

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 15 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 8 月 4 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 松戸市河原塚字木戸場 3 1 3 番地 1 1

建物の名称 シヤルム東松戸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 河原塚 3 1 3 番 1 1 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 0 . 8 0 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 松戸市河原塚字木戸場 3 1 3 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 2 8 9 . 3 4 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 4 1 6 9 4 7 分の 5 5 1 8

物 件 明 細 書

令和 8年 5月22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】

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。

【土地の符号1】

地番318番31を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 松戸市河原塚字木戸場 3 1 3 番地 1 1

建物の名称 シヤルム東松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河原塚 3 1 3 番 1 1 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 0 . 8 0 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 松戸市河原塚字木戸場 3 1 3 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 2 8 9 . 3 4 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 4 1 6 9 4 7 分の 5 5 1 8

令和8年(ケ)第16号
令和8年3月17日受理
令和8年4月21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 松戸市河原塚字木戸場 3 1 3 番地 1 1

建物の名称 シヤルム東松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河原塚 3 1 3 番 1 1 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 0 . 8 0 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 松戸市河原塚字木戸場 3 1 3 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 2 8 9 . 3 4 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 4 1 6 9 4 7 分の 5 5 1 8



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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家）として使用している		
管理費等の状況	☒ 以下のとおり（月額） 管理費 9,900円 修繕積立金 20,960円 地役権使用料 500円	令和8年3月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年5月分～R8年3月分 計344,960円 遅延損害金（年14%）	
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社 マンション管理事業本部千葉事業部		
その他の事項	玄関ドアの一部に損傷があった。トイレの壁及び窓ガラスの一部にシールが貼ってあった。住宅設備機器の稼働の可否は不明である。 ガス及び水道の供給が停止されてあった（水道の供給停止日は令和5年11月7日）。トイレの便器内の封水が干上がっていた。室内の残置物は、エアコン、照明器具、寝袋及びカーテン程度であった。		
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 ）		
その他の事項	本建物を含む1棟の建物及びその附属施設等の敷地として利用されている。 地番318番31を承役地とする地役権設定登記がある（目的：通行、ガス・下水管の敷設）。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日	支部 令和 年（ ）第 号
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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月23日(月) 12:19-12:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和8年3月23日(月)	執行官室	管理会社に滞納管理費等の照会書FAX (令和8年3月25日回答書受領)
令和8年3月24日(火)	執行官室	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和8年4月2日回答書受領)
令和8年4月6日(月)	執行官室	所有者に立入り調査日時の通知書郵送 (宛所尋ねあらずにより返戻)
令和8年4月15日(水) 13:50-14:20	物件所在地	現場確認、占有確認、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8年4月15日

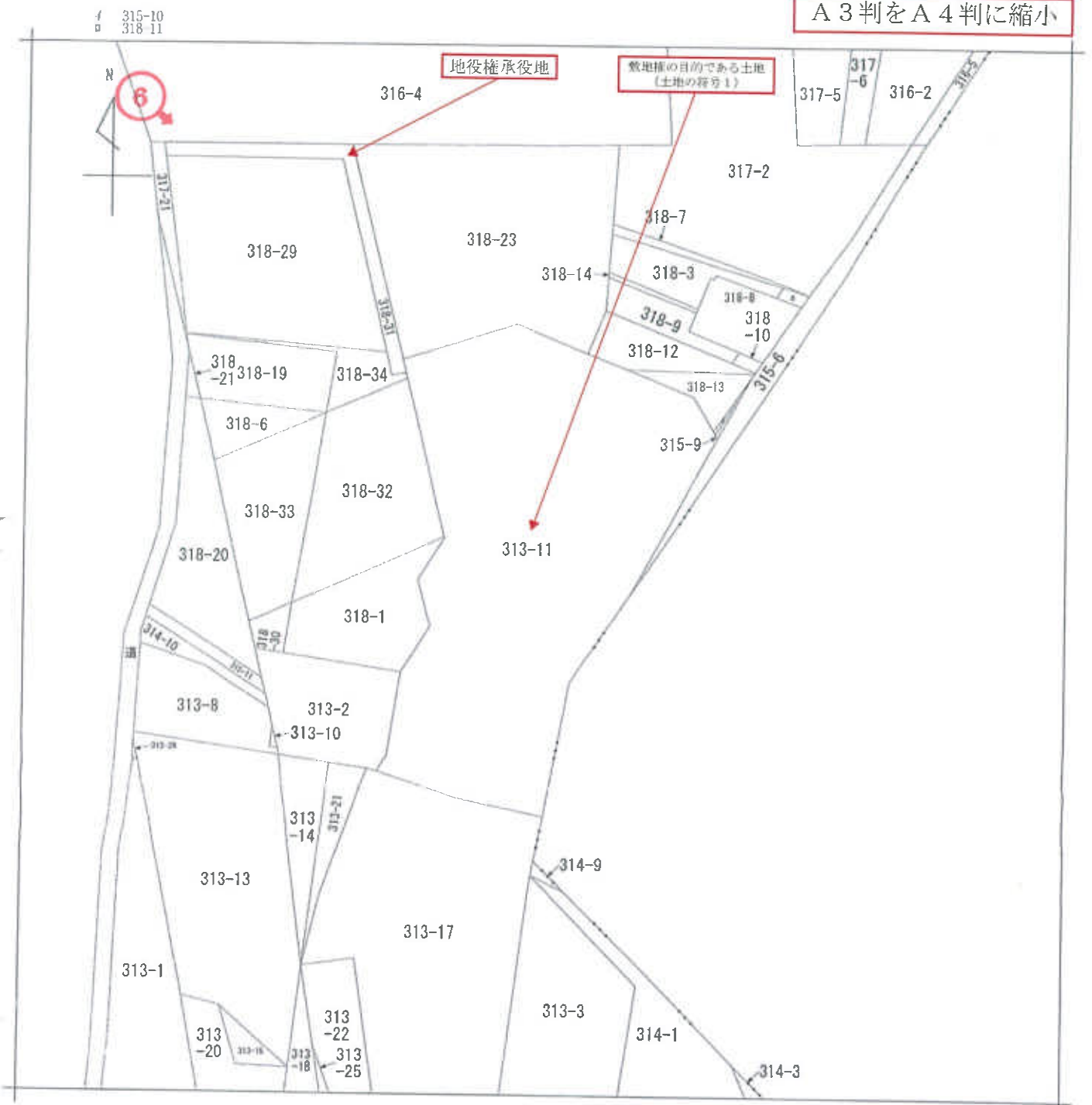
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

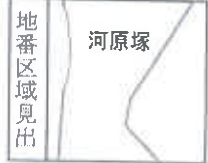
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3 判を A 4 判に縮小



(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。

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



請求部分	所在	松戸市河原塚字木戸場				地番	313番11			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和8年1月21日

東京法務局

地図整理番号：M96451

登記官

(1/1)

(4 枚目)

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。
 (千葉地方裁判所松戸支部管轄)
 令和8年1月21日 東京法務局

半信の第一回分題

東京法律局

●●●

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(5 枚目)

地圖整理番号: 195452

13695 各階平面図

建各階平面圖

河原塚 313番11-306

松戸市河原塚字木戸場313番地11

建築物の存する部分 3 階

建物番号 306

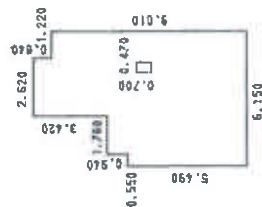
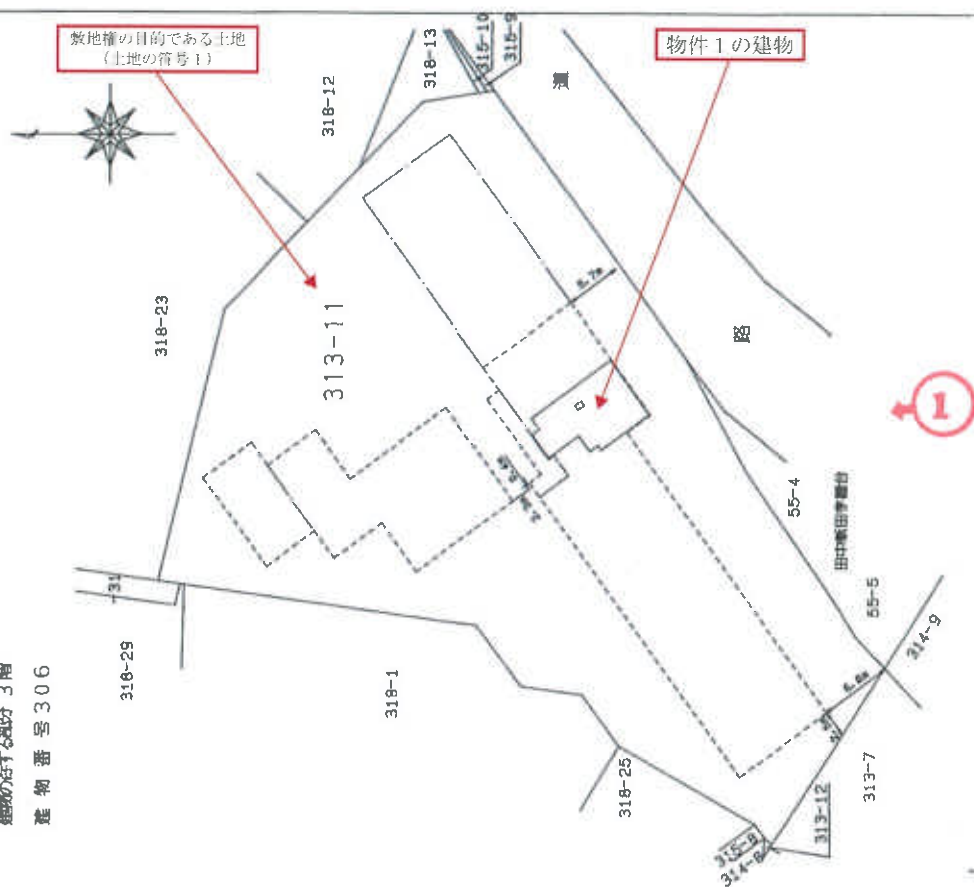


表 附 2

5.490	×	0.550	=	3.019500
6.430	×	1.760	=	11.316800
9.850	×	2.620	=	25.807000
9.010	×	1.220	=	10.922000
0.700	×	0.470	=	-0.329000
合計				50.806500
床面積				50.80m²



著者

口
口
口

250

 筆
 11.11
 中

提

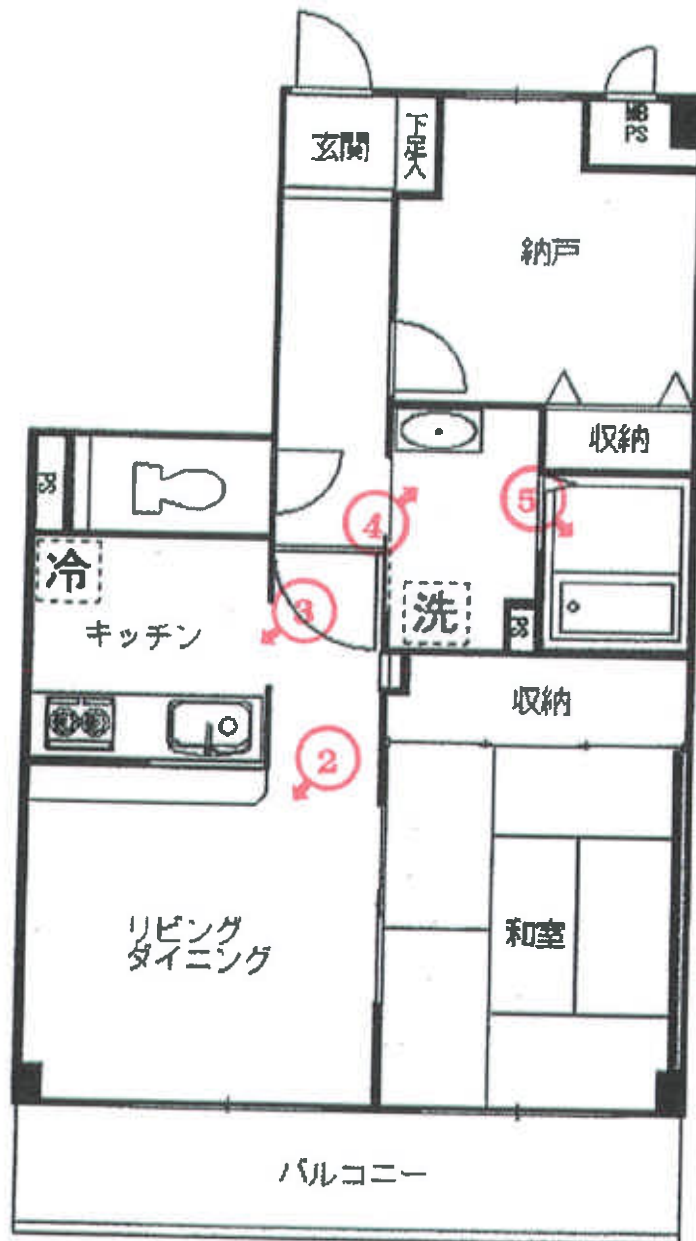
500

（十）《中國經濟史綱要》

A 3判をA 4判に縮小

建物間取略図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

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。

本建物を含む一棟の建物 ①



リビングダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



地役権承役地（地番318番31）⑥



副本

令和8年（ケ）第16号

令和8年4月15日 現地調査

令和8年4月20日 評価

第 251035 号 発行番号

令和8年4月21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 5,980,000 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 松戸市河原塚字木戸場 3 1 3 番地 1 1

建物の名称 シヤルム東松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河原塚 3 1 3 番 1 1 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 0 . 8 0 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 松戸市河原塚字木戸場 3 1 3 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 2 8 9 . 3 4 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 4 1 6 9 4 7 分の 5 5 1 8



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武蔵野線、京成成田スカイアクセス線、北総鉄道「東松戸」駅の北方・約1.55km(道路距離) JR武蔵野線「新八柱」駅の南東方・約1.7km(道路距離) 京成松戸線「八柱」駅の南東方・約1.7km(道路距離) 最寄バス停「田中新田」の北方・約160m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八柱霊園に近い県道沿いに共同住宅、店舗等が混在する地域	
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
	【西側市道横須賀紙敷線道路端より25mまで】	
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	【西側市道横須賀紙敷線道路端より25m超】	
	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
	【共通】	
	そ の 他 規 制	日影規制
		第1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されている。
		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	2,289.34㎡ （登記）
	形 状	不整形地
	間 口 × 奥 行	（南東側間口）約30m × （奥行）約50m
	敷 地 権 の 割 合	416,947分の5,518 （所有権）
	接面道路との関係	中間画地
接 面 道 路 の 状 況	南東側（県道） 路線名（市川柏線） 幅員（約8.5m～約10m） 連続性（稍優る） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	南東側： 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	可能であると推定
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1	「シャルム東松戸」及びその関連施設の敷地
	隣 地	・北西側：店舗 ・北東側：住宅 ・南東側：道を介して霊園 ・南西側：店舗
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	・ 地歴調査及び地図調査を行ったが、符号1周辺はかつて作業所・事業所等が存しており、操業していた際の状況については不明な為、土壌汚染の存する可能性は否定できない。 ・ 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。 ・ 松戸市教育委員会へ聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（関場遺跡）の指定を受けているが、従前調査済みであり、建替等に際して届出の必要はないとのことである。	

特 記 事 項	・ 要役地地役権が設定されている。 承役地：松戸市河原塚字木戸場318番31 目的：通行、ガス・下水管の敷設 範囲：全部 ・ 符号1は開発許可を受けた土地である。 開発許可：平成4年8月6日 松戸市指令第12号24 検査済証：平成5年12月14日 第4-39号 開発区域の面積：2,289.34㎡ ・ 接面道路との関係につき、地役権を考慮すれば二方路ともいえるが、当該通路は私有通路で建築基準法上の道路ではないこと等を考慮し中間画地とした。
----------------	--

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	シャルム東松戸
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数69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) : 平成 6 年 1 月 6 日 新築 経 過 年 数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 約13年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕 様	屋 根 : アスファルトシート防水、コンクリート押え 外 壁 : タイル貼り 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 集 会 所 等 : 管理事務室等あり オートロック : あり
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 (シャルム東松戸管理組合) 管 理 方 式 : 委託 管 理 会 社 : 大成有楽不動産株式会社 管 理 形 態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通 ・ 管理人への聴取では、現況特段大きな問題はないとのことであった。

特 記 事 項	・ 建築確認：平成4年9月29日・第746号 検査済証：平成5年12月15日・第746号 ・ 規約設定共用部分あり。 ・ 駐車場：機械式26台、空きあり（下段のみ）、上段月額10,000円/台 下段月額8,000円/台（管理会社への聴取による）（令和8年3月26日現在） ・ バイク置場：全14台、空きあり（原付のみ）、原付以外月額2,000円/台 原付月額500円/台（管理会社への聴取による）（令和8年3月26日現在） ・ 駐輪場：無料（管理会社への聴取による）（令和8年3月26日現在） ・ ペット飼育：条件付可能（ペット飼育細則あり） ・ 修繕積立金の合計額：90,155,287円（令和7年2月28日現在） ・ 仕様については新築時パンフレットによる。 ・ 大規模修繕につき、直近では2011年頃、外壁補修・鉄部塗装等を行った履歴があるとのこと（管理会社への聴取による）。 ・ 今後の大規模修繕の計画については未定とのこと（管理会社への聴取による）。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	3 階 (306号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	50.80 m ² (登記面積) 約 55.18 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	1LDK+S ・バルコニー面積 約8.82m ² (別添建物間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 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) そ の 他：特になし	
保守管理の状態	普通 ・ 玄関扉に剥がれが見られる、窓ガラスの一部およびトイレ壁にシールのようなものが貼り付けられている等があるが、概ね経年相応の劣化等であると判断される。 ・ 壁紙等につきリフォームが行われた可能性があるが所有者等への聴取等は実施できなかったため詳細は不明。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 9,900円
	修 繕 積 立 金	月額 20,960円
	地 役 権 使 用 料	月額 500円
		計 31,360円 (令和8年3月25日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和7年5月分～令和8年3月分 計344,960円 (令和8年3月25日現在) 上記に対する遅延損害金：23,726円 (令和7年4月27日から令和8年3月25日まで) 遅延損害金金利：年14%
	備 考	特になし

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。
特 記 事 項	・ 空き家の状態にあり、上水道、下水道、ガス等のほか設備の稼働状況は不明である。 ・ エアコン・カーテン等が残置されている。 ・ LDの天井付近壁にスピーカーのようなものが2基埋め込まれているが、詳細は不明。

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
175,000	0.96	50.80	1.00	8,534,000

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（3階）（+1%）
（相乗積）ELV隣接区画（△5%） 個別格差率 0.96

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 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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 (8.4%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
639,152 円 (14.5%)	430,080 円	8.7%	4,795,145 円	0.7851	3,764,668 円 (85.5%)	4,404,000 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

$$\frac{1}{(1 + 8.4\%)^3} = 0.7851$$

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 8,534,000円

収 益 価 格 4,404,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生起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実需向け分譲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8,120,000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
8,120,000	1.00	0.80	0.92	—	5,980,000

イ 市 場 性 修 正 : 特 に な い

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。

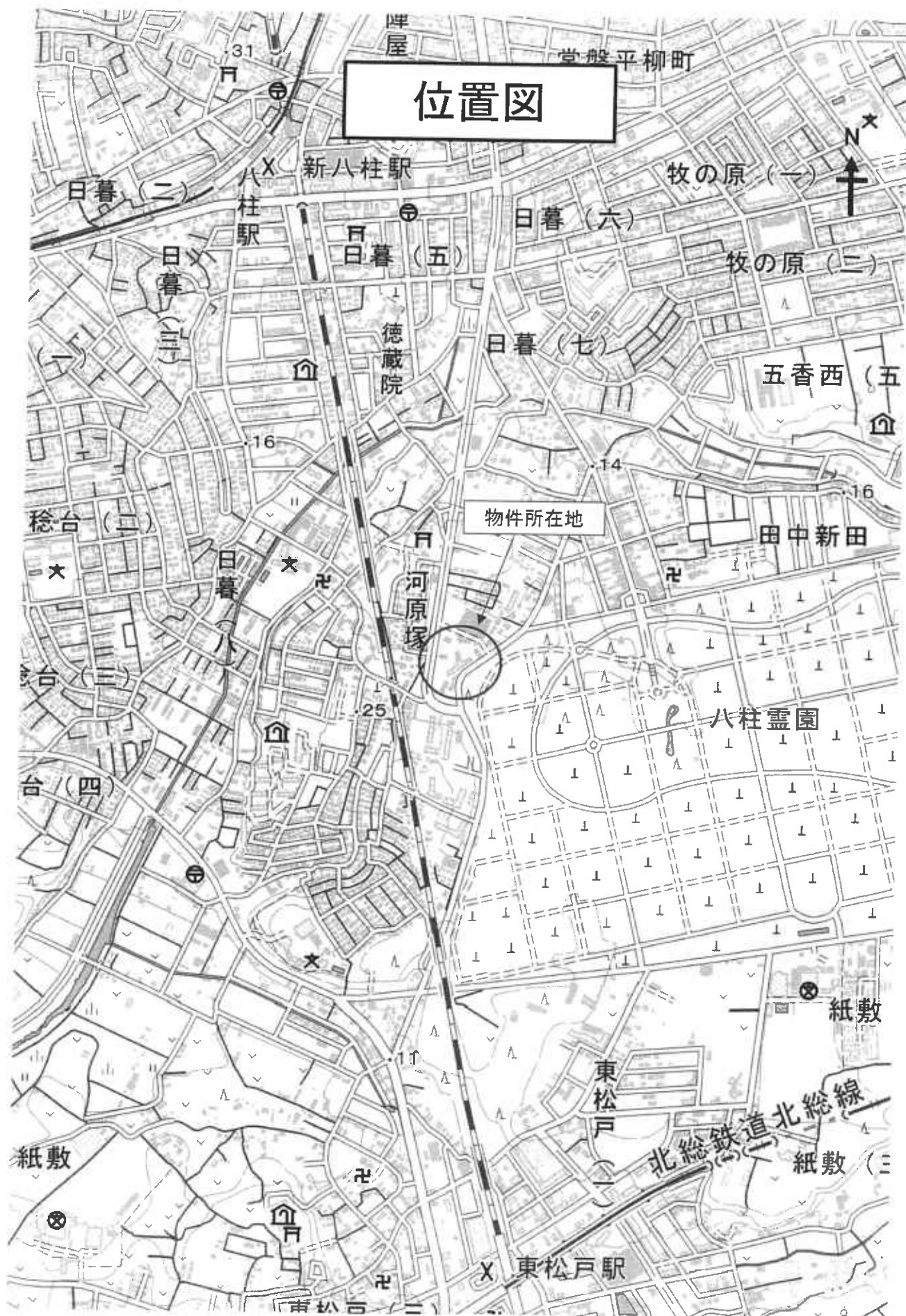
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 管 理 組 合 が 買 受 人 に 対 し て も 請 求 す る と 主 張 し て い る 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 及 び 代 金 納 付 に 至 る 間 の 予 定 管 理 費 等 を 考 慮 し て 修 正 を 行 っ た。

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

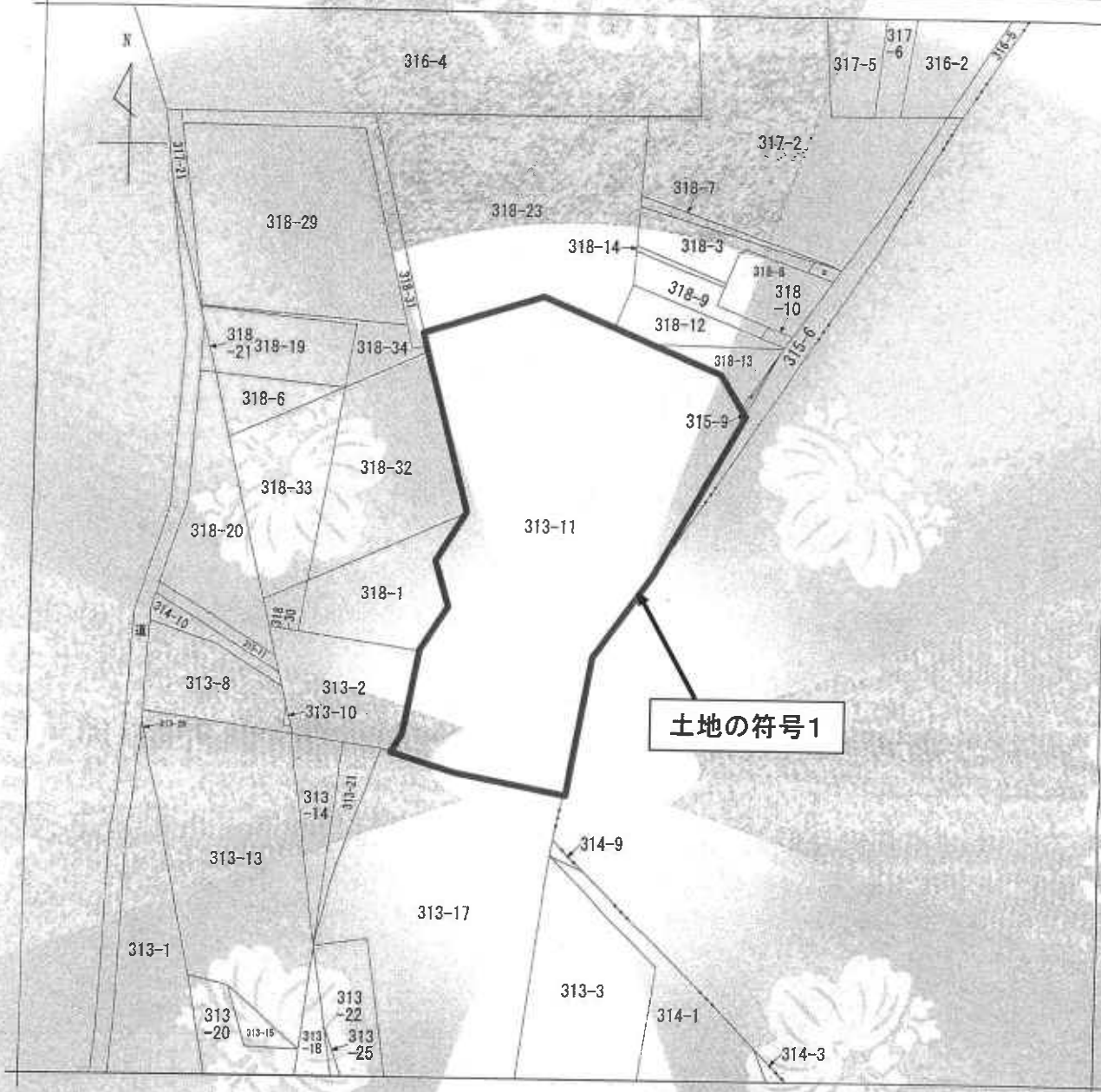
1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上



公図写

315-10
318-11



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。



請 求 部 分	所 在	松戸市河原塚字木戸場				地 番	313番11		
出 力 縮 尺	1/600	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 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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和8年1月21日

東京法務局

地図整理番号: M96451

登記官

16

本図面はA3版をA4版
程度に縮小したもので
す。

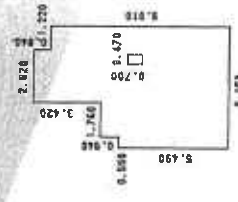
登記年月日：平成6年3月3日

13695 各階平面図

建物図面図面図面

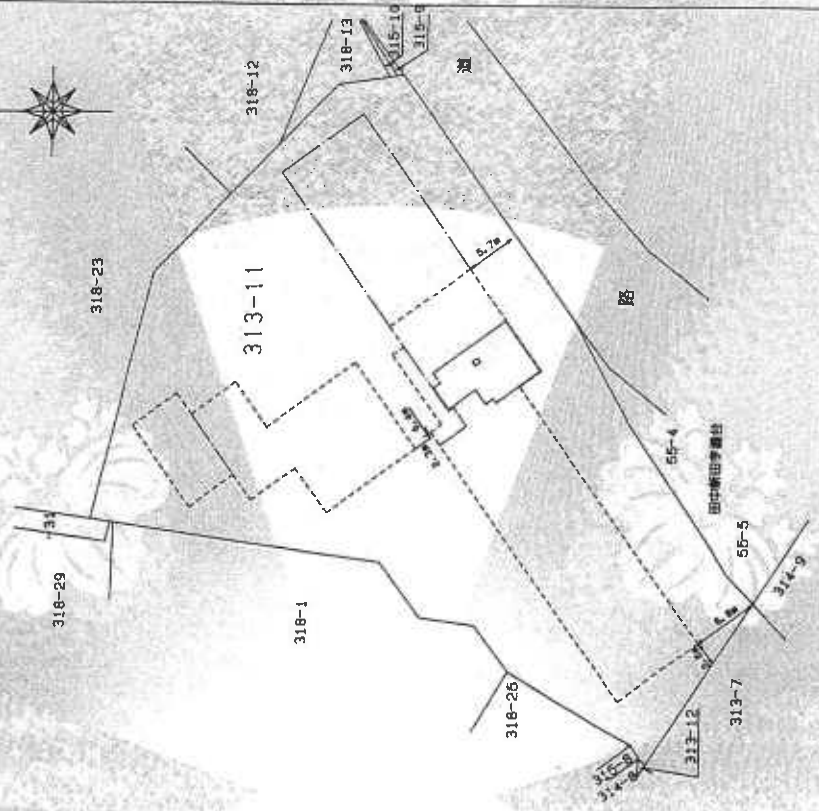
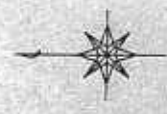
家屋番号	313番11-306
建物の所在	松戸市河原塚字木戸場313番地11

建物の階数 3階
建物番号 306



求積表

5.490 x 0.550	=	3.019500
6.430 x 1.760	=	11.316800
9.650 x 2.520	=	24.318000
8.010 x 1.220	=	9.772200
0.700 x 0.470	=	0.329000
合計		58.755500
所収積		50.800000



[物件1]

作製者

縮尺

250

申請人

縮尺

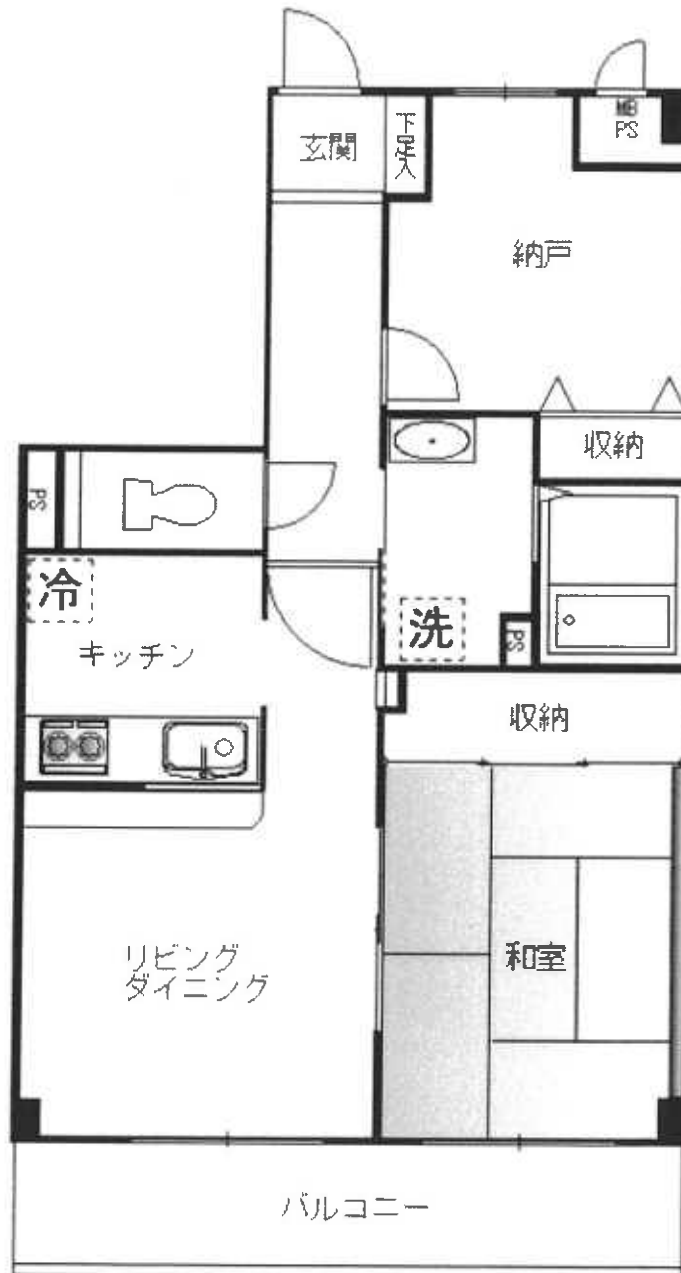
500

地図整理番号：M96452

(千葉県地家図調査士会印紙)

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。