

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 15 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 7 年 5 月 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 6 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 5 月 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 7 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 7 年 4 月 1 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,110,000 6,488,000	一括	1,622,000	56,603	17,388
1	5,650,000				
2	2,460,000				



物 件 目 録

1 所 在 柏市東中新宿二丁目

地 番 172番36

地 目 宅地

地 積 126.00平方メートル

共有者 A 持分8分の3

共有者 B 持分8分の5

2 所 在 柏市東中新宿二丁目172番地36

家屋 番号 172番36

種 類 居宅 車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 62.35平方メートル

2階 63.35平方メートル

地下1階 22.79平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 62.35平方メートル

2階 約66.59平方メートル

地下1階 22.79平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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 柏市東中新宿二丁目
地 番 172番36
地 目 宅地
地 積 126.00平方メートル

共有者 A 持分8分の3
共有者 B 持分8分の5

2 所 在 柏市東中新宿二丁目172番地36
家屋 番号 172番36
種 類 居宅 車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建
床 面 積 1階 62.35平方メートル
2階 63.35平方メートル
地下1階 22.79平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 62.35平方メートル
2階 約66.59平方メートル
地下1階 22.79平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第113号
令和6年12月20日受理
令和7年1月22日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(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 柏市東中新宿二丁目
地 番 172 番 36
地 目 宅地
地 積 126.00 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 3
共有者 B 持分 8 分の 5

- 2 所 在 柏市東中新宿二丁目 172 番地 36
家屋 番号 172 番 36
種 類 居宅 車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 2 階建
床 面 積 1 階 62.35 平方メートル
2 階 63.35 平方メートル
地下 1 階 22.79 平方メートル

所有者 B



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	柏市東中新宿2-1-20
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 ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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(共)有者 ☒ B ☐ その他の者 上記の者が本件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: 1階 62.35㎡ 2階 約66.59㎡ (うち増築部分約3.24㎡) 地下1階 22.79㎡
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ B ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居室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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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
(2 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 北側及び北東側で市道に接する宅地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 周辺は東方下がりの地勢にあり、本件土地の地盤面は前記の両市道より約1.7～2.3m高いため道路境にコンクリート擁壁が造られ北東側擁壁の中央部分には掘込車庫(本件建物の地下1階部分)が設けられている。北東側市道から本件建物への出入りには11段のコンクリート階段を昇降する必要がある。
- 3 植栽が伸びており、道路に越境している。

■本件建物について

- 1 13 の陳述によれば、本件建物には1階階段前の床に穴があいている(写真8参照)以外には不具合はなく、設備にも故障等の問題はないとのことである。
- 2 維持管理の状態はやや不良で、喫煙による壁面クロスの汚れがあるほか、フローリングの損耗、巾木や出隅に小破損等があるが、全体的には経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。
- 3 2階中央部分の屋根裏に約13㎡大の小屋裏収納があるが、内高が1.4mに満たないものであるため、階数及び床面積には算入されないものである。
- 4 玄関頭上にあった吹き抜け空間と、その南側(外壁を抜いている)を利用して2階に洋室(9枚目「間取図」中の2階「納戸」)を増築している(未登記)。これにより容積率の超過を来している様である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者) (土地共有者) (建物所有者)	1 この家には、私が妻と住んでいます。 2 土地共有者 ■ A は、私の姉です。 (以上、令和6年12月25日に電話聴取) 3 建物自体に不具合はありませんが、1階階段前の床に重い物を落とした際にできた穴があいています。設備には故障等の問題はありません。 4 この家を建ててから以下のリフォーム等をしています。 1) 2階の屋根裏に小屋裏収納を造りました。 2) 玄関の頭上にあった吹抜部分に床を造り、その南側部分を増築して洋室を造りました。 3) 10年位毎に外壁塗装をしています。 5 5年位前まで家の中で犬を飼っていましたが、犬がつけた傷などはありません。 6 土地境界等、近隣トラブルはありません。 7 家の中で事件、事故、火災等の履歴はありません。 (以上、令和7年1月17日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(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
R6年12月24日（火） 16：15～16：25	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函（ ■ Bより連絡あり）
R6年12月25日（水） 10：20～10：22	松戸支部執行官室	■ Bより受電、聴取
R7年1月17日（金） 13：50～14：50	物件所在地	立入調査（物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影） 評価人同行 ■ Bに面談聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

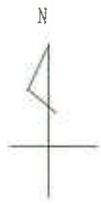
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

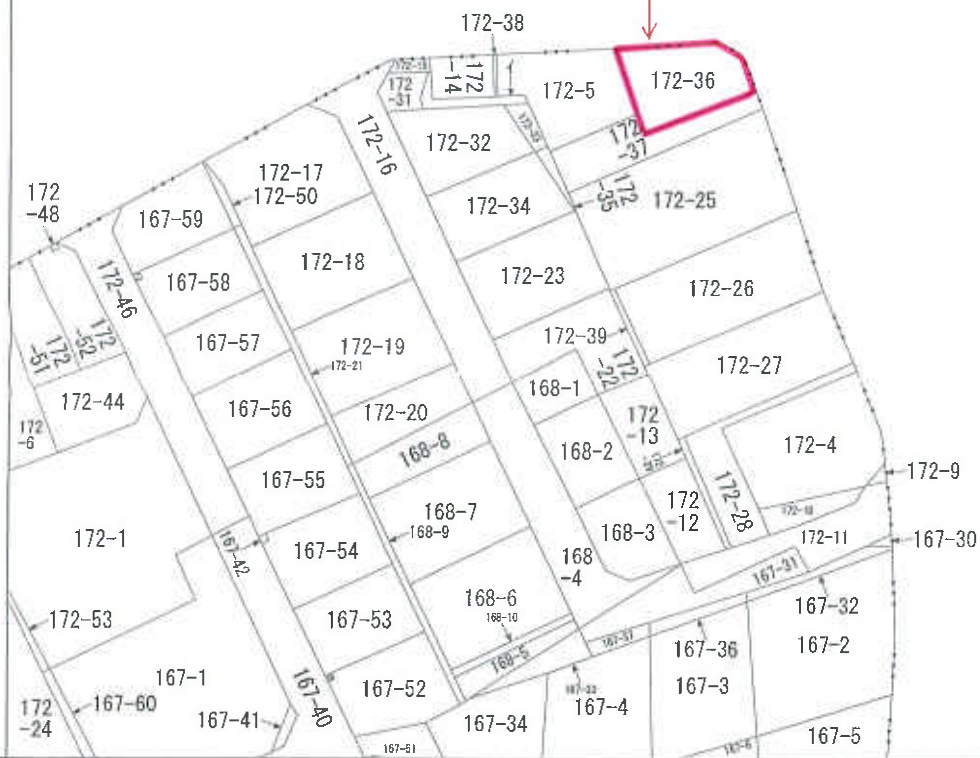
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

（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）



物件（イ）の土地



(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。

地番区域見出

東中新宿
2丁目

請 求 部 分	所 在	柏市東中新宿二丁目				地 番	172番36			
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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12月20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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和6年9月24日

福岡法務局

請求番号：32-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成6年6月24日

259385

地番
172-36

土地の所在
柏市東中新宿2丁目

地積測量図

6.6.24

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
B172-36	1	13.568	X	7.178	=	97.391104
	2	14.452	X	2.766	=	39.974232
	3	14.452	X	7.933	=	114.647716
		合計		252.013052		
A172-5	面積		126.0065260	m ²		126.00 m ²
	公積		379.5964415	m ²		
	総計		126.0065260	m ²		253.58 m ²
		係	253.5899155	m ²		



173-4

プレート
プレート
プレート

物件(1)の土地

B 172-36

A 172-5

172-25

作製者

申請人

縮尺
1/250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉地方支務局柏支局管轄)

令和6年9月24日

福岡支務局

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：32-2

登記年月日：平成7年4月17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。

(千葉地方支務局柏支局管轄)

令和6年9月24日

福岡法務局

登記書

(8 枚目)

請求番号：32-3

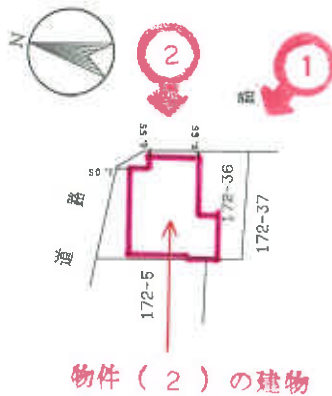
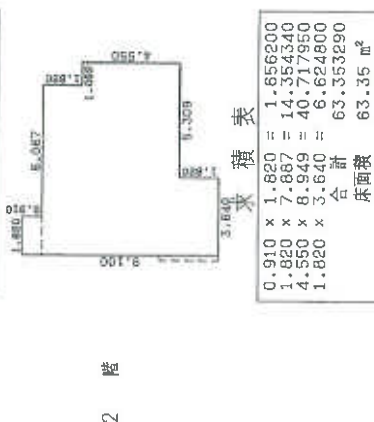
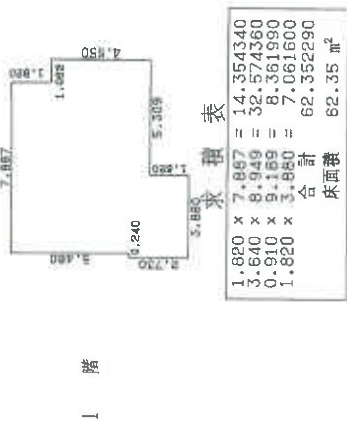
75643 各階平面図

家屋番号 172-36

建物の所在

柏市東中新宿2丁目172-36

建物図面図



写真撮影位置と方向

縮尺 1/250

平成7年4月12日(作製)

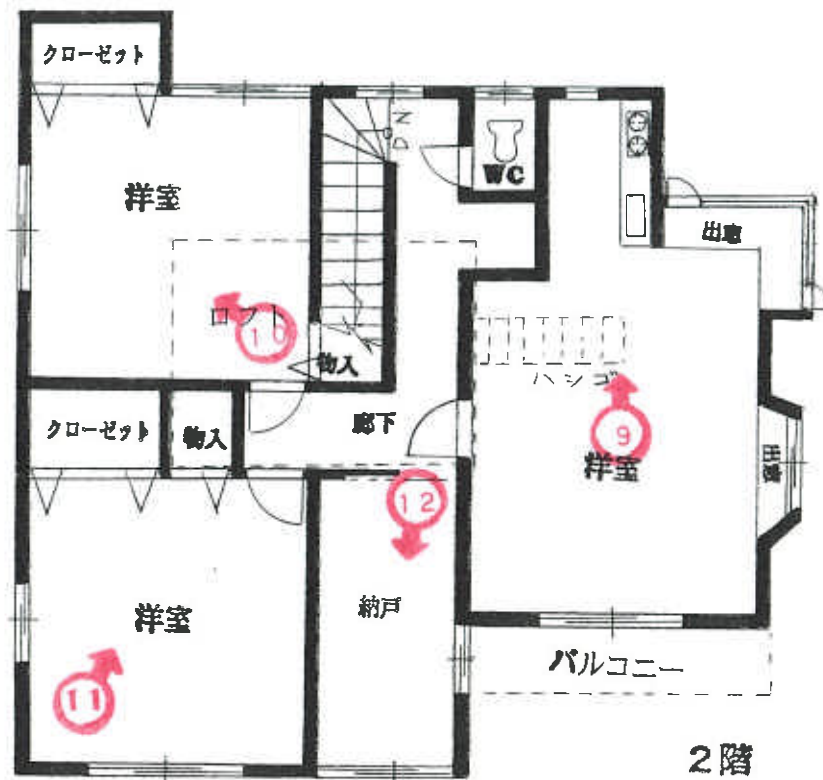
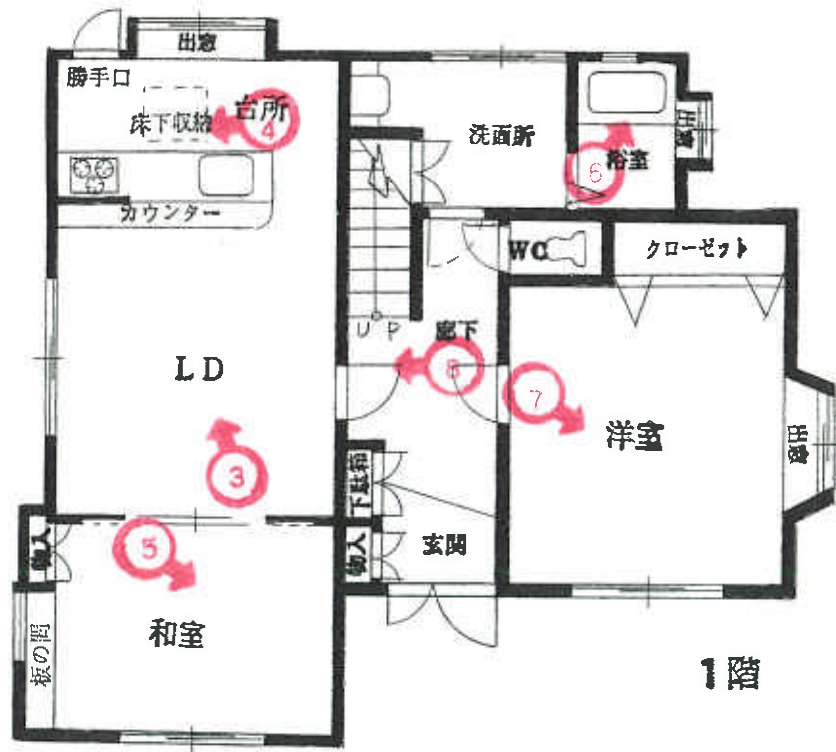
申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家賃調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

間取図



写真撮影位置と方向

間取図



地下1階

2





1



2



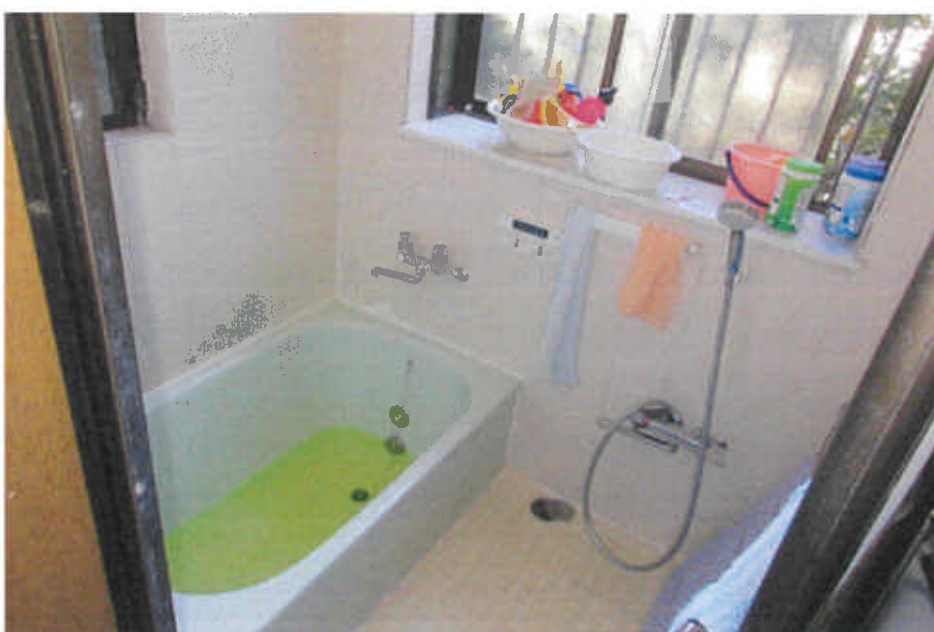
3



4



5



6



7



8



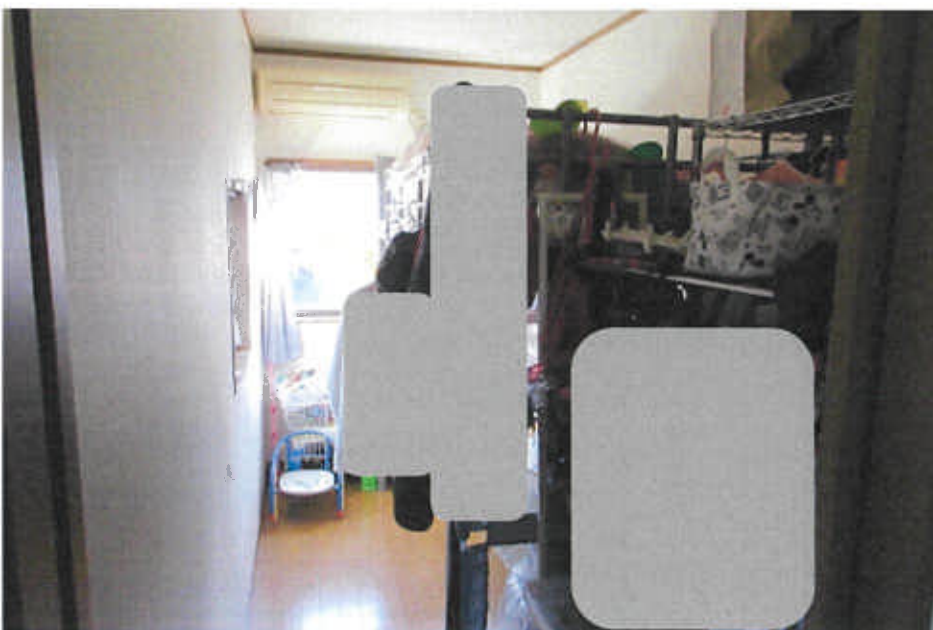
9



1 0



1 1



1 2



令和 6 年 (ケ) 第 1 1 3 号

令和 7 年 1 月 17 日 現地調査

令和 7 年 1 月 21 日 評 価

第 2 4 - 9 2 6 号 発行番号

令和 7 年 1 月 24 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 8,110,000円	
内 訳 価 格	
1 (土 地)	金 5,650,000円
2 (建 物)	金 2,460,000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。	現況床面積 1 階 62.35㎡ 2 階 約66.59㎡ 地下1階 22.79㎡ 延べ 約151.73㎡ 住居表示 東中新宿二丁目1番20号
特記事項		
○ 物件1（宅地）の現況地積は登記簿数量と概ね等しいと思われる。 ○ 物件2（建物）は2階の一部が増築されており、現況床面積は上記のとおり査定した。また2階の屋根裏に床面積に算入されないロフト（約13㎡程度）が設置されている。 ○ 物件2（建物）の現況床面積は指定容積率を上回っていると思われる（建蔽率は角地緩和により上回っていない。）。		

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 柏市東中新宿二丁目

地 番 172 番 36

地 目 宅地

地 積 126.00 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 3

共有者 B 持分 8 分の 5

2 所 在 柏市東中新宿二丁目 172 番地 36

家屋 番号 172 番 36

種 類 居宅 車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 62.35 平方メートル

2 階 63.35 平方メートル

地下 1 階 22.79 平方メートル

所有者 B

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	東武鉄道野田線「新柏駅」の南西方約 700m, J R 常磐線「南柏駅」の南東方約 1.7km（いずれも道路距離） （別添位置図参照。）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が多い中にアパート、マンション等が混在する住宅地域。周辺の地勢には起伏がみられる。	
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（北東・北向き角地）、北東側間口（約 9.7m）、北側間口（約 8.8m）、北東側からの奥行（約10m） ※物件1は北東側市道より約2.3m程度、北側市道より約1.7m～約2.3m程度高位にある。また南西側隣地（172番5, 172番37）及び南東側隣地（172番37）より約1.5m程度低位にある。	
接 面 道 路 の 状 況	○北東側市道(60422号線)、幅員（約 7.6m）、系統連続（普通）、舗装（有）、歩道（なし）、側溝（有）、高低差（物件1は市道より約 2.3m高位にある。） ○北側市道(60485号線)、幅員（約 6 m）、系統連続（普通）、舗装（有）、歩道（なし）、側溝（有）、高低差（物件1は市道より約1.7m～約2.3m高位にある。） ※北側市道は東方から西方に向けて上り傾斜している。	

	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号		北東側市道，北側市道は，いずれも建築基準法第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と思われる。	
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。 ○戸建住宅が多い中にアパート，マンション等が混在する住宅地域である。		
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	あり	現況面積	物件１の現況地積は登記簿数量（126.00㎡）と概ね等しいと思われる。
	ガス配管	あり		
	下水道	あり		
土 壌 汚 染 等	○1968年～2024年の住宅地図及び昭和34年度柏市動態図鑑を閲覧した。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。 ・1996年～2024年 戸建住宅（現況建物）の敷地 ・1992年～1995年 山林または未利用地の一部と思われる。 ・1990年 小屋の敷地及び山林に入る通路の一部と思われる。 ・1974年～1987年 規模の大きな住宅敷地の一部で，物件１付近は小屋の敷地及び通路の一部と思われる。 ・1971年 規模の大きな住宅敷地の一部または未利用地の一部と思われる。 ・1968年 山林の一部と思われる。 ・昭和34年度柏市動態図鑑 山林の一部と思われる。建物の記載はない。 ○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壌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含まれていない（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	現況用途の建物を再建築することは可能と思われる。ただし現況建物は指定容積率を上回る規模であるため、再建築可能な建物は現況を下回る床面積のものになると見込まれる。									
特 記 事 項	○物件1と接面する市道との境界部分には、高さ2mを上回るコンクリート製の擁壁が築造されている。柏市宅地課に確認したところ、これは宅地造成工事規制法上の許可を受けて築造された擁壁で許可番号は次のとおり。この擁壁部分に地下車庫が築造されている。 宅地造成工事規制法による許可 柏市指令 第4-45号 平成6年10月5日 造 成 主 共有者B外2名 所在・地番 東中新宿2丁目172番36 完了検査 (検査済証) 平成6年12月5日 第6-50号 鉄筋コンクリート造 H = 2.3m ○柏市内水ハザードマップによれば、想定最大規模の降雨（時間最大降雨量 153mm）における浸水深は 3.0m～ 5.0mとされている。 ○接面する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。 ○北東側市道 <table><tr><td>173番3</td><td>公衆用道路</td><td>柏市</td></tr><tr><td>84番1</td><td>公衆用道路</td><td>柏市</td></tr></table> ○北側市道 <table><tr><td>173番4</td><td>宅地</td><td>柏市</td></tr></table>	173番3	公衆用道路	柏市	84番1	公衆用道路	柏市	173番4	宅地	柏市
173番3	公衆用道路	柏市								
84番1	公衆用道路	柏市								
173番4	宅地	柏市								

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)	平成7年4月8日 新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 床 天 井 設 備 その他	木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建 スレート サイディング ビニールクロス, 新京壁 等 フローリング, 畳, クッションフロア 等 ビニールクロス, 杉柵目合板 等 浴室, 洗面台, 水洗トイレ, 台所 上水道, 公共下水道, 都市ガス
床 面 積	(現況床面積) (増 築 部 分) 1 階 62.35㎡ 2 階納戸の窓側(約3.24㎡)が増築され, 2 階 約66.59㎡ 未登記の状態になっている。また2階 地下1階 22.79㎡ 屋根裏に床面積に算入されないロフト 延べ 約151.73㎡ (約13㎡。天井の高さの最高位約1.27m) が設置されている。	
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅 車 庫
	間 取 り	5 L D K + 納 戸 + 車 庫
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	建物所有者Bが家族とともに居住している。	
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
	建築確認年月日 平成 6 年12月28日
	建築確認番号 第1931号
	○完了検査 (検査済証)
	検査済証交付年月日 平成 7 年 7 月10日
	検査済証番号 第1931号
(柏市建築指導課にて確認。)	
○以前、建物内で犬を飼っていたとの由である。	
○1階 階段下の廊下に穴が開いている。	
○2階 階段を上がって右突き当たり手前の角の内壁（下部）に	
損傷がある。	
○2階 トイレ横，手洗場下の床にシールが貼られている。塗装	
が剥げているとの由である。	

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 (主 地)	107,000	0.84	126.00	0.90	10,192,000

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－21）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 94,500\text{円}/\text{㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{88} & = & 107,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

●時 点 修 正 : 標準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・南西 + 4%

●地 域 格 差 : 街路条件△7%, 交通接近条件△5%, 合計△12%

イ 個 別 格 差 : 方位・北東+2%, 形状△3%, 角地+5%,

道路及び隣地との高低差が大きい△20%, 合計△16%

ウ 地 積 : 126.00㎡（登記簿面積）

エ 建付減価補正率: 築年数の古い中古建物の存在を考慮 △10%

(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、ロフト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	151.73	0.05	1,517,000

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30年，経済的残存耐用年数 0 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 5 % と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{30}{30 + 0} = 0.05$$

● 観察減価法

経年相応の状態と判断 ± 0 %

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 1.00 = 0.05$$

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 (土地)	10,192,000	0.20	場所的利益	2,038,000

敷地利用権割合：0.20

(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±1)×ウ ×エ×オ
1 (土 地)	10,192,000	－ 2,038,000	1.00	0.99	0.70	5,650,000
2 (建 物)	1,517,000	＋ 2,038,000	1.00	0.99	0.70	2,460,000
一 括 価 格 (合 計)						8,110,000

ウ 占 有 減 価： 特に考慮しない。±0%

エ 市 場 性 修 正： 指定容積率を上回る建物と思われる △1%

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 0.70 を乗じた。

第6 参考価格資料

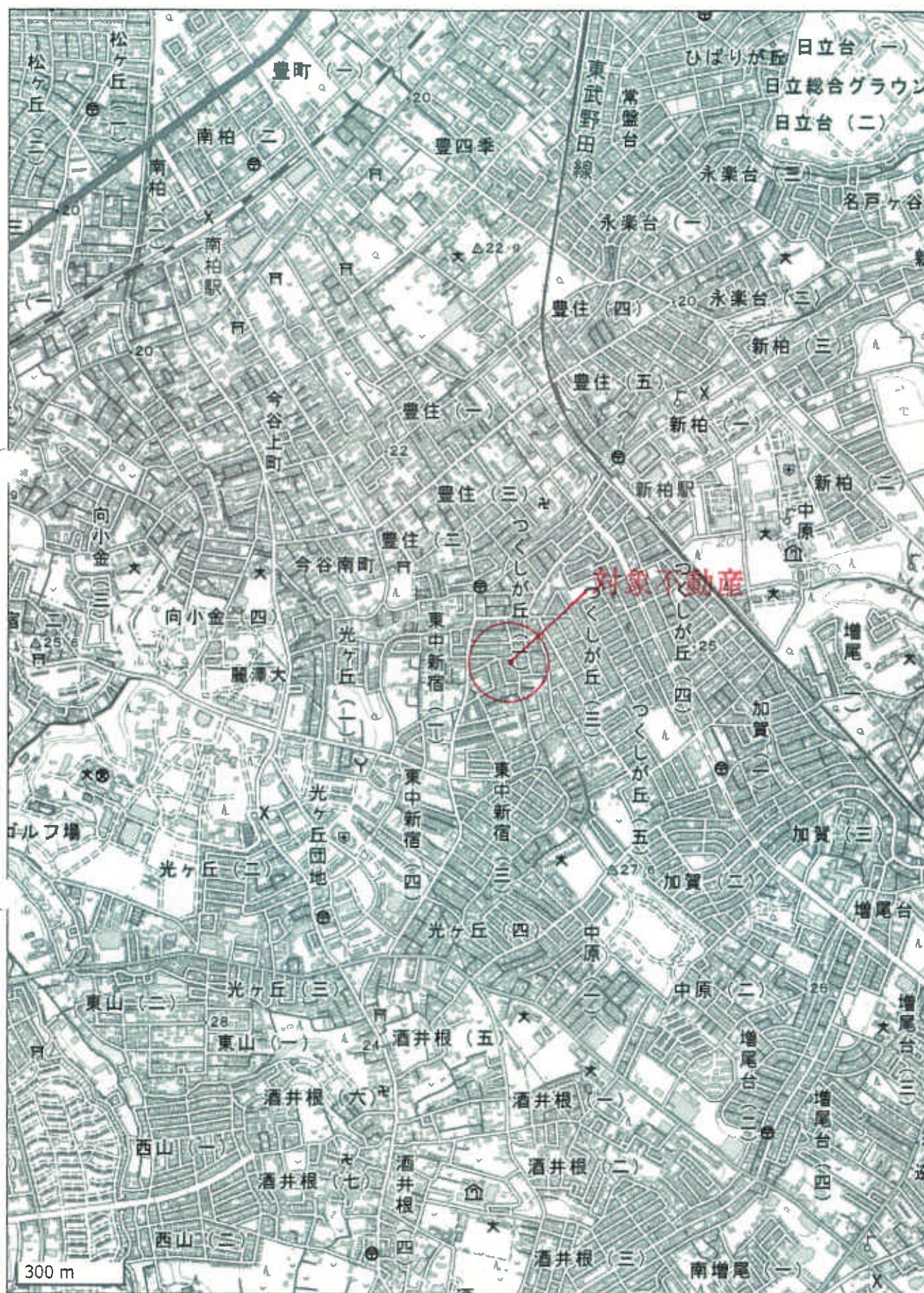
地価公示標準地（柏－21）

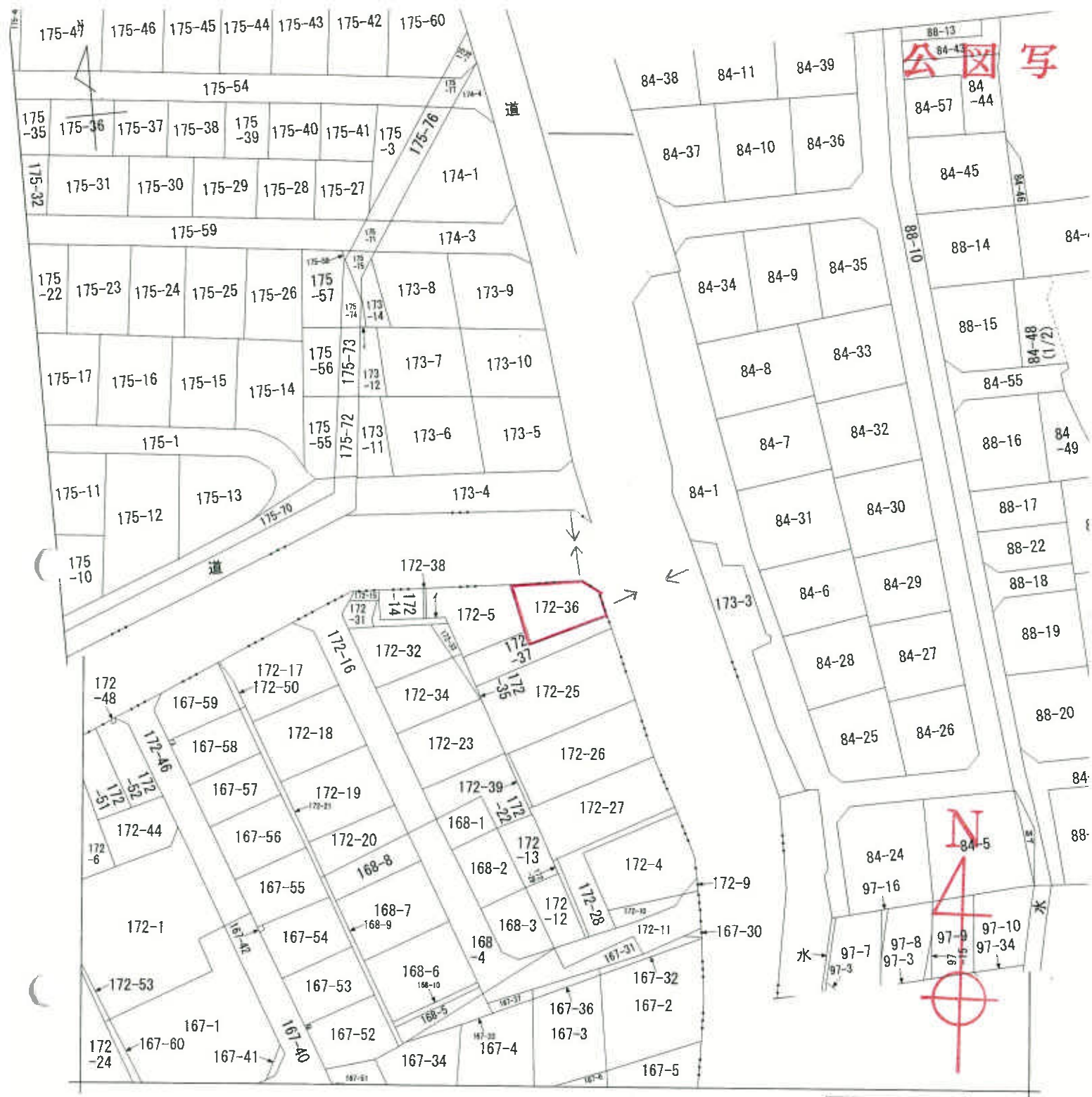
所 在	柏市東中新宿3丁目140番107 「東中新宿3－18－4」
価 格	94,500円/㎡
位 置	東武鉄道野田線 新柏駅 の南西方約 1.1km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	182㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	南西 4.5m市道
用途指定等	1低専(50/100)
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

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





A3をA4に縮小



請 求 部	所 在	柏市東中新宿二丁目				地 番	172番36			
出 力 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51年12月20日		補 記 項		

登記年月日：平成6年6月24日

令和6年9月24日
福岡法務局

登記官

横英俊

259385

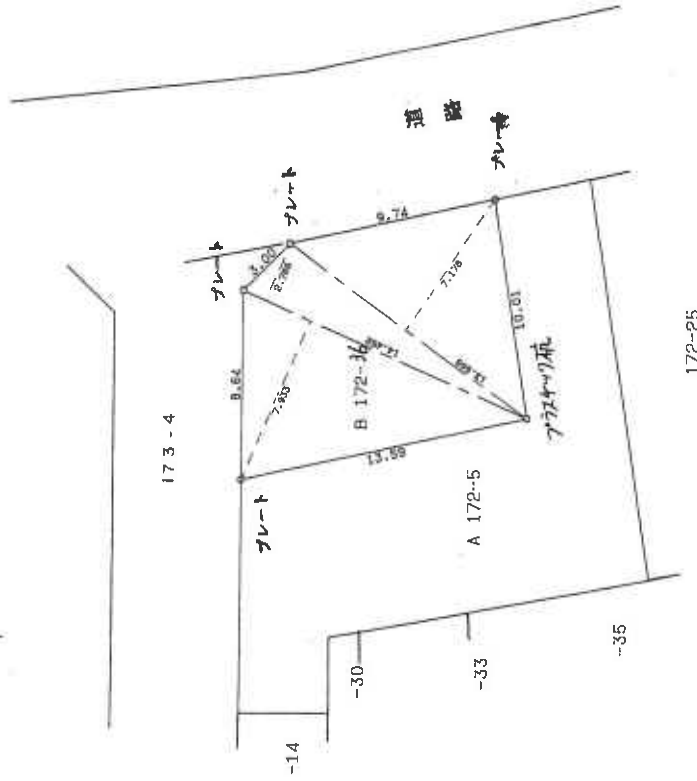
地番
172-36

土地の所在
柏市東中新宿2丁目

地積測量図
6.624

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
B172-36	1	13.568	7.178	97.391104	
	2	14.452	2.768	39.974232	
	3	14.452	7.933	114.647716	
	合計		252.013052		
A172-5	面積		126.0065260	m ²	126.00
	公積		379.5964415	m ²	
	総計		126.0065260	m ²	
	残地		253.5899155	m ²	253.58



土地家屋調査

作製者

申請人

(平成6年6月6日作製)

縮尺
1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

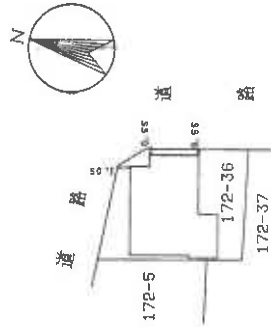
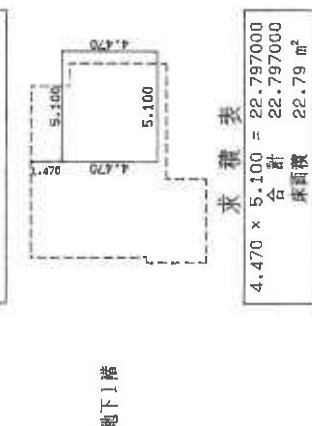
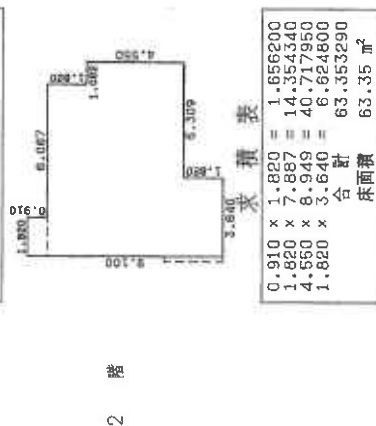
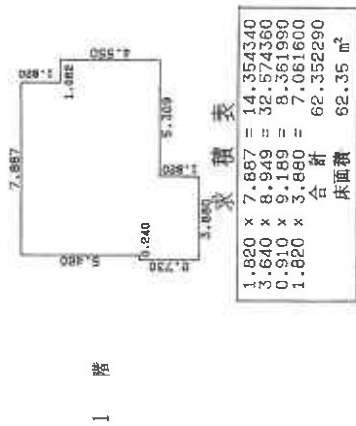
A3をA4に縮小

75643 各階平面図

建物各階

平面図

家屋番号	172番36
建物の所在	柏市東中新宿2丁目172-36

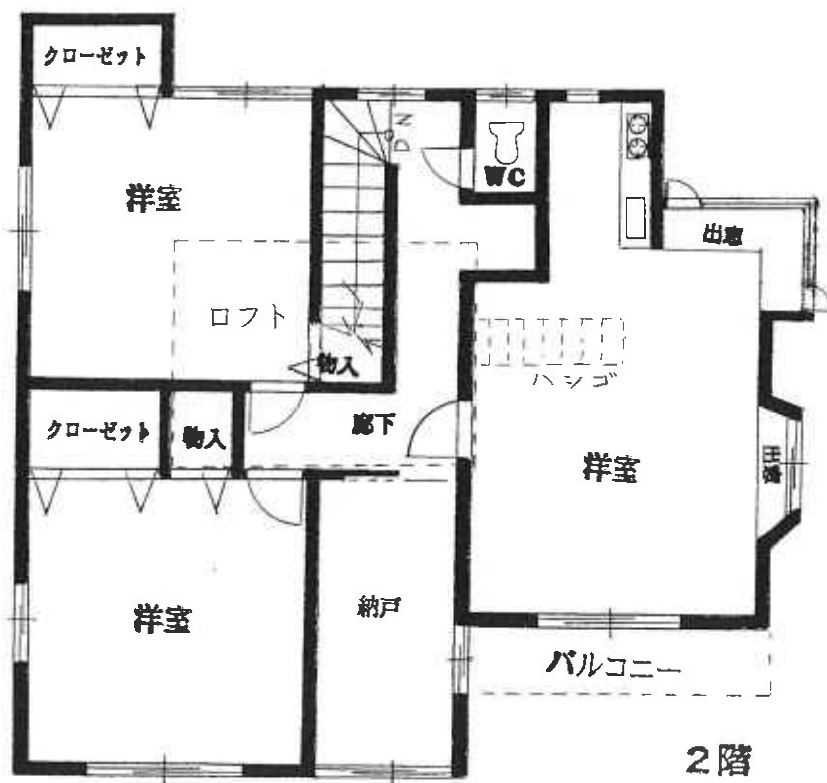
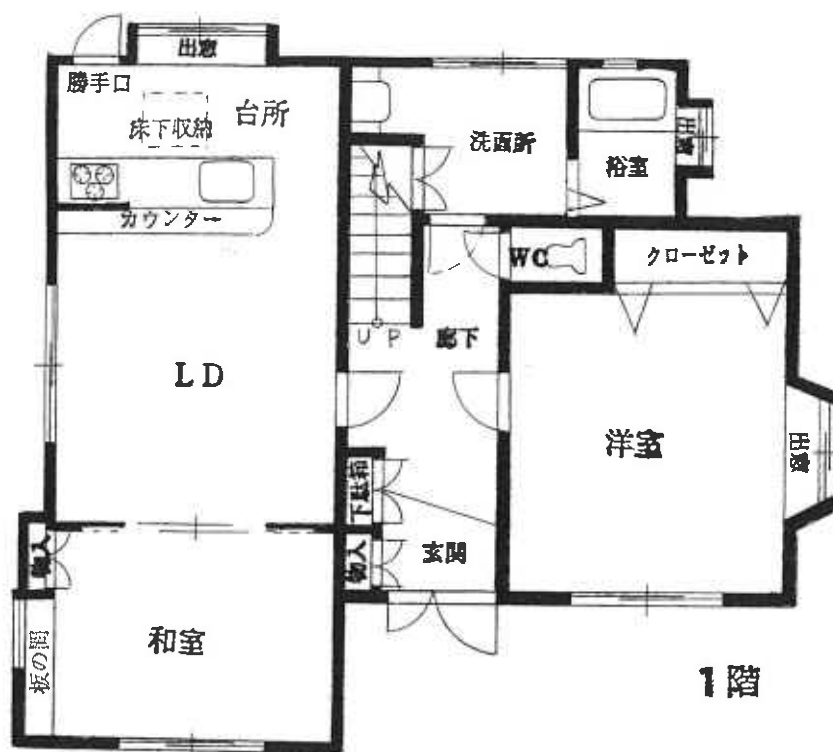


作製者	申請人
縮尺 1/250	縮尺 1/500
7 年 4 月 12 日作製)	

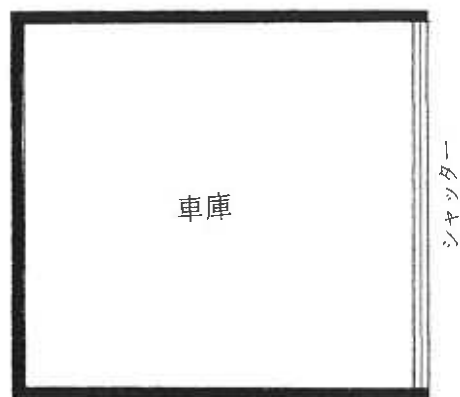
(千葉土地家屋調査士会用品)

A3をA4に縮小

間取図



間取図



地下1階

