

令和3年(ヌ)第24号

注 意 書

本件の物件は「物件明細書」の5項に記載してあるとおり、令和5年3月3日現在の管理費等の滞納額が538万円を超えていますので、ご注意ください。

千葉地方裁判所松戸支部民事部執行係

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 萬 場 政 一

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 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45

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2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

(現況)

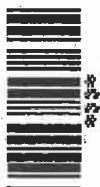
地 目 宅地

(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



令和3年(又)第24号
令和4年8月5日評価
第K2221号発行番号
令和4年8月5日提出日

千葉地方裁判所松戸支部
民事部 御中

評 価 書
(補 充 書)

評価人 不動産鑑定士
島 田 憲 二

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	物件目録記載のとおり。		地目 敷地権の対象となる土地は 宅地 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 (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45

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2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

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（土地符号1）

位置・交通	JR常磐線「松戸駅」の南東方，道路距離約1,500m，バス停「フィオリの丘」の北西，道路距離約350m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	松戸駅徒歩利用限界圏にあたる住宅地。周辺との標高差5m程度低い狭隘な谷地の北東向き傾斜面に所在し，戸建住宅と賃貸アパートや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 その他規制	市街化区域 ^{専用} 第1種中高層住居地域 指定 60% 指定 200% 無 第1種高度地区，居住誘導区域内，汚染状況重点調査地域
画地条件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路上の関係	2,036㎡ ほぼ長方形 約81m×約24m 2,960分の45 (所有権) 北東向き
接面道路の状況	北東側市道（7-204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	4 2 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（リンデンハイム白山）が建在している。	

<p>供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)</p>	<p>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)</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>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。</p>

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 経過年数：約48年 経済的残存耐用年数：約12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 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：あり1台 駐車場：敷地内26台 集会場等：管理事務室 オートロック：無
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（リンデンハイム白山管理組合） 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，完了検査：不明（市建築指導課では確認できなかった） 南西側隣地は約5m程度高く，コンクリート製の擁壁。 建物図面の対象区分所有建物の位置は現実の位置と異なる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(203号室) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋	
床 面 積	45.97㎡(登記面積), 49.35㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3DK (別添間取図参照) バルコニー面積約4.65㎡	
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, 浴室に給湯), 水洗WC, 厨房機器 (2口ガスコンロ, 流し台等), 換気扇, 電気, 上水道, 下水道, 都市ガス, エアコン	
保守管理の状態	所有者が単身居住中である。納戸にはゴミ袋が詰め込まれて入室出来ない。内壁のビニールクロスも剥落が目立ち保守管理は不良。	
管 理 費 等	管 理 費	月7,900円
	修繕積立金	月12,100円
		月額合計20,000円
	滞 納 額	2,880,000円(令和4年8月現在推定)
		滞納期間：平成21年10月分～令和4年9月分
	備 考	遅延損害金：年10.0%, 平成21年9月から令和4年8月 まで違約金435,000円を含み2,208,665円。
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	2階南西向きの眺望は目前にコンクリート擁壁が迫り不可。 北東側の洋室6帖大は4帖半和室が合板張りにリフォームされ押し入れの下段が撤去された。	

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/㎡) 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
120,000	1.00	45.97	1.00	5,516,000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：ほぼ標準的。

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 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×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 (8.0) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
円 853,698 (16.3%)	円 483,900	8.5%	円 5,522,153	0.7938	円 4,383,485 (83.7%)	円 ≒5,237,000 (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

$$\frac{1}{(1+8.0\%)^3} \approx 0.7938$$

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

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 5,516,000円

収益価格 5,237,000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重視して評価額を5,500,000円と決定した。

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)	市場性 修正率	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
5,500,000	0.80	0.70	下記	—	10,000

イ 市場性修正：保守管理の状況による減価△20%。

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量した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費および遅延損害金等合計5,088,665円については調整後の価格に市場性修正率および競売市場修正を乗じた価格3,080,000円より大きく、評価額を最低単位である備忘価格10,000円とする。

オ その他の控除減価(敷金等)：ない。

第6 附属資料の表示

なし

以上

求 意 見 書

島 田 憲 二 殿

令和 4年 1月 28日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 4年 2月 2日

評価人

島 田 憲 二



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45

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2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

(現況)

地 目 宅地

(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



物 件 明 細 書

令和 5年 3月15日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

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（令和5年3月3日現在の滞納額538万1244円）。

《 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45

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2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

(現況)

地 目 宅地

(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



令和3年(ヌ)第24号
令和3年5月25日受理
令和3年7月5日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 鈴木 則 夫 (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 (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45

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2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



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	<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	月額 管理費 7,900円 修繕積立金 12,100円 違約金の一部* 270,000円 違約金の一部* 165,000円	令和3年6月4日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある H21年10月分~H23年7月分 計3,035,000円 <input type="checkbox"/> 不明 上記金額に対する年10%の遅延損害金
管理費等照会先	債権者代理人弁護士	
その他の事項	*「違約金の一部」は弁護士費用	
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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	登記上の地目 山林 法務局に地積測量図の備え付けがない。	
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	
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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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）	1 このマンションには私が住んでいます。他人に貸していることはありません。 2 このマンションに水漏れなどの不都合はありません。 (6月23日 受命物件において聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

-
- 1 本物件の状況は、公図、建物図面、建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 2 債務者の陳述、室内外の状況より、受命物件建物について債務者が居宅として使用占有しているものと認めた。
 - 3 室内はかなり汚れている。ゴミ袋などが大量にある。
 - 4 法務局備え付けの建物図面の物件の位置が実際と異なっている。

(法務局備え付けの建物図面の誤りについて)

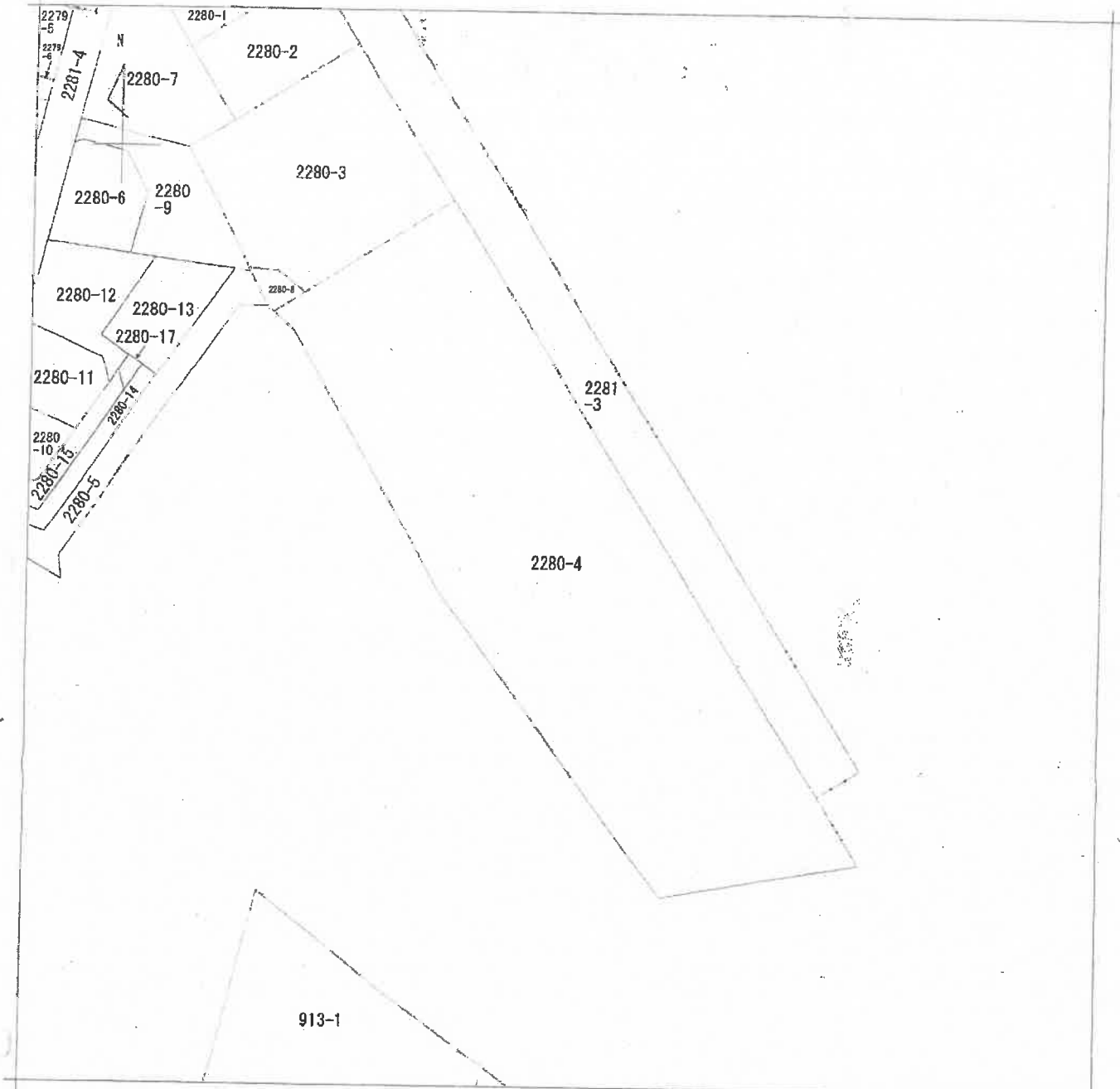
受命物件について、法務局備え付けの建物図面（7枚目）において、受命物件の位置が、一棟の建物の北西端より16.20m（記載は16.20㎡）の位置に記載されているが、実際の受命物件は一棟の建物の南東端より16m程度の位置にある。当職において調査した結果は以下のとおりである。

- 1 本マンションの家屋番号は部屋番号と関係なく付けられている。
 - 2 本物件の法務局備え付けの建物図面に、手書きで「位置誤り、右から16.2」との記載がある。
 - 3 一棟の建物において、1階から5階まで部屋数は同一で、部屋番号の配置も同じである。（南東端より北西端に向けて番号が増加する。）
 - 4 各所有者の住所から303室と思われる建物（家屋番号松戸字白山2280-4-14）、及び403室と思われる建物（家屋番号松戸字白山2280-4-12）は、いずれも一棟の建物の南東端より16.20mの位置にある。
 - 5 一棟の建物の北西端より16.20mの位置に別建物の登記がある。（家屋番号松戸字白山2280-4-29）
- 上記を勘案し、本物件についての法務局備え付けの図面における位置は誤っており、実際の位置は8枚目建物配置図のとおり一棟の建物の南東端より16.20mの位置にあるものと思われる。なお8枚目建物配置図は303室と思われる家屋番号松戸字白山2280-4-14の建物の建物図面を当職において修正したものである。

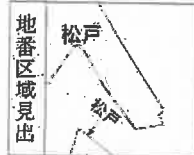
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R3年5月26日(水) 15:00-15:10	物件所在地	現場所在確認。全戸不在のため連絡依頼文書を集合郵便受に投函した。
R3年5月28日(金) 15:30-15:40	千葉地方法務局 松戸支局	地積測量図を請求するが、備え付けがなかった。
R3年6月3日(木) 11:00-11:10	物件所在地	居住者より連絡がないため再度訪問したが不在。連絡依頼文書を集合郵便受に投函した。
R3年6月7日(月)	当庁執行官室	債権者代理人弁護士より管理費回答書送付あり。
R3年6月23日(水) 10:00-10:40	物件所在地	評価人とともに立ち入り調査。占有調査、写真撮影、図面作成。債務者が立ち会った。
R3年6月25日(金) 9:00-9:10	千葉地方法務局 松戸支局	本マンションの建物図面について調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和3年6月23日 目的物件は施錠されており、呼びかけに回答がないため、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち会ったところ、債務者が在宅しており、以後の調査に立ち会った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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



(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3年3月25日
千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号：H24349
(1/1)

登記簿

A3版をA4版に縮小した

登記年月日：昭和50年8月7日

119127

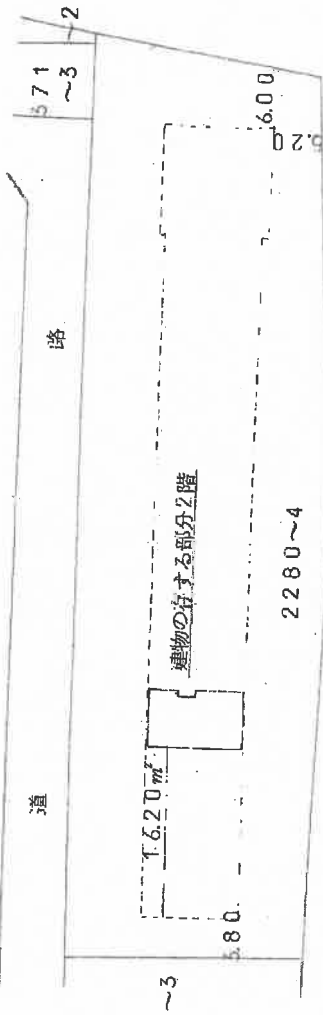
家屋番号 松戸2280番4の45

建築物の所在 松戸市松戸字白山2280番地4

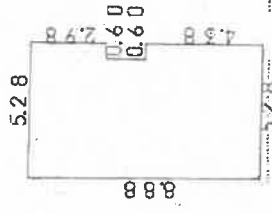
建築物各階平面図

昭和50年8月5日
製作年月日
製作者
申請人

建築物平面



平面図

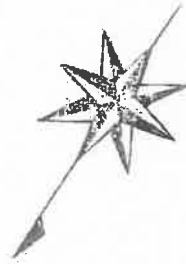


任意線 (おかし線)

913~1

2280~4

建築物の存する部分2階



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(標準紙)

本図は関係登記簿に記載されている内容を証明する上面図である
昭和50年8月20日 千葉地方裁判所松戸支庁

登記簿

A3版をA4版に縮小した

(7枚目)

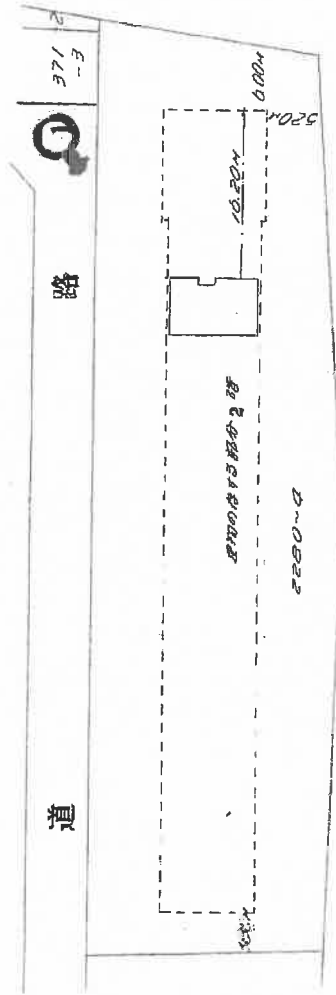
地図整理番号：M24350

建物配置図

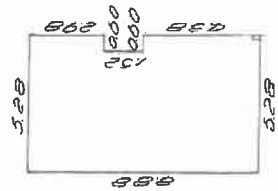
家屋番号 松戸市白山2280-4-45

建物の所在 松戸市松戸字白山2280-4

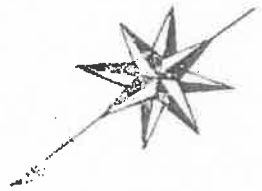
303室と思われる建物（家屋番号松戸字白山2280-4-14）を執行官が修正して作成した。



写真撮影位置・方向



$4.58 \times 5.28 = 24.1224$
 $1.52 \times 4.68 = 7.1136$
 $2.98 \times 3.28 = 9.7744$
41.0104

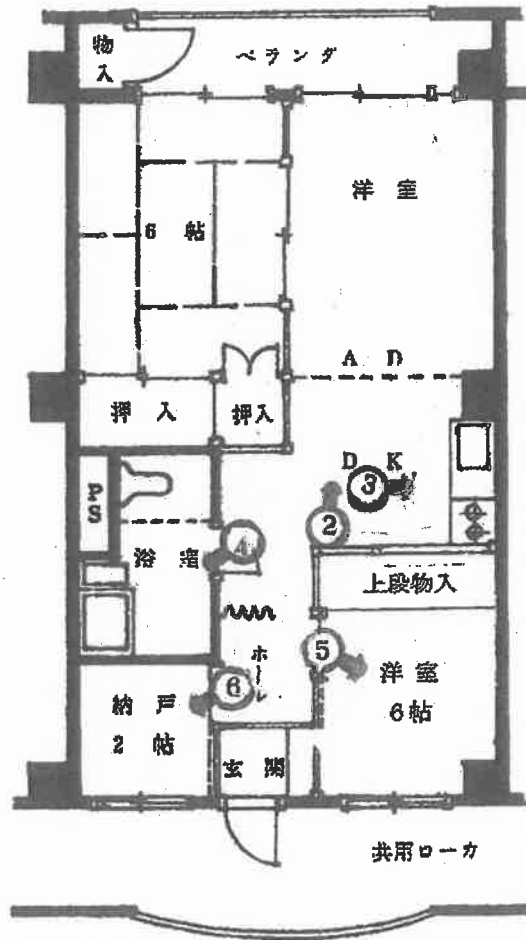


縮尺 1/200 1/500

A3版をA4版に縮小した



写真撮影位置・方向



(9 枚目)

間 取 図

①



受命物件を含む一棟の建物

②



③



④



(11 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

BIT

令和 3 年 (又) 第 2 4 号
令和 3 年 6 月 2 3 日 現地調査
令和 3 年 6 月 2 4 日 評 価
第 K 2 1 1 1 号 発行番号
令和 3 年 6 月 2 5 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

物件番号	評 価 額
物件1	金170,000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	物件目録記載のとおり。		地目 敷地権の対象となる土地は 宅地 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 (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45

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2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

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（土地符号1）

位置・交通	JR常磐線「松戸駅」の南東方，道路距離約1,500m，バス停「フィオリの丘」の北西，道路距離約350m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	松戸駅徒歩利用限界圏にあたる住宅地。周辺との標高差5m程度低い狭隘な谷地の北東向き傾斜面に所在し，戸建住宅と賃貸アパートや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 その他規制	市街化区域 ^{専用} 第1種中高層住居地域 指定 60% 指定 200% 無 第1種高度地区，居住誘導区域内，汚染状況重点調査地域
画地条件	規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係	2,036㎡ ほぼ長方形 約81m×約24m 2,960分の45 (所有権) 北東向き
接面道路の状況	北東側市道（7-204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（リンデンハイム白山）が建在している。	

<p>供給処理施設 （敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。）</p>	<p>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）</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>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。</p>

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 経過年数：約47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5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：あり1台 駐車場：敷地内26台 集会場等：管理事務室 オートロック：無
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（リンデンハイム白山管理組合） 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，完了検査：不明（市建築指導課では確認できなかった） 南西側隣地は約5m程度高く，コンクリート製の擁壁。 建物図面の対象区分所有建物の位置は現実の位置と異なる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(203号室) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋	
床 面 積	45.97㎡(登記面積), 49.35㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3DK (別添間取図参照) バルコニー面積約4.65㎡	
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, 浴室に給湯), 水洗WC, 厨房機器 (2口ガスコンロ, 流し台等), 換気扇, 電気, 上水道, 下水道, 都市ガス, エアコン	
保守管理の状態	所有者が単身居住中である。納戸にはゴミ袋が詰め込まれて入室出来ない。内壁のビニールクロスも剥落が目立ち保守管理は不良。	
管 理 費 等	管 理 費	月7,900円
	修繕積立金	月12,100円
		月額合計20,000円
	滞 納 額	2,600,000円(令和3年6月4日現在)
		滞納期間：平成21年10月分～令和3年7月分
	備 考	遅延損害金：年10.0%, 平成21年9月から令和3年6月 まで違約金を含み1,872,525円。
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	2階南西向きの眺望は目前にコンクリート擁壁が迫り不可。 北東側の洋室6帖大は4帖半和室が合板張りにリフォームされ押し入れの下段が撤去された。	

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/㎡) 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
120,000	1.00	45.97	1.00	5,516,000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：ほぼ標準的

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はない)

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (8.0)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
円 853,698 (16.3%)	円 483,900	8.5%	円 5,522,153	0.7938	円 4,383,485 (83.7%)	円 ≒5,237,000 (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

$$\frac{1}{(1+8.0\%)^3} \approx 0.7938$$

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

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 5,516,000円

収益価格 5,237,000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重視して評価額を5,500,000円と決定した。

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)	市場性 修正率	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	ア×イ×ウ×エ×オ
5,500,000	0.90	0.70	0.05	—	170,000

イ 市場性修正：保守管理の状況による減価△10%。

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量した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費および遅延損害金等については調整後の価格に市場性修正率および競売市場修正を乗じた価格より大きく残存価値5%。

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

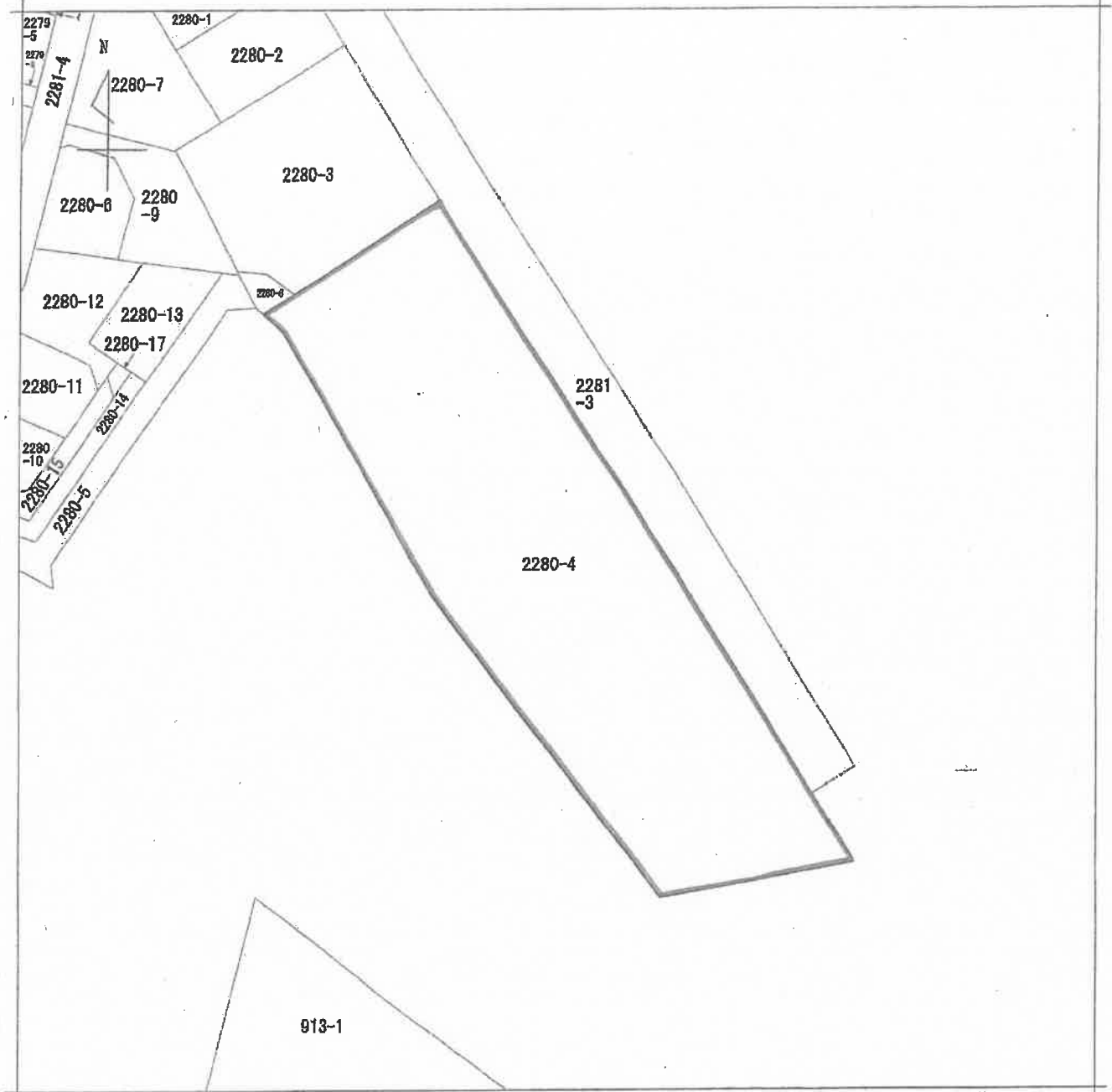
以上



位置図

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納め付けられるまでの間、これに代わるものとして納め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	松戸市松戸字白山		地番	2280番4		
出力尺	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3年4月22日
千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号：M24530

登記官

12

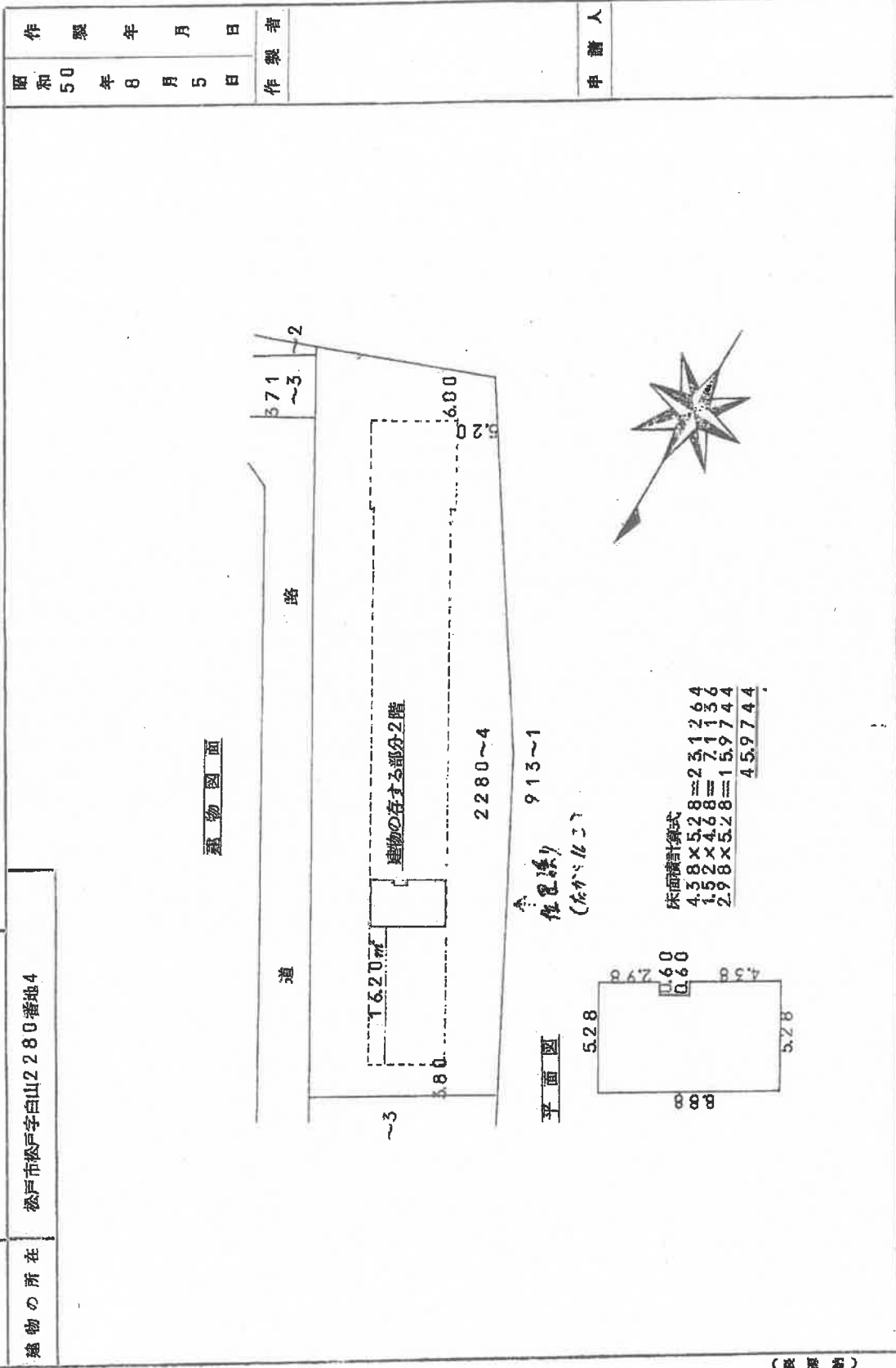
本件写しは
A3版をA4版に
縮小したものです

登記年月日：昭和50年8月7日

建 物 平 面 図
建 各 階 面 図

119127

家屋番号	松戸2280番4の45
建物の所在	松戸市松戸字白山2280番地4



作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和50年8月5日		

(日本土地家屋調査士会理合会用紙)

縮 尺 1/200 1/500

本件写しは
A3版をA4版に
縮小したものです

地図整理番号：M24350

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。
令和3年3月25日 千葉県方法務局松戸支局

