

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5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 8月28日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月11日 午前 9時30分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月25日 午後 1時30分 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 9月12日 午前 9時00分から 令和 7年 9月17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 8月 5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）
1～5	3,660,000 2,928,000	一括	732,000	26,221	6,342
1	140,000				
2	340,000				
3	80,000				
4	190,000				
5	2,910,000				



物 件 目 録

1 所 在 柏市中央町
地 番 7 6 7 番 2 5
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1

2 所 在 柏市中央町
地 番 7 6 7 番 5 0
地 目 宅地
地 積 3 2 1 . 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1

3 所 在 柏市中央町
地 番 9 5 9 番 1 6
地 目 宅地
地 積 7 2 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1

4 所 在 柏市中央町
地 番 9 5 9 番 1 7
地 目 宅地
地 積 1 7 7 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1



11

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市中央町 767 番地 50、959 番地 17、76
7 番地 25、959 番地 16

建物の名称 穂高第二ブラザーズ柏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町 767 番 50 の 506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 19.42 平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 7年 7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

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

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 柏市中央町
 地 番 7 6 7 番 2 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 3. 1 9 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1

2 所 在 柏市中央町
 地 番 7 6 7 番 5 0
 地 目 宅地
 地 積 3 2 1. 3 3 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1

3 所 在 柏市中央町
 地 番 9 5 9 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 7 2. 0 6 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1

4 所 在 柏市中央町
 地 番 9 5 9 番 1 7
 地 目 宅地
 地 積 1 7 7. 1 9 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市中央町 767番地50、959番地17、76
7番地25、959番地16

建物の名称 穂高第二ブラザーズ柏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町 767番50の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.42平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第17号
令和7年5月16日受理
令和7年6月25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 柏市中央町
地 番 7 6 7 番 2 5
地 目 宅地
地 積 1 3 3. 1 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1

2 所 在 柏市中央町
地 番 7 6 7 番 5 0
地 目 宅地
地 積 3 2 1. 3 3 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1

3 所 在 柏市中央町
地 番 9 5 9 番 1 6
地 目 宅地
地 積 7 2. 0 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1

4 所 在 柏市中央町
地 番 9 5 9 番 1 7
地 目 宅地
地 積 1 7 7. 1 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 9 1



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市中央町 767番地50、959番地17、76
7番地25、959番地16

建物の名称 穂高第二ブラザーズ柏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町 767番50の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.42平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉県柏市中央町5-16-506	
建物	物件5	
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 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり（月額） 管理費 3,900円 修繕積立金 4,000円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年2月分～R7年4月分 計23,700円 遅延損害金（年14%）
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 柏支店	
その他の事項	壁クロスが全体的に剥がれかかっていた。 集合郵便受けに A の苗字が、表札に A の氏名が、表示されてあった。電気需給契約の名義は A である。ガスの供給が停止されてあった。	
土地	物件1～4	
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に各区分所有建物を所有し、「穂高第二ブラザーズ柏」を構成する一棟の建物の敷地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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者)	1 本建物を私個人の事務所として使っています。 2 インターホンが壊れていますので、訪問時は玄関ドアをノックしてください。 (令和7年6月3日に電話聴取) 3 本建物を設計事務所として使っています。私個人の事務所であって、法人化はしていません。私自身の住所は別にあります。 4 住宅設備機器について、給湯器は使っていないので不具合があるかどうか分かりません。インターホンの他に、キッチンの換気扇が壊れています。 5 雨漏りはありません。水回りについて、水漏れや排水の詰まりはありません。 6 室内でペットを飼ったことはありません。 7 東日本大震災や大型台風による被害はありません。 (令和7年6月18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5月27日(火) 8:15-8:38	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和7年5月27日(火)	執行官室	管理会社に滞納管理費等の照会書FAX (令和7年5月30日、同年6月3日回答書等受領) 東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和7年6月12日回答書受領)
令和7年6月3日(火)	執行官室	■ A ■ 電話聴取
令和7年6月18日(水) 13:53-14:25	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。

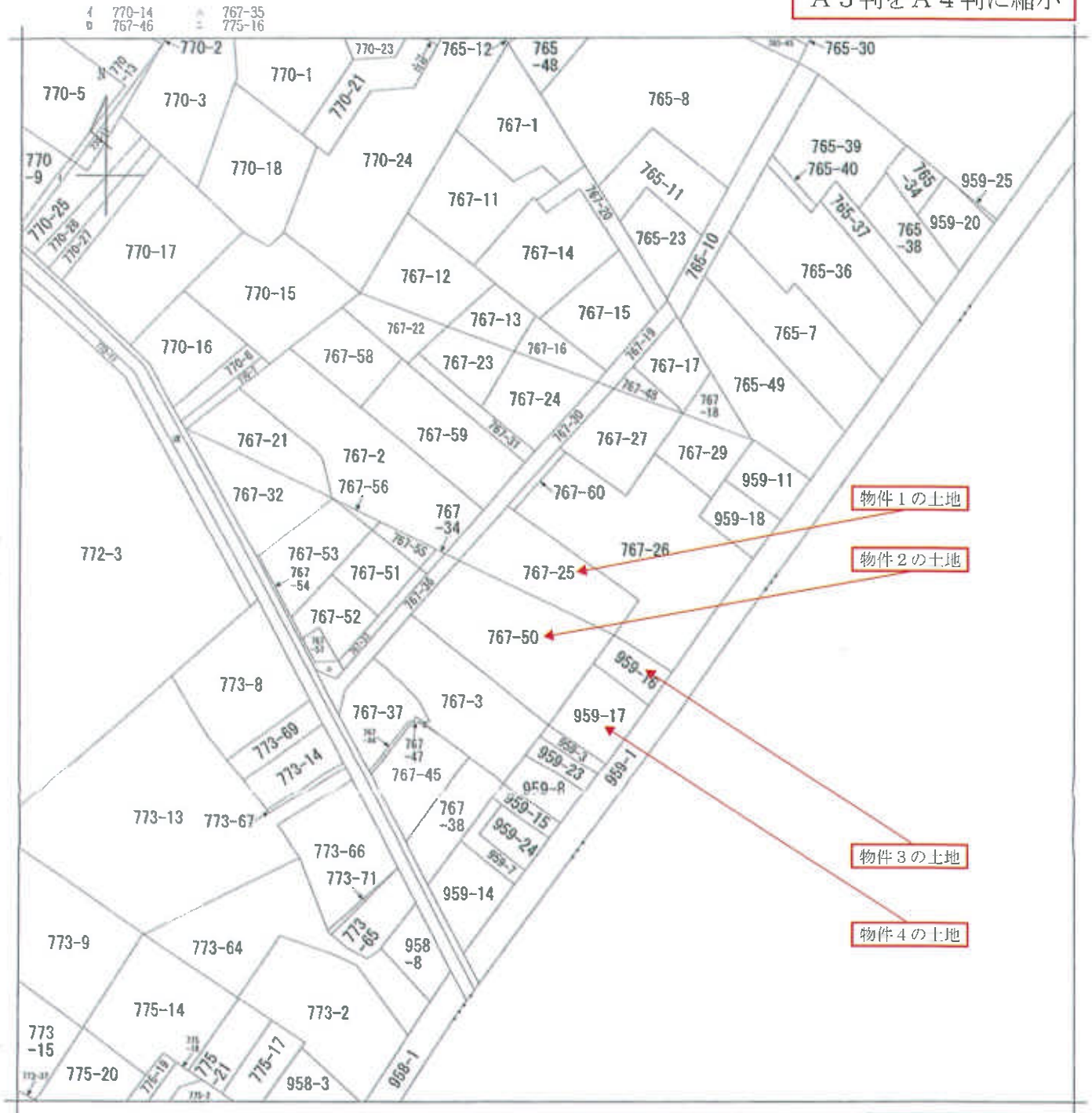
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

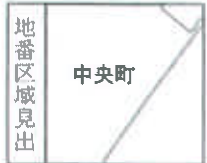
☐ 令和 年 月 日
当庁書記官室から本競売事件が取下げになった旨の連絡を受けた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3 判を A 4 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 分	所 在 柏市中央町				地 番 767番25					
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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28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7年3月10日

千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M40764

登記官

(1/1)

(6 次目)

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7年3月19日 千葉地方住務局 柏支局 登記官

(7 枚目)

237017

新 767-3

地積測量図 第 2.1 号

地 番 767-3-50

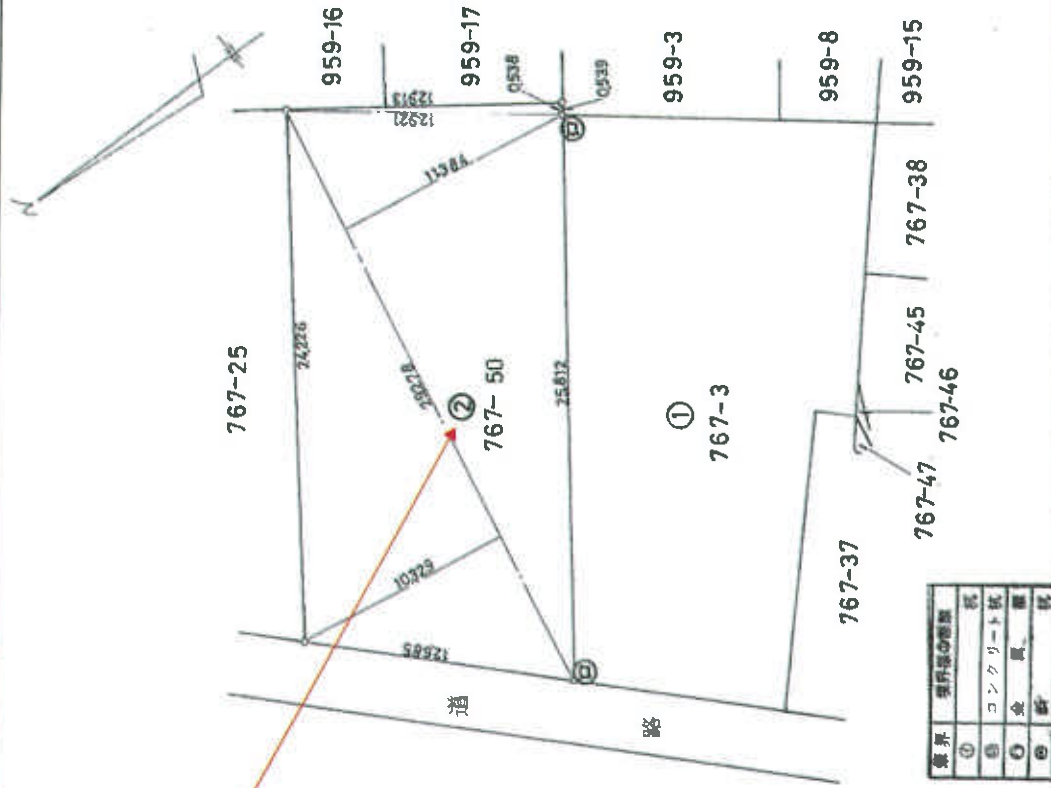
土地の所在 柏 市 中 央 町

物件 2 の土地

地 積 計 算 表

$$\begin{array}{l} 767-50 \quad ② \quad 12921 \times 0.538 = 6951498 \\ 29278 \times (10329 + 11384) = 635713214 \\ \hline 1/2 = 321332356 \\ \hline \text{m}^2 \quad 32133 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} 767-3 \quad ① \quad 65183 - 321332356 = 330497644 \\ \hline \text{m}^2 \quad 33049 \end{array}$$



境界 境界線の種類	
①	況
②	コンクリート壁
③	金 網
④	鉄 柱

申請人

(昭和58年2月17日作製)

作製者

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
令和7年3月10日 千葉県国土形成部 登記官

登記官

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 表)

43536 各階平面図

家屋番号 中央町 767番50の506

建物図面図

建物の所在 柏市中央町 767番地 50・9559番地 17
767番地 25・9559番地 16

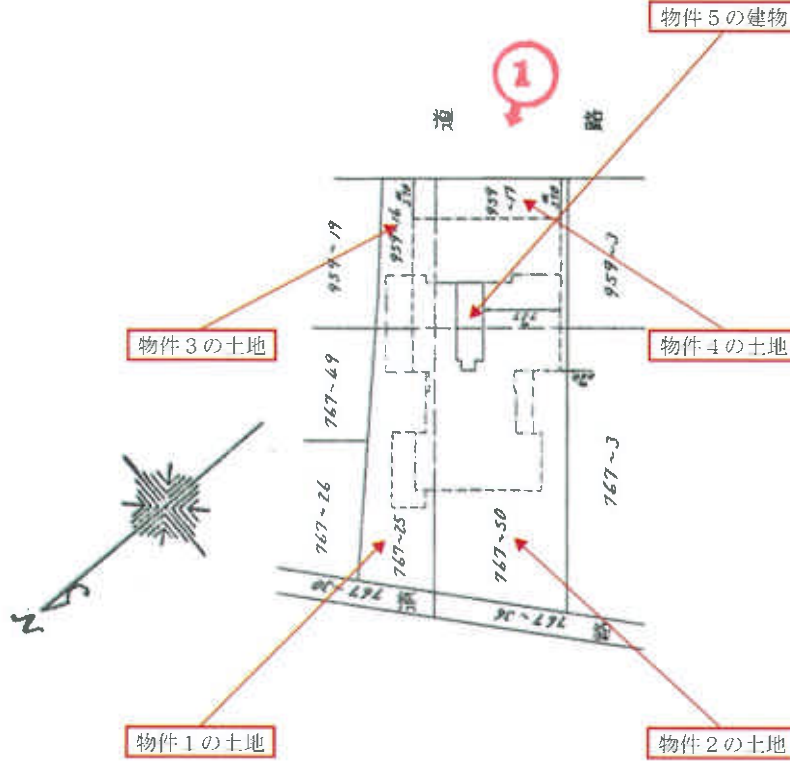
建物番号 506



求積

$$\begin{array}{r} 0.85 \times 1.39 = 1.1815 \\ 7.10 \times 2.57 = 18.2470 \\ \hline \text{計} \quad 19.4285 \end{array}$$

床面積 19.42 m^2



建物の存する部分 5 階

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

間取図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

本建物を含む一棟の建物 ①



洋室 ②



キッチン ③





壁クロスの剥がれ ⑤



令和 7 年 (ヌ) 第 17 号

令和 7 年 6 月 18 日	現地調査
令和 7 年 6 月 20 日	評価
第 7 - 8 号	発行番号
令和 7 年 6 月 26 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
浅井 利明

第1 評価額

一括価格	
金 3,660,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 140,000円
物件2(土地)	金 340,000円
物件3(土地)	金 80,000円
物件4(土地)	金 190,000円
物件5(建物)	金 2,910,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	物件目録記載の通り		同 左
2	物件目録記載の通り		同 左
3	物件目録記載の通り		同 左
4	物件目録記載の通り		同 左
5	物件目録記載の通り		同 左 (住居表示)「中央町5-16-506」
番号	特 記 事 項		
1～4	物件1～4の土地は、一体の建物敷地として利用されているため、一体利用を前提として評価を行った。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 柏市中央町
 地 番 767番25
 地 目 宅地
 地 積 133.19平方メートル
 共有者 A 持分10000分の91

2 所 在 柏市中央町
 地 番 767番50
 地 目 宅地
 地 積 321.33平方メートル
 共有者 A 持分10000分の91

3 所 在 柏市中央町
 地 番 959番16
 地 目 宅地
 地 積 72.06平方メートル
 共有者 A 持分10000分の91

4 所 在 柏市中央町
 地 番 959番17
 地 目 宅地
 地 積 177.19平方メートル
 共有者 A 持分10000分の91



物 件 目 録

5（一棟の建物の表示）

所 在 柏市中央町 767番地50、959番地17、767番地25、959番地16

建物の名称 穂高第二ブラザーズ柏

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中央町 767番50の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.42平方メートル

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1～4)

位 置 ・ 交 通	JR常磐線 「柏」 駅の 南 方・道路距離 約520m (別添位置図参照)			
付 近 の 状 況	店舗, マンション等が混在する商業地域			
公 法 上 の 規 制 等 (道路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	市街化区域		
	用 途 地 域	商業地域		
	建 ぺ い 率	指定	80%	
	容 積 率	指定	400%	
	防 火 地 域	準防火地域		
	そ の 他 規 制	都市計画道路, 都市機能誘導区域, 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域, 汚染状況重点調査地域, 景観条例		
画 地 条 件	規 模	703.77㎡		
	形 状	ほぼ台形		
	間 口 × 奥 行	約17m × 約40m		
	敷 地 権 の 割 合	10,000	分の	91 (所有権)
	接面道路上の関係	二方路		
接 面 道 路 の 状 況	南東側 県道 (市川・柏線)	幅員 約 13.0 m	連続性 (良好)	
	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)	高低差 (ほぼ等高)		
	北西側 私道	幅員 約 2.7 m	連続性 (普通)	
	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無)	高低差 (ほぼ等高)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	南東側 建築基準法42条1項1号 北西側 建築基準法42条2項		
	セ ッ ト バ ッ ク	要	(北西側私道について約13㎡)	
	再 建 築 の 可 否	可		
土地の利用状況等	物件1～4は物件5のマンション(穂高第二プラザーズ柏)の敷地として利用されている。南東側隣地は店舗等, その他の隣地は共同住宅等である。			
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	①柏市環境政策課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③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。 ④本件土地の浸水リスクについては, 柏市内水ハザードマップを参照。			
特 記 事 項	①前面県道は都市計画道路3・4・21号線(代表計画幅員=16m, 都市計画決定段階)であり, 本件土地には約0.5mかかる。 ②都市計画道路の計画線から25mまでは上記の用途地域等に指定されており, それを超えると近隣商業地域(建蔽率80%, 容積率300%。その他の規制は上記と同じ)に指定されている。 ③本件土地の形状は公図とは異なり, 建物図面・各階平面図の通りである。 ④本件の売却には北西側私道の所有権または共有持分が含まれていない。従って, 将来的には当該私道の通行・掘削等について不利益が生ずる可能性がある。 ⑤北西側私道の管理者及び管理費についての定めの有無は不明である。			

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	穂高第二ブラザーズ柏	
建 物 の 用 途	店舗・居住用 総戸数 (62戸)	
建 築 時 期 及 び	建築年月日(登記記載)	昭和59年10月15日新築
経 済 的 残 存	経 過 年 数	41年
耐 用 年 数	経済的残存耐用年数	9年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕 様	屋 根 :	陸屋根
	外 壁 :	タイル貼り等
	その他 :	ー
設 備 等	供給処理設備 : 電気, 水道, 下水道, 都市ガス	
	エレベーター : あり	
	駐 車 場 : あり	
	集 会 場 等 : 集会場なし, 管理人室なし	
	オートロック : なし	
建 物 の 品 等	使 用 資 材 : 普通	
	施 工 : 普通	
管 理 の 形 態 等	管理組合 : あり 名称(穂高第二ブラザーズ柏管理組合)	
	管理方式 : 委託管理	
	管理会社 : 日本ハウズイング㈱	
	管理形態 : 巡回	
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	①本件マンションは建築確認(昭和58年8月23日, 第372号)及び検査済証(昭和59年12月20日, 番号は同じ)を得ている。なお, 用途変更として建築確認(平成22年12月1日, 第H22-29号)を得ている。	

(2) 専有部分の概要(物件5)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	5 階 (506 号室) 主要開口部の方位 : 南東 向き	
床 面 積	19.42 m ² (登記面積) 21.87 m ² (カタログ等による壁芯面積)	
間 取 り	ワンルーム (別添間取図参照) ・ バルコニー面積 約 4.0m ²	
仕 様	天 井 : クロス貼り等 床 : カーペット敷等 内 壁 : クロス貼り等 設 備 : 電気, 水道, 下水道, 都市ガス そ の 他 : ー	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	3,900円/月 4,000円/月 23,700円 (令和7年4月30日現在) 滞 納 期 間 令和7年2月分 から 令和7年4月分 まで 上記に対する遅延損害金 : 489 円 遅 延 損 害 金 : 年 14% なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が事務所として使用し, 占有していると認められ, 用益関係は認められない。	
特 記 事 項	①上記の滞納額の内訳は, 管理費11,700円, 修繕積立金12,000円である。 ②一部, 内壁クロスが剥がれ, 喫煙による黄ばみ等が認められる。 ③キッチンの換気扇及びインターホンが故障している。また, 給湯器は使用したことがないため, 稼働の可否は不明である(所有者の陳述)。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	土地についての 個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	428,000	100 / 100	133.19	90 / 100	91 / 10,000	467,000
2	428,000	100 / 100	321.33	90 / 100	91 / 10,000	1,126,000
3	428,000	100 / 100	72.06	90 / 100	91 / 10,000	253,000
4	428,000	100 / 100	177.19	90 / 100	91 / 10,000	621,000
合計						2,467,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの査定）

地価公示等：（柏（県）5-3）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $380,000\text{円}/\text{㎡} \times 107 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 428,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 なし ± 0

◇ 地域格差：街路条件 ± 0 交通接近条件 ± 0 行政条件 ± 0 環境条件 - 5

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 個別格差率 セットバック - 2% 都市計画道路 - 1% 2方路 + 5%
 用途地域等跨在 - 2%

ウ 地積
 物件1 133.19 ㎡
 物件2 321.33 ㎡
 物件3 72.06 ㎡
 物件4 177.19 ㎡
 合計 703.77 ㎡

エ 建付減価補正率 - 10% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合 物件1～4 10,000 分の 91

② 建物価格 (物件5)

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原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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
5	350,000	19.42㎡	0.176	1,196,000

イ 専有面積 19.42㎡ (登記面積)

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

築後経過年数 約 41年 , 経済的残存耐用年数 約 9年 残価率 5% , 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.22 \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.176
 \end{aligned}$$

* ▲20% 建物の維持管理状態等を考慮した。

2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	ウ 土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	467,000	場所的利益 70%	327,000
2	1,126,000	場所的利益 70%	788,000
3	253,000	場所的利益 70%	177,000
4	621,000	場所的利益 70%	435,000
合計	2,467,000		1,727,000

イ 土地利用権等割合 : 70%

土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を上記の通り判定した。

3 積算価格

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、個別格差等を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (1①カ, 1②エ) (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2ウ) イ	土地建物 一体の 個別格差 ウ	占有減価 修正 エ	積算価格 (円) 千円未満四捨五入 (ア±イ) × ウ × エ = オ	価格 割合
1	467,000	－ 327,000	1.02	—	143,000	3.8%
2	1,126,000	－ 788,000	1.02	—	345,000	9.2%
3	253,000	－ 177,000	1.02	—	78,000	2.1%
4	621,000	－ 435,000	1.02	—	190,000	5.1%
5	1,196,000	＋ 1,727,000	1.02	1.0	2,981,000	79.8%
				計	3,737,000	100.0%

ウ 個別格差率： 階層 ＋2%
(階層・位置・品等程度等)

エ 占有減価修正： なし

Ⅱ 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
300,000	1.02	19.42	1.0	5,943,000

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㎡あたりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層 +2%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

Ⅲ 収益価格の試算

目的物件は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とおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さら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法の価格査定表

(※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もない)

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) ア+カ=キ
	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)	複利 現価率 ※2 (7.9%)	正味復帰 価格の現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
633,007 円 (18.2 %)	309,800 円	8.4 %	3,577,452 円	0.7960	2,847,652 円 (81.8 %)	3,480,659 円 ≒3,481,000 円 (100 %)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格(イ÷ウ)の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 7.9\%)^3} = 0.796$$

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額である。

IV 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

積 算 価 格	3,737,000 円
比 準 価 格	5,943,000 円
収 益 価 格	3,481,000 円

の3価格が算定された。

積算価格は土地利用権等価格及び建物価格から求めたもので、目的物件が有する費用性に着目した価格である。比準価格は近時に生起した類似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。

3価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては費用性及び収益性より居住の快適性等の諸要因を中心に価格形成されているワンルーム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、積算価格及び収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

調整後の価格 5,700,000 円（1万円未満四捨五入）

2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 ア	価格割合 イ	案分後の価格 ア×イ=ウ
1	5,700,000	3.8%	217,000
2		9.2%	524,000
3		2.1%	120,000
4		5.1%	291,000
5		79.8%	4,549,000

3 評価額の判定

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し、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。

番号	案分後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	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	217,000	0.8	0.8	—	—	140,000
2	524,000	0.8	0.8	—	—	340,000
3	120,000	0.8	0.8	—	—	80,000
4	291,000	0.8	0.8	—	—	190,000
5	4,549,000	0.8	0.8	1.00	—	2,910,000
一 括 価 格 (合 計)						3,660,000

- イ 市場性修正 : -20% 将来的には前面私道の通行・掘削等について不利益が生ずる可能性があること及び中古マンション市場の状況並びにリフォーム費用等を勘案した。
- ウ 競売市場修正 : -20% 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。
- エ 滞納管理費等相当額の減価 ±0% 滞納管理費等については、評価額に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。
- オ その他の控除減価 : 0円 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 参考資料

1 基準地価格 (柏(県)5-3)

所 在 : 柏市中央1丁目964番20「中央1-6-3」
価 格 : 380,000円/㎡
位 置 : JR常磐線 「柏」駅 の 南方 道路距離約 550mに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 184㎡
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 あり
接 面 街 路 : 北 西 側 幅員 13.0m 県道
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建 蔽 率 80 % 容 積 率 400 %)
地 域 の 概 要 : 中層店舗事務所兼共同住宅が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

第7 付属資料

- 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 間取図

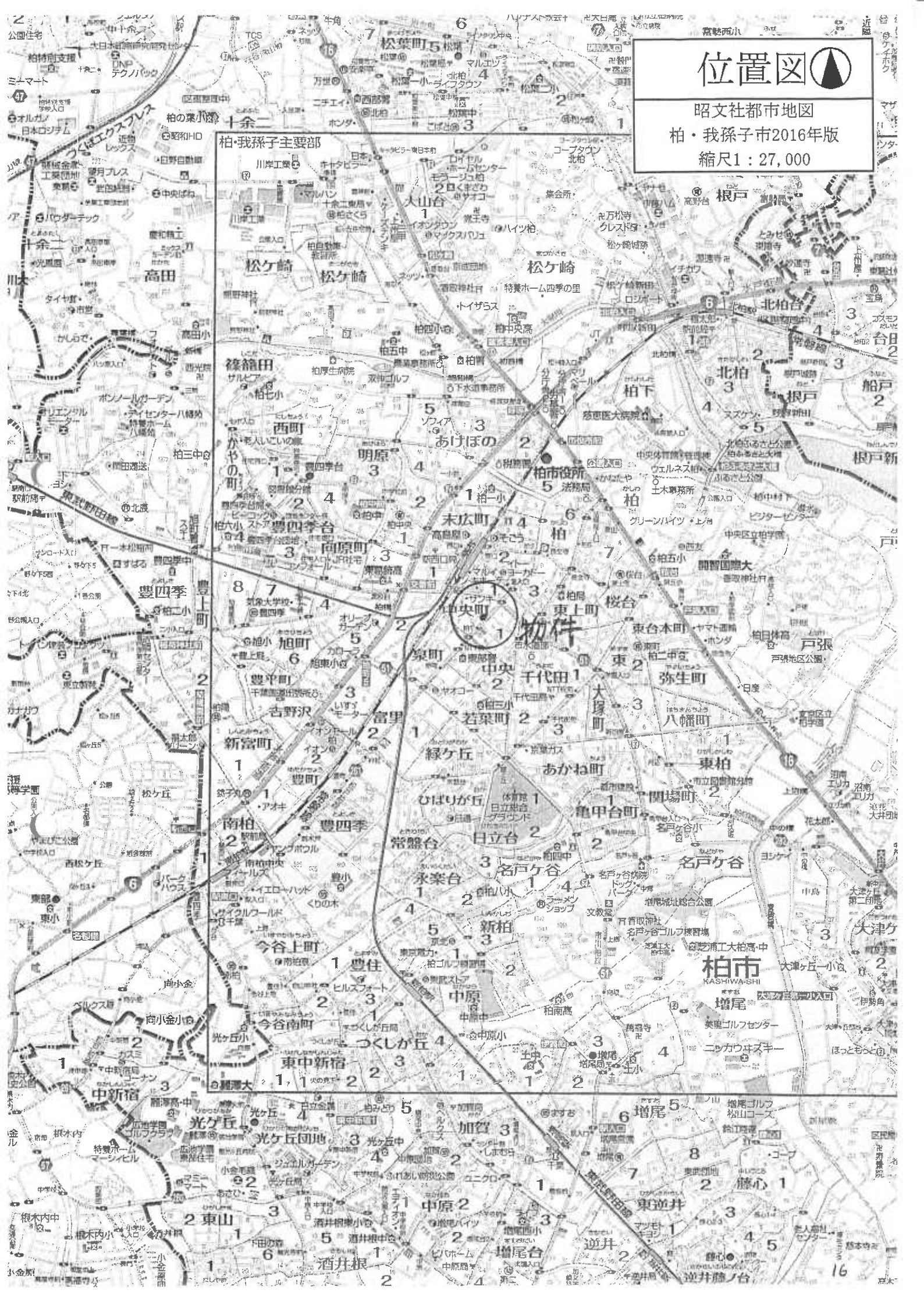
以 上

位置図

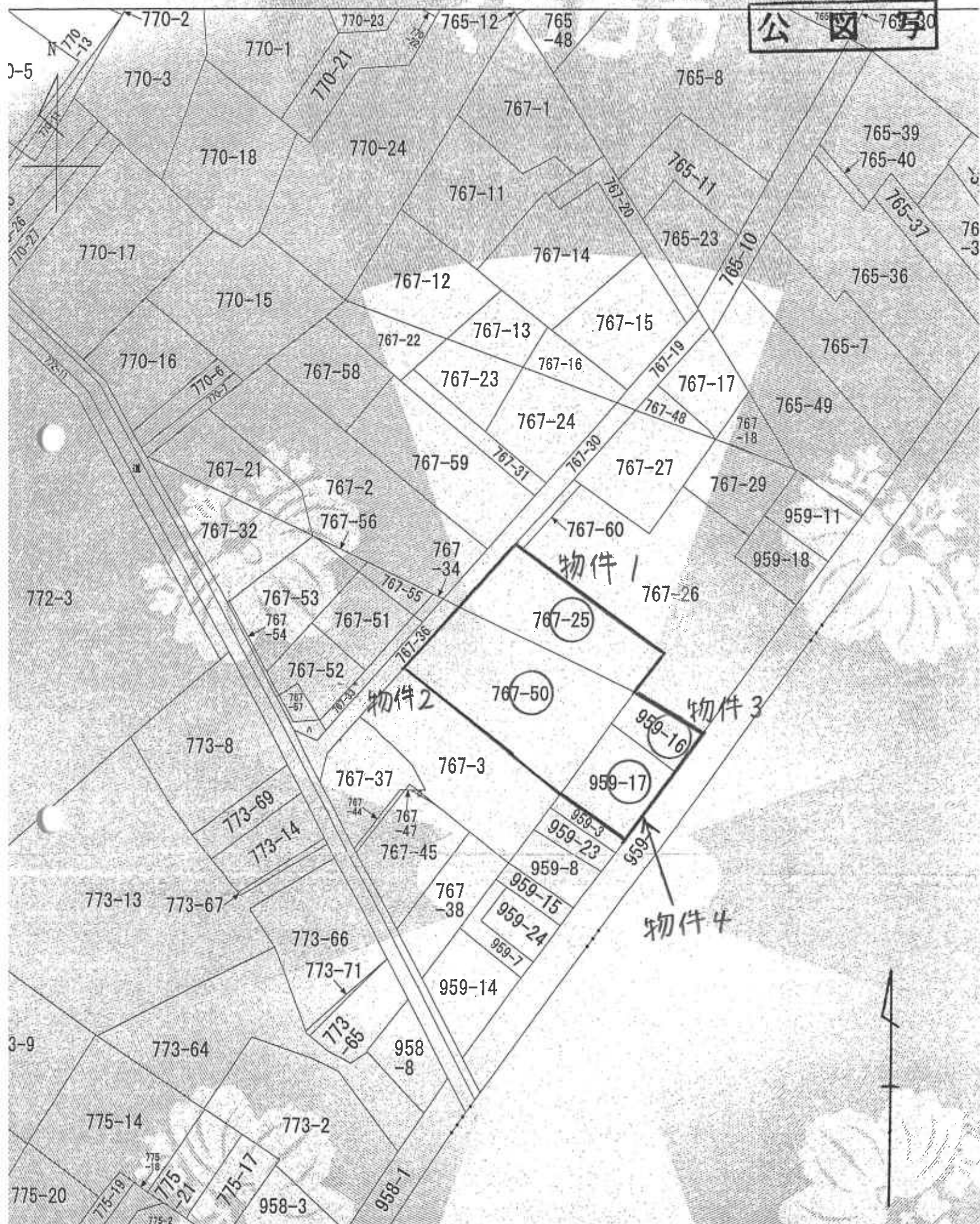
昭文社都市地図

柏・我孫子市2016年版

縮尺1:27,000



公 函 号

 $S = 1:600$

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
 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。

地番区

登記年月日：平成17年12月18日

237017

地積測量図第2図

新767-3

地番
767-3-50

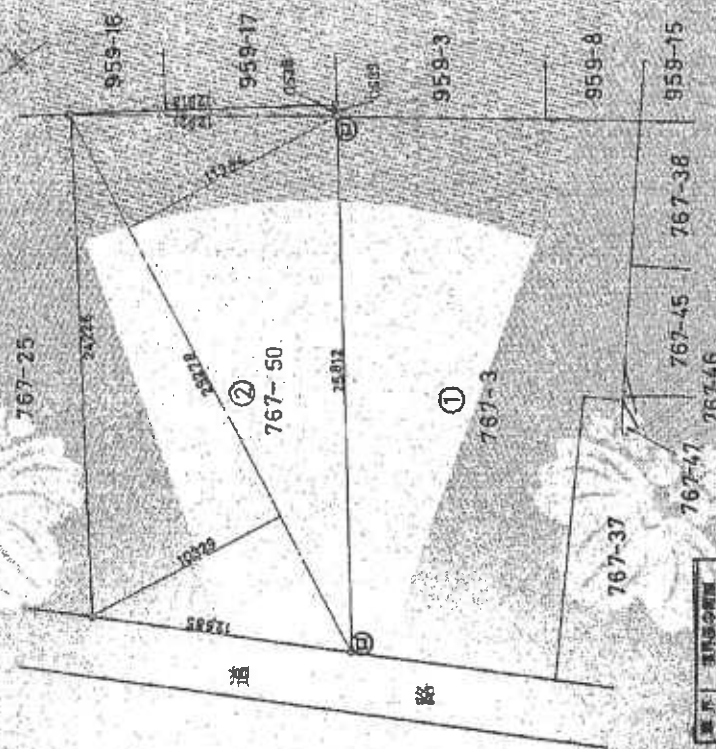
土地の所在

市 町 村

地積計算表

767-50 ② $12,921 \times 0.538 = 6,951.498$
 $29,278 \times (10,329 + 11,384) = 635,713.214$
 $\frac{1}{2} = 321,332.356$
 $\frac{m^2}{321.33}$

767-3 ① $65,183 - 321,332.356 = 340,497.644$
 $\frac{m^2}{340.49}$



区分	面積	割合
①	340.49	99.99%
②	321.33	0.01%
合 計	661.82	100.00%

作製者

申請人

縮尺 1/250

(丁部外・測量士会印)

登記年月日：昭和四十四年四月

令和7年3月10日

千葉県地方建設局出願

登記号

地区登録番号：M40709

43586 各階平面図

中央町 767番50の56

家屋番号

建物の所在

和市中心部 767番地 50・939番地 17
767番地 25・939番地 16

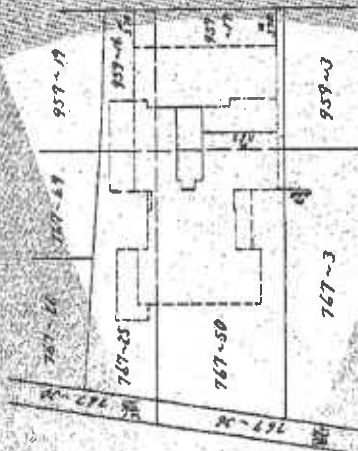
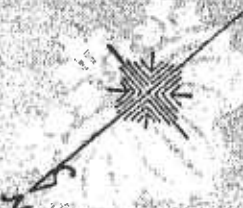
建物番号 506



求積

0.85 × 1.38 = 1.1815
7.10 × 2.57 = 18.2470
計 19.4285

床面積 19.42



建物の存する部分の略

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県建設局調査士会印)

A3 → A4

間取図

