

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月20日
千葉地方裁判所松戸支部民事部
裁判所書記官 若 林 裕 子

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 2月12日 午前 9時00分から 令和 8年 2月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月26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 3月12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 2月27日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 3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 8年 1月20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	10,700,000 8,560,000		2,140,000	85,097	19,259
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌ケ谷市くぬぎ山一丁目985番地1

建物の名称 ロータリーパレスくぬぎ山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 くぬぎ山一丁目985番1の1104

建物の名称 1104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 70.10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 鎌ケ谷市くぬぎ山一丁目985番1

地 目 宅地

地 積 4611.95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 879953分の7347



物 件 明 細 書

令和 7年11月19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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和8年10月24日まで

賃 料 1か月9万6000円

賃料前払 なし

敷 金 9万8000円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 鎌ケ谷市くぬぎ山一丁目985番地1

建物の名称 ロータリーパレスくぬぎ山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 くぬぎ山一丁目985番1の1104

建物の名称 1104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 70.10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 鎌ケ谷市くぬぎ山一丁目985番1

地 目 宅地

地 積 4611.95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 879953分の7347



令和7年(ケ)第104号
令和7年9月5日受理
令和7年10月7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 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目985番地1

建物の名称 ロータリーパレスくぬぎ山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 くぬぎ山一丁目985番1の1104

建物の名称 1104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 70.10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 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目985番1

地 目 宅地

地 積 4611.95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 879953分の7347



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		千葉県鎌ケ谷市くぬぎ山1-14-9-1104（ロータリーパレスくぬぎ山）	
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 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 14700円 修繕積立金 9550円	令和7年9月12日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社日本総合コミュニティー		
その他の事項	「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（ロータリーパレスくぬぎ山）が建在している		
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

占有者及び占有権原 (物件1建物 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書、賃貸借契約変更同意書、更新賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年10月25日	
最初の	契約日	平成26年10月17日	
契約等	期間	平成26年10月25日から ■平成28年10月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	2024(令和6)年10月25日から ■2026(令和8)年10月24日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者A ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者B ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		■毎月金96000円(毎月末日までに翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金98000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■共益費月額10000円 ☐	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
① 占有者Bから提出された上記提示文書及び同人の陳述を総合判断し上記のとおりと認められる。 Bの占有権原は、賃借権に基づく占有と認められる。 ② 入居時の賃料は98000円であった。敷金が同額である。共益費は月額10000円である。 その後賃料が値下げされ現行賃料は96000円である。共益費は月額10000円で同額である。 ③ 長期賃借権 Bの占有開始時期は平成26年10月25日であり前所有者のとき入居した。その後、Aが本物件を令和6年2月9日所有し、従前の賃貸借契約を承継し、AとBは賃貸借契約関係を継続している。本建物の登記記録から、最先抵当権設定日はAが本建物を所有した令和6年2月9日である。よって、Bの占有開始時期は最先抵当権設定日より前と認められ、Bの賃借権は長期賃借権と認める。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■

1 建物（物件1）について

① 占有

- ・ 占有者Bの陳述及び同人が提出した契約書類を総合判断し、占有者Bがその家族と共に住居として使用し占有していることが認められる。
- ・ Bの占有状況の詳細は、「占有者及び占有権原」のとおりであり、Bの占有権原は賃借権に基づく占有と認められる。
- ・ 長期賃借権
「占有者及び占有権原」記載のとおり、Bの占有開始時期は平成26年10月25日であり、前所有者のときの入居である。その後、Aが本物件を令和6年2月9日所有し、従前の賃貸借契約を承継し、AとBは賃貸借契約関係を継続して更新契約している。
一方、本建物の登記記録から、最先抵当権設定日はAが本建物を所有した令和6年2月9日である。よって、Bの占有開始時期は最先抵当権設定日より前と認められ、Bの賃借権は長期賃借権と思料する。
- ・ 債務者兼所有者Aに対し占有調査照会書を送付したところ、「賃貸借代理及び管理委託契約書」の提出があり、債務者兼所有者Aが宅地建物取引業者の日本中央管理株式会社に本建物の管理業務、賃貸借契約締結の業務等を委託し管理していることが認められる。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 雨漏り、給排水の詰まり等の不具合は無いとのことである。経年変化による床フローリングの損耗が認められ、床面が一部修理されている。
- ・ 給湯器が古く、2、3回修理した経緯があり、交換時期であるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (賃借人兼占有者)	(9月9日調査時) ① この建物(1104号)は、私が所有者Aから賃借し、私と家族が住んでいます。ペット可のマンションですが、私は飼っていません。 ② 仕事の都合があり、土、日の調査を希望します。 ③ 立入調査日を9月20日土曜日午前10時と指定されたので、当日立ち会います。建物賃貸借契約書があるので、当日用意します。 (9月20日調査時) ① 建物の賃貸借契約書と関係書類を提出します。(写しを受領した。) ・ 私が入居した時期は、今から10年以上前で、前所有者の時に入居しました。入居時の賃料は月額98000円です。共益費が月額10000円です。敷金は賃料1か月分の98000円を支払いました。 ・ その後、今から3、4年ほど前と記憶していますが、前所有者の時、賃料を月額96000円に値下げしてもらいました。共益費は月額10000円に変更はありません。 ・ 令和6年2月頃、物件の所有者がAに変わり、管理会社も変わりました。私とAは従前の賃貸借契約を継続しました。賃料は月額96000円、共益費は月額10000円のままで、どちらも変更はありません。 ・ 最新の更新契約は、令和6年10月25日から令和8年10月24日までの2年間で更新しています。 ② 建物に雨漏り、給排水の詰まり等の不具合は特にありません。リビングの床フローリングが経年劣化で傷んだので補修しました。 ③ 給湯器が古くなっています。今までに2、3回修理してもらいました。給湯器の入れ替えは、物件所有者側が行うものです。 ④ 近隣住人との間で特にトラブルなどはありません。 ⑤ トランクルームはありません。

(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9月9日（火） 13：20－13：40	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 占有者Bと面談（土・日の調査希望あり） 立入調査日指定告知（9月20日土曜日午前10時）
7年9月10日（水）	F A X	管理費等調査照会書送付（9月12日回答書受理）
7年9月11日（木）	郵便	債務者兼所有者A宛占有照会書送付（9月25日、契約資料受理）
7年9月20日（土） 9：50－10：40	物件所在地	評価人同行 占有者B立ち会い（契約書受理） 立入 占有 間取り等調査 写真撮影
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 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。

☒ 占有者Bの希望により、令和7年9月20日土曜日に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

登記年月日：平成19年6月28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。

(千葉県地方務局市川支局管轄)

令和7年7月11日

東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚 田)

A3判をA4判に縮小

請求番号：19-3

560188

985-1、-29

地積測量図

19.6.28

土地の所在

鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目

三 求 積 表

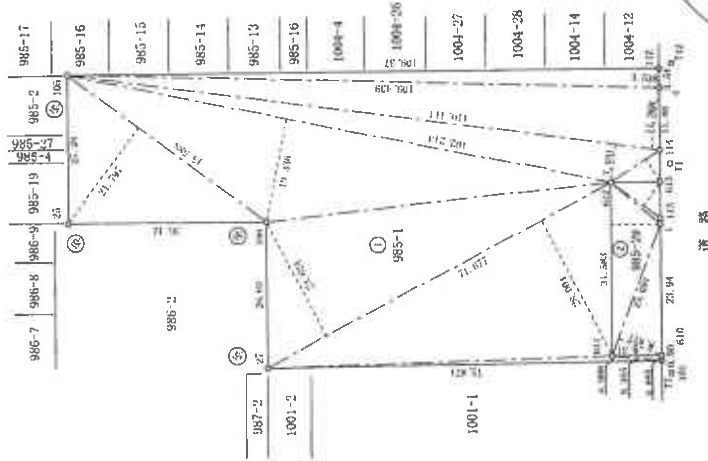
敷地権符号1

地 番	底 辺	高 さ	積 面 積
985-1	45.588	21.737	993.581636
985-2	102.213	19.336	1976.390568
985-3	110.414	7.031	776.320834
985-4	110.414	11.368	1255.188752
985-5	109.439	3.538	387.195182
985-6	10.987	4.935	54.220845
985-7	71.677	23.624	1683.297448
985-8	71.677	28.004	2007.332708
985-9	72.871	0.988	71.946548
985-10	9.353	0.893	8.372725
合 計			9223.904416
合 計 面 積			4611.9524230
合 計 地 積			4611.95

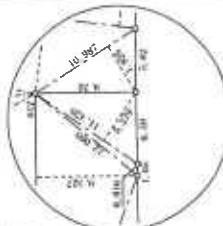
地 番	底 辺	高 さ	積 面 積
985-11	25.891	8.677	223.920867
985-12	31.583	9.327	294.574841
985-13	12.060	0.816	9.840060
985-14	11.420	5.379	61.428180
合 計			589.764588
合 計 面 積			294.38

点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
1	503.638	489.433	
4	499.687	514.017	
25	611.414	508.238	
27	579.741	476.038	
100	575.479	502.318	
101	507.722	484.923	
105	807.084	535.191	
112	499.126	517.542	
113	503.528	490.474	
114	501.533	502.720	
610	507.576	485.811	
611	516.766	467.314	
612	511.670	498.483	
613	502.468	496.978	
T1	506.900	500.000	
T7	506.338	462.422	
T12	496.725	518.082	

座標系 (任意座標)



拡大図 1 : 500



境界点	境界線の種類	抗
①	石	抗
②	金	抗
③	コンクリート杭	抗
④	鉄	抗
⑤	図上計算点	抗

表示以外はコンクリート杭

作成者

申請人

縮尺

1/1000

平成19年6月15日作成

(千葉県土地家屋調査士会印)

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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年7月11日

東京法務局中野出張所

登記官

(9枚目)

314961

各階平面図

1枚目と同様

建物図面

くぬぎ山一丁目
985番1の1104

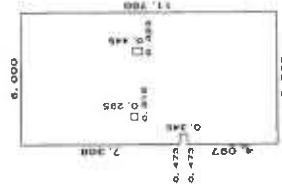
家屋番号

建物の所在
鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目985番地1

物件番号1

建物の存する部分11階

建物の名称 1104

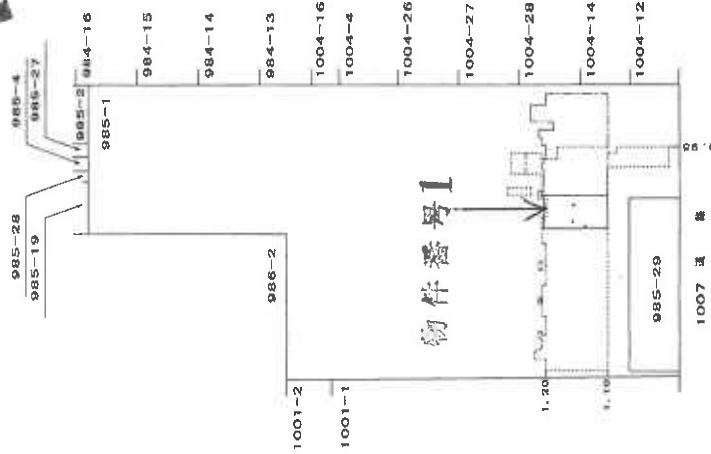


求積表

4.097 x 0.473 =	1.937881
7.308 x 0.473 =	3.456684
11.750 x 5.527 =	64.942250
0.295 x 0.315 =	-0.092925
0.445 x 0.323 =	-0.143735

合計 70.10155
床面積 70.10 m²

物件番号1



写真撮影位置と方向

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

◀ 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



(14枚目)



令和 7 年（ケ）第 1 0 4 号

令和 7 年 9 月 2 0 日 現地調査

令和 7 年 9 月 2 0 日 評 価

第 5 6 7 0 号 発行番号

令和 7 年 1 0 月 1 6 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	10,700,000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

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： くぬぎ山1-14-9-1104
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 鎌ケ谷市くぬぎ山一丁目985番地1

建物の名称 ロータリーパレスくぬぎ山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 くぬぎ山一丁目985番1の1104

建物の名称 1104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 70.10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 鎌ケ谷市くぬぎ山一丁目985番1

地 目 宅地

地 積 4611.95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 879953分の7347

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「くぬぎ山」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，店舗，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 準工業地域 指定60% 指定200% なし 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	4,611.95㎡ 不整形 約20.8m×約109.3m程度 7347/879953（所有権） 二方路
接面道路の状況	南側：市道，幅員(約14.5m)，舗装(有)，側溝(有)， 歩道(有)，連続性(普通)，高低差(道路と概ね等高) 東側：私道，幅員(約5m)，舗装(有)，側溝(有)， 歩道(無)，連続性(行き止まり)， 高低差(道路より約1m程度高い) 北側にある私道（位置指定 S47.12.4第東90号，幅員4m，延長35m）には接道していない（私道敷地の南端部は位置指定外で，現況道路ではない）。	
	建築基準法上の種類	南側：建築基準法第42条第1項第1号 東側：建築基準法第42条第1項第2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。 ・ 畑、パチンコ店、共同住宅の敷地等として使用されていた土地で、土壌汚染が存する可能性は小さい。 ・ 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	ロータリーパレスくぬぎ山
建物の用途	共同住宅（総戸数116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8月2日新築 経過年数 約18年 経済的残存耐用年数 約27年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
仕様	[基礎] 鉄筋コンクリートほか [外壁] 吹付, タイルほか [床] 防水シートほか
設備等	[供給処理設備] 電気（オール電化）, 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 ロータリーパレスくぬぎ山管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 (株) 日本総合コミュニティー 管理形態 日勤
管理の状況	普通
特記事項	・建築確認(H18.5.1 第H18確認建築千葉県000158号), 検査済証交付(H19.8.8)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	11階（1104号室） 主要開口部方位：南向き
床 面 積	70.10㎡（登記面積），73.47㎡（壁芯面積） バルコニー面積12.40㎡
間 取 り	3LDK（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，畳ほか 設備：電気（電磁調理器，ヒートポンプ給湯機ほか）， 水道，下水道ほか
保守管理の 状態	劣る（居間の床の損傷等内部仕上の汚損等がある。過去に給湯機 の故障がある。）
管 理 費 等	令和7年9月12日現在 管理費 月額 14,700円 <u>修繕積立金</u> 月額 9,550円 計 24,250円 滞納額：0円 修繕積立金の合計額：102,615,400円（令和7年7月31日現在） 修繕計画の有無：有 修繕計画の予定年月日：未定

専有部分の 利用状況等	賃借人が居住している。 賃貸借契約の内容は下記のとおり。 (賃貸借契約内容) 賃貸人：所有者 賃借人：個人（占有者） 賃貸借の開始時期：平成26年10月25日 賃貸借契約期間：2024(令和6)年10月25日から2026(令和8)年10月24日まで（2年間） 賃料：月額96,000円 共益費：月額10,000円 一時金：敷金98,000円
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×イ×ウ×エ＝オ
290,000	0.95	70.10	0.85	16,416,000

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：清掃・内部仕上げ等の修繕-0.05 1-0.05=0.95

ウ 専 有 面 積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：借家権-0.15

Ⅱ．収益価格

本件は賃貸借に供されている建物であるので、その収益力を把握するために、現行の賃貸借に基づき、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、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が継続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はない）

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 1,296,733 (15.7%)	円 661,500	% 7.5	円 8,555,400	0.8163	円 6,983,773 (84.3%)	円 8,281,000 (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 16,416,000円

収益価格 8,281,000円

の両価格が試算された。比準価格は近時に生じた自用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に、借家権の付着による占有減価を反映した価格である。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おり、本件においては、基本的には居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されている自用のファミリータイプのマンションであること、借家権が付着して貸家のマンションとなっていることを考慮して、比準価格と収益価格を関連づけ、調整後の価格を13,500,000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	
13,500,000	1.00	0.80	1.00	-98,000	10,700,000

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。

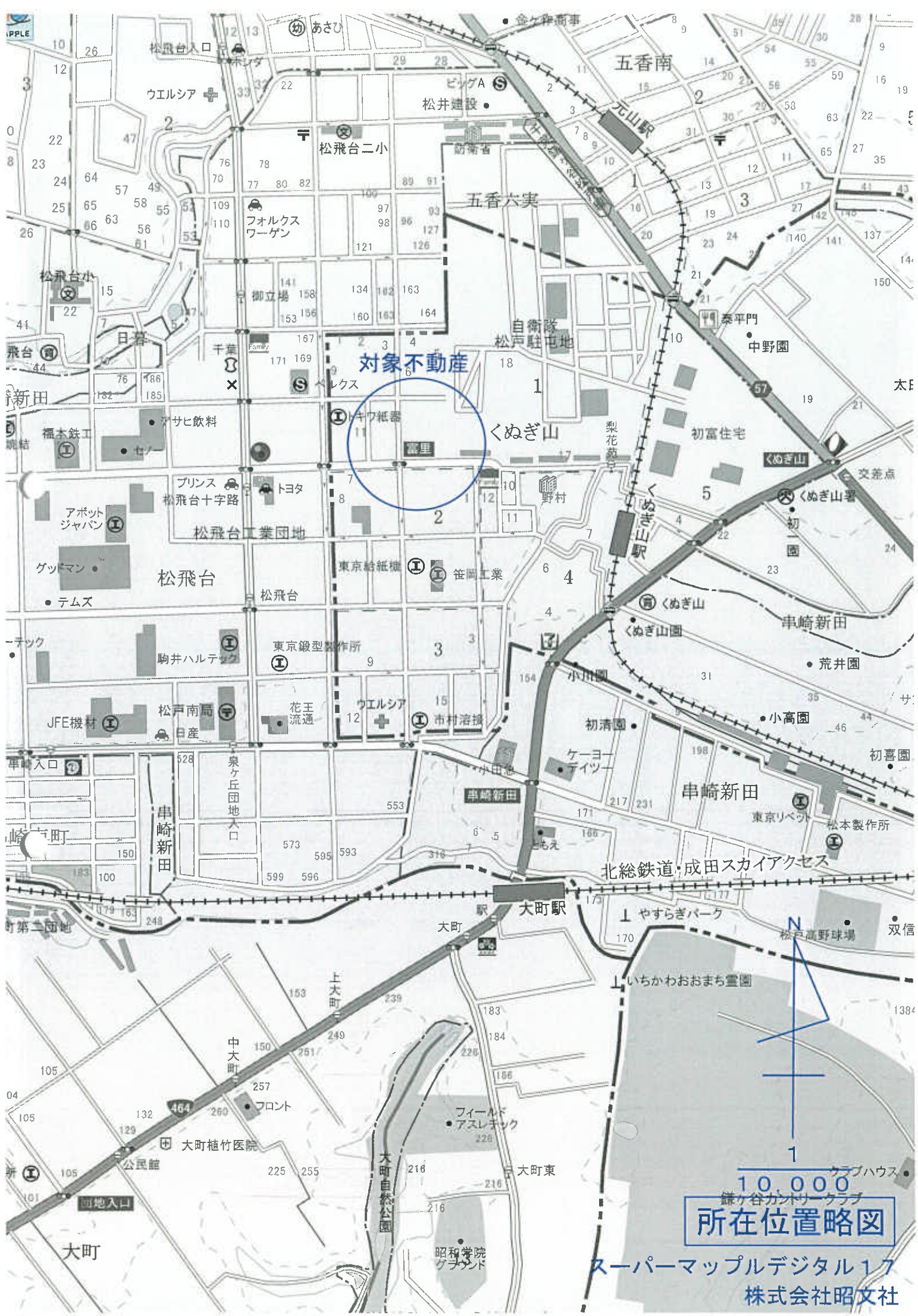
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した修正である。
本件は管理費等の滞納がない。

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。

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

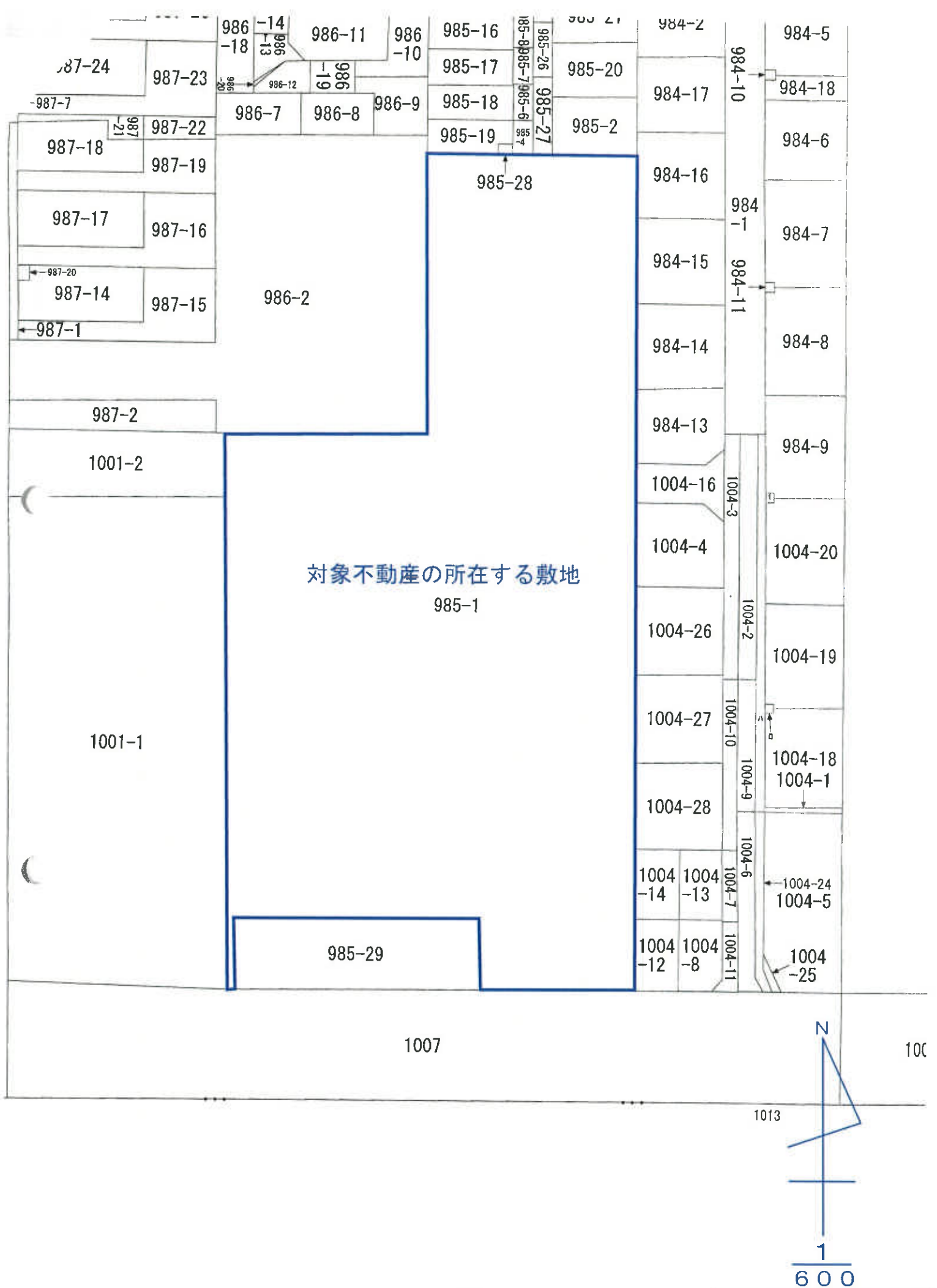
以 上



対象不動産

10,000
所在位置略図

スーパーマッフルデジタル17
株式会社昭文社



560188

地積測量図

985-1、-29

鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目

土地の所在

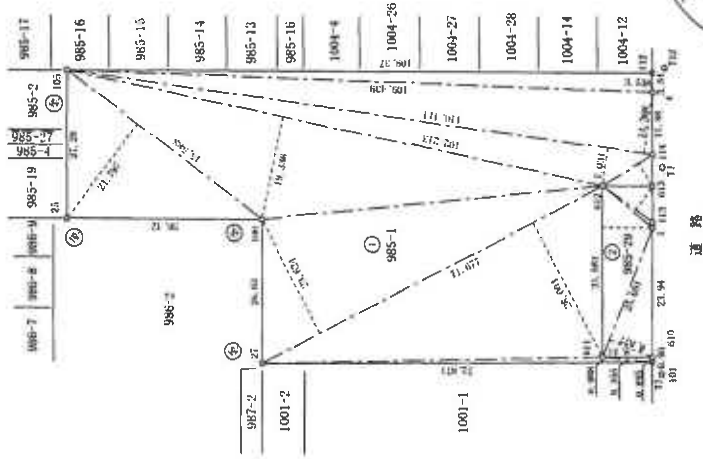
三 科 求 積 表

地番	① 985-1
底辺	43.888
高さ	21.797
積面積	993.68138
底辺	102.213
高さ	19.336
積面積	1976.39058
底辺	110.314
高さ	7.031
積面積	776.32033
底辺	110.414
高さ	11.368
積面積	1255.18352
底辺	109.429
高さ	3.538
積面積	387.19512
底辺	10.987
高さ	4.935
積面積	54.22048
底辺	71.077
高さ	23.624
積面積	1893.20743
底辺	71.077
高さ	28.004
積面積	2007.24270
底辺	72.971
高さ	0.988
積面積	73.00654
底辺	9.355
高さ	8.32725
積面積	8223.60446
合計	4811.952430
合計	4811.95
合計	m ²

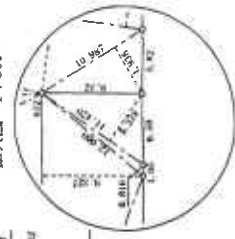
地番	② 985-29
底辺	43.888
高さ	21.797
積面積	993.68138
底辺	102.213
高さ	19.336
積面積	1976.39058
底辺	110.314
高さ	7.031
積面積	776.32033
底辺	110.414
高さ	11.368
積面積	1255.18352
底辺	109.429
高さ	3.538
積面積	387.19512
底辺	10.987
高さ	4.935
積面積	54.22048
底辺	71.077
高さ	23.624
積面積	1893.20743
底辺	71.077
高さ	28.004
積面積	2007.24270
底辺	72.971
高さ	0.988
積面積	73.00654
底辺	9.355
高さ	8.32725
積面積	8223.60446
合計	4811.952430
合計	4811.95
合計	m ²

点	X 座標	Y 座標	面積
1	503.698	489.433	
4	499.687	514.047	
23	611.414	508.258	
27	579.741	476.036	
100	575.450	502.318	
101	507.722	464.923	
105	607.964	535.191	
112	499.126	577.542	
113	503.528	490.474	
114	501.539	502.720	
210	507.576	485.811	
211	516.766	467.314	
212	511.670	498.483	
213	502.468	496.978	
71	500.000	500.000	
77	506.338	462.422	
Y12	496.725	518.082	

座標系 (任意座標)



縮尺 1:500



境界点	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	金 属	杭
③	コンクリート杭	杭
④	鉄 釘	杭
⑤	図 上 計 算 点	

表示以外はコンクリート杭

作成者

申請人

縮尺 1/1000

平成19年6月15日作成

(千葉県土地家屋調査士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

