

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 4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12月18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 7年12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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10月28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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,880,000 3,904,000		976,000	76,413	17,497



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市柏字竹藪367番地1

建物の名称 プラシス北柏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏367番1の302

建物の名称 302

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 59.25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 柏市柏字竹藪367番1

地 目 宅地

地 積 528.14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 88875分の5925



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市柏字竹藪 3 6 7 番地 1

建物の名称 プラシス北柏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏 3 6 7 番 1 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

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 5 9 . 2 5 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 柏市柏字竹藪 3 6 7 番 1

地 目 宅地

地 積 5 2 8 . 1 4 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 8 8 8 7 5 分の 5 9 2 5



令和7年(ケ)第77号
令和7年7月18日受理
令和7年8月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市柏字竹藪367番地1

建物の名称 プラシス北柏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏367番1の302

建物の名称 302

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 59.25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 柏市柏字竹藪367番1

地 目 宅地

地 積 528.14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 88875分の5925



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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	
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	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 9,500円 修繕積立金 18,840円	令和7年8月5日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 遅延損害金 (年 %)
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	上記管理会社から、上記管理費等の他に、月1,000円のトランクルーム使用料があるとの回答がある。 和室の天井の一部に染み跡があった。コンセントカバーや照明スイッチカバーが外されているものが多かった。住宅設備機器の作動状況は不明である。 電気、ガス及び水道の各供給が停止されてあった (ガスの供給停止日は令和5年10月19日)。トイレの便器内の封水が干上がっていた。残置動産はエアコン及び照明器具程度であった。 本マンション1階に「本マンション内で飼育できるペットは、一住戸二匹とする」と記載されたペット飼育細則が掲示されてあった。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	上記建物を含む1棟の建物及びその附属施設等の敷地として利用されている。 南西側隣地より約1.1m低い。南東側にあるJR常磐線の鉄道敷地上のレールと上記建物 (3階) の床面が概ね等高にある。	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

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7月28日(月) 9:44-10:02	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7月28日(月)	執行官室	管理会社に滞納管理費等の照会書FAX (令和7年8月9日、同月19日回答書受領)
令和7年8月12日(火) 14:57-15:28	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、間取照合、評価人同行
令和7年8月13日(水)	執行官室	所有者に協力依頼書郵送 (応答なし)

(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7年8月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。

(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 分	所 在	柏市柏字竹藪				地 番	367番1		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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。

令和7年5月7日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(4 次目)

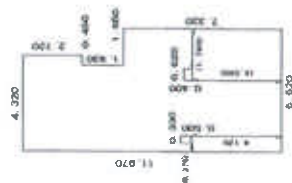
18374 各階平面図

家屋番号 柏367番1の302

建物の所在 柏市柏字竹藪367番地1

建物図面

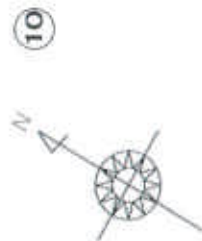
建物の存する部分3階
建物番号 302



求積表

11.970 × 3.870 =	46.323900
2.720 × 0.450 =	1.224000
7.320 × 1.850 =	12.078000
0.500 × 0.330 =	-0.165000
0.400 × 0.520 =	-0.208000

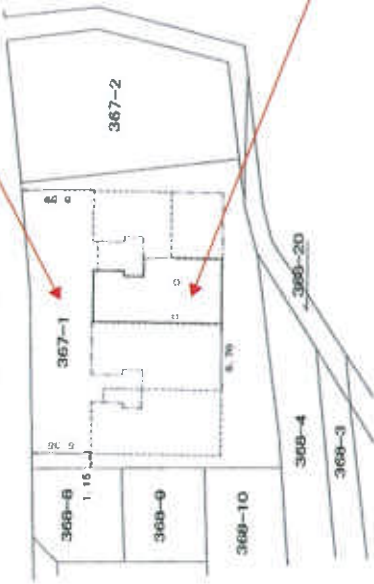
合計 59.252900
床面積 59.25 m



敷地権の目的である土地
(土地の符号1)



道路



物件1の建物

平成拾七年七月拾貳日

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/250

6月 13日(作製)

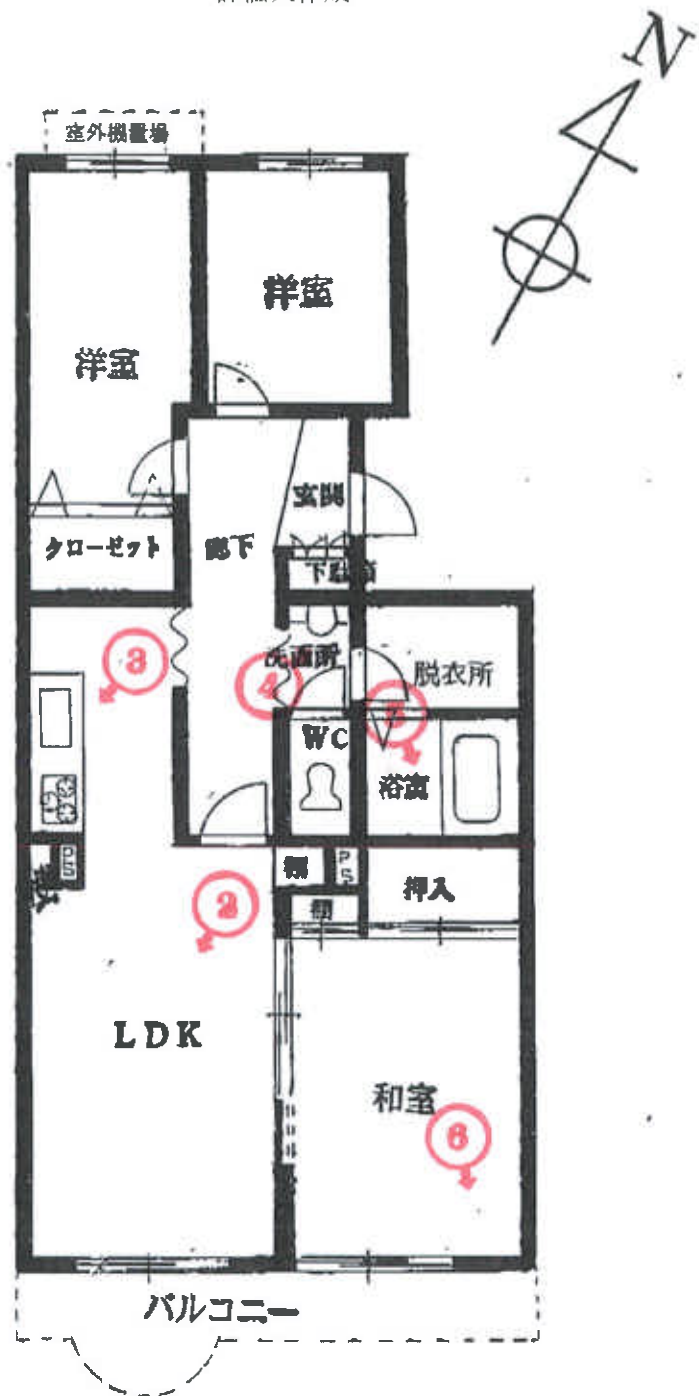
製作者

申請人

(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



(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



LD ②



キッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



天井の染み跡 ⑥





令和 7 年 (ケ) 第 7 7 号

令和 7 年 8 月 12 日 現地調査

令和 7 年 8 月 20 日 評 価

第 2 5 - 9 5 2 号 発行番号

令和 7 年 8 月 28 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

福 崎 隆 一 ⑩

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 4,880,000円

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も、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 受命不動産の表示

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁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		
1	特にない。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 柏市柏字竹藪367番地1

建物の名称 プラシス北柏

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 柏367番1の302

建物の名称 302

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 59.25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 柏市柏字竹藪367番1

地 目 宅地

地 積 528.14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 88875分の5925

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「北柏駅」の南西方約 800m（道路距離）。 （別添「位置図」参照。） ※物件1 入口までの概測距離	
付 近 の 状 況	国道6号線とJ R 常磐線の鉄道敷地の間に広がる住宅地域。 戸建住宅が多い中にアパート，マンション等が混在している。 鉄道騒音が著しく居住環境は劣る。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	第二種高度地区，宅地造成等工事規制区域
	※立地適正化計画の都市機能誘導区域外，居住誘導区域内にある。 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。	
画 地 条 件 （符号1）	規 模	528.14㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 × 奥 行	間口 約24.5m 奥行 約20.5m～約23.0m
	敷 地 権 の 割 合	88875分の5925
	接面道路上の関係	中間画地 ※間口，奥行の数値は机上概測による。 ※符号1は北西側市道，北東側隣地(367番2)とは概ね等高に，南西側隣地(368番8，368番9，368番10)より約1.1m程度低位にある。
接面道路の状況 （符号1）	○北西側市道（01069号線），幅員（約6.5m～約7.3m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（なし），側溝（有）	
	建築基準法上の種類	北西側市道は，建築基準法第42条1項1号に規定する「道路法による道路」として扱われている（柏市建築指導課にて確認。）。

	セ ッ ト バ ッ ク	不要と見込まれる。
	再 建 築 の 可 否	現況用途の建物の再建築は可能と推定する。
土地の利用状況等 (符号1)	物件1を含む区分所有マンション（プラシス北柏）の建物及び付帯設備等の敷地として使用されている。周辺には戸建住宅が多く、アパート、マンション等が混在している。	
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。	上水道 あ り ガス配管 あ り 下水道 あ り	
土 壌 汚 染 等	1. 土壌汚染の有無 ○1968年～2024年の住宅地図及び昭和34年度柏市動態図鑑を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが、この間、符号1の土地に関する記載内容は概ね次のとおりである。 ●2006年～2024年 プラシス北柏（現況建物）の敷地 ●1994年～2005年 北柏平和ハイツ（現況建物）の敷地 ●1993年 北柏平和ハイツ（現況建物）建築中 ●1987年～1992年 洋服店の敷地の一部または未利用地と思われる。 ●1986年 北東側隣地(367番2)上の建物の敷地の一部または未利用地と思われる。 ●1985年 通信会社の敷地の一部または未利用地と思われる。 ●北東側隣地(367番2)上の建物の敷地または未利用地と思われる。 ●1981年～1982年 建設会社の敷地の一部または未利用地と思われる。 ●1968年～1974年 戸建住宅の敷地の一部または未利用地と思われる。 ●昭和34年度柏市動態図鑑 戸建住宅の敷地の一部または未利用地と思われる。	

	○ 柏市環境政策課に確認したところ「現在、符号 1 は土壤汚染対策法に規定する要措置区域、形質変更時要届出区域のいずれにも該当していません。過去に水質汚濁防止法に規定する有害物質使用特定施設が存在した記録もありません。」との由である。 ○ 以上のとおり、地図上の地歴調査、役所調査の範囲では重大かつ深刻な土壤汚染の存在を確認することはできなかった。 2. 地下埋設物 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が存在する可能性を確認することはできなかった。 3. 埋蔵文化財の有無 符号 1 は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲にはないとの由である（柏市教育委員会文化課にて確認。）。
特 記 事 項	○ 柏市内水ハザードマップによれば、符号 1 は 1 時間あたり 153.00mm の雨量を想定した場合、浸水深が 1.0m 以上 3.0m 未満とされる区域にあるとされている。 ○ 柏市洪水ハザードマップによれば、符号 1 は利根川や利根川水系の河川が大雨によって増水し、堤防が決壊した場合の浸水深は 0.5m 以上 3.0m 未満の区域にあるとされている。 ○ 符号 1 の北東方上空を東京電力の高圧線が走っている。この高圧線の概要について(株)東京電力タワーラインソリューションの担当者に次のとおり確認した。 「電圧は 275,000V、符号 1 付近の電線の高さは約 20m、必要な離隔距離は 5.76m です。符号 1 から高圧線までの距離は約 37m 程度なので、特に再建築に際しては、高圧線による制限はないと思います。」との由である。

2. 建物の概況（物件1）

① 一棟の建物の概要

マンション名	プラシス北柏
建物の用途	全 15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5年8月5日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約18年
構造	鉄筋コンクリート造スレートぶき5階建
仕様	屋根：スレート 外壁：タイル その他：
設備等	供給処理施設：電気，上水道，都市ガス，公共下水道 エレベーター：なし オートロック：なし ※駐車場台数 15台（調査時点現在，空きはないとの由である。）
建物の品等	使用資材：やや劣る 施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり（プラシス北柏管理組合） 管理方式：全部委託 管理会社：日本ハウズイング（株） 管理形態：管理員は通勤。 勤務時間は次のとおりとの由である。 火曜，水曜，金曜 AM 7:45 ～ AM 9:45 その他 休 み
管理の状況	普通。目視の範囲では，特に大きな損傷等は確認できなかった。

特 記 事 項	○建築確認及び完了検査の時期，番号等は次のとおり。 ○建 築 主 平和管財 (株) ○主要用途 共同住宅 ○工事種別 新 築 ○敷地面積 563.66㎡ ○建築面積 302.10㎡ ○延べ面積 1,345.64㎡ (駐車場 231.62㎡) ○建築確認 確認年月日 平成4年7月20日 確認番号 第277号 ○完了検査 検査済証交付年月日 平成5年9月2日 (検証済証) 検査済証番号 第277号 ※柏市建築指導課にて確認。 ○管理会社担当者に確認したところ「東日本大震災の際の被害は確認できません。」との由であった。 ○建物登記簿によれば，物件Ⅰを含む一棟の建物は，平成5年8月5日に一棟の「共同住宅・駐車場」として建築され，その後平成17年7月12日に区分所有建物として登記されたものである。
---------	--

② 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(302号室) ※主要開口部の方位：南東向き	
現 況 床 面 積	59.25㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー面積・約4.40㎡ (別添間取図参照)	
仕 様	床：フローリング、カーペット、クッションフロア、畳等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、杉柵目合板等 設 備：電気、上水道、バス、水洗トイレ、台所	
維持管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 トランクルーム使用料 合 計 滞 納 額	9,500円/月 18,840円/月 1,000円/月 29,340円/月 管理会社からの回答書によれば、令和7年8月5日現在、管理費、修繕積立金等の滞納額はないとの由である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	空家状態である。	
特 記 事 項	○内壁のコンセントカバー、スイッチカバーが取りはずされている箇所が複数ある。 ○LDKのエアコンのダクト用の穴のカバーが取りはずせるようになっている。○和室の天井にしみ跡のようなものがある。 ○和室の照明がとりはずされている。 ○玄関を入れて正面の洋室にエアコンが設置されたままになっている。 ○空家状態なので、ライフラインが支障なく使用できるか否かは不明である。 ○南東側開口部がJR常磐線の鉄道敷地に近接しており、電車騒音が著しい。物件1の床と鉄道のレールが概ね等高にある。	

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 比準価格の試算

標準階中間室の比 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
127,000	0.95	59.25	1.00	7,149,000

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㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差 : 維持管理の状態がやや劣る △5%

ウ 専有面積 : 登記簿面積を採用した。

エ 占有減価修正 : 特になし ±0%

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その収益力を把握するために、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸すること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。

本件では標準的な賃料を採用して総収益を査定しているが、競売による売却後の現実の賃貸借は、買受人と賃借人の間で新たに締結するものなので、必ずしも以下の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 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 エ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (9.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
円	円	%	円		円	円
△ 329,120 (△19.0%)	261,410	9.5	2,669,134	0.7722	2,061,105 (119.0%)	1,732,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 9.0\%)^3} = 0.7722$$

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：保有期間中の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。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 7,149,000円

収益価格 1,732,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に成約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。一般的にファミリータイプのマンションは、収益性より居住の快適性・利便性等の諸要因を中心に価格形成される傾向が強いことを考慮して、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を6,100,000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）を考慮して合計評価額を求めた。

調整後の価格 (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 減価額 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
6,100,000	1.00	0.80	1.00	—	4,880,000

イ 市場性修正 : 特になし。

ウ 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。

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する。本件は該当しない。

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。本件は該当しない。

第6 附 属 資 料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間 取 図

以 上





請求部	所在	柏市柏字竹藪				地番	367番1		
出力縮	1/600	精度区	座標系又は 番号記号	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		

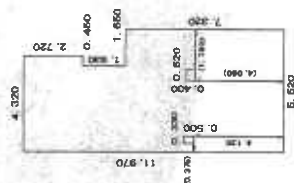
A3をA4に縮小

18374 各階平面図

建物図面

家屋番号	柏367番1の302
建物の所在	柏市柏字竹藪367番地1

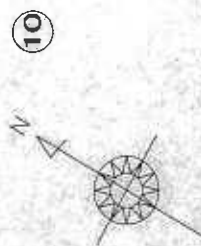
建物の存する部分3階
建物番号 302



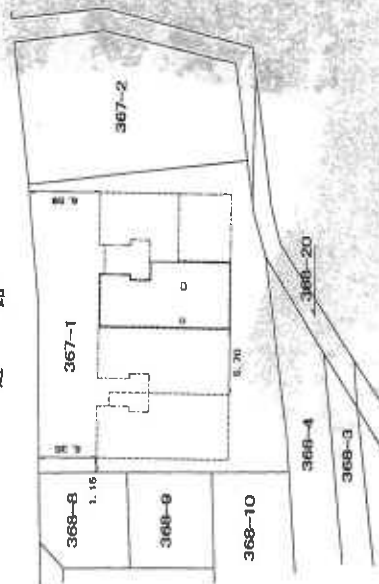
求積表

11,970 × 3,870 =	46,323,900
2,720 × 0,450 =	1,224,000
7,320 × 1,650 =	12,078,000
0,500 × 0,330 =	-0,165,000
0,400 × 0,520 =	-0,208,000

合計 59,252,900
床面積 59,25 m



道路



作製者

縮尺

1/250

申請入

縮尺

1/500

月13日(作製)

間取図

