

## 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   | 柏市篠籠田字内野                         |
|   | 地 番   | 681番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 120.02平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 柏市篠籠田字内野681番地12                  |
|   | 家屋 番号 | 681番12                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.44平方メートル<br>2階 44.92平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3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

---

---

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   | 柏市篠籠田字内野                         |
|   | 地 番   | 681番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 120.02平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 柏市篠籠田字内野681番地12                  |
|   | 家屋 番号 | 681番12                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.44平方メートル<br>2階 44.92平方メートル |



令和7年(ケ)第151号  
令和7年12月25日受理  
令和8年2月3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 柏市篠籠田字内野  
地 番 681番12  
地 目 宅地  
地 積 120.02平方メートル
- 2 所 在 柏市篠籠田字内野681番地12  
家屋 番号 681番12  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 54.44平方メートル  
2階 44.92平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	未実施（千葉県柏市篠籠田681-12）														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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。周囲はコンクリートブロック、フェンス、道路端で囲まれ、隣地と明確に区分されている。
- ② 敷地内に駐車スペースがある。車検切れの軽自動車が1台ある。大型スクーターが1台ある。

### 2 建物（物件2）について

#### ① 占有

- ・ 債務者兼所有者の苗字の表札がある。郵便受箱は債務者兼所有者宛の郵便物があり満杯である。玄関前に設置された箱にも郵便物が満杯の状態である。
- ・ 事前に不在調査告知書を投函したが応答が無いため、解錠・立入調査を実施した。
- ・ 立入調査した建物内の現況は次のとおりである。  
債務者兼所有者宛の公共料金関係書類（電気、ガス）、郵便物がある。  
その他に複数の会社宛の郵便物があり、いずれも代表者は債務者兼所有者である。  
使用した家具、家電製品、衣類、子供用玩具等が散乱した状態で存在し、建物内に埃が溜まっていることから、生活の実態が無いものと認められる。  
債務者兼所有者以外の占有を示す徴表は認められない。
- ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、  
契約名義：債務者兼所有者、契約開始日：令和5年5月11日、契約終了日：令和5年8月24日である。  
以上の状況を総合判断し、2枚目のとおりと認めた。

#### ② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロスが剥がれ、床、壁の小傷、損耗が認められる。
- ・ 目視する限り、雨漏りのシミ跡、床の撓み等の不具合は見当たらない。

(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
8年1月6日（火） 10：40－11：00	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函 土地の範囲等調査
8年1月6日（火）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（1月19日回答書 受理）
8年1月28日（水） 15：30－16：15	物件所在地	評価人同行 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（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月28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"/></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

イ 614-2    二 615-4    ホ 673-1    ト 673-12    ヴ 674-2    ル 675-9  
 オ 615-18    カ 683-1    ヘ 673-10    チ 673-5    エ 675-15



(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	柏市篠籠田字内野			地番	681番12		
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52年1月10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。

A3判をA4判に縮小

令和7年10月20日  
 千葉地方法務局柏支局  
 登記官

地図整理番号：M42568  
 (1/1)

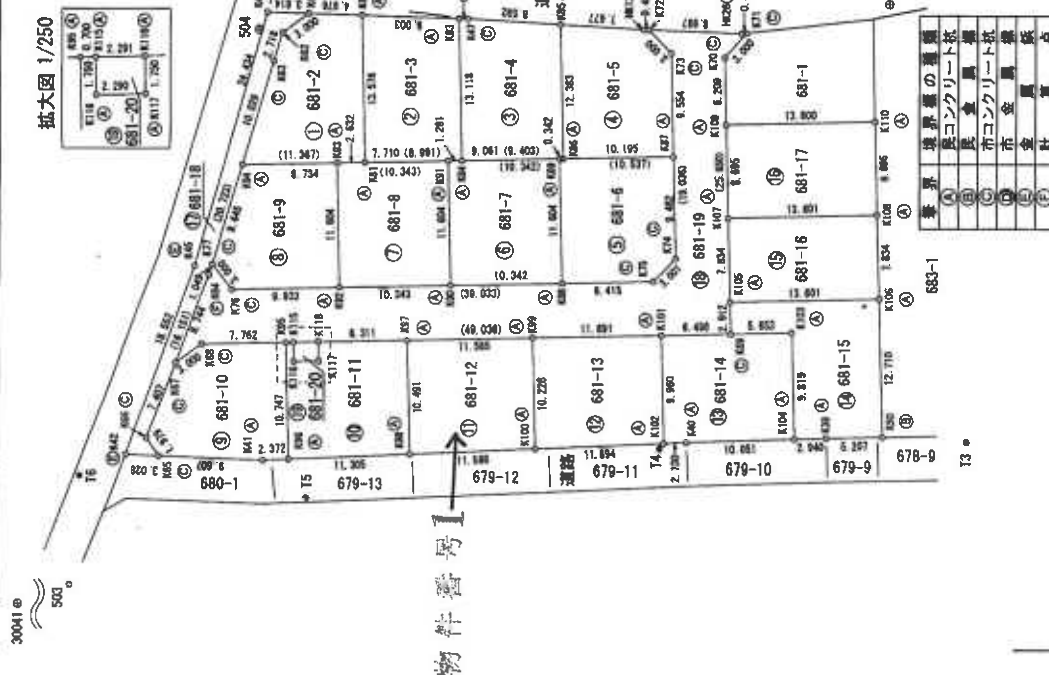
(5枚目)

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20日 千葉地方支務局印支局 登記官

地積測量図 (1/4)

地番 681-2, 681-3  
 ないし 681-20

土地の所在 柏市篠籠田字内野



求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
① 681-2	K61	-14178.172	11676.527	0.609	-8634.566748
	K62	-14175.333	11675.555	-3.235	45857.202255
	K63	-14173.827	11673.292	-10.626	150611.085702
	K64	-14168.290	11664.929	-11.422	161830.206380
	K61	-14179.238	11661.870	10.017	-140033.427045
	K62	-14182.891	11674.946	14.657	-207878.633387
合計					-248.078444
合計面積					124.0354220
合計地積					124.03

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
② 681-3	K62	-14182.891	11674.946	-10.216	144892.414456	
	K61	-14179.238	11661.870	-15.495	219707.292810	
	K64	-14187.888	11658.451	10.216	-144943.669688	
	K63	-14191.428	11672.066	15.495	-218986.178680	
	合計					-240.036862
	合計面積					120.0177810
合計地積					120.01	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
③ 681-4	K63	-14191.428	11672.066	-12.388	175519.381504
	K64	-14187.898	11659.451	-15.165	215159.473170
	K66	-14186.955	11686.921	9.397	-132408.783135
	K65	-14200.287	11683.948	14.198	-211555.975726
	K47	-14182.225	11671.819	3.238	-49954.424590
	合計				
合計面積					120.0156865
合計地積					120.01

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
④ 681-5	K65	-14200.287	11668.948	-9.273	131679.281351
	K66	-14196.965	11666.921	-14.671	204283.526805
	K67	-14206.774	11684.177	6.489	-91747.346492
	K73	-14209.345	11683.379	11.859	-168508.622255
	K72	-14207.950	11666.036	2.815	-38995.379250
	K613	-14207.491	11666.194	2.812	-39963.464692
合計					-240.024633
合計面積					120.0123165
合計地積					120.01

申請人

申請人

縮尺 500

(平成28年3月28日作成)

(千葉県土地家屋調査士会所属)

A3判をA4判に縮小

令和7年10月20日 千葉地方務局柏支局

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図〔2/4〕

地番 681-2,681-3  
ないし681-20

土地の所在 柏市篠籠田字内野

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
⑤ 681-6	K87	-14206.774	11654.177	11.969	-170040.870006
	K89	-14194.625	11657.013	-8.341	118414.049125
	K98	-14182.500	11645.836	-13.442	190789.067326
	K75	-14201.000	11643.571	-0.782	11247.673536
	K74	-14204.223	11645.044	10.608	-150649.899138
合計					120.036785
合計面積					120.03
合計地積					120.03

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
⑥ 681-7	K99	-14186.625	11657.013	13.960	-198184.885000
	K81	-14186.664	11659.796	-8.394	119022.957616
	K90	-14183.542	11648.619	-13.960	198002.246320
	K96	-14183.503	11645.836	8.394	-119140.264182
	合計				
合計面積					120.022620
合計地積					120.02

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
⑦ 681-8	K91	-14186.664	11659.796	13.960	-198045.829440
	K93	-14176.702	11662.579	-8.394	118999.236588
	K92	-14176.800	11651.402	-13.960	197863.176900
	K90	-14183.542	11648.619	8.394	-119056.651546
	合計				
合計面積					120.033800
合計地積					120.03

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
⑧ 681-9	K93	-14176.702	11662.579	13.527	-191768.247954
	K94	-14168.290	11664.929	-5.692	80645.906890
	K77	-14182.965	11656.887	-10.854	153724.822110
	K76	-14164.013	11654.075	-5.485	77689.811395
	K92	-14173.580	11651.402	8.504	-120532.124230
合計					-240.027179
合計面積					120.0160895
合計地積					120.01

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
⑨ 681-10	K66	-14152.520	11643.223	-7.788	109795.250160
	K65	-14153.100	11641.330	-5.042	71358.930200
	K41	-14162.177	11638.181	-3.736	52909.833772
	K96	-14164.476	11637.594	9.764	-138301.843664
	K95	-14167.369	11641.945	12.439	-176227.896552
	K68	-14159.892	11650.033	1.143	-16184.796656
	K67	-14157.044	11649.088	-6.810	96409.469640
	合計				
合計面積					120.0231500
合計地積					120.02

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
⑩ 681-11	K115	-14168.042	11647.756	1.875	-26585.078750
	K95	-14167.368	11647.945	-10.162	143968.753616
	K96	-14164.476	11637.594	-13.146	186208.201466
	K98	-14175.431	11634.799	7.310	-103822.606810
	K97	-14178.254	11644.904	12.341	-174973.822614
	K118	-14170.249	11647.140	0.950	-7793.638950
	K117	-14169.777	11646.454	-1.070	15161.661390
	K116	-14167.571	11646.070	2.302	-32613.748442
合計					-232.048664
合計面積					116.0204020
合計地積					116.02

物件番号 1

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
⑪ 681-12	K97	-14178.254	11644.904	-6.987	99063.460688
	K98	-14175.431	11634.799	-12.969	183841.184639
	K100	-14186.660	11631.935	6.987	-99122.193420
	K99	-14188.472	11641.795	12.969	-184022.484228
	合計				
合計面積					120.0261555
合計地積					120.02

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
⑫ 681-13	K99	-14185.412	11641.796	-6.652	94387.968674
	K100	-14186.660	11631.935	-12.702	181475.754720
	K102	-14188.185	11638.994	6.652	-94446.326620
	K101	-14200.865	11638.987	12.792	-181657.466000
	合計				
合計面積					120.0341780
合計地積					120.03

申請人

申請人

縮尺

平成28年3月28日作成

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。

登記年月日：平成29年3月14日

令和7年10月20日 千葉地方事務所柏支局

登記簿

( 8 枚 目 )

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M42569

各階平面図

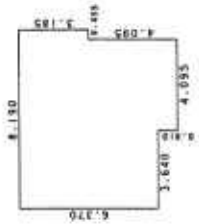
建物図面

家屋番号 681番12

建物の所在 柏市深籠田字内野681番地12

物件番号2

1階



求積表

6.370 x 3.640 = 23.186800  
 7.280 x 4.095 = 29.811600  
 3.185 x 0.455 = 1.449175

合計 54.447575  
 床面積 54.44 m<sup>2</sup>

2階



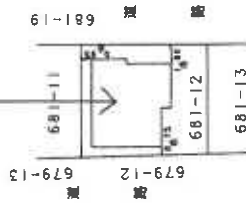
求積表

4.550 x 3.640 = 16.562000  
 6.370 x 4.095 = 26.085150  
 5.005 x 0.455 = 2.277275

合計 44.924425  
 床面積 44.92 m<sup>2</sup>



物件番号2



写真撮影位置と方向

作成者

縮尺 1/250

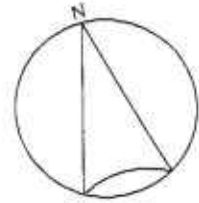
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

建物間取図

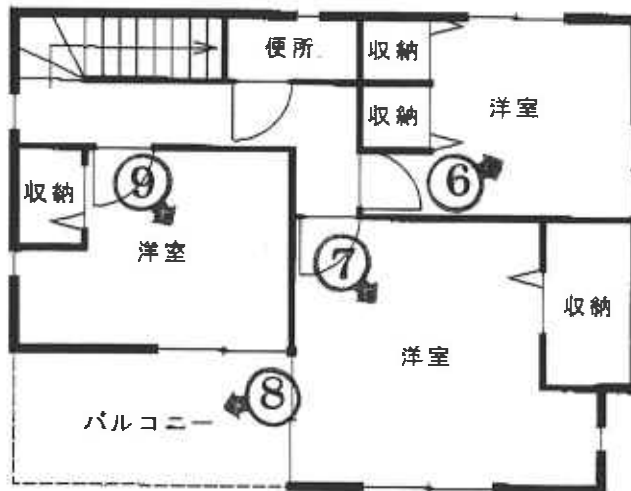
←○写真撮影位置と方向



1階



2階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

1



2



3



4



(11枚目)

5



6



7



8



(13枚目)



令和7年(ケ)第151号  
令和8年1月28日 現地調査  
令和8年1月28日 評価  
第5680号 発行番号  
令和8年2月3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18,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金4,780,000円
物件2(建物)	金13,250,000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
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   | 柏市篠籠田字内野                         |
|   | 地 番   | 681番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 120.02平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 柏市篠籠田字内野681番地12                  |
|   | 家屋 番号 | 681番12                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.44平方メートル<br>2階 44.92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「柏」駅から北西方へ約1,800m（道路距離）、バス停「高田近隣センター前」から南東へ約450m（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 都市計画道路（3・4・9葉山十余二線、計画決定S29.5.11建775、計画幅員18m、事業認可未定）区域に一部（0.7%程度）が含まれる。 宅地造成工事等規制区域 汚染状況重点調査地域
画地条件	形状（整形）、地勢（概ね平坦。）、接道方位（東、西）、間口（東約11.5m）、奥行（約10.3m）、地積（登記地積120.02㎡。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	東側：市道、幅員（約5m）、舗装（有）、側溝（有）、歩道（無）、連続性（普通）、高低差（道路と等高）。 西側：私道、幅員（約4m）、舗装（有）、側溝（無）、歩道（無）、連続性（普通）、高低差（道路と等高）。	
	建築基準法上の種類	東側：建築基準法第42条第1項第1号 西側：建築基準法第42条第1項第5号（位置指定：S41.6.6第239号、幅員4m、延長102m）
	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。	

<p>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。)</p>	<p>上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発許可 (H28. 1. 4 柏開第015-029号, 検査済証交付H28. 4. 22) がある。</li> <li>・ 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。 畑, 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。</li> </ul>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水防法の浸水想定区域内にある。</li> </ul>

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28年8月18日新築 約 9年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 スレート 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 フローリングほか 電気, 水道, 都市ガス, 下水道ほか
床面積(現況)	延99.36㎡ (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 3LDK (別添間取図参照)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る (生活用品等が散乱している。建具周りの破損, 内部仕上等の汚損がある。)	
建物の利用状況	空家の状態にある。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認 (H28. 4. 28第SJK-KX1612070058号), 検査済証交付 (H28. 8. 18) がある。</li> <li>・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。</li> <li>・ 防蟻の状態は不詳。</li> <li>・ 使用建蔽率, 使用容積率は制限の範囲内にある。</li> </ul>	

## 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	126,000	1.05	120.02	0.94	14,926,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（柏－43）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $145,000\text{円}/\text{㎡} \times 107/100 \times 100/103 \times 100/120 = 126,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路+0.02 方位+0.03  $(1+0.02) \times (1+0.03) = 1.05$

ウ 地積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.06

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延べ面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=オ
2	140,000	99.36	0.547	7,609,000

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9年，経済的残存耐用年数15年，残価率5%，

観察減価率15%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 =  $(1 - (1 - 0.05) \times (9 \div (15 + 9))) \times (1 - 0.15) = 0.547$

## 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	14,926,000	0.60	8,956,000

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	14,926,000	-8,956,000	1.00	1.00	0.80	4,780,000
2	7,609,000	+8,956,000	1.00	1.00	0.80	13,250,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						18,030,000

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-43）

所 在 柏市西町776番5「西町6-6」

価 格 145,000円/m<sup>2</sup>

位 置 J R常磐線「柏」駅から1,600m

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 209m<sup>2</sup>

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 東4m市道

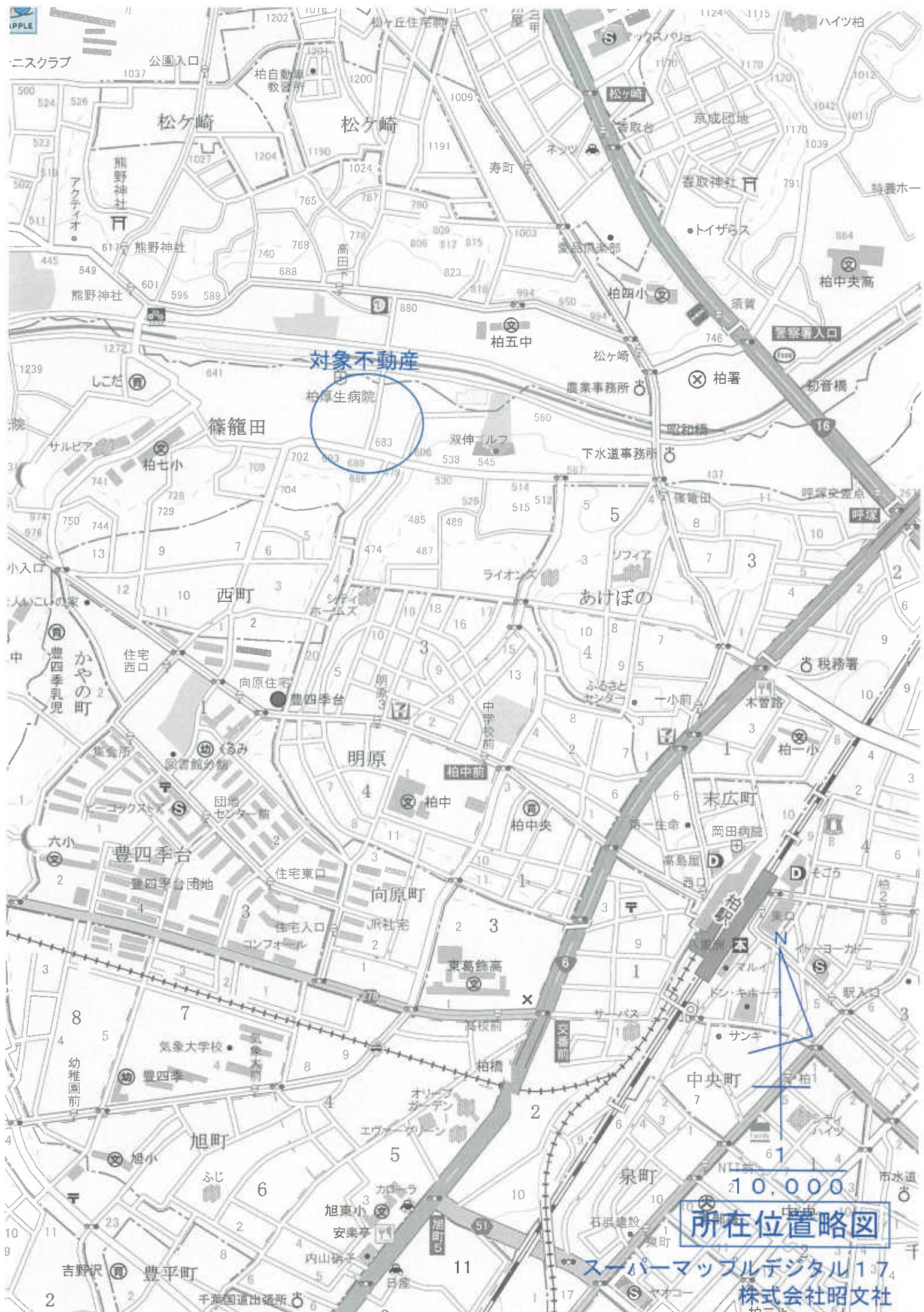
用途指定等 第1種低層住居専用地域（50/100）

地域の概要 中規模住宅の中に共同住宅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
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



対象不動産

柏原生病院

683

10,000

所在位置略図

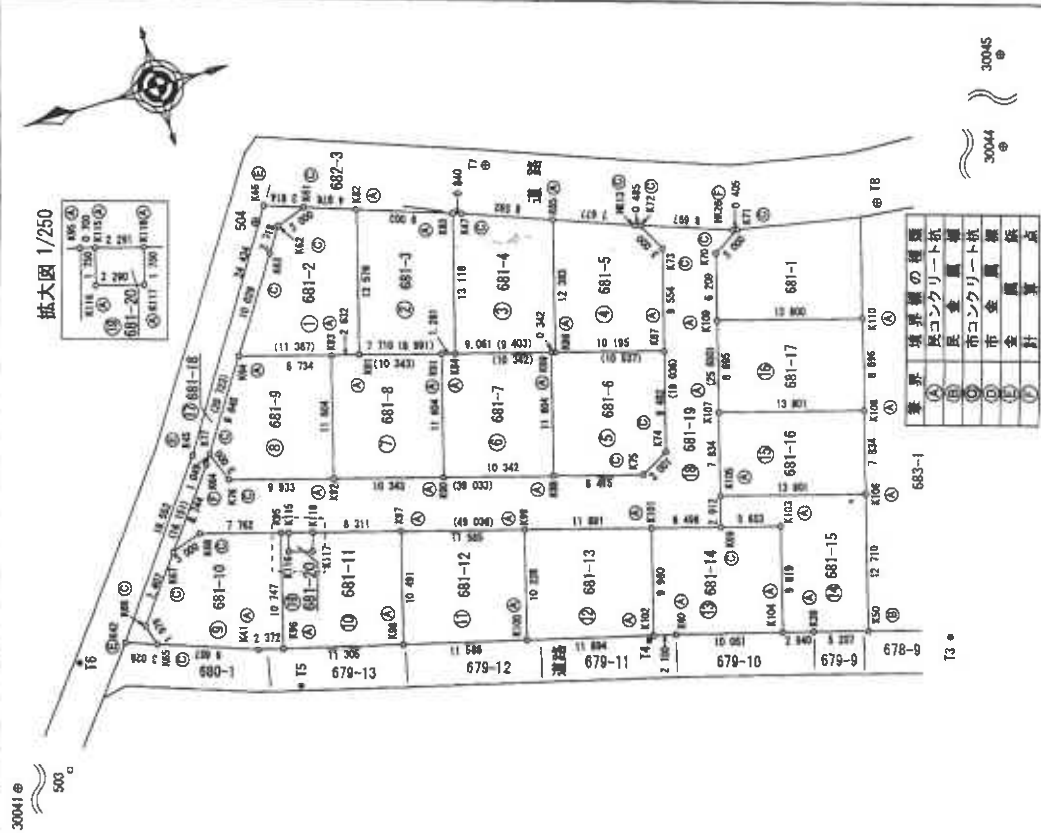
スーパーマッフルデジタル137  
株式会社昭文社



地積測量図 (1/4)

地番 681-2, 681-3  
ないし 681-20

土地の所在 柏市篠簾田字内野



求積表

地番	① 681-2		$Y_{n+1} - Y_n - 1$		$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	
NO	$X_n$	$Y_n$				
K61	-14178.172	11676.527	0.609	-8634.506748		
K62	-14175.333	11675.555	-3.235	45857.202255		
K63	-14173.827	11673.292	-10.628	150611.085702		
K64	-14158.250	11654.928	-11.422	161500.206380		
K81	-14179.238	11661.970	10.017	-142633.427946		
K82	-14182.881	11674.946	14.657	-207978.633987		
			合計	-248.079844		
			合計面積	124.034220		
				124.03		$m^2$

地番	② 681-3		$Y_{n+1} - Y_n - 1$		$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	
NO	$X_n$	$Y_n$				
K82	-14182.881	11674.946	-10.216	144892.414456		
K81	-14170.238	11661.870	-15.485	219707.292810		
K84	-14187.882	11659.451	10.216	-146843.565668		
K83	-14191.428	11672.086	15.495	-219886.178860		
			合計	-240.035562		
			合計面積	120.0177810		
				120.01		$m^2$

地番	③ 681-4		$Y_{n+1} - Y_n - 1$		$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	
NO	$X_n$	$Y_n$				
K83	-14191.428	11672.086	-12.368	175518.581504		
K84	-14187.886	11659.451	-15.185	215159.473170		
K86	-14196.955	11656.921	9.287	-133468.768135		
K85	-14200.287	11668.848	14.886	-211555.875726		
K47	-14192.225	11671.819	3.238	-45954.424550		
			合計	-240.031737		
			合計面積	120.0159685		
				120.01		$m^2$

地番	④ 681-5		$Y_{n+1} - Y_n - 1$		$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	
NO	$X_n$	$Y_n$				
K85	-14200.287	11668.848	-9.273	131679.261351		
K86	-14196.955	11656.921	-14.671	208283.526805		
K87	-14208.714	11654.177	6.459	-91747.346492		
K73	-14208.345	11663.379	11.853	-168508.622355		
K72	-14207.950	11666.036	2.815	-39995.378280		
K813	-14207.491	11666.194	2.812	-39951.484692		
			合計	-240.024523		
			合計面積	120.0123165		
				120.01		$m^2$

申請人 [Redacted]

縮尺 500

本図面はA3版をA4版したものです。  
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成 28 年 3 月 28 日作成

土地家屋調査士

申請人 [Redacted]

地積測量図 (2/4)

681-2, 681-3  
ないし681-20

柏市藤籠田字内野

地番

土地の所在

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
681-6	K67	-14206.774	11654.177	11.969	-17004.878008
	K69	-14196.625	11657.013	-8.341	11814.09125
	K68	-14193.503	11645.636	-13.442	19078.067026
	K75	-14201.608	11643.571	-0.792	11247.673536
	K74	-14204.223	11645.044	10.606	-15064.89138
合計				-240.077157	
合計面積				120.028785	120.03 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
681-7	K69	-14196.625	11657.013	13.960	-18184.865000
	K91	-14196.664	11659.796	-8.394	11802.857616
	K90	-14183.542	11648.619	-13.960	19602.246320
	K68	-14193.503	11645.636	8.394	-11946.264182
	合計				-240.045246
合計面積				120.028230	120.02 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
681-8	K91	-14186.664	11659.796	13.960	-19045.829440
	K93	-14176.702	11662.579	-8.394	11899.236588
	K92	-14173.580	11651.402	-13.960	19763.176500
	K90	-14183.542	11648.619	8.394	-11966.651548
	合計				-240.067600
合計面積				120.033000	120.03 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
681-9	K93	-14176.702	11662.579	13.527	-18198.247954
	K94	-14168.290	11664.929	-5.692	18045.906680
	K77	-14162.985	11656.887	-10.854	15374.822110
	K76	-14164.013	11654.075	-5.485	17689.611305
	K92	-14173.580	11651.402	8.504	-12932.124320
合計				-240.002179	
合計面積				120.016095	120.01 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
681-10	K66	-14152.520	11643.223	-7.758	10978.250160
	K65	-14153.100	11641.300	-5.042	71359.930200
	K41	-14162.177	11638.181	-3.736	52909.861272
	K96	-14164.476	11637.594	9.764	-138301.845864
	K95	-14167.368	11647.945	12.439	-178227.895552
	K68	-14189.892	11650.033	1.143	-16184.796856
	K67	-14157.044	11648.088	-6.810	96409.489640
	合計				-240.047500
合計面積				120.021700	120.02 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
681-11	K115	-14168.042	11647.756	1.875	-26565.078750
	K95	-14167.368	11647.945	-10.162	143968.763616
	K96	-14164.476	11637.594	-13.146	186206.201496
	K98	-14175.431	11654.799	7.310	-103622.400610
	K97	-14178.264	11644.804	12.341	-174973.832614
	K117	-14170.249	11641.140	0.590	-7793.638650
	K118	-14169.777	11646.454	-1.070	15161.661390
	K116	-14167.671	11646.070	2.302	-232.040864
合計				-232.040864	
合計面積				116.020430	116.02 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
681-12	K97	-14178.264	11644.804	-6.887	99063.460698
	K98	-14175.431	11634.799	-12.960	183841.646539
	K100	-14186.660	11631.935	6.987	-98122.193420
	K99	-14189.412	11641.786	12.869	-184022.484228
	合計				-240.052311
合計面積				120.026155	120.02 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
681-13	K09	-14189.412	11641.786	-6.652	94387.968624
	K100	-14186.660	11631.935	-12.792	181475.754720
	K102	-14196.185	11628.984	6.652	-94446.326620
	K101	-14200.065	11638.587	12.792	-181667.465080
	合計				-240.063356
合計面積				120.034178	120.03 m <sup>2</sup>

土地家屋調査士

申請人

申請人

縮尺

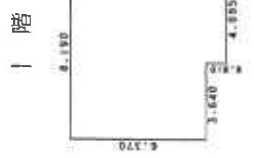
平成 28 年 3 月 28 日作成

本図面はA3版をA4版したものです。(千葉県土地家屋調査士会印紙)

建物図面

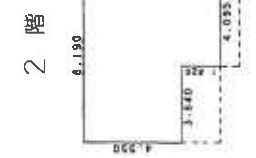
各階平面図

家屋番号	681番12
建物の所在	柏市篠籠田字内野681番地12



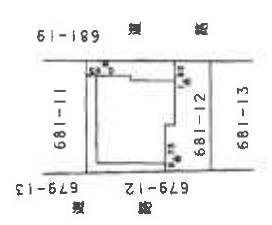
求積表

6.370 × 3.640 =	23.186800
7.280 × 4.095 =	29.811600
3.185 × 0.455 =	1.449175
合計	54.447575
床面積	54.44 m <sup>2</sup>



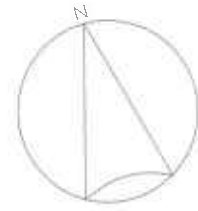
求積表

4.550 × 3.640 =	16.562000
6.370 × 4.095 =	26.085150
5.005 × 0.455 =	2.277275
合計	44.924425
床面積	44.92 m <sup>2</sup>



作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

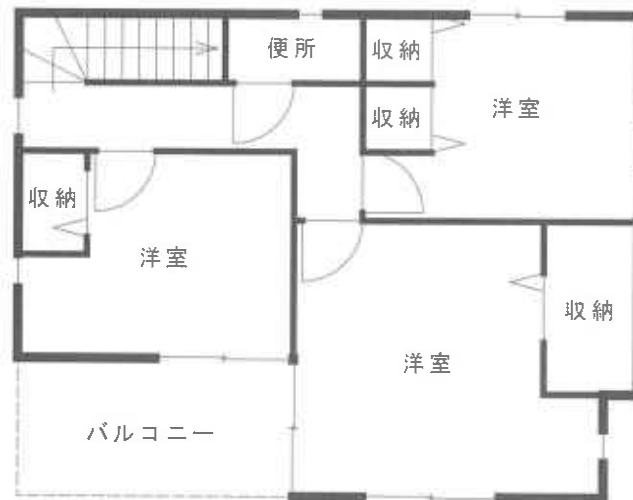
本図面はA3版をA4版したものです。(千葉県土地家屋調査士会用品)



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図