

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 8年 6月 4日 午後 1時30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 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 8年 4月14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 所 在 松戸市小金原九丁目
地 番 34番2
地 目 宅地
地 積 1417.87平方メートル
共有者 A 持分10000分の176

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市小金原九丁目34番地2
構 造 鉄骨造陸屋根7階建
床 面 積 1階 615.25平方メートル
2階 525.96平方メートル
3階 525.96平方メートル
4階 525.96平方メートル
5階 525.96平方メートル
6階 469.66平方メートル
7階 383.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小金原九丁目34番2の5
建物の名称 109
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 55.50平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 8年 2月25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, 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2】

賃借権

範囲 全部

賃借人 C

期限 定めなし

賃料 月額70,000円

敷金 なし

保証金 なし

特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

管理費等の滞納あり。ただし、配当要求債権はその一部である。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 松戸市小金原九丁目
地 番 34番2
地 目 宅地
地 積 1417.87平方メートル

共有者 A 持分10000分の176

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市小金原九丁目34番地2
構 造 鉄骨造陸屋根7階建
床 面 積
1階 615.25平方メートル
2階 525.96平方メートル
3階 525.96平方メートル
4階 525.96平方メートル
5階 525.96平方メートル
6階 469.66平方メートル
7階 383.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小金原九丁目34番2の5
建物の名称 109
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 55.50平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第42号
令和7年9月12日受理
令和7年11月18日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(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 松戸市小金原九丁目
地 番 34番2
地 目 宅地
地 積 1417.87平方メートル
共有者 A 持分10000分の176

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市小金原九丁目34番地2
構 造 鉄骨造陸屋根7階建
床 面 積
1階 615.25平方メートル
2階 525.96平方メートル
3階 525.96平方メートル
4階 525.96平方メートル
5階 525.96平方メートル
6階 469.66平方メートル
7階 383.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小金原九丁目34番2の5
建物の名称 109
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 55.50平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（千葉県松戸市小金原九丁目34番地の2小金原第6コーポラス109号）	
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	
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 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<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）	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記月額記載のとおり 管理費 8000円 修繕積立金 13000円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R3年12月分～R7年10月分 計1029000円 上記金員に対する年14.6%の遅延損害金
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社柏支店	
その他の事項	①その他、弁護士費用金330000円及びこれに対する年14.6%の遅延損害金についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある。②「その他の事項」のとおり	
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
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	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件2建物 関係)

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"/> C	
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(■C(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨 ■管理会社提出の修正版回答書		
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	平成28(2016)年8月頃	
最初の契約日	平成28(2016)年8月頃	
契約等期間	平成28(2016)年8月頃 から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別	<input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 □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70000円(毎月振込支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	占有者が水道料金を管理組合に振込支払っている。初回分(2016年9月~10月)は2017年1月23日に振込まれた。令和7年10月31日現在2024年4月分以降を滞納。	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
<p>①債務者A宛占有照会書を送付したが「宛所に訪ね当たらず」の理由で不達である。住民票上の住所地を訪問し調査したところ、借家に居住していた債務者Aは2年程前に突然転居し家賃未払いであり連絡が取れないとのことである。②占有者Cの占有開始日及び占有権原について・・・Cの陳述及び管理会社の回答書を総合判断し、平成28年8月頃の入居と認められる。占有権原は賃借権と認められる。ただし物件2建物の登記記録から占有開始時の本物件の所有者は第三者である。債務者Aは令和2年10月17日売買を原因として本建物の所有権を取得したことが認められる。よって、入居から前記日前までの間のCの占有権原は転借権に基づく占有の余地もあり特定できない。③長期賃借権・・・物件2建物の登記記録から最先順位抵当権設定日は令和3年1月21日である。一方、Cの占有開始日(平成28年8月頃)は最先順位抵当権設定日より前である。よって、Cの賃借権は長期賃借権と思料する。</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

その他の事項



1 建物（物件2）について

① 占有

- ・ 立入調査した現況、面談したCの陳述、同人の住民票、同人宛の郵便物、薬袋、管理会社提出の管理費等調査の回答書（修正版を含む）等を総合判断し、Cが住居として使用し占有していることが認められる。詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりである。
- ・ 債務者A宛占有調査照会書を送付したが「宛所に訪ね当たらず」の理由で不達である。同人の住民票上の住所地を訪問し関係人と面談し調査したところ、債務者Aは同所の借家に居住していたが、今から2年程前に突然転居し家賃も未払いであり連絡が取れないとのことである。
- ・ 本建物の玄関前の表札はBとその家族の名前であるが、立入調査した現況から同人の占有は認められない。松戸市役所でBの住民票を申請したが、本住所での該当は無い。
- ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、需用家の名義は「(株)スキップ」である。会社登記事項証明書を申請したところ、該当する法人は無い。近隣に同名の法人があり調査したが、無関係の会社であり該当しなかった。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床の汚損、損耗が認められる。
- ・ 室内で大型犬2匹、小型犬1匹を飼っている。動物臭が強く、床が糞尿で汚損している。
- ・ 敷地内に次の建物施設がある。

ア 種類：電気室 構造：一部構造不詳鋼板葺平家建 床面積：概測15.91㎡

イ 種類：ゴミ置場 構造：一部構造不詳プラスチック板葺平家建 床面積：概測8.80㎡

(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
■株式会社SKIPの代表者	(10月15日調査時) ① 執行官から、小金原第6コーポラス109号(物件2建物)の使用について問い合わせがありましたが、当社はその建物を使用していません。従業員も居住していません。
貸家の所有者の妻	(10月15日調査時) ① 所有建物を債務者Aに賃貸し、同人が居住していましたが、今から2年ほど前、債務者Aは家賃を滞納したまま突然転居してしまいました。現在、連絡が取れません。 ② 執行官から、小金原第6コーポラス109号(物件2建物)の使用について問い合わせがありましたが、当時は債務者が事務所として使用していたと記憶しています。現在の居住者や使用状況の詳細は分かりません。
管理会社担当者	(10月20日調査時) ① 先に送付した管理費等調査の回答書に修正箇所がありましたので、修正版の回答書を送付します。 ② 対象建物109号の入居届にCが入居者として届け出されています。Cの入居時期については記載が無いので、管理組合の理事に確認してから修正版の回答書に併せて回答します。 ③ Cは毎月の水道料金を負担しています。現在、水道料金の滞納があります。詳細は修正版の回答書に併せて回答します。 (以上、11月6日修正版の回答書等資料を受理した。)
C (物件2建物の居住者)	(10月27日調査時) ① 私は友人を介して物件2建物を債務者から賃借して居住しています。契約書は無く口約束で入居しました。居住期間の定めはありません。家賃は毎月7万円を振り込んで支払っています。 ② 私が入居した時期は、今から5年以上前ですが、詳しい年月日は覚えていません。

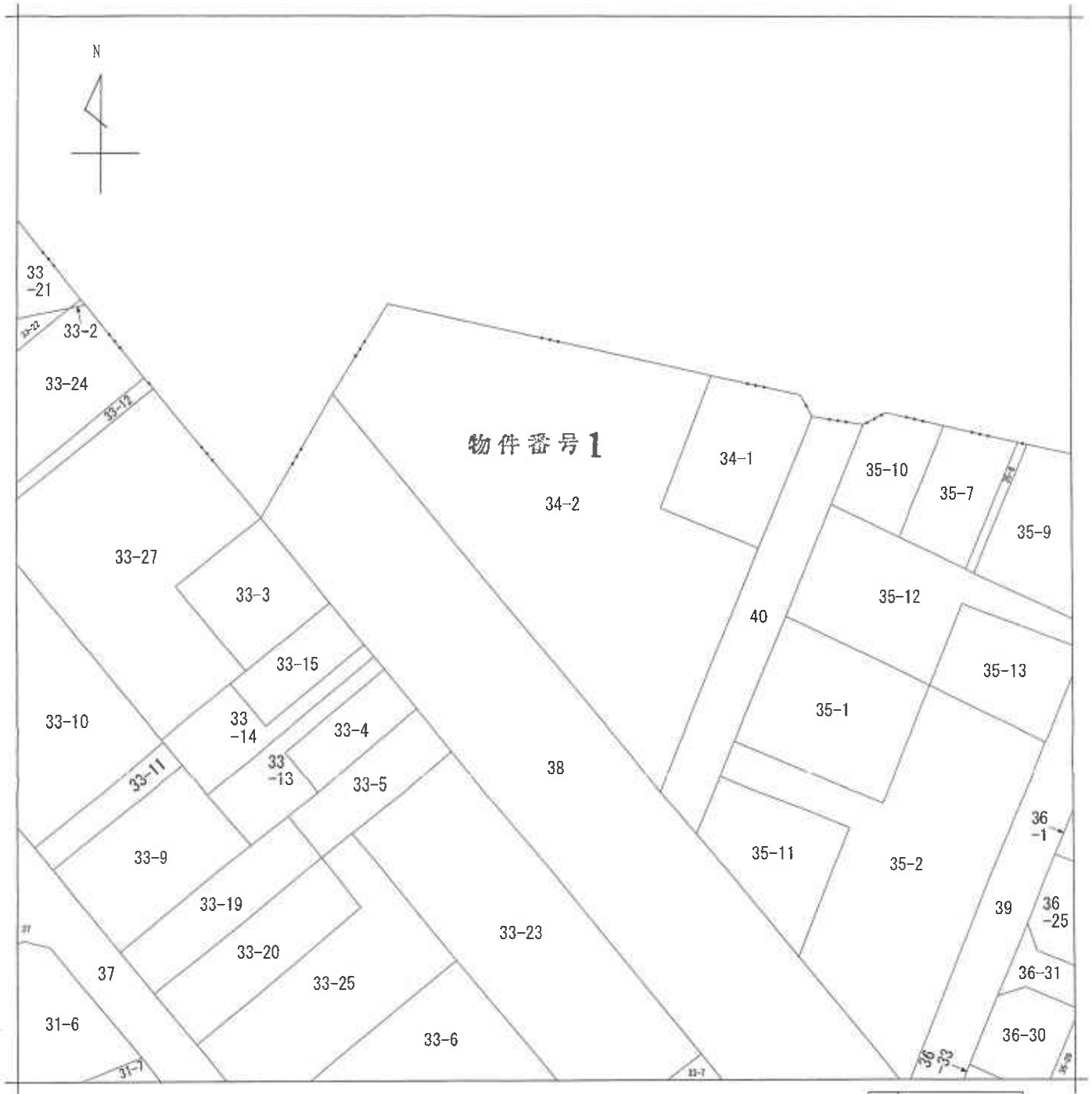
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時(令和)	調査の場所等	調査の方法等
7年9月17日(水) 12:10-12:45	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函(応答無し) 土地の範囲等調査
7年9月17日(水)	FAX	管理費等調査照会書送付(9月26日回答書受理)
7年9月29日(月) 16:20-16:30	物件所在地	再訪 占有調査 写真撮影 立入調査告知書投函(10月10日16時調査) (応答無し)
7年9月29日(月)	郵便	電気ライフライン調査照会書送付(10月14日回答書受理)
7年10月10日(金) 15:30-16:00	物件所在地	評価人同行 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
7年10月14日(火) 16:30-16:35	法務局	会社登記事項証明書申請
7年10月15日(水) 13:30-13:40	松戸市役所	住民票申請
7年10月15日(水) 15:00-15:05 16:45-16:50	小金原9丁目 電話	会社の調査 (株)SKIP代表者から電話聴取
7年10月15日(水) 19:30-19:45	物件所在地	再訪 占有調査(不在)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月10日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 目的物件は不在で不施錠であったので、立会人を立ち合わ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>		

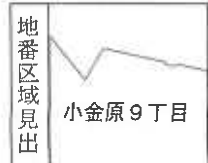
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時（令和）	調査の場所等	調査の方法等
7年10月16日（木） 8：00－8：05	物件所在地	再訪 占有調査（不在） 占有調査照会書投函（玄関ドア口）（10月22日と指定した回答期限を経過したが回答無し）
7年10月20日（月） 12：20－12：30	小金原9丁目	債務者Aの住所地訪問 借家建物の所有者の妻と面談（占有調査）
7年10月20日（月） 14：45－14：55	電話	管理会社担当者から聴取 （11月6日修正版の回答書等資料受理）
7年10月27日（月） 6：50－7：12	物件所在地	再訪 居住者Cと面談 占有調査
7年10月29日（水） 11：15－11：20	松戸市役所	住民票申請
7年10月29日（水）	郵便	債務者A宛占有調査照会書送付（11月7日と指定した回答期限を経過したが回答無し）
年 月 日（ ） ： - ：		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月27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



(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		松戸市小金原九丁目		地番	34番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	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。
 (千葉地方法務局松戸支局管轄)
 令和7年7月24日
 千葉地方法務局

A3判をA4判に縮小

請求番号: 25-1
 (1/1)

登記官

(8枚目)

登記年月日：昭和49年10月29日

33135

各階平面図

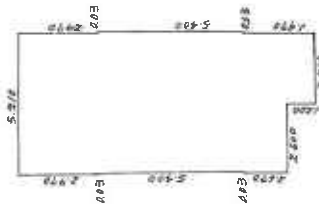
家屋番号	小金原9丁目34番2の5
建物の所在	千葉県松戸市小金原9丁目34番地2

物件番号2

床面積計算表

5.310 × 2.970	=	15.7707
5.310 × 5.400	=	28.6740
5.310 × 1.470	=	7.8057
2.710 × 1.200	=	3.2520

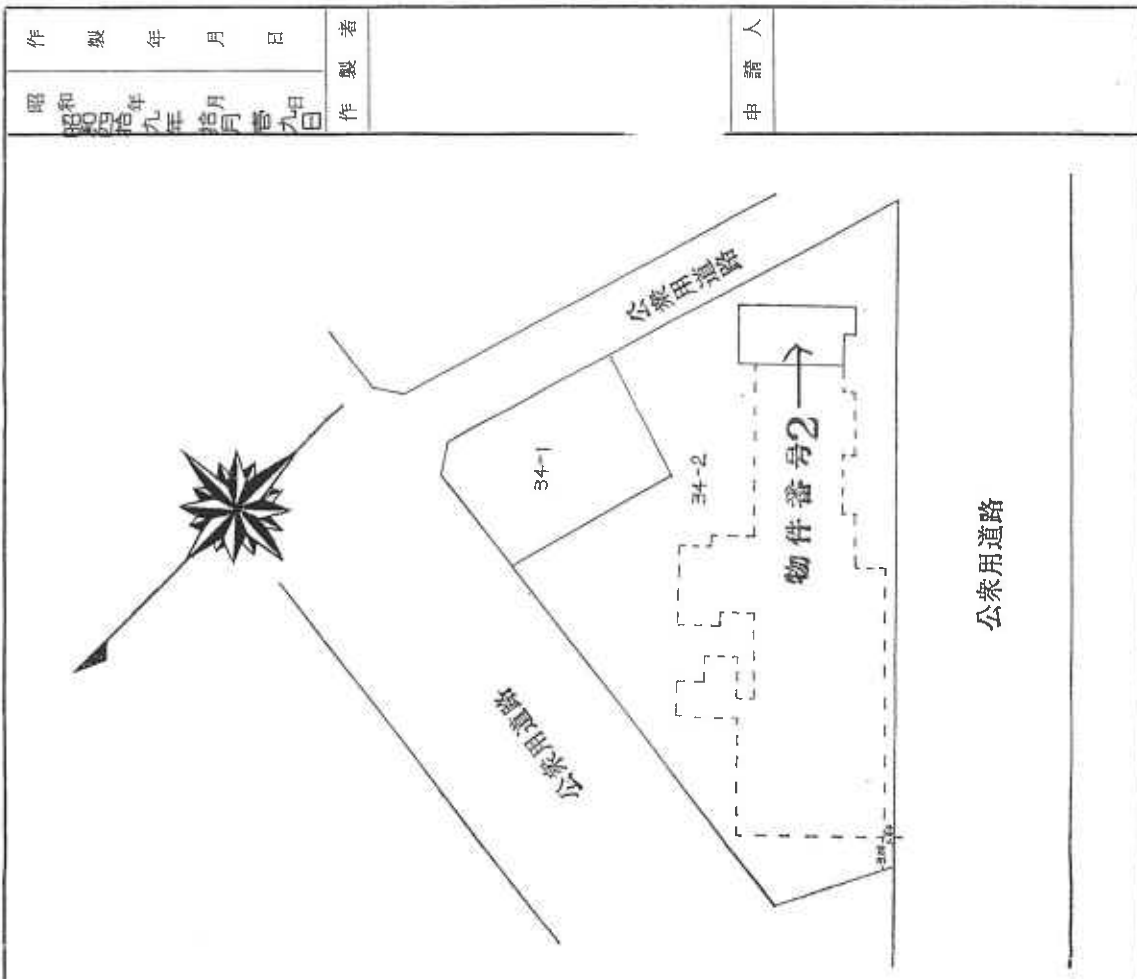
床面積 55.5024㎡



建物の存する部分 1 階

建物番号 109 棟

縮尺 1/200 1/500



昭和四十九年拾月廿九日
 製作年月日
 製作者

申請人

49 10 29

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。
 (千葉県地方務局松戸支庁管轄)

令和7年7月24日 千葉県地方務局

登記官

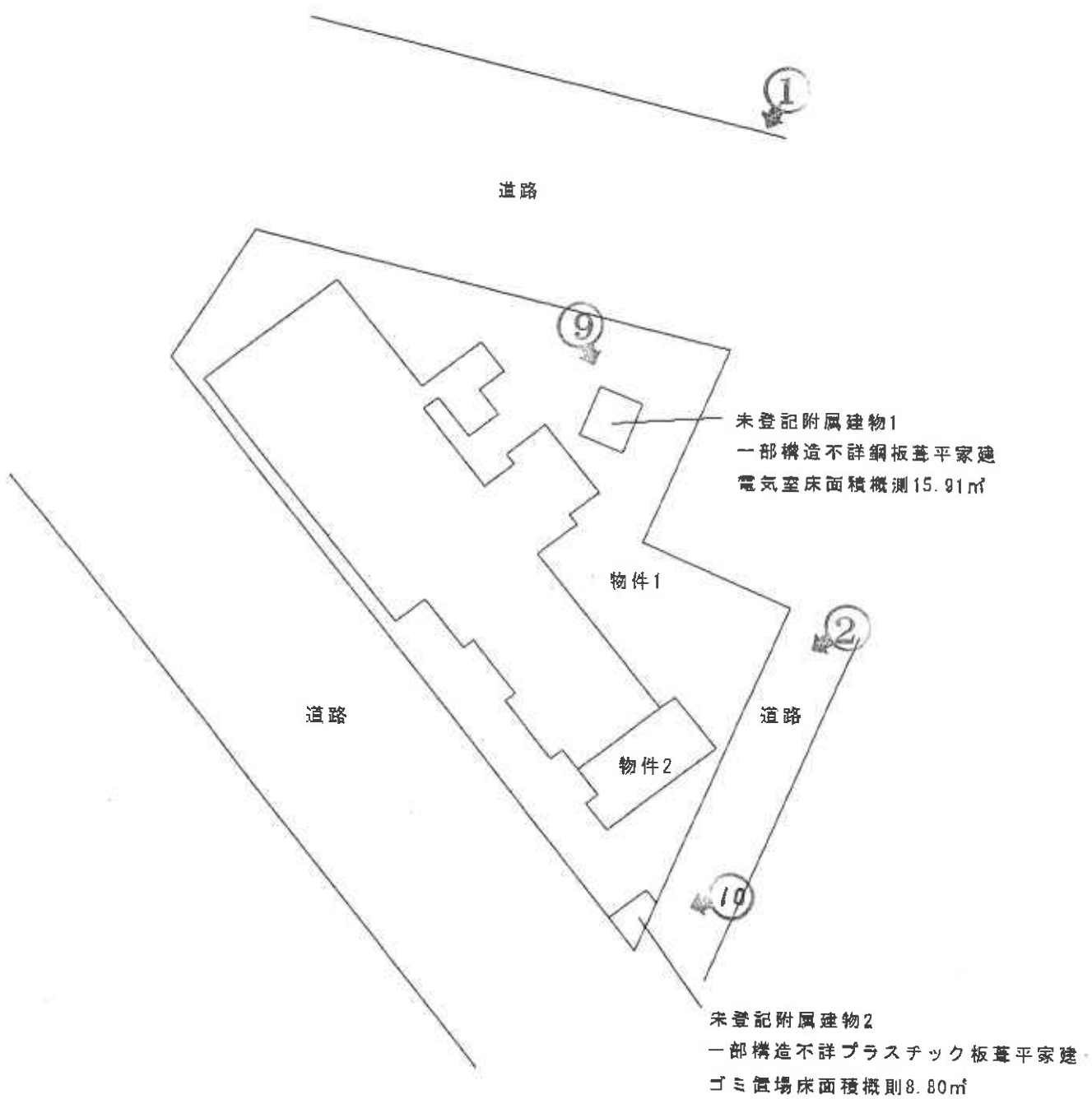
A3判をA4判に縮小

(10枚目)

請求番号：25-3

土地建物位置関係図

写真撮影位置と方向

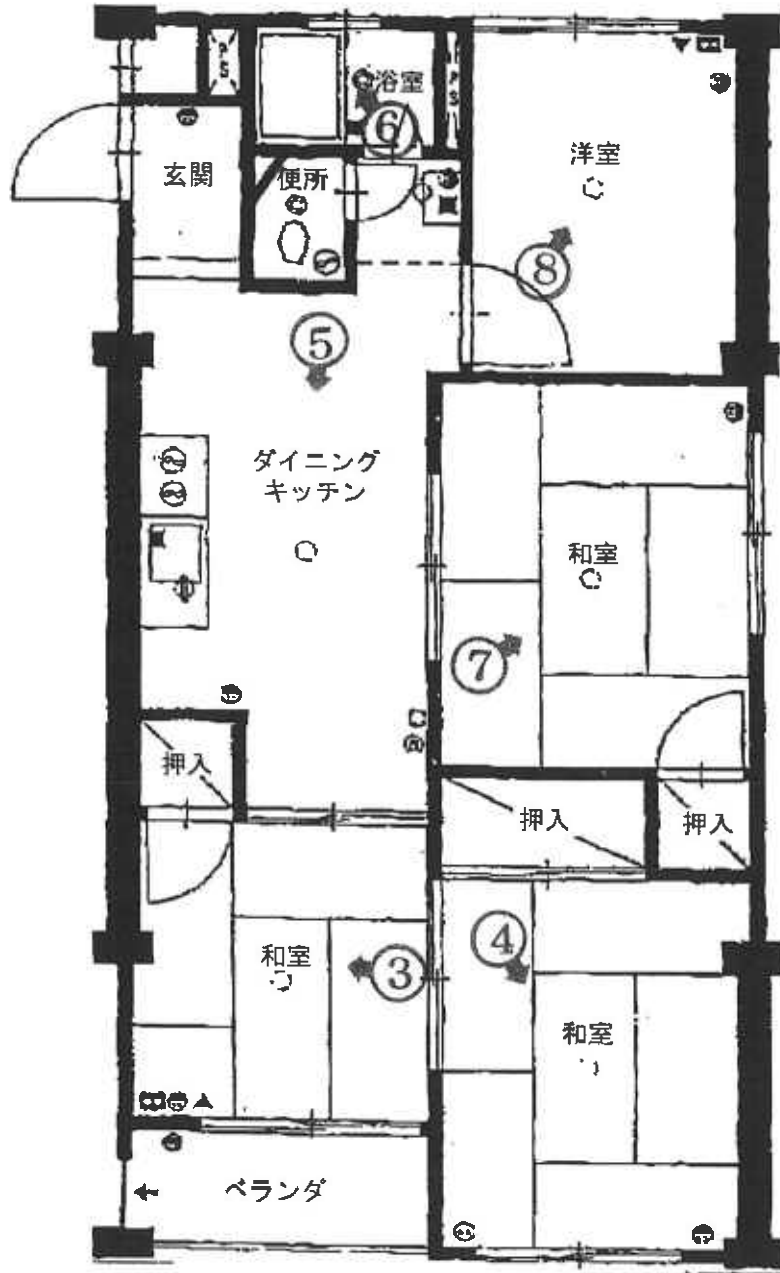


Scale 縮尺 1 : 500 土地建物位置関係図

(// 枚目)

建物間取図

←○写真撮影位置と方向



(12枚目)

間取図

1



2



3



4



5



6



(15枚目)

7



8

室内でペット（犬）を飼っている状況



(16枚目)

9

未登記附属建物1 (電気室)



10

未登記附属建物2 (ゴミ置場)



令和7年(又)第42号
令和7年10月10日 現地調査
令和7年10月10日 評価
第5671号 発行番号
令和7年11月21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 3,510,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,190,000円
物件2 (建物)	金 2,320,000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。
- 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。

物 件 目 録

1 所 在 松戸市小金原九丁目
地 番 34番2
地 目 宅地
地 積 1417.87平方メートル
共有者 A 持分10000分の176

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市小金原九丁目34番地2
構 造 鉄骨造陸屋根7階建
床 面 積 1階 615.25平方メートル
2階 525.96平方メートル
3階 525.96平方メートル
4階 525.96平方メートル
5階 525.96平方メートル
6階 469.66平方メートル
7階 383.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小金原九丁目34番2の5
建物の名称 109
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 55.50平方メートル
所有者 A

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	京成松戸線「常盤平」駅から ^北 南方へ約1,400m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	店舗，共同住宅，戸建住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 第2種低層住居専用地域（一部第1種低層住居専用地域） 指定 50% 指定100% なし 高さ10m 宅地造成等工事規制区域 汚染状況重点調査地域
画地条件	形状（不整形），地勢（平坦），接道方位（南西，北，東），間口（約60.9m），奥行（約12.5m～約36m程度） 地積（登記地積1,417.87㎡。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	南西側：県道，幅員（約16m），舗装（有），側溝（無），歩道（有），連続性（優る），高低差（道路と等高） 北側：市道，幅員（約6m（全幅約18m）），舗装（有），側溝（有），歩道（無），連続性（一方通行），高低差（道路と等高） 東側：市道，幅員（約6m），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	南西側：建築基準法第42条1項第1号 北側：建築基準法第42条1項第1号 東側：建築基準法第42条1項第1号
	セットバック	不要
	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の存する一棟の建物の敷地として使用されている。	

<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 ある場合を「あ り」、ない場合 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>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 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。
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水防法の浸水想定区域外にある。 ・ 大きな樹木があり道路に越境している。

2 建物の概況（ 物件2 ）

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	小金原第6コーポラス
建物の用途	共同住宅（総戸数67戸（住戸62戸，店舗5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49年10月15日新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 約10年
構造	鉄骨造陸屋根7階建
仕様	[基礎] 鉄筋コンクリートほか [外壁] 吹付ほか [床] 防水シートほか
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] 有 [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 小金原第6コーポラス管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 日本ハウズイング株式会社 管理形態 管理人不在
管理の状況	劣る
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認（昭和48年1月26日第5656号，敷地面積1,417.875㎡，建築面積781.61㎡，延べ面積4,364.99㎡），検査済証交付（昭和49年10月25日）がある（松戸市）。 使用容積率が制限を超えている。（既存不適格建築物） ・ 旧耐震基準による建築物で，耐震診断は行われていない。 ・ 飛散性等のアスベストの使用について調査（2022年）が行われている。外壁の一部に使用されている（飛散性等については不詳）が，特に対策は行われていない。 ・ 未登記附属建物1（一部構造不詳鋼板葺平家建電気室床面積概測15.91㎡），未登記附属建物2（一部構造不詳プラスチック板葺平家建ゴミ置場床面積概測8.80㎡）がある。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨造1階建
位 置	1階（109号室） 主要開口部方位：南西向き（三方角部屋）
床 面 積	55.50㎡（登記面積），59.94㎡（壁芯面積）
間 取 り	4DK（別添間取図参照）
仕 様	天井：ビニールクロス，プリント合板，化粧ボードほか 内壁：ビニールクロス，合板ほか 床：畳，フローリングほか 設備：電気，水道，都市ガス，下水道
保守管理の 状態	極めて劣る（室内で犬3匹を飼っており，糞尿の悪臭がある。内 部仕上げの汚損等がある。）
管 理 費 等	令和7年10月31日現在 管 理 費 月 額 8,000円 <u>修繕積立金 月額 13,000円</u> 計 21,000円 滞納額：1,029,000円（2021年12月分～2025年10月分） 弁護士費用：330,000円 遅延損害金：286,037円（年14.6%，2021年12月1日～2025年10月 31日まで） 修繕積立金の合計額：31,409,646円（令和7年8月31日現在） 修繕計画の有無：検討中 修繕計画の予定年月日：2025年12月14日頃
専有部分の 利用状況等	賃借人が居住している。賃貸借契約の内容は下記のとおり。 （賃貸借契約内容） 賃貸人：所有者 賃借人：個人（占有者） 賃貸借の開始時期：平成28年（2016年）8月頃 賃貸借契約期間：平成28年（2016年）8月頃～（期間の定めがない） 賃料：月額70,000円 共益費：なし 敷金等の預り金：なし
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、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を下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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	125,000	1.02	1,417.87	1.50	176/10000	4,773,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（松戸-9）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $113,000\text{円/m}^2 \times 107/100 \times 100/104 \times 100/93 = 125,000\text{円/m}^2$

◇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：三方路+0.07，不整形-0.05 $(1+0.07) \times (1-0.05) = 1.02$

ウ 地積：登記数量

エ 建付増減価：既存不適格建築物の敷地であることによる増価+0.50

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/m ²) ア	床面積 (m ²) 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	55.50	0.144	2,238,000
未登記附属建物1	150,000	15.91	0.025	×共有持分0.016= 955
未登記附属建物2	120,000	8.80	0.025	×共有持分0.016= 422
				合計 2,239,000

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）＝

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

物件2

経過年数51年，経済的残存耐用年数10年，残価率5%，

観察減価率30%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (51 \div (10 + 51))) \times (1 - 0.30) = 0.144$

未登記附属建物1

経過年数51年程度，経済的残存耐用年数0年，残価率5%，

観察減価率50%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (51 \div (0 + 51))) \times (1 - 0.50) = 0.025$

未登記附属建物2

経過年数51年程度，経済的残存耐用年数0年，残価率5%，

観察減価率50%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (51 \div (0 + 51))) \times (1 - 0.50) = 0.025$

※ 未登記附属建物の共有持分を専有面積割合によるものとした。

$55.50\text{m}^2 \div \text{総専有面積}3,473.19\text{m}^2 = 0.016$

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	4,773,000	0.50	2,387,000

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	4,773,000	-2,387,000	0.72	0.80	1,374,000	0.34
2	2,239,000	+2,387,000	0.72	0.80	2,665,000	0.66
合計					4,039,000	1.00

ウ 個別格差：清掃・内部仕上げ等の修繕-0.30 三方角部屋+0.03
 $(1-0.30) \times (1+0.03)=0.72$

エ 占有減価修正：借家権割合-0.20

II. 比準価格の試算

基準階中間室の 比準価格 (円/m ²) ア	個別格差率 (階層・位置・品等級) イ	専有面積 (m ²) 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
150,000	0.72	55.50	0.80	4,795,000

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 m²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-0.30 三方角部屋+0.03
 $(1-0.30) \times (1+0.03)=0.72$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：借家権割合-0.20

Ⅲ. 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物であるので、その収益力を把握するために、現行の賃貸借に基づき、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継続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 (10.4%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ		オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 752,190 (18.9%)	円 488,000	% 10.9	円 4,342,752	0.7432	円 3,227,534 (81.1%)	円 3,980,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.104)^3} = 0.7432$$

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。

IV. 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上により

積算価格 4,039,000円

比準価格 4,795,000円

収益価格 3,980,000円

の3価格が試算された。

積算価格は建付地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おり、本件においては、基本的には居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されている自用向けファミリータイプのマンションであること、借家権が付着して貸家のマンションとなっていることを考慮して、比準価格、収益価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、調整後の価格を4,390,000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	4,390,000	0.34	1,493,000
2		0.66	2,897,000

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	1,493,000	1.00	0.80	—	—	1,190,000
2	2,897,000	1.00	0.80	1.00	—	2,320,000
一括価格 (合計)						3,510,000

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。
但し本件では、配当要求債権であるため減価しない。

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。本件は控除を要する預り金はなし。

第6 参考価格資料

公示地価格(松戸-9)

所 在 松戸市小金原7丁目24番11

価 格 113,000円/㎡

位 置 京成松戸線「常盤平」駅から1,600m

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 248㎡

供給処理施設 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 南東6m市道

用途指定等 第1種低層住居専用地域(50/100)

地域の概要 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図

以 上



対象不動産

所在位置略図

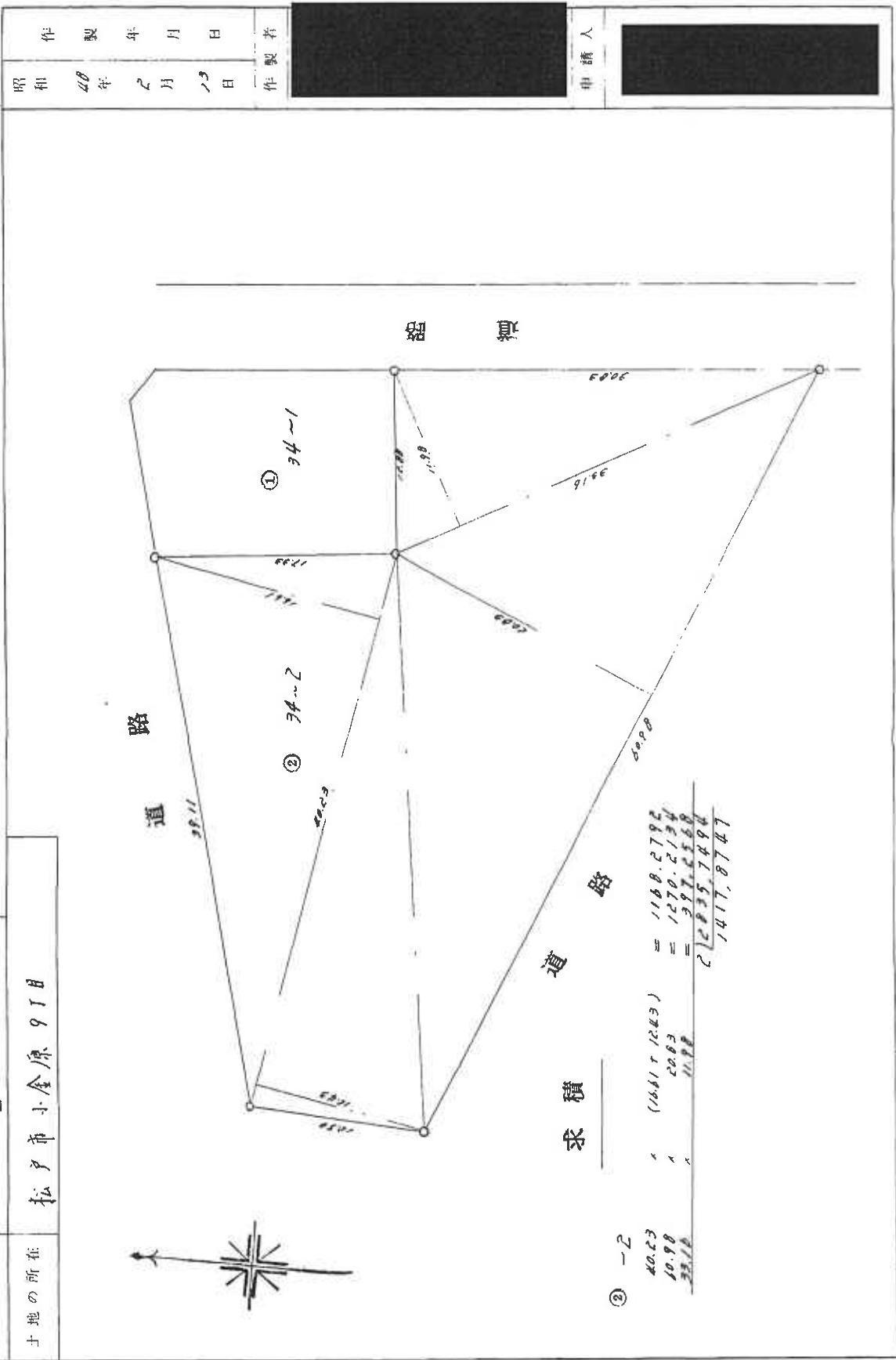
スーパーマップルデジタル 7
株式会社昭文社

前 34 322961-昭和48年2月17日-

地積測量図

48.2.24

地番	34~1~2
土地の所在	松戸市小金原91B



求積

②	-2		
	40.23	1 (16.11 x 12.23)	= 1168.2792
	10.98	1 20.83	= 1270.2134
	33.18	1 11.98	= 397.5568
			2) 2835.7494
			1417.8747

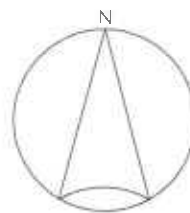
昭和四十八年貳月貳四日登記

製作年月日	昭和48年2月23日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

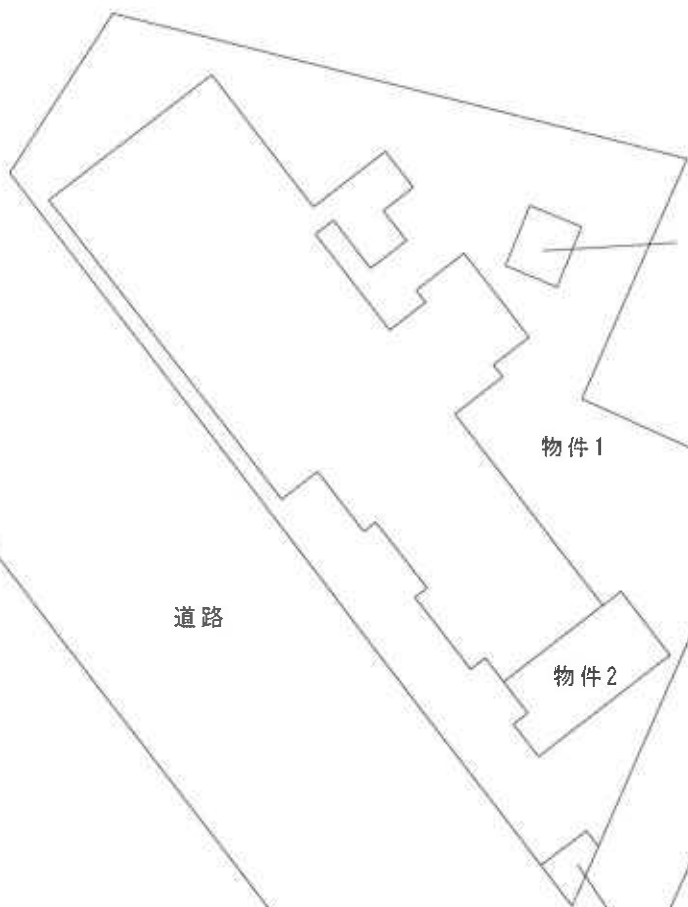
(千葉土地家屋調査士会用品)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

縮尺	1 / 300
----	---------



道路



未登記附属建物1
一部構造不詳鋼板葺平家建
電気室床面積概測15.91㎡

物件1

道路

物件2

道路

未登記附属建物2
一部構造不詳プラスチック板葺平家建
ゴミ置場床面積概測8.80㎡

Scale 縮尺 1 : 5 0 0 土地建物位置関係図

33135

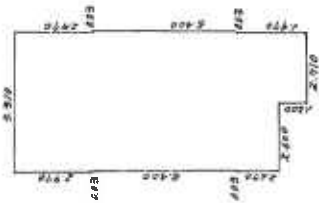
建各階平面図

家屋番号	小金原9丁目34番2の5
建物の所在	千葉県松戸市小金原9丁目34番地2

床面積計算表

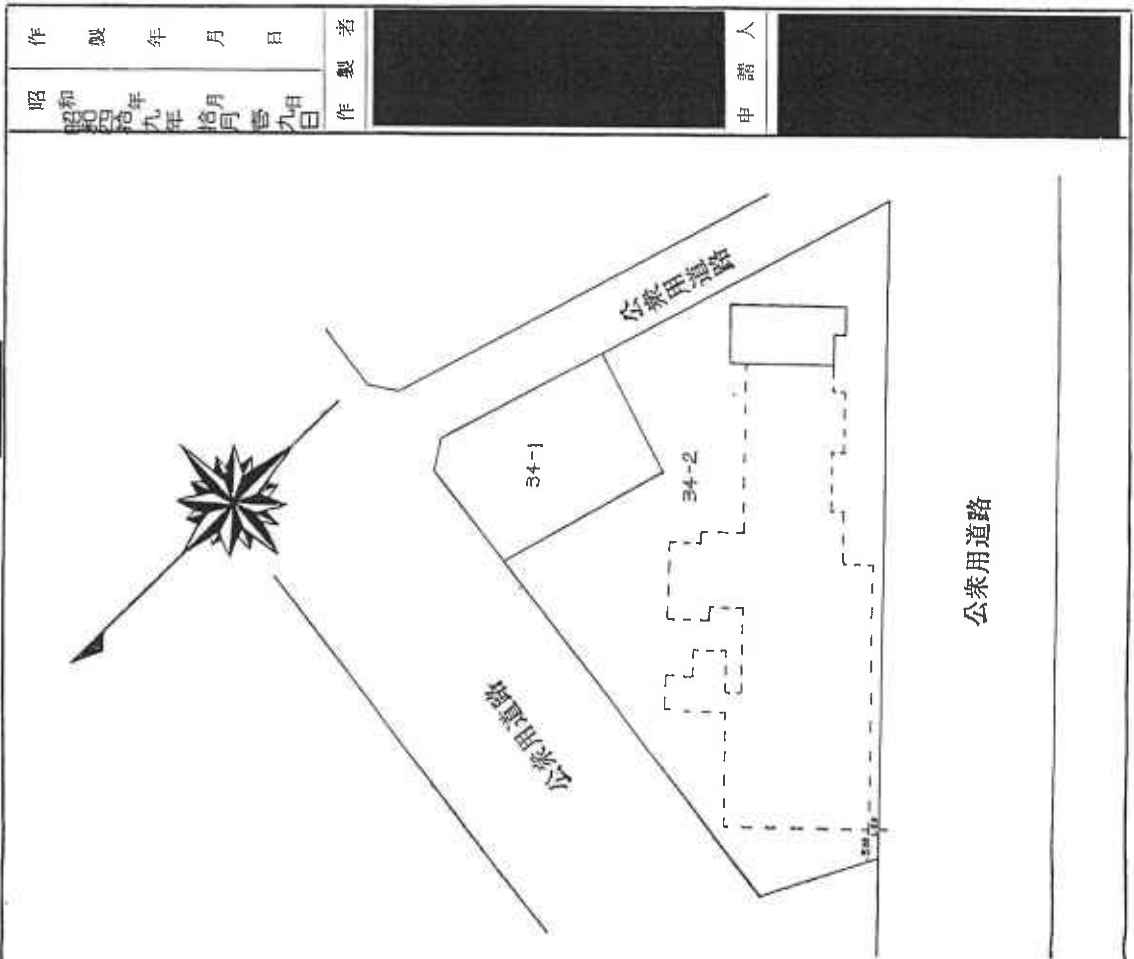
5.310 × 2.970	=	15.7707
5.310 × 5.400	=	28.66740
5.310 × 1.470	=	7.8057
2.710 × 1.200	=	3.2520

床面積 55.5024㎡



建物の存する部分 1 階

建物番号 109 棟



昭和四十九年拾月九日

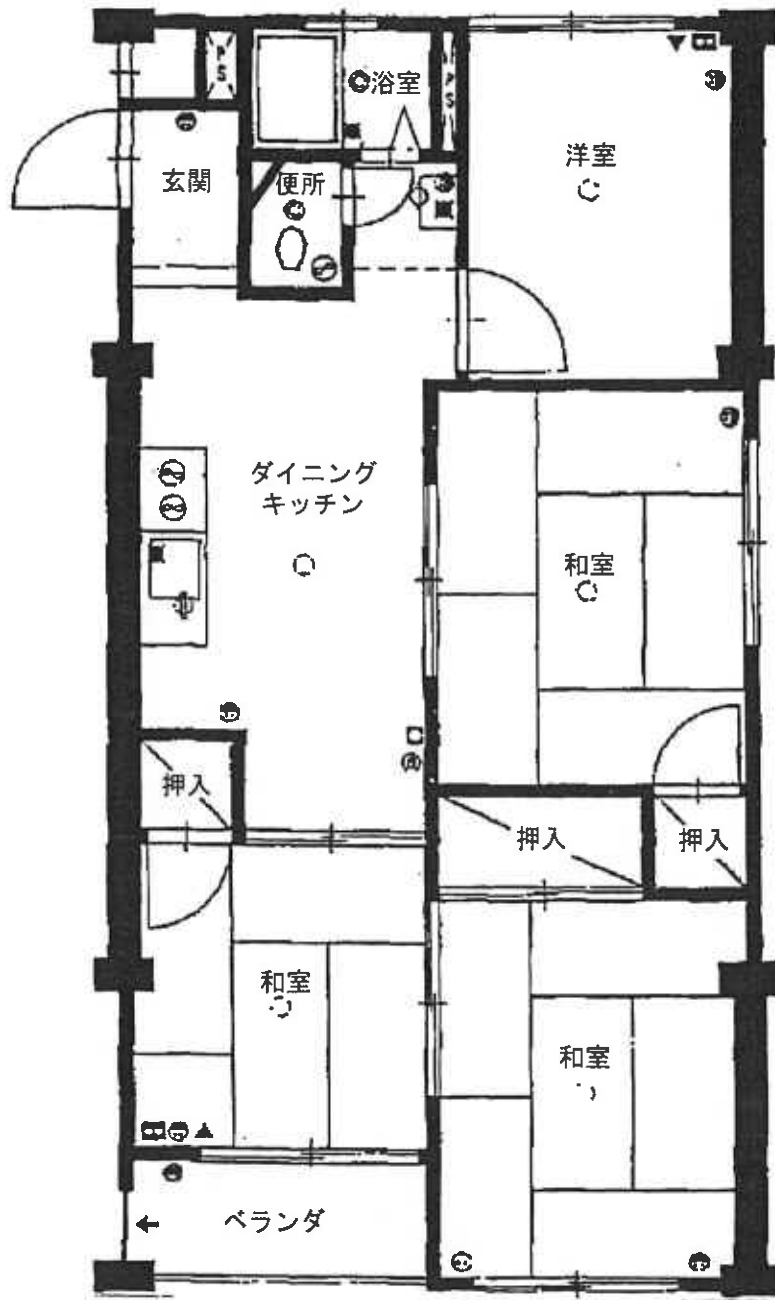
作製者

申請人

42
16
22

縮尺 1/200 , 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



間取図