

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 7 年 9 月 25 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 7 年 9 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 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 7 年 8 月 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	20,450,000 16,360,000	一括	4,090,000	133,347	36,501
1	6,360,000				
2	14,090,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柏市酒井根三丁目 |
| | 地 番 | 7 6 9 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 8 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市酒井根三丁目 7 6 9 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 7 6 9 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 6 3 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 6月23日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西村 克美

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 | 柏市酒井根三丁目 |
| | 地 番 | 7 6 9 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 8 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市酒井根三丁目 7 6 9 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 7 6 9 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 6 3 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第30号
令和7年4月21日受理
令和7年6月9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(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 柏市酒井根三丁目
地 番 769番15
地 目 宅地
地 積 258.90平方メートル
- 2 所 在 柏市酒井根三丁目769番地15
家屋 番号 769番15
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 83.63平方メートル
2階 51.34平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉県柏市酒井根3-14-17	
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	「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 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	「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

その他の事項

■

1 土地（物件1）について

- ① 本土地は宅地であり、物件2建物の敷地として利用されている。周囲をブロック塀、フェンス等で囲み、隣地と明確に区分されている。
- ② 駐車スペース（3台分）があり、道路とほぼ等高である。駐車スペースの奥の建付地部分は、約0.6メートル高く段差がある。北西側隣地より約1メートル低い。
- ③ 敷地内にスチール製簡易物置（基礎無し、動産）が3個在り、家庭用に使用している。

2 建物（物件2）について

① 占有

- ・ 関係人の陳述及び立入調査した現況から、債務者兼所有者が住居として使用し、占有していることが認められる。
- ・ 建物内で、ペットの中型犬1匹、猫1匹を飼育している。
- ・ その他、室内に鳥籠を設置しているが、現在、鳥は飼っていない。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床等の汚損、小傷等が認められる。喫煙のため1階の内壁クロス等に変色が認められる。
- ・ 目視する限り、雨漏りのシミ跡は見当たらない。床の撓みは無いとのことである。
- ・ 大雨の時など、2階のベランダの排水が悪いとのことである。
- ・ 浴室の換気扇の騒音が大きいため、使用していないとのことである。
- ・ 建物の北端台所付近の外側に下屋があり、物置として使用している。評価人と共に見分したところ、コンクリートブロックの上に設置した簡易なもので建物の基礎は無く、土地との定着性が認められない。よって、非建物と判断した。
- ・ 屋根上に太陽光パネルが設置してある。売電しているとのことである。なお、ローンの残債があるとのことである。

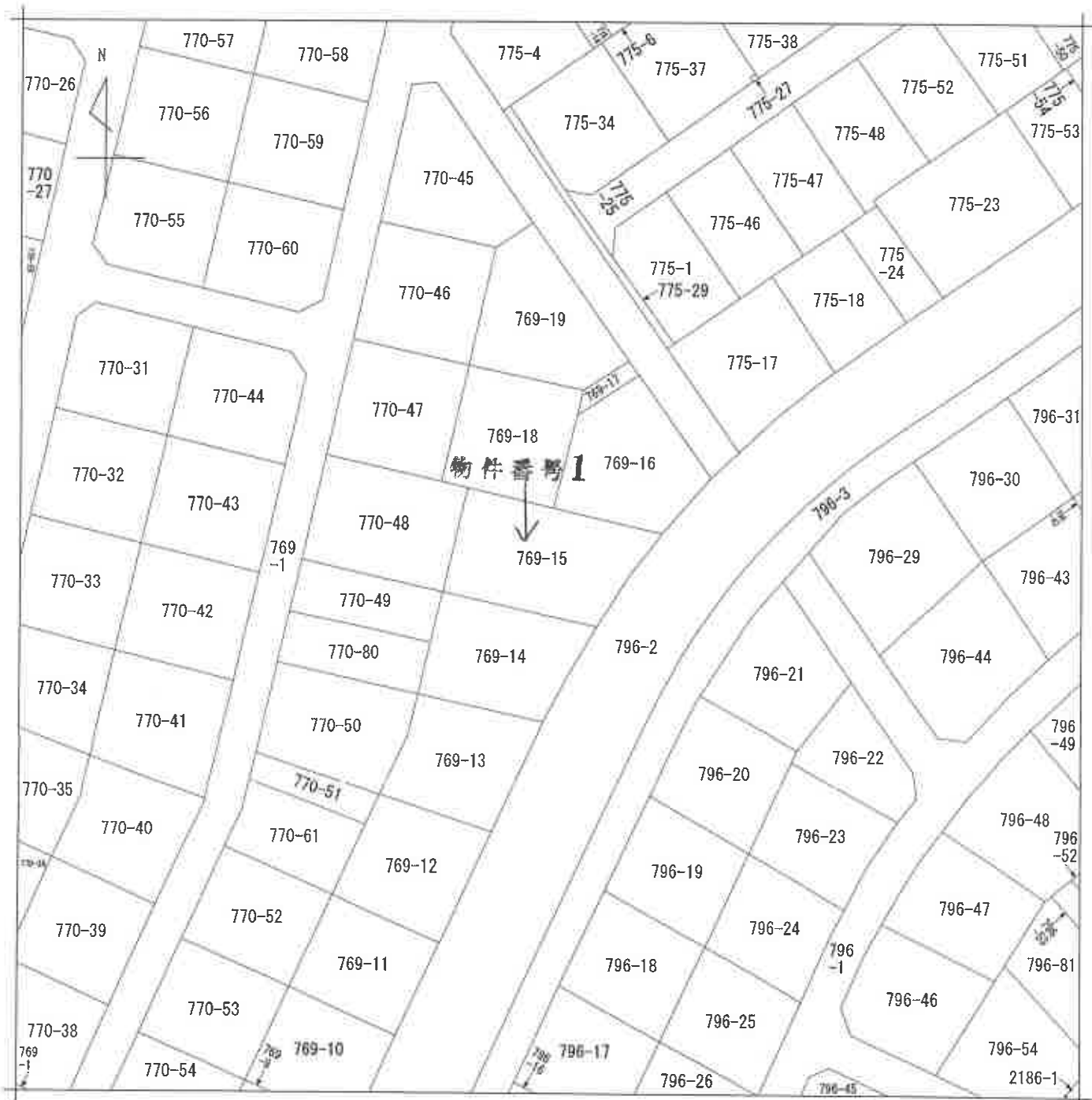
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	(4月25日調査時) ① 私と妻の2人で住んでいます。建物内で中型犬1匹、猫1匹を飼っています。娘と息子は県外で暮らしています。 ② 現在、債務整理のため弁護士を依頼して自己破産の手続きを進めています。 ③ 連休明けの午後であれば、立入調査に立ち会えます 立入調査日を5月7日14時と指定されたので、調査に立ち会います。 (5月7日調査時) ① 連休中、静岡県内の親戚に不幸があり、家に帰っていないので、本日予定している立入調査を延期してください。落ち着いたら連絡します。 (本日の立入調査を延期した。その後調整し、次回の立入調査日を5月28日10時と指定告知した。) (5月28日調査時) ① 土地の境界争いはありません。車3台分の駐車スペースがあります。 ② 暖房用にガスストーブを使用しています。家の外にあるプロパンガスは、ガスストーブ用です。 ③ この家は平成22年頃新築し、オール電化住宅として建てました。 その後、今から11年ほど前、屋根に太陽光パネルを設置しました。売電しています。ローンの支払いが残っています。 リビングは床暖房になっています。電気使用です。正常に作動します。 ④ 敷地内にスチール製簡易物置を3個設置しており、家庭用に使用しています。 ⑤ 台所の外側を囲って物置として使用しています。台所の勝手口のドアから物置内に出られます。 ⑥ 室内に鳥籠を設置して鳥を飼っていましたが、今は飼っていません。 大雨の時など、2階のベランダの排水が悪くなります。 浴室の換気扇を動かすと、騒音が大きいため、現在は使用していません。 台所の床は、一部が擦れて傷がついています。

(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 の 経 過		
調査の日時（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月25日（金） 10：45－10：55	物件所在地 電話	物件確認 外観写真撮影 債務者兼所有者と面談 占有調査 立入調査日調整 立入調査日指定告知（5月7日14時）
7年5月7日（水） 9：00－9：05	電話	債務者兼所有者から本日の立入調査の延期申し出があり延期した。（その後調整し、次回の立入調査日を5月28日10時と指定・告知した）
7年5月28日（水） 9：45－10：35	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者立ち会い 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
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



(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

酒井根 3 丁目

A 南増尾 2 丁目

請求部	所在	柏市酒井根三丁目				地番	769番15			
出力縮尺	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				備付年月日(原図)	昭和47年9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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年2月12日

福岡法務局

地図整理番号：M68555

登記官

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

(6 枚 目)

登記年月日：昭和47年10月31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。
(千葉県地方法務局柏市支店管理)

令和7年2月12日 福岡法務局

登記目

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

221685

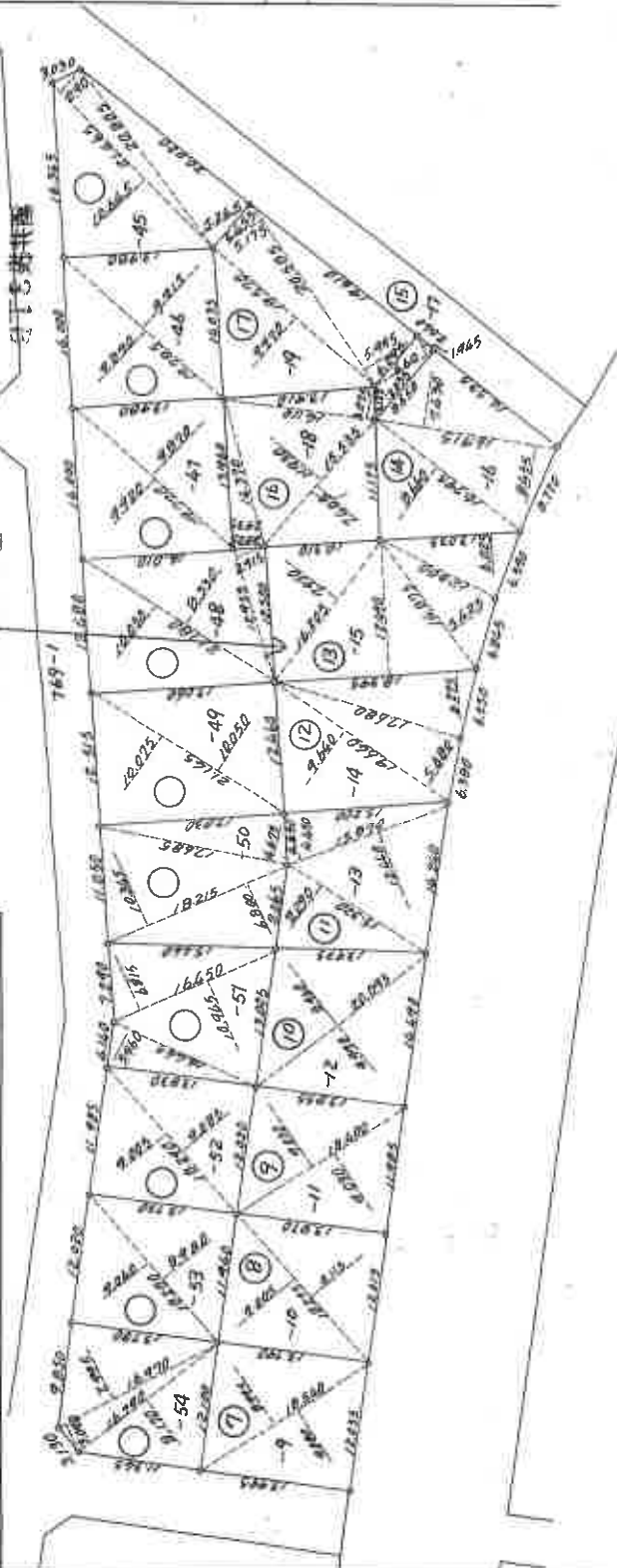
番 769-1
769-9~19

土地の所在 柏市酒井根字棒ヶ谷 酒井根3丁目

P80133

地 積 測 量 図

物件番号1



47.10.31

作 製 年 月 日
昭和47年10月31日

作 製 者

申 請

(千葉県地家賃調査士会用紙)

縮 尺 1 / 500

地図整理番号：M68556 (1/2)

221686

地 積 測 量 図

580199

番 769-1

769-9-19

柏市酒井根字棒ヶ谷

酒井根3丁目

昭和四十七年六月廿五日

51.5 測量

47.10.31

作 製 年 月 日

面積計算表

地 番	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積	地 番	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
	15.770	2.170	137.174		-18			305.932	192.966
	15.970	3.070+7.775	188.112			6.600	1965	12.837	
			325.286	162.543		8.630	2035	17.602	
	18.280	3.060+8.980	329.771	164.883	-17			30.239	15.219
	18.290	3.005+3.085	330.866	165.633		16.915	7430+8430	268.356	
	16.445	3.960	37.202			16.795	8660	145.444	
	16.430	6.925+2.815	292.132		-16			413.800	206.900
			369.334	174.677		16.205	7750	128.829	
	18.213	6.880+10.365	312.296			18.395	12490	229.753	
	13.605	6.475	79.140			14.875	3425	80.696	
			391.436	195.718		13.035	6025	78.535	
	21.165	8.005+10.800	425.363	212.771	-15			517.813	258.906
	21.180	10.805+8.330	389.288			18.395	6275	113.428	
	12.935	2.915	37.763			18.640	4690+9640	300.884	
			427.051	213.525	-14			416.312	208.156
	19.770	9.920+9.070	391.248	195.624		12.870	4650+12640	268.044	
	19.785	9.875+9.915	391.841	195.920		15.320	7270	111.682	
	20.805	5.765	109.122		-13			379.726	189.863
			399.865	199.932		-12	20.095	4960+9990	380.800
	20.885	3.995+5.175	229.934		-11	18.600	4040+9030	332.672	156.326
	19.570	9.970	195.112	212.523	-10	18.275	7115+9005	371.143	165.571
			425.046		-9	18.540	4445+9080	373.110	167.555
769-19	14.110	3.075	43.388						
	15.335	11.930+7.605	300.369						
	14.370	2.935	42.175						

←物件番号I

(千葉県土地家屋調査士会 用紙)

1

縮 尺

A3判をA4判に縮小

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。

(千葉県地方税務局 和支局 管轄)

令和7年2月12日

福岡法務局

登記官

(8枚目)

登記年月日：平成22年6月28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。
(千葉県地方事務局柏市高層部)

令和7年2月12日 福岡法務局

登記官

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

各階平面図 建物平面図

家屋番号
769番15

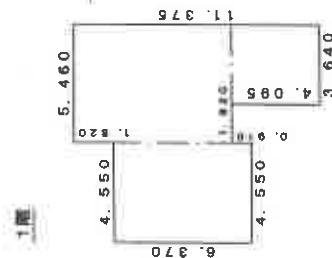
建物の所在
柏市酒井根三丁目769番地15

物件番号2

求積表

5.460 x 7.280	39.748800
4.550 x 6.370	28.983500
3.640 x 4.095	14.905800
計	83.638100

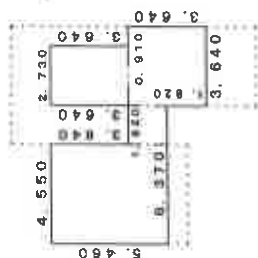
床面積 83.63 m²



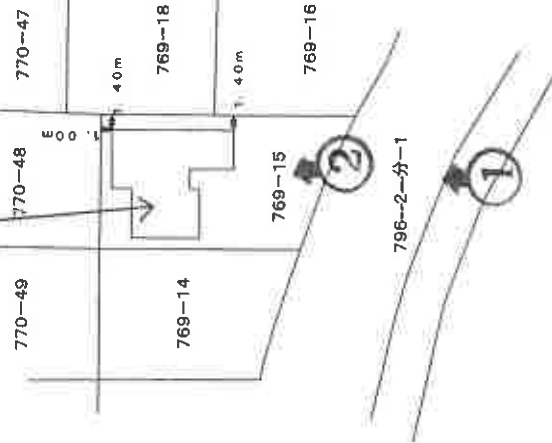
求積表

4.550 x 5.460	24.843000
1.820 x 1.820	3.312400
3.640 x 3.640	13.249600
2.730 x 3.640	9.937200
計	51.342200

床面積 51.34 m²



物件番号2



写真撮影位置と方向

作成者

縮尺 1/250

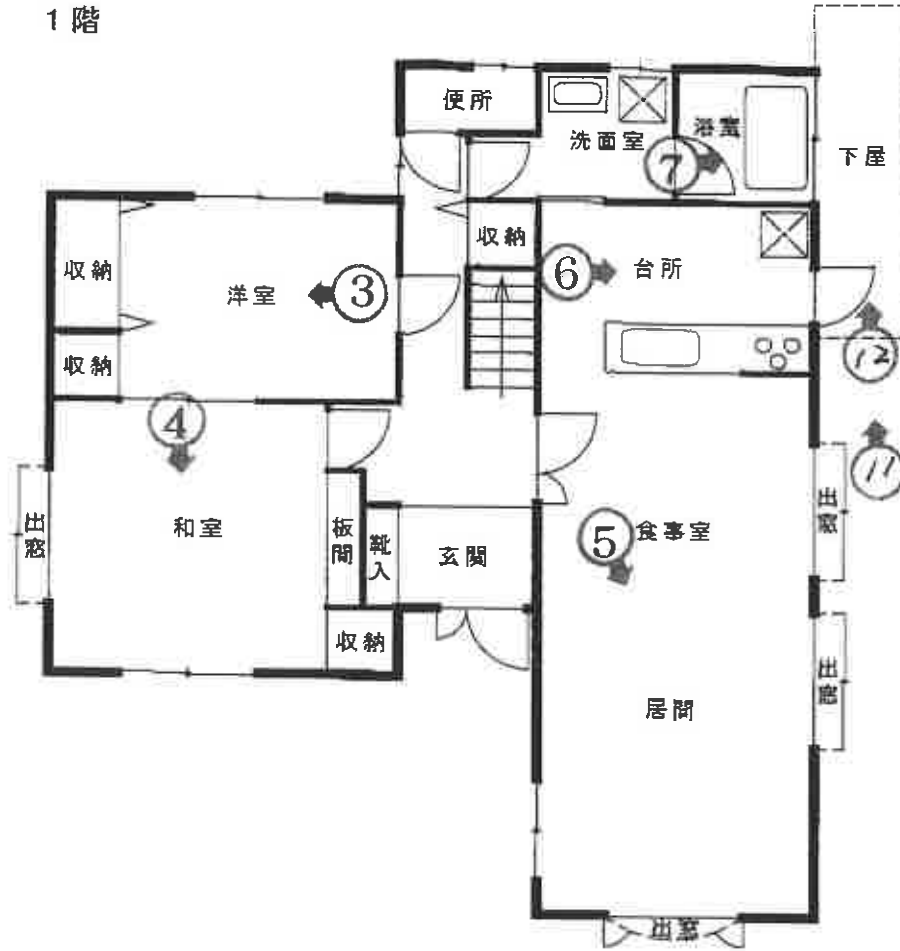
申請人

縮尺 1/500

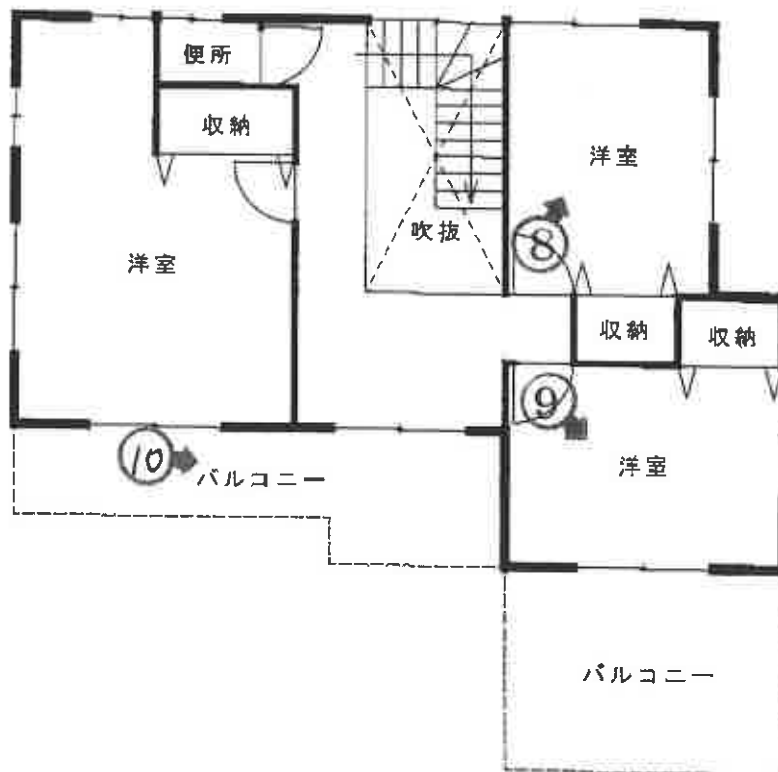
建物間取図

◀○写真撮影位置と方向

1 階

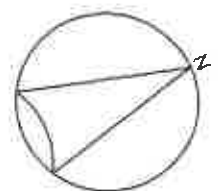


2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

(10枚目)



1



2

物件2 建物



物件1 土地（敷地）

（ // 枚 目 ）

3



4



5



6



7



8



9



10



1 1

下屋（物置）



1 2

下屋（物置）の内部の状況



令和 7 年（ケ）第 30 号

令和 7 年 5 月 28 日 現地調査

令和 7 年 5 月 28 日 評 価

第 5656 号 発行番号

令和 7 年 6 月 6 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 2 0, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6, 3 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 4, 0 9 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：酒井根3-14-17
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 | 柏市酒井根三丁目 |
| | 地 番 | 7 6 9 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 8. 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市酒井根三丁目 7 6 9 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 7 6 9 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 6 3 平方メートル
2 階 5 1. 3 4 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	東武野田線「増尾」駅から南西方へ約1,700m（道路距離），バス停「酒井根三丁目」から北東方へ約150m（道路距離）に位置する。（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。	
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 50% 指定100% 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（やや不整形），地勢（概ね平坦，北西側隣地（大谷石擁壁がある。）より約1m程度低い。），接道方位（南東），間口（約13.4m），奥行（約20.8m） 地積（登記地積258.90㎡。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14.5m），舗装（有），側溝（有），歩道（有），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。 ・ 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外にある。

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	平成22年6月17日新築 約15年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 かわら 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、畳ほか 電気、水道、下水道、 電磁調理器、ヒートポンプ給湯機、床暖房 プロパンガス（ガストーブ用）、 太陽光パネル（残債がある。）ほか
床面積（現況）	延134.97㎡（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 5LDK（別添間取図参照）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る（喫煙によるクロスの変色、内部仕上の汚れ、損傷等がある。ベランダの雨水排水に難がある。）	
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（H21.10.1第09UDI1C建02015），検査済証交付（H22.6.19）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。 ・ 室内でペット（犬1匹，猫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	98,000	0.87	258.90	0.90	19,866,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（柏－33）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $96,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/97 = 98,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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 形状-0.02 規模が大きい-0.15

$$(1+0.04) \times (1-0.02) \times (1-0.15) = 0.87$$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.10

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 エ
2	140,000	134.97	0.301	5,688,000

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15年，経済的残存耐用年数10年，残価率5%，

観察減価率30%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (15 \div (10 + 15))) \times (1 - 0.30) = 0.301$

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	19,866,000	0.60	11,920,000

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	19,866,000	-11,920,000	1.00	1.00	0.80	6,360,000
2	5,688,000	+11,920,000	1.00	1.00	0.80	14,090,000
一 括 価 格 (合 計)						20,450,000

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－33）

所 在 柏市酒井根3丁目770番32 「酒井根3-15-2」

価 格 96,000円/㎡

位 置 東武野田線「増尾」駅から1,900m

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 178㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 西6m市道

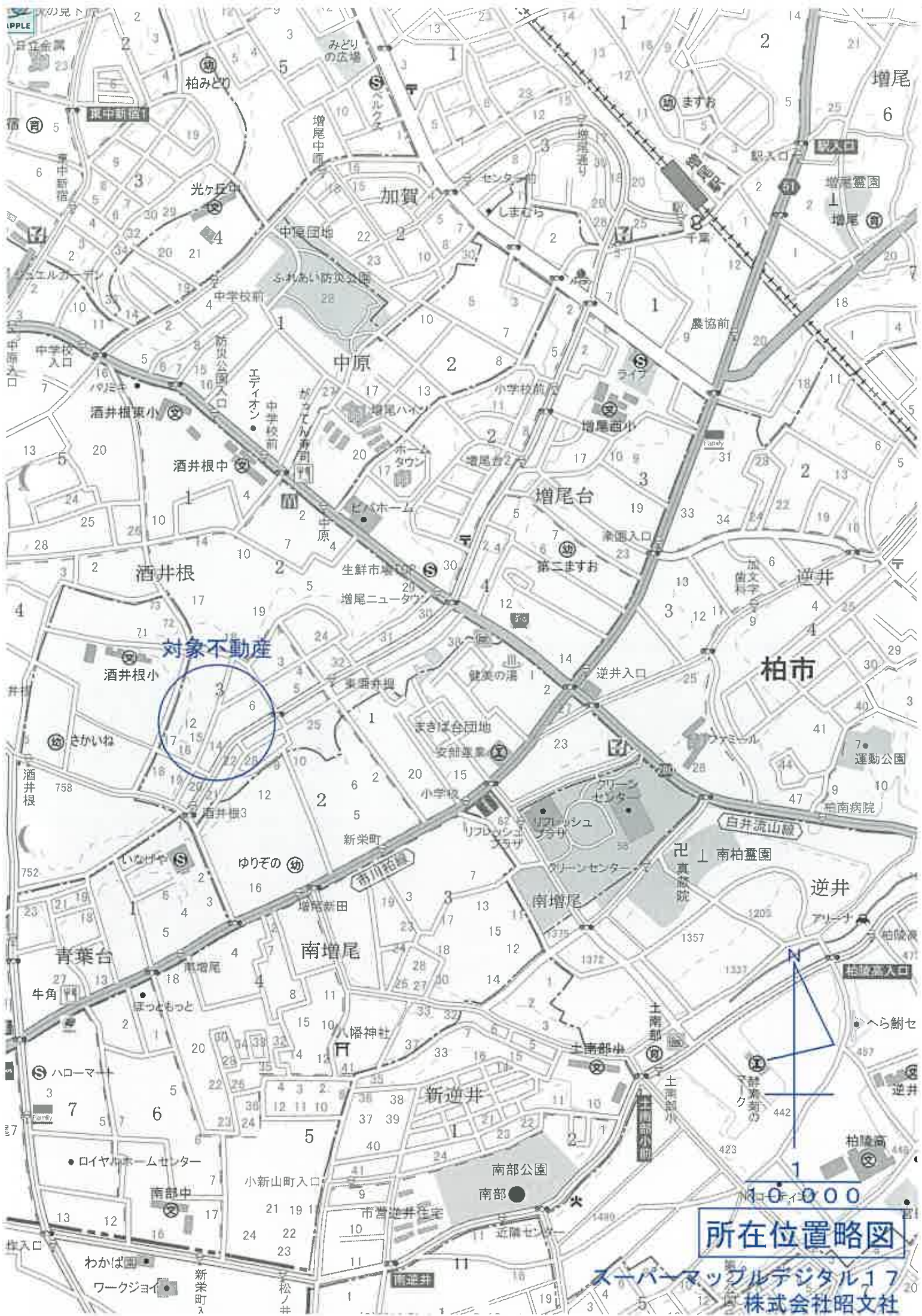
用 途 指 定 等 第1種低層住居専用地域（50／100）

地 域 の 概 要 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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



所在位置略図

スーパーマッフルデジタル17
株式会社昭文社

480155

(1/2)

221685

地 積 測 量 図

769-1

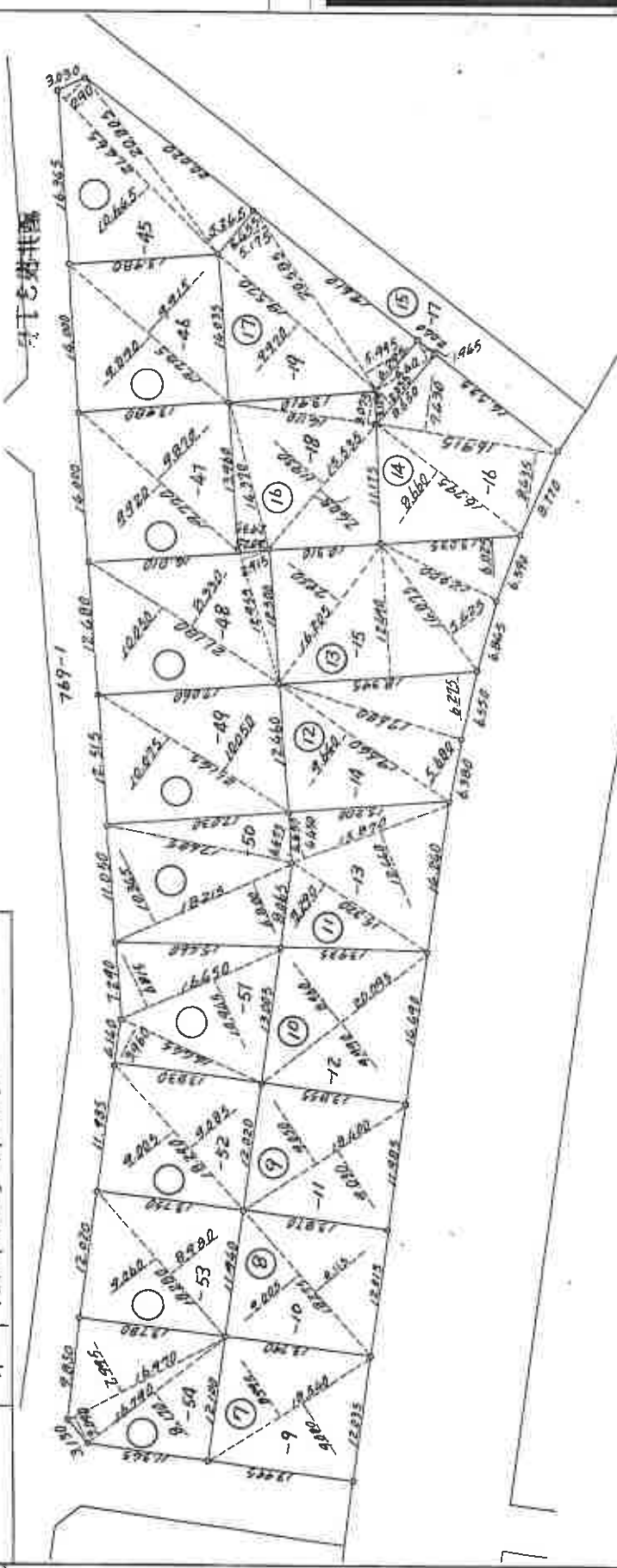
769-9~19

柏市酒井根字棒ヶ谷 酒井根3丁目

土地の所在

作 製 年 月 日
昭和 47 年 10 月 31 日

作 製 者



(千葉県土地家屋調査士会 用紙) 本図面はB4版をA4版に縮小したものです。

縮 尺 1 / 500

769-1
769-9~19

柏市酒井根字棒岩

酒井根3丁目

47.10.31

昭和四十七年六月二十五日

作製年月日

作製者

面積計算表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地番	底辺	高さ	倍面積	面積
	16.790	8.170	137.174		-18			385.932	192.966
	16.970	3.090 + 7.995	188.112			6.500	194.5	12.837	
			325.286	162.643		8.620	2.035	17.602	
	18.280	9.060 + 8.980	329.771	164.885	-17			30.639	15.219
	18.290	9.005 + 9.085	330.866	165.633		16.915	74.30 + 84.35	268.356	
	14.665	3.960	57.202			16.795	8.660	145.444	
	16.650	10.925 + 6.815	292.152		-16			413.800	206.900
			369.354	174.677		16.205	79.50	128.829	
	18.215	6.880 + 10.345	312.296			18.395	124.90	229.753	
	17.685	4.475	79.140			14.815	5.625	80.696	
			391.636	195.718		13.035	6.025	78.535	
	21.145	10.075 + 10.050	425.543	212.771	-15			517.813	258.906
	21.180	10.090 + 8.330	389.288			18.395	6.275	115.428	
	12.955	2.915	37.763			19.640	5.680 + 4.640	300.884	
			427.051	213.525	-14			416.312	208.156
	19.770	9.920 + 9.870	391.248	195.624		15.870	4.450 + 12.440	268.044	
	19.785	9.890 + 9.915	391.841	195.920		15.320	7.270	111.682	
	21.465	10.645 + 2.900	290.743		-13			379.726	189.863
	20.805	5.265	109.122			12.2095	9.960 + 9.990	380.800	190.400
			399.865	199.932	-11	18.600	9.050 + 9.030	332.672	166.336
	20.585	5.995 + 5.175	229.934		-10	18.275	9.115 + 9.005	331.143	165.571
	19.570	9.970	195.112		-9	18.540	9.995 + 9.080	335.110	167.555
769-19			425.046	212.523					
	14.110	3.075	43.388						
	15.535	1.930 + 7.605	300.369						
	14.370	2.935	42.175						

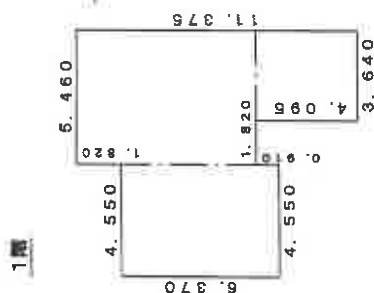
(千葉県地家屋調査士会用紙) 本図面はB4版をA4版に縮小したものです。

家屋番号 76番15
建物の所在 柏市酒井根三丁目769番地15

求積表

5.450 × 7.280	=	39.748800
4.550 × 6.370	=	28.983500
3.640 × 4.095	=	14.905800
計		83.638100

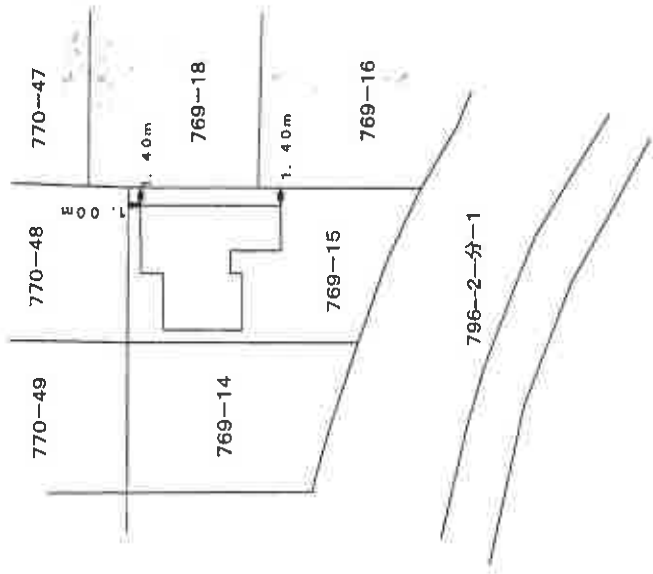
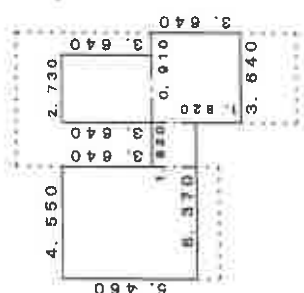
床面積 83.63 m²



求積表

4.550 × 5.460	=	24.843000
1.820 × 1.820	=	3.312400
3.640 × 3.640	=	13.249600
2.730 × 3.640	=	9.937200
計		51.342200

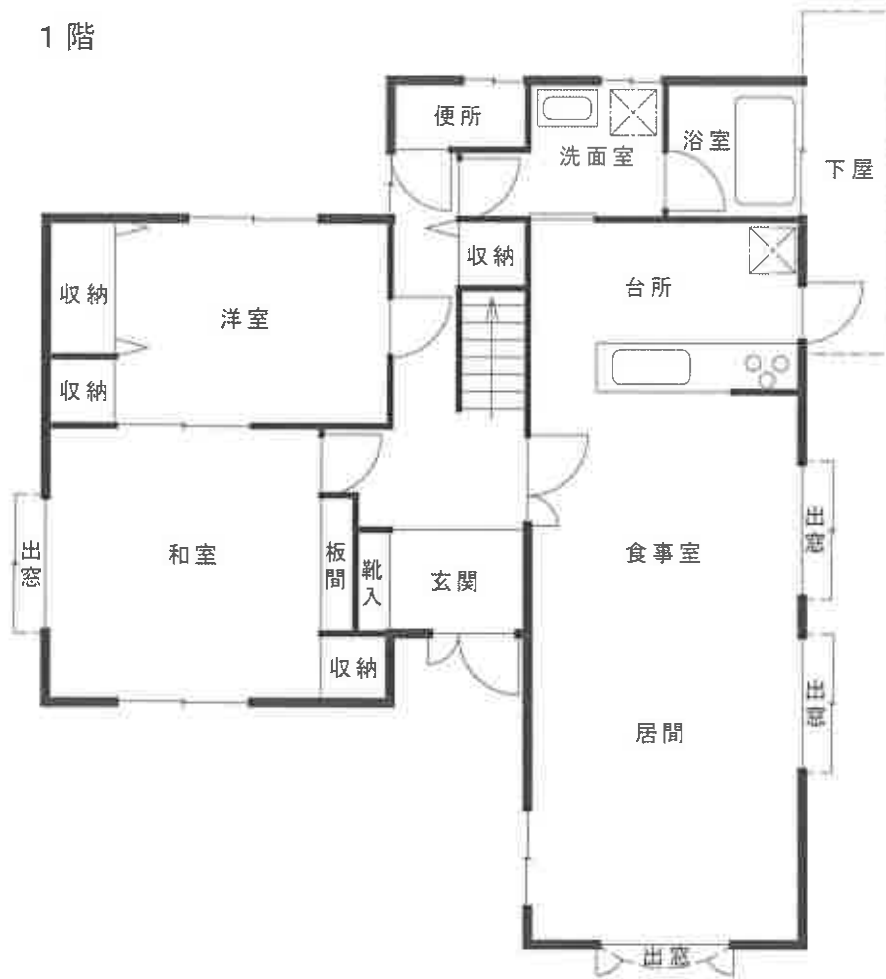
床面積 51.34 m²



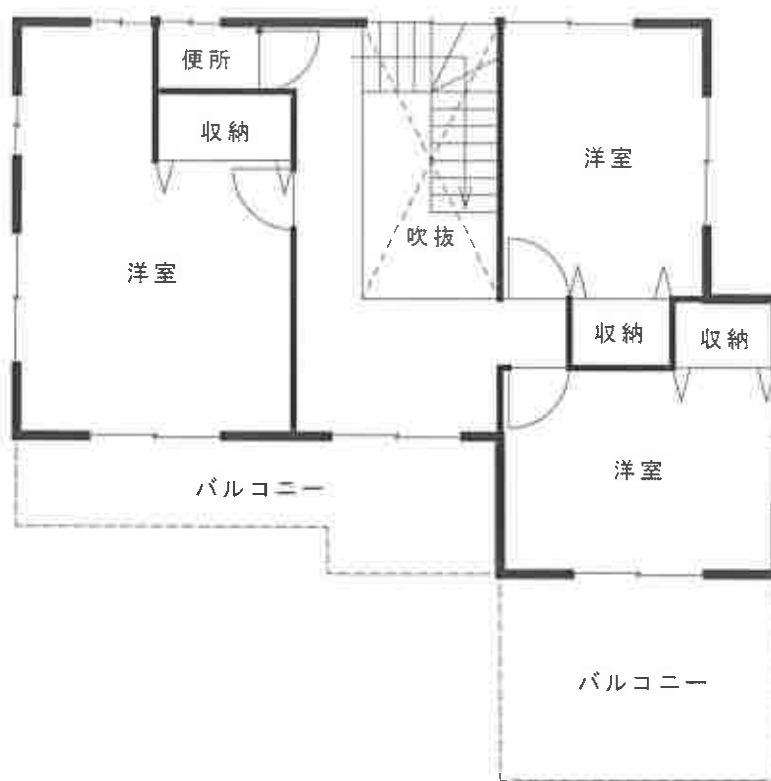
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。

1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

