

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 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 7 月 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 7 日 午前 9 時 3 0 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 7 月 3 1 日 午後 1 時 3 0 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 7 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 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 6 月 1 0 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 野田市宮崎新田字中畔ヶ谷 8 1 番地 4
建物の名称 エクセレントプレイスドリームマークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮崎新田 8 1 番 4 の 1 0 1
建物の名称 1 0 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 8 6 . 9 7 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 野田市宮崎新田字中畔ヶ谷 8 1 番 4
地 目 宅地
地 積 9 1 6 0 . 2 7 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 7 4 2 5 9 9 分の 9 0 5 0



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 西村 克美

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 野田市宮崎新田字中畔ケ谷 8 1 番地 4
建物の名称 エクセレントプレイスドリームマークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮崎新田 8 1 番 4 の 1 0 1
建物の名称 1 0 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 8 6 . 9 7 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 野田市宮崎新田字中畔ケ谷 8 1 番 4
地 目 宅地
地 積 9 1 6 0 . 2 7 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 7 4 2 5 9 9 分の 9 0 5 0



令和7年(ケ)第18号
令和7年3月5日受理
令和7年4月2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 野田市宮崎新田字中畔ケ谷 8 1 番地 4

建物の名称 エクセレントプレイスドリームマークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮崎新田 8 1 番 4 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 86.97 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 野田市宮崎新田字中畔ケ谷 8 1 番 4

地 目 宅地

地 積 9160.27 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 1742599 分の 9050



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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額下記のとおり 管理費 14,120円 修繕積立金 16,300円 専用庭使用料 1,800円 CATV施設使用料 315円 自治会費 300円 駐車場 6,500円 円	令和7年2月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年2月分 合計 39,335円 及び、年14.6%の割合による遅延損害金 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社新日本コミュニティー	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
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) ☐ (符号)	
その他の事項	1 マンション棟のほか、駐車場、駐輪場等の共用施設がある。 2 集会所、ゴミ置場、電気室は登記されており、持分に対して課税されている。	
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
(2 枚目)

その他の事項

■管理費等の状況について

2枚目「管理費等の状況」欄に記載した費目のうち、専用庭使用料、駐車場使用料の滞納額については、管理規約において買受人等の承継人に対して請求することができる旨が定められている。

CATV施設使用料、自治会費の滞納額については、管理規約に明確な定めはないものの、管理会社としては、買受人等の承継人に対して請求する意向を示している。

■本件建物について

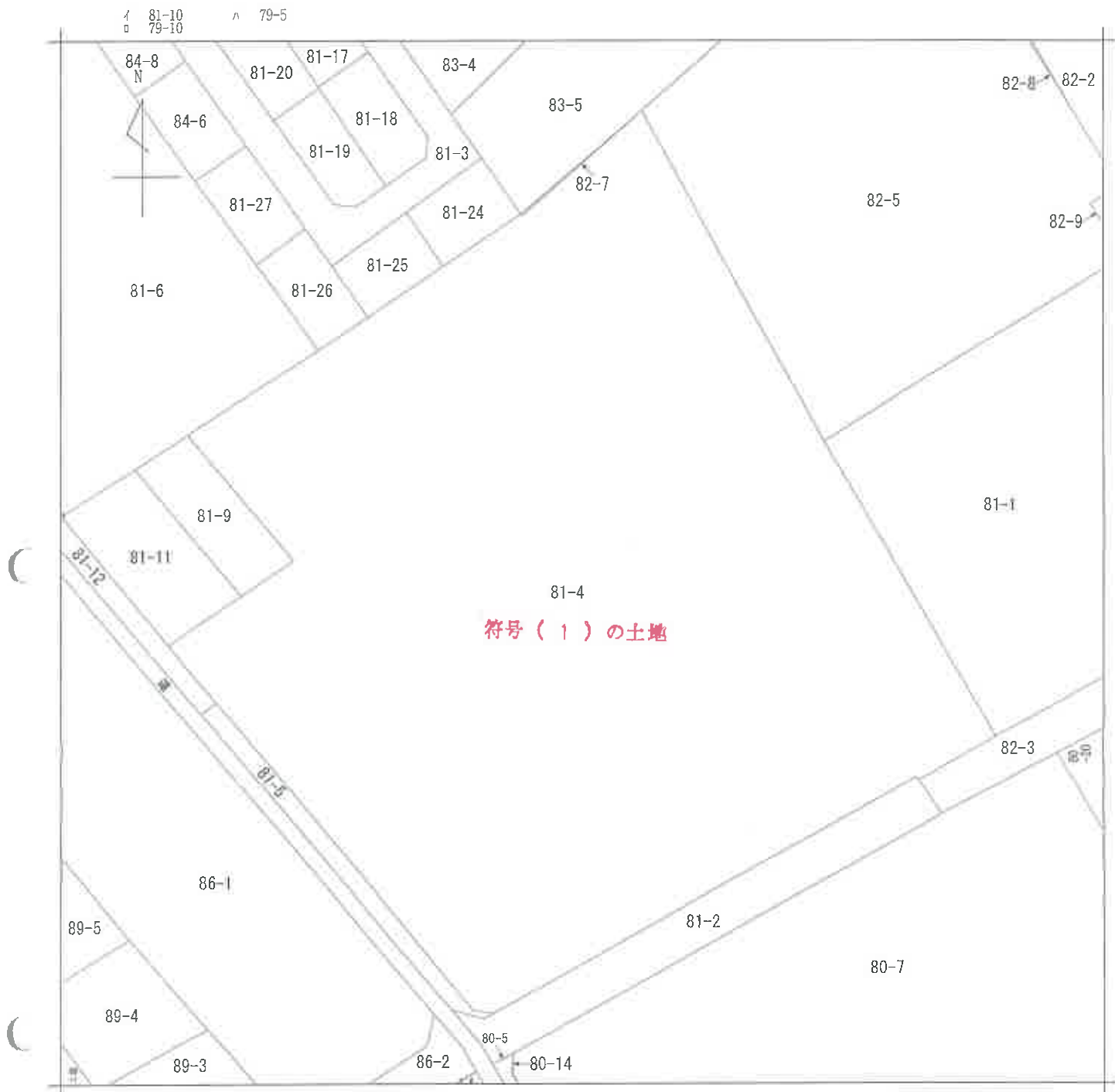
- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物に不具合はなく、設備もキッチン蛇口のつまみ(突起部分のみ)が取れている以外には故障等ないとのことである。
- 2 室内で猫を飼っていたため、壁、畳、ドア等の建具の破損が激しい。また臭気も強く残っている。
- 3 屋内には比較的大型の家具、家電等の家財道具は無いが、かなりの量の不要品が残置されており、専用庭にはプラスチック製の物置(収納物もあり、写真3参照)、バスケットゴールがあり、専用ポーチにはサーフボード、スノーボード等が残されている。

(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 対象の住戸は昨年10月12日に転居しており、空き家になっています。水道、電気も停まっています。 2 このマンションは全219戸ありますが、駐車場は1戸に1台は確保されています。 (以上、令和7年3月10日に面談聴取)
■債務者兼所有者	1 昨年の10月に転居したので現在は空き家になっています。 2 屋内には不要品が若干残っています。 (以上、令和7年3月14日に電話聴取) 3 屋内で猫を5匹飼っていました。 4 管理費、修繕積立金等の未払いはありませんが、弁護士に破産申立を依頼したので今後の支払いは判りません。 5 近隣とのトラブルはありません。 6 建物内での事故、事件、火災等の履歴はありません。 (以上、令和7年3月17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10日 (月) 11:10-11:30	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 マンション管理人に面談聴取
R7年3月10日 (月) : - :	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18日回答書受領) 債務者兼所有者宛に求連絡書を発送 (電話連絡あり)
R7年3月14日 (金) 10:40-10:43	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電、聴取
R7年3月17日 (月) 15:00-15:35	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 債務者兼所有者に面談聴取
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 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。 ☐ 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
(5 枚目)



(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。

地番区域見出
宮崎新田

調 部 求 分	所 在 野田市宮崎新田字中畔ヶ谷				地 番 81番4			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年2月6日

千葉地方法務局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(6 枚目)

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。

(千葉県地方公務局柏市高層課)

令和7年2月6日

千葉県地方公務局

登記官

(7 枚目)

566

各階平面図

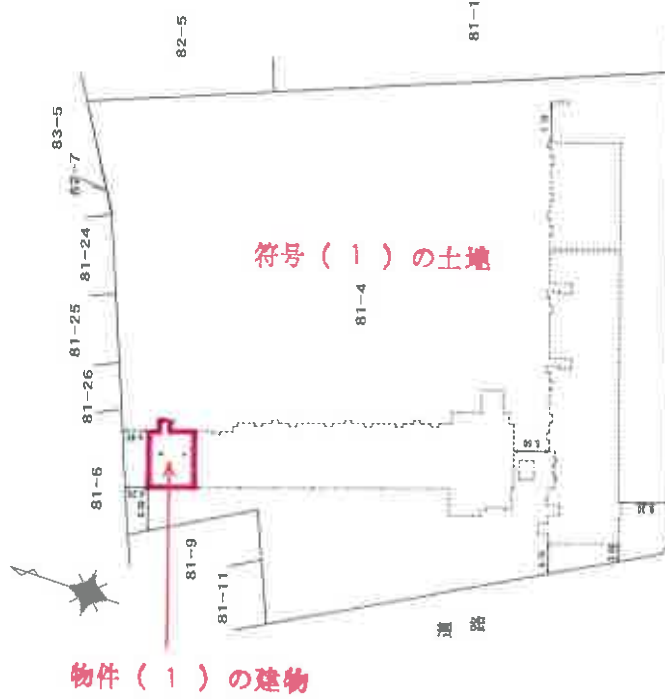
建物各階平面図

家屋番号 宮崎新田
81番4の101

建物の所在 野田市宮崎新田字中群ヶ谷81番地4

平成19年3月15日登記

(底面図)



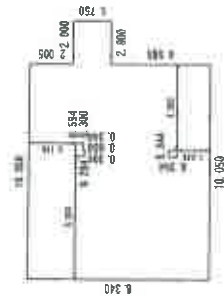
物件(1)の建物

符号(1)の土地

道路
建物の存する部分 1階

建物の名称 101

写真撮影位置と方向



求積表

10.050 × 8.340	=	83.817000
2.000 × 1.750	=	3.500000
0.344 × 0.354	=	-0.121776
0.294 × 0.394	=	-0.115836
0.300 × 0.344	=	-0.103200
合計		86.976188
床面積		86.97 m

共有者

共有者
申請人

縮尺 1/250

年 3月 5日(作成)

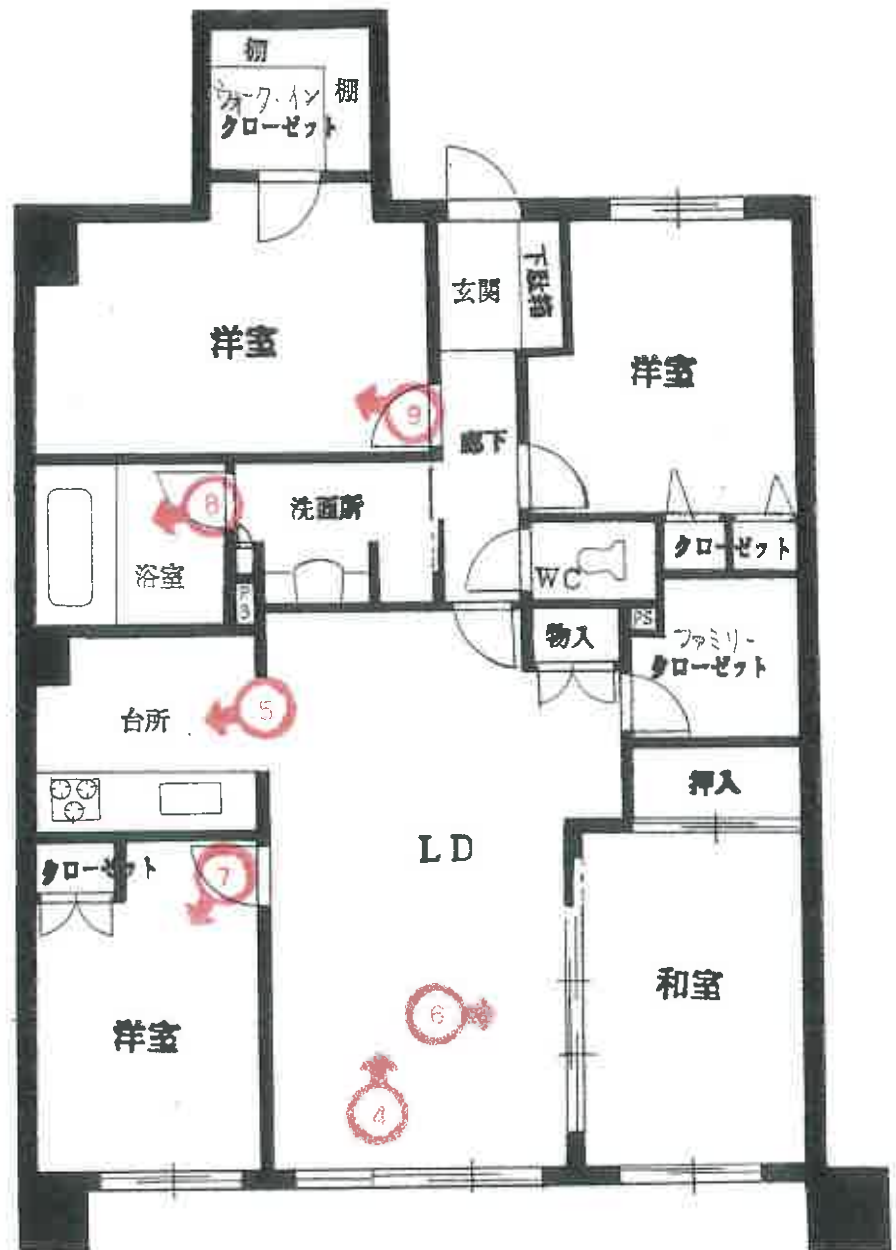
作成者

縮尺 1/1000

19年 3月 15日

A3判をA4判に縮小

間取図



写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



令和 7 年 (ケ) 第 18 号

令和 7 年 3 月 17 日 現地調査

令和 7 年 4 月 1 日 評 価

第 25 - 935 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

福 崎 隆 一 ⑩

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
	金 10,880,000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、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 受命不動産の表示

物件 番号	登記簿上	現況
I	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	
I	○規約共用部分あり。	

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 野田市宮崎新田字中畔ケ谷 8 1 番地 4
建物の名称 エクセレントプレイスドリームマークス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宮崎新田 8 1 番 4 の 1 0 1
建物の名称 1 0 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 8 6 . 9 7 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 野田市宮崎新田字中畔ケ谷 8 1 番 4
地 目 宅地
地 積 9 1 6 0 . 2 7 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 7 4 2 5 9 9 分の 9 0 5 0

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	東武鉄道野田線「愛宕駅」の北東方約 1.0km、同線「野田市駅」の北方約 1.3km（いずれも道路距離） （別添「位置図」参照。） ※物件1入口までの概測距離	
付 近 の 状 況	日光街道の南西側に広がる住宅地域。戸建住宅、マンション、市営住宅等が混在している。都心への通勤は、やや不便な地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第二種高度地区
画 地 条 件 （符号1）	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路上の関係	9,160.27㎡ やや不整形（公図参照） 南西側間口 約73m 南東側間口 約86m 南西側からの奥行 約88m～約97m 1742599分の9050 角地 ※南西・南東端部にすみ切りあり。 ※間口、奥行の数値は机上概則による。
接面道路の状況 （物件1）	○南西側市道（44006号線），幅員（約 5.1m～約 5.7m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（なし），側溝（有） ○南東側市道（44012号線），幅員（約 6 m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（なし），側溝（有） ※符号1は南西側市道，南東側市道とほぼ等高に接面している。	
	建築基準法上の種類	南西側市道，南東側市道は，いずれも 建築基準法第42条1項1号に規定する 「道路法上の道路」として扱われている （野田市都市計画課建築指導担当にて確 認。）。

	セ ッ ト バ ッ ク	不要と見込まれる。
	再 建 築 の 可 否	可能と推定する。
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（エクセレントプレイスドリームマークス）及び付帯設備等の敷地として使用されている。 付近には戸建住宅、マンション、市営住宅等が混在している。	
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 な し 下 水 道 あ り ※都市ガスは引込可能である。	
土 壌 汚 染 等	1 土壌汚染の有無 ○ 1971年～2025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。 ● 2007年～2025年 エクセレントプレイスドリームマークス（現況建物の敷地） ● 2005年 共同住宅と思われる建物 2 棟及びグラウンド ● 1987年～2003年 企業社宅 2 棟及びグラウンド ● 1973年～1984年 企業社宅 2 棟及び未利用地と思われる。 ● 1971年 企業社宅及び未利用地と思われる。 ○ 千葉県水質保全課が公開しているデータによれば「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に該当しない。また水質汚濁防止法に規定する有害物質使用特定施設が過去に存在したという記録もない。」との由である。 ○ 以上のとおり、地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では、符号 1 について重大かつ深刻な土壌汚染が存在することは確認できなかった。	

	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含まれていない。」との由である（野田市教育委員会生涯学習課文化財係にて確認。）。												
特 記 事 項	○専用庭にプラスチック製の物置が設置されている。 ○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である。 <table><tr><td>81番2</td><td>山 林</td><td>野 田 市</td></tr><tr><td>81番5</td><td>公衆用道路</td><td>野 田 市</td></tr><tr><td>81番12</td><td>公衆用道路</td><td>野 田 市</td></tr><tr><td>82番3</td><td>山 林</td><td>野 田 市</td></tr></table>	81番2	山 林	野 田 市	81番5	公衆用道路	野 田 市	81番12	公衆用道路	野 田 市	82番3	山 林	野 田 市
81番2	山 林	野 田 市											
81番5	公衆用道路	野 田 市											
81番12	公衆用道路	野 田 市											
82番3	山 林	野 田 市											

2. 建物の概況（物件1）

マンション名	エクセレントプレイスドリームマークス
建物の用途	居住用（219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）：平成19年3月2日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約32年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル その他：
設備等	供給処理施設：電気、上水道、公共下水道 エレベーター：あり オートロック：あり ※駐車場台数 228台（ほかに専用駐車場11台あり。） ※管理人の言によれば「現在、空きはあります。」との由である。 ただし駐車場の申込時期によって状況は変わると思われる。
建物の品等	使用資材：中品等 施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり（名称 エクセレントプレイスドリームマークス管理組合） 管理方式：全部委託 管理会社：㈱新日本コミュニティー 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。 AM 8:00～PM 5:00（毎日） 年末、年始は休み
管理の状況	普通

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。 ◦建築確認（最終） 平成19年2月27日 確認済証番号 第BVJ-C05-11-1142号 ※当初の建築確認は 平成17年12月27日 第BVJ-C05-10-1142号 ◦完了検査 平成19年3月8日 （検証済証） 検査済証番号 第BVJ-C05-39-1142号 ※千葉県建築指導課にて確認。 ○管理会社担当者によれば、令和4年1月末頃に大規模修繕が完了したとの由である。 ○管理会社担当者に確認したところ「東日本大震災では、いくつかの損傷があったと聞いていますが、損傷箇所は補修済みです。またその後大規模修繕が実施されているので、損傷箇所は残っていません。」との由である。
------	--

① 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階(101号室) ※主要開口部の方位：南西・北西向き角部屋	
現 況 床 面 積	86.97㎡(登記面積)	
間 取 り	4LDK 専用庭面積・約110.95㎡ (別添間取図参照)	
仕 様	床：フローリング、畳、クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 設 備：電気、上水道、ユニットバス、水洗トイレ、 システムキッチン ※オール電化仕様のマンションである。	
維持管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 14,120円/月 修繕積立金 16,300円/月 専用庭使用料 1,800円/月 CATV施設使用料 315円/月 自治会費 300円/月 合 計 32,835円/月 このほかに駐車場使用料 6,500円/月が課 されている。これらを使用する権利は買受人 には承継されないとの由である。 滞 納 額 管理会社からの回答書(令和7年3月18日現 在)によれば管理費、修繕積立金等の滞納額 は 39,335円(2025年2月分。駐車場使用料 6,500円/月を含む。)が発生しているとの由 である。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	空家状態である。	

特記事項	○債務者兼所有者は室内で複数の猫を飼育していたとの由である。 ○内壁，ドア等に猫による多数のひっかき傷が認められる。 ○和室の畳の傷みが激しい。 ○台所シンクのレバーが折れて装着していない状態になっている。 ○規約共用部分がある。令和6年度固定資産課税台帳記載事項証明書によれば，物件1の所有者は以下の共用部分の共有持分相当についても課税されている。 <table data-bbox="555 770 1129 987"> <thead> <tr> <th>家屋番号</th><th>種類</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>81番4の1</td><td>集会所</td></tr> <tr> <td>81番4の2</td><td>ゴミ置場</td></tr> <tr> <td>81番4の3</td><td>倉庫・電気室・ポンプ室</td></tr> </tbody> </table>	家屋番号	種類	81番4の1	集会所	81番4の2	ゴミ置場	81番4の3	倉庫・電気室・ポンプ室
家屋番号	種類								
81番4の1	集会所								
81番4の2	ゴミ置場								
81番4の3	倉庫・電気室・ポンプ室								

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） （円／㎡×㎡） ア×イ×ウ×エ＝オ
208,000	0.88	86.97	1.00	15,919,000

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：維持管理の状態が劣る△20％、角部屋＋5％、
専用庭が広い＋3％、合計△12％

ウ 専有面積：登記簿面積を採用した。

エ 占有減価修正：特に考慮しない ±0％

II 収益価格

物件1は賃貸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、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の2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。

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 $4 \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (10.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
円	円	%	円		円	円
△ 429,918 (△10.4%)	695,656	11.0	6,134,421	0.7412	4,546,833 (110.4%)	4,117,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 10.5\%)^3} \approx 0.7412$$

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 15,919,000円

収益価格 4,117,000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・利便性の諸要因を中心に価格形成される傾向が強いことを考慮して比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、調整後の価格を13,600,000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
13,600,000	1.00	0.80	1.00	—	10,880,000

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。

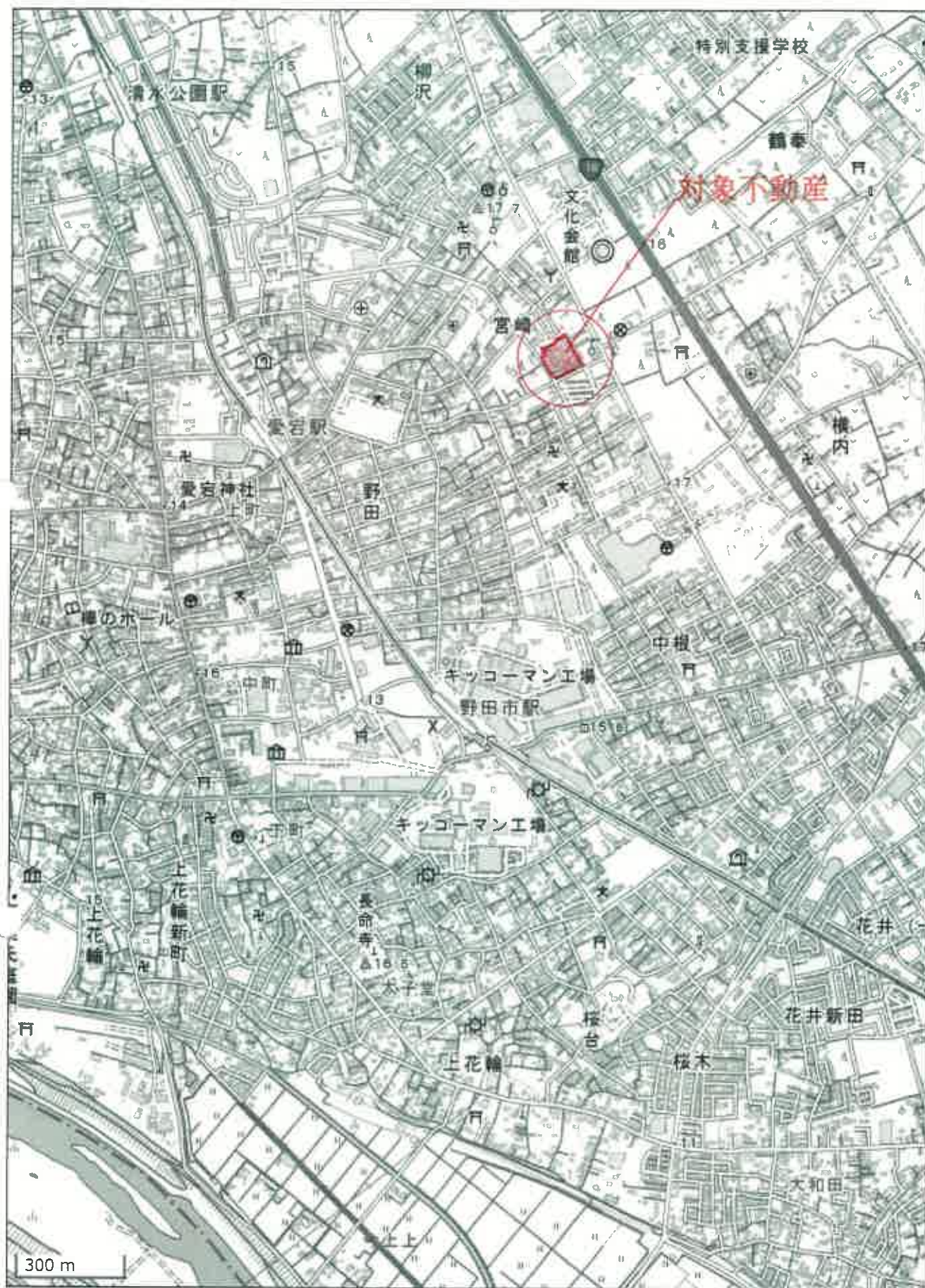
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮するが、本件の場合、評価額に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

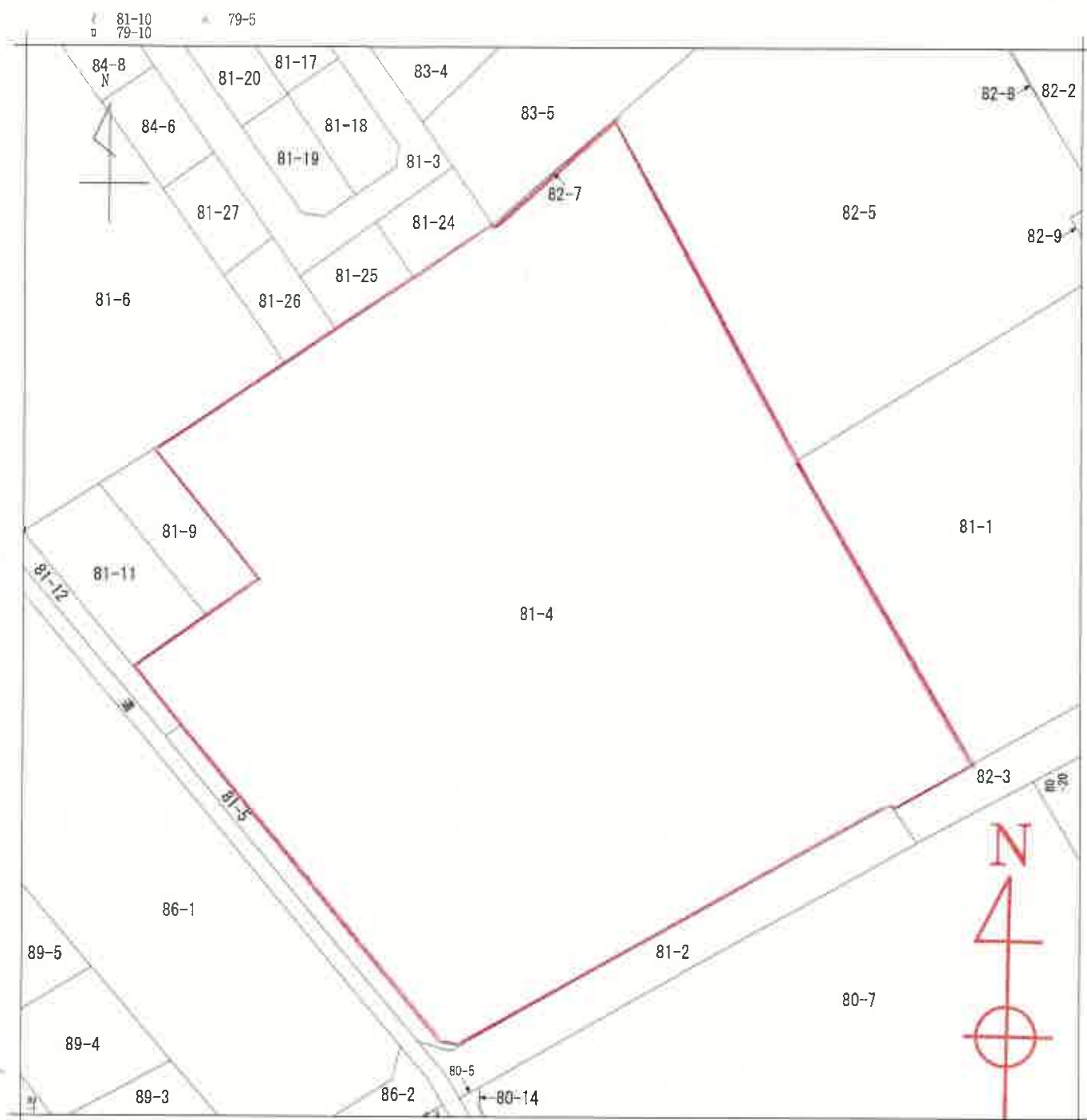
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。本件は該当しない。

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 問 取 図

以 上





地番区域見出

宮崎新田

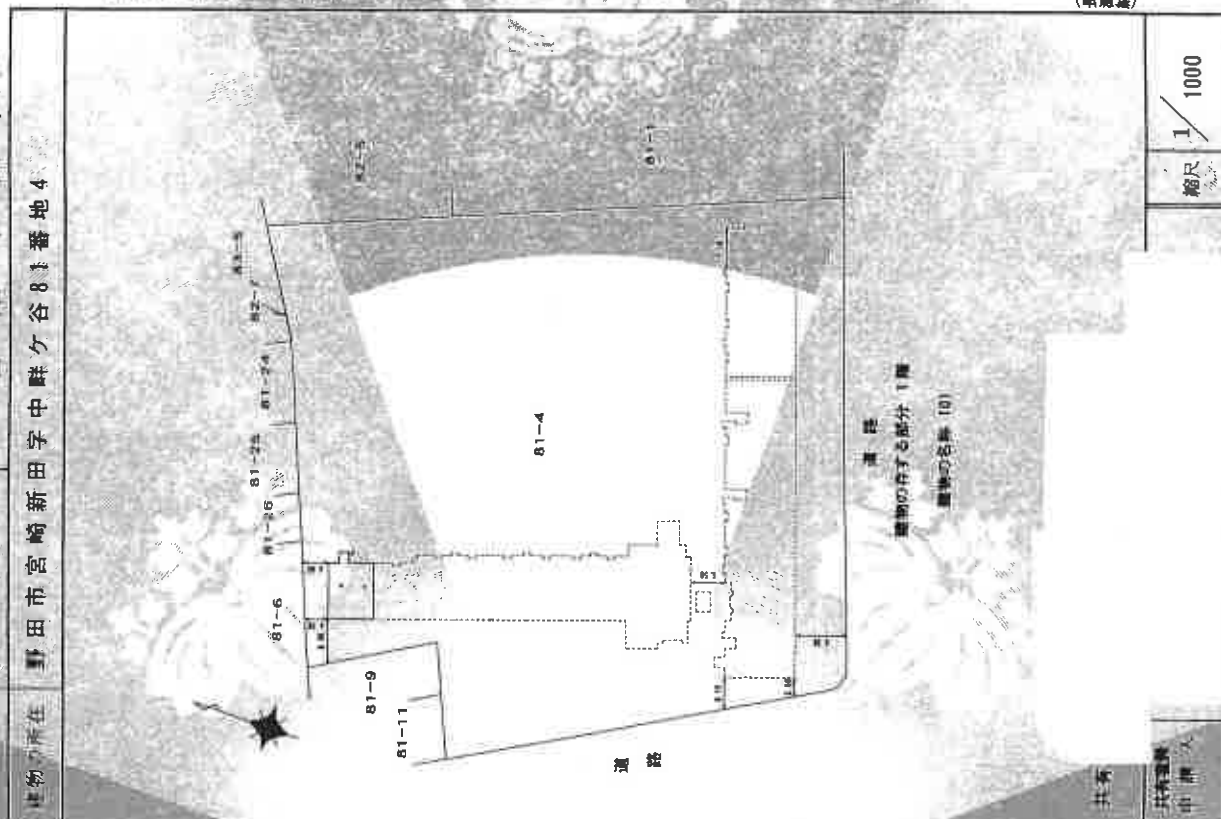
請求部	所在	野田市宮崎新田字中畔ヶ谷				地番	81番4			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

A3をA4に縮小

平成九年三月 二五頁四

(收買証)

文庫世号	宮崎新田 81番4の10号	野田市宮崎新田
建物所在地		



1943年3月15日

作成者	1月5日作成	縮尺	1/250	共有面積 出賃収入
-----	--------	----	-------	--------------

求 積 表	
10.050×8.340	= 83.817000
2.000×1.750	= 3.500000
0.344×0.354	= -0.121776
0.294×0.394	= -0.115836
0.100×0.344	= -0.103200
合 計	86.976188

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内二を証明
(千葉地方法務局柏支局管轄)
令和7年2月6日 千葉地方法務局

