

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）
1～3	3,720,000 2,976,000	一括	744,000	30,252	9,615
1	2,730,000				
2	460,000				
3	530,000				



物 件 目 録

1 所 在 柏市吉野沢
地 番 4 2 2 番 3 0
地 目 宅地
地 積 7 3. 8 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 柏市吉野沢
地 番 4 2 2 番 6 3
地 目 宅地
地 積 1 2. 3 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 柏市吉野沢 4 2 2 番地 3 0、4 2 2 番地 6 3
家屋 番号 4 2 2 番 3 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 0. 5 7 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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1～3】

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 柏市増尾字加賀久保2001番2

設定日 昭和43年1月30日

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入 送電線路の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内における建造物の築造禁止
爆発性・可燃性を有する危険物の製造・取扱い及び貯蔵の禁止 送電線路の支障となる工作物の設置 竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件債務者(A)及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 柏市吉野沢
地 番 4 2 2 番 3 0
地 目 宅地
地 積 7 3 . 8 4 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 柏市吉野沢
地 番 4 2 2 番 6 3
地 目 宅地
地 積 1 2 . 3 1 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 柏市吉野沢4 2 2 番地3 0、4 2 2 番地6 3
家屋 番号 4 2 2 番 3 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 0 . 5 7 平方メートル
2階 3 9 . 7 4 平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第28号
令和7年7月4日受理
令和7年9月10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 柏市吉野沢
地 番 4 2 2 番 3 0
地 目 宅地
地 積 7 3 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 柏市吉野沢
地 番 4 2 2 番 6 3
地 目 宅地
地 積 1 2 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 柏市吉野沢 4 2 2 番地 3 0、4 2 2 番地 6 3
家屋 番号 4 2 2 番 3 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 5 7 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県柏市吉野沢11-23		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（共有者ら） ☐ 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	北西側の塀に複数の損傷箇所があった。 東端付近にスチール製簡易物置（動産）が置かれてあった。 物件2の土地に送電線路の設置等のための地役権が設定され、同土地上に高圧線が通っている。		
建物	物件3		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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（共有者ら） ☐ 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	天井高（最高部）1m程度の小屋裏収納（ロフト）がある。天井高が1.5m未満であるため、階数及び床面積に算入しない。 上記小屋裏収納は、同所に上がる梯子がなかったため、立ち入ることができなかった。 表札には共有者らの苗字が表示されてあった。郵便受けには C の苗字が表示されてあった。屋内に A 宛の郵便物があった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ ■ A (債務者)	1 本建物に私が一人で住んでいます。郵便受けに、友人である C の苗字が表示されてありますが、C は本建物に住んでいません。C の郵便物を受け取るために表示しています。 2 新型コロナウイルスに罹ってしまったので、立入り調査日は先の方にしてください。 (令和7年7月22日に電話聴取) 3 本物件の相共有者である B は、私の母です。今は施設にいます。 (令和7年7月23日に電話聴取) 4 B は、2年前に本建物から老人保健施設に移りましたが、今月中に本建物に帰ってくる予定です。B の部屋は、そのまま残してあります。 B と私との間に、金銭の授受を含め、本物件の管理・使用方法についての共有者間の取決めはありません。 なお、本物件の B の共有持分は、近いうちに C に譲渡する予定です。そして、C は、その共有持分に基づいて本建物に住むことになっています。C に B の面倒を見てもらって、私は市営住宅に引っ越すつもりです。 5 住宅設備機器に特に不具合はありませんが、給湯器が古くて不安なので使用していません。そのため、本建物の風呂は使っていません。 6 雨漏りはありません。2階の和室の天井に水染み跡がありますが、原因は分かりません。水回りの水漏れや排水の詰まりはありません。 7 屋内で中型犬のアメリカンピットブルを1匹飼っています。 8 ロフト(小屋裏収納)に上がるための梯子はありません。随分前から梯子がないので、ロフトの現状はよく分かりません。 9 東日本大震災や大型台風による物件被害はありません。 10 本土地の隣地との境界について争いはありません。 11 物件2の土地に地役権が設定されていますが、地役権の設定のある土地を購入したので、地役権に関して金銭を貰っていることはありません。 12 南西側接面道路の一部(地番422番4(件外土地))を私と B が共有しているので、同道路を使っています。 (令和7年8月12日に面談聴取)

(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11日(金) 7:58-8:11	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11日(金)	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28日回答書受領)
令和7年7月22日(火) 令和7年7月23日(水)	執行官室	■■■■ 電話聴取
令和7年8月12日(火) 13:22-14:12	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、■■■■ 面談聴取、評価人同行
令和7年8月29日(金)	千葉地方法務局 松戸支局	接面道路(地番422番4及び地番422番38)の登記簿 謄本取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

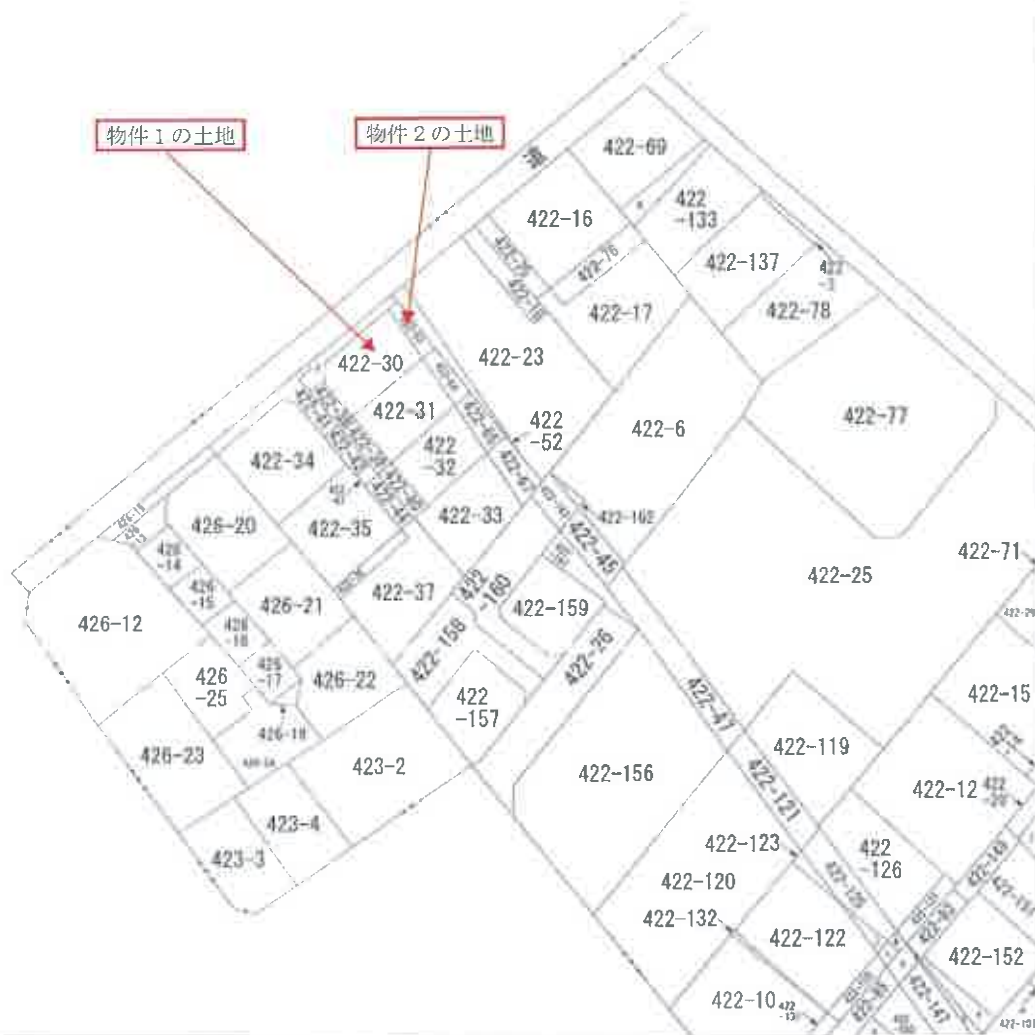
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 422-4 422-100 422-128 422-148 422-154 422-58
ロ 422-164 422-124 422-129 422-153 422-57 422-19



(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。



請 求 部 分	所 在 柏市吉野沢				地 番 422番30		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 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50年11月25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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年5月21日

宇都宮地方法務局足利支局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(5 次書)

284561

地積測量図

地番	422-30, 422-63
土地の所在	柏市豊四季吉野沢

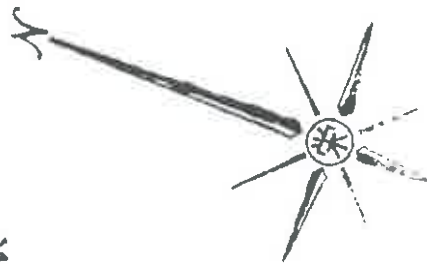
吉野沢

42. 11. 25

昭和42年10月8日	製作年月日
------------	-------

測量者	
-----	--

申請人	
-----	--



物件1の土地

物件2の土地



地番	面積	分	積
422-30	1.15	15	20.4
422-63	1.15	15	20.4
合計	2.30	30	40.8

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
千葉県地方税局(国土管理課)
昭和42年11月21日 千葉県地方税局(国土管理課)

107134

各階平面図

建物図面

家屋番号 422-30

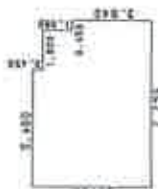
建物の所在 柏市吉野沢422番地30, 422番地63

A3判をA4判に縮小

H-219



1階平面図



求積表

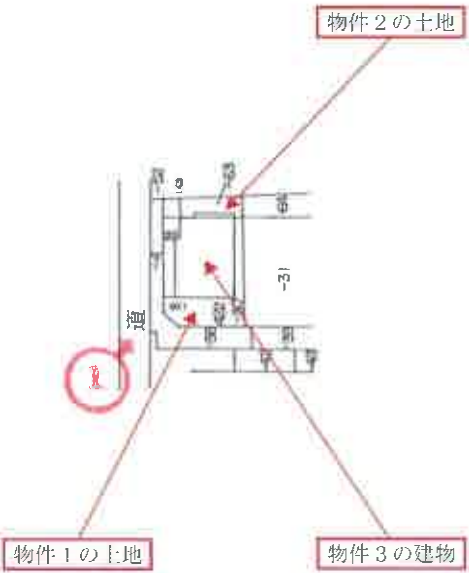
5.460 X 5.460	=	29.811600
5.005 X 1.820	=	9.109100
3.640 X 0.453	=	1.656200
合計		40.576900
床面積		40.57 m ²

2階平面図



求積表

5.450 X 7.280	=	39.748000
		39.748000
床面積		39.74 m ²



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

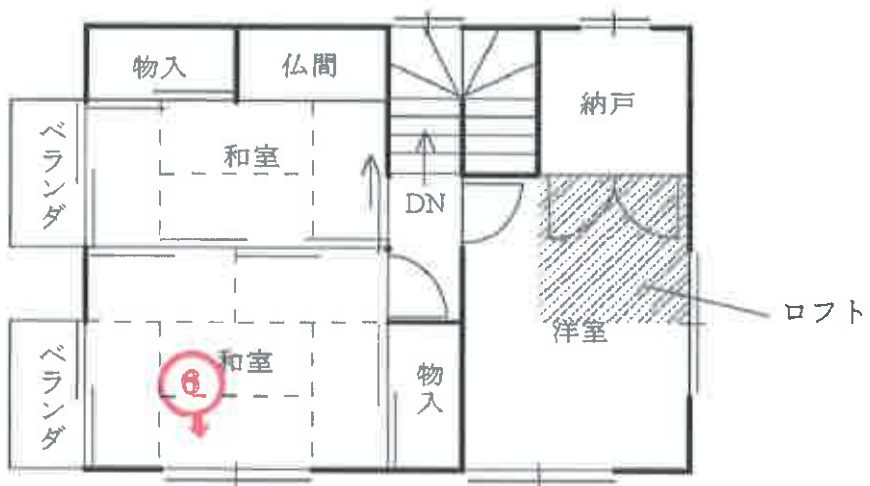
1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方振興局柏市支店蔵)
令和7年5月21日 千葉県地方振興局柏市支店蔵

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間 取 図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

令和 7 年（又）第 2 8 号

柏市吉野沢 4 2 2 番地 3 0、同番地 6 3

家屋番号 4 2 2 番 3 0

本建物外観 ①



居間・食堂 ②



台所 ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



天井の水染み跡 ⑥



令和7年（ヌ）第28号

令和7年 8月12日 現地調査

令和7年 9月 5日 評 価

第1258592（ケ-1395）発行番号

令和7年 9月11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

張 間 雄 次

第1 評価額

一括価格	
金3,720,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,730,000円
物件2（土地）	金460,000円
物件3（建物）	金530,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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評価するものであり、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。
- 5 物件1・2土地は、一体として物件3建物の敷地として使用されているので、一体画地として評価する。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1		物件目録記載のとおり。	同 左
2		物件目録記載のとおり。	同 左
3		物件目録記載のとおり。	同 左 住居表示「吉野沢 1 1 - 2 3」
番 号	特 記 事 項		
1～3	持分のみの売却である。		

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 柏市吉野沢
地 番 4 2 2 番 3 0
地 目 宅地
地 積 7 3 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 柏市吉野沢
地 番 4 2 2 番 6 3
地 目 宅地
地 積 1 2 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 柏市吉野沢 4 2 2 番地 3 0、4 2 2 番地 6 3
家屋 番号 4 2 2 番 3 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 5 7 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「南柏駅」の北方，道路距離約 1. 3 km バス停「豊四季幼稚園前」の南方，道路距離約 8 5 0 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅にアパートも混在する既成住宅地域である。	
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 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 5 0 % 指定 1 0 0 % なし 放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形)，地勢 (ほぼ平坦)，接道方向 (北西・南西)， 間口 ((北西)約12m)，奥行 (約 7 m)，地積 8 6. 1 5 m ² (登記)	
接面道路の状況 (特記事項参照)	北西側市道(4 0 7 3 3)，幅員 (約3.5m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(無)，高低差 (ほぼ等高) 南西側私道(位置指定道路)，幅員 (約 4 m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(無)，高低差 (ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	北西側:第 4 2 条第 2 項 南西側:第 4 2 条第 1 項第 5 号 (昭和 4 2 年 2 月 2 0 日第 2 1 号)
	セ ッ ト バ ッ ク	不要 (セットバック部分は，件外地であると 推定される。)
	再 建 築 の 可 否	可
土地の利用状況 等	物件 1 ・ 2 土地は，物件 3 建物の敷地，駐車スペース等として利用 されている。北東側東端付近にスチール製物置 (動産) が置かれ ている。周囲は，ブロック積フェンス，道路端等で区切られている。 周辺は，戸建住宅の敷地等として利用されている。 物件 2 土地には，高压線が通っており，高压線路地として地役権 が設定されている。地役権設定者担当者によると架設されている高 压線には，電圧 6 6 K V の電力が送電されており，最下垂位置は， 地上から約 2 2 m の位置にある。地役権設定時に権利金を支払っ ているので，利用料などの定期的支払いは無いとのことである。	
供給処理施設	上 水 道 あり	

(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。)	ガス配管 あり 下 水 道 あり
土 壤 汚 染 等	農地を宅地造成して本件建物が建て付けられたと思われるので、本件土地に起因する土壤汚染の存在する可能性は低いと推定される。 本件建物以外に地下埋設物の存在する可能性は低い。 既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないので、埋蔵文化財の存在する可能性は、低い。
特 記 事 項	前記「接面道路の状況」記載の南西側私道について、その利用権を示す、道路部分の土地の権利は売却対象となっていない。市道沿道の塀に複数の損傷が見られる。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成1年1月31日新築 37年 1年
仕 様 (特記事項参照)	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレート葺 モルタル吹付 クロス等 クロス、桎板等 フローリング、畳、カーペット等 上水道、下水道、都市ガス、電気
床 面 積 (現 況)	登記記録数量と同等。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK+納戸（別添間取図参照）
品 等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状況	室内で中型犬1頭を飼育している。建具や壁に傷が認められる。2階和室の天井に水染み跡が見られた。概ね通常の居住の用に供されている状況である。経年相当より著しく劣る保守管理の状況である。	

建物の利用状況	共有者らが居住の用に供している。
特 記 事 項	建築確認：昭和63年10月8日第公268号，完了検査を受けた記録はない。 2階洋室にロフトがあるが梯子などがなかったため，内部は，床からの観察によった。天井高は，1m程度と思われる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地等の価格を次のとおり求めた。

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	持分 オ	建付地等の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	163,000	1.00	73.84	0.9	1/2	5,416,000
2	163,000	1.00	12.31	0.9	1/2	903,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（柏－4）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $179,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.0/100 \times 100/104 \times 100/108 = 163,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件＋4

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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：方位＋3，角地＋3，一部高压線下地－5，南西側道路権限なし－1，総和±0

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（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
3	210,000	80.31	0.038	1/2	320,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年)	D 定額法によ る現価率(%)		
3	5	1	37	7.50	50	3.8

(1) 耐用年数法（定額法）

$$\text{現価率 (D)} \quad \div \quad 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(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、物件1・2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については土地利用権等価格を加算し、更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	5,416,000	0.1	場所的利益	542,000
2	903,000	0.1	場所的利益	90,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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カ, 1②オ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①カ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	5,416,000	－542,000	1.0	0.70	0.8	2,730,000
2	903,000	－90,000	1.0	0.70	0.8	460,000
3	320,000	＋632,000	1.0	0.70	0.8	530,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						3,720,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：持分のみの売却であり、有効需要が減退するので、市場性修正を－30と判定した。

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。

第6 参考価格資料

公示価格（柏－4）

所 在	千葉県柏市旭町6丁目921番50
住 居 表 示	旭町6－1－47
価 格	179,000円/㎡
位 置	JR常磐線「柏駅」の南西方道路距離約1100mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	135㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	南東側幅員5m私道
用 途 指 定 等	第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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

1:10,000

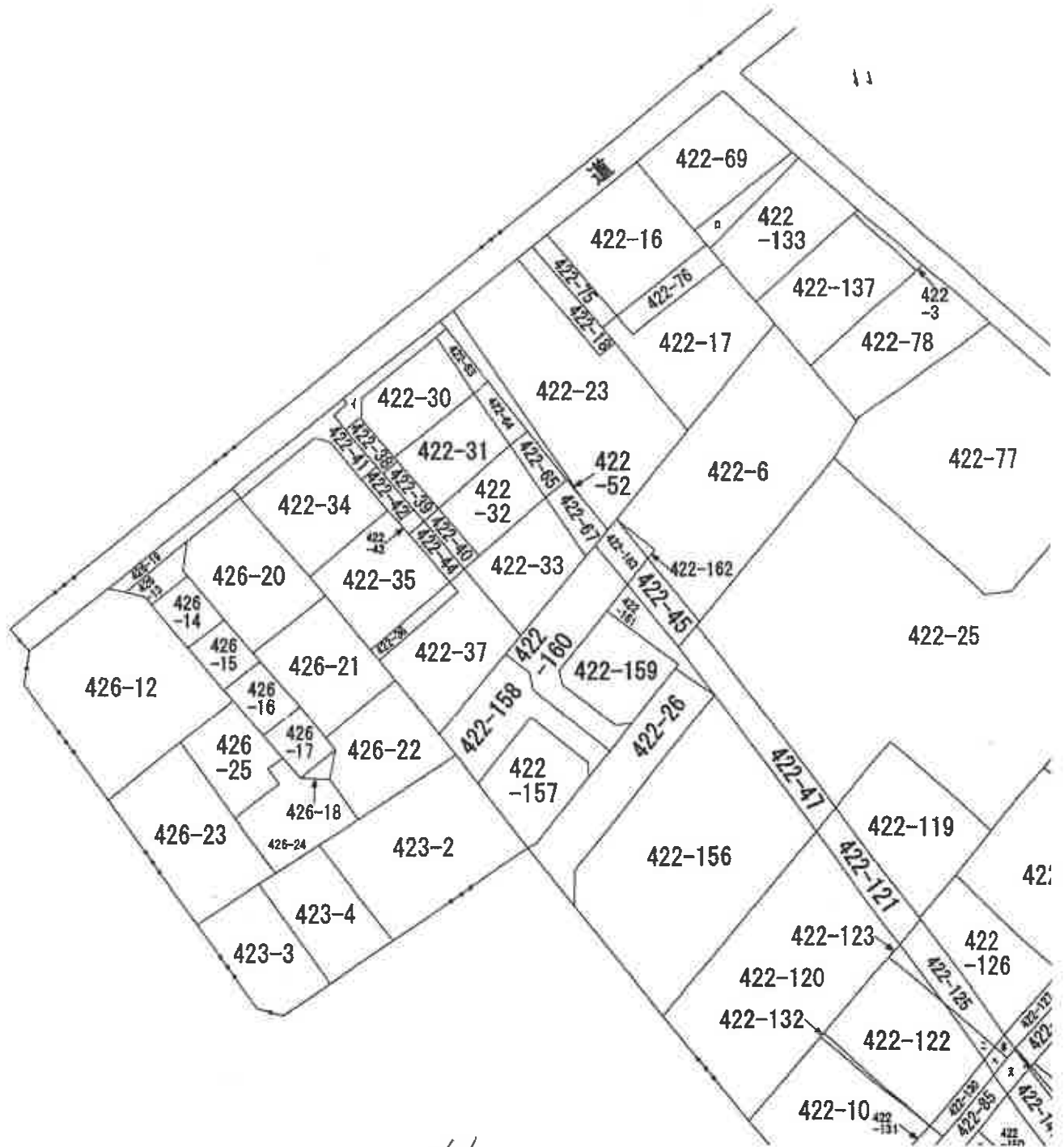
対象物件

2023年7版1刷発行

昭文社都市地図 柏・我孫子市

新柏1

10



284549

新 422-4 -30~-34, -37~-41, -44.

422-A 30~44

地 積 測 量 図

地 番

土地の所在

柏市豊田寺宮野沢

宮 野 沢

②

42. 4 18.

作 製 年 月 日

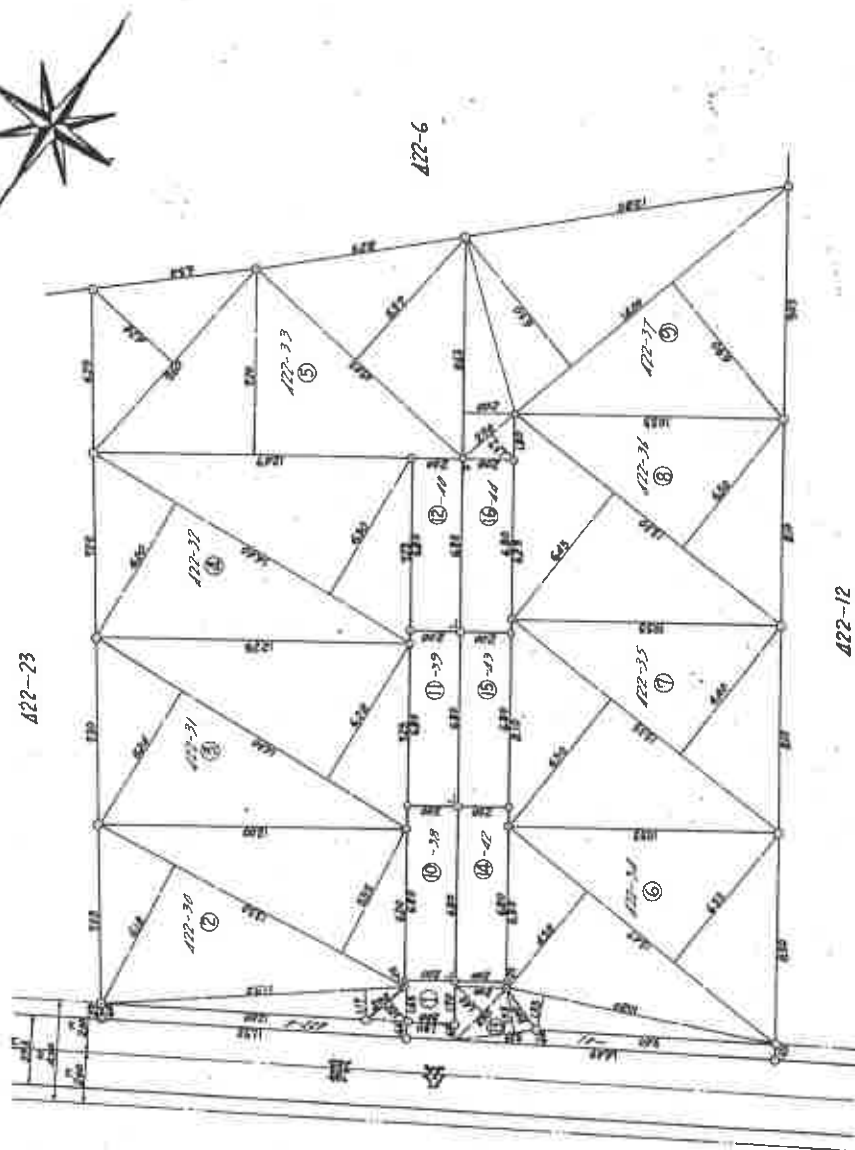
昭和四十年九月十五日

作 製 者

作 製 者

申 請 人

申 請 人



縮 尺

1/200

(千葉県地家屋調査士会連合会用紙)

A 3をA 4に縮小した。
分筆前の地積測量図である。

284550

1枚目と同様

地 積 測 量 図

422-4-70-44

柏市豊四季中野沢

吉 野 沢

求積計算表

区画	底辺(m)	高さ(m)	積	面積(m ²)
1	200	100	20000	12.00
	0.64	1122+1200	157111	
	200	683+170	67200	
2	1692	477	220000	86.15
	1750	618+153	134044	
			158250	
3	1424	624+618	1777840	88.89
4	1440	620+630	1800000	90.00
	9.64	438	410880	
5	1227	524	132714	101.07
	1405	477	73305	
			202755	
6	1080	480	131200	85.21
	1347	618+633	153381	
			1704271	
7	1335	650+640	1722150	86.10
8	1330	645+650	1722350	86.11
	1400	650+690	187000	
9	9.7	200	193800	104.33
	272	137	37264	
			208664	
10	200	680+680	272000	13.60
11	200	680+680	272000	13.60
12	200	680+680	272000	13.60
	9.64	1250+124	18718	
	3.6	170	612	
	200	170	34000	
13	200	675+675	10000	13.59
	9.64	110+665	24220	
			271124	
14	200	680+680	272000	13.60
15	200	680+680	272000	13.60
16	200	680+680	272000	13.60
合 計				835.05

昭和42年4月18日

作

製

年

月

日

作製者

申請人

縮 尺

1/

(千葉県土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小した。
分筆前の地積測量図である。

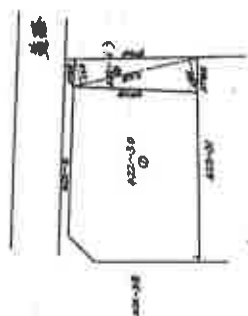
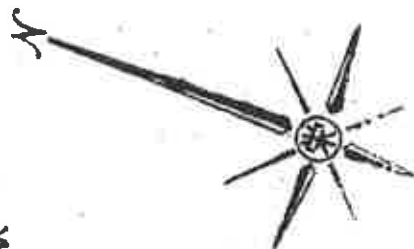
284561

地 積 測 量 図

地 番	422-30. 422-63
-----	----------------

土地の所在 柏市豊田字古野沢

資 野 沢



地番	地積	市	分	延面積
422-30	17.115	17.115	17.115	29.400
422-63	17.115	17.115	17.115	29.400
合計	34.230	34.230	34.230	58.800

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/500

作 製 年 月 日	昭 和 42 年 10 月 8 日
作 製 書	[Redacted]
申 請 人	[Redacted]

A 3 を A 4 に縮小した。

107134 各階平面図

建築物面

家屋番号

422-30

建築物の所在

柏市吉野沢422番地30, 422番地63

1階平面図



求積表

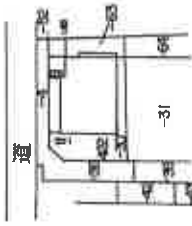
5.480 X 5.480	=	29.811800
5.005 X 1.820	=	9.109100
3.640 X 0.455	=	1.658200
合計		40.578900
床面積		40.57 m ²

2階平面図



求積表

5.480 X 7.250	=	39.748000
床面積		39.74 m ²



作製者

土勘製図調査士

(平成13年)

縮尺

1/250

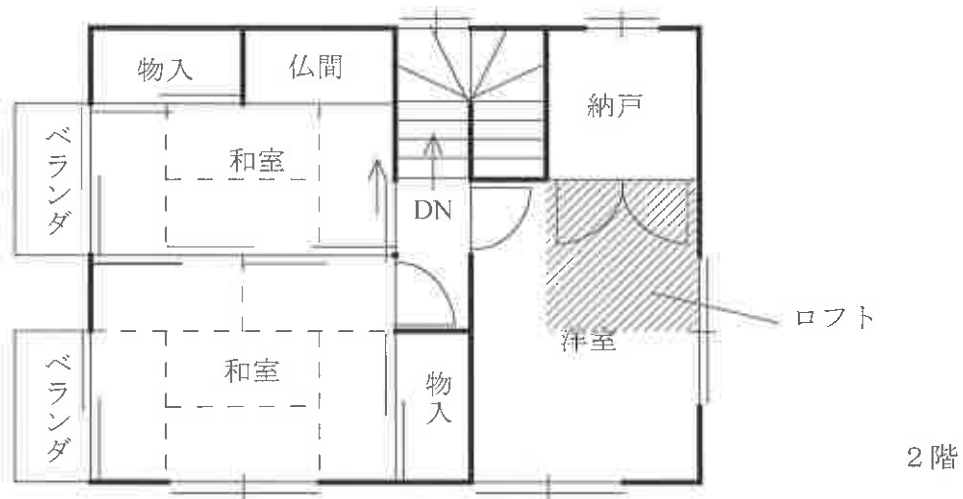
申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小した。

間 取 図



令和7年(ヌ)第28号 柏市吉野沢422番地30, 同番地63
家屋番号 422番30