

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 10 月 29 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 10 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 8 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	35,550,000 28,440,000	一括	7,110,000	105,224	31,565
1	23,990,000				
2	11,560,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏市小青田二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.15 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市小青田二丁目 6 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.17 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月24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 柏市小青田二丁目
地 番 6 番 8
地 目 宅地
地 積 198.15 平方メートル
- 2 所 在 柏市小青田二丁目 6 番地 8
家屋 番号 6 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル



令和8年（ケ）第25号
令和8年5月20日受理
令和8年6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 関根 裕 幸

（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 | 柏市小青田二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市小青田二丁目6番地8 |
| | 家屋 番号 | 6 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）				
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	3 枚目「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（ ☐ 主である建物 ☐ 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	3 枚目「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 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
（ 2 枚目）

その他の事項

■ 本土地について

- 1 旗竿状の土地になっており、本建物の敷地として利用されている。
- 2 北西側は幅員約6メートルの市道に接面しており、北西側の一部を除き周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況については評価書を参照）。
- 3 接面道路沿いの北端部分に電柱（1本）及びその支線（1本）が設置されている。
- 4 南東側の庭部分にスチール製物置（動産）が1台設置されている。
- 5 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - ・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に指定されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、10枚目「間取図」参照）

- 1 木造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 築後の経過年数は約17年であり、室内外ともに通常の使用に伴う損耗等が見受けられた程度である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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	1 債務者兼所有者は私の息子です。仕事で不在にしており、明日の夜に帰って来る予定なので、この封書（調査協力依頼文書）を渡して、執行官に連絡するよう伝えておきます。裁判所から郵送された書類も受け取っています。息子に渡しており、私は中身を見ていないので、どういう状況になっているのか分かりません。 2 本建物には、私と息子が二人で住んでいます。 (以上、令和8年5月25日物件所在地で面談)
■ 債務者兼所有者	1 母から話を聞いて電話しました。任意売却を進めようと考えており、これから申立債権者にも連絡する予定です。 2 立入調査日時については、来週改めて連絡します。 (以上、令和8年6月2日電話で聴取)
■ 債務者及び債務者兼所有者	1 先日お話したとおり、本建物には私達が二人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 これまでにリフォームはしていません。そのままの状態です。住宅の設備に不具合はなく、雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。地震や台風による被害もありませんでした。 3 本土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。敷地の北端部分には電柱が設置されており、電柱設置料というものがあると聞いていますが、これまでに受け取ったことは無いと思います。 (以上、令和8年6月20日物件所在地で面談)

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年5月25日（月） 12：25　－　12：35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 債務者と面談し、占有状況等を聴取 債務者兼所有者への取次ぎを依頼 （債務者兼所有者から連絡あり。）
令和8年5月29日（金） 13：45　－　13：50	柏市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求 （比準評価のため、該当なし。）
令和8年5月29日（金） 14：15　－　14：25	千葉地方法務局 柏支局	本建物の建物図面（各階平面図）の交付を請求 （申立添付書類に各階平面図が含まれていなかったため。）
令和8年6月2日（火） 19：20　－　19：25	（電話）	債務者兼所有者と電話し、立入調査日時調整 （その後も立入調査日時の調整を継続した。）
令和8年6月20日（土） 15：55　－　16：30	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、債務者及び債務者兼所有者と面談 （立入調査日時調整の結果、土曜日調査）
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
（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、立会人を立ち会わせ、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。 ☐ 令和　年　月　日		

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

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



地番区域見出
A 船戸1丁目
小青田2丁目
小青田1丁目
A

請求部	所 在					柏市小青田二丁目					地 番		6番8		
出力縮	1/500		精 度 区 分		甲二	座標系又は記号		IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定			種類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)					補 事 記 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。

令和8年1月26日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

登記年月日：平成29年12月5日

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。
令和8年1月26日 千葉地方方法務局柏支局 登記官

(7 枚目)

請求番号：22-2

地積測量図

地番 6-8, 6-13

土地の所在 柏市小南田二丁目

求積表

地番	① 6-8	② 6-13	③ 6-18	④ 6-23	⑤ 6-28	⑥ 6-33	⑦ 6-38	⑧ 6-43	⑨ 6-48	⑩ 6-53	⑪ 6-58	⑫ 6-63	⑬ 6-68	⑭ 6-73	⑮ 6-78	⑯ 6-83	⑰ 6-88	⑱ 6-93	⑲ 6-98	⑳ 6-03	㉑ 6-08	㉒ 6-13	㉓ 6-18	㉔ 6-23	㉕ 6-28	㉖ 6-33	㉗ 6-38	㉘ 6-43	㉙ 6-48	㉚ 6-53	㉛ 6-58	㉜ 6-63	㉝ 6-68	㉞ 6-73	㉟ 6-78	㊱ 6-83	㊲ 6-88	㊳ 6-93	㊴ 6-98	㊵ 7-03	㊶ 7-08	㊷ 7-13	㊸ 7-18	㊹ 7-23	㊺ 7-28	㊻ 7-33	㊼ 7-38	㊽ 7-43	㊾ 7-48	㊿ 7-53	194.1571365
NO	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn · Yn-1 - Yn · Xn-1																																														
56-22	-10145.208	11124.640	-12.008	0.351	-2448.712288																																														
P314	-10146.288	11122.512	-1.493	76500.981285	-2283.754788																																														
P315	-10148.117	11124.891	-2.228	10.232	-104027.761494																																														
P316	-10161.021	11115.015	11.888	-130020.466352	6181.736517																																														
P317	-10168.603	11122.663	11.688	-985.314281	194.1571365																																														
56-31	-10163.229	11125.247	-0.607																																																
56-24	-10151.131	11134.551																																																	
合計					194.1571365																																														

物件1の土地

地番	① 6-13	② 6-13	Yn	Yn-1 - Yn-1	Xn · (Yn-1 - Yn-1)
NO	Xn	Yn	Yn-1 - Yn-1		
P314	-10146.288	11122.512	-13.328		196117.600782
56-21	-10168.638	11105.582	4.232		53201.247616
56-32	-10174.554	11117.281	4.101		53201.247616
P317	-10168.603	11122.663	2.265		23338.202194
P316	-10161.021	11115.015	2.228		-22638.754788
P315	-10148.117	11124.891	7.498		-76004.561266
合計				合計	-367.313442
				合計	183.6587210
				地番	183.65
					m

総合計面積 281.8138515 m²

地番	① 6-8	② 6-13
① 6-8	198.1571365	
② 6-13		183.6587210

測量年月日	平成29年10月30日
測量者	任意

点名	X座標	Y座標	備考
46-5	-10141.628	11118.924	都市コンクリート敷
46-6	-10142.158	11115.571	都市コンクリート敷

境界点	地番	面積
①	6-8	198.1571365
②	6-13	183.6587210

作成者

委託者
申請人

縮尺

250

(平成29年11月20日作成)

(千葉国土開発調査士会印紙)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：平成30年2月20日

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。
令和8年5月29日 千葉県地方建設局柏支局

(8 枚目)

登記電

請求番号 43-1

建物図面

各階平面図

家屋番号 6番8

建物の所在 柏市小青田二丁目6番地8



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

平成30年2月14日作成

作成者

(千葉県土地家屋調査士会所属)

平成21年5月27日登記

建物図面図

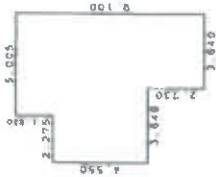
各階平面図

家屋番号 162の2

建物の所在 柏市小菅田字立山162番地

(保留地 柏市計画画東部東地区一地区特定土地図面整理事業
56街区9通地)

1階

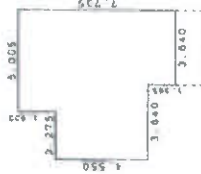


求積表

5.005	x	1.920	=	9.609
7.280	x	4.550	=	33.124
3.840	x	2.730	=	10.573
				計
				52.170

床面積 52.17 m²

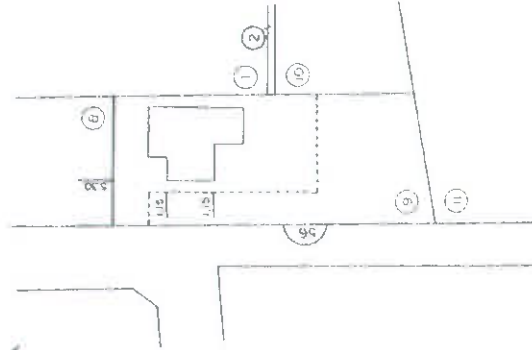
2階



求積表

5.005	x	1.920	=	9.609
7.280	x	4.550	=	33.124
3.840	x	1.365	=	5.238
				計
				47.207

床面積 47.20 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成21年11月26日作成)

(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

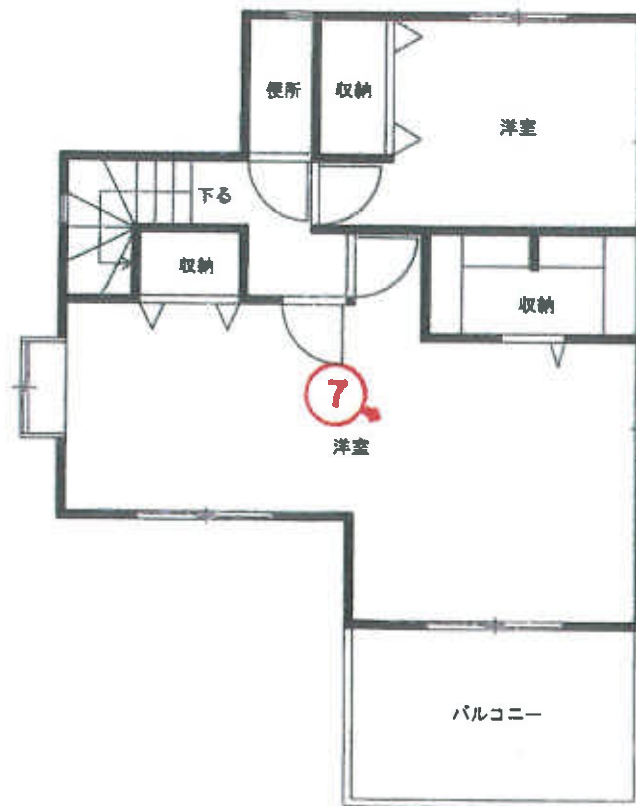
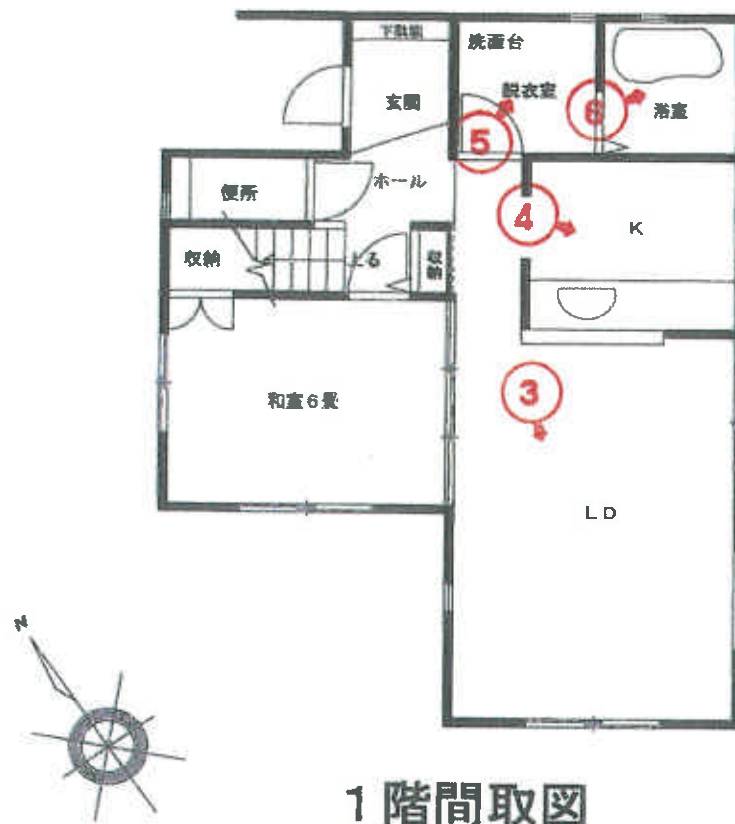
令和8年5月29日

千葉地方方法務局 柏支局

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

登記官



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1の土地）①



物件2の建物（物件1の土地「-----」はおおよその境界線を示す。）②



1階（リビングダイニング）③



1階（キッチン）④



1階（洗面所（脱衣室））⑤



1階（浴室）⑥



2階（洋室（南東側））⑦



(BIT用)

令和8年(ケ)第25号

令和8年6月20日 現地調査

令和8年6月22日 評価

第3347号 発行番号

令和8年6月24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

増間 真

一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 35,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 23,990,000円
物件2（建物）	金 11,560,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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。

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 住居表示未実施
番 号	特 記 事 項		
1・2	債務者兼所有者と債務者は子と親である。		

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 | 柏市小青田二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.15 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市小青田二丁目 6 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.17 平方メートル
2 階 47.20 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	つくばエクスプレス線「柏たなか駅」の西方・道路距離約550m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	区画整然としたアパート，一般住宅，駐車場等が混在する住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 指定無 宅地造成等工事規制区域 地区計画(柏北部東・柏たなか駅西区：住宅地A) 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(旗竿形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(北西)，間口(接道約3.5m)，奥行(約20m)，高低差(道路と概ね等高)，地積(198.15㎡(登記とほぼ同じ)である。)	
接面道路の状況	北西側市道(11102号線)，幅員(約6m)，連続性(普)，舗装(アスファルト)，歩道(無)，側溝(有)	
	建築基準法上の種類	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2建物の敷地として利用されている。カースペースがある。スチール物置が1台ある。北端部に電信柱及び支線がある。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 あり 下 水 道 あり	

土 壌 汚 染 等	土地区画整理事業を経た(平成29年7月1日換地処分)土地である。平成7年の空中写真では畑の様子である。平成9年のゼンリン住宅地図でも畑の様子である。その後、宅地開発され、物件2建物が建築されて現在に至っていると推定する。 土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 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。 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	——

2 建物の概況及び利用状況（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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成21年6月18日新築 約17年 約8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレートぶき 吹付等 ビニールクロス等 ビニールクロス、化粧合板等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、水洗トイレ、洗面化粧台等 (電気、上下水道、都市ガス)
床面積(現況)	登記面積とほぼ同じ。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK(別添間取図の通り) (2階の南側洋室は間仕切りをし2分割使用が可能)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや良 大きな不具合は見られなかった。概ね良好な住まい方と感じた。	
建物の利用状況	債務者兼所有者(子)と債務者(親)が居住している。	
特 記 事 項	建築確認：平成21年1月9日・第08UDI2S建02514号 完了検査済：平成21年6月19日・第08UDI2S建02514号	

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	220,000	0.86	198.15	1.0	37,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（柏－61）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $216,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/102 \times 100/99 = 220,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：北東道路＋2%

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。－1%

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：北西道路＋1%，形状劣－15% =計（相乗積）－14%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。±0%

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を，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
2	200,000	99.37	0.35	6,956,000

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 ①D×②
	A 経過年数 (年)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 残価率 (%)	D 定額法に よる率		
2	17	8	5	0.35	1.0(±0%)	0.35

①耐用年数法(定額法)

$$D(\text{定額法による率}) = B \div (A + B) \times (100 - C) \div 100 + C \div 100$$

②観察減価率

経年程度の減価と判定±0%

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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	37,490,000	0.2	場所的利益	7,498,000

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20%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	37,490,000	-7,498,000		1.0	0.8	23,990,000
2	6,956,000	+7,498,000	1.0	1.0	0.8	11,560,000
一 括 価 格 (合 計)						35,550,000

ウ 占有減価修正：特にはない。

エ 市場性修正：特にはない。

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 参考価格資料

1 公示地(柏-61)

所 在 柏市小青田16番17

価 格 216,000円/㎡

位 置 つくばエクスプレス線「柏たなか駅」の西方道路距離約700mに位置する。

価 格 時 点 令和8年1月1日

地 積 165㎡

供給処理施設 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 北東側幅員6m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 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

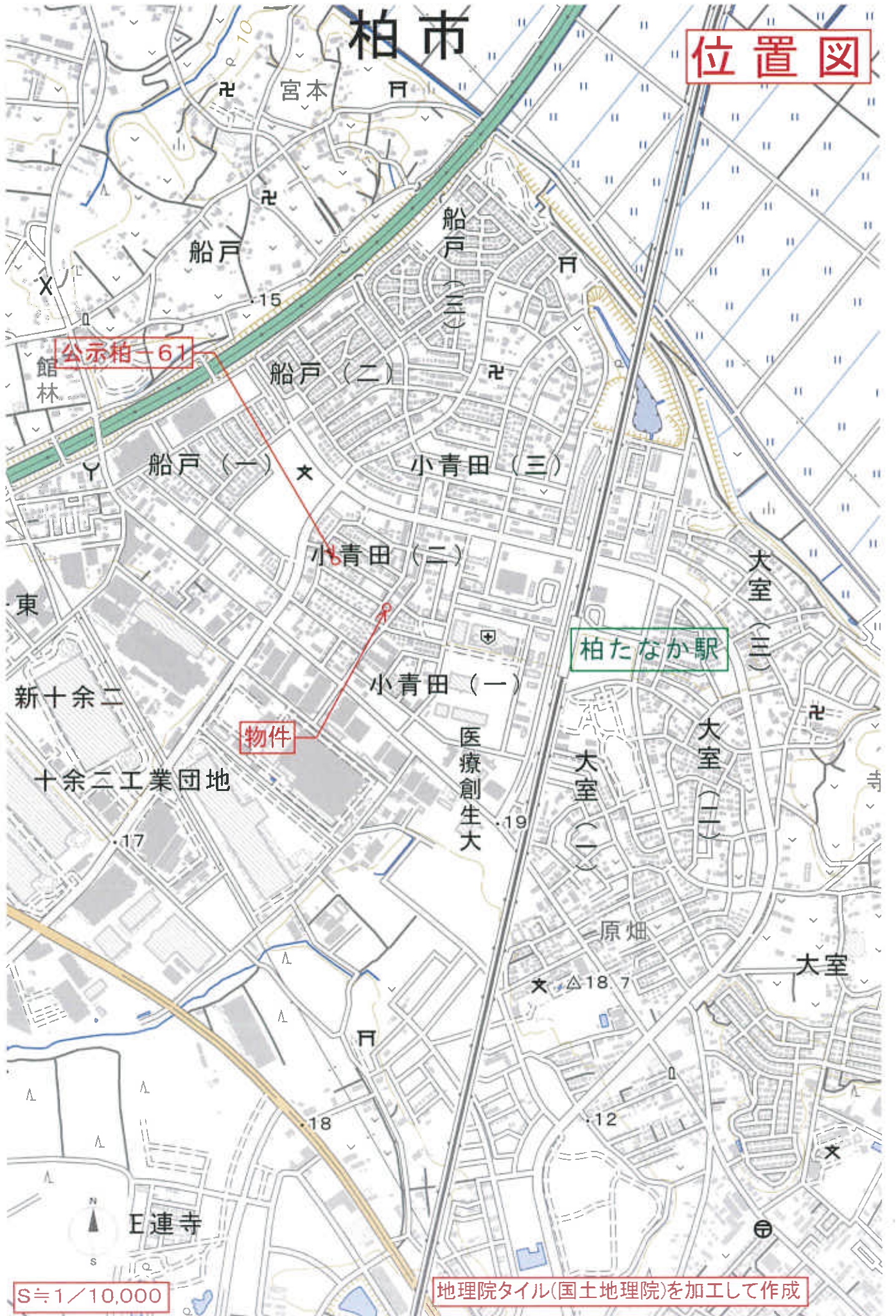
第7 附属資料の表示

- 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

柏市

位置図



S=1/10,000

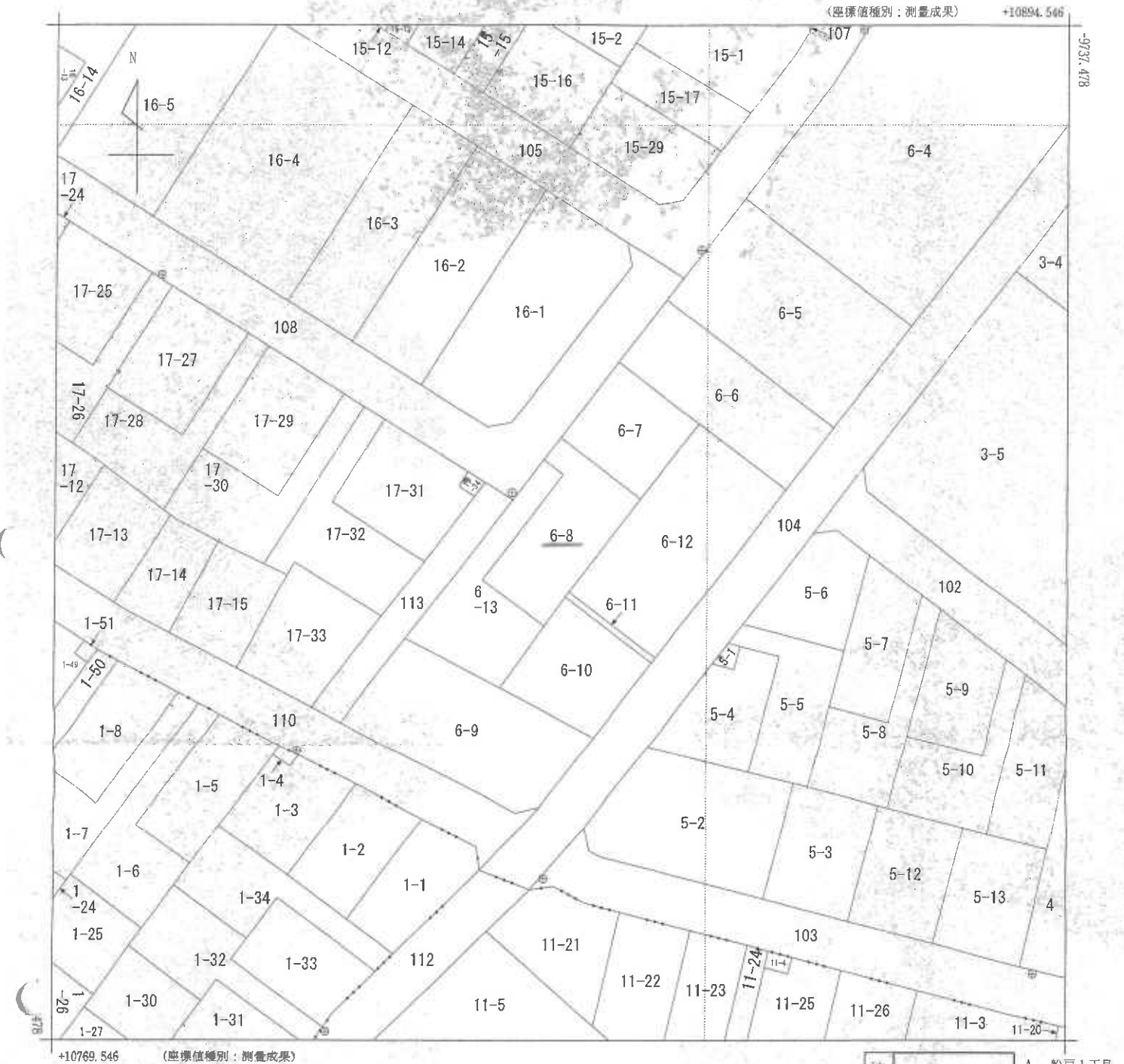
地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル(国土地理院)を利用して作成

9

0 250 500m



請求部	所在	柏市小菅田二丁目				地番	6番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)				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。

令和8年1月26日

千葉地方法律局柏支局

請求番号：22-1

登記官

(1/1)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記年月日：平成29年12月5日

これは図面に記載されている内容を証明した写面である。

令和8年1月26日

千葉地方方法務局柏支庁

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記官

請求番号：23-2

地積測量図

地番 6-8, 6-13

土地の所在 柏市小菅田二丁目

求積表

地番	① 6-4								
NO.	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n-1} -Y _{n-1})					
56-22	-10143.508	11124.640	-12.038	122107.549304					
P314	-10146.288	11122.513	0.251	-2546.718288					
P315	-10148.117	11124.891	-7.408	76090.581266					
P316	-10161.021	11115.015	-2.228	22638.754788					
P317	-10166.903	11122.663	10.232	-104027.751496					
56-31	-10163.229	11125.247	11.888	-120200.466352					
56-34	-10151.131	11134.551	-0.607	6161.736517					
合計				-396.314261					
合計面積				198.1571305					
				198.15					
				m					

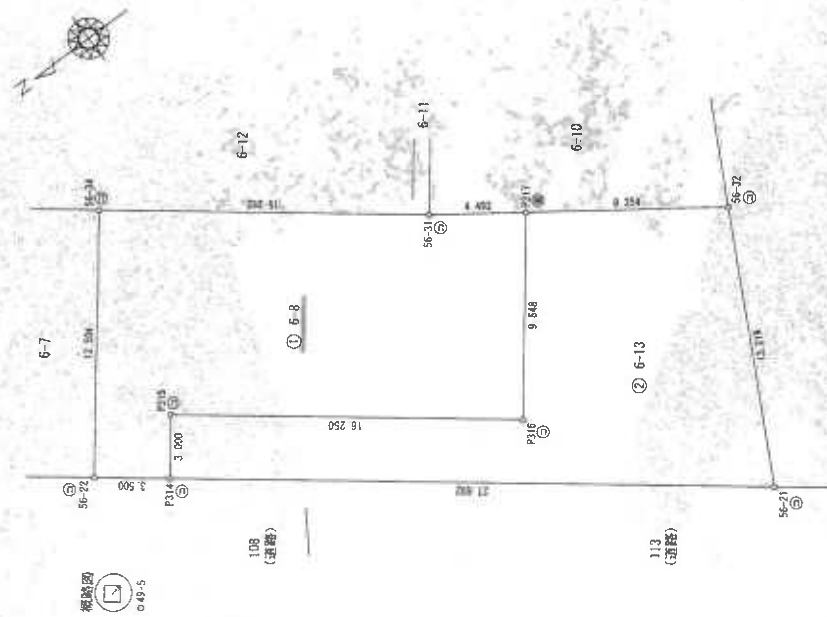
地番	② 6-13								
NO.	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n-1} -Y _{n-1})					
P314	-10146.288	11122.513	-19.329	196117.600752					
56-21	-10188.438	11106.562	-5.232	53201.267616					
56-32	-10174.554	11117.281	17.101	-173995.047954					
P317	-10166.903	11122.663	-2.266	23038.202198					
P316	-10161.021	11115.015	2.228	-22638.754788					
P315	-10148.117	11124.891	7.498	-76090.581266					
合計				-367.313442					
合計面積				183.6567210					
				183.65					
				m					

合計面積	381.8138515	m ²
------	-------------	----------------

地番	面積
① 6-4	198.1571305 m ²
② 6-13	183.6567210 m ²

測量年月日	平成29年10月30日
図解系	任意

点名	X座標	Y座標	備考
49-5	-10141.628	11118.524	柏市コンクリート杭
49-6	-10142.158	11115.571	柏市コンクリート杭



境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属杭
③	金属杭
④	金属杭
⑤	金属杭
⑥	金属杭
⑦	金属杭
⑧	金属杭
⑨	金属杭
⑩	金属杭
⑪	金属杭
⑫	金属杭
⑬	金属杭
⑭	金属杭
⑮	金属杭
⑯	金属杭
⑰	金属杭
⑱	金属杭
⑲	金属杭
⑳	金属杭
㉑	金属杭
㉒	金属杭
㉓	金属杭
㉔	金属杭
㉕	金属杭
㉖	金属杭
㉗	金属杭
㉘	金属杭
㉙	金属杭
㉚	金属杭
㉛	金属杭
㉜	金属杭
㉝	金属杭
㉞	金属杭
㉟	金属杭
㊱	金属杭
㊲	金属杭
㊳	金属杭
㊴	金属杭
㊵	金属杭
㊶	金属杭
㊷	金属杭
㊸	金属杭
㊹	金属杭
㊺	金属杭
㊻	金属杭
㊼	金属杭
㊽	金属杭
㊾	金属杭
㊿	金属杭

縮尺	1/250
----	-------

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

家屋番号

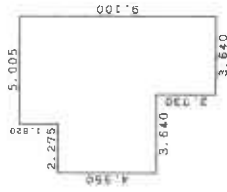
162の2

建物の所在

柏市小菅田字立山162番地

(保留地 柏都市計画事業、柏市北部東地区一体型特定土地地区画整理事業
56街区9画地)

1階

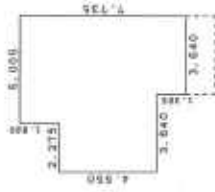


求積表

5.005	x	1.820	=	9.1091
7.280	x	4.550	=	33.1240
3.640	x	2.730	=	9.9372
計				52.1703

床面積 52.17 m²

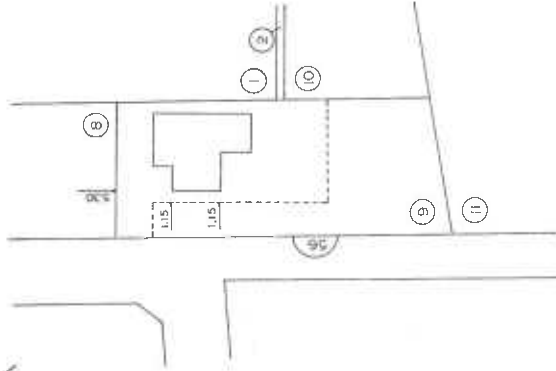
2階



求積表

5.005	x	1.820	=	9.1091
7.280	x	4.550	=	33.1240
3.640	x	1.365	=	4.9686
計				47.2017

床面積 47.20 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和8年5月25日

千葉地方方法務局柏支局

これは図面の写しである。

(複写機により作成)

登記官 赤出川力一

登記年月日：平成30年2月20日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 6番8

建物の所在 柏市小栗田二丁目6番地8

土地建物位置関係図

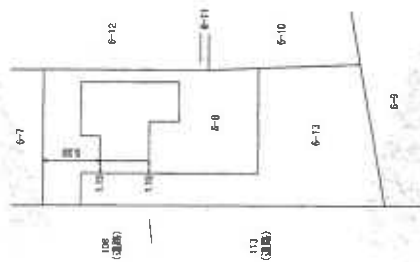
これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

令和8年1月6日

千葉県土地家屋調査士会
本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記官

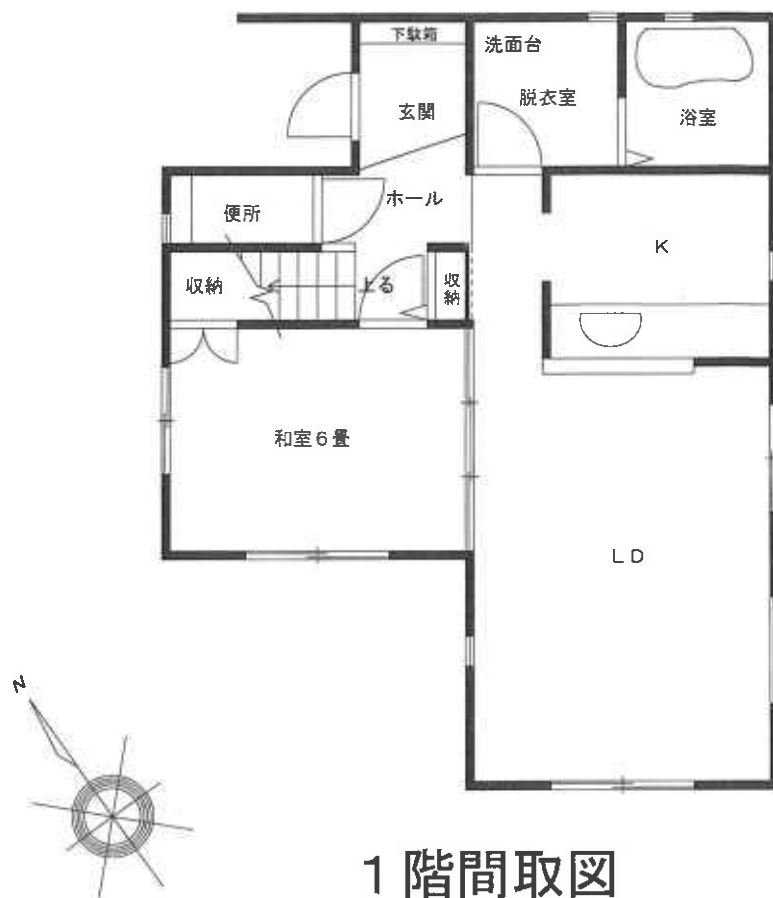
13



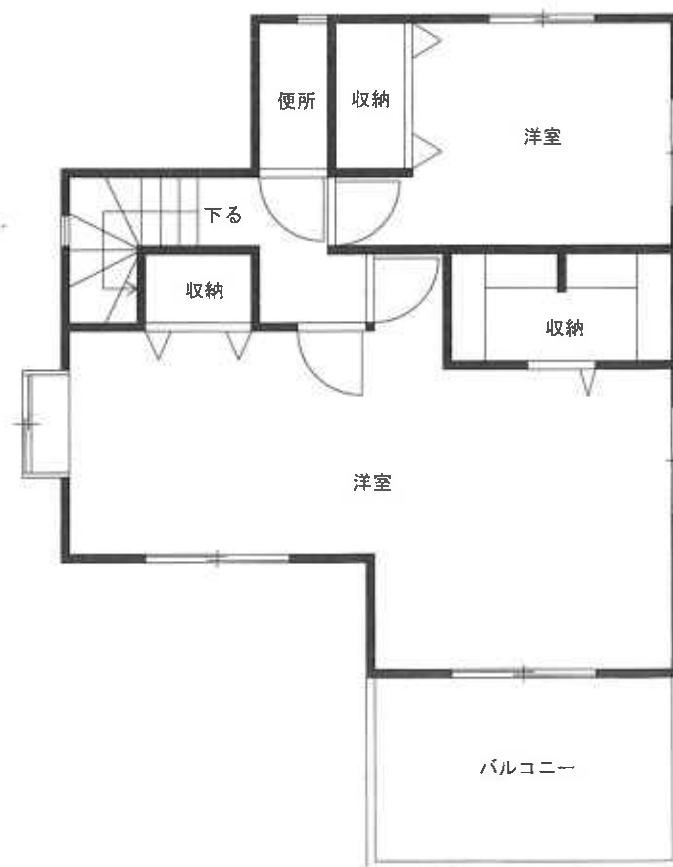
縮尺 1/500

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)



1 階間取図



2 階間取図