

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 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 8 年 1 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 3 0 分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 9 日 午後 4 時 3 0 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 1 2 月 2 3 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, 2	2, 220, 000 1, 776, 000	一括	444, 000	55, 124	14, 080
1	2, 210, 000				
2	10, 000				
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 白井市大山口二丁目 4 番地

建物の名称 大山口住宅第 2-4-5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大山口二丁目 4 番の 295

建物の名称 403

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 73.64 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 白井市大山口二丁目 4 番

地 目 宅地

地 積 38246.78 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 白井市大山口二丁目 10 番

地 目 宅地

地 積 10458.52 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 白井市大山口二丁目 11 番

地 目 宅地

地 積 38668.72 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の1203

所有者 A

2 所 在 白井市大山口二丁目11番地、4番地

家屋 番号 11番の234

種 類 事務所・集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 137.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 26.28平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 114.27平方メートル

共有者 A 持分6077656分の7364

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 13 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, 2】

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, 2】

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。

【物件番号 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、本件一棟の建物の区分所有者らが集会所等として利用している。

《 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 白井市大山口二丁目 4 番地

建物の名称 大山口住宅第 2-4-5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大山口二丁目 4 番の 295

建物の名称 403

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 73.64 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 白井市大山口二丁目 4 番

地 目 宅地

地 積 38246.78 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 白井市大山口二丁目 10 番

地 目 宅地

地 積 10458.52 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 白井市大山口二丁目 11 番

地 目 宅地

地 積 38668.72 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の1203

所有者 A

2 所 在 白井市大山口二丁目1.1番地、4番地

家屋 番号 11番の234

種 類 事務所・集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 137.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 26.28平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 114.27平方メートル

共有者 A 持分6077656分の7364

令和6年（ヌ）第261号
令和7年3月26日受理
令和7年5月9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 白井市大山口二丁目 4 番地

建物の名称 大山口住宅第 2 - 4 - 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大山口二丁目 4 番の 295

建物の名称 403

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 73.64 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 白井市大山口二丁目 4 番

地 目 宅地

地 積 38246.78 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 白井市大山口二丁目 10 番

地 目 宅地

地 積 10458.52 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 白井市大山口二丁目 11 番

地 目 宅地

地 積 38668.72 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の1203

所有者 A

2 所 在 白井市大山口二丁目11番地、4番地

家屋 番号 11番の234

種 類 事務所・集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 137.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 26.28平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 114.27平方メートル

共有者 A 持分6077656分の7364

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	白井市大山口2丁目4番5棟403号	
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(債務者) ☐ 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 2,600円 団地管理費 積立金 2,850円 居住棟管理費 積立金 8,970円 合 計 14,420円	令和7年4月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年6月分～R7年3月分 計144,200円 ☒ 上記金員に対する年14.6%の遅延損害金 ☒ 請求債権として元本金152,000円、損害金10,771円
管理費等照会先	やまとばし法律事務所(大山口住宅管理組合代理人弁護士)	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地(符号1～3) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり(符号1～3) ☒ 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1～3) ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	主である建物 : 白井市大山口2丁目11番15号 附属建物符号1、2 : 白井市大山口2丁目11番15号	
建物	物件2 (主である建物、附属建物符号1、2)	
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	☒ 債務者を含む建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・集会所の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号	
現況地目	☒ 宅地 (符号) ☐ 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) ☐ 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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

(4 枚目)

その他の事項

■ 物件1建物（403号）について

- 1 リビングダイニングキッチン（LDK）及び和室1にはほぼ全面にゴミ類（空き缶・ペットボトル、食品容器・包装類、段ボール箱、タバコ吸殻等）が堆積し、散乱しているため、床の状態は確認出来なかった箇所があった。

■ 敷地権の目的である土地（符号1～3）について

- 1 本建物を含む各住戸棟及びその関連施設（事務所・集会所、ポンプ室等）や平面駐車場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

(5 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
■ 債務者	1 本建物に単身で居住している。 2 室内でペットは飼っていない。 3 購入時に壁クロスを張り替えた。 4 室内で煙草を吸っている。 5 上水道を止められている。 (以上、令和7年4月30日に物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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7年3月26日 (水)	当庁執行官室	管理組合代理人に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (FAXで回答あり。)
令和7年3月28日 (金) 8:40 - 9:05	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4月8日 (火)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (応答なし。)
令和7年4月23日 (水) 11:30 - 11:50	千葉地方法務局 成田出張所	建物図面 (物件1、2) の交付を請求
令和7年4月30日 (水) 13:40 - 14:20	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務者が立会・聴取
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 7 年 4 月 3 0 日 目的物件は施錠されており、声掛けしたにもかかわらず応答がなかったことから、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ところ債務者が在室していた。 ☐ 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

(7 枚目)

(座標値種別：図上測定)

+17404.095

17404.095

11

1930-1

1930
-2

2-3

3-7

1930-19

2-1

1930-20

3-6

1930-3

3-8

3-9

3-10

3-11

3-15

3-12

3-14

3-13

3-5

敷地権符号1

4(2/6)

-25615.210

+17339.095

(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

大山口2丁目

請求部	所在	白井市大山口二丁目				地番	4番			
出力 縮尺	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7月19日			備付 年月日 (原図)	令和1年7月19日			補記 事項	方位不明	

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11月26日

千葉地方法務局成田出張所

地図整理番号：M14775

登記官

(1/6)

(8枚目)





+17464.095 (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
大山口2丁目

請求部	所在	白井市大山口二丁目				地番	4番				
出力縮	1/500	精度区	甲二	座標系又は記号	Ⅹ	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作成年月日	令和1年7月19日				備付年月日(原図)	令和1年7月19日			補事項	方位不明	

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11月26日
千葉地方法務局成田出張所
地図整理番号：M14775
(2/6)

登記官

(9枚目)



(座標値種別：図上測定)

+17714.095

23489.210

23615.210

+17589.095

(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

大口二丁目

A 根

請求 部	所在	白井市大口二丁目				地番	4番			
出力 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7月19日			備付 年月日 (原図)	令和1年7月19日			補記 事項	方位不明	

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11月26日

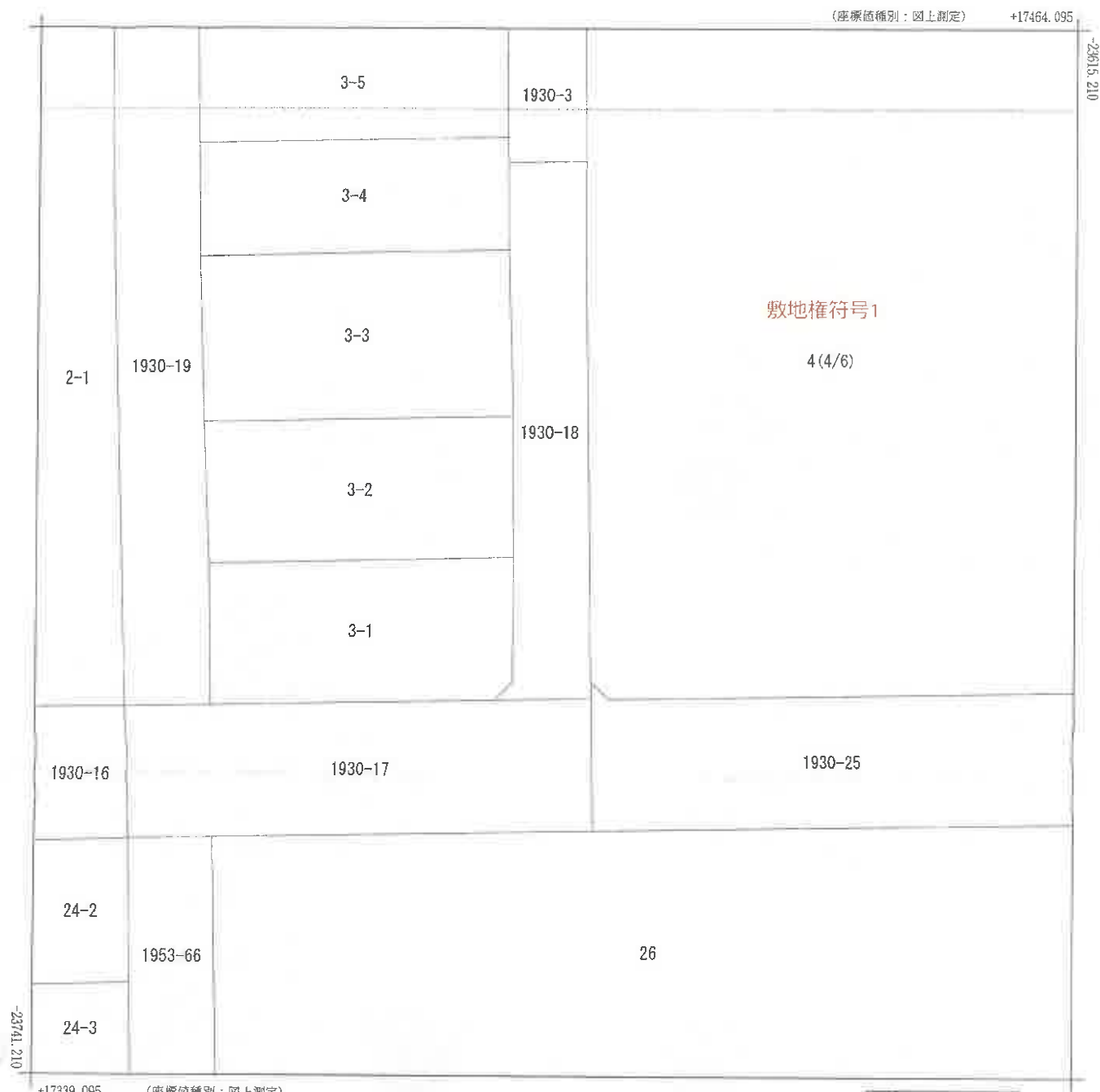
千葉地方法務局成田出張所

地図整理番号：M14775

登記官

(3/6)

(10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。

地番区域見出
大山口2丁目
大山口1丁目

請求部	所在	白井市大山口二丁目				地番	1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7月19日			備付年月日(原図)	令和1年7月19日			補記事項	方位不明	

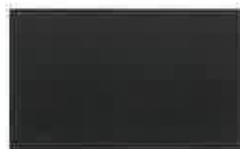
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和6年11月26日
千葉地方法務局成田出張所
地図整理番号：M14775
(4/6)

登記官

(11枚目)



敷地権符号1

4(5/6)

1930-25

1930-26

26

1951-22

+17464.095 (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

大山口2丁目

大山口
1丁目

請求部分		所 在				白井市大山口二丁目				地 番		4番							
出力尺		1/500		精 度 区 分		甲二		登録番号又は記号		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7月19日						備 付 年月日 (原図)		令和1年7月19日						補 事 記 項		方位不明	

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11月26日

千葉地方法務局成田出張所

地図整理番号：M14775

登記官

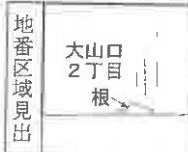
(5/6)

(12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	白井市大山口二丁目				地番	番			
出力縮尺	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7月19日				備付年月日(原図)	令和1年7月19日		補記事項	位置不明	

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11月26日
千葉地方法務局成田出張所
地図整理番号：M14775
(6/6)

登記官

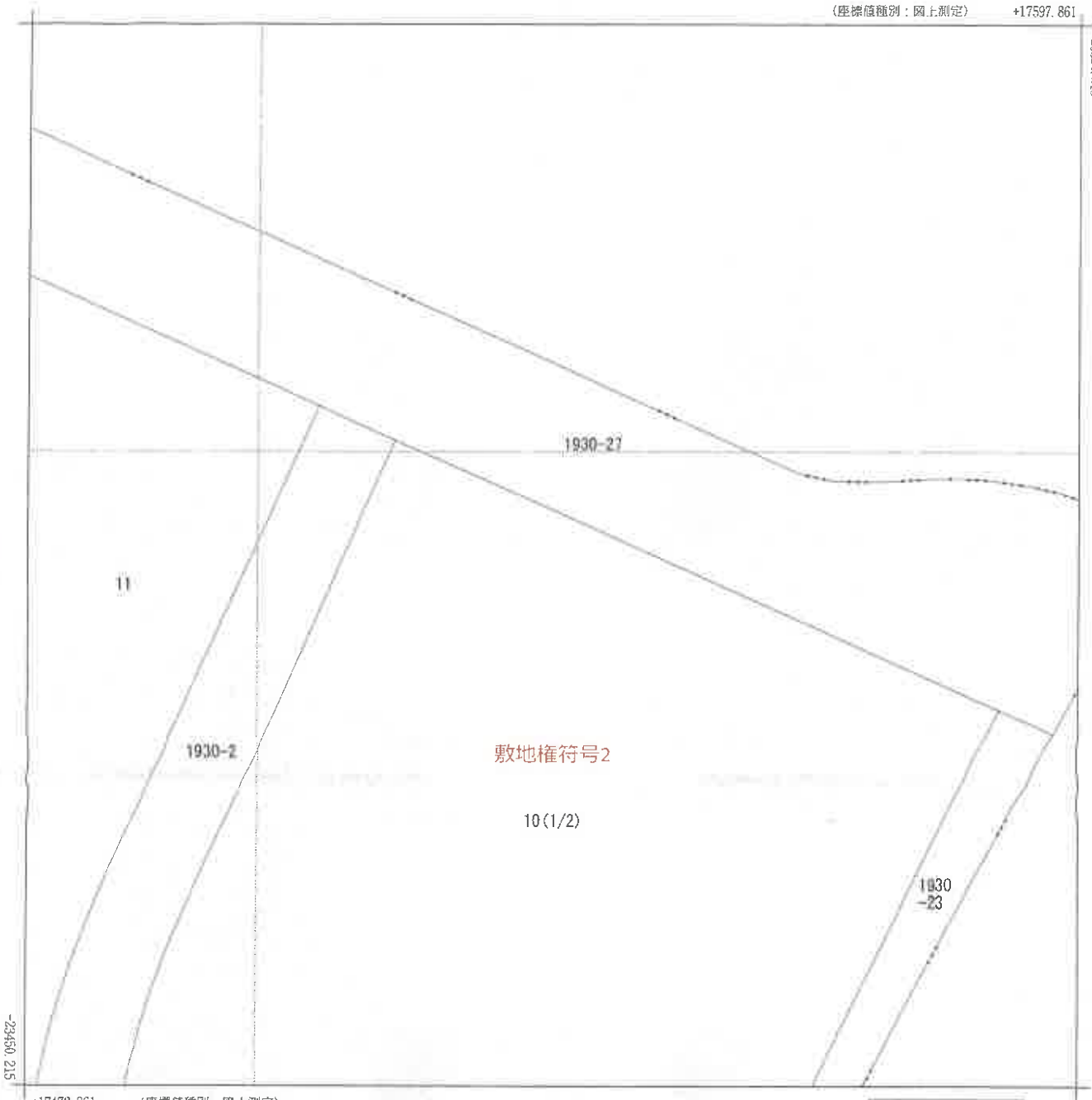
(13枚目)



(座標値種別：図上測定)

+17597.861

23324.215



+17472.861 (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 部 分	所 在 白井市大山口二丁目					地 番	10番				
出 縮	力 尺	1/500	精 区 度 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 年 月 日	令和1年7月19日				備 付 年 月 日 (原図)	令和1年7月19日			補 事 記 項	方位不明	

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11月26日

千葉地方法務局成田出張所

地図整理番号：M14776

登記官

(1/2)

(14枚目)





地番区域見出
大山口2丁目

請求部	所在	白井市大山口二丁目				地番	10番			
出力縮尺	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7月19日			備付年月日(原図)	令和1年7月19日			補記事項	力位不明	

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)



(座標値種別：図上測定)

+17307.339

-51086.220

敷地権符号3

+17182.338 (座標値種別：図上測定)

(注) 地籍に準ずる図面は、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

大山口
2丁目

請求部	所在	白井市大山口二丁目				地番	11番			
出力縮尺	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7月19日			備付年月日(原図)	令和1年7月19日			補記事項	方位不明	

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11月26日

千葉地方法務局成田出張所

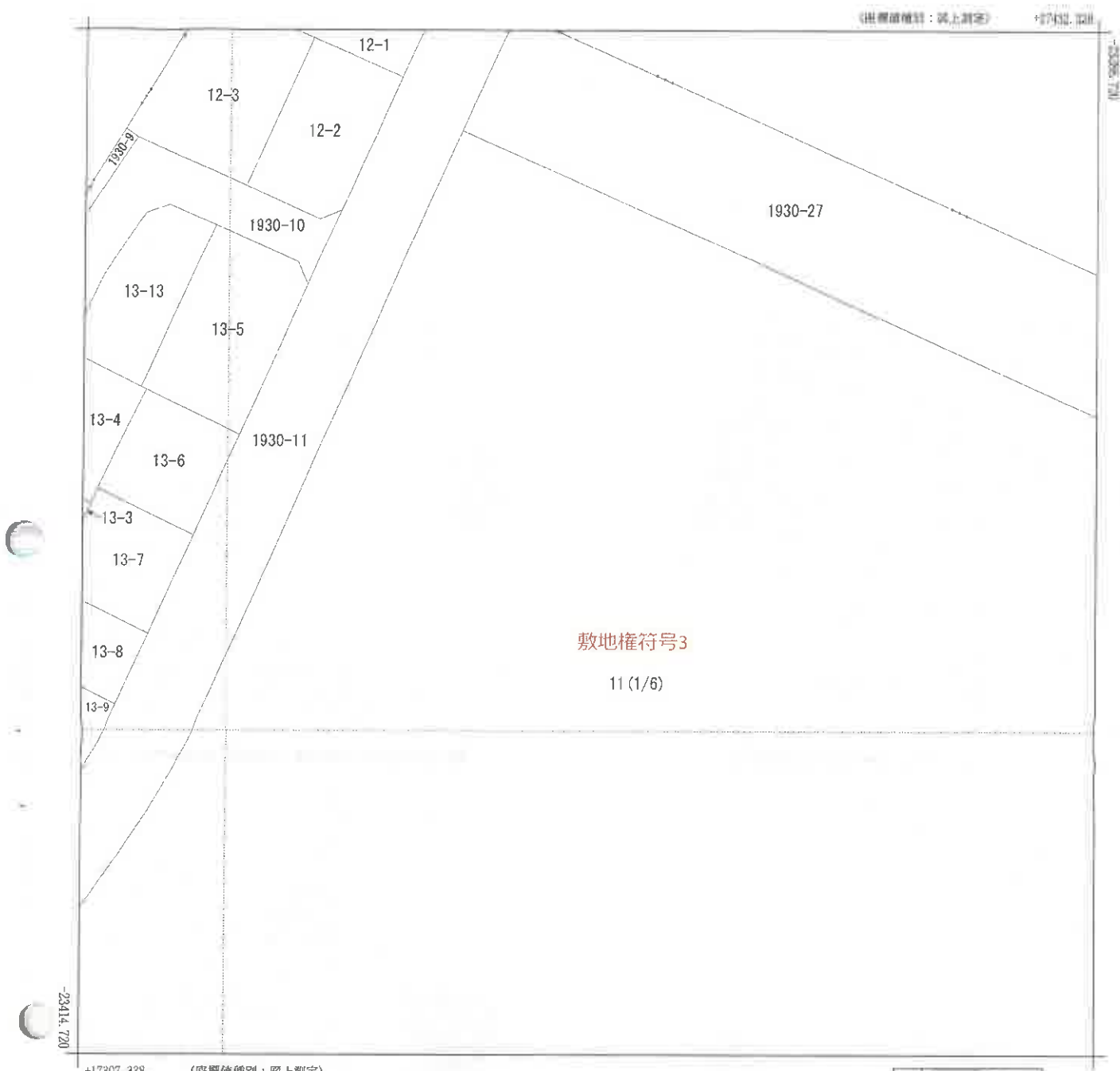
地図整理番号：M14777

登記官

(1/6)

(16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。

地番区域見出し

大山口2丁目

請求部	所在	白井市大山口二丁目				地番	11番			
出力縮尺	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7月19日			備付年月日(原図)	令和1年7月19日			補記事項	方位不明	

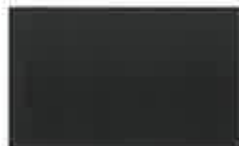
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和6年11月26日
千葉地方法務局成田出張所
地図整理番号：M14777
(2/6)

登記官

(17枚目)



(座標値種別：図上測定)

+17051.338

-43386.720

1930-27

敷地権符号3

11 (2/6)

1930-2

10

+17432.338

(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

大山口2丁目

請求部	所在	白井市大山口二丁目				地番	11番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	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7月19日				備付年月日(原図)	令和1年7月19日		補記事項	方位不明	

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11月26日

千葉地方法務局成田出張所

地図整理番号：M14777

登記官

(3/6)

(18枚目)





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を正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
大山口2丁目

請求部	所在	白井市大山口二丁目				地番	11番			
出力縮尺	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7月19日			備付年月日(原図)	令和1年7月19日			補記事項	方位不明	

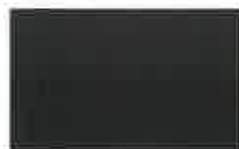
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和6年11月26日
千葉地方法務局成田出張所
地図整理番号：M14777
(4/6)

登記官

(19枚目)



敷地権符号3

11 (5/6)

1930-1

2-3

1930-19

3-7

4

+17307.338 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭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

大山口2丁目

請求部	所在	白井市大山口二丁目				地番	11番			
出力尺	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7月19日				備付年月日(原簿)	令和1年7月19日		補記事項	方位不明	

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。

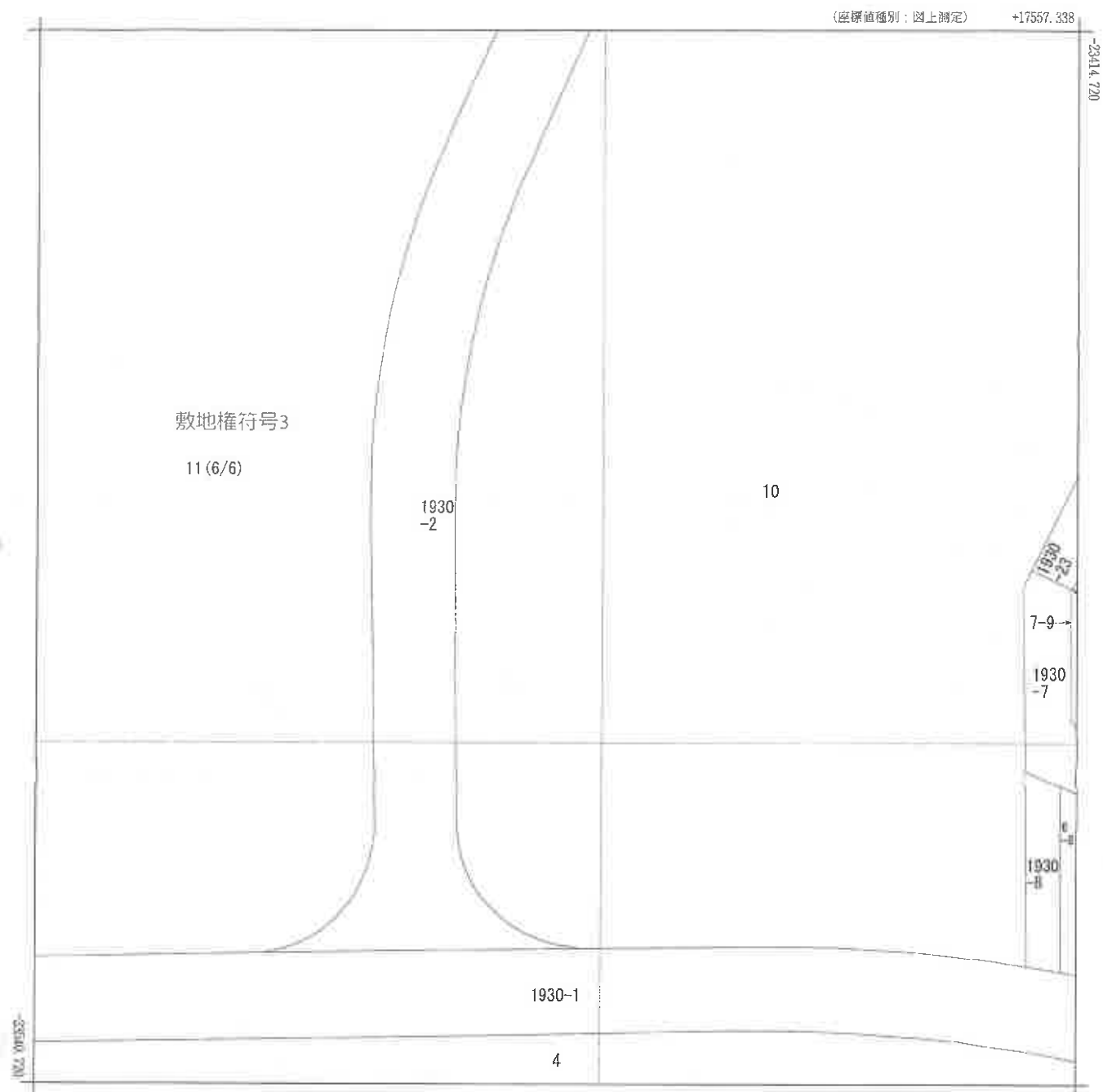
(A3版をA4版に縮小)

令和6年11月26日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

地図整理番号：M14777
(5/6)

(20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。

地番区域見出
大山口2丁目

請求部	所在	白井市大山口二丁目				地番	11番			
出力縮尺	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7月19日			備付年月日(原図)	令和1年7月19日			補記事項	力位不明	

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11月26日
千葉地方法務局成田出張所
地図整理番号：M14777
(6/6)

登記官

(21枚目)



登記年月日：昭和55年6月26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26日 千葉県地方税務局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(22枚目)

登記官

200276

新4

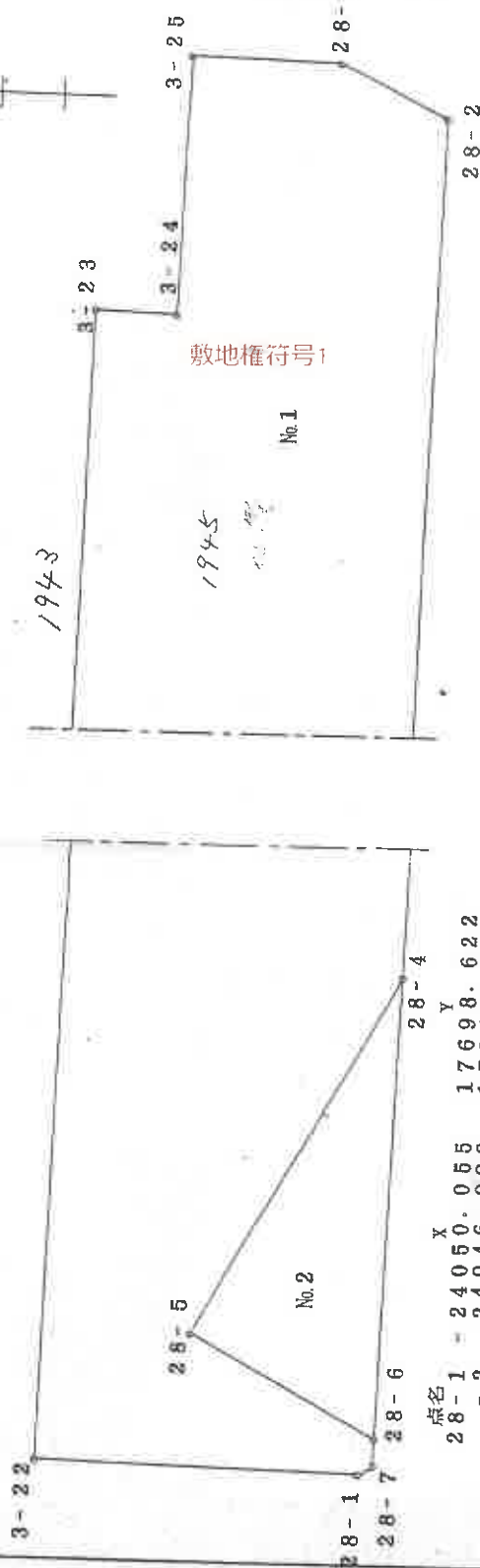
地 番

1945

土地の所在 千葉県白井町大山口二丁目

地 積 測 量 図

白井町



55 6 26

(実測図)

申請人

作製者

(白黒写真)

これは図面に記載されている内容を証明した地面である。
令和6年11月26日 千葉地方地務局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(23枚目)

200277

1枚目と同様

地 番	1945
土地の所在	千葉県白井町大山口二丁目

地 積 測 量

白井市

MENSEKI KEISAN

NO	計算式	MENSEKI KEISAN			
		X(N)	X(N-1)-X(N+1)	Y(N)	Y(N-1)-Y(N+1)
28-4	1	-24050.102	(1)	(3)	(2)*(3)
28-6	2	-24052.014	(2)	(4)	
28-5	3	-24015.567	-34.535	17706.265	-1735641.434268
28-4	1	-24050.102	-1.912	17723.483	-611485.861775
28-6	2	-24052.014	36.447	17795.645	-33887.299496
				17706.265	648597.873315
		MENSEKI		-3224.712044	3224.712044
				1612.356022	M*M

(白 黒 写 真)

作 製 者

申 請 人

1/

千葉県国土建設部地籍課(白黒写真)

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26日 千葉地方広務局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(24枚目)

登記官

200278

1枚目と同様

地 番

1945

地 積

土地の所在 千葉県白井町大田山二丁目

白井市

MENSEKI KEISAN

計算式 1945-2

NO	7)11)	X(N)	X(N-1)-X(N+1)	Y(N)	Y(N-1)-Y(N+1)	(1)*(4)	(2)*(3)
		(1)	(2)	(3)	(4)		
3B 22	1	-23987.157		17697.272			
3B 23	2	-23982.838	11.859	17900.199	-202.967	4867772.646022	212278.459941
3B 24	3	-23999.016	15.106	17900.241	-49.407	1185719.383512	270401.040546
3B 25	4	-23997.944	27.166	17949.606	-49.977	1199345.247288	487618.996596
28- 3	5	-24026.182	49.054	17950.218	8.927	-212079.108514	880529.993772
28- 2	6	-24046.998	23.920	17940.779	154.573	-3717016.621854	429143.433680
28- 4	7	-24050.102	-31.431	17795.645	217.296	-5225990.964192	-559334.917995
28- 5	8	-24015.567	1.912	17723.483	89.380	-2146511.378460	33887.299496
28- 6	9	-24052.014	36.564	17706.265	22.695	-545860.457730	647411.873460
28- 7	10	-24052.131	-1.959	17700.788	7.643	-183830.437233	-34675.843692
28- 1	11	-24050.055	-64.974	17698.622	3.516	-84559.993380	-1149950.265828
3B 22	1	-23987.157	-67.217	17697.272	-201.577	4835259.146589	-1189557.532024
3B 23	2	-23982.838		17900.199			

MENSEKI

13876.268976 M*M

計 13876.26 + 1612.35
= 15488.61

作製者

申請人

(日本土地家産株式会社調査所)

1/

(白地用)

(黒地用)

55 6 76

登記年月日：昭和56年5月11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4月23日 千葉地方建設局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(25枚目)

登記官

請求番号 17-1

31531

各階平面図

家屋番号 大山口2丁目 295
4番の

建物図面

56511

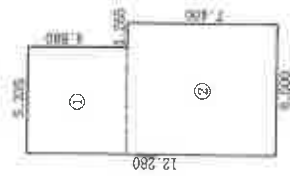
建物の所在 印旛郡白井町大山口2丁目4番地

白井市

建物番号 5—403



方



求積の方法(距離単位M)	
①	5.235 × 4.880 25.546800
②	6.500 × 7.400 48.100000
計	73.646800

床面積 73.㎡64



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2500

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

登記年月日：昭和55年12月12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4月23日 千葉地方裁判所成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(26枚目)

登記官

請求番号：18-2

32145 各階平面図

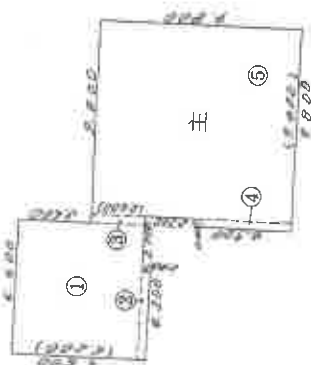
家屋番号 大山口2丁目
11番の234

建物の所在

建物図面
各階平面図

和歌山県白井町大山口2丁目11番地

白井市



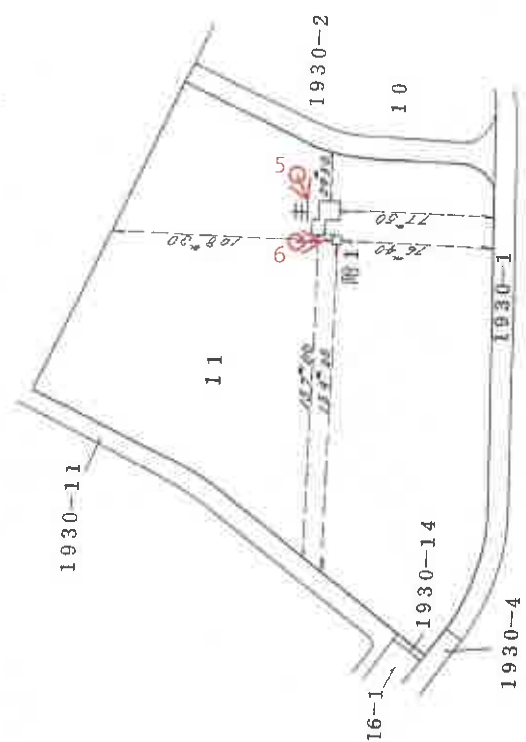
求積の方法(距離単位M)	
①	6.600 × 6.200
②	4.300 × 0.400
③	0.400 × 2.600
④	0.400 × 4.500
⑤	9.400 × 9.800
計	137.600000

床面積 137.60 ^m2



求積の方法(距離単位M)	
①	5.000 × 5.000
②	1.400 × 0.400
③	0.400 × 1.800
計	26.280000

床面積 26.28 ^m2



33
12
12

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/2500

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

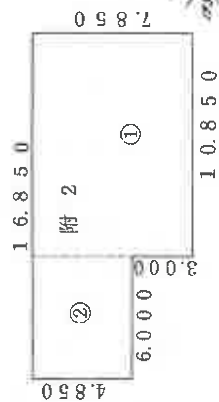
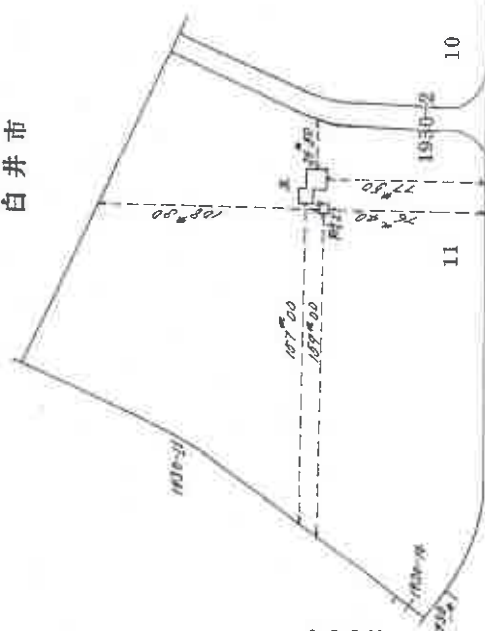
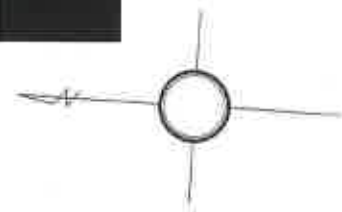
建 物 圖 面 圖

32146 各階平面図

家屋番号	大山口2丁目 11番の234
------	-------------------

印旪郡白井町大山口2丁目1番地・4番地

白井市



求 積 の 方 法 (距 離 単 位 M)		
①	10.50×7.850	85.172500
②	6.000×4.850	29.100000
		114.272500

床面積	11427 ^{m²}
-----	--------------------------------

作者

箱尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{2500}$

※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

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4月23日 千葉地方法務局成田出張所

登記證

(A3版をA4版に縮小)

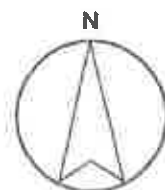
(27枚目)

建物間取図

【4階403号室】



※ ←○ 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 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 物件2の主である建物:集会所・事務所



⑥ 物件2の符号1(附属建物):集会所



⑦

物件2の符号2(附属建物):ポンプ室



令和6年(又)第261号

令和7年 4月30日 現地調査

令和7年 5月 5日 評 価

第24250325号 発行番号

令和7年 5月12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

一括価格	
金3,690,000円	
物件番号	内訳価格
物件1	金3,680,000円
物件2	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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「大山口2丁目4番5棟403号」
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「大山口2丁目11番15号」
番 号	特 記 事 項		
1, 2	特にない。		

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 白井市大山口二丁目4番地

建物の名称 大山口住宅第2-4-5号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大山口二丁目4番の295

建物の名称 403

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 73.64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 白井市大山口二丁目4番

地 目 宅地

地 積 38246.78平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 白井市大山口二丁目10番

地 目 宅地

地 積 10458.52平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 白井市大山口二丁目11番

地 目 宅地

地 積 38668.72平方メートル



物件目録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の1203

所有者 A

2 所 在 白井市大山口二丁目11番地、4番地

家屋 番号 11番の234

種 類 事務所・集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 137.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 26.28平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 114.27平方メートル

共有者 A 持分6077656分の7364

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1～3）

位 置 ・ 交 通	北総鉄道北総線「西白井」駅の北西方・約750m（道路距離），最寄りバス停「中木戸公園前」の北東方・約140m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	西白井駅徒歩圏に中層共同住宅が建ち並び、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），一団地の総合的設計制度，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	87,374.02 m ² （登記とほぼ同じ）
	形 状	不整形（※公道を介して3画地が接合している）
	間 口 × 奥 行	符号1：約238m×約160m 符号2：約80m×約145m 符号3：約165m×約240m
	敷 地 権 の 割 合	1000000分の1203（所有権）
	接面道路との関係	四方路地
接 面 道 路 の 状 況	符号1の南側市道（00-114号線），幅員（約15.8m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（約1m高く接面）	
	符号1の南東側市道（00-007号線），幅員（約13.8m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（約1m高く接面）	
	符号1の西側市道（17-018号線/17-111号線），幅員（約9.4m～10.1m），連続性（やや劣る），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（概ね等高） （※特記事項欄1参照）	
	符号2の南東側市道（17-019号線），幅員（約5.5m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（概ね等高）	
	符号2・3の北東側市道（17-021号線），幅員（約16.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（概ね等高）	

	符号 3 の北西側市道 (17-023 号線/17-025 号線), 幅員 (約 9.5m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (有), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高)	
	符号 1 の北・東側/符号 2・3 の南側市道〈自転車・歩行者専用道路〉(17-112 号線), 幅員 (約 7.1m), 連続性 (やや劣る), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (無), 高低差 (約 0.0m~1.0m 高く接面)	
	符号 2 の西側/符号 3 の東側市道〈自転車・歩行者専用道路〉(17-116 号線), 幅員 (約 7.0m), 連続性 (やや劣る), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (無), 高低差 (概ね等高)	
	符号 2 の東側市道〈自転車・歩行者専用道路〉(17-115 号線), 幅員 (約 4.0 m), 連続性 (やや劣る), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高)	
	符号 3 の北西側市道〈自転車・歩行者専用道路〉(17-122 号線), 幅員 (約 4.0m), 連続性 (やや劣る), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高)	
	建築基準法上の種類	17-111 号線 (建築基準法非該当) を除き, いずれも同法第 42 条第 1 項第 1 号道路
	セットバック	不要
土地の利用状況等	再建築の可否	可能と推定
	符号 1~3	大山口住宅の各居住棟及びその関連施設 (事務所・集会所, ポンプ室等) や平面駐車場の敷地として利用されている。
	隣地	・南/南西側: 市道を介して公園, 公立小学校, 店舗等 ・北西側: 市道を介して戸建住宅等 ・北東側: 市道を介して戸建住宅, 空地等 ・東側: 市道を介して畑, 戸建住宅等
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 49 年, 同 53 年) 及び国土地理院提供の空中写真 (昭和 50 年) の閲覧によると, 昭和 56 年に現況建物が建てられる前は山林や農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, 中層共同住宅各棟及び関連施設 (事務所・集会所, ポンプ室等) 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. 千葉情報マップ（ふさの国文化財ナビゲーション）の閲覧，及び白井市教育委員会生涯学習課からの聴聞によると，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	1. 符号 1 の西側市道の現況は幅員約 9.4m～10.1mの両側歩道付き舗装道路であるが，当該道路の北端までの延長約 45mの部分（幅員約 10.1m）については，幅員約 1.8m市道（17-111 号線，西側歩道が該当）と幅員約 8.3m私道（車道及び東側歩道が該当）によって構成されており，当該私道は対象土地（符号 1）の一部である。なお，当該道路の北端には車止めがあつて，車両の通り抜けができない。 2. 白井市「内水ハザードマップ」によると，対象土地のうち接道部分の一部が浸水想定 0.1m以上～0.5m未満の区域に含まれている。

2 建物の概況

(1) 物件 1

① 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	大山口住宅第 2 - 4 - 5 号棟
建 物 の 用 途	居住用（総戸数 38 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）：昭和 56 年 3 月 9 日新築 経 過 年 数：約 44 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付材等 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：無 駐 車 場：屋外平地式 集 会 場 等：事務所・集会所 オートロック：無
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（大山口住宅管理組合） 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
特 記 事 項	1. 管理組合（債権者）の代理人弁護士からの回答書の概要は以下のとおり： ・修繕積立金の合計額（令和 6 年 3 月末現在） 第 2-4-5 号棟 61,661,173 円 大山口住宅全体 223,826,038 円 ・修繕計画はあるが，時期は未定である。 ・駐車場はあるが，有料である。

	・トランクルームはない。 ・規約共用部分はない。 2. 管理組合事務所からの聴聞内容は以下のとおり： ・駐車場の収容台数は計 578 台で、各住戸 1 台分ある。駐車場利用料金は月額 4,000 円で、2 台目は月額 5,000 円の追加となる。なお、契約時に敷金 3 カ月分の支払が必要になる。 ・ペットの飼育は不可。 3. 建築台帳記載事項 ・建築確認： 計第 120 号，昭和 55 年 2 月 16 日 ・完了検査： 計第 120 号，昭和 56 年 3 月 17 日
--	---

② 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	地上 4 階（403 号室） 主要開口部の方位：南向き	
床	面	積	73.64 m ² （登記面積），76.88 m ² （壁芯面積）
間	取	り	3 L D K。バルコニー面積計約 10.70 m ² 〔別添「建物間取図」参照〕
仕	様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング，畳等 内 壁：ビニールクロス等 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：特にない。	
保 守 管 理 の 状 態		劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，顕著な汚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）： ・リビングダイニングキッチン（L D K）及び和室 1 にはほぼ全面にゴミ類（空き缶・ペットボトル，食品容器・包装類，段ボール箱，タバコ吸殻等）が堆積，散乱し，堆積は高い所で 1m 程度に達する。このため，これら両部屋については床の状況等を確認できなかった。 ・債務者によると，上水道を止められているため，トイレ	

	に汚物が滞留している。	
管 理 費 等	管 理 費	2,600 円/月
	団地管理費積立金	2,850 円/月
	居住棟管理費積立金	8,970 円/月
		合計 14,420 円/月 (令和 7 年 4 月 7 日現在)
	滞 納 額	合計 144,200 円 (令和 6 年 6 月～令和 7 年 3 月分)
	遅 延 損 害 金	年利 14.6%。令和 6 年 7 月 1 日から 令和 7 年 4 月 7 日まで 8,250 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者（所有者）が一人で居住している。	
特 記 事 項	1. 対象住戸（家屋番号：大山口 2 丁目 4 番の 295, 建物番号：5-403）の建物図面・各階平面図（法務局備付図面）に表示されている住戸の位置や形状については、現地で現況住戸と照合したところ、実際の位置や形状とは左右が逆に表示されている（別添「建物図面・各階平面図写」参照）。 2. 債務者による主な陳述内容は以下のとおり： ・ペットは飼っていない。 ・煙草を吸っている。 ・約 10 年前の購入時に壁クロスを張り替えた。	

(2) 物件 2 (共用部分の概要)

① 一棟の建物の概要

家 屋 番 号	11 番の 234
種 類	事務所・集会所。なお、附属建物として集会所及びポンプ室がある。
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記記載) : 昭和 55 年 3 月 13 日新築 経 過 年 数 : 約 45 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
構 造	鉄筋コンクリート造スレート葺平家建
床 面 積	主たる建物 : 137.60 m ² (登記数量) 附属建物 : 符号 1 (集会所) 26.28 m ² (同) 符号 2 (ポンプ室) 114.27 m ² (同)
仕 様	屋根 : スレート葺 外壁 : 吹付材等 その他 : ー
建 物 の 品 等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
管 理 の 状 況	普通
利 用 状 況 等	主たる建物は事務所・集会所, 附属建物は集会所及びポンプ室として利用されている。
特 記 事 項	特にない。

第5 評価額算出の過程

(1) 物件1

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
92,000	0.99	73.64	1.00	6,707,000

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
(相乗積) 階層(4階) (±0%)
中間住戸 (±0%)
保守管理の状態 (−1%)

個別格差率 (0.99)

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要であると判断した。

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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (9.9%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
-151,948 円 (-12.7%)	192,160 円	10.4%	1,792,262 円	0.7534	1,350,290 円 (112.7%)	1,198,342 円 ≒ 1,198,000 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

$$\frac{1}{(1+9.9\%)^3} \approx 0.7534$$

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

試算価格の調整

以上により

比準価格 6,707,000 円

収益価格 1,198,000 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6,160,000円と求めた。

なお、上記価格は物件2の査定額（次ページの査定根拠を参照）を含んでいるため、当該査定額を控除し、物件1の査定額を以下のとおりと判定した。

調整後の価格		物件2の査定額		物件1の査定額
6,160,000 円	－	10,000 円	＝	6,150,000 円

(2) 物件 2

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	150,000	278.15	0.05	7364/6077656	10,000 (最低価格)

イ 現況延べ面積：主たる建物及び附属建物の合計面積（登記数量）を採用。

ウ 現価率

物件 番号	(α)耐用年数法(定額法)				(β)観察減価法	現価率 (α)(D)× (β)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法によ る現価率		
2	5%	0年	45年	0.05	±0.0%(1.00)	0.05

(α)耐用年数法 (定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(β)観察現価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況等を考慮した。

(3) 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。

物件 番号	調整後の 価 格 (円) 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 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五 入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	6,150,000	0.90	0.70	0.95	—	3,680,000
2	10,000	1.00	0.70	1.00	—	10,000（最低価格）

イ 市場性修正：【物件1】主要居室にゴミ等が堆積：－10%

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。

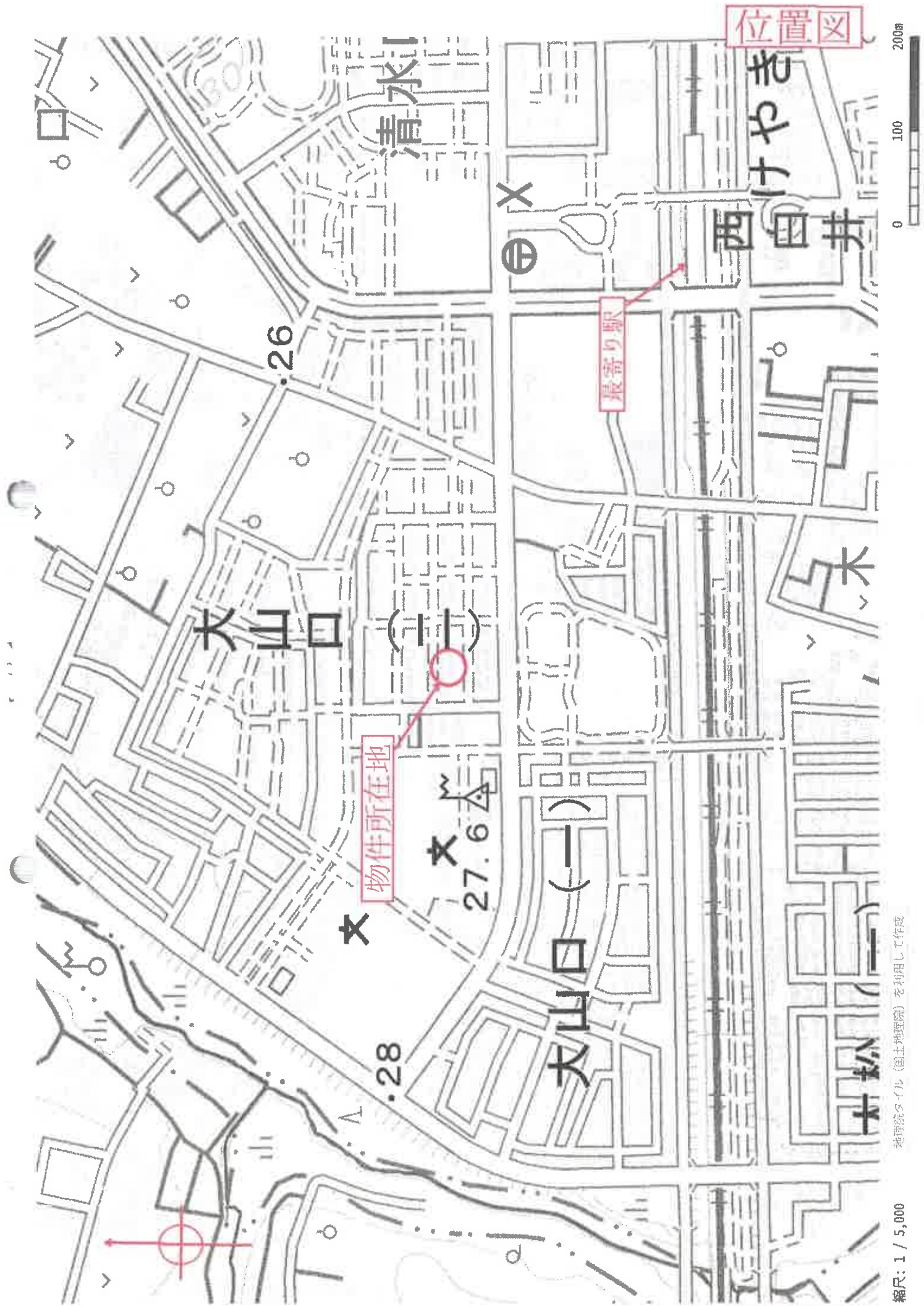
エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

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

以 上

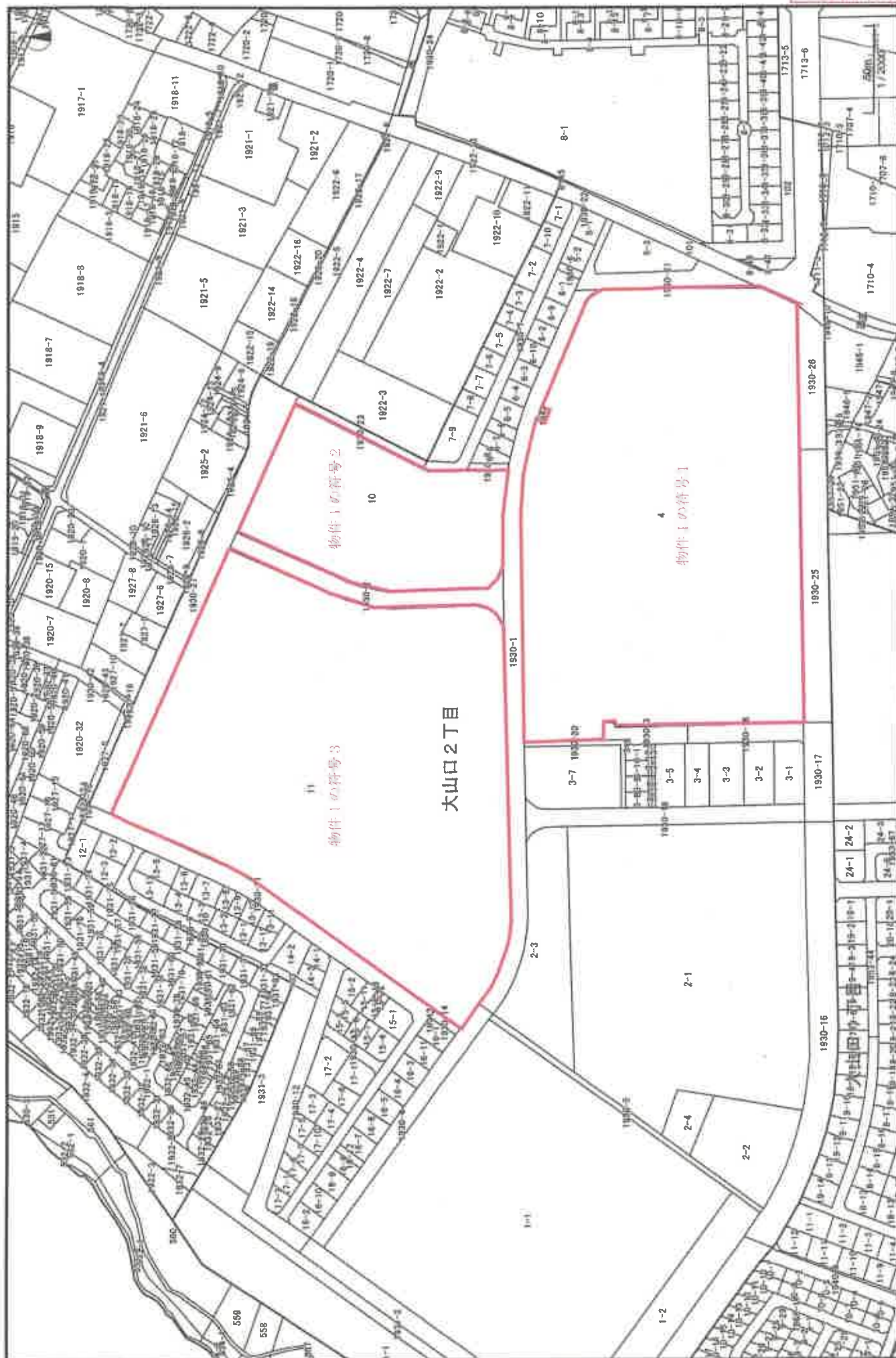


位置図

物件所在地

最寄り駅

縮尺: 1 / 5,000
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成



この図面は、法務局の公図や現況と異なる場合があります。
また、面積の算出及び権利関係の確認には使用できませんので、ご了承ください。

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：昭和56年5月11日

31531

各階平面図

295

建物図面

56511

家屋番号

大山口2丁目4番の

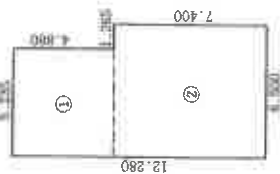
建物の所在 印旛郡白井町大山口2丁目4番地

白井市

測量

建物番号 5-403

物件 1



※現況とは左右が逆である

求積の方法 (距離単位M)

①	5.235 × 4.880	25.546800
②	6.500 × 7.400	48.100000
計		73.646800

床面積 73.64



作製者

土地調査士
家屋

月27日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2500

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

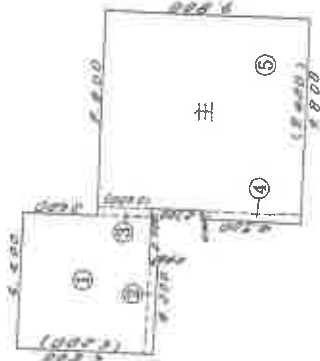
表示年月日：昭和55年12月12日

32145 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 大山口2丁目
11番の234

建物の所在 伊豫郡白井町大山口2丁目11番地
白井市



求積の方法 (距離単位 M)		
①	6.600 × 6.200	40.920,000
②	4.300 × 0.400	1.720,000
③	0.400 × 2.600	1.040,000
④	0.400 × 4.500	1.800,000
⑤	9.400 × 9.800	921.200,000
計		137.600,000

床面積 137.60 m^2

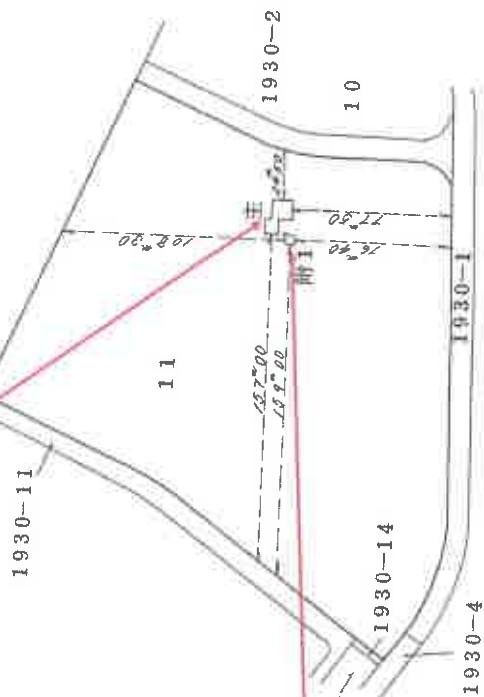


求積の方法 (距離単位 M)		
①	5.000 × 5.000	25.000,000
②	1.400 × 0.400	0.560,000
③	0.400 × 1.900	0.760,000
計		26.320,000

床面積 26.28 m^2

物件 2 (主たる建物)

物件 2 (附属建物) 部分 1



作製者

主計

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/2500

本図面は A 3 判を A 4 判に縮小したものです。

表示年月日：昭和56年2月20日

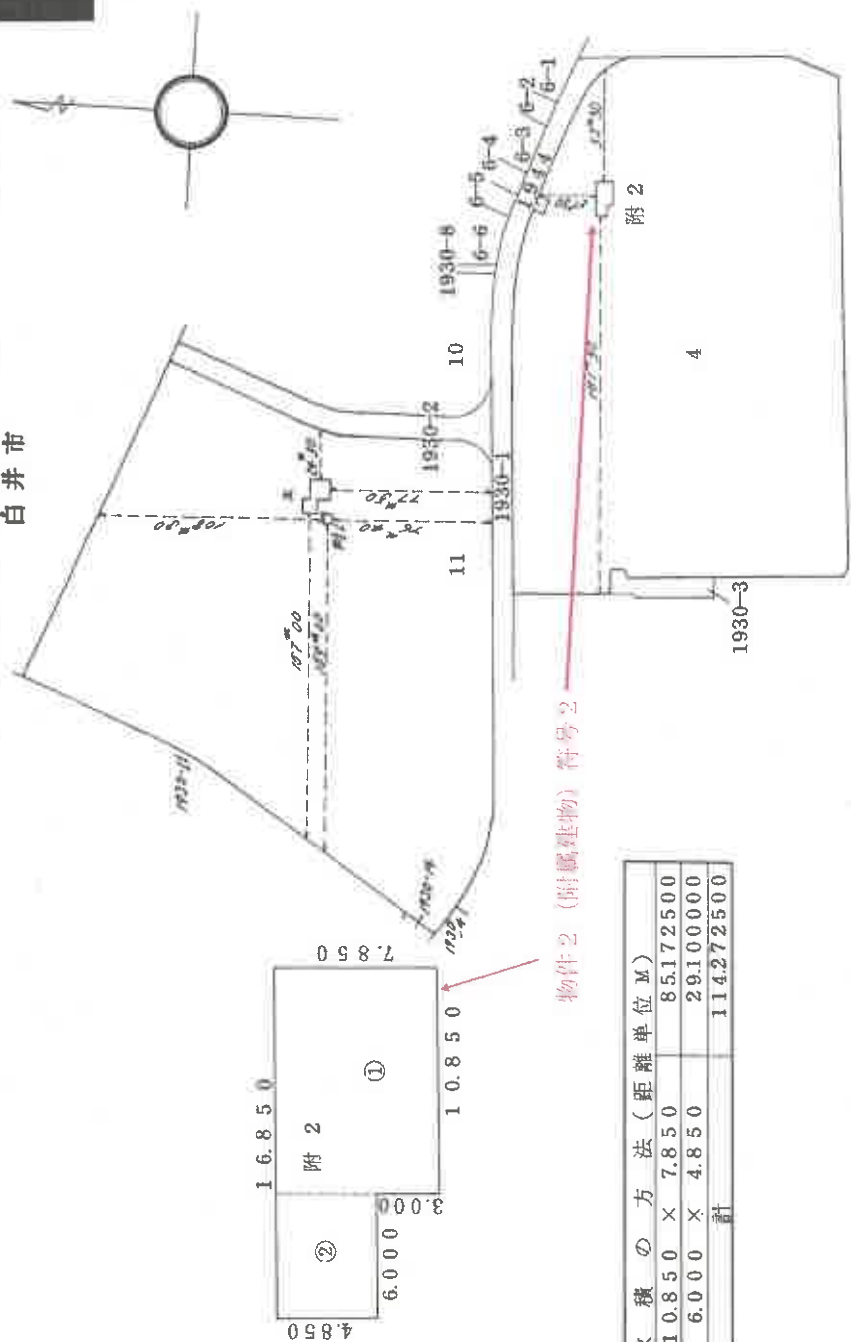
32146 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 大山口2丁目
11番の234

建物の所在 印旛郡白井町大山口2丁目11番地・4番地

白井市



求積の方法(距離単位M)		
①	10.850 × 7.850	85.172500
②	6.000 × 4.850	29.100000
計		114.272500

床面積 114.27 m²

縮尺 1/2500

縮尺 1/250

5日作業

作製者 土壌調査

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)

本図面はA2判をA4判に縮小したものです。

【4階403号室】

