

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 28 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 4 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 日 午後 1 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,990,000 4,792,000	一括	1,198,000	35,065	10,399
1	2,190,000				
2	3,800,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柏市永楽台三丁目 |
| | 地 番 | 3 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市永楽台三丁目 3 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 3 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物件明細書

令和 7年10月 3日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西村 克美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

転借人Aが占有している。同人の転貸人である株式会社ランドトラストの原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏市永楽台三丁目 |
| | 地 番 | 33番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市永楽台三丁目33番地13 |
| | 家屋 番号 | 33番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和7年(ケ)第76号
令和7年7月8日受理
令和7年9月17日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 橋本文平

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏市永楽台三丁目 |
| | 地 番 | 33 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.04 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市永楽台三丁目 33 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 33 番 13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	千葉県柏市永楽台3-3-14				
土 地	物件1				
現 況 地 目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □雑種地（物件 ）				
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物等位置関係図のとおり				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物 （目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
そ の 他 の 事 項	玄関アプローチに4段の上り階段がある。 接面道路の本土地側に接する部分の一部が陥没している。				
建 物	物件2				
種類、構造及び 床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物） □種 類： □構 造： □床面積：1階 2階				
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類： 構 造： 床面積：				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	□建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地 （目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
そ の 他 の 事 項	和室の床に撓みを感じた。1階トイレのドアが手を離すと勝手に閉まった。 所有者の苗字が表示された表札の上に、 A の苗字及び B の苗字 が表示されたガムテープが貼ってあった。電気需給契約の名義は A であ る。郵便受けに A 宛及び B 宛の各郵便物があつた。				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物等位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	■全部		■全部
占有者	■株式会社ランドトラスト		■A
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■株式会社ランドトラスト担当者) ■文書(■サプリース住宅原賃貸借契約書兼重要事項説明書、特定賃貸借契約書)		■陳述(■B) ■文書(■賃貸借契約書、賃貸借契約更新に関する覚書)
占有権原	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期	平成30年11月1日		令和4年1月23日
最初の契約等	契約日	平成30年10月27日	令和4年1月14日
	期間	平成30年11月1日から ■令和2年10月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和4年1月23日から ■令和6年1月22日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■不明		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年1月1日から ■令和7年12月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年1月23日から ■令和8年1月22日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(株式会社ランドトラスト)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月8万2000円 (毎月15日限り 当月分払い) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月9万円 (毎月27日限り 翌月分払い) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 万円]		☐ ない ☐ 敷金 ■クリーニング代 ☒ ある [金 12万円]
特約等	■転貸可		☐
その他	上記最初の契約の貸主は株式会社BeOである。同社は所有者でないことから、最初の契約時の占有権原は転借であると思われる。		上記賃料の他に、毎月、借主は貸主に決済代行手数料910円、LTレジデンスサポート料1000円を支払う。毎年、借主は保証会社に保証更新料1万円を支払う。賃料の支払時期の記載が契約書にない。
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
	現在の契約になる時に、契約期間の始期が11月1日から1月1日に変更されていること及び賃貸人が株式会社BeOから所有者に変更されていることから、現在の契約は、それまでの契約を継続したのではなく、新たな契約を締結したと考えられる。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ ■ B (転借人 A の内縁の妻)	1 3年ほど前から本建物に賃貸借契約を結んで住んでいます。契約をしているのは、私ではなく、A です。 (令和7年7月16日に電話聴取) 2 私は、A の内縁の妻にあたります。本建物に、A と子供と共に住んでいます。 3 本建物に令和4年1月23日に引っ越してきました。毎月27日か28日に翌月分の家賃91,910円が口座から引き落とされています。不動産会社は株式会社ランドトラストです。本建物の賃貸借契約書は、探したのですが、見つかりませんでした。 4 給湯器等の住宅設備機器に特に不具合はありませんが、キッチンの照明スイッチの具合が良くありません。浴室乾燥機は取り外されてあったので、使えません。 5 雨漏りや、水回りの水漏れ・排水の詰まりはありません。 6 屋内で、預かった小型犬を飼っています。LDKのドアや壁の損傷はそのためです。 (令和7年8月6日に面談聴取)
☒ ■ 株式会社ランドトラスト (賃借人兼転貸人) 担当者	1 当社が本物件の引渡しを受けた日は平成30年11月1日です。その当時の契約書を追送します。 2 現在、当社から所有者への賃料の支払は毎月行っています。賃料の前払い等はしていません。 3 当社とA との契約書に賃料の支払時期についての記載がないのですが、当社の認識としては、支払時期は毎月27日限り翌月分払いです。27日が休日のときは支払時期が翌日になります。 (令和7年8月29日に電話聴取) 4 追送した契約書が、当社が本物件に初めて関わった時のものです。 (令和7年9月8日に電話聴取) 5 追送した契約書の契約日の欄に「30年10月27日」とあるのは、平成30年10月27日のことです。契約当時、本物件の所有者が登記上も既に現所有者になっているにもかかわらず、同契約書の登記名義人の欄に前々所有者の氏名が記載されてあるのは、当社の当時の担当者が、貸主である株式会社BeOが提示した(古い)登記簿に依ってしまったのだと思います。物件所有者と同社との関係についても特に確認はしていないようです。本物件に古くから関わっている同社を信用したのだと思います。 6 当社との契約書上、貸主が株式会社BeOから物件所有者に替わったのは、令和5年12月14日付けの現契約書です。当社としては、契約を巻き直しただけで、それまでの契約が継続していると考えます。 (令和7年9月9日に電話聴取)
☒ ■ B	7 入居する際の契約書に、「管理会社名 株式会社BeO」と記載されているようですが、その会社名は初耳です。本物件に何かあった時は貸貸人である株式会社ランドトラストに連絡をしています。 (令和7年9月10日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月15日(火) 9:37-9:52	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和7年7月15日(火)	執行官室	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和7年7月30日回答書受領)
令和7年7月16日(水)	執行官室	■ B ■ 電話聴取
令和7年8月6日(水) 11:30-12:33	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、■ B ■ 面談聴取、評価人同行
令和7年8月8日(金)	執行官室	(株)ランドトラストに契約書類の送付依頼書郵送 (令和7年8月18日、同年9月3日契約書類受領)
令和7年8月29日(金) 令和7年9月8日(月) 令和7年9月9日(火)	執行官室	(株)ランドトラスト電話聴取
令和7年9月10日(水)	千葉地方法務局 松戸支局	(株)ランドトラストの登記簿謄本取得 (株)B e Oの登記簿謄本申請 (契約書上の所在地では取得できず)
	執行官室	■ B ■ 電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 永楽台3丁目

請求部	所在	柏市永楽台三丁目			地番	33番13		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和51年12月20日		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法律局柏支局管轄)

令和7年5月13日

東京法律局

地図整理番号：M87687

登記官

(1/2)

(6 次目)

1 55-10
2 55-14
3 55-35
4 55-25
5 55-25
6 55-10
7 55-11
8 55-11
9 55-11
10 55-11

A 3 判を A 4 判に縮小

(

(

(8 秋目)

中国环境出版社 187688

地	番	33-1	33-13
---	---	------	-------

地積測量図 6.3.3

土地の所在

$$13.255(7.529+7.567) \times \frac{1}{2} = 100.048740$$
100.04 m²

A 33-1

166.0147 - B 65.96596

65.96 m^2

著
製
作

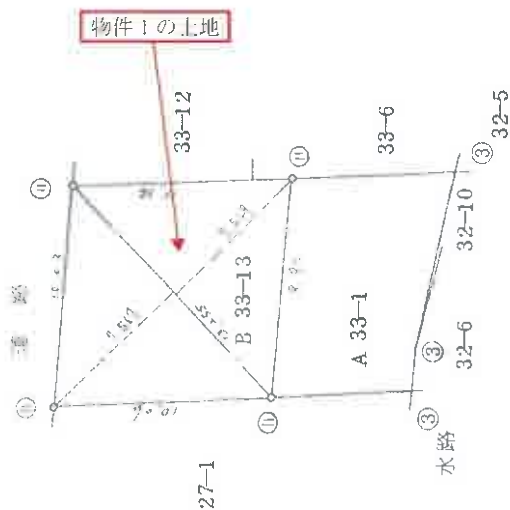
第31-1頁 (日佐敷)

人 體 中

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

A 3判をA 4判に縮小

[illegible]

13065

各階平面図

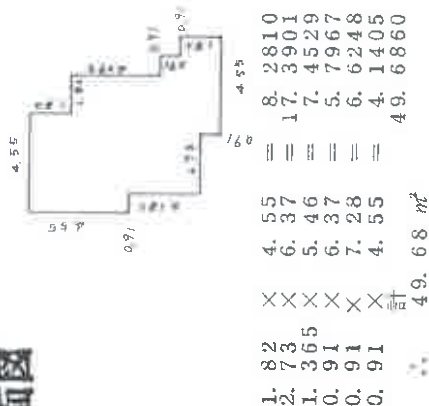
33-13

建物各階平面図

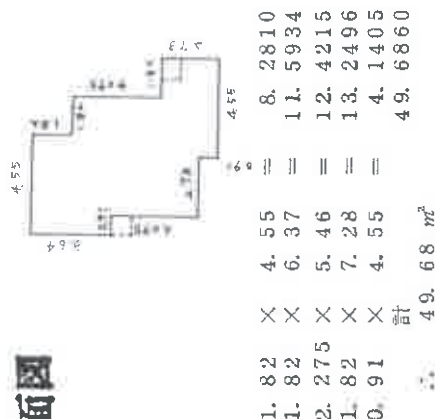
家屋番号

建物の所在
柏市永楽台3丁目33番地13

1階平面図



2階平面図



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(9 次画)

A 3 判を A 4 判に縮小

H 6. 9. 26

作製者

昭和 6. 9. 19 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

建物間取図

評価人作成

7年(㍻)76



1 階



2 階



(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

本建物外観 ①



リビング ②



キッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



接面道路の一部の陥没 ⑥



令和 7 年（ケ） 第 76 号

令和 7 年 8 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 13 日 評 価
第 7 - 15 号 発 行 番 号
令和 7 年 9 月 17 日 提 出 日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

評 価 書

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士
浅 井 利 明

第1 評価額

一 括 価 格		
金 5,990,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	2,190,000円
物件2(建物)	金	3,800,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	物件目録記載の通り		同 左
2	物件目録記載の通り		同 左 (住居表示)「永楽台3-3-14」
番号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏市永楽台三丁目 |
| | 地 番 | 33番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市永楽台三丁目33番地13 |
| | 家屋 番号 | 33番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	東武野田線 「新柏」駅 の 北 方・道路距離 約1.4km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅, 共同住宅等が混在する住宅地域		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% 指定なし 絶対高さ10m, 宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域 汚染状況重点調査地域, 景観条例	
画 地 条 件	形 状 (ほぼ長方形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (北) 間 口 (約10.0m) 奥 行 (約10.1m) 地 積 100.04㎡ (登記とほぼ同じ)		
接 面 道 路 の 状 況	北側 道路 幅員 約 5.0 m 連続性 (劣る) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	建築基準法42条1項2号	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要	
	再 建 築 の 可 否	可能	
土地の利用状況等	所有者が本件土地上に物件2の建物を所有して占有していると認められる。隣地は一般住宅である。		
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込み を基準に, 引き込みが有 る場合を「あり」, 無い場 合を「なし」とした。)	上水道	あり	
	ガス配管	なし	(LPG)
	下水道	あり	
土 壌 汚 染 等	①柏市環境政策課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③現存建物に係る以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ④本件土地の浸水リスクについては, 柏市内水ハザードマップを参照。		
特 記 事 項	①本件土地を含む一団の土地は開発許可(昭和46年3月9日, 県233-101号)及び完了公告(昭和46年12月24日, 第8575号)を受けている。 ②前面道路は地番28番8, 15, 16(地目＝用悪水路, 所有者＝柏市)及び地番28番4, 5, 10(地目＝公衆用道路, 所有者＝柏市)から構成されているが, 市道ではなく, 柏市が管理する法定外公共物である。 ③上水道は東側隣地と共同で使用している。 ④前面道路が本件土地に接面している部分の一部が陥没している。本件土地は地勢的にやや低く, 水路に近接し, 地盤が劣る可能性がある。		

2 建物の概況及び利用状況等

(物件2)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載)	平成6年9月15日新築
	経 過 年 数	約 31 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	電気, 水道, 下水道, LPG
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階	49.68㎡
	2 階	49.68㎡
	延べ	99.36㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK+納戸(別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	転借人が転賃貸借契約に基づいて居宅として利用し, 占有していると認められる(詳細については現況調査報告書を参照)。	
特 記 事 項	①本件建物は建築確認(平成6年4月22日,第178号)を得ているが, 検査済証はない。 ②1階トイレのドアは自動的に開閉し, また, 床のたわみが複数認められる。本件建物は傾きを生じている可能性がある。 ③キッチンの照明スイッチは不具合がある。 ④親族の小型犬を一時的に室内で預かることがあり(転借人の陳述), 一部, 内壁クロス及びドアの破損が認められる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	95,100	1.00	100.04㎡	0.9	8,562,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (柏-26)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $140,000\text{円}/\text{㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 143 = 95,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位 +4

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +3 交通接近条件 +7 行政条件 ±0 環境条件 +30

標準画地は、近隣地域において、土地の概況(間口、奥行、規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差: なし ±0%

ウ 地 積: 100.04㎡

エ 建 付 減 価: -10% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2(建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	99.36	0.045	1/1	805,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
2	5 %	0年	31年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	8,562,000	60%	法定地上権	5,137,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を 法定地上権 と判定し、その割合を 60% と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除(円) (敷金等) カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	8,562,000	-5,137,000		0.8	0.8		2,190,000
2	805,000	+5,137,000	1.0	0.8	0.8	-0	3,800,000
一 括 価 格 (合 計)							5,990,000

ウ 占有減価修正 : ±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正 : -20% 本件土地は地盤が劣る可能性があり、また、本件建物は傾きを生じている可能性があること及び中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除 : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 参考資料

1 地価公示価格 (柏-26)

所 在 : 柏市永楽台2丁目87番7「永楽台2-4-11」
価 格 : 140,000円/㎡
位 置 : 東武野田線 「新柏」駅 の 北東方道路距離約 700mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都 市 ガ ス あり 下 水 道 あり
接 面 街 路 : 南 東 側 幅員 7.2m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建 蔽 率 50 % 容 積 率 100 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅の建ち並ぶ公園前の住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

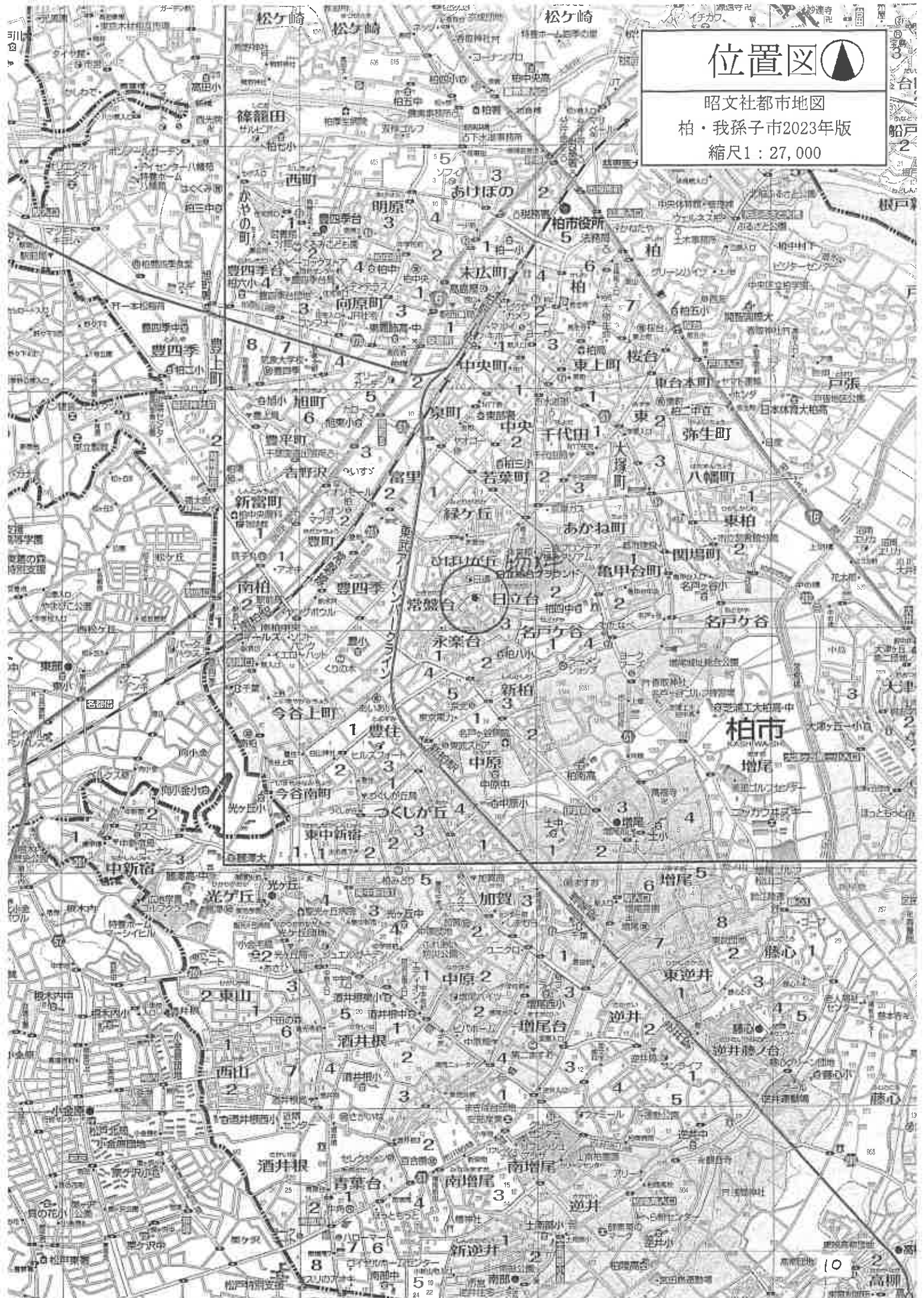
位置図



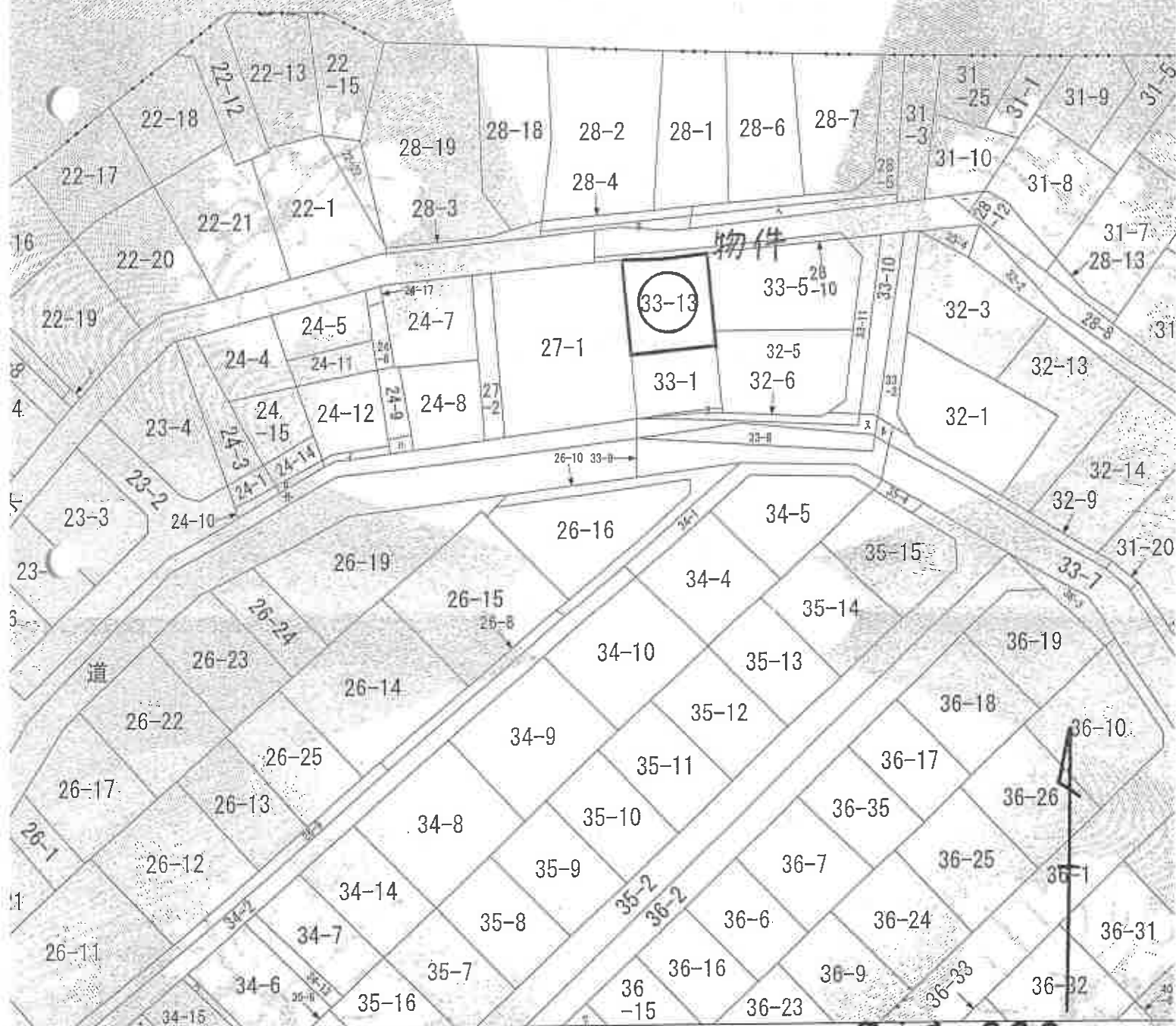
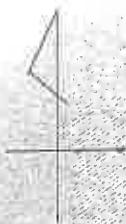
昭文社都市地図

柏・我孫子市2023年版

縮尺1:27,000



公 函 写


$$S=1.600$$

準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
る図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域目

登記年月日：平成6年3月3日

207955

33-13

地積測量圖 6.3.3

铝市未来含3丁旦

土地の所在

33-113

$$13.255(7.425 \div 7.567) \times \frac{1}{4} = 100.048740\%$$

2007

47

06.01.2017 14:03:06

2007-2008

附錄

631-1700

申請人

250

(千葉士為家型創立士会月紙)

これは図面に記録されている内容を説明した書
(千葉地方建設局柏支局資料)

余因之始知此理

東京法務局

and a long time.

12

地圖整理番号: M87688

A3 $\rightarrow$ A4

登記年月日：平成11年9月28日

これは図面に記載されている内容を正副した平面図である。

(千葉県地方振興局柏市支庁管理)

令和7年5月13日

東京支庁

登記簿

13065

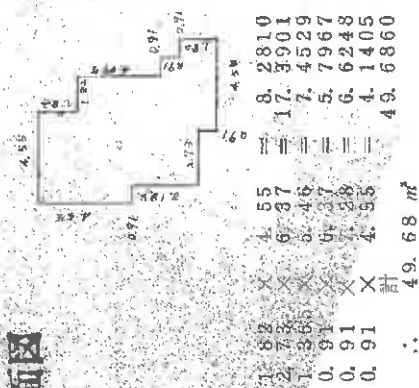
各階平面図

建物1階平面図

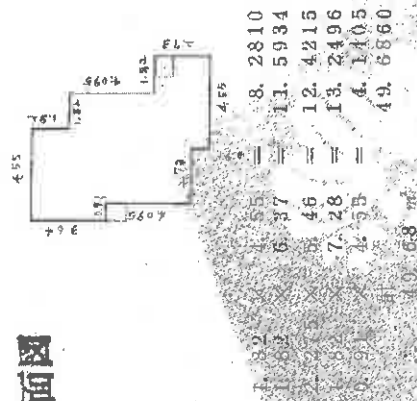
家屋番号 33-13

建物の所在 柏市永楽台3丁目33番地13

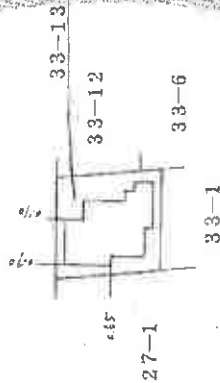
1階平面図



2階平面図



道路



作図

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地政所調査士会附属)



1階



2階

