

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 小 嶋 富 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。	

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	10,930,000 8,744,000		2,186,000	93,721	21,949



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 白井市桜台二丁目4番地

建物の名称 プロムナード桜台四番街第8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目4番の8の202

建物の名称 202

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 89.84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4番

地 目 宅地

地 積 38734.64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 4210038分の8984



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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：住宅・都市整備公団）を買戻権者とする買戻特約登記（令和7年6月7日受付第10322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。

- ・ 独立行政法人都市再生機構（不動産登記記録上の名称：住宅・都市整備公団）を仮登記権利者とする所有権移転請求権仮登記（令和7年6月7日受付第10323号）は本執行手続では抹消しない。

ただし、仮登記権利者から、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4番地

建物の名称 プロムナード桜台四番街第8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目4番の8の202

建物の名称 202

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 89.84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4番

地 目 宅地

地 積 38734.64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 4210038分の8984



令和6年(ケ)第396号
令和7年1月15日受理
令和7年2月25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4番地

建物の名称 プロムナード桜台四番街第8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目4番の8の202

建物の名称 202

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 89.84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4番

地 目 宅地

地 積 38734.64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 4210038分の8984



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	白井市桜台2-4-8-202		
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(空家)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	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 11,800円 修繕積立金 18,100円 合計 29,900円		令和7年1月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年6月分～同年12月分 計194,300円 (管理会社から遅延損害金は請求する予定はない旨回答を受けた)
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社 関東支社 千葉北支店		
その他の事項			
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 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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

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）、建物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 本建物内には残置されたものと思われる家財道具等が僅かに存在するのみであり、それらは現に使用の状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかったこと及び所有者提出の占有関係照会に対する回答書から本建物は所有者が居宅（空家）として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（投函口は粘着テープで塞がれていた）及び本建物玄関ドア左側の室番号プレートには氏名等の表示は存在しなかった。
- 2 別紙「建物間取図」中、「洋室(2)」の物入れの扉がないほか、物入れの天井板が剥がれている。同図中、「洋室(3)」のクロスが剥がれ、補修跡が存在する。同図中、「洗面脱衣室」は灯油臭がする。

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 4番の1
種 類 事務所 集会所
- (2) 家屋番号 4番の2
種 類 ポンプ室
- (3) 家屋番号 4番の3～同番の12
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7年2月17日から平成13年3月19日まで）及び所有権移転請求権仮登記が設定されているところ、当該買戻権者兼仮登記権利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。

(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
7年1月23日 (木) 11:10-12:11	物件所在地	物件調査、写真撮影 本マンション管理人に面談、占有関係聴取
7年1月24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
7年1月28日 (火)	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
7年1月29日 (水)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年1月30日 (木) 10:59-11:02	執行官室	管理会社に架電、従業員から滞納管理費について聴取
7年2月3日 (月)	執行官室	所有者から上記照会に対する回答書到着
7年2月7日 (金) 11:45-12:40	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
7年2月10日 (月)	執行官室	管理会社から上記照会に対する回答書(修正)ファックス受信
(特記事項) ■ 令和7年2月7日 本建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(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

(座標値種別：図上測定)

+25036.377

-21998.018

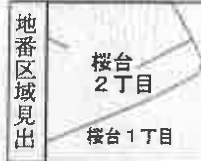
物件1敷地権の目的である土地 符号1

-22245.018

+24786.377

(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	4番		
出力縮尺	1/1000	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		補記事項	方位不明 地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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判をA4判に縮小した)

令和7年1月20日

千葉地方務局成田出張所

登記官

請求番号：27-1

(2/2)

(5 枚目)

公用

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+24786.377

-21993.018

17
物件1敷地権の目的である土地 符号1

22

4(2/2)

24

22

24

-22245.018

+24536.377

(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	4番		
出力縮尺	1/1000	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		補事項	方位不明 地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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7年1月20日

千葉地方法務局成田出張所

登記官

請求番号：27-1

(1/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成6年3月4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7日 千葉地方公務局成田出張所

登記官

(7 枚目)

40205

各階平面図

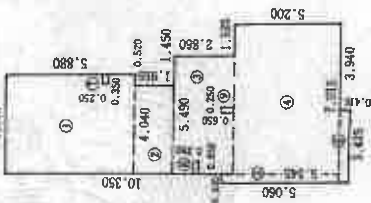
建物図面 6.3.4

家屋番号

桜台2丁目4番の8の202

建物の所在 印旛郡白井町桜台2丁目4番地

白井市



求積の方法 (距離単位M)	
①	5.880 × 4.560
②	1.955 × 4.040
③	2.860 × 5.490
④	5.200 × 7.015
⑤	5.545 × 0.350
⑥	0.415 × 3.425
⑦	0.250 × 0.350
⑧	0.250 × 0.650
⑨	0.650 × 0.250
計	89.840025

床面積 89㎡.84

作製者

作成日

平成6年2月28日(作製)

縮尺

1/250

申請人

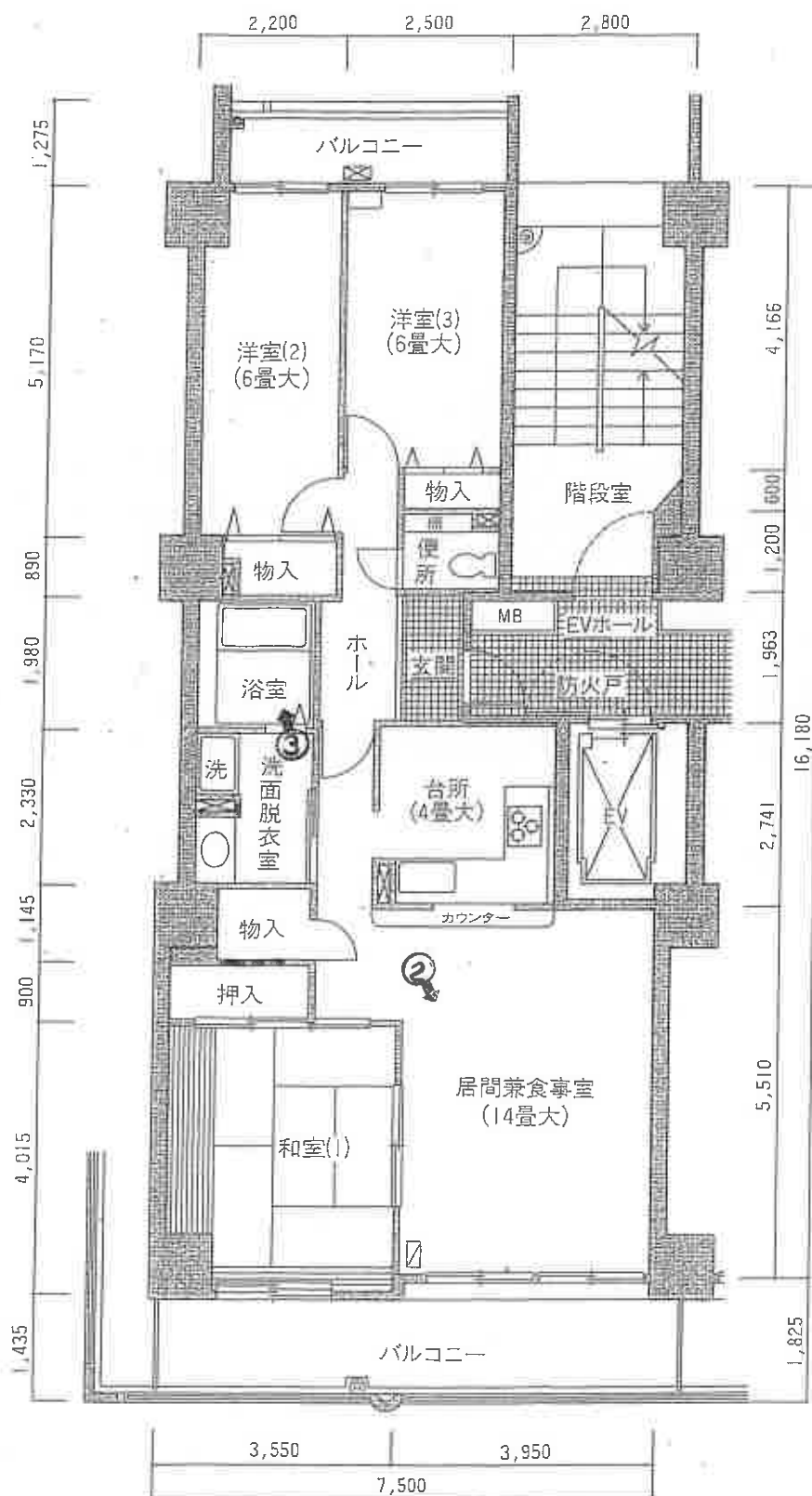
縮尺

1/2,000

請求番号：23-2

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)



評価人から入手

(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(8 枚目)

建物間取図

1



2



3



令和6年(ケ)第396号
令和7年2月7日 現地調査
令和7年2月17日 評価
第6-769号 発行番号
令和7年2月18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10,930,000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2－4－8棟 202
	特 記 事 項		
1	本件は、管理費等に滞納がある物件である。 現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、洋室(2)の物入の戸が外されて、なくなっている。また、天井の板が、はがされているなど、幾つかの損傷等を確認できた。		

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 白井市桜台二丁目4番地

建物の名称 プロムナード桜台四番街第8号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桜台二丁目4番の8の202

建物の名称 202

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 89.84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4番

地 目 宅地

地 積 38734.64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 4210038分の8984

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1.0km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4番街）を中心に，公園や商業施設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 3年3月20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	38,734.64㎡ 不整形 約180.0m×約198.0m 4,210,038分の8,984 四方路地
接面道路の状況	南側市道(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)	
	南西側市道(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)	
	北西及び北側市道(26-101号線)，幅員(約12.0m)，連続性 (普通)，舗装(有，一部無)，歩道(有)，側溝(有)，高低差(道路 より約0～1.4m高く接する)	
	南東及び東側市道(26-109号線)，幅員(約4.0m)，連続性 (普通)，舗装(有)，歩道(有)，側溝(無)，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
	セットバック	不要

接面道路の状況	再 建 築 の 可 否	8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14階建マンション（物件1が存する8号棟）や管理事務所や集会場が存する12号棟を含む、17棟の敷地等に利用されている。隣地は賃貸マンション、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、該当していませんが、北東方に、『一本桜南遺跡(消滅済み)』が存在しています」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6年3月3日 認定番号：第25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、8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の土地やその周辺の道路は、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。 ⑤白井市大規模盛土造成地マップによれば、符号1の土地は外れているものの、北東方の土地が、「谷埋め型大規模盛土造成地(谷を埋めた宅地で盛土の面積が3,000㎡以上の盛土造成地)」に該当している。	

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4番街第8号棟
建物の用途	居住用(総戸数56戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日:平成6年2月28日(登記記載) 経過年数:約31年 経済的残存耐用年数:約14年
構造	鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺14階建
仕様	屋根:アスファルト防水,断熱材の上コンクリート押え他 外壁:タイル,吹付タイル
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:2基 駐車場:平置き 集会所等:12号棟に,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4番街団地管理組合 管理方式:委託 管理会社:日本総合住生活株式会社 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5年3月15日 計第45号 完了検査：平成5年3月29日 計第45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4番の1 事務所 集会所ほか)がある。 ③管理人によれば、「令和3年3月に大規模修繕を完了しました」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	14階建の2階部分(202号室) 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	89.84㎡(登記面積) バルコニー面積18.07㎡	
間 取 り	3LDK(別添間取図を参照)	
仕 様	天 井：クロス、木目模様化粧板など 床：畳、フローリングなど 内 壁：クロスなど 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	空家であり、劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	11,800円/月 18,100円/月 令和7年1月28日時点では、194,300円ある。 滞納期間：令和6年6月分から令和6年12月分 管理会社によれば、「上記に対する遅延損害金について、請求する予定は、ありません」とのことである。

専有部分の 利用状況等	債務者兼所有者が空家の状態で、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。 ○洗面脱衣室脇の物入に灯油ポリタンクが残置されており、灯油臭がする。 ○洋室(2)の物入の戸が外されて、なくなっている。また、天井の板が、はがされている。 ○洋室(3)のクロスが一部、剥がされている。

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
185,000	0.97	89.84	—	16,122,000

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：階層－３％
 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 (7.7%)	正味復帰 価格現価 エ×オ ＝カ	
1,221,437 円 (15.4%)	664,900 円	7.7%	8,376,013 円	0.8005	6,704,998 円 (84.6%)	7,926,435 円 ≒ 7,926,000 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

$$\frac{1}{(1+7.7\%)^3} \approx 0.8005$$

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 16,122,000 円

収益価格 7,926,000 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 16,100,000 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
16,100,000 円	97%	70%	1.00	—	10,930,000 円

イ 市場性修正：①上水道等の設備が正常に稼働するかは不明であること②P8特記事項②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

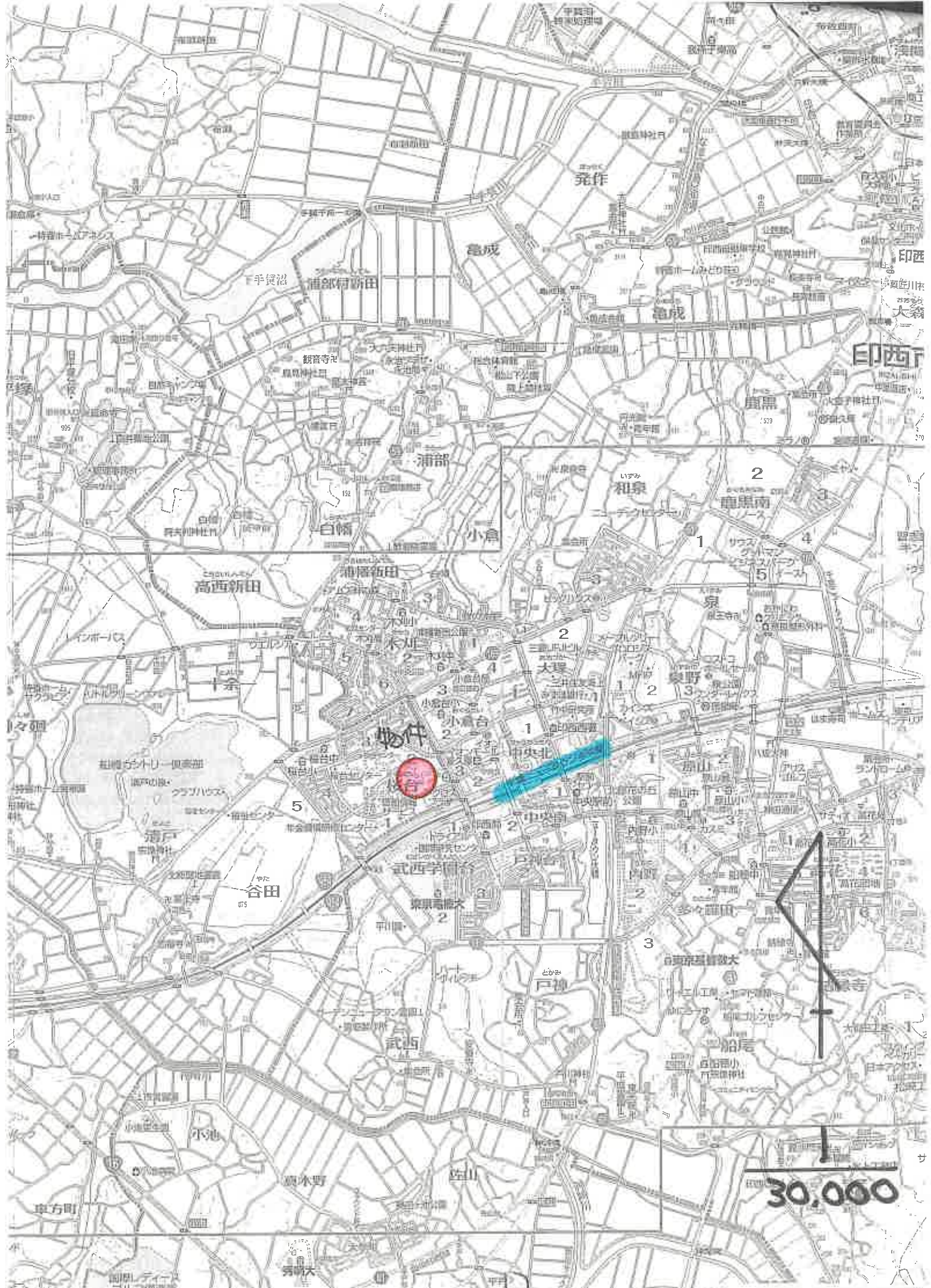
エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等については、修正後価格に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

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



COPY

COPY

4(2/4)

2-2

2-1

1-2

他部は別紙

桜台2丁目

本図面はA3判をA4判に縮小した

請求 番号	所在	自治市桜台2丁目		地番	4番
縮尺 1/500	積算 区分	甲種	用途 指定 用途 指定 用途 指定	用途 指定 用途 指定 用途 指定	用途 指定 用途 指定 用途 指定
作成 年月日	平成30年10月30日		備 注 日 付	平成30年10月30日	

これは地図に準ずる図面を記載するもので、図面を証明するものではありません。

令和6年10月7日

千葉地方法務局

請求番号：23-1

(3/6)

COPY
K

1000

COPY

1000人



※この図は、土地の位置と形状を示すための図であり、土地の権利関係を示すものではありません。土地の権利関係は、土地の登記簿に記載されているものと一致しない場合があります。

地図の作成者

株式会社

本図面はA3判とA4判に分割して印刷されています

調査方法	所在	調査時期	地番	4番
土地の調査	土地の調査	土地の調査	土地の調査	土地の調査
作成年月日	平成30年10月30日	調査場所	調査場所	調査場所

これは地図の作成者によるものであり、土地の権利関係を示すものではありません。

令和6年10月7日
千葉地方裁判所民事部



5

櫻台之夢

在图中以 AB 和 AD 为边

請示 次	所 在	白井市板付二丁目		地 番		幅	
出 注 補	17500	補 正 区 分	甲 三	無 効 文 字 印 記	IV	水田	地 圖 測 定 上 の 設 置
作 成 年 月 日	平成30年11月30日			通 信 手 続 上 の 印 記	平成30年12月10日		備 考 事 項 其 他 不 明

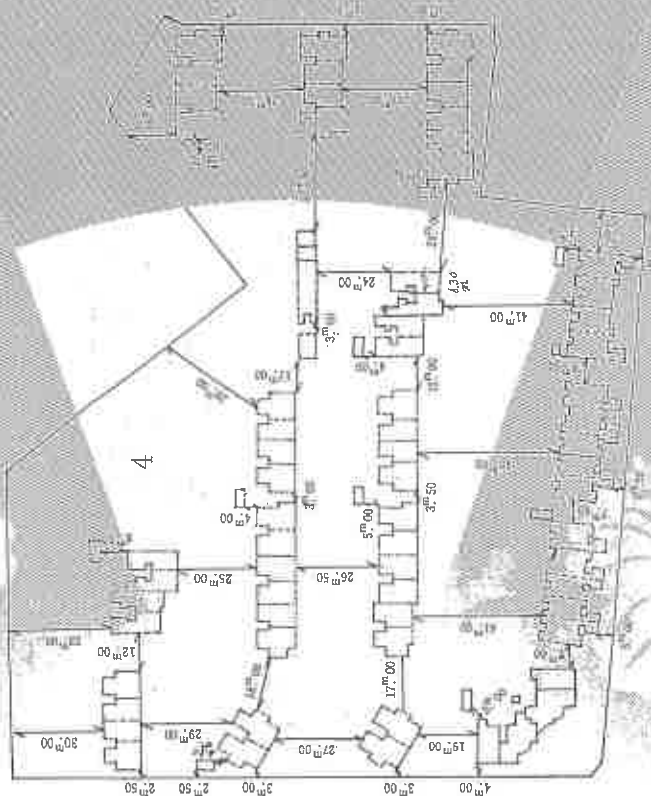
令和6年10月7日

千葉地方法務局宛出郵便物

(5/6)

卷一百一十五

202



神性の③方と⑤部分の④

求積の方法 (距離単位M)		
①	5.880×4.350	26.812800
②	1.095×4.040	7.898200
③	2.300×4.490	15.701400
④	0.200×7.015	36.478000
⑤	5.345×0.350	1.940750
⑥	0.115×3.425	1.421375
⑦	0.250×0.350	0.087500
⑧	0.250×0.650	0.162500
⑨	0.650×0.250	0.162500
計		89.890225

林而和 0047104

