

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 2日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西村 克美

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 9月 25日 午前 9時00分から 令和 7年10月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 9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10月 23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 7年10月 10日 午前 9時00分から 令和 7年10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 7年 9月 2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 流山市木三丁目7番地3、7番地2、7番地5、7番地4

建物の名称 アドグランデ南流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木三丁目7番3の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.88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 流山市木三丁目7番3

地 目 宅地

地 積 764.08平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 流山市木三丁目7番4

地 目 宅地

地 積 146.63平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 流山市木三丁目7番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 446.58平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 流山市木三丁目7番2

地 目 宅地

地 積 947.20平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 流山市木三丁目7番1

地 目 宅地

地 積 325.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・4・5・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 506262分の7616



物件明細書

令和 7年 7月23日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西村 克美

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 流山市木三丁目7番地3、7番地2、7番地5、7番地4

建物の名称 アドグランデ南流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木三丁目7番3の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.88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 流山市木三丁目7番3

地 目 宅地

地 積 764.08平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 流山市木三丁目7番4

地 目 宅地

地 積 146.63平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 流山市木三丁目7番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 446.58平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 流山市木三丁目7番2

地 目 宅地

地 積 947.20平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 流山市木三丁目7番1

地 目 宅地

地 積 325.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・4・5・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 506262分の7616



令和7年(ケ)第54号
令和7年5月26日受理
令和7年7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 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 流山市木三丁目7番地3、7番地2、7番地5、7番地4

建物の名称 アドグランデ南流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木三丁目7番3の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.88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 流山市木三丁目7番3

地 目 宅地

地 積 764.08平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 流山市木三丁目7番4

地 目 宅地

地 積 146.63平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 流山市木三丁目7番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 446.58平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 流山市木三丁目7番2

地 目 宅地

地 積 947.20平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 流山市木三丁目7番1

地 目 宅地

地 積 325.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・4・5・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 506262分の7616



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施 (千葉県流山市木3丁目7-3 アドグランデ南流山409)	
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 { 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 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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"/> 下記月額記載のとおり 管理費 11400円 修繕積立金 11280円 インターネット使用料 810円 給湯器リース料 2181円	令和7年5月末日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年10月分～R7年5月分 計815051円 上記金員に対する年14.6%の遅延損害金
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、4、5、9、10	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 4, 5, 9, 10) <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 4, 5, 9, 10) <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	・アドグランデ南流山マンション棟及びその関連施設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

占有者及び占有権原 (物件1建物 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 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者))の陳述/■提示文書(貸室賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年5月25日
最初の契約等	契約日 令和6年5月頃
契約等	期間 令和6年5月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月24日まで2年間 <input 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	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月賃料金139000円及び管理費12000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金:賃料1か月分139000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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債務者兼所有者宛占有照会書を送付したが、回答期限と指定した6月10日を経過したが回答が無い。 ②立入調査した現況及び占有者が提出した上記貸室賃貸借契約書を総合判断し、上記のとおりと認められる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

-
- 1 建物（物件1）について
- ① 占有
- ・ 債務者兼所有者A宛占有照会書を送付したが、回答期限と指定した6月10日を経過したが回答が無い。
 - ・ 立入調査した現況から、Bがその家族と共に本建物を住居として使用し占有していることが認められる。
 - ・ ペット飼育可のマンションである。室内でペットの猫を1匹飼っている。
 - ・ 立入調査した現況及び占有者Bが提出した貸室賃貸借契約書を総合判断し、Bの占有権原は賃借権に基づく占有と認められる。詳細は「占有者及び占有権原」のとおりである。
- ② 建物の現状、不具合等
- ・ 経年変化による内壁クロスの汚損、床の小傷等が認められる。
 - ・ 雨漏りのシミ跡、床の撓み、給排水の詰まり等の不具合は見当たらない。

(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	<p>(5月28日調査時)</p> <p>① 対象建物(物件1:409)の居住状況について、詳細は答えられません。</p> <p>② 当マンションの管理会社は、(株)長谷工コミュニティです。</p>
居住者Bの妻	<p>(6月3日調査時)</p> <p>① 夫Bが対象建物(物件1:409)を賃借して、私達家族3人で住んでいます。</p> <p>② 立入調査の第1希望日は、6月27日(金)午後を希望します。 (6月4日、立入調査日を6月27日(金)14時と指定・告知した。)</p>
居住者B (占有者:賃借人)	<p>(6月27日調査時)</p> <p>① 私が本建物(物件1:409)を所有者Aから賃借し、家族3人で住んでいます。ペットの飼育が出来るマンションです。室内でペットの猫を1匹飼っています。</p> <p>② 貸室賃貸借契約書を提出します。貸し主が所有者A、借り主が私Bです。 賃貸借期間は令和6年5月25日から令和8年5月24日までの2年間です。賃料月額139000円、管理費月額12000円の合計151000円を、所有者の代理会社の(株)リヴシステムの指定する口座に振り込んで支払っています。敷金として賃料1か月分139000円を支払いました。</p> <p>③ 雨漏り、床の撓み、給排水の詰まり、水漏れなどの不具合はありません。 給湯器が原因なのか分かりませんが、蛇口を開いて温度が一定になるまでに少し時間がかかります。</p> <p>④ 北西側洋室に子供が寝ているので、写真撮影は禁止です。静かに調査してほしい。(了解の旨伝え、目視で室内を確認した。)</p>

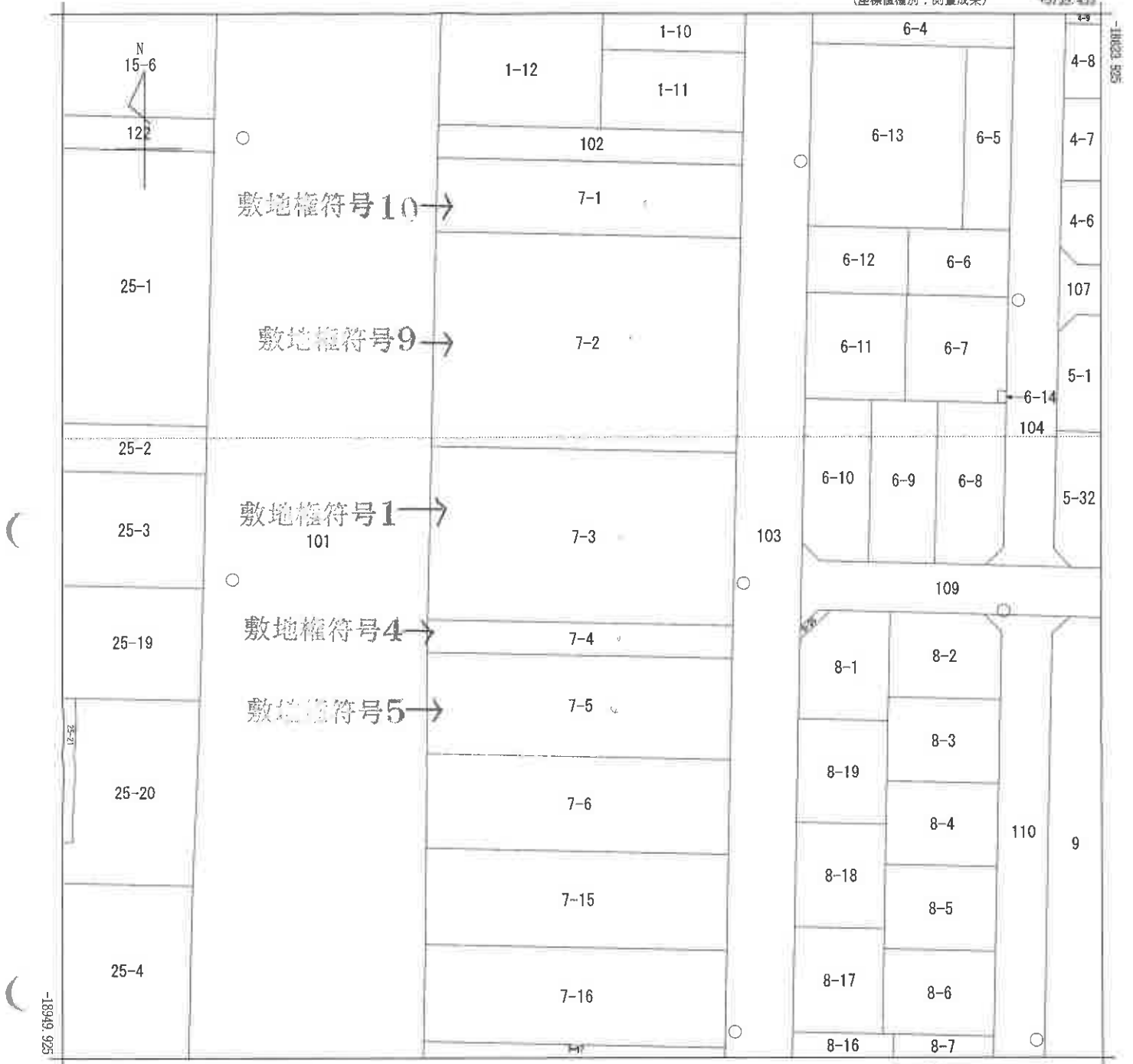
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時(令和)	調査の場所等	調査の方法等
7年5月28日(水) 11:50-12:00	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 管理人と面談 占有調査 不在調査告知書投函(応答無し)
7年5月29日(木)	郵便	電気ライフライン調査照会書送付(6月16日回答書 受理:電気供給契約無しの回答)
7年5月30日(金)	FAX	管理費等調査照会書送付(6月9日回答書受理)
7年5月30日(金)	郵便	債務者兼所有者宛占有照会書送付(回答期限の6月 10日を経過したが回答無し)
7年5月30日(金) 17:15-17:25	物件所在地	再訪 占有調査 居住者宛調査告知書投函
7年6月3日(火) 16:30-16:35	執行官室	居住者の妻から希望日等の電話連絡あり (6月4日返信。立入調査日を6月27日14時と指 定告知した。)
7年6月27日(金) 13:45-14:30	物件所在地	評価人同行 居住者立ち会い(契約書提出・受理) 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
<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 を立ち会わせ、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

(座標値種別：測量成果)

45739.453



5614.453

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
木3丁目
木3丁目

請求部	所在	流山市木三丁目				地番	7番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	土地区画整理所在図							
作成年月日	令和5年9月29日			備付年月日(原図)	令和5年10月2日			補記事項

これは地図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3月12日
千葉地方法務局松戸支局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

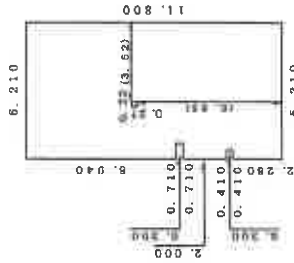
各階平面図

建物図面

家屋番号 木222番1の409

建物の所在
流山市木字膝丸後222番地1、199番地1、199番地2、199番地2先
流山市木字膝丸前81番地2、81番地3、82番地
(換地 流山市計画事業本木地区一体型特定土地地区画整理事業72街区2画地乃至5画地)

物件番号1

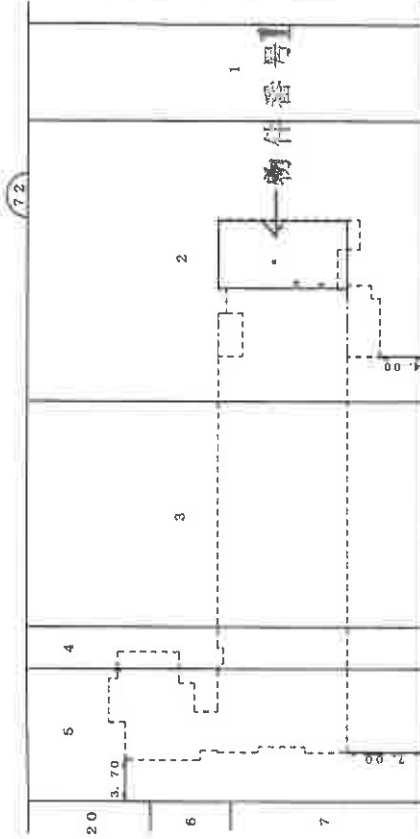


求積表

0.710 X 6.940	=	4.927400
5.500 X 11.800	=	64.900000
0.410 X 2.000	=	0.820000
0.300 X 4.560	=	1.368000
0.410 X 2.260	=	0.926600
0.220 X 0.270	=	-0.059400
合計		72.882600

床面積 72.88 m²

道 路



道 路



建物の存する部分 4 階



(単位：m)

作成者

1 / 250

申請人

1 / 500

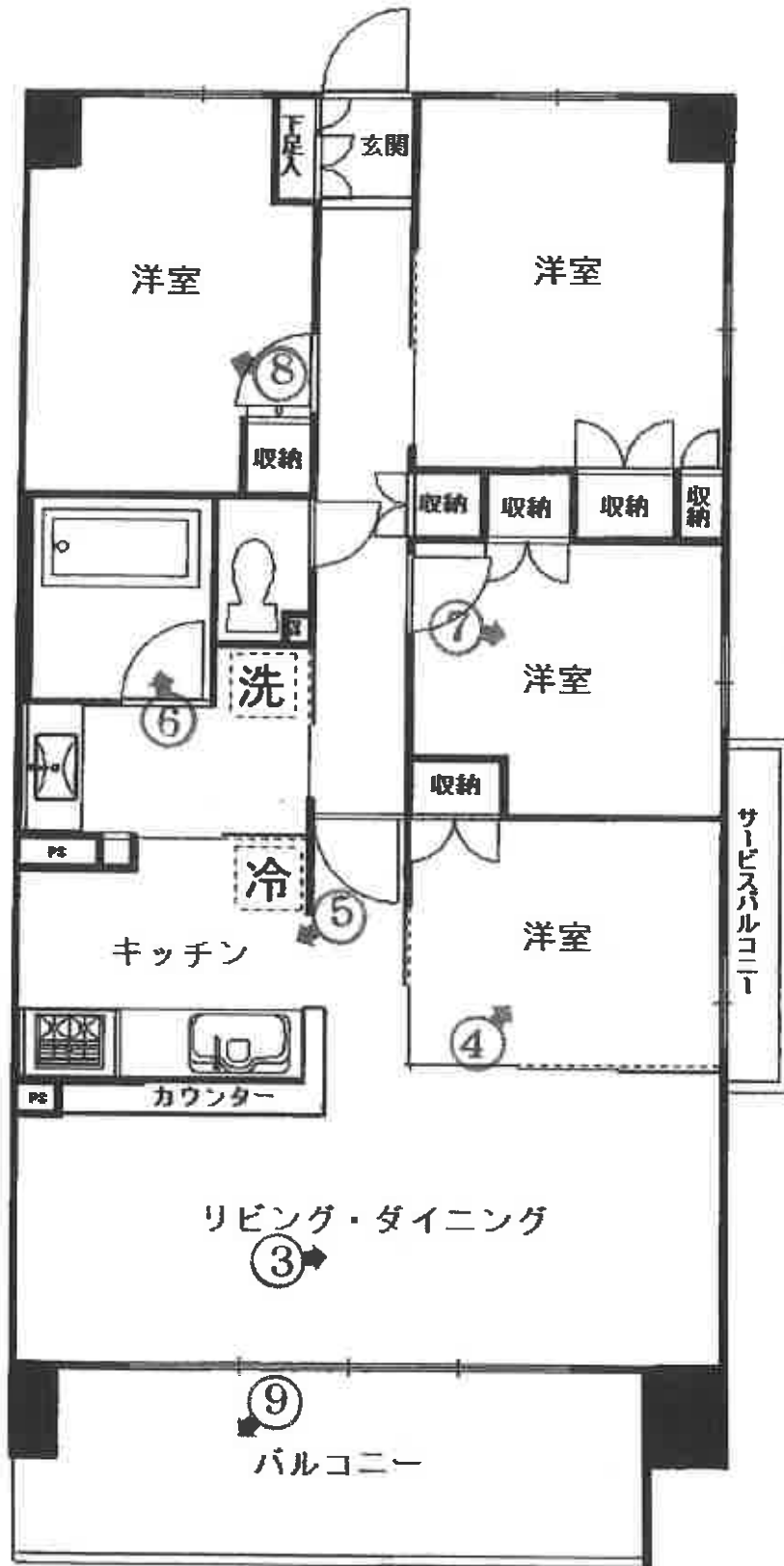
A3判をA4判に縮小

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3月12日 千葉地方務局松戸支局 登記官

(1) 令和5年10月2日
令和5年10月2日土地区画整理法の換地処分により、所在・家屋番号が変更された。

A 3判をA 4判に縮小

(8-2枚目)



1



2



3



4



(// 枚 目)

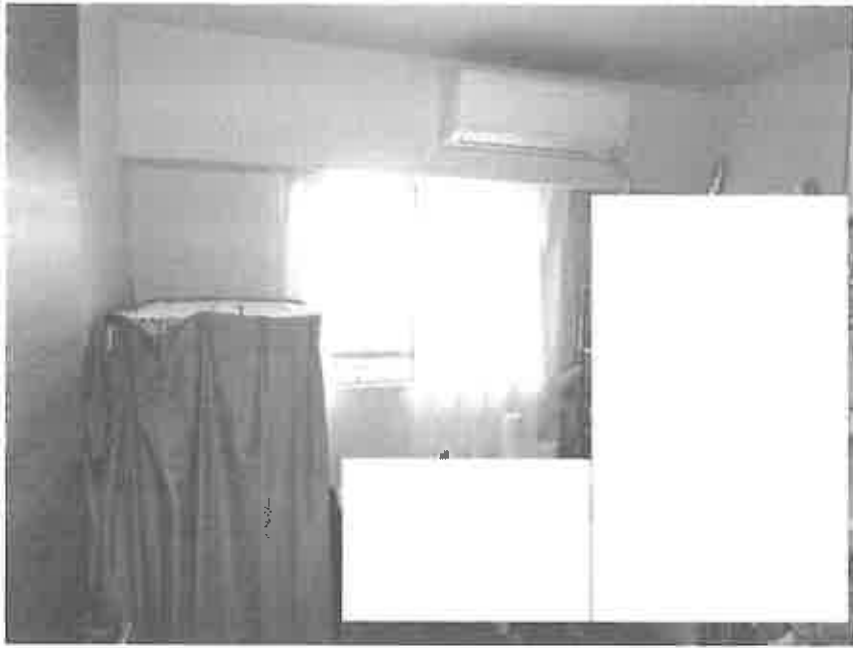
5



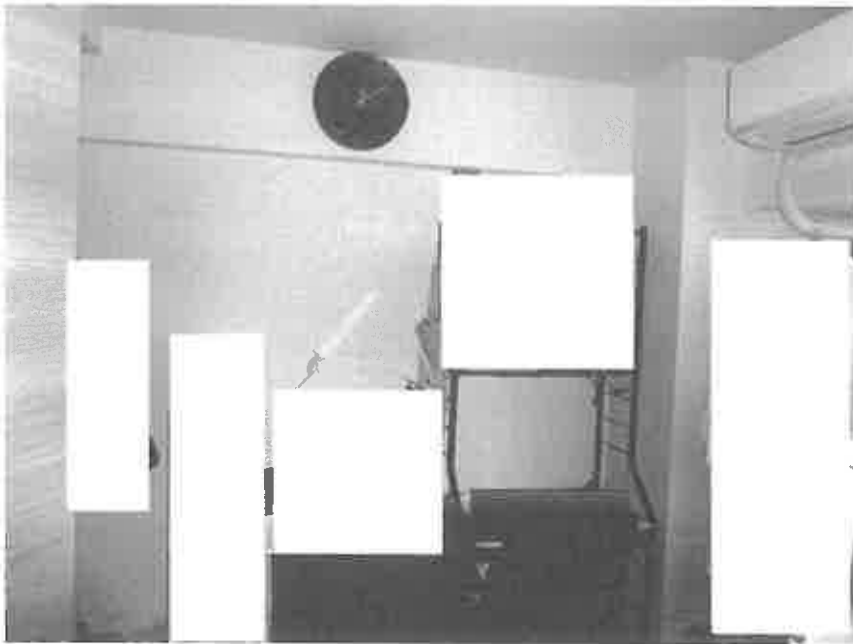
6



7



8



(13枚目)



副本

令和7年（ケ）第54号

令和7年6月27日 現地調査

令和7年6月30日 評価

第251005号 発行番号

令和7年7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 32,000,000 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 流山市木三丁目7番地3、7番地2、7番地5、7番地4

建物の名称 アドグランデ南流山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木三丁目7番3の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.88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 流山市木三丁目7番3

地 目 宅地

地 積 764.08平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 流山市木三丁目7番4

地 目 宅地

地 積 146.63平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 流山市木三丁目7番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 446.58平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 流山市木三丁目7番2

地 目 宅地

地 積 947.20平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 流山市木三丁目7番1

地 目 宅地

地 積 325.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・4・5・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 506262分の7616



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、4、5、9、10）

位置・交通	JR武蔵野線「南流山」駅の南西方・約1.45km(道路距離) 最寄バス停「膝丸」の東方・約10m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに共同住宅や店舗、事業所等が見られる地域。	
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	木地区地区計画
		景観計画区域
		景観計画重点区域
		第2種高度地区(20m)
広告物条例規制区域		
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		
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		
画地条件	規模 2,629.86㎡ (登記) 形状 長方形地 間口 × 奥行 (西側間口) 約72m × (奥行) 約37m 敷地権の割合 506,262分の7,616 (所有権) 接面道路との関係 三方路地	

接面道路の状況	西側（県道） 路線名（主要地方道松戸野田線） 幅員（約27m） 連続性（稍優る） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	東側（市道） 路線名（市道80105号線） 幅員（約8m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	北側（市道） 路線名（市道80520号線） 幅員（約4m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高） 自転車歩行者専用道路	
	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	
土地の利用状況等	符号1,4,5,9,10	「アドグランデ南流山」及びその関連施設の敷地
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北側： 道を介して店舗（葬祭場）・住宅 ・東側： 道を介して住宅 ・南側： 住宅 ・西側： 道を介して店舗・共同住宅
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	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。
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、符号1・4・5・9・10北側にはかつてガソリンスタンドが存しており、当該ガソリンスタンドはその後中古車展示場に変遷しているなど、土壌汚染の存する可能性は否定できない。 ・ 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の聴取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">• 土地の符号1・4・5・9・10は土地区画整理事業が行われた地域に存し、令和5年9月30日に換地処分が行われた。また千葉県流山区画整理事務所での聴取によると、対象物件が存する「アドグランデ南流山」は土地区画整理事業に伴う清算が終了しているとのことであった。• 『流山市ハザードマップ』によれば、符号1・4・5・9・10は洪水浸水想定等の区域に入っている。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	アドグランデ南流山
建物の用途	居住用 (総戸数70戸) 新築時パンフレットによる
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 28 年 8 月 4 日 新築 経過年数 : 約9年 経済的残存耐用年数 : 約36年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼、吹付タイル 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 : あり 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 (アドグランデ南流山管理組合) 管理方式 : 委託 管理会社 : 株式会社長谷工コミュニティ 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通 ・ 管理会社への聴取によると、大規模修繕工事は2022年5月に、共用部分鉄部塗装、2025年4月に屋上防水工事をそれぞれ実施しているとのことである。また今後の予定は未定とのことである。

特記事項

- 建築確認：平成27年5月29日・第TBTC14000508号
完了検査：平成28年8月15日・第TBTC14000508号
- 規約設定共用部分あり。
- 駐車場：令和7年6月27日現在、全56台（専用駐車場等含む）、11台空きあり、平置月額10,000円/台、立体駐車場月額5,000～8,000円/台（区画により異なる）（管理人からの聴取による）
- バイク置場：令和7年6月27日現在、全4台 空無 月額2,000円/台（管理人からの聴取による）
- 駐輪場：令和7年6月27日現在、全140台 41台空きあり 上段月額100円/台、下段月額200円/台、年一括払い（台数が新築時パンフレット等と相違するが管理人からの聴取による）
- 総戸数は新築時パンフレット記載による。
- ペット飼育：可能（種類・大きさ等制限あり。詳細はペット飼育細則ご参照）
- 1階共用部分にペット用足洗い場があり、使用料は年額1,200円とのこと（管理人からの聴取による）。
- 修繕積立金の合計額：78,727,831円（令和7年4月30日現在）
- 建築計画概要書記載敷地面積は2,630.97㎡で登記面積とはわずかに差異（1.11㎡）がある。そのため、建築計画概要書記載延べ面積と、土地登記面積の割合は200.005%程度になりわずかに容積率を超過している。本物件は土地区画整理事業を実施した土地とその土地に存する検査済証を取得した建物であることから、土地登記面積と建築計画概要書記載敷地面積の差異は端数処理の関係と思料され、遵法性は確保されている可能性が高い。
- 給湯器について、マンション全体でリース契約を行っている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (409号室) 角住戸・主要開口部の方位：東向き
床 面 積	72.88 m ² (登記面積) 約76.16 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)
間 取 り	4LDK (別添建物間取略図参照) ・バルコニー面積 約10.13m ² ・サービスバルコニー面積 約2.20m 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： -
保守管理の状態	普通 ・ 占有者が2024年5月に賃貸した際にリフォームされた可能性があるが不明である。占有者からの聴取によると、現在の占有者が占有を開始してからは特段のリフォーム等を行っていないとのことである。 ・ 占有者からの聴取では、給湯器につき、蛇口等の開栓後湯温が安定するまで若干時間を要するときがあるとのことだが、大きな不具合等はないとのことである。北西側居室につき、乳児が就寝中であつたため内部の確認ができなかったが、全体的に大きな損耗箇所等は見当たらず経年程度の損耗と見受けられる。

管 理 費 等	管 理 費	月額 11,400円
	修繕積立金	月額 11,280円
	インターネット使用料	月額 810円
	給湯器リース料	月額 2,181円
	自転車置場使用料	月額 300円
	計	25,971円 (令和7年5月31日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和4年10月分～令和7年5月分 計815,051円 (令和7年5月31日現在) 上記に対する遅延損害金：37,123円 (令和4年10月1日～令和7年5月末日まで) 遅延損害金金利：年14.6%
	備 考	管理会社への聴取によれば、上記のほか弁護士費用、督促費用も発生した場合は買受人に請求するとのことである（現況金額未確定とのこと）。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	占有者が家族と居住し占有している。 所有者と占有者との間で賃貸借契約が締結されている(占有者からご提示いただいた賃貸借契約書等で確認)。 契約期間：2024年5月25日より2026年5月24日まで 賃 料：月額139,000円 管 理 費：月額12,000円 敷 金：139,000円 礼 金：139,000円	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物である。 ・ 占有者（賃借人）はペット（猫）を1匹飼育をしているとのことある。 ・ 北西側居室につき、乳児が就寝中であつたため内部の確認ができなかった。 ・ 管理会社からの聴取によると自転車置場使用料は年一括支払いとなっているとのこと。 	

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
530,000	1.07	72.88	1.00	41,330,000

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（4階）（+2%）
 （相乗積） 角部屋（+5%）
 方位（±0%） 個別格差率 1.07

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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 (7.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
2,246,093円 (15.1%)	1,217,648円	7.6%	15,541,034円	0.8095	12,580,467円 (84.9%)	14,827,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.3\%)^3} = 0.8095$$

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 41,330,000円

収 益 価 格 14,827,000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、本物件は現況賃貸借に供されている物件ではあるものの居住の快適性・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40,000,000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、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
40,000,000	1.00	0.80	1.00	—	32,000,000

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：滞納管理費等については、確定している額の修正後価格に占める割合が5%に達しないため控除しない。

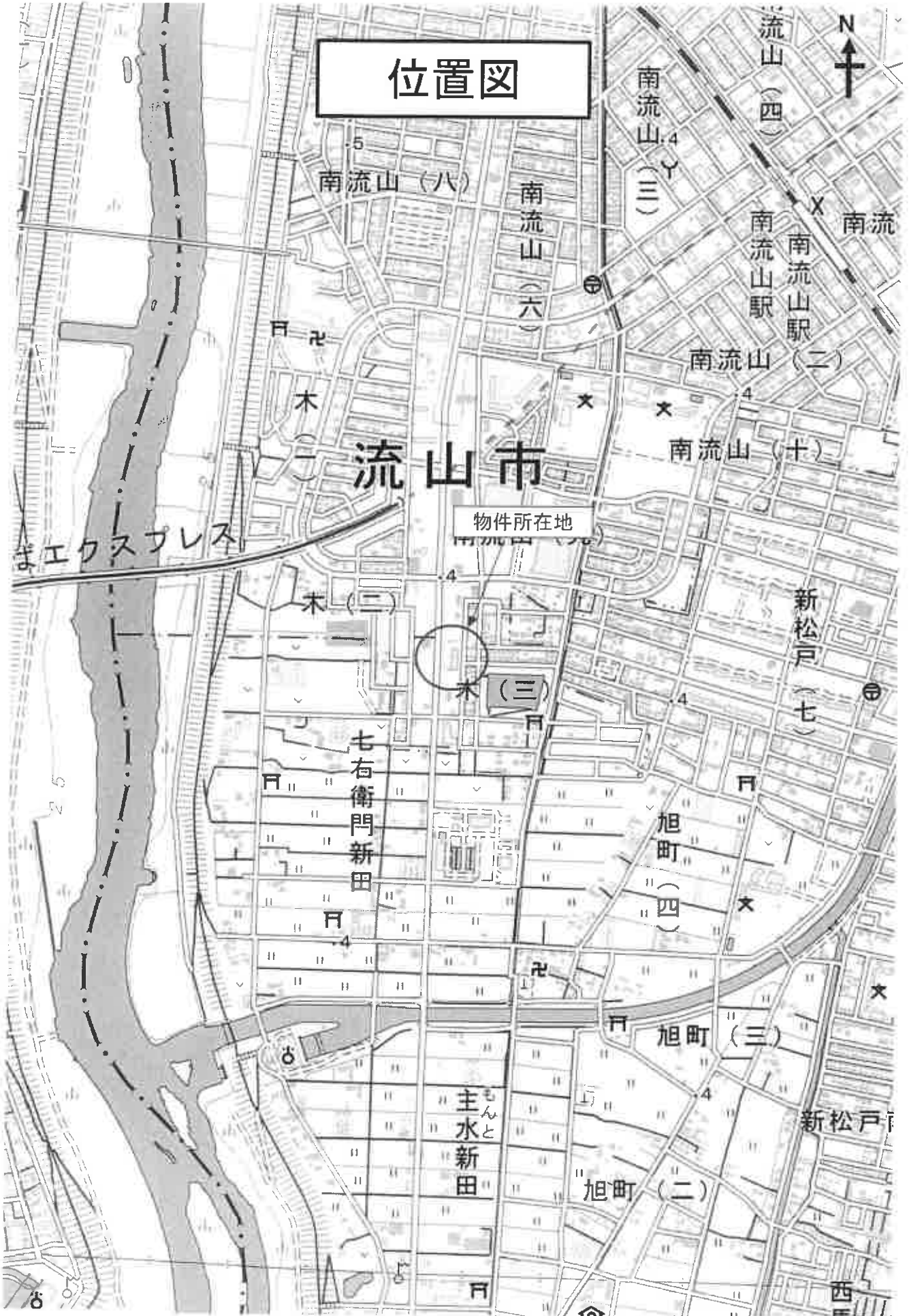
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以上

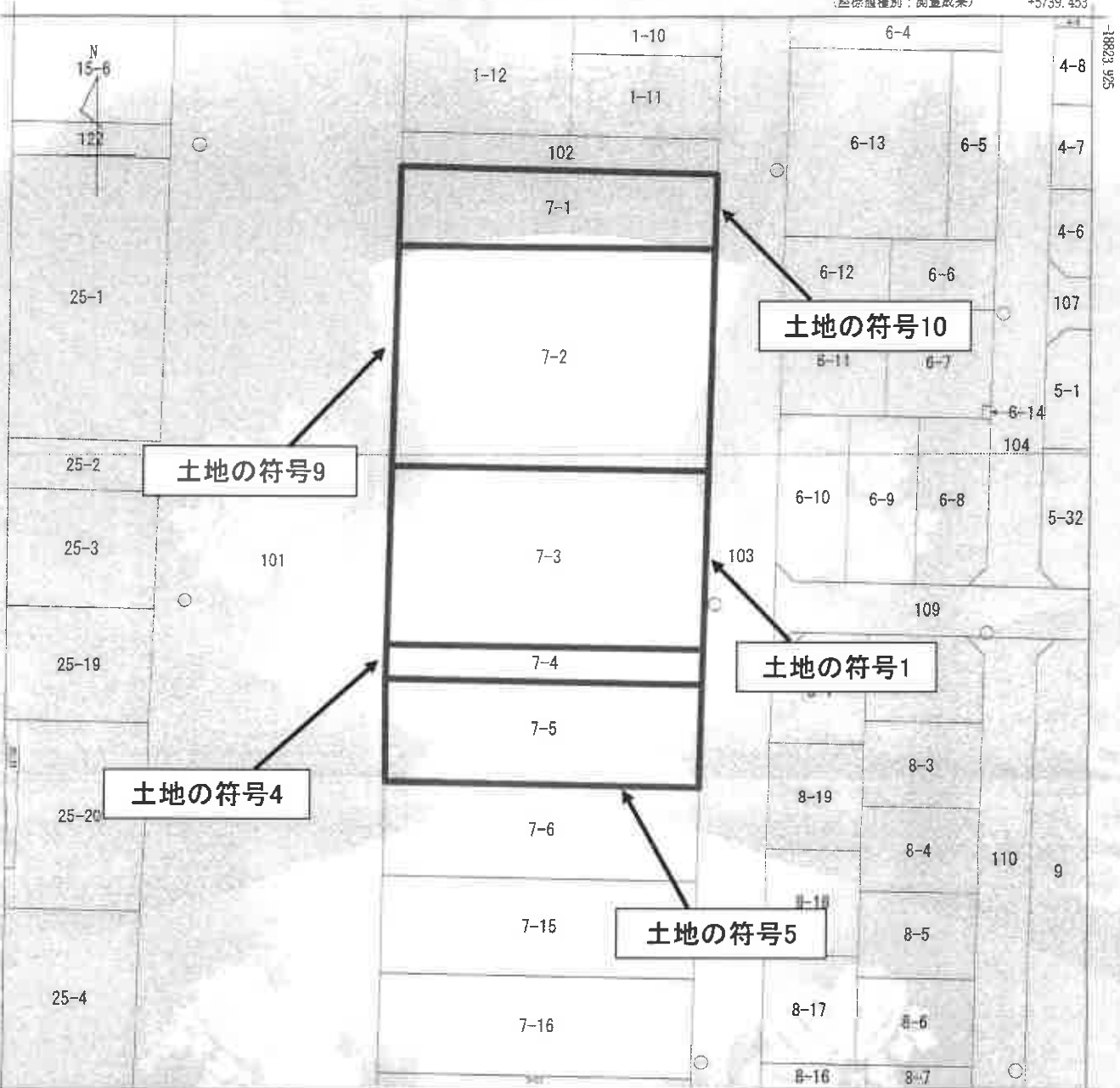
位置図



地図データは、(国)地理院 を利用して作成

地図写

(座標値種別：測量成果) +5739.453



+5614.453 (座標値種別：測量成果)

木3丁目
地番区域見出し

請求部	所在	流山市木三丁目		地番	7番3				
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	令和5年9月29日		備付年月日(原図)	令和5年10月2日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年3月12日
千葉地方務局松戸支局
登記官

請求番号：15-1
(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：平成28年8月25日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 令和7年3月12日 千葉地方公務局松戸支局

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記官

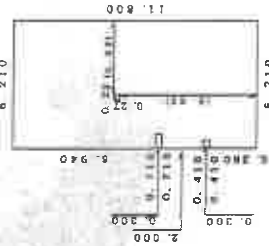
次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

家屋番号 木2222番1の409

建物図面

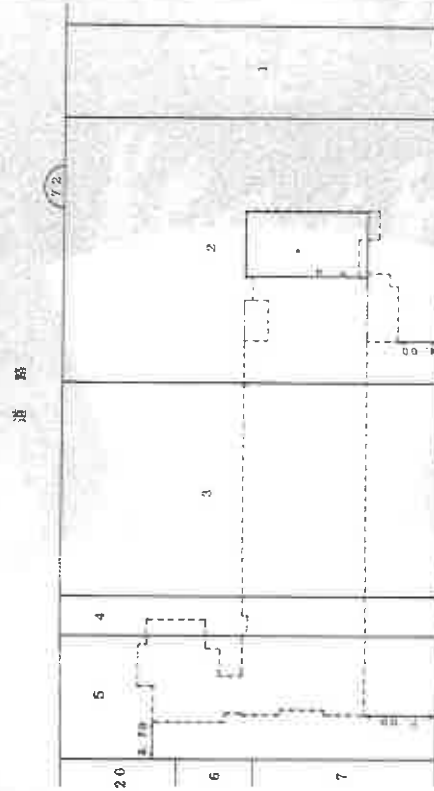
建物の所在 鎌山本町九段2-2-2番地1、199番地1、199番地2、199番地2先
 鎌山本町九段8-1番地2、8-1番地3、5-2番地
 (隣地：鎌山町計画事業地区一体型防災士地区区画整理事業7-2街区2番地乃至5番地)



求積表

0.710 x 0.940	4.927400
5.600 x 11.800	64.900000
0.410 x 2.000	0.820000
0.300 x 4.560	1.368000
0.410 x 2.260	0.926600
0.220 x 0.170	0.037400
合計	72.882800

延面積 72.88 m²



建物の存する部分 4 階

(単位：m)

作成者

1/250

申請人

1/500

[物件1]

建物間取略図

