

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10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 7年 7月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月17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31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 7年 7月18日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23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せん。
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 6月10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	7,750,000 6,200,000		1,550,000	59,106	10,734
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市大谷口字中郷50番地2

建物の名称 ロイヤルプラザ北小金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口50番2の302

建物の名称 302

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 65.32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 松戸市大谷口字中郷50番2

地 目 宅地

地 積 1557.28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 1万分の214



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額90,000円

賃料前払 なし

敷 金 90,000円

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

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 松戸市大谷口字中郷50番地2

建物の名称 ロイヤルプラザ北小金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口50番2の302

建物の名称 302

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 65.32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 松戸市大谷口字中郷50番2

地 目 宅地

地 積 1557.28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 1万分の214



令和7年(ケ)第19号
令和7年3月14日受理
令和7年4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 松戸市大谷口字中郷50番地2

建物の名称 ロイヤルプラザ北小金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口50番2の302

建物の名称 302

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 65.32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 松戸市大谷口字中郷50番2

地 目 宅地

地 積 1557.28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 1万分の214



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	<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が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(賃借人 <input checked="" type="checkbox"/>) 上記の者が本件建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 3枚目「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額下記のとおり 管理費 12,210円 修繕積立金 11,100円 組合費 150円 円 円	令和7年3月28日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社 マンション管理事業本部 千葉事業部	
その他の事項	4枚目「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	マンション棟のほか、駐車場、駐輪場等の共用施設がある。	
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、「」の箇所に記載のとおり
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■ <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) ■B(Aの妻))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年12月4日
最初の契約等	契約日 平成22年12月頃
契約等	期間 平成22年12月4日から ■平成24年12月3日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 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 ■法定更新
現在の契約等	期間 令和2年12月4日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金90,000円 (毎月末日限り翌月分支払い) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金90,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>法定更新される以前に賃貸借契約の借主はAからBに代っているが、5枚目「関係人の陳述等」に記載のとおり、勤務先から住宅補助金を受給する為の便宜的な理由によるものであり、B自身も占有者が変更したものではない旨を陳述していることから、本件建物の占有者は依然としてAであるものと判断した。</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

(3 枚目)

その他の事項

■ 本件建物について

- 1 ■ A ■ の陳述によれば、本件建物及び設備に不具合はないとのことである。
- 2 2年位前に浴室から下階に水漏れがあり、浴室が入替えられている。
- 3 維持管理の状態は普通で特記すべき汚損箇所は見られなかった。全体的に経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。

(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 対象物件には、賃借人が住んでいます。 2 このマンションは全42戸で、駐車場台数は14台分ありますが、2段式のため、1段(7台分)はほぼ空いています。 (以上、令和7年3月18日に面談聴取)
■ B (Aの妻)	1 この家には、夫、私、子供らが住んでいます。 2 入居したのはかなり前で、以前の所有者から賃借しました。 (以上、令和7年3月18日に電話聴取) 3 賃貸借契約の借主を少し以前にAから私に代えていますが、私の勤務先に住宅補助を申請するため便宜的に行ったもので、占有者自体を変更している訳ではありません。 (以上、令和7年4月2日に電話聴取)
■ A、B	1 リビング掃出窓のクレセント錠の下半分が欠けていますが、建物自体及び設備に不具合はありません。 2 ペットは飼っていません。 3 近隣トラブルはありません。 4 建物内での事故、事件、火事等の履歴はありません。 (以上、令和7年3月21日に面談聴取)

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18日(火) 11:30-11:55	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(当日中に 13 より 連絡あり)
R7年3月19日(水) : - :	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 (3月31日回答書受領) 債務者兼所有者宛に求連絡書を発送 (連絡等なし)
R7年3月21日(金) 11:30-12:00	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 函面照合 写真撮影) 評価人同行 18、13 に面談聴取
R7年4月2日(水) 12:55-13:00	松戸支部執行官室	賃貸借契約の借主名の変更について 13 に電話聴取
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 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。		
<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
(6 枚目)

イ 29-6 ニ 33-13 ホ 62-14 ト 62-18 リ 44-28 ル 35-9
 ロ 29-8 ヘ 62-17 チ 44-25 ス 33-24 ヲ つづく



(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	松戸市大谷口字中郷		地番	50番2	
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)	補記事項	
						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1月16日
 千葉地方法務局松戸支局
 登記官

請求番号：11-1
 (1/2)

(7 枚目)

登記年月日：昭和63年5月17日

305323

地番 50-2-50-6, 50-7

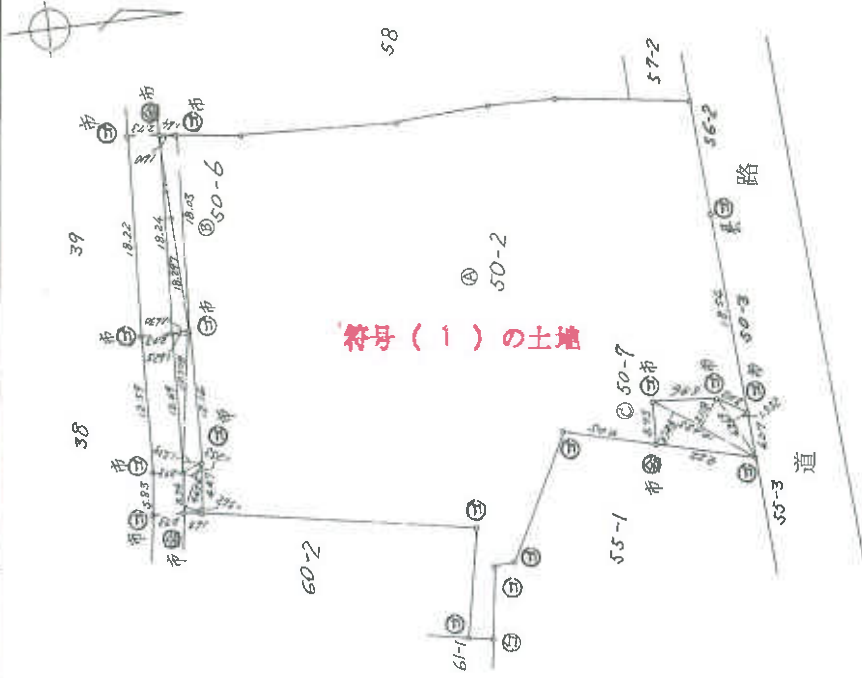
土地の所在 松戸市大谷口字中郷

地積測量図 63.5.17

求積表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
B	18.297	1.610	29.458170	56.421813 M ²
	18.297	1.630	29.824110	
	12.778	1.623	20.738694	
	12.778	1.539	19.665342	
	4.674	1.253	5.856522	
	4.674	1.562	7.300788	112.843626
	合計			
C	10.635	3.193	33.957555	38.5010865 M ²
	10.635	3.118	33.159930	
	6.369	1.552	9.884688	
	合計		77.002173	1557.2830185 M ²
A	1652.205917 - (B+C)			

符号(1)の土地



測量士	野野宮 誠
測量士補	山本 隆
図写	高橋 洋一
図取	高橋 洋一
縮尺	1/500

製作者

申請人

縮尺 1/500

昭和63年5月12日(作製)

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1月16日 千葉地方裁判所松戸支部

登記簿

(8枚)

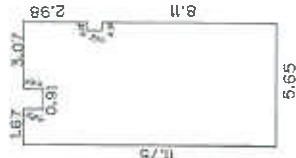
請求番号：11-2

6413 各階平面図

建物図面

家屋番号 大谷口50番2-302

建物の所在 松戸市大谷口字中郷50番地2



床面積

5.65 X 11.75	= 66.3875
-0.91 X 0.89	= -0.8099
-0.38 X 0.66	= -0.2508
<hr/>	
	65.3268m ²

写真撮影位置と方向

建物の存する部分 3階
建物の番号 302

単位：メートル

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人 村

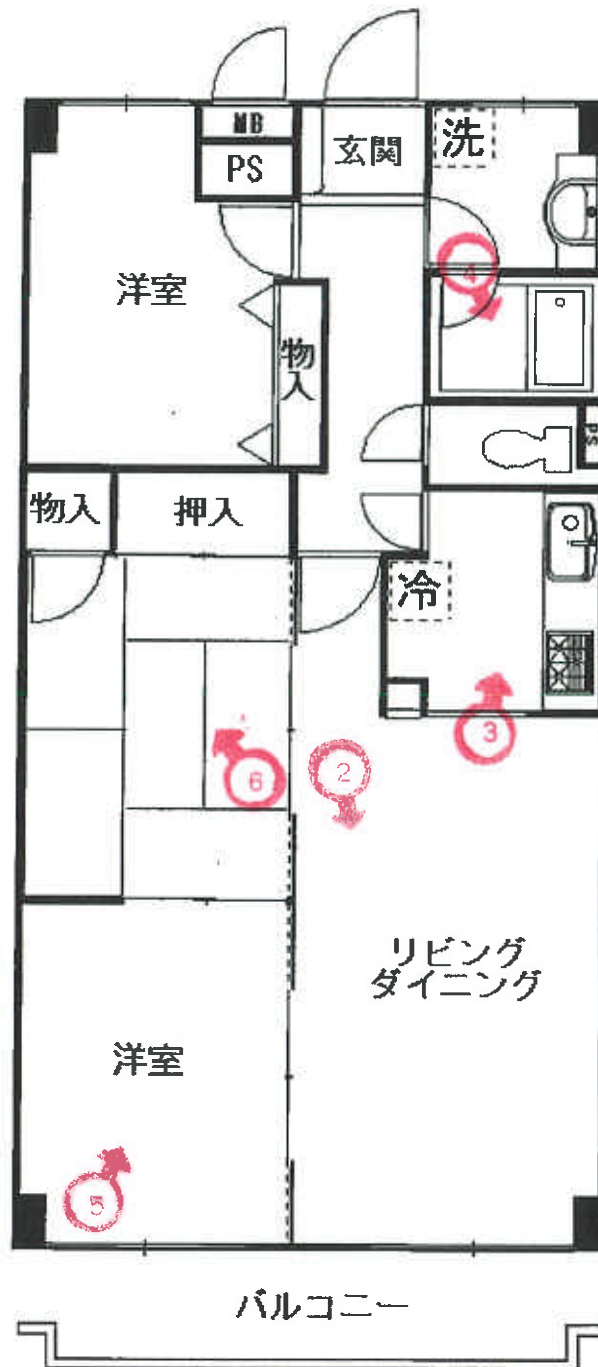
作製者 土地実測課

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月16日 千葉県庁建設局松戸支局

登記官

A3判をA4判に縮小

建物間取略図



 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6

副本

令和7年（ケ）第19号

令和7年3月21日 現地調査

令和7年4月3日 評価

第241019号 発行番号

令和7年4月4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

川口 浩司

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 7,750,000 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 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1	ない。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市大谷口字中郷50番地2

建物の名称 ロイヤルプラザ北小金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口50番2の302

建物の名称 302

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 65.32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 松戸市大谷口字中郷50番2

地 目 宅地

地 積 1557.28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 1万分の214



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「北小金」駅の西方・約700m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いの共同住宅や戸建住宅が混在する地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1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
	その他の規制	松戸市景観条例
		第1種高度地区
建築基準法第22条指定区域		
放射線物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域		
立地適正化計画(居住誘導区域)		
画地条件	規 模	1,557.28㎡ (特記事項1参照)
	形 状	不整形地
	間口 × 奥行	(北側間口) 約29m × (奥行) 約49.5m
	敷地権の割合	10,000分の214 (所有権)
	接面道路との関係	二方路地
接面道路の状況	北側(県道) 路線名(白井流山線) 幅員(約8m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有ガードレールの無い歩道が一部に設置されている。) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	南側(市道) 路線名(1地区270号線) 幅員(約4.5m~約5m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路から約0.5m~1.5m程度高い) (特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	北側: 建築基準法第42条1項1号 南側: 建築基準法第42条2項
	セットバック	不要 (特記事項3参照) セットバック部分の面積 -
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	符号1	ロイヤルプラザ北小金（物件1）のマンションの敷地として利用されており、駐車場や駐輪場等の附属設備が配置されている。
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北側：道を介して住宅 ・東側：戸建住宅・駐車場・防火水槽 ・南側：道を介して戸建住宅・農地 ・西側：戸建住宅
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	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。
土壌汚染等		<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 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。 3. 松戸市教育委員会へ聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（小金城跡）の指定を受けているが、従前調査済みであり、建替等に際して届出の必要はないとのことである。
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> 1. 地籍につき、登記面積は1,557.28㎡である。土地の符号1の法務局備付地積測量図は残地のものを除きない。残地の地積測量図は、当該部分の測量を行っておらず正確でないと思料する。物件1建物の建築計画概要書記載の敷地面積は1,709.50㎡、新築時パンフレット記載敷地面積、管理規約記載敷地面積および開発登録簿記載有効敷地面積は1,709.49㎡である。本件では保守的に登記面積1,557.28㎡を採用した。 2. 南側街路の幅員はセットバック部分等も含めた現況幅員で、松戸市で取得した道路査定図上は幅員約4.3m程度である。 3. 南側街路は建築基準法上の42条2項道路だが、土地の符号1の土地の開発行為時に道路中心線から対象側へ3mの幅員が確保されるよう土地（地番50番6）の帰属が行われ、結果、道路査定図上幅員約4.3m程度が確保されおり、調査日現在はセットバック不要。 4. 土地の符号1の土地の南側比較的至近に土砂災害防止法にかかる土砂災害警戒区域等に指定された区域が存する。 5. 土地の符号1の土地は南に向かって傾斜のある地勢に存しており、隣地等と一部高低差がある。

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルプラザ北小金
建物の用途	居住用 (総戸数42戸) 新築時パンフレットによる
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 63 年 5 月 9 日 新築 経過年数 : 約37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7階建
仕様	屋根 : アスファルト防水外 外壁 : 小口タイル貼外 その他 : -
設備等	供給処理施設 : 電気, 上水道, 都市ガス, 下水道 エレベーター : あり 駐車場 : あり 集会所等 : 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 (ロイヤルプラザ北小金管理組合) 管理方式 : 委託 管理会社 : 大成有楽不動産株式会社 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模修繕につき、2017年に屋上防水・外壁貼替・鉄部塗装等を実施、2020年に鉄部塗装、2023年に屋上防水の追加補修を行ったとのこと (管理会社への聴取による)。 ・ 今後の大規模修繕について、エレベーターの交換等を数年後に実施予定であるとのこと。未定ではあるが、2029年頃再度大規模修繕工事を実施する計画があるとのこと (管理会社への聴取による)。

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：昭和62年4月10日・第1738号 検査済証：昭和63年5月19日・第1738号 2. 規約設定共用部分あり（集会室・管理人室）。 3. 駐車場：令和7年4月1日現在、屋外機械式6台、平面1台（うち空き3台：機械式月額5,000円、平面月額7,000円）、屋内機械式8台（うち空き2台：上段月額10,000円、下段月額3,000円）、屋内駐車場のうち1台分が機械の故障により使用不可になっているとのこと（管理会社への聴取による）。 4. 駐輪場：総台数40台程度（区画を決めていないとのこと）うち10台程度空きあり（使用料：自転車月額100円/台、オートバイ月額300～1,000円/台（排気量による））（管理会社への聴取による）。 5. ペットについては原則飼育不可であるとのこと（管理会社への聴取による）。 6. 修繕積立金の合計額：46,812,642円（令和6年3月31日現在） 7. 土地の符号1の土地南側にある公園は当該マンション居住者用のものであるとのこと（管理人への聴取による）。 8. 建築確認申請上の延床面積（3,484.74㎡）と敷地権の対象となっている土地の登記面積（1,557.28㎡）との単純な割合は約223%、同じく建築確認申請上の敷地面積（1,709.50㎡）との単純な割合は約203%になり見かけ上容積率を超過している。ただし、建築確認申請当時から指定容積率は200%で変更が無いこと、上記のように検査済証の交付を受けていることから遵法性は確保されている可能性が高いと史料する。 9. 新築時パンフレットによると総戸数42戸、販売戸数41戸である。
---------	---

(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 (302号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	65.32 m ² (登記面積) 約 69.02 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)		
間 取 り	3LDK (別添建物間取略図参照) ・バルコニー面積約6.76m ² (パンフレット記載)		
仕 様	天 井：クロス等 床：絨毯等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス,洗面台,水洗トイレ,システムキッチン (電気, 上下水道, 都市ガス) そ の 他： -		
保守管理の状態	やや劣る ・ 占有者からの聴取によると、浴室につき水漏れが発生し下階に漏水したが、現在は補修が完了しているとのこと。その他、トイレにつき水漏れが発生しているが、補修はしていないとのこと、窓のクレセント等に破損等があるとのこと、網戸の破れ等があるとのこと、室内ドアの不具合があるとのこと等多数の不具合が発生しているとのことだが、所有者と連絡がつかず補修ができない状態であるとのこと。		
管 理 費 等	管 理 費	月額	12,210円
	修繕積立金	月額	11,100円
	組合費	月額	150円
		計	23,460円 (令和7年3月28日現在)
	滞 納 額	令和7年3月28日現在、未納はない。	
	備 考	特になし	

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>占有者が家族と居住し占有している。 所有者と占有者との間で賃貸借契約が締結されている(賃借人の占有の開始は、現所有者が所有権を取得し抵当権が設定された令和1年10月31日以前であるため、抵当権に優先する賃借権である)。 占有開始：2010年12月4日 契約期間：2018年12月4日より2020年12月3日まで(占有者からご提示いただいた賃貸借契約書等で確認できた範囲) 賃料：月額90,000円(共益費含む) 敷金：90,000円 礼金：90,000円(原契約当初) 占有者からの聴取によると賃料等の延滞はないとのことである。 (詳細は執行官の現況調査報告書参照)</p>
<p>特記事項</p>	<p>1. トイレPS部分につき、現況と新築時パンフレットが相違しているが、その経緯等は不明。</p>

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。

なお、本件評価額は、規約設定共用部分が存することを前提とする。

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
243,000	0.91	65.32	0.70	10,111,000

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、各種補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：階層（3階）（+1%）
 （相乗積） 方位（±0%）
 保守管理の状態（△10%） 個別格差率 0.91

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正率を▲30%と判定した。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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ため、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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (8.5%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$E \times O = カ$	$A + カ = キ$
1,621,242円 (22.8%)	634,780円	8.8%	6,997,007円	0.7829	5,477,957円 (77.2%)	7,099,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（ $I \div U$ ）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測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 10,111,000円

収 益 価 格 7,099,000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、本物件は現況賃貸借に供されている物件ではあるものの居住の快適性・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9,800,000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
9,800,000	1.00	0.80	1.00	-90,000	7,750,000

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：滞納管理費等はない。

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考慮した。

第 6 附属資料

- 1 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 建物間取略図

以 上



地理院ファイル(国土院)を利用して作成

0 250 500m

公図写



(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	松戸市大谷口字中郷		地番	50番2	
出縮	力尺	1/600	精度区	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。

令和7年1月16日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

請求番号：11-1
(1/2)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

[土地の符号1]

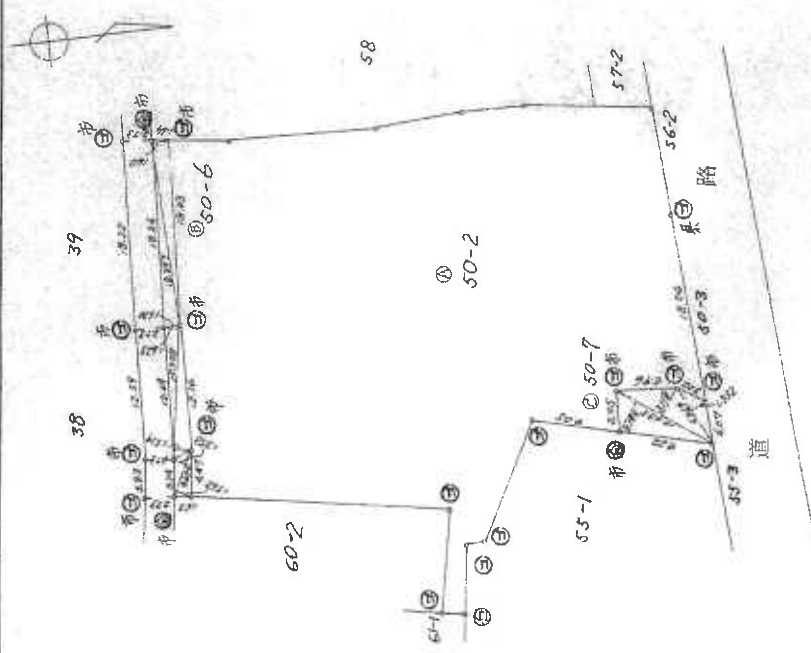
305323

地積測量図 63.5.17

地番 50-2-6, 50-7
土地の所在 松戸市大谷口字中郷

求積表

符号	底辺	高さ	積算面積	面積
B	18.297	1.610	29.458170	
	18.297	1.630	29.824110	
	12.778	1.623	20.738694	
	12.778	1.539	19.665342	
	4.674	1.253	5.856522	
	合計	1.562	7.300788	M ² 56.421813
C	10.635	3.193	33.957555	
	10.635	3.118	33.159930	
	6.369	1.552	9.884688	
	合計		77.002173	M ² 38.5010865
A	1652.205917 - (B+C)			M ² 1557.2830185



測量士	測量士補	測量技師	測量技師補
松戸市	松戸市	松戸市	松戸市
田中	田中	田中	田中
田中	田中	田中	田中

縮尺 1/500

申請人

作製者

登記年月日：昭和63年5月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月16日 千葉地方裁判所松戸支部 登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

[物件1]

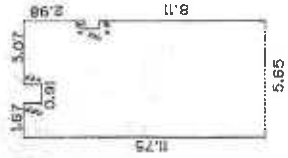
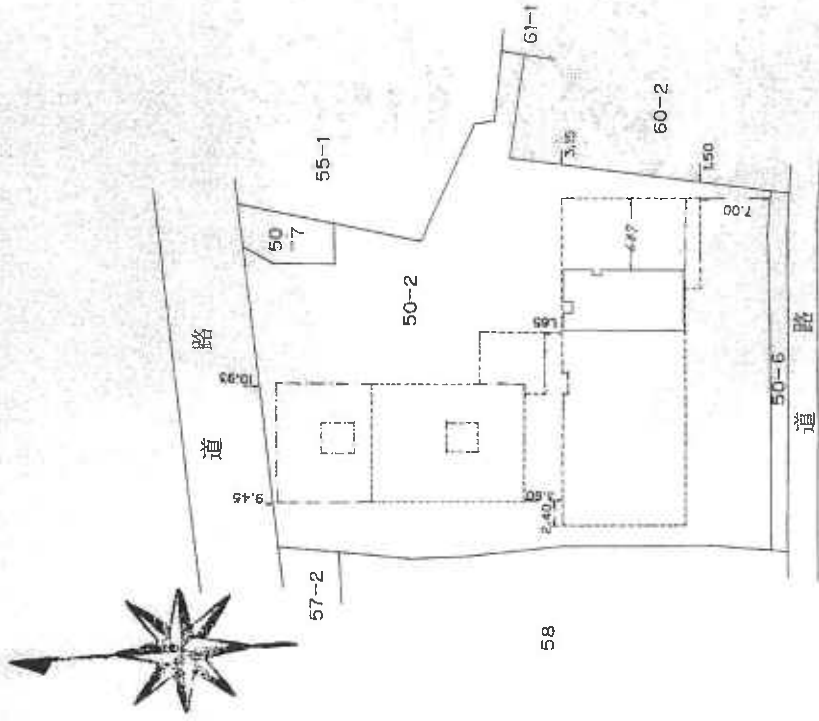
令和6年6月8日

建物図面

家屋番号 大谷口50番2-302

建物の所在 松戸市大谷口字中郷50番地2

6419各階平面図



床面積

5.65 X 11.75	=	66.3875
-0.91 X 0.89	=	-0.8099
-0.38 X 0.66	=	-0.2508
		65.3268㎡

建物の存する部分 3階
建物の番号 302

単位:メートル

縮尺 1/500

申請人

縮尺

作製者

登記年月日: 昭和63年6月8日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年1月16日 千葉県登記部松戸支店

登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

建物間取略図

