

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 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌ヶ谷市西佐津間一丁目212番地1

建物の名称 ゼクシア鎌ヶ谷レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西佐津間一丁目212番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.59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 鎌ヶ谷市西佐津間一丁目212番1

地 目 宅地

地 積 2097.65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 328251分の7722



物 件 明 細 書

令和 8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

-
- 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 鎌ヶ谷市西佐津間一丁目212番地1

建物の名称 ゼクシア鎌ヶ谷レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西佐津間一丁目212番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.59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 鎌ヶ谷市西佐津間一丁目212番1

地 目 宅地

地 積 2097.65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 328251分の7722



令和7年(ケ)第149号
令和7年12月18日受理
令和8年1月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌ヶ谷市西佐津間一丁目212番地1
建物の名称 ゼクシア鎌ヶ谷レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西佐津間一丁目212番1の202
建物の名称 202
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 73.59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 鎌ヶ谷市西佐津間一丁目212番1
地 目 宅地
地 積 2097.65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 328251分の7722



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉県鎌ヶ谷市西佐津間1丁目28番16-202号	
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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記月額記載のとおり 管理費 9650円 修繕積立金 16210円	令和7年12月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R3年9月分～R7年12月分 計1326240円 上記金員に対する14.6%の遅延損害金
管理費等照会先	ユニオン・シティサービス株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
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 <input type="checkbox"/>	
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	マンション(ゼクシア鎌ヶ谷レジデンス)の敷地として利用されている	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

その他の事項

-
- 1 建物（物件1）について
- ① 占有
- ・ 事前に不在調査告知書を投函したが、応答が無い。
 - ・ 解錠・立入調査を実施したところ、空き家である。残置動産は無い。
 - ・ ガス栓が令和7年12月5日付け閉栓処理されている。水道栓が令和7年12月6日付け閉栓処理されている。
 - ・ 債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表は認められない。
 - ・ 以上の状況を総合判断し、2枚目のとおりと認めた。
- ② 建物の現状、不具合等
- ・ 経年変化による内壁クロス、床等の汚損、小傷等が認められる。
 - ・ 目視する限り、雨漏りのシミ跡、床の撓みは見当たらない。その他、特記すべき不具合は見当たらない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

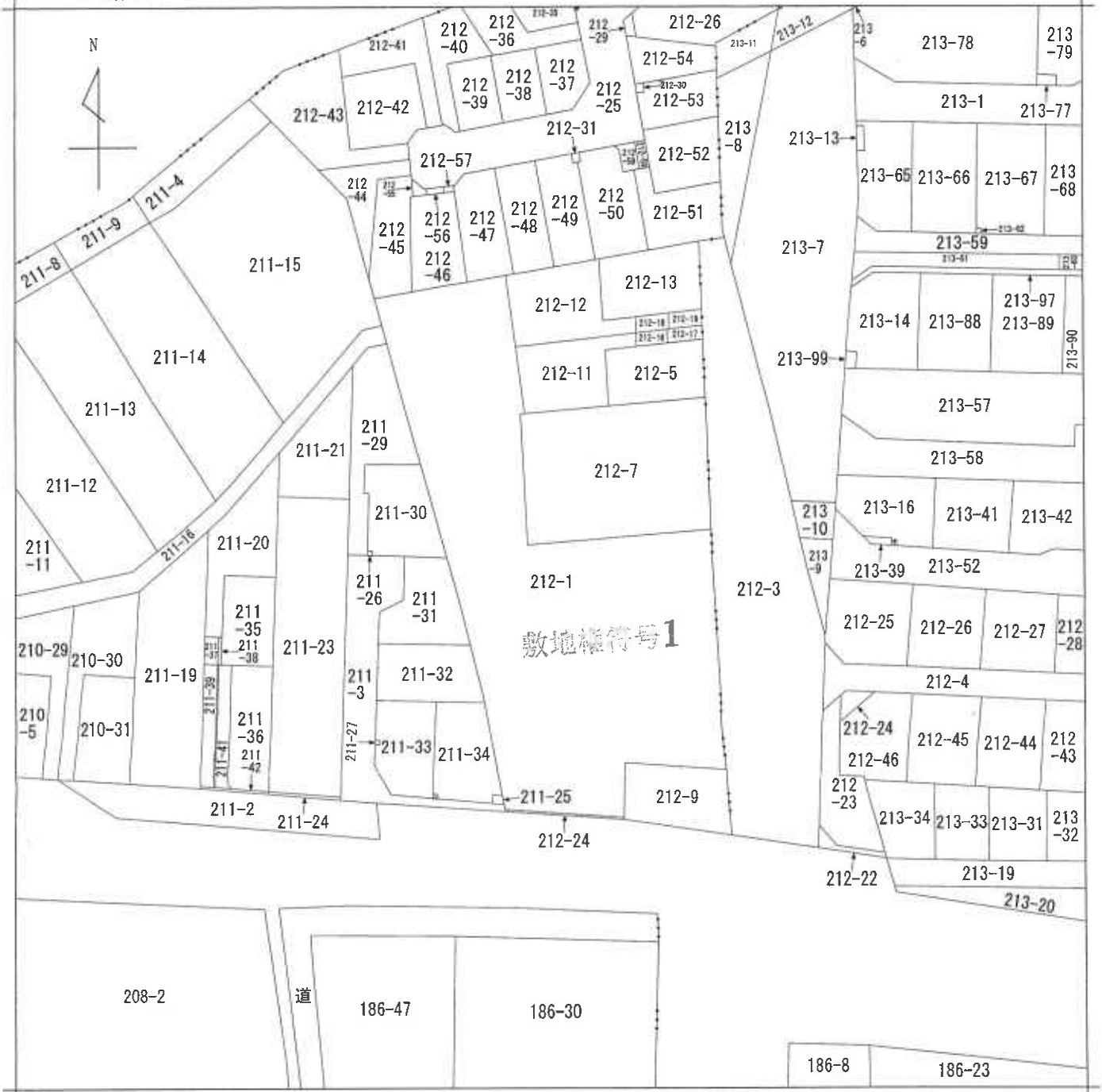
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理人	(12月25日調査時) ① 管理会社は、ユニオン・シティサービス株式会社です。 ② 対象建物(202号)は賃借人が入居していましたが、12月初旬頃退去しました。現時点で新たな入居者の届け出はありません。 所有者の使用状況は、把握していません。 ③ マンションの管理規約に基づいて、ペットの飼育が可能です。

(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12月25日(木) 9:45-10:15	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 管理人と面談 不在調査告知書投函(応答無し)
7年12月25日(木)	FAX	管理費等調査照会書送付(12月29日回答書受理)
8年1月5日(月) 13:00-13:40	物件所在地	評価人同行 立入 占有 間取り等調査 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月5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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 213-40 ハ 211-28 ニ 212-34
 ロ 212-21 ヒ 211-40



(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 中佐津間2丁目
 B 西佐津間1丁目
 C 西佐津間1丁目

請求部	所在	鎌ヶ谷市西佐津間一丁目		地番	212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
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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10月27日
 千葉地方法務局市川支局

地図整理番号：M33517

登記官

(1/1)

(6 枚 目)

登記年月日：平成20年3月24日

569498

地積測量図

212-1.-24

鎌ヶ谷市西佐津間一丁目

敷地権符号1 求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _n · (Y _{n+1} - Y_{n-1}})}
212-1	L3	199.600	217.705	-10.570	-2109.772000	
	L2	201.525	208.541	-18.142	-3656.066550	
	L1	203.414	199.563	-13.418	-2729.409052	
	K4	257.621	195.123	-5.997	-1544.953137	
	K5	272.655	193.566	-2.239	-610.474545	
	K6	278.938	192.884	21.805	6082.243090	
	K7	280.195	216.371	21.821	6114.135095	
	K8	259.454	214.705	-2.407	-624.505778	
	K9	259.483	212.964	-1.764	-457.728012	
	K10	257.281	212.941	-0.213	-54.800853	
	K11	238.921	212.751	0.402	96.046242	
	K12	238.915	213.343	25.911	6190.526565	
	K13	238.662	238.662	20.067	4789.230354	
	K14	205.413	233.410	-19.551	-4016.029563	
	K15	208.413	219.111	-15.705	-3273.126165	
			合計		4195.315691	
			合計		2097.6578455	
			合計		2097.65	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}} - Y _{n-1}})
212-24	S1	199.421	217.676	-9.221	-1838.861041	
	K1	201.347	208.484	-18.097	-3643.776659	
	K2	203.220	199.579	-8.921	-1812.925620	
	L1	203.414	199.563	8.962	1822.998268	
	L2	201.525	208.541	18.142	3656.066550	
	L3	199.600	217.705	9.135	1823.346000	
			合計		6.845498	
			合計		3.4227490	
			合計		3.42	

地番	面積
(A) 212-1	2097.6578455 m ²
(B) 212-24	3.4227490 m ²

点名	X座標	Y座標	備考
S1	199.770	228.512	建物基礎角
S2	201.984	216.773	ベランダ角
S3	192.784	231.413	市コンクリート杭
S4	197.785	207.774	市コンクリート杭
S5	207.995	195.087	建物角

(任意座標)

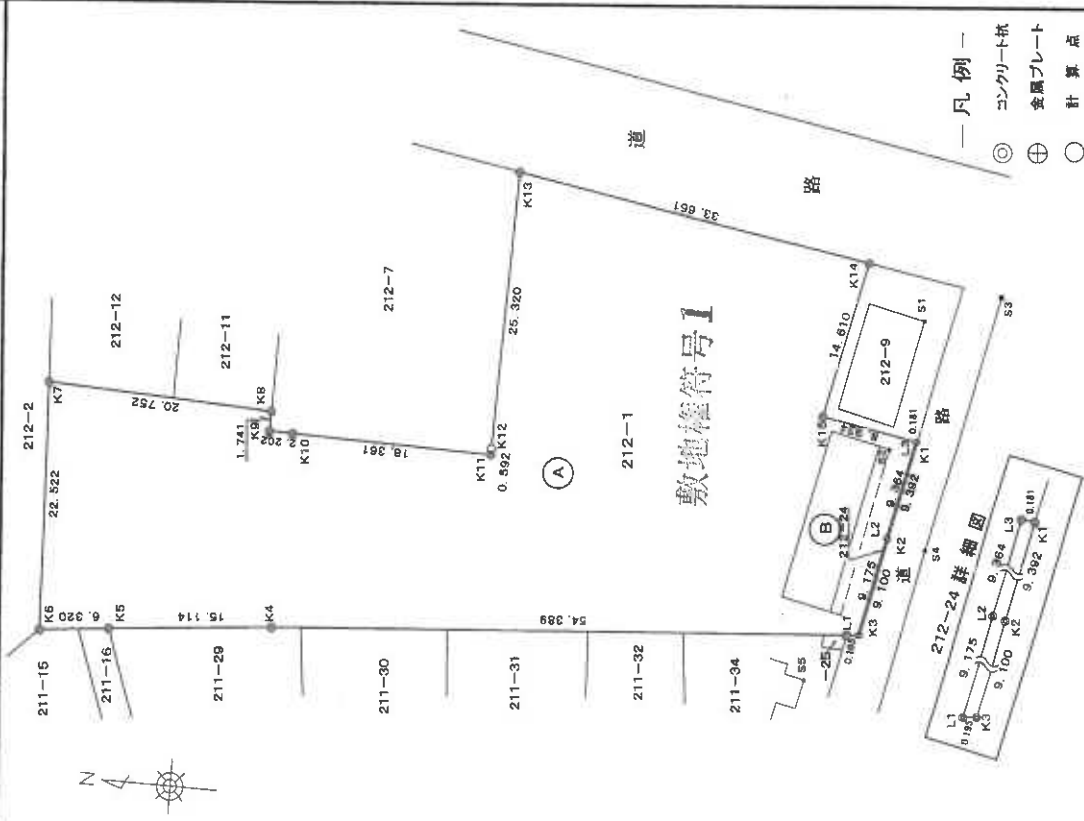
作成者

(平成20年3月7日作成)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)



平成20年3月24日登記

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10月27日 千葉地方支務局市川支局

登記官

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

地図整理番号：M33516

建物各階平面図

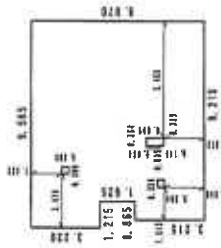
家屋番号 西佐津間一丁目 212番1の202

建物の所在 鎌ヶ谷市西佐津間一丁目212番地1

各階平面図

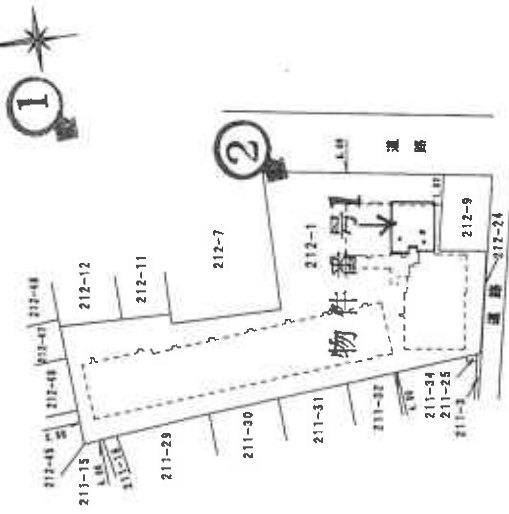
物件番号1

区分した建物の存する部分 2階部分
建物の名称 202



求積表

3.230 x	1.215 =	3.924450
3.215 x	0.865 =	2.780975
8.070 x	8.350 =	67.384500
-0.304 x	0.359 =	-0.109136
-0.664 x	0.035 =	-0.023240
-0.809 x	0.329 =	-0.266161
-0.309 x	0.309 =	-0.095481
合計		73.595907
床面積		73.59㎡



写真撮影位置と方向

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

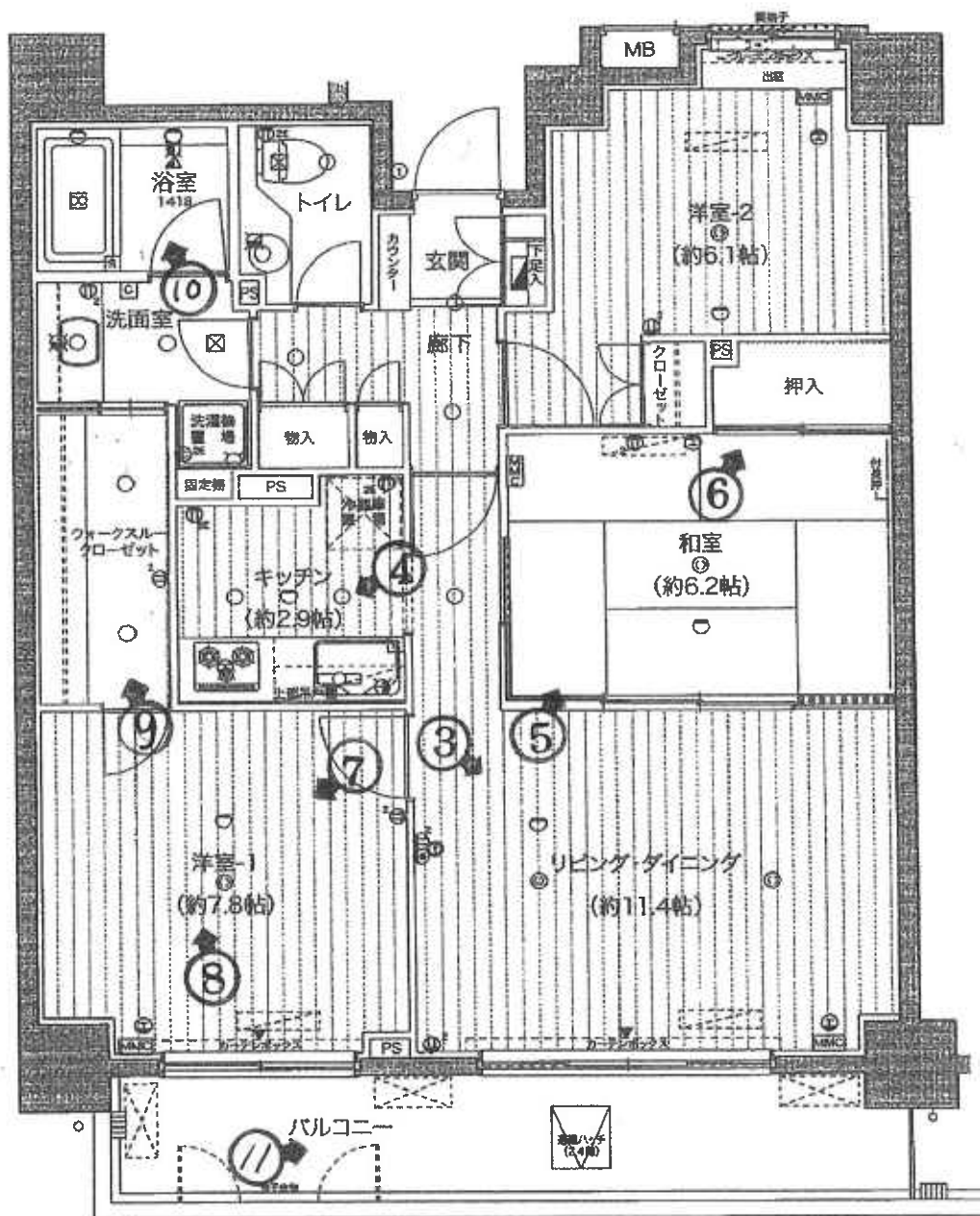
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月27日 千葉地方務局市川支局

登記官

A3判をA4判に縮小

間取図

◀ 写真撮影位置と方向



販売時の図面を加工したものである。

令和7年(ケ)第149号 鎌ヶ谷市西佐津間一丁目212番地1

家屋番号 西佐津間一丁目212番1の202

1



2



3



4



(11枚目)

5



6



(12枚目)

7



8

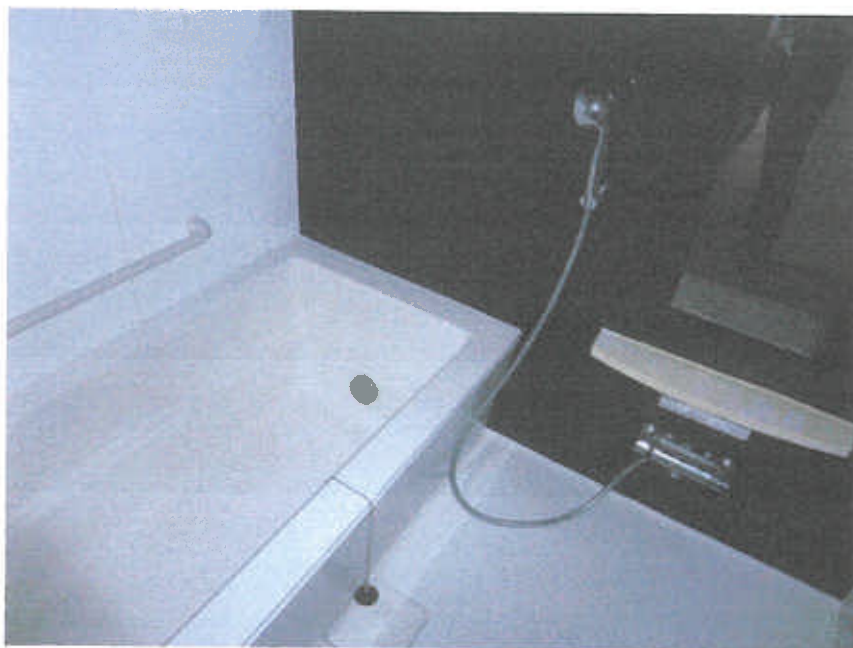


(13枚目)

9



10



(14枚目)

11



(15枚目)

B17

令和 7 年 (ケ) 第 1 4 9 号
令和 8 年 1 月 5 日 現地調査
令和 8 年 1 月 1 9 日 評 価
第 1 2 5 8 6 3 3 号 (ケ-1413) 発行番号
令和 8 年 1 月 2 3 日 提 出 日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部執行係 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

張 間 雄 次

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金15,840,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、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瑕疵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	物件目録記載のとおり。		同 左 住居表示 「西佐津間 1 -28-16」
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 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌ヶ谷市西佐津間一丁目212番地1
建物の名称 ゼクシア鎌ヶ谷レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西佐津間一丁目212番1の202
建物の名称 202
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 73.59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 鎌ヶ谷市西佐津間一丁目212番1
地 目 宅地
地 積 2097.65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 328251分の7722



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等(土地の符号1)

位置・交通	東武野田線「高柳」駅の南方、道路距離約900m	
付近の状況	マンションや店舗、アパート、事業所等が混在する県道沿道の地域である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 (特記事項参照)	都市計画区域、市街化区域 都市計画道路から25m以内：第1種住居地域 同以遠：第1種低層住居専用地域 指定60% 都市計画道路から25m以内：指定200% 同以遠：指定160% 都市計画道路から25m以内：第1種高度地区、一部 都市計画道路内、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域
画地条件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷地利用権の割合 接面道路上の関係	2097.65㎡ 不整形 約34m×約24m(間口×奥行) 328251分の7722(所有権) 角地
接面道路の状況	東側県道幅員(約13m)、連続性(普通)、舗装(有)、歩道(有)、側溝(有) 南側市道幅員(約4m)、連続性(普通)、舗装(有)、歩道(無)、側溝(有)	
	建築基準法上の種類	県道：第42条1項1号 市道：第42条2項
	セットバック	不要(特記事項参照)
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	区分建物1棟と駐車場等の敷地等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	<p>本件建物が建築される以前に金属加工工場が存立していたと思われる。土壌汚染の可能性の有無は明確ではない。</p> <p>既存建物にかかる以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存する可能性は低いと推定される。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地に所在していないので、埋蔵文化財の存在する可能性は低い。</p>
特 記 事 項	<p>市担当課職員によると東側県道は、都市計画道路となっているが長期計画の対象となっている。当面事業化の予定は、ないとのことである。都市計画道路資料や公図、地積測量図、現況等によると、対象敷地の一部が都市計画道路の区域に含まれているものと推定される。</p> <p>南側市道は、いわゆる2項道路とされているが公図や地積測量図、現況等によると、対象敷地側が件外地に分筆されており、セットバック部分に相当するものと思われる。</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	ゼクシア鎌ヶ谷レジデンス
建物の用途	住宅 (43戸)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	<p>建築年月日(登記記載) 平成20年3月19日新築, 平成23年12月26日区分</p> <p>経 過 年 数 約18年</p> <p>経済的残存耐用年数 約32年</p>
構 造	鉄筋コンクリート造7階建
仕 様	<p>屋 根 : 陸屋根型</p> <p>外 壁 : タイル貼, 一部モルタル吹付</p> <p>その他 : ——</p>
設 備 等	<p>供給処理設備 : 電気, 上水道, 都市ガス, 下水道</p> <p>エレベーター : 有</p> <p>駐 車 場 : 有</p> <p>集 会 場 等 : 無</p> <p>オートロック : 有</p>
建物の品等	<p>使用資材 : 普通</p> <p>施 工 : 普通</p>

管理の形態等	管理組合 有 名称 (ゼクシア鎌ヶ谷レジデンス管理組合) 管理方式 全部委託 管理形態 管理人日勤
管理の状況	普通である。
特記事項	建築確認：平成19年5月8日第H19確認建築C I A S 0 0 2 0 4号 完了検査済みである。規約共用部分有り。

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(202) 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	73.59㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK, 東側バルコニー	
仕 様	天 井 クロス等 床 フローリング, 畳等 内 壁 クロス等 設 備 上水道, 下水道, 都市ガス, 電気, 給湯器, ガスコンロ等	
保守管理の 状 態	空室であり, 経年相当よりやや劣る保守管理の状態である。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	月9,650円 月16,210円 1,326,240円(令和7年12月26日現在) 滞納期間：令和3年9月分～令和7年12月分 遅延損害金 年14.6%416,827円(令和3年9月7日～令和7年12月26日)
専有部分の 利用状況等	空室であり, 所有者が占有しているものと推定した。	
特記事項		

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各々求め、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
321,000	0.95	73.59	1.0	22,441,000円

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 個別格差率：階層－5

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし。

II 収益価格

本件は現に賃貸借に供されていない建物であるが、その収益力を把握するために、収益還元法を適用する。

目的物件の賃貸借契約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通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更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なるので、必ずしも下記の賃貸条件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 イ÷ウ×(1-0.05) エ	複利 現価率 * 2 (9.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
円 1,916,454 (23.8%)	円 847,580	10.0%	円 8,052,010	0.7617	円 6,133,216 (76.2%)	円 8,050,000 (100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の5%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+9.5\%)^3} = 0.7617$$

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引いた額の合計である。

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想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想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 22,441,000円

収益価格 8,050,000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22,000,000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、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 修正率	競売市場 修正率	滞納管理費 等の減価	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	
22,000,000	1.0	0.8	0.90	----	15,840,000

イ 市場性修正率：ない。

ウ 競売市場修正率：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。

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。

オ その他の控除減価(敷金等)：ない。

第6 附属資料の表示

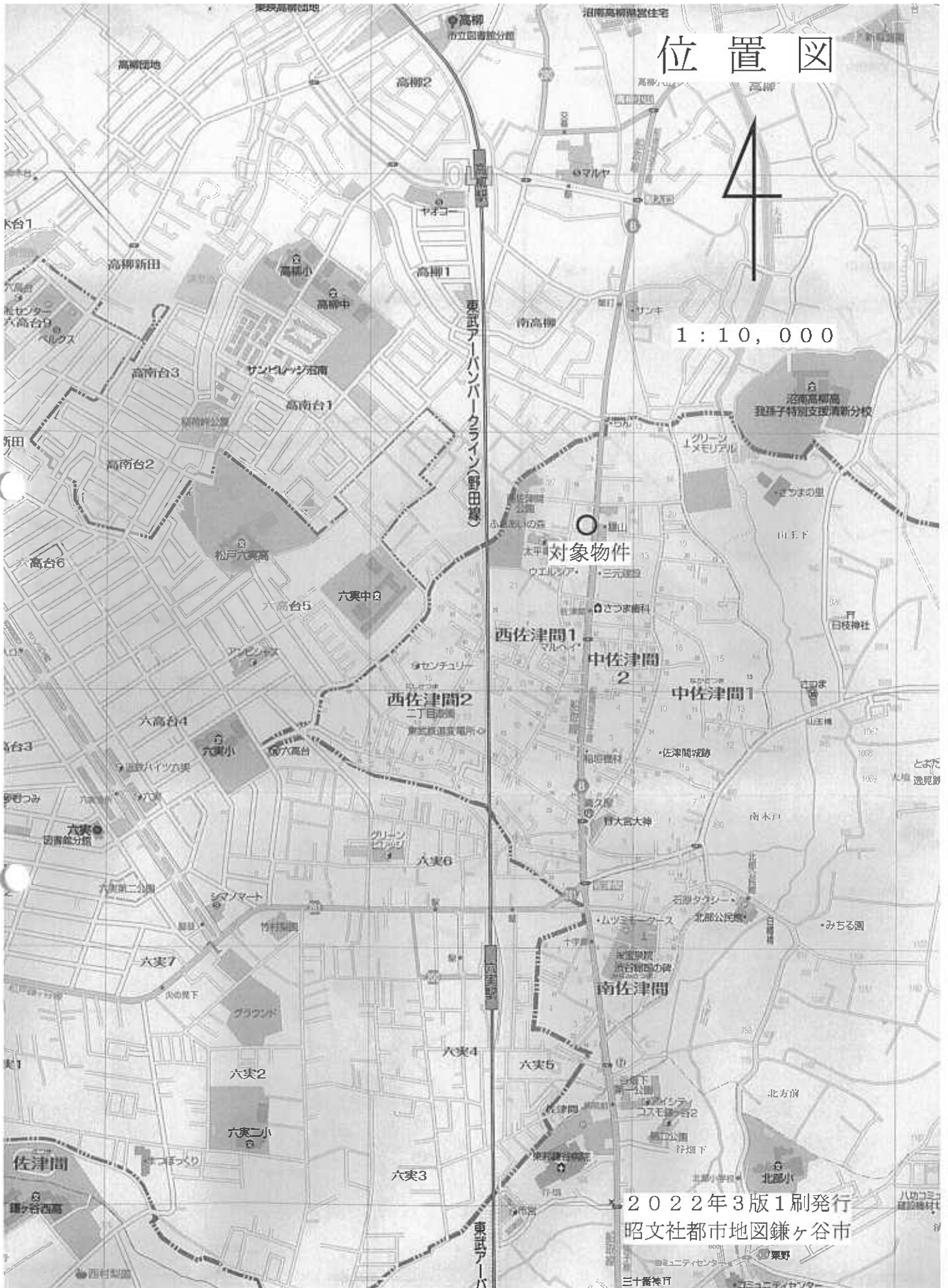
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上

位置図

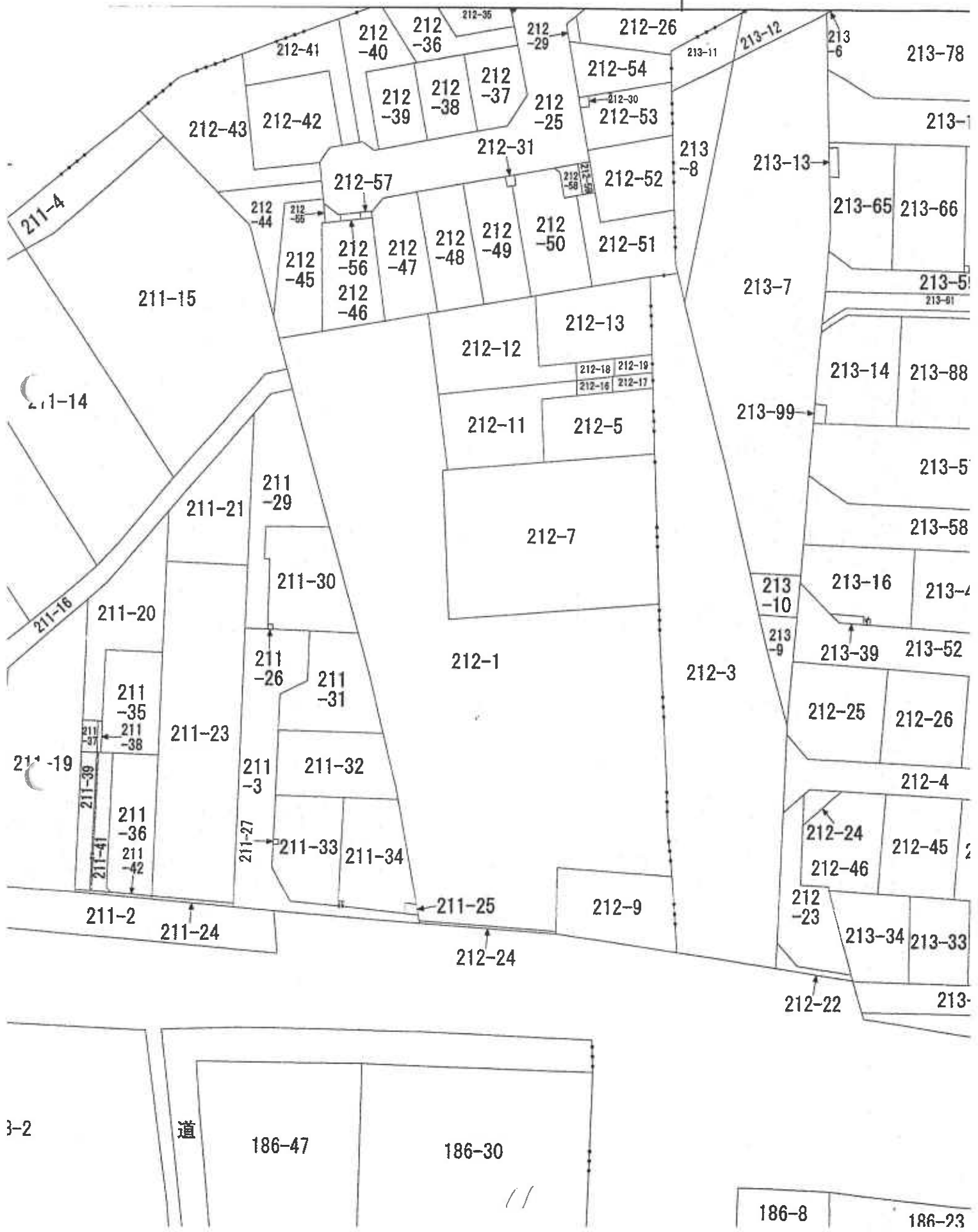


1 : 10, 000



公 図 写

1 / 600



3-2

道

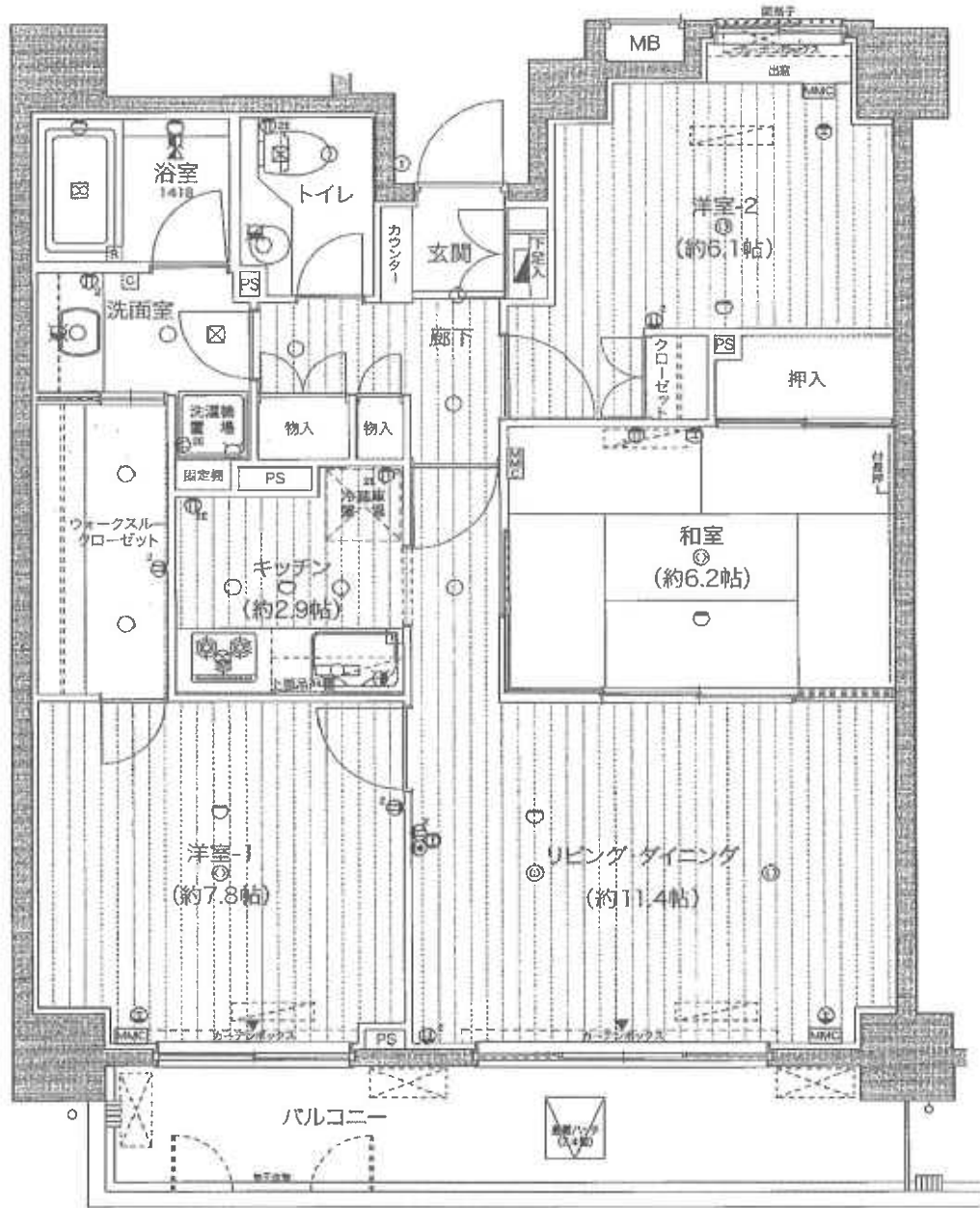
186-47

186-30

186-8

186-23

間取図



販売時の図面を加工したものである。

令和7年(ケ)第149号 鎌ヶ谷市西佐津間一丁目212番地1

家屋番号 西佐津間一丁目212番1の202