

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16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 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6日 午前10時00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 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月16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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	5,040,000 4,032,000	一括	1,008,000	24,869	8,178
1	1,950,000				
2	3,090,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 柏市常盤台
地 番 648番149
地 目 雑種地
地 積 82平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1

共有者 有限会社フォローアップ 持分3分の2

2 所 在 柏市常盤台648番地149

家屋 番号 648番149

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 44.04平方メートル

2階 19.87平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 有限会社フォローアップ 持分3分の2



物 件 明 細 書

令和 6年 3月18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】

本件共有者らが占有している。

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 柏市常盤台
地 番 648番149
地 目 雑種地
地 積 82平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1

共有者 有限会社フォローアップ 持分3分の2

2 所 在 柏市常盤台648番地149

家屋 番号 648番149

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 44.04平方メートル
2階 19.87平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 有限会社フォローアップ 持分3分の2



令和5年(ケ)第127号
令和5年12月28日受理
令和6年 2月 6日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官 佐瀬 淳 司

(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 柏市常盤台
地 番 648番149
地 目 雑種地
地 積 82平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 有限会社フォローアップ 持分3分の2

2 所 在 柏市常盤台648番地149
家屋 番号 648番149
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.04平方メートル
2階 19.87平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 有限会社フォローアップ 持分3分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	柏市常盤台20-2
土 地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(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	■土地共有者ら □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	3枚目「その他の事項」記載のとおり
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 種類: □ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)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」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある 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

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1について

- 1 物件1の道路側には松等の樹木が生い茂っており、その枝葉が道路に越境し、電線にかかりかけている(写真番号①、②参照)。
- 2 再建築については、評価書を参照されたい。

■ 物件2について(各部屋の配置については、9枚目「間取図」参照)

- 1 2階建て4DKの住宅である。
- 2 経過年数により廊下・ダイニング等の床の損傷が顕著である。
- 3 建具のない箇所が散見される(写真番号③、⑤参照)。
- 4 照明、エアコンが残置されているが、主要な電化製品、家財道具等はない。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者A	1 本建物は空き家です。誰かに貸していることはありません。
■ 共有者 有限会社フ ォローアップの代表 取締役	1 本建物は空き家です。誰かに貸していることはありません。

(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)

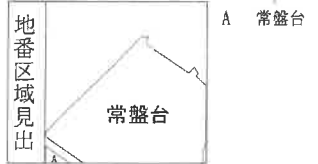
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月9日 (火) 8:01 - 8:09	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、郵便受け閉鎖のため調査協力依頼書を投函できず、ライフライン（電気・ガス・水道）の停止を確認
令和6年1月10日 (水)	電話	共有者Aから占有関係につき聴取、調査日は後日調整となる
令和6年1月11日 (木)	当庁執行官室	ライフライン（電気）照会書郵送（1月22日回答あり）
令和6年1月19日 (金)	電話	共有者Aと調査日を2月2日午後4時で調整
令和6年2月2日 (金) 15:42 - 16:10	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、共有者Aと面談聴取
令和6年2月5日 (月)	電話	共有者 有限会社フォローアップの代表取締役から占有関係につき聴取
<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 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</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

(5 枚目)



(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	柏市常盤台		地番	648番149	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	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50年11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5年12月4日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：46-1

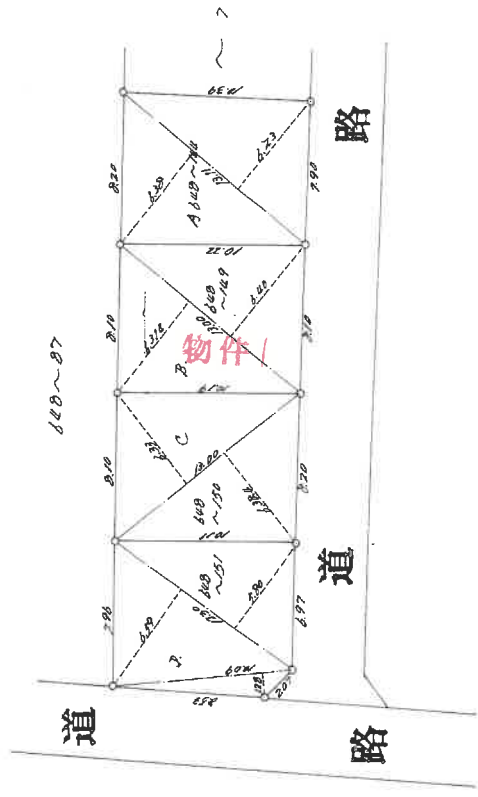
(6 枚目)

238202

地積測量図

地番	648~649, 648~649, 648~649, 648~649, 648~649
土地の所在	桐田市豊島町香亭草台

常盤台



求積計算表

A. 648~649
 $13.11 \times (6.30 + 6.23) \div 2 = 82.65955$
82. ^{m²}

求積計算表

B. 648~649
 $10.00 \times (8.314 + 6.40) \div 2 = 82.84100$
82. ^{m²}

求積計算表

C. 648~649
 $10.00 \times (6.33 + 6.30) \div 2 = 82.84100$
82. ^{m²}

求積計算表

D. 648~649
 $12.30 \times (6.59 + 6.80) = 162.3970$
 $10.09 \times 1.20 = 12.1080$
 $2) 165.3222$
82. ^{m²}

46.10.20

作製年月日
 昭和46年10月19日

作製者

申請人

(A3判をA4判に縮小)

縮尺 1/100

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

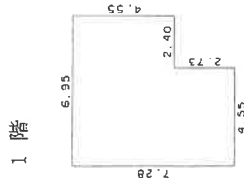
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉地方務局相支局管轄)
 令和5年12月4日 千葉地方務局松戸支局

登記官 (7枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号 648番149
 建物の所在 柏市常盤台 648番地149

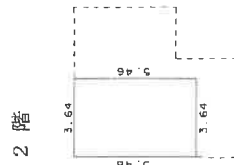


求積表

$$6.95 \times 4.55 = 31.6225$$

$$4.55 \times 2.73 = 12.4215$$

合計	44.0440
床面積	44.04 m ²

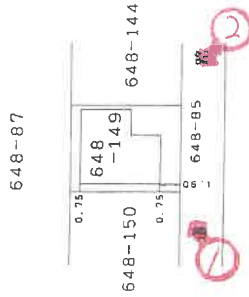


求積表

$$3.64 \times 5.46 = 19.8744$$

床面積	19.87 m ²
-----	----------------------

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

縮尺 1/250

申請人

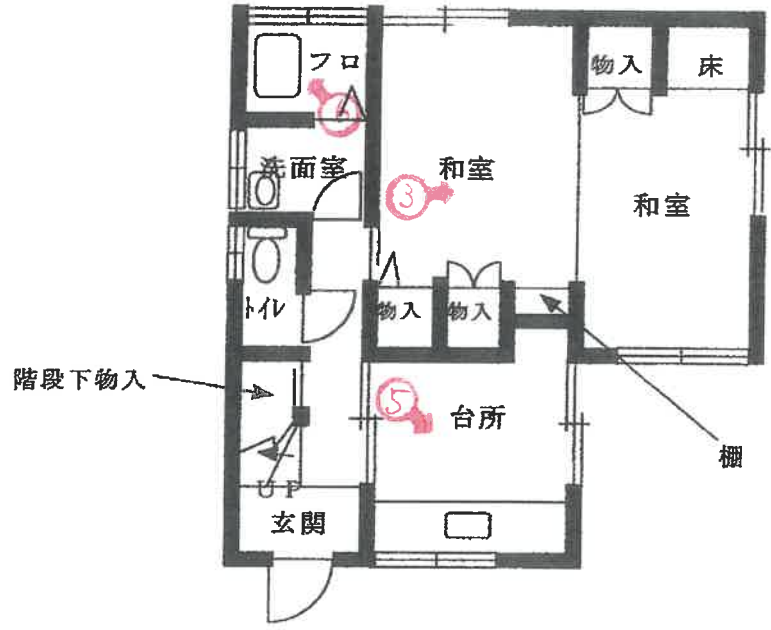
縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

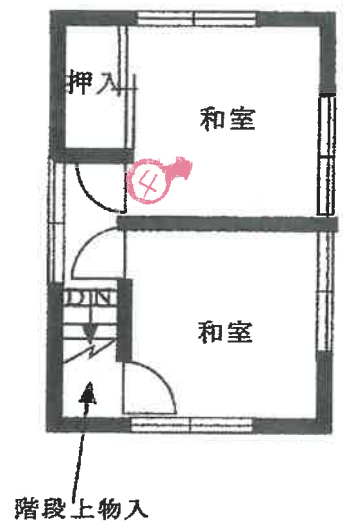
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉地方務務局柏支店管轄)

令和5年12月4日 千葉地方務務局松戸支店

(8 枚目)



1階



2階

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



③



1階和室(部屋を仕切る襖なし)

(10 枚目)

④



2階北東側和室

⑤



DK(棚上部の建具無し)

⑥



令和5年(ケ)第127号
令和6年2月2日 現地調査
令和6年2月5日 評価
第K2401号 発行番号
令和6年2月7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
島 田 憲 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,950,000円
物件2 (建物)	金3,090,000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「常盤台20-2」
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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 柏市常盤台
地 番 648番149
地 目 雑種地
地 積 82平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 有限会社フォローアップ 持分3分の2

2 所 在 柏市常盤台648番地149
家屋 番号 648番149
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.04平方メートル
2階 19.87平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 有限会社フォローアップ 持分3分の2

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）

位置・交通	J R常磐線「南柏駅」の東方，道路距離約1,500m，バス停「新木戸」の東方，道路距離約900m。J R常磐線「柏駅」の南方，道路距離約2,300m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	南柏駅徒歩利用圏にあたる台地上の住宅地。昭和40年代前半に開発され，小規模戸建一般住宅や賃貸アパート等が多いが，地域内の街路は幅員が狭小で連続性に劣る。	
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)	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% 無 最高限度10m，居住誘導区域内，汚染状況重点調査地域
画地条件	形状（ほぼ長方形），地勢（平坦地），接道方位（南西），間口（約8.10m）奥行（約10.22m），地積82㎡（登記とほぼ同じ）	
接面道路の状況	南西側私道，幅員（約4m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	位置指定道路 S41.5.30, No.236
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と考えられる。
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に，引き込みが有る場合を「あり」，無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 なし（前面道路には50mm管あり，宅内に引込みなし） 下水道 あり	

土壌汚染等	埋蔵文化財包蔵指定地ではなく，地歴からも土壌汚染，地中埋設物の存在する可能性は低い。
特記事項	位置指定道路につき常盤台648-85は所有者「個人X」，常盤台648-72は所有者「個人Y」であり，利用権原は不明。ただし宅地開発当時の所有者と考えられるため再建築は可能なものと推定される。

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	昭和47年3月11日新築，平成9年月日 不詳増築 約52年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造瓦葺2階建 瓦葺，切妻型 サイディングボード貼り 石膏ボード，繊維壁，プリント合板貼り等 合板天井等 合板フロア等 電気，LPガス，上水道，水洗便所，空調，給湯器
床面積（現況）	現況床面積は公簿面積とほぼ同じ 床面積 1階 44.04㎡ 2階 19.87㎡ 延べ63.91㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4DK（別添間取図参照）
品 等	普通品，施工の質と量は普通と判断される。	
保守管理の状態	経過年数により廊下およびダイニングの床の損傷が顕著である。	
建物の利用状況	家具家財が搬出された空家状態。（現況調査報告書）	
特記事項	建築確認，完了検査ともに不明。1階和室間の襖等が存在しない。	

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	118,000	1.00	82	0.80	7,741,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地（柏－64）

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $107,000\text{円}/\text{m}^2 \times 110/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 118,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：ほぼ標準的。

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差を考慮した。

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：物件1 ほぼ標準的

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等を考慮した。

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
2	135,000	63.91	0.03	259,000

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 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
2	5%	0年	52年	0.05	▲40% (0.60)	0.03

(1)耐用年数法(定額法)：経済的耐用年数を経過している為残価率5%。

(2)観察減価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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、さらに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	7,741,000	0.60	法定地上権	4,645,000

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） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	7,741,000	－ 4,645,000	－	0.90	0.70	1,950,000
3	259,000	＋ 4,645,000	－	0.90	0.70	3,090,000
一括価格（合計）						5,040,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：私道の利用権原が不確定なため△10%。

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 参考資料

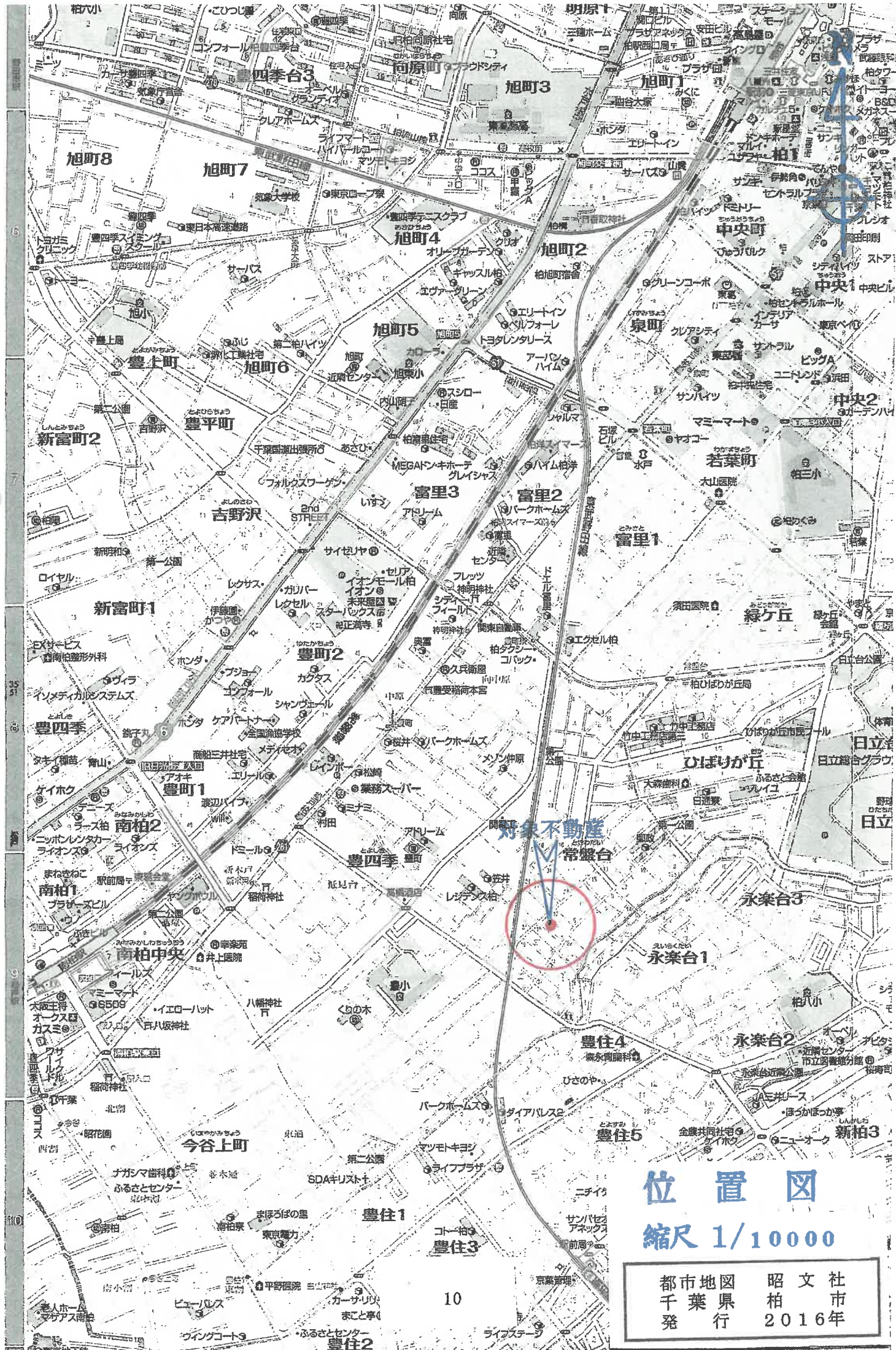
1 地価公示価格（柏－64）

所 在 柏市常盤台678番290, 「常盤台13-25」
価 格 107,000円/㎡
位 置 JR常磐線「柏駅」の南方, 道路距離約2,200mに位置する。
価 格 時 点 令和5年1月1日
地 積 198㎡
供給処理施設 上水道, 都市ガス, 本下水
接 面 街 路 北東側4.0m市道に接面
用途指定等 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%, 容積率100%）
地域の概要 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域。

第7 附属資料

- 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

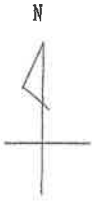
以 上



位置図
縮尺 1/10000

都市地図 昭文社
千葉県 柏市
発行 2016年

イ 648-193 ハ 680-35 ホ 648-13 ト 648-159 リ 648-161 ル 648-64
 ロ 680-30 ニ 680-46 ヘ 648-158 チ 648-160 レ 648-22



(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	柏市常盤台		地番	648番149			
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50年11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5年12月4日
 千葉地方法務局松戸支局

本件写しは
 A2版をA3版に
 縮小したものです

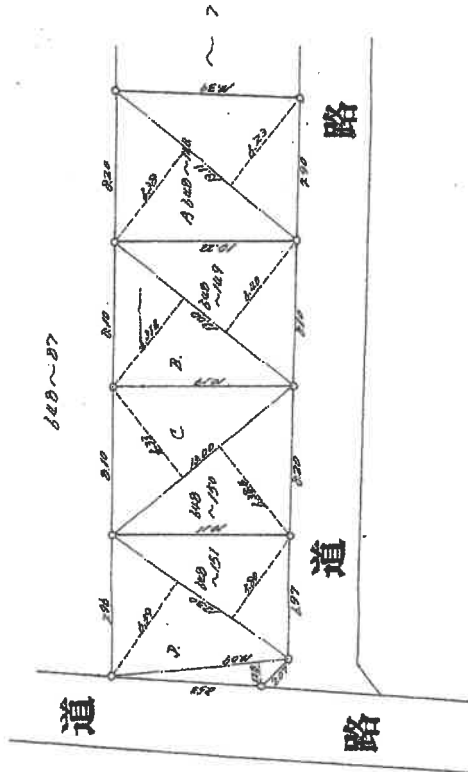


登記年月日：昭和46年10月20日

238202 地積測量図

地番	148~149, 148~149, 148~149, 148~149
土地の所在	桐市墨田区香取町

常盤台



求積計算表

148~149
 $14.1 \times (1.30 + 1.25) \div 2 = 12.6555$

求積計算表

148~149
 $14.00 \times (1.34 + 1.00) \div 2 = 11.70$

求積計算表

C. 148~150
 $13.00 \times (1.33 + 1.00) \div 2 = 11.675$

求積計算表

148~151
 $12.50 \times (1.39 + 1.00) = 15.275$
 $14.09 \times 1.20 = 16.908$
 $2) 32.183$
 16.5915

製作者	年月日
申請人	

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

本件写しは A2版をA3版に縮小したものです

請求番号：46-2

登記年月日：平成29年9月5日

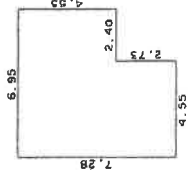
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県方法務局柏支局(管轄))
令和5年12月4日 千葉県方法務局松戸支局

各階平面図

建物図面

家屋番号	648番149
建物の所在	柏市常盤台 648番地149

1階



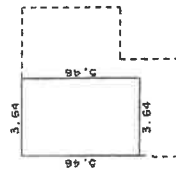
求積表

$$6.95 \times 4.55 = 31.6225$$

$$4.55 \times 2.73 = 12.4215$$

合計	44.0440
床面積	44.04 m ²

2階



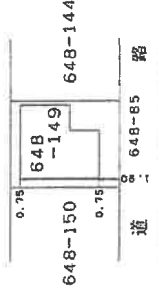
求積表

$$3.64 \times 5.46 = 19.8744$$

床面積	19.87 m ²
-----	----------------------



648-87



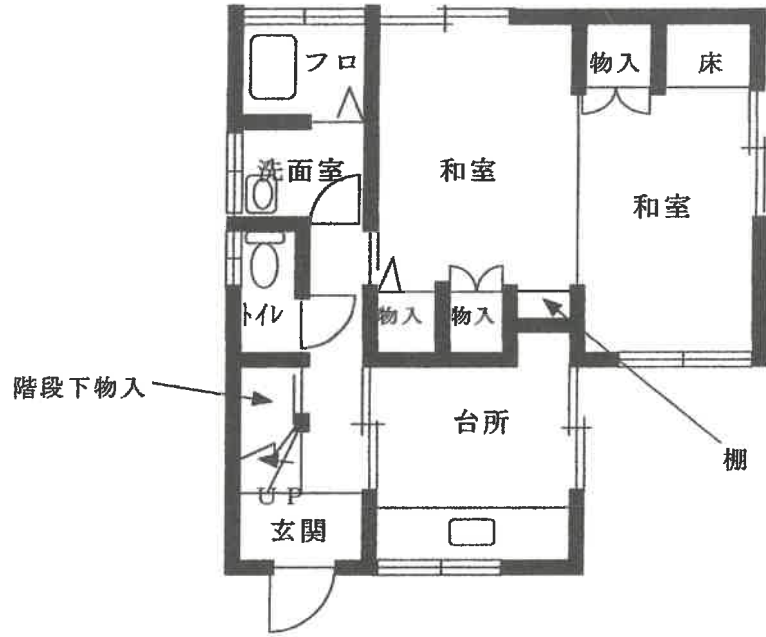
作成者

縮尺 1/250

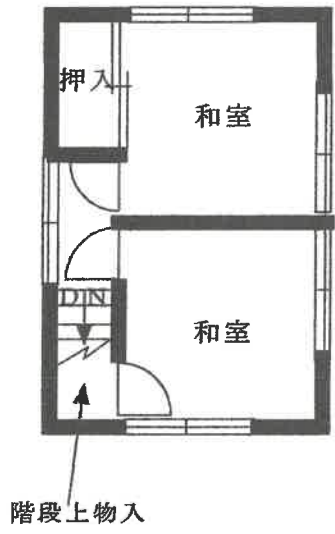
申請人

縮尺 1/500

本件写しは
A2版をA3版に
縮小したものです



1 階



2 階