

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 00 分から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 2 月 5 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 1 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 27 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 7 年 12 月 16 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,390,000 6,712,000		1,678,000	53,736	13,515
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 流山市前ヶ崎字川村台719番地2

建物の名称 南柏スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前ヶ崎719番2の65

建物の名称 第220号

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 82.10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 流山市前ヶ崎字川村台719番2

地 目 宅地

地 積 7690.03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93



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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 流山市前ヶ崎字川村台 7 1 9 番地 2

建物の名称 南柏スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前ヶ崎 7 1 9 番 2 の 6 5

建物の名称 第 2 2 0 号

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 82.10 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 流山市前ヶ崎字川村台 7 1 9 番 2

地 目 宅地

地 積 7690.03 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 93



令和7年(ケ)第85号
令和7年8月12日受理
令和7年9月29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 流山市前ヶ崎字川村台 7 1 9 番地 2

建物の名称 南柏スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前ヶ崎 7 1 9 番 2 の 6 5

建物の名称 第 2 2 0 号

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 82.10 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 流山市前ヶ崎字川村台 7 1 9 番 2

地 目 宅地

地 積 7690.03 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 93



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（空き家）として使用している		
管理費等の状況	☒ 以下のとおり（月額） 管理費 8,570円 修繕積立金 12,679円	令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3年10月分～R7年7月分 計977,454円 遅延損害金（年14%）	
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	上記管理会社から、上記管理費等の滞納分の他に、弁護士費用110,000円を買受人に請求するとの回答がある。 室内は、大幅なリフォームが行われていて、東側サービスルームには、コンクリートの壁や柱、パイプが剥き出しになっている部分があった。同リフォームは、管理組合の承諾を得ずに行われた可能性が高い。 上記柱の一部に損傷箇所が見受けられた。北西側サービスルームのドアに頭大の凹みがあった。住宅設備機器の作動状況は不明である。 電気需給契約の照会によると令和6年10月23日に需給契約が終了した時の契約名義は ☒ A ☐ である（室内にあった令和6年10月分のガス料金関係書類の宛名も ☒ A ☐ であった）が、室内には、エアコンや冷蔵庫、洗濯機、テレビの大型家電の他は少しの家具だけが残されてある状況だったので、所有者が空き家で占有していると認めた。なお、郵便受けに不在と表示されたガムテープが貼ってあった。トイレの便器内の封水が干上がっていた。		
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。南西側接面道路より約1.8m低い部分から約1.2m高い部分までがある。		
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
☒ マンション管理会社の 担当者	本建物内について、大幅なリフォームがされてあったそうですが、管理組合の保存してある平成27年以降の記録に、本建物のリフォームを承諾した記録はありません。 それ以前については、古くから管理組合の役員をしている人に聞いたところ、本建物のリフォームを承諾した記憶はないとのことです。 (令和7年9月19日に電話聴取)

(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8月18日(月) 15:02-15:26	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和7年8月18日(月)	執行官室	管理会社に滞納管理費等の照会書FAX (令和7年9月1日、同月9日回答書等受領)
令和7年8月19日(火)	執行官室	所有者に協力依頼書郵送 (応答なし) 東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和7年9月1日回答書受領)
令和7年9月9日(火) 8:37-9:23	物件所在地 執行官室	現場確認、占有確認、写真撮影、評価人同行
令和7年9月19日(金)	執行官室	管理会社電話聴取

(特記事項)

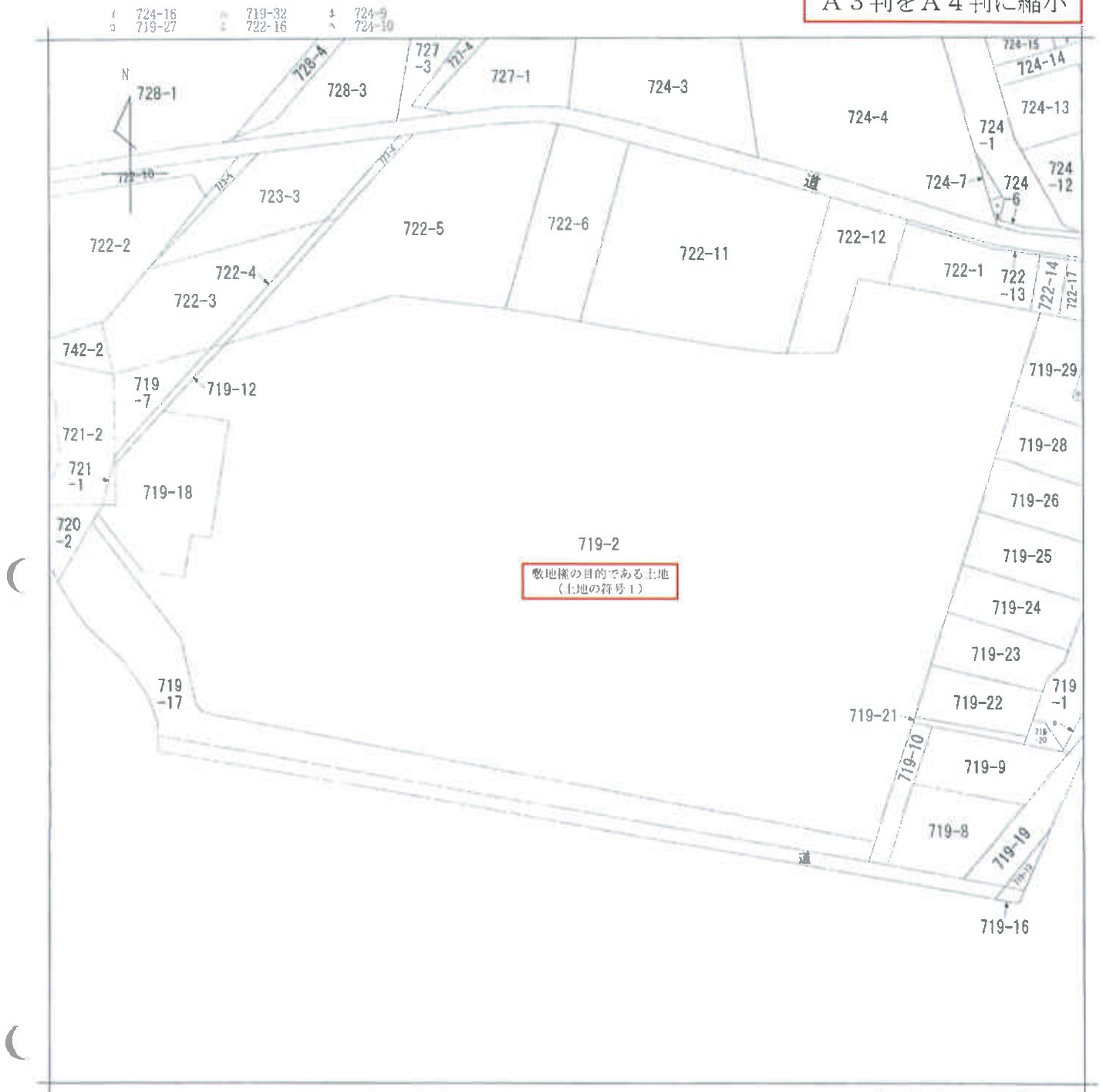
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年9月9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。

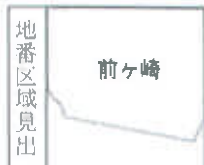
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3判をA 4判に縮小



(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	流山市前ヶ崎字川村台				地番	719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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年11月			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。

(千葉地方税務局松戸支局管轄)

令和7年6月4日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 7-1

(1/1)

(5 枚目)

昭和五拾年九月八日



50.9.8

作製年月日
昭和50年8月25日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

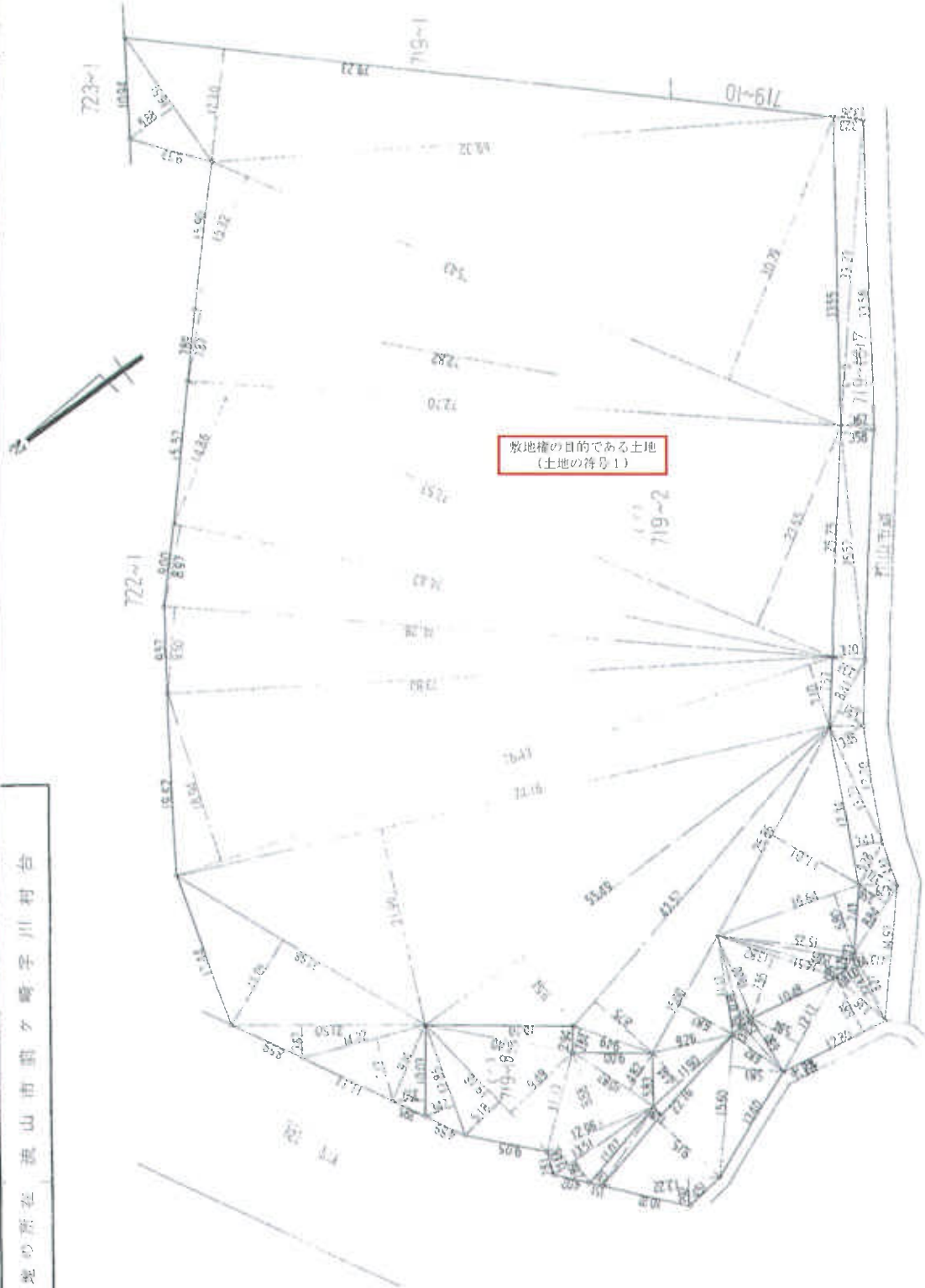
測量図

530757

後719-2-17-18

番 719-2-17-18

土地の所在 流山市新ヶ崎字川村台



(日本土地家屋調査士会用品)

縮尺 1 500

(1/2)

登記年月日：昭和50年9月8日

これは図面に記録されている地籍を証明した図面である。

(土地家屋調査士会用品)

昭和50年6月4日

東京法務局中野出張所

登記年月日：昭和50年9月8日

530758
1枚目と図録

地番 719~2 ~16 ~17 ~18
土地の所在 流山市 柳ヶ崎 字 川村 台

地積測量図
地積測量図

50.9.8

昭和50年8月25日
作製年 月 日
作製者

申請人

申請人

(7)719~25~17

区画	面積	地積
1	1.72	2.560.24
2	1.15	2.215.40
3	1.50	2.254.20
4	1.37	2.143.44
5	1.25	2.060.00
6	1.10	1.650.00
7	1.00	1.500.00
8	1.00	1.500.00
9	1.00	1.500.00
10	1.00	1.500.00
11	1.00	1.500.00
12	1.00	1.500.00
13	1.00	1.500.00
14	1.00	1.500.00
15	1.00	1.500.00
16	1.00	1.500.00
17	1.00	1.500.00
18	1.00	1.500.00
19	1.00	1.500.00
20	1.00	1.500.00
21	1.00	1.500.00
22	1.00	1.500.00
23	1.00	1.500.00
24	1.00	1.500.00
25	1.00	1.500.00
合計	15.00	22500.00

地積 612.27 m²

(8)719~26~18

区画	面積	地積
1	1.28	2.048.00
2	1.18	1.888.00
3	1.18	1.888.00
4	1.18	1.888.00
5	1.18	1.888.00
6	1.18	1.888.00
7	1.18	1.888.00
8	1.18	1.888.00
9	1.18	1.888.00
10	1.18	1.888.00
11	1.18	1.888.00
12	1.18	1.888.00
13	1.18	1.888.00
14	1.18	1.888.00
15	1.18	1.888.00
16	1.18	1.888.00
17	1.18	1.888.00
18	1.18	1.888.00
19	1.18	1.888.00
20	1.18	1.888.00
21	1.18	1.888.00
22	1.18	1.888.00
23	1.18	1.888.00
24	1.18	1.888.00
25	1.18	1.888.00
合計	29.60	47744.00

地積 306.69 m²

(9)719~27

区画	面積	地積
1	1.15	1.725.00
2	1.15	1.725.00
3	1.15	1.725.00
4	1.15	1.725.00
5	1.15	1.725.00
6	1.15	1.725.00
7	1.15	1.725.00
8	1.15	1.725.00
9	1.15	1.725.00
10	1.15	1.725.00
11	1.15	1.725.00
12	1.15	1.725.00
13	1.15	1.725.00
14	1.15	1.725.00
15	1.15	1.725.00
16	1.15	1.725.00
17	1.15	1.725.00
18	1.15	1.725.00
19	1.15	1.725.00
20	1.15	1.725.00
21	1.15	1.725.00
22	1.15	1.725.00
23	1.15	1.725.00
24	1.15	1.725.00
25	1.15	1.725.00
合計	28.75	49125.00

地積 7690.03 m²

昭和五十九年八月十一日

これは測量に記録されている地積を証明した地図である。
(平置地では防風林を記載する)
昭和7年6月4日 東京市役所中野出張所

(日本土地家産調査士会用紙)

縮尺 1

237527

建 物 階 面 図
建 物 平 面 図

家 屋 番 号	前74番719番2~65
建 物 の 所 在	埼玉県前橋市河津町719番地2

建物の存する部分 3 階
建物番号 220 号



物件1の建物

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

床面積計算表			
号	寸	法	計
1	48.3	0.69	33.327
2	7.08	2.70	19.1160
3	6.14	0.70	4.2980
4	7.08	7.79	55.1532
5			
6			
7			
合			111.9000

縮 尺 $\frac{1}{200}$, $\frac{1}{800}$

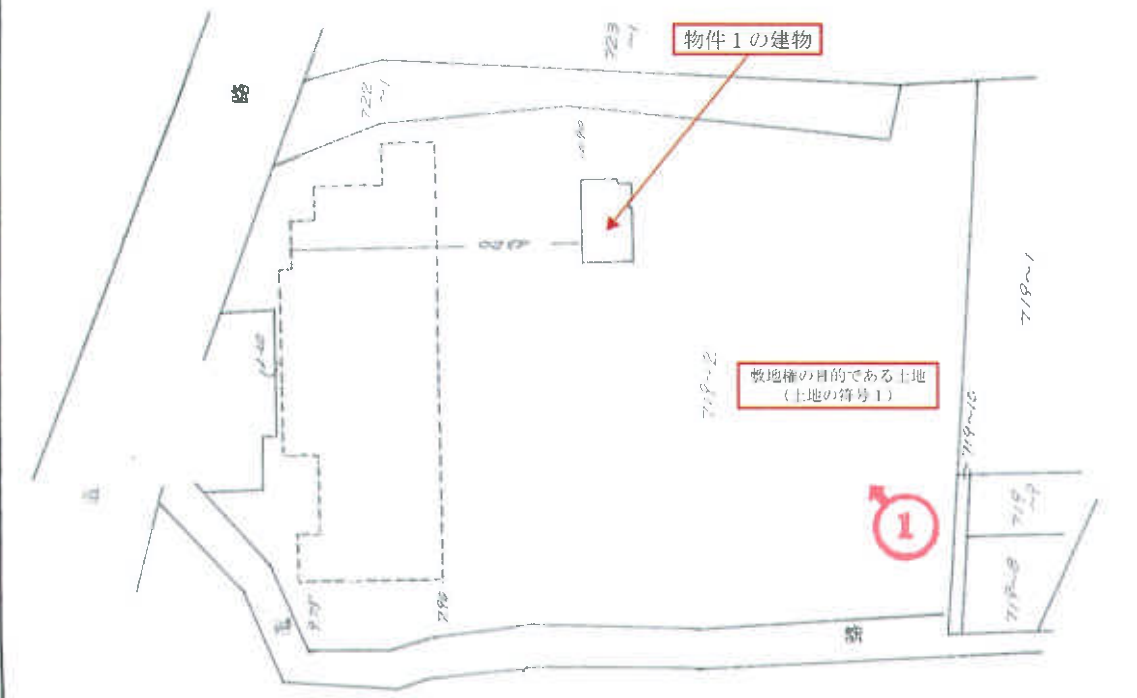
A 3 判を A 4 判に縮小

昭和51年6月9日 6915

作 製 年 月 日
昭和五十年六月四日

作 製 者
[Redacted]

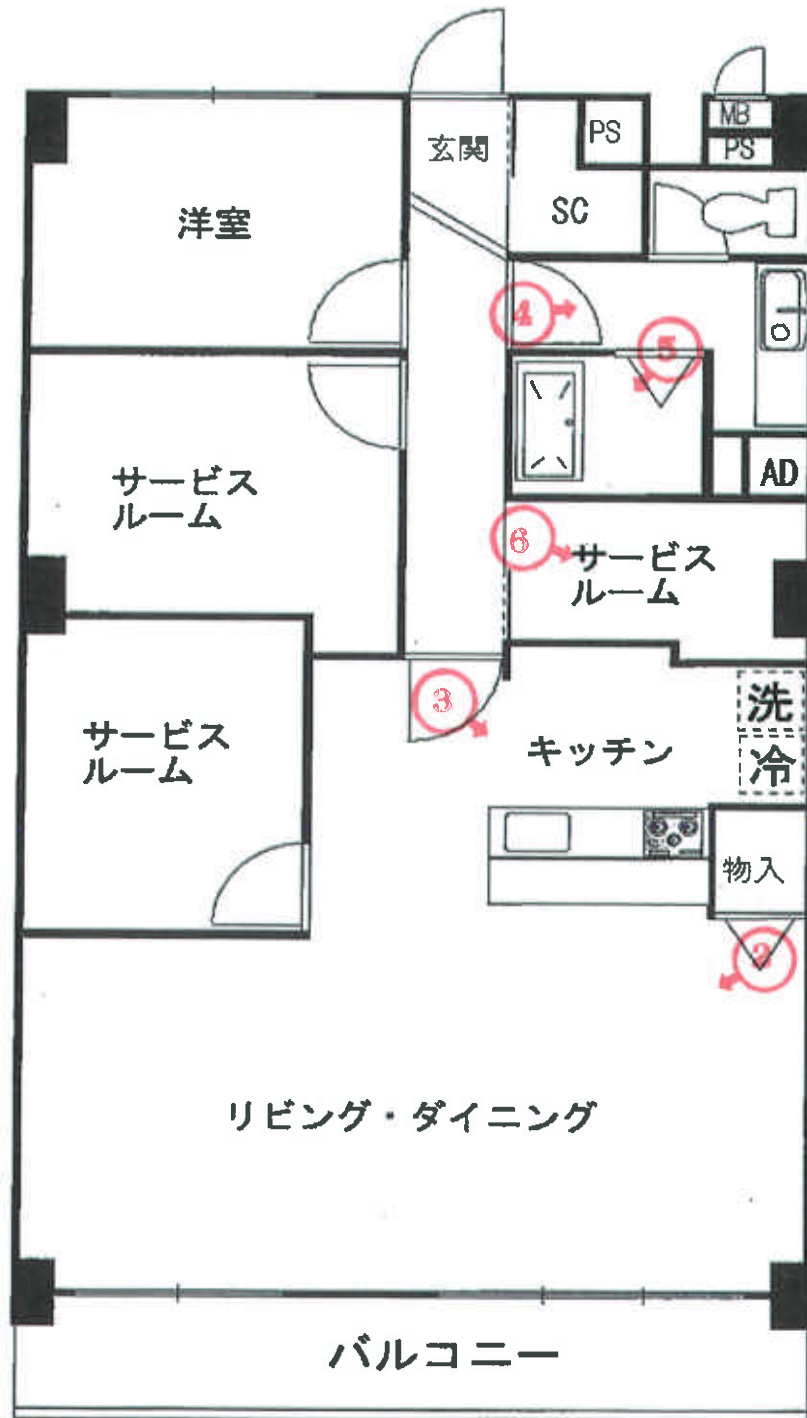
申 請 人
[Redacted]



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物間取略図

評価人作成



本図面は大幅リフォームされているものを現地で手作業で確認・作成したものであるため、寸法や位置等が異なる可能性があり概略の参考である。

(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



リビング・ダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



東側サービスルーム ⑥



副本

令和7年（ケ）第85号

令和7年9月9日 現地調査

令和7年9月29日 評価

第 251015 号 発行番号

令和7年9月30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 8,390,000 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 流山市前ヶ崎字川村台 7 1 9 番地 2

建物の名称 南柏スカイハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前ヶ崎 7 1 9 番 2 の 6 5

建物の名称 第 2 2 0 号

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 8 2 . 1 0 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 流山市前ヶ崎字川村台 7 1 9 番 2

地 目 宅地

地 積 7 6 9 0 . 0 3 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 9 3



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「南柏」駅の南西方・約1.5km(道路距離) JR常磐線「北小金」駅の北東方・約1.4km(道路距離) 最寄バス停「東部公民館前」の南方・約350m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	路線店舗や共同住宅等が見られる国道沿いの地域。	
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
	【国道6号線より50mまで】	
	用 途 地 域	準住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区(20m)
	【国道6号線より50m超】	
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区(12m)
	【共通】	
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域
		宅地造成工事等規制区域
		広告物条例規制区域
		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
		流山市景観条例
		立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接 面 道 路 と の 関 係	7,690.03㎡ (登記) 不整形地 (北西側間口) 約23.5m × (奥行) 約115m 10,000分の93 (所有権) 二方路地

接 面 道 路 の 状 況	北西側（国道） 路線名（6号線） 幅員（約18m） 連続性（優る） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	南西側（市道） 路線名（ 83047号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（-1.8m～+1.2m程度の高低差がある。）	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1	「南柏スカイハイツ」及びその関連施設の敷地
	隣 地	・北西側： 道を介して店舗・未利用地 ・北東側： 事業所・駐車場・未利用地 ・南東側： 戸建住宅 ・南西側： 道を介して住宅・結婚式場
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	・ 地歴調査及び地図調査を行ったが、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 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。 ・ 流山市教育委員会への聴取周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特 記 事 項	・ 下水について、流山市上下水道局での調査では、令和6年12月27日に供用開始され、令和7年2月1日から使用を開始している。 ・ 土地の符号1は開発行為が行われており、その概要は以下のとおり。 開発許可番号：昭和48年7月21日 東土指令第168号の26 検査済証：昭和50年8月12日 第21-28号 開発区域の面積：8,878.99㎡ ・ 国道6号線は都市計画道路だが整備済み ・ 角地に見えるが、公園部分があること等を勘案し、二方路とした。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	南柏スカイハイツ
建物の用途	居住用 (総戸数103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50年8月4日 新築 経過年数 : 約50年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根 : モルタル金ゴテ押え外 外壁 : モルタル吹付 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 : なし
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 (南柏スカイハイツ管理組合) 管理方式 : 委託 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通 ・ 管理会社への聴取では、平成23年3月11日の東日本大震災では特段の被害はなかったとのことである。 ・ 管理会社への聴取では、2019年に大規模修繕工事（外壁塗装、バルコニー等の防水（屋上除く）、シーリング打ち直し、鉄部塗装等）を実施したとのこと。一方、今後の具体的な大規模修繕の予定は未定とのこと。

特 記 事 項	・ 建築確認：昭和48年8月6日・第15号 検査済証：昭和50年8月13日・第15号 ・ 規約設定共用部分あり（管理会社への聴取による） ・ 駐車場：平置55台、空無し：月額5,500円/台（令和7年9月9日現在、管理会社への聴取による） ・ バイク置場：台数不明 半年毎500円/台（令和7年9月9日現在、管理会社への聴取による） 自転車置場：台数不明 半年毎500円/台（令和7年9月9日現在、管理会社への聴取による） ・ ペット飼育：条件付可能（管理会社への聴取による） ・ 修繕積立金の合計額：金90,412,476円（令和7年7月31日現在）（管理会社への聴取による） ・ 総戸数は新築時パンフレットによる。 ・ 上記仕様は、新築時パンフレットによる。
---------	--

(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 (220号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	82.10 m ² (登記面積) 約 86.40 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)
間 取 り	1LDK+S ・バルコニー面積 約8.64m ² (別添建物間取略図参照) (パンフレット記載)
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング等 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：キッチンはIHコンロになっている。浴室等の給湯の熱源については不明。
保守管理の状態	普通 ・ 空き家の状態にあり、設備の稼働状況は不明である。室内については大幅なリフォームが行われていると見受けられるが実施時期は不明。また管理会社への聴取によると当該リフォーム工事について、管理組合等の許可を取得していない可能性が高い。その他北西側サービスルームのドアに頭大のへこみがあったほか、コンクリートが露出している区画(部屋)が存し、当該コンクリート部分に傷等が散見される。

管 理 費 等	管 理 費	月額 8,570円
	修 繕 積 立 金	月額 12,679円
		計 21,249円 (令和7年7月31日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和3年10月分～令和7年7月分 計977,454円 (令和7年7月31日現在) 上記に対する遅延損害金：87,791円 (令和7年9月9日現在確定分) 遅延損害金金利：年14%
	備 考	管理会社の回答によれば、上記のほか弁護士費用110,000円も買受人に請求するとのことである。また管理会社への聴取によると遅延損害金につき今後管理組合総会での議事を経て増額予定とのことである。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。	
特 記 事 項	・ 冷蔵庫・洗濯機・エアコン・テレビ等の日曜用品等が一部残置されている。 ・ 別添建物間取略図については、大幅リフォームされているものを現地で手作業で確認・作成したものであるため、寸法や位置等が異なる可能性があり概略の参考である。	

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
175,000	1.00	82.10	1.00	14,368,000

ア 基準階中間室の： 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： リフォーム済み （ ±0% ） 個別格差率 1.00
（ 相 乗 積 ）

ウ 専 有 面 積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： 不要と推定した。

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、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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ので、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 (9.1%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
536,344 円 (10.5%)	575,012 円	9.4%	5,933,634円	0.7701	4,569,492円 (89.5%)	5,106,000円 (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

$$\frac{1}{(1 + 9.1\%)^3} = 0.7701$$

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 14,368,000円

収 益 価 格 5,106,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生起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、調整後の価格を13,400,000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
13,400,000	0.90	0.80	0.87	—	8,390,000

イ 市 場 性 修 正：管理組合等の許可を取得していない可能性が高いリフォームが実施されていることによる是正可能性等、一部残置物が存すること等による処分等のための費用の発生可能性等を勘案して査定した。

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て修正を行った。

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が、本件はない。

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

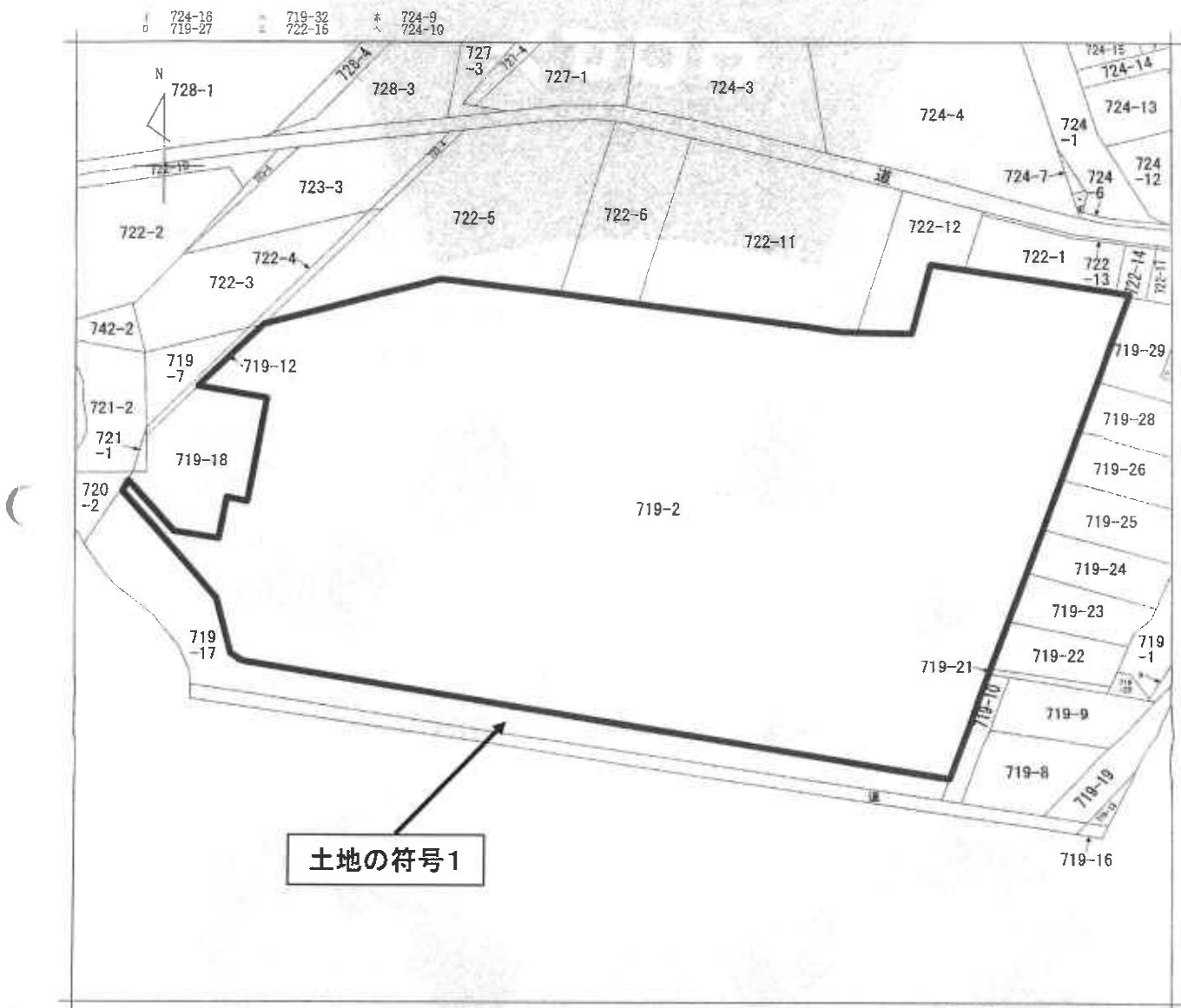
位置図



地図院 マップ (国土地理院、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。

地番区域見出
前ヶ崎

請求部	所在	流山市前ヶ崎字川村台				地番	719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		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和48年11月			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6月4日
東京法務局中野出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

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]

昭和五拾年九月八日



作製年月日
昭和50年8月25日

作製者

地積測量図

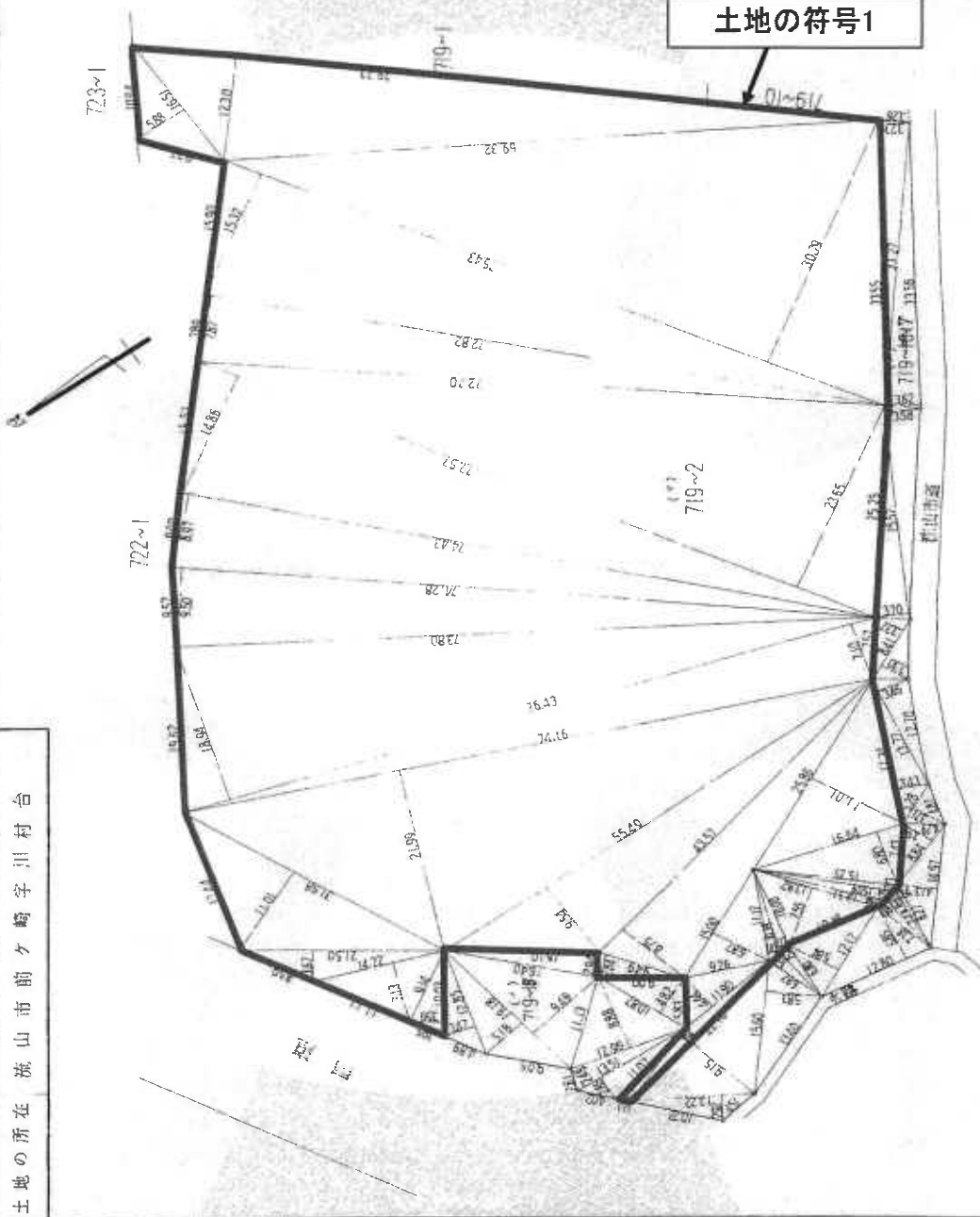
530757

719-2-17-18

地番

土地の所在 流山市前ヶ崎字川村台

土地の符号1



縮尺 1/500

(日本土地測量士会用紙)

(1/2)

請求番号: 7-2

(これは図面に記録されている内容を証明した図面である。)

(千葉県庁法務局松戸支店管轄)

令和7年6月4日

東京法務局中野出張所

登記簿

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：昭和50年9月8日

530758
1枚目と関係

地積測量図

地番 719-2-46~17-18
土地の所在 旅山市前ヶ崎字川村台

50.9.8

昭和50年8月25日 製作

(719-2-46~17-18)

区画	面積	地積
1	2,772	2,772.00
2	2,772	2,772.00
3	2,772	2,772.00
4	2,772	2,772.00
5	2,772	2,772.00
6	2,772	2,772.00
7	2,772	2,772.00
8	2,772	2,772.00
9	2,772	2,772.00
10	2,772	2,772.00
11	2,772	2,772.00
12	2,772	2,772.00
13	2,772	2,772.00
14	2,772	2,772.00
15	2,772	2,772.00
16	2,772	2,772.00
17	2,772	2,772.00
18	2,772	2,772.00
19	2,772	2,772.00
20	2,772	2,772.00
21	2,772	2,772.00
22	2,772	2,772.00
23	2,772	2,772.00
24	2,772	2,772.00
25	2,772	2,772.00
26	2,772	2,772.00
27	2,772	2,772.00
28	2,772	2,772.00
29	2,772	2,772.00
30	2,772	2,772.00
31	2,772	2,772.00
32	2,772	2,772.00
33	2,772	2,772.00
34	2,772	2,772.00
35	2,772	2,772.00
36	2,772	2,772.00
37	2,772	2,772.00
38	2,772	2,772.00
39	2,772	2,772.00
40	2,772	2,772.00
41	2,772	2,772.00
42	2,772	2,772.00
43	2,772	2,772.00
44	2,772	2,772.00
45	2,772	2,772.00
46	2,772	2,772.00
47	2,772	2,772.00
48	2,772	2,772.00
49	2,772	2,772.00
50	2,772	2,772.00
51	2,772	2,772.00
52	2,772	2,772.00
53	2,772	2,772.00
54	2,772	2,772.00
55	2,772	2,772.00
56	2,772	2,772.00
57	2,772	2,772.00
58	2,772	2,772.00
59	2,772	2,772.00
60	2,772	2,772.00
61	2,772	2,772.00
62	2,772	2,772.00
63	2,772	2,772.00
64	2,772	2,772.00
65	2,772	2,772.00
66	2,772	2,772.00
67	2,772	2,772.00
68	2,772	2,772.00
69	2,772	2,772.00
70	2,772	2,772.00
71	2,772	2,772.00
72	2,772	2,772.00
73	2,772	2,772.00
74	2,772	2,772.00
75	2,772	2,772.00
76	2,772	2,772.00
77	2,772	2,772.00
78	2,772	2,772.00
79	2,772	2,772.00
80	2,772	2,772.00
81	2,772	2,772.00
82	2,772	2,772.00
83	2,772	2,772.00
84	2,772	2,772.00
85	2,772	2,772.00
86	2,772	2,772.00
87	2,772	2,772.00
88	2,772	2,772.00
89	2,772	2,772.00
90	2,772	2,772.00
91	2,772	2,772.00
92	2,772	2,772.00
93	2,772	2,772.00
94	2,772	2,772.00
95	2,772	2,772.00
96	2,772	2,772.00
97	2,772	2,772.00
98	2,772	2,772.00
99	2,772	2,772.00
100	2,772	2,772.00
合計	171,120	171,120.00

地積 512.27 m²

(719-2-46~17-18)

区画	面積	地積
1	2,772	2,772.00
2	2,772	2,772.00
3	2,772	2,772.00
4	2,772	2,772.00
5	2,772	2,772.00
6	2,772	2,772.00
7	2,772	2,772.00
8	2,772	2,772.00
9	2,772	2,772.00
10	2,772	2,772.00
11	2,772	2,772.00
12	2,772	2,772.00
13	2,772	2,772.00
14	2,772	2,772.00
15	2,772	2,772.00
16	2,772	2,772.00
17	2,772	2,772.00
18	2,772	2,772.00
19	2,772	2,772.00
20	2,772	2,772.00
21	2,772	2,772.00
22	2,772	2,772.00
23	2,772	2,772.00
24	2,772	2,772.00
25	2,772	2,772.00
26	2,772	2,772.00
27	2,772	2,772.00
28	2,772	2,772.00
29	2,772	2,772.00
30	2,772	2,772.00
31	2,772	2,772.00
32	2,772	2,772.00
33	2,772	2,772.00
34	2,772	2,772.00
35	2,772	2,772.00
36	2,772	2,772.00
37	2,772	2,772.00
38	2,772	2,772.00
39	2,772	2,772.00
40	2,772	2,772.00
41	2,772	2,772.00
42	2,772	2,772.00
43	2,772	2,772.00
44	2,772	2,772.00
45	2,772	2,772.00
46	2,772	2,772.00
47	2,772	2,772.00
48	2,772	2,772.00
49	2,772	2,772.00
50	2,772	2,772.00
51	2,772	2,772.00
52	2,772	2,772.00
53	2,772	2,772.00
54	2,772	2,772.00
55	2,772	2,772.00
56	2,772	2,772.00
57	2,772	2,772.00
58	2,772	2,772.00
59	2,772	2,772.00
60	2,772	2,772.00
61	2,772	2,772.00
62	2,772	2,772.00
63	2,772	2,772.00
64	2,772	2,772.00
65	2,772	2,772.00
66	2,772	2,772.00
67	2,772	2,772.00
68	2,772	2,772.00
69	2,772	2,772.00
70	2,772	2,772.00
71	2,772	2,772.00
72	2,772	2,772.00
73	2,772	2,772.00
74	2,772	2,772.00
75	2,772	2,772.00
76	2,772	2,772.00
77	2,772	2,772.00
78	2,772	2,772.00
79	2,772	2,772.00
80	2,772	2,772.00
81	2,772	2,772.00
82	2,772	2,772.00
83	2,772	2,772.00
84	2,772	2,772.00
85	2,772	2,772.00
86	2,772	2,772.00
87	2,772	2,772.00
88	2,772	2,772.00
89	2,772	2,772.00
90	2,772	2,772.00
91	2,772	2,772.00
92	2,772	2,772.00
93	2,772	2,772.00
94	2,772	2,772.00
95	2,772	2,772.00
96	2,772	2,772.00
97	2,772	2,772.00
98	2,772	2,772.00
99	2,772	2,772.00
100	2,772	2,772.00
合計	171,120	171,120.00

地積 305.89 m²

(719-2-46~17-18)

区画	面積	地積
1	2,772	2,772.00
2	2,772	2,772.00
3	2,772	2,772.00
4	2,772	2,772.00
5	2,772	2,772.00
6	2,772	2,772.00
7	2,772	2,772.00
8	2,772	2,772.00
9	2,772	2,772.00
10	2,772	2,772.00
11	2,772	2,772.00
12	2,772	2,772.00
13	2,772	2,772.00
14	2,772	2,772.00
15	2,772	2,772.00
16	2,772	2,772.00
17	2,772	2,772.00
18	2,772	2,772.00
19	2,772	2,772.00
20	2,772	2,772.00
21	2,772	2,772.00
22	2,772	2,772.00
23	2,772	2,772.00
24	2,772	2,772.00
25	2,772	2,772.00
26	2,772	2,772.00
27	2,772	2,772.00
28	2,772	2,772.00
29	2,772	2,772.00
30	2,772	2,772.00
31	2,772	2,772.00
32	2,772	2,772.00
33	2,772	2,772.00
34	2,772	2,772.00
35	2,772	2,772.00
36	2,772	2,772.00
37	2,772	2,772.00
38	2,772	2,772.00
39	2,772	2,772.00
40	2,772	2,772.00
41	2,772	2,772.00
42	2,772	2,772.00
43	2,772	2,772.00
44	2,772	2,772.00
45	2,772	2,772.00
46	2,772	2,772.00
47	2,772	2,772.00
48	2,772	2,772.00
49	2,772	2,772.00
50	2,772	2,772.00
51	2,772	2,772.00
52	2,772	2,772.00
53	2,772	2,772.00
54	2,772	2,772.00
55	2,772	2,772.00
56	2,772	2,772.00
57	2,772	2,772.00
58	2,772	2,772.00
59	2,772	2,772.00
60	2,772	2,772.00
61	2,772	2,772.00
62	2,772	2,772.00
63	2,772	2,772.00
64	2,772	2,772.00
65	2,772	2,772.00
66	2,772	2,772.00
67	2,772	2,772.00
68	2,772	2,772.00
69	2,772	2,772.00
70	2,772	2,772.00
71	2,772	2,772.00
72	2,772	2,772.00
73	2,772	2,772.00
74	2,772	2,772.00
75	2,772	2,772.00
76	2,772	2,772.00
77	2,772	2,772.00
78	2,772	2,772.00
79	2,772	2,772.00
80	2,772	2,772.00
81	2,772	2,772.00
82	2,772	2,772.00
83	2,772	2,772.00
84	2,772	2,772.00
85	2,772	2,772.00
86	2,772	2,772.00
87	2,772	2,772.00
88	2,772	2,772.00
89	2,772	2,772.00
90	2,772	2,772.00
91	2,772	2,772.00
92	2,772	2,772.00
93	2,772	2,772.00
94	2,772	2,772.00
95	2,772	2,772.00
96	2,772	2,772.00
97	2,772	2,772.00
98	2,772	2,772.00
99	2,772	2,772.00
100	2,772	2,772.00
合計	171,120	171,120.00

地積 7690.03 m²

土地の符号1

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1

(2/2)

請求番号 7-2

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。
(千葉地方裁判所 佐倉支部)

令和7年6月4日 東京法務局 中野出張所

登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：昭和51年6月9日

237527

前山 719番2~65

疏山市前々崎字川村台719番地2

建物の存する部分 3階
建物番号才 220号

面 圖 面 平 物 階 建 各

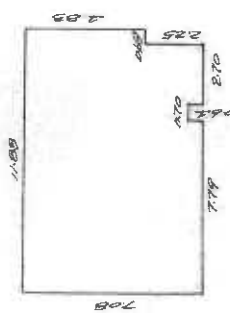
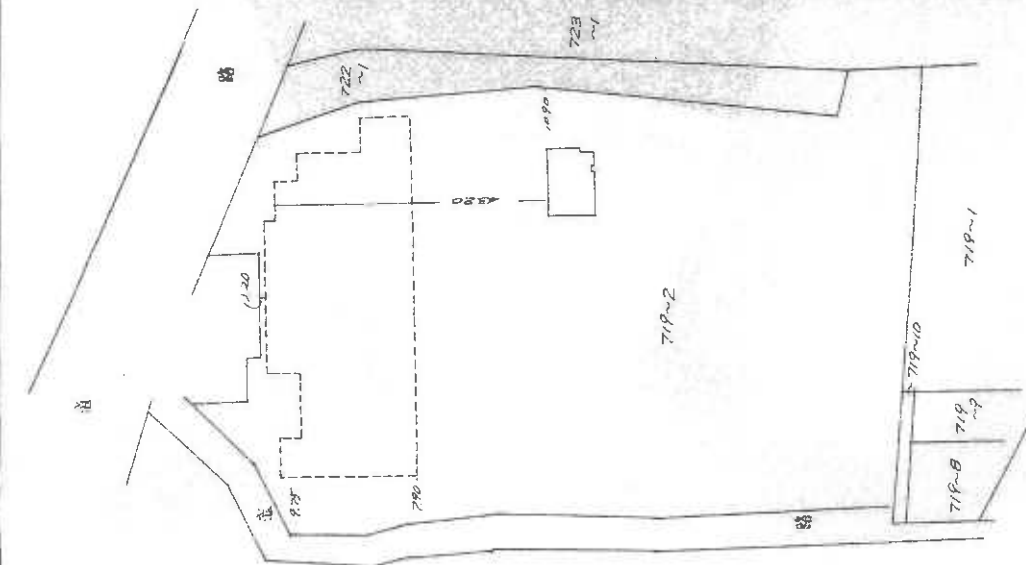
作 製 年 月 日

昭和五十五年 六月 四 日

作者

申 請 人

昭和五拾陸年六月九日 6914



床面積積計算表

床面	積	計	算	表
方	寸	目	コ	小計
1	483	0.69		33327
2	708	2.70		91160
3	644	0.70		45080
4	708	7.79		55532
5				
6				
7				
合				22101

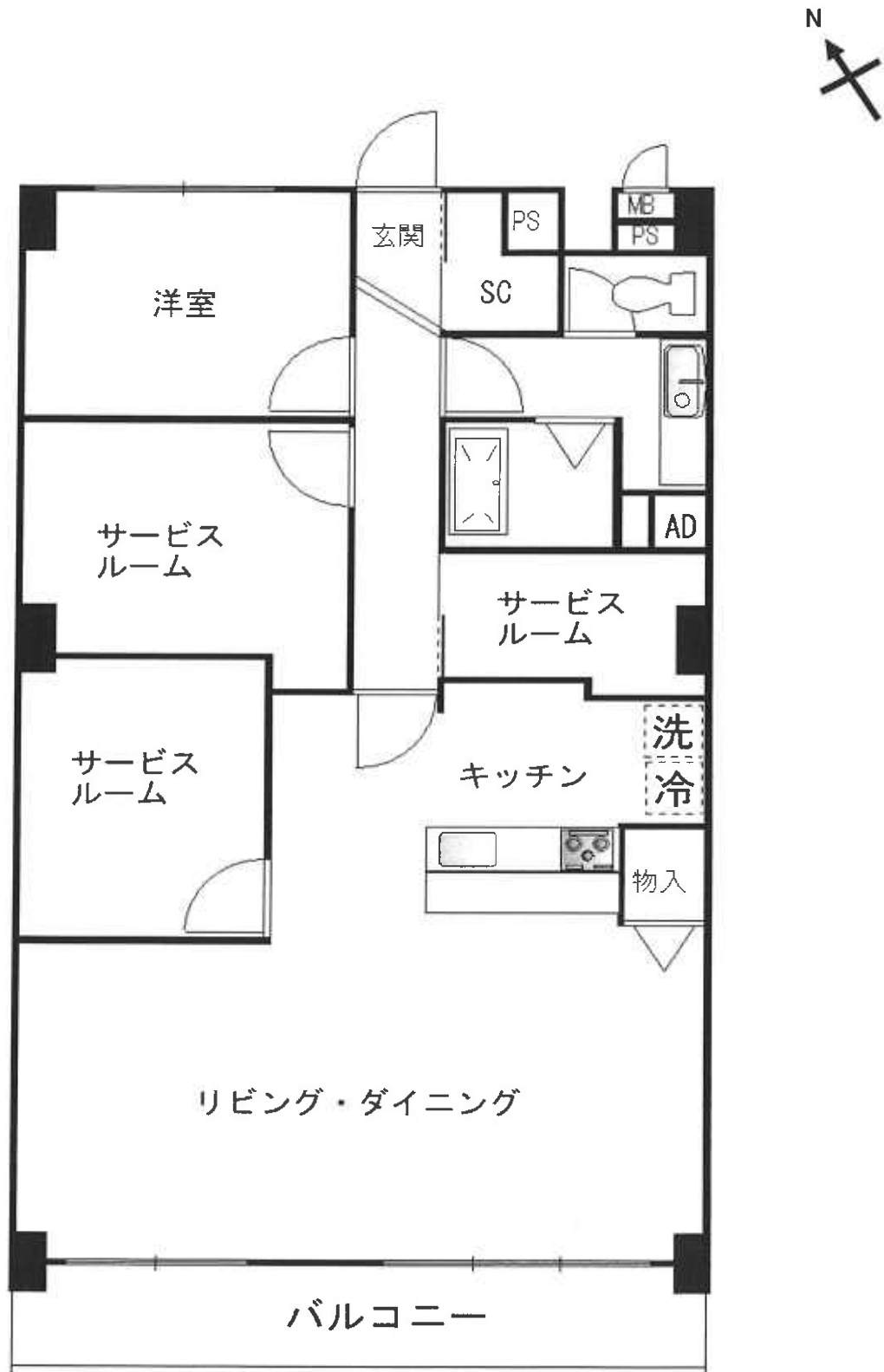
縮尺 $\frac{1}{200}$, $\frac{1}{800}$

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。
(千葉地方法務局松戸支局管轄)
令和7年6月4日 東京法務局中野出張所

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



本図面は大幅リフォームされているものを現地で手作業で確認・作成したものであるため、寸法や位置等が異なる可能性があり概略の参考である。