

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	2,870,000 2,296,000		574,000	61,217	11,715
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市南花島字中町253番地1

建物の名称 グリーンパーク松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南花島253番1の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.48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 松戸市南花島字中町253番1

地 目 宅地

地 積 1404.66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 10万分の2942



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8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

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 松戸市南花島字中町253番地1

建物の名称 グリーンパーク松戸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南花島253番1の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.48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 松戸市南花島字中町253番1

地 目 宅地

地 積 1404.66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 10万分の2942

令和7年(ケ)第96号
令和7年8月7日受理
原報告書提出日：令和7年9月16日
本報告書提出日：令和7年11月6日

現況調査報告書

(補充書)

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社社員	1 対象住戸である205号室と上階の305号室の間のコンクリートスラブに埋め込まれた排水管から漏水があり、305号室の床にも水の染み出しがあります。205号室にも被害が出ていると思われますが、205号室の居住者と連絡が取れず勝手に立ち入るわけにはいかないので対処ができません。 2 一般的な管理規約であれば、緊急対応を要する場合には所有者等の許可なく居室に立ち入ることができる旨の定めがありますが、本マンションの規約は古く、この趣旨の規定がないため、臨時総会を開催して規約変更をすることを考えていますが、ある程度の日数を要するため、その間にも205号室に損害が広がることを考慮して、買受人に対する情報提供をお願いしたく連絡をしました。 3 漏水箇所は共用部なので、賠償が必要となる場合には管理組合からすることになると思います。 (以上、令和7年11月6日に電話聴取)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11月6日 (木) 15 : 43 - 15 : 47	松戸支部執行官室	マンション管理会社より受電・聴取
年 月 日 () : - :		
R7年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。 ☐		

(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)

令和7年(ケ)第96号
令和7年8月7日受理
令和7年9月16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 松戸市南花島字中町253番地1

建物の名称 グリーンパーク松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南花島253番1の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.48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 松戸市南花島字中町253番1

地 目 宅地

地 積 1404.66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 10万分の2942



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 11,760円 修繕積立金 16,130円 住民活動協力金 2,000円 円 円	令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年7月分～R7年7月分 計 388,570円 上記に対する日歩5銭の遅延損害金 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 東京北支店	
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	マンション棟のほか、駐車場、駐輪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

■管理費等の状況について

2 枚目「管理費等の状況」欄に記載した滞納額の内訳は以下のとおり。なお、下記住民活動協力金の滞納額についても、管理会社としては買受人等の承継人に対し請求する意向を示している。

管理費滞納額	152,880円
修繕積立金滞納額	209,690円
住民活動協力金	26,000円

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無については不明である。建物内には段ボール、衣類、家財道具が山積しており、これによって立ち入れない部屋も多く、建物内の状態を確認することができない部分が殆どであった。
- 2 維持管理の状態は悪く、水回りを中心に汚れや発黴が甚だしい。

(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	1 対象の住戸は、昨年から管理費等の滞納が開始し、本人と連絡がとれないため孤独死等が疑われたことから、昨年末頃に警察とともに安否確認のために居室に立ち入りました。 2 親族も行方等を知らず、現在まで状況が変わっていないため、部屋は昨年末から変化ない状態だと思います。 (以上、令和7年8月18日に電話聴取)
■管理会社組合会計部担当者	住民活動協力金の滞納額についても、管理費、修繕積立金の滞納額と合わせて買受人等の承継人に請求します。 (以上、令和7年9月4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)

執行官の意見

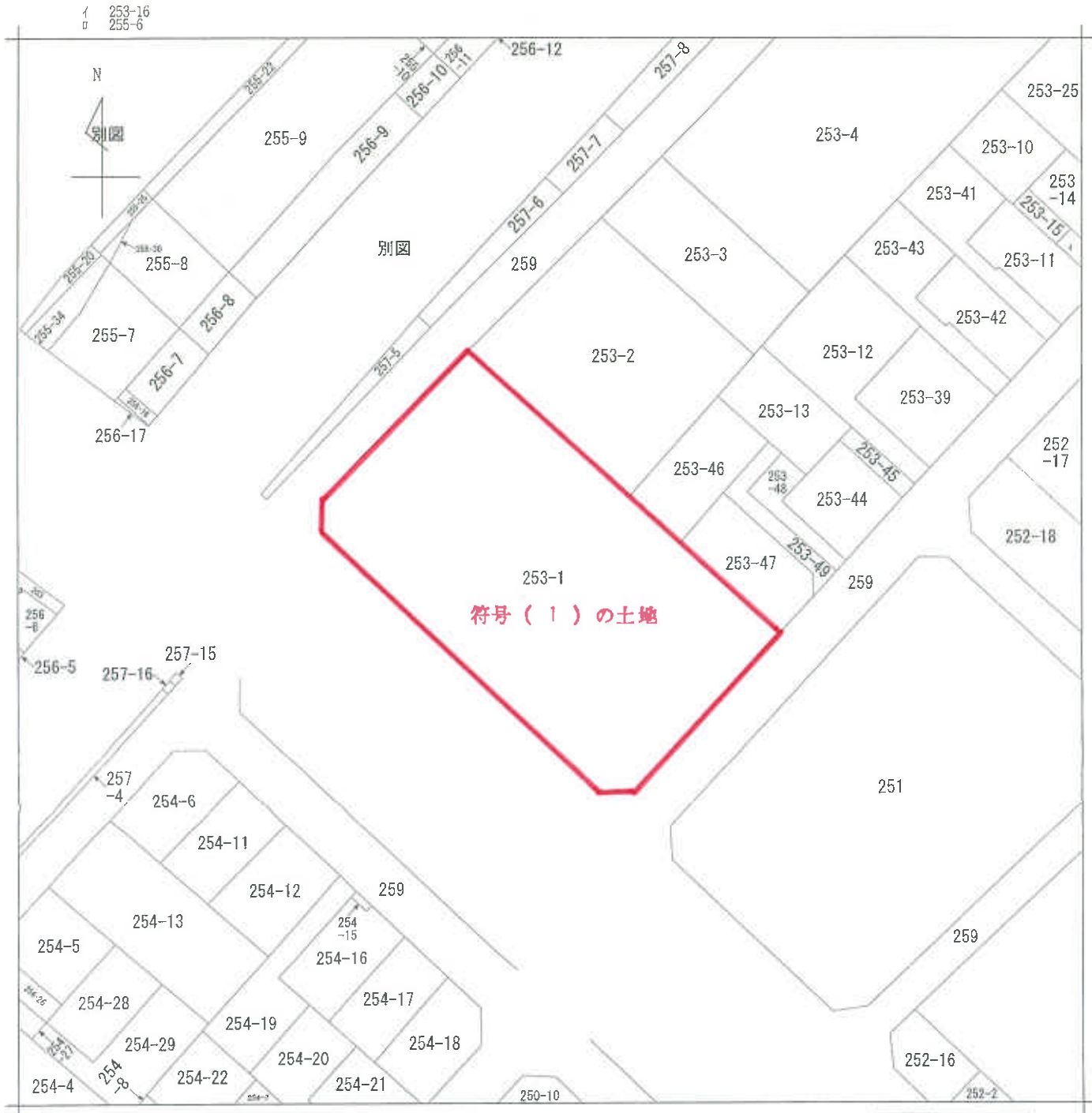
■ 本件建物の占有者について

1) 電気需給契約の名義人、2) 玄関外に掲げられた表札、3) 郵便物の宛名が債務者兼所有者であり、現場の状況をも鑑みて、本件建物は債務者兼所有者が居宅として空き家の状態で占有しているものと認めた。なお、ガス供給契約は今年1月14日に、電気需給契約は2月5日に停止しており、関係人の陳述を合わせると昨年末～今年初め頃に空き家になったものと思われる

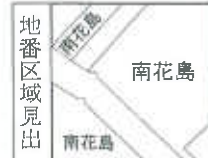
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年8月15日 (金) 16:00-16:20	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(連絡なし)
R7年8月18日 (月) : : :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気需給契約に関する照会書を発送 (9月1日回答書受領) 債務者兼所有者宛に求連絡書を発送(連絡なし)
R7年8月18日 (月) 9:55-10:00	松戸支部執行官室	管理会社担当者に電話聴取
R7年8月18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 (9月3日に回答書FAX受領)
R7年8月28日 (木) 13:50-13:55	物件所在地	不在 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R7年9月4日 (木) 10:05-10:08	松戸支部執行官室	マンション管理会社組合会計部担当者に電話聴取
R7年9月5日 (金) 9:30-10:05	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
(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9月5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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 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。



請求部	所在	松戸市南花島字中町				地番	253番1		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	補事項			

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
福岡法務局

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。

(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和7年7月1日

福岡法務局

登記官

(8 枚目)

804025

地番 253-1

土地の所在 松戸市南花島字中町

地積測量図 60.7.29

三斜求積表

地番 NO.	253-1 底辺	高さ	積面積
	27.929	2.420	67.588180
	36.393	19.416	706.606488
	36.393	18.388	669.194484
	37.095	18.485	685.701075
	37.095	16.399	608.320905
	28.747	2.502	71.924994
		積面積	2809.336126
		面積	1404.6680639
		地積	1404.66 m ²

④	木	杭
⑤	コンクリート杭	
⑥	金属	樑
⑦	石	杭
⑧	市コンクリート杭	
⑨	県コンクリート杭	
⑩	図上計測点	

作製者

50年7月23日作製

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年8月27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。

(千葉県地方税務局 松戸支局管轄)

令和7年7月1日

福岡法務局

登記官

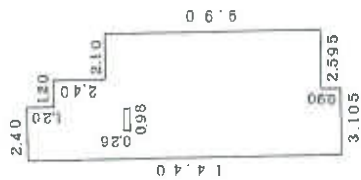
(9 枚目)

137849 各階平面図

建物平面図

家屋番号 南花島 253番 1~205

建物の所在 松戸市南花島字中町253番地1

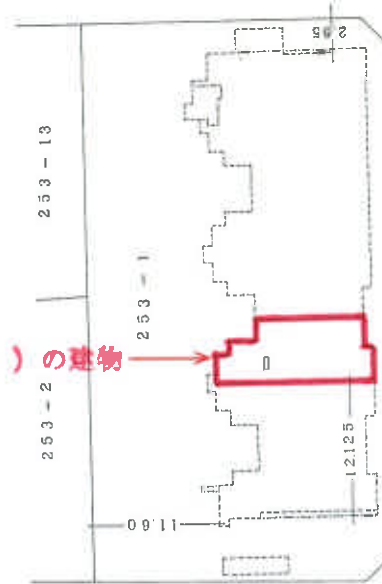


求 積

$$\begin{array}{r} 2.40 \times 1.20 + 3.60 \times 2.40 \\ + 5.70 \times 9.90 + 3.105 \times 0.90 \\ - 0.98 \times 1.36 = 70.4897 \end{array}$$

床面積 70.48 m²

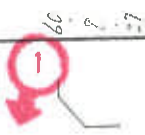
物件(1)の建物



写真撮影位置と方向

道路

建物の存する部分 2階
建物の番号 205



作製者

昭和60年8月4日(作成)

縮尺 1/250

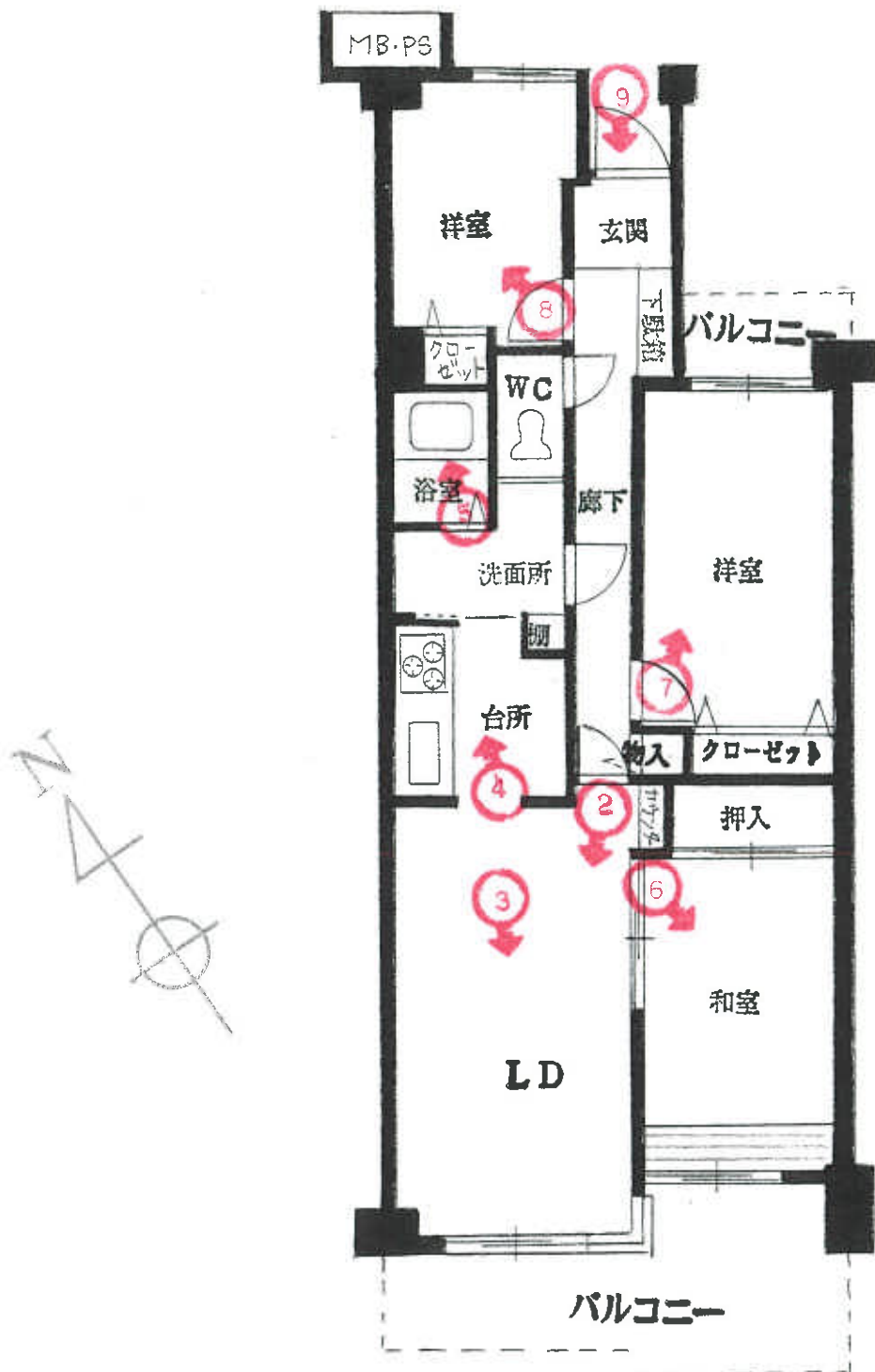
申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

請求番号：32-3

間取図



写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



令和 7 年（ケ）第 9 6 号

発行番号 第 2 5 - 9 5 3 号補 1

提出日 令和 7 年 1 2 月 8 日

千葉地方裁判所

松戸支部 民事部 御中

評 価 書
(補 充 書)

評価人 不動産鑑定士
福 崎 隆 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市南花島字中町253番地1

建物の名称 グリーンパーク松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南花島253番1の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.48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 松戸市南花島字中町253番1

地 目 宅地

地 積 1404.66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 10万分の2942

令和7年(ケ)第96号に係る不動産につきましては、既に評価書を提出していますが、提出後にマンションの管理会社から裁判所宛に「対象住戸である205号室と上階の305号室の間にある排水管から漏水があり、305号室の床に水が染み出しています。205号室にも被害が出ていると思われますが、居住者と連絡が取れず勝手に立ち入ることもできないため、対処できない状態です。漏水箇所は共用部分なので、賠償が必要となる場合は管理組合から行うことになると思います。」との連絡があったため、これを考慮した評価額を求め、本書を提出いたします。

1. 試算価格調整後の価格

比準価格 5,469,000円
 収益価格 4,012,000円
 調整後の価格 4,800,000円

… 評価額算出の過程は当職評価書(発行番号第25-953号を参照。)

2. 「205号室と305号室との間にある排水管からの漏水」を考慮した評価額

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 減価額(円) (敷金等)	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
4,800,000	0.90	0.80	0.83	——	2,870,000

イ 市場性修正 : 基本的には漏水の被害は管理組合から賠償されるものであるが、賠償の内容が買受人が納得できる内容になるか否かは不明である。 △10%

ウ 競売市場性修正 : 原評価書(発行番号25-953号)「第2評価の条件欄」記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。△20%

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。
 △17%

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かり金を控除するが、本件は該当しない。

以 上



令和 7 年 (ケ) 第 9 6 号

令和 7 年 9 月 5 日 現地調査

令和 7 年 9 月 11 日 評 価

第 2 5 - 9 5 3 号 発行番号

令和 7 年 9 月 16 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 3,260,000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	再建築する場合は、戸数の50%以上の台数の駐車場を確保する必要があると見込まれる。		

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 松戸市南花島字中町253番地1

建物の名称 グリーンパーク松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南花島253番1の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.48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 松戸市南花島字中町253番1

地 目 宅地

地 積 1404.66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 10万分の2942

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	J R 常磐線「北松戸駅」の南西方約 1.1km, 同線, 京成松戸線「松戸駅」の北東方約 1.4km (いずれも道路距離)。 (別添「位置図」参照。) ※物件1 入口までの概測距離	
付 近 の 状 況	J R 常磐線の鉄道敷地の南東側に広がる住宅地域。戸建住宅が多い中にアパート, マンションが混在している。土地区画整理事業(花郷土地区画整理事業。昭和44年10月31日換地処分。)が施行された地域である。符号1は鉄道敷地に近接しているため, 鉄道騒音が著しい。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 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 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路上の関係	1,404.66㎡ ほぼ長方形 南東側間口約25.9m, 南西側間口約44.9m, 北西側間口約25.0m 南東側からの奥行約49.6m 10万分の2942 三方路地 ※間口, 奥行の数値は机上概測による。 ※南東・南西端部及び南西・北西端部にすみ切りあり。 ※符号1は南東側市道, 南西側市道より約0.4m, 北西側市道より約0.6m高位にある。

接面道路の状況 (符号1)	○南東側市道 (6-189号線), 幅員 (約 6 m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (なし), 側溝 (有) ○南西側市道 (6-187号線), 幅員 (約 6 m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (なし), 側溝 (有) ○北西側市道 (6-190号線), 幅員 (約 5.2m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (なし), 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	南東側市道, 南西側市道, 北西側市道は, いずれも建築基準法第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。ただし再建築する場合, 戸数の50%以上の台数の駐車場を確保する必要があると見込まれる。
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 (グリーンパーク松戸) 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, 共同住宅等が混在している。	
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。 ●1987年～2024年 グリーンパーク松戸 (現況建物) の敷地 ●1984年 駐車場 ●1981年～1982年 駐車場の一部と思われる。 ●1971年～1980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は土壤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、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壤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。 259番 公衆用道路 松戸市 ○松戸市内水ハザードマップによれば、符号1は1時間あたり71.0mmの雨量を想定した場合、浸水深が0.5m未満とされる区域に隣接している。 ○松戸市洪水ハザードマップによれば、符号1は江戸川が最大規模の洪水で氾濫した場合の浸水深は3m～5mの区域に、中小河川が最大規模の洪水で氾濫した場合の浸水深は3m～5mの区域にあるとされている。

2. 建物の概況（物件1）

① 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンパーク松戸
建物の用途	全 33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60年7月11日新築 経過年数： 約40年 経済的残存耐用年数： 約20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： 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： なし ※駐車場台数 11台（調査時点現在，空きはないとの由。）
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（グリーンパーク松戸管理組合） 管理方式： 全部委託 管理会社： (株)長谷工コミュニティ 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，土曜 AM 9:00～PM 0:00（正午） その他 休 み
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 長谷工不動産（株） ○主要用途 共同住宅 ○工事種別 新 築 ○敷地面積 1,404.66㎡ ○建築面積 679.93㎡ ○延べ面積 2,789.14㎡ ○建築確認 確認年月日 昭和59年11月8日 - 確認番号 第880号 ○完了検査 (検証済証) - 検査済証交付年月日 昭和60年8月3日 - 検査済証番号 第880号 ※松戸市建築審査課にて確認。 ○管理員に確認したところ「東日本大震災の際の被害については把握していません。」との由であった。 ※現況と同様なマンションを再建築する場合，戸数の50%以上の台数の駐車場を確保する必要がある（松戸市住宅政策課にて確認。）。
---------	--

② 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(205号室) ※主要開口部の方位：南西向き	
現 況 床 面 積	70.48㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー面積・約12.29㎡ (別添間取図参照)	
仕 様	床：カーペット,フローリング,畳,クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス,木目プリント合板等 設 備：電気,上水道,バス,水洗トイレ,台所	
維持管理の状態	著しく劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 住民活動協力金 合 計 滞 納 額	11,760円/月 16,130円/月 2,000円/月 29,890円/月 管理会社からの回答書によれば、令和7年7月31日現在、管理費、修繕積立金等の滞納額は388,570円(令和6年7月分～令和7年7月分、住民活動協力金を含む。)。買受人にはこの滞納額388,570円及び令和6年7月1日から令和7年7月31日までの遅延損害金35,266円を請求するとの由である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	空家状態である。	
特 記 事 項	○ダンボールやゴミで床がおおわれており、床の状態を確認できない範囲が多かった。 ○洋室2部屋、和室には立ち入りできなかった。 ○トイレ、浴室、キッチンの汚れが目立つ。	

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
97,000	0.80	70.48	1.00	5,469,000

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：維持管理の状態が著しく劣る △20%

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る建物ではないが、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
85,989 (2.1%)	497,888	9.5	5,083,699	0.7722	3,925,632 (97.9%)	4,012,000 (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

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

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 5,469,000円

収益価格 4,012,000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、比準価格と収益価格を関連づけて、調整後の価格を4,800,000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) 7XIXUXE-オ
4,800,000	1.00	0.80	0.85	—	3,260,000

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った。

△15%

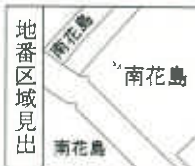
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。本件は該当しない。

第6 附 属 資 料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公 図 写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間 取 図

以 上





請求部分	所在地	松戸市南花島字中町				地番	253番1			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

15

登記年月日：昭和60年7月29日

804025

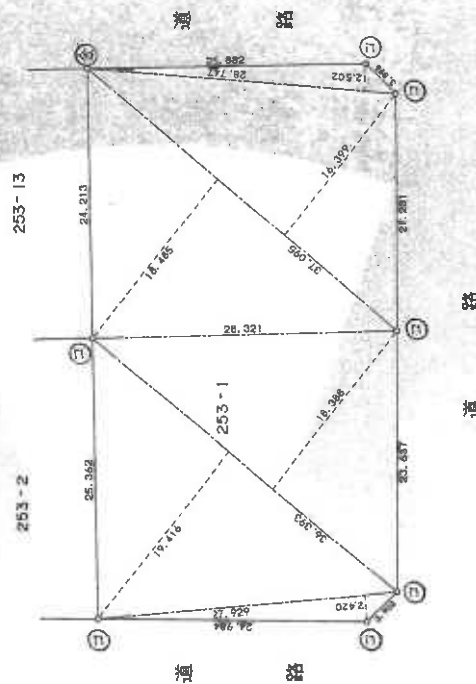
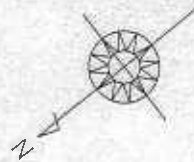
地積測量図 60.7.29

地番	253-1
土地の所在	松戸市南花島字中町

三斜求積表

地番	253-1	底辺	高さ	底面積
NO.		27.929	2.420	67.588180
		36.393	19.416	706.606486
		36.393	18.388	669.194484
		37.095	18.485	685.701075
		37.095	16.399	608.320905
		28.747	2.502	71.924994
			底面積	2809.336126
			面積和	1404.6680630
			地積	1404.66 m ²

④	木	杭
⑤	コンクリート杭	
⑥	金	杭
⑦	石	杭
⑧	市コンクリート杭	
⑨	県コンクリート杭	
⑩	図上計算点	



作製者

申請人

月 23 日(作製)

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印紙)

A3をA4に縮小

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。

(千葉県地方税務局松戸支局管轄)

令和7年7月1日

福岡法務局

登記官

登記年月日：昭和60年8月27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。

(千葉県地方税務局松戸支局管轄)

令和7年7月1日

福岡法務局

登記簿

17

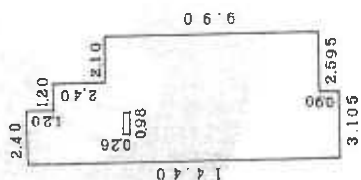
請求番号：32-3

137849 各階平面図

家屋番号 南花島 253番1~205

建物の所在 松戸市南花島字中町253番地1

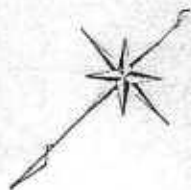
建物各階平面図



求 積

$$\begin{array}{r} 2.40 \times 1.20 + 3.00 \times 2.40 \\ + 5.70 \times 9.90 + 3.105 \times 0.90 \\ - 0.98 \times 0.26 = 70.4807 \end{array}$$

床面積 70.48 m²



253-2

253-1

253-13

道 路

建物の存する部分 2階

建物の番号 205

作製

縮尺 1/250
日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

