

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月21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 6月 4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 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

1 所 在 柏市花野井字中花崎
地 番 737番95
地 目 宅地
地 積 127.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市花野井字北花崎
地 番 744番36
地 目 宅地
地 積 3.97平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市花野井字中花崎
地 番 737番13
地 目 公衆用道路
地 積 261平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 柏市花野井字中花崎737番地95
家屋 番号 737番95
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 36.43平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物件明細書

令和 8年 3月 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

2階南側洋室及び南東側洋室部分につき、株式会社a i l eが占有している。同社の代表者は本件所有者である。それ以外の部分につき、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 柏市花野井字中花崎
地 番 737番95
地 目 宅地
地 積 127.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市花野井字北花崎
地 番 744番36
地 目 宅地
地 積 3.97平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市花野井字中花崎
地 番 737番13
地 目 公衆用道路
地 積 261平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 柏市花野井字中花崎737番地95
家屋 番号 737番95
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 36.43平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第152号
令和7年12月16日受理
令和8年1月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 橋本文平

(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 柏市花野井字中花崎
地 番 737番95
地 目 宅地
地 積 127.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市花野井字北花崎
地 番 744番36
地 目 宅地
地 積 3.97平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市花野井字中花崎
地 番 737番13
地 目 公衆用道路
地 積 261平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 柏市花野井字中花崎737番地95
家屋 番号 737番95
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 36.43平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



| | |
|----------------|--|
| 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、2） ■公衆用道路（物件3） □雑種地（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 上記の者が物件1、2の土地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 | 物件1、2について、玄関アプローチに2段の上り階段がある。東側に電柱が立っている。東端にスチール製簡易物置（動産）が置かれてあった。 |
| 建物 | 物件4 |
| 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 その他の者が本建物の2階南側洋室及び南東側洋室を 事務所 として使用している その余の部分につき、建物所有者が本建物を 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 | 和室の障子が破れていた。 所有者の苗字が表札にローマ字綴りで表示されてあった。 |
| 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 □土地建物等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4関係) | |
|----------------------------------|--|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (2階南側洋室及び南東側洋室) |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社aile |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 作業所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| ■関係人(■ B (所有者の妻))の陳述/□提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成29年2月15日 (登記簿上の占有者会社成立の年月日) |
| 最初の契約日 | 不明 |
| 契約等期間 | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月1万4000円 (支払時期 不明) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | 占有者会社の登記簿上の本店所在地が本建物である。同社の代表取締役が A で、取締役が B である。 |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

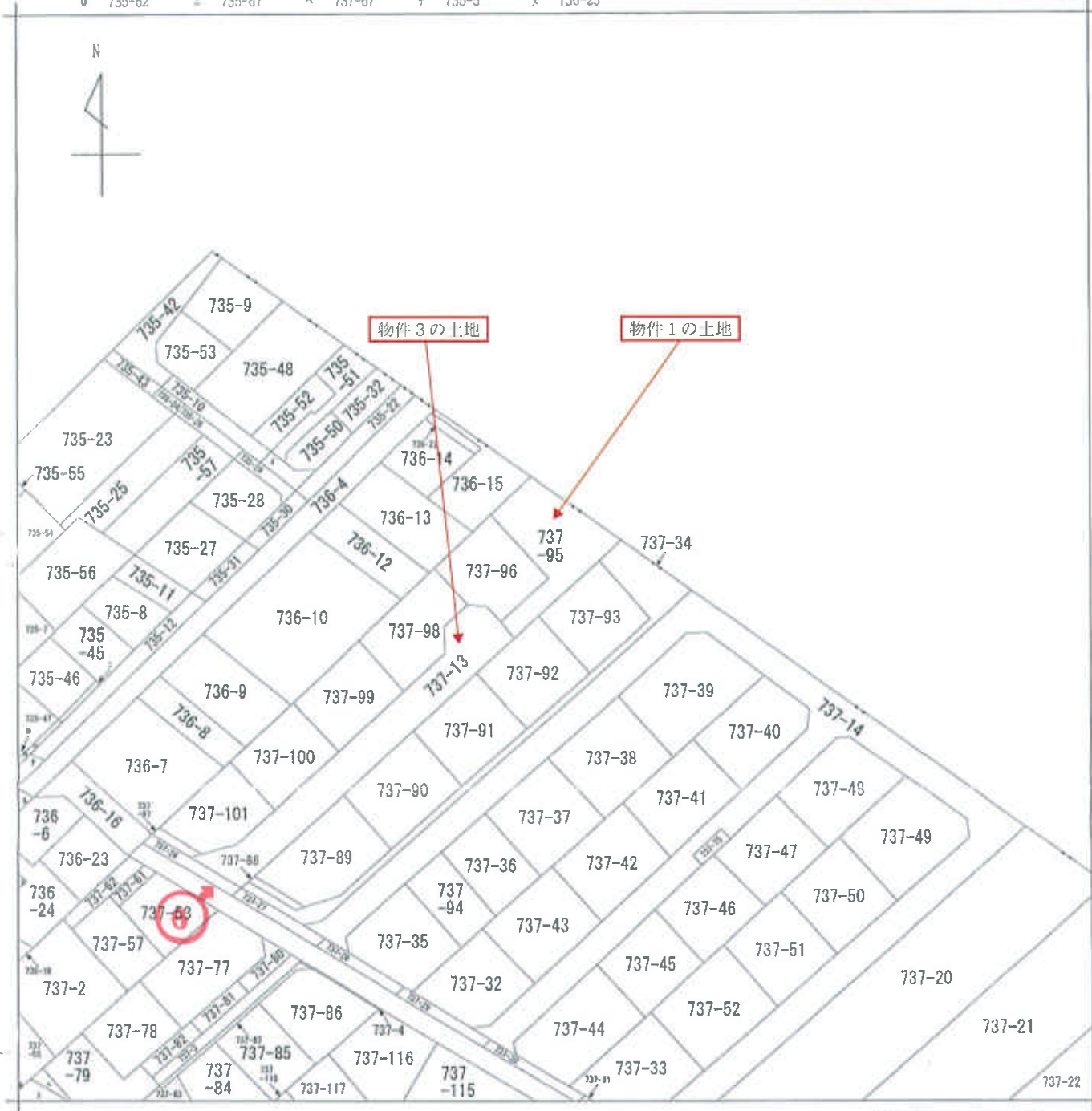
| 関係人の陳述等 | |
|---|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <input checked="" type="checkbox"/> ■ B (債務者兼所有者の妻) | <p>1 私は、債務者兼所有者 A の妻 B です。本建物に一人で住んでいます。 A は、父親の介護のため、 A の実家に行っています。 (令和7年12月26日に電話聴取)</p> <p>2 A は、十年ほど前から実家に行っていますが、土曜日に本建物に来ることがあります。</p> <p>3 2階の南側と南東側の洋室を株式会社aileが事務所として使っています。同社の代表者は A ですが、私が実質的に同社を動かしています。同社と本建物所有者である A の間で契約書は作成していませんが、毎月1万4000円を家賃として A に支払っています。特に使用期間は定めていません。事務所として使い始めたのは、同社の登記簿上の成立年月日からです。</p> <p>4 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。雨漏りや、水回りの水漏れ、排水の詰まりはありません。</p> <p>5 屋内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>6 敷地(物件1、2の土地)に立っている電柱について、数年に一度、数千円の賃料が振り込まれます。</p> <p>7 接面道路(物件3の土地)について、金銭の授受を含めた使用・管理方法に関する共有者間の取決めはありません。 (令和8年1月9日に面談聴取)</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

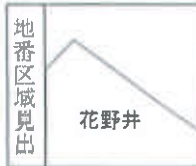
| 調査の経過 | | |
|--|-----------------|-------------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和7年12月23日(火) 16:45-16:58 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査、写真撮影、協力依頼書投函 |
| 令和7年12月26日(金) | 執行官室 | 所有者の妻電話聴取 |
| 令和8年1月9日(金) 12:54-13:35 | 物件所在地 | 現場確認、占有確認、写真撮影、間取照合、所有者の妻面談聴取、評価人同行 |
| 令和8年1月9日(金) | 千葉地方法務局 松戸支局 | 占有者会社の履歴事項全部証明書取得 |
| | | |
| | | |
| | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。</p> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

735-33 735-68 737-24 737-72 735-59 736-3
 735-62 735-67 737-67 735-5 736-25



(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。



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

| | | | | | | | | |
|-------|-------|-----------|-----------|-----------|-------------|--------|-----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 柏市花野井字中花崎 | | | 地番 | 737番95 | | |
| 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) | 昭和54年12月13日 | | 補事項 | |

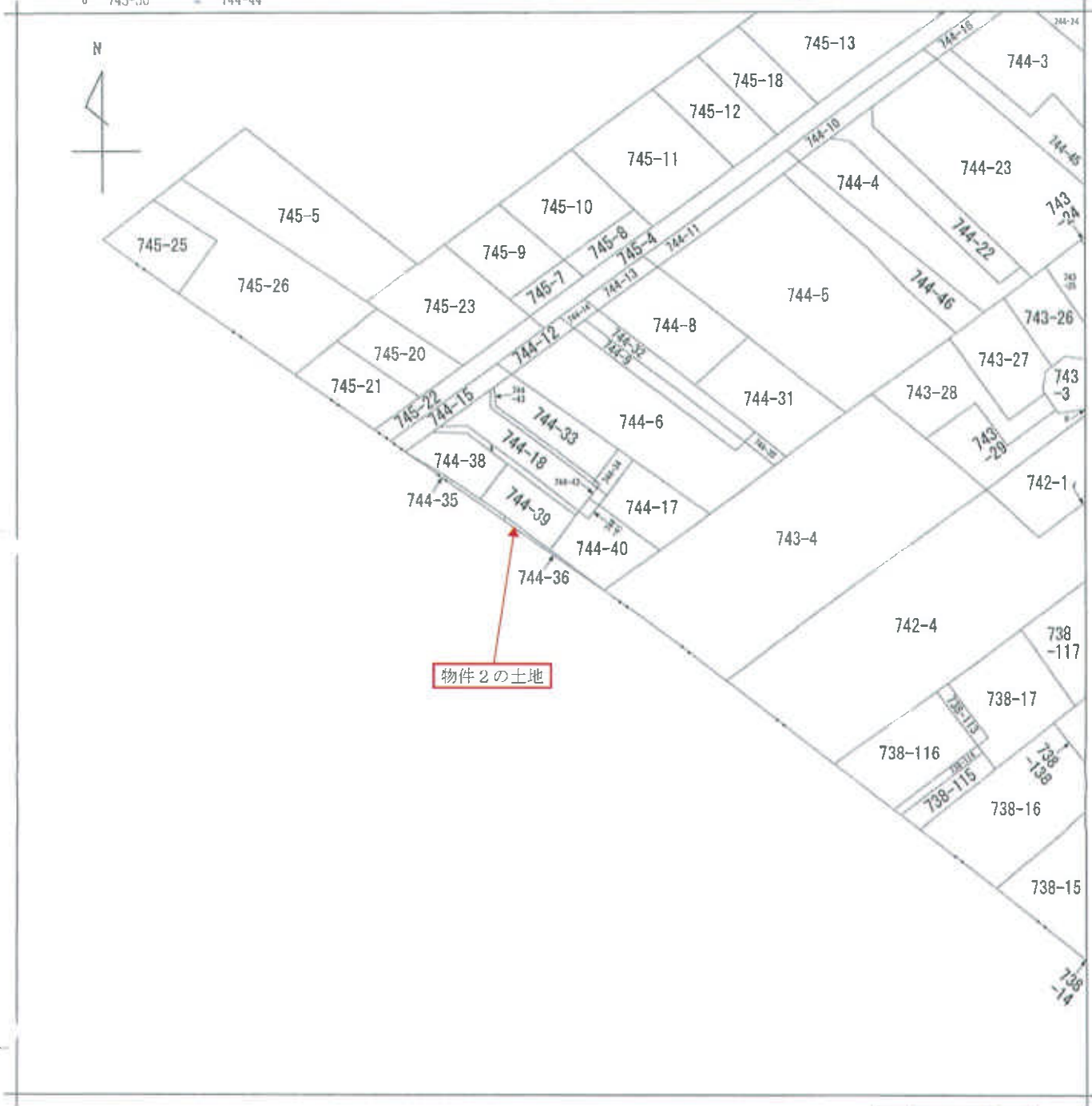
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月27日
 千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M42648

登記官

イ 742-3 ハ 745-14 ニ 744-7
 0 743-30 ヒ 744-44



物件2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。



| | | | | | | | |
|-------|-------|-----------|-----------|-----------|-------------|--------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 柏市花野井字北花崎 | | | 地番 | 744番36 | |
| 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) | 昭和54年12月13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。

令和7年10月27日
 千葉地方法務局柏支局
 登記官

地図整理番号：M42650
 (1/1)

(8 枚目)



登記年月日：平成12年7月14日

255024

255024
737-95、96、97
地積測量図 12.7.14

地番
737-95、96、97

土地の所在
柏市花野井字中花崎

令和7年10月27日 千葉県地方整備局 登記部

登記部

(9枚目)

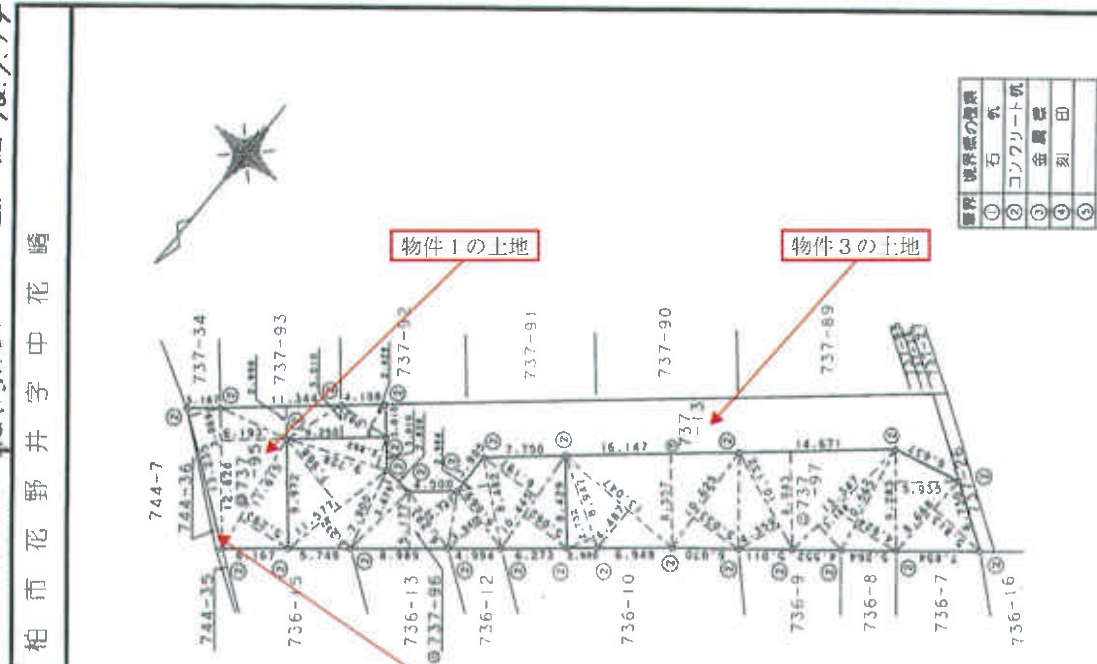
三野愛測量

| 区画番号 | 区画面積 | 面積 | 用途 |
|---------|---------|------------|----|
| 737-95 | 2.426 | 12.355804 | 普通 |
| 737-96 | 3.010 | 27.642500 | 普通 |
| 737-97 | 11.344 | 34.009312 | 普通 |
| 737-98 | 12.828 | 79.443804 | 普通 |
| 737-99 | 13.235 | 40.678215 | 普通 |
| 737-100 | 11.815 | 61.476195 | 普通 |
| 737-101 | 5.293 | 235.751630 | 普通 |
| 737-102 | 127.879 | 127.879150 | 普通 |
| 737-103 | 127.87 | 127.87 | 普通 |

| 区画番号 | 区画面積 | 面積 | 用途 |
|---------|--------|-----------|----|
| 737-104 | 10.445 | 5.042 | 普通 |
| 737-105 | 18.445 | 61.197 | 普通 |
| 737-106 | 8.482 | 2.984 | 普通 |
| 737-107 | 6.445 | 25.310249 | 普通 |
| 737-108 | 6.335 | 5.747 | 普通 |
| 737-109 | 8.389 | 5.177 | 普通 |
| 737-110 | 7.989 | 2.679 | 普通 |
| 737-111 | 17.377 | 5.552 | 普通 |
| 737-112 | 11.577 | 7.968 | 普通 |
| 737-113 | 9.728 | 27.841538 | 普通 |
| 737-114 | 210.83 | 210.83 | 普通 |

| 区画番号 | 区画面積 | 面積 | 用途 |
|---------|---------|-------------|----|
| 737-115 | 8.658 | 5.613 | 普通 |
| 737-116 | 9.283 | 5.935 | 普通 |
| 737-117 | 10.565 | 4.624 | 普通 |
| 737-118 | 13.347 | 3.169 | 普通 |
| 737-119 | 14.671 | 8.943 | 普通 |
| 737-120 | 10.132 | 4.339 | 普通 |
| 737-121 | 10.625 | 5.033 | 普通 |
| 737-122 | 16.147 | 8.557 | 普通 |
| 737-123 | 13.047 | 4.487 | 普通 |
| 737-124 | 6.947 | 2.732 | 普通 |
| 737-125 | 646.616 | 646.616263 | 普通 |
| 737-126 | 323.208 | 323.2081415 | 普通 |
| 737-127 | 323.20 | 323.20 | 普通 |

| 区画番号 | 区画面積 | 面積 | 用途 |
|--------|---------|-------------|----|
| 737-13 | 462.024 | 462.024580 | 普通 |
| 737-14 | 261.398 | 261.3985070 | 普通 |
| 737-15 | 261.39 | 261.39 | 普通 |



| 番号 | 境界線の種類 |
|----|---------|
| ① | 石 |
| ② | コンクリート杭 |
| ③ | 金属管 |
| ④ | 刻印 |
| ⑤ | |

縮尺 1/500

申請人

(平成12年7月11日作製)

製作者

13.12.6

登記年月日：平成13年12月6日

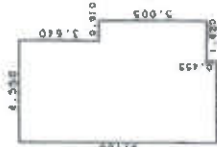
71765 各階平面図

家屋番号 737番95

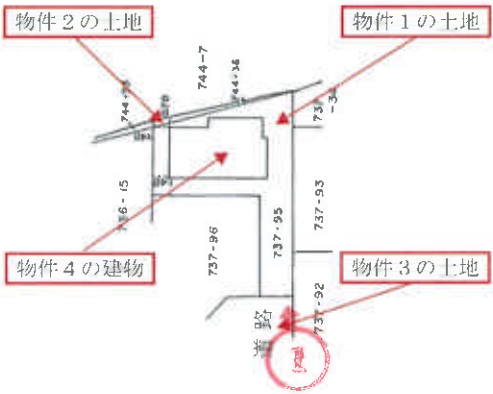
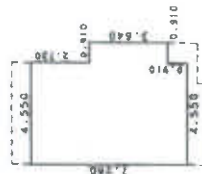
建物図面

建物の所在 柏市花野井字中花崎737番地95

1階



2階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成13年12月4日作成)

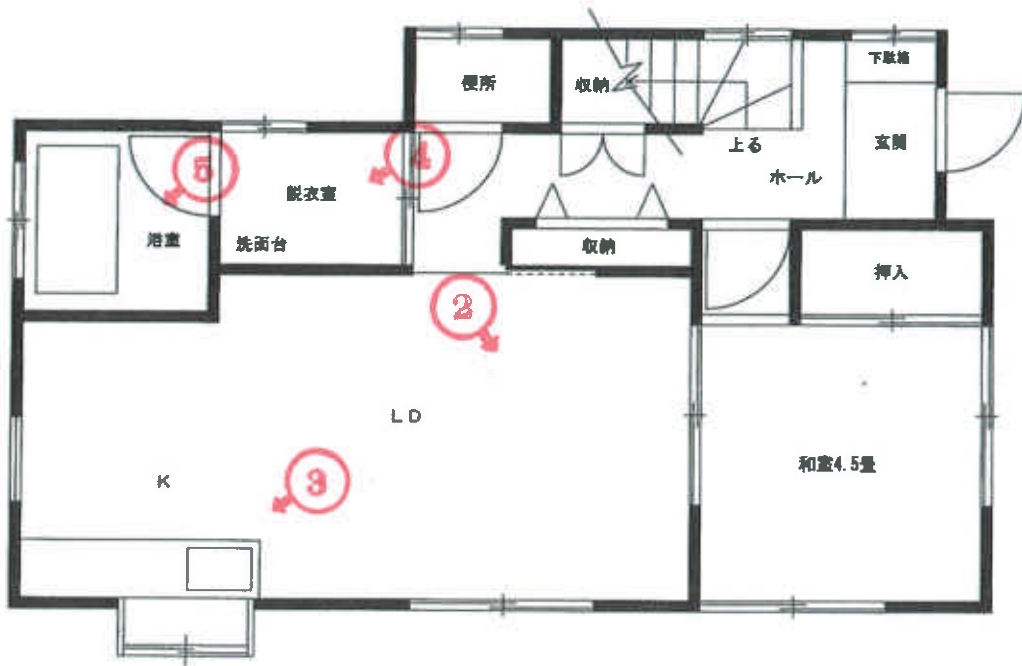
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月27日

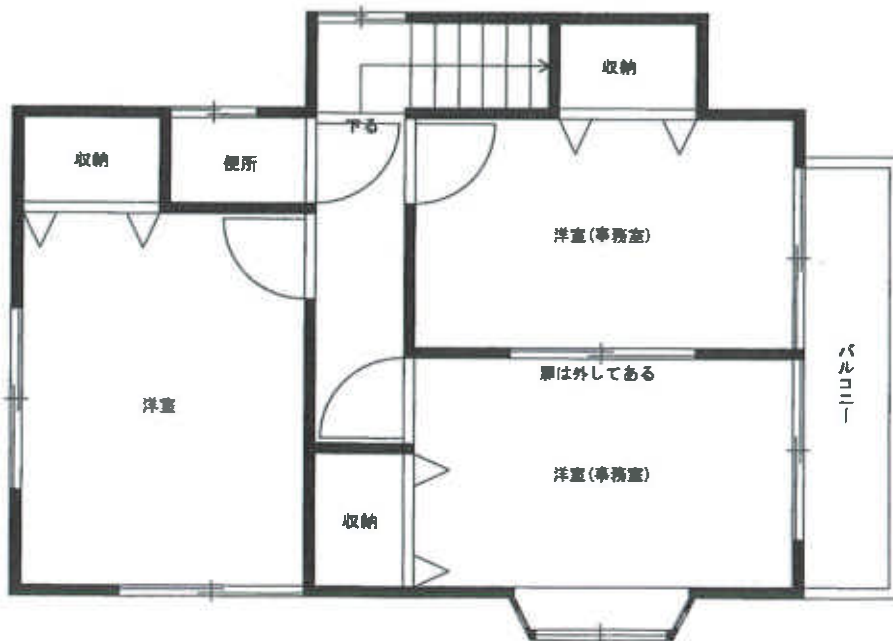
千葉県地方裁量局相支局

登記部

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



1 階間取図 評価人作成



2 階間取図 評価人作成

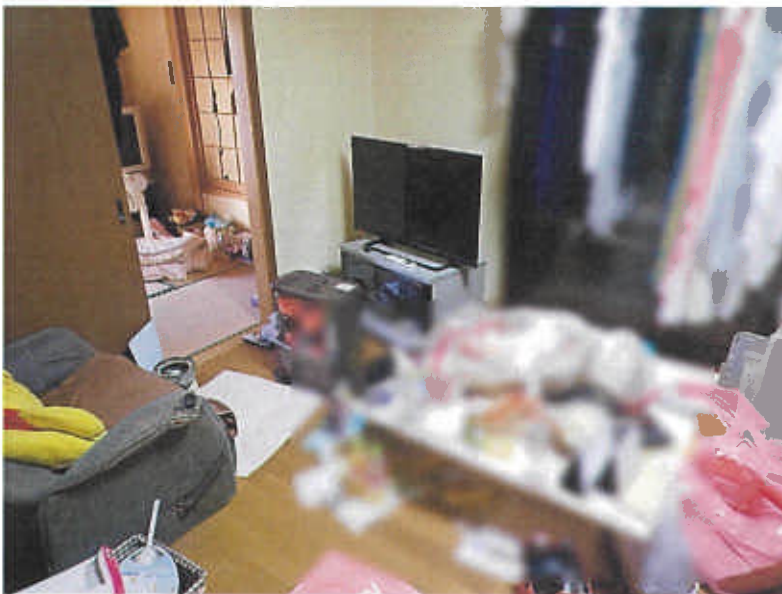
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(12 枚目)

本建物外観 ①



リビング ②



キッチン ③



脱衣室 ④



浴室 ⑤



物件3の土地（公衆用道路）⑥



(BIT用)

令和7年(ケ)第152号

令和8年1月9日現地調査

令和8年1月10日評価

第3323号発行番号

令和8年1月14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

増 間 真 一

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|--------------|-------------|
| 金10,490,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金3,770,000円 |
| 物件2 (土地) | 金120,000円 |
| 物件3 (土地) | 金190,000円 |
| 物件4 (建物) | 金6,410,000円 |

- 1 一括価格は、物件1乃至4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及び2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 |
| 3 | 物件目録記載のとおり。 | | 同左 |
| 4 | 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 | | |
| 3 | 所有者が代表を勤める法人の事務所が2階にある。 | | |

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 柏市花野井字中花崎
地 番 737番95
地 目 宅地
地 積 127.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市花野井字北花崎
地 番 744番36
地 目 宅地
地 積 3.97平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市花野井字中花崎
地 番 737番13
地 目 公衆用道路
地 積 261平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 柏市花野井字中花崎737番地95
家屋 番号 737番95
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 36.43平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1及び2一括)

| | | |
|---|---|--|
| 位置・交通 | つくばエクスプレス線「柏の葉キャンパス駅」の北東方・道路距離約1.4km バス停留所「南花崎」の北西方・道路距離約250m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 中小規模の一般住宅が多い住宅地域である。 | |
| 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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制 | 市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 指定無 第1種高度地区 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 |
| 画地条件 | 形状(旗竿形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(南西), 間口(接道約3m), 奥行(約18m), 高低差(道路と概ね等高), 地積(131.84㎡(登記とほぼ同じ)である) | |
| 接面道路の状況 | 南西側私道(物件3), 幅員(約5m), 連続性(やや劣), 舗装(アスファルト), 歩道(無), 側溝(有) | |
| | 建築基準法上の種類 | 第42条1項5号(平成12年12月12日・第15号) |
| | セットバック | 不要 |
| | 再建築の可否 | 可能 |
| 土地の利用状況等 | 物件4建物の敷地として利用されている。宅地と敷地延長通路との境は約0.2mの段差がある。カーポートがある。電信柱と支線がある。簡易なスチール製物置が1台ある。南東側隣地に防火水槽がある。 | |
| 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 | 上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり | |

| | |
|------------|---|
| を「なし」とした。) | |
| 土 壤 汚 染 等 | <p>登記過去地目は畑であった。平成9年のゼンリン住宅地図では畑の様子である。その後、宅地開発され、物件4建物が建築されて現在に至っていると推定する。</p> <p>土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</p> <p>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。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p> |
| 特 記 事 項 | — |
| 物件3 | |
| | 位置指定道路である。共有者等の通行の用に供されている。 |

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

| | | |
|-------------------------|---|----------------------------|
| 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13年12月4日新築 約24年 0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 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳等 設 備 キッチン、浴室、水洗トイレ、洗面化粧台等 (電気、上下水道、プロパンガス) | |
| 床面積(現況) | 登記面積とほぼ同じ。 | |
| 現況用途等 | 現況用途 居宅 間取り 4LDK(別添間取図の通り) | |
| 品 等 | 普通(やや旧仕様) | |
| 保守管理の状態 | 普通 大きな不具合は見られなかった。3年程前に屋根のメンテナンスをしたとのこと。 | |

| | |
|---------|---|
| 建物の利用状況 | 主に所有者の配偶者が居住しており、所有者は必要に応じて出入りしている。所有者が代表を勤める法人(株式会社aile：ハウスクリーニング業)の本店登記が本物件にあり、2階の2部屋を事務所として、設立登記当初から月14,000円、期間の定めなしの口頭契約で賃貸借されている。当該2部屋には事務机やコピー機等が置かれている。当該2部屋間の引き違い戸2枚は外されており北側の部屋に置いてあるとのこと。 |
| 特記事項 | 建築確認：平成13年9月10日・第785号 完了届なし 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蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至3(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

| 物件番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別格 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 | 107,000 | 0.86 | 127.87 | 1.0 | 11,767,000 |
| 2 | 107,000 | 0.86 | 3.97 | 1.0 | 365,000 |
| 3 | 107,000 | 0.05 | 261÷6 | — | 233,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(柏-14)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 111,000\text{円}/\text{m}^2 \times 105/100 \times 100/101 \times 100/108 = 107,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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である。

◇標準化補正：北西道路+1%

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。+8%

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：物件1・2：南西道路+4%、形状-15%、行き止まり-3% =計(相乗積)-14%

物件3：共用の私道持分-95%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。±0%

② 物件4（建物）

目的建物の再調達原価を、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 |
|------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 4 | 180,000 | 81.97 | 0.05 | 738,000 |

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 ①D×② |
|------|------------------|-------------------|-----------------|--------------|-----------|-------------|
| | A 経過年数 (年) | B 経済的残存耐用年数(年) | C 残価率 (%) | D 定額法による率 | | |
| 4 | 24 | 0 | 5 | 0.05 | 1.00(±0%) | 0.05 |

①耐用年数法(定額法)

$$D(\text{定額法による率}) = B \div (A + B) \times (100 - C) \div 100 + C \div 100$$

②観察減価率

残価率程度と判定±0%

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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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 | 11,767,000 | 0.6 | 法定地上権 | 7,060,000 |
| 2 | 365,000 | 0.6 | 法定地上権 | 219,000 |

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60%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) (7±1)×ウ×エ×オ |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--|
| 1 | 11,767,000 | -7,060,000 | | 1.0 | 0.8 | 3,770,000 |
| 2 | 365,000 | -219,000 | | 1.0 | 0.8 | 120,000 |
| 3 | 233,000 | — | | 1.0 | 0.8 | 190,000 |
| 4 | 738,000 | +7,060,000 +219,000 | 1.0 | 1.0 | 0.8 | 6,410,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 10,490,000 |

ウ 占有減価修正：当該賃貸借についての減価はないと判定した。

エ 市場性修正：特にはない。

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

1 公示地（柏-14）

所 在 柏市花野井字北花崎758番18

価 格 111,000円/㎡

位 置 つくばエクスプレス線「柏の葉キャンパス駅」の北東方道路距離約1.3
kmに位置する。

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 135㎡

供給処理施設 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 北西側幅員6m市道

用途指定等 第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)

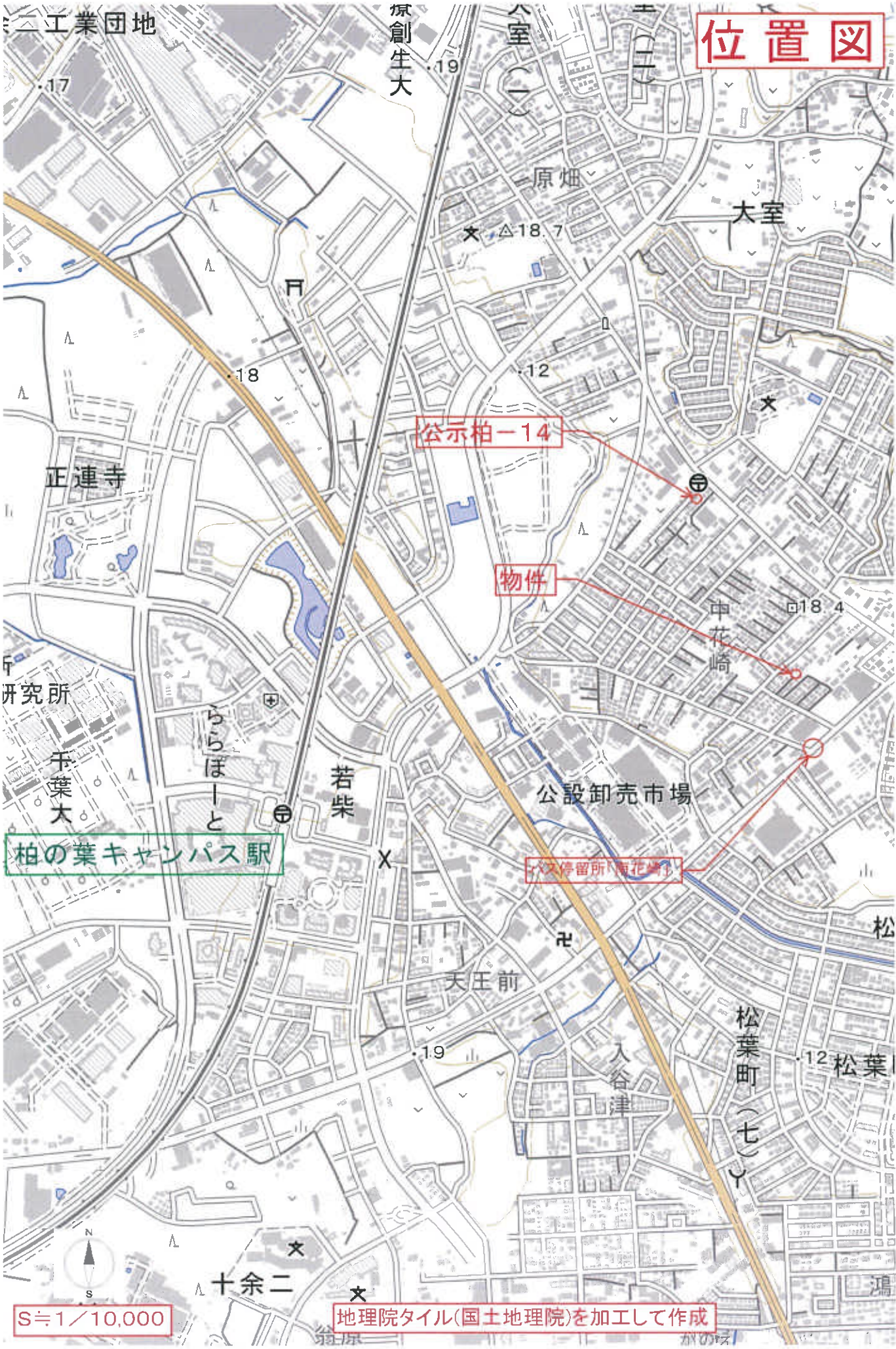
地域の概要 一般住宅を中心とする既存の住宅地域

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 建物間取図

以上

位置図



柏の葉キャンパス駅

公示柏-14

物件

文停留所(南花崎)

S=1/10,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成



(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 | 柏市花野井字中花崎 | | | 地番 | 737番95 | | |
| 出力縮尺 | 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54年12月13日 | | 補事項 | |

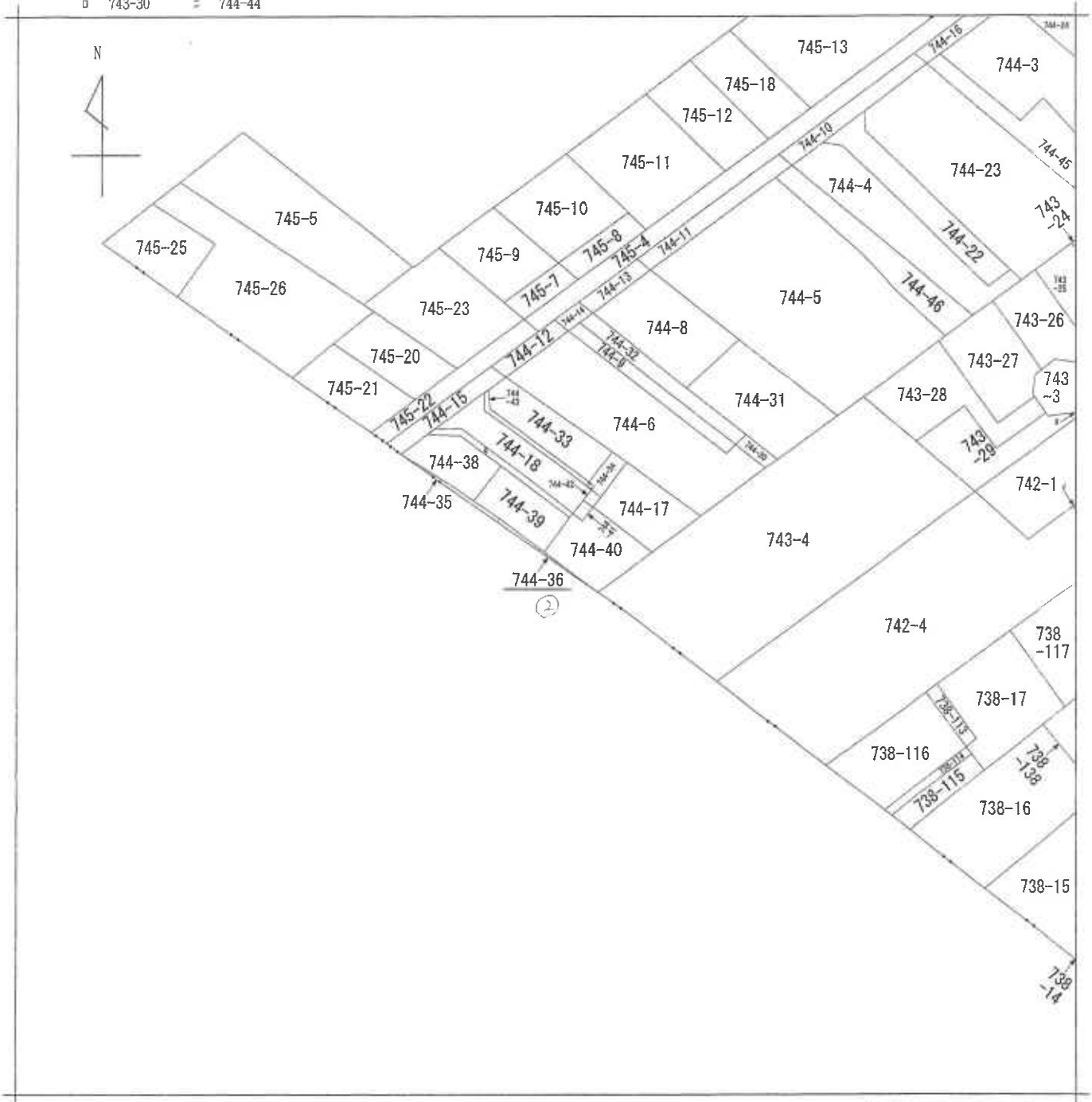
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月27日
千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M42648

登記官

(1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした



(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 | 柏市花野井字北花崎 | | | 地番 | 744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54年12月13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。

令和7年10月27日
 千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M42650

登記官

(1/1)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

、



登記年月日：平成12年7月14日

255024

地番 737-13
737-95, -96, -97
土地の所在 柏市花野井字中花崎

測量図 12.7.14

三斜測量表

| 測量点 | NO. | 高さ | 距離 | 面積 |
|--------|--------|-------|-------------|----|
| 737-95 | 5-933 | 2.428 | 12.355804 | |
| | 9-250 | 3.010 | 27.242500 | |
| | 12-324 | 2.936 | 34.209312 | |
| | 13-235 | 3.183 | 79.443804 | |
| | 11-615 | 3.283 | 40.818215 | |
| | | | 61.478195 | |
| | | | 236.757630 | |
| | | | 127.8789150 | |
| | | | 127.87 | ㎡ |
| | | | | |

| 測量点 | NO. | 高さ | 距離 | 面積 |
|--------|--------|------------|-----------|----|
| 737-96 | 10-445 | 3.082 | 52.872590 | |
| | 10-445 | 5.197 | 64.727665 | |
| | 8-462 | 2.904 | 25.310288 | |
| | 6-669 | 3.940 | 26.275950 | |
| | 6-233 | 3.743 | 23.279871 | |
| | 8-389 | 3.177 | 48.538853 | |
| | 7-900 | 2.679 | 21.164100 | |
| | 11-377 | 3.932 | 41.121504 | |
| | 11-377 | 3.988 | 52.245536 | |
| | 9-728 | 2.862 | 27.881338 | |
| | | 421.675003 | | |
| | | 210.337503 | | |
| | | 210.33 | ㎡ | |

| 測量点 | NO. | 高さ | 距離 | 面積 |
|--------|--------|-------------|------------|----|
| 737-97 | 6-666 | 5.813 | 50.367084 | |
| | 9-283 | 5.935 | 55.094605 | |
| | 10-555 | 4.624 | 48.852560 | |
| | 13-347 | 3.168 | 42.283296 | |
| | 14-671 | 6.943 | 131.202753 | |
| | 10-132 | 4.359 | 44.165388 | |
| | 10-625 | 5.033 | 53.475625 | |
| | 16-147 | 6.557 | 136.168879 | |
| | 13-047 | 4.467 | 56.541889 | |
| | 8-947 | 2.732 | 24.443264 | |
| | | 646.616283 | | |
| | | 323.3081415 | | |
| | | 323.30 | ㎡ | |

| 測量点 | NO. | 高さ | 距離 | 面積 |
|--------|-----|--------|----|-------------|
| 737-13 | 923 | 425060 | | 662.0245580 |
| | | | | 261.3985020 |
| | | | | 261.39 |



| 境界線の種類 | |
|--------|---------|
| ① | 石杭 |
| ② | コンクリート杭 |
| ③ | 金属標 |
| ④ | 刻印 |
| ⑤ | |

製作者

申請人

縮尺 1/500

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。
令和7年10月27日 千葉地方事務局柏支局 登記官

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

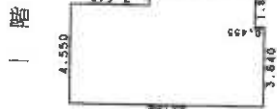
登記年月日：平成13年12月16日

71765 各階平面図

家屋番号 737番95

建物図面

建物の所在 柏市花野井字中花崎737番地95

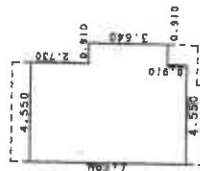


求積表

$9.100 \times 3.640 = 33.124000$
 $8.645 \times 0.910 = 7.866950$
 $5.005 \times 0.910 = 4.554550$

合計 45.545500
 床面積 45.54 m²

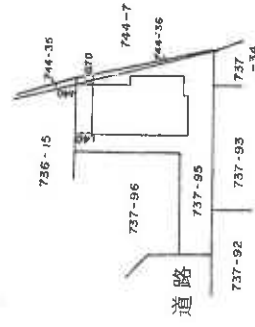
2階



求積表

$7.280 \times 4.550 = 33.124000$
 $3.640 \times 0.910 = 3.312400$

合計 36.436400
 床面積 36.43 m²



13
120
6

製作者

縮尺 1/250

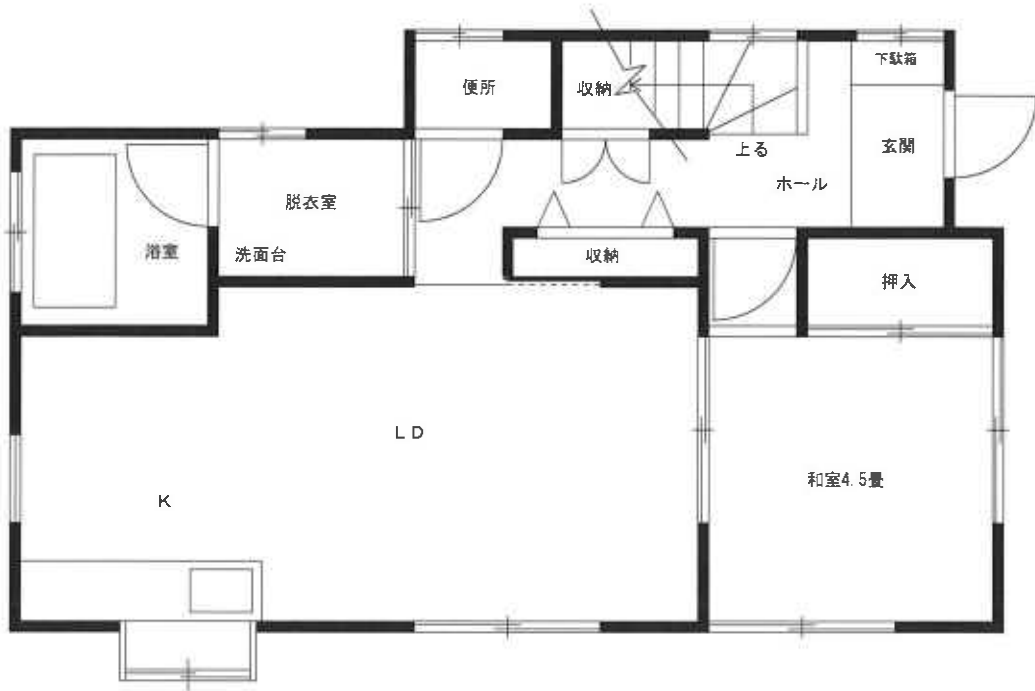
申請人

縮尺 1/500

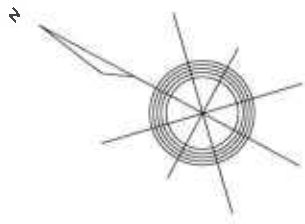
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年10月27日 千葉県方法務局相支局 登記官

土地建物位置関係図

本図面はA3版の原本を縮小コピーした



1階間取図



2階間取図