令和　８年（ケ）第　　５０号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１１月２６日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１０日　午前　９時３０分<br>千葉地方裁判所松戸支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２４日　午後　１時３０分<br>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１２月１１日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２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。<br>（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。<br>（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１１月　４日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | | |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括売却 | 買受申出保証額（円） | 令和８年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1 | 10,000<br>8,000 | | 2,000 | 34,575 | 6,671 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ケ）第　　５０号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　松戸市松戸字白山２２８０番地４

建物の名称　　リンデンハイム白山

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　松戸２２８０番４の６０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　４５．９７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　松戸市松戸字白山２２８０番４

地　　目　　山林

地　　積　　２０３６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　２９６０分の４５

共有者　Ａ　持分４分の３
共有者　Ｂ　持分４分の１

令和　8年（ケ）第　　50号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　9月16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】
本件共有者らが占有している。

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。

令和　８年（ケ）第　　５０号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　松戸市松戸字白山２２８０番地４

建物の名称　　リンデンハイム白山

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　松戸２２８０番４の６０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　４５．９７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　松戸市松戸字白山２２８０番４

地　　目　　山林

地　　積　　２０３６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　２９６０分の４５

共有者　Ａ　持分４分の３
共有者　Ｂ　持分４分の１

令和８年(ケ)第　５０号
令和８年６月１０日受理
令和８年８月２４日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官　谷下功洋

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　50号

# 物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　松戸市松戸字白山２２８０番地４

建物の名称　　リンデンハイム白山

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　松戸２２８０番４の６０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　４５．９７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　松戸市松戸字白山２２８０番４

地　　目　　山林

地　　積　　２０３６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　２９６０分の４５

共有者　A　持分４分の３
共有者　B　持分４分の１

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者（共有者）　□その他の者<br>上記の者が本建物を　空き家　として使用している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 管理費等の状況 | ■下記のとおり（月額）<br>管理費　７，９００円<br>修繕積立金　１２，１００円<br>円<br>円<br>円<br>令和８年　７月２３日現在<br>□滞納はない　■滞納がある<br>平成２０年１月分～令和８年８月分<br>計５，１６０，１００円 |
| 管理費等照会先 | 株式会社リプレイス |
| その他の事項 | |
| **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<br>□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<br>□ |
| 敷地権の種類 | ■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　）<br>□　　（符号　　） |
| その他の事項 | 敷地内に「その他の事項」に記載の未登記附属建物２棟と簡易トイレ（動産）が存在する |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>保管開始日　平成　　年　　月　　日 |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | ■ない<br>□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

# その他の事項

敷地内に以下の未登記附属建物がある。

①ゴミ置き場

構　造：コンクリートブロック造ビニール板葺平家建

床面積：約３．６㎡

②変電施設

構　造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：不詳

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# 執 行 官 の 意 見

1　本件建物は解錠入室調査した屋内の状況から本件建物を共有する A 及び B が空き家として占有しているものと認められる。

2　玄関表札は前所有者であり A 及び B の被相続人であった C の表示となっており、屋内に認められた郵便物等の名義も C となっている。

3　屋内は相当期間人の出入りが無く、清掃もされていない様子から、壁面床面等に汚れ、壁面クロスの剥がれが多数見受けられる。近隣住民によれば１０年以上空き家である旨の陳述があった。

4　B に対し占有関係等の書面照会を行ったが最終的に回答はなかった。

以上

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

（調査経過用）

# 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6月17日<br>（水）<br>13：40－13：50 | 物件所在地 | 物件確認、不在告知書投函 |
| 令和8年7月1日<br>（水）<br>8：30－8：40 | 物件所在地 | 不在告知書再投函、近隣住民に占有関係等確認を試みるも不在 |
| 令和8年7月10日<br>（金）<br>：　－　： | 郵便 | マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状（回答受領）、B に対し占有関係書面照会書兼入室調査協力要請書出状（回答なし） |
| 令和8年8月7日<br>（金）<br>14：00－15：20 | 物件所在地 | 評価人同行のうえ解錠入室調査、間取り等確認、写真撮影、近隣住民に占有関係等確認 |
| 年　月　日<br>（　）<br>：　－　： | | |
| 年　月　日<br>（　）<br>：　－　： | | |
| 年　月　日<br>（　）<br>：　－　： | | |

（特記事項）

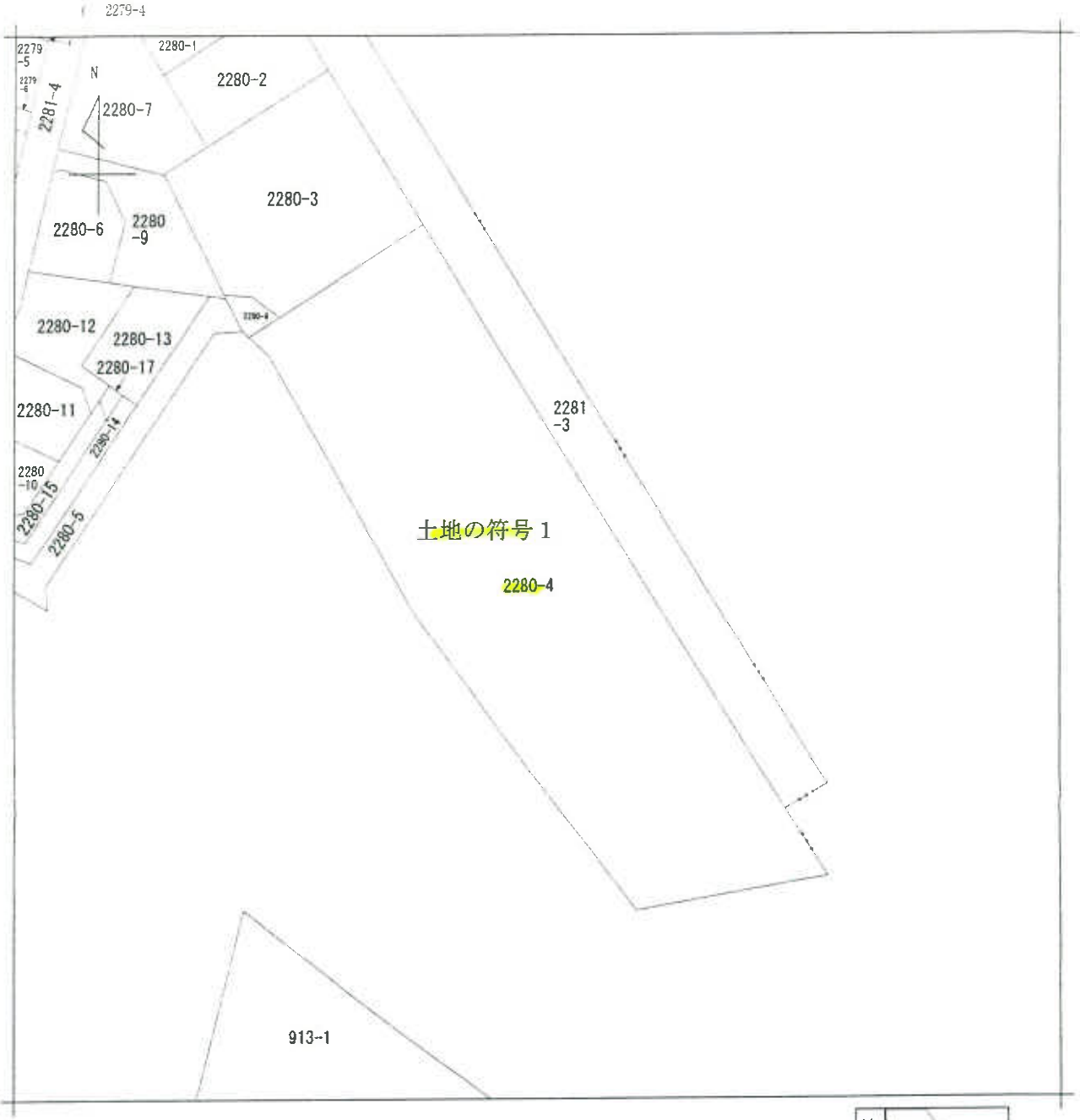
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　8年　8月　7日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。（解錠に時間を要した）

□　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**




(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 | 松戸市松戸字白山 | | | 地番 | 2280番4 | | |
| 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 | 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。

令和8年3月24日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

地図整理番号：M38810
(1/1)



A３版をA４版に縮小

登記年月日：昭和50年12月12日

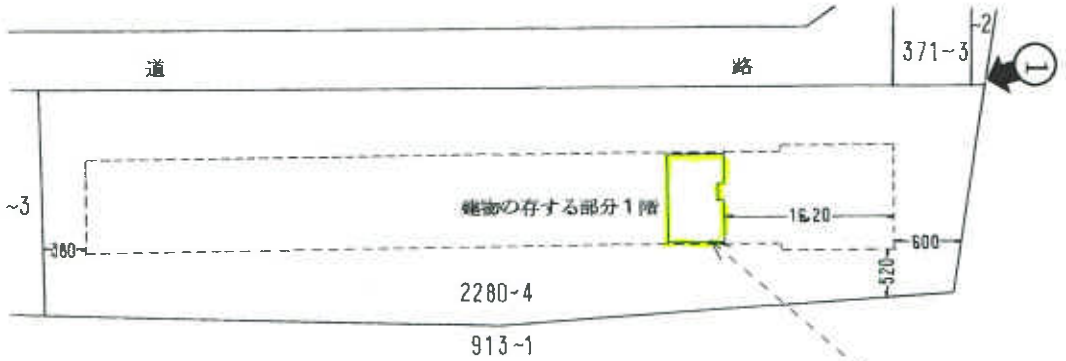
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月24日　千葉地方法務局松戸支局
登記官

# 119142

# 建物図面
# 各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 松戸2280～4の60 |
| 建物の所在 | 松戸市松戸字白山2280～4 |

## 建物図面




| 昭和 | 作製年月日 |
|---|---|
| 50年12月10日 | |
| 作製者 | |
| 申請人 | |

50.12.12

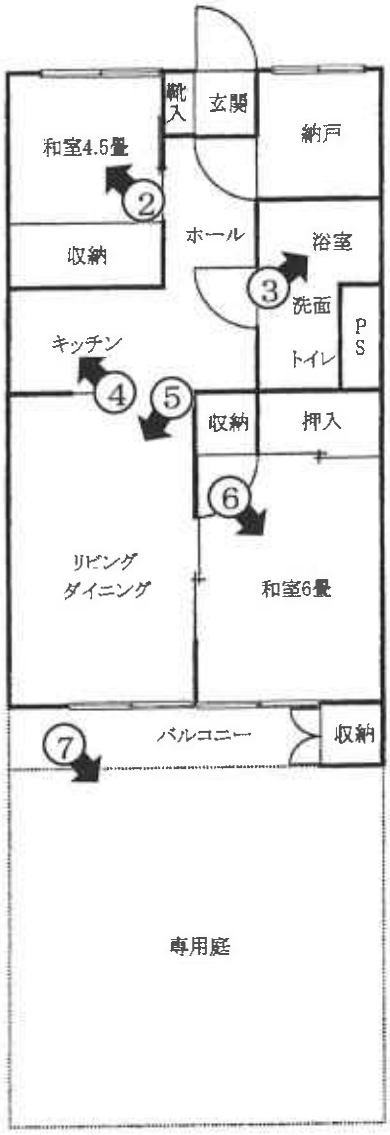
縮尺　1/200　1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M38811

（7　枚目）　A3版をA4版に縮小

# 建 物 間 取 図
（評価人作成）




◐ 写真撮影位置と方向

（ 8 枚目）

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和 8 年（ケ） 第 50 号

令 和 8 年 8 月 7 日　現地調査
令 和 8 年 8 月 12 日　評　　価
第 8 － 9 号　発行番号
令 和 8 年 8 月 24 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
浅 井 利 明

第1　評価額

| 物件番号 | 評　価　額 |
|---|---|
| 物件1 | 金 10,000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 | 物件目録記載の通り | | 土地の符号1の地目＝宅地<br>住居表示未実施区域 |
| 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。

令和　８年（ケ）第　　５０号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　松戸市松戸字白山２２８０番地４

建物の名称　　リンデンハイム白山

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　松戸２２８０番４の６０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　４５．９７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　松戸市松戸字白山２２８０番４

地　　目　　山林

地　　積　　２０３６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　２９６０分の４５

共有者　Ａ　持分４分の３
共有者　Ｂ　持分４分の１

## 第4　目的物件の位置・環境等

### 1　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　「松戸」駅の　南東　方・道路距離　約1.8km<br>（別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 一般住宅，マンション等が混在する住宅地域 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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種中高層住居専用地域 |
| | 建ぺい率 | 指定　60% |
| | 容積率 | 指定　200% |
| | 防火地域 | 指定なし |
| | その他規制 | 第1種高度地区，宅地造成等工事規制区域，居住誘導区域<br>染状況重点調査地域，景観条例 |
| 画地条件 | 規模 | 2,036㎡ |
| | 形状 | ほぼ長方形 |
| | 間口×奥行 | 約82m　×　約22m |
| | 敷地権の割合 | 2,960　分の　45　（所有権） |
| | 接面道路上の関係 | 一方路 |
| 接面道路の状況 | 北東側　市道　（7-204号線）　幅員　（約6.0m）　連続性（普通）<br>舗装　（有）　歩道　（無）　側溝　（有）　高低差（ほぼ等高） | |
| | 建築基準法上の種類 | 建築基準法42条1項1号 |
| | セットバック | 不要 |
| | 再建築の可否 | 可能　（特記事項を参照） |
| 土地の利用状況等 | マンション(リンデンハイム白山)の敷地として利用されている。南西側隣地は農地，その他の隣地は一般住宅，共同住宅等である。 | |
| 供給処理施設<br>（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<br>ガス配管　あり<br>下水道　あり | |
| 土壌汚染等 | ①松戸市環境保全課における調査に加え，近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。<br>②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。<br>③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。<br>④本件土地の浸水リスクについては松戸市内水ハザードマップを参照。 | |
| 特記事項 | ①本件マンションの宅盤は前面市道よりも約2.3m～2.4m高く，当該高低差部分に車庫が築造されているが，当該車庫について工作物としての建築確認を得た記録は無い。宅盤には複数の亀裂が認められる。<br>②宅盤は南西側隣地よりも約4m～5m，南東側隣地よりも約2m～3mそれぞれ低く，いわゆる崖地条例の対象となる。当該高低差部分には擁壁が築造されているが，当該擁壁について工作物としての建築確認を得た記録は無く，安全性は不明である。従って，崖地条例により，建築物の位置を崖の上端から崖の高さの2倍以上の位置に離隔することや建築物の構造を崖の崩壊に対して安全なものにすること等が要求される。本件建物は後述の通り，建築確認及び検査済証を得ているが，現況マンションの再建築はできない可能性がある(詳細については松戸市建築指導課との協議を要する)。 | |

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

| | |
|---|---|
| マンション名 | リンデンハイム白山 |
| 建物の用途 | 居住用　　総戸数（　65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49年12月10日新築<br>経過年数：約 52 年<br>経済的残存耐用年数：約 0 年 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| 仕様 | 屋根：陸屋根<br>外壁：コンクリートモルタル塗り等<br>その他：— |
| 設備等 | 供給処理設備：電気，水道，下水道，都市ガス<br>エレベーター：あり<br>駐車場：あり<br>集会場等：集会場なし，管理人室なし<br>オートロック：なし |
| 建物の品等 | 使用資材：普通<br>施工：普通 |
| 管理の形態等 | 管理組合：あり　名称（リンデンハイム白山管理組合法人）<br>管理方式：委託管理<br>管理会社：㈱リプレイス<br>管理形態：巡回 |
| 管理の状況 | 普通 |
| 特記事項 | ①本件マンションは建築確認（昭和48年5月22日，第1672号）及び検査済証（昭和50年11月11日，番号は同じ）を得ている。<br>②本件マンションは，いわゆる旧耐震基準に基づく建築物である。<br>③未登記附属建物としてコンクリートブロック造ビニール板葺平家建のゴミ置場（面積＝約3.6㎡）がある。また，コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の変電設備及び簡易トイレがあるが，フェンスによって囲まれているため，確認できない。 |

(2) 専有部分の概要

| | | |
|---|---|---|
| 構　　造 | 鉄筋コンクリート造　　1 階建 | |
| 位　　置 | 1 階 (　104　号室)　　主要開口部の方位　：南西 向き | |
| 床 面 積 | 45.97 ㎡ (登記面積)　　(カタログ等による壁芯面積) | |
| 間 取 り | 2SLDK　　(別添間取図参照) ・バルコニー面積 約 4.70㎡ | |
| 仕　　様 | 天　井　：　化粧ボード等<br>床　：　フローリング, 畳等<br>内　壁　：　クロス貼り等<br>設　備　：　電気, 水道, 下水道, 都市ガス<br>その他　：　なし | |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 管理費等 | 管理費 | 7,900円/月 |
| | 修繕積立金 | 12,100円/月 |
| | 滞納額 | 5,160,100円 (令和8年7月23日現在)<br>滞納期間：　平成20年1月分　から<br>令和8年8月分　まで<br>上記に対する遅延損害金　：　円<br>遅延損害金：年　10% |
| | 備考 | なし |
| 専有部分の利用状況等 | 建物所有者が動産類を残置したまま不居住の状態で所有し, 占有していると認められ, 用益関係は認められない。 | |
| 特記事項 | ①上記の滞納額の内訳は管理費2,054,000円, 修繕積立金3,106,100円である。なお, 遅延損害金(年利10%)は請求しないとの管理会社からの回答がある。<br>②内壁クロスの多数の剥離が認められ, 維持管理状態はかなり劣る。<br>③専用庭(約28㎡)があるが, 専用庭使用料は無い。<br>④本件建物設備の稼働の可否は不明である。 | |

## 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/㎡）<br>ア | 個別格差（階層・位置品等程度）<br>イ | 専有面積（㎡）<br>ウ | 占有減価修正<br>エ | 比準価格（円）（千円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|---|---|---|---|---|
| 140,000 | 1.03 | 45.97 | 1.0 | 6,629,000 |

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㎡あたりの比準価格を査定した。

イ　個別格差：階層　△2％　専用庭　＋5％

ウ　専有面積：登記面積を採用した。

エ　占有減価修正：特にないと判断した。

## Ⅱ 収益価格の試算

目的物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もない）

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 複利現価率※2 | 正味復帰価格現価 | |
| | | | イ ÷ ウ ×（ 1 － 0.03 ） | （ 9.9 ％） | エ×オ | ア＋カ |
| ア | イ | ウ | エ | オ | カ | キ |
| 325,380 円 | 484,900 円 | 10.4 ％ | 4,522,625 円 | 0.7534 | 3,407,346 円 | 3,732,726 円 |
| | | | | | | ≒3,733,000 円 |
| （ 8.7 ％） | | | | | （ 91.3 ％） | （ 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

$$\frac{1}{(1 + 9.9\%)^3} = 0.7534$$

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。

## Ⅲ　評価額の判定

### 1　試算価格の調整

以上により

比 準 価 格　　6,629,000 円

収 益 価 格　　3,733,000 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，調整後の価格を次のとおり求めた。

調整後の価格　　6,300,000 円

### 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）を考慮して評価額を求めた。

| 調整後の価格（円）<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場修正<br>ウ | 滞納管理費等相当額の減価<br>エ | その他の控除減価（円）（敷金等）<br>オ | 評価額（円）（1万円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ×エーオ |
|---|---|---|---|---|---|
| 6,300,000 | 0.9 | 0.8 | 0.00 | — | 10,000(備忘価額) |

イ　市場性修正：　－10%　中古マンション市場の状況及びリフォーム費用等を勘案した。

ウ　競売市場修正：　－20%　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：　－100%　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った。

オ　その他の控除減価：　0円　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　目的物件の位置図

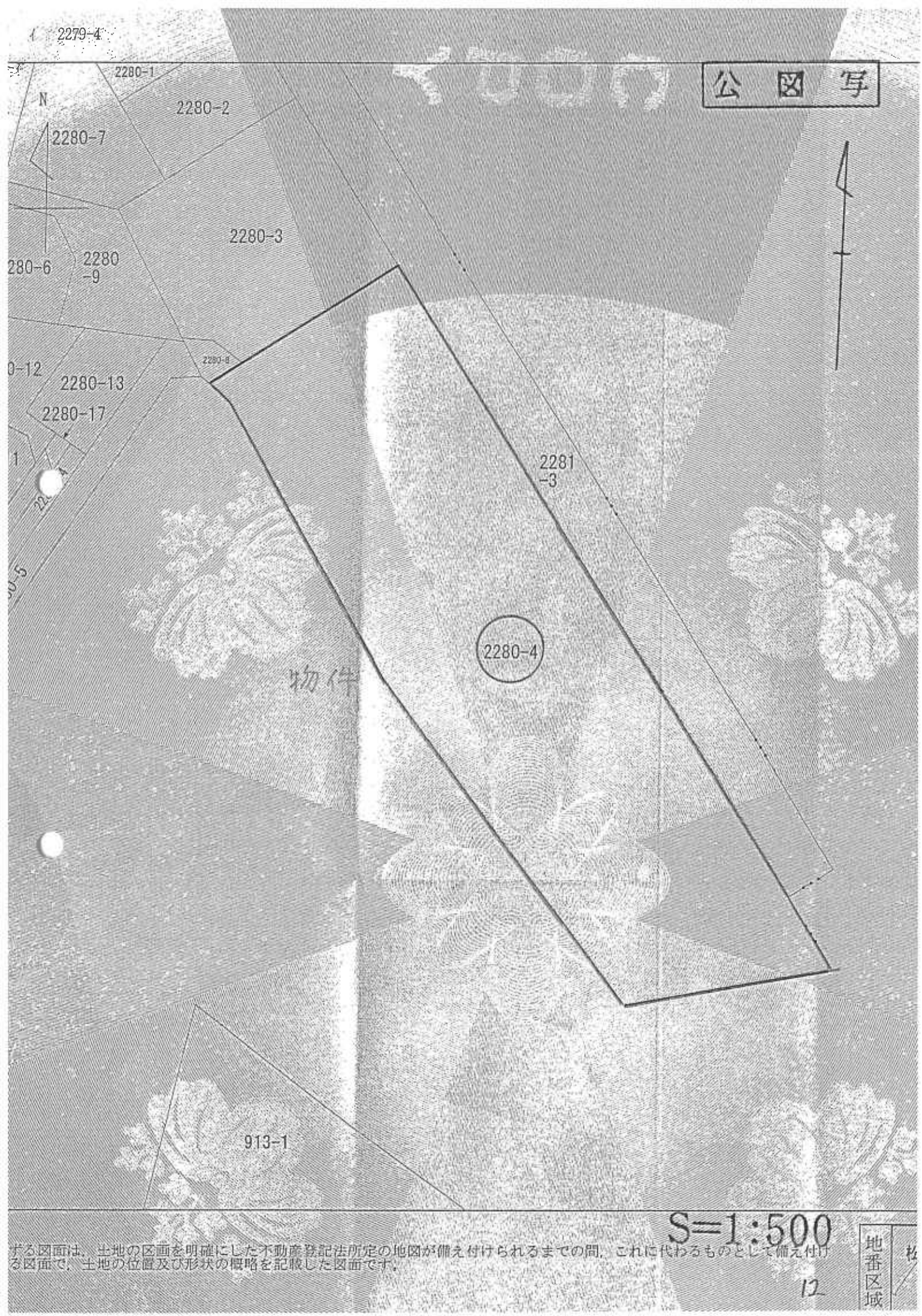
2　公図写

3　建物図面・各階平面図写

4　間取図

以上


位置図
昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1：16,000
松戸中心部
竹ケ花西町
南花島2
南花島1
樋野口
根本
南花島4
吉井町
南花島3
小根本
松戸市役所
緑ケ丘2
緑ケ丘1
胡録台
仲井町2
稔台8
本町
岩瀬
松戸新田
稔台6
稔台
ウィズ松戸
松戸
戸定が丘歴史公園
小山
和名ケ谷
和名ケ谷中
十世紀が丘美野里町
十世紀が丘
十世紀が丘萩町
三矢小台5
三矢小台4
大橋
上矢切
三矢小台3
北国分4
三矢小台
北総鉄道・成田スカイア
松戸IC
北国分2
北国分駅
下矢切
北国分3
堀之内4
堀之内3
堀之内5
堀之内2
北国分1
小塚山公園
栗山
堀之内1
市川市
ICHIKAWA-SHI
中国分5
国分7
野菊の里浄水場




S=1:500

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。

12

地番区域

登記年月日：昭和50年12月12日

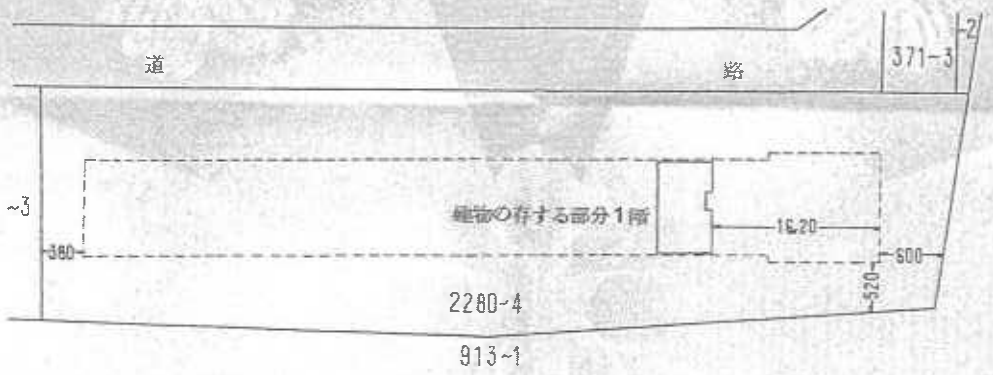
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月24日　千葉地方法務局松戸支局　登記官 [redacted]

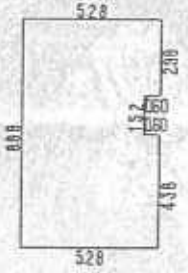
119142

# 建物図面
# 各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 松戸2280～4の6 |
| 建物の所在 | 松戸市松戸字白山2280～4 |

## 建物図面




(表示)

468 × 528 = 231264
152 × 468 = 71136
298 × 528 = 157344
459744

| 縮尺 | 1/200 | 1/500 |
|---|---|---|

昭和50年12月10日　作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

50.12.12

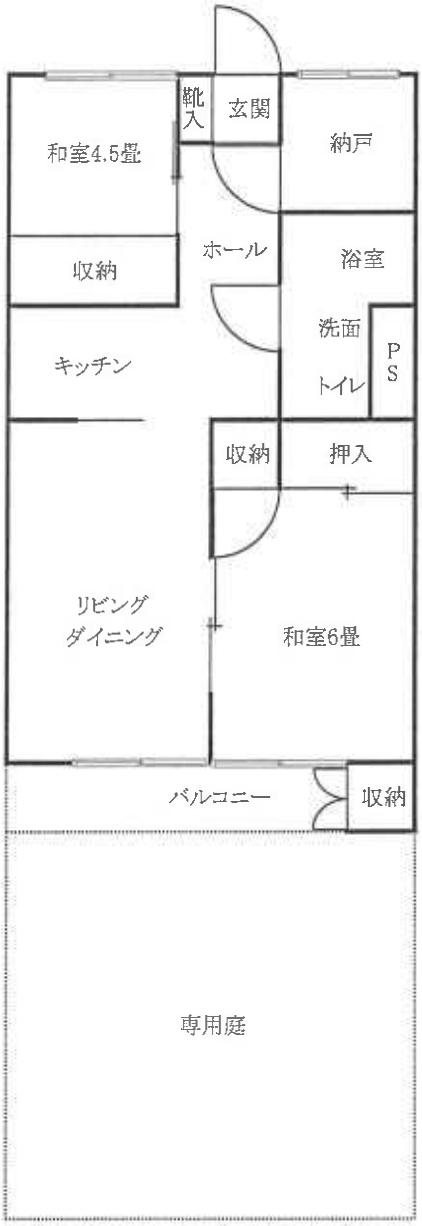
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3 ⟶ A4

13

地図整理番号：M38811

# 間取図


靴入
玄関
和室4.5畳
納戸
収納
ホール
浴室
洗面
トイレ
PS
キッチン
収納
押入
リビング
ダイニング
和室6畳
バルコニー
収納
専用庭

8年(ケ)50
14