

令和7年（ケ）第83号

## 注 意 書

本件物件は「物件明細書」の5項に記載してあるとおり、令和8年1月31日現在の管理費等の滞納額等が601万円を超えていますので、ご注意ください。

千葉地方裁判所松戸支部 民事部執行係

## 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 柏市根戸字花戸原282番地1

建物の名称 ライオンズマンション北柏第二

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根戸282番1の402

建物の名称 402号

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 59.02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 柏市根戸字花戸原282番1

地 目 宅地

地 積 1770.19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 311437分の6259



## 物件明細書

令和 8年 2月12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（令和8年1月31日現在の滞納額等601万3530円）。

なお、現況調査報告書には、管理費等の滞納額に対する遅延損害金は買受人に請求しないとの記載があるが、後日、管理費等の滞納額に対する遅延損害金及び違約金としての弁護士費用等の一切を買受人に請求するとの上申書が提出されている。

《 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 柏市根戸字花戸原282番地1  
建物の名称 ライオンズマンション北柏第二

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根戸282番1の402  
建物の名称 402号  
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 59.02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 柏市根戸字花戸原282番1  
地 目 宅地  
地 積 1770.19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 311437分の6259



令和7年(ケ)第83号  
令和7年8月29日受理  
令和7年10月6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 柏市根戸字花戸原282番地1

建物の名称 ライオンズマンション北柏第二

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根戸282番1の402

建物の名称 402号

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 59.02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 柏市根戸字花戸原282番1

地 目 宅地

地 積 1770.19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 311437分の6259



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	
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 居宅 (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"/> 以下のとおり (月額) 管理費 13,800円 修繕積立金 12,520円	令和7年9月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある H27年9月分～R7年9月分 計2,745,200円 遅延損害金 (年14.6%)
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 東関東支店	
その他の事項	浴室の汚れが目立った。住宅設備機器の作動状況は不明である。  表札及びインフォメーションボードに所有者の苗字が表示されてあった。室内に所有者宛の郵便物及び請求書があった。ガス及び水道の供給が停止されてあった (ガスの供給停止日は平成27年8月25日)。トイレの便器内の封水が平上がっていた。	
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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	
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 )	
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。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理会社の 担当者	<p>1 作成した「区分所有法第7条等の回答書」に、(買受人に対して)総会決議を経て年利14.6%の遅延損害金を請求する場合がありますと記載する一方、管理費等の滞納額に対する遅延損害金の額を0円と記載していますが、請求する場合がありますのであれば、その遅延損害金の額を記載してほしいとの要望は分かりました。検討させてください。 (令和7年9月29日に電話聴取)</p> <p>2 本マンションの管理組合に確認しましたところ、本件では、管理費等の滞納額に対する年利14.6%の遅延損害金は、買受人に請求しないとのことでしたので、遅延損害金の額を0円のままにさせてください。 (令和7年10月3日に電話聴取)</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	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月8日(月) 10:03-10:23	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9月8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9月12日、同月17日回答書等受領) 所有者に協力依頼書郵送 (応答なし)
令和7年9月26日(木) 12:05-12:48	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、評価人同行
令和7年9月29日(月) 令和7年10月3日(金)	執行官室	管理会社電話聴取
<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9月26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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

+13877.066

403-24  
404-2

-13379.039



+13752.066 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(louhokutaiheiyowuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
根戸

請求部	所在	柏市根戸字花戸原			地番	282番1	
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類 その他
作成年月日			備付年月日(原図)		補事項		

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28日  
千葉地方法務局柏支局  
登記官

請求番号：8-2  
(1/1)

(5 枚目)



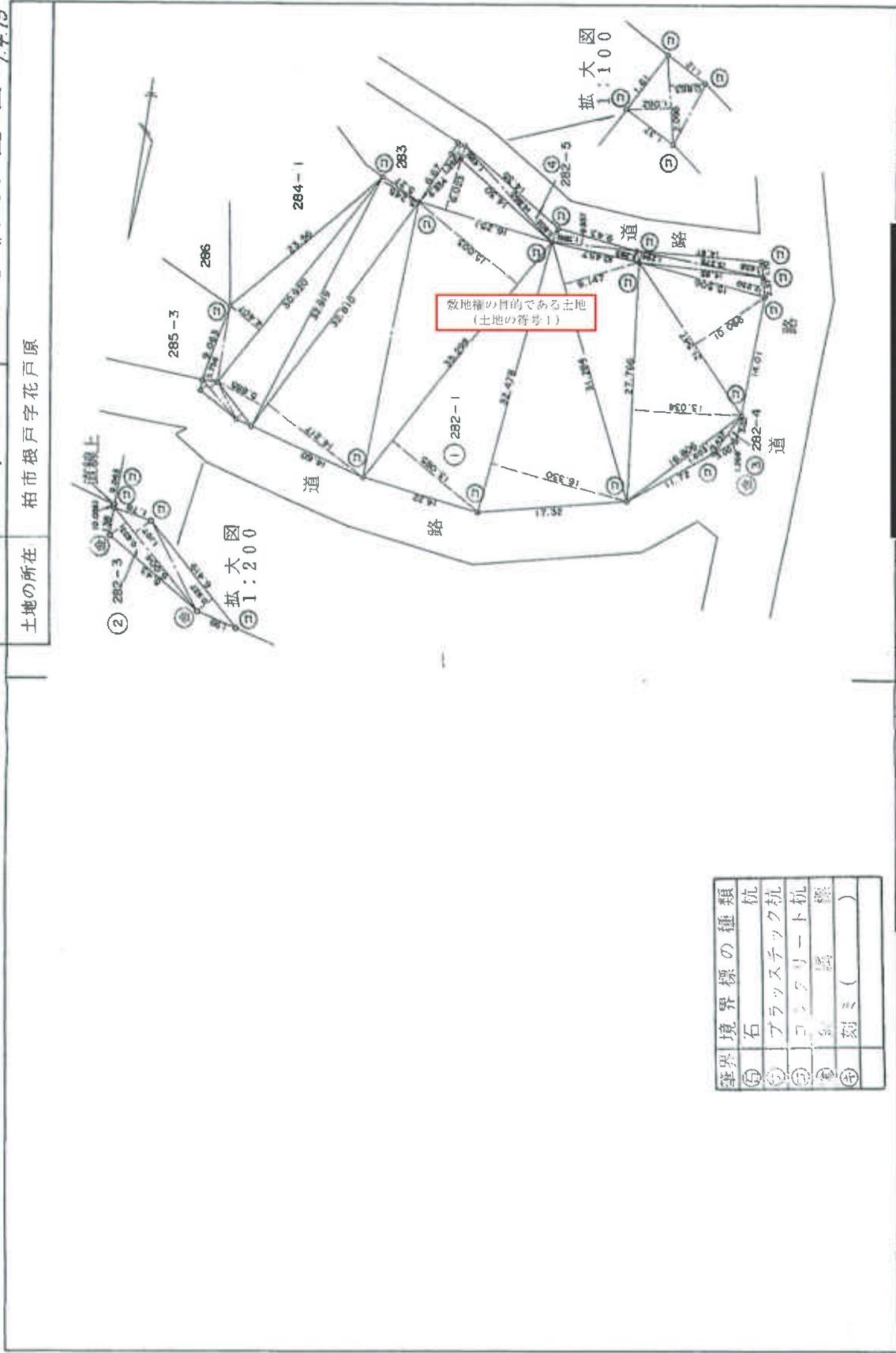
登記年月日：平成17年4月13日

251933

地積測量図 1.4.13

地番 282-1, 282-3  
282-4, 282-5

土地の所在 柏市根戸字花戸原



境界標の種類	杭
石	杭
プラスチック杭	杭
コックリート杭	杭
鉛	標
刻	( )

申請人

平成17年3月29日(作製)

製作者

縮尺 1/500

(千葉土地測量士会印)

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。  
令和7年3月28日 千葉県方法務局 登記官

251934

282-1, 282-3  
282-4, 282-5

地積測量図 1.4.13

土地の所在  
柏市根戸字花戸原

A3判をA4判に縮小

\*\* カササキ 千刈地積測量図 \*\*

カササキ NO	千刈	坪	坪	坪
② 282-3	1	6.419	0.927	5.950413
	2	6.004	1.107	6.646428
	3	6.004	0.833	5.001332
③ 282-4	クイ			17.598173
	1/2			8.7990865
④ 282-5	1	5.437	1.269	6.899553
	クイ			6.899553
	1/2			3.4497765
④ 282-5	1	15.375	1.638	25.184250
	2	15.375	1.294	19.895250
	3	10.457	1.283	13.416331
	4	9.937	1.586	15.760082
	5	14.860	1.602	23.805720
	6	14.860	1.496	22.230560
	7	2.098	0.863	1.810574
	8	2.098	1.062	2.228076
	クイ			124.330843
	1/2			62.1654215
				62.16

\* カササキ JEC M-2880 千刈地積測量図

\*\* カササキ 千刈地積測量図 \*\*

カササキ NO	千刈	坪	坪	坪
① 282-1	1	9.063	1.756	15.914628
	2	30.920	4.407	136.264440
	3	32.919	5.885	193.728315
	4	32.919	5.245	172.660155
	5	6.854	1.341	9.191214
	6	16.251	6.023	97.879773
	7	32.810	14.217	466.459770
	8	35.298	15.003	529.575894
	9	35.298	13.085	461.874330
	10	32.478	16.330	530.365740
	11	31.284	9.147	286.154748
	12	16.806	1.603	26.940018
	13	27.766	13.034	361.902044
	14	21.547	10.066	216.892102
	15	15.506	2.230	34.578380
	クイ			3540.381551
	1/2			1770.1907755
				1770.19

\* カササキ JEC M-2880 千刈地積測量図

製作者

平成  
元年 3月 29日 作製

申請人

縮尺

(千葉土地家屋調査士会印)

これは測量図に記載されている内容を証明した書面である。  
平成7年3月28日 千葉地方法務局 柏支局

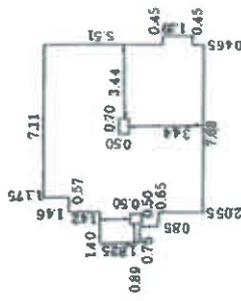
67812 各階平面図

建物図面

家屋番号 根戸 282番1の402

建物の所在 柏市根戸字花戸原 282番地 1

建物の存する部分 4 階  
建物番号 402号



求積

7.365	×	9.53	=	70.18845
-2.055	×	1.40	=	2.87700
-0.85	×	0.75	=	0.6375
-1.46	×	1.40	=	2.0440
-1.175	×	1.97	=	2.31475
-5.51	×	0.45	=	2.4795
-0.465	×	0.45	=	0.20925
-0.50	×	0.70	=	0.3500
-0.50	×	0.50	=	0.2500
				59.02645

床面積 59.02 ㎡

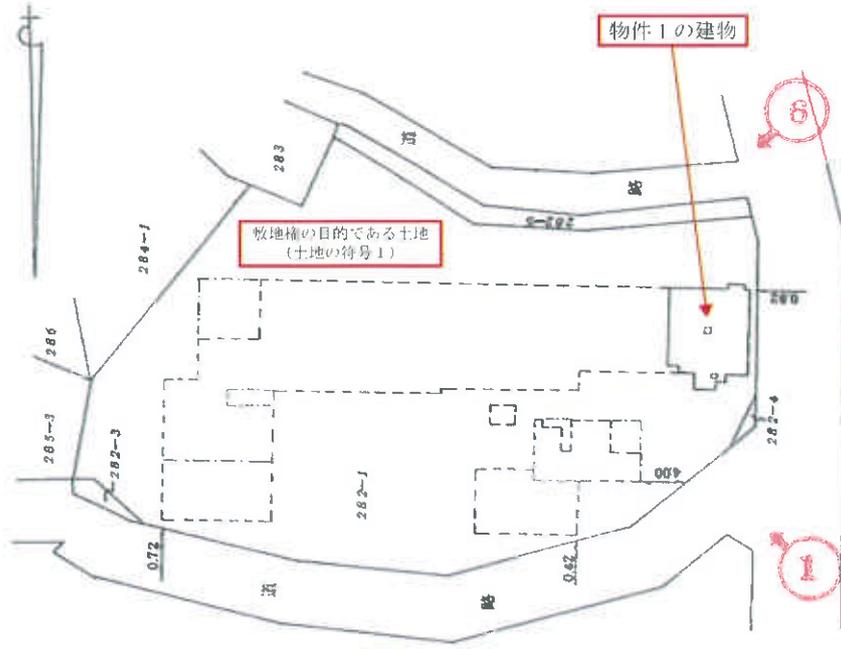
単位はメートル

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

( 8 枚目 )

A3判をA4判に縮小

平成17年五月八日



縮尺 1/500

申請人

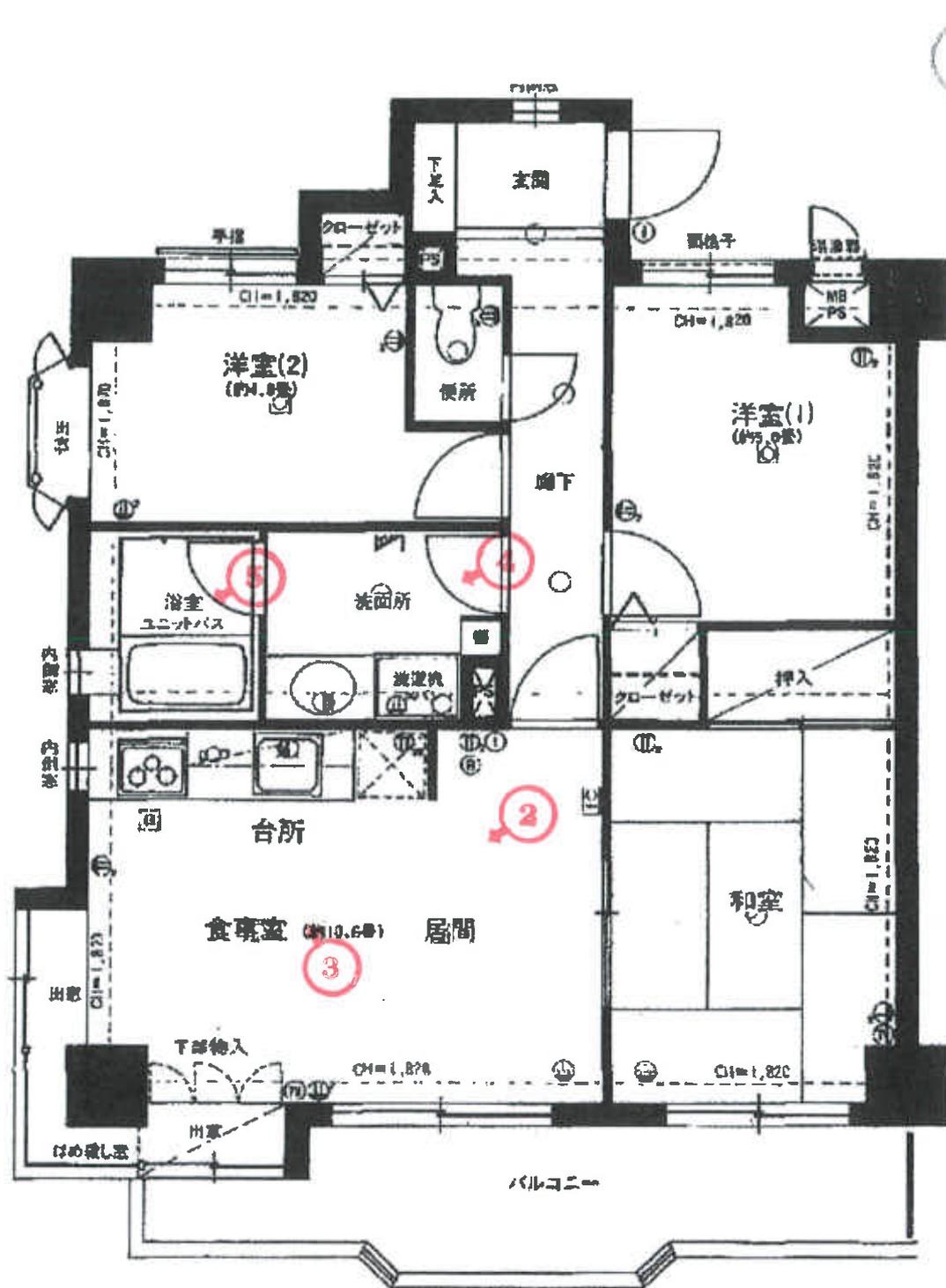
縮尺 1/250

〒471-258(作製)

作製者

(東京土地家屋調査士会所属)

# 間取図



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。

(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（北西側から）①



居間・食事室 ②



台所 ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



本建物を含む一棟の建物（南西側から）⑥



(BIT用)

令和7年(ケ)第83号

第3303-1号発行番号

令和8年2月9日提出日

千葉地方裁判所  
松戸支部民事部 御中

## 補充評価書

既提出の評価書(提出日:令和7年10月7日・発行番号:第3303号:以下原価書と呼ぶ)について、下記事項を反映した評価を行う。

記

令和8年1月31日現在の滞納管理費等を反映させる。

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2,620,000円

第2 評価の条件

原評価書と同じ。

第3 目的物件

原評価書と同じ。

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)

原評価書と同じ。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

原評価書と同じ。

(2) 専有部分の概要

構 造	原評価書と同じ	
位 置		
床 面 積		
間 取 り		
仕 様		
保 守 管 理 の 状 態		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	月13,800円 月12,520円 5,376,123円(令和8年1月31日現在) 滞納期間:令和8年2月分まで 遅延損害金:14.6%(一部3%) 上記に対する遅延損害金:637,407円 —
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	原評価書と同じ。	

## 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  
原評価書と同じ。
- II 収益価格  
原評価書と同じ。
- III 評価額の判定
  - 1 試算価格の調整  
原評価書と同じ。

### 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 10,900,000	イ 1.0	ウ 0.8	エ 0.30	オ 1.0	2,620,000

- イ 市場性修正率：標準的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0.8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

省略

以上

(BIT用)

令和7年(ケ)第83号

令和7年9月26日現地調査

令和7年10月3日評価

第3303号発行番号

令和7年10月7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5,020,000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 柏市根戸字花戸原282番地1

建物の名称 ライオンズマンション北柏第二

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根戸282番1の402

建物の名称 402号

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 59.02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 柏市根戸字花戸原282番1

地 目 宅地

地 積 1770.19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 311437分の6259

#### 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)

位置・交通	JR常磐線「北柏駅」の北西方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅, 共同住宅等が混在している住宅地域である。	
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種住居地域 指定60% 指定200% 指定無 千葉県建築基準法施行条例第4条(がけ) 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 第2種高度地区
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	1,770.19㎡ やや不整形 約65m×約33m 311,437分の6,259(所有権) 準三方路
接面道路の状況	北側市道(30631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
	西側市道(30497号線), 幅員(約8m), 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
	南側市道(31178号線), 幅員(約5m), 連続性(劣), 舗装(無), 歩道(無), 側溝(有), 傾斜路	
	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(ライオンズマンション北柏第2)が建在している。 東側隣地は山林, 一般住宅である。	
供給処理施設	上水道 あり	

(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。)	ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	昭和42年の空中写真では山林の様子である。昭和50年及び同59年の空中写真では空地と山林の様子である。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。(柏市文化課)
特 記 事 項	—

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション北柏第二
建物の用途	居住用(総戸数53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) 平成元年3月24日新築 経 過 年 数 約38年 経済的残存耐用年数 約9年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕 様	屋 根：陸屋根(アスファルト防水等) 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：有(1基) 駐 車 場：平置(7台) 集 会 場 等：管理人室 オートロック：無
建物の品等	使用資材：普通 施 工：普通(大木建設株式会社)
管理の形態等	管理組合：有り名称(ライオンズマンション北柏第二管理組合) 管理方式：全部委託 管理会社：株式会社大京アステージ 管理形態：日勤
管理の状況	普通

特記事項	建築確認：昭和63年1月26日・第1867号 修繕積立金の合計額：130,131,640円(令和7年8月31日現在) 修繕計画の有無：—— 修繕計画の予定年月日：—— 駐車場：有 トランクルーム：—— 規約共用部分：——
------	--

(2) 専有部分の概要

構造	RC造1階建	
位置	4階(402号室) 主要開口部の方位：南(角部屋)	
床面積	59.02㎡(登記面積), 62.59㎡(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8.6㎡)	
仕様	天井 ビニールクロス等 床 フローリング, 畳等 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)	
保守管理の状況	やや劣 大きな不具合は見られなかったが, 経年相応の劣化は認められた。 家財, 雑貨, ゴミ等が雑然と残置され, やや不衛生な状態である。	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額 備考	月13,800円 月12,520円 2,745,200円(令和7年9月11日現在) 滞納期間：平成27年9月分～令和7年9月分 遅延損害金：14.6% 上記に対する遅延損害金：0円(現時点) 遅延損害金を請求する場合があるとのこと。
専有部分の利用状況等	空家のまま所有者が占有していると推定する。	
特記事項	上階なし(ルーフバルコニー)	

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/㎡)	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
------------------	---------------------------	--------------	-------------	------------------------------------

ア				
180,000	1.03	59.02	1.0	10,942,000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：4階+1%，角部屋+2%，上階無+5%，内部状況考慮-5%  
=計(相乗積)+3%

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もので、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はない)

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)	複利現価率 * 2 (9.0%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
800,785円 (12.6%)	704,160円	9.5%	7,189,844円	0.7722	5,551,998円 (87.4%)	6,353,000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

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

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 10,942,000円

収益価格 6,353,000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10,900,000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
10,900,000	0.9	0.8	0.64	1.0	5,020,000

イ 市場性修正率：滞納管理費等の遅延損害金についての不明事項がある物件は市場性の減退がある。－10%

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0.8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。但し、遅延損害金についての不明事項はイ(市場性修正率)で考慮した。

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

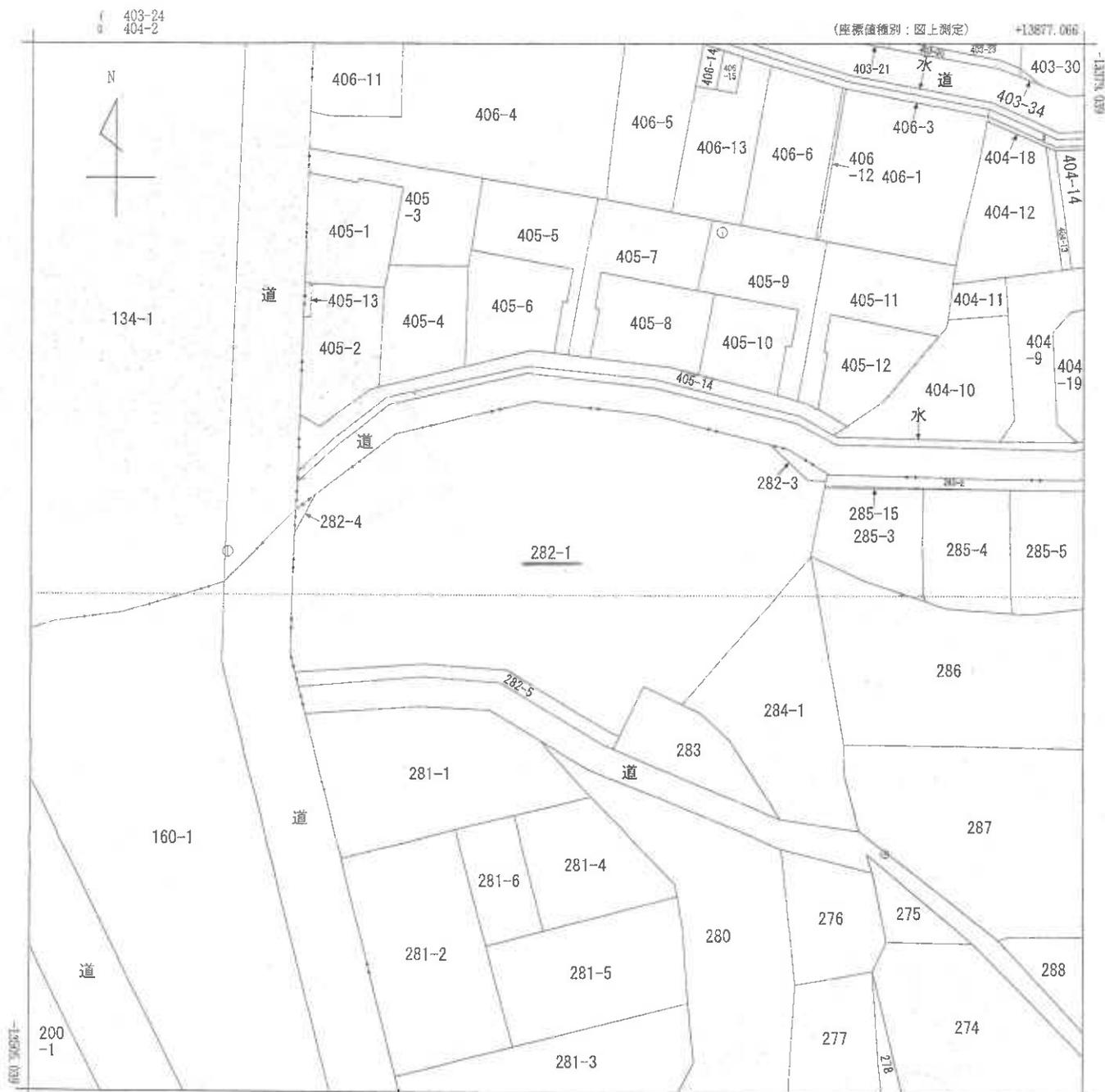
以上

# 位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成



(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。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
根戸

請求部	所在	柏市根戸字花戸原			地番	282番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類 その他
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項

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28日  
千葉地方法律局柏支局

請求番号：8-2  
(1/1)

登記官  
本図面はA3版の原本を縮小コピーした

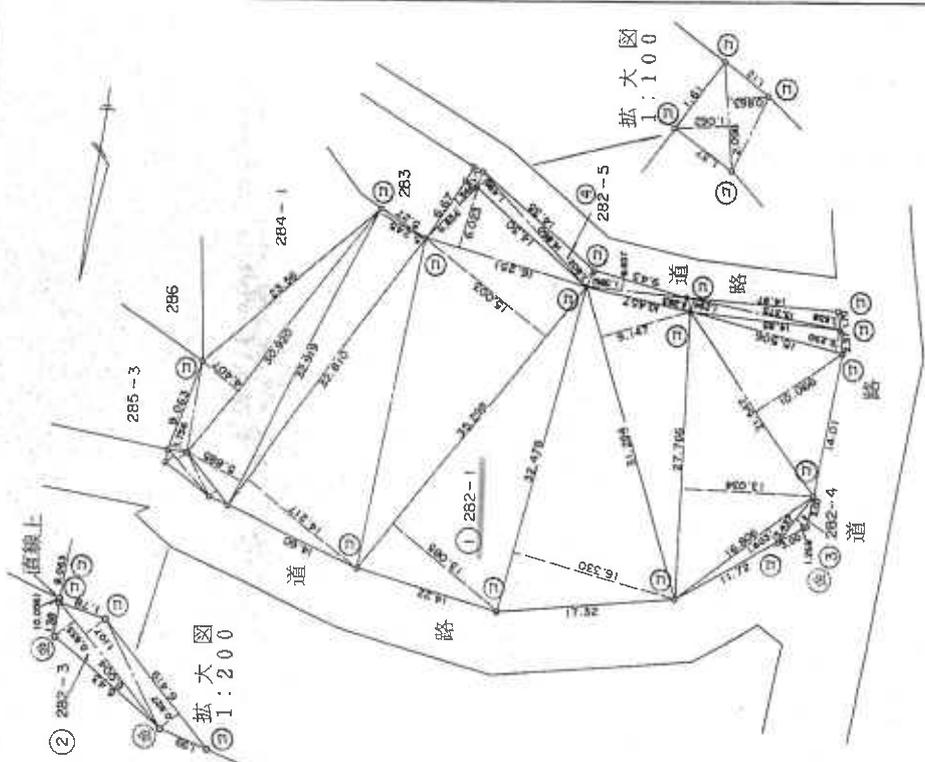
登記年月日：平成14年4月13日

251933

地積測量図 1/2

地番 282-1, 282-3, 282-4, 282-5

土地の所在 柏市根戸字花戸原



①	境界標の種類
②	石
③	杭
④	プラスチック杭
⑤	コンクリート杭
⑥	金属標
⑦	刻ミ ( )

申請者 [Redacted]

縮尺 1/500

製作者 [Redacted]

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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。  
 令和7年3月28日 千葉県方法務局柏支局 登記部  
 本図面はA3版の原本を縮小コピーした



