

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 6 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 3 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 6 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 13 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	4,680,000 3,744,000		936,000	62,475	10,969



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 松戸市小山字水神沼 5 2 1 番地 1

建物の名称 菱和エクセル松戸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小山 5 2 1 番 1 の 1 0 6

建物の名称 1 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 4 . 1 4 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 松戸市小山字水神沼 5 2 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 7 1 . 7 6 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 3 5 4 9 3 9 分の 6 8 8 0



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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】

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。

《 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 松戸市小山字水神沼 5 2 1 番地 1

建物の名称 菱和エクセル松戸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小山 5 2 1 番 1 の 1 0 6

建物の名称 1 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 4 . 1 4 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 松戸市小山字水神沼 5 2 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 7 1 . 7 6 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 3 5 4 9 3 9 分の 6 8 8 0



令和6年(ケ)第144号
令和7年1月23日受理
令和7年3月3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 松戸市小山字水神沼 5 2 1 番地 1

建物の名称 菱和エクセル松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山 5 2 1 番 1 の 1 0 6

建物の名称 1 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 4 . 1 4 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 松戸市小山字水神沼 5 2 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 7 1 . 7 6 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 3 5 4 9 3 9 分の 6 8 8 0



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額下記のとおり 管 理 費 13,400円 修繕積立金 14,220円 円 円 円	令和7年2月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H29年3月分～R7年2月分 合計 2,919,261円 及び、上記に対する年14%の遅延損害金 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社フロントサイドコミュニティー (回答者：菱和エクセル松戸管理組合代理人 弁護士法人子浩法律事務所)	
そ の 他 の 事 項	3 枚目「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
そ の 他 の 事 項	駐車場、駐輪場等の共用施設の他、規約共用部として登記された塵芥置場、電気室があり、債務者兼所有者に対し持分に応じて課税されている。	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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)

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納状況について

- 1 2枚目「管理費等の状況」欄に記載した滞納額の内訳は以下のとおりであり、遅延損害金は平成29年3月6日～令和7年2月13日までの確定分が1,311,156円とのことである。

費目	滞納額
管理費	1,273,467円
修繕積立金	1,197,500円

- 2 管理規約において上記に加え違約金としての弁護士費用(令和7年2月13日現在448,294円とのこと)並びに督促及び徴収の諸費用を請求することができることとなっている。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無については不明である。
- 2 立入調査の際には、建物内にゴミや家財が山積しており、玄関内側の僅かなスペースしか立ち入ることができなかった。このため建物の状態を確認することはできなかったが、甚だしい汚れ具合であった。
- 3 玄関外側のアルコープにオートバイ、自転車、雑品等が置かれている。

(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
■マンション管理人	1 私は、ここの管理人を5年以上務めています。対象の家の人には会ったことがありません。隣戸の人が言うには夜間にテレビの音が聞こえるとのことですし、郵便ポストも溜まりがちですが不定期に回収されているので居住していると思います。 2 管理費等が長期未払いなので、管理組合としても連絡を取りたいのですが一切応答がありません。1～2年前に上階で漏水が発生し、対象の部屋にもかなりの被害があったはずなのですが、上階の人からの補償提供の呼びかけにも反応がありません。 (以上、令和7年1月27日に面談聴取) 3 対象の部屋には昨日も出入りがあったと隣戸の方から聞きました。電気、ガス、水道も開いているので居住中であることは間違いありません。 (以上、令和7年2月27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
(4 枚目)

執行官の意見

■本件建物の占有認定について

下記事由及び現場の状況から、本件建物は債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めた。

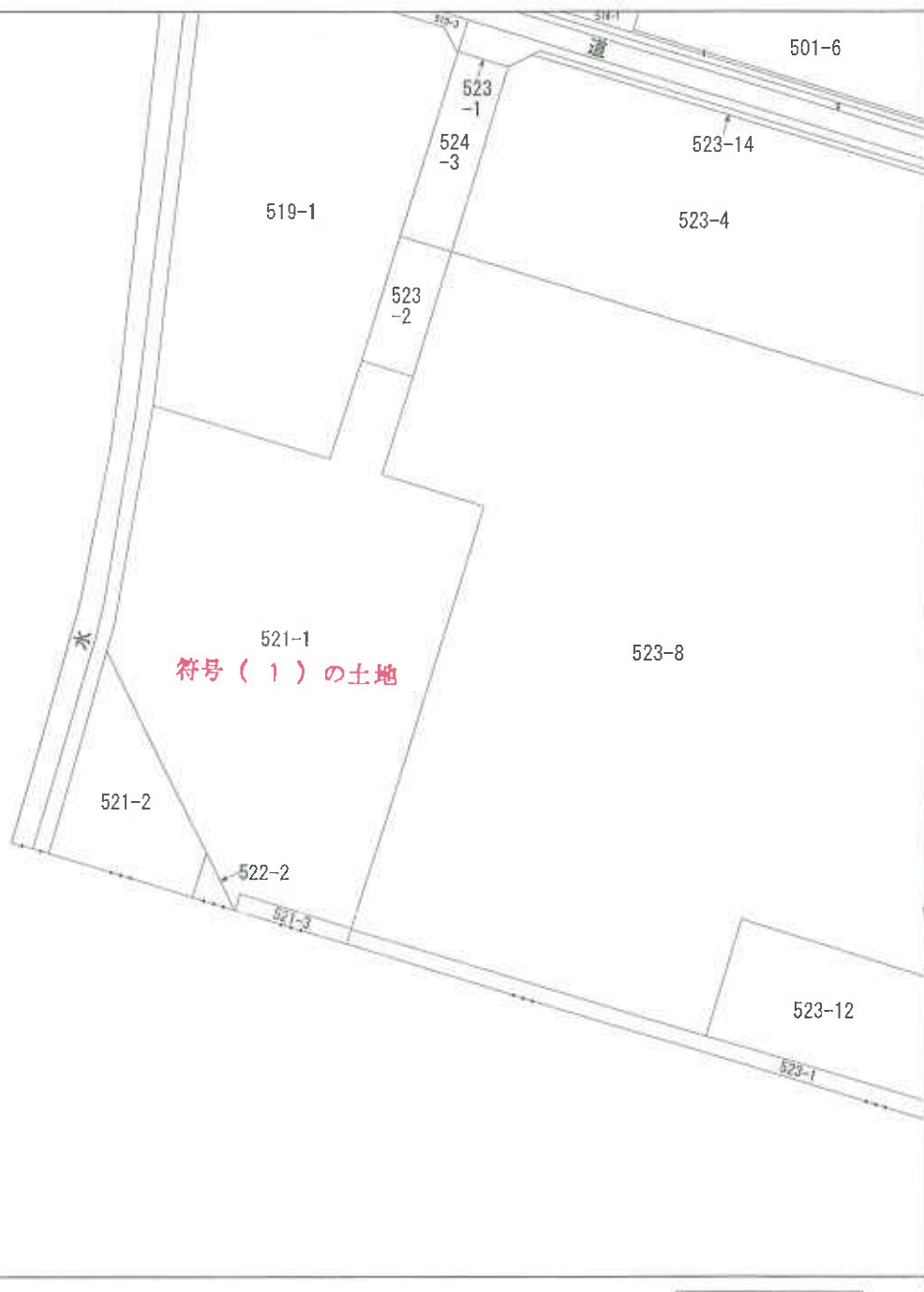
- 1) 電気、ガス、水道が供給中であること
- 2) 電気受給契約の名義人が債務者兼所有者であること
- 3) 債務者兼所有者宛の郵便物が多数存在していること
- 4) 対象物件に債務者兼所有者の住民登録があること
- 5) 債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表が認められないこと

(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
R7年1月27日 (月) 10:05-10:35	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし) マンション管理人に面談聴取
R7年1月27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を発送 (2月14日管理組合代理人弁護士より回答書受領) 電力会社宛に電気受給契約に関する照会書を発送 (2月6日回答書受領)
R7年2月4日 (火) 13:35-13:55	松戸市役所市民課	住民基本台帳閲覧(対象住戸には債務者兼所有者のみ 住民登録あり)
R7年2月4日 (火) 14:10-14:20	物件所在地	不在 占有調査 立入調査に関する求連絡書投函(連 絡なし)
R7年2月14日 (金) 14:00-14:05	物件所在地	不在 占有調査 立入調査に関する通知書投函
R7年2月27日 (木) 14:45-16:20	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面照合 写真撮影) 評価人同行 管理人に面談聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和7年2月27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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。



請求部	所在	松戸市小山字水神沼				地番	521番1			
出力	1/600	精度	座標系又は記号	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12月9日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成9年2月5日

令和6年12月9日 千葉地方方法務局松戸支局

登記官

(8 枚用)

請求番号：14-3

(田嶋 潤之)

作製者

縮尺 1/250

申請人

写真撮影位置と方向

(単位はメートル)

1/500

(長源 納)

9.2.5

建物各階平面図

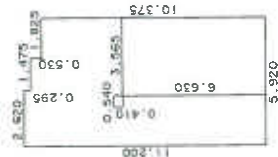
45445 各階平面図

家屋番号 小山521番1の106

建物の所在 松戸市小山字水神沼521番地1

1階部分

建物の存する部分 1階
建物の番号 106

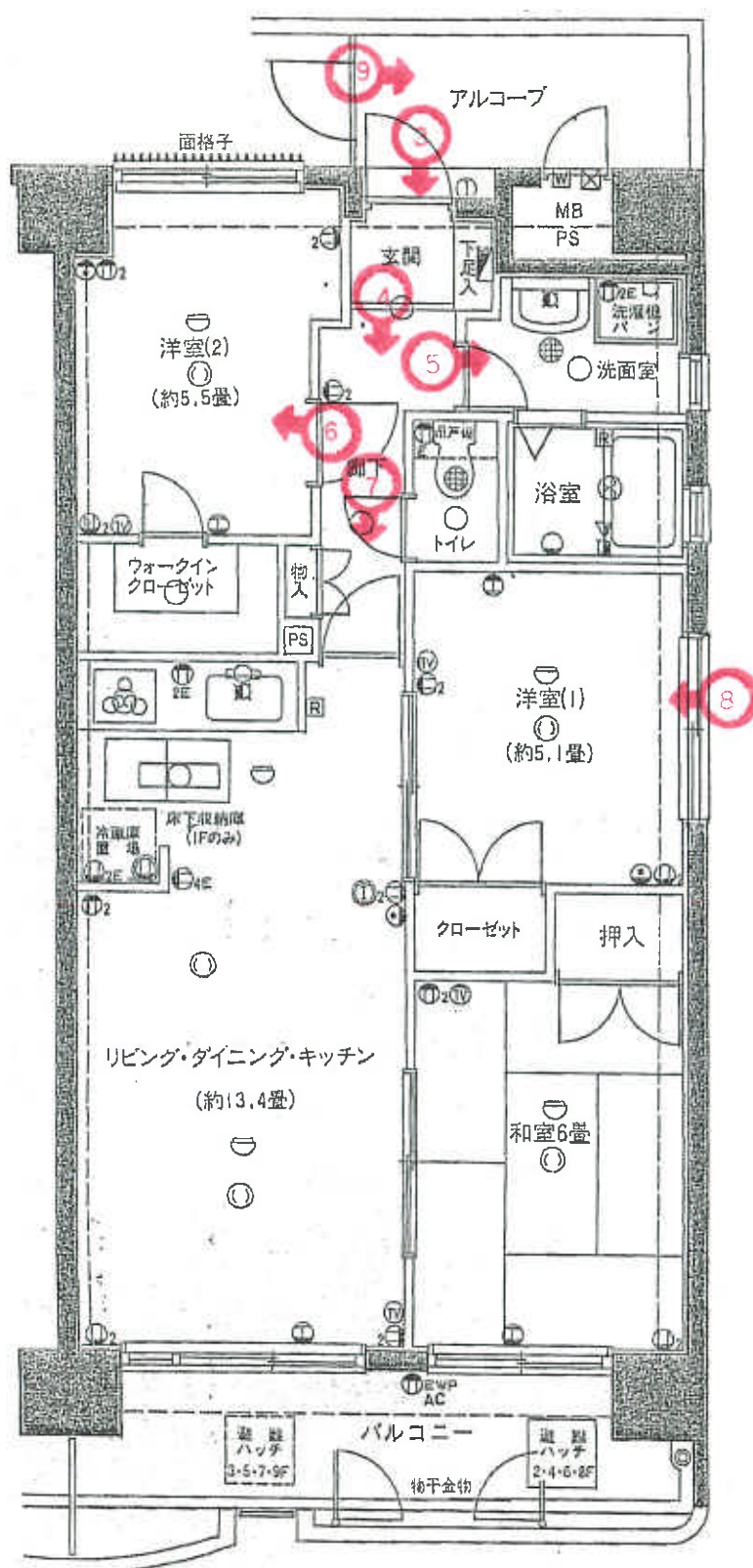


求積表

2.620 X	0.295	=	0.772900
4.095 X	0.530	=	2.170350
5.920 X	3.335	=	19.743200
1.815 X	0.410	=	0.744150
5.920 X	6.630	=	39.249600
3.565 X	0.410	=	1.461650
合計			64.141850
床面積			64.14m ²

物件(1)の建物





写真撮影位置と方向







4



5



6



7



8



9

令和 6 年 (ケ) 第 144 号

令和 7 年 2 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 28 日 評 価
第 6 一 31 号 発 行 番 号
令和 7 年 3 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

評 価 人 不動産鑑定士
浅井 利 明

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 4,680,000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	物件目録記載の通り		同 左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1			

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 松戸市小山字水神沼521番地1

建物の名称 菱和エクセル松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山521番1の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.14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 松戸市小山字水神沼521番1

地 目 宅地

地 積 1871.76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 354939分の6880



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「松戸」駅の南方・道路距離 約 1.9km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション, 作業所, 事業所等が混在する地域		
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 準工業地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 居住誘導区域, 汚染状況重点調査地域, 景観条例	
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	1,871.76㎡ 不整形 約12m × 約53m 354,939 分の 6,880 (所有権) 二方路	
接面道路の状況	南側 市道 (8-274号線) 幅員 (約6.0m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高) 北側 私道 幅員 (約6.0m) 連続性 (劣る) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	南側 建築基準法42条1項1号 北側 建築基準法42条1項5号 位置指定年月日 : 昭和37年2月6日 番号 第25号 幅員 6.0 m 延長 101.8 m	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	マンション(菱和エクセル松戸)の敷地として利用されている。西側隣地は河川敷, 南西側隣地は東京外環自動車道及び国道, その他の隣地はマンション等である。		
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西側に松戸市が管理する水路がある。 ②北側私道(地番523番2)については, 東側に位置するマンション(サングリーン松戸A号棟及びB号棟)の区分所有者による共有であり, 本件マンションの区分所有者は前面私道について所有権または持分を有していない。従って, 将来的には当該私道の通行・掘削等について不利益が生ずる可能性がある。 ③近隣の東京外環自動車道及び国道の自動車交通による騒音がある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	菱和エクセル松戸
建 物 の 用 途	居住用 総戸数 (52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9年1月16日新築 経 過 年 数 : 28 年 経済的残存耐用年数 : 12 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 : タイル貼り等
	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 : あり
	駐 車 場 : あり
	集 会 場 等 : 集会場なし, 管理人室あり
	オートロック : あり
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(菱和エクセル松戸管理組合) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : (株)フロントサイドコミュニティー 管理形態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	①本件マンションは建築確認(平成7年12月15日, 第816号)及び検査済証(平成9年1月21日, 番号は同じ)を得ている。 ②規約共用部分として塵芥置場(家屋番号521番1の1)等がある。

(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	1 階 (106 号室) 主要開口部の方位 : 南 向き	
床 面 積	64.14 m ² (登記面積) 68.80 m ² (カタログ等による壁芯面積)	
間 取 り	3LDK (別添間取図参照) ・ バルコニー面積 約 10.01m ²	
仕 様	天 井 : クロス貼り等 床 : 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 : ー	
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 13,400円/月 修 繕 積 立 金 14,220円/月 滞 納 額 2,919,261円 (令和7年2月13日現在) 滞 納 期 間 : 平成29年3月分 から 令和7年2月分 まで 上記に対する遅延損害金 : 1,311,156 円 遅 延 損 害 金 : 年 14% 備 考 なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅として使用し, 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1,273,467円, 修繕積立金1,197,500円, 弁護士費用448,294円であり, 他に年率14%による遅延損害金1,311,156円がある。 ②令和5年頃に上階の専有部分から漏水が発生したが(管理人の陳述), その後の状況が確認できず, 被害の状況等は不明である。 ③本件建物内には大量のゴミ類が堆積しており, 玄関付近までしか視認できないため, 床及び内壁, 建具の状況は確認が困難である。	

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
200,000	1.03	64.14	1.0	13,213,000

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㎡あたりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層 △2% 角室 +5

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ので、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

(※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		
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03) (8.5 %)				
			エ	オ	カ		
ア	イ	ウ	エ		オ	カ	キ
898,722 円 (14.4 %)	633,360 円	9.0 %	6,826,213 円		0.7829	5,344,242 円 (85.6 %)	6,242,964 円 ≒6,243,000 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

$$\frac{1}{(1 + 8.5\%)^3} = 0.7829$$

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 13,213,000 円

収 益 価 格 6,243,000 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 12,500,000 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
12,500,000	0.9	0.8	0.52	—	4,680,000

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 : -20% 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 : -48% 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。

第6 附属資料

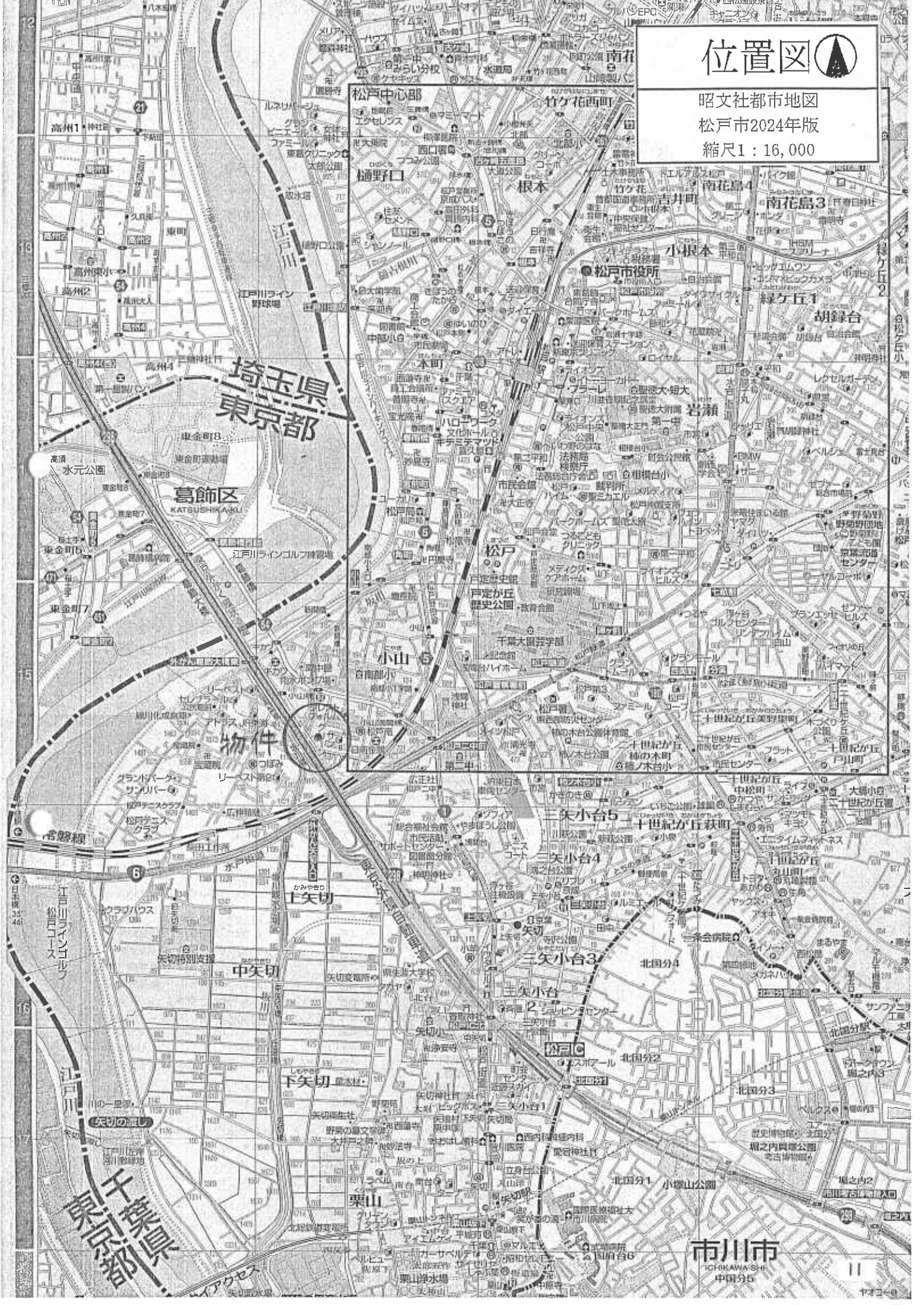
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以上

位置図



昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1:16,000



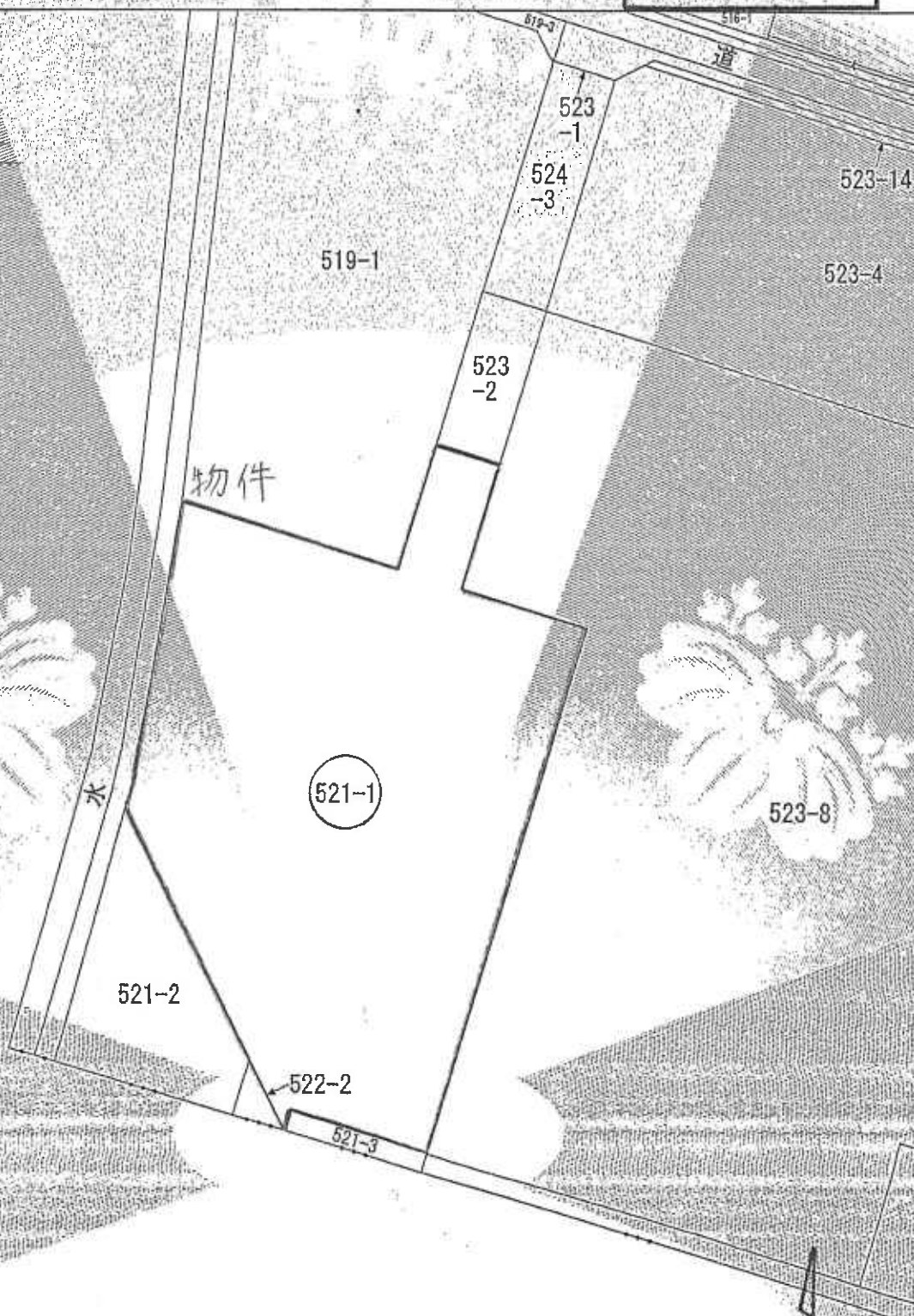
埼玉県
東京都

葛飾区
KATSUSHIKA-KU

物件

市川市
TOCHIKAWA-SHI

N



S=1:600

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。

地番区域見出

45445 各階平面図

建筑物平面图

家庭番号 小山 21番1の106

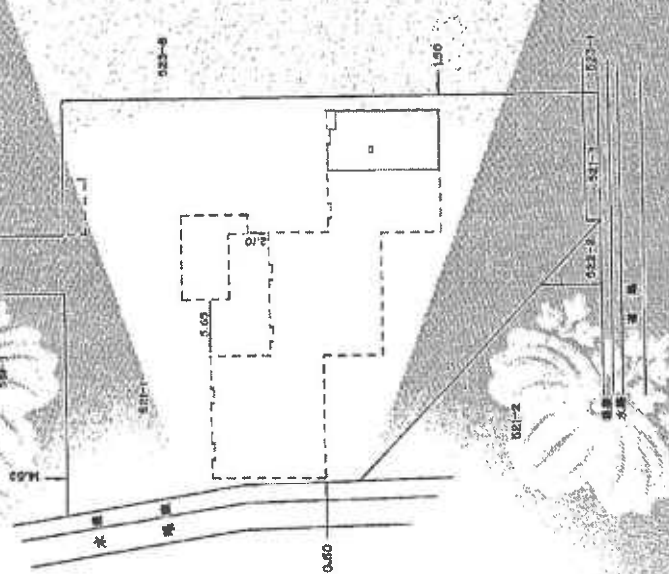
建築物の所在 松戸市小山字水神込5-2-1番地1

三、附錄



一 部分の存在する部分

1.06
1.06



(単位はメチドル)

(以理至)

抽成	1/250
----	-------

中 韓 大

500

請求番号: 14-3

$$A_3 \rightarrow A_4$$

これは図面に記録されている内容を正確にした書面である。
 令和6年12月9日 千葉地方佐務所松戸支店

企劃5年12月9日

千歲地方事務所 支局

對症下藥

