

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 15 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 8 月 4 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	3,670,000 2,936,000		734,000	24,604	6,765
	</				

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 流山市富士見台二丁目5番地3

建物の名称 江戸川台小田急ハイツ5号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 富士見台二丁目5番3の6

建物の名称 5号棟106号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.79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 流山市富士見台二丁目5番3

地 目 宅地

地 積 2375.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 流山市富士見台二丁目433番2

地 目 宅地

地 積 97.42平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 流山市富士見台二丁目434番2

地 目 宅地

地 積 505.16平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 流山市富士見台二丁目434番8

地 目 宅地

地 積 112.76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 257510分の6079

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 712分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

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 流山市富士見台二丁目 5 番地 3

建物の名称 江戸川台小田急ハイツ 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見台二丁目 5 番 3 の 6

建物の名称 5 号棟 106 号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 60.79 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 流山市富士見台二丁目 5 番 3

地 目 宅地

地 積 2375.97 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 流山市富士見台二丁目 433 番 2

地 目 宅地

地 積 97.42 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 流山市富士見台二丁目 434 番 2

地 目 宅地

地 積 505.16 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 流山市富士見台二丁目 4 3 4 番 8

地 目 宅地

地 積 1 1 2. 7 6 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 2 5 7 5 1 0 分の 6 0 7 9

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 1 2 分の 1

令和8年（ケ）第24号
令和8年4月13日受理
令和8年5月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官 関根 裕幸

（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 流山市富士見台二丁目 5 番地 3

建物の名称 江戸川台小田急ハイツ 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見台二丁目 5 番 3 の 6

建物の名称 5 号棟 1 0 6 号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 7 9 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 流山市富士見台二丁目 5 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 7 5 . 9 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 流山市富士見台二丁目 4 3 3 番 2

地 目 宅地

地 積 9 7 . 4 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 流山市富士見台二丁目 4 3 4 番 2

地 目 宅地

地 積 5 0 5 . 1 6 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 流山市富士見台二丁目 4 3 4 番 8

地 目 宅地

地 積 112.76 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 257510 分の 6079

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 712 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）	
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 上記の者が本建物を店舗（空家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり（月額） 管理費 9,150円 修繕積立金 11,410円 合 計 20,560円	令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年6月分～令和8年4月分 計218,280円 上記金員に対する年14.4%の遅延損害金 ※ その他の使用料の滞納額については、 4枚目「その他の事項」参照
管理費等照会先	株式会社小田急ハウジング	
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～4	
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	4枚目「その他の事項」のとおり	
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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 3枚目「管理費等の状況」欄について

その他、駐車場使用料（月額18,000円（3台分））の滞納額合計54,000円（滞納期間：令和7年6月分～令和7年8月分）及びこれに対する年14.4％の割合による遅延損害金についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある。

（以上、管理会社提出の回答書による。）

■ 本建物について（各部屋の配置については、10枚目「建物間取略図」参照）

- 1 5階建の集合住宅の1階部分に位置する南向きの店舗（106）である。
- 2 空家の状況ではあるものの、室内には医療機器、歯科医院の用に供されていたと思料される什器備品及びカルテ等が残置されている。
- 3 築後の経過年数は約52年であり、一定のリフォームが行われた上で歯科医院として利用されていた形跡が見受けられた。その他、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた（設備機器の稼働状況は不明である。）。
- 4 出入口部分の上部外壁にテント看板が設置されている。また、北側部分の外壁に物置と思われるものが設置されている（定着性が認められないため動産である。）。

■ 本建物を含む一棟の建物（江戸川台小田急ハイツ5号棟）について

評価人の調査によれば、本建物を含む一棟の建物（江戸川台小田急ハイツ5号棟）は、建物図面では、符号1の土地上に存在しているが、ブルーマップ（住居表示地番対照住宅地図）では、符号1の土地以外の土地上に存在しているように見受けられるため、詳細を把握するためには測量士等の専門家による調査が必要であるとのことである。

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合257510分の6079）、同2～4（敷地権の割合712分の1））について

- 1 符号1の土地は、本建物を含む一棟の建物（江戸川台小田急ハイツ5号棟）及び同6号棟並びにその附属施設等の敷地として利用されており、同2～4の土地は、江戸川台小田急ハイツの駐車場として利用されている。なお、不動産登記事項証明書によれば、敷地権設定の対象となっていない共有持分が存在する。
- 2 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 千葉県がけ条例の適用を受けるため、安全対策を要する可能性がある。
 - (2) 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に指定されている。
 - (3) 法務局に地積測量図の備え付けがなく、一体的に使用されている周辺隣地との境界も不明確であるため、詳細を把握するためには測量士等の専門家による調査が必要である。
 - (4) 符号1の土地については、周知の埋蔵文化財包蔵地（富士見台第Ⅱ遺跡）の指定を受けているため、所定の手続が必要となるが、試掘等の調査は不要である。
 - (5) 符号2～4の土地については、「流山市ハザードマップ」において、洪水浸水想定（最大浸水深0～0.5m）の範囲内に入っている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 4 枚目）

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、建物間取略図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物の出入口部分の上部壁面にはテント看板が設置されており、「富士見台歯科」と表示されている。なお、出入口部分に設置されている室外機上に郵便受けが置かれており、郵便受けに表示はなかったが、郵便受け内には債務者兼所有者宛の郵便物が存在した。
- 3 インターホンは設置されておらず、出入口部分からの呼びかけにも応答がなかったので、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。
- 4 室内は空家の状況ではあるものの、医療機器、歯科医院の用に供されていたと思料される什器備品及びカルテ等が残置されており、債務者兼所有者を名宛人とする資格証（認定証）や郵便物が存在した（「富士見台歯科」は債務者兼所有者を院長とする医療機関の名称であると思料される。）。
- 5 ライフラインを確認したところ、電気は既に停止されており（ガス及び水道は不明）、ライフライン（電気）照会の回答によれば、電気需給契約の契約名義は「フジミダイシカ」となっていたが、当該電気受給契約の契約終了日は「令和7年6月18日」となっていた。
- 6 本建物の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、3枚目記載のとおり認めた。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月20日 (月) 11:30 - 11:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。) 管理事務所訪問
令和8年4月20日 (月)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAX で送信 (令和8年5月18日、郵送で回答あり。)
令和8年4月21日 (火)	当庁執行官室	ライフライン (電気) 照会書を郵送 (令和8年4月30日、郵送で回答あり。)
令和8年5月14日 (木) 10:40 - 11:25	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、管理事務所訪問
年 月 日 () : - :		
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 8 年 5 月 1 4 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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。

地番区域見出し
富士見台 2丁目
富士見台 1丁目

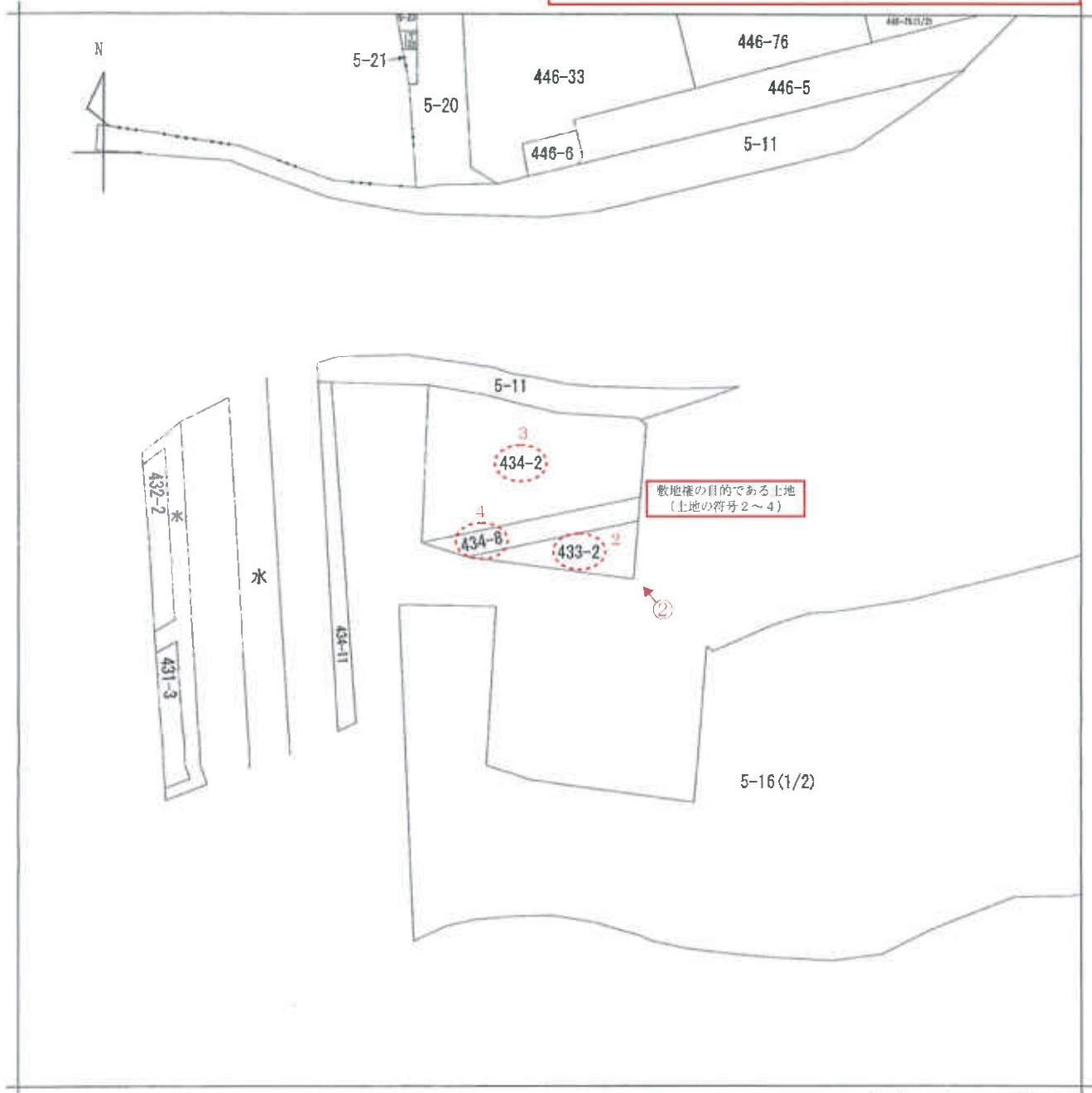
請求部	所在	流山市富士見台二丁目				地番	5番3			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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8年2月5日
東京法務局豊島出張所

地図整理番号: M34876
(1/1)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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。

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

地番区域見出し

A 富士見台2丁目
B 富士見台2丁目
C 富士見台2丁目

請 部 分	所 在	流山市富士見台二丁目				地 番	433番2			
出 力 縮 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。
(千葉地方法律局松戸支局管轄)

令和8年2月5日
東京法律局豊島出張所

地図整理番号:M34878
(1/1)

登記官

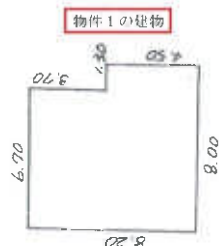
登記年月日：昭和52年12月7日

233750各階平面図

建築物図面

家屋番号
富士見台二丁目
5-3-6

建築物の所在
流山市富士見台二丁目5番地3



床面積

$$6.70 \times 8.20 = 54.94$$

$$1.30 \times 4.50 = 5.85$$

$$60.79m^2$$

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



製作者

和52年12月9日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記簿謄出

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。

(千葉県地方税局松戸支局管轄)

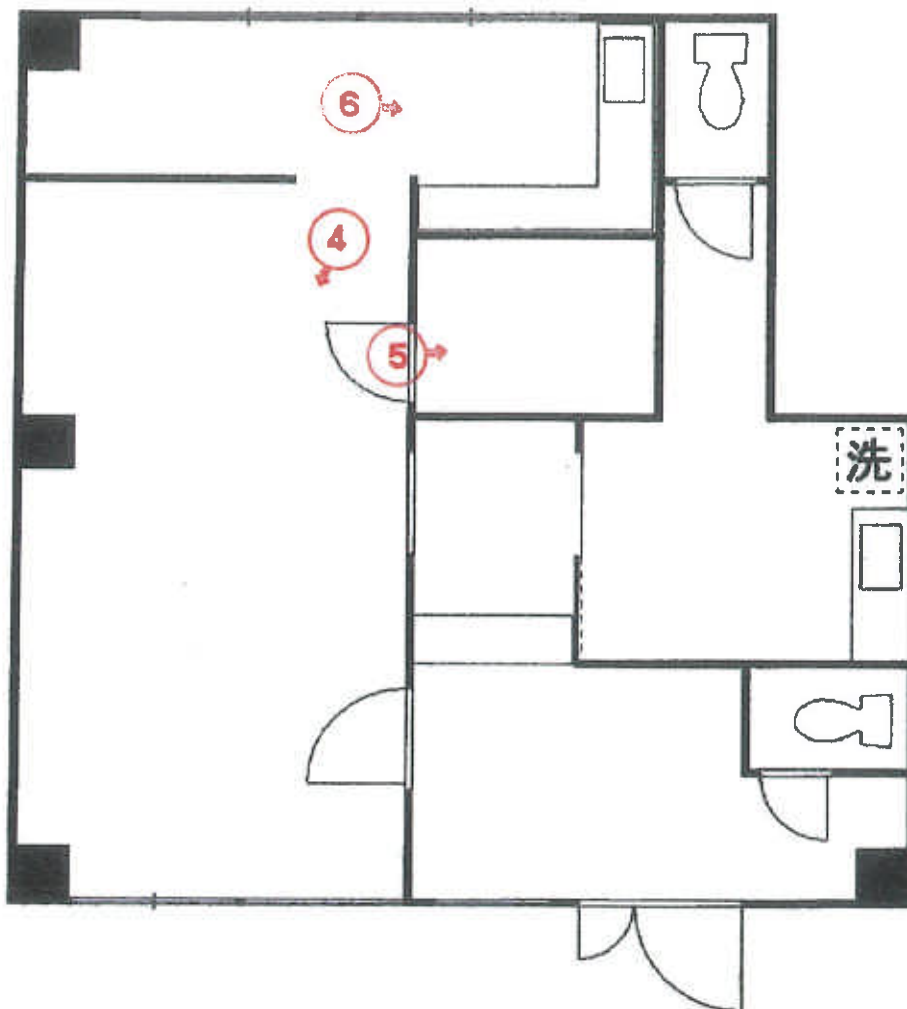
令和8年2月5日

東京法務局登記出張所

登記官

建物間取略図

評価人作成



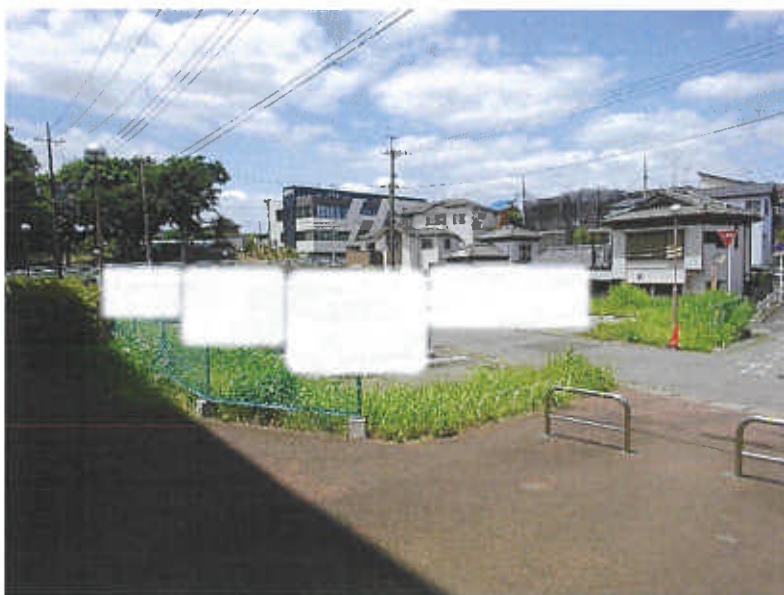
この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件1の建物を含む一棟の建物（符号1の土地）①



符号2～4の土地 ②



物件1の建物 ③



物件1の建物（診療スペース）④



物件1の建物（レントゲン室）⑤



物件1の建物（バックヤード）⑥



副本

令和 8 年（ケ）第 24 号

令和 8 年 5 月 14 日 現地調査

令和 8 年 5 月 25 日 評価

第 261003 号 発行番号

令和 8 年 5 月 26 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 3,670,000 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 流山市富士見台二丁目 5 番地 3

建物の名称 江戸川台小田急ハイツ 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見台二丁目 5 番 3 の 6

建物の名称 5 号棟 106 号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 60.79 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 流山市富士見台二丁目 5 番 3

地 目 宅地

地 積 2375.97 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 流山市富士見台二丁目 4 3 3 番 2

地 目 宅地

地 積 97.42 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 流山市富士見台二丁目 4 3 4 番 2

地 目 宅地

地 積 505.16 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 流山市富士見台二丁目 4 3 4 番 8

地 目 宅地

地 積 112.76 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 257510 分の 6079

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 712 分の 1



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	東武野田線「江戸川台」駅の南西方・約1.1km(道路距離) 最寄バス停「富士見台郵便局前」の北東方・約170m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層マンションが立ち並ぶ住宅地域	
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 規 制	第1種高度地区(12m)
		日影規制
		宅地造成等工事規制区域
		千葉県がけ条例(千葉県建築基準法施行条例第4条)の適用を受け、安全対策(擁壁・塀の設置又は後退距離等)を要する可能性あり
		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に指定されている。
		流山市景観条例
		立地適正化計画(居住誘導区域、都市機能誘導区域)
		建築基準法第22条指定区域
		広告物規制区域
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	2,375.97㎡ (登記) 不整形地 (西側間口)約45m × (奥行)約58m 257,510分の6,079 (所有権) 角地

接 面 道 路 の 状 況	西側（市道） 路線名（市道06025号線） 幅員（約9.5m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路から約0～1.5m程度高い）	
	南側（市道） 路線名（市道211号線） 幅員（約10m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	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	可能であると推定
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1	「江戸川台小田急ハイツ5号棟6号棟」及びその関連施設の敷地として利用されている。
	隣 地	・北 側：江戸川台小田急ハイツ関連施設・駐車場 ・東 側：戸建住宅 ・南 側：事業所、道を介して公園・戸建住宅 ・西 側：道を介して店舗・共同住宅
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、土壌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聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地富士見台第II遺跡の指定を受けている。ただし、過去の経緯から、書類手続きは必要なものの試掘等の調査は不要であるとのことである。	

特 記 事 項	・ 符号1を含む地域は開発許可を受けている。 開発許可番号：昭和47年12月25日 第189号453 検査済証：昭和49年3月20日 第60号（1工区） 昭和49年8月2日 第78号（2工区） ・ 土地の符号1は江戸川台小田急ハイツの敷地として使用されている。そして物件1（専有部分）が存する一棟の建物（5号棟）以外の建物（他の号棟等）の敷地にもなっていると見受けられる。しかしながら、現地調査では一体的に使用されている他の地番の土地との境界が不明瞭である。 ・ 面積が広大であること、共同住宅の敷地権設定された敷地であること等から上記規模については登記面積を記載した。現況を反映する法務局備付地積測量図等はなく、詳細の把握には測量士等の専門家による調査が必要である。 ・ 区分所有建物の敷地権設定がなされた土地だが、敷地権設定の対象となっていない持分が存する。
---------	--

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2・3・4）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「江戸川台」駅の南西方・約1.15km(道路距離) 最寄バス停「中野久木」の南方・約330m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層マンションが立ち並ぶ住宅地域	
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)	【県道沿いの都市計画道路(3・3・2号)計画予定線より25m超】	
	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	第1種高度地区(12m)
	【県道沿いの都市計画道路(3・3・2号)計画予定線より25mまで】	
	用 途 地 域	第2種住居地域
	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)
	【共通】	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	そ の 他 の 規 制	日影規制
		宅地造成等工事規制区域
		千葉県がけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受け、安全対策（擁壁・塀の設置又は後退距離等）を要する可能性あり
		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に指定されている。
		流山市景観条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
		建築基準法第22条指定区域
		広告物規制区域

画 地 条 件	規 模	715.34 m ² (登記)
	形 状	ほぼ長方形地
間 口 × 奥 行	敷 地 権 の 割 合	(北側間口) 約30m × (奥行) 約25m
	接面道路との関係	712分の1 (所有権) 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北側(市道) 路線名(市道06031号線) 幅員(約6.6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路から約1~1.5m程度高い)	
	建築基準法上の種類	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	可能であると推定
土 地 の 利 用 状 況 等	符号2~4	「江戸川台小田急ハイツ」の駐車場として利用されている。
	隣 地	・北 側：道を介して戸建住宅 ・東 側：共同住宅 ・南 側：共同住宅 ・西 側：共同住宅の敷地等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	なし (特記事項参照)
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。	ガ ス 配 管	なし (特記事項参照)
	下 水 道	なし (特記事項参照)
土 壌 汚 染 等	・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。 ・土地の符号2~4は開発登録簿によると従前浄化槽が設置されていた様子である。それ以外に、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聴取によれば、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	・ 符号2～4を含む地域は開発許可を受けている。 開発許可番号：昭和47年12月25日 第189号453 検査済証：昭和49年3月20日 第60号（1工区） 昭和49年8月2日 第78号（2工区） ・ 土地の符号2～4は江戸川台小田急ハイツの駐車場として使用されていると見受けられる。しかしながら、現地調査では一体的に使用されている他の地番の土地との境界が不明瞭である。 ・ 面積が広大であること、共同住宅の敷地権設定された敷地であること等から上記規模については登記面積を記載した。現況を反映する法務局備付地積測量図等はなく、詳細の把握には測量士等の専門家による調査が必要である。 ・ 上水道・都市ガス・下水道につき、前面街路に本管が埋設されている。しかしながら、土地の符号2～4は現況駐車場であり、流山市で取得した図面によると、当該土地のための引込はないものと見受けられる。 ・ 区分所有建物の敷地権設定がなされた土地だが、敷地権設定の対象となっていない持分が存する。 ・ 『流山市ハザードマップ』によれば、符号2～4は洪水浸水想定（最大浸水深0～0.5m）のエリア内に入っている。詳細は『流山市ハザードマップ』ご参照。
----------------	--

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	江戸川台小田急ハイツ5号棟
建 物 の 用 途	店舗・共同住宅
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49年2月28日 新築 経 過 年 数：約52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：陸屋根 外 壁：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：なし 駐 車 場：あり 集 会 所 等：あり オ ー ト ロ ッ ク：なし そ の 他：特記参照
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 江戸川台小田急ハイツ団地管理組合法人 管 理 方 式：委託 管 理 会 社：株式会社小田急ハウジング 管 理 形 態：日勤
管 理 の 状 況	普通 ・ 管理会社からの聴取によると、2022年頃屋上防水・外壁塗装等の大規模修繕工事を実施したとのこと。近将来に污水管更新工事を実施する予定があるとのことだが具体的な時期は未定とのこと。 ・ 管理会社からの聴取によると今のところ大きな不具合等は認識していないとのこと。

特 記 事 項	・ 建築確認：昭和48年3月30日・第29号 完了検査：昭和49年4月2日・第29号 当該建築確認等は3号棟から6号棟および管理事務所（集会所）共通であるものと見受けられる。 ・ 集会所等が存し登記がなされているが、建物所有者は江戸川台小田急ハイツ団地管理組合法人になっている。 ・ 駐車場：月額6,000円/台 空きなし（管理会社からの聴取による） 自転車置場：900円/3年 空きあり・値上が検討されているとのこと（管理会社からの聴取による） バイク置場：1,800円/3年 空きあり・値上が検討されているとのこと（管理会社からの聴取による） ・ ペット飼育：条件付き可能（管理会社からの聴取による） ・ 修繕積立金の合計額：303,542,858円（令和8年3月31日現在） ・ 建築確認が昭和48年3月30日であるが、千葉県公表の「PCB廃棄物等の保管及び処分状況等届出事業場一覧（令和6年度末時点）」では記載がない。 ・ 物件1が属する江戸川台小田急ハイツ5号棟は、建物図面では敷地権設定された土地（地番5番3）上のみに存しているが、いわゆるブルーマップでは、敷地権設定された土地以外の土地上に存している。詳細の把握には測量士等の専門家による調査が必要である。 ・ 管理会社からの聴取によると、共用施設として設置されているプールにつき撤去予定であるとのこと。
---------	---

(2) 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 (106号室) 角住戸・主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	60.79 m ² (登記面積)		
間 取 り	店舗 (別添建物間取略図参照)		
仕 様	天 井：クロス等 床：カーペットタイル等 内 壁：クロス等 設 備：水洗トイレ、シンク等 (電気、上下水道) そ の 他：特になし		
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。概ね経年相応の劣化等であると判断される。		
管 理 費 等	管 理 費	月額	9,150円
	修 繕 積 立 金	月額	11,410円
	駐 車 場 使 用 料	月額	18,000円
		計	38,560円 (令和8年4月30日現在)

	滞 納 額	滞納期間：令和7年6月分～令和8年4月分 計272,280円 (令和8年4月30日現在) 上記に対する遅延損害金：20,101円 (令和7年6月分～令和8年4月分) 遅延損害金金利：年14.4%
	備 考	管理会社からの聴取によると、駐車場は3台契約していたが、延滞のため、解約済みであるとのこと。そのため、駐車場料金の滞納期間は令和7年6月分から令和7年8月分である。
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	・ 歯科医院として利用されていたとみられ、什器備品が残置されている。 ・ 物件1の北側部分に簡易の物置とみられるものが設置されているが詳細は不明。 ・ 南側入口上部に後付けと見受けられる看板が設置されている。 ・ 設備につき都市ガスが使用できる可能性が高いが、現地調査では確認できなかった。 ・ 壁芯面積については資料収集の限界から不明であった。	

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
100,000	1.17	60.79	1.00	7,112,000

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（1階）（+5%）
（相乗積）用途（+10%）
角部屋（+1%） 個別格差率 1.17

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 (10.4%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
-193,912 円 -(4.6%)	655,080 円	10.7%	5,938,576円	0.7432	4,413,550円 (104.6%)	4,220,000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

$$\frac{1}{(1 + 10.4\%)^3} = 0.7432$$

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 7,112,000円

収 益 価 格 4,220,000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。

やや開差が見られるが、両価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているものと思料する。本件においては、両試算価格を関連付け、調整後の価格を5,670,000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
	5,670,000	0.90	0.80	0.90	—	3,670,000

イ 市 場 性 修 正：築年の経過した区分所有建物の用途が店舗で残置物がある物件の市場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。

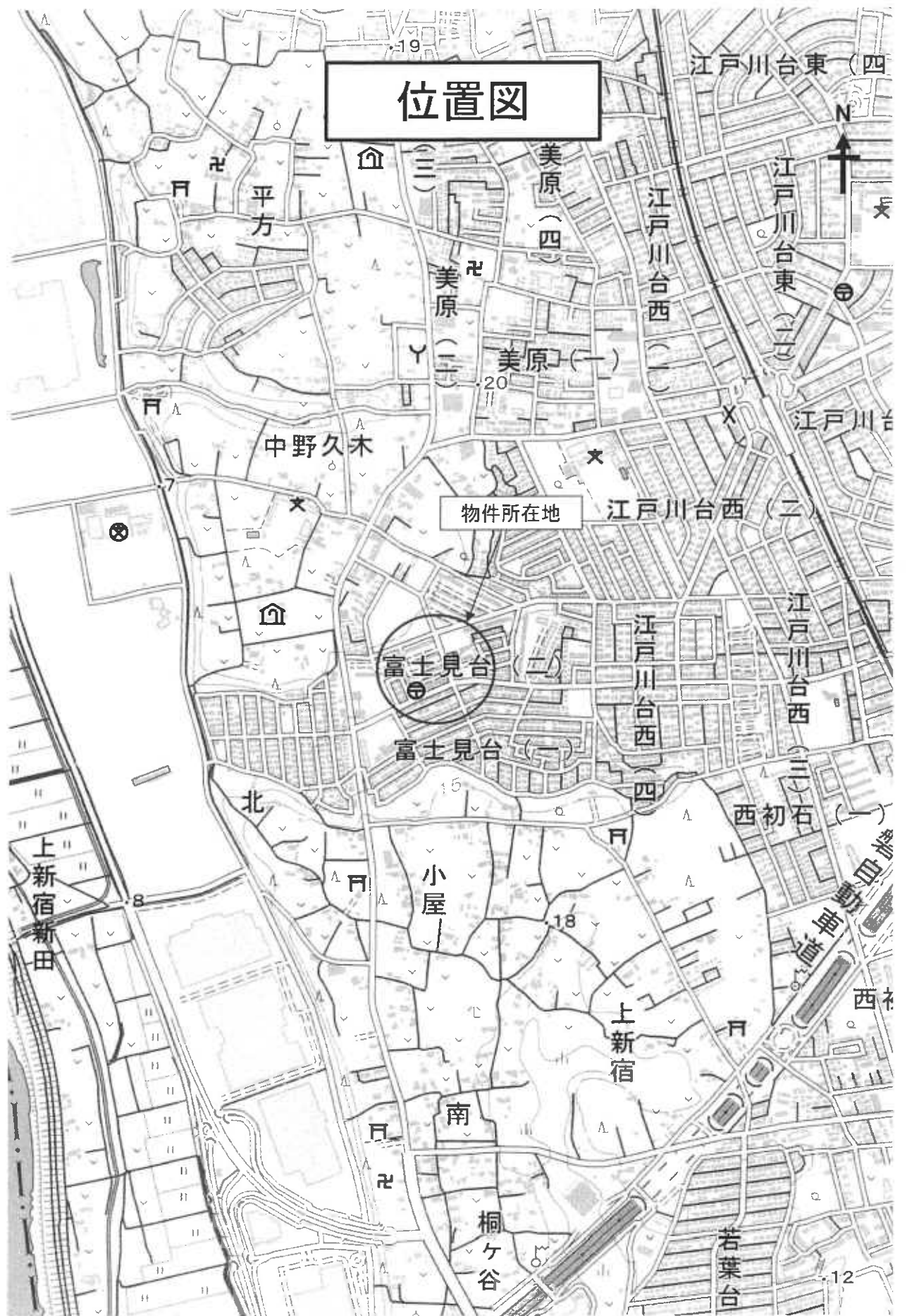
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

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. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上



公図写1



(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。

地番区域見出し

富士見台 2丁目

富士見台 1丁目

A 富士見台 2丁目

請求部	所在	流山市富士見台二丁目				地番	5番3			
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					備考 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8年2月5日
東京法務局豊島出張所
登記官

地図整理番号：M34876
(1/1)

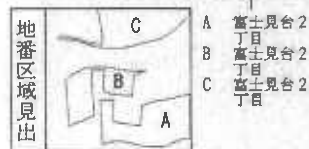
本図面はA3版をA4版
程度に縮小したもので
す。

公図写2

イ 5-25
□ 446-85



(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簡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	流山市富士見台二丁目				地番	434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。
(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和2年2月5日
東京法務局 豊島出張所
地図整理番号: M34880
(1/1)

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52年12月7日

これは図面に記載されている内容を説明した簡面である。
(千葉地方事務所松戸支店管轄)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

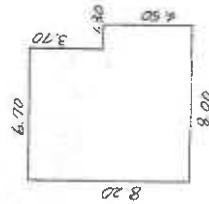
登記官

22

233750各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	富士見台二丁目 3～3～6
建築物の所在	流山市富士見台二丁目5番地3

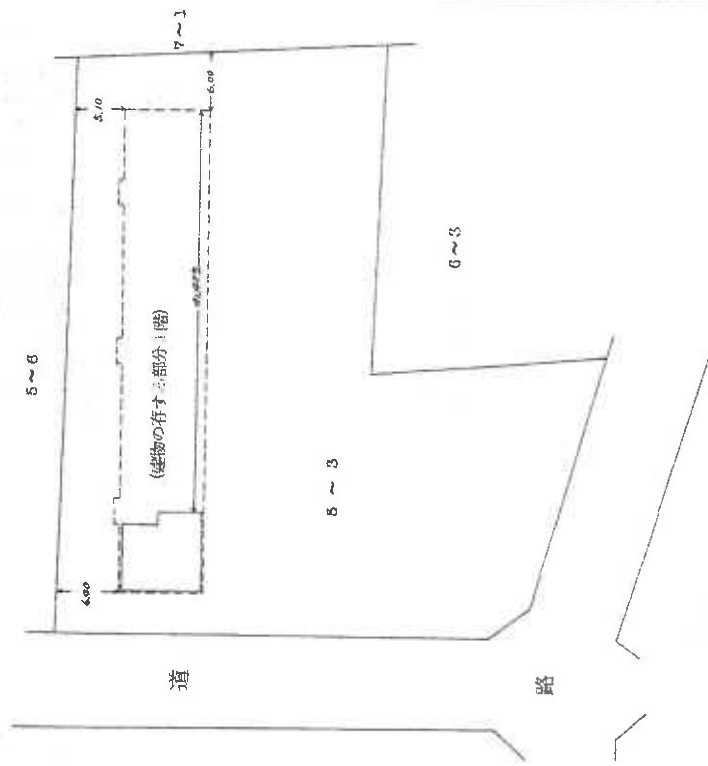


床面積

$$6.70 \times 8.20 = 54.94$$

$$1.30 \times 4.50 = 5.85$$

$$60.79 \text{ m}^2$$



[物件1]

作製者

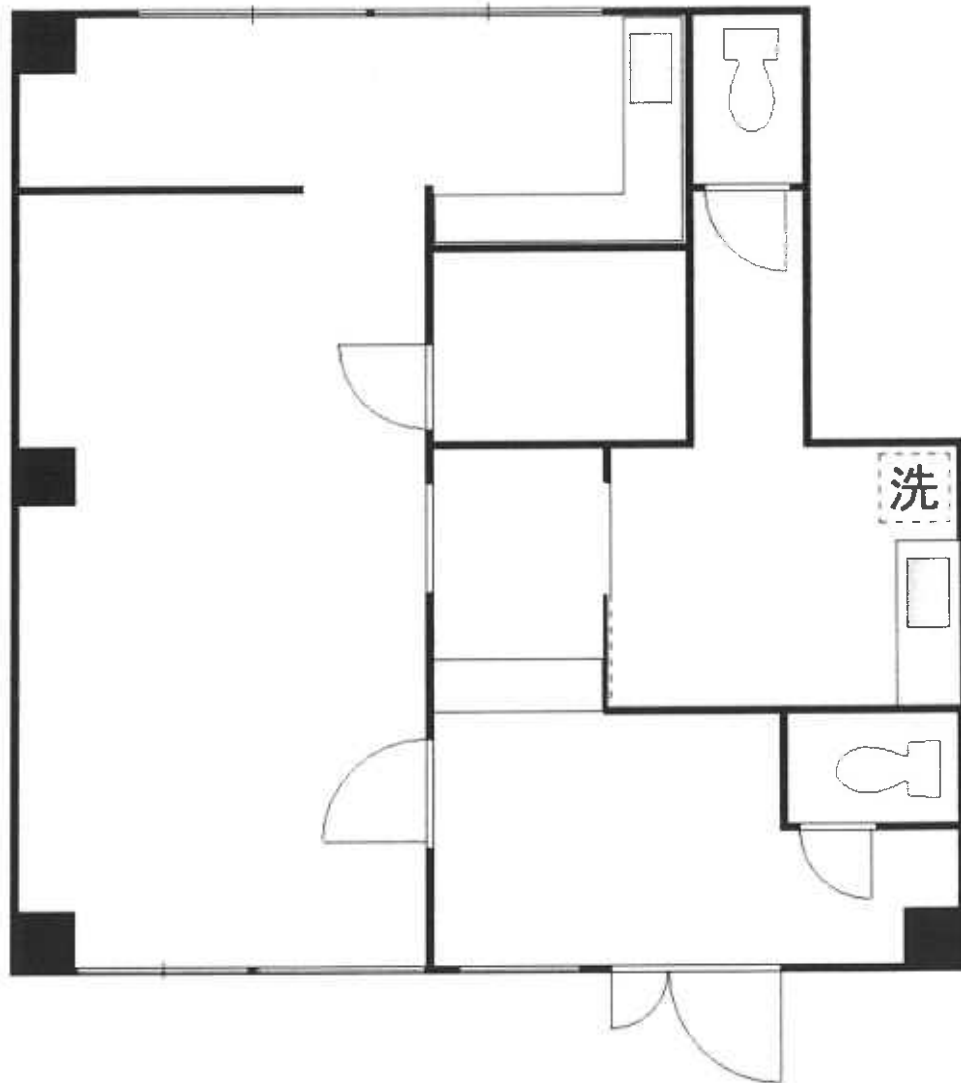
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M34885

建物間取略図



この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。