

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。	

[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市高塚新田字北谷台 6 3 7 番地 2 4

建物の名称 ウエルコート市川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高塚新田 6 3 7 番 2 4 の 3 0 7

建物の名称 3 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 4 . 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 松戸市高塚新田字北谷台 6 3 7 番 2 4

地 目 宅地

地 積 1 1 2 6 . 7 3 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 7 7 5 3 9 分の 6 7 9 1



(BIT用)

令和6年(ケ)第102号
第3297号 発行番号
令和7年7月30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

既提出の評価書(提出日:令和6年11月25日・発行番号:第3239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を行う。

1. 前回評価後の市場性の変動
2. 前回期間入札(開札期日令和7年4月17日)において買受けの申出があったものの、代金不納付となったことにより今後発生が予想される滞納管理費等

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6,170,000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、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
160,000	1.02	64.47	1.0	10,522,000円

ア 基準階中間室の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間室の専有部分(登記面積)の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層4階(3階)+2%，角部屋+5%，内部状況考慮-5% =計(相乗積)+2%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：減価はないと判定±0%

II 収益価格

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

比準価格 10,522,000円

収益価格 5,544,000円

の両価格が算定された。比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10,500,000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		
10,500,000	1.0	0.7	0.84	1.0	6,170,000

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0.7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 1月23日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 染 川 岳

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 松戸市高塚新田字北谷台637番地24

建物の名称 ウエルコート市川

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高塚新田637番24の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 64.47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 松戸市高塚新田字北谷台637番24

地 目 宅地

地 積 1126.73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 177539分の6791

令和6年(ケ)第102号
令和6年10月18日受理
令和6年11月29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 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市高塚新田字北谷台 6 3 7 番地 2 4

建物の名称 ウェルコート市川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高塚新田 6 3 7 番 2 4 の 3 0 7

建物の名称 3 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 4 . 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 松戸市高塚新田字北谷台 6 3 7 番 2 4

地 目 宅地

地 積 1 1 2 6 . 7 3 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 7 7 5 3 9 分の 6 7 9 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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		
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 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 16,600円 修繕積立金 16,980円 自転車置場使用料 200円	令和6年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年5月分～R6年11月分 計641,820円 遅延損害金 (年18%)	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 東関東支店		
その他の事項	上記管理会社から、管理組合活動費 (月1,000円) の滞納分19,000円を、マンション管理規約等に根拠はないが、買受人に請求する旨の回答がある。 LDの出入口のドアに把手がなかった。キッチン付近の壁に拳大の壁穴があった。クロスの一部に剥がれが見られた。和室の襖や扉の一部に汚損があった。 電気需給契約の名義が建物所有者である。		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)		
その他の事項	物件1の建物を含む1棟の建物及びその附属施設等の敷地として利用されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本建物に一人で住んでいます。 2 本建物の給湯器等の住設機器に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。 3 室内で犬猫を飼ったことはありません。リビングにある水槽では魚を飼っていました。 4 東日本大震災や令和元年台風による本建物の被害はありません。 (令和6年11月20日に面談聴取)
■ マンション管理会社の 担当者	令和6年11月5日付けの回答書の管理費等の月額欄の金額に誤りがありましたので、改めて回答書を送付します。また、(管理)組合活動費を買受人に請求できる根拠がマンション管理規約等にあるかについて調査をして回答します。 (令和6年11月25日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月28日(月) 13:53-14:08	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和6年10月28日(月)	当支部	管理会社に滞納管理費等の照会書FAX (令和6年11月5日、同月29日回答書等受領)
令和6年10月29日(火)	当支部	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和6年11月13日回答書受領)
令和6年11月20日(水) 8:55-9:29	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者面談聴取、 評価人同行
令和6年11月25日(月)	当支部	管理会社電話聴取

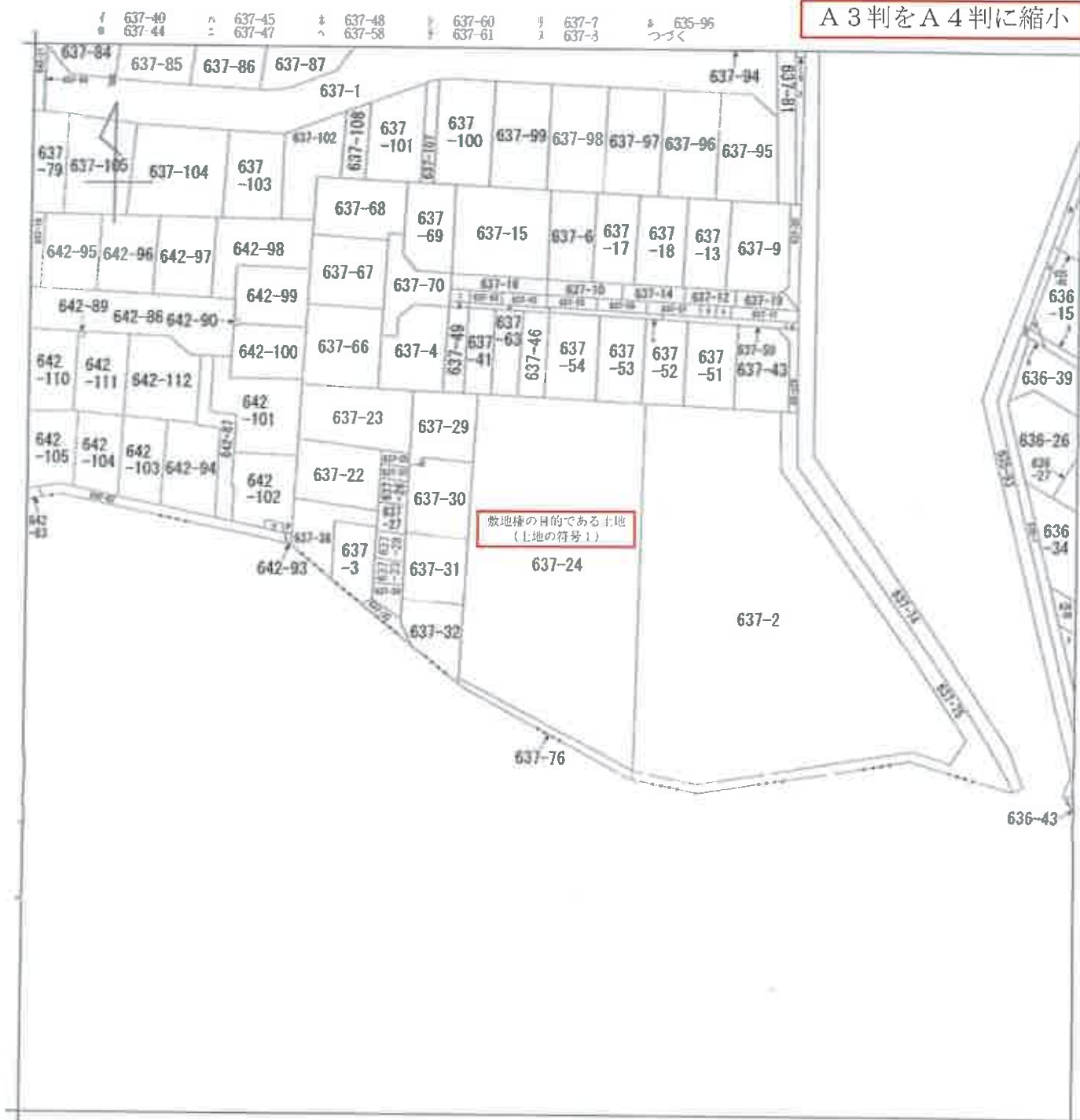
(特記事項)

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

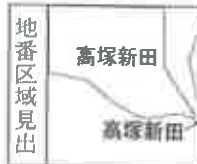
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在				松戸市高塚新田字北谷台		地 番	637番24			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和6年8月8日

東京法務局

請求番号：19-1

登記官

(1/2)

(5 次目)

62-36
62-40
62-41
62-16
62-17
62-18
62-42
62-41
62-32

A 3 判を A 4 判に縮小

404333

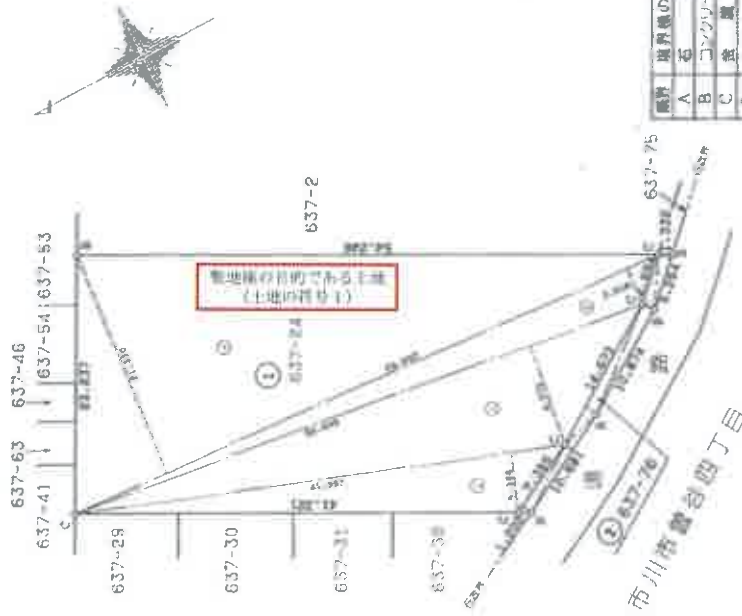
地積測量図

地番 637-24, -76

所在地 松戸市高塚新田字北谷台

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	地積
637-24	59.097	X	21.330	= 1260.539010
①	59.097	X	3.518	= 207.903246
	56.099	X	9.578	= 537.316222
	45.992	X	5.386	= 247.712912
合計			2253.471390	m ²
	面積		1126.7356950	m ²
637-76	7.106	X	0.902	= 6.40932
②	10.681	X	0.902	= 9.634262
	14.673	X	1.255	= 18.414615
	10.874	X	1.247	= 13.558878
	4.993	X	1.169	= 5.836817
	5.254	X	1.263	= 6.635802
合計			61.291709	m ²
	面積		30.6458545	m ²
総面積			1157.3815495	m ²
				30.64 m ²
				1157.38 m ²



境界線の種類	境界線の種類
A 石	B コツクリート
C 鉄線	D 鉄線
E 鉄線	F 鉄線

拡大図 S=1/250



作製者

申請人

500

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。

千葉県地方事務局松戸支庁管理課

令和6年8月8日

東京測量局

登記官

82520

圖
面
平
階
各

建 物 區

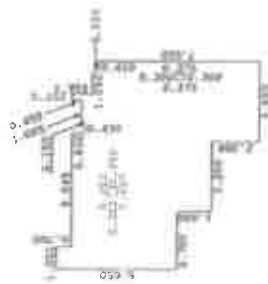
637番240307

松戸市高塚新田字北谷台637番地24

中國製藥

25 July 1961

I 階平面図



求學

[illegible]

物件 1 の建物

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

1

建築物の存する部分 4階

10/15/11

人 事

總計	1/250
----	-------

謝曉明

A 3 判を A 4 判に縮小

8. 3. 14

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(一) 試問下列各物之化學式及物理性質。

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

图 8-2-10 市

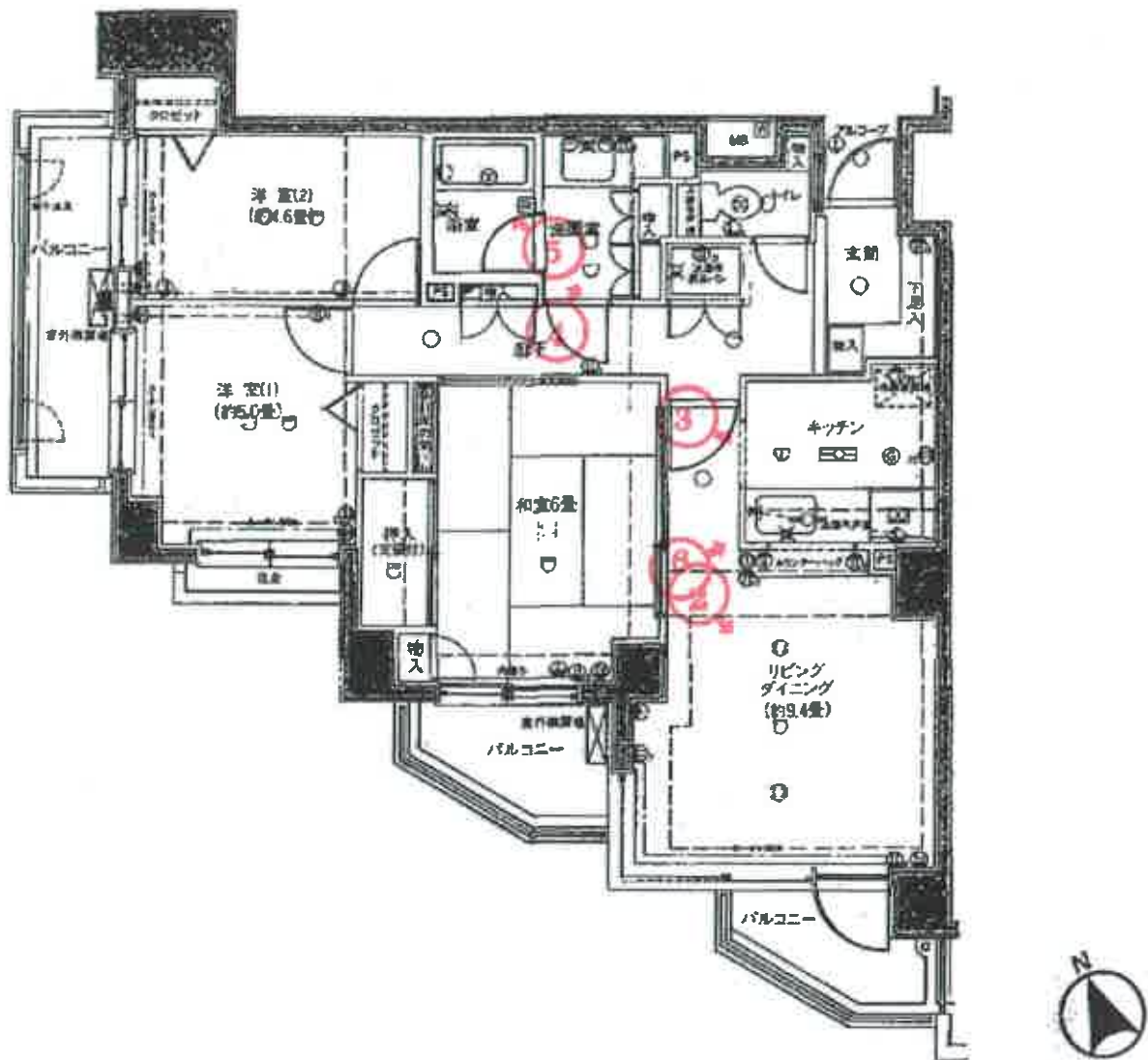
Figure 1

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 卷目)

E-61 自來水管

問取図



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。

(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



リビングダイニング ②



キッチン ③





浴室 ⑤



壁穴 ⑥



(BIT用)

令和6年(ケ)第102号

令和6年11月20日 現地調査

令和6年11月21日 評価

第3239号 発行番号

令和6年11月25日 提出日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部

御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

増間 真 一

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金5,970,000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		
—	—		

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 松戸市高塚新田字北谷台 6 3 7 番地 2 4

建物の名称 ウェルコート市川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高塚新田 6 3 7 番 2 4 の 3 0 7

建物の名称 3 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 4 . 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 松戸市高塚新田字北谷台 6 3 7 番 2 4

地 目 宅地

地 積 1 1 2 6 . 7 3 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 7 7 5 3 9 分の 6 7 9 1

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	北総鉄道線「秋山駅」の南方・道路距離約2.1km バス停留所「国分高校」の南東方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松戸市と市川市の行政境付近の共同住宅が見られる戸建住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 無 第1種高度地区 放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査 地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路上の関係	約1,126.73㎡ 略長方形 約26m×約48m 177,539分の6,791(所有権) 一方路
接面道路の状況	南西側市川市道(2-071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(ウエルコート市川)が建在している。 北西側及び北東側隣地は一般住宅である。南東側隣地はマンション である。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引 き込みを基準に引 き込みが有る場合 を「あり」、無い 場合を「なし」と した。)	上 水 道 あり ガ 配 管 あり 下 水 道 なし	
土 壌 汚 染 等	登記過去地目は山林であった。1975年空中写真では山林の様子であ る。1986年ゼンリン住宅地図では山林と住宅の様子である。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	6 3 7 番 7 6 : 公衆用道路・30㎡・所有者松戸市

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウエルコート市川
建 物 の 用 途	居住用(総戸数26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8年2月28日新築 経 過 年 数 約29年 経済的残存耐用年数 約18年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建(登記)
仕 様	屋 根: 陸屋根(アスファルト防水) 外 壁: R C造(吹付タイル等) その他: ——
設 備 等	供給処理設備: 電気, 上水道, 都市ガス, 浄化槽 エレベーター: 有(1基) 駐 車 場: 平置, 機械式 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(多田建設株式会社)
管理の形態等	管理組合: 有り名称(ウエルコート市川管理組合) 管理方式: 全部委託 管理会社: 株式会社東急コミュニティー 管理形態: 巡回
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	建築確認: 平成6年8月23日・第455号 修繕積立金の合計額: —— 修繕計画の有無: 検討中 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: 無 建築基準法上: 鉄筋コンクリート造地上5階・地下1階建

(2) 専有部分の概要

構 造	R C 造 1 階建	
位 置	4 階(307号室) 主要開口部の方位：南西・北西 角部屋	
床 面 積	64.47㎡(登記面積), 67.91㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3 L D K (別添間取図参照), バルコニー面積約12.6㎡	
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 カーペット, 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 (上水道, 都市ガス, 浄化槽)	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣 大きな不具合は見られなかったが, 壁・天井等は経年相応の劣化が見られる。キッチン袖壁下部に小穴がある。LDK出入口ドアの把手がない。LDはタバコ臭を感じた。(壁・天井も黄ばんでいる。)	
管 理 費 等	管 理 費 月16,600円 修 繕 積 立 金 月16,980円 組 合 活 動 費 月1,000円 自 転 車 置 場 使 用 料 月200円 滞 納 額 660,820円 (令和6年10月31日現在) ¹⁾ 滞 納 期 間 : 令和5年5月分から令和6年 10 月分まで 遅 延 損 害 金 : 年18% 上 記 に 対 す る 遅 延 損 害 金 : 89,656円 備 考 ———	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居住している。 LDにやや大型の水槽がある。(現在, 魚は飼育していない。)	
特 記 事 項	建築基準法上は3階に位置する。(登記上は4階)	

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
150,000	1.02	64.47	1.0	9,864,000円

ア 基準階中間室の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し, 各補修正及び価格形成要因の比較を行って, 基準階中間室の専有部分(登

記面積)の1㎡当たりの比準価格を査定した。

- イ 個別格差：階層4階(3階)+2%，角部屋+5%，内部状況考慮-5% =計(相乗積)+2%
- ウ 専有面積：登記面積を採用した。
- エ 占有減価修正：減価はないと判定±0%

II 収益価格

本件は第三者への賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下の通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも下記に記載した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

DCF法による価格査定表

(※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない)

3年間の有効 純収益現価の 合計	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)
	4年目期末 有効純収益	最 終 還 元 利回り	3年目期末 復帰価格 ＊1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現価率 ＊2 (9.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ				ア+カ=キ
737,166円 (13.3%)	650,540円	10.0%	6,310,238円	0.7617	4,806,508円 (86.7%)	5,544,000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

$$\frac{1}{(1+9.5\%)^3} = 0.7617$$

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 9,864,000円

収益価格 5,544,000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9,800,000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		
9,800,000	1.0	0.7	0.87	1.0	5,970,000

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0.7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

404333

地積測量図

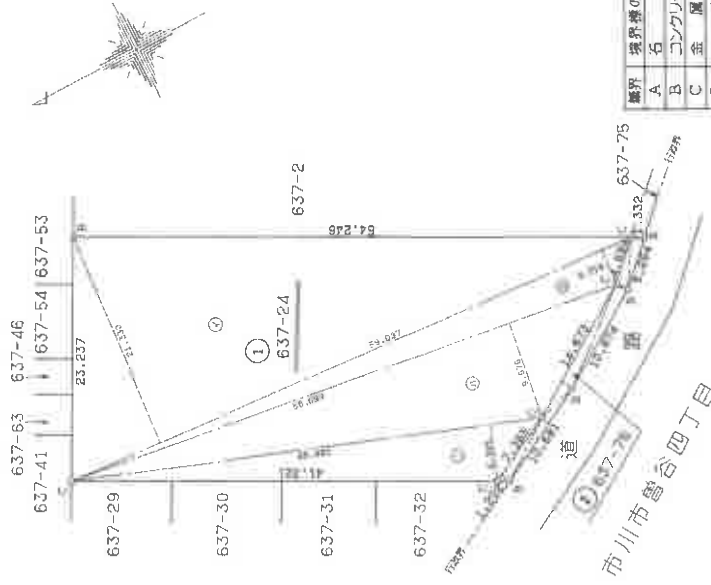
地番 637-24、-76

土地の所在 松戸市高塚新田字北谷台

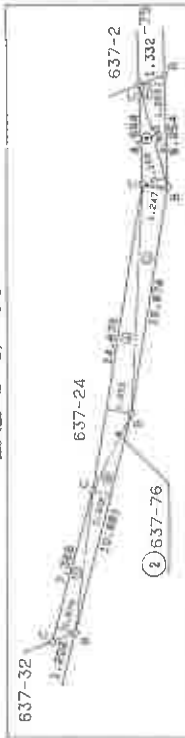
三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
637-24	イ 59.097 X	21.330 =	1260.539010	
①	ロ 59.097 X	3.518 =	207.903246	
	ハ 56.099 X	9.578 =	537.316222	
	ニ 45.992 X	5.386 =	247.712912	
	合計	2253.471390	m'	1126.73 m'
637-76	イ 7.365 X	0.979 =	7.210335	
②	ロ 10.681 X	0.902 =	9.634262	
	ハ 14.673 X	1.255 =	18.414615	
	ニ 10.874 X	1.247 =	13.559678	
	ホ 4.993 X	1.169 =	5.836617	
	ヘ 5.254 X	1.263 =	6.635802	
	合計	61.291709	m'	30.64 m'
	総面積	1157.3615495	m'	1157.38 m'

境界線の種類	境界線の種類
A 石	境界線の種類
B コンクリート杭	境界線の種類
C 金属杭	境界線の種類
D 合板杭	境界線の種類
E 針金	境界線の種類



拡大図 S=1/250



作製者

申請人

1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方法務局松戸支局寄贈)

令和6年8月8日

東京地方法務局

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記官

登記年月日：平成8年3月14日

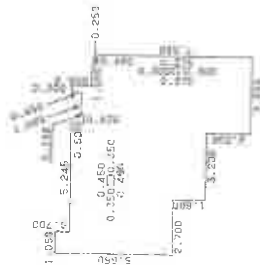
82520 各階平面図

建物図 各階平面

家屋番号
高塚新田
637番24の307

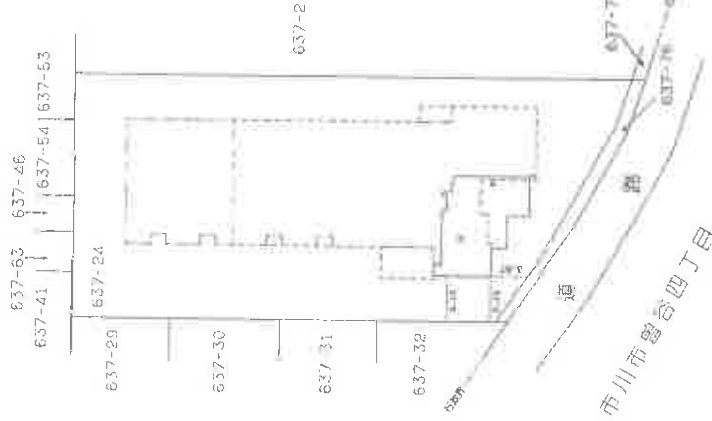
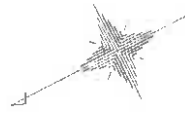
建物の所在
松戸市高塚新田字北谷台637番地24

1階平面図



求積表

1.050 × 5.650 =	5.912500
1.650 × 4.250 =	7.012500
0.450 × 6.750 =	3.037500
0.450 × 1.740 =	0.783000
0.450 × 6.550 =	2.947500
2.070 × 6.750 =	13.968750
0.335 × 6.750 =	2.260625
0.430 × 6.150 =	2.644500
1.025 × 6.300 =	6.457500
0.350 × 4.750 =	1.662500
0.650 × 7.800 =	5.070000
0.300 × 3.905 =	1.171500
0.300 × 7.520 =	2.256000
0.100 × 7.800 =	0.780000
0.450 × 7.550 =	3.397500
合計	64.470750
床面積	64.47 m ²



建物の存する部分 4階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

8.3.14

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方裁判所松戸支部電轄)

令和6年8月8日

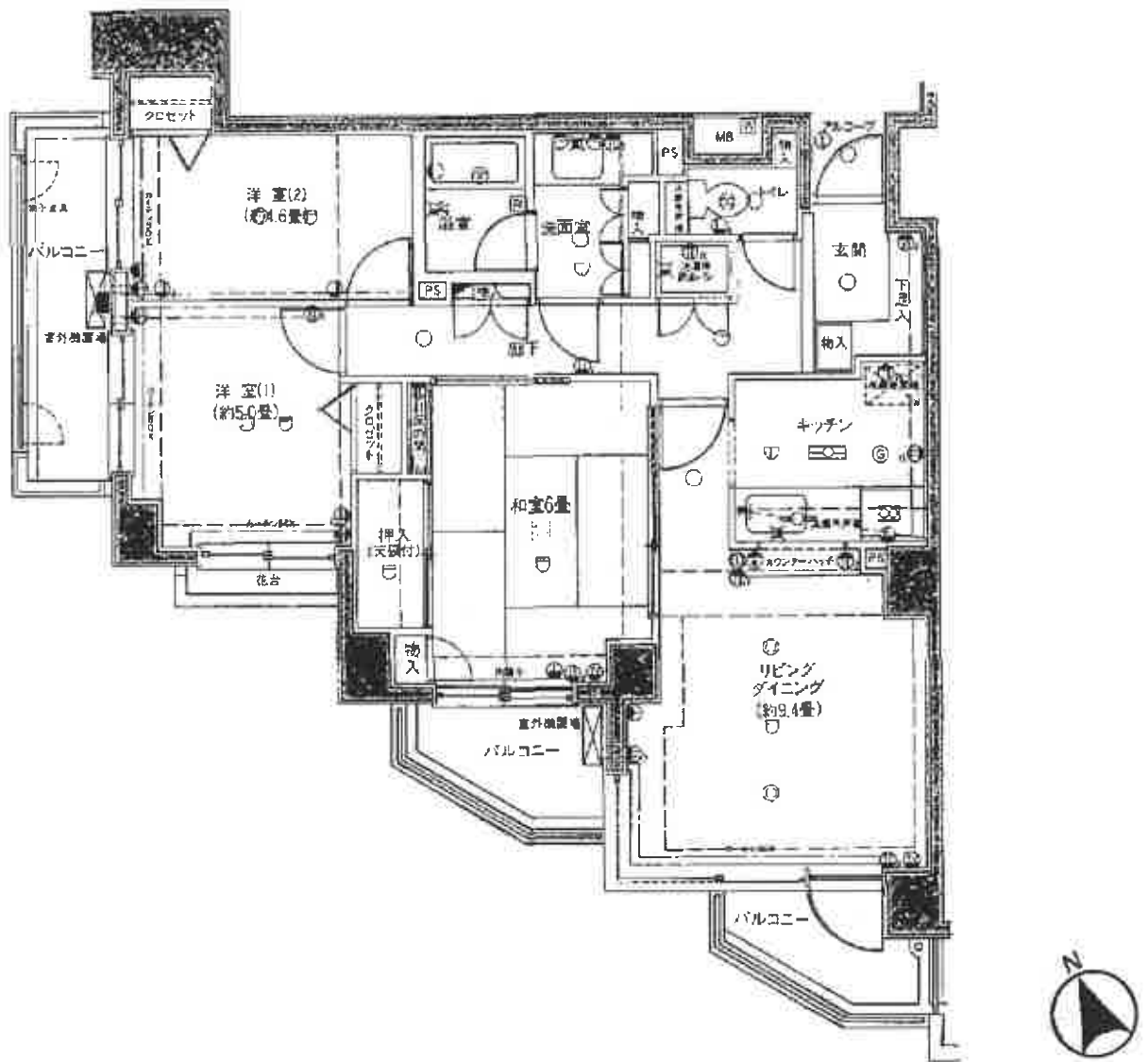
東京法務局

土地建物位置関係図

登記官

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

間取図



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。