

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	20,810,000 16,648,000	一括	4,162,000	79,769	34,185
1	8,510,000				
2	12,300,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 柏市つくしが丘五丁目
地 番 1788番106
地 目 宅地
地 積 126.35平方メートル

所有者 株式会社クレア・ドール

- 2 所 在 柏市つくしが丘五丁目1788番地106
家屋 番号 1788番106
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 50.92平方メートル

所有者 株式会社なのはなハウジング

(民法389条1項による一括競売物件)



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 2 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 1】

株式会社なのはなハウジング（物件番号 2 所有者）が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【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 柏市つくしが丘五丁目
地 番 1788番106
地 目 宅地
地 積 126.35平方メートル

所有者 株式会社クレア・ドール

2 所 在 柏市つくしが丘五丁目1788番地106
家屋 番号 1788番106
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 50.92平方メートル

所有者 株式会社なのはなハウジング

(民法389条1項による一括競売物件)



令和8年（ケ）第49号
令和8年6月26日受理
令和8年7月28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 柏市つくしが丘五丁目

地 番 1788番106

地 目 宅地

地 積 126.35平方メートル

所有者 株式会社クレア・ドール

2 所 在 柏市つくしが丘五丁目1788番地106

家屋 番号 1788番106

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 50.92平方メートル

所有者 株式会社なのはなハウジング

(民法389条1項による一括競売物件)



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	柏市つくしが丘5-5-6			
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	4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（空家）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	民法389条1項による一括競売物件である 4枚目「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 } ☐ ある			
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)

占有者及び占有権原			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社なのはなハウジング	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		令和7年2月21日(不動産登記事項証明書記載の新築年月日)	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
1 占有者から提出を受けた回答書の内容は上記のとおりである。なお、債務者兼土地所有者からは応答がなかった。 2 占有者から提出を受けた回答書によれば、本土地の権利関係について「 ☒ 賃借していない。」と のことであり、同回答書には「本件建物は、㈱クレア・ドールとの工事請負契約に基づいて、弊社で 建築したのち、代金の支払いが無かった為に弊社名義で登記したものです。」と記載されている。			

(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)

その他の事項

■ 本土地について

- 1 旗竿状（敷地延長）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 路地状部分（南西側）は幅員約6メートルの市道に接面しており、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（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 路地状部分は接面道路と概ね等高となっているが、建物敷地部分（底地部分）は接面道路より約1.5メートル高くなっている。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - ・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「建物間取図」参照）

- 1 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDKとなっている。
- 2 室内は空家の状況であり、家財道具や日用品は存在しなかった。
- 3 築後の経過年数は約1年であり、未入居の状態のまま空家になっているものと思われる（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 建物所有者担当者	本建物は空家の状況です。鍵は当社で管理しているので、立入調査にあたっては鍵を提供します。 (以上、令和8年7月8日電話で聴取)

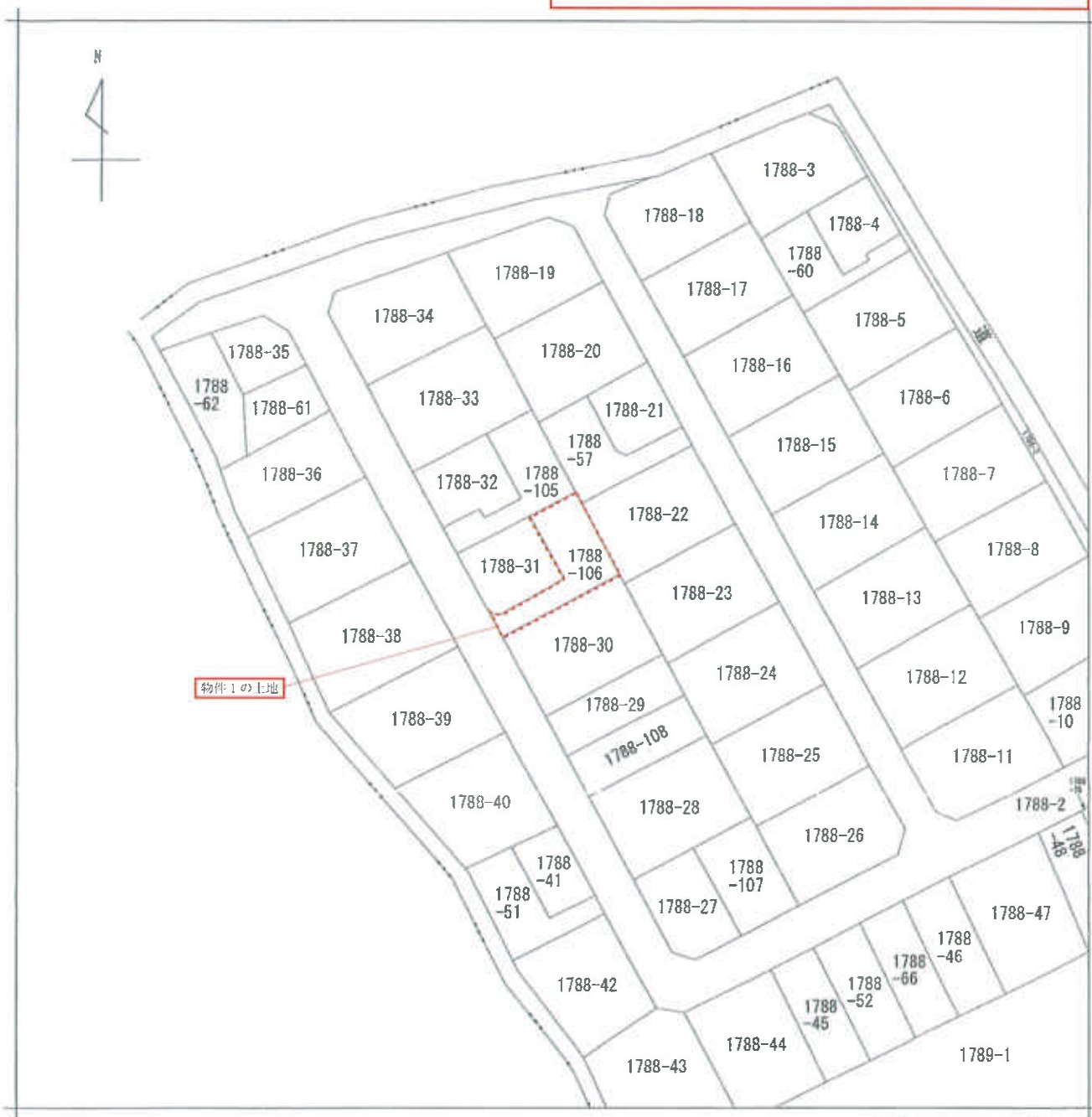
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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6月30日（火） 14：25 — 14：35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年6月30日（火） 15：35 — 15：55	柏市役所	本建物の家屋見取図及び公課証明書の交付を請求
令和8年7月2日（木）	当庁執行官室	債務者兼土地所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送（特定記録）（応答なし。）
		建物所有者に対し、照会書を郵送（特定記録）（令和8年7月8日、返信用封筒で回答あり。）
令和8年7月8日（水） 14：55 — 15：00	当庁執行官室	建物所有者に電話し、占有状況等を聴取
令和8年7月17日（金） 13：40 — 14：20	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
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。 ☒ 令和 8 年 7 月 1 7 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、建物所有者から提供を受けた鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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	所在	柏市つくしが丘五丁目				地番	1788番106			
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。

(千葉県方法務局柏支局管轄)

令和8年4月3日

千葉県方法務局松戸支局

請求番号：2-1

登記官

(1/1)

登記年月日：令和6年4月8日

これは図面に記録されている内容をもとにした図面である。
(千葉地方広務局柏支店管理)

令和8年4月3日

千葉地方広務局松戸支店

登記官

請求番号：2-2

地積測量図

地番 1788-31、-106

土地の所在 柏市つくしが丘五丁目

座標求積表

地番	点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(Y_{n+1}-Y_n)$
① 1788-31	53	-18601.909	11929.754	-3.199	-38163.283046
	5	-18610.896	11934.827	-14.395	-171801.834665
	4	-18616.304	11925.620	-5.148	-61393.091760
	3	-18616.044	11924.854	8.607	102635.496978
	12	-18607.697	11919.938	14.135	169488.323630
		借面積		234.388863	m ²
		地積		117.1944315	m ²
		合計		117.19	m ²
② 1788-106	7	-18598.387	11935.726	1.988	23489.508768
	23	-18599.941	11936.604	-11.401	-136089.222204
	22	-18609.788	11942.439	-19.249	-229680.008311
	11	-18619.190	11926.432	-6.256	-74611.758592
	3	-18616.044	11924.854	2.886	34414.551444
③ 1788-31	4	-18616.304	11925.620	5.148	61393.091760
	5	-18610.896	11934.827	14.395	171801.834665
	53	-18601.909	11929.754	12.509	149229.292786
	借面積		252.709684	m ²	
	地積		126.3548420	m ²	
		合計	126.35	m ²	
		合計	243.5492735	m ²	

※公式 $A = 1/2 \sum Y_n (X_{n+1} - X_n - 1)$

点名	横断	X	Y
S.1	マンホール刻印	-18603.016	11914.490
S.2	マンホール刻印	-18636.091	11933.172

座標系	任意座標系
測量年月日	令和 6 年 3 月 4 日

境界点	境界線の種類
○	コンクリート壁
△	金属線
□	プラスチック板
●	鉄釘
○	四角
△	六角
□	八角
●	点

S.1 マンホール刻印詳細図

S.2 マンホール刻印詳細図

作成者

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：令和7年5月1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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

金龍八年四月三日

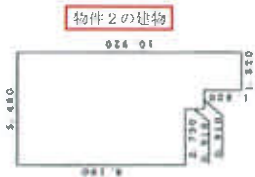
千葉地方方法務局松戸支局

ଶ୍ରୀମତୀ

請求番号：2-3

圖面階各

鹽 工



求 積 表

1. 820×10.920	19 874400
0. 910×9.100	8 281000
2. 730×8.190	22 358700
合計	50 514100
床面積	50.51 m

2 階



救世主

2.730 × 10.920	29.811600
2.730 × 7.735	21.115550
合 計	
	50.928150
	50.92 m ²

作者 製 作

(令和 7 年 4 月 21 日作製)

250

人 類 図

箱尺

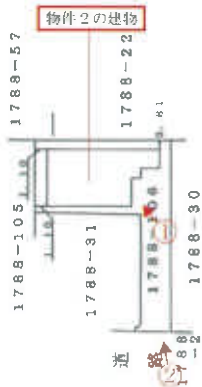
005

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

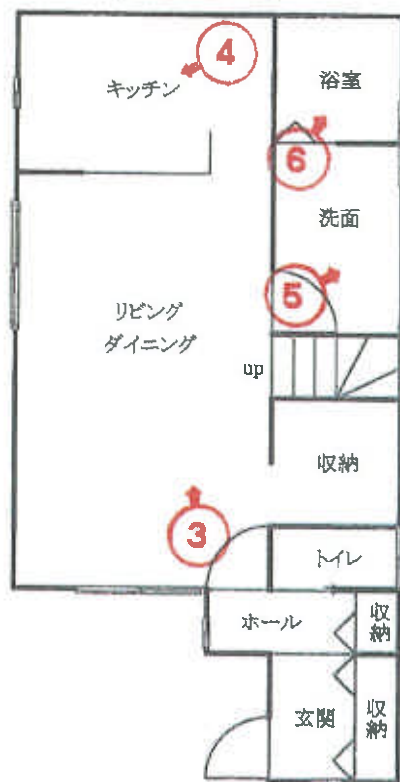
1788番106

柏市つくしが丘五丁目1788番地106

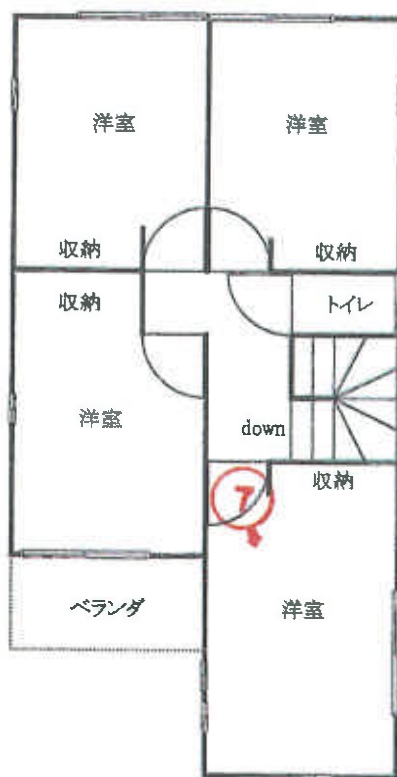


建物間取図

評価人作成



1 階



2 階

8年(ケ)49

(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）②



1階（リビングダイニング）③



1階（キッチン）④



1階（洗面）⑤



1階（浴室）⑥



2階（洋室（南東側））⑦



令和 8 年 (ケ) 第 49 号

令和 8 年 7 月 17 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 22 日 評 価
第 8 - 8 号 発 行 番 号
令和 8 年 7 月 31 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
浅 井 利 明

第1 評価額

一括価格		
金 20,810,000円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	8,510,000円
物件2(建物)	金	12,300,000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	物件目録記載の通り		同 左
2	物件目録記載の通り		同 左 (住居表示)「つくしが丘5丁目5-6」
番号	特 記 事 項		
1, 2	本件は、民法389条1項による一括売却である。		

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 柏市つくしが丘五丁目
地 番 1788番106
地 目 宅地
地 積 126.35平方メートル

所有者 株式会社クレア・ドール

- 2 所 在 柏市つくしが丘五丁目1788番地106
家屋 番号 1788番106
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 50.92平方メートル

所有者 株式会社なのはなハウジング

(民法389条1項による一括競売物件)



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	東武野田線 「新柏」駅 の 南 方・道路距離 約880m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅, 共同住宅等が混在する住宅地域		
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 地 域 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% 指定なし 絶対高さ10m, 宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域 汚染状況重点調査地域, 景観条例	
画 地 条 件	形 状 (不整形) 地 勢 (高低差あり) 接道方位 (南西) 間 口 (約3.6m) 奥 行 (約18.5m) 地 積 126.35㎡ (登記とほぼ同じ)		
接面道路の状況	南西側 市道 (60561号線) 幅員約 6.0 m 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高)		
	建築基準法上の種類		建築基準法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	建物所有者が権原無く本件土地上に物件2の建物を所有して占有していると認められる(詳細については現況調査報告書を参照)。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	①柏市環境政策課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③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。 ④本件土地の浸水リスクについては, 柏市内水ハザードマップを参照。		
特 記 事 項	①本件土地の路地状部分は前面市道とは等高であるが, 宅盤は前面市道よりも約1.5m高い。 ②本件土地の宅盤は北東側隣地よりも約1.6m低く, 北西側隣地よりも約0.4m高い。また, 本件土地の路地状部分は南東側隣地よりも約1.6m～約1.8m低い。		

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 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載)	令和7年2月21日新築
	経 過 年 数	約 1 年
	経済的残存耐用年数	約 24 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング等
	設 備	電気, 水道, 下水道, 都市ガス
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	床面積	1 階 50.51㎡ 2 階 50.92㎡ 延べ 101.43㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK (別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空室の状態で所有し占有していると認められ、用益関係は認められない。	
特 記 事 項	①本件建物は建築確認(令和6年5月17日, 第24UDI1C建00958号)及び 検査済証(令和7年2月22日, 第24UDI1C建00958-2号)を得ている。 ②本件建物は新築未入居と思われる。 ③本件建物設備の稼働の可否は不明である。	

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	135,000	0.77	126.35㎡	1.0	13,134,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等：(柏-8)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$163,000\text{円}/\text{㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 121 = 135,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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： 方位 +2

◇ 地 域 格 差： 街路条件 ±0 交通接近条件 +5 行政条件 ±0 環境条件 +15

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： 不整形 -20% 高低差 -7% 方位 +4%

ウ 地 積： 126.35㎡

エ 建 付 減 価： 0% 特にないと判断した。

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	101.43	0.864	1/1	15,774,000

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 %	24年	1年	0.96	▲10% (0.90)	0.864

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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
1	13,134,000	10%	場所的利益	1,313,000

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10%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オ) 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	13,134,000	-1,313,000		0.9	0.8	8,510,000
2	15,774,000	+1,313,000	1.0	0.9	0.8	12,300,000
一括価格(合計)						20,810,000

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-10% 中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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

1 地価公示価格 (柏-8)

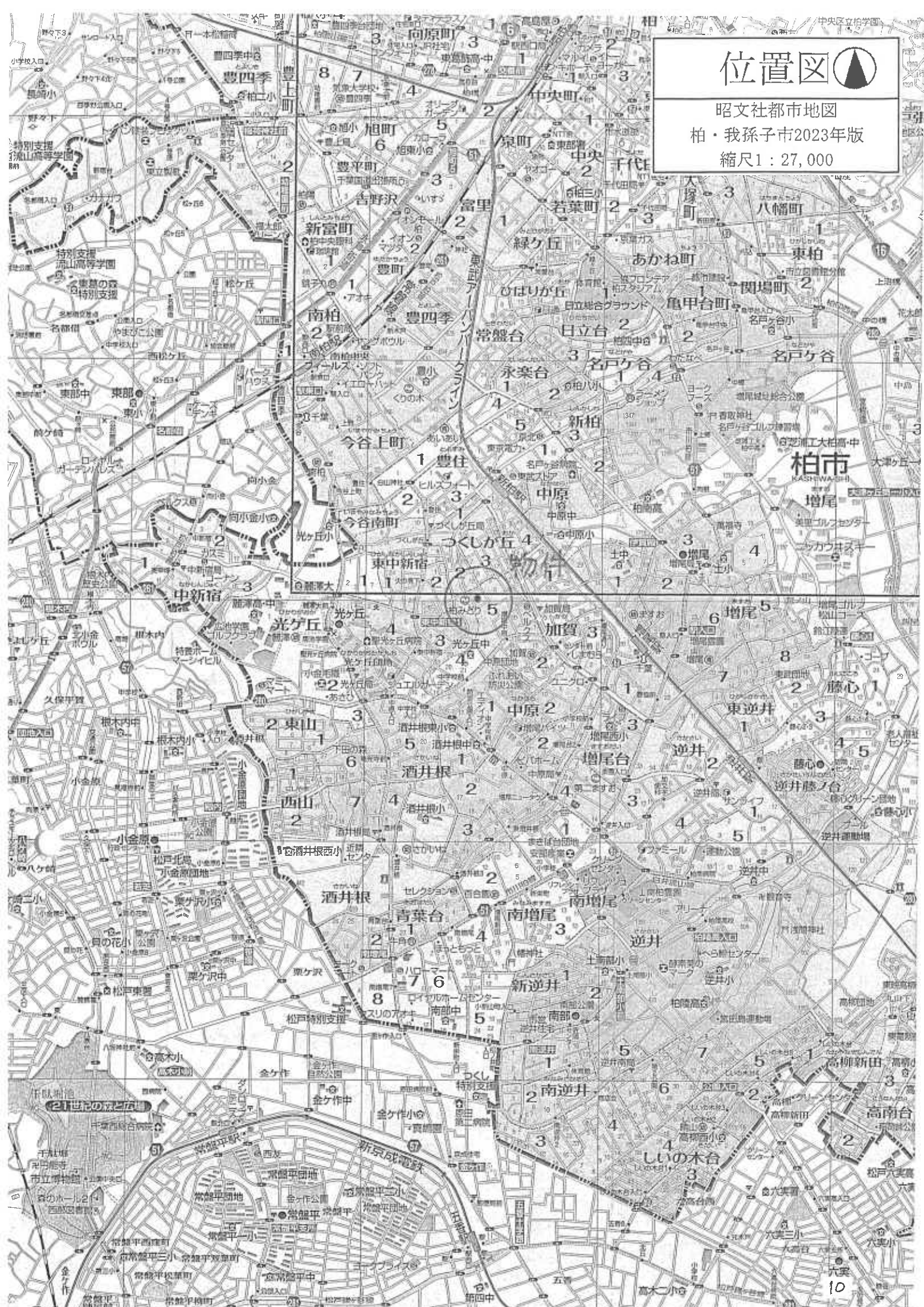
所 在 : 柏市つくしが丘3丁目1807番117「つくしが丘3-21-4」
価 格 : 163,000円/㎡
位 置 : 東武野田線 「新柏」駅 の 南方 道路距離約 400mに位置する
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 266㎡
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 あり
接 面 街 路 : 北 東 側 幅員 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建 蔽 率 50 % 容 積 率 100 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

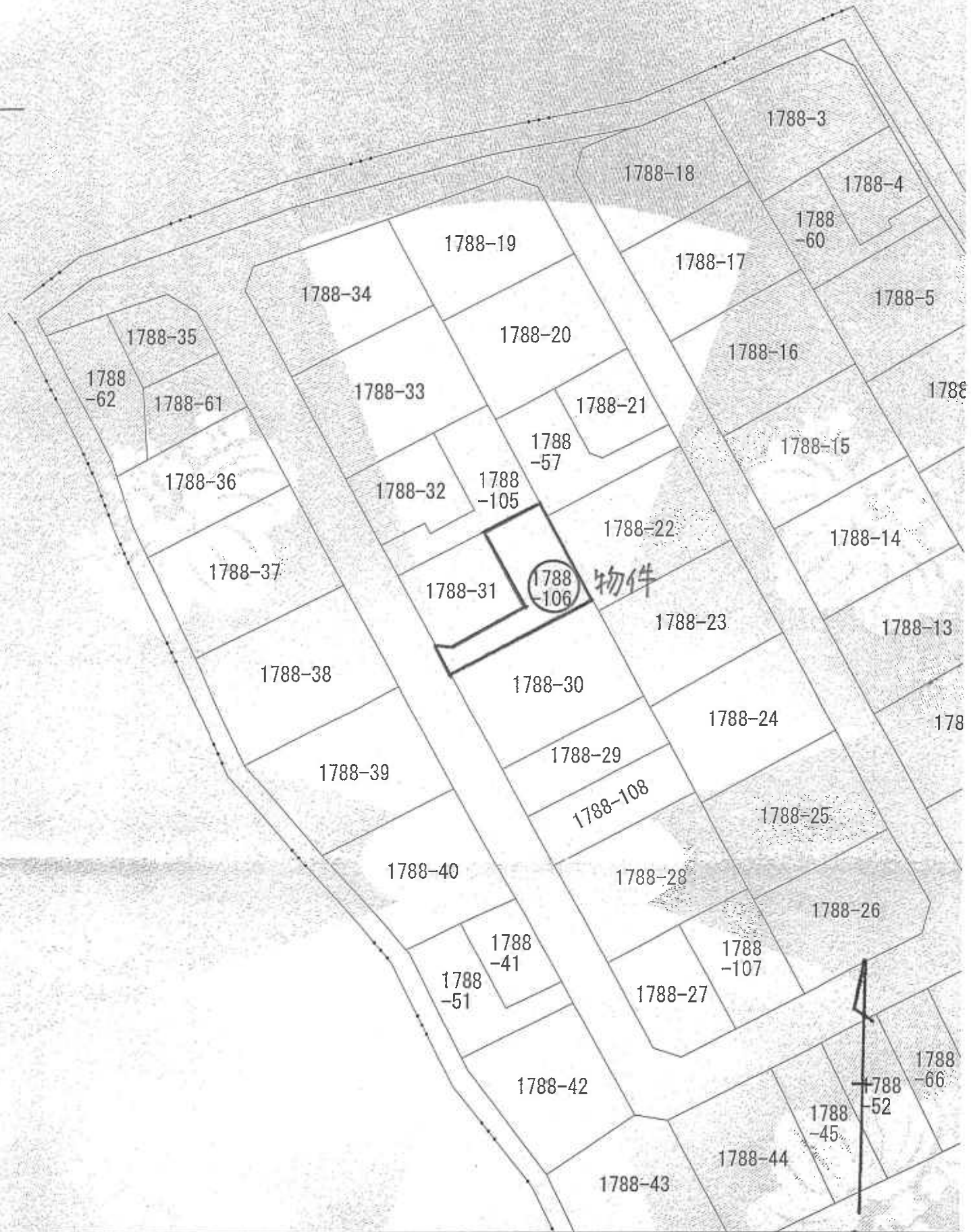
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

縮尺1 : 27,000



N



S=1:600

地番区域図

//

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
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。

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。
(千葉地方事務局和支局管轄)
令和8年4月3日 千葉地方事務局松戸支局

令和8年4月3日

千葉地方法務局松戸支局

১৫৭৬

12

請求番号：2-2

地積測量圖

地番	1788-31、-106
土地の所在	柏市つ

座標求積表

地带	①	1788-31	X	Y	$X_{p+1} - X_{p-1}$	$Y_p - \{X_{p+1} - X_{p-1}\}$
点名	53		-18601.909	11929.754	-3.199	-38163.283045
	5		-18610.896	11934.827	-14.395	-171801.834655
	4		-18616.304	11925.620	-5.148	-61393.091760
	3		-18616.304	11924.654	8.607	102635.496978
	12		-18607.697	11919.938	14.135	168468.323630
			倍面積			234.388853 m ²
			地積			117.1944315 m ²
			地積			117.19

地带	②	1788-106	X	Y	$X_{p+1} - X_{p-1}$	$Y_p - \{X_{p+1} - X_{p-1}\}$
点名	7		-18599.387	11935.726	1.968	23489.508768
	23		-18599.941	11936.504	-11.401	-136089.222204
	22		-18609.788	11942.439	-19.249	-279980.003311
	11		-18619.190	11926.432	-6.256	-74611.758592
	3		-18616.304	11924.654	2.885	34414.551444
	4		-18616.304	11925.620	5.148	61393.091760
	5		-18610.896	11934.827	14.395	171801.834655
	53		-18601.909	11929.754	12.509	194229.292785
			倍面積			252.709694 m ²
			地積			126.3548420 m ²
			地積			126.35

合計 243.5492735 m

※公式 $A = 1/2 \sum Y_n (X_n + 1 - X_{n-1})$

座 標 リ ス ト		
点 名	標 識	Y
S.1	マンホール板印	11914.490
S.2	マンホール板印	11933.172

座標系	任意座標系
測量年月日	令和 6 年 3 月 4 日

境界点	境界線の種類
●	コンクリート杭
○	金属杭
□	プラスチック杭
●	点
○	印
□	章

五ノタシキ一ノ知印は無因

5.2 マンホール蓋印詳細図



作者

人
世
甲

英尺 1/250

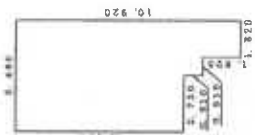
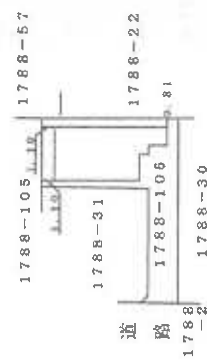
$$A_3 \rightarrow A_4$$

登記年月日：令和7年5月1日

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。
(千葉県地方税務局柏支局管轄)
令和8年4月3日 千葉県地方税務局松戸支局

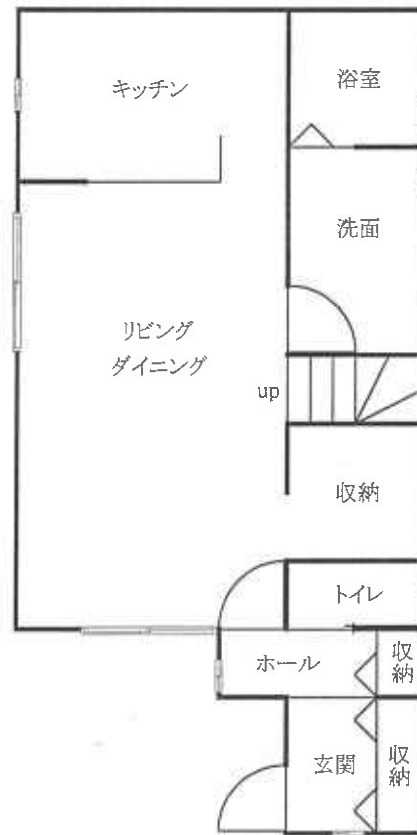
登記号

請求番号：2-3

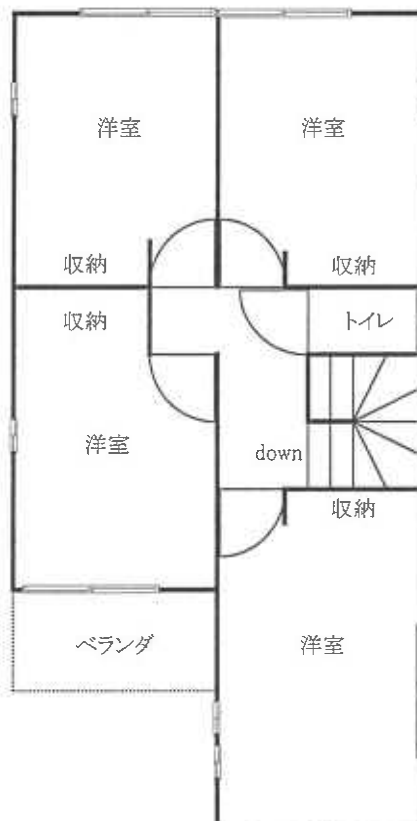
各階平面図		建物図面																														
家屋番号	1788番106	各階平面図	面図																													
建物の所在	柏市つくしが丘五丁目1788番地106																															
1 階  求積表 <table><tbody><tr><td>1. 820 × 10. 920</td><td>=</td><td>19. 874400</td></tr><tr><td>0. 910 × 9. 100</td><td>=</td><td>8. 281000</td></tr><tr><td>2. 730 × 8. 190</td><td>=</td><td>22. 358700</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>50. 514100</td></tr><tr><td>床面積</td><td>50. 51</td><td>㎡</td><td></td></tr></tbody></table> 2 階  求積表 <table><tbody><tr><td>2. 730 × 10. 920</td><td>=</td><td>29. 811600</td></tr><tr><td>2. 730 × 7. 735</td><td>=</td><td>21. 116550</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>50. 928150</td></tr><tr><td>床面積</td><td>50. 92</td><td>㎡</td><td></td></tr></tbody></table> 道 		1. 820 × 10. 920	=	19. 874400	0. 910 × 9. 100	=	8. 281000	2. 730 × 8. 190	=	22. 358700	合計		50. 514100	床面積	50. 51	㎡		2. 730 × 10. 920	=	29. 811600	2. 730 × 7. 735	=	21. 116550	合計		50. 928150	床面積	50. 92	㎡		申請人 縮尺 1/250	
1. 820 × 10. 920	=	19. 874400																														
0. 910 × 9. 100	=	8. 281000																														
2. 730 × 8. 190	=	22. 358700																														
合計		50. 514100																														
床面積	50. 51	㎡																														
2. 730 × 10. 920	=	29. 811600																														
2. 730 × 7. 735	=	21. 116550																														
合計		50. 928150																														
床面積	50. 92	㎡																														
作製者 縮尺 1/500																																

A3 → A4

建物間取図



1 階



2 階

8年(ケ)49