

期間入札の公告

令和 8年 6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

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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 7月30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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月 9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)
1~4	5,160,000 4,128,000	一括	1,032,000	434,057	170,293
1	3,400,000				
2	870,000				
3	80,000				
4	810,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 柏市若柴字シガラ
地 番 32番1
地 目 宅地
地 積 1198.29平方メートル
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 柏市若柴字シガラ
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 304.62平方メートル
共有者 B 持分5分の1
- 3 所 在 柏市若柴字シガラ32番地、31番地2
家屋 番号 32番
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 24.84平方メートル
(現況)
所在 柏市若柴字シガラ32番地1、33番地15
(附属建物)
符 号 2
種 類 釜屋
構 造 木造瓦葺平家建



物件目録

床面積 9.93平方メートル

(現況)

種類 物置

符号 3

種類 便所

構造 木造瓦葺平家建

床面積 2.94平方メートル

共有者 B 持分5分の1

4 所在 柏市若柴字シガラ32番地、31番地2

家屋番号 32番の2

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 149.69平方メートル

2階 69.56平方メートル

(現況)

所在 柏市若柴字シガラ32番地1

共有者 B 持分5分の1



物件明細書

令和 8年 4月 23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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件土地上に、売却対象外建物(家屋番号32番2の1)が存在する。

【物件番号3】

本件共有者B、売却対象外共有者A、C、D及びEが占有している。

【物件番号4】

本件共有者B、売却対象外共有者A、C及びDが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

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。

【物件番号1】

隣地(地番33番15)との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地の南東側の一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

《 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 柏市若柴字シガラ
地 番 32番1
地 目 宅地
地 積 1198.29平方メートル
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 柏市若柴字シガラ
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 304.62平方メートル
共有者 B 持分5分の1
- 3 所 在 柏市若柴字シガラ32番地、31番地2
家屋 番号 32番
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 24.84平方メートル
(現況)
所在 柏市若柴字シガラ32番地1、³³同番地15
(附属建物)
符 号 2
種 類 釜屋
構 造 木造瓦葺平家建



物件目録

床面積 9.93平方メートル

(現況)

種類 物置

符号 3

種類 便所

構造 木造瓦葺平家建

床面積 2.94平方メートル

共有者 B 持分5分の1

4 所在 柏市若柴字シガラ32番地、31番地2

家屋番号 32番の2

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 149.69平方メートル
2階 69.56平方メートル

(現況)

所在 柏市若柴字シガラ32番地1

共有者 B 持分5分の1



令和7年(ヌ)第59号
令和7年12月3日受理
令和8年2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 村井清英

(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 柏市若柴字シガラ
地 番 32番1
地 目 宅地
地 積 1198.29平方メートル
共有者 ~~A~~^B 持分5分の1
- 2 所 在 柏市若柴字シガラ
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 304.62平方メートル
共有者 ~~A~~^B 持分5分の1
- 3 所 在 柏市若柴字シガラ32番地、31番地2
家屋 番号 32番
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 24.84平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 釜屋
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル
符 号 3



物 件 目 録

種 類 便所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2.94平方メートル
共有者 ~~A~~^B 持分5分の1

4 所 在 柏市若柴字シガラ32番地、31番地2

家屋 番号 32番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 149.69平方メートル
2階 69.56平方メートル

共有者 ~~A~~^B 持分5分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	未実施													
土地	物件1、2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 1) 土地所(共)有者 <input checked="" type="checkbox"/> A <input checked="" type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> Eらが物件1土地上に物件3、4建物を所(共)有し、占有している 2) 土地所(共)有者 <input checked="" type="checkbox"/> Eが物件2土地上に6枚目「目的外建物の概況」に記載の建物(以下「目的外建物」という。)を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は6枚目「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	7枚目「その他の事項」のとおり													
建物	物件3													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物(符号2)) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:物置 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所(共)有者 <input checked="" type="checkbox"/> A <input checked="" type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> Eらが主である建物及び、符号2建物を物置として、符号3建物を便所(未使用)として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は5枚目「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	7枚目「その他の事項」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所(共)有者 <input checked="" type="checkbox"/> A <input checked="" type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> Dらが本件建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	7枚目「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所在地	柏市若柴字シガラ	地番	33番15
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>		
地積	186平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> うち約 平方メートル)		
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (柏市)		
その他の事項	1) 物件3の主である建物が本土地(以下「目的外土地」といい。)に跨って建っている。 2) 南側部分を <input checked="" type="checkbox"/> A が駐車場として第三者に賃貸し賃料を受領している。		
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場管理会社代表者の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨			
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原		
占有開始時期	平成2年3月29日(物件3主である建物の登記上の新築の日)頃		
最初の契約等	契約日		
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()		
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()		
その他	評価人が柏市に聴取したところ、同市が目的外土地を所有することとなった経緯等は不明とのことである。同市への所有権の帰属日(H2年2月21日付保存登記)は上記「占有開始時期」より以前の日付であるため、土地使用に関して何らかの要役権が設定されている可能性があると思われるものの、柏市には現況の認識もないことから、占有権限は「無権原」と判断した。		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記「その他」のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(目的外建物用(単独))

目的外建物の概況(物件2関係)	
所在地	柏市若柴字シガラ32番地2
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 32番2の1
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	鉄骨造スレートぶき2階建
床面積(登記)	1階 83.11m ² 2階 82.67m ²
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者 <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成19年10月8日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> Eの娘が居住しているとのこと

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 南東側で市道に接する物件 1、2 及び南西側に隣接する目的外土地並びに、目的外土地の更に南西側に隣接する件外土地(地番：33番1、以下「件外土地」という。)の4筆で一体の土地で、物件1土地を物件3、4建物の敷地として、物件2土地を目的外建物の敷地として利用している。
- 2 目的外土地の一部を物件3の主である建物の敷地として利用しているほか、南側の一部を月極駐車場として利用している。
- 3 件外土地は **A** **B** **C** **D** **E** の被相続人名義の土地であり、物件1、2土地から目的外土地、件外土地を横切って南西方の市道に通じるメインの通用路がある。
- 4 物件3の主である建物の南東側に犬舎として使用していた小屋状の構築物があるものの、その構造から建物とは認められない。物件4建物の背後にスチール製の物置があるが、土地定着性がなく動産と認めた。

■本件建物について

【物件3】

(主である建物)

物置として利用されている建物である。経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。

(符号2建物)

物置として利用されている建物である。経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。

(符号3建物)

便所として使用されていた建物と思われるが、敷地内に積まれたゴミ等により近づくことができず、状態を確認することができなかった。

【物件4】

立入調査に立ち会った **B** **D** らによれば、本件建物に不具合はないとのことであるが、屋内には大量のゴミ等が山積み通れない部分も多かったため、間取りを含め建物及び設備の状態を確認することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (共有者) (債務者 B の長男)	1 物件4建物には、父(A)、母(B)、妹(C)、弟(D)が住んでいます。母は体調が悪く、目も患っているのが多いです。 2 目的外建物は私の家で、娘が住んでいます。 3 南側にある月極駐車場が、本件土地内外のどちらに在るか分かりません。駐車場として貸し出された経緯も認識していません。 (以上、令和7年12月12日に電話聴取)
■ B (債務者(共有者)) ■ D (共有者) (債務者 B の二男)	1 この家には、A B C Dが住んでいます。 2 猫を3匹飼っています。 3 目的外建物には E の娘が住んでいます。目的外建物について土地の貸借契約や地代の授受等はありません。 4 南東側の駐車場は、月極で貸していると思いますが、A がやっているのだから内容はわかりません。 5 敷地内に柏市の土地が存在していることは認識ありません。 6 物置(物件3主である建物)の南東側にある建物は犬舎として使用していました。釜屋(附属2)は物置として使用していますが、便所(附属3)は使用していません。 (以上、令和8年1月19日に面談聴取)
■ 駐車場管理会社の代表者	1 駐車場は全部で5台を月極で貸しています。賃料は1台6,600円/月です。 2 駐車場の管理を請け負う際に土地の調査をしたので、柏市の土地が駐車場に介在していることは認識していますが、全て A さんが貸主となっています。 3 駐車場契約書(写)の提出は弁護士に確認してから対応したいと思います。 (以上、令和8年1月19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

(8 枚目)

調査の経過 (1/2)		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月8日 (月) : - :	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影
R7年12月10日 (水) 15:20-15:30	法務局松戸支局	本件土地上にある全建物の登記事項証明書取得
R7年12月11日 (木) 11:15-11:30	物件所在地	不在 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし) 目的外建物にお尋ね文書を投函(■より電話連絡あり)
R7年12月12日 (金) 15:00-15:10	松戸支部執行官室	■より受電・聴取
R7年12月17日 (水) 14:30-14:40	柏市役所資産税課	航空写真・地番重ね図申請
R7年12月18日 (木) 16:05-16:10	柏市役所資産税課	航空写真・地番重ね図受領
R7年12月25日 (木) 10:53-11:03	法務局松戸支局	周辺土地の登記事項証明書、地積測量図取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9 枚目)

調査の経過 (2/2)		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月8日 (木) 11:15-11:33	物件所在地	不在 立入調査に関する通知書を差し置き 土地概測
R8年1月19日 (月) 9:45-11:25	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行 ■B、■Dに面談聴取
R8年1月19日 (月) 16:03-16:08	松戸支部執行官室	駐車場管理会社に架電・聴取
R8年1月20日 (火) : - :	松戸支部執行官室	駐車場管理会社宛に駐車場賃貸借契約書(写)の交付依頼書を発送(提出されず)
年 月 日 (月) : - :		
年 月 日 (月) : - :		
年 月 日 (月) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月19日 目的物件は未施錠であったため、立会人とともに立ち入ったところ ■B、■D が在宅しており本件調査に立ち会った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

339538

地積測量図

32-1、-2

柏市若葉字シガラ



求積表

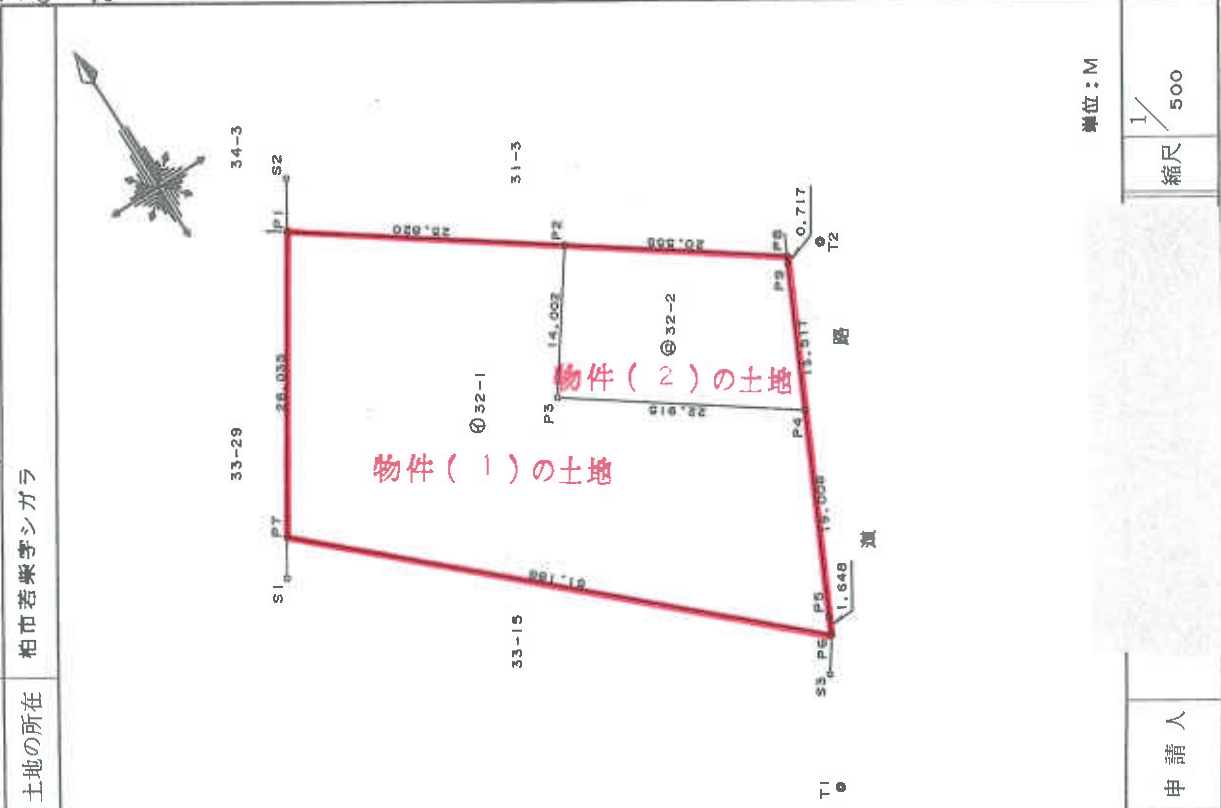
NO	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn+1 - Yn)$	面積の部
P1	570.510	484.227	20592.289270	コンクリート杭
P2	595.551	505.273	7190.496593	コンクリート杭
P3	544.132	497.170	5742.769126	コンクリート杭
P4	530.827	515.827	5515.823557	コンクリート杭
P5	513.710	507.981	-4594.109530	コンクリート杭
P6	512.207	506.884	-19650.821555	コンクリート杭
P7	546.845	469.196	-12389.867165	コンクリート杭
合計			2396.991093	
合計			1198.2905490	
合計			1198.29	m ²

NO	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn+1 - Yn)$	面積の部
P2	555.551	505.273	13809.331207	コンクリート杭
P8	543.641	522.027	6933.652553	コンクリート杭
P9	543.000	521.706	-3586.800000	コンクリート杭
P4	530.827	515.827	-13024.371272	コンクリート杭
P3	544.132	497.170	-5742.769126	コンクリート杭
合計			609.243360	
合計			304.6216600	
合計			304.62	m ²

合計面積 1502.912230 m²

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
S1	543.718	467.217	コンクリート杭
S2	574.675	486.821	コンクリート杭
S3	509.186	504.748	コンクリート杭
T1	500.000	500.000	測量基点(鉄)
T2	543.014	525.347	測量基点(鉄)



単位：M

縮尺 1/500

(千葉駅土地家屋調査士会印紙)

申請人

(平成19年10月11日作成)

作成者

A3判をA4判に縮小

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。
(千葉地方方法務局相支局管轄)

令和7年10月8日 東京法務局

登記官

108163

各階平面図

3/2 巻

建築物図面
各階平面図

家屋番号

建築物の所在

31番地2の2
柏市若葉字アサガハ31番地2の2合併31番地2の2

シガラ31番地、31番地2



(符1)



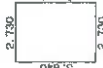
求積表

5.460 X 4.550 = 24.843000

24.843000

床面積 24.84 ㎡

(符2)



求積表

3.640 X 2.730 = 9.937200

9.937200

床面積 9.93 ㎡

(符3)

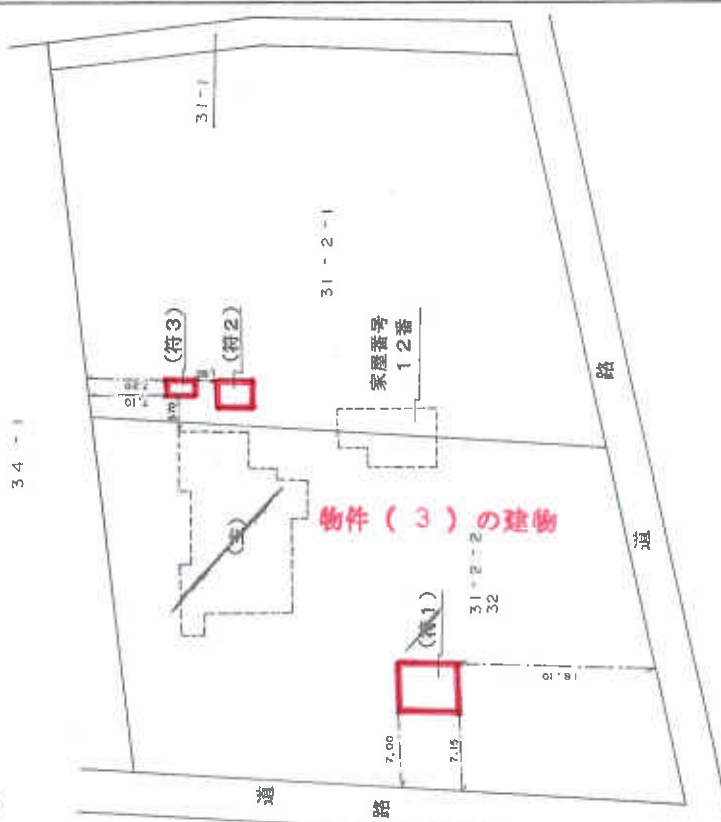


求積表

2.426 X 1.213 = 2.942738

2.942738

床面積 2.94 ㎡



土地1

作製者

縮尺

申請人

縮尺

500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

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。

(千葉県地方務局相支局管轄)

令和7年10月8日

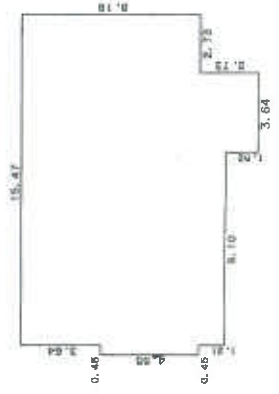
東京法務局

登記官

登記年月日：平成10年11月18日

108164 各階平面図

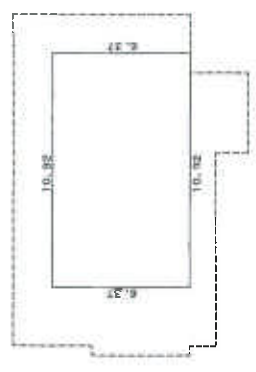
1 階



床積表

4.55 X 0.45	=	2.0475
9.40 X 9.10	=	85.5400
10.92 X 3.64	=	39.7488
8.19 X 2.73	=	22.3667
合計		149.6950
床面積		149.69 ㎡

2 階



床積表

6.37 X 10.92	=	69.5604
		69.5604
床面積		69.56 ㎡

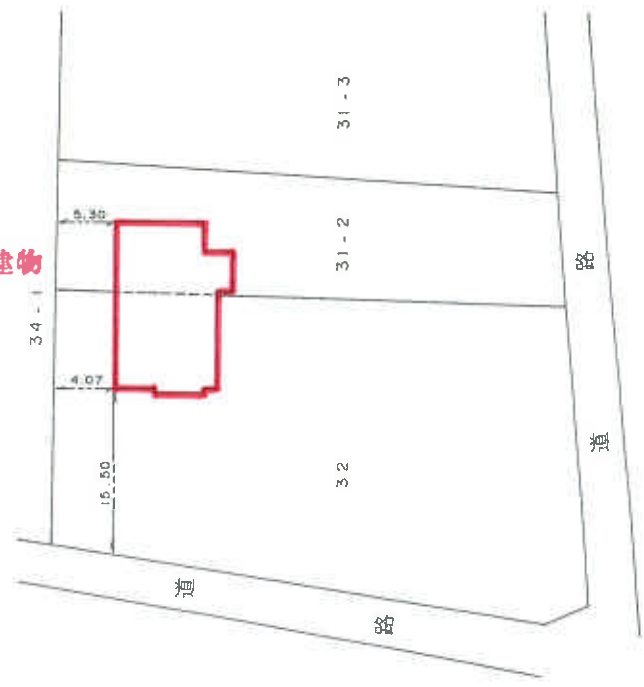
建物各階平面図

家屋番号 32番の2

建物の所在 柏市若柴寺シガラ 32番地・31番地2



物件(4)の建物



縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

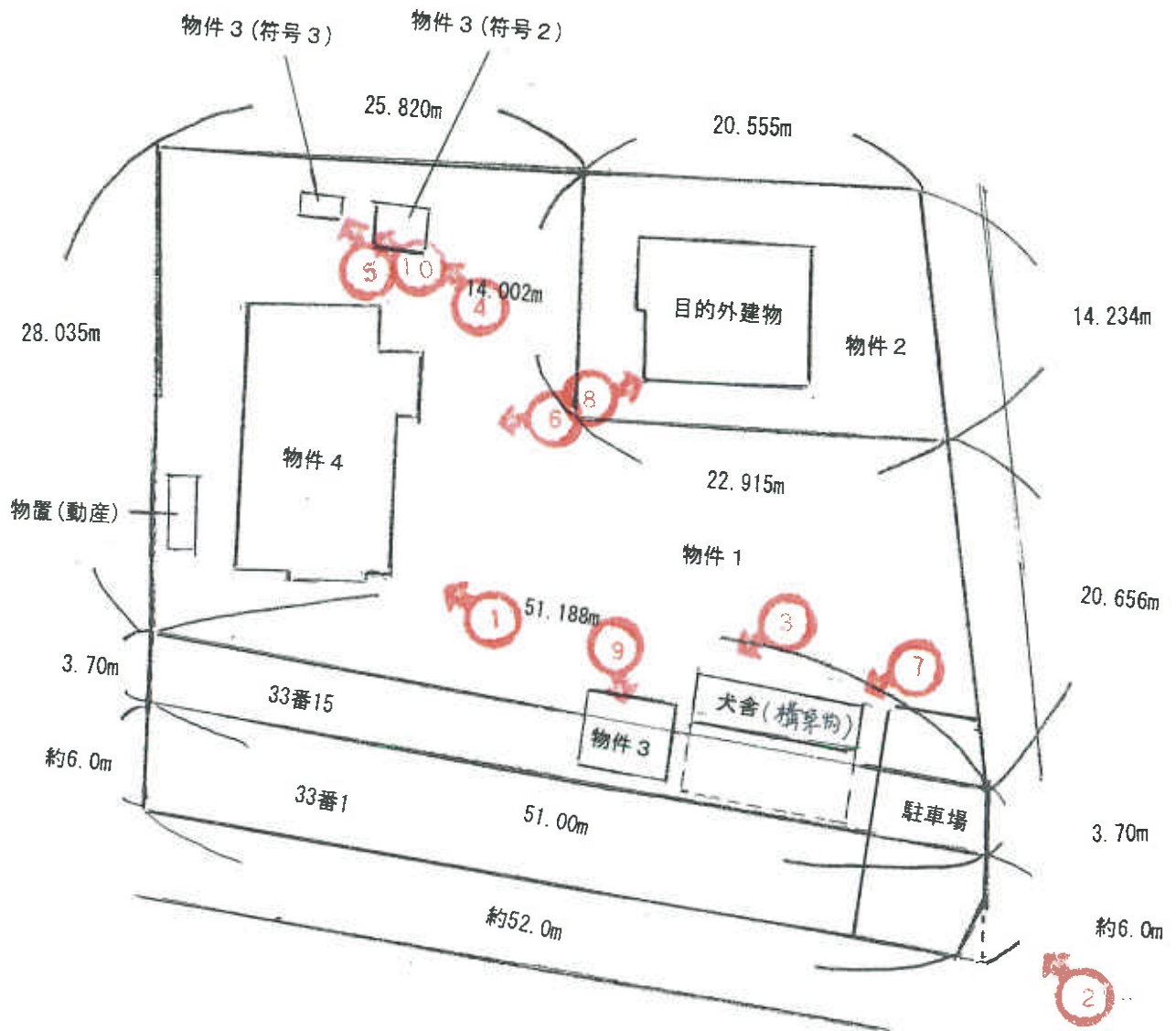
A3判をA4判に縮小

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。
 (千葉県地方務局(柏市)管轄)
 令和7年10月8日 東京法務局

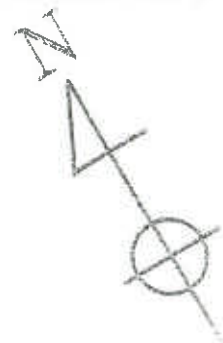
登記官
 (14枚目)

地図整理番号：M93087

土地建物位置関係概略図

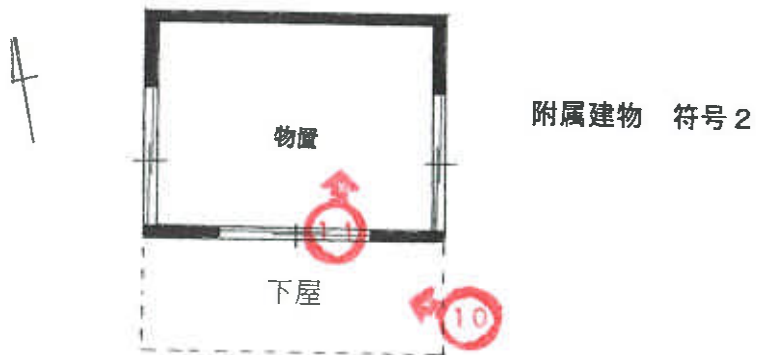
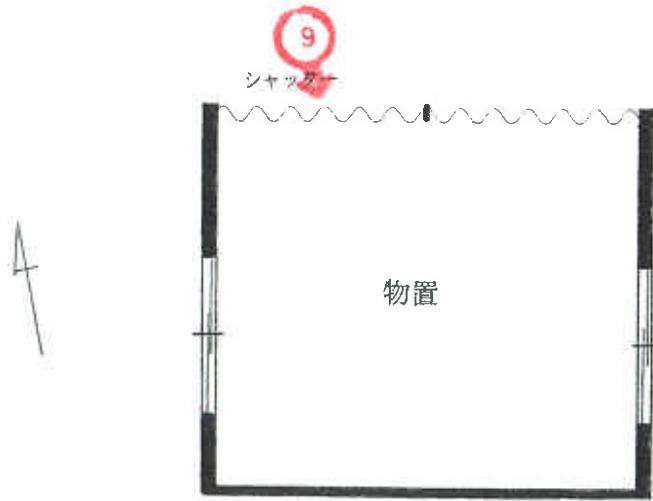


一体利用されている物件1、物件2、33番15、33番1の4筆の土地の境界は判然としない。
 上記概略図の境界線と数値は地積測量図、柏市道路総務課にて取得した道路境界査定図等を参考
 にした推定線である。



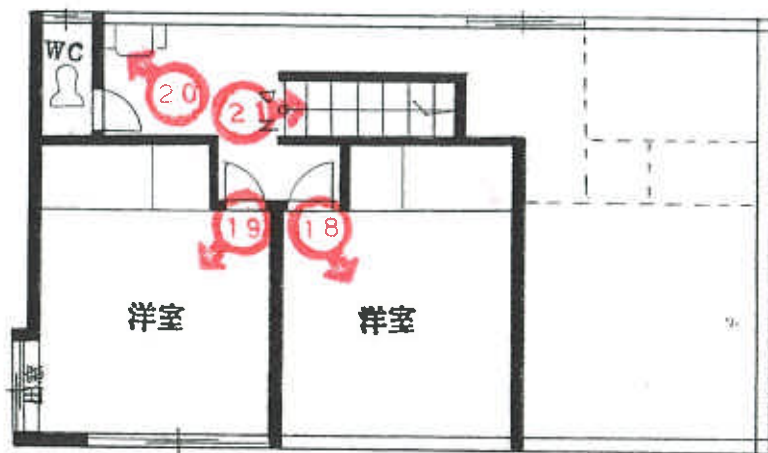
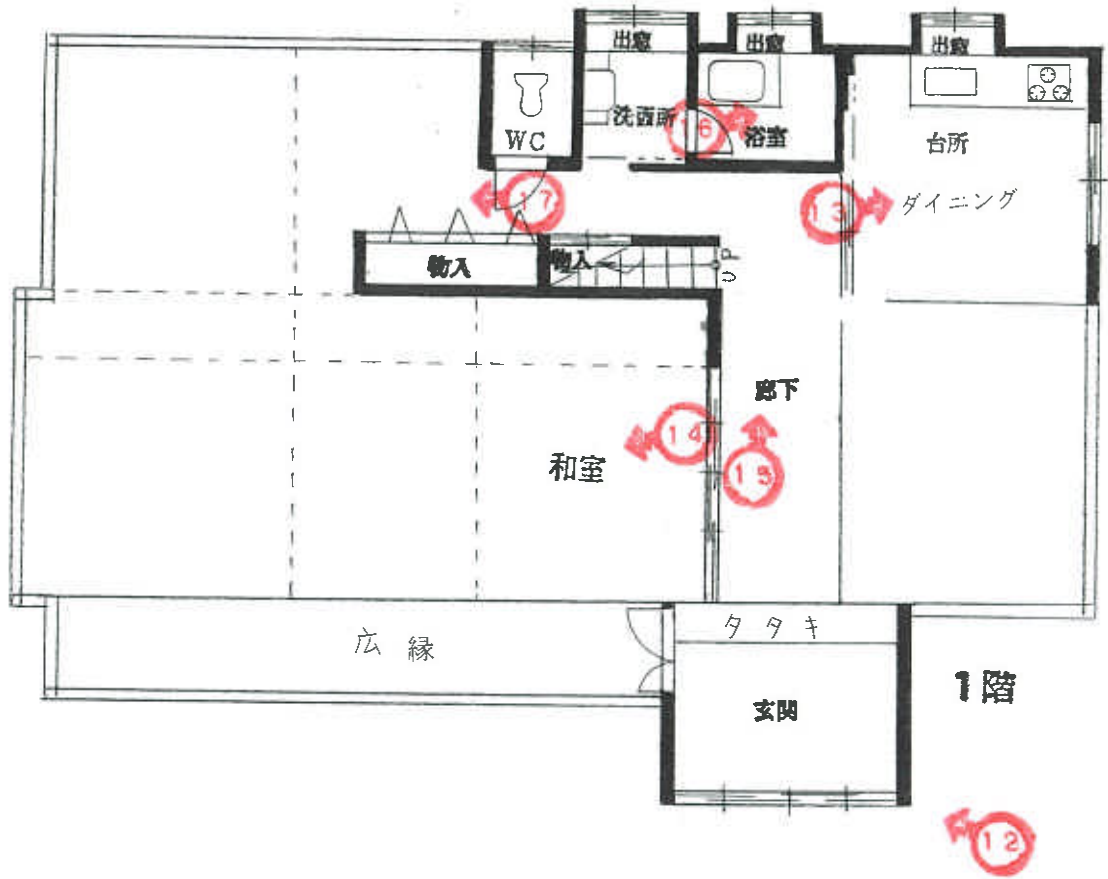
📍 写真撮影位置と方向

物件 3

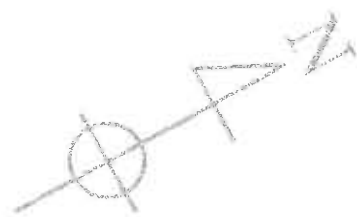


←○写真撮影位置と方向

物件 4



2階



←○ 写真撮影位置と方向



1



2

目的外建物
物件2土地
物件1土地
件外土地(柏市所有)
(黄色破線はおおよその土地境を示す)
件外土地(債務者ら共有地)



3

物件3
主である建物



4

物件 3
符号 2 (釜屋)



5

物件 3
符号 3 (便所)



6

物件 4



7

構築物(犬舎)



8

目的外建物



9

物件3
主である建物



1 0

物件 3
符号 2
(以下同じ)



1 1



1 2

物件 4
(以下同じ)



1 3



1 4



1 5



1 6



1 7



1 8



19



20



21



令和 7 年 (ヌ) 第 5 9 号

令和 8 年 1 月 19 日 現地調査

令和 8 年 2 月 20 日 評 価

第 2 5 - 9 6 4 号 発行番号

令和 8 年 2 月 27 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

福 崎 隆 一 (印)

第1 評価額

一括価格	
金 5,160,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 3,400,000円
2 (土地)	金 870,000円
3 (建物)	金 80,000円
4 (建物)	金 810,000円

- ① 一括価格は、物件1, 2, 3, 4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合計価格である。
- 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の土地価格は物件3, 4の建物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, 4の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も、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 受命不動産の表示

物件番号	登記簿上	現況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 ※地積については後記参照。
2	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 ※地積については後記参照。
3	次頁物件目録記載のとおり。	現況所在 柏市若柴字シガラ 32番地1, 32 ³³ 番地15 附属建物 符号2 現況種類 物置 住居表示 未実施
4	次頁物件目録記載のとおり。	現況所在 柏市若柴字シガラ 32番地1 住居表示 未実施
特 記 事 項		
<p>○物件1, 2は隣接する2筆の土地と一体利用されている。2筆の土地の登記簿上の地番, 地目, 地積, 所有者は以下のとおり。</p> <p style="padding-left: 40px;">33番15 雑種地 186㎡ 柏市 33番1 畑 297㎡ 個人(第三者)</p> <p>○物件1, 2は法務局に地積測量図が備え付けられているが, 物件1と物件2の境界, 物件1と隣接する土地(33番15)との境界, 隣接する2筆の土地(33番15, 33番1)の境界は判然としない。</p> <p>○物件3(主である建物・物置)は物件1と33番15(柏市所有地)にまたがって建在していると思われる。</p>		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 柏市若柴字シガラ
地 番 32番1
地 目 宅地
地 積 1198.29平方メートル
共有者 ~~A~~^B 持分5分の1
- 2 所 在 柏市若柴字シガラ
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 304.62平方メートル
共有者 ~~A~~^B 持分5分の1
- 3 所 在 柏市若柴字シガラ32番地、31番地2
家屋 番号 32番
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 24.84平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 釜屋
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル
符 号 3

物 件 目 録

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2.94平方メートル

共有者 ~~A~~^B 持分5分の1

4 所 在 柏市若柴字シガラ32番地、31番地2

家屋 番号 32番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 149.69平方メートル
2階 69.56平方メートル

共有者 ~~A~~^B 持分5分の1

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, 2)

位置・交通	つくばエクスプレス「柏の葉キャンパス駅」の南東方約 1.3km, JR常磐線, 東武鉄道野田線「柏駅」の北西方約 3.7km (いずれも道路距離) (別添位置図参照。)	
付近の状況	国道16号線の北東側に広がる住宅地域。戸建住宅が多い中にアパートも混在している。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	なし
	その他規制	建物高さの最高限度 10m, 宅地造成等工事規制区域
	※立地適正化計画による都市機能誘導区域外及び居住誘導区域内にある。	
	※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。	
画地条件 (物件1, 2)	○形状 (ほぼ台形), 地勢 (ほぼ平たん), 接道方位 (南東向き), 間口 (約34.9m), 奥行 (約46.3m~約50m) ※物件1, 2は南東側市道と, ほぼ等高にある。	
接面道路の状況	○南東側市道(30086号線), 幅員(約 3.8m), 系統連続(普通), 舗装(有), 歩道(なし), 側溝(有), 高低差(ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南東側市道は建築基準法第42条2項に規定する「幅員4m未満の既存道路」として扱われている(柏市建築指導課にて確認。)
	セットバックの必要の有無	中心線から2mまでのセットバックが必要と見込まれる。

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件 1, 2	<ul style="list-style-type: none"> ○ 物件 1, 2 は物件 3 (物置 2 棟及び便所), 物件 4 (戸建住宅), 目的外建物 (戸建住宅) の敷地として使用されている。ただし南西側隣地 (33番15) との境界は判然としない。 ○ 周辺は戸建住宅が多い中にアパートも混在する住宅地域である。 	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」)	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	現況面積	物件 1, 2 の現況合計地積は、登記簿上の合計地積 (1, 502. 91㎡) と概ね等しいと思われる。ただし南西側隣地との境界は判然としない。
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1968年～2024年の住宅地図及び昭和34年度柏市動態図鑑を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが、この間、物件 1, 2 (宅地) に関する記載内容は概ね次のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> ● 2016年～2024年 戸建住宅 (複数建物あり) の敷地及び月極駐車場 ● 1981年～2012年 戸建住宅 (複数建物あり) の敷地 ● 1968年～1974年 戸建住宅の敷地 ● 昭和34年度柏市動態図鑑 戸建住宅の敷地 ○ 柏市環境政策課にて確認したところ、物件 1, 2 (宅地) は「土壌汚染対策法に規定する要措置区域、形質変更時要届出区域のいずれにも該当しない。水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録もない。」との由である。 <p>以上、地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では、地中に重大かつ深刻な土壌汚染が発生している可能性を確認することはできなかった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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が存在する可能性は確認できなかった。 ○ 物件 1, 2 (宅地) は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内には含まれていない。隣地 (33番 1, 33番15) は野馬除土手遺跡 (消滅扱い) の範囲内にあるとの由である (柏市教育委員会文化課文化財担当にて確認。) 		

再 建 築 の 可 否	<p>現況用途の建物を建築することは可能と思われる。ただし物件4が物件1, 2及び隣接する2筆の土地(33番15, 33番1)の合計4筆の土地の一部(範囲不詳)を敷地として建築確認が取得され、建築された後、目的外建物が分筆された物件2を敷地として建築確認が取得され建築されている。はっきりしないものの、敷地が二重使用されている可能性があるため、再建築の際には建築指導課との詳細な協議が必要と見込まれる。</p>																														
特 記 事 項	<p>○物件1, 物件2は隣接する2筆の土地と一体利用されている。 詳細は土地建物位置関係概略図のとおり。2筆の土地の登記簿上の地番, 地目, 地積, 所有者は以下のとおり。</p> <table data-bbox="606 828 1244 940"> <tr> <td>33番15</td> <td>雑種地</td> <td>186㎡</td> <td>柏市</td> </tr> <tr> <td>33番1</td> <td>畑</td> <td>297㎡</td> <td>個人(第三者)</td> </tr> </table> <p>○物件1, 2は法務局に地積測量図が備え付けられているが、物件1と物件2の境界, 物件1と隣接する33番15との境界, 33番15と33番1の境界は判然としない。</p> <p>○物件1には使用されていない犬舎があるが、簡易な構造のものであり、非建物(構築物)と判断した。</p> <p>○物件3(主たる建物・物置)は物件1と33番15(柏市所有地)にまたがって健在していると思われる。</p> <p>○物件2には次の目的外建物が建在している。</p> <table data-bbox="574 1456 1133 1836"> <tr> <td>家屋番号</td> <td colspan="3">32番2の1</td> </tr> <tr> <td>種 類</td> <td colspan="3">居 宅</td> </tr> <tr> <td>構 造</td> <td colspan="3">鉄骨造スレートぶき2階建</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">床 面 積</td> <td>1階</td> <td colspan="2">83.11㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td colspan="2">82.67㎡</td> </tr> <tr> <td>延べ</td> <td colspan="2">165.78㎡</td> </tr> </table> <p>新築時期 平成19年10月8日 新築</p> <p>所 有 者 個人(物件1~4の共有者の1人)</p> <p>以上, 建物登記簿による。</p>	33番15	雑種地	186㎡	柏市	33番1	畑	297㎡	個人(第三者)	家屋番号	32番2の1			種 類	居 宅			構 造	鉄骨造スレートぶき2階建			床 面 積	1階	83.11㎡		2階	82.67㎡		延べ	165.78㎡	
33番15	雑種地	186㎡	柏市																												
33番1	畑	297㎡	個人(第三者)																												
家屋番号	32番2の1																														
種 類	居 宅																														
構 造	鉄骨造スレートぶき2階建																														
床 面 積	1階	83.11㎡																													
	2階	82.67㎡																													
	延べ	165.78㎡																													

○物件4（建物）へは南東側市道（30086号線）から出入りしているほか、南西側市道（30157号線）から33番1、33番15（柏市所有地）を経由する形でも出入りしている。

○物件1、33番15、33番1の各土地の一部は駐車場（5台分）として賃貸されているようである。駐車場の賃貸借契約の内容は不詳。

○南東側市道を構成する土地の登記簿上の地目、所有者は次のとおりである。

松葉台7丁目48番 公衆用道路 柏市

○柏市内水ハザードマップによれば、物件1周辺は想定最大規模の降雨（時間最大降雨量 153mm）における浸水の深さは0.3m～0.5mのエリアとされている。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3, 4)

(1) 物件 3

区 分	主たる建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年3月29日 新築 約36年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 床 設 備 その他	木造瓦葺平家建 瓦葺 鋼板 ベニヤ 等 コンクリート土間 等 なし
床 面 積	(現況床面積) 1階 24.84㎡	(増築部分) 増築された形跡は確認できなかった。
現況用途等	現況用途 間取り	物置
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	物置として使用されている。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	以下の登記された附属建物あり。 ○符号1 釜屋(現況物置) 木造瓦葺平家建 床面積 9.93㎡ 平成1年11月28日 新築 ○符号2 便所 木造瓦葺平家建 床面積 2.94㎡ 平成1年11月28日 新築

<p>特 記 事 項</p>	<p>○建築確認 建築確認の記録は確認できない。</p> <p>○完了検査 (検査済証) 完了検査を受けた記録は確認できない。 (柏市建築指導課にて確認。)</p> <p>○主たる建物は物件1と隣地(33番15)にまたがって建在していると思われる。</p> <p>○附属建物のうち符号3(便所)は、現在使用されていない。</p>
----------------	--

(2) 物件 4

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(登記簿記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成5年12月12日 新築 約32年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 床 天 井 設 備 その他	木造瓦葺2階建 瓦葺 サイディング 新京壁, プリント合板, ビニールクロス 等 フローリング, 畳, クッションフロア 等 ビニールクロス, 杉柵目合板 等 浴室, 洗面台, 水洗トイレ, 台所 上水道, 公共下水道
床 面 積	(現況床面積) 1階 149.69㎡ 2階 69.56㎡ 延べ 219.25㎡	(増築部分) 増築された形跡は確認できなかった。
現況用途等	現況用途 間取り	居 宅 不 明 (建物内の大部分について立ち入り調査でき なかった。)
品 等	普 通	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	債務者が家族とともに居住している。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	附属建物はない。敷地内にスチール製の 物置があるが、基礎工事がなされていないも のであり、動産と判断した。

<p>特 記 事 項</p>	<p>○建築確認</p> <p>確認年月日 平成5年5月31日</p> <p>確認番号 第214号</p> <p>※この建築確認の工事種別は「増築」とされている。従前、 建在していた戸建住宅の増改築として申請された可能性が あるが、詳細は不明。</p> <p>○完了検査 (検査済証)</p> <p>完了検査を受けた記録は確認できない。 (柏市建築指導課にて確認。)</p> <p>○建物内には大量のゴミが放置されており、立ち入りできない 範囲が多く、間取りも確認できなかった。また立ち入りできた 部分も床の状態は確認できなかった。</p>
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1, 2）

目的土地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 補 正 率 エ	土 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1, 2 (土 地)	137,000	0.60	1,502.91	0.90	111,185,000

ア 標準画地価格（地価調査基準地価格等からの規準）

○ 地価調査基準地価格〔柏(県)－4〕

$$\begin{array}{ccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 144,000\text{円}/\text{㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{107} & = 137,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- 時 点 修 正 : 標準価格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・西 + 2%
- 地 域 格 差 : 街路条件+1%, 交通接近条件+1%, 行政的条件+5%,
合計+7%

イ 個 別 格 差 : 方位・南東+4%, 規模△40%, 隣地(33番15)との境界が
判然としない△3%, セットバックが必要△1%,
合計△40%

ウ 地 積 : 物件1 1,198.29㎡ (登記簿上の面積)
物件2 304.62㎡ (登記簿上の面積)
合 計 1,502.91㎡

エ 建付減価補正率: 中古建物及び目的外建物の存在を考慮 △10%

(2) 建 物 (物件 3, 4)

① 物件 3

a. 主たる建物

目的物件の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3 (主である建物)	70,000	24.84	0.04	70,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

● 耐用年数に基づく方法

経過年数36年，経済的残存耐用年数0年，最終残価率5%の定額法を適用し，耐用年数に基づく現価率（残価率）を5%と査定した。

$$1 = (1 - 0.05) \times \frac{36}{36 + 0} = 0.05$$

● 観察減価法

維持管理の状態がやや劣る △15%

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 0.85 = 0.04$$

b. 附属建物 (符号 2)

目的物件の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3 〔附属建物〕 符号 2	70,000	9.93	0.04	28,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

●耐用年数に基づく方法

経過年数36年，経済的残存耐用年数0年，最終残価率5%の定額法を適用し，耐用年数に基づく現価率（残価率）を5%と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{36}{36 + 0} = 0.05$$

●観察減価法

維持管理の状態がやや劣る $\Delta 15\%$

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 0.85 = 0.04$$

C. 附属建物（符号3）

目的物件の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3 〔附属建物〕 符号3	90,000	2.94	0.03	8,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

●耐用年数に基づく方法

経過年数36年，経済的残存耐用年数0年，最終残価率5%の定額法を適用し，耐用年数に基づく現価率（残価率）を5%と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{36}{36 + 0} = 0.05$$

●観察減価法

維持管理の状態が劣る $\Delta 50\%$

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 0.50 = 0.03$$

d. 物件3合計

$$70,000\text{円} + 28,000\text{円} + 8,000\text{円} = 106,000\text{円}$$

② 物件 4

目的物件の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4 (主である建物)	260,000	219.25	0.07	3,990,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

● 耐用年数に基づく方法

経過年数32年，経済的残存耐用年数3年，最終残価率5%の定額法を適用し，耐用年数に基づく現価率（残価率）を13%と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{32}{32 + 3} \approx 0.13$$

● 観察減価法

維持管理の状態が著しく劣る △50%

∴ 現価率 : $0.13 \times 0.50 \approx 0.07$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に，土地（物件1, 2）については土地利用権等価格を控除し，建物（物件3, 4）については土地利用権等価格を加算する。さらに土地，建物とも市場性修正及び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	敷土地利用権 割合 イ	土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1, 2	111,185,000	0.20	22,237,000

○ 敷土地利用権割合 : 場所的利益 0.20

※物件1の一部が駐車場として使用されているが，その割合は全体のうちのわずかなものであり，考慮しない。

○ 建物に付随する土地利用権等価格を各物件の建築面積割合で、次のとおり案分する。

「物件 3」 ● 主である建物 24.84㎡のうち 6.46㎡ (推定)

※主である建物は物件 1 と隣地(33番15)にまたがって建在していると思われる。物件 1 上に建在する床面積を約 6.46㎡と査定した。ただし正確な数値を査定するためには、測量を実施する必要がある。

● 附属建物 (符号 2) 9.93㎡

● 附属建物 (符号 3) 2.94㎡

● 合計 19.33㎡

「物件 4」 149.69㎡

「目的外建物 (家屋番号 32番 2 の 1)」 90.67㎡

※ 1階 83.11㎡ + 2階のはみ出し部分 7.56㎡ = 90.67㎡

物件	建築面積
物件 3	19.33㎡
物件 4	149.69㎡
目的外建物	90.67㎡
合計	259.69㎡

各建物に付随する土地利用権等価格

$$\text{物件 3} \quad 22,237,000\text{円} \times \frac{19.33}{259.69} \quad \Rightarrow \quad 1,655,000\text{円}$$

$$\text{物件 4} \quad 22,237,000\text{円} \times \frac{149.69}{259.69} \quad \Rightarrow \quad 12,818,000\text{円}$$

$$\text{目的外建物} \quad 22,237,000\text{円} \times \frac{90.67}{259.69} \quad \Rightarrow \quad 7,764,000\text{円}$$

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア (1(1)オ, 1(2)エ)	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) イ (2(1)ウ)	地積割合 ウ	持分 エ	占有 減価率 オ	市場性 修正率 カ	競売市場 修正率 キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ×キ
1 (土地)	111,185,000	-22,237,000	$\frac{1,198.29}{1,502.91}$	$\frac{1}{5}$	1.00	0.30	0.80	3,400,000
2 (土地)	111,185,000	-22,237,000	$\frac{304.62}{1,502.91}$	$\frac{1}{5}$	1.00	0.30	0.80	870,000
3 (建物)	106,000	+1,655,000	—	$\frac{1}{5}$	1.00	0.30	0.80	80,000
4 (建物)	3,990,000	+12,818,000	—	$\frac{1}{5}$	1.00	0.30	0.80	810,000
一括価格 (合計)								5,160,000

オ 占有減価： 特に考慮しない。±0%

カ 市場性修正： 共有減価（売却対象は持分の5分の1のみ） △70%

キ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、
競売市場修正率として 0.80 を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格〔柏(県)－4〕

所 在	柏市若柴字入谷津1番237
価 格	144,000円/㎡
位 置	つくばエクスプレス 柏の葉キャンパス駅 の 南東方約 1.2km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	100㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	西5m私道
用途指定等	1住居(60/200)
地域の概要	中小規模の一般住宅のほか共同住宅等の混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 目的物件の位置図
2. 公図写し
3. 土地建物位置関係概略図
4. 地積測量図写し
5. 建物図面・各階平面図写し
6. 建物間取図

以 上



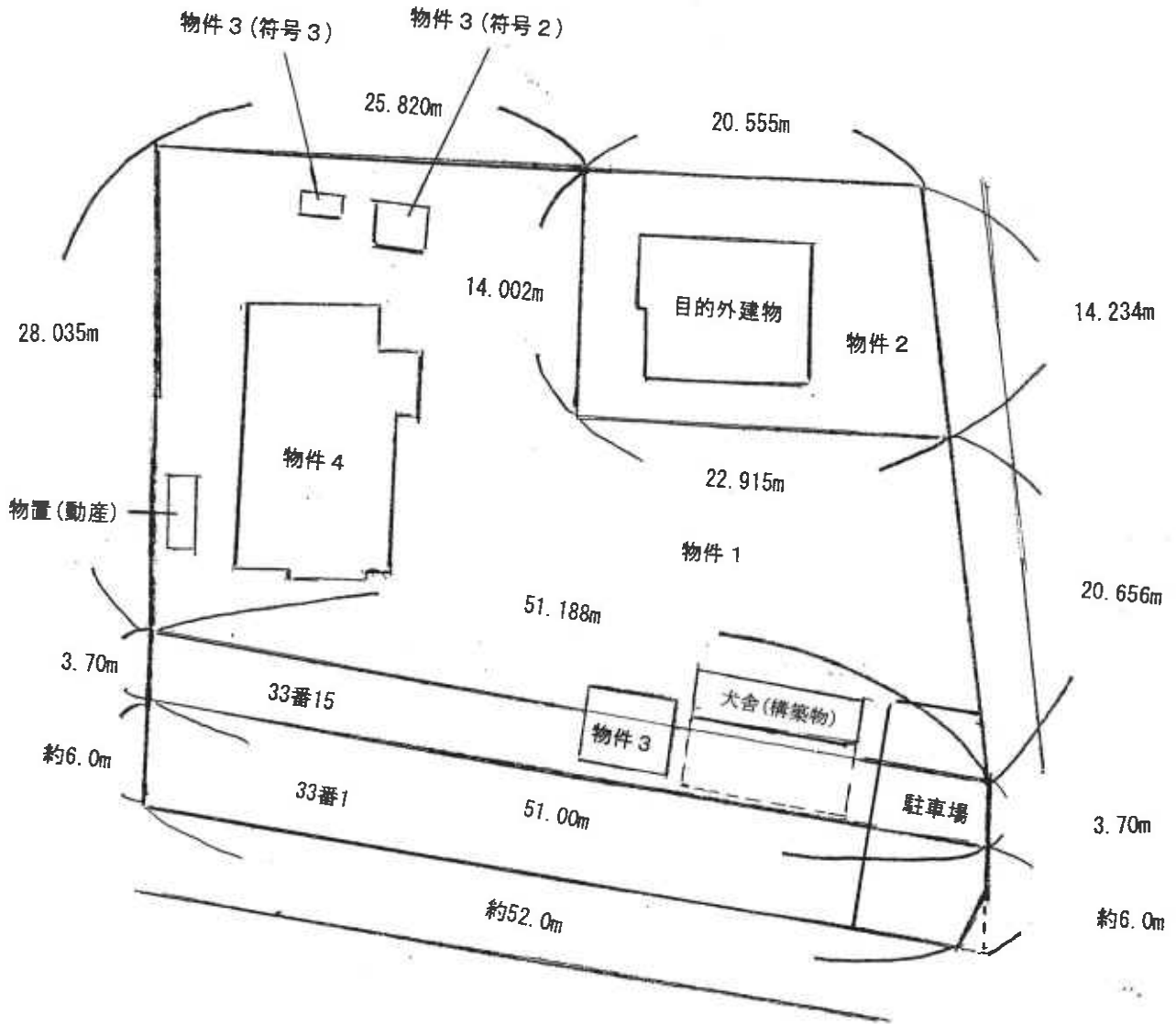
イ 33-33



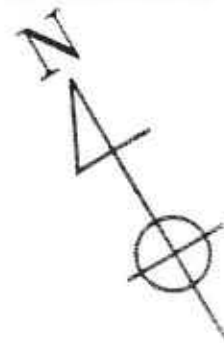
請求部	所在	柏市若柴字シガラ			地番	32番1	
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面	
種類	旧土地台帳附属地図						
作成年月日	備付年月日(原図)			昭和53年12月13日		補記事項	

A3をA4に縮小

土地建物位置関係概略図



一体利用されている物件1、物件2、33番15、33番1の4筆の土地の境界は判然としない。
 上記概略図の境界線と数値は地積測量図、柏市道路総務課にて取得した道路境界査定図等を参考
 にした推定線である。



地積測量図

32-1、-2

柏市若菜寄シガラ

前

地番

土地の所在

339538

求積表

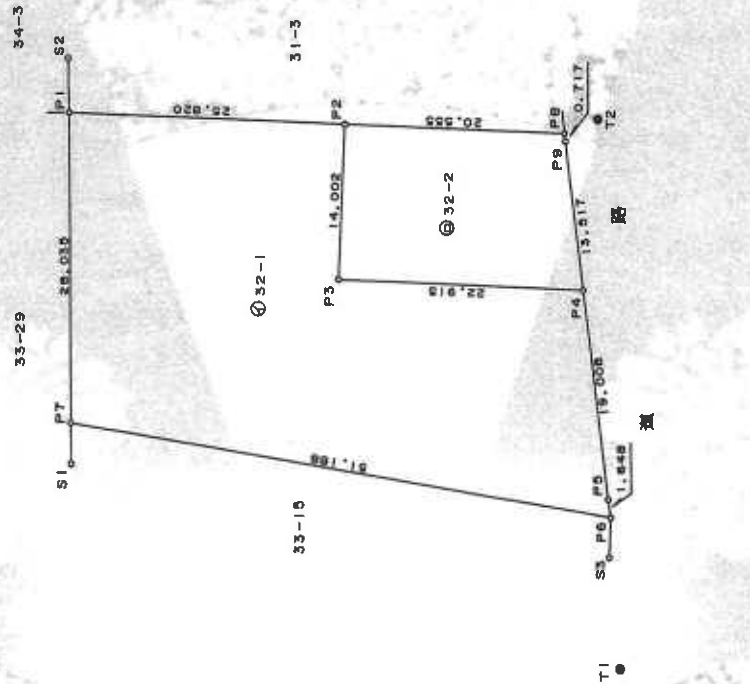
期	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	計	取積の種別
	P1	370.510	484.227	20582.289270		コンクリート杭
	P2	555.551	505.273	7190.485593		コンクリート杭
	P3	544.132	487.170	5742.769126		コンクリート杭
	P4	530.827	515.827	5515.823357		コンクリート杭
	P5	513.710	507.581	-4594.108530		コンクリート杭
	P6	512.207	506.894	-19850.821555		コンクリート杭
	P7	548.1945	489.196	-12388.867165		コンクリート杭
	合計			2386.081086		
	合計			1198.2905490	m ²	

期	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	計	取積の種別
	P2	555.551	505.273	15809.331207		コンクリート杭
	P8	543.841	522.027	8933.652553		コンクリート杭
	P9	543.000	521.706	-3386.600000		コンクリート杭
	P4	530.827	515.827	-13024.371272		コンクリート杭
	P3	544.132	497.170	-5742.769126		コンクリート杭
	合計			609.243360		
	合計			304.6216800	m ²	

測点設置数 1502.9122290 m²

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
S1	543.718	467.217	コンクリート杭
S2	574.675	486.821	コンクリート杭
S3	509.186	504.748	コンクリート杭
T1	500.000	500.000	測量基準点(真)
T2	543.014	525.347	測量基準点(真)



単位：M

申請人

縮尺 1/500

(平成19年10月11日作成)

作成者

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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。

(千葉県地方法務局柏支局管轄)

令和7年10月8日

東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

10/17

108163 各階平面図

建物各階平面図

32番

家屋番号

31番202

建物の所在

柏市若葉字アキラ31番地2の2-31番地31番地2の1

シラ32番地・31番地2

物件3

(符1)



求積表

$$5.460 \times 4.550 = 24.843000$$

床面積 24.84 m²

(符2)



求積表

$$3.640 \times 2.730 = 9.937200$$

床面積 9.93 m²

(符3)



求積表

$$2.426 \times 1.213 = 2.942738$$

床面積 2.94 m²



34-1

31-1

31-2-1

31-2-2

32

家屋番号
12番

路

道

土地家屋調査士

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉地方方法務局柏支局管轄)

令和7年10月8日 東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年11月18日

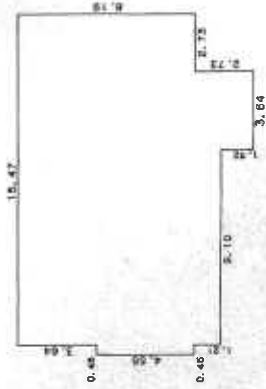
108164 各階平面図

建物図面

家屋番号 32番の2

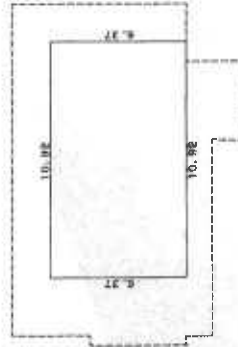
建物の所在 柏市若栄字 シガラ 32番地・31番地2

1 階



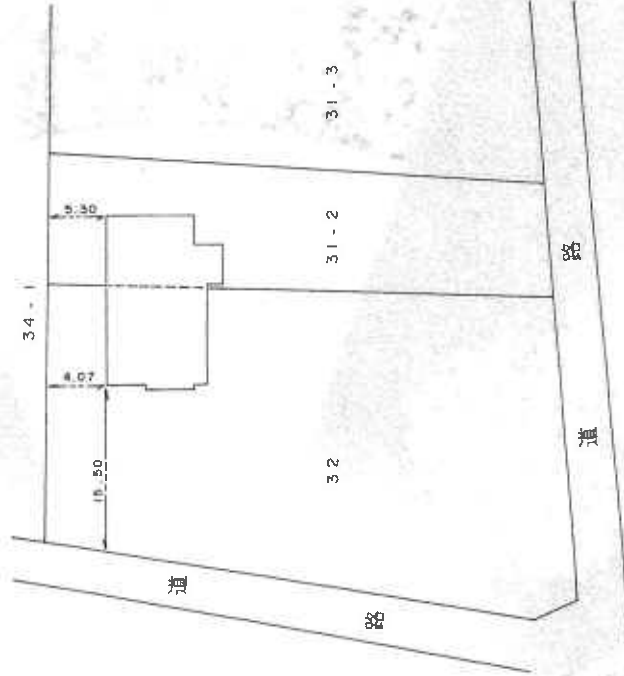
求積表

2 階



求積表

物件々



H 10.11.18

縮尺 250

縮尺 500

申請人

作製者

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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。
(千葉県地方務局 柏支店 登録)

令和7年10月8日 東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

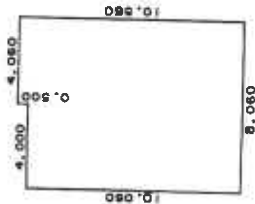
登記年月日：平成19年10月19日

108165 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	32番291
建物の所在	柏市若菜サシガラ 32番地2

1階

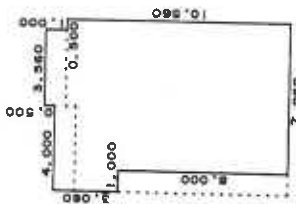


求積表

10.060 x 8.060 = 81.0856
0.500 x 4.060 = 2.0300
計 83.1136

床面積 83.11 m²

2階

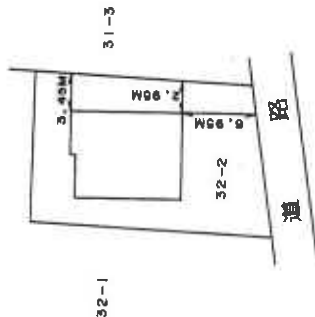


求積表

0.500 x 3.560 = 1.7800
11.060 x 3.560 = 39.1736
3.060 x 1.000 = 3.0600
10.560 x 0.500 = 5.2800
計 62.6736

床面積 62.67 m²

目的外建物



作成者

縮尺 1/250

申請人

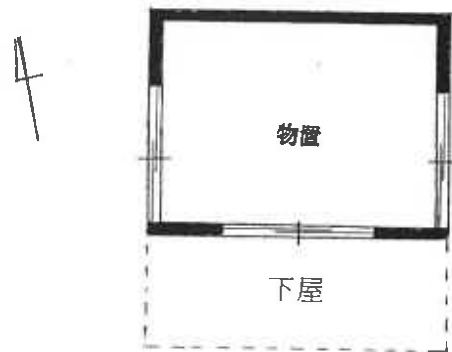
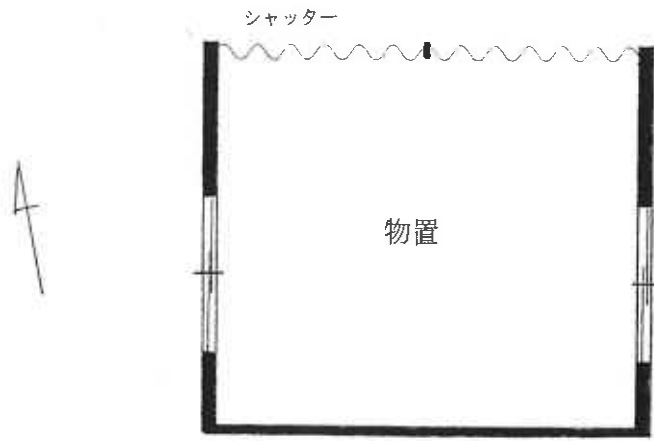
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

平成19年10月19日登記

A3をA4に縮小

物件 3



附属建物 符号 2



附属建物 符号 3

物件 4

