

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 八 木 一 行

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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 5 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 8 年 1 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 27 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 12 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,600,000 4,480,000		1,120,000	97,866	21,924



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌ケ谷市北中沢一丁目 1 4 4 6 番地 1

建物の名称 a i e アクロスシティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北中沢一丁目 1 4 4 6 番 1 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 8 . 7 8 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 鎌ケ谷市北中沢一丁目 1 4 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 7 2 3 1 . 6 6 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 3 8 8 9 7 0 分の 8 3 6 4



物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 八 木 一 行

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 鎌ヶ谷市北中沢一丁目1446番地1

建物の名称 a i e アクロスシティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北中沢一丁目1446番1の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.78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 鎌ヶ谷市北中沢一丁目1446番1

地 目 宅地

地 積 7231.66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 1388970分の8364



令和7年(ケ)第67号
令和7年6月23日受理
令和7年8月20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 鎌ヶ谷市北中沢一丁目1446番地1

建物の名称 a i e アクロスシティ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北中沢一丁目1446番1の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.78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 鎌ヶ谷市北中沢一丁目1446番1

地 目 宅地

地 積 7231.66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 1388970分の8364



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	千葉県鎌ヶ谷市北中沢一丁目14番3-107号（aieアクロスシティ）	
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 1 5 0 6 0 円 修繕積立金 2 0 5 8 0 円 ネットワーク関連 1 3 2 0 円	令和7年7月7日現在 ☐ 滞納はない ■ 滞納がある H27年9月分～R7年7月分 計 3 7 9 4 6 6 2 円 上記金員に対する年14.6%の遅延損害金
管理費等照会先	大和ライフネクスト（株）東関東支社	
その他の事項	・その他、弁護士費用合計1845000円を請求する回答（主張）がある。 ・「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	・マンション棟（aieアクロスシティ）及び附属施設の敷地として利用されている。 ・南東側は鉄道の敷地に隣接している。	
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

そ の 他 の 事 項

■

1 建物（物件1）について

① 占有

- ・ 事前に不在調査告知書を投函したが応答が無いため、解錠・立入調査日を7月31日午前10時と指定し、調査告知書を郵送した。
- ・ 電気ライフライン調査の回答書は次のとおりである。
供給開始日：令和6年5月18日、契約終了日：令和7年2月2日、
需用家の名義：債務者兼所有者
- ・ 7月30日に債務者兼所有者から調査期日変更の申し出があり、土・日の調査を希望したことから変更し、改めて8月16日（土）10時と指定告知した。
- ・ 以上の状況、立入調査した現況及び債務者兼所有者の陳述から、債務者兼所有者が本建物を住居として使用し占有していることが認められる。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロスの汚損、床の小傷等が認められる。
- ・ 北東側の洋室の内壁やドアに穴、落書きが認められる。債務者兼所有者の陳述によれば、子供部屋であったとのことである。
- ・ リビングの天井クロスにヒビ割れが認められる。債務者兼所有者の陳述によれば、東日本大震災の地震の影響でヒビ割れたとのことである。
- ・ 本マンション敷地の南東側は鉄道の敷地に隣接する。物件1建物のバルコニーから鉄道の高架が見える。サッシ戸を閉じたリビングで債務者兼所有者と面談したところ、電車の通過による振動や騒音は特に気にならなかった。
- ・ 債務者兼所有者の陳述及び立入調査した現況から、雨漏りのシミ跡、床の撓み、給排水の詰まり、水漏れ等の不具合は見当たらない。

（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
■管理人	(6月24日調査時) ① 債務者兼所有者の居住の詳細は分かりません。 ② 管理会社は、大和ライフネクスト(株)東関東支社です。
債務者兼所有者	(7月30日調査時) ① 本建物(物件1)に、私が1人で住んでいます。私は仕事の都合で、月に1度くらいしか帰宅していない。 ② 立入調査日の通知書を見て連絡した。指定された7月31日の調査日は仕事で差し支えのため変更してほしい。 8月15日から17日が休曜日です。土、日の調査を希望します。 ③ 立入調査日を8月16日土曜日午前10時と指定されたので、当日立ち会います。 (8月16日調査時) ① 以前は家族と住んでいましたが、離婚して今は1人で住んでいます。時々子供が出入りしています。間取図を提出します。 ② 北東側の洋室は子供部屋だったので、内壁に穴や落書きがあります。 ③ リビングの天井クロスのヒビ割れは、東日本大震災の地震の影響でヒビ割れたものです。 ④ バルコニーから鉄道の高架が見えます。サッシ戸を閉めていれば、電車が通過しても振動や騒音は気になりません。 ⑤ ペットは飼っていません。ペット可のマンションと記憶しています。 ⑥ 玄関横にトランクルームがあり、物置として使っています。

(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6月24日（火） 16：10－16：30	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 管理人と面談 占有調査 不在調査告知書投函（応答無し）
7年6月25日（水）	F A X	管理費等滞納状況調査照会書送付（7月7日回答書受理）
7年6月26日（木）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（7月11日回答書受理）
7年7月10日（木）	郵便	債務者兼所有者宛立入調査告知書を送付（7月31日10時調査）
7年7月30日（水） 13：30－13：40	電話	債務者兼所有者から電話聴取 （占有調査、調査日変更の申し出あり、土日希望 変更後の調査日指定告知（8月16日（土）10時調査）
7年8月16日（土） 9：45－10：30	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者立ち会い 間取図受理 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
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 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 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 債務者兼所有者の希望により土曜日（8月16日）の立入調査を実施した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1445-49 ロ 1446-83 ハ 1446-85
エ 1445-11 セ 1447-17 ケ 1446-87



(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
北中沢 1丁目
A 北中沢 3丁目

請求部	所在	鎌ヶ谷市北中沢一丁目				地番	1446番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

A 3判をA 4判に縮小

令和7年3月28日
千葉地方方法務局市川支局

地図整理番号：M32430
(1/3)

登記官

(6 枚目)

ア 1446-43
イ 1446-39
ウ 1446-103
エ 1446-114
オ 1446-95
カ 1446-56
キ 1446-36
ク 1446-58
ケ 1445-50
コ 1446-87

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成17年8月11日

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。
令和7年3月28日 千葉地方広務局市川支局

登記官

(9 枚目)

地図整理番号：M32431

地積測量図

地積番号 1446-1

土地の所在 鎌ヶ谷市北中沢一丁目

558049

敷地権符号1

面積求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	28.869	10.417	279.894373
2	55.890	18.089	1010.994210
3	67.391	5.215	351.444065
4	67.391	18.377	1238.444407
5	67.407	17.548	1182.858036
6	80.198	3.367	270.028868
7	80.198	7.861	630.438478
8	74.488	16.858	1255.718704
9	65.988	18.983	1252.650204
10	62.753	17.916	1124.282748
11	57.384	18.970	1088.574480
12	21.467	4.135	88.765045
13	20.270	2.310	46.823700
14	50.992	15.089	769.418288
15	40.815	5.713	233.176095
16	40.582	17.634	715.622888
17	41.465	17.284	716.681060
18	34.168	13.289	453.838552
19	70.228	10.356	727.281168
20	76.775	3.633	278.923575
21	76.775	1.503	115.392825
22	55.296	4.431	245.016576
23	61.209	1.758	107.605422
24	6.195	2.174	13.467930
合計			14463.338595
面積			7231.66 m ²

座標リスト

測点	X	Y	測点	X	Y
K.1	213.340	206.327	K.13	169.858	342.975
K.2	202.386	203.801	K.14	175.823	361.966
K.3	162.266	201.903	K.15	176.210	369.140
K.4	149.432	201.250	K.16	183.556	348.138
K.5	146.584	220.412	K.17	199.574	285.062
K.6	133.434	218.430	K.18	203.899	269.504
K.7	135.984	228.070	K.19	207.135	250.052
K.8	141.203	247.332	K.20	209.553	231.697
K.9	146.590	266.554	K.21	197.268	288.659
K.10	152.129	285.792	K.22	192.865	287.931
K.11	157.844	304.837	K.23	181.941	293.802
K.12	163.671	323.937	K.24	196.322	294.335

凡例

記号	境界線種類
——	コンクリート杭
- - -	石
⊗	金 属 杭
⊕	プラスチック杭
⊙	鉄 杭
△	銅・ステンキ
○	計 算 点

申請人

作成者

縮尺 1 / 1000



敷地権符号1

1445-7

縮尺 1 / 500



376-20

1445-2

1445-9

登記年月日：平成19年4月5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7年3月28日 千葉地方方法務局市川支局

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M32432

(2/11)

312257

各階平面図

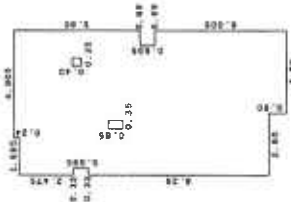
家屋番号
北中沢二丁目
1445番1の107

建物の所在
鎌ヶ谷市北中沢一丁目1446番地1

建物図面
各階平面図

図104-4号59

物件番号1



求積表

4.905 x 0.24	1.1772000
0.69 x 5.56	3.8364000
3.59 x 11.46	64.0814000
0.32 x 2.475	0.7920000
0.69 x 5.205	3.5814000
0.32 x 8.29	2.6528000
3.80 x 0.80	3.0400000
0.35 x 0.40	-0.1400000
0.35 x 0.65	-0.2275000
計	78.787500

床面積 78.78 m²

敷地権符号1

物件番号1

道路

建物の存する部分 1階
建物の名称 107

作成者

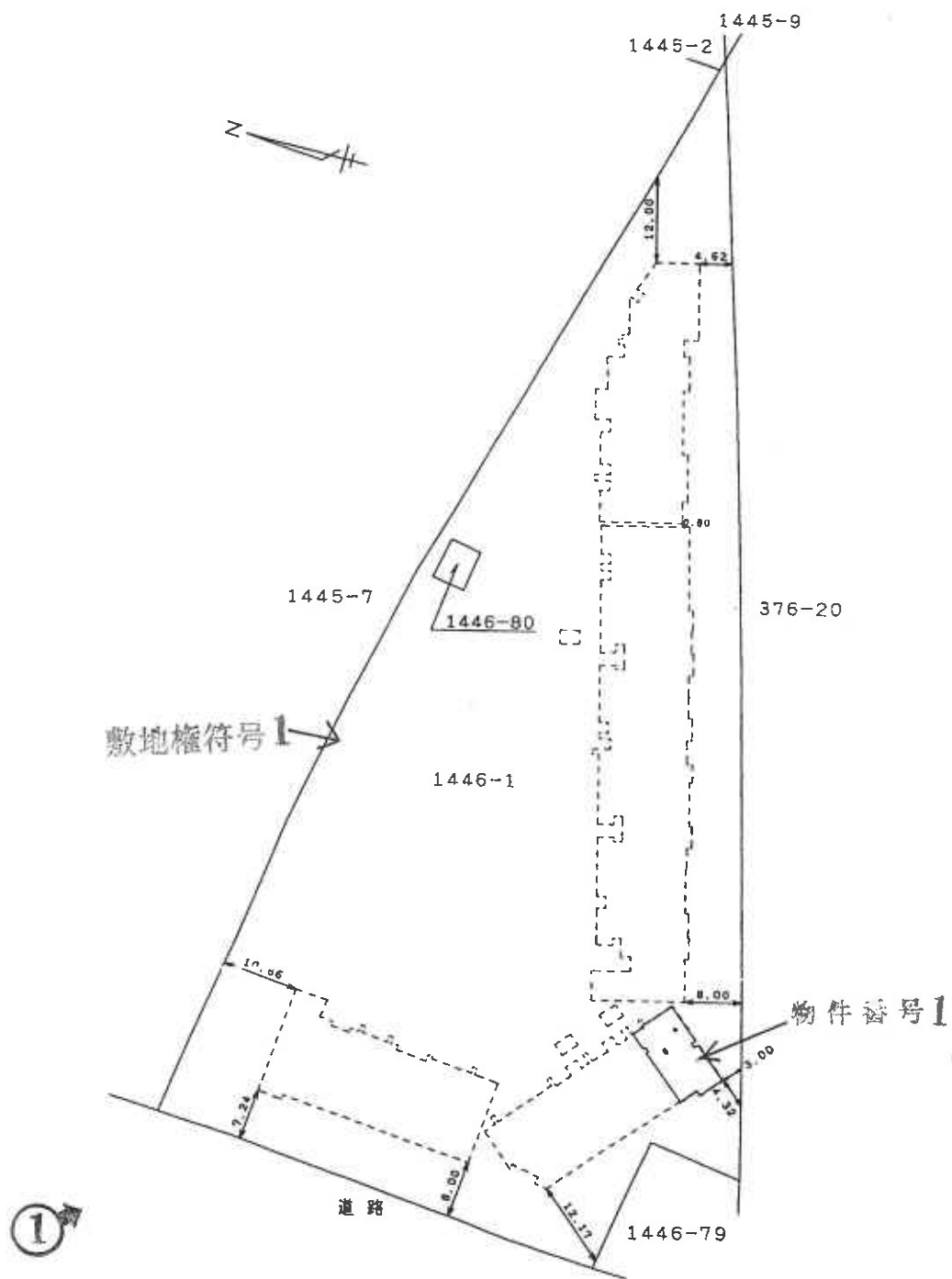
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

土地建物位置関係図

写真撮影位置と方向

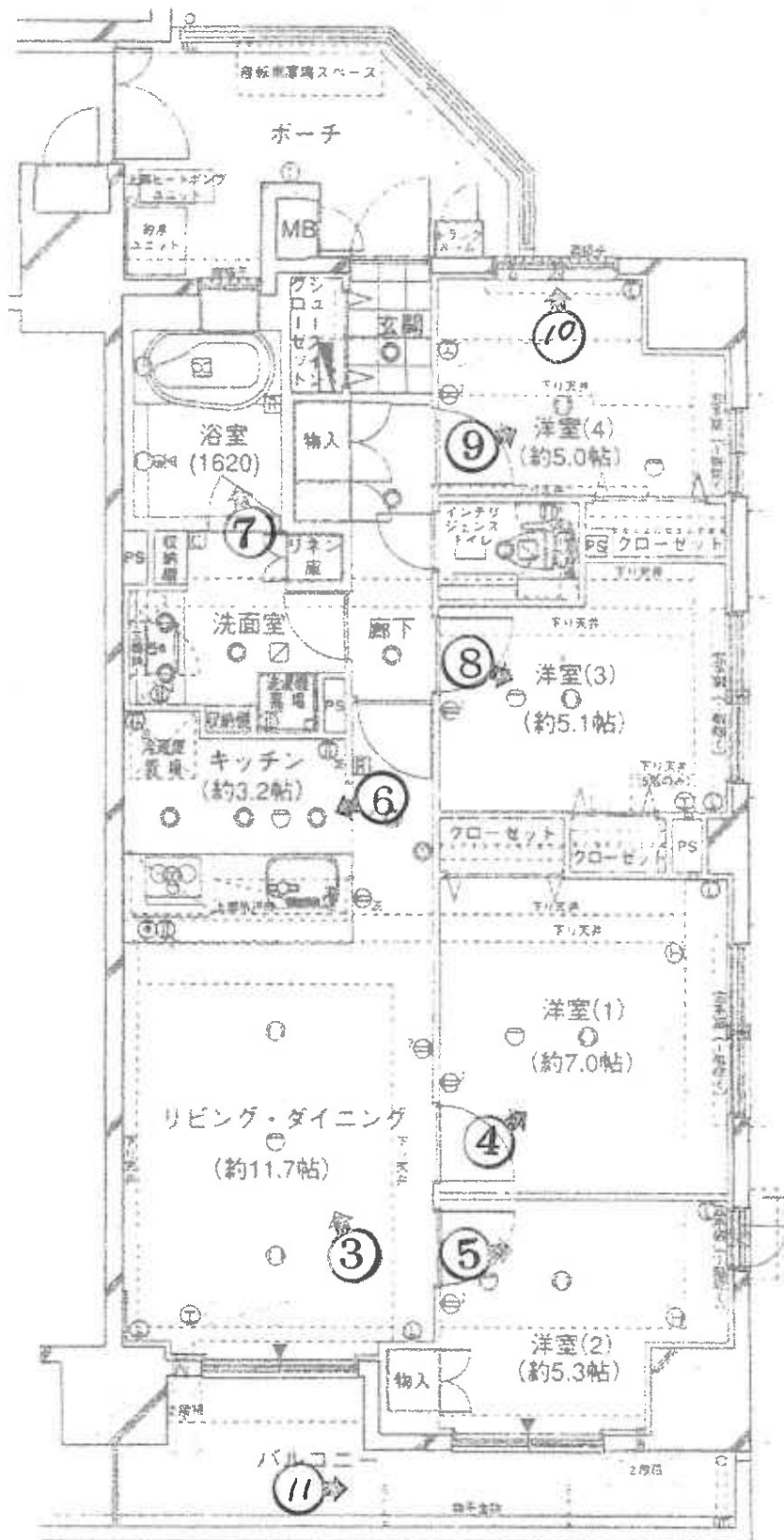


建物の存する部分 1階
建物の名称 107

2

建物間取図

○ 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



(14 枚目)

5



6



7



8

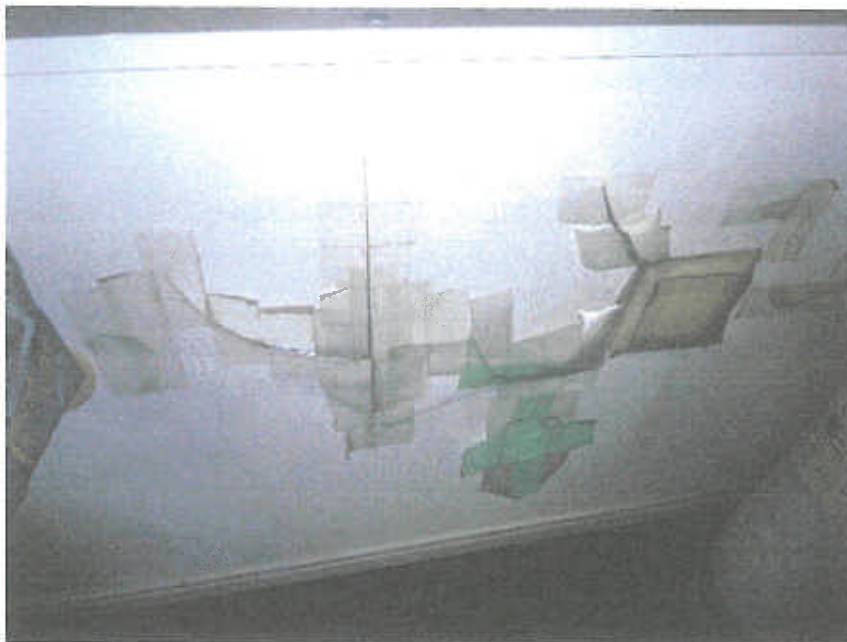


(16 枚目)

9



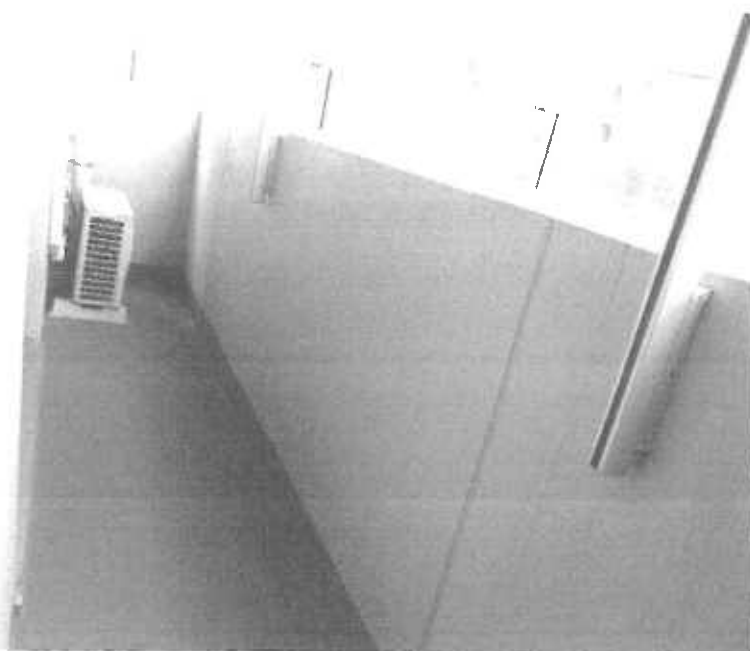
10



内壁の破損

(17 枚目)

1 1



(18 枚目)

令和 7 年（ケ）第 6 7 号

令和 7 年 8 月 1 6 日 現地調査

令和 7 年 8 月 1 6 日 評 価

第 5 6 6 6 号 発行番号

令和 7 年 9 月 1 日 提出日

千葉地方裁判所

松戸支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 元 彦

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	5,600,000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の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評価するものであり、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： 北中沢1-14-3-107
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 鎌ヶ谷市北中沢一丁目1446番地1

建物の名称 a i e アクロスシティ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北中沢一丁目1446番1の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.78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 鎌ヶ谷市北中沢一丁目1446番1

地 目 宅地

地 積 7231.66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 1388970分の8364

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「北初富」駅から北西方へ約650m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	共同住宅，戸建住宅等が建ち並ぶ地域。		
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 指定建ぺい率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60％ 指定200％ 無 第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域 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	7,231.66㎡ 不整形 約64.1m × 約166.7m程度 8364／1388970（所有権） 中間画地	
接面道路の状況	西側：市道，幅員（約6m），舗装（有），側溝（有），歩道（無） 連続性（普通），高低差（道路と等高）		
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条第1項第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	物件1の区分所有建物が存する一棟の共同住宅の敷地として使用されている。		

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 ある場合を「あ り」、ない場合 を「なし」とし た。)	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり
土 壌 汚 染 等	・土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 ・水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 ・共同住宅の敷地等として使用されていた土地で土壌汚染の有無は不詳。 ・土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地を含まない。
特 記 事 項	・一部が浸水想定区域（鎌ヶ谷市水害ハザードマップ）内にある。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	aieアクロスシティ
建物の用途	共同住宅（総戸数186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19年3月23日新築 経過年数 約18年 経済的残存耐用年数 約22年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕様	[基礎] 鉄筋コンクリートほか [外壁] タイルほか [床] 防水シートほか
設備等	[供給処理設備] 電気, 水道, 下水道 [エレベーター] 有 [駐車場] 有 [集会室] 有
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 aieアクロスシティ管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 大和ライフネクスト株式会社 管理形態 日勤
管理の状況	普通
特記事項	・ 建築確認(H19.3.9 06EBCT0950), 検査済証交付(H19.3.23)がある。 ・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。 ・ 新耐震基準に基づく建築物。 ・ 規約共用部分がある。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階（107号室） 主要開口部方位：南西向き
床 面 積	78.78㎡（登記面積），83.64㎡（壁芯面積） バルコニー面積9.04㎡
間 取 り	4LDK（別添間取図参照）
仕 様	天井：ビニールクロスほか 内壁：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 設備：電気（ヒートポンプ給湯機，電磁調理器ほか）， 水道，下水道ほか
保 守 管 理 の 状 態	劣る（建具の穴・破損，クロスの落書き，ひび割れ等内部仕上の 汚損等がある。）
管 理 費 等	令和7年7月7日現在 管理費 月額 15,060円 修繕積立金 月額 20,580円 ネットワーク関連 月額 1,320円 計 36,960円 滞納額：3,794,662円（2015年9月分～2025年7月分） 遅延損害金：2,562,589円（年14.6%，2015年9月7日～2025年7月 7日まで） 弁護士費用等1,845,000円 修繕積立金の合計額：128,465,218円（令和7年5月末日現在） 修繕計画の有無：検討中 修繕計画の予定年月日：未定
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居住している。
特 記 事 項	

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	個別格差率 （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） $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
240,000	0.93	78.78	1.00	17,584,000

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㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：角住戸+0.03 清掃・内部仕上げ等の修繕-0.10
 $(1.00+0.03) \times (1.00-0.10) = 0.93$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：ない。

II. 収益価格

本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、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現されるものではない。

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 $\text{イ} \div \text{ウ}$ $\times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (7.0%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
円 749,350 (13.5%)	円 456,480	% 7.5	円 5,903,808	0.8163	円 4,819,278 (86.5%)	円 5,569,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格の（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 0.070)^3} = 0.8163$$

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. 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 17,584,000円

収益価格 5,569,000円

の両価格が試算された。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17,500,000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	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)	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
17,500,000	1.00	0.80	0.40	—	5,600,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：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：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である。

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。本件はない。

第6 附属資料

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

以 上



対象不動産

所在位置略図

スーパードigitalデジタルコフ
株式会社昭文社

558049

地積測量図

1446-1

1446-1

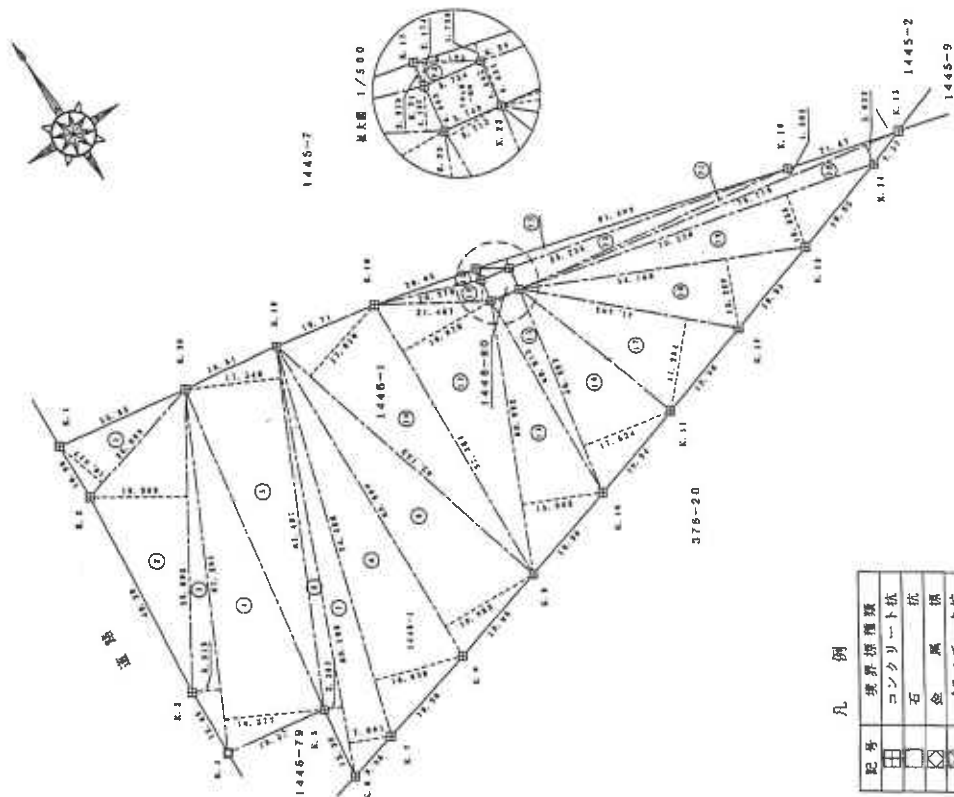
鎌ヶ谷市北中沢一丁目

面積求積表

地番 符号	1446-1 底辺	高さ	積
1	26.869	10.417	279.894373
2	56.890	18.089	1010.994210
3	67.291	5.215	351.444065
4	67.391	18.377	1238.444407
5	67.407	17.548	1182.858036
6	80.198	3.367	270.025669
7	80.198	7.851	630.438478
8	74.428	16.858	1256.718704
9	65.988	12.983	855.680204
10	62.753	17.916	1124.282748
11	57.384	18.970	1088.574480
12	21.457	4.135	88.786045
13	20.270	2.310	46.823700
14	50.992	15.089	769.418288
15	40.816	8.713	355.760986
16	40.852	17.634	719.622988
17	41.465	17.284	716.681080
18	54.168	13.289	719.838552
19	70.228	10.356	727.281188
20	76.776	3.633	278.923575
21	76.776	1.608	123.528225
22	55.296	4.431	245.015576
23	61.208	1.758	107.605422
24	6.195	2.174	13.487930
合計			14463.338595
面積			7231.66 m ²

座標リスト

測点	X	Y	測点	X	Y
K. 1	213.340	206.327	K. 13	169.858	342.975
K. 2	202.356	205.801	K. 14	175.823	351.956
K. 3	162.286	201.803	K. 15	178.210	369.140
K. 4	149.432	201.250	K. 16	183.556	348.138
K. 5	148.594	220.412	K. 17	199.574	289.062
K. 6	133.434	218.430	K. 18	203.899	269.504
K. 7	136.984	228.070	K. 19	207.135	250.052
K. 8	141.203	247.332	K. 20	208.553	231.657
K. 9	146.590	266.554	K. 21	197.288	288.859
K. 10	152.129	285.732	K. 22	192.885	287.931
K. 11	157.844	304.837	K. 23	191.941	293.402
K. 12	163.671	323.937	K. 24	186.322	294.335



凡例

記号	境界線種類
田	コンクリート杭
石	石杭
金	金属杭
グ	プラスチック杭
鉄	鉄杭
測	測量点

作成者

17年7月1日作成

申請人

縮尺

1/1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

2000

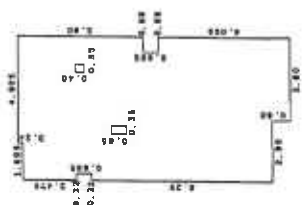
各階平面図

面
圖
物
建

$$\begin{array}{r} 19545 \\ \hline 59 \end{array}$$

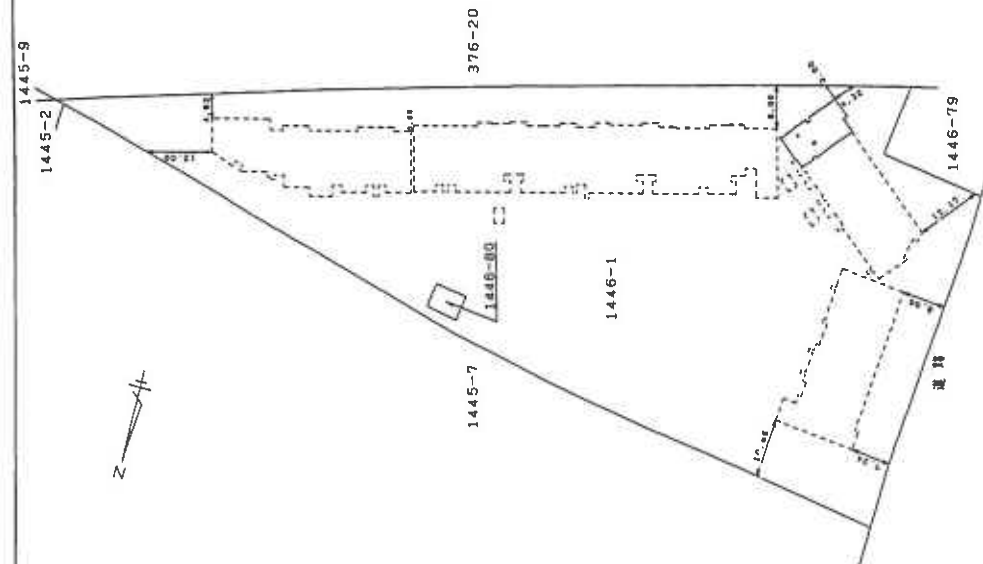
家屋番号	北中沢一丁目 1446番1の107
------	----------------------

鎌ヶ谷市北中沢一丁目144番地1



4. 905	0. 24	1. 172000
0. 69	5. 56	3. 384000
5. 59	3. 1. 46	64. 0614000
0. 32	2. 476	0. 7952000
0. 69	5. 205	3. 5914500
0. 32	3. 29	2. 8528000
3. 80	0. 80	3. 040000
0. 35	0. 40	- 0. 146000
0. 35	0. 65	- 0. 2255000
		78. 7837500

床面積 78.78 m²



建築物の名称	1階
建築物の名称	107

作者

尺	1	250
縮		

（福岡県土地家屋調査士会）

申請人

箱尺	1 / 1000
----	----------

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

