

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市上本郷字花台2288番地1

建物の名称 プライムシティ松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上本郷2288番1の101

建物の名称 101

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 90.36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 松戸市上本郷字花台2288番1

地 目 宅地

地 積 2401.43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 484138分の9036



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	株式会社オーエス
期 限	令和8年10月31日まで
賃 料	1か月15万1000円
賃料前払	なし
敷 金	30万2000円
保証金	なし
特 約	不明

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 松戸市上本郷字花台 2 2 8 8 番地 1

建物の名称 プライムシティ松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上本郷 2 2 8 8 番 1 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 9 0 . 3 6 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 松戸市上本郷字花台 2 2 8 8 番 1

地 目 宅地

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



令和7年(ケ)第92号
令和7年8月13日受理
令和7年10月22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 松戸市上本郷字花台 2 2 8 8 番地 1

建物の名称 プライムシティ松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上本郷 2 2 8 8 番 1 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 90.36 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 松戸市上本郷字花台 2 2 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 2401.43 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 484138 分の 9036



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	☐ 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 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 11,350円 修繕積立金 20,830円	令和7年9月17日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 (年 %)	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ		
その他の事項	洗面室の洗面台に亀裂があった。洋室(1)及び洋室(3)のドアに拳大超の凹みがあった。洋室(1)の窓ガラスにひび割れがあった。浴室ドアの下部が腐食し、そのノブが抜けかけていた。玄関ドアの枠及びキッチンの引出しの一部が損壊していた。和室の押入の襖の枠が外れかかっていた。 表札に A の苗字が表示されてあった。		
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。 東側隣地より約2m～3m低い。駐車場部分の陥没が目立った。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	☐ 地方裁判所 ☐ 保管開始日	支部 令和 年（ ）第 号 平成 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関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■株式会社オーエス	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ A (居住者) ■同人の妻)の陳述/ ■提示文書(電気使用申込書、貸貸人変更のお知らせ、賃貸借契約更新書)の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	平成14年10月27日	
最初の契約日	不明	
契約等期間	平成14年11月1日から ■平成16年10月31日まで 2年間 □不明	
更新の種別	■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等期間	令和6年11月1日から ■令和8年10月31日まで 2年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月15万1000円 (毎月末日限り 翌月分払い) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□不明 ■ある (■敷金30万2000円 □保証金 円)	
特約等	■不明	
その他	居住者は、占有者(借主)の従業員である A である。	
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	
提示文書の「貸貸人変更のお知らせ」には、占有者(借主)である株式会社オーエスに宛てて、所有者が前々所有者から現所有者に変更された旨の内容が記載されていることから、遅くとも、同社は前々所有者が所有者であった頃から賃借人であったと考えられる。 また、提示文書の A 名義の電気使用申込書に電気使用開始年月日が平成14年10月27日と記載されていること、加えて、 A は同社の取締役であったことも考えると、同社の賃貸借の最初の契約期間は上記のとおりであったと思われる。		

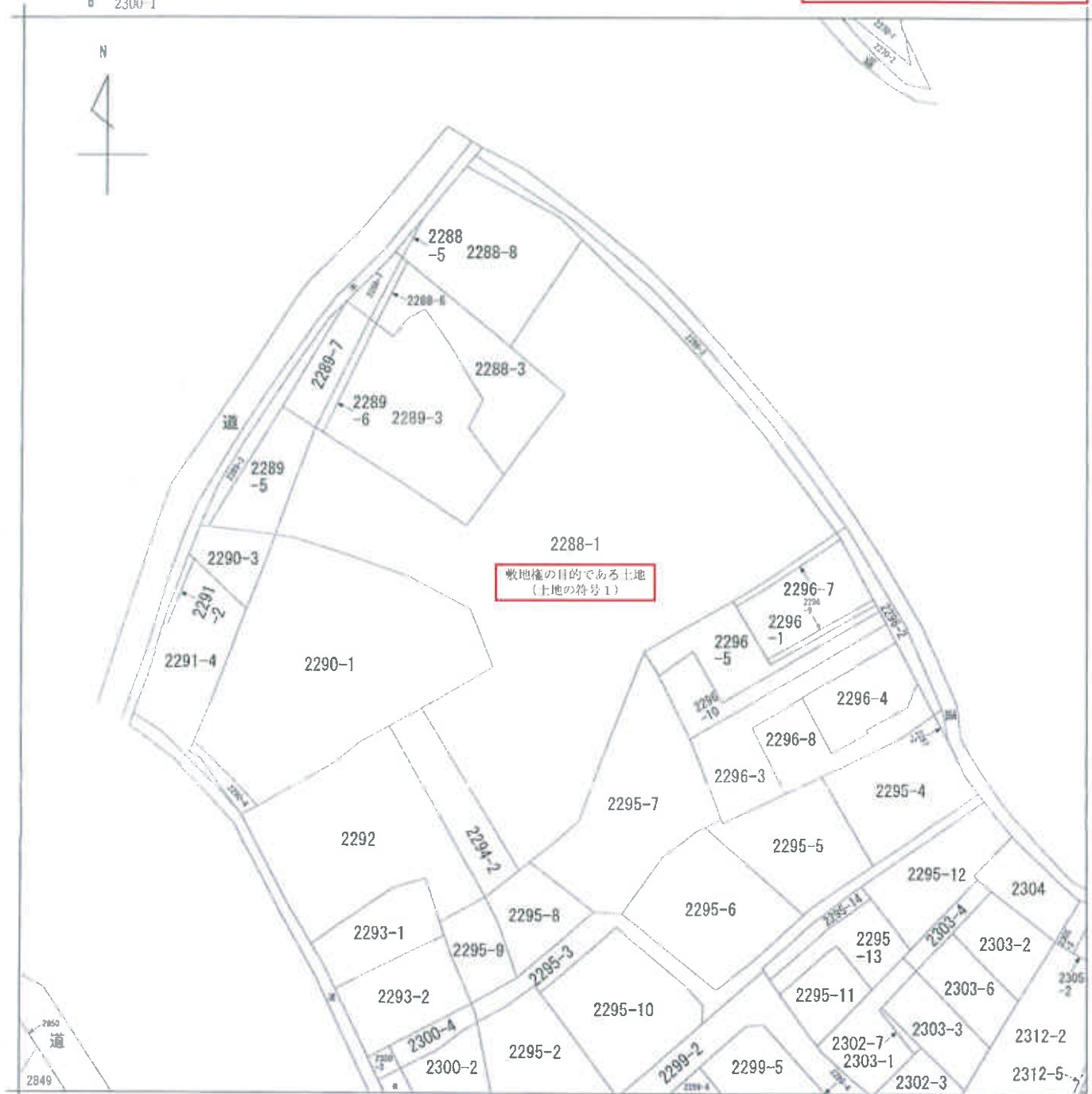
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理人	本マンションでは、室内でペットを飼うことはできません。 (令和7年8月22日に面談聴取)
■ A (居住者) の妻	1 本建物を夫の勤務先が借り上げて、本建物に夫と子供と共に社宅として住んでいます。 (令和7年8月26日に電話聴取) 2 立入り調査は、できれば夫のいる日にお願いします。 (令和7年8月29日に電話聴取) 3 夫は、仕事で本日の立入り調査に立ち会うことができなくなりましたが、いつでも電話に出られるようになっています。 4 夫の勤務先から取り寄せた本建物の賃貸借契約に関わる書類を提示します。夫の勤務先で紛失した書類もあって、現在、提示できる書類はこれが全てです。提示した「賃貸人変更のお知らせ」の内容のとおり、本建物に遅くとも前々所有者の頃から住んでいます。 本建物の夫名義の電気使用申込書と夫宛の電気料金の口座振替払い通知書が見つかりましたので、本建物に実際に入居した日は、平成14年10月27日です。 5 住宅設備機器の不具合について、浴室とトイレの換気扇が動きません。キッチンのガスコンロのうち1つの火が点きません。 6 雨漏りはありません。水回りの水漏れ、排水の詰まりは特にありません。 7 室内でペットを飼ったことはありません。 8 浴室のタイルにひびが少し入っているのは、東日本大震災が原因かもしれません。 9 敷地内駐車場スペースに複数の陥没があります。 (令和7年9月20日に面談聴取)
■ A (居住者)	1 私が本建物に住むために、私の勤務先である株式会社オーエスが本建物を社宅として借り上げたので、私が本建物に住み始めた時期と同社が本建物を借り始めた時期は同じです。 2 現在、私は同社の従業員ですので、毎月、賃料相当額の一部が私の給料から差し引かれています。 同社も、毎月、賃料を所有者に支払っています。賃料を一括して前払いで支払うといったことはしていません。 (令和7年9月20日に電話聴取)
■ MJ TOKYO株式 会社の担当者	当社が本建物の所有者と株式会社オーエスとの間の賃貸借契約の媒介をしています。契約条項の記載のある賃貸借契約書は見当たりません。 (令和7年10月3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7年8月22日(金) 12:53-13:08	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人面談聴取、居住者への協力依頼書投函
令和7年8月22日(金)	当支部	管理会社に滞納管理費等の照会書FAX (令和7年9月19日回答書等受領)
令和7年8月26日(火) 令和7年8月29日(金)	当支部	△の妻電話聴取
令和7年9月20日(土) 9:53-11:10	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、△の妻面談聴取、△電話聴取、評価人同行
令和7年10月3日(金)	当支部	MJ TOKYO株式会社電話聴取 所有者に契約条項照会の協力依頼書郵送 (応答なし)
(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、解錠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。 ☐ 令和 年 月 日 当支部書記官室から本競売手続きの取下げがあった旨の連絡を受けた。		

(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。



A 上本郷

請求部分	所在地	松戸市上本郷字花台				地番	2288番1			
出力縮尺	1/600	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。

(千葉地方方法務局松戸支局管轄)

令和7年6月20日

福岡法務局

地図整理番号：M73399

登記官

(1/1)

(6 次)

314450

地積測量図

1/2

地番
2288-1
2288-5

土地の所在
松戸市上本郷字花台

平成元年二月十六日



作製者

1年2月16日作成

申請人

縮尺
1/600

(東京土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方税務局松戸支局(登録))

令和7年6月20日

税務署

登記簿

1枚目と同様

地番	2238-8
土地の所在	盛戸町上本郷字花

314451

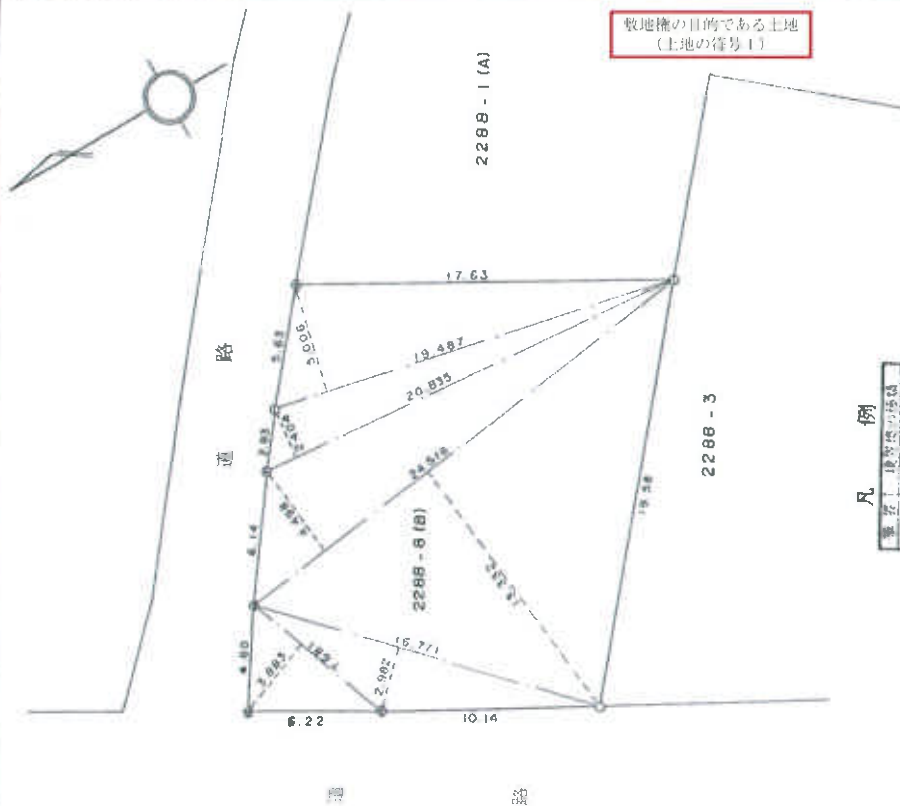
地積測量図



②/③

平谷县经济委员会

三
二
一

[illegible]
$$2288-1 \quad (A) \qquad 2753.73 m^2 \quad (B) \qquad = 2401.432065 m^2$$


敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

西
吳

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

三
 二
 一

$$\{1, 2, 3, 4, 5\}$$

24

0521

(東京工科大学調査士会附紙)

A 3判をA 4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。

(千葉地方支務局松戸支局管轄)

令和7年6月20日

福同生發興

2015年

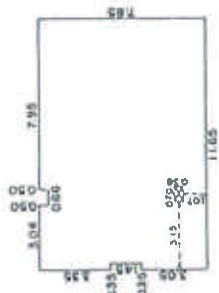
(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

(9 卷)

15755

各階平面図

建物番号 101 表示



0.35	×	3.05	=	1.0675
0.35	×	3.35	=	1.1725
2.69	×	7.85	=	21.1165
0.66	×	7.35	=	4.8510
7.95	×	7.85	=	62.4075
-0.70	×	0.35	=	-0.2520
合		計		90.3630
床	面	積		90.36 ㎡

34
 35
 36

2 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041

1250

人 物 誌

1500

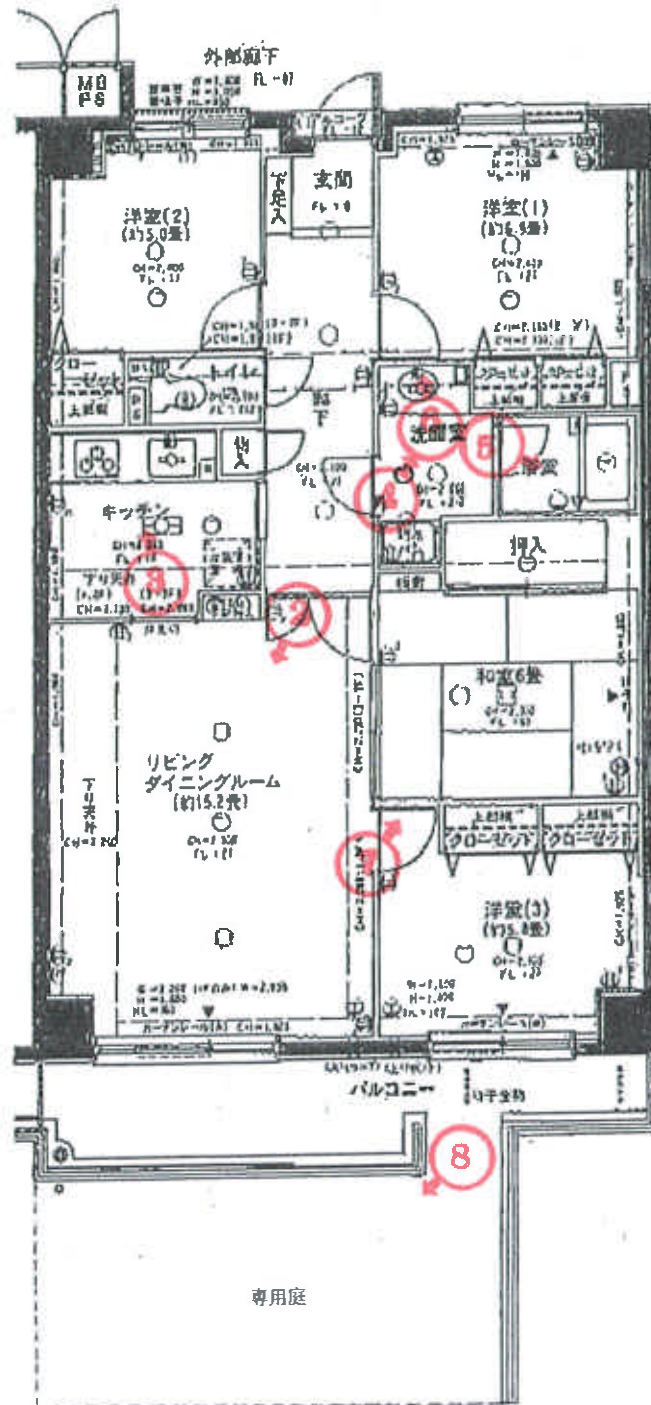
原 京 土 地 家 庭 經 濟 生 活 一 瞥

A 3判をA 4判に縮小

間取図

評価人作成

7 年(ヶ)92



(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



洗面室 ④



浴室 ⑤



洗面台の亀裂 ⑥



ドアの凹み ⑦



専用庭 ⑧



本敷地の陥没 ⑨



令和 7 年 (ケ) 第 92 号

令和 7 年 9 月 20 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 14 日 評 価
第 7 - 19 号 発 行 番 号
令和 7 年 10 月 24 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 11,940,000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 松戸市上本郷字花台2288番地1

建物の名称 プライムシティ松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上本郷2288番1の101

建物の名称 101

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 90.36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 松戸市上本郷字花台2288番1

地 目 宅地

地 積 2401.43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 484138分の9036



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 「北松戸」駅の 南 方・道路距離 約410m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション, 店舗等が混在する路線商業地域		
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 準住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第1種高度地区, 宅地造成等工事規制区域 居住誘導区域, 汚染状況重点調査地域, 景観条例	
面 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	2,401.43㎡ 不整形 約27m × 約64m 484,138 分の 9,036 (所有権) 二方路	
接面道路の状況	北西側 国道 (6号線) 幅員 (約18.0m) 連続性 (良好) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (無) 高低差 (ほぼ等高) 北東側 市道 (5-498号線) 幅員 (約4.4m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	北西側 建築基準法42条1項1号 北東側 建築基準法42条2項	
	セットバック	セットバック済み	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	マンション(プライムシティ松戸)の敷地として利用されている。南東側隣地は一般住宅等, その他の隣地は共同住宅, 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	①国道6号線は自動車交通量が多く, その騒音がある。 ②前面国道(都市計画道路3・4・10号線, 代表計画幅員=18m, 整備済)の道路境界線から25mまでが上記の用途地域等に指定されており, その背後は第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%), 第1種高度地区に指定されている。 ③北東側市道は路線としては2項道路である。 ④本件土地は西側方向に向かって下り傾斜となっており, 敷地の内外に高低差がある。東側隣地よりも約2m~3m低い。 ⑤本件土地の一部に陥没がある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	プライムシティ松戸
建 物 の 用 途	居住用 総戸数(70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1年1月25日新築 (閉鎖登記による) 経 過 年 数 : 約 37 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根
	外 壁 : タイル貼り等
	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 : あり
	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(プライムシティ松戸管理組合) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : (株)長谷工コミュニティ 管理形態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	①本件マンションは建築確認(昭和62年12月2日, 第1071号)及び検査済証(平成1年1月31日, 番号は同じ)を得ている。 ②規約共用部分として集会室等がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	1 階 (101 号室) 主要開口部の方位 : 南東 向き	
床 面 積	90.36 m ² (登記面積) 90.36 m ² (カタログ等による壁芯面積)	
間 取 り	4LDK (別添間取図参照) ・ バルコニー面積 約 10.56m 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 : 専用庭面積=約17m ²	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	11,350円/月 20,830円/月 0円 (令和7年9月17日現在) 滞 納 期 間 : から まで 上記に対する遅延損害金 : 円 遅 延 損 害 金 : 年 なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃借人(会社)が賃借し, 同社社員が居宅(社宅)として占有していると認められる(詳細については現況調査報告書を参照)。	
特 記 事 項	①北側洋室及び南側洋室のドアに穴あきがあり, 北側洋室の窓にひび割れがある。また, 和室の押入の襖の枠が外れかかっている。 ②浴室のドアは腐食しており, ドアノブが抜けている。また, 洗面室の洗面器にひび割れがある。 ③浴室の内壁は一部, 破損しているが, これは東日本大震災によるものである(占有者の陳述)。 ④玄関ドアに破損がある。 ⑤キッチンの引出しに不具合がある。また, キッチン及びトイレの換気扇は作動せず, ガスコンロのうち1台は点火しない(占有者の陳述)。	

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
280,000	1.05	90.36	1.0	26,566,000

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：専用庭 + 5 %

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

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として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	
2,234,976 円 (17.3 %)	1,160,040 円	8.4 %	13,395,700 円	0.7960	10,662,977 円 (82.7 %)	12,897,953 円 ≒12,898,000 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

$$\frac{1}{(1 + 7.9\%)^3} = 0.796$$

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 26,566,000 円

収 益 価 格 12,898,000 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、本件は差押に優先する賃貸借に供されている収益物件(居宅)である。従って、本件は収益性を中心に価格形成されるものと判断し、収益価格を重視し、比準価格を参酌のうえ、調整後の価格を次のとおり求めた。

調整後の価格 17,000,000 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		
17,000,000	0.9	0.8	1.00	302,000	11,940,000

イ 市場性修正 : -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 : -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 : ±0% 滞納管理費等はない。
相当額の減価

オ その他の : 302,000円 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除した。
控除減価

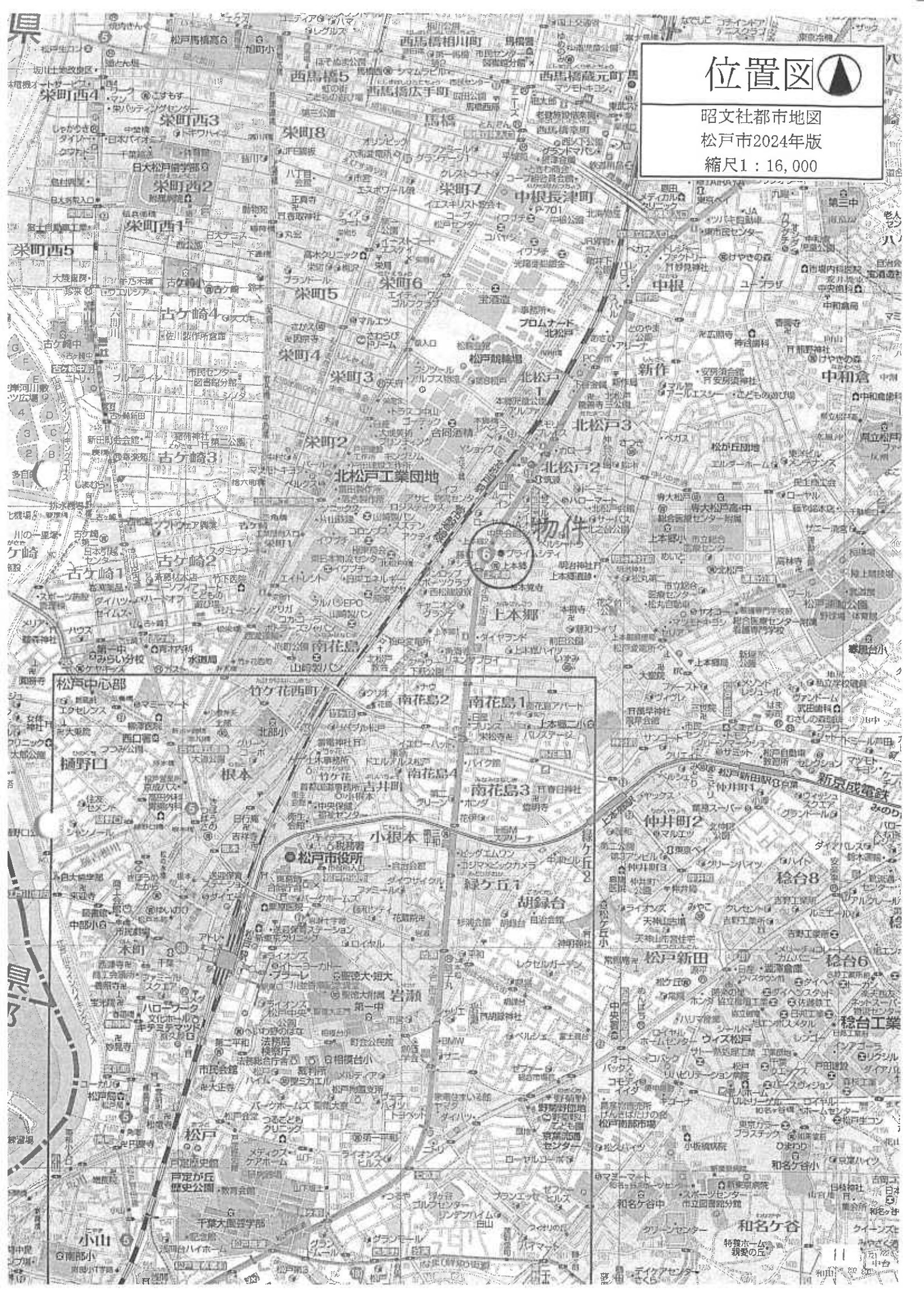
第6 附属資料

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

以上

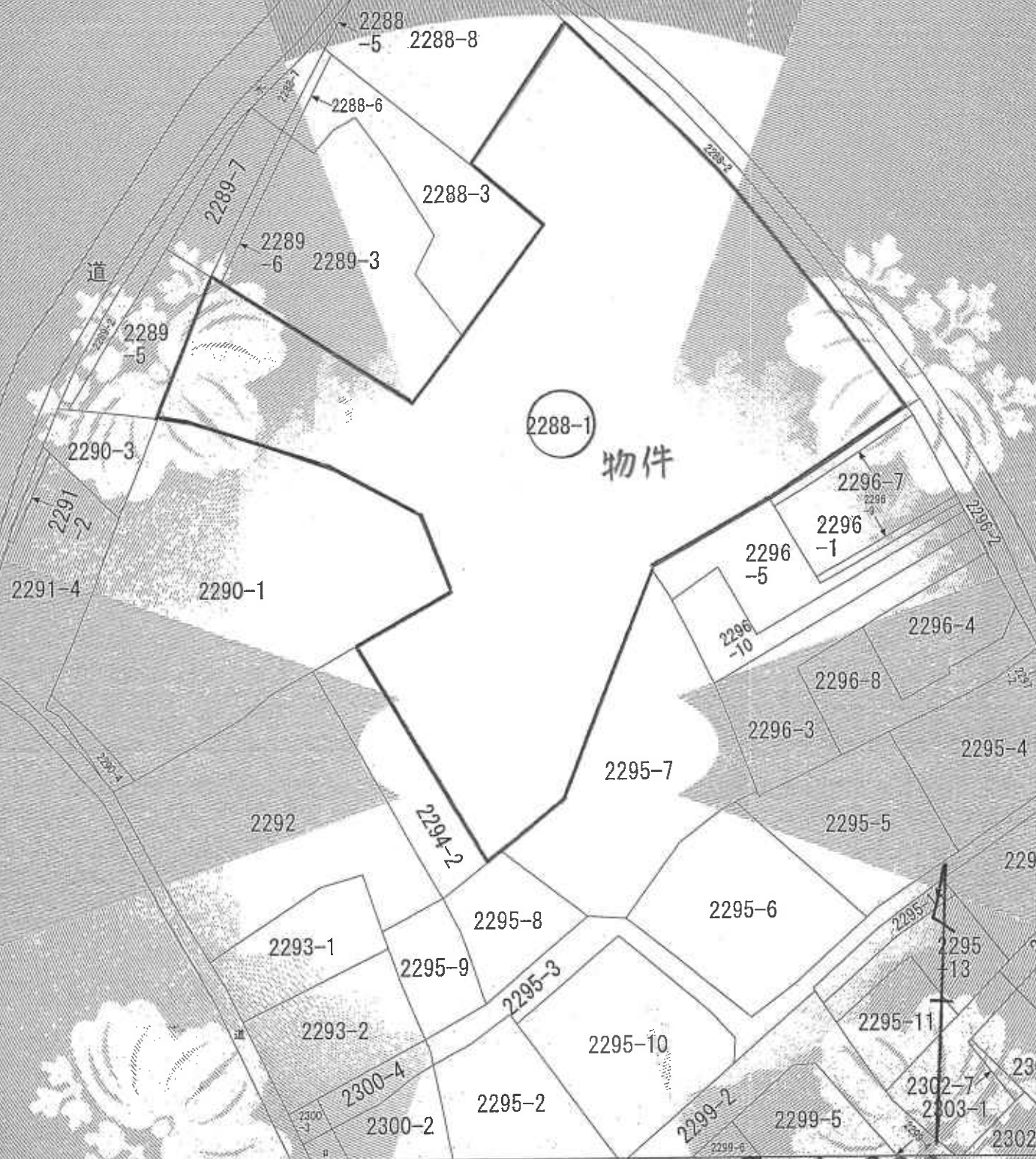
位置図

昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1:16,000



公 図 写

N



S=1:600

地番区域見

この図面は、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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

昭和年月日、作成

314450

地積測量図

地積	3,800.00
面積	3,800.00
面積	3,800.00

①



これは図面に記載された土地の地積を測定したものである。
（千葉県方丈換算局から受託測量）
令和7年6月20日 福岡法務局

地図整理番号：M73400

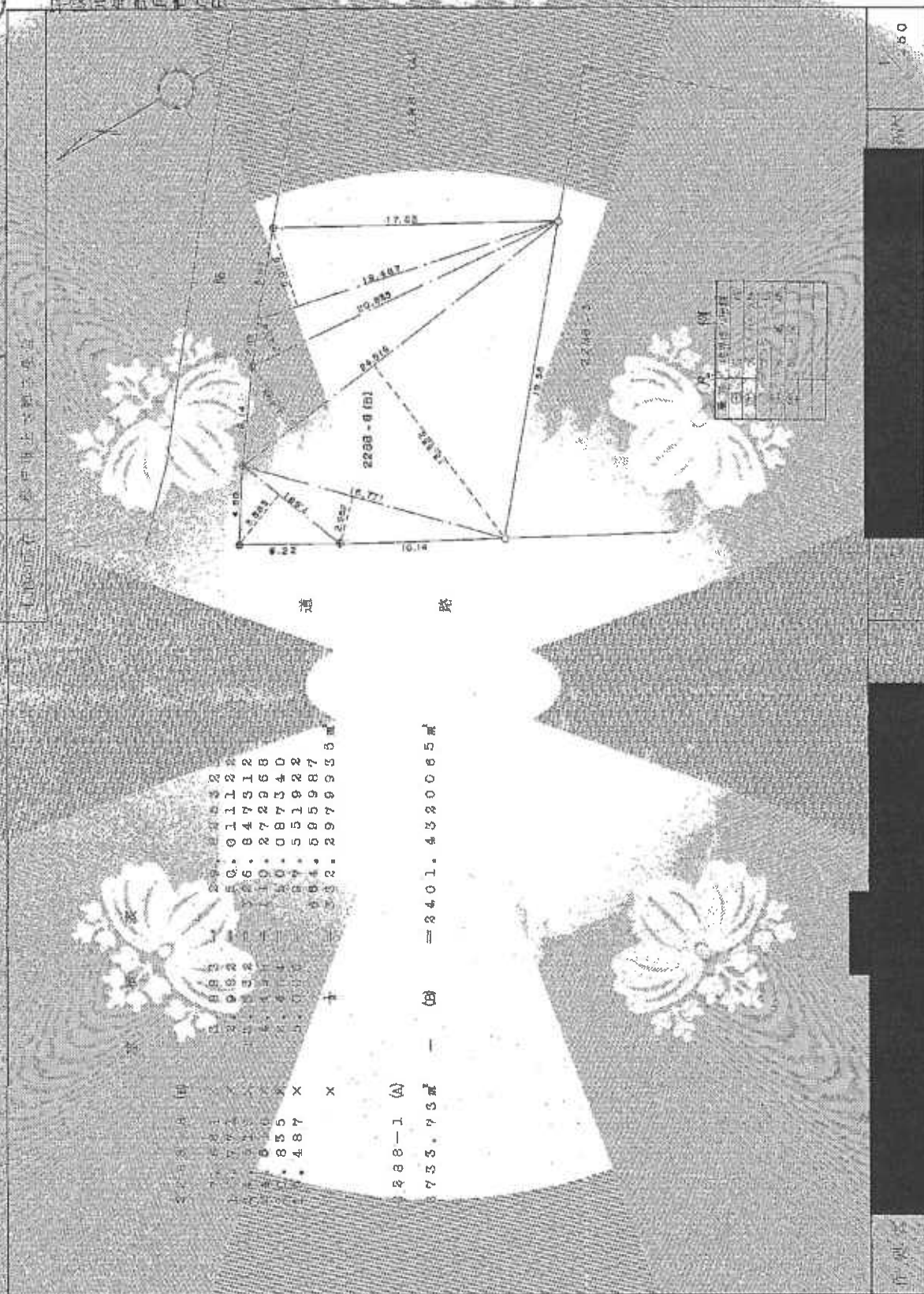
これは函面に記載のとおりである旨、（署名）
（千葉県方法務局長以上同署名）
令和7年6月20日 福岡法律局

314451

卷四

因時制宜

②



图例编号: Y73(0)

$$A_3 \rightarrow A_4$$

登記年月日：平成11年11月

15755 各記号面図
15755 各記号面図
15755 各記号面図

15755

各記号面図

15755

各記号面図

15755

各記号面図

15755 各記号面図

15755 各記号面図



求積

0.95	×	0.05	=	1.0675
0.95	×	1.35	=	1.1725
2.40	×	7.25	=	21.1165
0.00	×	7.25	=	4.8510
7.95	×	7.25	=	62.4075
0.70	×	0.34	=	-0.2380
合計				90.5530
坪面積				90.56 ㎡

