

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 30 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 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 日 午後 1 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 9 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 松戸市胡録台字宮下356番地11

建物の名称 ベルシェ松戸プリエール

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 胡録台356番11の301

建物の名称 301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 49.47平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 松戸市胡録台字宮下356番11

地 目 宅地

地 積 946.29平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の334



(BIT用)

令和6年(ケ)第142号
第3295号発行番号
令和7年7月16日提出日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

補充評価書

既提出の^評評価書(提出日:令和7年3月24日・発行番号:第3262号:以下原評価書と呼ぶ)について、下記事項を反映した評価である。

記

1. 前回評価後の市場性の変動
2. 前回期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実

評価人 不動産鑑定士

増 間 真 一 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金8,990,000円

第2 評価の条件

原評価書と同じ。

第3 目的物件

原評価書と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

原評価書と同じ。

第5 評価額算出の過程

本件においては、基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 基準価格の試算

基準階中間室 の基準価格 (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	基準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
270,000	1.10	49.47	1.0	14,693,000円

ア 基準階中間室の基準価格：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㎡当たりの基準価格を査定した。

イ 個別格差：上階なし(ルーフバルコニーあり)+2%，角部屋+3%，内部状況考慮+5% =計(相乗積)+10%

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

原評価書と同じ。

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

基準価格 14,693,000円

収益価格 8,321,000円

の両価格が算定された。基準価格は近時に生起した類似のマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

両価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、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14,600,000円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

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		
14,600,000	1.0	0.8	0.77	1.0	8,990,000

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

省略

以上

物件明細書

令和 7年 4月17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 松戸市胡録台字宮下356番地11

建物の名称 ベルシェ松戸プリエール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 胡録台356番11の301

建物の名称 301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 49.47平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松戸市胡録台字宮下356番11

地 目 宅地

地 積 946.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の334



令和6年(ケ)第142号
令和7年2月17日受理
令和7年3月31日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 松戸市胡録台字宮下356番地11

建物の名称 ベルシェ松戸プリエール

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 胡録台356番11の301

建物の名称 301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 49.47平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 松戸市胡録台字宮下356番11

地 目 宅地

地 積 946.29平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の334

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	本実施 (千葉県松戸市胡録台356番地の11 ベルシェ松戸プリエール301号)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 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 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記月額記載のとおり 管理費 8810円 修繕積立金 10630円	令和7年1月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H30年4月分～R7年2月分 計1,613,520円 上記金員に対する年18.25%の遅延損害金
管理費等照会先	国土管理株式会社	
その他の事項	・弁護士費用合計23,983円 (令和7年1月27日まで) ・「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	・マンション (ベルシェ松戸プリエール) が建在している ・評価人の調査によれば、土地符号1内北側に位置指定道路が存している。(詳細は評価書を参照されたい。)	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 () 第 号 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

その他の事項

■

1 建物（物件1）について

① 占有

- ・ 事前に調査告知書を投函したが一切応答が無いため、解錠立入調査を実施した。
表札が無い。立入調査した現況、電気ライフライン調査の回答書及び関係人の陳述を総合判断し、債務者兼所有者が本建物を空き家として占有していることが認められる。
建物内に残置動産は無い。債務者兼所有者以外の占有を示す徴表は認められない。
- ・ 管理会社提出の回答書によれば、物件の所有者として届け出があるのは、株式会社エス・エイチ住建とのことである。この会社は、建物登記事項証明書の記載から、過去の物件所有者である。
- ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、次のとおりである。
契約名義：株式会社エヌエスプロパティ、契約開始日：令和5年11月4日、
契約終了日：令和7年1月23日。
この会社は、建物登記事項証明書の記載から、過去の物件所有者である。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 内装リフォームがされている。洋室の収納部分が広がっている。
- ・ 洗面化粧台が新品にかえられている。
- ・ リビングダイニングと和室の間の引き戸が無い。

(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
■管理会社担当者	(2月18日調査時) ① 対象物件の管理会社は、国土管理株式会社です。 ② 照会書をもらえば回答できます。 (3月10日調査時) ① 担当者が変わり、回答書の提出が遅れています。近日中に提出します。 ② 当社に物件1建物の所有者として届け出があるのは、株式会社エス・エイチ住建です。その旨を回答書に記載して提出します。

(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（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月18日（火） 13：30－13：45	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函（応答なし）
7年2月18日（火） 16：45－16：50	電話	管理会社担当者から電話聴取 管理費等調査照会書送付
7年2月19日（ 水 ） 水	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（3月6日回答書受理）
7年3月10日（月） 9：30－9：35	電話	管理会社担当者から電話聴取 （3月12日回答書受理）
7年3月17日（月） 12：30－13：15	物件所在地	評価人同行 立入 占有 間取り等調査 写真撮影
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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7年3月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	松戸市胡録台字宮下				地番	356番11			
出力縮	1/500	精度		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

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。

A 3判をA 4判に縮小

令和6年12月9日
千葉地方法務局松戸支局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

(6 枚 目)

登記年月日：平成1年2月6日

令和6年12月9日 千葉地方裁判所松戸支部

登記官

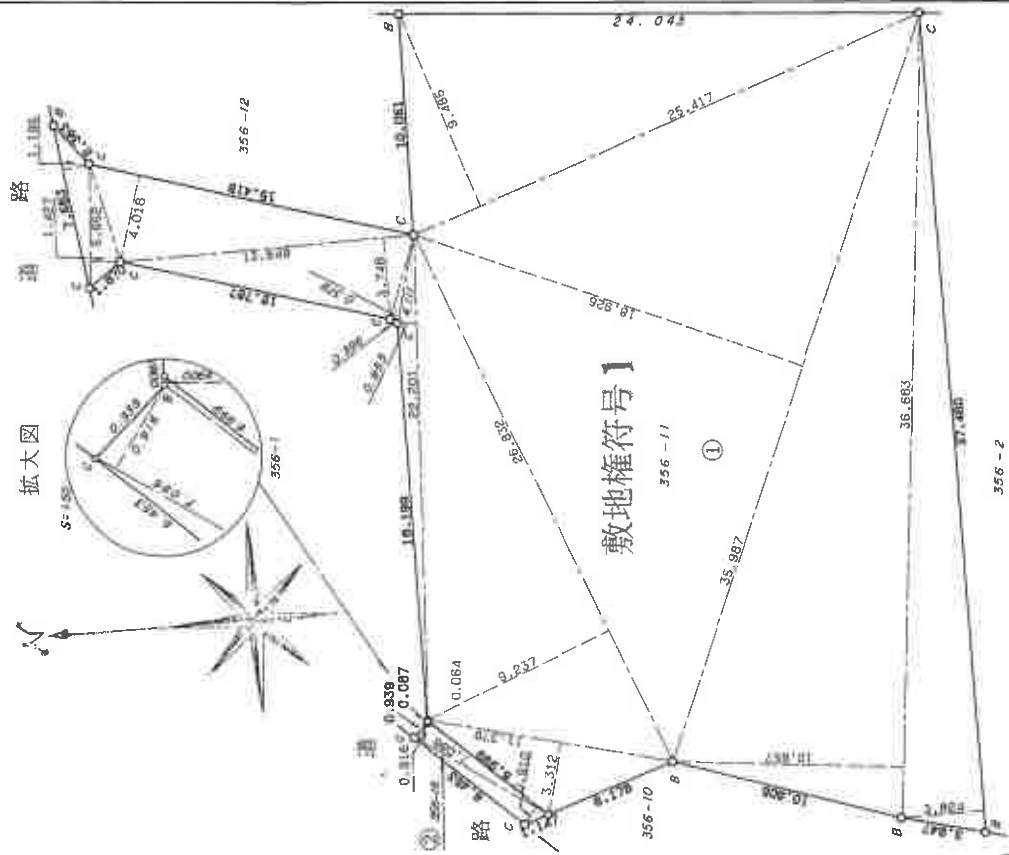
(7枚目)

請求番号：13-2

337480

地番 356-11・16 地積測量図 1.2.6

土地の所在 松戸市胡録台字宮下



三斜求積表

地番	NO	辺	長さ	倍	面積	地積
①	1	7.563	X	1.195	=	9.037785
	2	5.862	X	1.427	=	8.085404
	3	15.418	X	4.016	=	61.949624
	4	13.649	X	3.748	=	51.156462
	5	4.111	X	0.378	=	1.553989
	6	22.201	X	0.853	=	18.937453
	7	25.417	X	9.485	=	241.080245
	8	11.379	X	3.312	=	37.687248
	9	26.632	X	9.237	=	247.847184
	10	37.460	X	3.824	=	143.247040
	11	35.987	X	18.926	=	681.089962
	12	36.683	X	10.657	=	390.930731
合計						1892.582986 ㎡
面積						946.29 ㎡
②	1	6.999	X	0.064	=	0.447936
	2	7.086	X	0.916	=	6.490776
	3	7.086	X	0.910	=	6.448260
合計						13.386972 ㎡
面積						6.69 ㎡

境界	境界線の種類
A	杭
B	コンクリート杭
C	金 網
D	合成材料杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

52156 各階平面図

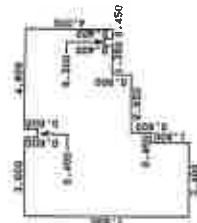
建

面

家屋番号	胡録台 356-11-301
建物の所在	松戸市胡録台字宮下356番地11

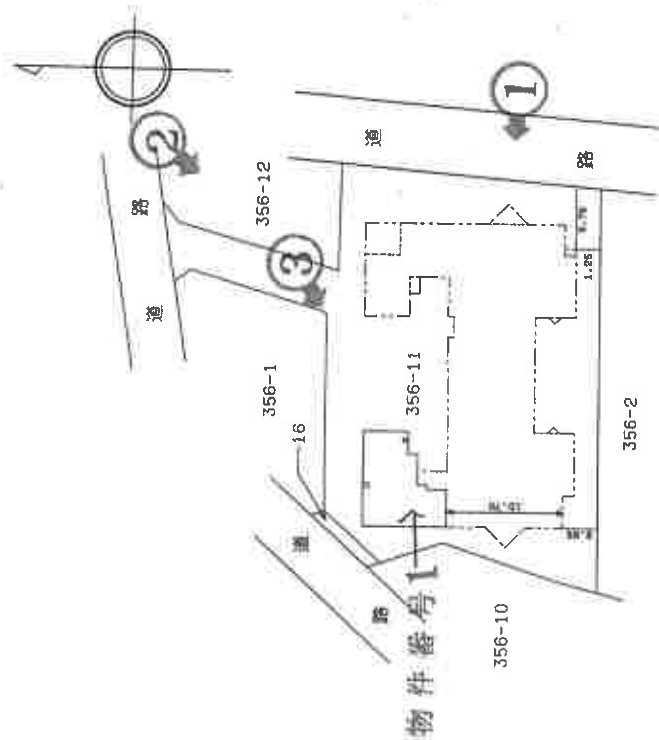
物件番号1

平面図



求積表

3.400 × 7.600 = 25.840000	
0.200 × 5.800 = 1.160000	
0.250 × 5.200 = 1.300000	
0.150 × 4.300 = 0.645000	
2.500 × 4.900 = 12.250000	
1.350 × 4.000 = 5.400000	
0.300 × 3.600 = 1.080000	
0.450 × 4.000 = 1.800000	
合計 49.475000	㎡
床面積 49.47	



建物の番号 301号

建物の存する部分 3階

写真撮影位置と方向

作製者

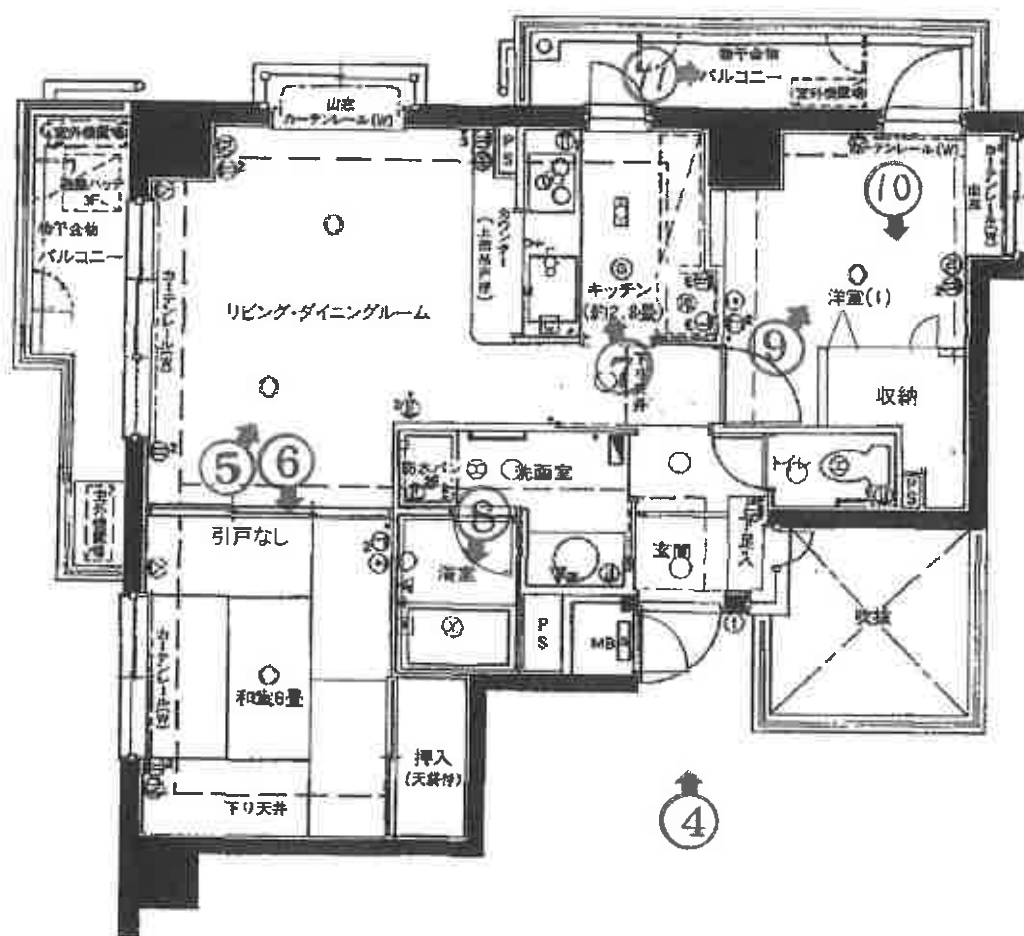
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取図

←○写真撮影位置と方向



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(14枚目)

11



(15枚目)

(B I T用)

令和 6 年 (ケ) 第 1 4 2 号

令和 7 年 3 月 1 7 日 現地調査

令和 7 年 3 月 1 8 日 評 価

第 3 2 6 2 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11,400,000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き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 住居表示未実施
番号	特 記 事 項		
1	土地符号1内に位置指定道路が存している。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市胡録台字宮下 3 5 6 番地 1 1

建物の名称 ベルシェ松戸プリエール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 胡録台 3 5 6 番 1 1 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1 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 4 9 . 4 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松戸市胡録台字宮下 3 5 6 番 1 1

地 目 宅地

地 積 9 4 6 . 2 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 0 0 分の 3 3 4

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	J R 常磐線「松戸駅」の東方・道路距離約1.2km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域である。		
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種住居地域 指定60％ 指定200％ 無 第1種高度地区 宅地造成工事規制区域 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 形 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路上の関係	模 状 約946.29㎡ やや不整形 約24m×約35m 10,000分の334(所有権) 三方路	
接面道路の状況	北西側市道(5－606号)，幅員(約5m)，連続性(普)，舗装(有)，歩道(無)，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(済：356番16・公衆用道路・6.69㎡・松戸市所有)
	北側市道(5－606号)，幅員(約4.5m)，連続性(普)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，本地内に位置指定道路が含まれており，この市道に接続している。		
	建築基準法上の種類		第42条1項1号
	セットバック		不要
	東側市道(5－605号)，幅員(約6m)，連続性(普)，舗装(有)，歩道(無)，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(ベルシェ松戸プリエール)が建在している。 北側隣地は一般住宅及び駐車場である。南側隣地は空地である。		
供給処理施設	上水道あり		

(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。)	ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	昭和31年の空中写真では畑の様子である。昭和41年の空中写真では住宅・畑・私道の様子である。昭和61年のゼンリン住宅地図では住宅・畑・私道の様子である。その後、更地化され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	本地北部に位置している位置指定道路について 昭和35年11月14日・昭和62年10月30日変更・第19号

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ベルシェ松戸プリエール
建 物 の 用 途	居住用(総戸数20戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成2年3月6日新築 経 過 年 数 約35年 経済的残存耐用年数 約12年
構 造	鉄筋コンクリート造スレート葺・陸屋根地下1階付6階建
仕 様	屋 根：陸屋根(アスファルト防水、カラーベスト葺) 外 壁：RC造(タイル等) 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：有(1基)：6人乗：1階と4階のみ停止 駐 車 場：平置 集 会 場 等：管理人室 オートロック：有
建 物 の 品 等	使用資材：普通 施 工：普通(石黒建設株式会社)
管理の形態等	管理組合：有り名称(ベルシェ松戸プリエール管理組合) 管理方式：全部委託 管理会社：国土管理株式会社 管理形態：巡回
管 理 の 状 況	普通

特記事項	建築確認：昭和63年12月19日・第1261号 修繕積立金の合計額：4,726,899円(令和7年1月31日現在) 修繕計画の有無：無 修繕計画の予定年月日：未定 駐車場：有(有料) トランクルーム：無 規約共用部分：有
------	--

(2) 専有部分の概要

構造	R C造1階建	
位置	3階(301号室) 主要開口部の方位：西・北 角部屋	
床面積	49.47㎡(登記面積), 54.10㎡(カタログによる壁芯面積)	
間取り	2LDK(別添間取図参照), バルコニー面積約8.6㎡	
仕様	天井 ビニールクロス, 合板等 床 フローリング, 畳等 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, キッチン等 (上下水道, 都市ガス)	
保守管理の状況	やや良 内装リフォームがされている。洋室の収納が広がっている。洗面化粧台がかえられている。LDと和室間の引戸はない。	
管理費等	管理費 月8,810円 修繕積立金 月10,630円 滞納額 1,613,520円(令和7年1月27日現在) 滞納期間：平成30年4月分から令和7年2月分まで 遅延損害金：年約18.25% 上記に対する遅延損害金：1,007,644円 備考 弁護士費用：23,983円(令和7年1月27日まで合計)	
専有部分の利用状況等	空家のまま所有者が占有していると推定する。 但し、管理会社に所有者として届出があるのは過去所有者の株式会社エス・エイチ住建とのこと。	
特記事項	令和5年の購入時にはリフォーム(収納拡大, ビニールクロス張替等)がされていたと推定する。 (上部)屋上は上階のルーフバルコニーになっている。	

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
300,000	1.19	49.47	1.0	17,661,000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：上階なし(ルーフバルコニーあり)+5%，角部屋+3%，内部状況考慮+10% = 計(相乗積)+19%

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 (9.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,022,302円 (24.3%)	798,920円	9.5%	8,157,394円	0.7722	6,299,140円 (75.7%)	8,321,000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

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

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間終了後(4年目)の正味純収益である。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

- オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。
- キ：保有期間中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 17,661,000円

収益価格 8,321,000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17,600,000円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

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		
17,600,000	1.0	0.8	0.81	1.0	11,400,000

- 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 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図(建物図面・各階平面図写)
- 5 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

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。



A 胡録台

請求部分	所在	松戸市胡録台字宮下				地番	356番11			
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)			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。

令和6年12月9日

千葉地方方法務局松戸支局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記年月日：平成1年2月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月9日 千葉地方方法務局松戸支局 登記官

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

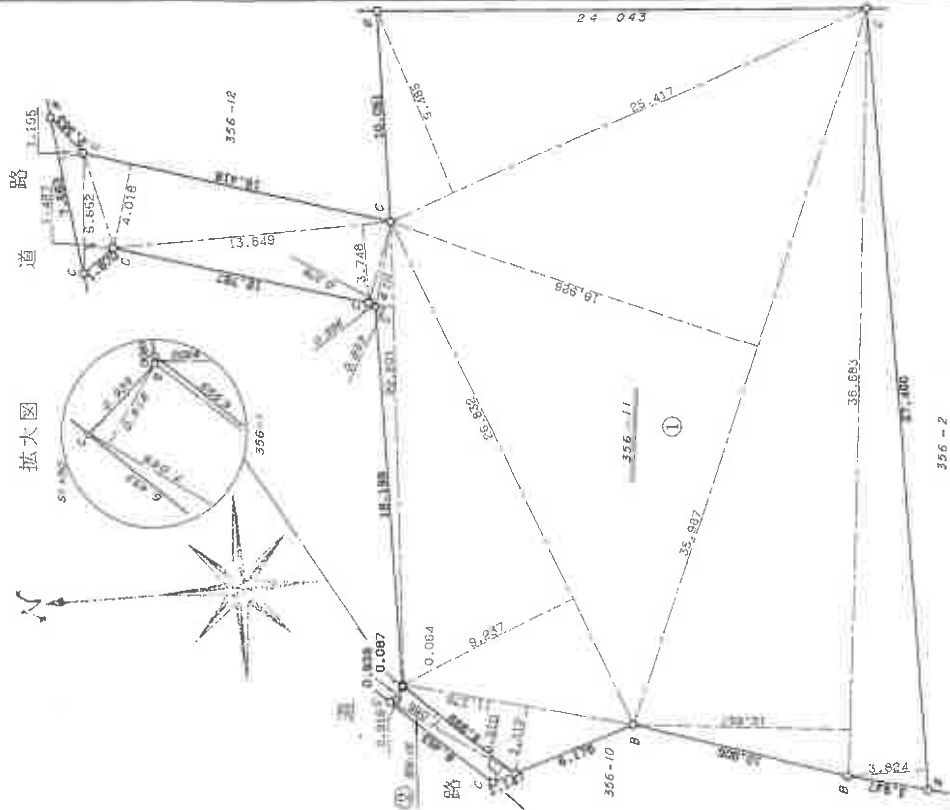
337480

地番 356-11・~16

地積測量図

1.2.6

土地の所在 松戸市胡録台字宮下



三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1	7.563	X	9.037785	
2	1.127	=	8.065704	
3	15.416	X	81.489221	
4	13.648	X	81.758952	
5	4.111	X	1.553958	
6	25.201	X	18.937453	
7	25.417	X	241.080245	
8	11.379	X	37.887248	
9	26.832	X	247.847184	
10	37.460	X	143.247040	
11	35.987	X	681.089962	
12	36.683	X	390.930731	
	合計		1892.582886	946.29 ㎡
	面積		946.2914930	㎡
1	6.999	X	0.447936	
2	7.086	X	6.490776	
3	7.086	X	6.448280	
	合計		13.386972	6.69 ㎡
	面積		6.6934860	㎡

筆界	境界線の種類
A	自然
B	コンクリート
C	金属
D	合板

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地籍調査士会印紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月9日 千葉地方方法務局松戸支局 登記官

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

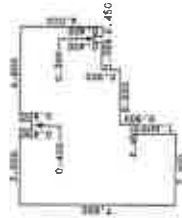
12

52156 各階平面図

家屋番号	胡蝶台 356-11-301
建物の所在	松戸市胡蝶台字宮下356番地11

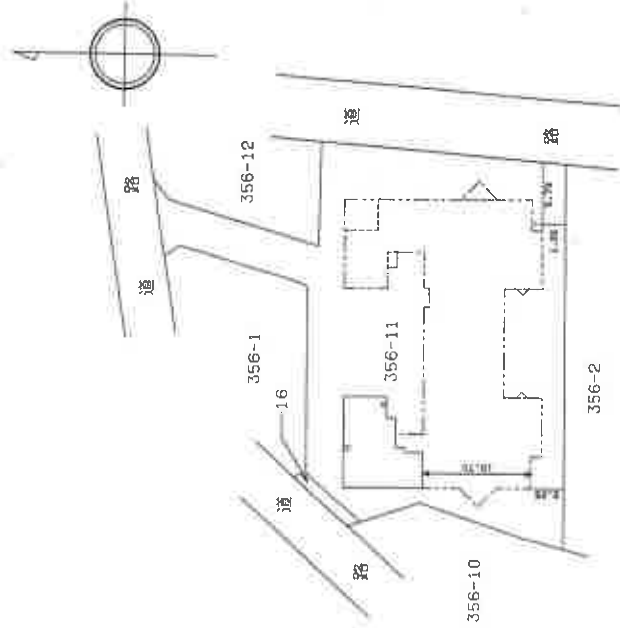
建物位置関係図

平面図



求積表

3,400 x 7,600 = 25,840,000	㎡
0,200 x 5,800 = 1,160,000	
0,250 x 5,200 = 1,300,000	
0,150 x 4,300 = 645,000	
2,500 x 4,900 = 12,250,000	
1,350 x 4,000 = 5,400,000	
0,300 x 3,600 = 1,080,000	
0,450 x 4,000 = 1,800,000	
合計 49,475,000	
床面積 49.47	



建物の番号 301号
建物の存する部分 3階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

2.3.20



13