

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 15 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 柏市西柏台二丁目 1 3 4 番地 1 3

建物の名称 柏ハイズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柏台二丁目 1 3 4 番 1 3 の 2 1 6

建物の名称 2 1 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 3 . 0 6 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 柏市西柏台二丁目 1 3 4 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 0 4 7 8 . 0 1 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 1 5 4 3 1 2 4 分の 7 6 7 0

物 件 明 細 書

令和 8年 6月11日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

-
- 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 柏市西柏台二丁目 1 3 4 番地 1 3

建物の名称 柏ハイズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柏台二丁目 1 3 4 番 1 3 の 2 1 6

建物の名称 2 1 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 73.06 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 柏市西柏台二丁目 1 3 4 番 1 3

地 目 宅地

地 積 10478.01 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 1543124 分の 7670

令和7年(ヌ)第66号
令和8年4月6日受理
令和8年5月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官 関根 裕幸

(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 柏市西柏台二丁目 1 3 4 番地 1 3

建物の名称 柏ハイズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柏台二丁目 1 3 4 番 1 3 の 2 1 6

建物の名称 2 1 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 3 . 0 6 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 柏市西柏台二丁目 1 3 4 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 0 4 7 8 . 0 1 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 1 5 4 3 1 2 4 分の 7 6 7 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	柏市西柏台2-3-1-216	
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 (☐ 主である建物 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 9,400円 修繕積立金 9,800円 合 計 19,200円	令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年3月分～令和8年4月分 計 1,420,800円 上記金員に対する年14%の遅延損害金
管理費等照会先	柏ハイズ管理組合 (申立債権者代理人)	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
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) ☐ (符号)	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ 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

(2 枚目)

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

その他、管理規約に定められている「違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用」合計920,430円についても買受人に請求する旨の回答(主張)がある。

(以上、申立債権者代理人提出の回答書による。)

■ 本建物について(各部屋の配置については、9枚目「間取図」参照)

- 1 11階建の集合住宅の2階部分に位置する南西向きの角住戸(216)であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 築後約44年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた(住宅設備機器の稼働状況は不明である。)。その他、室内の状況は以下のとおりである。
 - (1) 全般的に建具やクロスに黄ばみが見受けられた(喫煙によるものと思われる。)
 - (2) 洋室(北東側及び北西側)の窓側壁面及び天井に結露によるカビが発生しており、クロスの変色や浮きが見受けられた。

■ 本建物を含む一棟の建物(柏ハイズ)について

- 1 規約共用部分として、「管理員室、清掃員控室、集会室、管理用倉庫、これらの施設等に付属する給排水衛生電気設備」が管理規約に記載されている。
- 2 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 建築確認、検査済証の交付がある。
 - (2) アスベスト使用についての調査があり、飛散性等のアスベスト使用の可能性は小さい。
 - (3) 旧耐震基準に基づく建築物であり、耐震診断の有無は不詳である。

■ 敷地権の目的である土地(土地の符号1(敷地権の割合1543124分の7670))について

- 1 本建物を含む一棟の建物(柏ハイズ)及びその附属施設等の敷地として利用されている。
- 2 評価人の調査によれば、汚染状況重点調査地域に指定されているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

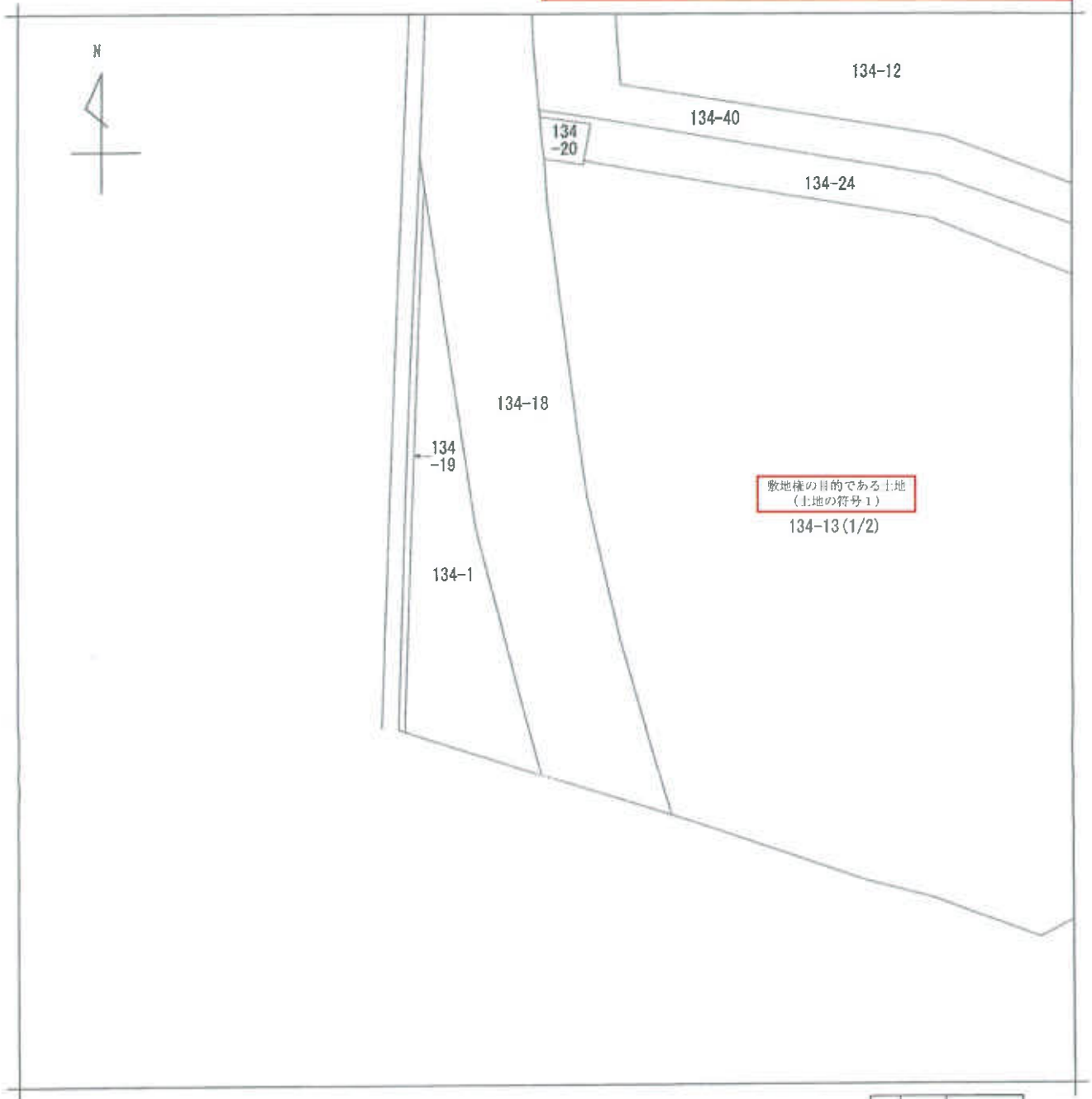
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受けに表示はなかったが、本建物の表札には債務者（所有者）の姓が表示されていた。
- 3 インターホンを鳴らして、玄関から呼びかけたものの、応答がなかったので、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。
- 4 室内には債務者（所有者）及びその家族と思われる者が生活の用に供していると思料される家財道具及び日用品が存在するとともに、債務者（所有者）宛の郵便物も存在し、居住の実態が認められた。
- 5 本建物の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

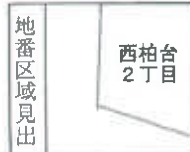
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月17日 (金) 15:00 — 15:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理員と面談 不在のため、調査協力依頼文書を集合郵便受けに投函 (応答なし。)
令和8年4月20日 (月)	当庁執行官室	管理組合(申立債権者代理人)に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (令和8年5月7日、FAXで回答あり。)
令和8年4月21日 (火)	当庁執行官室	ライフライン(電気)照会書を郵送 (令和8年4月30日、郵送で回答あり。)
令和8年4月28日 (火) 15:15 — 15:20	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を集合郵便受けに投函(応答なし。)
令和8年5月11日 (月) 13:15 — 13:25	物件所在地	ライフライン(電気)照会の回答により、電気が通常どおり使用されていることが確認できたため、再度臨場したところ、集合郵便受け内に郵便物等が滞留しており、先に投函した調査協力依頼文書が取り込まれていない(あえて取り込んでいない)可能性が考慮されたので、立入調査日時通知書をドアポストに投函したが、解錠立入調査日までに応答はなかった。
令和8年5月14日 (木) 11:50 — 12:30	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、管理員と面談
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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 8 年 5 月 1 4 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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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	柏市西柏台二丁目				地番	134番13			
出力尺	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16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7年9月18日

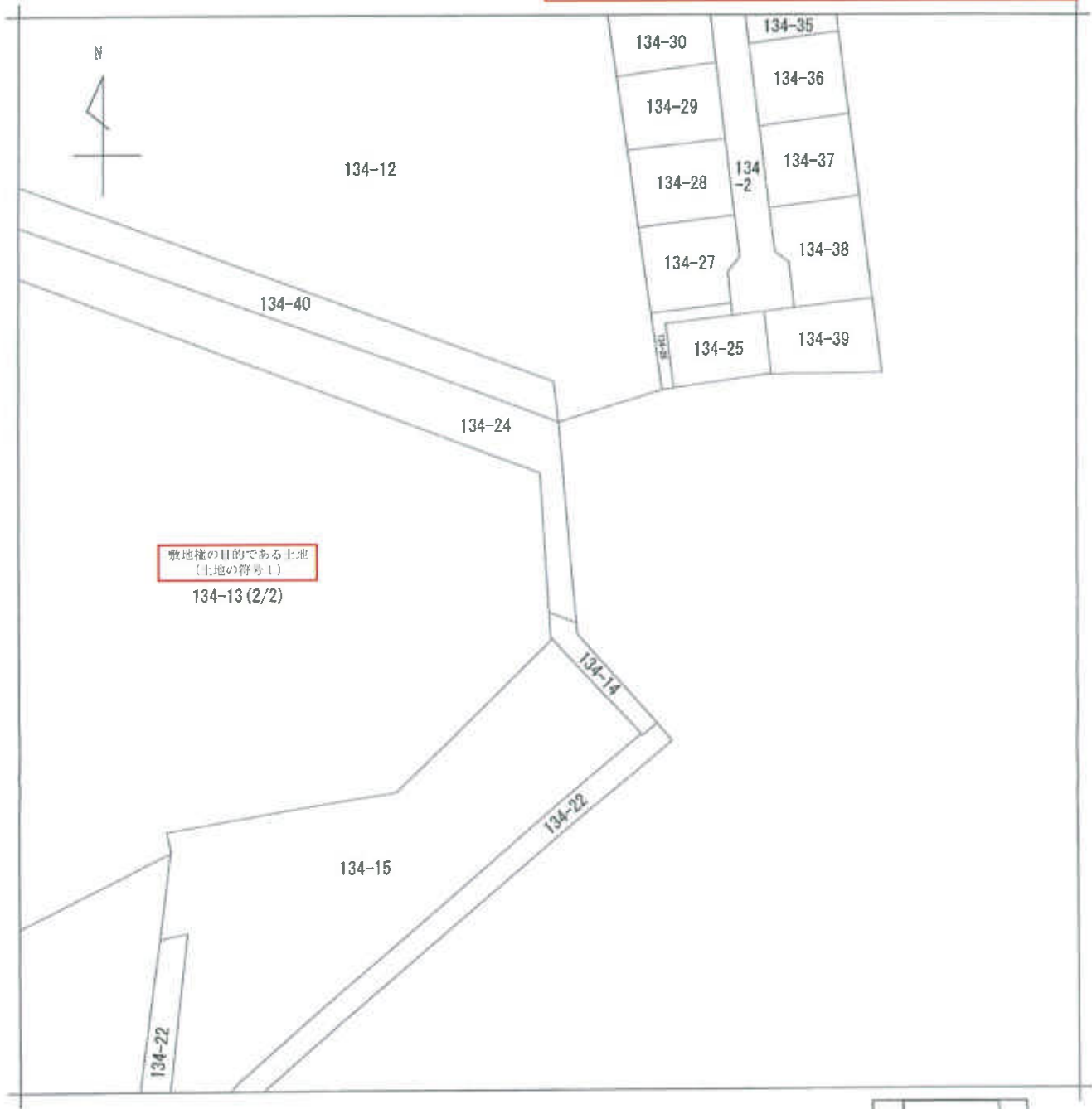
千葉地方法務局松戸支局

登記官

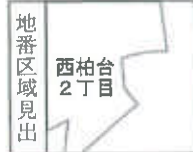
請求番号：2-1

(1/2)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



(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	柏市西柏台二丁目				地番	134番13			
出力縮	力尺 1/600	精度区	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16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7年9月18日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

請求番号: 2-1

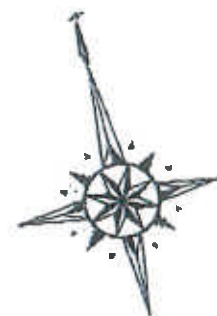
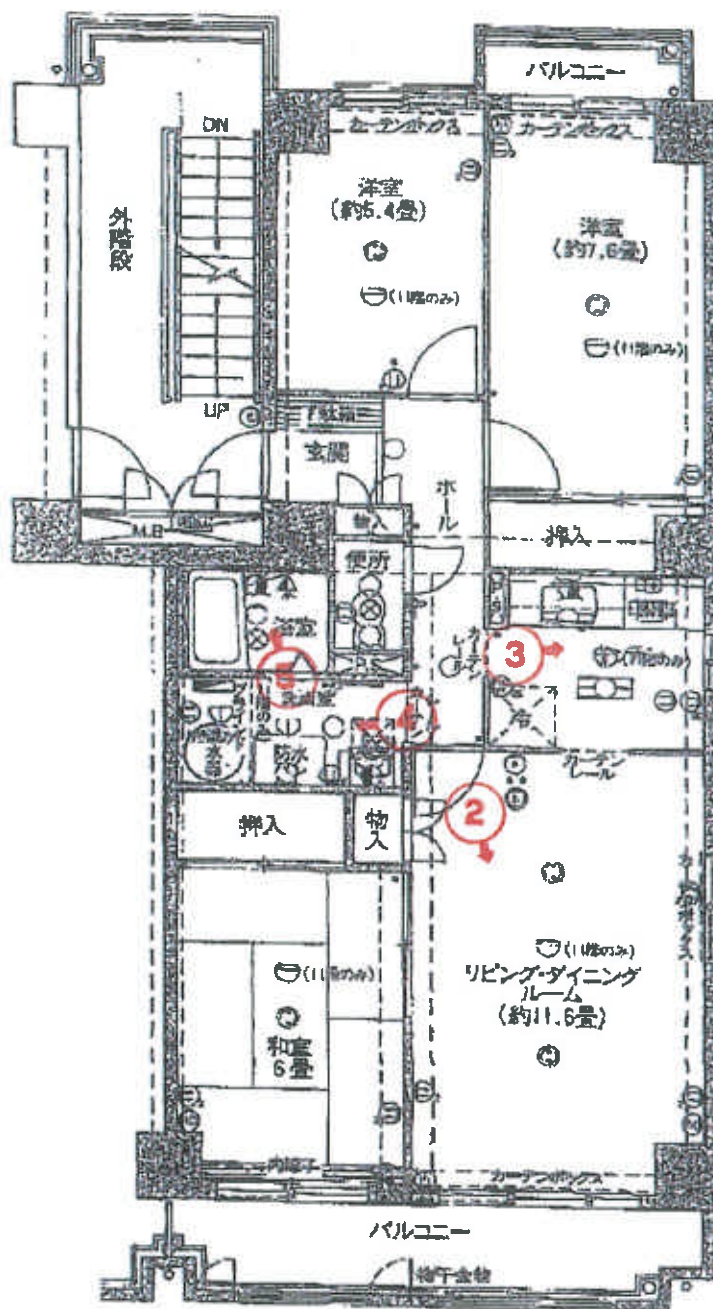
(2/2)

$$R_{\infty} \propto \frac{1}{n^2}$$

令和7年9月18日 千葉地方法務局松戸支局

(8 枚目)

(東京土地家屋調査士会用品)



評価人より受領

間 取 図

(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



リビング・ダイニングルーム ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



令和7年（ヌ）第66号
令和8年5月14日 現地調査
令和8年5月14日 評価
第5688号 発行番号
令和8年5月25日 提出日

千葉地方裁判所
松戸支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐 藤 元 彦

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	3,770,000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の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評価するものであり、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： 西柏台2-3-1-216
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 柏市西柏台二丁目 1 3 4 番地 1 3

建物の名称 柏ハイライズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西柏台二丁目 1 3 4 番 1 3 の 2 1 6

建物の名称 2 1 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 3 . 0 6 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 柏市西柏台二丁目 1 3 4 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 0 4 7 8 . 0 1 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 1 5 4 3 1 2 4 分の 7 6 7 0

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「初石」駅から東方へ約1,100m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	共同住宅，戸建住宅等が建ち並ぶ地域。		
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 指定建ぺい率 指 定 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％ なし 第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域 汚染状況重点調査地域	
画 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 西側有効約23m × 約150m程度 7670／1543124（所有権） 二方路	10,478.01㎡ 不整形
接面道路の状況	西側：市道，幅員（約16m），舗装（有），側溝（有），歩道（有），連続性（普通），高低差（道路と等高） 南側：私道，幅員（約4m），舗装（有），側溝（有），歩道（無），連続性（普通），高低差（道路と等高）		
	建築基準法上の種類	西側：建築基準法第42条第2項 南側：建築基準法第42条第1項第5号 （位置指定：昭和43年12月12日第68号，幅員4m，延長196.80m）	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況 等	物件1の区分所有建物が存する一棟の共同住宅の敷地として使用されている。		

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 ある場合を「あ り」、ない場合 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	・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 ・ 水質汚濁防止法に基づく特定施設に該当していない（廃止されている）。 ・ 山林、共同住宅の敷地等として使用されていた土地で、土壌汚染が存する可能性は小さい。 ・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地を含まない。
特 記 事 項	・ 水防法の浸水想定区域外にある。 ・ 開発許可（開発許可番号S52.8.29千葉県指令第238号の118）がある。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	柏ハイズ
建物の用途	共同住宅（総戸数209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57年7月21日新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 約6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11階建
仕様	[基礎] 鉄筋コンクリートほか [外壁] 吹付ほか [床] 防水シートほか
設備等	[供給処理設備] 電気, 水道, 都市ガス, 下水道 [エレベーター] 有 [駐車場] 有(順番待ち, 有料) [トランクルーム] 無 [集会室] 有
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 柏ハイズ管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 日本ハウズイング株式会社 管理形態 日勤
管理の状況	普通
特記事項	・建築確認(S55.6.17 55年県2号, 敷地面積10,446.29㎡), 検査済証交付(S57.7.26)がある(柏市)。 ・アスベスト使用についての調査がある。飛散性等のアスベスト使用の可能性は小さい。 ・旧耐震基準に基づく建築物。耐震診断の有無は不詳。 ・規約共用部分がある。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (216号室), 主要開口部方位: 南西向き (南東側に小さな開口部がある。)
床 面 積	73.06㎡ (登記面積), 76.70㎡ (壁芯面積), バルコニー面積9.55㎡
間 取 り	3LDK (別添間取図参照)
仕 様	天井: 塗り壁, プリント合板ほか 内壁: ビニールクロスほか 床: カーペット, 畳ほか 設備: 電気 (電気温水器ほか), 水道, 都市ガス, 下水道ほか
保守管理の 状態	劣る (北側開口部周りの結露による変色, 喫煙によるクロスの変色等, 内部仕上の汚損等がある。設備の稼働状況は不詳。)
管 理 費 等	令和8年4月30日現在 管理費 月額 9,400円 修繕積立金 月額 9,800円 計 19,200円 上記の滞納額: 1,420,800円 (2020年3月分~2026年4月分) 弁護士費用: 610,630円 遅延損害金: 604,684円 (年14%, 2020年3月1日~2026年4月30日まで) 督促徴収諸費用 309,800円 滞納額合計: 2,945,914円 (2020年3月分~2026年4月分) 修繕積立金の合計額: 275,329,106円 (令和8年3月31日現在) 修繕計画の有無: 検討中 修繕計画の予定年月日: 未定
専有部分の 利用状況等	所有者が居住している。
特 記 事 項	

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	個別格差率 (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
150,000	0.90	73.06	1.00	9,863,000

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：清掃・内部仕上げ等の修繕-0.10 1-0.10=0.90

ウ 専 有 面 積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：ない。

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ので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現されるものではない。

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	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 $\text{イ} \div \text{ウ}$ $\times (1 - 0.03)$ エ	複 利 現価率 ※2 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ $\times$ オ=カ	
ア	イ	ウ				ア+カ=キ
円 899,727 (17.6%)	円 512,600	% 9.2	円 5,404,587	0.7786	円 4,208,011 (82.4%)	円 5,108,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格の（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+0.087)^3} = 0.7786$$

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. 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 9,863,000円

収益価格 5,108,000円

の両価格が試算された。比準価格は近時に生起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9,800,000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	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	
9,800,000	1.00	0.70	0.55	—	3,770,000

イ 市場性修正：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。

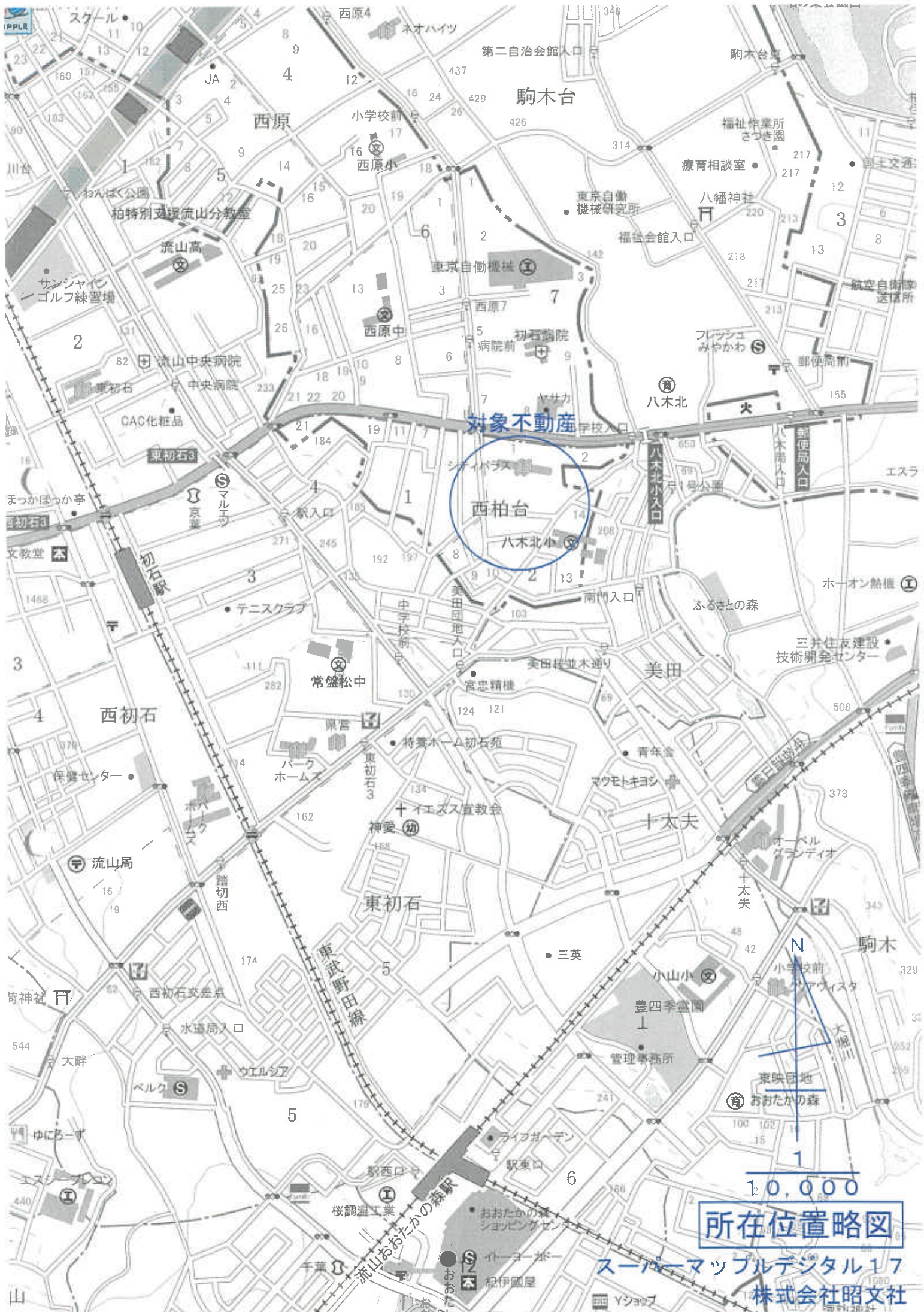
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した修正である。

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。本件はない。

第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



対象不動産

西柏台

八木北小

10,000

所在位置略図

スーパーマッブルデジタル17
株式会社昭文社

248179

3/3

地積測量図

地番 134-1, -12, -13, -14, -15

土地の所在 柏市幸二丁目立止

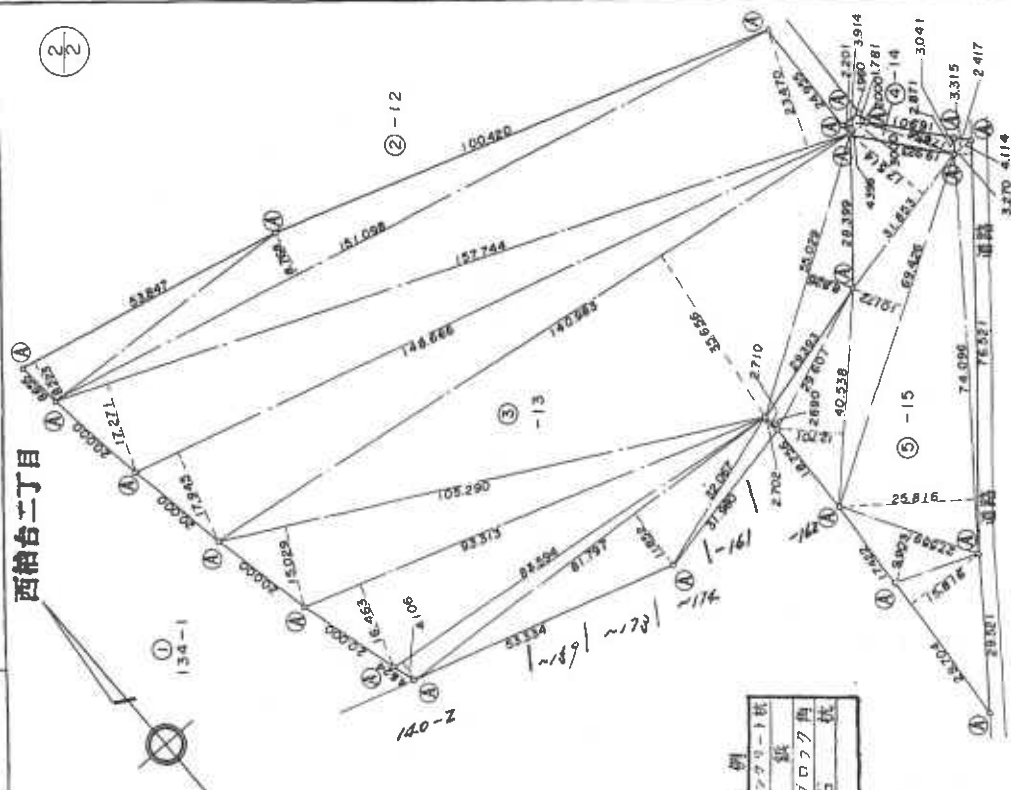
西柏台二丁目

2/2

面積計算表

符号地番	底辺	高さ	倍面積
④	4.396	1960 + 1.781	16.445436
	19.923	3.000	59.769000
	17.656	2.871	50.690376
	計		126.904812
⑤	M ₂		63.452406m ²
	29.704	15.816	469.798464
	27.559	9.903	272.916777
	76.521	3.270	250.223670
	74.096	25.816	1912.862336
	40.538	12.701	514.873138
	29.601	2.690	79.626690
	69.426	10.172	706.201272
	31.853	17.514	557.873442
	4.114	2.417	9.943538
	計		4774.319327
	M ₂		2387.159663m ²

凡例
 ①コンクリート杭
 ②鉄杭
 ③プロック杭
 ④古杭



作製者

(昭和55年7月19日作製)

申請人

縮尺 1/1,000

(千葉土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

248178

地番 134-1, -12, -13, -14, -15

地積測量図

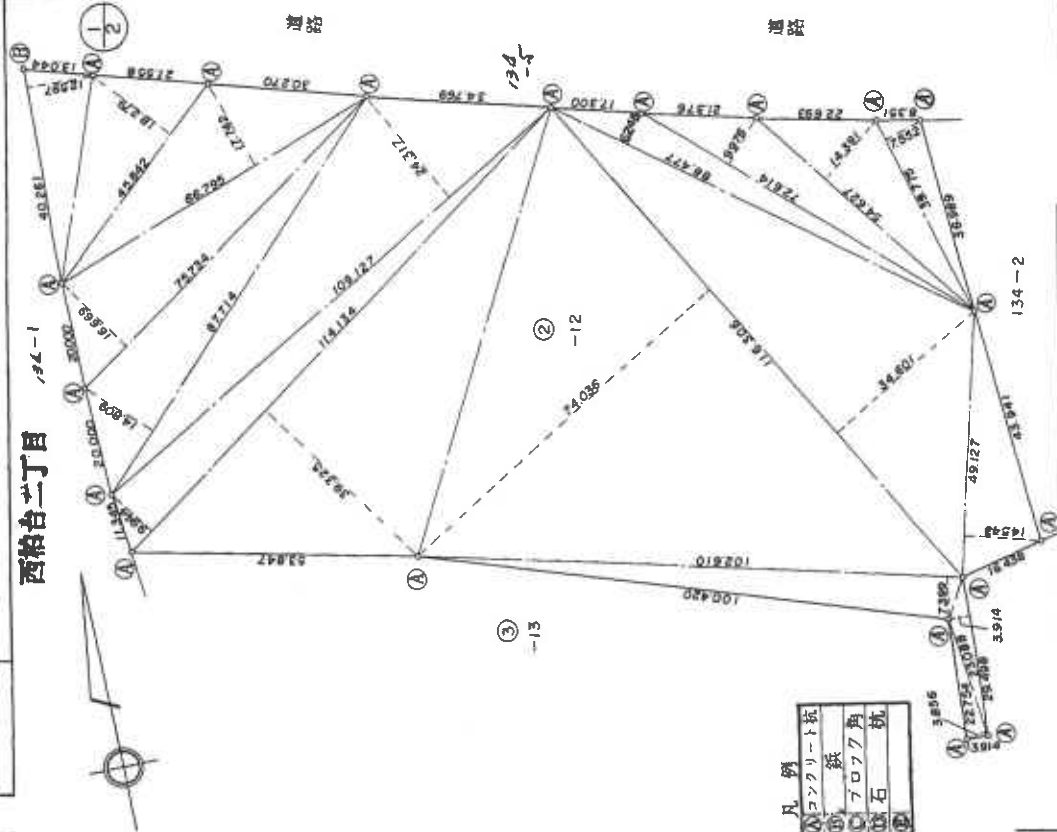
2/3

土地の所在 柏市十倉二丁目

西柏台二丁目

面積計算表

符号地番	底辺	高さ	倍面積
②	40.261	12.597	507.167817
	45.842	18.279	837.945918
	66.795	17.742	1185.076890
	75.734	16.669	1262.410046
	87.714	14.809	1298.956526
	109.127	24.317	2653.641259
	114.134	9944 + 39325	5623.268046
	116.306	74.036 + 34601	12635.134922
	102.610	7.399	759.211390
	29.498	3.914	115.455172
	23.088	3.856	89.027328
	49.127	14.543	714.453961
③	88.477	6.248	552.804296
	72.614	9.976	724.397264
	54.627	14.391	786.137157
	39.775	7.552	300.380800
	計 30045.468892		
	1/4 15022.734446m ²		
	53.847	8.223	442.783881
	151.098	8.768	1324.827264
	157.744	23.470 + 17.271	5426.648304
	148.666	17.945	2667.811370
	140.983	35.656	5026.889848
	105.290	15.029	1582.403410
	93.313	16.463	1536.211919
	83.594	4.106	343.236964
	81.797	11.852	969.458044
	32.067	2.702	86.645034
	55.029	8.826	485.685954
	計 20892.601992		
	1/4 10446.300996m ²		



作製者	申請人	縮尺 1/1,000
昭和 55 年 7 月 (9 日作製)		

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

(千葉土地家屋調査士会用紙)

248187

新 134-12-13

57.7.14

地積測量図

地番 134-23

土地の所在 柏市十赤二字御立山

西柏台二丁目



面積計算

②	X	①	Y	②	X ² -X ²	③	Y ² -Y ²	④	①×④
1	55.287		186.201						
2	87.281		91.504		-42.889		142.519	-3919.989866	12436.330459
3	98.136		44.182		-11.053		47.274	-489.419106	4539.281264
4	98.346		44.230		-10.639		47.377	-471.889870	-4459.283688
5	87.487		91.559		-42.886		142.481	-3721.105734	-12362.385627
6	55.548		186.711		32.170		-47.142	492.800	-5282.073558
1	55.577		186.201		-31.243		142.207	-449.843	4264.661499
2	87.281		91.504						
合計					-10736.218805			22394.293242	
合計					10739.488494			-22403.722871	
倍面積					89.429689			-83.429689	
面積					31.7148949			31.7148949	
					31			m ²	

$$① \quad 148948.3301785 - (②) = 14924.615964$$

$$\text{面積} = 14924 \text{ m}^2$$

境界	境界線の種類
〇-〇	石
①-①	コンクリート杭
〇-〇	金風

作製者

申請人

縮尺 1/1000

(昭和 57 年 7 月 13 日作製)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

本図面は A 3 版を A 4 版に縮小したものです。

63183 各階平面図

西柏台二丁目

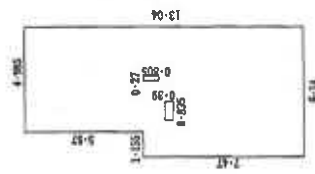
建物図面

家屋番号 134-13-216

建物の所在 柏市十赤三丁目134番地13

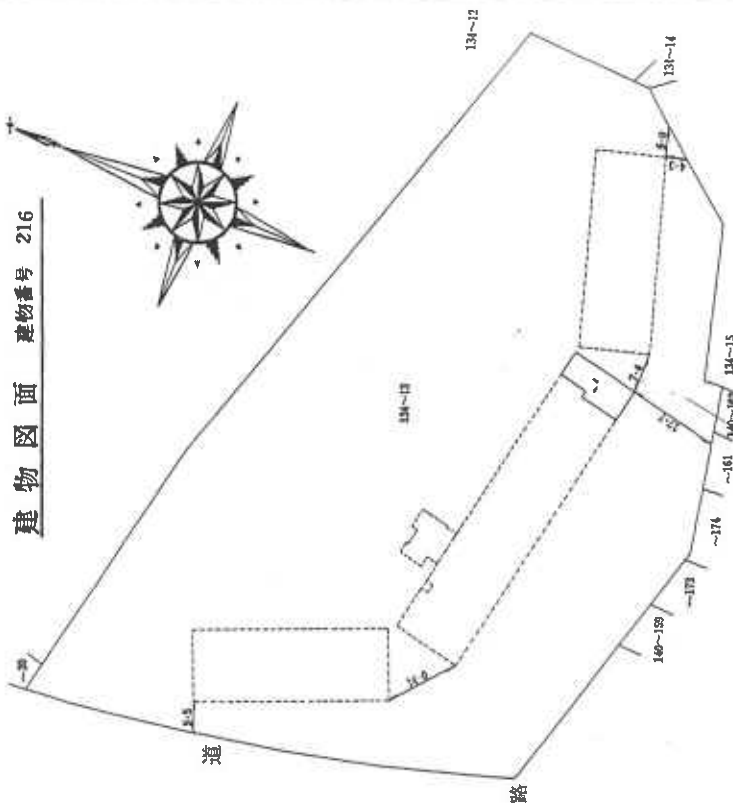
西柏台二丁目

平面図



求積				
6.14	x	7.47	=	45.8658
4.985	x	5.57	=	27.76645
-0.27	x	0.805	=	-0.21735
-0.895	x	0.39	=	-0.34905
			=	73.06585

床面積 73.06 ㎡



(建物の存する部分 2 階)

作製者

縮尺

1/250

7月24日(作製)

申請人

縮尺

1/1000

(東京土地家屋調査士会館)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

