

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4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 8月27日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月10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 9月24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 9月11日 午前 9時00分から 令和 8年 9月15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 8月 4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）
1～8	56,440,000 45,152,000	一括	11,288,000	467,691	125,200
1	2,870,000				
2	2,870,000				
3	2,290,000				
4	4,830,000				
5	220,000				
6	250,000				
7	22,610,000				
8	20,500,000				



物 件 目 録

1 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番44
地 目 宅地
地 積 247.93平方メートル
所有者 A

2 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番45
地 目 宅地
地 積 247.93平方メートル
所有者 A

3 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番46
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル
所有者 A

4 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番47
地 目 宅地
地 積 171.90平方メートル
所有者 A



11

物件目録

5 所 在 柏市富里三丁目
 地 番 806番30
 地 目 公衆用道路
 地 積 109平方メートル

共有者 A 持分70分の26

6 所 在 柏市富里三丁目
 地 番 806番48
 地 目 公衆用道路
 地 積 125平方メートル

共有者 A 持分70分の26

7 所 在 柏市富里三丁目806番地47
 家屋 番号 806番47
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 94.81平方メートル
 2階 64.17平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛鋼板葺平家建
 床 面 積 約5.40平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

8 所 在 柏市富里三丁目806番地46、806番地44

家屋 番号 806番46

種 類 共同住宅

構 造 木造セメント板ぶき2階建

床 面 積 1階 184.03平方メートル
2階 184.03平方メートル

所有者 A





令和7年(ケ)第147号
発行番号 第25-966号補1
提出日 令和8年6月29日

千葉地方裁判所
松戸支部 民事部 御中

評 価 書
(補 正 書)

評価人 不動産鑑定士
福 崎 隆 一

令和~~8~~⁷年（ケ）第147号に係る不動産につきましては、既に評価書を提出していますが、再建築の可否等を再確認のうえ見直し、本書を提出いたします。

1. 評価額

次のとおり訂正いたします。

一括価格	
金 56,440,000 円	
内訳価格	
1(土地)	金 2,870,000 円
2(土地)	金 2,870,000 円
3(土地)	金 2,290,000 円
4(土地)	金 4,830,000 円
5(土地)	金 220,000 円
6(土地)	金 250,000 円
7(建物)	金 22,610,000 円
8(建物)	金 20,500,000 円

2. 評価額算出の過程

債権者側からの上申書を受けて、柏市建築指導課にて再確認を行ったところ、上申書に記載されているとおり「物件7（戸建住宅）を建築する際の建築確認で物件7の敷地とされた土地に物件8（共同住宅）が建築されている。しかしながら、物件7が建築された後に物件8を建築する際の建築確認では物件8の敷地とされている範囲が建築基準法上の道路から物件7に至るまでの帯状の敷地が除外されているため、物件7、物件8とも再建築可能と見込まれる。」との回答を得た。この回答に基づき、物件1～8の再評価を行う。

（1）物件7、物件8の敷地の範囲

物件7（戸建住宅）の敷地を「物件4全域及び物件1，2，3の一部（南東側の帯状地）」とし、物件8（共同住宅）の敷地を「物件1，2，3の一部（南東側の帯状地を除いた範囲）」とする。

具体的な地積は次のとおりとする。

- ・物件1，2，3の登記簿上の合計地積 694.20㎡
- ・物件4の登記簿上の地積 171.90㎡
- ・物件8の敷地 物件1，2，3のうち建築確認上の敷地面積 544.05㎡
- ・物件7の敷地 物件4の登記簿上の地積(171.90㎡)＋物件1，2，3の合計地積から物件7の敷地面積を控除した地積(694.20㎡－544.05㎡＝150.15㎡)＝322.05㎡

(2) 基礎となる価格

①土地(物件1, 2, 3, 4, 5, 6)

・標準的画地価格

134,000円/㎡ : 原評価書のとおり。

・個別格差率

○物件1, 2, 3のうち物件7(戸建住宅の敷地)部分(150.15㎡)

単独では建築できない带状地 △70%

○物件1, 2, 3のうち物件8(共同住宅の敷地)部分(544.05㎡)

奥行長大△12%, 角地3%, 規模△30%, セットバックが必要△1%, 土壌汚染の可能性を明確に否定できない△1%, 合計△41%

○物件4(171.90㎡)

建築基準法上の道路に幅員1.8m~2.0mの带状地及び幅員約2m~約4mの通路(物件5, 6)を経由して接続する△30%, 土壌汚染の可能性を明確に否定できない△1%, 合計△31%

○物件5, 6(合計234㎡)

共用市道と同程度の経済価値と判定 △95%

物件番号	標準的画地価格 (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, 3 (物件7の敷地)	134,000	0.30	150.15	0.95	5,734,000
1, 2, 3 (物件8の敷地)	134,000	0.59	544.05	0.70	30,109,000
1, 2, 3合計					35,843,000
4 (宅地)	134,000	0.69	171.90	0.95	15,099,000
5, 6 (公衆用道路)	134,000	0.05	234	—	1,568,000

エ 建付減価補正率

物件1, 2, 3(物件7の敷地) 中古建物の存在を考慮 △5%

物件1, 2, 3(物件8の敷地) 再利用の可能性が判然としない中古建物の存在を考慮 △30%

物件4 中古建物の存在を考慮 △5%

②建物(物件7, 8)

○物件7 a. 主たる建物 15,739,000円

b. 附属建物 27,000円

c. 合 計 15,766,000円 … 原評価書のとおり。

○物件8 18,550,000円 … 原評価書のとおり。

(3) 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、土地(物件1~4)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件7, 8)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性修正等を施して、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	敷土地利用権等 価 格 イ	土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ウ
1, 2, 3 (物件7の敷地)	5, 734, 000	0. 60	3, 440, 000
1, 2, 3 (物件8の敷地)	30, 109, 000	0. 60	18, 065, 000
1, 2, 3合計			21, 505, 000
4 (宅地)	15, 099, 000	0. 60	9, 059, 000

○敷土地利用権割合 : 法定地上権 0. 60

○物件7に加算する敷土地利用権等価格

$$3, 440, 000 + 9, 059, 000 = 12, 499, 000\text{円}$$

②内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる 価格(円) ア	敷地利用権価 格の控除及び 加算(円) イ	地 積 割 合 ウ	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)	35,843,000	- 21,505,000	<u>247.93</u> 694.20	—	1.00	0.70	0.80	2,870,000
2 (土地)	35,843,000	- 21,505,000	<u>247.93</u> 694.20	—	1.00	0.70	0.80	2,870,000
3 (土地)	35,843,000	- 21,505,000	<u>198.34</u> 694.20	—	1.00	0.70	0.80	2,290,000
4 (土地)	15,099,000	- 9,059,000	—	—	1.00	1.00	0.80	4,830,000
5 (土地)	1,568,000	—	<u>109</u> 234	<u>26</u> 70	1.00	1.00	0.80	220,000
6 (土地)	1,568,000	—	<u>125</u> 234	<u>26</u> 70	1.00	1.00	0.80	250,000
7 (建物)	15,766,000	+ 12,499,000	—	—	1.00	1.00	0.80	22,610,000
8 (建物)	18,550,000	+ 18,065,000	—	—	1.00	0.70	0.80	20,500,000
一 括 価 格 (合 計)								56,440,000

オ 占有減価 : 原評価書のとおり。

カ 市場性修正 : 物件1, 2, 3, 8 事故による不自然死があった物件
△30%。建築確認では物件1, 2, 3の一部は物件8の敷地
から除外されているが、現況は一体化した一団の土地
であるため、物件1, 2, 3全域について減価を施す。

キ 競売市場性修正 : 原評価書のとおり。

物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 8】

本件所有者が占有している。

【物件番号1, 2】

区画1番をBが、区画2番をCが、区画3番をDが、区画5番ないし7番をフレックス株式会社が、区画8番をEが、区画9番をFがそれぞれ駐車場として使用している。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 柏市富里三丁目
地 番 806 番 44
地 目 宅地
地 積 247.93 平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806 番 45
地 目 宅地
地 積 247.93 平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806 番 46
地 目 宅地
地 積 198.34 平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806 番 47
地 目 宅地
地 積 171.90 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 柏市富里三丁目
 地 番 806 番 30
 地 目 公衆用道路
 地 積 109 平方メートル

共有者 A 持分 70 分の 26

6 所 在 柏市富里三丁目
 地 番 806 番 48
 地 目 公衆用道路
 地 積 125 平方メートル

共有者 A 持分 70 分の 26

7 所 在 柏市富里三丁目 806 番地 47
 家屋 番号 806 番 47
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 94.81 平方メートル
 2 階 64.17 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造珪鉛鋼板葺平家建
 床 面 積 約 5.40 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

8 所 在 柏市富里三丁目 806 番地 46、806 番地 44

家屋 番号 806 番 46

種 類 共同住宅

構 造 木造セメント板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 184.03 平方メートル
2 階 184.03 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第147号
令和7年12月18日受理
令和8年2月27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 柏市富里三丁目
地 番 806番44
地 目 宅地
地 積 247.93平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番45
地 目 宅地
地 積 247.93平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番46
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番47
地 目 宅地
地 積 171.90平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番30
地 目 公衆用道路
地 積 109平方メートル

共有者 A 持分70分の26

6 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番48
地 目 公衆用道路
地 積 125平方メートル

共有者 A 持分70分の26

7 所 在 柏市富里三丁目806番地47
家屋 番号 806番47
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 94.81平方メートル
2階 64.17平方メートル

所有者 A

8 所 在 柏市富里三丁目806番地46、806番地44
家屋 番号 806番46
種 類 共同住宅



物 件 目 録

構 造 木造セメント板ぶき2階建

床 面 積	1階	184.03平方メートル
	2階	184.03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	柏市富里3-2-51					
土地	物件1～6					
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☒ 公衆用道路（物件5、6） ☐ （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 A ☒ その他の者 1)「土地所有者」が、物件4土地の上に物件7建物を、物件1、3土地の上に物件8建物を所有し占有している 2)「その他の者」らが、物件1土地の一部及び物件2土地を月極駐車場として占有している ☒ 上記「その他の者」らにつき6～7枚目「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	8枚目「その他の事項」のとおり					
建物	物件7					
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：物置 構造：コンクリートブロック造亜鉛鋼板葺平家建 床面積：約5.40㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：コンクリートブロック造亜鉛鋼板葺平家建 床面積：約5.40㎡	
{	種類：物置 構造：コンクリートブロック造亜鉛鋼板葺平家建 床面積：約5.40㎡					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している ☐ 「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	8枚目「その他の事項」のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 平成 年()第 号 平成 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			[	地方裁判所 保管開始日	平成 年()第 号 平成 年 月 日
[	地方裁判所 保管開始日	平成 年()第 号 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
(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	柏市富里3-2-51														
土地	物件														
現況地目	☐宅地(物件) ☐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 ☐その他の者 上記の者が本件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															
建物	物件8														
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ ☐ その他の者 上記の者が本件建物を共同住宅(全空室の状態)として占有している ☐ 「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	8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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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

(5 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(1/2)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1,2	☐ 全部 ☒ 区画1番 ☒ B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 駐 ☐ 他	R3・11・01 自 R3・11・01 至 R5・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,700円 敷 ☐ 保 7,700円	契約書上の貸主は株式会社プリズミックであるが、現管理会社によれば以前の管理会社と思われるとのこと。
1,2	☐ 全部 ☒ 区画2番 ☒ C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 駐 ☐ 他	R7・02・01 自 R7・02・01 至 R8・01・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,700 円 敷 ☐ 保 0 円	
1,2	☐ 全部 ☒ 区画3番 ☒ D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 駐 ☐ 他	R5・08・01 自 R5・08・01 至 R7・07・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,700円 敷 ☐ 保 7,700円	契約書上の貸主は株式会社プリズミックであるが、現管理会社によれば以前の管理会社と思われるとのこと。
1,2	☐ 全部 ☒ 区画5番(4番は欠番) フレックス(株)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 駐 ☐ 他	H27・11・06 自 H27・11・06 至 H29・11・05	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,560円 敷 ☐ 保 7,560円	契約書上の貸主は株式会社プリズミックであるが、現管理会社によれば以前の管理会社と思われるとのこと。
1,2	☐ 全部 ☒ 区画6番 フレックス(株)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 駐 ☐ 他	H27・11・06 自 H27・11・06 至 H29・11・05	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,560円 敷 ☐ 保 7,560円	契約書上の貸主は株式会社プリズミックであるが、現管理会社によれば以前の管理会社と思われるとのこと。
1,2	☐ 全部 ☒ 区画7番 フレックス(株)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 駐 ☐ 他	R5・09・04 自 R5・09・04 至 R7・09・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,700円 敷 ☐ 保 7,700円	契約書上の貸主は株式会社プリズミックであるが、現管理会社によれば以前の管理会社と思われるとのこと。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	駐：駐車場	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(2/2)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1,2	☐ 全部 ☒ 区画8番 ☒ E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 駐 ☐ 他	R5・04・27 自 R5・04・27 至 R7・04・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,700円 敷 ☐ 保 7,700円	契約書上の貸主は株式会社プリズミックであるが、現管理会社によれば以前の管理会社と思われるとのこと。
1,2	☐ 全部 ☒ 区画9番 ☒ F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 駐 ☐ 他	R6・09・01 自 R6・09・01 至 R8・08・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,700円 敷 ☐ 保 7,700円	契約書上の貸主は株式会社プリズミックであるが、現管理会社によれば以前の管理会社と思われるとのこと。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

そ の 他 の 事 項

■本件土地について

- 1 物件1～4土地一体で、南東側私道(物件5、6)及び物件2土地の北東側市道に接する土地で、物件7、8建物の敷地及び月極駐車場(6～7枚目「占有者及び占有権原」のとおり)として利用されている(物件7建物は物件4土地に、物件8建物は物件1、3土地に所在し、月極駐車場は物件1土地の一部)及び物件2土地に所在している)。
- 2 近隣居住者の陳述によれば、前記私道(物件5、6)には、利用規約や維持費の拠出等はないとのことである。当該私道の形状は概ね公図のとおりであるが、私道利用者は前記市道への出入りのために前記月極駐車場のある物件1、2内を通行し私道の北東側を利用していないため、私道の外観は公図とは大きく異なっている(写真3参照)。

■本件建物について

【物件7】

- 1 債務者兼所有者が自宅として一人で居住する建物であるが、関係人の陳述及び現場の状況から居住実態は窺われず空き家であるものと思われる。但し、屋内に2025年12月付の書類があったことから、同人が出入りしている可能性は高いものと思われる。
- 2 債務者兼所有者の陳述が得られておらず、建物の不具合や設備の故障等の有無については不明である。建物内は衣類や家財道具が散乱し、不要物が山積する等により視認できない部分が多かったが、立入調査の際には特記すべき損傷箇所等は見られなかった。
- 3 維持管理の状態は悪く、屋内は水回りを中心に相当の汚れが見られる。
- 4 約29.1㎡大の中2階があり、物置として使用されているが、最大内高が1.5mに満たないものであるため、面積及び階数には算入されない。
- 5 北西側に、コンクリートブロック及び波板鋼板で造られた約5.4㎡大の物置があり、その構造、用途から物件7の附属建物と判断した。内部には少量の動産が置かれている他、井戸ポンプ(稼働の可否は不明)が設置されている。

【物件8】

- 1 全10室の貸室からなるアパートであるが、令和6年10月に204号室の火災により電気、ガスの供給が停止されており、現在は全て空室となっている。なお、当該火災により1名が亡くなったとのことである。
- 2 204号室の内部は全焼し屋根に開いた穴も見られ、1階にあるドアは機械で切られている(消防隊が突入する際に切ったものと思われる)。近接居室(下階及び左右)の状況は次のとおり。近接居室を含め、貸室内には突然の退去を余儀なくされたことにより残置物が放置されていたり、残置物がなくてもクリーニング等はされていない。
 - 103号室：全体的に煤が堆積し、天井回りから水が出た形跡が見られる(消火によるものと思われる)。
 - 104号室：ガラス窓が割れ(消防隊が確認侵入用に割ったものと思われる)、内部は天井、壁、床に水が回った形跡が見られる。
 - 203号室：全体的に煤が堆積し、水が回った形跡が見られる。窓外の軒天には焼損がある。
 - 205号室：若干の煤の堆積が見られる。
- 3 火元の204号室の階下外側にある駐輪場の樹脂屋根は、部分的に熱で溶け変形している。

(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
■近隣居住者	1 対象の家(物件7)には、△さんが一人で住んでいますが、最近は見かけません。アパート(物件8)の火災では1人が亡くなっています。当時の状況から原因はガス爆発だと思いますが詳しいことは分かりません。今は誰も住んでいません。 2 駐車場(物件1、2)は月極めで国道側の自動車販売会社と南東方のマンションの人たちが借りているようです。 3 私道(物件5、6)には利用に関する取決めや、維持費の拠出等はありません。私道は南東側の家々に沿った直線形状をしているのですが、△さんの月極め駐車場(物件1、2)を通して出入りしているため、南東側の家々に沿った部分には雑草が生えていて、外形からは位置、形状を判別することができません。 (以上、令和8年1月8日に面談聴取)
■駐車場管理会社の社員	1 駐車場は全8台分あり、全て当社が管理をしています。現在空き区画はありません。△さんとは連絡が取れなくなっており、郵便を送っても返送されてきます。 2 書面で依頼があれば、契約状況等を開示します。 (以上、令和8年1月9日に電話聴取) 3 当社が駐車場管理を受託したのは令和6年10月で、それ以前の契約の貸主となっている㈱プリズミックと△さんとの関係は分かりませんが現在賃料は全て当社宛に振り込んでもらっているため、以前の管理会社なのではないかと思います。賃料は毎月きちんと振り込まれていて滞りはありません。 (以上、令和8年1月16日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

執行官の意見

■本件建物(物件7)の占有状況について

以下事由及び関係人の陳述から、物件7建物は、債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。

- 1) 債務者兼所有者宛の郵便物及び同人名義の書類が大量に存在していること
- 2) 債務者兼所有者以外の第三者の占有をうかがわせる徴表が存在しないこと

(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(1/2)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月22日 (月) 14:20-15:00	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書を物件7に投函(連絡なし)
R7年12月22日 (月) : : :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送 (1月9日に回答書受領) 陸運事務所、軽自動車検査協会宛に車両照会書発送 (1月9日に証明書受領)
R7年12月26日 (金) : : :	松戸支部執行官室	陸運事務所宛に車両照会書発送 (1月9日に証明書受領)
R8年1月5日 (月) 14:10-14:20	柏市役所資産税課	地番・航空写真重図交付依頼
R8年1月7日 (水) 10:30-10:35	柏市役所資産税課	地番・航空写真重図受領
R8年1月8日 (木) 11:55-12:20	物件所在地	近隣居住者に面談聴取
R8年1月9日 (金) 11:35-11:40	当職携帯電話	駐車場管理会社宛に駐車場の稼働状況等を電話聴取
(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 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
(11 枚目)

調 査 の 経 過 (2/2)

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月9日 (金) : - :	松戸支部執行官室	駐車場管理会社宛に駐車場契約書(写)の交付依頼発送 (1月16日駐車場契約書返送受領)
R8年1月16日 (金) 14:53-14:57	松戸支部執行官室	駐車場管理会社に契約内容等を聴取
R8年1月23日 (金) 9:45-13:00	物件所在地	立入調査(物件8の103号、205号を除く。物件確認、占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行
R8年2月9日 (月) 15:35-16:20	物件所在地	物件8の103号、205号に立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行
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8年1月23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。(物件8の104号室、204号室は不施錠のため立会人を立ち合わせて立ち入り、103号室、205号室は施錠を解くことができなかったため調査を中止した。)

■ 令和8年2月9日

目的物件(物件8の103号室、205号室)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

(12 枚目)

イ 810-11 115 806-119
ロ 806-120 806-118



←○写真撮影位置と方向



(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	柏市富里三丁目				地番	806番44			
出力縮	1/600	精度区	座標系又は番号	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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年9月30日

東京法務局

地図整理番号：M92848

登記官

(1/1)

(13 枚用)

A3判をA4判に縮小

平成 卷八年 四月五日 登記

建各階平面圖

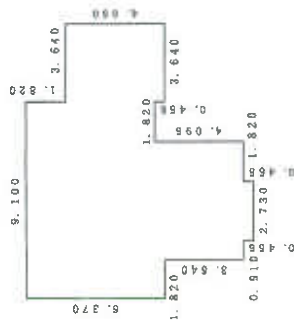
806-47

柏市富里三丁目806番地47

區面平階各

48982

1張



求積表

7. 280	×	6. 370	=	46. 373600
5. 460	×	3. 640	=	19. 874400
2. 730	×	0. 455	=	1. 242150
1. 820	×	5. 915	=	10. 765300
3. 640	×	4. 550	=	16. 562000

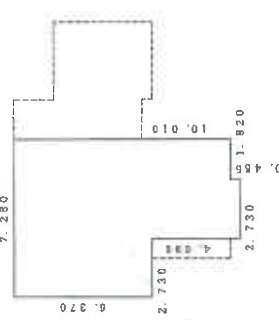
市

計 94.817450

床面積

床面積 94.81 m²

2



求積表

7. 280	×	6. 370	—	46. 373500
4. 550	×	3. 640	—	16. 562000
2. 730	×	0. 455	—	1. 242150

相

64. 177750

床面積

床面積 64.17 m²

◀○写真撮影位置と方向

作者

成18年 3月27日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

箱尺 $1/500$

(東京土地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年9月30日 東京法務局

漢品類

(14 枚目)

A3判をA4判に縮小

地圖整理番号:M92849

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7年9月30日 東京法務局

炎明品 [四]

(15 枚目)

地圖整理番号：N92850

平咸武四年九月卷八日記記

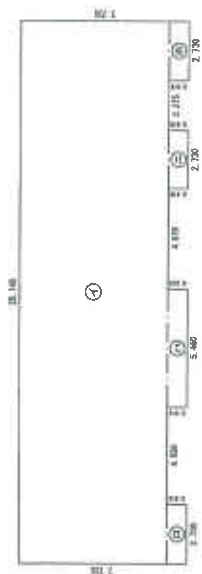
建各階平圖面圖

806-46

建造物の所在
柏市富里3丁目806番地46、806番地44

各階平面圖

擬



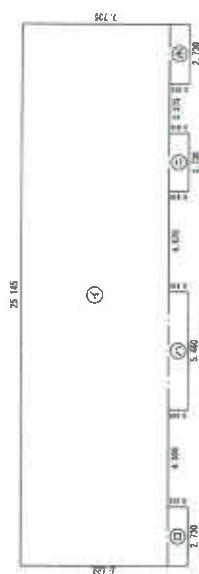
求積表

25	145	x	5	825	171	6145
2	730	x	0	910	2	4843
5	450	x	0	910	4	5885
2	730	x	0	910	2	4843
2	730	x	0	910	2	4843
					184	0301

床面積 184.03 m²

床面積 184.03 m²

一



求積表

②	25.145	×	6.	625	=	171.6146
③	2.730	×	0.	910	=	2.4843
④	5.460	×	0.	910	=	4.9656
⑤	2.730	×	0.	910	=	2.4843
⑥	2.730	×	0.	910	=	2.4843
						184.0361

床面積 184.03 m²

床面積 184.03 m²

● 写真撮影位置と方向

作者

(旭印刷納) F

箱尺	1/250
----	-------

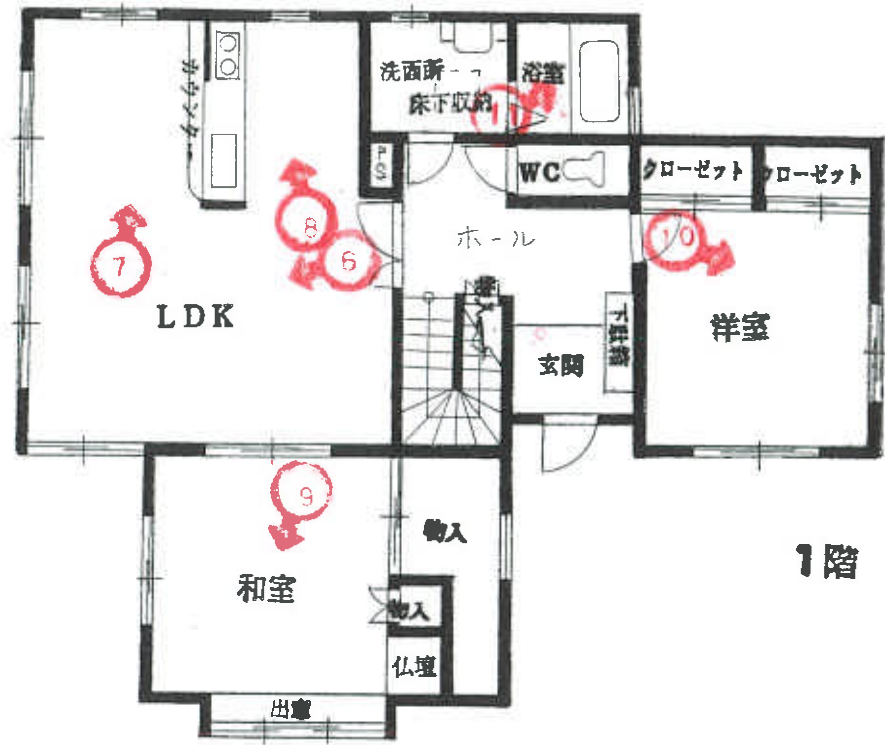
(平成 24 年 9 月 9 日作成)

人 體 中

 $1/500$

間取図

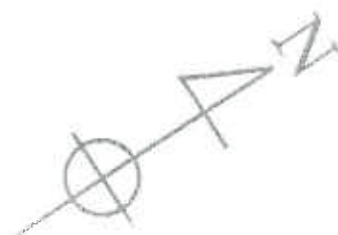
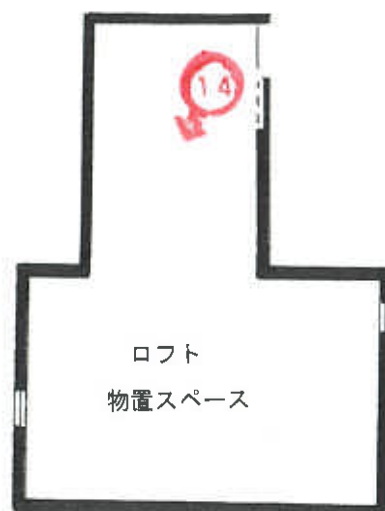
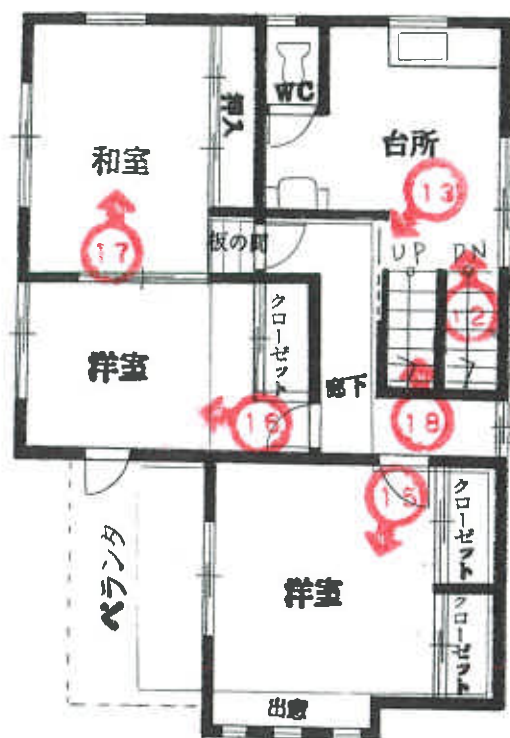
物件 7



◀○写真撮影位置と方向

間取図

物件 7

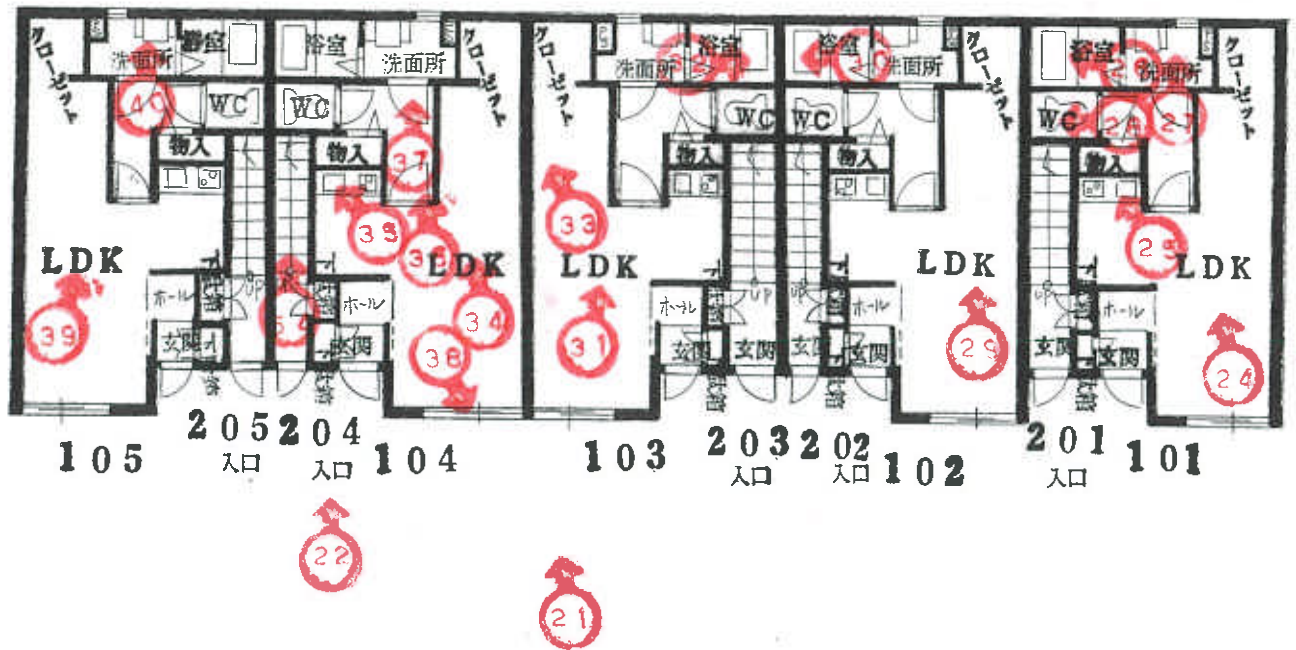


写真撮影位置と方向

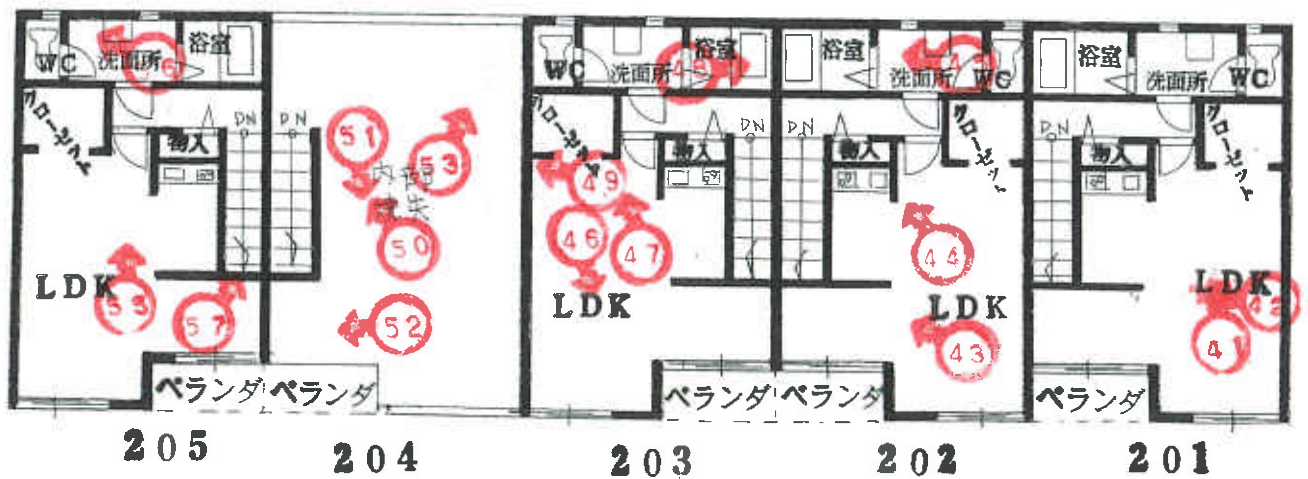
間取図

物件 8

1階



2階



←○ 写真撮影位置と方向



1

物件 7 建物



2

物件 8 建物



3

物件 7 建物

物件 8 建物

物件 6 土地

物件 5 土地

物件 1 ～ 3 土地



4

物件 1、2 土地



5

以下物件 7 建物



6



7



8



9



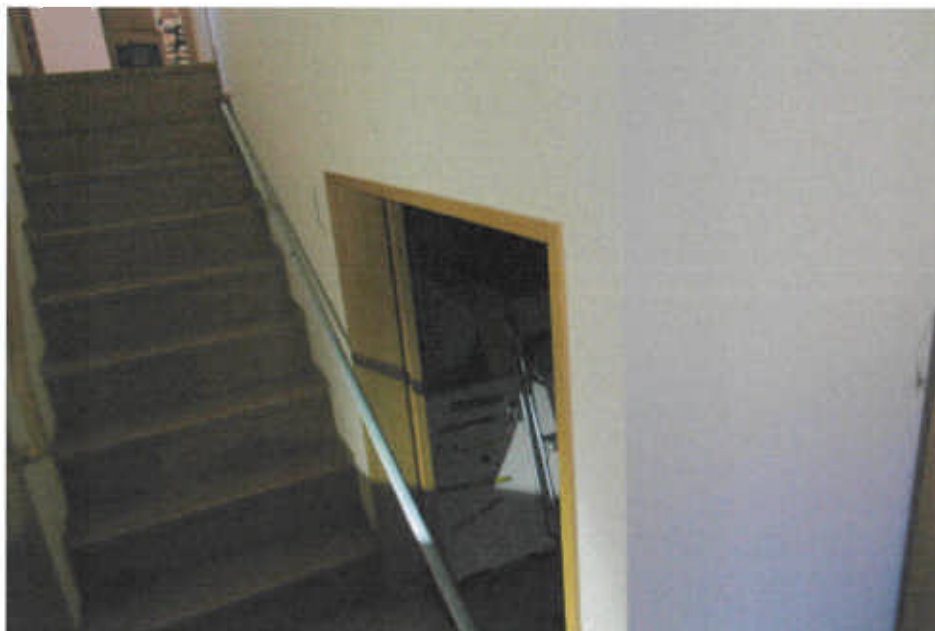
1 0



1 1



1 2



1 3



1 4



1 5



1 6



1 7



1 8



19

以下物件7建物の
未登記附属建物



20



21

以下物件8建物



2 2



2 3



2 4

以下101号室



2 5



2 6



2 7



28



29

以下102号室



30



3 1

以下103号室



3 2



3 3



3 4

以下104号室



3 5



3 6



3 7



3 8



3 9

以下105号室



4 0



4 1

以下 2 0 1 号室



4 2



4 3

以下202号室



4 4



4 5



4 6

以下 2 0 3 号室



4 7



4 8



4 9



5 0

以下204号室



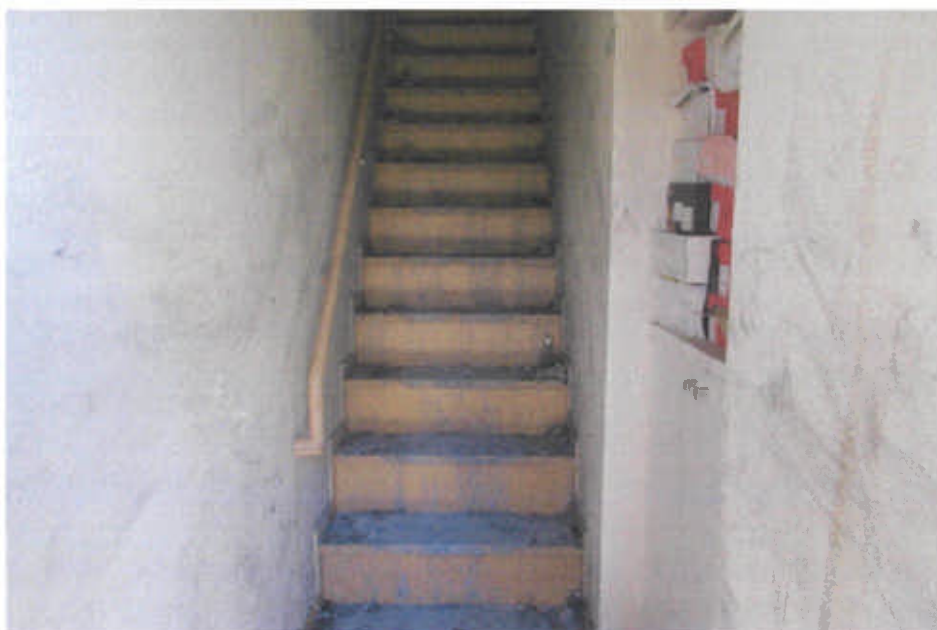
5 1



5 2



5 3



5 4



5 5

以下 2 0 5 号室



5 6



5 7



令和 7 年 (ケ) 第 1 4 7 号

令和 8 年 1 月 2 3 日 } 現地調査
令和 8 年 2 月 9 日 }
令和 8 年 2 月 2 4 日 評 価
第 2 5 - 9 6 6 号 発行番号
令和 8 年 3 月 2 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 ⑩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 49,210,000円	
内 訳 価 格	
1 (土 地)	金 2,550,000円
2 (土 地)	金 2,550,000円
3 (土 地)	金 2,040,000円
4 (土 地)	金 3,150,000円
5 (土 地)	金 220,000円
6 (土 地)	金 250,000円
7 (建 物)	金 17,340,000円
8 (建 物)	金 21,110,000円

- ① 一括価格は、物件1,2,3,4,5,6,7,8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1,2,3,4の土地価格は物件7,8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7,8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 ※地積については後記参照。
2	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 ※地積については後記参照。
3	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 ※地積については後記参照。
4	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 ※地積については後記参照。
5	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 ※地積については後記参照。
6	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 ※地積については後記参照。
7	次頁物件目録記載のとおり。	未登記附属建物あり（詳細は後記参照。）。 住居表示 富里3丁目2番51号
8	次頁物件目録記載のとおり。	住居表示 富里3丁目2番51号 グランシャリオ柏
特記事項		
○物件1, 2, 3, 4（宅地）の現況の合計地積は、登記簿上の合計地積(866.10㎡)と概ね等しいと思料する。ただし、物件1, 2, 3, 4の各物件ごとの境界は判然としない。またこの各物件と物件6（公衆用道路）との境界は判然としない部分が多い。 ○物件5, 6（公衆用道路）の現況の合計地積は、登記簿上の合計地積(234㎡)よりやや大きいと思料するが、接面する宅地との境界は判然としない。 ○物件1～4（宅地）、物件5～6（公衆用道路）の正確な地積を査定するためには測量を実施する必要がある。		

- 物件 7 (居宅), 物件 8 (共同住宅) の現況の床面積は, 登記簿上の床面積と概ね等しいと思料する。
- 物件 7 (居宅) には次の未登記附属建物がある。
 - 井戸ポンプ室兼物置
 - コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - 約 5.40㎡
- 物件 7 (居宅), 物件 8 (共同住宅) の建築確認の内容が敷地の二重使用になっているため, 現況の物件 7, 物件 8 の再建築は困難と思われる。
- 物件 8 (共同住宅) の 204号室で令和 6 年に爆発事故が発生し, 室内で 1 名死亡したとの由である。現在, 全 10 室とも空室で, ライフラインが支障なく使用できるか否かは不明である。
- 物件 1, 物件 2 の一部は駐車場 (8 台) として賃貸されている。

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 柏市富里三丁目
地 番 806番44
地 目 宅地
地 積 247.93平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番45
地 目 宅地
地 積 247.93平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番46
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市富里三丁目
地 番 806番47
地 目 宅地
地 積 171.90平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 柏市富里三丁目

地 番 806番30

地 目 公衆用道路

地 積 109平方メートル

共有者 A 持分70分の26

6 所 在 柏市富里三丁目

地 番 806番48

地 目 公衆用道路

地 積 125平方メートル

共有者 A 持分70分の26

7 所 在 柏市富里三丁目806番地47

家屋 番号 806番47

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 94.81平方メートル
2階 64.17平方メートル

所有者 A

8 所 在 柏市富里三丁目806番地46、806番地44

家屋 番号 806番46

種 類 共同住宅

物 件 目 録

構 造 木造セメント板ぶき2階建

床 面 積	1階	184.03平方メートル
	2階	184.03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, 3, 4, 5, 6）

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，J R 常磐線「南柏駅」の北東方約 1.6km（いずれも道路距離） (別添位置図参照。)	
付 近 の 状 況	国道 6 号線の南東側背後に広がる住宅地域。戸建住宅が多い中にアパート，マンションが混在している。周辺の地勢は概ね平坦である。	
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	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 規 制	宅地造成等工事規制区域
	※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, 3, 4)	○形状(ほぼ長方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方位(北東向き)，間口(約12m)，奥行(約71m) ※物件1, 2, 3, 4 は北東側市道と，ほぼ等高にある。	
接面道路の状況	○北東側市道(40711号線)，幅員(約 2.4m)，系統連続(普通)，舗装(なし)，歩道(なし)，側溝(なし)，高低差(ほぼ等高) ※北東側市道と物件 2 の境界は確定していない。	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北東側市道は建築基準法第42条 2 項に規定する「幅員 4 m 未満の既存道路」として扱われている。南東側未舗装の行き止まり通路(物件 5, 6 ^{5, 6} 。幅員約 2 m～約 4 m)に接面しているが，この通路は建築基準法上の道路として扱われていない(柏市建築指導課にて確認。)

	セットバックの必要の有無		北東側市道の中心線から2 mまでのセットバックが必要と見込まれる。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～6	建物図面によれば、物件4は物件7(居宅)の敷地、物件1,3は物件8(共同住宅)の敷地として使用されている。物件2の一部、物件1の一部は駐車場として賃貸されている。物件5,6は未舗装の行き止まり通路である。周辺は戸建住宅が多い中にアパート、マンションが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、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」)	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり	物件1～4(宅地)の現況合計地積は、登記簿上の合計地積(866.10㎡)と概ね等しいと思われる。ただし各物件ごとの境界、北東側市道との境界、南東側通路(物件6)との境界は判然としない。 物件5,6(公衆用道路)の現況合計地積は登記簿上の合計地積(234㎡)よりやや大きいと思料するが、隣接する宅地との境界は判然としない。
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1～4(宅地)に関する記載内容は概ね次のとおりである。 ●2014年～2024年 グランシャリオ柏及び戸建住宅(現況建物)の敷地 ●2008年～2012年 戸建住宅(物件7)の敷地 ●1995年～2006年 戸建住宅(現況とは異なる)の敷地 ●1990年～1994年 戸建住宅2棟の敷地 ●1971年～1987年 戸建住宅2棟及び附属建物2棟の敷地 ●1968年 戸建住宅2棟の敷地 ※1968年～2019年には北西側隣地(国道沿い)にガソリンスタンドが記載されている。		

	●昭和34年度柏市動態図鑑 戸建住宅2棟の敷地または未利用地若しくは水田 ○柏市環境政策課にて確認したところ、物件1～4(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、役所調査の範囲では問題ないが、地図上の地歴調査によれば、北西側隣地にガソリンスタンドが存在していた時期があるため、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明確に査定することはできない。 ○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1～4(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(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	物件7(居宅)と物件8(共同住宅)を建築する際に取得した建築確認の内容が敷地の二重になっているため、現況の2棟の建物(物件7,8)の再建築は困難と思われる。再建築の際は柏市建築指導課等との詳細な協議が必要と見込まれる。
特 記 事 項	○物件7(居宅)の建築確認(平成17年12月2日)の敷地は次のとおり。 敷 地 806番44(物件1), 806番46(物件3), 806番47(物件4)及び806番45(物件2)の一部 727.02㎡ 物件8(共同住宅)の建築確認(平成24年6月18日)の敷地は次のとおり。 敷 地 806番44(物件1), 806番45(物件2)の一部 544.05㎡ ※物件8(共同住宅)の敷地の地番には806-46(物件3)の記載が漏れていると思われるが、いずれにしても敷地の二重使用になっているため、物件7,8の再建築は困難と思われる。 ○物件3と物件4の境界付近と思われる位置に塀が築造されており、行き来できない。物件7(居宅)の敷地へは南東側行き止まり通路(物件6)を経由して出入りする形態になっている。

○物件 8 (共同住宅)の敷地(物件 1, 3)へは物件 2 を経由して出入りできる。

○物件 1, 物件 2 の一部は駐車場(8 台)として賃貸されている。
賃貸借契約の内容は概ね次のとおり。

区画	占有開始時期	占有者	月額賃料	敷 金
1	令和 3 年11月 1 日	B	7,700円	7,700円
2	令和 7 年 2 月 1 日	C	7,700円	0円
3	令和 5 年 8 月 1 日	D	7,700円	7,700円
5	平成27年11月 6 日	フレックス (株)	7,560円	7,560円
6	平成27年11月 6 日	フレックス (株)	7,560円	7,560円
7	令和 5 年 9 月 4 日	フレックス (株)	7,700円	7,700円
8	令和 5 年 4 月27日	E	7,700円	7,700円
9	令和 6 年 9 月 1 日	F	7,700円	7,700円

※区画 4 は欠番。

○柏市内水ハザードマップによれば、物件 1 周辺は想定最大規模の降雨（時間最大降雨量 153mm）における浸水の深さは 0.3m ～ 0.5mのエリアとされている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件7,8）

(1) 物件 7

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成18年3月15日 新築 約20年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 床 天 井 設 備 その他	木造スレートぶき2階建 スレート サイディング ビニールクロス 等 フローリング, 畳, クッションフロア 等 ビニールクロス, 杉柵目合板 等 浴室, 洗面台, 水洗トイレ, 台所, 上水道, 公共下水道, プロパンガス
床 面 積	(現況床面積) 1 階 94.81㎡ 2 階 64.17㎡ 延べ 158.98㎡	(増 築 部 分) 増築された形跡は確認できなかった。 2 階に段差があり, この段差を利用して 床面積に算入されないロフト(物置ス ペース・約29.10㎡, 高さ・約1.4m) が設 けられている。
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 5LDK+台所1+物置スペース
品 等	やや優る	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が占有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	未登記の附属建物あり。 物 置 コンクリートブロック造亜鉛鋼板 葺平家建 床 面 積 約5.40㎡ 新築時期 不 明
特 記 事 項	○建築確認 確認日 平成17年12月2日 確認番号 H17UDI 墨田 01293号 ○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。) ○ほぼ空家状態と思われ、全体的に維持管理の状態は劣る。 ○トイレ、台所、浴室の汚れが目立ち、ゴミが放置され床の状態を確認できない範囲もあった。 ○ライフラインを支障なく使用できるか否かは不明である。	

(2) 物件 8

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24年9月9日 新築
	経 過 年 数	約13年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕 様	構 造	木造セメント板ぶき2階建
	屋 根	セメント板
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング, クッションフロア 等
	天 井	ビニールクロス 等
	設 備	浴室, 洗面台, 水洗トイレ, 台所 上水道, 公共下水道, プロパンガス
	その他	
床 面 積	(現況床面積)	(増 築 部 分)
	1 階 184.03㎡	増築された形跡は確認できなかった。
	2 階 184.03㎡	
	延べ 368.06㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	共同住宅
	間 取 り	ワンルームタイプ10室
品 等	普 通	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	全10室とも空室である。	
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 確認年月日 平成24年 6 月18日 確認番号 第H24 A-BA, a 00173-01号 ○完了検査 (検査済証) 検査済証発行年月日 平成24年10月 5 日 検査済証番号 第H24 F-BA, a 00173-01号 (柏市建築指導課にて確認。) ○令和 6 年に 204号室で爆発事故が発生し、室内で 1 名死亡したとの由である。 ○全10室とも空室で、ライフラインを支障なく使用できるか否かは不明である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1～6）

現況利用に即して物件1, 2, 3を物件8（共同住宅）の敷地，物件4を物件7（居宅）の敷地，物件5, 6を公衆用道路として基礎となる価格を求める。

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, 3 (宅 地)	134,000	0.49	694.20	0.70	31,907,000
4 (宅 地)	134,000	0.45	171.90	0.95	9,847,000
5, 6 (宅 地)	134,000	0.05	234	—	1,568,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

○地価公示標準地価格（柏－4）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 179,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{107}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{137} & = & 134,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

●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＋10%，環境条件＋30%，行政的条件△3%，
合計＋37%

イ 個 別 格 差 ： 物件1, 2, 3(宅地)

奥行長大△12%，角地＋3%，規模△30%，セットバックが必要△1%，再建築の困難性△10%，土壤汚染の有無を明確に否定できない△1%，合計△51%

物件4（宅地）

建築基準法上の道路に接面していない△30%，
通路の幅員△4%，系統連続性△20%，土壤汚染の可能性を明確に否定できない△1%，合計△55%

物件5, 6(公衆用道路)

共用私道と同程度の経済価値と判定 △95%

b. 附属建物

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
7 (附属建物)	100,000	5.40	0.05	27,000

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

主である建物と同時期に建築されたものと推定し、経過年数20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。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{20}{20 + 0} = 0.05$$

●観察減価法

経年相応の状態と判定 ±0%

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 1.00 = 0.05$$

c. 物件7合計

$$15,739,000\text{円} + 27,000\text{円} = 15,766,000\text{円}$$

② 物件 8

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
8 (主である建物)	180,000	368.06	0.28	18,550,000

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13年，経済的残存耐用年数15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56%と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{13}{13 + 15} = 0.56$$

●観察減価法

大規模な修繕が必要△30%，ライフラインの使用の可否が不明△20%

合計△50%

$$\therefore \text{現価率} : 0.56 \times 0.50 = 0.28$$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に，土地（物件1～4）については土地利用権等価格を控除し，建物（物件7，8）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	敷土地利用権 割合 イ	土地利用権等価格(円) (円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1, 2, 3	31,907,000	0.60	19,144,000
4	9,847,000	0.60	5,908,000

○敷土地利用権割合：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)	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) イ (2(1)ウ)	地積割合 ウ	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)	31,907,000	-19,144,000	$\frac{247.93}{694.20}$	—	1.00	0.70	0.80	2,550,000
2 (土地)	31,907,000	-19,144,000	$\frac{247.93}{694.20}$	—	1.00	0.70	0.80	2,550,000
3 (土地)	31,907,000	-19,144,000	$\frac{198.34}{694.20}$	—	1.00	0.70	0.80	2,040,000
4 (土地)	9,847,000	- 5,908,000	—	—	1.00	1.00	0.80	3,150,000
5 (土地)	1,568,000	—	$\frac{109}{234}$	$\frac{26}{70}$	1.00	1.00	0.80	220,000
6 (土地)	1,568,000	—	$\frac{125}{234}$	$\frac{26}{70}$	1.00	1.00	0.80	250,000
7 (建物)	15,766,000	+ 5,908,000	—	—	1.00	1.00	0.80	17,340,000
8 (建物)	18,550,000	+19,144,000	—	—	1.00	0.70	0.80	21,110,000
一 括 価 格 (合 計)								49,210,000

オ 占有減価： 特に考慮しない。±0%

カ 市場性修正： 物件1, 2, 3, 8 事故による不自然死があった物件 △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

地価公示標準地価格（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 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

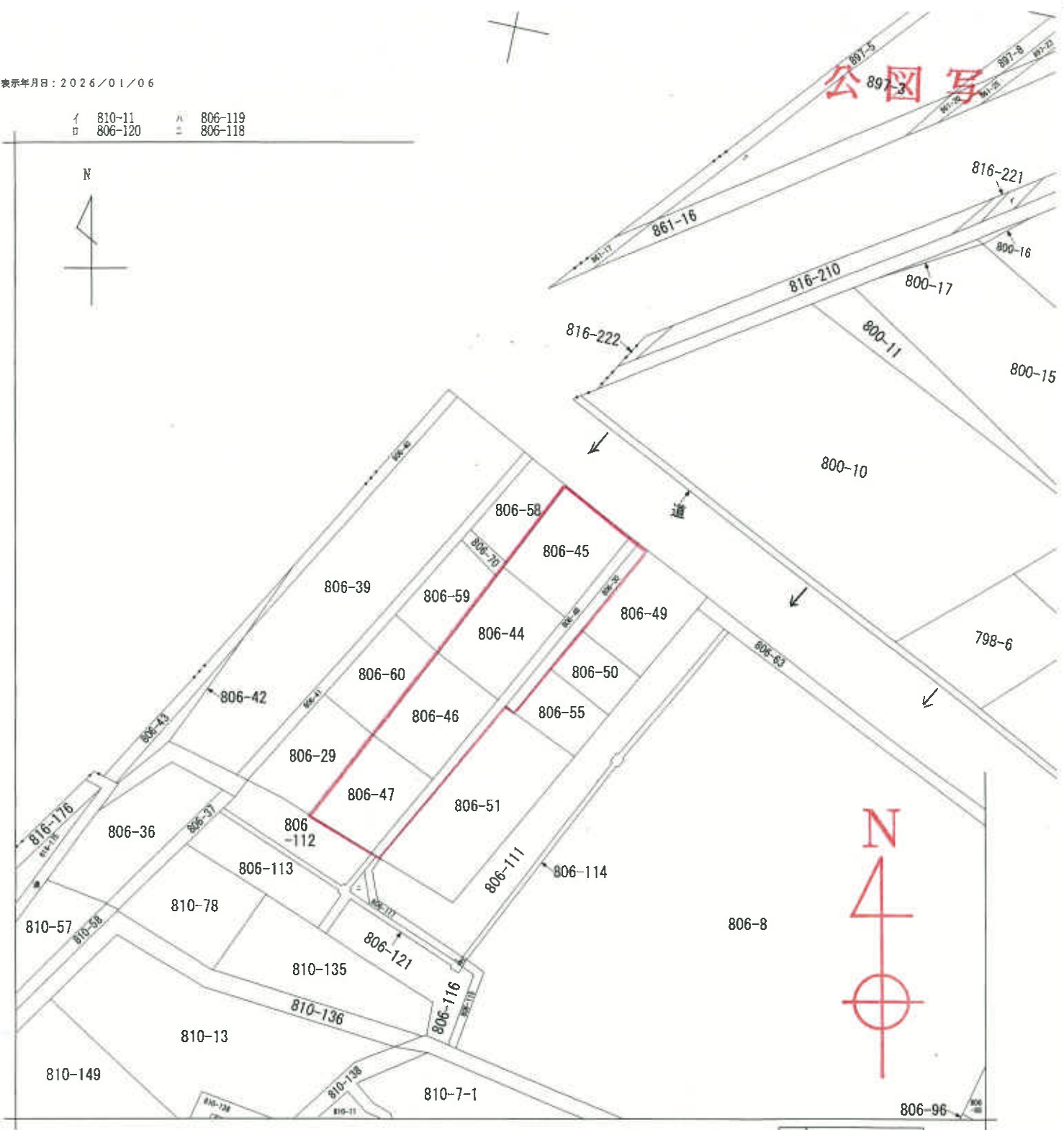
第7 附属資料の表示

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

以 上



イ 810-11
ロ 806-120
ハ 806-119
ニ 806-118



A3をA4に縮小



請求部	所在	柏市富里三丁目				地番	806番44			
出力縮	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50年11月25日			補記事項		

登記年月日：平成18年4月5日

平成18年4月5日 登記

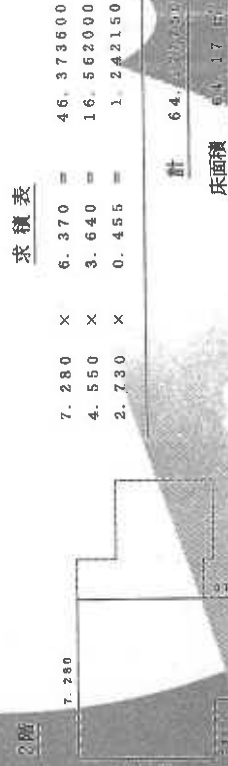
建物図面
各階平面図

家屋番号 806-47

建物の所在 柏市富里三丁目806番地47

48982 各階平面図

物件7



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した地図である

(千葉県地方事務局柏支店管轄)

令和7年9月30日

東京法務局

登記年月日：平成24年9月18日

令和7年9月30日 東京法務局
（千葉県方法務局柏支局管轄）
これは図面に記載されている内容を証明するものであり、
登記官

建物平面図

家屋番号 005-46

建物の所在 柏市富里3丁目 806番地45、806番地44

物件8



床面積	
① 25.143 x 0.910	22.716
② 2.730 x 0.910	2.484
③ 5.480 x 0.910	4.986
④ 2.730 x 0.910	2.484
⑤ 2.730 x 0.910	2.484
計	184.0361

床面積 184.03 m²



床面積	
① 25.143 x 0.910	22.716
② 2.730 x 0.910	2.484
③ 5.480 x 0.910	4.986
④ 2.730 x 0.910	2.484
⑤ 2.730 x 0.910	2.484
計	184.0361

床面積 184.03 m²

平成24年九月十八日登記

作成者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

間取図

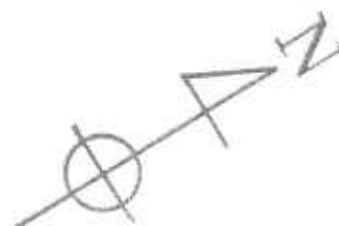
物件 7



1階

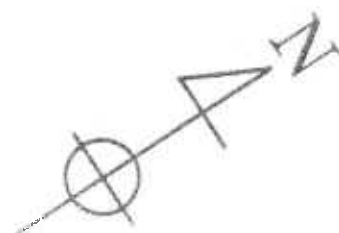
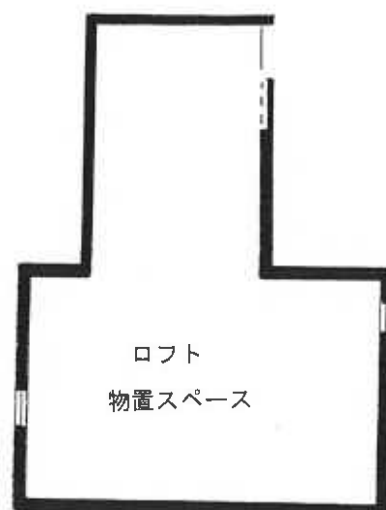


未登記附属建物



間取図

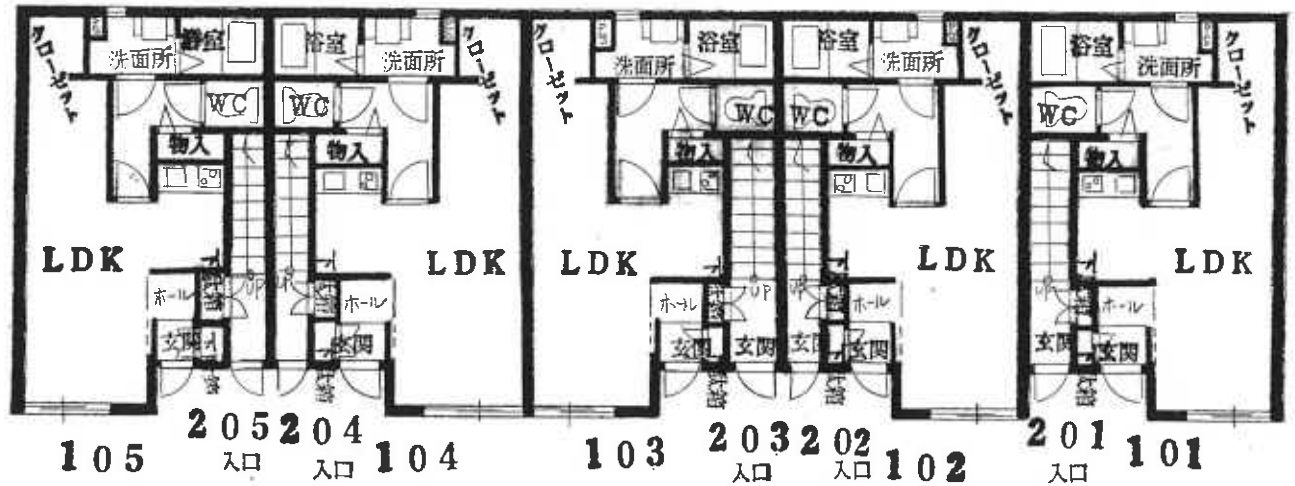
物件 7



間取図

物件 8

1階



2階

