

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月13日
 千葉地方裁判所松戸支部民事部
 裁判所書記官 皆 川 慶

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 2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 6月19日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 5月13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 所在 松戸市小金原六丁目
地番 8番17
地目 宅地
地積 1004.80平方メートル

共有者 A 持分10000分の218

2 (一棟の建物の表示)

所在 松戸市小金原六丁目8番地17
構造 鉄骨造陸屋根7階建
床面積 1階 261.75平方メートル
2階 286.83平方メートル
3階ないし7階 各333.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 小金原六丁目8番17の3
建物の名称 304
種類 居宅
構造 鉄骨造1階建
床面積 3階部分 44.70平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 4月10日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	B
期 限	定めなし
賃 料	月額5万円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

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

【物件番号2】

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 所 在 松戸市小金原六丁目
地 番 8番17
地 目 宅地
地 積 1004.80平方メートル
共有者 A 持分10000分の218

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 松戸市小金原六丁目8番地17
構 造 鉄骨造陸屋根7階建
床 面 積 1階 261.75平方メートル
2階 286.83平方メートル
3階ないし7階 各333.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 小金原六丁目8番17の3
建物の名称 304
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 3階部分 44.70平方メートル
所有者 A

令和7年(ヌ)第64号
令和8年1月16日受理
令和8年2月20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 所 在 松戸市小金原六丁目
地 番 8番17
地 目 宅地
地 積 1004.80平方メートル
共有者 A 持分10000分の218

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市小金原六丁目8番地17
構 造 鉄骨造陸屋根7階建
床 面 積 1階 261.75平方メートル
2階 286.83平方メートル
3階ないし7階 各333.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小金原六丁目8番17の3
建物の名称 304
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 3階部分 44.70平方メートル
所有者 A



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2	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 B 上記の者が本件建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 3枚目「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額下記のとおり 管理費 13,000円 修繕積立金 8,000円 円 円	令和8年2月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R3年10月分～R8年2月分 計 1,092,000円 及び、上記に対する年14.6%の遅延損害金
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 柏支店	
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり	
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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 <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	マンション棟のほか、駐輪場等の共用施設がある。	
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	
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	約8年前
最初の契約日	約8年前
契約等期間	約8年前から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金50,000円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	賃料は振込または持参して支払っているとのこと。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(3 枚目)

その他の事項

■「管理費等の状況」について

1 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、それら以外にも上下水道使用料の未払額が下記のとおりある。

管理費	676,000円
修繕積立金	416,000円
上下水道料	392,750円

2 管理会社からは上記の上下水道料の未払額についても、管理費、修繕積立金の未払額とともに、遅延損害金及び、弁護士費用、督促及び徴収の諸費用を加算して買受人等の承継人に対して請求する意向が示されている。

■本件建物について

■Bの陳述によれば、■Aが本件建物を購入した1～2年後にリフォームをしたとのことであり、建物の不具合や設備の故障等はないとのことである。維持管理の状態は普通で、立入調査の際に特記すべき汚損箇所等は見られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (賃借人・占有者)	<ol style="list-style-type: none">1 この家は、私が A さんから賃借して一人で住んでいます。私は、以前に A さんの亡夫のリフォーム会社の従業員として働いていた関係で賃借しているので、賃貸借契約書は作成していません。 (以上、令和8年1月23日に電話聴取)2 この家には約8年位前から住んでいます。私が住み始める以前にも別の人が住んでいました。3 リフォームは A さんが購入してから1～2年位経ってから行ったもので、間仕切壁を全て撤去してワンルームになっています。4 家賃は50,000/月で、期間の定めやその他の契約条件はありませんが、2～3か月分纏めて振込または持参して支払っています。未払いはありません。5 建物及び設備に不具合はありません。6 近隣居住者とのトラブルなどはありません。 (以上、令和8年2月4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
(5 枚目)

調査の経過

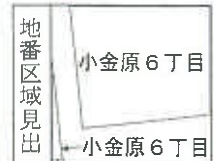
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月21日(水) 10:15-10:35	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(■Bより連絡あり)
R8年1月21日(水) : - :	松戸支部執行官室	管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書発送 (2月16日回答書受領) ■B宛に占有状況等に関する照会書を発送 (回答書返送、連絡等なし)
R8年1月23日(金) 18:05-18:08	当職携帯電話	■Bより受電、聴取
R8年2月4日(水) 17:55-18:15	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 ■Bに面談聴取
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) 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 小金原7丁目

請求部	所在	松戸市小金原六丁目			地番	8番17			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年			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。

A3判をA4判に縮小

令和7年10月9日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

(7 枚書)

登記年月日：昭和49年11月17日

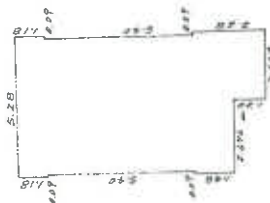
29501

家屋番号 小金原六丁目8番(1)...

建物の所在 千葉県松戸市小金原六丁目8番地

床面積計算表

2.604 × 1.200	=	3.124
4.280 × 1.480	=	7.814
5.100 × 5.400	=	27.540
5.280 × 1.180	=	6.230
		床面積 44.708



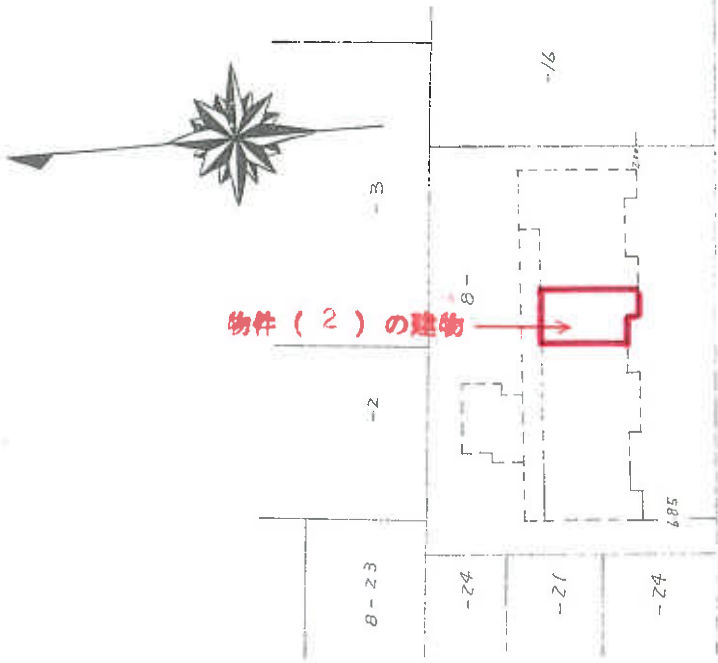
建築物の部分 3 階
建築物 304 棟

縮尺 1/200, 1/500

各階平面図
建築物平面図

昭和 年 / 月 / 日 製 者

申請人



写真撮影位置と方向

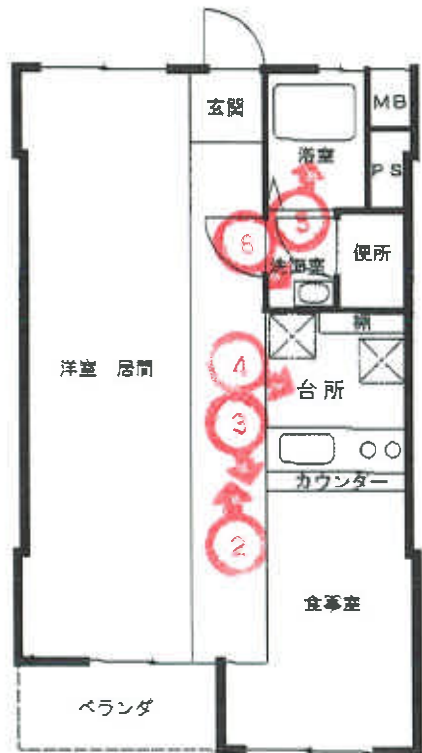
公共用道路

49 17

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。
令和7年10月9日 千葉県地方支庁松戸支局

登記官

A3判をA4判に縮小



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

📍 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6

令和7年(又)第64号
令和8年2月4日 現地調査
令和8年2月4日 評価
第5682号 発行番号
令和8年2月26日 提出日

千葉地方裁判所
松戸支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐藤元彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 3 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の内訳価格は物件 2 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

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の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評価するものであり、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
2		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		

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 所 在 松戸市小金原六丁目
地 番 8番17
地 目 宅地
地 積 1004.80平方メートル
共有者 A 持分10000分の218

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市小金原六丁目8番地17
構 造 鉄骨造陸屋根7階建
床 面 積 1階 261.75平方メートル
2階 286.83平方メートル
3階ないし7階 各333.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小金原六丁目8番17の3
建物の名称 304
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 3階部分 44.70平方メートル
所有者 A

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（ 物件1 ）

位置・交通	京成松戸線「常盤平」駅から北方へ約2,000m（道路距離），バス停「栗ヶ沢小学校」から西方へ約170m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅，戸建住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域 汚染状況重点調査地域
画地条件	形状（整形），地勢（東側隣地より約1.3m程度低く，北側隣地より約1.5m程度（一部約3.5m程度）低く，敷地内に約3m程度の高低差があり，擁壁部分を含んでいる。）， 接道方位（南），間口（約38m程度），奥行（約27m程度） 地積（登記地積1,004.80㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。）	
接面道路の状況	市道，幅員（約16m），舗装（有），側溝（有），歩道（有），連続性（普通），高低差（道路と概ね等高（一部約1.5m程度高い。））	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	再建築可能
土地の利用状況等	物件1は物件2の存する一棟の建物の敷地として使用されている。	

<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 ある場合を「あ り」、ない場合 を「なし」とし た。)</p>	<p>上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 共同住宅等として使用されている土地で土壌汚染が存する可能性は小さい。 ・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水防法の浸水想定区域外にある。

2 建物の概況（ 物件2 ）

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	小金原第3コーポラス
建物の用途	共同住宅（総戸数45戸（住宅42戸，店舗3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48年10月30日新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 約10年
構造	鉄骨造陸屋根7階建
仕様	[基礎] 鉄筋コンクリートほか [外壁] 吹付ほか [床] 合成樹脂塗装ほか
設備等	[供給処理設備] 電気，水道，都市ガス，下水道 [エレベーター] 有 [駐車場] 無 [集会室] 無（1戸を組合が借り上げ，集会室にしている。）
建物の品等	使用資材 劣る 施工 劣る
管理の形態等	管理組合 小金原第3コーポラス管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 日本ハウズイング株式会社 管理形態 日勤（週3日午後）
管理の状況	普通

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認（昭和48年1月27日第5658号，敷地面積1,711.383㎡，建築面積517.96㎡，延べ面積2,919.28㎡，検査済証交付（昭和48年11月28日）がある（松戸市）。 建築確認の敷地面積は，北側隣地を含んでいる。 マンション販売時（昭和48年11月）のパンフレット記載の敷地面積は約1,056㎡で，北側隣地を含んでいない。 建築確認時の建築制限は，住居専用地区，第8種空地地区，建蔽率40%，道路幅員16mの場合の容積率960%。 昭和48年12月の都市計画の制限は，第2種住居専用地域，建蔽率60%，容積率200%。 ・ 使用容積率が制限を超えている可能性が大きい。 ・ 旧耐震基準による建築物で，耐震診断は行われていない。 ・ 飛散性等のアスベストの使用について，調査（2024年）が行われている（建材，躯体回りから微量の検出がある）。対策は行っていない。
------	---

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨造1階建
位 置	3階 (304号室) 主要開口部方位：南向き
床 面 積	44.70㎡ (登記面積), 壁芯面積不詳, バルコニー面積不詳
間 取 り	ワンルーム (別添間取図参照)
仕 様	天井：ビニールクロスほか 内壁：ビニールクロスほか 床：カーペット (居住者の説明), フロアータイルほか 設備：電気, 水道, 都市ガス, 下水道
保守管理の 状態	劣る (内部仕上げの汚損等がある。)
管 理 費 等	令和8年2月13日現在 管 理 費 月 額 13,000円 修繕積立金 月 額 8,000円 計 21,000円 滞納額：1,092,000円 (令和3年10月分～令和8年2月分) 上下水道料：392,750円 遅延損害金：351,768円 (年14.6%, 2021年10月1日～2026年1月31日まで) 修繕積立金の合計額：71,477,775円 (2025年12月31日現在) 修繕計画の有無：検討中 修繕計画の予定年月日：未定
専有部分の 利用状況等	賃借人が居住している。賃貸借契約の内容は下記のとおり。 (賃貸借契約内容) 賃貸人：所有者 賃借人：個人 (占有者) 賃貸借の開始時期：約8年前 賃貸借契約期間：約8年前から (期間の定めがない。) 賃料：月額50,000円 共益費：なし 敷金等の預り金：なし
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を下記のとおり決定した。

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 増減価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	133,000	1.00	1,004.80	0.70	218/10000	2,039,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（松戸-9）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $113,000\text{円}/\text{m}^2 \times 110/100 \times 100/104 \times 100/90 = 133,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政的条件等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量

エ 建付増減価：使用容積率が制限を超えている可能性が大きい-0.30

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	280,000	44.70	0.182	2,278,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

$$\text{現価率} = \text{耐用年数に基づく方法（定額法）} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{耐用年数に基づく方法（定額法）} =$$

$$1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}))$$

物件2

経過年数52年，経済的残存耐用年数10年，残価率5%，

観察減価率10%（保守管理の状態等を考量。）

$$\text{現価率} = (1 - (1 - 0.05) \times (52 \div (10 + 52))) \times (1 - 0.10) = 0.182$$

2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ
1	2,039,000	0.50	1,020,000

イ 土地利用権等割合：場所的利益0.50

3 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、個別格差等を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個別 格差 ウ	占有減価 修正 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	価格 割合
1	2,039,000	-1,020,000	0.75	1.00	764,000	0.24
2	2,278,000	+1,020,000	0.75	1.00	2,474,000	0.76
合計					3,238,000	1.00

ウ 個別格差：清掃・内部仕上げ等の修繕-0.25 1-0.25=0.75

エ 占有減価修正：なし

II. 比準価格の試算

基準階中間室の 比準価格 (円/㎡) ア	個別格差率 (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
90,000	0.75	44.70	1.00	3,017,000

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：清掃・内部仕上げ等の修繕-0.25 1-0.25=0.75

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

Ⅲ. 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物であるので、その収益力を把握するために、現行の賃貸借に基づき、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、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が継続されるものではない。

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 イ÷ウ ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 (8.6%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 322,036 (12.4%)	円 274,400	% 9.1	円 2,924,923	0.7807	円 2,283,487 (87.6%)	円 2,606,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格の（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+0.086)^3} = 0.7807$$

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。

IV. 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上により

積算価格 3,238,000円

比準価格 3,017,000円

収益価格 2,606,000円

の3価格が試算された。

積算価格は建付地価格及び建物価格から求めたもので、目的物件が有する費用性に着目した価格である。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、自用の市場の需給動向を反映した価格である。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。

3価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては費用性、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ワンルーム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、積算価格、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を3,010,000円と求めた。

2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	3,010,000	0.24	722,000
2		0.76	2,288,000

3 評価額の判定

案分後の価格に、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。

物件 番号	案分後の 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 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エーオ
1	722,000	0.75	0.80	-	-	430,000
2	2,288,000	1.00	0.80	-	-	10,000
一括価格 (合計)						440,000

イ 市場性修正：建物価格から控除しきれない滞納管理費等相当額等を、土地についての市場性修正で考慮した。

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が建物価格を超過し、建物価格から控除しきれないため、建物価格を1万円まで減価し、控除しきれない滞納管理費等相当額等は土地についての市場性修正で考慮した。

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。本件は控除を要する預り金はなし。

第6 参考価格資料

公示地価格（松戸-9）

所 在 松戸市小金原7丁目24番11

価 格 113,000円/㎡

位 置 京成松戸線「常盤平」駅から1,600m

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 248㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 南東6m市道

用途指定等 第1種低層住居専用地域（50/100）

地域の概要 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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



対象不動産

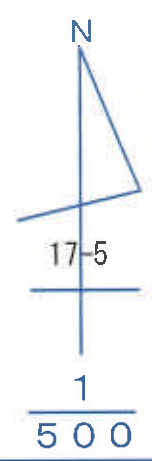
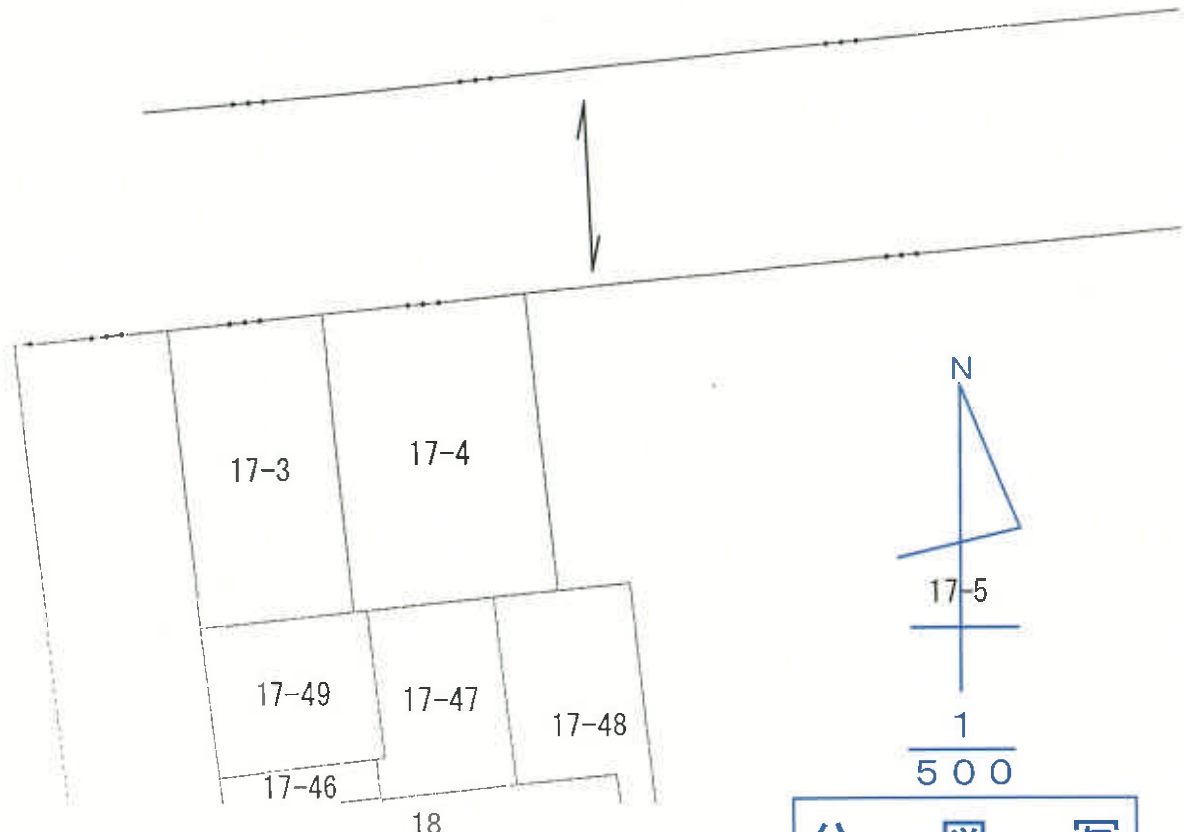
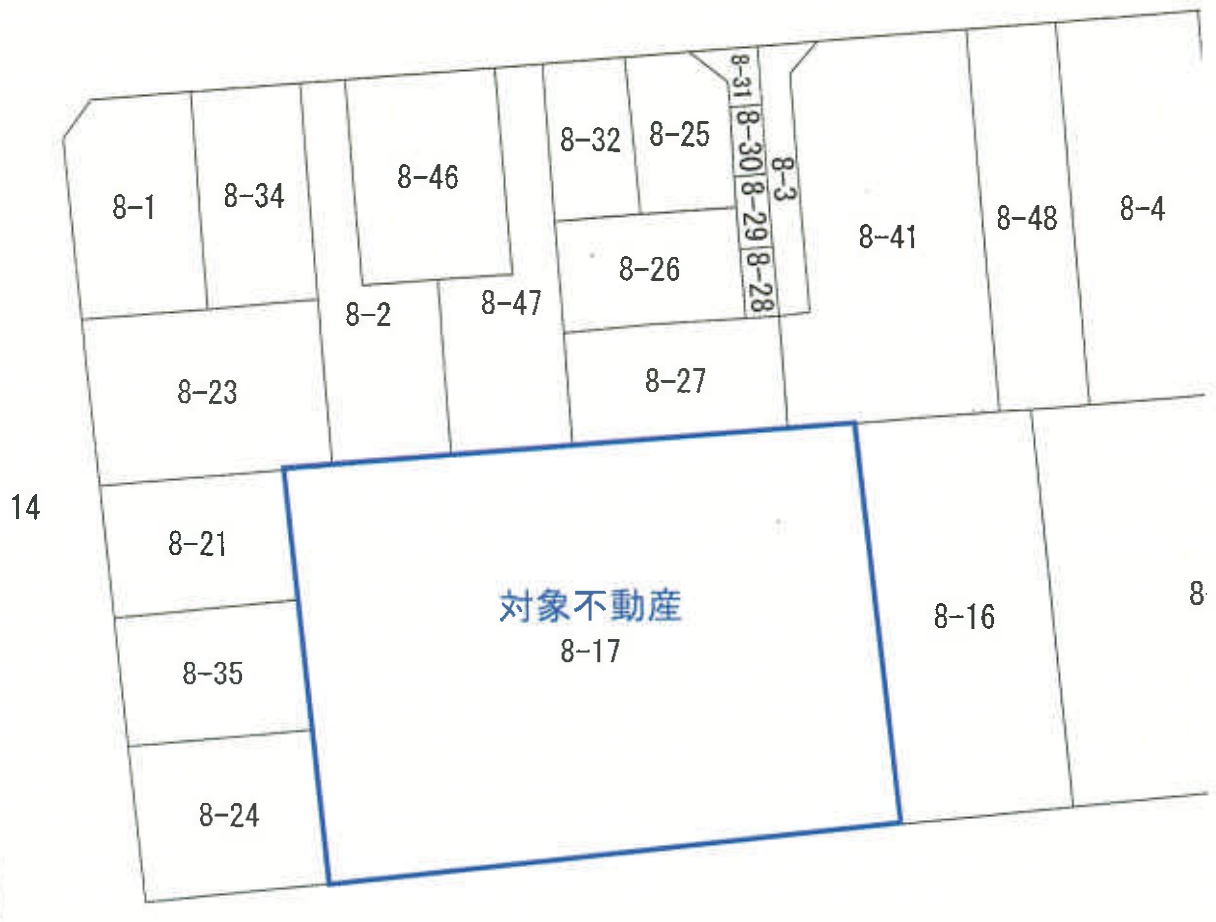
所在位置略図

10,000

スーパーマッフルデジタル17
株式会社昭文社

14

9



公 図 写

29501

家屋番号 小金原六丁目8番 1103

建物の所在 千葉県松戸市小金原六丁目8番地

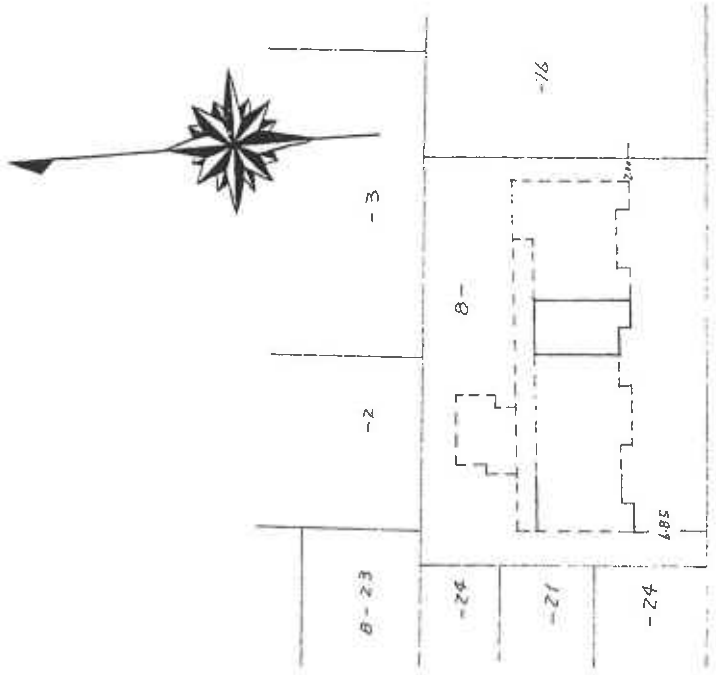
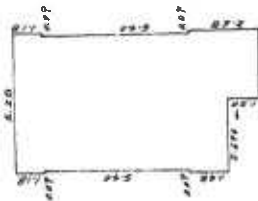
建築物各階平面図

昭和 49 年 11 月 12 日 作製
 昭和 49 年 11 月 17 日 申請人

床面積計算表

2.604 × 1.200	=	3.124
4.280 × 1.480	=	7.814
5.100 × 5.400	=	27.540
5.280 × 1.180	=	6.230

床面積 44.708



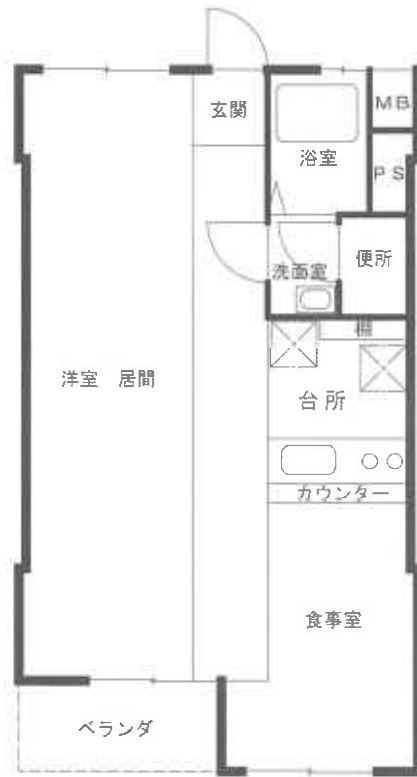
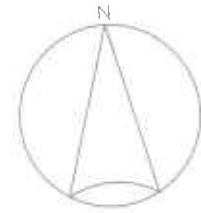
公衆用道路

建築物の存する部分 3 階
建築物高さ 0.4 棟

縮尺 1/600, 1/600

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

49
11
17



Scale 縮尺 1 : 100 間取図