

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柏市大青田字小渡 |
| | 地 番 | 1 6 2 2 番 8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 2 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 柏市大青田字小渡 1 6 2 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 2 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 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 | 柏市大青田字小渡 |
| | 地 番 | 1 6 2 2 番 8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 2 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 柏市大青田字小渡 1 6 2 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 2 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第1号
令和8年2月25日受理
令和8年3月31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 柏市大青田字小渡
地 番 1 6 2 2 番 8
地 目 雑種地
地 積 1 2 1 平方メートル
- 2 所 在 柏市大青田字小渡 1 6 2 2 番地 8
家屋 番号 1 6 2 2 番 8
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 東側で市道に、南側で私道に接する宅地で、本件建物の敷地として利用されている。なお、債務者兼所有者は南側私道に持分等を有していない。
- 2 敷地内の駐車スペースに、車検有効期間が切れた普通自動車2台が置かれている。うち1台は第三者の所有・使用名義の事故車で不動の様であり、他1台は債務者兼所有者の使用名義である。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述が得られておらず、本件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が、立入調査の際には特記すべき汚損箇所等は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。なお、浴室、洗面台、トイレ等はリフォームされている様である。
- 2 本件建物の北側に設置されたヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが2021年製(債務者兼所有者が本件建物を取得した同年)であり、導入に際して所有権留保特約付のクレジット等が組まれ、かつ支払いがされていない場合には、機器の返還を求められる可能性があることに留意する必要がある。
- 3 維持管理の状態は不良で、水回りを中心に汚れており、特に1階のトイレは便器内に汚物が留ったままになっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■本件建物の占有認定について

以下事由及び現場の状況から、本件建物は債務者兼所有者が居宅として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が多数存在していること
- 2) 電気需給契約(令和7年7月22日契約終了)の名義人が債務者兼所有者であること
- 3) 債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表が見られないこと

(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

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月27日 (金) 16:15-16:25	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投函(連絡なし)
R8年3月2日 (月) : : :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気受給契約に関する照会書発送 (3月11日に回答書受領) 陸運事務所宛に自動車登録事項証明書交付依頼書発送 (3月13日に証明書受領)
R8年3月5日 (木) 16:55-17:00	物件所在地	不在 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R8年3月11日 (水) 14:20-14:25	法務局市川支局	周辺土地の登記事項証明書取得
R8年3月24日 (火) 14:50-15:40	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行
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3月24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
(5 枚目)



+9876.101

(座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を正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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 部 求 分	所 在	柏市大青田字小渡					地 番	1622番8		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年12月15日

千葉地方法務局柏支局

請求番号：18-1

登記官

(1/1)

(6 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。
令和7年12月15日 千葉地方法務局柏支局

登記官

(7 枚目)

請求番号：18-2

13742 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	1622-8
建物の所在	柏市大青田字小渡1622番地8

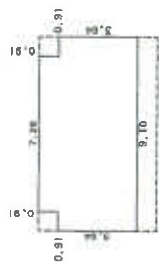
1 階



求積表

$5.46 \times 9.10 =$	49.6860
床面積	49.68 m ²

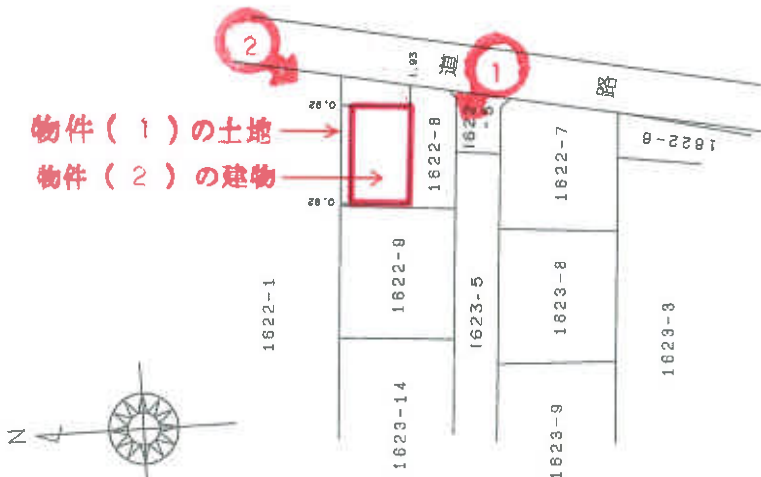
2 階



求積表

$0.91 \times 7.28 =$	6.6248
$3.64 \times 9.10 =$	33.1240
合計	39.7488
床面積	39.74 m ²

写真撮影位置と方向



土地家屋調査士

作製者

縮尺 250

(作製)

申請人

縮尺 500

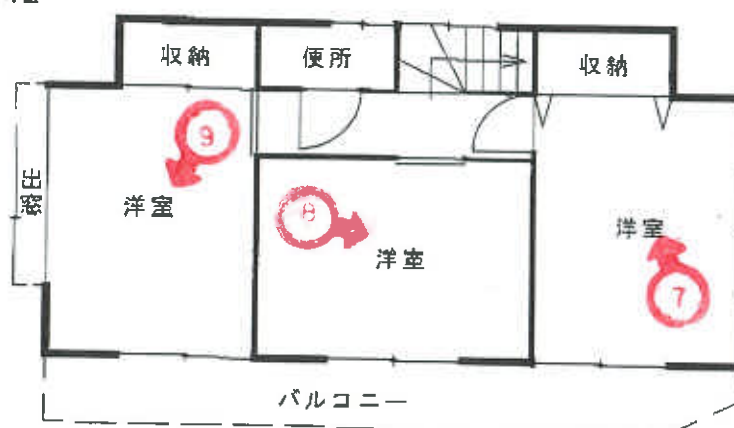
(千葉土地家屋調査士会用紙)



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

◀○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 8 年 (ケ) 第 1 号

令和 8 年 3 月 2 4 日 現地調査

令和 8 年 3 月 2 4 日 評 価

第 5 6 8 6 号 発行番号

令和 8 年 4 月 6 日 提 出 日

千葉地方裁判所

松戸支部

御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 元 彦

第1 評価額

一括価格	
金3,260,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,140,000円
物件2(建物)	金2,120,000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の内訳価格は物件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の内訳価格は当該土地利用権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の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。

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 地目 宅地
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示：未実施
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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柏市大青田字小渡 |
| | 地 番 | 1 6 2 2 番 8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市大青田字小渡 1 6 2 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 2 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |

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	つくばエクスプレス線「柏たなか」駅から北西方へ約2,100m（道路距離）バス停「船戸木戸」から北西方へ約600m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化調整区域（昭和45年7月31日） 無 指定60% 指定200% なし 宅地造成等工事規制区域 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状（整形），地勢（概ね平坦。），接道方位（東，南）， 間口（東側約9.3m），奥行（約12.1m程度） 地積（121㎡，現況地積は登記地積より大きい可能性がある。）	
接面道路の状況	東側：市道，幅員（約5m），舗装（有），側溝（有），歩道（無） 連続性（普通），高低差（道路と概ね等高） 南側：私道，幅員（約4m），舗装（有），側溝（有），歩道（無） 連続性（行き止まり），高低差（道路と概ね等高） 物件1の所有者は南側私道の共有持分を所有していない。	
接面道路の状況	建築基準法上の種類	東側：建築基準法第42条第1項第1号 南側：建築基準法第42条第1項第5号（位置指定S45.7.7第84号幅員4m延長40m）
	セットバック	不要
	再建築の可否	建築基準法の接道条件を充たしている。 都市計画法上，再建築できる可能性がある。

土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として使用されている。
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。)	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし
土 壌 汚 染 等	・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 ・ 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 ・ 住宅地等として使用されていた土地で土壌汚染の存する可能性は小さい。 ・ 土地使用に大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
特 記 事 項	・ 水防法の洪水浸水想定区域外にある。 ・ 柏市によれば、平成2年12月に都市計画法第43条許可（既造成）を取得している。 ・ 柏市開発行為等許可基準条例第5条（3）（4）、第6条により許可を取得できる可能性が大きい。 同一敷地，同一用途，同一規模の場合，許可不要で再建築できる可能性がある。

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成9年3月8日新築 約29年 約 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 セメント瓦 サイディング材ほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか クッションフロアー，畳ほか 電気（電磁調理器，ヒートポンプ給湯機ほか）， 水道，浄化槽ほか
床面積（現況）	延89.42㎡（登記床面積と概ね一致している。）	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る（内部仕上の汚損等がある。）	
建物の利用状況	空き家の状態にある。	
特 記 事 項	・ 建築確認（H8.11.20第H08認建柏市001799号）がある。検査済証交付の記録はない。（柏市） ・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。 ・ 防蟻の状態は不詳。 ・ 使用建蔽率，使用容積率は制限の範囲内にある。 ・ ペット飼育の痕跡はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	32,200	1.02	121	0.90	3,577,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（柏（県）－39）

基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$32,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 32,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件等を考慮した。

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：角地+0.02 $1+0.02=1.02$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.10

② 物件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＝オ
2	140,000	89.42	0.04	501,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

現価率＝耐用年数に基づく方法（定額法）×（1－観察減価率）

耐用年数に基づく方法（定額法）＝

$1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}))$

経過年数29年，経済的残存耐用年数0年，残価率5%，

観察減価率20%（保守管理の状態等を考量。）

現価率＝ $(1 - (1 - 0.05) \times (29 \div (0 + 29))) \times (1 - 0.20) = 0.04$

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、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
1	3,577,000	0.60	2,146,000

イ 土地利用権等割合：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) (1①オ、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	3,577,000	-2,146,000	1.00	1.00	0.80	1,140,000
2	501,000	+2,146,000	1.00	1.00	0.80	2,120,000
一 括 価 格 (合 計)						3,260,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

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

1 基準地価格（柏（県）－39）

所 在 柏市大青田字小渡1622番3外

価 格 32,200円/㎡

位 置 つくばエクスプレス線「柏たなか」駅から2,000m

価 格 時 点 令和7年7月1日

地 積 409㎡

供給処理施設 水道

接 面 街 路 東5m市道

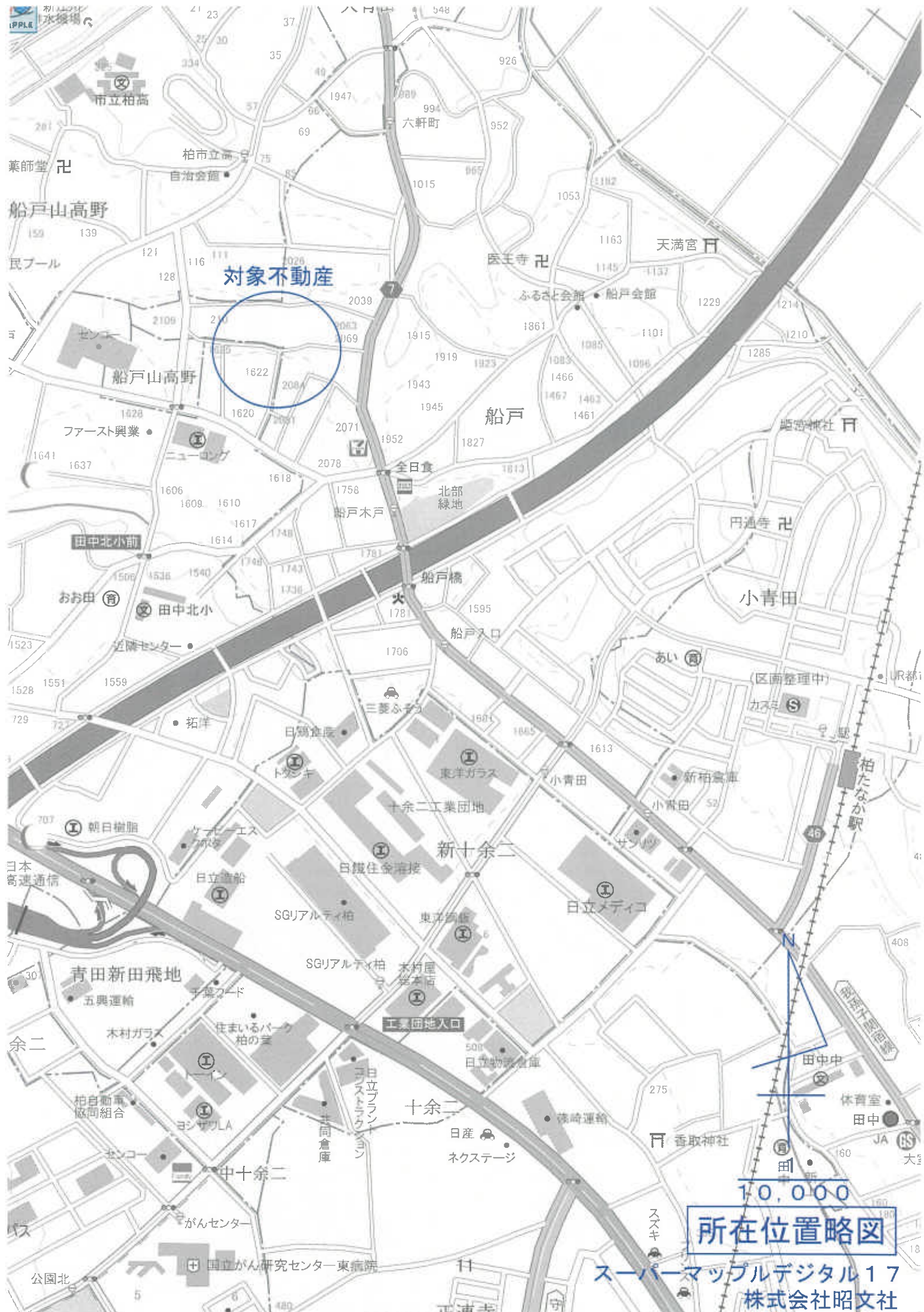
用 途 指 定 等 市街化調整区域（60／200）

地 域 の 概 要 農家住宅が多い、畑に囲まれた住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上



対象不動産

所在位置略図

スーパーマップルデジタル17
株式会社昭文社

1622-1

対象不動産

○

道

1623-12

1623-14

(1622-9
+1623-15)

1622-8

1623-5

1622-5

3-11

1623-10

1623-9

1623-8

1622-7

1623-3

1622-6

1622-16

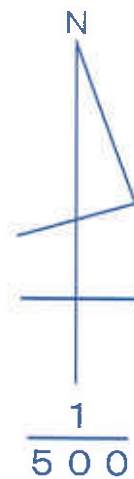
地区外

1623-19

1622-18

1622-17

○



公 図 写

13742 各階平面図

建物平面図

家屋番号	1622-8
建物の所在	柏市大青田字小波1622番地8

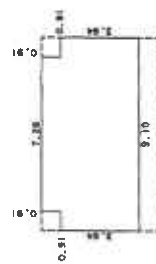
1 階



求積表

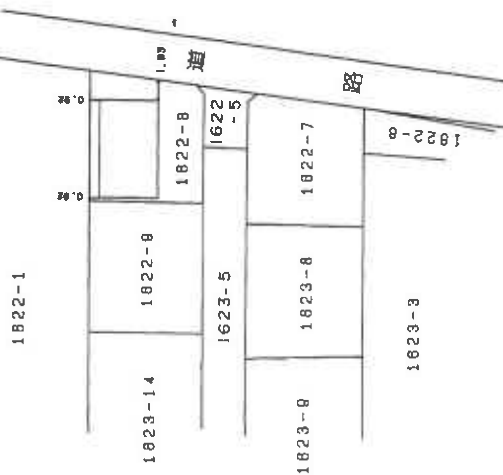
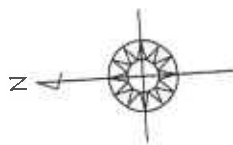
$5.46 \times 9.10 =$	49.5860
床面積	49.5860

2 階



求積表

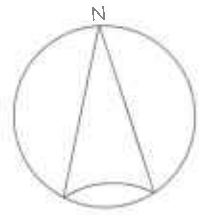
$0.91 \times 7.28 =$	6.5248
$3.64 \times 9.10 =$	33.1240
合計	39.7488
床面積	39.74 m ²



作製者		縮尺 1/250	申請人		縮尺 1/500
-----	--	----------	-----	--	----------

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。
(千歳土地電算調整士会印)

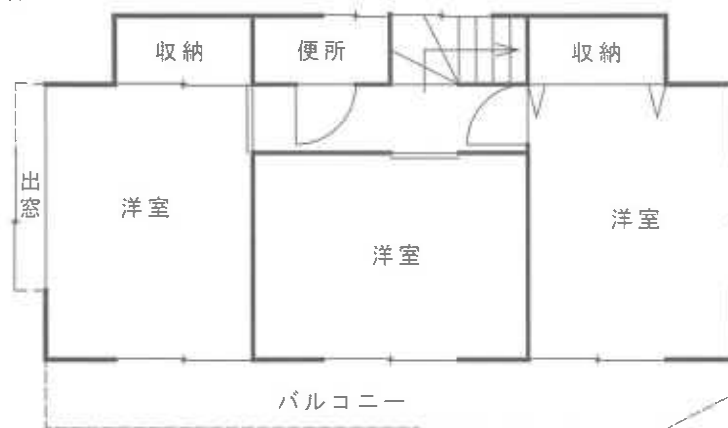
平成九年三月九日登録



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図