

期間入札の公告

令和 7年 3月11日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 染川 岳

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 4月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 5月 8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 7年 4月18日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 3月11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 柏市柏字東谷746番地13

建物の名称 柏グリーンハイツF棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏F746番13の5

建物の名称 F-201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.28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 柏市柏字東谷746番13

地 目 宅地

地 積 2105.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏市柏字仲田754番2

地 目 宅地

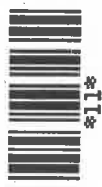
地 積 3053.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 柏市柏字東谷746番21

地 目 宅地

地 積 38.86平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	柏市柏字仲田754番1
地 目	公衆用道路
地 積	529平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	柏市柏字仲田754番4
地 目	宅地
地 積	1600.82平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	柏市柏字仲田754番6
地 目	公衆用道路
地 積	7.18平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	柏市柏字仲田754番7
地 目	公衆用道路
地 積	29平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	柏市柏字仲田754番21
地 目	公衆用道路
地 積	13平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	柏市柏字仲田762番2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3145.58平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1320分の10



物件明細書

令和 7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 染川 岳

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 柏市柏字東谷746番地13

建物の名称 柏グリーンハイツF棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏F746番13の5

建物の名称 F-201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.28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 柏市柏字東谷746番13

地 目 宅地

地 積 2105.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏市柏字仲田754番2

地 目 宅地

地 積 3053.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 柏市柏字東谷746番21

地 目 宅地

地 積 38.86平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	柏市柏字仲田754番1
地 目	公衆用道路
地 積	529平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	柏市柏字仲田754番4
地 目	宅地
地 積	1600.82平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	柏市柏字仲田754番6
地 目	公衆用道路
地 積	7.18平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	柏市柏字仲田754番7
地 目	公衆用道路
地 積	29平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	柏市柏字仲田754番21
地 目	公衆用道路
地 積	13平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	柏市柏字仲田762番2

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3145.58平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1320分の10

令和6年(ケ)第118号
令和6年11月20日受理
令和6年12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 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市柏字東谷746番地13

建物の名称 柏グリーンハイツF棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏F746番13の5

建物の名称 F-201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.28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 柏市柏字東谷746番13

地 目 宅地

地 積 2105.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏市柏字仲田754番2

地 目 宅地

地 積 3053.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 柏市柏字東谷746番21

地 目 宅地

地 積 38.86平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 柏市柏字仲田754番1
地 目 公衆用道路
地 積 529平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 柏市柏字仲田754番4
地 目 宅地
地 積 1600.82平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 柏市柏字仲田754番6
地 目 公衆用道路
地 積 7.18平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 柏市柏字仲田754番7
地 目 公衆用道路
地 積 29平方メートル
土地の符号 8
所在及び地番 柏市柏字仲田754番21
地 目 公衆用道路
地 積 13平方メートル
土地の符号 9
所在及び地番 柏市柏字仲田762番2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3145.58平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1320分の10



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施	
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"/> 主である建物 <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 上記の者が本件建物を居宅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"/> 下記月額のとおり 管理費 5,000円 修繕積立金 15,000円 円 円 円	令和6年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年9月分～R6年12月分 合計 320,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社グローバルコミュニティ	
その他の事項	5枚目「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～9	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3、5、9) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号4、6～8) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり (符号9) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号1～8) <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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～9) <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	マンション棟のほか、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等の共用施設がある。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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
(4 枚目)

その他の事項

■管理費等について

4 枚目「管理費等の状況」欄に記載した滞納額の内訳は以下のとおり。また、同欄に記載した以外にも駐車料金の滞納額（滞納額の現在日及び滞納期間は同じ）があり、管理会社としては、これについても買受人等の特定承継人に対して請求する意向を示している。なお、管理会社に聴取したところ、管理規約では滞納額に対して年15%の割合の遅延損害金を請求することができる規定があるとのことであるが、過去の同様事例において請求したことはないとのことであった。

（滞納額の内訳）

管理費	80,000円
修繕積立金	240,000円
駐車料金	61,000円（月額4,000円）

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、建物には不具合はないが、設備には以下の瑕疵があるとのこと。
 - 1) トイレの便座が割れている。
 - 2) 洗面ボール内の排水口部分が割れている。
- 2 一部の部屋を除き家財道具や不要物が大量にあり、床や壁面の状態を視認できない部分が多かったが、大きな損傷等は見られなかった。
- 3 維持管理の状態は不良で、水回りを中心に相当の汚れが見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

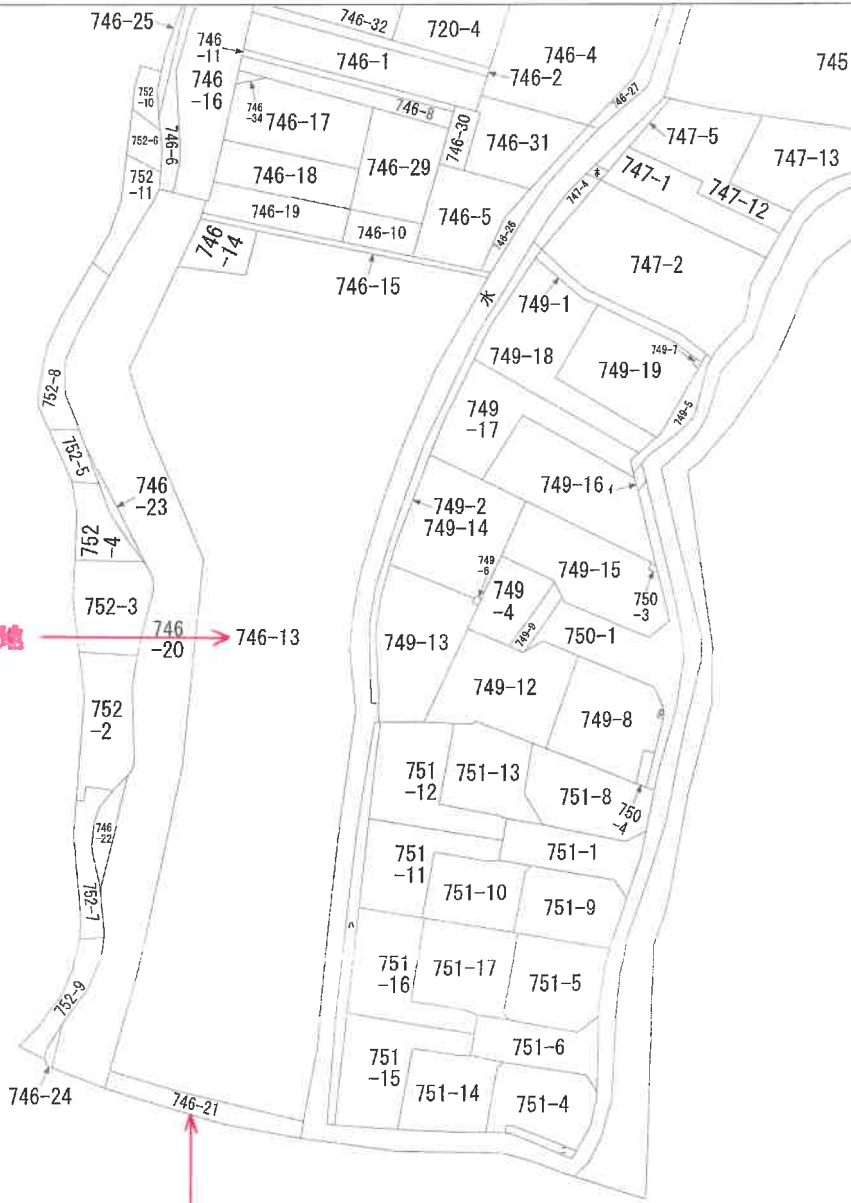
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>1 この家には自分が一人で住んでいます。</p> <p>2 ペットは飼っていません。</p> <p>3 この家を購入した時に、一部の床板を貼替える等しましたが、それ以外にはリフォーム等はしていません。</p> <p>4 建物に不具合はありませんが、設備にはトイレ便座の割れ、洗面台の一部の割れがあります。</p> <p>(以上、令和6年12月19日に面談聴取)</p>
■マンション管理人	<p>1 対象の号室には、債務者兼所有者が住んでいます。以前は妻子らもいましたが今も住んでいるかは判りません。</p> <p>2 このマンションは全132戸に対して駐車場は100台弱です。現在数台の空きがありますが、居室から遠い場所しか空いていない場合があります。</p> <p>(以上、令和6年11月25日に面談聴取)</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年11月25日(月) 10:35-11:05	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) 管理人に面談聴取
R6年11月25日(月) : - :	松戸支部執行官室	管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書発送 (12月9日回答書FAX受領)
R6年12月3日(火) 8:50-9:00	物件所在地	不在 占有調査 立入調査に関する求連絡書投函 (連絡なし)
R6年12月10日(火) 11:40-11:45	物件所在地	不在 占有調査 立入調査に関する通知書投函
R6年12月19日(木) 12:30-13:00	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面照合 写真撮影) 評価人同行 債務者兼所有者に面談聴取
年 月 日 () : - :		
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12月19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ところ、債務者兼所有者が在宅しており調査に立会った。</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

(7 枚目)

イ 749-3 ハ 751-2 ホ 747-6
 ロ 750-2 ニ 751-3



符号(1)の土地

符号(3)の土地

(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	柏市柏字東谷		地番	746番13		
出力縮	1/600	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54年11月22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。

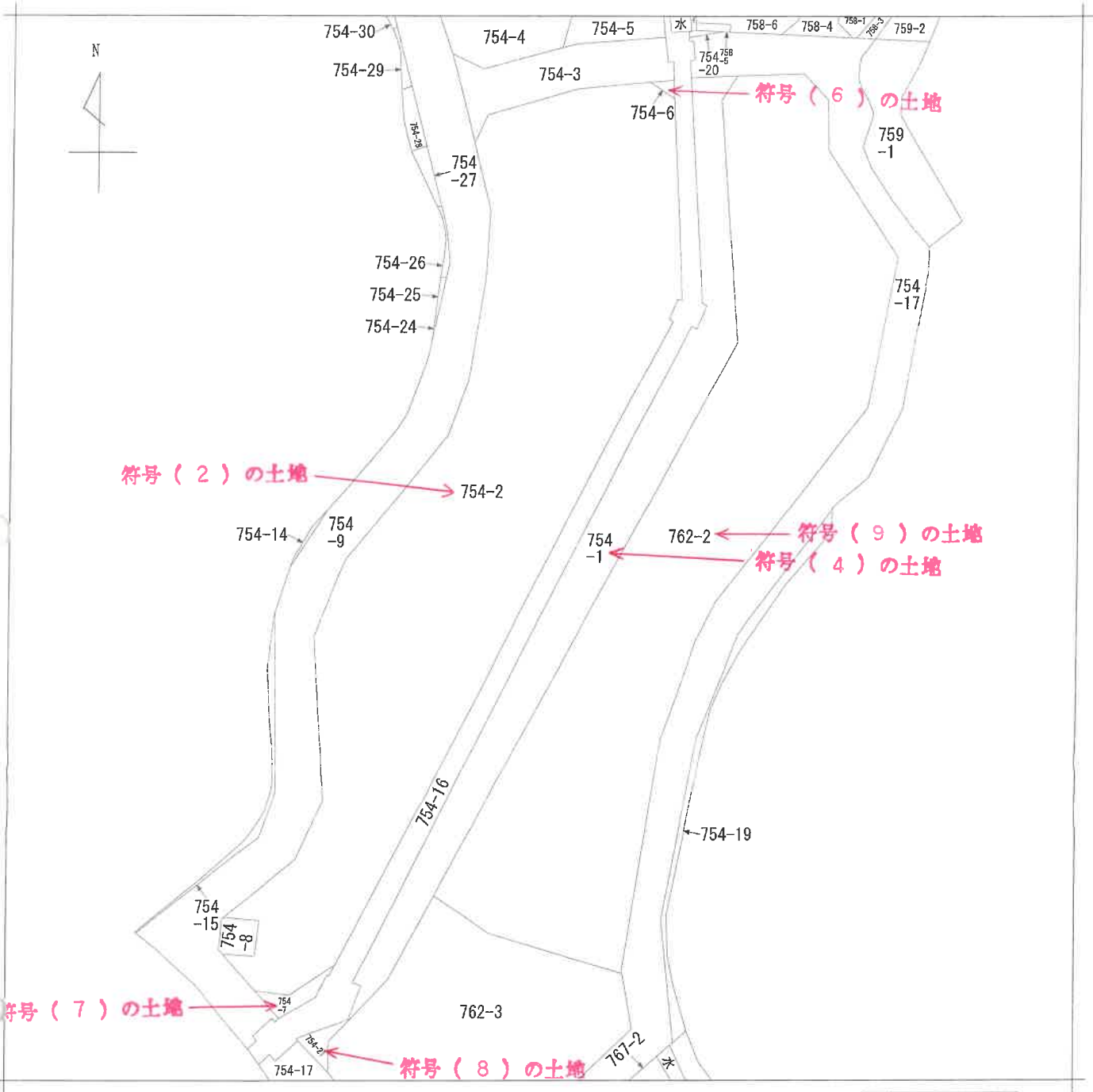
(千葉地方法務局柏支局管轄)
 令和6年10月18日
 千葉地方法務局

A3判をA4判に縮小

請求番号 : 11-6
 (1/1)

登記官

(8 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。

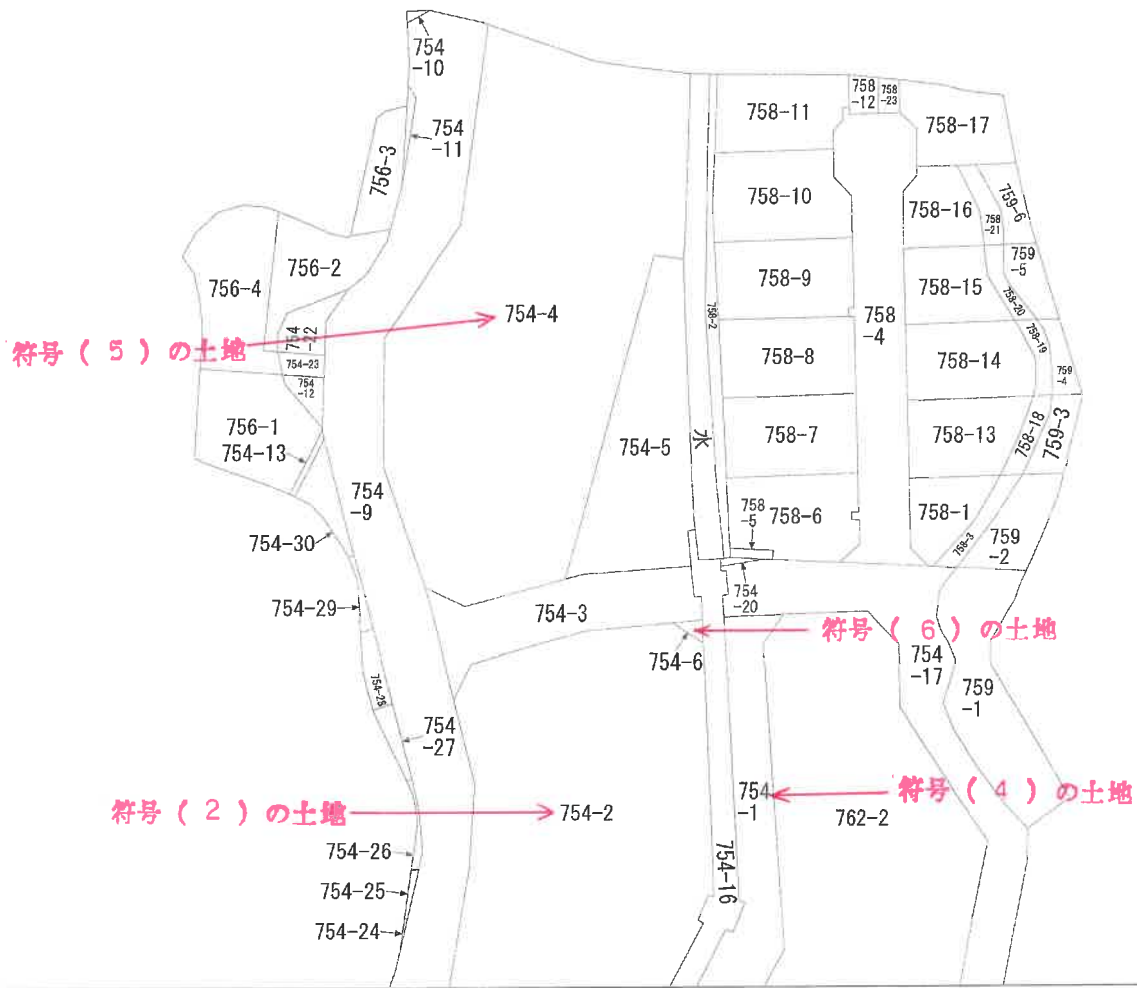
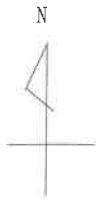


請求部	所在	柏市柏字仲田		地番	754番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和54年11月22日	補記事項	

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10月18日
千葉地方法務局

A3判をA4判に縮小



(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	柏市柏字仲田			地番	754番4			
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54年11月22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10月18日
 千葉地方法務局

A3判をA4判に縮小

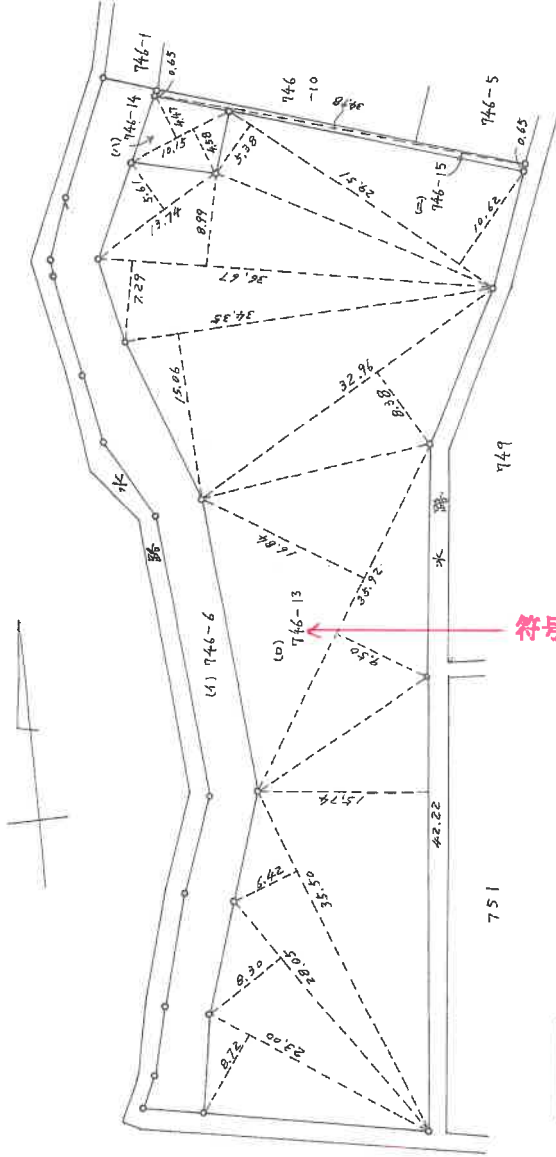
214948

地番	(イ) 746-6	(ロ) 746-13	(ハ) 746-14	(ニ) 746-15
土地の所在	柏市柏字東谷			

地積測量図

52-4-27

作製年月日	昭和五十二年四月廿〇日
作製者	土地家屋調査士 重谷
申請人	



符号(1)の土地

求積

(イ) 746-6
 $2666.09 - (214948 \times \frac{1}{500}) = 475716$

(ロ) 746-13

23.00 x 8.72 = 200.5600	
28.05 x 8.30 = 232.8150	
35.50 x 6.42 = 227.9100	
42.22 x 15.74 = 664.5428	
35.92 x 9.50 = 341.2400	
32.96 x 16.84 = 555.8504	
34.35 x 0.38 = 13.0530	
36.67 x 1.06 = 38.8482	
36.67 x 7.29 = 267.3243	
13.74 x 8.97 = 123.0482	
29.51 x 5.61 = 165.5511	
29.51 x 5.38 = 158.7638	
29.51 x 10.62 = 313.3962	
合計	4211.7054

$\times \frac{1}{2} = 2105.8527$

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/500

(ハ) 746-14

10.15 x 4.58 = 46.4870	
10.15 x 4.47 = 45.3705	
合計	91.8575
$\times \frac{1}{2} = 45.9287$	

(ニ) 746-15

34.88 x 0.65 = 22.7370	
34.88 x 0.65 = 22.7370	
合計	45.4740
$\times \frac{1}{2} = 22.7370$	

A3判をA4判に縮小

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。

(千葉県地方務局柏支庁管理)

令和6年10月18日 千葉地方務局

登記簿

(11 枚目)

登記年月日：昭和52年4月27日

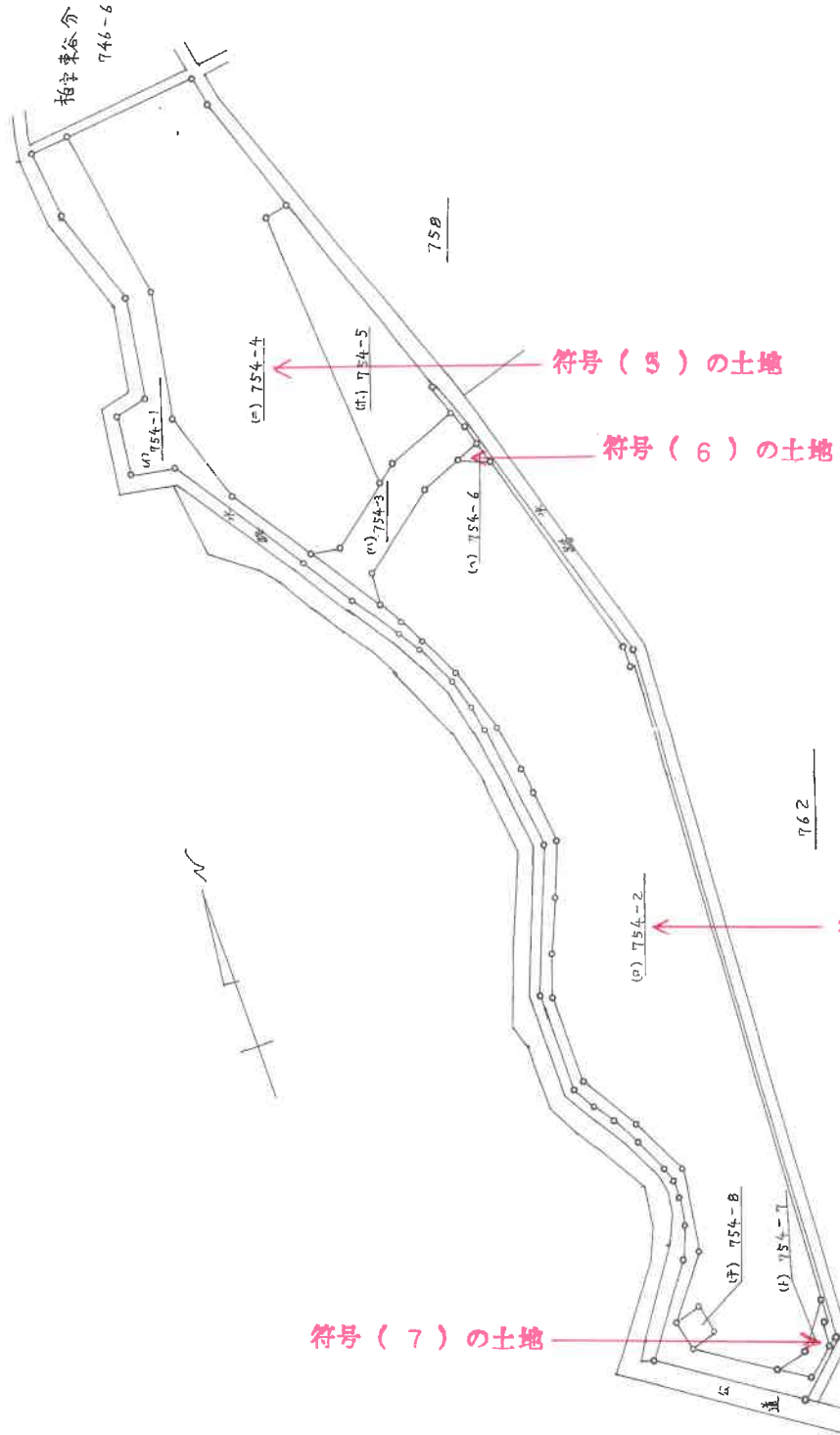
前 754 340869

地番	(1) 754-1 (2) 754-2 (3) 754-3	(4) 754-4 (5) 754-5 (6) 754-6	(7) 754-7 (8) 754-8
土地の所在	柏市柏字仲田		

製作年月日
昭和五十二年八月九日

製作者
申請人

地積測量図



符号(7)の土地

符号(5)の土地

符号(6)の土地

符号(2)の土地

A3判をA4判に縮小

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/800

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6年10月18日 千葉地方法務局

登記官

(12 枚目)

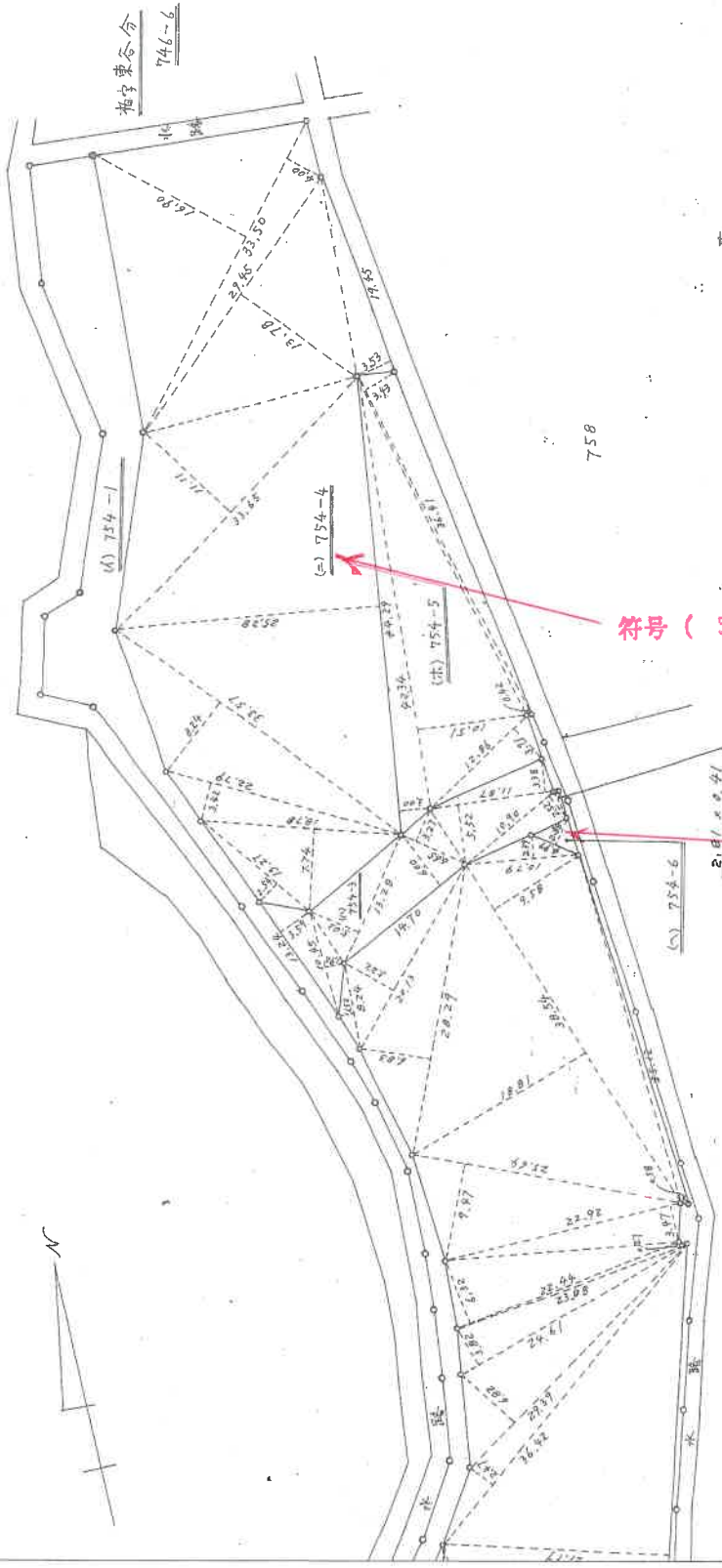
請求番号：16-2 (1/4)

2/4

52-4-27

登記年月日：昭和52年4月27日

340870



東
+

758

符号(6)の土地

符号(5)の土地

実測図 縮尺1/500

A3判をA4判に縮小

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。

(千葉県地方務局柏支庁管轄)

令和6年10月18日

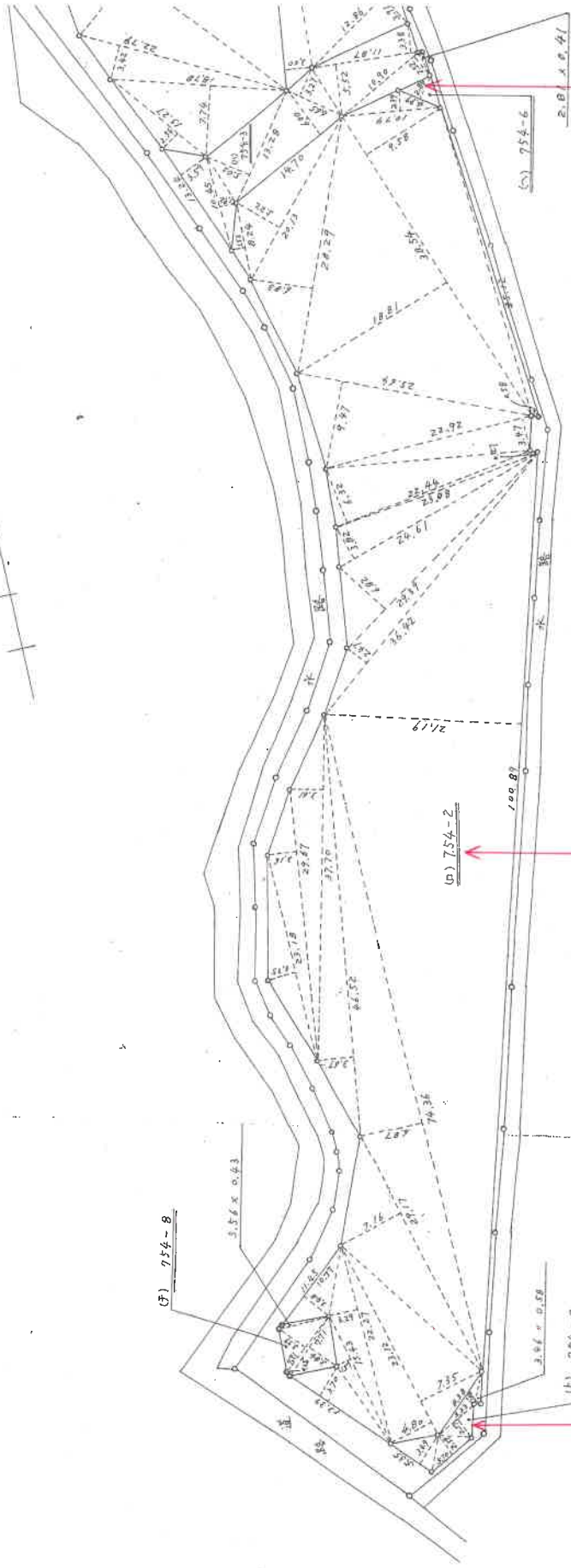
千葉県地方務局

登記官

登記年月日：昭和52年4月27日

340871

3/2



符号(6)の土地

実測図 縮尺1/500

符号(2)の土地

符号(7)の土地

A3判をA4判に縮小

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。

(千葉地方方法務局相支局管轄)

令和6年10月18日 千葉地方方法務局

登記官

(14 枚目)

(3/4)

請求番号：16-2

340872

214997

地積測量図

地番 1枚目と同様

土地の名称 和歌山県中田

求積

(a) 754-1

6057.1535 - (3053.5822 + 109.3013 + 1600.8269 + 384.1422 + 7.1856 + 29.9329 + 36.4163) = 761.7461

(b) 754-2

10.77 x 3.48 = 37.4796
13.39 x 3.70 = 49.5430
15.43 x 1.57 = 24.2251
22.27 x 3.29 = 73.2683
23.12 x 4.80 = 110.9760
23.12 x 7.35 = 169.9320
29.17 x 7.16 = 209.8572
23.18 x 3.33 = 77.6530
29.67 x 3.16 = 93.7572
37.70 x 3.61 = 136.0970
46.52 x 3.67 = 170.7284
74.36 x 6.87 = 510.8532
100.89 x 21.19 = 2137.8591
36.42 x 2.47 = 89.9574
29.39 x 6.82 = 200.4398
24.61 x 3.82 = 94.0102
23.08 x 0.27 = 6.2316
22.44 x 6.32 = 141.8208
22.92 x 3.47 = 79.5324
25.64 x 9.47 = 242.8108
35.12 x 0.58 = 20.3696
28.29 x 6.83 = 193.2207
20.13 x 5.22 = 105.0786
8.24 x 1.52 = 12.5248
38.54 x 18.81 = 724.9374
38.54 x 9.58 = 369.2132
10.79 x 2.39 = 25.7881
合計 6107.1645
×1/2 = 3053.5822

(c) 754-3

13.24 x 3.59 = 47.5316
10.45 x 1.92 = 20.0640
13.28 x 5.03 = 66.7984
14.70 x 6.00 = 88.2000
6.65 x 3.27 = 21.7455
11.87 x 5.52 = 65.5224
11.87 x 3.38 = 40.1206
10.90 x 2.52 = 27.4680
2.81 x 0.41 = 1.1521
合計 378.6026
×1/2 = 189.3013

A3判をA4判に縮小

(d) 754-4

13.27 x 2.54 = 33.7058
18.78 x 7.74 = 145.3572
22.79 x 3.43 = 77.9418
33.57 x 8.24 = 276.6168
44.29 x 25.28 = 1119.6512
33.65 x 11.61 = 373.0515
33.50 x 16.90 = 566.1500
33.50 x 4.00 = 134.0000
29.45 x 13.78 = 405.8200
19.45 x 3.53 = 68.6585
合計 3261.7539
×1/2 = 1630.8269

(e) 754-5

44.29 x 3.00 = 132.8700
42.34 x 10.51 = 444.9934
12.86 x 3.91 = 50.2826
36.41 x 0.42 = 15.2722
36.41 x 3.43 = 124.8863
合計 780.3245
×1/2 = 384.1622

(f) 754-6

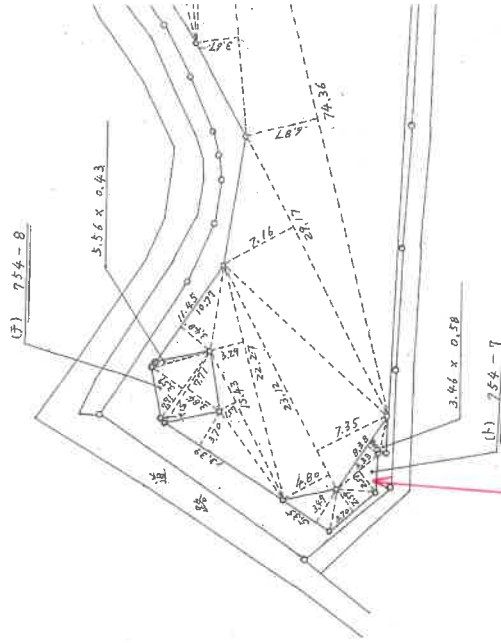
4.99 x 2.88 = 14.3712
合計 14.3712
×1/2 = 7.1856

(g) 754-7

5.35 x 3.49 = 18.6715
5.70 x 2.59 = 14.7630
5.33 x 2.57 = 13.6981
8.38 x 1.28 = 10.7264
3.46 x 0.58 = 2.0068
合計 57.8658
×1/2 = 28.9329

(h) 754-8

5.56 x 0.43 = 2.3908
9.71 x 3.59 = 34.7789
7.71 x 0.15 = 1.1565
7.71 x 3.84 = 29.6064
合計 68.9326
×1/2 = 34.4663

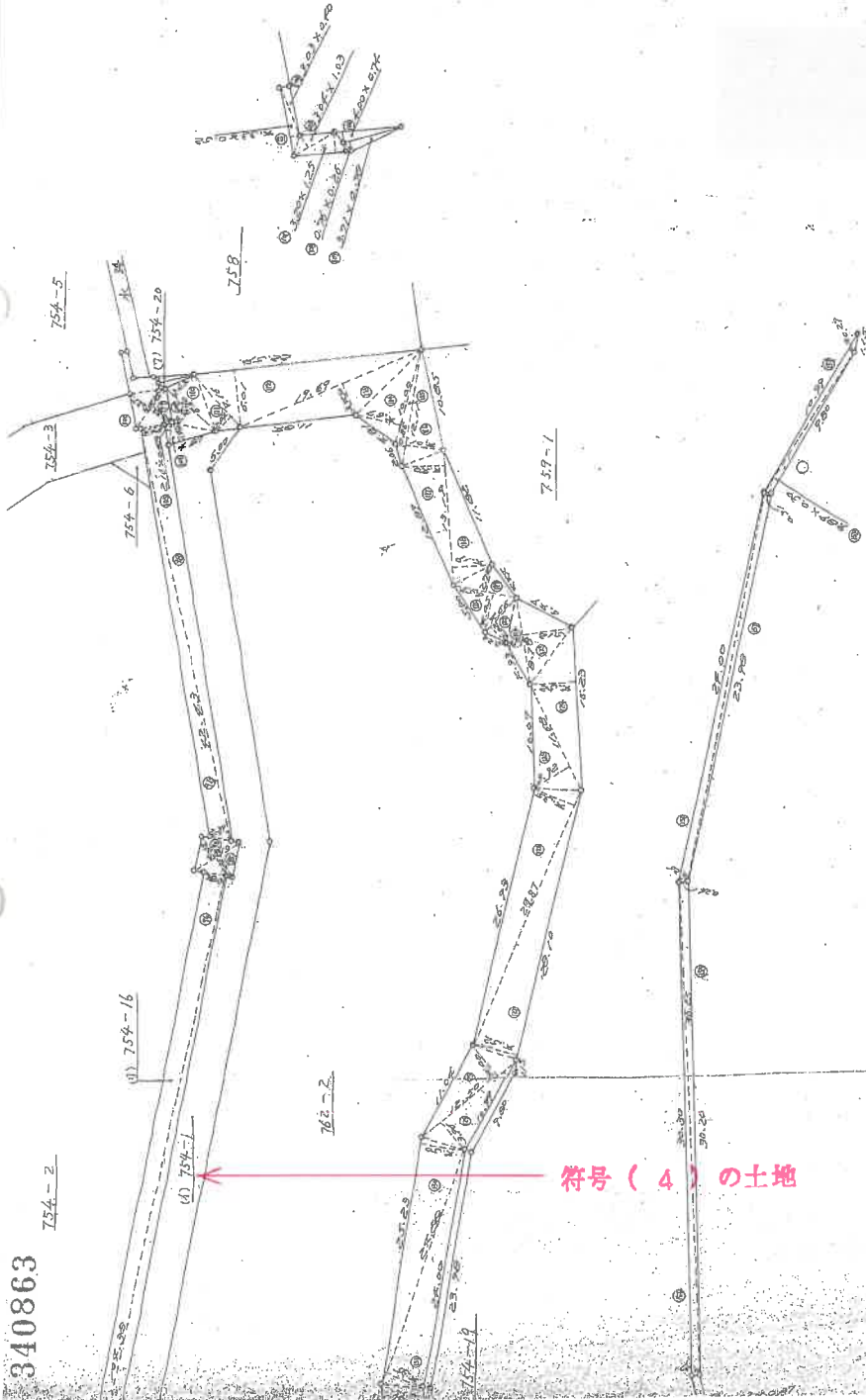


符号(7)の土地



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。

(千葉県地方務局 柏市高層課)



実測図 縮尺¹/5.00

符号(4)の土地

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和52年6月6日

340863

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。

(千葉県地方務局柏支局管轄)

令和6年10月18日 千葉県地方務局

登記官

(17枚目)

40865

①	2.37 X 2.56 = 6.06
②	2.37 X 2.56 = 6.06
③	2.16 X 2.56 = 5.53
④	2.16 X 2.56 = 5.53
⑤	2.16 X 2.56 = 5.53
⑥	2.16 X 2.56 = 5.53
⑦	2.16 X 2.56 = 5.53
⑧	2.16 X 2.56 = 5.53
⑨	2.16 X 2.56 = 5.53
⑩	2.16 X 2.56 = 5.53
⑪	2.16 X 2.56 = 5.53
⑫	2.16 X 2.56 = 5.53
⑬	2.16 X 2.56 = 5.53
⑭	2.16 X 2.56 = 5.53
⑮	2.16 X 2.56 = 5.53
⑯	2.16 X 2.56 = 5.53
⑰	2.16 X 2.56 = 5.53
⑱	2.16 X 2.56 = 5.53
⑲	2.16 X 2.56 = 5.53
⑳	2.16 X 2.56 = 5.53
㉑	2.16 X 2.56 = 5.53
㉒	2.16 X 2.56 = 5.53
㉓	2.16 X 2.56 = 5.53
㉔	2.16 X 2.56 = 5.53
㉕	2.16 X 2.56 = 5.53
㉖	2.16 X 2.56 = 5.53
㉗	2.16 X 2.56 = 5.53
㉘	2.16 X 2.56 = 5.53
㉙	2.16 X 2.56 = 5.53
㉚	2.16 X 2.56 = 5.53
㉛	2.16 X 2.56 = 5.53
㉜	2.16 X 2.56 = 5.53
㉝	2.16 X 2.56 = 5.53
㉞	2.16 X 2.56 = 5.53
㉟	2.16 X 2.56 = 5.53
㊱	2.16 X 2.56 = 5.53
㊲	2.16 X 2.56 = 5.53
㊳	2.16 X 2.56 = 5.53
㊴	2.16 X 2.56 = 5.53
㊵	2.16 X 2.56 = 5.53
㊶	2.16 X 2.56 = 5.53
㊷	2.16 X 2.56 = 5.53
㊸	2.16 X 2.56 = 5.53
㊹	2.16 X 2.56 = 5.53
㊺	2.16 X 2.56 = 5.53
㊻	2.16 X 2.56 = 5.53
㊼	2.16 X 2.56 = 5.53
㊽	2.16 X 2.56 = 5.53
㊾	2.16 X 2.56 = 5.53
㊿	2.16 X 2.56 = 5.53
合計	3082.620
	$\times \frac{1}{2} = 1541.310$

㉞) 754-10

①	2.37 X 2.56 = 6.06
②	2.37 X 2.56 = 6.06
③	2.37 X 2.56 = 6.06
④	2.37 X 2.56 = 6.06
⑤	2.37 X 2.56 = 6.06
⑥	2.37 X 2.56 = 6.06
⑦	2.37 X 2.56 = 6.06
⑧	2.37 X 2.56 = 6.06
⑨	2.37 X 2.56 = 6.06
⑩	2.37 X 2.56 = 6.06
⑪	2.37 X 2.56 = 6.06
⑫	2.37 X 2.56 = 6.06
⑬	2.37 X 2.56 = 6.06
⑭	2.37 X 2.56 = 6.06
⑮	2.37 X 2.56 = 6.06
⑯	2.37 X 2.56 = 6.06
⑰	2.37 X 2.56 = 6.06
⑱	2.37 X 2.56 = 6.06
⑲	2.37 X 2.56 = 6.06
⑳	2.37 X 2.56 = 6.06
㉑	2.37 X 2.56 = 6.06
㉒	2.37 X 2.56 = 6.06
㉓	2.37 X 2.56 = 6.06
㉔	2.37 X 2.56 = 6.06
㉕	2.37 X 2.56 = 6.06
㉖	2.37 X 2.56 = 6.06
㉗	2.37 X 2.56 = 6.06
㉘	2.37 X 2.56 = 6.06
㉙	2.37 X 2.56 = 6.06
㉚	2.37 X 2.56 = 6.06
㉛	2.37 X 2.56 = 6.06
㉜	2.37 X 2.56 = 6.06
㉝	2.37 X 2.56 = 6.06
㉞	2.37 X 2.56 = 6.06
㉟	2.37 X 2.56 = 6.06
㊱	2.37 X 2.56 = 6.06
㊲	2.37 X 2.56 = 6.06
㊳	2.37 X 2.56 = 6.06
㊴	2.37 X 2.56 = 6.06
㊵	2.37 X 2.56 = 6.06
㊶	2.37 X 2.56 = 6.06
㊷	2.37 X 2.56 = 6.06
㊸	2.37 X 2.56 = 6.06
㊹	2.37 X 2.56 = 6.06
㊺	2.37 X 2.56 = 6.06
㊻	2.37 X 2.56 = 6.06
㊼	2.37 X 2.56 = 6.06
㊽	2.37 X 2.56 = 6.06
㊾	2.37 X 2.56 = 6.06
㊿	2.37 X 2.56 = 6.06
合計	1033.56
	$\times \frac{1}{2} = 516.78$

㉞) 754-11

①	2.37 X 2.56 = 6.06
②	2.37 X 2.56 = 6.06
③	2.37 X 2.56 = 6.06
④	2.37 X 2.56 = 6.06
⑤	2.37 X 2.56 = 6.06
⑥	2.37 X 2.56 = 6.06
⑦	2.37 X 2.56 = 6.06
⑧	2.37 X 2.56 = 6.06
⑨	2.37 X 2.56 = 6.06
⑩	2.37 X 2.56 = 6.06
⑪	2.37 X 2.56 = 6.06
⑫	2.37 X 2.56 = 6.06
⑬	2.37 X 2.56 = 6.06
⑭	2.37 X 2.56 = 6.06
⑮	2.37 X 2.56 = 6.06
⑯	2.37 X 2.56 = 6.06
⑰	2.37 X 2.56 = 6.06
⑱	2.37 X 2.56 = 6.06
⑲	2.37 X 2.56 = 6.06
⑳	2.37 X 2.56 = 6.06
㉑	2.37 X 2.56 = 6.06
㉒	2.37 X 2.56 = 6.06
㉓	2.37 X 2.56 = 6.06
㉔	2.37 X 2.56 = 6.06
㉕	2.37 X 2.56 = 6.06
㉖	2.37 X 2.56 = 6.06
㉗	2.37 X 2.56 = 6.06
㉘	2.37 X 2.56 = 6.06
㉙	2.37 X 2.56 = 6.06
㉚	2.37 X 2.56 = 6.06
㉛	2.37 X 2.56 = 6.06
㉜	2.37 X 2.56 = 6.06
㉝	2.37 X 2.56 = 6.06
㉞	2.37 X 2.56 = 6.06
㉟	2.37 X 2.56 = 6.06
㊱	2.37 X 2.56 = 6.06
㊲	2.37 X 2.56 = 6.06
㊳	2.37 X 2.56 = 6.06
㊴	2.37 X 2.56 = 6.06
㊵	2.37 X 2.56 = 6.06
㊶	2.37 X 2.56 = 6.06
㊷	2.37 X 2.56 = 6.06
㊸	2.37 X 2.56 = 6.06
㊹	2.37 X 2.56 = 6.06
㊺	2.37 X 2.56 = 6.06
㊻	2.37 X 2.56 = 6.06
㊼	2.37 X 2.56 = 6.06
㊽	2.37 X 2.56 = 6.06
㊾	2.37 X 2.56 = 6.06
㊿	2.37 X 2.56 = 6.06
合計	225.523
	$\times \frac{1}{2} = 112.7615$

㉞) 754-12

①	2.37 X 2.56 = 6.06
②	2.37 X 2.56 = 6.06
③	2.37 X 2.56 = 6.06
④	2.37 X 2.56 = 6.06
⑤	2.37 X 2.56 = 6.06
⑥	2.37 X 2.56 = 6.06
⑦	2.37 X 2.56 = 6.06
⑧	2.37 X 2.56 = 6.06
⑨	2.37 X 2.56 = 6.06
⑩	2.37 X 2.56 = 6.06
⑪	2.37 X 2.56 = 6.06
⑫	2.37 X 2.56 = 6.06
⑬	2.37 X 2.56 = 6.06
⑭	2.37 X 2.56 = 6.06
⑮	2.37 X 2.56 = 6.06
⑯	2.37 X 2.56 = 6.06
⑰	2.37 X 2.56 = 6.06
⑱	2.37 X 2.56 = 6.06
⑲	2.37 X 2.56 = 6.06
⑳	2.37 X 2.56 = 6.06
㉑	2.37 X 2.56 = 6.06
㉒	2.37 X 2.56 = 6.06
㉓	2.37 X 2.56 = 6.06
㉔	2.37 X 2.56 = 6.06
㉕	2.37 X 2.56 = 6.06
㉖	2.37 X 2.56 = 6.06
㉗	2.37 X 2.56 = 6.06
㉘	2.37 X 2.56 = 6.06
㉙	2.37 X 2.56 = 6.06
㉚	2.37 X 2.56 = 6.06
㉛	2.37 X 2.56 = 6.06
㉜	2.37 X 2.56 = 6.06
㉝	2.37 X 2.56 = 6.06
㉞	2.37 X 2.56 = 6.06
㉟	2.37 X 2.56 = 6.06
㊱	2.37 X 2.56 = 6.06
㊲	2.37 X 2.56 = 6.06
㊳	2.37 X 2.56 = 6.06
㊴	2.37 X 2.56 = 6.06
㊵	2.37 X 2.56 = 6.06
㊶	2.37 X 2.56 = 6.06
㊷	2.37 X 2.56 = 6.06
㊸	2.37 X 2.56 = 6.06
㊹	2.37 X 2.56 = 6.06
㊺	2.37 X 2.56 = 6.06
㊻	2.37 X 2.56 = 6.06
㊼	2.37 X 2.56 = 6.06
㊽	2.37 X 2.56 = 6.06
㊾	2.37 X 2.56 = 6.06
㊿	2.37 X 2.56 = 6.06
合計	225.523
	$\times \frac{1}{2} = 112.7615$

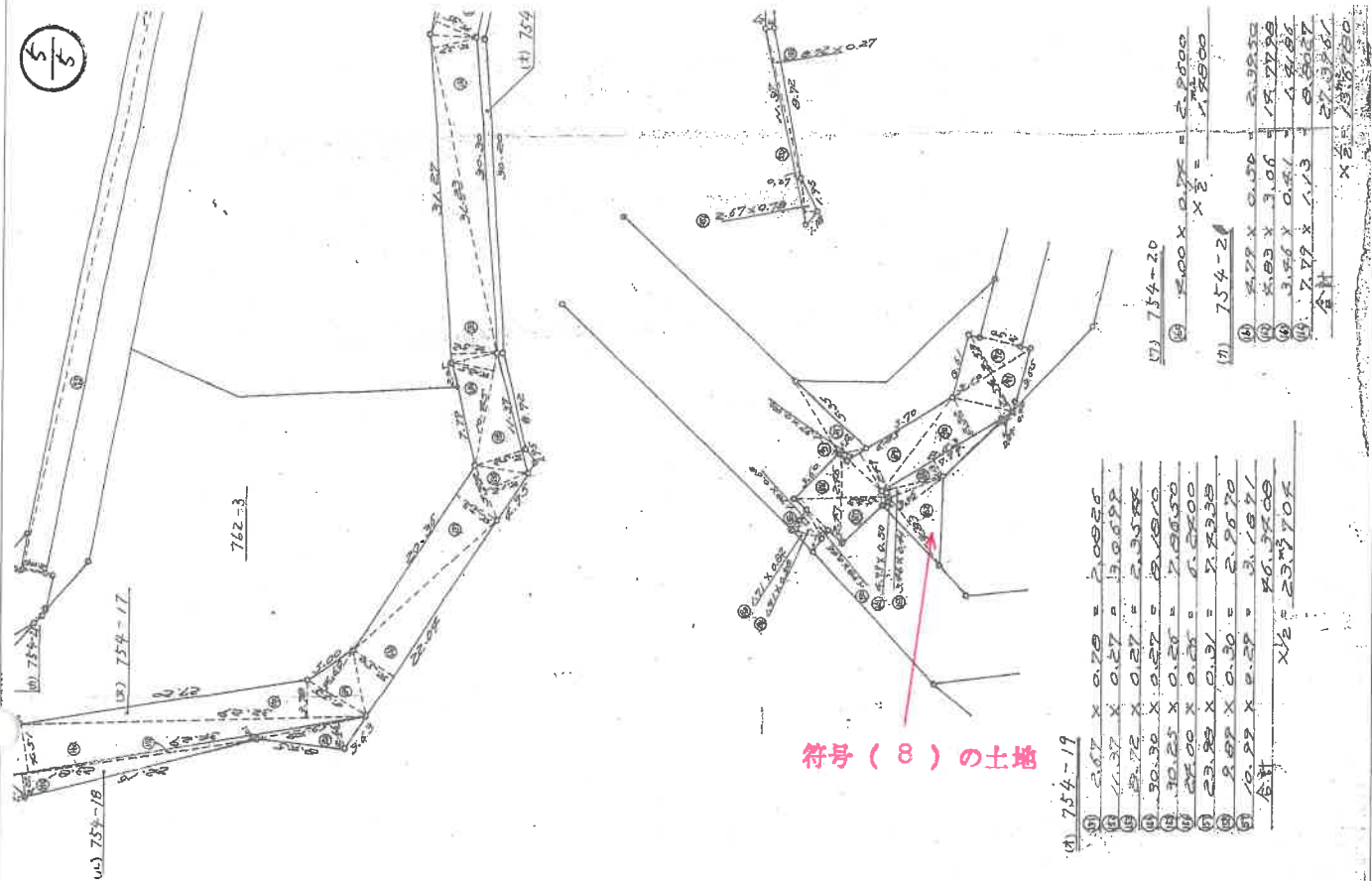
㉞) 754-13

①	2.37 X 2.56 = 6.06
②	2.37 X 2.56 = 6.06
③	2.37 X 2.56 = 6.06
④	2.37 X 2.56 = 6.06
⑤	2.37 X 2.56 = 6.06
⑥	2.37 X 2.56 = 6.06
⑦	2.37 X 2.56 = 6.06
⑧	2.37 X 2.56 = 6.06
⑨	2.37 X 2.56 = 6.06
⑩	2.37 X 2.56 = 6.06
⑪	2.37 X 2.56 = 6.06
⑫	2.37 X 2.56 = 6.06
⑬	2.37 X 2.56 = 6.06
⑭	2.37 X 2.56 = 6.06
⑮	2.37 X 2.56 = 6.06
⑯	2.37 X 2.56 = 6.06
⑰	2.37 X 2.56 = 6.06
⑱	2.37 X 2.56 = 6.06
⑲	2.37 X 2.56 = 6.06
⑳	2.37 X 2.56 = 6.06
㉑	2.37 X 2.56 = 6.06
㉒	2.37 X 2.56 = 6.06
㉓	2.37 X 2.56 = 6.06
㉔	2.37 X 2.56 = 6.06
㉕	2.37 X 2.56 = 6.06
㉖	2.37 X 2.56 = 6.06
㉗	2.37 X 2.56 = 6.06
㉘	2.37 X 2.56 = 6.06
㉙	2.37 X 2.56 = 6.06
㉚	2.37 X 2.56 = 6.06
㉛	2.37 X 2.56 = 6.06
㉜	2.37 X 2.56 = 6.06
㉝	2.37 X 2.56 = 6.06
㉞	2.37 X 2.56 = 6.06
㉟	2.37 X 2.56 = 6.06
㊱	2.37 X 2.56 = 6.06
㊲	2.37 X 2.56 = 6.06
㊳	2.37 X 2.56 = 6.06
㊴	2.37 X 2.56 = 6.06
㊵	2.37 X 2.56 = 6.06
㊶	2.37 X 2.56 = 6.06
㊷	2.37 X 2.56 = 6.06
㊸	2.37 X 2.56 = 6.06
㊹	2.37 X 2.56 = 6.06
㊺	2.37 X 2.56 = 6.06
㊻	2.37 X 2.56 = 6.06
㊼	2.37 X 2.56 = 6.06
㊽	2.37 X 2.56 = 6.06
㊾	2.37 X 2.56 = 6.06
㊿	2.37 X 2.56 = 6.06
合計	225.523
	$\times \frac{1}{2} = 112.7615$

A3判をA4判に縮小

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。
(千葉県地方支局相支局管轄)
令和6年10月18日 千葉県地方支局

登記官



符号(8)の土地

㉞) 754-19

①	2.67 X 0.70 = 1.869
②	1.37 X 0.27 = 0.370
③	2.72 X 0.27 = 0.734
④	30.36 X 0.27 = 8.197
⑤	25.00 X 0.27 = 6.750
⑥	23.88 X 0.31 = 7.403
⑦	8.82 X 0.30 = 2.646
⑧	10.22 X 0.27 = 2.759
合計	23.797
	$\times \frac{1}{2} = 11.8985$

㉞) 754-20

①	2.22 X 0.34 = 0.755
②	5.83 X 0.05 = 0.291
③	3.55 X 0.51 = 1.811
④	2.72 X 1.13 = 3.074
合計	5.921
	$\times \frac{1}{2} = 2.9605$

㉞) 754-18

①	23.81 X 2.22 = 52.858
②	32.22 X 0.21 = 6.766
③	10.88 X 2.68 = 29.158
合計	92.782
	$\times \frac{1}{2} = 46.391$

19413

91625

面図

建各階

F201

家屋番号

F棟
柏746番13~5

建物の所在

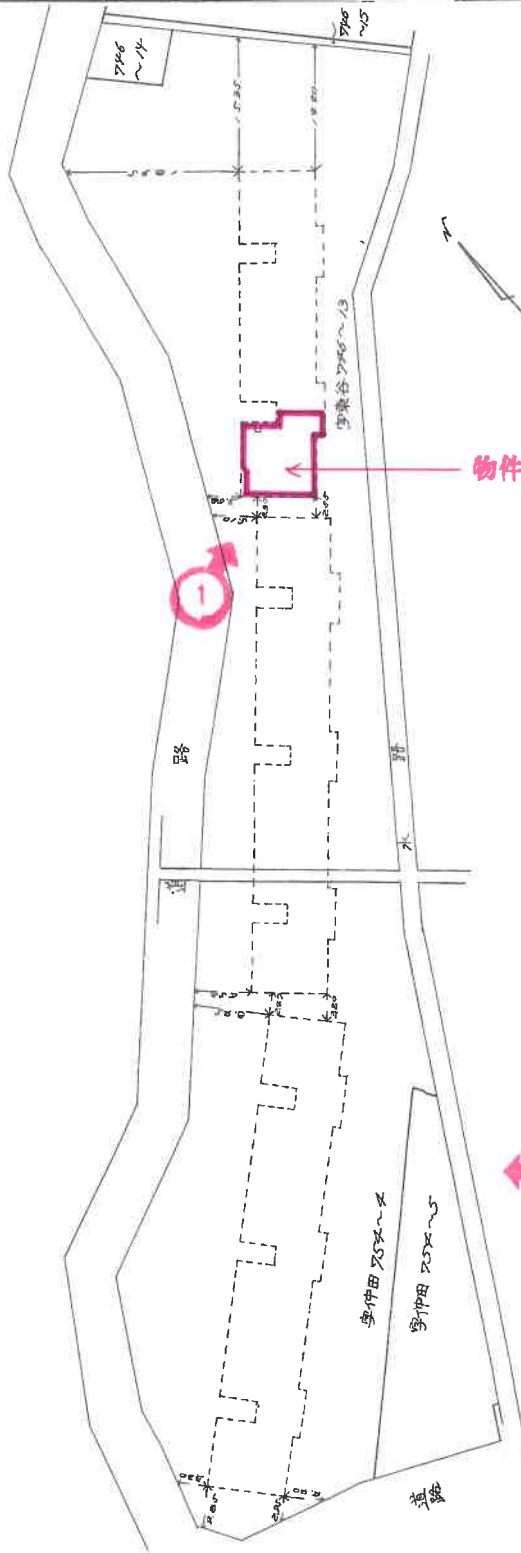
柏市柏台東谷746番13 F棟

昭和五十二年式月参日

作製年月日

作製者

建物番号 91625/



物件(1)の建物

2階部分

写真撮影位置と方向

縮尺 1/600

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/600

A3判をA4判に縮小

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。

(千葉県地方務局柏支局管轄)

令和6年10月18日 千葉県地方務局

登記簿

(20枚目)

19414

61601

建各階

図面図

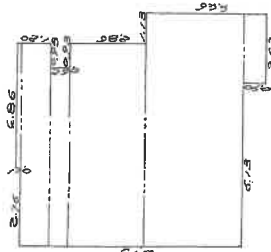
F201

昭和五十二年五月十日

家屋番号
F棟
柏746番13~5

建物の所在
柏市柏字東谷746番地13 F棟

建物番号
F1301



物件(イ)の建物

2階部分平面図

2.00	x	0.11	=	0.5380
2.62	x	1.09	=	8.3058
6.69	x	0.62	=	8.1878
2.62	x	2.96	=	27.9332
9.25	x	3.56	=	31.1500
2.62	x	0.90	=	2.3580
合計				68.2898
				68.2898

昭和五十二年五月十日

製作者

申請人

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/200

A3判をA4判に縮小

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。

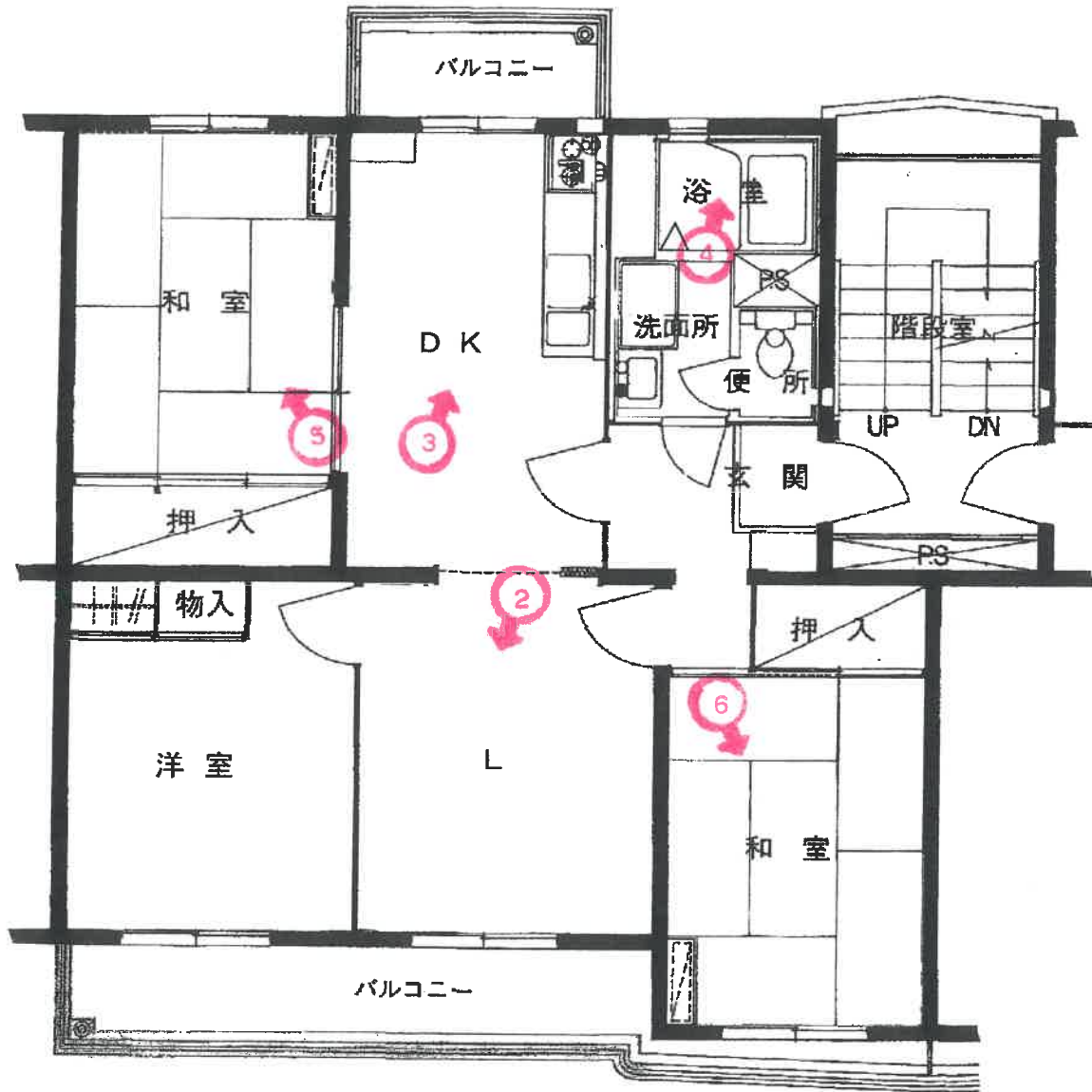
(千葉地方方法務局柏支局管轄)

令和6年10月18日 千葉地方方法務局

登記官

(21枚目)

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



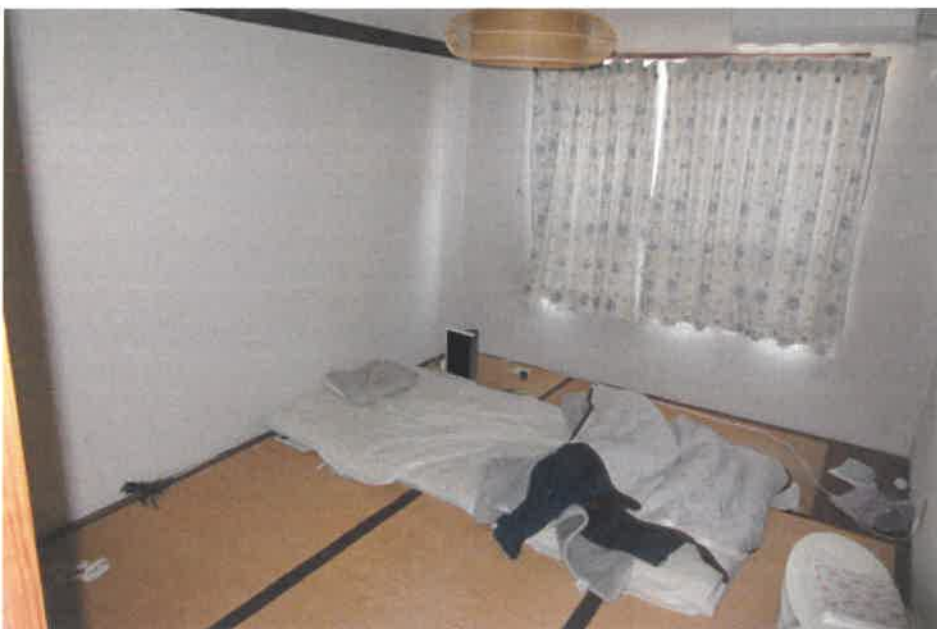
3



4



5



6

(B I T用)

令和6年(ケ)第118号
令和6年12月19日 現地調査
令和6年12月20日 評価
第3247号 発行番号
令和6年12月24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2,770,000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 住居表示未実施
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 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市柏字東谷746番地13

建物の名称 柏グリーンハイツF棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏F746番13の5

建物の名称 F-201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.28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 柏市柏字東谷746番13

地 目 宅地

地 積 2105.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏市柏字仲田754番2

地 目 宅地

地 積 3053.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 柏市柏字東谷746番21

地 目 宅地

地 積 38.86平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	柏市柏字仲田754番1
地 目	公衆用道路
地 積	529平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	柏市柏字仲田754番4
地 目	宅地
地 積	1600.82平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	柏市柏字仲田754番6
地 目	公衆用道路
地 積	7.18平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	柏市柏字仲田754番7
地 目	公衆用道路
地 積	29平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	柏市柏字仲田754番21
地 目	公衆用道路
地 積	13平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	柏市柏字仲田762番2

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3145.58平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1320分の10

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

土地の符号1, 3及び5一括		
位置・交通	JR常磐線「柏駅」の北東方・道路距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	やや低地勢に所在する3階建共同住宅団地(柏グリーンハイツ)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 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 無 宅地造成工事規制区域 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	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接 面 道 路 上 の 関 係	約3,745.53㎡ やや不整形 約165m×約15m～約36m 1,320分の10(所有権) 一方路
接面道路の状況	西側市道(50138号線), 幅員(約6m), 連続性(普), 舗装(有), 歩道(無), 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(柏グリーンハイツ:D棟, E棟及びF棟)が建在している。東側隣地は公団上水路を介して一般住宅である。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30年及び昭和38年の空中写真では水田の様子である。昭和50年空中写真では荒地の様子である。その後, 本件マンション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。
特記事項	—
土地の符号2	
	A棟, B棟, C棟及び管理事務所が建在している。
土地の符号9	
	G棟, H棟及びI棟が建在している。
土地の符号4, 6, 7及び8一括	
	公衆用道路(当該団地内の通路)の一部である。建築基準法上の道路ではない。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	柏グリーンハイツF棟
建物の用途	居住用(総戸数12戸), 全戸数132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51年11月2日新築 経過年数 約48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3階建(壁式プレキャストコンクリート造)
仕様	屋根: 陸屋根(アスファルト防水) 外壁: RC造(アクリルリシン吹等) 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: 土地の符号2に管理事務所 オートロック: 無
建物の品等	使用資材: 普通 施工: 普通(株式会社安藤建設)
管理の形態等	管理組合: 有り名称(柏グリーンハイツ管理組合) 管理方式: 全部委託 管理会社: 株式会社グローバルコミュニティ 管理形態: 日勤
管理の状況	普通
特記事項	建築確認: 一団地認定・昭和50年12月6日・第31号 修繕積立金の合計額: 386,245,605円(令和6年3月31日現在) 修繕計画の有無: 有

修繕計画の予定年月日：来期 駐車場：有(有料, 順番待ち) トランクルーム：無 規約共用部分：有 旧耐震基準設計
--

(2) 専有部分の概要

構造	RC造1階建	
位置	2階(201号室) 主要開口部の方位：東(角部屋)	
床面積	68.28㎡(登記面積), 71.92㎡(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, 杉柾プリント合板等 床 CF, 畳等 内壁 ビニールクロス等 設備 ユニットバス, 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 大きな不具合は見られなかったが, やや不衛生な住まい方でゴミ・家財等が散乱し, 雑然としている。洗面台の一部が割れている。便所の便座が割れている。	
管理費等	管理費 月5,000円 修繕積立金 月15,000円 駐車料金 月4,000円 滞納額 381,000円(令和6年11月30日現在) 滞納期間：令和5年9月分から令和6年12月分まで 遅延損害金：年15% 上記に対する遅延損害金：規約上請求する定めがあるが, 過去同様事例では請求なし。	備考 ——
専有部分の利用状況等	所有者が居住している。	
特記事項	一部の床, クッションフロアは平成14年の購入時に施行したとのこと。	

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) 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
75,000	0.91	68.28	1.0	4,660,000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：階層2階±0%，角部屋+1%，内部状況考慮-10% =計(相乗積)-9%

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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ=キ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 *1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 *2 (10.2%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
-74,504円 (-2.7%)	424,000円	10.7%	3,843,738円	0.7472	2,872,041円 (102.7%)	2,798,000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

$$\frac{1}{(1+10.2\%)^3} = 0.7472$$

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 4,660,000円

収益価格 2,798,000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4,600,000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×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
4,600,000	1.0	0.7	0.86	1.0	2,770,000

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て減価を行った。

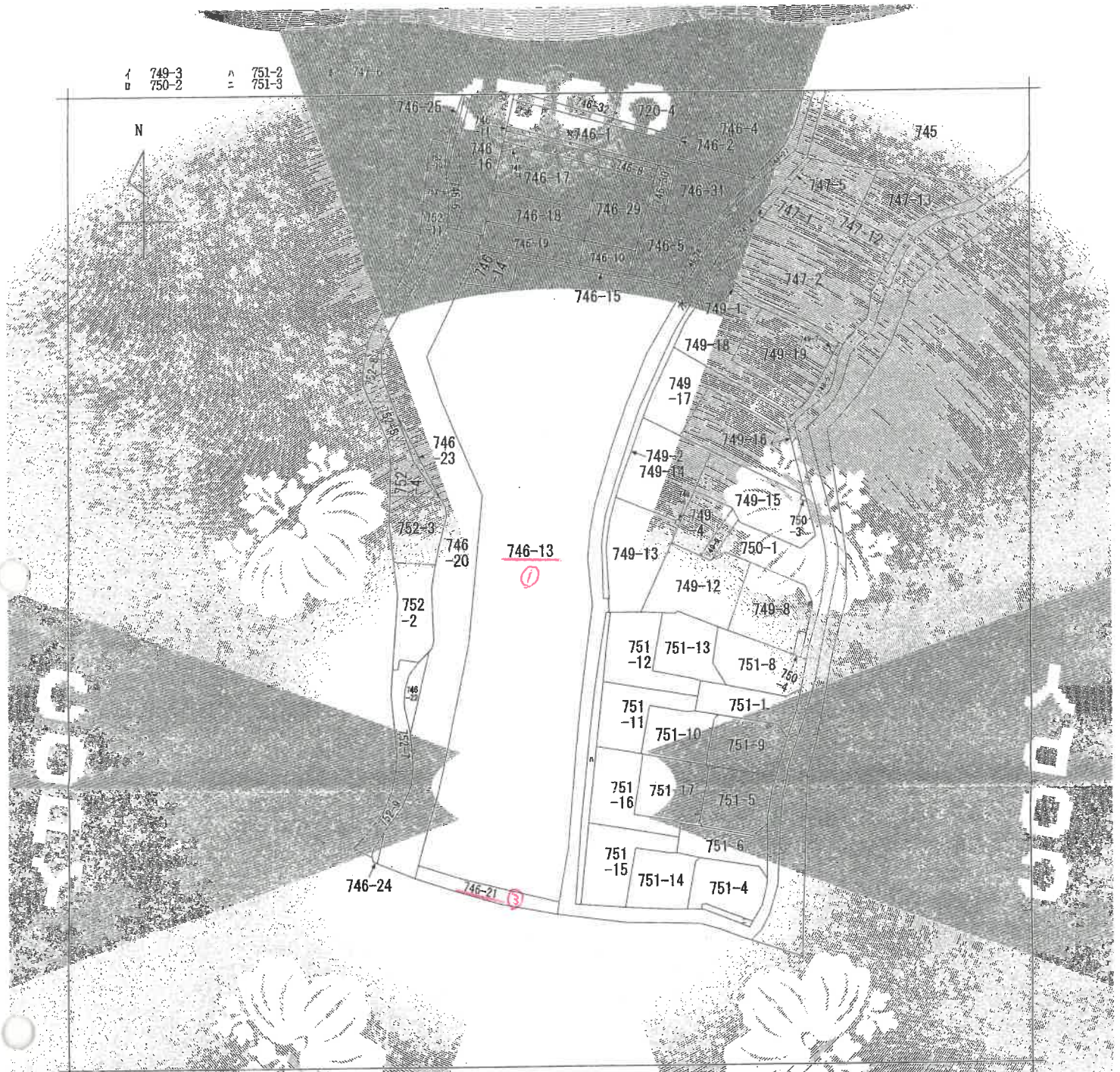
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 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

イ 749-3 ハ 751-2
ロ 750-2 ニ 751-3



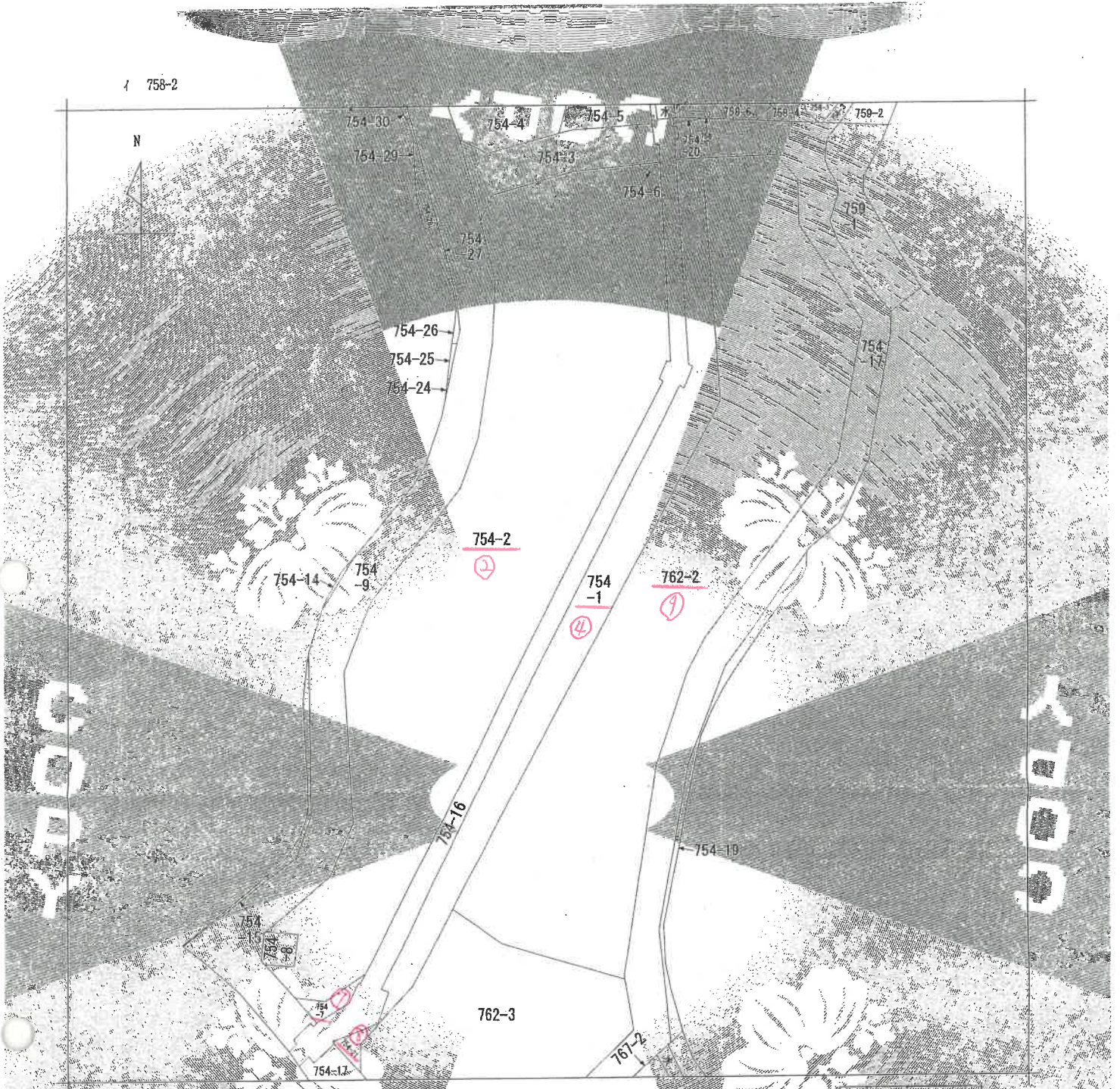
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法協定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられる図面であり、その位置及び形状の図略を記載した図面です。



請求部	所在地	相市相子東谷	地番	746番13	
出力縮小	1/600	精度	図面に準ずる図面	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54年11月22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
 (千葉地方務局相支局管轄)
 令和6年10月18日
 千葉地方務局

請求番号: 11-6 登記官 [Redacted]
 (1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした



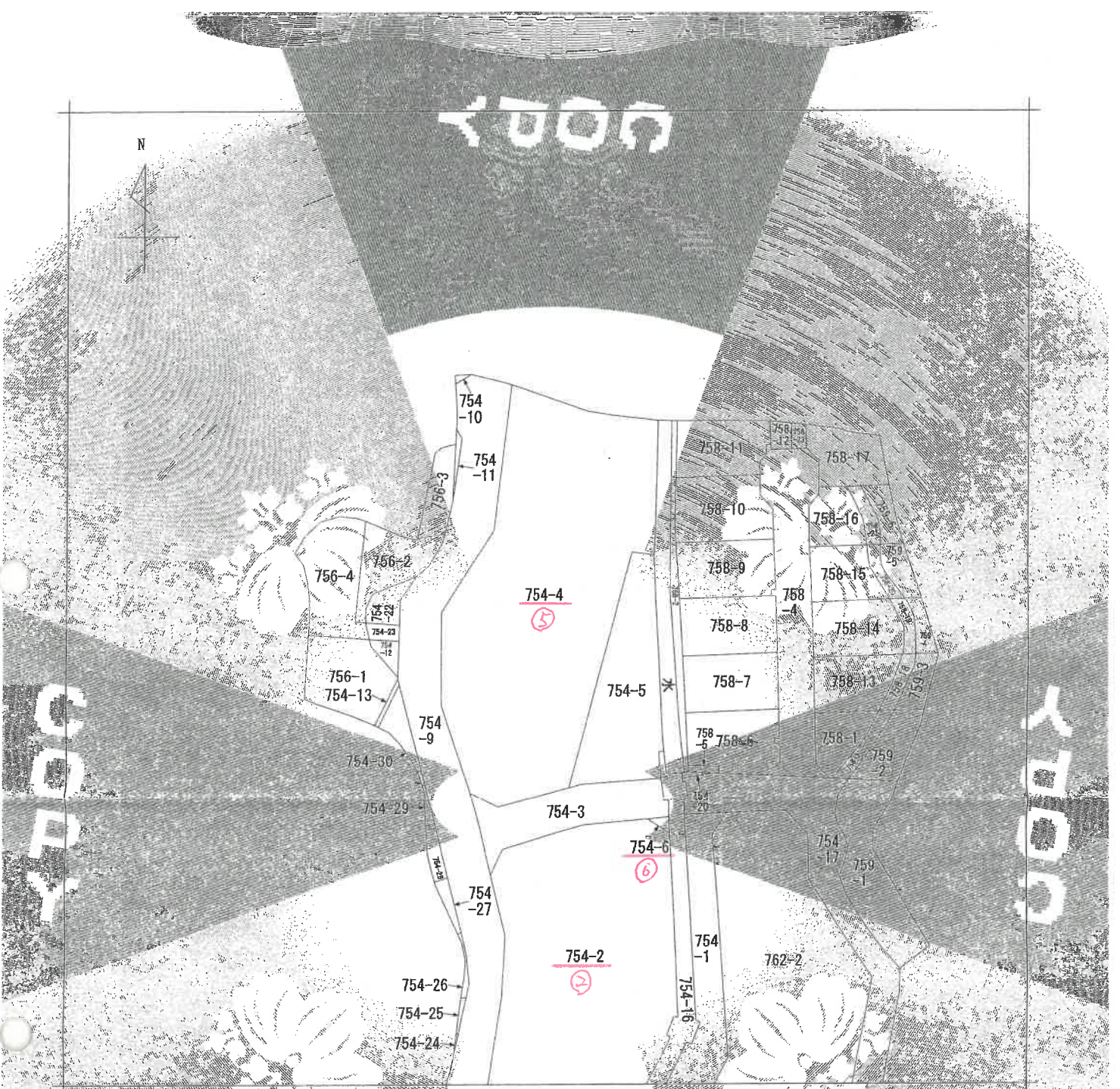
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法上の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられる図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域目録
柏

請求部	所在	柏市柏字仲田		地番	754番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	標準不 番号 注記号	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64年11月22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10月18日
 千葉地方法務局

請求番号: 16-1
 (1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を明瞭と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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求書番号	所在地	柏市柏支庁		地番	754番4	
出尺	1/600	精度区分	此標系は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	昭和54年11月23日	補記事項	
						種別 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た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6年10月18日
 千葉県地方務局

請求番号 : 11-3
 (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52年4月27日

214948

地番	(1) 746-14 (2) 746-15
土地の所在	柏市柏区

地積測量図

52.4.27

製作年月日
昭和五十二年四月七日

製作者
[Redacted]

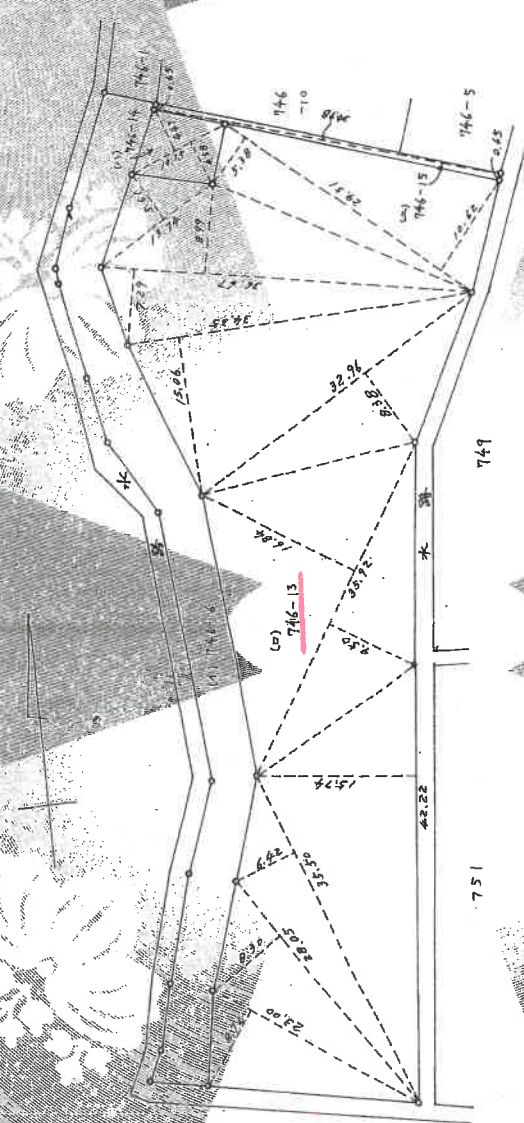


表 1

(1) 746-13

2666.27 - (2100 x 0.72 + 2805 x 0.80 + 3572 x 0.90 + 4572 x 22.7370) = 49.37

2100 x 0.72	=	200.5600
2805 x 0.80	=	227.9100
3572 x 0.90	=	321.4800
4572 x 22.7370	=	103980.0000
合計		106427.9500
2666.27 - 106427.95	=	-103761.6800

(2) 746-14

20.15 x 2.58	=	41.6870
10.15 x 4.47	=	45.3705
合計		87.0575
2666.27 - 87.0575	=	2579.2125

(3) 746-15

16.18 x 1.18	=	19.0924
3 x 18 x 30.65	=	171.5400
合計		190.6324
2666.27 - 190.6324	=	2475.6376

(全国土地家屋調査士用紙)

冊	500
---	-----

これは図面に記載されている内容に基いて、図面による
 (千葉県方法務局柏支庁管理課)
 令和6年10月18日 千葉県方法務局 管理課
 本図面はA3版の原本を縮小コピーした

昭和五十五年五月廿七日

F201

作製年月日	
昭和五十六年六月八日	作製

縮尺 1/600

(全図土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/600

(1/2)

請求番号：11-1

登記年月日：昭和五十五年五月廿七日

19413

家屋番号	F14	10-4-5番地
建物所在	柏市船場東台7-4-5番地① F14	

建物名称

建物番号

土地建物位置関係図

これは図面に記載されている内容の正確なる図面である

(千葉県方法務局印章管理)

令和6年10月18日

千葉県方法務局

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

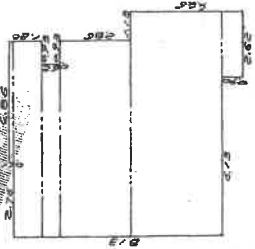
登記年月日：昭和6年10月18日

19414

登記番号：F 19414

建物の所在：[redacted] 市 [redacted] 区 [redacted] 町 [redacted] 番地 [redacted]

建物番号：F 19414



2階部分平面図

建各階平面図

81101

昭和六年十月十八日 作
[redacted] 年 月 日 作

2.05	×	0.71	=	0.5326
2.52	×	1.02	=	0.3058
5.59	×	0.62	=	5.1220
2.62	×	2.85	=	2.1222
9.25	×	3.55	=	3.11500
2.62	×	0.90	=	2.3580
合計				58.2698
				58.26

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/200

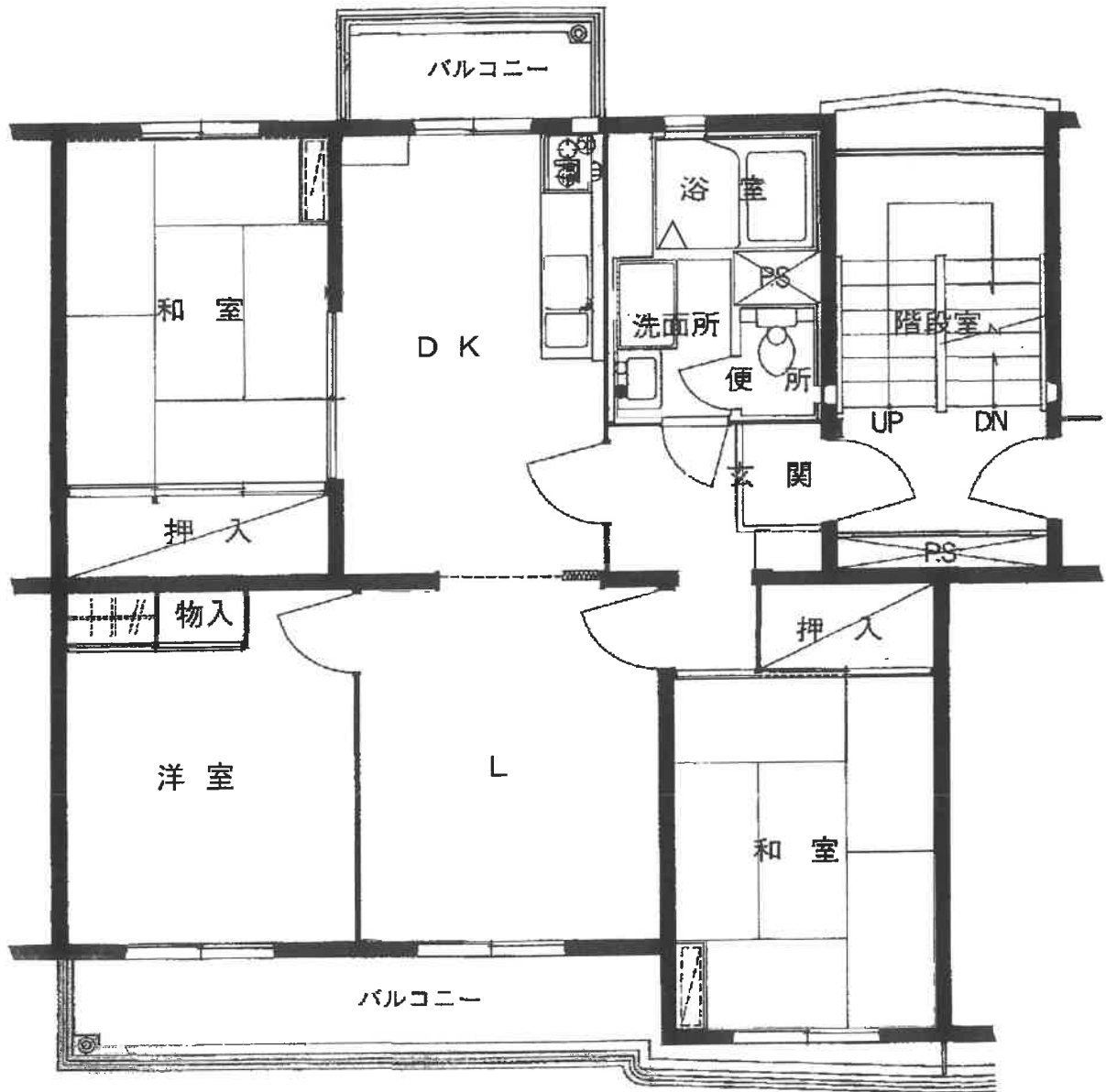
東京都北区滝野川5-15-10 工業出版社 電話(910)2446番

縮尺 1/200

請求番号：11-1

これは図面に記載されている内容を正確に写したものである
(千葉県地方務局印章管理) 土地建物位置関係図
昭和6年10月18日 千葉県地方務局 登記簿
本図面はA3版の原本を縮小コピーした

間取図



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。