令和　６年（ケ）第　　１４５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年１０月２８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１１月１９日　午前　９時００分から 令和　７年１１月２７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　７年１２月　４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１２月１８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１２月　５日　午前　９時００分から 令和　７年１２月　９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１０月２８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	6,260,000 5,008,000	一括	1,252,000	57,905	12,406
1	3,260,000				
2	1,330,000				
3	650,000				
4	1,020,000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　１４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９５．７１平方メートル

２　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８．９２平方メートル

３　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．１２平方メートル

４　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１６番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９．７６平方メートル

令和　6年（ケ）第　　１４５号

求　意　見　書

張　間　雄　次　殿

令和　7年　9月２２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につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から１４日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

（1）相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和　　年　　月　　日

評価人　　印

令和　６年（ケ）第　　１４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９５．７１平方メートル

２　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８．９２平方メートル

３　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．１２平方メートル

４　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１６番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９．７６平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	4,660,000	3,260,000	1
2	1,900,000	1,330,000	1
3	930,000	650,000	1
4	1,450,000	1,020,000	1
1～4	8,940,000	6,260,000	一括
（備　　考）			

令和　6年（ケ）第　　１４５号

物　件　明　細　書

令和　7年　6月２６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１～４】
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。

令和　６年（ケ）第　　１４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９５．７１平方メートル

２　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８．９２平方メートル

３　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．１２平方メートル

４　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１６番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９．７６平方メートル

令和６年(ケ)第１４５号
令和７年２月３日受理
令和７年４月１８日提出

現況調査報告書

（２分冊の１）

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

令和　６年（ケ）第　　１４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９５．７１平方メートル

　　所有者　相都建設株式会社

２　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８．９２平方メートル

　　所有者　相都建設株式会社

３　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．１２平方メートル

　　所有者　相都建設株式会社

４　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１６番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９．７６平方メートル

　　所有者　相都建設株式会社

（土地用）

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１～４
現況地目	■宅地（物件１～４）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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 □上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	1　物件１～４一体で、南側で市道に接する約１６ｍの敷地延長部分を有する旗竿形状の画地である。 2　周辺は南東下がりの地勢にあり、敷地延長部分内で約３ｍの高低差があり、コンクリート製の垂直擁壁が造られている(写真１、２、４参照)。 3　物件３土地の接道間口は地積測量図上は４．１９４ｍあるものの、西側隣地境に約０．４ｍの厚みのある擁壁が物件３土地内に造られているため、有効間口は約３．５ｍ程度である。なお、同土地の道路際にゴミ置場として使用されている金属製のカゴが設置されている(写真６参照)。 4　旗状部分は北側及び西側隣地より約３ｍ低く、東側及び南側隣地より約３ｍ高く接している。 5　土地内は雑草が繁茂しており、地表面の状態を確認できない部分が多かったが、平坦でありコンクリートガラ等の廃材混入を疑わせるようなものは認められなかった。
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
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）
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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年2月6日（木） 15：00－15：10	物件所在地	物件確認　不在　占有調査　外観写真撮影
R7年2月28日（金） 15：10－15：45	物件所在地	立入調査(物件確認　物件概測　占有調査　写真撮影) 評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
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

（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	増尾４丁目

請求部分	所　在	柏市増尾四丁目				地　番	1415番2		
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54年11月22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。

（千葉地方法務局柏支局管轄）

令和6年12月11日

千葉地方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：6-1

(1/2)

（　4　枚目）

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6年12月11日　千葉地方法務局

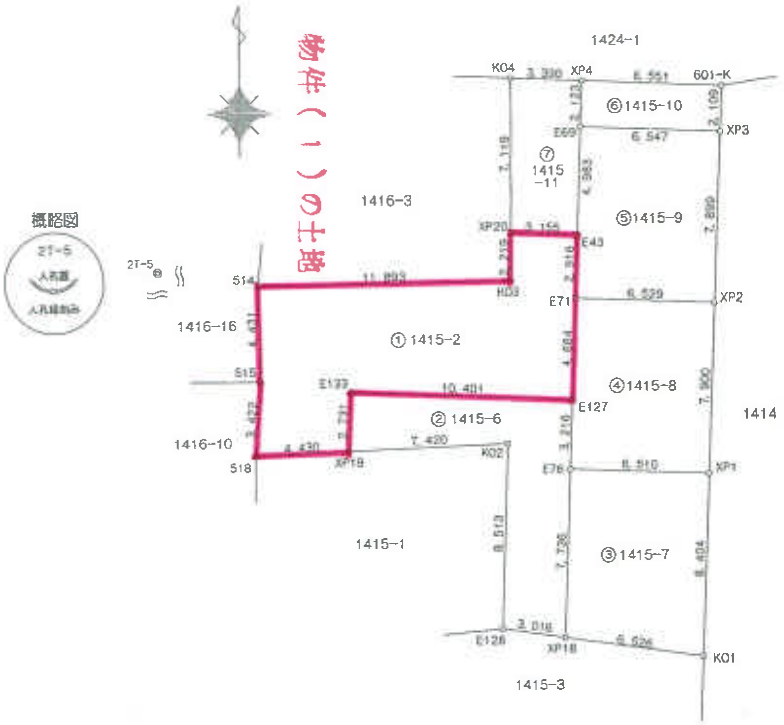
登記官

（5枚目）

地番	1415−2 1415−6ないし−11
土地の所在	柏市増尾四丁目

地積測量図 (1/2)

物件（1）の土地



概略図

概略図

概略図

道路

座標求積表

地番 ① 1415−2

測点	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
518	B	1014.454	944.272	−3.220	−3040.555840	4.430
XP19	A	1014.647	948.698	2.922	2772.095556	2.731
E133	A	1017.376	948.800	2.341	2221.140800	10.401
E127	A	1016.988	959.194	4.293	4117.819842	4.684
E71	A	1021.669	959.368	7.595	7286.399960	2.916
E43	A	1024.583	959.476	3.031	2908.171756	3.155
XP20	A	1024.700	956.323	−2.102	−2010.190945	2.219
K03	A	1022.481	956.313	−2.403	−2298.020139	11.893
514	B	1022.297	944.421	−4.614	−4357.558494	4.431
515	B	1017.867	944.520	−7.843	−7407.870360	3.422
			倍面積		191.432135	
			面積		95.7160675	
			地積		95.71 ㎡	
			坪		28.95 坪	

地番 ② 1415−6

測点	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
XP19	A	1014.647	948.698	−2.406	−2282.567388	7.420
K02	A	1014.970	956.111	−8.184	−7824.812424	8.513
E128	A	1006.463	955.798	−8.927	−8532.408746	3.016
XP18	A	1006.043	958.785	7.311	7009.677135	7.736
E76	A	1013.774	959.074	10.945	10497.064930	3.216
E127	A	1016.988	959.194	3.602	3455.016788	10.401
E133	A	1017.376	948.800	−2.341	−2221.140800	2.731
			倍面積		100.829495	
			面積		50.4147475	
			地積		50.41 ㎡	
			坪		15.25 坪	

地番 ③ 1415−7

測点	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
XP18	A	1006.043	958.785	−8.639	−8282.943615	6.526
K01	A	1005.135	965.248	7.489	7228.742272	8.40[illegible]
XP1	A	1013.532	965.580	8.639	8341.645620	6.510
E76	A	1013.774	959.074	−7.489	−7182.505186	7.736
			倍面積		104.939091	
			面積		52.4695455	
			地積		52.46 ㎡	
			坪		15.87 坪	

地番 ④ 1415−8

測点	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
E76	A	1013.774	959.074	−3.456	−3314.559744	6.510
XP1	A	1013.532	965.580	7.652	7388.618160	7.900
XP2	A	1021.426	965.892	8.137	7859.463204	6.529
E71	A	1021.669	959.368	−4.438	−4257.675184	4.684
E127	A	1016.988	959.194	−7.895	−7572.836530	3.216
			倍面積		103.009806	
			面積		51.5049030	
			地積		51.50 ㎡	
			坪		15.58 坪	

境界	境界標の種類
A	計算点
B	コンクリート杭
C	金鋲
D	合成樹脂杭
E	金属鋲
F	鋲付金属標

作成者	土地家屋調査士
	（令和 2 年 6 月 5 日作成）

申請人	

縮尺	1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日： 令和2年6月17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6年12月11日　千葉地方法務局

登記官

（6 枚目）

地番	1415−1 1415−4, −5
土地の所在	柏市増尾四丁目

地積測量図

座標求積表

地番 ① 1415−1

測点	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
E130	A	1005.739	948.403	−8.184	−7761.730152	7.400
E128	A	1006.463	955.798	8.231	7867.173338	8.513
K02	A	1014.970	956.111	8.184	7824.812424	7.420
XP19	A	1014.647	948.698	−8.231	−7808.733238	7.914
			倍面積		121.522372	
			面積		60.7611860	
			地積		60.76 ㎡	
			坪		18.38 坪	

地番 ② 1415−4

測点	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
527	B	1005.353	944.135	−3.667	−3462.143045	4.251
XP17	A	1005.756	948.367	1.386	1314.436662	0.984
E130	A	1006.739	948.403	8.891	8432.251073	7.914
XP19	A	1014.647	948.698	7.715	7319.205070	4.430
518	B	1014.454	944.272	−5.224	−4932.876928	5.032
526−1	B	1009.423	944.185	−9.101	−8593.027685	4.070
			倍面積		77.845147	
			面積		38.9225735	
			地積		38.92 ㎡	
			坪		11.77 坪	

地番 ③ 1415−5

測点	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
XP17	A	1005.756	948.367	−0.276	−261.749292	7.465
E128	A	1006.463	955.798	0.983	939.549434	7.400
E130	A	1006.739	948.403	−0.707	−670.520921	0.984
			倍面積		7.279221	
			面積		3.6396105	
			地積		3.63 ㎡	
			坪		1.10 坪	

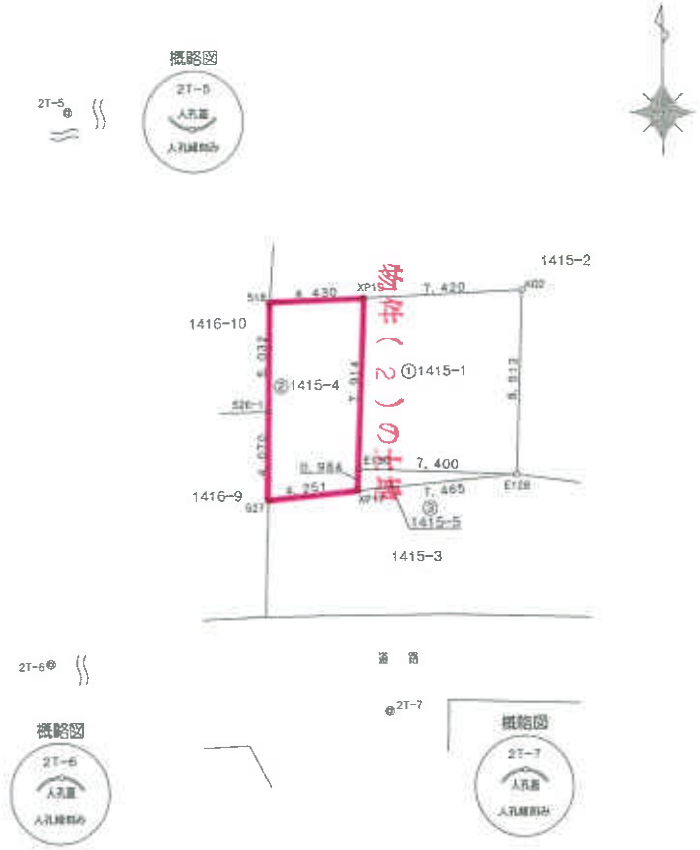
合計　103.3233700 ㎡

座標系の種類：任意座標

座標リスト			
点名	X	Y	種類
2T−5	1041.651	923.637	人孔蓋閉み
2T−6	998.115	922.322	人孔蓋閉み
2T−7	995.548	949.719	人孔蓋閉み

測量年月日：令和　2年　4月　9日

記号	境界標の種類
A	計算点
B	コンクリート杭
C	金属鋲
D	合成樹脂鋲
E	金属鋲
F	貼付金属板



作成者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	1/250
	（令和　2年　6月　5日作成）				

A3判をA4判に縮小

請求番号：6-3

登記年月日：令和2年6月17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6年12月11日　千葉地方法務局　登記官

（7 枚目）

地積測量図

地番	1415-3 1415-12ないし-15
土地の所在	柏市増尾四丁目

座標求積表

地番 ① 1415-3						
測点	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
E20	A	1000.878	958.593	-5.189	-4974.139077	0.807
E9	A	1000.854	959.400	-1.133	-1087.000200	4.570
E8	B	999.745	963.833	-1.243	-1198.044419	1.203
986	A	999.611	965.029	5.390	5201.506310	5.528
K01	A	1005.135	955.248	6.432	6208.475136	6.526
XP18	A	1006.043	958.785	-4.257	-4081.547745	5.169
			倍面積		69.250005	
			面積		34.6250025	
			地積		34.62 ㎡	
			坪		10.47 坪	

地番 ② 1415-12						
測点	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
E129	A	1000.966	955.593	-5.585	-5336.986905	3.001
E20	A	1000.878	958.593	5.077	4866.776661	5.169
XP18	A	1006.043	958.785	5.585	5354.814225	3.016
E128	A	1006.463	955.798	-5.077	-4852.586446	5.501
			倍面積		32.017535	
			面積		16.0087675	
			地積		16.00 ㎡	
			坪		4.84 坪	

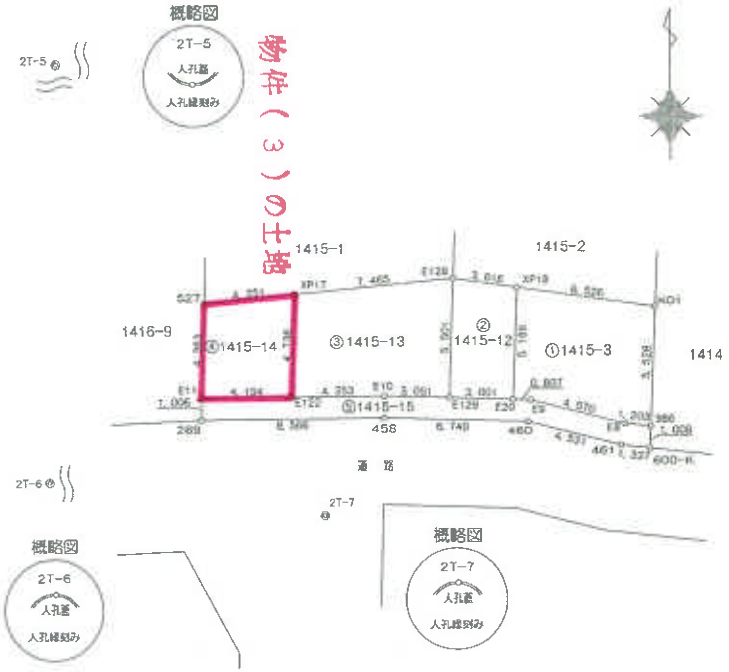
地番 ③ 1415-13						
測点	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
E122	A	1001.023	948.190	-4.700	-4456.493000	4.353
E10	A	1001.056	952.543	-0.057	-54.294951	3.051
E129	A	1000.966	955.593	5.407	5166.891351	5.501
E128	A	1006.463	955.798	4.790	4578.272420	7.465
XP17	A	1005.756	948.367	-5.440	-5159.116480	4.735
			倍面積		75.259340	
			面積		37.6296700	
			地積		37.62 ㎡	
			坪		11.38 坪	

地番 ④ 1415-14						
測点	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
E11	A	1000.992	943.996	-4.330	-4087.502680	4.194
E122	A	1001.023	948.190	4.764	4517.177160	4.735
XP17	A	1005.756	948.367	4.330	4106.429110	4.251
527	B	1005.353	944.135	-4.764	-4497.859140	4.353
			倍面積		38.244450	
			面積		19.1222250	
			地積		19.12 ㎡	
			坪		5.78 坪	

地番 ⑤ 1415-15						
測点	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
289	B	999.987	943.954	-0.941	-888.270124	8.566
458	A	1000.051	952.530	-0.129	-122.876370	6.740
460	A	999.858	959.267	-1.298	-1245.128556	4.531
461	A	998.753	963.661	-1.254	-1208.430894	1.337
600-K	A	998.604	964.990	0.858	827.981420	1.008
986	A	999.611	965.029	1.141	1101.098089	1.203
E8	B	999.745	963.833	1.243	1198.044419	4.570
E9	A	1000.854	959.400	1.133	1087.000200	0.807
E20	A	1000.878	958.593	0.112	107.362416	3.001
E129	A	1000.966	955.593	0.178	170.095554	3.051
E10	A	1001.056	952.543	0.057	54.294951	4.353
E122	A	1001.023	948.190	-0.064	-60.684160	4.194
E11	A	1000.992	943.996	-1.036	-977.979856	1.006
			倍面積		42.487079	
			面積		21.2435395	
			地積		21.24 ㎡	
			坪		6.42 坪	

合計　45 ㎡

概略図



番号	境界標の種類
A	鋲 飾 点
B	コンクリート杭
C	金 属 標
D	合成樹脂杭
E	金 属 鋲
F	結付金属標

座標系の種類：任意座標

座標リスト			
点名	X	Y	種類
2T-5	1041.651	923.637	人孔縁刻み
2T-6	998.115	922.322	人孔縁刻み
2T-7	995.548	949.719	人孔縁刻み

測量年月日：令和　2年　4月　9日

作成者	土地家屋調査士	（令和　2年　6月　5日作成）	申請人		縮尺	1/250

A3判をA4判に縮小

請求番号：6-4

登記年月日： 令和2年6月17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6年12月11日　千葉地方法務局

登記官

（8 余白）

地番	1416-3, -20
土地の所在	柏市増尾四丁目

地積測量図

座標求積表

地番 ① 1416-3						
測点	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	距長
E42	A	1025.134	944.682	-1.422	-1343.337804	11.649
XP20	A	1024.700	956.323	6.685	6393.019255	7.119
K04	A	1031.819	956.354	7.559	7229.079886	11.123
481	B	1032.259	945.240	-2.433	-2299.768920	2.911
508	B	1029.386	944.773	-6.137	-5798.071901	3.264
509	B	1026.122	944.773	-4.252	-4017.174796	0.992
			倍面積		163.745720	
			面積		81.8728600	
			地積		81.87 ㎡	
			坪		24.76 坪	

地番 ② 1416-20						
測点	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	距長
514	B	1022.297	944.421	-2.653	-2505.548913	11.893
K03	A	1022.481	955.313	2.403	2298.020139	2.219
XP20	A	1024.700	956.323	2.653	2537.124919	11.649
E42	A	1025.134	944.682	-2.403	-2270.070846	2.849
			倍面積		59.525299	
			面積		29.7626495	
			地積		29.76 ㎡	
			坪		9.00 坪	

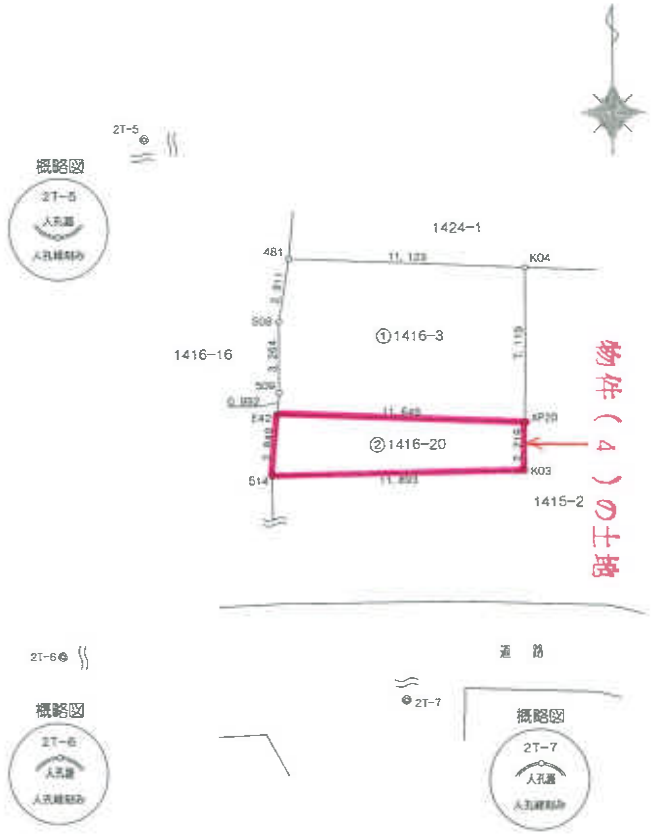
合計　111.6355095 ㎡

座標系の種類：任意座標

座標リスト			
点名	X	Y	種類
2T-5	1041.651	923.637	人孔縁刻み
2T-6	998.115	922.322	人孔縁刻み
2T-7	995.548	949.719	人孔縁刻み

測量年月日：令和　2年　4月　9日

記号	境界標の種類
A	計算点
B	コンクリート杭
C	金属鋲
D	合成樹脂杭
E	金属鋲
F	鋲付金属杭



作成者	土地家屋調査士 （令和 2年 6月 5日作成）	申請人		縮尺	1/250

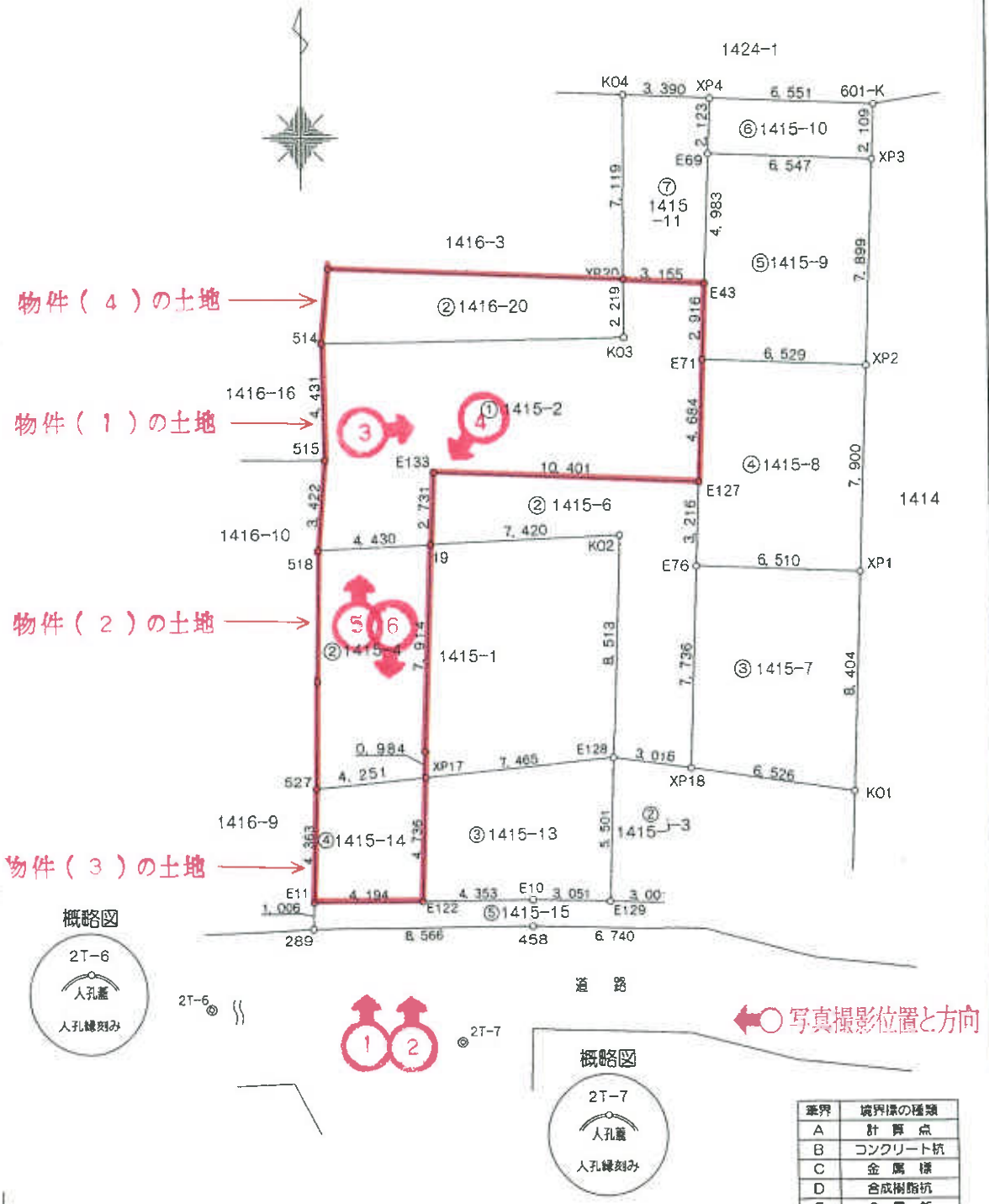
A3判をA4判に縮小

請求番号：6-5

地　　番	1415−2 1415−6ないし−11
土地の所在	柏市増尾四丁目

地積測量図

(1/2)



筆界	境界標の種類
A	計算点
B	コンクリート杭
C	金属標
D	合成樹脂杭
E	金属鋲
F	貼付金属標

申請人		縮尺	1/250

本紙は地積測量図を合成して作成した

1

2

物件１、４土地

物件２、３土地

3

4

5

6

B1十

令和６年（ケ）第１４５号
令和７年　２月２８日 現地調査
令和７年　４月１７日 評　　価
第1258560-1(ケ-1377-1) 発行番号
令和７年　４月２３日 提 出 日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

評　　価　　書

２分冊の１

評価人 不動産鑑定士
張 間 雄 次

第１　評価額

一　括　価　格	
金８，９４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，６６０，０００円
物件２（土地）	金１，９００，０００円
物件３（土地）	金９３０，０００円
物件４（土地）	金１，４５０，０００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。

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。

５　物件１～４土地は，一体として接道をしており，一画地として開発造成されているので，一体画地として評価する。

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
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。

令和　６年（ケ）第　　１４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９５．７１平方メートル

　　所有者　相都建設株式会社

２　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８．９２平方メートル

　　所有者　相都建設株式会社

３　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１５番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９．１２平方メートル

　　所有者　相都建設株式会社

４　所　　在　　柏市増尾四丁目

　　地　　番　　１４１６番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９．７６平方メートル

　　所有者　相都建設株式会社

第４　目的物件の位置・環境等

○　土地の概況及び利用状況等（物件１～４）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">東武野田線「増尾駅」の北東方，道路距離約１．１km
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">戸建住宅が建ち並び，アパート等が混在し空地や農地も見られる住宅地域</td></tr>
<tr><td rowspan="5">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）</td><td>都市計画区分</td><td>都市計画区域，市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第一種低層住居専用地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>指定５０％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>指定１００％</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>なし</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td>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</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">形状（袋地），地勢（北方に高い。接面道路とほぼ等高に接しているが擁壁や一部傾斜地で約３ｍ高く宅盤部分がある。），接道方向（南），間口（約４ｍ），奥行（約２４ｍ），地積（１８３．５１㎡（登記数量））</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">南側市道（７０３０１），幅員（約５ｍ），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（ほぼ等高）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>第４２条第１項第１号</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>なし</td></tr>
<tr><td>建築の可否</td><td>可能</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件１～４土地は，開発行為により造成された地域の１画地となっている。道路に面する駐車スペースから宅盤部分へ登る通路は傾斜地の状態であり，階段は設けられていない。雑草や灌木が繁茂している。周囲は，ＲＣ擁壁やブロック積擁壁，道路端等で区切られている。周辺は、戸建住宅等の敷地等として利用されている。</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">上水道　あり

ガス配管　あり

下水道　なし（特記事項参照）</td></tr>
</table>

し」とした。）	
土壌汚染等	宅地開発される以前は山林等であったと思われ，対象地に起因する土壌汚染の存在する可能性は低いと推定される。 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される。 既知の埋蔵文化財包蔵地の範囲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	柏市ハザードマップでは，内水浸水のおそれがあるとされている。 柏市ハザードマップ参照。 前記「下水道」は，物件土地が更地であるので，下水道に接続されていないが，引き込みがされているかは，明確ではない。接面市道下には本管は埋設され，間口付近の市道には桝が設けられている。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

○　物件１～４（土地）

目的土地の更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	更地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ＝エ
1	90,200	0.75	95.71	6,475,000
2	90,200	0.75	38.92	2,633,000
3	90,200	0.75	19.12	1,293,000
4	90,200	0.75	29.76	2,013,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（柏－３８）

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

97,500円／㎡×　102.0／100　×　100／105　×　100／105　＝　90,200円／㎡

◇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＋５

◇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：袋地－15，高低差－10，総和－25

ウ　地　　積：登記数量による。

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。

○　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（1○エ）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）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	6,475,000	------	1.0	0.90	0.8	4,660,000
2	2,633,000	------	1.0	0.90	0.8	1,900,000
3	1,293,000	------	1.0	0.90	0.8	930,000
4	2,013,000	------	1.0	0.90	0.8	1,450,000
合　計						8,940,000

ウ　占有減価修正：なし。

エ　市 場 性 修 正：階段が築造されておらず，直ちに宅地としての利用ができないので，有効需要が減退するため，市場性修正として－10％と判定した。

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　参考価格資料

公示価格（柏－３８）

所　　在	千葉県柏市増尾８丁目９４番４４
住居表示	増尾８－３－５
価　　格	９７，５００円／㎡
位　　置	東武野田線「逆井駅」の北方道路距離約７００ｍに位置する。
価格時点	令和７年１月１日
地　　積	１７５㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	南側幅員５ｍ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	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

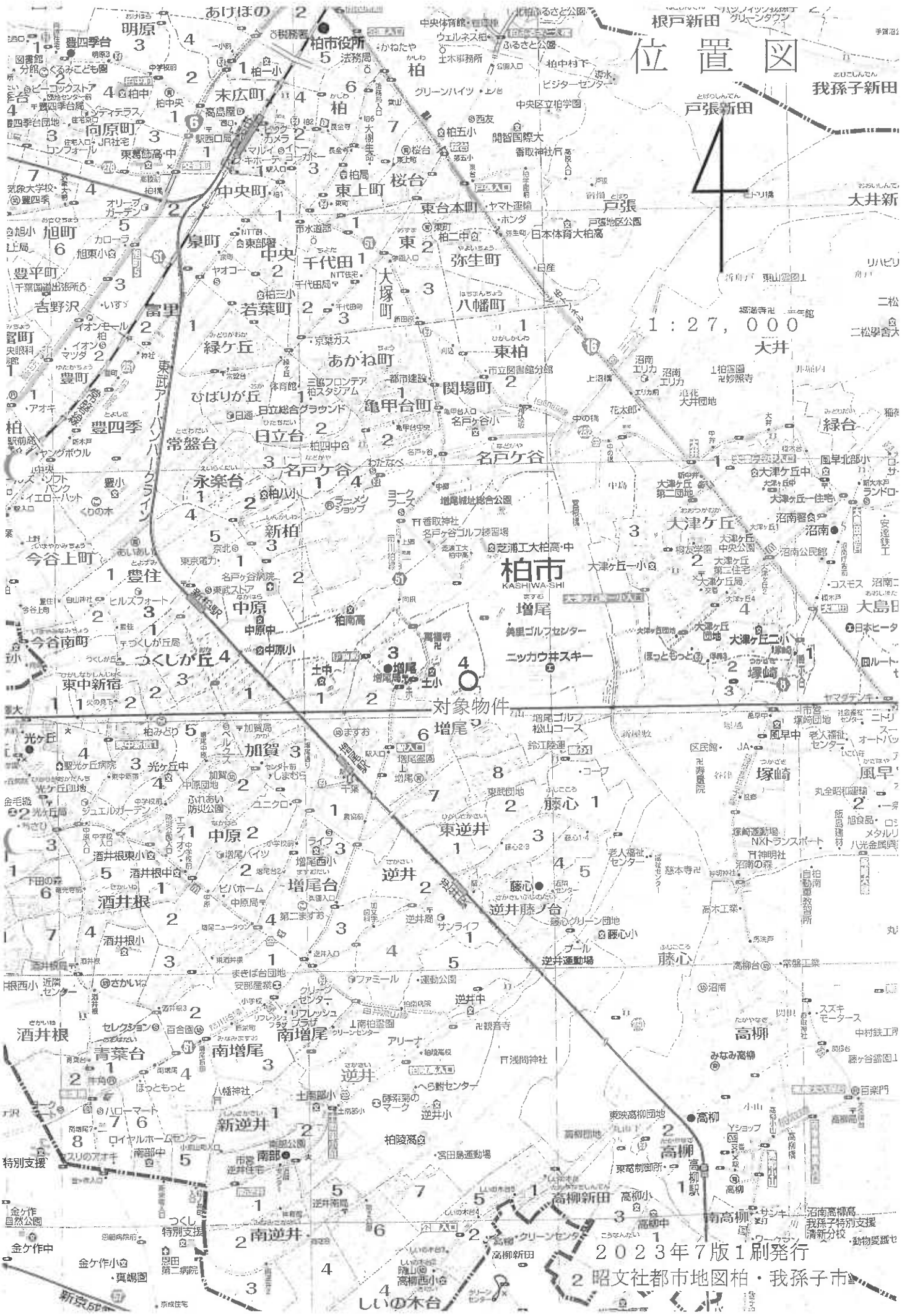
第７　附属資料の表示

１　目的物件の位置図

２　公図写

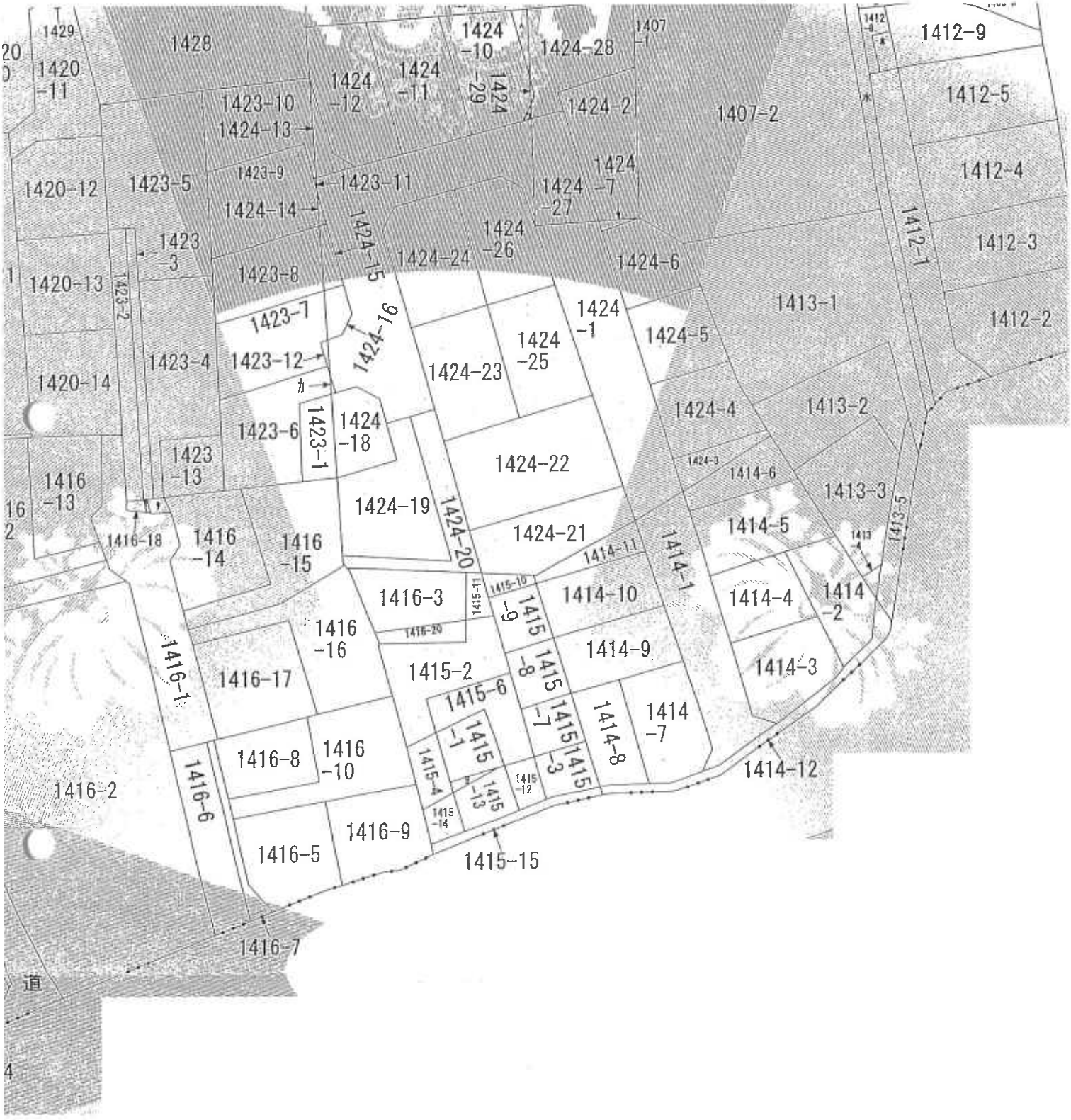
３　地積測量図写

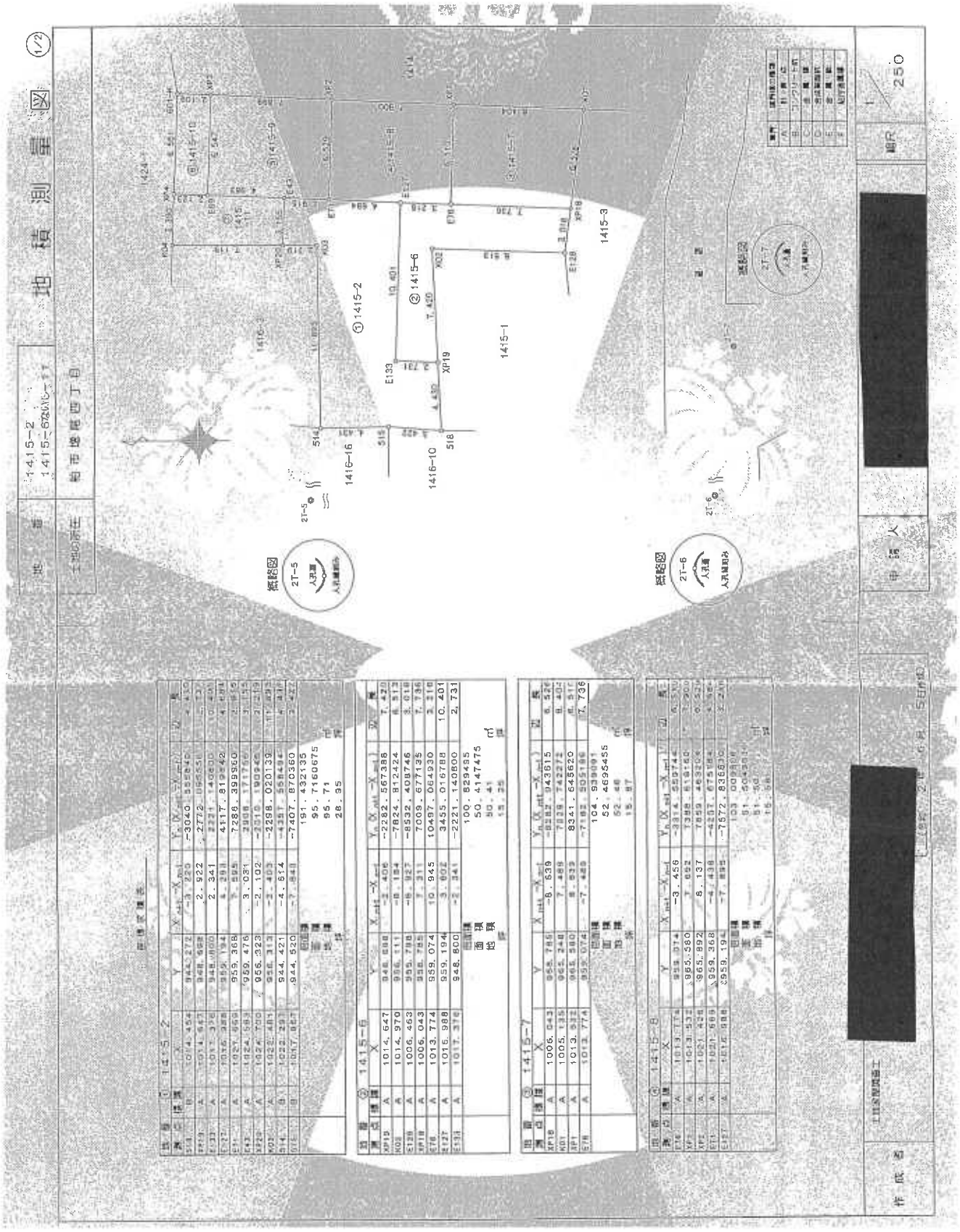
以　上


位置図
4
1：27，000
対象物件
柏市
KASHIWA-SHI
柏市役所
増尾
増尾駅
土中
土小
増尾台
増尾西小
増尾城址総合公園
増尾ゴルフ松山コース
ニッカウ井スキー
東武アーバンパークライン
常磐線
新京成線
2023年7版1刷発行
昭文社都市地図柏・我孫子市

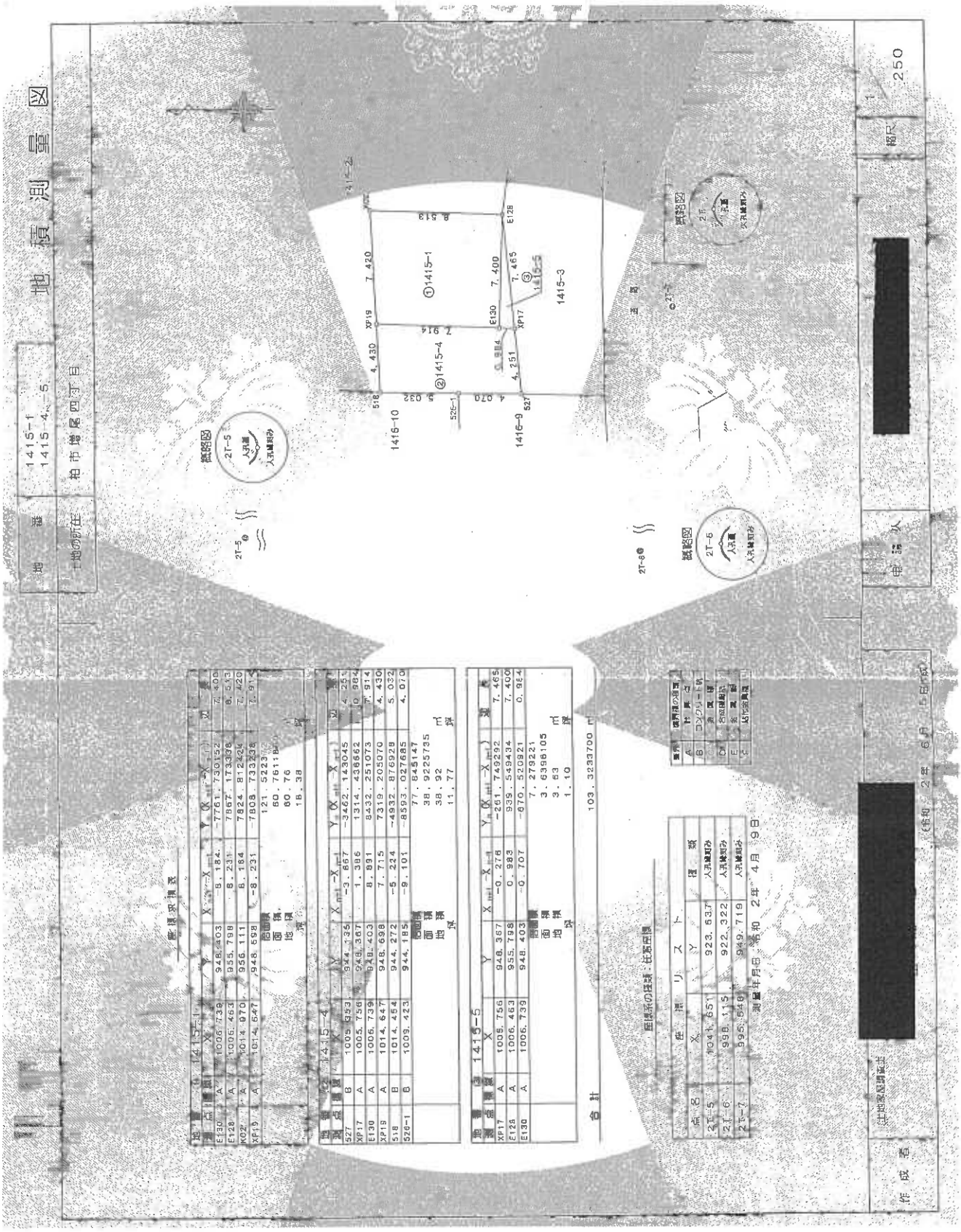
公図写

1／600


1429
1428
1420-11
1424-10
1424-28
1407-1
1412-9
1412-5
1423-10
1424-13
1424-12
1424-11
1424-29
1424-2
1407-2
1412-4
1420-12
1423-5
1423-9
1423-11
1424-14
1424-7
1424-27
1412-1
1412-3
1423-3
1424-26
1424-24
1424-6
1420-13
1423-2
1423-8
1424-15
1424-16
1424-1
1413-1
1412-2
1423-7
1424-5
1424-25
1423-12
1424-23
1420-14
1423-4
カ
1424-4
1413-2
1423-6
1423-1
1424-18
1423-13
1424-22
1424-3
1414-6
1416-13
1413-3
1424-19
1424-20
1414-5
1416-18
1416-14
1416-15
1424-21
1414-11
1414-1
1413
1413-5
1416-3
1415-11
1415-10
1414-10
1414-4
1414-2
1416-20
1415-9
1416-16
1415-8
1414-9
1416-1
1416-17
1415-2
1414-3
1415-6
1415-7
1414-8
1414-7
1416-8
1416-10
1415-1
1415-4
1415-13
1415-12
1415-3
1414-12
1416-2
1416-6
1415-14
1416-9
1416-5
1415-15
1416-7
道


地積測量図
1/2
1415-2
1415-6
1415-1
1415-3
1416-10
1416-16
2T-5
2T-6
縮尺
250
申請人
作成者

Ａ３をＡ４に縮小した。


地積測量図
地番
1415-1
1415-4～5
地の所在
柏市増尾四丁目
縮尺
1/250
1415-1
1415-4
1415-5
1415-3
1416-10
1416-9
概略図
2T-5
2T-6
作成者
柏市長

A３をA４に縮小した。

地積測量図

地番	1415-3 1415-12ないし-15
土地所在	柏市塚崎四丁目

座標求積表

① 1415-3

測点	境界	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
E20	A	1000.816	958.593	-5.189	-4974.139017	10.207
E9	A	1000.854	959.400	-1.133	-1087.000200	4.530
E8	B	999.745	963.833	-1.242	-1198.430630	1.203
986	A	999.811	965.029	5.390	5201.501900	5.528
601	A	1005.135	963.248	6.432	6208.475136	14.526
XF18	A	1006.043	958.785	-4.257	-4081.547145	7.169

倍面積 89.250005
面積 34.6250025
地積 34.62 ㎡
坪 10.47 坪

② 1415-12

測点	境界	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
E129	A	1000.966	955.593	-5.585	-5336.986905	3.001
E20	A	1000.816	958.593	5.077	4866.776661	5.089
XF18	A	1006.043	958.785	5.585	5354.814225	3.016
E128	A	1006.463	955.798	-5.077	-4852.585446	5.551

倍面積 32.017535
面積 16.0087675
地積 16.00 ㎡
坪 4.84 坪

③ 1415-13

測点	境界	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
E122	A	1001.023	948.190	-4.700	-4456.493000	4.353
E10	A	1001.056	952.543	-0.057	-54.294951	3.051
E129	A	1000.966	955.593	5.407	5166.891351	5.501
E128	A	1006.463	955.798	4.790	4578.272420	7.465
XF17	A	1005.756	948.367	-5.440	-5159.116480	4.736

倍面積 75.299340
面積 37.6496700
地積 37.62 ㎡
坪 11.38 坪

④ 1415-14

測点	境界	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
E11	A	1000.992	943.996	-4.330	-4087.502680	4.194
E122	A	1001.023	948.190	4.764	4517.177160	4.736
XF17	A	1005.756	948.367	4.330	4106.429110	4.251
527	B	1005.353	944.135	-4.764	-4497.859140	4.363

倍面積 38.244450
面積 19.1222250
地積 19.12 ㎡
坪 5.78 坪

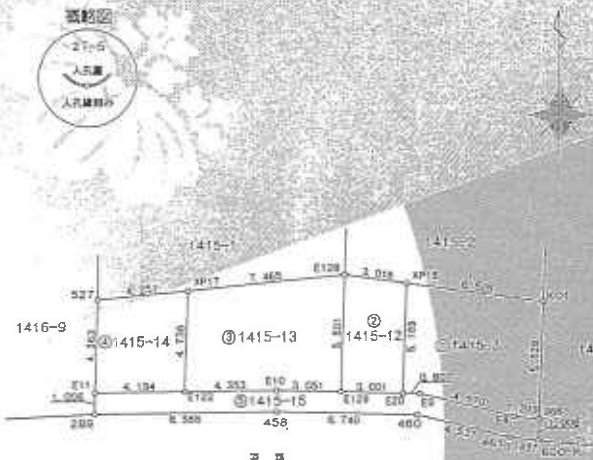
⑤ 1415-15

測点	境界	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
269	B	999.987	943.964	-0.041	-888.370124	18.556
458	A	1000.051	952.530	-0.129	-122.878370	8.340
460	A	999.858	959.267	-1.298	-1345.128568	4.531
461	A	996.753	963.661	-1.254	-1208.430894	1.330
600-K	A	996.604	964.990	0.858	827.961420	15.008
986	A	999.811	965.029	1.141	1101.098089	1.203
E8	B	999.745	963.833	1.243	1198.044419	4.570
E9	A	1000.854	959.400	1.133	1087.000200	0.807
E20	A	1000.816	958.593	0.112	107.362416	3.001
E129	A	1000.966	955.593	0.178	170.095554	3.051
E10	A	1001.056	952.543	0.057	54.294951	4.353
E122	A	1001.023	948.190	-0.064	-60.664160	4.194
E11	A	1000.992	943.996	-0.038	-977.939556	1.008

倍面積 42.481179
面積 21.2415895
地積 21.24 ㎡
坪 6.42 坪

合計 128.6292145 ㎡

概略図



座標系の種類・仕様座標

記号	座標系の種類
A	計算点
B	コンクリート杭
C	金属標
D	鋲(鋲頭部)
E	金属鋲
F	鋲付金属標

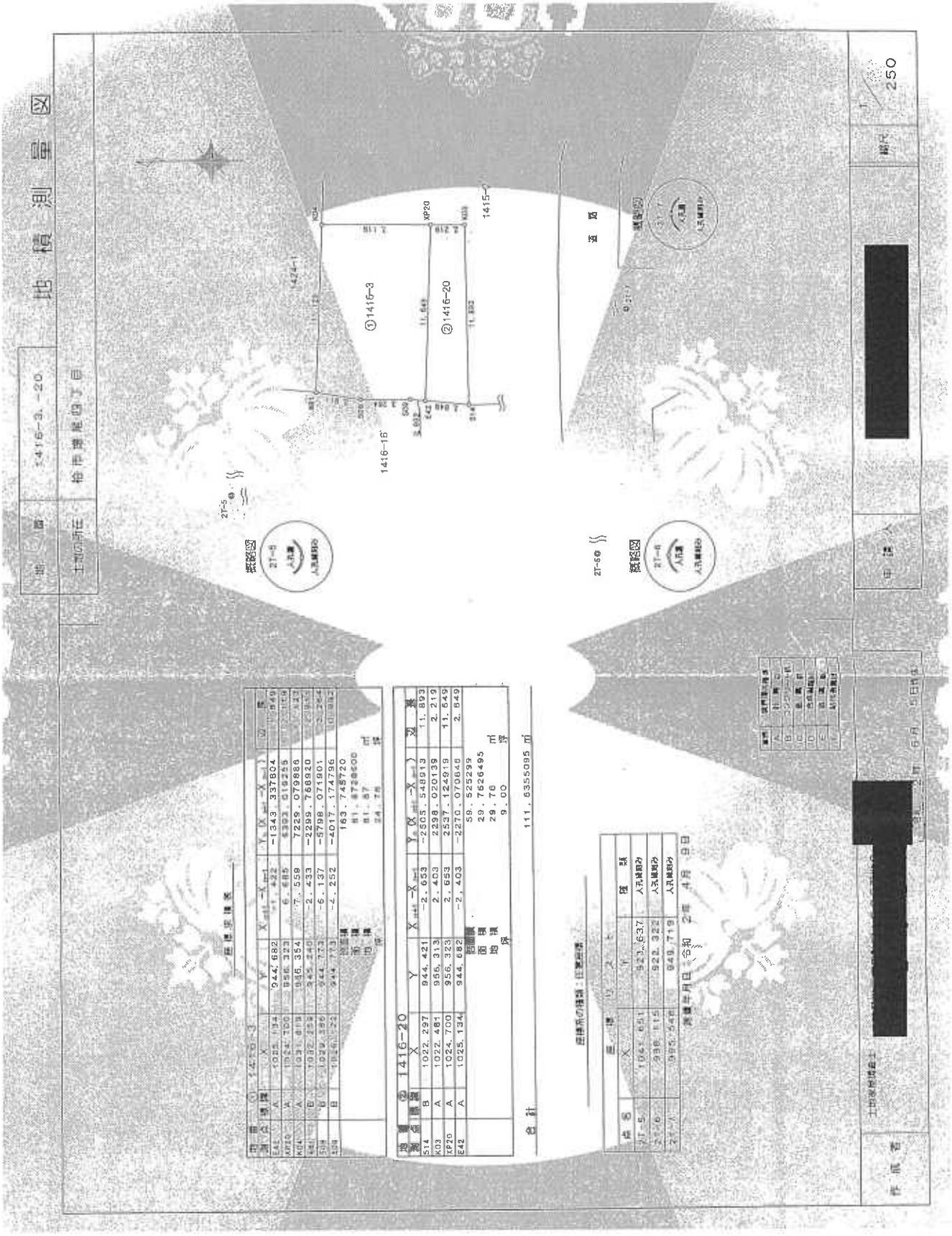
座標リスト			
点名	X	Y	種類
2T-5	1041.651	923.637	人孔縁部み
2T-6	998.116	922.322	人孔縁部み
2T-7	995.548	949.719	人孔縁部み

測量年月日 令和 2年 4月 9日

作成者	土地家屋調査士 [redacted] 令和 2年 6月 5日作成	申請人 [redacted]	縮尺 1/250

12

A3をA4に縮小した。


地積測量図
1416-3, -20
1416-3
1416-20
1416-16
1415-1
1415-7
道路
縮尺
250
[redacted]
[redacted]

Ａ３をＡ４に縮小した。