

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月18日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月23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 8月 6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24日 午前 9時00分から 令和 7年 7月28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 6月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



813

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	25,200,000 20,160,000		5,040,000	119,350	26,971



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区真砂四丁目1番地13

建物の名称 検見川浜レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂四丁目1番13の1222

建物の名称 1222

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 70.20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 千葉県美浜区真砂四丁目1番13

地 目 宅地

地 積 10062.58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 2880419分の7364



物件明細書

令和 7年 3月31日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西堀俊介

- ## 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】

Aが占有している。同人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

【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 千葉市美浜区真砂四丁目 1 番地 13

建物の名称 検見川浜レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂四丁目 1 番 13 の 1222

建物の名称 1222

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 70.20 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 千葉市美浜区真砂四丁目 1 番 13

地 目 宅地

地 積 10062.58 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 2880419 分の 7364



令和6年（ケ）第413号
令和6年12月3日受理
令和7年1月7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

（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 千葉県美浜区真砂四丁目1番地13

建物の名称 検見川浜レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂四丁目1番13の1222

建物の名称 1222

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 70.20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 千葉県美浜区真砂四丁目1番13

地 目 宅地

地 積 10062.58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 2880419分の7364



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市美浜区真砂4-1-11-1222	
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ている ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 14,100円 修繕積立金 6,780円 共視聴施設負担金 315円 コミュニティ形成費 200円 駐車場使用料 11,500円 駐輪料 200円 合 計 33, 950 095円	令和6年12月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年7月分～R6年11月分 計165,475円 ☒ 上記に対する年14.6%の遅延損害金
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社 東関東支店	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
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	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある	
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 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■その他A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■居住者A)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 (黙示) ☐	
占有開始時期		令和元年頃	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 日 限り 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			
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

(3 枚目)

その他の事項

■ 本建物（物件1）について

- 1 築後約14年経過しているため、経年による劣化が見られた。

■ 敷地権の目的である土地（符号1）について

- 1 本建物を含む一棟の建物及び駐車場等の敷地として利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■居住者A	1 本建物には、令和元年頃から単身で居住している。債務者兼所有者(父)の所在は分からない。 2 室内で猫を二匹飼育している。 3 設備機器等の不具合は特にはない。 (以上、令和6年12月25日物件所在地で聴取)

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月3日（火）	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信（FAXで回答あり。）
令和6年12月10日（火） 11:55 — 12:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函（応答なし。）
令和7年12月17日（火）	当庁執行官室	債務者兼所有者へ調査日時のお知らせを郵送（応答なし。）
令和6年12月25日（水） 14:50 — 15:30	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認、居住者Aの立会・聴取
年 月 日（ ） : — :		
年 月 日（ ） : — :		
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。

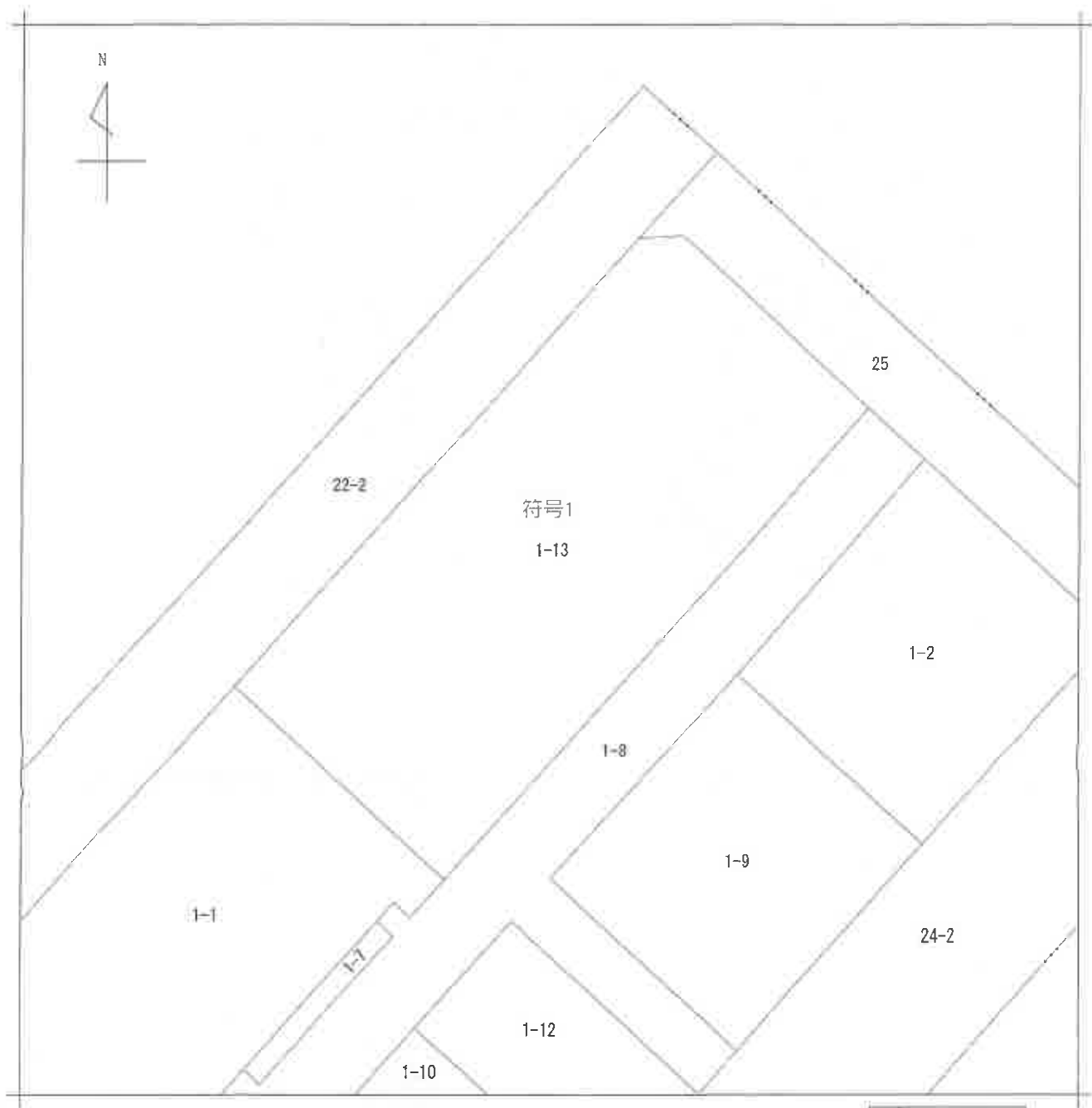
☒ 令和 6年12月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、建物内に立ち入るため立会人を立ち合わせ、技術者が解錠作業の際中に、居住者Aが室内から解錠した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

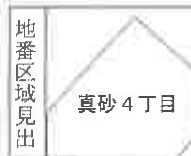
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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	千葉県美浜区真砂四丁目				地番	1番13			
出力縮尺	1/1000	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10月1日			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。

(A3版をA4版に縮小)

令和6年10月25日
千葉地方法務局

地図整理番号：M88359
(1/1)

登記官



(7枚目)

登記年月日：平成14年11月29日

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6年10月25日 千葉地方方法務局
(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

265301

地番 1-1-13

土地の所在 千葉市美浜区真砂4丁目

地積測量図

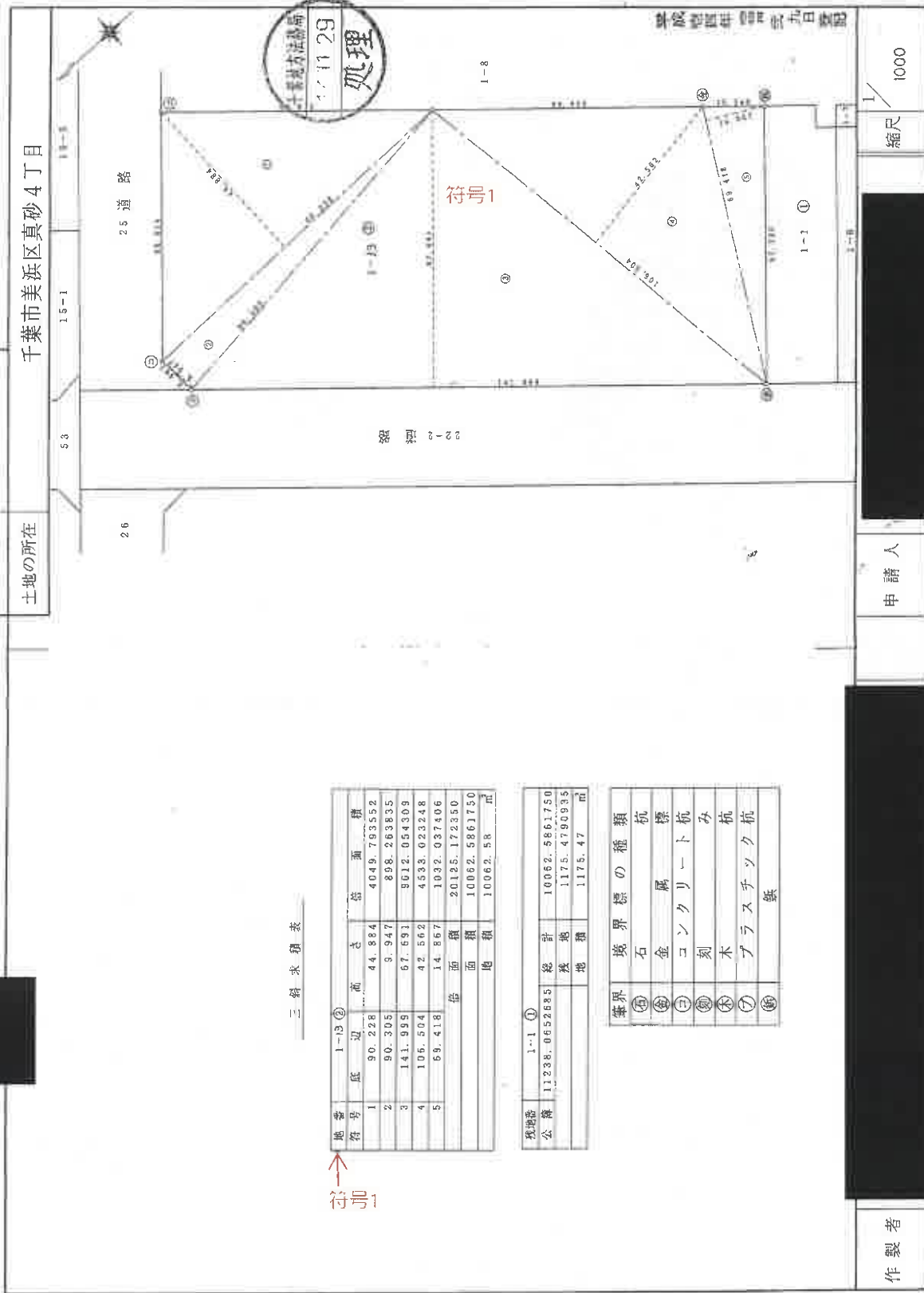
14.11.29

三斜求積表

地番 符号	1-13 ②	底辺 長さ	高さ	面積 積
1	90.228	44.884	4049.73552	
2	90.305	8.947	898.288855	
3	141.999	67.691	9012.054309	
4	106.504	42.562	4533.023248	
5	59.418	14.857	1032.037406	
		合 面 積	20125.172350	
		地 積	10062.5861750	㎡

地番 符号	1-1 ①	底辺 長さ	高さ	面積 積
1	11238.0652685	10062.5861750	1175.4790935	
2			1175.47	㎡

境界	境界線の種類
①	石杭
②	金 属 標
③	コンクリート杭
④	刻 木
⑤	み 杭
⑥	プラスチック杭
⑦	紙



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：H88360

登記年月日：平成23年3月14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10月25日 千葉県地方自治局
(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

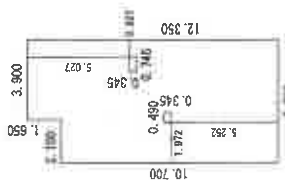
地図整理番号：N88361

各階平面図

家屋番号
真砂四丁目
1番13の1222

建物の所在
千葉県美浜区真砂四丁目1番地13

建物各階平面図



求積表

6.000 × 10.700	=64.200000
3.900 × 1.650	= 6.435000
0.490 × 0.345	=-0.169050
0.745 × 0.345	=-0.257025
合計	70.206825
床面積	70.20 m ²



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者

共有者
申請人

縮尺
1/250

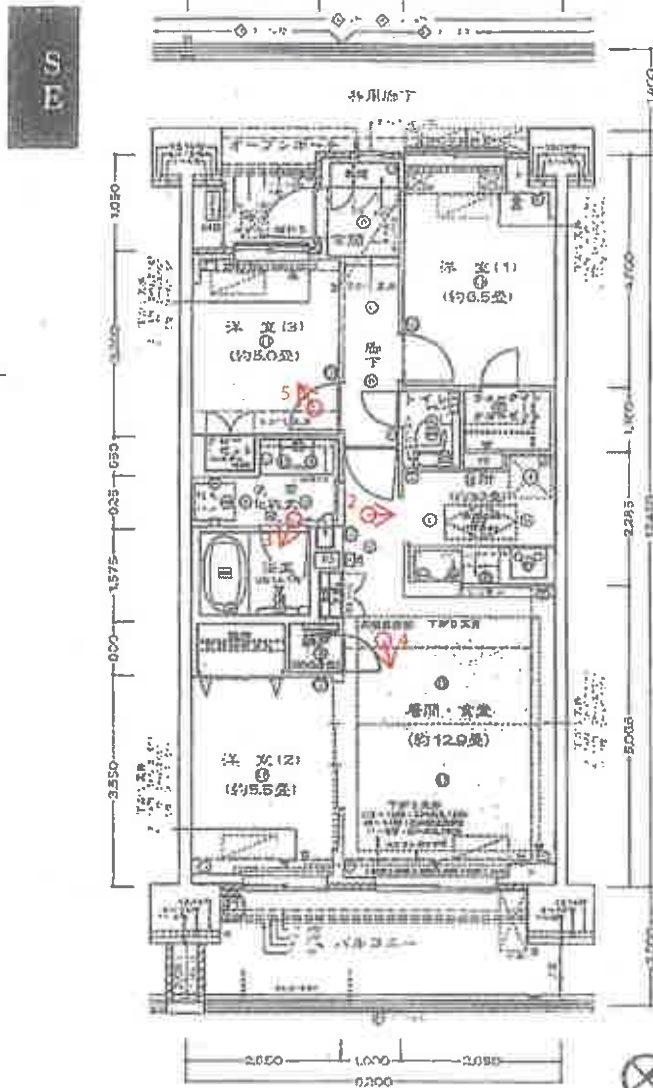
縮尺
1/1500

(5枚目)

SE73a-2・ SE73a-2g type 3LDK+N(納戸)+W(洗面)

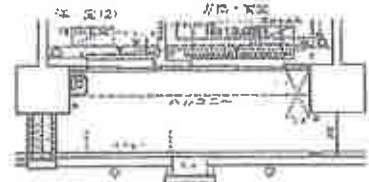
73.64m² (約227坪)

- バルコニー面積/12.40m²→SE73a-2タイプのみ
- サラス面積/12.10m²→SE73a-2gタイプのみ
- 専用洗面室/11.10m²→SE73a-2gタイプのみのみ
- オープンキッチン面積/3.49m²

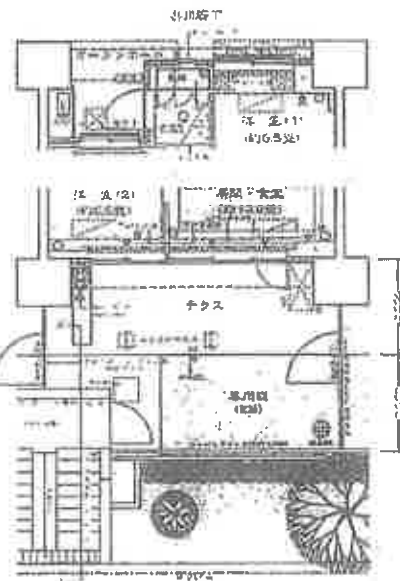


※この工場の都合により、実際の外観の
形状は多少異なる場合があります。

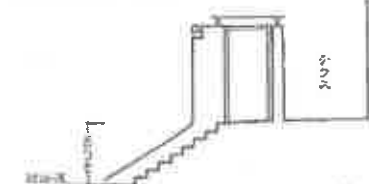
■ 2階部分図 (縮尺: 約 1/100)



■ SE73a-2g タイプ部分図 (縮尺: 約 1/100)



■ A-A' 部分断面図 (縮尺: 約 1/100)



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

① 一棟の建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ 居間・食堂



⑤ 洋室(3)



令和6年(ケ)第413号
令和6年12月25日 現地調査
令和6年12月27日 評 価
第373366号 発行番号
令和7年1月3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

大平 利 資 夫

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 25,200,000 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：真砂 4-1-11-1222
番 号	特 記 事 項		
1	特にないものと判断した。		

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 千葉市美浜区真砂四丁目1番地13
建物の名称 検見川浜レジデンス

(専有部分の建物の表示)

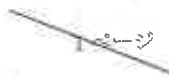
家屋 番号 真砂四丁目1番13の1222
建物の名称 1222
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 12階部分 70.20平方メートル

(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 千葉市美浜区真砂四丁目1番13
地 目 宅地
地 積 10062.58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 2880419分の73.64



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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	JR 京葉線「検見川浜駅」のほぼ北東方・同約 500m（別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	マンション, 公共施設, 商業施設等が混在する地域となっている。		
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	市街化区域 近隣商業地域 指定 80％ 指定 300％ 準防火地域	
画 地 条 件	全体規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係	10,062.58 ㎡ ほぼ長方形地 北西側約 149m×約 68m 2880419 分の 7364（所有権）。 角地	
接面道路の状況	○北西側市道（千葉市道磯辺真砂線），幅員（約 24m），連続性（良好），舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり） ○北東側市道（千葉市道真砂線），幅員（約 20m），連続性（良好），舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり）		
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号道路	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	土地の符号 1 はマンション，駐車場等の敷地として利用され, 周辺は南東側が郵便局ビル，マンション等, 南西側が空きビル, 道路を介した北西側はマンション，道路を介した北東側は公共施設である。また，境界は明確で, 管理状況は良好である。		

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	○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ○海岸を埋め立てた土地であり、マンションの敷地に現存する建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性や土壌汚染の可能性は低いと推定する。
特記事項	○洪水、高潮、地震被害等の可能性は千葉市等のハザードマップ等の確認が望ましい。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	検見川浜レジデンス
建物の用途	住宅用 (379 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 23 年 1 月 21 日新築 経過年数 : 約 14 年 経済的残存耐用年数 : 約 46 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
仕様	屋根 : 陸屋根 (アスファルト防水) 外壁 : タイル貼等 その他 : 外廊下等 (ノンスリップシート等)
設備等	供給処理設備 : 上水道, 都市ガス, 公共下水道, 電気 エレベーター : 4 基 駐車場 : あり 集会場等 : ロビーラウンジ等あり オートロック : あり その他 : 駐輪場, バイク置き場, 宅配ロッカー, 24 時間セキュリティ, フロントサービス, パーティールーム, ゲストルーム, 各種ラウンジ等
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 (検見川浜レジデンス管理組合) 管理方式 : 全部委託 管理会社 : 野村不動産パートナーズ株式会社 管理形態 : 日勤。
管理の状況	良好
特記事項	○平成 23 年 3 月 11 日の震災の特別大きな被害はなかった様子 ○建築確認済証番号 : 平成 23 年 1 月 19 日第 UHEC 建確 21121 変 3 号 ○同検査合格証番号 : 平成 23 年 2 月 1 日第第 UHEC 建確 21121 号 ○全体での修繕積立金残高合計額 707,301,668 円 (令和 6 年 10 月 31 日現在) ○大規模修繕は令和 6 年 5 月 1 日から令和 6 年 12 月 31 日でほぼ終了している。

〔2〕専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	12 階（1222 号室） 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	70.20 m ² （登記面積）	
間 取 り	3LDK＋ウオークインクローゼット（別添建物間取図参照）・バルコニー面積 約 12.40 m ² , オープンポーチ面積約 3.49 m ²	
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：上水道、公共下水道、電気、都市ガス、水洗トイレ、キッチン、洗面室、 ユニットバス、ウオークインクローゼット、デスポーザー、床暖房等	
保守管理の状態	多少の汚れ等はあるが、特別大きな破損等は見受けられずほぼ経年相応と感じ られた。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 共視聴施設負担金 コミュニティ形成費 駐車場使用料 駐輪場 滞納額	14,100 円/月 6,780 円/月 315 円/月 200 円/月 11,500 円/月 200 円/月 令和 6 年 12 月 4 日現在, 165,475 円 遅延損害金は年 14.6%, 令和 6 年 7 月 6 日から令和 6 年 12 月 4 日で, 5,965 円
占有部分の利用 状況等	所有者の家族が居住している様子であり、その他は現況調査報告書の通り。	
特 記 事 項	室内で猫を飼育してい た ^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。

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
570,000	1.05	70.20	1.0	42,015,000

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：階層等を考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

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もので、必ずしも仮定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(円)

(※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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (6.5%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
3,384,737 (16.3%)	1,455,260	6.7%	21,068,690	0.8278	17,440,662 (83.7%)	20,825,399 ≒20,825,000 (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

$$\frac{1}{(1+6.5\%)^3} = 0.8278$$

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 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 42,015,000 円

収益価格 20,825,000 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おり、本件においても収益性や居住の快適性・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、比準価格と収益価格を調整のうえ、調整後の価格を 36,000,000 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)	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) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ		
36,000,000	1.0	0.7	1.0	—	25,200,000

イ 市場性修正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

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。

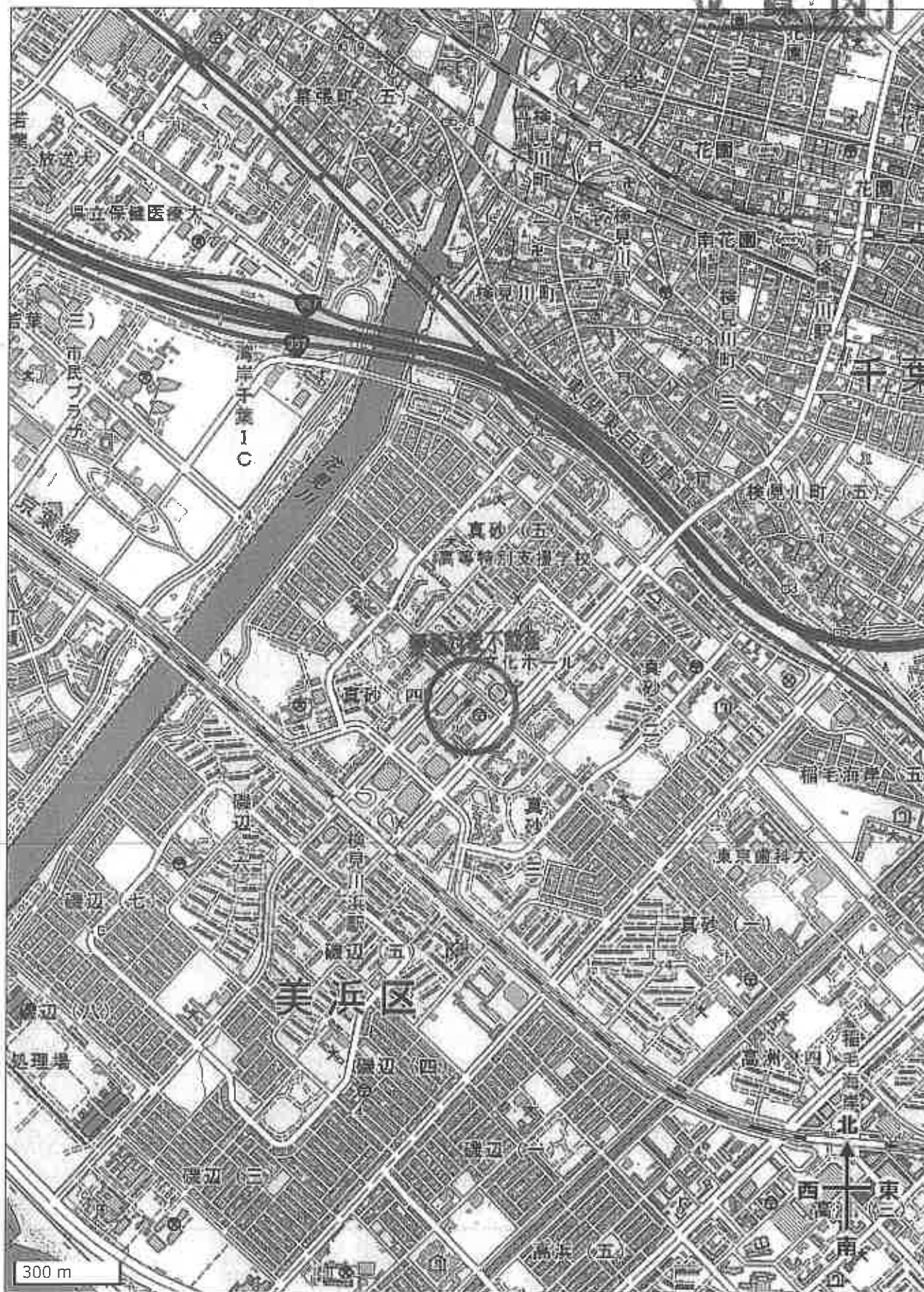
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対して請求すると主張している滞納管理費相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等について、修正後価格に対しては占める割合が 5%に達しないため控除しない。

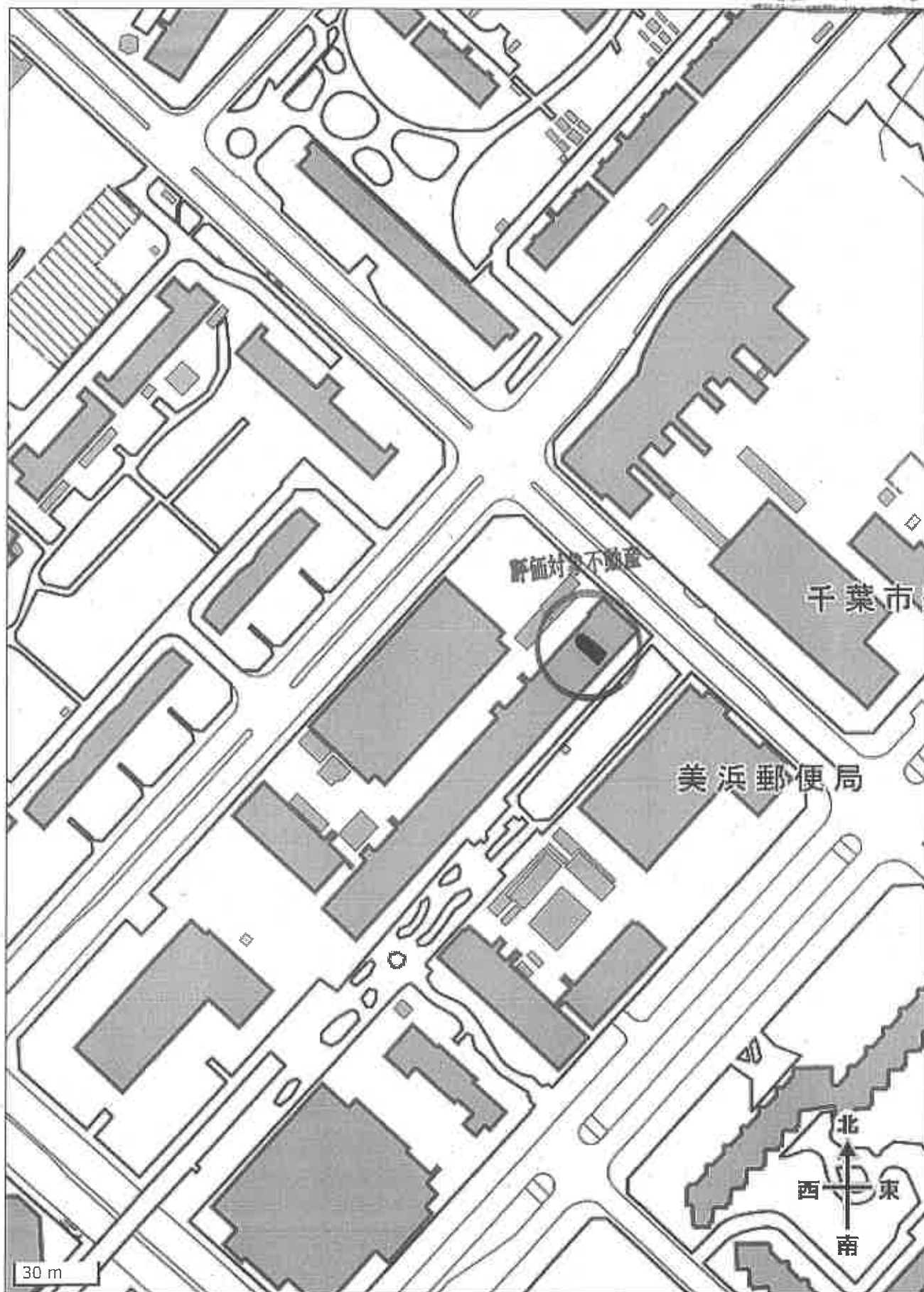
オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附屬資料

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

以上





千代田区

公図写

N



物件所在地

1-13

22-2

1-8

1-9

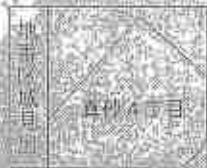
24-2

1-12

1-10

(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした土地番号が併記された地図が備え付けられるまでの間、これに準ずるものとして用いられる。

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



所在地	千葉県美浜町西千代	地番	1番13
出図尺	1/1000	用途区分	第一種住居地域
作成年月日	昭和47年10月1日	備考	

これは地図に準ずる図面と認められ、土地の位置を明確にした土地番号が併記された地図が備え付けられるまでの間、これに準ずるものとして用いられる。

令和6年10月25日
千葉地方法務局

地図整理番号：M88359

(1/1)

14

登記年月日：平成24年11月29日

令和6年10月25日

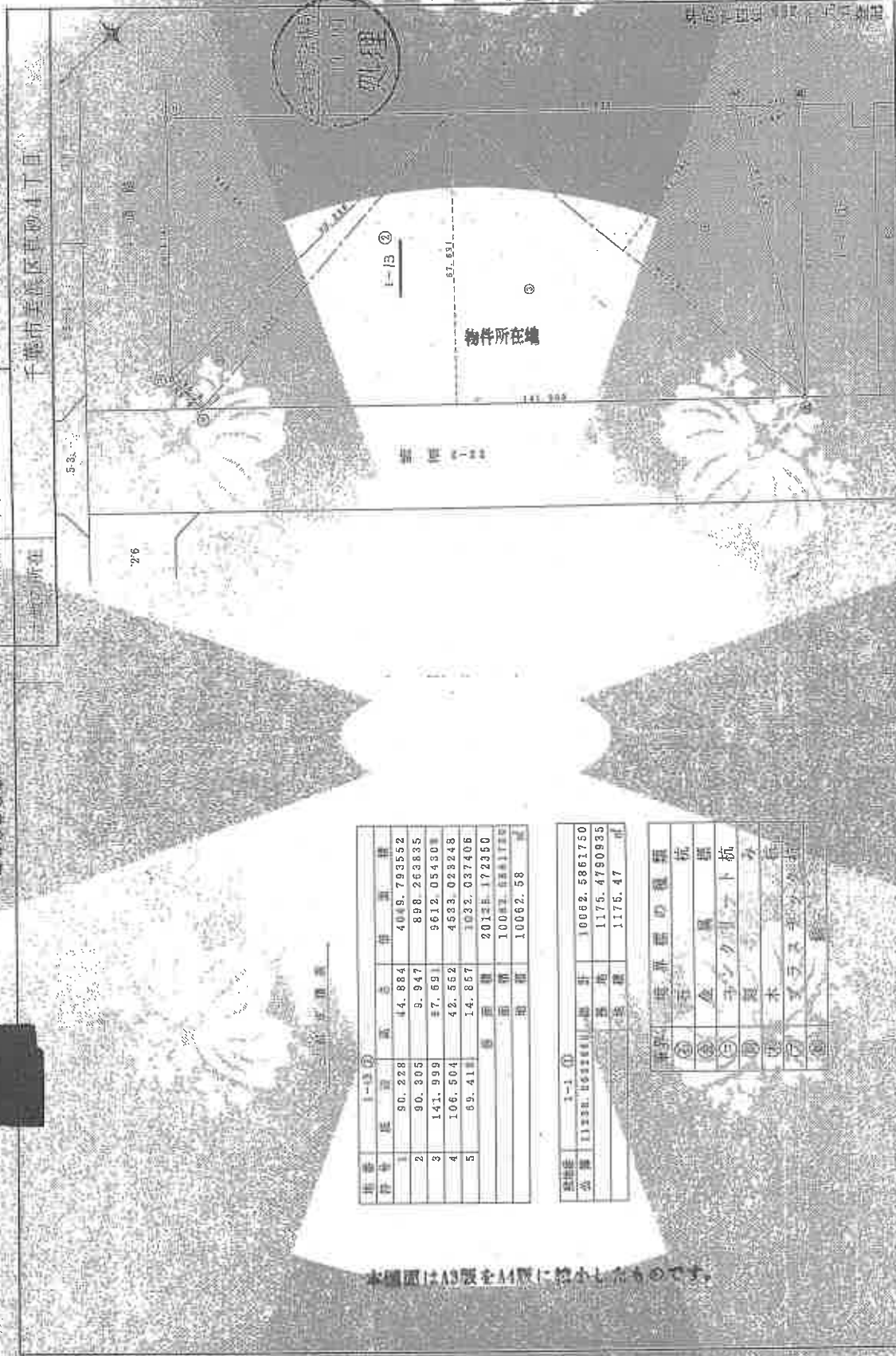
千葉県国土建設局

265301

1-1, 1-13

地積測量図

千葉市美浜区西砂4丁目



区分	1-13 ②	面積	地積
1	90.228	44.884	4049.793552
2	90.305	9.947	898.263835
3	141.999	27.691	9612.054301
4	106.504	42.552	4533.023248
5	69.411	14.857	1032.037406
合計		202.187	20218.72350
面積		10042.021779	
地積		10062.58	

区分	1-1 ①	面積	地積
1	1133.163264		10062.5861750
2			1175.4790935
3			1175.47
合計			

区分	地積の種別	面積
1	空地	
2	金庫	
3	コンクリート杭	
4	杭	
5	木	
6	ガラスブロック杭	

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

作成者

千葉県国土建設局

地図整理番号：M88360

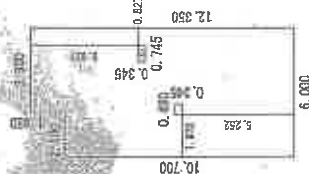
登記年月日：平成28年1月14日

これは図面に記録されていることを証明する
令和6年10月25日 千葉地方建設局

各階平面図

建物各階平面図

建物番号	真砂町丁目 1番30の122
建物の所在	千葉市美浜区真砂町四丁目1番地13



本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

求積表

求積表
=64.20000
=6.435000
=0.169050
=0.257025

合計 70.200 m²

COPY

(長縮縮)

評価対象不動産

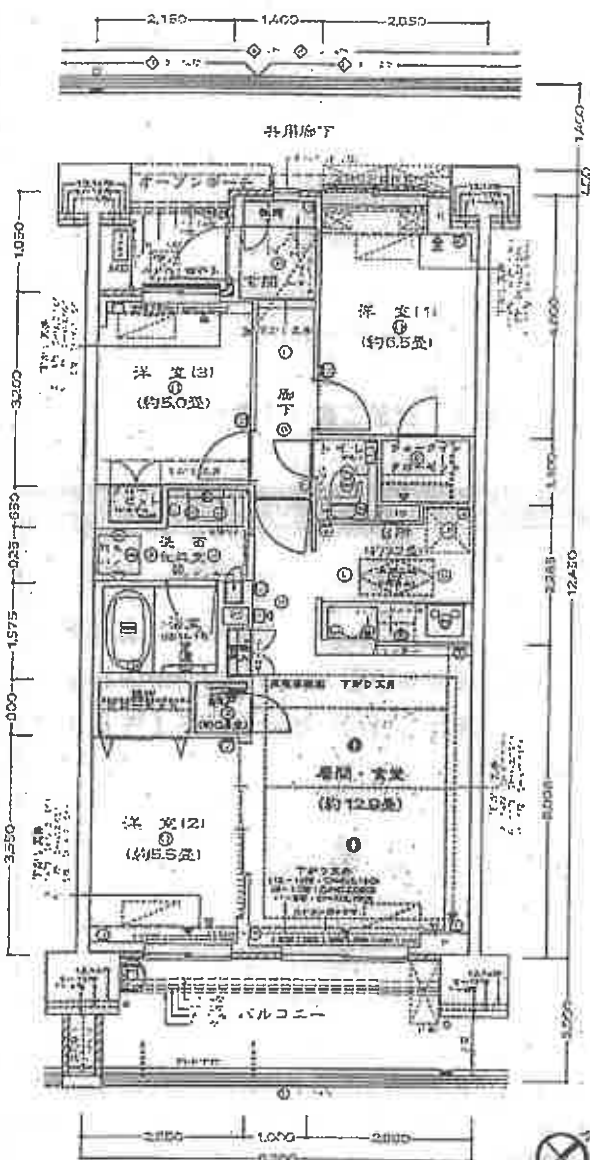
COPY

建物間取図

SE73a-2
SE73a-2g type
3LDK+N(納戸)+W(洋室)

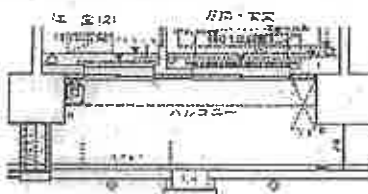
73.64m² (約22.7坪)

- バルコニー面積/12.40m²-SE73a-2gタイプのみ
- テラス面積/12.10m²-SE73a-2gタイプのみ
- 専用庭面積/11.16m²-SE73a-2gタイプのみ
- オープンポーチ面積/3.49m²



※はエントランスにより、実坪の計算の
けは多少が異なる場合があります。

■ 2階部分図 (縮尺: 約 1/60)



■ SE73a-2g タイプ部分図 (縮尺: 約 1/60)

