

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 8年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 4月17日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21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 3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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 流山市駒木台5番地2

建物の名称 ネオハイツ江戸川台B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駒木台5番2の159

建物の名称 B-519

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 83.06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 流山市駒木台5番2

地 目 宅地

地 積 10966.25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 100000分の599



物件明細書

令和 8年 2月 2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 流山市駒木台5番地2

建物の名称 ネオハイツ江戸川台B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駒木台5番2の159

建物の名称 B-519

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 83.06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 流山市駒木台5番2

地 目 宅地

地 積 10966.25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 100000分の599



令和7年(ヌ)第55号
令和7年11月21日受理
令和7年12月19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 流山市駒木台5番地2

建物の名称 ネオハイツ江戸川台B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駒木台5番2の159

建物の名称 B-519

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 83.06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 流山市駒木台5番2

地 目 宅地

地 積 10966.25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 100000分の599



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 <ul style="list-style-type: none"> 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 上記の者が本件建物を居宅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"/> 月額下記のとおり 管理費 11,400円 修繕積立金 12,580円 円 円 円	令和7年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年10月分～R7年11月分 計 47,960円 及び、上記に対する年14%の遅延損害金 <input type="checkbox"/> 不明
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 債務者兼所有者によれば、建物及び設備に不具合はないとのことであり、立入調査の際にも特記すべき汚損箇所等は見られなかった。 2 少なくとも14～5年以上前のことであるが、床のフローリング化、クロスの張替、浴室の交換等がされている。 3 維持管理の状態は普通であり、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。	
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	
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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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）	<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	

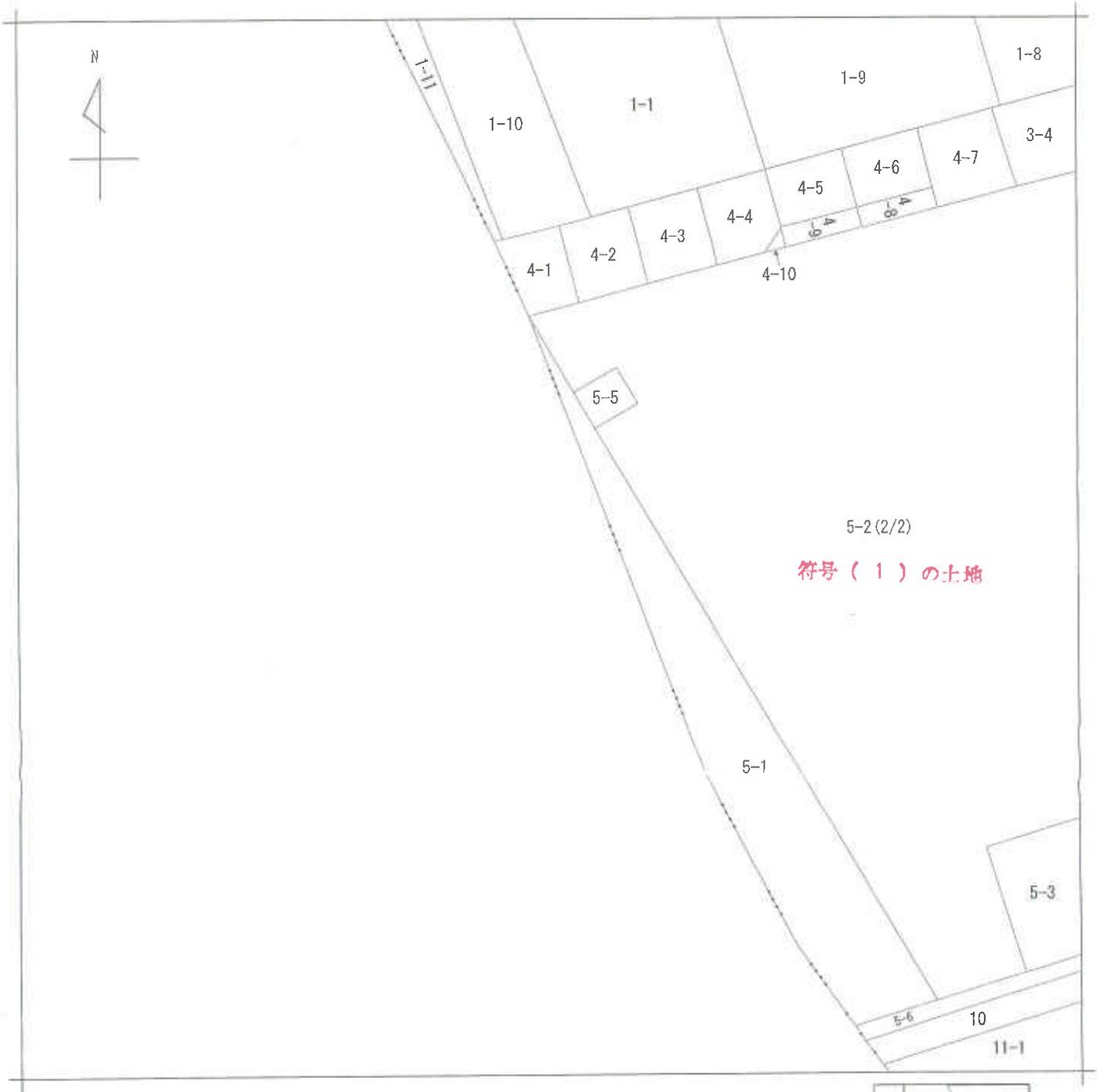
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 この家には自分が一人で住んでいます。2 ペットは飼っていません。3 建物、設備に不具合はありません。過去に床を畳・カーペットからフローリングにしたり、クロスを張り替えたりしていますが、かなり以前のことなので時期は覚えていません。最も最近のリフォームは14～15年位前に浴室を替えたことです。4 近隣住戸とのトラブルなどはありません。 (以上、令和7年12月18日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月26日(水) 11:50-12:10	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R7年11月26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発送 (12月3日に回答書受領)
R7年12月9日(火) 11:20-11:30	物件所在地	不在 立入調査に関する求連絡書投函(債務者兼所有者より電話連絡あり)
R7年12月12日(金) 12:03-12:07	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電・聴取
R7年12月18日(木) 15:00-15:30	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 () : - :		
<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。</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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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
(4 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。



請求部分	所在 流山市駒木台				地番	5番2		
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年9月19日
千葉地方法務局松戸支局

請求番号：17-1
(1/2)

登記官

(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。



請求部分	所在	流山市駒木台			地番	5番2	
出方尺	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				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。

A3判をA4判に縮小

令和7年9月19日
千葉地方法務局松戸支局

請求番号：17-1
(2/2)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和58年4月1日

令和7年9月19日 千葉県地方事務局長 登記官

(マ 表)

507252

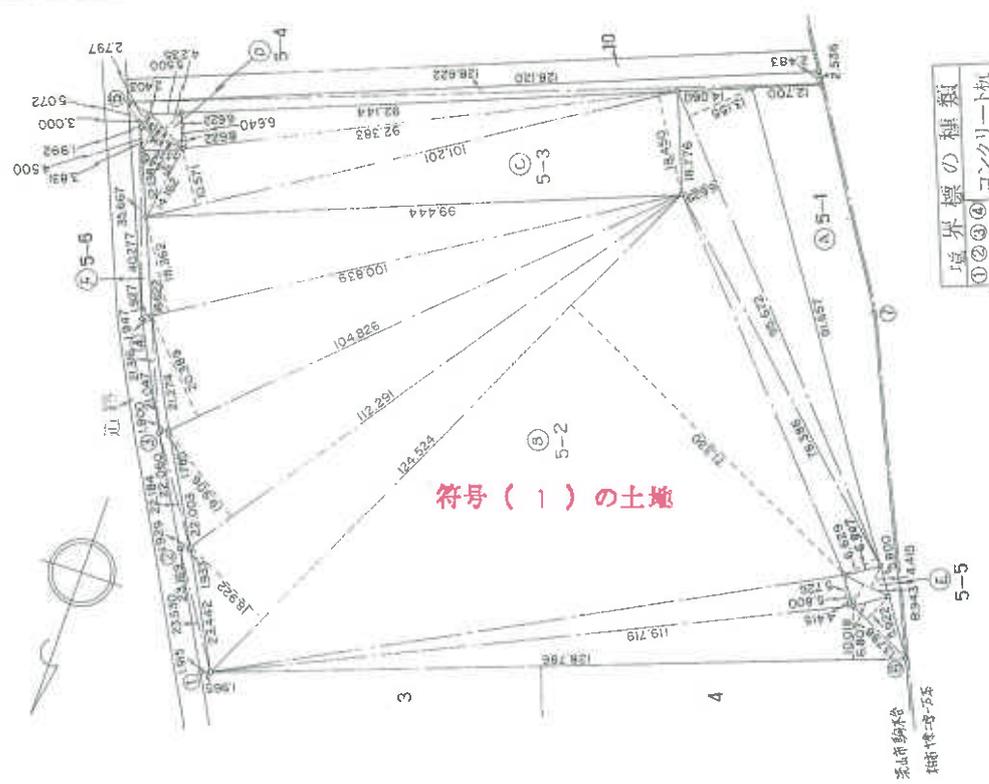
地積測量図

地番 5-1. 5-2. 5-3.
5-4. 5-5. 5-6.

土地の所在 流山市柳木台

昭和58年4月1日

求積	地積
128.785 X 10.018 = 1290.178148	
13.798 X 5.922 = 81.711756	
119.719 X 5.725 = 685.510994	
124.524 X 71.330 = 8882.296920	
124.524 X 18.922 = 2356.243128	
112.291 X 19.906 = 2235.254645	
104.826 X 20.389 = 2137.297314	10966.25 [㎡]
100.839 X 18.362 = 1851.505718	
78.386 X 6.629 = 519.620794	
95.672 X 6.629 = 634.209688	
95.672 X 13.155 = 1258.565150	
	Σ 21932.504266
	Σ 10966.252133
101.201 X 18.450 = 1867.198450	
101.201 X 10.571 = 1069.795771	
92.383 X 6.622 = 611.760225	1820.00 [㎡]
14.162 X 6.446 = 91.288252	
	Σ 3640.002699
	Σ 1820.0013495
8.834 X 3.831 = 33.843054	
8.834 X 2.913 = 25.733442	
8.622 X 4.235 = 36.514170	48.04 [㎡]
	Σ 96.090606
	Σ 48.045333
8.943 X 4.415 = 39.483345	
8.943 X 4.415 = 39.483345	
	Σ 78.966690
	Σ 39.483345
	Σ 45.059950
23.530 X 1.915 = 45.483490	
23.530 X 1.933 = 45.483490	
22.184 X 1.929 = 42.792935	
22.184 X 1.785 = 39.598440	
21.316 X 1.947 = 41.502252	
21.316 X 1.800 = 38.369000	
35.667 X 1.927 = 68.730309	
40.277 X 1.992 = 80.231784	
5.072 X 2.797 = 14.186384	
128.622 X 2.403 = 309.078686	
128.622 X 2.483 = 319.368426	
	Σ 1044.401437
	Σ 522.2007185
14180.40 - (B)(E)	784.41721
	784.41 [㎡]



境界標の種類
 ① ② ③ ④ コンクリート杭
 ⑤ ⑥ ⑦

縮尺 1/1000

申請人

昭和58年3月30日(申請)

作製者 土地家屋調査士

A3判をA4判に縮小

請求番号：17-2

登記年月日：昭和59年2月28日

210704

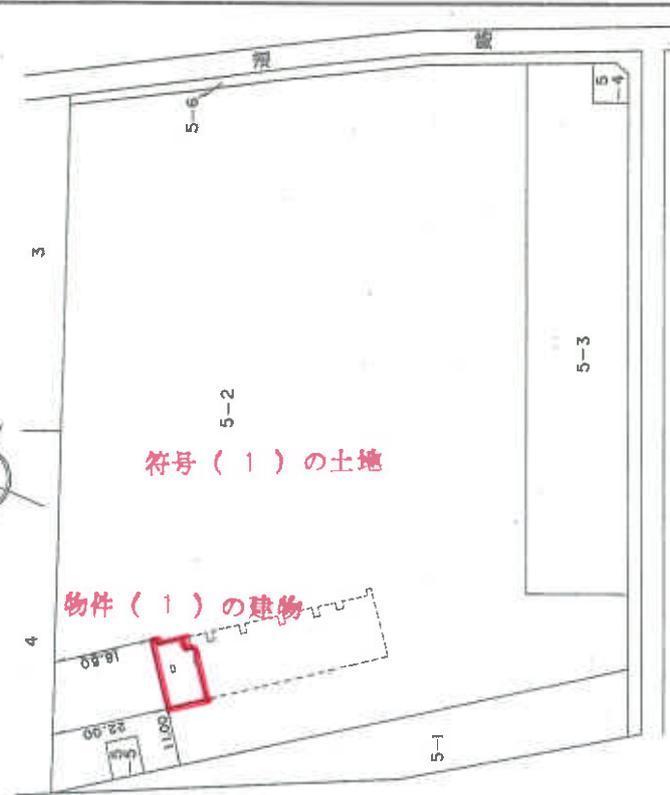
各階平面図

家屋番号 駒木台5番2の159

建物の所在 流山市駒木台5番地2

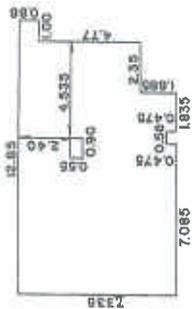
建各階平面図

昭和五十九年四月廿八日登記



物件(1)の建物

符号(1)の土地



0.88	X	1.00	=	0.8800
5.65	X	2.35	=	13.2775
7.335	X	9.50	=	69.6825
-0.475	X	0.58	=	-0.2755
-0.55	X	0.90	=	-0.4950
				83.0695

床面積 83.06 m²

写真撮影位置と方向

建物の存する部分

5階 519号

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会所属)

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9月19日

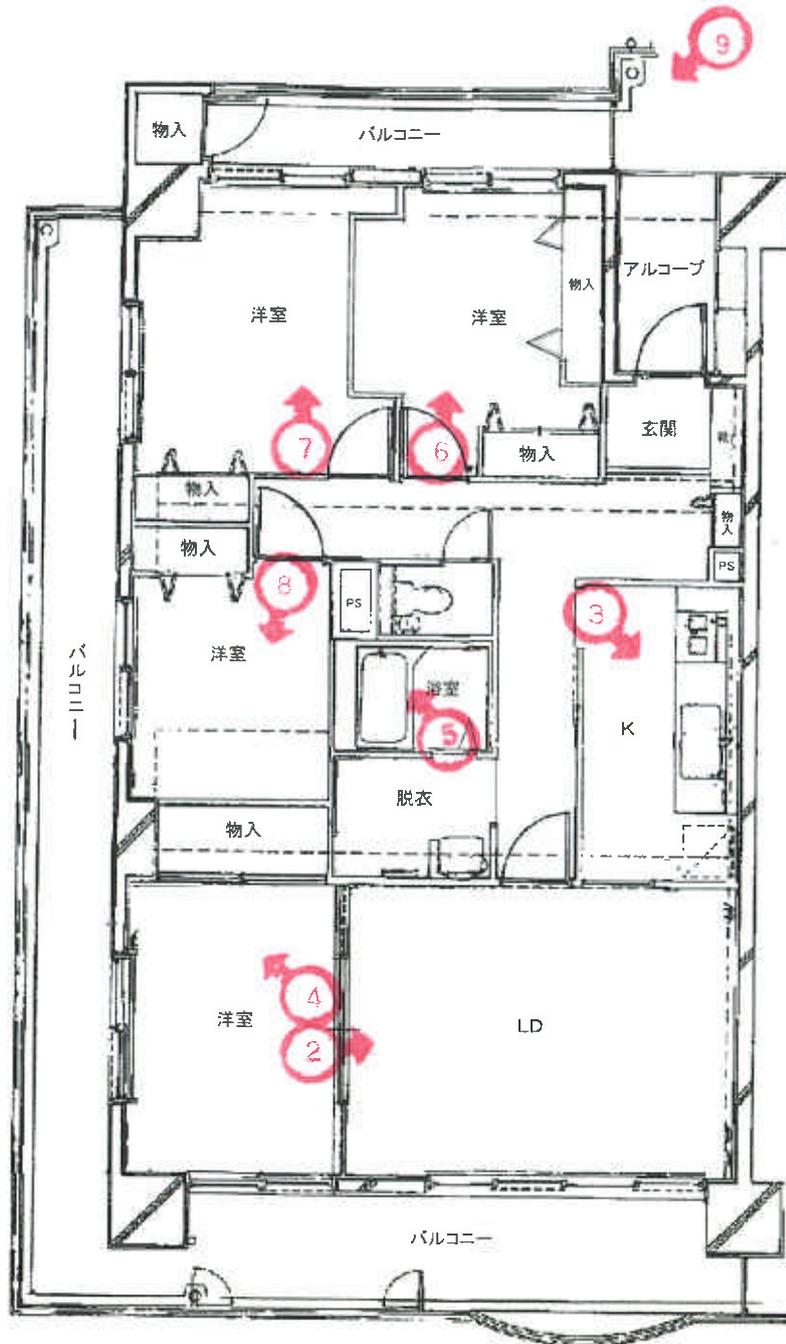
千葉県地方事務局松戸支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：17-3

間取図



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。

←○写真撮影位置と方向



1



2



3



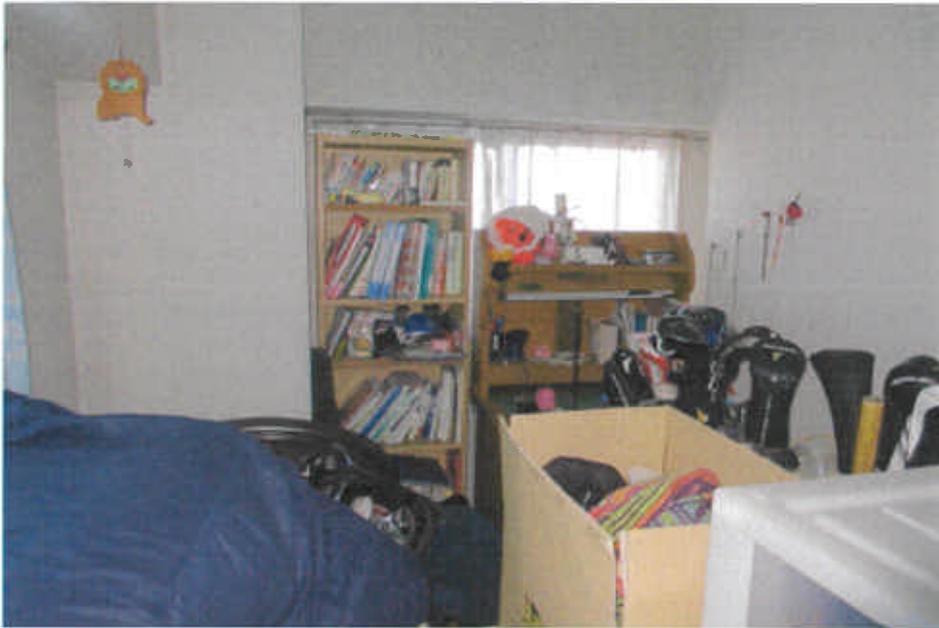
4



5



6



7



8



9

(BIT用)

令和7年(又)第55号

令和7年12月18日 現地調査

令和7年12月22日 評価

第3319号 発行番号

令和7年12月~~26~~²⁵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

増間 真 一

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金5,440,000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
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 流山市駒木台5番地2
建物の名称 ネオハイツ江戸川台B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駒木台5番2の159
建物の名称 B-519
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 83.06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 流山市駒木台5番2
地 目 宅地
地 積 10966.25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 100000分の599

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「江戸川台駅」の南東方・道路距離約1.4km バス停留所「西原四丁目」至近 (別添「位置図」参照)		
付近の状況	市街化調整区域内に戸建住宅, マンション, 畑等が混在している住宅地域である。		
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 その他の規制	市街化調整区域 指定無 指定60% 指定200% 指定無 宅地造成等工事規制区域 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	
画地条件	規 形 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係	模 状 約105m×約120m 100,000分の599(所有権) 準二方路	10,966.25m ² 略長方形
接面道路の状況	北東側市道(276号線), 幅員(約7m), 連続性(普), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)		
	建築基準法上の種類	第42条1項1号	
	セットバック	不要	
	南東側市道(35001号線), 幅員(約6.5m), 連続性(普), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)		
	建築基準法上の種類	第42条1項1号	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能であると推定する。	
土地の利用状況等	マンション(ネオハイツ江戸川台A棟・B棟)が建在している。 南西側隣地(件外5番1)は柏市都市計画道路3・4・25号西原線予定地(公衆用道路・784m ² ・流山市所有)である。ここを通過して柏市道(01019号線)と出入りしている。南東側隣地は公園である。北西側隣地は戸建住宅である。		
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)	上水道 ガス配管 下水道	あり あり なし(浄化槽使用)	

を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	
土 壌 汚 染 等	昭和36年の空中写真では畑の様子である。昭和42年及び同50年の空中写真では工場等の様子である。昭和55年ゼンリン住宅地図では「(株)浦田製作所」の様子である。その後、本件マンションが建築されて現在に至っていると推定する。 土壌汚染の存在する可能性について、浦田製作所の内容が不明であるため土壌汚染の有無は不明であるが、上水道が整備されていること並びに市場性を有するマンションであり、過去の取引価格はこれを反映して形成されてきたと推定する。 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する。 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。(流山市立博物館)
特 記 事 項	(旧)既存宅地の確認：昭和54年3月29日・千葉県指令第245号の257

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオハイツ江戸川台A・B棟
建物の用途	居住用(総戸数182戸, 内B棟54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59年1月26日新築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 約5年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕 様	屋 根：陸屋根(アスファルト露出防水等) 外 壁：RC造(リシン吹付等) その他：――
設 備 等	供給処理設備：電気, 上水道, 都市ガス, 浄化槽 エレベーター：有(2基)：停止階は1階・4階・7階・10階 駐 車 場：平置 集 会 場 等：管理人室, コミュニティハウス オートロック：無
建物の品等	使用資材：普通 施 工：普通(戸田建設株式会社)
管理の形態等	管理組合：有り名称(ネオハイツ江戸川台管理組合) 管理方式：全部委託 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

特記事項	建築確認：昭和58年1月28日・第14号 修繕積立金の合計額：306,114,129円(令和7年10月31日現在) 修繕計画の有無：有 修繕計画の予定年月日：—— 駐車場：有・順番待ち トランクルーム：無 規約共用部分：有
------	---

(2) 専有部分の概要

構造	SRC造1階建	
位置	5階(519号室) 主要開口部の方位：南西・北西・北東	
床面積	83.06㎡(登記面積), 87.95㎡(カタログによる壁芯面積)	
間取り	4LDK(別添間取図参照), バルコニー面積(約33㎡)	
仕様	天井 ビニールクロス等 床 フローリング, 長尺シート等 内壁 ビニールクロス等 設備 ユニットバス, 洗面化粧台, 水洗WC, キッチン等 (上水道, 都市ガス)	
保守管理の状況	やや良 大きな不具合は見られなかった。購入後にリフォームをした。北西側2洋室のフローリング化と収納等, 南西側洋室のフローリング化, 和室を洋室へ, 廊下のフローリング化, LDのフローリング化。壁・天井のビニールクロスも貼り替えられたと推定する。 14~15年前に浴室をリフォームした。	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額 備考	月11,400円 月12,580円 47,960円(令和7年11月30日現在) 滞納期間：令和7年10月分~令和7年11月分 遅延損害金：14% 上記に対する遅延損害金：0円(現時点) ——
専有部分の利用状況等	所有者が居住している。	
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/m ²) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) 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
80,000	1.03	83.06	1.0	6,844,000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1m²当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：5階+1%，角部屋+3%，内部状況+10%，エレベーター非停止階-10%
=計(相乗積)+3%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：減価はないと判定±0%

II 収益価格

本件は第三者への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よるものであるもので、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 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×(1-0.03) エ	複利 現価率 * 2 (10.2%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
675,169円 (12.0%)	733,840円	10.7%	6,652,568円	0.7472	4,970,799円 (88.0%)	5,646,000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

$$\frac{1}{(1+10.2\%)^3} = 0.7472$$

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 6,844,000円

収益価格 5,646,000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、調整後の価格を6,800,000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 修正率	競売市場 修正率	滞納管理費等 相当額の減価	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×オ
ア	イ	ウ	エ		
6,800,000	1.0	0.8	1.0	1.0	5,440,000

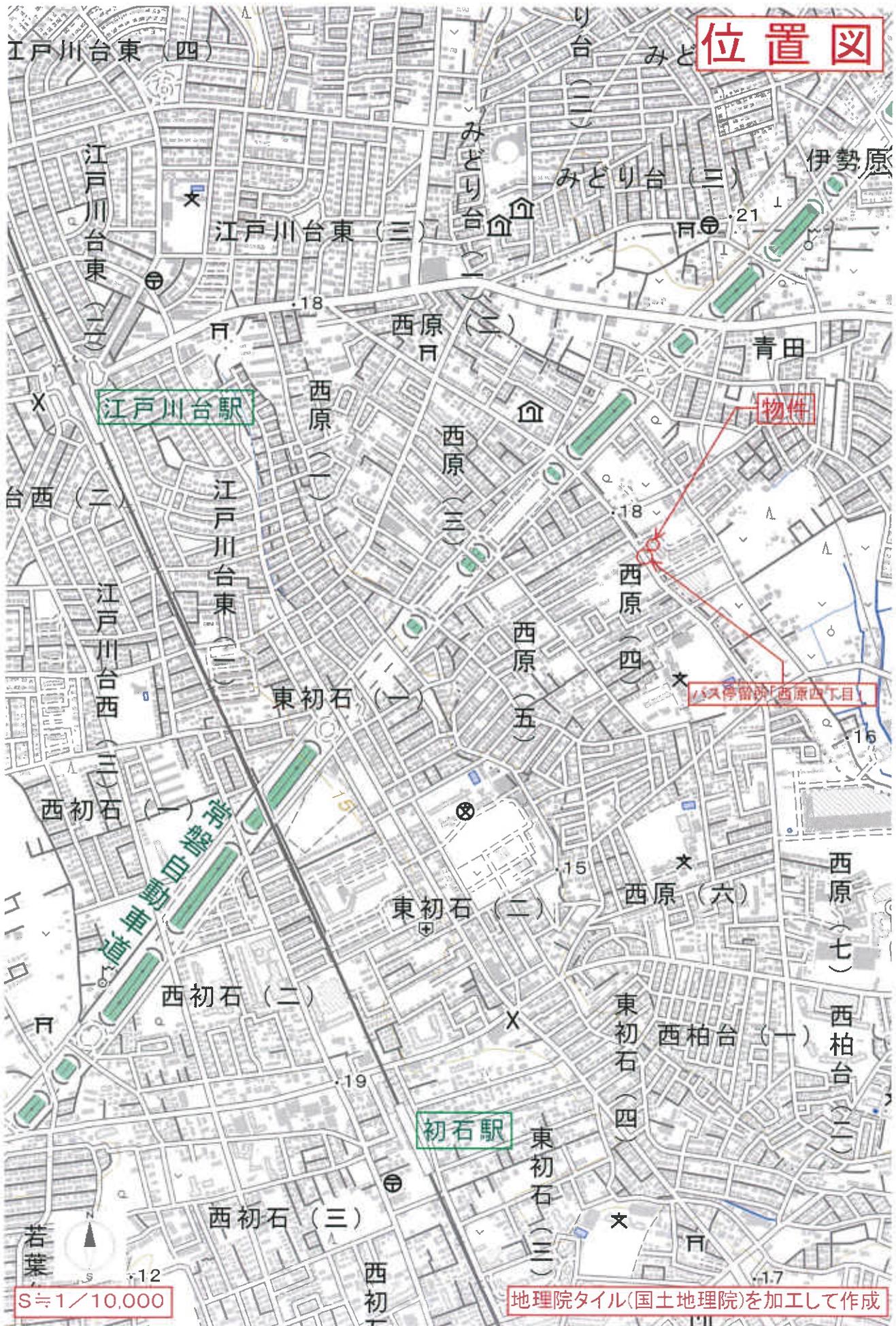
- イ 市場性修正率：標準的な規模マンションであり、市場性修正は要さない。
- ウ 競売市場修正率：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。
- エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等については、修正後価格に対して占める割合が5%に達していないため控除しない。
- オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図(建物図面・各階平面図写)
- 5 間取図

以上

位置図



江戸川台駅

初石駅

物件

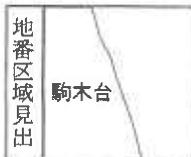
バス停留所 西原四丁目

S ≡ 1 / 10,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成



(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	流山市駒木台			地番	5番2		
出力尺	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				備付年月日(原図)			補記事項	

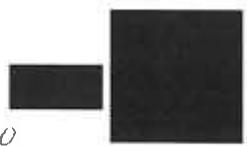
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

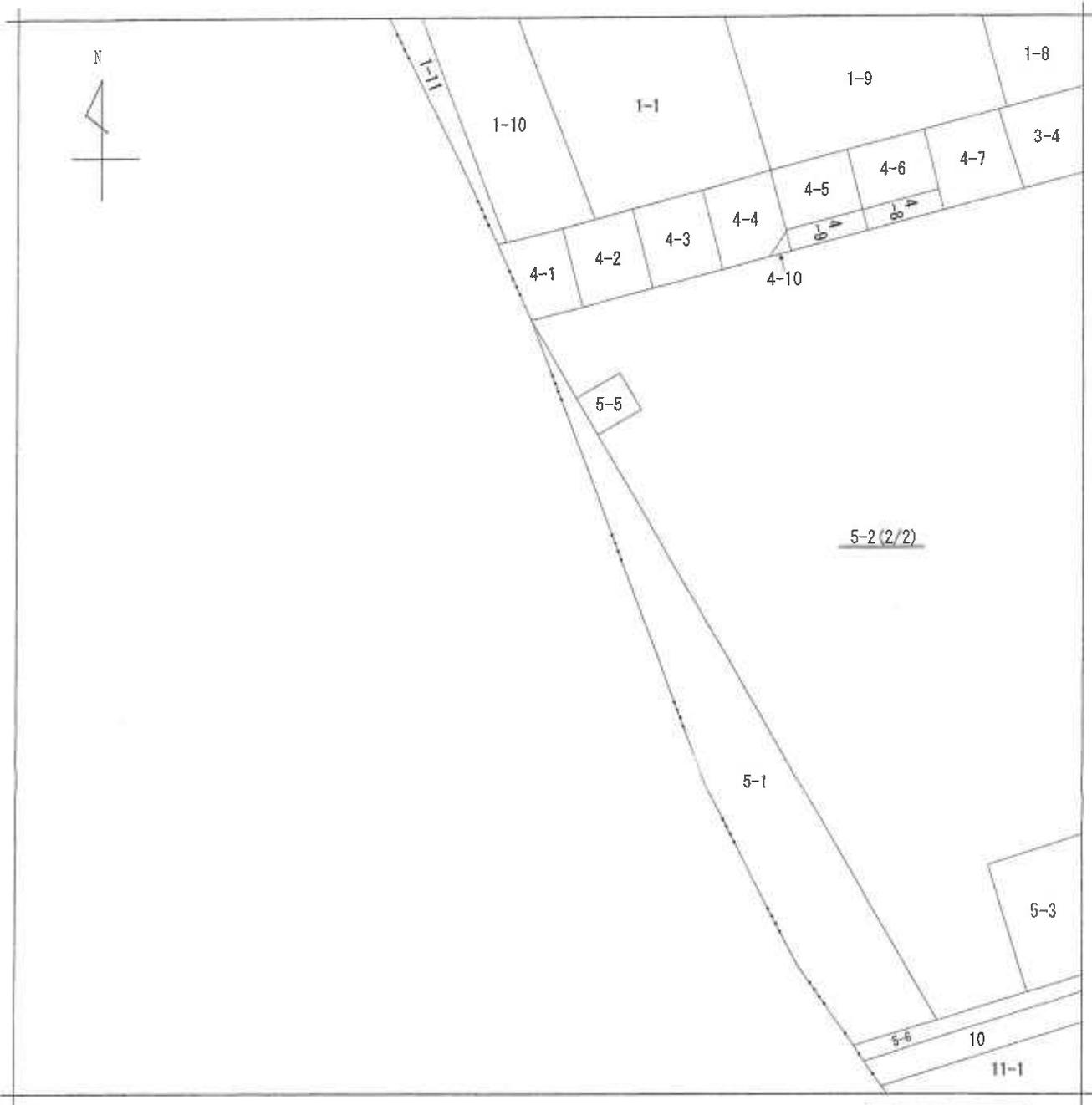
令和7年9月19日
千葉地方方法務局松戸支局

請求番号：17-1
(2/2)

登記官
本図面はA3版の原本を縮小コピーした

10





(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 流山市駒木台		地番 5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			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9月19日
千葉地方法務局松戸支局

請求番号：17-1
(1/2)

登記官
本図面はA3版の原本を縮小コピーした

//

登記年月日：昭和58年4月1日

507252

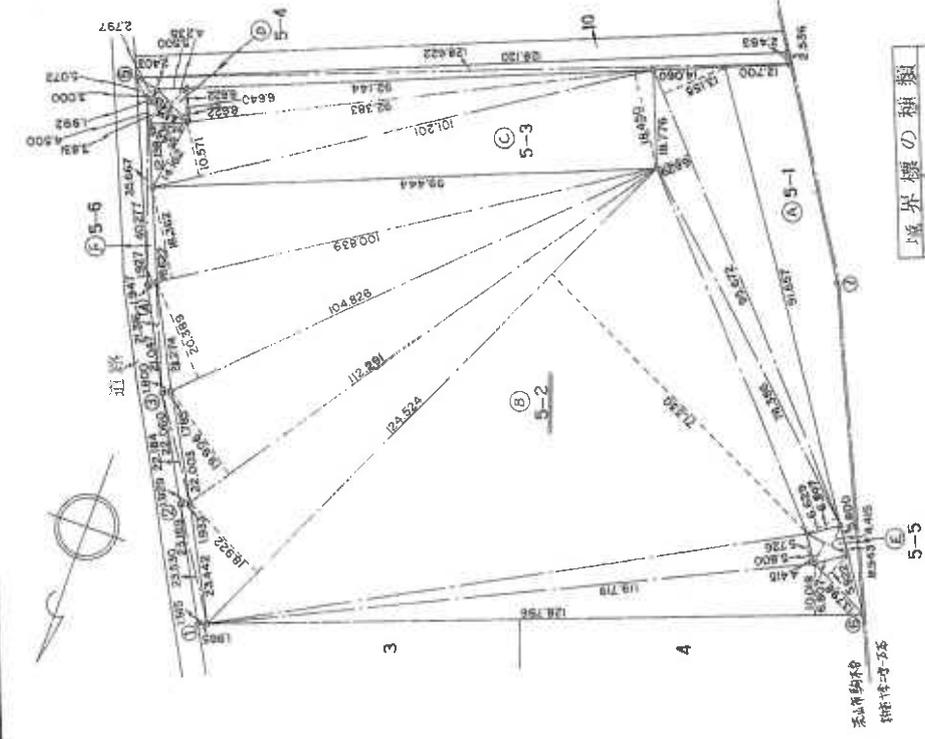
地番
5-1, 5-2, 5-3,
5-4, 5-5, 5-6.

地積測量図

土地の所在
流山市駒木台

昭和58年4月1日

求積	地積
128,785 × 10,018 =	1,290,179,149
13,798 × 5,922 =	81,711,756
119,719 × 5,726 =	685,510,994
124,524 × 71,330 =	8,882,296,920
124,524 × 18,922 =	2,355,243,128
112,291 × 19,906 =	2,235,264,646
⑧ 104,626 × 20,389 =	2,137,297,314
100,839 × 18,362 =	1,851,605,718
78,386 × 6,629 =	519,620,794
95,672 × 6,629 =	634,209,688
95,672 × 13,155 =	1,258,365,160
	① 21,932,504,266
	② 10,966,252,133
101,201 × 18,450 =	1,867,158,450
101,201 × 10,571 =	1,069,795,771
92,383 × 6,622 =	611,760,226
14,162 × 6,446 =	91,289,252
	③ 3640,002,699
	④ 1820,013,495
8,834 × 3,831 =	33,843,054
8,834 × 2,913 =	25,733,442
8,622 × 4,235 =	36,514,170
	⑤ 96,090,666
	⑥ 48,045,333
8,943 × 4,415 =	39,483,345
8,943 × 4,415 =	39,483,345
	⑦ 78,966,690
	⑧ 39,483,345
23,530 × 1,915 =	45,059,950
23,530 × 1,933 =	45,483,490
22,184 × 1,929 =	42,792,936
22,184 × 1,785 =	39,598,440
21,316 × 1,947 =	41,502,252
21,316 × 1,800 =	38,368,800
40,277 × 1,992 =	80,230,309
5,072 × 2,797 =	14,186,384
128,622 × 2,403 =	309,076,666
128,622 × 2,483 =	319,368,426
	⑨ 1044,401,437
	⑩ 522,200,718
① 141,804.00 - ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩	784,417.21



境界線の種類
①②③④ コンクリート杭
⑤⑥⑦

縮尺 1/1000

申請人

作製者

(東京土地家屋調査士会連合会)

請求番号：17-2

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9月19日 千葉地方法律局 松戸支局 登記官
本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記年月日：昭和59年2月28日

210704

各階平面図



0.88	X	1.00	=	0.8800
5.65	X	2.35	=	13.2775
7.335	X	9.50	=	69.6825
-0.475	X	0.58	=	-0.2755
-0.55	X	0.90	=	-0.4950
				83.0695
床面積				83.06 m ²

製作者

縮尺

1/250

申請人

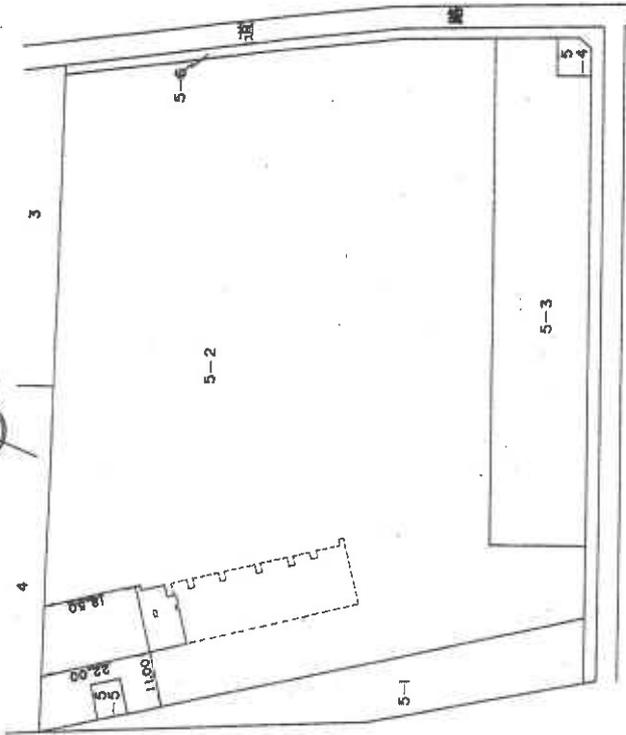
縮尺

1/1000

建物各階平面図

家屋番号 駒木台5番2の159

建物の所在 流山市駒木台5番地2



建物の存する部分
5階 519号

(東京工部局高層建築士会印)

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9月19日

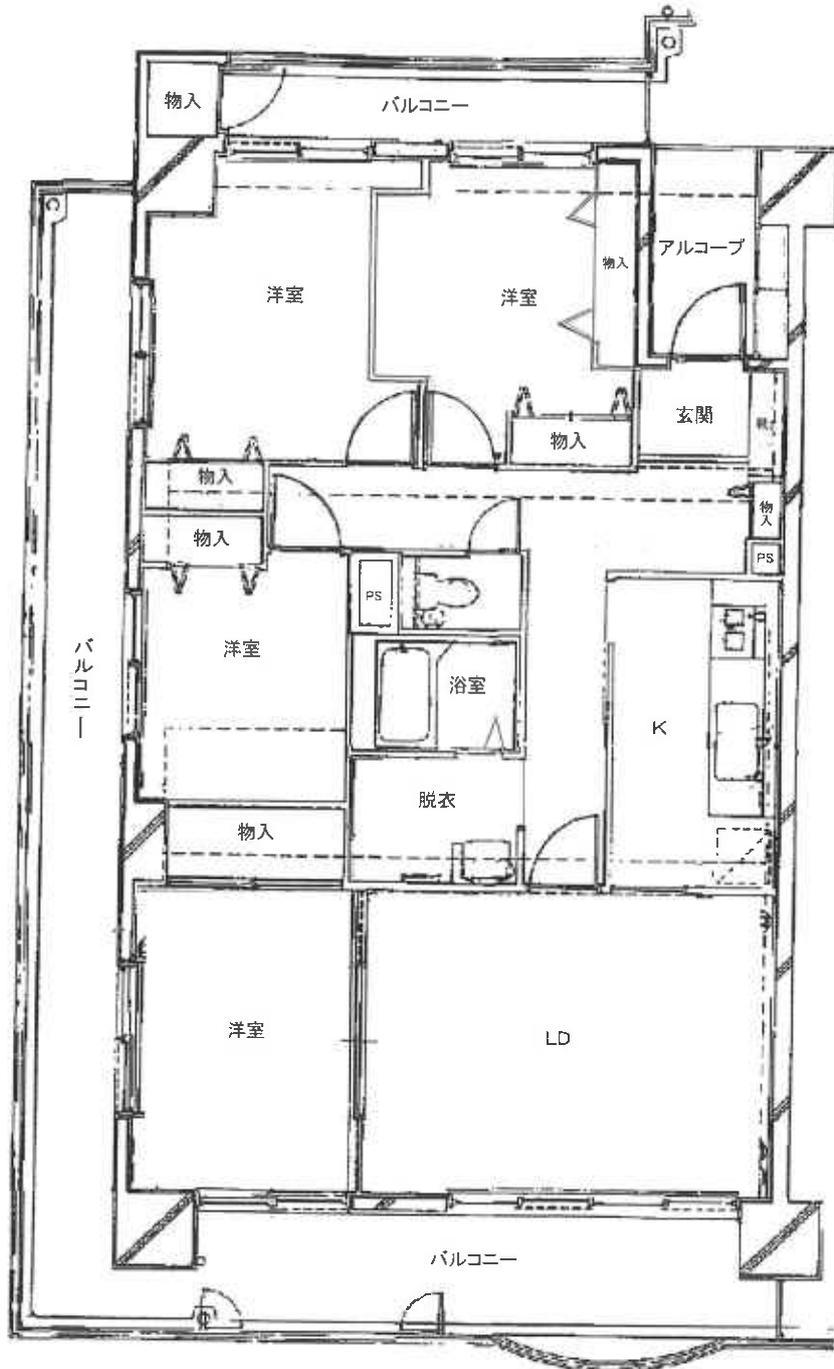
千葉県方法務局松戸支局

登記官

土地建物位置関係図

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

間取図



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。

