

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月20日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 八 木 一 行

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 8年 2月12日 午前 9時00分から 令和 8年 2月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月26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 8年 3月12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 8年 2月27日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 3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 8年 1月20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	25,690,000 20,552,000	一括	5,138,000	58,382	21,031
1	12,490,000				
2	13,200,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏市千代田一丁目 |
| | 地 番 | 1534番61 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市千代田一丁目1534番地61 |
| | 家屋 番号 | 1534番61 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 9日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 八 木 一 行

- | | |
|---|--|
| 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】
本件所有者が占有している。 |
| 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 柏市千代田一丁目
地 番 1534番61
地 目 宅地
地 積 103.57平方メートル
- 2 所 在 柏市千代田一丁目1534番地61
家屋 番号 1534番61
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 44.71平方メートル



令和7年(ケ)第124号
令和7年10月27日受理
令和7年11月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(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 | 柏市千代田一丁目 |
| | 地 番 | 1534番61 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市千代田一丁目1534番地61 |
| | 家屋 番号 | 1534番61 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 44.71平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県柏市千代田一丁目10番14号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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	「その他の事項」のとおり		
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：		
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住居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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年（ ）第 号 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

その他の事項



1 土地（物件1）について

- ・ 本土地は宅地である。物件2建物の敷地として利用されている。その周囲をコンクリート塀、フェンス等で囲み、隣地と明確に区分されている。
- ・ 南側が公衆用道路に接面する。建付地は道路面より約0.5メートル高い。駐車スペースは無い。

2 建物（物件2）について

① 占有

- ・ 債務者兼所有者の苗字の表札がある。関係人の陳述及び立入調査した現況から、債務者兼所有者がその家族と共に住居として使用し占有していることが認められる。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロスの剥がれ、脱衣所等の床に撓みが認められる。
- ・ 債務者兼所有者の陳述によれば、2階北西側にバルコニーが設置されていたが、経年変化で老朽化したため撤去したとのことである。屋根にバルコニー撤去の痕跡が残っている。
- ・ 雨漏り、給排水の詰まり等の不具合は無いとのことである。目視する限り、北西側居室の天井にシミ跡が認められる。

(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
■債務者兼所有者の妻	(10月28日調査時) ① この建物(物件2)に、夫(債務者兼所有者)、妻の私、息子が住んでいます。 ② 夫はこの住所に住民登録していますが、仕事の関係で他県に居住していて、時々帰宅します。 ③ 立入調査について、夫に伝えます。後日、夫から連絡させます。(その後、連絡無し) (11月11日調査時) ① 執行官から指定された立入調査日(11月17日午前10時)を、夫に伝えます。
債務者兼所有者	(11月17日調査時) ① この建物(物件2)に、私と家族の3人が住んでいます。普段、私は他県で事業をしていて、この家には時々帰宅します。 ② 土地(物件1)は建物の敷地です。境界争いはありません。 ③ 建物は新築してから45年以上経ちます。内壁クロスの剥がれが複数箇所あります。 ・ 雨漏り、給排水の詰まり等の不具合はありません。 ・ 2階北西側にバルコニーがありましたが、床板が朽ちたりフェンスが錆びてしまったので、取り除きました。 ・ プロパンガスを使用しています。

(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（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月28日（火） 9：30－9：45	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 債務者兼所有者の妻と面談、占有調査 調査告知書を手交（立入調査日調整）
7年11月11日（火） 18：45－18：55	物件所在地	再訪 債務者兼所有者の妻と面談 立入調査通知書を手交
7年11月17日（月） 9：45－10：30	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者と面談 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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。

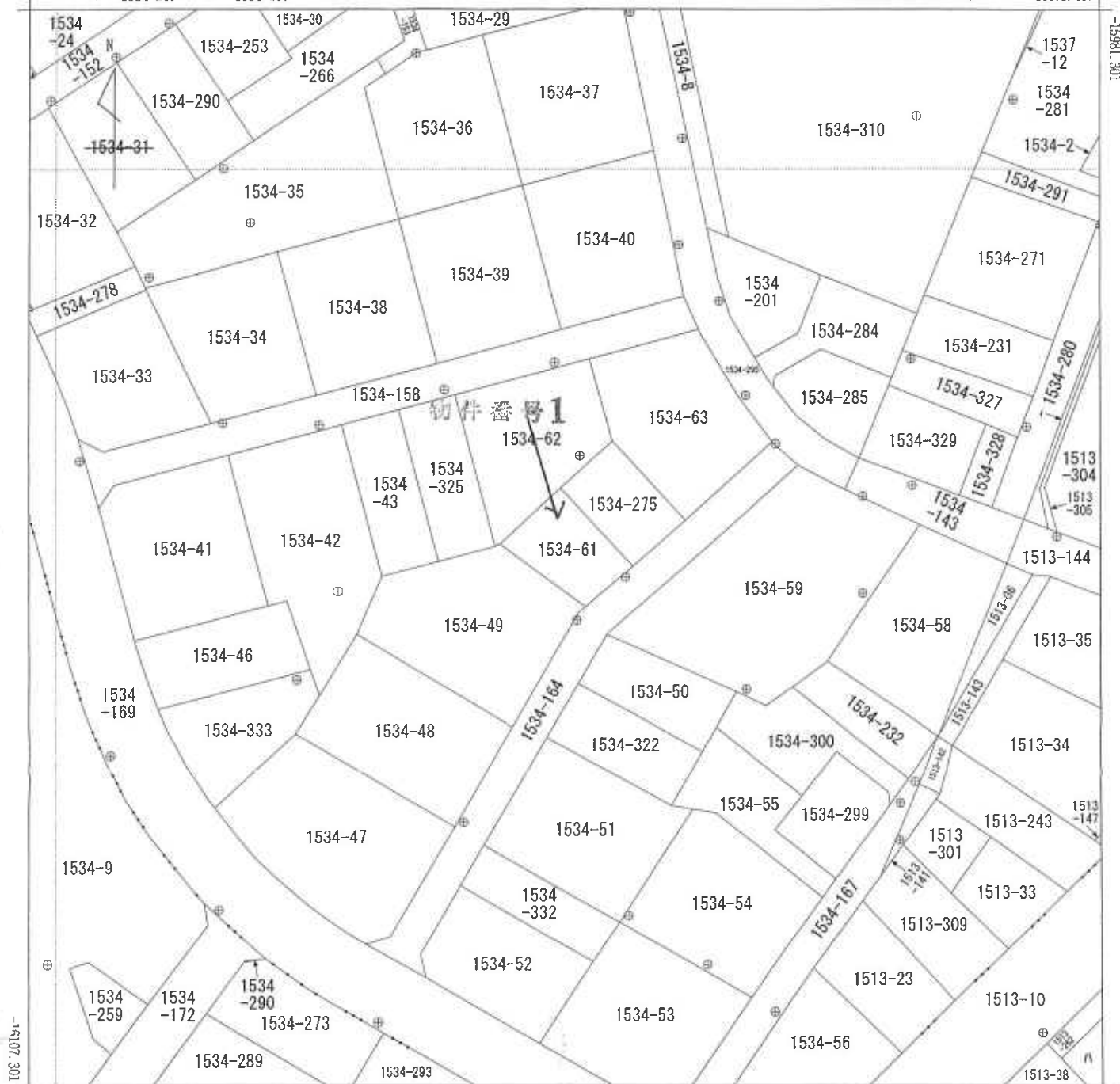
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1513-303 ハ 1513-39 ホ 1534-23
ロ 1534-289 ニ 1534-157

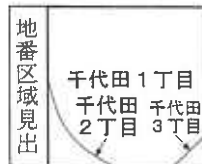
(座標値種別：測量成果)

+13072.487



+12947.487 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	柏市千代田一丁目					地番	1534番61		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成23年2月14日				備付年月日(原図)	平成23年3月10日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県法務局柏支局管轄)

令和7年8月22日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方公務局柏支局管轄)

令和7年8月22日 東京法務局豊島出張所

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

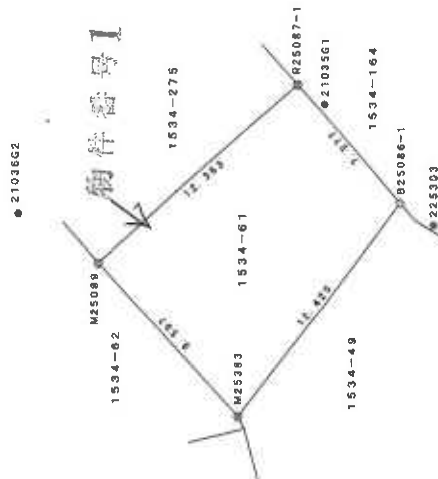
地番	1534-61
土地の所在	柏市千代田～丁目

物件番号1 座標法求積表

地番	1534-61				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
M25089	-16037.272	13008.865	15.408	-247102.286976	
R25087-1	-16046.414	13017.189	2.850	-45732.279800	
R25086-1	-16051.210	13011.715	-15.408	247317.043880	
M25383	-16043.747	13001.781	-2.850	45724.678950	
			倍加積	207.155754	
			面積	103.5778770	
			地積	103.57㎡	

基準点座標値

点名	点の種類	X座標	Y座標
225303	法務局補助基準点	-16052.796	13010.708
2103501	法務局補助基準点	-16047.681	13016.314
2103502	法務局補助基準点	-16033.577	13011.104



境界点	境界線の種類
●	石
○	コンクリート杭
◇	金
■	金属線
□	プラスチック杭
△	鉄
▽	木
◇	赤ペイント
●	計算点
○	刻み印
●	基準点

測地系	世界測地系
座標系	区系
測量年月日	平成22年12月27日
縮尺係数	0.999902

作業機関	計画機関	縮尺	1/250
------	------	----	-------

これは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登録)

令和7年8月22日

東京法律局豊島出張所

登記官

(8枚目)

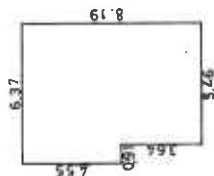
A3判をA4判に縮小

建物各階平面図

家屋番号	1534番61
建物の所在	柏市千代田1丁目1534番地61

44363 各階平面図

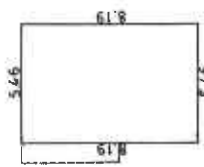
物件番号2



1階平面図

$$\begin{array}{rcl} 4.55 & \times & 0.91 = 4.1405 \\ 8.19 & \times & 5.46 = 44.7174 \\ & & \hline & & 48.8579 \end{array}$$

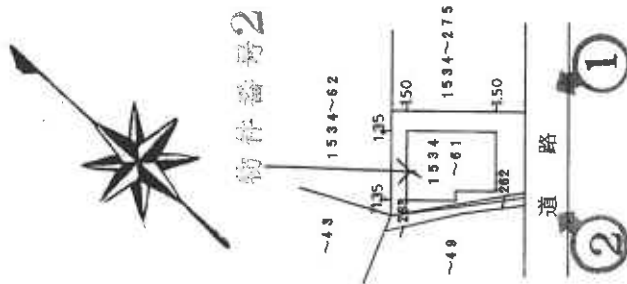
1階床面積 48.85 m^2



2階平面図

$$\begin{array}{rcl} 8.19 & \times & 5.46 = 44.7174 \\ & & \hline & & 44.71 \end{array}$$

2階床面積 44.71 m^2



写真撮影位置と方向

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

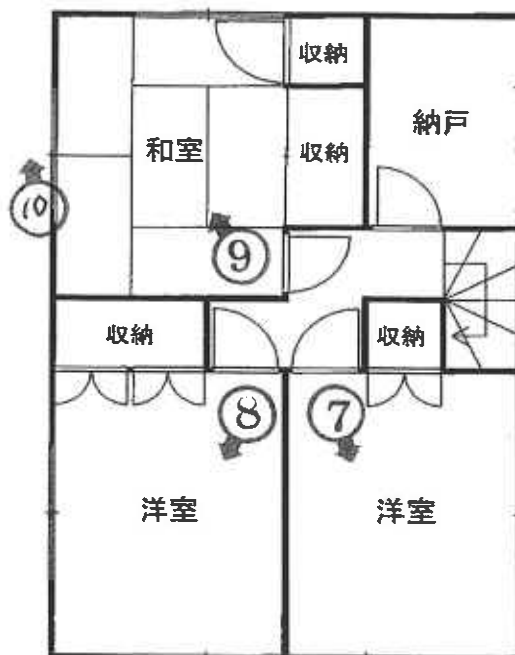
作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日測産12)



[1階]



[2階]

この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



バルコニーのあった場所

副本

令和 7 年（ケ）第 124 号

令和 7 年 11 月 17 日 現 地 調 査

令和 7 年 11 月 18 日 評 価

第 251020 号 発 行 番 号

令和 7 年 11 月 ¹⁸~~19~~ 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

川口 浩司

第1 評価額

一括価格		
金		25,690,000 円
内訳価格		
物件1（土地）	金	12,490,000 円
物件2（建物）	金	13,200,000 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 本件評価は、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	物件目録記載のとおり。	同左	
2	物件目録記載のとおり。	同左 住居表示「千代田1-10-14」	
番号	特 記 事 項		
1、2	ない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏市千代田一丁目 |
| | 地 番 | 1534番61 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市千代田一丁目1534番地61 |
| | 家屋 番号 | 1534番61 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 44.71平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線、東武野田線「柏」駅の南東方・約1.1km(道路距離) 最寄バス停「学園入口」の西方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とする既存の住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	日影規制
		第1種高度地区
		宅地造成等工事規制区域
		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
		柏市景観まちづくり条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
		建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(ほぼ台形地) 地 勢 :(概ね平坦) 接道方位 :(南東) 間 口 :(約7.2m) 奥 行 :(約12.3m) 地 積 :(103.57㎡) (登記) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(各隣接地と略等高)	

接 面 道 路 の 状 況	南東側（市道） 路線名（50579号線） 幅員（約4m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（約0.5m程度、物件1が高い。）	
	建築基準法上の種類	南東側： 建築基準法第42条1項1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	物件1	物件2 建物の敷地
	隣 地	・北西側： 住宅 ・北東側： 住宅 ・南東側： 道を介して住宅、詳細不明の事業所と見受けられる建物 ・南西側： 住宅
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 （特記事項参照）
	下 水 道	あり
土 壌 汚 染 等	・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来農地等であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 現在、物件2建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 ・ 柏市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

特記事項	・ 所有者からの聴取によると境界についての争い等はないとのこと、一方、周囲の塀の所有関係については不明。 ・ 現況、駐車スペースが確保されていない。 ・ 物件1前面街路には都市ガス本管の埋設があり引き込みが可能だが、現況物件2建物はプロパンガスを使用している（都市ガスの宅内への引き込みはない。）。 ・ 物件1の周辺土地建物につき、一部外部観察の範囲では用途等が不明の使用がなされているものが見受けられる。 ・ 物件1南西側に道路を介して電柱が存している。 ・ 比較的近隣で葬祭場の建設が予定されている。それに対し周辺住民等が反対運動を行っているようである。 ・ 『柏市ハザードマップ』によれば、物件1は内水浸水想定区域に指定されている。詳細は『柏市ハザードマップ』ご参照。
------	---

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 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登記記載）	昭和54年12月12日 新築
	経 過 年 数	約46年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、板張り等
	床	板張り、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、プロパンガス、公共下水道)
	そ の 他	所有者からの聴取によると、2階北西側居室にバルコニーが設置されていたが、現在は撤去済みとのこと。
床 面 積（現 況）	床面積 1階 48.85㎡ 2階 44.71㎡ 延べ 93.56㎡（登記簿数量と同じ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK+S（納戸）（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	普通 ・ 壁・床等に傷・剥がれ等が存するほか、窓枠等に痛みが見られる、脱衣所の床等にたわみが存する、2階北西側居室のバルコニー撤去跡の屋根に傷等が存する等が見受けられるが、概ね経年相応程度の減耗等が生じているものと判断される。 ・ 所有者からの聴取によると雨漏りはないとのことであったが、北西側居室天井にシミのようなものが存する。 ・ 所有者からの聴取によると設備に大きな不具合はないとのことである。ただし築年等から気づかない不具合等が発生している可能性も否定できない。 ・ 所有者からの聴取によるとペットは飼育していないとのことである。
建物の利用状況	所有者が家族（妻と子）と居住し占有している。
特記事項	・ 登記上の延床面積は93.56㎡、固定資産公課証明書記載の現況床面積は91.91㎡となっている。玄関ポーチ部分の面積を延床面積に加えるか否かで両者の差異が発生しているものと見受けられ増改築等の結果ではないように思料する。本件では登記面積を採用した。 ・ 所有者からの聴取によると、リフォーム等を行っていないとのことである。ただし2階南西側居室の収納部分につき扉を改装したとのことである。 ・ 建築確認：昭和54年8月3日／第1158号 検査済証：昭和55年2月22日／第1158号 ・ 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。

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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	299,000	1.12	103.57	0.90	31,215,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 柏(県)-31)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 314,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(105)} & \div & 299,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2% (格差率) 102

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 105

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+4%、規模+10%、形状±0%、ガス引込無し (格差率) 1.12
(相 乗 積) -1%、堀所有関係不明-1%

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
2	200,000	93.56	0.048	898,000

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	46年	0.05	▲5% (0.95)	0.048

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{ 定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

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
		率	利用権等	
1	31,215,000	0.50	法定地上権	15,608,000

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50%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エ) 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	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	31,215,000	－ 15,608,000		1.00	0.80	12,490,000
2	898,000	＋ 15,608,000	1.00	1.00	0.80	13,200,000
一括価格 (合計)						25,690,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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 参考資料

- ・ 基準地価格（柏（県）-31）

所 在	柏市千代田 2 丁目 1 5 3 4 番 2 9 9 「千代田2-6-21」
価 格	314,000円/㎡
位 置	JR常磐線、東武野田線「柏駅」の南東方約1.0kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	132㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	西4m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、高度地区
地 域 の 概 要	中小規模の住宅が建ち並ぶ利便性のよい住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

以 上

位置図



地理研究, 20(1) (国土地理院) 55 页, 图 1, 2 作底图

13



地圖寫



千代田 1 丁目
千代田 2 丁目 千代田 3 丁目

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月22日

東京法務局豊島出張所

(1/1)

登記官

14

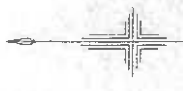
本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。



[物件1]

地積測量図

地番 1534-61
土地の所在 柏市千代田一丁目

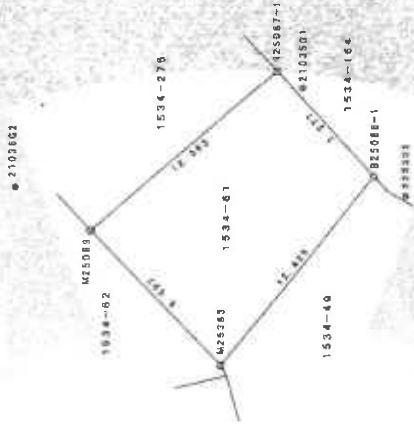


直角座標法求積表

地番	1534-61				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
M25089	-16037.272	13008.885	15.408	-247102.28676	
R25087-1	-16046.414	13017.186	2.850	-45732.29800	
B25086-1	-16051.210	13011.774	-15.408	247317.04380	
M25180	-16043.747	13001.781	-2.850	45724.07880	
面積	207.156754				
周長	103.678770				
免除	103.57m				

基準点座標値

点名	点の座標	X座標	Y座標
225303	法務局測量点	-16032.795	13010.708
21036C1	法務局測量点	-16047.681	13016.914
21036C2	法務局測量点	-16033.917	13011.104



境界点	境界線の種類
●	石
○	コンクリート
□	金網
■	プラスチック
◇	木
△	赤ペイント
×	計測点
+	基準点

縮尺 1/250

千葉地方法務局
(注14条地図作成作業)

計画機関

測地系	世界測地系
測法系	東京
測量年月日	平成22年12月27日
縮尺係数	0.999902

作業機関

登記年月日：平成23年3月10日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉地方法務局柏支庁管轄)

令和7年8月22日

東京法務局豊島出張所

登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日・昭和54年12月14日

これは図面に記載されている内容を証明した新面である。
(千葉地方建設局柏支店発給)
令和7年8月22日 東京法務局豊島出張所

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記官

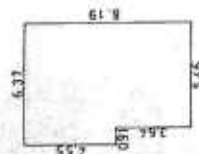
[物件2]

建物各階平面図

家屋番号 1534番61

建物の所在 柏市千代田1丁目1534番地61

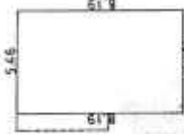
44363 各階平面図



1階平面図

4.55 × 0.91 = 4.1405
5.19 × 5.46 = 44.7174
48.8579

1階床面積 48.86 m²



2階平面図

5.19 × 5.46 = 44.7174
2階床面積 44.71 m²

(日産12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物調査士会連合会用紙)

建物間取略図



[1階]



[2階]

この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。