

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月10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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 4月17日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21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 3月10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 松戸市根本13番地1

建物の名称 中銀松戸マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根本13番1の57

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.94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 松戸市根本13番1

地 目 宅地

地 積 1216.91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 10000分の103



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2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 松戸市根本13番地1

建物の名称 中銀松戸マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根本13番1の57

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.94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 松戸市根本13番1

地 目 宅地

地 積 1216.91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 10000分の103



令和7年(ケ)第140号  
令和7年11月25日受理  
令和8年1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 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 松戸市根本13番地1

建物の名称 中銀松戸マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根本13番1の57

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.94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 松戸市根本13番1

地 目 宅地

地 積 1216.91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 10000分の103



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額下記のとおり 管理費 12,300円 修繕積立金 22,200円 円 円 円	令和7年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年2月分～R7年12月分 計 379,500円 及び、上記に対する年14%の遅延損害金 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東京建物アメニティサポート	
その他の事項	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が、立入調査の際には、南側洋室の窓ガラスが割れている以外には特記すべき汚損箇所等は見られなかった。 2 全面リフォームがされている様で、床、クロスの張替え、キッチン、浴室、洗面台、トイレ、ドアが更新されており、室内の状態は比較的良好であるものと思われる。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	本件建物が在るマンション棟のほか、登記された規約設定建物(物置、管理入室、集会室)があり、持分に応じて課税されている。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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)

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	<p>1 605号室には、所有者の方が夫と思われる方と一緒に居住している様です。最近も見かけました。</p> <p>2 このマンションは全114戸で、駐車場は8台分です。駐車場に空きはありませんが、空き待ちをしている人はいません。</p> <p>(以上、令和7年11月28日に面談聴取)</p>

(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)

## 執行官の意見

■本件建物の占有認定について

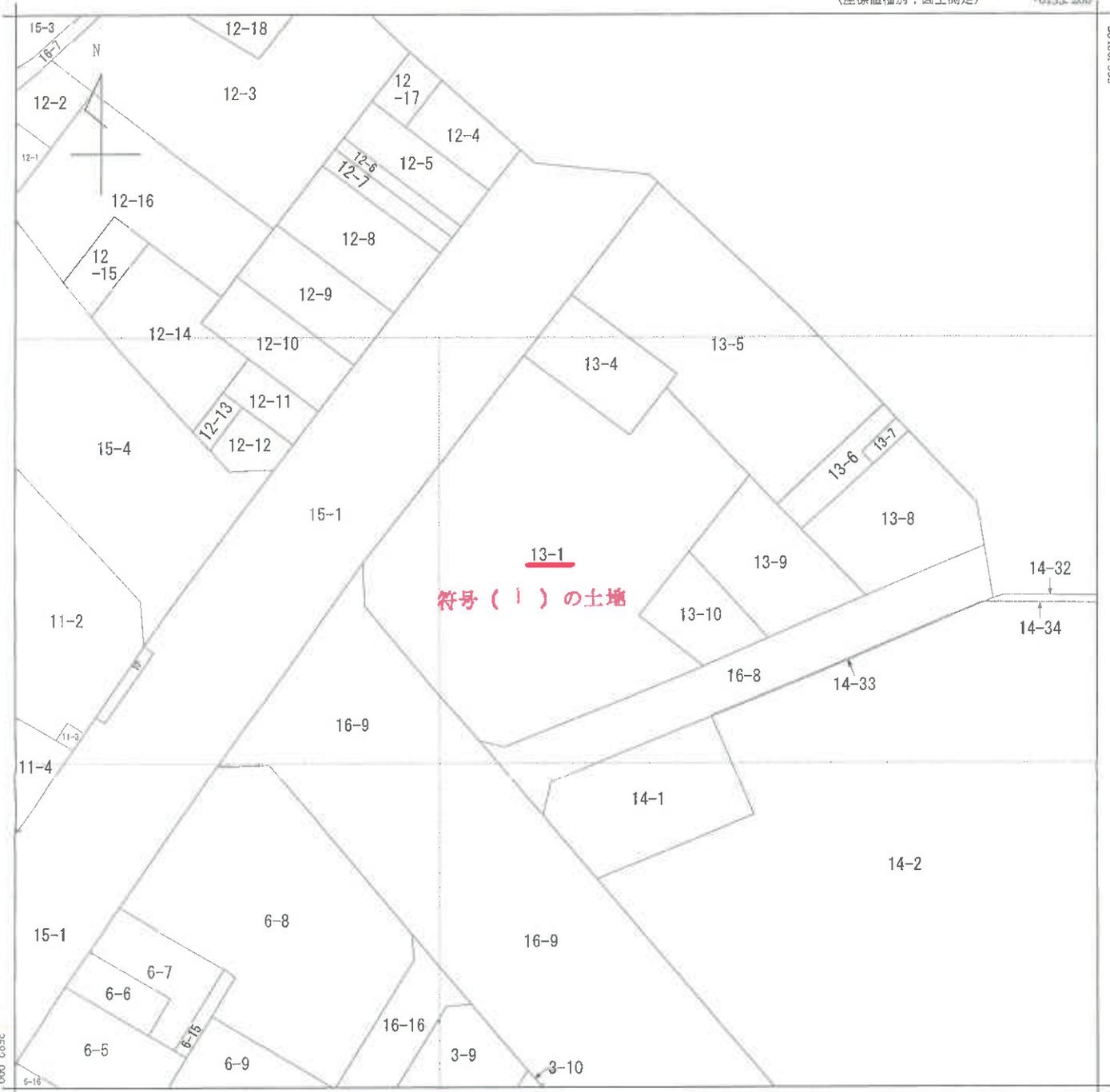
下記事由及び現場の状況から、本件建物は債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めた。

- 1) 電気需給契約の名義人が債務者兼所有者であること
- 2) 債務者兼所有者宛の郵便物が郵便ポスト及び屋内に多量に存在すること
- 3) 債務者兼所有者が居住している旨の管理人の陳述があること
- 4) 債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表が存在しないこと

(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11月28日(金) 10:45-11:10	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) マンション管理人に面談聴取
R7年11月28日(金) : - :	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発送 (12月8日に回答書受領)
R7年12月10日(水) 14:00-14:05	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12月17日(水) 13:25-13:30	物件所在地	不在 立入調査に関する通知書を投函
R7年12月24日(水) 9:40-10:30	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
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月24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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)



+6008.288 (座標値種別：図上測定)  
 (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。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta-theiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	松戸市根本			地番	13番1			
出縮	方尺	1/500	精度区	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和55年4月1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。

(千葉地方務局松戸支局管轄)

令和7年9月30日  
福岡法務局

請求番号：23-4

登記官

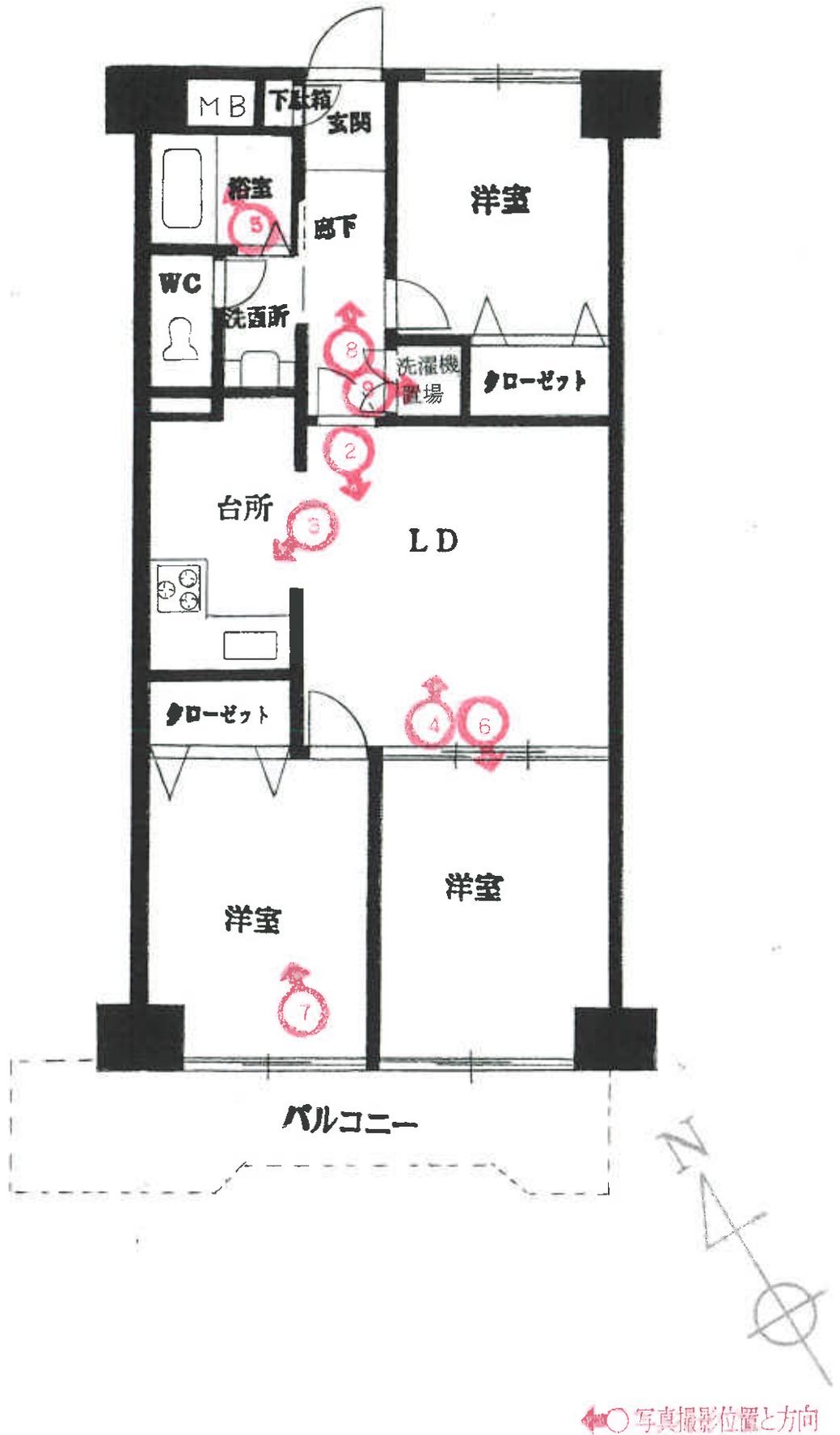
( 6 枚目)

(1/1)

A3判をA4判に縮小



# 間取図





1



2



3



4



5



6



7



8



9



令和 7 年 (ケ) 第 1 4 0 号  
令和 7 年 1 2 月 2 4 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 6 日 評 価  
第 2 5 - 9 6 2 号 発行番号  
令和 8 年 1 月 9 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 8,800,000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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○規約共用部分あり。令和7年度固定資産（家屋）公課証明書によれば物件1の所有者は物置（家屋番号・13番1の114），管理人室（家屋番号・13番1の115），集会室（家屋番号・13番1の116）の持分相当分についても課税されている。</li> </ul>		

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 松戸市根本13番地1

建物の名称 中銀松戸マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根本13番1の57

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.94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 松戸市根本13番1

地 目 宅地

地 積 1216.91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 10000分の103

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	<p>JR常磐線，京成松戸線「松戸駅」の北方約600m（いずれも道路距離）。</p> <p>（別添「位置図」参照。） ※物件1入口までの概測距離</p>	
付近の状況	<p>店舗付マンション，事務所ビル，金融機関の建物等が混在する幹線道路沿道の商業地域。通勤，通学には便利なエリアである。</p>	
<p>主な公法上の規制等</p> <p>（道路の幅員等の個別な規制を考慮しない一般的な規制）</p>	<p>都市計画区分</p> <p>用途地域</p> <p>建蔽率</p> <p>容積率</p> <p>防火規制</p> <p>その他規制</p>	<p>市街化区域</p> <p>商業地域</p> <p>指定 80%</p> <p>指定 600%</p> <p>防火地域</p> <p>松戸駅周辺地区駐車場整備地区，宅地造成等工事規制区域</p>
	<p>※立地適正化計画の都市機能誘導区域内，居住誘導区域内にある。</p> <p>※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。</p>	
画地条件（符号1）	<p>規模</p> <p>形状</p> <p>間口×奥行</p> <p>敷地権の割合</p> <p>接面道路上の関係</p>	<p>1,216.91㎡</p> <p>不整形</p> <p>北西側間口 約30.7m</p> <p>南西側間口 約20.7m</p> <p>南東側間口 約24.9m</p> <p>北西からの奥行 約30m～約39.5m</p> <p>※北西・南西端部及び南西・南東端部にすみ切りあり。</p> <p>10000分の103</p> <p>三方路地</p> <p>※間口，奥行の数値は机上概測による。</p> <p>※符号1は，三方向の道路とは，いずれもほぼ等高に接面している。</p>

<p>接面道路の状況 (符号1)</p>	<p>○北西側県道(松戸柏線), 幅員(約15m), 連続性(良好), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有)</p> <p>○南西側市道(主1-30号線), 幅員(約20m), 連続性(良好), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有)</p> <p>○南東側市道(6-259号線), 幅員(約6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(なし), 側溝(有)</p>	
	<p>建築基準法上の種類</p>	<p>北西側県道, 南西側市道は, 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。南東側市道は同法第42条2項に規定する「幅員4m未満の既存道路」として扱われている(松戸市建築審査課にて確認。)。ただし南東側市道の符号1に接面する部分は4m以上の幅員が確保されている。</p>
	<p>セットバック</p>	<p>不要と見込まれる。</p>
	<p>再建築の可否</p>	<p>現況用途の建物の再建築は可能と推定する。ただし駐車場の設置台数等, 附属施設の詳細は松戸市住宅政策課, 建築指導課等との詳細な協議が必要と見込まれる。</p>
<p>土地の利用状況等 (符号1)</p>	<p>物件1を含む区分所有マンション(中銀松戸マンション)の建物及び付帯設備等の敷地として使用されている。周辺には店舗付マンション, 事務所ビル, 金融機関の建物等が混在している。</p>	
<p>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。)</p>	<p>上水道   あり</p> <p>ガス配管   あり</p> <p>下水道   あり</p>	
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>1. 土壌汚染の有無</p> <p>○1971年~2025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。</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1974年～1982年 店舗，事務所ビル等の複数の建物の敷地及び駐車場</li> <li>● 1971年 店舗，事務所ビル等複数の建物の敷地</li> </ul> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>2. 地下埋設物</p> <p>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。</p> <p>3. 埋蔵文化財の有無</p> <p>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。）。</p>									
特 記 事 項	<p>○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。</p> <table border="0"> <tr> <td>15番1</td> <td>公衆用道路</td> <td>建設省</td> </tr> <tr> <td>16番9</td> <td>公衆用道路</td> <td>松戸市</td> </tr> <tr> <td>16番8</td> <td>公衆用道路</td> <td>松戸市</td> </tr> </table>	15番1	公衆用道路	建設省	16番9	公衆用道路	松戸市	16番8	公衆用道路	松戸市
15番1	公衆用道路	建設省								
16番9	公衆用道路	松戸市								
16番8	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	中銀松戸マンション
建物の用途	全 114 戸（住戸 99 戸，事務所 4 戸，店舗 11 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59年 8 月25日新築 経過年数： 約 41 年 経済的残存耐用年数： 約 9 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11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 8 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（中銀松戸マンション管理組合） 管理方式： 全部委託 管理会社： (株) 東京建物アメニティサポート 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～金曜 AM 9：00～PM 5：00 土曜 AM 9：00～PM 0：00（正午） 日曜，祝日 休み



② 専有部分の概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位置	6階(605号室) ※主要開口部の方位：南西向き	
現況床面積	57.94㎡(登記面積)	
間取り	3LDK バルコニー面積・約9.54㎡ (別添間取図参照)	
仕様	床：フローリング, 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 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	12,300円/月 22,200円/月 34,500円/月 管理会社からの回答書によれば, 令和7年11月30日現在, 管理費, 修繕積立金等の滞納379,500円(令和7年2月分~令和7年 <sup>12</sup> 月分)との由である。また, これとは別に遅延損害金22,676円(年14%, 令和7年2月1日~令和7年11月30日まで)が発生しているとの由である。
専有部分の利用状況等	債務者兼所有者が占有していると思われる。	
特記事項	○玄関に入って左奥の洋室の窓ガラスが破損している。目視の範囲では, それ以外に大きな損傷は確認できなかった。 ○全面的にリフォーム工事が行われたものと思われる。	

## 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
220,000	1.00	57.94	1.00	12,747,000

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 : 維持管理の状態は標準的と判断 ±0%

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (8.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
円 1,078,245 (12.9%)	円 866,040	% 9.0	円 9,333,987	0.7829	円 7,307,578 (87.1%)	円 8,386,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 8.5\%)^3} = 0.7829$$

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 12,747,000円

収益価格 8,386,000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11,700,000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
11,700,000	1.00	0.80	0.94	—	8,800,000

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。

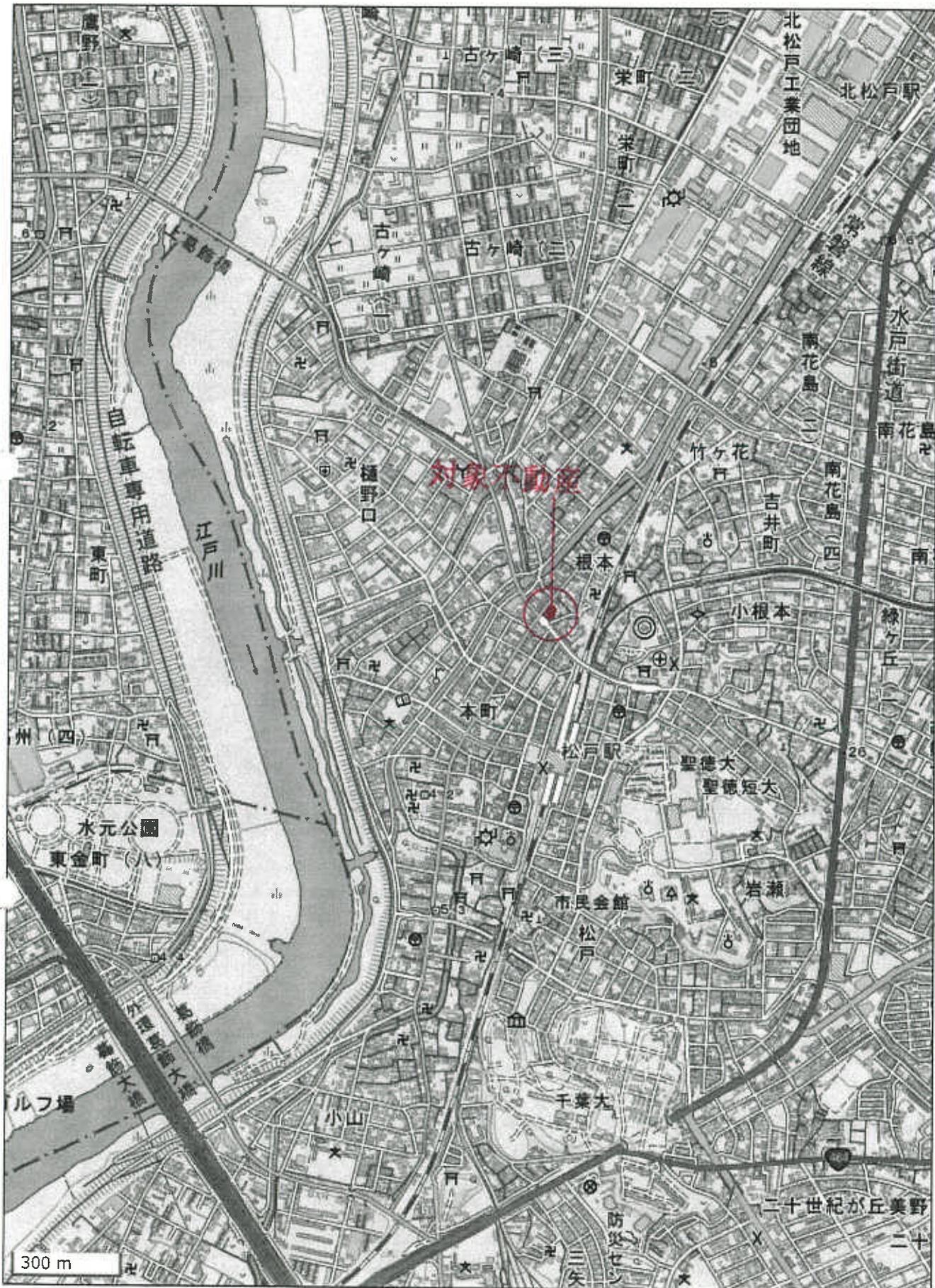
△6%

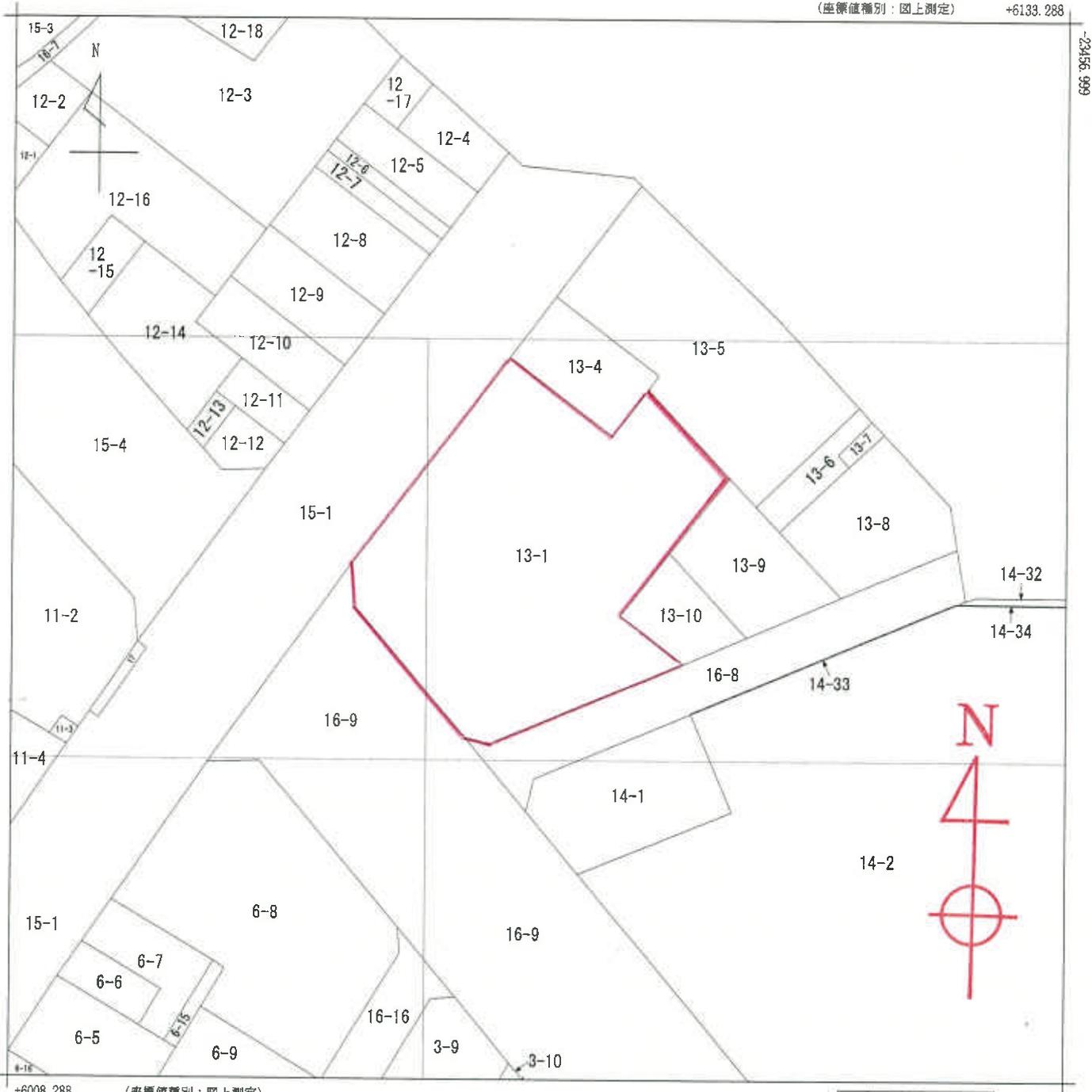
オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。本件は該当しない。

第6 附 属 资 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





+6008.288 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	松戸市根本		地番	13番1				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和55年4月1日			備付年月日(原図)		補記事項			

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年8月31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)

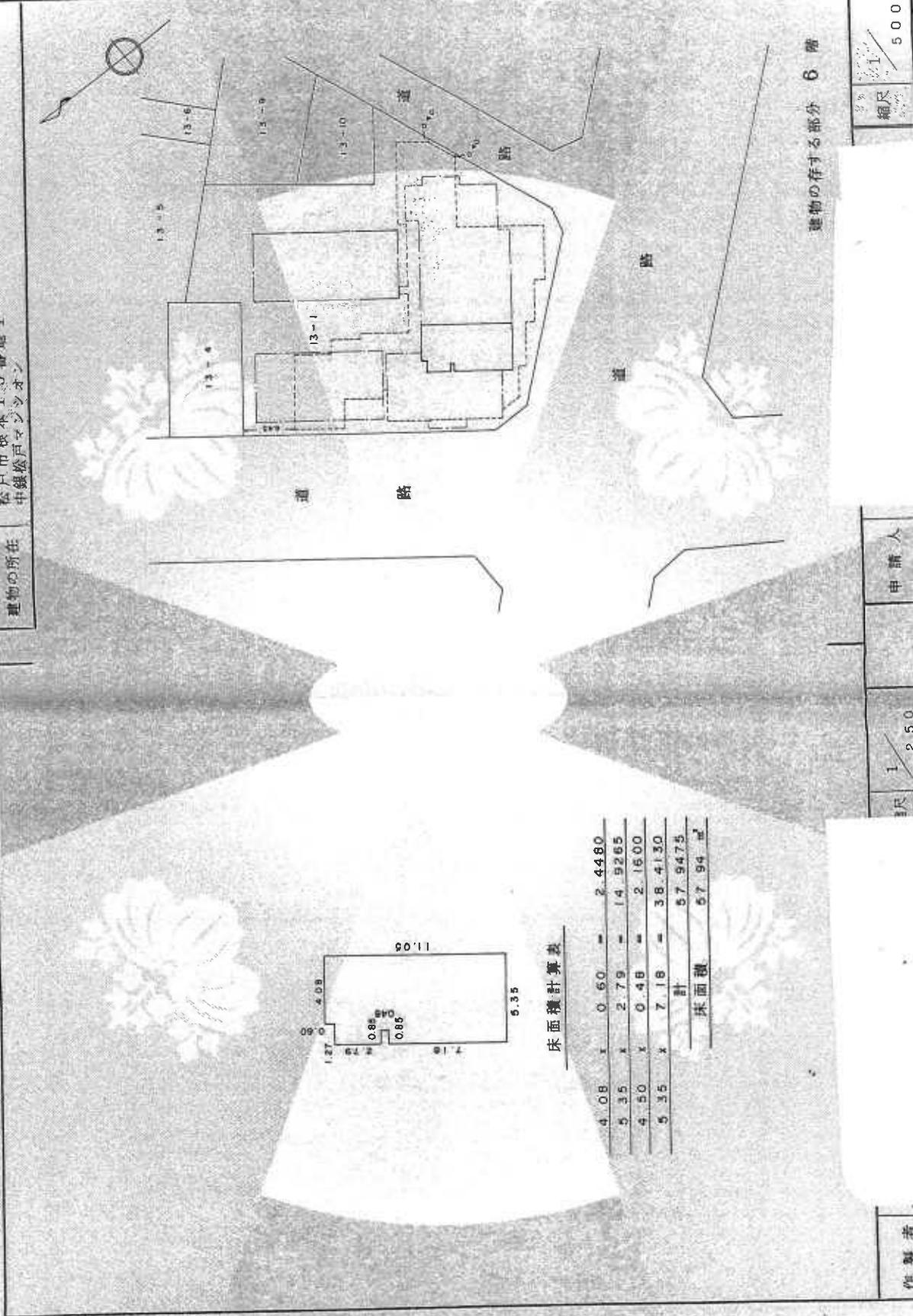
令和7年9月30日 福岡法務局

登記官

建物各階平面図

家屋番号 13-1-1-57  
根本 13-1-1-57  
建築物の所在 松戸市根本1-3番地1  
中銀松戸マンション

603480 各階平面図



建築物の存する部分 6階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

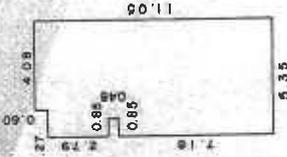
作製者

東京土地家屋調査士会川崎

A3をA4に縮小

床面積計算表

4.08	x	0.50	=	2.4480
5.35	x	2.79	=	14.9265
4.50	x	0.48	=	2.1600
5.35	x	7.18	=	38.4130
計				57.9475
床面積				57.94 ㎡



# 間取図

