

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 八 木 一 行

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	400,000 320,000	一括	80,000	26,221	7,234
1	240,000				
2	160,000				

物 件 目 録

1 所 在 柏市光ケ丘二丁目

地 番 1 7 3 0 番 2 3

地 目 山林

地 積 1 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 柏市光ケ丘二丁目 1 7 3 0 番地 2 3

家屋 番号 1 7 3 0 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 0 . 4 7 平方メートル

2 階 2 7 . 4 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 4 . 0 6 平方メートル

2 階 2 7 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



物件明細書

令和 7年12月18日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 八 木 一 行

- | | |
|---|---|
| 1 | 不動産の表示
【物件番号1, 2】
別紙物件目録記載のとおり |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| 3 | 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件共有者Aが占有している。 |
| 5 | その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
売却対象外の土地（地番1730番20、1729番18）を通行のため利用している。
【物件番号1, 2】
本件建物・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 柏市光ケ丘二丁目

地 番 1730番23

地 目 山林

地 積 118平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 柏市光ケ丘二丁目1730番地23

家屋 番号 1730番23

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 50.47平方メートル
2階 27.43平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約54.06平方メートル
2階 27.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第39号
令和7年8月29日受理
令和7年10月9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 柏市光ヶ丘二丁目
地 番 1730番23
地 目 山林
地 積 118平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 柏市光ヶ丘二丁目1730番地23
家屋 番号 1730番23
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.47平方メートル
2階 27.43平方メートル
共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県柏市光ケ丘2丁目25番68号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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（共有者A持分2分の1、共有者B持分2分の1） ☐ その他の者 上記の者が本土地上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	・債務者Aの持分2分の1が売却対象である。 ・「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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：1階約54.06㎡、2階27.43㎡		
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A持分2分の1） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	・債務者Aの持分2分の1が売却対象である。 ・「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 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

そ の 他 の 事 項



1 土地（物件1）について

- ① 本土地は宅地であり、物件2建物の敷地として利用されている。
- ・ 南側隣地（1729番8土地、1729番9土地）より約4.3～4.5メートル高く、境界付近には土留め用のコンクリート擁壁がある。評価人の柏市（建築指導課）における調査によれば、擁壁及び再建築等について注意喚起している。その詳細については評価書を参照されたい。
- ② 物件1土地が北側で接面する行き止まり私道（1730番20土地、1729番18土地）について、評価人の調査によれば、登記上の持分（各7分の2）は債務者Aの被相続人C名義であり、本競売事件の対象外である。したがって、買受人は上記私道の通行権確保について注意喚起している。その詳細については評価書を参照されたい。
- ③ 木造の物置が在る。
- ・ 敷地内東側に木造の物置（床面積約1.62㎡）がある。基礎及び周壁が簡易な構造であり、一部外壁を物置の周壁に利用している。よって、下屋と判断した。

2 建物（物件2）について

- ① 占有
- ・ 表札はCの名前である。Cは債務者Aの亡父である。事前に不在調査告知書を投函したが応答が無いため、解錠・立入調査を実施した。
 - ・ 解錠・立入調査したところ、建物内に債務者A宛の公共料金関係書類（水道）がある。その他に債務者A宛の郵便物が多数存在する。家具、家電製品、衣類、食器、寝具等があり、いずれも使用している。猫が2匹いる。
- 以上の状況を総合判断し、債務者Aが本建物を住居として使用し占有していることが認められる。
- ② 建物の現状、不具合等
- ア 1階に次のとおり増築部分約3.59㎡がある。未登記である。
- 玄関を入れて左側洋室の奥部分約2.45㎡及び和室の隣の洋室の押入部分約1.14㎡の合計約3.59㎡が増築部分である。
- イ 本建物の登記記録によれば、昭和44年8月13日新築であり約56年経過している。立入調査した現況は、経年変化により建物全体が古く、内壁の黄ばみ、床等の損耗が認められる。
- 玄関を入れて左側洋室の床に傾斜が認められる。
- 内壁クロスに、猫による引っ掻き傷が複数認められる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	(10月1日調査時) ① 債務者Aが住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月3日（水） 8：40－8：50	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函（応答無し）
7年10月1日（水） 15：30－16：25	物件所在地	評価人同行 近隣住人から聴取 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
7年10月7日（火） 10：30－10：40	法務局	土地登記事項証明書申請
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		

（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7年10月1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 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

(1/1)

登記年月日：昭和44年4月24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発給)

令和7年7月2日 千葉県地方務局

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：23-2

260418

1230-53 1230-30

地番

土地の所在
柏市光ヶ丘2丁目

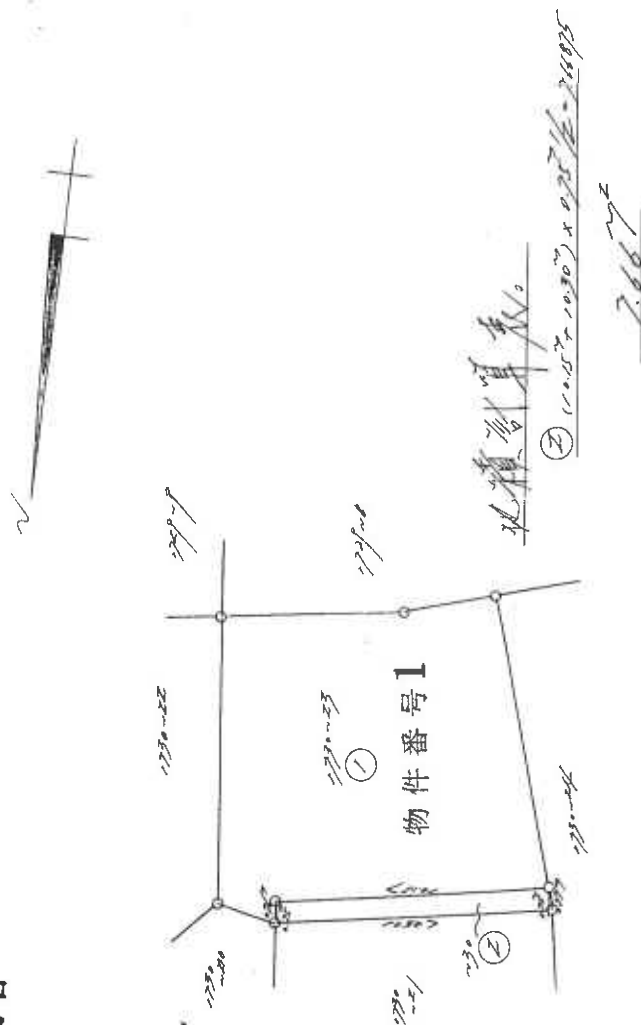
光ヶ丘2丁目

地積測量図

44.4.24

昭和44年4月24日
製作年月日
製作者

申請人



縮尺 1/2000

(全国土地家屋調査士用紙)

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。

(千葉県地方公務局柏支局管理)

令和7年7月2日

千葉県地方公務局

登記官

(8枚目)

78412 各階平面図

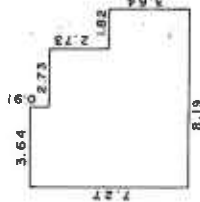
家屋番号 1730~23

建物各階平面図

建物の所在 柏市光ヶ丘二丁目1730番地23

物件番号2

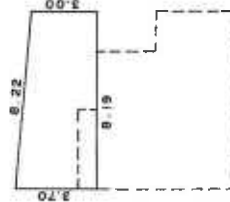
一階平面図



求積

$$\begin{aligned} 1.82 \times 3.64 &= 6.62248 \\ 2.73 \times 6.37 &= 17.3901 \\ 3.64 \times 7.27 &= 26.4628 \\ \hline \text{合計} &= 50.4777 \\ \text{床面積} &= 50.4777 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

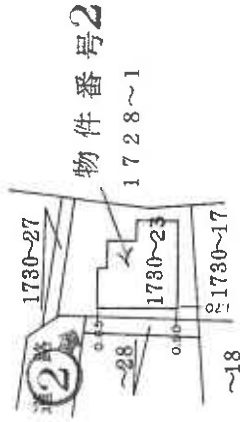
二階平面図



求積

$$\begin{aligned} (3.00 + 3.70) \times 8.19 &= 54.8730 \\ 1/2 \times 27.4365 &= 13.71825 \\ \text{床面積} &= 27.4365 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

写真撮影位置と方向



建物図面

作製者

和59年3月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

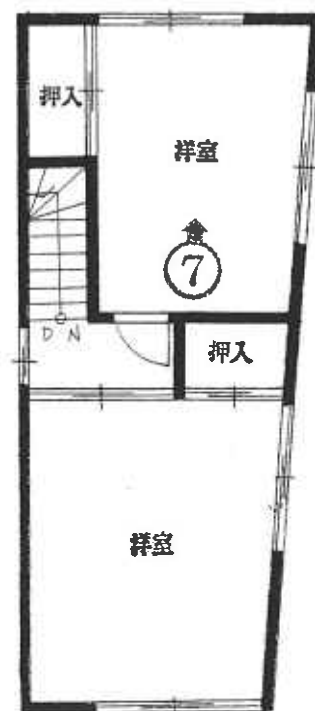
A3判をA4判に縮小

建物間取図

◀○写真撮影位置と方向



1階



2階



1



2

物件2建物



物件1土地（宅地）

3



4



5



6



(/ ≥ 枚 目)





令和 7 年（ヌ）第 3 9 号

令和 7 年10月 1 日 現地調査

令和 7 年10月 6 日 評 価

第 2 5 - 9 5 5 号 発行番号

令和 7 年10月 9 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 400,000円	
内 訳 価 格	
1 (土 地)	金 240,000円
2 (建 物)	金 160,000円

- ① 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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の土地価格は物件2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2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き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。	現況地目 宅地
2	次頁物件目録記載のとおり。	現況床面積 1階 約54.06㎡ 2階 27.43㎡ 延べ 約81.49㎡ 住居表示 光ヶ丘二丁目25番68号
特記事項		
○ 物件1 (宅地) の現況の地積は登記簿上の地積と概ね等しいと思われる。ただし庭木があり、かつ建物が境界部分に接近している等の状態にあり、敷地内の奥部への立ち入りはできなかったため、土地の概測はできなかった。 ○ 物件2 (建物) は、1階の一部が増築されているようであり、現況の床面積は上記のとおりと査定した。 ○ 土地登記簿によれば物件1 に接面する行き止まり私道 (地番・1730番20, 1729番18) の持分 (各7分の2) を債務者の被相続人が所有しているが、競売による売却対象になっていない。買受人はこの私道の持分を別途取得しなければ私道の明確な通行権を確保できない可能性がある。 ○ 物件1 (宅地) は南側背後地 (1729番9, 1729番8) よりも約4.3m～約4.5m程度高位にあり、背後地との境界部分にコンクリート製の擁壁が築造されている。この擁壁については、建築確認が取得された記録は確認できない。よって一定の要件を満たさなければ物件1 上に住宅を再建築できないと見込まれる (詳細は後述。) ○ 物件2 (建物) に関する建築確認取得の記録も確認できない。		

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 柏市光ヶ丘二丁目

地 番 1730番23

地 目 山林

地 積 118平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 柏市光ヶ丘二丁目1730番地23

家屋 番号 1730番23

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 50.47平方メートル
2階 27.43平方メートル

共有者 A 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）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「北小金駅」の南東方約 2.2km, 同線「南柏駅」の南方約 2.7km, 東武鉄道野田線「新柏駅」の南西方約 2.7km, 同線「増尾駅」の西方約 2.9km, 京成松戸線「常盤平駅」の北方約 3.2km (いずれも道路距離) (別添位置図参照。)	
付 近 の 状 況	柏市南部, 松戸市との行政境に位置する住宅地域。県道（白井流山線）の北側背後に広がっており, 県道沿道より高位にある。鉄道駅から遠く, 通勤, 通学には不便な地域である。	
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)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 第二種高度地区, 宅地造成等工事規制区域, 都市計画道路(3・1・1, 東京第2外郭環状線)
	※上記都市計画道路は都市計画決定がなされた段階にあり, 実際の事業開始時期は未定である。 ※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)	○形状（不整形）, 地勢（奥部に段差あり）, 接道方位（北向き）, 間口（約 2.2m）, 奥行（約10.5m） ※物件1は北側行き止まり私道と, ほぼ等高にある。 ※物件1は南側背後地(1729番 ⁹ 6 , 1729番8)より約4.3m～約4.5m程度高位にあり, 背後地との境界部にはコンクリート製の擁壁が築造されている。	
接面道路の状況	○北側（私道）, 幅員（約4m）, 系統連続（行き止まり）, 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	北側私道は建築基準法第42条1項5号に規定する「位置指定道路(指定年月日・昭和45年3月27日, 指定番号・第東9号)」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	セットバックの必要はないものと見込まれる。		
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1	○物件1(宅地)は戸建住宅(物件2)の敷地として使用されている。 ○周辺は戸建住宅が多い住宅地域である。		
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」)	上水道 ガス配管 下水道 ※プロパンガス使用。 ※個別浄化槽使用と思われるが、詳細は不明。	あり なし なし	現況面積	物件1の現況地積は、登記簿上の地積(118㎡)と概ね等しいと思われるが、前記のとおり奥部へ立ち入りできず、概測もできなかった。
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(宅地)に関する記載内容は概ね次のとおりである。 ●1971年～2024年 戸建住宅(現況建物)の敷地 ●1968年 山林の一部と思われる。 ●昭和34年度柏市動態図鑑 山林の一部と思われる。 ○柏市環境政策課にて確認したところ、物件1(宅地)は「土壤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壤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 (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	一定の条件を満たせば、現況用途の建物 (住宅) を建築することは可能であるが、柏市建築指導課等と詳細な協議を行う必要が見込まれる (詳細は特記事項参照。)。
特 記 事 項	○ 前記のとおり物件 (宅地) と南側背後地 (1729 番 9, 1729 番 8) には約 4.3m ～ 約 4.5m の高低差があり (物件 1 が高位), 境界部分にはコンクリート製の擁壁が築造されている。 千葉県建築基準法施行条例第 4 条 (がけ条例) によれば, 「 2 m を超えるがけの上にあってはがけの下端からがけの高さの 1.5 倍に相当する距離以内に居室を有する建築物を建築してはならない (ただし一定の要件を満たせば建築は可能。)。 」 とされている。 柏市建築指導課にて物件 1 上に住宅の建築の可否を確認したところ, 次のような回答を得た。 ○ 現況の擁壁に関する工作物の建築確認が取得された記録は確認できない。 ○ 現況の既存擁壁が安全上支障がないのであれば建築は可能です。これは建築士が構造耐力上の安全性が確認できたと判断することが必要です。 ○ がけに適法な擁壁 [間知擁壁 (5 m まで), 鉄筋コンクリート造擁壁] を新設すれば, 建築は可能です。 ○ 安息角以深 (がけの下端部から 30° のライン) までの深基礎や杭基礎等を施工すれば建築は可能です。 ○ ま と め 既存擁壁は建築確認を取得せずに築造されたものであり, かつ築造後, 相当の年数が経過していると思われることから建築士が安全性が確保された擁壁と判断するのは現実的ではないと思われる。したがってがけに適法な擁壁を新築する, 若しくは安息角以深の深基礎や杭基礎等を施工しなければ住宅の再建築はできないと見込まれる。ただし, これらの工事で実施する際には, 柏市建築指導課等と詳細な協議をすることが必要と考えられる。

○土地登記簿によれば、物件1に接面する行き止まり私道（地番・1730番20、1729番18）の持分（各7分の2）を債務者の被相続人が所有しているが、競売による売却対象になっていない。買受人はこの私道の持分を別途取得しなければ、私道の明確な通行権を確保できない可能性がある。

○上記私道（1730番20、1729番18）の西側に接続する道路（松戸市根本内字代城622番1）は松戸市の市道（2-10号線）であり、建築基準法第42条1項1号に規定する「道路法による道路」及び同法第42条1項5号に規定する「位置指定道路（指定年月日・昭和45年3月27日、指定番号・第55号）」の両方として扱われている（松戸市建築指導課にて確認。）。

この市道を構成する土地（622番1）の登記簿上の地目、所有者は次のとおりである。

地目	公衆用道路
所有者	松戸市

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿記載)	昭和44年8月13日 新築
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板, スレート
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板, モルタルスタッコ
	内 壁	ビニールクロス, 新京壁, プリント合板 等
	床	寄木フロア, クッションフロア, 畳 等
	天 井	ビニールクロス, 杉杣目合板, 石膏ボード 等
	設 備	浴室, 洗面台, 水洗トイレ, 台所 上水道, プロパンガス
	その他	※個別浄化槽仕様と思われるが詳細不明。
床 面 積	(現況床面積)	(増 築 部 分)
	1階 約 54.06㎡	1階 玄関を入れて左側洋室の奥部
	2階 27.43㎡	約2.45㎡, 和室の隣の洋室の押入
	延べ 約 81.49㎡	約1.14㎡, 合計約3.59㎡が増築され ている。
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
	間 取 り	5K+下屋
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	債務者が居住していると思われる。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	附属建物はない。敷地内に簡易な構造の 物置(約1.62㎡)があり, 下屋と判断した。

特 記 事 項	○建築確認 建築確認が取得された記録は確認できない。 ○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。) ○室内で猫を飼育しているため、臭気が認められる。 ○玄関を入れて左側洋室の床に傾斜が認められる。 ○室内に物が多く置かれており、床の状態を確認できない範囲が多かった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

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 (土 地)	80,300	0.20	118	0.80	1,516,000

ア 標準画地価格（地価調査基準地価格等からの規準）

○地価調査基準地価格〔柏(県)－17〕

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 106,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{127} \div 80,300\text{円/㎡} \end{array}$$

●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+ 2 %, 交通接近条件+ 5 %, 環境条件+ 20 %, 合計+ 27 %

イ 個 別 格 差 : 方位・北± 0 %, 形状△ 5 %, 間口狭小△ 15 %, 南側隣地との高低差が大きく、住宅の建築に大きな制限がある△ 50 %, 街路の系統連続性△ 10 %, 合計△ 80 %

ウ 地 積 : 118㎡（登記簿上の面積）

エ 建付減価補正率: 築年数の古い中古建物の存在を考慮 △ 20 %

(2) 建 物 (物件 2)

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
2 (主である建物)	150,000	81.49	0.04	489,000

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56年，経済的残存耐用年数0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5%と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{56}{56 + 0} = 0.05$$

●観察減価法

維持管理の状態が劣る △30%

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 0.70 \rightleftharpoons 0.04$$

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）については土地利用権等価格を控除し，建物（物件 2）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	敷地利用権 割合 イ	土地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ≒ウ
1	1,516,000	0.20	303,000

敷地利用権割合 : 場所的利益 0.20

(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)	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) イ (2(1)ウ)	持分 ウ $\frac{1}{2}$	占有 減価率 エ 1.00	市場性 修正率 オ 0.50	競売市場 修正率 カ 0.80	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ
1 (土地)	1,516,000	－ 303,000	$\frac{1}{2}$	1.00	0.50	0.80	240,000
2 (建物)	489,000	＋ 303,000	$\frac{1}{2}$	1.00	0.50	0.80	160,000
一 括 価 格 (合 計)							400,000

エ 占 有 減 価： 特に考慮しない。±0%

オ 市 場 性 修 正： 共有減価△30%，道路の持分を別途取得する必要がある△20%，合計△50%

カ 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

地価調査基準地価格〔柏(県)－17〕

所 在	柏市光ヶ丘2丁目1741番181 「光ヶ丘2－14－8」
価 格	106,000円/㎡
位 置	JR常磐線 南柏駅 の南方約 1.8km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	115㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	南東4m ^私 車道
用途指定等	1中専(60/200)
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

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



地番区域見出

請 求 部 分	所 在	柏市光ヶ丘二丁目			地 番	1730番23		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区	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51年12月20日		補 記 事 項	

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和44年1月28日

260414

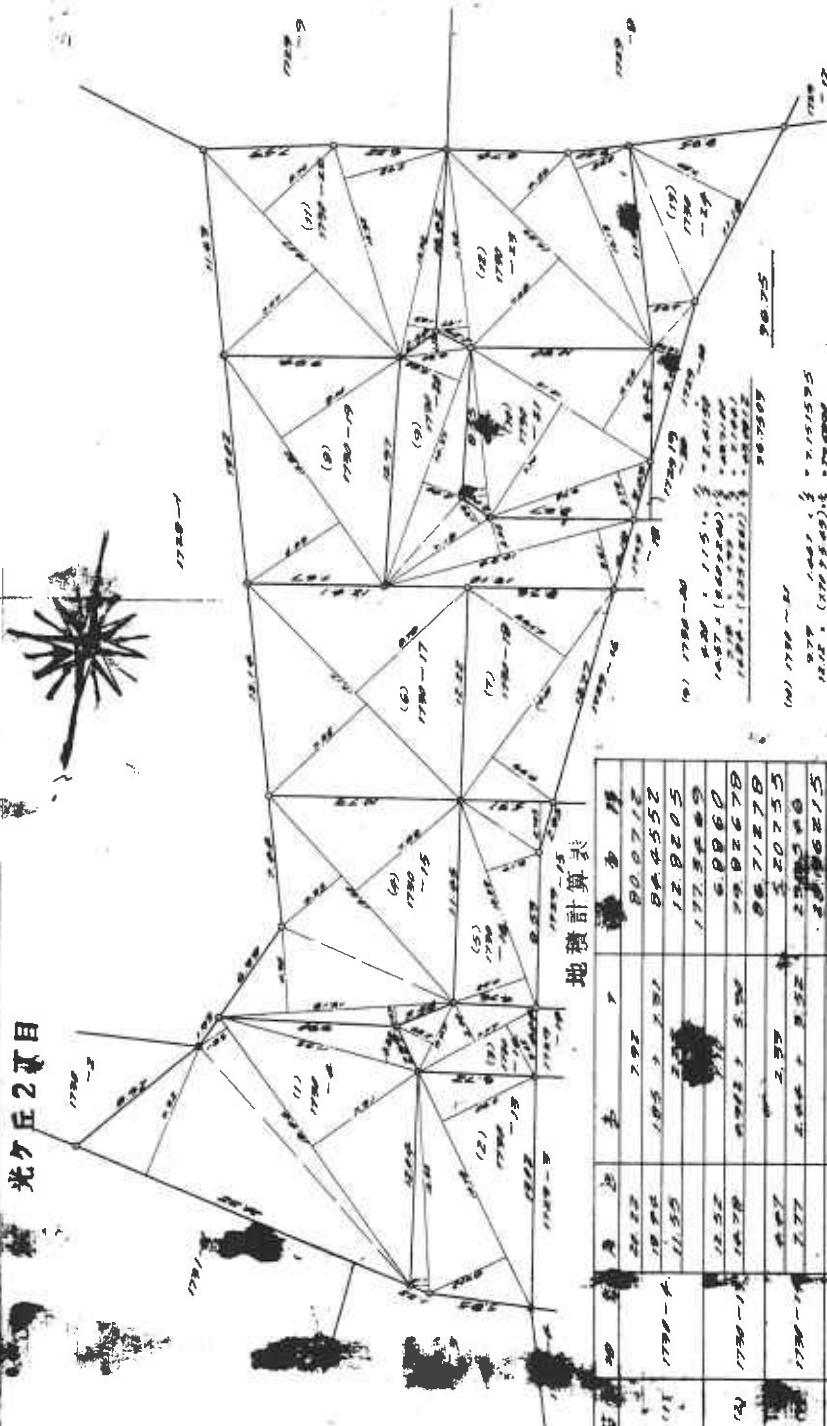
地積測量図

44.1.28

製作者
昭和44年1月28日

光ヶ丘2丁目

土地の用途 96 雑種地



地積計算表

区画番号	面積(㎡)	用途	備考
(1)	1790-1	雑種地	
(2)	1790-2	雑種地	
(3)	1790-3	雑種地	
(4)	1790-4	雑種地	
(5)	1790-5	雑種地	
(6)	1790-6	雑種地	
(7)	1790-7	雑種地	
(8)	1790-8	雑種地	
(9)	1790-9	雑種地	
(10)	1790-10	雑種地	
(11)	1790-11	雑種地	
(12)	1790-12	雑種地	
(13)	1790-13	雑種地	
(14)	1790-14	雑種地	
(15)	1790-15	雑種地	
(16)	1790-16	雑種地	
(17)	1790-17	雑種地	
(18)	1790-18	雑種地	
(19)	1790-19	雑種地	
(20)	1790-20	雑種地	
(21)	1790-21	雑種地	
(22)	1790-22	雑種地	
(23)	1790-23	雑種地	
(24)	1790-24	雑種地	
(25)	1790-25	雑種地	
(26)	1790-26	雑種地	
(27)	1790-27	雑種地	
(28)	1790-28	雑種地	
(29)	1790-29	雑種地	
(30)	1790-30	雑種地	
(31)	1790-31	雑種地	
(32)	1790-32	雑種地	
(33)	1790-33	雑種地	
(34)	1790-34	雑種地	
(35)	1790-35	雑種地	
(36)	1790-36	雑種地	
(37)	1790-37	雑種地	
(38)	1790-38	雑種地	
(39)	1790-39	雑種地	
(40)	1790-40	雑種地	
(41)	1790-41	雑種地	
(42)	1790-42	雑種地	
(43)	1790-43	雑種地	
(44)	1790-44	雑種地	
(45)	1790-45	雑種地	
(46)	1790-46	雑種地	
(47)	1790-47	雑種地	
(48)	1790-48	雑種地	
(49)	1790-49	雑種地	
(50)	1790-50	雑種地	
(51)	1790-51	雑種地	
(52)	1790-52	雑種地	
(53)	1790-53	雑種地	
(54)	1790-54	雑種地	
(55)	1790-55	雑種地	
(56)	1790-56	雑種地	
(57)	1790-57	雑種地	
(58)	1790-58	雑種地	
(59)	1790-59	雑種地	
(60)	1790-60	雑種地	
(61)	1790-61	雑種地	
(62)	1790-62	雑種地	
(63)	1790-63	雑種地	
(64)	1790-64	雑種地	
(65)	1790-65	雑種地	
(66)	1790-66	雑種地	
(67)	1790-67	雑種地	
(68)	1790-68	雑種地	
(69)	1790-69	雑種地	
(70)	1790-70	雑種地	
(71)	1790-71	雑種地	
(72)	1790-72	雑種地	
(73)	1790-73	雑種地	
(74)	1790-74	雑種地	
(75)	1790-75	雑種地	
(76)	1790-76	雑種地	
(77)	1790-77	雑種地	
(78)	1790-78	雑種地	
(79)	1790-79	雑種地	
(80)	1790-80	雑種地	
(81)	1790-81	雑種地	
(82)	1790-82	雑種地	
(83)	1790-83	雑種地	
(84)	1790-84	雑種地	
(85)	1790-85	雑種地	
(86)	1790-86	雑種地	
(87)	1790-87	雑種地	
(88)	1790-88	雑種地	
(89)	1790-89	雑種地	
(90)	1790-90	雑種地	
(91)	1790-91	雑種地	
(92)	1790-92	雑種地	
(93)	1790-93	雑種地	
(94)	1790-94	雑種地	
(95)	1790-95	雑種地	
(96)	1790-96	雑種地	
(97)	1790-97	雑種地	
(98)	1790-98	雑種地	
(99)	1790-99	雑種地	
(100)	1790-100	雑種地	

物件1(分家前)

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

66.21

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和44年4月24日

260418

地積測量図

地番

2230-23 2230-23

土地の所在

千葉県市川市大田区44番

光ヶ丘2丁目

44.4.24

作製年月日
昭和44年4月24日
作製者

申請人



(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/2500

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。

(千葉県方法務局相支局管轄)

令和7年7月2日

千葉地方方法務局

登記官

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。
(千葉県地方事務局柏市高層課)

令和7年7月2日

千葉県地方事務局

登記官

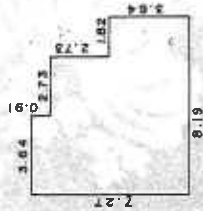
78412 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1730~23

建物の所在 柏市光ヶ丘二丁目1730番地23

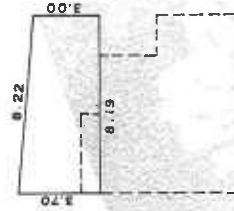
一階平面図



求積

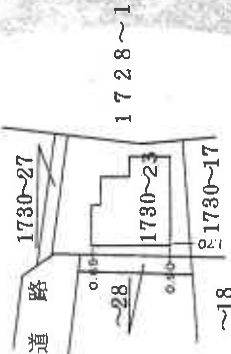
1.82 × 3.64 = 6.6248
2.73 × 6.37 = 17.3901
3.64 × 7.27 = 26.4628
合計 = 50.4777
床面積 50.47 m²

二階平面図



求積

(3.00 + 3.70) × 8.19
= 54.8730
1/2 = 27.4365
床面積 27.43 m²



建築物図面

作製者

縮尺 1/250
月13日作製)

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

(長縮納)

59.3.24

間取図



1階



2階

