令和　８年（ケ）第　　５８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０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　８年１２月２４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　８年１２月１１日　午前　９時００分から 令和　８年１２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１１月　４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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,450,000 9,160,000		2,290,000	80,349	17,819
備考					

令和　8年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　柏市柏字呼塚３１３番地１

建物の名称　　アインズコート柏

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　柏３１３番１の５１２

建物の名称　　５１２

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　　６２．４１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　柏市柏字呼塚３１３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３３３５．７２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　７０３４４１分の６６３６

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　2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】
転借人Bが占有している。
ネクストライズ株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　柏市柏字呼塚３１３番地１

建物の名称　　アインズコート柏

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　柏３１３番１の５１２

建物の名称　　５１２

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　　６２．４１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　柏市柏字呼塚３１３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３３３５．７２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　７０３４４１分の６６３６

令和８年(ケ)第　５８号
令和８年７月１０日受理
令和８年９月２４日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官　谷下功洋

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　柏市柏字呼塚３１３番地１

建物の名称　　アインズコート柏

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　柏３１３番１の５１２

建物の名称　　５１２

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　　６２．４１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　柏市柏字呼塚３１３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３３３５．７２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　７０３４４１分の６６３６

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	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　■その他の者（ B ） 上記の者が本建物を　住居　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	■下記のとおり（月額） 管理費　１２，５００円 修繕積立金　１３，９３０円 円 円 円 令和８年８月２０日現在 ■滞納はない □滞納がある　年　月分～　年　月分 計　円 □不明
管理費等照会先	株式会社クラシテ
その他の事項	
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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■ネクストライズ株式会社	□債務者 ■ B
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□ （ ）） ■文書（■建物賃貸借契約書等）	□陳述（□ （ ）） ■文書（■建物賃貸借契約書等）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和 ２年 ３月２４日	令和 ２年 ５月１０日
最初の契約等	契約日	令和 ２年 ４月２２日	令和 ２年 ４月２５日
	期間	令和 ２年 ３月２４日から ■令和 ８年 ３月 末日まで ６年間 □期間の定めなし	令和 ２年 ５月１０日から ■令和 ４年 ５月 ９日まで ２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和 ８年 ４月 １日から ■令和１０年 ３月 末日まで ２年間 □期間の定めなし	令和 ８年 ５月１０日から ■令和１０年 ５月 ９日まで ２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■ A □その他（ ）	■ネクストライズ株式会社
	借主	■ネクストライズ株式会社	■ B
賃料・支払時期		毎月 金６８，６４０円 （毎月 １０日限り 当月分支払） □前払（ ） □相殺（ ）	毎月 金６９，０００円 （毎 限り 分払） □前払（ ） □相殺（ ）
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	□ない ■敷金 □保証金 ■ある 金６９，０００円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			管理費月額９，０００円の負担あり
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □ 「執行官の意見」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
■ B の妻	本件建物は B が世帯主となり私たち家族と共に住居として使用している。他に占有者はいない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。
■ A （債務者兼所有者）	＜令和８年８月１０日付けで受領した回答書の要旨＞ 本件建物はネクストライズ株式会社に貸している。 賃料は月額６８，６４０円で令和２年５月１０日から契約期間２年で更新している。
■ネクストライズ（株） 担当者	本件建物は所有者である A から当社が借り受け、現在の占有者である B に転貸している。契約関係は別紙のサブリース契約書のとおりである。 A との契約の更新については、当初契約期間が満了する令和８年３月末日の翌日４月１日を始期とする契約期間２年の賃貸借契約となる。 自動更新なので更新の覚書等は交わしていない。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本件建物は［B］が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。

2　同人の占有権原は後日提出のあった契約書の内容から転借権と認められ、その詳細は前頁に記載のとおりである。但し、賃借人であるネクストライズ株式会社と所有者を有する［A］との間で回答内容に若干の相違があるものの、［A］から契約書写しの提供はなく、電話等で確認できなかったことから賃借人から提供のあった契約書の内容を採用している。

3　屋内を目視で確認した限りにおいて大きな損傷等は見受けられなかった。

以上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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7月15日 （水） 11：10－11：15	物件所在地	物件確認、在室していた B の妻に対し占有関係等確認、告知書手交、入室調査日打ち合わせ
令和8年7月29日 （水） ：　－　：	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状、 A に対し占有関係等書面照会書出状
令和8年8月3日 （月） 9：45－10：30	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、聞取り等確認、写真撮影 B の妻と面談
令和8年8月10日 （月） ：　－　：	郵便	賃借人（ネクストライズ株式会社）に対し占有関係等書面照会書出状
令和8年9月17日 （木） 16：20－16：25	電話	賃借人（ネクストライズ株式会社）に対し受領した回答書の内容確認
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		

（特記事項）

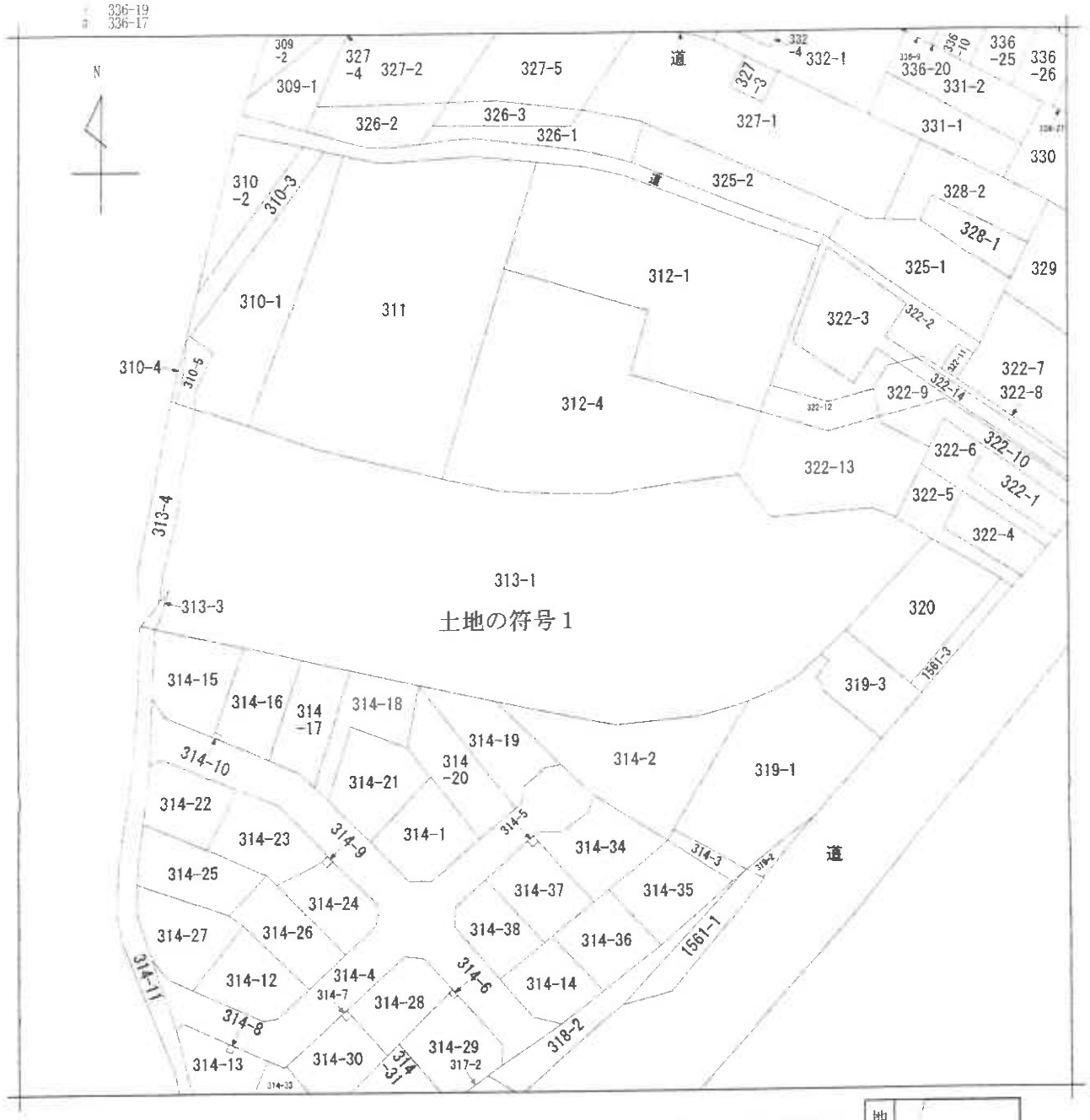
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　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。

地番区域見出	柏

請求部分	所在	柏市柏字呼塚			地番	313番1		
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7月22日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：17-1

（1/1）

Ａ３版をＡ４版に縮小

登記年月日：平成11年8月9日

建物図面
各階平面図

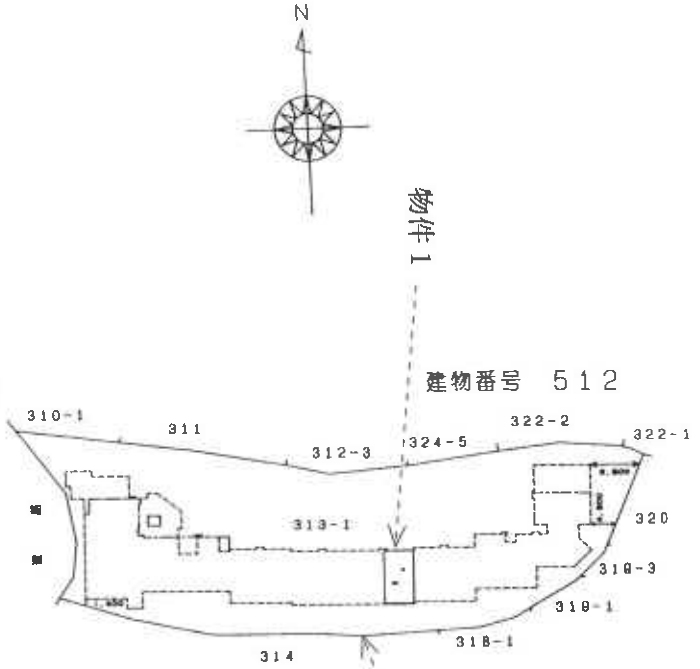
家屋番号	柏313番1の512
建物の所在	柏市柏字呼塚313番地1

18288　各階平面図



求積表

	10.750	X 5.850	=	62.887500
-	0.340	X 0.940	=	-0.319600
-	0.470	X 0.330	=	-0.155100
	合計			62.412800
	床面積			62.41 ㎡



写真撮影位置と方向

土地の符号1

作製者	（平成 11年 7月 30 日作製）	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/1000

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

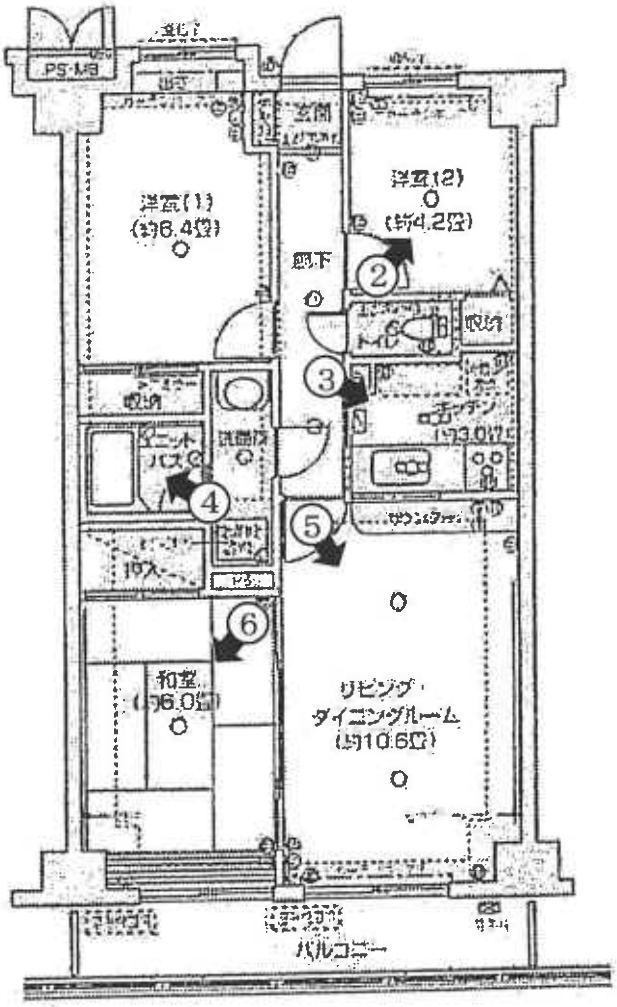
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月22日　千葉地方法務局柏支局
登記官

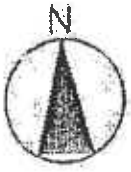
平成拾壱年八月九日

請求番号：17-2

（8　枚目）　A3版をA4版に縮小

建 物 間 取 図
（評価人作成）





◀○　写真撮影位置と方向

①



②



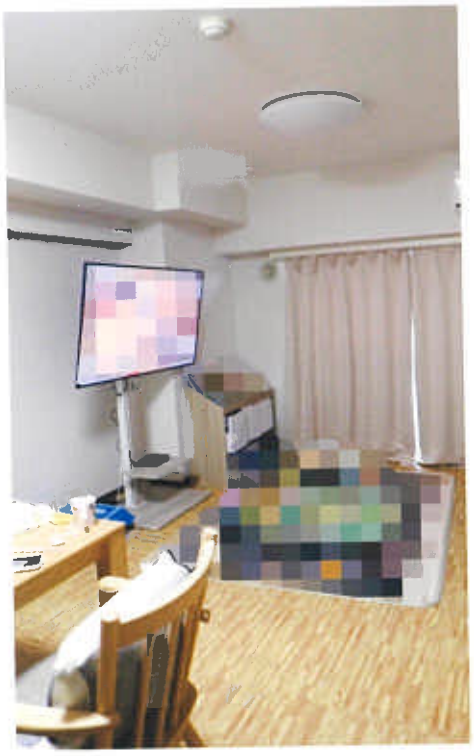
③



④



⑤



⑥



令和 8 年（ケ） 第 58 号

令 和 8 年 8 月 3 日 現地調査
令 和 8 年 9 月 18 日 評 価
第 8 － 10 号 発行番号
令 和 8 年 9 月 24 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 11,450,000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。

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　柏市柏字呼塚３１３番地１

建物の名称　　アインズコート柏

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　柏３１３番１の５１２

建物の名称　　５１２

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　　６２．４１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　柏市柏字呼塚３１３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３３３５．７２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　７０３４４１分の６６３６

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　北東　方・道路距離　約1.5km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅，共同住宅等が混在する住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	指定　60%
	容積率	指定　200%
	防火地域	指定なし
	その他規制	第2種高度地区，宅地造成等工事規制区域，居住誘導区域 染状況重点調査地域，景観条例
画地条件	規模	3,335.72㎡
	形状	やや不整形
	間口×奥行	約38m × 約115m
	敷地権の割合	703,441　分の　6,636　（所有権）
	接面道路上の関係	一方路
接面道路の状況	西側　市道　（50060号線）　幅員　（約6.0m）　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	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(アインズコート柏)の敷地として利用されている。北側隣地は店舗等，西側隣地は公園，その他の隣地は一般住宅等である。	
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6号線の道路境界線から50mまでは準住居地域(建蔽率，容積率等の規制は上記と同じ)に指定されており，その背後は上記の用途地域等に指定されている。 ②本件土地を含む一団の土地は開発許可(平成10年6月2日，柏市指令第1号の30)及び完了公告(平成11年7月29日，柏市公告第108号)を受けている。 ③北側隣地よりも約2.6m高い。 ④西側市道は路線としては2項道路である。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アインズコート柏
建物の用途	居住用　　総戸数(　106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11年7月30日新築 経過年数：約 27 年 経済的残存耐用年数：約 13 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等 その他：—
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：集会場あり, 管理人室あり オートロック：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(アインズコート柏管理組合) 管理方式：委託管理 管理会社：クラシテ㈱ 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11年7月22日, H11認建柏市000717号)及び検査済証(平成11年7月29日, H11証建柏市000220号)を得ている。

(2)専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造　　1階建	
位　　置	4階（　512　号室）　　主要開口部の方位　：南向き	
床面積	62.41㎡（登記面積）　　66.36㎡（カタログ等による壁芯面積）	
間取り	3LDK　　（別添間取図参照）・バルコニー面積 約7.20㎡	
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，都市ガス その他　：　なし	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	12,500円/月
	修繕積立金	13,930円/月
	滞納額	0円（令和8年8月20日現在） 滞納期間：　から まで 上記に対する遅延損害金　：　円 遅延損害金：年
	備考	なし
専有部分の利用状況等	転借人が居宅として使用し，占有していると認められる(詳細については現況調査報告書を参照)。	
特記事項	なし	

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
270,000	1.01	62.41	1.0	17,019,000

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あるが，その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており，標準的水準へと補正すべきと認められるので，一部補正を行って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	正味復帰価格の現価					収益価格
	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	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ ×（1 − 0.03）	（7.9 %）	エ×オ	ア＋カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,107,908 円	565,540 円	8.4 %	6,530,640 円	0.7960	5,198,389 円	6,306,297 円
						≒6,306,000 円
（ 17.6 %）					（ 82.4 %）	（ 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

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

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。

Ⅲ　評価額の判定

1　試算価格の調整

以上により

比 準 価 格　　17,019,000 円

収 益 価 格　　6,306,000 円

の両価格が算定された。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，調整後の価格を次のとおり求めた。

調整後の価格　　15,900,000 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） 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
15,900,000	0.9	0.8	1.00	—	11,450,000

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　滞納管理費等相当額の減価：　±0%　滞納管理費等はない。

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　附属資料

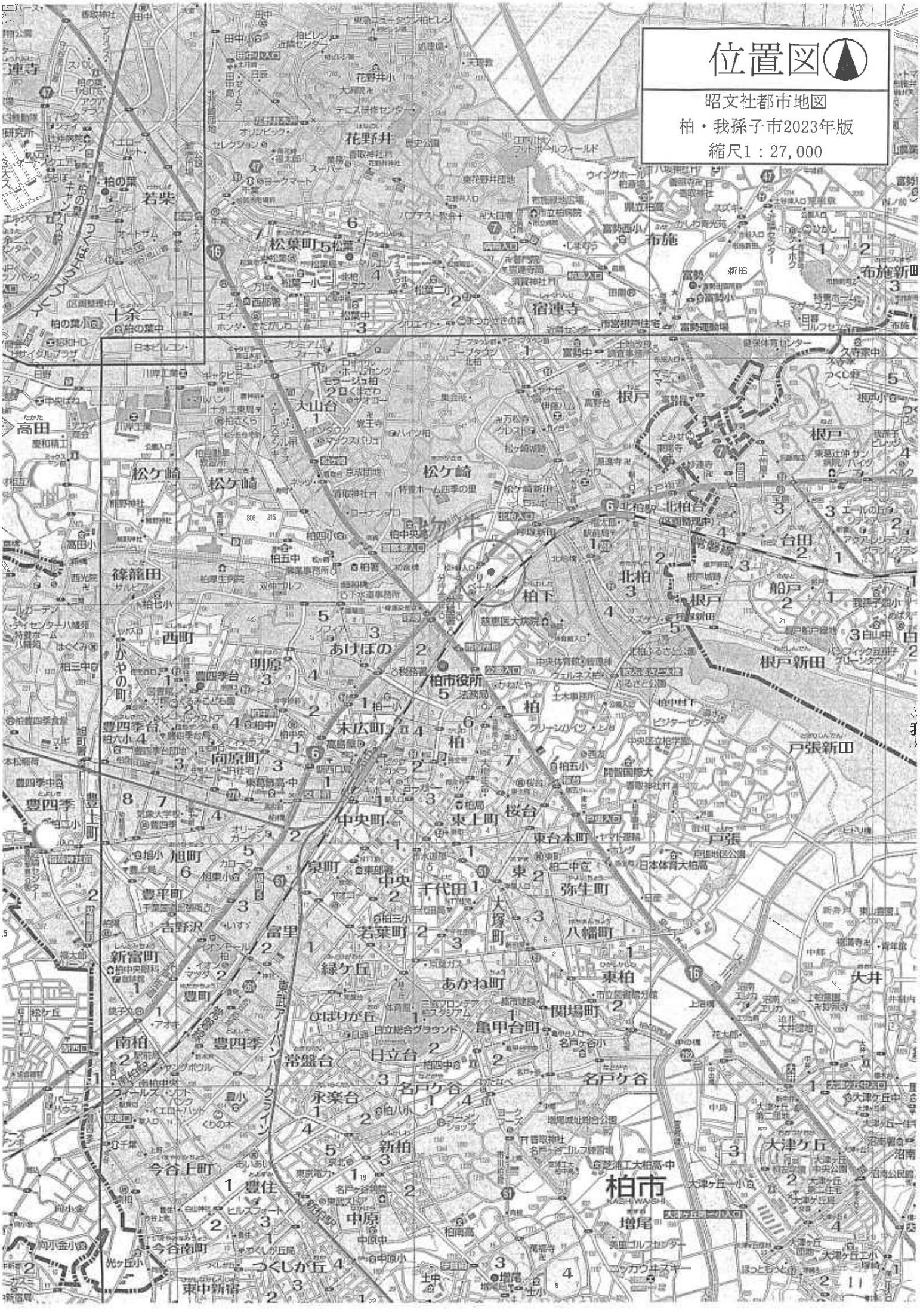
1　目的物件の位置図

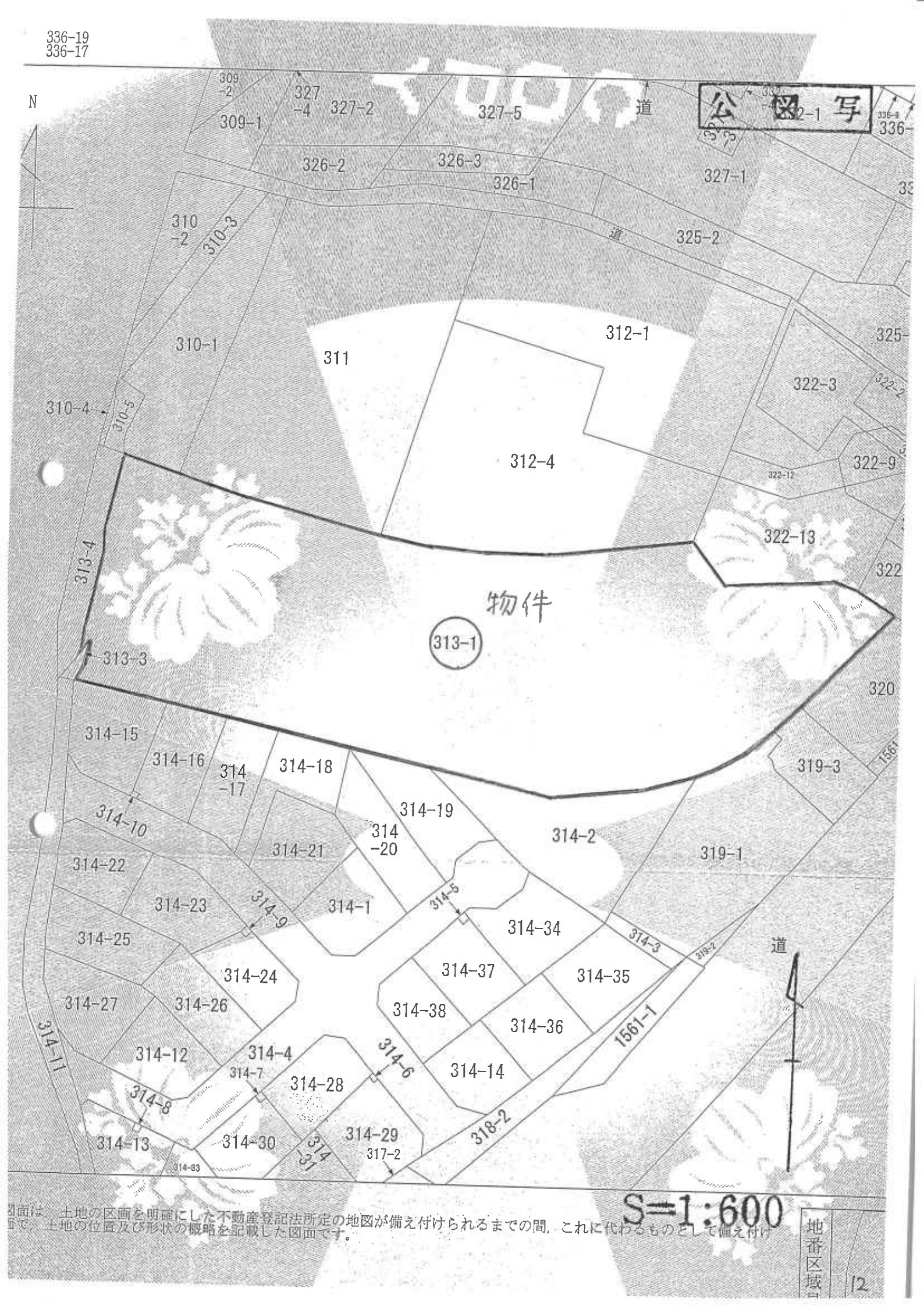
2　公図写

3　建物図面・各階平面図写

4　間取図

以上


位置図
昭文社都市地図
柏・我孫子市2023年版
縮尺1：27,000
柏市
KASHIWASHI



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て、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

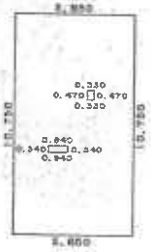
登記年月日：平成11年8月9日

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7月22日
千葉地方法務局柏支局
登記官

18288　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	柏313番1の512
建物の所在	柏市柏字呼塚313番地1

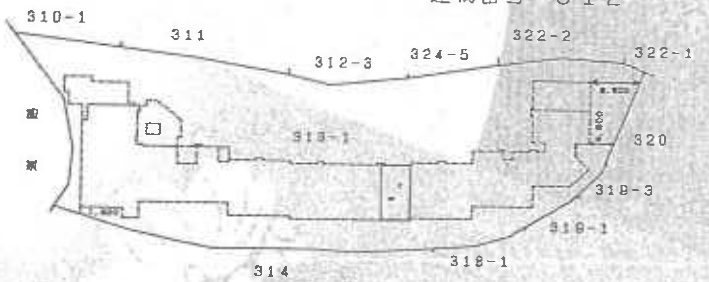


求積表

	10.750	X 5.850	=	62.887500
−	0.340	X 0.940	=	−0.319600
−	0.470	X 0.330	=	−0.155100
	合計			62.412800
	床面積			62.41 ㎡



建物番号　512



建物の存する部分4階

平成拾壱年八月九日

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

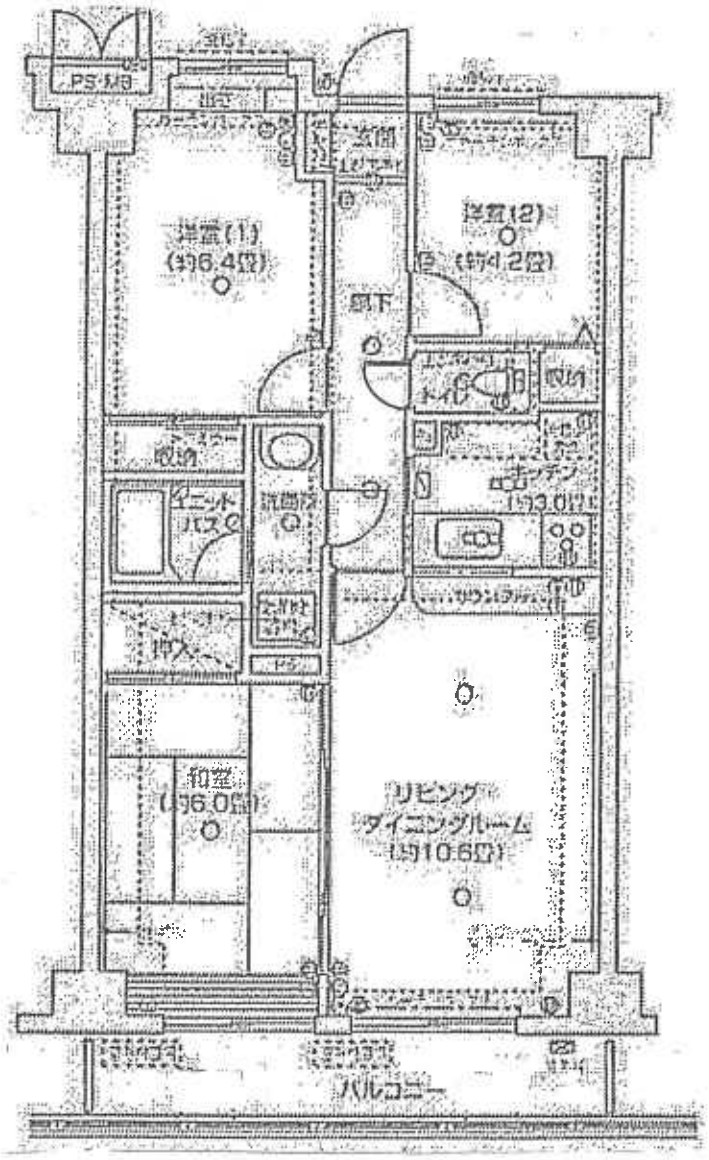
A3 ⟶ A4

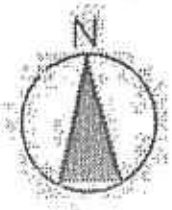
13

請求番号：17-2

間取図

8年(ケ)58


PS・MB
玄関
洋室(1)
(約6.4畳)
洋室(2)
(約4.2畳)
廊下
トイレ
収納
収納
ダイニング
(約3.0畳)
ダイニング
バス
洗面室
収納
和室
(約6.0畳)
リビング
ダイニングルーム
(約10.6畳)
バルコニー


N