

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 11 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	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 25 日 午後 1 時 30 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 9 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 17 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 8 月 5 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	19,680,000 15,744,000	一括	3,936,000	150,582	29,663
1	8,660,000				
2	11,020,000				



物 件 目 録

1 所 在 松戸市松戸字坂下

地 番 1286番5

地 目 宅地

地 積 170.37平方メートル

共有者 A 持分40000分の3526

共有者 B 持分40000分の3526

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市松戸字坂下1286番地5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	100.19平方メートル
	2階	98.02平方メートル
	3階	105.75平方メートル
	4階	105.75平方メートル
	5階	105.75平方メートル
	6階	108.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松戸1286番5の9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 100.61平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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

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2】

本件共有者ら（A及びB）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 所 在 松戸市松戸字坂下
 地 番 1286番5
 地 目 宅地
 地 積 170.37平方メートル
 共有者 A 持分40000分の3526
 共有者 B 持分40000分の3526

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市松戸字坂下1286番地5
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
 床 面 積
 1階 100.19平方メートル
 2階 98.02平方メートル
 3階 105.75平方メートル
 4階 105.75平方メートル
 5階 105.75平方メートル
 6階 108.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松戸1286番5の9
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 6階部分 100.61平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第24号
令和7年3月10日受理
令和7年5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 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 所 在 松戸市松戸字坂下

地 番 1 2 8 6 番 5

地 目 宅地

地 積 1 7 0 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 0 0 0 分の 3 5 2 6

共有者 B 持分 4 0 0 0 0 分の 3 5 2 6

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市松戸字坂下 1 2 8 6 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積 1 階 1 0 0 . 1 9 平方メートル

2 階 9 8 . 0 2 平方メートル

3 階 1 0 5 . 7 5 平方メートル

4 階 1 0 5 . 7 5 平方メートル

5 階 1 0 5 . 7 5 平方メートル

6 階 1 0 8 . 0 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松戸 1 2 8 6 番 5 の 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1 0 0 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 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2	
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が異なる (☐ 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(共)有者(☐ A、 ☐ B)ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 月額下記のとおり 管理費 13,000円 修繕積立金 3,000円 円 円	令和7年5月1日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	B	
その他の事項	3 枚目「その他の事項」のとおり	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者(☐ A、 ☐ B を含む)ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に上記区分建物を含む一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	1 東側及び北側で市道に接する長形状の宅地である。 2 北側角に電柱が1本立っている。	
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	
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

■ 本件建物について

- 1 ■ B ■ の陳述によれば、本件建物の不具合や設備の故障等はないとのことであり、立入調査の際にも特記すべき損傷箇所等は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。
- 2 維持管理の状態はやや不良で、洗面所の床、キッチンの壁面クロスに汚れが見られたほか、■ A ■ が施錠をした部屋には、家財道具や雑品、小物類、ゴミ等が床に散乱している。

■ その他

本件一棟の建物は、■ B ■ が管理をし、他の区分所有者らから管理費、修繕積立金を集めているものの、現在は修繕積立金の残高はなく、むしろ■ B ■ が約30万円立て替えている旨の陳述がある。

建物を概観してみると、屋上陸屋根の防水は更新工事をした形跡がなく、5階エレベーターのボタンには不具合がある旨の表示があったほか、火災報知器にもエラー表示のランプが点滅している箇所が見受けられた。受水槽の清掃も行われていない。また、本件競売により■ B ■ が転出となる可能性は高く、以上から一棟の建物の今後の維持管理面には大きな懸念がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	1 本件の債務者は私の義兄(■ A の夫)です。本件建物が担保に入っていることは知りませんでした。 2 ここは元々母が持っていた不動産で、自宅を建て替える際に高層化して1～5階を区分所有として分譲したものです。管理会社等を入れておらず、父が建物の管理をしてきたのですが、父が他界してからは、私が管理を引き継いでいます。各戸から毎月管理費13,000円、修繕積金3,000円を徴収していますが、これらだけでは足りず、修繕積立金は現在残高がないというよりも、私が30万円程補填している状況です。支払いは毎月振込支払いが基本ですが、3階の所有者からは半年毎の後払いになっています。本日現在で未収はありません。 3 この建物には私が一人で住んでいますが、昨年末頃までは姉(■ A)とその息子も住んでいました。姉らが出て行く時に、自分らの部屋とキッチンに鍵を掛けていったので、私は立ち入ることができません。 (以上、令和7年3月14日に面談聴取) 4 6年位前に■ Aらが移り住んできた時に全面的にリフォームをしたので、建物、設備に不具合はありません。 5 ペットは飼っていません。 6 エレベーターは保守点検を受けていますが、受水槽はこの3年間位はメンテナンスをしていません。階段でタバコを吸う人がいますが、各階の入居者に問題行動をとる様な人はいません。 (以上、令和7年5月1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

本件建物には現在は■ B ■が一人で居住しているものの、■ A ■及び同人の息子らが自室等に鍵を掛けて転出しており、家を出てからまだ日も浅いことから、本件建物には未だ■ A ■らの占有があるものと判断し、本件建物は■ A ■、■ B ■らが共同占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月14日 (金) 14:00-14:30	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 ■B■に面談聴取
R7年5月1日 (木) 10:00-11:00	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 ■B■に面談聴取 ■B■の都合により 時間制限を設けられ翌日に調査継続とした。
R7年5月2日 (金) 14:00-14:45	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 ■B■に面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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5月1日

目的物件の台所・居間・南側洋室、東側中央の洋室、北側洋室の入口ドアはダイヤル錠で施錠されていたので、技術者に解錠を試みさせていたところ、本件調査に立ち会った■B■の都合により調査を中止し、翌日継続することとした。

■ 令和7年5月2日

上記ドアの施錠を技術者に解かせて室内に立ち入り、調査した。

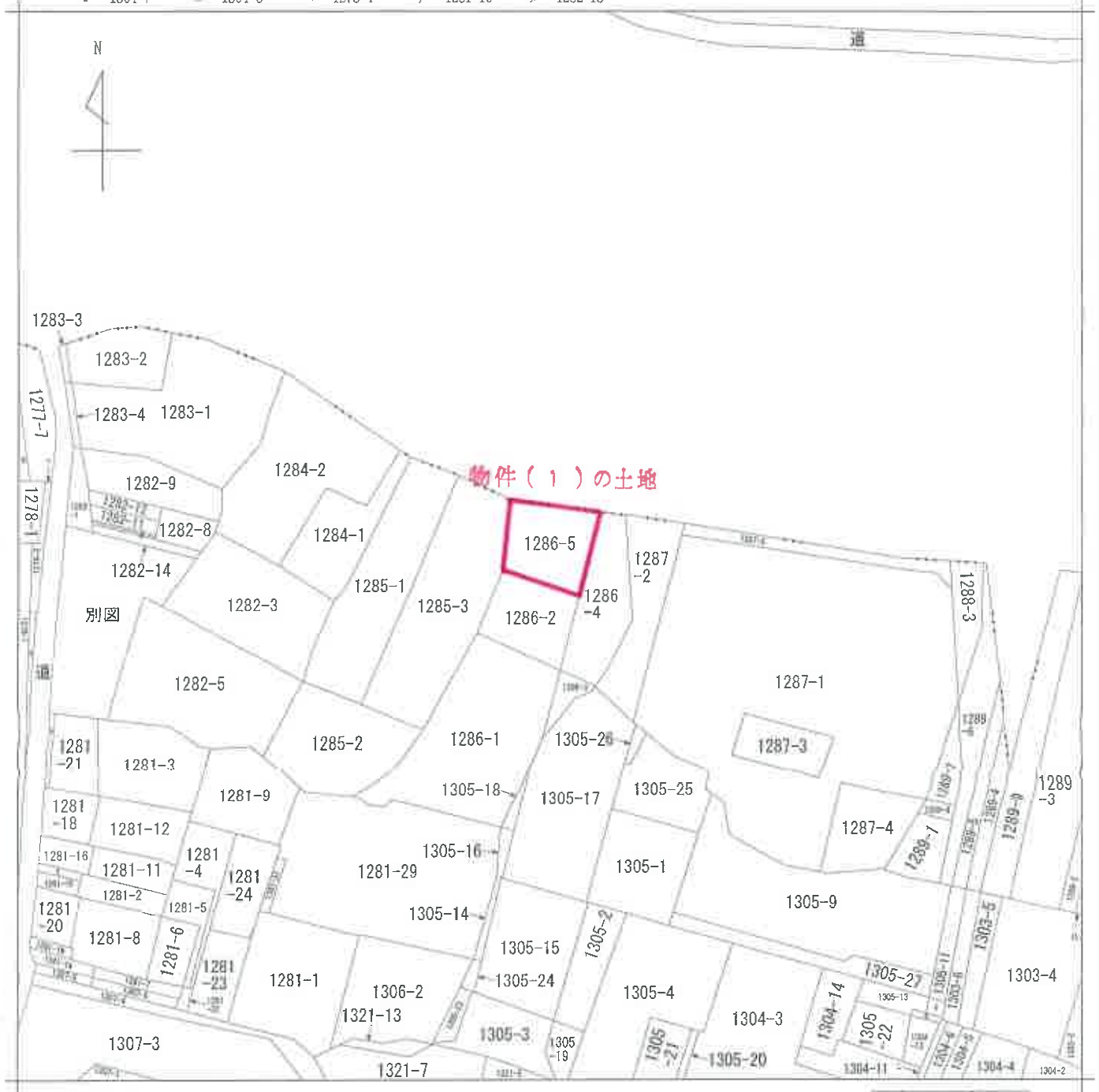
☐ 令和 年 月 日

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)

イ 1305-10 1290-2 ホ 1277-1 ト 1279-2 リ 1281-17 1282-16
ロ 1304-7 1304-8 ヘ 1278-4 チ 1281-10 ス 1282-15



(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	松戸市松戸字坂下				地番	1286番5			
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7年2月17日
千葉地方法務局松戸支局

請求番号：39-2
(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和57年7月13日

425410

57.7.13
地積測量図

地番 1286-2-5

土地の所在 松戸市松戸字坂下

② 1286-5

$$\begin{array}{r} 7897 \\ 15720 \times 18509 \times 1/3 = 1509830555 \\ 11396235 \\ \hline 1703794405 \end{array}$$

① 1286-2

$$29578 - 1703794405 = 1254003391$$



物件(1)の土地



境界	境界標の種類
コ	コンクリート杭
金	金属標
ブ	ブレスネック杭
石	石杭
刻	刻ミ ()

製作者 エ

申請人

昭和57年7月5日(作製)

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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。
令和7年2月17日 千葉地方法律局松戸支局

登記官

8 枚目)

請求番号 39-3

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7年2月17日 千葉県地方支務局松戸支局

登記官

116469 各階平面図

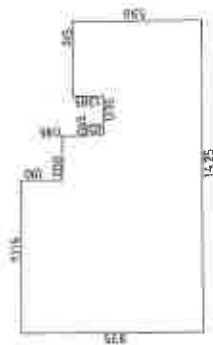
松戸市坂下

家屋番号 1286番地の9

建物の所在 松戸市松戸字坂下1286番地5

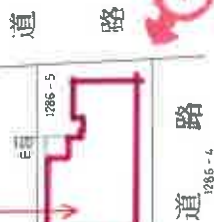
建物平面図

平面図
建物の存する部分6階



物件(2)の建物

物件(1)の土地



床面積計算表

635	×	7115	=	5941025
200	×	1185	=	237000
345	×	1365	=	470825
245	×	875	=	214375
7135	×	4315	=	30821425
				= 100610525

$$\frac{100610525}{100} = 1006105.25 \text{ m}^2$$

写真撮影位置と方向

(日調第12)

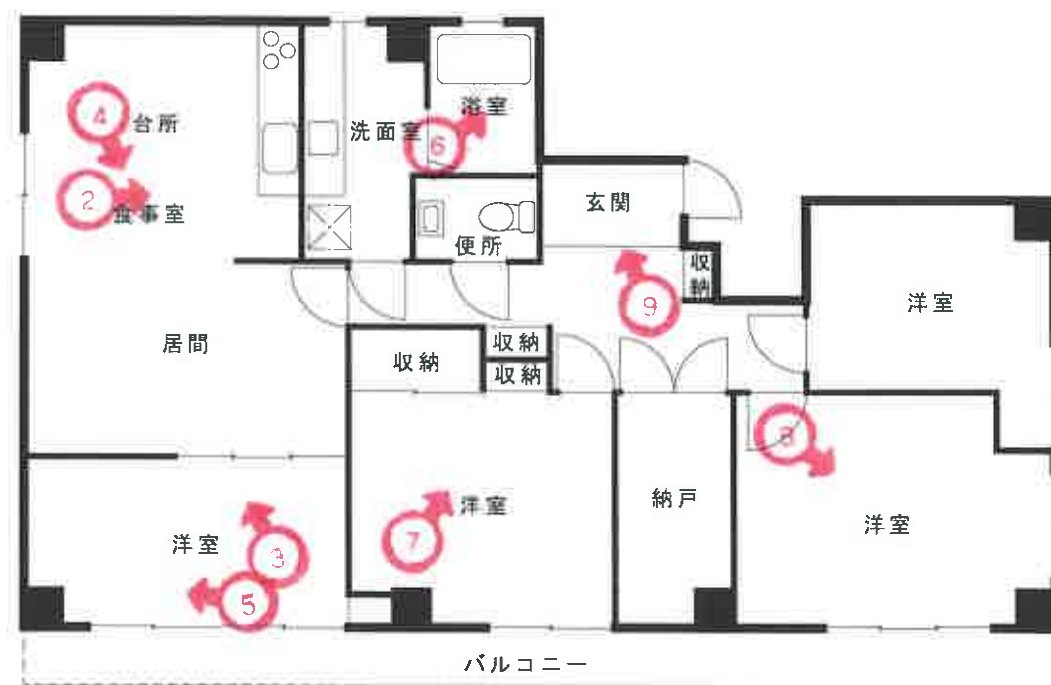
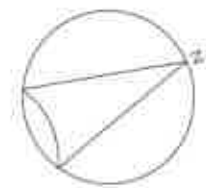
作

縮尺 1/500
,58年11月 1日作製)

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

◀○写真撮影位置と方向

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 7 年（ケ）第 24 号
令和 7 年 5 月 1 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 日 評 価
第 5654 号 発行番号
令和 7 年 5 月 19 日 提出日

千葉地方裁判所
松戸支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 元 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 9, 6 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8, 6 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 1, 0 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1, 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。
- ③ 物件 1 の内訳価格は物件 2 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

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の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評価するものであり、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 5 8 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。		同左
2	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		

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 所 在 松戸市松戸字坂下

地 番 1 2 8 6 番 5

地 目 宅地

地 積 1 7 0 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 0 0 0 分の 3 5 2 6

共有者 B 持分 4 0 0 0 0 分の 3 5 2 6

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市松戸字坂下 1 2 8 6 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	1 0 0 . 1 9 平方メートル
	2 階	9 8 . 0 2 平方メートル
	3 階	1 0 5 . 7 5 平方メートル
	4 階	1 0 5 . 7 5 平方メートル
	5 階	1 0 5 . 7 5 平方メートル
	6 階	1 0 8 . 0 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松戸 1 2 8 6 番 5 の 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1 0 0 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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（ 物件1 ）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「松戸」駅から南西方へ約220m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層店舗事務所共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定400% 準防火地域なし 駐車場整備地区 宅地造成等工事規制区域（R7.5.26規制開始） 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状（整形），地勢（平坦），接道方位（東，北）， 間口（約16.4m），奥行（約10.6m） 地積（登記地積170.37㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。）	
接面道路の状況	東側：市道，幅員（約12m），舗装（有），側溝（無），歩道（有）， 連続性（普通），高低差（道路と等高） 北側：市道，幅員（約3.4m），舗装（有），側溝（有），歩道（無）， 連続性（普通），高低差（道路と等高）	
	建築基準法上の種類	東側：建築基準法第42条1項第1号 北側：建築基準法第42条2項
	セットバック	必要（面積割合4%程度）
	再建築の可否	再建築可能
土地の利用状況 等	物件1は物件2の建物の敷地として使用されている。	

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 ある場合を「あ り」、ない場合 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	・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 - 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 - 店舗事務所共同住宅等として使用されている土地で土壌汚染が存する可能性は小さい。 ・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。
特 記 事 項	・ 水防法の浸水想定区域内にある。

2 建物の概況（ 物件2 ）

（1）一棟の建物の概況

マンション名	ユーカリシティハイツ
建物の用途	店舗共同住宅（総戸数9戸（1階・2階各店舗1戸，3階～5階各住宅2戸，6階住宅1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58年7月27日新築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 約8年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕 様	[基 礎] 鉄筋コンクリートほか [外 壁] タイルほか [床] モルタル，タイルほか
設 備 等	[供給処理設備] 電気，水道，都市ガス，下水道 [エレベーター] 有 [駐 車 場] 無 [集 会 室] 無
建物の品等	使用資材 劣る 施 工 劣る
管理の形態等	管理組合 なし 管理方式 自主管理（601号の居住者が管理している。） 管理会社 なし 管理形態 管理人なし
管 理 の 状 況	劣る
特 記 事 項	・ 建築確認（昭和57年11月1日第836号，敷地面積164.941㎡， 建築面積139.68㎡，延べ面積658.77㎡），検査済証交付（昭和 58年12月23日）がある（松戸市）。 新耐震基準による建築物。 ・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は不詳。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階（601号室） 主要開口部方位：東向き
床 面 積	登記面積100.61㎡，壁芯面積不詳
間 取 り	4LDK＋納戸（別添間取図参照），バルコニー面積不詳
仕 様	天井：ビニールクロスほか 内壁：ビニールクロスほか 床：フローリング，カーペットほか 設備：電気，水道，都市ガス，下水道
保守管理の 状態	やや劣る（居住者によれば平成30年に修繕が行われている。内部 仕上げの汚損等がある。）
管 理 費 等	令和7年5月1日現在 管 理 費 月 額 13,000円 修 繕 積 立 金 月 額 3,000円 滞 納 額 0円 修繕積立金の合計額 0円（令和7年5月1日現在） 修繕計画の有無：無 修繕計画の予定：無
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	共有者の1人が居住している。 他の共有者が一部の部屋を占有（鍵をかけている）している。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び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. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 増減価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,059,000	0.99	170.37	1.00	7052/40000	31,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（松戸(県)5-1)

基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$1,120,000\text{円}/\text{㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/110 = 1,059,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：角地+0.03 セットバック-0.04 $(1+0.03) \times (1-0.04) = 0.99$

ウ 地 積：登記数量

エ 建付増減価：なし

② 物件2（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	280,000	100.61	0.1616	4,552,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

現価率 ＝ 耐用年数に基づく方法（定額法）×（1－観察減価率）

耐用年数に基づく方法（定額法）＝

$1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}))$

経過年数42年，経済的残存耐用年数8年，残価率5%，

観察減価率20%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 ＝ $(1 - (1 - 0.05) \times (42 \div (8 + 42))) \times (1 - 0.20) = 0.1616$

2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格（円） ア×イ
1	31,490,000	0.50	15,745,000

イ 土地利用権等割合：場所的利益0.50

3 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、個別格差等を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） イ	個別 格差 ウ	占有減価 修正 エ	積算価格 （円） (ア±イ)×ウ×エ	価格 割合
1	31,490,000	-15,745,000	0.98	-	15,430,000	0.44
2	4,552,000	+15,745,000	0.98	-	19,891,000	0.56
合計					35,321,000	1.00

ウ 個別格差：清掃・内部仕上げ等の修繕-0.05 三方角部屋+0.03
 $(1-0.05) \times (1+0.03)=0.98$

エ 占有減価修正：なし

Ⅱ. 比準価格の試算

基準階中間室の 比準価格（円/㎡） ア	個別格差率 （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
250,000	0.98	100.61	1.00	24,649,000

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：清掃・内部仕上げ等の修繕－0.05 三方角部屋＋0.03
 $(1-0.05) \times (1+0.03) = 0.98$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

Ⅲ. 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もので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現されるものではない。

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	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÷ウ ×(1-0.03) エ	複 利 現価率 ※2 (6.7%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 4,027,476 (16.8%)	円 1,796,200	% 7.2	円 24,198,806	0.8232	円 19,920,457 (83.2%)	円 23,948,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格の（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 \pm 0.067)^3} = 0.8232$$

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。

IV. 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上により

積算価格 35,321,000円

比準価格 24,649,000円

収益価格 23,948,000円

の3価格が試算された。

積算価格は土地利用権等価格及び建物価格から求めたもので、目的物件が有する費用性に着目した価格である。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、自用の市場の需給動向を反映した価格である。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。

3価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては費用性、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、積算価格、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を24,600,000円と求めた。

2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格（円） ア	価格割合 イ	案分後の価格（円） ア×イ
1	24,600,000	0.44	10,824,000
2		0.56	13,776,000

3 評価額の判定

案分後の価格に、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。

物件 番号	案分後の 価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エーオ
1	10,824,000	1.00	0.80	-	-	8,660,000
2	13,776,000	1.00	0.80	-	-	11,020,000
一括価格（合計）						19,680,000

イ 市場性修正：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である。

本件はなし。

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。本件はなし。

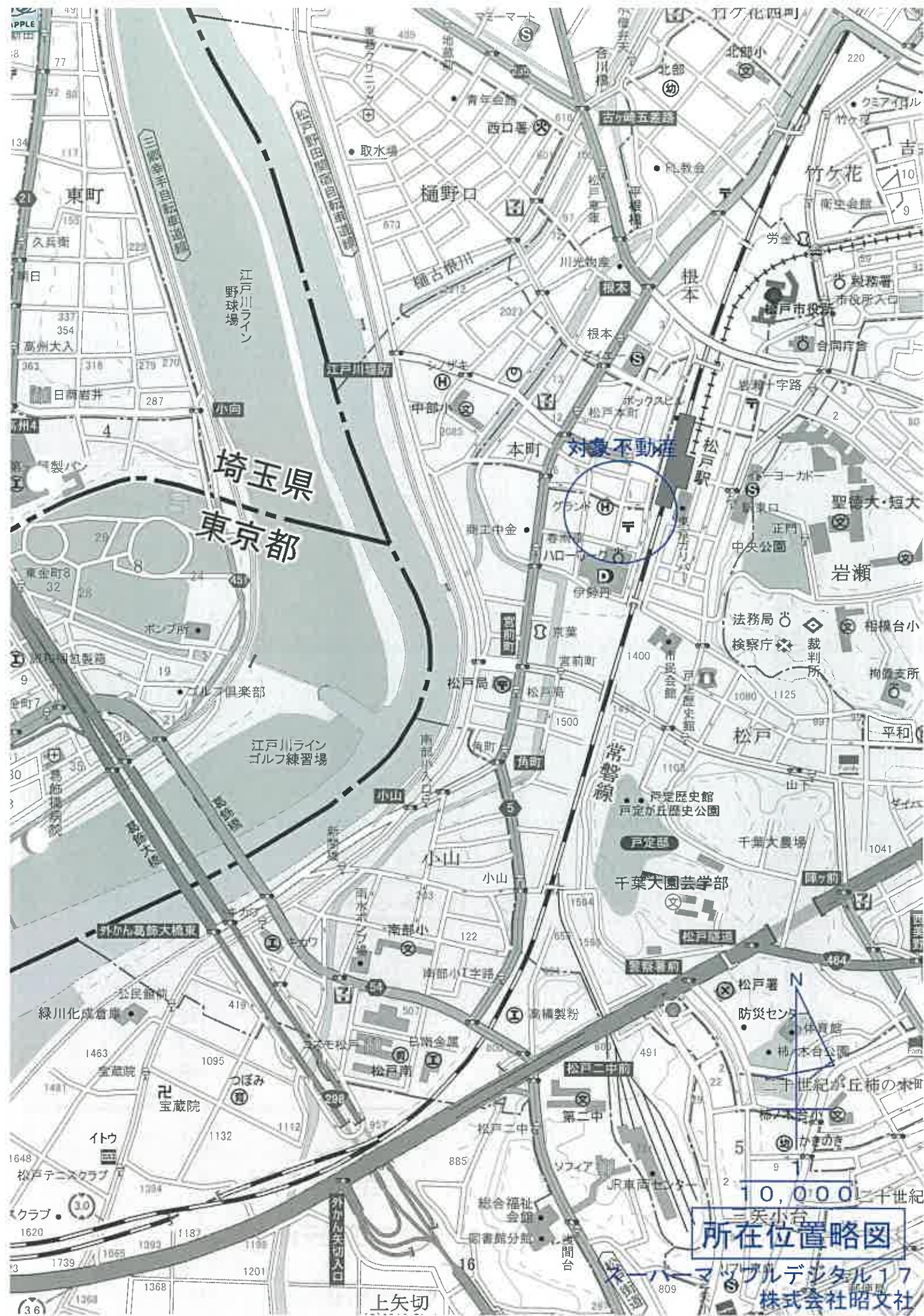
第6 参考価格資料

基準地価格	(松戸(県)5-1)
所在地	松戸市本町2番4
価格	1,120,000円/㎡
位置	J R常磐線「松戸」駅から100m
価格時点	令和6年7月1日
地積	112㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接面街路	東12m市道
用途指定等	商業地域 (80/600)
地域の概要	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域

第7 附属資料の表示

- 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



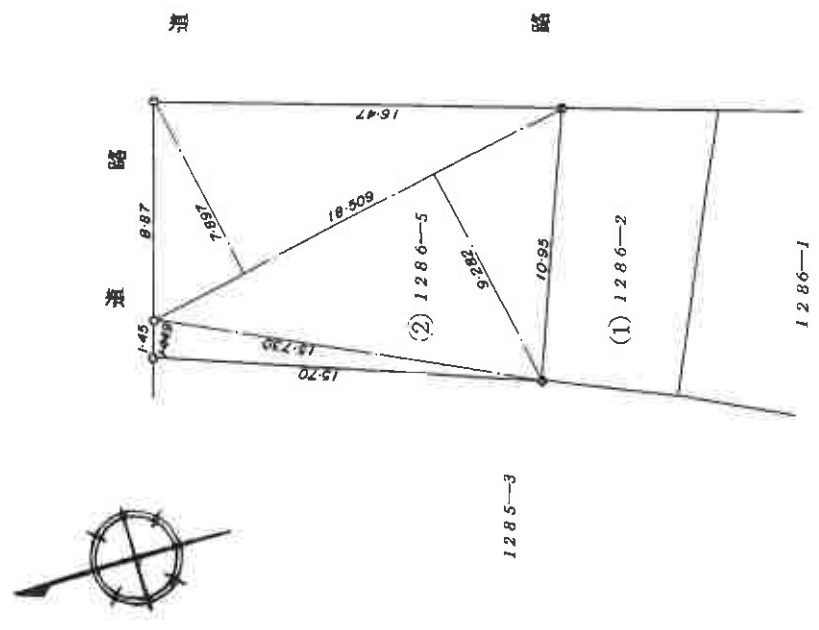
所在位置略図

データマッフルデジタル17
株式会社昭文社

地番 1286 2-5
土地の所在 松戸市松戸字坂下

(2) 1286-5
$$\begin{array}{r} 7897 + 9282 \\ \hline 15730 \end{array} \times \frac{18509}{1449} \times \frac{1}{2} = 1589830555$$
$$\begin{array}{r} 15730 \times 1449 \\ \hline 1703794405 \end{array}$$

(1) 1286-2
$$29578 - 1703794405 = 1254005595$$



筆界	境界線の種類
コ	コンクリート杭
金	金網
フ	プラスチック杭
石	石杭
刻	刻 ()

作製者 [Redacted]
7年7月5日作製

申請人 [Redacted]
縮尺 1/250

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。(千葉土地家屋調査士会用紙)

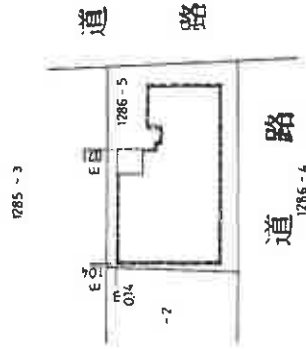
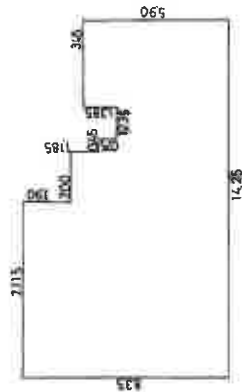
16番5の9

号番屋家

松戸市松戸字坂下1286番地5

區面平

建築物の存する部分6階



床面積計算表

9.35	*	7.115	-	59.41025
2.00	*	1.185	-	7.3700
3.45	*	1.385	-	4.77825
2.45	*	0.75	-	1.8375
7.135	*	4.515	-	37.214525
				- 100.610575

100.6 m²

作者製

昭和58年11月1日(作製)

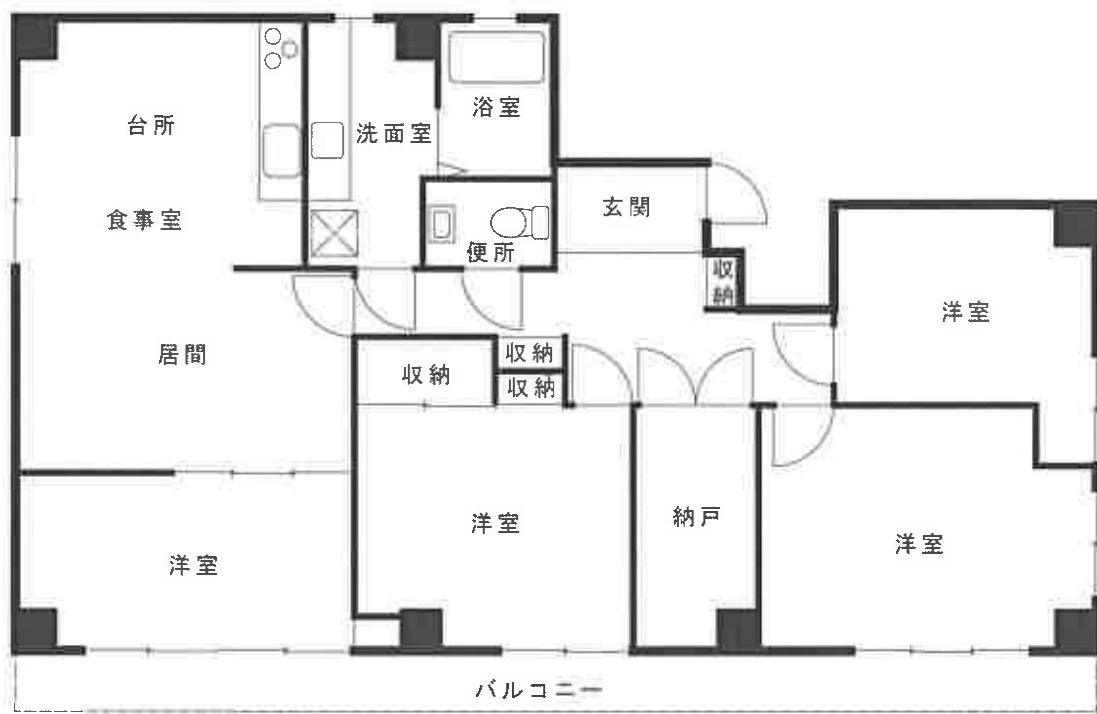
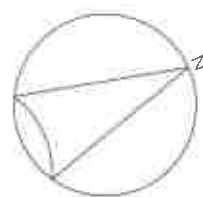
縮尺 250

申請人

縮尺

~~500~~

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。



Scale 縮尺 1 : 1 0 0 間取図