

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 子

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 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 7 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 5 月 28 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	8,440,000 6,752,000		1,688,000	102,807	23,818



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 白井市桜台二丁目6番地

建物の名称 プロムナード桜台六番街第12号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桜台二丁目6番の12の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 85.57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 白井市桜台二丁目6番

地 目 宅地

地 積 30994.77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 3337616分の8557



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 12 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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。

・独立行政法人都市再生機構（不動産登記記録上の名称：都市基盤整備公団）を買戻権者とする買戻特約登記（平成 15 年 6 月 18 日受付第 16728 号）は本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買受人の費用負担の下、同登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の書面が執行裁判所に提出されている。

《 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」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、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 白井市桜台二丁目6番地

建物の名称 プロムナード桜台六番街第12号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桜台二丁目6番の12の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 85.57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 白井市桜台二丁目6番

地 目 宅地

地 積 30994.77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 3337616分の8557



令和6年(ケ)第382号
令和6年11月20日受理
令和7年3月4日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 白井市桜台二丁目6番地

建物の名称 プロムナード桜台六番街第12号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目6番の12の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 85.57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 白井市桜台二丁目6番

地 目 宅地

地 積 30994.77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 3337616分の8557



(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		白井市桜台2-6-12-502	
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居宅として使用し、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	☒ 下記のとおり（月額） 管理費 6,400円 各棟修繕積立金 16,300円 団地修繕積立金 2,000円 駐車場使用料 3,000円 合計 27,700円 令和6年12月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年4月分～同年12月分 計242,800円 上記金員に対する年14%の遅延損害金（令和6年4月7日～同年12月2日までの遅延損害金 11,313円）		
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社 マンション会計部収納サポート課		
その他の事項	「管理費等の状況」について 管理会社提出の滞納管理費等の照会に対する回答書に駐車場保証金（契約時に一度だけ請求）の滞納額10,500円について買受人に請求する旨の回答がある。		
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			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 普段は実家にいることが多いので、本建物には1週間に1回位、帰る程度で、ほとんど住んでいないような感じです。 2 本建物には不具合はありません。東日本大震災の被害は特にありませんでした。大規模修繕のときに給湯器を取り替えしました。5年位前にフローリングのコーティングと和室の畳を張り替えました。リビングとキッチンに床暖房が入っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1「専有部分の建物」について

1 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、1階集合郵便受けの本建物該当郵便受けには氏名等の表示は存在しなかった。

(1) 玄関ドア右上の室番号プレートに所有者の氏名が表示されていた。

(2) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、人の居住する実態が窺えた。なお、家財道具等は日常的に使用されている状況は窺えなかった。

2 別紙間取図中、主に「洗面脱衣室」、「トイレ」、「浴室」の天井裏部分に小屋裏収納（床面積約9.76㎡、最高天井高約1.4m）が存在する。

3 クロスの汚損がやや目立つ。

第3 敷地権の目的である土地について

1 本土地は本一棟の建物、共用部分及び付属施設の敷地となっている。

2 次の規約設定共用部分の建物登記が存在する。

(1) 家屋番号 6番の1

種 類 事務所 集会所

(2) 家屋番号 6番の2

種 類 受水槽 ポンプ室

(3) 家屋番号 6番の3、同番の4

種 類 集会所

(4) 家屋番号 6番の5～同番の13

種 類 電気室

第4 その他

本物件に最先順位の買戻特約登記（期間：平成15年3月30日から10年間）が設定されており、当該買戻権者である債権者から下記内容の上申書が提出されている。

記

1 債権者は、買戻権もしくは売買予約完結権を行使した事実はありません。また、今後これらの権利を行使することはありません。

2 上記各登記は、本来、担保目的のものではありませんが、債権者は、本件抵当権に基づく競売手続において競売された場合、本件各登記の抹消処理をされることに異議はありません。

3 債権者は、競落人が代金を納付して同人名義に所有権移転登記手続を経由した後、債権者に対し登記簿謄本を提示して所有者であることを証明するときは、債権者所定の手続により、抹消登記手続に応じます。ただし、抹消登記に係る登録免許税は買受人の負担となります。

(調査経過用)

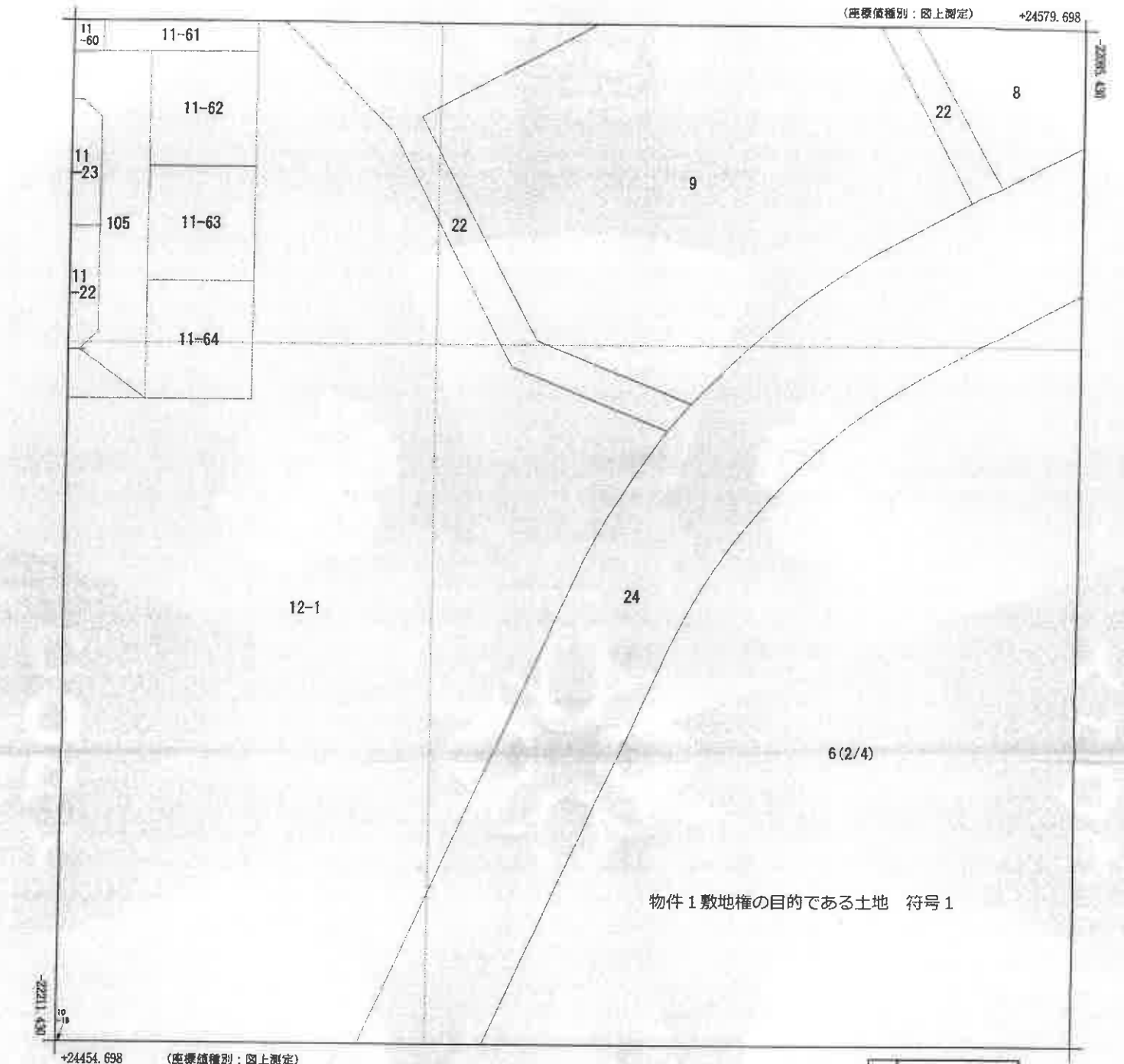
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月21日 (木) 12:15-12:38	物件所在地	物件調査、写真撮影 全戸不在、連絡書投函
6年11月22日 (金)	執行官室	管理会社に対し、滞納管理費等の照会書送付
6年11月27日 (水) 17:26-17:40	物件所在地	全戸不在、連絡書投函
6年12月2日 (月) 11:42-11:48	当職携帯電話	本マンション管理人に架電、占有関係聴取
	執行官室	管理会社から上記照会に対する回答書ファックス受信
6年12月3日 (火) 13:56-14:07	物件所在地	全戸不在、解錠立入調査期日通知書差置き 本マンション管理人に面談、占有関係聴取
	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
6年12月6日 (金)	執行官室	管理会社から上記照会に対する回答書の差替分ファックス受信
6年12月10日 (火) 11:00-12:30 (解錠作業中断) 13:05-18:50	物件所在地	評価人とともに本建物解錠立入調査のため臨場、技術者による解錠作業着手
	物件所在地	解錠作業再開、解錠不能
6年12月11日 (水) 10:12-10:16 13:51-13:52 17:28 18:00-18:12	当職携帯電話	本マンション管理人に所有者の連絡先聴取のため架電、同人から次のとおり聴取「執行官に連絡先を教えてもいいかどうか、所有者に確認します。連絡が取れたら執行官に電話します。」 本マンション管理人から次のとおり受電「所有者から執行官に連絡先を教えても構わないという了解を得ました。今日、午後5時過ぎに所有者から執行官に連絡が入る予定です。」(所有者から連絡なし) 所有者に架電、不通 所有者から受電、占有関係聴取、同人から次のとおり聴取「年内は都合により立会いが難しいので、調査は1月にお願います。調査日は後日、連絡ください。」
	当職携帯電話	
	当職携帯電話	
	当職携帯電話	

(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	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月13日（金） 17：57	当職携帯電話	所有者に立入調査日時（令和7年1月9日午後0時） ショートメール送信
6年12月14日（土） 17：37	当職携帯電話	所有者から次のとおりショートメール受信「都合により1月17日以降の調査をお願いします。」
6年12月17日（火） 11：07	当職携帯電話	所有者に立入調査日時（令和7年1月23日午後2時） ショートメール送信
7年1月23日（木） 13：42－14：12 21：51	物件所在地 当職携帯電話	評価人とともに本建物立入調査のため臨場 全戸不在、所有者に架電するも不通 所有者から急用のため調査には立ち会えなくなった旨 ショートメール受信
7年1月30日（木） 17：33－17：45	当職携帯電話	所有者から受電、同人から次のとおり聴取「調査日は 2月19日午後5時30分をお願いします。」
7年2月19日（水） 17：15－17：45	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影、所有者に 面談、本建物の損傷箇所等聴取
(特記事項) ■ 令和6年12月10日 本建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠に着手させたが、解錠するに至らなかった。なお、作業は難航しながらも解錠寸前の状態が続いたため、結果的に長時間にわたる作業となった。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。

地番区域見出し
桜台2丁目

請 求 部 分	所 在	白井市桜台二丁目				地 番	6番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	平成30年10月30日			備 付 年 月 日 (原図)	平成30年10月30日			補 記 事 項	方位不明	

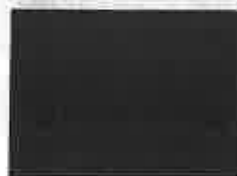
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和6年9月25日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

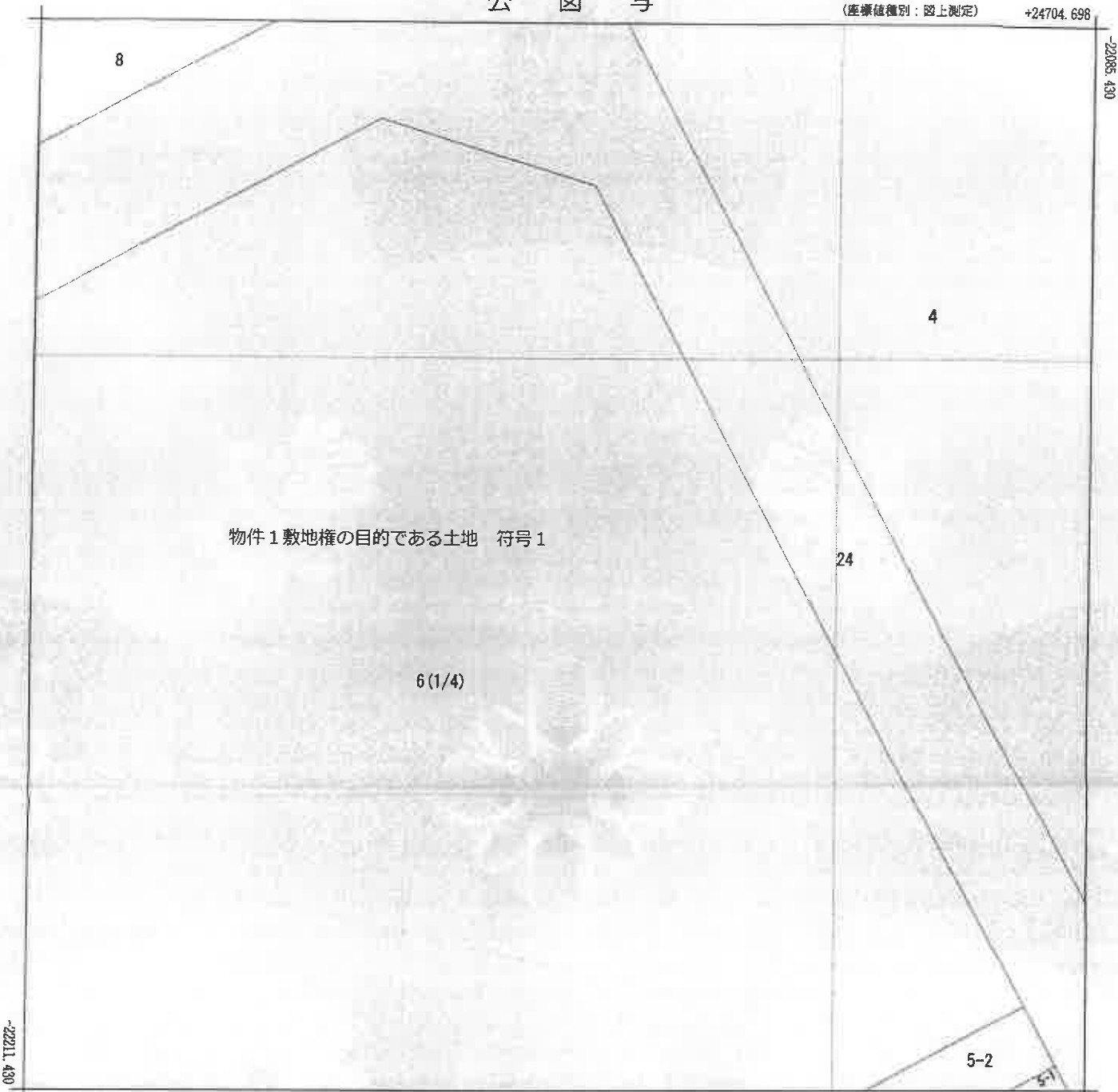
請求番号：21-1
(1/4)

(7 枚目)



公 図 写

(座標値種別：図上測定) +24704.698



物件 1 敷地権の目的である土地 符号 1

6 (1/4)

24

5-2

+24579.698 (座標値種別：図上測定)

(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
桜台 2 丁目

請 求 部 分	所 在	白井市桜台二丁目				地 番	6番				
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作 成 年 月 日	平成30年10月30日				備 付 年 月 日 (原図)	平成30年10月30日			補 事 記 項	方位不明	

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 判に縮小した)

令和6年9月25日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：21-1
(2/4)

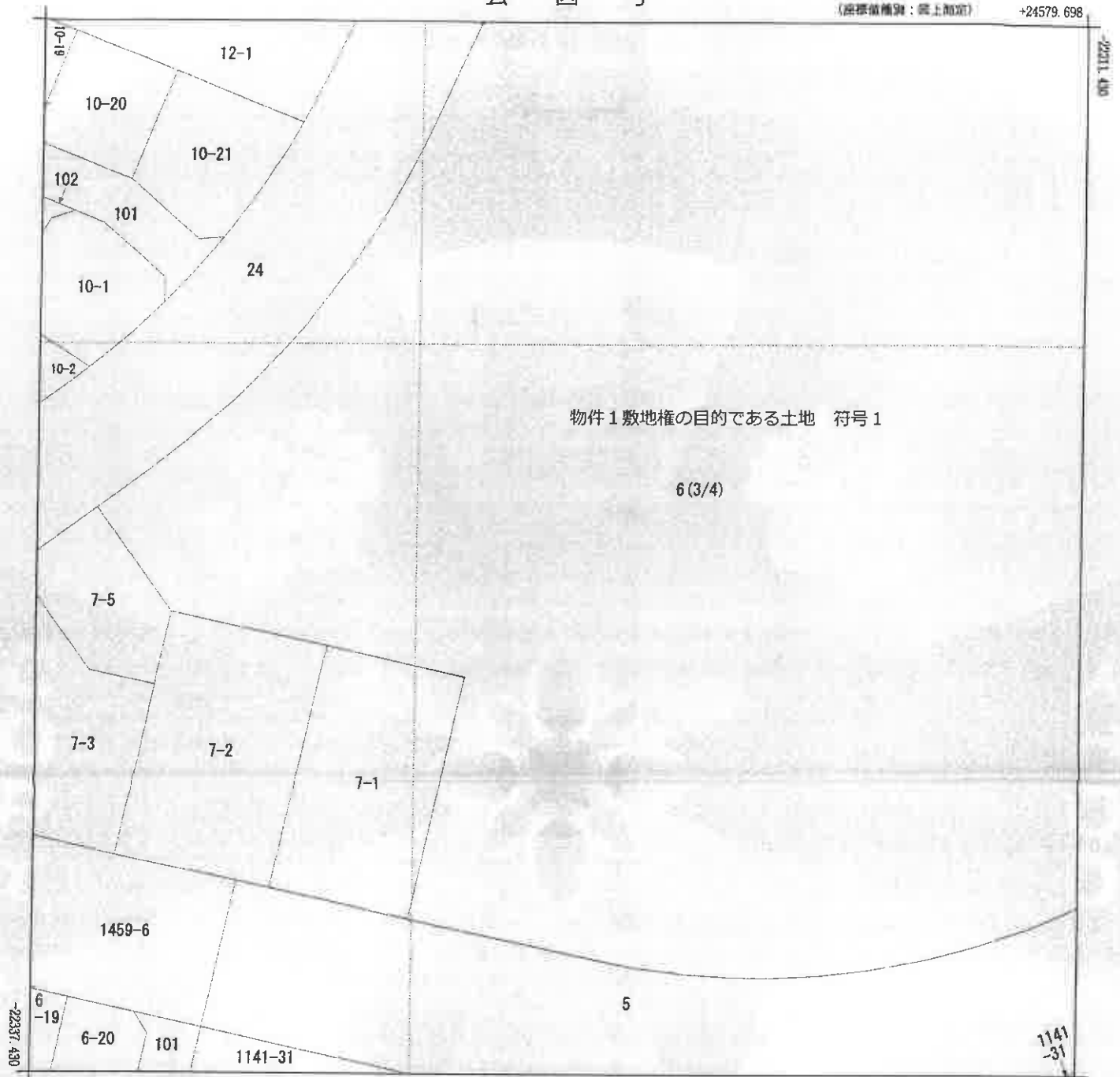
(2 枚目)



公 図 写

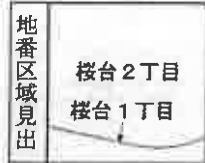
(座標値種別：図上測定)

+24579.698



+24454.698 (座標値種別：図上測定)

(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	白井市桜台二丁目				地番	6番			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日				備付年月日(原図)	平成30年10月30日		補事項	方位不明	

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判に縮小した)

令和6年9月25日

千葉地方法務局成田出張所

登記官

請求番号：21-1

(3/4)

(9 枚目)



公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+24704.698

-22211.430

物件1敷地権の目的である土地 符号1

6(4/4)

5-2

5-1

5

2

3

1141-31

-22337.430

+24579.698

(座標値種別：図上測定)

(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

桜台2丁目

桜台1丁目

請求部	所在	白井市桜台二丁目				地番	6番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日				備考年月日(原図)	平成30年10月30日		補記事項	方位不明	

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6年9月25日

千葉地方法務局成田出張所

登記官

請求番号：21-1

(4/4)

(10 枚目)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成15年3月20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。
令和6年9月25日 千葉地方方法務局成田出張所

登記官

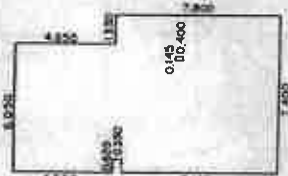
(一一枚目)

40785

家屋番号
-12-503

建物の所在
白井市桜台二丁目

建物の存する部分 5 階
建物の番号 502



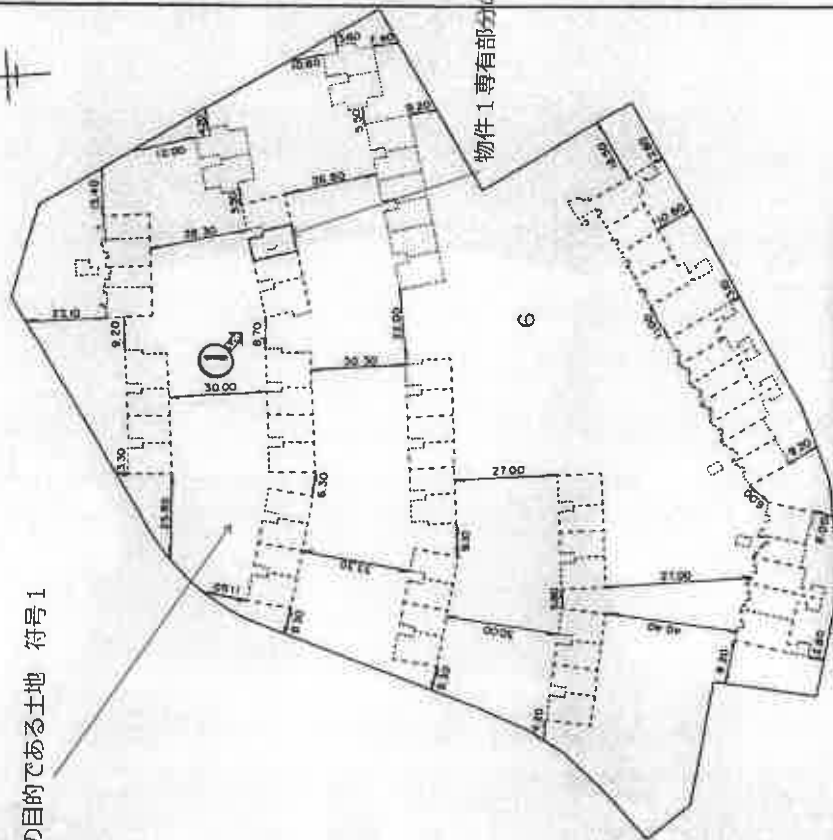
物件1敷地権の目的である土地 符号1

求 積

6.050 x	4.650 =	28.132500
7.400 x	=	57.720000
-0.350 x	=	-0.217000
-0.145 x	=	-0.058000

合 計	85.577500
床 面 積	85.57㎡

物件1専有部分の建物



平成15年3月20日登記

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/1500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

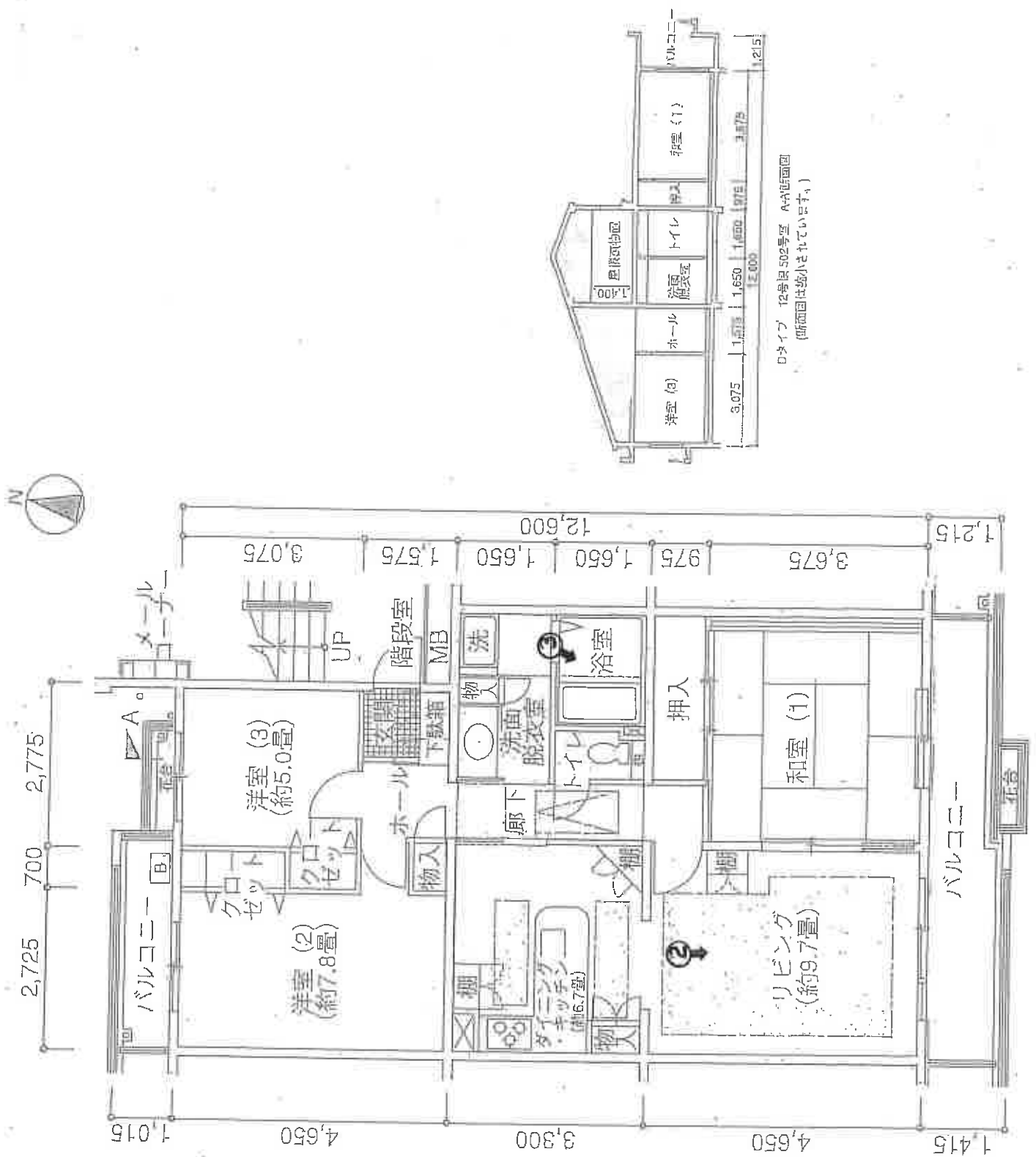
(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

請求番号:21-2

(A3判をA4判に縮小した)

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人から入手



1



2



3



令和6年(ケ)第382号
令和7年2月19日 現地調査
令和7年2月25日 評価
第6-967号 発行番号
令和7年2月26日 提出日

千葉地方裁判所
民事第4部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
村上兼三

第1 評価額

評 価 額	
物件1(土地)	金8,440,000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		住居表示：桜台2－6－12棟 502
	特 記 事 項		
1	本件は、管理費等に滞納がある物件である。 所有者によれば、「室内で、タバコを吸う」とのことであり、壁クロスに黄ばみが認められる。		

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 白井市桜台二丁目6番地

建物の名称 プロムナード桜台六番街第12号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目6番の12の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 85.57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 白井市桜台二丁目6番

地 目 宅地

地 積 30994.77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 3337616分の8557

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（符号1の土地）

位 置 ・ 交 通	北総鉄道及び京成成田スカイアクセス線「千葉ニュータウン中央駅」の西方，道路距離約1.3kmに位置する。（附属資料「位置図」を参照）	
付 近 の 状 況	団地型分譲マンション（プロムナード桜台6番街）を中心に，医療関連施設や保育園なども見受けられる地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 建築基準法第22条の指定区域 日影規制(4時間/2.5時間)，第2種高度地区，桜台住宅 地区地区計画(中高層住宅地区)，放射性物質汚染対処特措 法の汚染状況重点調査地域，新住宅市街地開発事業(平成 5年3月24日に完了済み)
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	30,994.77㎡ 不整形 約183.0m×約180.0m 3,337,616分の8,557 三方路地
接面道路の状況	南東側市道(00-0134号線)，幅員(約18.0m)，連続性(良好)， 舗装(有)，歩道(有)，側溝(有)，高低差(道路と等高)	
	北西側市道(26-002号線)，幅員(約14.0～16.0m)，連続性 (良好)，舗装(有)，歩道(有)，側溝(有)，高低差(道路と等高)	
	北東側市道(26-002号線)，幅員(約12.0m)，連続性(良好)， 舗装(有)，歩道(有)，側溝(有)，高低差(道路と等高)	
	建築基準法上の種類	いずれも第42条第1項第1号
	セ ッ ト ハ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	12号棟の建替え決議をすること等を前提に可能である。また，特記事項③にも留意してください。

土地の利用状況等	符号1の土地は、5階建マンション（物件1が存する12号棟）を含む15棟の敷地及び管理事務所や集会場等の敷地等に利用されている。 隣地は医療関連施設、空き事務所、市道である。
供給処理施設	上水道：あり（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」、無い場合を「なし」とした。以下同様。） ガス配管：あり 下水道：あり
土 壌 汚 染 等	①役所調査、現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により、現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③白井市教育委員会生涯学習課によれば、符号1の土地は、「周知の埋蔵文化財包蔵地には、該当していません」とのことである。
特 記 事 項	①符号1の土地が建築基準法第86条第1項に規定される「一団地の総合的設計制度」の適用を受けているか否か、千葉県県土整備部建築指導課で確認したところ、「適用を受けています」とのことである。 認定日：平成12年6月6日 認定番号：第99号 ②符号1の土地が都市計画法第11条に規定される「都市計画施設：一団地の住宅施設」に該当しているか否か、白井市都市計画課で確認したところ、「該当していません」とのことである。 ③前記①のとおり、符号1の土地は一団地の総合的設計制度の適用を受けていることから、12号棟を建て替える場合には、建築基準法第86条の2第1項の規定による認定を受ける必要がある。 ④白井市危機管理課（白井市内水ハザードマップ）によれば、「符号1の土地は該当しませんが、その周囲の市道は、短時間で局地的に大雨が降る『ゲリラ豪雨』により、冠水の恐れがある地域に該当しています」とのことである。

2 建物の概況

(物件1)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プロムナード桜台6番街第12号棟
建物の用途	居住用(総戸数20戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日:平成7年2月28日(登記記載) 経過年数:約30年 経済的残存耐用年数:約15年
構造	鉄筋コンクリート造スレート葺5階建
仕様	屋根:アスファルト防水の上,外断熱押さえコンクリート他 外壁:マスチック塗,一部タイル貼り
設備等	供給処理施設:電気,上水道,下水道,都市ガス エレベーター:なし 駐車場:平置き,機械式 集会所等:敷地内に,管理事務所と集会所 オートロック:なし
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:プロムナード桜台6番街団地管理組合 管理方式:委託 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	普通である。

特 記 事 項	①計画通知：平成6年5月19日 計第3号 完了検査：平成7年3月30日 計第3号 ②当該マンションには、登記された規約共用部分(家屋番号6番の1 事務所 集会所ほか)がある。 ③管理人によれば、「大規模修繕工事は令和6年3月末に完了しました」とのことである。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階建の5階部分（502号室） 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	85.57㎡（登記面積） バルコニー面積13.48㎡	
間 取 り	3LDK+小屋裏収納（別添間取図を参照）	
仕 様	天 井：クロス，合板など 床：畳，フローリングなど 内 壁：クロス，合板など 設 備：ユニットバス，洗面台，トイレ （電気，上水道，下水道，都市ガス）	
保守管理の状態	普通である。	
管 理 費 等	管 理 費 各棟修繕費積立金 団地修繕費積立金 駐車場使用料 駐車場保証金 滞 納 額	6,400円／月 16,300円／月 2,000円／月 3,000円／月 10,500円（契約時に支払う） 令和6年12月2日時点では，242,800円ある。 滞納期間：令和6年4月分から令和6年12月分 上記に対する遅延損害金(年14%，11,313円)がある。

専有部分の 利用状況等	所有者が居宅として利用し、占有している。
特記事項	①本件には、債権者である独立行政法人都市再生機構により、買戻特約の登記がなされており、上申書が(以下の内容で)提出されている。 ○買戻権もしくは売買予約完結権を行使した事実はなく、今後も、これらの権利を行使することはない。 ○この買戻特約の登記は、本来、担保目的のものではないものの、競売手続きにより競落された場合、登記の抹消処理をされることに異議はない。 ○競落人が代金納付をし、所有権移転の登記がなされた後に、債権者に対し、登記簿謄本を提示して、所有者であることを証明し、抹消登記に係る登録免許税を費用負担するときは、抹消登記手続きに応じる。 ②小屋裏部分に天井高(最高部)約1.4 m、床面積9.76㎡(分譲時のパンフレット記載の数値)の収納スペースがあるが、階層及び床面積には算入されない。 ③所有者による陳述が、以下のとおりあった。 ・床暖房は、リビングとダイニング・キッチンに設置されている。 ・給湯器は、前回の大規模修繕時に取り換えた。 ・コロナ流行前(約5年前)に、床のフローリングを、コーティングしてもらい、和室の畳も、張り替えた。 ④現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、以下の損傷等を確認した。 ○所有者によれば、「室内で、タバコを吸う」とのことであり、壁クロスに黄ばみが認められる。

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、評価額を後記のとおり決定した。

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
150,000	0.96	85.57	—	12,322,000

ア 基準階中間室の価格：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及び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。

また、標準画地価格は、ゲリラ豪雨により、道路冠水などの恐れがある地域であることも考慮して算定した。

イ 個別格差：最上階で快適性に優れるが、エレベーターはなく、利便性が劣る－5%
小屋裏部分に収納スペースがある＋1%の相乗積により求めた。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている区分所有建物ではないが、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、必ずしも次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もない)

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 ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 (8.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ ＝カ	
925,960円 (15.9%)	550,200円	8.5%	6,278,753円	0.7829	4,915,636円 (84.1%)	5,841,596円 ≒ 5,842,000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

$$\frac{1}{(1+8.5\%)^3} \approx 0.7829$$

- 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 評価額の判定

１ 試算価格の調整

以上により

比準価格 12,322,000 円

収益価格 5,842,000 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が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 12,300,000 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 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 オ	評 価 額 (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
12,300,000 円	98%	70%	1.00	—	8,440,000 円

イ 市場性修正：P 8 特記事項④などを考慮して査定した。

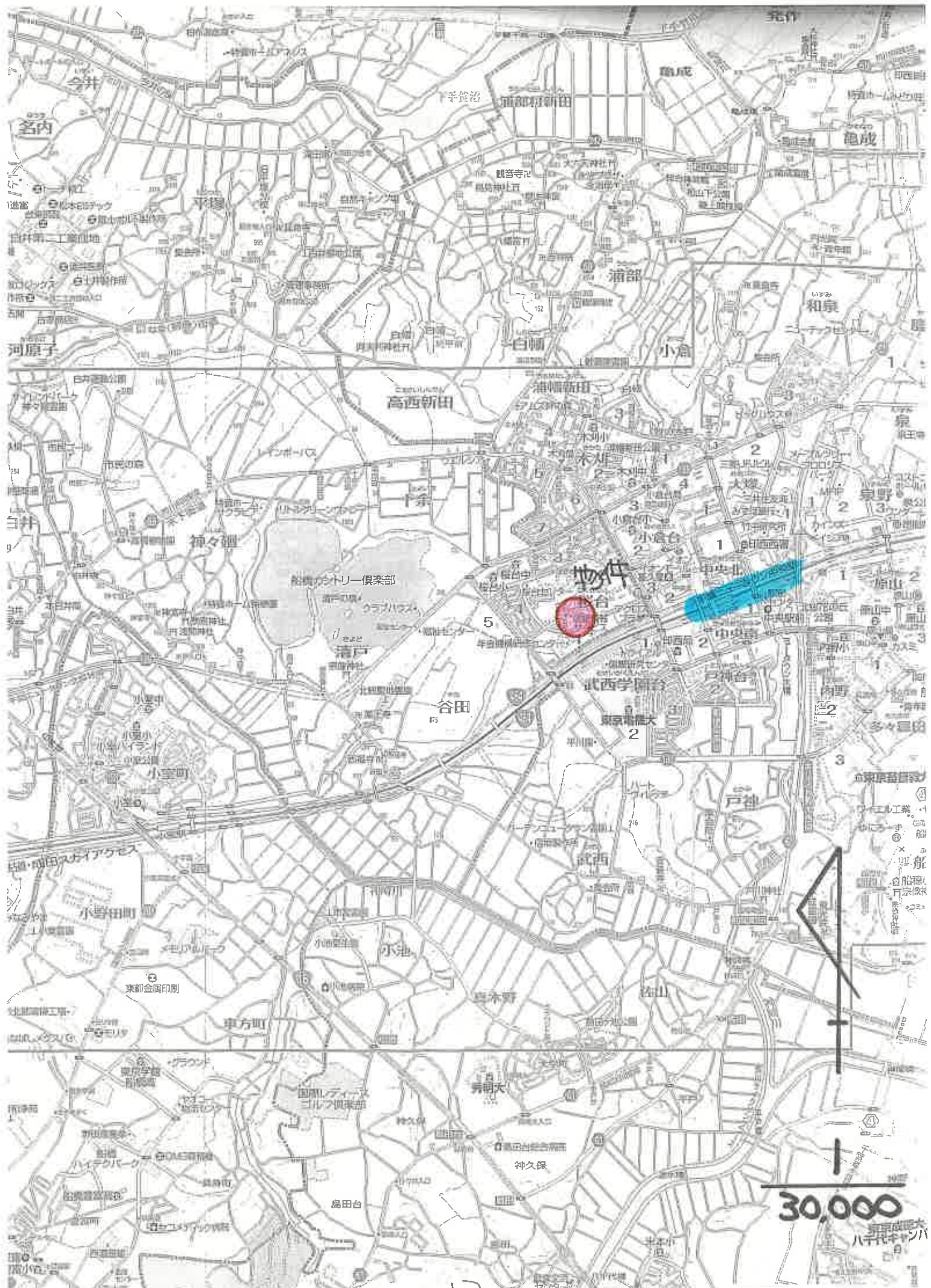
ウ 競売市場修正：第 2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した

- エ 滞納管理費等相当額の減価：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)：控除の必要は特にない。

第6 附属資料

- 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



157

12

11-60	11-61
11-62	11-63
11-64	11-65
11-66	11-67
11-68	11-69
11-70	11-71
11-72	11-73
11-74	11-75
11-76	11-77
11-78	11-79
11-80	11-81
11-82	11-83
11-84	11-85
11-86	11-87
11-88	11-89
11-90	11-91
11-92	11-93
11-94	11-95
11-96	11-97
11-98	11-99
11-100	11-101
11-102	11-103
11-104	11-105
11-106	11-107
11-108	11-109
11-110	11-111
11-112	11-113
11-114	11-115
11-116	11-117
11-118	11-119
11-120	11-121
11-122	11-123
11-124	11-125
11-126	11-127
11-128	11-129
11-130	11-131
11-132	11-133
11-134	11-135
11-136	11-137
11-138	11-139
11-140	11-141
11-142	11-143
11-144	11-145
11-146	11-147
11-148	11-149
11-150	11-151
11-152	11-153
11-154	11-155
11-156	11-157
11-158	11-159
11-160	11-161
11-162	11-163
11-164	11-165
11-166	11-167
11-168	11-169
11-170	11-171
11-172	11-173
11-174	11-175
11-176	11-177
11-178	11-179
11-180	11-181
11-182	11-183
11-184	11-185
11-186	11-187
11-188	11-189
11-190	11-191
11-192	11-193
11-194	11-195
11-196	11-197
11-198	11-199
11-200	11-201
11-202	11-203
11-204	11-205
11-206	11-207
11-208	11-209
11-210	11-211
11-212	11-213
11-214	11-215
11-216	11-217
11-218	11-219
11-220	11-221
11-222	11-223
11-224	11-225
11-226	11-227
11-228	11-229
11-230	11-231
11-232	11-233
11-234	11-235
11-236	11-237
11-238	11-239
11-240	11-241
11-242	11-243
11-244	11-245
11-246	11-247
11-248	11-249
11-250	11-251
11-252	11-253
11-254	11-255
11-256	11-257
11-258	11-259
11-260	11-261
11-262	11-263
11-264	11-265
11-266	11-267
11-268	11-269
11-270	11-271
11-272	11-273
11-274	11-275
11-276	11-277
11-278	11-279
11-280	11-281
11-282	11-283
11-284	11-285
11-286	11-287
11-288	11-289
11-290	11-291
11-292	11-293
11-294	11-295
11-296	11-297
11-298	11-299
11-300	11-301
11-302	11-303
11-304	11-305
11-306	11-307
11-308	11-309
11-310	11-311
11-312	11-313
11-314	11-315
11-316	11-317
11-318	11-319
11-320	11-321
11-322	11-323
11-324	11-325
11	

1000

8

24

1261

COPY



10 2004

2005年 11月 11日 星期五

図が備え付けられるまでの間、これ

地区拓展性

按图索骥

清 水 分 所	所 在	山井市磯部三丁目		地番	6番
田 積 積 算 積 算 積 算	300	補 償 金 田 積	座 落 地 積 算 積 算 積 算	作 用 積 算 積 算 積 算	補 償 金 田 積
作 成 年 月 日	平成18年10月10日		備 註 件 外 部 件 外 部 件 外 部 件	備 註 件 外 部 件 外 部 件 外 部 件	

これは地

令和6年9月25日

平華地方建設局技正劉世傑

[illegible]

請求番号：21-1
(1/4)

公 义 写

1000

56404

5

3

1141-31

COPY

1000

※本図は、土地の位置を明確にし、その位置を正確に示すための地図が備え付けられるまでの間、これに用いられるものとして、
※本図は、土地の位置を明確にし、その位置を正確に示すための地図が備え付けられるまでの間、これに用いられるものとして、

本図面はA3判をA4判に縮小した

地番
1141-31
1141-31

建設部	所在	白井市桜村三丁目		地番		5番	
出典	1141-31	用途	住宅地	用途	住宅地	種類	3号地
作成年月	平成10年10月10日	作成年月	平成10年10月10日	作成年月	平成10年10月10日	作成年月	平成10年10月10日

これは地図に準拠するものとして、その位置を正確に示すための地図が備え付けられるまでの間、これに用いられるものとして、

令和6年9月25日
千葉地方公共団体

請求番号：21-1
(4/4)

16

公 図 写

40785

名 称

家 屋 敷 地

長 崎 県

12-502

物 語

所在地 自井市桜台三丁目

建設の存在部分 5 階
建築物の階数 502

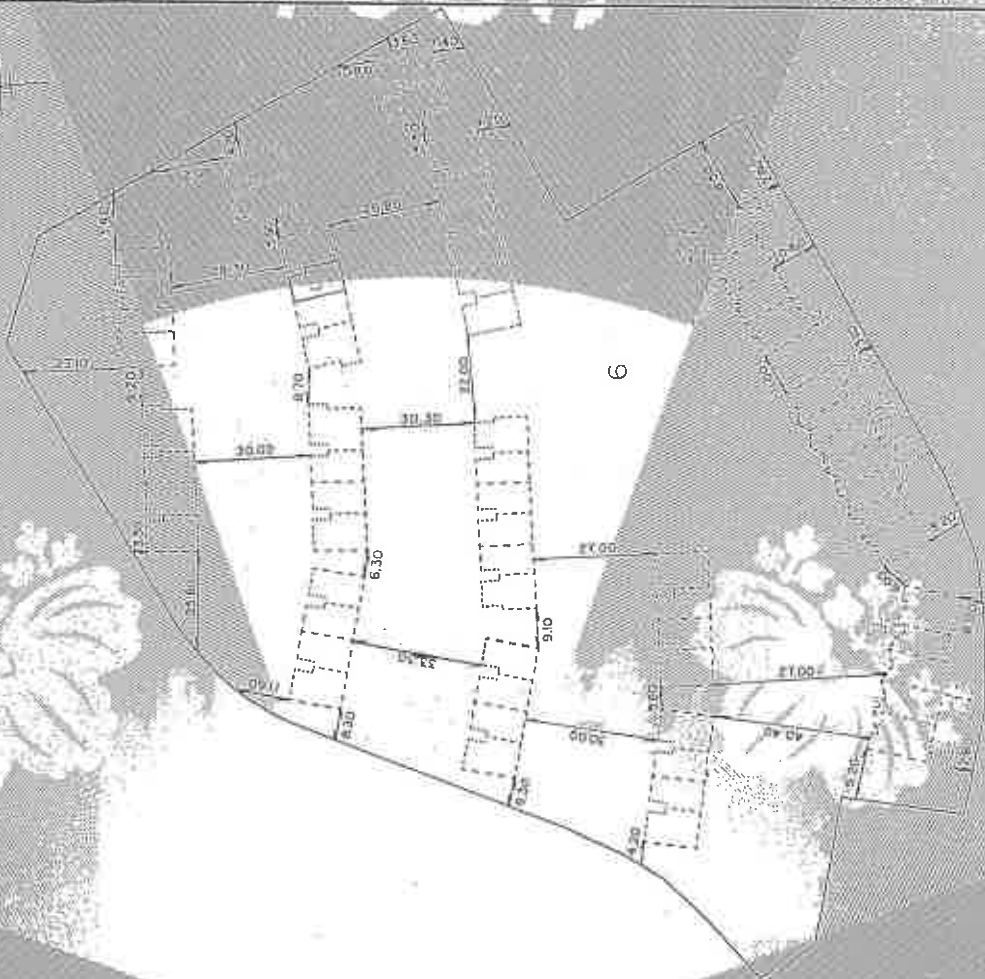


求 積

6.050	x	4.650	=	28.132500
7.400	x	7.800	=	57.720000
0.350	x	0.620	=	-0.217000
0.145	x	0.400	=	-0.058000

合 計 85.577500
床 面 積 85.57㎡

平面図はA3判とA4判に縮小して



作製者

大田建設

大田建設株式会社

縮小 1/500

申請 地

縮小 1/500

