

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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

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 8年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 8年 5月 7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 8年 4月17日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21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 8年 3月10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 柏市十余二字庚塚254番地464

建物の名称 レーベンハイム柏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十余二254番464の204

建物の名称 204

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 76.40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 柏市十余二字庚塚254番464

地 目 宅地

地 積 3178.95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 612824分の8073



物件明細書

令和 8年 2月17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

【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 柏市十余二字庚塚254番地464
建物の名称 レーベンハイム柏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十余二254番464の204
建物の名称 204
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 76.40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 柏市十余二字庚塚254番464
地 目 宅地
地 積 3178.95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 612824分の8073



令和7年(ケ)第133号
令和7年11月21日受理
令和8年1月15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 柏市十余二字庚塚254番地464

建物の名称 レーベンハイム柏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十余二254番464の204

建物の名称 204

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 76.40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 柏市十余二字庚塚254番464

地 目 宅地

地 積 3178.95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 612824分の8073



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（千葉県柏市十余二254番地464レーベンハイム柏204号）	
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 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 13100円 修繕積立金 25190円 インターネット・CATV使用料 1870円 インターネット利用料 1210円	令和7年12月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R1年9月分～R7年12月分 計2374841円 上記金員に対する年14%の遅延損害金
管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ	
その他の事項	「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	マンション（レーベンハイム柏）及び附属施設の敷地として利用されている	
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 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 占有

- ・ 1階の集合郵便受箱にA（債務者兼所有者）宛の郵便物及びB（不動産登記記録上の氏名）宛の郵便物がある。
- ・ 事前に立入調査告知書を送付したが応答が無いため、解錠・立入調査を実施した。立ち入ったところ、空き家である。債務者兼所有者以外の者の占有を示す徴表は認められない。
- ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、「照会住所は建物全体で一需給契約のため、各部屋（フロア）毎の契約は無い」との回答である。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床等の汚損、小傷等が認められる。その他、特記すべき不具合は見当たらない。
- ・ 各部屋内に残置動産は無い。バルコニーに若干の残置動産がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

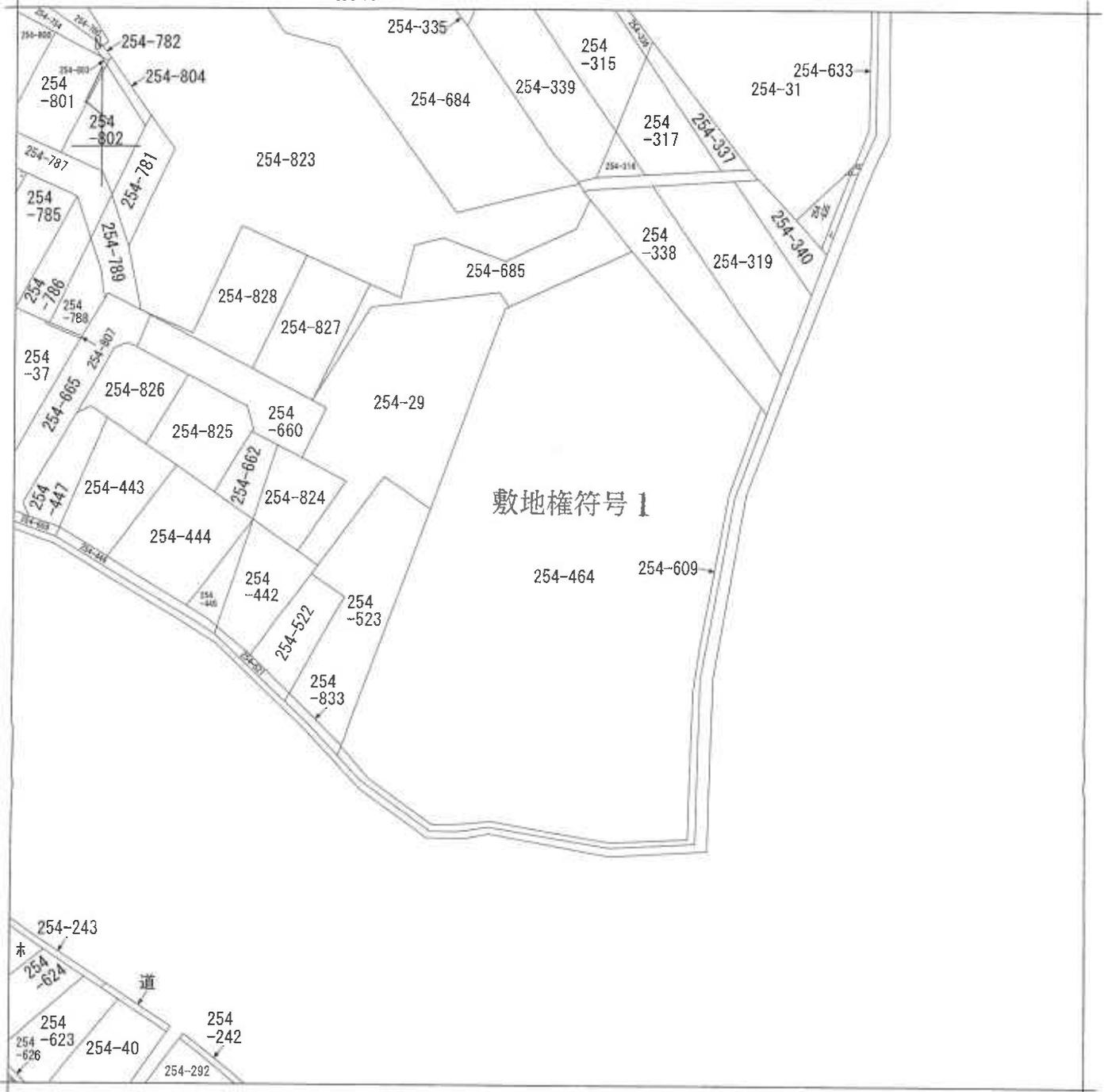
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理人	(12月3日調査時) ① 管理会社は、株式会社レーベンコミュニティです。 ② 対象建物(204号)の居住状況の詳細は、答えられません。

(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
7年11月25日(火) 16:25-16:35	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函(応答無し)
7年11月27日(木)	郵便	電気ライフライン調査照会書送付(12月8日回答書 受理)
7年11月27日(木)	FAX	管理会社宛管理費等調査照会書送付(12月11日回 答書受理)
7年11月27日(木)	郵便	債務者兼所有者宛立入調査通知書送付
7年12月3日(水) 10:15-10:25	物件所在地	再訪(不在) 管理人と面談 占有調査 立入調査通知書投函(応答無し)
7年12月25日(木) 14:30-15:00	物件所在地	評価人同行 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
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7年12月25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

イ 254-634 ハ 254-640 ホ 254-231
 ロ 254-641 ニ 254-784 ヘ 254-74



(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	柏市十余二字庚塚		地番	254番464			
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52年12月26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

(千葉地方務局柏支局管轄)

令和7年9月16日

東京法務局中野出張所

請求番号：63-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：昭和58年8月19日

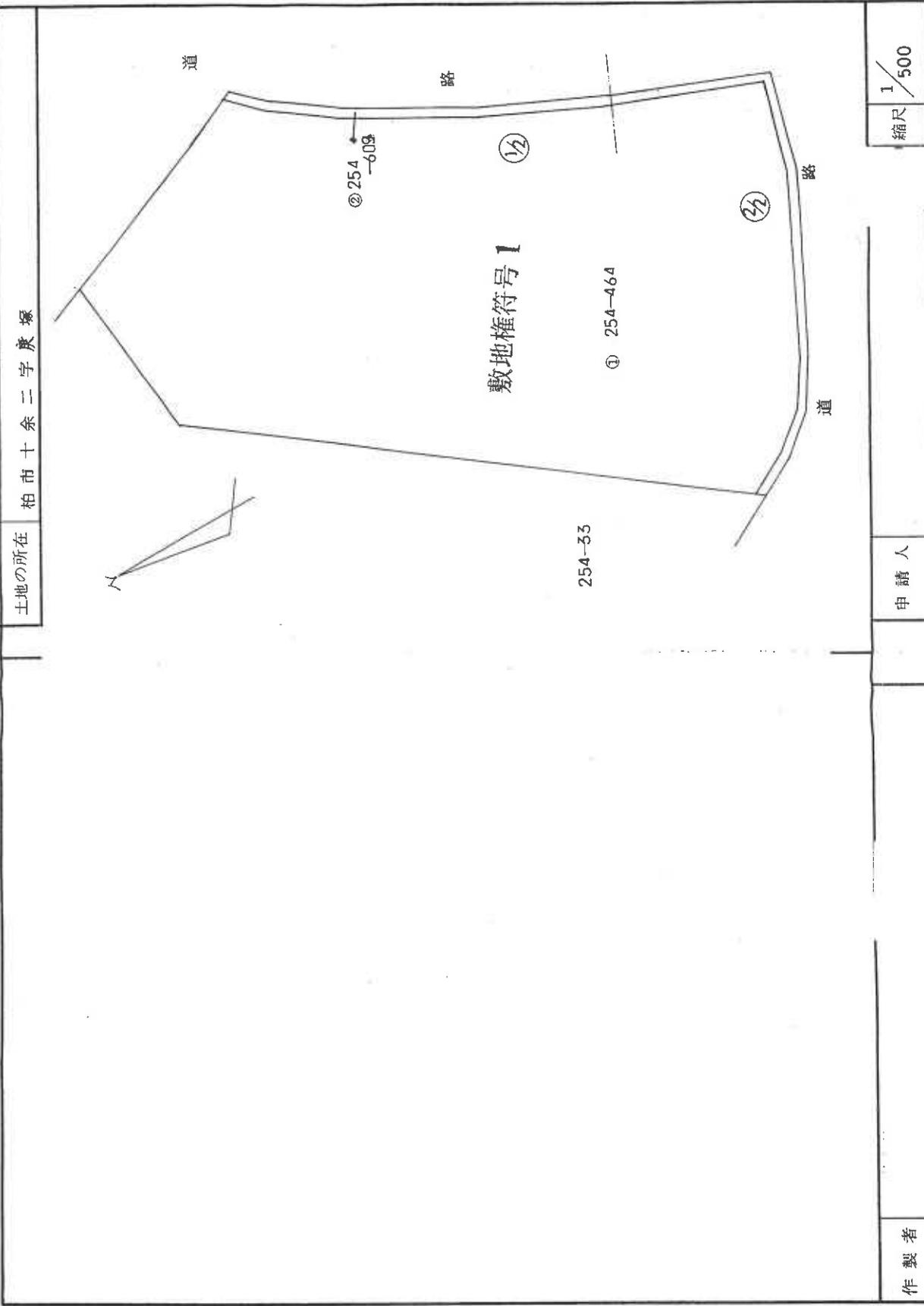
243169

①

地積測量図

土地所在図 58.8.19

地番	254-464 254-609
土地の所在	柏市十倉二丁目



(日加納)

(日加納)

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士)

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。

(千葉県地方公務局柏支局管轄)

令和7年9月16日

東京法務局中野出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

請求番号：63-2

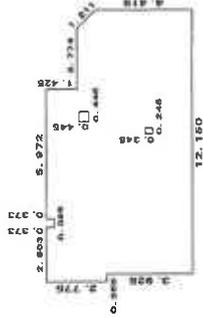
(1/3)

5814号 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 十余二 254番464の204
 建物の所在 柏市十余二字庚塚254番地464

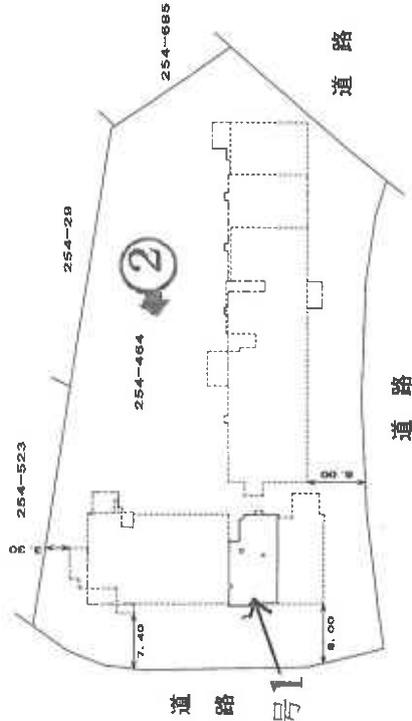
物件番号1



求積表

2.775 x 0.350	=	0.971250
6.700 x 2.153	=	14.426100
6.327 x 0.395	=	2.499165
6.700 x 5.972	=	40.012400
5.275 x 2.774	=	14.632850
(5.275 + 4.419) x 0.656 x 1/2	=	4.149032
0.445 x 0.445	=	-0.198025
0.345 x 0.245	=	-0.084525
合計		76.407247
床面積		76.40 m ²

建物の存する部分2階
 建物の名称 204



←○写真撮影位置と方向

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/750

(千葉県土地家屋調査士会田紙)

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。

(千葉地方法律局柏支局増橋)

令和7年9月16日 東京法律局中野出張所

登記官

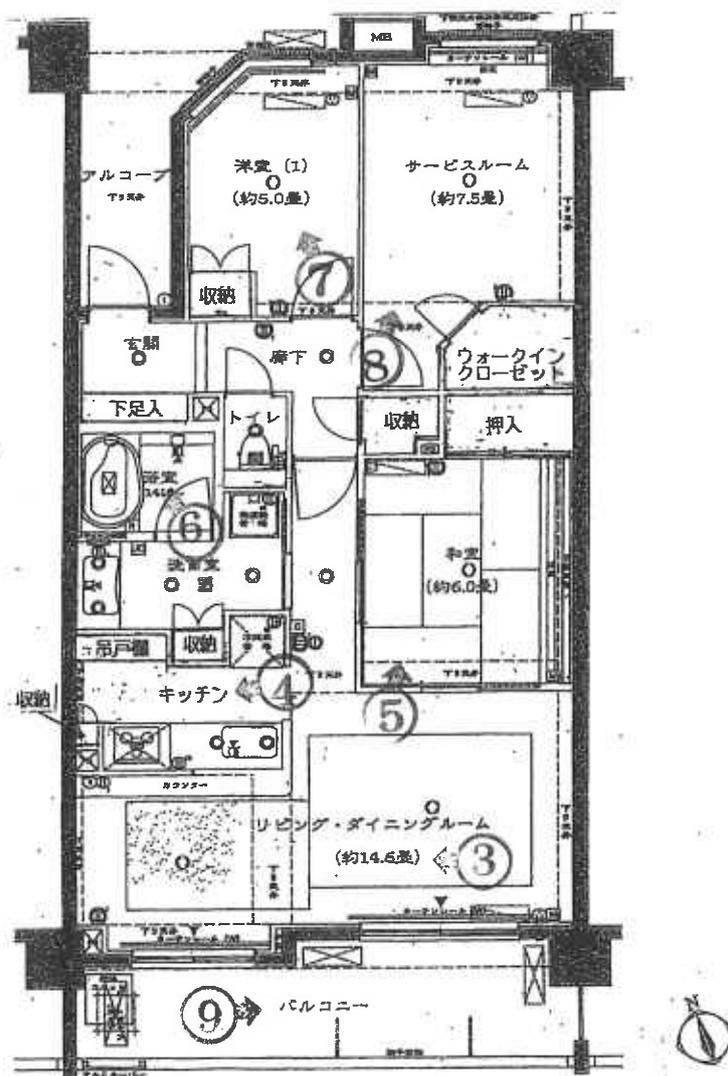
(10枚目)

A3判をA4判に縮小

間取図

7年(ケ)133

写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



(14枚目)

7



8





令和 7 年 (ケ) 第 133 号

令和 7 年 12 月 25 日 現地調査
令和 8 年 1 月 7 日 評価
第 7 - 29 号 発行番号
令和 8 年 1 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
浅井 利明

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 9,460,000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 住居表示未実施区域
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 柏市十余二字庚塚254番地464

建物の名称 レーベンハイム柏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十余二254番464の204

建物の名称 204

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 76.40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 柏市十余二字庚塚254番464

地 目 宅地

地 積 3178.95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 612824分の8073



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 (土地の符号1)

位置・交通	JR常磐線 「柏」駅の 北 方・道路距離 約1.9km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	幹線道路沿いに店舗, 共同住宅等が混在する地域		
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 防火地域 その他規制	市街化区域 準住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第1種高度地区, 宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域 汚染状況重点調査地域, 景観条例	
面地条件	規 形 間口 × 奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係	模 状 3,178.95㎡ 不整形 約28m × 約78m 612,824 分の 8,073 (所有権) 三方路	
接面道路の状況	北東側 国道 (16号線) 幅員 (約21.0m) 連続性 (良好) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (無) 高低差 (ほぼ等高)		
	南側 市道 (40222号線) 幅員 (約4.0m) 連続性 (劣る) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無) 高低差 (ほぼ等高)		
	東側 市道 (40222号線) 幅員 (約4.2m) 連続性 (劣る) 舗装 (無) 歩道 (無) 側溝 (無) 高低差 (約2.5m低い)		
	建築基準法上の種類	北東側 建築基準法42条1項1号 南側 建築基準法42条2項 東側 建築基準法42条2項	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	マンション(レーベンハイム柏)の敷地として利用されている。南側隣地は小学校, 北側隣地は店舗, その他の隣地は共同住宅及び一般住宅である。		
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	なし	
	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壌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 国道16号線は都市計画道路(3・4・4号線, 代表計画幅員21m)であるが, 整備済である。なお, 国道の道路境界線から50mまでは上記の用途地域等に指定されており, その背後は第1種住居地域(建蔽率及び容積率等は同じ)に指定されている。 ② 本件土地は開発許可(昭和47年11月8日, 東土指令第74号の34)及び完了公告(昭和48年6月22日)を受けている。 ③ 南側及び東側市道は路線としては2項道路である。 ④ 西側隣地よりも約2m低い。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レーベンハイム柏
建物の用途	居住用 総戸数(77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18年7月12日新築 経過年数 : 約 19 年 経済的残存耐用年数 : 約 21 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9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
	エレベーター : あり
	駐車場 : あり
	集会場等 : 集会場あり, 管理人室あり
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(レーベンハイム柏管理組合) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : (株)レーベンコミュニティ 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通
特記事項	①本件マンションは建築確認(平成17年5月31日, 第BVJ-T05-10-1502号)及び検査済証(平成18年7月19日, 第BVJ-T05-39-1502号)を得ている。 ②規約共用部分として倉庫(家屋番号=十余二254番464の1)等がある。 ③国道16号線の騒音・振動等がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	2階 (204号室) 主要開口部の方位 : 南向き	
床面積	76.40 m ² (登記面積) 80.73 m ² (カタログ等による壁芯面積)	
間 取 り	2LDK+S (別添間取図参照) ・バルコニー面積 約 11.38m ²	
仕 様	天 井 : クロス貼り等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス貼り等 設 備 : 電気, 水道, 下水道 そ の 他 : ヒートポンプ給湯機, IHクッキングヒーター	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管 理 費 13,100円/月 修繕積立金 25,190円/月 インターネット CATV 使用料 1,870円/月 滞 納 額 2,374,841円 (令和7年12月9日現在) 滞 納 期 間 : 令和1年9月分 から 令和7年12月分 まで 上記に対する遅延損害金 : 915,513 円 遅 延 損 害 金 : 年 14% 備 考 なし	
専有部分の 利用状況等	建物所有者が不居住の状態ですべて所有し、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982,500円、修繕積立金1,306,541円、インターネットCATV使用料83,380円、インターネット利用料2,420円(月額1,210円、令和4年3月まで)であり、他に年利14%による遅延損害金915,513円がある。 ②一部、内壁及び床の汚損等が認められる。 ③本件建物設備の稼働の可否は不明である。	

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
250,000	0.99	76.40	1.0	18,909,000

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 △1%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：特にないと判断した。

II 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 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 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,874,842 円 (18.7 %)	940,380 円	8.8 %	10,365,552 円	0.7873	8,160,799 円 (81.3 %)	10,035,641 円 ≒10,036,000 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

$$\frac{1}{(1 + 8.3\%)^3} = 0.7873$$

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。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比 準 価 格 18,909,000 円

収 益 価 格 10,036,000 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、調整後の価格を次のとおり求めた。

調整後の価格 18,000,000 円

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	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (円) (敷金等)	評価額 (円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
18,000,000	0.9	0.8	0.73	—	9,460,000

イ 市場性修正 : -10% 中古マンション市場の状況及び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 : -27% 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 : 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。

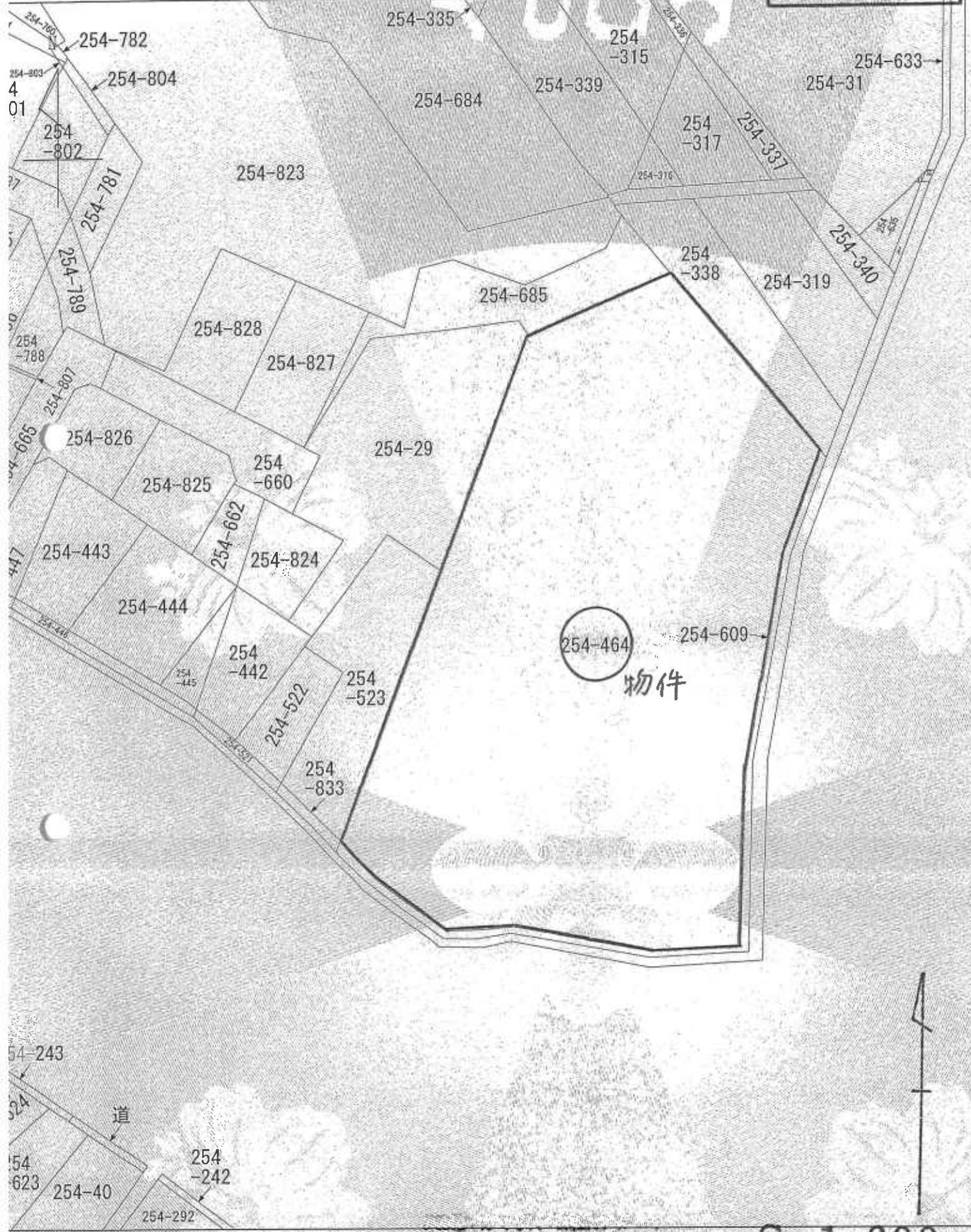
第6 附属資料

- 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

イ 254-634 ハ 254-640 ニ 254-231
 ロ 254-641 ヒ 254-784 ヘ 254-74

公 図 写



本標準する図面は、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。

S=1:600

地番区域

登記年月日：昭和58年8月19日

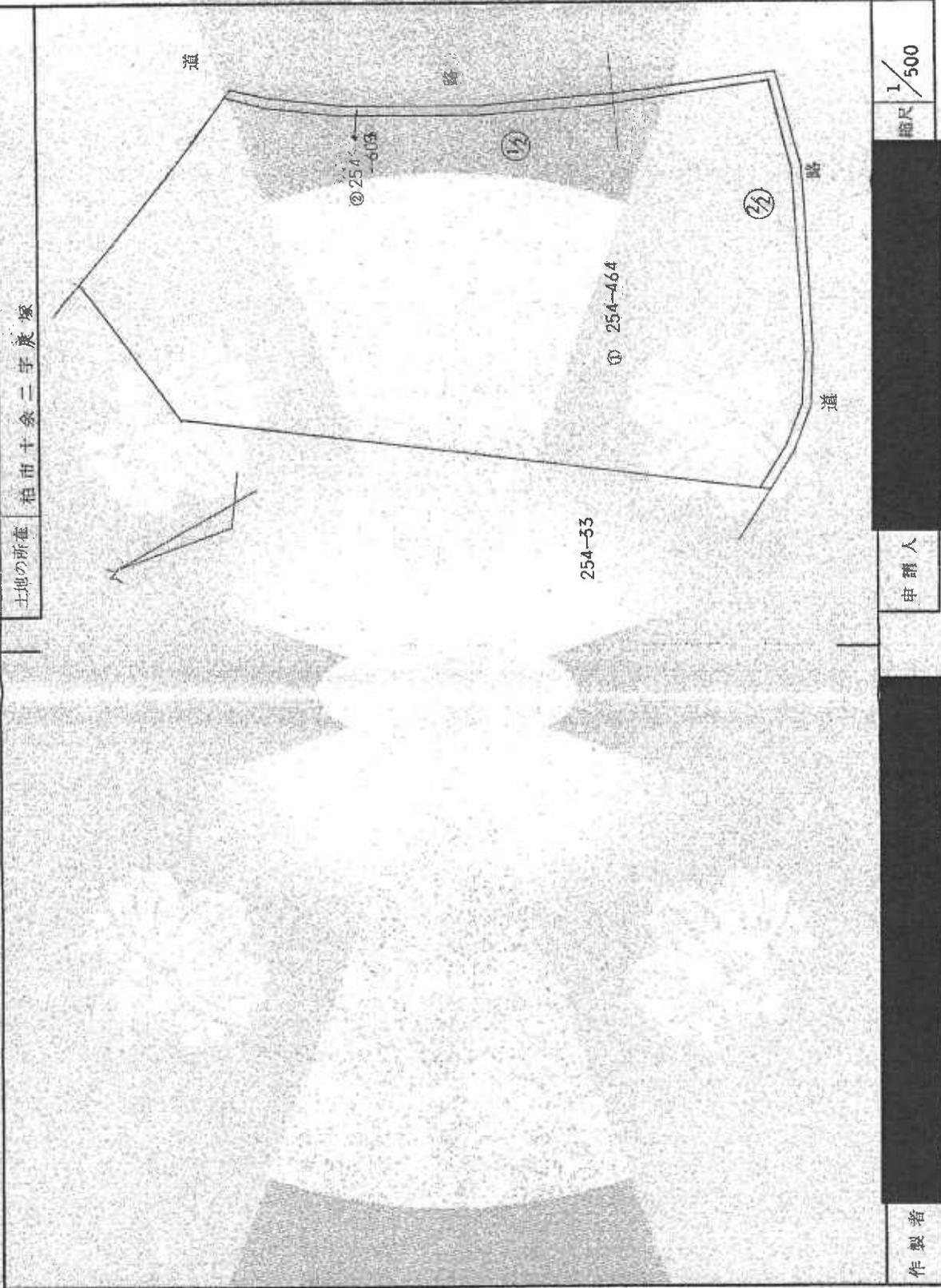
243169

(5)

地積測量図
A16
土地所在図58R/9

番
254-464
254-609

土地の所在
柏市十倉二丁目



(百尺)

(百尺)

申請人

製作者

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会)

(1/3)

A3 → A4

請求番号：63-2

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(千葉県地方税務局申査局管理)

令和7年9月16日

東京法務局申査課

COPY

B

登記年月日：昭和58年8月19日

243170

1枚目と同様

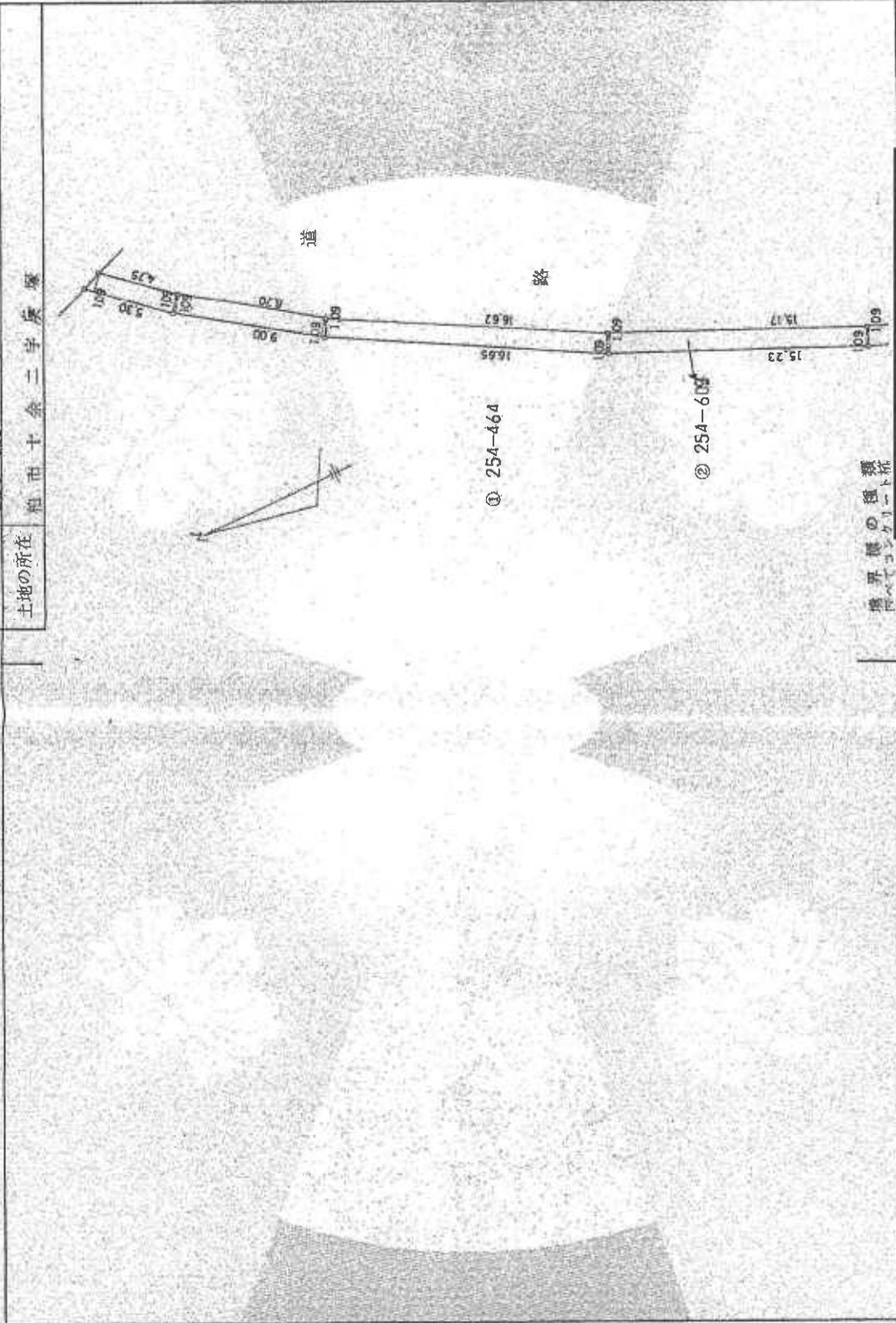
地番 254-60B

土地の所在

和南市十会二丁目

面積積測図

58.8.19
②/③



作製者の種類
株式会社

申請人

縮尺 1/250

(千葉県測量士会印)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
千葉県地方事務所相支局管轄

令和7年9月16日

東京法律事務所

登記官

(2/3)

請求番号：63-2

A3 → A4

登記年月日：平成18年8月7日

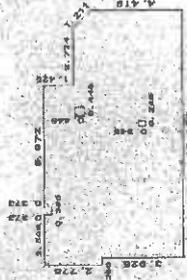
5814号 各階平面図

建物図面図

家屋番号 十余二 254番464の204

建物の所在 柏市十余二学廣域254番地464

建物の存する部分2階
建物の名称 204



求積表

2.778 x 0.350	=	0.971250
6.700 x 2.153	=	14.423100
8.327 x 0.395	=	3.289165
6.700 x 5.972	=	40.012600
6.275 x 2.774	=	17.402285
(6.278 + 4.419) x 0.506 x 1/2	=	-0.198025
0.442 x 0.442	=	-0.195284
0.445 x 0.445	=	-0.198025
合計		76.407247
床面積		76.40 ㎡

平成18年八月七日 登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/750

(千葉県土地家屋調査士会田城)

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(千葉県地方務局柏支庁管理)

令和7年9月16日

東京法務局出張出張所

登記簿

