

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 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 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	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市大谷口字番場186番地1

建物の名称 ルイシャトレ松戸城址公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口186番1の509

建物の名称 509

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 63.77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 松戸市大谷口字番場186番1

地 目 宅地

地 積 2819.81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 1000000分の15181



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 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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	株式会社フォアネクスト
期限	令和8年7月24日まで
賃料	月額86,000円
敷金	なし
保証金	なし
特約	転貸可

上記賃借権は最先の賃借権であるか不明であるが、最先の賃借権が存在するものとし、期限後の更新は買受人に対抗できるものとして、売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人A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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市大谷口字番場186番地1

建物の名称 ルイシャトレ松戸城址公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口186番1の509

建物の名称 509

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 63.77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 松戸市大谷口字番場186番1

地 目 宅地

地 積 2819.81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 1000000分の15181



令和6年(ケ)第97号
令和6年10月18日受理
令和6年11月28日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村井清英

(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 松戸市大谷口字番場186番地1

建物の名称 ルイシャトレ松戸城址公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口186番1の509

建物の名称 509

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 63.77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 松戸市大谷口字番場186番1

地 目 宅地

地 積 2819.81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 1000000分の15181



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"/> 主である建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 A 上記の者が本件建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 3、4枚目「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記月額のとおり 管理費 13,410円 修繕積立金 12,740円 円 円 円	令和6年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年8月分～R6年10月分 計 392,250円 及び、上記に対する年18%の遅延損害金 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティー 東京北支店	
その他の事項	1 A 、 B (A の母)らの陳述によれば、本件建物及び設備に不具合や故障等はないとのことであったが、浴室の換気扇は能力不足(吸気口が小さいことによる発黴)の懸念があるので交換して欲しいとのことであった。 2 維持管理の状態は普通で特記すべき汚損箇所等は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われた。 3 評価人の調査によれば、規約共用部分があり持分相当に課税されているとのこと。	
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 checked="" 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) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	本件建物が在るマンション棟のほか、駐車場、駐輪場等の共用施設がある。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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
(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係) 【原賃貸借(サブリース)契約】	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社フォアネクスト(賃借人兼転貸人)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不明
最初の契約日	令和2年4月6日
契約等期間	令和2年7月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年7月24日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年7月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年7月24日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金86,000円(毎月25日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 円
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係) 【転貸借契約】	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (転借人)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (占有補助者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年8月19日
最初の契約日	令和2年8月18日
契約等期間	令和2年8月19日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年8月18日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年8月19日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年8月18日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社フォアネクスト(転貸人))
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金95,000円(毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分(円) <input type="checkbox"/> 相殺()分(円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金()円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 84,000円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	1) 上記賃料には、管理費等11,000円を含む 2) 保証金は解約時に償却する(償却分には原状回復費(ハウスクリーニング代)が含まれる)。但し、借借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、その復旧費用は別途借借人の負担。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(4 枚目)

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	1 509号室には賃借人の「A」さんが住んでいます。 2 このマンションは全62戸で駐車場は45台分なので全戸数分には不足していますが、現在6台分空いています。 (以上、令和6年10月21日に面談聴取)
■ 「B」 (「A」の母) (占有補助者)	1 この家には、令和2年から私と娘が住んでいます。 2 貸主は不動産会社で、所有者とは面識がありません。 (以上、令和6年10月21日に面談聴取)
■ 「A」、「B」	1 建物及び設備に不具合や故障等はありません。 2 浴室の換気扇は吸気口が小さく能力不足の可能性があり、カビが発生する懸念があるので交換して欲しいです。 3 ペット飼育は不可なので、飼ったことはありません。 (以上、令和6年11月25日に面談聴取)
■ 債務者兼所有者	1 対象の家は、不動産会社に賃貸しています。 2 家賃の滞納はありません。 (以上、令和6年10月29日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
R6年10月21日(月) 11:00-11:40	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 マンション管理人に面談聴取 ■Bに面談聴取
R6年10月21日(月) : - :	松戸支部執行官室	管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書発送 (11月14日回答書受領) 債務者兼所有者宛に占有状況等に関する照会書発送 (10月29日受電・聴取、回答書の返送なし)
R6年10月29日(火) 13:50-13:55	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電・聴取
R6年11月12日(火) : - :	松戸支部執行官室	株式会社フォアネクストに賃貸借契約書の提供を依頼 (11月19日にFAX受領)
R6年11月25日(月) 9:20-9:55	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面照合 写真撮影) 評価人同行 ■A、■Bに面談聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<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 type="checkbox"/> 令和 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"/> 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
(6 枚目)

イ 142-7 ハ 188-12 ホ 188-8 ト 191-31 リ 191-4 ル 道
 ロ 188-11 ニ 188-7 ヘ 188-9 チ 191-32 ス 190-7 ッ づ づ



(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	松戸市大谷口字番場		地番	186番1		
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

令和6年8月1日
 千葉地方法務局松戸支局
 登記官

請求番号：25-1
 (1/2)

(7 枚目)

登記年月日：平成8年7月10日

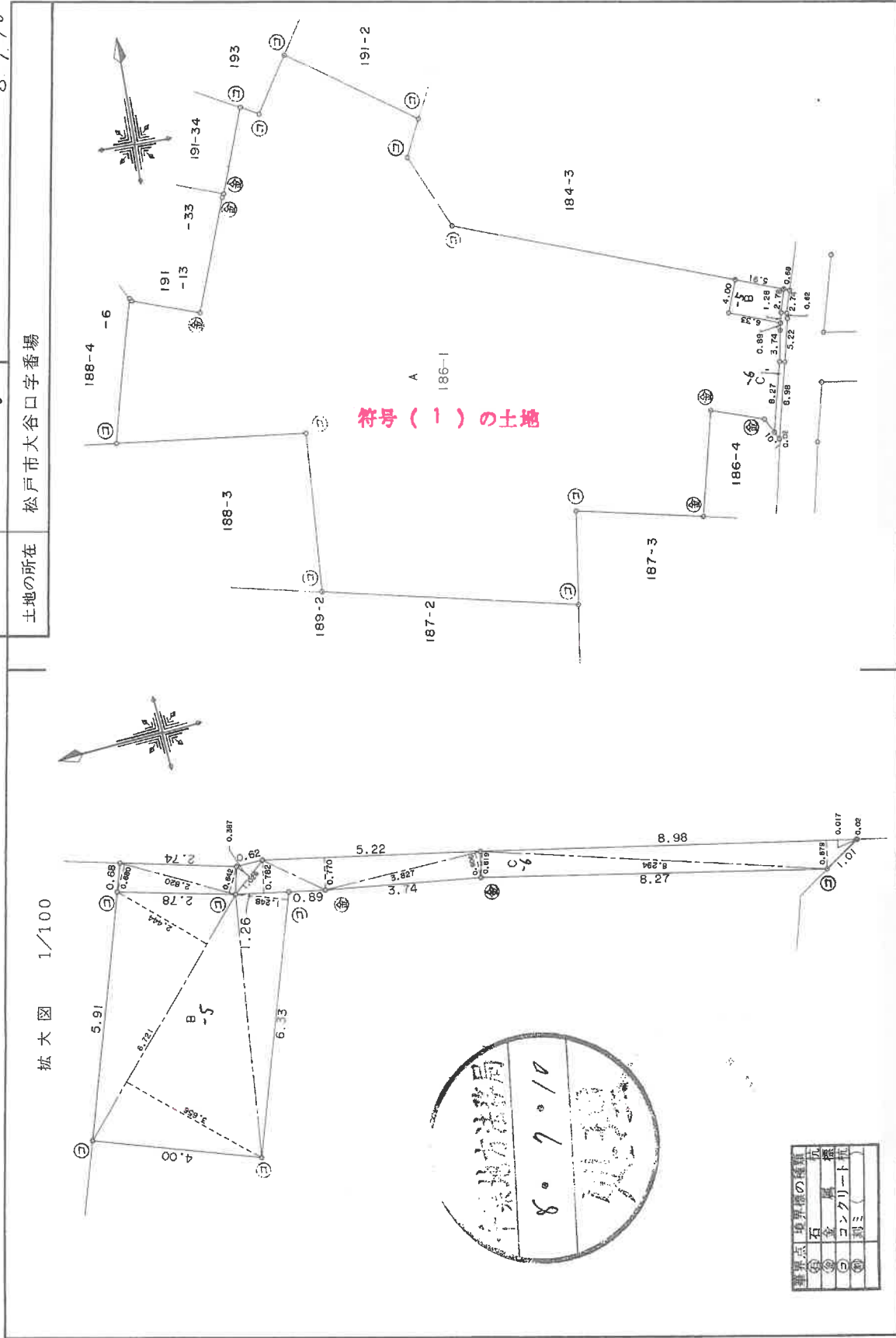
305510

拡大図 1/100

地番 186~1 -5 -6

土地の所在 松戸市大谷口字番場

地積測量図 8710



縮尺 1/500

申請人

8年7月3日(作製)

製作者 土地家屋調査士

A3判をA4判に縮小

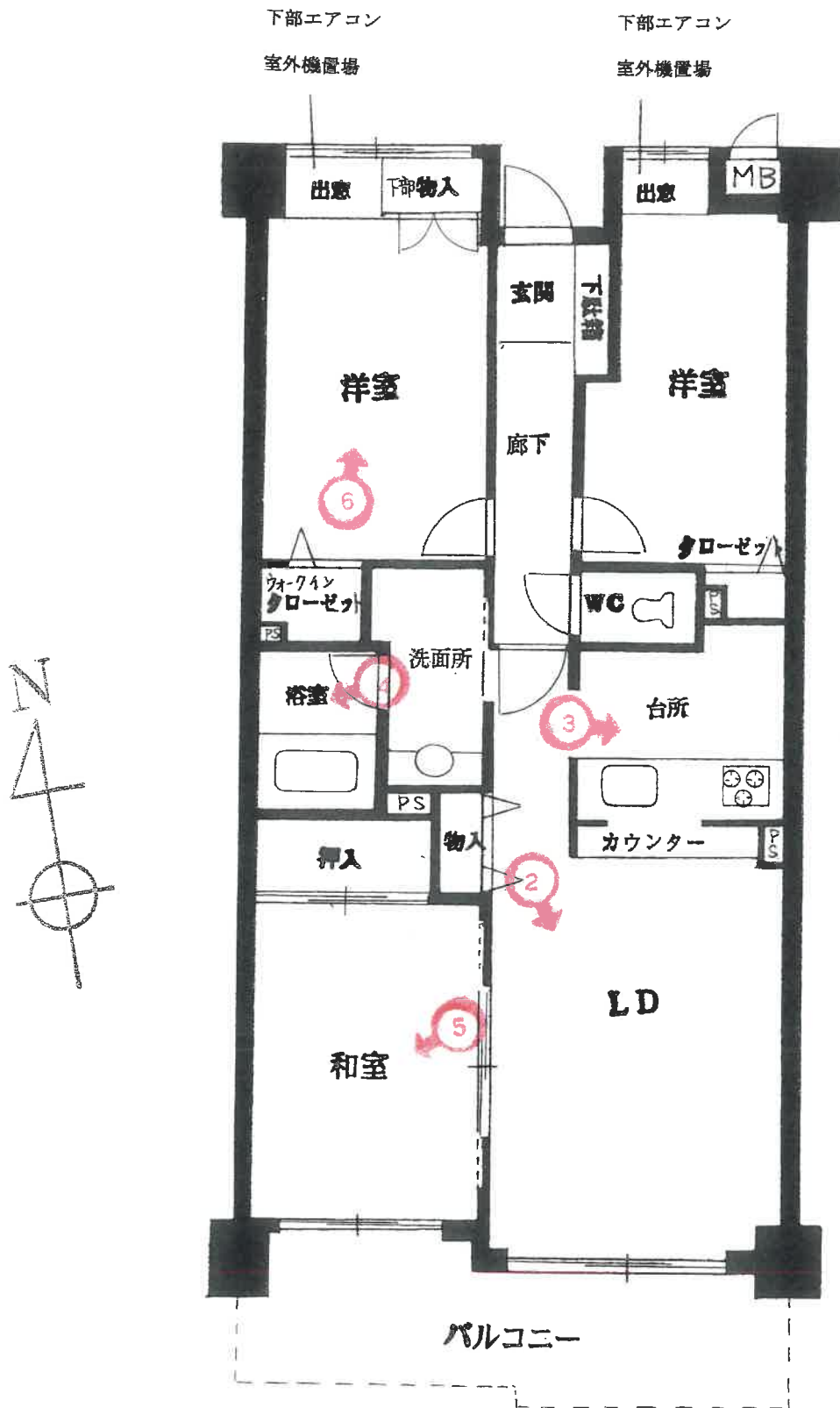
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年8月1日 千葉地方法律事務所 松戸支局

登記簿

(8 枚目)

請求番号：25-2 (1/2)

間取図



◀○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



令和 6 年 (ケ) 第 9 7 号
令和 6 年 11 月 25 日 現地調査
令和 6 年 11 月 26 日 評 価
第 2 4 - 9 1 9 号 発行番号
令和 6 年 12 月 11 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 ⑩

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 3,900,000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 住居表示 未実施
番 号	特 記 事 項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ○規約共用部分あり。物件1の所有者はゴミ置場（家屋番号・186番1）の持分相当分についても課税されている。 ○転借人が居住している。 		

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 松戸市大谷口字番場186番地1

建物の名称 ルイシャトレ松戸城址公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口186番1の509

建物の名称 509

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 63.77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 松戸市大谷口字番場186番1

地 目 宅地

地 積 2819.81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 1000000分の15181

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）

位置・交通	<p>J R常磐線「北小金駅」の西方約 950m, J R常磐線, 同武蔵野線「新松戸駅」の北方約 1.1km, 流鉄流山線「小金城趾駅」の東方約 850m（道路距離）。</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>戸建住宅, マンション, アパート等が混在する住宅地域。周囲には畑も残り, 大きな寺院（大勝院）が存在している。</p>	
<p>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）</p>	<p>都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他規制</p>	<p>市街化区域 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第一種高度地区</p> <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。 ※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>
<p>画地条件 （符号1）</p>	<p>規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係</p>	<p>2,819.81㎡ 不整形 間口 約13m 奥行 約67m～約78m 1000000分の15181 中間画地</p> <p>※間口, 奥行の数値は机上概測による。 ※符号1は, 東側市道とは, ほぼ等高に接面している。</p>
<p>接面道路の状況 （符号1）</p>	<p>○東側市道（1-257号線）, 幅員（約 5.3m）, 連続性（普通）, 舗装（有）, 歩道（なし）, 側溝（有）</p>	

	<p>建築基準法上の種類</p>	<p>東側市道は、建築基準法第42条1項1号に規定する「道路法による道路」として扱われている（松戸市建築審査課にて確認。）。</p> <p>※符号1は北側私道（184番4，幅員約4.3m，建築基準法第42条1項3号「幅員4m以上の既存道路」）にも接面しているが，塀で仕切られており，この私道から符号1への立ち入りはできない。</p>
	<p>セ ッ ト バ ッ ク</p>	<p>不要と見込まれる。</p>
	<p>再 建 築 の 可 否</p>	<p>現況用途の建物の再建築は可能と推定する。</p>
<p>土地の利用状況等 (符号1)</p>	<p>物件1を含む区分所有マンション(ルイシャトレ松戸城址公園)の建物及び付帯設備等の敷地として使用されている。周辺には戸建住宅，アパート，マンション等が混在している。</p>	
<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 ガス配管 あり 下水道 あり</p>	
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>1. 土壌汚染の有無</p> <p>○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の土地に関する記載内容は概ね次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●1996年～2023年 ルイシャトレ松戸城址公園(現況建物)の敷地 ●1992年～1995年 未利用地及び車両置場と思われる。 ●1988年～1991年 スクラップ置場，駐車場，アパートの敷地及び未利用地と思われる。 ●1987年 スクラップ置場，アパートの敷地及び未利用地と思われる。 ●1980年～1984年 アパートの敷地及び未利用地と思われる。 ●1971年～1974年 未利用地と思われる。 	

	<p>○松戸市環境保全課に確認したところ「現在、符号1は土壤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。</p> <p>○以上のとおり、やや判然としないものの地図上の地歴調査、役所調査の範囲では重大かつ深刻な土壤汚染の存在を確認することはできなかった。</p> <p>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。</p> <p>3. 埋蔵文化財の有無 符号1は、周知の埋蔵文化財包蔵地（小金城遺跡）の範囲にあるが、既に本調査を実施済みであり、再建築の際に改めて調査する必要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。）。</p>
特 記 事 項	<p>○符号1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。</p> <p>186番6 公衆用道路 松戸市 184番4 原野 個人（第三者）</p> <p>○符号1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。開発の概要は次のとおり。</p> <p>開発許可番号 平成7年6月1日 松戸市指令第20号の11</p> <p>開発許可を受けた者 ニチモ（株）</p> <p>工事施工者 大末建設（株）東京支店</p> <p>開発区域の面積 2,805.23㎡</p> <p>予定建築物の用途 共同住宅（66戸）</p> <p>完了検査年月日 平成8年7月11日</p> <p>検査済証 交付年月日 平成8年7月29日 番 号 松住検第4号の22</p>

2. 建物の概況 (物件1)

① 一棟の建物の概要

マンション名	ルイシャトレ松戸城址公園
建物の用途	全62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) : 平成8年7月11日新築 経過年数 : 約28年 経済的残存耐用年数 : 約22年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル, 一部吹付タイル 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 エレベーター : あり オートロック : あり ※駐車場台数 45台 ※管理員によれば, 調査時点現在, 駐車場の空きはあるとの由である。ただし駐車場申し込みの時期により状況は異なると思われる。
建物の品等	使用資材 : 中品等 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : あり(ルイシャトレ松戸城址公園管理組合) 管理方式 : 全部委託 管理会社 : ㈱長谷工コミュニティ 管理形態 : 管理員は通勤。 勤務時間は次のとおりとの由である。 月曜, 火曜, 木曜, 金曜, 土曜 AM 9:00~PM 5:00 (PM0:00~PM1:00は昼休み) 水曜, 日曜, 祝祭日 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。

特記事項	<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">○建築主 ニチモ (株)○建築確認 確認年月日 平成7年7月13日 確認番号 第H07確認建築松戸市00275号○完了検査 検査済証交付年月日 平成8年7月29日 (検証済証) 検査済証番号 第H07確済建築松戸市00275号 <p>※松戸市建築審査課にて確認。</p> <p>○管理員に確認したところ「東日本大震災の際の被害の有無はわかりません。」との由であった。</p>
------	---

② 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階(509号室) ※主要開口部の方位：南向き	
現況床面積	63.77㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー面積・約9.18㎡ (別添間取図参照)	
仕 様	床：フローリング, クッションフロア, 畳等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス, 杉柂プリントボード等 設 備：電気, 上水道, ユニットバス, 水洗トイレ, システムキッチン	
維持管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費	13,410円/月
	修繕積立金	12,740円/月
	合 計	26,150円/月
	滞 納 額	管理会社からの回答書によれば, 令和6年10月31日現在, 管理費, 修繕積立金等の滞納額は392,250円(令和5年8月分~令和6年10月分)との由である。また, 別途滞納額に対する年利18%の遅延損害金が47,039円(2023年8月1日~2024年10月31日まで)が発生しているとの由である。
専有部分の 利用状況等	転借人が母親とともに居住している。	
特 記 事 項	○目視の範囲では特に大きな損傷等は確認できなかった。 ○転借人の母親は「浴室の換気扇の吸気口を少し大きなものに交換してほしい。」と述べている。	

○賃貸借契約の概要は次のとおり。

●賃貸借契約

貸主	債務者兼所有者
借主	㈱フォアネクスト
占有開始時期	不明
最初の契約期間	2020年(令和2年)7月25日～ 2023年(令和5年)7月24日(3年間)
現行契約期間	2023年(令和5年)7月25日～ 2026年(令和8年)7月24日(3年間)
月額賃料	86,000円
敷金,保証金	なし

●転貸借契約

貸主(転貸人)	㈱フォアネクスト		
借主(転借人)	個人		
占有開始時期	2020年(令和2年)8月19日		
最初の契約期間	2020年(令和2年)8月19日～ 2022年(令和4年)8月18日(2年間)		
月額賃料	84,000円	} 合計	95,000円
月額管理費	11,000円		
更新料	新賃料の1.25ヶ月		105,000円
保証金	賃料の1ヶ月分		84,000円
償却	賃料の1ヶ月分		84,000円
家財保険料	2年間		15,000円

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/㎡) 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
181,000	1.00	63.77	0.60	6,925,000

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 : ほぼ標準的 ±0%

ウ 専有面積 : 登記簿面積を採用した。

エ 占有減価修正 : 買受人に対抗できる賃借権を考慮。△40%

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物であり、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。

本件では現行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 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 エ イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2 (9.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
円	円	%	円		円	円
512,946 (10.6%)	550,580	9.5	5,621,712	0.7722	4,341,086 (89.4%)	4,854,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 9.0\%)^3} \approx 0.7722$$

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 6,925,000円

収益価格 4,854,000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ものの、築年数が古い中古マンションは投資目的での需要も根強いことを考慮して、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を6,400,000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 (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 減価額(円) (敷金等)	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
6,400,000	1.00	0.70	0.87	—	3,900,000

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。

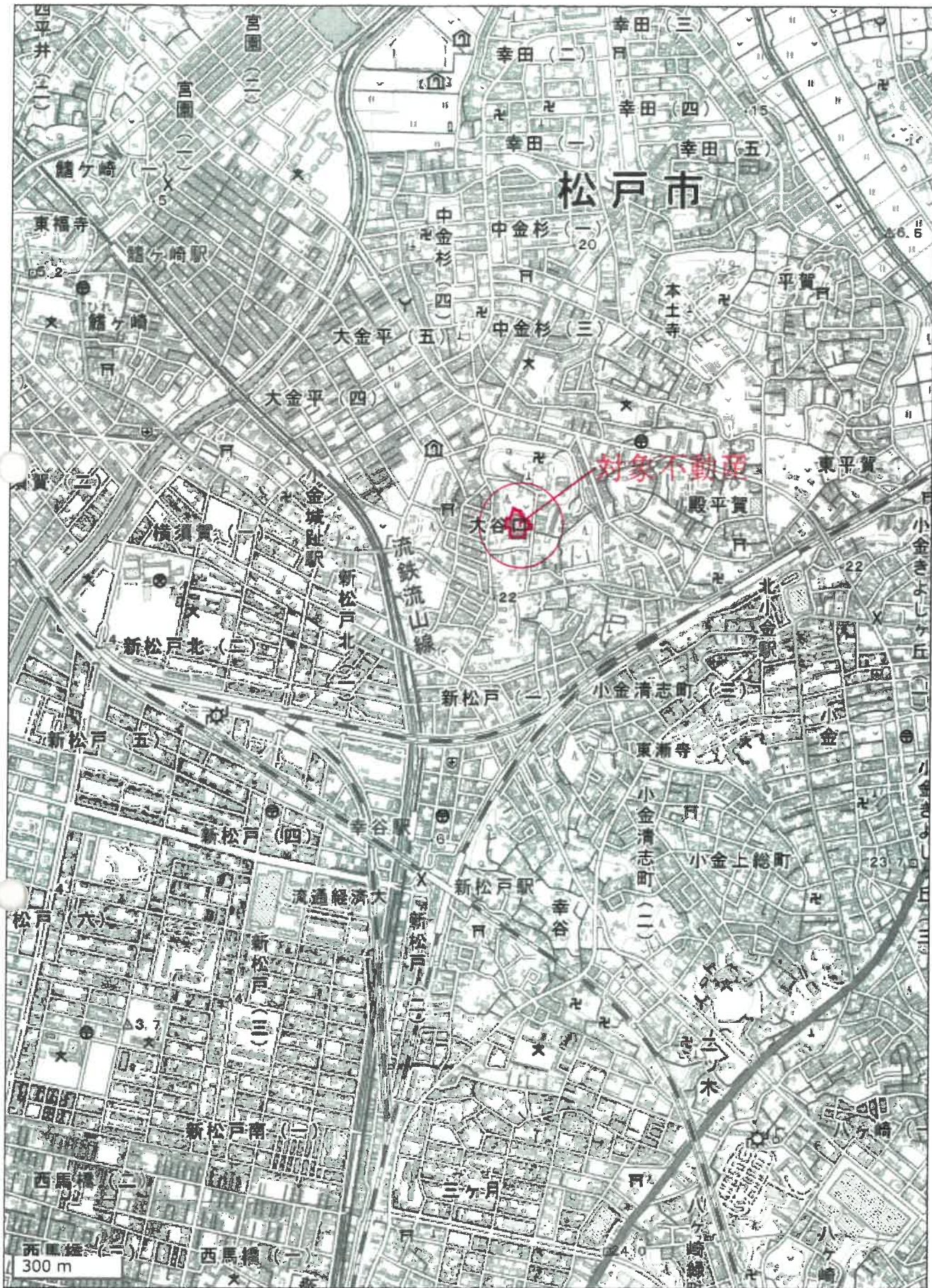
△13%

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 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

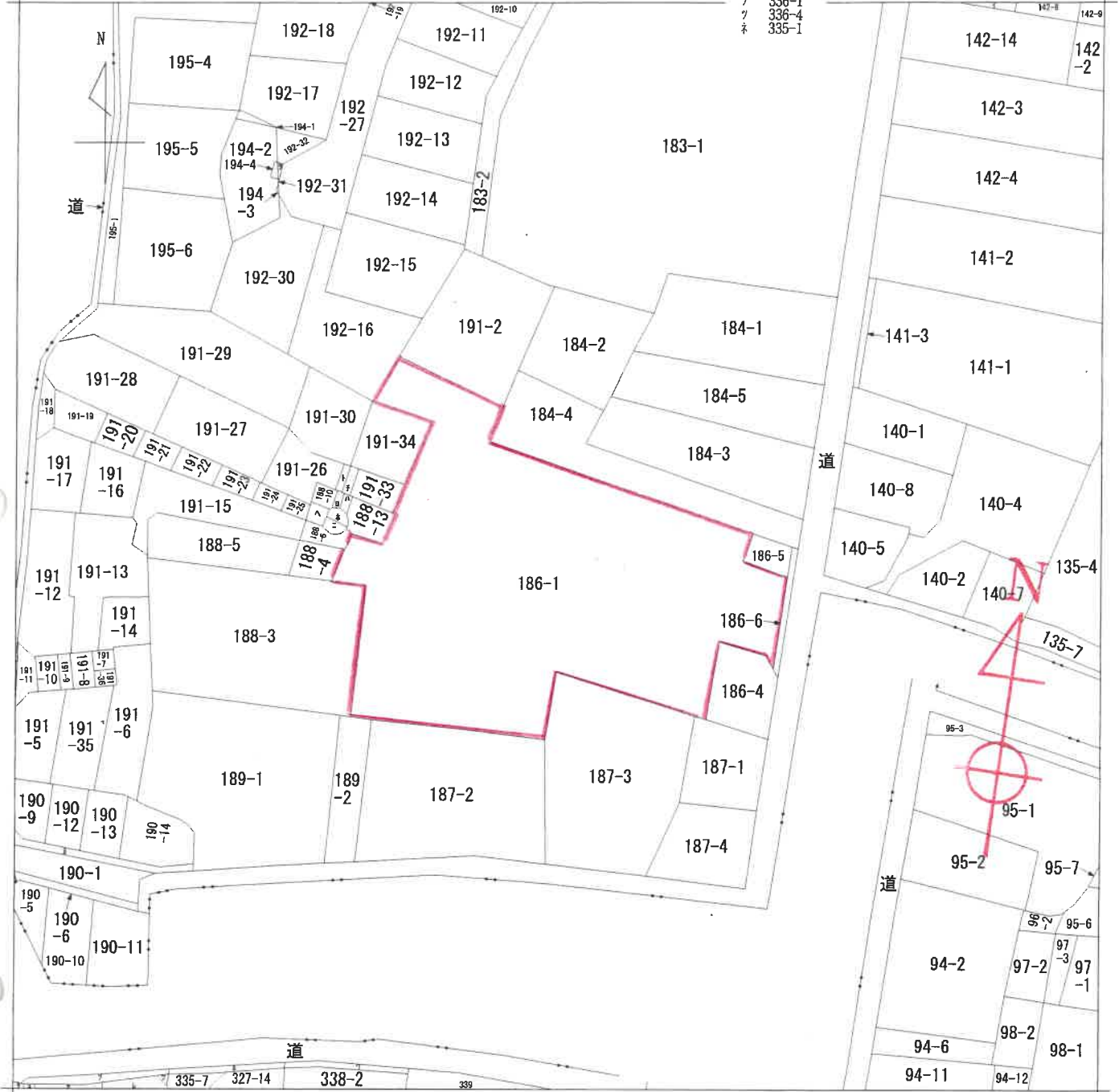
以 上



公図写

ヲ 192-33
ワ 338-3
カ 317-9
コ 317-17
ケ 317-8
レ 317-10
ソ 336-1
ツ 336-4
ネ 335-1

イ 142-7 ハ 188-12 ホ 188-8 ト 191-31 リ 191-4 ル 道
ロ 188-11 ニ 188-7 ヘ 188-9 ナ 191-32 ス 190-7 つづく



請求部分	所在	松戸市大谷口字番場			地番	186番1			
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)			補事項		

A3をA4に縮小

間取図

