

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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,320,000 7,456,000		1,864,000	93,473	21,258



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市西の原三丁目10番地

建物の名称 ガーデンコート西の原3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西の原三丁目10番の3の503

建物の名称 3-503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 76.85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 印西市西の原三丁目10番

地 目 宅地

地 積 14514.63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 1410462分の8010

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

物 件 明 細 書

令和 7年 4月18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A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】

敷地権の目的である土地の符号1につき、千葉県及び独立行政法人都市再生機構（東日本都市再生本部）（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（平成5年9月21日受付第12974号）は本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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 印西市西の原三丁目10番地

建物の名称 ガーデンコート西の原3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋、番号 西の原三丁目10番の3の503

建物の名称 3-503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 76.85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 印西市西の原三丁目10番

地 目 宅地

地 積 14514.63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 1410462分の8010

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和6年(ケ)第481号
令和7年1月17日受理
令和7年3月28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 印西市西の原三丁目10番地

建物の名称 ガーデンコート西の原3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西の原三丁目10番の3の503

建物の名称 3-503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 76.85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 印西市西の原三丁目10番

地 目 宅地

地 積 14514.63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 1410462分の8010

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり									
住 居 表 示		未実施（住居表示未実施区域）									
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	☒ 建物共有者 A ☐ 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	<table border="1"><tr><td>■ 下記のとおり（月額）</td><td>令和 7 年 2 月 4 日現在</td></tr><tr><td>管 理 費 1 0, 3 0 0 円</td><td rowspan="5">☒ 滞納はない ☐ 滞納がある</td></tr><tr><td>修繕積立金 1 5, 6 2 0 円</td></tr><tr><td>C A T V 視聴料 6 5 0 円</td></tr><tr><td>駐車場使用料 4, 0 0 0 円</td></tr><tr><td>合 計 3 0, 5 7 0 円</td></tr></table> 計 円			■ 下記のとおり（月額）	令和 7 年 2 月 4 日現在	管 理 費 1 0, 3 0 0 円	☒ 滞納はない ☐ 滞納がある	修繕積立金 1 5, 6 2 0 円	C A T V 視聴料 6 5 0 円	駐車場使用料 4, 0 0 0 円	合 計 3 0, 5 7 0 円
■ 下記のとおり（月額）	令和 7 年 2 月 4 日現在										
管 理 費 1 0, 3 0 0 円	☒ 滞納はない ☐ 滞納がある										
修繕積立金 1 5, 6 2 0 円											
C A T V 視聴料 6 5 0 円											
駐車場使用料 4, 0 0 0 円											
合 計 3 0, 5 7 0 円											
管理費等照会先	森トラスト・レジデンシャルサービス株式会社										
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者 A	1 本建物には私と子供 1 人の 2 人で住んでいます。共有者で夫の B は 20 年位前に本建物から出て行って、本建物には住んでいません。 2 浴室とトイレの換気扇が壊れています。部屋のドアノブが壊れています。キッチンの換気扇から異音が出ます。リフォームはしてません。給湯器は一度も替えてません。和室の畳も一度も替えてません。浴槽のエプロンが外れかけています。和室の襖が壊れています。洗面の鏡の下が腐食しています。10 年位前にキッチンの排水管が水漏れしたことがあって、修理してもらいました。それからは水漏れはありません。ペットは飼っていません。 3 本建物にずっと住みたいと思っています。できれば買い戻したいと思っています。

(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 下記の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の共有者Aの陳述から本建物は同人が居宅として使用し、占有するものと認められる。

(1) 1階集合郵便受けの本建物該当郵便受け及び本建物玄関ドア右上の室番号プレートに共有者Aの苗字が表示されていた。

(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、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。

2 北側洋室2部屋の内壁はカビによる汚損が激しい。LDK及び廊下の内壁に拳大の穴が開いている。浴槽のエプロンが外れている。洗面の鏡の下部が腐食している。クロスの剥がれが見受けられる。複数のドアノブに不具合がある。

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 10番の5

種 類 管理棟

(2) 家屋番号 10番の6～9

種 類 電気室

(3) 家屋番号 10番の10

種 類 ポンプ室

(4) 家屋番号 10番の11～13

種 類 ゴミ置場

第4 その他

物件1敷地権の目的である土地に千葉県及び住宅・都市整備公団（住宅・年整備公団については不動産登記記録全部事項証明書上の表示）による最先順位の買戻特約登記（期間：平成5年1月11日から同15年1月11日まで）が設定されている。当庁民事第4部の照会に対し、千葉県は「これまで買戻権を行使していない。買戻特約登記の抹消に協力する。今後も買戻権を行使しない。」、独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部は「買戻特約登記の抹消に協力しない。＊権利者全員の申し出がないと抹消できない。今後も買戻権を行使しない」旨回答している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年1月23日 (木) 12:37-13:03	物件所在地	物件調査、写真撮影
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2月5日 (水)	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2月7日 (金) 17:53-18:42	物件所在地	共有者Aに面談、占有関係等聴取 同人から次のとおり聴取「日中は仕事の関係で都合が付きません。立入調査は夜間をお願いします。」
7年2月10日 (月)	執行官室	休日・夜間執行許可申請、同日許可
7年3月12日 (水) 18:48-19:25	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 共有者Aに面談、本建物の損傷箇所聴取
(特記事項) ■ 令和7年3月12日 共有者Aに対し、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

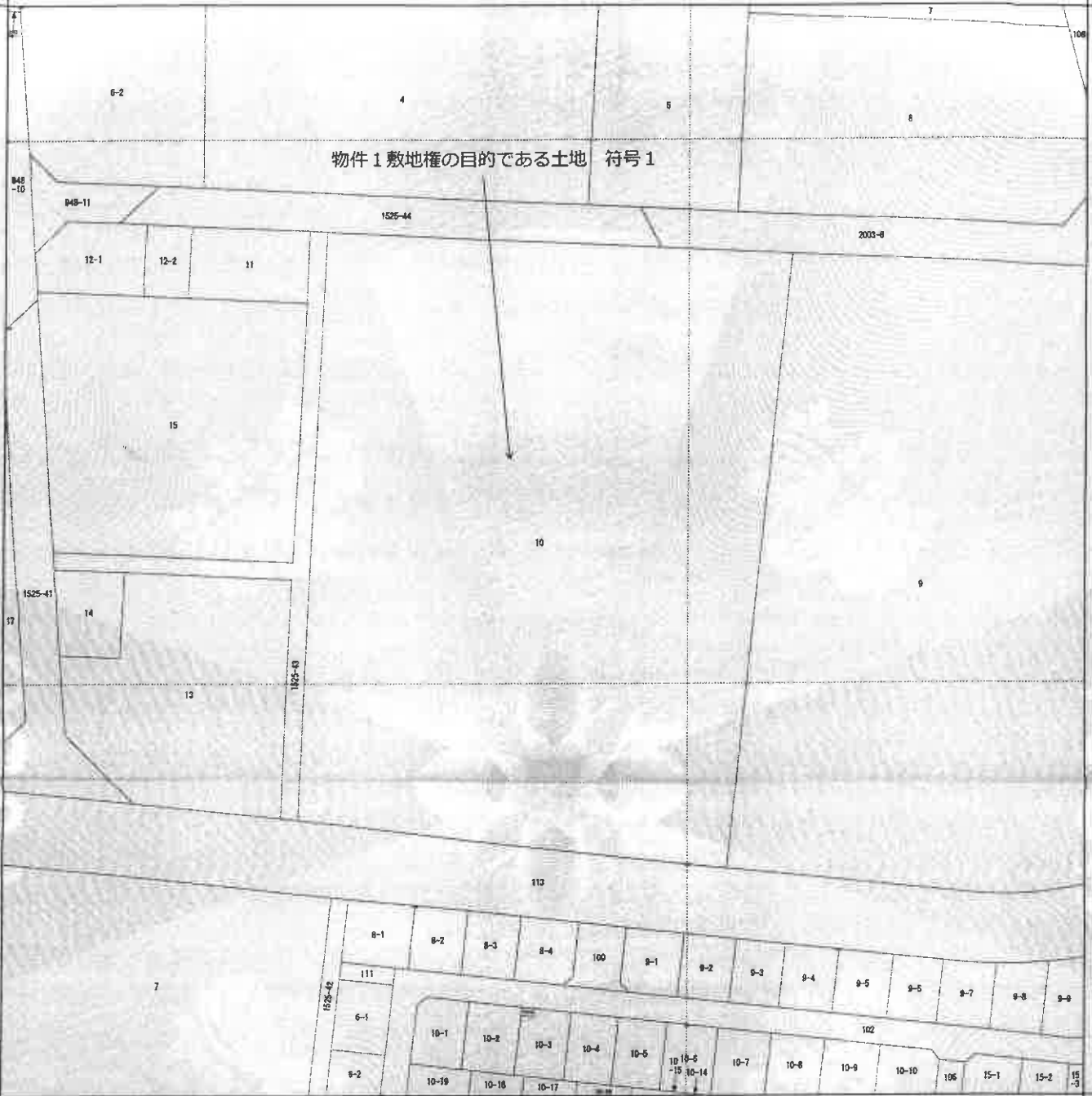
公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+29142.016

-21843.944

物件1敷地権の目的である土地 符号1



+28892.016 (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。

地番区域見出し	西の原3丁目		A	西の原1丁目
	D		B	西の原3丁目
	B		C	西の原3丁目
	西の原3丁目		D	西の原3丁目
	西の原2丁目		E	西の原3丁目

請求部	所在	印西市西の原三丁目					地番	10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	令和1年6月3日				備付年月日(原図)	令和1年6月3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21日

千葉地方方法務局成田出張所

登記官

請求番号：30-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成7年10月24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11月19日 千葉県方法務局成田出張所

(7 枚目)

登記官

91336 各階平面図

建物図面図

家屋番号

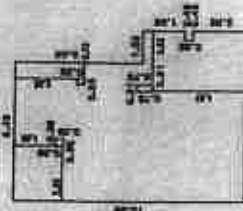
3丁目10番の3の 図

建物の所在

印西市 印西市印西の原3丁目10番地

物件1敷地権の目的である土地 符号14

建物番号3-303



床面積	× 10.80 =	70.870
9.43	× 0.86 =	7.3572
9.45	× -0.38 =	-0.1820
床面積	× 0.86 =	-0.1298
床面積	× 0.38 =	-0.0900
0.31	× 0.78 =	-0.2418
合計		78.8508
床面積		78.85㎡

物件1専有部分の建物



(建物の存する部分 5 階)

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)

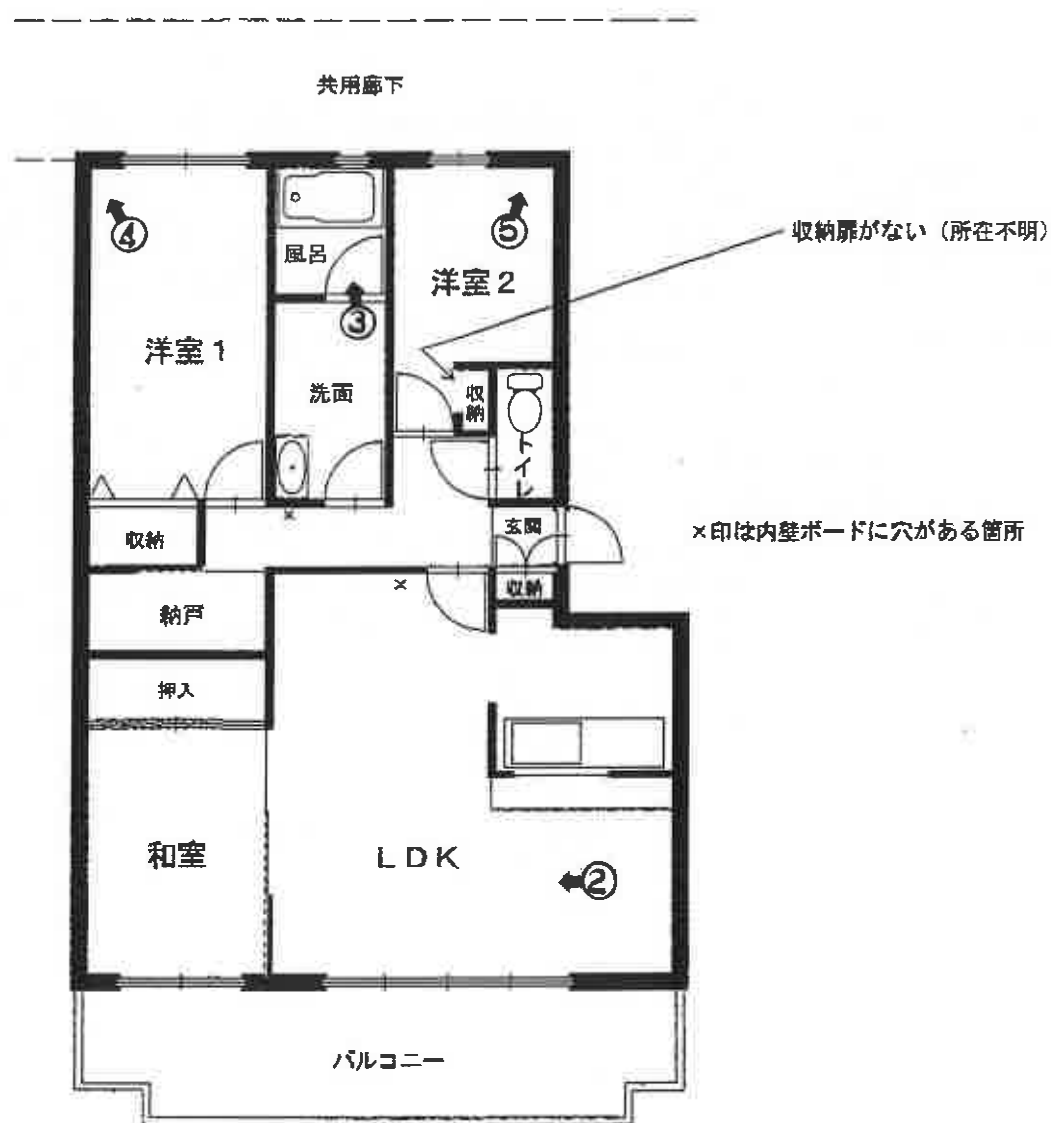
請求番号：7-2

(注)O→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

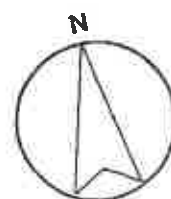
A3判をA4判に縮小した。

平成 7年10月24日

【5階503号室】



評価人作成



(注) ②は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



2



3



(9 枚目)



令和6年（ケ）第481号

令和7年 3月12日 現地調査

令和7年 3月15日 評 価

第19250206号 発行番号

令和7年 3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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 9, 3 2 0, 0 0 0 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 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1	敷地権の目的である土地の符号1に設定され、抵当権に優先する買戻特約（買戻期間：平成5年1月11日から平成15年1月11日まで）の登記については、買戻権者2法人のいずれも「今後も買戻権を行使しない。」と回答書において回答しているが、買戻特約登記の抹消に関しては、1法人（地方公共団体）が「買戻特約登記の抹消に協力する。」と回答する一方、他の1法人は「買戻特約登記の抹消に協力しない。権利者全員の申出がないと抹消できない。」と回答している。		

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 印西市西の原三丁目10番地

建物の名称 ガーデンコート西の原3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西の原三丁目10番の3の503

建物の名称 3-503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 76.85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 印西市西の原三丁目10番

地 目 宅地

地 積 14514.63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 1410462分の8010

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



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	北総鉄道北総線「印西牧の原」駅の南西方・約1.4km（道路距離），最寄りバス停「三丁目南」の北西方・約130m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大型商業施設の背後に分譲マンションや戸建て住宅，小中学校等が建ち並び，千葉ニュータウン内の住宅地域	
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1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条・23条指定区域
	その他の規制	第2種高度地区，日影規制（4h－2.5h/4m），西の原地区地区計画（集合住宅地区），一団地の総合的設計制度，景観計画区域，放射性物質汚染対処特別措置法の汚染状況重点調査地域，新住宅市街地開発事業（施行済）
画 地 条 件	規 模	14,514.63㎡（登記とほぼ同じ）
	形 状	概ね台形
	間 口 × 奥 行	約100m×約143m
	敷 地 権 の 割 合	1410462分の8010（所有権）
	接面道路との関係	三方路地
接 面 道 路 の 状 況	南側市道（00-027号線），幅員（約16.5m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（概ね等高接面）	
	北側市道（34-004号線），幅員（約9.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（概ね等高接面）	
	西側市道（34-008号線），幅員（約4.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（概ね等高接面） 〔※歩行者専用道路であり，南・北の両入口に車止めがある〕	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	符号1	ガーデンコート西の原1～4号棟及びその関連施設（管理棟・電気室・ポンプ室・ゴミ置場等）や平面駐車場の敷地として利用されている。

	隣地	・北側：市道を介して集合住宅 ・南側：市道を介して戸建住宅，公立小学校 ・東側：集合住宅 ・西側：公園，私立幼稚園
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	1. 住宅地図(昭和61年，平成1年，同6年)及び国土地理院提供の空中写真(昭和50年，同54年，平成1年)の閲覧等によると，平成7年に現況建物が建てられる前は造成後の宅地(空地)であり，造成前は農地や少年院の敷地等であったと推測されるため，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定した。 2. 対象土地は現在，地上9階建及び10階建の共同住宅計4棟及び関連施設の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 印西市教育委員会生涯学習課によると，対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特 記 事 項	特にない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ガーデンコート西の原3号棟
建物の用途	居住用（総戸数51戸）。なお、1～4号棟合計の総戸数180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7年9月20日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約16年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺9階建
仕様	屋根：外断熱アスファルト防水等 外壁：吹付タイル等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気，上・下水道，都市ガス エレベーター：1基 駐車場：屋外平地式 集会場等：集会室，管理事務室 オートロック：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：あり 名称（ガーデンコート西の原団地管理組合法人） 管理方式：委託 管理会社：森トラスト・レジデンシャルサービス株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	1. 委託先管理会社からの回答書によると，詳細は以下のとおり： ・駐車場：4棟分で187台あり，利用料金は月額4,000円。 ・トランクルームはない。 ・修繕計画は今のところない。 ・修繕積立金の合計額は166,326,438円（令和7年1月末現在） 2. 建築確認：第7号，平成6年3月31日 完了検査：第7号，平成7年9月27日

	3. 登記された規約共用部分：以下の登記された規約共用部分がある： ・管理棟（家屋番号10番の5） ・電気室（同10番の6，10番の7，10番の8，10番の9） ・ポンプ室（同10番の10） ・ゴミ置場（同10番の11，10番の12，10番の13）
--	--

（2）専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	地上5階（503号室） 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	76.85㎡（登記面積），80.10㎡（壁芯面積）
間 取 り	3LDK＋納戸。バルコニー面積約13.33㎡〔別添「建物間取図」参照〕
仕 様	天 井：クロス等 床：カーペット敷，畳等 内 壁：クロス等 設 備：洗面台，バス，水洗トイレ，キッチン（電気，上・下水道，都市ガス） その他：インターホン
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，顕著な破損箇所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図」参照）： ・LDK北側と廊下北側の内壁ボード下部にへこみ穴がある。 ・洋室2については，収納の扉がなく（債務者兼所有者の妻によると，扉の所在は不明），また，入口ドアのドアノブも欠損している。 ・LDK入口ドアのラッチが欠損しているほか，ドアノブにガタつきがある。また，トイレのドアノブにもガタつきがある。 ・浴槽エプロンの取り付けに不具合がある。 ・和室押入の襖枠の一部が破損している。 ・洗面台の鏡の下部に腐食がある。 ・洋室1の北側の内壁クロスに大きな剥がれがある。 ・洋室1の北西角及び洋室2の北東角付近に黒カビとみられる大きな汚れがある。

管 理 費 等	管 理 費	10,300円/月
	修 繕 積 立 金	15,620円/月
管 理 費 等	特 別 修 繕 積 立 金	0円/月
	C A T V 視 聴 料	650円/月
	駐 車 場 使 用 料	4,000円/月
	合 計	30,570円/月 (令和7年2月4日現在)
	滞 納 額	合計0円 (令和7年1月31日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者の妻（所有者）及び子の2人が居住している。	
特 記 事 項	1. 債務者兼所有者の妻の主な陳述内容（上記を除く）は以下のとおり： ・トイレ及び風呂の換気扇が壊れたままである。 ・室内のリフォーム履歴はなく、ガス給湯器を一度も交換しておらず、畳も替えていない。 ・10年ほど前にキッチンの下水管等に水漏れ故障が生じ、リビングに下水がしみ出したことがあったが、修理後は問題なく使用している。 ・ペットは飼っていない。	

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
200,000	0.93	76.85	1.00	14,294,000

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（5階）（＋3％）…E V停止階であること等を考慮
（相乗積） 中間住戸 （±0％）
保守管理の状態 （－10％）

個別格差率（0.93）

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もので、必ずしも下記記載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 (9.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$E \times O = カ$	$A + カ = キ$
-42,111 円 (-0.9%)	609,660 円	9.8%	6,034,390 円	0.7658	4,621,136 円 (100.9%)	4,579,025 円 ≒4,579,000 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

$$\frac{1}{(1+9.3\%)^3} = 0.7658$$

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 14,294,000 円

収益価格 4,579,000 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 13,320,000 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)	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
13,320,000 円	1.00	0.70	1.00	—	9,320,000

イ 市場性修正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正を要しない。

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。

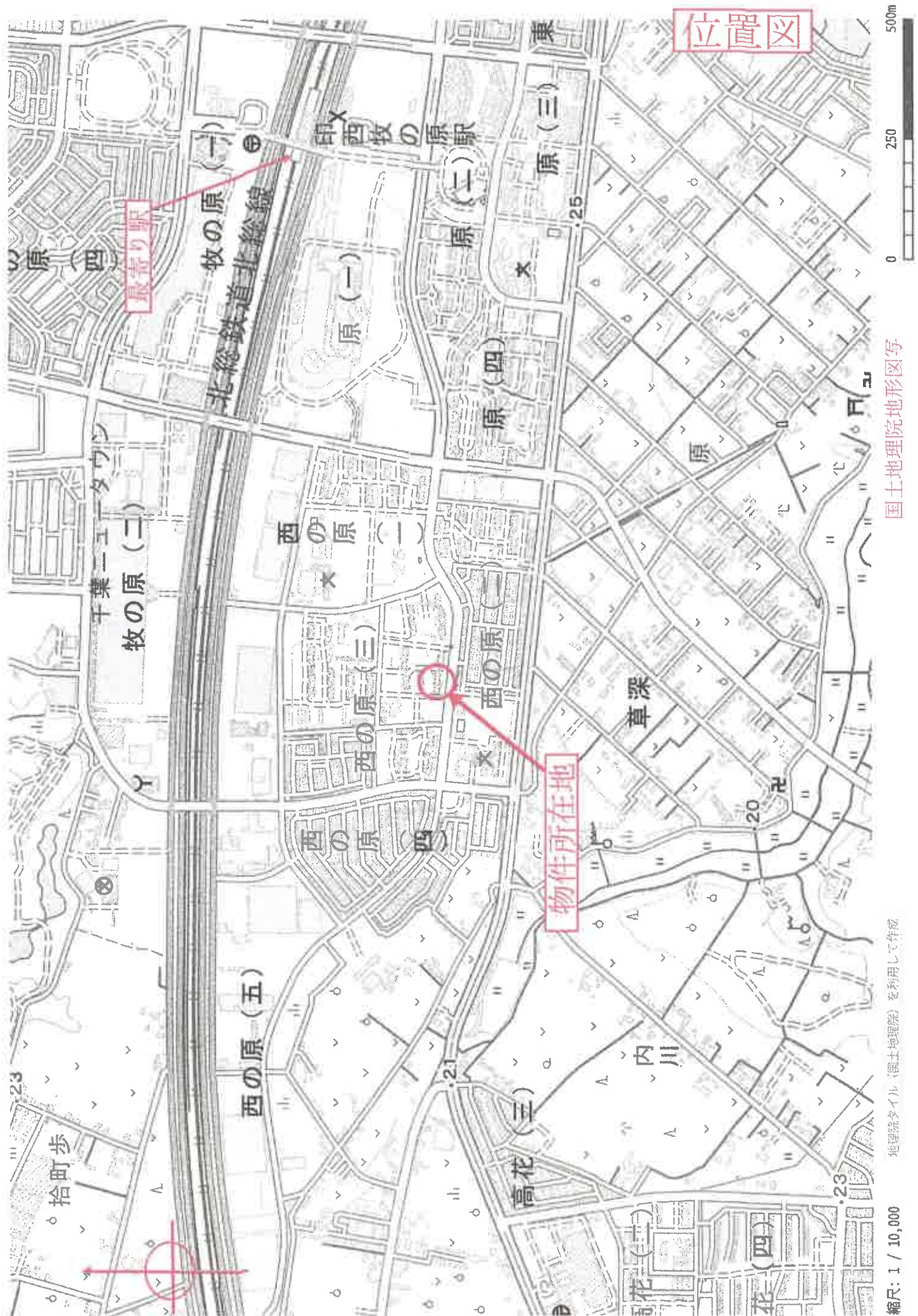
エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等はない。

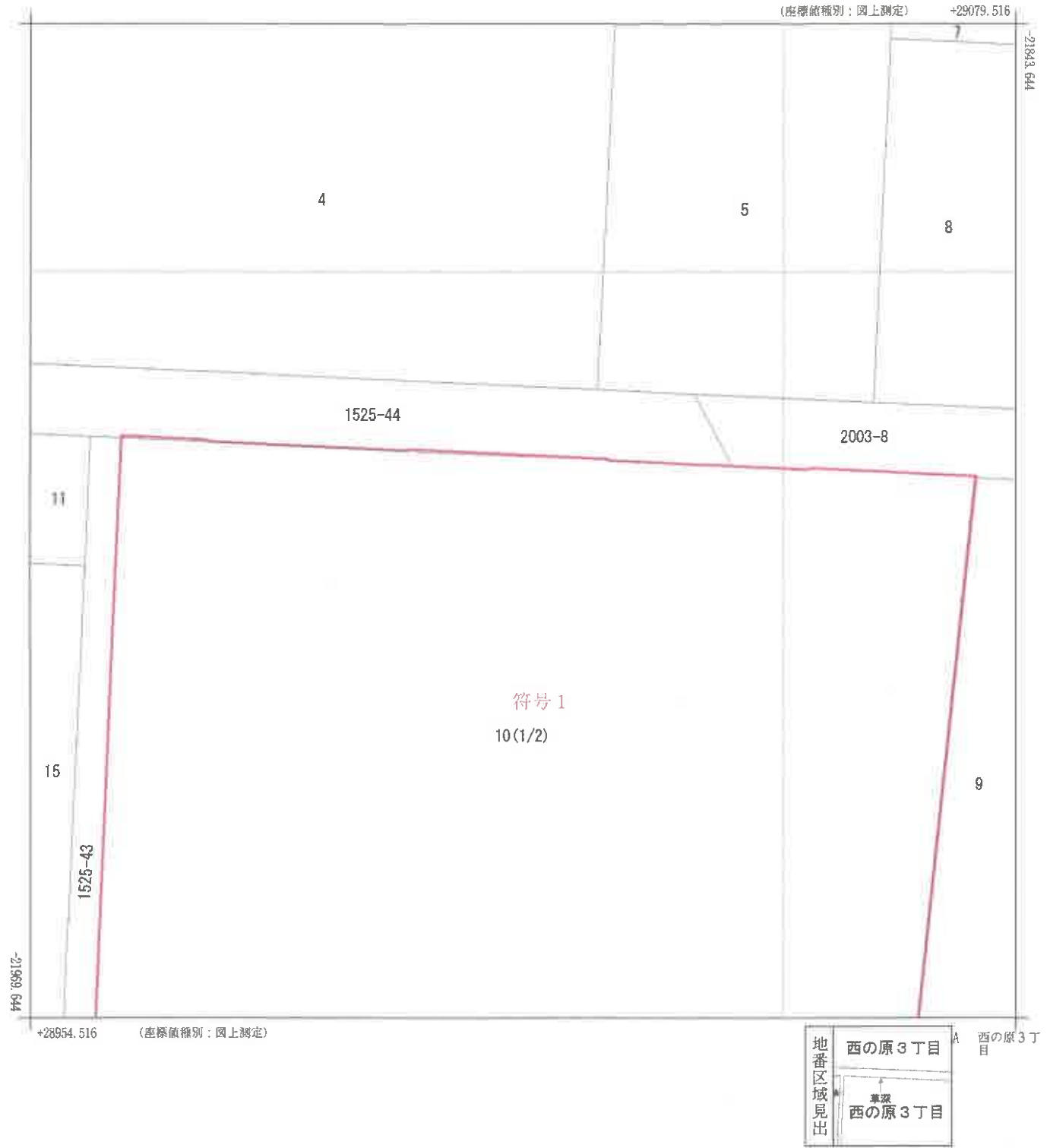
オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附屬資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

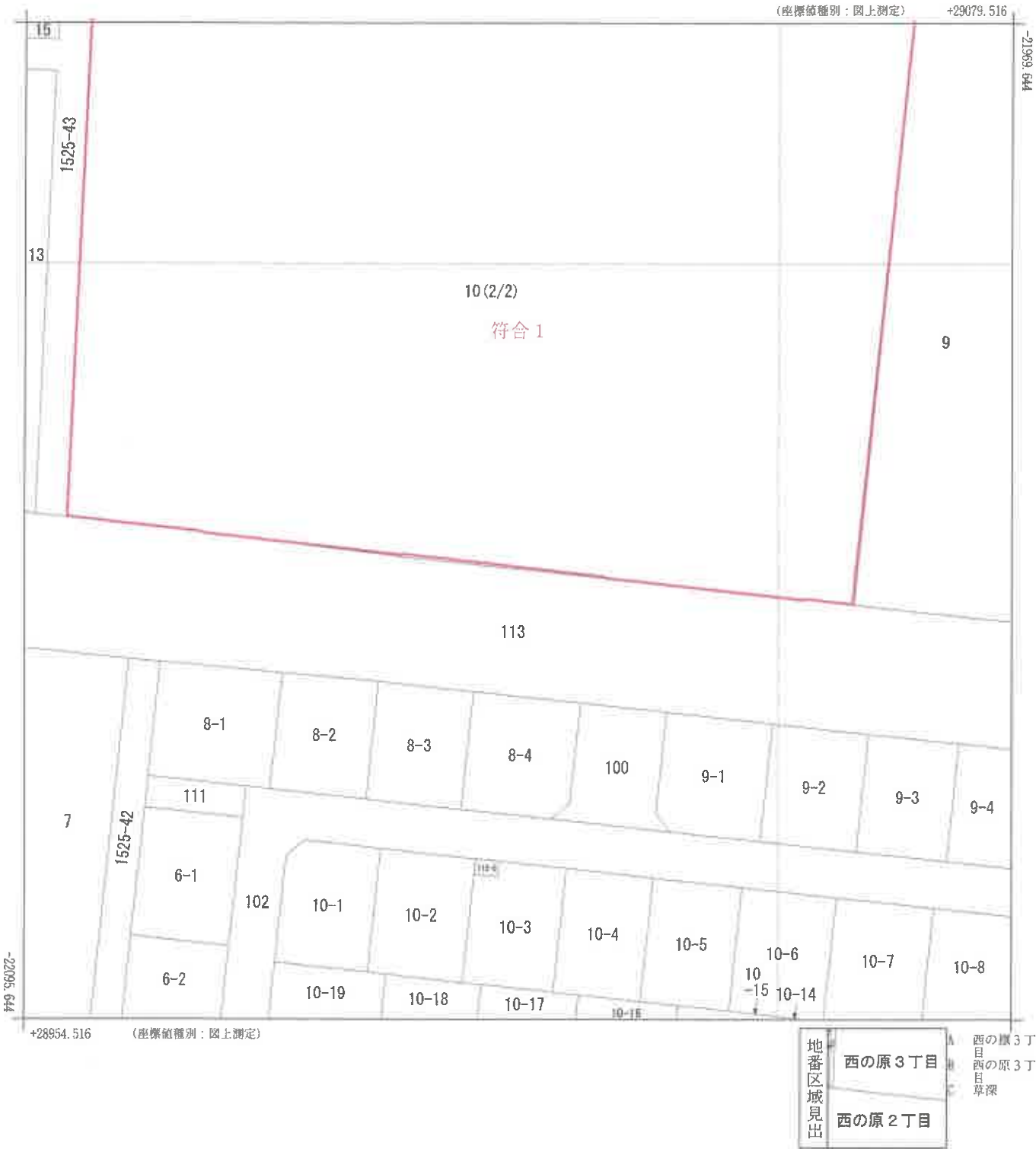
以 上





請求部	所在	印西市西の原三丁目					地番	10番				
出縮	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	令和1年6月3日				備付年月日(原図)	令和1年6月3日			補記事項	方位不明		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。



請求部	所在	印西市西の原三丁目					地番	10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	令和1年6月3日				備考付年月日(原図)	令和1年6月3日			補記事項	方位不明	

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

平成 7年10月24日

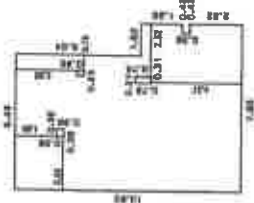
建物図面図

91336 各階平面図

家屋番号
3丁目10番の3の503

建物の所在
印西市 4
1976
2005-1
道

建物番号3-503



求積表	6.43 x 10.80 =	70.0870
1.52 x 4.88 =	7.3872	
0.45 x -0.35 =	-0.1620	
求積計		
0.35 x 0.35 =	-0.1238	
0.25 x 0.35 =	-0.0900	
0.34 x 0.78 =	-0.2418	
合計	76.8508	
底面積	76.85 m ²	

物件1



道

(建物の存する部分 5 層)

作製者

土地調査士
家屋

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

(東京土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

【5階503号室】

