

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 7 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 7 月 3 1 日 午後 1 時 3 0 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 7 年 7 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 6 月 1 0 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,520,000 9,216,000		2,304,000	81,321	18,334
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 我孫子市青山台三丁目1番地1
我孫子市柴崎字城根1543番地1

建物の名称 レアシス我孫子プロムナードレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青山台三丁目1番1の203

建物の名称 203

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 61.48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 我孫子市青山台三丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1109.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 我孫子市柴崎字城根1543番1

地 目 宅地

地 積 288.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 268417分の6450



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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 我孫子市青山台三丁目 1 番地 1
我孫子市柴崎字城根 1 5 4 3 番地 1

建物の名称 レアシス我孫子プロムナードレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青山台三丁目 1 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

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 6 1 . 4 8 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 我孫子市青山台三丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 0 9 . 5 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 我孫子市柴崎字城根 1 5 4 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 8 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 268417分の6450



令和7年(ケ)第21号
令和7年3月6日受理
令和7年4月17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 我孫子市青山台三丁目1番地1
我孫子市柴崎字城根1543番地1

建物の名称 レアシス我孫子プロムナードレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青山台三丁目1番1の203

建物の名称 203

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 61.48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 我孫子市青山台三丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1109.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 我孫子市柴崎字城根1543番1

地 目 宅地

地 積 288.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 2 6 8 4 1 7 分の 6 4 5 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉県我孫子市青山台3-1-33-203	
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 (破産管財人) ☐ 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 12,570円 修繕積立金 17,740円	令和7年3月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年8月分～R7年3月分 計242,480円 遅延損害金 (年14%)
管理費等照会先	エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社 東京本社	
その他の事項	上記管理会社から、駐車場代 (月6,500円) の滞納分52,000円を、マンション管理規約等に具体的な根拠は特にないが、買受人に請求する旨の回答がある。 室内には、エアコンと照明器具しかなかった。	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	物件1の建物を含む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。 北西側接面道路より約3m低い。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の破産管財人 ■ 債務者兼所有者本人	建物立入り調査には、債務者兼所有者本人が立ち会います。日時の調整は、本人と直接してください。 1 立入り調査は、土日を希望します。 (以上、令和7年3月24日に電話聴取) 2 令和6年12月に本建物から引っ越しました。それまでは、本建物に一人で住んでいました。 3 引っ越した当時、給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。雨漏りや、水回りの水漏れ、排水の詰まりもありません。 4 室内でペットを飼ったことはありません。 5 国道（北西側接面道路）からの騒音や振動はそれなりにあります。 6 室内にあるエアコンと照明器具は不要な物なので、残置してあります。 (令和7年3月30日に面談聴取)
■ マンション管理会社の担当者	駐車場代の滞納分を買受人に請求できる具体的な根拠がマンション管理規約等に特にあるわけではありませんが、買受人に請求する取扱いです。 (令和7年4月16日に電話聴取)

(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3月14日(金) 11:48-12:06	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3月14日(金)	執行官室	管理会社に滞納管理費等の照会書FAX (令和7年3月17日回答書等受領)
令和7年3月24日(月)	執行官室	所有者の破産管財人電話聴取 所有者本人電話聴取
令和7年3月30日(日) 11:55-12:32	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者本人面談聴取、評価人同行
令和7年4月16日(水)	執行官室	管理会社電話聴取

(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。

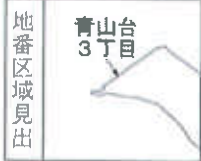
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

☒ 令和7年3月30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	所在	我孫子市青山台三丁目				地番	1番1			
出力縮	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28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2月6日

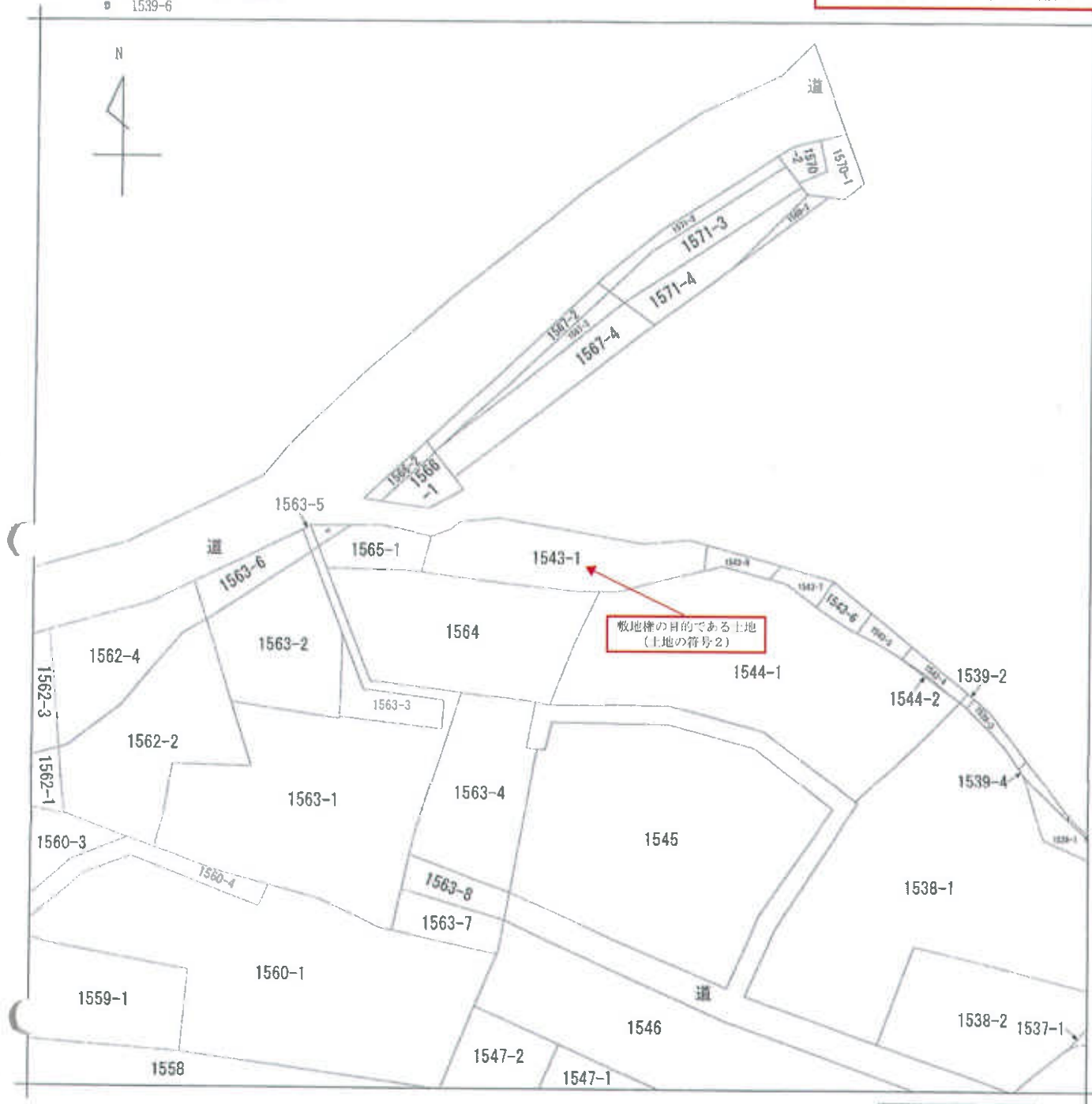
千葉地方法務局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(6 表)



(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	我孫子市柴崎字城根				地番	1543番1			
出力縮	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59年12月12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2月6日

千葉地方法務局

登記官

請求番号：8-4

(1/1)

(7 枚目)

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。
(千葉地方裁判所 柏支店 審判部)
令和7年2月6日 千葉地方裁判所

登記官

地 積 測 量 図

地 番
①1番1
②1番2

土地の所在
我孫子市青山台三丁目

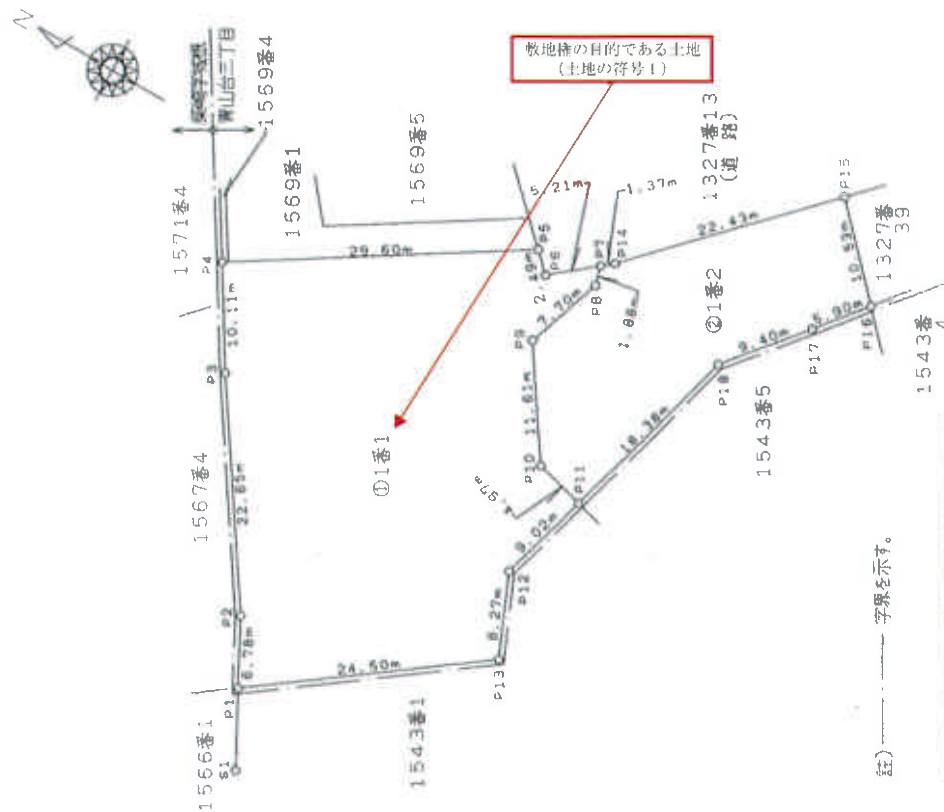
表積表

地番	①1番1		②1番2	
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _{n-1} -Y _{n-1} +Y _{n-1}
P1	519.953	492.480	-8.482	-4413.361064
P2	523.136	498.470	24.865	13007.776640
P3	535.661	517.345	27.462	14710.322382
P4	541.004	525.932	24.379	13189.135516
P5	515.965	541.724	12.048	7248.276320
P6	514.178	539.980	1.590	817.543020
P7	510.169	543.314	1.520	775.456880
P8	508.671	541.500	-9.078	-4526.793338
P9	512.228	534.236	-16.934	-8674.068952
P10	505.801	525.566	-10.964	-5545.602164
P11	500.996	523.272	-9.993	-5006.453028
P12	503.410	514.573	-16.314	-8212.630740
P13	500.182	506.958	-22.093	-11050.920928
			合計	2219.081546
			合計	1109.5407730
			合計	1109.54

地 番	①1番2	②1番1					
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1}	X _{n-1}	Y _{n-1}	Y _n	X _n
P7	510.169	543.314	2.695	1374.905458			
P14	509.109	544.193	17.059	8584.990431			
P15	491.584	560.373	8.554	4221.946456			
P16	488.289	552.749	-12.196	-5930.780644			
P17	490.019	548.177	-11.761	-5763.113459			
P18	496.079	540.888	-24.905	-12354.847495			
P19	500.996	523.272	-16.422	-8227.356312			
P20	505.801	524.568	10.964	5545.602164			
P21	512.228	534.236	16.934	8674.068952			
P2	509.671	541.500	9.078	4526.793338			
			合計	852.108886			
			合計	426.054430			
			合計	426.05			

座 標 一 覧 表

点 名	X座標	Y座標	備 考
P1	519.953	492.480	旧地番
P2	523.136	498.470	旧地番
P3	535.661	517.345	旧地番
P4	541.004	525.932	旧地番
P5	515.965	541.724	旧地番
P6	514.178	539.980	旧地番
P7	510.169	543.314	旧地番
P8	509.671	541.500	旧地番
P9	512.228	534.236	旧地番
P10	505.801	525.566	旧地番
P11	500.996	523.272	旧地番
P12	503.410	514.573	旧地番
P13	500.182	506.958	旧地番
P14	509.109	544.193	新地番
P15	493.564	560.373	新地番
P16	488.289	552.749	新地番
P17	490.019	548.177	新地番
P18	496.079	540.888	新地番
P19	500.996	523.272	新地番
P20	505.801	524.568	新地番
P21	512.228	534.236	新地番
P22	509.671	541.500	新地番
P23	510.169	543.314	新地番



(注) 字界を示す。

所在地	我孫子市
測量年月日	平成22年9月29日

作成者

成22年11月29日作成)

申請人

縮尺 1/500

A 3 判を A 4 判に縮小

(東側面)

①	1	5	3	3	1	5
②	1	5	4	4	3	3

土地の所在
我孫子市柴崎字城根

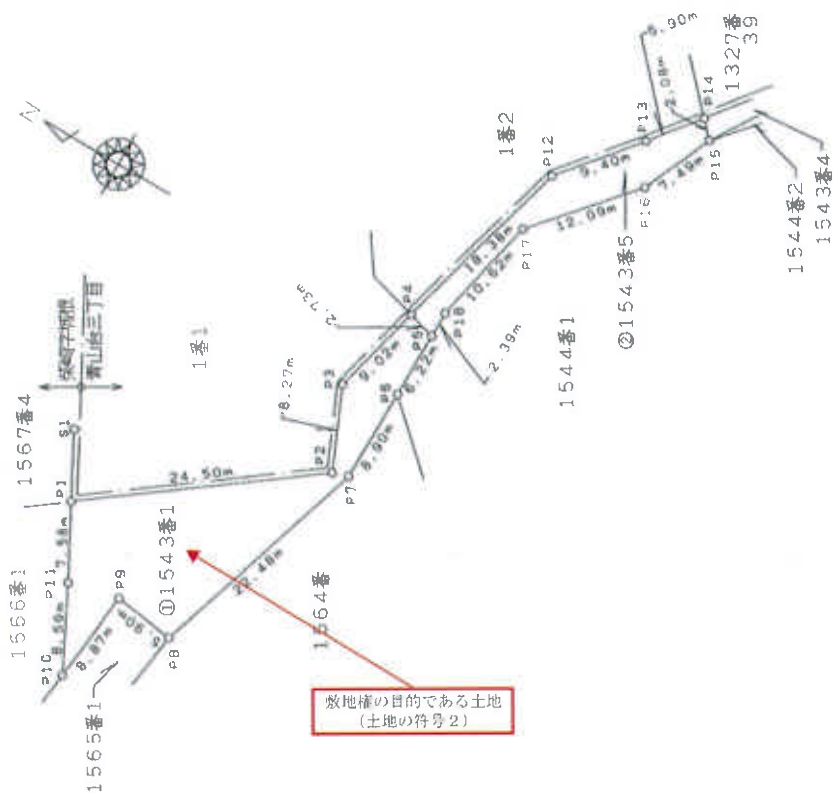
招徠表

地 区	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$
地 区 ① 15433	P1	519.953	492.480	21.177	11011.04468
	P2	500.192	506.953	22.093	11050.520926
	P3	503.410	514.573	16.314	6212.650710
	P4	500.996	523.272	7.998	4001.956048
	P5	498.355	522.561	-6.939	-3459.085346
	P6	498.481	516.333	-15.136	-7545.008216
	P7	496.562	507.425	-30.260	-15089.512150
	P8	505.714	486.073	-20.551	-10392.928414
	P9	511.560	486.874	-8.010	-4097.935600
	P10	512.618	478.063	-1.093	-560.259238
	P11	516.394	485.781	14.417	7444.652298
		合 计	577.59510		
		合 计	268.732750		
		总 量	280.79		

	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - Y_{n+1}$
P0	500.996	323.272	-16.427	9231.853292
P1	486.079	540.908	24.908	12354.847495
P2	490.019	548.177	11.761	5763.113495
P3	486.289	562.749	3.062	1489.016918
P4	484.848	551.239	-8.333	-4040.238384
P5	487.953	544.416	-15.930	-7773.091290
P6	495.919	535.309	-19.465	-9653.063335
P7	498.366	524.951	-12.748	-1352.404988
P8	496.355	522.561	-1.679	-836.738045
P9			合計	183.295222
			平均	91.6476110
			標準差	9.64

送 禮 一 覽 表

年度	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
----	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------



敷地権の目的である土地
(土地の符号2)

(註)——字界を示す。

产地	任县平里乡
日期	平成2年9月29日

(实践篇)

作者

人
請
申

成 22年11月29日作成)

總尺 1/500

A 3判をA 4判に縮小

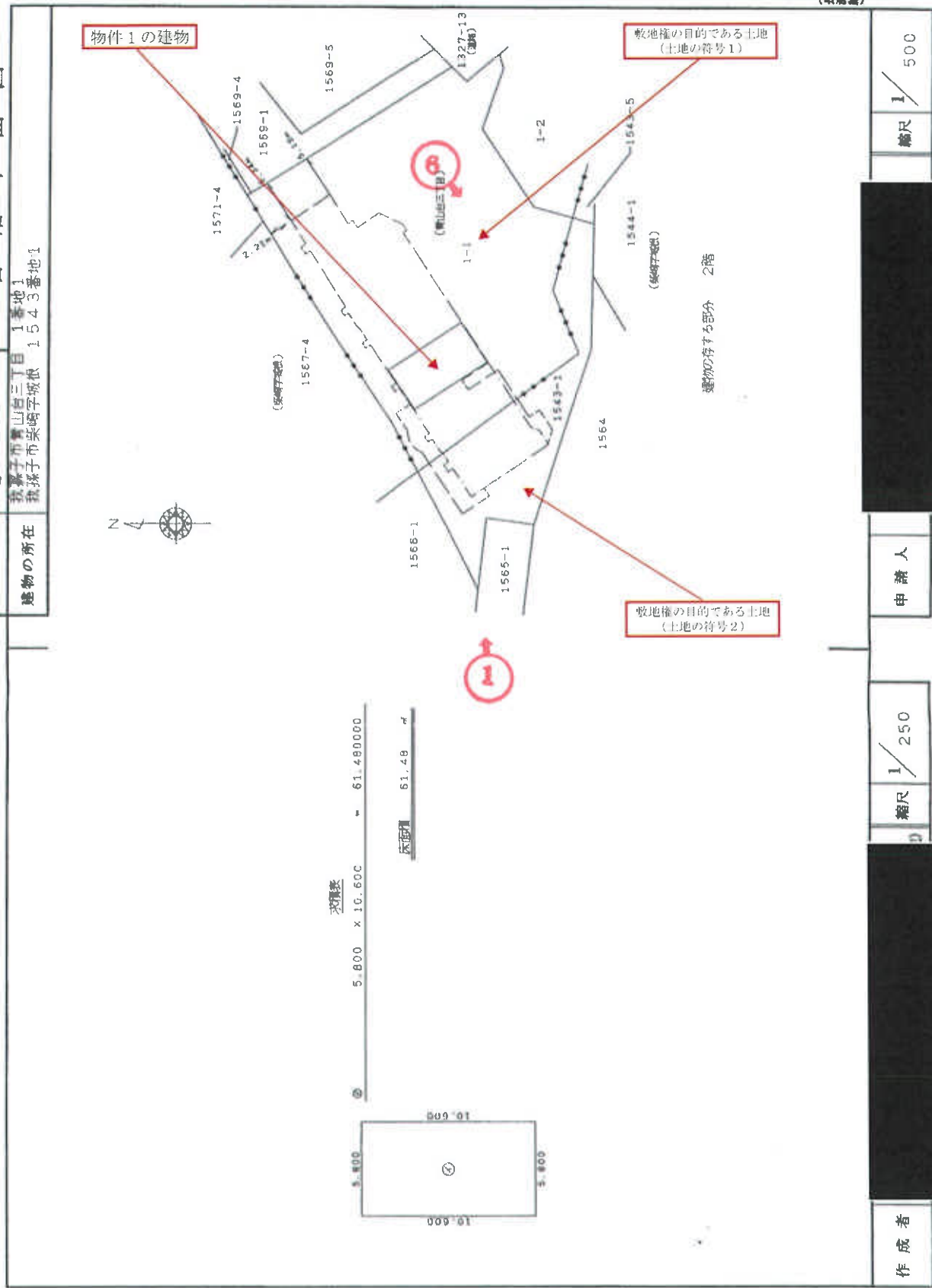
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(平塚地方裁判所申立書第100号)
令和7年2月6日 平塚地方裁判所 書記官

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(10 枚目)

各階平面図 建物平面図

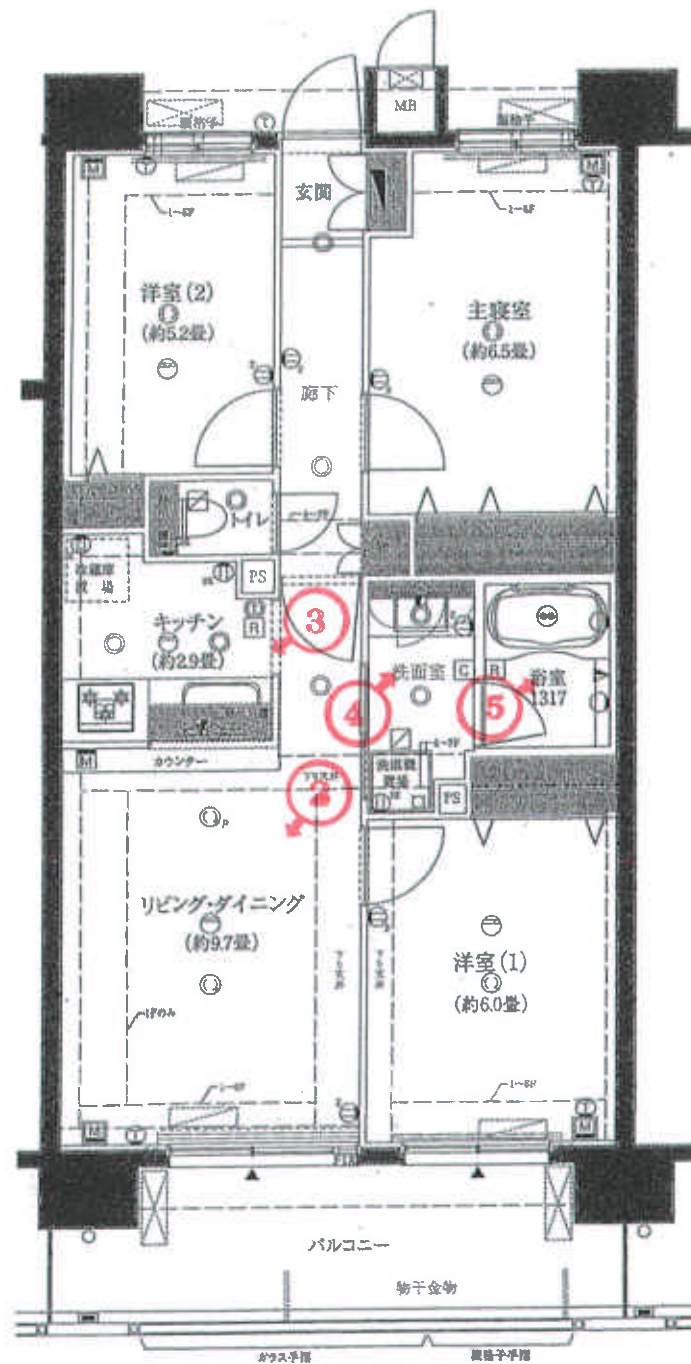
家屋番号	青山区三丁目 1番10の203
建物の所在	青山区市青山区三丁目 1番地1 我孫子市我孫子城根 1543番地1



間取図

7 年(ヶ)21

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



リビング・ダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



附属駐車場 ⑥



令和 7 年（ケ） 第 21 号

令和 7 年 3 月 30 日 現地調査
令和 7 年 4 月 11 日 評価
第 7 - 2 号 発行番号
令和 7 年 4 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 11,520,000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)「青山台3-1-33-203」
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 我孫子市青山台三丁目 1 番地 1
我孫子市柴崎字城根 1 5 4 3 番地 1

建物の名称 レアシス我孫子プロムナードレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青山台三丁目 1 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

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 6 1 . 4 8 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 我孫子市青山台三丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 0 9 . 5 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 我孫子市柴崎字城根 1 5 4 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 8 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 268417分の6450



422*

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及び2)

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「天王台」駅の北 方・道路距離 約1.1km (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 ぺ い 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2種高度地区, 汚染状況重点調査地域, 景観条例	
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	1,398.33㎡ 不整形 約8m × 約30m 268,417 分の 6,450 (所有権) 二方路	
接 面 道 路 の 状 況	東側 市道 (26-024号線) 幅員 (約6.1m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高) 北西側 国道 (6号線) 幅員 (約64.0m) 連続性 (良好) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (無) 高低差 (約3m低い)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類		ともに建築基準法42条1項1号
	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(レアシス我孫子プロムナードレジデンス)の敷地として利用されている。北西側隣地は河川等, 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我孫子市手賀沼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, あびこハザードマップを参照。		
特 記 事 項	①国道6号線は都市計画道路(3・3・6号線, 代表計画幅員22m)であるが, 整備済である。なお, 国道の上記の道路幅員は道路区域として管理されている幅員であり, 付近の実効幅員は約25mである。 ②本件土地は国道よりも約3m低い。 ③国道6号線の騒音・振動等がある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	レアシス我孫子プロムナードレジデンス
建 物 の 用 途	居住用 総戸数 (40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22年10月5日新築 経 過 年 数 : 約 14 年 経済的残存耐用年数 : 約 26 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7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, 都市ガス
	エレベーター : あり
	駐 車 場 : あり
	集 会 場 等 : 集会場なし, 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(レアシス我孫子プロムナードレジデンス管理組合) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : エムエムエスマンションマネジメントサービス(株) 管理形態 : 巡回
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20年7月25日, 第BVJ-T08-10-0507号)及び検査済証(平成22年10月5日, 第BVJ-T08-39-0507号)を得ている。 ②規約共用部分として自転車置場がある。

(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 (203 号室) 主要開口部の方位 : 南東 向き	
床 面 積	61.48 m ² (登記面積) 64.50 m ² (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 10.80m 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, 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 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	12,570円/月 17,740円/月 294,480円 (令和7年3月17日現在) 滞 納 期 間 : 令和6年8月分 から 令和7年3月分 まで 上記に対する遅延損害金 : 円 遅 延 損 害 金 : 年 14% 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100,560円, 修繕積立金141,920円, 駐車場使用料52,000円(月額6,500円)であり, 他に年利14%による遅延損害金がある。	

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
280,000	0.99	61.48	1.0	17,042,000

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 エ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 オ (7.9%)	正味復帰 価格現価 カ $\text{エ} \times \text{オ}$	
1,194,969 円 (17.2 %)	627,980 円	8.4 %	7,251,674 円	0.7960	5,772,333 円 (82.8 %)	6,967,302 円 ≒6,967,000 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

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

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 17,042,000 円

収 益 価 格 6,967,000 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 16,000,000 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
16,000,000	0.9	0.8	1.00	—	11,520,000

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 : ±0% 滞納管理費等については、評価額に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

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

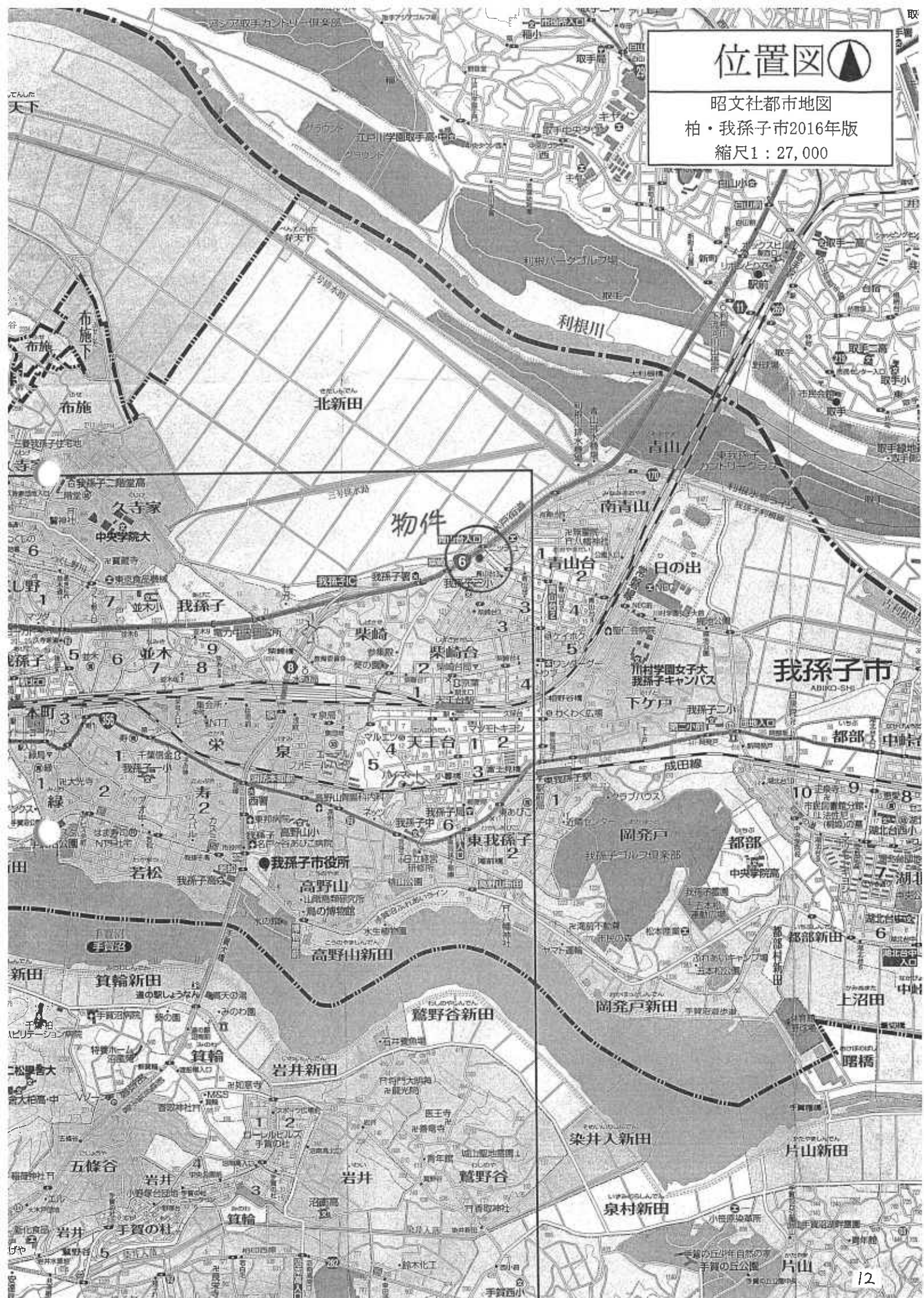
以上

位置図

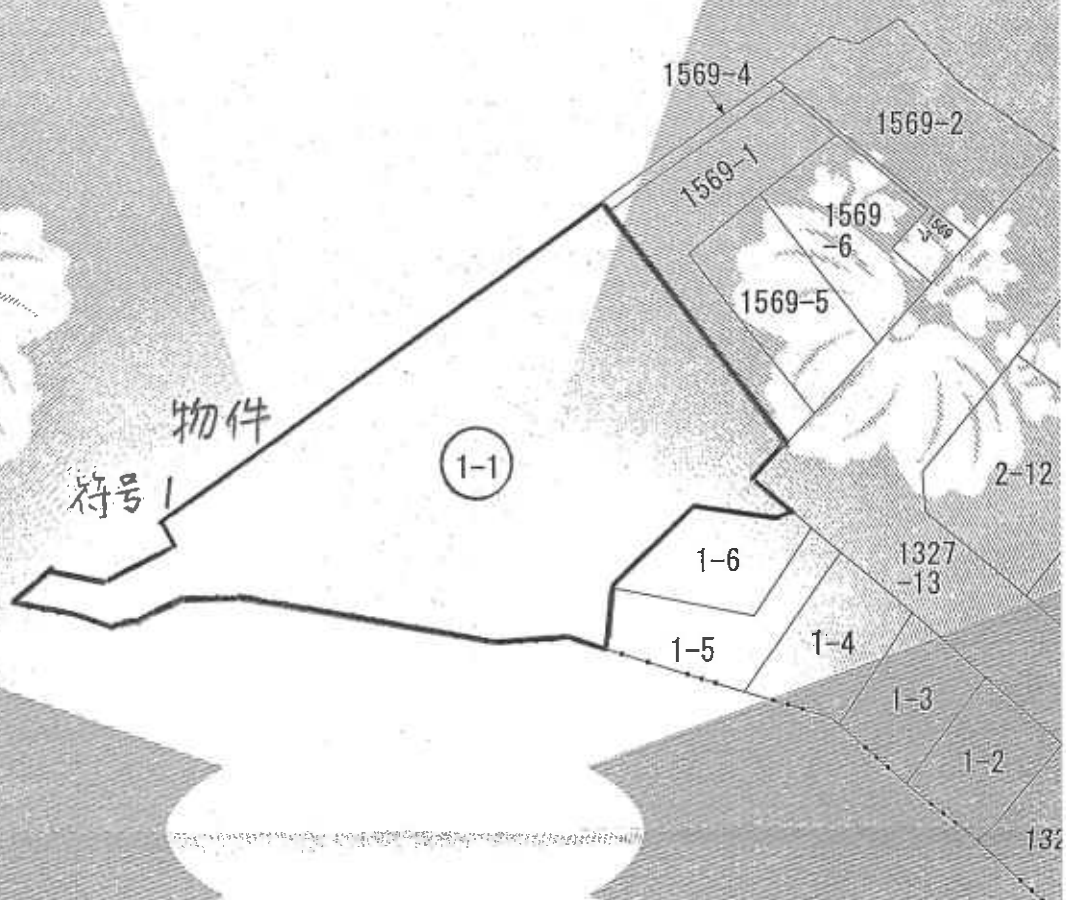
昭文社都市地図

柏・我孫子市2016年版

縮尺1:27,000



N



S=1:600

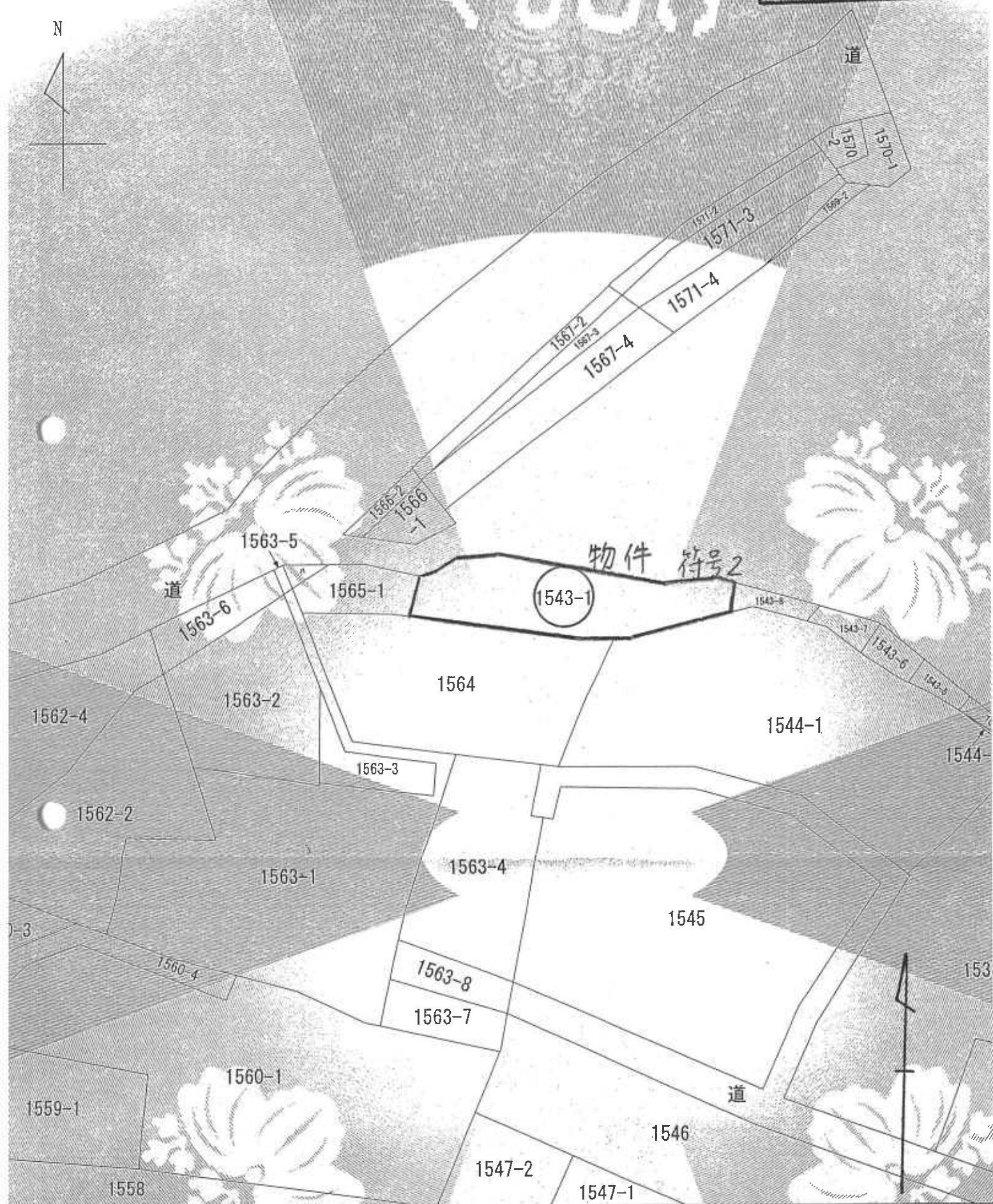
と準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

イ 1539-5
ロ 1539-6

ハ 1565-2

公 図 写

N



S=1:600

地番区域
14

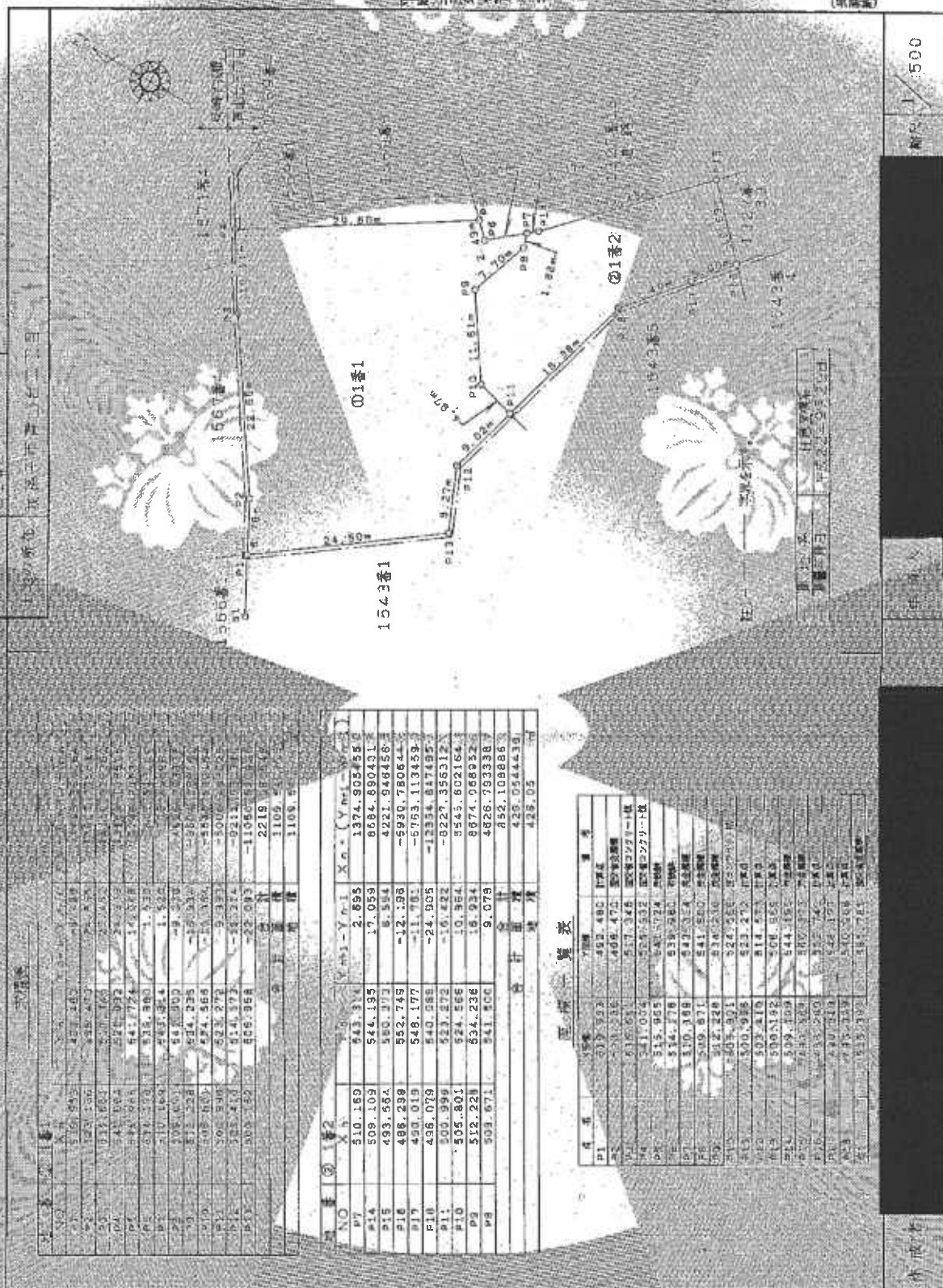
に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

區區別

姓名: 王明 性别: 男 年龄: 25 职业: 教师	姓名: 李华 性别: 女 年龄: 30 职业: 医生
-------------------------------------	-------------------------------------

MT
F
J
L
H
K
S

上越分所在



MR. B. 500

参考文献

水成岩

$$A_3 \rightarrow A_4$$

登記年月日：平成25年11月15日

これは図面が正確なものとします。
(千葉県地方建設局申請書第1号)

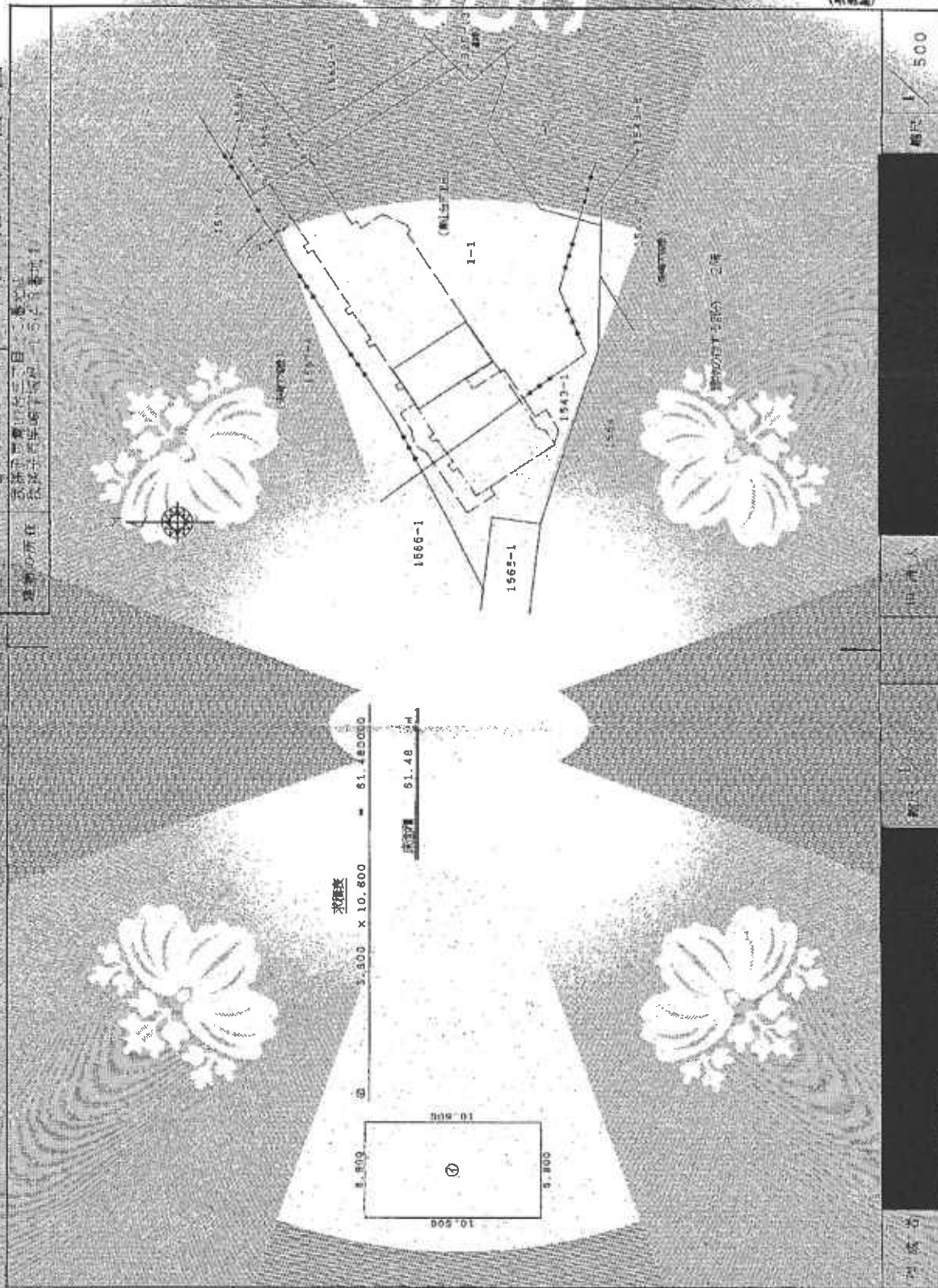
令和7年2月6日

千葉県地方建設局

各階平面図

建物平面図

建物名称	第2号館
建設場所	千葉県千葉市中央区千代田1-1-1
建設の所在地	千葉県千葉市中央区千代田1-1-1



COPY

図面番号: 8-3

A3 → A4

