

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 目 録

- 2 所 在 柏市増尾一丁目
地 番 1858番7
地 目 宅地
地 積 251.93平方メートル
- 3 所 在 柏市増尾一丁目1858番地7
家屋 番号 1858番7
種 類 店舗 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 121.09平方メートル
2階 100.44平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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2, 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, 3】

賃借権

範 囲 103号室

賃借人 I

期 限 令和10年10月31日まで

賃 料 月額112,000円

保証金 350,000円(年10%償却)

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

101号室、102号室、201号室、202号室及び203号室につき、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

- 2 所 在 柏市増尾一丁目
地 番 1858番7
地 目 宅地
地 積 251.93平方メートル
- 3 所 在 柏市増尾一丁目1858番地7
家屋 番号 1858番7
種 類 店舗 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 121.09平方メートル
2階 100.44平方メートル



令和7年(ケ)第141号
令和7年12月12日受理
令和8年3月4日提出
2分冊の2(物件2、3)

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 柏市増尾一丁目
地 番 1858番1
地 目 宅地
地 積 204.66平方メートル
- 2 所 在 柏市増尾一丁目
地 番 1858番7
地 目 宅地
地 積 251.93平方メートル
- 3 所 在 柏市増尾一丁目1858番地7
家屋 番号 1858番7
種 類 店舗 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 121.09平方メートル
2階 100.44平方メートル
- ~~4~~ 所 在 柏市増尾一丁目1858番地1
家屋 番号 1858番1の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 131.22平方メートル
2階 131.22平方メートル
3階 131.22平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	千葉県柏市増尾1-5-1								
土地	物件2								
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(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 checked="" 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 checked="" 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	北西側隣地より約1.0m～約2.0m高い。南側接面道路より約0m～約1.0m高い。 北西側隣地(地番1858番1)に通じる階段があり、同地の南西部分を通行のため無償で利用している。 北端及び103号室裏口付近にスチール製簡易物置(動産)が置かれてあった。								
建物	物件3								
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異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <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"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 店舗・共同住宅 として使用している <input checked="" 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	外階段の腐食が進んでいる。2階の各居室の床が撓む。201号室は、天井材が破れたり浮いたりして、雨漏りが著しい状況に見えた。203号室にも、雨漏り跡があった。 屋上にスチール製物置(動産)が置かれてあった。								
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日								
土地建物の位置関係	<input checked="" 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								

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原	貸主 種別	敷金等		
3	<input checked="" type="checkbox"/> 101 <input type="checkbox"/> 所有者（空き家）	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input checked="" type="checkbox"/> 102 <input type="checkbox"/> 所有者（空き家）	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input checked="" type="checkbox"/> 103 <input type="checkbox"/> [REDACTED]	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H13年頃 自R 7. 11. 1 至R10. 10. 31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 112,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 350,000円	共益費月3,500円 保証金年10%償却（更 新時に填補）
3	<input checked="" type="checkbox"/> 201 <input type="checkbox"/> 所有者（空き家）	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input checked="" type="checkbox"/> 202 <input type="checkbox"/> 所有者（空き家）	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input checked="" type="checkbox"/> 203 <input type="checkbox"/> 所有者（空き家）	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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
■ (103号 室の占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 103号室を賃借して、はり灸整骨院をしています。現在の賃貸借契約の内容は、執行官の提示する「事業賃貸借更新契約書」のとおりです。 2 賃借した当初の契約書が見つかりませんでしたが、物件所有者の家業代行を名乗る△から「賃貸借 経緯」と表題のあるメモを渡されましたので、それを提示します。そのメモに記載されてあるとおり、平成13年頃から同室を賃借しています。 ちなみに、私が賃借する前は、私の知人が同室を賃借して同じ整骨院を2～3年していましたが、私が、改めて賃貸人に保証金を入れて、新たに賃貸借契約を結び直しました。 3 換気扇等の住宅設備機器に不具合はありません。 4 雨漏りは店舗の出入口付近でありましたが、今はないようです。 5 水回りについて、水漏れはありません。トイレの排水の詰まりはありましたが、自分で直しました。
■ △	<ol style="list-style-type: none"> 1 103号室を除いた部屋は空き部屋ですので、私が案内します。鍵は、私が物件所有者から預かって来ています。私は、物件所有者の被相続人が本物件を所有していた時から、物件所有者の家業代行、いわば管理人のようなことをしていた者です。 2 101号室は、昨年末に居住者が退去しました。同室は居抜き物件ではありますが、原状回復費用がどれくらい掛かるかまだ分からないので、物件所有者が預かっている保証金の清算は、できていません。 3 202号室は、入居者を迎えるために手を入れたのですが、水道管の破損により水回りの水圧が弱く、それを直すことができなかつたので、入居者は、物件所有者が所有する隣のフローラル増尾201号室に応急的に引っ越しました。 4 203号室は、玄関ドアから入室することができません。雨が降ると、同室前の外廊下に雨が溜まり、その雨水が同室に入り込み、階下の103号室の雨漏りの原因になるので、それを防ぐため、玄関ドアの下部をコンクリートで固めているからです。同室に立ち入るには、外廊下に面している窓を解錠する必要があると思います。 5 屋上は、排水口が2つしかなく、排水が上手くできていません。 (以上、令和8年1月18日に面談聴取) 6 202号室の水回りの水圧が弱くなった原因である水道管の破損部分は、敷地(物件2の土地)内の地下に埋まっている部分です。修繕費用が非常に高くなる見込みだったので、応急的な処置しかできていません。 7 103号室のトイレの排水管も問題がありましたが、それは修繕しています。 <p style="text-align: right;">(令和8年3月2日に電話聴取)</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

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12月26日(金) 12:21-12:26	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、立入り調査日時の 通知書手交(101号室、103号室)
令和8年1月18日(日) 11:45-13:17	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、 △ 各面談聴取、評価人同行
令和8年3月2日(月)	執行官室	△ 電話聴取
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和8年1月18日 203号室の玄関ドアの下部がコンクリートで固着されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に窓を解錠させて室内に立ち入った。 ■ 令和8年1月18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



物件2の土地

(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 増尾2丁目
B 増尾1丁目
C 増尾1丁目

請求部分	所在	柏市増尾一丁目			地番	1858番1			
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10月6日

千葉地方法務局

地図整理番号：M93186

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成12年3月6日

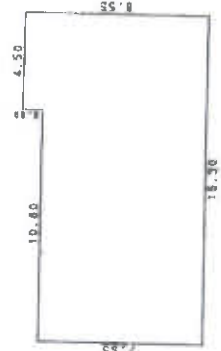
85505 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 1858番7

建物の所在 松戸増尾一丁目1858番地7

1階

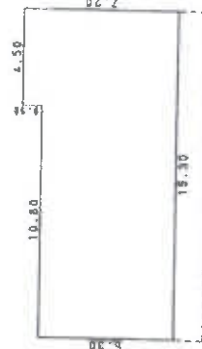


求積表

$10.80 \times 7.55 = 82.6200$
 $4.50 \times 8.55 = 38.4750$
 計 121.0950

床面積 121.09 m^2

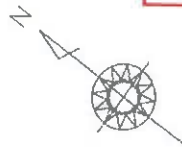
2階



求積表

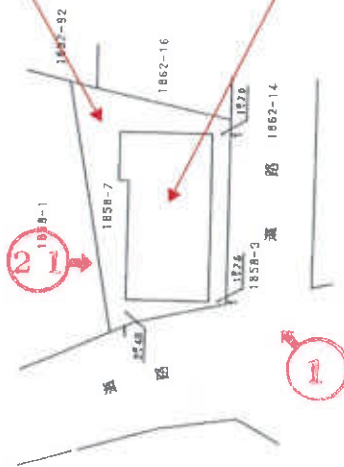
$10.80 \times 6.30 = 68.0400$
 $4.50 \times 7.20 = 32.4000$
 計 100.4400

床面積 100.44 m^2



物件2の土地

物件3の建物



A3判をA4判に縮小

H 18 2 6

製作者

年 2 月 1 4 日 作 製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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。

(千葉県地方務局印紙局発給)

令和7年10月6日

千葉県地方務局

登記簿

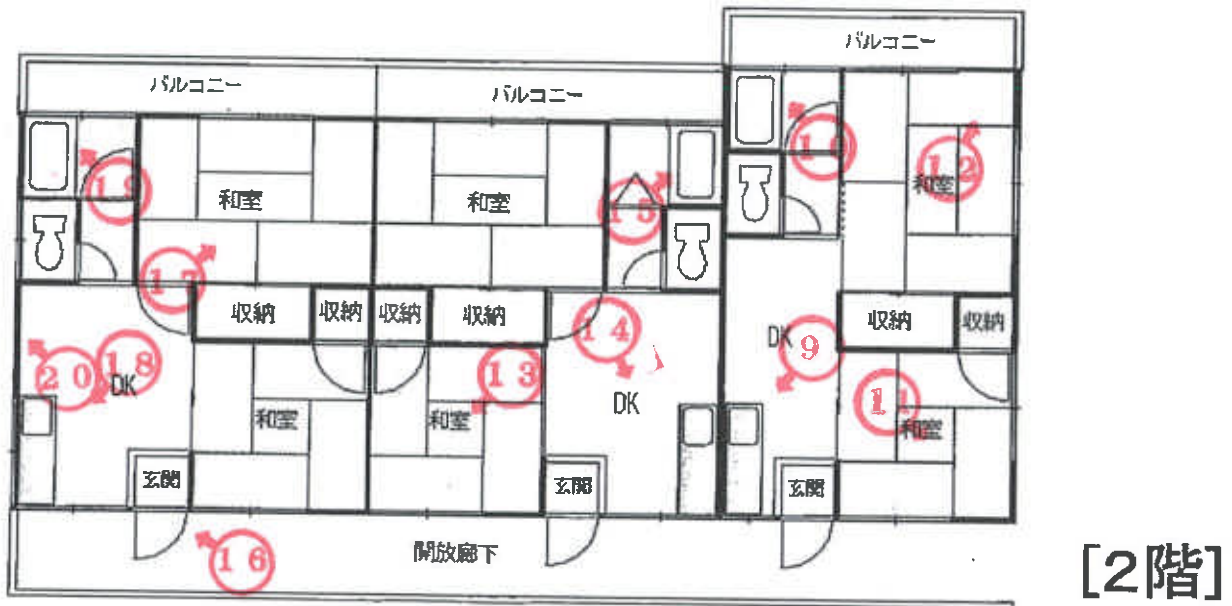
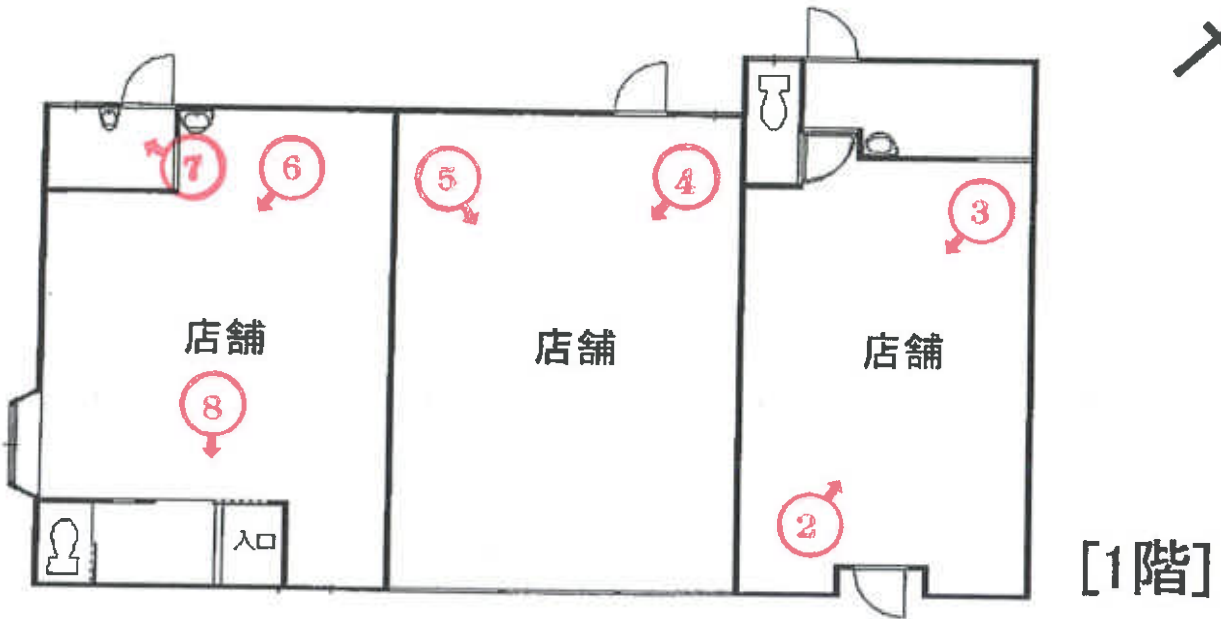
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(7枚目)

地図整理番号：M93187

建物間取略図

評価人作成



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。

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



101号室 (店舗) ②



101号室 (店舗) ③



102号室 (店舗) ④



102号室 (店舗) ⑤



103号室 (店舗) ⑥



103号室 (店舗) ⑦



103号室 (雨漏り箇所) ⑧



201号室 (キッチン) ⑨





201号室 (雨漏り箇所) ⑪



201号室 (天井材の浮き) ⑫



202号室 (南側和室) ⑬



202号室 (キッチン) ⑭



202号室 (浴室) ⑮



203号室（玄関ドア）⑩



203号室（北側和室）⑪



203号室（キッチン）⑫



203号室（浴室）⑱



203号室（雨漏り跡）㉔



北西側隣地に通じる階段 ㉕



副本

令和7年(ケ)第141号

令和8年1月18日現地調査

令和8年3月3日評価

第251027号発行番号

令和8年3月~~4~~³日提出日

千葉地方裁判所

松戸支部民事部 御中

評価書

(2分冊の2)

評価人 不動産鑑定士

川口 浩司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 5,740,000 円
物件3 (建物)	金 6,220,000 円

- 1 一括価格は、物件2、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
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「増尾1-5-1」
番号	特記事項		
2・3	物件1から物件4を「物件1の土地と物件4の建物」および、「物件2の土地と物件3の建物」に分けて評価する。本件はそのうちの「物件2の土地と物件3の建物」の評価である（「物件1の土地と物件4の建物」の評価は別冊）。		

物 件 目 録

1	所 在	柏市増尾一丁目
	地 番	1858番1
	地 目	宅地
	地 積	204.66平方メートル
2	所 在	柏市増尾一丁目
	地 番	1858番7
	地 目	宅地
	地 積	251.93平方メートル
3	所 在	柏市増尾一丁目1858番地7
	家屋 番号	1858番7
	種 類	店舗 共同住宅
	構 造	鉄骨造陸屋根2階建
	床 面 積	1階 121.09平方メートル 2階 100.44平方メートル
4	所 在	柏市増尾一丁目1858番地1
	家屋 番号	1858番1の2
	種 類	共同住宅
	構 造	鉄骨造陸屋根3階建
	床 面 積	1階 131.22平方メートル 2階 131.22平方メートル 3階 131.22平方メートル



接 面 道 路 の 状 況	南東側（市道） 路線名（市道02076線） 幅員（約8m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	南側（市道） 路線名（市道60637号線） 幅員（約9.5m～約10m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（約0mから約1.0m程度物件2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 南 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（但し、擁壁の安全性の確認・確保は必要）
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2	物件3建物の敷地
	隣地	・北 側： 住宅 ・東 側： 道を介して駐車場 ・南 側： 道を介して未利用地 ・西 側： 住宅
供 給 処 理 施 設 <small>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。</small>	上水道	あり
	ガス配管	なし（プロパンガスを使用 特記事項参照）
	下水道	あり
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件2は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 現在、物件3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。 	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市ガスにつき、前面街路に本管が埋設されているが、引き込みは無いようである。 ・ 南東側街路接面部分北東側付近に交通標識が存する。南側街路接面部分西側付近に電柱が存する。 ・ 北側および西側に簡易物置が複数設置されている（動産認定）。 ・ 『柏市ハザードマップ』によれば、物件1は直接指定されていないが内水浸水想定区域に近接している。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3)

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52年11月10日新築
	経過年数	約48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	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付等
	内 壁	板張り、塗り壁等
	天 井	合板等
	床	畳等
	設 備	キッチン、浴室、水洗トイレ等
	そ の 他	ガスはプロパンガスを使用している。
床面積(現況)	床面積 1階 121.09㎡ 2階 100.44㎡ 延べ 221.53㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	店舗・共同住宅
	間取り	店舗×3戸および2DK×3戸(別添建物間取略図参照)
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ・ 103号室の店舗は賃借人により通常程度の管理がなされ使用されている。 ・ 102号室は空室・スケルトン状態で、鉄骨・ブロック等が露出している。 101 ・ 103号室は空室だが居抜状態で、残置物が多数存する。 ・ 2階部分につき共同住宅になっているが、現況、各居室の床が撓むほか、建物・設備等の老朽化等により使用不能な状態になっている。賃貸に供するためには相当の費用が発生するものと見込まれる。 ・ 2階および屋上に上がる階段につき腐食等が進み安全が確保されているとは言えない状態である。	

建物の利用状況	<p>103号室は、賃借人が店舗として占有・使用している。</p> <p>101号室、102号室および2階部分は空室である。</p> <p>詳細は別紙および執行官作成の物件状況報告書を参照。 現況調査</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認：昭和52年10月8日／第東2528号 検査済証：柏市建築指導課での調査では検査済証が交付された記録は見当たらなかった。 ・ 南側店舗の間口に後付けと見受けられる庇が設置されている。 ・ 103号室占有者からの聴取によると以前雨漏りが発生したとのことである。現在はおさまっているとのことである。 ・ 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。 ・ 屋上に大型の簡易物置が設置されている（動産認定）。 ・ 管理人のような業務をしている者からの聴取によると、屋上の排水溝が少なく降水量等によっては屋上に水たまりができるとのことである。また過去に水道管の破損が発生したが、応急処置しかしていないとのことである。 ・ 2階201号室・203号室には雨漏りの跡がある。雨漏りの現況の状況は不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件2（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
2	127,000	0.92	251.93	0.80	23,548,000

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)-25)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 118,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(104.2)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(93)} & = & 127,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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) 93

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：
(相乗積) 方位+4%、規模・形状-5%、ガス引込無し-2%、
角地+6%、高低差-10% (格差率) 0.92

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) 0.80

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	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
3	190,000	221.53	0.040	1,684,000

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		
3	5 %	0年	48年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(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 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	
2	23,548,000	0.50	法定地上権	11,774,000

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 積算価格

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	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ	積算価格 に占める 割合 エ
2	23,548,000	- 11,774,000	/	11,774,000	46.66%
3	1,684,000	+ 11,774,000	1.00	13,458,000	53.34%
積算価格 (一括価格)				25,232,000	

ウ 占有減価修正：収益目的の建物であり、賃貸借による占有者の存在による減価は行わない。

II 収益価格

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円)	家賃等 補正(%)	粗利回り (%)	その他補正 (%)	収益価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
ア	イ	ウ	エ	
3,110,400	100	16.0	60	11,664,000

ア 総収益の査定

現行支払賃料を基礎に目的物件の存する近隣地域及び類似地域における収益物件の賃料動向等を検討して、総収益を査定した。現状空室である部分については、査定賃料を付して査定した。なお、敷金の運用益については、金額僅少につき、粗利回りで考慮した。

年間支払賃料	$432,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 5,184,000 \text{ 円}$	(想定を含む)
空室損失	$5,184,000 \text{ 円} \times 40\% = 2,073,600 \text{ 円}$	
総収益	$5,184,000 \text{ 円} - 2,073,600 \text{ 円} = 3,110,400 \text{ 円}$	

イ 家賃等補正

現行の実際支払賃料は、周辺の市場水準から判断してほぼ妥当な水準であること及び査定した賃料水準も適正であることから、家賃等補正は不要と判断した。

ウ 粗利回りの査定

周辺地域の取引利回り、金融市場の動向、対象建物の個別的要因等を検討し、16.0%を採用した。

エ その他補正

保守管理状況を勘案し、リフォーム、その他修繕に要する費用等を考慮した。

III 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視し、調整後の目的物件の価格を17,090,000円と求め、これを積算価格の構成比で各物件に配分し、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、引受債務相当額等の減価を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計金額 (円) ア	構成比 (2②エ) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
2	17,090,000	46.66%	0.90	0.80		5,740,000
3		53.34%	0.90	0.80	▲ 340,000	6,220,000
一括価格 (合計)						11,960,000

ウ 市場性修正：老朽化の進んだ（アスベスト使用の可能性もある）賃貸用建物に対する市場性等を勘案した。

エ 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。

オ その他の控除減価（敷金等）：(物件3) 340,000円 引受けとなる103号室の保証金につき概算した償却額を考慮のうえ控除した。

第6 参考資料

・ 基準地価格（柏（県）-25）

所 在	柏市増尾3丁目1679番25「増尾3-14-3」
価 格	118,000円/㎡
位 置	東武野田線「増尾駅」の北東方約850mに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	218㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南東6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

1. 別紙 占有者等の状況一覧表
2. 位置図
3. 公図写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 建物間取略図

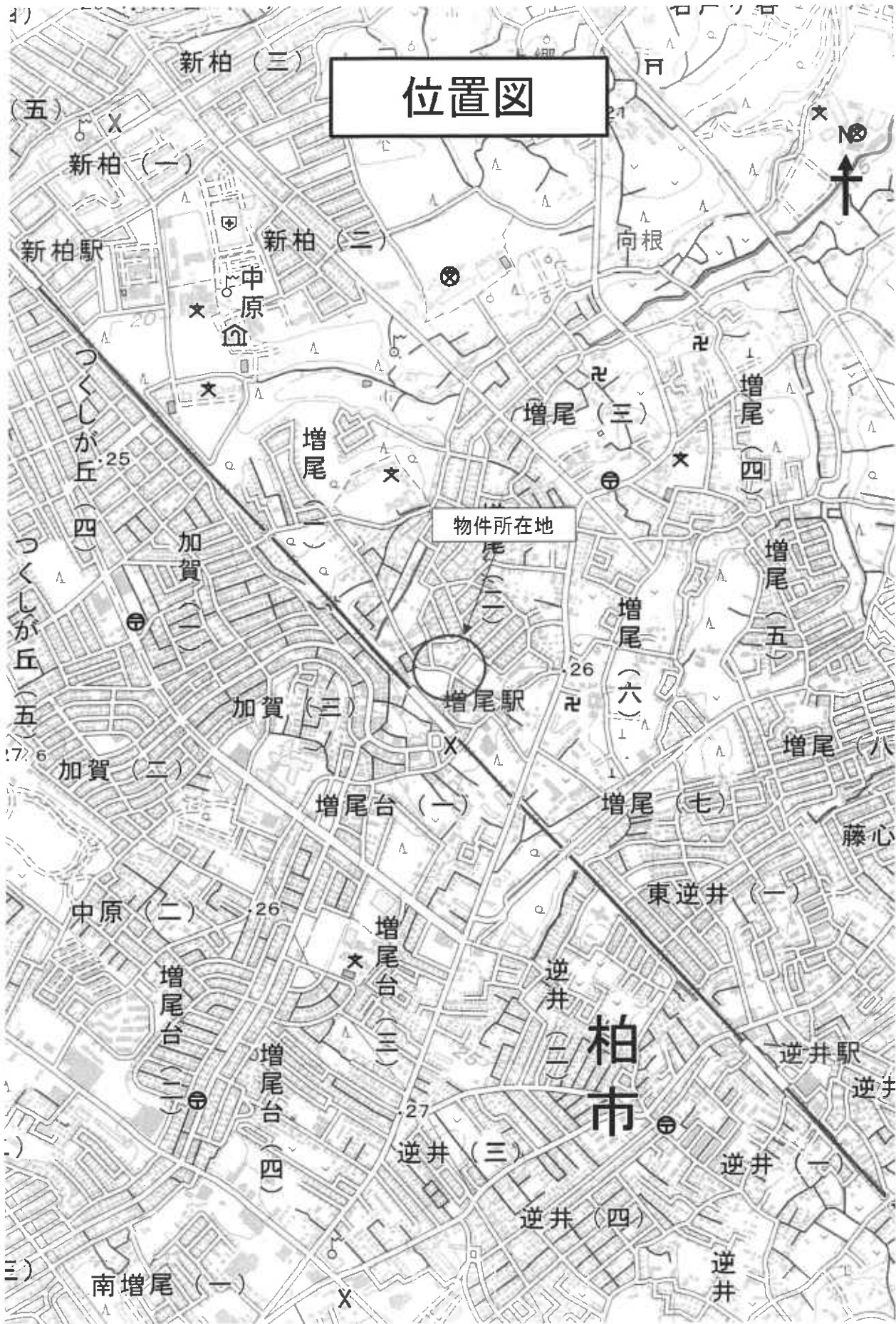
以 上

占有者等の状況一覧表
(賃貸借契約の概要)

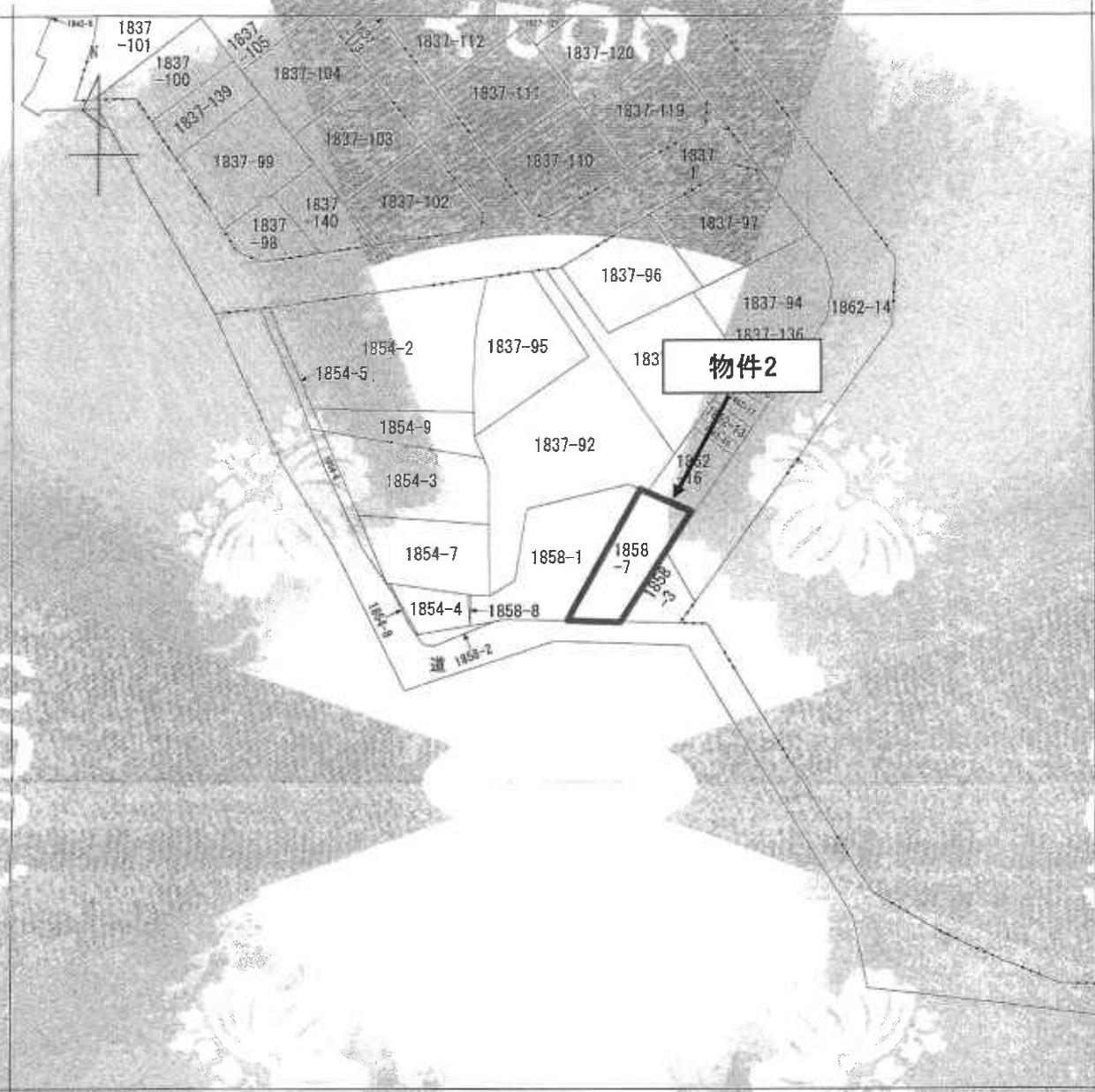
<物件3建物>

部屋 番号	賃借人等	占有者	占有開始日	契約期間 最新	月額賃料 (円)	敷金 (円)	共益費 (円)
101号	—	—	—	—	—	—	—
	空室						
102号	—	—	—	—	—	—	—
	空室						
103号	個人	賃借人等	平成13年頃 (短期賃借権)	R7.11.1 ~R10.10.31	112,000	350,000 (保証金)	3,500
	保証金は年10%償却 (更新時に補填)						
201号	—	—	—	—	—	—	—
	空室						
202号	—	—	—	—	—	—	—
	空室						
203号	—	—	—	—	—	—	—
	空室						

位置図



公図写



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



部 分	所 在	柏市増尾一丁目	地 番	1858番1			
出 力 尺	1/600	精 度 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 考 年月日 (原簿)	昭和59年11月25日	補 記 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。
 (千葉県地方務局柏支局管轄)
 令和7年10月6日
 千葉県地方務局

地図整理番号：M93186
 (1/1)

登記官

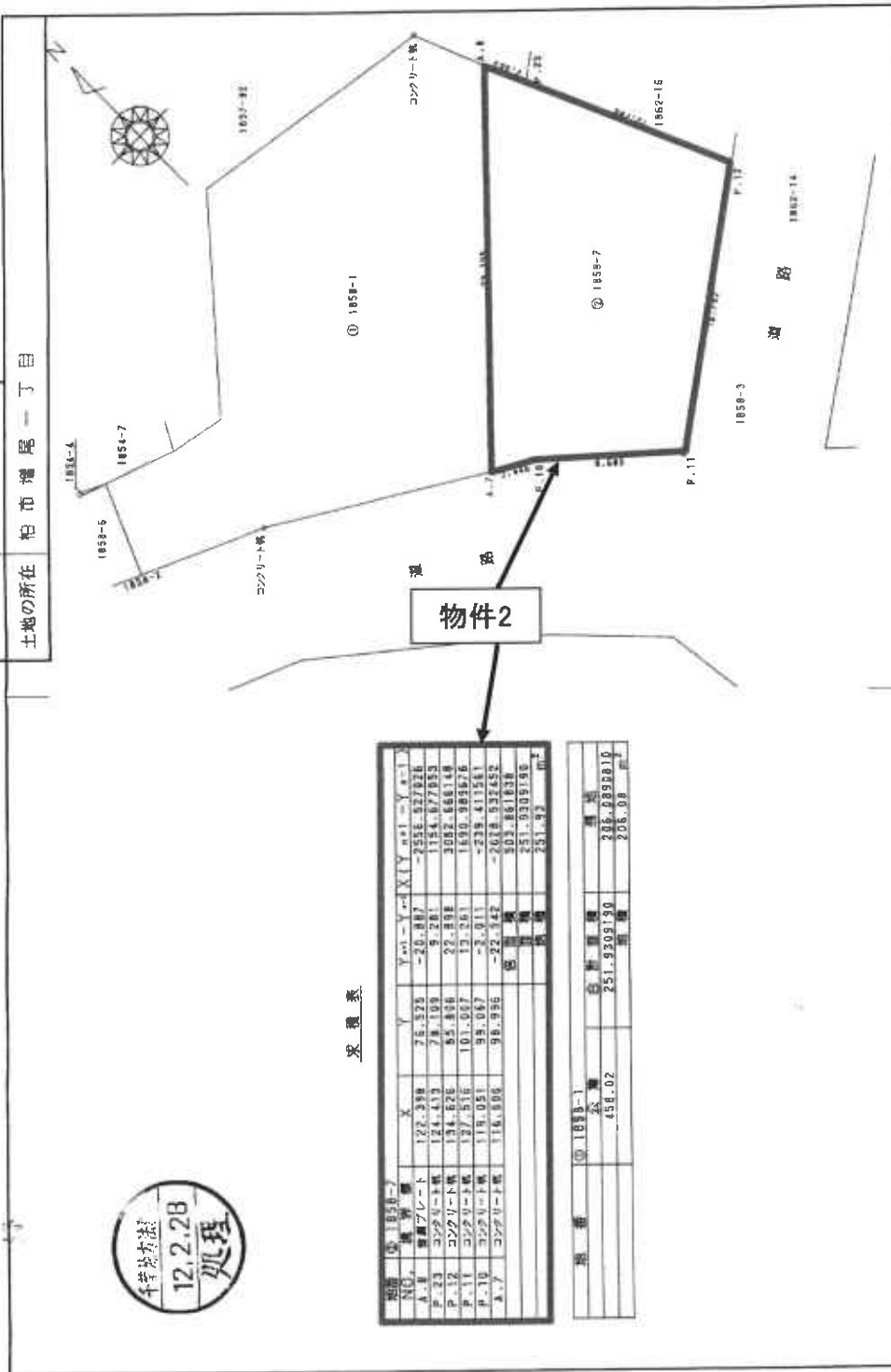
本図面はA3版をA4版
 程度に縮小したもので
 す。

登記簿番号：4041243/1611

地積測量図 23.6

地番 1858-7
土地の所在 柏市増尾一丁目

269961



物件2

算積表

測点	X	Y	Y _前 -Y _次	X _次 -X _前	XY _前 -Y _次 X _前	XY _次 -Y _前 X _次	面積
A.1	122.388	75.575	-20.887	-2556.92726			
P.23	124.419	78.109	5.281	1154.677853			
P.12	134.628	65.836	32.898	3082.666148			
P.11	127.516	101.067	15.261	1690.989676			
P.10	119.081	95.067	-2.011	-239.411561			
A.7	116.806	96.986	-22.842	-2018.932452			
				503.661838			
				251.9309190			
				251.93			㎡

測点	面積	合計面積
① 1858-1	458.02	251.9309190
② 1858-7	286.8898810	206.08
		㎡

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

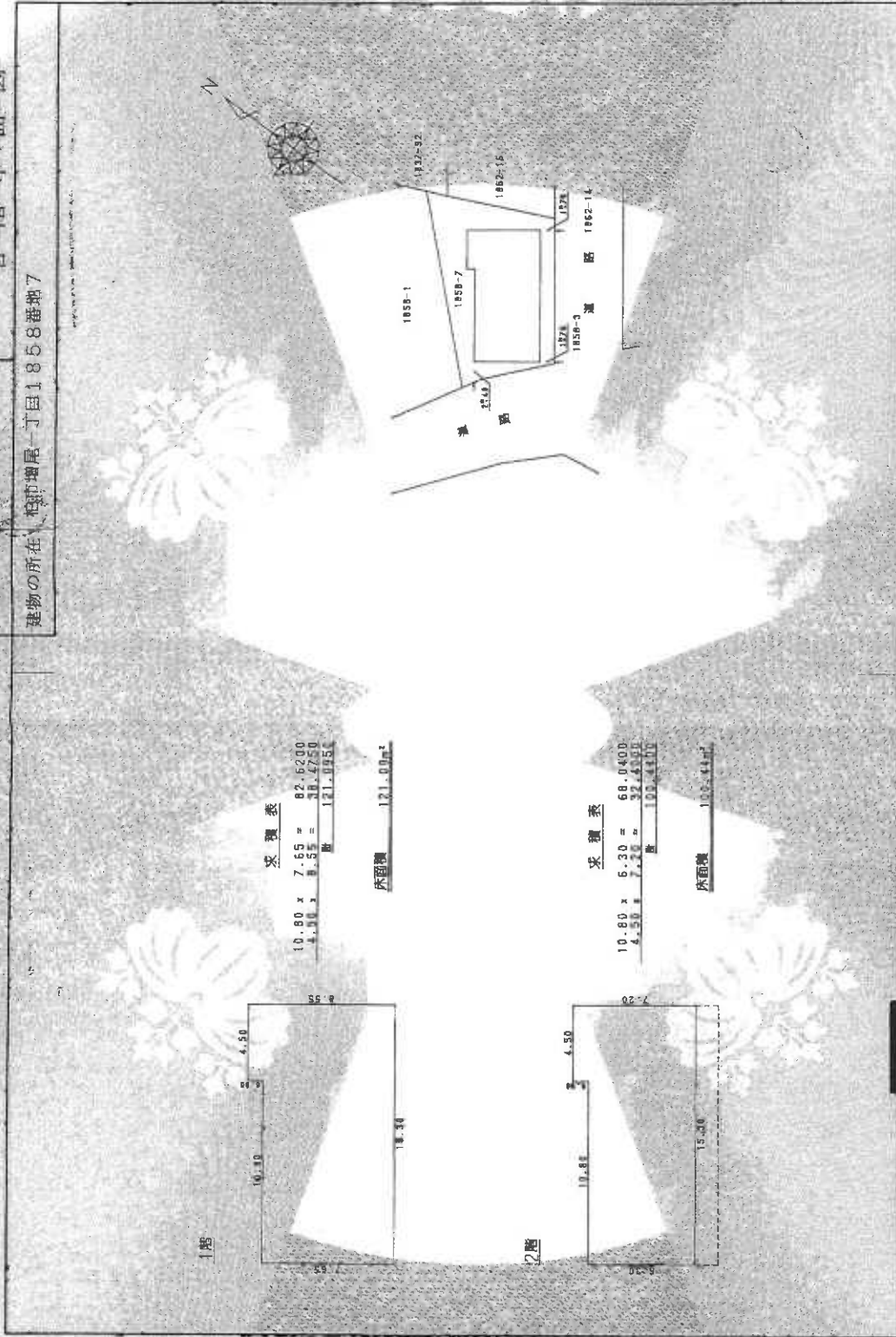
(千葉県土地家屋調査士会所属)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

建物図面
各階平面図

家屋番号 1858番7

建物の所在 柏郡増尾一丁目1858番地7



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成12年3月6日

85505

各階平面図

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。
(千葉県地方事務局長官印)

令和7年10月6日

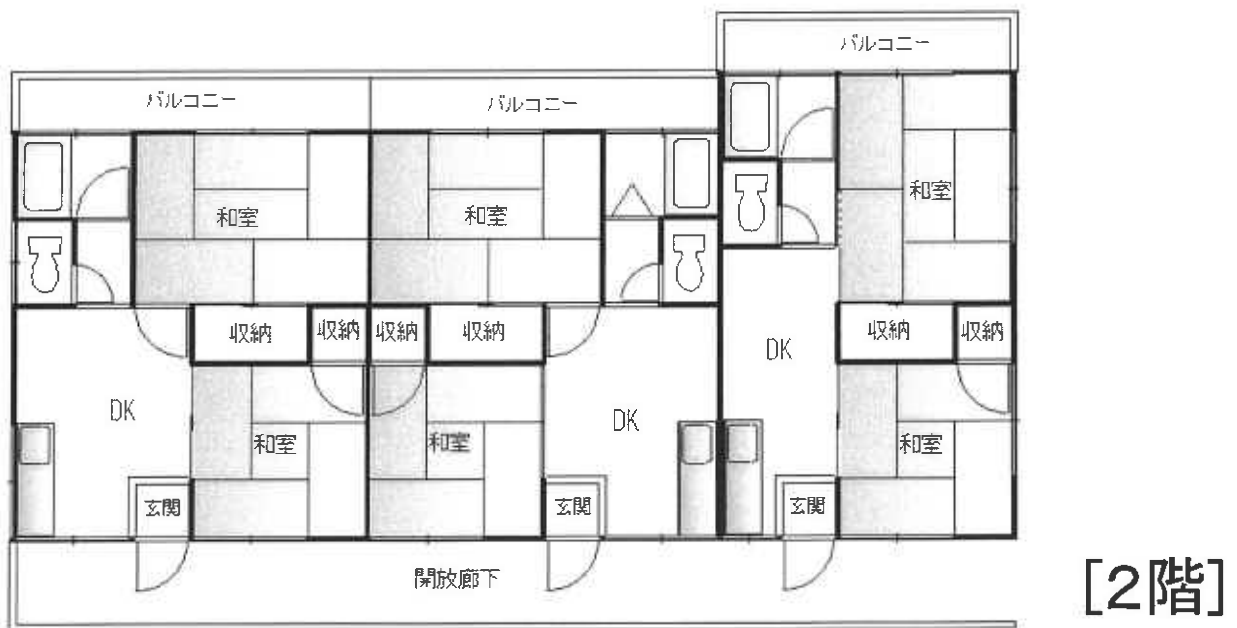
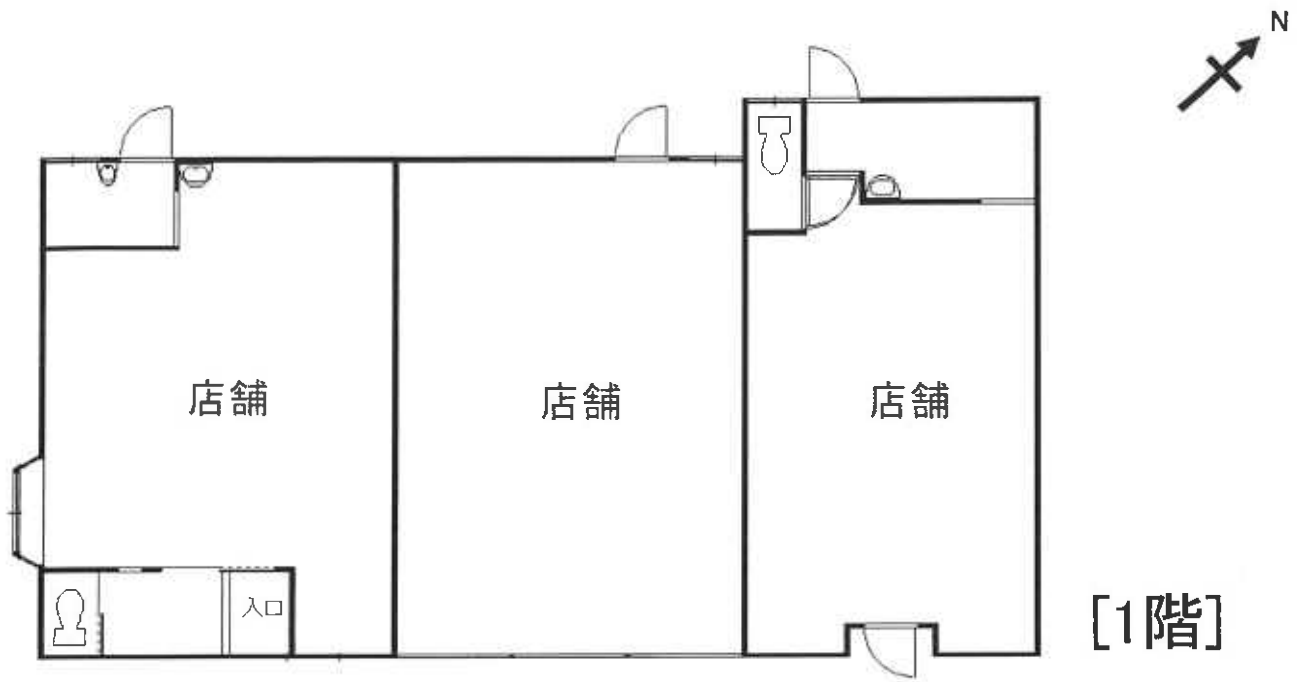
千葉県地方事務所

登記官

地図整理番号：M93187

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

建物間取略図



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。