

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 1 0 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 7 月 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 7 日 午前 9 時 3 0 分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 3 1 日 午後 1 時 3 0 分 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 7 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 6 月 1 0 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	17,680,000 14,144,000	一括	3,536,000	93,626	22,817
1	4,090,000				
2	170,000				
3	10,000				
4	13,410,000				



物 件 目 録

1 所 在 柏市豊四季字新宿

地 番 9 4 5 番 1 3 7 2

地 目 宅地

地 積 1 2 5 . 6 1 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 柏市豊四季字新宿

地 番 9 4 5 番 1 3 4 8

地 目 公衆用道路

地 積 2 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

3 所 在 柏市豊四季字新宿

地 番 9 4 5 番 1 3 4 9

地 目 雑種地

地 積 2 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

4 所 在 柏市豊四季字新宿 9 4 5 番地 1 3 7 2

家屋 番号 9 4 5 番 1 3 7 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	51.34平方メートル
	2階	52.99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 7 年 5 月 8 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 柏市豊四季字新宿
地 番 9 4 5 番 1 3 7 2
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 6 1 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 柏市豊四季字新宿
地 番 9 4 5 番 1 3 4 8
地 目 公衆用道路
地 積 2 0 8 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 1
- 3 所 在 柏市豊四季字新宿
地 番 9 4 5 番 1 3 4 9
地 目 雑種地
地 積 2 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 1
- 4 所 在 柏市豊四季字新宿 9 4 5 番地 1 3 7 2
家屋 番号 9 4 5 番 1 3 7 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	5 1. 3 4 平方メートル
	2 階	5 2. 9 9 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5号
令和7年2月17日受理
令和7年3月28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 柏市豊四季字新宿

地 番 9 4 5 番 1 3 7 2

地 目 宅地

地 積 1 2 5 . 6 1 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 柏市豊四季字新宿

地 番 9 4 5 番 1 3 4 8

地 目 公衆用道路

地 積 2 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

3 所 在 柏市豊四季字新宿

地 番 9 4 5 番 1 3 4 9

地 目 雑種地

地 積 2 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

4 所 在 柏市豊四季字新宿 9 4 5 番地 1 3 7 2

家屋 番号 9 4 5 番 1 3 7 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

(1 枚目)



物 件 目 録

床 面 積 1階 51.34平方メートル
 2階 52.99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



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1～3			
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2） ■雑種地（物件3）			
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（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 物件3の土地は、共用のゴミ置場として使用されている ☐ 「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	物件1の土地について、北東側隣地より約0.6m、北西側隣地より約0.5m～0.6m高い。玄関アプローチに4段の階段がある。東端にスチール製簡易物置（動産）が置かれてある。 物件2の土地について、複数の電柱が立っている。			
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（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	2階の階段部分に共有者らが貼った壁クロスの一部が剥がれていた。ペット臭やペットによる引っ掻き傷は認められなかった。 表札に共有者らの苗字が表示されてあった。			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ ■ A (債務者兼 共有者)	1 本建物内で秋田犬を3頭飼っていますので、建物立入り調査は、犬を他所に預けることのできる日にしてください。 (令和7年2月25日に面談聴取) 2 本建物に、妻の B と共に住んでいます。 1階の書斎について、私の経営する会社が事務所として使っていた時期がありましたが、今は、私個人が書斎として使っています。 3 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。雨漏りや水回りの水漏れ、排水の詰まり也没有ありません。 4 エネファームは後付けではありません。エネファーム付きの本建物を購入しました。 5 室内で秋田犬を3頭、猫を2匹飼っています。 6 物件1の土地の境界について隣地との争いはありません。 7 物件2及び物件3の土地について、金銭の授受を含めた使用・管理方法に関する物件共有者間の取決めはありません。 8 物件2の土地に立っている電柱について、東京電力から土地使用料を貰っています。その金額がいくらかは思い出せません。 (令和7年3月21日に面談聴取)

(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7年2月25日(火) 10:38-10:43	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、 A 面談聴取、居住者への協力依頼書手交
令和7年3月21日(金) 9:17-9:44	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、 A 面談聴取、評価人同行

(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
目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせ、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。

☐ 令和 年 月 日
当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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。

令和6年12月25日

地圖整理番号：M07625

登記官

備付
年月日
(原関)

昭和50年11月25日

記項
補事

登記年月日：平成26年12月4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。
(千葉地方公務局柏市支所管轄)
令和6年12月25日 東京法務局台東出張所

登記官

(7次画)

地図整理番号：407626

地積測量図

地番 945-1350, -1371, -1372

土地の所在 柏市豊四季字新宿

面積求積表

地番	(A) 945-1350	X	Y	$X_{i-1} - X_i$	$Y_i - Y_{i-1}$	$X_i^2 - X_{i-1}^2$	$Y_i^2 - Y_{i-1}^2$
449		129.764	109.525	-1.427	-156.293602		
450		126.538	96.628	-18.250	-1787.326120		
403		111.474	101.177	-17.574	-1778.084598		
404		108.594	104.821	-1.051	-110.166571		
424		113.423	112.462	3.116	353.366632		
422		111.380	113.105	1.446	163.549830		
423		111.869	115.045	15.885	1837.537450		
103		127.265	110.276	17.895	1973.389020		
		積面積		505.965771			
		面積係数		232.9828955			
		面積係数		76.52			

地番	(B) 945-1371	X	Y	$X_{i-1} - X_i$	$Y_i - Y_{i-1}$	$X_i^2 - X_{i-1}^2$	$Y_i^2 - Y_{i-1}^2$
449		129.764	109.525	8.594	941.266344		
104		134.432	108.124	7.159	774.059716		
105		126.923	107.377	3.483	373.994091		
420		137.915	107.079	-2.972	-318.338788		
421		133.951	94.058	-12.077	-1135.938466		
450		125.838	96.628	-1.187	-434.581436		
		積面積		230.561561			
		面積係数		115.2807895			
		面積係数		115.28			

地番	(C) 945-1372	X	Y	$X_{i-1} - X_i$	$Y_i - Y_{i-1}$	$X_i^2 - X_{i-1}^2$	$Y_i^2 - Y_{i-1}^2$
420		137.915	107.079	14.630	1565.555770		
405		146.581	103.876	7.590	785.317690		
407		145.476	94.070	-8.409	-789.500930		
314		140.082	95.778	-9.773	-936.035394		
415		135.702	93.504	-6.131	-373.273024		
421		133.951	94.058	2.213	208.150354		
		積面積		351.321456			
		面積係数		125.6107280			
		面積係数		125.61			

恒久的地物の表示

符号	X	Y	標識
102	110.912	115.344	コンクリート杭
111	108.543	97.248	金属プレート杭
112	106.519	97.889	コンクリート杭
306	112.371	121.142	コンクリート杭
307	105.693	86.083	コンクリート杭

恒久的地物に基づき測量

平面直角座標系の番号又は記号 測量年月日 平成26年10月20日

作成者

成26年11月13日作成

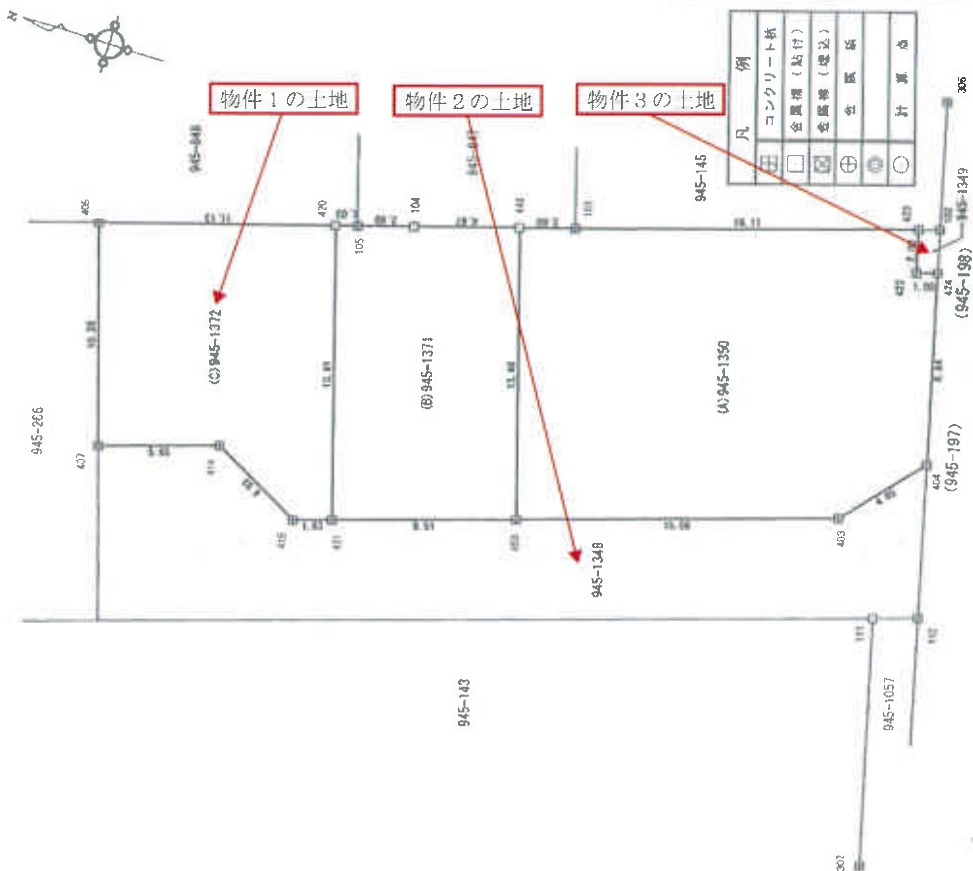
申請人

縮尺

1/250

単位：m

道路



A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成26年5月9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登録)

令和6年12月25日

東京法務局台東出張所

登記官

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 表出)

地図整理番号：M07624

(1/2)

地積測量図 (1/2)

地番 945-266, 945-1348
945-1349, 945-1350

土地の所在 柏市豊四季字新宿



物件2の土地

(A) 945-266

(B) 945-1348

拡大図 1 S=1:100



物件3の土地

(C) 945-1349

(D) 945-1350

(E) 945-1348

(F) 945-1348

(G) 945-1348

(H) 945-1348

(I) 945-1348

(J) 945-1348

(K) 945-1348

(L) 945-1348

(M) 945-1348

(N) 945-1348

(O) 945-1348

(P) 945-1348

(Q) 945-1348

(R) 945-1348

(S) 945-1348

(T) 945-1348

(U) 945-1348

(V) 945-1348

(W) 945-1348

(X) 945-1348

(Y) 945-1348

(Z) 945-1348

(AA) 945-1348

(AB) 945-1348

(AC) 945-1348

(AD) 945-1348

(AE) 945-1348

(AF) 945-1348

(AG) 945-1348

(AH) 945-1348

(AI) 945-1348

(AJ) 945-1348

(AK) 945-1348

(AL) 945-1348

(AM) 945-1348

(AN) 945-1348

(AO) 945-1348

(AP) 945-1348

(AQ) 945-1348

(AR) 945-1348

(AS) 945-1348

(AT) 945-1348

(AU) 945-1348

(AV) 945-1348

(AW) 945-1348

(AX) 945-1348

(AY) 945-1348

(AZ) 945-1348

(BA) 945-1348

(BB) 945-1348

(BC) 945-1348

(BD) 945-1348

(BE) 945-1348

(BF) 945-1348

(BG) 945-1348

(BH) 945-1348

(BI) 945-1348

(BJ) 945-1348

(BK) 945-1348

(BL) 945-1348

(BM) 945-1348

(BN) 945-1348

(BO) 945-1348

(BP) 945-1348

(BQ) 945-1348

(BR) 945-1348

(BS) 945-1348

(BT) 945-1348

(BU) 945-1348

(BV) 945-1348

(BW) 945-1348

(BX) 945-1348

(BY) 945-1348

(BZ) 945-1348

(CA) 945-1348

(CB) 945-1348

(CC) 945-1348

(CD) 945-1348

(CE) 945-1348

(CF) 945-1348

(CG) 945-1348

(CH) 945-1348

(CI) 945-1348

(CJ) 945-1348

(CK) 945-1348

(CL) 945-1348

(CM) 945-1348

(CN) 945-1348

(CO) 945-1348

(CP) 945-1348

(CQ) 945-1348

(CR) 945-1348

(CS) 945-1348

(CT) 945-1348

(CU) 945-1348

(CV) 945-1348

(CW) 945-1348

(CX) 945-1348

(CY) 945-1348

(CZ) 945-1348

(DA) 945-1348

(DB) 945-1348

(DC) 945-1348

(DD) 945-1348

(DE) 945-1348

(DF) 945-1348

(DG) 945-1348

(DH) 945-1348

(DI) 945-1348

(DJ) 945-1348

(DK) 945-1348

(DL) 945-1348

(DM) 945-1348

(DN) 945-1348

(DO) 945-1348

(DP) 945-1348

(DQ) 945-1348

(DR) 945-1348

(DS) 945-1348

(DT) 945-1348

(DU) 945-1348

(DV) 945-1348

(DW) 945-1348

(DX) 945-1348

(DY) 945-1348

(DZ) 945-1348

(EA) 945-1348

(EB) 945-1348

(EC) 945-1348

(ED) 945-1348

(EE) 945-1348

(EF) 945-1348

(EG) 945-1348

(EH) 945-1348

(EI) 945-1348

(EJ) 945-1348

(EK) 945-1348

(EL) 945-1348

(EM) 945-1348

(EN) 945-1348

(EO) 945-1348

(EP) 945-1348

(EQ) 945-1348

(ER) 945-1348

(ES) 945-1348

(ET) 945-1348

(EU) 945-1348

(EV) 945-1348

(EW) 945-1348

(EX) 945-1348

(EY) 945-1348

(EZ) 945-1348

(FA) 945-1348

(FB) 945-1348

(FC) 945-1348

(FD) 945-1348

(FE) 945-1348

(FF) 945-1348

(FG) 945-1348

(FH) 945-1348

(FI) 945-1348

(FJ) 945-1348

(FK) 945-1348

(FL) 945-1348

(FM) 945-1348

(FN) 945-1348

(FO) 945-1348

(FP) 945-1348

(FQ) 945-1348

(FR) 945-1348

(FS) 945-1348

(FT) 945-1348

(FU) 945-1348

(FV) 945-1348

(FW) 945-1348

(FX) 945-1348

(FY) 945-1348

(FZ) 945-1348

(GA) 945-1348

(GB) 945-1348

(GC) 945-1348

(GD) 945-1348

(GE) 945-1348

(GF) 945-1348

(GG) 945-1348

(GH) 945-1348

(GI) 945-1348

(GJ) 945-1348

(GK) 945-1348

(GL) 945-1348

(GM) 945-1348

(GN) 945-1348

(GO) 945-1348

(GP) 945-1348

(GQ) 945-1348

(GR) 945-1348

(GS) 945-1348

(GT) 945-1348

(GU) 945-1348

(GV) 945-1348

(GW) 945-1348

(GX) 945-1348

(GY) 945-1348

(GZ) 945-1348

(HA) 945-1348

(HB) 945-1348

(HC) 945-1348

(HD) 945-1348

(HE) 945-1348

(HF) 945-1348

(HG) 945-1348

(HH) 945-1348

(HI) 945-1348

(HJ) 945-1348

(HK) 945-1348

(HL) 945-1348

(HM) 945-1348

(HN) 945-1348

(HO) 945-1348

(HP) 945-1348

(HQ) 945-1348

(HR) 945-1348

(HS) 945-1348

(HT) 945-1348

(HU) 945-1348

(HV) 945-1348

(HW) 945-1348

(HX) 945-1348

(HY) 945-1348

(HZ) 945-1348

(IA) 945-1348

(IB) 945-1348

(IC) 945-1348

(ID) 945-1348

(IE) 945-1348

(IF) 945-1348

(IG) 945-1348

(IH) 945-1348

(II) 945-1348

(IJ) 945-1348

(IK) 945-1348

(IL) 945-1348

(IM) 945-1348

(IN) 945-1348

(IO) 945-1348

(IP) 945-1348

(IQ) 945-1348

(IR) 945-1348

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。
(千葉県地方振興局柏市支局(管轄))
令和6年12月25日 東京法務局台東出張所

登記官

地積測量図(2/2)

地番 945-266, 945-1348
945-1349, 945-1350

土地の所在 柏市豊四季新宿

座標求積表

地番	(A)945-266	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
点名					
405	148.581	103.878	10.797	1121.570766	
106	156.272	101.569	6.643	674.722867	
202	155.224	98.146	-2.156	-211.602776	
203	154.116	94.530	-4.379	-413.946870	
204	150.845	83.852	-11.092	-930.086384	
406	143.024	86.329	-5.370	-463.586730	
407	145.415	94.070	5.557	522.746390	
倍面積					299.817863
面積					149.9089315 m ²
坪数					45.3474 坪

地番	(B)945-1348	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
点名					
406	143.024	86.329	-36.932	-3188.302628	
111	108.543	97.248	-36.505	-3550.038240	
112	106.519	97.889	-0.279	-27.311031	
404	108.264	104.821	4.955	519.385055	
403	111.474	101.177	27.438	2776.094526	
415	136.702	93.504	28.608	2674.962432	
414	140.082	95.778	9.773	936.038394	
407	145.475	94.070	2.942	276.753940	
倍面積					417.585448
面積					208.7927240
坪数					208.79 m ²

地番	(C)945-1349	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
点名					
423	111.869	115.048	0.468	53.842464	
422	111.380	113.105	-1.446	-163.549830	
424	110.423	113.402	-0.468	-53.072135	
102	110.912	115.344	1.446	166.787424	
倍面積					4.007322
面積					2.0039610
坪数					0.6061 坪

地 番	(D)945-1350	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
点 名					
405	148.581	103.878	8.552	858.364656	
407	145.415	94.070	-8.459	-799.500930	
414	140.082	95.778	-9.773	-936.038394	
415	135.702	93.504	-28.608	-2674.962432	
403	111.474	101.177	-27.438	-2776.094526	
404	108.264	104.821	-1.051	-110.166871	
424	110.423	113.402	3.116	353.360632	
422	111.380	113.105	1.446	163.549830	
423	111.869	115.048	15.885	1827.537480	
103	127.265	110.276	25.054	2762.854904	
105	136.923	107.371	21.316	2288.848132	
倍面積					587.752461
面積					493.8762405
坪 数					493.87 m ²
					149.3975 坪

面積一覧表

地番	面積
(A)945-266	149.9089315 m ²
(B)945-1348	208.7927240 m ²
(C)945-1349	2.0039610 m ²
(D)945-1350	493.8762405 m ²
合計	854.5818570 m ²

作成者

平成26年 4月28日(作成)

申請人

縮尺

登記年月日：平成27年4月15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。
(千葉県地方務局柏支局管轄)

令和6年12月25日

東京法務局台東出張所

登記官

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(10 枚目)

A 3判をA 4判に縮小

建物図面

家屋番号 945番1372

建物の所在 柏市豊四季字新宿 945番地1372

各階平面図

1 階



求積表

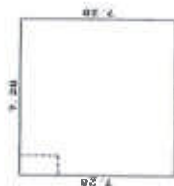
$$5.45 \times 0.81 = 4.9688$$

$$7.28 \times 6.97 = 49.6884$$

合計 51.3422

床面積 51.34 m²

2 階



求積表

$$7.28 \times 7.28 = 52.9984$$

床面積 52.99 m²



物件4の建物

945-848

物件1の土地

945-847

945-286

道路

945-1348

945-1372

945-1371

作成者

縮尺 1/250

申請人

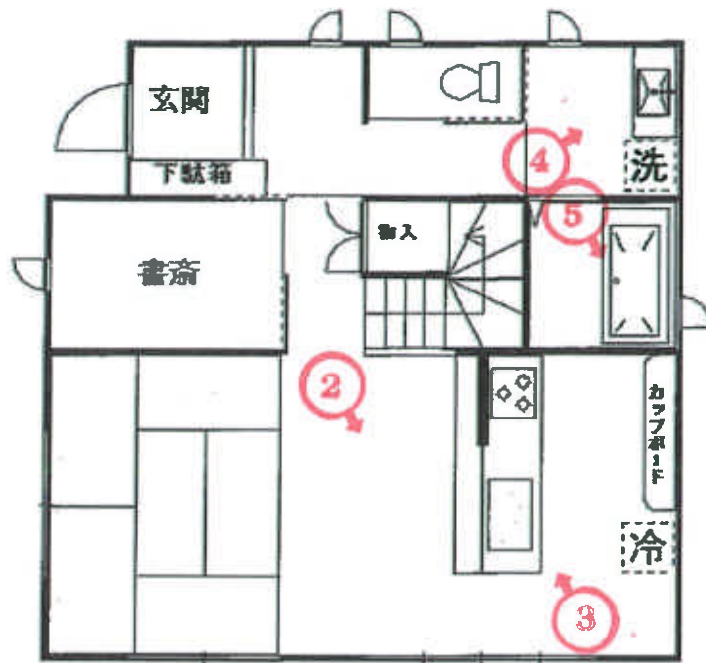
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

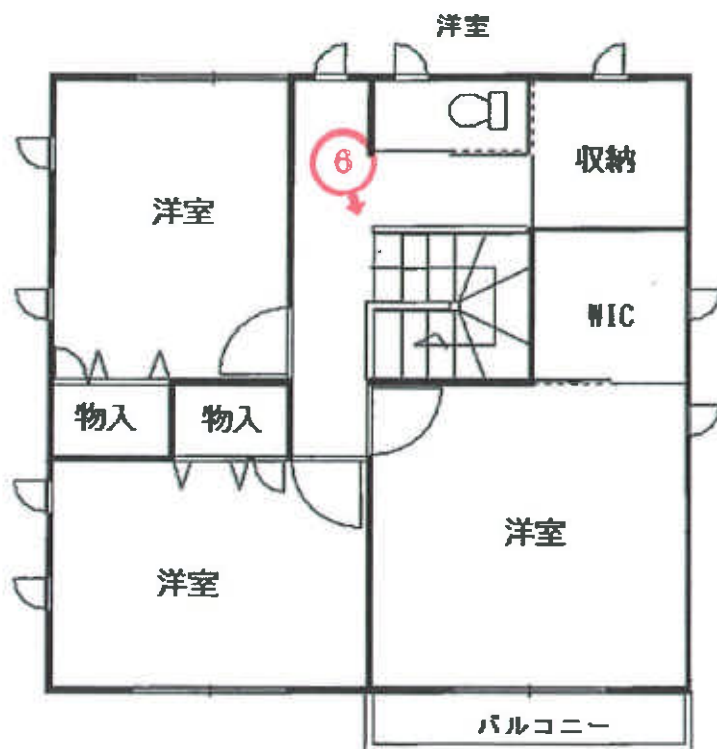
地図整理番号：M07627

建物間取略図

評価人作成



[1階]



[2階]

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物外観 ①



食堂 ②



台所 ③



脱衣室 ④



浴室 ⑤



壁クロスの剥がれ ⑥



スチール製簡易物置（動産）⑦



物件2の土地（公衆用道路）⑧



物件3の土地（ゴミ置場）⑨



副本

令和 7 年（ケ）第 5 号

令和 7 年 3 月 21 日 現地調査

令和 7 年 3 月 27 日 評価

第 241016 号 発行番号

令和 7 年 3 月 28 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

一括価格	
金 17,680,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,090,000 円
物件2 (土地)	金 170,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (建物)	金 13,410,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、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1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	
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 住居表示未実施区域	
番号	特 記 事 項		
1～4	ない		

物 件 目 録

1 所 在 柏市豊四季字新宿

地 番 9 4 5 番 1 3 7 2

地 目 宅地

地 積 1 2 5 . 6 1 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 柏市豊四季字新宿

地 番 9 4 5 番 1 3 4 8

地 目 公衆用道路

地 積 2 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

3 所 在 柏市豊四季字新宿

地 番 9 4 5 番 1 3 4 9

地 目 雑種地

地 積 2 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

4 所 在 柏市豊四季字新宿 9 4 5 番地 1 3 7 2

家屋 番号 9 4 5 番 1 3 7 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	5 1 . 3 4 平方メートル
	2 階	5 2 . 9 9 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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1，2，3）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線，東武野田線「柏」駅の南西方・約2.35km(道路距離) 東武野田線「豊四季」駅の南東方・約1.55km(道路距離) JR常磐線「南柏」駅の北西方・約1.9km(道路距離) 最寄バス停「笹原」の北東方・約220m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	最寄駅から距離のある、戸建住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域	
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	準工業地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	日影規制
		柏市景観計画
		建築基準法第22条指定区域
		立地適正化計画（居住誘導区域）
	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	

画地条件 (規模、形状等)	【物件1】	
	形 状 : (台形地) 地 勢 : (概ね平坦) 接道方位 : (西) 間 口 : (約12m) 奥 行 : (約12m) 地 積 : (125.61㎡) (登記) 接面道路との関係 : (中間画地) 隣地との高低差 : (北側隣接地より約0.5m～0.6m程度高い、東側隣接地より約0.6m程度高い、南側隣接地とは略等高)	
	【物件2】 隅切り部分・転回部分が拡幅した帯状地である。現況、アスファルトが敷かれ私道（位置指定道路）となっており、一般通行の用に供されている。地勢的に概ね平坦。地積：208㎡（登記）208.79㎡（地積測量図）、幅約4.5m（転回部分は約8.1m）、長さ約34m、持分10分の2	
	【物件3】 帯状地である。現況、塀で囲われゴミ箱が設置され、ゴミ置場として使用されている。地勢的に概ね平坦。地積：2.00㎡（登記）2.00㎡（地積測量図）、間口約2m、奥行約1m、持分10分の2	
接面道路の状況	西側（私道） 路線名（-） 幅員（約4.5m～約8.1m系統連続的には約4.5m、8.1mは転回部分） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	西 側： 建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	西 側： 平成26年11月10日 第7号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 -
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	物件1	物件4建物の敷地
	物件2	物件1の接する私道（公衆用道路）となっている。
	物件3	共用のゴミ置場の敷地
	隣地	・北側： 駐車場・未利用地 ・東側： 戸建住宅・駐車場 ・南側： 戸建住宅 ・西側： 道を介して事業所
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. 地歴調査及び地図調査を行ったが、物件1、2、3の周辺には、現在事業所が存しているほか、現在は住宅である地域にも過去に事業所が存していた地域もあるなど、土壌汚染の存する可能性は否定できない。 2. 現在、物件4建物の敷地であり、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、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。 3. 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（笹原遺跡）の指定を受けているが、従前調査済みとのことである。	
特 記 事 項	1. 令和7年5月26日に柏市全域が宅地造成等工事規制区域に指定される予定である。 2. 物件2の位置指定道路が接続する市道につき、東側「稲荷神社前」交差点付近では街路の拡幅工事が行われている。 3. 物件1南東側に物置が設置されている（動産認定）。 4. 所有者からの聴取によると、私道部分に存する電柱の土地使用料が東京電力から支払われているとのこと（金額等詳細は不明）。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平 成 27 年 3 月 29 日 新 築
	経 過 年 数	約 10 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 15 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	家庭用燃料電池 (エネファーム) が設置されている。 (特記事項3参照)
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 51.34㎡ 2階 52.99㎡ 延べ 104.33㎡ (登記簿数量と同じ)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK (1階畳部分をリビングと見做した) + 書斎 + 収納 + WIC (別添建物間取略図参照)

品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通 ・ 所有者からの聴取によれば、秋田犬3頭と猫2匹を飼育しているとのことである。 ・ 所有者からの聴取によると、設備に大きな不具合はないとのことである。 ・ 壁・床等につき、剥がれ、浮き、疵等があるが、概ね経年相応程度の減耗等が生じているものと判断される。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が家族と居住し占有している。
特 記 事 項	1. 建築確認：平成26年12月18日／第 東日本-14-03-2260 号 検査済証：平成27年3月30日／第 東日本-14-03-2260 号 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はないと推察される。 3. 家庭用燃料電池（エネファーム）が設置されている。所有者からの聴取によれば新築時から設置されており、当該設備独自のローン等は設定していないとのことだった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	104,000	0.87	125.61	—	0.90	10,229,000
2	104,000	0.05	208.00	2/10	-	216,000
3	104,000	0.05	2.00	2/10	-	2,000
計						10,447,000

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-40)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 73,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.7)}{100} & \times & \frac{100}{(101)} & \times & \frac{100}{(70)} & = & 104,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+1% (格差率) 101

◇ 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) 70

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】

(相乗積) 方位+2%、形状-10%、土壤汚染端緒あり-5% (格差率) 0.87

【物件2】

現況私道-95% (格差率) 0.05

【物件3】

現況ゴミ置場-95% (格差率) 0.05

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり

オ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

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	200,000	104.33	0.558	11,643,000
計				11,643,000

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		
4	5 %	15年	10年	0.62	▲10% (0.90)	0.558

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{ 定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

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) 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
		率	利用権等	
1	10,229,000	0.50	法定地上権	5,115,000
計				5,115,000

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50%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	10,229,000	－ 5,115,000		1.00	0.80	4,090,000
2	216,000			1.00	0.80	170,000
3	2,000			1.00	0.80	(最低価格) 10,000
4	11,643,000	＋ 5,115,000	1.00	1.00	0.80	13,410,000
一括価格 (合計)						17,680,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし。

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 参考資料

・地価公示価格（柏-40）

所 在	柏市豊四季字新宿 9 4 5 番 1 1 2 7
価 格	73,200円/㎡
位 置	JR常磐線、東武野田線「柏駅」の南西方約3.5kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	121㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北西5.5m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図

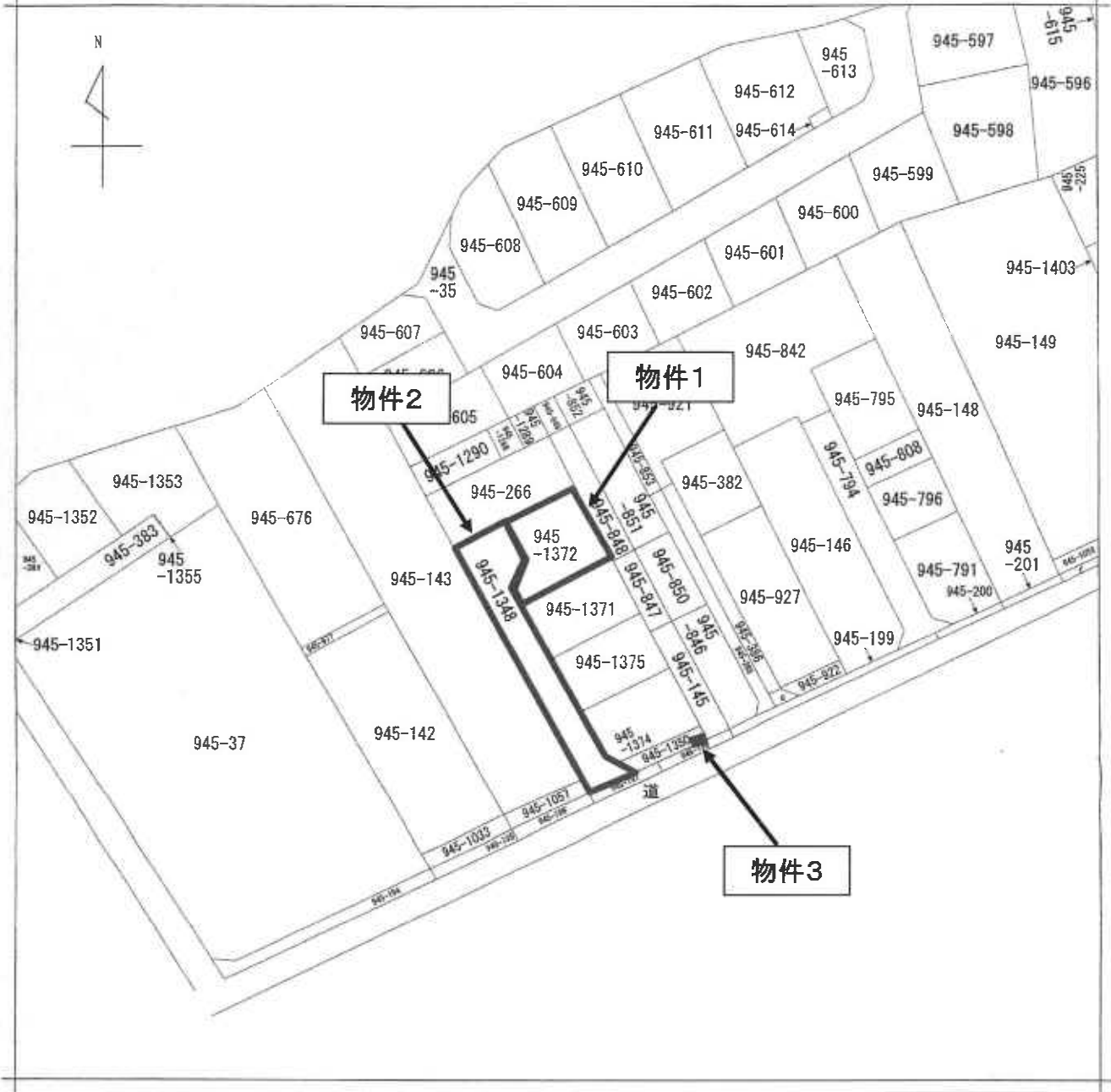
以 上



地理院データ（国土地理院）を利用して作成

公函写

イ	945-202	945-1349
ロ	945-923	



(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

請 求 部	所 在	柏市豊四季字新宿				地 番	945番1372		
出 縮	力 尺	1/600	精 度 分	座 標 系 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 日 (原図)	昭和50年11月25日		補 記 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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和6年12月25日

東京法務局台東出張所

登記官

地图整理番号：M07625

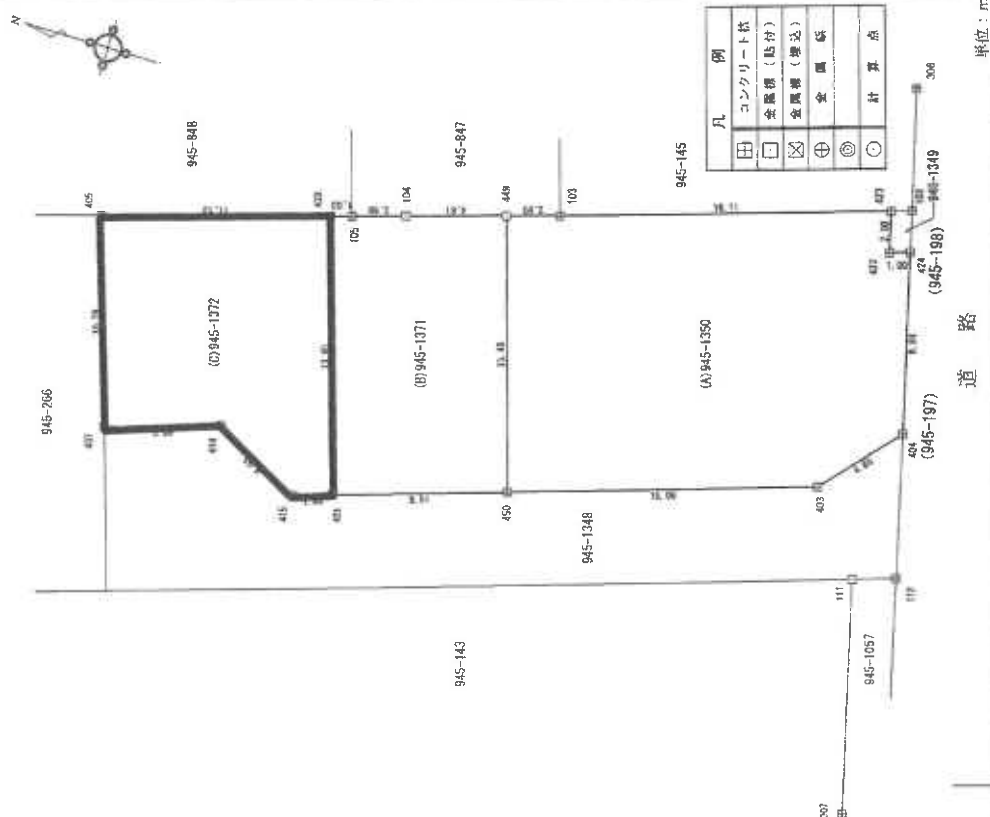
(1/1)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

16

250
— 250



登記年月日：平成26年5月9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。

(千葉県地方支務局相支局管轄)

令和6年12月25日

東京法務局倉庫出張所

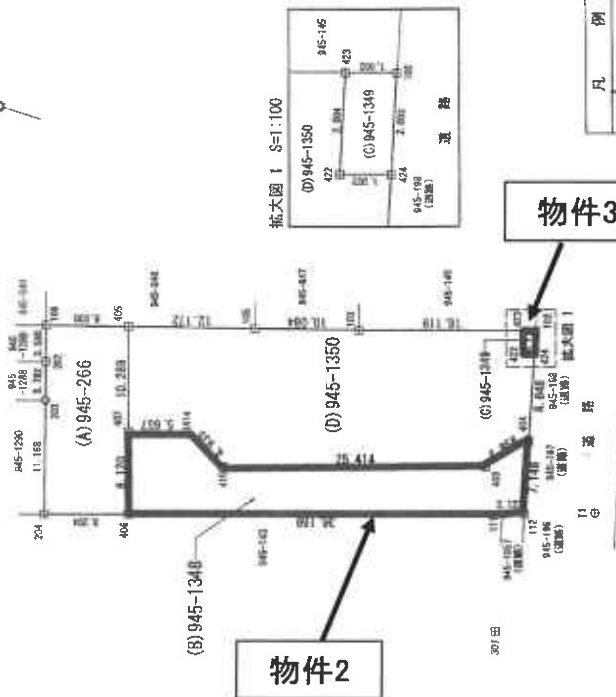
本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記官

地積測量図 (1/2)

地番 945-266, 945-1348
945-1349, 945-1350

土地の所在 柏市豊四季新宿



凡	例
田	コンクリート杭
区	金属杭 (鉄付)
区	金属杭 (埋込)
区	金属杭
区	プラスチック杭
区	計算点

単位：m

縮尺 1/500

恒久的地物の表示

符号	X	Y	標識
114	105.224	129.157	民コンクリート杭
307	105.693	86.083	柏市コンクリート杭
301	100.000	100.000	トラバース点(金属杭)
303	105.692	128.143	トラバース点(金属杭)

恒久的地物に基づき測量

平面直角座標系の座標又は記号 平成26年 4月23日

申請人

作成者

登記年月日：平成26年5月9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。
(千葉地方裁判所和支局登録)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記官

地積測量図(2/2)

地番 945-266, 945-1348
945-1349, 945-1350

土地の所在 柏市豊四季字新宿

座標求積表

地番	(A)945-266	X	Y	$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$	$X_{i+1} \cdot Y_{i+1} - X_i \cdot Y_i$
点名						
405		148.581	103.878	10.787	121.570766	
106		156.272	101.569	6.843	674.722867	
202		155.224	98.145	-2.156	-211.602776	
203		154.116	94.530	-4.379	-413.946870	
204		150.845	83.852	-11.092	-930.086384	
406		143.024	86.329	-6.370	-463.586730	
407		145.475	94.070	5.557	522.746960	
			倍面積		299.817863	
			面積		149.9089315	m ²
			坪数		149.90	坪

地番	(B)945-1348	X	Y	$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$	$X_{i+1} \cdot Y_{i+1} - X_i \cdot Y_i$
点名						
406		143.024	86.329	-36.932	-3188.302528	
111		106.543	97.248	-36.505	-3550.035240	
112		105.519	97.889	-0.279	-27.311031	
404		108.284	104.821	4.956	510.389555	
403		111.474	101.177	27.438	2776.094520	
415		135.702	93.504	28.608	2674.962432	
414		140.082	95.778	9.773	936.038394	
407		145.475	94.070	2.942	275.753940	
			倍面積		437.585448	
			面積		208.7927240	m ²
			坪数		208.79	坪

地番	(C)945-1349	X	Y	$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$	$X_{i+1} \cdot Y_{i+1} - X_i \cdot Y_i$
点名						
423		111.860	115.048	0.468	53.842464	
422		111.380	113.105	-1.446	-163.549890	
424		110.423	113.402	-0.468	-53.072136	
102		110.912	115.344	1.446	166.787424	
			倍面積		4.007922	
			面積		2.0039610	m ²
			坪数		2.00	坪

物件2

物件3

面積一覧表

地番	面積
(A)945-266	149.9089315 m ²
(B)945-1348	208.7927240 m ²
(C)945-1349	2.0039610 m ²
(D)945-1350	493.8762405 m ²
合計	854.5818570 m ²

地番	(D)945-1350	X	Y	$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$	$X_{i+1} \cdot Y_{i+1} - X_i \cdot Y_i$
点名						
405		148.581	103.878	8.552	888.364656	
407		145.475	94.070	-8.489	-799.500830	
414		140.082	95.778	-9.773	-936.038394	
415		135.702	93.504	-28.608	-2674.962432	
403		111.474	101.177	-27.438	-2776.094520	
404		108.284	104.821	-1.051	-110.166871	
424		110.423	113.402	3.116	353.380632	
422		111.380	113.105	1.446	163.549890	
423		111.869	115.048	15.885	1827.537480	
103		127.265	110.276	25.051	2782.854904	
105		136.923	107.377	21.316	2285.848132	
			倍面積		937.752481	
			面積		493.8762405	m ²
			坪数		149.3675	坪

作成者

申請人

縮尺

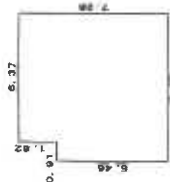
建物図面

家屋番号 945番1372

建物の所在 柏市豊四季字新宿 945番地1372

各階平面図

1 階



求積数

$$\begin{aligned} 5.46 \times 0.91 &= 4.9686 \\ 7.28 \times 6.37 &= 46.3736 \end{aligned}$$

合計 51.3422
床面積 51.34 m²

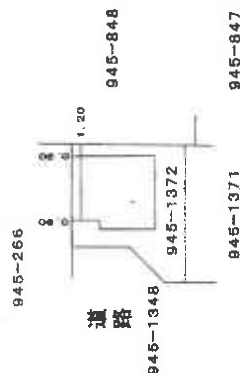
2 階



求積数

$$7.28 \times 7.28 = 52.9984$$

床面積 52.99 m²



道路

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(目録表12)

(日本土地建物測量士会連合会用紙)

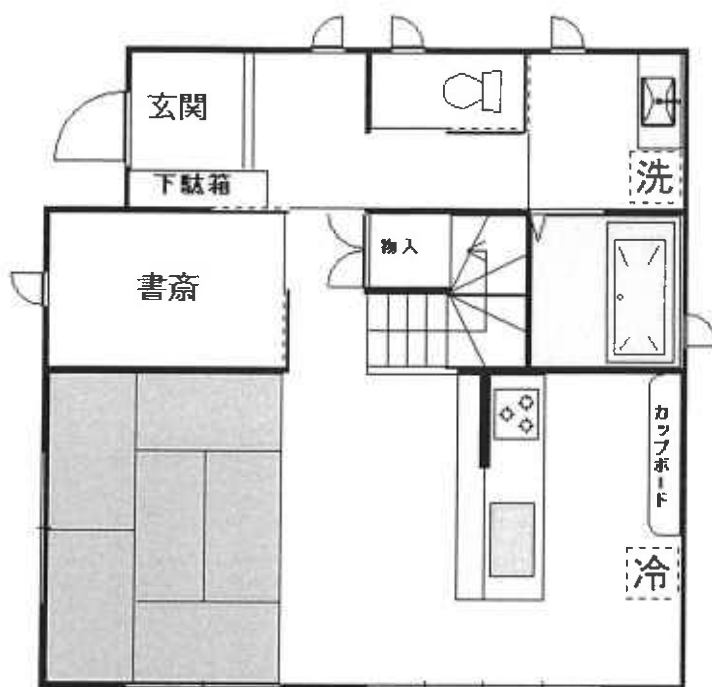
登記年月日：平成27年4月15日

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。
(千葉県地方税務局柏支店管轄)

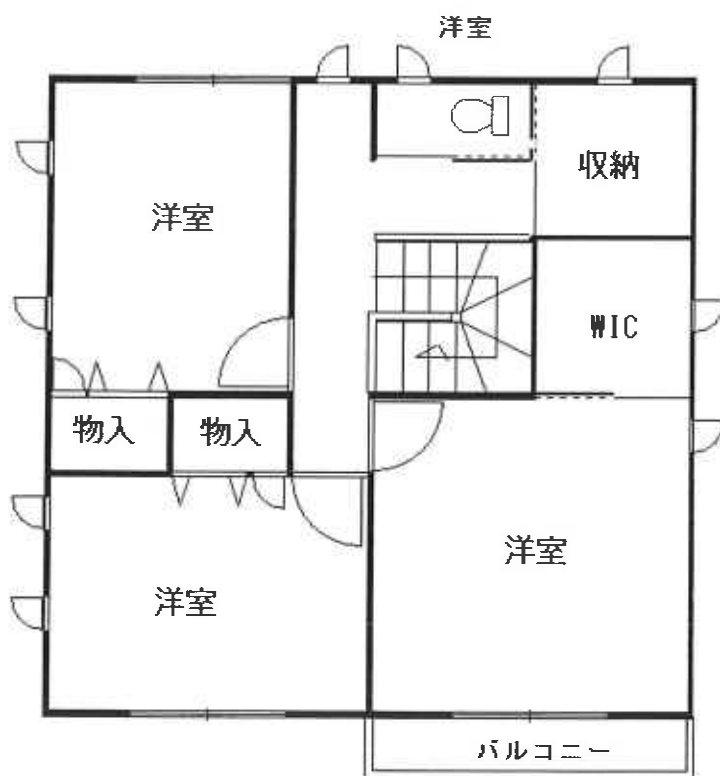
本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記官

建物間取略図



[1階]



[2階]