

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

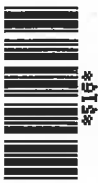
千葉地方裁判所松戸支部民事部

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<br>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<br>場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 6年 6月 6日 午前10時00分<br>場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 6年 5月24日 午前 9時00分から<br>令和 6年 5月28日 午後 4時30分まで   |
| 買受申出の保証の<br>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<br>制限 (民事執行規<br>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 松戸市松戸字柿ノ木台618番地1  
松戸市松戸字壺台620番地2

建物の名称 ライオンズマンション松戸柿ノ木台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松戸618番1の901

建物の名称 901号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 71.76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 松戸市松戸字柿ノ木台618番1

地 目 宅地

地 積 2702.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松戸市松戸字壺台620番2

地 目 宅地

地 積 170.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 松戸市松戸字壺台620番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 18.31平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 松戸市松戸字壺台620番6

地 目 宅地

地 積 1.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 481779分の7599

土地の符号 3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 481779分の7599



## 物件明細書

令和 6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 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。

---

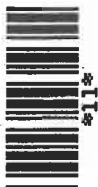
---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 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

地 積 18.31平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 松戸市松戸字壺台620番6

地 目 宅地

地 積 1.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 481779分の7599

土地の符号 3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 481779分の7599



令和5年（ケ）第119号

令和6年 1月11日受理

令和6年 2月20日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 佐瀬 淳 司

(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 松戸市松戸字柿ノ木台618番地1  
松戸市松戸字壺台620番地2

建物の名称 ライオンズマンション松戸柿ノ木台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松戸618番1の901

建物の名称 901号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 71.76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 松戸市松戸字柿ノ木台618番1

地 目 宅地

地 積 2702.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松戸市松戸字壺台620番2

地 目 宅地

地 積 170.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 松戸市松戸字壺台620番5

地 目 宅地

( / 枚目)



## 物 件 目 録

地 積 18.31平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 松戸市松戸字壺台620番6

地 目 宅地

地 積 1.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 481779分の7599

土地の符号 3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 481779分の7599



|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| 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    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない 種類：<br><input type="checkbox"/> ある 構造：<br>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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><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"/> 以下のとおり (月額)<br>管理費 17,300円<br>修繕積立金 16,410円<br>ルーフバルコニー使用料 670円<br>合 計 34,380円   | 令和6年2月19日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある<br>年 月分～ 年 月分<br>計 円<br>(滞納が生じた場合、総会の決議により年14.6%の割合による遅延損害金を請求する場合があります。) |
| 管理費等照会先          | 株式会社大京アステージ 東関東支店  |  |
| その他の事項           | 4枚目「その他の事項」記載のとおり  |  |
| 敷 地 権            | 符号1～4  |  |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～4) <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<br><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<br><input type="checkbox"/>   |  |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～4) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )  |  |
| その他の事項           | 4枚目「その他の事項」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 令和 年 ( ) 第 号<br><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<br><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、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

## その他の事項

■本建物（物件1）について（各部屋の配置については、12枚目「間取略図」参照）

- 1 3LDK+ルーフバルコニー（約32.46㎡。使用料月額：670円）の住宅である。
- 2 煙草のヤニによる内壁クロスの汚れがある。
- 3 台所入り口付近の天井のクロスに若干の剥がれが生じている。

■土地の符号1～4について

- 1 土地の符号1～4は一体として、区分所有建物「ライオンズマンション松戸柿ノ木台」及びその関連施設の敷地として使用されている。なお、地積の詳細については、評価書を参照されたい。

- 2 土地の符号3、4には、以下の地上権が設定されている。

目 的：公共下水道

範 囲：東京湾平均海面の上20・09mから東京湾平均海面の上16・04mまで

特 約：東京湾平均海面の上19・09m以下は掘削又は土地の形質を変更しないこと  
東京湾平均海面の上20・09mの地表面において、公共下水道管にかかる載荷重を1㎡につき20トン以下とすること

土地の所有者は公共下水道の使用の障害となる工作物を設置しないこと

存続期間：公共下水道存続期間中

地 代：無償

地上権者：松戸市

- 3 土地の符号1～4は敷地内に段差が生じており、接道部分及び駐車場部分は北西側国道とほぼ等高であるが、奥部は約3m程度低位にある。それ故、一棟の建物のエントランスフロアは2階となっている。
- 4 国道6号線に面しており、その交通量は多く、自動車騒音も認められる。

以上

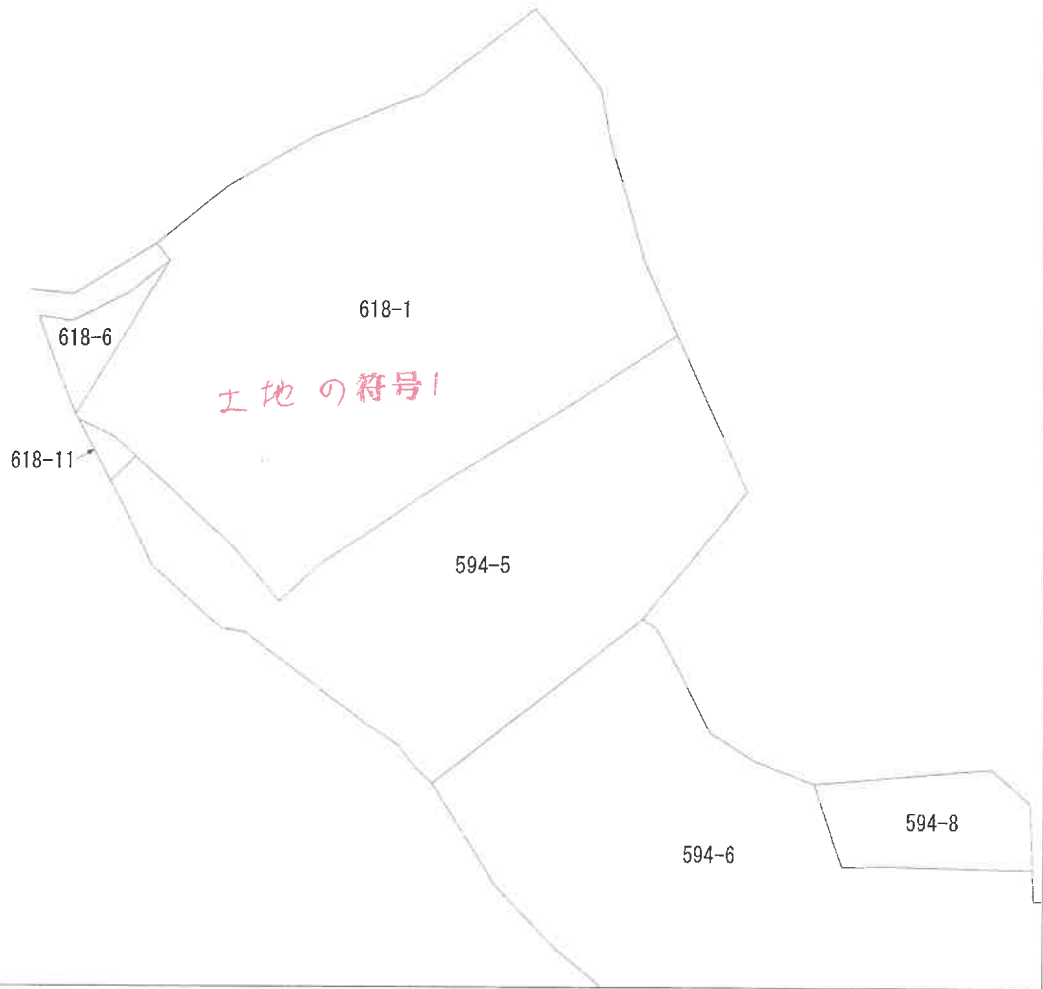
| 関係人の陳述等           |   |
|-------------------|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
| ■ 債務者兼所有者         | 1 本建物には、私が居住しています。<br>2 居住していて、特に不具合はありません。                               |
| ■ 管理会社担当者         | 1 管理費等の回答書に記載している滞納額等は、令和6年1月30日現在のものです。なお、令和6年2月19日現在においても管理費等に滞納はありません。 |

(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)

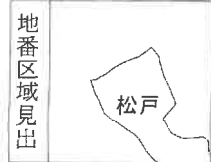
| 調査の経過  |                 |   |
|--|-----------------|---|
| 調査の日時  | 調査の場所等          | 調査の方法等  |
| 令和6年1月16日(火)<br>12:35 - 12:50  | 物件所在地           | 物件確認、外観写真撮影、占有調査、調査協力依頼書を債務者兼所有者に手交、調査日は後日打ち合わせ |
| 令和6年1月19日(金)   | 当庁執行官室          | 管理費等照会書を管理会社へFAX(1月30日回答あり)                     |
| 令和6年1月19日(金)   | 千葉地方法務局<br>松戸支局 | 地番:618番1の土地の地積測量図申請(「地積測量図はありません」との回答)          |
| 令和6年2月14日(水)<br>9:48 - 10:23   | 物件所在地           | 立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、債務者兼所有者と面談聴取               |
| 令和6年2月19日(月)   | 電話              | 管理費等回答書の内容について聴取                                |
|  |                 |   |
|  |                 |   |
|  |                 |   |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 |                 |   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 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。



|       |       |            |            |           |          |       |      |           |
|-------|-------|------------|------------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求分   | 所在    | 松戸市松戸字柿ノ木台 |            |           | 地番       | 618番1 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分       | 座標系又は番号は記号 | 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。

(千葉地方方法務局松戸支局管轄)

令和5年10月11日

さいたま方法務局

登記官

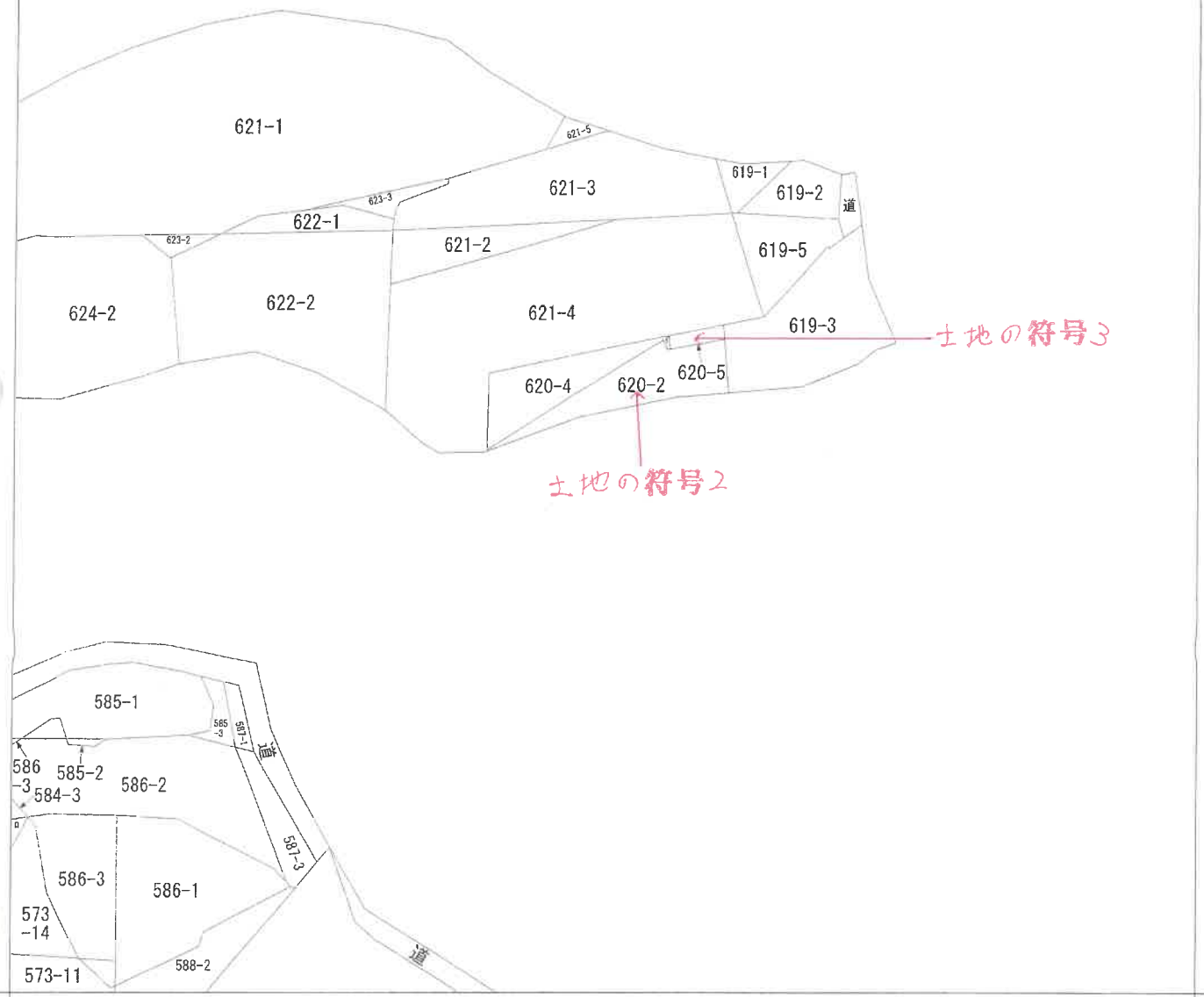
地図整理番号：M81295

(1/1)

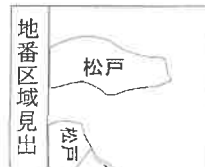
( 7 枚目)

(A3判をA4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。



|       |       |          |           |           |          |       |      |           |
|-------|-------|----------|-----------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部分  | 所在    | 松戸市松戸字老台 |           |           | 地番       | 620番2 |      |           |
| 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。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和5年10月11日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M81296

( 8 枚目)



# 地積測量図

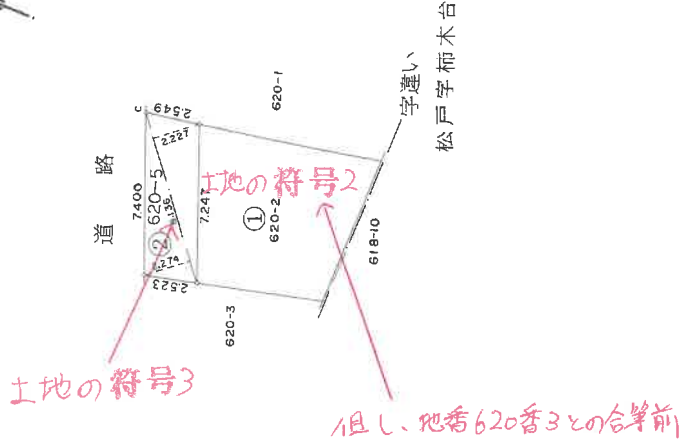
2.1.5

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 620-2,-5 |
| 土地の所在 | 松戸市松戸字巻台 |

424589

\*\* サツア キロワキヒヨウ \*\*

| 片ハシ   | NO | テハシ   | 辺長    | ハシ長       | 枚数    |
|-------|----|-------|-------|-----------|-------|
| ②     | 1  | 8.136 | 2.274 | 18.501264 |       |
|       | 2  | 8.136 | 2.227 | 18.118872 |       |
| 620-5 |    |       | 7.1   | 36.620136 | 18.31 |
|       |    |       | 1/2   | 18.310068 |       |
| 620-2 | ①  |       | コバハ   | 68.540000 | 50.22 |
|       |    |       | ソコハ   | 18.310068 |       |
|       |    |       | サツア   | 50.229932 |       |



| 境界線の種類 | 杭       |
|--------|---------|
| A      | 石       |
| B      | コンクリート杭 |
| C      | 金属風標    |
| D      | 合成樹脂杭   |

縮尺 1/250

申請人

作製者

(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。

(千葉県地方事務局松戸支局管轄)  
令和5年10月11日 さいたま方法務局

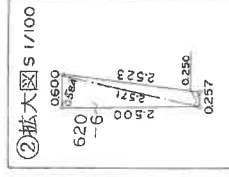
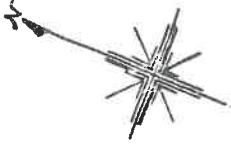
登記簿  
(9枚目)

424590

新 築 620-2, -6  
2.1.5  
地積測量図

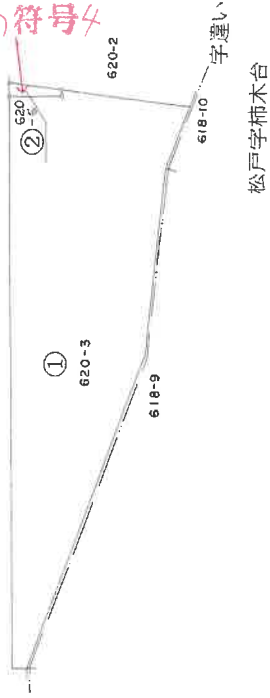
地番 620-3-6

土地の所在 松戸市松戸字巻台



工地の符号

道路



\*\* 面積計算表 \*\*

| 角番    | NO | 寸法         | 辺長         | 面積     |
|-------|----|------------|------------|--------|
| ②     | 1  | 0.584      | 1.501464   | 1.07   |
|       | 2  | 0.250      | 0.642750   |        |
| 620-6 | 1  | 1/2        | 2.144214   | 1.07   |
|       | 2  | 1/2        | 1.072107   |        |
| 620-3 | 1  | 121.050000 | 121.050000 | 119.97 |
|       | 2  | 1.072107   | 1.072107   |        |
|       | 3  | 119.978933 | 119.978933 |        |

| 境界 | 境界線の種類  |
|----|---------|
| A  | 石       |
| B  | コンクリート壁 |
| C  | 金網      |
| D  | 合成樹脂杭   |

縮尺 1/250

申請人

作製者

(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。  
(千葉県地方法務局松戸支局管轄)

令和5年10月11日 さいたま地方法務局

登記簿 (10枚目)

# 114275 各階平面図

# 建物図面

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 家屋番号  | 松戸 618 番 1<br>の 901                |
| 建物の所在 | 松戸市松戸字柿ノ木台 618 番地 1・同所字巻台 620 番地 2 |

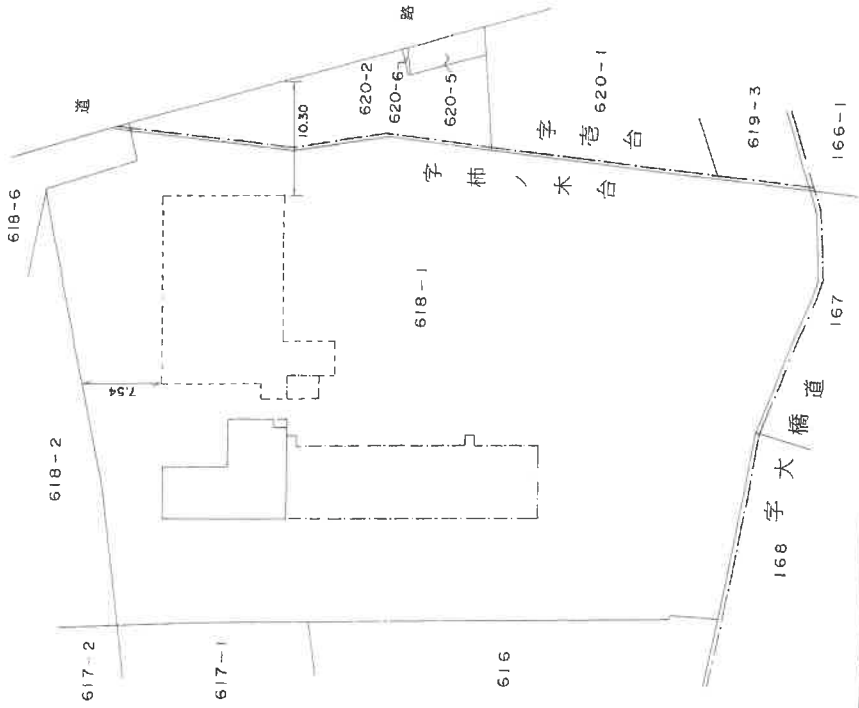
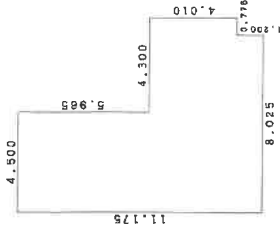
建物の存する部分 9 階  
建物番号 901 号

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

求積表

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| 4.500 x 5.965 = | 26.842500 |
| 8.025 x 5.210 = | 41.810250 |
| 0.775 x 4.010 = | 3.107750  |
|                 | 71.760500 |

床面積 71.76m<sup>2</sup>



単位はメートル

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京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。

(千葉地方事務所松戸支局管轄)

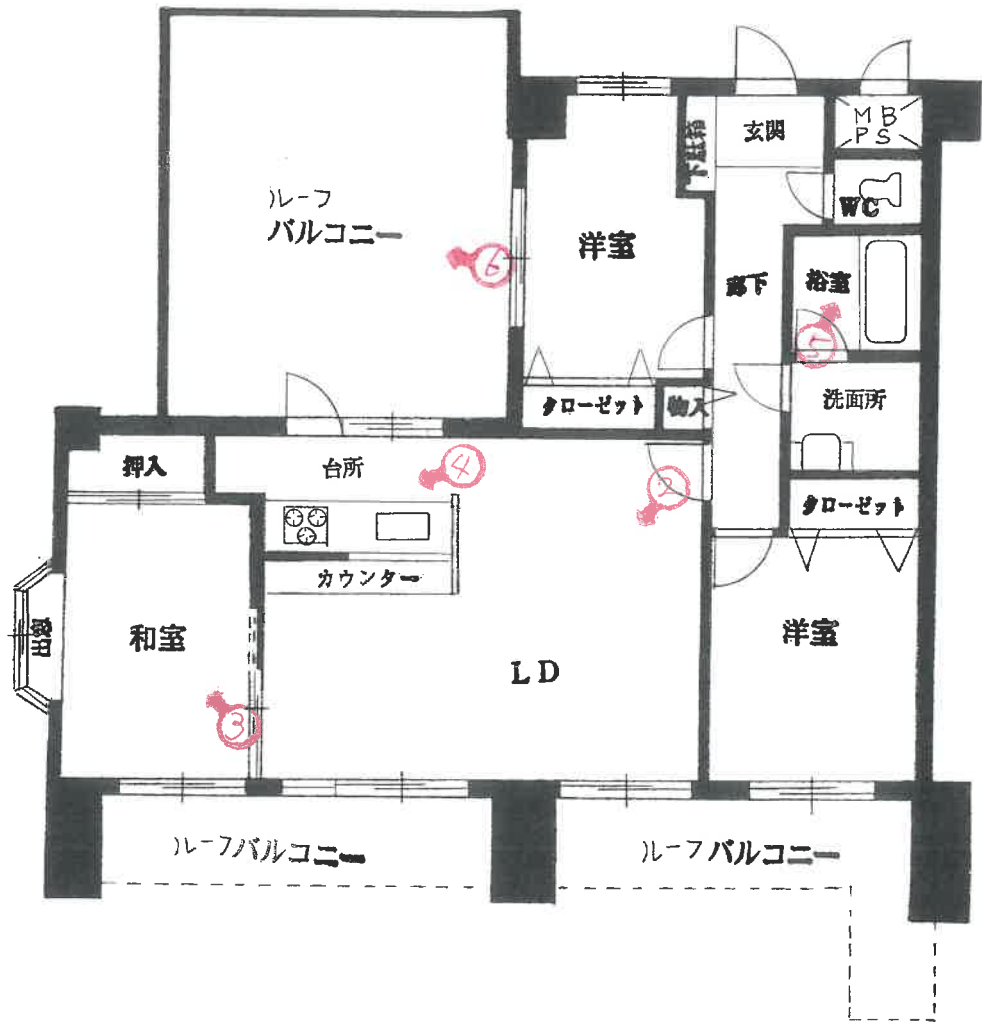
令和5年10月11日

さいたま地方事務所

登記簿

( // 枚目)

間 取 略 図



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



①



②



LD

③



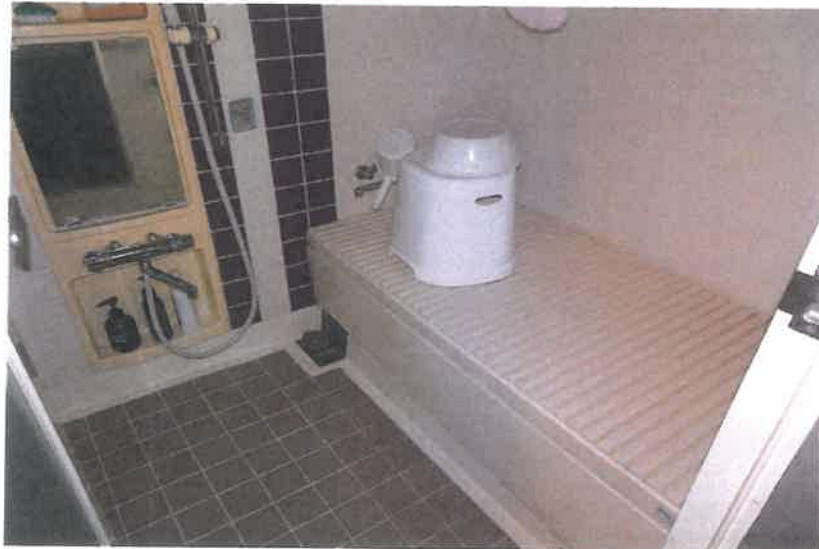
和室

( 13 枚目)

④



⑤



⑥



ルーフバルコニー

( 14 枚目)



令和 5 年 (ケ) 第 1 1 9 号

令和 6 年 2 月 14 日 現地調査

令和 6 年 2 月 15 日 評 価

第 2 4 - 8 9 3 号 発行番号

令和 6 年 2 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

福 崎 隆 一 印

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評価額          |
|------|--------------|
| 物件 1 | 金 9,520,000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も、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 受命不動産の表示

| 番 号 | 所 在 等  | 登 記 | 現 況               |
|-----|--|-----|-------------------|
| 1   | 次頁物件目録記載のとおり。  |     | 同 左<br>住居表示 未 実 施 |
| 番 号 | 特 記 事 項  |     |                   |
| 1   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○物件1の敷地(符号1～4)の登記簿上の合計地積は2,892.16㎡であるが、建築台帳記載事項証明書及び開登登録簿に記載されている敷地面積は2,896.36㎡である。実測面積は2,896.36㎡と思われる。</li> <li>○物件1の敷地のうち符号3,4については公共下水道を目的とする地上権(地上権者は松戸市)が設定されている。</li> </ul> |     |                   |

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市松戸字柿ノ木台618番地1  
松戸市松戸字壺台620番地2

建物の名称 ライオンズマンション松戸柿ノ木台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松戸618番1の901

建物の名称 901号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 71.76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 松戸市松戸字柿ノ木台618番1

地 目 宅地

地 積 2702.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松戸市松戸字壺台620番2

地 目 宅地

地 積 170.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 松戸市松戸字壺台620番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 18.31平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 松戸市松戸字壺台620番6

地 目 宅地

地 積 1.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 481779分の7599

土地の符号 3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 481779分の7599

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, 2, 3, 4）

|  |  |         |  |
|--|--|---------|--|
| 位置・交通  | <p>J R常磐線「松戸駅」の南方約 1.6km(道路距離)。ただし松戸駅から物件1に至る道程には勾配があるため、徒歩では数値上の道路距離より遠く感じられると思われる。</p> <p>(別添「位置図」参照。) ※物件1入口までの概測距離</p> |         |  |
| 付近の状況  | <p>国道(6号線)の沿道の住商混在地域。マンション、店舗、戸建住宅、警察署等が混在している。周辺の地勢には起伏があり、自動車騒音も認められる。</p>   |         |  |
| <p>主な公法上の規制等<br/>(道路の幅員等の個別な規制を考慮しない一般的な規制)</p>                                      | <p>北西側国道(6号線)の道路境界から25mまでの範囲と25mを超えた範囲では、次のとおり公法規制が異なる。</p>  |         |  |
|  | <p>国道(6号線)の道路境界から25mまでの範囲</p>  |         |  |
|  | 都市計画区分   | 市街化区域   |  |
|  | 用途地域   | 準住居地域   |  |
|  | 建蔽率  | 指定 60%  |  |
|  | 容積率  | 指定 200% |  |
|  | 防火規制   | なし      |  |
| その他規制  | 第一種高度地区, 宅地造成工事規制区域  |         |  |
| <p>国道(6号線)の道路境界から25mを超えた範囲</p>   |  |         |  |
| 都市計画区分   | 市街化区域  |         |  |
| 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   |         |  |
| その他規制  | 第一種高度地区, 宅地造成工事規制区域  |         |  |
| <p>※立地適正化計画の都市機能誘導区域外, 居住誘導区域内にある。</p> <p>※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。</p> |  |         |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| 画地条件<br>(符号 1, 2, 3, 4)  | 規 模  | 2, 8 9 6 . 3 6 m <sup>2</sup><br>※前記のとおり登記簿上の合計地積は<br>2, 892. 16m <sup>2</sup> となっている。   |
|  | 形 状  | 不整形 (建物図面参照)   |
|  | 間 口 × 奥 行  | 間 口 約35. 8m<br>奥 行 約45m～約53m   |
|  | 敷地権の割合<br>接面道路上の関係   | 4 8 1 7 7 9 分の 7 5 9 9<br>中間画地<br>※間口, 奥行の数値は机上概測による。<br>※符号1, 2, 3, 4は, 北西側国道とは, ほぼ等<br>高に接面している。<br>※符号1, 2, 3, 4は敷地内に段差が生じており,<br>接道部分及び駐車場部分は国道とほぼ等高<br>にあるが, 奥部は約 3 m程度低位にある。 |
| 接面道路の状況<br>(符号 1, 2, 3, 4)                                     | ○北西側国道(6号線), 幅員(約20m～約38m), 連続性(良好),<br>舗装(有), 歩道(有), 側溝(なし)<br>※周辺の国道(6号線)の幅員は約18mであるが, 符号1, 2, 3, 4の<br>接道部分是对向側が交差点で上記のような幅員となっている。 |  |
|  | 建築基準法上の種類  | 北西側国道は, 建築基準法第42条1項<br>1号に規定する「道路法による道路」と<br>して扱われている(松戸市建築審査課に<br>て確認。)   |
|  | セ ッ ト バ ッ ク  | 不要と見込まれる。  |
|  | 再 建 築 の 可 否  | 現況用途の建物の再建築は可能と推定<br>する。   |
| 土地の利用状況等<br>(符号 1, 2, 3, 4)                                    | 物件1を含む区分所有マンション(ライオンズマンション松戸<br>柿ノ木台)の建物及び付帯設備等の敷地として使用されている。<br>周辺にはマンション, 戸建住宅, 店舗, 警察署等が混在してい<br>る。                                 |  |
| 供給処理施設<br>(敷地内までの引き込みを基準に,<br>引き込みが有る場合を「あり」,<br>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

1. 土壌汚染の有無

○1971年～2023年の住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが、この間、符号1, 2, 3, 4の土地に関する記載内容は概ね次のとおりである。

- 1991年～2023年 ライオンズマンション松戸柿ノ木台  
(現況建物)の敷地
- 1990年 ライオンズマンション松戸柿ノ木台  
(建築中)
- 1980年～1987年 自動車の修理, 販売会社の敷地と思われる。
- 1971年～1974年 自動車の修理, 販売会社及び自動車ディーラーの敷地と思われる。

○松戸市環境保全課に確認したところ「現在、符号1, 2, 3, 4は土壌汚染対策法に規定する要措置区域, 形質変更時要届出区域のいずれにも該当していません。過去に水質汚濁防止法に規定する有害物質使用特定施設が存在した記録もありません。」との由である。

○以上のとおり, 役所調査の範囲では問題ないが, 地図上の地歴調査によれば, 過去に自動車修理工場が存在していた可能性があるため, 重大かつ深刻な土壌汚染の存在を明確に否定することはできないと思われる。

2. 地下埋設物

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が存在する可能性を確認することはできなかった。

3. 埋蔵文化財の有無

符号1, 2, 3, 4は, 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内にはないとの由である(松戸市教育委員会文化財保存活用課分室・埋蔵文化財担当にて確認。)

○符号1, 2, 3, 4に接面する道路を構成する土地の登記簿上の地目, 所有者は次のとおり。

|               |      |       |
|---------------|------|-------|
| 松戸字柿ノ木台 618番6 | 宅地   | 建設省   |
| 松戸字壺台 620番4   | 学校敷地 | 国土交通省 |
| 松戸字壺台 621番4   | 学校敷地 | 国土交通省 |

○物件1, 2, 3, 4は, 都市計画法上の開発許可を取得して造成された宅地である。開発許可の概要は次のとおり。

|           |                       |              |
|-----------|-----------------------|--------------|
| 開発許可番号    | 平成元年8月13日             | 松戸市指令第164号11 |
| 開発許可を受けた者 | ㈱大京                   |              |
| 工事施工者     | 佐藤工業㈱                 |              |
| 開発区域の面積   | 2,896.36㎡ (うち宅地が100%) |              |
| 予定建築物の用途  | 共同住宅(93戸)             |              |
| 完了検査年月日   | 平成3年3月13日             |              |
| 検査済証      | 交付年月日                 | 平成3年3月25日    |
|           | 番号                    | 第26号         |

特記事項

○符号3, 4には以下の内容の地上権が設定されている。

|      |  |
|------|--|
| 原因   | 平成1年12月5日設定  |
| 目的   | 公共下水道  |
| 範囲   | 東京湾平均海面の上 20.09mから東京湾平均海面の上 16.04mまで   |
| 特約   | 東京湾平均海面の上 19.09m以下は掘削又は土地の形質を変更しないこと<br>東京湾海面の上 20.09mの地表面において, 公共下水道管にかかる載荷重を1㎡につき20トン以下とすること<br>土地の所有者は公共下水道の使用の障害となる工作物を設置しないこと |
| 存続期間 | 公共下水道存続期間中   |
| 地代   | 無償   |
| 地上権者 | 松戸市  |

○松戸市地震ハザードマップによれば, 符号1, 2, 3, 4の周辺は東京湾北部地震(マグニチュード7.3)及び松戸市直下の地震(マグニチュード6.9)を想定した場合, 危険度5(地域内の建物の中で全壊する建物の割合は10%以上20%未満), 危険度6(同20%以上30%未満)の地域とされている。

## 2. 建物の概況（物件1）

### ① 一棟の建物の概要

|                         |  |
|-------------------------|--|
| マンション名                  | ライオンズマンション松戸柿ノ木台   |
| 建物の用途                   | 全 9 3 戸  |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成3年3月14日新築<br>経過年数：約33年<br>経済的残存耐用年数：約17年   |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺9階建   |
| 仕様                      | 屋根：陸屋根，スレート<br>外壁：タイル，一部吹付タイル<br>その他：  |
| 設備等                     | 供給処理施設：電気，上水道，都市ガス，公共下水道<br>エレベーター：あり<br>オートロック：あり<br>※駐車場台数 32台<br>※管理員によれば，調査時点現在，駐車場の空きはないとの由である。   |
| 建物の品等                   | 使用資材：中品等<br>施工：普通  |
| 管理の形態等                  | 管理組合：あり（ライオンズマンション松戸柿ノ木台管理組合）<br>管理方式：全部委託<br>管理会社：㈱大京アステージ<br>管理形態：管理員は通勤。<br>勤務時間は次のとおりとの由である。<br>月曜～土曜 AM 8:00～PM 5:00<br>第1, 第3月曜及び日曜祝日 休み |
| 管理の状況                   | 普通。目視の範囲では，特に大きな損傷等は確認できなかった。  |



|                |  |
|----------------|--|
| <p>特 記 事 項</p> | <p>○建築確認及び完了検査の時期、番号等は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○建 築 主    ㈱ 大 京</li> <li>○建築確認    確認年月日   平成元年 7 月 19 日<br/>                  確認番号    第 423 号</li> <li>○完了検査    検査済証交付年月日    平成 3 年 3 月 26 日<br/>(検証済証)    検査済証番号   第 423 号</li> </ul> <p>※松戸市建築審査課にて確認。</p> <p>○管理会社担当者に確認したところ「東日本大震災による大きな被害はなく、手すりにヒビが入った程度でした。」との由であった。</p> <p>○エントランスは 2 階に位置している。</p> |
|----------------|--|



## 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、評価額を後記のとおり決定した。

### I 比準価格の試算

| 標準階中間室の比準価格 (円/㎡)<br>ア | 個別格差 (階層・位置・品等級)<br>イ | 専有面積 (㎡)<br>ウ | 占有減価修正<br>エ | 比準価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------------------------|-----------------------|---------------|-------------|-------------------------------------|
| 207,000                | 1.05                  | 71.76         | 1.00        | 15,600,000                          |

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㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差 : 角部屋 +5%

ウ 専有面積 : 登記簿面積を採用した。

エ 占有減価修正 : 特になし ±0%

### II 収益価格

本件は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。

目的物件を賃貸すること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。

本件では標準的な賃料を採用して総収益を査定しているが、競売による売却後の現実の賃貸借は、買受人と賃借人の間で新たに締結するものなので、必ずしも以下の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

## DCF法の価格査定表

{ ※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<br>純収益現価の合計<br>ア | 正味復帰価格の現価           |                  |   |                            |                       | 収益価格<br>(千円未満四捨五入)<br>ア+カ=キ |
|-------------------------|---------------------|------------------|---|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
|                         | 4年目期末<br>有効純収益<br>イ | 最終還元<br>利回り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>※1 エ<br>$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ | 複利現価率<br>※2<br>(9.3%)<br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br>エ×オ=カ |                             |
| 円                       | 円                   | %                | 円   |                            | 円                     | 円                           |
| △114,870<br>(△ 3.1%)    | 506,707             | 9.8              | 5,015,365   | 0.7658                     | 3,840,767<br>(103.1%) | 3,726,000<br>(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

$$\frac{1}{(1 + 9.3\%)^3} \approx 0.7658$$

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：保有期間中の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 評価額の決定

#### 1 試算価格の調整

以上により

比準価格 15,600,000円

収益価格 3,726,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に成約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。一般的にファミリータイプのマンションは、収益性より居住の快適性・利便性等の諸要因を中心に価格形成される傾向が強いことを考慮して比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、調整後の価格を13,600,000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並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して合計評価額を求めた。

| 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価<br>エ | その他の控除<br>減価額 (円)<br>(敷金等)<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 13,600,000         | 1.00           | 0.70            | 1.00                      | —                               | 9,520,000                             |

イ 市場性修正 : 特になし。

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た修正を行う。本件は滞納等がない。±0%

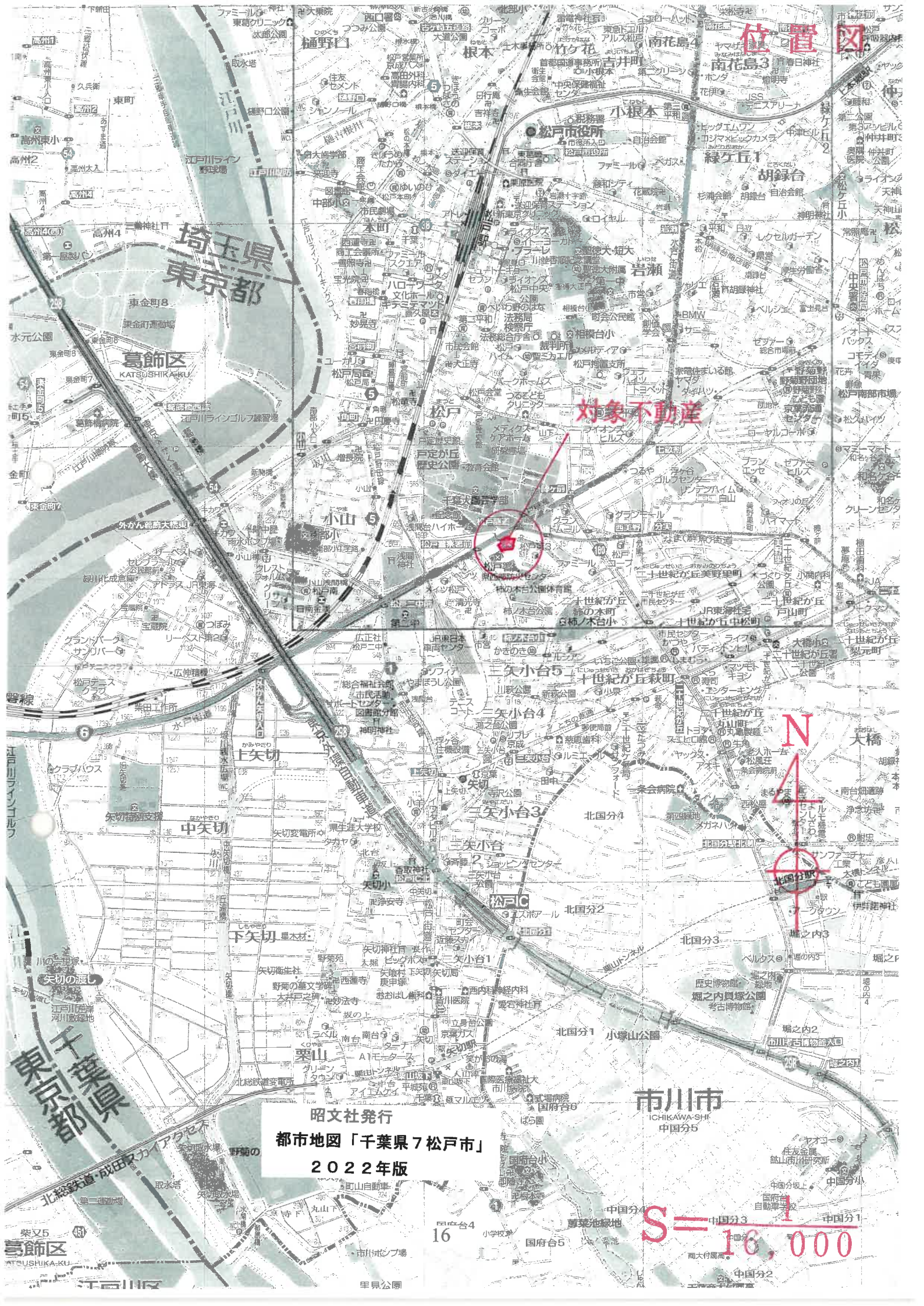
オ その他の控除減価(敷金等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。本件は該当しない。

## 第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

# 位置図



対象不動産



市川市  
ICHIKAWA-SHI  
中国分5

昭文社発行  
都市地図「千葉県7松戸市」  
2022年版

S = 1 / 16,000

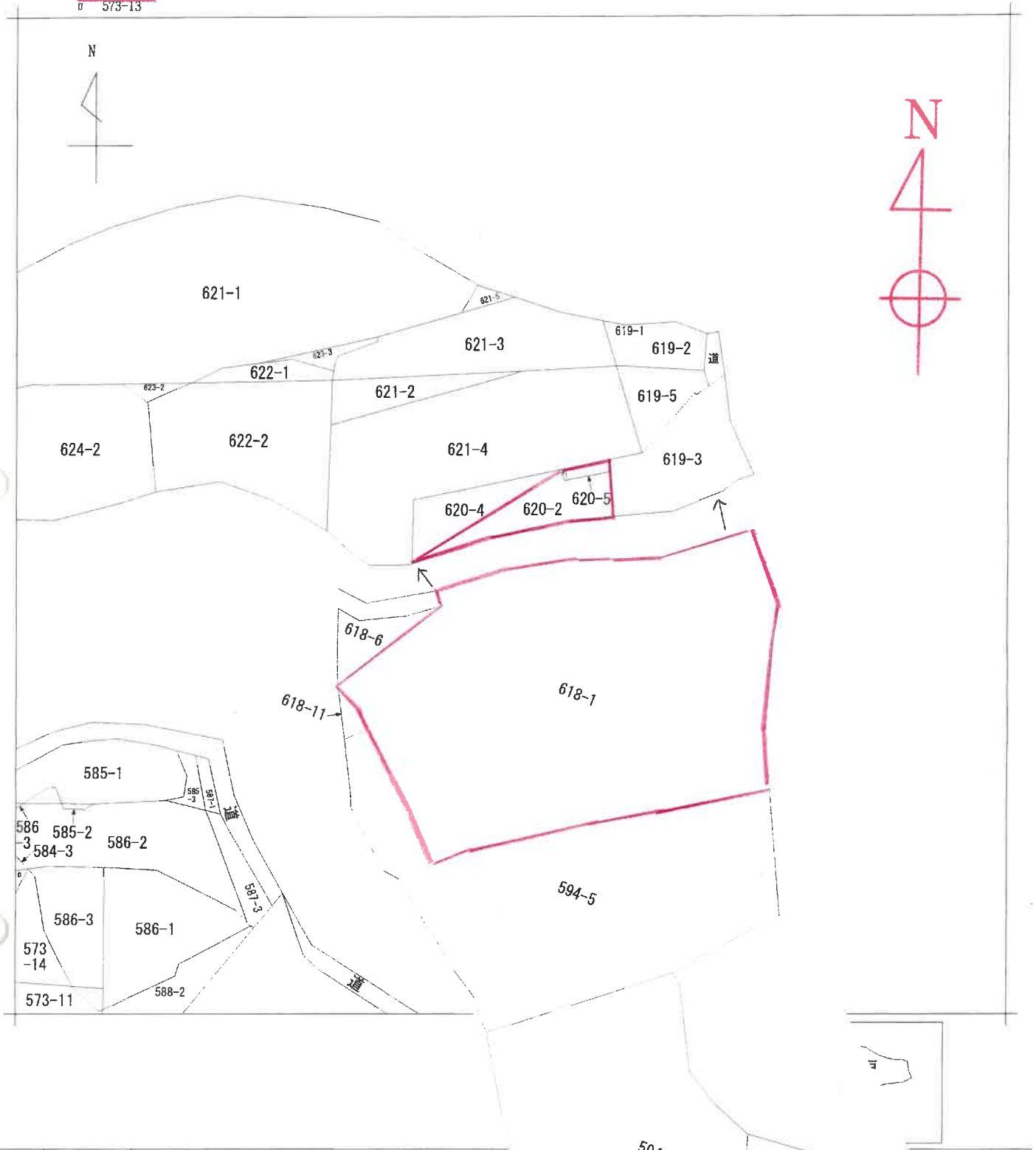
埼玉県  
東京都

葛飾区  
KATSUSHIKA-KU

千葉県  
松戸市

葛飾区  
KATSUSHIKA-KU

4 620-6  
573-13



|       |       |          |           |           |          |      |
|-------|-------|----------|-----------|-----------|----------|------|
| 請求部   | 所在    | 松戸市松戸字老台 |           |           |          |      |
| 出縮力尺  | 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 | 附属地図 |
| 作成年月日 |       |          |           | 備付年月日(原図) |          | 補記事項 |

A3をA4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。

(千葉地方方法務局松戸支局管轄)

令和5年10月11日 さいたま地方方法務局

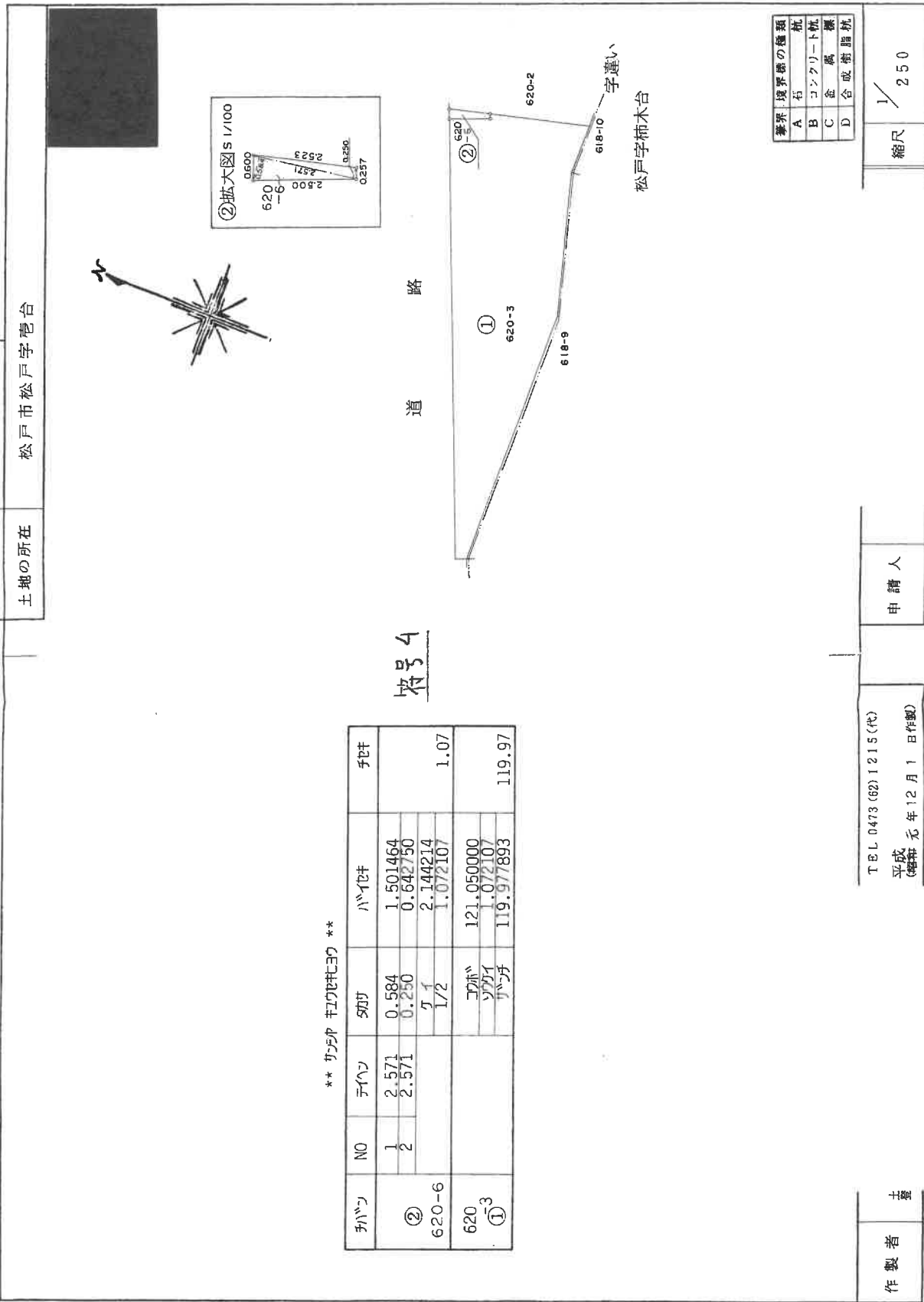
登記官

A3をA4に縮小

新 620-2-6 2.1.5  
地積測量図

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 620-3-6  |
| 土地の所在 | 松戸市松戸字巻台 |

424590



\*\* カンパ キコカセキヨウ \*\*

| チャック     | NO | チャック  | 角ガ    | ハイ化キ       | 升化キ    |
|----------|----|-------|-------|------------|--------|
| ②        | 1  | 2.571 | 0.584 | 1.501464   |        |
|          | 2  | 2.571 | 0.250 | 0.642750   |        |
| 620-6    |    |       | クイ    | 2.144214   | 1.07   |
|          |    |       | 1/2   | 1.072107   |        |
| 620<br>① |    |       | ゴホ    | 121.050000 |        |
|          |    |       | ソガイ   | 1.072107   |        |
|          |    |       | カンガ   | 119.977893 | 119.97 |

符号4

| 境界線の種類 | 杭       |
|--------|---------|
| A      | 石       |
| B      | コンクリート杭 |
| C      | 金 威 標   |
| D      | 合成樹脂標杭  |

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| 縮尺                         | 1/250 |
| 申請人                        |       |
| TEL 0473 (62) 1215 (代)     |       |
| 平成<br>(昭和) 元 年 12 月 1 日 作成 |       |

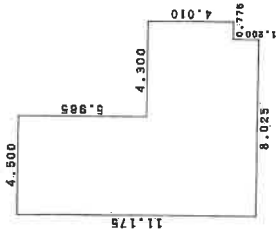
|     |     |
|-----|-----|
| 作製者 | 士 産 |
|-----|-----|

114275 各階平面図

建築物図面

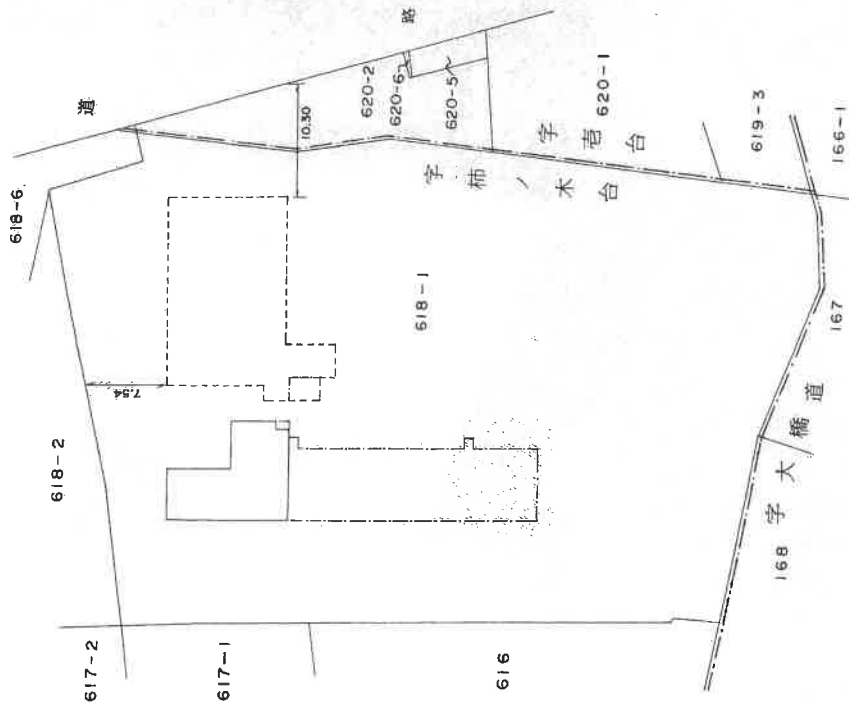
|        |                              |
|--------|------------------------------|
| 家屋番号   | 松戸618番1<br>の901              |
| 建築物の所在 | 松戸市松戸字柿ノ木台618番地1・同所字荻台620番地2 |

建築物の存する部分 9階  
建築物番号 901号



| 床面積             |           |
|-----------------|-----------|
| 4.500 x 5.985 = | 26.842500 |
| 8.025 x 5.210 = | 41.810250 |
| 0.775 x 4.010 = | 3.107250  |
|                 | 71.760500 |

床面積 71.76㎡



|     |       |
|-----|-------|
| 縮尺  | 1/250 |
| 申請人 |       |

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

単位はメートル

作製者

A3をA4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。

(千葉県地方事務局松戸支局書體)

令和5年10月11日

さいたま地方事務所

登記簿

間取図

