

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月10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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 4月17日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21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 3月10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 柏市西山二丁目
地 番 426番1
地 目 雑種地
地 積 12平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 2 所 在 柏市西山二丁目
地 番 426番6
地 目 宅地
地 積 100.01平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 柏市西山二丁目
地 番 426番11
地 目 雑種地
地 積 3.56平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 4 所 在 柏市西山二丁目426番地6
家屋 番号 426番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 40.57平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月14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1～4】
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1～4】
なし
-
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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 柏市西山二丁目
地 番 426番1
地 目 雑種地
地 積 12平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 2 所 在 柏市西山二丁目
地 番 426番6
地 目 宅地
地 積 100.01平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 柏市西山二丁目
地 番 426番11
地 目 雑種地
地 積 3.56平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 4 所 在 柏市西山二丁目426番地6
家屋 番号 426番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 40.57平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第126号
令和7年10月27日受理
令和7年12月18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 柏市西山二丁目
地 番 426番1
地 目 雑種地
地 積 12平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 2 所 在 柏市西山二丁目
地 番 426番6
地 目 宅地
地 積 100.01平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 柏市西山二丁目
地 番 426番11
地 目 雑種地
地 積 3.56平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 4 所 在 柏市西山二丁目426番地6
家屋 番号 426番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 40.57平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉県柏市西山2-25-16
土 地	
物件	物件1～3
現況地目	■宅地(物件2) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件1、3)
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の一部及び2の土地上に下記建物を所有し、占有している 物件3の土地は、近隣住人のゴミ集積所として使用されている
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の土地について、評価人の調査によると、地番426番10の土地にあるLPガス貯蔵設備からLPガスを供給する配管が地下に敷設されている。物件2の土地の東側境界に接する地表部分が下記建物の敷地になっている。 玄関アプローチに計4段の上り階段がある。
建 物	
物件	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 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家)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階の南側及び中央の洋室の内壁の一部が破損していた。1階の和室の扉及び2階の南側洋室の壁に拳大超の穴が複数あった。壁紙の剥がれや汚れが目立った。東側及び北側の外壁にひび割れや浮き、剥がれがあった。 電気、ガス及び水道の供給が停止されてあった。
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
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本建物は空き家です。2 私の仕事の関係で、立入り調査は土曜日の午後を希望します。 (令和7年11月6日に電話聴取)3 本建物は、別れた妻と子供が1年ほど前に退去してから、空き家になっています。私は、今年の8月頃に来て、本建物の状況を確認しました。4 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。5 雨漏りはありません。水回りの水漏れ・排水の詰まりもありません。6 屋内で猫を2匹飼っていたことがあります。色々な所にある壁紙の引っ掻き傷はその猫によるものです。7 屋内に残されたエアコンや照明器具は、本物件を購入する人にとって付いていた方が良いと思って、残してあります。不要な物です。8 本建物とその敷地について、東日本大震災による被害はなかったと思います。9 本建物の敷地について、隣地との境界に争いはないと思います。10 物件3の土地について、土地共有者間で金銭の授受を含めた使用・管理方法に関する取決めはありません。物件1の土地については、その存在とその共有持分を私が持っていることすら、今まで知りませんでしたので、そういった取り決めはないと思います。 (令和7年11月22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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月31日(金) 9:37-9:52	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年10月31日(金)	執行官室	所有者に協力依頼書郵送
令和7年11月6日(木)	執行官室	所有者電話聴取
令和7年11月22日(土) 13:50-14:37	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、 A 面談聴取、評価人同行

(特記事項)

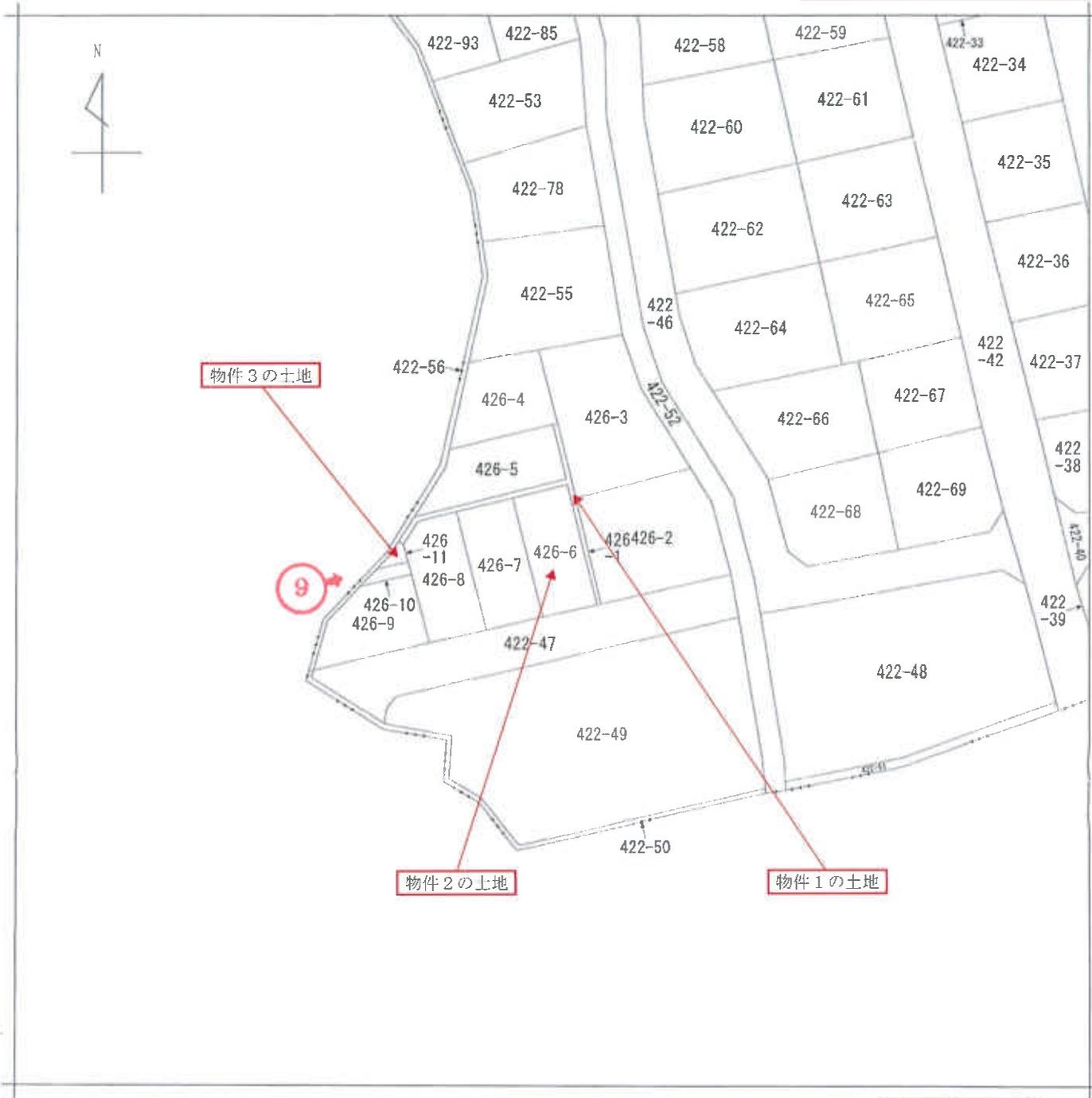
令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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。

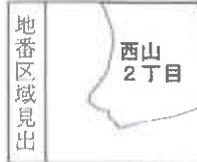
令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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



(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。



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

請求部	所在	柏市西山二丁目			地番	426番6		
出力縮尺	1/500	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7年9月2日
福岡法務局

登記年月日：平成16年5月27日

251479

前426-1.
426-4,-5,-6,-7,
-8,-9,-10,-11,-1
8の地積測量図 16.5.27.
柏市西山二丁目
土地の所在



三級測量表

区画 NO.	区画 NO.	高さ m	面積 ㎡	積算 ㎡
426-4	13.377	9.530	129.088058	6.673
	13.052	6.201	80.935452	15.743
			210.023502	4.980
			105.8117510	200.025047
			105.01	100.8125225
			31.76	100.91
				30.75

区画 NO.	区画 NO.	高さ m	面積 ㎡	積算 ㎡
426-5	18.893	4.566	84.154738	5.581
	14.815	2.279	33.763583	6.482
	14.705	5.981	88.121619	4.561
			218.039742	212.715379
			185.01	106.5577815
			31.76	186.35
				32.17

区画 NO.	区画 NO.	高さ m	面積 ㎡	積算 ㎡
426-6	16.294	6.138	108.012572	1.500
	15.294	6.138	100.012572	1.315
			208.025144	11.859815
			100.0125720	5.949315
			100.01	5.93
			30.25	1.75

区画 NO.	区画 NO.	高さ m	面積 ㎡	積算 ㎡
426-7	16.294	6.138	100.012572	0.259
	16.794	6.138	100.012572	1.776
			200.025144	2.188125
			100.0125720	3.569063
			100.01	3.56
			30.25	1.07

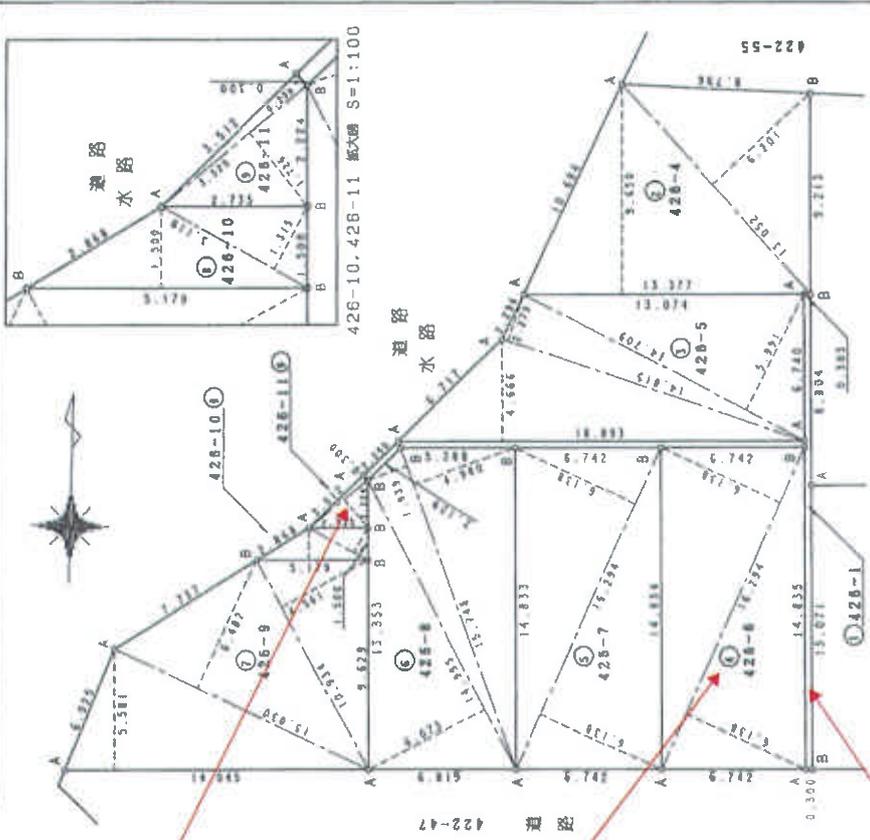
区画 NO.	区画 NO.	高さ m	面積 ㎡	積算 ㎡
426-8	14.945	5.581	78.305145	6.482
	13.930	6.482	64.480467	4.561
	10.334	4.561	49.869874	106.5577815
			212.715379	186.35
			106.5577815	32.17

区画 NO.	区画 NO.	高さ m	面積 ㎡	積算 ㎡
426-9	14.945	5.581	78.305145	1.500
	13.930	6.482	64.480467	1.315
	10.334	4.561	49.869874	11.859815
			212.715379	5.949315
			106.5577815	5.93
			30.25	1.75

区画 NO.	区画 NO.	高さ m	面積 ㎡	積算 ㎡
426-10	16.294	6.138	108.012572	0.259
	15.294	6.138	100.012572	1.776
			208.025144	2.188125
			100.0125720	3.569063
			100.01	3.56
			30.25	1.07

区画 NO.	区画 NO.	高さ m	面積 ㎡	積算 ㎡
426-11	16.294	6.138	100.012572	0.259
	16.794	6.138	100.012572	1.776
			200.025144	2.188125
			100.0125720	3.569063
			100.01	3.56
			30.25	1.07

区画 NO.	区画 NO.	高さ m	面積 ㎡	積算 ㎡
426-1	638.773562		625.9311340	12.842480
			625.9311340	62.84



縮尺	縮尺
1/250	1/250

申請人
製作者
成16年5月17日作製

A3判をA4判に縮小

(千葉県地家理調査士会用紙)

67126

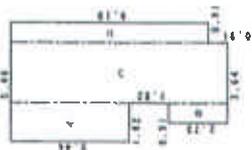
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 426-6

建物の所在 柏市西山二丁目426番地6

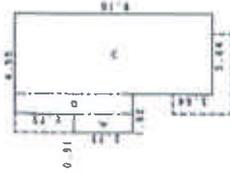
1 階



求積表

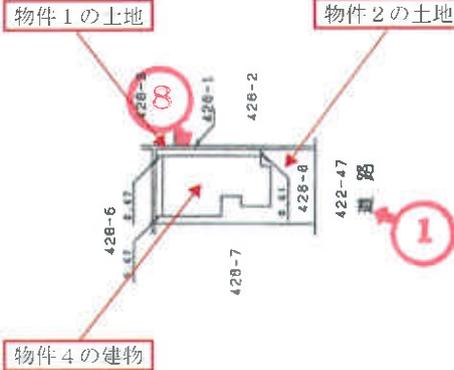
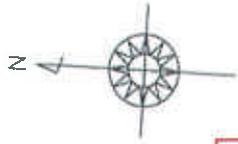
イ	5.46	X	1.82	=	9.9372
ロ	2.73	X	0.91	=	2.4843
ハ	10.01	X	2.73	=	27.3273
ニ	9.10	X	0.91	=	8.2810
合計					48.0298
床面積					48.02 m ²

2 階



求積表

イ	2.73	X	0.91	=	2.4843
ロ	5.46	X	0.91	=	4.9686
ハ	9.10	X	3.64	=	33.1240
合計					40.5769
床面積					40.57 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成17年1月18日(作製)

A3判をA4判に縮小

平成17年1月18日(作製)

千葉県土地家屋調査士会(印)

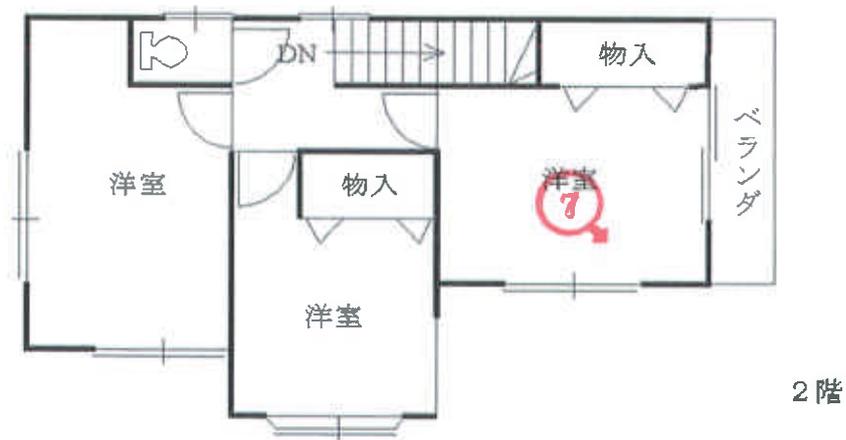
この図面に記載されたものは、登記簿上の図面を縮小して作成されたもので、
(千葉県庁法務局(登記部)作成)

平成17年1月21日 登記官(印)

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図

評価人作成



令和7年(ケ)第126号 柏市西山2丁目426番地6
家屋番号 426番6

(注) ←○は写真撮影位置, 方向及び写真番号を示す。

本建物外観 ①



食堂 ②



台所 ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



扉の凹み ⑥



内壁の破損 ⑦



外壁の接合部分の浮き ⑧



物件3の土地（ゴミ集積所）⑨



1317

令和7年(ケ)第126号
令和7年11月22日 現地調査
令和7年12月12日 評価
第1258623(ケ-1405) 発行番号
令和7年12月15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 5,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,000円
物件2 (土地)	金 2,080,000円
物件3 (土地)	金 10,000円
物件4 (建物)	金 3,680,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2の内訳価格は物件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
3		物件目録記載のとおり。	同左
4		物件目録記載のとおり。	同左 住居表示「西山2-25-16」
番号	特記事項		
1・3	持分のみの売却である。		

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 柏市西山二丁目
地 番 426番1
地 目 雑種地
地 積 12平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 2 所 在 柏市西山二丁目
地 番 426番6
地 目 宅地
地 積 100.01平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 柏市西山二丁目
地 番 426番11
地 目 雑種地
地 積 3.56平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 4 所 在 柏市西山二丁目426番地6
家屋 番号 426番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 40.57平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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1～3)

位置・交通	JR常磐線「北小金駅」の南東方，道路距離約2.9km バス停「殿内」の南東方，道路距離約470m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の戸建住宅に空地も見られる新興住宅地域である。	
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	物件1;形状(帯状地)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(南・北西)，幅(約0.3m)，延長(約43m)，地積12㎡(登記) 物件2;形状(ほぼ長方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(南)，間口(約7m)，奥行(約15m)，地積100.01㎡(登記) 物件3;形状(ほぼ三角形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(北西)，間口(約4m)，奥行(約2m)，地積3.56㎡(登記)	
接面道路の状況 (特記事項参照)	南側市道(60994)，幅員(約5m)，連続性(普通)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(ほぼ等高)	
	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，その地表部分は，物件2土地と一体として使用されている。物件1土地の地表下には，物件2土地と隣接する件外土地に水道及びプロパンガスを供給する配管が敷設されている。市役所によると，物件1土地に敷設されている管は，私設管であり，件外2画地にも給水されており，南側接面道路付近にある止水栓より北方の給水管の維持管理は，市ではなく設置者によるとのことである。また，プロパンガスは，ガス供給業者担当者によると，各戸のメータまでは，業者の資産であるとのことである。 物件2土地は，物件4建物の敷地，駐車スペース等として利用されている。周囲は，物件1土地側を除き，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。	

	物件3土地は、近隣住民がゴミ集積所として使用しているものと思われ、大型ゴミ箱が設置されている。
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。) (特記事項参照)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	山林を宅地造成して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壌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	前記「接面道路の状況」及び「供給処理施設」は、物件2土地について記載している。 前記「ガス配管」は、集中プロパンガスの配管であり、都市ガスの本管は、接面道路には敷設されていない。 柏市ハザードマップによると内水浸水区域に含まれている。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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17年1月15日新築 21年 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 サイディングボード貼 クロス等 クロス、桎板等 フローリング、畳等 上水道、個別浄化、集中プロパンガス、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 4DK(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	1階和室扉の両面に凹みが見られる。2階居室の壁に手のひら大や拳大の穴が見られる。壁紙に猫によると思われる引っ掻き傷が見られる。外壁のサイディングパネルに割れや接合部分に浮きが見られる。屋根スレートにササクレが生じている。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	概ね空室であり、所有者が占有している。
特 記 事 項	建築確認：平成16年7月17日第H16UDI柏02383号、完了検査を受けた記録はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地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	持分 オ	建付地・更地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	68,900	0.05	12	----	1/5	8,000
2	68,900	1.05	100.01	0.9	----	6,512,000
3	68,900	0.05	3.56	----	1/6	2,000

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
 $80,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.0/100 \times 100/105 \times 100/115 = 68,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：物件1；狭小な带状地であることによる減価－95

物件2；方位＋5

物件3；近隣で共用するゴミ置場であることによる減価－95

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
4	210,000	88.59	0.037	688,000

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(%)		
4	5	1	21	9.32	40	3.7

(1) 耐用年数法（定額法）

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

(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2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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
2	6,512,000	0.6	法定地上権	3,907,000

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カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) (2①カ) 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	8,000		1.0	1.00	0.8	(備忘価格) 10,000
2	6,512,000	-3,907,000	1.0	1.00	0.8	2,080,000
3	2,000		1.0	1.00	0.8	(備忘価格) 10,000
4	688,000	+3,907,000	1.0	1.00	0.8	3,680,000
一括価格 (合計)						5,780,000

ウ 占有減価修正：なし。

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

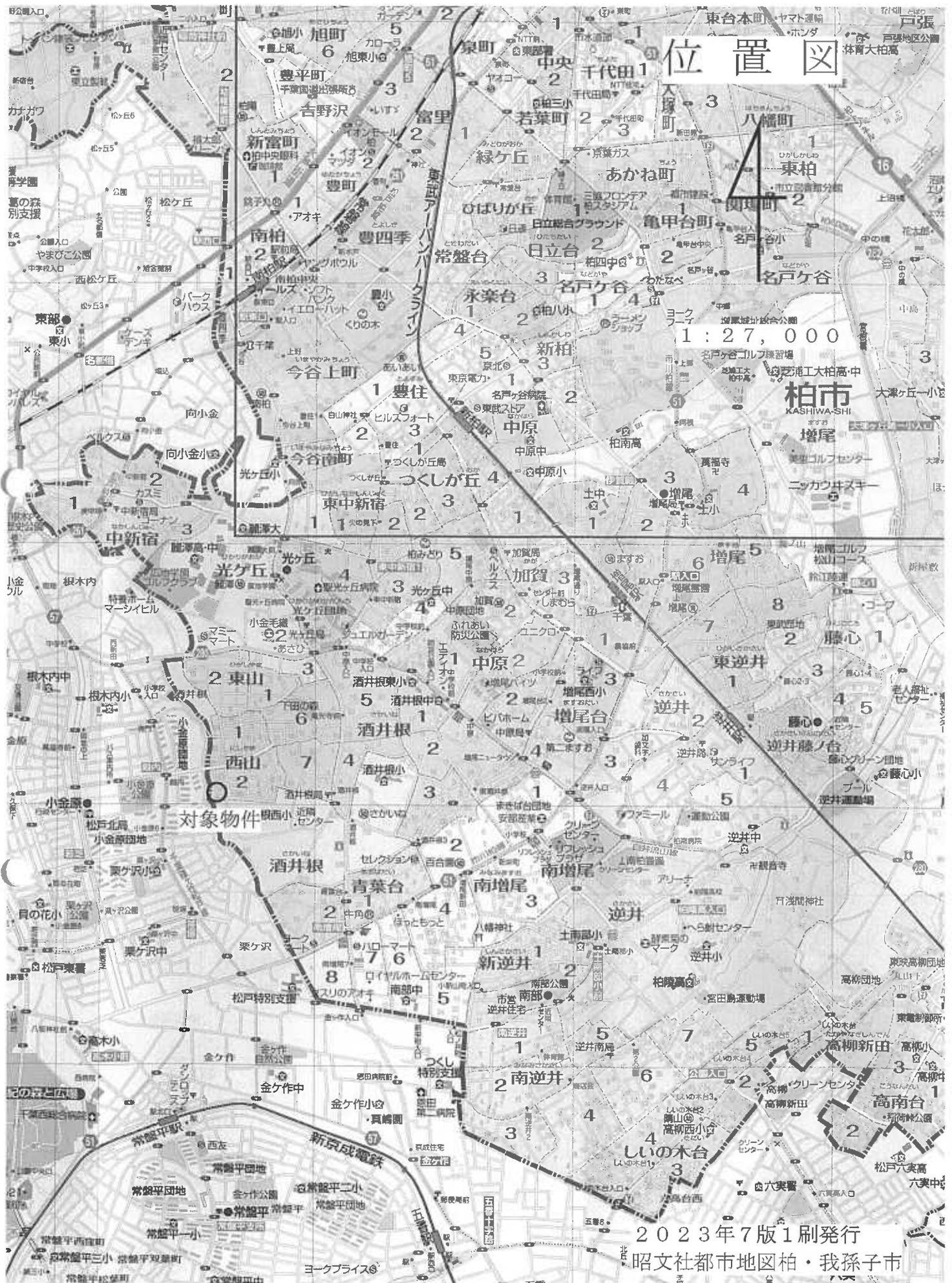
公示価格（柏－36）

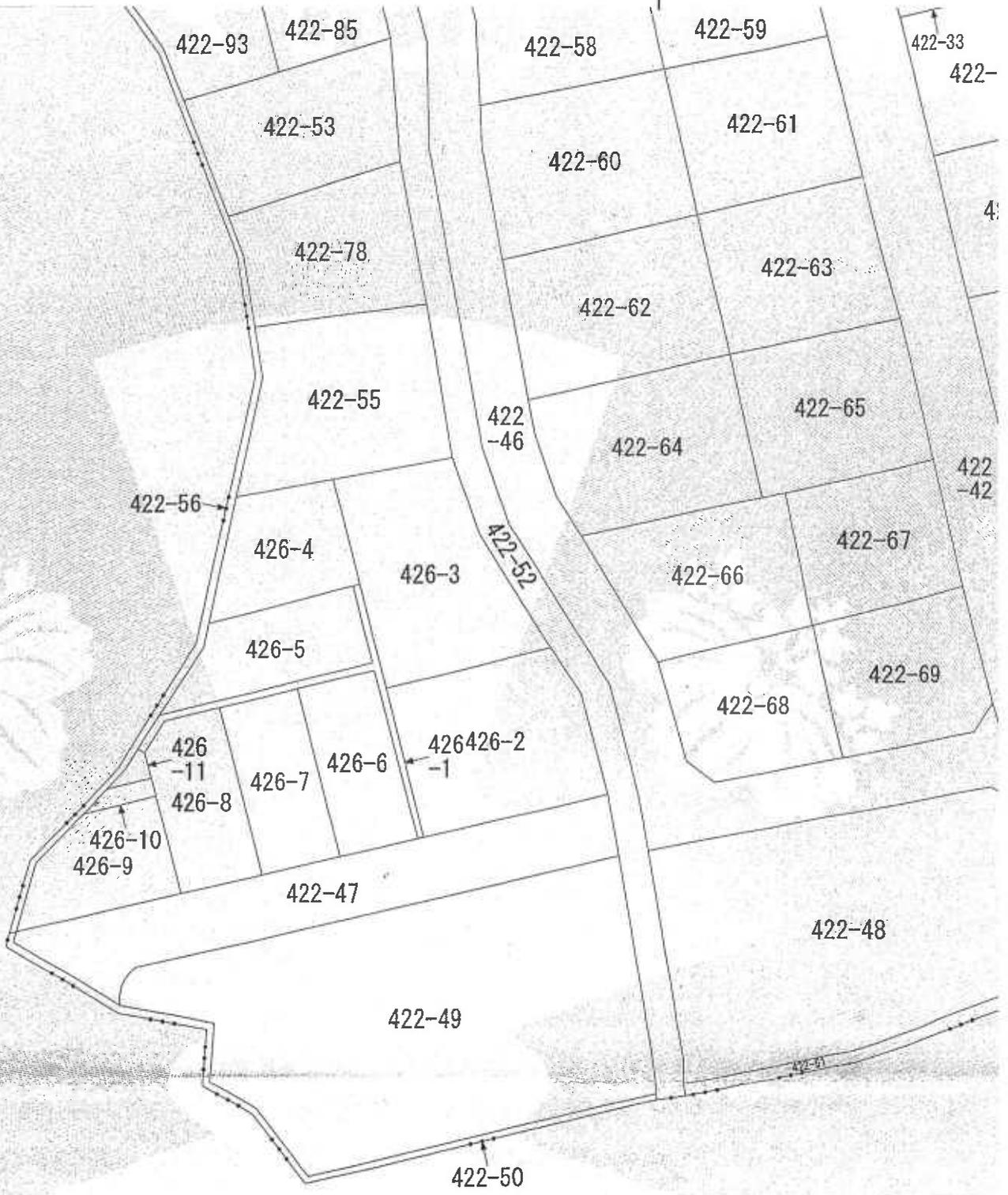
所 在 千葉県柏市西山2丁目475番148
価 格 80,000円/㎡
位 置 JR常磐線「北小金駅」の南東方道路距離約2900mに位置する。
価 格 時 点 令和7年1月1日
地 積 175㎡
供給処理施設 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 南側幅員6m市道
用途指定等 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%, 容積率100%）
地域の概要 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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



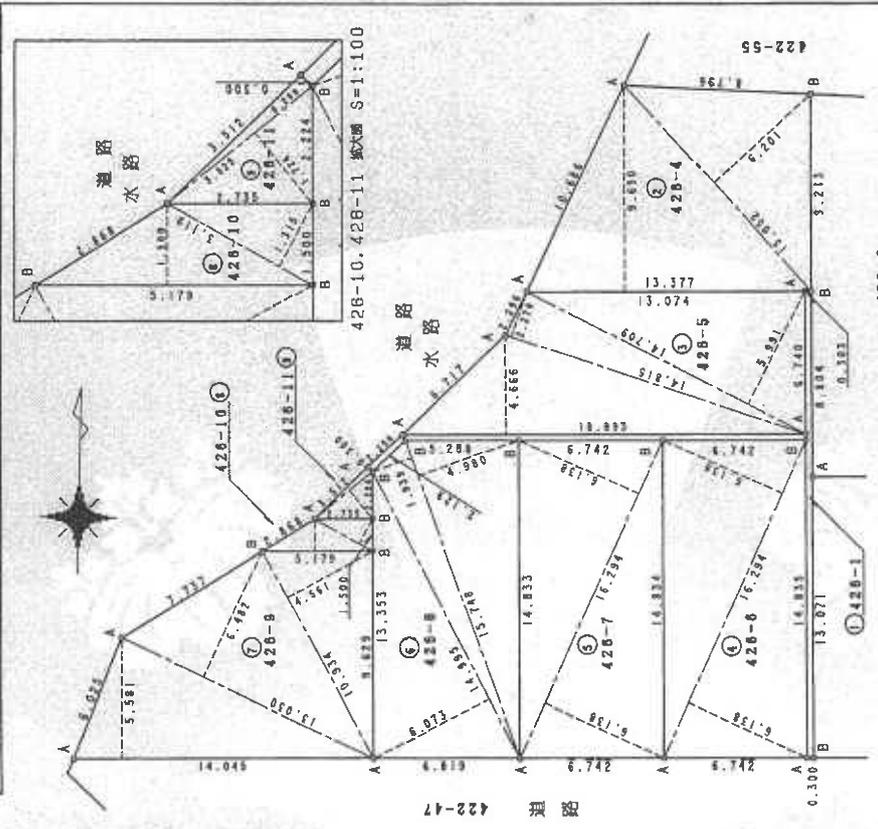


251479

千葉県方法審局
16.5.26
処理

柏市西山二丁目

地番 426-4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11, -12
測量図 16.5.27.



境界線の種類

A	コンクリート杭
B	金属標
C	石
D	プラスチック杭
E	金属標
F	路上

三割家数表

地番 426-4

NO.	底積	延積	高さ	坪数
13.377	129.088030	6.073	51.064635	
13.052	89.353452	1.339	30.535372	
	210.023502	4.580	78.423040	
	105.0117510		200.025047	
	105.01		100.0125235	
			100.01	30.25

地番 426-5

NO.	底積	延積	高さ	坪数
10.493	4.666	88.154738		
14.015	2.779	33.763385		
14.709	5.991	88.121619		
	210.038742		49.469974	
	105.0190710		212.715578	
	105.01		106.3577875	
			106.35	32.17

地番 426-6

NO.	底積	延積	高さ	坪数	
16.294	6.138	100.012572			
16.294	6.138	100.012572			
16.294	200.025144		1.500	7.785500	
	100.0125720		1.315	4.101483	
	100.01			11.859882	
				5.9349315	
				5.93	1.79

地番 426-7

NO.	底積	延積	高さ	坪数	
16.294	6.138	100.012572			
16.294	6.131	100.012572			
	200.025144		0.299	1.053273	
	100.0125720		1.726	6.084150	
	100.01			7.138125	
				3.5690625	
				3.56	1.07

地番 426-8

NO.	底積	延積	高さ	坪数
14.995	6.073	51.064635		
15.741	1.339	30.535372		
15.741	4.580	78.423040		
	200.025047		100.0125235	
	100.01		100.01	30.25

地番 426-9

NO.	底積	延積	高さ	坪数
14.045	5.981	78.385143		
13.030	6.482	84.460460		
10.934	4.561	49.469974		
	212.715578		106.3577875	
	106.35		106.35	32.17

地番 426-10

NO.	底積	延積	高さ	坪数
5.179	1.500	7.785500		
3.119	1.315	4.101483		
		11.859882		
		5.9349315		
		5.93		1.79

地番 426-11

NO.	底積	延積	高さ	坪数
3.925	0.299	1.053273		
3.925	1.726	6.084150		
		7.138125		
		3.5690625		
		3.56		1.07

地番 426-12

NO.	底積	延積	高さ	坪数
636.773592		625.3311310		
		12.8424210		
		12.94		

作製者

土地家屋調査士

平成16年5月17日(作製)

申請人

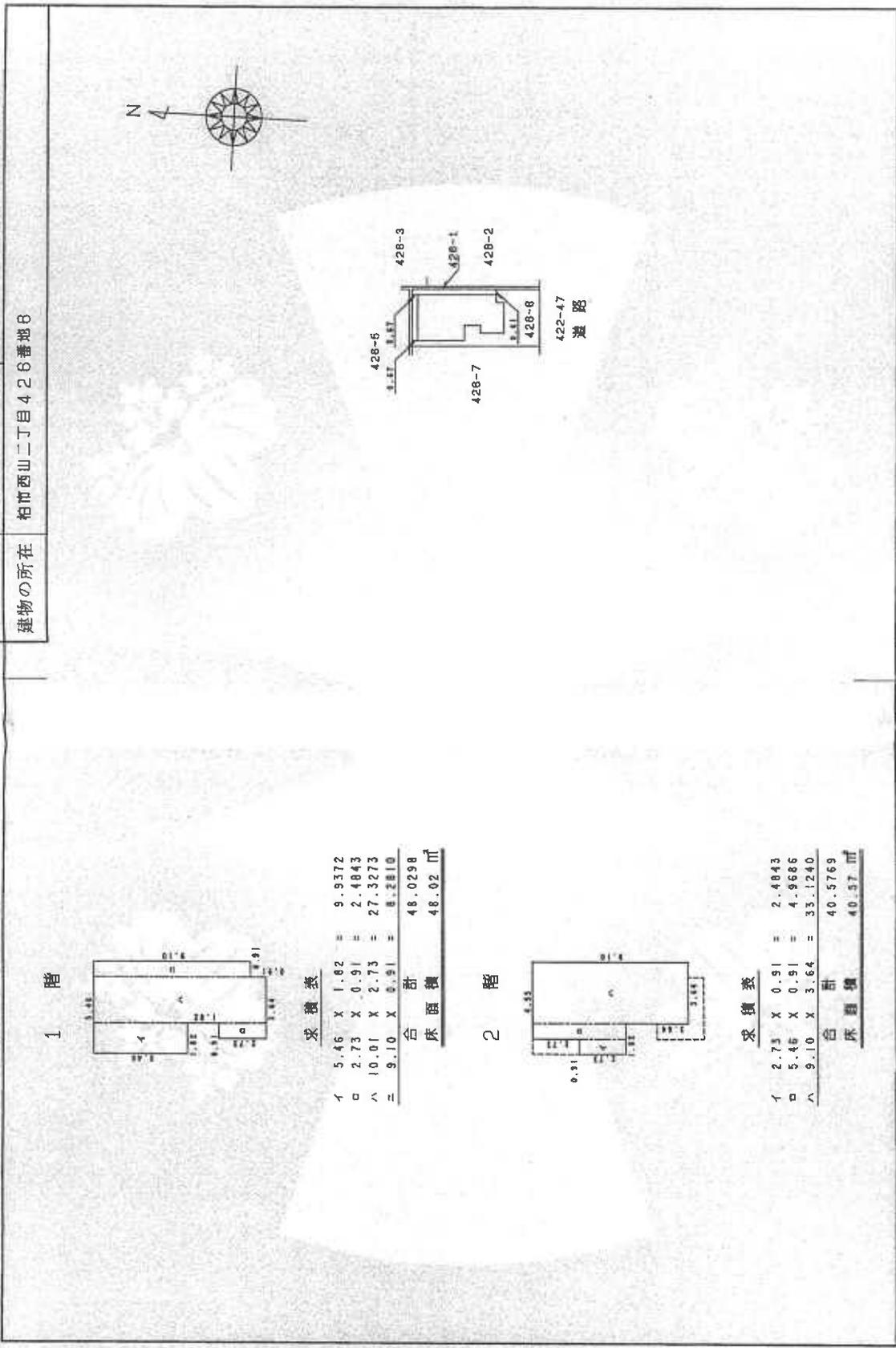
縮尺

250

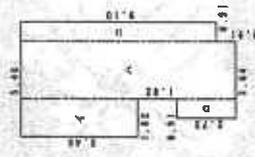
(千葉県地家屋調査士会用品)

建築物各階平面図

家屋番号 426-6
 建築物の所在 柏市西山二丁目426番地8



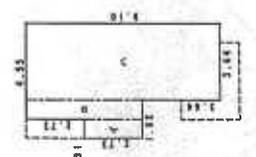
1 階



求積表

イ	5.46	X	1.82	=	9.9372
ロ	2.73	X	0.91	=	2.4843
ハ	10.01	X	2.73	=	27.3273
ニ	9.10	X	0.91	=	8.2810
合計					48.0298
床面積					48.02 ㎡

2 階



求積表

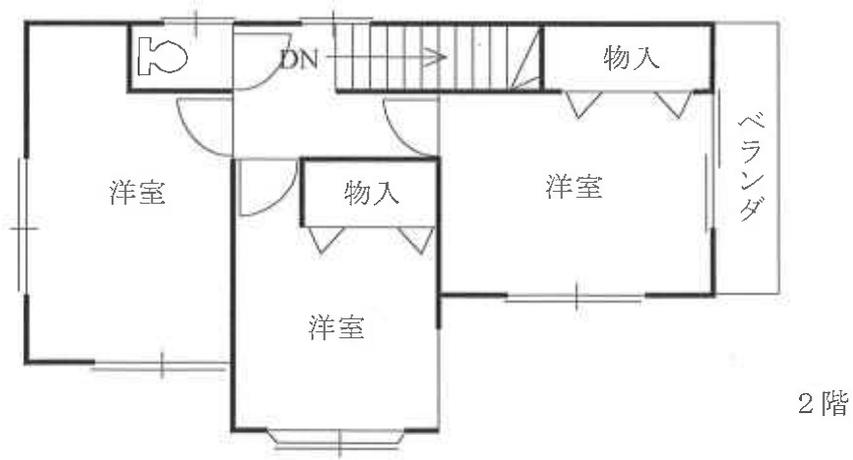
イ	2.73	X	0.91	=	2.4843
ロ	5.45	X	0.91	=	4.9585
ハ	9.10	X	3.64	=	33.1240
合計					40.5769
床面積					40.57 ㎡

縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
平成 17 年 1 月 18 日 (作製)		(千葉県土地家屋調査士会印)

14

A3をA4に縮小した。

間取図



令和7年(ケ)第126号 柏市西山2丁目426番地6
家屋番号 426番6