

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 8月28日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月11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 9月25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 7年 9月12日 午前 9時00分から 令和 7年 9月17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 8月 5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	柏市あけぼの三丁目
	地	番	187番10
	地	目	宅地
	地	積	53.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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	柏市あけぼの三丁目
	地	番	187番10
	地	目	宅地
	地	積	53.20平方メートル



令和7年(ケ)第38号
令和7年4月14日受理
令和7年5月12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	柏市あけぼの三丁目
	地 番	187番10
	地 目	宅地
	地 積	53.20平方メートル



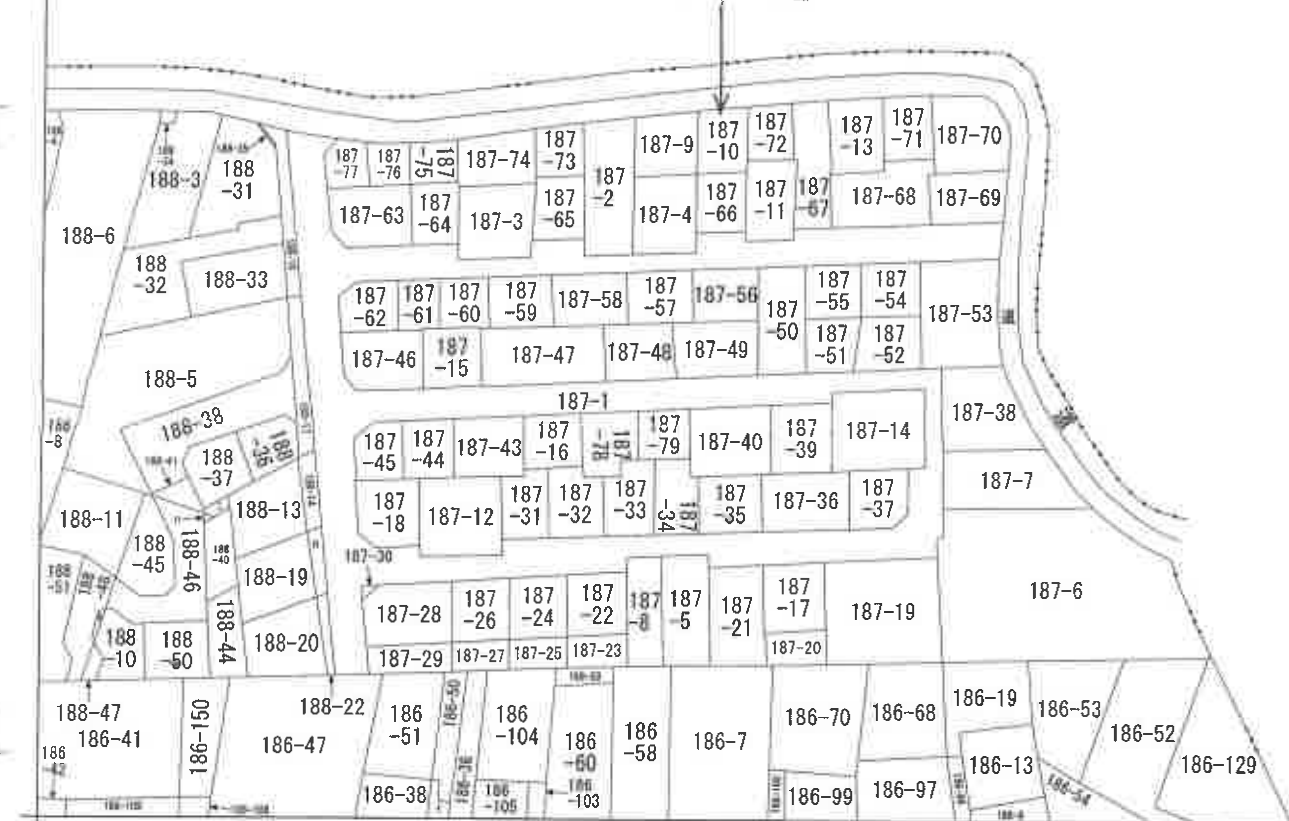
(2 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月15日（火） 14：00－14：15	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査
7年4月15日（火）	郵便	占有調査照会書送付（回答期限と指定した4月28日を経過したが回答無し）
7年4月30日（水） 15：30－15：50	物件所在地	評価人同行 立入 占有 写真撮影 土地の範囲等調査 簡易計測
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 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。 ☐ 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物件番号1



(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	柏市あけぼの三丁目				地番	187番10			
出力縮	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51年12月20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。

(千葉地方務局柏支局管轄)

令和7年2月25日

さいたま地方務局

地図整理番号:M89954

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(4枚目)

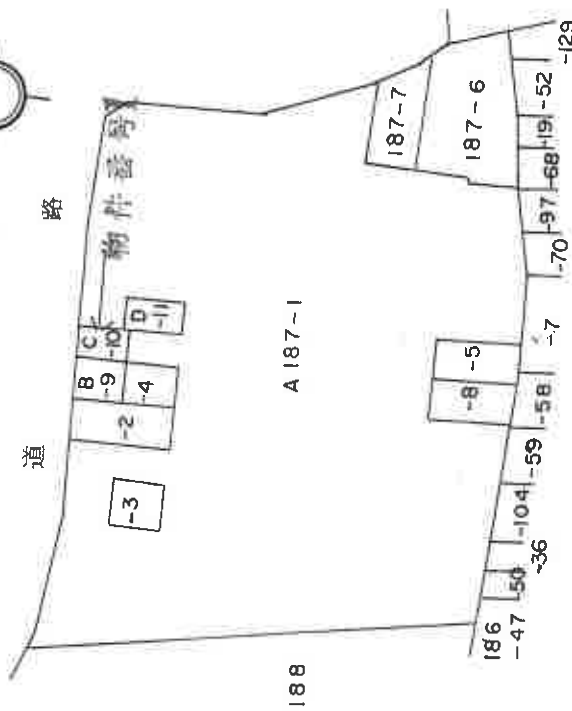
202350

地番	187-19-10
土地の所在	柏市あけぼの3丁目

地積測量図 57.9.22.

1/2

全図



作製者

申請人

(昭和57年9月20日作製)

縮尺 1/1000

(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。

(千葉地方法律局 柏支局 審判)

令和7年2月25日 さいたま地方法律局

登記官

A3判をA4判に縮小

202351

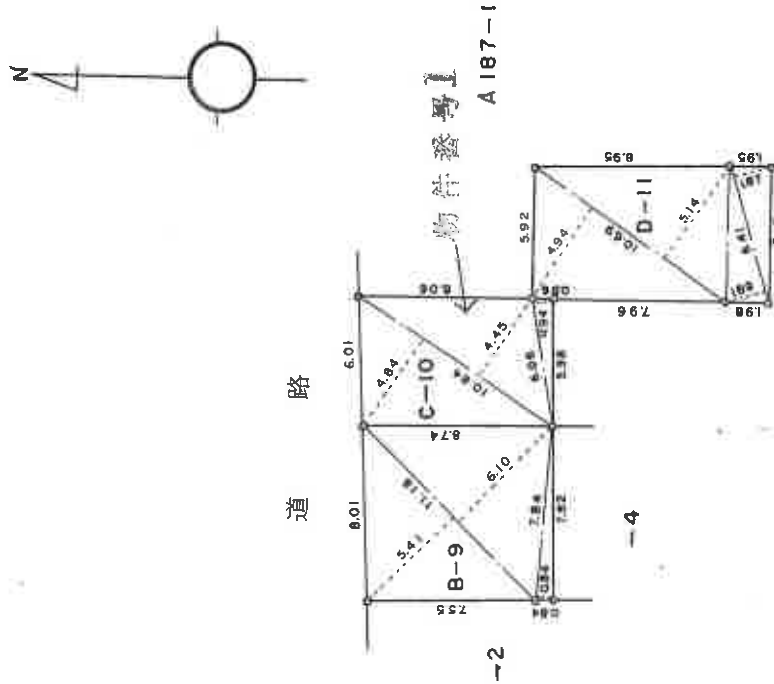
1枚目と附録

地番	187~9.~11.1	地積測量	図79.22
土地の所在	柏市あけぼの3丁目		

** 方位 北方向 **

地番	NO	方位	面積	延坪
B 187-9	1	11.18	5.41	60.4838
	2	11.18	6.10	68.1980
	3	7.84	0.84	6.5856
C 197-10	1	10.84	4.84	52.4656
	2	10.84	4.45	48.2380
	3	6.06	0.94	5.6964
D 187-11	1	10.69	4.94	52.8086
	2	10.69	5.14	54.9466
	3	1.89	1.89	12.1149
A 187-1	1	6.41	1.87	11.9867
	2	131.8568	1/2	65.9284
	3	5776.3400	1/2	5589.57

* 方位 北方向 JEC M-2880 プロセッサリングシステム



作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和57年9月20日作成)

(千葉県地籍調査士会印)

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。

(千葉県地方務局 柏支局 管轄)

令和7年2月25日

さいたま地方務局

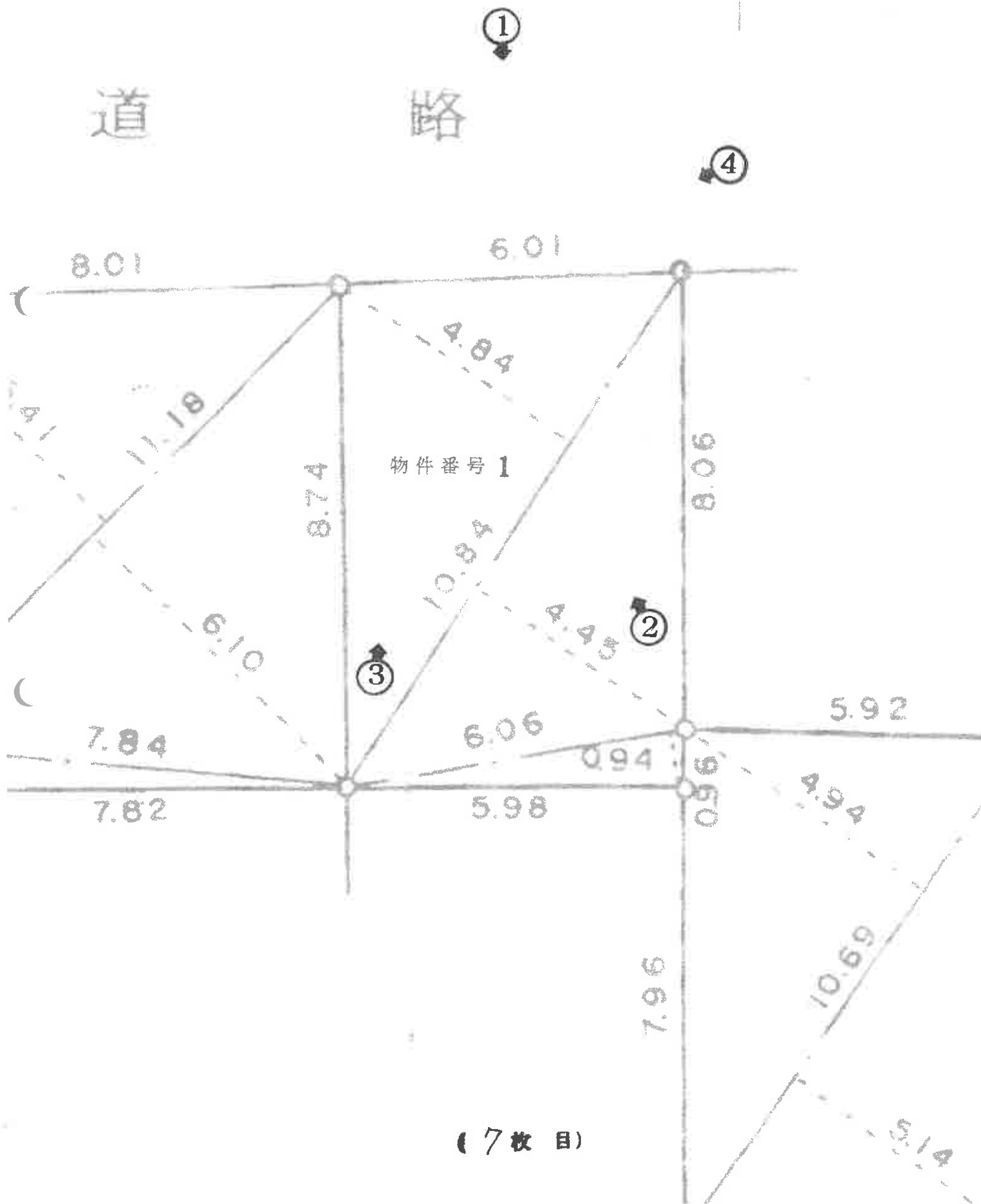
登記官

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

土地位置関係図

◀○ 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



副本

令和 7 年（ケ）第 38 号

令和 7 年 4 月 30 日 現地調査

令和 7 年 5 月 5 日 評価

第 251002 号 発行番号

令和 7 年 5 月 6 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

川口 浩司

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 6,820,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、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 住居表示「実施区域」	
番号	特 記 事 項		
1	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 柏市あけぼの三丁目 |
| | 地 番 | 187番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.20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，東武野田線「柏」駅の北方・約1.15km(道路距離) 最寄バス停「篠籠田」の東方・約400m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	駅からやや距離のある小規模住宅を中心とする住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成工事規制区域
		日影規制
		第1種高度地区
		建築基準法第22条指定区域
		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
		柏市景観まちづくり条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
画 地 条 件 (規模，形状等)	形 状 :(長方形地) 地 勢 :(概ね平坦地)	
	接道方位 :(北) 間 口 :(約6m) 奥 行 :(約8.8m) 地 積 :(53.20㎡) (登記) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣地との高低差 :(各隣接地と略等高)	

接面道路の状況	北側（市道） 路線名（40334号線） 幅員（約5.4m～約5.5m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路から約0.6～0.7m程度高い） 側溝につき明示された図面等はなく、現地での目視では無いように見受けられる。	
	建築基準法上の種類	北 側： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	更地
	隣地	・北 側： 道を介して駐車場 ・東 側： 住宅 ・南 側： 住宅 ・西 側： 住宅
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	なし （特記事項参照）
	ガス配管	あり （特記事項参照）
	下水道	あり （特記事項参照）
土 壌 汚 染 等	・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は住宅地図で確認できる1970年頃から住宅であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 現在、更地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 ・ 柏市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

特 記 事 項	・ 地籍について、現地での概測では概ね地積測量図と一致している。 ・ 南側隣地および南東側隣地の樹等の一部が物件1に越境しているように見受けられる。 ・ 西側隣地との間に設置されている塀につき、境界付近に設置されているが、その所有関係が不明であるため、物件1と西側隣地と互いに越境している可能性がある。また、当該塀の基礎等が物件1に存する可能性がある。東側塀は境界標の位置等から東側隣地所有者所有の可能性が高い。 ・ 柏市上下水道局での調査では、物件1につき前面街路に本管の埋設があるが、物件1への給水管（引込管）・メーターは撤去されているとのことであった（再引込は可能）。 ・ ガスにつき、京葉ガスでの調査では図面上、物件1への引込がされている。また現地にガス管位置を示すと見受けられる杭が確認できたが、実際の引込状況は不明である。 ・ 下水につき、柏市上下水道局での調査では図面上、物件1への引込がされている。現地では街路上にある公共樹と見受けられる樹は確認できたが、宅内の引込管等の状況は不明である。 ・ 物件1の前面街路に埋設された下水道本管は合流管である。 ・ 地積測量図では「197-10」と記載されているが、隣地の筆等の状況から「187-10」の誤りであるものと見受けられる。 ・ 物件1の前面街路反対西側付近に電柱が存している。
---------	--

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	208,000	0.77	53.20	—	8,521,000
計					8,521,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地 柏-10）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 174,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.4)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(85)} & = & 208,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2%，形状±0%（格差率） 102

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。（格差率） 85

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%，規模－10%，高低差±0%，供給設備状況－5%，越境可能性等－10%（格差率） 0.77
（相 乗 積）

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：—（格差率）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	占有 減価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	8,521,000	1.00	1.00	0.80	6,820,000

イ 占有減価修正：特になし

ウ 市場性修正：特になし

エ 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

- ・ 地価公示価格（柏-10）

所 在	柏市あけぼの 2 丁目 1 9 7 番 7 「あけぼの 2-5-23」
価 格	174,000 円/㎡
位 置	JR 常磐線，東武野田線「柏駅」の北東方約 1.1km に位置する。
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地 積	243㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	北東 3.6m 市道
用 途 指 定 等	市街化区域，第一種住居地域，準防火地域（建蔽率 60%，容積率 200%）
地 域 の 概 要	一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写

以 上



位置図

柏市

物件所在地

[物件1]

地積測量図 57.9.22

地番	187-9, 10, 11
土地の所在	柏市あけぼの3丁目



全図



作製者	申請人	縮尺	1/1000
-----	-----	----	--------

(千葉県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和57年9月22日

202350

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(千葉県地方事務局柏市支庁管轄)
令和7年2月25日 さいたま市地方事務局

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記簿

[物件1]

1枚目と図解

地番 187~9.~11.1

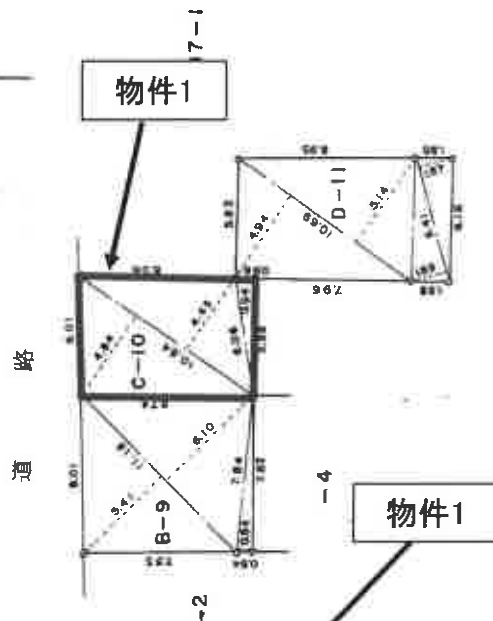
土地の所在 柏市あけぼの3丁目

202351

登記年月日：昭和57年9月22日

** 寸法はメートル **

区分	NO	坪	㎡	㎡	坪
B 187 -9	1	11.18	5.41	60.4838	9.07
	2	11.18	6.10	68.1980	10.35
	3	7.84	0.84	6.5856	1.00
C 187 -10	1	10.84	4.84	52.4656	7.92
	2	10.84	4.45	48.2380	7.28
	3	6.06	0.94	5.6964	0.87
D 187 -11	1	10.69	4.94	52.8086	7.97
	2	10.69	5.14	54.9466	8.31
	3	6.41	1.89	12.1149	1.84
A 187 -1	1	131.8568	5.1	131.8568	19.78
	2	65.9284	1/2	65.9284	10.00
	3	5776.3400	20.0	5776.3400	870.00
		坪	㎡	坪	㎡
		5589.5779	5589.5779	5589.57	5589.57
		* 30分12 JEC M-2880 プラチナタイプ-3252			



作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地籍調査課土地台帳)

地図整理番号：M8955 (2/2)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。