

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 7月30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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月 9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 我孫子市並木五丁目1113番地1

建物の名称 パルコート我孫子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木五丁目1113番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.40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 我孫子市並木五丁目1113番1

地 目 宅地

地 積 2639.81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 494574分の8022



物件明細書

令和 8年 5月15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 我孫子市並木五丁目1113番地1

建物の名称 パルコート我孫子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木五丁目1113番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.40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 我孫子市並木五丁目1113番1

地 目 宅地

地 積 2639.81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 494574分の8022



令和8年(ケ)第5号
令和8年3月12日受理
令和8年4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 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 我孫子市並木五丁目1113番地1

建物の名称 パルコート我孫子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木五丁目1113番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.40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 我孫子市並木五丁目1113番1

地 目 宅地

地 積 2639.81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 494574分の8022



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	我孫子市並木5-6-15-402	
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 11,900円 修繕積立金 15,730円 円 円 円	令和8年2月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年4月分～R8年2月分 計 303,930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	<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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/>	
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	駐車場、駐輪場、遊び場等の附属施設がある。	
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	
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、「

(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」欄に記載した以外に下記費目の滞納額があり、管理会社としてはこれらについても買受人等の承継人に対して請求する意向を示している。

(R8年2月28現在)

費目	滞納額
駐車場使用料	66,000円
町会費	2,750円

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物に不具合はなく、設備にも故障等の問題はないとのことであり、立入調査の際にも特記すべき損傷箇所等は見られなかった。
- 2 維持管理の状態は不良で、水回りを主体に汚れが目についた。喫煙による汚れもある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<p>1 この家には、自分が弟と一緒に住んでいます。</p> <p>2 自分と弟の間には、この家に関する貸借契約や家賃の授受はありません。弟は同居人として住んでいるだけです。 (以上、令和8年3月19日に電話聴取)</p> <p>3 ペットは飼っていません。</p> <p>4 建物の不具合や設備の故障等はありませんが、台所のガスコンロはかなり古くなっています。</p> <p>5 この家を購入してからリフォームや増改築等はしていません。</p> <p>6 近隣とのトラブルはありません。 (以上、令和8年4月7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
(4 枚目)

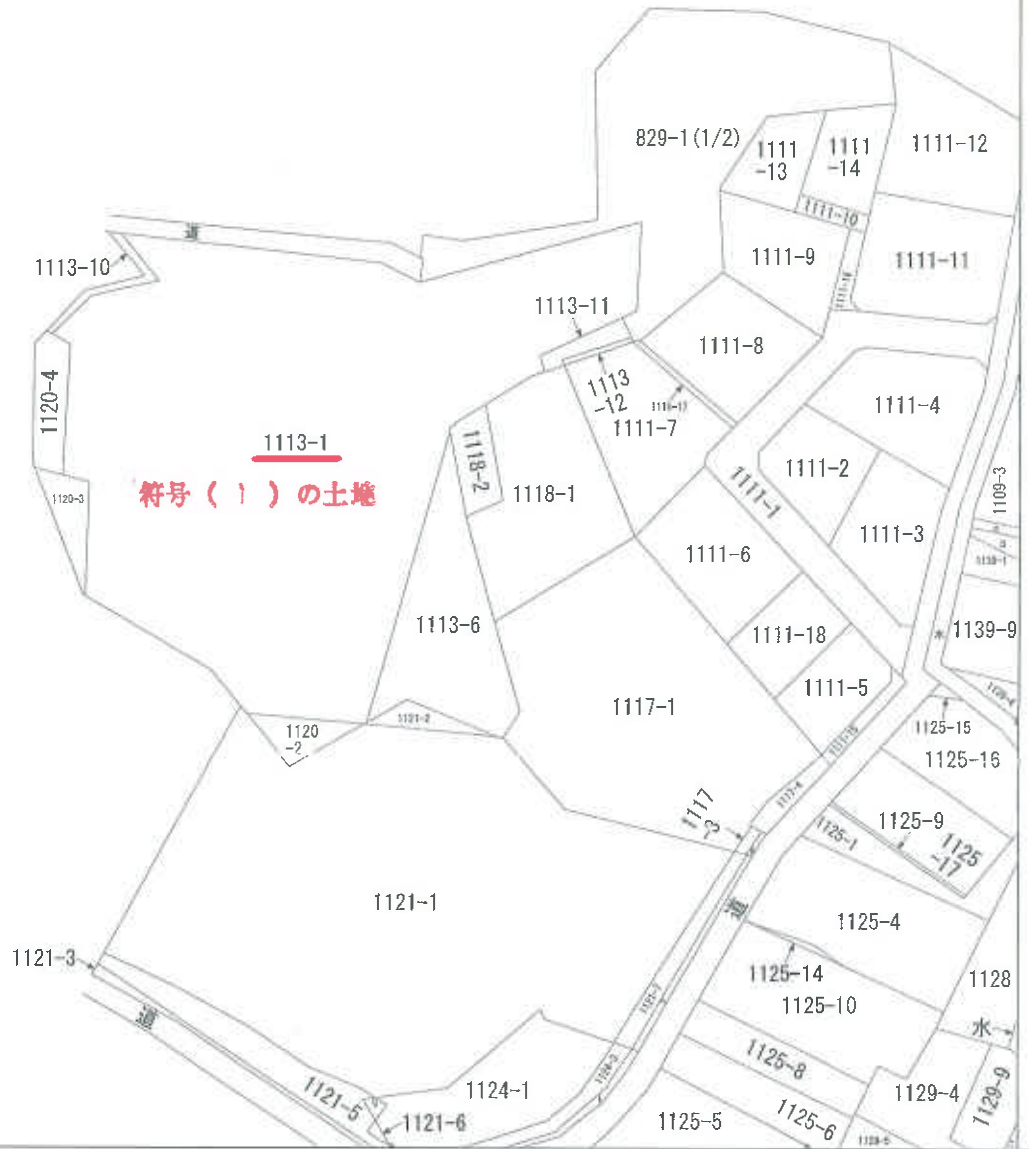
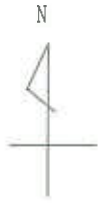
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年3月18日(水) 8:25-8:40	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(債務者兼所有者より 電話連絡あり)
R8年3月18日(水) 13:25-13:27	松戸支部執行官室	マンション管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書 をFAX送信(同日回答書FAX受領)
R8年3月19日(木) 11:20-11:23	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電・聴取
R8年4月7日(火) 8:55-9:15	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面照合 写真撮影) 評価人同行 債務者兼所有者に面談聴取
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) 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)



(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	我孫子市並木五丁目			地番	1113番1		
出力縮尺	1/600	精度分	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)	昭和58年10月12日		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。

A3判をA4判に縮小

令和8年1月7日
 千葉地方務局柏支局
 登記官

請求番号：3-1
 (1/1)

(6 枚調)

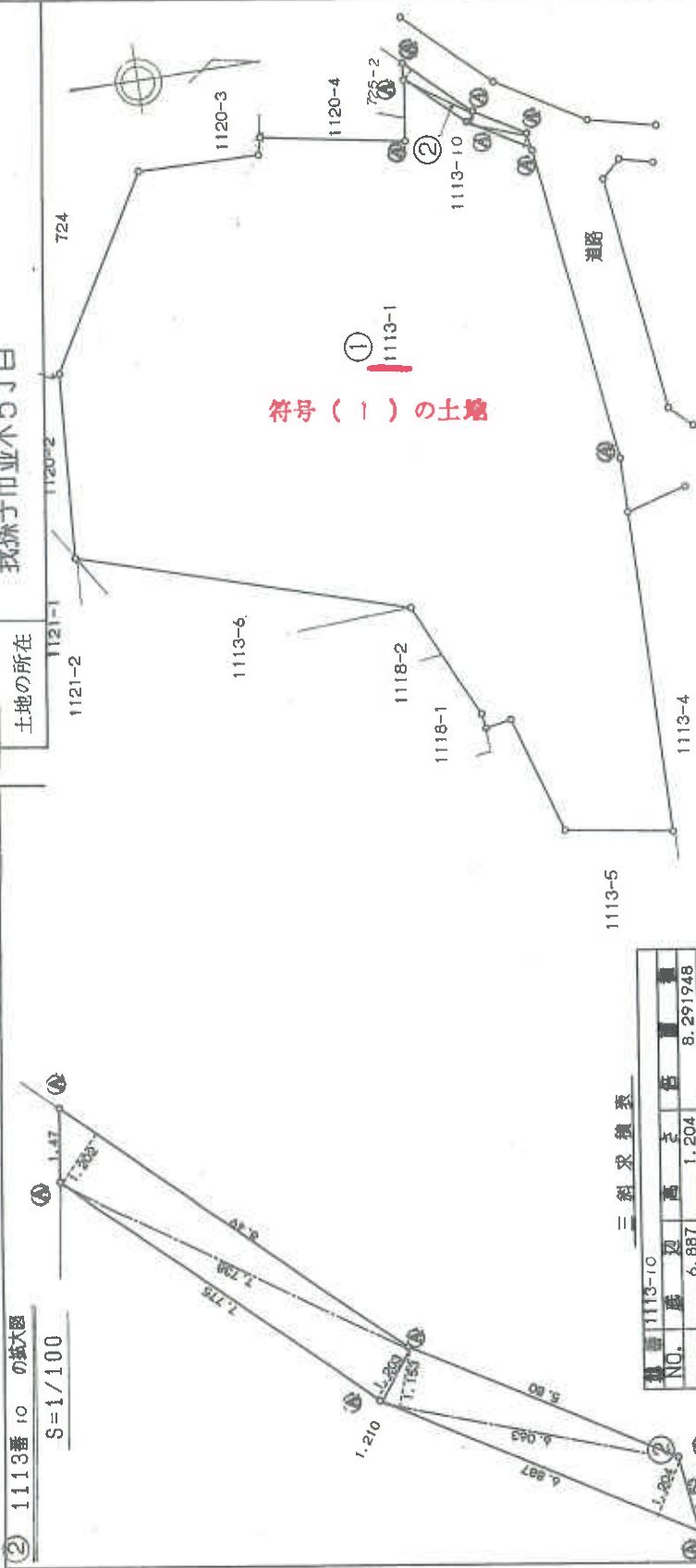
登記年月日：平成6年2月21日

331834
1113番10の拡大図

S=1/100
の拡大図

地積測量図 6.2.21

地番 1113-10
1113-1
土地の所在 茨城県市業木5丁目



符号(1)の土地

三斜求積表

NO.	底辺	高さ	積算
1	6.887	1.204	8.291948
2	6.063	1.153	6.990639
3	7.775	1.203	9.353325
4	8.497	1.202	10.213394
		積算	34.849306
		地積	17.4246530
		地積	17.42

1113-1	
積算	17.4246530
公算	2657.242022
地積	2639.8173690
地積	2639.81

測距	測距者の署名
A	ランタリート
B	伊藤
C	プラスチック板
D	紙
E	

土地家屋調査士

製作者

申請人

平成6年11月31日(作製)

縮尺

500

(千葉土地家屋調査士会用品)

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。

(千葉地方方法務局相支局 青野)

令和8年1月7日 千葉地方方法務局松戸支局

登記官

(7) 校印

請求番号：55-1

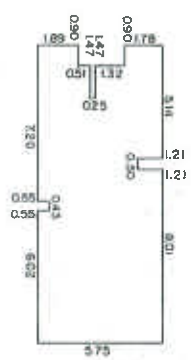
154402 各階平面図

家屋番号	棟ID11131111e 402
建物の所在	千葉県我孫子市並木五丁目1113番地1

建築物図面
各階平面図

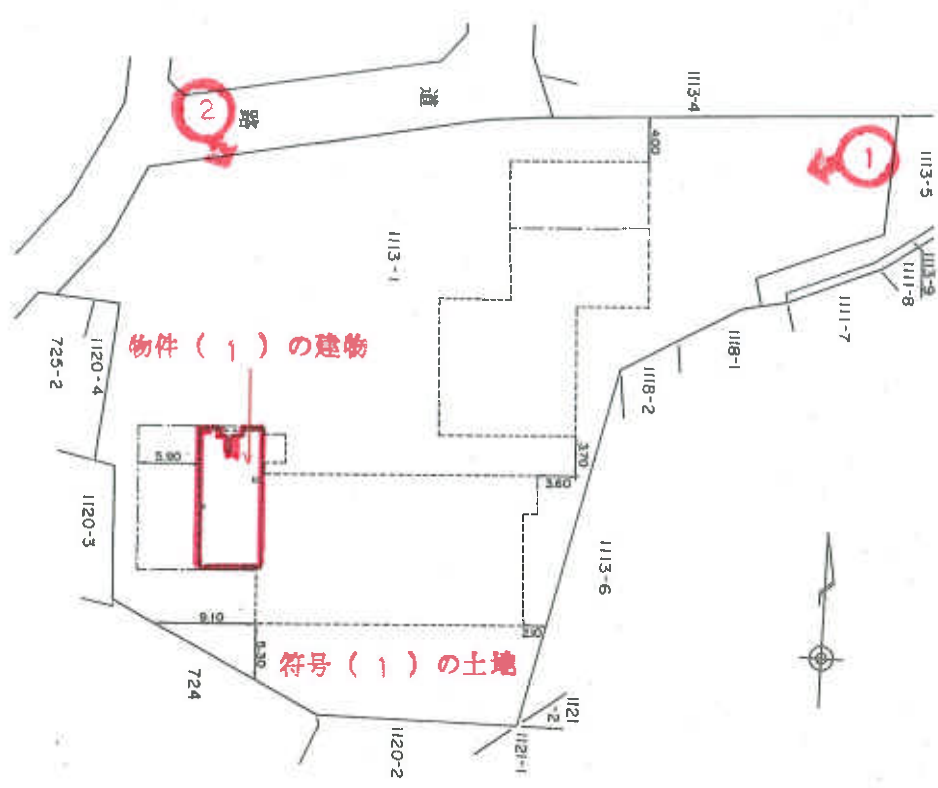
建物の存する部分 4階

写真撮影位置と方向



定 積

1. 78	X	0.90	=	1.6020
1. 89	X	0.90	=	1.7010
3. 10	X	1.47	=	4.5570
2. 40	X	1.47	=	3.5280
5. 75	X	11.28	=	64.8600
1. 21	X	0.50	=	0.6050
0. 00	X	0.48	=	0.2304
			=	76.4084
床面積		7.5		4.0㎡



A3判をA4判に縮小

平成六年参月五日

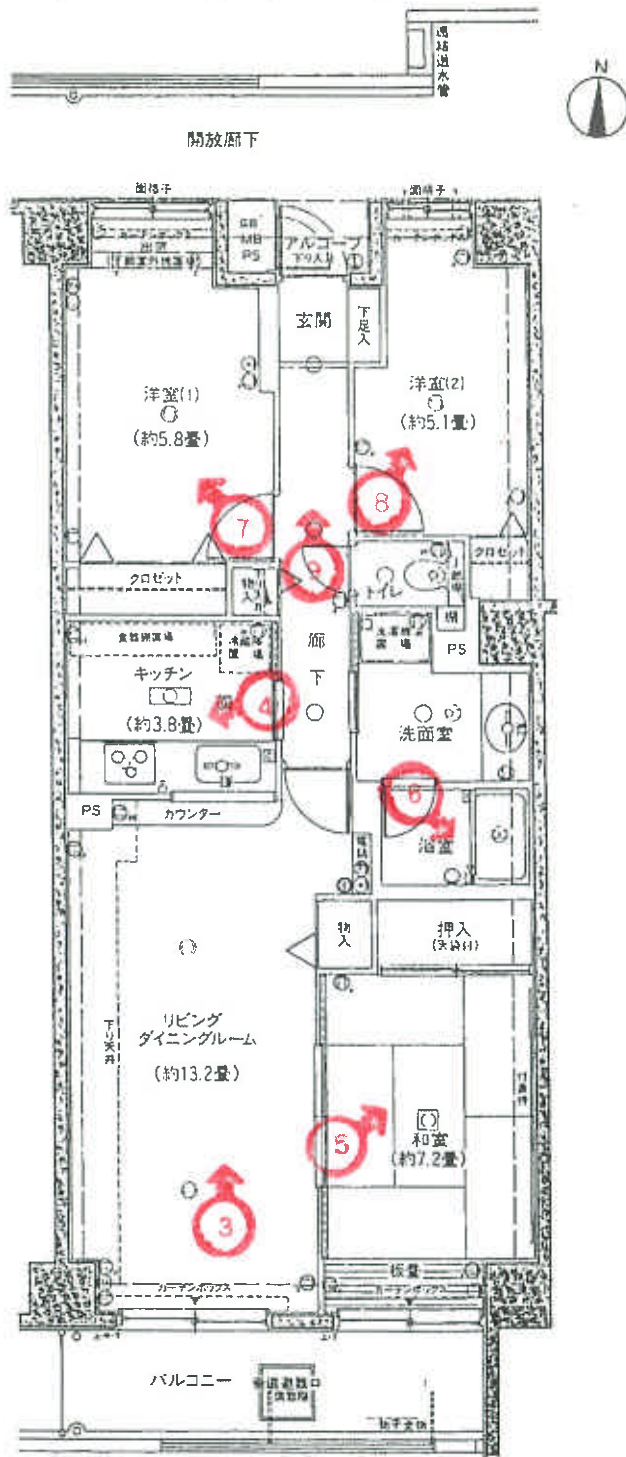
作製者
土家

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取図



販売時の図面を加工したものである。

令和8年(ケ)第5号 我孫子市並木五丁目1113番地1
家屋番号 並木五丁目1113番1の402



1



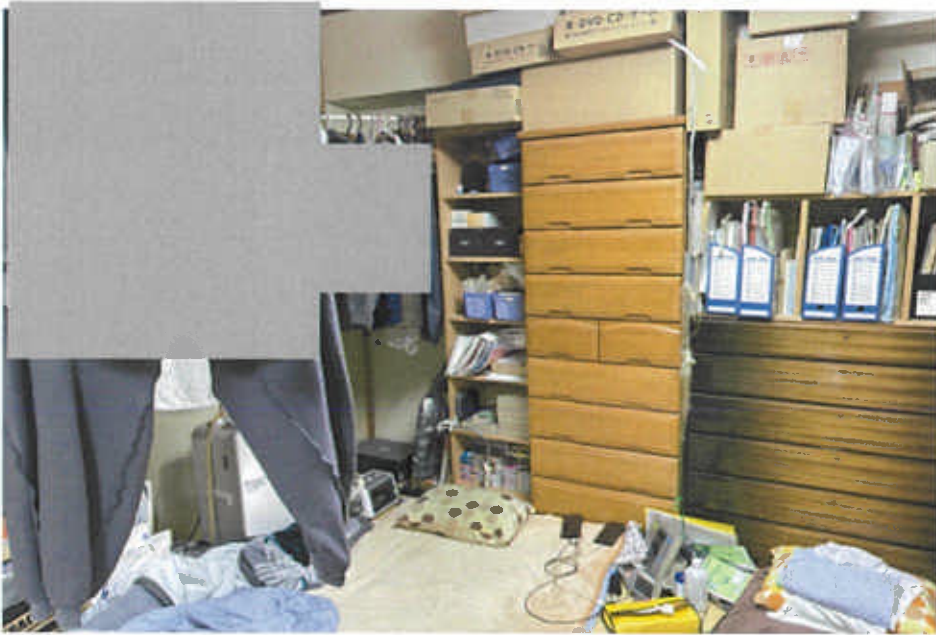
2



3



4



5



6



7



8



9

34

令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 4 月 7 日 現地調査
令和 8 年 4 月 9 日 評 価
第1258645号(ケ-1420) 発行番号
令和 8 年 4 月 13 日 提出日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部執行係 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

張 間 雄 次

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金16,000,000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き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瑕疵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 「並木5-6-15」
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 (一棟の建物の表示)

所 在 我孫子市並木五丁目1113番地1

建物の名称 パルコート我孫子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木五丁目1113番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.40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 我孫子市並木五丁目1113番1

地 目 宅地

地 積 2639.81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 494574分の8022



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等(土地の符号1)

位置・交通	JR常磐線「我孫子」駅の北東方、道路距離約840m	
付近の状況	マンションや戸建住宅、事業所等が混在する国道背後の住宅地域である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 (特記事項参照)	都市計画区域、市街化区域 都市計画道路(国道6号線)から50m以内：準住居地域 同以遠：第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 都市計画道路(国道6号線)から50m以内：第2種高度地区、同道路から50m以遠：第1種高度地区、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
面地条件	規模 形状 間口×奥行 敷地利用権の割合 接面道路上の関係	2639.81㎡ 不整形 約40m×約50m(間口×奥行) 494574分の8022(所有権) 角地
接面道路の状況	北側市道幅員(約6m)、連続性(普通)、舗装(有)、歩道(無)、側溝(有) 西側市道幅員(約5m)、連続性(普通)、舗装(有)、歩道(無)、側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	区分建物1棟と駐車場、プレイロット等の敷地等として使用されている。	
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 壤 汚 染 等	<p>本件建物が建築されるのに開発行為が行われている。土壌汚染の可能性は低いと推定される。</p> <p>既存建物にかかる以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存する可能性は低いと推定される。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地に所在しているが、開発行為が行われおり、調査が完了しているので埋蔵文化財の存在する可能性は低い。</p>
特 記 事 項	<p>敷地南側隣地は低くなっており、建物の2階部分（玄関のある階）の地盤面から概ね9 m程度の高低差があり、その間に数段の擁壁が設けられている。</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要（物件1）

マンション名	パルコート我孫子
建物の用途	住宅（60戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	<p>建築年月日(登記記載) 平成6年3月4日新築</p> <p>経 過 年 数 約31年</p> <p>経済的残存耐用年数 約19年</p>
構 造	鉄筋コンクリート造8階建
仕 様	<p>屋 根：陸屋根型</p> <p>外 壁：タイル貼，一部モルタル吹付</p> <p>その他：——</p>
設 備 等	<p>供給処理設備：電気，上水道，都市ガス，下水道</p> <p>エレベーター：有</p> <p>駐 車 場：有</p> <p>集 会 場 等：有</p> <p>オートロック：有</p>
建物の品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施 工：普通</p>
管理の形態等	<p>管理組合 有 名称（パルコート我孫子管理組合）</p> <p>管理方式 全部委託</p> <p>管理形態 管理人日勤</p>
管理の状況	普通である。

特記事項	建築確認：平成3年5月30日第14号 完了検査済みである。規約共用部分有り。
------	---

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	4階(402) 主要開口部の方位：南向き	
床面積	75.40㎡(登記面積)	
間取り	3LDK, 南側バルコニー	
仕様	天井 クロス, 桎板等 床 フローリング, 畳等 内壁 クロス等 設備 上水道, 下水道, 都市ガス, 電気, 給湯器, ガスコンロ等	
保守管理の 状態	所有者が家族と居住の用に供しており, 経年相当よりやや劣る保守管理の状態である。	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額 備考	月11,900円 月15,730円 372,680円(令和8年2月28日現在) 滞納期間：令和7年4月分～令和8年2月分 遅延損害金 年14%21,827円(令和7年4月1日～令和8年2月28日) 滞納額には駐車場使用料(66,000円)と町会費(2,750円)が含まれている。
専有部分の 利用状況等	所有者が家族と居住の用に供している。	
特記事項		

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各々求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

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
262,000	1.03	75.40	1.0	20,347,000円

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 個別格差率：階層+3

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし。

II 収益価格

本件は現に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。

目的物件の賃貸借契約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通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更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なるので、必ずしも下記の賃貸条件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 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 イ÷ウ×(1-0.05) エ	複利 現価率 *2 (9.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
円 1,144,809 (17.1%)	円 716,840	9.5%	円 7,168,400	0.7722	円 5,535,438 (82.9%)	円 6,680,000 (100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の5%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引いた額の合計である。

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想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想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 20,347,000円

収益価格 6,680,000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20,000,000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、その他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	滞納管理費 等の減価	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×オ
20,000,000	1.0	0.8	1.00	----	16,000,000

イ 市場性修正率：ない。

ウ 競売市場修正率：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等については、修正後価格に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

オ その他の控除減価(敷金等)：ない。

第6 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

位置図



1 : 10,000

生物科学研究所



2023年7版1刷発行
昭文社都市地図柏・我孫子市

