

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,300,000 5,840,000	一括	1,460,000	45,594	12,257
1	20,000				
2	100,000				
3	2,610,000				
4	4,570,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 柏市中原一丁目
 地 番 1 8 7 5 番 6 8 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 4 5 平方メートル

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 柏市中原一丁目
 地 番 1 8 7 5 番 6 8 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 6 7 平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 柏市中原一丁目
 地 番 1 8 7 5 番 7 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0. 0 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市中原一丁目 1 8 7 5 番地 7 1 3
 家屋 番号 1 8 7 5 番 7 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 4 7. 2 0 平方メートル
 2階 3 8. 0 9 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物件明細書

令和 7年 6月24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1～4】
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1～4】
なし
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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 柏市中原一丁目
 地 番 1875番683
 地 目 公衆用道路
 地 積 45平方メートル

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 柏市中原一丁目
 地 番 1875番684
 地 目 公衆用道路
 地 積 267平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 柏市中原一丁目
 地 番 1875番713
 地 目 宅地
 地 積 100.02平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市中原一丁目1875番地713
 家屋 番号 1875番713
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 47.20平方メートル
 2階 38.09平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第33号
令和7年4月2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 柏市中原一丁目
地 番 1875 番 683
地 目 公衆用道路
地 積 45 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 1
- 2 所 在 柏市中原一丁目
地 番 1875 番 684
地 目 公衆用道路
地 積 267 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 1
- 3 所 在 柏市中原一丁目
地 番 1875 番 713
地 目 宅地
地 積 100.02 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 柏市中原一丁目 1875 番地 713
家屋 番号 1875 番 713
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 47.20 平方メートル
2 階 38.09 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県柏市中原1-23-32		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☒ 公衆用道路（物件1、2） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件3）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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
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が異なる（ ☐ 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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☒ 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

その他の事項



1 土地について

- ① 物件1、2の土地は公衆用道路の敷地である。債務者兼所有者Aに共有持分（9分の1）があり、近隣住人の通行の用に供している。
- ② 物件3土地は宅地であり、物件4建物の敷地として利用されている。その周囲はブロック、フェンス、道路縁石等で区切られ、隣地と明確に区分されている。
駐車スペースがある。

2 建物（物件4）について

① 占有

- ・ 表札がある。調査に立ち会った債務者兼所有者の妻Bの陳述及び立入調査した現況から、債務者兼所有者Aがその家族と共に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、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロスの剥がれ、汚損、床の小傷等の損耗が認められる。
- ・ 建物内でペットの猫を2匹飼っている。内壁クロス等に引っ掻き傷が認められる。
- ・ 外壁面の継ぎ目に剥がれが認められる。目視する限り屋根のスレートに歪み、損傷が認められる。
- ・ 立ち会ったBの陳述及び現況から、雨漏りのシミ跡、床の撓み等は見当たらない。給排水の詰まり、水漏れは無いとのことである。
- ・ 屋根上に太陽光パネルが設置され、敷地内にエコキュートの機器が設置されている。立ち会ったBの陳述によれば、両方とも年数が経って不具合があり稼働していないとのことである。

(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
■ B (債務者兼所有者 A の妻)	(4月10日調査時) ① 夫 A (債務者兼所有者) は仕事で忙しいので、私が調査に立ち会います。5月の連休明けの調査を希望します。 ② 立入調査日を5月7日10時と指定されたので、当日立ち会います。 (5月7日調査時) ① 夫 A (債務者兼所有者) と私の2人が住んでいます。建物内でペットの猫を2匹飼っています。 ② 土地の境界争いはありません。建物に雨漏り、床の撓み、給排水の詰まりや水漏れはありません。 屋根上に太陽光パネルを設置し、敷地内にエコキュートの機器を設置していますが、どちらも年数が経っていて不具合があります。両方とも現在動いていません。 ③ 屋根のスレートは、年数が経って一部膨らんだ箇所があります。ただし、雨漏りはありません。 ④ 2階ベランダの外壁面の継ぎ目付近が一部剥がれています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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4日（金） 11：50－12：00	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
7年4月4日（金）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（4月18日回答書受理）
7年4月10日（木） 11：45－11：50 18：50－18：55	電話 電話	債務者兼所有者の妻Bから電話聴取 Bに立入調査日指定告知（調査日5月7日10時）
7年5月7日（水） 9：50－10：20	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者の妻B立ち会い 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（ ） ： 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

(5 枚目)

イ 1875-556 ハ 1875-578 ホ 1875-580 ト 1875-597 ニ 1875-709 ル 1875-411
ロ 1875-577 ヒ 1875-579 ヘ 1875-581 テ 1875-692 ノ 1875-712 っつく



(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。

地番区域見出
中原1丁目

請 求 部 分	所 在 柏市中原一丁目					地 番	1875番713			
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。

(千葉地方法律局柏支局管轄)

令和7年2月10日

東京法律局

請求番号: 3-1

(1/2)

登記官

(6枚目)

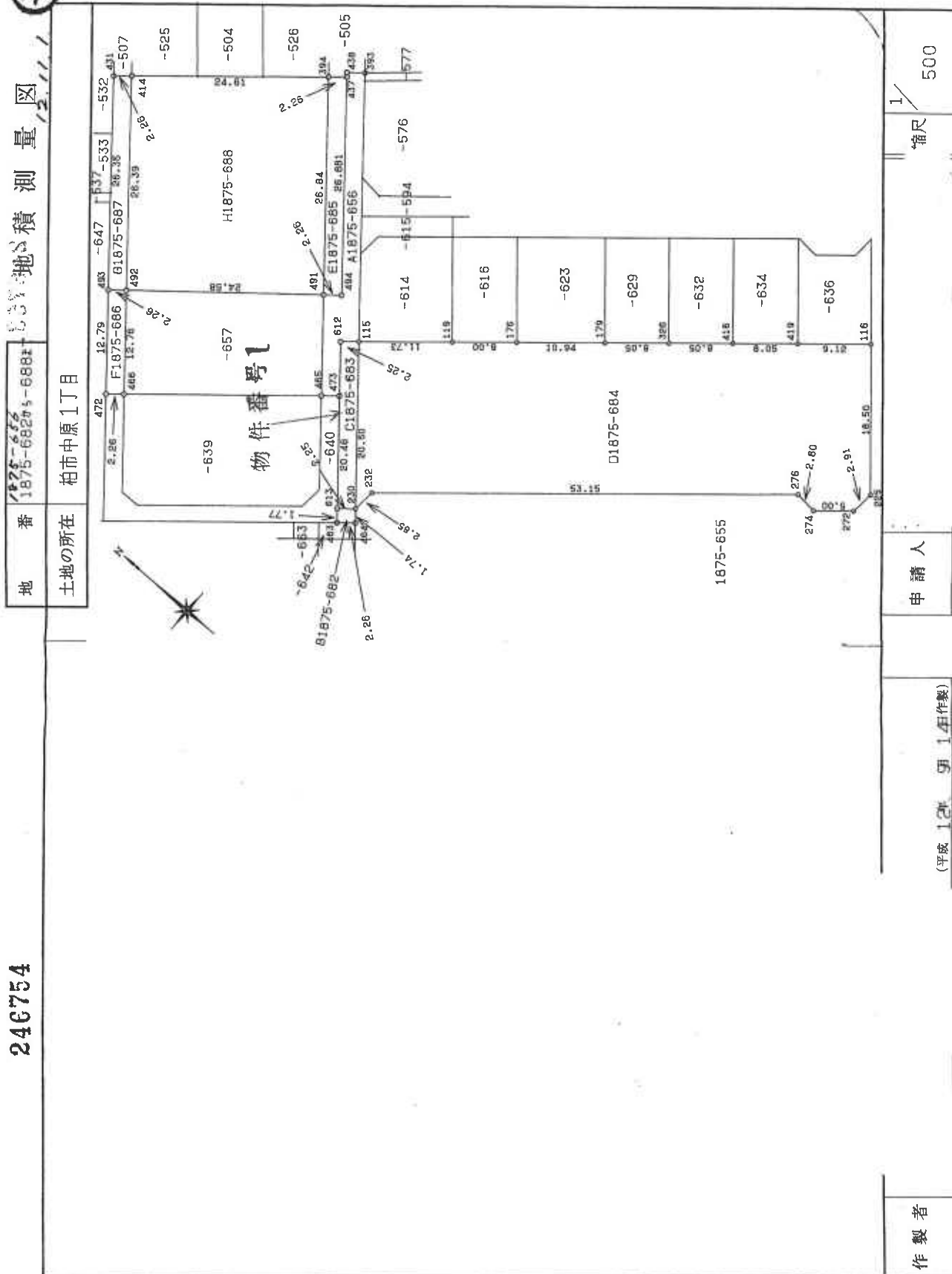
A3判をA4判に縮小

ヲ 1875-478
ワ 1875-479
カ 1875-483
コ 1875-487
タ 1875-498
レ 1875-519
ソ 1875-521
ツ 1875-522
ネ 1875-537
ト 1875-285
ラ 1875-764
ム 1875-771
ウ 1875-768
ノ 1875-369
オ 1875-317
ク 1875-804
ヤ 1875-663
マ 1875-626
ケ 1875-751
フ 1875-752
コ 1875-386
エ 1875-390
テ 1875-517
フ 1875-539

246754

地積測量圖

④



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。

(千葉地方法務局柏文局管轄)

令和7年2月10日 東京法務局

登記官

(8 枚 目)

A 3判をA 4判に縮小

 $(1/2)$

請求番号: 3-2

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。
(千葉県地方務局相支局管轄)
令和7年2月10日 東京法務局

物件番号1

登記官

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：3-2

246755

地番 1875-688から-688

地積測量図

土地の所在 柏市中原1丁目

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
B1875-682	613	(旗)	227.380	130.025		
	483	(旗)	226.257	128.852	1.77	613-483
	464	(旗)	224.533	130.107	2.26	463-464
	230	(旗)	225.647	131.442	1.74	464-230
	613	(旗)	227.380	130.025	2.25	230-613
倍面積			7.893110	m ²		
面積			3.9465550	m ²	地積	3.94 m ²
C1875-683	613	(旗)	227.380	130.025		
	230	(旗)	225.647	131.442	2.25	613-230
	115	(旗)	238.627	147.313	20.50	230-115
	612	(旗)	240.337	145.863	2.25	115-612
	613	(旗)	227.380	130.025	20.46	612-613
倍面積			91.767733	m ²		
面積			45.8838665	m ²	地積	45.88 m ²
D1875-684	115	(旗)	238.627	147.313		
	230	(旗)	225.647	131.442	20.50	115-230
	276	(旗)	225.388	134.284	2.85	230-276
	274	(旗)	184.856	168.665	53.15	276-274
	272	(旗)	182.064	168.410	2.80	274-272
	225	(旗)	178.250	171.645	5.00	272-225
	115	(旗)	177.932	174.538	2.91	225-115
	418	(旗)	189.868	188.673	18.50	115-418
	416	(旗)	196.821	182.775	9.12	418-416
	326	(旗)	202.960	177.567	8.05	416-326
	179	(旗)	209.099	172.360	8.05	326-179
	176	(旗)	215.239	167.152	8.05	179-176
	119	(旗)	223.578	160.078	10.94	176-119
倍面積			2403.266704	m ²		
面積			1201.6333520	m ²	地積	1201.63 m ²

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
E1875-685	394	(旗)	282.714	169.646		
	491	(旗)	245.718	148.874	26.84	394-491
	494	(旗)	243.971	150.305	2.26	491-494
	437	(旗)	280.992	171.110	26.88	494-437
	394	(旗)	282.714	169.646	2.26	437-394
倍面積			121.333165	m ²		
面積			60.6665825	m ²	地積	60.66 m ²
F1875-686	493	(旗)	286.484	131.862		
	472	(旗)	258.380	121.989	12.79	493-472
	466	(旗)	256.655	123.424	2.26	472-466
	492	(旗)	284.736	133.294	12.76	466-492
	493	(旗)	286.484	131.862	2.26	492-493
倍面積			57.662280	m ²		
面積			28.8311400	m ²	地積	28.83 m ²
G1875-687	431	(旗)	283.182	152.244		
	493	(旗)	266.484	131.862	26.35	431-493
	492	(旗)	264.736	133.294	2.26	493-492
	414	(旗)	281.461	153.709	26.39	492-414
	431	(旗)	283.182	152.244	2.26	414-431
倍面積			119.143735	m ²		
面積			59.5718675	m ²	地積	59.57 m ²
H1875-688	491	(旗)	245.718	148.874		
	394	(旗)	262.714	169.646	25.84	491-394
	414	(旗)	281.461	153.709	24.61	394-414
	492	(旗)	264.736	133.294	26.39	414-492
	491	(旗)	245.718	148.874	24.58	492-491
倍面積			1309.124355	m ²		
面積			654.5621775	m ²	地積	654.56 m ²
A1875-686	公簿		2157.4097520			
	総計		2055.0955410			
	残地		102.3142110			
	地積		102.31		m ²	

作製者

申請人

(平成12年 9月14日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成13年1月12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。

(千葉地方裁判所 柏支局 管轄)

令和7年2月10日

東京法務局

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：3-3

(1/3)

246765

土地所在図

地番 1875-684, 1875-702
ないし 1875-705

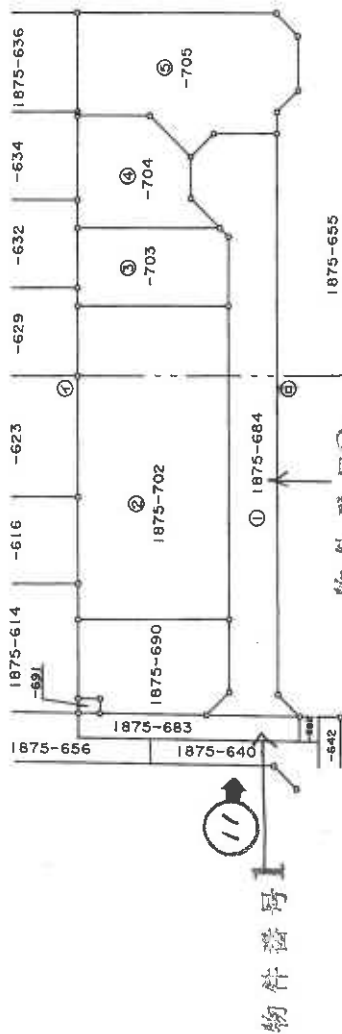
土地の所在 柏市中原一丁目



所在図

2/2

1/2



写真撮影位置と方向

(日量9)

作製者

(平成13年1月11日作製)

申請人

縮尺 1/500

平成13年1月12日 (長瀬)

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10日

東京法務局

登記官

(// 枚 図)

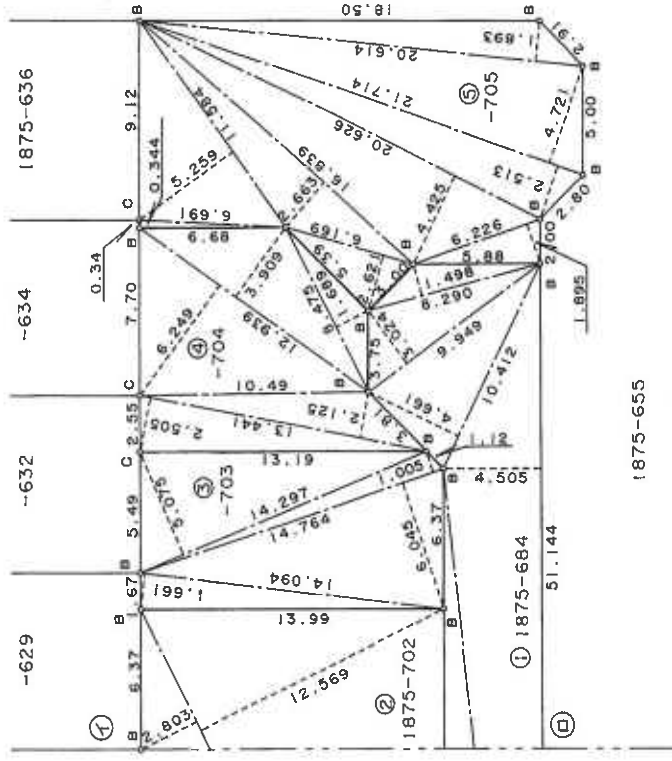
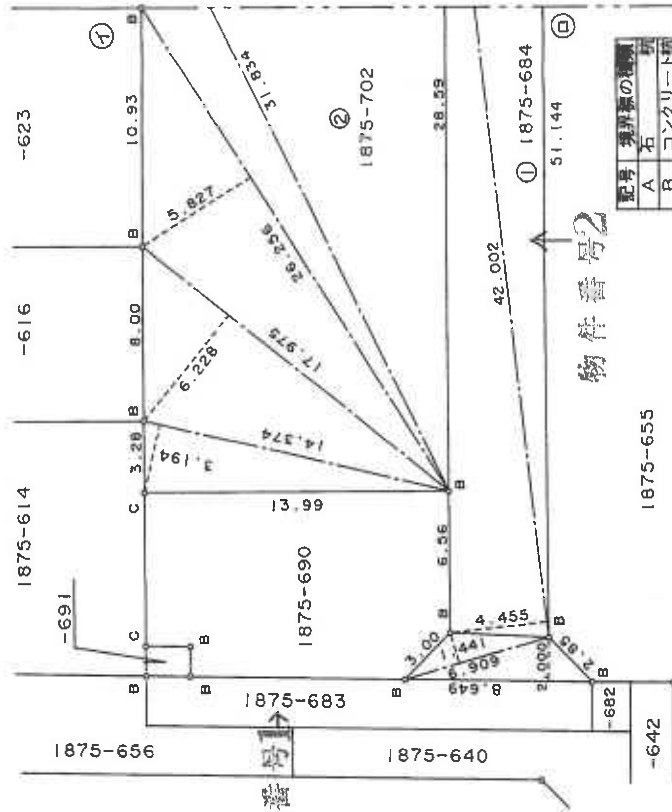
246766

地番
1875-684, 1875-702
ない 1875-705

土地の所在
柏市中原1丁目

2/2

1/2



物件番号2

記号	境界線の種類
A	石
B	コンクリート
C	金
D	み
E	プラスチック
F	岸町村
G	市町村
H	電力会社
I	建設省
J	鉄道

(日量9)

作製者

申請人
(平成13年1月11日作製)

縮尺
1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年1月12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。
(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年2月10日 東京法務局

登記官

(1/2枚目)

246767

地番 1875-884, 1875-703, 1875-705 積測量図

土地の所在 柏市中原1丁目

物件番号2

① 1875-884			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	8.649	2.000	17.298000
2	6.908	1.441	9.955869
3	42.002	4.455	187.118910
4	51.144	4.505	230.403720
5	10.412	4.561	48.530332
6	8.290	1.498	12.418420
7	9.949	3.024	30.085776
		合計	535.811027
		面積	267.9055135
		地積	267.90 m ²
		坪	81.04

② 1875-702			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	14.374	3.194	45.910556
2	17.975	6.228	111.948300
3	26.256	5.827	152.993712
4	31.834	2.803	89.230702
5	31.834	12.569	400.121546
		合計	800.204816
		面積	400.102408
		地積	400.10 m ²
		坪	121.03

③ 1875-703			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	14.094	1.661	23.410134
2	14.764	6.045	89.243380
3	14.764	1.005	14.837820
4	14.297	5.075	72.557275
		合計	200.053609
		面積	100.0268045
		地積	100.02 m ²
		坪	30.25

④ 1875-704			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	13.441	2.505	33.669705
2	13.441	2.125	28.562125
3	12.939	6.249	80.855811
4	12.939	3.909	50.578551
5	8.475	1.889	14.314275
		合計	207.980467
		面積	103.9902335
		地積	103.99 m ²
		坪	31.45

⑤ 1875-705			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	6.169	2.621	16.168949
2	16.839	2.663	44.842257
3	20.626	4.425	91.270050
4	21.714	2.513	54.567282
5	21.714	4.721	102.511794
6	20.614	1.893	39.022302
7	6.226	1.895	11.798270
8	6.691	0.344	2.301704
9	11.584	5.259	60.920256
		合計	423.402864
		面積	211.701432
		地積	211.70 m ²
		坪	64.03

分筆

申請人

(平成13年1月11日作製)

作製者

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

請求番号：3-3

(3/3)

(日課第9)

平成13年1月12日登記 (京南第)

登記年月日：平成13年2月28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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年2月10日

東京法務局

登記官

(13枚目)

請求番号：3-4

246770

積測量図

地番
1875-702, 1875-713
1875-714, 1875-715

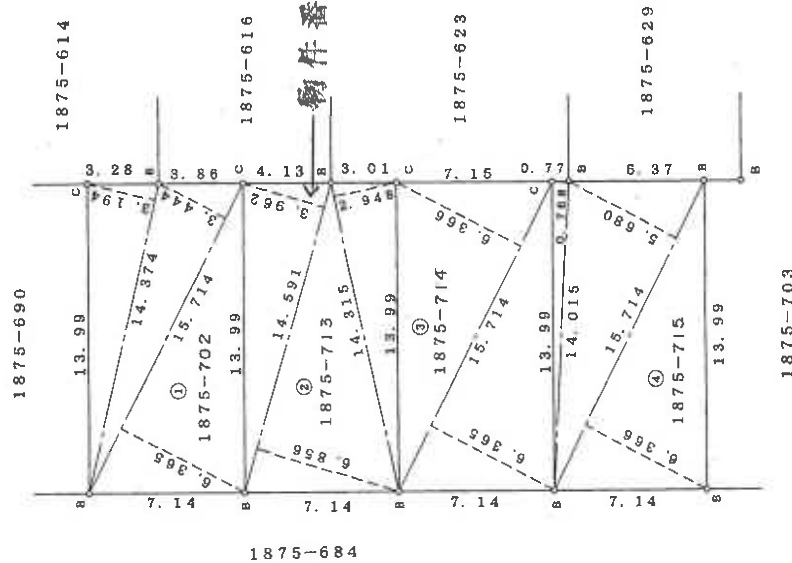
土地の所在
柏市中原1丁目

地番	① 1875-702	高さ	積
符号	底辺		
1	14.374	3.194	45.910556
2	15.714	3.444	54.119016
3	15.714	6.366	100.019610
	合計		200.049182
	面積		100.024591
	地積		100.02 m ²
	坪		30.25

地番	② 1875-713	高さ	積
符号	底辺		
1	14.591	3.962	57.809542
2	14.591	6.856	100.035896
3	14.315	2.948	42.200620
	合計		200.046058
	面積		100.023029
	地積		100.02 m ²
	坪		30.25

地番	③ 1875-714	高さ	積
符号	底辺		
1	15.714	6.366	100.035324
2	15.714	6.366	100.019610
	合計		200.054934
	面積		100.027467
	地積		100.02 m ²
	坪		30.25

地番	④ 1875-715	高さ	積
符号	底辺		
1	14.015	0.768	10.763520
2	15.714	5.680	89.255520
3	15.714	6.366	100.035324
	合計		200.054364
	面積		100.027182
	地積		100.02 m ²
	坪		30.25



記号	境界線の種類
A	石杭
B	コンクリート杭
C	金属標
D	刻み印
E	プラスチック杭
F	果杭
G	市町村杭
H	電力会社杭
I	建設省杭
J	鉄道杭

申請人

平成13年2月16日(作製)

作製者

(日経簿9)

縮尺 1/250

平成13年2月8日登記

(長瀬)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年3月14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。
(千葉県地方支務局柏支局管轄)
令和7年2月10日 東京法務局

登記官

(14枚目)

61394

各階平面図

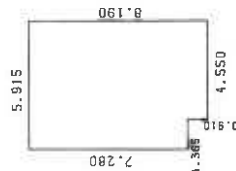
建物図面

家屋番号 1875番713

建物の所在 柏市中原一丁目1875番地713

物件番号4

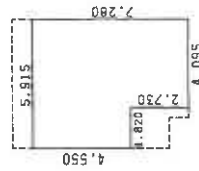
1 階



求積表

7.280 X 1.365	=	9.937200
8.190 X 4.550	=	37.264500
合計		47.201700
床面積		47.20 m ²

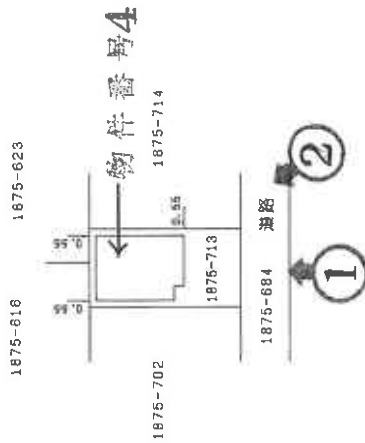
2 階



求積表

4.550 X 1.820	=	8.281000
7.280 X 4.095	=	29.811600
合計		38.092600
床面積		38.09 m ²

写真撮影位置と方向



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(千葉県土地家屋調査士会印)

請求番号：3-5

間 取 図

←○ 写真撮影位置と方向



1 階



2 階

令和 7 年 (ケ) 第 3 3 号

柏市中原一丁目 1 8 7 5 番地 7 1 3

家屋番号 1 8 7 5 番 7 1 3

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



1 1

物件 2 土地（公衆用道路）



物件 1 土地（公衆用道路）

Bit

令和7年（ケ）第33号
令和7年 5月 7日 現地調査
令和7年 5月 8日 評価
第1258571（ケ-1385）発行番号
令和7年 5月 9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

張 間 雄 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2, 6 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 4, 5 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	物件目録記載のとおり。		同 左
4	物件目録記載のとおり。		同 左 住居表示「中原1－23－32」
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 柏市中原一丁目
 地 番 1875番683
 地 目 公衆用道路
 地 積 45平方メートル

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 柏市中原一丁目
 地 番 1875番684
 地 目 公衆用道路
 地 積 267平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 柏市中原一丁目
 地 番 1875番713
 地 目 宅地
 地 積 100.02平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市中原一丁目1875番地713
 家屋 番号 1875番713
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 47.20平方メートル
 2階 38.09平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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1～3)

位 置 ・ 交 通	東武野田線「増尾駅」の南西方，道路距離約1.7km バス停「防災公園入口」の北東方，道路距離約170m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模に開発造成された住宅地に所在し，中小規模戸建住宅を中心として建ち並ぶ住宅地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 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
画 地 条 件	物件1:形状(带状)，地勢(ほぼ平坦)，幅(約2.25m)，延長(約21m)， 地積45㎡(登記) 物件2:形状(带状)，地勢(ほぼ平坦)，幅(約4.5m)，延長(約53m)， 地積267㎡(登記) 物件3:形状(長方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(南西)，間口 (約7m)，奥行(約14m)，地積100.02㎡(登記)	
接面道路の状況 (特記事項参照)	南西側私道(位置指定道路)，幅員(約4.5m)，連続性(行止り)，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	第42条第1項第5号 (平成13年2月8日第22号)
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可
土地の利用状況 等	物件1土地は，件外地と一体として位置指定道路を構成している。 物件2土地は，位置指定道路である。物件3土地は，物件4建物の 敷地，駐車スペース等として利用されている。北側南東部分に熱交 換器(エコキュート)や蓄熱槽が置かれている。周囲は，ブロック 積フェンス，道路端等で区切られている。周辺は，戸建住宅の敷地 等，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	上水道 あり ガス配管 あり	

引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	下 水 道 あり
土 壌 汚 染 等	山林を宅地造成して本件建物が建て付けられたと思われるので、本件土地に起因する土壤汚染の存在する可能性は低いと推定される。 本件建物以外に地下埋設物の存在する可能性は低い。 既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないので、埋蔵文化財の存在する可能性は、低い。
特 記 事 項	前記「接面道路の状況」は、物件 3 土地について記載している。

2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

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)	平成 1 4 年 3 月 6 日新築
	経 過 年 数	2 3 年
	経済的残存耐用年数	1 年
仕 様 (特記事項参照)	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 2 階建 スレート葺 サイディングボード貼 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 上水道、下水道、都市ガス、電気、I Hコンロ 太陽光発電パネル、エコキュートの機器があるが所有者家族によるといずれも稼働していない。
床 面 積 (現 況)	登記記録数量と同等。	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4 L D K (別添間取図参照)
品 等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	室内で 2 匹猫を飼育している。襖や壁に幾分かの傷が認められる。ベランダの外壁サイディング継ぎ目にハガレが生じている。地上からの観察によると屋根のスレートにゆがみや損傷の様子がみられる。概ね通常の居住の用に供されている状況である。経年相当よりやや劣る保守管理の状態である。	

建物の利用状況	所有者が家族と居住の用に供している。
特 記 事 項	建築確認：平成13年11月12日第1033号，完了検査を受けた記録はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1~3(土地)

目的土地の建付地等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	持分 オ	建付地等の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	88,100	0.05	45	----	1/9	22,000
2	88,100	0.05	267	----	1/9	131,000
3	88,100	1.03	100.02	0.9	----	8,169,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（柏－59）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $92,500\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/101 \times 100/105 = 88,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：画地条件＋1

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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：物件1：公衆用道路であることによる減価－95

物件2：公衆用道路であることによる減価－95

物件3：方位＋3，規模＋3，間口奥行－3，総和＋3

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4（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
4	210,000	85.29	0.045	806,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年)	D 定額法によ る現価率(%)		
4	5	1	23	8.96	50	4.5

(1) 耐用年数法（定額法）

$$\text{現価率 (D)} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(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、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については土地利用権等価格を加算し、更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
3	8,169,000	0.6	法定地上権	4,901,000

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カ, 1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①カ）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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	22,000		1.0	1.00	0.8	20,000
2	131,000		1.0	1.00	0.8	100,000
3	8,169,000	－4,901,000	1.0	1.00	0.8	2,610,000
4	806,000	＋4,901,000	1.0	1.00	0.8	4,570,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						7,300,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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

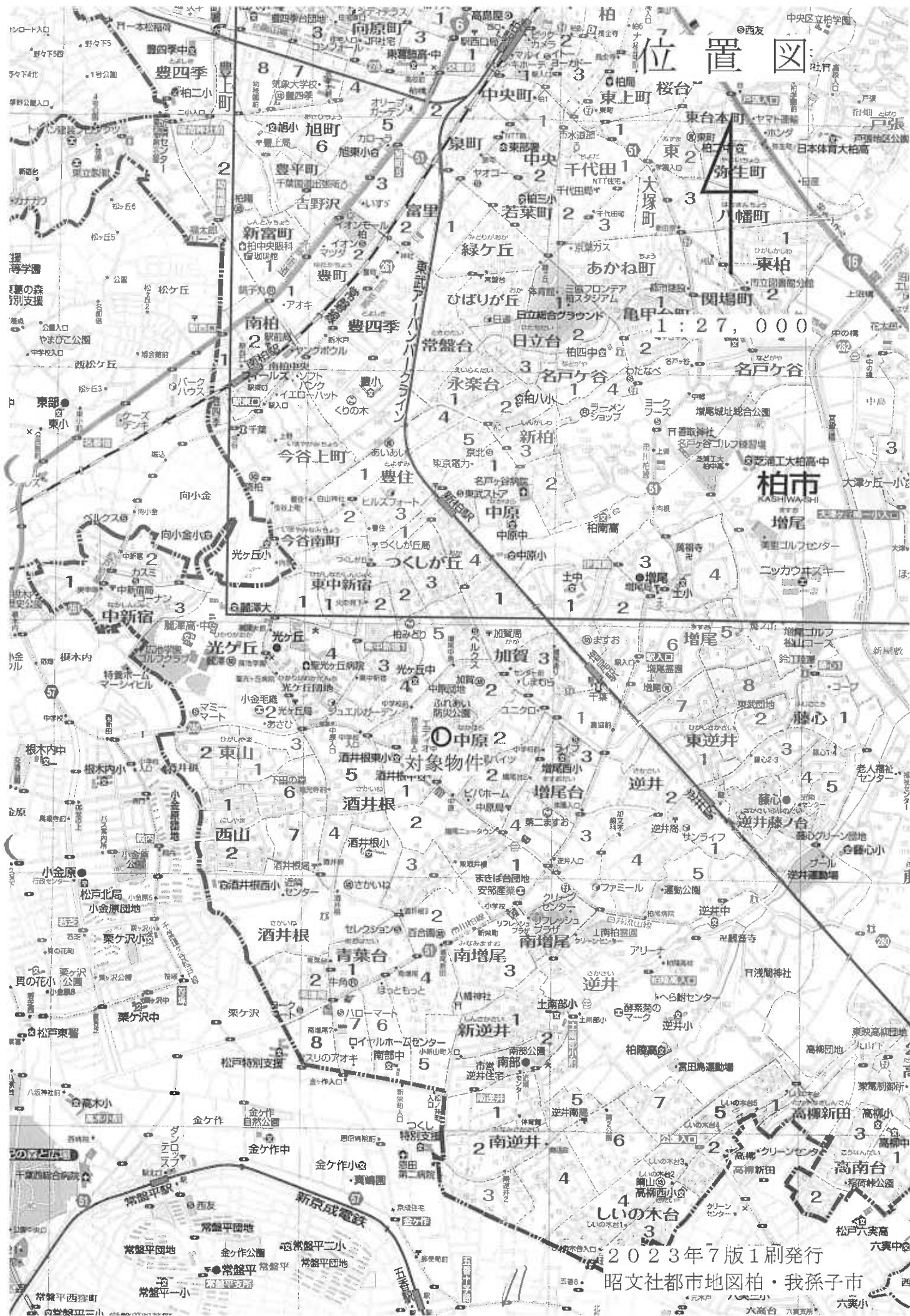
公示価格（柏－59）

所 在	千葉県柏市中原1丁目1874番44
住 居 表 示	中原1-2-24
価 格	92,500円/㎡
位 置	東武野田線「増尾駅」の南西方道路距離約1600mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	137㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	北西側幅員7m市道
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	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

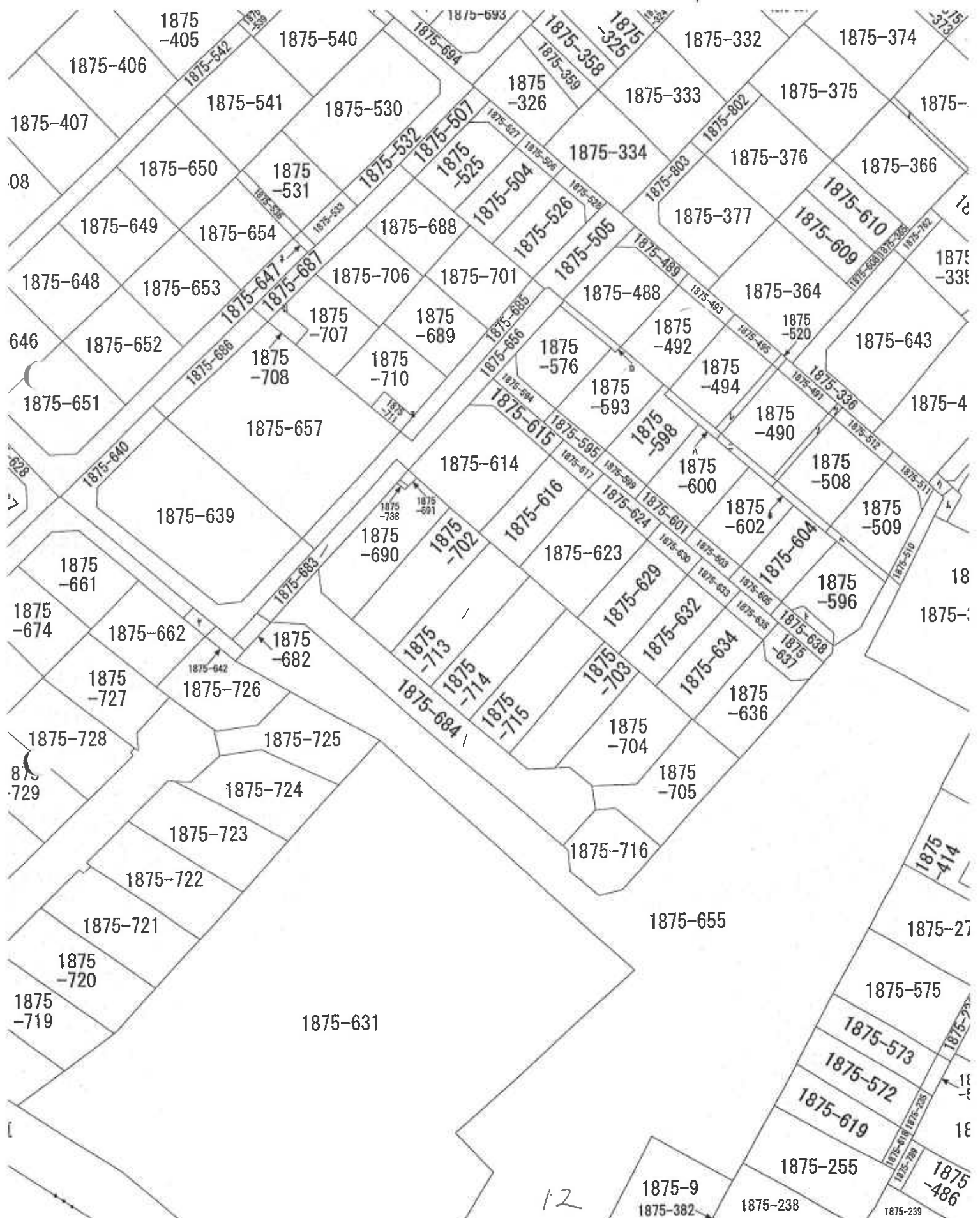
第7 附属資料の表示

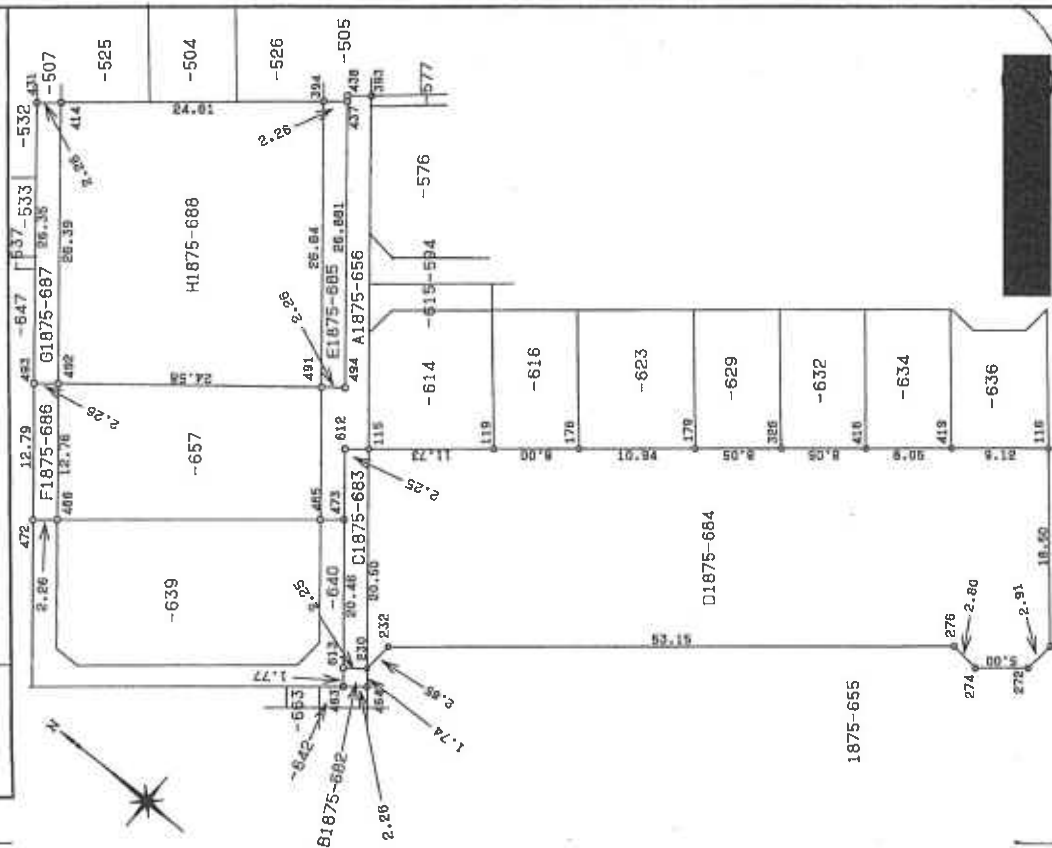
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上



2023年7版1刷発行
昭文社都市地図柏・我孫子市





土地家屋調査士 土地建物士

作者製音

(平成12年 男14制作製)

人請申

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

246755

地積測量図

番 1875-682から-688計

土地の所在 柏市中原1丁目

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線
B1875-682	613	(株)	227.380	130.025	1.77	613-463
	483	(株)	226.257	128.652	2.26	463-464
	484	(株)	224.533	130.107	1.74	464-230
	230	(株)	225.647	131.442	2.25	230-613
	613	(株)	227.380	130.025	1.77	613-463
		倍面積	7.893110			
		面積	3.946550			3.94
C1875-683	613	(株)	227.380	130.025	2.25	613-230
	230	(株)	225.647	131.442	20.50	230-115
	115	(株)	238.627	147.313	2.25	115-612
	612	(株)	240.337	145.863	20.46	612-613
	613	(株)	227.380	130.025	2.25	613-230
		倍面積	91.767733			
		面積	45.883665			45.88
D1875-684	115	(株)	238.627	147.313	20.50	115-230
	230	(株)	225.647	131.442	2.85	230-276
	276	(株)	225.388	134.284	53.15	276-274
	274	(株)	184.856	168.665	2.80	274-272
	272	(株)	182.064	168.410	5.00	272-225
	225	(株)	178.250	171.845	2.91	225-116
	116	(株)	177.932	174.538	18.50	116-419
	419	(株)	169.868	198.673	9.12	419-416
	416	(株)	196.821	182.775	8.05	416-326
	326	(株)	202.960	177.567	8.05	326-179
	179	(株)	209.099	172.360	10.94	179-176
	176	(株)	215.239	167.152	8.00	176-119
	119	(株)	223.578	160.078	11.73	119-115
	115	(株)	229.679	154.903		
		倍面積	2403.266704			
		面積	1201.6333520			1201.63

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線
E1875-685	394	(株)	262.714	169.646	26.84	394-491
	491	(株)	245.718	148.874	2.26	491-494
	494	(株)	243.971	150.305	26.88	494-437
	437	(株)	260.992	171.110	2.26	437-394
	394	(株)	262.714	169.646	2.26	394-491
		倍面積	121.333165			
		面積	60.5665825			60.56
F1875-686	493	(株)	266.484	131.862	12.79	493-472
	472	(株)	258.380	121.969	2.26	472-466
	466	(株)	256.655	123.424	12.76	466-492
	492	(株)	264.736	133.294	2.26	492-493
	493	(株)	266.484	131.862	2.26	493-492
		倍面積	57.662280			
		面積	28.8311400			28.83
G1875-687	431	(株)	283.182	152.244	26.35	431-493
	493	(株)	266.484	131.862	2.26	493-492
	492	(株)	264.736	133.294	26.39	492-414
	414	(株)	281.461	153.709	2.26	414-431
	431	(株)	283.182	152.244	2.26	431-493
		倍面積	119.143735			
		面積	59.5718675			59.57
H1875-688	491	(株)	245.718	148.874	26.84	491-394
	394	(株)	262.714	169.646	24.61	394-414
	414	(株)	281.461	153.709	26.39	414-492
	492	(株)	264.736	133.294	24.58	492-491
	491	(株)	245.718	148.874	2.26	491-492
		倍面積	1309.124355			
		面積	654.5621775			654.56
A1875-656		公簿	2157.4097520			
		総計	2055.0955410			
		残地	102.3142110			
		地積	102.31			

土地家屋調査士

土地家屋調査士

作製者

申請人

(平成12年 9月14日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小した。

土地所在図
地積測量図

地番
1875-684, 1875-702
ないし 1875-705

土地の所在
柏市中原一丁目

246765



所在図

1/2

2/2



草簿地籍年地月地番(登記)

作製者

土地家屋調査士

(平成13年1月11日作製)

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小した。

246766

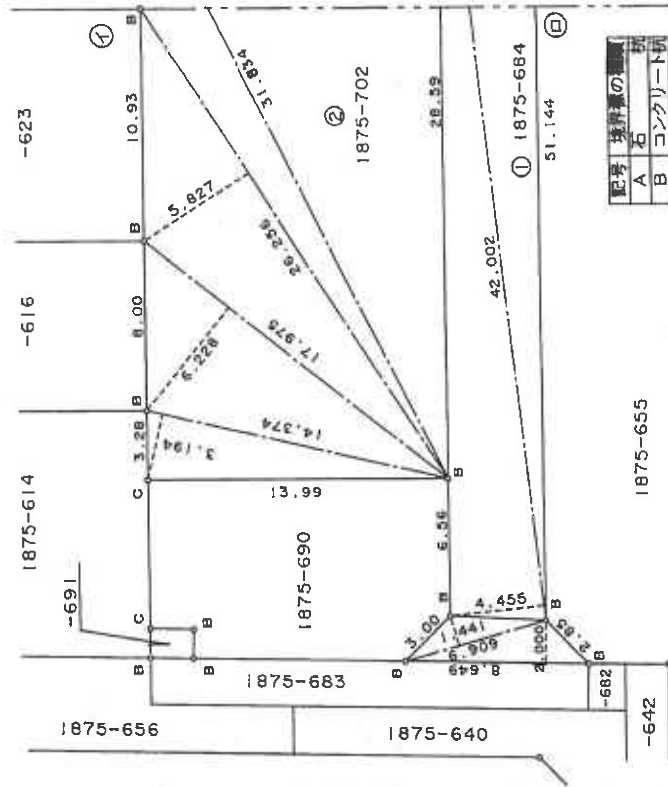
地番
1875-684, 1875-702
ないし 1875-705

地積測量図

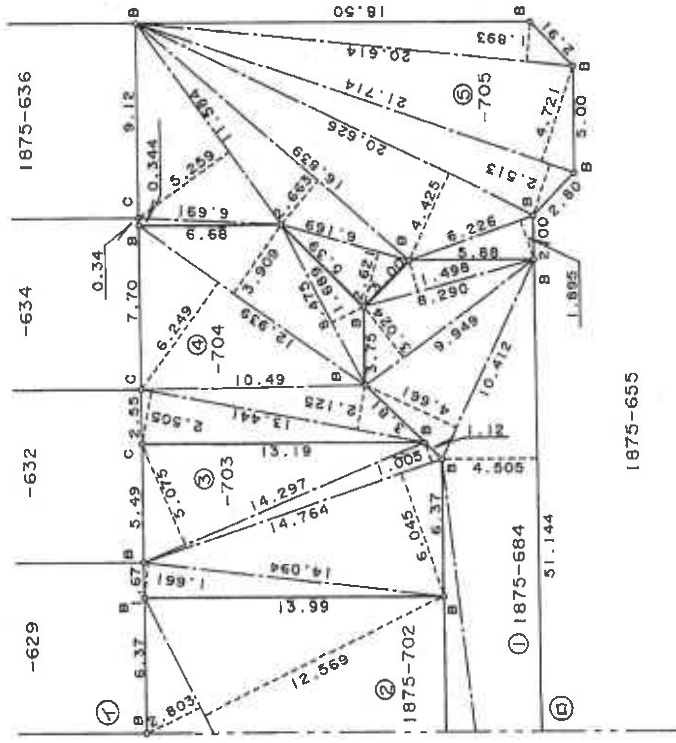
土地の所在
柏市中原一丁目



1/2



記号	境界線の
A	石
B	コンクリート
C	金
D	銅
E	鉄
F	ステンレス
G	市町村
H	電力会社
I	国
J	道



作製者
土地家屋調査士

(平成13年1月11日作製)

申請人

縮尺
1/250

平成13年1月11日製図 (5/11)

A3をA4に縮小した。

246767

地積測量図

1875-684, 1875-702
1875-705

地番

土地の所在 柏市中原1丁目

地番 符号	① 1875-684 底辺	高さ	積
1	8.649	2.000	17.298000
2	6.909	1.441	9.955869
3	42.002	4.455	187.118910
4	51.144	4.505	230.403720
5	10.412	4.661	48.530332
6	8.290	1.498	12.418420
7	9.949	3.024	30.085778
		合計	535.811027
		面積	267.9055135
		地積	267.90 m ²
		坪	81.04

地番 符号	② 1875-702 底辺	高さ	積
1	14.374	3.194	45.910555
2	17.975	6.228	111.948300
3	26.256	5.827	152.993712
4	31.834	2.803	89.230702
5	31.834	12.589	400.121546
		合計	800.204816
		面積	400.102408
		地積	400.10 m ²
		坪	121.03

地番 符号	③ 1875-703 底辺	高さ	積
1	14.094	1.661	23.410134
2	14.764	6.045	89.248380
3	14.764	1.005	14.837820
4	14.297	5.075	72.557275
		合計	200.053609
		面積	100.0268045
		地積	100.02 m ²
		坪	30.25

地番 符号	④ 1875-704 底辺	高さ	積
1	13.441	2.505	33.689705
2	13.441	2.125	28.562125
3	12.939	6.249	80.855811
4	12.939	3.909	50.578551
5	8.475	1.689	14.314275
		合計	207.980467
		面積	103.9902335
		地積	103.99 m ²
		坪	31.45

地番 符号	⑤ 1875-705 底辺	高さ	積
1	6.169	2.621	16.168949
2	16.839	2.663	44.842257
3	20.626	4.425	91.270050
4	21.714	2.513	54.567282
5	21.714	4.721	102.511794
6	20.614	1.893	39.022302
7	6.226	1.895	11.798270
8	6.691	0.344	2.301704
9	11.584	5.259	60.920256
		合計	423.402864
		面積	211.701472
		地積	211.70 m ²
		坪	64.03

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

(平成13年1月11日作製)

(日調連9)

A3をA4に縮小した。

平成13年1月11日作製 (日調連9)

246770

測量図

1875-702, 1875-713
1875-714, 1875-715

地番

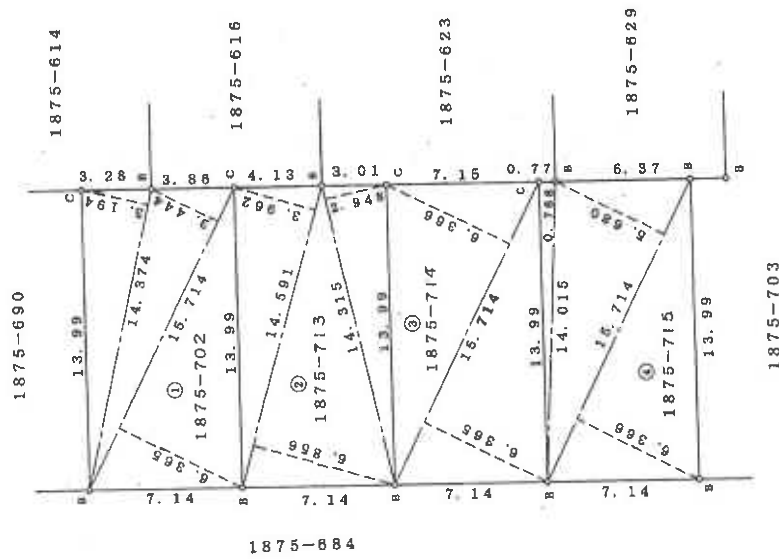
土地の所在 柏市中原1丁目

地番	① 1875-702	高さ	積
符号	底辺		
1	14.374	3.194	45.910556
2	15.714	3.444	54.119016
3	15.714	6.385	100.019610
	合計		200.049182
	面積		100.024591
	地積		100.02 m ²
	坪		30.25

地番	② 1875-713	高さ	積
符号	底辺		
1	14.591	3.962	57.809542
2	14.591	6.856	100.035896
3	14.315	2.948	42.200620
	合計		200.046058
	面積		100.023029
	地積		100.02 m ²
	坪		30.25

地番	③ 1875-714	高さ	積
符号	底辺		
1	15.714	6.365	100.035324
2	15.714	6.365	100.019610
	合計		200.054934
	面積		100.027467
	地積		100.02 m ²
	坪		30.25

地番	④ 1875-715	高さ	積
符号	底辺		
1	14.015	0.768	10.763520
2	15.714	5.680	89.255520
3	15.714	6.365	100.035324
	合計		200.054364
	面積		100.027182
	地積		100.02 m ²
	坪		30.25



記号	境界線の種類
A	石
B	コンクリート杭
C	金 属 標
D	刻 み 印
E	プラスチック杭
F	黒 杭
G	市 町 村 杭
H	電力会社杭
I	建設省杭
J	鉄 道 杭

作製者

土地家屋調査士

平成13年2月16日(作製)

申請人

縮尺 1/250

平成13年2月16日(作製)

(日調製)

A3をA4に縮小した。

18

61394

各階平面図

建物図面

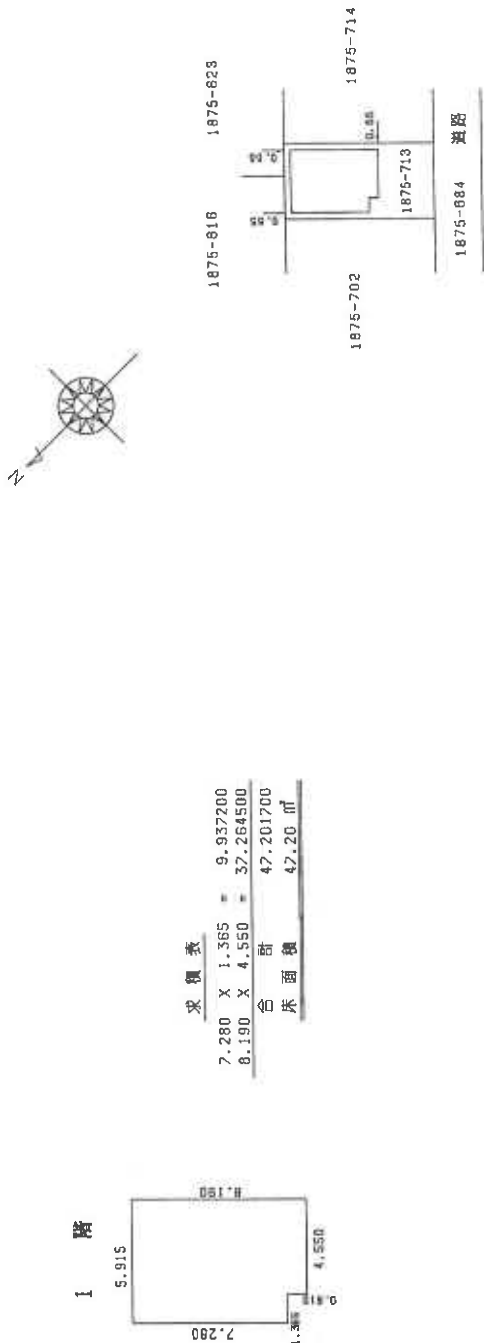
各階平面図

家屋番号

1875番713

建物の所在

柏市中原一丁目1875番地713



作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

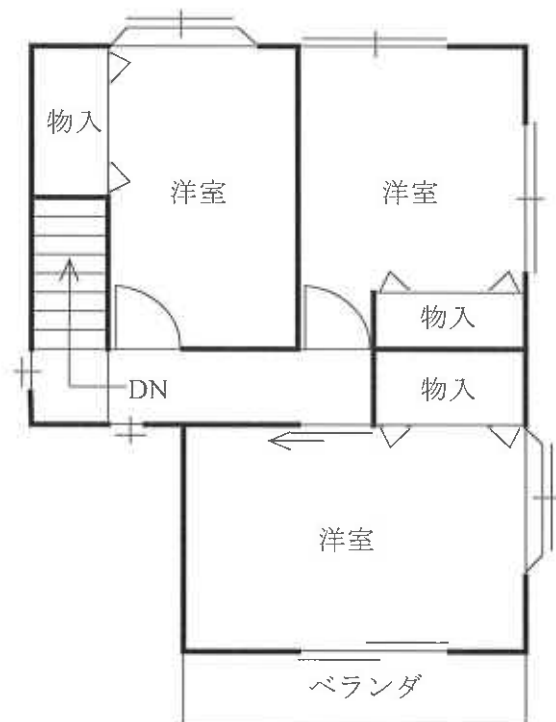
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A 3 を A 4 に縮小した。

間 取 図



1 階



2 階

令和 7 年 (ケ) 第 3 3 号 柏市中原一丁目 1 8 7 5 番地 7 1 3
家屋番号 1 8 7 5 番 7 1 3