

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 4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 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月14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 流山市鱒ヶ崎字中島1768番地

建物の名称 レクセルマンション南流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鱒ヶ崎1768番の209

建物の名称 209

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 72.87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 流山市鱒ヶ崎字中島1768番

地 目 宅地

地 積 1582.46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 313578分の7668



物件明細書

令和 8年 3月 4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】

Bが居宅として、株式会社吉田建業が事務所として占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 流山市鱒ヶ崎字中島1768番地

建物の名称 レクセルマンション南流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鱒ヶ崎1768番の209

建物の名称 209

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 72.87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 流山市鱒ヶ崎字中島1768番

地 目 宅地

地 積 1582.46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 313578分の7668



令和7年(ヌ)第67号
令和7年12月24日受理
令和8年2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 流山市鱈ヶ崎字中島1768番地

建物の名称 レクセルマンション南流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鱈ヶ崎1768番の209

建物の名称 209

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 72.87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 流山市鱈ヶ崎字中島1768番

地 目 宅地

地 積 1582.46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 313578分の7668



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 { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 3枚目「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 13,230円 修繕積立金 18,560円 円 円 円	令和8年1月8日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 東関東支店	
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	
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
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 ゴミ置場等の規約設定共用部あり	
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> マンション管理人) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年5月1日頃	
最初の契約等	契約日	平成30年5月1日頃
	期間	平成30年5月1日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	占有者Bは債務者(所有者)Aの娘婿であった者である(R7.10離婚)	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	1) 上記「占有開始時期」「契約日」「期間(始期)」は、住民届出日の頃と判断した。 2) 所有者と占有者の人的関係から占有権限を使用借権と判断した。仮に賃借権だったとしても、本件抵当権に遅れるものである。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
執行官の意見	1) 上記「占有開始時期」「契約日」「期間(始期)」は、法人成立日の頃と判断した。 2) 所有者と占有者の人的関係から占有権限を使用借権と判断した。仮に賃借権だったとしても、本件抵当権に遅れるものである。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■本件建物について

- 1 ■ A、■ B等の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無については不明である。なお、屋内には家財道具やゴミが散乱しており視認できない部分が多かったが、立入調査の際に以下の難点を認めた。
 - 1) 床の表面の損耗が激しい
 - 2) ドアにあいた穴が散見される
- 2 維持管理の状態は悪く、屋内で準大型犬を飼っていることもあり、内部は相当の汚れや損耗が見られる。

(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	対象の住戸には、所有者の2番目の娘さん家族が住んでいます。 (以上、令和7年12月26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
(5 枚目)

執行官の意見

■ 本件建物の占有認定について

以下事由及び現場の状況から、本件建物は B が居宅として、株式会社吉田建業が事務所として占有しているものと認めた。

- 1) B 及び、株式会社吉田建業宛の郵便物が多数存在すること
- 2) 水道供給契約の名義人が B であること
- 3) B 及び、株式会社吉田建業以外の第三者の占有を示す徴表が見られないこと

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

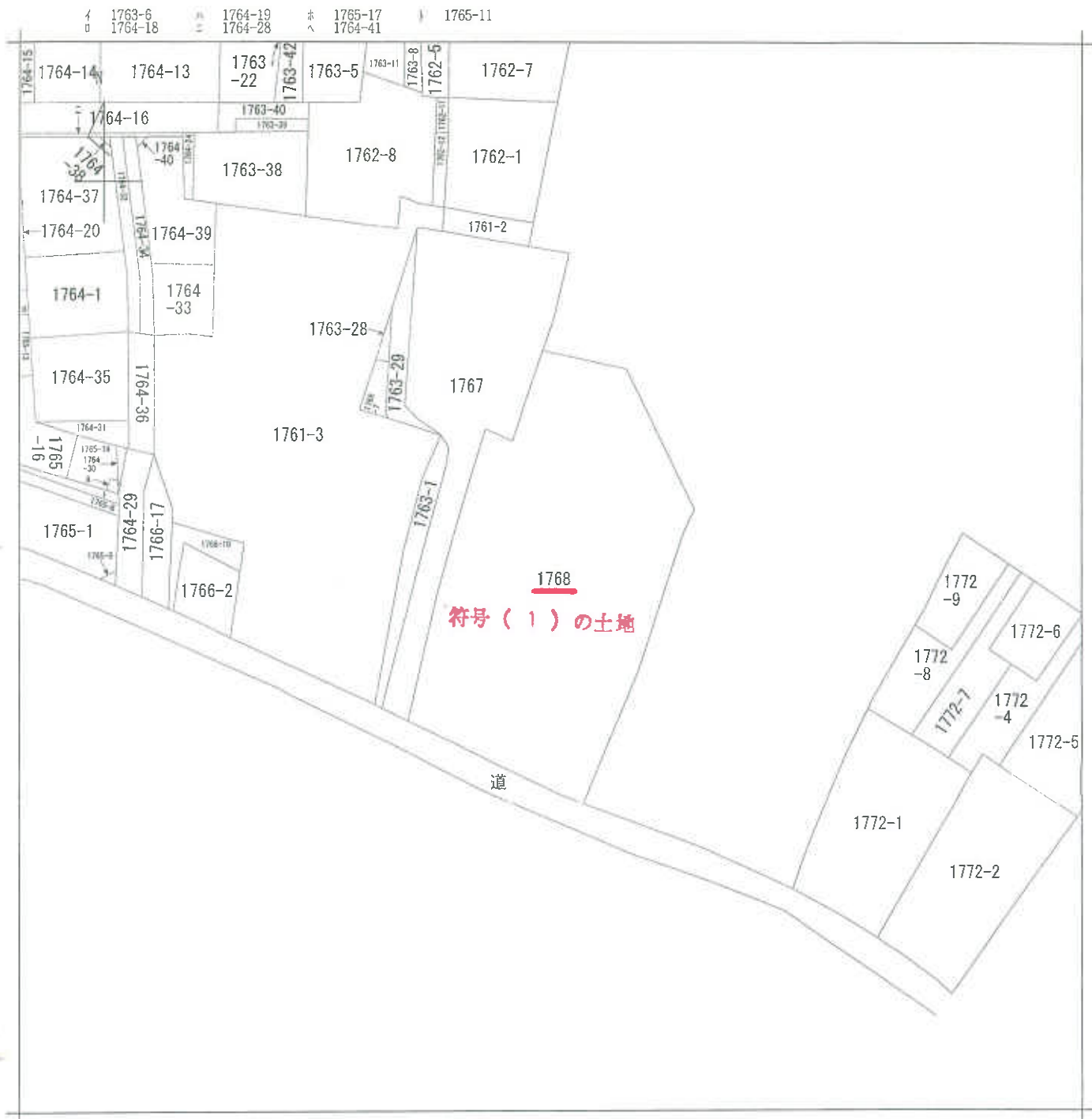
調査の経過 (1/2)		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月26日 (金) 11:25-11:42	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし) マンション管理人に面談聴取
R7年12月26日 (金) : - :	松戸支部執行管室	管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書発送 (1月19日回答書受領)
R8年1月6日 (火) : - :	松戸支部執行官室	△ 宛に占有状況等照会書を発送 (回答書返送等なし)
R8年1月13日 (火) 10:15-10:45	松戸市役所市民課	△ の住民票、戸籍謄本取得
R8年1月13日 (火) 15:50-16:00	流山市役所市民課	物件所在地の住民基本台帳閲覧
R8年1月14日 (水) 12:15-12:40	流山市役所市民課	物件所在地の住民票取得
R8年1月16日 (金) 11:55-12:00	物件所在地	不在 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
<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
(7 枚目)

調査の経過 (2/2)		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月27日 (火) 11:33-11:38	■A 宅	占有調査のため訪問したが不在
R8年1月27日 (火) 12:05-12:10	物件所在地	不在 立入調査に関する通知書投函
R8年1月28日 (水) 10:55-11:00	法務局松戸支局	郵便受けに投函されていた法人名(株式会社吉田建業)の登記事項証明書取得
R8年1月29日 (木) 15:30-15:40	流山市役所市民課	■B の住民票追加取得
R8年1月30日 (金) 10:20-11:45	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面照合 写真撮影) 評価人同行
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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月30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

(8 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	所在	流山市鱈ヶ崎字中島		地番	1768番	
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
作成年月日	昭和47年3月		備付年月日(原図)		補事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

A3判をA4判に縮小

令和7年10月14日
千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号：M37653
(1/1)

登記官

(9 枚)

登記年月日：平成16年12月20日

232928

各階平面図

家屋番号
崎ヶ崎1768番
の209

建築物図面

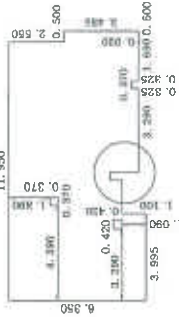
建築物の所在
流山市崎ヶ崎字中島1768番地

建築物の存する部分
建築物番号
209

物件(1)の建物



新細図1/100



求積表

3.995	X	6.350	25.3683
1.545	X	5.250	8.1113
0.370	X	4.690	1.7353
0.010	X	0.785	0.0079
0.590	X	6.035	3.5607
3.290	X	6.015	19.7894
0.370	X	5.690	2.1053
1.690	X	6.015	10.1654
0.100	X	6.035	0.6035
0.500	X	3.485	1.7425
0.420	X	0.420	-0.1764
0.370	X	0.370	-0.1369
計			72.8763
床面積			72.87 m ²

写真撮影位置と方向



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10月14日 千葉地方務局松戸支局 登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

作製者

土地
家屋

〒111月29日(作製)

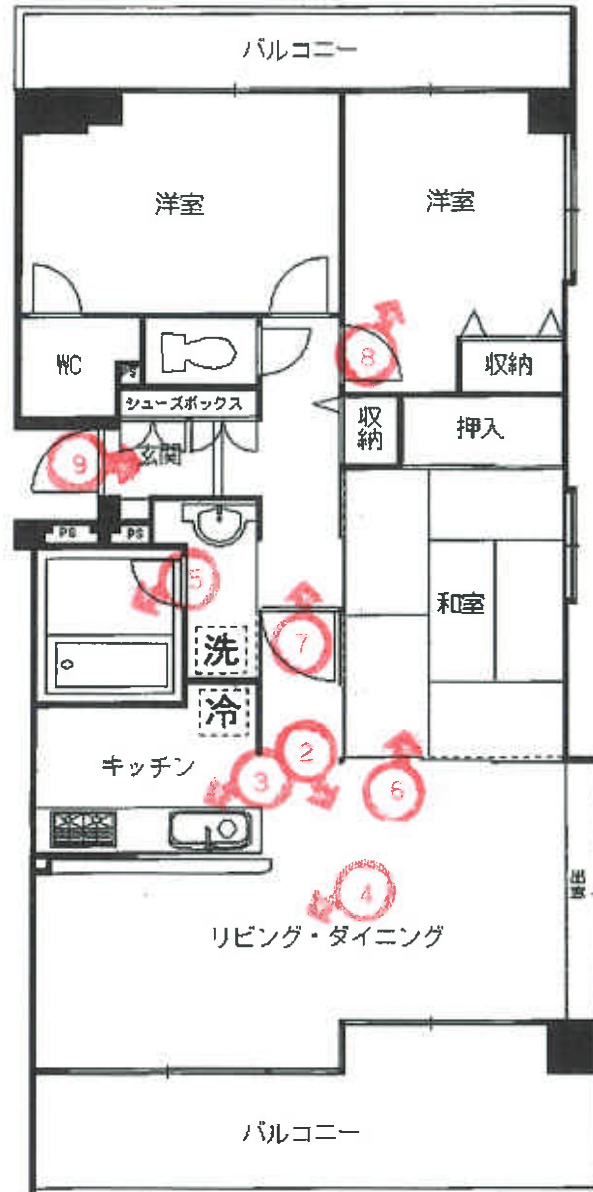
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成16年12月20日登記

建物間取略図



←○写真撮影位置と方向

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。



1



2



3

(12 枚目)



4



5



6

(13 枚目)



7



8



9

(14 枚目)

副本

令和7年(ヌ)第67号

令和8年1月30日 現地調査

令和8年1月31日 評価

第251028号 発行番号

令和8年2月1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 20,240,000 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 流山市鱈ヶ崎字中島1768番地

建物の名称 レクセルマンション南流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鱈ヶ崎1768番の209

建物の名称 209

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 72.87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 流山市鱈ヶ崎字中島1768番

地 目 宅地

地 積 1582.46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 313578分の7668



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	つくばエクスプレス線、JR武蔵野線「南流山」駅の東方・約920m(道路距離) 流鉄流山線「鱒ヶ崎」駅の南方・約490m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅や戸建住宅等が混在する住宅地域		
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	
	その他規制	日影規制	
		第2種高度地区 (12m)	
		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に指定されている。	
		流山市景観条例	
立地適正化計画 (都市機能誘導区域・居住誘導区域)			
建築基準法第22条指定区域			
広告物条例規制地域			
画地条件	模 状 間口 × 奥行 敷地権の割合 接面道路との関係	1,582.46㎡ (登記) 不整形地 (南側間口) 約28m × (奥行) 約55m 313,578分の7,668 (所有権) 中間画地	

接 面 道 路 の 状 況	南側（県道） 路線名（白井流山線） 幅員（約8.2m～約8.3m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	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
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1	「レクセルマンション南流山」及びその関連施設の敷地
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北 側：居宅兼事業所 ・東 側：緑道・道路を介して住宅 ・南 側：道路を介して住宅・事業所 ・西 側：神社
供 給 処 理 施 設 <small>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。</small>	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 面積につき登記面積は上記のとおりだが、物件1建築計画概要書記載敷地面積および新築時パンフレット記載実測面積は1,611.63㎡である。・ 西側隣地は「鱸ヶ崎雷神社」である。東側は流山市の所有・管理する「中島ふれあい緑道」(緑地)(平成12年3月31日 開設告示 面積214.44㎡)である。・ 『流山市ハザードマップ』によれば、土地の符号1は洪水浸水想定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	レクセルマンション南流山
建物の用途	居住用 (総戸数41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 16 年 12 月 8 日 新築 経過年数 : 約21年 経済的残存耐用年数 : 約24年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕様	屋根 : アスファルト露出防水 外壁 : タイル等 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 : なし オートロック : あり
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 (レクセルマンション南流山管理組合) 管理方式 : 委託 管理会社 : 株式会社大京アステージ 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建築確認：平成16年2月26日・第HP-04-00248号（当初） 平成16年7月21日・第HP-04-00987号（変更） 検査済証：平成16年12月14日・第HP-04-00987号 ▪ 規約設定共用部分あり。 ▪ 駐車場 令和8年1月27日現在、機械式31台、空なし：月額5,500円/台～9,000円/台（区画による。管理会社からの聴取による） ▪ 駐輪場：あり 使用料なし（管理人からの聴取による） ▪ バイク置場：あり 月額1,000円/台（管理人からの聴取による） ▪ ペット飼育：可能（ペット飼育細則あり） ▪ 修繕積立金の合計額：39,083,644円（令和8年1月8日現在） ▪ 管理会社からの聴取によると2019年ごろに大規模修繕（タイル張り直し、防水等）を実施したとのこと。今後の大規模修繕については未定とのこと。 ▪ 上記「仕様」は新築時パンフレットによる。 ▪ 新築年次が平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以降の建築物である。
----------------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (209号室) 角住戸・主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	72.87 m ² (登記面積) 約 76.68 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK (別添建物間取略図参照) ・バルコニー面積 約17.68m ² (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：特になし	
保守管理の状態	劣る ・ 建物の内部に生活用品・ゴミ等が散乱している、ペットとして飼育されている大型犬(1匹)の糞尿が散乱している状況である。そのため設備等の状況を確認するのが困難な状況である。 ・ 床フローリングや、室内扉等に傷等が散見され、補修には相当程度の費用が必要と見込まれる。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 13,230円
	修繕積立金	月額 18,560円
		計 31,790円 (令和8年1月8日現在)
	滞 納 額	令和8年1月8日現在、未納はない。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者の親族が居宅として、また所有者が代表を務める法人が事務所として占有している。使用権原は不明であるが、使用貸借と推定される。詳細は執行官の物件状況報告書をご参照。	
特 記 事 項	・ 居室内の設備・一部区画につき、ゴミ等が多数残置されている等のため確認できなかった。 ・ 大型犬(1匹)がペットとして飼育されている。	

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
390,000	0.95	72.87	1.00	26,998,000

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（相乗積）：
 角部屋 (+5%)
 階層 (±0%)
 方位 (±0%)
 保守管理の状態 (△10%)
 個別格差率 0.95

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ため、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 (7.8%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
714,637円 (7.0%)	993,620円	8.1%	11,898,906円	0.7983	9,498,897円 (93.0%)	10,214,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.8\%)^3} = 0.7983$$

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 26,998,000円

収 益 価 格 10,214,000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25,300,000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
25,300,000	1.00	0.80	1.00	—	20,240,000

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：滞納管理費等はない。

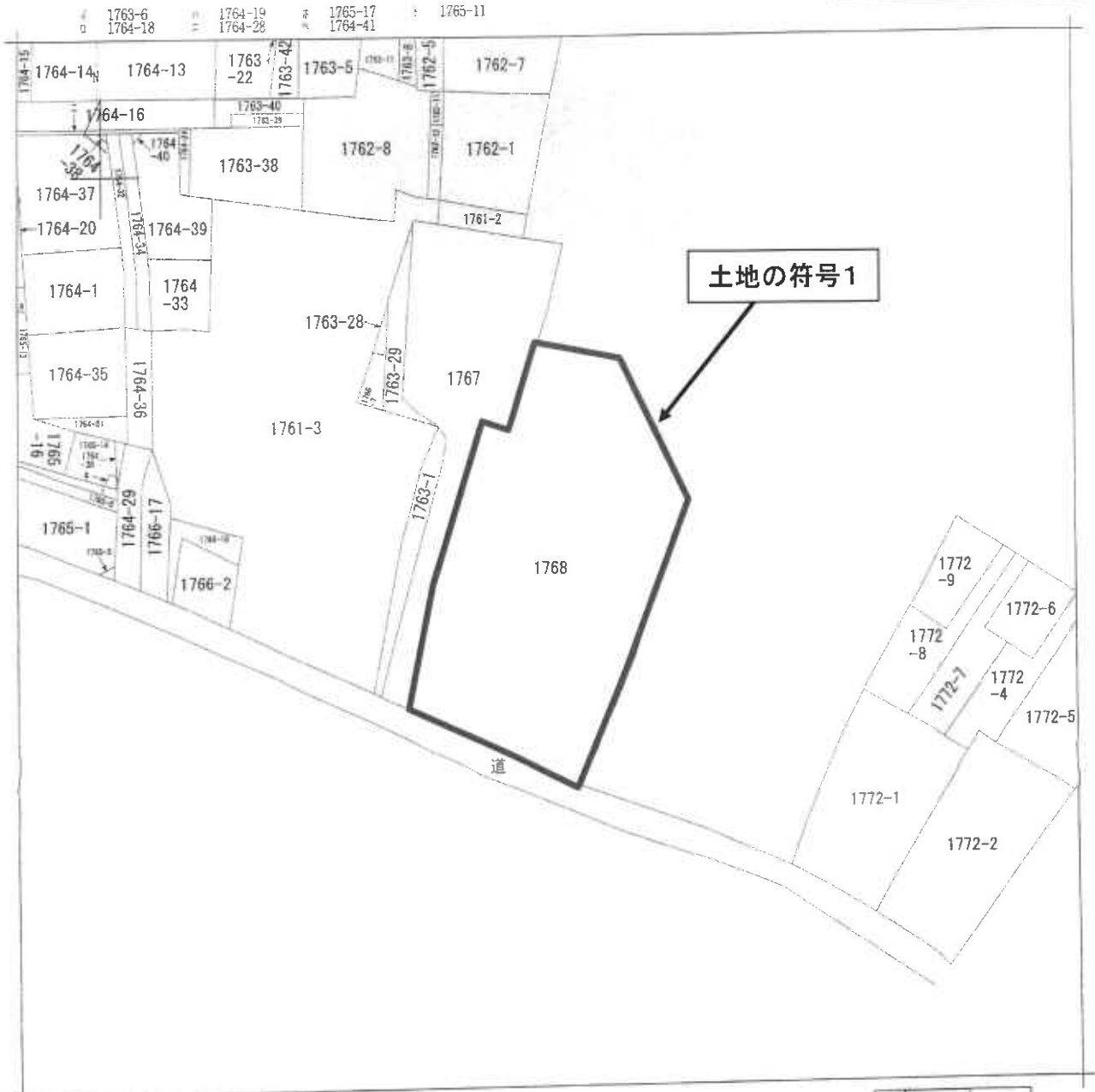
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附屬資料

1. 位置圖
2. 公圖寫
3. 建物圖面・各階平面圖寫
4. 建物間取略圖

以 上

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。



請求部	所在 流山市鱈ヶ崎字中島	地番	1768番				
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	昭和47年3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。

令和7年10月14日
千葉地方法務局松戸支局
地図整理番号：M37653
(1/1)

15

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：平成16年12月20日

232928

各階平面図

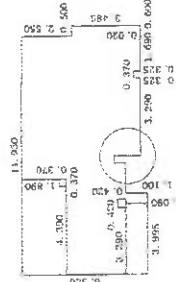
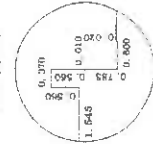
建築物図面

家屋番号
鱈ヶ崎1768番
の209

建築物の所在
流山市鱈ヶ崎字中島1768番地

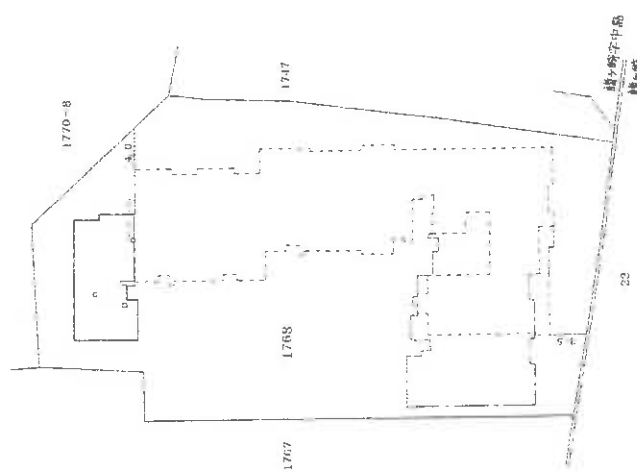
建築物の存する部分
2階
建築物番号 209

詳細図/100



求積率	面積
3.985 ×	6.350
1.645 ×	5.250
0.370 ×	4.590
0.010 ×	0.785
0.590 ×	5.035
3.290 ×	5.015
0.370 ×	5.690
1.690 ×	5.015
0.100 ×	6.035
0.800 ×	3.485
0.420 ×	0.420
0.370 ×	0.370
計	72.8763

床面積 72.87 m²



作製者

縮尺

申請人

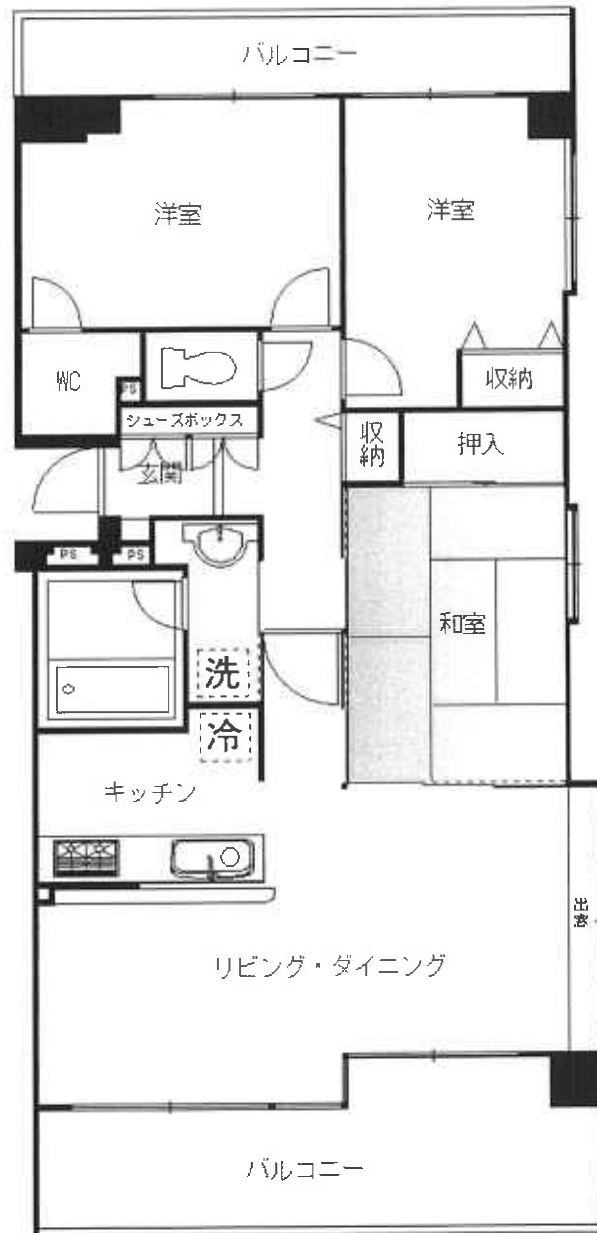
縮尺

500

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10月14日 千葉県地方総務局松戸支局 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



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。