

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月13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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月19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 7年 7月 3日 午前10時00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 7年 6月20日 午前 9時00分から 令和 7年 6月24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 7年 5月13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 松戸市五香西二丁目20番地1

建物の名称 アーベントハイム松戸常盤平

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五香西二丁目20番1の206

建物の名称 206

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 73.64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 松戸市五香西二丁目20番1

地 目 宅地

地 積 1729.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松戸市五香西二丁目20番26

地 目 宅地

地 積 59.04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

敷地権の割合 271406分の7670



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7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】

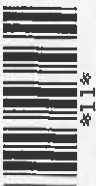
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市五香西二丁目20番地1

建物の名称 アーベントハイム松戸常盤平

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五香西二丁目20番1の206

建物の名称 206

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 73.64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 松戸市五香西二丁目20番1

地 目 宅地

地 積 1729.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松戸市五香西二丁目20番26

地 目 宅地

地 積 59.04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

敷地権の割合 271406分の7670



令和6年(ケ)第141号
令和7年1月22日受理
令和7年3月3日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(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 松戸市五香西二丁目20番地1

建物の名称 アーベントハイム松戸常盤平

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五香西二丁目20番1の206

建物の名称 206

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 73.64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 松戸市五香西二丁目20番1

地 目 宅地

地 積 1729.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松戸市五香西二丁目20番26

地 目 宅地

地 積 59.04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

敷地権の割合 271406分の7670



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	☒ 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 上記の者が本件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	☒ 月額下記のとおり 管理費 17,290円 修繕積立金 16,920円 町内会費 250円 円	令和7年1月31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	株式会社長谷工コミュニティー 東京北支店	
その他の事項	1 5～6年前にキッチン横の天井裏から漏水があり、天井の原状回復が未済である(写真5参照)。債務者兼所有者によれば、これ以外には建物・設備に不具合はないとのことであるが、付近のダウンライトは電球が外されており稼働状況は不明であり、漏水によると思われるフローリングの若干の浮きも見られた。 2 浴室、洗面、トイレは4～5年前にリフォームがされている。 3 維持管理の状態はやや不良であるものの、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。	
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	マンション棟のほか、駐車場、駐輪場、ゴミ置場(規約共用部として登記があり、債務者兼所有者の持分に課税されている)等の共用施設がある。	
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)

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	1 対象の家には私が一人で居住しています。 (以上、令和7年2月4日に電話聴取) 2 5～6年位前にキッチン横の天井から漏水があり、天井に穴があいたままになっています。漏水時は長く不在にしていた時で床が水浸しになっていました。漏水箇所は共用部ではなく専用部とのことだったので、漏水箇所の修理は自費で実施しました。この点以外には、建物・設備ともに不具合はありません。 3 4～5年前に、浴室、洗面台、トイレをリフォームしました。 4 ペットは飼っていません。 5 管理費、修繕積立金の未払いはありません。駐車場も借りていません。 6 近隣とのトラブル等はありません。 (以上、令和7年2月20日に面談聴取)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月24日 (金) 14:30-14:40	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R7年1月24日 (金) : :	松戸支部執行官室	管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書を発送 (2月27日に回答書受領)
R7年1月31日 (金) 11:10-11:20	物件所在地	不在 占有調査 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R7年1月31日 (金) : :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気受給契約に関する照会書発送 (2月12日回答書受領) 債務者兼所有者宛に占有状況等照会書を発送 (2月4日債務者より電話連絡あり)
R7年2月4日 (火) 13:30-13:55	松戸市役所市民課	住民基本台帳閲覧(対象物件に住民登録なし)
R7年2月4日 (火) 16:30-16:35	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電・聴取
R7年2月20日 (木) 18:30-19:00	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面照合 写真撮影) 評価人同行 債務者兼所有者に面談聴取
年 月 日 () : :		

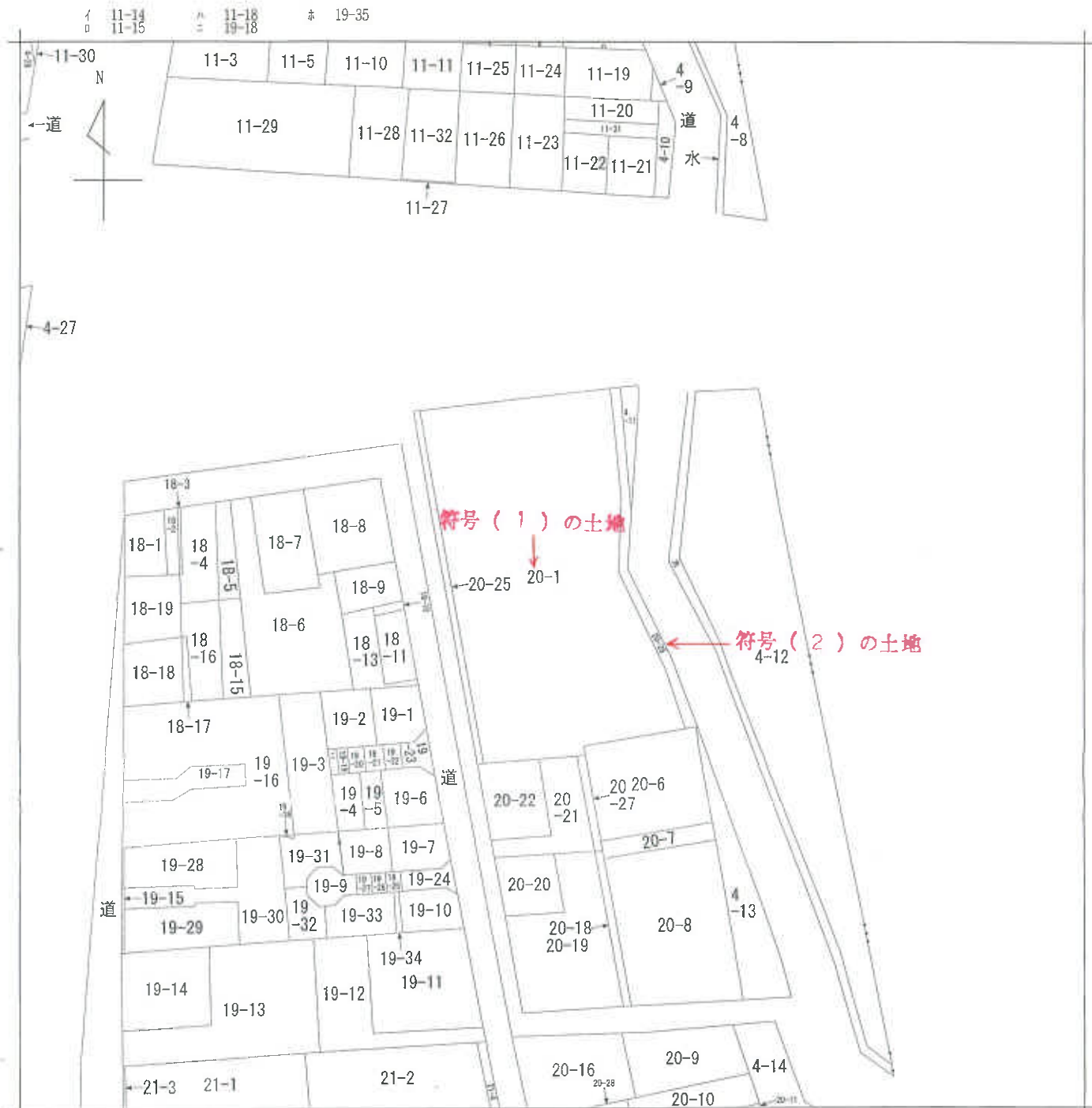
(特記事項)

☐ 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
(4 枚目)



(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。



A 五番西2丁目
B 五番西2丁目
C 五番西2丁目

請求部	所在	松戸市五番西二丁目			地番	20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)			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

令和6年11月28日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

請求番号：10-2
(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成9年2月28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6年11月28日 千葉地方法務局松戸支局

登記官

(6 枚目)

請求番号：10-3

329282

地積測量図 9.2.28

地番 20-1.-25.-26

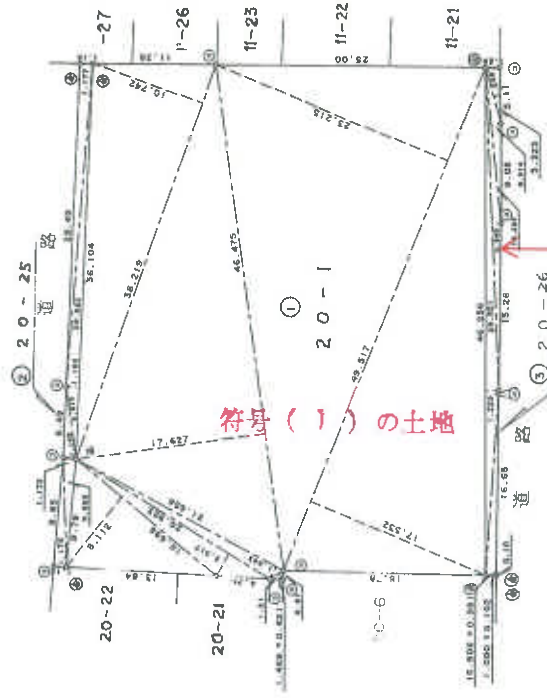
土地の所在 松戸市五香西二丁目

三斜求積表

地番 ⑤ 20-26			
NO.	底辺	高さ	積面積
	46.256	1.229	56.848624
	29.921	0.845	24.945245
	14.282	0.914	13.053748
	5.325	1.248	6.645600
	16.806	0.981	16.486686
	1.000	0.102	0.102000
	総面積		118.081903
	総面積		59.0409515
	地積		59.04
			m

地番 ⑤ 20-25			
NO.	底辺	高さ	積面積
	36.104	1.180	42.602720
	29.962	1.177	34.794474
	6.670	1.149	7.663830
	9.885	1.172	11.585220
	9.885	1.176	11.624760
	総面積		108.271004
	総面積		54.1355020
	地積		54.13
			m

地番 ① 20-1			
NO.	底辺	高さ	積面積
	39.219	10.742	410.548498
	46.475	17.627	819.214825
	49.517	23.215	1149.537155
	49.517	17.532	868.132044
	21.656	1.243	26.918408
	20.923	2.317	48.478591
	1.469	0.621	0.912249
	16.696	8.112	135.437952
	総面積		3459.179722
	総面積		1729.5898610
	地積		1729.58
			m



329282-1
329282-2
329282-3
329282-4
329282-5
329282-6
329282-7
329282-8
329282-9
329282-10
329282-11
329282-12
329282-13
329282-14
329282-15
329282-16
329282-17
329282-18
329282-19
329282-20
329282-21
329282-22
329282-23
329282-24
329282-25
329282-26
329282-27
329282-28
329282-29
329282-30
329282-31
329282-32
329282-33
329282-34
329282-35
329282-36
329282-37
329282-38
329282-39
329282-40
329282-41
329282-42
329282-43
329282-44
329282-45
329282-46
329282-47
329282-48
329282-49
329282-50
329282-51
329282-52
329282-53
329282-54
329282-55
329282-56
329282-57
329282-58
329282-59
329282-60
329282-61
329282-62
329282-63
329282-64
329282-65
329282-66
329282-67
329282-68
329282-69
329282-70
329282-71
329282-72
329282-73
329282-74
329282-75
329282-76
329282-77
329282-78
329282-79
329282-80
329282-81
329282-82
329282-83
329282-84
329282-85
329282-86
329282-87
329282-88
329282-89
329282-90
329282-91
329282-92
329282-93
329282-94
329282-95
329282-96
329282-97
329282-98
329282-99
329282-100

符号(2)の土地

符号(1)の土地

土地家屋課

作製者

申請人

成 9 年 2 月 19 日 (作製)

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

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6年11月28日

千葉県地方税務局松戸支局

登記官

(7 枚目)

41923各階平面図

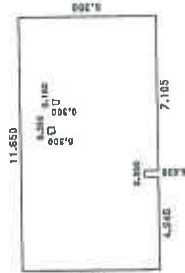
建物図面

家屋番号 五番西二丁目20番1-206

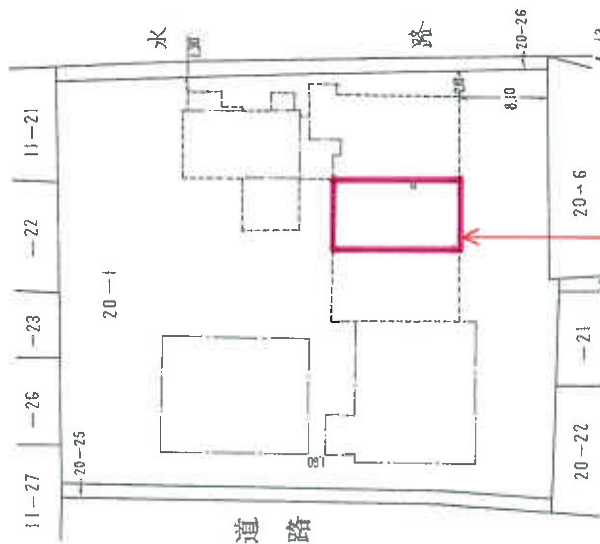
建物の所在 千葉県松戸市五番西二丁目20番地1

建物の存する部分 2階

建物の番号 206



求積表	
5.715 × 11.650 =	66.579750
0.635 × 7.105 =	4.511675
0.635 × 4.245 =	2.695575
吹き抜け	
0.300 × 0.300 =	-0.090000
吹き抜け	
0.300 × 0.180 =	-0.054000
計	73.643000
床面積	73.64㎡



物件(1)の建物

写真撮影位置と方向

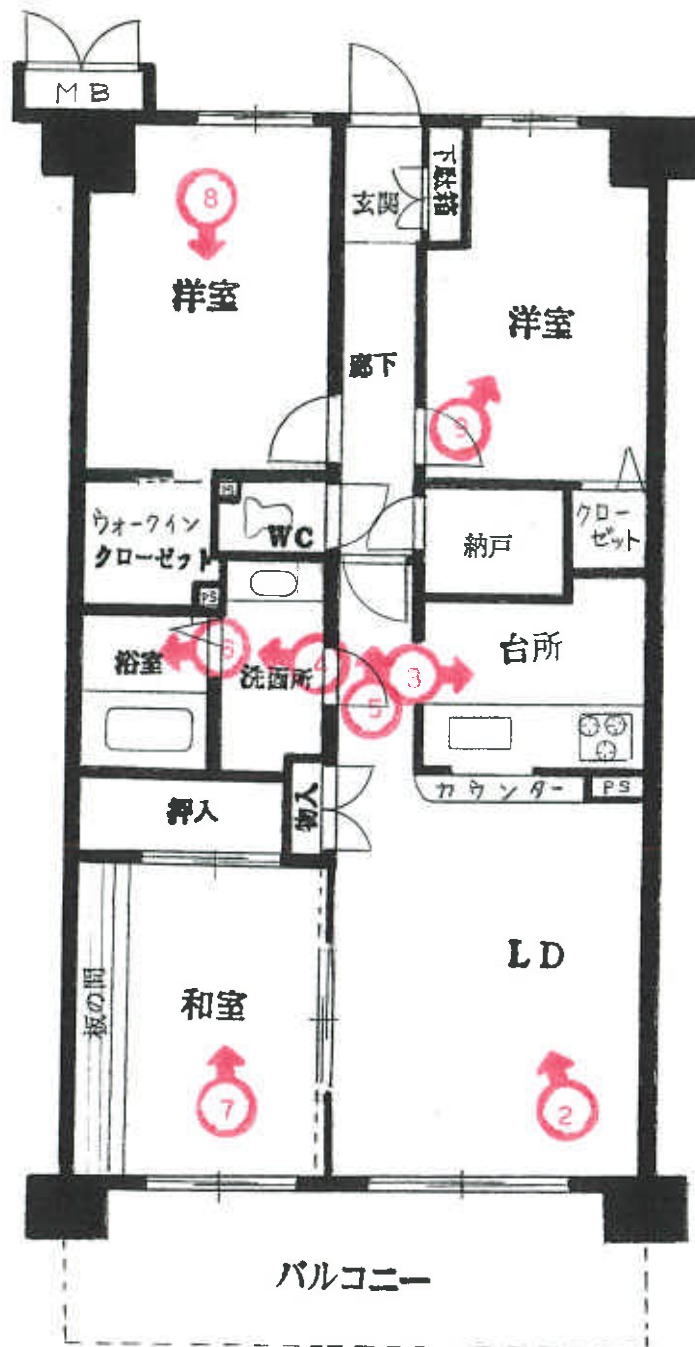
作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小



写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



令和 6 年 (ケ) 第 1 4 1 号

令和 7 年 2 月 2 0 日 現地調査

令和 7 年 2 月 2 8 日 評 価

第 2 5 - 9 0 9 号 発行番号

令和 7 年 3 月 5 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

福 崎 隆 一 ⑩

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 10,080,000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も、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 受命不動産の表示

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁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		
1	規約共用部分あり。物件1の所有者はゴミ置場（家屋番号・20番1，登記簿上の種類は「物置」）の持分相当分についても課税されている。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 松戸市五香西二丁目20番地1

建物の名称 アーベントハイム松戸常盤平

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 五香西二丁目20番1の206

建物の名称 206

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 73.64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 松戸市五香西二丁目20番1

地 目 宅地

地 積 1729.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松戸市五香西二丁目20番26

地 目 宅地

地 積 59.04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

敷地権の割合 271406分の7670

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（土地の符号1, 2）

位 置 ・ 交 通	新京成電鉄「五香駅」の南西方約 450m（道路距離）。 (別添「位置図」参照。) ※物件1入口までの概測距離		
付 近 の 状 況	幹線道路沿道に店舗，共同住宅，戸建住宅等が混在している地域。背後は戸建住宅を中心とした住宅地域が広がっている。周辺の地勢には起伏がみられる。		
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)	物件1の敷地（符号1，2）の東側市道（主1－22号線）に沿って都市計画道路（3・4・23号，五香松飛台線）の計画線が設定されている。この計画線から25mまでの範囲と25mを超える範囲では，次のとおり公法規制が異なる。		
	都市計画道路の計画線から25mまでの範囲		
	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第一種住居地域	
	建 蔽 率	指定 60％	
	容 積 率	指定 200％	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 規 制	第一種高度地区	
	都市計画道路の計画線から25mを超える範囲		
	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 50％	
容 積 率	指定 100％		
防 火 規 制	なし		
そ の 他 規 制	建物の絶対高さ 10m		
	※都市計画道路の計画線の範囲は符号2に一致していると思われる。 ※立地適正化計画の都市機能誘導区域外，居住誘導区域内にある。 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。		

画 地 条 件 (符号 1, 2)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路上の関係	1, 7 8 8. 6 2 m ² ほぼ長方形 間口 東側間口約46.1m, 西側間口約45.9m 東側からの奥行 約36.4m～約39.8m 2 7 1 4 0 6 分の 7 6 7 0 二方路地 ※間口, 奥行の数値は机上概測による。 ※符号 1, 2 は, 東側市道及び西側市道とは, ほぼ等高に接面している。ただし東側市道 と西側市道には高低差があり, 符号 1 内には 大きな段差が生じている
接面道路の状況 (符号 1)	○東側市道 (主1-22号線), 幅員 (約15m), 連続性 (優る), 舗装 (有), 歩道 (有), 側溝 (有) ○西側市道 (4-333号線), 幅員 (約 4.8m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (なし), 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	東側市道は, 建築基準法第42条1項1号に規定する「道路法による道路」として扱われている。西側市道は, 同法第42条2項に規定する「幅員4m未満の既存道路」として扱われている (松戸市建築審査課にて確認。)。ただし西側市道の符号 1 に接面する部分は既に拡幅済みであり, 4m以上の幅員が確保されている。
	セ ッ ト バ ッ ク	不要と見込まれる。
	再 建 築 の 可 否	現況用途の建物の再建築は可能と推定する。
土地の利用状況等 (符号 1)	物件 1 を含む区分所有マンション (アーベントハイム松戸常盤平) の建物及び付帯設備等の敷地として使用されている。周辺には店舗, 共同住宅, 戸建住宅等が混在している。	
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	

1. 土壌汚染の有無

○1971年～2023年の住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが、この間、符号1, 2の土地に関する記載内容は概ね次のとおりである。

- 1997年～2023年 アーベントハイム松戸常盤平（現況建物）の敷地
- 1992年～1996年 戸建住宅の敷地、山林、未利用地と思われる。
- 1988年～1991年 戸建住宅の敷地、山林、園芸場と思われる。
- 1987年 戸建住宅の敷地、未利用地、園芸場と思われる。
- 1985年 戸建住宅の敷地、山林、園芸場と思われる。
- 1981年～1984年 戸建住宅の敷地、山林と思われる。
- 1971年～1980年 戸建住宅の敷地及び未利用地の一部と思われる。

○松戸市環境保全課に確認したところ「現在、符号1, 2は土壌汚染対策法に規定する要措置区域、形質変更時要届出区域のいずれにも該当していません。過去に水質汚濁防止法に規定する有害物質使用特定施設が存在した記録もありません。」との由である。

○以上のとおり、地図上の地歴調査、役所調査の範囲では重大かつ深刻な土壌汚染の存在を確認することはできなかった。

2. 地下埋設物

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が存在する可能性を確認することはできなかった。

3. 埋蔵文化財の有無

符号1, 2は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲にはないとの由である（松戸市教育委員会文化財保存活用課分室・埋蔵文化財担当にて確認。）。

特 記 事 項

○符号 1, 2 に接面する道路を構成する土地の登記簿上の地目,
所有者は次のとおり。

4 番11 宅 地 松 戸 市

4 番12 田 松 戸 市

20番25 公衆用道路 松 戸 市

○符号 1, 2 は都市計画法上の開発許可を取得して造成された宅
地である。開発の概要は次のとおり。

開発許可番号 平成 8 年 4 月 4 日

松戸市指令第21号の1

開発許可を受けた者 (株) 興 人

工事施工者 (株)長谷工コーポレーション東関東支店

開発区域の面積 1,842.75㎡

予定建築物の用途 共同住宅 (35戸)

完了検査年月日 平成 9 年 2 月28日

検査済証 交付年月日 平成 9 年 3 月12日

番 号 松住住第 4 号の53

○符号 1, 2 は敷地内で段差が生じており, 東側市道には全体
建物の 1 階部分が接面し, 西側市道には 2 階部分が接面してい
る。敷地内には高さ 2 mを超えるコンクリート製の擁壁が築造
されており, この擁壁は工作物の建築確認を取得して築造され
たようである。建築確認等の概要は次のとおり。

築造主氏名 (株) 興 人

地 名 地 番 松戸市五香西2-20-1, -2, -3, -4,
-18の一部

工作物の種類 擁 壁

工作物の高さ H2.0 ~ 5.7m

確認年月日・番号 平成 8 年 4 月12日 第 H 7 1 7 3 号

検査済証交付年月日・番号

平成 9 年 3 月12日 第 H 7 1 7 3 号

2. 建物の概況（物件1）

① 一棟の建物の概要

マンション名	アーベントハイム松戸常盤平
建物の用途	全 35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9年3月21日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約22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 その他：
設備等	供給処理施設：電気、上水道、都市ガス、公共下水道 エレベーター：あり オートロック：あり ※駐車場台数 8台 + 専用駐車場 2台 ※駐車場申し込みの時期により空き状況は異なると思われる。
建物の品等	使用資材：中品等 施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり（アーベントハイム松戸常盤平管理組合） 管理方式：全部委託 管理会社：㈱長谷工コミュニティ 管理形態：管理員は通勤。 勤務時間は次のとおりとの由である。 火曜、木曜、土曜 AM 9:00～PM 5:00（PM0:00～PM1:00は昼休み） 月曜、水曜、金曜、日曜、祝祭日 休み
管理の状況	普通。目視の範囲では、特に大きな損傷等は確認できなかった。

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(206号室) ※主要開口部の方位：南向き	
現 況 床 面 積	73.64㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK + 納戸 バルコニー面積・約11.05㎡ (別添間取図参照)	
仕 様	床：フローリング, カーペット, クッションフロア, 畳 等 内 壁：ビニールクロス 等 天 井：ビニールクロス, 杉柂プリントボード 等 設 備：電気, 上水道, ユニットバス, 水洗トイレ, システムキッチン	
維持管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 町 内 会 費 合 計 滞 納 額	17,290円/月 16,920円/月 250円/月 34,460円/月 管理会社からの回答書によれば, 令和7年 1月31日現在, 管理費, 修繕積立金等の滞納 額はない(0円)との由である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が1人で居住している。	
特 記 事 項	○台所横の天井に穴が開いている。「5～6年前頃に給水管から 水漏れが生じて天井が落ちて水びたしになった。配管は補償済 みだが, 天井は直していない。」との由である。 ○「浴室, 洗面所, トイレは4～5年前頃にリフォームをした。」 との由である。	

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、評価額を後記のとおり決定した。

I 比準価格の試算

標準階中間室の比 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
213,000	0.95	73.64	1.00	14,901,000

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：維持管理の状態がやや劣る △5%

ウ 専有面積：登記簿面積を採用した。

エ 占有減価修正：特になし ±0%

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、その収益力を把握するために、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸すること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。

本件では標準的な賃料を採用して総収益を査定しているが、競売による売却後の現実の賃貸借は、買受人と賃借人の間で新たに締結するものなので、必ずしも以下の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

DCF法の価格査定表

※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 (千円未満四捨五入) 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 (9.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
円	円	%	円		円	円
740,156 (11.9%)	694,706	9.5	7,093,314	0.7722	5,477,457 (88.1%)	6,218,000 (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

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

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：保有期間中の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 14,901,000円

収益価格 6,218,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に成約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。一般的にファミリータイプのマンションは、収益性より居住の快適性・利便性等の諸要因を中心に価格形成される傾向が強いものの、築年数が古い中古マンションは投資目的での需要も根強いことを考慮して、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を12,600,000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）を考慮して合計評価額を求めた。

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 減価額 (円) (敷金等) オ	評価額 (円) (別添四表五) ア×イ×ウ×エ×オ
12,600,000	1.00	0.80	1.00	—	10,080,000

イ 市場性修正 : 特になし。

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。

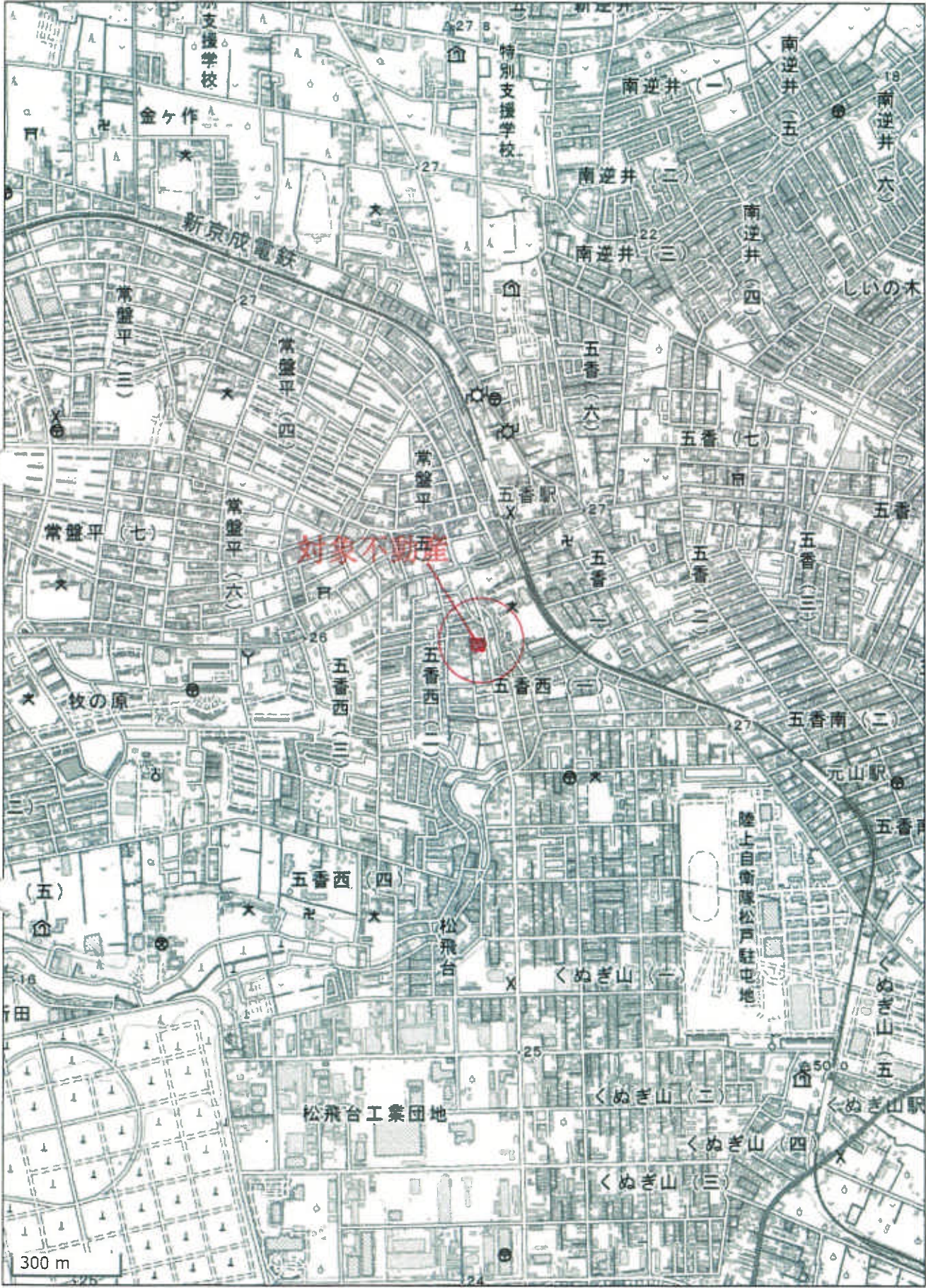
エ 滞納管理費等相当額の減価 : 特になし ±0%

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。本件は該当しない。

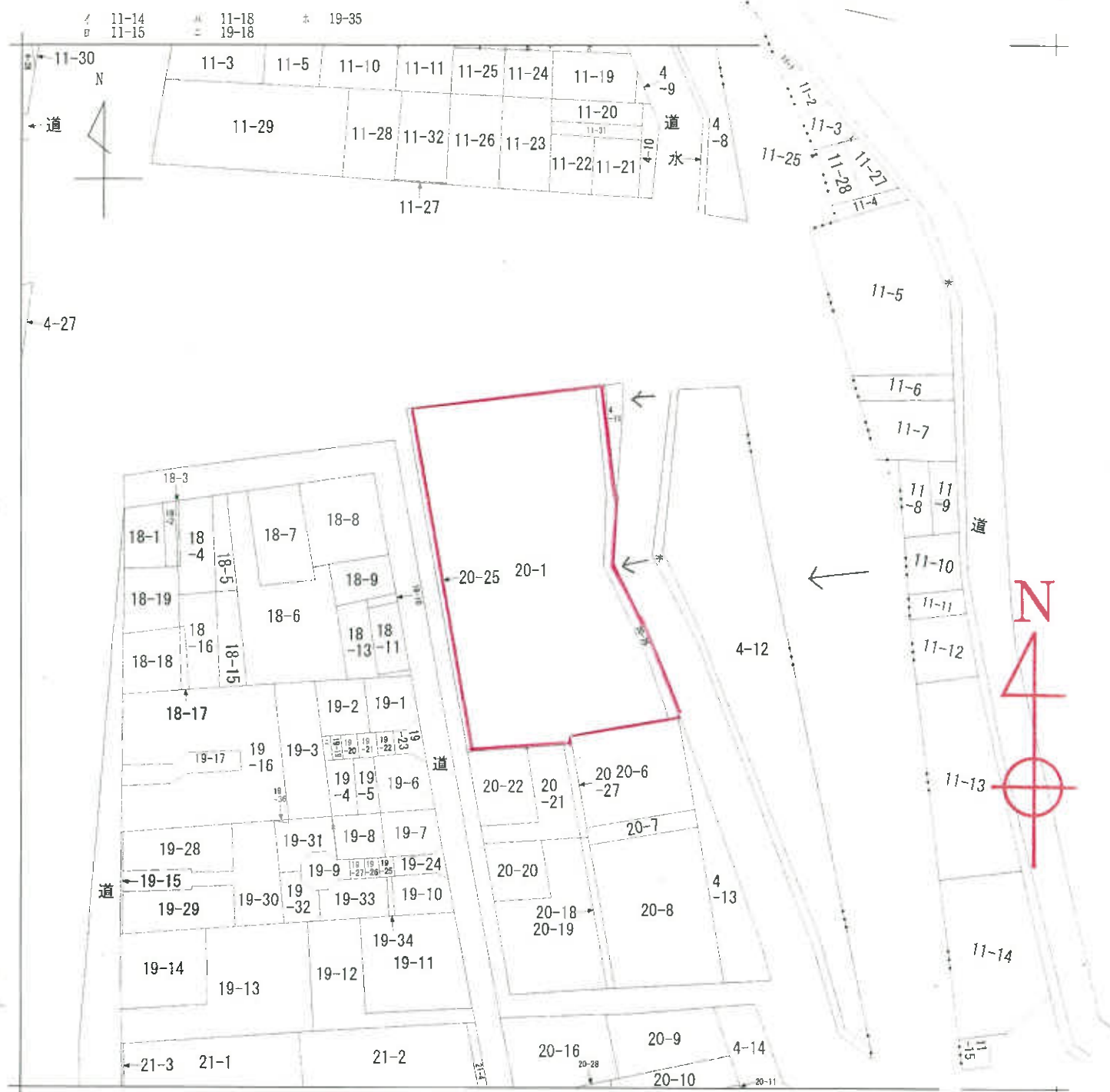
第6 附 属 資 料

- 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



表示年月日：2025/02/18



請求 部 分	所 在	松戸市五香西二丁目			地 番	20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)			補 記 事 項	

A3をA4に縮小

329282

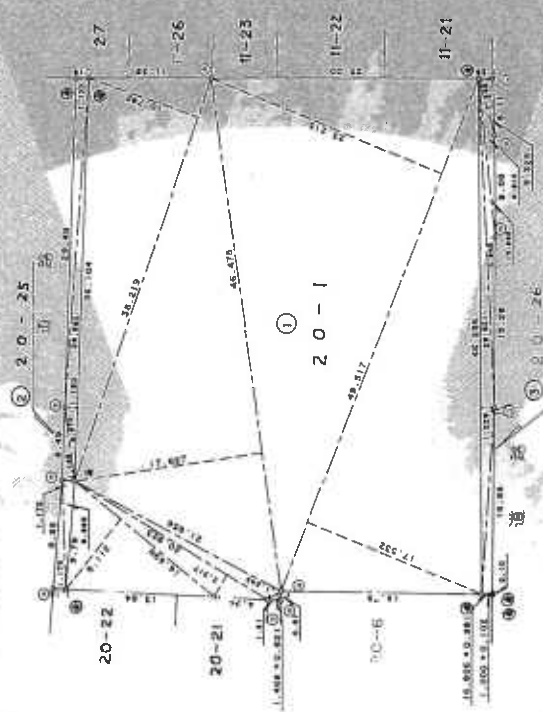
地積測量圖 2.28

34-77-1-02

松戸市五番西二丁目

地番	NO.	20-26	區	里	段	面積
		46.234	1239	56.04624		
		29.521	0.815	24.94245		
		14.252	0.914	13.053748		
		5.335	1.248	6.645600		
		14.006	0.981	16.486686		
		1.000	0.102	0.102000		
				118.081903		
				59.0409515		
				59.04		m ²

地番	②	20	辺	地	サ	名	積
N0.	店	36.104			1.180		42.602720
		29.562			1.177		34.794874
		6.670			1.149		7.663830
		9.805			1.172		11.585220
		9.805			1.176		11.624760
				店西	積		108.271004
				店西	積		54.135020
				地	積		54.13
				地	積		m ²

[illegible]

作品

三

踏尺

500

二、第十次國家培訓計畫（城區）

（子孫傳）

1992

by
BOE

これは図面に記録されている内容が正しいことを証明する
 令和6年11月28日 千葉地方延務局松戸支局

登記官

41923 各階平面図

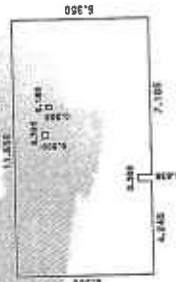
建物図面

家屋番号 五番西二丁目20番1-206

建物の所在 千葉県松戸市五番西二丁目20番地1

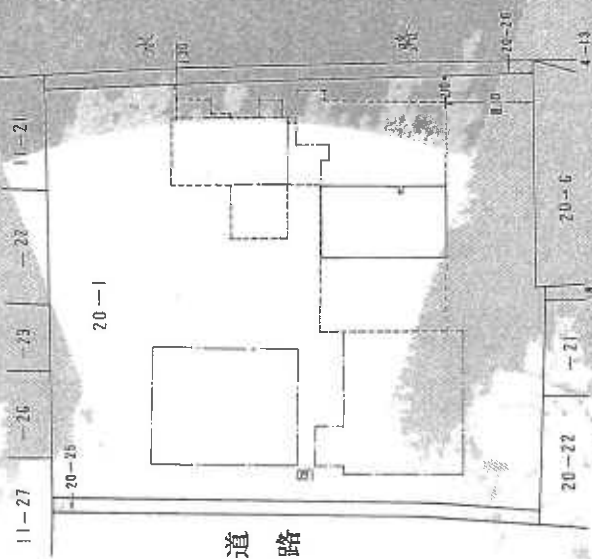
建物の番号 206

建物の番号と部分 2層



求積表

5.715 × 11.450 =	66.579750
0.505 × 7.105 =	4.511675
0.505 × 7.245 =	2.695575
合計	-0.090000
0.300 × 0.300 =	-0.054000
0.300 × 0.180 =	73.643000
水面積	73.64 m²



道路

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

