

## 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 萬 場 政 一

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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市ひばりが丘674番地254

建物の名称 レクオス柏

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ひばりが丘674番254の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.03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 柏市ひばりが丘674番254

地 目 宅地

地 積 106.1.14平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 180024分の7501



## 物件明細書

令和 6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 鷺坂厚子

- 
- 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】  
本件所有者が占有している。

---

  - 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 柏市ひばりが丘674番地254

建物の名称 レクオス柏

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ひばりが丘674番254の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.03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 柏市ひばりが丘674番254

地 目 宅地

地 積 1061.14平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 180024分の7501



令和5年(ケ)第124号  
令和5年12月28日受理  
令和6年2月19日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(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 柏市ひばりが丘674番地254

建物の名称 レクオス柏

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ひばりが丘674番254の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.03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 柏市ひばりが丘674番254

地 目 宅地

地 積 1061.14平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 180024分の7501



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉県柏市ひばりが丘12-18-403	
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 { 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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記月額記載のとおり 管理費 8250円 修繕積立金 8250円 ケーブルテレビ管理費 748円 振替手数料 110円	令和6年1月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年4月分～R6年1月分 計173580円 上記金員に対する年14%の遅延損害金
管理費等照会先	株式会社 <del>アイ</del> ・エム・シー アイ	
その他の事項	・管理費等の状況: その他、駐車場使用料月額6000円、駐輪場使用料月額100円の滞納額合計61000円及びこれに対する年14%の割合による遅延損害金についても買受人に請求する旨の回答(主張)がある ・「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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) <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	・本建物の在る1棟の建物(レクオス柏)の敷地として利用されている ・北東端にゴミ集積場がある。北西端に電信柱が1本ある。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 保管開始日 令和 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



## その他の事項



### 1 建物（物件1）について

- ① 関係人の陳述、事前に面談した際の建物の使用状況及び2月14日に解錠・立入調査した現況並びに居住者側が提出した回答書の全趣旨から、次のとおりと認められる。
- ・ 2月14日、解錠・立入調査した現況から、本建物は空き家である。残置動産は無い。
  - ・ ライフラインのガス栓、水道栓が停止している。
  - ・ 本建物内外を調査したが、債務者兼所有者A以外の第三者の占有を示す徴表は認められない。
  - ・ 居住していた状況について、関係人の陳述によれば、Bが本建物を賃借し、その妹C及びその子Dの2人が居住していたが、同人らは令和6年2月13日限り退去した。
  - ・ 退去後に居住者側から回答書が郵送され、2月16日に受理した。回答書によれば、C及びDの2人が約14～15年居住したこと、2月13日限り退去したこと、家賃は69000円であったこと等が記載されている。
- ② 以上の状況を総合判断し、本建物は空き家であり、債務者兼所有者の占有下にあることが認められる。よって、2枚目のとおりと認めた。

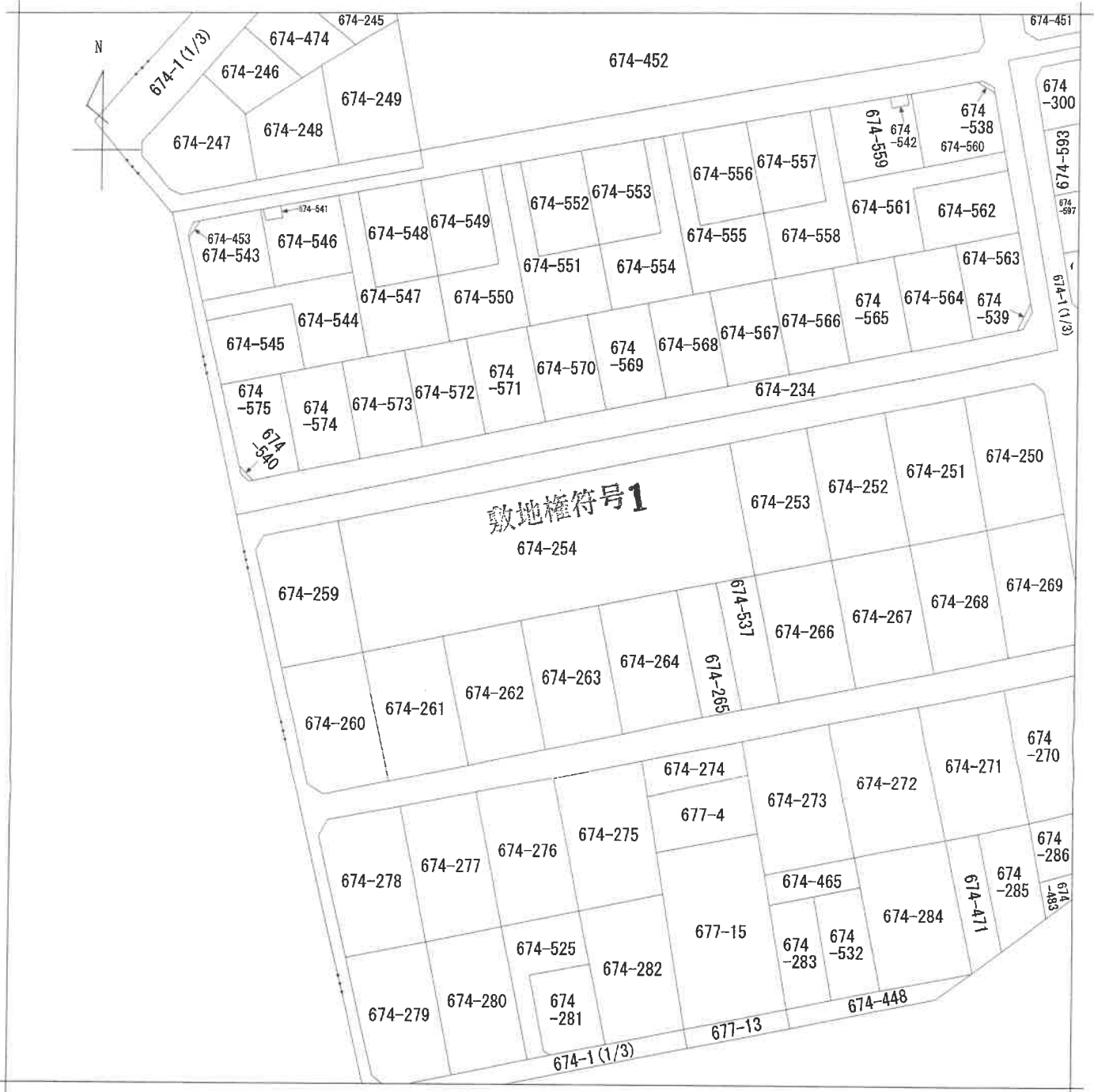
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■D (居住者)</p>	<p>(1月5日調査時)</p> <p>① この建物(物件1)に、私と母Cの2人が住んでいます。</p> <p>② 私達が入居した時期は10年以上前です。賃貸借契約書を作成し2年毎に何度か更新しています。次回の更新時期は2月です。 最近、物件所有者Aと連絡が取れないと聞いています。</p> <p>③ 立入調査の日程について、母Cから連絡します。平日、母は仕事に出かけていますが、私は在宅勤務していますので、調査に立ち会えます。</p>
<p>C (居住者)</p>	<p>(1月11日調査時)</p> <p>① 指定された立入調査日の1月31日12時に、私の娘Dが立ち会います。</p> <p>② 私の姉Bが本建物を所有者Aから賃借し、妹の私と私の娘Dの2人が住んでいます。</p> <p>(1月31日調査時)</p> <p>① 本日の立入調査に娘Dが立ち会う予定でしたが、高熱が出て体調不良になってしまいました。私は今日は仕事に出ていて戻れませんので、調査を延期してください。(本日の立入調査を延期する旨伝えた。)</p> <p>② 今回、賃貸借契約の更新時期でしたが、所有者Aと連絡が取れず、更新契約しないことに決めました。私達は本建物から2月13日に退去します。</p> <p>退去するもう一つの理由として、このマンションの住人の中に奇声を発したり大声を出す人が住んでいて、長年気にして生活していました。そんなことがあり、今回この建物が競売になると聞きましたので、転居する決心をしました。</p>

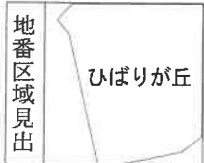
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時(令和)	調査の場所等	調査の方法等
6年1月5日(金) 15:45-16:00	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 居住者Dと面談、占有調査、調査日調整
6年1月9日(火)	FAX	管理費等調査照会書送付(1月9日回答書受理)
6年1月11日(木) 16:20-16:25	電話	居住者Cから電話聴取(立入調査日を1月31日12時と指定告知した)
6年1月15日(月) 9:45-9:50	郵便	賃借人宛占有照会書送付(2/16回答書受理)
6年1月31日(水) 9:45-9:50	電話	居住者Cから電話聴取(立ち会う予定だったDが体調不良のため、本日の立入調査を延期した)
6年2月14日(水) 15:30-16:00	物件所在地	評価人同行 立入 占有 間取り等調査 写真撮影
年 月 日( ) : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月14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。



請求部	所在	柏市ひばりが丘		地番	674番254				
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。

A3判をA4判に縮小

令和5年11月8日  
千葉地方法務局柏支局  
登記官

地図整理番号：M37084  
(1/1)

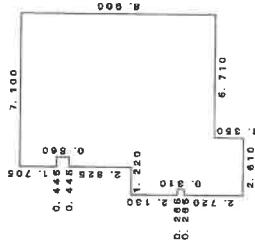
(6枚目)

# 79486 各階平面図

# 建築物平面図

家屋番号	0187が丘674番254の403
建物の所在	柏市ひばりが丘674番地254

## 物件番号1



### 求積表

5.710	X	8.900	=	50.8190000
0.945	X	10.250	=	9.6692500
0.445	X	1.705	=	0.7582250
0.445	X	7.985	=	3.5532250
0.265	X	2.130	=	0.5644500
0.955	X	5.160	=	4.9278000
0.265	X	3.720	=	0.9780000
計				71.0308500

床面積 71.03 m<sup>2</sup>

道路

## 物件番号1



写真撮影位置と方向

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

19年12月10日作成

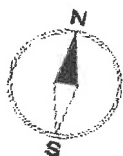
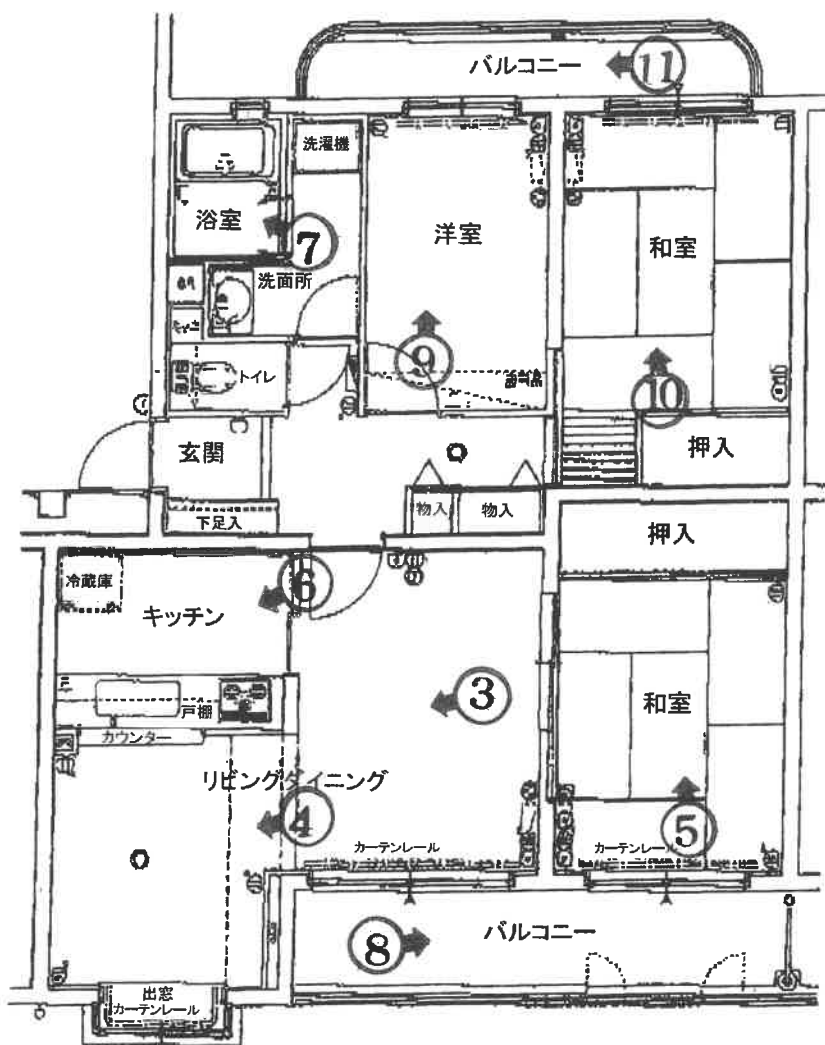
(東京土地家屋調査士会 用紙)

平成19年12月18日登記

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5年11月8日 千葉地方法務局柏支局 登記官

# 間取図

←○ 写真撮影位置と方向



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。

1



2



3



4





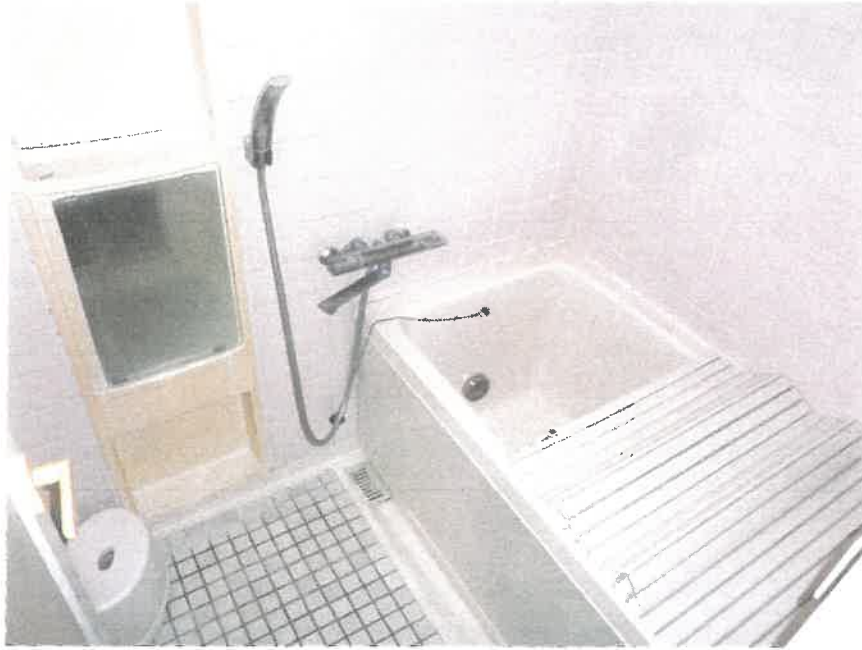
5



6



7



8



9



10



11



(14枚目)

(BIT用)

令和5年(ケ)第124号  
令和6年2月14日 現地調査  
令和6年2月15日 評価  
第3198号 発行番号  
令和6年2月16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

物件番号	評価額
物件1	金7,050,000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 「ひばりが丘12-18-403」
番号	特記事項		
1	平成3年6月20日新築→転売→平成19年12月18日区分所有建物化→分譲		

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 柏市ひばりが丘674番地254

建物の名称 レクオス柏

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ひばりが丘674番254の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.03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 柏市ひばりが丘674番254

地 目 宅地

地 積 1061.14平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 180024分の7501



#### 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)

位置・交通	東武野田線「新柏駅」の北方・道路距離約1.5km バス停留所「常盤台」の南西方・道路距離約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅及び一般住宅等が混在する区画の整った住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 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
面地条件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路上の関係	約1,061.14㎡ 長方形 約56.4m×約18.8m 180,024分の7,501(所有権) 一方路
接面道路の状況	北側市道(60083号線), 幅員(約8m), 連続性(普), 舗装(有), 歩道(対面有), 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
	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(レクオス柏)が建在している。 北西端に電信柱がある。隣地は一般住宅である。	
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	昭和37年空中写真では空地の様子である。昭和40年空中写真では共同住宅1棟の様子である。昭和50年空中写真では更に1棟共同住宅が増えている様子である。その後、共同住宅(社宅)1棟が再築され、転売区分所有建物化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。 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	レクオス柏
建物の用途	居住用(総戸数24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) 平成3年6月20日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約14年 備考 平成19年12月18日区分所有建物化
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：RC造(タイル貼等) 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：無 オートロック：無
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通(株式会社大林組)
管理の形態等	管理組合：有り名称(レクオス柏管理組合) 管理方式：全部委託 管理会社：株式会社ディ・エム・シー 管理形態：順回
管理の状況	普通
特記事項	建築確認：平成2年6月7日・第150号 修繕積立金の合計額：11,548,628円(令和5年4月30日現在) 修繕計画の有無：検討中 修繕計画の予定年月日：未定 駐車場：有(有料) トランクルーム：無 規約共用部分：無 建築確認時の敷地面積は1,269.64㎡であった。(南方の市道60089号線に 接道していた。) 北東端にゴミ集積場がある。

### (2) 専有部分の概要

構造	RC造1階建
----	--------

位 置	4階(403号室) 主要開口部の方位：南	
床 面 積	71.03㎡(登記面積), 75.01㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3LDK(別添間取図参照), バルコニー面積約12㎡	
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング, 畳, CF等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 ユニットバス, 洗面化粧台, 水洗WC, キッチン等 (上下水道, 都市ガス)	
保 守 管 理 の 状 態	普通 大きな不具合は見当たらなかったが, 経年程度の旧式化・劣化が見られた。	
管 理 費 等	管 理 費	月8,250円
	修 繕 積 立 金	月8,250円
	駐 車 場 使 用 料	月6,000円
	駐 輪 場 使 用 料	月100円
	ケーブルテレビ管理費	月748円
	振 替 手 数 料	月110円
	滞 納 額	234,580円(令和6年1月10日現在) 滞納期間：令和5年4月分から令和6年1月分まで 上記に対する遅延損害金：13,597円 遅延損害金：年14%
	備 考	—
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空き家のまま占有していると推定する。	
特 記 事 項	上階はない。	

## 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) イ	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
150,000	1.0	71.03	1.0	10,655,000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：上階無+5%, 4階-5% =計(相乗積)±0%

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ため、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 (9.9%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,330,928円 (21.5%)	691,300円	10.4%	6,447,702円	0.7534	4,857,699円 (78.5%)	6,189,000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

$$\frac{1}{(1+9.9\%)^3} = 0.7534$$

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 10,655,000円

収益価格 6,189,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生起し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10,600,000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		ア×イ×ウ×エ×オ
10,600,000	1.0	0.7	0.95	—	7,050,000

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納付に至る間の予定管理費等を考慮した修正を行った。

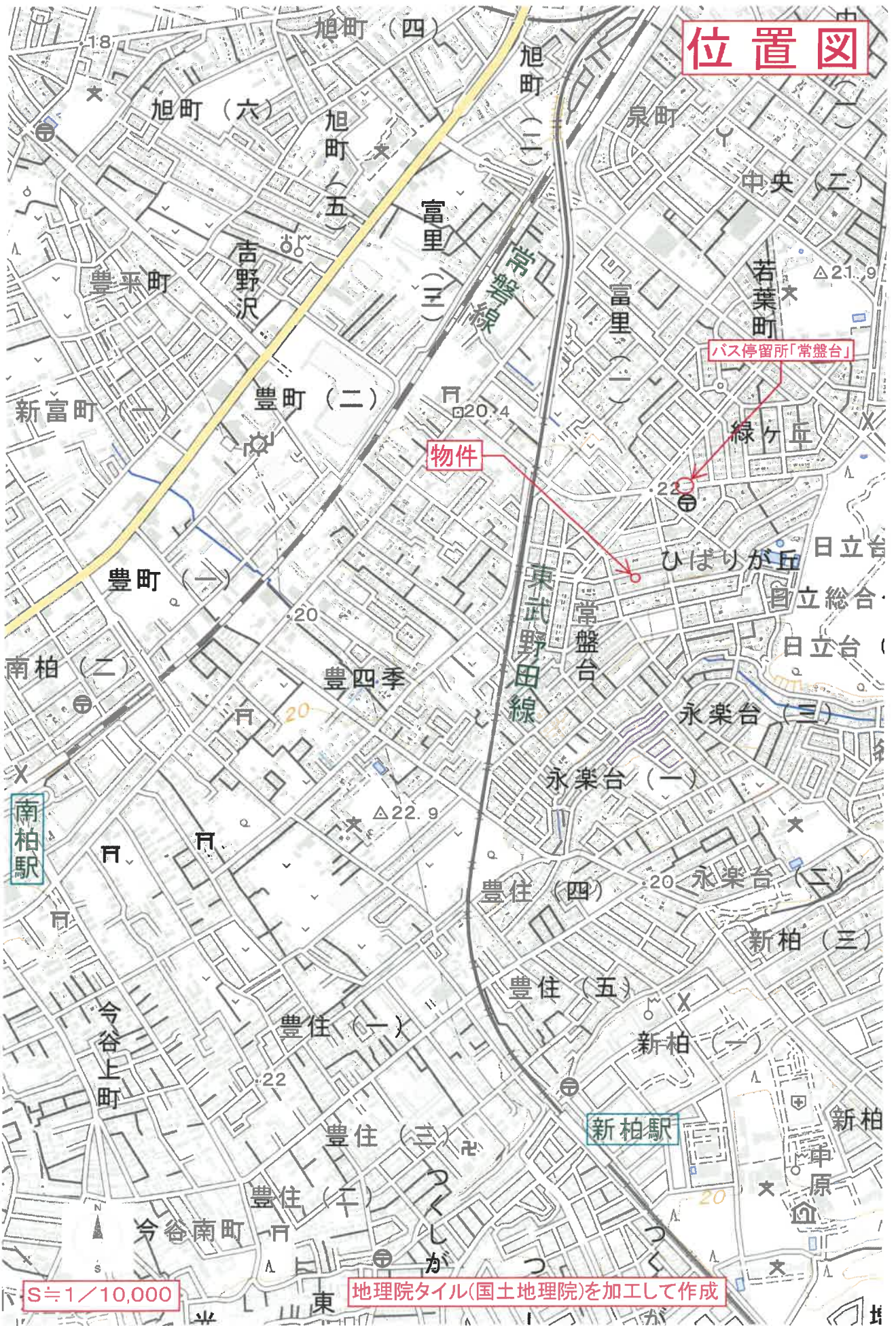
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

## 第6 附属資料の表示

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

以上

# 位置図

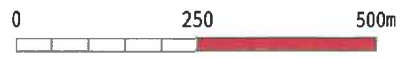


S ≒ 1 / 10,000

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





(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	柏市ひばりが丘		地番	674番254	
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5年11月8日  
千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M37084  
(1/1)

登記官  
本図面はA3版の原本を縮小コピーした



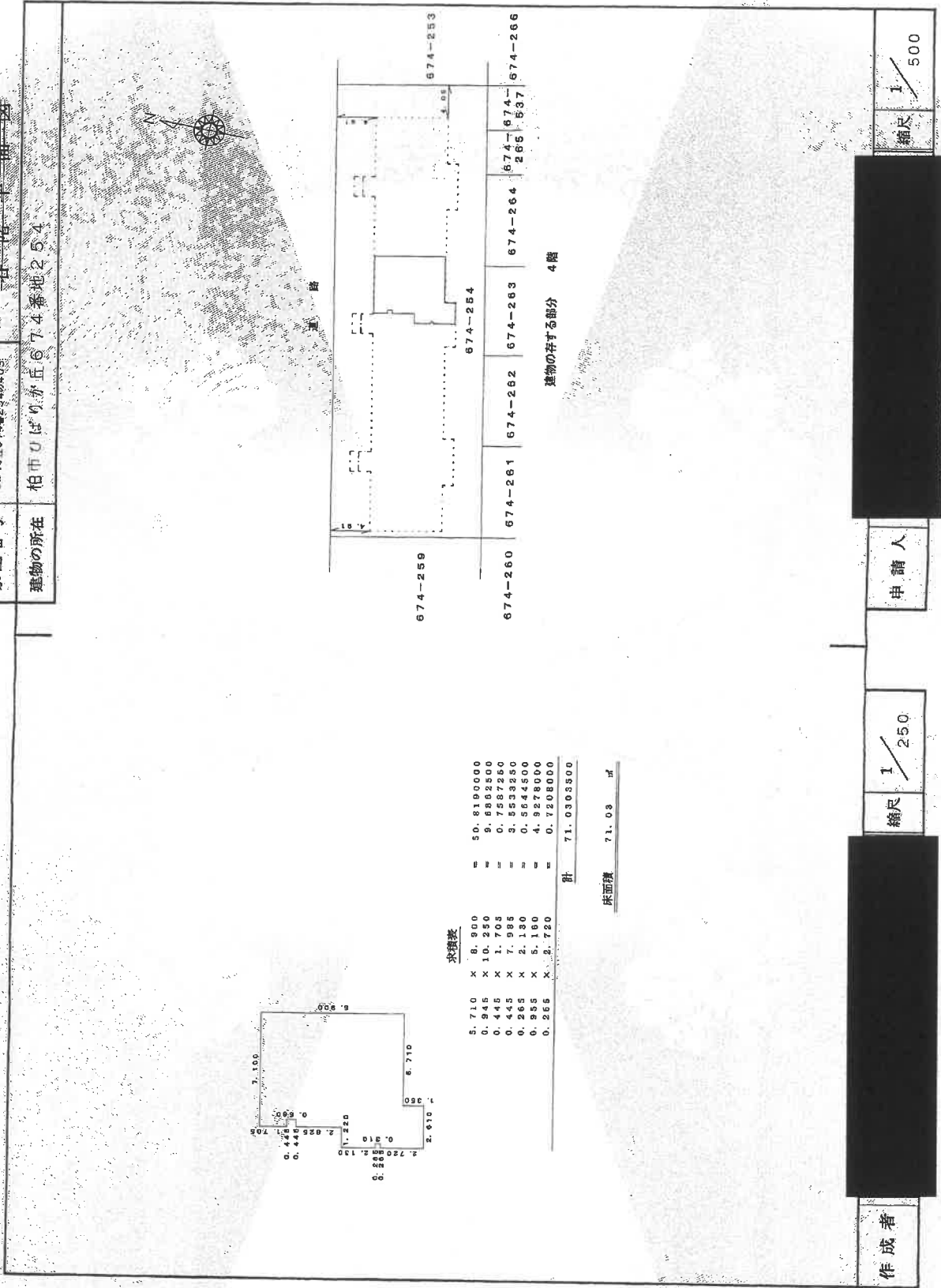
登記年月日：平成19年12月18日

平成19年12月18日登記

# 79486 各階平面図

# 建築物平面図

家屋番号 01F09E674444440403  
 建築物の所在 柏市ひばりヶ丘674番地254



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

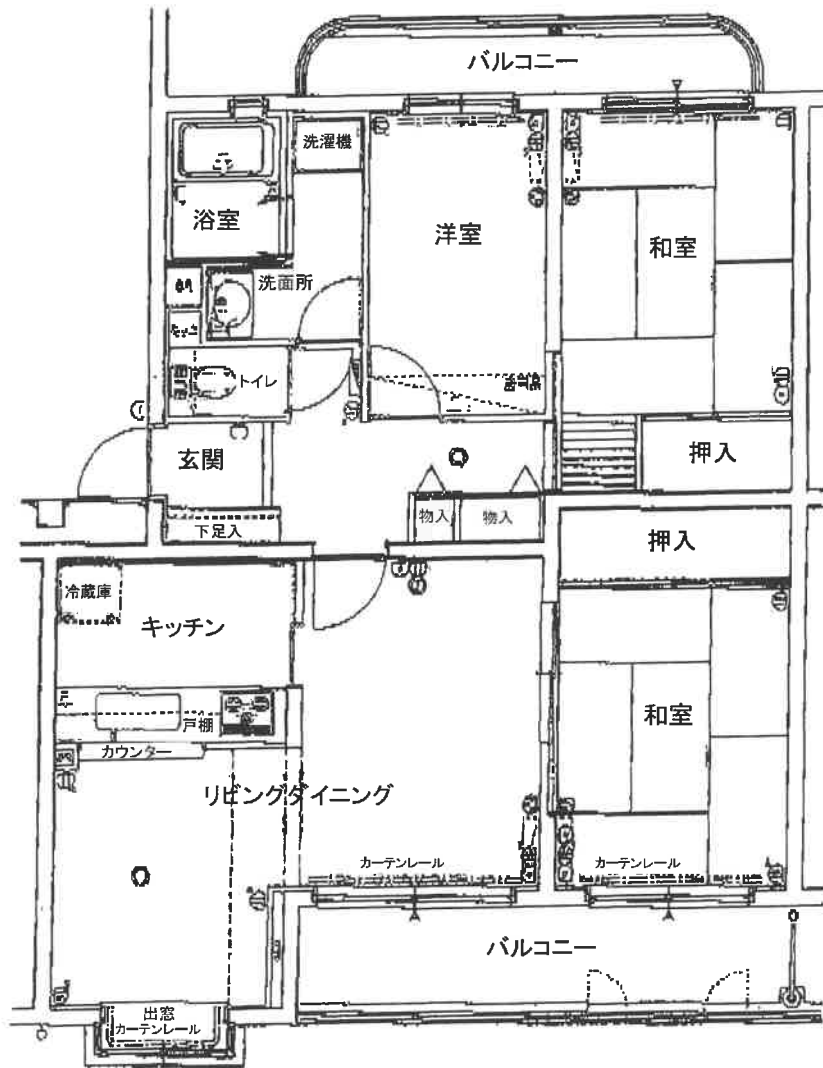
作成者

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。土地建物位置関係図  
 令和5年11月8日 千葉県庁法務局柏支局 登記官  
 本図面はA3版の原本を縮小コピーした

地図整理番号：M37085



# 間取図



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。