

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月11日
千葉地方裁判所松戸支部民事部
裁判所書記官 染 川 岳

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 7年 4月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 4月17日 午前 9時30分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 5月 8日 午前10時00分 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月18日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 7年 3月11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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,2	30,000 24,000	一括	6,000	29,761	6,626
1	10,000				
2	20,000				
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市小金原七丁目1番地

建物の名称 小金原住宅第7-1-10号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小金原七丁目1番の220

建物の名称 第504号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 46.27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 松戸市小金原七丁目1番

地 目 宅地

地 積 42963.21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 490分の1

2 (主である建物の表示)

所 在 松戸市小金原七丁目1番地



令和 4年(ケ) 第 132号

令和 6年(ヌ) 第 60号

物 件 目 録

家屋 番号 1番の491

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 64.06平方メートル

(附属建物の表示)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 29.40平方メートル

共有者 A 持分490分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 1月21日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 染 川 岳

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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

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。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、本件一棟の建物の区分所有者らが集会所・事務所として利用している。

《 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 4年(ケ)第 132号

令和 6年(ヌ)第 60号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市小金原七丁目1番地

建物の名称 小金原住宅第7-1-10号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小金原七丁目1番の220

建物の名称 第504号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 46.27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 松戸市小金原七丁目1番

地 目 宅地

地 積 42963.21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 490分の1

2 (主である建物の表示)

所 在 松戸市小金原七丁目1番地

令和 4年(ケ)第 132号
令和 6年(ヌ)第 60号

物 件 目 録

家屋 番号 1番の491
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 64.06平方メートル

(附属建物の表示)

符 号 1
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 29.40平方メートル

共有者 A 持分490分の1

令和4年(ケ)第132号
令和6年(ヌ)第60号
令和6年11月22日受理
令和7年 1月 8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 松戸市小金原七丁目1番地

建物の名称 小金原住宅第7-1-10号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小金原七丁目1番の220

建物の名称 第504号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 46.27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 松戸市小金原七丁目1番

地 目 宅地

地 積 42963.21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 490分の1

2 (主である建物の表示)

所 在 松戸市小金原七丁目1番地

(1 次目)

物 件 目 録

家屋 番号 1番の491
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 6.4.06平方メートル

(附属建物の表示)

符 号 1
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 29.40平方メートル

共有者 A 持分490分の1

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													
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（空き家）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	管理費 月 4,200円 修繕積立金 月12,000円 違約金（弁護士費用）771,946円	令和6年12月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある H29年5月分～R6年12月分 計2,262,346円 遅延損害金（年14.6%）												
管理費等照会先	小金原住宅管理組合法人 代理人弁護士													
その他の事項	屋内全体に鳥の糞等が堆積していた。洗面所の洗面台が外されて、食事室に置かれていた。天井材の複数の箇所に剥落が見られた。食事室の引戸のガラスの一部が割れていた。複数の襖に破損が見られた。便器の便座がなかった。 住宅設備機器の作動状況は不明である。 電気、ガス及び水道の各供給が停止されてあった。表札及び郵便受けの各表示はなく、郵便受けに「使用禁止」のシールが貼られてあった。													
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 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													
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 ）													
その他の事項	物件1の建物を含む1棟の建物、『小金原住宅第7-1』を構成するその他2棟の建物及びそれらの附属施設（物件2の建物を含む）等の敷地として利用されている。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年（ ）</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号									
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 <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

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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：												
	構造：												
	床面積：												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら (区分建物所有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 集会所・事務所 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												
その他の事項													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号								
	保管開始日	令和	年	月	日								
敷地	3枚目記載の符号1の土地												
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												
住居表示													
建 物													
種類、構造及び床面積の概略	<input 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 type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：												
	構造：												
	床面積：												
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物 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												
その他の事項													
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号								
	保管開始日	令和	年	月	日								
敷地													
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 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

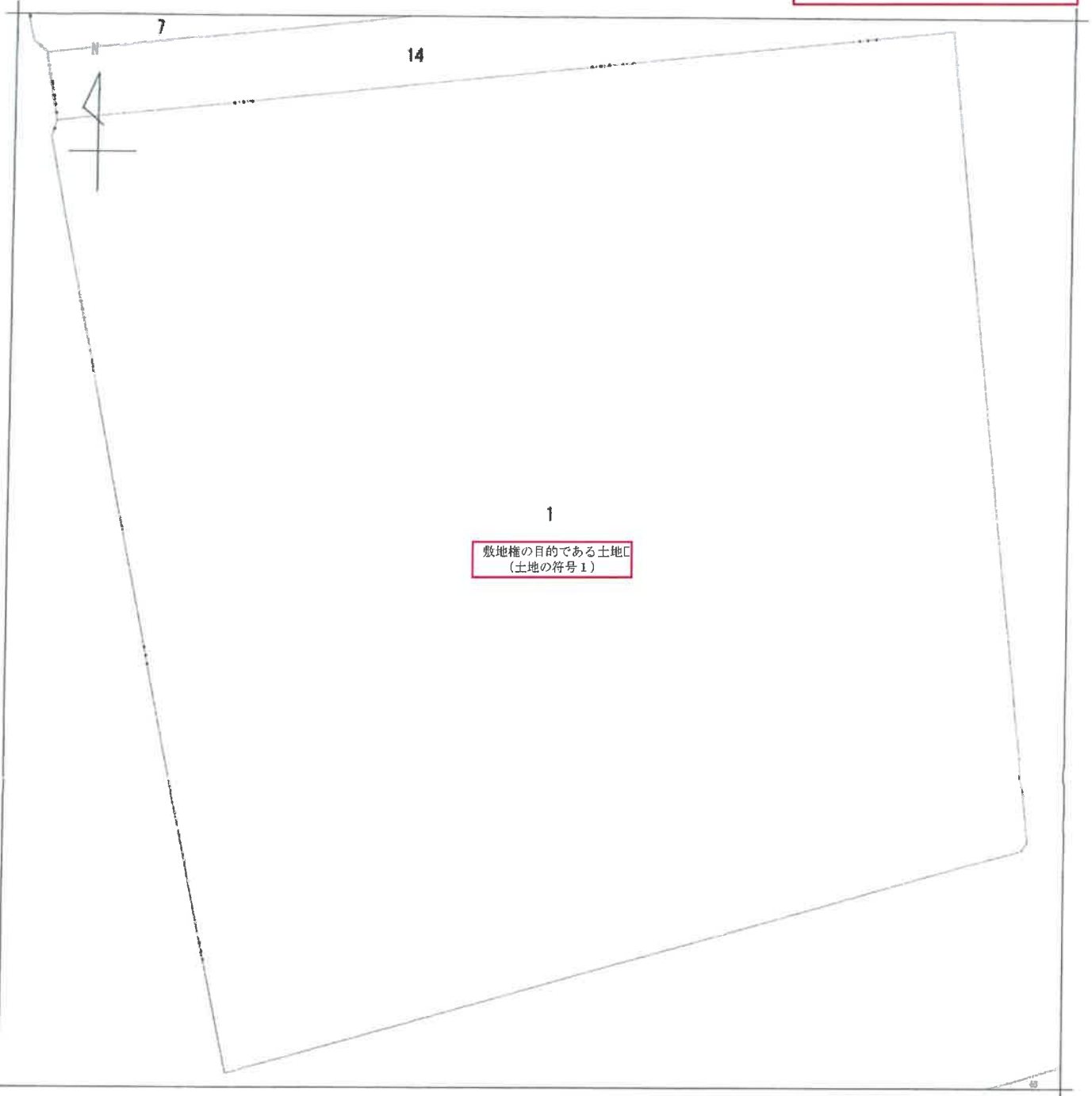
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理人	1 本建物は、空き家です。 2 本マンションでペットを屋内で飼うことは禁止されています。 (令和6年11月29日に面談聴取)

(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6年11月29日(金) 8:45-9:05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人面談聴取
令和6年11月29日(金)	執行官室	管理会社に滞納管理費等の照会書FAX (令和6年12月10日回答書等受領) 所有者に協力依頼書郵送 (応答なし)
令和6年12月24日(火) 10:54-11:19	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、評価人同行
<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6年12月24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"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(6 次頁)



(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	松戸市小金原七丁目			地番	1番		
出力縮尺	1/1000	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年			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。

令和4年10月28日
千葉地方方法務局松戸支局

地図整理番号：M29121

登記官

(1/1)

(7 次目)

44
8
26

登記年月日：昭和44年8月26日

30842

小金原7丁目 / 一220

建物図面

登記
字
加
前
入
庫

家屋番号 0-9-7-番-0-...10...

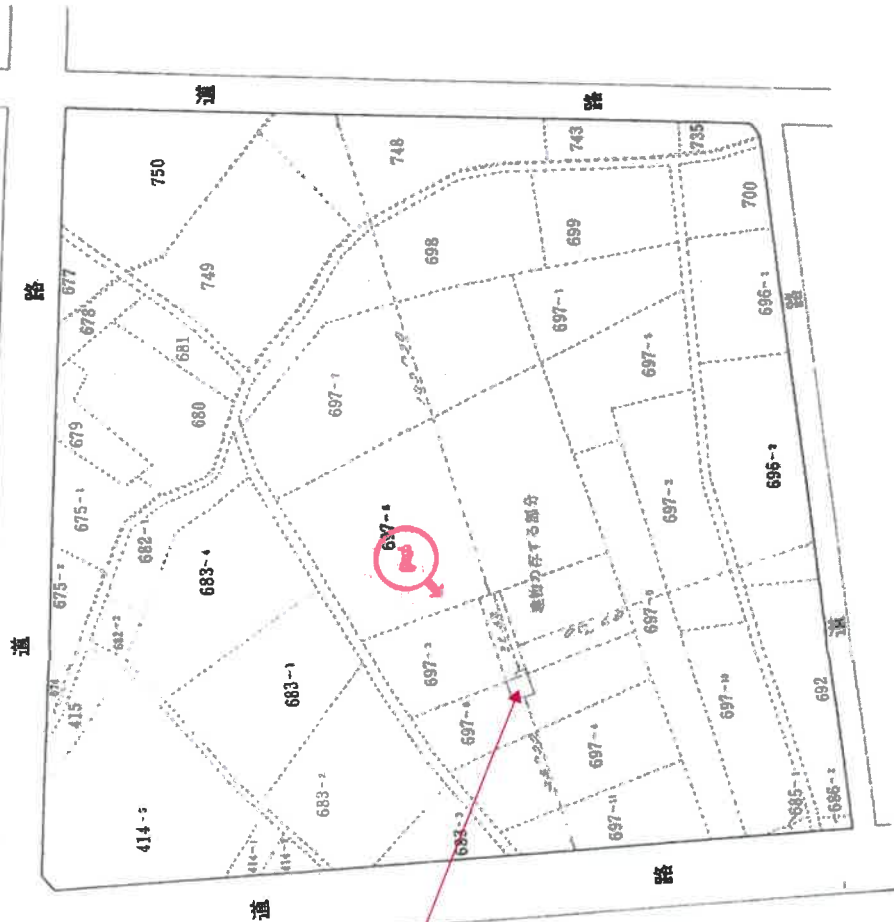
建物の所在 千葉県松戸市栗ヶ沢0-0-7-番地-8-

小金原7丁目

建物の番号 7 1C 504

作製年月日	昭和四四年八月 貳貳日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------



物件1の建物

縮尺 1/1500

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4年10月28日 千葉地方支務局松戸支局

登記号

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 次目)

44-826

登記年月日：昭和44年8月26日

30843

小金原7丁目 〆 220

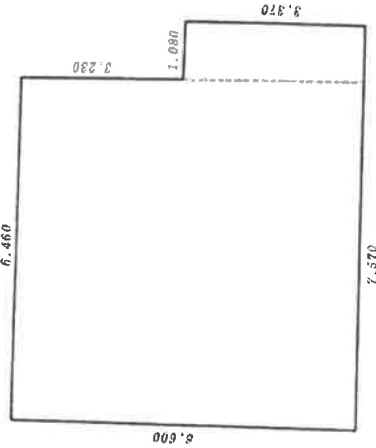
家屋番号 697番 8-10

建物の所在 千葉県松戸市栗ヶ沢697番地8

小金原7丁目

建物の番号 7-10-504

各階平面図



求積の方法 (距離単位M)	
6.600	x 6.460
3.370	x 1.080
計	
	46.02756

床面積 46.027

縮尺 1/100

昭和44年 8月 26日

作製者

申請人

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4年10月28日

千葉県方法務局松戸支局

登記官

114
2
26

登記年月日：昭和44年8月26日

31384

小金原7丁目 〃-〃〃 /

家屋番号 697-番-3 16

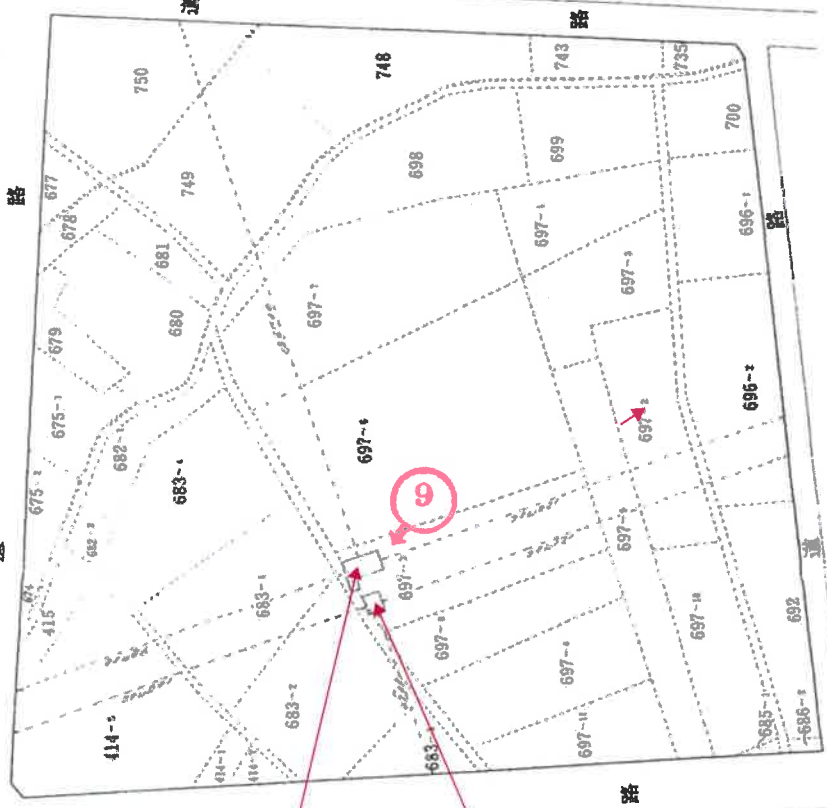
建物の所在 千葉県松戸市栗女沢-697-番地-3

小金原7丁目

建物の番号 7

農会村
の事務所

製作年月日
昭和四四年八月
製作者
申請人



物件2の建物
(主である建物)

物件2の建物
(附属建物)

縮尺 1/1500

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4年10月28日 千葉地方裁判所松戸支部

登記官

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(10 次目)

44
?
26

登記年月日：昭和44年8月26日

31385

小金原7丁目 / 〱〱〱 /

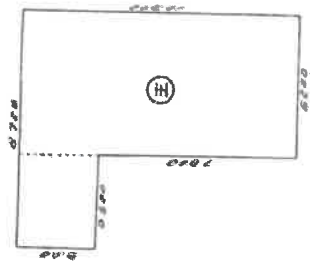
家屋番号 〱〱〱番3-16
 建物の所在 千葉県松戸市栗山栄007番地3

各階平面図

7 集会所及び専務所

小金原7丁目1

㊦ 集会所

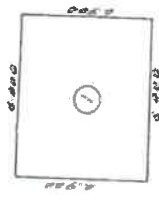


求積の方法(距離単位M)

10,000 × 5,200	52,000.00
3,500 × 5,000	17,500.00
計	69,500.00

床面積 69,500

㊧ 専務所



求積の方法(距離単位M)

6,000 × 4,900	29,400.00
計	29,400.00

床面積 29,400

縮尺 1/200

昭和四十四年八月廿六日
 作製年月日

作製者

申請人

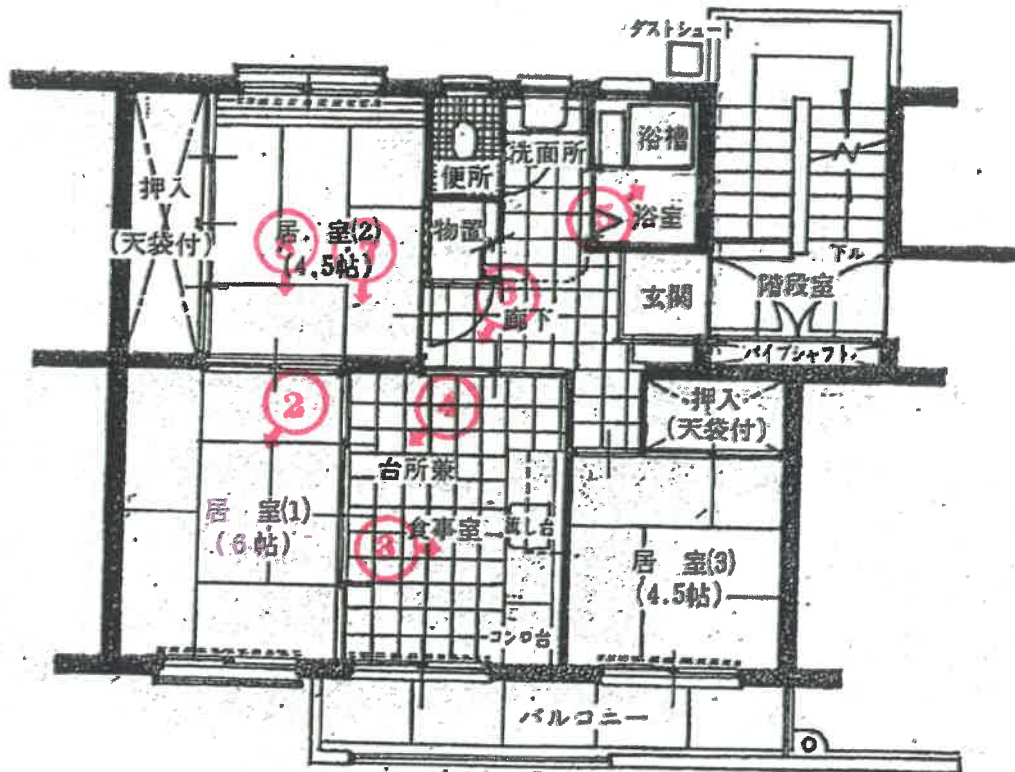
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和4年10月28日 千葉地方方法務局松戸支局

間取図

評価人作成

4年(ケ)132

6年(ヌ)60



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



物件1の建物を含む一棟の建物 ①



居室(1) ②



台所 ③



(13 次回)



浴室 ⑤



ガラスの破損 ⑥





襖の破損 ⑧



物件2の建物（集会所（主である建物）・事務所（附属建物））⑨



令和 4 年 (ケ) 第 132 号
令和 6 年 (ヌ) 第 60 号

令和 6 年 12 月 24 日 現地調査
令和 6 年 12 月 25 日 評価
第 6 - 25 号 発行番号
令和 7 年 1 月 9 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

一 括 価 格	
金 30,000円	
内 訳 価 格	
物件1	10,000円
物件2	20,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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。

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	同 左 住居表示未実施区域
2		物件目録記載の通り	同 左 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 4年(ケ)第 132号
令和 6年(ヌ)第 60号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市小金原七丁目1番地

建物の名称 小金原住宅第7-1-10号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小金原七丁目1番の220

建物の名称 第504号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 46.27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 松戸市小金原七丁目1番

地 目 宅地

地 積 42963.21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 490分の1

2 (主である建物の表示)

所 在 松戸市小金原七丁目1番地

令和 4年(ケ)第 132号
令和 6年(ヌ)第 60号

物 件 目 録

家屋 番号 1番の491
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 64.06平方メートル

(附属建物の表示)

符 号 1
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 29.40平方メートル

共有者 A 持分490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 「北小金駅」の 南東方・道路距離 約3.0km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	公団住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火地域 その他規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第2種高度地区, 都市計画道路, 居住誘導区域 汚染状況重点調査地域, 景観条例
面地条件	規模 形状 間口×奥行 敷地の割合 接面道路上の関係	42,963.21㎡ ほぼ台形 約222m × 約217m 490分の1 (所有権) 四方路
接面道路の状況	西側市道 (主1-9号線) 幅員 (約18.0m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (無) 高低差 (ほぼ等高)	
	北側市道 (主2-18号線) 幅員 (約16.0m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (無) 高低差 (ほぼ等高)	
	東側市道 (2-216号線) 幅員 (約10.0m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (無) 高低差 (ほぼ等高)	
	南側市道 (2-243号線) 幅員 (約6.0m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無) 高低差 (ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	全て建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	大規模マンションの1棟(小金原住宅第7-1-10号棟)の敷地として利用されている。北側隣地は団地, その他の隣地は一般住宅等である。	
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
	ガス配管	あり
	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。 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。 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。 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西側市道は都市計画道路(3・4・13号線, 代表計画幅員=18m)であるが, 整備済である。 ②北側市道の全て及び東側市道並びに西側市道の一部は未査定である。 ③本件土地内の道路は市道及び建築基準法上の道路ではなく, 敷地内通路である。 ④本件土地内には複数の高低差部分がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要(物件1)

マンション名	小金原住宅第7-1-10号棟
建物の用途	居住用 総戸数(20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44年7月20日新築 経過年数 : 55年 経済的残存耐用年数 : 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
	外壁 : コンクリートモルタル塗り等
	その他 : ー
設備等	供給処理設備 : 電気, 水道, 下水道, 都市ガス
	エレベーター : なし
	駐車場 : あり
	集会場等 : 集会場あり, 管理人室あり
	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 : あり 名称(小金原住宅管理組合法人) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : ㈱東急コミュニティー 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通
特記事項	①本件マンションはいわゆる計画通知によって建築されており, 建築確認及び検査済証の有無及び詳細は不明である。しかし, 物件2に隣接するコミュニティハウスについては建築確認(平成元年10月11日, 第409号)及び検査済証(平成2年2月28日, 番号は同じ)を得ている。なお, 当該建築確認に当たって, 一団地認定(平成元年10月11日, 第1号)を受けている。 ②本件マンションは旧耐震基準に基づく建築物である。 ③規約共用部分としてコミュニティハウスがある。

(2) 専有部分の概要(物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	5階 (504号室) 主要開口部の方位 : 南東向き	
床面積	46.27 m ² (登記面積) 48.85 m ² (カタログ等による壁芯面積)	
間 取 り	3DK (別添間取図参照) ・バルコニー面積 約 6.0m ²	
仕 様	天 井 : 化粧ボード等 床 : 畳, フローリング等 内 壁 : クロス貼り等 設 備 : 電気, 水道, 下水道, 都市ガス そ の 他 : —	
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管 理 費	4,200円/月
	修 繕 積 立 金	12,000円/月
	滞 納 額	2,262,346円 (令和6年12月9日現在)
		滞 納 期 間 : 平成29年5月分 から 令和6年12月分 まで
		上記に対する遅延損害金 : 819,109 円
		遅延損害金 : 年 14.6%
	備 考	なし
専有部分の 利用状況等	建物所有者が不居住の状態です所有し、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386,400円、修繕積立金1,104,000円、違約金(弁護士費用)771,946円であり、このほかに年率14.6%による遅延損害金819,109円がある。 ②室内の殆どに小石及び鳥の羽並びにフン等が散乱している。これは、かつて窓が開放されていた時に鳩が侵入したためと思われるが、維持管理状態はかなり劣る。 ③南側並びに西側和室及びダイニングキッチンの天井の一部が剥落している。また、各室の襖及びダイニングキッチンのガラス戸が破損しており、浴室にカビが発生している。 ④洗面の洗面台及びトイレの便座が撤去されている。 ⑤本件建物設備の稼働の可否は不明である。	

(3) 物件2の概要

① 物件2・主である建物

建築年月日	昭和44年7月20日新築 (推定)	
経過年数	55年	
経済的残存耐用年数	0年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建	
延べ面積	64.06㎡	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	モルタル等
	その他	なし
管理の状況	標準的	
利用状況	集会所として共同利用されている。	
特記事項	持分1/490	

② 附属建物・符号1

建築年月日	昭和44年7月20日新築 (推定)	
経過年数	55年	
経済的残存耐用年数	0年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建	
延べ面積	29.40㎡	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	モルタル等
	その他	なし
管理の状況	標準的	
利用状況	管理事務所として共同利用されている。	
特記事項	持分1/490	

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
60,000	0.48	46.27	1.0	1,333,000

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(物件2の共有持分価格を含む)を査定した。

イ 個別格差：階層 △4% 管理劣る △50%

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(物件2の共有持分価格を含む)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ため、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(物件2の共有持分価格を含む)

(※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 ア+カ キ
	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	
ア	イ	ウ	イ÷ウ × (1 - 0.03) エ	(10.4%) オ	エ×オ カ	
-628,530 円 (-58.0 %)	259,000 円	10.9 %	2,304,862 円	0.7432	1,712,973 円 (158.0 %)	1,084,443 円 ≒1,084,000 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

$$\frac{1}{(1 + 10.4\%)^3} = 0.7432$$

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 1,333,000 円

収 益 価 格 1,084,000 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 1,300,000 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)	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
1,300,000	0.9	0.7	0.01	—	30,000(最低価格)

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 : -30% 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 : -99% 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 : 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。

なお、上記評価額は、次で査定した物件2の評価額(共有持分価格)を含んでいるため、これを上記評価額から控除して、物件1の評価額を次の通り求めた。

評価額	物件2の共有持分価格	物件1の評価額
30,000	20,000	10,000

3 物件2の評価額

(1) 物件2・主である建物

物件1のように取引事例比較法等を適用できないため、主として原価法を適用して査定した。

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	共有減価修正 オ
100,000	64.06㎡	0.045	1 / 490	(1-0.2)

市場性 修正 (%)カ	競売市場 修正 (%)キ	物件2・主である建物の評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
100	70	10,000(最低価格)

イ 床面積:公簿面積による

ウ 現価率(定額法)

・築後経過年数 55年, 経済的残存耐用年数 0年, 残価率 5%,
耐用年数法に基づく方法及び観察減価法を併用し, 減価率を査定した。

∴現価率: (耐用年数法による現価率) (観察減価法による現価率)

$$0.05 \times (1 - 0.1) = 0.045$$

(2) 附属建物・符号1

物件2・主である建物の評価に準じて、次の通り査定した。

再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	共有減価修正 オ
100,000	29.40㎡	0.045	1 / 490	(1-0.2)

市場性 修正 (%)カ	競売市場 修正 (%)キ	附属建物・符号1の評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
100	70	10,000(最低価格)

イ 床面積:公簿面積による

ウ 現価率(定額法)

・築後経過年数 55年, 経済的残存耐用年数 0年, 残価率 5%,
耐用年数法に基づく方法と観察減価法を併用し, 減価率を査定した。

∴現価率: (耐用年数法による現価率) (観察減価法による現価率)

$$0.05 \times (1 - 0.1) = 0.045$$

物件2の評価額(主である建物+附属建物) (円)	20,000
--------------------------	--------

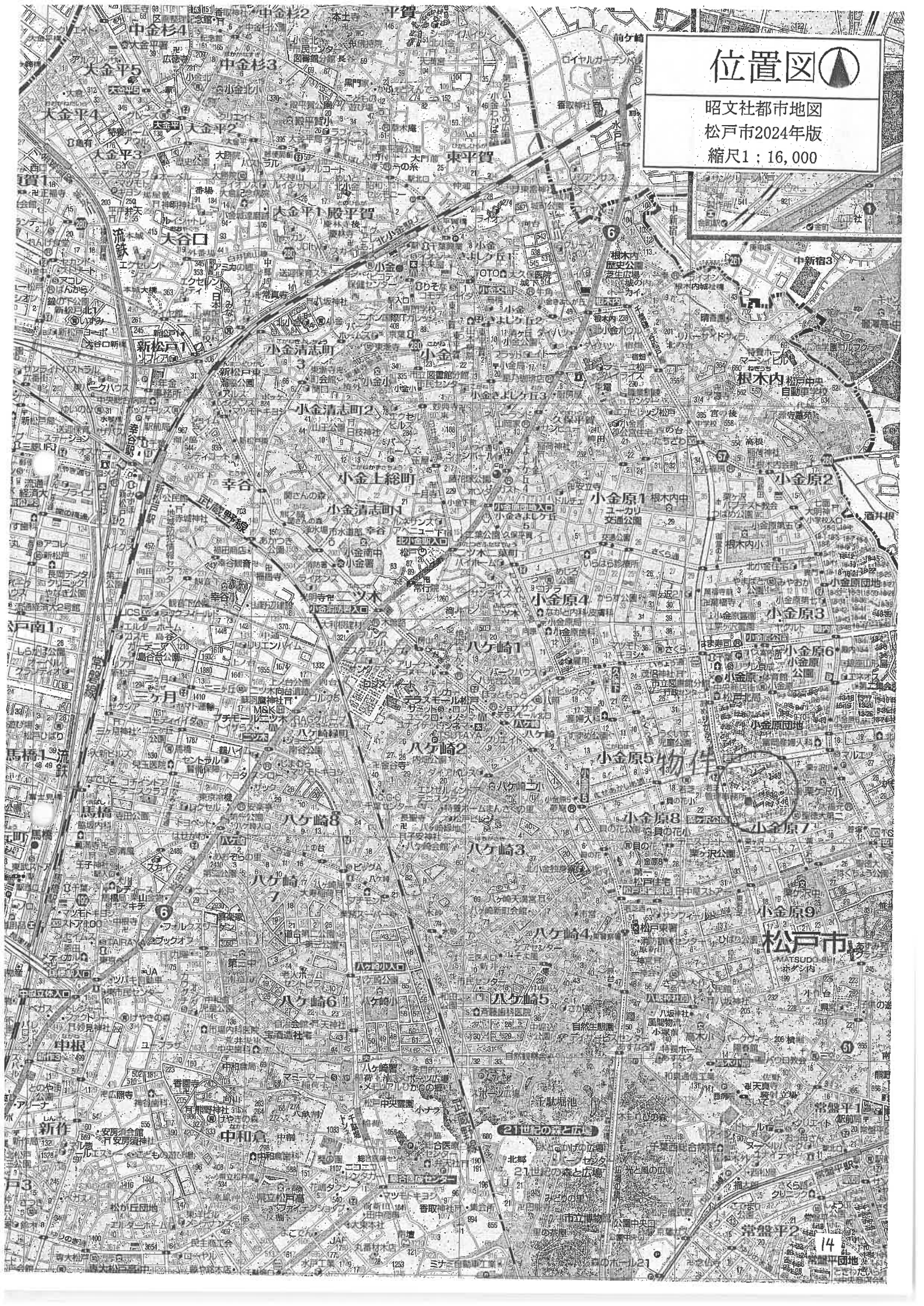
第6 附属資料

- 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



小金原5物件

松戸市

21世紀の森と広場

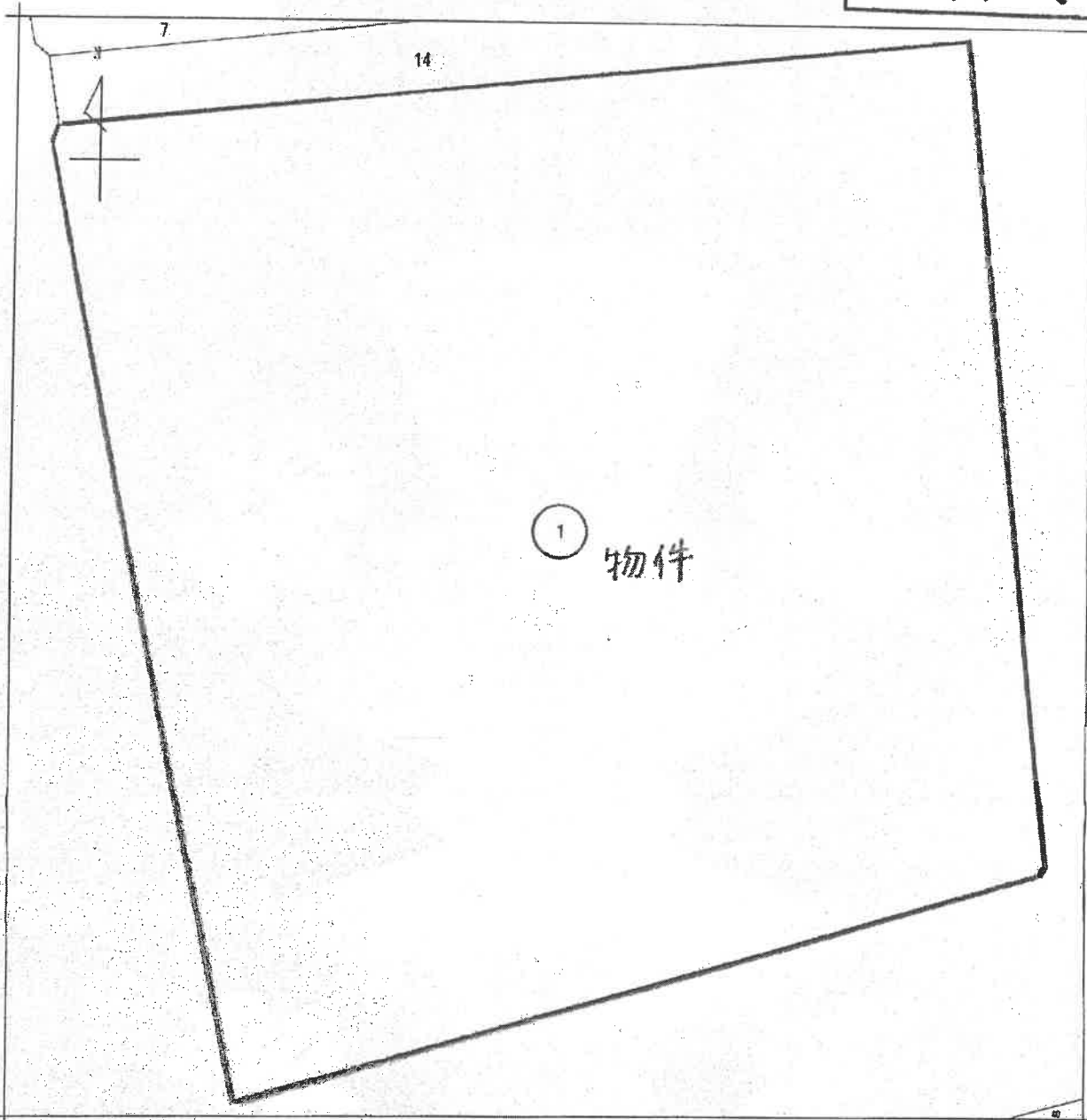
北郷 21世紀の森と広場

みぎの里

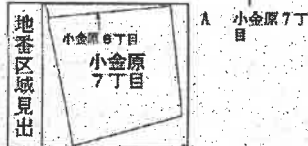
市立博物館

市のホール21

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。



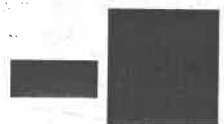
請求部分	所在 松戸市小金原七丁目		地番 1番		
出力尺	1/1000	精度区分	座標系又は番号は記号	分類 地図に準ずる図面	種類 上地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年		備付年月日(原図)	補記事項	

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4年10月28日
千葉地方方法務局松戸支局

地図整理番号: M29121
(1/1)

登記官



A3 → A4

登記年月日：昭和44年5月26日

30842

小金原7丁目 / 220

家屋番号 097番地 10

建物の所在 千葉県松戸市栗方沢007番地9

小金原7丁目

建物の番号 7-10-504

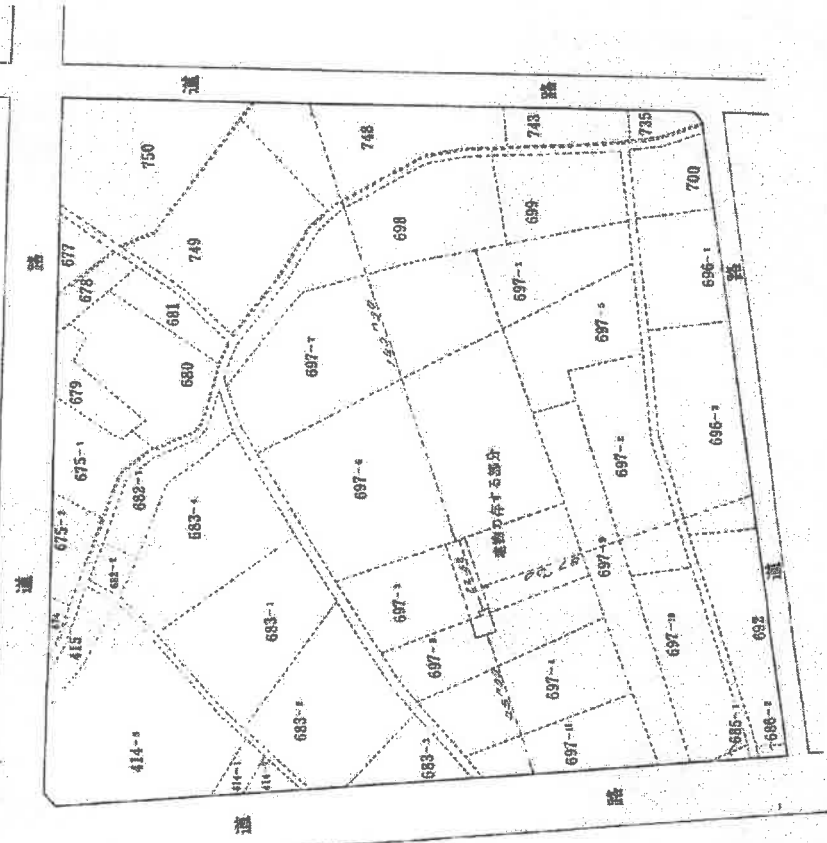
特許
字加用
加入者

製作年月日
昭和四四年八月廿五日

作業者

申請人

44
8
26



縮尺 1/1500

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4年10月28日 千葉県地方法務局松戸支局

登記簿

地図整理番号：#29119 (1/2)

A3 → A4

登記年月日：昭和44年8月26日

30843

小金原7丁目 120

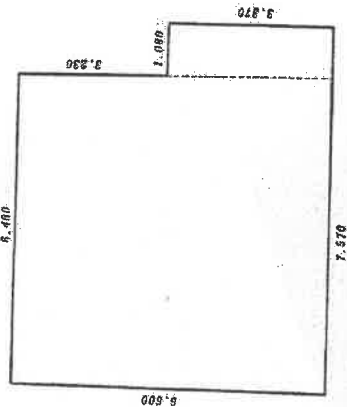
家屋番号 697番8-10

建物の所在 千葉県松戸市栗ヶ沢697番地8

小金原7丁目

建物の番号 7-10-504

各階平面図



求積の方法 (距離単位M)	
6.600	x 6.460
3.370	x 1.080
計	
	46.82756

床面積 46.827

縮尺 1/100

作製年月日 昭和44年八月

作製者

申請人

44-8-26

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和4年10月28日 千葉県地方道路局給付支局

登記簿

登記年月日：昭和44年8月26日

31384

小金原7丁目 / 1-10

家屋番号 697-番-3 10

建物の所在 千葉県松戸市栗午沢-697-番地3

小金原7丁目

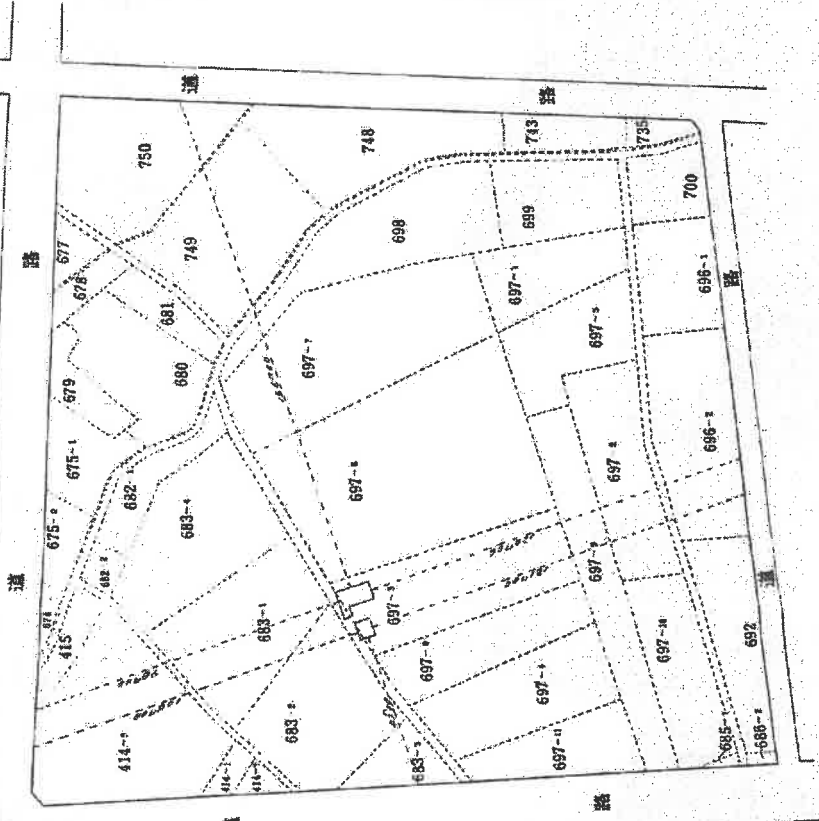
建物の番号 7

宗室内
事務所

作製年月日	作製者
昭和四四年八月廿五日	

申請人

144
3
26



縮尺 1/1500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和4年10月28日 千葉県庁松戸支局

登記簿

(1/2)

地図整理番号：M29120

A3 → A4

登記年月日：昭和44年8月26日

31385

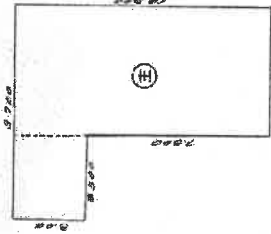
小金原7丁目 / 〇〇〇番地

家屋番号 〇〇〇番地 16

建物の所在 千葉県小金原市東上野 〇〇〇番地 3

小金原7丁目

③ 集会所



① 事務所



縮尺 1/200

各階平面図

7——集会所及び事務所

10,300	×	5,200	=	53,560.00
3,500	×	5,000	=	17,500.00
		計		71,060.00

床面積 71,060.00

6,000	×	4,000	=	24,000.00
		計		24,000.00

床面積 24,000.00

昭和四十四年八月廿六日
作製年月日

作製者

申請人

44

8

26

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4年10月28日 千葉県地方法務局松戸支局 登記簿

間取図

4年(ケ)132

6年(ヌ)60

