

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 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 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	3,840,000 3,072,000		768,000	51,654	9,422



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市稔台三丁目57番地1

建物の名称 ライオンズマンション松戸みのり台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稔台三丁目57番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 50.67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 松戸市稔台三丁目57番1

地 目 宅地

地 積 834.44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 157186分の5440



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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 松戸市稔台三丁目57番地1

建物の名称 ライオンズマンション松戸みのり台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稔台三丁目57番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 50.67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 松戸市稔台三丁目57番1

地 目 宅地

地 積 834.44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 157186分の5440



令和7年(ケ)第99号
令和7年9月3日受理
令和7年10月14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 松戸市稔台三丁目 5 7 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション松戸みのり台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稔台三丁目 5 7 番 1 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 0 . 6 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 松戸市稔台三丁目 5 7 番 1

地 目 宅地

地 積 8 3 4 . 4 4 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 5 7 1 8 6 分の 5 4 4 0



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	未実施（千葉県松戸市稔台3丁目57番地の1ライオンズマンション松戸みのり台501号）	
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 15500円 修繕積立金 14690円	令和7年9月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年9月分～R7年9月分 計320640円
管理費等照会先	株式会社大京アステージ東関東支店	
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	・本建物の在る1棟の建物の敷地として利用されている。	
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

その他の事項



1 建物について

① 占有

- ・ 1階エントランスの案内版に債務者兼所有者の苗字の表示がある。1階集合郵便受箱に債務者兼所有者宛の公共料金関係書類（水道）がある。
- ・ 事前に不在調査告知書を投函したが回答が無いため、解錠・立入調査を実施した。
- ・ 建物は声掛けしても応答が無いため、解錠して立ち入ったところ、債務者兼所有者が在宅し、調査に立ち会った。

建物内に家具、家電製品、衣類等があり、いずれも使用していることが認められる。

以上の状況及び債務者兼所有者の陳述を総合判断し、債務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

- ・ 雨漏りのシミ跡、床の撓み、給排水の詰まり等の不具合は無いとのことである。
- ・ その他、目視する限り、特記すべき不具合等は見当たらない。

(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
■管理会社担当者	(9月17日調査時) ① 管理費等滞納状況の回答書を提出しました。質問事項に対し該当の無い場合は空欄にして提出しました。遅延損害金の欄が空欄ですが、現時点では請求しない趣旨です。
債務者兼所有者	(10月3日調査時) ① 私が1人で住んでいます。ペットは飼っていません。 ② 雨漏りのシミ跡、床の撓み、給排水の詰まり等の不具合はありません。 ③ 近隣住人とのトラブルなどはありません。

(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4日（木） 12：00－12：10	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函
7年9月4日（木）	FAX	管理費等調査照会書送付（9/12回答書受理）
7年9月17日（水） 13：45－13：50	電話	管理会社担当者から電話聴取
7年10月3日（金） 15：00－15：30	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者と面談 立入 占有 間取り等調査 写真撮影
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

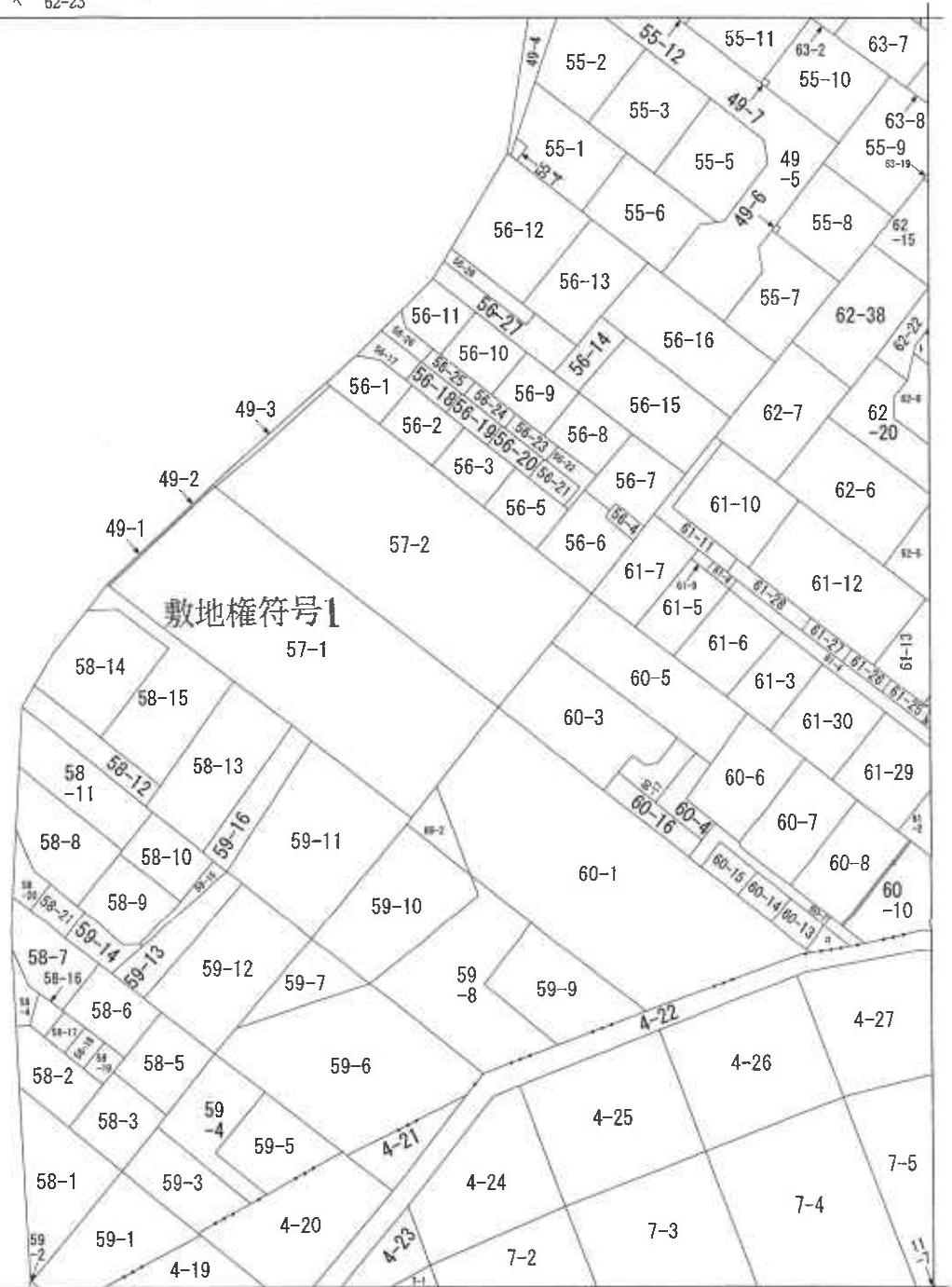
（特記事項）

☐ 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7年10月3日
目的物件は声掛けしても応答が無いため、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ところ、債務者兼所有者が在宅した。

☐ 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



(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	所在	松戸市穂台三丁目				地番	57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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年7月1日

千葉地方法務局

整理番号：H37009-1

登記官

(6 枚 目)

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。
(千葉県地方税務局松戸支局管轄)
令和7年7月1日 千葉県地方税務局

登記官

(7枚目)

各階平面図

135469

建物図面

松台三丁目57-1-501

家屋番号

松台9+3番地の501-

建物の所在

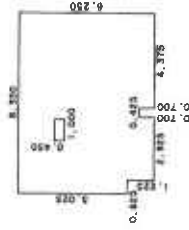
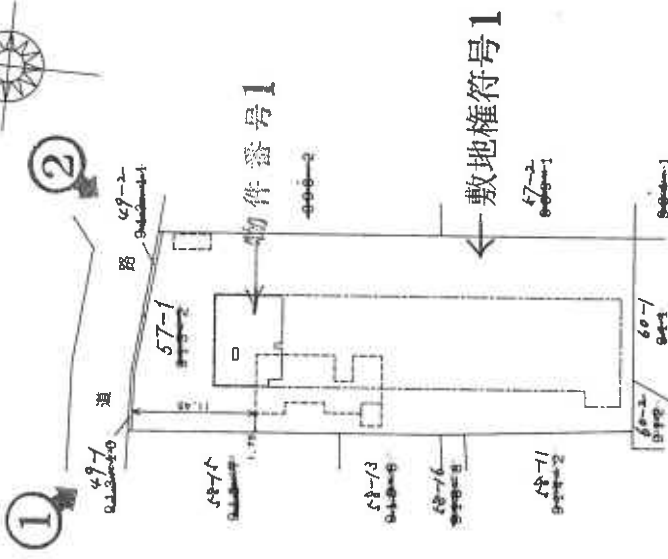
松戸市松台01-8番地2-

松台三丁目57-1

物件番号1

写真撮影位置と方向

建物番号 501



求積表

5.025	X	0.625	=	3.140625
6.250	X	2.925	=	18.281250
5.550	X	0.425	=	2.358750
6.250	X	4.375	=	27.343750
0.450	X	1.000	=	0.450000
合計				50.674375
床面積				50.67㎡

建物の存する部分5階

作製者

縮尺 1/250

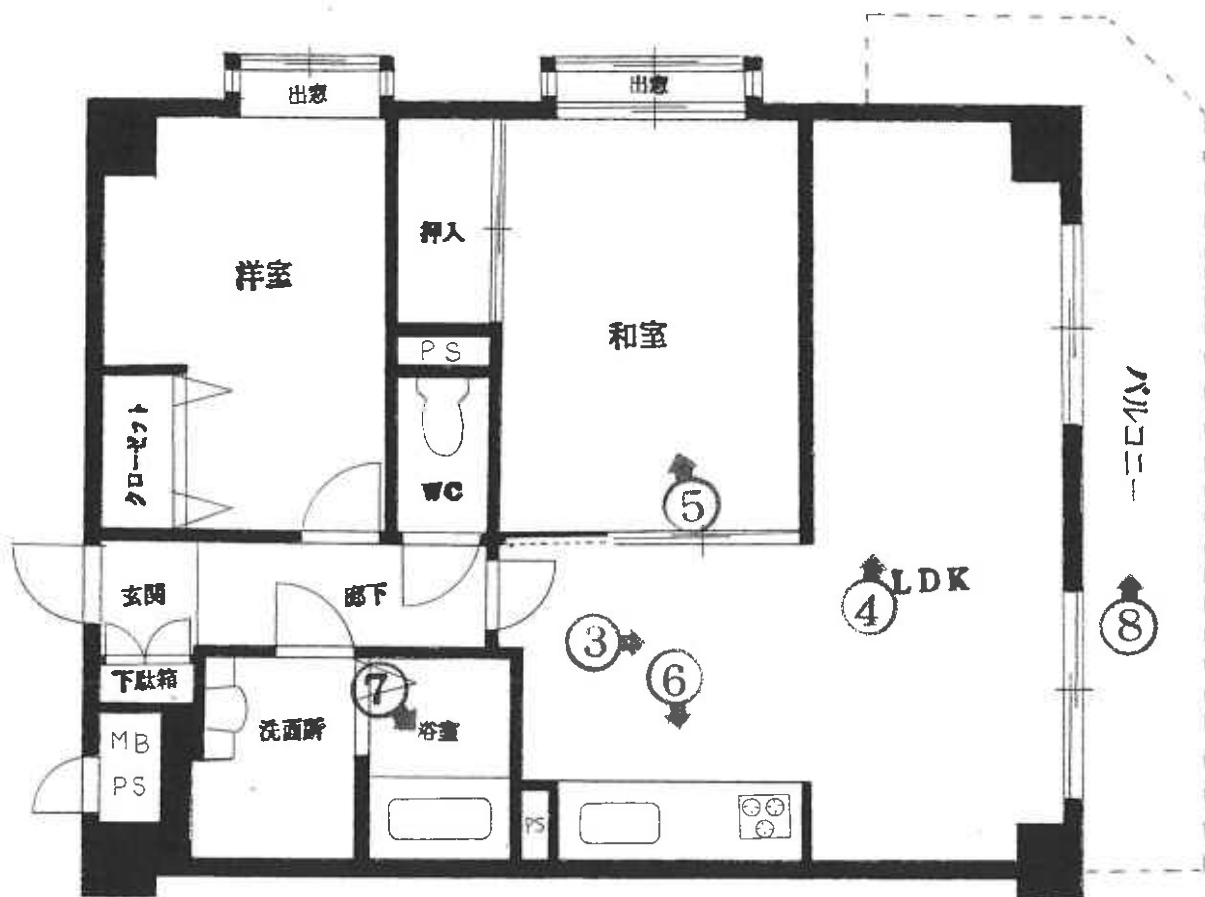
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建物間取図

←○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



(10枚目)

5

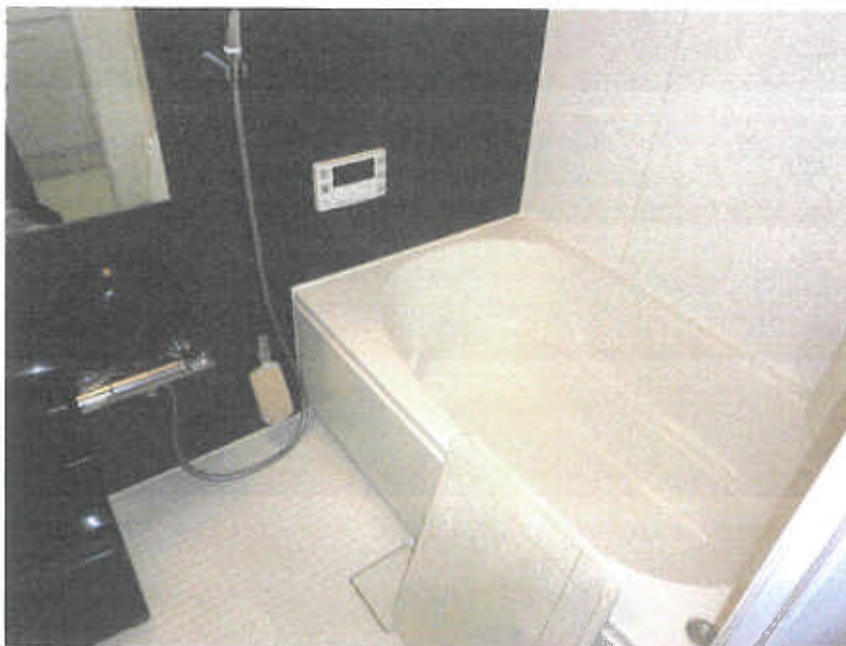


6



(11 枚 目)

7



8





令和 7 年 (ケ) 第 9 9 号

令和 7 年 10 月 3 日 現地調査

令和 7 年 10 月 7 日 評 価

第 2 5 - 9 5 6 号 発行番号

令和 7 年 10 月 14 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

福 崎 隆 一 ⑩

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 3,840,000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も、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 受命不動産の表示

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁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		
1	○規約共用部分あり。物件1の所有者はゴミ置場（家屋番号・57番1の1）の持分相当分についても課税されている。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市稔台三丁目 5 7 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション松戸みのり台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稔台三丁目 5 7 番 1 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 0 . 6 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 松戸市稔台三丁目 5 7 番 1

地 目 宅地

地 積 8 3 4 . 4 4 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 5 7 1 8 6 分の 5 4 4 0

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	新京成電鉄「みのり台駅」の南東方約 1.1km(道路距離)。 (別添「位置図」参照。) ※物件1入口までの概測距離	
付 近 の 状 況	幅員約16mの幹線道路〔松戸市道（主1-23号線）〕の北側背後に広がる住宅地域。中小規模の戸建住宅，アパート，マンション等が混在している。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	第一種高度地区，宅地造成等工事規制区域
	※立地適正化計画の都市機能誘導区域外，居住誘導区域内にある。	
	※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。	
画 地 条 件 (符号1)	規 模	834.44㎡
	形 状	ほぼ台形
	間 口 × 奥 行	間 口 約18.6m 奥 行 約43m～約46m
	敷 地 権 の 割 合	157186分の5440
	接面道路上の関係	中間面地
		※間口，奥行の数値は机上概測による。 ※符号1は，北側市道とは，ほぼ等高に接面している。
接面道路の状況 (符号1)	○北側市道（7-153号線），幅員（約 5.7m），連続性（普通），舗装（有），歩道（なし），側溝（有）	
	建築基準法上の種類	北側市道は，建築基準法第42条1項1号に規定する「道路法による道路」として扱われている（松戸市建築審査課にて確認。）。

	セ ッ ト バ ッ ク	不要と見込まれる。
	再 建 築 の 可 否	現況用途の建物の再建築は可能と推定する。
土地の利用状況等 (符号1)	物件1を含む区分所有マンション（ライオンズマンション松戸みのり台）の建物及び付帯設備等の敷地として使用されている。 周辺には戸建住宅，アパート，マンション等が混在している。	
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. 土壌汚染の有無 ○ 1971年～2024年の住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが，この間，符号1の土地に関する記載内容は概ね次のとおりである。 ● 1994年～2024年 ライオンズマンション松戸みのり台（現況建物）の敷地 ● 1992年～1993年 奥部に建物が記載されているが，名称は記載されていない。 ● 1991年 運送会社の倉庫の敷地と思われる。 ● 1980年～1990年 倉庫と戸建住宅の敷地と思われる。 ● 1974年 アパート，工務店，倉庫の敷地と思われる。 ● 1971年 未利用地の一部と思われる。建物の記載はない。 ○ 松戸市環境保全課に確認したところ「現在，符号1は土壌汚染対策法に規定する要措置区域，形質変更時要届出区域のいずれにも該当していません。過去に水質汚濁防止法に規定する有害物質使用特定施設が存在した記録もありません。」との由である。	

	○以上のとおり，やや判然としないものの地図上の地歴調査，役所調査の範囲では重大かつ深刻な土壌汚染の存在を確認することはできなかった。 2．地下埋設物 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が存在する可能性を確認することはできなかった。 3．埋蔵文化財の有無 符号1は，周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内にはないとの由である（松戸市教育委員会文化財保存活用課分室・埋蔵文化財担当にて確認。）。									
特 記 事 項	○符号1に接面する道路を構成する土地の登記簿上の地目，所有者は次のとおり。 <table><tr><td>4 9 番 1</td><td>公衆用道路</td><td>松 戸 市</td></tr><tr><td>4 9 番 2</td><td>公衆用道路</td><td>松 戸 市</td></tr><tr><td>4 9⁴² 番 2 0</td><td>公衆用道路</td><td>松 戸 市</td></tr></table>	4 9 番 1	公衆用道路	松 戸 市	4 9 番 2	公衆用道路	松 戸 市	4 9 ⁴² 番 2 0	公衆用道路	松 戸 市
4 9 番 1	公衆用道路	松 戸 市								
4 9 番 2	公衆用道路	松 戸 市								
4 9 ⁴² 番 2 0	公衆用道路	松 戸 市								

2. 建物の概況（物件1）

① 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション松戸みのり台
建物の用途	全28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5年11月9日新築 経過年数：約32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
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル，一部吹付タイル その他：
設備等	供給処理施設：電気，上水道，都市ガス，公共下水道 エレベーター：あり オートロック：あり ※駐車場台数 14台 ※管理員によれば，調査時点現在，駐車場の空きはないとの由である。
建物の品等	使用資材：中品等 施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり（ライオンズマンション松戸みのり台管理組合） 管理方式：全部委託 管理会社：(株)大京アステージ 管理形態：管理員は通勤。 勤務時間は次のとおりとの由である。 月曜，水曜，金曜 PM 1：15～PM 5：00
管理の状況	普通。目視の範囲では，特に大きな損傷等は確認できなかった。

特 記 事 項	○建築確認及び完了検査の時期、番号等は次のとおり。 ○建 築 主 ㈱ 大 京 ○建築確認 確認年月日 平成 3 年12月 9 日 確認番号 第721号 ○完了検査 検査済証交付年月日 平成 5 年11月17日 (検証済証) 検査済証番号 第721号 ※松戸市建築審査課にて確認。 ○管理員に確認したところ「詳細は把握していませんが、東日本大震災の際に大きな被害はなかったと思います。」との由であった。
---------	--

② 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階(501号室) ※主要開口部の方位：東向き(東・北向き角部屋) ※西側は廊下で玄関ドアが設置されている。	
現況床面積	50.67㎡(登記面積)	
間 取 り	2LDK バルコニー面積・約9.04㎡ (別添間取図参照)	
仕 様	床 : フローリング, クッションフロア, 畳 等 内 壁 : ビニールクロス 等 天 井 : ビニールクロス, 杉柂プリントボード 等 設 備 : 電気, 上水道, ユニットバス, 水洗トイレ, システムキッチン	
維持管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 合 計 滞 納 額	15,500円/月 14,690円/月 30,190円/月 管理会社からの回答書によれば, 令和7年 9月10日現在, 管理費, 修繕積立金等の滞納 320,640円(令和6年9月分~令和7年9月 分)との由である。
専有部分の 利用状況等	債務者兼所有者が1人で居住している。	
特 記 事 項	目視の範囲では特に大きな損傷等は確認できなかった。	

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、評価額を後記のとおり決定した。

I 比準価格の試算

標準階中間室の比 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
110,000	1.05	50.67	1.00	5,852,000

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：角部屋 ＋5%

ウ 専有面積：登記簿面積を採用した。

エ 占有減価修正：特になし ±0%

II 収益価格

本件は賃貸借に供されていない建物であるが、その収益力を把握するために、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸すること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。

本件では標準的な賃料を採用して総収益を査定しているが、競売による売却後の現実の賃貸借は、買受人と賃借人の間で新たに締結するものなので、必ずしも以下の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

DCF法の価格査定表

※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 (千円未満四捨五入) 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 エ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (9.0%) オ	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	
円	円	%	円		円	円
100,196 (2.3%)	539,744	9.5	5,511,070	0.7722	4,255,648 (97.7%)	4,356,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 9.0\%)^3} \approx 0.7722$$

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：保有期間中の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 5,852,000円

収益価格 4,356,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に成約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。一般的にファミリータイプのマンションは、収益性より居住の快適性・利便性等の諸要因を中心に価格形成される傾向が強いものの、築年数が古い中古マンションは投資目的での需要も根強いことを考慮して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を5,400,000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）を考慮して合計評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の控除 減価額 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
5,400,000	1.00	0.80	0.89	—	3,840,000

イ 市 場 性 修 正 : 特になし。

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を行う。

△11%

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。本件は該当しない。

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



A3をA4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。
(千葉地方方法務局松戸支局管轄)

令和7年7月1日 千葉地方方法務局

登記号

135469

各階平面図

稔台三丁目57-1-501

稔台9-13番地の501-

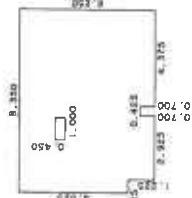
家屋番号

建物の所在
松戸市稔台9-13番地2-

建物図面

稔台三丁目57-1

建物番号 501



求積表

5.025	X	0.625	=	3.140625
6.250	X	2.925	=	18.281250
5.550	X	0.425	=	2.358750
6.250	X	4.375	=	27.343750
0.450	X	1.000	=	0.450000
合計				50.674375
床面積				50.67 ㎡

建物の存する部分5階

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

- A3をA4に縮小

間取図

