令和　８年（ケ）第　　６２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４日
千葉地方裁判所松戸支部民事部
裁判所書記官　皆　川　　慶

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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午後　１時３０分 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１２月１１日　午前　９時００分から 令和　８年１２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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	21, 330, 000 17, 064, 000	一括	4, 266, 000	98, 774	24, 609
1	4, 650, 000				
2	16, 680, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　柏市西原七丁目

　　地　　番　　１２０番９８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２１．５７平方メートル

２　所　　在　　柏市西原七丁目１２０番地９８

　　家屋　番号　　１２０番９８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５６．８２平方メートル
　　２階　　５３．５０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　62号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月16日
千葉地方裁判所松戸支部民事部
裁判所書記官　皆　川　　慶

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。

令和　8年（ケ）第　　62号

物　件　目　録

1　所　　在　　柏市西原七丁目

　　地　　番　　１２０番９８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２１．５７平方メートル

2　所　　在　　柏市西原七丁目１２０番地９８

　　家屋　番号　　１２０番９８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５６．８２平方メートル
　　２階　　５３．５０平方メートル

令和８年(ケ)第６２号
令和８年７月１０日受理
令和８年８月２０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

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　柏市西原七丁目

　　地　　番　　１２０番９８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２１．５７平方メートル

２　所　　在　　柏市西原七丁目１２０番地９８

　　家屋　番号　　１２０番９８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５６．８２平方メートル
　　２階　　５３．５０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉県柏市西原７－１－３３
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）　□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	玄関アプローチに３段の上り階段がある。 南西端にスチール製簡易物置（動産）２台、西側にスチール製簡易物置（動産）２台が各置かれてある。
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：
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　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅　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	２階の南西側洋室の壁に取っ手大の凹みがあった。 表札に所有者の苗字がローマ字綴りで表示されてあった。
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　□土地建物位置関係概略図のとおり

（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
■ 債務者兼所有者	1　本建物に家族と共に住んでいます。 （令和８年７月１７日に面談聴取） 2　給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。 3　雨漏りや、水回りの水漏れ、排水の詰まりはありません。 4　屋内でペットを飼ったことはありません。 5　２階の北西側洋室は、本建物購入後に私が防音室にリフォームしました。 6　本建物に設置されてある太陽光発電システムは、私が本建物を中古で購入した時に既にあったものです。平均して月８千円程度の売電収入がありますが、発電容量は分かりません。蓄電をしているかは分かりません。 7　本土地の隣地との境界について争いはありません。 （令和８年８月１０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

（調査経過用）

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7月17日(金) 7：21－7：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者面談聴取、居住者への協力依頼書手交
令和8年8月10日(月) 12：54－13：33	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、聞取照合、所有者面談聴取、評価人同行

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件が不在で施錠されていることも予想されたので、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。

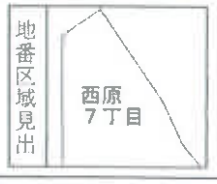
□ 令和　　年　　月　　日
当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

Ａ３判をＡ４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。



請求部分	所在	柏市西原七丁目			地番	120番98			
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52年12月16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。

令和8年4月24日
千葉地方法務局柏支局
地図整理番号：M44124　　登記官 [redacted]
(1/1)

（５枚目）

登記年月日：平成25年12月25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。
令和8年4月24日　千葉地方法務局柏支局

登記図

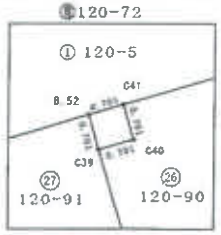
（ 6 ）

地番	120番5、同番66ないし同番104
土地の所在	柏市西原七丁目

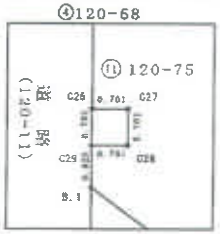
地積測量図

1/6

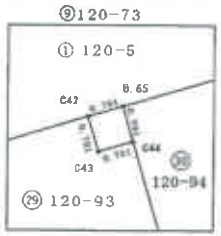
詳細図⑥ S=1:100



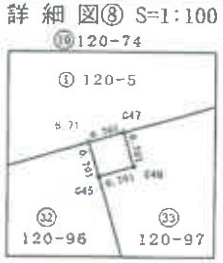
詳細図② S=1:100



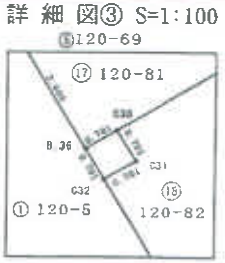
詳細図⑦ S=1:100



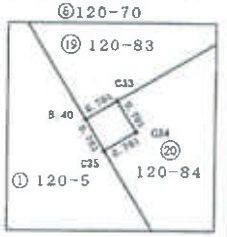
詳細図⑧ S=1:100



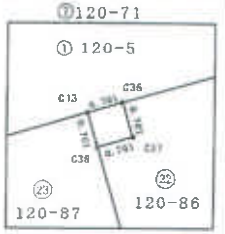
詳細図③ S=1:100



詳細図④ S=1:100



詳細図⑤ S=1:100



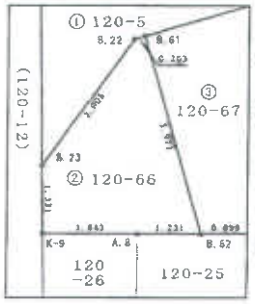
概略図



概略図



詳細図① S=1:100



作成者	[redacted]	年 12月 13日作成	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小

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8年4月24日　千葉地方法務局柏支局
登記官
（7 表面）

地番	120番5、同番66ないし同番104
土地の所在	柏市西原七丁目

地積測量図

座標求積表

地番	㊀120-86			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.69	-12011.895	8375.483	-124953.830877	12.179
B.70	-12023.289	8379.784	-65940.520296	9.983
B.72	-12019.764	8389.124	119654.075612	11.478
C45	-12009.026	8385.071	95539.498974	0.701
B.71	-12008.370	8384.823	-24056.057187	9.983
		倍面積	243.166226	
		面積	121.5831130	
		地積	121.58 ㎡	

地番	㊀120-92			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.55	-12051.695	8388.693	110017.708695	13.665
B.54	-12038.910	8383.868	77399.869376	10.063
B.56	-12042.463	8374.453	-113490.587056	10.687
B.57	-12052.462	8378.227	-80112.606574	6.046
K.20	-12052.025	8384.257	6430.725119	4.449
		倍面積	245.109560	
		面積	122.5547800	
		地積	122.55 ㎡	

地番	㊀120-88			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C8	-12029.479	8408.858	-119666.458198	11.835
C9	-12040.551	8413.037	-61659.148173	10.609
C10	-12036.808	8422.956	48709.954548	2.045
C2	-12034.768	8423.111	77004.080762	7.591
B.11	-12027.666	8420.430	63725.814240	0.571
B.12	-12027.200	8420.100	11333.454600	3.005
B.21	-12026.320	8417.227	-19182.860333	8.946
		倍面積	264.837445	
		面積	132.4187230	
		地積	132.41 ㎡	

地番	㊀120-97			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C47	-12008.122	8385.479	-329980.083907	0.701
C46	-12008.778	8385.726	-7880.696304	0.701
C45	-12009.026	8385.071	-92118.390506	11.478
B.72	-12019.764	8389.124	-87616.011056	0.834
B.78	-12019.470	8389.903	29574.408075	9.149
B.74	-12016.239	8398.463	122827.521375	12.179
B.73	-12004.845	8394.163	88135.421071	9.282
		倍面積	242.164248	
		面積	121.0821240	
		地積	121.08 ㎡	

地番	㊀120-93			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.17	-12023.752	8349.157	-111302.611967	10.928
B.63	-12034.551	8349.944	-61697.736216	9.657
B.84	-12031.141	8358.979	35208.019548	2.271
B.66	-12030.339	8361.104	96487.140160	11.478
C44	-12019.601	8367.051	87673.822041	0.701
C43	-12019.849	8356.395	3417.765555	0.701
C42	-12019.193	8356.147	-11464.633684	5.742
B.16	-12021.220	8350.775	-38079.534000	3.005
		倍面積	242.231437	
		面積	121.1157185	
		地積	121.11 ㎡	

地番	㊀120-89			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.50	-12032.554	8400.709	-174877.559253	18.963
B.51	-12050.296	8407.404	-145313.570735	6.244
A.10	-12049.838	8413.631	5611.891877	2.839
C11	-12049.629	8416.463	78163.691881	9.703
C9	-12040.551	8413.037	169522.695550	11.835
C8	-12029.479	8408.858	67245.637426	8.710
		倍面積	352.786745	
		面積	176.3933725	
		地積	176.39 ㎡	

地番	㊀120-98			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.73	-12004.845	8394.163	-115327.405457	12.179
B.74	-12016.239	8398.463	-90149.101842	1.869
B.76	-12015.579	8400.212	34734.876620	9.843
B.64	-12012.104	8409.421	102586.526779	10.686
B.14	-12003.380	8403.249	80704.803396	3.005
B.15	-12002.500	8400.376	-12306.960840	6.641
		倍面積	243.148655	
		面積	121.5743280	
		地積	121.57 ㎡	

地番	㊀120-94			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.65	-12018.945	8356.803	-34939.793243	0.701
C44	-12019.601	8357.051	-95220.239094	11.478
B.66	-12030.339	8361.104	-63962.445600	8.747
B.82	-12027.251	8369.287	29501.736675	1.236
B.68	-12026.814	8370.444	99030.722964	12.179
B.67	-12015.420	8366.143	65833.179267	9.983
		倍面積	243.160869	
		面積	121.5804345	
		地積	121.58 ㎡	

地番	㊀120-90			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.51	-12050.296	8407.404	151341.679404	18.963
B.50	-12032.554	8400.709	124422.880999	8.299
C41	-12035.485	8392.944	-30105.490128	0.701
C40	-12036.141	8393.192	-2579.652376	0.701
C39	-12036.188	8392.536	-124662.729744	15.613
B.53	-12050.995	8398.049	-118975.160183	5.845
K-22	-12050.555	8403.578	5874.310722	3.536
		倍面積	316.458694	
		面積	158.2293470	
		地積	158.22 ㎡	

地番	㊀120-99			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.76	-12015.579	8400.212	-116057.128992	11.052
B.75	-12025.920	8404.114	-58442.029624	10.265
B.20	-12022.295	8413.718	54672.339564	3.005
B.13	-12019.422	8414.598	85753.168218	8.964
B.64	-12012.104	8409.421	32317.404903	9.843
		倍面積	243.554069	
		面積	121.7770345	
		地積	121.77 ㎡	

地番	㊀120-95			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.67	-12015.420	8366.143	-124814.437417	12.179
B.68	-12026.814	8370.444	-66461.325360	9.782
B.80	-12023.360	8379.595	29538.072375	0.201
B.70	-12023.289	8379.784	96074.223550	12.179
B.69	-12011.895	8375.483	65906.675727	9.983
		倍面積	243.158885	
		面積	121.5794425	
		地積	121.57 ㎡	

地番	㊀120-91			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.53	-12050.995	8398.049	125181.318394	15.613
C39	-12036.388	8392.536	128095.276968	0.701
B.52	-12035.732	8392.288	-21165.350336	9.000
B.54	-12038.910	8383.868	-133831.684884	13.665
B.55	-12051.695	8388.693	-103385.574112	5.415
K.21	-12051.294	8394.094	5875.865808	3.966
		倍面積	269.851830	
		面積	134.9259150	
		地積	134.92 ㎡	

作成者	[redacted]	年12月13日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/

A3判をA4判に縮小

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8年4月24日　千葉地方法務局柏支局
登記官

（8条関係）

地番	120番5、同番66ないし同番104
土地の所在	柏市西原七丁目

地積測量図

5/6

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	境界標の種類
K-7	-12001.966	8347.571	コンクリート杭
K-9	-12054.398	8351.591	金属プレート標
K-22	-12050.555	8403.878	金属プレート標
K.19	-12052.741	8374.379	金属プレート標
K.20	-12052.025	8384.257	金属プレート標
K.21	-12051.294	8394.094	金属プレート標
K.28	-12044.075	8446.334	コンクリート杭
SK18-2	-11980.083	8405.554	コンクリート杭
SK18-3	-11994.875	8416.215	コンクリート杭
SK18-10	-12004.699	8423.297	コンクリート杭
SK31	-12043.439	8350.591	コンクリート杭
A.2	-12054.115	8355.554	コンクリート杭
A.3	-12009.895	8426.977	コンクリート杭
A.6	-12024.398	8436.397	コンクリート杭
A.7	-12033.923	8441.207	コンクリート杭
A.8	-12054.266	8353.429	金属プレート標
A.9	-12053.466	8364.450	金属プレート標
A.10	-12049.838	8413.631	金属プレート標
A.11	-12049.122	8423.351	金属プレート標
A.12	-12048.409	8433.043	金属プレート標
A.13	-12047.642	8443.685	金属プレート標
A.14	-12047.279	8448.688	金属プレート標
A.16	-11984.714	8408.892	コンクリート杭
B.1	-12013.130	8348.384	コンクリート杭
B.2	-12014.748	8350.915	コンクリート杭
B.3	-11994.572	8404.374	コンクリート杭
B.4	-12024.826	8425.777	コンクリート杭
B.11	-12027.666	8420.430	コンクリート杭
B.12	-12027.200	8420.100	コンクリート杭
B.13	-12019.422	8414.598	コンクリート杭
B.14	-12003.380	8403.249	コンクリート杭
B.15	-12002.500	8400.376	コンクリート杭
B.16	-12021.220	8350.775	コンクリート杭
B.17	-12023.752	8349.157	コンクリート杭
B.18	-12043.560	8350.602	コンクリート杭
B.19	-12045.154	8353.149	コンクリート杭
B.20	-12022.295	8413.718	コンクリート杭
B.21	-12026.320	8417.227	コンクリート杭
B.22	-12050.535	8353.066	コンクリート杭
B.23	-12053.082	8351.471	コンクリート杭
B.34	-11995.198	8402.717	コンクリート杭
B.35	-11982.904	8398.078	金属プレート標
B.36	-11996.695	8405.876	コンクリート杭
B.37	-11991.236	8413.593	金属プレート標
B.38	-12007.133	8413.260	コンクリート杭

座標求積表

地番 ㋮120-104

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.83	-12034.551	8349.944	-102687.611312	8.911
SK31	-12043.439	8350.591	-75230.474319	0.121
B.15	-12043.560	8350.602	-14321.282430	3.805
B.19	-12045.154	8353.149	17366.196771	10.402
B.83	-12041.481	8362.881	117189.051453	11.052
B.84	-12031.141	8358.979	57927.724470	9.657
		倍面積	243.604633	
		面積	121.8023165	
		地積	121.80 ㎡	

合計　S073.1602040

座標求積表

地番 ㋮120-106

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.78	-12019.470	8389.903	-113859.373613	11.052
B.77	-12029.810	8393.806	-54140.049700	11.018
B.75	-12025.920	8404.114	119598.946334	11.052
B.76	-12015.579	8400.212	81322.452372	1.869
B.74	-12016.239	8398.463	-32878.419533	9.149
		倍面積	243.556860	
		面積	121.7784300	
		地積	121.77 ㎡	

地番 ㋮120-101

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.80	-12023.360	8379.595	-87239.963545	11.052
B.79	-12033.700	8383.498	-54073.562100	11.018
B.77	-12029.810	8393.806	119443.859380	11.052
B.78	-12019.470	8389.903	84284.965538	0.834
B.72	-12019.764	8389.124	-32038.064556	9.983
B.70	-12023.289	8379.784	-30133.703264	0.201
		倍面積	243.531453	
		面積	121.7657265	
		地積	121.76 ㎡	

地番 ㋮120-102

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.82	-12027.251	8369.287	-90195.205999	11.052
B.81	-12037.591	8373.189	-53998.695861	11.018
B.79	-12033.700	8383.498	119305.560038	11.052
B.80	-12023.360	8379.595	57701.891170	9.782
B.68	-12026.814	8370.444	-32569.397604	1.236
		倍面積	243.551744	
		面積	121.7758720	
		地積	121.77 ㎡	

地番 ㋮120-103

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.84	-12031.141	8358.979	-93135.744018	11.052
B.83	-12041.481	8362.881	-53940.582450	11.018
B.81	-12037.591	8373.189	119150.479470	11.052
B.82	-12027.251	8369.287	60694.069324	8.747
B.66	-12030.339	8361.184	-32524.694560	2.271
		倍面積	243.527766	
		面積	121.7638830	
		地積	121.76 ㎡	

作成者	[redacted]	5年12月13日作成）	申請人	[redacted]	縮尺 1/

[redacted]

[redacted]

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成25年12月25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。
令和8年4月24日　千葉地方法務局柏支局
登記官 [redacted]

（9条関係）

地番	120番5、同番66ないし同番104
土地の所在	柏市西原七丁目

地積測量図

6/6

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	境界標の種類
C10	-12036.808	8422.956	コンクリート杭
C11	-12049.629	8416.463	金属プレート標
C12	-12048.522	8431.511	金属プレート標
C13	-12042.131	8429.098	コンクリート杭
C14	-12039.232	8432.816	コンクリート杭
C15	-12035.722	8442.116	金属プレート標
C16	-11999.165	8354.992	金属プレート標
C17	-12011.459	8359.632	コンクリート杭
C18	-11995.913	8353.609	金属プレート標
C19	-12008.207	8368.249	コンクリート杭
C20	-11992.661	8372.226	金属プレート標
C21	-12004.954	8376.866	コンクリート杭
C22	-11989.409	8380.843	金属プレート標
C23	-12001.702	8385.483	コンクリート杭
C24	-11986.156	8389.460	金属プレート標
C25	-11998.450	8394.100	コンクリート杭
C26	-12011.608	8348.273	コンクリート杭
C27	-12011.557	8348.972	コンクリート杭
C28	-12012.256	8349.023	コンクリート杭
C29	-12012.307	8348.324	コンクリート杭
C30	-11996.290	8406.448	コンクリート杭
C31	-11996.862	8406.853	コンクリート杭
C32	-11997.267	8406.281	コンクリート杭
C33	-12017.080	8421.156	コンクリート杭
C34	-12017.653	8421.561	コンクリート杭
C35	-12018.058	8420.988	コンクリート杭
C36	-12041.883	8429.754	コンクリート杭
C37	-12042.539	8430.002	コンクリート杭
C38	-12042.787	8429.346	コンクリート杭
C39	-12036.388	8392.536	コンクリート杭
C40	-12036.141	8393.192	コンクリート杭
C41	-12035.485	8392.944	コンクリート杭
C42	-12019.192	8356.147	コンクリート杭
C43	-12019.848	8356.395	コンクリート杭
C44	-12019.601	8357.051	コンクリート杭
C45	-12009.026	8385.071	コンクリート杭
C46	-12008.778	8385.726	コンクリート杭
C47	-12008.122	8385.479	コンクリート杭
SK405	-12016.984	8338.534	金属プレート標
SK612	-12058.188	8341.908	金属プレート標
測地系	任意座標系	観測方式	TS
測量年月日	平成25年12月13日		

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	境界標の種類
B.39	-12001.608	8421.069	金属プレート標
B.40	-12017.485	8420.584	コンクリート杭
B.41	-12011.997	8428.342	金属プレート標
B.42	-12027.432	8426.760	コンクリート杭
B.43	-12023.914	8436.082	金属プレート標
B.50	-12032.554	8400.709	コンクリート杭
B.51	-12050.296	8407.404	金属プレート標
B.52	-12035.732	8392.288	コンクリート杭
B.53	-12050.995	8398.049	金属プレート標
B.54	-12038.910	8383.868	コンクリート杭
B.55	-12051.695	8388.693	金属プレート標
B.56	-12042.463	8374.453	金属プレート標
B.57	-12052.462	8378.227	コンクリート杭
B.61	-12050.464	8353.255	コンクリート杭
B.62	-12054.179	8354.657	コンクリート杭
B.63	-12034.551	8349.944	コンクリート杭
B.64	-12012.104	8409.421	コンクリート杭
B.65	-12018.945	8356.803	コンクリート杭
B.66	-12030.339	8361.104	コンクリート杭
B.67	-12015.420	8366.143	コンクリート杭
B.68	-12026.814	8370.444	コンクリート杭
B.69	-12011.895	8375.483	コンクリート杭
B.70	-12023.289	8379.784	コンクリート杭
B.71	-12008.370	8384.823	コンクリート杭
B.72	-12019.764	8389.124	コンクリート杭
B.73	-12004.845	8394.163	コンクリート杭
B.74	-12016.239	8398.463	コンクリート杭
B.75	-12025.920	8404.114	コンクリート杭
B.76	-12015.579	8400.212	コンクリート杭
B.77	-12029.810	8393.806	コンクリート杭
B.78	-12019.470	8389.903	コンクリート杭
B.79	-12033.700	8383.498	コンクリート杭
B.80	-12023.360	8379.595	コンクリート杭
B.81	-12037.591	8373.189	コンクリート杭
B.82	-12027.251	8369.287	コンクリート杭
B.83	-12041.481	8362.881	コンクリート杭
B.84	-12031.141	8358.979	コンクリート杭
C2	-12034.768	8423.111	コンクリート杭
C3	-12038.306	8422.843	コンクリート杭
C4	-12043.721	8424.886	コンクリート杭
C5	-12040.541	8433.310	コンクリート杭
C6	-12035.127	8431.267	コンクリート杭
C7	-12032.648	8428.729	コンクリート杭
C8	-12029.479	8408.858	コンクリート杭
C9	-12040.551	8413.037	コンクリート杭

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/

5年12月13日作成）

A3判をA4判に縮小

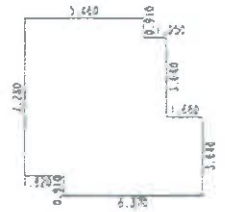
登記年月日：平成26年6月18日

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	１２０番９８
建物の所在	柏市西原七丁目１２０番地９８

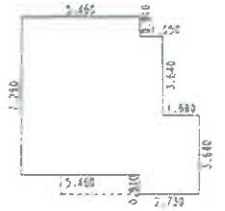
各階平面図

１階

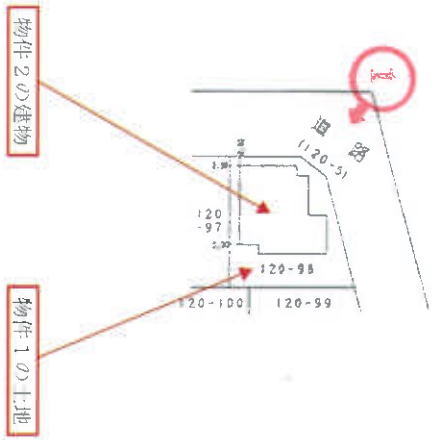


6.370	×	3.640	=23.186800
1.820	×	2.730	= 4.968600
5.460	×	4.550	=24.843000
1.050	×	3.640	= 3.822000
合計			56.820400
床面積			56.82 ㎡

２階



2.730	×	3.640	= 9.937200
5.460	×	7.280	=39.748800
1.050	×	3.640	= 3.822000
合計			53.506000
床面積			53.50 ㎡



作成者	[redacted]	5年 5月 30日作成)	縮尺 1/250
申請人	[redacted]		縮尺 1/500

（注）←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

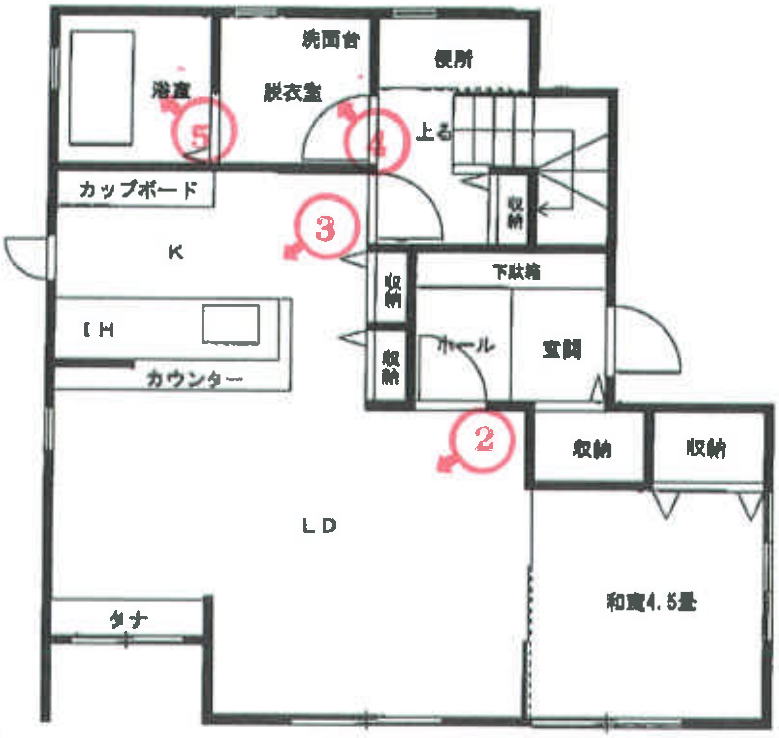
（10 次頁）

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8年4月24日　千葉地方法務局柏支局
登記官 [redacted]

[redacted]

A３判をA４判に縮小

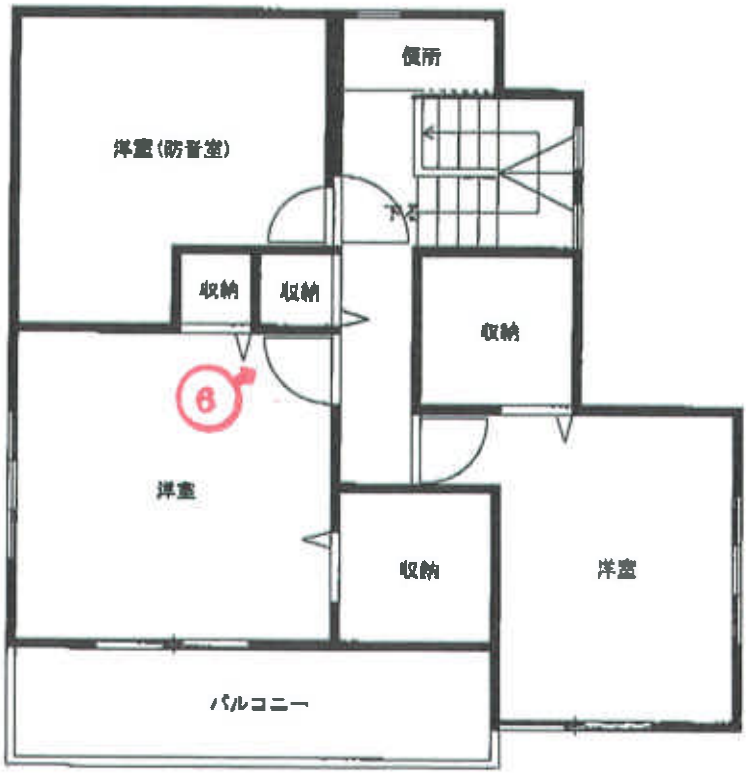
地図整理番号：M44123





1階間取図 評価人作成

（注）←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



2階間取図 評価人作成

本建物外観　①



ＬＤ　②



キッチン　③



脱衣室　④



浴室　⑤



壁の取っ手大の凹み　⑥



（ＢＩＴ用）

令和８年（ケ）第６２号
令和８年８月10日 現地調査
令和８年８月11日 評　価
第３３５６号 発行番号
令和８年８月17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
増　間　真　一

第１　評価額

一　括　価　格	
金２１，３３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，６５０，０００円
物件２（建物）	金１６，６８０，０００円

１　一括価格は，物件１及び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の内訳価格は物件２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
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示 「西原７－１－３３」
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。

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　柏市西原七丁目

　　地　　番　　１２０番９８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２１．５７平方メートル

２　所　　在　　柏市西原七丁目１２０番地９８

　　家屋　番号　　１２０番９８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５６．８２平方メートル
　　２階　　５３．５０平方メートル

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等(物件１)

位置・交通	東武野田線「初石駅」の北東方・道路距離約1.4km バス停留所「西原小学校前」の南東方・道路距離約250m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第１種住居地域 指定６０％ 指定２００％ 指定無 第１種高度地区 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
画地条件	形状(略台形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(北東・北西)，間口(約10m)，奥行(約12m)，高低差(道路と概ね等高)，地積(121.57㎡(登記とほぼ同じ)である)，準角地	
接面道路の状況	北東側市道(21128号線)，幅員(約6m)，連続性(普)，舗装(アスファルト)，歩道(無)，側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セットバック	不要
	北西側市道(21128号線)，幅員(約6m)，連続性(普)，舗装(アスファルト)，歩道(無)，側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	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建物の敷地として利用されている。駐車スペースがある。スチール製物置が４台ある。隣地は一般住宅である。	
供給処理施設	上水道　あり	

(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。)	ガス配管　なし 下 水 道　あり
土 壌 汚 染 等	登記過去地目は山林であった。平成20年の空中写真では山林の様子である。その後宅地開発され，物件２建物が建築されて現在に至っていると推定する。 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 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。 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	――

２　建物の概況及び利用状況（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２６年５月２７日新築 約１２年 約１２年
仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 備　考	木造 スレートぶき サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス，吸音石膏ボード等 フローリング，畳(琉球式)等 キッチン(ＩＨ)，浴室，水洗トイレ，洗面化粧台，食洗機，エコキュート，太陽光パネル並びにＬＤに床暖房(電気式)等 (電気，上下水道) オール電化住宅である。
床面積(現況)	登記面積とほぼ同じ。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 ４ＬＤＫ(別添間取図の通り) 但し，２階北西側洋室は防音室仕様で外部開口部なし。
品　　等	やや優	

保守管理の状態	普 大きな不具合は見られなかった。２階南西側洋室入り口付近の内壁に小穴がある。２階北西側の洋室は購入後，防音室仕様にリフォームした。太陽光システムの詳細は不明であるが，売電はしているとのことである。
建物の利用状況	所有者家族が居住している。
特　記　事　項	建築確認：平成26年1月9日・第H26SHC100158号 完了検査済平成26年5月27日・第H26SHC300158号

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通り求めた。

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	1.03	121.57	1.0	14,525,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（県基準地柏(県)－２）

公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

109,000円／㎡ × 104／100 × 100／101 × 100／97 ＝ 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：北西道路＋1%

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。－3%

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：北東・北西の準角地＋3%

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。±0%

②　物件２（建物）

目的建物の再調達原価を，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
2	220,000	110.32	0.50	12,135,000

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 ①D×②
	A 経過年数(年)	B 経済的残存耐用年数(年)	C 残価率(%)	D 定額法による率		
2	12	12	5	0.53	0.95(−5%)	0.50

①耐用年数法(定額法)

D(定額法による率)＝B÷(A＋B)×(100−C)÷100＋C÷100

②観察減価率

２階北西側の部屋がやや特殊なため−5%

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，更に競売市場修正等を施して，下記の通り評価額を求めた。

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	14,525,000	0.6	法定地上権	8,715,000

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60%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
1	14,525,000	−8,715,000		1.0	0.8	4,650,000
2	12,135,000	＋8,715,000	1.0	1.0	0.8	16,680,000
一括価格（合計）						21,330,000

ウ　占有減価修正：減価はないと判定した。
エ　市場性修正：特にはない。

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　千葉県基準地（柏(県)－２）

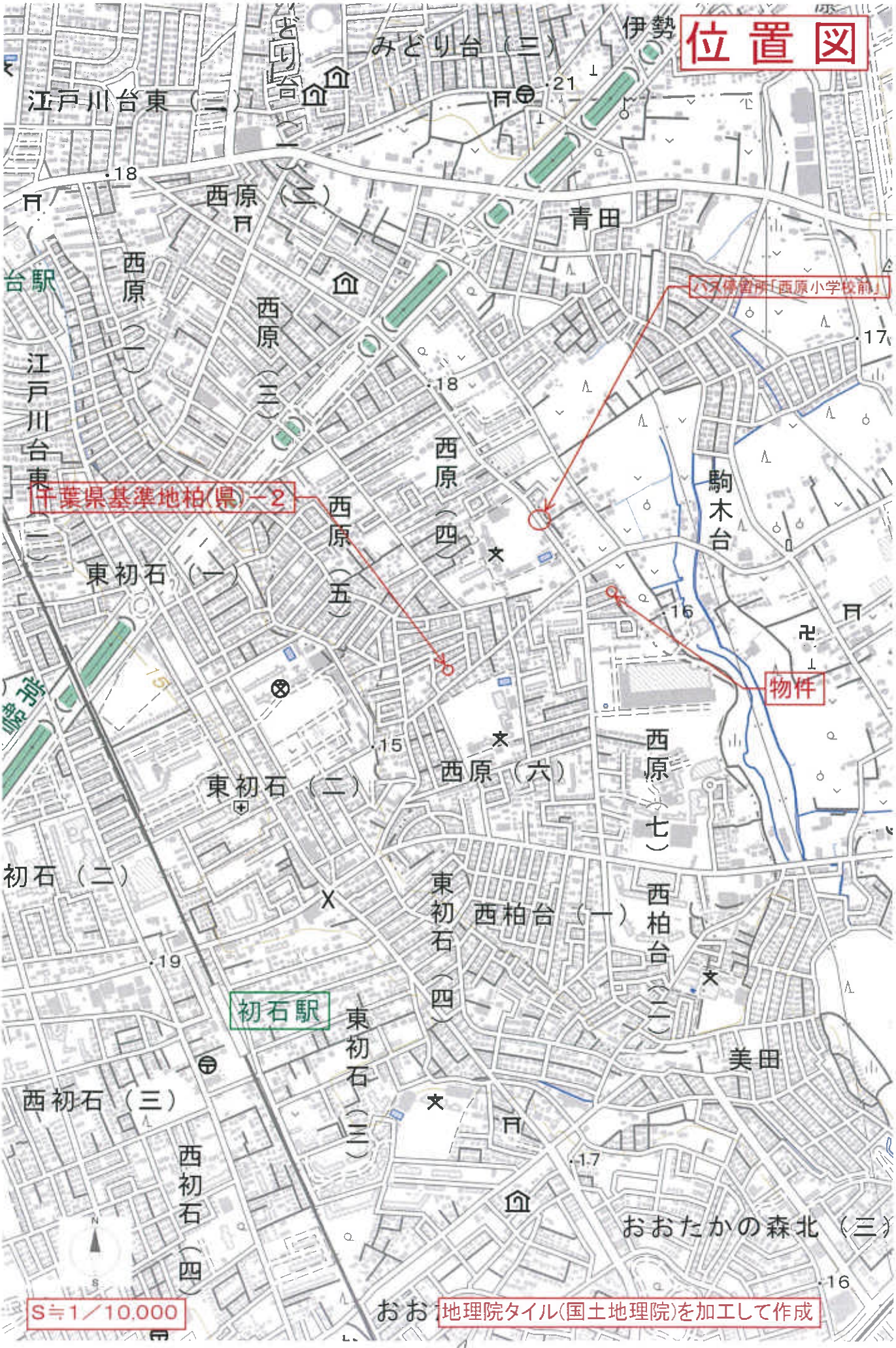
所在	柏市西原5丁目101番29「西原2－21－5」
価格	109,000円／㎡
位置	東武野田線「初石駅」の北東方道路距離約1.1kmに位置する。
価格時点	令和７年７月１日
地積	116㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	北西側幅員4m私道
用途指定等	第１種低層住居専用地域(建蔽率60%，容積率150%)
地域の概要	中小規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域

第７　附属資料の表示

１　目的物件の位置図
２　公図写
３　地積測量図写
４　建物図面・各階平面図写(土地建物位置関係図)
５　建物間取図

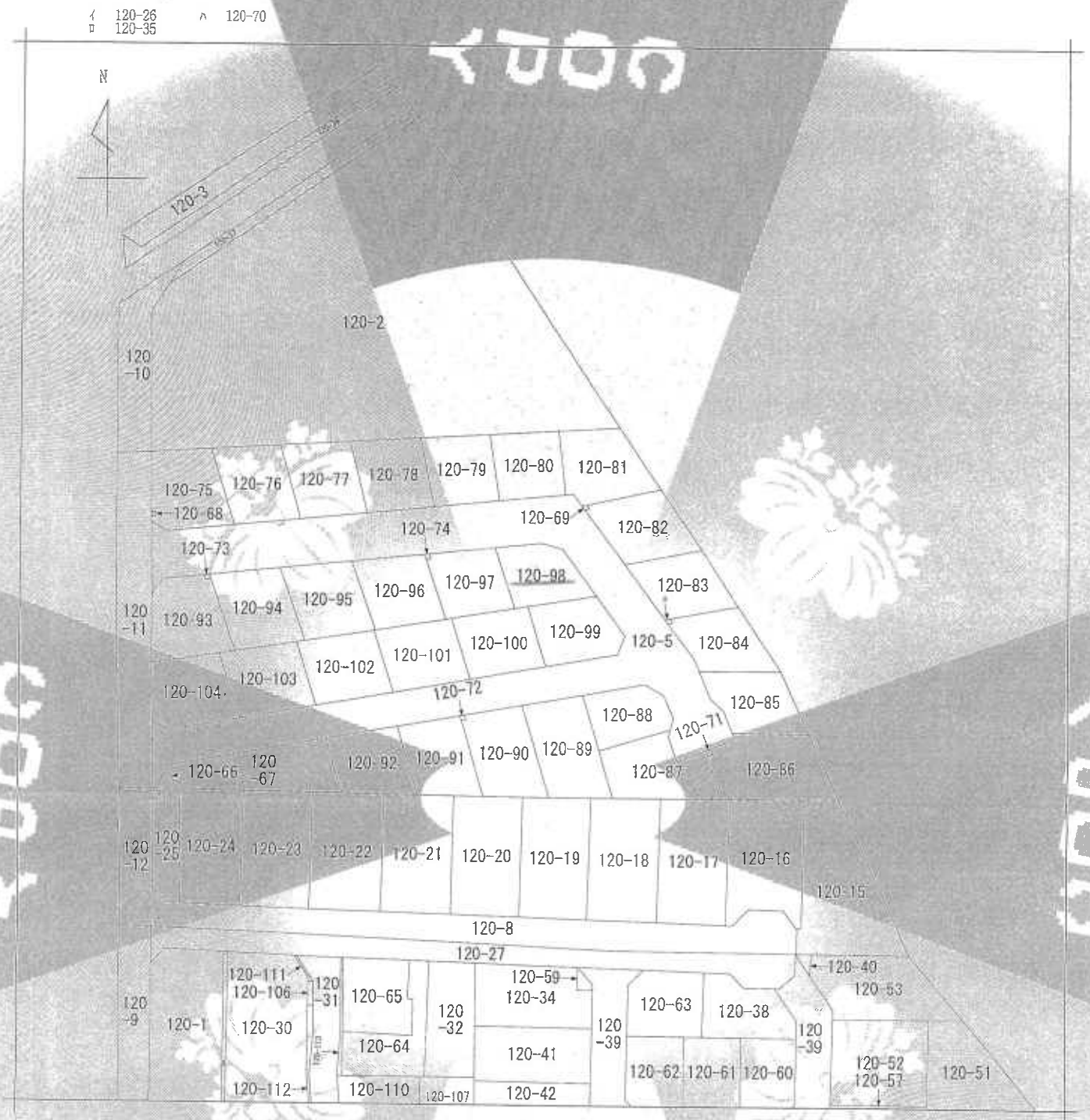
以上

位置図



縮尺：1 / 10,000

0　250　500m



(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、土地の位置及びその概略を記載した図面です。

地番区域見出	西原7丁目

請求部分	所在	柏市西原七丁目			地番	120番98	
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52年12月16日			備考	

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。

令和8年4月24日
千葉地方法務局柏支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M44124
(1/1)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした[redacted]

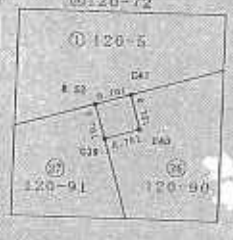
登記年月日　平成25年12月25日

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。
令和8年4月24日
千葉地方法務局柏支局

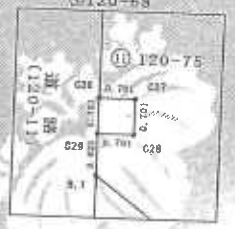
本図面はA3版の原本を縮小コピーした

地番	120番5、同番66ないし同番104	地積測量図	1/6
土地の所在	柏市西原七丁目		

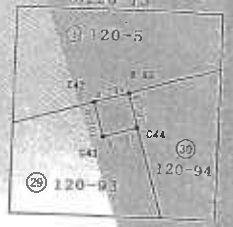
詳細図⑥ S=1:100



詳細図② S=1:100



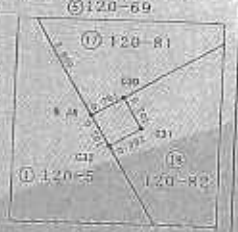
詳細図⑦ S=1:100



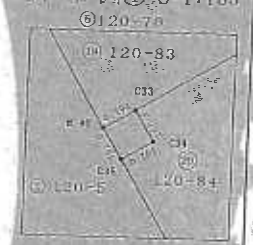
詳細図⑧ S=1:100



詳細図③ S=1:100



詳細図④ S=1:100



詳細図⑤ S=1:100



概略図



概略図



詳細図① S=1:100



作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M44125　(1/6)

登記年月日　平成26年6月18日

各階平面図

家屋番号	１２０番９８
建物の所在	柏市西原七丁目１２０番地９８

建物図面
~~各階平面図~~

１　階



求積表

6.370 ×	3.640	=23.186800
1.820 ×	2.730	= 4.968600
5.460 ×	4.550	=24.843000
1.050 ×	3.640	= 3.822000
合　計		56.820400
床面積		56.82 ㎡

２　階



求積表

2.730 ×	3.640	= 9.937200
5.460 ×	7.280	=39.748800
1.050 ×	3.640	= 3.822000
合　計		53.508000
床面積		53.50 ㎡



作成者 [redacted]

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

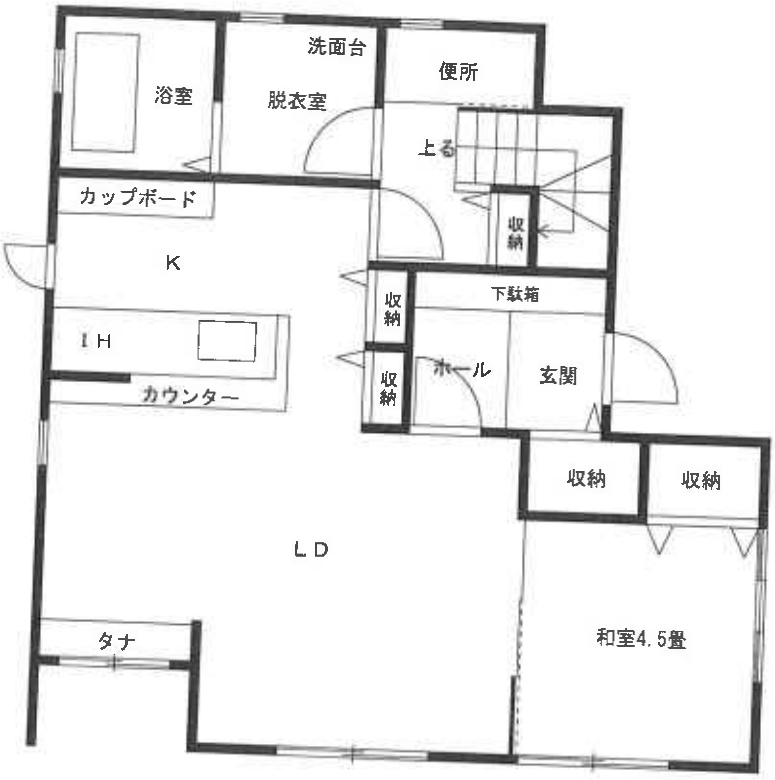
（原寸）

土地建物位置関係図

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８年４月24日
千葉地方法務局柏支局

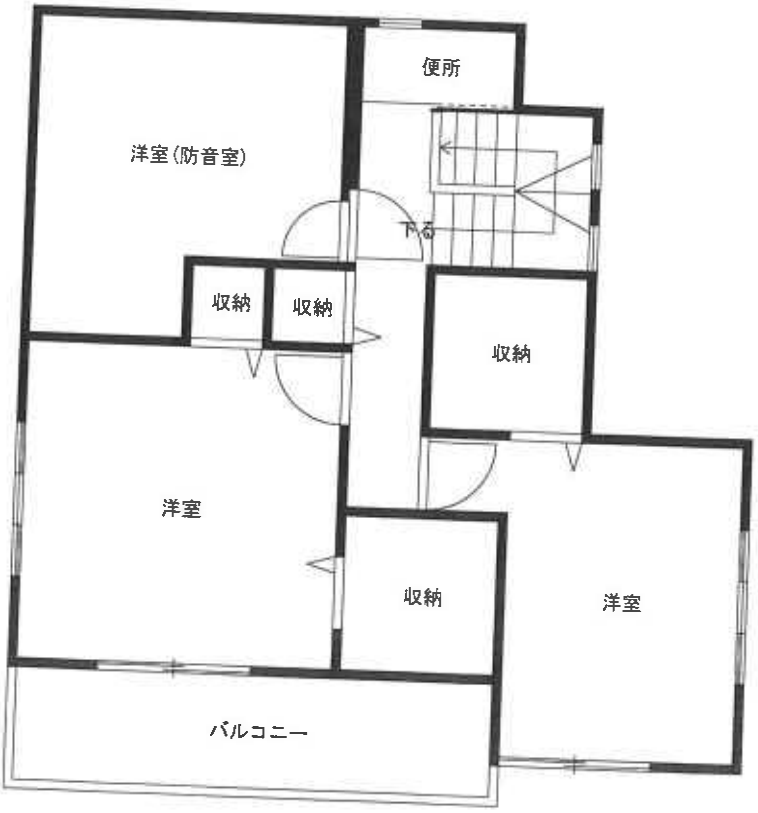
本図面はA3版の原本を縮小コピーした [redacted] 登記官

地図整理番号：M44123


浴室
洗面台
脱衣室
便所
上る
収納
カップボード
K
収納
下駄箱
IH
収納
ホール
玄関
カウンター
収納
収納
LD
タナ
和室4.5畳


N

1階間取図


便所
洋室(防音室)
下る
収納
収納
収納
洋室
収納
洋室
バルコニー

2階間取図