

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 30 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 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 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 11 月 20 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 11 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 11 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 9 月 30 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）
1～3	7,660,000 6,128,000	一括	1,532,000	75,709	22,360
1	1,680,000				
2	80,000				
3	5,900,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 柏市旭町四丁目
地 番 888 番 17
地 目 宅地
地 積 197.21 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 2 所 在 柏市旭町四丁目
地 番 888 番 35
地 目 宅地
地 積 3.30 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 柏市旭町四丁目 888 番地 17
家屋 番号 888 番 17
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 75.16 平方メートル
2 階 52.90 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件債務者（A）及びプラス・ウェア株式会社がそれぞれ占有している。

同社の代表者は本件債務者である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

売却対象外の土地（地番8881番1）を通行のため無償で利用している。

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 柏市旭町四丁目
地 番 888 番 17
地 目 宅地
地 積 197.21 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 柏市旭町四丁目
地 番 888 番 35
地 目 宅地
地 積 3.30 平方メートル
所有者 A

3 所 在 柏市旭町四丁目 888 番地 17
家屋 番号 888 番 17
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 75.16 平方メートル
2 階 52.90 平方メートル
所有者 A



令和7年(ヌ)第16号
令和7年5月8日受理
令和7年6月4日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(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 柏市旭町四丁目

地 番 8 8 8 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 9 7 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 柏市旭町四丁目

地 番 8 8 8 番 3 5

地 目 宅地

地 積 3 . 3 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市旭町四丁目 8 8 8 番地 1 7

家屋 番号 8 8 8 番 1 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 7 5 . 1 6 平方メートル
2 階 5 2 . 9 0 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	柏市旭町4-11-23	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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（債務者 △ ） ☐ その他の者 上記の者が本件土地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	4枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件3	
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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（債務者 △ ） ☒ その他の者（プラス・ウェア株式会社） 上記「建物所有者」が本件建物を居宅として、「その他の者」が事務所として使用している ☒ 上記「その他の者」につき3枚目「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	4枚目「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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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
 （ 2 枚目）

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者(所有者) ■プラス・ウェア株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A 兼占有者の代表者)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年8月21日頃	
最初の契約等	契約日	平成19年8月21日頃	
	期間	平成19年8月21日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
1 上記「占有開始時期」「契約日」「期間(始期)」は、占有者の法人設立年月日の頃とした。 2 占有者の占有権原は、A の陳述に基づき使用借権と判断した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1、2土地一体で本件建物の敷地として利用されている旗竿形状の宅地で、南西側にある私道に間口約2m、奥行約10m(うち約1mはセットバック部分)の竿状部分を介して接している。
- 2 物件1土地は「A」の共有持分4分の1のみが本件競売による売却の対象である。なお、他の共有者は「A」の母と弟で、共有者ら間での土地の使用契約や使用料の支払はないとのことである。
- 3 北側に金属支柱をコンクリートで固定したカーポートがあり、庭には井戸ポンプと、隣接して丸井戸(深さ約8mとのこと)がある。
- 4 庭は手入れがされておらず雑草が繁茂しており、植栽も伸びて枝葉が隣家に越境している。
- 5 「A」は、上記私道に共有持分等を有していないが、利用についての制限や使用料の支払い等はないとのことである。

■本件建物について

- 1 「A」の陳述によれば、本件建物には雨漏りや白蟻被害等はないものの、以下1)～3)の不具合があるとのことである。なお、立入調査の際に以下4)5)に記載した難点を認めた。
 - 1) キッチンのガスコンロ、食洗機が不調である
 - 2) 1階トイレドアのドアラッチが割れていて開閉がしづらい
 - 3) 以前犬を飼っていたときにできた建具の傷がある(写真7参照)
 - 4) 床フローリングに浮き(剥がれ)がある箇所がある
 - 5) 壁に小穴が散見される
- 2 維持管理の状態はやや不良で汚れが目立つ部分もあるが、全体的には経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。

(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
■ △ (債務者(所有者))	1 この家には、私が妻子らと住んでいる。自分のやっているプラス・ウェア株式会社の事務所もあるが実質休眠状態である。私と同社との間に建物賃貸借契約や、家賃の支払いなどはない。 2 本件競売は、国際法で違法なものである。判っていると思うが日本の法律よりも上位であり、規律するのは民事、刑事ではなく軍事である。警察も関与できない。裁判所がこのまま手続きを進めるのであれば、国際軍によって貴職は連行されることになるがそれでも良いか。裁判官も同様である。裁判所など事業所番号のある会社にすぎないし、日本政府自体崩壊して存在していないので、国際軍には抵抗できない。国際軍に報告する。 3 この家を手放す気は毛頭ない。そもそも私が負った債務は、米国での支払資金であったのだが、米国で全て偽札と言われ支払いができなかった。これについて融資元の金融機関にクレームを言ったが、日本国内では通貨として使用できると言われ、実際に使用もできたが、借入目的が達成できなかったことに納得ができない。 4 人として借金を返す意思はあるが、ゲサラ（意味不明）が入ってこない。今ではできない。もう少ししたらゲサラが入るので、そうしたら返済する。 (以上、令和7年5月12日に面談聴取) 5 今回のことで色々な人が来るだろうから家族を避難させた。 6 家の中に入って建物の状態等を調べると言うが、国際法で許されることではない。これは軍事だ。家の中には入れないが代わりに建物の図面を用意する。 7 知ってると思うが5月8日頃にGESARA法(綴りは△談)が施行され債務が救済されているので競売はできない。 8 5月27日に調査に来るとのことだが、ビデオ、写真撮影をさせてもらう。双方の言い分が食い違っているので、玄関先で揉めるだろう。 (以上、令和7年5月15日電話聴取) 9 GESARA法は岸田前総理が批准した国際法である。国際軍によって連行されても良い覚悟があるのであれば調査を進めても良い。図面は提供しない。 10 この家を建ててから2階洋室に仕切り壁を作った以外には増改築、リフォームをしたことはないが、雨漏りや白蟻被害等はない。古くなっているので下記のような細かな部分の不具合はある。 1) キッチンのガスコンロ、食洗機が不調である 2) 1階トイレドアのドアラッチが割れている 3) 以前犬を飼っていたときにできた建具の傷がある 11 土地境界等、近隣トラブルはない 12 家の中で起きた火事、事故、事件等の履歴はない 13 家の前の私道には利用制限や使用料の支払い等はない 14 庭に井戸ポンプ、その横に丸井戸があり、丸井戸は8mの深さがある 15 土地の共有者は母と弟で、借地契約や地代の支払いなどはない。父の存命中から同様である。 (以上、令和7年5月27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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月8日 (木) 14:10-14:15	法務局松戸支局	土地、法人登記事項証明書取得
R7年5月12日 (月) 16:50-17:10	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 △ に面談聴取
R7年5月15日 (木) 10:45-11:00	松戸支部執行官室	立入調査期日通知のために架電
R7年5月27日 (火) 13:00-14:05	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 △ に面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年5月27日
△ の抵抗が予想されたので、立会人を同行して臨場した。

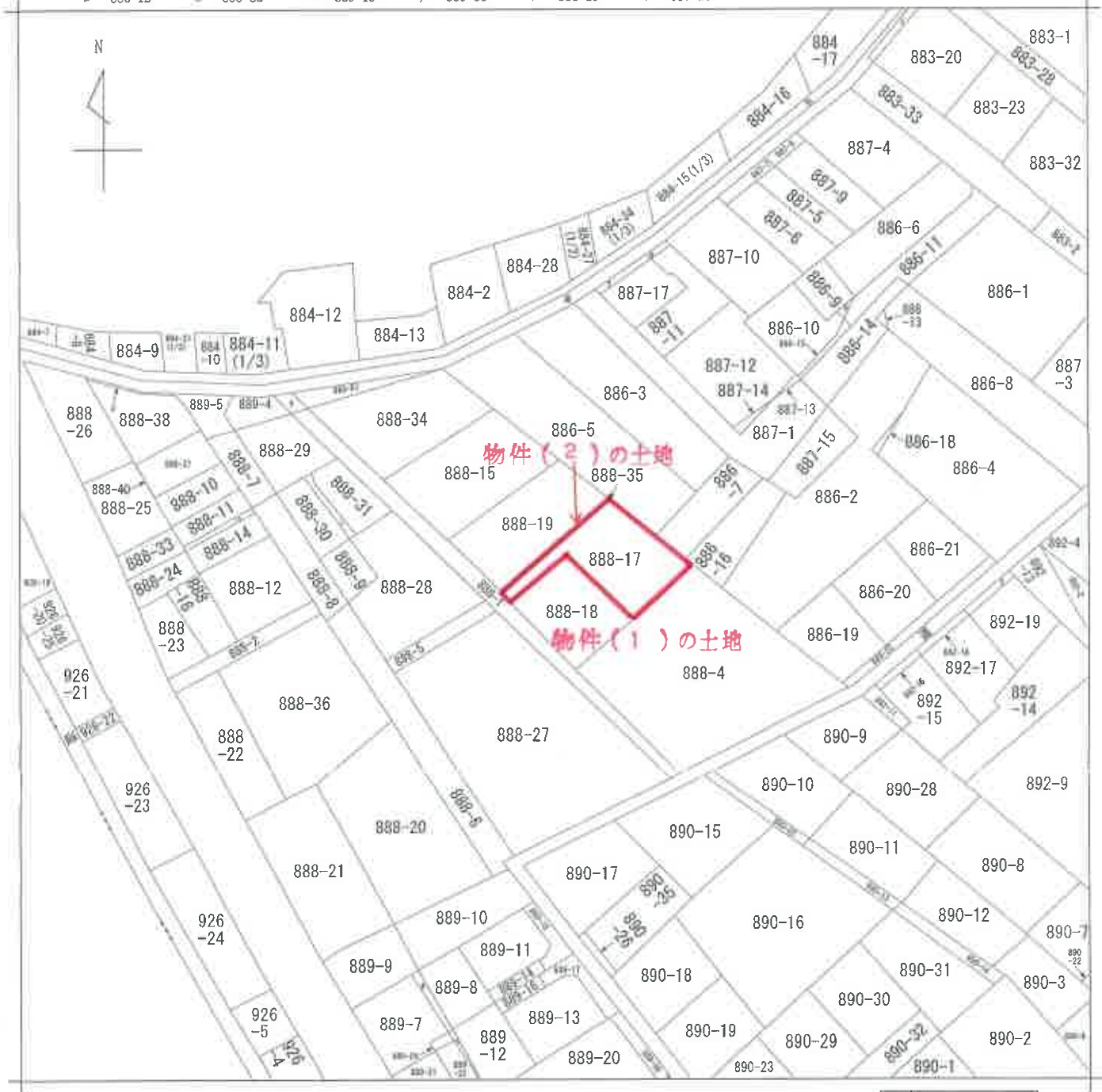
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

イ 883-41 888-13 ホ 889-18 ト 889-49 リ 892-20 ル 887-16
ロ 886-12 888-32 ヘ 889-19 チ 889-58 ス 888-39 7 887-18



(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	柏市旭町四丁目				地番	888番35			
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年3月7日
千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M40743
(1/1)

登記官

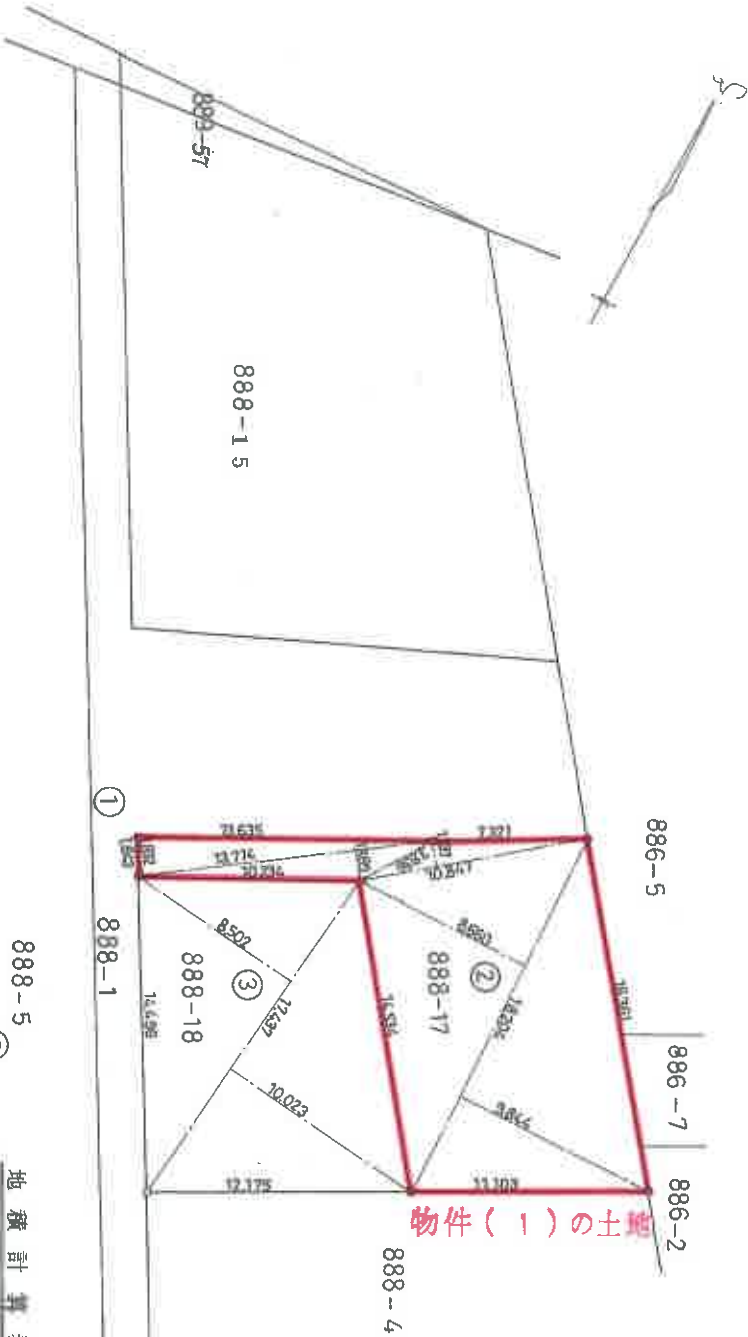
(7 枚目)

203652

地番	888-17-18
土地の所在	柏市旭町4丁目

地積測量図

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。
令和7年3月7日
千葉地方裁判所 柏支局
登記官



地積計算表

888-5
②

$$18.7026 \times (8.6601 + 9.8466) \div 2 = 336.846818$$

888-17
②

$$10.874 \times 1.237 = 13.417739$$
$$13.714 \times (1.389 + 1.832) \div 2 = 44.172796$$
$$396.437349$$
$$= 197.2186745$$

888-18
③

$$176.37(8.502 + 10.023) \div 2 = 161.5102125$$

161.51m²

作製者
土地家

(昭和54年3月31日作製)

申請人

縮尺
1/250

A3判をA4判に縮小

令和7年3月7日
千葉地方方法務局柏支局

登記官

(9 枚目)

203665

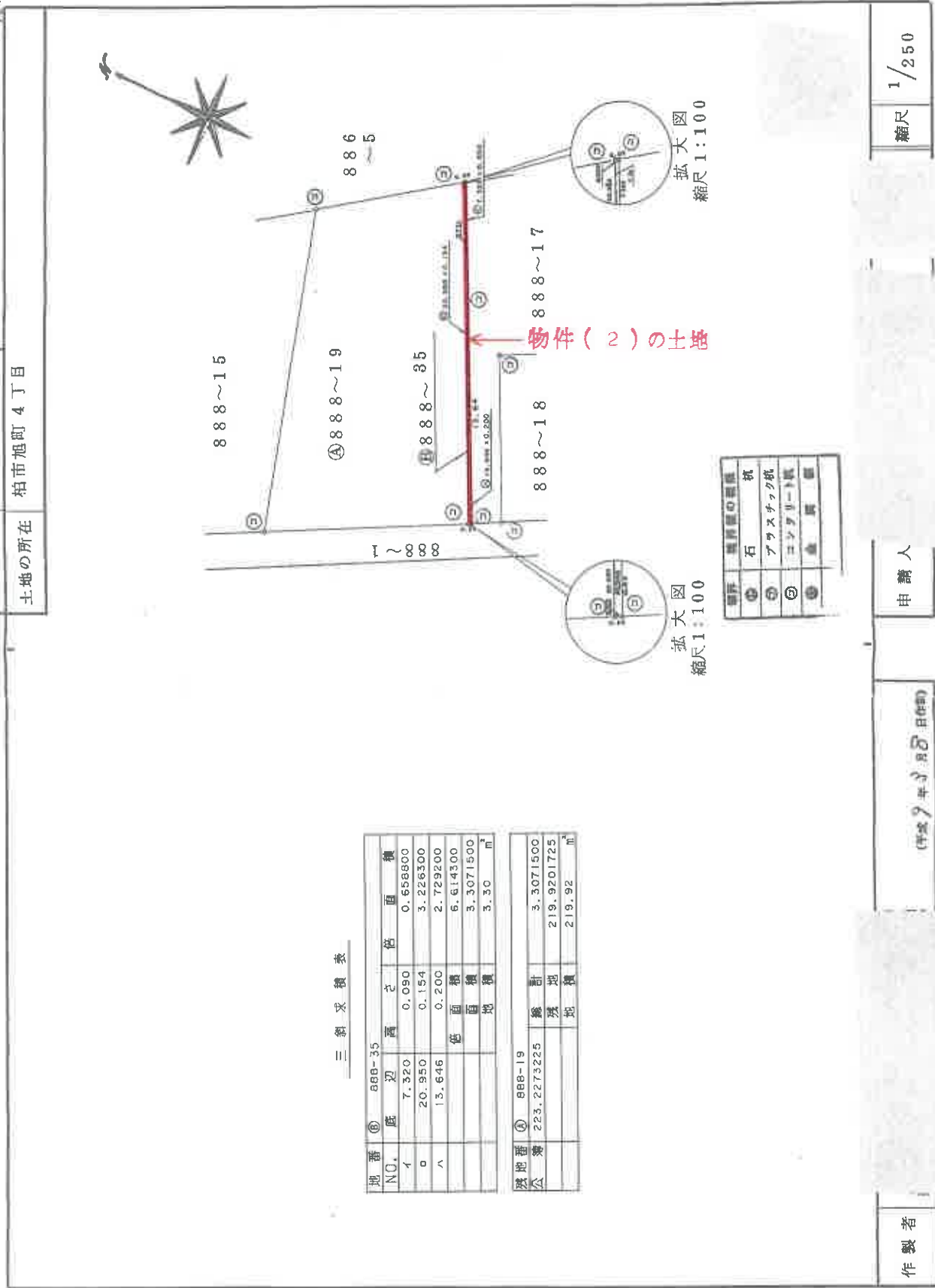
地積測量図 9.7.15

地番	888-19 888-35
土地の所在	柏市旭町4丁目

三斜求積表

地番	⑧	888-35	底辺	高さ	底面積	積
NO.	イ		7.320	0.090	0.658800	
ロ			20.950	0.154	3.226300	
ハ			13.646	0.200	2.729200	
				底面積	6.614300	
				底面積	3.3071500	
				地積	3.30	m ²

地番	⑨	888-19	底辺	高さ	底面積	積
NO.	イ		223.2273225	0.090	3.3071500	
ロ				底面積	219.9201725	
ハ				地積	219.92	m ²



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。
 令和7年3月7日 千葉地方送務局柏支局 登記官

7128

各階平面図

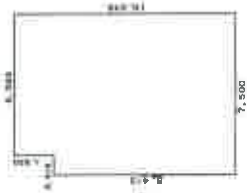
888番17

建物図面

家屋番号
 888番17
 建物の所在
 柏市旭町4丁目888番地17

(単位はm)

1 階



求積表

8.415	X	0.915	=	7.699725
10.245	X	6.585	=	67.463325
合計				75.163050
床面積				75.16 m ²

(単位はm)

2 階

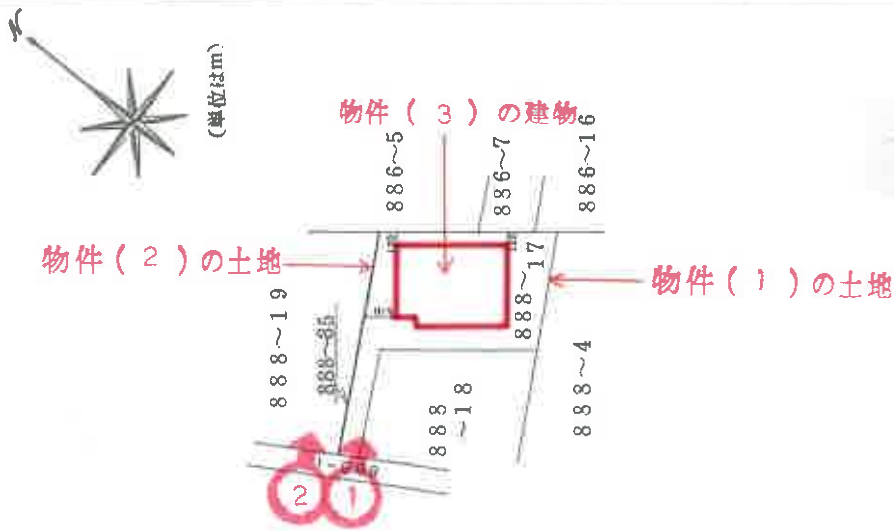


求積表

6.585	X	3.660	=	24.101100
7.500	X	3.840	=	28.800000
合計				52.901100
床面積				52.90 m ²

A3判をA4判に縮小

写真撮影位置と方向



(単位はm)

作製者

9年10月13日(作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

間取図



1階



2階

←○ 写真撮影位置と方向



1



2

物件 3 建物

物件 1、2 土地

(黄色破線は、おおよそその土地境を示す)



3



4



5



6



7

犬による傷跡



8



9



1 0



1 1



1 2



令和 7 年 (ヌ) 第 16 号

令和 7 年 5 月 27 日 現地調査

令和 7 年 6 月 2 日 評 価

第 25 - 942 号 発行番号

令和 7 年 6 月 5 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

福 崎 隆 一 (印)

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7,660,000円	
内 訳 価 格	
1 (土 地)	金 1,680,000円
2 (土 地)	金 80,000円
3 (建 物)	金 5,900,000円

- ① 一括価格は、物件1,2,3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合計価格である。
- 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1,2の土地価格は物件3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3の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も、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 受命不動産の表示

物 件 番 号	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
2	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
3	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 住居表示 旭町四丁目11番23号
特 記 事 項		
○物件1, 2 (宅地)の現況の合計地積は登記簿上の合計地積と概ね等しいと思われる。ただし、一体利用されている物件1と物件2の境界は判然としない。また敷地内に雑草が生い茂っているため、奥部への立ち入りはできなかった。 ○物件3 (建物)の現況床面積は登記簿数量と概ね等しいと思われる。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 柏市旭町四丁目
地 番 888 番 17
地 目 宅地
地 積 197.21 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 2 所 在 柏市旭町四丁目
地 番 888 番 35
地 目 宅地
地 積 3.30 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 柏市旭町四丁目 888 番地 17
家屋 番号 888 番 17
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 75.16 平方メートル
2 階 52.90 平方メートル
所有者 A

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）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線，東武鉄道野田線「柏駅」の南西方約 1.1km（途中，地下道を経由する道路距離） （別添位置図参照。）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が多い中にアパートも混在する住宅地域。狭あいな私道が多く，街路条件は劣る。	
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）	物件1, 2の南西方に都市計画道路（3・4・11号，名戸ヶ谷捕込線）の計画線が設定されており，この都市計画道路の計画線から25mまでの範囲と25mを超える範囲では，次のとおり公法規制が異なる。	
	都市計画道路の計画線から25mまでの範囲	
	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	
	都市計画道路の計画線から25mを超える範囲	
	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 150%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	建物絶対高さの最高限度10m
	※令和7年5月26日以降，「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称・盛土規制法）」の規制を受ける。 ※立地適正化計画による都市機能誘導区域外及び居住誘導区域内にある。 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。	
画 地 条 件 （物件1, 2）	○形状（不整形），地勢（ほぼ平たん），接道方位（南西向き），間口（約2.0m），奥行（約1.0m～約21m） ※物件1, 2は南西側私道と，ほぼ等高にある。	

接面道路の状況	○南西側（私道）、幅員（約2 m）、系統連続（劣る）、舗装（有）、歩道（なし）、側溝（なし）、高低差（ほぼ等高）			
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南西側市道は建築基準法第42条2項に規定する「4 m未満の既存道路」として扱われている（柏市建築指導課にて確認。）。		
	セットバックの必要の有無	約2 m程度セットバックされている。		
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1, 2	○物件1, 2（宅地）は戸建住宅（物件3）の敷地として使用されている。 ○周辺は戸建住宅が多い中にアパートも混在する住宅地域である。		
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」）	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり	現況面積	物件1, 2の現況合計地積は登記簿上の合計地積（200.51㎡）と概ね等しいと思われる。ただし一体利用されている物件1と物件2の境界は判然としない。また敷地内に雑草が生い茂っているため、奥部への立ち入りはできなかった。
土 壌 汚 染 等	○1968年～2024年の住宅地図及び昭和34年度柏市動態図鑑を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが、この間、物件1, 2（宅地）に関する記載内容は概ね次のとおりである。 ●1998年～2024年 戸建住宅（現況建物）の敷地 ●1971年～1997年 戸建住宅の敷地 ●1968年 大きな戸建住宅敷地の一部と思われる。 ●昭和34年度柏市動態図鑑 大きな戸建住宅敷地の一部と思われる。 ○柏市環境政策課にて確認したところ、物件1, 2（宅地）は「土壌汚染対策法に規定する要措置区域、形質変更時要届出区域のいずれにも該当しない。水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録もない。」との由である。			

	以上, 地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では, 地中に重大かつ深刻な土壌汚染が発生している可能性を確認することはできなかった。 ○ 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が存在する可能性は確認できなかった。 ○ 物件 1, 2 (宅地) は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内には含まれていないとの由である (柏市教育委員会文化課文化財担当にて確認。)
再 建 築 の 可 否	現況用途の建物を再建築することは可能と思われる。
特 記 事 項	○ 接面する私道を構成する土地の登記簿上の地目, 所有者は次のとおり。 8 8 8 番 1 宅 地 個人 (第三者) 5 名で共有 ○ 物件 1 (宅地) は債務者外 2 名の合計 3 名が共有し, 物件 2 (宅地) 及び物件 3 (建物) は債務者が単独所有している。債務者の言によれば「債務者と外の共有者 2 名の間に地代等の金銭の授受はない。」との由である。 ○ また債務者の言によれば「私道の共有者らとの間に通行料等の金銭の授受はない。」との由である。 ○ 敷地内に井戸ポンプ及び井戸がある。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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(登記簿記載)	平成9年9月30日 新築
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造陸屋根2階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	A L C
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング、畳、クッションフロア 等
	天 井	ビニールクロス、杉柵目合板 等
	設 備	浴室、洗面台、水洗トイレ、台所 上水道、下水道、都市ガス
	その他	
床 面 積	(現況床面積)	(増 築 部 分)
	1 階 75.16㎡	増築された形跡は確認できない。
	2 階 52.90㎡	
	延べ 128.06㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
	間 取 り	4 L D K + 納戸
品 等	優 る	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	債務者が占有し、債務者自身が代表取締役である法人の事務も行っている。法人と債務者の間に家賃の授受はないとの由である。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無	附属建物はない。
	構 造 ・ 階 層 ・ 用 途	
	建 築 時 期 ・ 面 積	

特 記 事 項	○建築確認（計画変更後）
	建築確認年月日 平成9年3月24日
	建築確認番号 第H08認建柏市002621号
	建 築 主 個人（債務者）
	主要用途 一戸建ての住宅
	工事種別 新 築
	○完了検査
	（検査済証）
	完了検査を受けた記録は確認できない。
	（柏市建築指導課にて確認。）
	○以前、建物内で犬を飼育していたとの由である。建物内部に
	これにより多少傷んでいる箇所がある。
	○1階 トイレのドアが開閉しづらい。
	○債務者の言によれば「食洗器とガスコンロが不調です。」との
	由である。
	○内壁に2箇所（数個）の小穴が生じている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1, 2）

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 補 正 率 エ	土 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1, 2 (土 地)	141,000	0.60	200.51	0.90	15,267,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

○地価公示価格（柏－4）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 179,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{123} & = & 141,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

●時 点 修 正 : 標準価格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・南東 + 4 %

●地 域 格 差 : 街路条件+15%, 環境条件+10%, 行政的条件△2 %, 合計+23%

イ 個 別 格 差 : 方位・南西+3 %, 形状△30%, セットバックが必要△1 %, 私道の持分を有していない△2 %, 地積過大△10%, 合計△40%

ウ 地 積 : 200.51㎡（登記簿上の合計面積）

エ 建付減価補正率: 築年数の古い中古建物の存在を考慮 △10%

(2) 建 物 (物件 3)

目的物件の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3 (主である建物)	300,000	128.06	0.11	4,226,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

●耐用年数に基づく方法

経過年数28年、経済的残存耐用年数2年、最終残価率5%の定額法を適用し、耐用年数に基づく現価率(残価率)を11%と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{28}{28 + 2} = 0.11$$

●観察減価法

経年相応の状態と判断

$$\therefore \text{現価率} : 0.11 \times 1.00 = 0.11$$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、土地(物件1, 2)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件3)については土地利用権等価格を加算する。さらに土地、建物とも市場性修正及び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	地積割合 イ	敷土地利用権 割合 ウ	土地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	15,267,000	$\frac{197.21}{200.51}$	0.20	3,003,000
2	15,267,000	$\frac{3.30}{200.51}$	0.60	151,000
合 計				3,154,000

敷土地利用権割合 : 物件1 場所的利益 0.20
物件2 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) ア (1(1)オ, 1(2)エ)	地積 割合 イ	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) ウ (2(1)エ)	持分 エ	占有 減価率 オ	市場性 修正率 カ	競売市場 修正率 キ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ×キ
1 (土地)	15,267,000	$\frac{197.21}{200.51}$	－ 3,003,000	$\frac{1}{4}$	1.00	0.70	0.80	1,680,000
2 (土地)	15,267,000	$\frac{3.30}{200.51}$	－ 151,000	—	1.00	1.00	0.80	80,000
3 (建物)	4,226,000	—	＋ 3,154,000	—	1.00	1.00	0.80	5,900,000
一 括 価 格 (合 計)								7,660,000

オ 占有減価： 特に考慮しない。±0%

カ 市場性修正： 物件1 共有減価 △30%

キ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、
競売市場修正率として 0.80 を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示標準地（柏－4）

所 在	柏市旭町6丁目921番50 「旭町6－1－47」
価 格	179,000円/㎡
位 置	JR常磐線、東武鉄道野田線 柏駅 の南西方約1.1km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	135㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南東5m私道
用途指定等	1低専（50/100）
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

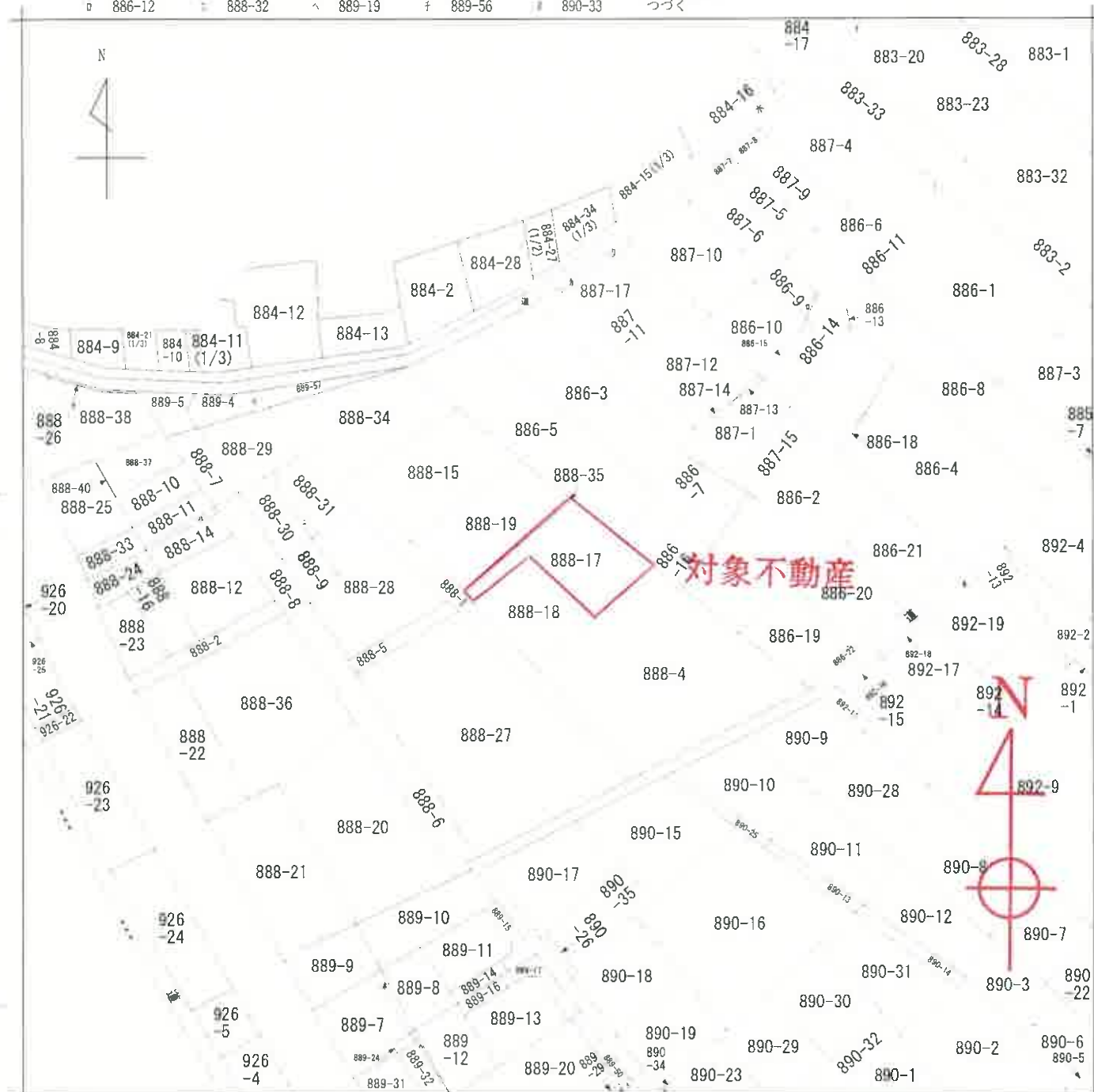
1. 目的物件の位置図
2. 公図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 建物間取図

以 上



883-41 888-13 889-18 889-49 889-58 892-20
 886-12 888-32 889-19 889-56 890-33 つづく

888-39
 887-16
 887-18



地番
 区域見出

旭町4丁目

旭町4丁目

請 求 部 分	所 在	柏市旭町四丁目				地 番	888番17			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 分		座 標 系 又 号 番 号 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		

A3をA4に縮小

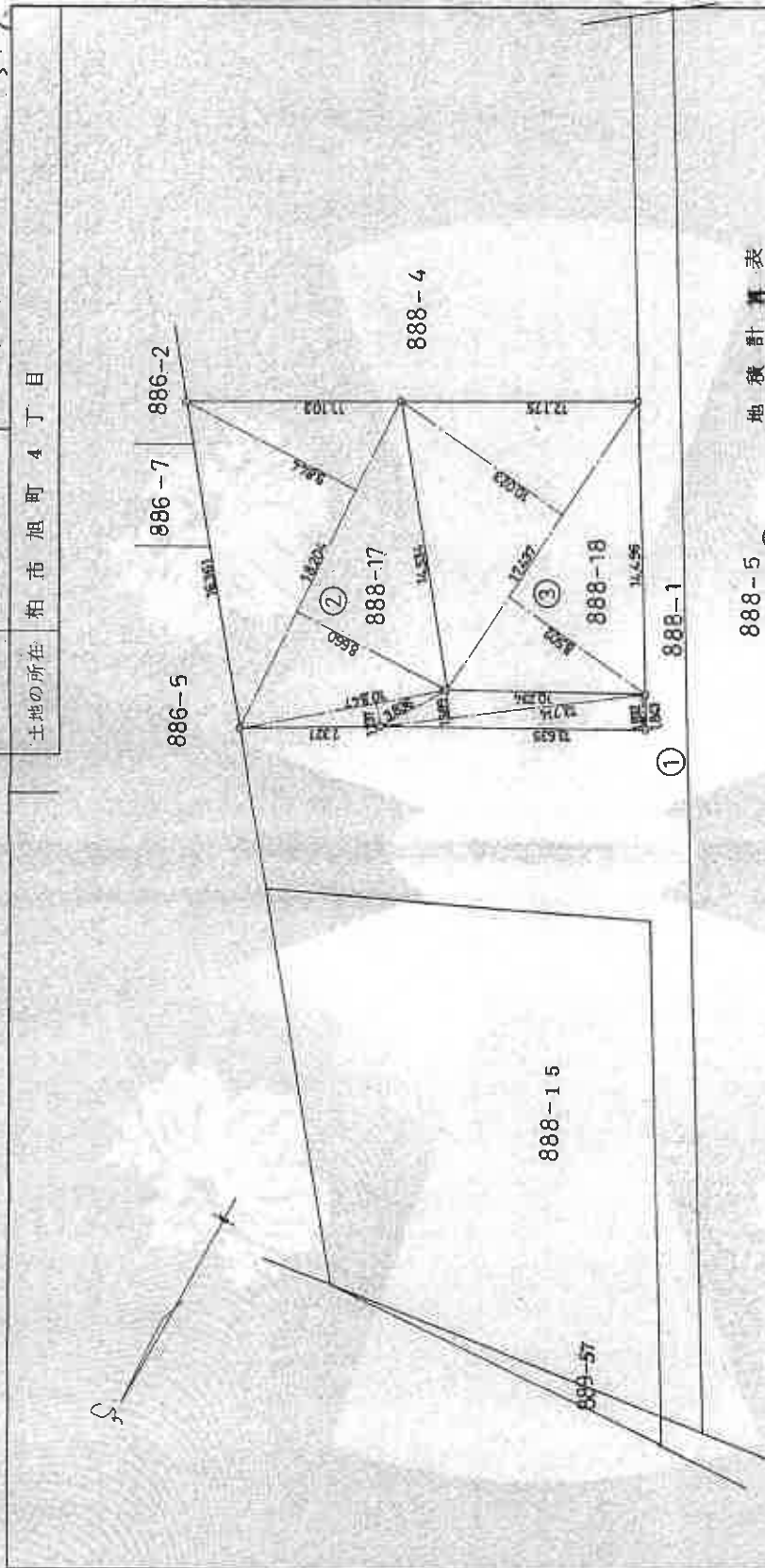
登記年月日：昭和54年4月2日

203652

100地積測量図 5442

地番 888-17-18

土地の所在 柏市旭町4丁目



地積計算表

888-5	②	$18,204 \times (8,650 + 9,844) = 336,846,818$
888-17		$10,874 \times 1,237 = 13,417,739$
		$13,714 \times (1,389 + 1,832) = 44,172,794$
		$= 394,437,349$
		$= 197,218,674.5$
		197.21 m^2
888-18	③	$17,437 \times (8,502 + 10,023) \div 2 = 161,510,725$
		161.51 m^2

物件]

作製者 土井

(昭和54年3月31日作製)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月7日 千葉県方法務局柏支局

登記官

登記年月日：平成9年4月15日

203665

測量図 9415

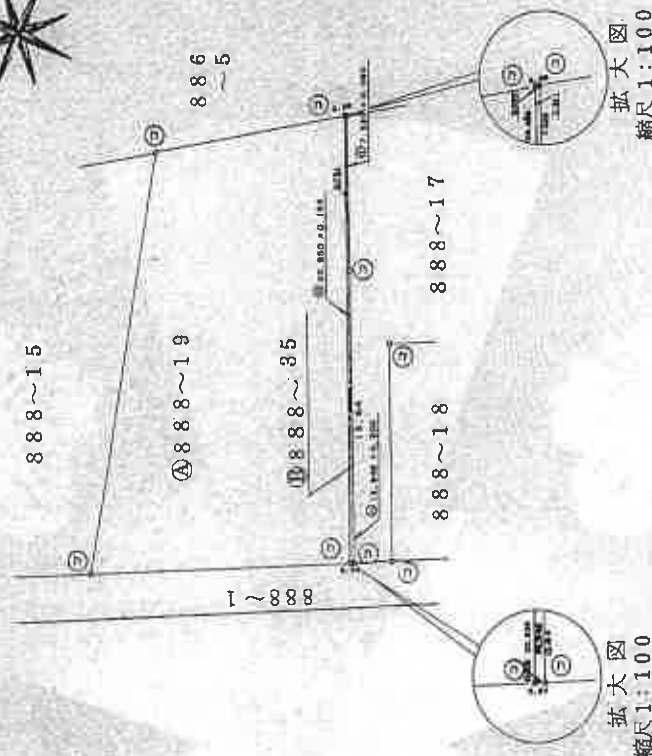
地番	888-19 888-35
土地の所在	柏市旭町4丁目

三斜求積表

測量①	888-35
NO.	
イ	辺 高 さ 積
ロ	7.320 0.090 0.658800
ハ	20.950 0.154 3.226300
	13.646 0.200 2.729200
	総 積 6.614300
	3.3071500
	3.30 m ²

測量②	888-19
公簿	
223.2273225	換 計 3.3071500
	換 地 積 219.9201725
	219.92 m ²

物件2



拡大図
縮尺 1:100

拡大図
縮尺 1:100

番号	地目	面積
①	石	換
②	アスファルト杭	換
③	コンクリート杭	換
④	金	換

作製者

申請人

(平成9年3月8日作成)

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月7日 千葉地方裁判所 柏支部

登記官

登記年月日：平成9年10月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月7日 千葉県方法務局柏支局

登記官

7128

各階平面図

888番17

家屋番号

建物図面

柏市旭町4丁目888番地17

建物の所在

(単位はm)

1 階



求積表

6.415 X 0.915	=	7.699725
10.245 X 6.505	=	67.483325
合計		75.183050
床面積		75.16 m ²

(単位はm)

2 階



求積表

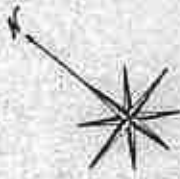
6.585 X 3.660	=	24.101100
7.500 X 3.840	=	28.800000
合計		52.901100
床面積		52.90 m ²

作製者

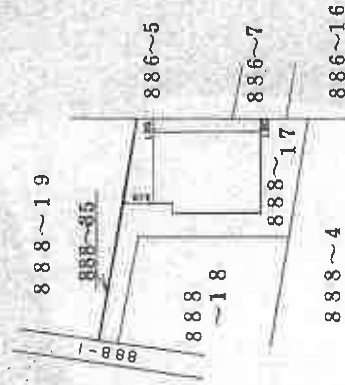
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

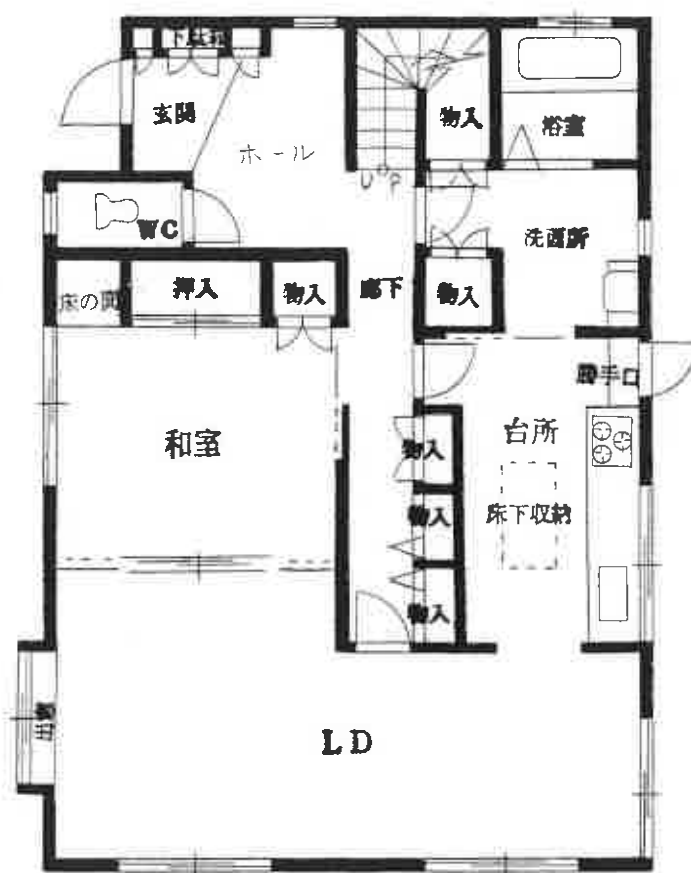


(単位はm)

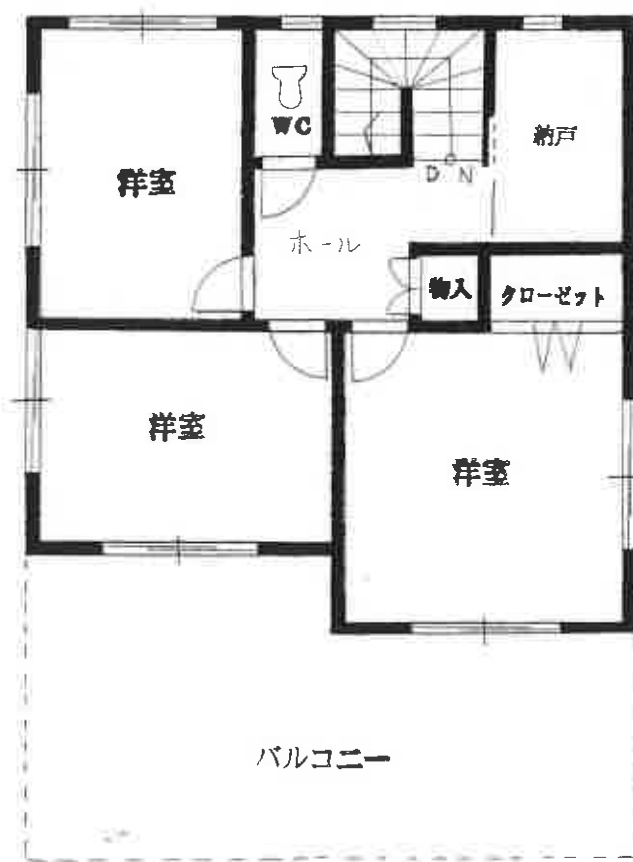


F191016

間取図



1階



2階