

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 若 林 裕 子

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 流山市加四丁目9番地1

建物の名称 イトーピア流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加四丁目9番1の212

建物の名称 212

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 59.31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 流山市加四丁目9番1

地 目 宅地

地 積 3372.54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 594428分の6358



物 件 明 細 書

令和 8年 2月18日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 若 林 裕 子

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 流山市加四丁目9番地1

建物の名称 イトーピア流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加四丁目9番1の212

建物の名称 212

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 59.31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 流山市加四丁目9番1

地 目 宅地

地 積 3372.54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 594428分の6358



令和7年(ケ)第134号
令和7年11月25日受理
令和8年1月5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 流山市加四丁目9番地1

建物の名称 イトーピア流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加四丁目9番1の212

建物の名称 212

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 59.31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 流山市加四丁目9番1

地 目 宅地

地 積 3372.54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 594428分の6358



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	
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 居宅(空き家)として使用している	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり(月額) 管理費 10,750円 修繕積立金 30,770円	令和7年12月2日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年2月分～R7年11月分 計349,240円 遅延損害金(年14%)
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 東東京支店	
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、買受人に管理組合費(月600円)の滞納分6,000円を管理規約等の請求根拠はないものの請求するとの回答がある。 結露によるクロスのカビ汚れが目立った。 郵便受けに所有者の氏名が表示されてあった。表札に、所有者の氏名に加えて、2人の名が表示されてあった。	
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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)	
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。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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

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	本マンションの室内でペットを飼うことは可能です。 (令和7年12月1日に面談聴取)
■ 債務者兼所有者	1 現在、本建物には誰も住んでいません。時々、私が見に行く程度です。 (令和7年12月3日に電話聴取)
■ マンション管理会社の 担当者	執行官から管理費等の滞納状況の照会書が来ましたが、損害金を計算しないといけませんか。計算しないといけないのであれば、回答期間が10日ではできません。年内に回答します。 (令和7年12月9日に電話聴取)
■ 債務者兼所有者	2 私の氏名の他に表札に表示されてある2人の名は、元妻と娘の名です。本建物に2年ぐらい前まで住んでいました。 3 給湯器等の住宅設備機器に不具合はないと思います。 4 雨漏りや、水回りの水漏れ・排水の詰まりはありません。 5 室内で犬を飼っていたことがあります。 6 東日本大震災による物件被害があったとは聞いていません。 (令和7年12月16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

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12月1日(月) 8:35-8:56	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人面談聴取、 居住者への協力依頼書投函
令和7年12月1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12月25日回答書等受領)
令和7年12月3日(水)	執行官室	所有者電話聴取
令和7年12月9日(火)	執行官室	管理会社電話聴取
令和7年12月16日(火) 12:50-13:13	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者面談聴取、 評価人同行
(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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

9-12
5-21



(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 加4丁目

請求部	所在	流山市加四丁目		地番	9番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	平成9年5月31日		備付年月日(原図)		補事項	
				種類		土地区画整理所在図

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。

令和7年9月18日
千葉地方法務局松戸支局

請求番号：10-1
(1/1)

登記官

(5 次目)



20681C

各階平面図

知4丁目9-1-212

建築物各階平面図

家屋番号
加1023番50212

建物の所在
流山市加字八重塚1023番地5,1023番地1

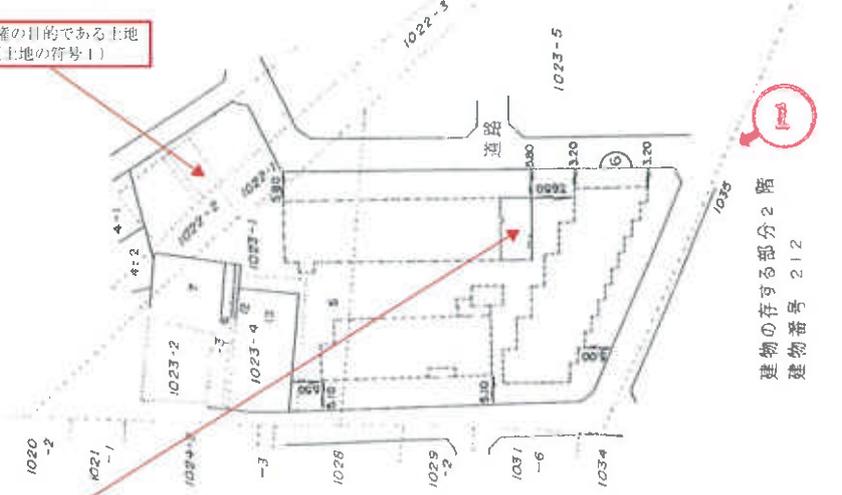
(換地 流山市加土地区画整理組合6街区5号)

流山市加4丁目 9番地1



牧地確保の目的である土地
(土地の符号1)

物件1の建物



A3判をA4判に縮小

平成六年 四月 五日 登記

建物の存する部分2階
建物番号 212

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(6 表口)

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。
令和7年9月18日 千葉地方方法務局松戸支局 登記係



タテ	ヨコ	面積
1	5.620	10.650
2	-0.490	0.705
3	-0.135	0.160
4	-0.400	0.430
5		
6		
7		
8		
合計		59.313850
床面積		59.31 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

12月20日作成

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



西側洋室 ⑥



令和7年(ケ)第134号
令和8年2月17日提出

補充現況調査報告書

※ 現況調査報告書の提出後に、管理費等の滞納状況について、マンション管理会社から訂正された回答書が提出されたことから、現況調査報告書2枚目の建物欄の「管理費等の状況」及び「その他の事項」を別紙のとおり訂正する。

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

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	
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 居宅（空き家）として使用している	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり（月額） 管理費 10,750円 修繕積立金 30,770円	令和7年12月2日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年2月分～R7年12月分 計390,760円 遅延損害金（年14%）
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 東東京支店	
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、買受人に管理組合費（月600円）の滞納分6,600円及び駐輪代（月250円）の滞納分2,750円を管理規約等の請求根拠はないものの請求するとの回答がある。 結露によるクロスのカビ汚れが目立った。 郵便受けに所有者の氏名が表示されてあった。表札に、所有者の氏名に加えて、2人の名が表示されてあった。	
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 ）	
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。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<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

(BIT用)

令和7年(ケ)第134号
第3320-1号発行番号
令和8年2月16日提出日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

補充評価書

既提出の評価書(提出日:令和8年1月7日・発行番号:第3320号:以下原価書と呼ぶ)について、下記事項を反映した評価を行う。

記

再提出された令和7年12月2日現在の滞納管理費等を反映させる。

評価人 不動産鑑定士

増 間 真 一 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金5,410,000円

第2 評価の条件

原評価書と同じ。

第3 目的物件

原評価書と同じ。

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)

原評価書と同じ。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

原評価書と同じ。

(2) 専有部分の概要

構造	原評価書と同じ		
位置			
床面積			
間取り			
仕様			
保守管理の状況			
管理費等	管 修 組 駐 滞	理 繕 積 合 輪 納	費 立 金 費 代 額
			月10,750円 月30,770円 月600円 月250円 400,110円(令和7年12月2日現在) 滞納期間:令和7年2月1日~令和7年11月30日 遅延損害金:14% 上記に対する遅延損害金:21,205円

	備 考	—
専有部分の 利用状況等	原評価書と同じ	
特記事項		

第5 評価額算出の過程

原評価書と同じ

II 収益価格

原評価書と同じ

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

原評価書と同じ

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		
7,600,000	1.0	0.8	0.89	1.0	5,410,000

イ 市場性修正率：標準的な規模のマンションであり、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：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減価を行った。

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 附属資料の表示

省略

以上

(BIT用)

令和7年(ケ)第134号
令和7年12月16日 現地調査
令和7年12月26日 評価
第3320号 発行番号
令和8年1月7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5,470,000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 流山市加四丁目9番地1

建物の名称 イトーピア流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加四丁目9番1の212

建物の名称 212

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 59.31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 流山市加四丁目9番1

地 目 宅地

地 積 3372.54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 594428分の6358

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	つくばエクスプレス線「流山セントラルパーク駅」の北西方・道路距離約1.8km バス停留所「三輪野山近隣公園」の南西方・道路距離約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	土地区画整理事業を経た住宅地域で一般住宅、共同住宅等が混在している。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 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 第1種高度地区(最高高さ12m)
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 3,372.54㎡ やや不整形 約90m×約45m 594,428分の6,358(所有権) 三方路
接面道路の状況	西側市道(41041号線),幅員(約6m),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
	南西側市道(41053号線),幅員(約6m),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
	東側市道(41050号線),幅員(約6m),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
	北東側市道(41044号線),幅員(約4m),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。(第1種高度地区の最高高さ12mについては既存不適格建築物であるが、1回目の建替えは適用除外)
土地の利用状況等	マンション(イトーピア流山)が建在している。 北西側隣地一般住宅である。	
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	登記過去地目は山林であった。かつて土地区画整理事業を経た土地である。(平成9年5月31日換地処分) 昭和50年、同54年及び同59年の空中写真では空地一部山林の様子である。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は低いと推定する。 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。	
特 記 事 項	—	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	イトーピア流山	
建物の用途	居住用(総戸数89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6年2月8日新築
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約15年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕 様	屋 根：陸屋根(アスファルト露出防水等) 外 壁：RC造(タイル貼等) その他：—	
設 備 等	供給処理設備：電気、上下水道、都市ガス エレベーター：有(2基) 駐 車 場：平置、機械式 集 会 場 等：管理人室	

	オートロック：有
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通(アイサワ工業株式会社)
管理の形態等	管理組合：有り名称(イトーピア流山管理組合) 管理方式：全部委託 管理会社：伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	建築確認：平成5年2月1日・第9号 修繕積立金の合計額：—— 修繕計画の有無：無 修繕計画の予定年月日：未定 駐車場：有 トランクルーム：無 規約共用部分：無

(2) 専有部分の概要

構造	RC造1階建	
位置	2階(212号室) 主要開口部の方位：東(東・南準角部屋)	
床面積	59.31㎡(登記面積), 63.58㎡(カタログによる壁芯面積)	
間取り	3LDK(別添間取図参照), バルコニー面積(約7.7㎡)	
仕様	天井 ビニールクロス等 床 カーペット, 畳等 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 (上下水道, 都市ガス)	
保守管理の状況	やや劣 大きな不具合は見られなかった。天井及び壁に結露と思われるシミ汚れが見られた。(玄関付近, 洋室2部屋共及び和室) 洗面室, 天井及び壁にシミ汚れがあった。 自己施工で花柄の布クロスが玄関付近及び南側洋室に貼られていた。 かつて犬を飼育していたとのこと。	
管理費等	管理費	月10,750円
	修繕積立金	月30,770円
	滞納額	357,740円(令和7年12月2日現在) 滞納期間：令和7年2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：148,996円
	備考	——

専有部分の 利用状況等	家財等が残置された空家のまま所有者が占有している。
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/㎡) 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
160,000	0.81	59.31	1.0	7,687,000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：準角部屋+1%、内部状況考慮-20% =計(相乗積)+19%

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 (8.3%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
474,828円 (9.7%)	509,460円	8.8%	5,615,639円	0.7873	4,421,193円 (90.3%)	4,896,000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

$$\frac{1}{(1+8.3\%)^3} = 0.7873$$

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 7,687,000円

収益価格 4,896,000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7,600,000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	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
7,600,000	1.0	0.8	0.9	1.0	5,470,000

イ 市場性修正率：標準的な規模のマンションであり、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：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減価を行った。

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。

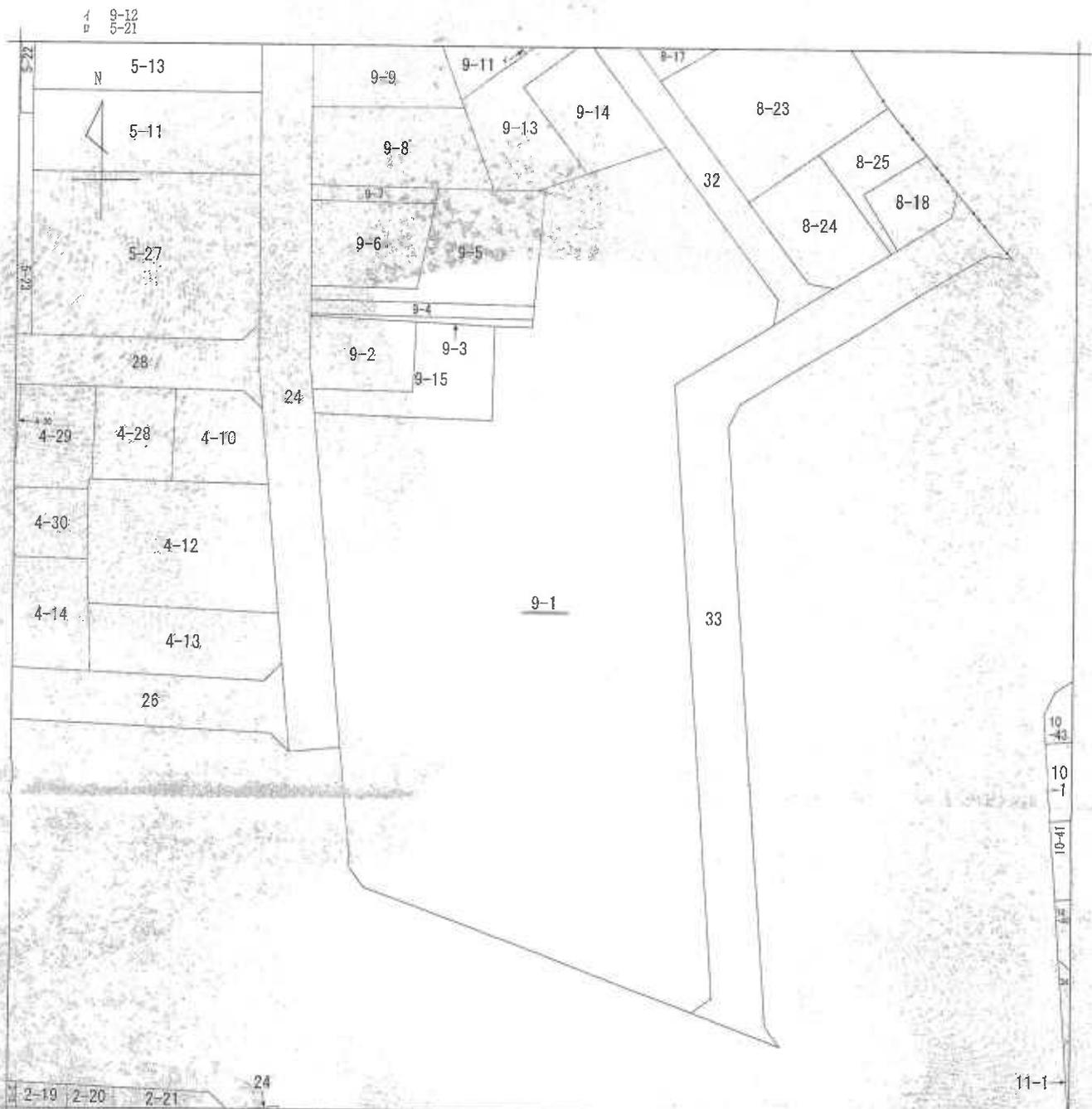
第6 附属資料の表示

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

以上

位置図





(注) 地図に準ずる区画計、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	流山市加四丁目		地番	9番1			
出方縮	1/500	積度区分		原標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成9年5月31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18日
千葉地方法務局松戸支局

請求番号：10-1
(1/1)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした



(1)

登記年月日：平成6年3月3日

206816

各階平面図

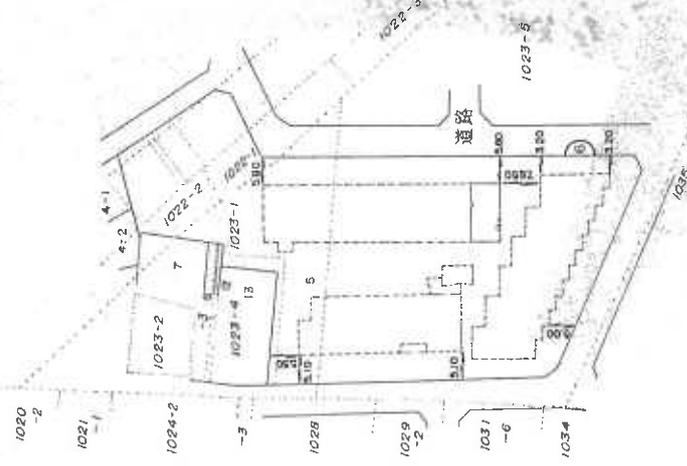
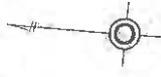
加丁目 9-1-212

建物各階平面図

家屋番号
1023番5の212

建物の所在
流山市加字八重森1023番地5、1023番地1
(築地 流山市加土地区画整理組合6街区5号)

流山市加4丁目 9 番地 1



建物の存する部分 2 階
建物番号 212

土地建物位置関係図

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。

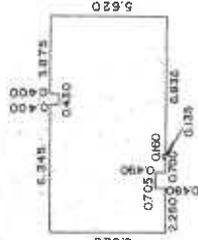
令和7年9月18日

千葉県司法務局登記課

登記官

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

タテ	ヨコ	面積	
1	5.620	10.650	59.853000
2	-0.490	0.705	-0.345450
3	-0.135	0.160	-0.021600
4	-0.400	0.480	-0.172000
5			
6			
7			
8			
合計		59.313950	
床面積		59.31 ㎡	



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

平成六年登月登日登記

