

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 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

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 7 年 5 月 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 6 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 5 月 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 7 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 7 年 4 月 1 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,170,000 7,336,000	一括	1,834,000	33,704	10,446
1	3,480,000				
2	5,690,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏市西山一丁目 |
| | 地 番 | 476番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市西山一丁目476番地11 |
| | 家屋 番号 | 476番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3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, 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】

Aが占有している。同人の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。

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 | 柏市西山一丁目 |
| | 地 番 | 476番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市西山一丁目476番地11 |
| | 家屋 番号 | 476番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和6年(ケ)第133号
令和7年1月16日受理
令和7年2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 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 | 柏市西山一丁目 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市西山一丁目 4 7 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 4 7 6 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	柏市西山1-4-5		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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	4枚目「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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 { 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 ☒ A 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☒ 3枚目「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	4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 [地方裁判所 保管開始日 支部 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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■賃借人 ☒ A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ A の妻 ■債務者兼所有者の代表者)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和3年7月1日	
最初の契約等	契約日	令和3年6月ー日	
	期間	令和3年7月1日から ■令和6年6月30日まで 3年間 □期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年7月1日から ■令和9年6月30日まで 3年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金90,000円 (毎月末日限り翌月分を振込支払い) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転賃を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(3 枚目)

その他の事項

■ 本件土地について

- 1 北側及び西側で市道に接する大規模分譲地内の画地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 北東側にスチール製の物置があるが、基礎がなく土地定着性のない構造から動産と認めた。
- 3 南西角(駐車スペース内)に電柱が1本立っている。

■ 本件建物について

- 1 ■△の妻の陳述によれば、本件建物自体に不具合はないもののカビが出やすいとのことである。設備としては1階トイレ便座の暖房機能が故障していることと、2階トイレ便座の温水洗浄機能が故障しているとのことである。
- 2 立入調査の際には、2階軒下の一部の剥がれ、1階居間の壁面クロスの発黴及び剥がれが見られたほか、2階北東側和室及び2階南西側洋室の入口ドアがわずかながら勝手に動き、同室建具の扉と枠に隙間が見られたことから建物の歪みが懸念された(但し、傾きは体感できなかった)。
- 3 屋内を中心にリフォームがされており、キッチン、浴室、衛生機器、一部の建具が更新されているほか、壁、天井等には上塗りが施されている。維持管理の状態も良好なため、経過年数程の古さは感じられない。

(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
■債務者兼所有者代表者	1 対象物件は、第三者に賃貸しています。 2 賃貸借契約書の写しを提出します。 (以上、令和7年1月21日に電話聴取)
■賃借人 A の妻	1 この家は令和3年から夫(A)が賃借しています。以前は夫、私、母の3人で住んでいましたが、母は一昨年に亡くなりました。 (以上、令和7年1月27日に電話聴取) 2 ペットは飼っていません。 3 建物自体に不具合はありませんがカビが出やすいです、1階トイレは便座が温まらず、2階トイレは温水洗浄機能が故障しています。 4 近隣とのトラブルはありません。 (以上、令和7年2月12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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月21日（火） 13：40－13：50	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
R7年1月21日（火） 14：20－14：25	当職携帯電話	債務者兼所有者の代表者に電話聴取
R7年1月27日（月） 16：00－16：10	物件所在地	不在 立入調査に関する求連絡書投函（同日電話連絡あり）
R7年1月27日（月） 16：45－16：55	当職携帯電話	■A■の妻より受電、聴取
R7年2月12日（水） 9：45－10：40	物件所在地	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 ■A■の妻に面談聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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。 ☐		

（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）



(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				柏市西山一丁目		地 番	476番11				
出 力 縮 小 率	1/500		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3月1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6年11月13日

千葉地方法務局

請求番号：45-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

前地番 476-2 後新 476-3~-14 251394 地積測量図

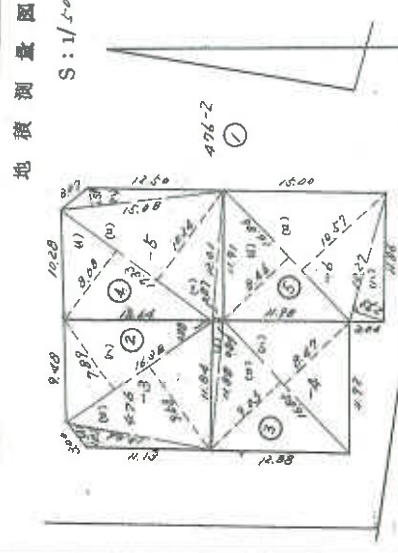
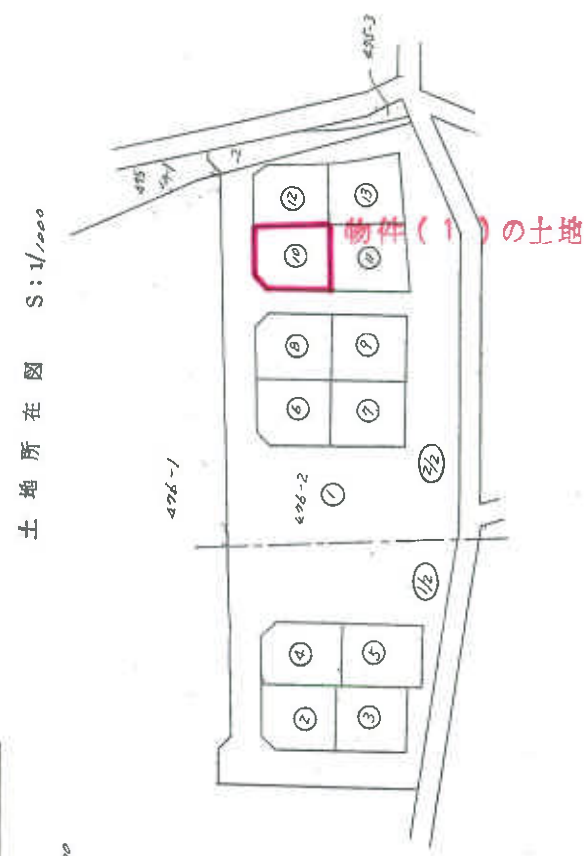
土地の所在 西山1丁目 地積測量図 S:1/500

1/2

47.6.17

昭和四十七年五月八日 製作 製作年 月 日 製作者

申請人



地番	記号	底辺	高さ	倍面積	面積	
					平方メートル	
476-3	①	13.86	1.83	24.352		
②	②	16.38	3.53	128.1014		
③	③	16.38	3.53	128.1014		
④	④	11.88	2.87	10.333		
⑤	⑤	14.88	3.53	128.1014		
⑥	⑥	17.33	3.53	128.1014		
⑦	⑦	15.88	1.83	24.352		
⑧	⑧	12.01	2.87	10.333		
⑨	⑨	16.88	3.53	128.1014		
⑩	⑩	16.88	3.53	128.1014		
⑪	⑪	12.27	2.87	10.333		
⑫	⑫	17.33	3.53	128.1014		

A3判をA4判に縮小

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/

Figure 1

登記年月日：平成25年11月14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。)

(千葉県地方税务局柏支局管轄)

令和6年11月13日

千葉県地方税务局

登記官

(10 枚目)

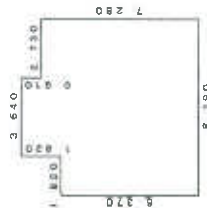
請求番号：45-3

建物図面図

家屋番号	476番11
建物の所在	柏市西山一丁目476番地11

各階平面図

1階

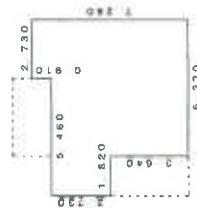


求積表

1,820	×	6,370	=	11,593,400
3,640	×	0,910	=	3,312,400
6,370	×	7,280	=	46,375,600
計				61,278,400

床面積 61.27 m²

2階



求積表

8,190	×	2,730	=	22,358,700
6,370	×	3,640	=	23,186,800
2,730	×	0,810	=	2,214,300
計				47,759,800

床面積 48.02 m²

物件(1)の土地

物件(2)の建物

写真撮影位置と方向

申請人

縮尺 1/250

(作成)

作成者

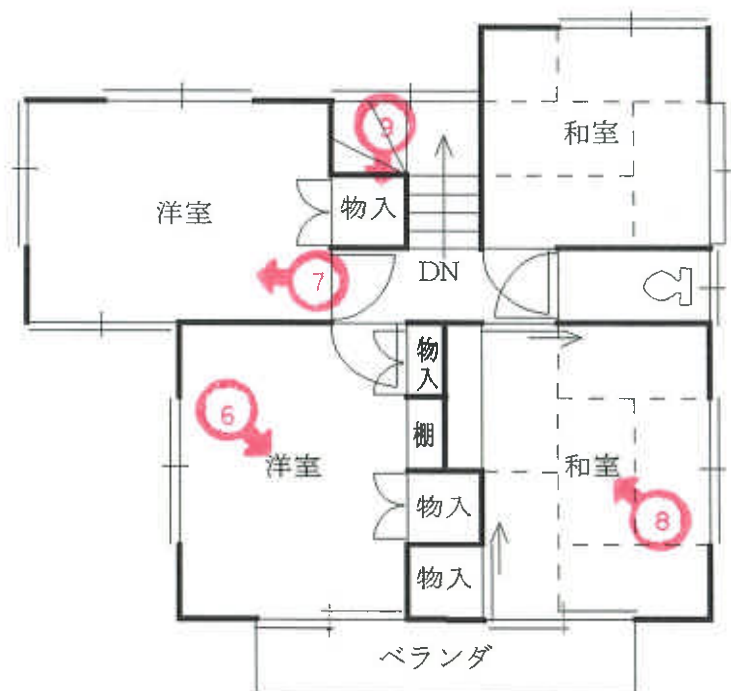
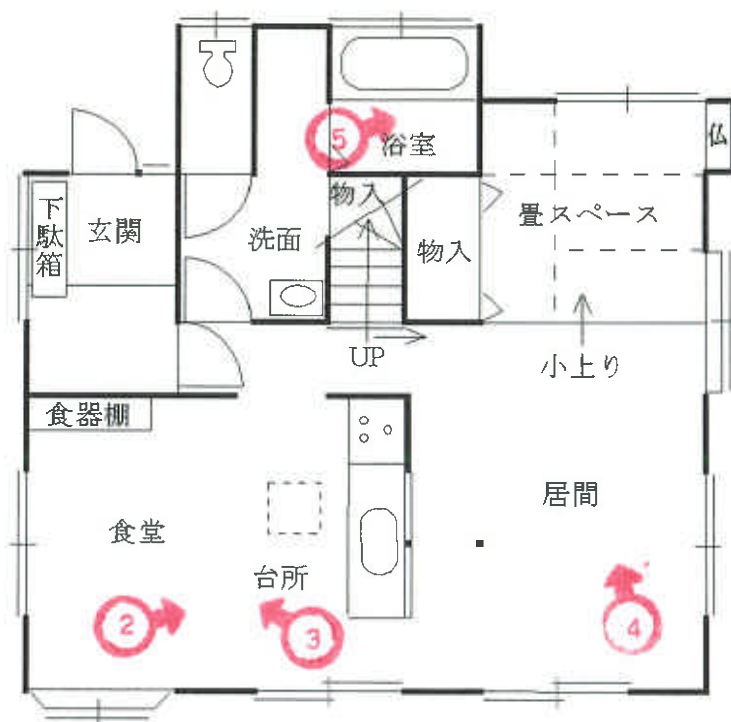
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

間 取 図

4



令和6年(ケ)第133号 柏市西山一丁目476番地11
家屋番号 476番11

写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9

Bit

令和6年(ケ)第133号

令和7年 2月12日 現地調査

令和7年 2月18日 評価

第1258556(ケ-1375) 発行番号

令和7年 2月25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

張間 雄次

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 1 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 4 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5, 6 9 0, 0 0 0 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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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「西山1－4－5」
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 | 柏市西山一丁目 |
| | 地 番 | 476番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.01平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 柏市西山一丁目476番地11 |
| | 家屋 番号 | 476番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 48.02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	J R 常磐線「北小金駅」の南東方，道路距離約 2. 8 km バス停「殿内」の東方，道路距離約 6 5 0 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大規模に開発造成された西山地区に所在し，中規模戸建住宅を中心として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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 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 (特記事項参照)	形状(ほぼ正方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(西・北)，間口 (西側)約12m)，奥行(約12m)，地積150. 01㎡(登記)	
接面道路の状況	西側市道(60898)，幅員(約4.5m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(有)，高低差(約0～1m程度道路より高い) 北側市道(60881)，幅員(約6m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(有)，高低差(約1m程度道路より高い)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可
土地の利用状況 等	物件1土地は，物件2建物の敷地，駐車スペース等として利用されている。北東部分にスチール製物置(動産)が置かれている。周囲は，ブロック積フェンス，道路端等で区切られている。周辺は，戸建住宅の敷地等，として利用されている。	
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	開発造成され、本件建物が建て付けられたと思われるので、本件土地に起因する土壤汚染の存在する可能性は低いと推定される。 本件建物以外に地下埋設物の存在する可能性は低い。 既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないので、埋蔵文化財の存在する可能性は、低い。
特 記 事 項	物件2建物の周辺が土間コンクリートが打設されている。建物基礎の換気口の下部が塞がれた部分がある。

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	建築年月日(登記記載)	昭和47年9月20日新築, 昭和53年3月5日増築, 平成年月日不詳増築
経 済 的 残 存	経 過 年 数	約52年
耐 用 年 数	経済的残存耐用年数	1年
仕 様 (特記事項参照)	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレート葺 モルタル吹付 ペンイト, クロス等 ペイント等 フローリング, 畳等 上水道, 下水道, 都市ガス, 電気
床 面 積 (現 況)	登記記録数量と同等。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+畳スペース (別添間取図参照)
品 等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	北方に低く若干の傾斜が感じられる。家人によると建物内の湿気が強いとのことである。1階居室壁に黒ずみやクロスが捲れている部分が認められた。概ね通常の居住の用に供されている状況である。経年相当より劣る保守管理の状態である。	
建物の利用状況	賃借人が家族と居住している。 賃貸借契約の概要 賃貸借の始期 令和3年7月1日 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 個人	

	賃貸借期間 令和6年7月1日～令和9年6月30日 賃 料 90,000円 敷 金 なし
特 記 事 項	建築確認：昭和52年10月27日第東2807号，完了検査を受けた記録はない。新築時及び平成の増築については，建築確認の記録は確認できなかった。 壁天井については，クロス張りやPボードの上をペイント塗りしたと思われる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地等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 エ	建付地等の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	76,700	1.05	150.01	0.9	10,873,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（柏－36）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $74,600\text{円}/\text{㎡} \times 108.0/100 \times 100/105 \times 100/100 = 76,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件＋5

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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＋5

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等を考慮した。

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=エ
2	200,000	109.29	0.027	590,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年))	D 定額法によ る現価率(%)		
2	5	1	52	6.79	40	2.7

(1) 耐用年数法（定額法）

$$\text{現価率 (D)} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(2) 観察減価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），保守管理状況，建築様式，建築資材

の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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	10,873,000	0.6	法定地上権	6,524,000

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） （1㉔オ, 1㉔エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2㉔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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	10,873,000	－6,524,000	1.0	1.00	0.8	3,480,000
2	590,000	＋6,524,000	1.0	1.00	0.8	5,690,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						9,170,000

ウ 占有減価修正：占有権原に鑑み減価は要さないものと判断した。

エ 市場性修正：なし。

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

公示価格（柏－36）

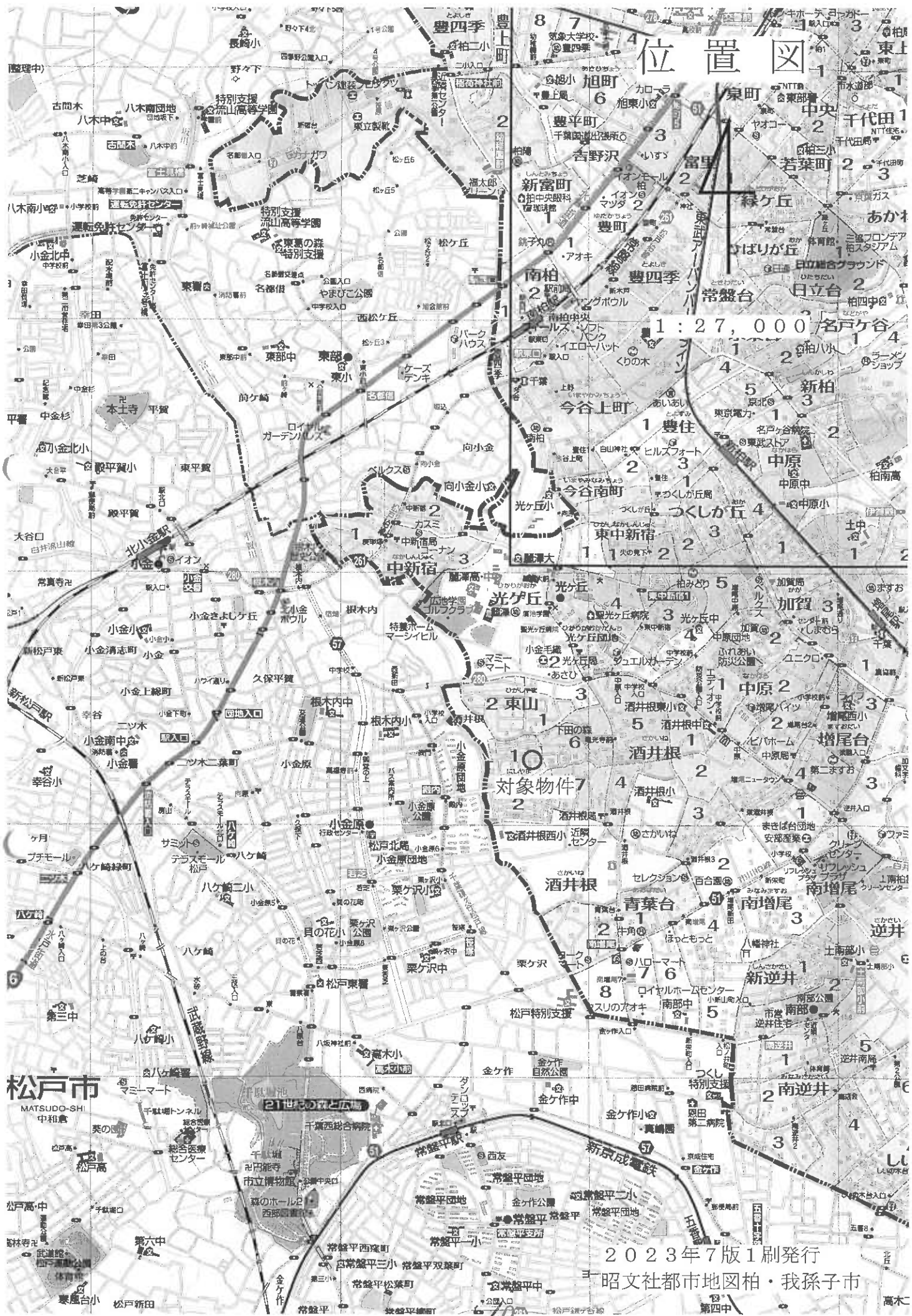
所 在 千葉県柏市西山2丁目475番148
 住 居 表 示 西山2－16－12
 価 格 74,600円／㎡
 位 置 JR常磐線「北小金駅」の南東方道路距離約2900mに位置する。
 価 格 時 点 令和6年1月1日
 地 積 175㎡
 供給処理施設 水道、ガス、下水
 接 面 街 路 南側幅員6m市道
 用 途 指 定 等 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料の表示

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

以 上



位置図

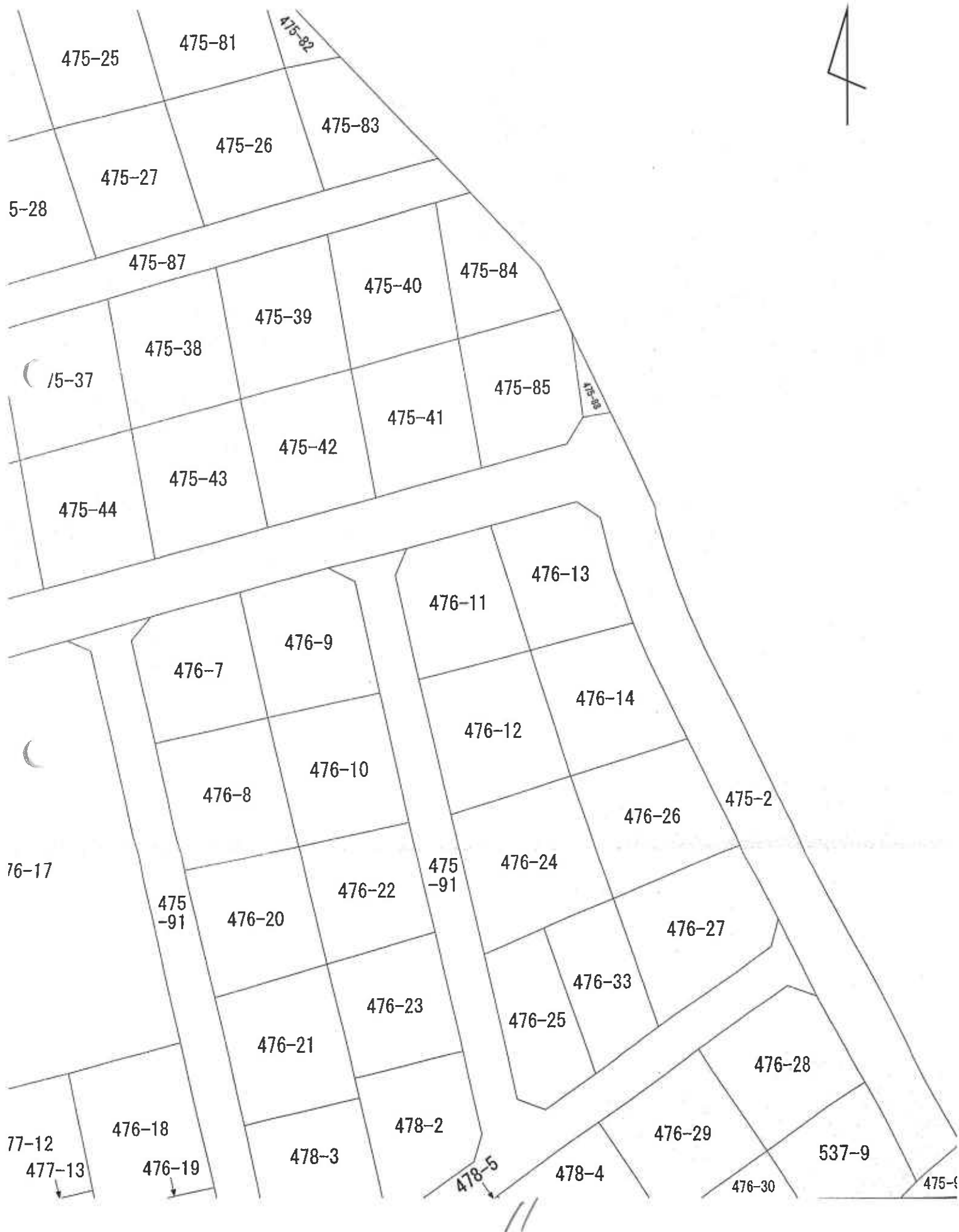
1:27,000

対象物件7

2023年7版1刷発行
昭文社都市地図柏・我孫子市

公 図 写

1/600



251395

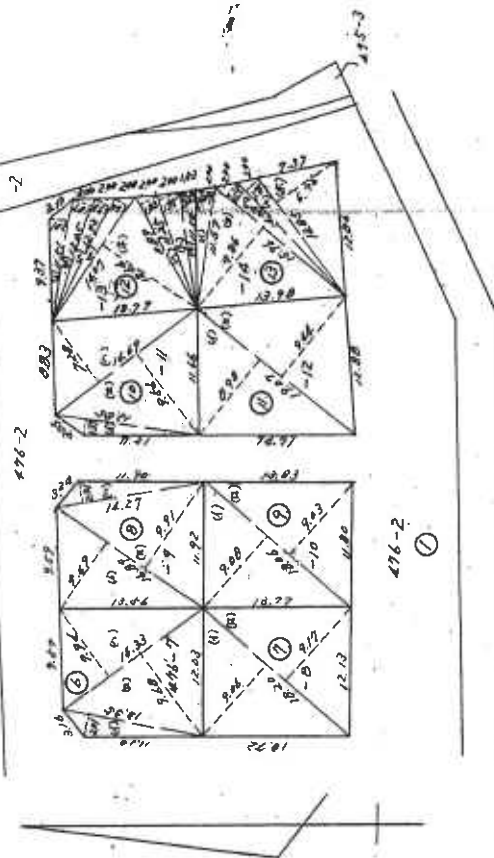
1枚目と同様

476-2、-3~-14

所在地 市根字西山 高山1丁目

地積測量図 S:1/500

476-1



地積測量図

47.6.17 2/2

昭和四十七年五月八日 製作年 月 日

製作者 土家屋調査士会

申請人

地番	記号	底辺	高寸	倍面積	面積
476-1	1	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	2	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	3	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	4	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	5	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	6	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	7	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	8	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	9	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	10	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	11	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	12	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	13	11.35	2.11	2.11	2.11
476-1	14	11.35	2.11	2.11	2.11

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

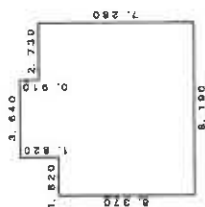
A3をA4に縮小した。

建物図面図

各階平面図

家屋番号	476番11
建物の所在	柏市西山一丁目476番地11

1階

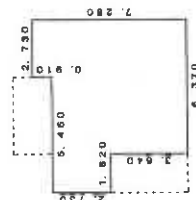


求積表

1.820	×	6.370	=	11.603400
3.640	×	0.910	=	3.312400
6.370	×	7.280	=	46.375600
計				61.279400

床面積 61.27 m²

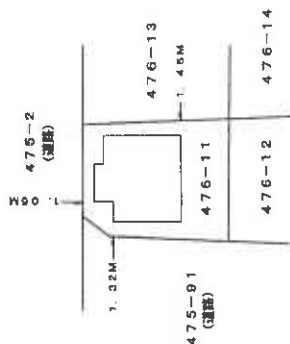
2階



求積表

1.820	×	6.370	=	11.603400
3.640	×	0.910	=	3.312400
6.370	×	7.280	=	46.375600
計				61.279400

床面積 48.02 m²



土地家屋調査士

平成25年11月7日作成

縮尺 1/250

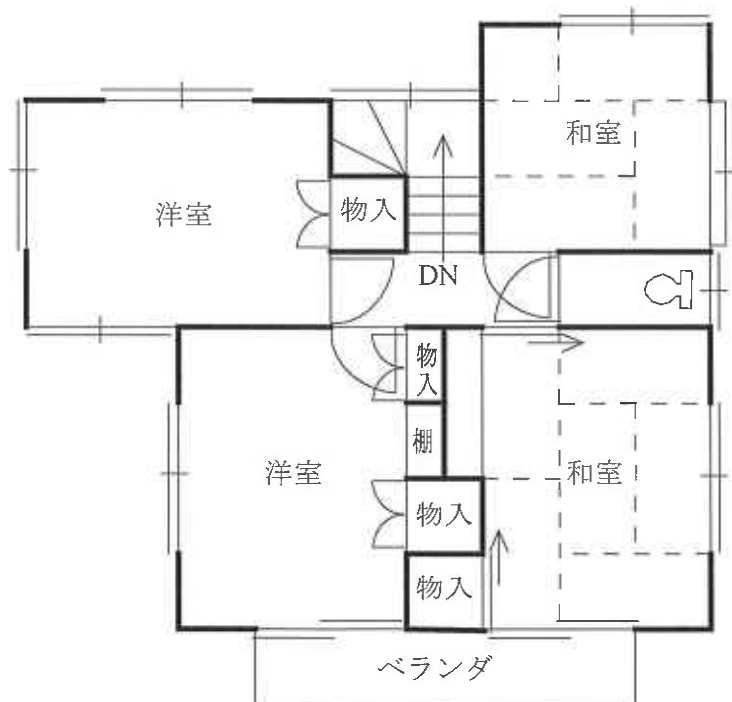
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3をA4に縮小した。

間 取 図



令和 6 年 (ケ) 第 1 3 3 号 柏市西山一丁目 4 7 6 番地 1 1
家屋番号 4 7 6 番 1 1