

期間入札の公告

令和 6年 4月16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

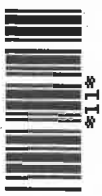
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6日 午前10時00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 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月16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) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	9,100,000 7,280,000	一括	1,820,000	52,985	10,285
1	2,010,000				
2	7,090,000				
備考					



物件目録

1 所 在 松戸市新松戸北一丁目
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 8778.59平方メートル
共有者 A 持分1474645分の6570

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市新松戸北一丁目2番地1
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積
1階 1443.72平方メートル
2階 1339.28平方メートル
3階 1339.28平方メートル
4階 1339.28平方メートル
5階 1339.28平方メートル
6階 1034.95平方メートル
7階 970.60平方メートル
8階 970.60平方メートル
9階 903.55平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸北一丁目2番1の140
建物の名称 A816号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 62.25平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年 2月16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, 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1, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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 松戸市新松戸北一丁目
地番 2番1
地目 宅地
地積 8778.59平方メートル

共有者 A 持分1474645分の6570

2 (一棟の建物の表示)

所在 松戸市新松戸北一丁目2番地1
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床面積	1階	1443.72平方メートル
	2階	1339.28平方メートル
	3階	1339.28平方メートル
	4階	1339.28平方メートル
	5階	1339.28平方メートル
	6階	1034.95平方メートル
	7階	970.60平方メートル
	8階	970.60平方メートル
	9階	903.55平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 新松戸北一丁目2番1の140
建物の名称 A816号
種類 居宅
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 8階部分 62.25平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第 105号
令和5年11月22日受理
令和5年12月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 小 関 都 正 (印)

(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 松戸市新松戸北一丁目
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 8778.59平方メートル
共有者 A 持分1474645分の6570

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市新松戸北一丁目2番地1
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積 1階 1443.72平方メートル
2階 1339.28平方メートル
3階 1339.28平方メートル
4階 1339.28平方メートル
5階 1339.28平方メートル
6階 1034.95平方メートル
7階 970.60平方メートル
8階 970.60平方メートル
9階 903.55平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸北一丁目2番1の140
建物の名称 A816号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 62.25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	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 { 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 上記の者が本建物を住居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	
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 5,000円 修繕積立金 15,000円 組 合 費 300円 20,300円	令和5年11月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (令和4年11月分～令和5年11月分) 計 243,907円 上記滞納金員に対する年14パーセントの割合による金員
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	別紙記載のとおり	
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	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、新松戸コーポA棟及びB棟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	別紙記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 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

その他の事項

1 建物（物件2）

- (1) 建物内の不具合箇所等は、債務者兼所有者の陳述のとおり。
- (2) 添付の建物図面では、北西側にパイプスペースと思しき箇所があるが、立入調査の結果、添付間取図のと通りの形状と認められた。

2 土地（物件1）

- (1) 平成6年6月25日、土地区画整理事業（横須賀土地区画整理事業）による換地処分がなされた土地である。
- (2) 新松戸コーポA棟及びB棟の敷地として利用されている土地である。また、物件1の土地の中程に件外土地（地番2番2、地目：鉄道用地、所有者：東日本旅客鉄道株式会社）があり、送電線の鉄塔が立っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

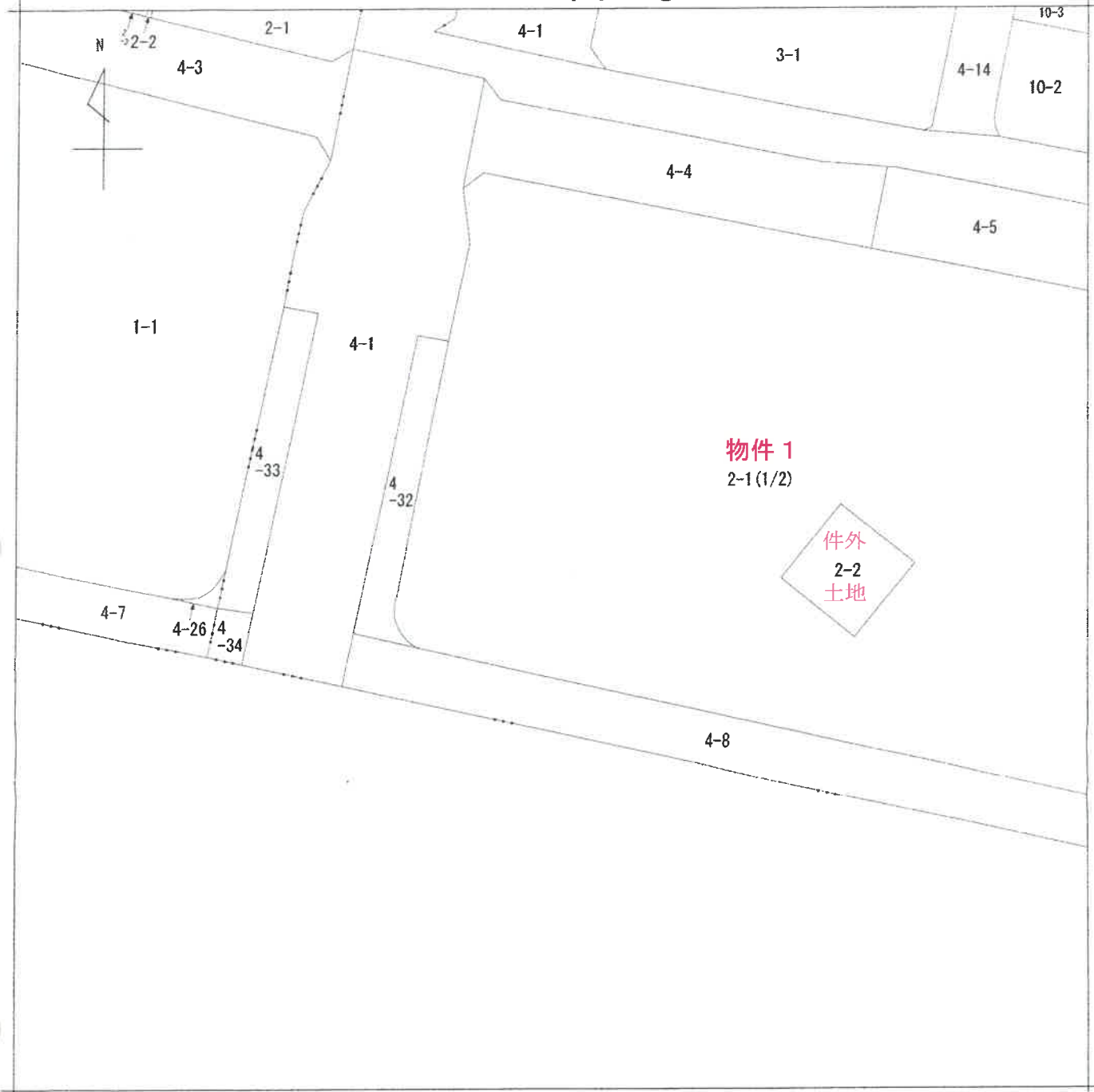
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私が1人で居住しています。2 本件建物では、雨漏りはありません。3 水回りでは、令和4年の冬頃から台所のお湯がでないという不具合があります。業者にみて貰ったところ、お風呂や洗面所のお湯は出ますので、水道の配管の問題といわれました。 なお、洗面所でお湯を出しているときには、台所の水栓からもお湯がでます。4 入居してから令和4年1月に亡くなるまで、猫一匹を本件建物内で飼っていました。猫による壁等の引っ掻き傷は、トイレ入口脇と洗面所の入口脇の各壁面にある程度です（写真⑩）。 また、洋室の壁にテープを貼ってあるところには、穴があいています（写真⑨）。5 台所辺りの天井にシミが生じていますが、クロスの接着剤によるものと思います。

(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5年11月24日(金) 10:20-10:52	物件所在地	物件確認、外観撮影、管理人から聴取、全戸不在、調査協力依頼書面投函
令和5年11月24日(金)	執行官室	管理会社宛管理費等照会書送付(回答書12/7受領)
令和5年11月29日(水)	執行官室	債務者兼所有者から連絡あり、立入調査日調整
令和5年12月11日(月) 14:50-14:55	千葉地方法務局松戸支局	件外土地の全部事項証明書交付申請
令和5年12月13日(水) 9:50-10:31	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者兼所有者から聴取、間取確認、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

公 図 写



(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	松戸市新松戸北一丁目		地番	2番1	
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
作成年月日	平成6年6月		備付年月日(原図)		補事項	
						種類 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。

(千葉地方務局松戸支局管轄)

令和5年10月2日

東京法務局

本書面はA3判をA4判に縮小した

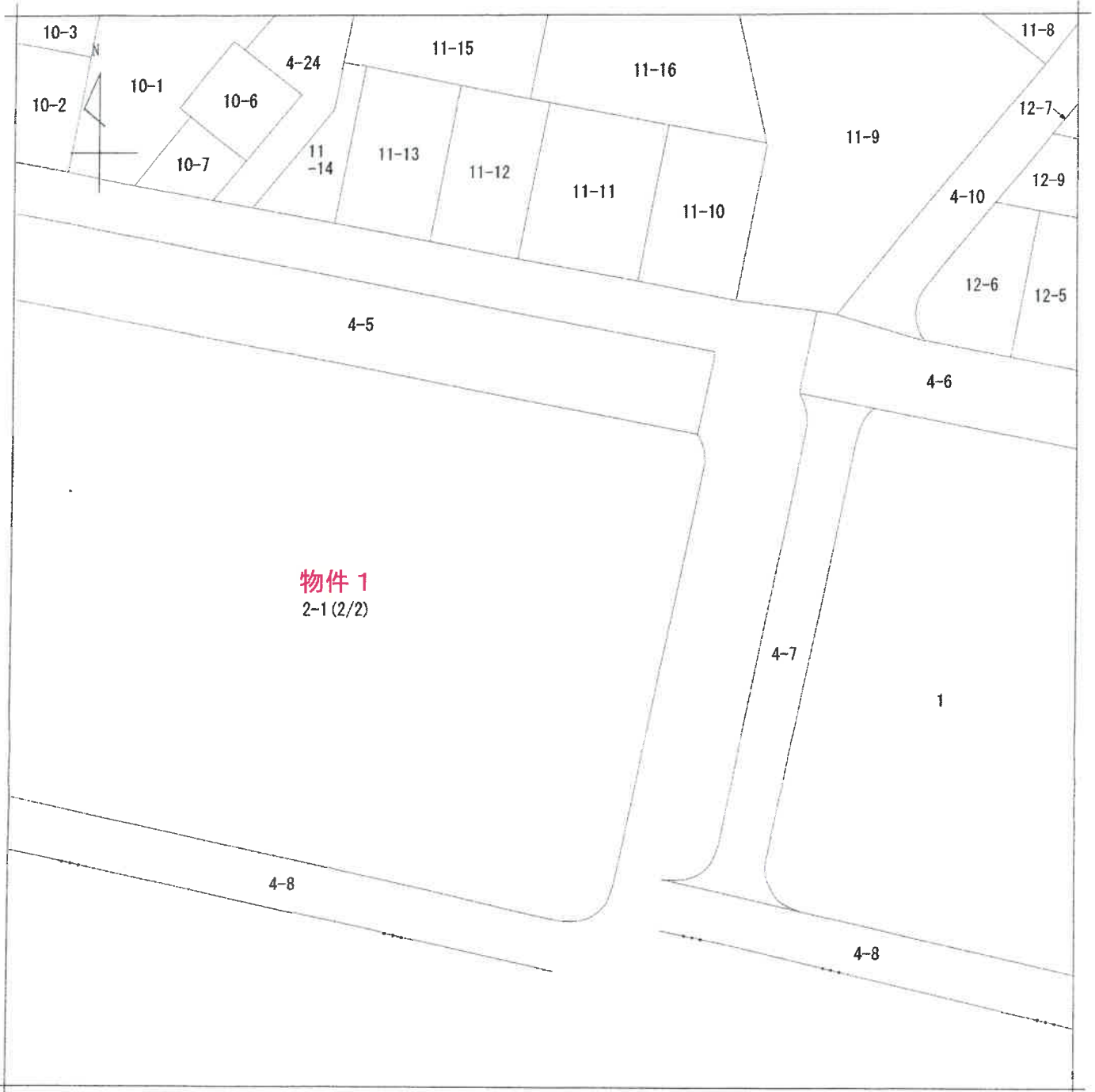
地図整理番号：M59289

登記官

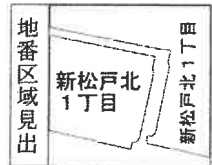
(1/2)

(6 枚目)

公 図 写



(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	松戸市新松戸北一丁目		地番	2番1			
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	平成6年6月		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。
(千葉地方裁判所松戸支局管轄)

本書面はA3判をA4判に縮小した

令和5年10月2日
東京法務局

地図整理番号：M59289
(2/2)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和51年5月6日

74805 昭和51年4月17日

建築物階平面図

家屋番号 大谷 807-20

建築物の所在 松戸市大谷町805-2-804-1-805-807-808-805-1
土地整理地区 松戸市大谷町805-2-804-1-805-807-808-805-1

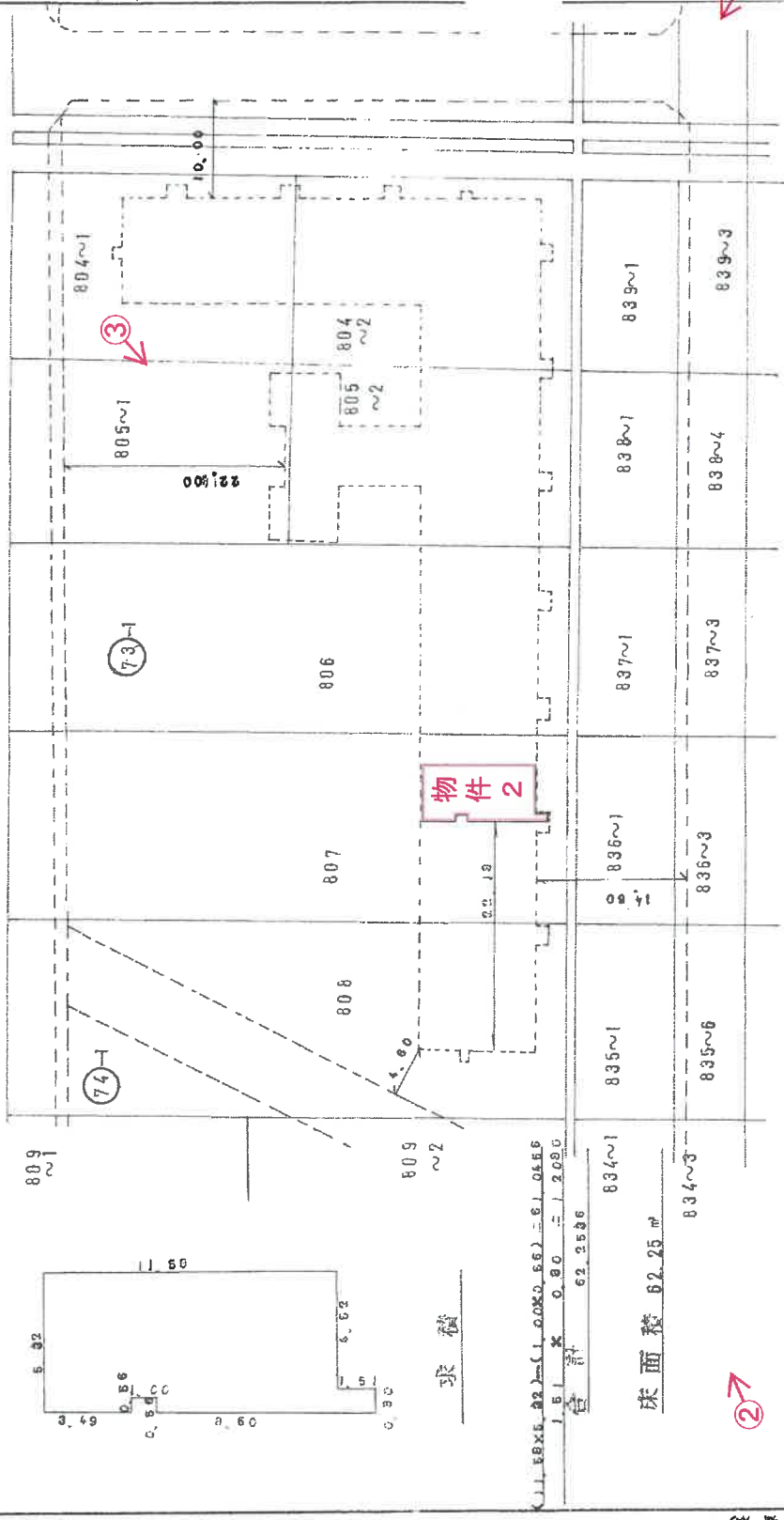
新松戸北-丁目2番1の140

松戸市新松戸北-丁目2番地1

平面図

建築物階平面図 (71) 八階部分

製作年月日 昭和51年4月5日 製作者 土産建築工業



(まは写真撮影位置及び方向)

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方事務局松戸支局管轄)

令和5年10月2日 東京法務局

登記簿

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：MS9290

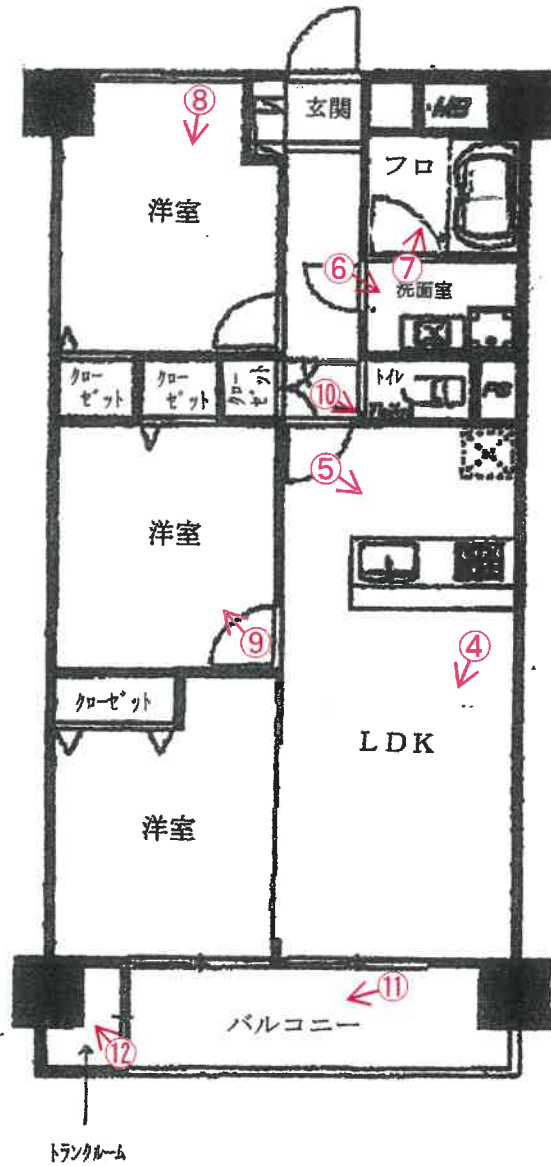
5 5 6

間取図

評価人作成



(♂は写真撮影位置及び方向)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



穴がある箇所

⑩



⑪



⑫



トランクルーム下段

令和5年(ケ)第105号
令和5年12月13日 現地調査
令和5年12月14日 評価
第K2330号 発行番号
令和5年12月18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
島 田 憲 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,100,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,010,000円
物件2 (建物)	金7,090,000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等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、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
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示は実施されていない
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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 松戸市新松戸北一丁目
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 8778.59平方メートル
共有者 A 持分1474645分の6570

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市新松戸北一丁目2番地1
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積
1階 1443.72平方メートル
2階 1339.28平方メートル
3階 1339.28平方メートル
4階 1339.28平方メートル
5階 1339.28平方メートル
6階 1034.95平方メートル
7階 970.60平方メートル
8階 970.60平方メートル
9階 903.55平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新松戸北一丁目2番1の140
建物の名称 A816号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 62.25平方メートル
所有者 A

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（物件1）

位置・交通	JR常磐線「新松戸駅」の北西方，道路距離約1,000m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	新松戸駅徒歩約12分圏内の住宅地。ほぼ平坦な水田地帯を大規模な区画整理事業により宅地化した住宅地で，低層戸建住宅や共同住宅と分譲マンションが連続する。	
主な公法上の規制等 (通路の幅員等の個別の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 その他規制	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 無 第2種高度地区，居住誘導区域内，汚染状況重点調査地域
面地条件	規 形 間口×奥行 持分の割合 接面道路上の関係	模 状 約153m×約56m 1,474,645分の6,570（所有権） 北・東・西・南向き四方路
接面道路の状況	北側市道（1-950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） 東側市道（1-952号線），幅員（約6m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） 西側市道（主1-1号線），幅員（約20m），連続性（良好），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） 南側市道（1-951号線），幅員（約6m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	42条1項1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	分譲マンション（新松戸コーポA・B棟）が建在している。
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（県水道，各戸別検針方式） ガス配管 あり 下水道 あり（公共下水に直接放流）
土 壌 汚 染 等	土壌汚染，埋蔵文化財包蔵指定地ではなく，地中埋設物の存在する可能性は低い。
特 記 事 項	固定資産税の台帳上でも，不動産登記簿上でも敷地上に他の建物の登録はない。 マンション敷地は常磐線貨物線の鉄道敷に隣接し，中央部に所在する地番2番2の土地は東日本旅客鉄道が所有する鉄塔敷として利用されている。ただし，鉄道は貨物専用であり，列車通行による騒音振動は少ない。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	新松戸コーポA
建物の用途	居住用（総戸数231戸）（A・B棟合わせて）
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51年3月10日新築 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：約13年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタルリシン吹き付け
設備等	供給処理設備：電気，上下水道，都市ガス エレベーター：2基（A棟） 駐車場：敷地内78台（A・B棟合わせて） 集会場等：管理室 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：有り 名称（新松戸コーポ管理組合） 管理方式：全部委託 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	建築確認：第2489号（A棟） 昭和49年12月28日 完了検査：第2489号（A棟） 昭和51年5月24日

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	8階(816号室) 主要開口部の方位：南向き 中間部屋	
床 面 積	62.25㎡(登記面積), 64.35㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3LDK (別添間取図参照) ベランダ面積約6.90㎡, トランクルーム面積約1.35㎡	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床 : フローリング等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ガス湯給湯器(キッチン, 洗面化粧台, 浴室に給湯), 洗面台, 水洗WC, 厨房機器(流し台, 吊り戸棚等), 火災 報知器, 電気, 上水道, 下水道, 都市ガス	
保守管理の状態	良好, 令和4年1月まで猫1頭をペットとして室内で飼育していたが 臭気等も無く, 清潔な状態が保たれている。ただし内壁ビニールクロ スに若干の損傷(ひっかき傷とはがれ)及び天井に浸みあり。	
管 理 費 等	管 理 費	月5,000円 組合費300円
	修繕積立金	月15,000円 月額合計20,300円
	滞 納 額	259,205円(令和5年11月30日現在) 滞納期間：令和4年11月分～令和5年11月分
	備 考	遅延損害金：14% 現在の遅延損害金15,298円(令和5 年11月30日現在, 上記滞納額に含まれている。)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が単身居住中。 現況調査報告書の通り。	
特 記 事 項	室内は現所有者が購入時(平成29年11月22日売買)に全面リフォーム されており, 居室も和室2室を全て洋室に変更している。 法務局に保存されている建物図面上のパイプスペースについては位置 が異なり, 間取り図記載のものが正しいと判断される。	

第5 評価額算出の過程

対象不動産は分離型マンションの所有形態にある区分所有建物のため、原価法による積算価格、取引事例比較法による比準価格、収益還元法による収益価格の3試算価格を求め、これらを調整して評価額を決定する。

I 積算価格の試算

建物の積算価格に土地持分価格を加算して、次のとおり試算した。

1 敷地持分価格（物件1）

下記の公示価格より求めた価格を調整し、標準画地価格を求め、これに対象地の個別格差による修正を行い物件1の更地価格を求める。さらに中古建物の存在による建付減価を行って建付地価格を求めた。

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=カ
1	153,000	1.03	8,778.59	0.90	6,570/ 1,474,645	5,547,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地（松戸ー54）

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$155,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{102}{100} / 100 \times 100 / 100 \times 100 / \frac{103}{100} \approx 153,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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である。

◇標準化補正：角地等の画地条件を考慮した。

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差を考慮した。

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：物件1画地 四方路1.03

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

2 建物の価格（物件2）

当該建物の再調達原価（共有部分を含む）を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ (公簿)	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	240,000	62.25	0.30	4,482,000

イ 専有面積：物件1

ウ 現価率

- ・ 築後経過年数約47年，総耐用年数60年，残価率を10%の定額法と観察原価法を併用し査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.30 \times (1 - 0.00) \\ &= 0.30 \end{aligned}$$

* リフォーム後で観察減価は不要と判断した。

3 敷地利用権等の価格（物件1）

物件 番号	建付地価格 (円) ①	土地利用権等割合 ②		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ①×②=③
1	5,547,000	0.60	場所的利益	3,328,000

- ② 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し，その割合を60%と査定した。

4 敷地利用権等を加減した積算価格

物件 番号	加減算前 積算価格 ア (円)	敷地利用権等 価格の加減算 イ (円)	個別 格差率 ウ	加減算後積算 価格 (ア±イ)×ウ=エ	価格 割合
1	5,547,000	-3,328,000	1.00	2,219,000	0.221
2	4,482,000	+3,328,000	1.00	7,810,000	0.779
			計	10,029,000	1.00

ウ 個別格差率：不要

II. 比準価格

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
220,000	1.05	62.25	1.00	14,380,000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：区分所有建物の位置による修正1.05

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

II 収益価格

収益価格を試算する方法には、直接還元法とDCF法があるが、本件ではDCF法を採用して以下のとおり試算した。

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、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ため、必ずしも現行の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 (9.2%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 2,266,692 (22.6%)	円 1,011,400	9.7%	円 10,114,000	0.7679	円 7,766,541 (77.4%)	円 ≒10,033,000 (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

$$\frac{1}{(1+9.2\%)^3} \approx 0.7679$$

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額である。

Ⅲ. 評価額の判定

以上により、

積算価格 10,029,000円

比準価格 14,380,000円

収益価格 10,033,000円

の3価格が試算された。積算価格は対象区分所有建物を構成する土地建物の現在価値を積算して求めており、中古物件の場合は市場性と乖離する可能性を有する。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性を行い求めた価格で、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り、需要者価格を指向する価格といえる。

3試算価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、対象物件が居住用建物であることを考慮し、比準価格を重視し、他の2試算価格をも参考とすることを妥当と判断して、13,000,000円と査定し、この評価額を前記積算価格で求めた物件ごとの構成割合で配分し、各物件の按分後の価格とした。さらに、所要の修正を施して下記のとおり評価額を判定した。

物件1：土地 $13,000,000円 \times 0.221 = 2,873,000円$

物件2：建物 $13,000,000円 \times 0.779 = 10,127,000円$

合計13,000,000円

物件番号	按分後の価格 ア	市場性修正率 イ	競売市場修正率 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	評価額 (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
物件1	2,873,000円	—	70%		2,010,000円
物件2	10,127,000円	—	70%	—	7,090,000円
一括価格（合計）					9,100,000円

イ 市場性修正率 ……不要

ウ 競売市場修正率……第2項の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

エ その他の控除減価……滞納管理費等については、評価額に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

以上

第6 参考資料

1 地価公示価格（松戸－54）

所 在 松戸市大谷口字外番場356番22
価 格 155,000円/㎡
位 置 JR常磐線「新松戸駅」の北方，道路距離約800mに位置する。
価 格 時 点 令和5年1月1日
地 積 182㎡
供給処理施設 上水道，都市ガス，本下水
接 面 街 路 南西側4.5m市道に接面
用途指定等 第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
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

- 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 建物間取図

以 上

..... L-11	寒風台小学校	松戸新田316-25	363-1048	F-12
..... G-16	河原塚小学校	河原塚47-1	392-5100	G-14
..... I-13	和名ヶ谷小学校	和名ヶ谷1085	391-2401	E-14
..... E-15	旭町小学校	旭町1-20-2	345-1177	C- 9
..... J-14	牧野原小学校	牧の原435-1	385-0996	H-12
※ J- 2	貝の花小学校	小金原8-10	344-8611	G- 9
..... I-13	金ヶ作小学校	金ヶ作317	385-8886	J-11
.....	殿平賀小学校	殿平賀339-1	344-8621	F- 6
.....	横須賀小学校	新松戸北2-13-1	344-4040	D- 7
※ J- 6	大橋小学校	二十世紀が丘築元町32	392-2921	D-15
..... H- 9	幸谷小学校	幸谷212-2	344-6765	E- 8
..... H-12	新松戸南小学校	新松戸6-301	343-3275	C- 8
..... E-15	新松戸西小学校	小金1180	344-1061	C- 8
..... G-16	聖徳大学附属小学校	秋山弁天600	392-3111	E-16

※=拡大図の範囲

縮尺の都合等で地図上に表示できないものは、およその位置を示しています。

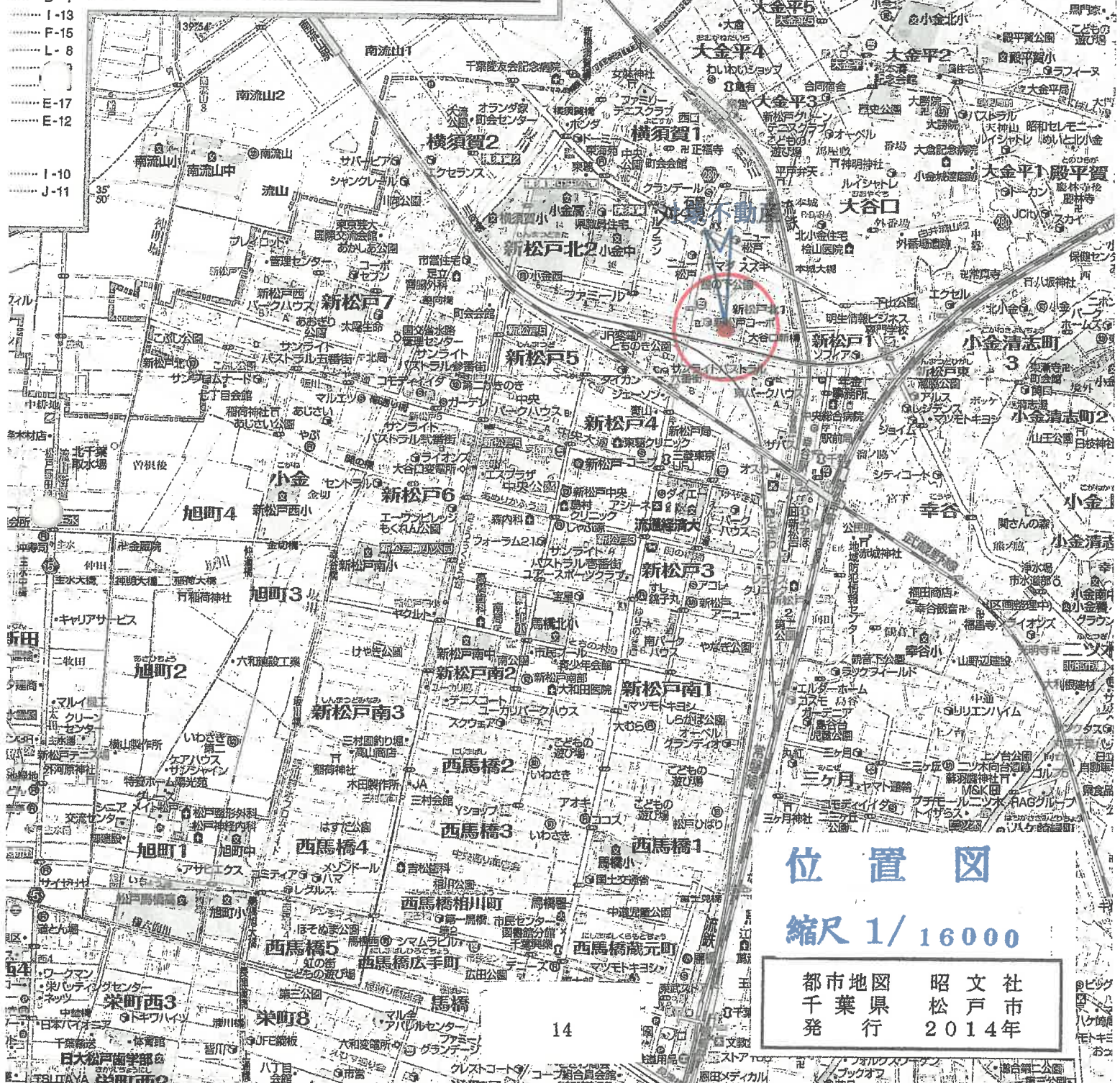


松戸市章

市制施行5周年の時に一般から広く募集したもので、旭日の天に昇る姿を表して市勢の飛躍的發展を象徴し、あわせて片仮名で「マツト」の字を図案化し、浮き出したものです。

(昭和24年12月27日制定)

- ※ I- 5
- C-10
- ※ J- 3
- D- 8
- H-15
- F-11
- D- 7
- I-13
- F-15
- L- 8
- E-17
- E-12
- I-10
- J-11

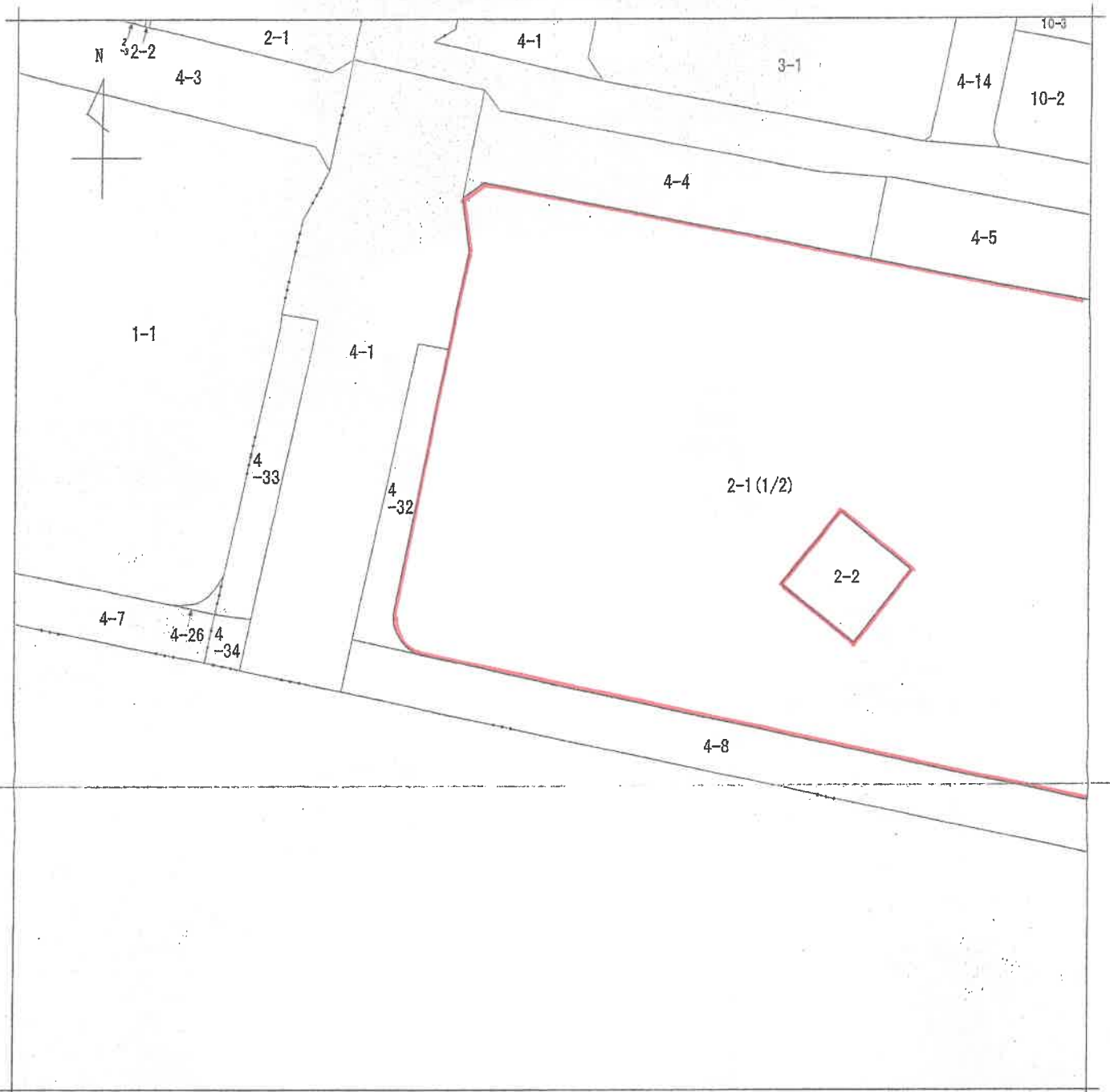


.....	常盤平四ツ道町	とぎわたらにふたばちよう
.....	常盤平双葉町	とぎわたらにふたばちよう
.....	常盤平松葉町	とぎわたらにふたばちよう
.....	常盤平柳町	とぎわたらにふたばちよう

位置図

縮尺 1/16000

都市地図 昭文社
千葉県 松戸市
発行 2014年



(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 新松戸北1丁目
B 新松戸北2丁目

請求部分	所在 松戸市新松戸北一丁目		地番 2番1		
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	平成6年6月		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5年10月2日
 東京法務局

本件写しは
 A 2版をA 3版に
 縮小したものです



(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	松戸市新松戸北一丁目		地番	2番1	
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
作成年月日	平成6年6月		備付年月日(原図)		補事項	
						種類 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5年10月2日

東京法務局

地図整理番号：M59289

(2/2)

本件写しは
A2版をA3版に
縮小したものです

登記年月日：昭和51年5月6日

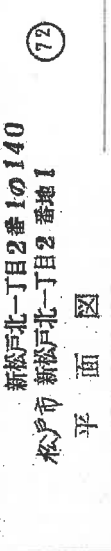
74805 昭和51年5月7日

建築物 各階

平面図 図面図

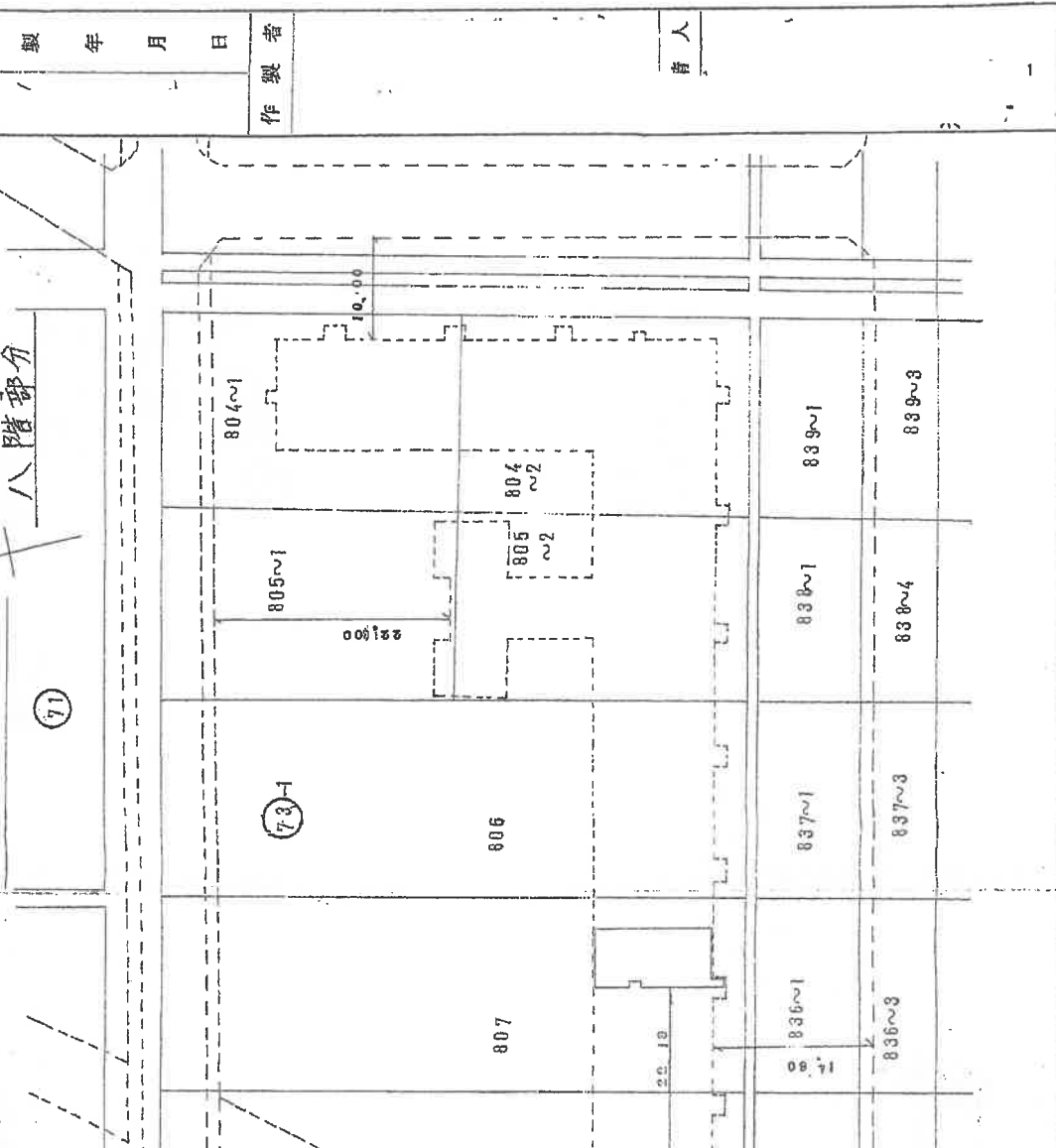
5. 5. 6

家屋番号 (1440) 807-200
 建築物の所在 松戸市新松戸北一丁目2番地1
 新松戸北一丁目2番地1の140
 松戸市新松戸北一丁目2番地1



平面図

建築物図面 (71)
 八階部分



建築物図面

809
 808
 807
 806
 805
 804
 803
 802
 801
 800

835
 836
 837
 838
 839

床面積 62.75㎡

縮尺 1/200 1/500

製作者
 製年月日

製作者

これは図面に記録されている内容を証明した縮図である。
 (千葉県法務局松戸支局管理)
 令和5年10月2日 東京法務局

本件写しは
 A2版をA3版に
 縮小したものです

地図整理番号：M59290

