

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月11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 4月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 5月 8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 7年 4月18日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 3月11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 | 柏市大津ケ丘三丁目 |
| | 地 番 | 27番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市大津ケ丘三丁目27番地15 |
| | 家屋 番号 | 27番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル
2階 50.10平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月10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 | 柏市大津ケ丘三丁目 |
| | 地 番 | 27番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市大津ケ丘三丁目27番地15 |
| | 家屋 番号 | 27番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル
2階 50.10平方メートル |



令和6年(ケ)第107号
令和6年11月8日受理
令和7年1月7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 | 柏市大津ヶ丘三丁目 |
| | 地 番 | 27番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市大津ヶ丘三丁目27番地15 |
| | 家屋 番号 | 27番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル
2階 50.10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 (千葉県柏市大津ヶ丘三丁目27番地15)														
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

- ・ 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、フェンス等で囲み、隣地と明確に区分されている。駐車スペースがある。
- ・ 敷地の北西側が道路に接面している。地勢は北東方向にやや下り傾斜している。北東側隣地より最大で約0.9メートル高い。

2 建物（物件2）について

① 占有

- ・ 債務者兼所有者の陳述及び立入調査した現況から、債務者兼所有者が本建物を住居として使用し占有していることが認められる。

② 建物の現状及び不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床の汚損、小傷等の損耗が認められる。
- ・ 目視する限り、雨漏りのシミ跡、床の撓みは見当たらない。給排水の詰まり等の不具合は無いとのことである。

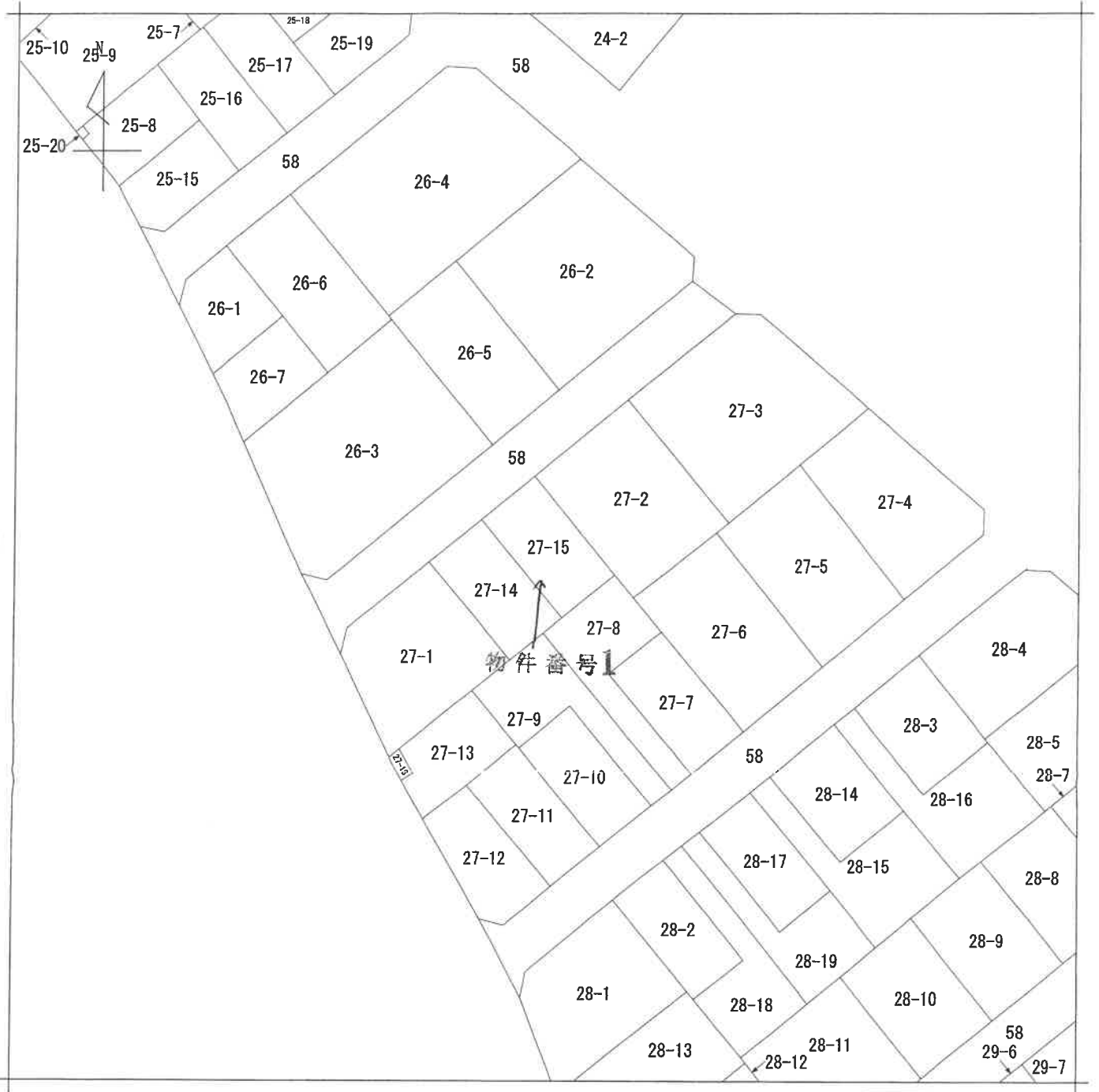
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<p>(11月11日調査時)</p> <p>① 私と家族が住んでいます。建物内でペットの小型犬を1匹飼っています。</p> <p>② 仕事の都合があり、平日の調査を希望します。</p> <p>③ 指定された12月18日午前10時の調査に立ち会います。</p> <p>(12月18日調査時)</p> <p>① 敷地の境界争いはありません。</p> <p>② 建物に雨漏り、床の撓み、給排水の詰まり等の不具合はありません。増改築していません。太陽光パネルは設置していません。</p> <p>③ 近隣住人とのトラブルなどは、ありません。</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（令和）	調査の場所等	調査の方法等
6年11月11日（月） 9：45－10：00	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 債務者兼所有者と面談 調査日調整 立入調査日指定告知（12月18日10時）
6年12月18日（水） 9：50－10：30	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 簡易計測
年 月 日（ ） ： - ：		
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 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"/></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



(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。



請求部分	所在 柏市大津ヶ丘三丁目			地番	27番15			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年3月11日			備付年月日(原図)	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6年8月30日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：4-3
(1/1)

(6 枚目)

令和6年8月30日 千葉地方方法務局長 支局 登記官

登記官

(7枚目)

土地所在図
土地積測量図(1/2)

地番 27-7ないし27-16

土地の所在 柏市大津ヶ丘三丁目

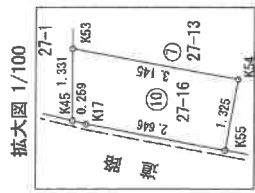
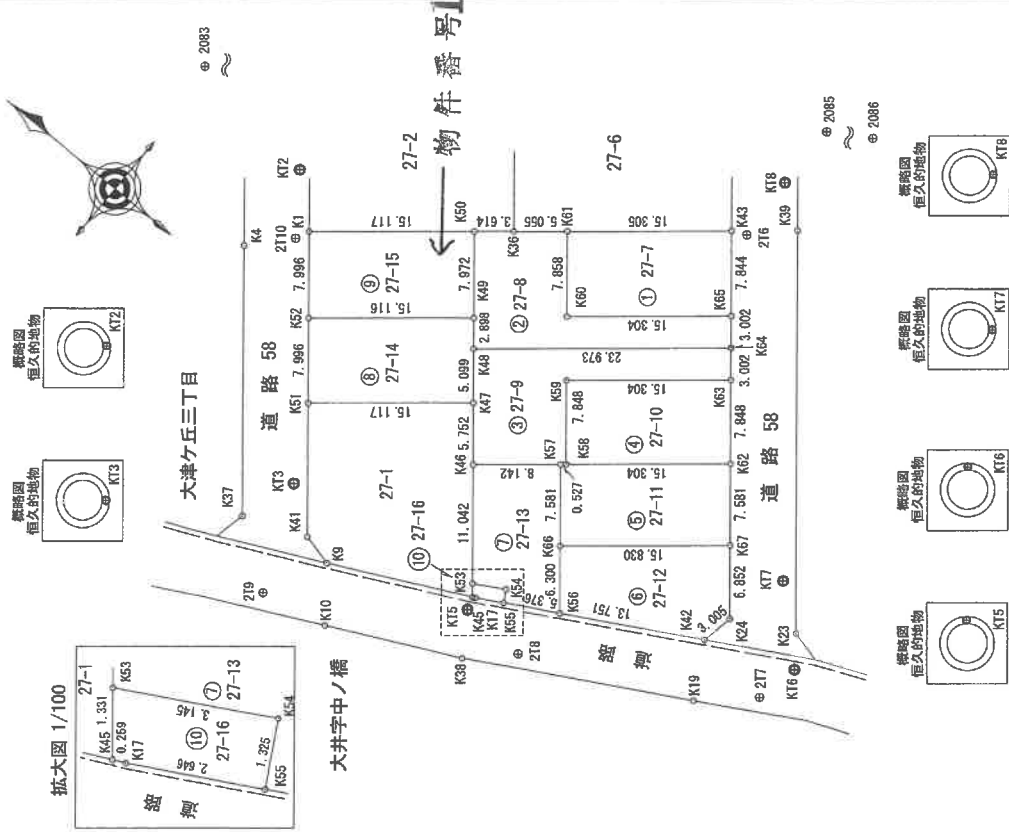
求積表

地番	① 27-7		② 27-8		③ 27-9		④ 27-10	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
K43	-17188.686	14651.540	-17188.660	14656.475	-17185.564	14653.154	-17197.468	14650.833
K61	-17176.844	14657.844	-17181.828	14645.769	-17177.029	14637.950	-17185.636	14641.127
K60	-17181.828	14645.769	-17176.844	14651.844	-17180.263	14634.008	-17190.613	14635.039
K65	-17183.660	14655.475	-17172.933	14648.642	-17183.911	14629.561	-17202.445	14644.765
合計		240.303738		14646.354		14634.795		14644.765
合計面積		120.151690		14640.190		14635.069		14641.127
地積		120.15		14637.950		14641.127		14650.833
		m ²		m ²		m ²		m ²

地番	⑤ 27-11		⑥ 27-12		⑦ 27-13		⑧ 27-14	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
K45	126075.17900	62412.118666	126075.17900	62412.118666	126075.17900	62412.118666	126075.17900	62412.118666
K61	62387.217468	270866.006724	62387.217468	270866.006724	62387.217468	270866.006724	62387.217468	270866.006724
K36	49249.072912	462387.217468	49249.072912	462387.217468	49249.072912	462387.217468	49249.072912	462387.217468
K50	94219.402170	221161.211860	94219.402170	221161.211860	94219.402170	221161.211860	94219.402170	221161.211860
K49	145121.991020	240.303738	145121.991020	240.303738	145121.991020	240.303738	145121.991020	240.303738
K48	144340.305164	120.151690	144340.305164	120.151690	144340.305164	120.151690	144340.305164	120.151690
K64	-222683.003956	120.151690	-222683.003956	120.151690	-222683.003956	120.151690	-222683.003956	120.151690
合計		-240.303738		-240.303738		-240.303738		-240.303738
合計面積		140.1254730		140.1254730		140.1254730		140.1254730
		m ²		m ²		m ²		m ²

地番	⑨ 27-15		⑩ 27-16		⑪ 27-17		⑫ 27-18	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
K44	221530.451012	62564.388594	221530.451012	62564.388594	221530.451012	62564.388594	221530.451012	62564.388594
K48	328871.387234	271086.222264	328871.387234	271086.222264	328871.387234	271086.222264	328871.387234	271086.222264
K47	144125.226307	462387.217468	144125.226307	462387.217468	144125.226307	462387.217468	144125.226307	462387.217468
K46	-12320.864187	221161.211860	-12320.864187	221161.211860	-12320.864187	221161.211860	-12320.864187	221161.211860
K57	94511.762988	240.303738	94511.762988	240.303738	94511.762988	240.303738	94511.762988	240.303738
K58	-110054.304426	120.151690	-110054.304426	120.151690	-110054.304426	120.151690	-110054.304426	120.151690
K59	-271086.222264	120.151690	-271086.222264	120.151690	-271086.222264	120.151690	-271086.222264	120.151690
K63	-206833.947636	120.151690	-206833.947636	120.151690	-206833.947636	120.151690	-206833.947636	120.151690
合計		-240.303738		-240.303738		-240.303738		-240.303738
合計面積		140.082740		140.082740		140.082740		140.082740
		m ²		m ²		m ²		m ²

地番	⑬ 27-19		⑭ 27-20		⑮ 27-21		⑯ 27-22	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
K43	126075.17900	62412.118666	126075.17900	62412.118666	126075.17900	62412.118666	126075.17900	62412.118666
K61	62387.217468	270866.006724	62387.217468	270866.006724	62387.217468	270866.006724	62387.217468	270866.006724
K60	49249.072912	462387.217468	49249.072912	462387.217468	49249.072912	462387.217468	49249.072912	462387.217468
K65	94219.402170	221161.211860	94219.402170	221161.211860	94219.402170	221161.211860	94219.402170	221161.211860
K49	145121.991020	240.303738	145121.991020	240.303738	145121.991020	240.303738	145121.991020	240.303738
K48	144340.305164	120.151690	144340.305164	120.151690	144340.305164	120.151690	144340.305164	120.151690
K64	-222683.003956	120.151690	-222683.003956	120.151690	-222683.003956	120.151690	-222683.003956	120.151690
合計		-240.303738		-240.303738		-240.303738		-240.303738
合計面積		140.1254730		140.1254730		140.1254730		140.1254730
		m ²		m ²		m ²		m ²



作成者

縮尺 1/500

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。

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6年8月30日 千葉地方法務局柏支局 登記官

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

土地所在図
地積測量図(2/2)

地番 27-7ないし27-16

土地の所在 柏市大津ケ丘三丁目

地番	⑤ 27-11		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	境界線種別
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		計算点
K62	-17202.445	14644.765	-3.845	66143.4010265		計算点
K68	-17190.613	14635.059	-10.040	172593.754520		計算点
K57	-17190.206	14634.725	-6.195	106493.328170		計算点
K66	-17195.014	14628.864	4.179	-7187.96506		計算点
K67	-17207.253	14638.904	15.901	-273812.529553		計算点
			合計	-240.011744		
			合計面積	120.008720		㎡
			合計地積	120.00		㎡

地番	⑥ 27-12		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	境界線種別
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		計算点
K67	-17207.253	14638.904	-4.742	81596.793726		計算点
K66	-17195.014	14628.864	-14.911	256394.853794		計算点
K56	-17199.010	14623.993	1.789	-30769.028990		計算点
K42	-17211.041	14630.653	9.613	-165449.737133		計算点
K24	-17211.598	14633.806	8.251	-142012.955098		計算点
			合計	-240.013641		
			合計面積	120.0089205		㎡
			合計地積	120.00		㎡

地番	⑦ 27-13		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	境界線種別
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		計算点
K56	-17199.010	14623.993	7.475	-128562.599750		計算点
K66	-17195.014	14628.864	10.732	-184536.890248		計算点
K67	-17190.206	14634.725	0.697	-11901.579382		計算点
K46	-17183.911	14629.561	-13.701	235436.766611		計算点
K53	-17190.914	14621.024	-7.013	120599.679982		計算点
K54	-17193.665	14622.548	0.365	-6275.687725		計算点
K55	-17194.307	14621.389	1.446	-24845.779615		計算点
			合計	-205.880427		
			合計面積	102.9402135		㎡
			合計地積	102.94		㎡

地番	⑧ 27-14		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	境界線種別
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		計算点
K47	-17180.263	14634.008	13.529	-232431.78127		民コンクリート杭
K48	-17177.029	14637.950	6.182	-106188.993278		計算点
K49	-17175.191	14640.190	-7.347	126186.128277		計算点
K52	-17163.504	14630.603	-15.769	270651.294576		計算点
K51	-17188.575	14624.421	3.405	-59458.897875		計算点
			合計	-241.746427		
			合計面積	120.6732135		㎡
			合計地積	120.67		㎡

地番	⑨ 27-15		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	境界線種別
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		計算点
K49	-17175.191	14640.190	15.751	-270526.433441		計算点
K50	-17170.335	14646.354	-3.405	58464.809875		計算点
K1	-17163.432	14638.785	-15.751	270262.462432		民コンクリート杭
K52	-17163.504	14630.603	3.405	-58441.731120		計算点
			合計	-241.392454		
			合計面積	120.6962270		㎡
			合計地積	120.69		㎡

物件番号1

作成者

(令和3年2月21日作成)

縮尺

申請人

縮尺

地番	⑩ 27-16		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	境界線種別
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		計算点
K55	-17194.307	14621.389	2.441	-41971.303387		計算点
K54	-17193.665	14622.548	-0.365	6275.687725		計算点
K53	-17190.914	14621.024	-2.553	43898.403442		計算点
K45	-17191.758	14619.995	-0.917	15764.842086		計算点
K17	-17191.992	14620.107	1.394	-23965.636948		計算点
			合計	-4.006892		
			合計面積	4.0034910		㎡
			合計地積	4.00		㎡

合計面積 1108.9147915 ㎡

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	東京
測量年月日	令和3年2月21日

基本三角点等座標一覧表

点名	X	座標	Y	座標	備考
2086	-17905.695	14953.294	2級基準点(金属標)	14640.674	恒久的地物(M測印)
2085	-17703.762	14813.174	2級基準点(金属標)	14617.783	恒久的地物(M測印)
2083	-17119.649	14651.990	2級基準点(金属標)	14618.809	恒久的地物(M測印)
216	-17190.007	14662.097	多角点(金属標)	14633.665	恒久的地物(M測印)
217	-17218.281	14629.686	多角点(金属標)	14539.400	恒久的地物(M測印)
218	-17198.350	14618.599	多角点(金属標)	14668.034	恒久的地物(M測印)
219	-17176.684	14608.185	多角点(金属標)	14631.951	民コンクリート杭
2110	-17157.911	14635.499	多角点(金属標)	14614.075	市金属標

(縮尺係数 0.999903)

恒久的地物等座標一覧表

点名	X	座標	Y	座標	備考
K12	-17154.106	14640.674	恒久的地物(M測印)	14617.783	恒久的地物(M測印)
K13	-17172.402	14617.783	恒久的地物(M測印)	14618.809	恒久的地物(M測印)
K15	-17192.152	14618.809	恒久的地物(M測印)	14633.665	恒久的地物(M測印)
K16	-17219.146	14633.665	恒久的地物(M測印)	14539.400	恒久的地物(M測印)
K17	-17213.085	14539.400	恒久的地物(M測印)	14668.034	恒久的地物(M測印)
K4	-17189.600	14668.034	恒久的地物(M測印)	14631.951	民コンクリート杭
K9	-17178.392	14614.075	市金属標	14609.435	市コンクリート杭
K10	-17182.991	14609.435	市コンクリート杭	14626.683	市コンクリート杭
K23	-17213.834	14626.683	市金属標	14636.337	市金属標
K37	-17217.129	14636.337	市金属標	14612.473	市金属標
K38	-17176.612	14612.473	市金属標	14615.034	市金属標
K39	-17184.608	14615.034	市金属標	14665.354	市金属標
K38	-17193.321	14665.354	市金属標	14614.795	市金属標
K41	-17176.472	14614.795	市金属標		

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6年8月30日 千葉地方方法務局 柏支局 登記官

登記官

(9 枚目)

建物図面
各階平面図

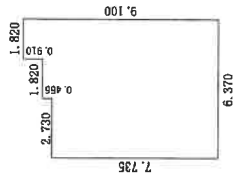
家屋番号 27番15

建物の所在 柏市大津ヶ丘三丁目27番地15

各階平面図

物件番号2

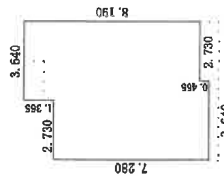
1階



求積表

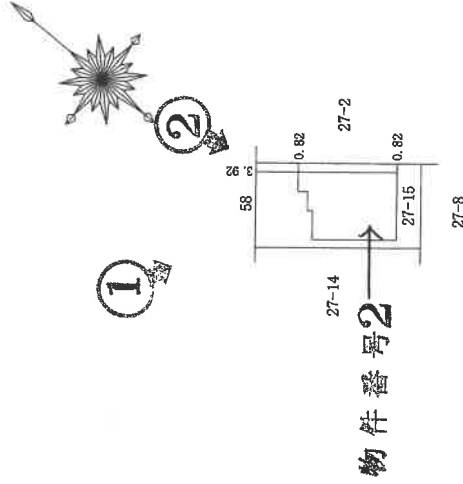
1.820 × 0.910 =	1.656200
3.640 × 0.455 =	1.656200
6.370 × 7.735 =	49.271950
計	52.584350
床面積	52.58㎡

2階



求積表

3.640 × 1.365 =	4.968600
6.370 × 6.825 =	43.475250
3.640 × 0.455 =	1.656200
計	50.100050
床面積	50.10㎡



写真撮影位置と方向

作成者

申請人

縮尺 1/500

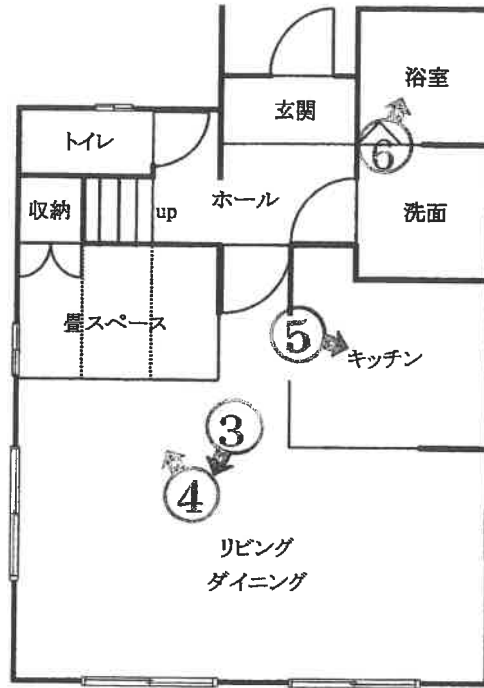
縮尺 1/250

(令和3年10月28日作成)

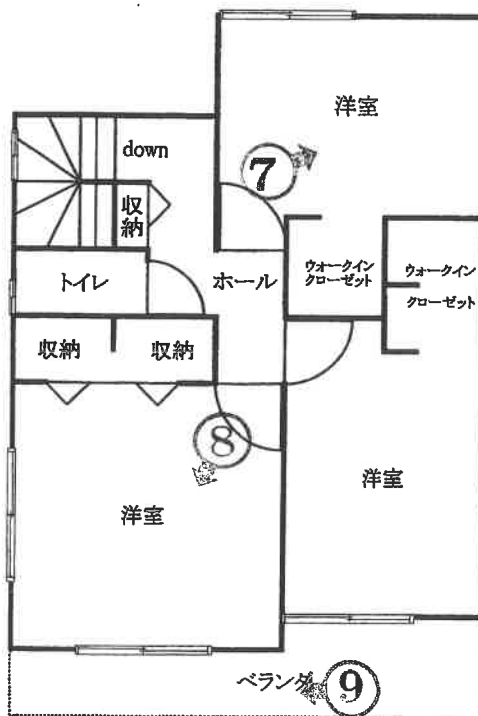
A3判をA4判に縮小

建物間取図

写真撮影位置と方向



1階



2階

1



2



(// 枚目)

3



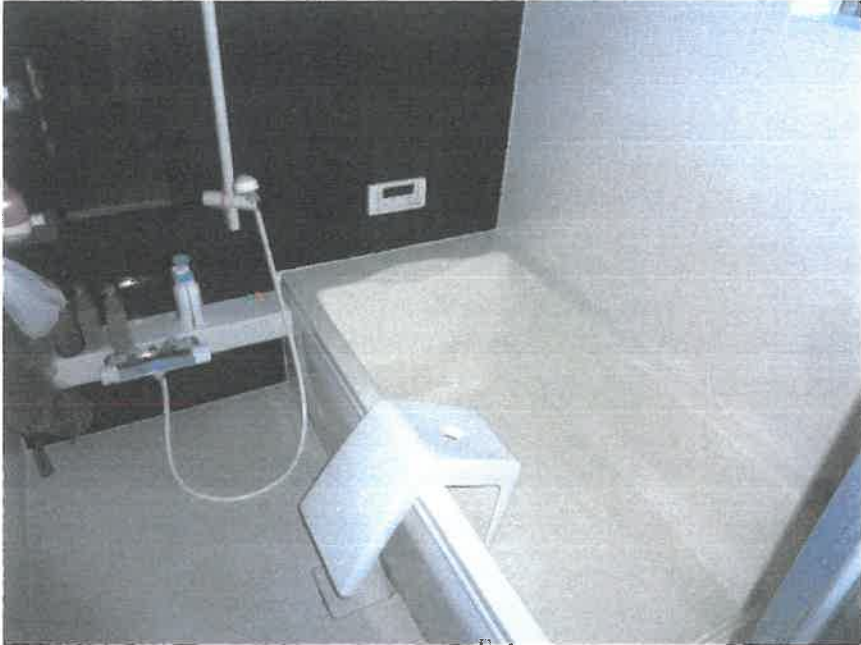
4



5



6



(13 枚目)

7



8



(14 枚目)

9



(15 枚目)

令和6年(ケ)第 107 号

令和6年12月18日 現地調査
令和6年12月19日 評価
第6-24号 発行番号
令和6年12月25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
浅井 利明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,330,000円
物件2(建物)	金 12,820,000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		物件目録記載の通り	同 左
2		物件目録記載の通り	同 左 住居表示未実施区域
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 柏市大津ヶ丘三丁目
地 番 27番15
地 目 宅地
地 積 120.69平方メートル
- 2 所 在 柏市大津ヶ丘三丁目27番地15
家屋 番号 27番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.58平方メートル
2階 50.10平方メートル



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	JR常磐線 「柏」駅 の南東方・道路距離 約3.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般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 防火地域 その他規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 60% 指定 150% 指定なし 絶対高さ10m, 居住誘導区域, 汚染状況重点調査地域 景観条例
面地条件	形状 (ほぼ長方形) 地勢 (やや傾斜) 接道方位 (北西) 間口 (約8.0m) 奥行 (約15.1m) 地積 120.69㎡ (登記とほぼ同じ)	
接面道路の状況	北西側 市道 (70037号線) 幅員約 6.0 m 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法42条1項1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	所有者が本件土地に物件2の建物を所有して占有していると認められる。隣地はいずれも一般住宅である。	
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	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	①柏市環境政策課における調査に加え、近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③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。 ④本件土地の浸水リスクについては、柏市内水ハザードマップを参照。	
特記事項	①本件土地を含む一団の土地は開発許可(令和2年7月27日, 柏開第020-023号)及び完了公告(令和3年4月19日, 第47号)を受けている。 ②本件土地の宅盤は前面市道及び北東側隣地よりも最大で約0.9m高い。	

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)	令和3年10月8日新築
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約22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	クロス貼り等
	天井	クロス貼り等
	床	フローリング, 畳等
	設備	電気, 水道, 下水道, 都市ガス
	その他	なし
床面積(現況)	床面積	1階 52.58㎡ 2階 50.10㎡ 延べ 102.68㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK+ウォークインクローゼット(別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	所有者が居宅として利用し占有していると認められ, 用益関係は認められない。	
特 記 事 項	①本件建物は建築確認(令和3年5月22日, 第21UDI1W建01219号)及び検査済証(令和3年10月15日, 番号は同じ)を得ている。 ②室内で小型犬1頭を飼育している。	

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通り求めた。

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	75,800	1.01	120.69㎡	1.0	9,240,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (柏-35)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$75,900\text{円}/\text{m}^2 \times 107 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 103 = 75,800\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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 : 方位 +4

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 ±0 交通接近条件 -2 行政条件 ±0 環境条件 +5

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 +1%

ウ 地 積 : 120.69㎡

エ 建 付 減 価 : 0% 特にないと判断した。

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	持分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	102.68	0.801	1/1	14,804,000

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%	22年	3年	0.89	▲10% (0.90)	0.801

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

(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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	9,240,000	60%	法定地上権	5,544,000

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オ) 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	9,240,000	-5,544,000	/	0.9	0.7
2	14,804,000	+5,544,000	1.0	0.9	0.7	12,820,000
一括価格(合計)						15,150,000

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-10% 中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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-35)

所 在 : 柏市大津ヶ丘2丁目9番19
価 格 : 75,900円/㎡
位 置 : JR常磐線 「柏」駅 の南東方道路距離約3,500mに位置する
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 150㎡
供給処理施設 : 上水道あり 都市ガスあり 下水道あり
接面街路 : 南東側幅員 6.0m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率60% 容積率150%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

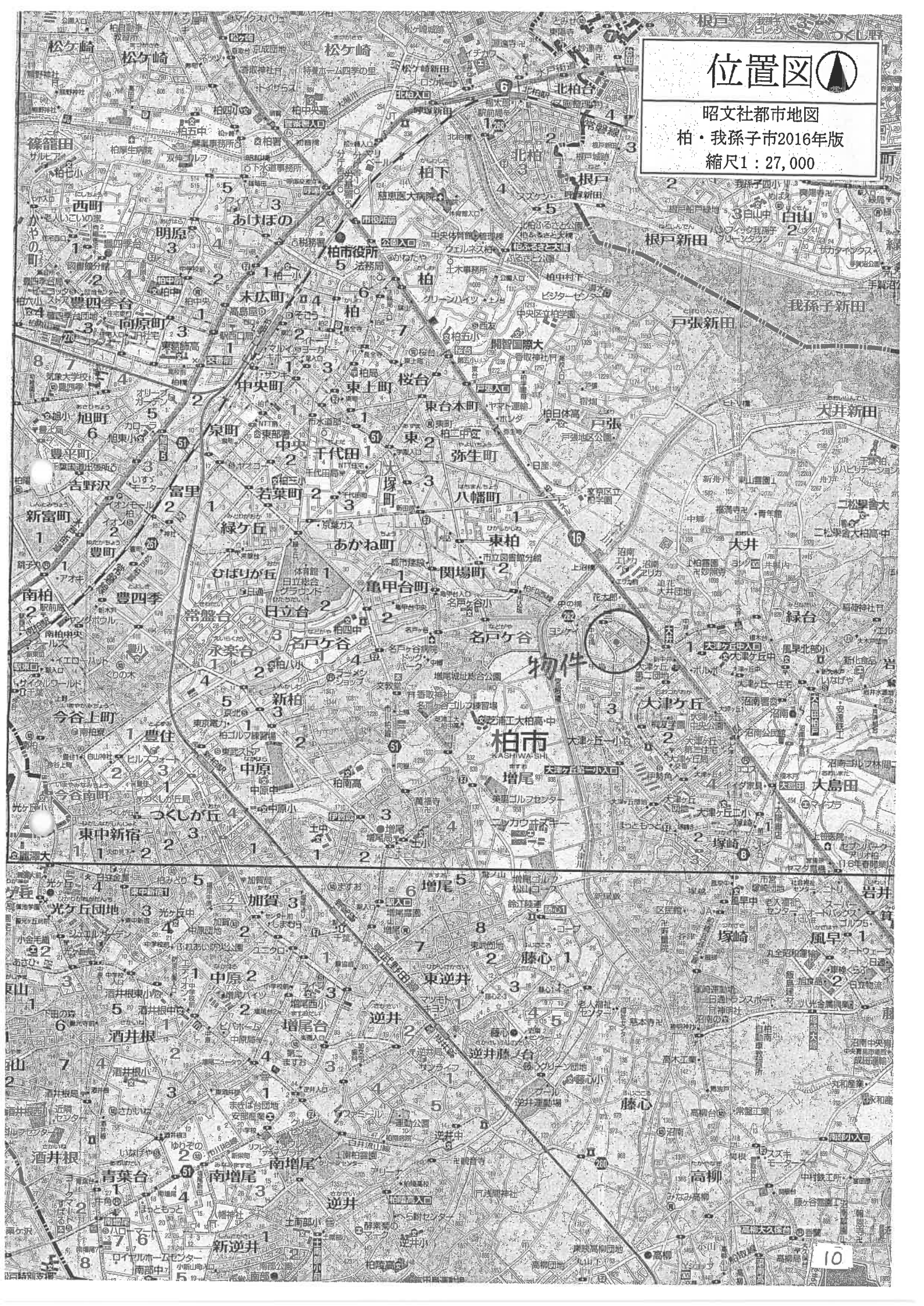
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以上

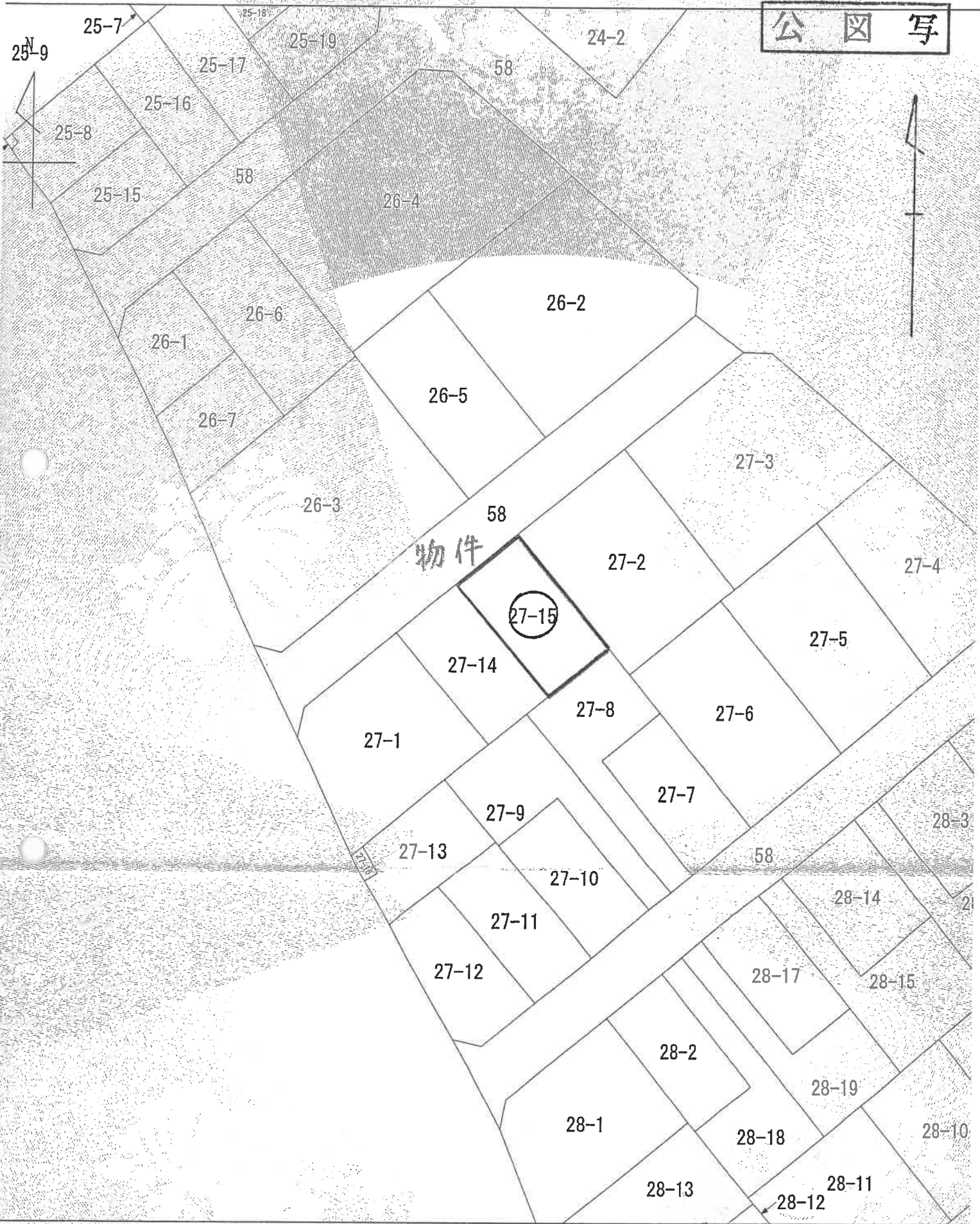
位置図



昭文社都市地図
柏・我孫子市2016年版
縮尺1:27,000



物件



S=1:500

本図面は、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た図面であり、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

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6年8月30日 千葉地方裁判所柏支局 登記官

地番 27-7ないし27-16
土地の所在 柏市大津ヶ丘三丁目
主地所在図
地積測量図(1/2)

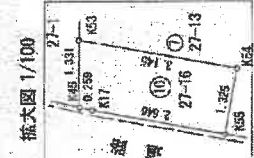
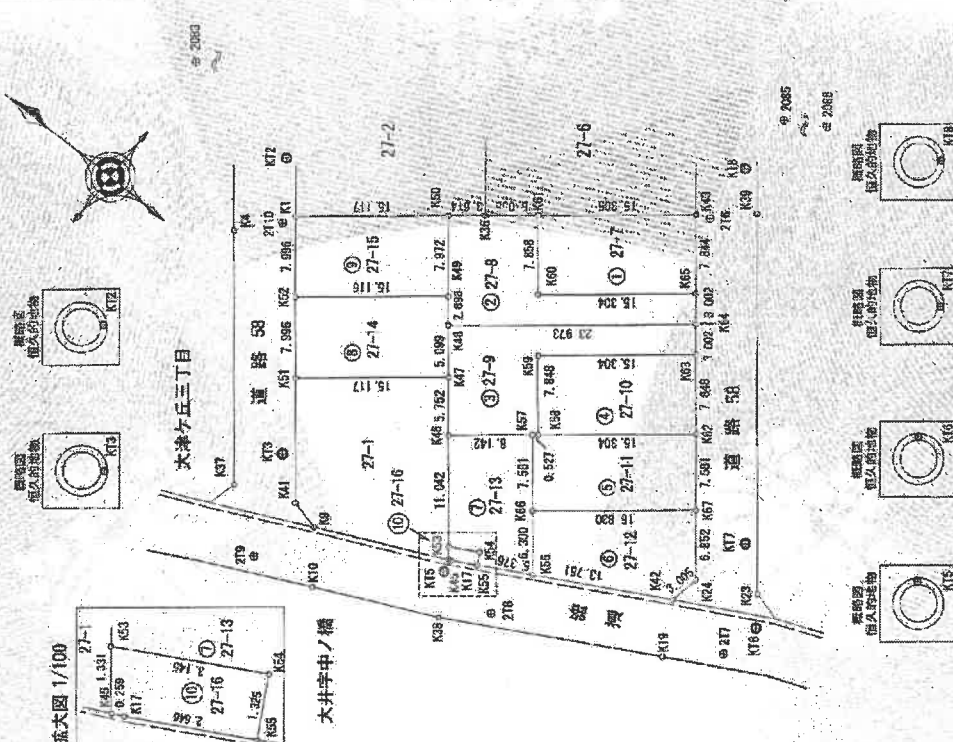
求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	地積種類別
27-7	-17185.554	14653.154	-7.386	126975.17900	建築種別別 計算点
27-8	-17177.029	14657.950	-3.631	62397.21769	計算点
27-9	-17176.844	14651.844	2.673	46346.07262	計算点
27-10	-17172.523	14648.642	-5.400	94279.40270	計算点
27-11	-17170.125	14646.354	-8.452	145121.90120	計算点
27-12	-17175.181	14640.180	-8.104	144346.305164	計算点
27-13	-17177.029	14633.950	12.684	-222883.02656	計算点
27-14	-17185.554	14653.154	17.528	301352.250100	計算点
合計				-206.255346	
合計面積				146.1254720	㎡
合計地積				120.15	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	地積種類別
27-5	-17185.554	14653.154	-7.386	126975.17900	建築種別別 計算点
27-6	-17177.029	14657.950	-3.631	62397.21769	計算点
27-7	-17176.844	14651.844	2.673	46346.07262	計算点
27-8	-17172.523	14648.642	-5.400	94279.40270	計算点
27-9	-17170.125	14646.354	-8.452	145121.90120	計算点
27-10	-17175.181	14640.180	-8.104	144346.305164	計算点
27-11	-17177.029	14633.950	12.684	-222883.02656	計算点
27-12	-17185.554	14653.154	17.528	301352.250100	計算点
合計				-206.255346	
合計面積				146.1254720	㎡
合計地積				146.00	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	地積種類別
27-10	-17185.554	14653.154	-7.386	126975.17900	建築種別別 計算点
27-11	-17177.029	14657.950	-3.631	62397.21769	計算点
27-12	-17176.844	14651.844	2.673	46346.07262	計算点
27-13	-17172.523	14648.642	-5.400	94279.40270	計算点
27-14	-17170.125	14646.354	-8.452	145121.90120	計算点
27-15	-17175.181	14640.180	-8.104	144346.305164	計算点
27-16	-17177.029	14633.950	12.684	-222883.02656	計算点
合計				-206.255346	
合計面積				146.0092710	㎡
合計地積				146.00	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	地積種類別
27-10	-17185.554	14653.154	-7.386	126975.17900	建築種別別 計算点
27-11	-17177.029	14657.950	-3.631	62397.21769	計算点
27-12	-17176.844	14651.844	2.673	46346.07262	計算点
27-13	-17172.523	14648.642	-5.400	94279.40270	計算点
27-14	-17170.125	14646.354	-8.452	145121.90120	計算点
27-15	-17175.181	14640.180	-8.104	144346.305164	計算点
27-16	-17177.029	14633.950	12.684	-222883.02656	計算点
合計				-206.255346	
合計面積				120.1033380	㎡
合計地積				120.10	㎡



作成者 / 縮尺 / 申請人 / 縮尺 1/500

登記年月日：令和6年9月2日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和6年8月30日 千葉地方建設局印支局 登記官

土地新在図
地積測量図(2/2)

地番 27-7ないし27-16
土地の所在 柏市大津ヶ丘三丁目

地番 ⑤27-17
Table with columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, 地積測量明細 (計算点, 計算点, 計算点, 計算点), 合計面積, 合計地積

地番 ⑥27-12
Table with columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, 地積測量明細 (計算点, 計算点, 計算点, 計算点), 合計面積, 合計地積

地番 ⑦27-13
Table with columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, 地積測量明細 (計算点, 計算点, 計算点, 計算点), 合計面積, 合計地積

地番 ⑧27-14
Table with columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, 地積測量明細 (長コナリ一帯, 計算点, 計算点, 計算点), 合計面積, 合計地積

地番 ⑨27-15
Table with columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, 地積測量明細 (計算点, 計算点, 計算点, 長コナリ一帯), 合計面積, 合計地積

Table with columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, 地積測量明細 (計算点, 計算点, 計算点, 計算点), 合計面積, 合計地積

総合計面積 1100.819915 ㎡

測量年月日 令和3年2月21日
測量系 国家
世界測地系(測地基準2011)

基本三角点毎座標一覧表

Table with columns: 点名, X座標, Y座標, 座標値, 備考

(縮尺係数 0.99993)

恒久的地物等座標一覧表

Table with columns: 点名, X座標, Y座標, 座標値, 備考

作成者

申請人

縮尺

縮尺

登記年月日：令和3年11月22日

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6年8月30日 千葉地方裁判所柏支局 登記官

図案番号：4-5

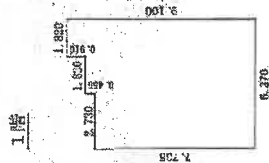
A3 → A4

建物平面図

家屋番号 27番15

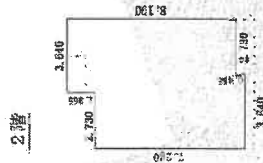
建物の所在 柏市大津ヶ丘三丁目27番地15

各階平面図



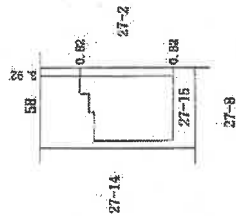
求積表

1. 820 X 0.910 =	1.65800
1. 570 X 0.730 =	1.06610
8. 870 X 7.738 =	49.27130
計	52.58430
床面積	52.58㎡



求積表

2. 640 X 1.365 =	4.98600
8. 370 X 6.825 =	43.17330
3. 640 X 0.485 =	1.68600
計	50.10050
床面積	50.10㎡



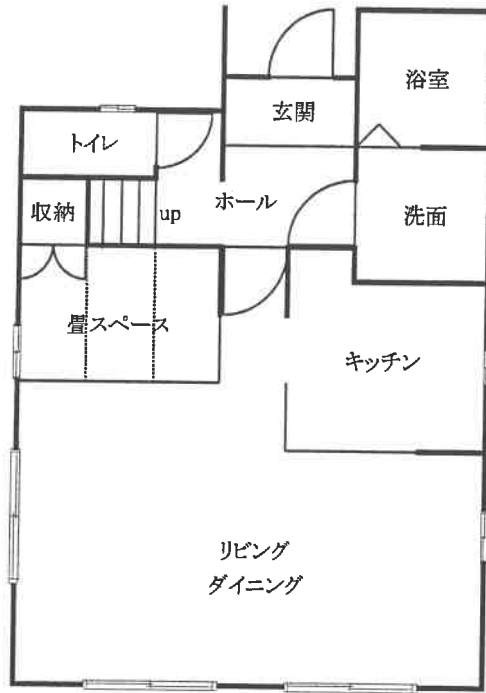
作成者

申請人

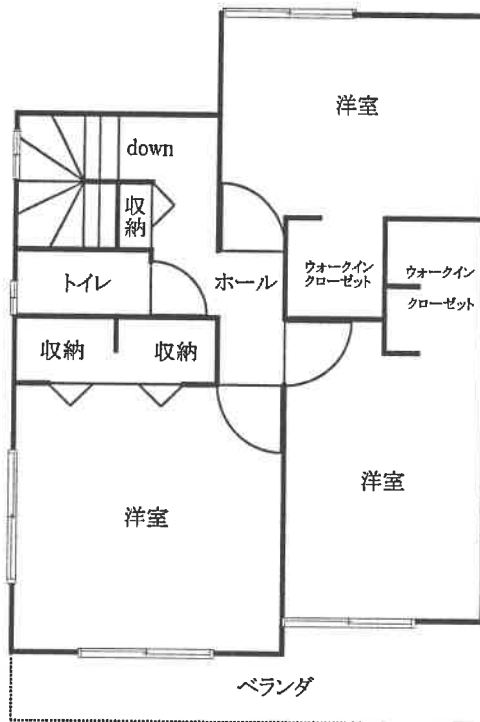
縮尺 1/250

縮尺 1/500

建物間取図



1階



2階