

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	16,760,000 13,408,000		3,352,000	71,295	12,804



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市上本郷字北台 2 2 8 5 番地 1

建物の名称 セレナハイム北松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上本郷 2 2 8 5 番 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 9 . 9 0 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 松戸市上本郷字北台 2 2 8 5 番 1

地 目 宅地

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



物 件 明 細 書

令和 7年 4月21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 松戸市上本郷字北台 2 2 8 5 番地 1

建物の名称 セレナハイム北松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上本郷 2 2 8 5 番 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 9 . 9 0 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 松戸市上本郷字北台 2 2 8 5 番 1

地 目 宅地

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



令和6年(ヌ)第35号
令和7年1月21日受理
令和7年2月26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 松戸市上本郷字北台 2 2 8 5 番地 1

建物の名称 セレナハイム北松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上本郷 2 2 8 5 番 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 9 . 9 0 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 松戸市上本郷字北台 2 2 8 5 番 1

地 目 宅地

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



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 8,050円 修繕積立金 12,290円 円 円 円 令和6年12月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R2年12月分～R7年1月分 合計 871,040円 及び、上記に対する年利14%の遅延損害金 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 柏営業所	
その他の事項	1 債務者(所有者)の陳述によれば、建物の不具合や設備の故障等はないものの、浴室とトイレの換気扇の音が大きいとのことである。 2 屋内には家財道具、不要物が山積した状態にあり、立ち入れない部屋もある等、床や壁面を視認できない部分が殆どであったため、状態を判断することは困難であったが、玄関先廊下の壁面に野球ボール大の穴を認めた。 3 維持管理の状態は悪く、水回り、床等、甚だしい汚れが見られた。 4 上記の滞納額の内訳は、管理費370,300円、修繕積立金500,740円である。	
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 ）	
その他の事項	規約共用部として登記された駐輪場、車庫、ゴミ置場がある。	
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）

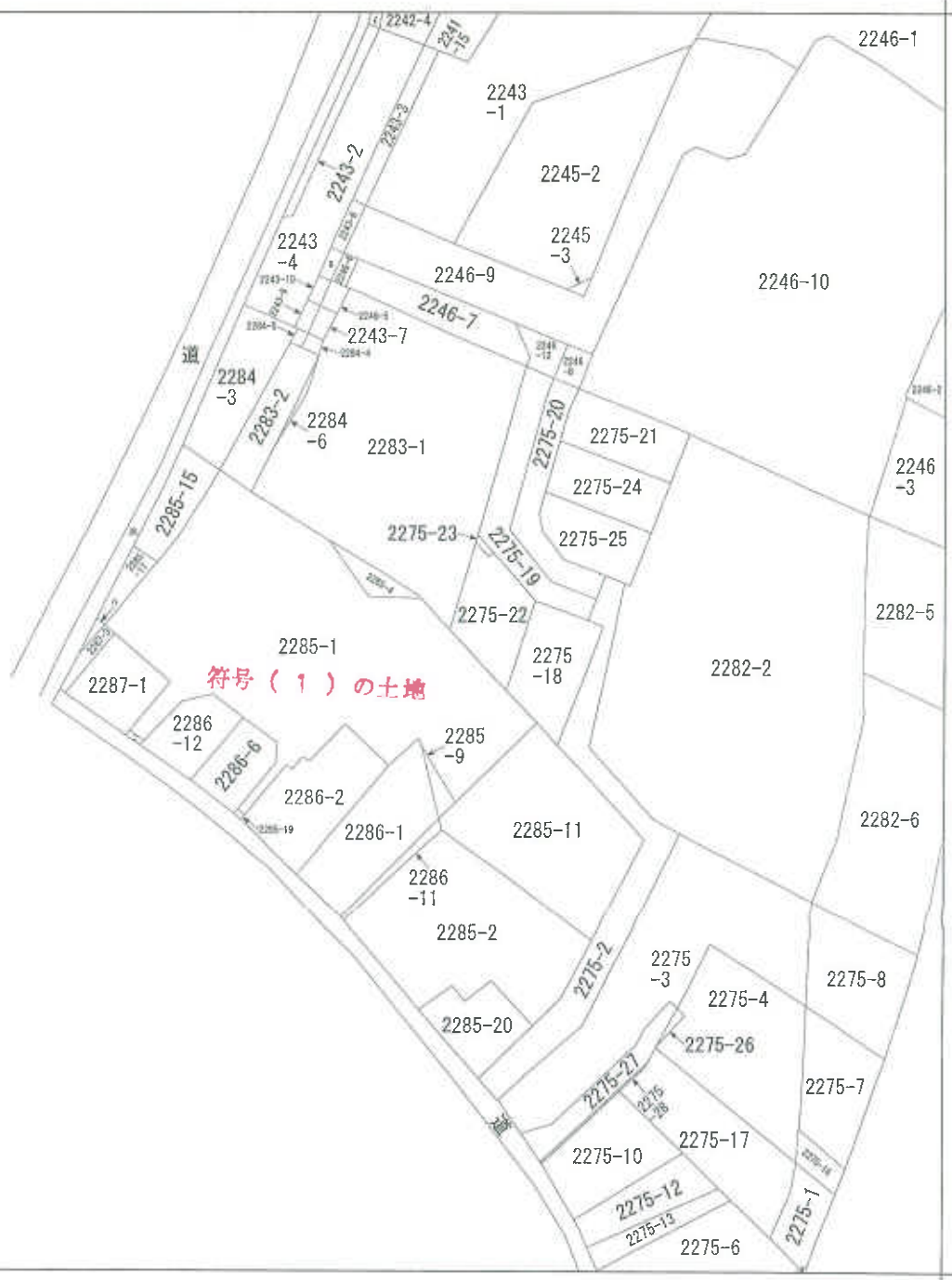
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	対象の住戸は今年の1月21日に水道とガスの供給が止まりましたが、エアコンの室外機が稼働しているので居住中だと思います。以前は息子さんらも一緒に住んでいましたが、今は所有者だけが住んでいるようです。 (以上、令和7年1月27日に面談聴取)
■債務者(所有者)	1 昨年末頃から他所に住んでいるので、対象のマンションには基本的に居住していませんが、郵便物を取りに行ったり、必要な物を取りに立ち寄っています。 (以上、令和7年1月31日に電話聴取) 2 建物の不具合や設備の故障等はありませんが、浴室とトイレの換気扇の音が大きいです。 3 10年位前まで猫を飼っていました。 4 近隣住戸とのトラブルはありませんが、管理費等を滞納しており迷惑を掛けています。 (以上、令和7年2月17日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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) 13:45-14:10	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(債務者(所有者)より 電話連絡あり)
R7年1月27日 (月) 9:00-9:25	物件所在地	不在 占有調査 マンション管理人に面談聴取
R7年1月27日 (月) : :	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3日回答書受領)
R7年1月31日 (金) 14:25-14:30	松戸支部執行官室	債務者(所有者)より受電・聴取
R7年2月17日 (月) 14:00-14:35	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成、写真撮影) 評価人同行 債務者(所有者)に面談聴取
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。 ☐		

(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。

上本郷

請 求 部 分	所 在	松戸市上本郷字北台				地 番	2285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7月12日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(5 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。
令和6年7月12日 千葉地方方法務局松戸支局

登記簿

（6 枚面）

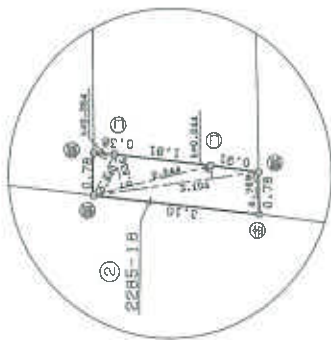
314448

地積測量図 11.7.2-1

地番 2285-18,-19

土地の所在 松戸市上本郷字北台

拡大図 S=1:100

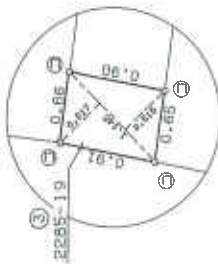


三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
② 2285-18	1	0.840	×	0.354	= 0.297360
	2	2.244	×	0.635	= 1.424940
	3	3.104	×	0.244	= 0.757376
	4	3.104	×	0.769	= 2.386976
		合計		4.866652	
		面積		2.433260	㎡
③ 2285-19	1	1.145	×	0.517	= 0.591965
	2	1.145	×	0.515	= 0.589675
		合計		1.181640	
		面積		0.5908200	㎡
① 2285-1	公	解		1359.810000	㎡
	総計			3.0241480	㎡
		残地		1356.7858540	㎡
					1356.78

符号(1)の土地

拡大図 S=1:50



境界点	境界線の種類
①	石
②	鉄
③	コンクリート杭
④	鉄
⑤	鉄

作製者 土地

申請人

(平成11年 8 月 25 日寄附)

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年7月22日

令和6年7月12日 千葉地方方法務局松戸支局

登記官

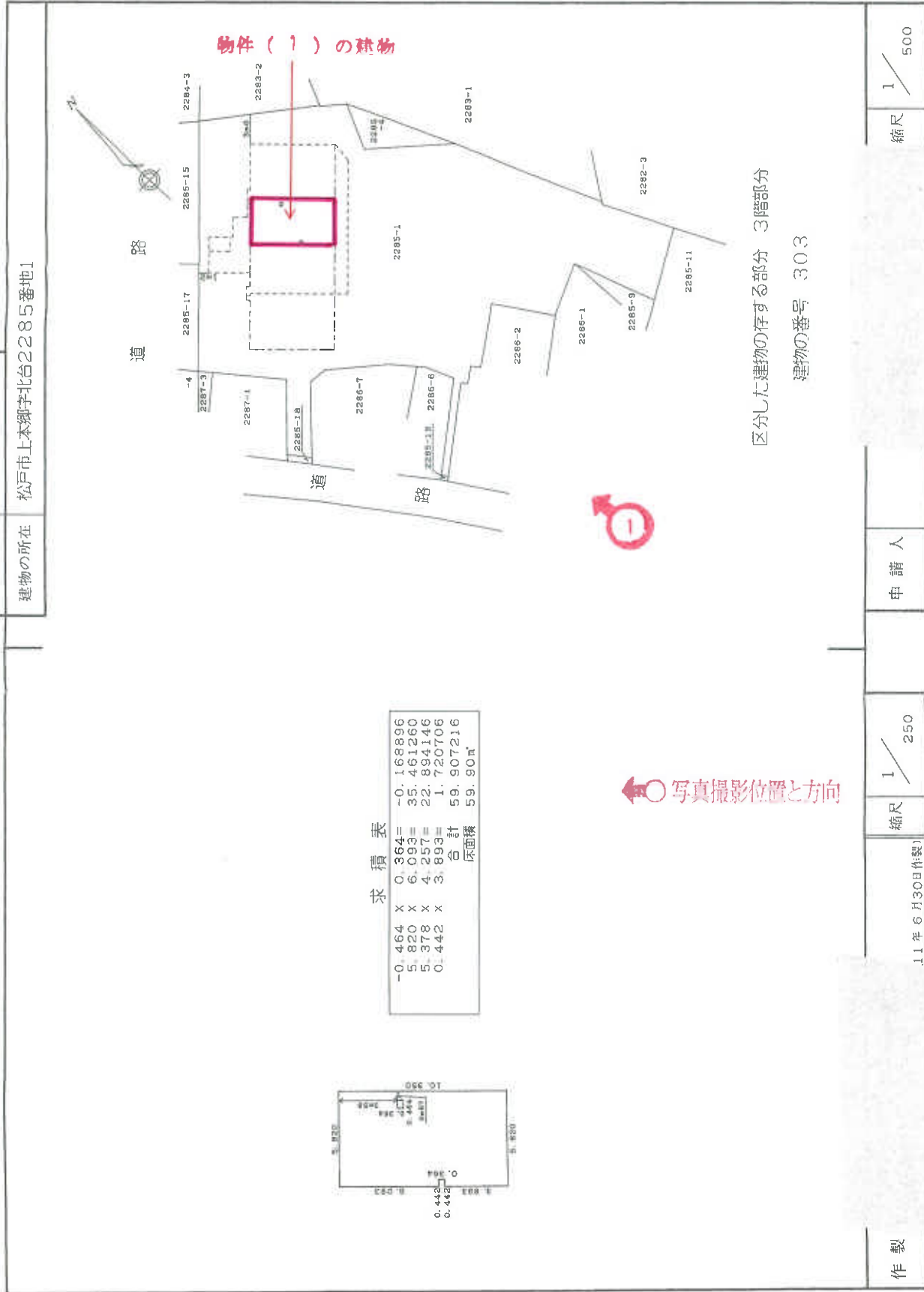
(7 枚目)

16036 各階平面図

建物図面
各階平面図

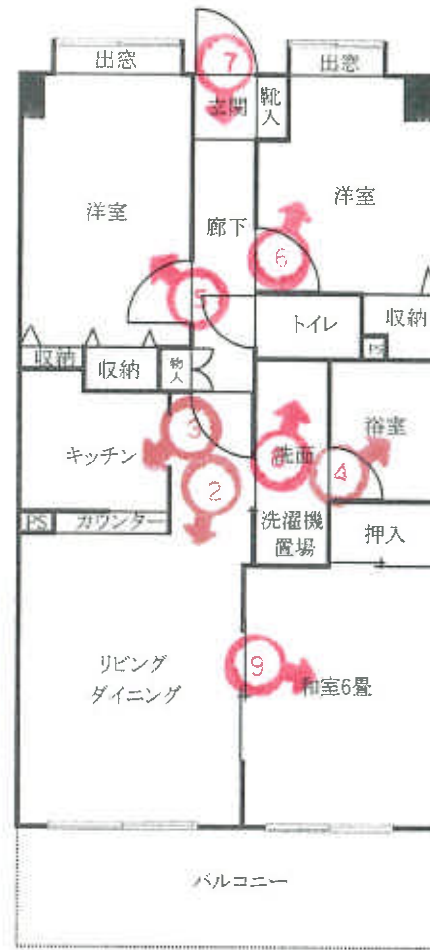
家屋番号 上本郷 2285番1の303

建物の所在 松戸市上本郷字北台2285番地1



A3判をA4判に縮小

間取図



写真撮影位置と方向



1



2



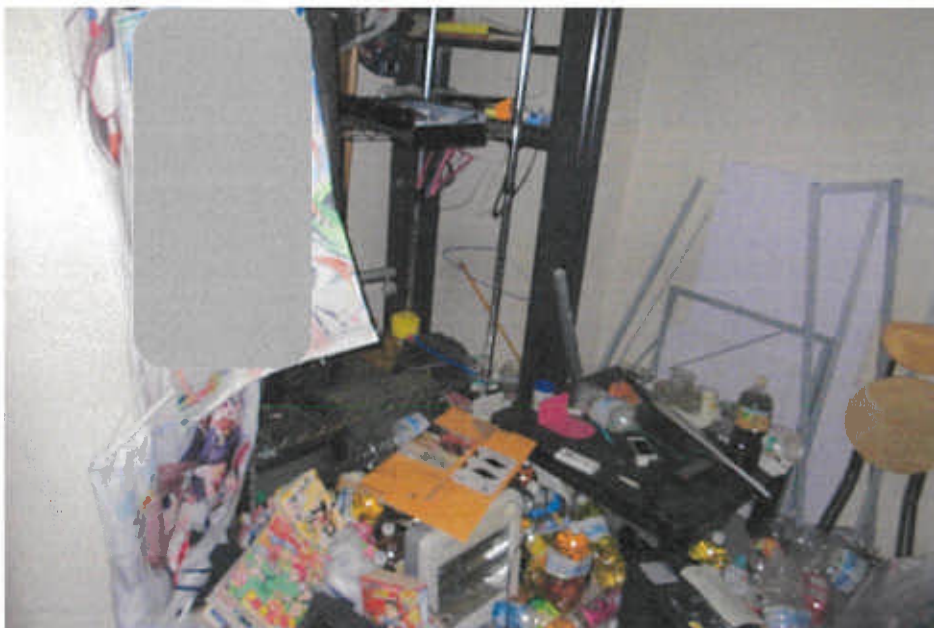
3



4



5



6



7



8



9

令和 6 年 (又) 第 35 号

令和 7 年 2 月 17 日 現地調査
令和 7 年 2 月 21 日 評価
第 6 - 30 号 発行番号
令和 7 年 2 月 27 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 16,760,000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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市上本郷字北台2285番地1

建物の名称 セレナハイム北松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上本郷2285番1の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 59.90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 松戸市上本郷字北台2285番1

地 目 宅地

地 積 1356.78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 341250分の6300



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「北松戸」駅の南 方・道路距離 約330m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション、店舗等が混在する路線商業地域		
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 近隣商業地域 指定 80% 指定 300% 準防火地域 第1種高度地区、北松戸駅周辺都市機能誘導区域 居住誘導区域、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	1,356.78㎡ 不整形 約31m × 約58m 341,250 分の 6,300 (所有権) 二方路	
接面道路の状況	北西側 国道 (6号線) 幅員 (約18.0m) 連続性 (良好) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (無) 高低差 (ほぼ等高) 南西側 市道 (5-498号線) 幅員 (約4.5m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	北西側 建築基準法42条1項1号 南西側 建築基準法42条2項	
	セットバック	セットバック済み	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	マンション(セレナハイム北松戸)の敷地として利用されている。南側隣地は一般住宅等、その他の隣地は共同住宅等である。		
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松戸市環境保全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松戸市内水ハザードマップを参照。		
特 記 事 項	①国道6号線は自動車交通量が多く、その騒音がある。 ②前面国道(都市計画道路3・4・10号線、代表計画幅員＝18m、整備済)の道路境界線から25mまでが上記の用途地域等に指定されており、その背後は第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、第1種高度地区に指定されている。 ③南西側市道は路線としては2項道路である。 ④本件土地は東側方向に向かって上り傾斜となっており、敷地の内外に高低差がある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	セレナハイム北松戸
建 物 の 用 途	居住用 総戸数(52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9日新築 経 過 年 数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : 約 14 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14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(セレナハイム北松戸管理組合) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : (株)東急コミュニティ 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10年3月23日, 第2291号)及び検査済証(平成11年7月26日, 番号は同じ)を得ている。 ②規約共用部分としてゴミ置場(家屋番号=2285番1)等がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	3 階 (303 号室) 主要開口部の方位 : 南東 向き	
床 面 積	59.90 m ² (登記面積) 63.00 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 9.72m 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	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	8,050円/月 12,290円/月 871,040円 (令和6年12月31日現在) 滞 納 期 間 : 令和2年12月分 から 令和7年1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	建物所有者が大量の動産類を残置したまま不居住の状態です所有し, 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370,300円, 修繕積立金500,740円であり, 他に年利14%による遅延損害金がある。 ②トイレの温水便座は故障している。また, トイレ及び浴室の換気扇の騒音が発生する(所有者の陳述)。 ③入居時から約10年間, 室内で猫を飼育していた(所有者の陳述)。 ④内壁の穴あき, 障子の破損等が認められる。大量の動産類の存在により, 床及び内壁, 建具の状況は確認が困難である。	

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
430,000	1.00	59.90	1.0	25,757,000

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：標準的 ± 0 %

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 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	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 カ	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	(7.9%) オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
2,441,199 円 (18.1 %)	1,204,020 円	8.4 %	13,903,564 円	0.7960	11,067,237 円 (81.9 %)	13,508,436 円 ≒13,508,000 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 25,757,000 円

収 益 価 格 13,508,000 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 24,500,000 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
24,500,000	0.9	0.8	0.95	—	16,760,000

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 : -5% 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を行った。

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

千葉県

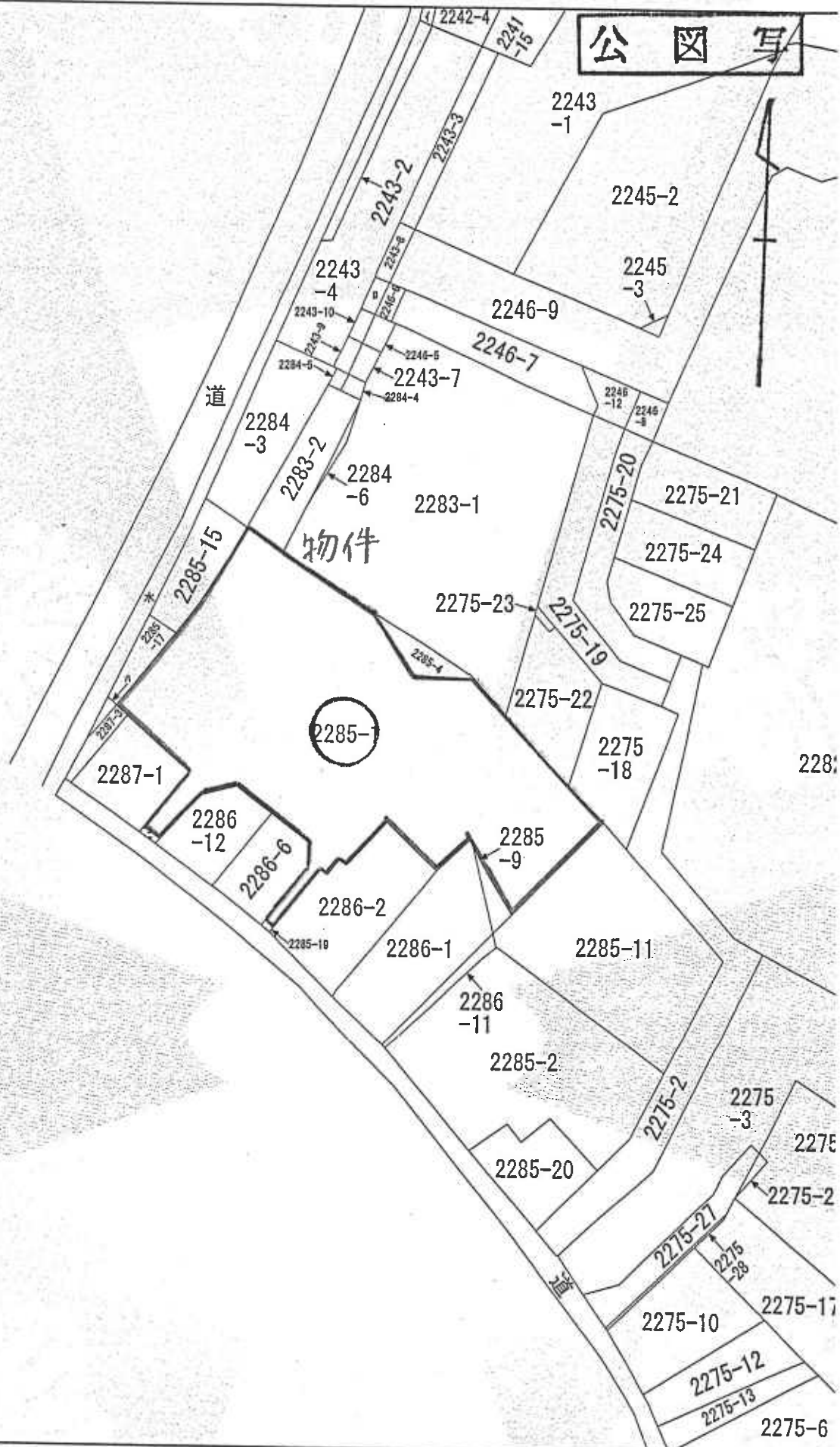
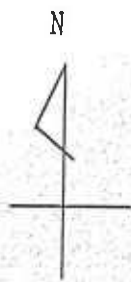
位置図



昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1:16,000



東京都



公 図 写

物件

2285-1

S=1:600

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

登記年月日：平成11年7月21日

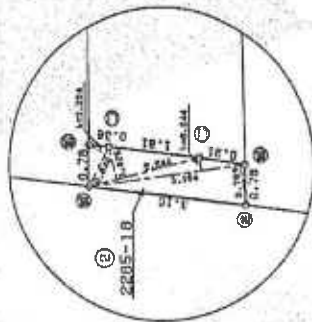
314448

地積測量図 11.7.21

地番 2285-18-19

土地の所在 松戸市上本郷字北台

拡大図 S=1:100

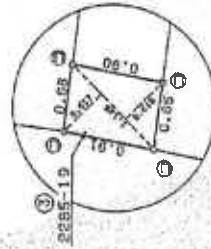


三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	面積	地積
②	1 0.840 X	0.354 =	0.297360	
2	2.244 X	0.835 =	1.424940	
2285-18 3	3.104 X	0.244 =	0.757376	
4	3.104 X	0.769 =	2.386976	
合計		4.86652		
面積		2.433260 m ²		2.43 m ²
③	1 1.145 X	0.517 =	0.591965	
2	1.145 X	0.515 =	0.589675	
2285-19		1.181640		
面積		0.5908200 m ²		0.59 m ²
①	面積	1359.8100000 m ²		
2285-1	合計	3.0241460 m ²		
	地積	1358.7858540 m ²		1356.78 m ²

線記 2285-18-19

拡大図 S=1:50



地番	面積	地積
②	0.297360	
③	0.590820	
①	1359.810000	
合計	1360.698180	

作製者

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印紙)

請求番号：9-2

A3 → A4

登記年月日：平成11年7月22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7月12日 千葉地方建設局松戸支局

登記官

請求番号：9-3

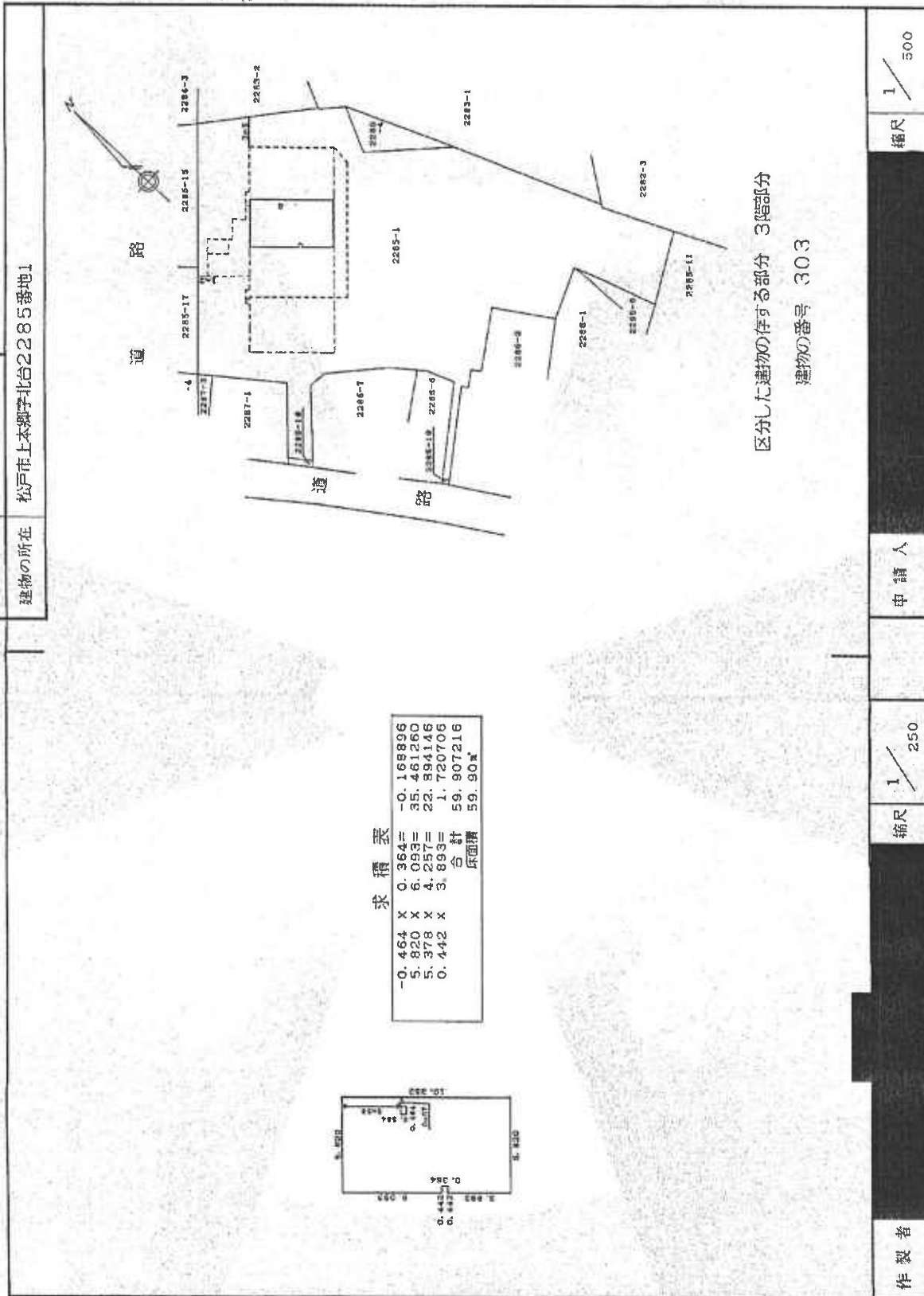
14

16030 各階平面図

建物：図、面

家屋番号 2285番1の303

建物の所在 松戸市上本郷字北台2285番地1



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3 → A4

間取図

