

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 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 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）
1～3	4,260,000 3,408,000	一括	852,000	28,194	11,780
1	3,880,000				
2	180,000				
3	200,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 柏市あけぼの三丁目
地 番 187番19
地 目 宅地
地 積 108.29平方メートル
所有者 株式会社イノベーションライフ

2 所 在 柏市あけぼの三丁目
地 番 187番20
地 目 宅地
地 積 25.49平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 株式会社イノベーションライフ

3 所 在 柏市あけぼの三丁目
地 番 187番1
地 目 宅地
地 積 933.72平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 株式会社イノベーションライフ 持分20分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 柏市あけぼの三丁目
地 番 187 番 19
地 目 宅地
地 積 108.29 平方メートル
所有者 株式会社イノベーションライフ

2 所 在 柏市あけぼの三丁目
地 番 187 番 20
地 目 宅地
地 積 25.49 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 株式会社イノベーションライフ

3 所 在 柏市あけぼの三丁目
地 番 187 番 1
地 目 宅地
地 積 933.72 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 株式会社イノベーションライフ 持分 20 分の 1



令和7年(ケ)第43号
令和7年4月25日受理
令和7年6月2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 柏市あけぼの三丁目
地 番 187番19
地 目 宅地
地 積 108.29平方メートル

所有者 株式会社イノベーションライフ

2 所 在 柏市あけぼの三丁目
地 番 187番20
地 目 宅地
地 積 25.49平方メートル

所有者 株式会社イノベーションライフ

3 所 在 柏市あけぼの三丁目
地 番 187番1
地 目 宅地
地 積 933.72平方メートル

共有者 株式会社イノベーションライフ 持分20分の1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	未実施
土 地	物件 1 ～ 3
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 雑種地 (物件 2) ☒ 公衆用道路 (物件 3) ☐ 農地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件 1、2 土地を更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	1 物件 1 土地は、北側で私道に接する未利用の宅地で、物件 2 土地は物件 1 土地の南西側に隣接する同じく未利用の雑種地である。物件 3 土地は、前記私道の共有持ち分である。 2 物件 1 土地は土地内で高低差があり、前記私道とは概ね等高に接するものの、道路際から約 5 ～ 7 m 付近から南側は上り急傾斜の法地で、南側隣地地盤面とは約 5 ～ 6 m の高低差があり (写真 1、2、4 参照)、隣地側には土留擁壁が造られている (この擁壁が物件 1 に帰属するか、隣地側に帰属するかは不明である)。当該擁壁は、コンクリートブロック造の部分があり、設置年数も相当に古いものと思われるうえ、物件 1 土地方向に傾きも見られる (写真 4、5 参照) 等、強度に懸念がある。物件 1 土地の平坦部分には 2 ～ 3 年前までは戸建住宅が建っていた様であるが、現在は解体され雑草が繁茂する更地となっている。 3 物件 2 土地は物件 1 土地の西側隣家 (地番：187 番 17) の南側背後に所在し単体では袋地である。同土地との境には約 1.8m のコンクリート製擁壁が造られ (この擁壁が物件 2 に帰属するか、隣地側に帰属するかは不明である)、同隣家のベランダの脚が擁壁上に載っているほか、ベランダから物件 2 に入出入りできる梯子が設置されている (写真 6 参照。なお、物件 2 土地に関する用益関係は不明である)。評価人の調査によれば、物件 2 土地にはがけ条例の適用があつて建物の築造ができない可能性があるため、登記上の地目は「宅地」であるものの「雑種地」であるものと判断した。なお、課税上の現況地目も「雑種地」となっている。
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
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)
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人弁護士	1 今のところ財団から放棄する予定はありません。任意売却で処分したいが、写真で見る限り崖下にある物件であり、隣人しか買手がつかないかもしれません。 2 物件の瑕疵等の情報は有していません。 (以上、令和7年5月19日に電話聴取)

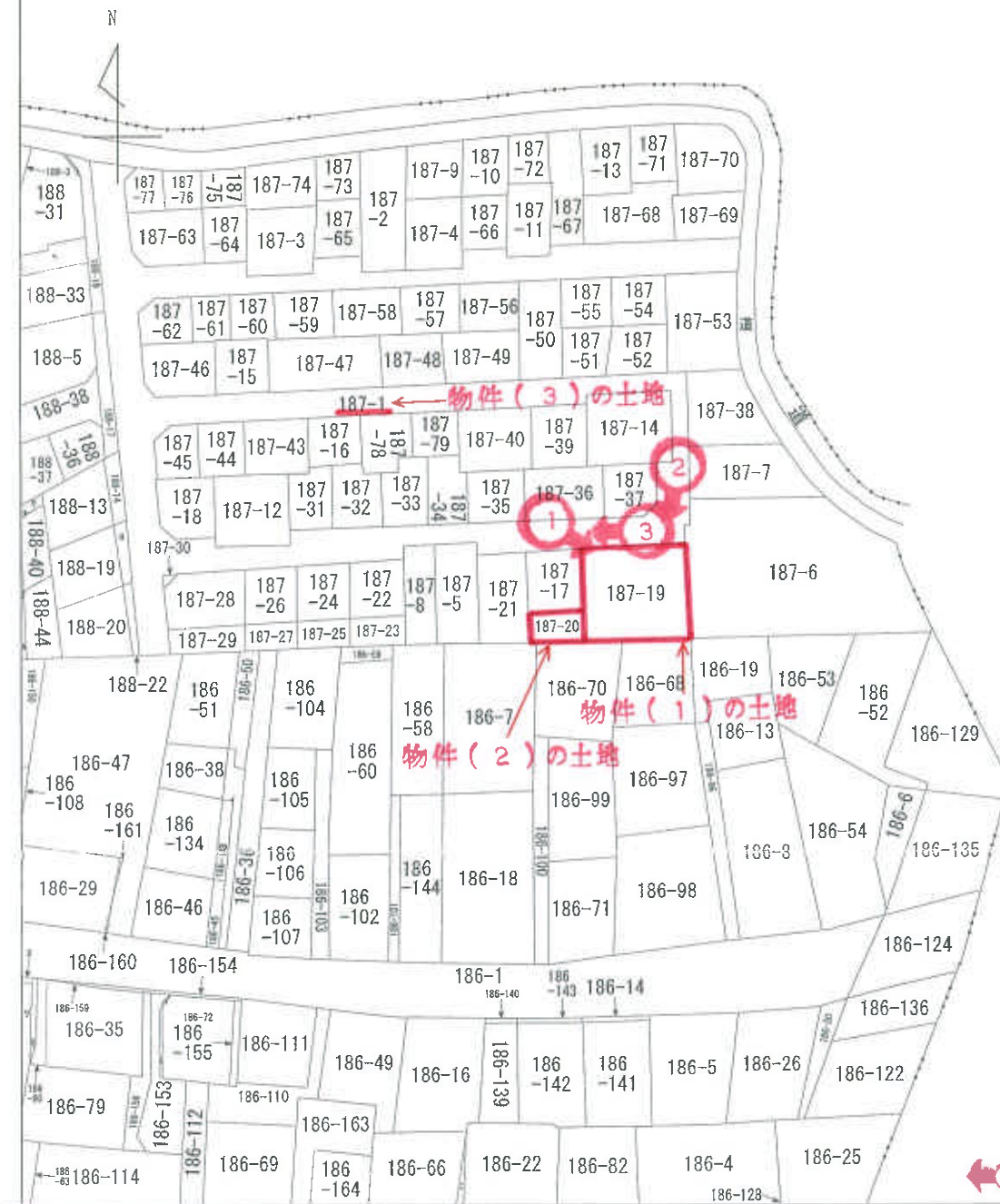
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月28日 (月) 12:50-13:05	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
R7年5月19日 (月) 9:00-9:25	物件所在地	現地調査(物件確認 占有調査 物件概測 写真撮影) 評価人同行
R7年5月19日 (月) 13:55-13:58	松戸支部執行官室	破産管財人弁護士に電話聴取
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。 ☐		

(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)

イ 186-37 ハ 186-157 ホ 186-158 ト 188-35 ニ 188-39 ル 188-50
ロ 188-21 ヒ 186-67 ヘ 188-32 テ 188-42 ノ 186-162 188-50



写真撮影位置と方向

(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	柏市あけぼの三丁目			地番	187番19		
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12月20日		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。

(千葉県地方税務局柏支局管轄)

令和7年3月4日

東京法務局城北出張所

登記官

請求番号: 29-1

(1/2)

(5 枚目)

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。
(千葉県地方税務局相支局管轄)

令和7年3月4日 東京法務局城北出張所

登記官

(6 枚目)

請求番号：29-2

202358

前187-1

地番 187-19 から
42-1 ~77 まで

地積測量図

63.9.19

土地の所在 柏市あけぼの3丁目

全図



(日調製)

(長源集)

作製者 土地家屋調査

(昭和63年8月20日作製)

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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。

(千葉県地方税務局柏支局管轄)

令和7年3月4日

東京法務局城北出張所

登記官

(7枚目)

202359

1枚目と原簿

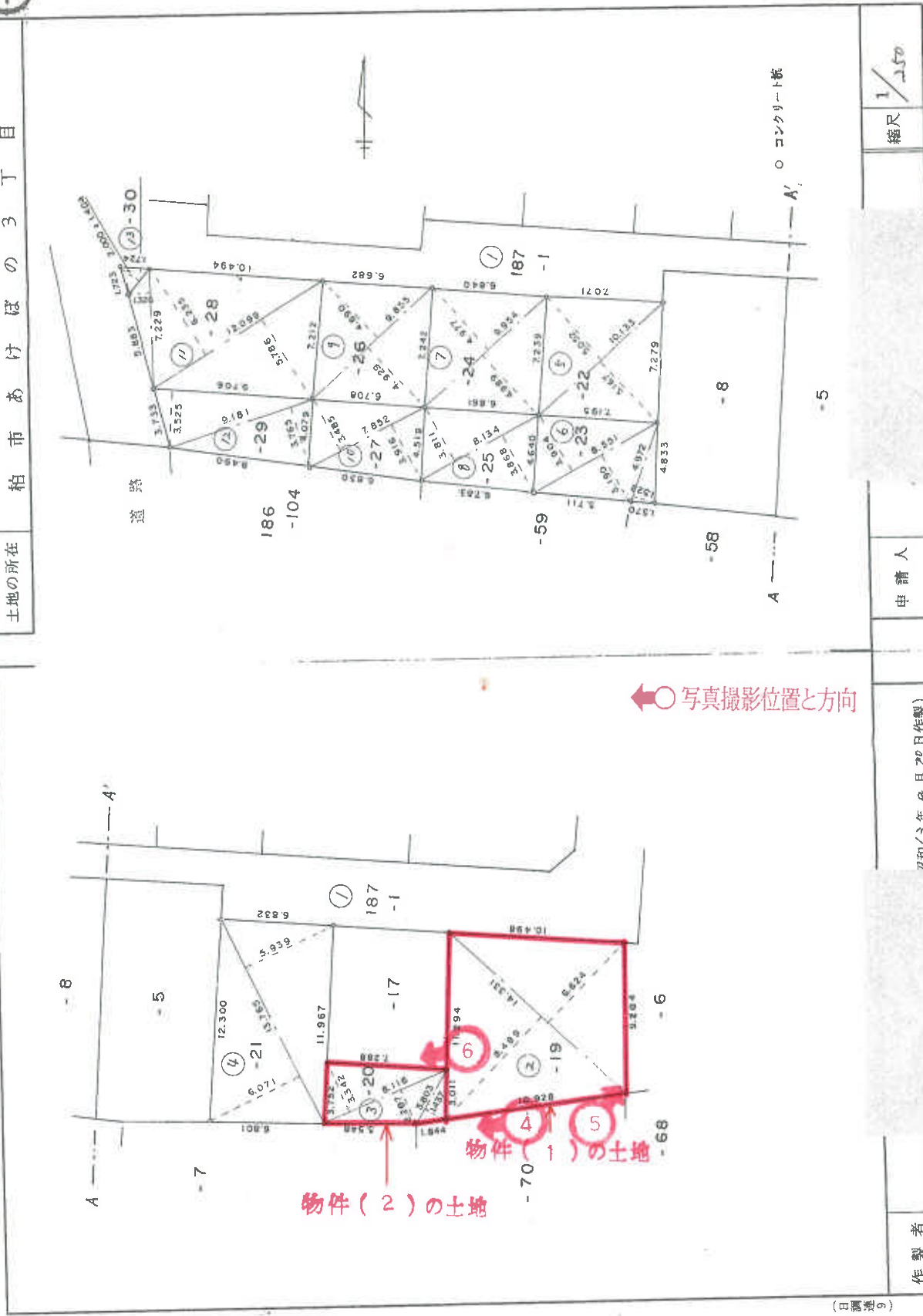
地番
187-19から
187-27まで

地積測量図

63.9.19

2/9

土地の所在
柏市あけぼの3丁目



縮尺
1/250

申請人

昭和33年4月20日作製)

土地家屋調査

作製者



1



2

物件 2 土地

物件 1 土地

物件 3 土地



3



4



5



6



令和 7 年 (ケ) 第 4 3 号

令和 7 年 5 月 19 日 現地調査

令和 7 年 5 月 30 日 評 価

第 2 5 - 9 4 1 号 発行番号

令和 7 年 6 月 5 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 4,260,000円	
内 訳 価 格	
1 (土 地)	金 3,880,000円
2 (土 地)	金 180,000円
3 (土 地)	金 200,000円

- ① 一括価格は、物件1, 2, 3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。

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。	現況地目 雑 種 地
3	次頁物件目録記載のとおり。	現況地目 公衆用道路
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。ただし奥部は雑草が生い茂る傾斜地で、立ち入りできず、境界の確認もできなかった。 ○ 物件2 (雑種地)は、雑草が生い茂る傾斜地で立ち入りできず、概測できなかった。 ○ 物件3 (公衆用道路)についても概測できなかった。 ○ 物件1 (宅地)の平たんな部分は約68㎡程度と思われる。また南側隣地(186番68、186番70)と物件1の平たんな部分との高低差は約5m～約6m程度(南側隣地が高い)と思われ、物件1(宅地)と建物を建築することに関しては大きな制限が生じると見込まれる(詳細は後述。)		

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 柏市あけぼの三丁目
地 番 187番19
地 目 宅地
地 積 108.29平方メートル

所有者 株式会社イノベーションライフ

2 所 在 柏市あけぼの三丁目
地 番 187番20
地 目 宅地
地 積 25.49平方メートル

所有者 株式会社イノベーションライフ

3 所 在 柏市あけぼの三丁目
地 番 187番1
地 目 宅地
地 積 933.72平方メートル

共有者 株式会社イノベーションライフ 持分20分の1

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線，東武鉄道野田線「柏駅」の北方約 1.1km（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 1，2，3 は低地にある。また街路の系統連続性も劣る。		
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)	物件 1，2，3 の南東方を南西から北東に向けて走る国道（6 号線，水戸街道）の道路境界から50mまでの範囲と50mを超える範囲では次のとおり公法規制が異なる。		
	国道（6 号線）の道路境界から50mまでの範囲		
	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	準住居地域	
	建 蔽 率	指定 6 0 %	
	容 積 率	指定 2 0 0 %	
	防 火 規 制	な し	
	そ の 他 規 制		
	国道（6 号線）の道路境界から50mを超える範囲		
	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第一種住居地域	
	建 蔽 率	指定 6 0 %	
容 積 率	指定 2 0 0 %		
防 火 規 制	な し		
そ の 他 規 制			
	※机上概測によれば，物件 1 の南東端部が準住居地域の範囲に含まれている可能性があるが，大部分は第一種住居地域の範囲内にあると思われる。		
	※調査時点では宅地造成工事規制区域に指定されていたが，令和 7 年 5 月 26 日以降は「宅地造成及び特定盛土等規制法」による規制が適用される。		
	※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, 2)	(物件 1) ○ 形状 (ほぼ台形), 地勢 (接道部分は平たん。奥部は傾斜地。), 接道方位 (北向き), 間口 (約10.5m), 奥行 (約 9.2m ~ 約14.3m) ※接道部分から約5.5mから約7.3mまでは, ほぼ平たん。その奥部は雑草が生い茂る上り急傾斜地で, 立ち入りできなかった。 ※平たん部分の地積は約68㎡程度と思われる。 (物件 2) ○ 形状 (ほぼ長方形), 地勢 (傾斜地), 接道方位 (無道路地), 長辺 (約 7.3m), 短辺 (約 3 m ~ 約 3.8m) ※北側の道路方向から奥に向かって上り急傾斜しており, 雑草が生い茂っていることもあり, 立ち入りできなかった。 ※北側隣地(187-17)上には戸建住宅が建在しており, この住宅の2階から物件2へ降りる階段が設置されている。物件2に関する隣家との利用形態等の取り決めの有無は不詳。	
接面道路の状況	(物件 1) ○ 北側 (私道), 幅員 (約 4 m), 系統連続 (劣る), 舗装 (有), 側溝 (有), 歩道 (なし), 高低差 (ほぼ等高) (物件 2) ○ 無道路地	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	物件 1 の北側私道は建築基準法第42条1項5号に規定する「位置指定道路 (指定年月日・昭和35年7月14日, 番号・第114-B号)」として扱われている (柏市建築指導課にて確認。)
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1, 2, 3	○ 物件 1 は未利用の宅地, 物件 2 は未利用の雑種地である。 ○ 物件 3 は公衆用道路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、 引き込みがある場合を「あり」、 無い場合を「なし」 (物件1)	上水道 不明 ガス配管 不明 下水道 不明 ※上水道, 都市ガス, 下水道とも図面上は物件1内に引き込まれているようであるが, 詳細は不明。	現況面積	○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が, 奥部は雑草が生い茂る急傾斜地で立ち入りできなかったため, 境界は確認していない。 ○物件2(雑種地)は物件1の奥部と同様な急傾斜地で立ち入りできず, 概測できなかった。 ○物件3(公衆用道路)も概測できなかった。
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。 ●2024年 未利用地と思われる。建物の記載なし。 ●2012年～2022年 建物の記載はあるが, 名称は記載されていない。 ●2000年～2009年 法人の名称が記載された建物あり。 ●1968年～1999年 戸建住宅の敷地。 ●昭和34年度柏市動態図鑑 山林または水田の一部と思われるが, 明確な位置を確認できない。 ※物件1上に建在していたと思われる建物の登記内容は確認できなかった。 ○柏市環境政策課にて確認したところ, ^(宅地)物件1, 2 ^(雑種地)(宅地)は「土壌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。 ○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), 物件2(雑種地)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	物件1上に住宅を建築するためには, 待ち受け擁壁を築造する等の措置が必要と見込まれる。詳細は後述。
特 記 事 項	○物件1(宅地)の平たん部分は接道部分から約5.5m～約7.3mまで, 約68㎡程度と思われる。 ○その奥部は上り急傾斜地になっており, 南側隣地(186番68, 186番70)との境界部分には擁壁が築造されている。この擁壁は, 宅地造成工事規制法上の許可, 建築確認等は受けていないようである(柏市宅地課, 同建築指導課にて確認。)。物件1の平たん部分と隣地境界の擁壁の上端部との高低差は目測で約5m～約6m程度と思われる。なお物件1の平たん部分と傾斜地部分の境界の一部にコンクリートブロックが2段積み上げられているのを確認した。 ○千葉県建築基準法施行条例第4条によれば「高さ2mを超えるがけの下にあっては, がけの上端から当該がけの2倍に相当する距離以内に居室を有する建築物を建築してはならない。ただし～」とされている。 ○柏市建築指導課に物件1上に住宅を建築できるか否かを確認したところ, 「がけと建築物との間に, がけの崩壊に対して建築物の安全上支障のない屏等(待ち受け擁壁)を設置する, 躯体をRC造にする等の必要があると見込まれる。」との回答を得た。 ○物件1の西側隣地(187番17)に建在する住宅の南側には高さ約1.8mのコンクリート製の擁壁が築造されている。これは上記の待ち受け擁壁と思われる。 ○ま と め 物件1上に住宅を建築する場合, 必要な構造耐力を満たした待ち受け擁壁を築造する等の必要があると見込まれる。ただし平たん部分は約68㎡程度と思われるため, この点からも住宅の建築には大きな制限を受けられると思われる。実際に建物を建築する際には柏市建築指導課, 宅地課等と詳細に協議する必要がある。 ○柏市洪水ハザードマップ, 内水ハザードマップを確認したところ, 特に浸水等の表示はないようであるが, 強い降雨の際には南側の高台から水が流れてくるとと思われる。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地（物件1, 2, 3）

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)	179,000	0.25	108.29	—	4,846,000
2 (土 地)	179,000	0.05	25.49	—	228,000
3 (土 地)	179,000	0.03	933.72	—	5,014,000

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－10）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 174,000\text{円}/\text{㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{97} & \approx 179,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

・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・北東 +2%

・地 域 格 差 : 街路条件 △3%

イ 個 別 格 差 : 物件1 方位・北±0%, 奥部が使用困難な急傾斜地△40%, 南側隣地との高低差が大きく住宅建築に制限が生じる△20%, 南側隣地との高低差による圧迫感及び日照阻害△15%, 合計△75%

物件2 使用困難な急傾斜地 △95%

物件3 通り抜け可能な共用私道 △97%

ウ 地 積 : 物件1 108.29㎡（登記簿面積）

物件2 25.49㎡（登記簿面積）

物件3 933.72㎡（登記簿面積）

エ 建付減価補正率: 特になし ±0%

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、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。

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)	持分 ウ	占 有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1 (土地)	4,846,000	—	—	1.00	1.00	0.80	3,880,000
2 (土地)	228,000	—	—	1.00	1.00	0.80	180,000
3 (土地)	5,014,000	—	$\frac{1}{20}$	1.00	1.00	0.80	200,000
一 括 価 格 (合 計)							4,260,000

エ 占 有 減 価： 特に考慮しない。±0%

オ 市場性修正： 特に考慮しない。±0%

カ 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

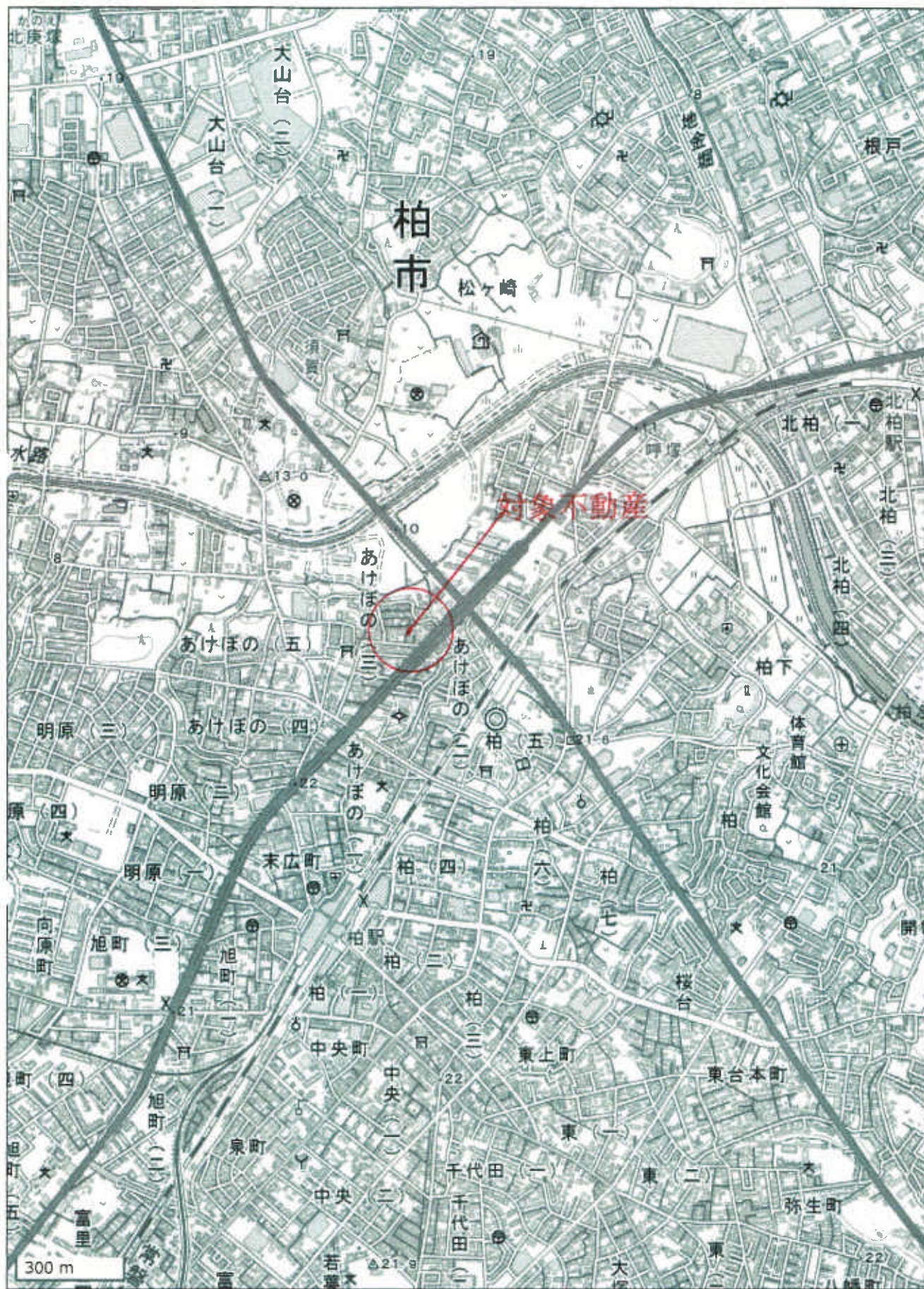
地価公示標準地（柏－10）

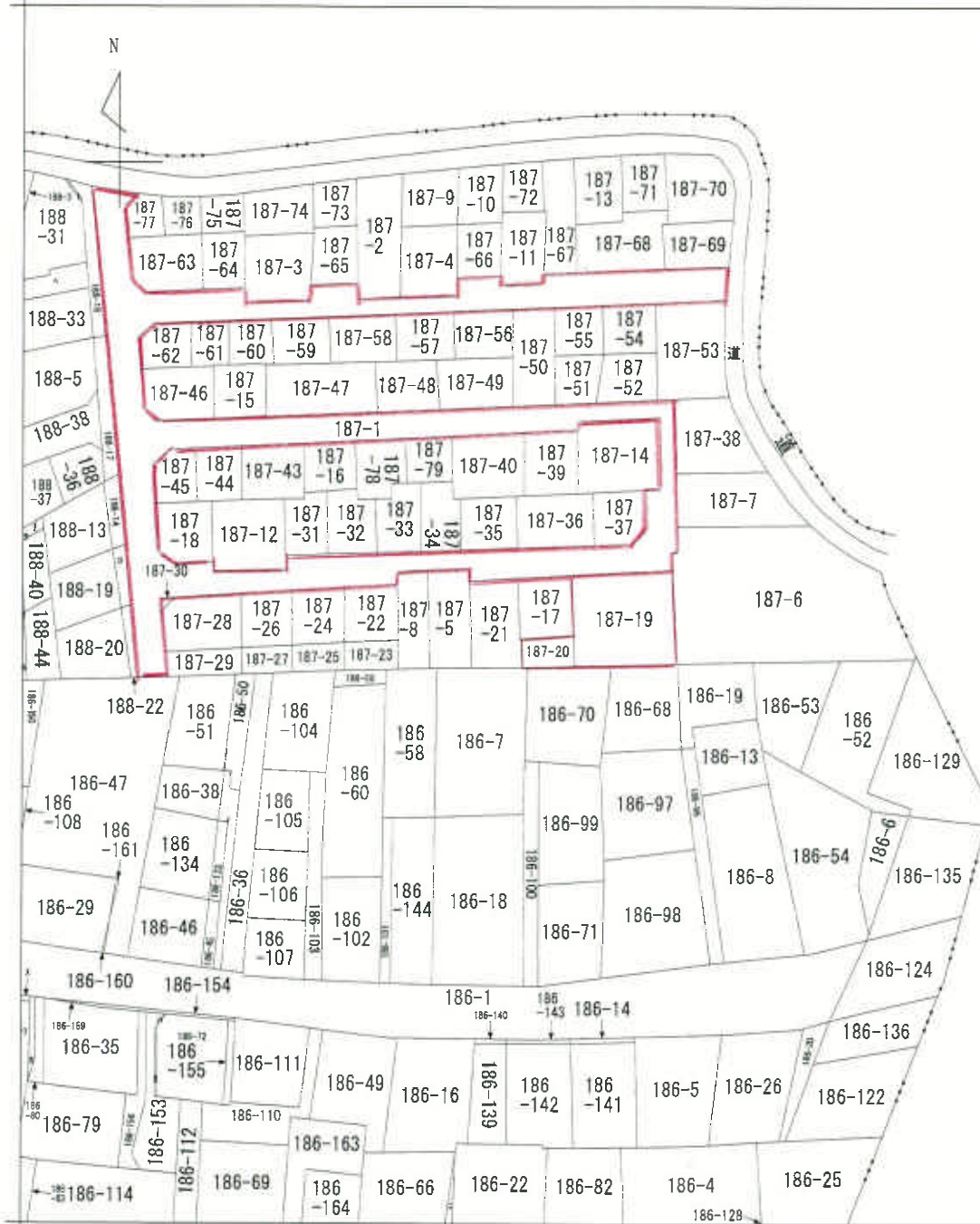
所 在	柏市あけぼの2丁目197番7 「あけぼの2－5－23」
価 格	174,000円/㎡
位 置	JR常磐線、東武鉄道野田線 柏駅 の北東方約 1.1km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	243㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北東 3.6m市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域（60/200）、準防火地域
地 域 の 概 要	一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

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

以 上



イ 186-37
 ロ 188-21
 エ 186-157
 オ 186-67
 カ 186-158
 キ 188-32
 コ 188-35
 ク 188-42
 ケ 188-39
 コ 186-162
 ケ 188-50
 ツづく


請求部	所在	柏市あけぼの三丁目				地番	187番19			
出力尺	1/600	精度分		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		補記事項		

A3をA4に縮小

202359

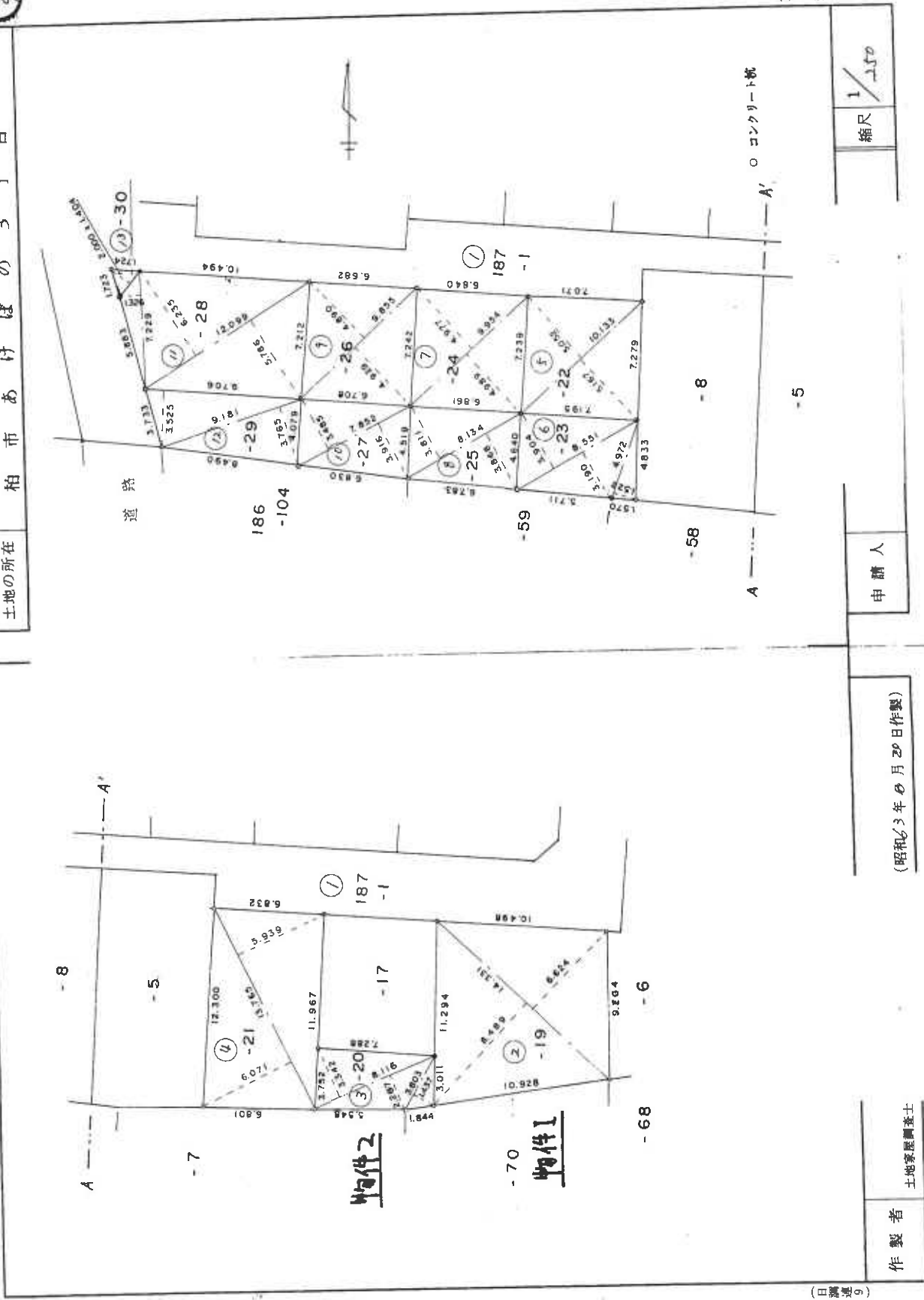
1. 地目と面積

地番 107-1905
187-271まで

地積測量図 63.9.19

土地の所在 柏市あけぼの3丁目

2/9



(昭和33年4月20日作製)

申請人

縮尺 1/250

作製者

土地家屋調査士

(日 測 量 9)

A3をA4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。
(千葉県地方自治局 柏市高層部)
令和7年3月4日 東京法務局城北出張所

登記官

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。
(千葉県地方公務局柏市支局管理)

令和7年3月4日 東京法務局城北出張所

登記官

202363

※※三斜求積表※※

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
②187-19	1	14.331	8.489	121.655859	
	2	14.331	6.624	94.928544	m ²
		計		216.584403	
	1/2			108.2922015	108.29
③187-20	1	8.116	3.342	27.123672	
	2	8.116	2.267	18.398972	
	3	3.803	1.437	5.464911	
	計			50.987555	m ²
	1/2			25.493775	25.49
④187-21	1	13.765	6.071	83.567315	
	2	13.765	5.939	81.750335	
	計			165.317650	m ²
	1/2			82.658825	82.65
⑤187-22	1	10.133	5.052	51.191916	
	2	10.133	5.167	52.357211	
	計			103.549127	m ²
	1/2			51.7745635	51.77
⑥187-23	1	8.551	3.904	33.383104	
	2	8.551	3.190	27.277690	
	3	4.972	1.522	7.567384	
	計			68.228178	m ²
	1/2			34.114089	34.11
⑦187-24	1	9.954	4.977	49.541058	
	2	9.954	4.989	49.560806	
	計			99.201564	m ²
	1/2			49.600782	49.60
⑧187-25	1	8.134	3.811	30.998674	
	2	8.134	3.868	31.462312	
	計			62.460986	m ²
	1/2			31.230493	31.23
⑨187-26	1	9.855	4.890	48.190950	
	2	9.855	4.929	48.575295	
	計			96.766245	m ²
	1/2			48.3831225	48.38

* 使用機種 JEC M-2880 プローテクトライダー シタ

地積

面積

物件1

物件2

1枚目と四角

187-1903
2721

地積測量図 63.9.19

土地の所在 柏市あけぼの3丁目

※※三斜求積表※※

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
①187-27	1	7.852	3.485	27.364220	
	2	7.852	3.916	30.748432	m ²
	計			58.112652	
	1/2			29.056326	29.05
②187-28	1	7.229	1.326	9.585654	
	2	12.099	6.235	75.437265	
	3	12.099	5.786	70.004814	
	計			155.027733	m ²
	1/2			77.5138665	77.51
③187-29	1	9.706	3.525	34.213650	
	2	9.181	3.765	34.568465	
	計			68.780115	m ²
	1/2			34.3900575	34.39
④187-30	1	2.000	1.404	2.808000	
	計			2.808000	m ²
	1/2			1.404000	1.40
⑤187-31	1	11.510	5.104	58.747040	
	2	11.510	2.361	27.175110	
	3	3.251	0.797	2.591047	
	4	10.776	3.140	33.836640	
	5	10.777	0.052	0.569404	
	計			122.910241	m ²
	1/2			61.4551205	61.45
⑥187-32	1	12.599	5.736	72.841464	
	2	10.181	2.384	24.271504	
	3	12.699	3.103	39.404997	
	4	4.318	0.886	3.825748	
	計			140.343713	m ²
	1/2			70.1718565	70.17
⑦187-33	1	10.621	3.673	39.010933	
	2	10.621	5.485	58.256185	
	3	11.687	1.992	23.280504	
	4	2.697	1.337	3.605889	
	計			124.153511	m ²
	1/2			62.0767555	62.07
⑧187-34	1	6.205	1.810	11.231050	
	2	11.687	5.911	69.081857	
	3	11.443	5.719	65.442517	
	4	9.873	1.002	9.892746	
	計			155.648170	m ²
	1/2			77.824085	77.82

* 使用機種 JEC M-2880 プローテクトライダー シタ

63.8.20 日作製
(昭和 年 月)

土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 1/

A3をA4に縮小

(日調連9)

(文庫納)