

## 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 松戸市新松戸七丁目7番地

建物の名称 サンライトパストラル五番街B-2棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸七丁目7番の109

建物の名称 B-714

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.98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 松戸市新松戸七丁目7番

地 目 宅地

地 積 5964.59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 100000分の747



## 物件明細書

令和 8年 2月19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 松戸市新松戸七丁目7番地  
建物の名称 サンライトパストラル五番街B-2棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸七丁目7番の109  
建物の名称 B-714  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 7階部分 70.98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 松戸市新松戸七丁目7番  
地 目 宅地  
地 積 5964.59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 100000分の747



令和7年(ケ)第146号  
令和7年12月4日受理  
令和8年1月13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 松戸市新松戸七丁目7番地

建物の名称 サンライトパストラル五番街B-2棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸七丁目7番の109

建物の名称 B-714

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.98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 松戸市新松戸七丁目7番

地 目 宅地

地 積 5964.59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 100000分の747



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"/> 主たる建物 <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	
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 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として使用している	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり (月額) 管理費 11,000円 修繕積立金 13,210円	令和7年1月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年3月分～R7年11月分 計508,410円 遅延損害金 (年14.5%)
管理費等照会先	コミュニティ五番街 (管理組合)	
その他の事項	浴室の扉の一部が凹んでいた。和室の襖に小さな凹みが複数あった。 住宅設備機器の作動状況は不明である。  郵便受けには所有者の苗字が表示されてあったが、その入り口は「投函しないでください。」と表示された物で塞がれてあった。電気及びガスの供給が停止されてあったことが確認できた (ガスの供給停止日は令和5年11月16日)。トイレの便器内の封水が干上がっていた。	
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 )	
その他の事項	本建物を含む1棟の建物 (サンライトパストラル五番街B-2棟) 及び同B-1棟並びにサンライトパストラル五番街の附属施設等の敷地として利用されている。	
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

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12月10日に面談聴取)
■ 所有者の父親	1 私は、所有者の父です。所有者である娘は病んでいるので、私が代わりに立ち会います。 (令和7年12月15日に電話聴取) 2 本建物は空き家です。娘も私も住んだことはありません。本建物を購入して、リフォームをする前に、娘が病んで倒れてしまいました。 (令和7年12月24日に面談聴取)

(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12月10日(水) 8:00-8:13	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人面談聴取
令和7年12月10日(水)	執行官室	管理会社に滞納管理費等の照会書FAX (令和7年12月15日、同月22日回答書等受領)
令和7年12月11日(木)	執行官室	所有者に協力依頼書郵送
令和7年12月15日(月)	執行官室	所有者の父親電話聴取
令和7年12月24日(水) 12:21-12:49	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者の父親面談 聴取、評価人同行
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 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。

地番区域見出し  
新松戸7丁目  
新松戸7丁目

請求部	所在	松戸市新松戸七丁目		地番	7番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	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54年9月22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10月1日  
東京法務局中野出張所  
登記官





55 4 24

(単位)

建築物図面  
各階平面図

新松戸7丁目  
7番 109  
家屋番号  
建築物の所在  
松戸市新松戸7丁目7番地

(建築物の存する部分 7階)  
建物番号 B-714

縮尺 1/500

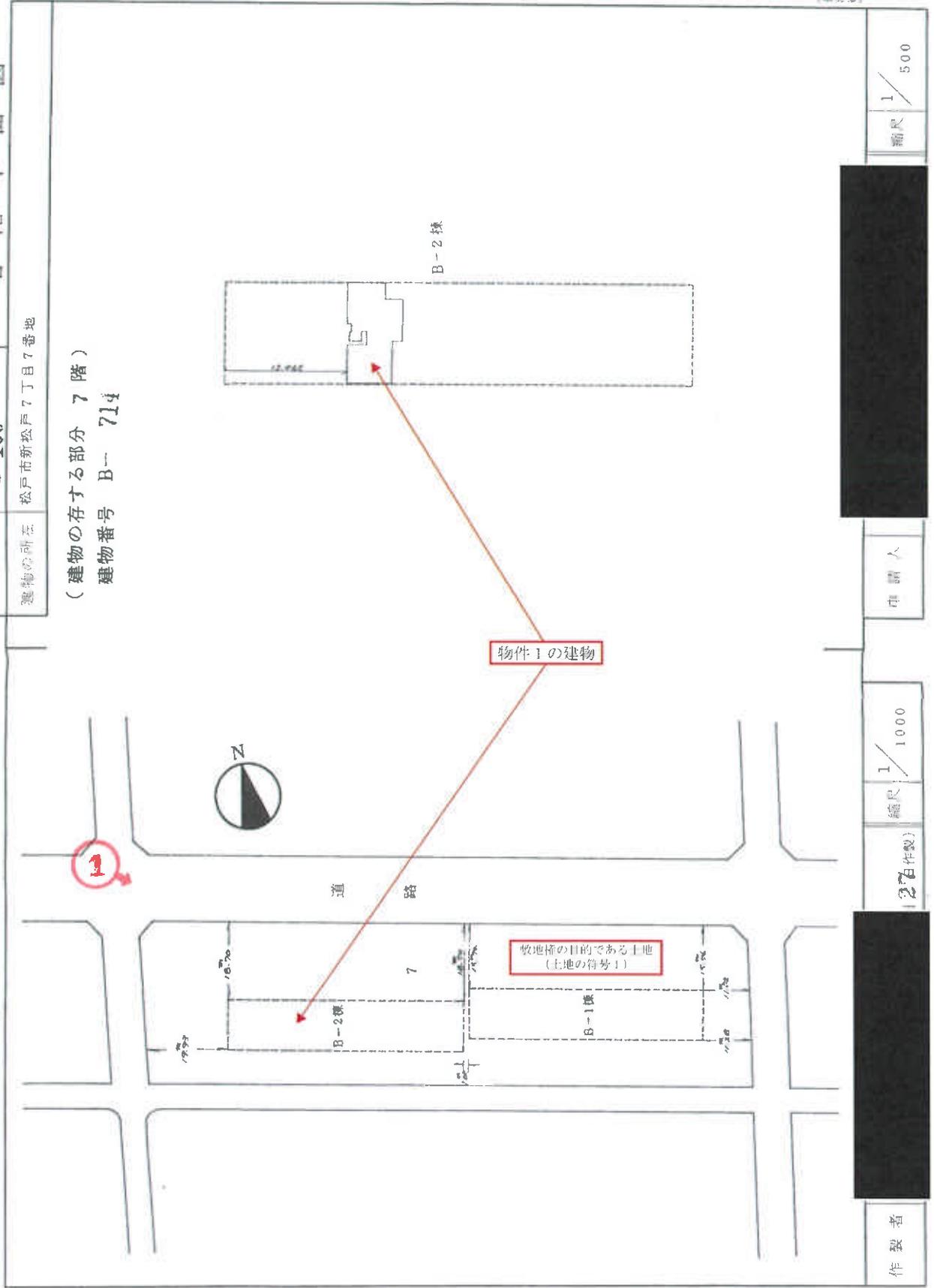
縮尺 1/1000

(27枚作製)

製作者

申請人

70417 各階平面図



登記年月日：昭和55年4月24日

これは図面に記録されている内容を複製した図面である。  
(千葉県地方行政協会の登録商標)  
令和7年10月1日 東京法務局申請書

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(7枚目)



# 建物間取略図

評価人作成



この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。

(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



LD ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



浴室扉の凹み ⑥



副本

令和7年（ケ）第146号

令和7年12月24日 現地調査

令和8年1月11日 評価

第251026号 発行番号

令和8年1月12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

川口 浩司

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,980,000 円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、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	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1	ない。		

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市新松戸七丁目7番地

建物の名称 サンライトパストラル五番街B-2棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸七丁目7番の109

建物の名称 B-714

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.98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 松戸市新松戸七丁目7番

地 目 宅地

地 積 5964.59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 100000分の747



## 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	JR常磐線、武蔵野線「新松戸」駅の西方・約1.55km(道路距離) JR武蔵野線「南流山」駅の南方・約1.35km(道路距離) 最寄バス停「坂川」の南方・約10m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	マンションを中心とする比較的高幅員の市道沿いの住宅地域。		
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	市街化区域	
	用途地域	第1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	日影規制	
		第2種高度地区	
		宅地造成等工事規制区域	
		放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定	
松戸市景観条例			
	立地適正化計画（居住誘導区域）		
	建築基準法第22条指定区域		
画地条件	規模 形状 間口 × 奥行 敷地権の割合 接面道路との関係	5,964.59㎡（登記） 長方形地 （北側間口）約145m × （奥行）約40m 100,000分の747（所有権） 四方路地	

接面道路の状況	北側（市道） 路線名（市道主2-7号線） 幅員（約16m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	東側（市道） 路線名（市道1-842号線） 幅員（約9m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	西側（市道） 路線名（市道1-843号線） 幅員（約9m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	南側（市道） 路線名（市道1-838号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有一部分ガードレールがなく歩道がない部分がある。） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1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	符号1	「サンライトパストラル五番街B-2棟」、「サンライトパストラル五番街B-1棟」及び「サンライトパストラル五番街」その関連施設等の敷地
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北 側：道を介して共同住宅</li> <li>・東 側：道を介して店舗・用途不明の建物</li> <li>・南 側：道を介して住宅・駐車場</li> <li>・西 側：道を介して共同住宅</li> </ul>
供給処理施設	上水道	あり
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。	ガス配管	あり
	下水道	あり

土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地歴調査及び地図調査を行ったが、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 松戸市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1が存する「サンライトパストラル五番街B-2棟」だけでなく「サンライトパストラル五番街」全体に供する建物も設置されている。</li> <li>・ 『松戸市ハザードマップ』によれば、符号1はび洪水浸水想定、高潮浸水想定等のエリア内に入っている。詳細は『松戸市ハザードマップ』ご参照。</li> </ul>

## 2 建物の概況等

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンライトパストラル五番街B-2棟
建物の用途	居住用 (総戸数119戸) 新築時パンフレットによる
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 55 年 2 月 7 日 新築 経過年数 : 約46年 経済的残存耐用年数 : 約4年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	屋根 : PC板素地ジョイント部アスファルト帯状防水 外壁 : 吹付 その他 : -
設備等	供給処理施設 : 電気、上水道、都市ガス、下水道 エレベーター : あり 駐車場 : あり (特記参照) 集会所等 : あり (特記参照) 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 (コミュニティ五番街) 管理方式 : 委託 管理会社 : 東武ビルマネジメント株式会社 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2023年2月頃から2024年7月頃にかけて、外壁塗装、屋上防水、鉄部塗装等の大規模修繕工事が実施されたとのことである。(管理人への聴取による)</li> <li>・ 今後の大規模修繕については今のところ未定とのこと。(管理人への聴取による)</li> </ul>

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認：昭和53年7月27日・第1728号（新築時） 検査済証：昭和55年2月8日・第1728号（新築時）</li>   <li>建築確認：令和6年5月27日・第R6-1号（自転車駐車場増築時） 検査済証：令和6年10月31日・第R6-3号（自転車駐車場増築時）</li>   <li>・ 規約設定共用部分あり。</li> <li>・ 駐車場・集会所は「サンライトパストラル五番街」のA棟からD棟の全体の用に供しているとみられ本件対象外の土地に設置されている。また土地の符号1に設置された管理棟は「サンライトパストラル五番街」のA棟からD棟の全体の用に供している。</li> <li>・ 駐車場：令和7年12月24日現在、平置423台のうち40台空きあり：月額7,000円/台（管理人への聴取による）</li> <li>・ 駐輪場：あり 2年で500円/台 区画は特段指定していないとのこと。（管理人への聴取による）</li> <li>・ バイク置場：あり 2年で2,000円/台 区画は特段指定していないとのこと。（管理人への聴取による）</li> <li>・ ペット飼育：不可（管理人への聴取による）</li> <li>・ 修繕積立金の合計額：972,900,468円（令和7年11月30日現在） 本物件が所在するB-2棟だけでなくサンライトパストラル五番街全体の金額である。</li> <li>・ エレベーターはスキップ式で一部階のみの停止となっている。</li> <li>・ 上記総戸数は新築時パンフレット記載によるB棟全体のものを記載。</li> <li>・ 上記仕様記載の内容は新築時パンフレット記載による。</li> </ul>
----------------	---

(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	7階 (B-714号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	70.98 m <sup>2</sup> (登記面積) 約 74.30 m <sup>2</sup> (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK+S (別添建物間取略図参照)	・バルコニー面積 約10.55m <sup>2</sup> (パンフレット記載)
仕 様	<p>天 井：クロス等</p> <p>床：カーペット、畳等</p> <p>内 壁：クロス等</p> <p>設 備：ユニットバス、洗面台、水洗トイレ、システムキッチン (電気、上下水道、都市ガス)</p> <p>そ の 他：東京ガス温水システム (TES) (特記参照)</p>	
保守管理の状態	<p>普通</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立会を行った所有者親族への聴取では、所有者が購入後、空家状態が継続しているとのことである。また設備の稼働状況については不明とのことである。</li> <li>浴室入口の扉に大きな凹みがある、床カーペット等に汚れ・シミ等が散見される、壁・天井クロス等に、汚れ・浮き・剥がれ・傷等が散見される等が見受けられるが、築年を考慮すれば概ね経年程度の損耗と見受けられる。</li> </ul>	
管 理 費 等	管 理 費	月額 11,000円
	修 繕 積 立 金	月額 13,210円
		計 24,210円 (令和7年11月30日現在)
	滞 納 額	<p>滞納期間：令和6年3月分～令和7年11月分</p> <p>計508,410円 (令和7年11月30日現在)</p> <p>上記に対する遅延損害金：61,476円</p> <p>(令和6年3月1日～令和7年12月1日まで)</p>
	備 考	会計処理細則によれば、督促及び徴収の諸費用、弁護士費用も請求される可能性がある。

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居室に東京ガス温水システム（TES）の暖房用放熱器と推察される器具が設置されているが明確ではない。</li> <li>・ 物件が所在する階層はエレベーターの停止階になっている。</li> <li>・ 新築年次が昭和50年10月以降のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止以降の建築物である。</li> </ul>

## 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。

なお、本件評価額は、規約設定共用部分が存することを前提とする。

### 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
210,000	1.05	70.98	1.00	15,651,000

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、各種補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：階層（7階）（+5%）  
 （相乗積）ELV停止階（+1%）  
 保守管理の状態（△1%） 個別格差率 1.05

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と推定した。

## 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、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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もので、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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (8.9%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
-287,723円 -(6.1%)	610,780円	9.2%	6,439,746円	0.7743	4,986,295円 (106.1%)	4,699,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.9\%)^3} = 0.7743$$

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測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            15,651,000円

収 益 価 格            4,699,000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、本件においては収益性より居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されているファミリータイプのマンションであることを考慮して、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を14,600,000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
14,600,000	1.00	0.80	0.94	—	10,980,000

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て修正を行った。

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が、本件はない。

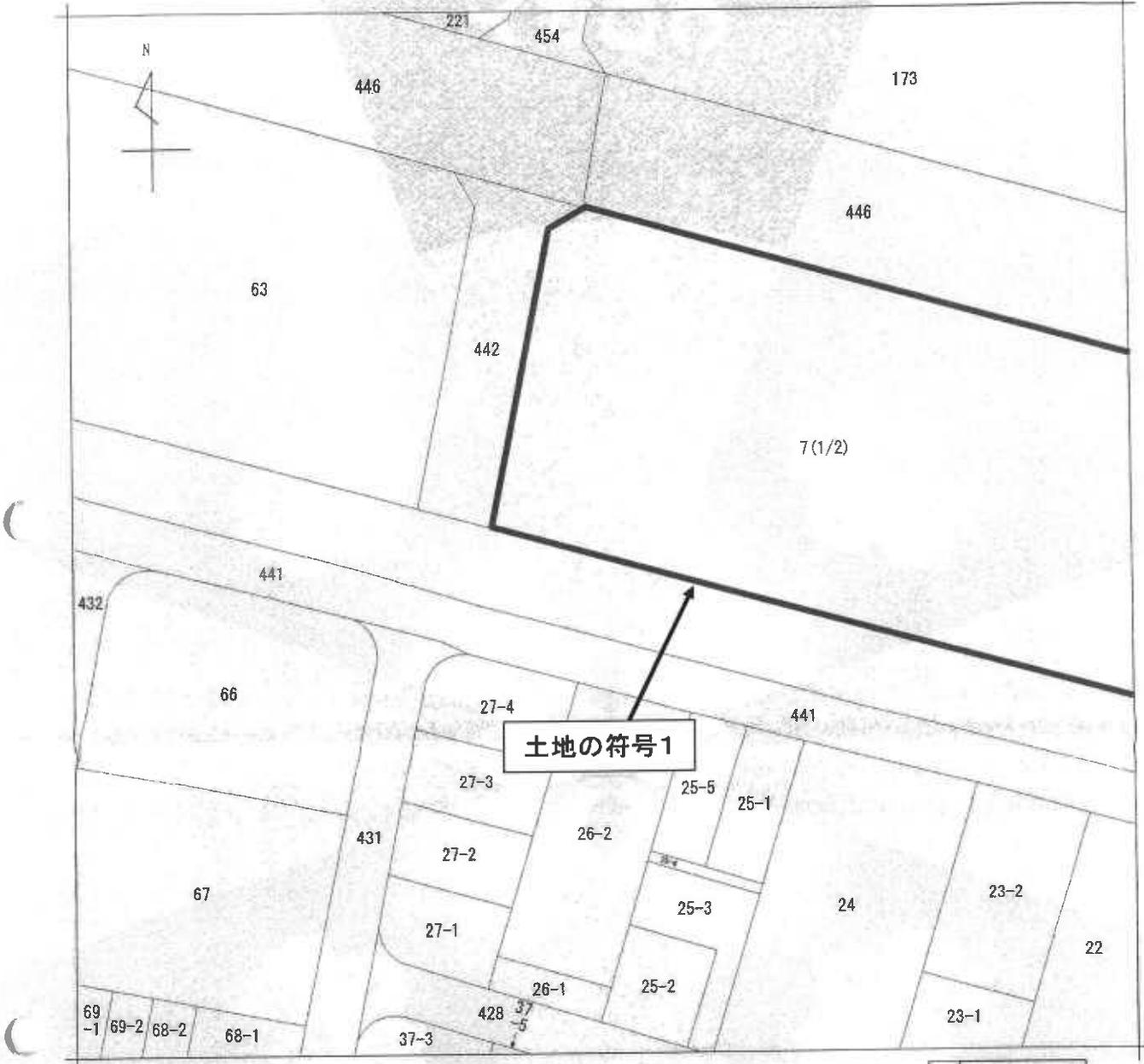
## 第 6 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上



# 公図写1



土地の符号1

(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。

地番区域見出し  
新松戸7丁目  
新松戸7丁目

請求部	所在	松戸市新松戸七丁目		地番	7番
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	
				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54年9月22日		備付年月日(原図)		補記事項

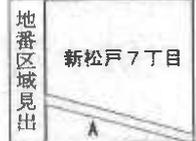
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (千葉地方法律局松戸支局管轄)  
 令和7年10月1日  
 東京法律局中野出張所  
 登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

# 公図写2



(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 新松戸7丁目

請求部分	所在		松戸市新松戸七丁目		地番	7番	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
作成年月日	昭和54年9月22日		備付年月日(原図)		補記事項		土地区画整理所在図

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10月1日  
東京法務局中野出張所  
登記官

請求番号：11-1  
(2/2)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：昭和55年4月24日

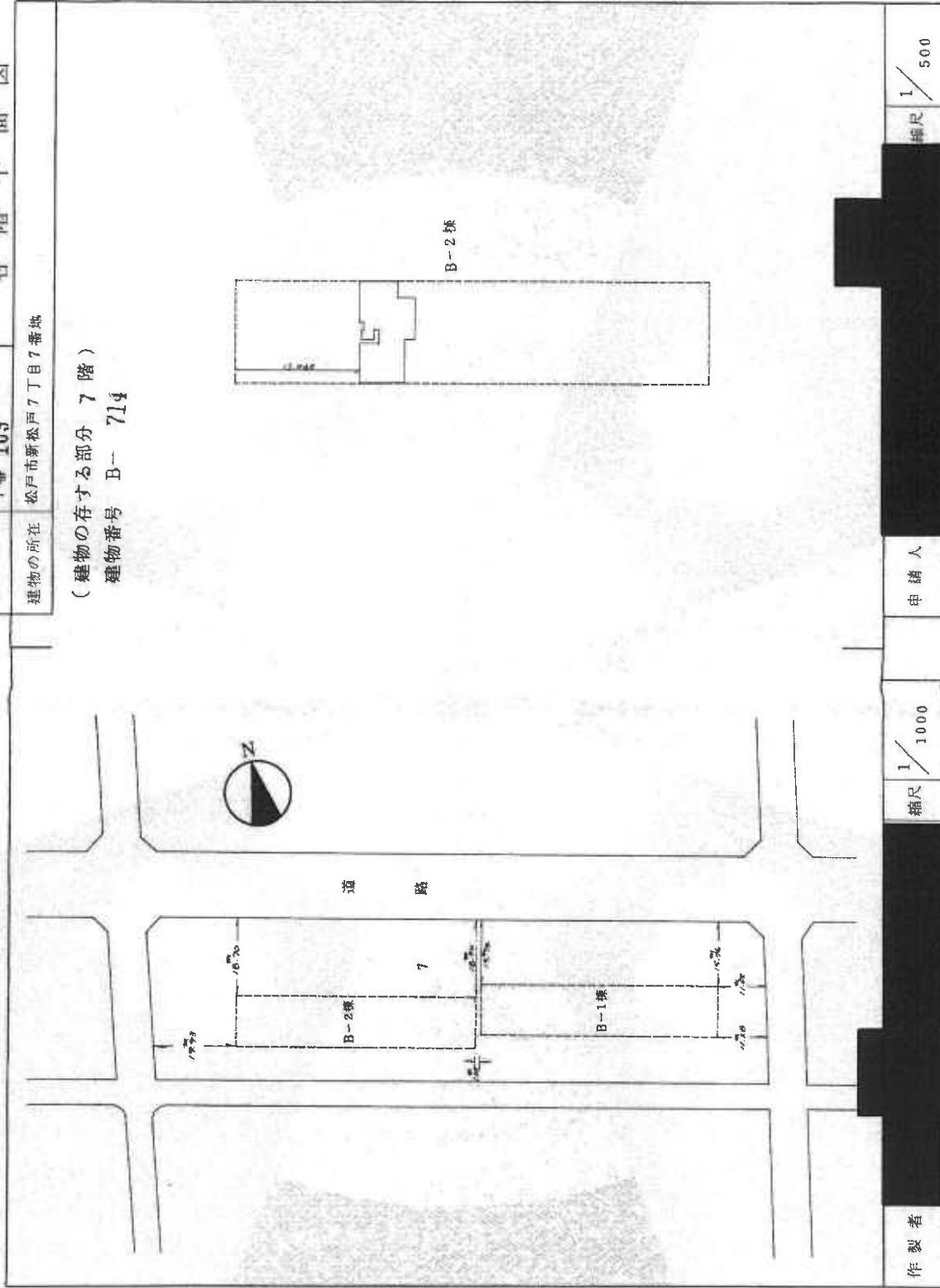
70417

各階平面図

建物：各階平面図

家屋番号 新松戸7丁目 7番 109  
 建物の所在 松戸市新松戸7丁目7番地

(建物の存する部分 7階)  
 建物番号 B-714



55.4.24

[物件1]

(尺法縮)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

製作者

(1/2)

請求番号：11-2

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。  
 (千葉県地方自治局松戸支局蔵)  
 令和7年10月1日 東京法務局中野出張所

登録簿

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：昭和55年4月24日

70416

各階平面図

建物各階平面図

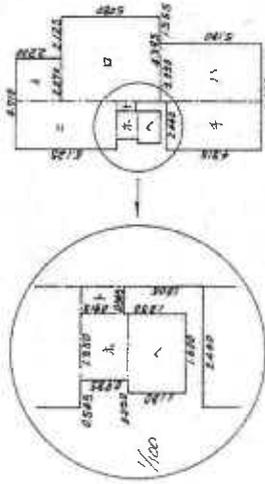
家屋番号 新松戸7丁目 7番109

建物の所在 松戸市新松戸7丁目7番地

床面積計算表

A	2.270	×	2.270	=	5.150
B	2.270	×	4.301	=	9.764
C	5.180	×	3.637	=	18.860
D	5.125	×	2.447	=	12.540
E	4.935	×	1.357	=	6.690
F	1.600	×	1.120	=	1.792
G	2.270	×	0.545	=	1.237
H	4.815	×	2.440	=	11.760
				—	70.93
					70.93㎡

単位はメートル



55 4 24

[物件1]

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作製者

(2/2)

請求番号：11-2

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。

(千葉県地方技術検定支局管轄)

令和7年10月1日

千葉県税務局中野出張所

登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

# 建物間取略図



この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。