

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16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。

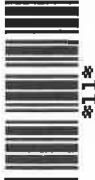
記

| | |
|---|--|
| 入札期間 | 令和 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6日 午前10時00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 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月16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4年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1 | 70,000 56,000 | | 14,000 | 33,746 | 9,454 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | |
|----|--|
| 備考 | |
|----|--|



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市旭町八丁目935番地1

建物の名称 カーサ豊四季B号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町八丁目935番1の38

建物の名称 263

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.92平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 柏市旭町八丁目935番1

地 目 宅地

地 積 4329.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏市旭町八丁目939番5

地 目 宅地

地 積 306.79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 柏市旭町八丁目939番45

地 目 宅地

地 積 195.04平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5530272分の62192



物件明細書

令和 5年 4月11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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有及びB占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市旭町八丁目935番地1

建物の名称 カーサ豊四季B号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町八丁目935番1の38

建物の名称 263

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.92平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 柏市旭町八丁目935番1

地 目 宅地

地 積 4329.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏市旭町八丁目939番5

地 目 宅地

地 積 306.79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 柏市旭町八丁目939番45

地 目 宅地

地 積 195.04平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5530272分の62192



令和5年(又)第1号
令和5年2月2日受理
令和5年3月7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 鈴木 則 夫 (印)

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市旭町八丁目935番地1

建物の名称 カーサ豊四季B号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町八丁目935番1の38

建物の名称 263

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.92平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 柏市旭町八丁目935番1

地 目 宅地

地 積 4329.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏市旭町八丁目939番5

地 目 宅地

地 積 306.79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 柏市旭町八丁目939番45

地 目 宅地

地 積 195.04平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5530272分の62192



| | | |
|------------------|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 柏市旭町8-1-2-263 | |
| 建物 | 物件1 | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 管理費等の状況 | 月額 管理費 6,000円 修繕積立金 11,100円 | 令和5年1月25日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある H30年7月分～R5年1月分計934,590円 <input type="checkbox"/> 不明 上記金額に対する年15%の遅延損害金 |
| 管理費等照会先 | カーサ豊四季団地管理組合法人代理人弁護士 | |
| その他の事項 | | |
| 敷地権 | 符号1, 2, 3 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2, 3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号) | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | |
| 敷地権の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2, 3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号) | |
| その他の事項 | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 | |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | |
| 土地建物の位置関係 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

| 占有者及び占有権原 (物件1関係) | |
|--|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者) <input checked="" type="checkbox"/> B |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■B(占有者) ■A(債務者(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成30年頃 |
| 最初の契約日 | 平成30年頃 |
| 契約等期間 | 平成30年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 賃料・支払時期等 | なし |
| 敷金・保証金 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

| 関係人の陳述等 | |
|--|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■ A (債務者(兼所有者)) (共同占有者)</p> | <p>1 このマンションには私の娘であるBが住んでいます。私はこのマンションから平成30年頃に転居しました。但し、完全に引き払った訳ではありません。立ち入り調査にはBが立ち会います。</p> <p>2 私とBとの間で賃料などの授受はありません。期間の定めもありません。契約書なども作成していません。</p> <p>3 このマンションをリフォームしたのはかなり前のことです。たぶん25年くらいは経っていると思います。北側を洋室にしました。</p> <p>4 郵便受けに他の名前の表示がありますが、これは私の身内の者の名前で、以前、その者が郵便を受け取るために表示をしたものです。実際にこのマンションを使用していることはありません。 (2月14日 電話聴取した。)</p> |
| <p>■ B (共同占有者) (債務者の子)</p> | <p>1 このマンションには現在、私が住んでいます。</p> <p>2 マンション所有者である母との間で賃料の授受などはありません。期間の定めなどありません。</p> <p>3 母はこのマンションを引き払ったわけではありません。</p> <p>4 以前、室内で猫を2匹、飼っていました。室内に猫による傷があります。 (3月3日 受命物件において聴取した。)</p> |

(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

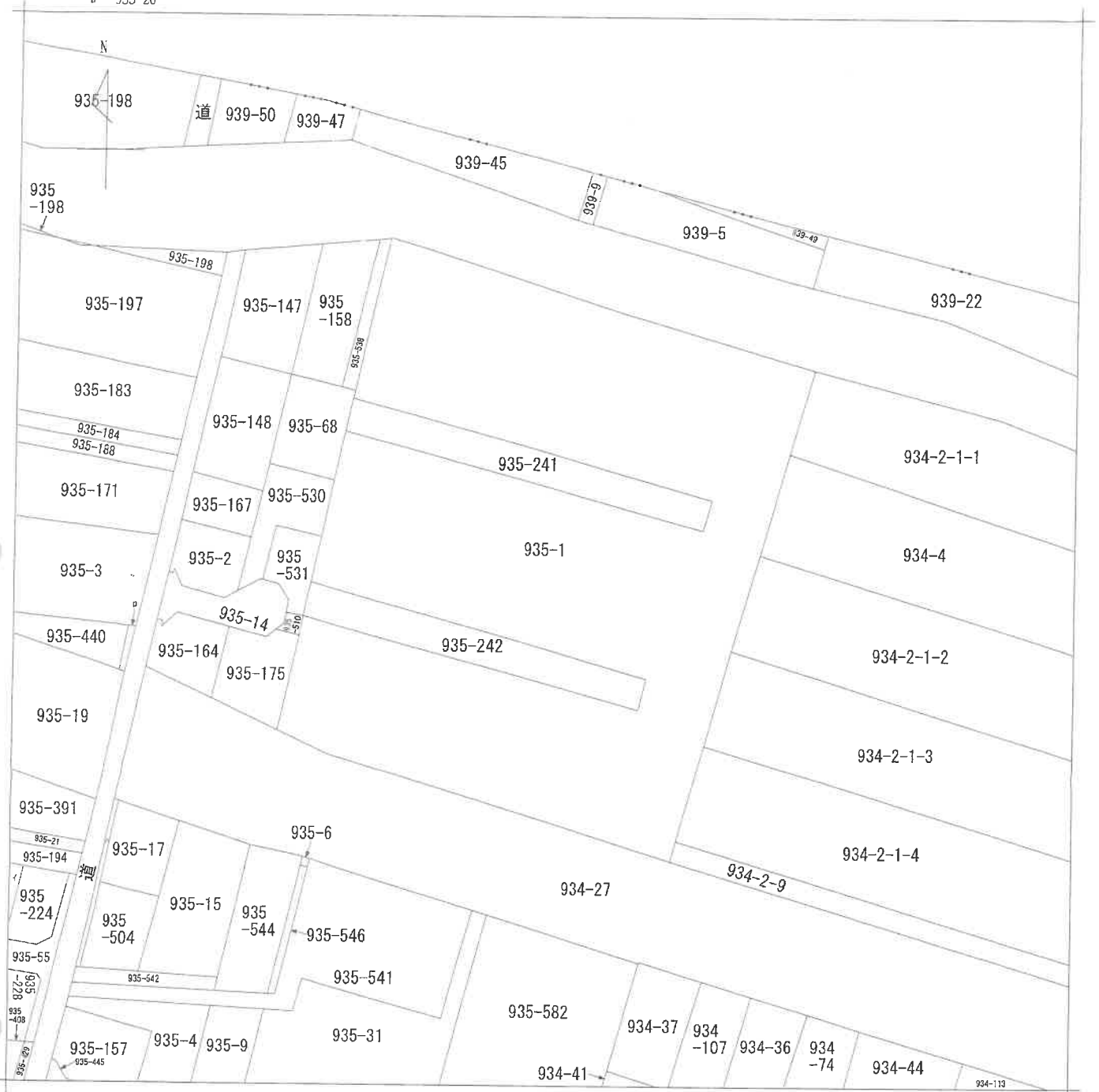
■

- 1 本物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 債務者A及び債務者の子Bの陳述、室内外の状況より、受命物件建物について債務者Aが、その子であるBと共同で占有しているものと認めた。
- 3 室内は以下の不都合があった。
 - ・全体的に汚れが目立つ状態である。
 - ・DKの床が軟化している。
 - ・和室の押し入れの襖が外されており、室内に見当たらなかった。
 - ・飼い猫による傷があった。

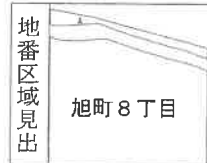
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|--|--------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| R5年2月7日（火） 9：00－9：10 | 物件所在地 | 現場所在確認。管理事務所において状況を聴取した。 |
| R5年2月7日（火） | 当庁執行官室 | 債務者（所有者）の住所宛に連絡依頼書面を郵送した。 |
| R5年2月10日（金） | 当庁執行官室 | 管理費の状況について、債権者代理人弁護士より回答書FAXあり |
| R5年2月14日（火） 13：00－13：10 | 当庁執行官室 | 債務者より電話聴取した。 |
| R5年3月3日（金） 16：00－16：20 | 物件所在地 | 評価人とともに立ち入り調査。占有調査、写真撮影、図面作成。占有者Bが立ち会った。 |
| | | |
| | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

(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。



A 旭町8丁目

| | | | | | | | | | |
|-------|-------|---------|--|-----------|-------------|----------|------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 柏市旭町八丁目 | | | 地番 | 935番1 | | | |
| 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。

令和4年12月22日
 千葉地方法務局柏支局

A3版をA4版に縮小した

地図整理番号：M34812

登記官

(1/1)

1 8 枚目

登記年月日：昭和46年3月19日

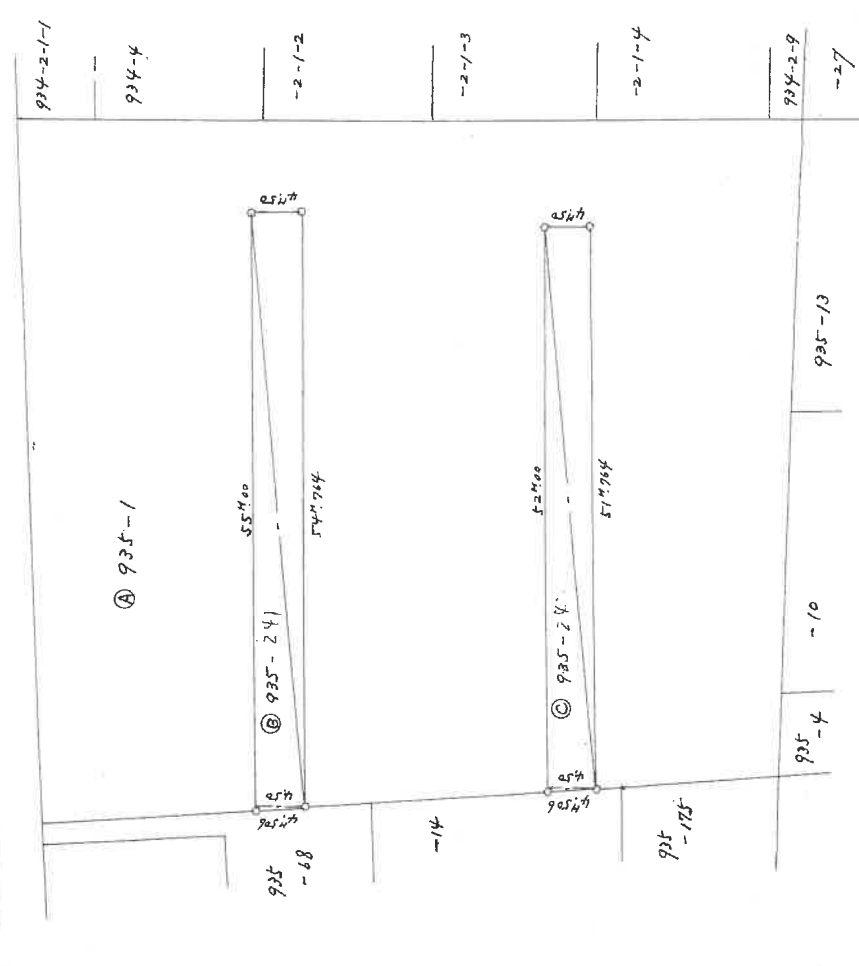
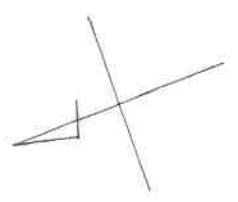
204509

| | |
|-------|-------------------------|
| 地番 | 935-7, 935-241, 935-242 |
| 土地の所在 | 柏市九町八丁目 |

土地積測量所

46.3.19

| | | | | | | |
|-----------|-----|-----|----|----|----|----|
| 昭和46年3月2日 | 製新者 | 年月日 | 製年 | 製月 | 製日 | 製者 |
| 作製 | 製新者 | 年月日 | 製年 | 製月 | 製日 | 製者 |



求積表

① $935-1$
 $4,809.00 - (2,46,9690 + 223,4690)$
 $= 4,328,5620 \dots 4,328,5620$

② $935-24$
 $4,50 \times (55.00 + 54.764) = 493,9280$
 $\frac{1}{2} \times 2,46,9690 \dots 246,9690$

③ $935-74$
 $4,50 \times (52.00 + 51.764) = 466,9380$
 $\frac{1}{2} \times 2,33,4690 \dots 233,4690$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

| | | |
|----|-------|----|
| 縮尺 | 1/500 | 1/ |
|----|-------|----|

(日調連 10)

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4年12月22日 千葉地方法務局相支局

登記官

A3版をA4版に縮小した

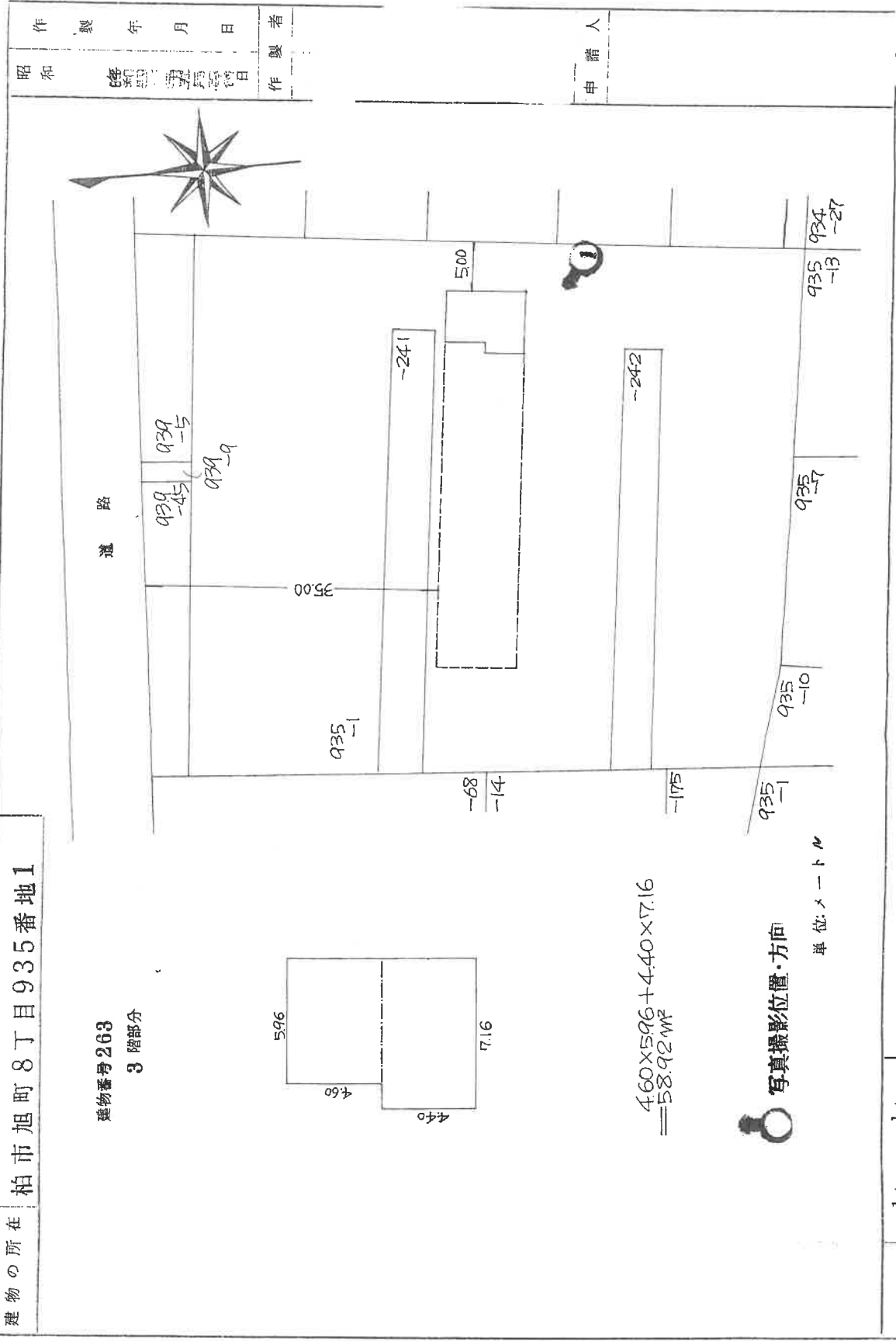
登記年月日：昭和47年6月6日

8609

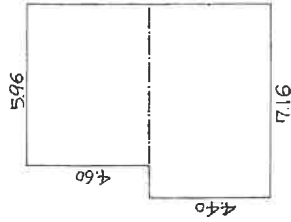
家屋番号 旭町8丁目935番1の38 /

建物の所在 柏市旭町8丁目935番地1

建築物階平面図



建物番号263
3階部分



460×596+4.40×7.16
=58.92㎡

写真撮影位置・方向
単位メートル

総尺 1/200, 1/500

昭和 47年 6月 6日
作製年月日

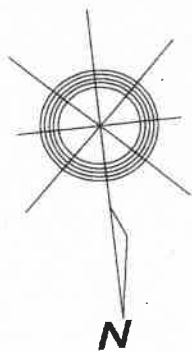
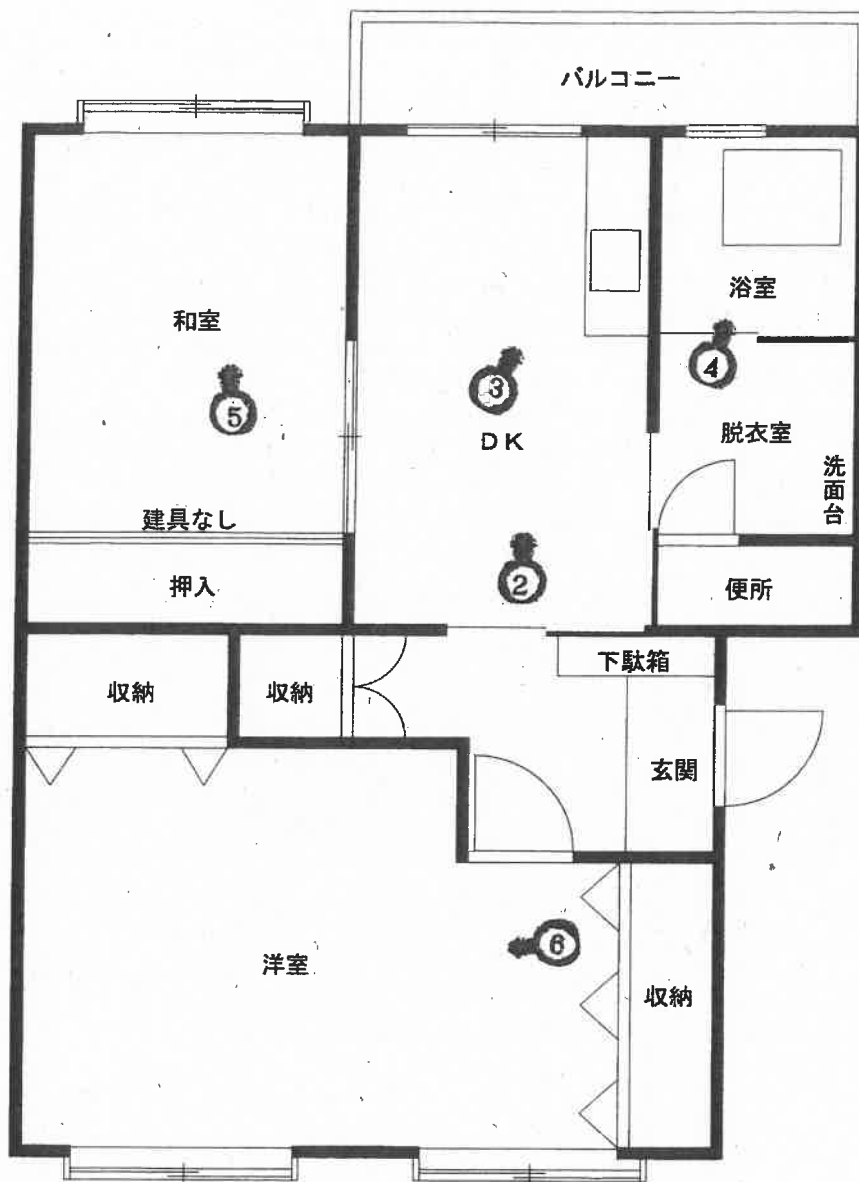
申請人


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4年12月23日 千葉地方事務局柏支局

登記官

A3版をA4版に縮小した

地図整理番号：M34821




 写真撮影位置・方向

間取図

①



②



(12 枚目)

③



④



⑤



⑥



(14 枚目)

(BIT用)

令和5年(又)第1号
令和5年3月3日現地調査
令和5年3月4日評価
第3135号発行番号
令和5年3月7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 問 真 一

第1 評価額

| 物件番号 | 評価額 |
|------|----------|
| 物件1 | 金70,000円 |

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。 | | 同左 住居表示 「旭町8-1-2-263」 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1 | 敷地は935番241, 同番242及び939番9を取り込んでいる。 | | |

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 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市旭町八丁目935番地1

建物の名称 カーサ豊四季B号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町八丁目935番1の38

建物の名称 263

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.92平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 柏市旭町八丁目935番1

地 目 宅地

地 積 4329.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏市旭町八丁目939番5

地 目 宅地

地 積 306.79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 柏市旭町八丁目939番45

地 目 宅地

地 積 195.04平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5530272分の62192

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等(土地符号1乃至3一括)

| | | |
|--|---|---|
| 位置・交通 | JR常磐線「柏駅」の西方・道路距離約1.5km バス停留所「住宅入口」の西方・道路距離約600m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 県道柏流山線沿いに店舗、共同住宅、一般住宅が混在している。 南方は東武野田線が通過している。 | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 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 都市計画道路3・5・30(12)は計画のみ |
| 画地条件 | 規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路上の関係 | ^{4,831.31} 約4,329.48㎡(6筆合計約5,315.03㎡) 略長方形(935番241, 同番242及び939番9含) 約65m×約75m 5,530,272分の62,192(所有権) 一方路 |
| 接面道路の状況 | 北側県道(柏流山線), 幅員(約10m), 連続性(良), 舗装(有), 歩道(有), 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(都市計画道路を考慮すると必要となる可能性あり) |
| | 再建築の可否 | 可能であると推定する。 |
| 土地の利用状況等 | マンション(カーサ豊四季)が建在している。 東側隣地はスーパーマーケットである。西側隣地は一般住宅である。 南側隣地は東武野田線である。 | |
| 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 | 登記過去地目は畑・山林であった。1955年及び1961年航空写真では畑・原野の様子である。その後、現在のマンションが建築され、現在に至っていると推定する。 土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 既存建物にかかる以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存す | |

| | |
|------|---|
| | る可能性は低いと推定する。 周知の埋蔵文化包蔵地には指定されていない。 |
| 特記事項 | 935番241：宅地・246.96㎡・カーサ豊四季団地管理組合法人所有 935番242：宅地・233.46㎡・カーサ豊四季団地管理組合法人所有 939番9：公衆用道路・3.30㎡・内務省所有 |

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | |
|-------------------------|---|
| マンション名 | カーサ豊四季B号棟 |
| 建物の用途 | 居住用(総戸数24戸：全体戸数96戸) |
| 建築時期及び 経済的残存耐 用年数 | 建築年月日(登記記載) 昭和46年10月20日新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 約5年 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建(旧耐震基準) |
| 仕 様 | 屋 根：陸屋根 外 壁：RC造(吹付タイル等) その他：―― |
| 設 備 等 | 供給処理設備：電気，上下水道，都市ガス エレベーター：無 駐 車 場：平置 集 会 場 等：敷地内に管理事務所あり オートロック：無 |
| 建物の品等 | 使用資材：普通(やや旧仕様) 施 工：普通(株式会社中野組) |
| 管理の形態等 | 管理組合：有り 名称(カーサ豊四季団地管理組合法人) 管理方式：全部委託 管理会社：日本管財住宅管理株式会社 管理形態：日勤 |
| 管理の状況 | 普通 |
| 特記事項 | 一団地想定：昭和46年3月8日・第15号 修繕積立金の合計額：85,850,095円(令和4年12月31日現在) 修繕計画の有無：有 修繕計画の予定年月日：2030年9月1日頃 駐車場：有(順番待ち) トランクルーム：無 規約共用部分：有 |
| | 耐震対策等は不明 |

(2) 専有部分の概要

| | | |
|------------|---|--|
| 構造 | RC造1階建 | |
| 位置 | 3階(263号室) 主要開口部の方位：南, 角部屋 | |
| 床面積 | 58.92㎡(登記面積), (壁芯面積不明) | |
| 間取り | 2DK(別添間取図参照), バルコニー面積約4㎡ | |
| 仕様 | 天井 プリント合板, ビニールクロス等 床 フローリング, 畳, タイルカーペット等 内壁 ビニールクロス, プリント合板等 設備 浴室, 洗面台, 水洗WC, キッチン等 (上下水道, 都市ガス) | |
| 保守管理の状況 | やや劣 家財, 日用品等が山積している。洋室以外は経年相応の劣化が見られる。 かつて猫2匹を飼育しており, キズ等も散見された。 | |
| 管理費等 | 管理費 修繕積立金 滞納額 備考 | 月6,000円 月11,100円 934,590円(令和5年1月25日現在) 滞納期間：平成30年7月分～令和5年1月分まで 上記に対する遅延損害金：313,663円 遅延損害金：年15% — |
| 専有部分の利用状況等 | 所有者の子供が使用借権で居住している。 | |
| 特記事項 | 洋室は25年以上前頃にリフォームされたとのこと。 | |

第5 評価額算出の過程

本件においては, 比準価格と収益価格を各々求め, 試算価格を調整のうえ, 評価額を後記の通り決定した。

I 比準価格の試算

| 基準階中間室の比準価格(円/㎡) ア | 個別格差(階層・位置・品等程度) | 専有面積(㎡) ウ | 占有減価修正 エ | 比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ |
|-----------------------|------------------|--------------|-------------|------------------------------------|
| 40,000 | 0.84 | 58.92 | 1.0 | 1,980,000円 |

ア 基準階中間室の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し, 各補修正及び価格形成要因の比較を行って, 基準階中間室の専有部分(登記面積)の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：3階角部屋+5%, 内部状況等劣-20% =計(相乗積)-16%

- ウ 専有面積：登記面積を採用した。
- エ 占有減価修正：減価はないと判定±0%

II 収益価格

本件は第三者への賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下の通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも下記に記載した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

DCF法による価格査定表

(※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない)

| 3年間の有効純収益現価の合計 | 正味復帰価格の現価 | | | | | 収益価格 (千円未満四捨五入) |
|-----------------------|------------|---------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|
| | 4年目期末有効純収益 | 最終還元利回り | 3年目期末復帰価格 * 1 イ÷ウ×(1-0.03) エ | 複利現価率 * 2 (12.1%) オ | 正味復帰価格現価 エ×オ=カ | |
| ア | イ | ウ | | | | ア+カ=キ |
| -606,965円 (-37.3%) | 409,100円 | 12.6% | 3,149,421円 | 0.7099 | 2,235,774円 (137.3%) | 1,629,000円 (100%) |

* 1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

* 2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+12.1\%)^3} = 0.7099$$

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間終了後(4年目)の正味純収益である。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計である。

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 1,980,000円

収益価格 1,629,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生じた類似のマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。両価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては収益性より居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されているファミリータイプのマンションであることを考慮して、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を1,900,000円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

| 調整後の 価格(円) | 市場性 修正率 | 競売市場 修正率 | 滞納管理費等 相当額の減価 | その他の 控除減価 (円) (敷金等) オ | 評価額(円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ |
|---------------|------------|-------------|------------------|-----------------------------------|--|
| 1,900,000 | 1.0 | 0.7 | 0.05 | — | 70,000 |

イ 市場性修正率：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

ウ 競売市場修正率：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量のうえ、競売市場修正率として0.7を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金滞納に至る間の予定管理費等を考慮した結果、残存価値として5%(-95%減価)と判定した。

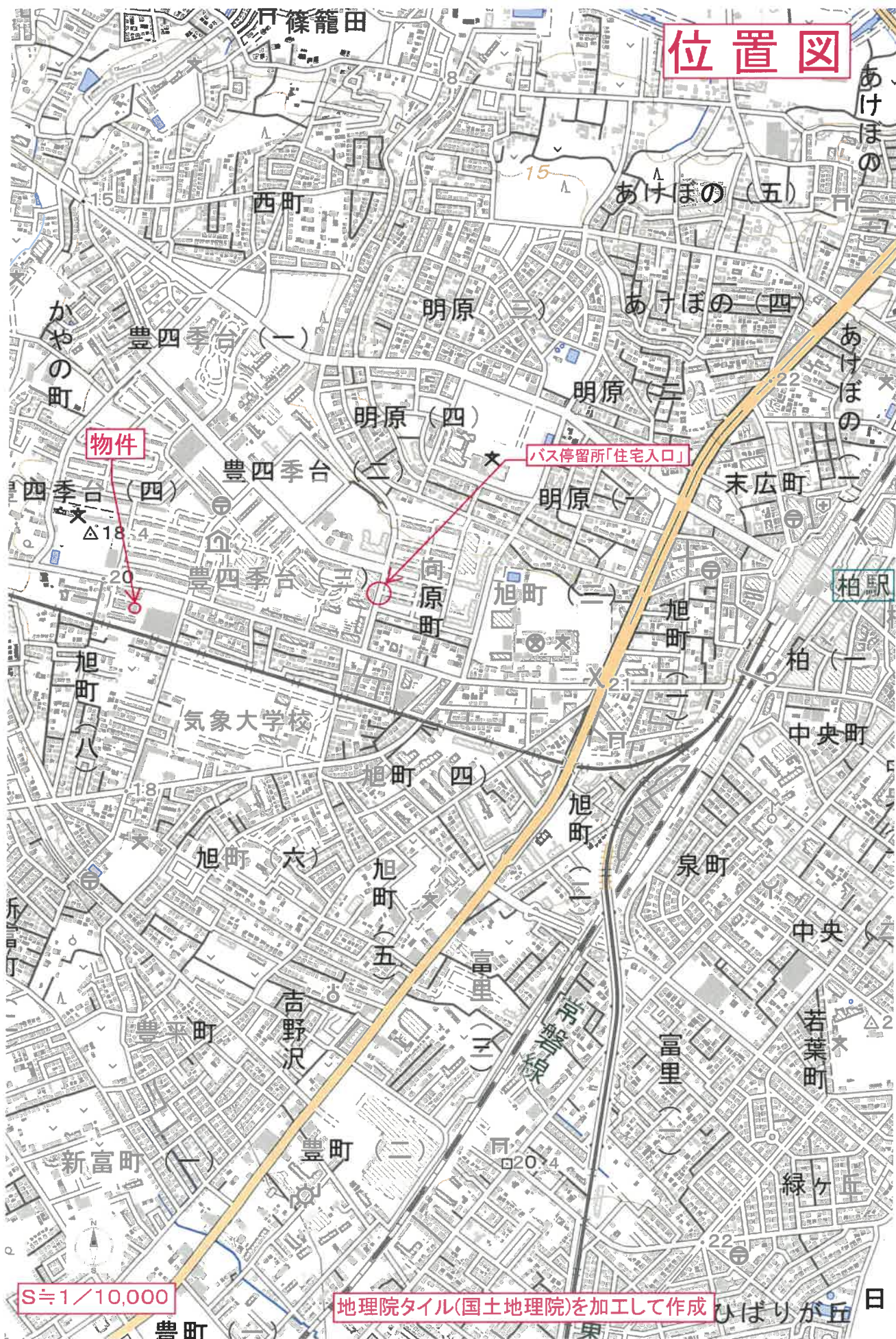
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 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 土地建物位置関係図(建物図面・各階平面図写)
- 5 間取図

以上

位置図



物件

バス停留所「住宅入口」

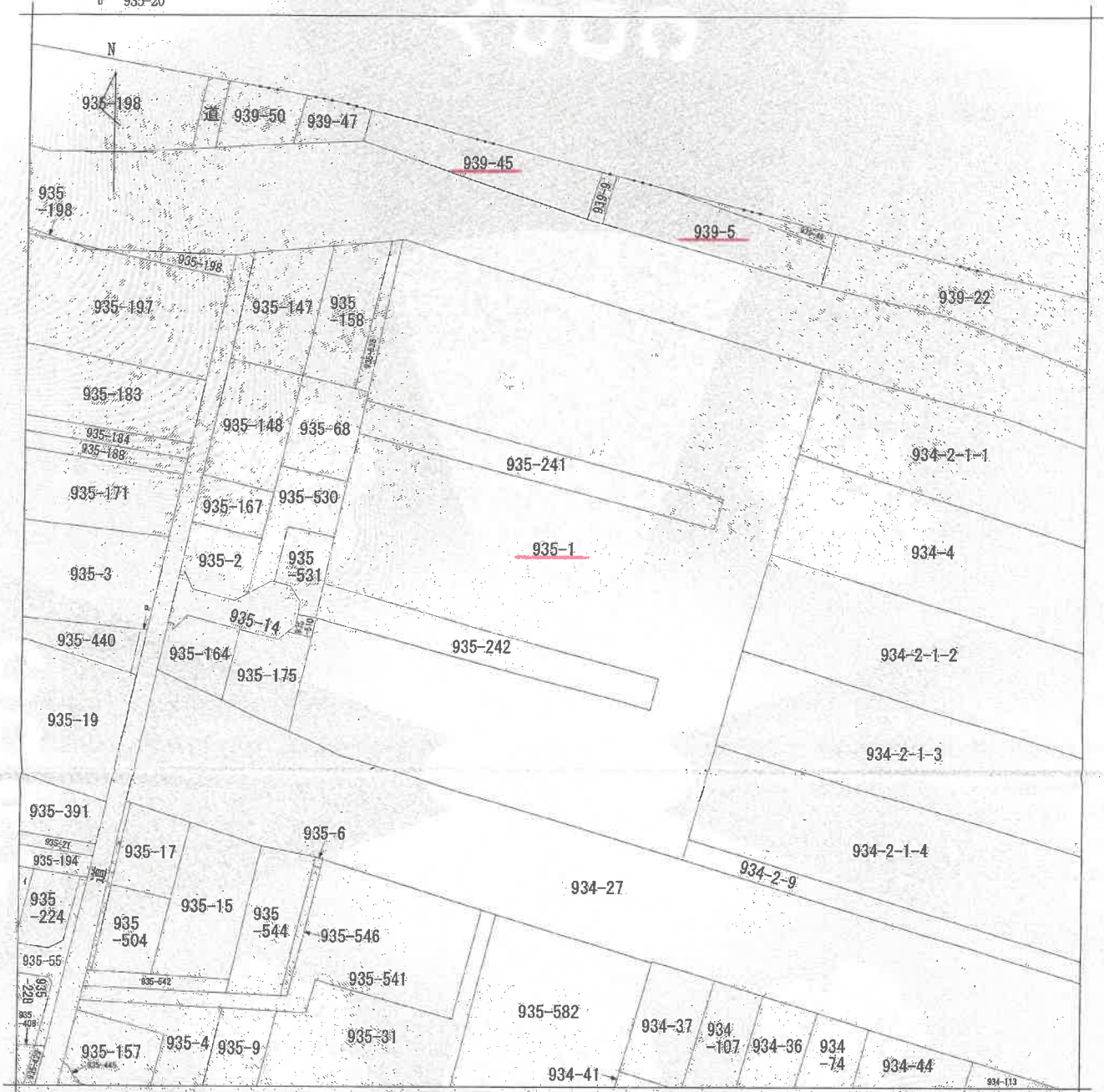
S ≒ 1 / 10,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル(国土地理院)を利用して作成

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。



A 旭町8丁目

| | | | | | | |
|-------|-------|---------|--|-----------|-------------|--------------|
| 請求部 | 所在 | 柏市旭町八丁目 | | 地番 | 935番1 | |
| 出力尺 | 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 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | 昭和50年11月25日 | 補記事項 |
| | | | | | | 種類 旧土地台帳附属地図 |

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4年12月22日
千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M34812 登記官
(1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記年月日：昭和46年3月10日

204509

地番 935-1, 935-2, 935-242

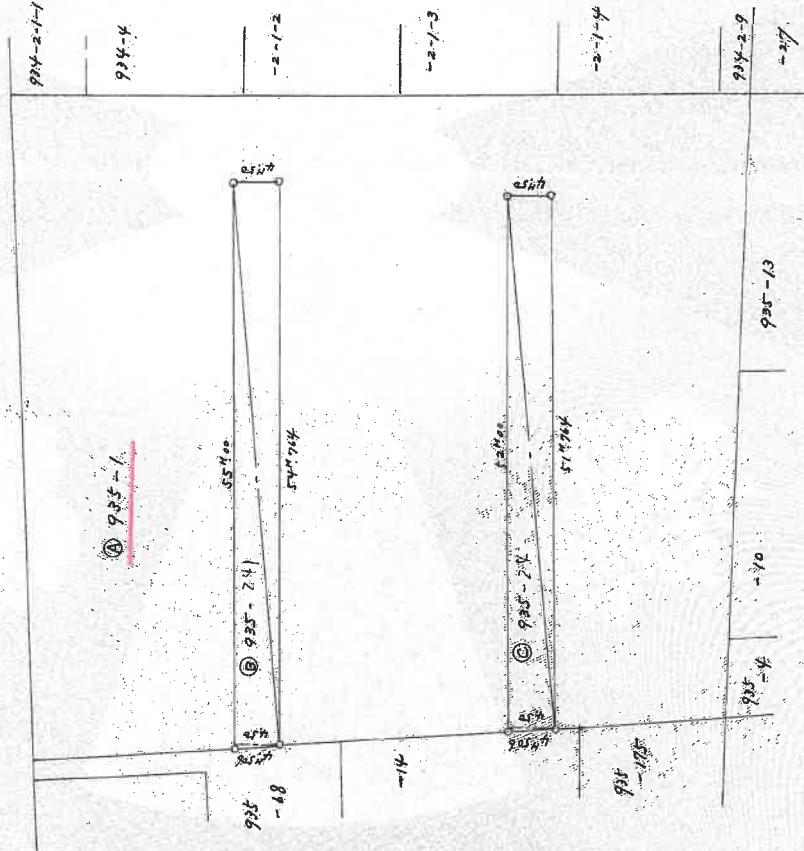
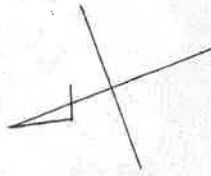
土地の所在 柏市地蔵入丁目

土地積算所測量図

46.3.19

昭和46年3月

作製年月



求積表

① 935-1
 $4.809m^2 = (2.46.9180 + 2.20.4692) \times \frac{1}{2} = 4.828.5820 \dots \times 0.99968m^2$

② 935-2
 $4.80m^2 = (4.55m + 4.747120) \times \frac{1}{2} = 4.648.6090 \dots = 4.648.6090m^2$

③ 935-242
 $4.85m^2 = (4.60m + 5.17640) \times \frac{1}{2} = 4.888.2200 \dots = 4.888.2200m^2$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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4年12月22日

千葉県地方整備局 登記部

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

地図整理番号：M34813

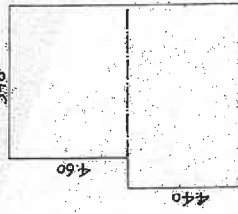
昭和四十七年六月六日

| | |
|-------|----------|
| 製作者 | 昭和 |
| 製作年月日 | 新設 第九号地目 |

各階平面図
建築物平面図

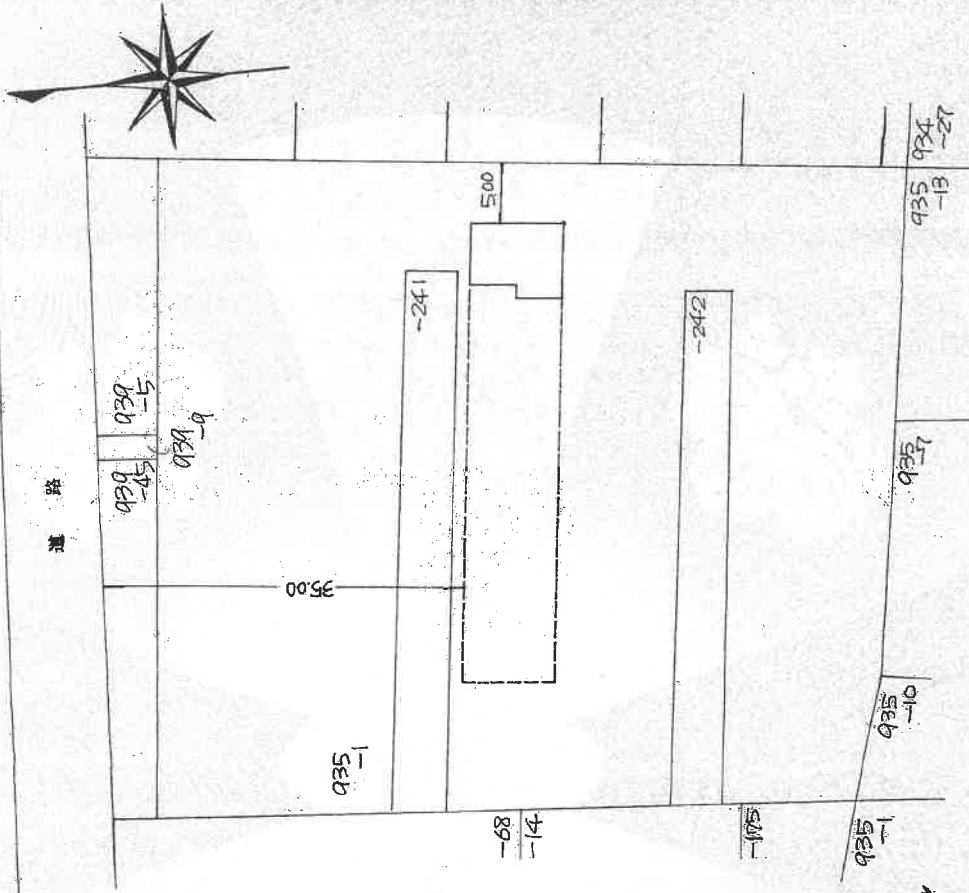
8609
 家屋番号 旭町8丁目935番1の38
 建築物の所在 柏市旭町8丁目935番地1

建物番号263
3階部分



460x596+440x7.16
 5892㎡

単位:メートル



土地建物位置関係図

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。

令和4年12月23日

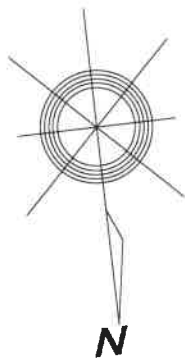
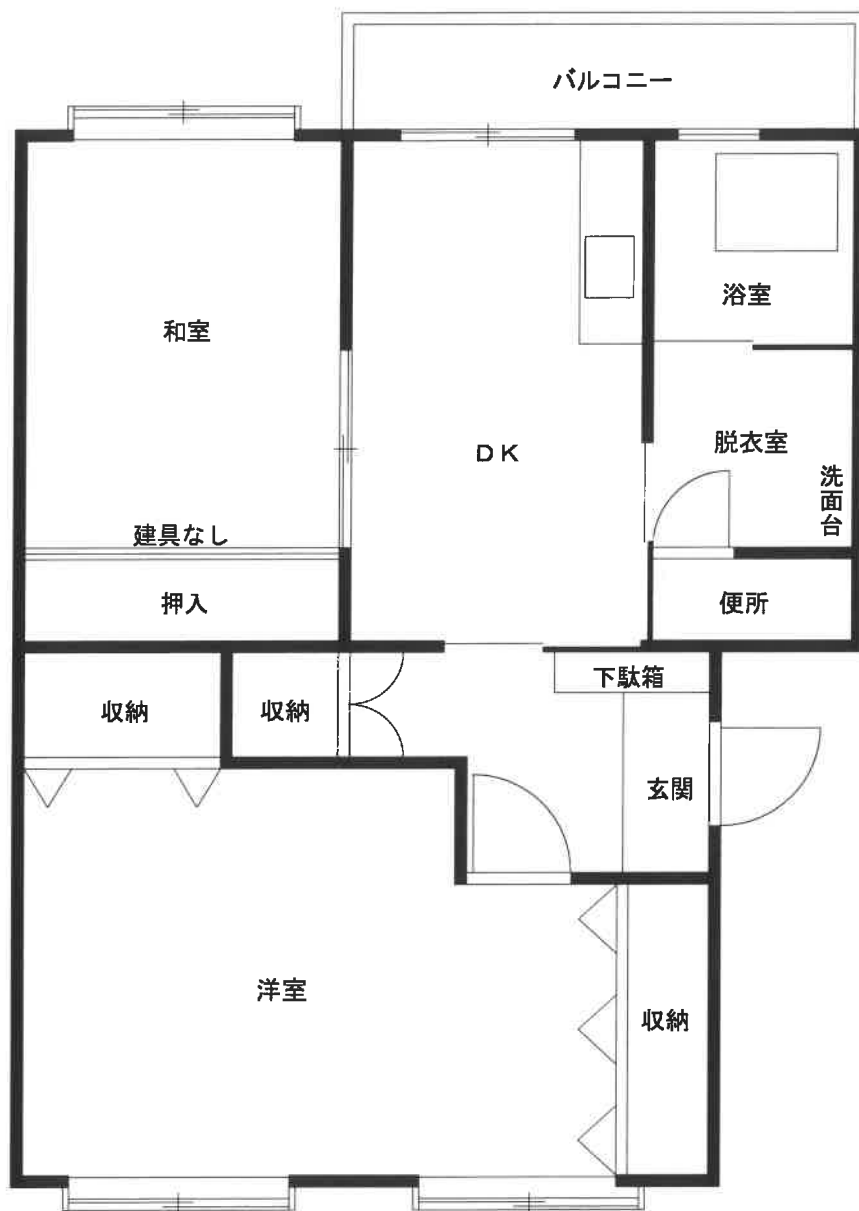
千葉県地方整備局柏支局

登記官

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

縮尺 1/200 1/500

地図整理番号: M34821



間取図