

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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

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 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 21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 8年 6月 4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 8年 5月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 26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 8年 4月 14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 柏市南逆井一丁目
地 番 1644番44
地 目 宅地
地 積 109.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 柏市南逆井一丁目1644番地44
家屋 番号 1644番44
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 43.06平方メートル
2階 43.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 8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A、B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 柏市南逆井一丁目
地 番 1644番44
地 目 宅地
地 積 109.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 柏市南逆井一丁目1644番地44
家屋 番号 1644番44
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 43.06平方メートル
2階 43.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第143号
令和8年1月16日受理
令和8年2月24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 柏市南逆井一丁目
地 番 1644番44
地 目 宅地
地 積 109.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 柏市南逆井一丁目1644番地44
家屋 番号 1644番44
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 43.06平方メートル
2階 43.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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。その周囲はコンクリート擁壁、ブロック、フェンス、道路端で囲まれ、隣地と明確に区分されている。
- ・ 南側隣地より約1.3メートル低い。駐車スペースがある。

2 建物（物件2）について

① 占有

- ・ 電気メーターが停止している。郵便受箱に郵便物が滞留している。
- ・ 事前に不在調査告知書を投函したが応答が無いため、解錠・立入調査を実施した。立入調査した現況は、空き家である。共有者ら宛の郵便物がある。家具、家電製品、衣類等の動産が存在する。建物内に埃が溜まり、生活感が感じられない。
以上の状況及び関係人の陳述を総合判断し、2枚目のとおりと認めた。
- ・ 電気ライフライン調査を実施したところ、照会住所には契約が複数あるため調査対象を特定して再度依頼するよう回答があった。（再度の照会はしなかった。）

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロスの汚損、亀裂、床の小傷等が認められる。
- ・ 目視する限り、雨漏りのシミ跡などは見当たらない。1階、2階で、若干であるが床の傾きが感じられる。
- ・ 内壁の複数箇所に拳大位の穴があき破損している。内壁、天井、外壁の複数箇所にひび割れが認められる
- ・ 2階北側洋室のドアの内枠が撤去されている。
- ・ 2階南西側洋室の天井に小屋裏収納部分が在り物置として利用されている。評価人と共に見分したところ、面積約4.8㎡、天井高の最高部が約1.2メートルであり、階層及び床面積に算入されない。

(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
■近隣住人	(1月19日調査時) ① 物件の所有者は、普段は住んでいません。時々来ている様子です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時(令和)	調査の場所等	調査の方法等
8年1月19日(月) 18:45-18:55	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 近隣住人から聴取 不在調査告知書を投函(応答無し)
8年1月20日(火)	郵便	電気ライフライン調査照会書送付(1月28日調査対象不特定の回答受理)
8年2月16日(月) 13:50-14:50	物件所在地	評価人同行 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() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月16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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成7年7月5日

278648

地番 1644-6-44

登記簿積測量図 7.7.5

土地の所在 柏市南逆井1丁目

平成七年七月五日 登記

求積表

地番	底辺	高さ	積面積
① 1644-6	19.021	5.482	106.8927028
	19.021	5.241	99.689061
		合計	206.581763
		合計地積	101.79 m ²

地番	底辺	高さ	積面積
② 1644-44	18.328	5.450	99.887600
	18.328	6.464	119.082032
		合計	218.969632
		合計地積	109.4343160

物件番号1

地番	底辺	高さ	積面積
③ 1644-45	10.178	4.624	47.035288
	11.227	8.553	96.024531
	10.150	5.150	52.983500
	5.770	0.695	4.010150
		合計	200.063509
		合計地積	100.0317548

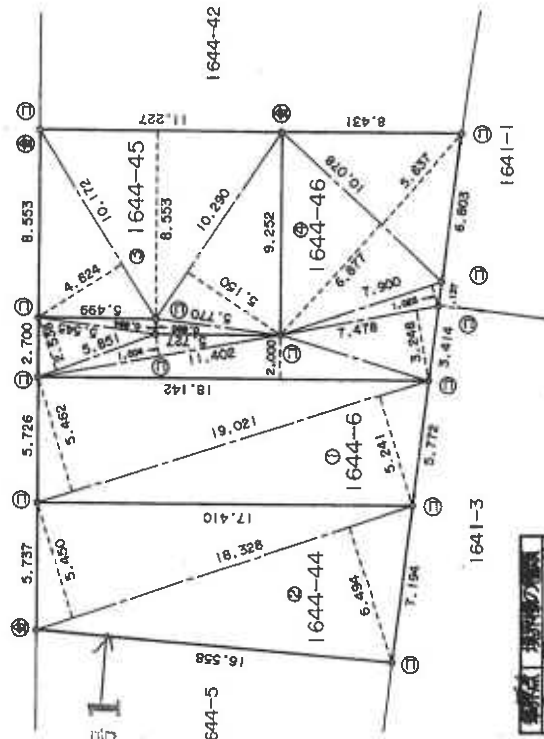
地番	底辺	高さ	積面積
④ 1644-46	5.545	0.694	3.848230
	5.851	2.538	14.849838
	11.402	1.004	11.447608
	8.143	2.000	16.286000
	7.478	3.248	24.288544
	7.900	1.025	8.097500
	10.078	6.877	69.308406
	10.078	5.837	58.809886
		合計	224.931812
		合計地積	112.4659060

合計面積 423.7433580 m²



道路

物件番号1



地番	積面積
①	101.79
②	109.43
③	100.03
④	112.47

作製者

申請人

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記官

令和7年9月29日 東京法務局中野出張所

(千葉地方法務局相支局管轄)

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。

請求番号：43-2

登記年月日：平成7年10月31日

99376

各階平面図

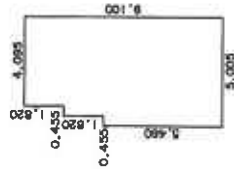
家屋番号 1644-44

建物図面

建物の所在 柏市南逆井1丁目1644番地44

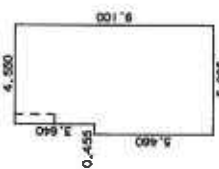
物件番号2

平成七年〇〇〇〇参月〇〇日登記



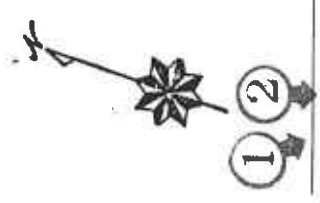
1階 求積表

4.095 X 1.820 =	7.452900
4.550 X 1.820 =	8.281000
5.005 X 5.460 =	27.327300
合 計	43.061200
床面積	43.06㎡

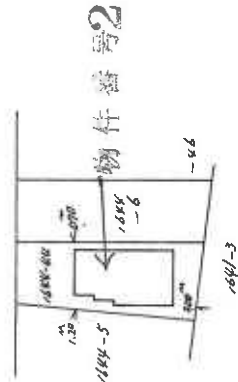


2階 求積表

4.550 X 1.820 =	8.281000
5.005 X 5.460 =	27.327300
合 計	35.608300
床面積	35.61㎡



道 路



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

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。
(千葉県地方務局印字局発)

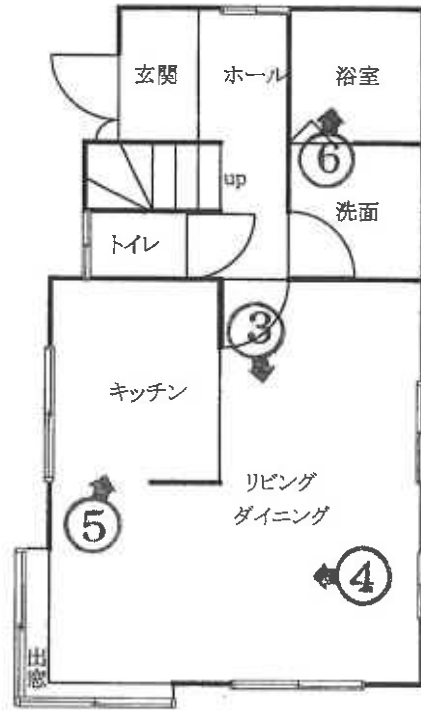
令和7年9月29日 東京法務局中野出張所

登記官

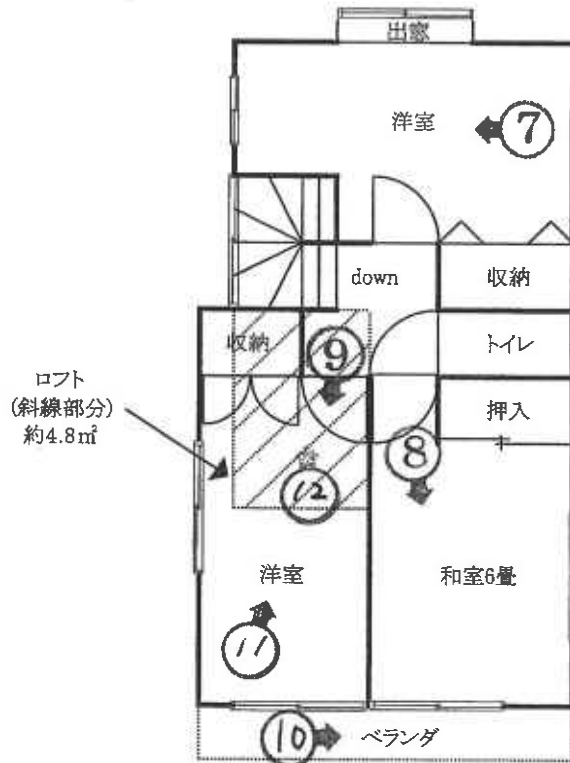
(8 枚 用)

建物間取図

←○写真撮影位置と方向



1階



2階

1



2



物件1 土地

物件2 建物

3



4



(11 枚目)

5



6



(2枚目)

7



8



(13枚目)

9



10



(14枚目)

1 1

小屋裏収納部分



1 2

小屋裏収納部分の内部



(15枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 143 号

令和 8 年 2 月 16 日 現地調査
令和 8 年 2 月 17 日 評価
第 7 - 34 号 発行番号
令和 8 年 2 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 4,750,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	1,800,000円
物件2(建物)	金	2,950,000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)「南逆井1-11-28」
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 柏市南逆井一丁目
地 番 1644番44
地 目 宅地
地 積 109.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 柏市南逆井一丁目1644番地44
家屋 番号 1644番44
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 43.06平方メートル
2階 43.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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	京成松戸線 「五香」駅の北方・道路距離 約1.7km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅, 駐車場等が混在する住宅地域	
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 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 50% 指定 100% 指定なし 絶対高さ10m, 宅地造成等工事規制区域, 都市機能誘導区域 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 (ほぼ台形) 地勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (北) 間口 (約5.7m) 奥行 (約17.4m) 地積 109.45㎡ (登記とほぼ同じ)	
接面道路の状況	北側 市道 (01141号線) 幅員約 8.1 m 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 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	共有者が本件土地上に物件2の建物を共有して占有していると認められる。北側隣地は公園等, その他の隣地は一般住宅である。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みがある場合を「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が, 浄化槽が残存している可能性がある。 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南側隣地よりも約1.3m低い。	

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成7年10月4日新築 約30年 約0年
仕 様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	モルタル等
	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 43.06㎡ 2階 43.88㎡ 延べ 86.94㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK+ロフト(別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	共有者が動産類を残置したまま, 不居住の状態ですべて所有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	<p>①本件建物は建築確認(平成7年6月26日, 第558号)及び検査済証(平成7年10月10日, 番号は同じ)を得ている。</p> <p>②2階南西側洋室天井にロフト(面積=約4.8㎡, 高さ=約1.2m)がある。</p> <p>③本件建物は傾きを生じている可能性がある。</p> <p>④外壁及び内壁並びに天井に複数のひび割れが認められる。</p> <p>⑤内壁に複数の穴あきがある。</p> <p>⑥2階北側洋室のドアの内枠が撤去されている。</p> <p>⑦本件建物設備の稼働の可否は不明である。</p>	

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	75,200	0.95	109.45㎡	0.9	7,037,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (柏-34)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $85,500\text{円}/\text{m}^2 \times 105 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 117 = 75,200\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 +2

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 -2 交通接近条件 +4 行政条件 ±0 環境条件 +15

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 : 高低差 -5%

ウ 地 積 : 109.45㎡

エ 建 付 減 価 : -10% 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	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	86.94	0.025	1/1	391,000

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	30年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(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	7,037,000	60%	法定地上権	4,222,000

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	7,037,000	-4,222,000	/	0.8	0.8
2	391,000	+4,222,000	1.0	0.8	0.8	2,950,000
一括価格(合計)						4,750,000

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-20% 本件建物は傾きを生じている可能性があり、また、浄化槽が残存している可能性があること及び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-34)

所 在 : 柏市南逆井2丁目1614番27「南逆井2-9-5」
価 格 : 85,500円/㎡
位 置 : 京成松戸線 「五香」駅 の 北方 道路距離約 1,300mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 161㎡
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 : 西側幅員 6.0m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50% 容積率 100%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

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

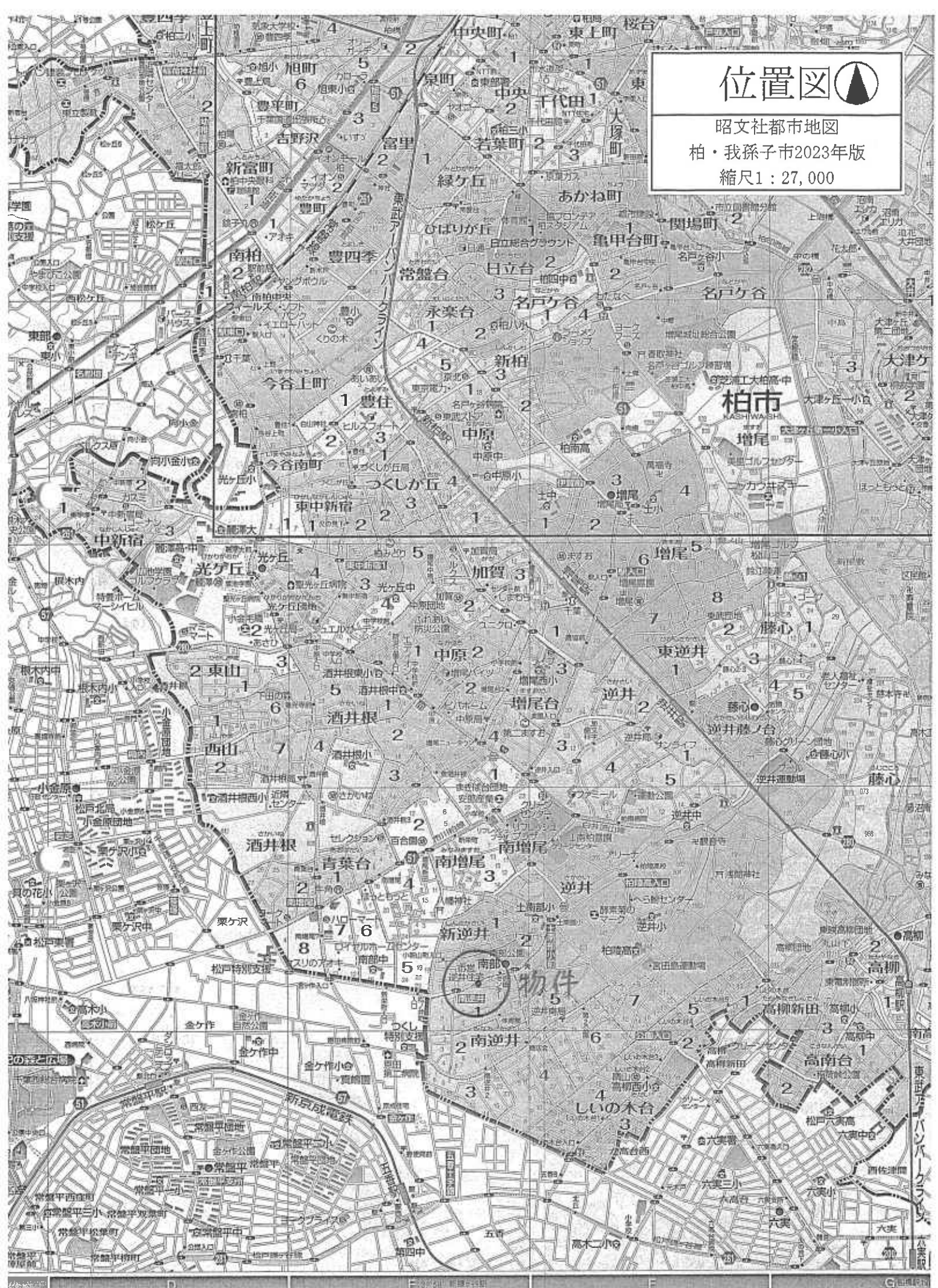
以上

位置図

昭文社都市地図

柏・我孫子市2023年版

縮尺1:27,000



● この地図の内容は2023年6月までに収集をした、
2023年7月までに実施される情報を掲載しています。

● この地図に掲載の緯度経度数値は
世界測地系を採用しております。

イ 1638-13
ロ 1639-13

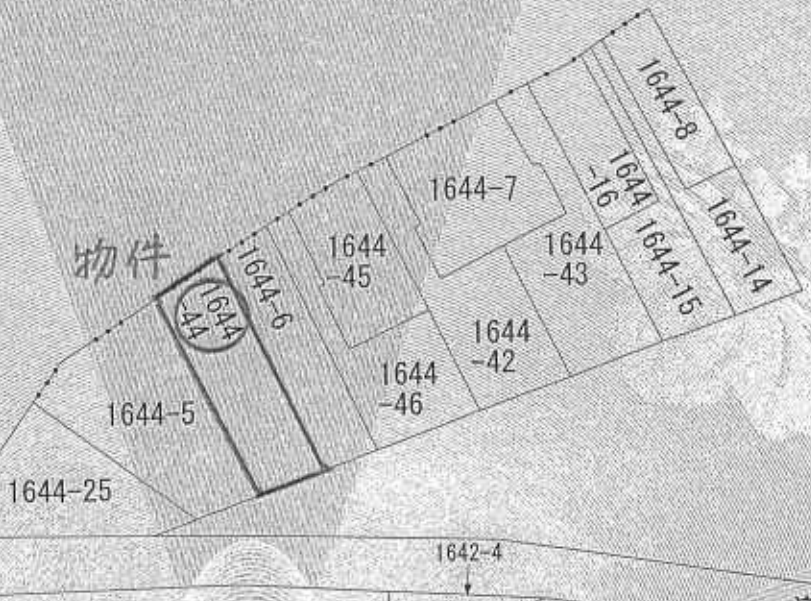
ハ 1639-31
ニ 1639-80

公 図 写

N



物件



道



S=1:600

地番区域

と推する図面は、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。

登記年月日：平成7年7月5日

278648

測量図 27.5

番 1544-5-44

土地の所在 柏市南逆井1丁目

平成七年七月五日 登記

求積表

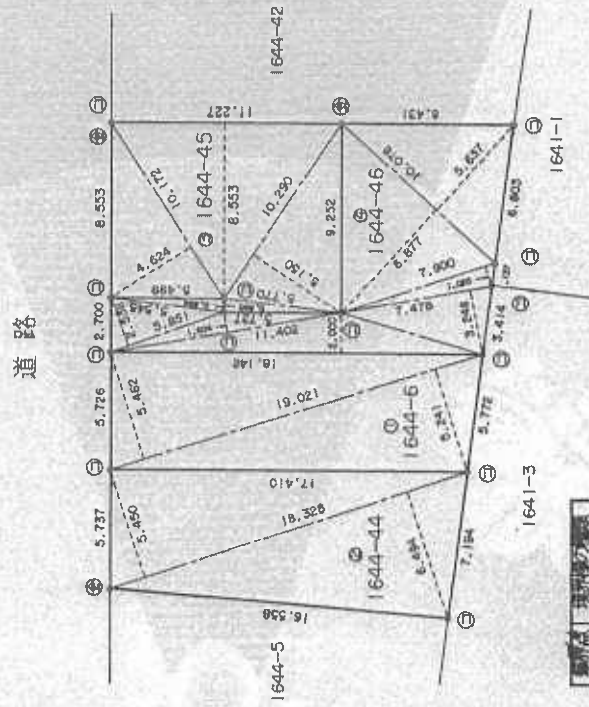
地番	底辺	高さ	積面積
① 1544-5	19.021	5.482	105.852702
	5.091	5.241	99.589061
			205.581763
合計			101.7958815
合計			101.79

地番	底辺	高さ	積面積
② 1544-44	18.328	5.450	99.587600
		6.494	119.027032
			315.902632
合計			105.4548150
合計			109.43

地番	底辺	高さ	積面積
③ 1544-45	10.172	4.624	47.035288
	11.817	8.563	96.084531
	10.280	5.150	52.943500
	5.770	0.895	200.083509
合計			100.0317545
合計			100.03

地番	底辺	高さ	積面積
④ 1544-46	5.545	0.894	3.848250
	5.891	2.538	14.549836
	11.402	1.004	11.447808
	18.142	2.000	36.284000
	7.478	3.248	24.286544
	7.900	1.825	8.097500
	18.078	8.877	99.524408
	10.078	5.657	56.809586
合計			284.931812
合計			112.4895080

合計面積 423.7433560 m²



申請人

縮尺 1/250

(千葉県国土審判委員会)

これは図面に記録されている内容を証明した後面である。
(千葉県地方務局仲立書書様)

令和7年9月29日

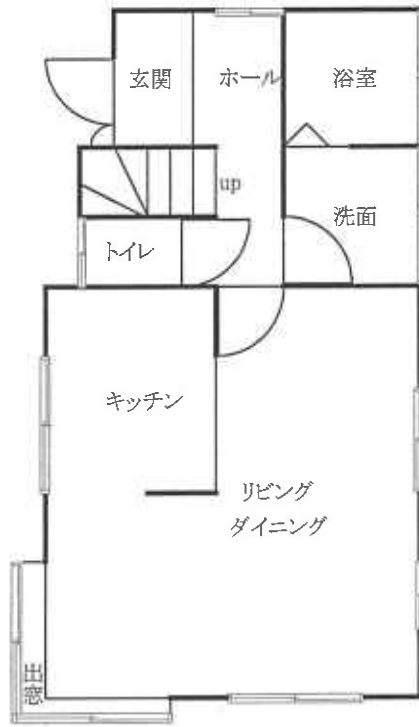
東京法務局中野出張所

登記官

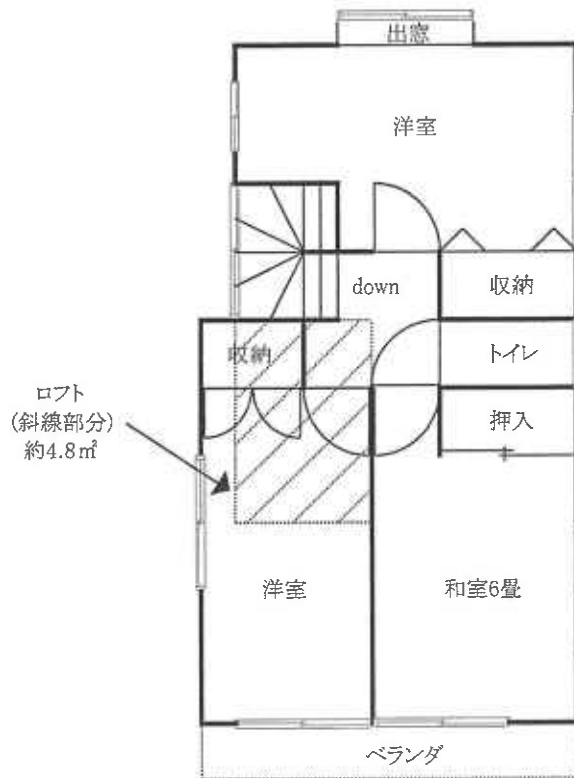
12 測量番号：43-2

A3 → A4

建物間取図



1階



2階