令和　８年（ケ）第　　３８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午後　１時３０分 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１２月１１日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５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１１月　４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	7, 910, 000 6, 328, 000	一括	1, 582, 000	59, 651	15, 588
1	3, 070, 000				
2	4, 840, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　柏市鷲野谷字道堀原

　　地　　番　　１０３２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．１８平方メートル

２　所　　在　　柏市鷲野谷字道堀原１０３２番地４

　　家屋　番号　　１０３２番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５０．５１平方メートル
　　２階　４５．５４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　38号

物　件　明　細　書

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

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】
Bが占有している。同人の賃借権は，正常なものとは認められない。

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。

令和　8年（ケ）第　　38号

物　件　目　録

1　所　　在　　柏市鷲野谷字道堀原

　　地　　番　　１０３２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．１８平方メートル

2　所　　在　　柏市鷲野谷字道堀原１０３２番地４

　　家屋　番号　　１０３２番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５０．５１平方メートル
　　２階　４５．５４平方メートル

令和８年(ケ)第　３８号
令和８年６月２４日受理
令和８年９月２４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

令和　8年（ケ）第　　38号

物　件　目　録

1　所　　在　　柏市鷲野谷字道堀原

　　地　　番　　１０３２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．１８平方メートル

2　所　　在　　柏市鷲野谷字道堀原１０３２番地４

　　家屋　番号　　１０３２番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５０．５１平方メートル
　　２階　４５．５４平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
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	
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（ B ） 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	２階の小屋裏収納部分（約４㎡）は天井高（最高部）約０．９ｍにつき、階層及び面積には算入されない
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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■ B
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■ A （債務者兼所有者））の陳述（書面照会書の回答要旨）

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		平成２８年 ５月 １日
最初の契約等	契約日	平成２８年 ５月 １日
	期間	平成２８年 ５月 １日から □ 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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月 金５０，０００円（毎月末までに当月分支払い） □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

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ B （占有者）	＜令和８年７月２１日得られた陳述＞ 本件建物は私が家族と共に住居として使用している。 占有権原は賃借権で毎月５万円を支払っている。 賃貸借契約書は交わしたが見当たらない。 入室調査については仕事と調整のうえ後日連絡する。
■ B の父	＜令和８年８月１９日に得られた陳述＞ 私は B の父親である。 本件建物は B が家族と共に住居として使用している。 同人の占有権原は賃貸借で賃料は月額５万円である。 契約期間の定めはなくこの建物が存在する限りである。 所有者である A と私は兄弟である。 建物に関し雨漏りはない。 １階のトイレのリフォームをしているが時期は不明である。 台所の排水にやや難がある。 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［B］が住居として占有しているものと認められる。但し、生活を営むに必要な家財類は搬出されている形跡が認められ既に転居の途中であると思われる。

2　［B］はその占有権原を賃借権と主張しているが、親族間で成立した賃貸借契約で、契約期間の定めも無いことから、非正常の賃借権であると思われる。 また［A］に対し行った占有関係書面照会書の回答には賃料の授受を過去形で回答されていたことから、現在は賃料の支払いがなされておらず実態が伴っていない可能性がある。
上記について両名に架電し確認を試みたが回答はなかった。

3　屋内は壁面等に大きな損傷が多数見受けられ、一部は簡易な補修がされているが（写真⑥）、大半は未補修であり、室内ドアのドア板は外されているものが散見された。（写真⑦）

4　本件調査は占有する［B］と連絡が取れなくなったため解錠入室調査を行うこととしたが、調査日前日［B］より本人立会を前提に解錠入室調査の延期（翌日）の申出があり、評価人と協議のうえ延期することとした。調査日当日、目的物件は玄関扉が開け放たれており、インターホンを鳴らしたものの反応がなかったため、立会人を立ち会わせ入室したところ［B］の父が在室していた。
（解錠技術者は調査日を急遽延期したため調査時間に間に合わなかった）

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

（調査経過用）

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26日 （金） 12：25－12：35	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和8年7月10日 （金） 13：20－13：25	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和8年7月21日 （火） 16：50－16：55	電話	B より電話あり、占有関係等確認、入室調査については後日再調整することとしたが、その後連絡が取れなくなった
令和8年8月4日 （火） ：　－　：	郵便	解錠入室調査日を8/18と定め、入室調査期日指定書を送付、 A に対し占有関係書面照会書出状
令和8年8月17日 （月） 10：00－10：10	電話	B より立ち会いを前提に解錠入室調査の延期申出あり、入室調査日を8/18から8/19に変更
令和8年8月19日 （水） 10：15－11：00	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 B の父と面談、占有関係書面照会書を同父に手交
年　月　日 （　） ：　－　：		

（特記事項）

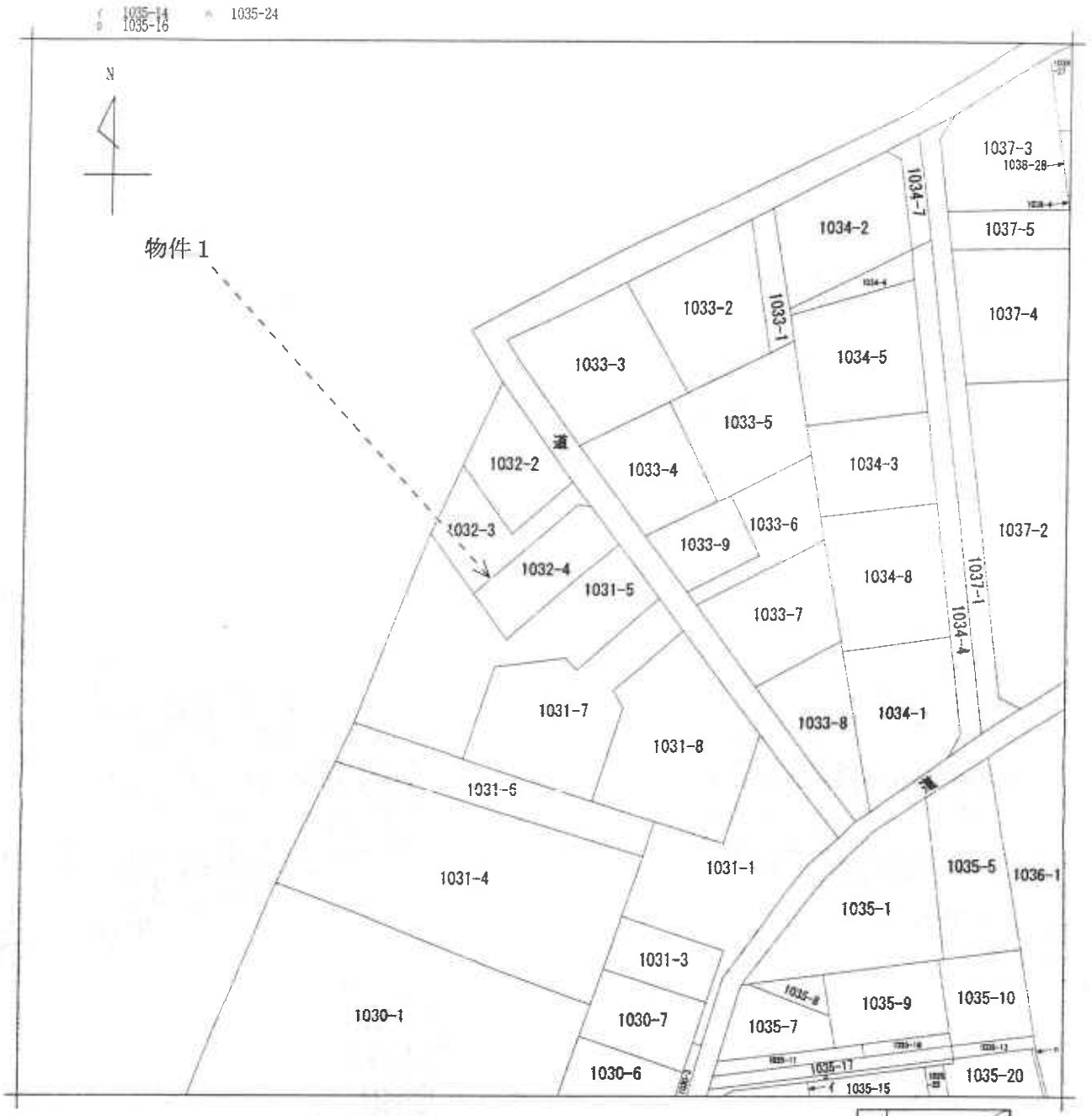
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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　8年　8月19日
立会人を立ち会わせて入室した経緯は前頁に記載のとおり。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



（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	柏市鷲野谷字道堀原				地番	1032番4		
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）				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。

（千葉地方法務局柏支局管轄）

令和8年2月17日

福岡法務局

請求番号：41-1　　登記官

(1/1)

Ａ３版をＡ４版に縮小

登記年月日：平成16年9月2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）
令和8年2月17日　福岡法務局
登記官

310755

地番	1032-2、-3、-4
土地の所在	~~千葉県柏市一花輪字~~ 柏市 旧高野谷 字 道堀原

地積測量図

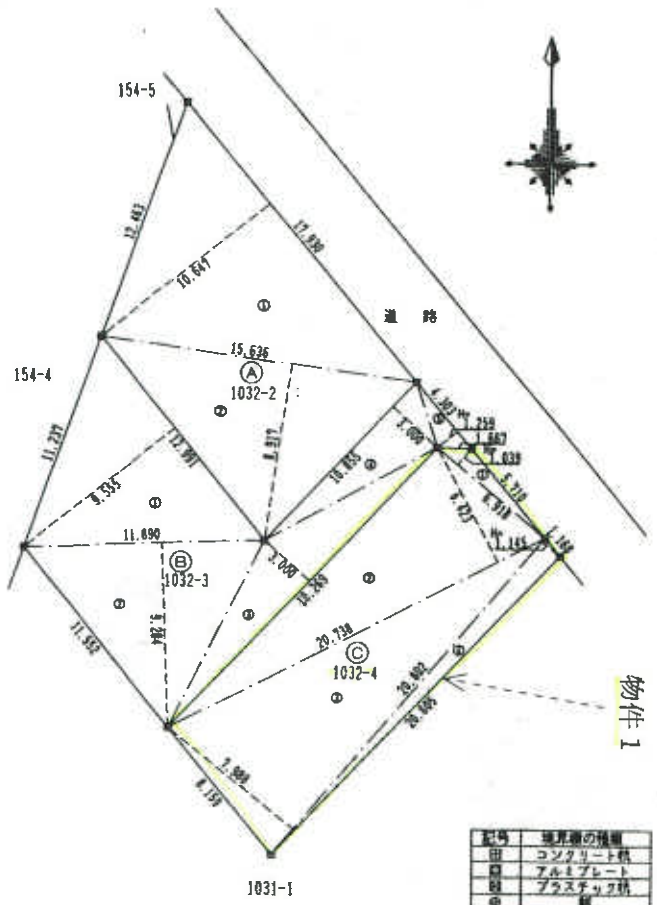
千葉地方法務局 16.9.-2 処理

求積表

地番	㋐ 1032-2		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	17.930	10.647	190.900710
②	15.636	8.917	139.426212
		合計	330.326922
	合計面積		165.1634610
	地積		165.16 ㎡

地番	㋑ 1032-3		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	12.991	9.555	124.129005
②	11.890	9.284	110.386760
③	19.269	3.000	57.807000
④	10.855	3.000	32.565000
⑤	4.303	1.259	5.417477
		合計	330.305242
	合計面積		165.1526210
	地積		165.15 ㎡

地番	㋒ 1032-4		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	6.918	1.039	7.187802
②	20.738	6.423	133.200174
③	20.802	7.988	166.166376
④	20.802	1.145	23.818290
		合計	330.372642
	合計面積		165.1863210
	地積		165.18 ㎡



記号	境界線の種類
田	コンクリート杭
鉄	アルミプレート
鉄	プラスチック杭
◉	鋲
○	木杭
○	現況・計算点

平成壱六年九月弐日 登記

作製者	（平成16年9月-1日作製）	申請人		縮尺	1/250

（民間土地家屋調査士会用紙）

請求番号：41-2

（8枚目）

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成17年1月20日

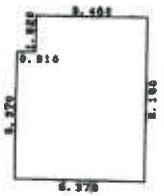
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和8年2月17日　福岡法務局
登記官

124693 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	1032番4
建物の所在	柏市 [illegible] 鷲野谷字道畑原１０３２番地４

1階

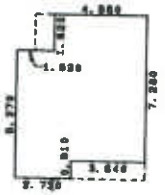


求積表

5.370	× 6.370	=	40.5769
1.820	× 6.460	=	9.9372
	計		50.51410

床面積　50.51 ㎡

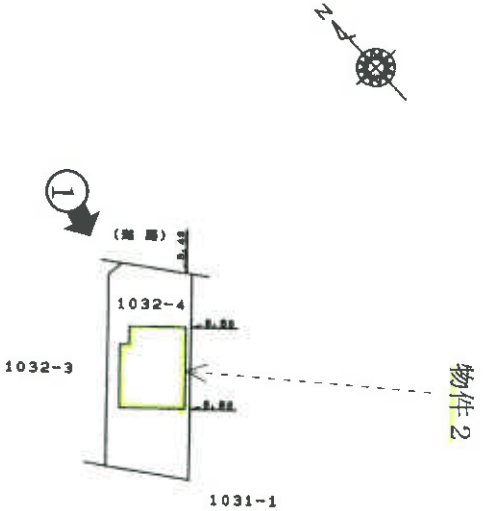
2階



求積表

1.820	× 4.550	=	8.2810
5.460	× 6.370	=	34.7802
0.910	× 2.730	=	2.4843
	計		45.54850

床面積　45.54 ㎡



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

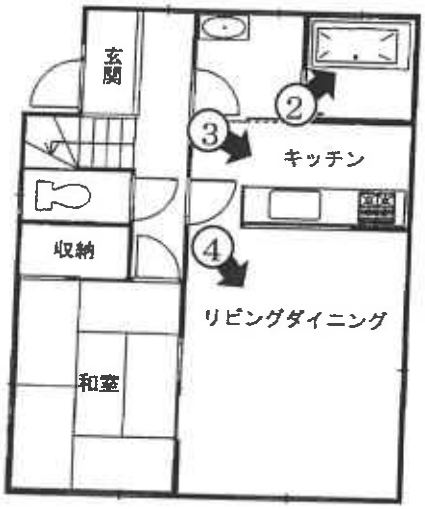
（千葉県土地家屋調査士会用紙）

平成弐七年 壱月 弐拾日登記

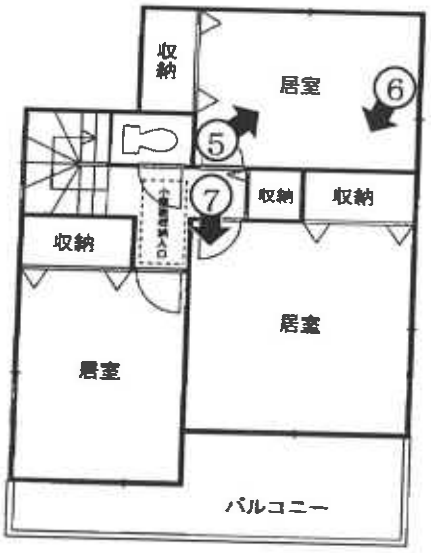
請求番号：41-3

（9 枚目）　A3版をA4版に縮小

建物間取図
（評価人作成）



[1階]



[2階]



[小屋裏収納]

写真撮影位置と方向

①



②



③



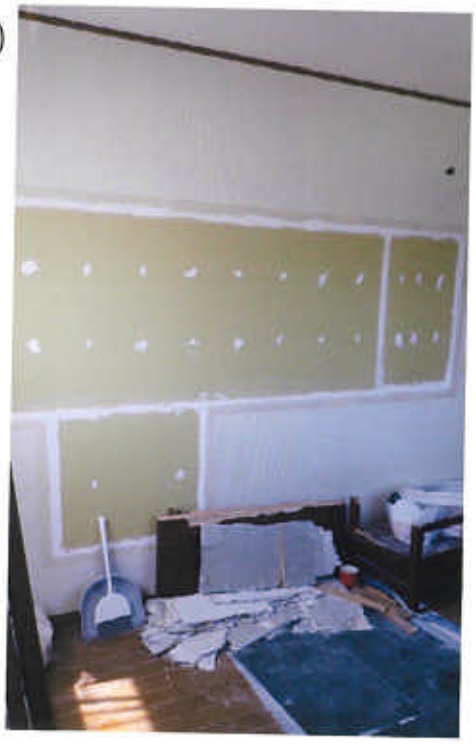
④



⑤



⑥



⑦



副本

令和８年（ケ）第 38 号

令和８年８月19日 現地調査
令和８年９月17日 評　価
第　261009　号 発行番号
令和８年９月18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

川口　浩司

第１　評価額

一　括　価　格	
金　　7,910,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　3,070,000　円
物件２（建物）	金　　4,840,000　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　本件評価は、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 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1、2	ない。		

令和　8年（ケ）第　　38号

物　件　目　録

1　所　　在　　柏市鷲野谷字道堀原

　　地　　番　　１０３２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．１８平方メートル

2　所　　在　　柏市鷲野谷字道堀原１０３２番地４

　　家屋　番号　　１０３２番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　1階　５０．５１平方メートル
　　2階　４５．５４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	JR常磐線、東武野田線「柏」駅の南東方・約5.05km(道路距離) 東武野田線「逆井」駅の北東方・約4.2km(道路距離) 最寄バス停「岩井水源地」の東方・約110m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅と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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他規制	第２種高度地区
		日影規制
		宅地造成等工事規制区域
		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。
		柏市景観まちづくり条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
		建築基準法第22条指定区域
画地条件 （規模，形状等）	形　　状：(ほぼ長方形地) 地　　勢：(概ね平坦地) 接道方位：(北東) 間　　口：(約6.8m)　　奥　　行：(約20m) 地　　積：(165.18㎡)　(登記) 接面道路との関係：(中間画地) 隣地との高低差：(各隣接地と略等高)	

接面道路の状況	北東側（市道）　路線名（柏市道90388号線）　幅員（約4m）　連続性（普通）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（無）　高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条2項(特記事項参照)
	セットバック	不要と見込まれる
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	物件２建物の敷地
	隣地	･北東側：　道を介して住宅 ･南東側：　駐車場 ･南西側：　共同住宅 ･北西側：　住宅
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	・地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件１は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地で、用途が不明の建物が隣地に存していた時期もあるが、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・現在、物件２建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 ・柏市教育委員会への聴取によれば、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	・ 前面街路の建築基準法上の扱いにつき、物件２建物の建築計画概要書では42条1項1号と記載されており、物件1前面付近の道路査定図でも4ｍとなっている。しかし柏市建築指導課での調査では、当該街路の系統を勘案し、42条2項道路として取り扱っているとのことであった(ただし本件ではセットバックは不要の見込）。 ・ 南東側隣地の一部がゴミ収集所になっている。 ・ 南西側庭に簡易物置が設置されている（動産認定）。 ・ 所有者・占有者の親族からの聴取によると、井戸があるとのことであったが、現況雑草等が繁茂し、ポンプ等を確認することはできなかった。 ・ 所有者・占有者の親族からの聴取によると、庭にウッドデッキがあったが朽廃したため撤去したとのことである。

2　建物の概況及び利用状況等　（物件２）

区　　分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成17年1月17日新築
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	クロス等
	天　　井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設　　備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、公共下水道）
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	床面積　1階　50.51㎡ 2階　45.54㎡ 延べ　96.05㎡　（登記簿数量と同じ） ・小屋裏部分に天井高(最高部)約0.9m、床面積約4㎡の小屋裏収納があるが階層及び床面積には算入されない。	
現況用途等	現況用途	居宅 小屋裏は物置
	間取り	4ＬＤＫ＋小屋裏収納（別添建物間取略図参照）
品　　等	普通	

保守管理の状態	やや劣る ・所有者・占有者の親族からの聴取によると、1階トイレにつきリフォームを実施したとのことであるが、時期は不詳である。 ・所有者・占有者の親族からの聴取によると、キッチンのシンクにつき排水がやや不良であるとのことである。 ・居室の入口扉の破損、居室・廊下等の壁等に傷・穴・汚れ等が多数ある、収納の扉の破損等が多数ある等により使用に当たっては相応の補修等が必要であると見受けられる。 ・所有者・占有者の親族からの聴取によると、（キッチン排水を除き）設備に大きな不具合はないとのことである。ただし気づかない不具合等が発生している可能性も否定できない。
建物の利用状況	賃借人が空家の状態で占有・使用していると見受けられる。利用権原は賃借権であると推定される(詳細は現況調査報告書参照)。 借主：個人 占有開始時期：平成29年5月1日 契約期間：期間の定めなし 賃料：50,000円/月（毎月末までに当月分払い） 敷金：なし
特記事項	・築年と屋根素材から、アスベスト規制が始まった時期に製造された、耐久性に問題のあるスレート屋根を使用している可能性がある。当該スレート屋根は「層間はくり」や「ひび割れ」といった不具合が報告されている。 ・建物外周では、胴差（幕板）等の劣化が認められる。 ・建築確認：平成16年9月21日／第BVJ-M04-10-0266 検査済証：平成17年1月26日／第BVJ-M04-39-0266 ・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。 ・現況空家だが、室内には残置物が存する。

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	59,100	0.97	165.18	0.90	8,522,000

ア 標 準 価 格 ：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地　柏-65）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$60{,}700\text{円/㎡} \times \frac{(102.3)}{100} \times \frac{100}{(103)} \times \frac{100}{(102)} \fallingdotseq 59{,}100\text{円/㎡}$$

◇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＋3%　（格差率） 103

◇地 域 格 差 ：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。　（格差率） 102

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＋2%、規模・形状－5%　（格差率） 0.97

（相 乗 積）

ウ 地　　積 ：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価 ：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。　（格差率） 0.90

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＝エ
2	200,000	96.05	0.128	2,459,000

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％	3年	22年	0.16	▲20％　（0.80）	0.128

(1)耐用年数法(定額法)

$$\text{(D)定額法による現価率} = \left(1-(1-A)\times\frac{C}{(B+C)}\right)$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

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
		率	利用権等	
1	8,522,000	0.50	法定地上権	4,261,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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＝カ
1	8,522,000	－ 4,261,000		0.90	0.80	**3,070,000**
2	2,459,000	＋ 4,261,000	1.00	0.90	0.80	**4,840,000**
一括価格（合計）						**7,910,000**

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：管理が行き届いておらず、修繕等が必要な不動産の市場性等を勘案して査定した。

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

・ 地価公示価格（柏-65）

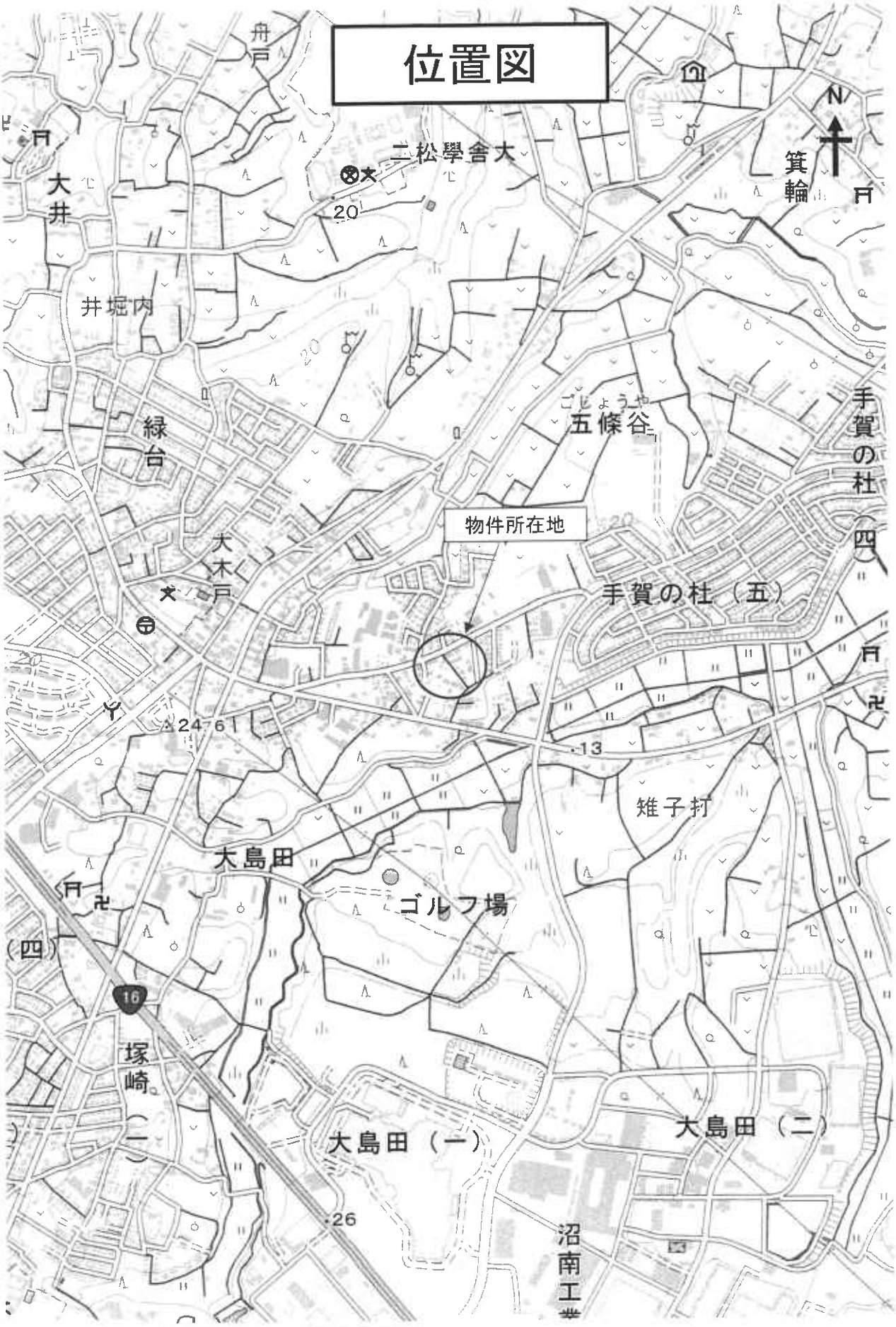
所在	柏市大井字堂堀原１８９１番８
価格	60,700円/㎡
位置	JR常磐線、東武野田線「柏駅」の南東方約4.8kmに位置する。
価格時点	令和8年1月1日
地積	113㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	東4.5m市道
用途指定等	市街化区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

第７ 附属資料

1. 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. 建物間取略図

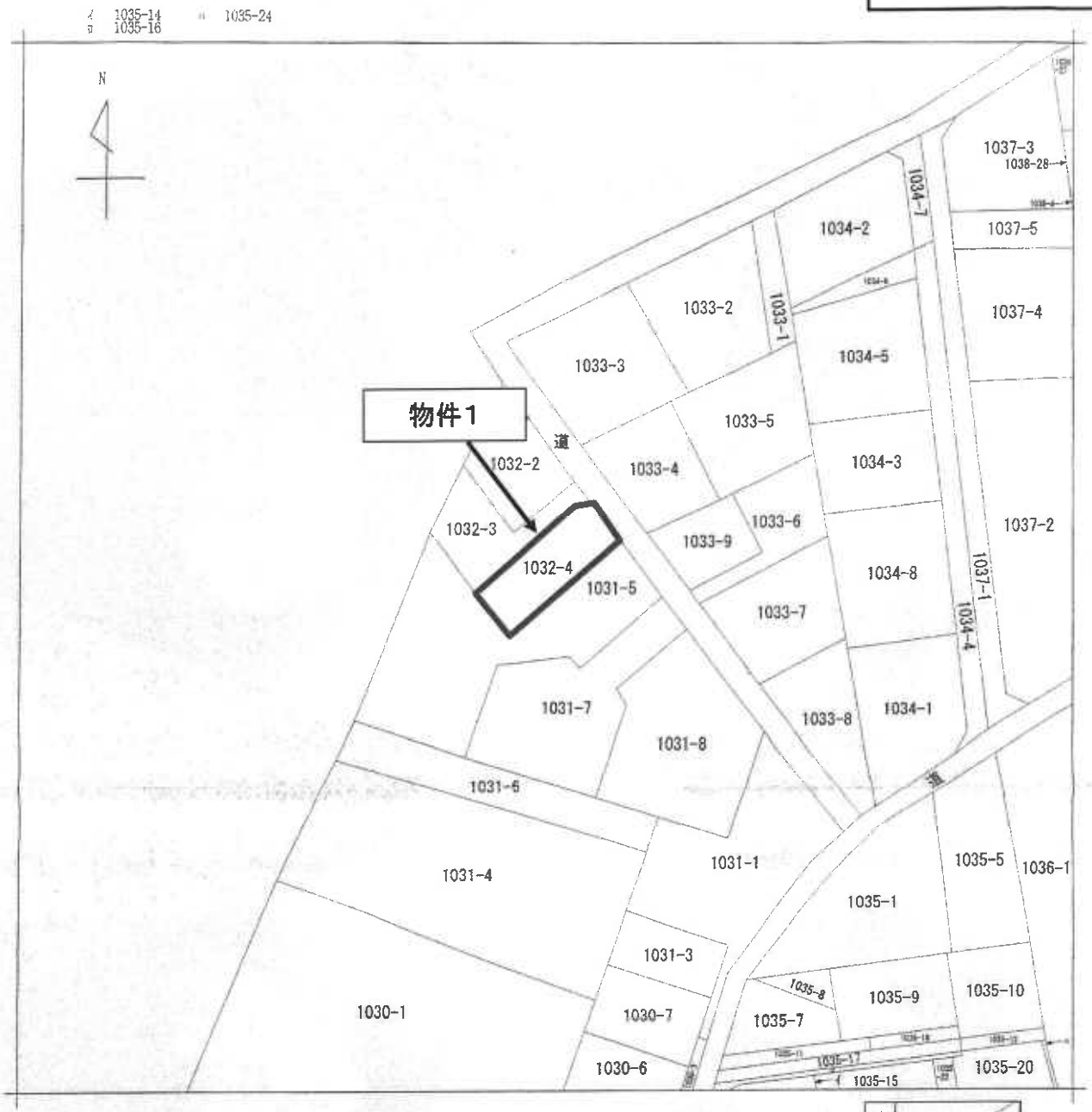
以 上

位置図



地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

公図写



(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	柏市鷲野谷字道堀原				地番	1032番4		
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)			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。

（千葉地方法務局柏支局管轄）

令和8年2月17日

福岡法務局

登記官 [redacted]

請求番号：41-1

(1/1)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：平成16年9月2日

310755

地番	1032-2、-3、-4
土地の所在	[redacted] 柏市 箕輪谷 字 道堀原

地積測量図

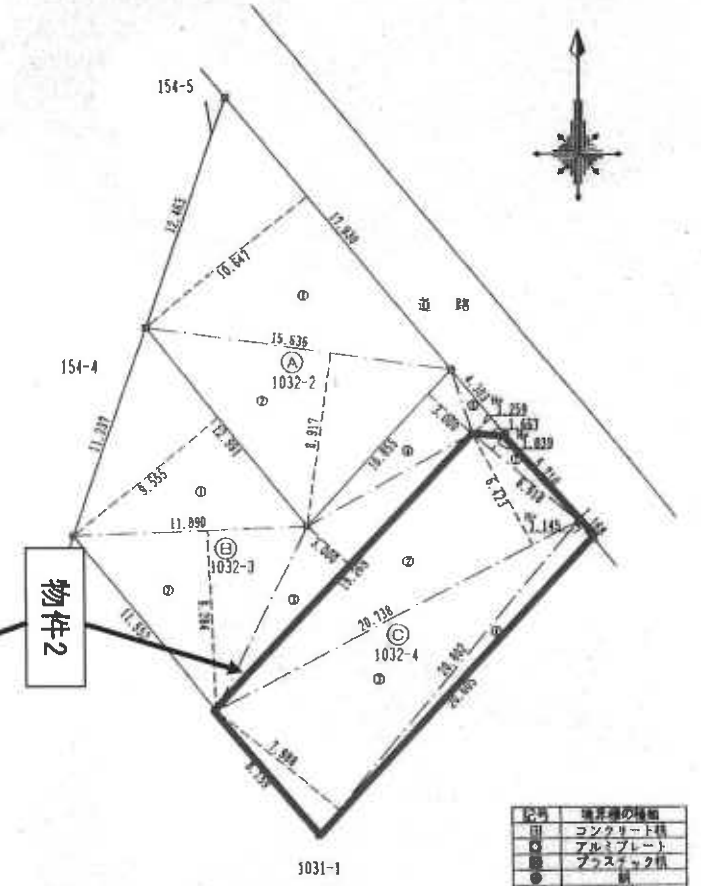
千葉地方法務局 16.9.-2 処理

求積表

地番	ⓐ 1032-2		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	17.930	10.647	190.900710
②	15.636	8.917	139.426212
		合計	330.326922
合計面積			165.1634610
地積			165.16 ㎡

地番	ⓑ 1032-3		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	12.991	9.555	124.129005
②	11.890	9.284	110.386760
③	19.269	3.000	57.807000
④	10.855	3.000	32.565000
⑤	4.303	1.259	5.417477
		合計	330.305242
合計面積			165.1526210
地積			165.15 ㎡

地番	ⓒ 1032-4		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	6.918	1.039	7.187802
②	20.738	6.423	133.200174
③	20.802	7.988	166.166376
④	20.802	1.145	23.818290
		合計	330.372642
合計面積			165.1863210
地積			165.18 ㎡



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

[物件1]

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）
令和8年2月17日 福岡法務局 登記官

15

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

[redacted]

請求番号：41-2

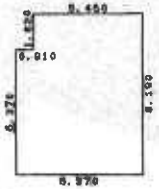
登記年月日：平成17年1月20日

124693 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	1032番4
建物の所在	~~東葛飾郡沼南町~~ 鷲野谷字道畑原１０３２番地４ 柏市

1階

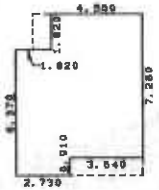


求積表

6.370	× 6.370	=	40.5769
1.820	× 5.460	=	9.9372
	計		50.51410

床面積 50.51 ㎡

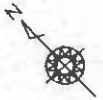
2階

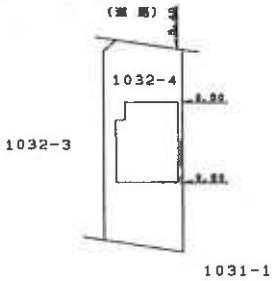


求積表

1.820	× 4.550	=	8.2810
5.460	× 6.370	=	34.7802
0.910	× 2.730	=	2.4843
	計		45.54550

床面積 45.54 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

平成十七年 一月 二十日 登記

［物件2］

これは図面に記録されている内容を証明した複面である。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和8年2月17日 福岡法務局 登記官 [redacted]

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

16

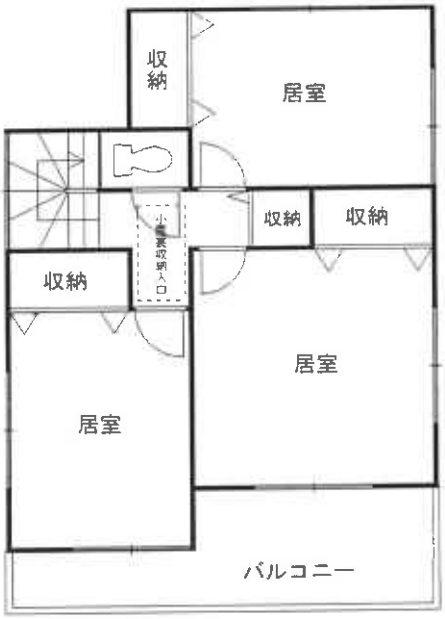
請求番号：41-3

建物間取略図



N

[1階]



[2階]



[小屋裏収納]

この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。