

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。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市若葉区桜木五丁目 4 5 4 番地 4

建物の名称 ダイアパレス千葉桜木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜木五丁目 4 5 4 番 4 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 6 . 6 4 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 千葉市若葉区桜木五丁目 4 5 4 番 4

地 目 宅地

地 積 1 5 5 3 . 6 9 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 2 7 7 5 5 1 分の 6 9 9 6



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 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

【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 千葉県若葉区桜木五丁目 4 5 4 番地 4

建物の名称 ダイアパレス千葉桜木

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桜木五丁目 4 5 4 番 4 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 6 . 6 4 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 千葉県若葉区桜木五丁目 4 5 4 番 4

地 目 宅地

地 積 1 5 5 3 . 6 9 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 2 7 7 5 5 1 分の 6 9 9 6



令和7年(ヌ)第 87号
令和7年 6月12日受理
令和7年 8月15日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下功洋

(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 千葉市若葉区桜木五丁目454番地4

建物の名称 ダイアパレス千葉桜木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜木五丁目454番4の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.64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 千葉市若葉区桜木五丁目454番4

地 目 宅地

地 積 1553.69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 277551分の6996



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市若葉区桜木5-4-11-104	
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 住居 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	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 18,950円 修繕積立金 22,200円 円 円 円	令和7年 7月31日現在 ☐ 滞納がない ☒ 滞納がある 令和7年3月分～8月分 計246,900円 上記に対し年利14%で換算された遅延損害金
管理費等照会先	(株)東急コミュニティー	
その他の事項	7月に解約している駐車場使用料(月額6,000円)の延滞合計30,000円については、落札後に滞納がある場合は買受人に請求する旨回答がある。	
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 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
■債務者	本件建物は私が世帯主となり家族と共に住居として使用している。 他に占有者はいない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 屋内の設備についても問題なく稼働している。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。 入居時に4～5百万円を掛けリフォームを行っている。その際専用庭の芝も張り替えている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

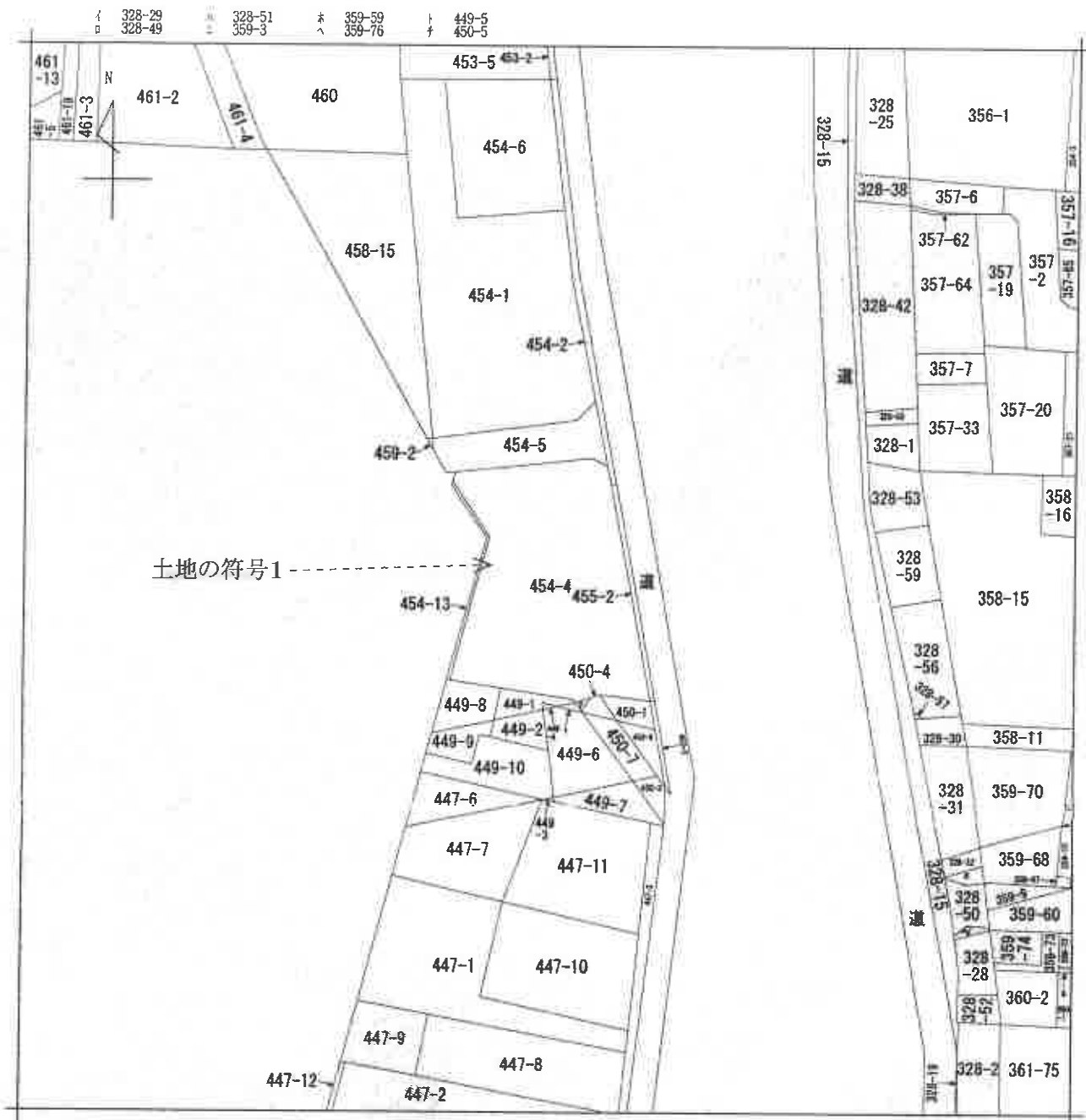
- 1 本件建物は所有権を有する債務者が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内を目視で確認した限りにおいて大きな損傷は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月16日 (月) 15:15-15:30	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年6月26日 (木) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和7年7月1日 (火) 15:30-15:35	電話	入室調査日打ち合わせ (後日再調整で応諾)
令和7年7月7日 (月) 15:45-15:50	電話	入室調査日打ち合わせ (7/15に決定)
令和7年7月15日 (火) 12:50-13:30	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影、債務者と面談
令和7年7月18日 (金) 10:00-10:05	電話	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会回答の督促 (その後数度督促-7/26に受領)
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 年 月 日 目的物件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。 ☐ 令和 年 月 日 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

(5 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	千葉市若葉区桜木五丁目				地番	454番4			
出力縮尺	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。

(千葉地方務局管轄)

令和7年3月10日

東京法務局

請求番号: 76-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成8年3月5日

124707

H24-IT1

地積測量図 8.3.5

地番 454-4-13

土地の所在 千葉市若葉区若木町



面積計算表

順	面積	積算	面積	積算	面積	積算	面積	積算
23K	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346
33K	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346
43K	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346
53K	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346
63K	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346
73K	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346
83K	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346
93K	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346
10K	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346	95.346

面積計 0.454-4	面積	10.540725
面積計 10.540725	面積	10.540725
面積計 10.540725	面積	10.540725

土地の符号1



道路

53K, 50K, 51K, 52K, 54Kは市アレート
23K, 1K, 20K, 39K, 7Kは市コンタリート状

作製者

(平成 8 年 3 月 4 日作製)

申請人

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会館)

請求番号 76-2

登記年月日：平成8年4月9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。

(工業地方法務局管轄)

令和7年3月10日

東京法務局

登記官

015841

各階平面図

基本5丁目

建物図面

84.9

家屋番号

454番4の1045丁目
千葉市若葉区若葉454番地4

建物の所在

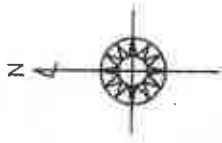


求積表

1	5.45	X	9.01	=	63.2745
	5.74	X	0.64	=	3.6736
	0.68	X	0.45	=	-0.3060
合計					66.6421
床面積					66.64 m ²



写真撮影位置と方向



道路

道路

物件1

建物の存する部分1階

1

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会所属)

申請人

縮尺 1/250

作製者

請求番号：76-3

建物間取図
(評価人作成)



←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年（ヌ）第87号
令和7年 7月15日 現地調査
令和7年 8月 5日 評 価
第 7 - 2 7 号 発行番号
令和7年 8月 7日 提出日

千葉地方裁判所
民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 11,200,000 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：「5－4－11－104」
番 号	特 記 事 項		

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 千葉市若葉区桜木五丁目454番地4

建物の名称 ダイアパレス千葉桜木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜木五丁目454番4の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.64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 千葉市若葉区桜木五丁目454番4

地 目 宅地

地 積 1553.69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 277551分の6996

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地権の目的である土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	千葉都市モノレール2号線「桜木駅」の南西方道路距離約1,150m（徒歩約14分）。 （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	目的物件の周囲は、幅員約11m国道沿いに店舗、事業所、店舗付住宅、中高層マンション等が混在する地域で地勢はほぼ平坦。主な生活利便施設への接近性は、千葉市若葉区役所まで道路距離約1.6km・市立桜木小学校まで同約470m・最寄り日用品店舗まで同約80m。		
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 第二種住居地域 60％（指定） 200％（指定） 指定なし（22条区域） 第1種高度地区（20m）・日影規制4～2.5h/4m	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 敷 地 権 の 種 類 接面道路との関係	1,553.69㎡ ほぼ台形（公図とやや異なり地積測量図と一致） 東間口約57m×奥行約27m 277,551分の6,996 所有権 三方路地	
接面道路の状況	東側国道（51号線）・幅員（約11m）・連続性（良好）・舗装（有）・歩道（有）・側溝（有）・高低差（ほぼ等高） 北側市道（桜木町38号線）・幅員（約5.5m）・連続性（普通）・舗装（有）・歩道（無）・側溝（有）・高低差（ほぼ等高） 西側市道（都町14号線）・幅員（約3.8m）・連続性（普通）・舗装（有）・歩道（無）・側溝（有）・高低差（ほぼ等高）		
	建築基準法上の種類	東・北側：第42条1項1号該当 西側：第42条2項該当	
	セットバック	不要（下記特記事項2参照）	
	再建築の可否	可	
土地の利用状況等	物件1の区分所有建物を含む一棟の建物の建物区分所有者らが、区分所有建物の敷地等として使用し占有している。		
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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり	

土 壌 汚 染 等	・ 土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法及び市環境保全条例に基づく特定事業場の届出はない。現況は共同住宅敷地であり、土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・ 同じく地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	1. 南方上空にほぼ東西に走る高圧送電線が近接する。 2. 西側市道についてはセットバック済みと認められる。 3. 千葉県風水害ハザードマップ(WEB版)に内水に関する浸水想定情報あり。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス千葉桜木
建物の用途	住居用（総戸数44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3月18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7階建
仕様	屋根：陸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：－
設備等	供給処理施設：電気・上水道・都市ガス・公共下水道 エレベーター：あり（9人乗1基） 駐車場：敷地内にあり 集会室等：なし オートロック：あり その他：宅配ボックス・自転車置場等あり
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 管理方式：委託管理 管理会社：(株)東急コミュニティー 管理形態：管理員室あり
管理の状況	普通
特記事項	〈管理会社からの回答事項〉 ・負担決議された工事負担金等：なし ・修繕積立金合計額：114,488,969円（令和7年3月31日現在） ・修繕計画の有無：無 ・修繕計画の予定年月日：未定 ・駐車場：有（有料） ・トランクルーム：無 ・規約共用部分：有 ・規約共用部分の以外の附属施設で独立の登記があり、本件所有者が共有持分を有しているもの：無 1. 管理会社からの回答書によると、機械式駐車場の平面化を予定しており、既に工事は完了し、駐車場抽選会・使用料変更の臨時総会を経て供用開始とのこと。 2. 管理会社からの回答書によると、ペット飼育は認めていないとのこと。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階(104号室) 主要開口部の方位:南向・三面採光	
床 面 積	66.64㎡(登記面積), 69.96㎡(壁芯面積)	
間 取 り	3LDK(別添間取図参照)・テラス・専用庭南側にあり	
仕 様	天 井:ビニールクロス貼等 床 :フローリング・畳・CFシート等 内 壁:ビニールクロス貼等 設 備:システムキッチン・浴室・洗面室等 その他:格別なものはない	
保守管理の状態	特記すべき汚損は認められず普通。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額 備 考	18,950円/月(令和7年7月31日現在・以下同じ) 22,200円/月 6,000円/月(7月解約) 276,900円(管理費・修繕積立金6ヶ月分・駐車場使用料5ヶ月分) 上記のほか令和7年7月31日までの遅延損害金7,525円あり(年14%)。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1.居住者によると8年前にリフォームを行い、4~5百万円程の費用がかかったとのことである。専用庭の芝の貼り替えも行っているとのことである。 2.居住者によると設備の不具合・漏水・雨漏り等は特段感じられないとのことである。設備等の動作確認は行っていない。	

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
215,000	1.00	66.64	1.00	14,328,000

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：①1階・専用庭付 -2% ②南・東・北三面採光 +2%

③維持管理状況 ±0%

$$(1-0.02) \times (1+0.02) \times (1\pm0.0) = 1.00$$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：必要なし。

Ⅱ 収益価格

目的物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、必ずしも想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

(※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はない)

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 有効純利益 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 (6.7%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,927,750円 (16.6%)	837,100円	6.9%	11,767,928円	0.8232	9,687,358円 (83.4%)	11,615,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.7\%)^3} = 0.8232$$

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

以上より

比準価格 14,328,000円

収益価格 11,615,000円

の両価格が試算された。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、最寄り駅への接近性に劣ること、周辺地域の新築・築浅物件との競合等から賃料水準は元本価格に比して低位にあり、収益価格も低位に求められた。本件においては居住の快適・利便性の諸要因を重視して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から、比準価格を重視のうえ収益価格を比較考量して、調整後の価格を14,000,000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)	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
14,000,000	1.0	0.8	(1±0.0)	—	11,200,000

イ 市場性修正：必要なし。

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。

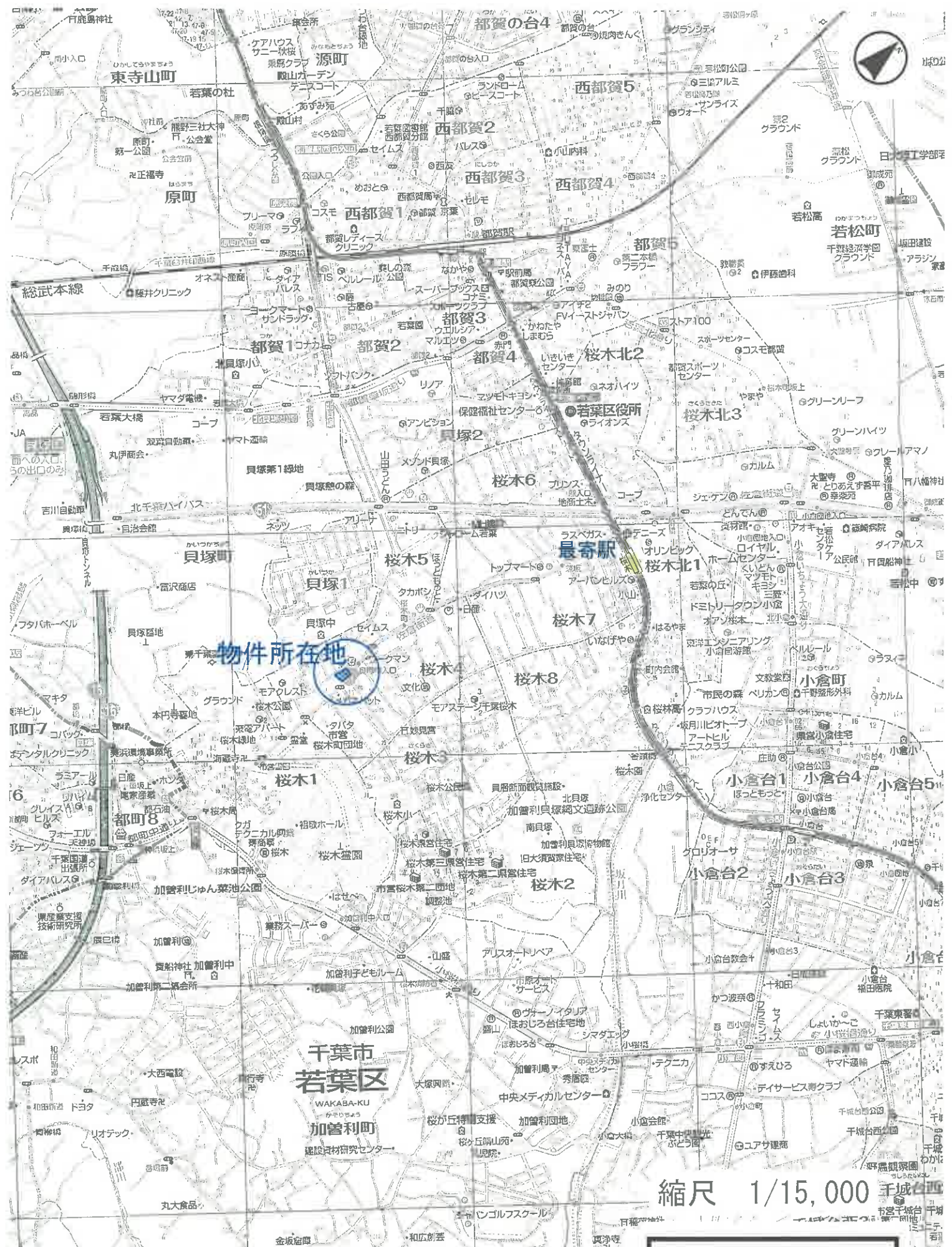
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮したが、その割合は評価額に対して僅少であるため減価は行わなかった。

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

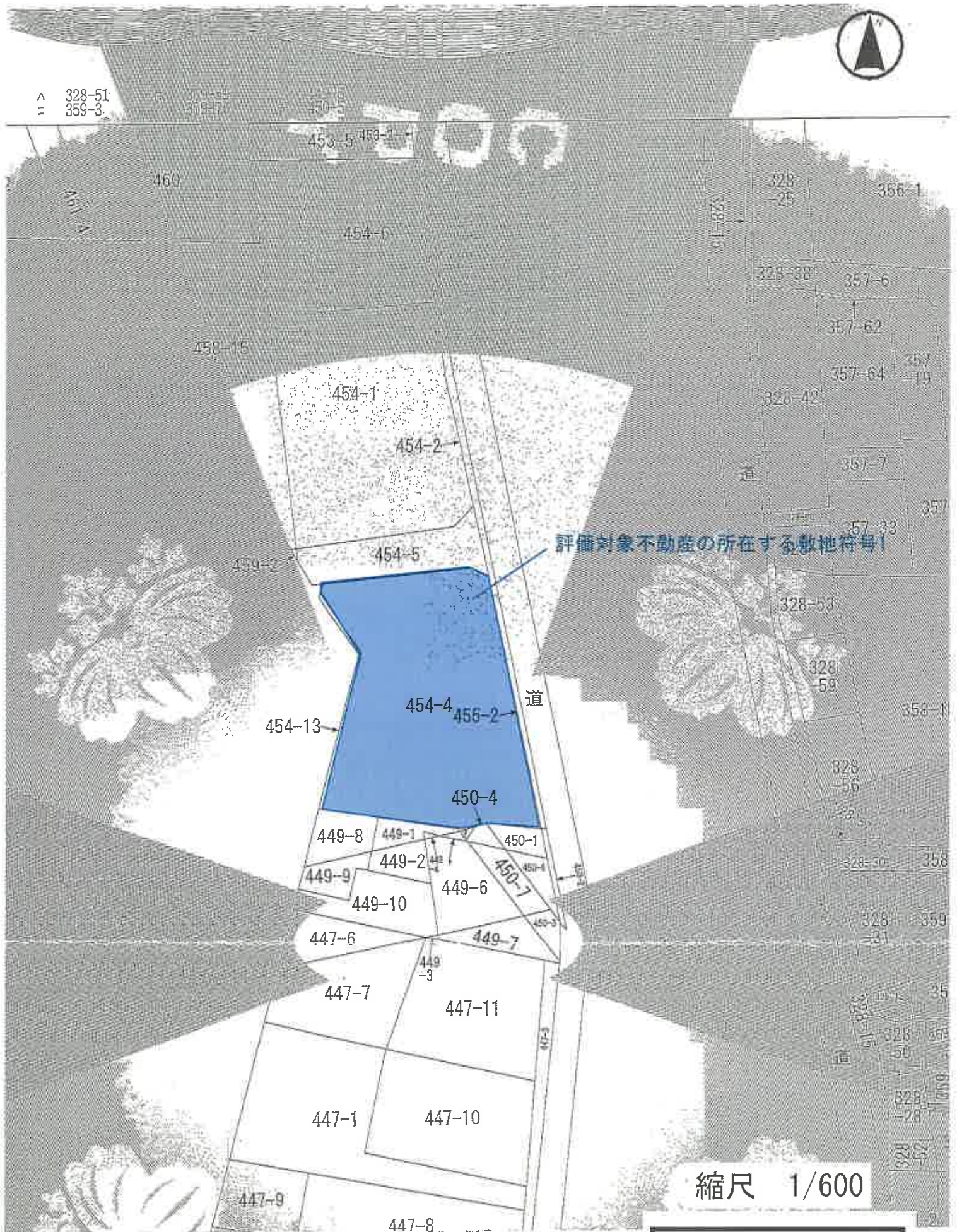
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



縮尺 1/15,000 千城台西

位置図



縮尺 1/600

公図写

令和7年3月0日 本図はA3版をA4版に縮小

1924707

附一

地積測量図 8.3.5

100

千集市石集区按本町

H. HOGSTEDT

評価対象不動産の所在する敷地符号

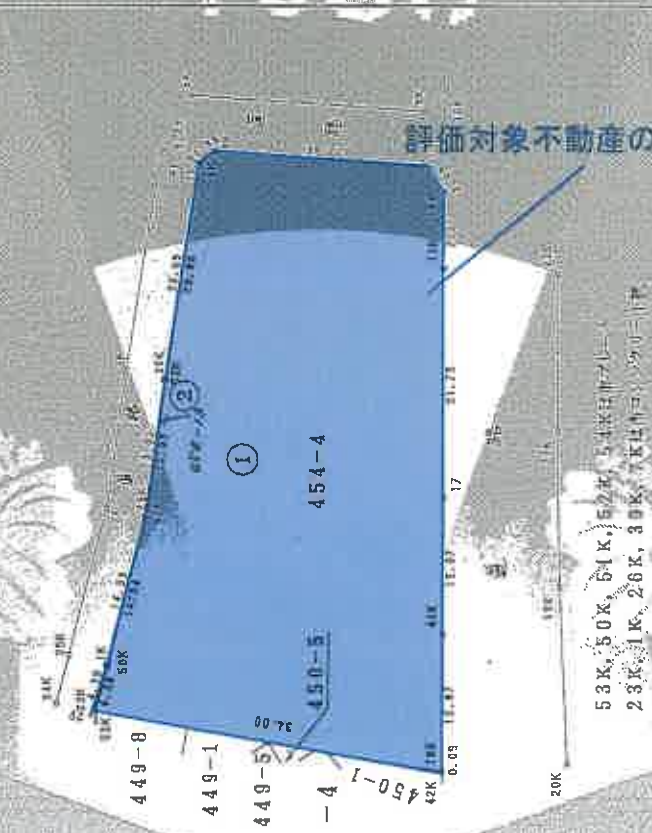
5000

1245

11

[illegible]

總額	10,547,228
1501,695,175	
1501,695,175	



53K, 50K, 51K, 52K, 54K, 57K, 58K, 59K, 60K, 61K, 62K, 63K, 64K, 65K, 66K, 67K, 68K, 69K, 70K, 71K, 72K, 73K, 74K, 75K, 76K, 77K, 78K, 79K, 80K, 81K, 82K, 83K, 84K, 85K, 86K, 87K, 88K, 89K, 90K, 91K, 92K, 93K, 94K, 95K, 96K, 97K, 98K, 99K, 100K, 101K, 102K, 103K, 104K, 105K, 106K, 107K, 108K, 109K, 110K, 111K, 112K, 113K, 114K, 115K, 116K, 117K, 118K, 119K, 120K, 121K, 122K, 123K, 124K, 125K, 126K, 127K, 128K, 129K, 130K, 131K, 132K, 133K, 134K, 135K, 136K, 137K, 138K, 139K, 140K, 141K, 142K, 143K, 144K, 145K, 146K, 147K, 148K, 149K, 150K, 151K, 152K, 153K, 154K, 155K, 156K, 157K, 158K, 159K, 160K, 161K, 162K, 163K, 164K, 165K, 166K, 167K, 168K, 169K, 170K, 171K, 172K, 173K, 174K, 175K, 176K, 177K, 178K, 179K, 180K, 181K, 182K, 183K, 184K, 185K, 186K, 187K, 188K, 189K, 190K, 191K, 192K, 193K, 194K, 195K, 196K, 197K, 198K, 199K, 200K, 201K, 202K, 203K, 204K, 205K, 206K, 207K, 208K, 209K, 210K, 211K, 212K, 213K, 214K, 215K, 216K, 217K, 218K, 219K, 220K, 221K, 222K, 223K, 224K, 225K, 226K, 227K, 228K, 229K, 230K, 231K, 232K, 233K, 234K, 235K, 236K, 237K, 238K, 239K, 240K, 241K, 242K, 243K, 244K, 245K, 246K, 247K, 248K, 249K, 250K, 251K, 252K, 253K, 254K, 255K, 256K, 257K, 258K, 259K, 260K, 261K, 262K, 263K, 264K, 265K, 266K, 267K, 268K, 269K, 270K, 271K, 272K, 273K, 274K, 275K, 276K, 277K, 278K, 279K, 280K, 281K, 282K, 283K, 284K, 285K, 286K, 287K, 288K, 289K, 290K, 291K, 292K, 293K, 294K, 295K, 296K, 297K, 298K, 299K, 300K, 301K, 302K, 303K, 304K, 305K, 306K, 307K, 308K, 309K, 310K, 311K, 312K, 313K, 314K, 315K, 316K, 317K, 318K, 319K, 320K, 321K, 322K, 323K, 324K, 325K, 326K, 327K, 328K, 329K, 330K, 331K, 332K, 333K, 334K, 335K, 336K, 337K, 338K, 339K, 340K, 341K, 342K, 343K, 344K, 345K, 346K, 347K, 348K, 349K, 350K, 351K, 352K, 353K, 354K, 355K, 356K, 357K, 358K, 359K, 360K, 361K, 362K, 363K, 364K, 365K, 366K, 367K, 368K, 369K, 370K, 371K, 372K, 373K, 374K, 375K, 376K, 377K, 378K, 379K, 380K, 381K, 382K, 383K, 384K, 385K, 386K, 387K, 388K, 389K, 390K, 391K, 392K, 393K, 394K, 395K, 396K, 397K, 398K, 399K, 400K, 401K, 402K, 403K, 404K, 405K, 406K, 407K, 408K, 409K, 410K, 411K, 412K, 413K, 414K, 415K, 416K, 417K, 418K, 419K, 420K, 421K, 422K, 423K, 424K, 425K, 426K, 427K, 428K, 429K, 430K, 431K, 432K, 433K, 434K, 435K, 436K, 437K, 438K, 439K, 440K, 441K, 442K, 443K, 444K, 445K, 446K, 447K, 448K, 449K, 450K, 451K, 452K, 453K, 454K, 455K, 456K, 457K, 458K, 459K, 460K, 461K, 462K, 463K, 464K, 465K, 466K, 467K, 468K, 469K, 470K, 471K, 472K, 473K, 474K, 475K, 476K, 477K, 478K, 479K, 480K, 481K, 482K, 483K, 484K, 485K, 486K, 487K, 488K, 489K, 490K, 491K, 492K, 493K, 494K, 495K, 496K, 497K, 498K, 499K, 500K, 501K, 502K, 503K, 504K, 505K, 506K, 507K, 508K, 509K, 510K, 511K, 512K, 513K, 514K, 515K, 516K, 517K, 518K, 519K, 520K, 521K, 522K, 523K, 524K, 525K, 526K, 527K, 528K, 529K, 530K, 531K, 532K, 533K, 534K, 535K, 536K, 537K, 538K, 539K, 540K, 541K, 542K, 543K, 544K, 545K, 546K, 547K, 548K, 549K, 550K, 551K, 552K, 553K, 554K, 555K, 556K, 557K, 558K, 559K, 560K, 561K, 562K, 563K, 564K, 565K, 566K, 567K, 568K, 569K, 570K, 571K, 572K, 573K, 574K, 575K, 576K, 577K, 578K, 579K, 580K, 581K, 582K, 583K, 584K, 585K, 586K, 587K, 588K, 589K, 590K, 591K, 592K, 593K, 594K, 595K, 596K, 597K, 598K, 599K, 600K, 601K, 602K, 603K, 604K, 605K, 606K, 607K, 608K, 609K, 610K, 611K, 612K, 613K, 614K, 615K, 616K, 617K, 618K, 619K, 620K, 621K, 622K, 623K, 624K, 625K, 626K, 627K, 628K, 629K, 630K, 631K, 632K, 633K, 634K, 635K, 636K, 637K, 638K, 639K, 640K, 641K, 642K, 643K, 644K, 645K, 646K, 647K, 648K, 649K, 650K, 651K, 652K, 653K, 654K, 655K, 656K, 657K, 658K, 659K, 660K, 661K, 662K, 663K, 664K, 665K, 666K, 667K, 668K, 669K, 670K, 671K, 672K, 673K, 674K, 675K, 676K, 677K, 678K, 679K, 680K, 681K, 682K, 683K, 684K, 685K, 686K, 687K, 688K, 689K, 690K, 691K, 692K, 693K, 694K, 695K, 696K, 697K, 698K, 699K, 700K, 701K, 702K, 703K, 704K, 705K, 706K, 707K, 708K, 709K, 710K, 711K, 712K, 713K, 714K, 715K, 716K, 717K, 718K, 719K, 720K, 721K, 722K, 723K, 724K, 725K, 726K, 727K, 728K, 729K, 730K, 731K, 732K, 733K, 734K, 735K, 736K, 737K, 738K, 739K, 740K, 741K, 74

地積測量図写



間 取 図