

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 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

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 9 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 9 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 7 年 10 月 23 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 7 年 10 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 9 月 2 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	7,200,000 5,760,000	一括	1,440,000	32,773	10,606
1	2,830,000				
2	4,370,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柏市豊四季字新宿 |
| | 地 番 | 9 4 5 番 5 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市豊四季字新宿 9 4 5 番地 5 9 5 |
| | 家屋 番号 | 9 4 5 番 5 9 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6. 8 0 平方メートル
2階 2 8. 9 1 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 7月31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 | 柏市豊四季字新宿 |
| | 地 番 | 9 4 5 番 5 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市豊四季字新宿 9 4 5 番地 5 9 5 |
| | 家屋 番号 | 9 4 5 番 5 9 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 8 0 平方メートル
2 階 2 8 . 9 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第39号
令和7年4月11日受理
令和7年5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 | 柏市豊四季字新宿 |
| | 地 番 | 9 4 5 番 5 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市豊四季字新宿 9 4 5 番地 5 9 5 |
| | 家屋 番号 | 9 4 5 番 5 9 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 8 0 平方メートル
2 階 2 8 . 9 1 平方メートル |

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		
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	3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が異なる（ ☐ 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 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	3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 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

(2 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 西側で市道に接する画地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 南側隣地(地番：945番34)及び東側隣地(地番：945番1)とは高低差があり本件土地が低く、隣地境には恐らく本件土地内に所在すると思われる高さ約2m～1.5mのコンクリート製の擁壁が造られており、どちら側の擁壁にも比較的大きな控え壁も設けられている(写真2参照)。
- 3 東側に電気温水器、スチール製の物置が2つ置かれている。なお、これら物置は基礎がない構造からいずれも動産である。
- 4 東側バルコニーの屋根が東側隣地(地番：945番1)に越境している可能性がある。また、西側の植栽が伸びて枝葉が上記市道に越境している。

■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詳であるが、立入調査の際に以下の難点が見られた等、損傷劣化が進行している。
 - 1) 屋根瓦(鬼瓦)の転倒がある
 - 2) 雨樋の脱落がある
 - 3) 洗面所の浴室入口付近の床の沈み込みが激しい
 - 4) 浴室窓の上部が激しく不朽している(写真7参照)
 - 5) 物入ドアの欠損が散見される
 - 6) バルコニー床板の劣化、鉄骨の腐食が激しく載ることができない
- 2 大部分の家財道具、家電製品、生活用品は持ち出されている様であるが、ソファ、テーブル等の大型家具、雑品、建築資材等が残置されている。

(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

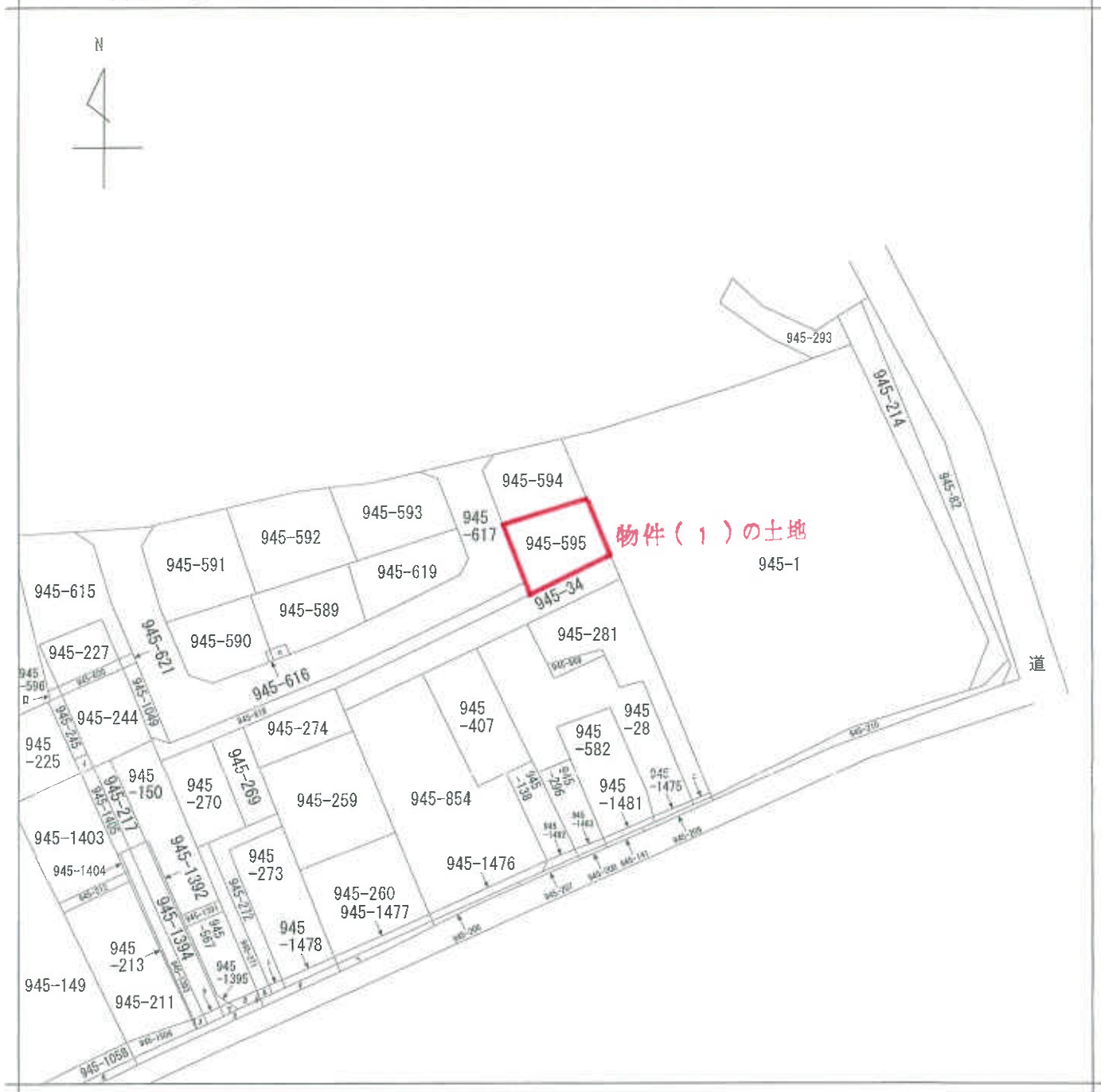
現地の郵便ポストには債務者兼所有者姓に加えて、同人が代表を務める株式会社ケンズハウジングの表示があり、本件建物に同法人の本店登記もされているが、現場の状態から既に空き家である(令和4年5月30日付ガス停栓票、令和6年12月3日付水道停止票あり)ため、本件建物は、債務者兼所有者が居宅として空き家の状態で占有しているものと認めた。

(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
R7年4月15日 (火) 11:15-11:20	法務局松戸支局	周辺土地の登記事項証明書取得
R7年4月16日 (水) 12:15-12:30	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)
R7年4月16日 (水) : - :	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 (5月12日回答書受領)
R7年4月18日 (金) 14:40-14:50	法務局松戸 ^市 局 入	周辺土地の登記事項証明書、ポストに掲示されている 法人の登記事項証明書取得
R7年4月24日 (木) 11:25-11:40	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)
R7年4月24日 (木) 14:25-14:35	法務局松戸 ^市 局 入	周辺家屋の建物図面取得
R7年4月30日 (水) 16:25-16:30	物件所在地	不在 立入調査に関する通知書投函
R7年5月16日 (金) 13:35-14:30	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 () : - :		
(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7年5月16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。		

(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)

イ 945-216 945-622 945-649 945-1505 945-202 945-205 ト 945-1480 945-204 945-1507 945-1508 945-1479 つづく



(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 分	所 在 柏市豊四季字新宿					地 番 945番595		
出 力 縮	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 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。

(千葉県地方税務局柏支局管轄)

令和7年2月25日

広島法務局

地図整理番号：M03422

登記官

(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。

(千葉県地方税務局拍賣管理課)

令和7年2月25日

広島法務局

登記官

(7 枚目)

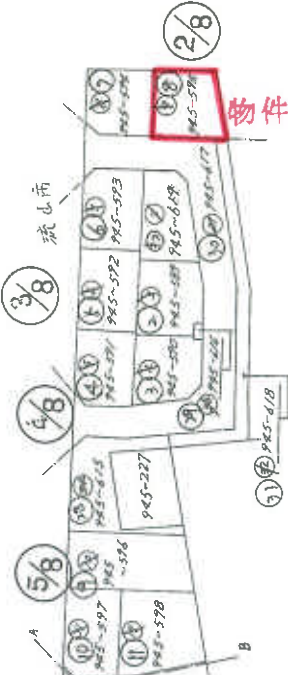
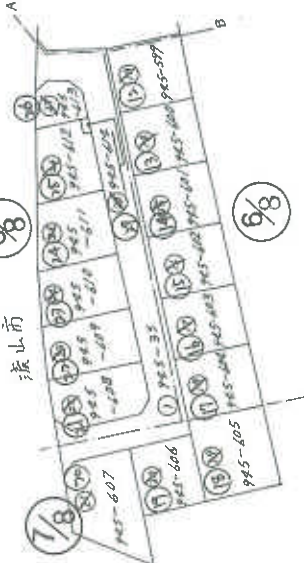
291296

1/8

地番
945~35~589
から~619まで

土地の所在
柏市豊四季字新宿

所在地
地積測量図
54.3.30



物件(1)の土地

作製者

(昭和54年3月26日作製)

申請人

縮尺
1/1000

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登録)

令和7年2月25日

広島法務局

登記官

(8 枚目)

291297

1枚目と関係

地番 945~594~595

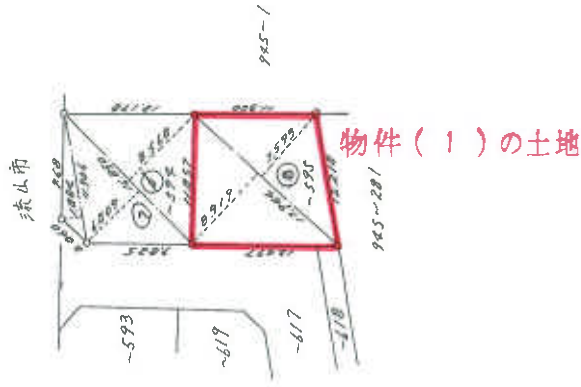
土地の所在 柏市豊四季字新宿

地積測量図

54.3.30

2/8

求積計算表			
符号	底辺	高さ	積算面積
①	11.206	1.884	22.430904
945~594	16.850	6.809	114.731650
	16.850	8.568	144.370800
		計	281.533354
		1/8	140.766677
②	17.944	8.919	160.042536
945~595	17.944	7.593	136.248792
		計	296.291328
		1/8	148.145664



作製者

(昭和54年3月2日作製)

申請人

縮尺 1/500

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2月25日 広島法務局

登記官

(9枚目)

12-0

54815 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 945番595

建物の所在 柏市豊四季新宿945番地595

1階平面図

1階求積表

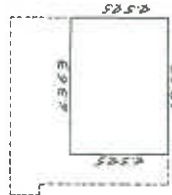
$$\begin{array}{l} 1.363 \times 8.181 = 11.150703 \\ 5.909 \times 7.727 = 45.658843 \\ \hline 56.809546 \end{array}$$



2階平面図

2階求積表

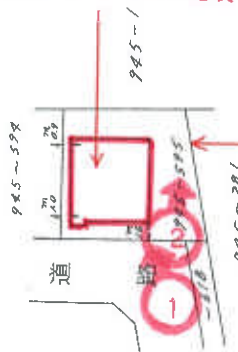
$$2.545 \times 2.363 = 28.919835$$



建物図面



物件(2)の建物



物件(1)の土地

写真撮影位置と方向

作製者

54年6月4日(作製)

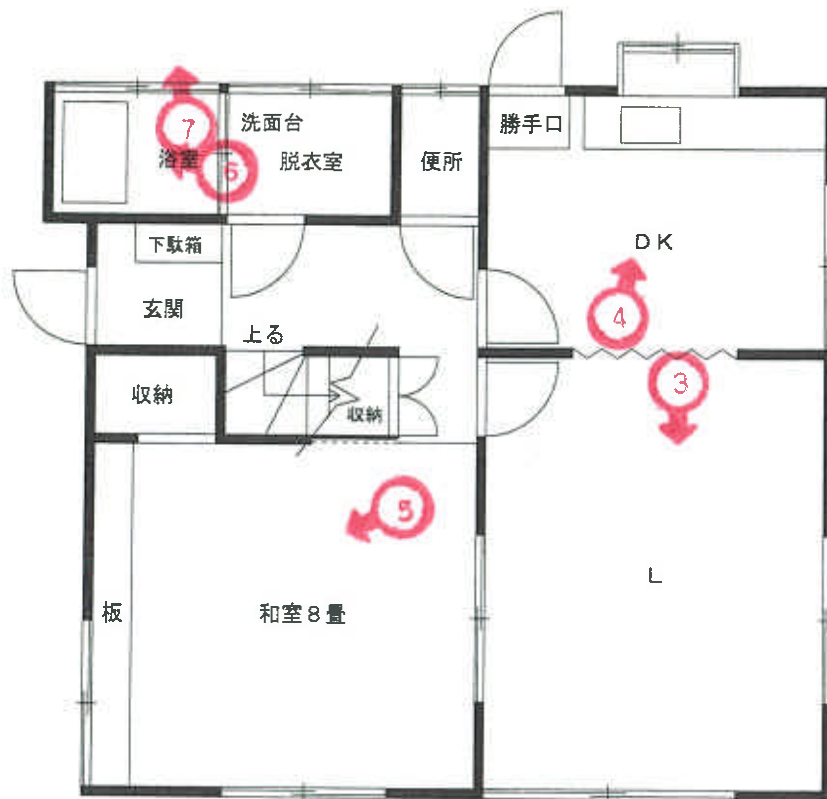
縮尺 1/250

申請人

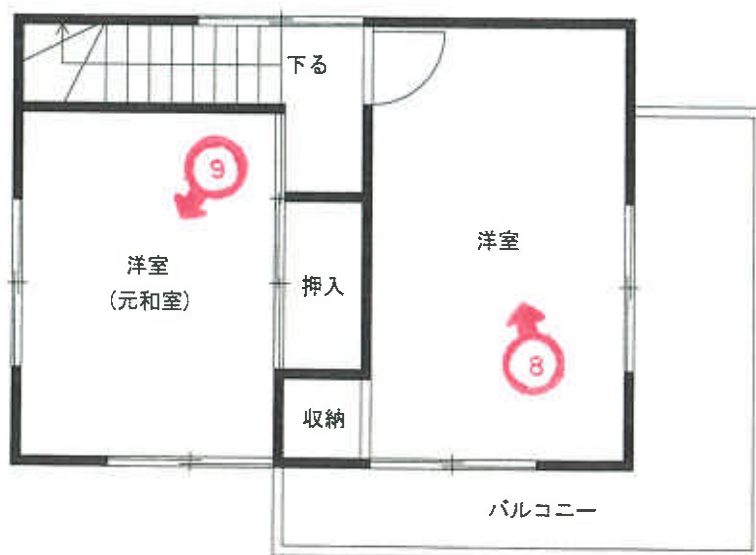
縮尺 1/500

(日欄 12)

在士会連合会用紙)



1 階間取図



2 階間取図

◀○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9

(BIT用)

令和 7 年 (ケ) 第 3 9 号

令和 7 年 5 月 1 6 日 現地調査

令和 7 年 5 月 1 7 日 評 価

第 3 2 7 1 号 発行番号

令和 7 年 5 月 2 0 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7,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,830,000円
物件2（建物）	金4,370,000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 住居表示未実施区域
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 | 柏市豊四季字新宿 |
| | 地 番 | 9 4 5 番 5 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市豊四季字新宿 9 4 5 番地 5 9 5 |
| | 家屋 番号 | 9 4 5 番 5 9 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 8 0 平方メートル
2 階 2 8. 9 1 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「豊四季駅」の南東西方・道路距離約1,350m バス停留所「豊四季第一公園」の南西方・道路距離約40m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が連たんする住宅地域である。	
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 準工業地域 指定60% 指定200% 指定無 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 千葉県建築基準法施行条例第4条(がけ)
画 地 条 件	形状(略台形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(西), 間口(接道約11.5 m), 奥行(約11.8m), 高低差(道路と概ね等高～約0.6m高い, 南側 にRC造+CB造の擁壁あり, 東側にRC造の擁壁あり), 地積(1 48.14㎡(登記とほぼ同じ)である) 南側境界付近はRC造の擁壁と同控えがあり, 高さは約1.5m, 加 えて高さ約0.5mのRC造擁壁とCB造の擁壁及び塀がある。東側 境界付近はRC造の擁壁と同控えがあり, 高さは約1.5m, 加えて 高さ約0.5mのRC造の擁壁がある。	
接面道路の状況	西側市道(40668号線), 幅員(約6m), 連続性(普), 舗装(アスファ ルト), 歩道(無), 側溝(有), 緩傾斜路	
	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。簡易な物置が2ヶある。 庭木の枝葉が市道に出ている。南側及び東側にあるRC造・CB 造の擁壁の安全性は不明である。南方及び東方は高台のため本地 の日照は不利な状況にある。北側隣地は一般住宅である。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き)	上水道 あり ガス配管 あり	

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。)	下水道 あり
土 壌 汚 染 等	昭和34年の動態図鑑では農地の隅にある樹林の様子である。昭和45年のゼンリン住宅地図では千葉窯業の隅の様子である。昭和50年のゼンリン住宅地図では千葉窯業の隅にある傾斜地の様子である。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について、過去は工場系の土地利用であるが内容が不明であるため、土壌汚染の存在は不明であるが、場所的に傾斜地だった可能性があり、更には上下水道のインフラが整備されている土地であることを考慮するに価格に及ぼす影響は低いと判断する。 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	都市計画法第29条許可：昭和53年11月8日・千葉県指令第41号の60号 945番34：雑種地・132㎡・所有者興和物産株式会社 945番618：雑種地・118㎡・所有者興和物産株式会社

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	昭和54年6月13日新築 約46年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 スタッコ等 ビニールクロス、塗壁、合板等 杉桤板、ビニールクロス、化粧石膏ボード等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、水洗トイレ、洗面台、電気温水器等 (電気、上下水道、都市ガス)
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 3LDK(別添間取図の通り)
品等	普通(建築当時)	
保守管理の状態	劣 かつて、内部を一部リフォームした形跡もあるが、全般的に老朽化しつつある。外部的には屋根瓦に破損が見られ、バルコニー床も破損している。内部的には床の沈む箇所があり、浴室も一部朽ちている。建具のない箇所も多数ある。2階東側バルコニーの屋根先が東側隣地上空に越境している可能性がある。	
建物の利用状況	家財、建材が一部残置されたまま所有者が占有していると推定する。	
特記事項	建築確認：昭和54年3月12日・303 完了検査済：昭和54年7月3日・303 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。	

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	90,000	0.83	148.14	0.8	8,853,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(柏-54)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 129,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.6/100 & \times 100/104 & \times 100/140 & = 90,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：南西道路+4%

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。+40%

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：西道路+2%、南・東方高台地勢考慮-10%、擁壁の安全性不明考慮-10% = 計(相乗積)-17%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：更地化費用等を考慮した。－20%

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	180,000	85.71	0.01	154,000

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	46	0	5	0.05	0.2(－80%)	0.01

①耐用年数法(定額法)

$$D(\text{定額法による率}) = B \div (A + B) \times (100 - C) \div 100 + C \div 100$$

②観察減価率

内外状況等考慮－80%

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	8,853,000	0.6	法定地上権	5,312,000

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	8,853,000	-5,312,000		1.0	0.8	2,830,000
2	154,000	+5,312,000	1.0	1.0	0.8	4,370,000
一 括 価 格 (合 計)						7,200,000

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 公示地（柏ー54）

所 在 柏市新富町2丁目396番22「新富町2-14-71」

価 格 129,000円/㎡

位 置 東武野田線「南柏駅」の北方道路距離約1.7kmに位置する。

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 137㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 南西側幅員5m市道

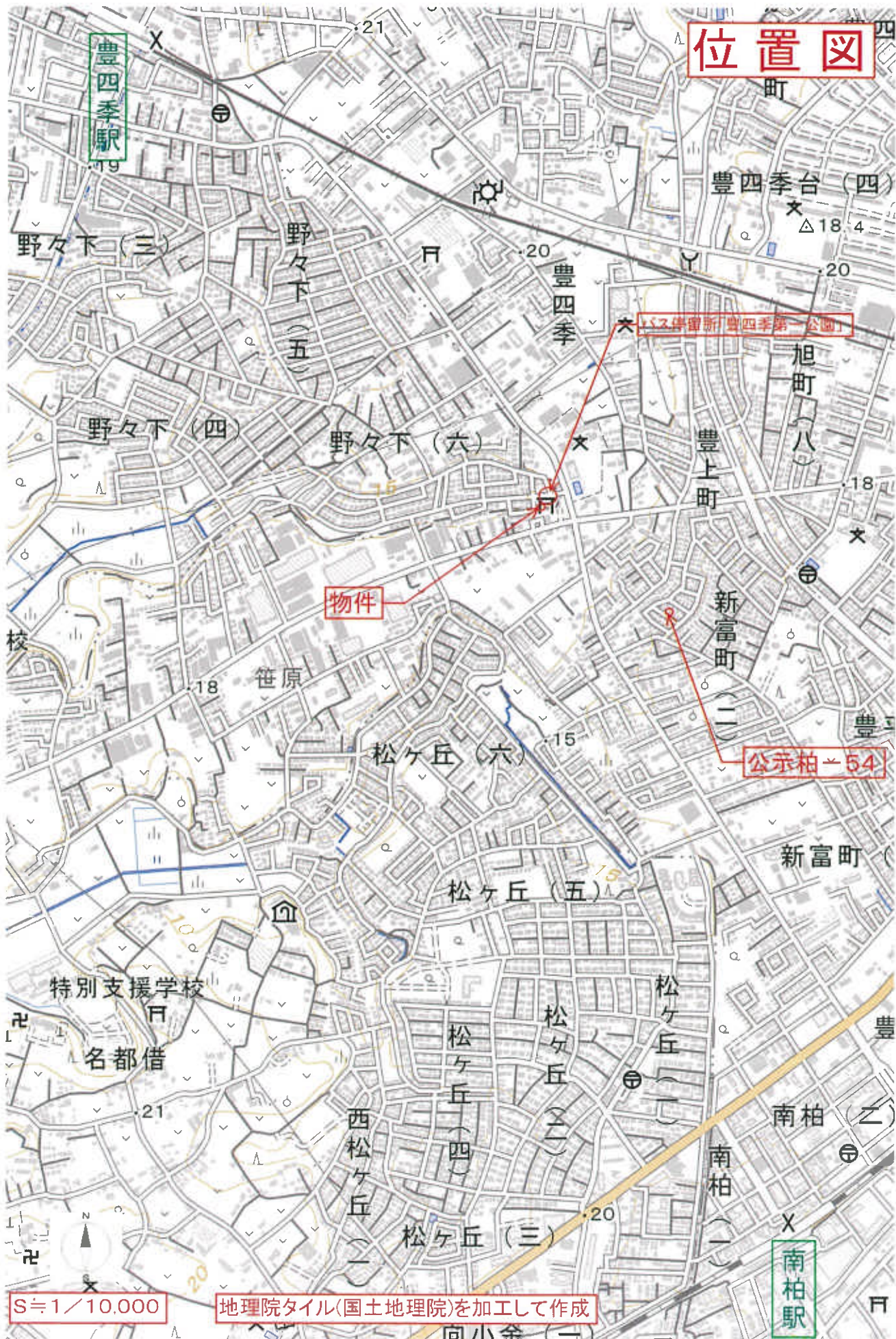
用途指定等 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)

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

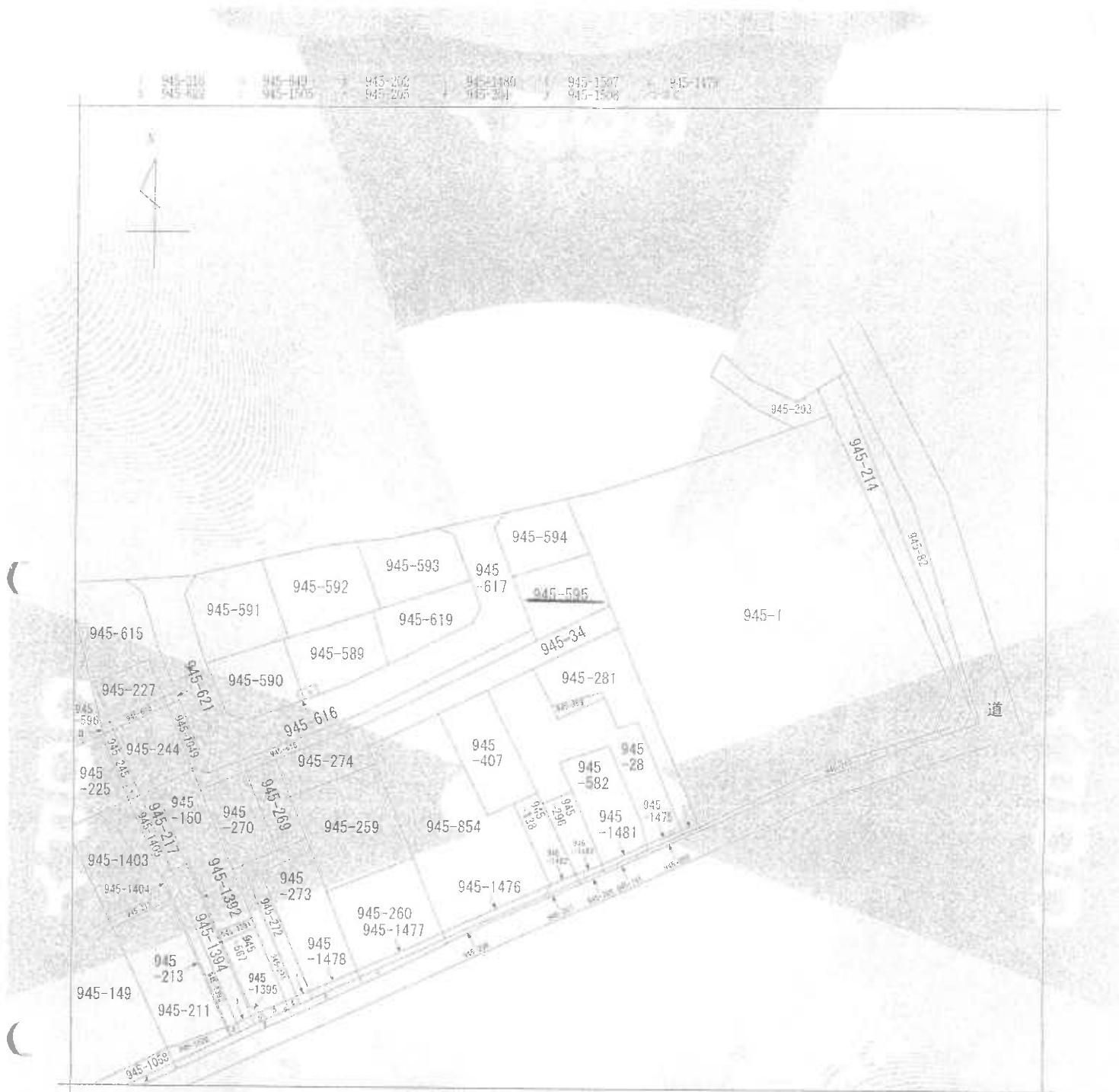
以上



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

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、この図面で、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	柏市豊四季字新宿			地番	945番595		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地区に準ずる図面		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
(千葉県地方務局柏支局管轄)

令和7年2月25日
千葉県地方務局

地図管理番号: 803422

登記官

(12) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした

54815 各階平面図

登記番号 945番595

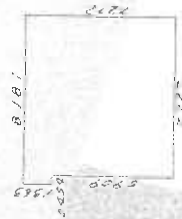
建物各階平面図

建物の所在 和南豊田寺字別荘945番地595

1階平面図

1階求積表

$$\begin{array}{r} 7363 \times 8181 = 17,50709 \\ 5909 \times 7727 = 55,658899 \\ \hline 58,003398 \end{array}$$



2階平面図

2階求積表

$$2545 \times 7553 = 28,717835$$



建物図面



作成者

縮尺 1/250

申請人

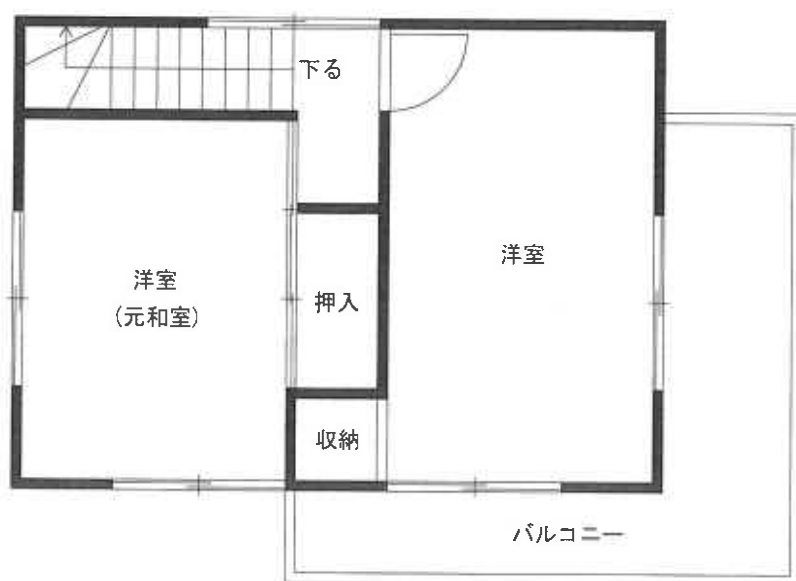
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

本図面はA3版の原本を縮小コピーした



1 階間取図



2 階間取図