

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 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 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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 6 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）
1～5	18,320,000 14,656,000	一括	3,664,000	76,941	32,973
1	3,160,000				
2	1,020,000				
3	50,000				
4	70,000				
5	14,020,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 柏市増尾三丁目
 地 番 1 6 2 8 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 柏市増尾三丁目
 地 番 1 6 2 8 番 8
 地 目 宅地
 地 積 3 2 . 6 4 平方メートル
- 3 所 在 柏市増尾三丁目
 地 番 1 6 2 8 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 3 平方メートル
- 4 所 在 柏市増尾三丁目
 地 番 1 6 2 8 番 1 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 8 平方メートル
- 5 所 在 柏市増尾三丁目 1 6 2 8 番地 1 3、1 6 2 8 番地 8
 家屋 番号 1 6 2 8 番地 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	6 5 . 0 0 平方メートル
	2 階	2 7 . 3 2 平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 18 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 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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 柏市増尾三丁目

地 番 1 6 2 8 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 柏市増尾三丁目

地 番 1 6 2 8 番 8

地 目 宅地

地 積 3 2 . 6 4 平方メートル
- 3 所 在 柏市増尾三丁目

地 番 1 6 2 8 番 9

地 目 公衆用道路

地 積 1 3 平方メートル
- 4 所 在 柏市増尾三丁目

地 番 1 6 2 8 番 1 6

地 目 公衆用道路

地 積 1 8 平方メートル
- 5 所 在 柏市増尾三丁目 1 6 2 8 番地 1 3、1 6 2 8 番地 8

家屋 番号 1 6 2 8 番地 1 3

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	65.00平方メートル
	2階	27.32平方メートル



令和8年(ケ)第 11号
令和8年 4月 9日受理
令和8年 7月 6日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官 谷下 功洋

(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 柏市増尾三丁目
 地 番 1 6 2 8 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0. 8 5 平方メートル
- 2 所 在 柏市増尾三丁目
 地 番 1 6 2 8 番 8
 地 目 宅地
 地 積 3 2. 6 4 平方メートル
- 3 所 在 柏市増尾三丁目
 地 番 1 6 2 8 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 3 平方メートル
- 4 所 在 柏市増尾三丁目
 地 番 1 6 2 8 番 1 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 8 平方メートル
- 5 所 在 柏市増尾三丁目 1 6 2 8 番地 1 3、1 6 2 8 番地 8
 家屋 番号 1 6 2 8 番地 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	65.00平方メートル
	2階	27.32平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	柏市増尾3-3-10				
土地	物件1, 2, 3, 4				
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☒ 公衆用道路（物件3, 4） ☐ （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（物件1, 2）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	物件3, 4については周辺住民と共に利用する公衆用道路に供されている				
建物	物件5				
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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 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

(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
■債務者兼所有者	本件建物は私が家族と共に住居として使用している。他に占有者はいない。 建物に関し改装や増築はなく雨漏りや水回りの不具合もない。 屋内で猫を3匹飼っている。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はないが、一階玄関横の洋室の ドアの建付けが悪くなっている。 本件建物は建築後に屋内階段のコーナー部分にクッションが施されていると ころと無いところが有ったり、階段角の化粧板が剥がれている箇所が有ったり、 ベランダの排水口に網等のカバーが無かったりと仕上がりに雑な部分がある。 これについて不動産会社に補修等を求めたが為されなかった。 土地の境界について争いはない。 物件3、4については近隣住民と共に道路として使用しているが、これについて 取り決め等はない。 玄関前面道路の排水溝の蓋が破損しているため簡易な方法で補修している。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件建物は債務者兼所有者が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 玄関ポーチ下部に基礎が露出した部分が見受けられた。(写真⑥)
- 3 屋内は家財類や生活雑品が多数存在し目視で確認できる範囲に限りがあるものの、上記陳述のほかに煙草、動物等による壁面の損耗が見受けられたが、大きな損傷は見受けられなかった。屋内で猫を飼っているため若干の動物臭、煙草臭がした。

以上

(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8年4月28日 (火) 11:00 - 11:10	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和8年5月7日 (木) 14:30 - 14:35	電話	債務者兼所有者より電話あり、入室調査打合せ (後日再調整で応諾)
令和8年5月26日 (火) 16:10 - 16:15	電話	入室調査打合せ、6/25に決定
令和8年6月25日 (木) 10:30 - 11:10	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 債務者兼所有者と面談
令和8年7月2日 (木) 11:00 - 11:05	物件所在地	玄関付近の再調査、写真撮影
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。

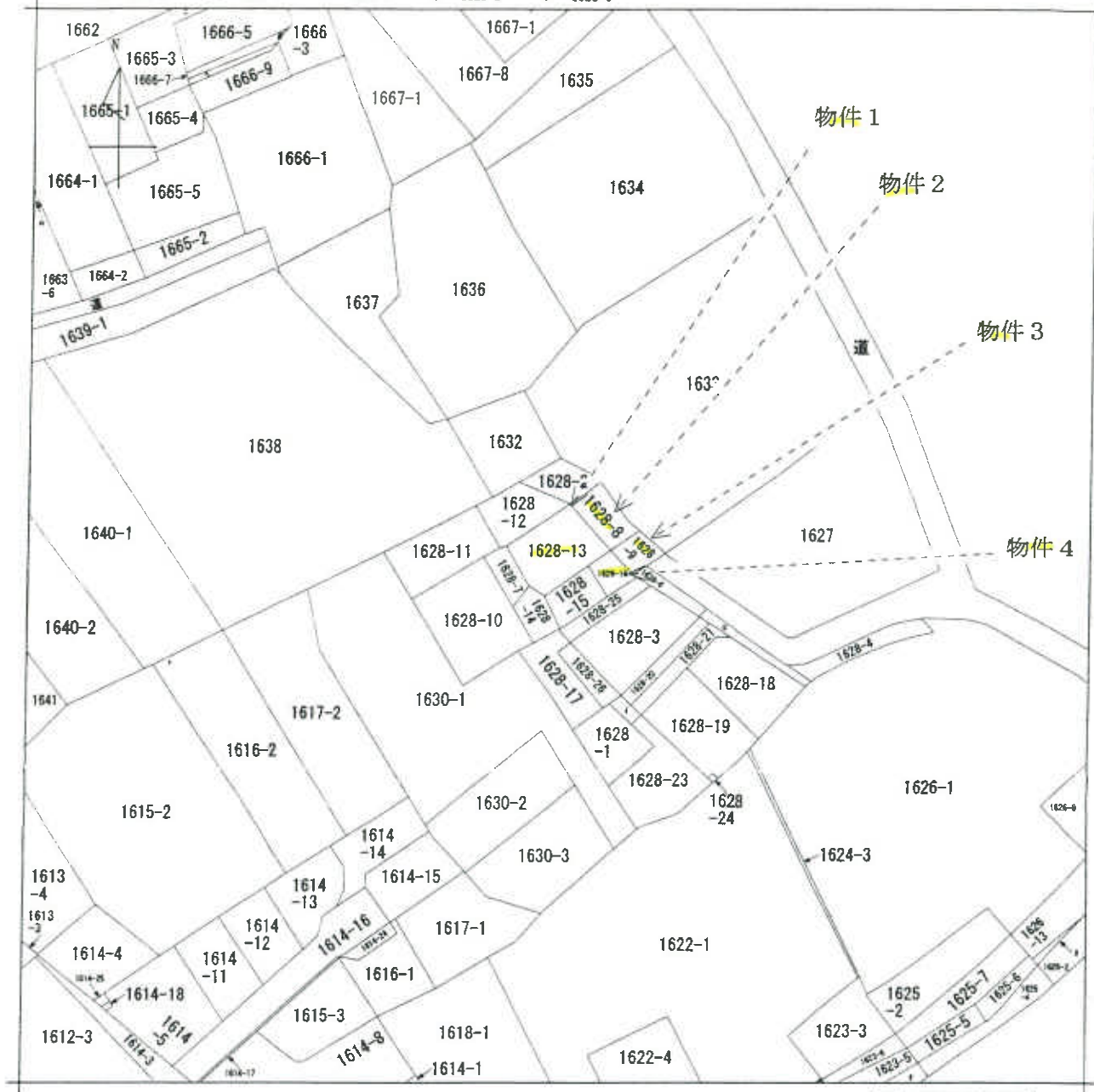
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

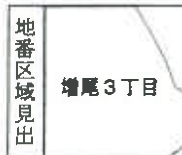
☐ 令和 年 月 日

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

イ 1628-22 △ 1663-5 ☆ 1666-6 † 1667-3 ♪ 1622-5
 □ 1628-5 ○ 1666-4 ♡ 1666-8 ‡ 1625-3 ♫ 1626-6



(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 柏市増尾三丁目				地 番 1628番13			
出 力 尺 寸	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54年11月22日		補 事 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。

(千葉地方方法務局柏支局管轄)

令和8年1月13日

東京法務局

地図整理番号：M96142

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：昭和44年4月18日

270463

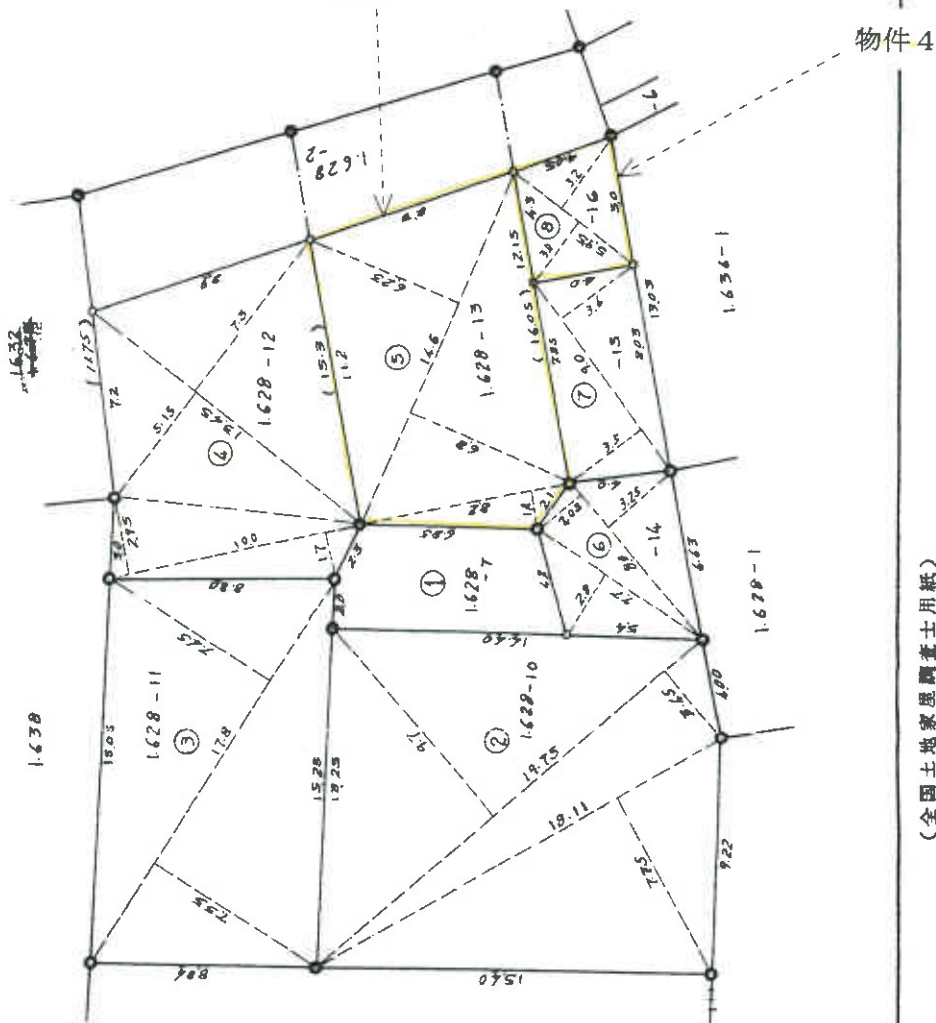
番 1628-7
1628-10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

土地の所在 柏市増尾3丁目

地積測量図

44.4.18

作製年月日 昭和44年4月16日	物件1	申請人
---------------------	-----	-----



1630

区画番号	面積 (㎡)	面積 (坪)	面積 (㎡)	面積 (坪)
1628-7	18.75	281.2	258.7125	200.05
1628-10	18.11	275	140.3525	106.97
1628-11	17.8	267.000	133.300	100.30
1628-12	10.0	17.233	44.800	31.92
1628-13	13.45	5.15+7.5	167.6525	125.718
1628-14	8.2	1.4	213.9525	162.40
1628-15	14.6	6.8+6.25	190.238	143.76
1628-16	8.0	3.25+2.45	62.40	47.195
1628-17	2.7	2.8	21.54	16.45
1628-18	9.0	3.5+3.6	63.90	48.29
1628-19	5.95	3.0+3.0	36.50	27.75

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/200

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。

(千葉県地方事務局柏市支局管轄)
令和8年1月13日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M96143

登記年月日：昭和44年4月18日

270462

地積測量図

番 1628 - 289

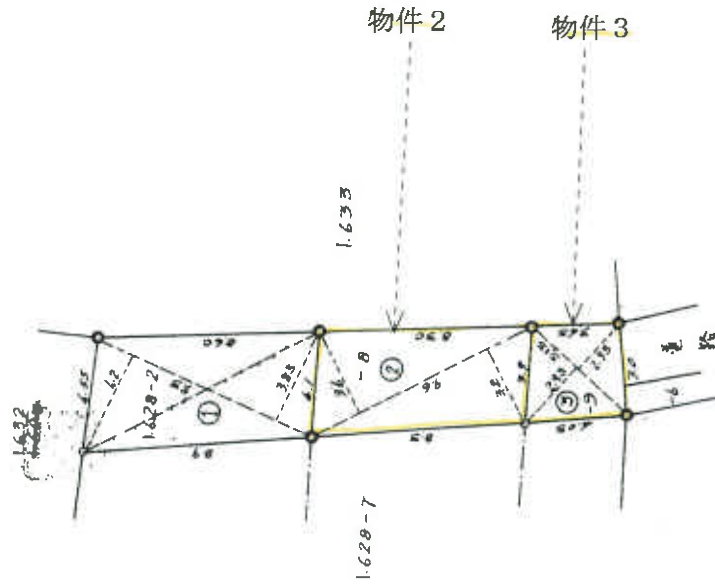
土地の所在 柏市増尾3丁目
柏市増尾3丁目

44.4.18

作製年月日
昭和44年4月16日

作製者

申請人



地番	L (m)	H (m)	2H ²	M ²
1628-2	9.3	4.2 + 3.05	74.865	37.43
2-8	9.6	3.6 + 3.2	65.28	32.44
3-9	5.15	2.95 + 2.35	27.295	13.64

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士用紙)

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。

(千葉県地方務局柏市高層課)

令和8年1月13日

東京法務局

登記官

地図整理番号 M96145

登記年月日：令和5年2月7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。

(千葉県地方務局柏支局管轄)

令和5年1月13日

東京法務局

登記官

(10 枚目)

A3版をA4版に縮小

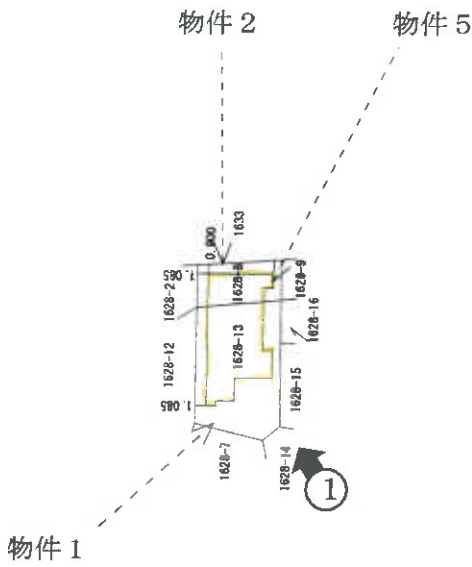
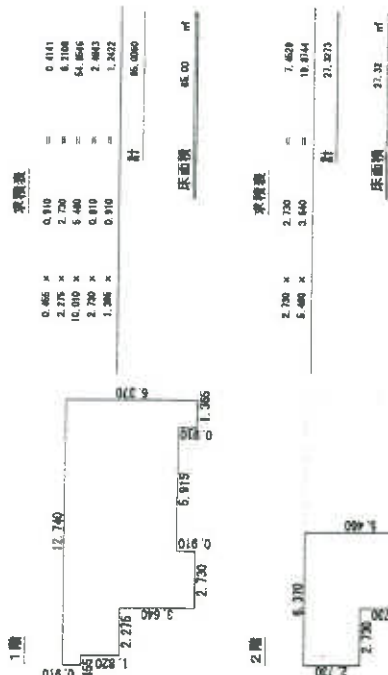
建物図面各階平面図

1628番13

家庭番号

建物の所在
柏市増尾三丁目1628番地13、1628番地8

各階平面図



写真撮影位置と方向

作成者

(令和5年2月1日作成)

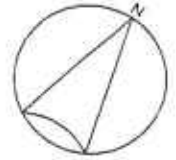
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M06148

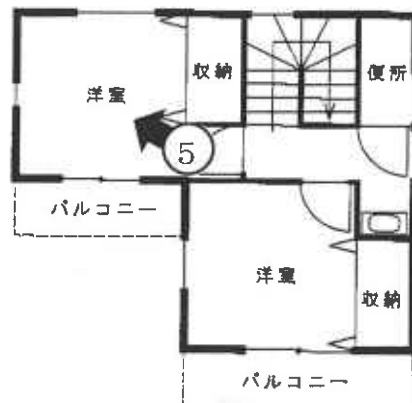
建物間取図 (評価人作成)



1 階



2 階



写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和8年（ケ）第11号

令和8年6月25日 現地調査

令和8年6月25日 評価

第5692号 発行番号

令和8年7月13日 提出日

千葉地方裁判所

松戸支部

御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 元 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,160,000円
物件2（土地）	金 1,020,000円
物件3（土地）	金 50,000円
物件4（土地）	金 70,000円
物件5（建物）	金 14,020,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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5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5の内訳価格は当該土地利用権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の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
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示：増尾3-3-10
番 号	特 記 事 項		

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 柏市増尾三丁目
地 番 1 6 2 8 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 柏市増尾三丁目
地 番 1 6 2 8 番 8
地 目 宅地
地 積 3 2 . 6 4 平方メートル
- 3 所 在 柏市増尾三丁目
地 番 1 6 2 8 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 平方メートル
- 4 所 在 柏市増尾三丁目
地 番 1 6 2 8 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 8 平方メートル
- 5 所 在 柏市増尾三丁目 1 6 2 8 番地 1 3、1 6 2 8 番地 8
家屋 番号 1 6 2 8 番地 1 3
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	65.00平方メートル
	2階	27.32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・2, 物件3・4 ）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「増尾」駅から北東方へ約900m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 高さ10m 宅地造成等工事規制区域 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	物件1・2 形状（整形）， 地勢（概ね平坦，一部（玄関ポーチ周り）に凹みがある。）， 接道方位（南東，南西）， 間口（南東側約17m），奥行（約8.2m）， 地積（登記地積133.49㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。） 物件3・4 形状（带状地），地勢（平坦），幅（約4m），長さ（約8.2m）， 地積（登記地積31㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。），私道敷地になっている。	
接面道路の状況	物件1・2 南東・南西側：私道，幅員（約4m），舗装（有），側溝（有）， 歩道（無），連続性（行き止まり），高低差（道路と等高）	
	建築基準法上の種類	南東・南西側：建築基準法の道路ではない。建築基準法第43条第2項第2号の空地として取り扱われている。
	セットバック	不要
	再建築の可否	再建築の可能性がある。建築基準法第43条第2項第2号の許可（令和4年6月30日第3号，幅員3.545m～4.056m，延長16.083m）を取得している。

土地の利用状況等	物件1・2は物件5の建物の敷地として使用されている。 物件3・4は私道敷地として共同使用されている。
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」、ない場合を「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	・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 ・ 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しない。 ・ 山林、事務所、住宅の敷地として使用されていた土地で土壌汚染の存する可能性は小さい。 ・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。
特 記 事 項	・ 柏市洪水ハザードマップ（水防法）の浸水想定区域外にある。

2 建物の概況及び利用状況等（ 物件5 ）

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	令和5年2月1日新築 約3年 約22年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 ルーフィング サイディング材ほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フロアタイルほか 電気、水道、都市ガス、下水道ほか。
床面積(現況)	延92.32㎡(現況床面積は登記床面積と概ね一致している。)	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK(別添間取図参照)
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る(ペット、喫煙等による内部仕上の汚れ、匂い、損傷等がある。1階階段前の洋室の扉に開閉難がある。)	
建物の利用状況	所有者が居住している。	
特 記 事 項	・建築確認(第22UDIIS建02742号 R4.7.14), 検査済証交付(R4.12.20)がある(柏市)。 ・カーポートはない。 ・飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。 ・防蟻の状態は不詳。 ・使用建蔽率, 使用容積率は制限の範囲内にある。 ・小屋裏収納はない。 ・室内で猫を飼っている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2, 物件3・4 (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	96,200	1.07	100.85	0.95	9,862,000
2	96,200	1.07	32.64	0.95	3,192,000
3	96,200	0.05	13	—	63,000
4	96,200	0.05	18	—	87,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（柏（県）－25）

基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $118,000\text{円}/\text{㎡} \times 106/100 \times 100/104 \times 100/125 = 96,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件等を考慮した。

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：物件1・2 角地+0.08 地勢-0.01 $(1+0.08) \times (1-0.01)=1.07$

物件3・4 私道敷地-0.95 $1-0.95=0.05$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.05

② 物件5（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＝オ
5	140,000	92.32	0.75	9,694,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

現価率 = 耐用年数に基づく方法（定額法）×（1－観察減価率）

耐用年数に基づく方法（定額法）＝

$1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}))$

経過年数3年，経済的残存耐用年数22年，残価率5%，

観察減価率15%（品等，保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (3 \div (22 + 3))) \times (1 - 0.15) = 0.75$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1・2の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、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	9,862,000	0.60	5,917,000
2	3,192,000	0.60	1,915,000
合 計			7,832,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権0.60

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	9,862,000	-5,917,000	1.00	1.00	0.80	3,160,000
2	3,192,000	-1,915,000	1.00	1.00	0.80	1,020,000
3	63,000	-	1.00	1.00	0.80	50,000
4	87,000	-	1.00	1.00	0.80	70,000
5	9,694,000	+7,832,000	1.00	1.00	0.80	14,020,000
一 括 価 格 (合 計)						18,320,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：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

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」駅から850m

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

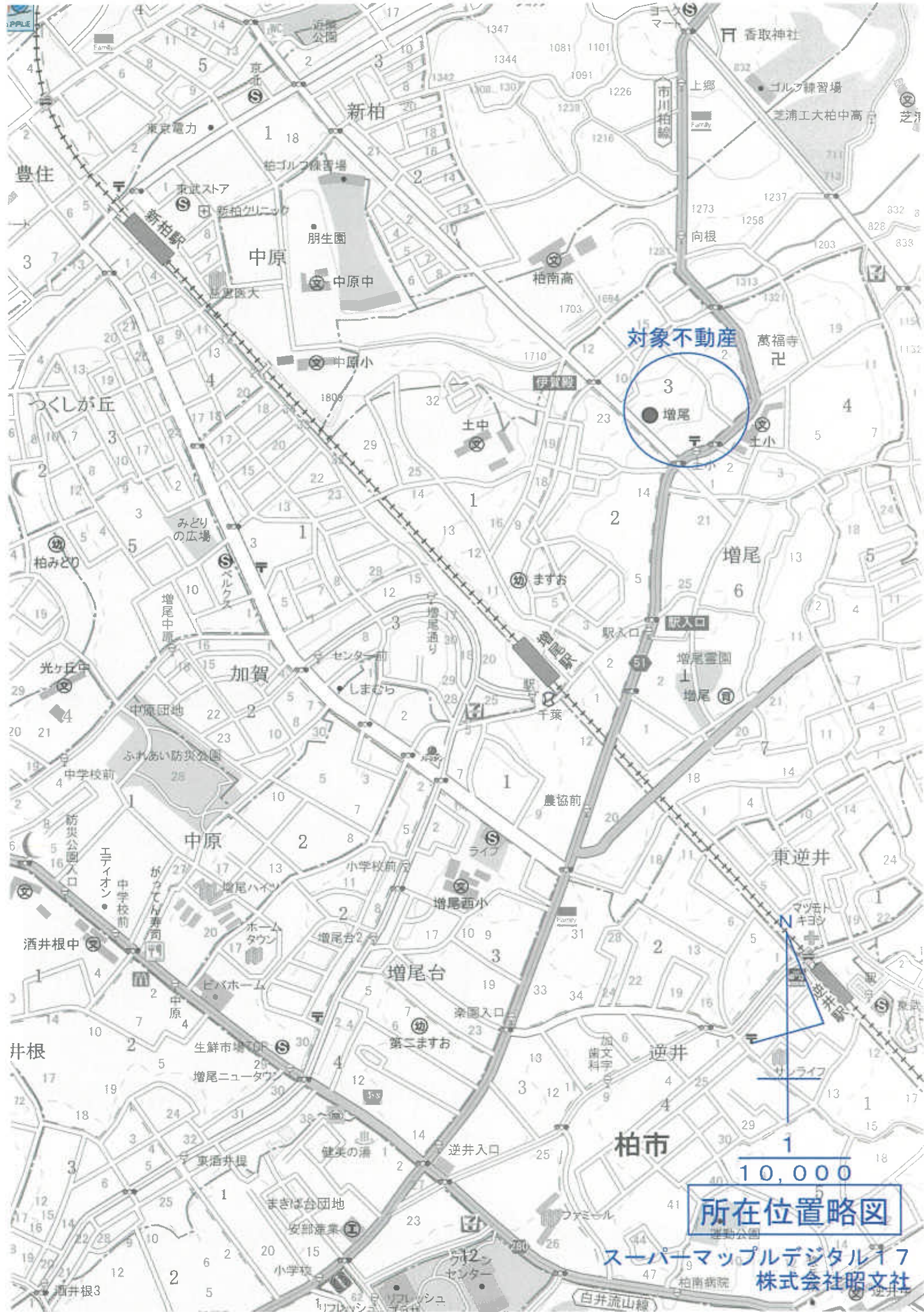
用途指定等 第1種低層住居専用地域（50／100）

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 間取図

以 上



対象不動産

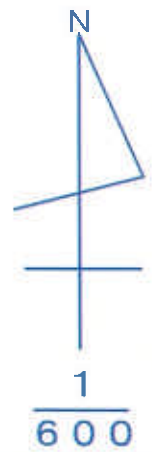
3

増尾

10,000

所在位置略図

スーパーマッフルデジタル17
株式会社昭文社



270463

地 積 測 量 図

44.4.18

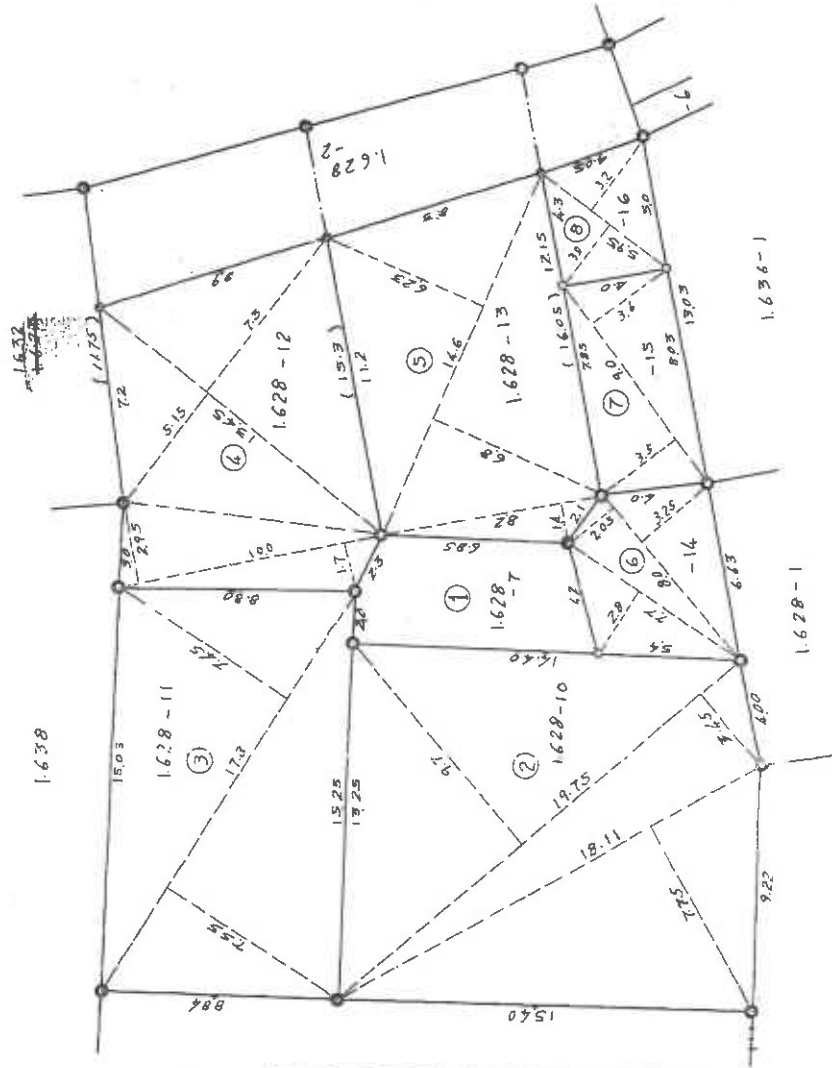
地 番	1628-7
土地の所在	1.628-10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

柏市増尾3丁目
柏市増尾寸分敷

作 製 年 月 日
昭和 44 年 4 月 16 日

作 製 者
[Redacted]

申 請 人
[Redacted]



地番	L (m)	H (m)	2M ²	M ²
1.628-7	19.73	9.7+2.65	258.7125	200.03
2-10	18.11	7.75	140.3525	200.03
3-11	17.8	7.55+2.65	267.000	133.90
4-12	10.0	1.7+2.95	46.500	106.97
5-13	8.2	5.15+7.5	167.6525	100.85
6-14	8.0	1.4	11.48	31.98
7-15	9.0	6.8+6.23	201.718	31.95
8-16	5.15	3.25+2.65	42.40	36.58
		2.8	21.56	18.29
			63.96	
			63.90	
			30+3.2	
			36.58	

縮 尺 1/200

(全国土地家屋調査士用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

270462

地積測量図

44.4.18

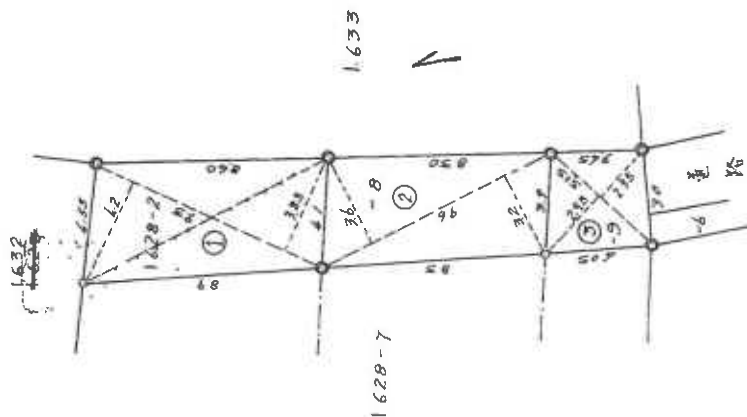
地番 1.628 - 2.89

土地の所在 柏市増尾3丁目

柏市増尾3丁目

昭和44年4月16日
作製年 月 日
作製者

申請人



地番	L (m)	H (m)	2H ²	M ²
1.628-2	42	42+32	74.865	37.63
2-8	36	36+32	65.28	32.64
3-9	32	32+32	27.295	13.64

縮尺

1/200

(全国土地家屋調査士用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

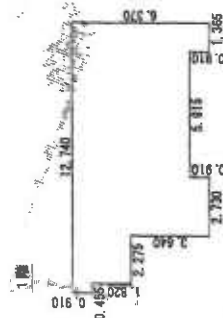
建物図面 各階平面図

1628番13

家屋番号

柏市増尾三丁目1628番地13 1628番地8

建物の所在



求積表

0.455 ×	0.910	=	0.4140
2.275 ×	2.730	=	6.2108
10.910 ×	5.440	=	59.3304
2.730 ×	0.910	=	2.4843
1.365 ×	0.910	=	1.2422
計			65.0000

床面積 65.00 m²

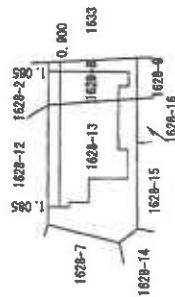
2階



求積表

2.730 ×	2.730	=	7.4629
5.460 ×	3.840	=	20.9664
計			28.4293

床面積 28.43 m²



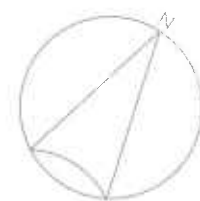
作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

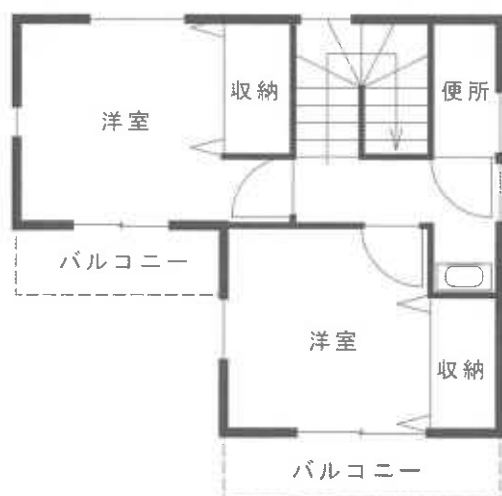
本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



1 階



2 階



scale 縮尺 1 : 100 間取図