

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 9 月 25 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 開札期日<br>場 所                                                           | 日 時 令和 7 年 10 月 9 日 午前 9 時 30 分<br>千葉地方裁判所松戸支部売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日 場 所                                                        | 日 時 令和 7 年 10 月 23 日 午後 1 時 30 分<br>千葉地方裁判所松戸支部民事部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7 年 10 月 10 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 15 日 午後 4 時 30 分まで                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 9 月 2 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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 10,610,000<br>8,488,000 | 一括       | 2,122,000  | 51,456   | 9,154    |
| 1    | 1,910,000               |          |            |          |          |
| 2    | 8,700,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 松戸市新松戸北二丁目

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 9 8 0 8 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 1 9 3 0 1 1 分の 7 0 6 2

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市新松戸北二丁目 1 番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 0 階建

|       |       |                    |
|-------|-------|--------------------|
| 床 面 積 | 1 階   | 8 8 2 . 1 2 平方メートル |
|       | 2 階   | 8 9 2 . 9 8 平方メートル |
|       | 3 階   | 8 6 4 . 6 2 平方メートル |
|       | 4 階   | 8 9 2 . 9 8 平方メートル |
|       | 5 階   | 8 9 2 . 9 8 平方メートル |
|       | 6 階   | 8 6 4 . 6 2 平方メートル |
|       | 7 階   | 8 9 2 . 9 8 平方メートル |
|       | 8 階   | 8 9 2 . 9 8 平方メートル |
|       | 9 階   | 7 8 9 . 3 9 平方メートル |
|       | 1 0 階 | 8 0 9 . 6 6 平方メートル |

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸北二丁目 1 番の 2 0 8

建物の名称 9 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 6 . 5 7 平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月29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, 2】

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, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件債務者 (A) 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 2】

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 所 在 松戸市新松戸北二丁目

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 9808.87 平方メートル

共有者 A 持分 4193011 分の 7062

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市新松戸北二丁目 1 番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

|       |      |               |
|-------|------|---------------|
| 床 面 積 | 1 階  | 882.12 平方メートル |
|       | 2 階  | 892.98 平方メートル |
|       | 3 階  | 864.62 平方メートル |
|       | 4 階  | 892.98 平方メートル |
|       | 5 階  | 892.98 平方メートル |
|       | 6 階  | 864.62 平方メートル |
|       | 7 階  | 892.98 平方メートル |
|       | 8 階  | 892.98 平方メートル |
|       | 9 階  | 789.39 平方メートル |
|       | 10 階 | 809.66 平方メートル |

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸北二丁目 1 番の 208

建物の名称 905

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 66.57 平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第18号  
令和7年5月26日受理  
令和7年7月1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 所 在 松戸市新松戸北二丁目

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 9 8 0 8 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 1 9 3 0 1 1 分の 7 0 6 2

### 2 ( 一棟の建物の表示 )

所 在 松戸市新松戸北二丁目 1 番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 0 階建

|       |       |                    |
|-------|-------|--------------------|
| 床 面 積 | 1 階   | 8 8 2 . 1 2 平方メートル |
|       | 2 階   | 8 9 2 . 9 8 平方メートル |
|       | 3 階   | 8 6 4 . 6 2 平方メートル |
|       | 4 階   | 8 9 2 . 9 8 平方メートル |
|       | 5 階   | 8 9 2 . 9 8 平方メートル |
|       | 6 階   | 8 6 4 . 6 2 平方メートル |
|       | 7 階   | 8 9 2 . 9 8 平方メートル |
|       | 8 階   | 8 9 2 . 9 8 平方メートル |
|       | 9 階   | 7 8 9 . 3 9 平方メートル |
|       | 1 0 階 | 8 0 9 . 6 6 平方メートル |

### ( 専有部分の建物の表示 )

家屋 番号 新松戸北二丁目 1 番の 2 0 8

建物の名称 9 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 6 . 5 7 平方メートル

所有者 A



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                       |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                       |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類:</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造:</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積:</div> </div>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                       |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <span style="background-color: black; color: black;">A</span> <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を「居宅」として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                       |  |
| 下記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |  |
| 管理費等の状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり (月額)<br>管理費 10,100円<br>修繕積立金 11,530円<br>特別積立金 1,000円<br>バイク駐輪場使用料 1,000円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 令和7年5月9日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R3年10月分～R7年5月分<br>計980,320円<br>遅延損害金 (年18%) |  |
| 管理費等照会先        | 三菱地所コミュニティ株式会社 千葉第一支店                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                       |  |
| その他の事項         | 上記管理会社から、上記滞納分の他に、弁護士費用385,000円及び督促徴収諸費用16,800円を買受人に請求する旨の回答がある。<br>和室について、壁クロスだけでなく、天井クロスの一部にもひび割れがあった。洋室(6畳大)のドアが開閉しにくかった。動産類により、特に床材の状況をあまり確認できなかった。<br>玄関ポストに、 <span style="background-color: black; color: black;">A</span> 宛の郵便物・ガス料金関係書類があった。集合郵便受けについて、初回臨時時は「投函無用」と表示された板状の物によって閉鎖されていたが、立入り調査時はその閉鎖が解かれてあった。                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                       |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                       |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                       |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                       |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に各区分所有建物を所有し、「新松戸ファミールハイツ」を構成する2棟の建物の敷地として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                       |  |
| 上記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">令和 年 ( ) 第 号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成 年 月 日</div> </div> |                                                                                                                                       |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■ マンション管理人        | 本マンションでは、原則として、室内でペットを飼うことはできません。<br>(令和7年5月30日に面談聴取)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■ A (債務者)         | <p>1 私が本建物に住んでいます。1～2年前に本建物に戻りました。表札に表示されてあるBは、亡くなった私の叔父さんの氏名です。</p> <p>2 立入り調査は、仕事の関係で、土日希望します。<br/>(令和7年6月3日に電話聴取)</p> <p>3 私の運転免許証を提示します。</p> <p>4 本建物に一人で住んでいます。1～2年前までは友人の家に住んでいました。その友人の家に住んでいる間、本建物に住んでいた人はいません。表札に表示されてあるBは、私の父の弟です。本建物の前所有者で、私が本建物をBから相続しました。集合郵便受けについては、私が郵便受けの錠を解くことができなくて、郵便受けが郵便物等で溜まっていく一方だったので、管理組合が閉鎖しました。もともと、この前、ようやく解錠することができたので、私がその閉鎖を解きました。</p> <p>5 給湯器等の住宅設備機器について、特に不具合はありませんが、トイレの換気扇から異音はします。</p> <p>6 雨漏りはありません。水回りについて、水漏れや排水の詰まりはありません。</p> <p>7 室内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>8 電車の騒音は感じるがありますが、振動は感じたことはありません。</p> <p>9 東日本大震災や大型台風による被害はありません。<br/>(令和7年6月22日に面談聴取)</p> |

(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5月30日(金)<br>11:50-12:13 | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影、管理人面談聴取、居住者への協力依頼書投函    |
| 令和7年5月30日(金)                | 執行官室        | 管理会社に滞納管理費等の照会書FAX<br>(令和7年6月5日回答書等受領) |
| 令和7年6月3日(火)                 | 執行官室        | △ 電話聴取                                 |
| 令和7年6月22日(日)<br>10:42-11:30 | 物件所在地       | 現場確認、占有確認、写真撮影、△ 面談聴取、評価人同行            |
|                             |             |                                        |
|                             |             |                                        |
|                             |             |                                        |

(特記事項)

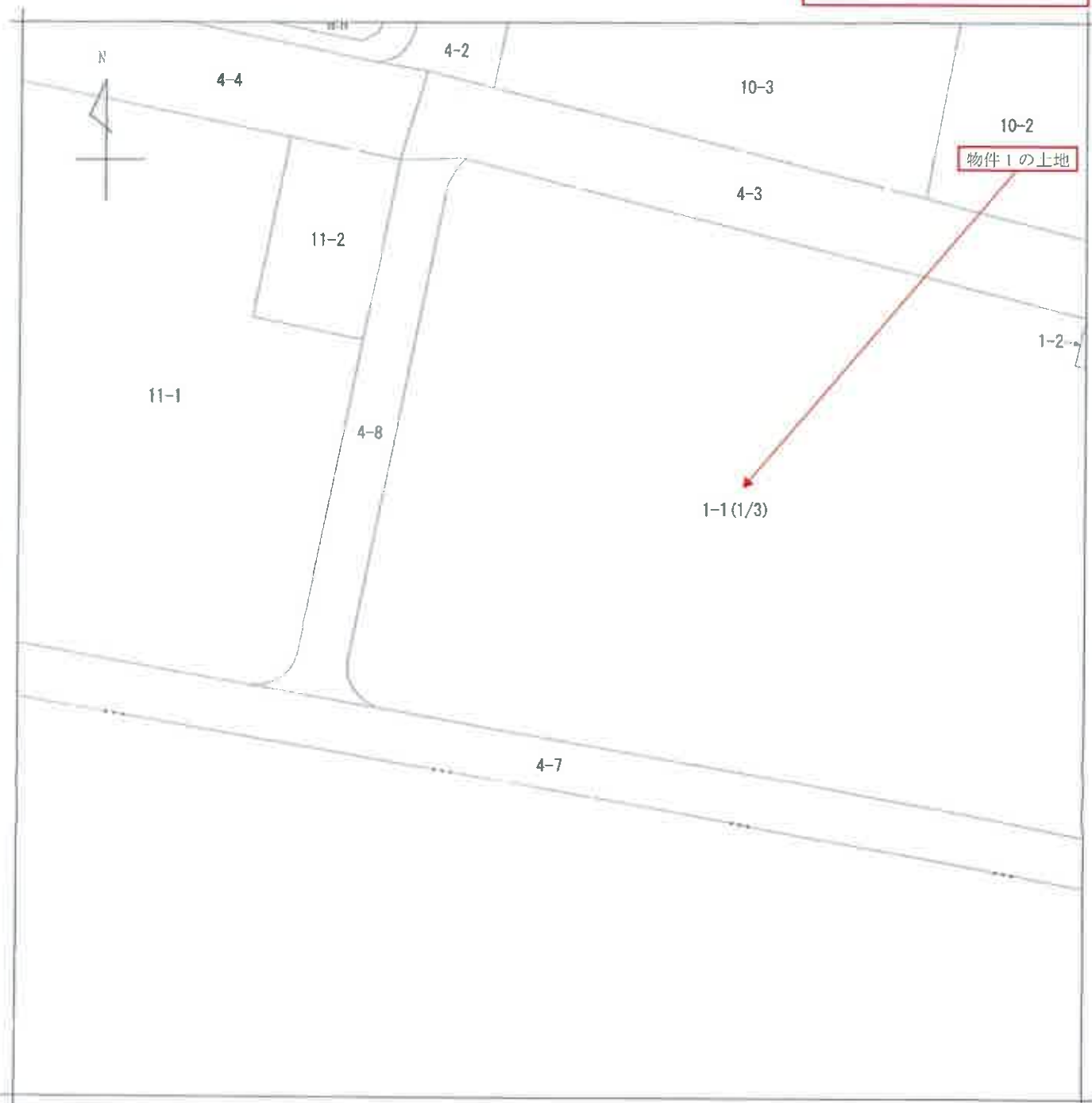
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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6月22日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日  
当庁書記官室から本競売事件が取下げになった旨の連絡を受けた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(在) 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

新松戸北2丁目

A 新松戸北2丁目

|       |        |            |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|--------|------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在     | 松戸市新松戸北二丁目 |  |           |           | 地番 | 1番1      |      |    |           |
| 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 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成6年6月 |            |  |           | 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。

(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和7年3月27日

千葉県地方務局柏支局

登記官

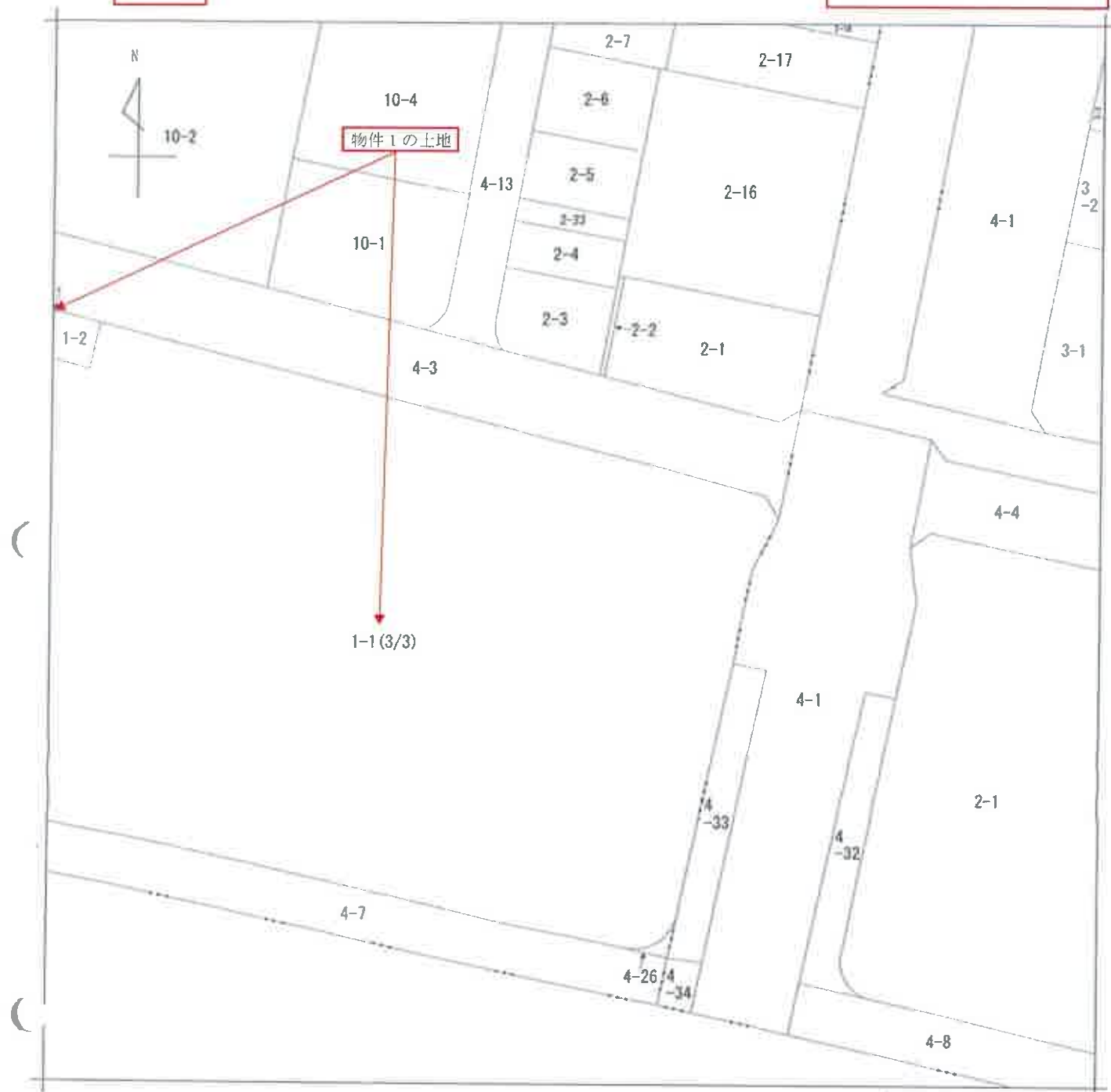
請求番号: 9-2

(1/2)

(5 枚目)

1-1(2/3)

A 3 判を A 4 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。



A 新松戸北 1丁目

|           |        |  |            |                |  |     |          |         |     |           |  |
|-----------|--------|--|------------|----------------|--|-----|----------|---------|-----|-----------|--|
| 請 求 部 分   | 所 在    |  | 松戸市新松戸北二丁目 |                |  | 地 番 |          | 1番1     |     |           |  |
| 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 | 土地区画整理所在図 |  |
| 作 成 年 月 日 | 平成6年6月 |  |            | 備 付 年 月 日 (原図) |  |     |          | 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。

(千葉県方法務局松戸支局管轄)

令和7年3月27日

千葉県方法務局柏支局

登記官

請求番号: 9-2

(2/2)

(6 次目)

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。  
（千葉県地方自治体関係者用）

345002

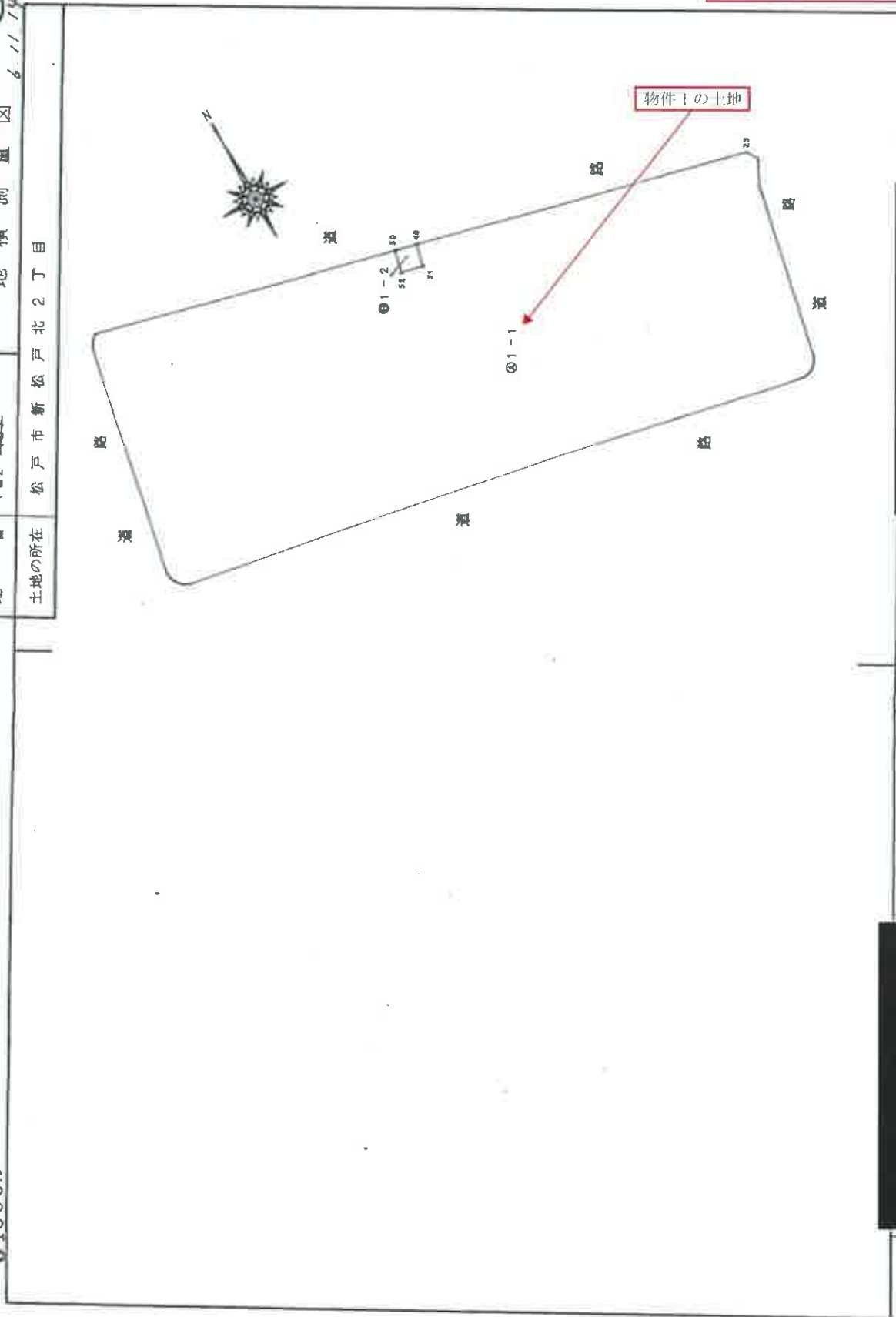
前 /

|       |               |
|-------|---------------|
| 地番    | 1-1-1 (1-1-1) |
| 土地の所在 | 松戸市新松戸北2丁目    |

地積測量図

6-11-114

1/2



作製者

(平成6年11月1日作製)

申請人

縮尺

1/1000

（千葉県土地家屋調査士会館）

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。  
（千葉地方裁判所松戸支庁管轄）  
令和7年3月27日 千葉地方裁判所松戸支庁

登記官

345003

地 番  
1-1  
1-2

地 積 測 量 図

土地の所在  
松戸市新松戸北2丁目

1/2

8.11.14



| 地 番    | ①-2 | ②-1     | X 座 標                | Y 座 標    | 延 べ 面 積 |
|--------|-----|---------|----------------------|----------|---------|
| 49 石 杭 |     |         | -19130.078           | 7703.609 | 5.491   |
| 51 石 杭 |     |         | -19135.407           | 7702.286 | 5.549   |
| 52 石 杭 |     |         | -19134.086           | 7696.897 | 5.517   |
| 50 石 杭 |     |         | -19128.733           | 7698.232 | 5.543   |
|        |     | 延 べ 面 積 | 61.044320            |          |         |
|        |     | 面 積     | 30.5221600           |          |         |
|        |     | 地 積     | 30.52 m <sup>2</sup> |          |         |

|         |                        |
|---------|------------------------|
| 地 番     | ①-1                    |
| 公 積     | 9839.40                |
| 合 計 面 積 | 30.5221600             |
| 延 べ 面 積 | 9808.8778400           |
| 地 積     | 9808.87 m <sup>2</sup> |

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 地 番 | ①-1                    |
| 公 積 | 9808.87 m <sup>2</sup> |
| ①-2 | 30.52 m <sup>2</sup>   |



作製者

申請人

縮尺 1/250

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。  
(千葉地方方法務局松戸支局管轄)  
令和7年3月27日 千葉地方方法務局相模原

千葉地方建設局研究局

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

(9 米四)

### A 3判をA 4判に縮小

—

 $\infty$ 

家庭書の分類

建物の所在 松島町大谷口字忠使819番地・820番地1・821番地・513交点  
— 817番地 保留地 横須賀十地区南砂原90街区

新北二丁目 122001 1-208

广东省地质局



物件 1 の土地

物件2の建物

9 部分に存在する物体の

人語母

縮尺 1 250

龍尺 1 1000

《史記》：「地家以國為家，國以家為家。」

75270 各階平面図

建 物 番 号  
905



# 卷六

|        |   |      |   |         |         |
|--------|---|------|---|---------|---------|
| 10.73  | x | 6.30 | v | 67.5990 | } 77    |
| { 0.92 | x | 0.64 | = | 0.5888  |         |
| { 0.56 | x | 0.46 | = | 0.2576  |         |
| { 0.35 | x | 0.51 | = | 0.1735  |         |
|        |   |      |   |         | 66.5741 |



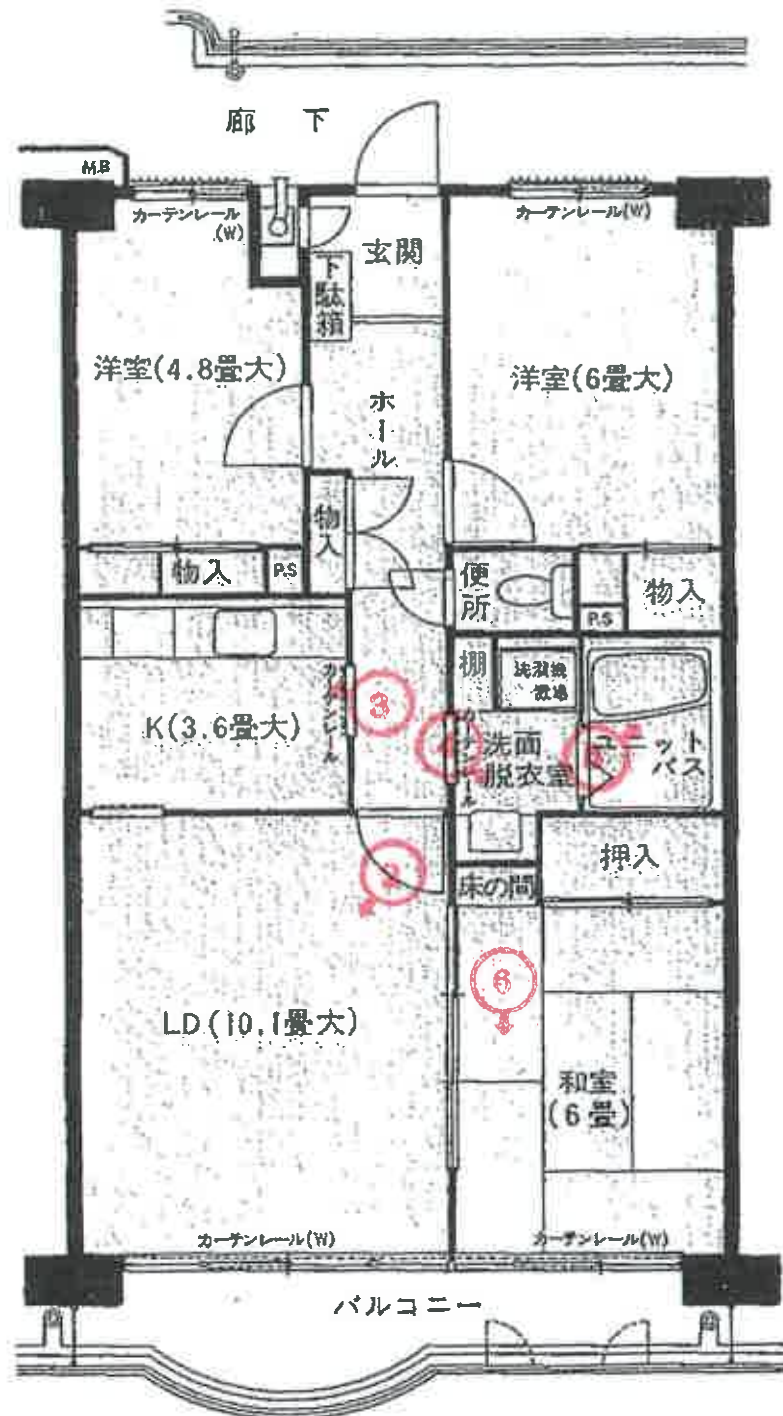
床面積 66.57㎡

著者

# 間取図

評価人作成

7年(ヌ)18



(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



LD ②



キッチン ③



洗面脱衣室 ④



浴室 ⑤



天井クロスのひび割れ ⑥



令和 7 年 ( 又 ) 第 18 号

|                 |      |
|-----------------|------|
| 令和 7 年 6 月 22 日 | 現地調査 |
| 令和 7 年 6 月 26 日 | 評価   |
| 第 7 号           | 発行番号 |
| 令和 7 年 7 月 2 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

| 一括価格          |              |
|---------------|--------------|
| 金 10,610,000円 |              |
| 内訳価格          |              |
| 物件1(土地)       | 金 1,910,000円 |
| 物件2(建物)       | 金 8,700,000円 |

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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              |
| 2  | 物件目録記載の通り |     | 同 左<br>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、ほぼ登記簿記載と同じ。

## 物 件 目 録

1 所 在 松戸市新松戸北二丁目  
 地 番 1 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 9808.87 平方メートル  
 共有者 A 持分 4193011 分の 7062

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市新松戸北二丁目 1 番地  
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建  
 床 面 積

|      |               |
|------|---------------|
| 1 階  | 882.12 平方メートル |
| 2 階  | 892.98 平方メートル |
| 3 階  | 864.62 平方メートル |
| 4 階  | 892.98 平方メートル |
| 5 階  | 892.98 平方メートル |
| 6 階  | 864.62 平方メートル |
| 7 階  | 892.98 平方メートル |
| 8 階  | 892.98 平方メートル |
| 9 階  | 789.39 平方メートル |
| 10 階 | 809.66 平方メートル |

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸北二丁目 1 番の 208  
 建物の名称 905  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建  
 床 面 積 9 階部分 66.57 平方メートル  
 所有者 A



#### 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 (物件1)

|                                                                |                                                                                                                                                                                    |                                                          |             |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                      | JR常磐線 「新松戸」 駅の北西 方・道路距離 約1.0km<br>(別添位置図参照)                                                                                                                                        |                                                          |             |
| 付 近 の 状 況                                                      | マンション, 駐車場等が混在する住宅地域                                                                                                                                                               |                                                          |             |
| 公法上の規制等<br>(道路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 蔽 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, 都市計画道路, 宅地造成等工事規制区域<br>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                                                                                                                                                                                | 9,808.87㎡                                                |             |
|                                                                | 形 状                                                                                                                                                                                | やや不整形                                                    |             |
|                                                                | 間 口 × 奥 行                                                                                                                                                                          | 約158m × 約63m                                             |             |
|                                                                | 敷 地 権 の 割 合                                                                                                                                                                        | 4,193,011 分の                                             | 7,062 (所有権) |
|                                                                | 接面道路上の関係                                                                                                                                                                           | 四方路                                                      |             |
| 接面道路の状況                                                        | 北側 市道 (1-968号線)                                                                                                                                                                    | 幅員 約 9.0 m                                               | 連続性 (普通)    |
|                                                                | 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)                                                                                                                                                               | 高低差                                                      | (ほぼ等高)      |
|                                                                | 西側 市道 (1-969号線)                                                                                                                                                                    | 幅員 約 6.0 m                                               | 連続性 (普通)    |
|                                                                | 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)                                                                                                                                                               | 高低差                                                      | (ほぼ等高)      |
|                                                                | 南側 市道 (1-970号線)                                                                                                                                                                    | 幅員 約 6.0 m                                               | 連続性 (普通)    |
|                                                                | 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)                                                                                                                                                               | 高低差                                                      | (ほぼ等高)      |
|                                                                | 東側 市道 (主1-1号線)                                                                                                                                                                     | 幅員 約 16.0 m                                              | 連続性 (普通)    |
|                                                                | 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (無)                                                                                                                                                               | 高低差                                                      | (ほぼ等高)      |
|                                                                | 建築基準法上の種類                                                                                                                                                                          | 全て建築基準法42条1項1号                                           |             |
|                                                                | セ ッ ト バ ッ ク                                                                                                                                                                        | 不要                                                       |             |
|                                                                | 再 建 築 の 可 否                                                                                                                                                                        | 可                                                        |             |
| 七地の利用状況等                                                       | 物件1は物件2のマンション(新松戸ファミリーハイツ1号棟及び2号棟)の敷地として利用されている。南側隣地は鉄道敷地, その他の隣地は共同住宅等である。                                                                                                        |                                                          |             |
| 供 給 処 理 施 設<br>(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。<br>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。<br>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。<br>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東側市道は都市計画道路3・4・21号線(代表計画幅員=16m)であるが, 整備済である。<br>②南側線路は貨物列車通過時の騒音がある。                                                                                                              |                                                          |             |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                                                             |                                                                                                                                                                                                               |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| マ   ン   シ   ョ   ン   名                                       | 新松戸ファミールハイツ2号棟                                                                                                                                                                                                |               |
| 建   物   の   用   途                                           | 居住用                      総戸数 ( 107戸 )                                                                                                                                                                         |               |
| 建   築   時   期   及   び<br>経   済   的   残   存<br>耐   用   年   数 | 建築年月日(登記記載)                                                                                                                                                                                                   | 昭和53年11月29日新築 |
|                                                             | 経   過   年   数                                                                                                                                                                                                 | 47年           |
|                                                             | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                     | 3年            |
| 構                      造                                    | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建                                                                                                                                                                                            |               |
| 仕                      様                                    | 屋      根    :                                                                                                                                                                                                 | 陸屋根           |
|                                                             | 外      壁    :                                                                                                                                                                                                 | コンクリートモルタル塗り等 |
|                                                             | 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 : なし                                                                                                                                                                                                   |               |
| 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(管理組合法人新松戸ファミールハイツ)                                                                                                                                                                       |               |
|                                                             | 管理方式    : 委託管理                                                                                                                                                                                                |               |
|                                                             | 管理会社    : 三菱地所コミュニティ(株)                                                                                                                                                                                       |               |
|                                                             | 管理形態    : 日勤                                                                                                                                                                                                  |               |
| 管   理   の   状   況                                           | 普通                                                                                                                                                                                                            |               |
| 特      記      事      項                                      | ①本件マンション及び1号棟は建築確認(昭和51年3月24日, 第728号)及び検査済証(昭和53年12月6日, 番号は同じ)を得ている。なお, 当該2棟について一団地認定(昭和51年2月27日, 第2号)を得ている。<br>②団地共用部分として管理事務所, 集会所等がある。<br>③エレベーターは, 1階の他は3・6・9階のみに停止する。<br>④本件マンションは, いわゆる旧耐震基準に基づく建築物である。 |               |



## (2) 専有部分の概要(物件2)

|                        |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |
| 位 置                    | 9 階 ( 905 号室) 主要開口部の方位 : 南 向き                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                      |
| 床 面 積                  | 66.57 m <sup>2</sup> (登記面積) 70.62 m <sup>2</sup> (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 7.3m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |
| 仕 様                    | 天 井 : クロス貼り等<br>床 : フローリング等<br>内 壁 : クロス貼り等<br>設 備 : 電気, 水道, 下水道, 都市ガス<br>そ の 他 : —                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |
| 保守管理の状態                | 普通                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                      |
| 管 理 費 等                | 管 理 費<br>修 繕 積 立 金<br>特 別 積 立 金<br>バイク駐輪場使用料<br>滞 納 額<br>備 考                                                                                                                                                | 10,100円/月<br>11,530円/月<br>1,000円/月<br>1,000円/月<br>1,382,120円 (令和7年5月9日現在)<br>滞 納 期 間 令和3年10月分 から<br>令和7年5月分 まで<br>上記に対する遅延損害金 : 316,494 円<br>遅 延 損 害 金 : 年 18%<br>なし |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 建物所有者が居宅として使用し, 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385,000円, 修繕積立金507,320円, 特別積立金44,000円, バイク駐輪場使用料44,000円, 弁護士費用385,000円, 督促徴収諸費用16,800円である。<br>②東側洋室のドアは建付が悪い。また, 和室の天井にひび割れがある。<br>③トイレの換気扇は運転時に異音が発生する。<br>④大量の動産類の存在により, 内壁及び床の一部は確認できない。 |                                                                                                                                                                      |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び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 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 土地についての<br>個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>オ         | 建付地価格(円)<br>千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ×エ×オ＝カ |
|----|----------------------|----------------------|-----------------|-----------|-------------------|-------------------------------------|
| 1  | 190,000              | 86 / 100             | 9,808.87        | 90 / 100  | 7,062 / 4,193,011 | 2,429,000                           |

ア 標準画地価格（公示価格等からの査定）

地価公示等：（松戸-15）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $273,000\text{円}/\text{㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 141 = 190,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 方位 + 5

◇ 地 域 格 差：街路条件 -3 交通接近条件 +4 行政条件 ±0 環境条件 +40

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差率 やや不整形 -1% 地積過大 -20% 4方路 +8%

ウ 地積 9,808.87 ㎡

エ 建付減価補正率 -10% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合 4,193,011 分の 7,062

##### ② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察原価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----|---------------------|------------------|----------|--------------------------------|
| 2  | 350,000             | 66.57㎡           | 0.099    | 2,307,000                      |

イ 専有面積 66.57㎡（登記面積）

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

築後経過年数 約 47年 , 経済的残存耐用年数 約 3年 残価率 5% , 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し, 現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\ &= 0.11 \times (1 - 0.1) \\ &= 0.099\end{aligned}$$

\* ▲10% 建物の維持管理状態等を考慮した。

## 2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | ウ 土地利用権等価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----|-------------------|---------------|--------------------------------------|
| 1  | 2,429,000         | 場所的利益 70%     | 1,700,000                            |

イ 土地利用権等割合 : 70%

土地利用権等を場所的利益と判定し, その割合を上記の通り判定した。

## 3 積算価格

前記により求めた価格に, 土地については土地利用権等価格を控除し, 建物については土地利用権等価格を加算し, 個別格差等を勘案のうえ, 下記のとおり積算価格を求めた。

| 番号 | 基礎となる価格<br>(1①カ, 1②エ)<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2ウ) イ | 土地建物<br>一体の<br>個別格差<br>ウ | 占有減価<br>修正<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>千円未満四捨五入<br>(ア±イ) × ウ × エ = オ | 価格<br>割合 |
|----|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-----------------|----------------------------------------------|----------|
| 1  | 2,429,000                         | － 1,700,000                          | 1.06                     | —               | 773,000                                      | 15.4%    |
| 2  | 2,307,000                         | ＋ 1,700,000                          | 1.06                     | 1.0             | 4,247,000                                    | 84.6%    |
| 計  |                                   |                                      |                          |                 | 5,020,000                                    | 100.0%   |

ウ 個別格差率: 階層 +6%  
(階層・位置・品等程度等)

エ 占有減価修正: なし

## Ⅱ 比準価格の試算

| 基準階中間室<br>の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置<br>品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 占有減価<br>修正<br>エ | 比 準 価 格 ( 円 )<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|-------------------------------|------------------------------|------------------|-----------------|------------------------------------------|
| 260,000                       | 1.06                         | 66.57            | 1.0             | 18,347,000                               |

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 +6%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

### Ⅲ 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<br>収益現価の合計            | 正味復帰価格の現価      |                 |                                     |                           |                               | 収益価格<br><br>(千円未満四捨五入)<br>ア+カ=キ          |
|-------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
|                               | 4年目期末<br>有効純収益 | 最終<br>還元<br>利回り | 3年目期末<br>復帰価格※1<br>イ÷ウ × (1 - 0.03) | 複利<br>現価率<br>※2<br>(7.9%) | 正味復帰<br>価格の現価<br>エ×オ=カ        |                                          |
| ア                             | イ              | ウ               | エ                                   | オ                         | カ                             | キ                                        |
| 1,104,875 円<br><br>( 15.7 % ) | 643,340 円      | 8.4 %           | 7,429,045 円                         | 0.7960                    | 5,913,520 円<br><br>( 84.3 % ) | 7,018,395 円<br>≒7,018,000 円<br>( 100 % ) |

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格(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。

#### IV 評価額の判定

##### 1 試算価格の調整

以上により

積算価格 5,020,000 円

比準価格 18,347,000 円

収益価格 7,018,000 円

の3価格が算定された。

積算価格は土地利用権等価格及び建物価格から求めたもので、目的物件が有する費用性に着目した価格である。比準価格は近時に生起した類似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。

3価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては費用性及び収益性より居住の快適性等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、積算価格及び収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

調整後の価格 17,210,000 円（1万円未満四捨五入）

##### 2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

| 番号 | 調整後の価格<br>ア | 価格割合<br>イ | 案分後の価格<br>ア×イ＝ウ |
|----|-------------|-----------|-----------------|
| 1  | 17,210,000  | 15.4%     | 2,650,000       |
| 2  |             | 84.6%     | 14,560,000      |

### 3 評価額の判定

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し、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。

| 番号              | 案分後の<br>価格<br>(円)<br><br>ア | 市場性<br>修正<br><br>イ | 競売市場<br>修正<br><br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br><br>エ | その他の<br>控除減価<br>(円)<br>(敷金等)<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br><br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| 1               | 2,650,000                  | 0.9                | 0.8                 | —                         | —                                 | 1,910,000                                  |
| 2               | 14,560,000                 | 0.9                | 0.8                 | 0.83                      | —                                 | 8,700,000                                  |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                            |                    |                     |                           |                                   | 10,610,000                                 |

- イ 市場性修正 : -10% 中古マンション市場の状況並びに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 -17% 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 参考資料

### 1 地価公示価格 (松戸-15)

所 在 : 松戸市新松戸3丁目173番3  
価 格 : 273,000円/㎡  
位 置 : JR常磐線 「新松戸」駅 の 南西方道路距離約 650mに位置する  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 183㎡  
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 あり  
接 面 街 路 : 南 側 幅員 6.0m 市道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建 蔽 率 60 % 容 積 率 200 % )  
地 域 の 概 要 : 住宅, 共同住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 付属資料

- 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



|         |            |          |      |
|---------|------------|----------|------|
| 六実第三小学校 | 六高台3-141   | 384-3161 | L-12 |
| 矢切小学校   | 中矢切540     | 363-6288 | B-16 |
| 横須賀小学校  | 新松戸北2-13-1 | 344-4040 | D-7  |
| 梨香台小学校  | 高塚新田512-13 | 391-4311 | F-17 |
| 和名ヶ谷小学校 | 和名ヶ谷1085   | 391-2401 | E-14 |

縮尺の都合等で地図上に表示できないものは、およその位置を示しています。



### 松戸市章

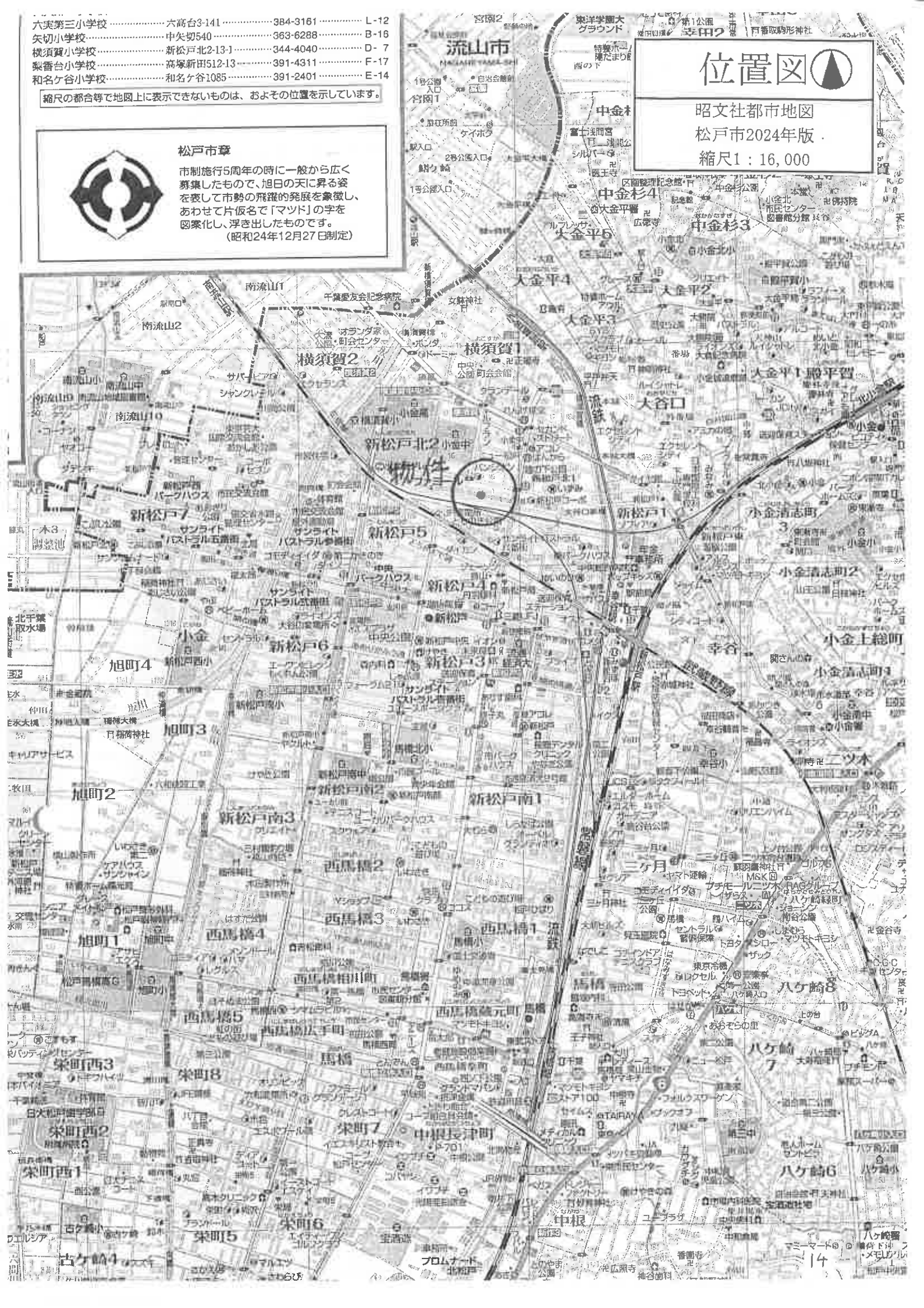
市制施行5周年の時に一般から広く募集したもので、旭日の天に昇る姿を表して市勢の飛躍的發展を象徴し、あわせて片仮名で「マツド」の字を図案化し、浮き出したものです。  
(昭和24年12月27日制定)

## 位置図

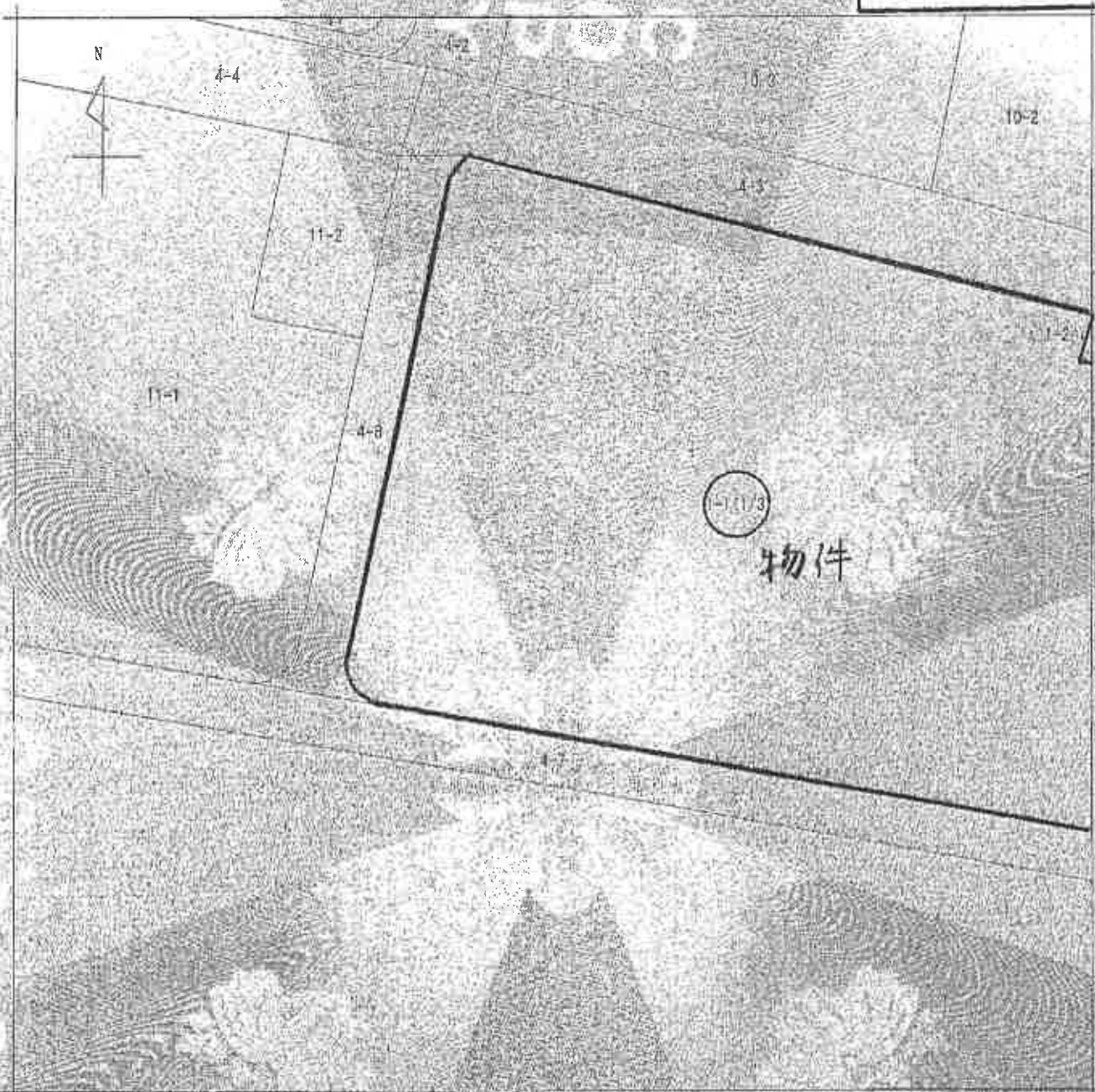
昭文社都市地図

松戸市2024年版

縮尺 1 : 16,000



# 公 図 写



（注）本図は、測量法に基づき、土地の位置、形状、面積等を正確に示すための図であり、土地の権利関係を示すものではありません。

所在地  
千葉県  
松戸市  
北郷二丁目

|                       |        |                  |                        |                        |        |
|-----------------------|--------|------------------|------------------------|------------------------|--------|
| 測量<br>番号              | 所在地    | 松戸市松戸北郷二丁目       |                        | 地番                     | 1001   |
| 出<br>力<br>縮<br>尺      | 1/500  | 縮<br>度<br>区<br>分 | 測量<br>系<br>統<br>記<br>号 | 測量<br>系<br>統<br>記<br>号 | 縮<br>尺 |
| 作<br>成<br>年<br>月<br>日 | 平成6年6月 | 縮<br>尺<br>区<br>分 | 測量<br>系<br>統<br>記<br>号 | 測量<br>系<br>統<br>記<br>号 | 縮<br>尺 |

これは地図に於ける図面と記載され、土地の位置、形状、面積等を正確に示すための図であり、土地の権利関係を示すものではありません。

（千葉県地方務局松戸支局管理）

令和7年3月27日

千葉県地方務局松戸支局

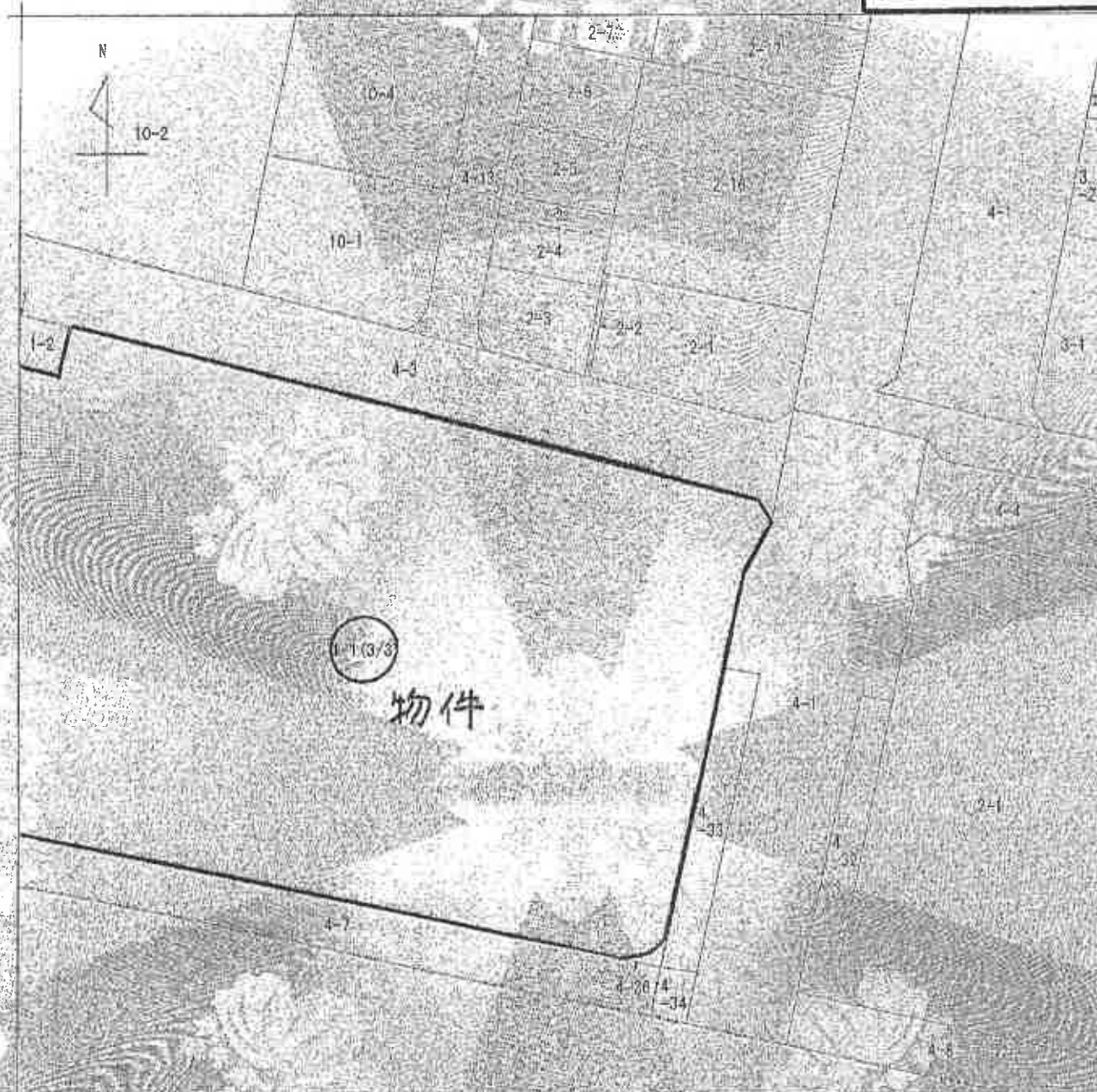
登記簿

請求番号：9-2

(1/2)

A3 → A4





地  
主  
に  
限  
り  
出  
新松戸北  
2丁目

| 種別                    | 所在地    | 地番                           | 用途                           |
|-----------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| 出<br>力<br>尺           | 1/500  | 地<br>区<br>分                  | 用途<br>区分<br>記号               |
| 作<br>成<br>年<br>月<br>日 | 平成6年6月 | 測<br>定<br>日<br>月<br>日<br>(西) | 測<br>定<br>日<br>月<br>日<br>(西) |

これは地図に準ずる図面に記載した内容と一致を証明する図面である。  
 (千葉地方法務局松戸支局管轄)  
 令和7年9月27日  
 千葉地方法務局松戸支局

A3 → A4

登記年月日：平成21年9月24日

（全表地方道路（2号以上）は省略）

令和7年3月27日（土）現在（国土地院より提供）

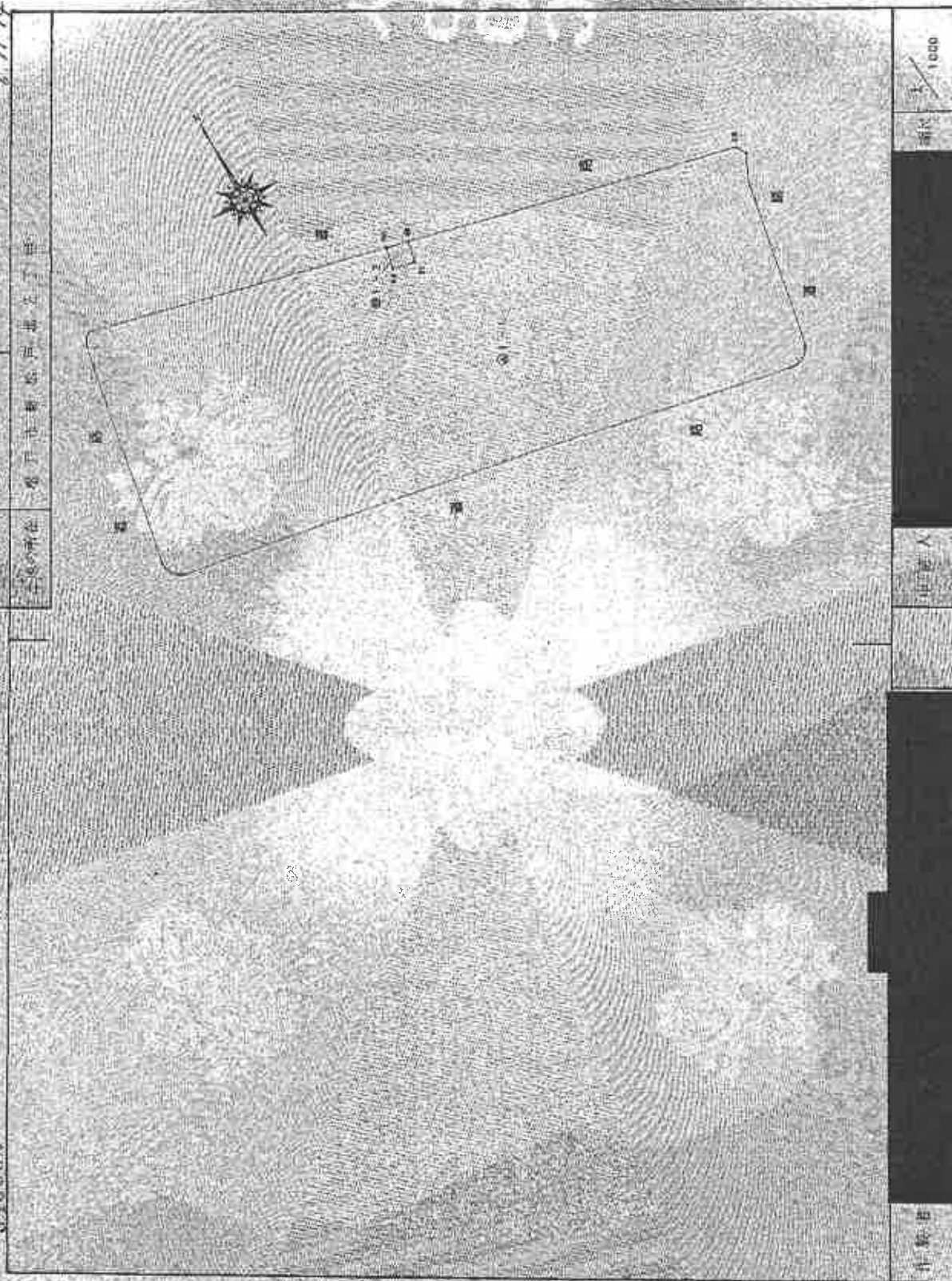
345002

(1/2)

地籍測量図

156.16.1

地籍測量図作成者：地籍課



地籍測量図作成者：地籍課

地籍課

地籍課

1000

請求番号：93

A3→A4



345603

地值、亩产、因

2114

|    |   |      |       |
|----|---|------|-------|
| 15 | 卷 | 1/17 | 16-1  |
| 16 |   | 所在   | 板橋市西區 |

| 時間  | 項目    | X座標        | Y座標        | Z座標   |
|-----|-------|------------|------------|-------|
| 07時 | 47.56 | 117.35.672 | 7703.608   | 5.491 |
| 08時 | 51.56 | 117.35.672 | 7702.286   | 5.361 |
| 09時 | 52.56 | 117.4.068  | 7696.897   | 5.281 |
| 10時 | 53.56 | 117.52.711 | 7696.212   | 5.241 |
| 11時 | 54.56 | 座標         | 6.044320   |       |
| 12時 | 55.56 | 座標         | 30.5221000 |       |
| 13時 | 56.56 | 座標         | 10.524     |       |

[illegible][illegible]

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 1 | 2 | 3 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|

$$A_3 \longrightarrow A_4$$

75270 各階平面図

建物  
各階平面図

家屋番号 814番  
建物の所在地 大阪府大阪市東淀川区八木1-8-19番地（東淀川区八木1-8-19番地）

前記の建物に於ける

各階平面図



| 階   | 面積    | 延床面積  | 床面積   |
|-----|-------|-------|-------|
| 1   | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 2   | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 3   | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 4   | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 5   | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 6   | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 7   | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 8   | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 9   | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 10  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 11  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 12  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 13  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 14  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 15  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 16  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 17  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 18  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 19  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 20  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 21  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 22  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 23  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 24  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 25  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 26  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 27  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 28  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 29  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 30  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 31  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 32  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 33  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 34  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 35  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 36  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 37  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 38  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 39  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 40  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 41  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 42  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 43  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 44  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 45  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 46  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 47  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 48  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 49  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 50  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 51  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 52  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 53  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 54  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 55  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 56  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 57  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 58  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 59  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 60  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 61  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 62  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 63  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 64  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 65  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 66  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 67  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 68  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 69  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 70  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 71  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 72  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 73  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 74  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 75  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 76  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 77  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 78  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 79  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 80  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 81  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 82  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 83  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 84  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 85  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 86  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 87  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 88  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 89  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 90  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 91  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 92  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 93  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 94  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 95  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 96  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 97  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 98  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 99  | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| 100 | 10.10 | 10.10 | 10.10 |

床面積 64.57㎡

建物の存する部分 7 階

8

1000

A3 → A4

