

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8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10月29日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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11月26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11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月17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10月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



811*

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 市原市五井字前新道5207番地1

建物の名称 ヴェラハイツ五井第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五井5207番1の402

建物の名称 402号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 67.55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 市原市五井字前新道5207番1

地 目 宅地

地 積 2880.83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 525405分の7068



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 31 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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

なし

《 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 市原市五井字前新道5207番地1

建物の名称 ヴェラハイツ五井第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五井5207番1の402

建物の名称 402号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 67.55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 市原市五井字前新道5207番1

地 目 宅地

地 積 2880.83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 525405分の7068



令和7年(ケ)第125号
令和7年5月20日受理
令和7年6月30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 市原市五井字前新道5207番地1

建物の名称 ヴェラハイツ五井第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五井5207番1の402

建物の名称 402号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 67.55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 市原市五井字前新道5207番1

地 目 宅地

地 積 2880.83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 525405分の7068



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	<table border="0"><tr><td colspan="2">☒ 下記のとおり（月額）</td><td>令和 7 年 6 月 6 日現在</td></tr><tr><td>管 理 費</td><td>11,170 円</td><td>☒ 滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>12,990 円</td><td>☐ 滞納がある</td></tr><tr><td>駐車場使用料</td><td>6,000 円</td><td></td></tr><tr><td>合 計</td><td>30,160 円</td><td></td></tr></table> 計 円			☒ 下記のとおり（月額）		令和 7 年 6 月 6 日現在	管 理 費	11,170 円	☒ 滞納はない	修繕積立金	12,990 円	☐ 滞納がある	駐車場使用料	6,000 円		合 計	30,160 円	
☒ 下記のとおり（月額）		令和 7 年 6 月 6 日現在																
管 理 費	11,170 円	☒ 滞納はない																
修繕積立金	12,990 円	☐ 滞納がある																
駐車場使用料	6,000 円																	
合 計	30,160 円																	
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社																	
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本マンション管理人	本建物には所有者が住んでいると思いますが、よくわかりません。

(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」記載の関係人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及び本建物玄関ドア右上の室番号プレートには氏名等の表示は存在しなかった。所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。

(1) 本建物内に所有者宛ての郵便物が多数存在した。

(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 浴槽、トイレ等の設備の汚損が目立つ。

第3 敷地権の目的である土地について

本土地は本一棟の建物、共用部分及び附属施設の敷地となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

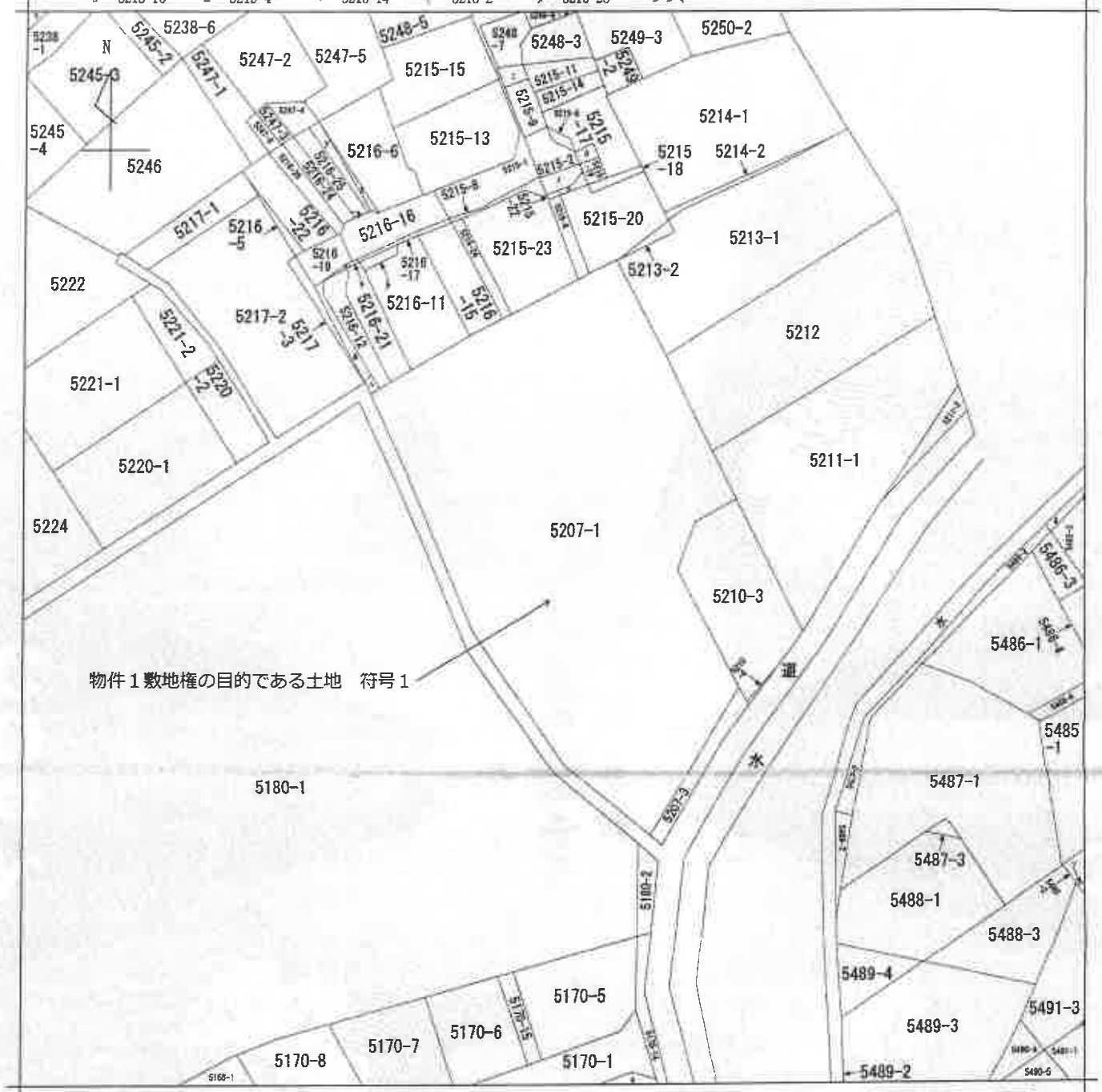
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月21日（水） 17：50－18：03	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函（本マンション管理人不在）
7年5月22日（木）	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5月29日（木） 13：10－13：34	物件所在地	全戸不在、連絡書投函、本マンションに面談、占有関係聴取
7年6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ファックス受信
7年6月10日（火） 13：14－13：22	物件所在地	全戸不在、解錠立入調査期日通知書投函 占有関係・ライフライン調査
	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年6月11日（水）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付 （本報告書提出時、回答がない）
7年6月17日（火） 13：50－14：10	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
（特記事項） ☒ 令和7年6月17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

イ 5215-10 ハ 5215-21 ホ 5216-13 ニ 5216-18 ヘ 5216-20 ニ 5248-4
ロ 5215-16 ニ 5215-4 ヘ 5216-14 ニ 5216-2 ヘ 5216-23 つづく



(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 市原市五井字前新道					地 番	5207番1			
出 力 縮 小	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)				補 事 記 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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年3月27日
千葉地方法務局市原出張所

地図整理番号：M13810

登記官

(1/2)

(6 枚目)



登記年月日：平成8年6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7年3月27日 千葉地方方法務局市原出張所

登記官

(7 枚目)

各階平面図

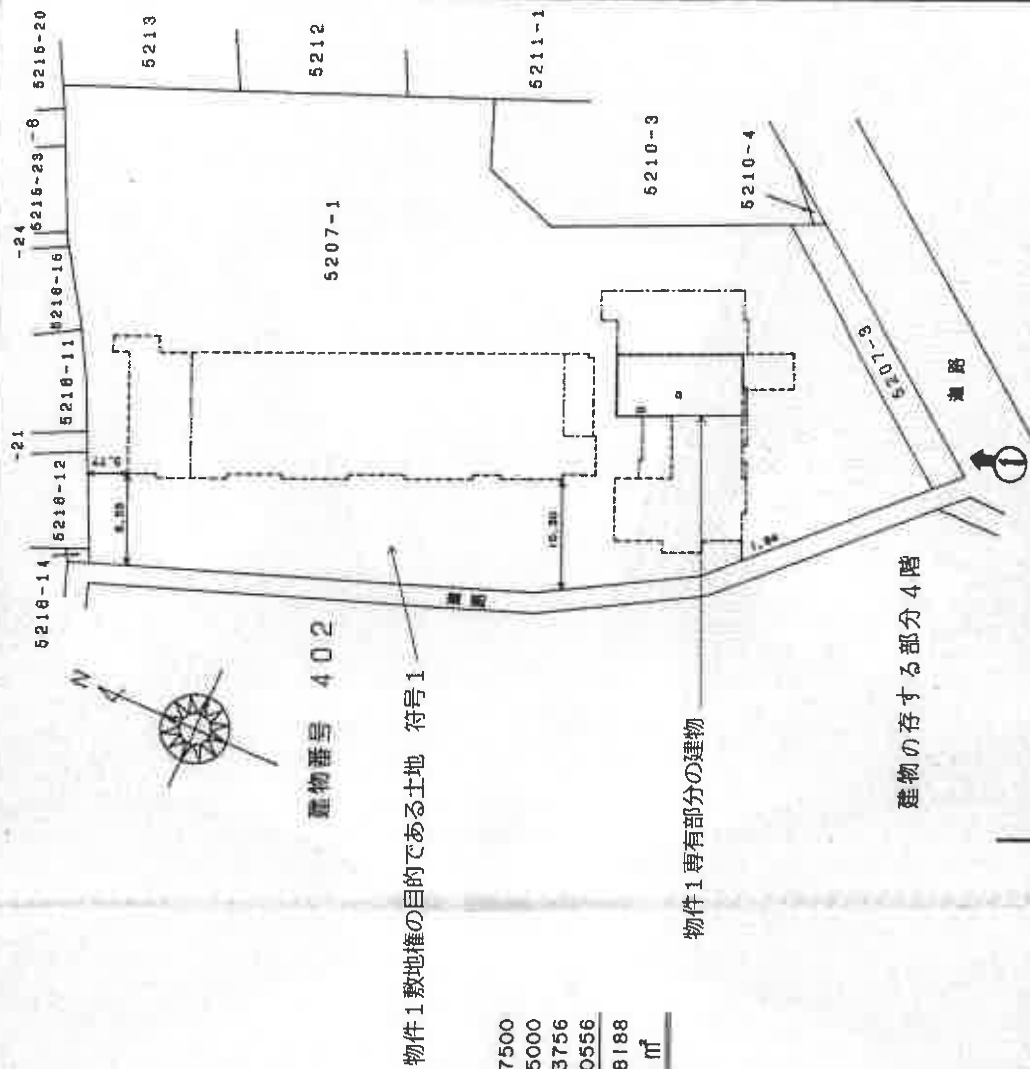
65459

（住所表示）

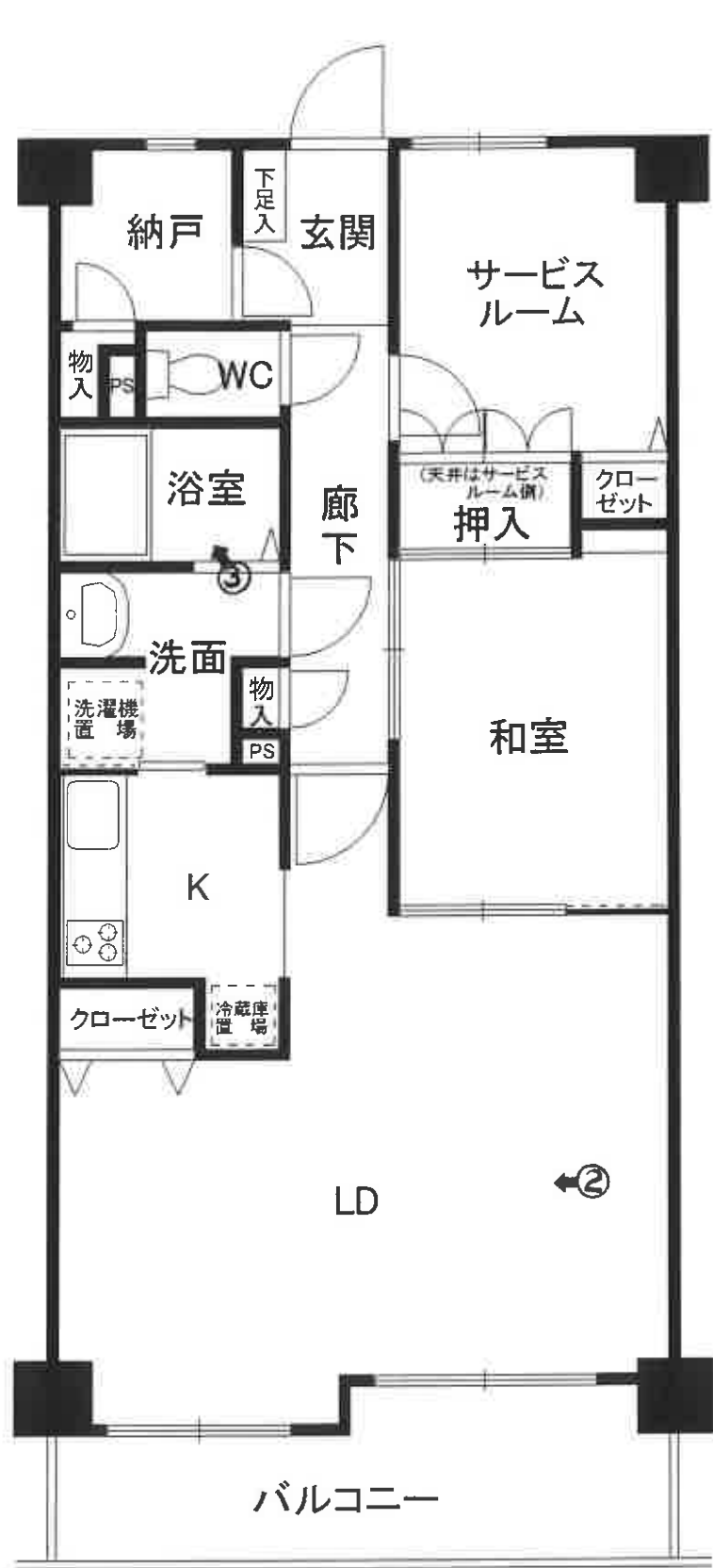
家屋番号
五井5207番1の
402

建物の所在
市原市五井芝苗新道5207番地1

建物図面
各階平面図
8.6.24



間取図



(注) ③は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

1



2



3



令和7年（ケ）第125号

令和7年6月17日 現地調査

令和7年6月23日 評 価

第 173 号 発行番号

令和7年6月23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

高橋 貴俊

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金11,340,000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：未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	・なし。		

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 市原市五井字前新道 5 2 0 7 番地 1

建物の名称 ヴェラハイツ五井第 2

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 五井 5 2 0 7 番 1 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 7 . 5 5 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 市原市五井字前新道 5 2 0 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 8 0 . 8 3 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 5 2 5 4 0 5 分の 7 0 6 8

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	J R内房線「五井」駅の北方約 930m（道路距離） 小湊鉄道バス「五井病院前」停留所の北東方約 120m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	幹線道路背後に共同住宅、戸建住宅、事業所等が混在する住宅地域。		
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 種住居地域	
	建 蔽 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	なし	
	その他の規制	第 1 種高度地区 日影規制 4h-2.5h（水平測定面 4m） 建築基準法第 22・23 条区域 景観計画区域 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模	2,880.83 m ² （登記数量とほぼ同じ）	
	形 状	やや不整形	
	間 口 × 奥 行	約 28m×約 79m	
	地 勢	概ね平坦	
	接面道路上の関係	角地	
	敷 地 権 の 割 合	525,405 分の 7,068（所有権）	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道（コ 260 号線）、幅員（約 6m（車両通行可能部分、対面側に幅員約 2.5mの歩行者が通行可能な暗渠部分あり））、連続性（やや劣る（北東方は未舗装であり、車止めが設置されているため車両の通り抜けはできない））、舗装（あり）、歩道（土地の符号 1 側はなし、対面側の暗渠部分にはガードレールが設置されている。）、側溝（あり）、高低差（概ね等高）		
	南西側法定外公共物、幅員（約 1.9m）、連続性（やや劣る）、舗装（なし）、歩道（なし）、側溝（なし）、高低差（概ね等高）		
	建築基準法上の種類	南東側市道：建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路 南西側法定外公共物：建築基準法適用外	
	セットバック	不要と見込まれる。	
	再建築の可否	可能と見込まれる。	
土地の利用状況等	ヴェラハイツ五井第 2（物件 1 が存する 1 棟の建物等）の敷地として利		

	用されている。周囲は、戸建住宅、共同住宅、事業所等として利用されている。 周辺隣地とは概ね等高に接しており、側溝、コンクリートブロック塀、フェンス等により概ね明確に区分されている。
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. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いものと推定される。 2. 現存建物等に係る部分以外において、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いものと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
特 記 事 項	1. 市原市宅地課への聴取によると、以下の開発許可を取得している。 ・開発許可 平成7年1月23日 市原市宅指令第61号の87 ・検査済証 平成8年6月11日 市宅検第8号の17 2. 市原市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域に該当している。

<以下余白>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェラハイツ五井第2
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8年6月7日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約21年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根：アスファルト防水等 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他： ＜エントランス＞ 床：御影石等、壁：タイル貼等 ＜共用部分＞ 床：塩ビシート貼等、壁：吹付タイル等
設備等	供給処理設備：電気、上水道、公共下水道、都市ガス エレベーター：あり（9人乗り2基） 駐車場：あり（67台） 集会場等：あり オートロック：あり その他：メールボックス、駐輪場等
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（管理組合名：ヴェラハイツ五井第2管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 管理形態：日勤管理
管理の状況	概ね普通
特記事項	1. 目的建物の建築確認及び検査済証の交付日付・番号については、市原市建築指導課での閲覧・聴取によると、次のとおりである。 ・建築確認：平成7年4月12日 第1285号 ・検査済証：平成8年6月13日 第1285号 2. 集会室、ゴミ置場が規約共用部分となっている。 3. 管理人への聴取の結果は以下のとおり。 ・過去に台風により屋上の手摺りが破損したが、現在は修繕済みである。

	・駐車場の空きは約 10 台である。
--	--------------------

<以下余白>

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4 階 (402 号室) 主要開口部の方位：南東向き中間部屋	
床 面 積	67.55 m ² (登記面積)、70.68 m ² (壁芯面積) バルコニー：約 9.2 m ²	
間 取 り	1LDK+サービスルーム+納戸 (別添間取図参照)	
仕 様	天 井：ビニールクロス、化粧ボード等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、上水道、公共下水道、都市ガス、システムキッチン、 水洗トイレ、浴室等 その他：なし	
保守管理の状態	概ね普通 (特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費	11,170 円/月
	修 繕 積 立 金	12,990 円/月
	駐 車 場 使 用 料	6,000 円/月
	滞 納 額 等	滞納はない (令和 7 年 6 月 6 日現在)
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	調査時点現在、債務者兼所有者が住居として利用しているものと推測される。	
特 記 事 項	現地調査における専有部分の状況は以下のとおり。(部屋名は間取図参照) ・設備の稼働状況については不明である。 ・便器の汚れがやや目立ち、浴室は水垢による汚れがある。 ・その他、内装、建具、設備の汚れや傷等、経年相応の損耗が見られる。	

<以下余白>

第5 評価額算出の過程

本件においては、基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 基準価格の試算

基準階中間室の基準価格 (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	基準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
256,000	0.96	67.55	1.00	16,601,000

ア 基準階中間室の基準価格：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㎡当たりの基準価格を査定した。

イ 個別格差：階層：階層4階 +1%
 間取り（ファミリー向けとしてやや需要が劣る） ▲3%
 維持管理の状態（クリーニング費用等を考慮） ▲2%
 （相乗積） ▲4%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

II 収益価格

本件の占有は引受けとならないが、その潜在的な収益力を把握するために新規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、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

＜以下余白＞

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 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 (7.8%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,424,592 (18.4%)	661,980	8.1%	7,927,415 円	0.7983	6,328,455 円 (81.6%)	7,753,000 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

$$\frac{1}{(1+7.8\%)^3} = 0.7983$$

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 16,601,000 円

収益価格 7,753,000 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 16,200,000 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
16,200,000	1.0	0.7	1.00	———	11,340,000

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：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）：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 附属資料

- 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 間取図

以 上

位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し

登記年月日：平成7年3月30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7年3月27日 千葉地方協働局市原出張所

登記官

地図整理番号：M3812 (2/2)

326550

地番 5207-1-3

地積測量図 1/2 7.330

土地の所在 市原市五井字前新道



三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	33.55	19.27	646.508500
2	35.54	20.78	738.521200
3	35.54	14.99	532.744600
4	46.58	31.25	1455.625000
5	46.58	15.14	705.221200
6	45.66	6.80	310.488000
7	42.43	4.37	185.419100
8	40.97	7.57	310.142900
9	40.16	1.37	55.019200
10	40.49	11.25	455.512500
11	40.49	6.66	269.663400
12	40.35	1.50	60.525000
13	16.57	2.19	36.288300
		倍面積	5761.678900
		面積	2880.8394500
		地積	2880.83 m ²

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	28.87	3.13	90.363100
2	28.87	2.67	77.082900
		倍面積	167.446000
		面積	83.7230000
		地積	83.72 m ²

総計 2964.5624500

(日 図 号)

作製者

(平成7年3月17日作製)

申請人

縮尺 1/

(表地積)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成28年5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7年3月27日 千葉地方裁判所 出原 登 記 官

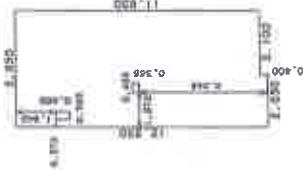
65459 各階平面図

建物図面 8.6.24(各階平面図

家屋番号
5井5207番1の
402

建物の所在
市原市五井字前新道5207番地1

物件1



求積表

12.250	X	2.550	=	31.237500	
11.850	X	3.100	=	36.735000	
-	0.666	X	0.366	=	0.243756
-	0.366	X	0.466	=	0.170556
合 計				67.558188	
床 面 積				67.55 m ²	

建物番号 402

物件1

建物の存する部分 4階

平成 八年 六月 廿四 日 (官 加 納)

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M13811

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図

