

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 870, 000 12, 696, 000	一括	3, 174, 000	112, 830	27, 121
1	3, 050, 000				
2	12, 820, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏市大井字八幡下沖 |
| | 地 番 | 1012番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市大井字八幡下沖1012番地5 |
| | 家屋 番号 | 1012番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 45.95平方メートル |

物 件 明 細 書

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 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 柏市大井字八幡下沖
 地 番 1012番5
 地 目 宅地
 地 積 173.93平方メートル

- 2 所 在 柏市大井字八幡下沖1012番地5
 家屋 番号 1012番5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 45.95平方メートル

令和8年（ケ）第26号
令和8年5月18日受理
令和8年8月13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 | 柏市大井字八幡下沖 |
| | 地 番 | 1012番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市大井字八幡下沖1012番地5 |
| | 家屋 番号 | 1012番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 45.95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 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 南東側は幅員約11.3メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはコンクリートブロック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 南西側にはコンクリートブロック造の工作物が設置されており、その周囲には建築資材が置かれている。また、スチール製物置（動産）が1台設置されている。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 汚染状況重点調査地域に指定されている。
 - (2) 水防法の浸水想定区域内にある。

■ 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 木造ルーフィングぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDKとなっている。なお、1階のリビングダイニングに大型犬のケージが設置されていたこと、2階の洋室（南東側）に債務者兼所有者の子が在室しているとのことにより、1階の洋室及び2階の洋室（南東側）には立ち入っていない。
- 2 築後約6年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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	1 本建物には家族とともに住んでいます。 2 今月の平日は全て仕事で、土日でも仕事が入ることがあるので、いくつか候補日を知らせてもらえれば調整します。 3 弁護士に相談したり、任意売却をしたりといったことは何もしていません。これから検討しようと思っていたところです。 (以上、令和8年6月4日電話で聴取) 1 先日お話したとおり、本建物には私を含めて家族6人で住んでいます。室内で大型犬を1匹飼っており、リビングダイニングに設置したケージ内にいます。2階の洋室(南東側)には子が在室しており寝ているので、立入りは控えて下さい。室内の間取りは新築時の間取図のとおりです(同図面の提示を受けた。)。小屋裏収納はありません。 2 新築で本建物に入居してから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ありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、これまでに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。 (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)

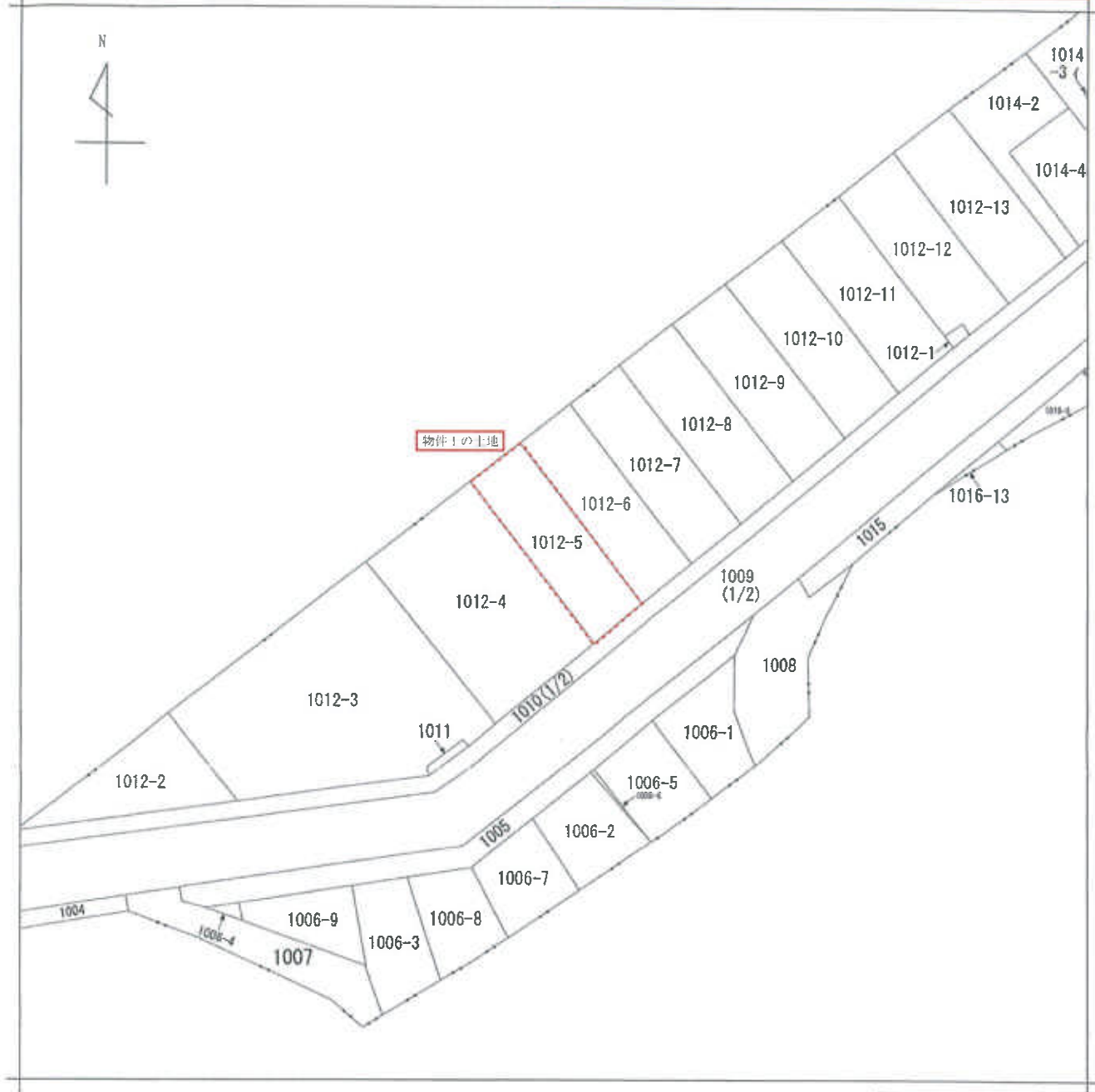
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年5月22日 (金) 13:40 - 13:45	柏市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求 (比準評価のため、該当なし。)
令和8年5月22日 (金) 14:15 - 14:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (債務者兼所有者から連絡あり。)
令和8年6月4日 (木) 14:10 - 14:15	(電話)	債務者兼所有者と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整 (その後も立入調査日時の調整を継続した。)
令和8年7月30日 (木) 9:00 - 9:25	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、債務者兼所有者と面談
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)

イ 1014-5
ロ 1016-12

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。



請求部	所在	柏市大井字八幡下沖				地番	1012番5			
出縮力尺	1/500	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	昭和50年9月				備付年月日(原図)		補事項			

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2月12日

東京法務局立川出張所

地図整理番号: M60882

登記官

(1/1)

地積測量圖

1012-1, -5~-13

土地の所在

表
解
表

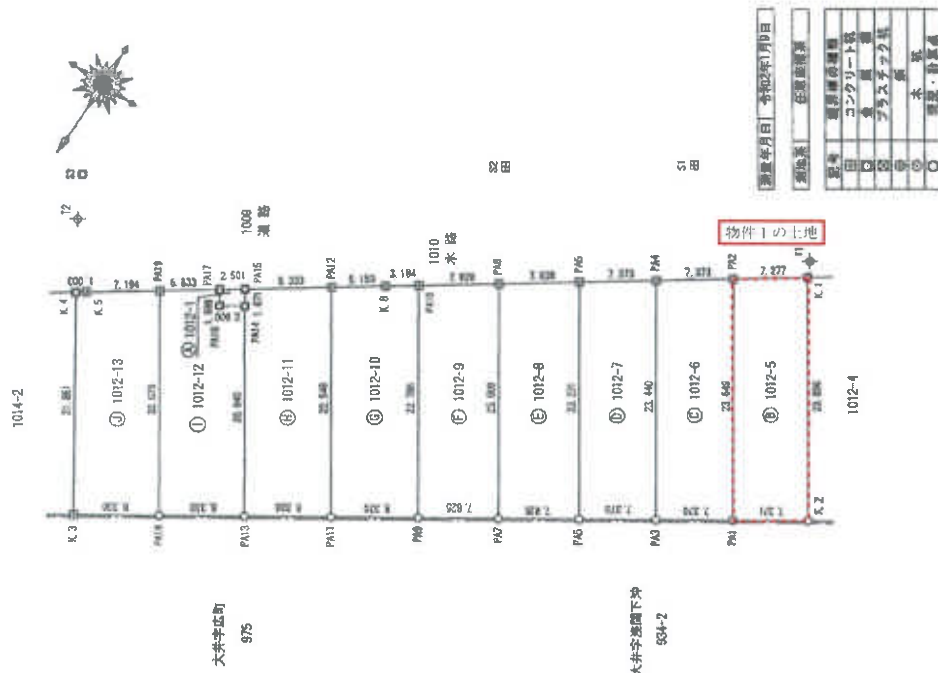
地名	管區	縣界距離	X 座標	Y 座標	X+1-X-1	Y (X+1-X-1)
PA4	伊洛金區		137.803	162.061	-2.783	-448.42343
PA15	伊洛金區		136.402	163.572	0.021	3.455012
PA17	伊洛金區		137.024	165.029	2.783	497.632927
PA16	伊洛金區		138.185	164.735	-0.021	-3.455918
管區						8.175678
管區						4.007330
管區						4.007330

測名	測序	測序編號	① 101-5	Y 座標	X _{n+1} - X _{n-1}	Y (X _{n+1} - X _{n-1})
K2	控制點	125.451	105.791	-23.967	-253.8	25327
K1	測點	105.510	118.950	15.615	-1878	770000
P42	測點	105.645	124.047	23.967	2962	209549
P41	控制點	128.477	111.952	15.615	1770	679000
終面	終面				347	862652
面	面				174	9314700
面	面				173	93

[illegible]

項目	算式	計算結果	100(1- α)	χ^2 臨値	$\chi^2(n+1-\alpha, n-1)$
対照群		133.462	118.142		-27.96
対症群		118.837	130.913		-20.24
観察群A+対症群		136.979	136.979		33.42
観察群B+対症群		124.327	124.327		18.22
対症群		137.509			33.42
観察群					171.98
対症群					171.98

地点名	观测时间	1012-8	Y 距离	$ X_{n+1} - X_n $	$Y(X_{n+1} - X_n)$
坪谷	12月16日	137.508	124.322	-22.743	-2851.77266
坪谷	12月16日	118.029	138.979	-15.030	-2026.794370
新田中ノ谷十郎	12月16日	122.479	143.419	-22.743	3405.197317
坪谷	12月16日	141.771	130.894	15.030	1987.186520
新田	12月16日				361.812221
坪谷	12月16日				140.5003105
坪谷	12月16日				130.90



者成作

(令和2年1月9日作成)

人壽年

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：令和2年2月3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。
(千葉県地方支務局柏支局管轄)

令和8年2月12日 東京支務局立川出張所

登記官

(8 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

2/2

地 積 測 量 図

地 番 1012-1、-5~-13
土地の所在 柏市大井字八幡下沖

地 番 ④ 1012-13				
測点名	境界線種別	X座標	Y座標	$Y(X_{n+1}-X_n-1)$
PA19	計量点	159.650	183.481	-23.049
PA19	境界線種別	147.130	170.428	-14.421
K5	境界線種別	145.220	176.346	4.652
K4	境界線種別	145.208	177.177	13.959
K3	境界線種別	154.188	165.386	13.839
計量点				282.81572
面積				181.400390
地 積				181.40 m ²

合計面積 1621.4470730 m²

極久前地物産原一覽表

点 名	X座標	Y座標	備 考
S1	102.295	134.133	境界線種別
S2	112.452	148.208	境界線種別
S3	135.650	183.023	境界線種別
T1	104.062	118.575	境界線種別
T2	188.555	180.973	境界線種別

地 番 ⑤ 1012-9				
測点名	境界線種別	X座標	Y座標	$Y(X_{n+1}-X_n-1)$
PA7	計量点	141.771	150.804	-33.031
PA8	境界線種別	143.419	143.419	-14.844
PA10	境界線種別	128.927	145.650	23.558
PA9	境界線種別	145.034	137.448	14.844
計量点				284.25844
面積				178.177220
地 積				178.18 m ²

地 番 ⑥ 1012-10				
測点名	境界線種別	X座標	Y座標	$Y(X_{n+1}-X_n-1)$
PA9	計量点	145.034	137.448	-23.646
PA10	境界線種別	128.927	145.650	-13.297
K6	境界線種別	131.065	152.479	4.738
PA12	境界線種別	131.065	156.716	21.858
PA11	境界線種別	150.573	144.431	14.359
計量点				377.646501
面積				188.824205
地 積				188.82 m ²

地 番 ⑦ 1012-11				
測点名	境界線種別	X座標	Y座標	$Y(X_{n+1}-X_n-1)$
PA11	計量点	150.573	144.431	-28.446
PA12	境界線種別	131.065	156.716	-14.171
PA15	境界線種別	135.402	163.572	6.138
PA14	境界線種別	137.803	162.651	18.269
PA13	境界線種別	153.111	151.418	12.770
計量点				372.962320
面積				186.8301215
地 積				186.83 m ²

地 番 ⑧ 1012-12				
測点名	境界線種別	X座標	Y座標	$Y(X_{n+1}-X_n-1)$
PA13	計量点	165.111	151.418	-21.847
PA14	境界線種別	137.803	162.651	-15.946
PA16	境界線種別	138.185	164.769	4.021
PA17	境界線種別	137.824	165.829	1.974
PA19	境界線種別	141.139	170.428	21.826
PA18	境界線種別	158.650	158.401	13.972
計量点				361.573235
面積				188.7821035
地 積				188.78 m ²

作成者

申請人

縮尺

(令和2年1月9日作成)

地図整理番号：M60883

(2/2)

登記年月日：令和2年6月19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。

(千葉地方司法務局柏高庁管轄)

令和8年2月12日

東京法務局立川出張所

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

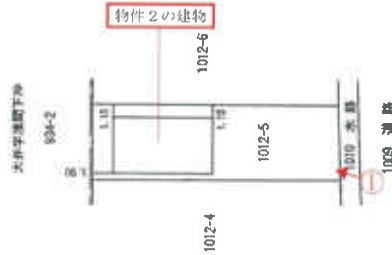
各階平面図 建物図面

家屋番号 1012番5

建物の所在 柏市大井字八幡下沖 1012番地5



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



単位：m

作成者

(令和2年6月12日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

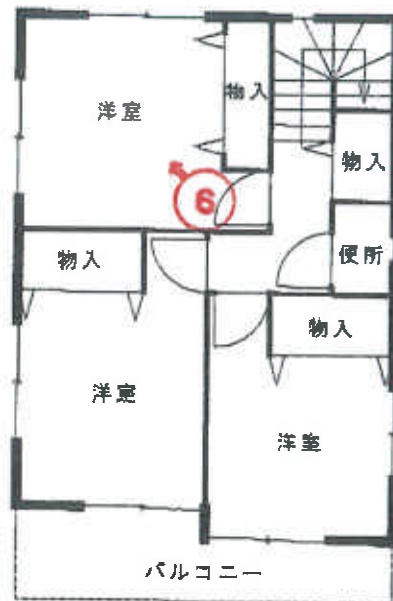
1/500



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

評価人作成

(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



1階（リビングダイニング）②



1階（キッチン）③



1階（洗面室）④



1階（浴室）⑤



2階（洋室（北西側））⑥



令和 8 年（ケ）第 26 号

令和 8 年 7 月 30 日 現地調査

令和 8 年 7 月 30 日 評 価

第 5695 号 発行番号

令和 8 年 8 月 17 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 1 5, 8 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 0 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 2, 8 2 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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		

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 | 柏市大井字八幡下沖 |
| | 地 番 | 1 0 1 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市大井字八幡下沖 1 0 1 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 5 . 9 5 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 ）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「柏」駅から南東方へ約3,200m（道路距離）、バス停「新中井」から北西方へ約550m（道路距離）、	
付 近 の 状 況	戸建住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 60% 指定150% 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	形状（長方形）、地勢（概ね平坦。北西側隣地より約1m程度高い。）、 接道方位（南東）、間口（約7.2m）、奥行（約23.7m） 地積（登記地積173.93㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。）	
接面道路の状況	市道、幅員（約11.3m）、舗装（有）、側溝（有）、歩道（無）、 連続性（普通）、高低差（道路と等高。）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	再建築可能。
土地の利用状況 等	物件1は物件2の建物の敷地として使用されている。	

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ていない。 ・ 畑，住宅地等として使用されていた土地で土壌汚染が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	・ 水防法の浸水想定区域内にある。 ・ 開発許可（令和元年12月5日柏開第019-044号），検査済証交付（R2.2.6）がある。 ・ コンクリートブロックの工作物がある。

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年5月18日新築 約 6年 約20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 ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、クッションフロアほか 電気、水道、都市ガス、下水道
床面積(現況)	延98.12㎡（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	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る（内部仕上の汚損等がある。）	
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（R2.2.7第HPA-20-01116-1），検査済証交付（R2.5.19）がある。 ・ 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。 ・ 室内で犬1匹を飼っている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	62,100	0.96	173.93	0.92	9,539,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（柏－16）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $66,500\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/104 \times 100/105 = 62,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+0.04，間口奥行の関係-0.07，

コンクリートブロックの工作物がある-0.01

$(1+0.04) \times (1-0.07) \times (1-0.01) = 0.96$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.08

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝オ
2	150,000	98.12	0.70	10,303,000

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6年，経済的残存耐用年数20年，残価率5%，

観察減価率10%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (6 \div (20 + 6))) \times (1 - 0.10) = 0.70$

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、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	9,539,000	0.60	5,723,000

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	9,539,000	-5,723,000	1.00	1.00	0.80	3,050,000
2	10,303,000	+5,723,000	1.00	1.00	0.80	12,820,000
一 括 価 格 (合 計)						15,870,000

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

公示地価格（柏－16）

所 在 柏市緑台12番3

価 格 66,500円/㎡

位 置 J R常磐線「柏」駅から4,300m

価 格 時 点 令和8年1月1日

地 積 150㎡

供給処理施設 ガス，水道，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（60／150）

地域の概要 中規模住宅が多い区画整理済の住宅地域

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

15,000

所在位置略図

スーパーマップルデジタル17
株式会社昭文社



公 図 写

地積測量圖

1012-1, -5~13

番地

上地の所在
柏市大井字八幡下井

柏市太井字八幡下沖

求積表

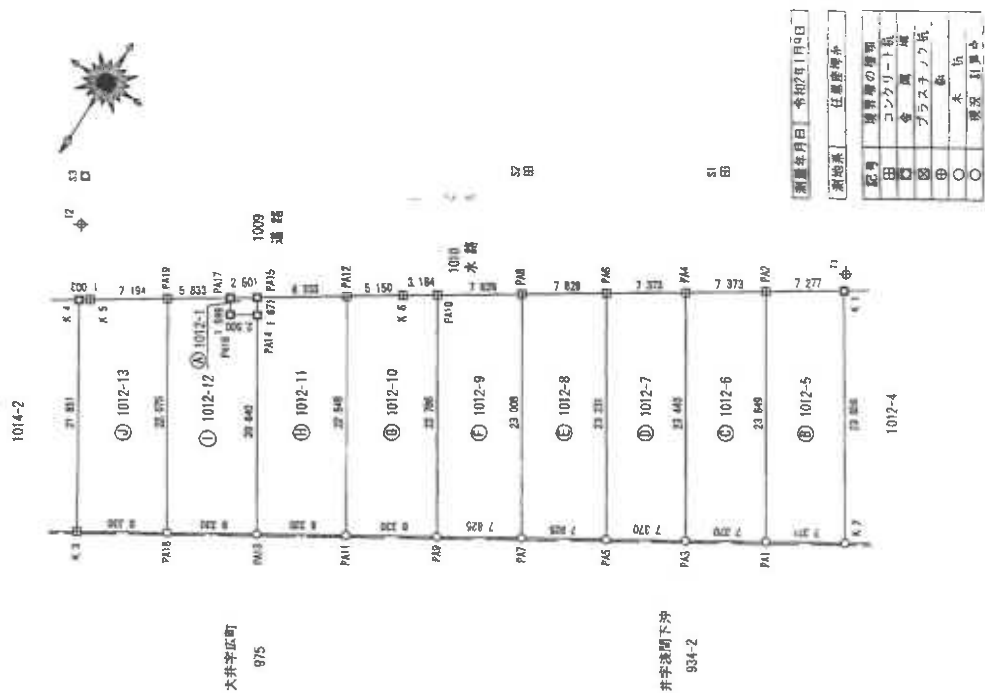
站名	位置	(102-1)	X 座標	Y 座標	X(n+1)-X(n-1)	Y(X(n+1)-X(n-1))
PA4	新金園潭		137 803	182 681	-2 763	-449 43243
PA5	伊勢免御		136 402	183 572	0 071	3 455012
PA7	伊勢免御		137 824	185 629	2 763	457 632827
PA6	新金園潭		139 185	184 758	-0 071	-3 455918
PA8	伊勢免御					8 15578
PA9	伊勢免御					4 081390
PA10	伊勢免御					4 08 m

地 名	地 番	102-5	X 座 標	Y 座 標	X(n+1)-X(n-1)	Y (X(n+1)-X(n-1))
測量標	境界標					
K 2	計数点		125.461	105.761	-23.967	-2355.26327
K 1	茨城県倉庫 (倉庫)		105.510	111.860	15.815	-1819.77600
K 2	茨城県倉庫 (倉庫)		105.646	124.847	23.967	2992.205445
PA1	茨城県倉庫一棟		123.477	111.962	15.815	1710.672000
	測量点					347.862967
測量標	境界標					
測量標	境界標					
						173.931160
						173.93 m

地名	地番	(7) 102-8	X 座標	Y 座標	X n + 1 - X n - 1	Y (X n + 1 - X n - 1)
測点名	境界座標					
PA1	境界点		129 477	111 952	-23 846	-2899 8450.12
PA2	境界点		109 646	120 817	-15 640	-1852 6030.90
PA4	境界点		113 837	130 913	23 846	3173 7512.98
PA3	境界点		133 492	118 142	15 640	1847 7409.50
境界点	境界点					347 0333.66
境界点	境界点					173 51967.30
境界点	境界点					173 51 m

[illegible]

地名	番	1012-8	X 產 總	Y 產 總	X n + 1 - X n - 1	Y (X n + 1 - X n - 1)
高松	須賀		137 508	124 322	-23 743	-2861 77744
745	計 算 値					
746	新設ノブノ一畝		118 028	136 979	-15 030	-2058 76437
748	新設ノブノ一畝		122 478	143 419	23 743	3405 19731
749	計 算 値		141 771	130 894	15 030	1867 10652
747	併 面 積					367 81227
750	計 算 値					180 908116
751	併 面 積					180 90



作者

(令和2年1月9日作成)

人書中

縮尺

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

各階平面図

建物図面

家屋番号 1012番5

建物の所在 柏市大井字八幡下沖 1012番地5

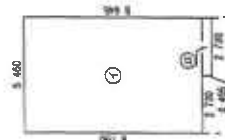
1階



床面積
① 5,460 × 8,190 = 52,170.300

床面積 52.17 m²

2階

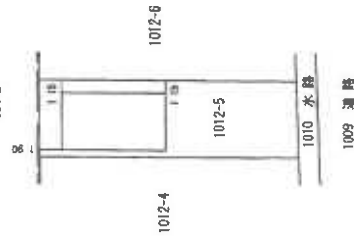


床面積
① 5,460 × 8,190 = 44,717.400
② 2,730 × 0,455 = 1,242.150
計 45,959.550

床面積 45.95 m²

大井字八幡下沖

934-2



単位: m

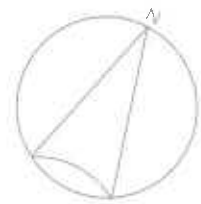
作成者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

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 : 1 0 0 間取図