

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 6 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 6 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）
1～6	14,650,000 11,720,000	一括	2,930,000	58,683	20,554
1	3,960,000				
2	3,150,000				
3	3,260,000				
4	4,110,000				
5	70,000				
6	100,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 柏市豊四季字弁天谷
地 番 388番44
地 目 雑種地
地 積 132平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社榊原工務店

2 所 在 柏市豊四季字弁天谷
地 番 388番41
地 目 雑種地
地 積 105平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 柏市豊四季字弁天谷
388番地41
家屋 番号 388番41
種 類 居宅 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 51.59平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 柏市豊四季字弁天谷 388 番地 44

家屋 番号 388 番 44

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 50.48 平方メートル
2 階 22.35 平方メートル

所有者 株式会社榊原工務店

5 所 在 柏市豊四季字弁天谷

地 番 388 番 42

地 目 公衆用道路

地 積 10 平方メートル

所有者 A

6 所 在 柏市豊四季字弁天谷

地 番 388 番 45

地 目 公衆用道路

地 積 13 平方メートル

所有者 株式会社榊原工務店



物 件 明 細 書

令和 8年 8月19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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

事務所部分につき、株式会社榊原工務店が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号4】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

1階居間部分につき、本件所有者とAが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 柏市豊四季字弁天谷

地 番 388 番 44

地 目 雑種地

地 積 132 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社榊原工務店

2 所 在 柏市豊四季字弁天谷

地 番 388 番 41

地 目 雑種地

地 積 105 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 柏市豊四季字弁天谷

388 番地 41

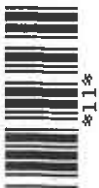
家屋 番号 388 番 41

種 類 居宅 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 51.59 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 柏市豊四季字弁天谷 388 番地 44

家屋 番号 388 番 44

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 50.48 平方メートル
2 階 22.35 平方メートル

所有者 株式会社榊原工務店

5 所 在 柏市豊四季字弁天谷

地 番 388 番 42

地 目 公衆用道路

地 積 10 平方メートル

所有者 A

6 所 在 柏市豊四季字弁天谷

地 番 388 番 45

地 目 公衆用道路

地 積 13 平方メートル

所有者 株式会社榊原工務店



326

令和8年(ケ)第37号
令和8年6月4日受理
令和8年7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 柏市豊四季字弁天谷
地 番 388 番 44
地 目 雑種地
地 積 132 平方メートル

所有者 株式会社榊原工務店

2 所 在 柏市豊四季字弁天谷
地 番 388 番 41
地 目 雑種地
地 積 105 平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市豊四季字弁天谷
388 番地 41
家屋 番号 388 番 41
種 類 居宅 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 51.59 平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市豊四季字弁天谷 388 番地 44
家屋 番号 388 番 44
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 50.48 平方メートル
 2 階 22.35 平方メートル

所有者 株式会社榊原工務店

5 所 在 柏市豊四季字弁天谷

地 番 388 番 42

地 目 公衆用道路

地 積 10 平方メートル

所有者 A

6 所 在 柏市豊四季字弁天谷

地 番 388 番 45

地 目 公衆用道路

地 積 13 平方メートル

所有者 株式会社榊原工務店



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2、5		
現況地目	■宅地（物件2） ■公衆用道路（物件5） □雑種地（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 上記の者が物件2の土地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	物件2について、西端に電信柱が立っている。東側にスチール製簡易物置（動産）が置かれてあった。		
建物	物件3		
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：		
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 ■株式会社榊原工務店 上記の会社が本建物の事務所部分を 事務所（空き家）として使用している 上記の所有者がその余の部分を 居宅（空き家）として使用している ■上記の会社の占有権原は使用借権である		
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	事務所部分の西側の天井と壁が雨漏りにより破れていた。床の抜けている部分があった。屋内は雑品が散乱していて、床材の状況を確認できる範囲に限られ、雑品によりドアの塞がれたトイレの中は確認できなかった。南西側の軒天と雨樋が破損していた。 事務所入口のドアに上記の会社名が表示されてあった。		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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 □土地建物等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

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、6		
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件6） □雑種地（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 上記の者が物件1の土地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	物件1について、北東側隣地より約0.5m低い。		
建物	物件4		
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：		
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 ■ A 上記の A が本建物を 居宅 として使用している 上記の所有者が居間部分を 事務所 として共同で使用している ■上記の A の占有権原は使用借権である		
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	玄関ドア及び勝手口ドアの下端が腐食により破れていた。天井や壁に雨漏り跡が複数あった。床の撓みが複数あった。床にネズミの糞が散乱していた。 郵便受けに上記の所有者名が表示されてあった。		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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 □土地建物等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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ △ (物件2、3、5の所有者)の娘	1 物件4の建物に、私の母である△が一人で住んでいます。 2 母は高齢なので、建物立入り調査に私もできれば立ち会いたいです。 (令和8年6月15日に電話聴取) 3 母は、6月16日に入院したので、不在です。 4 物件1、4、6の所有者である株式会社榊原工務店は、私も形式的には取締役ではありますが、私の兄が代表取締役を務めていて、その兄が昨年に亡くなったことから、活動できない状況になっています。 5 当初、物件3の建物に、同社の事務所があり、母も兄も住んでいましたが、同社が物件4の建物を購入した時(平成4年)に、物件4の建物に、同社の事務所を移し、母も兄も移り住みました。それ以降、物件3の建物は、物置のような形で使っていて、誰も住んでいません。 6 物件3の建物を同社が使うことについて、また、物件4の建物を母らが使うことについて、同社と母らの間で家賃等の金銭のやり取りをしたり、契約書を作ったりしたことはありません。それぞれ無償で使っています。 7 物件4の建物に関して、住宅設備機器についてはキッチンの換気扇が動かないかもしれません。雨漏りはあると思います。水回りについて、トイレは問題ありませんが、浴室は使っていないので、問題があるかどうか分かりません。洗面台の下は、水漏れによって床や壁の一部が破れています。屋内で猫を飼っていました。 8 物件3の建物に関して、長期間使用していないので、住宅設備機器が動くかどうか分かりません。雨漏りによって事務所の西側の天井が破れています。床も抜けています。水回りについて、敷地(物件2の土地)内の地下の水道管から水漏れがあったと聞いたことがあります。母らが住んでいた頃は屋内で猫を飼っていました。 9 物件1、2の土地の隣地との境界について、トラブルがあると聞いたことはありません。 (令和8年7月1日に面談聴取) 10 △に確認しましたが、物件5、6の土地(公衆用道路)について、同道路の他の所有者との間に、金銭の授受を含む使用・管理方法の取決めはありません。 (令和8年7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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月9日(火) 10:24-10:43	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、協力依頼書投函
令和8年6月15日(月)	執行官室	所有者■■■■△の娘電話聴取
令和8年7月1日(水) 15:28-16:45	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、■■■■△の娘面談聴取、評価人同行
令和8年7月16日(木)	執行官室	所有者■■■■△の娘電話聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、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。

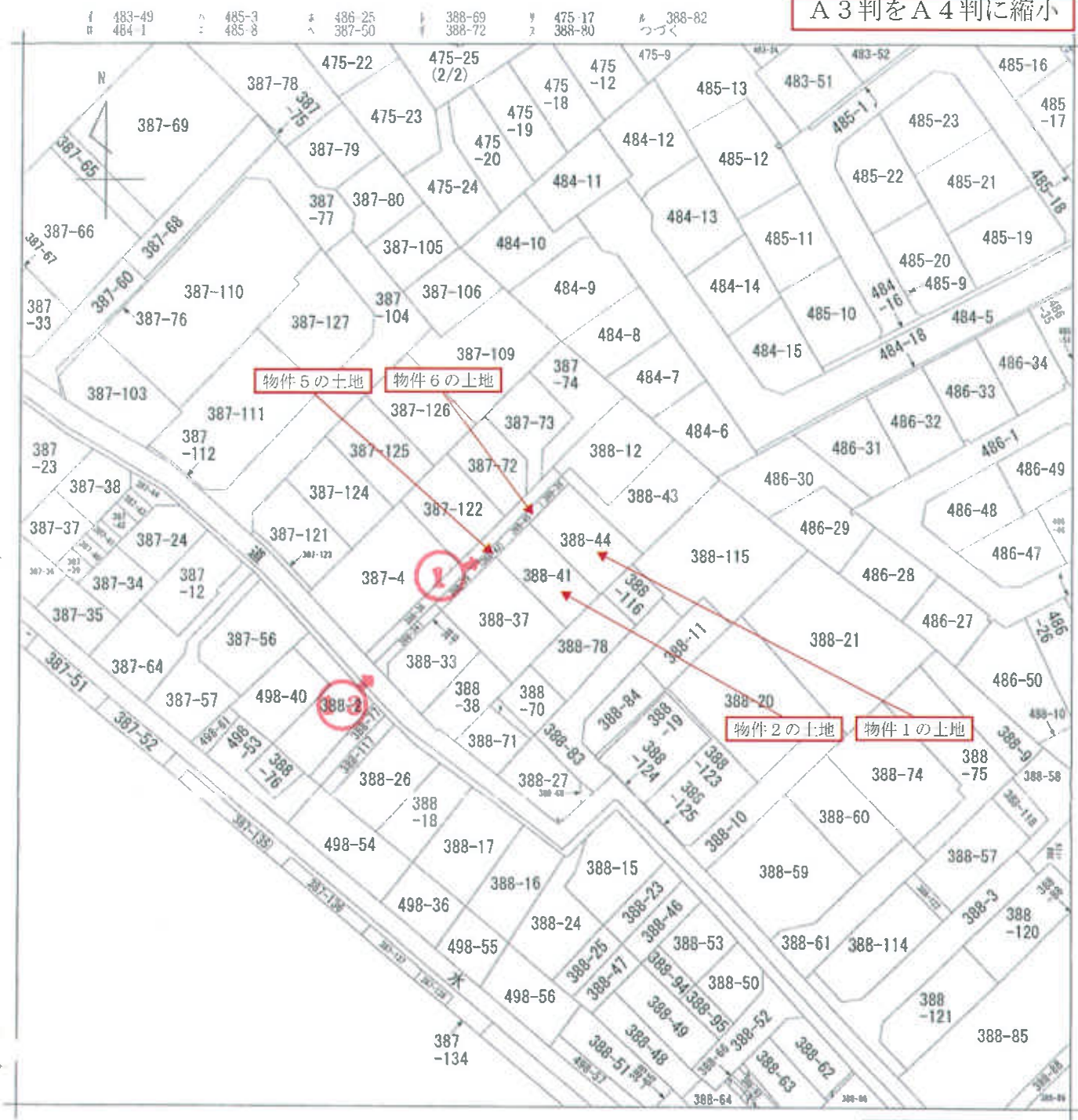
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

(6 枚目)

A 3判をA 4判に縮小



(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。

地番区域見出し
豊四季

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

請求部	所在	柏市豊四季字弁天谷				地番	388番41			
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。

(千葉県方法務局柏支局管轄)

令和8年2月26日

水戸地方方法務局つくば出張所

登記官

請求番号：50-1
(1/2)

(7 次目)

(

(

289151

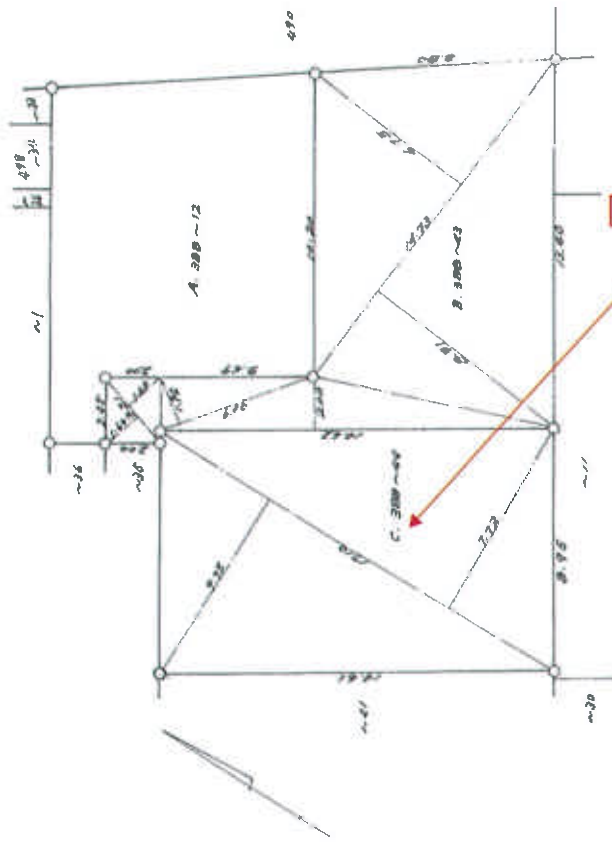
番 388~12, 388~43, 388~44

土地の所在 柏市豊四季字大谷

地 積 測 量 図

44.1.14

作 製 年 月 日 昭和44年1月14日	作 製 者 [Redacted]	申 請 人 [Redacted]
-------------------------	---------------------	---------------------



求積計算表 B 388~43

$14.73 \times (8.31 + 6.75) = 221.8538$
 $14.62 \times 2.00 = 29.2400$
 $6.06 \times 1.94 = 11.7564$
 $21.21 \times (16.0 + 15.0) = 327.2100$
 $21.278 \times 12.22 = 260.0511$
 $136. \text{ m}^2$

求積計算表 388~44

$2210.55 \times 2.18 + 772.25 = 552.5535$
 $132. \text{ m}^2$

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/100

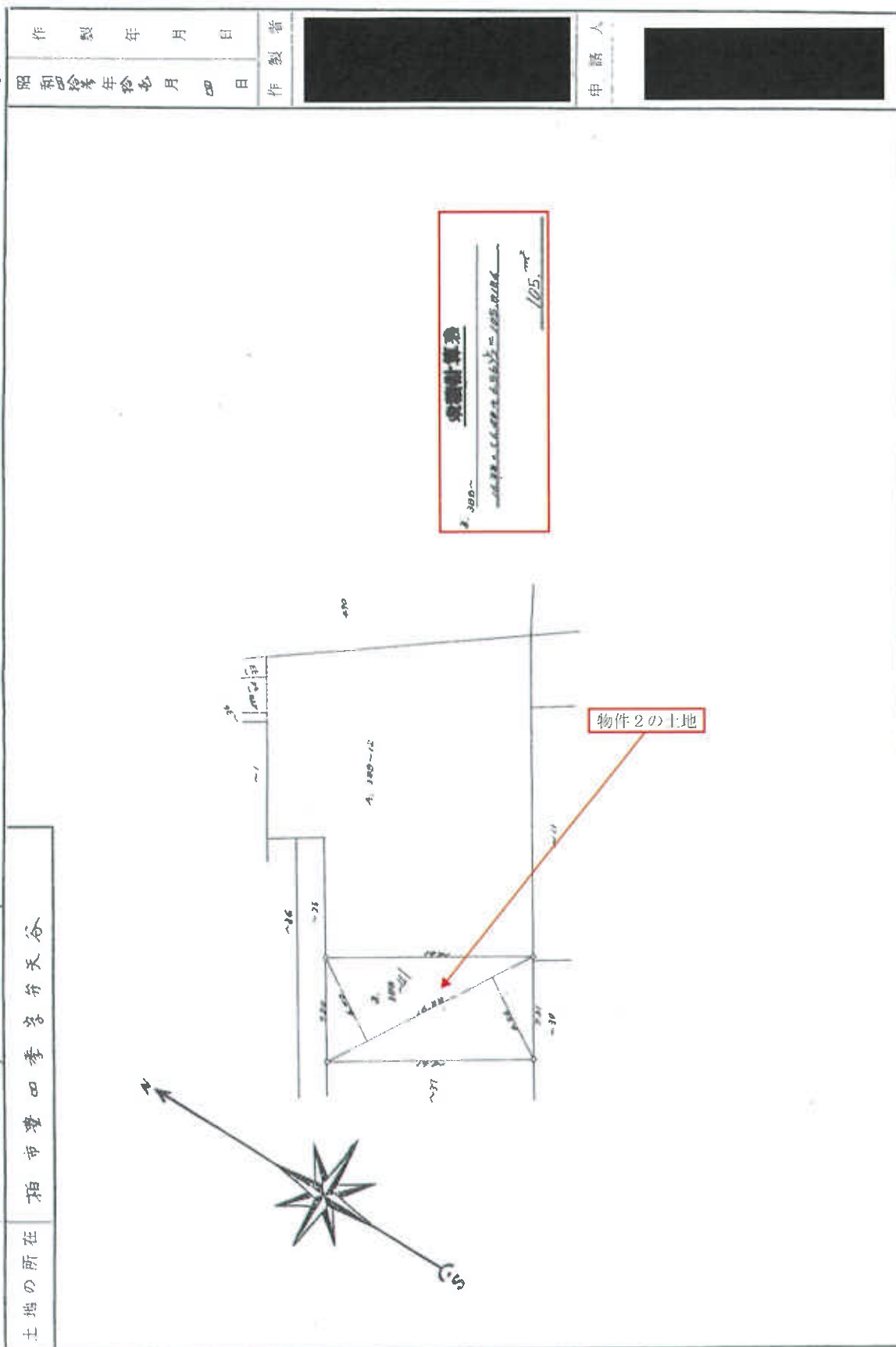
登記年月日：昭和43年11月5日

289149

地積測量図

43.11.5

地番	300-12, 300-41
土地の所在	柏市豊四季分天谷



面積計算書

1. 300 ~
105.00m²

作製年月日	昭和43年11月4日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/200
----	-------

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。
(千葉県地方自治局印を添付)
昭和43年2月26日 本戸地方自治局のくは出張所

289150

地積測量図

地番	3000~35, 3000~42	作製年月日	昭和43年11月5日	申請人	
土地の所在	柏市豊四季分天谷	作製者			

物件5の土地

東積計算表

②, 000 ~	573.0 × 5.607 = 3,212.5	10.000
③, 000 ~ 35	3,212.5	10.000

縮尺 1/200

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和44年1月14日

289152

地 積 測 量 図

44.1.14

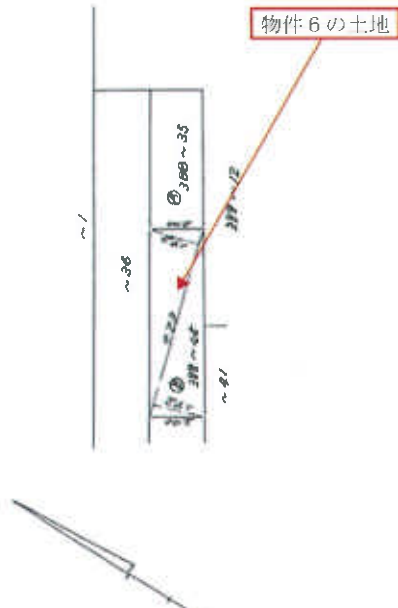
地 番	388~35・388~45
土地の所在	柏市豊四季字井天谷

作 製 年 月 日
昭和44年元月九日

作 製 者



申 請 人



求積計算表

$$7.29 \times (1.92 + 1.92) \div 2 = 13.8816$$

$$\underline{13.} \text{ } ^{\text{m}^2}$$

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/100

これは図面に記載されている内容を説明した図面である
(千葉県地家屋調査士会会章)

建筑平面图

388-41

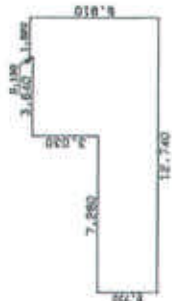
家屋番号

柏市豊四季字弁天谷388-41

建物の所在

52550 各階平面図

區
區
區



求積表

7.280	×	2.730	=	19.874400
3.640	×	5.760	=	20.966400
1.820	×	5.910	=	10.756200
合 計				51.597000
床面積				51.59 m ²

求面積 51.59 ㎡



物件2の土地

物件3の建物

續編

縮尺 1/250

500

生期;

(干葉十地家慶出資二金用紙)

これは國史に記録されている内容を証明した書牘である。

(干涸地、无生物的土地、死地)

李锐心海，北京：人民文学出版社，2003。

各社 課内出達 〇〇〇〇〇〇〇〇

424

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

3-50 康物类图

建 物 面 圖

388番44

柏市豐四季字并天谷388番地44

圖面附各

52551

建物の所在

1

人
世
中

權尺 250

6年7月15日作製)

作者

縮尺 500

請求番号: 50-6

これは図面に記録された内容を確認した書面である。

(平壤地方法院庭前事務部)

令和元年三月26日

本書、地方自治の発展を促進する

张明

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(14 款目)

(床面積)

$$\begin{array}{r} 4.55 \times 2.73 = 12.4215 \\ 3.64 \times 2.73 = 9.9372 \\ \hline 22.3587 \end{array}$$

(床面積)

2.73	x	0.30	=	0.8190
5.46	x	2.73	=	14.9058
8.64	x	2.73	=	23.5872
7.73	x	0.91	=	7.0343
4.55	x	0.91	=	4.1405
				<u>50.4868</u>

2 階平面図

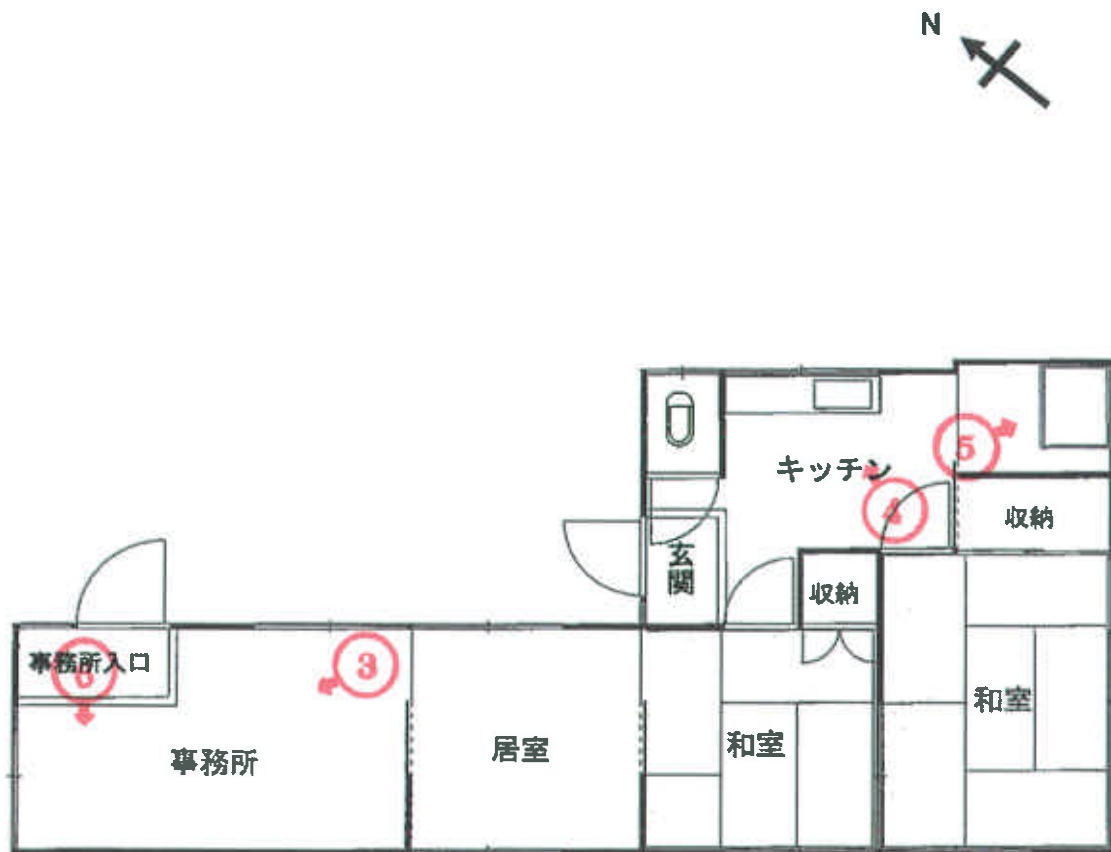
/ 階平面図

物件4の建物

物件1の土地

建物間取略図(物件3)

評価人作成



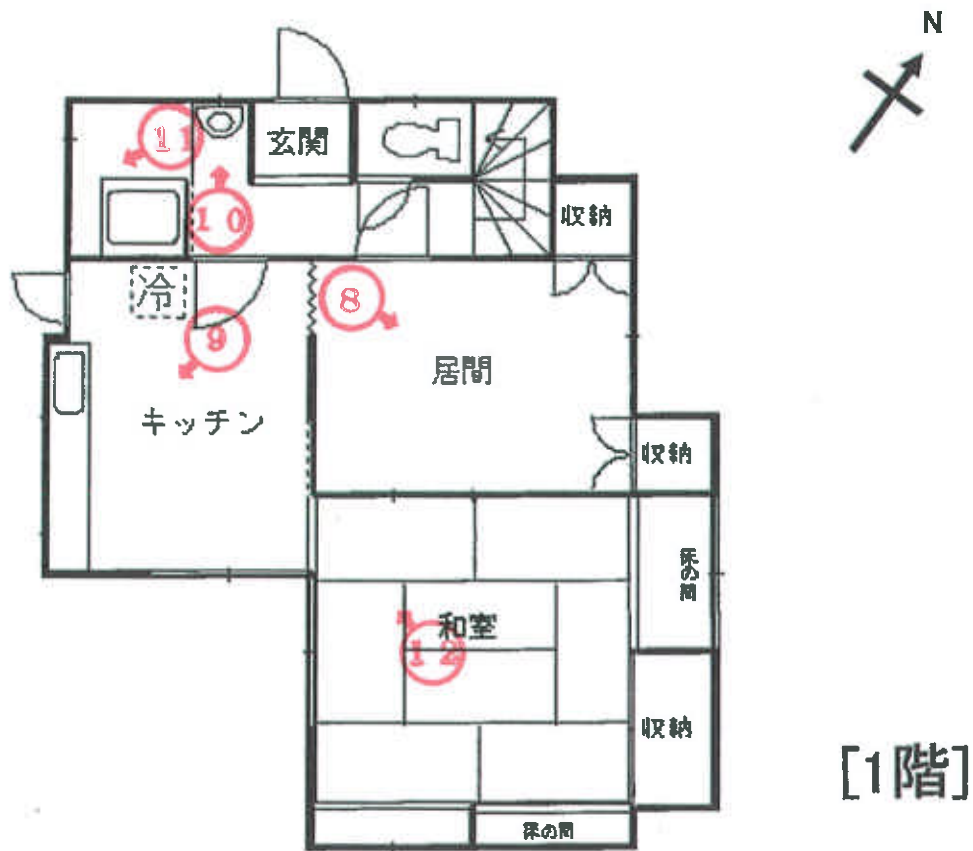
[1階]

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

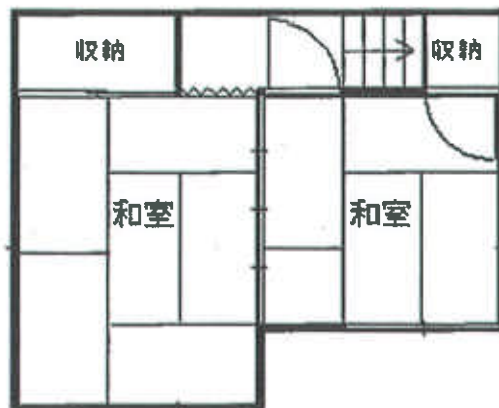
この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。

建物間取略図(物件4)

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



この間取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。

物件3、4の建物外観 ①



物件3の建物外観 ②



物件3の建物（事務所）③



物件3の建物（キッチン）④



物件3の建物（浴室）⑤



物件3の建物（天井・壁の破れ）⑥





物件4の建物（居間（兼事務所））⑧



物件4の建物（キッチン）⑨



物件4の建物（洗面台）⑩



物件4の建物（浴室）⑪



物件4の建物（雨漏り跡）⑫





副本

令和8年（ケ）第37号

令和8年7月1日現地調査

令和8年7月13日評価

第261007号発行番号

令和8年7月14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		14,650,000 円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	3,960,000 円
物件2（土地）	金	3,150,000 円
物件3（建物）	金	3,260,000 円
物件4（建物）	金	4,110,000 円
物件5（土地）	金	70,000 円
物件6（土地）	金	100,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6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・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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。

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。		地目：宅地
2	物件目録記載のとおり。		地目：宅地
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
4	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
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
番号	特 記 事 項		
1～6	物件5・物件6は、件外の他の土地と一体的に私道として使用されている土地である。		

物 件 目 録

1 所 在 柏市豊四季字弁天谷
地 番 388番44
地 目 雑種地
地 積 132平方メートル

所有者 株式会社榊原工務店

2 所 在 柏市豊四季字弁天谷
地 番 388番41
地 目 雑種地
地 積 105平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市豊四季字弁天谷
388番地41
家屋 番号 388番41
種 類 居宅 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 51.59平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市豊四季字弁天谷388番地44
家屋 番号 388番44
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 50.48 平方メートル
 2 階 22.35 平方メートル

所有者 株式会社榊原工務店

5 所 在 柏市豊四季字弁天谷

地 番 388 番 42

地 目 公衆用道路

地 積 10 平方メートル

所有者 A

6 所 在 柏市豊四季字弁天谷

地 番 388 番 45

地 目 公衆用道路

地 積 13 平方メートル

所有者 株式会社榊原工務店



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、5、6）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「南柏」駅の北西方・約1.17km(道路距離) 最寄バス停「柏第二小学校」の南方・約830m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とする住宅地域	
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
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
		放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点 調査地域に指定されている。
		柏市景観まちづくり条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	【物件1・2】	
	形 状 :(ほぼ正方形地) 地 勢 :(概ね平坦地) 接道方位 :(北西) 間 口 :(約16m) 奥 行 :(約14.5m) 地 積 :(237㎡) (登記) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(北東側隣地から約0.5m程度低い、その他は略 等高) 【物件5・6】 物件5：地積10㎡、物件6：地積13㎡の带状地である。現況、アスファルトが敷かれ、件外の土地とともに下記私道を構成しており、一般通行の用に供されている。	

接 面 道 路 の 状 況	北西側（私道） 路線名（-） 幅員（約4m） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高） 物件5・6は当該街路を構成している。	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	北西側： 昭和43年11月26日・第58号 （特記事項参照）
		北西側： 平成2年10月17日・第10号 （特記事項参照）
	セットバック	不要と見込まれる
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1	物件4建物の敷地
	物件2	物件3建物の敷地
	物件5・6	物件1・2の接する私道（公衆用道路）となっている。
	隣 地	・北西側： 道を介して住宅 ・北東側： 住宅 ・南東側： 住宅 ・南西側： 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
	ガス配管	あり
	下 水 道	あり
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、2、5、6は従来農地・未利用地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 現在、物件3建物及び物件4建物の敷地・街路であり、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、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1・2・5・6には法務局備付地積測量図が存するが、現地では境界杭等が確認できなかった。周囲は残置物が多数あるほか樹木等が繁茂しており、正確な境界の把握には、専門家による測量等が必要となる。 ・ 物件1・2には自動車や朽廃している簡易物置等が残置されているほか、管理が不十分で雑草・樹木等が繁茂している。また、当該樹木が街路や隣地に越境している。 ・ 前面街路は、2つの位置指定道路から構成されている（従前からあった位置指定道路とそれを延長するような形で新たな位置指定道路が設置されている。）。 ・ 物件2間口南西側にNTT所有と見られる柱が存する。立会人からの聴取によると金銭の授受等の詳細は不明とのことであった。 ・ 『柏市ハザードマップ』によれば、物件1・2・5・6は内水浸水想定区域に指定されている。詳細は『柏市ハザードマップ』ご参照。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況等

① （物件3）

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）	昭 和 47 年 月 日 不 詳 新 築
	増 築 年 月 日（登記記載）	昭 和 56 年 月 日 不 詳 増 築
	経 過 年 数	約 55 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	トタン等
	内 壁	板張等
	天 井	板張等
	床	板張・畳等
	設 備	キッチン、浴室汲み取り式トイレ等 (電気、上水道、都市ガス) (特記事項参照)
	そ の 他	特になし
床 面 積（現 況）	床面積 1階 51.59㎡ （登記簿数量と同じ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅・事 務 所
	間 取 り	3K＋事務所（別添建物間取略図参照）
品 等	劣る	

保守管理の状態	劣る ・ 空き家の状態にあり、立会人からの聴取によれば上水道、ガス等の設備は止まっているとのことであった。 ・ 建物内部は事務用具、家財道具、衣類、ゴミ等により雑然としており、床や壁の状態を確認できない箇所が多かったほか、雨漏り、床が抜けている等も散見された。管理が適切に行われていないようで、継続使用は困難と見受けられ、継続使用の際は相当の費用負担が発生するものと見込まれる。
建物の利用状況	株式会社榊原工務店が本建物の事務所部分を事務所（空家）として使用している。所有者がその余の部分を居宅（空家）として使用している。所有者と株式会社榊原工務店との間で賃貸借契約は締結していないとのことで株式会社榊原工務店の使用権原は使用借権と見受けられる。詳細は執行官作成現況調査報告書参照。
特記事項	・ 外壁に樹木のツタ等が絡んでいる、軒天・雨どいの破損等が見られる等、全体的に管理は行き届いていない。 ・ 柏市での調査では建築家確認申請を行った記録は見当たらなかった。 ・ 仕様の屋根の記載につき登記と固定資産公課証明書で異なっている。本件では登記記載によった。 ・ 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蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 ・ 立会人からの聴取によれば過去に猫を飼育していた履歴があるとのことである。 ・ 立会人からの聴取によれば設備の不具合等はわからないとのことであった。 ・ トイレ部分につき残置物のためドアの開閉ができず確認ができなかった。立会人からの聴取によればトイレは汲み取り式とのことである。

② (物件4)

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)	昭 和 44 年 12 月 3 日 新 築
	増 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭 和 56 年 7 月 7 日 増 築
	経 過 年 数	約 57 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	板張等
	内 壁	クロス等と見受けられるが他の部材の可能性もある。
	天 井	板張等
	床	板張・畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 50.48㎡ 2階 22.35㎡ 延べ 72.83㎡ (登記簿数量と同じ)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4DK (別添建物間取略図参照)
品 等	劣る	

保守管理の状態	劣る ・ 建物内部は事務用具、家財道具、衣類、ゴミ等により雑然としており、床や壁の状態を確認できない箇所が多かったほか、玄関扉・勝手口扉の腐食、床が抜けている、雨漏り等も散見された。管理が適切に行われていないようで、継続使用は困難と見受けられ、継続使用の際は相当の費用負担が発生するものと見込まれる。 ・ 立会人からの聴取によると台所の排水先につき接続先がなく庭に垂れ流しの状況であるとのことであった。
建物の利用状況	使用者Aが本建物を居宅（空家）として使用している。所有者が本建物の居間部分を事務所（空家）として使用している。所有者と使用者Aとの間で賃貸借契約は締結していないとのことである。使用者Aの使用権原は使用借権と見受けられる。詳細は執行官作成現況調査報告書参照。
特記事項	・ 外壁に樹木のツタ等が絡んでいる、窓枠が外れている等が見られ、全体的に管理は行き届いていない。 ・ 仕様の屋根の記載につき登記と固定資産公課証明書で異なっている。本件では登記記載によった。 ・ 建築確認：新築 昭和44年8月19日／第公211号 増築 昭和56年6月4日／第改2号 検査済証：新築 柏市での調査では検査済証の交付を受けた記録は見当たらなかった。 増築 昭和56年7月30日／第改2号 ・ 建築計画概要書（増築）と建築確認証明（増築）で延べ面積が異なっているが経緯等詳細は不明。 ・ 建築計画概要書によると、物件4の建物増築当時は物件6の土地を敷地の一部として接道義務を果たしていたようである。 ・ 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蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 ・ 立会人からの聴取によれば過去に猫を飼育していた履歴があるとのことである。 ・ 立会人からの聴取によれば浴室は使用していないとのことである。 ・ 室内に鼠糞と見られるものが多数見受けられた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、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	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	116,000	1.01	132.00	0.80	12,372,000
2	116,000	1.01	105.00	0.80	9,841,000
5	116,000	0.10	10.00	-	116,000
6	116,000	0.10	13.00	-	151,000
計					22,480,000

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-54）

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
135,000 円/㎡	$\times \frac{(102.4)}{100}$	$\times \frac{100}{(104)}$	$\times \frac{100}{(115)}$	116,000 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） 115

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】

（相乗積） 方位+1%、規模±0% （格差率） 1.01

【物件2】

方位+1%、規模±0% （格差率） 1.01

【物件5】

現況私道－90% （格差率） 0.10

【物件6】

現況私道－90% （格差率） 0.10

※ 物件1・2と物件5・6はそれぞれ一体的に使用されていることから、それぞれにつき共通の個別格差要因とした。

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 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） 0.80

② 物件3・4（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
3	130,000	51.59	0.025	168,000
4	130,000	72.83	0.025	237,000
計				405,000

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		
3	5 %	0年	55年	0.05	▲50% (0.50)	0.025
4	5 %	0年	57年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right] \quad \begin{array}{l} (A). \text{残価率} \\ (B). \text{経済的残存耐用年数} \\ (C). \text{経過年数} \end{array}$$

(2)観察減価率

継続使用は困難と見受けられ、継続使用の際は相当の費用負担が発生するものと見込まれること等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	
1	12,372,000	0.50	法定地上権	6,186,000
2	9,841,000	0.50	法定地上権	4,921,000
計				11,107,000

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=カ
1	12,372,000	－ 6,186,000		0.80	0.80	3,960,000
2	9,841,000	－ 4,921,000		0.80	0.80	3,150,000
3	168,000	＋ 4,921,000	1.00	0.80	0.80	3,260,000
4	237,000	＋ 6,186,000	1.00	0.80	0.80	4,110,000
5	116,000			0.80	0.80	70,000
6	151,000			0.80	0.80	100,000
一括価格（合計）						14,650,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：耐用年数を大幅に超過した、残置物等が多数ある管理状況の劣る建物が
存する不動産の市場性等を考慮した。

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-54）

所 在	柏市新富町 2 丁目 3 9 6 番 2 2 「新富町2-14-71」
価 格	135,000円/㎡
位 置	JR常磐線「南柏駅」の北方約1.7kmに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	137㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南西5m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50%、容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

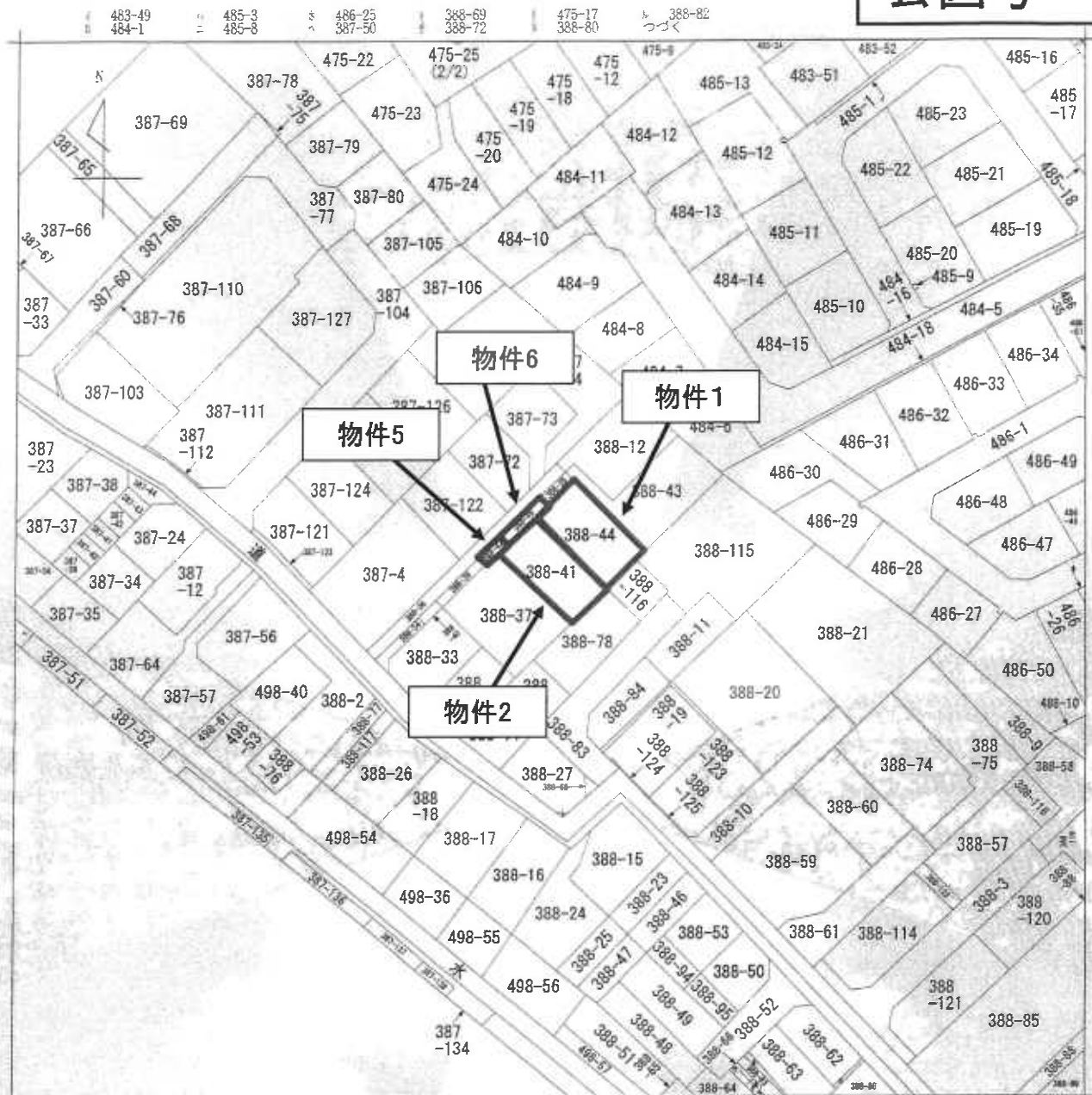
第 7 附属資料

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

以 上



公図写



(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
豊四季

請 求 部 分	所 在 柏市豊四季字弁天谷				地 番 388番41			
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50年11月25日		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。
(千葉地方方法務局柏支局管轄)

令和8年2月26日

水戸地方方法務局つくば出張所

登記官

請求番号: 50-1

(1/2)

本図面はA3版をA4版
程度に縮小したもので
す。

[物件1]

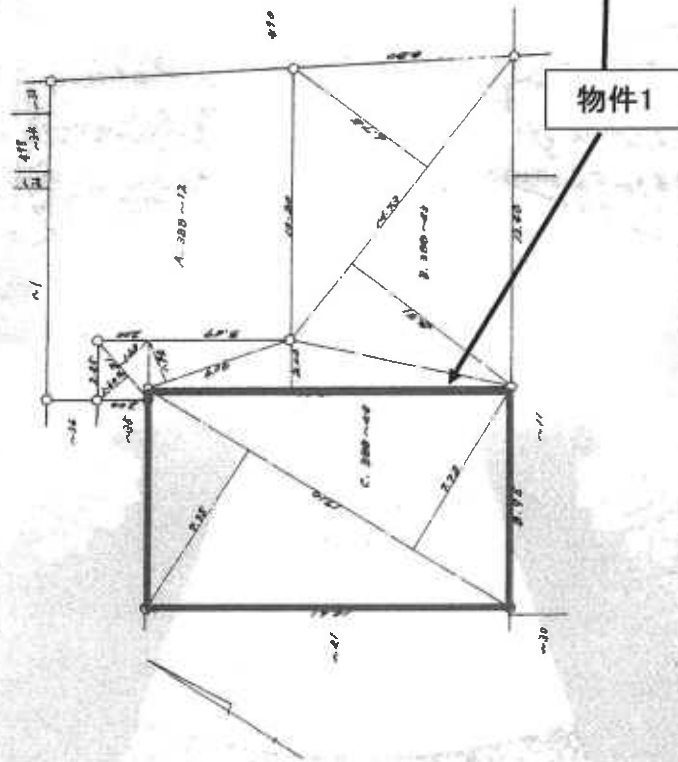
289151

地番	388~12.388~42.388~44
土地の所在	柏市豊四季字芥天谷

地積測量図

44.1.14

作製年月日	昭和44年七月八日
作製者	
申請人	



求積計算表^B 388~43

$$\begin{aligned}
 14.73 \times (8.31 + 6.75) &= 221.8938 \\
 14.62 \times 2.09 &= 29.2400 \\
 6.46 \times 1.94 &= 11.7364 \\
 \hline
 2 &273.4022 \\
 &136.5511
 \end{aligned}$$

求積計算表 388~44

$$\begin{aligned}
 17.10 \times (2.22 + 2.72) &= 122.2632 \\
 &132
 \end{aligned}$$

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/100
----	-------

登記年月日：昭和44年1月14日

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。
(千葉県地方事務局柏支局管轄)
令和8年2月26日 水戸地方事務局つくば出張所

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記官

20

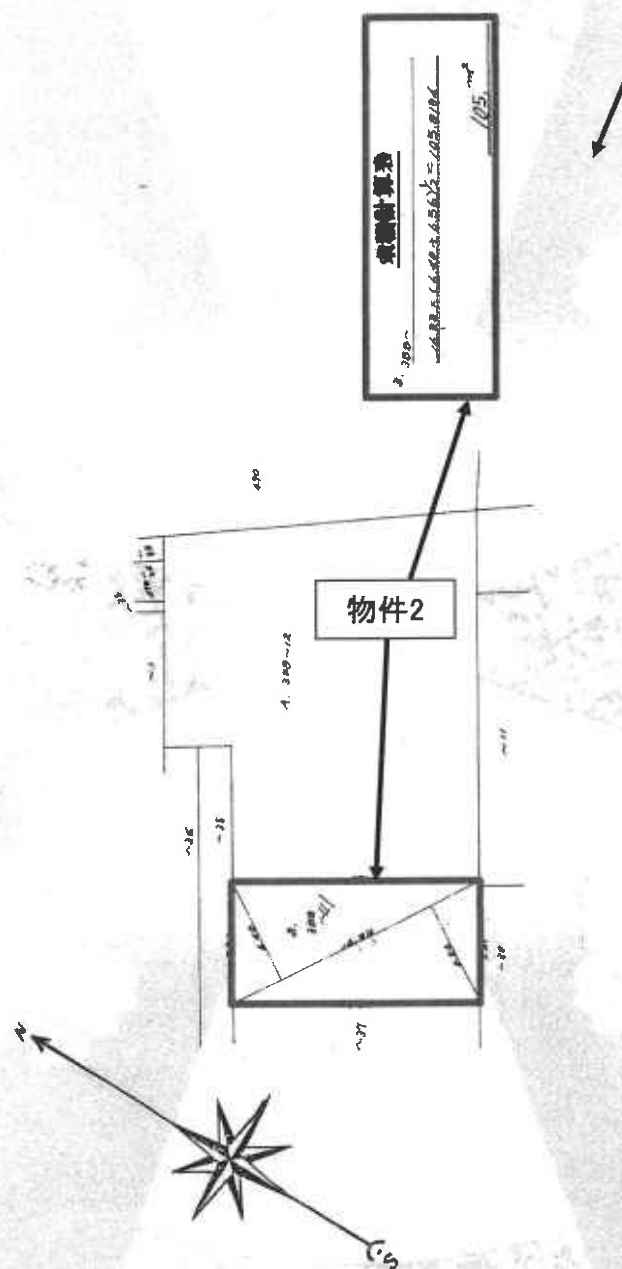
請求番号：50-5

43.11.5

附和四〇〇〇年抄本	作製者	中 蔵 人
日 月 年	日 月 年	

地積測量區

地	番	所在地
		谷天分季四市柏



(千葉縣) 土井家屋調査士会(紙)

1	尺
1	尺

登記年月日：昭和43年11月5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。

(千葉地方法務局柏文局管轄)

令和8年2月26日

水戸地方法務局へくば出張所

登記

請求番号: 50-2

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：昭和43年11月5日

289150

地番	289150-115, 289150-116
土地の所在	柏市豊四季分天谷

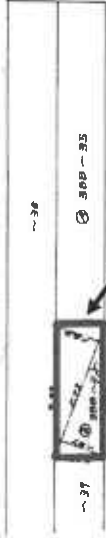
地積測量図

43.11.5

作製年月日	昭和43年11月5日
作製者	
申請人	



388-1



388-12

物件5

面積計算表
$37 \times 115 = 4245 \text{ m}^2$ $37 \times 116 = 4292 \text{ m}^2$ $4245 + 4292 = 8537 \text{ m}^2$
10

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/200
----	-------

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。
 (千葉地方法務局柏支店 管轄)
 令和8年2月26日 水戸地方法務局つくば出張所

登記官

請求番号：50-7

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

[物件6]

登記年月日：昭和44年1月14日

289152

地番	388~35・388~45
土地の所在	柏市豊四季字井天谷

地積測量図

44.1.14

作製年月日	昭和44年1月14日
作製者	
申請人	



物件6

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/20
----	------

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。
(千葉地方方法務局 相文局 登録)
令和8年2月26日 水戸地方方法務局つくば出張所

登記官

請求番号：50-8

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

工

令和8年2月26日 水戸地方法務局つくば出張所

附記

請求番号: 50-3

縮尺 500

(千葉土地家産調査士会用紙)

登記年月日：昭和56年7月16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。
(千葉県地方建築審査会(審判))
令和8年2月28日 水戸地方建築局つくば出張所

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記番

25

建物図面
各階平面図

家屋番号 388番々々

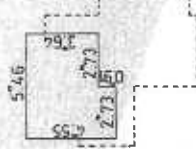
建物の所在 柏市豊四季字弁天谷388番地々々

52551 各階平面図

(床面積)

$$\begin{array}{r} 4.55 \times 2.73 = 12.4215 \\ 3.64 \times 2.73 = 9.9372 \\ \hline 22.3587 \end{array}$$

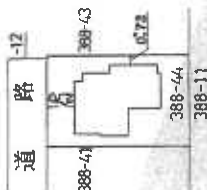
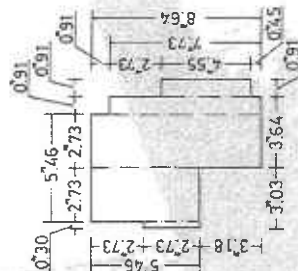
2階平面図



(床面積)

$$\begin{array}{r} 2.73 \times 0.30 = 0.8190 \\ 5.46 \times 2.73 = 14.9058 \\ 8.64 \times 2.73 = 23.5872 \\ 7.73 \times 0.91 = 7.0343 \\ 4.55 \times 0.91 = 4.1405 \\ \hline 50.4858 \end{array}$$

1階平面図



作製者

縮尺 250

申請人

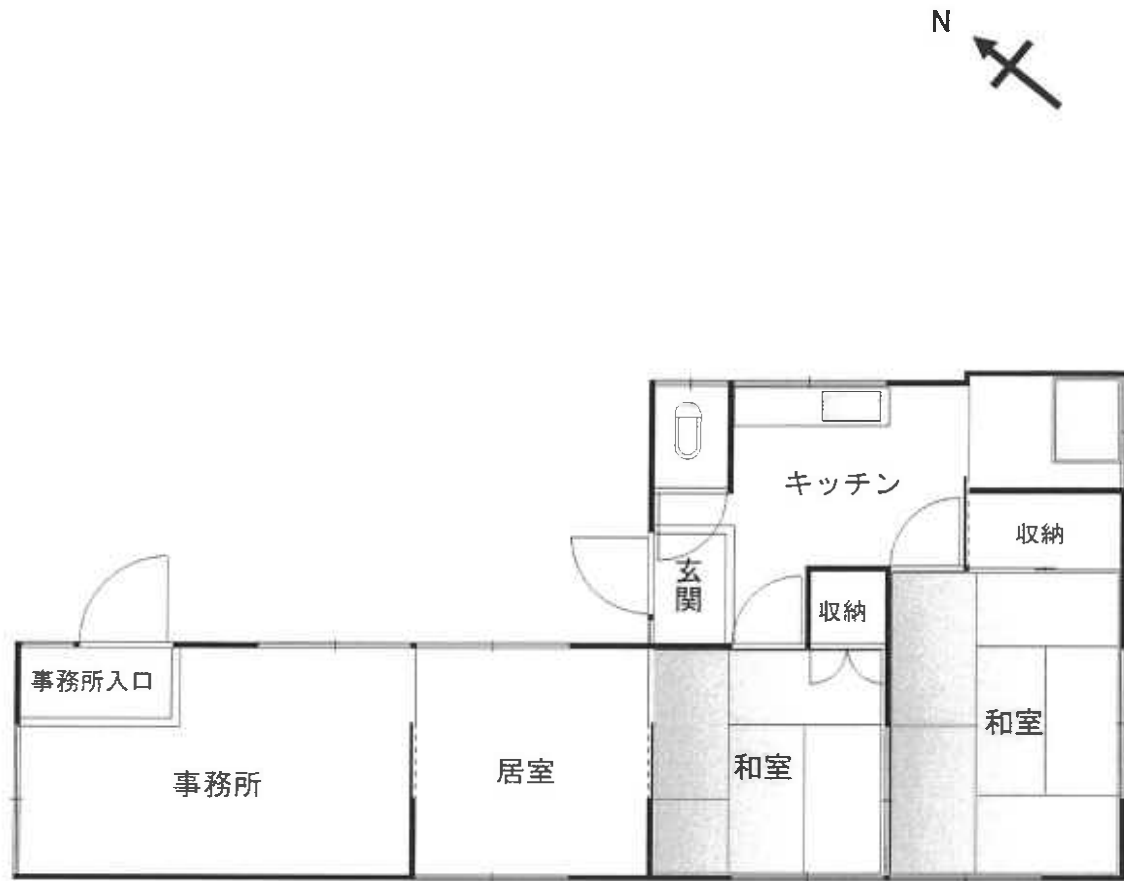
縮尺 500

(千葉県建築審査士会附紙)

請求番号：50-6

昭和56 [物件4]

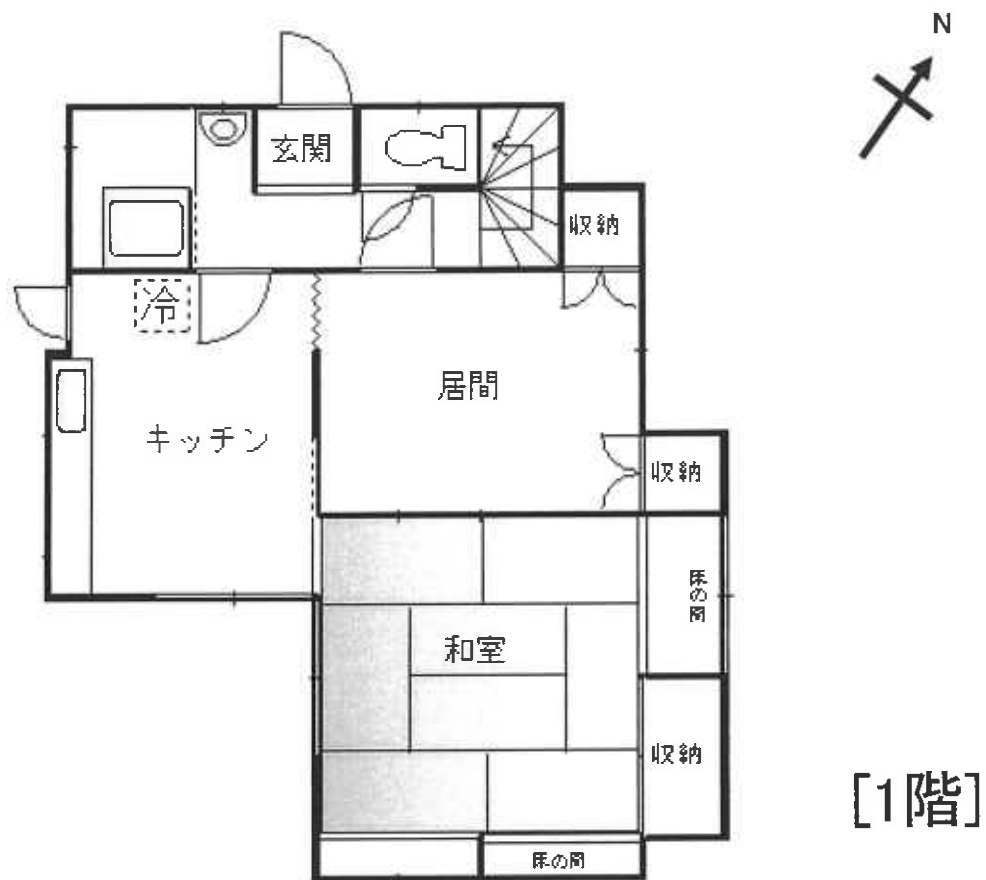
建物間取略図(物件3)



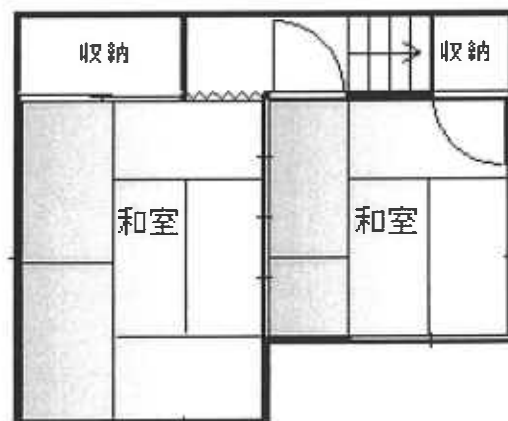
[1階]

この間取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。

建物間取略図(物件4)



[1階]



[2階]

この間取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。