

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 6 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 9 時 3 0 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 8 年 2 月 5 日 午後 1 時 3 0 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 8 年 1 月 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 7 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 2 月 1 6 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	80,000 64,000		16,000	24,136	4,386



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市西馬橋広手町1番地

建物の名称 マンション第三松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西馬橋広手町1番の8

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 32.42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 松戸市西馬橋広手町1番

地 目 宅地

地 積 683.81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 10000分の140



物 件 明 細 書

令和 7年10月28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

【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 松戸市西馬橋広手町1番地

建物の名称 マンション第三松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西馬橋広手町1番の8

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 32.42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 松戸市西馬橋広手町1番

地 目 宅地

地 積 683.81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 10000分の140



令和7年(ケ)第31号
令和7年7月9日受理
令和7年8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 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 松戸市西馬橋広手町1番地

建物の名称 マンション第三松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西馬橋広手町1番の8

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 32.42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 松戸市西馬橋広手町1番

地 目 宅地

地 積 683.81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 10000分の140



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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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	
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	☒ 以下のとおり（月額） 管理費 11,100円 修繕積立金 8,100円 自転車置場料金 200円	令和7年7月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H27年2月分～R7年7月分 計2,305,940円 遅延損害金（年15%）
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	上記管理会社から、上記滞納分の他に、管理規約等に根拠はないが、立替分水道料金の滞納分計197,410円を買受人に請求する旨の回答がある。 管理人室に「犬猫等動物の飼育は禁じられております」との掲示があった。 ダイニングキッチンの床に撓みがあった。	
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 ）	
その他の事項	上記建物を含む1棟の建物及びその附属施設等の敷地として利用されている。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本建物に一人で住んでいます。 (令和7年7月18日に面談聴取) 2 給湯器等の住宅設備機器に不具合は特にありませんが、キッチンのシンクの上に付いている照明が壊れています。 3 雨漏りはありません。水回りに水漏れや排水の詰まりはありません。 4 室内でペットを飼ったことはありません。 5 東日本大震災による物件被害はありません。 (令和7年8月6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7年7月18日(金) 11:31-11:47	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者面談聴取、 居住者への協力依頼書手交
令和7年7月18日(金)	執行官室	管理会社に滞納管理費等の照会書FAX (令和7年7月28日、同年8月26日回答書等受領)
令和7年8月6日(水) 13:23-13:46	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、間取照合、所有者面 談聴取、評価人同行

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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



(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。



A 西馬橋元町
B 西馬橋相川町

請求部	所在	松戸市西馬橋広手町				地番	1番			
出力縮	1/500	精度区		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57年2月27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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年2月3日

東京法務局港出張所
登記官

請求番号：37-1

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和50年6月10日

建物階平面図

95509

西馬橋広手町1-8

家屋番号

建物の所在

松戸市西馬橋広手町1番地

松戸市西馬橋広手町1番地

建物の存する部分ヨ階
建物番号ヲヨ05番



敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

物件1の建物

床面積計算表

階	大	中	小	計
1	1.24	7.04	8.72	17.00
2	1.55	7.98	12.36	21.89
3	0.65	7.24	4.70	12.59
4	0.94	7.04	6.61	14.59
5				
6				
7				
合				32.42 M ²

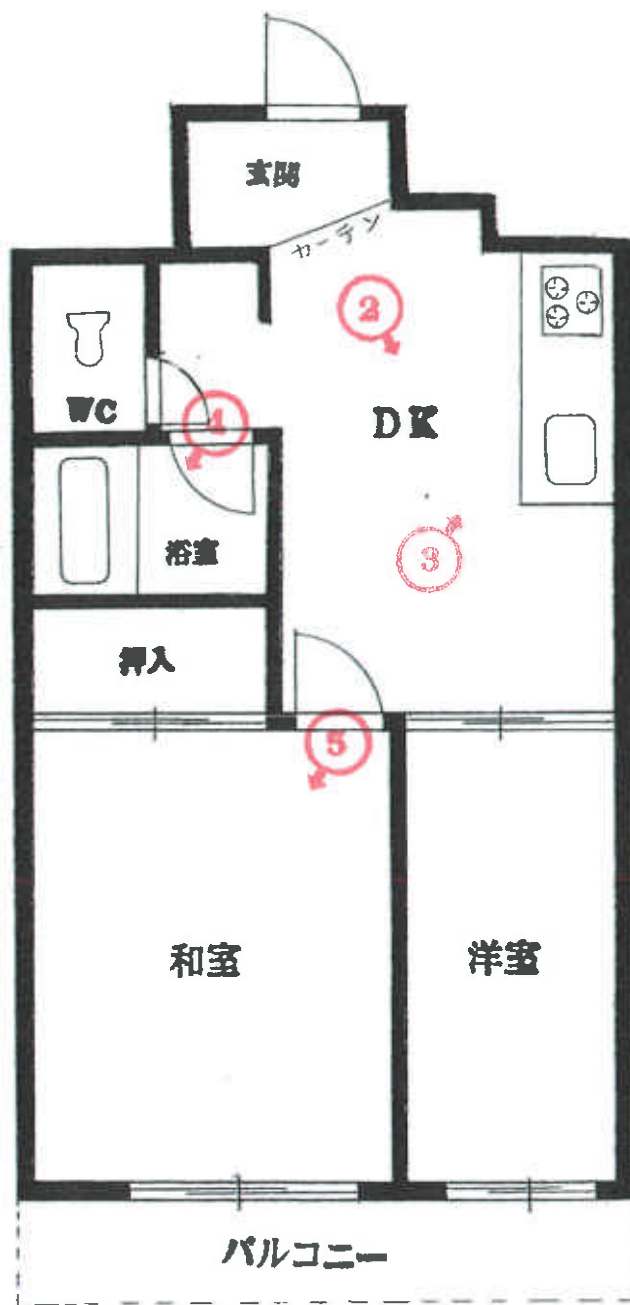
縮尺 1/200 , 1/500

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(6枚目)

間 取 図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。



本建物を含む一棟の建物 ①



ダイニング ②



キッチン ③



浴室 ④



和室 ⑤





令和 7 年（ケ）第 3 1 号

令和 7 年 8 月 6 日 現地調査

令和 7 年 8 月 27 日 評 価

第 2 5 - 9 5 0 号 発行番号

令和 7 年 9 月 1 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 80,000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	既存不適格建築物である。同規模の建物を再建築することはできないと見込まれる。		

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 松戸市西馬橋広手町 1 番地

建物の名称 マンション第三松戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西馬橋広手町 1 番の 8

建物の名称 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 3 2 . 4 2 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 松戸市西馬橋広手町 1 番

地 目 宅地

地 積 6 8 3 . 8 1 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 1 0 0 0 0 分の 1 4 0

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	JR常磐線「馬橋駅」の西方約 550m（道路距離）。 （別添「位置図」参照。） ※物件1入口までの概測距離	
付 近 の 状 況	幅員約16mの市道沿道に共同住宅，戸建住宅，店舗等が混在している地域。街路は整然と配置されている。背後は戸建住宅を中心とした住宅地域が広がっている。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	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，宅地造成等工事規制区域
※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。		
画 地 条 件 （符号1，2）	規 模	683.81㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 × 奥 行	北東側間口約15m，南東側間口約45.5m， 南西側間口約16m 北東側からの奥行約46m
	敷 地 権 の 割 合	10000分の140
	接面道路上の関係	三方路地 ※間口，奥行の数値は机上概測による。 ※南東・南西端部にすみ切りあり。 ※符号1は，接面する道路とは，いずれも ほぼ等高に接面している。
接面道路の状況 （符号1）	○北東側市道（主2-2号線），幅員（約16m），連続性（優る）， 舗装（有），歩道（有），側溝（有） ○南東側市道（1-735号線），幅員（約7.5m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（有），側溝（有） ○南西側市道（1-728号線），幅員（約6m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（なし），側溝（有）	

	建築基準法上の種類	北東側市道，南東側市道，南西側市道は，いずれも建築基準法第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。）。
	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する。ただし物件1は既存不適格建築物であり，現況と同規模の建物は再建築できないと見込まれる。
土地の利用状況等 （符号1）	物件1を含む区分所有マンション（マンション第三松戸）の建物及び付帯設備等の敷地として使用されている。周辺には共同住宅，戸建住宅，店舗等が混在している。	
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. 土壌汚染の有無 ○1971年～2024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。 ●1980年～2024年 マンション第3松戸（現況建物）の敷地 ●1974年 符号1の南端部に建物建築中。その他には建物の記載はない。現在の街区あり。 ●1971年 水田の一部と思われる。 ○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，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壌汚染の存在を確認することはできなかった。	

	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は，周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲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。）。												
特 記 事 項	○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。 <table><tr><td>西馬橋相川町4番1</td><td>公衆用道路</td><td>建設省</td></tr><tr><td>西馬橋幸町4番18</td><td>公衆用道路</td><td>建設省</td></tr><tr><td>西馬橋幸町49番1</td><td>用悪水路</td><td>建設省</td></tr><tr><td>西馬橋広手町4番3</td><td>公衆用道路</td><td>建設省</td></tr></table> ○松戸市内水ハザードマップによれば，符号1は1時間あたり153.00mmの雨量を想定した場合，浸水深が0.3m未満とされる区域に隣接している。 ○松戸市洪水ハザードマップによれば，符号1は江戸川が最大規模の洪水で氾濫した場合の浸水深は5m～10mの区域に，中小河川が最大規模の洪水で氾濫した場合の浸水深は0.5m～3mの区域にあるとされている。	西馬橋相川町4番1	公衆用道路	建設省	西馬橋幸町4番18	公衆用道路	建設省	西馬橋幸町49番1	用悪水路	建設省	西馬橋広手町4番3	公衆用道路	建設省
西馬橋相川町4番1	公衆用道路	建設省											
西馬橋幸町4番18	公衆用道路	建設省											
西馬橋幸町49番1	用悪水路	建設省											
西馬橋広手町4番3	公衆用道路	建設省											

2. 建物の概況（物件1）

① 一棟の建物の概要

マンション名	マンション第三松戸
建物の用途	全 71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50年4月25日新築 経過年数： 約50年 経済的残存耐用年数： 約10年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕様	屋根： 陸屋根 外壁： 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： なし ※駐車場台数 0台
建物の品等	使用資材： やや劣る 施工： 普通
管理の形態等	管理組合： あり（マンション第三松戸管理組合） 管理方式： 全部委託 管理会社： (株) 大京アステージ 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，水曜，金曜 AM 8:00～PM 4:00 火曜，木曜 AM 8:00～PM 0:00（正午） 土曜 AM 8:00～AM11:00 日曜 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	○建築確認及び完了検査の時期、番号等は次のとおり。 ◦建 築 主 国分建設 (株) ◦主要用途 共同住宅 ◦工事種別 新 築 ◦敷地面積 683.00㎡ ◦建築面積 475.44㎡ ◦延べ面積 2,937.17㎡ ◦建築確認 確認年月日 昭和48年10月30日 確認番号 第3604号 ◦完了検査 (検証済証) 完了検査を受けた記録は確認できない。 ※松戸市建築審査課にて確認。 ○管理員に確認したところ「東日本大震災の際の被害はありませんでした。」との由であった。 ○物件1を含む一棟の建物は既存不適格建築物であり、同規模の建物を再建築することはできないと見込まれる。 ※現況建物の規模は指定容積率を上回っている。また現況と同様なマンションを再建築する場合、戸数の50%以上の台数の駐車場を確保する必要がある（松戸市住宅政策課にて確認。）。
---------	--

② 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(305号室) ※主要開口部の方位：南東向き	
現 況 床 面 積	32.42㎡(登記面積)	
間 取 り	2DK バルコニー面積・約3.60㎡ (別添間取図参照)	
仕 様	床：寄木フロア，畳，クッションフロア，畳等 内 壁：ビニールクロス，プリント合板等 天 井：フレキシブルボード，ビニールクロス等 設 備：電気，上水道，バス，水洗トイレ，台所	
維持管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 特別修繕積立金 合 計 滞 納 額	11,100円/月 8,100円/月 0円/月 19,400円/月 管理会社からの回答書によれば，令和7年7月17日現在，管理費，修繕積立金等の滞納額は2,503,350円(平成27年2月分～令和7年7月分，自転車置場使用料，水道料を含む)。買受人にはこの滞納額2,503,350円及び令和7年2月28日から令和7年7月17日までの年15%の遅延損害金139,239円を請求するとの由である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が1人で居住している。	
特 記 事 項	○ダイニングキッチンの床に踏むとたわむ箇所が複数ある。 ○シンクの電灯がつかない。	

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
122,000	0.95	32.42	1.00	3,757,000

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：維持管理の状態がやや劣る △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る建物ではないが、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 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
△ 72,180 (△ 2.2%)	431,778	9.5	4,408,681	0.7722	3,404,383 (102.2%)	3,332,000 (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

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

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 3,757,000円

収益価格 3,332,000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、比較的に床面積が小さく、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、比準価格と収益価格を関連づけて、調整後の価格を3,540,000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) 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 減価額(円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
3,540,000	1.00	0.80	0.03	—	80,000

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った。

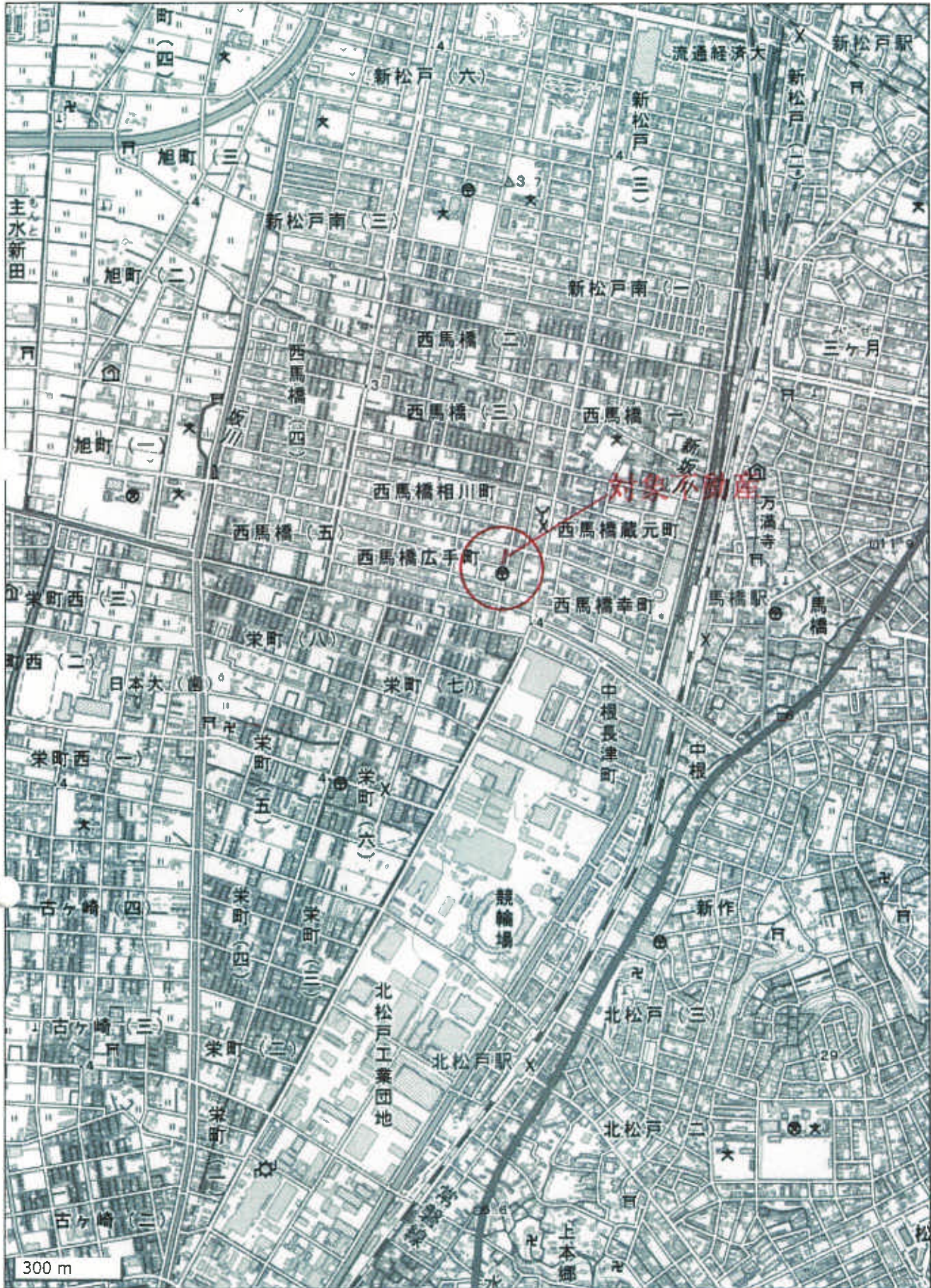
△97%

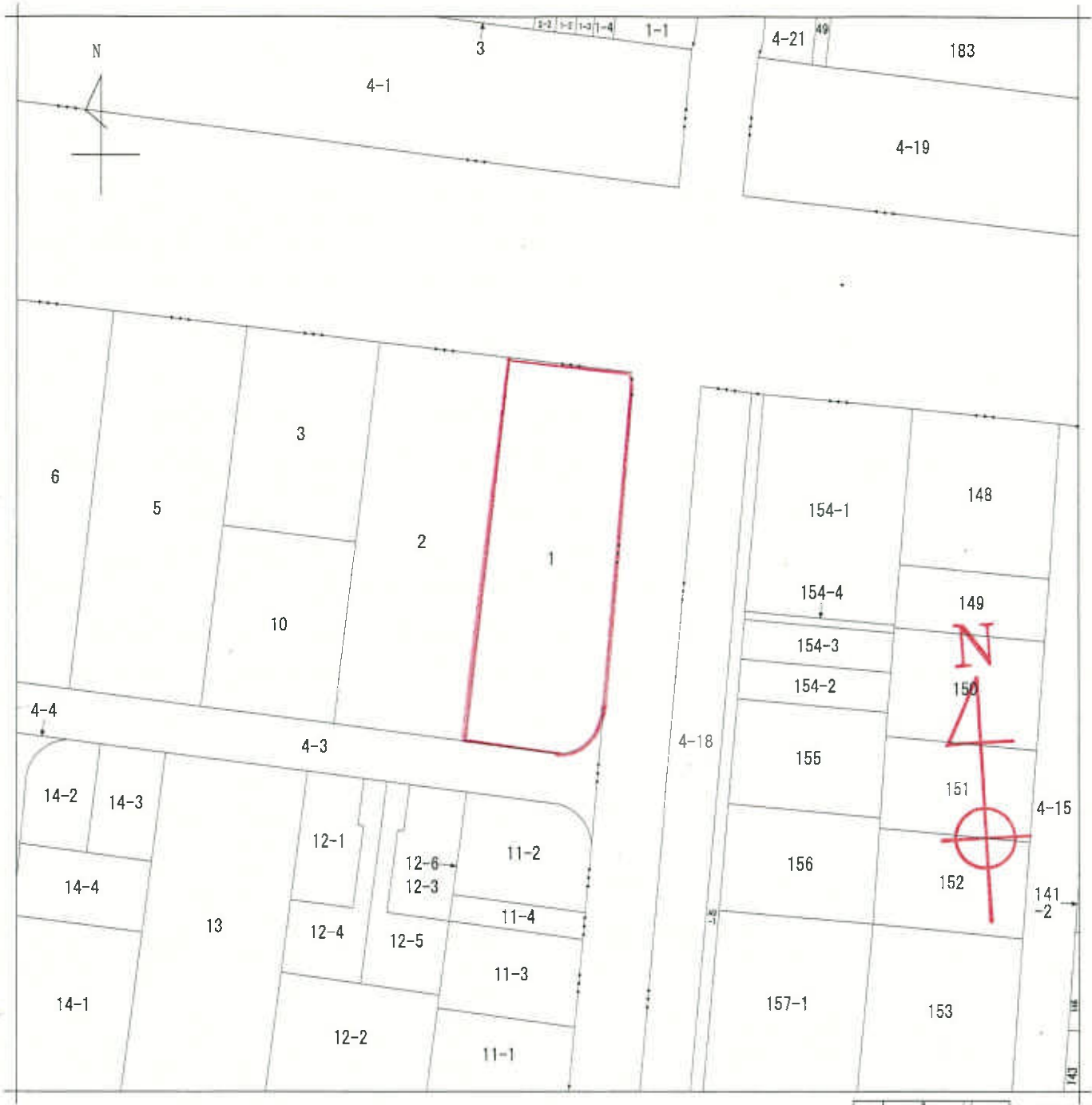
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。本件は該当しない。

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





請 求 分	所 在	松戸市西馬橋広手町					地 番	1番		
出 力 縮	1/500	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57年2月27日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項			

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年6月10日

（千葉県地方税務局松戸支局管轄）
令和7年2月3日 東京法務局 提出申請

建物平面図

95509

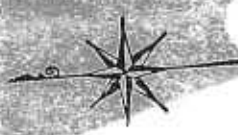
西馬橋広手町1-8

家屋番号

建物の所在 千葉県西馬橋広手町1-8

建設地 松戸市西馬橋広手町1番地
建物番号 305号

松戸市西馬橋広手町1番地



床面積計算表

区分	延床面積	用途	小計
1	11.24	7.04	87296
2	1.55	7.98	123690
3	0.65	7.24	47060
4	0.94	7.04	66176
5			
6			
7			
合			3242 M ²

縮尺 1/200 , 1/500

1000

昭和五拾五年五月拾一日
作製年 月 日
作製者

昭和五十七年五月七日 竣工

