

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 皆 川 慶

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	17, 910, 000 14, 328, 000	一括	3, 582, 000	62, 807	26, 916
1	2, 440, 000				
2	15, 470, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 柏市南逆井四丁目
- 地 番 1704 番 15
- 地 目 宅地
- 地 積 89.90 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 柏市南逆井四丁目 1704 番地 15
- 家屋 番号 1704 番 15
- 種 類 居宅
- 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 41.81 平方メートル
2 階 41.19 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

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 柏市南逆井四丁目
 地 番 1704番15
 地 目 宅地
 地 積 89.90平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 柏市南逆井四丁目 1704番地15
 家屋 番号 1704番15
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 41.81平方メートル
 2階 41.19平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

令和8年（ケ）第54号
令和8年7月3日受理
令和8年8月5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 柏市南逆井四丁目
地 番 1704番15
地 目 宅地
地 積 89.90平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 柏市南逆井四丁目 1704番地15
家屋 番号 1704番15
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 41.81平方メートル
2階 41.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	柏市南逆井4-1-8-1			
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（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有（共有）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（共有者 A ） ☐ 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 支部 令和 年()第 号 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 本建物の敷地として利用されている。
- 2 南側は幅員約4.3メートルの市道に接面しており、東側隣地と接する部分を除き、周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため（東側隣地との境界には境界標（金属プレート）が設置されている。）、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 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1)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。
 - (2)柏市内水ハザードマップによれば、本土地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0.5m～1.0mのエリアとされている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、9枚目「間取図」参照）

- 1 木造ルーフィングぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDK＋納戸となっている。
- 2 築後の経過年数は約3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。
- 3 オール電化住宅の仕様になっており、屋根にはソーラーパネルが、屋外には蓄電池が設置されているが、これらについて所有権留保の有無等の詳細は不明である。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼共有者)	1 本建物には私が息子と二人で住んでいます。 2 仕事の関係もあり、7月30日(木)であれば都合がつきます。 (以上、令和8年7月9日電話で聴取) 1 先日お話したとおり、本建物には私が息子と二人で住んでおり、ペットは飼っていません。 2 債務者兼共有者 ☒ B は私の元妻です。本建物を共有者である私だけが使用していることについて、☒ B との間に取り決めや金銭の授受はありません。 3 新築で本建物に入居して半年くらい経ってから、オール電化住宅に改修しました。キッチンはガスコンロからIHにして、屋根にソーラーパネルを、屋外には蓄電池やエコキュートを設置しています。オール電化住宅に改修するにあたっては、住宅ローンとは別にローンを組んで支払ってきましたが、これらの設備について所有権留保となっていたのかどうか詳細は分かりません。ソーラーパネルは主に自家用の電力を賄うためのものです。現在、ガスは使用していませんが、もともとはガスを引き込んで使用していたので、使おうと思えば使えると思います。 4 1階のリビングダイニングでは、壁掛け式テレビを設置できるように壁面の一部を強化していたと思います。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が、つい最近のゲリラ豪雨で前面道路が冠水し、玄関アプローチの階段の3段目まで水が上がってきました。近所の古くから居住している人によると、これまでにこんなことはなかったということだったので、お伝えしておきます。 5 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。東側隣地との間に外構はありませんが、境界標が設置されています。 (以上、令和8年7月30日物件所在地で面談)

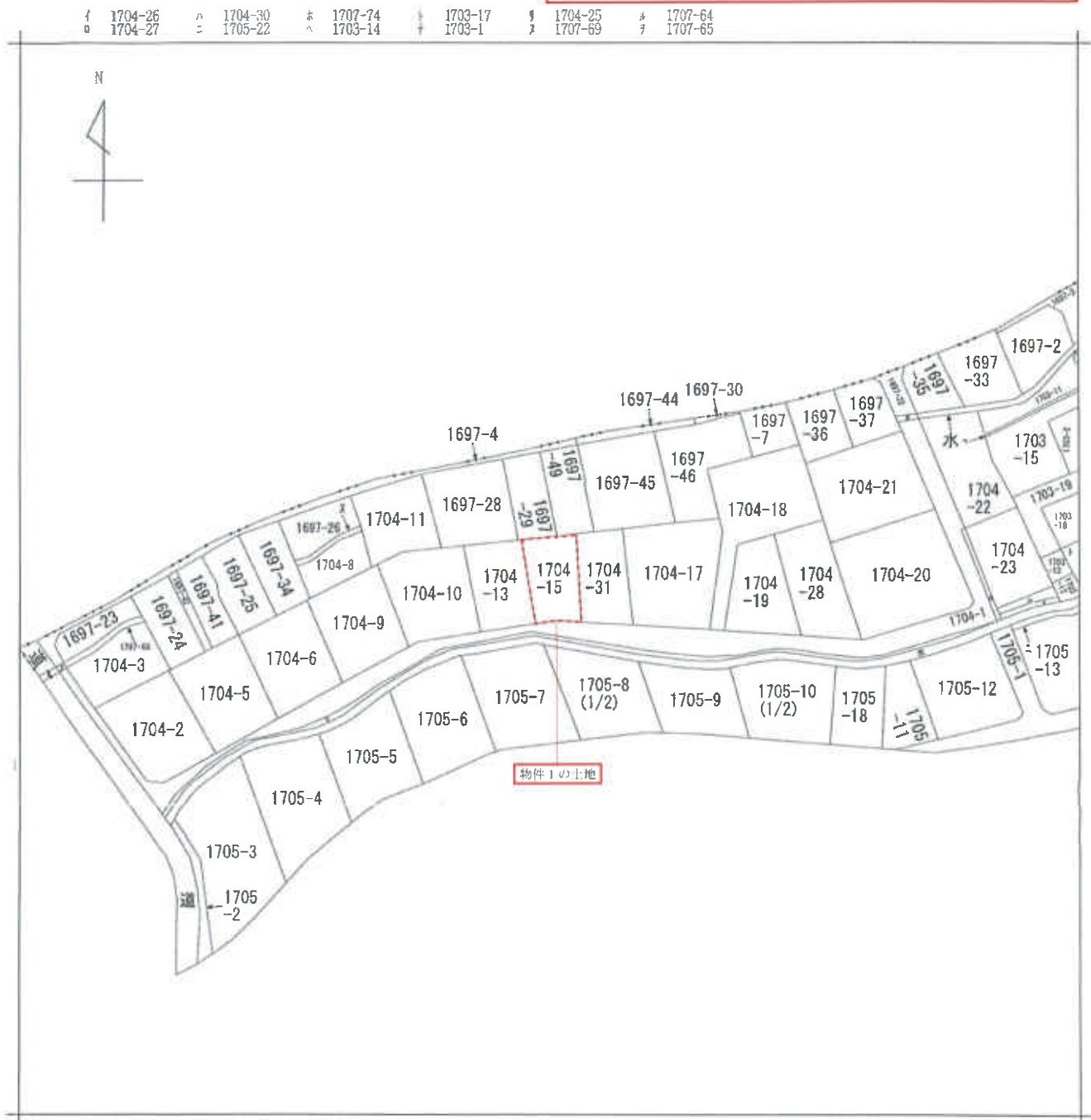
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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7月6日（月） 12：15　－　12：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 （ A から連絡あり。）
令和8年7月9日（木） 11：45　－　11：50	当庁執行官室 （電話）	 A と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和8年7月30日（木） 10：40　－　11：15	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 聞取り確認、 A と面談
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
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　　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A 3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。



A 南逆井3丁目

請求部	所在	柏市南逆井四丁目			地番	1704番15		
出力縮	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51年2月10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。

(千葉県地方務局柏支局管轄)

令和8年4月2日

新潟地方務局

地図整理番号: M25070

登記官

(1/1)

地 番 1704-15、1704-31

目下、本市に在る

敬 贈 宋 慈 樹

地番	測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
B1		311.197	290.583	2851.490979
P8		310.517	287.877	-676.228073
P9		308.848	281.390	-3088.810030
P1		299.540	283.502	-2334.922472
P1		300.612	287.834	324.676752
P3		300.668	290.496	26.725652
B2		300.704	292.229	3076.879141
			借面積	179.908929
			与積	89.9044645
			与積	89.90

物件1の土地

地 臺	(B) 704-31	$\bar{x}_n$	$\bar{Y}_n$	$(\bar{x}_{n+1} - \bar{x}_n - 1) Y_n$
測 点				
P5	312.731	298.366		3322.007044
P6	312.008	294.375		-425.960625
P7	311.284	290.929		-235.943419
P1	311.197	290.583		-3074.368140
B2	300.704	292.229		-3016.679967
P4	300.874	300.225		3610.818102
		倍 面 積	179.872995	
		地 積	89.936495	
		地 積	89.93	m

합계 179.8409620

点 名	×	産 煙 リ ス ト	備 考
95	312.731	298.366	計算点
96	312.008	294.375	既設良金属プレート
97	311.284	290.929	新設良金属プレート
98	310.197	290.583	既設良金属プレート
99	310.517	287.877	既設良金属プレート
100	308.848	281.300	既設良金属プレート
101	289.540	283.502	既設良金属プレート
102	300.612	287.834	既設市金属プレート
103	300.668	290.496	既設市金属プレート
104	300.704	292.229	既設良金属プレート
105	300.874	300.296	既設良金属プレート
106	295.487	307.526	既設良コンクリート杭
107	295.119	290.562	既設良コンクリート杭
108	295.012	298.516	既設良金属プレート
109	292.124	276.622	既設良コンクリート杭
110	300.950	300.000	金属板
111	295.281	283.837	
112			
113			



(三) 约束

別	地	系	任意座標系
測	年	月	日
測	年	月	日

著 作 成 作

(令和4年7月22日作成)

人請申

縮尺 1/250

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和8年4月17日

新築部大造務局

製品名

地圖整理番号 M25245

登記年月日：令和5年6月7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。
(千葉地方法律局柏支局蔵)
令和8年4月2日 新習地方法律局

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

建物階平面図

家屋番号 1704番15

建物の所在 柏市南逆井四丁目1704番地15

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

1階

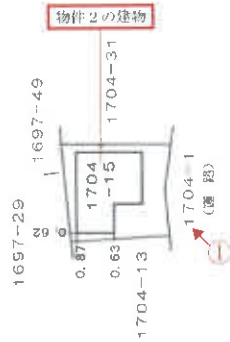
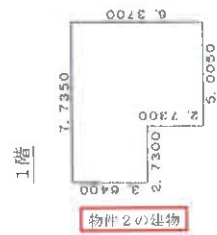
2.7300	×	3.6400	=	9.93760000
5.0650	×	6.3700	=	31.86165000
計				41.81965000

床面積 41.81 m²

2階

2.7300	×	3.4125	=	9.31612500
5.0650	×	6.3700	=	31.86165000
計				41.19797500

床面積 41.19 m²



(単位：m)

作成者

(令和5年6月2日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

評価人作成



物件2の建物（物件1の土地）①



1階（リビングダイニング）②



1階（キッチン）③



1 階（洗面所）④



1 階（浴室）⑤



2 階（洋室（北西側））⑥





令和 8 年 (ケ) 第 5 4 号

令和 8 年 7 月 3 0 日 現地調査

令和 8 年 8 月 4 日 評 価

第 2 6 - 9 8 3 号 発行番号

令和 8 年 8 月 7 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 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 17,910,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 2,440,000円
2 (建物)	金 15,470,000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の土地価格は物件2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2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
2	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 住居表示 南逆井4丁目1番8-1号
特 記 事 項		
○ 物件1（宅地）の現況の地積は、登記簿上の地積と概ね等しいと思われる。 ○ 物件2（建物）の現況の床面積は、登記簿上の床面積と概ね等しいと思われる。		

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 柏市南逆井四丁目

地 番 1704番15

地 目 宅地

地 積 89.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 柏市南逆井四丁目 1704番地15

家屋 番号 1704番15

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 41.81平方メートル
2階 41.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2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）

位置・交通	京成松戸線「五香駅」の北東方約 1.4km, 東武鉄道野田線「逆井駅」の南西方約 3.0km, 同線「高柳駅」の西方約 3.0km（いずれも道路距離） (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。周辺の地勢には起伏があり、物件1の南側市道沿いは低地に位置している。鉄道駅からやや遠く、通勤、通学にはやや不便である。	
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	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)	○形状（やや不整形）、地勢（段差あり）、接道方位（南向き）、間口（約 8.8m）、奥行（約 9.5m～約10.6m） ※物件1は南側市道と、ほぼ等高にある。ただし奥の建物が存在する部分は、接道部分より約0.3m～約0.5m程度高位にある。 ※物件1は北側背後地(1697-49, 1697-29)より約0.6m程度低位にある。	
接面道路の状況	○南側市道(80835号線)、幅員(約4.3m)、系統連続(やや劣る)、舗装(有)、歩道(なし)、側溝(有)、高低差(ほぼ等高) ※南側市道の物件1の対向側は幅員約 1.3mの歩行可能な有蓋の水路となっている。この水路は市道の範囲には含まれないとの由である(柏市建築指導課にて確認。)	

	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南側市道は建築基準法第42条1項1号に規定する「道路法による道路」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	セットバックの必要はないものと見込まれる。		
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	○物件1（宅地）は戸建住宅（物件2）の敷地として使用されている。 ○周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。		
供給処理施設 （敷地内までの引き込みを基準に、 引き込みが有る場合を「あり」、 無い場合を「なし」	上水道 ガス配管 下水道 ※ただし都市ガスは使用 されていないとの由で ある。	あり あり あり	現況面積	物件1の現況地積は、 登記簿上の地積(89.90㎡) と概ね等しいと思われる。
土 壌 汚 染 等	○1968年～2024年の住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが、この間、物件1（宅地）に関する記載内容は概ね次のとおりである。 ●2024年 建物はあるが、名称は記載されていない。 ●1971年～2022年 戸建住宅の敷地の一部と思われる〔現況の物件1及び東側隣地(1704-31)が一体の画地だったと思われる。〕。 ●1968年 未利用地または戸建住宅の敷地と思われる。 ○柏市環境政策課にて確認したところ、物件1（宅地）は「土壤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。 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壤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。 ○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(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	現況用途の建物を建築することは可能と思われる。
特 記 事 項	○南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。 1704番1 公衆用道路 柏 市 1704番25 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 0.5m ~ 1.0mのエリアとされている。 ○債務者兼所有者Aによれば「最近のゲリラ豪雨の際には、前面道路が冠水し、玄関前の(屋外)階段の3段目まで水位が上昇しました。近所の古くから居住している人は、これまで、このようなことはなかったと言っていました。」との由である。

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(登記簿記載)	令和5年5月27日 新築
	経 過 年 数	約 3年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	木造ルーフィングぶき2階建
	屋 根	ルーフィング
	外 壁	サイディングボード
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング, クッションフロア 等
	天 井	ビニールクロス 等
	設 備	浴室, 洗面台, 水洗トイレ, 台所 上水道, 公共下水道
	その他	※新築後ソーラーパネルを設置してオール電化の建物に 改修したとの由である。
床 面 積	(現況床面積)	(増 築 部 分)
	1階 41.81㎡	増築された形跡は確認できなかった。
	2階 41.19㎡	
	延べ 83.00㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
	間 取 り	3LDK+納戸
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	債務者兼所有者Aが子供とともに居住している。債務者兼所有者Bは元妻で、特に賃料等の授受はないとの由である。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無	附属建物はない。
	構造・階層・用途 建築時期・面積	

特 記 事 項	○建築確認
	確認年月日 令和4年9月26日
	確認番号 KBI-SGM22-10-5698号
	○完了検査 (検査済証)
	検査済証発行年月日 令和5年6月8日
	検査済証番号 KBI-SGM22-39-5698号
	(柏市建築指導課にて確認。)
	○債務者兼所有者Aの言によれば「雨漏りや水漏れ等の不具合はありません。」との由である。
	○また同人によれば「新築後半年くらい経過した後、屋根にソーラーパネルを設置してオール電化の住宅に改修しました。住宅ローンとは別にローンを組んで支払ってきましたが、ソーラーパネルが所有権留保物件か否かはわかりません。1階のLDKでは壁掛式テレビを設置するため、壁面の一部を強化したと思います。」との由である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

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 (土 地)	87,400	1.02	89.90	0.95	7,614,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

○地価公示価格（柏－34）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 89,100\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{102} \approx 87,400\text{円/㎡} \end{array}$$

●時 点 修 正 : 公示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%, 合計+2%

イ 個 別 格 差 : 方位・南+5%, 形状△3%, 合計+2%

ウ 地 積 : 89.90㎡（登記簿上の面積）

エ 建付減価補正率: 中古建物の存在を考慮 △5%

(2) 建 物（物件 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，ソーラーパネルが設置されていること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
2 (主である建物)	200,000	83.00	0.89	14,774,000

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 3 年，経済的残存耐用年数 22 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 89 % と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{3}{3 + 22} = 0.89$$

● 観察減価法

経年相応の状態と判断 ± 0 %

$$\therefore \text{現価率} : 0.89 \times 1.00 = 0.89$$

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）については土地利用権等価格を控除し，建物（物件 2）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	敷地利用権 割合 イ	土地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	7,614,000	0.60	4,568,000

敷地利用権割合 : 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) 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)	占 有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (7±イ)×ウ×エ×オ
1 (土地)	7,614,000	－ 4,568,000	1.00	1.00	0.80	2,440,000
2 (建物)	14,774,000	＋ 4,568,000	1.00	1.00	0.80	15,470,000
一 括 価 格 (合 計)						17,910,000

ウ 占 有 減 価： 特に考慮しない。± 0 %

エ 市場性修正： 特に考慮しない。± 0 %

オ 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

地価公示価格（柏－34）

所 在	柏市南逆井2丁目1614番27 「南逆井2－9－5」
価 格	89,100円/㎡
位 置	京成松戸線 五香駅 の北東方約 1.3km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	101㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	西6m市道
用 途 指 定 等	1低専 (50/100)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が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. 公図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 建物間取図

以 上





南逆井4丁目

南逆井 3 丁

請求部	所在	柏市南逆井四丁目				地番	1704番15	
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号は記号		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51年2月10日		補記事項

A3をA4に縮小

登記年月日：令和4年7月28日

（千葉県地方支務局柏支局電番）
令和8年4月17日 新堀地方支務局

地積測量図

地番 1704-15、1704-31

土地の所在 柏市南逆井四丁目

座標表

地番	座標	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1
B1	(A)1704-15	311.197	290.583	2851.490979	
P6		310.517	287.877	-676.22073	
P8		308.848	281.390	-4086.615006	
P1		299.540	283.502	-2334.92472	
P2		300.612	287.834	324.676752	
P3		300.668	290.496	26.725632	
B2		300.704	292.229	3076.979141	
	地積			179.840962	
	地積			89.93	

地番	座標	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1
P5	(B)1704-31	312.731	298.366	3322.047044	
P6		312.008	294.375	-425.986256	
P7		311.284	290.929	-255.943419	
B1		311.197	290.583	-3074.368140	
B2		300.704	292.229	-3016.679987	
P4		300.874	300.826	3610.818102	
	地積			179.872995	
	地積			89.9364975	

合計 179.8409620

点名	X	Y	備考
P5	312.731	298.366	計算点
P6	312.008	294.375	既設民金庫プレート
P7	311.284	290.929	既設民金庫プレート
B1	311.197	290.583	既設民金庫プレート
P8	310.517	287.877	既設民金庫プレート
P9	308.848	281.390	既設民金庫プレート
P1	299.540	283.502	既設民金庫プレート
P2	300.612	287.834	既設民金庫プレート
P3	300.668	290.496	既設民金庫プレート
P4	300.704	292.229	既設民金庫プレート
B2	300.874	300.826	既設民金庫プレート
S1	295.487	307.526	既設民金庫プレート
S2	295.119	290.562	既設民金庫プレート
S3	295.012	288.516	既設民金庫プレート
S4	292.124	276.622	既設民金庫プレート
T1	300.000	300.000	金庫跡
T3	295.281	293.037	金庫跡



測量者 任意地籍系
測量年月日 令和4年7月22日

(単位: m)

申請人

作成者

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

登記年月日：令和5年6月7日

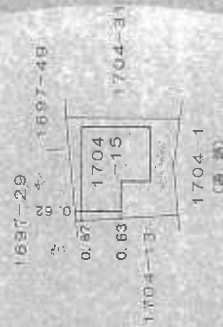
これは図面に記録されている内容を証明した図面（縮小）
（千葉県地方振興局柏市高層）
令和8年4月2日 新編地方振興局

受託番号	1704番15	建築物平面図
建物の所在地	柏市南邊井町丁目1704番地15	

1階	床面積	41.81	m ²
求積表			
2.7300 × 3.6400	=	9.957600	
5.0050 × 6.3700	=	31.881850	
計		41.839450	



2階	床面積	41.19	m ²
求積表			
2.7300 × 3.6415	=	9.961250	
5.0050 × 6.3700	=	31.881850	
計		41.843100	



(単位：m)

作成者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

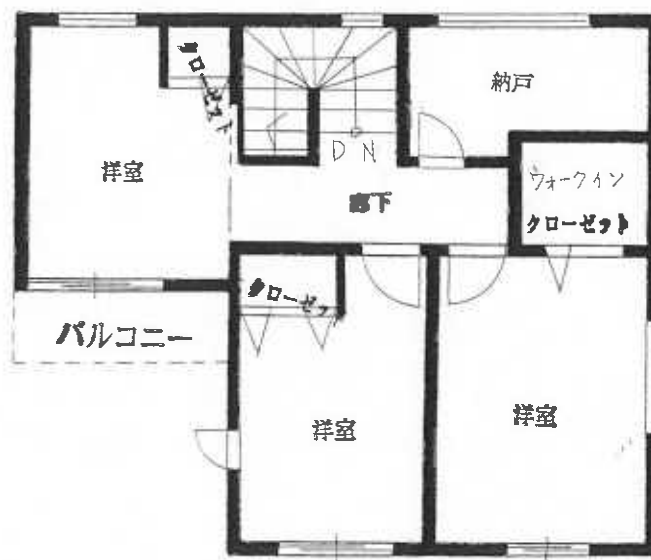
1/500

A3をA4に縮小

間取図



1階



2階

