

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 松戸市新松戸五丁目 178 番地

建物の名称 サンライトパストラル参番街A棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新松戸五丁目 178 番の 20

建物の名称 A-402

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 73.62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 松戸市新松戸五丁目 178 番

地 目 宅地

地 積 7015.65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 110分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市新松戸五丁目 178 番地

建物の名称 サンライトパストラル参番街A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸五丁目 178 番の 20

建物の名称 A-402

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 73.62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 松戸市新松戸五丁目 178 番

地 目 宅地

地 積 7015.65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 110分の1



令和7年(ケ)第70号
令和7年6月27日受理
令和7年7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 村 井 清 英

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 松戸市新松戸五丁目 178 番地

建物の名称 サンライトパストラル参番街A棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新松戸五丁目 178 番の 20

建物の名称 A-402

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 73.62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 松戸市新松戸五丁目 178 番

地 目 宅地

地 積 7015.65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 110分の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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額下記のとおり 管理費 14,000円 修繕積立金 12,500円 円 円 円	令和7年7月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年5月分～R7年7月分 計 364,500円 及び、上記に対する年14.6%の遅延損害金 ☐ 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社 東関東支社	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
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	本件建物が在るマンション棟のほか、管理棟、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等の共用施設がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額について

前頁「管理費等の状況」欄に記載した、滞納額の内訳は下記のとおりである。

記

1) 管理費	令和6年5月分～令和7年3月分(11か月)	月額11,000円	計121,000円
	令和7年4月分～令和7年7月分(4か月)	月額14,000円	計 56,000円
			合計177,000円

2) 修繕積立金	令和6年5月分～令和7年7月分(15か月)	月額12,500円	計187,500円
----------	-----------------------	-----------	-----------

上記に加えて、下記3)の費目の滞納額があり、管理会社としては買受人等の承継人に対して併せて請求する意向を有している。

3) 口座振替不能手数料	令和6年5月分～令和7年3月分(11か月)	月額1,000円	計11,000円
--------------	-----------------------	----------	----------

■本件建物について

- 1 次頁「関係人の陳述等」のとおり、債務者兼所有者は本件建物については全く不知とのことであり、建物の不具合や設備の故障等の有無についての陳述が得られなかったため詳細は不明であるが、立入調査の際に特記すべき損傷箇所等は見られなかった。
- 2 前主が退去したままの状態であり、キッチン、建具(ドア枠含む)、カーペット、クロスの損耗劣化が進行していることに加え、北側洋室に著しい発黴が見られる。
- 3 各室に不稼働が疑われるガスヒーター、パネルヒーターが設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

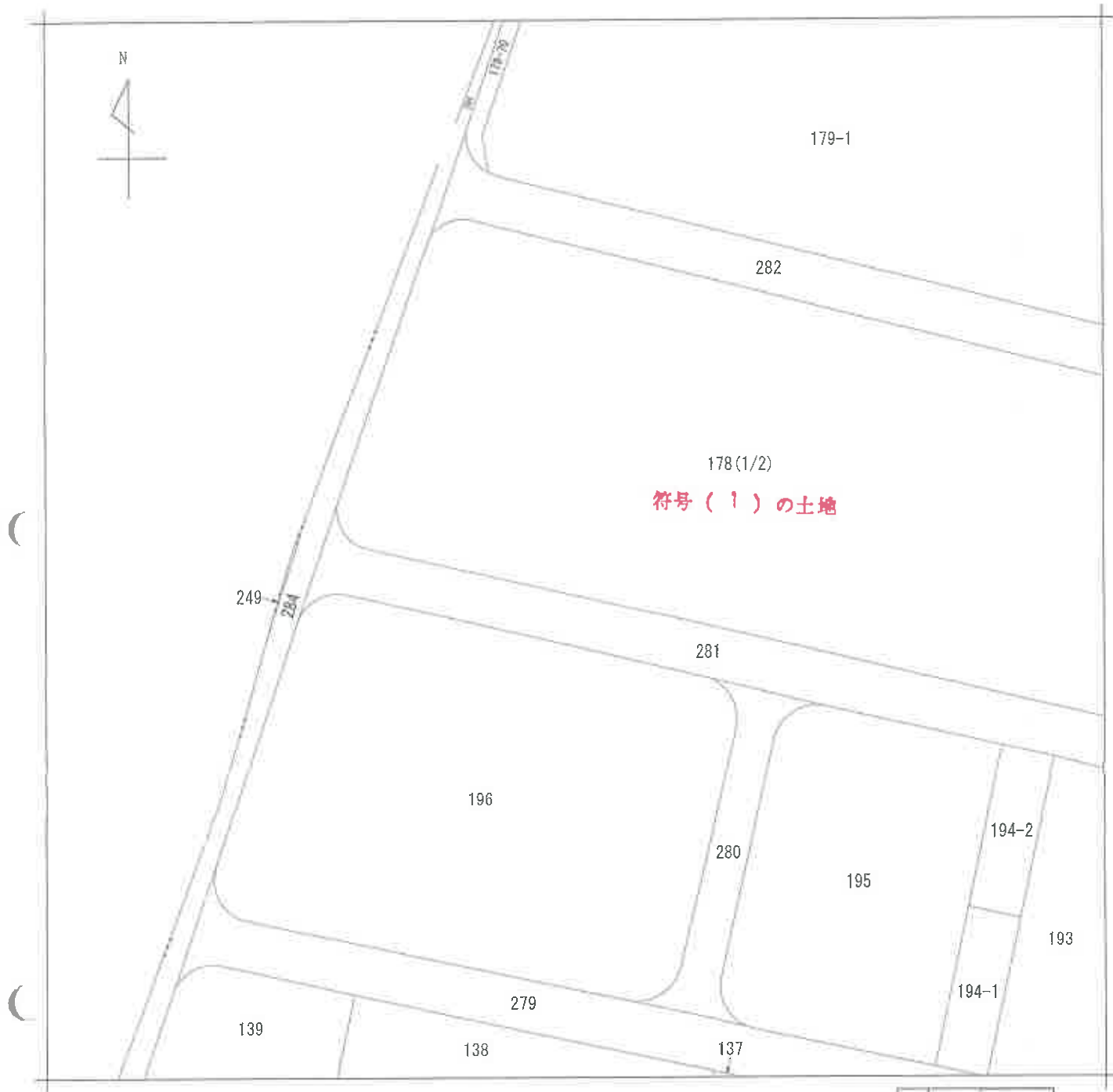
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	1 同棟に居住している前管理組合役員の話では、対象の住戸は空き家になっているようですが、郵便物は時々回収されているそうです。 (以上、令和7年7月7日に面談聴取) 2 このマンションは全戸数分の駐車場は確保されていませんが、現在のところ空き待ちは入っていません。 (以上、令和7年7月28日に面談聴取)
■債務者兼所有者	1 対象物件は、投資用物件として強引に買わされてしまったもので、現地に行ったことも見たこともありません。鍵すら引き渡しを受けていません。今年5月に当方の弁護士を通して鍵の引き渡しを申し入れ、売主が応諾したにもかかわらず、未だに鍵を送って来ません。 2 管理費、修繕積立金は支払っていません。売主側で支払っているかどうかは判りません。 3 郵便は転送届を出しているのので、自宅で受け取っています。 4 以上の状況なので、建物内には自分の物は何もありません。調査も自由に解錠して実施して頂いて構いません。 (以上、令和7年7月10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

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月7日 (月) 8:55-9:20	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函 マンション管理人に 面談聴取
R7年7月7日 (月) : :	松戸支部執行官室	管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書をFAX送信 (7月15日に回答書FAX受領) 債務者兼所有者宛に求連絡書を発送 (7月10日に電話連絡あり)
R7年7月10日 (木) 12:10-12:17	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電・聴取
R7年7月28日 (月) 9:15-12:15	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面照合 写真撮影) 評価人同行 マンション管理人に面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年7月28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。なお、解錠に時間を要した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



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

地番
区域見出
新松戸
5丁目

請求 部分	所在	松戸市新松戸五丁目				地番	178番			
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	昭和54年9月22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7年5月7日

東京法務局

請求番号：40-1

(1/2)

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

イ 174-1 174-2
ロ 174-3 174-7
ハ 174-8



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

地番
区域
見出

新松戸5丁目

請 求 部 分	所 在	松戸市新松戸五丁目				地 番	178番			
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	昭和54年9月22日				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。

(千葉地方方法務局松戸支局管轄)

令和7年5月7日

東京法務局

請求番号：40-1

(2/2)

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和54年3月22日

67744

各階平面図

建物図面

家屋番号 新松戸5丁目
178番20

建物の所在 松戸市大字水谷町5丁目178番地7
473番地5A棟

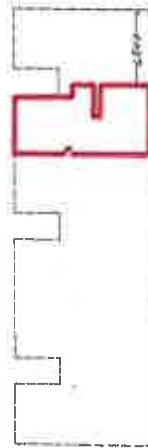
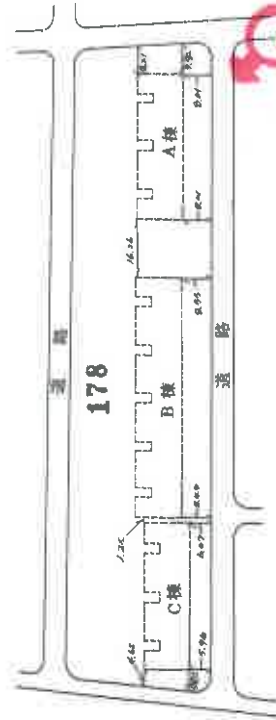
(保留地 松戸市新松戸5丁目178番地)

(建物の存する部分 4階)

建物番号 A 402

物件(1)の建物

A棟



写真撮影位置と方向

申請人

縮尺 1/1500

(昭和54年3月)

工務調査士
家屋

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

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。

(千葉県方法務局松戸支局管轄)

令和7年5月7日

東京法務局

登記官

(8枚目)

67745

各階平面図

建築標準平面図

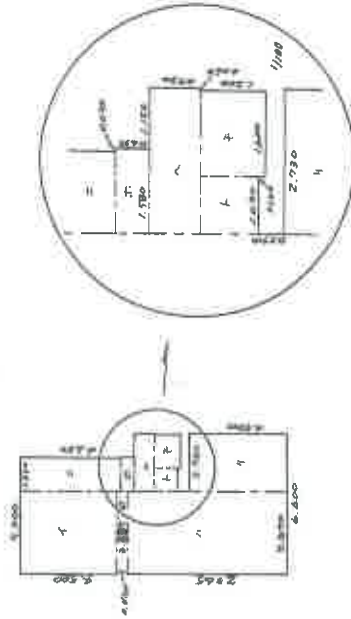
家屋番号	新松戸5丁目 178番20
建物の所在	松戸市大字小金字金ノ下473番地6・473番地7 473番地5A区域 (保留地 松戸市新松戸5丁目178番地)

床面積計算表

1	4,200	x	3,270	=	13,734.000
2	10,460	x	3,685	=	38,555.100
3	7,264	x	3,870	=	28,111.680
4	4,650	x	1,530	=	7,114.500
5	6,635	x	1,580	=	10,483.300
6	9,930	x	2,730	=	27,108.900
7	4,080	x	1,070	=	4,364.600
8	1,200	x	1,000	=	1,200.000
9	4,500	x	2,730	=	12,285.000
計					73,629.980

73.62

物件(1)の建物



(日調連12)

作製
土地調査士
家屋

縮尺
1/

申請人

縮尺
1/250

参番街

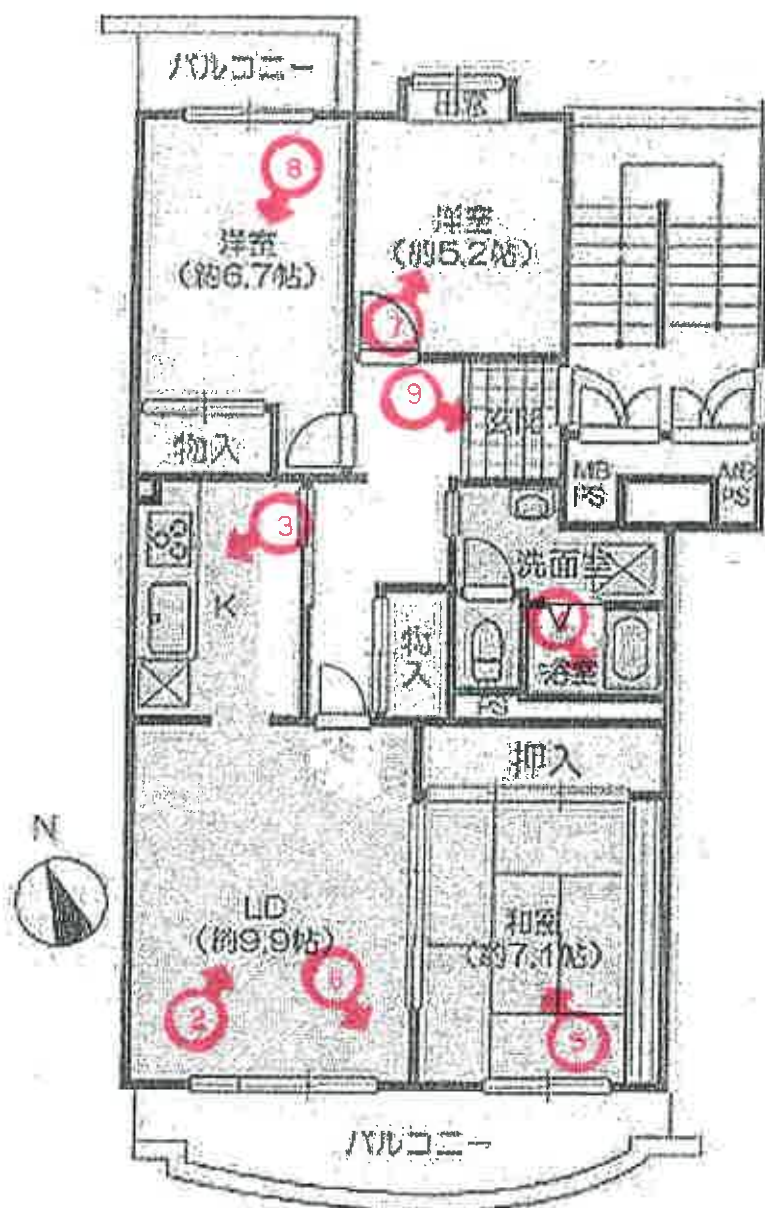
54年3月22日 (建築局)

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。
(千葉県地方税務局松戸支局管理)
令和7年5月7日 東京法務局

登記官

(9枚目)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 7 年 (ケ) 第 70 号

令和 7 年 7 月 28 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 30 日 評 価
第 7 - 16 号 発 行 番 号
令和 7 年 8 月 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
浅井 利明

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6,900,000円

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	物件目録記載の通り		同 左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市新松戸五丁目 1 7 8 番地

建物の名称 サンライトパストラル参番街A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸五丁目 1 7 8 番の 2 0

建物の名称 A-402

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 73.62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 松戸市新松戸五丁目 1 7 8 番

地 目 宅地

地 積 7015.65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 110分の1



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「新松戸」駅の西方・道路距離 約1.4km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅, 共同住宅等が混在する地域		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第2種高度地区, 宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域 染状況重点調査地域, 景観条例	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路上の関係	7,015.65㎡ ほぼ長方形 約170m × 約41m 110 分の 1 (所有権) 四方路	
接 面 道 路 の 状 況	北側 市道 (1-809号線) 幅員 (約6.0m) 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 (1-808号線) 幅員 (約6.0m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無) 高低差 (ほぼ等高)		
	東側 市道 (1-814号線) 幅員 (約6.0m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無) 高低差 (ほぼ等高)		
	西側 市道 (1-805号線) 幅員 (約6.0m) 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 可能		
土 地 の 利 用 状 況 等	マンション(サンライトパストラル参番街)の敷地として利用されている。西側隣地は河川, その他の隣地は一般住宅, 駐車場等である。		
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みが有る場合を「あり」, 無い場合を「なし」とした。)	上水道	あり	
	ガス配管	あり	
	下水道	あり	
土 壌 汚 染 等	①松戸市環境保全課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③現存建物に係る以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ④本件土地の浸水リスクについては松戸市内水ハザードマップを参照。		
特 記 事 項	なし		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	サンライトパストラル参番街A棟
建 物 の 用 途	居住用 総戸数(30戸)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) : 昭和54年1月22日新築 経 過 年 数 : 約 46 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5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 : ー
設 備 等	供給処理設備 : 電気, 水道, 下水道, 都市ガス
	エレベーター : なし
	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(団地管理組合法人新松戸サンライトパストラル参番街) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 大和ライフネクスト㈱ 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B・C棟は建築確認(昭和53年3月9日, 第509号)及び検査済証(昭和54年1月25日, 番号は同じ)を得ている。なお, 当該3棟について一団地認定(昭和53年2月13日, 第3号)を得ている。 ②規約共用部分として管理事務所等がある。 ③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

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4 階 (402 号室) 主要開口部の方位 : 南 向き	
床 面 積	73.62 m ² (登記面積) 78.03 m ² (カタログ等による壁芯面積)	
間 取 り	3LDK (別添間取図参照) ・ バルコニー面積 約 11.09m ²	
仕 様	天 井 : クロス貼り等 床 : カーペット敷等 内 壁 : クロス貼り等 設 備 : 電気, 水道, 下水道, 都市ガス そ の 他 : なし	
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	14,000円/月 12,500円/月 375,500円 (令和7年7月15日現在) 滞 納 期 間 : 令和6年5月分 から 令和7年7月分 まで 上記に対する遅延損害金 : 37,574 円 遅 延 損 害 金 : 年 14.6% なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が不居住の状態で所有し, 占有していると認められ, 用益関係は認められない。	
特 記 事 項	①上記の滞納額の内訳は, 管理費177,000円, 修繕積立金187,500円, 口座振替不能手数料11,000円(月額1,000円)であり, 他に年利14.6%による遅延損害金がある。 ②内壁クロスの剥がれ及びカビの発生が複数認められる。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、比準価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

I 比準価格の試算

基準階中間室 の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置 品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比 準 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
150,000	0.97	73.62	1.0	10,712,000

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 △3%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：特にないと判断した。

II 収益価格の試算

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

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

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

DCF法による価格査定表

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

3年間の有効純 収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ キ
	4年目期末 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ × オ カ	
809,056 円 (13.2 %)	595,000 円	8.6 %	6,711,047 円	0.7916	5,312,465 円 (86.8 %)	6,121,521 円 ≒6,122,000 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

$$\frac{1}{(1 + 8.1\%)^3} = 0.7916$$

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

イ：保有期間終了後(4年目)の正味純収益である。

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

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

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計額である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比 準 価 格 10,712,000 円

収 益 価 格 6,122,000 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、調整後の価格を次のとおり求めた。

調整後の価格 10,300,000 円

2 評価額の判定

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

調整後の 価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (円) (敷金等) オ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
10,300,000	0.9	0.8	0.93	—	6,900,000

イ 市場性修正 ー10% 中古マンション市場の状況及びリフォーム費用等を勘案した。

ウ 競売市場修正 ー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 ー7% 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 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以上

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。

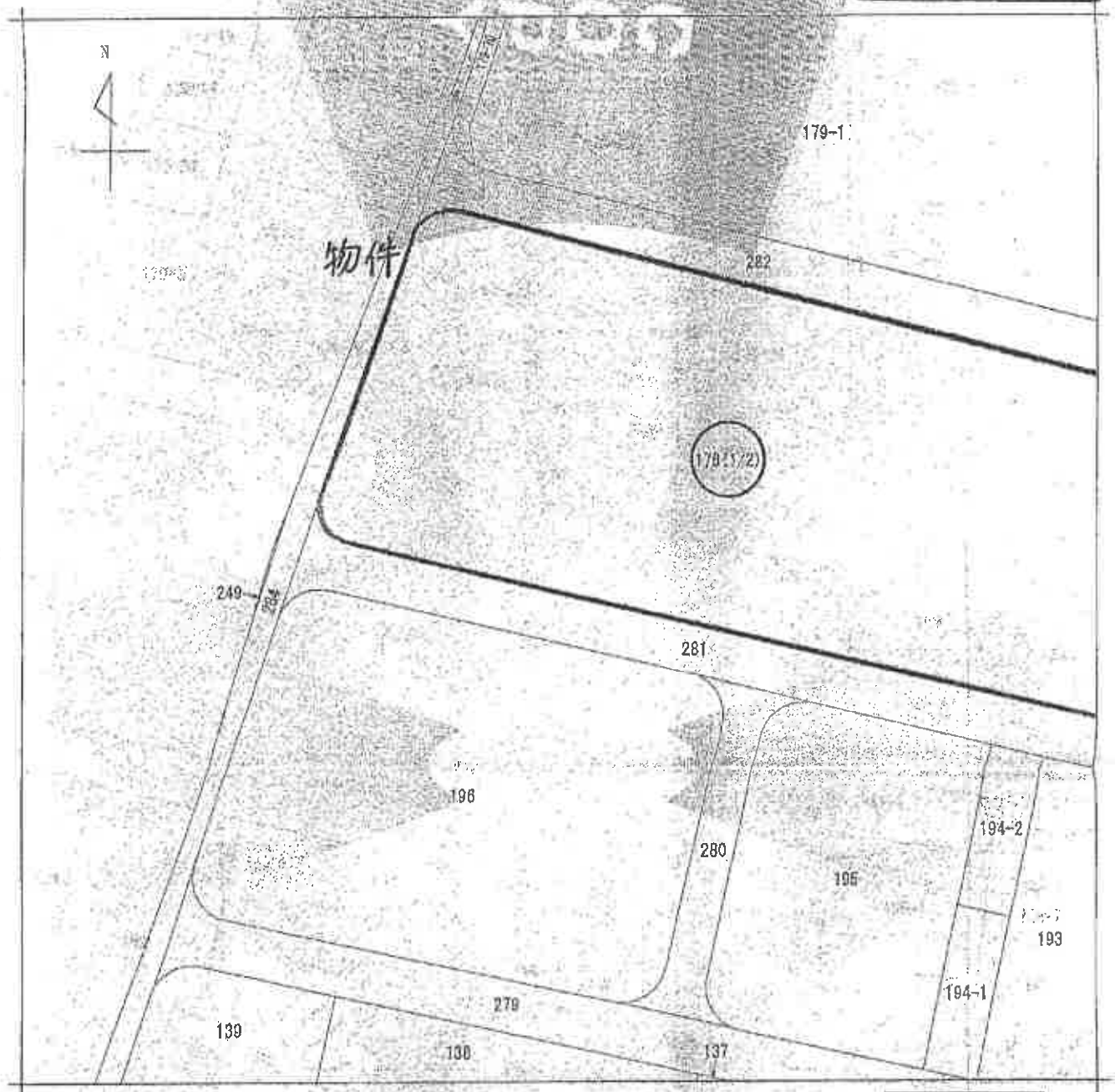


市制施行5周年の時に一般から広く募集したもので、旭日の天に昇る姿を表して市勢の飛躍の発展を象徴し、あわせて片仮名で「マツド」の字を図案化し、浮き出したものです。
(昭和24年12月27日制定)



昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1 : 16,000

公 図 写



(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簿記載の地図が添え付けられるまでの間、これに代わるものとして添え付けられている旨を、土地の位置及び形状の図面を記載した図面です。

地番区画見出
新松戸
5丁目

請求部	所 在 松戸市新松戸五丁目				地 番 178番		
出力	力尺 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	昭和54年9月22日			補正年月日 (原図)	補正事項		

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保管)

令和7年5月7日

東京法務局

請求番号：40-1

(1/2)

登記官

A3 → A4

12

公 図 写

174-1 174-2 174-3 174-4 174-5 174-6 174-7 174-8



(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、その位置関係を正確に示すために作成されたものである。これに代わるものとして提出された図面は、土地の位置関係を示すために作成されたものである。土地の位置関係を示すために作成された図面は、土地の位置関係を示すために作成されたものである。

地籍区 松戸五丁目
地籍番 178番

請求部	所在	松戸市新松戸五丁目			地番	178番	
出力縮尺	1/500	精度区分	原簿系 巻号又は 図号	分類	地籍に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和54年9月22日			作成者 松戸市役所	押記 市役所		

これは地籍に準ずる図面に記録されたものである。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年5月7日

東京法務局

請求番号 : 40-1
(2/2)

A3 → A4

登記年月日：昭和54年3月22日

67744

各階平面図

建物図面

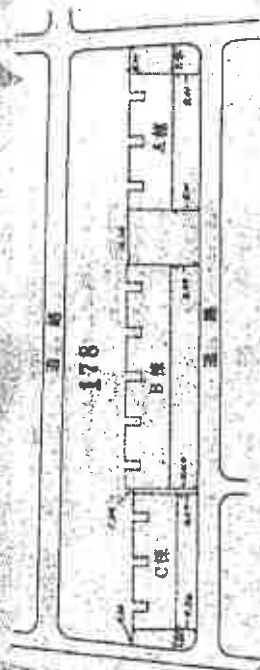
家屋番号 新松戸5丁目
178番20

建物の所在 松戸市大字小金字金ノ下473番地5・473番地7
(73番地は入居)

(松戸市新松戸5丁目178番地)

(建物の存する部分 4階)

建物番号 A 402



54年3月22日 (実測)

作製者

縮尺 1/1500

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

これは図面に記載されている内容に正確であることを証明するものである。

(千葉県地方税務局松戸支庁管轄)

令和7年5月7日

東京地裁

(1/2)

調査番号：40-2

A3 → A4

登記年月日：昭和54年3月22日

67745

各階平面図

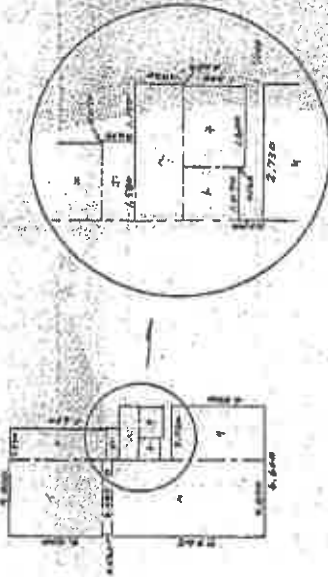
建築物各階平面図

家屋番号 新島戸5丁目
178番20

建物の所在
松戸市大字小倉平金ノ下4丁目6・473番地7
(保団地 松戸市松戸5丁目178番地)

床面積計算表

1	4.500	×	2.870	=	12.915 000
2	0.850	×	2.870	=	2.439 500
3	2.800	×	2.870	=	8.036 000
4	0.850	×	1.530	=	1.300 500
5	0.655	×	1.100	=	0.720 500
6	0.730	×	2.710	=	1.979 700
7	2.250	×	1.070	=	2.407 500
8	1.100	×	1.500	=	1.650 000
9	4.000	×	2.730	=	10.920 000
計					79.439 700
					73.62 m ²



54年3月22日 (完成日)

参番街

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作製者

(日本土地建物調査士会連合会印)

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。
(千葉県地方自治局松戸支局管轄)
令和7年3月7日 東京建設局

(2/2)

請求番号 140-2

A3 → A4

