

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 西 村 克 美

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 0 0 分から 令和 7 年 6 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 9 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 日 午前 1 0 時 0 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 6 月 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 4 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 5 月 1 3 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	5,080,000 4,064,000		1,016,000	53,274	13,171
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 我孫子市つくし野三丁目 7 4 1 番地 3

建物の名称 我孫子ビレジ 1 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 つくし野三丁目 7 4 1 番 3 の 4 0 1

建物の名称 1 5 - 第 3 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 5 . 1 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 我孫子市つくし野三丁目 7 4 1 番 3

地 目 宅地

地 積 2 5 5 2 7 . 2 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 我孫子市つくし野三丁目 8 5 番 1 2

地 目 宅地

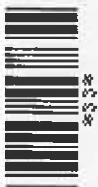
地 積 5 9 0 7 . 8 6 平方メートル

(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 1'0 0 0 0 分の 1 7



物 件 明 細 書

令和 7年 4月22日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 我孫子市つくし野三丁目 7 4 1 番地 3

建物の名称 我孫子ビレジ 1 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 つくし野三丁目 7 4 1 番 3 の 4 0 1

建物の名称 1 5 - 第 3 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 5 . 1 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 我孫子市つくし野三丁目 7 4 1 番 3

地 目 宅地

地 積 2 5 5 2 7 . 2 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 我孫子市つくし野三丁目 8 5 番 1 2

地 目 宅地

地 積 5 9 0 7 . 8 6 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 1 0 0 0 0 分の 1 7



令和6年(ケ)第108号
令和7年2月19日受理
令和7年3月21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 我孫子市つくし野三丁目741番地3

建物の名称 我孫子ビレジ15号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 つくし野三丁目741番3の401

建物の名称 15-第303号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 75.16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 我孫子市つくし野三丁目741番3

地 目 宅地

地 積 25527.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 我孫子市つくし野三丁目85番12

地 目 宅地

地 積 5907.86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 10000分の17



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	我孫子市つくし野3-15-303	
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 上記の者が本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している ☐ 「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 6,420円 修繕積立金 11,480円 共用水道光熱費 720円 組合費 410円 給湯精算金 5,100円	令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年3月分～R7年2月分 計 561,383円 及び、上記に対する年14.6%の遅延損害金 ☐ 不明
管理費等照会先	我孫子ビレジ団地管理組合法人	
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、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) ☐ (符号)	
その他の事項	マンション棟のほか、駐車場、駐輪場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)

そ の 他 の 事 項

■管理費等の状況について

2枚目「管理費等の状況」欄に記載した滞納額の内訳は以下のとおり。なお、共用水道光熱費、組合費、給湯精算金の滞納額については、管理規約により買受人等の承継人に対して請求することできる旨が定められている。

費目	滞納額
管理費	149,573円
修繕積立金	275,520円
共用水道光熱費	16,560円
組合費	9,430円
給湯精算金	110,300円
合計	561,383円

なお、遅延損害金は、令和5年3月27日から令和7年1月27日まで76,920円である。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の娘の陳述によれば、本件建物及び設備に不具合はないとのことである。
- 2 北側居室は和室から洋室となっており、トイレ便器、ガスコンロが入れ替えられている等、若干のリフォームや設備更新が行われている。
- 3 退去後のルームクリーニングがされておらず、屋内は全般的に汚れが見られる他、経年による損耗・劣化が随所に認められる。
- 4 屋内にある残置物は、エアコン1台、照明器具程度である。

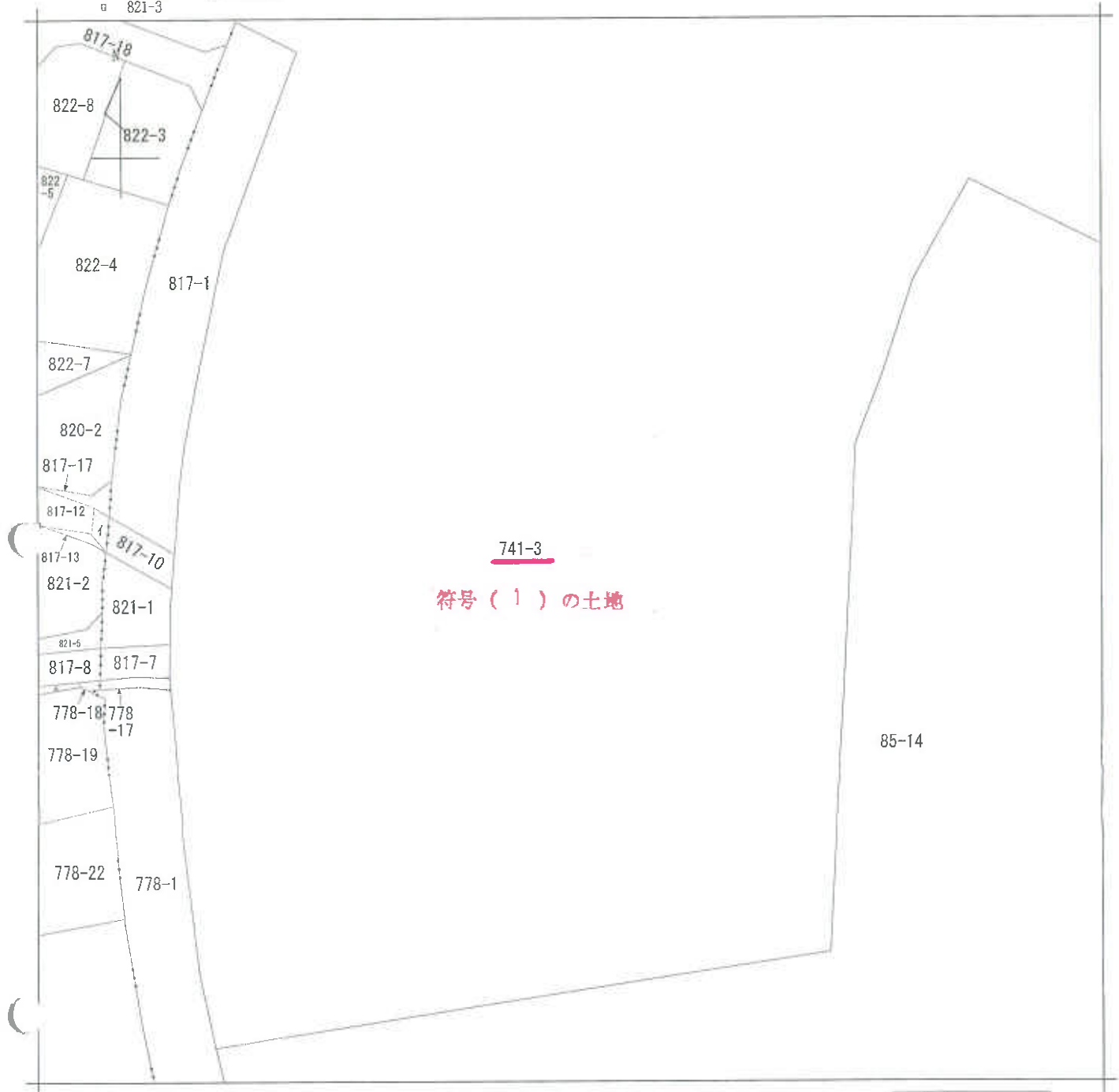
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 対象物件は、住人が1年位前から施設に入居しており、現在は空き家になっています。 (以上、令和7年2月21日に面談聴取) 2 給湯精算金とは、2、3号棟の地下にある給湯設備から団地内全戸に給湯している費用にかかるもので、内訳は基本料金1,500円、保守点検料200円、従量使用料(預り金)3,400円です。従量使用料を毎月積立て、年間使用量によって過不足金額を精算しています。 組合費は、管理組合の組合費です。自治会に加入している方は別途自治会費を支払っています。 3 各戸内に設置された温水パネルヒーターは、専有者の所有物なので撤去は可能です。取り外している方もいらっしゃいます。 (以上、令和7年3月18日に面談聴取)
■債務者兼所有者	1 1年半前に対象物件から引っ越し、現在は施設に入所しています。 引っ越しするまでは、妻子と住んでいました。 2 建物内に家財道具は何も残っていません。 3 調査には娘が鍵を持参して立ち会うようにします。 (以上、令和7年3月3日に電話聴取)
■債務者兼所有者の娘	1 建物及び設備に不具合はありませんでした。 2 ペットは飼っていませんでした。 (以上、令和7年3月18日に面談聴取)

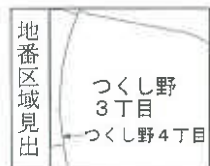
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月21日 (金) 15 : 15 - 15 : 45	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 マンション管理人に面談聴取
R7年2月21日 (金) : - :	松戸支部執行官室	滞納管理費等に関する照会書を発送 (3月14日回答書受領)
R7年2月25日 (火) : - :	松戸支部執行官室	債務者兼所有者宛に求連絡書を発送(3月3日電話連絡あり)
R7年3月3日 (月) 9 : 00 - 9 : 05	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電、聴取
R7年3月18日 (火) 10 : 00 - 10 : 40	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 債務者兼所有者の娘に面談聴取 管理人に面談聴取
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
(5 枚目)

817-11 778-20
821-3



(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 分	所 在				我孫子市つくし野三丁目		地 番	741番3				
出 力 尺 寸	1/500		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55年6月			補 事 記 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6年7月8日

東京法務局

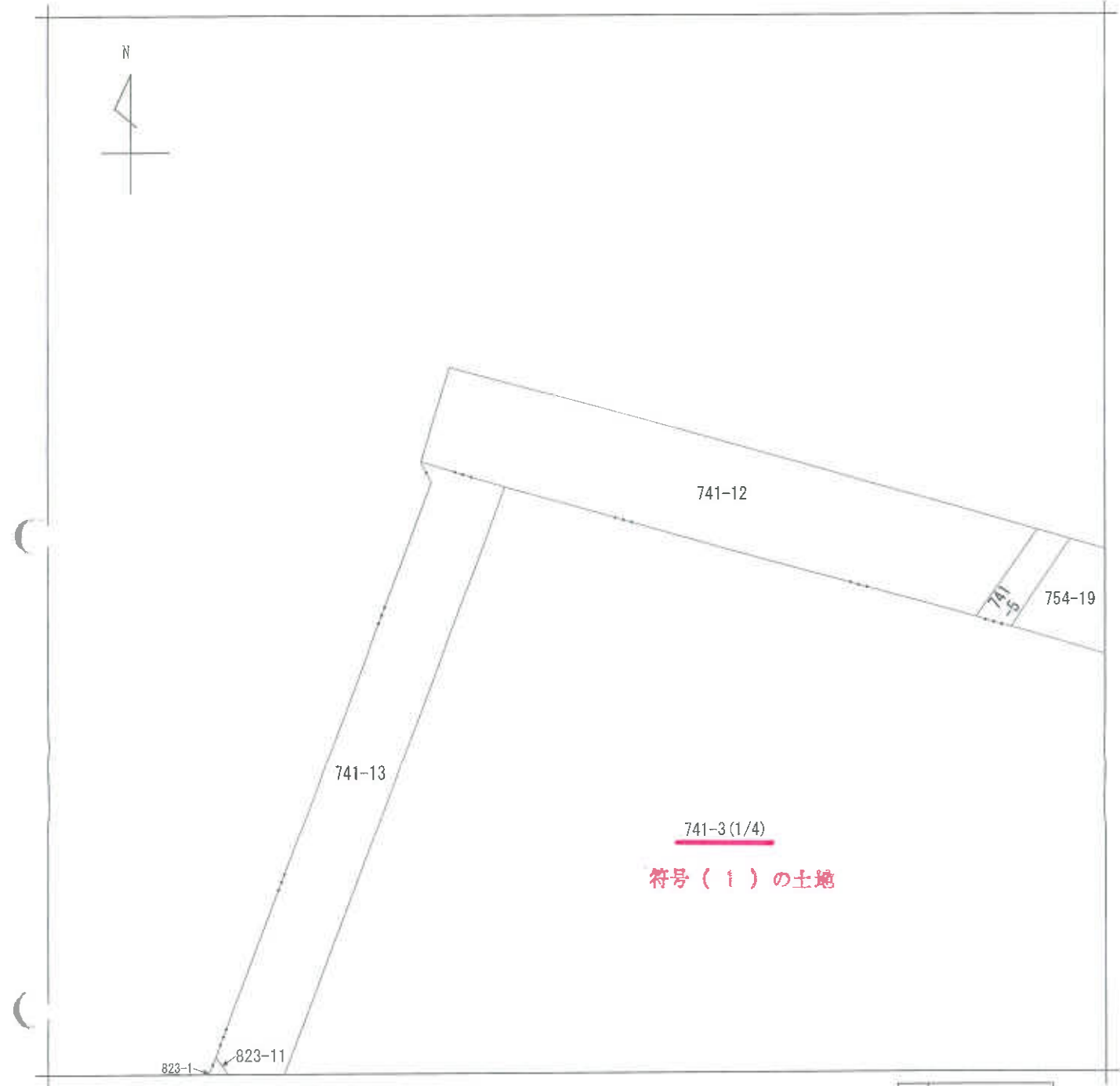
A3判をA4判に縮小

請求番号：14-1

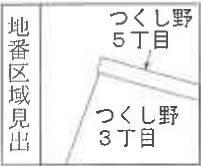
(1/5)

登記官

(6 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。



請 求 分	所 在	我孫子市つくし野三丁目				地 番	741番3			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 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55年6月		補 事 記 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)

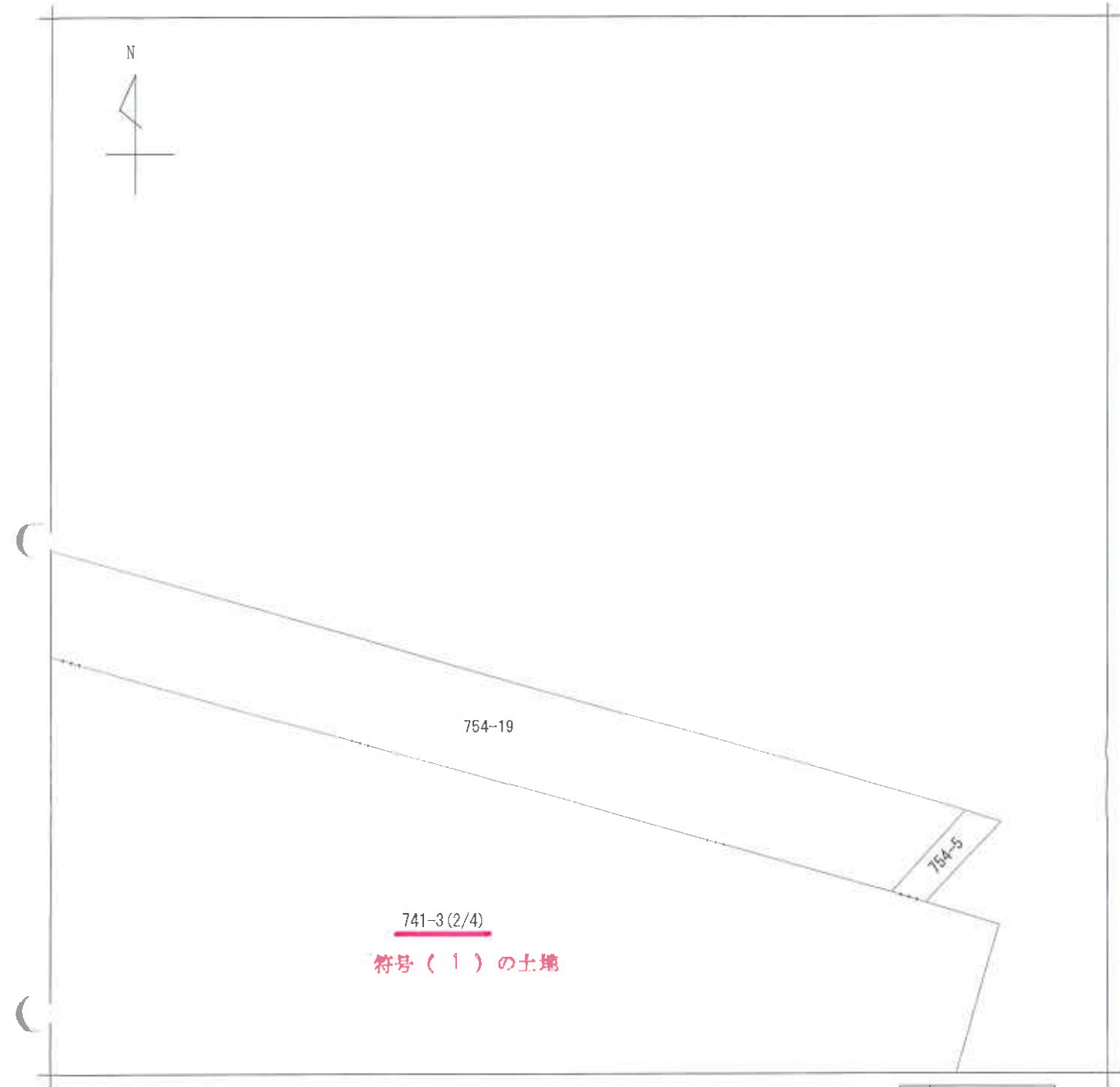
令和6年7月8日
東京法務局

請求番号：14-1
(2/5)

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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 分	所 在	我孫子市つくし野三丁目				地 番	741番3			
出 縮	力 尺 1/500	精 度 区 分		座 標 系 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55年6月			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6年7月8日

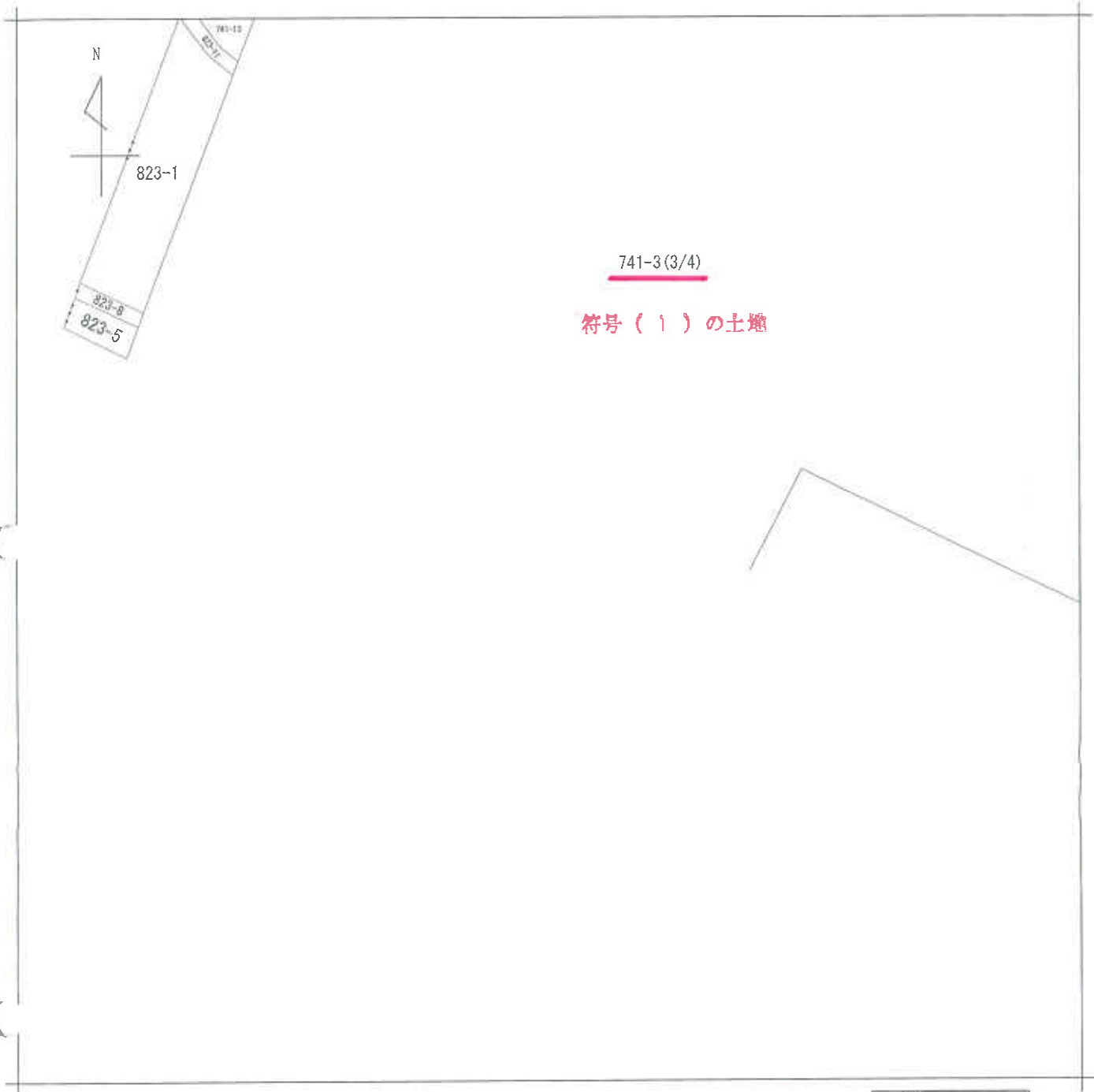
東京法務局

請求番号：14-1
(3/5)

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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 分	所 在	我孫子市つくし野三丁目					地 番	741番3		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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55年6月			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)

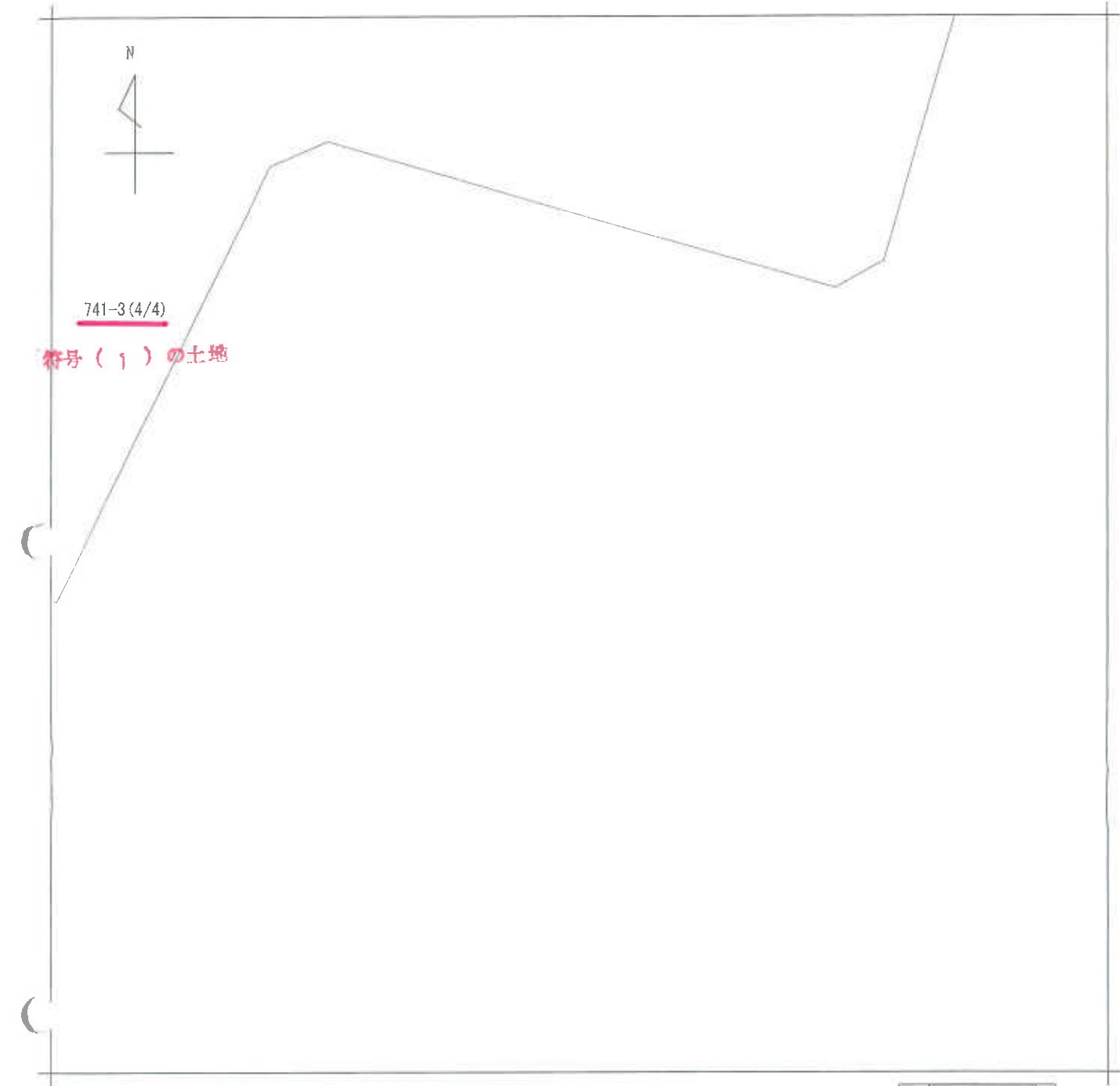
令和6年7月8日
東京法務局

請求番号：14-1
(4/5)

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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	我孫子市つくし野三丁目				地番	741番3				
出縮力尺	1/500	精度分		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55年6月			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6年7月8日

東京法務局

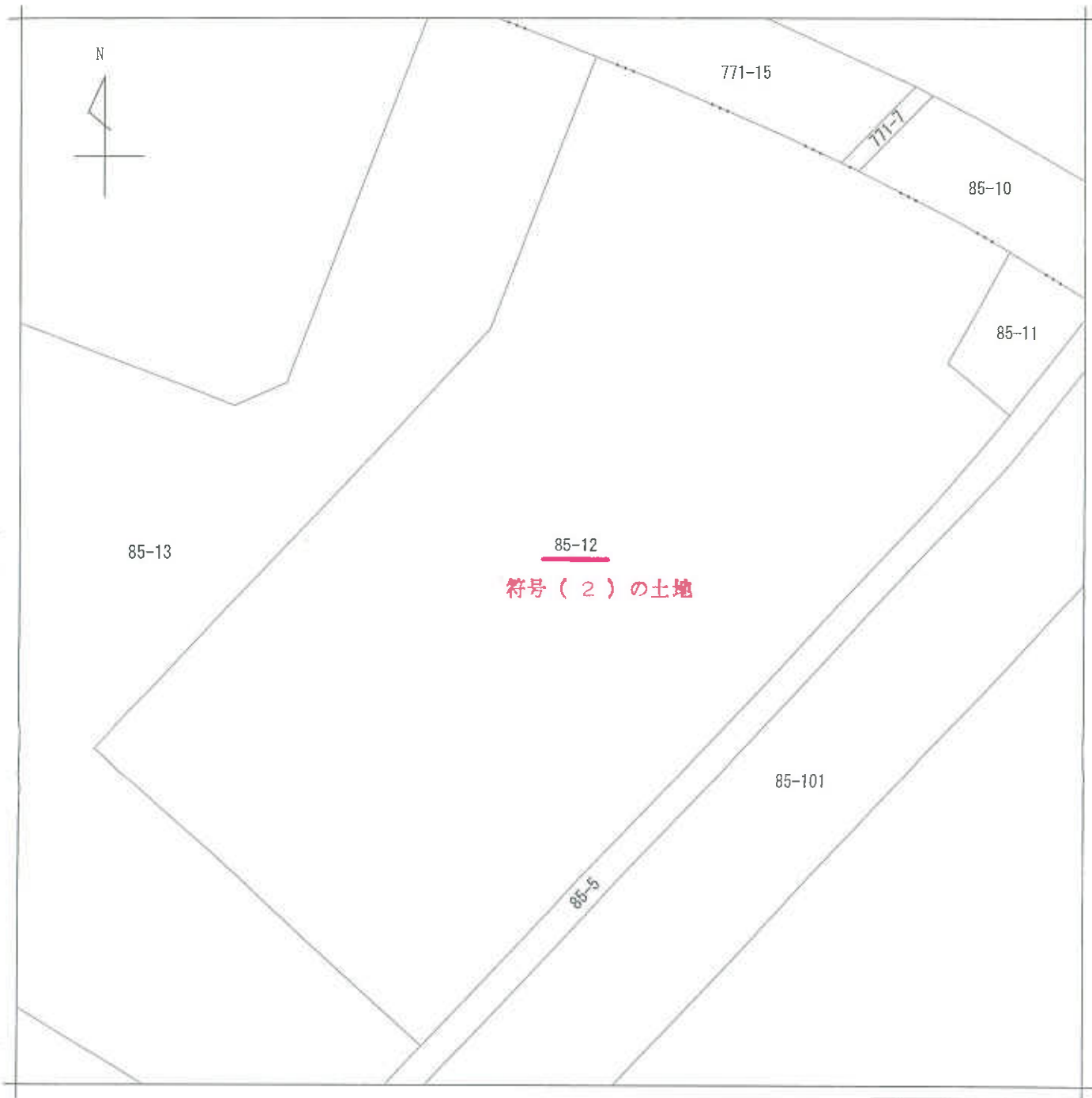
請求番号：14-1

(5/5)

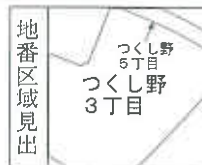
登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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	我孫子市つくし野三丁目				地番	85番12			
出力	1/500	精度	座標系又は記号	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55年6月			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20日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

(11 枚目)

A3判をA4判に縮小

公用

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。

(千葉県地方税務局相支店管轄)

令和6年7月3日 東京法務局

登記官

(13 枚目)

A3判をA4判に縮小

(長源約)

147474

建物図面
階平面図

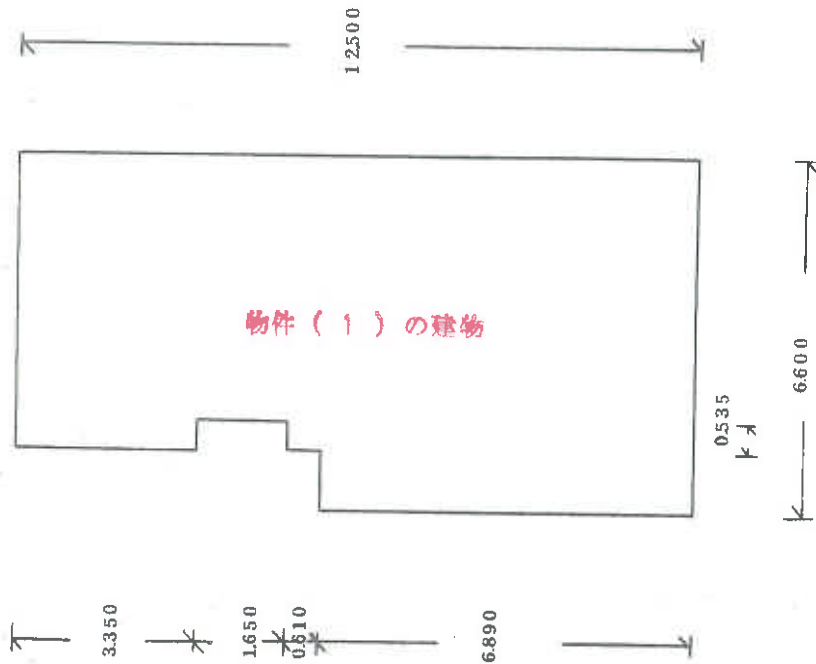
家屋番号

千葉県千葉市中央区新大塚1番地3の401

建物の所在

千葉県千葉市中央区新大塚1番地3

建物番号15-第303号



求積表

$3.350 \times 5.450 = 18.257500$
 $1.650 \times 4.915 = 8.109750$
 $0.610 \times 5.450 = 3.324500$
 $6.890 \times 6.600 = 45.474000$
合計 75.165750
床面積 75.16 m^2

昭和五十二年六月六日
製作年月日
製作者

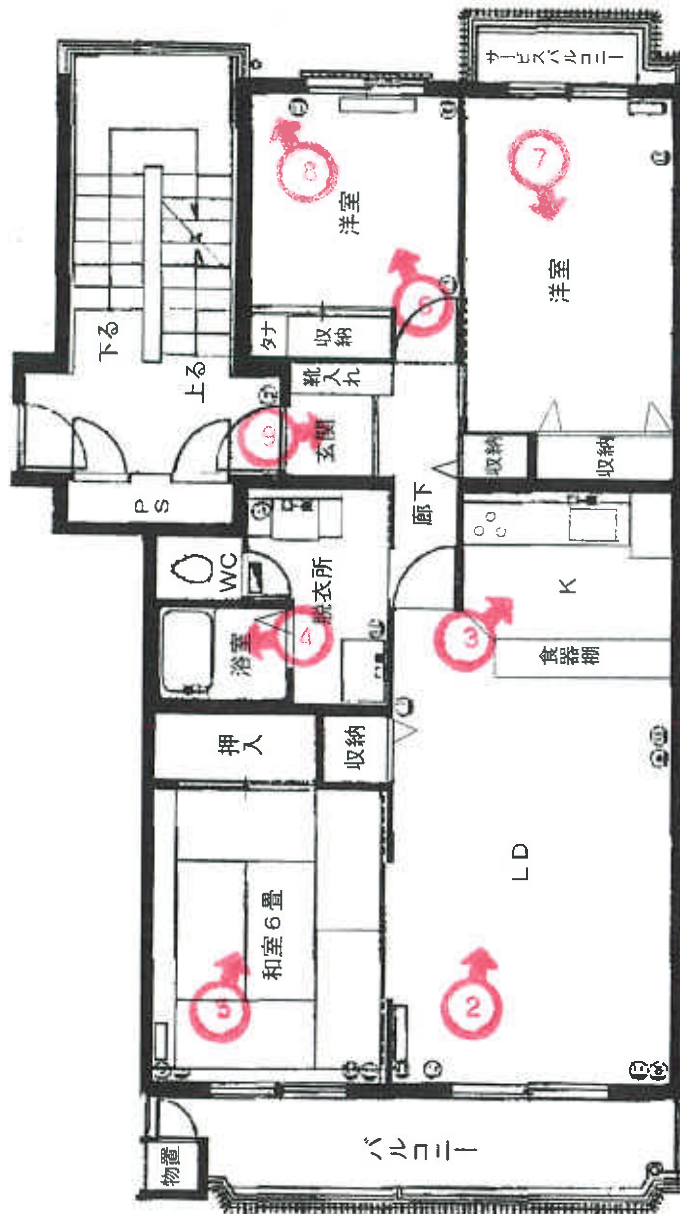
申請人

昭和五十二年九月五日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100

間取図



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。



←○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9

(B I T 用)

令和 6 年 (ケ) 第 1 0 8 号

令和 7 年 3 月 1 8 日 現地調査

令和 7 年 3 月 1 9 日 評 価

第 3 2 6 3 号 発行番号

令和 7 年 3 月 2 4 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

増 間 真 一

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 5, 0 8 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、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	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示 「つくし野3-15-303」
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 我孫子市つくし野三丁目741番地3

建物の名称 我孫子ビレジ15号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 つくし野三丁目741番3の401

建物の名称 15－第303号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 75.16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 我孫子市つくし野三丁目741番3

地 目 宅地

地 積 25527.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 我孫子市つくし野三丁目85番12

地 目 宅地

地 積 5907.86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 10000分の17

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

土地の符号1		
位 置 ・ 交 通	物件建物(15号棟) JR常磐線「我孫子駅」の北方・道路距離約1.3km バス停留所「つくし野消防署」の西方・道路距離約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	やや低地勢に所在する5階建と14階建の共同住宅団地(我孫子ビレジ)である。	
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)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 無 第2種高度地域 放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域
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	約25,527.25㎡ やや不整形 約190m×約210m 10,000分の17(所有権) 角地
接面道路の状況	北側市道(00-008号線), 幅員(約12m), 連続性(普), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セットバック	不要
	西側市道(05-001号線), 幅員(約8m), 連続性(普), 舗装(有), 歩道(対面に有), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推定する。
土地の利用状況等	マンション(我孫子ビレジ:2号棟,3号棟,12号棟乃至16号棟)が建在している。東側隣地は公園である。南東側隣地は我孫子ビレジ4号棟乃至11号棟である。	
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	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	

場合を「なし」とした。)	
土 壌 汚 染 等	昭和43年の空中写真では水田の様子である。昭和50年空中写真では造成工事中の様子である。その後、本件マンションが建築されて現在に至っていると推定する。 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 既存建物にかかる以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存する可能性は低いと推定する。 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	—
土地の符号2	
1号棟，郵便局，市出張所，交番，店舗等が存している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	我孫子ビレジ15号棟
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) 昭和52年5月11日新築 経 過 年 数 約48年 経済的残存耐用年数 約5年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建(壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造)
仕 様	屋 根：陸屋根(アスファルト防水) 外 壁：RC造(スタッコ等) その他：—
設 備 等	供給処理設備：電気，上下水道，都市ガス エレベーター：無 駐 車 場：平置 集 会 場 等：土地の符号2上の1号棟に管理事務所，集会室等 オートロック：無
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：有り名称(我孫子ビレジ管理組合) 管理方式：全部委託 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	建築確認：昭和50年11月7日・第23号

修繕積立金の合計額：全体で894,707,481円(令和6年3月31日現在)
修繕計画の有無：——
修繕計画の予定年月日：——
駐車場：有(有料, 順番待ち)
トランクルーム：無
規約共用部分：無
旧耐震基準設計

(2) 専有部分の概要

構 造	R C 造 1 階 建	
位 置	3 階 (15-第303号室) 主要開口部の方位：南	
床 面 積	75.16㎡(登記面積), 78.14㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3 L D K (別添間取図参照), バルコニー面積約11㎡	
仕 様	天 井 ビニールクロス, 杉柾プリント貼等 床 カーペット, 畳, フローリング等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 ユニットバス, 洗面化粧台, 水洗WC, システムキッチン, パネルヒーター等 (上下水道, 都市ガス) その他 集中給湯暖房システム(戸別給湯機なし)	
保 守 管 理 の 状 態	普通 大きな不具合は見られなかったが, 一部内装ビニールクロスのはがれや破れがある。かつて, 部分的にリフォームされていると推定する。(北側和室から洋室, システムキッチン, 便器等)	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 共 用 水 道 光 熱 費 組 合 費 給 湯 精 算 金 滞 納 額 備 考	月6,420円 月11,480円 月720円 月410円 月5,100円 561,383円(令和7年2月28日現在) 滞納期間：令和5年3月分から令和7年2月分まで 遅延損害金：年14.6% 上記に対する遅延損害金：76,920円 給湯精算金：集中給湯暖房システムの保守点検料, 基本料及び従量使用料(暫定預り金・後日精算)である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空家のまま占有していると推定する。 エアコン1台及び若干の照明器具が残置されている。	
特 記 事 項	バルコニーに備付物置がある。	

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各々求め、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
100,000	0.98	75.16	1.0	7,366,000円

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：階層3階-2%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：減価はないと判定±0%

II 収益価格

本件は第三者への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通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更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もので、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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現価率 * 2 (9.2%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
791,540円 (13.1%)	684,140円	9.7%	6,841,400円	0.7679	5,253,511円 (86.9%)	6,045,000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

$$\frac{1}{(1+9.2\%)^3} = 0.7679$$

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 7,366,000円

収益価格 6,045,000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7,300,000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 修正率	競売市場 修正率	滞納管理費等 相当額の減価	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
ア	イ	ウ	エ		
7,300,000	1.0	0.8	0.87	1.0	5,080,000

イ 市場性修正率：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

ウ 競売市場修正率：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量のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。

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て減価を行った。

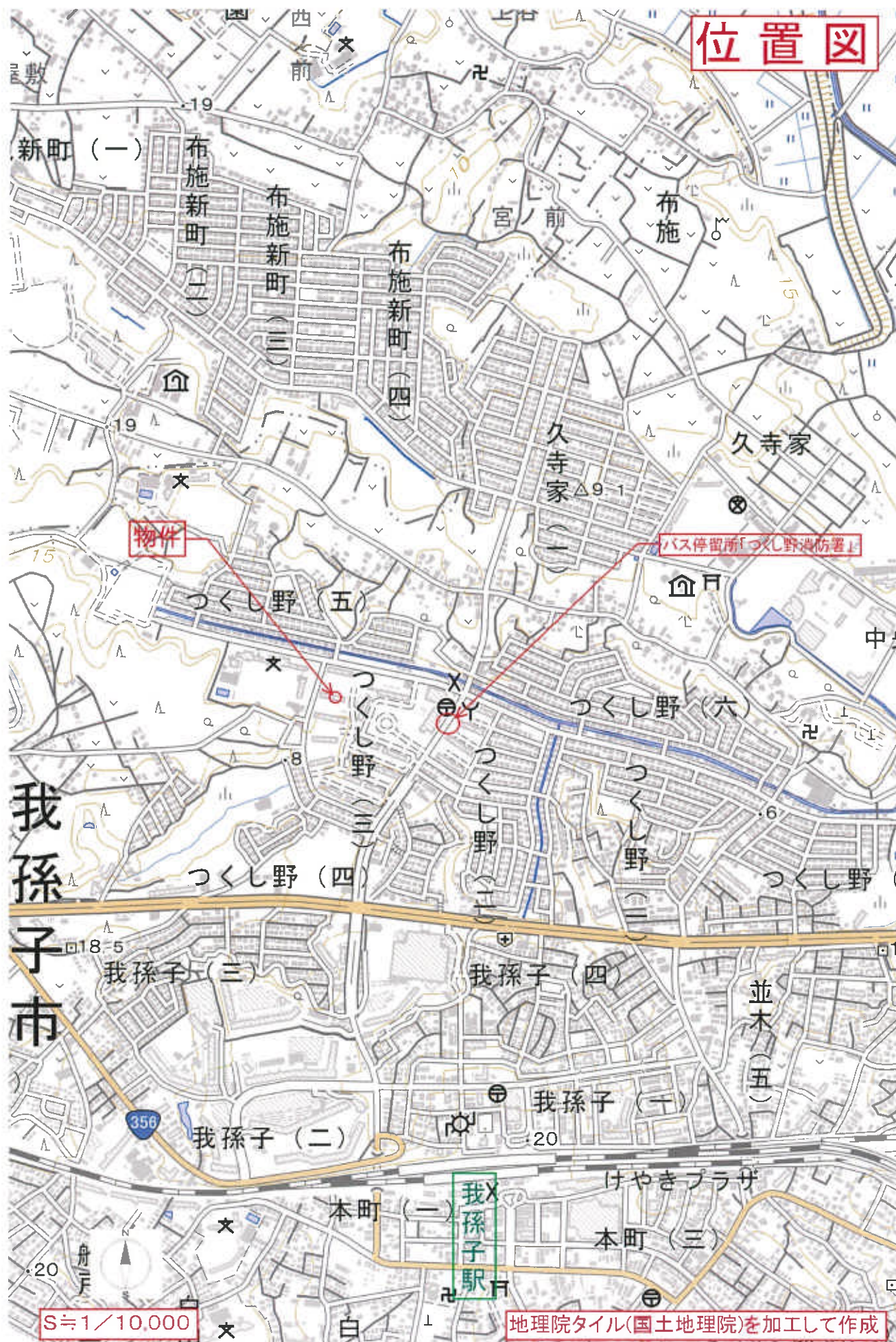
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図(建物図面・各階平面図写)
- 4 間取図

以上

位置図



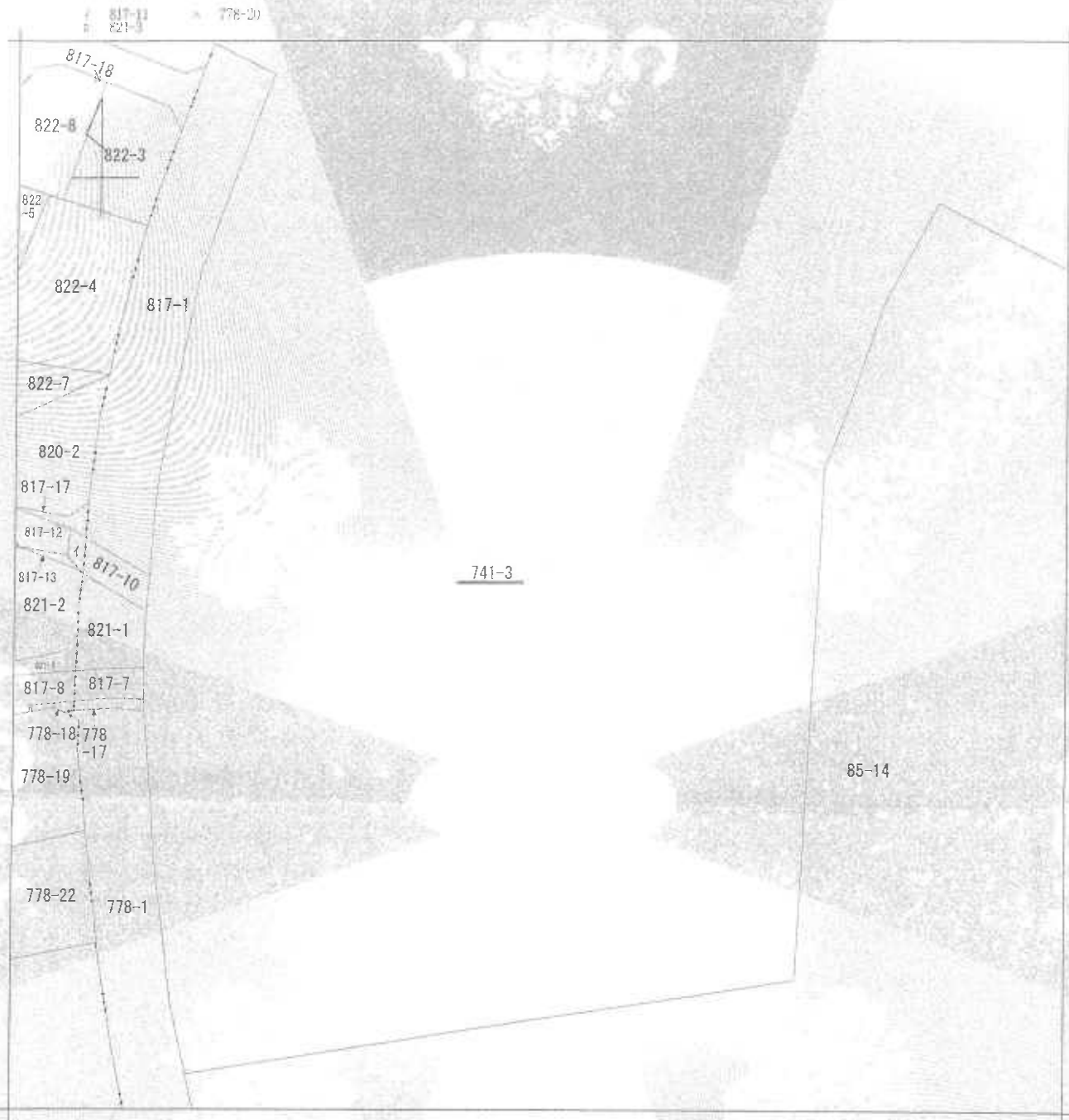
S=1/10,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

0 250 500m



(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
つくし野
3丁目
つくし野4丁目

請求 部分	所在 我孫子市つくし野三丁目				地番	741番3		
出力 縮尺	1/500	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55年6月		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。

(千葉県地方務局柏支局管轄)

令和6年7月8日

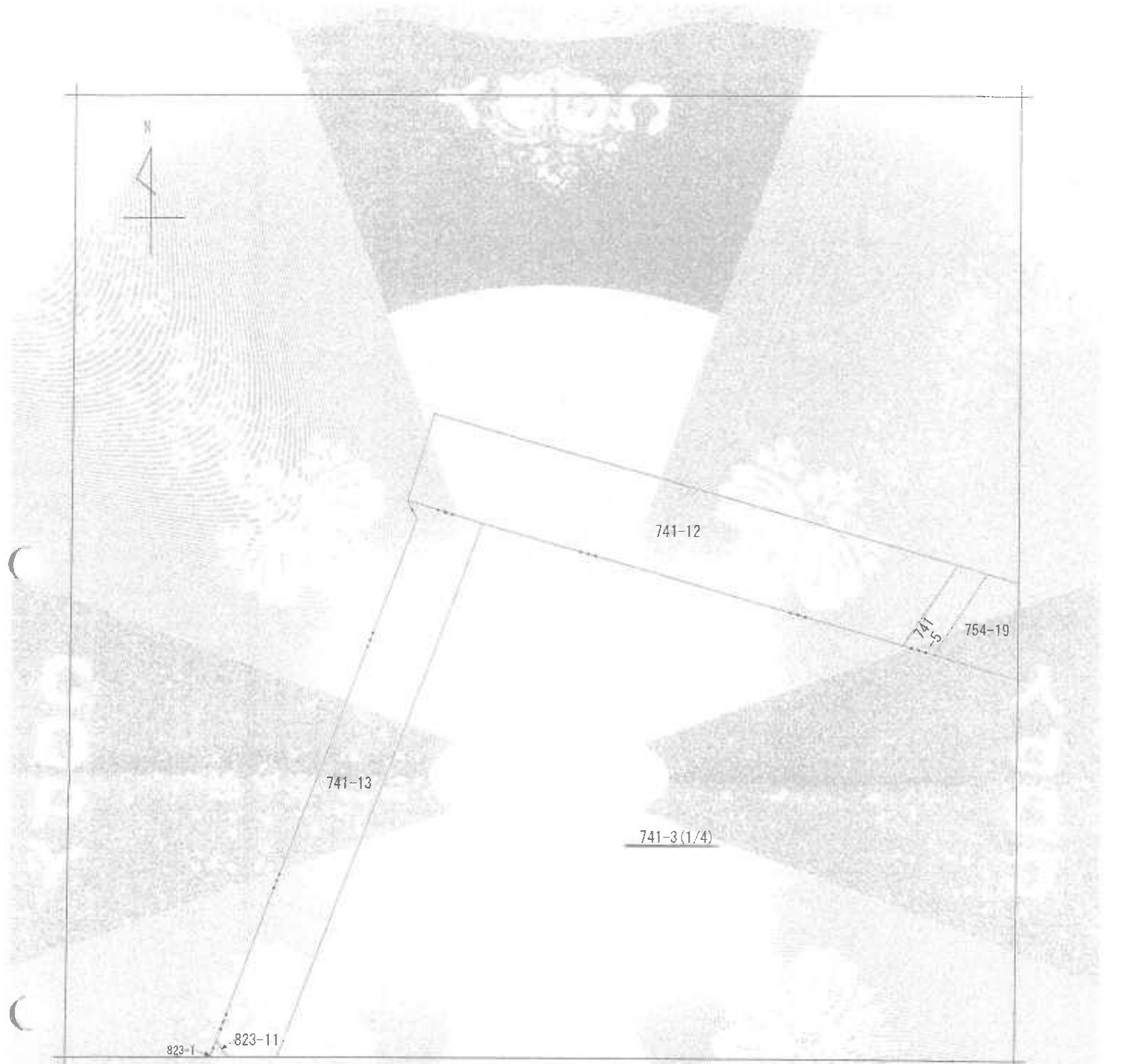
東京法務局

請求番号: 14-1

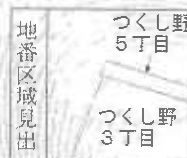
登記官

(1/5)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした



〔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。



請求部分	所 在 我孫子市つくし野三丁目					地 番	741番3			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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55年6月			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。

(千葉県地方税務局柏支局管轄)

令和6年7月8日

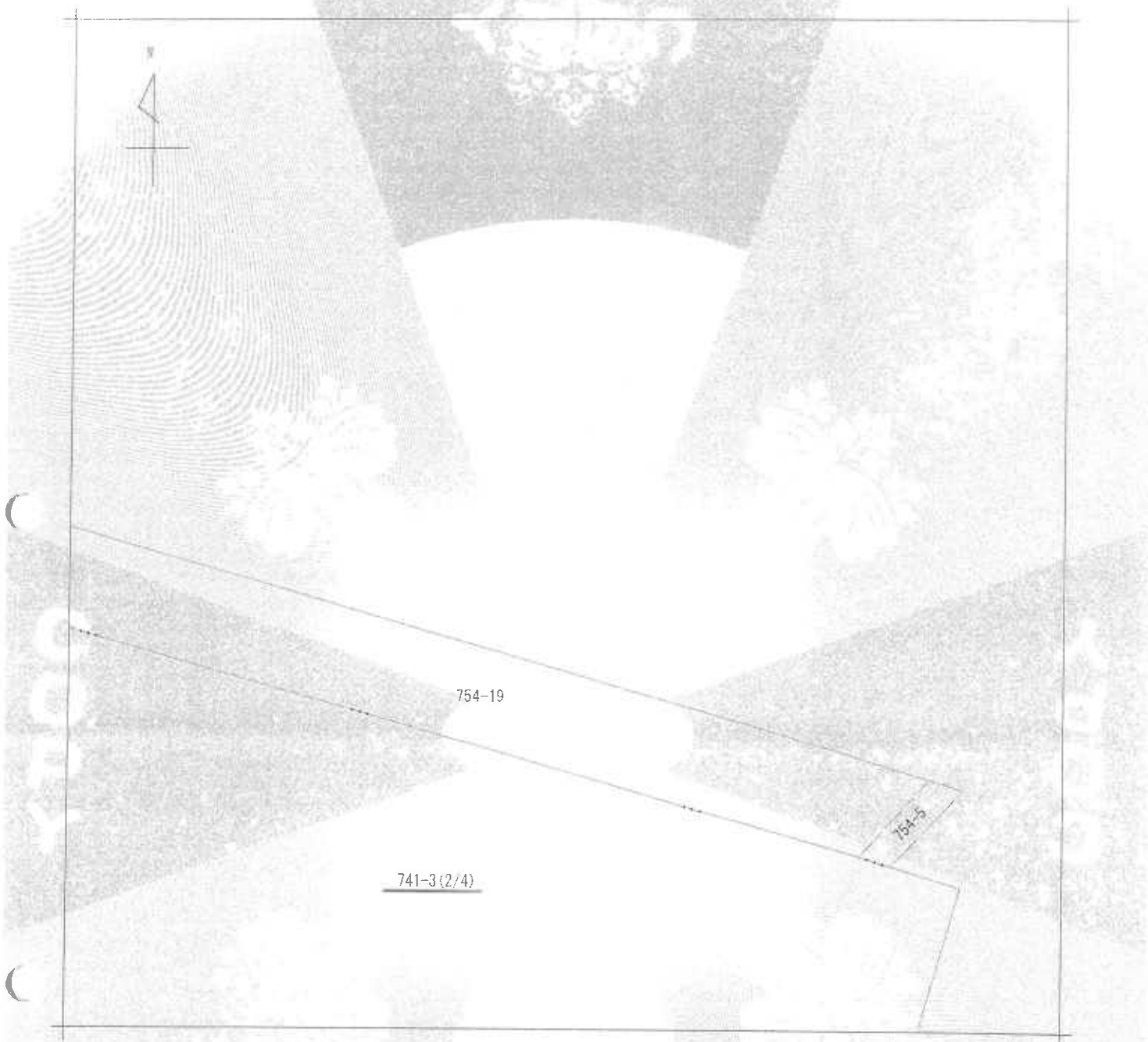
東京法務局

請求番号：14-1

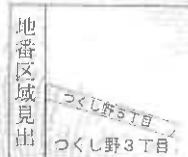
登記官

(2/5)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした



(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図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	我孫子市つくし野三丁目				地番	741番3			
出力	1/500	精度	座標系又は記号	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55年6月			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。

(千葉県地方務局柏支局管轄)

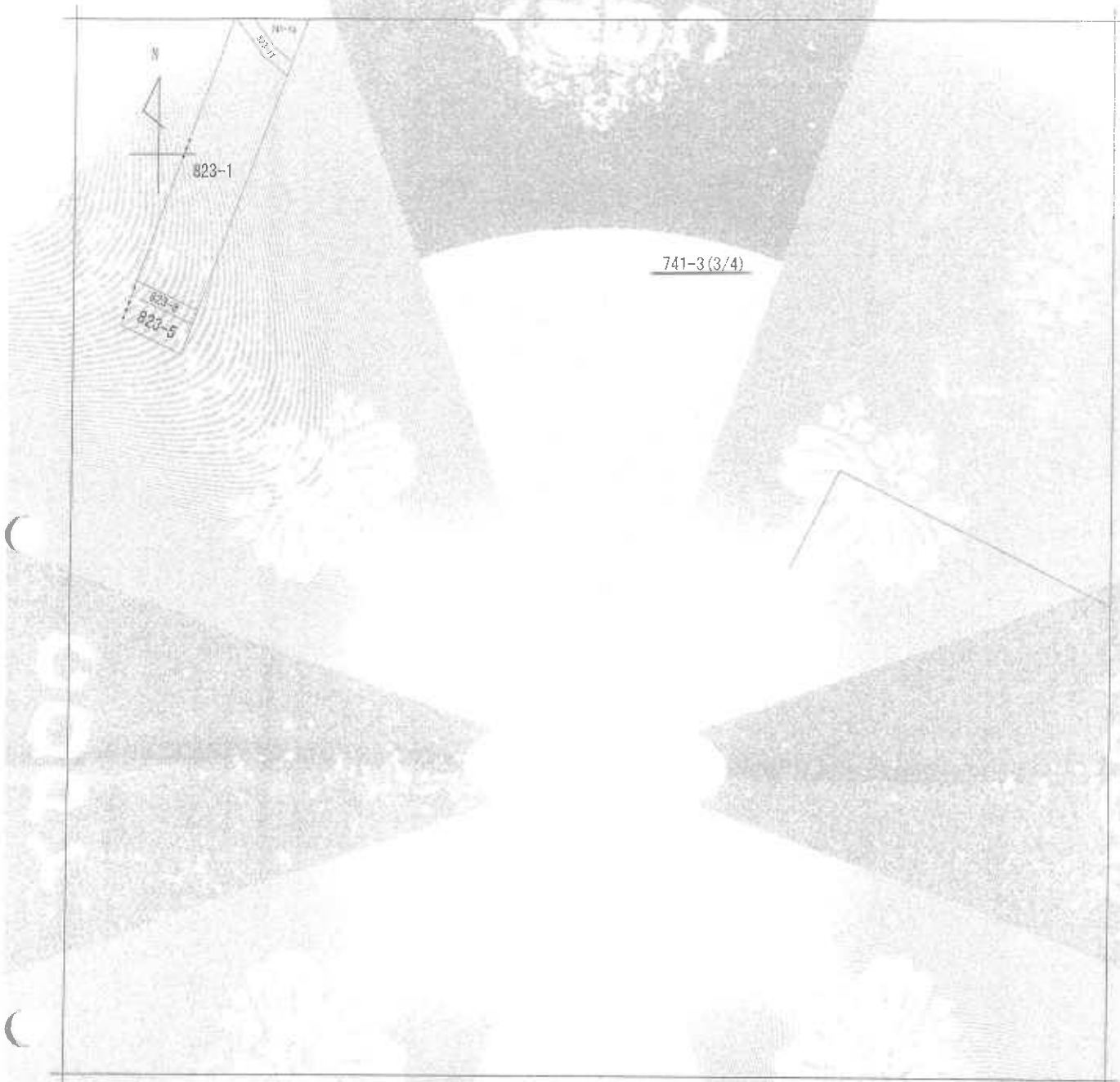
令和6年7月8日

東京法務局

請求番号：14-1
(3/5)

登記官

本図面はA3版の原本を縮小コピーした



(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。

地番区域見出し
つくし野
3丁目

請求部	所在	我孫子市つくし野三丁目				地番	741番3			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		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55年6月			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。

(千葉県地方務局柏支局管轄)

令和6年7月8日

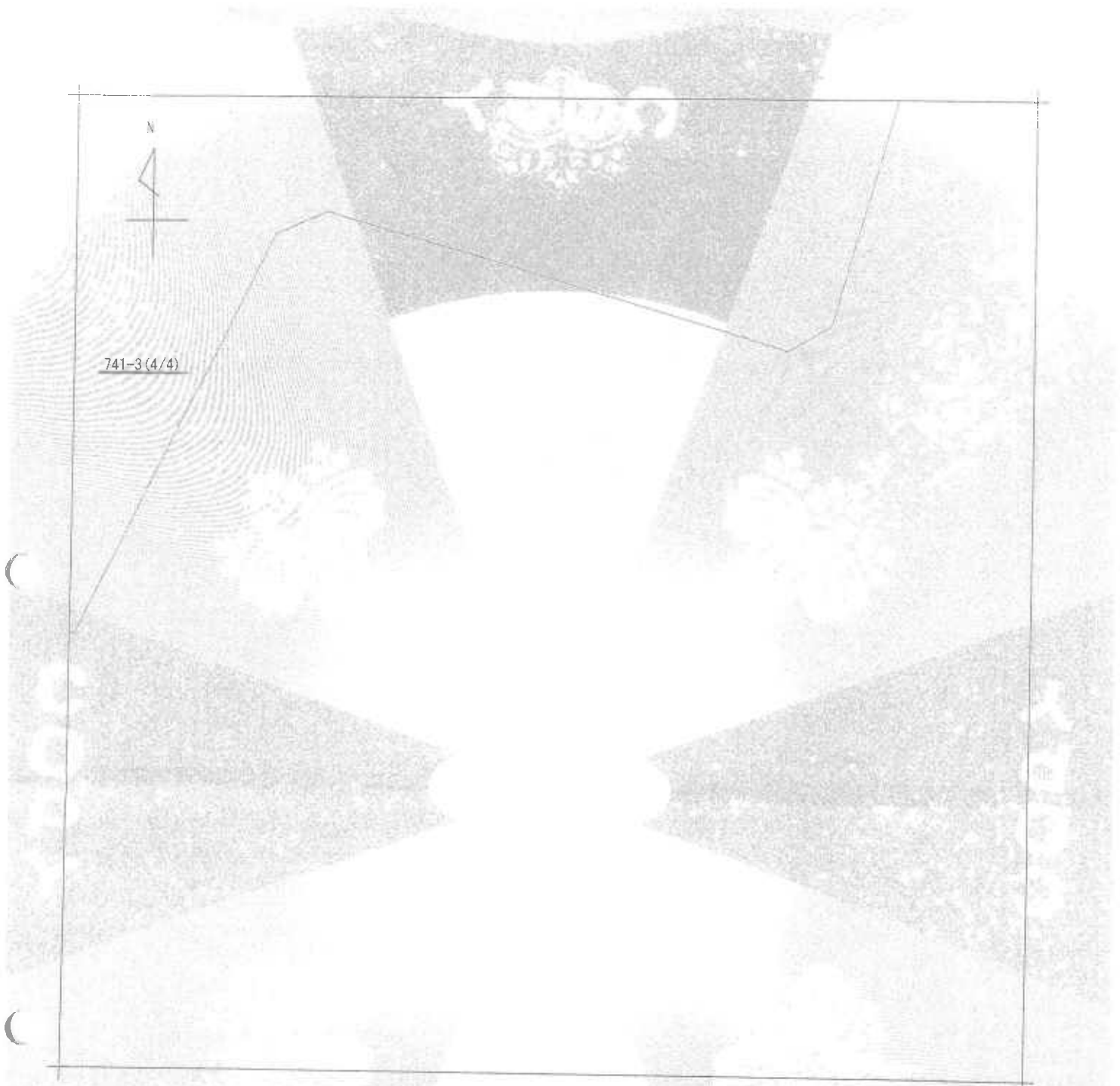
東京法務局

請求番号 14-1

登記官

(4/5)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした



(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	我孫子市つくし野三丁目				地番	741番3				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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					補付年月日(原図)	昭和55年6月			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。

(千葉地方方法務局柏支局管轄)

令和6年7月8日

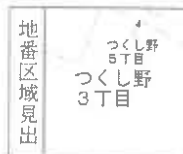
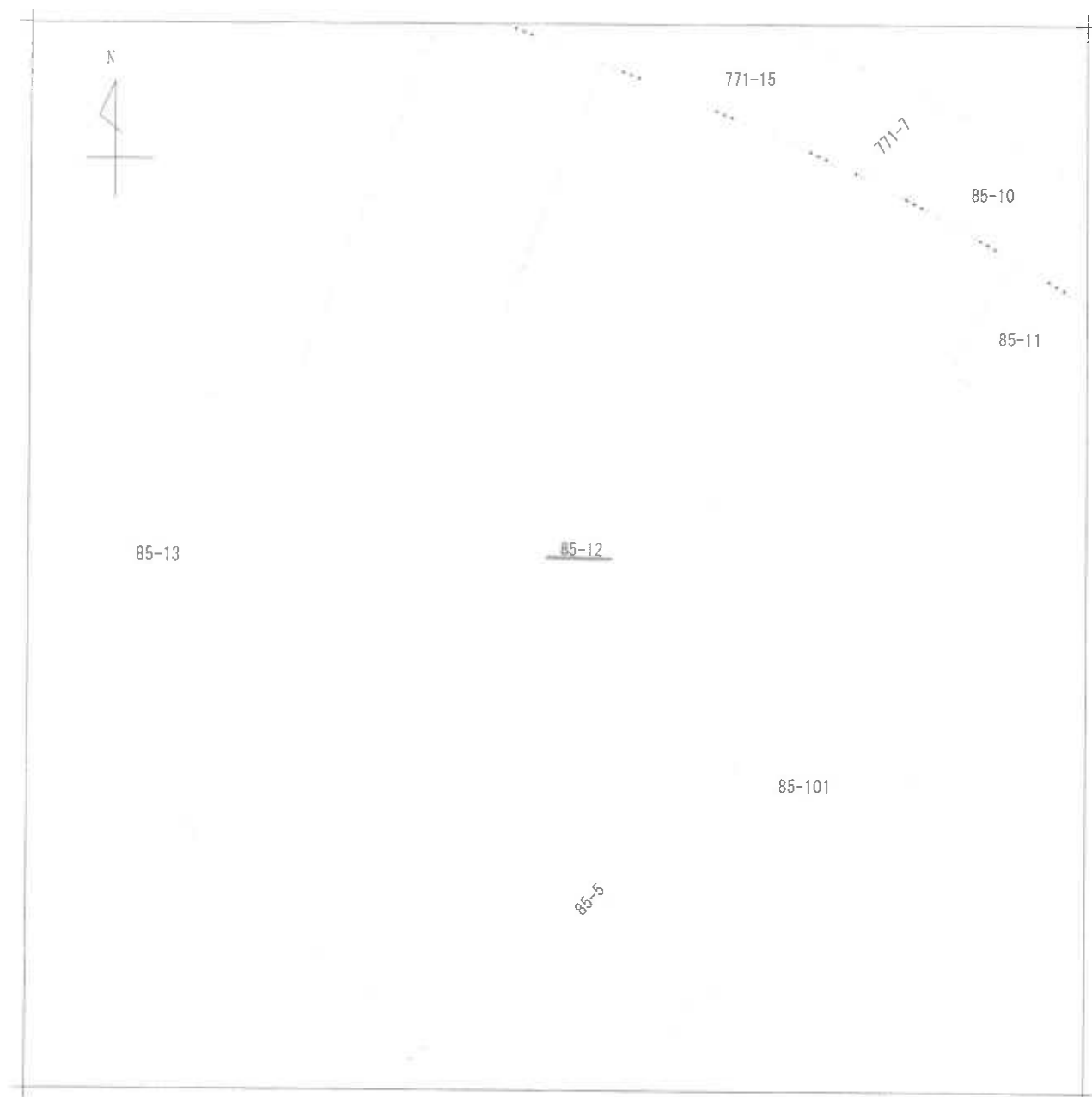
東京法務局

請求番号: 14-1

登記官

(5/5)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした



請求部	所在	我孫子市つくし野三丁目				地番	85番12			
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	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55年6月			補記事項		

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

昭和52年5月15日

147473

建築物図面

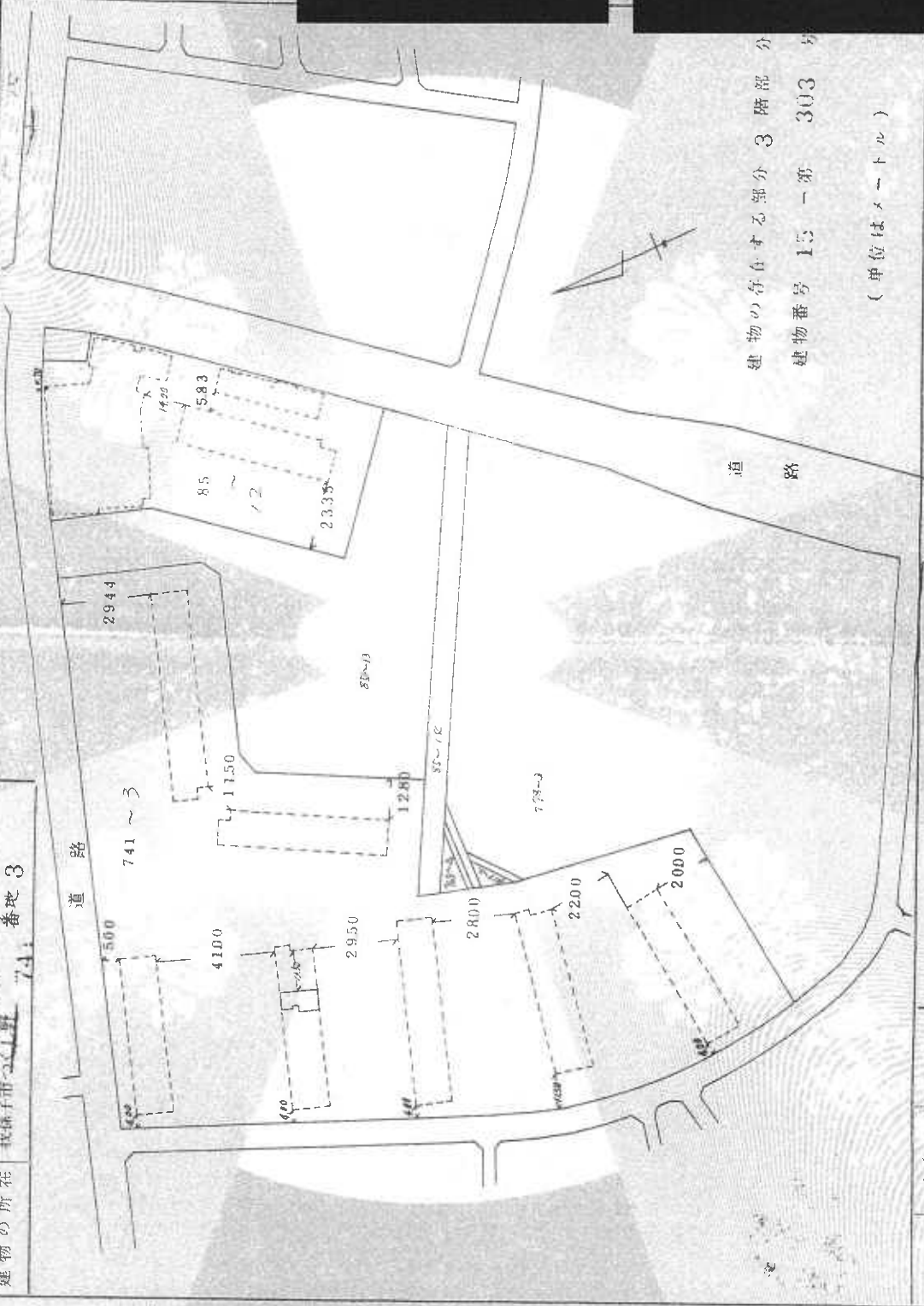
家屋番号

741番3の401

建築物の所在

茨城県市川町741番地3

昭和五十二年六月六日
製作年月日
製作者



縮尺 1/1500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図管理番号: W74536

11/22

土地建物位置関係図

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

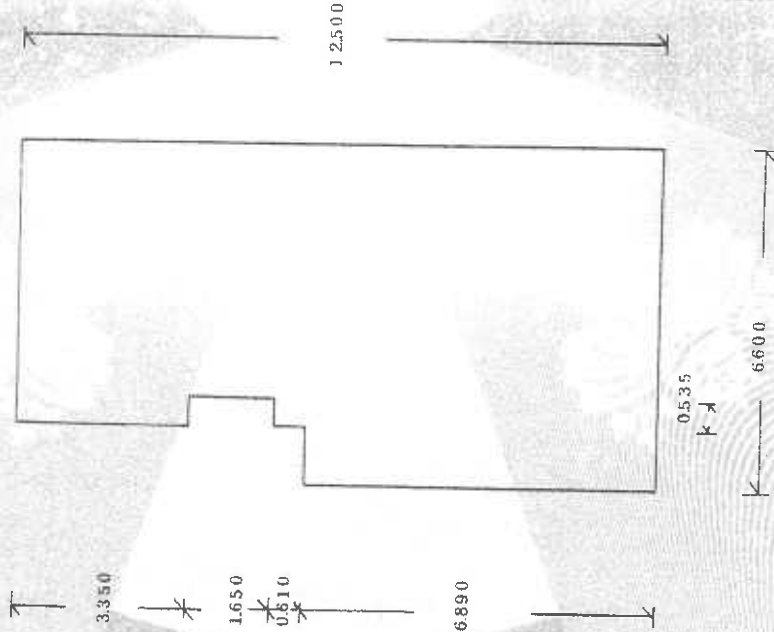
登記年月日：昭和52年9月5日

147474

建物各階平面図

家屋番号	つくし野741番3の401
建物の所在	つくし野741番地3 我孫子市

3350
1150
5450



求積表

$3350 \times 5450 = 18257500$
 $1650 \times 4915 = 8109750$
 $0610 \times 5450 = 3324500$
 $6890 \times 6600 = 45474000$
合計 75165750
床面積 7516 m^2

建物番号 15-第 303号

昭和五十二年六月六日
製作年月日

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100 1/

地図番号 14746/5

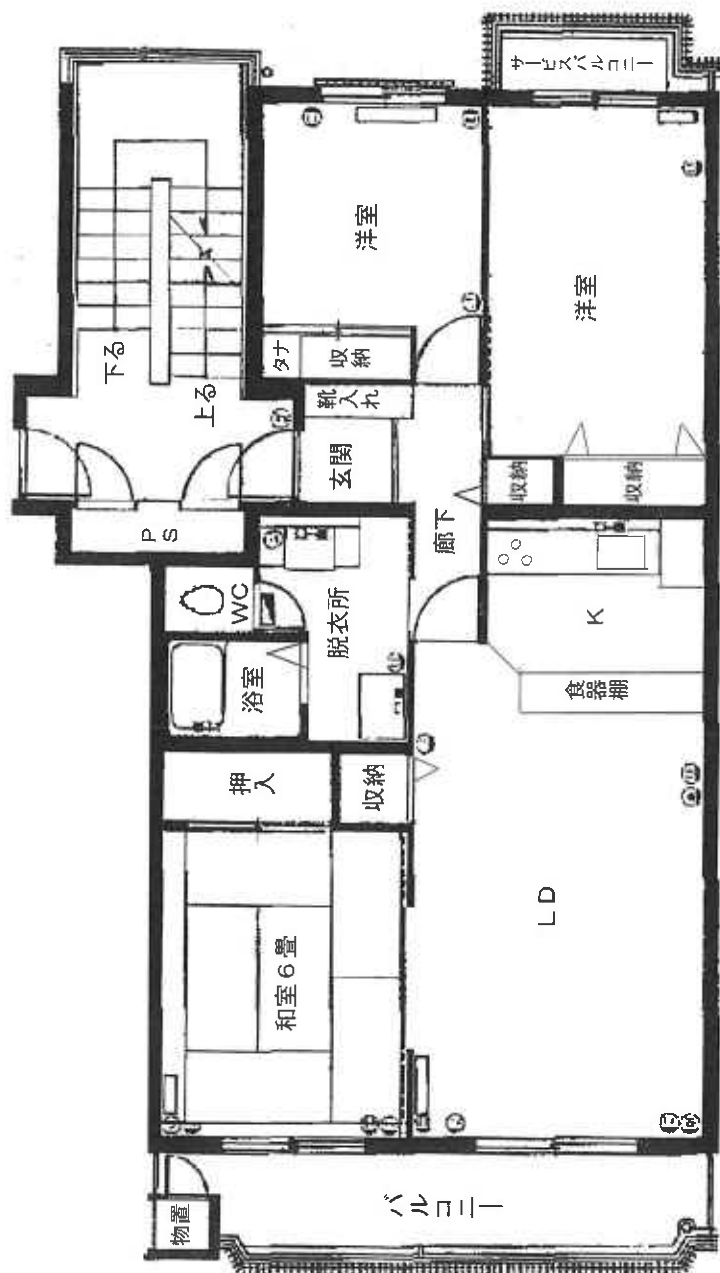
本図面はA3版の原本を縮小コピーした

土地建物位置関係図

これは図面に記載されている内容を正確に写し取ったものである
(本図面は土地家屋調査士会連合会用紙で記載されている)

登記簿

間取図



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。