

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 柏市しいの木台四丁目
地 番 45番30
地 目 宅地
地 積 110.87平方メートル
- 2 所 在 柏市しいの木台四丁目45番地30
家屋 番号 45番30
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 63.50平方メートル
2階 50.00平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレート葺小屋裏3階建
床 面 積 1階 63.50平方メートル
2階 50.00平方メートル
小屋裏3階 約5.67平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2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

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】

Bが占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

処分禁止の仮処分の登記がある。

《 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 柏市しいの木台四丁目
地 番 45番30
地 目 宅地
地 積 110.87平方メートル
- 2 所 在 柏市しいの木台四丁目45番地30
家屋 番号 45番30
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 63.50平方メートル
2階 50.00平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレート葺小屋裏3階建
床 面 積 1階 63.50平方メートル
2階 50.00平方メートル
小屋裏3階 約5.67平方メートル



令和6年(ケ)第109号
令和6年11月8日受理
令和7年1月20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 | 柏市しいの木台四丁目 |
| | 地 番 | 45番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市しいの木台四丁目45番地30 |
| | 家屋 番号 | 45番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.50平方メートル
2階 50.00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
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"/> 雑種地(物件)
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 土地建物等位置関係図のとおり
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	玄関アプローチに2段の階段がある。南側の駐車スペース(カーポートあり)のコンクリート及び玄関前の床タイルにクラックがあった。 北東端に井戸用ポンプがあった。
建 物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 構 造: 木造スレート葺小屋裏3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 63.50㎡ 2階 50.00㎡ 小屋裏3階 約5.67㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> B (前所有者) 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。同人は、所有権を主張している。
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	1階の便所のドアの取っ手が外れかかっていた。 表札には B の姓が表示されてある。電気需給契約の名義は B である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (前所有者)	<p>1 私は、本物件の登記簿上の前所有者である B です。本建物に一人で住んでいます。本物件の登記簿上の現所有者である A は、本建物に住んでいません。</p> <p>2 私は、A に騙されました。 (令和6年11月13日に電話聴取)</p> <p>3 インフルエンザと新型コロナに同時に罹患しました。入院はしていませんが、明後日に予定していた建物立入り調査を延期してください。 (令和6年12月9日に電話聴取)</p> <p>4 父が平成5年4月に亡くなってから、私が本建物に一人で住んでいます。A は本建物に一度も住んだことはありません。</p> <p>5 A に、本物件の父から私への相続登記手続きを安く引き受けると言われ、お願いしたところ、その相続登記後に、私から A への所有権移転登記を勝手にされてしまいました。 その後、本物件に抵当権まで設定されてしまったので、弁護士に頼んで、処分禁止の仮処分登記を入れてもらいました。</p> <p>6 不動産登記簿上の現在の所有者は A ですが、それは私が A に騙されたからであって、私が真の所有者です。それが、私が本物件に住み続けられる理由です。私が住み続けていることについて、A から何か言われたことはありません。</p> <p>7 給湯器等の住宅設備機器に特に不具合はありませんが、1階のトイレを流すと水が止まらなくなるので、1階のトイレは使っていません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはありません。</p> <p>8 室内でウサギを1羽飼っています。</p> <p>9 隣地との境界について争いはありません。 (令和6年12月25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

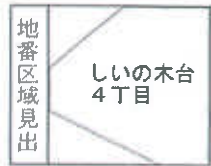
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月12日(火) 15:33-15:47	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和6年11月13日(水)	執行官室	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和6年11月25日回答書受領) B 電話聴取
令和6年12月9日(月)	執行官室	B 電話聴取
令和6年12月25日(水) 9:19-10:09	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、B 面談聴取、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月25日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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、立会人を立ち会わせて、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>		

(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 次画)



(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 柏市しいの木台四丁目				地番	45番30			
出力縮尺	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	平成12年8月28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。

(千葉県地方務局柏支局管轄)

令和6年9月20日

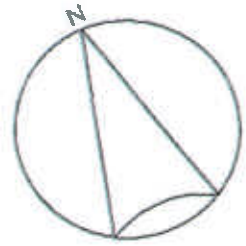
千葉県地方務局松戸支局

整理番号：H09040-1

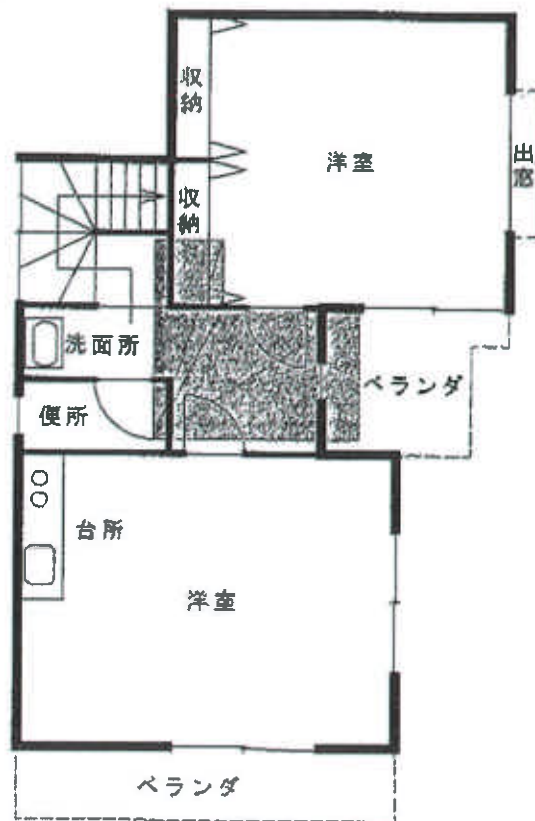
登記官



1階



2階



高さ1.5m~2.0m
床面積概測5.67㎡

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

Scale 縮尺 1 : 100 間取図 評価人作成

本建物外観 ①



居間・食事室 ②



台所 ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



小屋裏収納 ⑥



令和6年(ケ)第109号
令和6年12月25日 現地調査
令和6年12月25日 評価
第5640号 発行番号
令和7年1月20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 6,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,460,000円
物件2 (建物)	金 4,100,000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 構造 木造スレート葺小屋裏3階建 床面積 1階 63.50㎡ 2階 50.00㎡ 小屋裏3階 5.67㎡ (概測) 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 | 柏市しいの木台四丁目 |
| | 地 番 | 45番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市しいの木台四丁目45番地30 |
| | 家屋 番号 | 45番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.50平方メートル
2階 50.00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	新京成電鉄線「五香」駅から北東方へ約1,200m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ地域。	
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種住居地域 指定 60% 指定200% なし 第1種高度地区 地区計画区域（高柳西部地区） 松戸都市計画道路（3・1・2号馬橋五香六実線，計画決定S57.10.19県告示811号，計画幅員40m，事業認可の時期未定）区域に一部が含まれるか否か不詳。 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（南西），間口（約8.8m），奥行（約12.5m），地積（登記地積110.87㎡。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	市道，幅員（有効約9m（全幅約40m）），舗装（有），側溝（有），歩道（有），連続性（一方通行），高低差（道路と等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条第1項第1号
	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"> ・ 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。 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。 ・ 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。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水防法の浸水想定区域外にある。

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	平成7年11月13日新築 約29年 約0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、畳ほか 電気、水道、都市ガス、下水道ほか
床面積(現況)	延119.17㎡(登記床面積より概測約5.67㎡(小屋裏3階部分)大きい。)	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK+小屋裏3階部分収納(別添間取図参照)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る(屋根の老朽化、外壁、玄関前床タイルの破損、基礎のヒビ、内部仕上の汚損等がある。居住者によれば1階トイレは故障している。)	
建物の利用状況	前所有者(所有権を主張している。)が無償で居住している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認(H7.7.13 H07確認建築沼南00083)がある。 検査済証交付の記録はない(柏市)。 ・ 防蟻の状態は不詳。 ・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。 ・ 小屋裏3階部分収納(高さ約1.5m~2.0m, 床面積概測5.67㎡)がある。 ・ カーポートがある。使用建蔽率が制限を超えているか否か不詳。 ・ 使用容積率は制限の範囲内にある。 ・ 室内でペット(うさぎ)を飼っている。 ・ 井戸ポンプがある。 	

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とおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	84,800	1.04	110.87	0.90	8,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（柏（県）-35）

標準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $84,800\text{円}/\text{m}^2 \times 102/100 \times 100/102 \times 100/100 = 84,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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

◇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：方位+0.04 $1+0.04= 1.04$

ウ 地積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.10

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=オ
2	140,000	119.17	0.035	584,000

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29年，経済的残存耐用年数0年，残価率5%，

観察減価率30% (保守管理の状態等を考量。)

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (29 \div (0 + 29))) \times (1 - 0.30) = 0.035$

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	8,800,000	0.60	5,280,000

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	8,800,000	-5,280,000	1.00	1.00	0.70	2,460,000
2	584,000	+5,280,000	1.00	1.00	0.70	4,100,000
一 括 価 格 (合 計)						6,560,000

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。

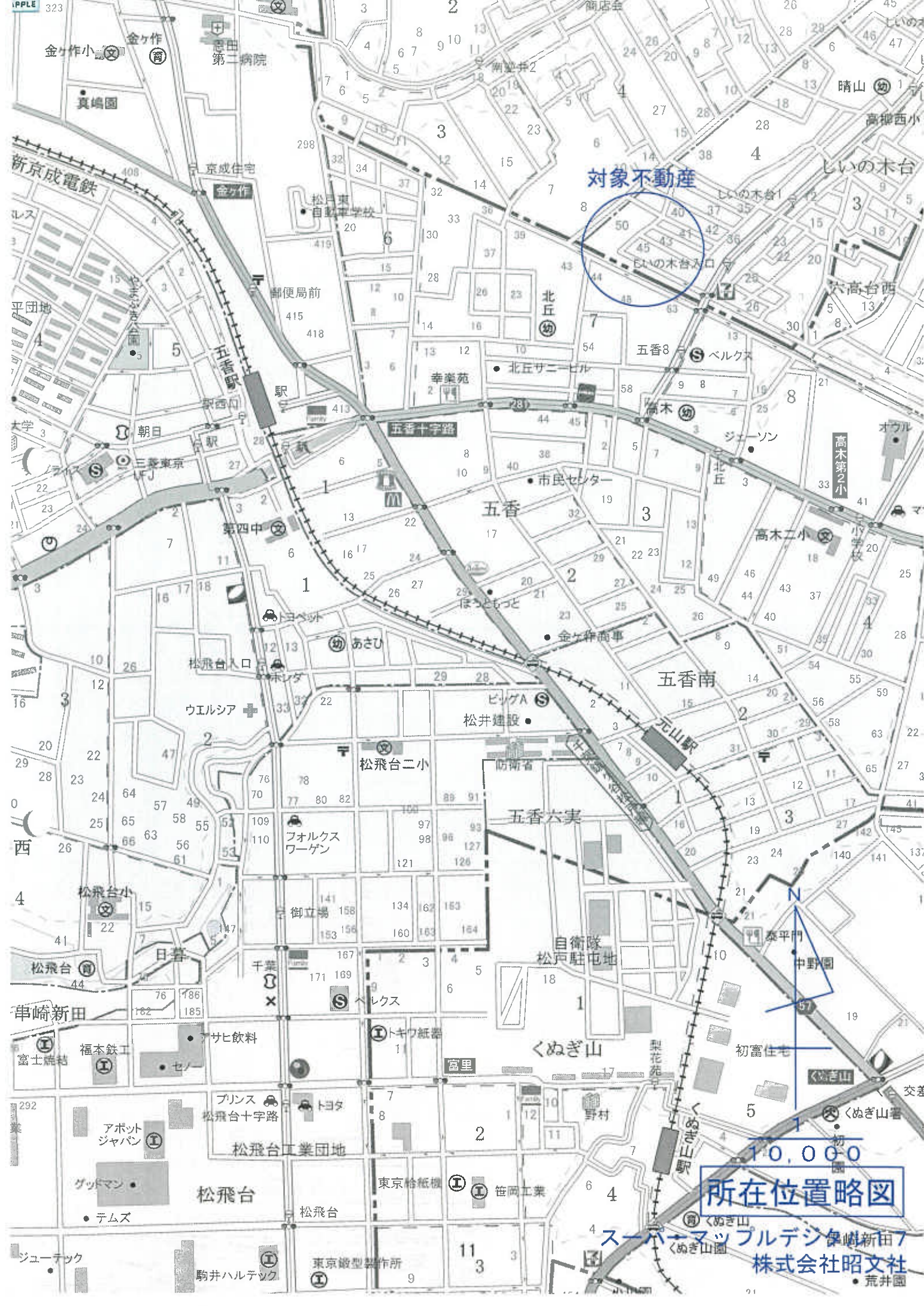
第6 参考価格資料

基準地価格 (柏(県)－35)
所 在 柏市しいの木台3丁目7番6
価 格 84,800円/㎡
位 置 新京成電鉄線「五香」駅から1,800m
価 格 時 点 令和6年7月1日
地 積 180㎡
供給処理施設 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 北東6m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 一般住宅の中に空地も残る区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 画地確定図写
- 4 建物図面写
- 5 間取図

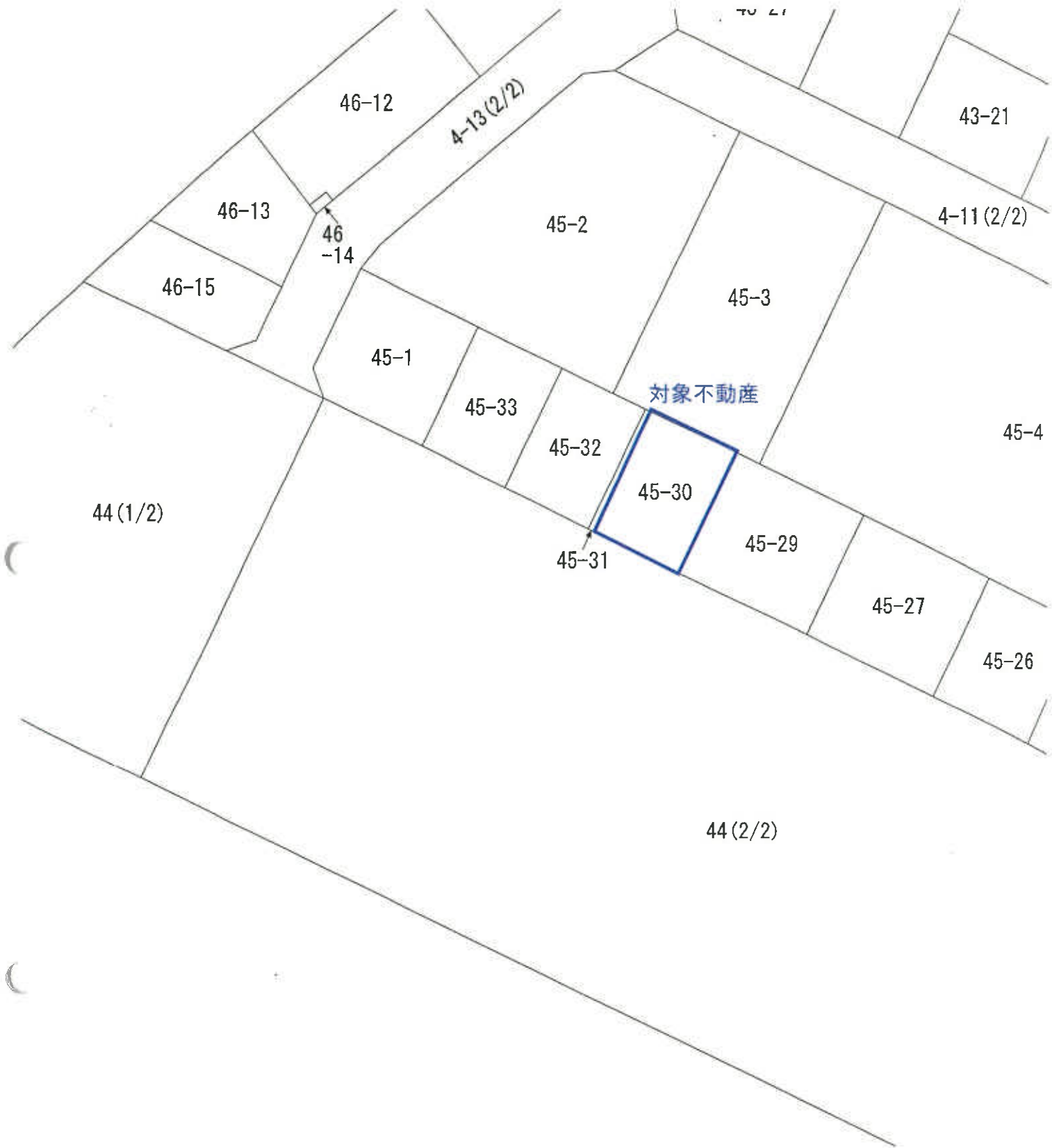
以 上



対象不動産

10,000
所在位置略図

スーパーマップル
ブルデシ
株式会社昭文社
荒井園



対象不動産

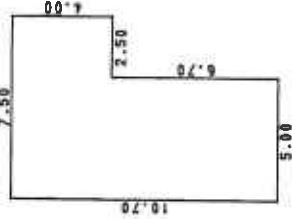


公 図 写

建築物の所在
東宮郡沼沼南町しいの木台四丁目45番地30
(東宮郡沼沼南町しいの木台四丁目45番地35, 同番地38, 同番地34, 同番地36
東宮郡沼沼南町しいの木台四丁目45番地30)

平成七年四月四日建設

1階



床面積

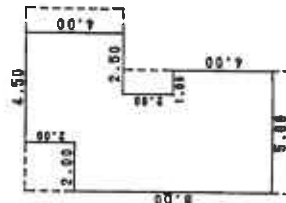
$$5.00 \times 10.70 = 53.500000$$

$$2.50 \times 4.00 = 10.000000$$

$$\text{計} \quad 63.500000$$

床面積 63.50m²

2階



床面積

$$2.00 \times 2.00 = 4.000000$$

$$2.50 \times 4.00 = 10.000000$$

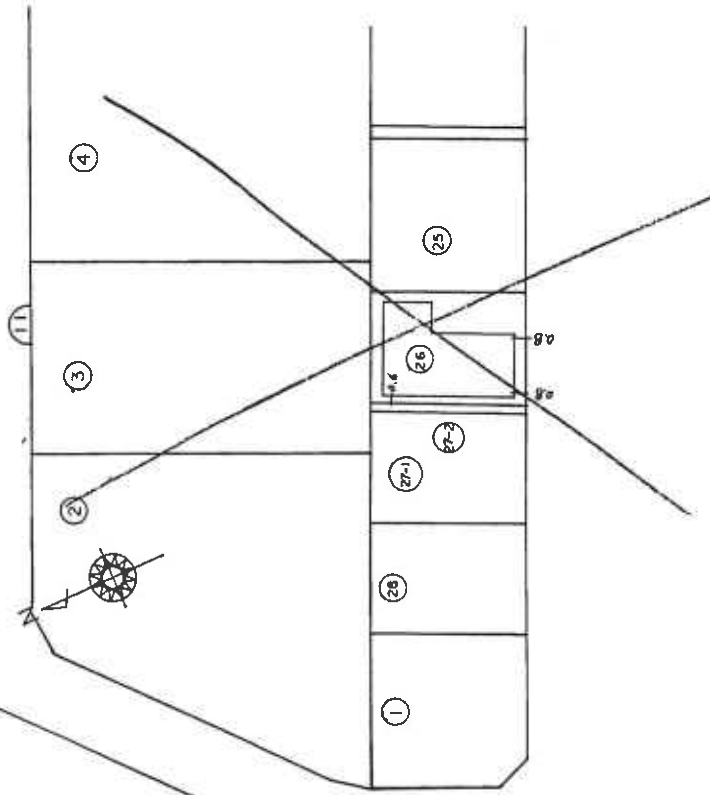
$$4.00 \times 8.00 = 32.000000$$

$$1.00 \times 4.00 = 4.000000$$

$$\text{計} \quad 50.000000$$

床面積 50.00m²

東宮郡沼沼南町しいの木台四丁目45番地30
柏市



道路

作製者

縮尺 1/250

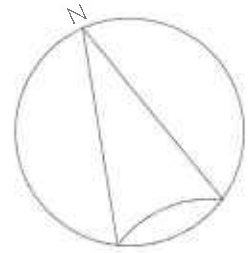
申請人

縮尺 1/500

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。(千葉土地家屋調査士会用品)

17.11.14

1階



2階



高さ1.5m~2.0m
床面積概測5.67㎡