

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月20日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 若 林 裕 子

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 2月12日 午前 9時00分から 令和 8年 2月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月26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 3月12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 2月27日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 3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 1月20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 柏市大井字栗山
地 番 773番5
地 目 公衆用道路
地 積 115平方メートル

共有者 A 持分8分の4

2 所 在 柏市大井字栗山
地 番 773番6
地 目 宅地
地 積 3.20平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市大井字栗山
地 番 773番7
地 目 宅地
地 積 1.83平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市大井字栗山
地 番 774番1
地 目 宅地
地 積 166.02平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 柏市大井字栗山
 地 番 774 番 3
 地 目 宅地
 地 積 165.66 平方メートル

所有者 A

6 所 在 柏市大井字栗山
 地 番 774 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 9.13 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 4

7 所 在 柏市大井字栗山 774 番地 1
 家屋 番号 774 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 61.50 平方メートル
 2 階 56.50 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 住宅 (倉庫)
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建
 床 面 積 約 13.95 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年12月12日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 若 林 裕 子

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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 柏市大井字栗山
地 番 773番5
地 目 公衆用道路
地 積 115平方メートル

共有者 A 持分8分の4

2 所 在 柏市大井字栗山
地 番 773番6
地 目 宅地
地 積 3.20平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市大井字栗山
地 番 773番7
地 目 宅地
地 積 1.83平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市大井字栗山
地 番 774番1
地 目 宅地
地 積 166.02平方メートル

所有者 A



11

物 件 目 録

5 所 在 柏市大井字栗山
 地 番 774 番 3
 地 目 宅地
 地 積 165.66 平方メートル

所有者 A

6 所 在 柏市大井字栗山
 地 番 774 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 9.13 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 4

7 所 在 柏市大井字栗山 774 番地 1
 家屋 番号 774 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 61.50 平方メートル
 2 階 56.50 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 住宅（倉庫）
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建
 床 面 積 約 13.95 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第110号
令和7年9月5日受理
令和7年10月16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 柏市大井字栗山
地 番 773 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 115 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 4
- 2 所 在 柏市大井字栗山
地 番 773 番 6
地 目 宅地
地 積 3.20 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 柏市大井字栗山
地 番 773 番 7
地 目 宅地
地 積 1.83 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 柏市大井字栗山
地 番 774 番 1
地 目 宅地
地 積 166.02 平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 柏市大井字栗山
地 番 774 番 3
地 目 宅地
地 積 165.66 平方メートル

所有者 A

6 所 在 柏市大井字栗山
地 番 774 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 9.13 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 4

7 所 在 柏市大井字栗山 774 番地 1
家屋 番号 774 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 61.50 平方メートル
2 階 56.50 平方メートル

所有者 A



(3 次)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者) の妻	1 本建物に夫と子供と共に住んでいます。 2 住宅設備機器の不具合について、給湯器が壊れていてお湯が出ません。 3 雨漏りはありません。リビング・ダイニングの天井クロスのは、雨漏り跡ではありません。水回りの水漏れ・排水の詰まりについて、2階のトイレは使っていないので分かりませんが、その他はありません。 4 屋内でペットを飼ったことはありません。 5 離れの建物は、夫が建てたもので、夫が所有しているものです。夫が倉庫として使っています。 6 敷地（物件2～5）の南西側にある足場で組まれた物は、夫が植木を置くために作った物です。直ぐに取り外せます。 7 敷地の西側に立っている電柱は、東京電力のものです。賃料をいくら貰っているかは知りません。 8 本建物と敷地について、東日本大震災による被害はありません。 9 敷地の境界について、北側のフェンスの外側にあるブロック塀までが敷地内であると業者から説明を受けたこと以外は、よく分かりません。 10 東側の接面道路（物件1、6の土地）について、土地共有者間で金銭の授受を含めた使用・管理方法に関する取決めがあるかどうかは、分かりません。 (令和7年10月6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9月11日(木) 14:29-14:47	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和7年9月26日(金)	執行官室	所有者に立入り調査日時の通知書郵送
令和7年9月29日(月)	千葉地方法務局 松戸支局	物件2～5の土地上の建物登記簿の調査
令和7年10月6日(月) 12:50-13:55	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、 A の妻面談聴取、評価人同行

(特記事項)

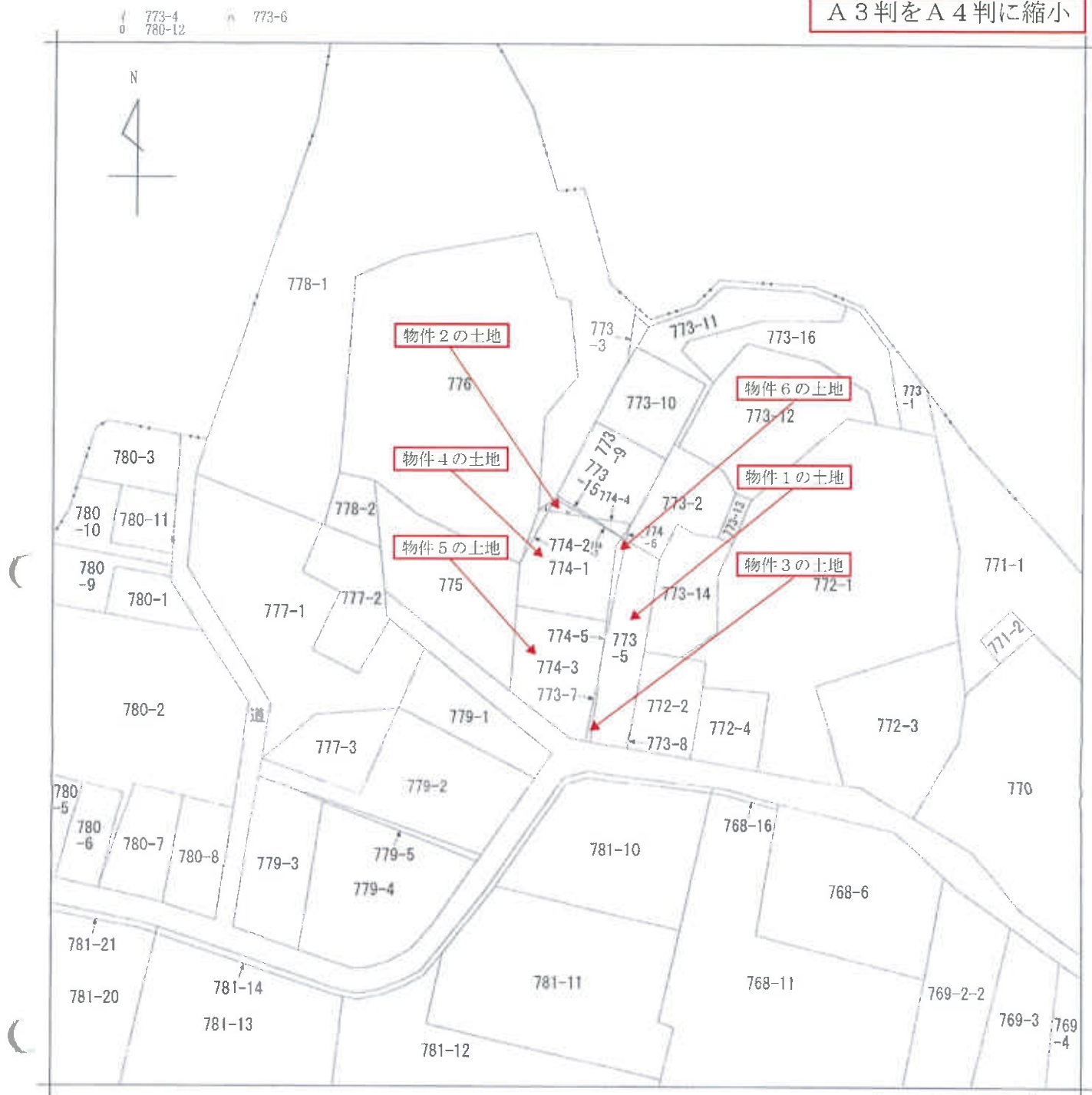
■ 令和7年10月6日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

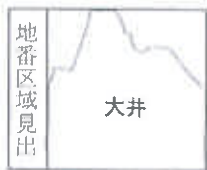
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 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



(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 分	所 在 柏市大井字栗山				地 番 774番1			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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57年8月7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7年8月6日
東京法務局

293530

地積測量図

18.1.18

地番 773-2, 5~8

土地の所在 柏市大井字栗山

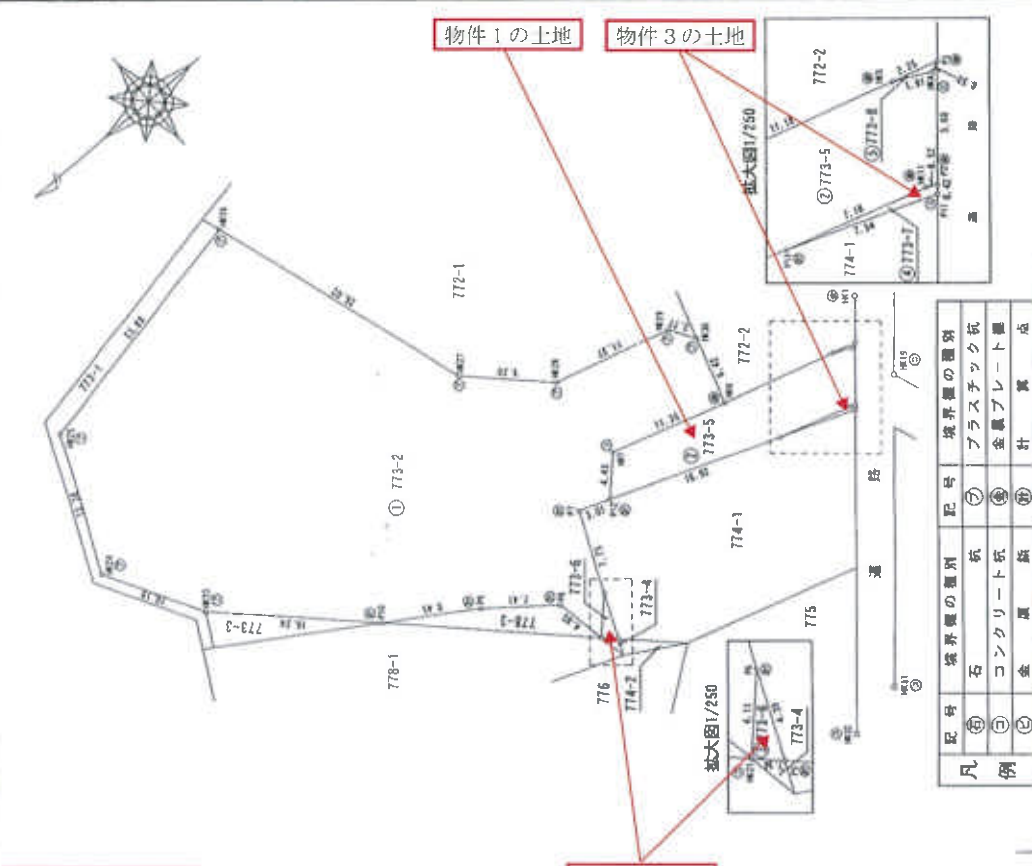
地番	NO	Xn	Yn	Yn(Yn-Yn-1)	Xn-(Yn-Yn-1)
773-2	HK1	540.562	497.325	-1.760	-351.56522
	P5	537.841	500.514	10.140	545.55104
	P7	532.664	507.472	6.958	539.55155
	P12	522.034	526.856	2.188	519.89609
	HK2	524.968	529.461	0.951	526.97468
	HK3	518.965	536.727	1.022	519.95442
	HK4	516.318	542.882	6.484	519.93884
	HK5	517.872	545.171	5.167	518.82725
	HK6	524.968	548.010	4.221	524.96813
	HK7	535.345	552.332	35.327	535.34522
	HK8	544.806	558.397	13.558	544.80610
	HK9	547.384	562.890	-17.323	-547.38410
	HK10	572.382	571.872	-21.987	-572.38210
	HK11	585.385	572.802	-13.953	-585.38510
	P16	555.665	571.719	-16.147	-555.66510
	P3	547.564	568.756	-9.445	-547.56410
	P4	541.641	562.274	-9.227	-541.64110
	合計				133.18
	平均				402.67

地番	NO	Xn	Yn	Yn(Yn-Yn-1)	Xn-(Yn-Yn-1)
773-5	HK4	505.607	502.191	-0.605	-305.89235
	P1	505.160	501.071	0.437	492.81890
	HK5	507.323	503.626	-0.232	-117.68856
	合計				-0.77251
	平均				0.386255
	平均				0.35

地番	NO	Xn	Yn	Yn(Yn-Yn-1)	Xn-(Yn-Yn-1)
773-5	HK1	502.367	506.381		506.381
	HK19	504.125	498.564		498.564
	HK31	522.495	478.654		478.654
	HK32	527.979	475.585		475.585

地番	NO	Xn	Yn	Yn(Yn-Yn-1)	Xn-(Yn-Yn-1)
773-5	P13	532.924	508.554	-8.327	-474.62134
	P17	515.703	508.846	-7.707	-387.45703
	HK11	503.208	498.349	-2.234	-732.47932
	P2	508.741	498.716	4.074	508.74134
	P3	508.190	498.022	4.073	508.19034
	HK4	505.607	502.191	0.605	305.89235
	HK5	507.323	503.626	3.916	108.67886
	HK6	518.965	506.707	6.433	325.10237
	HK7	524.968	509.461	-0.051	-26.97749
	合計				-230.571072
	平均				115.285536
	平均				115.28

地番	NO	Xn	Yn	Yn(Yn-Yn-1)	Xn-(Yn-Yn-1)
773-6	P5	535.524	495.461	2.585	1819.423149
	P8	527.841	505.514	1.566	524.41188
	HK21	540.642	497.523	-4.932	-2181.302985
	合計				-6.402755
	平均				3.2046799
	平均				3.20



物件1の土地

物件3の土地

物件2の土地

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	コンクリート杭	⑦	プラスチック杭
②	金	金属プレート	⑧	金
③	金	金属プレート	⑨	金
④	金	金属プレート	⑩	金
⑤	金	金属プレート	⑪	金
⑥	金	金属プレート	⑫	金

申請人

作製者

18年 1月 13日(制作)

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容の説明した書面である。
(千葉県地方自治局 柏市測量課)
令和7年8月6日 東京地務局

293532

地積測量図 18.1.18

地番 774-1-3-5

土地の所在 柏市大井字柴山

地番	③ 774-1	Xn	Yn	Xn - (YnH-Yn-1)
NO	535 524 496 461	-4.432	-4.543 67.1128	
P5	534 867 492 592	-6.621	-3541.35407	
HK20	522.117 489 840	10.910	5750.846470	
HK15	523.258 503 002	15.526	8124.103708	
HK9	531 531 505 366	2.231	1712.402509	
HK6	532 432 506 233	-4.852	-2583.388176	
PE	537 841 500 514	-3.772	-5255.782252	
合計			-332.044278	
合計面積			166.0221380	
地積			166.02	m ²
坪数			50.22	坪

地番	③ 774-3	Xn	Yn	Xn - (YnH-Yn-1)
NO	527.117 489 840	-15.747	-8300.511339	
PK15	514.222 487 255	8.552	4432.270896	
P1	504 011 498 392	13.185	5965.815535	
P13	516 103 500 340	4.610	2379.282430	
HK10	523 258 503 002	-11.160	-5806.163600	
合計			-331.326478	
合計面積			165.8632390	
地積			165.68	m ²
坪数			50.11	坪

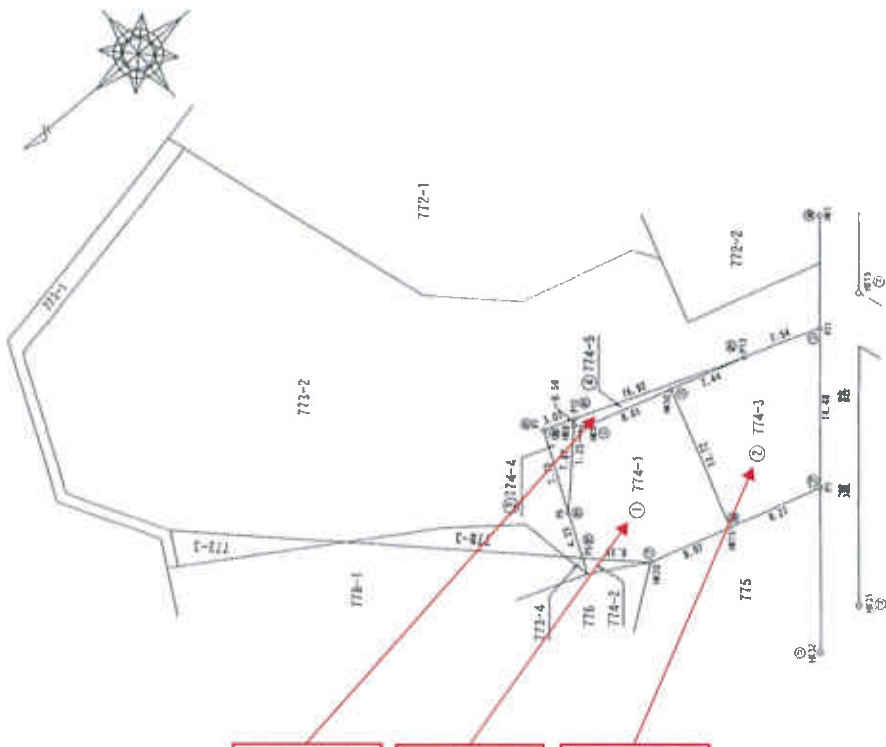
地番	③ 774-4	Xn	Yn	Xn - (YnH-Yn-1)
NO	537 841 500 514	-1.017	-546.984287	
P6	532 034 506 656	7.159	3604.831406	
P12	534 868 507 573	-5.142	-3285.159256	
合計			-22.172187	
合計面積			11.8560735	
地積			11.65	m ²
坪数			3.52	坪

地番	③ 774-5	Xn	Yn	Xn - (YnH-Yn-1)
NO	531 535 505 366	-3.231	-1717.402509	
HK9	523.258 503 002	-4.426	-2315.939508	
PK10	516 109 500 340	3.654	1865.862286	
P12	532 034 506 656	5.293	2816.055962	
HK6	522 432 506 233	-1.239	-685.845070	
合計			-18.269189	
合計面積			9.13	m ²
地積			9.13	m ²
坪数			2.76	坪

観合計地積	352.47	m ²
観合計坪数	106.61	坪

式名	X座標	Y座標
HK1	502.367	506.381
HK19	504.126	498.564
HK31	522.499	476.654
HK22	527.973	475.585

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑥	石	杭	⑦	プラスチック杭
⑦	コンクリート杭		⑧	金属プレート壁
⑧	金網	板	⑨	計
⑨			⑩	算
⑩			⑪	点



作製者

18年 1月 13日(作成)

申請人

縮尺 1/500

（これは断面に記録されている測量を正確に示す断面図である。）
（土地地方公共団体の官公署に提出する。）
令和7年3月31日 東京地方法務局

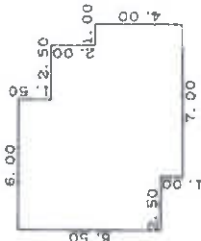
110171 各階平面図

家屋番号 774番1

建物の所在 柏市大井字栗山774番地1

建物図面

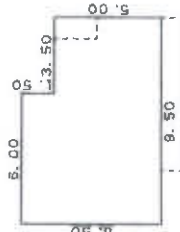
1階



求積表

6.50 x 2.50 = 16.2500
7.50 x 3.50 = 26.2500
6.00 x 2.50 = 15.0000
4.00 x 1.00 = 4.0000
61.5000
61.50㎡

2階



求積表

6.50 x 6.00 = 39.0000
5.00 x 3.50 = 17.5000
56.5000
56.50㎡



物件7の建物

物件6の土地

物件1の土地

物件3の土地

物件2の土地

物件4の土地

物件5の土地

773-2

773-3

773-4

773-5

773-6

774-1

774-2

774-3

774-4

774-5

774-6

774-7

774-8

774-9

774-10

774-11

774-12

774-13

774-14

774-15

774-16

774-17

774-18

774-19

774-20

774-21

774-22

774-23

774-24

774-25

774-26

774-27

774-28

774-29

774-30

774-31

774-32

774-33

774-34

774-35

774-36

774-37

774-38

774-39

774-40

774-41

774-42

774-43

774-44

774-45

774-46

774-47

774-48

774-49

774-50

774-51

774-52

774-53

774-54

774-55

774-56

774-57

774-58

774-59

774-60

774-61

774-62

774-63

774-64

774-65

774-66

774-67

774-68

774-69

774-70

774-71

774-72

774-73

774-74

774-75

774-76

774-77

774-78

774-79

774-80

774-81

774-82

774-83

774-84

774-85

774-86

774-87

774-88

774-89

774-90

774-91

774-92

774-93

774-94

774-95

774-96

774-97

774-98

774-99

774-100

774-101

774-102

774-103

774-104

774-105

774-106

774-107

774-108

774-109

774-110

774-111

774-112

774-113

774-114

774-115

774-116

774-117

774-118

774-119

774-120

774-121

774-122

774-123

774-124

774-125

774-126

774-127

774-128

774-129

774-130

774-131

774-132

774-133

774-134

774-135

774-136

774-137

774-138

774-139

774-140

774-141

774-142

774-143

774-144

774-145

774-146

774-147

774-148

774-149

774-150

774-151

774-152

774-153

774-154

774-155

774-156

774-157

774-158

774-159

774-160

774-161

774-162

774-163

774-164

774-165

774-166

774-167

774-168

774-169

774-170

774-171

774-172

774-173

774-174

774-175

774-176

774-177

774-178

774-179

774-180

774-181

774-182

774-183

774-184

774-185

774-186

774-187

774-188

774-189

774-190

774-191

774-192

774-193

774-194

774-195

774-196

774-197

774-198

774-199

774-200

774-201

774-202

774-203

774-204

774-205

774-206

774-207

774-208

774-209

774-210

774-211

774-212

774-213

774-214

774-215

774-216

774-217

774-218

774-219

774-220

774-221

774-222

774-223

774-224

774-225

774-226

774-227

774-228

774-229

774-230

774-231

774-232

774-233

774-234

774-235

774-236

774-237

774-238

774-239

774-240

774-241

774-242

774-243

774-244

774-245

774-246

774-247

774-248

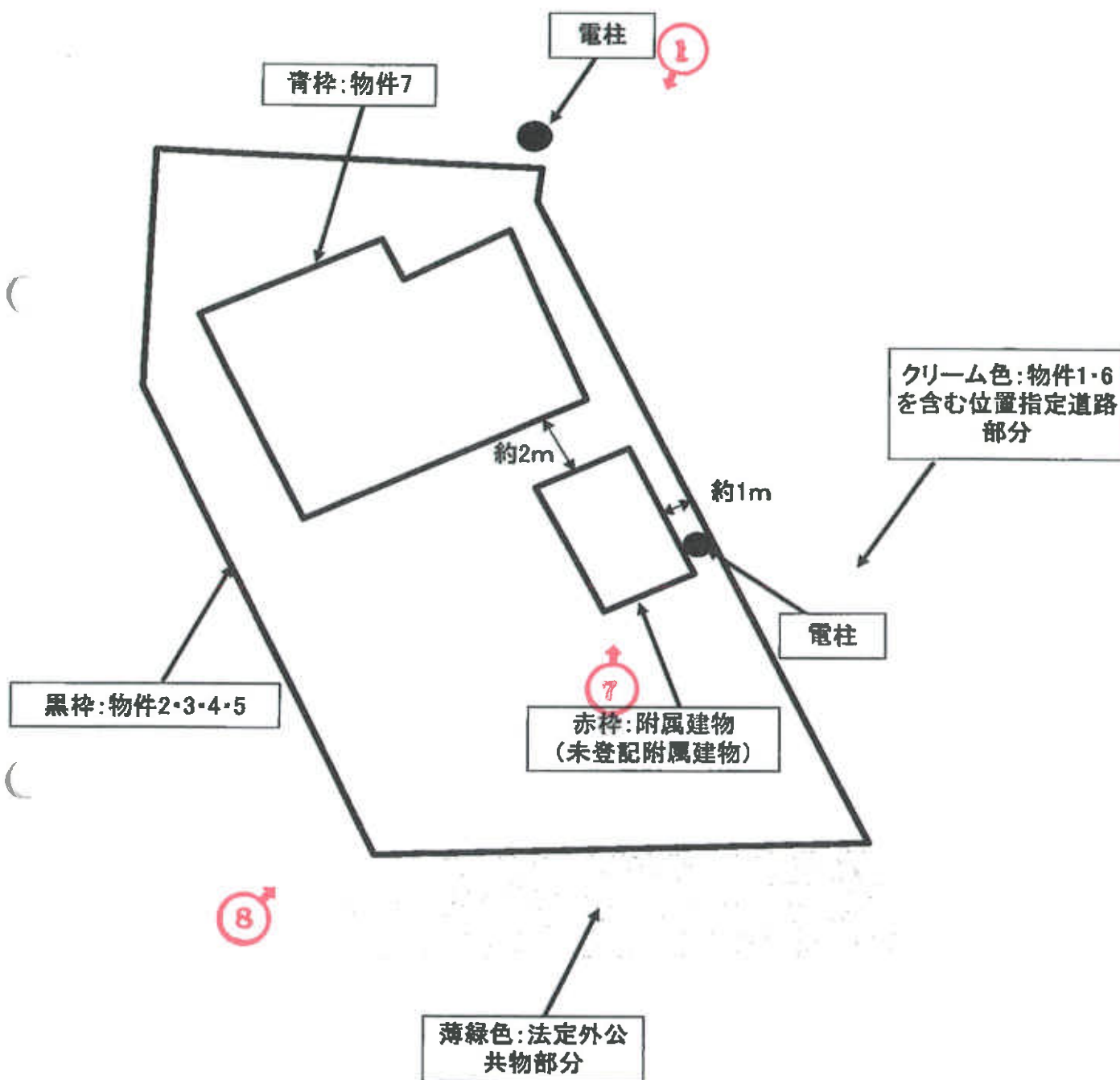
774-249

774-250

774-251

土地建物位置関係概略図

評価人作成 ※なお、本引用において着色は省略した。

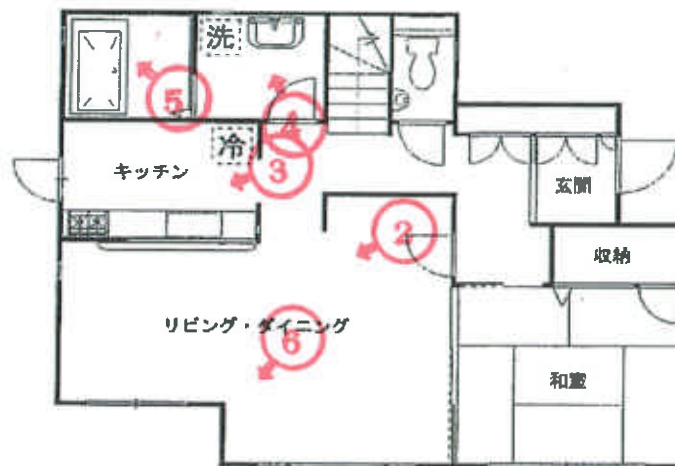


※現況の概略図であり、境界の立会等を行った場合、異なる可能性があることにご注意いただきたい。

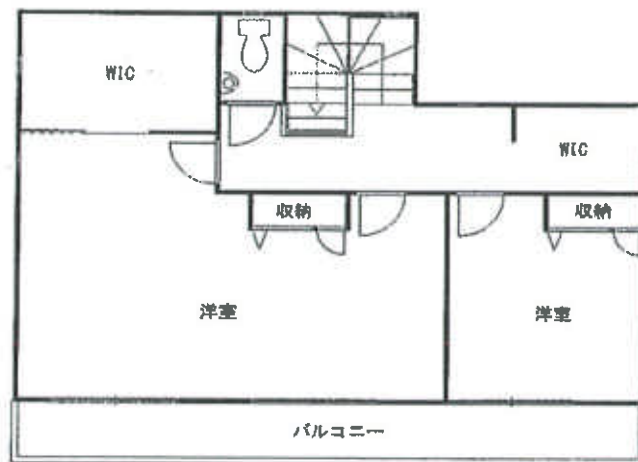
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物間取略図

評価人作成



[1階]



[2階]



[未登記附属建物]

この図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。

(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



リビング・ダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



天井クロスの汚れ ⑥



未登記附属建物 ⑦



足場で組まれた構造物 ⑧



物件1、6の土地（公衆用道路）⑨



副本

令和 7 年（ケ）第 110 号

令和 7 年 10 月 6 日 現地調査

令和 7 年 10 月 14 日 評価

第 251018 号 発行番号

令和 7 年 10 月 15 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 15,250,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 120,000 円
物件2 (土地)	金 50,000 円
物件3 (土地)	金 30,000 円
物件4 (土地)	金 2,530,000 円
物件5 (土地)	金 2,520,000 円
物件6 (土地)	金 10,000 円
物件7 (建物)	金 9,990,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6、7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2・3・4・5の内訳価格は物件7（未登記附属建物含む）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7（未登記附属建物含む）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。

物 件 目 録

1 所 在 柏市大井字栗山

地 番 773番5

地 目 公衆用道路

地 積 115平方メートル

共有者 A 持分8分の4

2 所 在 柏市大井字栗山

地 番 773番6

地 目 宅地

地 積 3.20平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市大井字栗山

地 番 773番7

地 目 宅地

地 積 1.83平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市大井字栗山

地 番 774番1

地 目 宅地

地 積 166.02平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 柏市大井字栗山
地 番 774番3
地 目 宅地
地 積 165.66平方メートル
所有者 A

6 所 在 柏市大井字栗山
地 番 774番5
地 目 公衆用道路
地 積 9.13平方メートル
共有者 A 持分8分の4

7 所 在 柏市大井字栗山774番地1
家屋 番号 774番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.50平方メートル
2階 56.50平方メートル
所有者 A



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	
5	物件目録記載のとおり。	同左	
6	物件目録記載のとおり。	同左	
7	物件目録記載のとおり。	(※)下記の未登記附属建物が存する。 未登記附属建物 種 類： 住宅（倉庫） 構 造： 軽量鉄骨造瓦葺平家建 床面積： 約13.95㎡ 住居表示未実施区域	
番号	特 記 事 項		
1～7	物件 7 の未登記附属建物の種類は現況と固定資産評価証明書記載事項（カッコ内）を記載。		

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、4、5、6）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線、東武野田線「柏」駅の南東方・約3.85km(道路距離) 東武野田線「増尾」駅の北東方・約3.7km(道路距離) 最寄バス停「大井」の北西方・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農地等も散見される住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1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 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制
		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
		柏市景観条例
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
		千葉県がけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4 条）の適用を受け、安全対策（擁壁・堀の設置又 は後退距離等）を要する可能性あり
		立地適正化計画（居住誘導区域）

画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	【物件2・3・4・5】 形 状 :(概ね台形地) 地 勢 :(物件は概ね平坦だが、地域的には北および西に向かってやや緩傾斜地) 接道方位 :(東・南西) 間 口 :(約24.5m) 奥 行 :(約13.7m) 地 積 :(336.71 m²) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 :(角地) 隣 地 と の 高 低 差 :(北側隣接地より約0.5m～約1.0m程度高い、西側隣接地より約0m～約2.0m程度高い)	
	【物件1・6】 物件1は地積115m²（登記）（持分4/8）のほぼ長方形地、物件6は地積9.13m²（登記）（持分4/8）の三角形地である。物件1・6ともに一体的に公衆用道路（私道：建築基準法上の42条1項5号道路（位置指定道路）として一般通行の用に供されている。	
接 面 道 路 の 状 況	東側（私道） 路線名（位置指定道路） 幅員（約5m） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（概ね等高から約0.5m程度道路が低い）	
	南西側（法定外道路） 路線名（-） 幅員（約3.7m） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	東 側： 建築基準法第42条1項5号 南西側： 建築基準法上の道路ではない
	位置指定年月日・番号	東 側： 平成17年12月28日・第13号 （特記事項参照）
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	物件 2・3 4・5	物件7建物(未登記附属建物含む)の敷地
	物件1・6	物件7(未登記附属建物含む)の接する私道(公衆用道路)となっている。
	隣地	・東側：道を介して住宅 ・西側：住宅・農地 ・南西側：道を介して住宅・農地 ・北側：住宅
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 (特記事項参照)
	ガス配管	あり (特記事項参照)
	下水道	あり (特記事項参照)
土壌汚染等	・地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1～6は従来林地等であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・現在、物件7建物(未登記附属建物含む)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。 ・柏市教育委員会への聴取によれば、比較的近くに周知の埋蔵文化財包蔵地があるが、物件そのものは周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

特 記 事 項	・ 物件2・3・4・5にかかる間口は東側街路を基準とした。 ・ 南西側街路は柏市管理の法定外公共物で市道認定はなく建築基準法上の道路扱いもない。 ・ 東側街路は、物件2・3・4・5の北側では、物件2・3・4・5が接道義務を果たしている位置指定道路とは別の位置指定道路となっている。 ・ 物件2・3・4・5には、水道につき柏市で取得した図面によると、2か所で引込みがなされている（ただしメータ設置は1か所）。ガスにつき京葉ガスで取得した図面によると2か所で引き込みがなされている。下水道につき柏市公開の公共下水道台帳によると、公共枥が2か所設置されている。 ・ 物件2・3・4・5の間口の概ね中央付近に電柱が設置されている。所有者家族からの聴取によると当該電柱設置にかかる使用料等は不明である。また、物件2・3・4・5北側隣地の間口南側付近に電柱が設置されている。 ・ 物件2・3・4・5南西側に（所有者が設置した）仮設のパイプ製物置が設置されている（動産認定）。当該物置は2階建てになっている。 ・ 上記画地条件で角地としたが、南西側街路は建築基準法上の道路でないため、（特定行政庁の指定する角地による）建蔽率の緩和は適用されない。 ・ 所有者家族からの聴取によると物件2・3・4・5北側境界につき、フェンスが設置されているブロックの北側のブロックまで所有している認識ということである（街路に設置された境界票も当該認識と一致しているように見受けられる。）。 ・ 物件2・3・4・5から街路、各隣地へ樹木が越境しているように見受けられる。 ・ 物件2・3・4・5北側にビニルハウス、北西側に物置が設置されている（ともに動産認定）。 ・ 物件2・3・4・5の庭・外周部等は管理が行き届いておらず、雑草等が繁茂し、立ち入りが困難な状況である。 ・ 物件2・3・4・5地積につき、登記・地積測量図では336.71㎡、物件7建築計画概要書では336.79㎡となっている。本件では登記記載数量を採用した。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等

① （物件7）

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18年10月13日 新築
	経 過 年 数	約19年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング等
	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 (リビングに埋込式エアコンが設置されている。)
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	床面積 1階 61.50㎡ 2階 56.50㎡ 延べ 118.00㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	(3LDK（別添建物間取略図参照）)

品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・ 生活用品等の物品のほかゴミ等が多く建物・設備の詳細は確認できなかった。全般的に、清掃等に行き届いておらず、クロスの傷・汚れが目立つなど、築年から劣る程度の状況と見受けられる。 ・ 所有者家族からの聴取によるとペットは飼育していないとのことである。 ・ 所有者家族からの聴取によると給湯機が故障しているとのことである。その他2階トイレを使用しておらず通常使用の可否については不明とのことである。 ・ 所有者家族からの聴取によると、東日本大震災による影響はなかったとのことである。
建 物 の 利 用 状 況	所有者家族からの聴取によると所有者が家族と居住し占有している。
特 記 事 項	・ 建築確認：平成18年7月3日／第06UDI1C01670号 検査済証：平成18年11月14日／第06UDI1C01670号 ・ 建築計画概要書によると増築部分があるが、当該増築部分は、未登記附属建物として取り扱ったため、上記「建築時期等及び経済的残存耐用年数」の欄には記載しなかった。 ・ 当該建物の用途、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低いと推察される。

② (未登記附属建物)

区 分	附属建物 (未登記附属建物)	
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (建 築 計 画 概 要 書 記 載)	平 成 19 年 3 月 23 日 新 築 (増 築) (特 記 事 項 参 照)
	経 過 年 数	約 19 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 11 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	コンクリートパネルと見受けられるが他の部材等である可能性も否定できない。
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング
	設 備	照明、コンセント
床 面 積 (現 況)	1階 約 13.95㎡ 延べ 約 13.95㎡ (特 記 事 項 参 照)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	住宅
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通 ・ 生活用品等の物品のほかゴミ等が多く建物・設備の詳細は確認できなかったが、建物そのものは、日用品が多数あるものの、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	所有者の家族からの聴取によると 所有者が家族と居住し占有している。	

特 記 事 項	・ 建築確認：平成19年3月23日／第06UDI2C04050号 検査済証：平成19年5月26日／第06UDI2C04050号 ・ 建築計画概要書によると増築部分であるが、本件では、未登記附属建物として取り扱った。 ・ 上記仕様については現況での確認と固定資産評価証明書記載事項により記載した。床面積については、現況概則と建築計画概要書・固定資産評価証明記載面積が概ね一致したため、固定資産評価証明記載面積を採用した。 ・ 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ものと推察される。 ・ 用途につき、建築計画概要書では住宅、固定資産評価証明書では倉庫となっている。本件では現況を勘案し住宅とした。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、3、4、5、6（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	57,300	0.05	115.00	4/8	-	165,000
2	57,300	0.82	3.20	—	0.90	135,000
3	57,300	0.82	1.83	—	0.90	77,000
4	57,300	0.82	166.02	—	0.90	7,021,000
5	57,300	0.82	165.66	—	0.90	7,005,000
6	57,300	0.05	9.13	4/8	-	13,000
計						14,416,000

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-16）

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
63,900 円/㎡	$\times \frac{(102.6)}{100}$	$\times \frac{100}{(104)}$	$\times \frac{100}{(110)}$	57,300 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：方位+4%（格差率） 104

◇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） 110

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、6】

（相乗積） 公衆用道路－95%（格差率） 0.05

※個別格差は物件1、6が一体として公衆用道路として使用されていることから、物件1、6同一とした。

【物件2、3、4、5】

方位+3%、角地+5%、規模・形状－20%、高低差－5%（格差率） 0.82

※個別格差は物件2、3、4、5が一体として使用されていることから、物件2、3、4、5同一とした。

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 (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
7	主たる建物	200,000	118.00	0.252	5,947,000
	未登記附属建物	160,000	約 13.95	0.360	804,000
計					6,751,000

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		
7	主たる建物	5 %	6年	19年	0.28	▲10% (0.90)	0.252
	未登記附属建物	5 %	11年	19年	0.40	▲10% (0.90)	0.360

(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	
2	135,000	0.50	法定地上権	68,000
3	77,000	0.50	法定地上権	39,000
4	7,021,000	0.50	法定地上権	3,511,000
5	7,005,000	0.50	法定地上権	3,503,000
計				7,121,000

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	165,000			0.90	0.80	120,000
2	135,000	－ 68,000		0.90	0.80	50,000
3	77,000	－ 39,000		0.90	0.80	30,000
4	7,021,000	－ 3,511,000		0.90	0.80	2,530,000
5	7,005,000	－ 3,503,000		0.90	0.80	2,520,000
6	13,000			0.90	0.80	10,000
7	6,751,000	＋ 7,121,000	1.00	0.90	0.80	9,990,000
一括価格（合計）						15,250,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：未登記建物等が存在していることによる市場の減退等を勘案した。

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

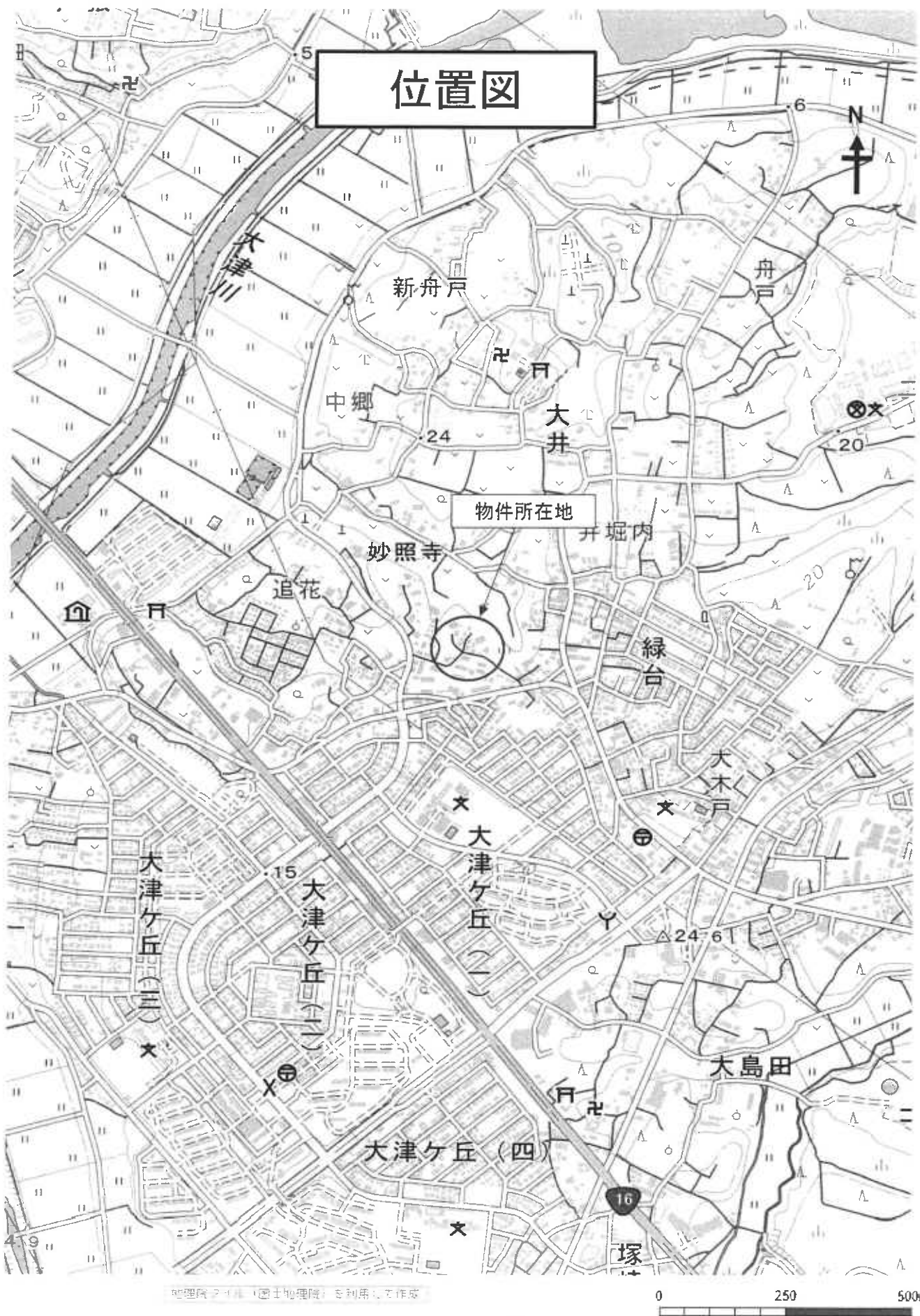
・ 地価公示価格（柏-16）

所 在	柏市緑台 1 2 番 3
価 格	63,900円/㎡
位 置	JR常磐線、東武野田線「柏駅」の南東方約4.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	150㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南東6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）
地 域 の 概 要	中規模住宅が多い区画整理済の住宅地域

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
6. 土地建物位置関係略図

以 上



公函写



地番区域見出

請求部	所在地	柏市大井字栗山			地番	774番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		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				備付年月日(原図)	昭和57年8月7日		補記事項	

東京法務局

登記官

21



登記年月日：平成18年1月18日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
千葉地方裁判所柏支店管轄
令和7年8月6日 東京法務局

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記書

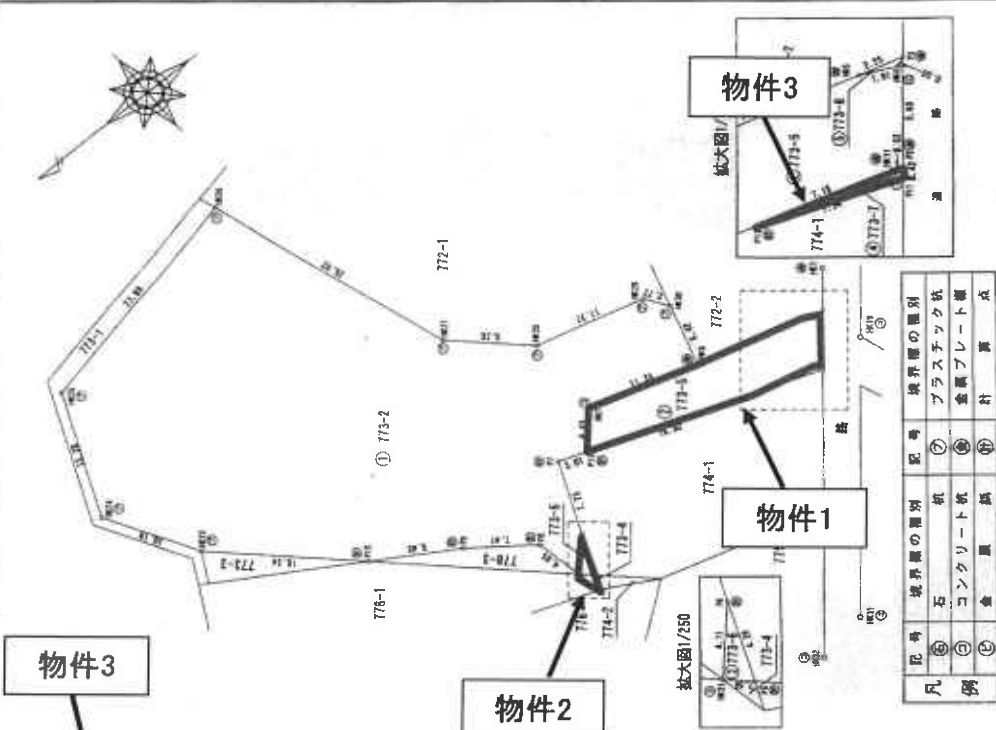
22

請求番号：21-2

293530

地積測量図 18.1.18

地番 773-2-5~8
土地の所在 柏市大井字栗山



① 773-2				
NO	Xm	Ym	Xn (Ym-Yn)	Yn (Ym-Yn)
H023	540.882	489.526	-1.760	-881.561526
P1	537.441	500.314	10.144	5455.851904
P2	524.458	507.873	8.142	3235.152255
P12	522.824	508.556	2.168	1184.090312
H07	528.889	503.481	6.067	26.874418
H05	518.084	506.707	3.072	1565.954652
H036	516.318	512.833	6.464	6370.998824
H028	517.872	515.171	5.187	2686.107261
H028	528.868	519.970	9.121	4876.891854
H027	525.649	524.392	30.827	10582.923921
H028	544.400	548.917	18.528	10851.312809
H024	542.264	543.890	-17.355	-9890.581200
H024	522.552	531.522	-21.067	-12076.926864
H023	527.386	522.503	-19.853	-11221.032883
P16	535.803	511.119	-18.147	-4977.353235
P9	547.384	508.156	-9.426	-5171.741989
P8	541.682	502.274	-4.227	-4897.324501
合計		面積	1331.16	1605510
合計		面積	1331.16	1605510

② 773-5				
NO	Xm	Ym	Xn (Ym-Yn)	Yn (Ym-Yn)
P19	532.034	506.456	-4.831	-4746.215214
H011	518.109	500.440	-1.701	-3977.455201
H011	508.206	498.848	-2.216	-1132.475582
P3	508.741	498.716	4.074	2072.610834
P3	528.180	503.023	4.015	2882.327028
H04	505.407	502.781	0.105	305.397235
H05	507.222	502.728	3.916	1946.878885
H05	518.680	506.707	6.232	3238.102371
H07	528.868	503.481	-0.031	-26.874419
合計		面積	115.28	115.28
合計		面積	115.28	115.28

③ 773-6				
NO	Xm	Ym	Xn (Ym-Yn)	Yn (Ym-Yn)
P1	538.524	498.441	1.843	1616.431148
P1	527.841	505.114	1.848	274.411148
H011	542.482	491.228	-4.932	-2131.202028
合計		面積	0.00	0.00
合計		面積	0.00	0.00

④ 773-7				
NO	Xm	Ym	Xn (Ym-Yn)	Yn (Ym-Yn)
P13	516.598	580.940	-0.357	-487.472713
P11	509.371	498.392	-2.224	-1132.040554
P2	508.741	498.716	0.551	2072.610832
H011	508.228	498.948	2.224	1132.040552
合計		面積	1.43	833448
合計		面積	1.43	833448

⑤ 773-8				
NO	Xm	Ym	Xn (Ym-Yn)	Yn (Ym-Yn)
H04	505.407	502.781	-0.035	-305.397235
P3	505.160	503.023	0.037	422.618920
H05	507.222	503.628	-0.132	-112.899384
合計		面積	0.36	3360255
合計		面積	0.36	3360255

物件1

物件2

凡	記号	境界線の種類	区画	境界線の種類
①	石	コンクリート杭	②	プラスチック杭
③	鉄	金属プレート杭	④	針
⑤	点	計	点	

作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図 18.1.18

地番 774-3-3
土地の所在 柏市大井字栗山

293532

④ 774-3				
NO	Xn	Yn	Yn(Yn-Yn-1)	Xn-(Yn-Yn-1)
P5	530.524	496.461	-8.422	-4340.871128
HK20	534.887	492.092	-8.821	-3541.356407
HK15	527.117	489.640	10.810	5150.846670
HK10	523.258	504.002	15.926	8124.103108
HK9	531.539	505.316	3.431	1317.402599
HK6	532.438	506.333	-4.851	-2584.388116
P6	537.841	500.514	-9.772	-5265.782457
合計				-332.044278
合計面積				168.0221380
合計地積				186.92
合計坪数				56.32

⑤ 774-3				
NO	Xn	Yn	Yn(Yn-Yn-1)	Xn-(Yn-Yn-1)
HK15	527.117	489.640	-15.741	-4308.511385
P6	518.273	487.255	6.552	4482.270595
P11	509.011	488.382	13.665	9865.815535
P13	516.138	500.340	4.910	2378.282490
HK10	523.258	503.202	-11.100	-5808.161800
合計				-231.326418
合計面積				165.8612390
合計地積				185.66
合計坪数				59.31

⑥ 774-4				
NO	Xn	Yn	Yn(Yn-Yn-1)	Xn-(Yn-Yn-1)
P6	537.841	506.514	-1.017	-546.894287
P12	532.024	506.656	7.181	3806.837408
P7	534.888	507.612	-6.142	-2285.159256
合計				-25.312147
合計面積				11.8540755
合計地積				11.45
合計坪数				5.52

⑦ 774-5				
NO	Xn	Yn	Yn(Yn-Yn-1)	Xn-(Yn-Yn-1)
HK9	531.538	505.316	-2.231	-1717.482109
HK10	532.258	503.002	-4.426	-2315.939904
P13	516.103	500.840	3.654	1895.862286
P12	532.024	506.656	5.232	2810.853982
HK6	532.438	506.234	-1.280	-881.848020
合計				-16.269169
合計面積				9.1345345
合計地積				6.13
合計坪数				2.16

総合計面積	352.47	㎡
総合計地積	108.61	坪

恒久計測地籍簿リスト

点名	X座標	Y座標
HK1	502.367	506.381
HK19	504.125	498.564
HK31	522.499	478.654
HK32	521.879	475.585

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
凡	石杭	⑦	プラスチック杭
例	②	⑧	金属プレート壁
		⑨	計点

申請人

縮尺 1/500

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。
(千葉県地方法務局柏市支局作成)
令和7年8月6日 東京法務局

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

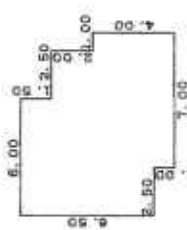
登記年月日：平成18年10月17日

110171 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	774番1
建物の所在	柏市大井字栗山774番地1

1階



求積表

6.50 X 2.50=	16.2500
7.50 X 3.50=	26.2500
6.00 X 2.50=	15.0000
4.00 X 1.00=	4.0000
	61.5000
	61.50㎡

2階



求積表

6.50 X 6.00=	39.0000
5.00 X 3.50=	17.5000
	56.5000
	56.50㎡

単位 m

製作者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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。
(千葉県地方務局(柏市)局番印)

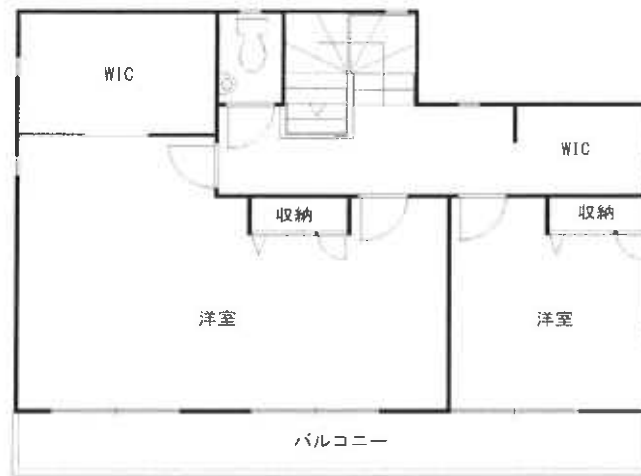
本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記官

建物間取略図



[1階]



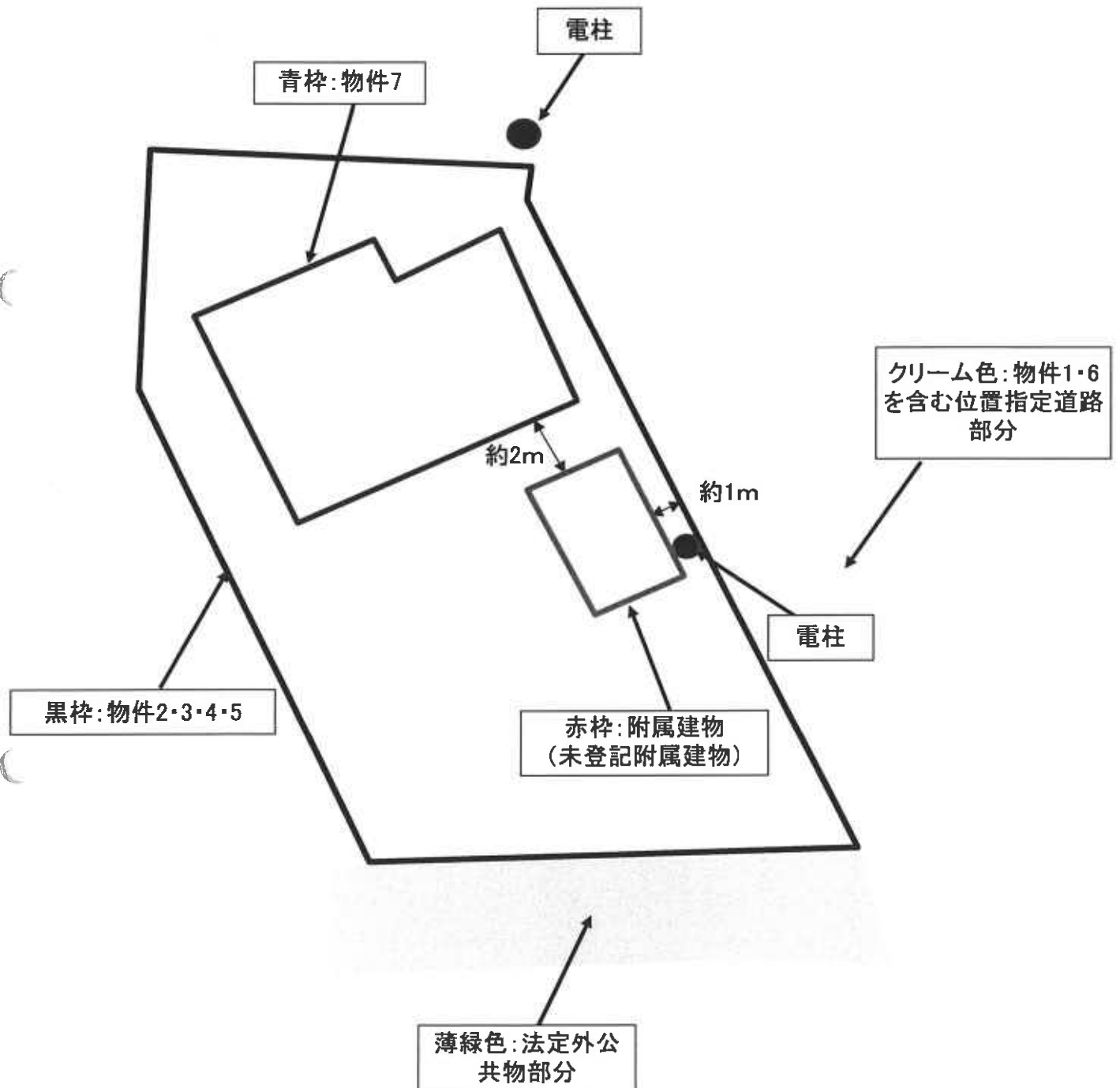
[2階]

[未登記附属建物]



この図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。

土地建物位置関係概略図



※現況の概略図であり、境界の立会等を行った場合、異なる可能性があることにご注意いただきたい。