令和　７年（ケ）第　　８７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年１２月１６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　１月　７日　午前　９時００分から 令和　８年　１月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年　１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　８年　２月　５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　１月２３日　午前　９時００分から 令和　８年　１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１２月１６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	8,640,000 6,912,000		1,728,000	67,402	15,762
備考					

令和　７年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　我孫子市天王台五丁目３２６番地１、３２５番地６、
　　３２５番地１５

建物の名称　　コスモ天王台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　天王台五丁目３２６番１の２１１

建物の名称　　２１１号

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　　６９．６６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　我孫子市天王台五丁目３２６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２３００．３３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　我孫子市天王台五丁目３２５番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１５３２．２７平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　我孫子市天王台五丁目３２５番１５

地　　目　　宅地

令和　７年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

地　　積　　１８２．４２平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７０８８８４分の７３４６

土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７０８８８４分の７３４６

令和　7年（ケ）第　　８７号

物　件　明　細　書

令和　7年１０月２８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】
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。

令和　７年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　我孫子市天王台五丁目３２６番地１、３２５番地６、
　　３２５番地１５

建物の名称　　コスモ天王台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　天王台五丁目３２６番１の２１１

建物の名称　　２１１号

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　　６９．６６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　我孫子市天王台五丁目３２６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２３００．３３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　我孫子市天王台五丁目３２５番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１５３２．２７平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　我孫子市天王台五丁目３２５番１５

地　　目　　宅地

令和　７年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

地　　積　　１８２．４２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７０８８８４分の７３４６

土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７０８８８４分の７３４６

令和７年(ケ)第８７号
令和７年８月１３日受理
令和７年９月２２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

令和　７年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　我孫子市天王台五丁目３２６番地１、３２５番地６、３２５番地１５

建物の名称　　コスモ天王台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　天王台五丁目３２６番１の２１１

建物の名称　　２１１号

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　　６９．６６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　我孫子市天王台五丁目３２６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２３００．３３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　我孫子市天王台五丁目３２５番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１５３２．２７平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　我孫子市天王台五丁目３２５番１５

地　　目　　宅地

物　件　目　録

地　　積　　１８２．４２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７０８８８４分の７３４６

土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７０８８８４分の７３４６

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	我孫子市天王台５－６－２１１
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 上記の者が本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■月額下記のとおり 管理費　10,450円 修繕積立金　9,730円 円 円 円 令和７年8月22日現在 □滞納はない ■滞納がある　R6年12月分～R7年8月分 計　181,620円 及び、上記に対する年14%の遅延損害金 □不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト(株)　東関東支社
その他の事項	３枚目「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１～３
現況地目	■宅地（符号１～３）　□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１～３）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（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。
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

その他の事項

■本件建物について

1　破産管財人弁護士から聴取したところでは、直前の入居者から浴室とトイレの換気扇が繋がっている様で入浴中にトイレの換気扇をつけると湯気がトイレに入り込み湿気る難点があると聞いているとのことであるが、この点以外には特段不具合は認識していないとのことである。

2　比較的近年にリフォームがされている（キッチン、浴室、洗面、トイレの更新、フローリングの上張り、ドア等の建具の更新）様で、クロスや床に生活汚れはあるものの、特記すべき汚損箇所等は見られない。

3　建物内にある残置物はエアコン、照明器具、僅かな雑品程度である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1　所有者の方は住んでおらず、今年の７月頃まで第三者に賃貸していました。現在は空室になっています。 2　このマンションは全７７戸で、駐車場は４０台分です。現在駐車場の空き待ちが６人いますが、直近で契約できた方は１０年待ったそうです。 （以上、令和７年８月１８日に面談聴取）
■破産管財人弁護士	1　最近までサブリースで賃貸していましたが、７月２０日に入居者が退去したためサブリース契約も解約し、現在は空き家になっています。 退去後のルームクリーニングは行っていないものの、内部は綺麗な状態で残置物もありません。 2　物件の不具合という程のことではないですが、入居者が言うには浴室とトイレの換気扇が繋がっている様で、入浴中にトイレの換気扇をつけると湯気がトイレに入り込み、湿気るとのことです。 3　現在、任意売却を志向しているので、当分の間は財団から放棄する意向はありません。 4　物件の鍵を持っていますので、現地調査に持参して立ち会います。 （以上、令和７年８月２８日に電話聴取）
■債務者兼所有者	1　本件建物はリフォームされた状態で購入しました。建物の不具合や設備の故障等はないと思います。 2　賃貸目的で取得したものなので、私は本件建物に住んだことはありません。 （以上、令和７年９月１０日に電話聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年8月18日（月） 16：00－16：25	物件所在地	物件確認　不在　占有調査　外観写真撮影 マンション管理人に面談聴取
R7年8月19日（火） ：　－　：	松戸支部執行官室	管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書FAX送信 (8月22日に回答書FAX受領)
R7年8月20日（水） ：　－　：	松戸支部執行官室	債務者兼所有者宛に求連絡書を発送(9月10日に電話連絡あり)
R7年8月28日（木） 15：37－15：41	松戸支部執行官室	破産管財人弁護士に架電・聴取
R7年9月4日（木） 13：45－15：20	物件所在地	立入調査(物件確認　占有確認　図面照合　写真撮影) 評価人同行　破産管財人弁護士立会
R7年9月10日（水） 12：02－12：05	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電・聴取
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

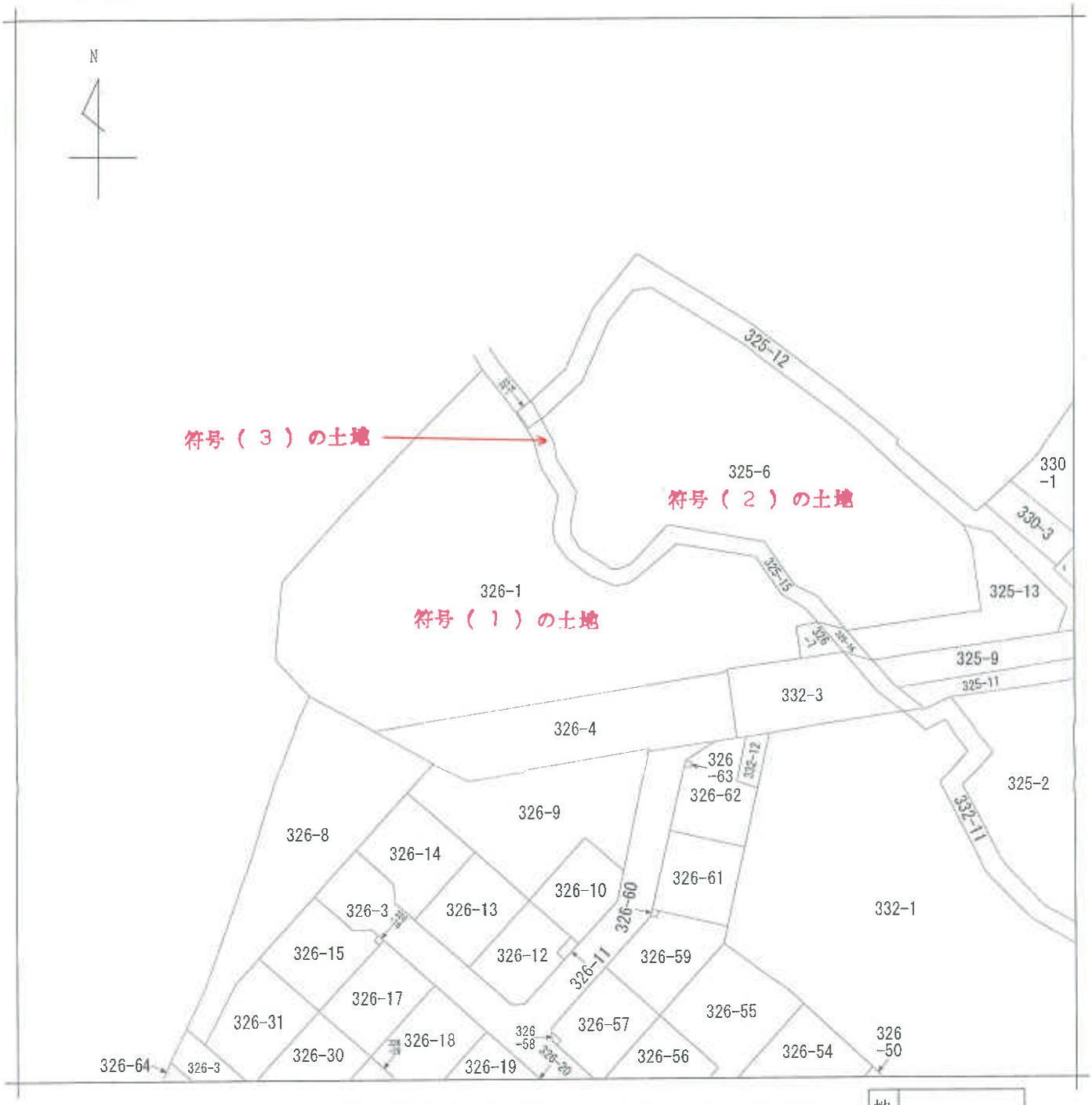
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　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	我孫子市天王台五丁目				地　番	326番1		
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）	昭和59年12月12日	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。

（千葉地方法務局柏支局管轄）

令和7年6月13日

千葉地方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：4-1

（1/1）

登記年月日：平成1年4月7日

325730

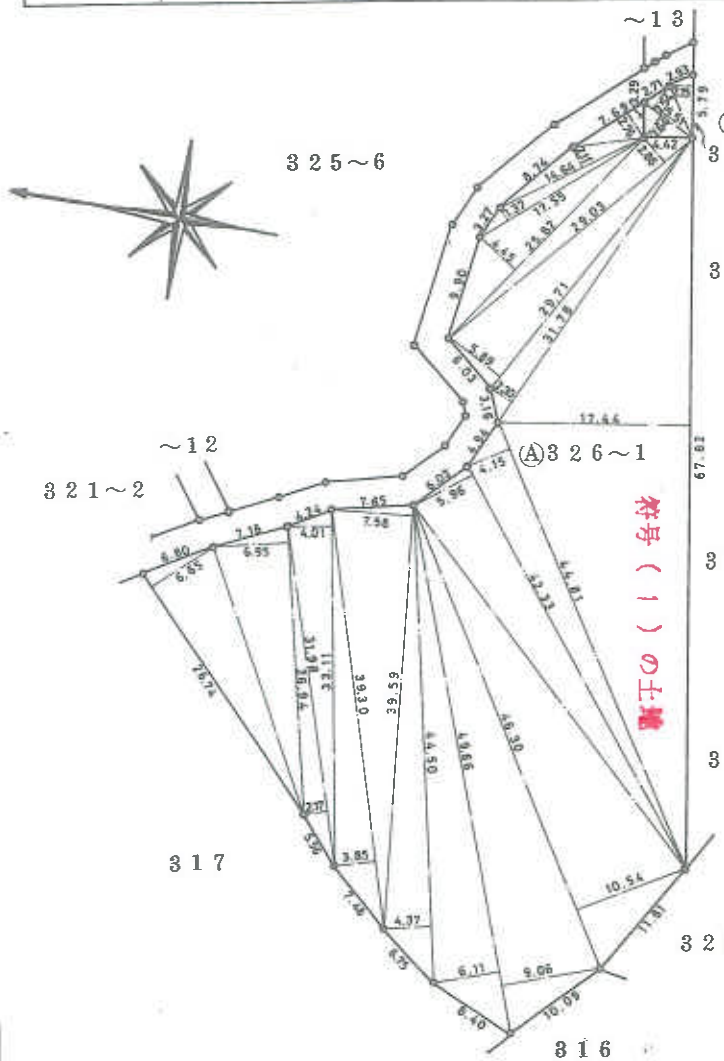
地　　番	326～1，～7
土地の所在	我孫子市天王台5丁目

地積測量図 1.4.7

三斜求積表

地番	(A) 326-1		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	26.74	6.65	177.8210
2	28.94	6.95	187.2330
3	31.98	2.17	69.3966
4	33.11	4.01	132.7711
5	39.30	3.85	151.3050
6	39.59	7.58	300.0922
7	44.50	4.37	194.4650
8	49.86	6.11	304.6446
9	49.86	9.06	451.7316
10	46.30	10.54	488.0020
11	42.33	5.96	252.2868
12	44.81	4.15	185.9815
13	67.82	17.44	1182.7808
14	31.78	2.30	73.0940
15	29.71	5.89	174.9919
16	29.03	2.86	83.0258
17	25.82	4.45	114.8990
18	17.55	1.37	24.0435
19	14.64	2.11	30.8904
20	7.69	2.76	21.2244
		倍面積	4600.6602
		面積	2300.33010
		地積	2300.33 ㎡

地番	(B) 326-7		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	5.51	2.64	14.5464
2	5.51	2.54	13.9954
3	5.79	2.15	12.4485
		倍面積	40.9903
		面積	20.49515
		地積	20.49 ㎡



作製者	平成 ~~昭和~~ 元年 4月 6日作製）	申請人	縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

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。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和7年6月13日　千葉地方法務局
登記官

（8 枚目）

A3判をA4判に縮小

請求番号：4-3

登記年月日：平成1年4月7日

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。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和7年6月13日　千葉地方法務局
登記官

（9 枚目）

325722

地番	325～6～12～13
土地の所在	我孫子市天王台5丁目

地積測量図

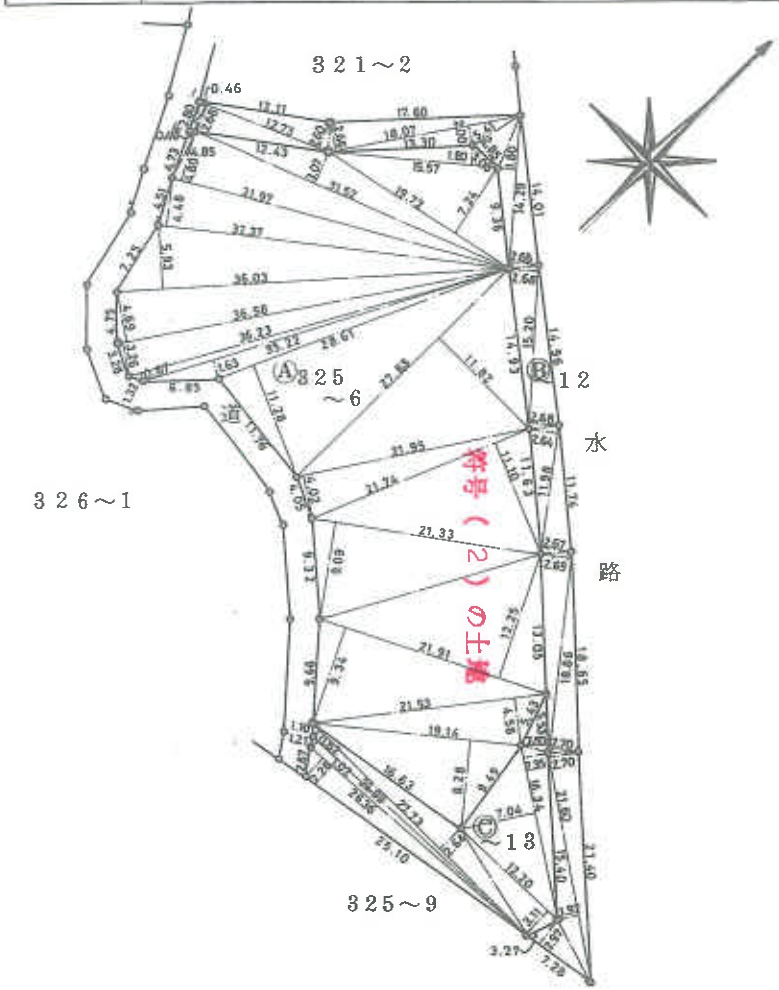
1.47

(1/2)

三斜求積表

地番	(A) 325-6		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	15.57	1.80	28.0260
2	19.72	7.24	142.7728
3	31.52	3.07	96.7664
4	4.85	0.46	2.2310
5	31.97	4.80	153.4560
6	32.37	4.48	145.0176
7	36.03	5.93	213.6579
8	36.58	4.69	171.5602
9	36.58	3.26	119.2508
10	36.23	0.87	31.5201
11	35.22	1.63	57.4086
12	28.61	11.28	322.7208
13	27.63	11.82	326.5866
14	21.95	4.02	88.2390
15	21.74	11.10	241.3140
16	21.33	9.09	193.8897
17	21.91	12.25	268.3975
18	21.91	9.34	204.6394
19	21.53	4.58	98.6074
20	19.14	8.28	158.4792
		倍面積	3064.5410
		面積	1532.27050
		地積	1532.27 ㎡

地番	(B) 325-12		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	2.80	0.46	1.2880
2	12.73	2.68	34.1164
3	12.73	2.60	33.0980
4	18.07	2.66	48.0662
5	18.07	2.00	36.1400
6	5.41	2.85	15.4185
7	14.29	1.80	25.7220
8	14.29	2.68	38.2972
9	15.20	2.68	40.7360
10	15.20	2.68	40.7360
11	11.98	2.64	31.6272
12	11.98	2.67	31.9866
13	18.86	2.69	50.7334
14	18.86	2.70	50.9220
15	21.60	2.70	58.3200
16	21.60	1.92	41.4720
17	7.28	2.97	21.6216
		倍面積	600.3011
		面積	300.15055
		地積	300.15 ㎡



作製者	平成（~~昭和~~）元年 4月 6日作製	申請人	縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成1年4月7日

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。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和7年6月13日　千葉地方法務局
登記官

325723

地番	325～6，～12 ～13
土地の所在	我孫子市天王台5丁目

地積測量図

1.4.7

地番	(C) 325-13		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	5.53	2.50	13.8250
2	16.34	2.35	38.3990
3	16.34	7.04	115.0336
4	12.20	3.11	37.9420
5	27.73	2.64	73.2072
6	27.73	0.82	22.7386
7	26.99	1.02	27.5298
8	26.36	2.28	60.1008
		倍面積	388.7760
		面積	194.38800
		地積	194.38 ㎡

符号（2）の土地

A3判をA4判に縮小

作製者	平成 ~~昭和~~ 元年 4 月 6 日作製）	申請人	縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

（10 枚目）

登記年月日： 平成1年6月21日

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。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和7年6月13日　千葉地方法務局　登記官

325724

地番	325～14.～15 ～16
土地の所在	我孫子市天王台5丁目

地積測量図

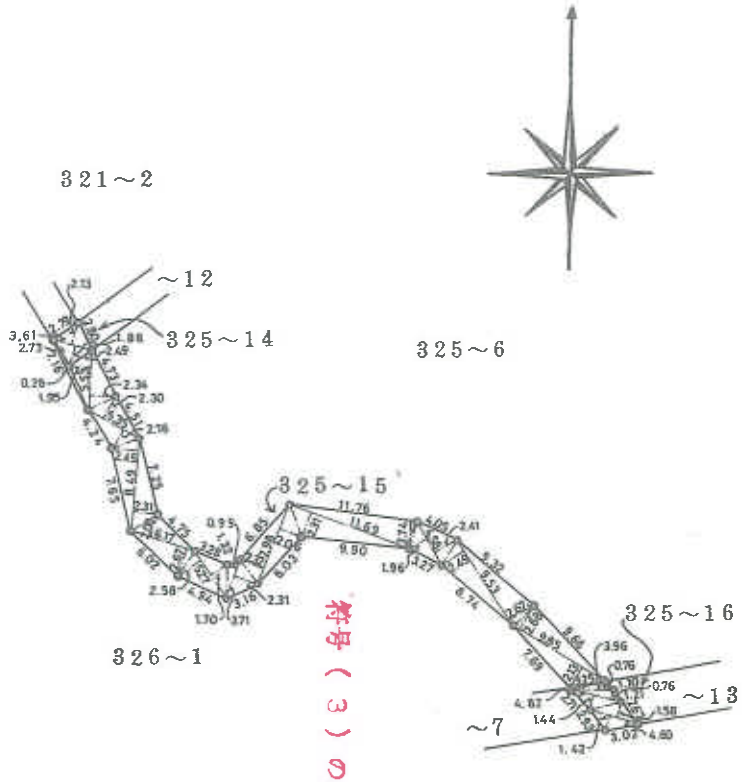
1.6.21

三斜求積表

地番	(A) 325-14		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	3.61	2.13	7.6893
2	3.61	1.88	6.7868
		倍面積	14.4761
		面積	7.23805
		地積	7.23 ㎡

地番	(B) 325-15		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	7.16	0.28	2.0048
2	5.53	1.95	10.7835
3	5.53	2.34	12.9402
4	5.35	2.30	12.3050
5	5.35	2.16	11.5560
6	8.49	2.45	20.8005
7	8.49	2.31	19.6119
8	6.17	2.08	12.8336
9	6.17	2.67	16.4739
10	5.27	2.58	13.5966
11	5.27	1.70	8.9590
12	3.71	0.99	3.6729
13	3.71	2.31	8.5701
14	7.98	2.32	18.5136
15	7.98	2.06	16.4388
16	11.69	2.31	27.0039
17	11.76	2.74	32.2224
18	4.58	1.96	8.9768
19	4.58	2.41	11.0378
20	9.53	2.49	23.7297
21	9.53	2.67	25.4451
22	9.85	2.68	26.3980
23	9.85	2.13	20.9805
		倍面積	364.8546
		面積	182.42730
		地積	182.42 ㎡

地番	(C) 325-16		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	3.96	0.76	3.0096
2	4.82	0.78	3.7596
3	4.82	1.44	6.9408
4	4.60	1.58	7.2680
5	4.60	1.42	6.5320
		倍面積	27.5100
		面積	13.75500
		地積	13.75 ㎡



符号（3）の土地

作製者	土地	平成 (~~昭和~~ 元年 4月 6日作製)	申請人	縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

（11 枚目）

請求番号：4-5

登記年月日：平成1年4月13日

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。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和7年6月13日　千葉地方法務局
登記官

（12枚目）

150673　各階平面図

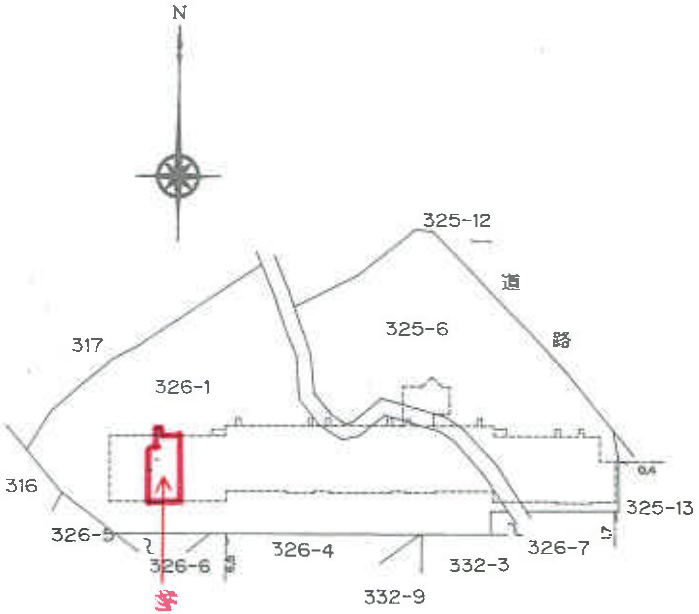
家屋番号	天王台五丁目 326番1の211
建物の所在	我孫子市天王台五丁目326番地1、325番地6、325番地~~6~~15先

建物図面
~~各階平面図~~

求積表

3.52 × 11.88 =	41.8176	
0.09 × 13.28 =	1.1952	
0.68 × 13.56 =	9.2208	
0.01 × 5.52 =	0.0552	
0.23 × 7.76 =	1.7848	
0.05 × 4.12 =	0.2060	
0.17 × 2.22 =	0.3774	
0.81 × 10.26 =	8.3106	
0.67 × 4.07 =	2.7269	
0.67 × 5.93 =	3.9731	
合計	69.6676	
床面積	69.66	㎡

単位はメートル



建物の存する部分　2　階

単位はメートル

写真撮影位置と方向

平成壱年四月拾参日

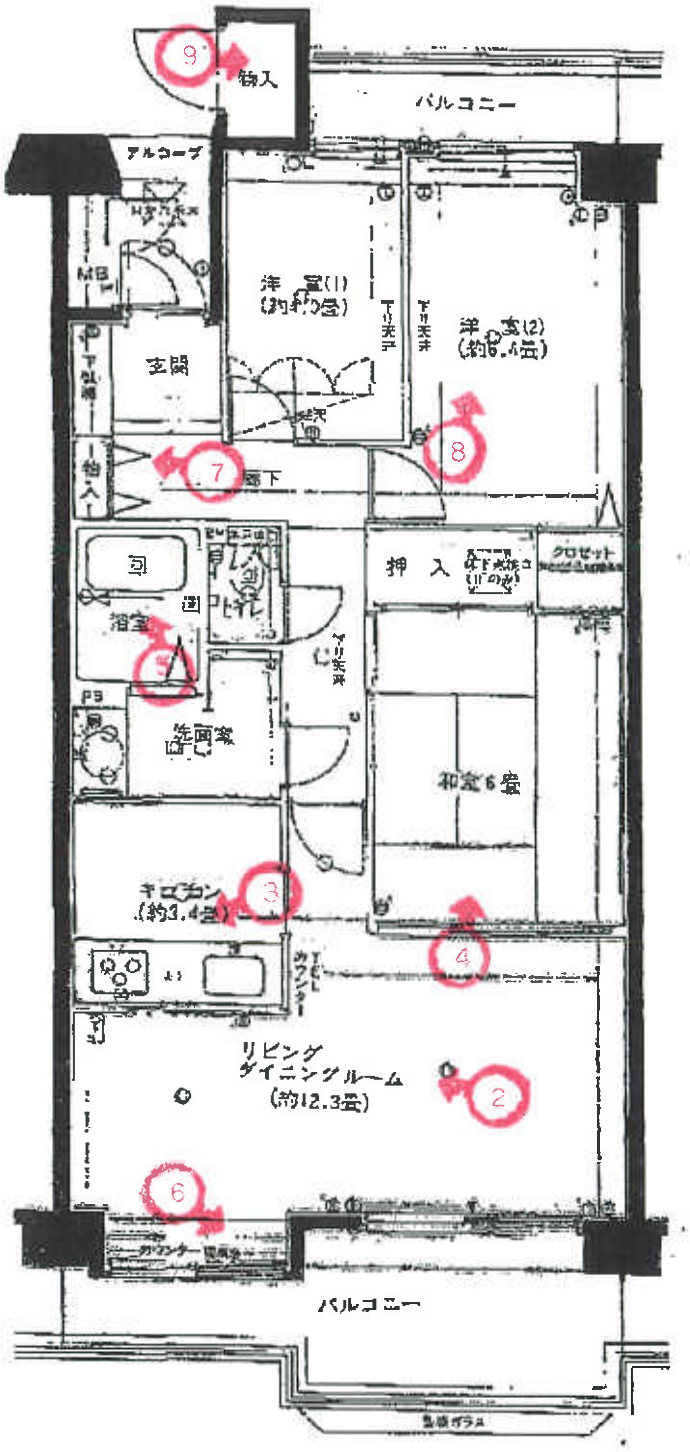
作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/1000

（東京土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

請求番号：4-6

間取図



写真撮影位置と方向

1

2

3

4

5

6

7

8

9

令和７年（ケ）第８７号
令和7年９月４日　現地調査
令和7年９月４日　評　価
第　５６６８　号　発行番号
令和7年９月24日　提出日

千葉地方裁判所
松戸支部　御中

評　価　書

評価人 不動産鑑定士
佐　藤　元　彦

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	８，６４０，０００円

第２　評価の条件

１．本件価格は，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の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評価するものであり，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： 天王台5-6-211
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　　我孫子市天王台五丁目３２６番地１、３２５番地６、
　　３２５番地１５

建物の名称　　コスモ天王台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　天王台五丁目３２６番１の２１１

建物の名称　　２１１号

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　　６９．６６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　我孫子市天王台五丁目３２６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２３００．３３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　我孫子市天王台五丁目３２５番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１５３２．２７平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　我孫子市天王台五丁目３２５番１５

地　　目　　宅地

令和　７年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

地　　積　　１８２．４２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７０８８８４分の７３４６

土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７０８８８４分の７３４６

第４　目的物件の位置・環境等

１　敷地の概況及び利用状況等（土地の符号1・2・3）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">ＪＲ常磐線「天王台」駅から南西方へ約700ｍ(道路距離)に位置する。(別添「位置図」参照)</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">共同住宅，戸建住宅等が建ち並ぶ地域。</td></tr>
<tr><td>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)</td><td>都市計画区分
用途地域
指定建ぺい率
指定容積率
防火規制
その他の規制</td><td>市街化区域
第1種中高層住居専用地域
指定60％
指定200％
無
第2種高度地区
宅地造成等工事規制区域
汚染状況重点調査地域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td>規模
形状
間口×奥行

敷地権の割合
接面道路上の関係</td><td>4,015.02㎡
不整形
約67.8ｍ程度(市道に接道する間口部分約27.8ｍ程度) × 約57ｍ程度
7346／708884（所有権）
中間画地</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">南側：市道（一部法定外道路），幅員(約9ｍ)，舗装(有)，側溝(有)，歩道(有)，連続性(普通，法定外道路部分は行き止まりで自動車通行不可)，高低差(道路と概ね等高)
北東側～北西側：法定外道路，幅員(約2.7ｍ（当該道路の北東側は法定外水路であり，マンション管理人によれば占用許可を取得し，合わせて現況幅員約7ｍの道路として使用している。占用許可について我孫子市の開示はない(情報公開手続を要する)。))，舗装(有)，側溝(有)，歩道(無)，連続性(行き止まり)，高低差(道路と概ね等高)，一部道路形態がない。</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>南側：建築基準法第42条第1項第1号（法定外道路部分は建築基準法の道路ではない。)
北東側～北西側：建築基準法の道路ではない。</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>可能</td></tr>
</table>

土地の利用状況等	物件1の区分所有建物が存する一棟の共同住宅の敷地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，引き込みがある場合を「あり」，ない場合を「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	・土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 山林，田，共同住宅の敷地等として使用されていた土地で土壌汚染の存する可能性は小さい。 ・土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（本郷遺跡）に含まれる。（326-1は調査済。325-6の一部，325-15は未調査。）
特 記 事 項	・洪水ハザードマップ（水防法）の浸水想定区域内にある。 ・東側～北西側隣地より低く，擁壁部分を含む。 ・開発許可(S62.12.15東都指令第1号の138)，検査済証交付(H1.3.31)がある。

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概況

マンション名	コスモ天王台
建物の用途	共同住宅（総戸数77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1年3月9日新築 経過年数　約36年 経済的残存耐用年数　約 4年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	［基　礎］鉄筋コンクリートほか ［外　壁］吹付ほか ［　床　］防水シートほか
設備等	［供給処理設備］電気，水道，都市ガス，下水道 ［エレベーター］有 ［駐　車　場］有 ［集　会　室］有
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　コスモ天王台管理組合 管理方式　委託管理 管理会社　大和ライフネクスト株式会社 管理形態　日勤
管理の状況	普通
特記事項	・建築確認(S62.12.26第16号)，検査済証交付(H1.4.5)がある。 ・飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。 ・新耐震基準に基づく建築物。 ・規約共用部分がある。

（2）専有部分の概況

構　　造	鉄筋コンクリート造1階建
位　　置	2階（211号室）　主要開口部方位：南向き
床　面　積	69.66㎡（登記面積），73.46㎡（壁芯面積） バルコニー面積13.50㎡
間　取　り	3LDK（別添間取図参照）
仕　　様	天井：ビニールクロス，プリント合板ほか 内壁：ビニールクロスほか 床　：フローリング，畳ほか 設備：電気，水道，都市ガス，下水道ほか
保守管理の状態	やや劣る（内部仕上の汚損等がある。）
管理費等	令和7年8月22日現在 管理費　　月額 10,450円 修繕積立金　　月額 9,730円 計 20,180円 滞納額：181,620円（令和6年12月分～令和7年8月分） 遅延損害金：9,585円 （年14%，令和6年12月7日～令和7年8月22日まで） 修繕積立金の合計額：118,427,725円（令和7年6月末日現在） 修繕計画の有無：無 修繕計画の予定年月日：未定
専有部分の利用状況等	空家の状態にある。
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。

Ⅰ．比準価格の試算

基準階中間室の比準価格（円/㎡） ア	個別格差率 （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	0.97	69.66	1.00	10,811,000

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：清掃・内部仕上げ等の修繕-0.03　　1.00-0.03=0.97

ウ　専有面積：登記面積を採用した。

エ　占有減価修正：ない。

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，必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現されるものではない。

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 イ÷ウ ×(1−0.03)	複利現価率 ※2 (8.0%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
円 831,654 (16.7%)	円 459,240	% 8.5	円 5,240,739	0.7938	円 4,160,098 (83.3%)	円 4,992,000 (100%)

※１　売却に要する仲介手数料等を売却価格の（イ÷ウ）の3%と査定した。

※２　複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+0.080)^{3}} = 0.7938$$

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額である。

Ⅲ．評価額の決定

1　試算価格の調整

以上により

比準価格　　10,811,000円

収益価格　　4,992,000円

の両価格が試算された。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10,800,000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） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	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
10,800,000	1.00	0.80	1.00	－	8,640,000

イ　市場性修正：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：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た修正である。

本件の滞納管理費等については、評価額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）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。本件はない。

第６　附属資料

１　目的物件の位置図

２　公図写し

３　建物図面・各階平面図写

４　地積測量図写

５　間取図

以　上

対象不動産
我孫子IC
天王台駅
我孫子
柴崎
泉
寿
栄
高野山
高野山新田
岩井新田
箕輪
常磐線
成田線
我孫子市役所
消防本部前
柴崎橋
電力中央研究所
教育委員会
水道局
集会所
往宅前
いずみ処理場
泉団地
西公園
小暮橋
我孫子局
我孫子中
我孫子高
東我孫子車庫
駅入口
日立経営研修所
桃山公園
山階鳥類研究所
鳥の博物館
水の館
水生植物園
手賀沼ふれあいライン
手賀大橋
道の駅しょうなん
満天の湯
みのわ園
名主園
道の駅沼南前
葵の園
石井養魚場
N
1
10,000
所在位置略図
スーパーマップルデジタル17
株式会社昭文社

320-2
312-2
323-2
325-1
328-4
329-6
321-2
324-2
325-3
328-1
329-1
321-5
317
328-3
329-4
329-3
325-12
対象不動産の所在する敷地
符号２
325-6
符号３
符号１
326-1
325-15
325-13
330-3
326-1
325-16
325-9
325-11
332-3
326-4
326-63
332-12
326-62
325-2
326-9
326-8
332-11
326-14
326-61
326-10
326-3
326-13
326-60
326-15
326-12
326-11
326-59
326-17
326-31
326-57
326-55
326-18
326-58
326-30
326-29
326-56
326-54
N
332-1
326-50
1/600

公　図　写

325730

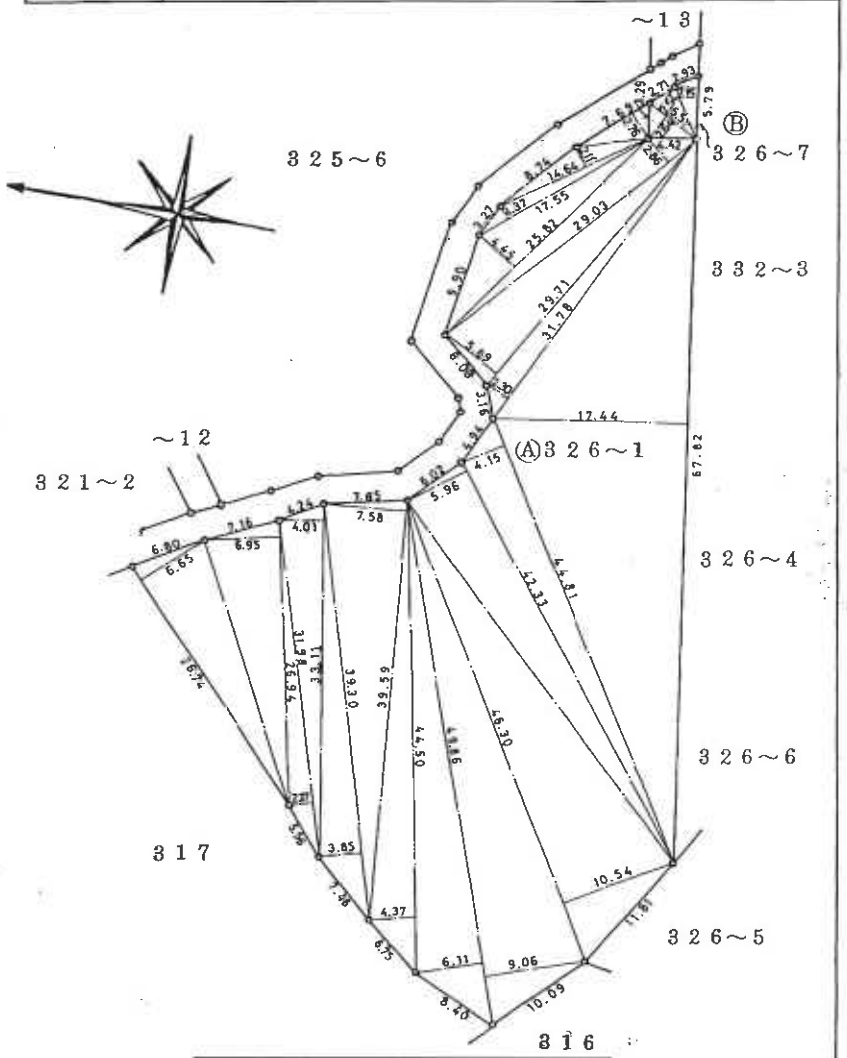
地　　番	326～1，～7
土地の所在	我孫子市天王台5丁目

地積測量図 1.4.7

三斜求積表

地番	(A) 326-1		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	26.74	6.65	177.8210
2	26.94	6.95	187.2330
3	31.98	2.17	69.3966
4	33.11	4.01	132.7711
5	39.30	3.85	151.3050
6	39.59	7.58	300.0922
7	44.50	4.37	194.4650
8	49.86	6.11	304.6446
9	49.86	9.06	451.7316
10	46.30	10.54	488.0020
11	42.33	5.96	252.2868
12	44.81	4.15	185.9615
13	67.82	17.44	1182.7808
14	31.78	2.30	73.0940
15	29.71	5.89	174.9919
16	29.03	2.86	83.0258
17	25.82	4.45	114.8990
18	17.55	1.37	24.0435
19	14.64	2.11	30.8904
20	7.69	2.76	21.2244
		倍面積	4600.6602
		面積	2300.33010
		地積	2300.33 ㎡

地番	(B) 326-7		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	5.51	2.64	14.5464
2	5.51	2.54	13.9954
3	5.79	2.15	12.4485
		倍面積	40.9903
		面積	20.49515
		地積	20.49 ㎡



作製者	[redacted] 平成 ~~昭和~~ 元年 4月 6日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものです。

325722

地　番	325～6，～12，13
土地の所在	我孫子市天王台5丁目

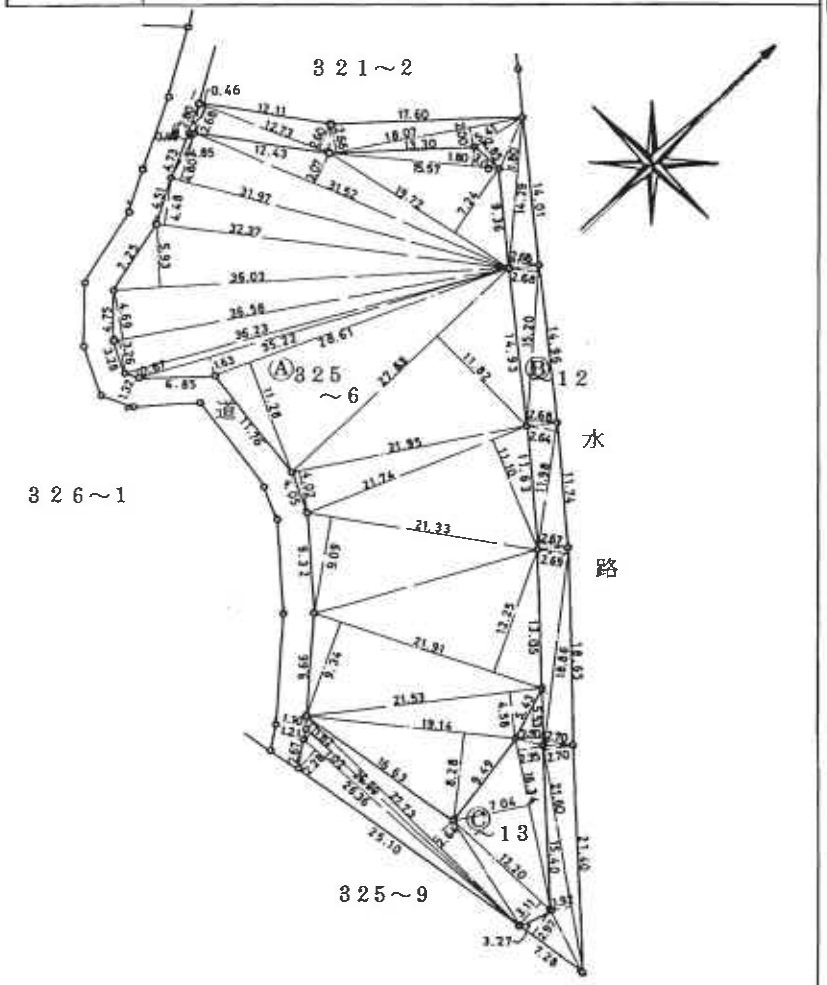
地積測量図

1.4.7

三斜求積表

地番	(A) 325-6		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	15.57	1.80	28.0260
2	19.72	7.24	142.7728
3	31.52	3.07	96.7664
4	4.85	0.46	2.2310
5	31.97	4.80	153.4560
6	32.37	4.48	145.0176
7	36.03	5.93	213.6579
8	36.58	4.69	171.5602
9	36.58	3.26	119.2508
10	36.23	0.87	31.5201
11	35.22	1.63	57.4086
12	28.61	11.28	322.7208
13	27.63	11.82	326.5866
14	21.95	4.02	88.2390
15	21.74	11.10	241.3140
16	21.33	9.09	193.8897
17	21.91	12.25	268.3975
18	21.91	9.34	204.6394
19	21.53	4.58	98.6074
20	19.14	8.28	158.4792
		倍面積	3064.5410
		面積	1532.27050
		地積	1532.27 ㎡

地番	(B) 325-12		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	2.80	0.46	1.2880
2	12.73	2.68	34.1164
3	12.73	2.60	33.0980
4	18.07	2.66	48.0662
5	18.07	2.00	36.1400
6	5.41	2.85	15.4185
7	14.29	1.80	25.7220
8	14.29	2.68	38.2972
9	15.20	2.68	40.7360
10	15.20	2.68	40.7360
11	11.98	2.64	31.6272
12	11.98	2.67	31.9866
13	18.86	2.69	50.7334
14	18.86	2.70	50.9220
15	21.60	2.70	58.3200
16	21.60	1.92	41.4720
17	7.28	2.97	21.6216
		倍面積	600.3011
		面積	300.15055
		地積	300.15 ㎡



作製者	[redacted]	平成 元年 4月 6日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものです。

325724

地　番	325～14，～15 ～16
土地の所在	我孫子市天王台5丁目

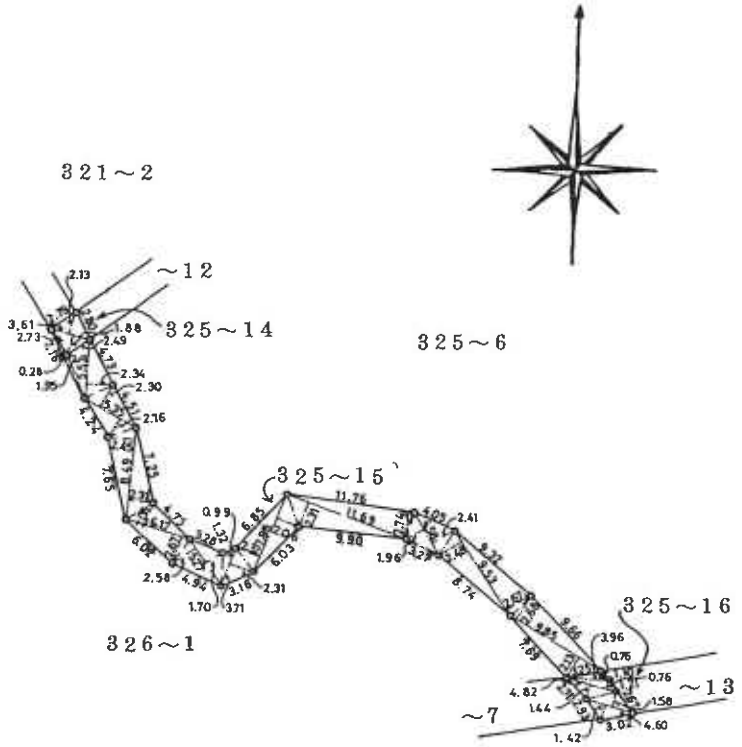
地積測量図 1.6.21

三斜求積表

地番	(A) 325-14		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	3.61	2.13	7.6893
2	3.61	1.88	6.7868
		倍面積	14.4761
		面積	7.23805
		地積	7.23 ㎡

地番	(B) 325-15		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	7.16	0.28	2.0048
2	5.53	1.95	10.7835
3	5.53	2.34	12.9402
4	5.35	2.30	12.3050
5	5.35	2.16	11.5560
6	8.49	2.45	20.8005
7	8.49	2.31	19.6119
8	6.17	2.08	12.8336
9	6.17	2.67	16.4739
10	5.27	2.58	13.5966
11	5.27	1.70	8.9590
12	3.71	0.99	3.6729
13	3.71	2.31	8.5701
14	7.98	2.32	18.5136
15	7.98	2.06	16.4388
16	11.69	2.31	27.0039
17	11.76	2.74	32.2224
18	4.58	1.96	8.9768
19	4.58	2.41	11.0378
20	9.53	2.49	23.7297
21	9.53	2.67	25.4451
22	9.85	2.68	26.3980
23	9.85	2.13	20.9805
		倍面積	364.8546
		面積	182.42730
		地積	182.42 ㎡

地番	(C) 325-16		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	3.96	0.76	3.0096
2	4.82	0.78	3.7596
3	4.82	1.44	6.9408
4	4.60	1.58	7.2680
5	4.60	1.42	6.5320
		倍面積	27.5100
		面積	13.75500
		地積	13.75 ㎡



作製者	[redacted]	平成 (昭和) 元年 4月 6日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

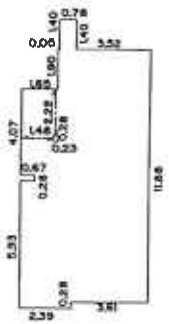
(㈳土地家屋調査士会用紙)

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものです。

150673 各階平面図

家屋番号	天王台五丁目 326番1の211
建物の所在	我孫子市天王台五丁目326番地1、325番地6、325番地~~6先~~15

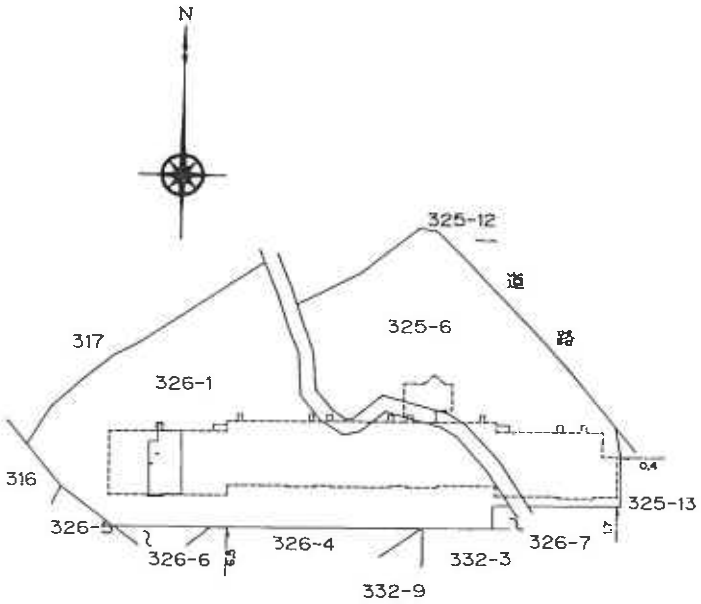
建物図面
~~各階平面図~~



求積表

3.52	× 11.88	=	41.8176
0.09	× 13.28	=	1.1952
0.68	× 13.56	=	9.2208
0.01	× 5.52	=	0.0552
0.23	× 7.76	=	1.7848
0.05	× 4.12	=	0.2060
0.17	× 2.22	=	0.3774
0.81	× 10.26	=	8.3106
0.67	× 4.07	=	2.7269
0.67	× 5.93	=	3.9731
	合計		69.6676
	床面積		69.66 ㎡

単位はメートル



建物の存する部分 2 階

単位はメートル

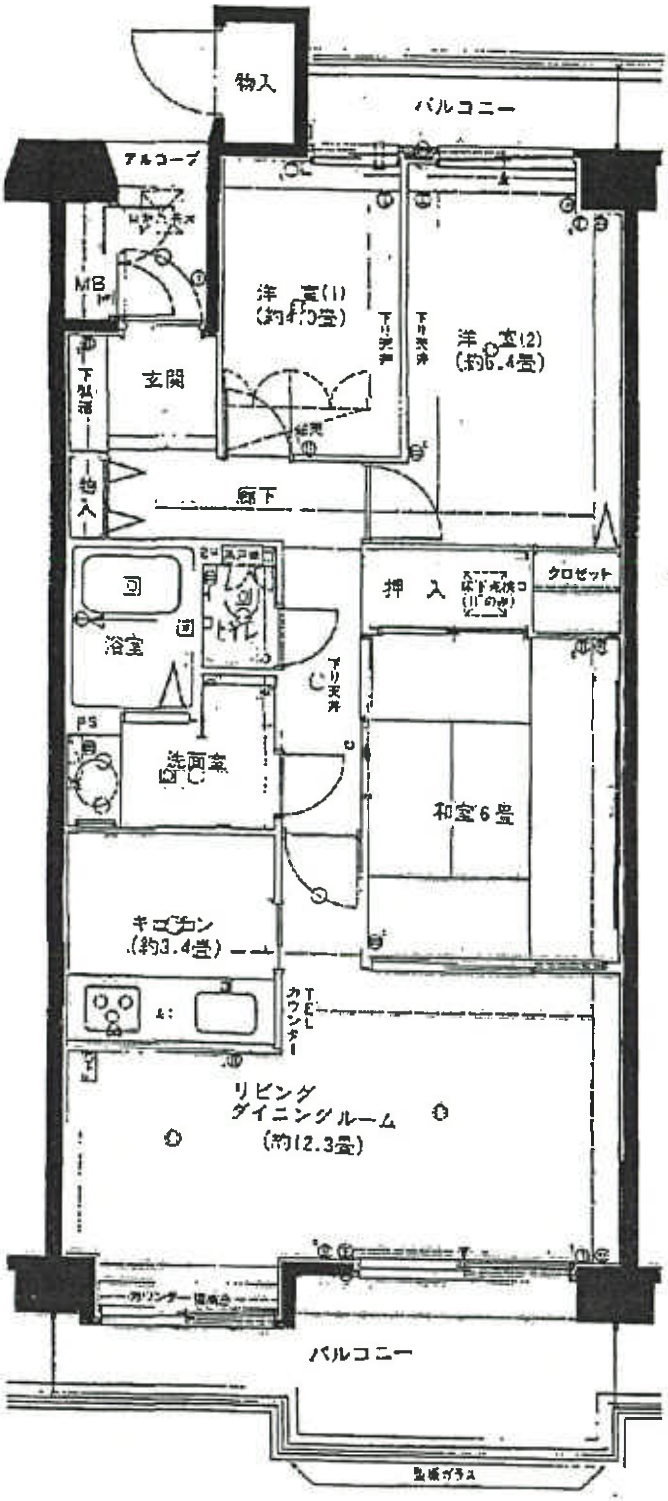
平成壱年四月拾参日

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

(東京土地家屋調査士会用紙)

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものです。


物入
バルコニー
アルコーブ
MB
洋室(1)
(約4.0畳)
洋室(2)
(約6.4畳)
玄関
廊下
物入
浴室
トイレ
押入
クロゼット
洗面室
和室6畳
キッチン
(約3.4畳)
リビング
ダイニングルーム
(約12.3畳)
バルコニー

N

間　取　図