

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 15 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 7 年 5 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 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 7 年 6 月 5 日 午前 10 時 00 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 7 年 5 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 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 4 月 15 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,900,000 3,920,000		980,000	62,553	15,531

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8番地1

建物の名称 ヴェルドミール江戸川台1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見台二丁目8番1の3

建物の名称 1号の103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.83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8番1

地 目 宅地

地 積 6594.60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 20000分の292



求 意 見 書

張 間 雄 次 殿

令和 7年 3月 5日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 染 川 岳

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

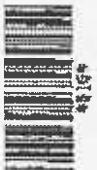
(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 3 月 10日

評価人 張 間 雄 次



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 8 番地 1

建物の名称 ヴェルドミール江戸川台 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見台二丁目 8 番 1 の 3

建物の名称 1 号の 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 70.83 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 8 番 1

地 目 宅地

地 積 6594.60 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 20000 分の 292



(別紙)

[illegible]

物 件 明 細 書

令和 6年12月18日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 染 川 岳

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が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 8 番地 1

建物の名称 ヴェルドミール江戸川台 1 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 富士見台二丁目 8 番 1 の 3

建物の名称 1 号の 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 70.83 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 8 番 1

地 目 宅地

地 積 6594.60 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 20000 分の 292

令和6年(ケ)第100号
令和6年10月18日受理
令和6年11月28日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(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8番地1

建物の名称 ヴェルドミール江戸川台1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見台二丁目8番1の3

建物の名称 1号の103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.83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8番1

地 目 宅地

地 積 6594.60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 20000分の292



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施 (千葉県流山市富士見台2丁目8番地の1 ヴェルドミール江戸川台1-103)	
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 { 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住居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	☒ 下記月額記載のとおり 管理費 8000円 修繕積立金 14800円 専用庭使用料 600円	令和6年11月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年11月分 計23400円 上記金員に対する年18%の遅延損害金
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
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) ☐ (符号)	
その他の事項	・本建物の在る棟を含むヴェルドミール江戸川台マンション及び附属施設の敷地として利用されている。	
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

占有者及び占有権原 (物件1建物 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年12月23日	
最初の	契約日	令和4年12月23日	
契約等	期間	令和4年12月23日から ■令和6年12月22日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者B ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金70000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・契約時、メンテナンス費用として7万円を支払った。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

その他の事項

■

1 物件1建物について

① 占有状況

- ・ 関係人の陳述及び立入調査した現況から、BがAから本物件を賃借し、家族と共に居住していることが認められる。占有状況の詳細は「占有者及び占有権原」のとおりである。

② 本建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床の小傷等が認められる。
- ・ 関係人の陳述及び現況から、雨漏り、床の撓み、給排水の詰まり等は無い。
- ・ 専用庭があり、居住者Bが使用している。雑草が繁茂している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理人	(10月21日調査時) ① 物件1建物に賃借人が居住している。詳細は答えられない。 ② 管理会社は、日本ハウズイング(株)です。
B (賃借人：居住者)	(10月21日調査時) ① 私が所有者Aからこの建物を賃借し、家族と住んでいます。 ② 立入調査日と指定された11月13日午前10時に立ち会います。
Bの妻	(11月13日調査時) ① 夫Bは仕事のため、私が立ち会います。この建物には、私達夫婦と子供が住んでいます。ペットは飼っていません。 立入調査で写真撮影する箇所について、洋室2室は撮影禁止です。室内を確認するだけにしてください。(洋室2室を目視で確認し、写真撮影はしなかった。) ② 雨漏りはありません。床の撓みありません。給排水の詰まり等の不具合はありません。 ③ 専用庭があり、使用しています。あまり手入れしていないので、雑草が伸びています。 ④ 賃貸借契約書を提示します。令和4年12月に入居しました。期間2年の賃貸借です。今年12月に更新契約の時期を迎えます。 契約書の外への持ち出しは禁止です。契約書を写真撮影してください。(当職は契約書を写真撮影した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月21日（月） 10：45～11：15	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 管理人と面談 居住者と面談 立入調査日指定告知（11月13日10時）
6年10月22日（火）	F A X	管理会社宛管理費等調査照会書送付（11/5回答書受理）
6年10月23日（水）	郵便	債務者兼所有者宛占有調査照会書送付（提出期限と定めた11/5を経過したが回答無し）
6年11月13日（水） 9：50～10：30	物件所在地	評価人同行 居住者の妻が立会 立入 占有 間取り等調査 写真撮影
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

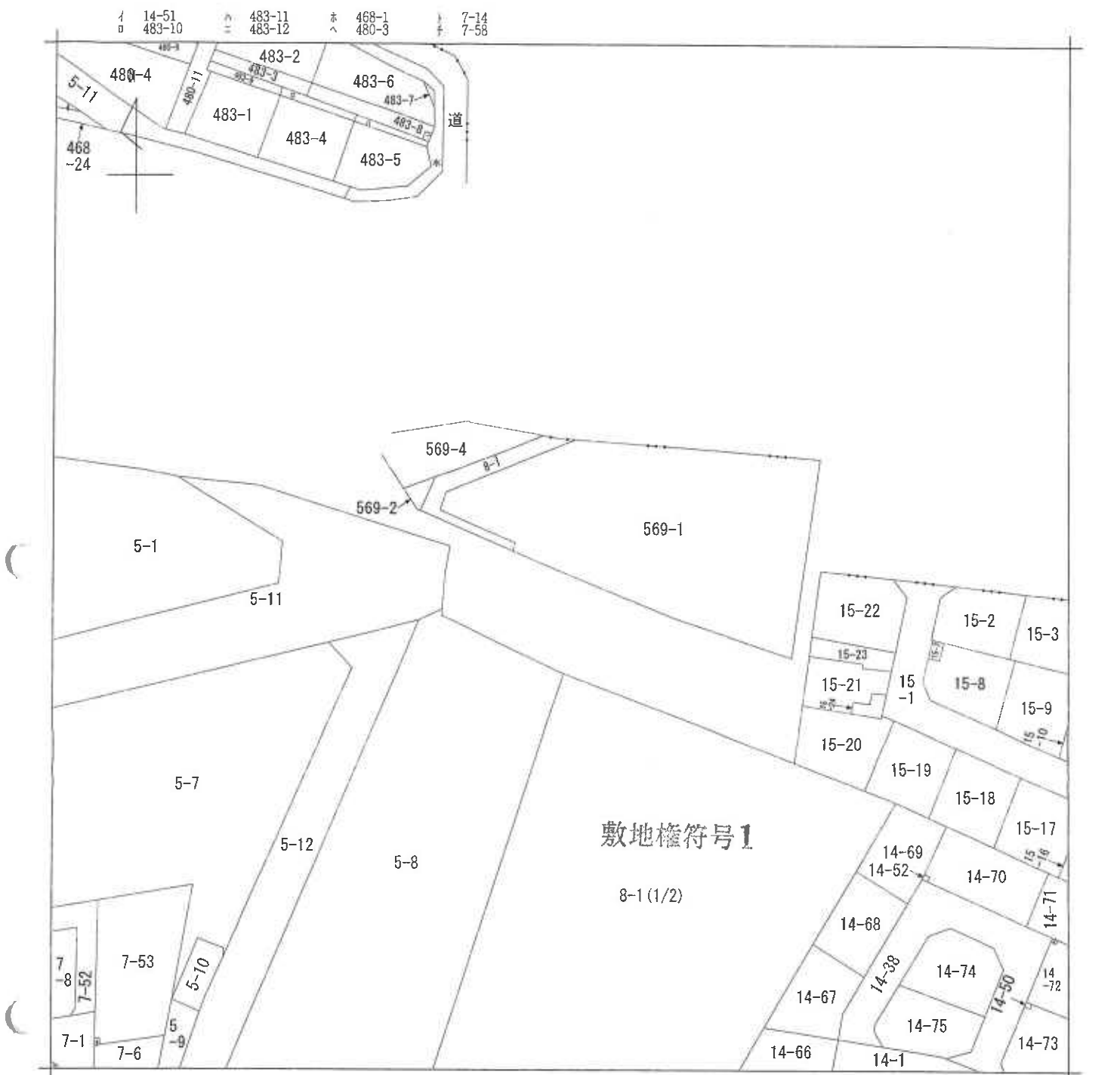
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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



(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	流山市富士見台二丁目				地 番	8番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 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 記 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。

A 3判をA 4判に縮小

令和6年8月7日
千葉地方法律局松戸支局
登記官

請求番号：9-1
(1/2)

(7 枚 目)

(8 枚 目)

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6年8月7日 千葉地方法務局松戸支局

登記官

(9枚目)

請求番号：9-2

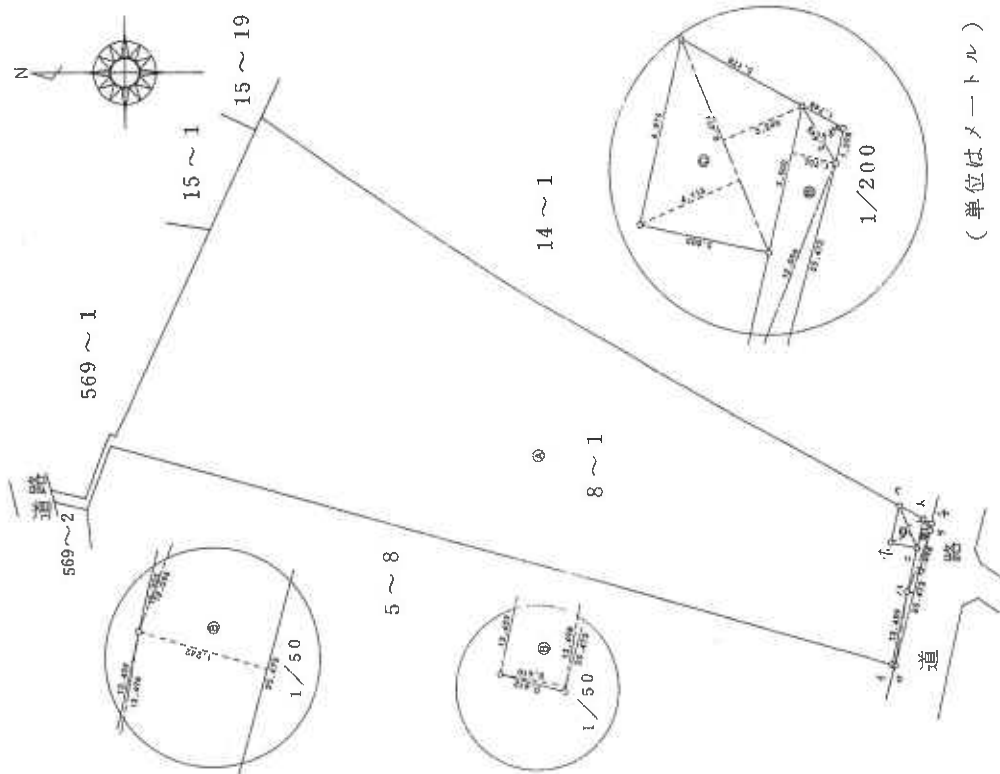
528679

地積測量図 58.7.11

地番 8-1-5-6

土地の所在 流山市富士見台2丁目

昭和五十八年七月七日



(単位はメートル)

縮尺 1/1000

申請人

(昭和58年7月5日作製)

製作者

境界標の種類	境界点
コンクリート杭	イ.ロ.ハ.ニ.ホ.ヘ.ト.チ.リ

(単位はメートル)

地番	⑧-5				
No.	延切	高さ	積算		
	13.498	0.610	8.23780		
	25.473	1.242	31.637466		
	13.725	1.706	23.414950		
	2.445	0.892	2.180940		
		45	65.467036		
		32	32.735180		
		地積	32.73 m ²		

面積	8-6		
No.	延切	高さ	積面積
	8.474	4.116	34.878984
	8.474	3.246	27.506694
		積面積	62.385588
		積算	31.1927940
		地積	31.19 m ²

地番	⑧-1
No.	
延べ	63.9263120
高さ	6.594
積算	6574.607683
積算	6574.60 m ²

地権符号 1

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6年8月7日 千葉地方法律局松戸支局

登記官

(10枚目)

請求番号：9-3

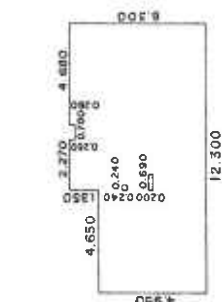
234092各階平面図

建物図面

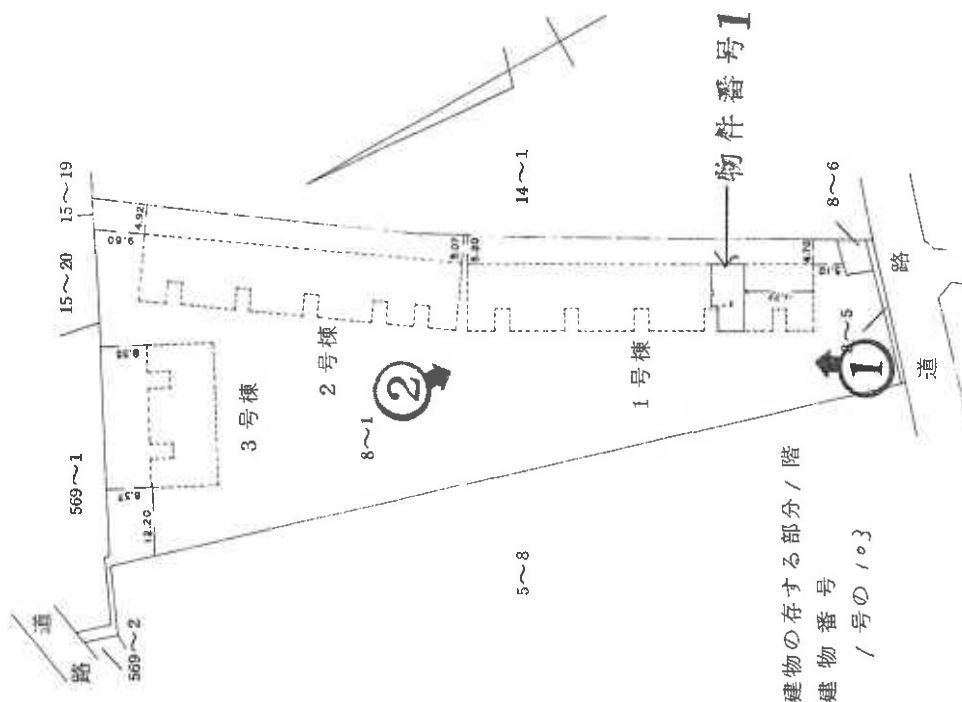
家屋番号 富士見台2丁目8番10の3

建物の所在 流山市富士見台2丁目8番地1 / 号棟

物件番号1



求積	$0.260 \times 2.270 =$	0.590200
	$0.260 \times 4.680 =$	1.216800
	$1.090 \times 7.650 =$	8.338500
	$4.950 \times 12.300 =$	60.885000
	$-(0.240 \times 0.240) =$	-0.057600
	$-(0.200 \times 0.690) =$	-0.138000
合計		70.834900
床面積		70.83 m^2



建物の存する部分 / 階
建物番号
1号の103

(単位はメートル)

(単位はメートル)

写真撮影位置と方向

作製者

縮尺

1/250

申請人

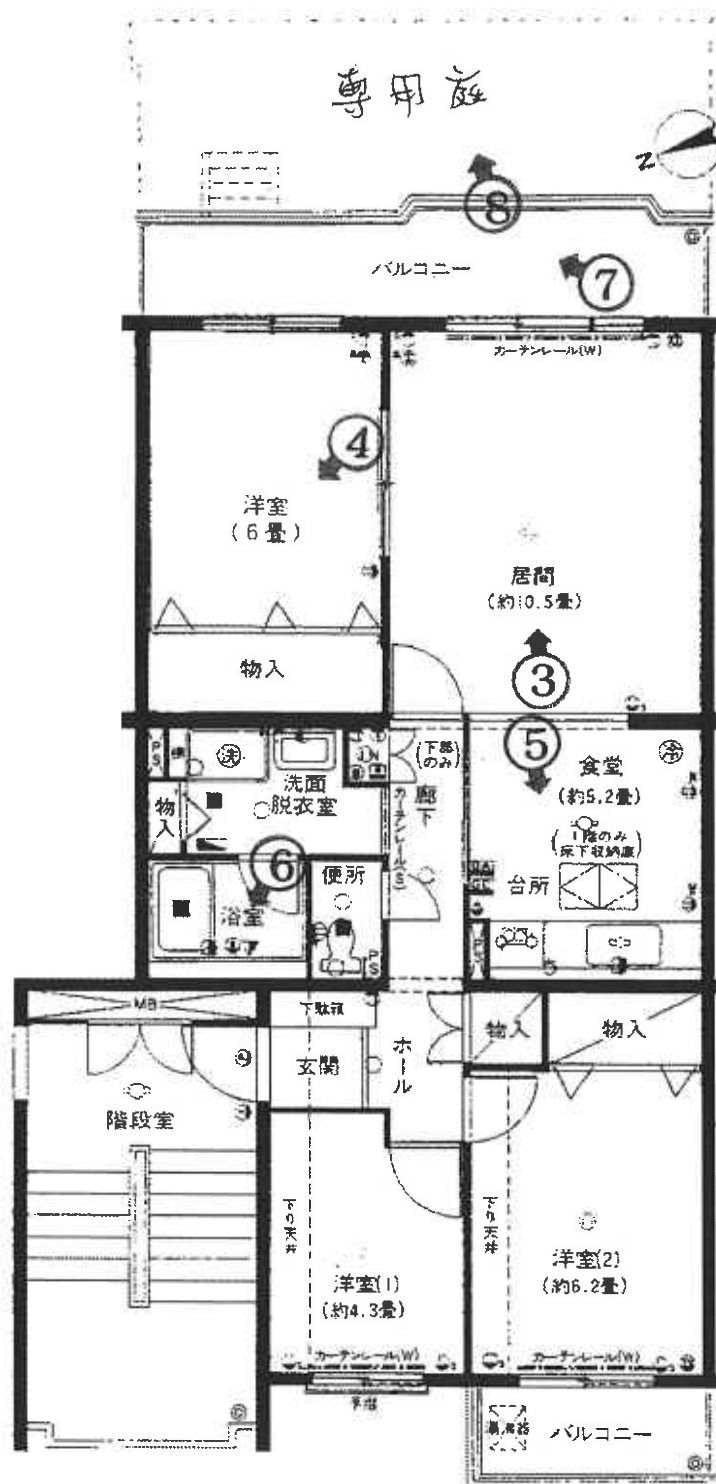
縮尺

1/1000

A3判をA4判に縮小

間 取 図

←○写真撮影位置と方向



販売時の図面を加工したものである。

令和 6年(ケ)第100号 流山市富士見台二丁目8番地1

家屋番号 富士見台二丁目8番1の3

(// 枚 目)

1



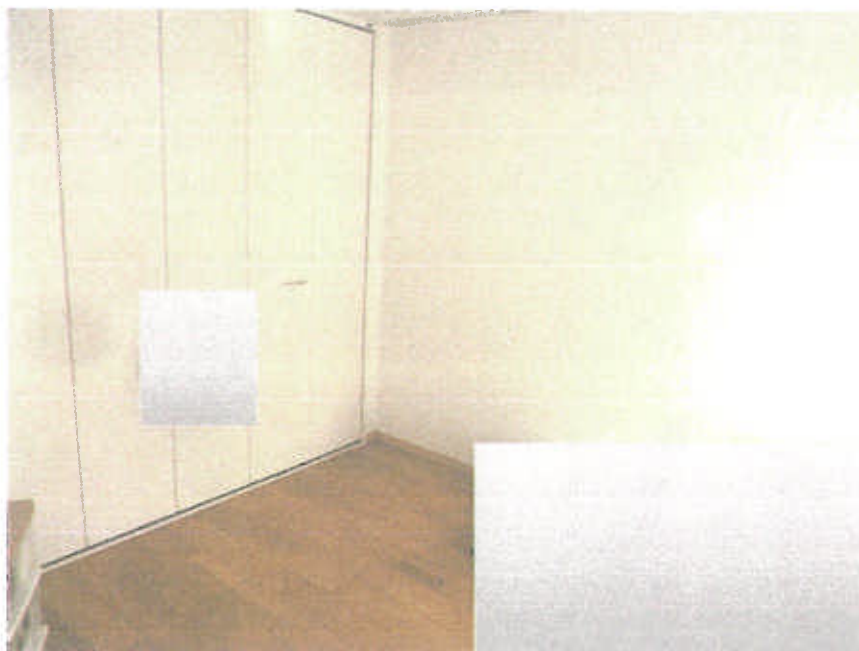
2



3



4



5



6



7



8

専 用 庭



(15枚目)

計

令和 6 年（ケ）第 1 0 0 号
令和 6 年 1 1 月 1 3 日 現地調査
令和 6 年 1 1 月 2 0 日 評 価
第 1248536 号（ケ-1366）発行番号
令和 6 年 1 1 月 2 6 日 提 出 日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部執行係 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

張 間 雄 次

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金7,000,000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瑕疵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		
1	なし		

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 流山市富士見台二丁目8番地1

建物の名称 ヴェルドミール江戸川台1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見台二丁目8番1の3

建物の名称 1号の103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.83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8番1

地 目 宅地

地 積 6594.60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 20000分の292



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」駅の南西方、道路距離約950m		
付 近 の 状 況	戸建住宅・アパートにマンションも見られる住宅地域である。		
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 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 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷地利用権の割合 接面道路上の関係	6594.60㎡ ほぼ台形 約20m×約140m（間口×奥行） 20000分の292（所有権） 中間画地	
接面道路の状況	南側市道幅員（約10m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（有）、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	
土地の利用状況等	区分建物3棟，電気室，集会所等の敷地，駐車場，敷地内通路等として使用されている。		
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	大規模に開発された富士見台地区に所在し，山林を宅地化した後，本件マンションが建設されたと思われるので，土壌汚染の可能性は低いと推定される。 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される。 周知の埋蔵文化財包蔵地（富士見台第Ⅱ遺跡）に所在している。既に調査が済んでいるので、埋蔵文化財の存在する可能性は低い。
特 記 事 項	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要（物件1）

マンション名	ヴェルドミール江戸川台1号棟
建物の用途	住宅（30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58年7月20日新築 経 過 年 数 約41年 経済的残存耐用年数 約19年
構 造	鉄筋コンクリート造3階建
仕 様	屋 根：陸屋根型 外 壁：モルタル吹付 その他：——
設 備 等	供給処理設備：電気，上水道，下水道，都市ガス エレベーター：無 駐 車 場：有 集 会 場 等：有 オートロック：無
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 有 名称（ヴェルドミール江戸川台管理組合） 管理方式 全部委託 管理形態 管理人日勤
管 理 の 状 況	普通である。
特 記 事 項	建築確認：昭和57年11月24日第3号 完了検査済みである。規約共用部分有り

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階(1号の103) 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	70.83㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK, 南東・北西側バルコニー	
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 上水道, 下水道, 電気, 給湯器, ガスコンロ等	
保守管理の 状 態	概ね通常の居住の用に供されており, 経年相当よりやや劣る保守管理の 状態である。	
管 理 費 等	管 理 費 月8,000円 修繕積立金 月14,800円 専用庭使用料 月600円 滞 納 額 23,400円(令和6年11月5日現在) 滞納期間: 令和6年11月分 遅延損害金 年18%(令和6年10月27日～支払日) 備 考	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃借人が家族と居住の用に供している。 賃貸借契約の概要 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 個人 賃貸借の始期 令和4年12月23日 賃貸借の期間 令和4年12月23日～令和6年12月22日 賃 料 月額7万円 敷 金 なし	
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
140,000	1.05	70.83	1.0	10,412,000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 個別格差率：階層＋5

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：占有権原に鑑み特段の減価を要さないものと判断した。

II 収益価格

本件は現に賃貸借に供されている建物であり、その収益力を把握するために、収益還元法を適用する。

目的物件の賃貸借契約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となるので、必ずしも下記の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×(1－0.05) エ	複 利 現価率 ＊2 (9.2%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ	
円 897,928 (21.4%)	円 439,500	9.7%	円 4,304,380	0.7679	円 3,305,333 (78.6%)	円 4,203,000 (100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の5%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+9.2\%)^3} = 0.7679$$

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引いた額の合計である。

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想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想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 10,412,000円

収益価格 4,203,000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10,000,000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，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		
10,000,000	1.0	0.7	1.00	----	7,000,000

イ 市場性修正率：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を考量のうえ，競売市場修正率として0.7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%に達しないため控除しない。

オ その他の控除減価(敷金等)：ない

第6 附属資料の表示

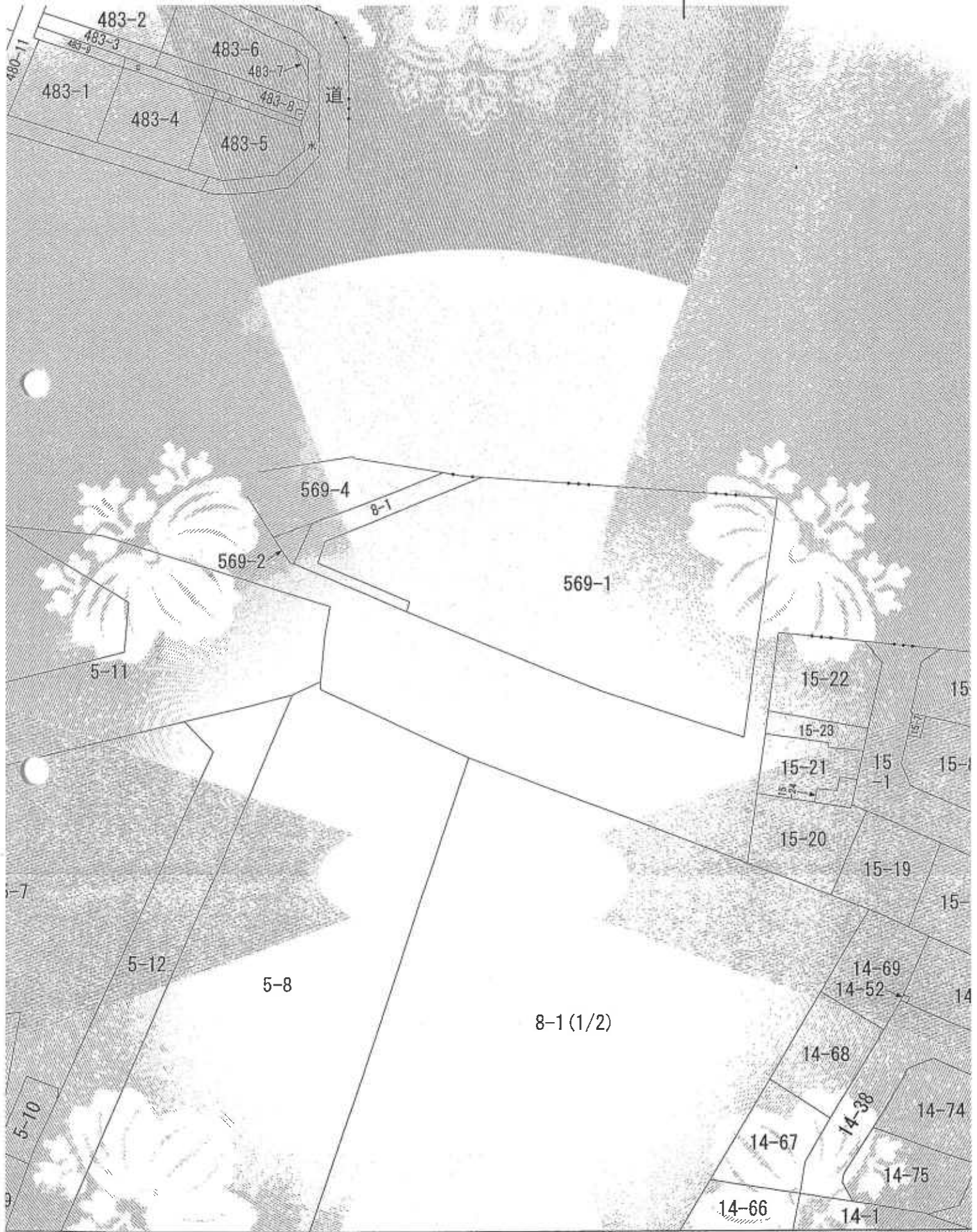
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

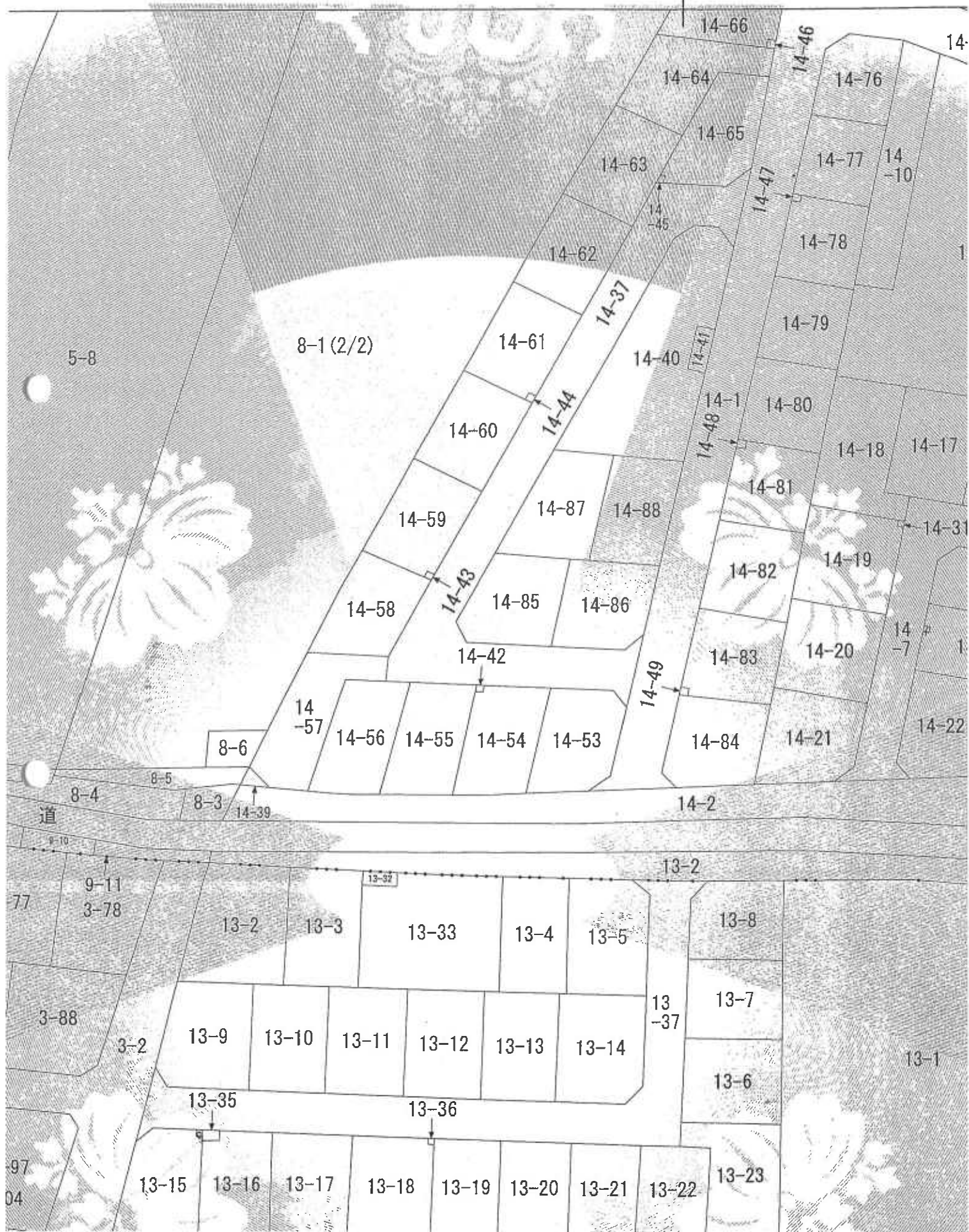
以 上

協栄年金ホーム
ヴィラ・ナチュラ
豊和住宅団地

オークタウ
1台東4

スポーツフィールド





234092各階平面図

家屋番号 富士見台2丁目8番地3

建物図面

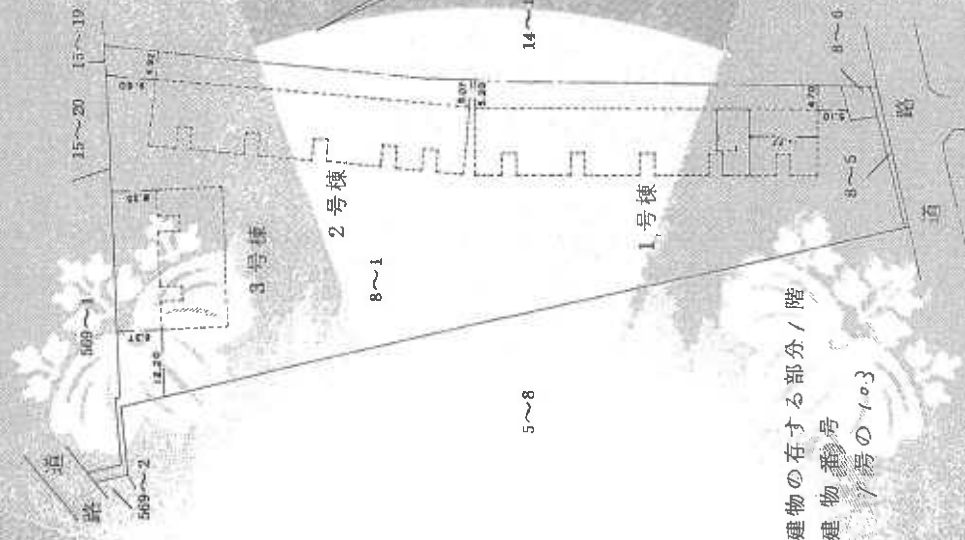
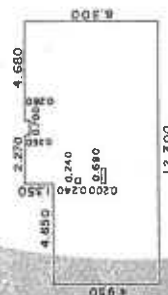
建物の所在 流山市富士見台2丁目8番地1 / 号棟

床積

0.260 x 2.270 =	0.590200
0.260 x 4.680 =	1.216800
1.090 x 7.650 =	8.338500
4.950 x 12.300 =	60.885000
-(0.240 x 0.240) =	-0.057600
-(0.200 x 0.690) =	-0.138000
合計	70.834900

床面積

70.83 m²



建物の有する部分 / 階
建物番号
アールの103

(単位はメートル)

(単位はメートル)

作製者
建築士

図面番号
234092

縮尺
1/250

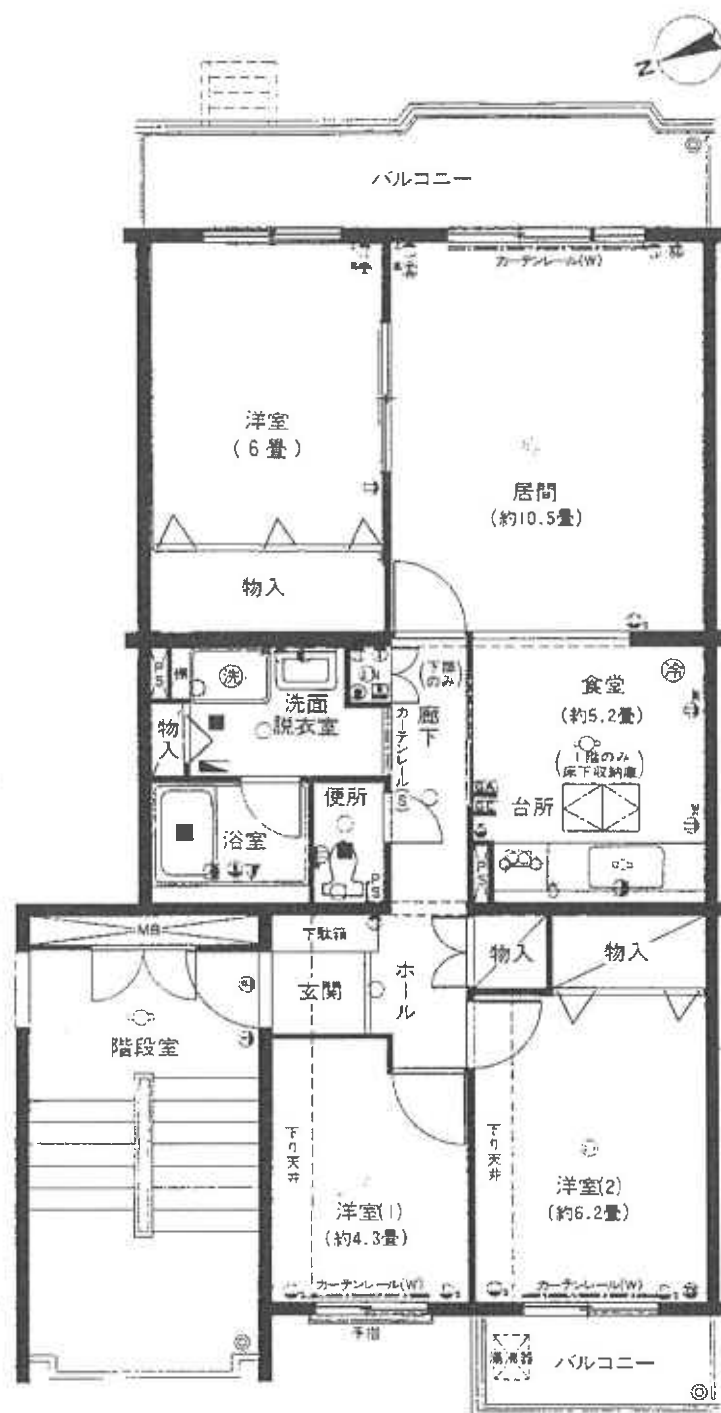
申請人

建築士

縮尺
1/1000

A3をA4に縮小した。

間 取 図



販売時の図面を加工したものである。

令和 6 年 (ケ) 第 100 号 流山市富士見台二丁目 8 番地 1
 家屋番号 富士見台二丁目 8 番 1 の 3