

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 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 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 7 月 16 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 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 7 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 5 月 28 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 印西市滝野四丁目 1 番地

建物の名称 ライフスクエア滝野公園 11 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野四丁目 1 番の 11-406

建物の名称 406

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 91.02 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 印西市滝野四丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 20799.95 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 2195582 分の 9525



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 2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。
- ・ 日鉄興和不動産株式会社（不動産登記記録上の名称：株式会社日鉄ライフ）を買戻権者とする買戻特約登記（平成10年4月17日受付第7827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 印西市滝野四丁目 1 番地

建物の名称 ライフスクエア滝野公園 11 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野四丁目 1 番の 11-406

建物の名称 406

種 類 住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 91.02 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 印西市滝野四丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 20799.95 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 2195582 分の 9525



令和6年(ケ)第331号
令和6年10月29日受理
令和7年1月14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 印西市滝野四丁目 1 番地

建物の名称 ライフスクエア滝野公園 1 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野四丁目 1 番の 1 1 - 4 0 6

建物の名称 4 0 6

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 9 1 . 0 2 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 印西市滝野四丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 2 0 7 9 9 . 9 5 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 1 9 5 5 8 2 分の 9 5 2 5



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	☒ 下記のとおり（月額） 管理費 12,670円 修繕積立金 13,340円 有線放送視聴料 790円 自転車置場使用料 100円 合計 26,900円	令和6年12月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成26年12月分～令和6年12月分 合計 3,090,700円 上記金員に対する年14.6%の遅延損害金 （平成26年12月1日～令和6年12月6日までの遅延損害金2,250,897円）
管理費等照会先	株式会社日鉄コミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 宅地（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	
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
■所有者	1 本建物には私が1人で住んでいます。 2 玄関を入れて左の洋室に防音室を設置しました。設置するときに洋室のドアを撤去しました。防音室には防音室用の火災報知器も設置してあります。防音室の撤去には130～140万円位掛かると言われています。本建物を退居するときは防音室はこのまま置いていく予定です。 3 ペットは飼っていません。
■株式会社日鉄コミュニケーション 従業員	(令和6年11月28日電話にて聴取) 本建物の有線放送視聴料、自転車置場使用料の滞納分は買受人に承継する扱いをお願いします。準備ができ次第、承継の旨を定めた管理組合の総会議事録をファックスします。 (本報告書提出時、上記議事録は提出されていない)

(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 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者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。

(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側の室番号プレートに所有者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 別紙建物間取図中、「洋室2」表示部分のクローゼットが撤去され、防音室（床面積約4.18㎡、天井高約2.1m）が設置されている。

3 本建物内はタバコ臭がし、クロスの汚損が目立つ。天井や内壁のクロスに亀裂、剥がれが見受けられる。リビングダイニングのフローリングが変色している。洗面ボウルに亀裂がある。

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、共用部分及び付属施設の敷地となっている。

第4 その他

本物件に最先順位の買戻特約登記（期間：平成10年2月28日から平成18年3月28日まで）が設定されているところ、当庁の照会に対し、当該買戻権者から「買戻期間中の間に買戻権を行使したことはない」旨の回答書が提出されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月1日 (金) 11:16-11:35	物件所在地	物件調査、写真撮影
6年11月5日 (火)	執行官室	管理会社に対し、滞納管理費等の照会書送付
6年11月21日 (木)	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
6年11月27日 (水) 17:10-17:15	物件所在地	全戸不在、連絡書投函
6年11月28日 (木) 10:23-10:26 14:31-14:34	当職携帯電話 当職携帯電話	管理会社に架電、従業員から管理費について聴取 (所有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係聴取
6年12月16日 (月) 12:00-12:35	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、防音室等について聴取

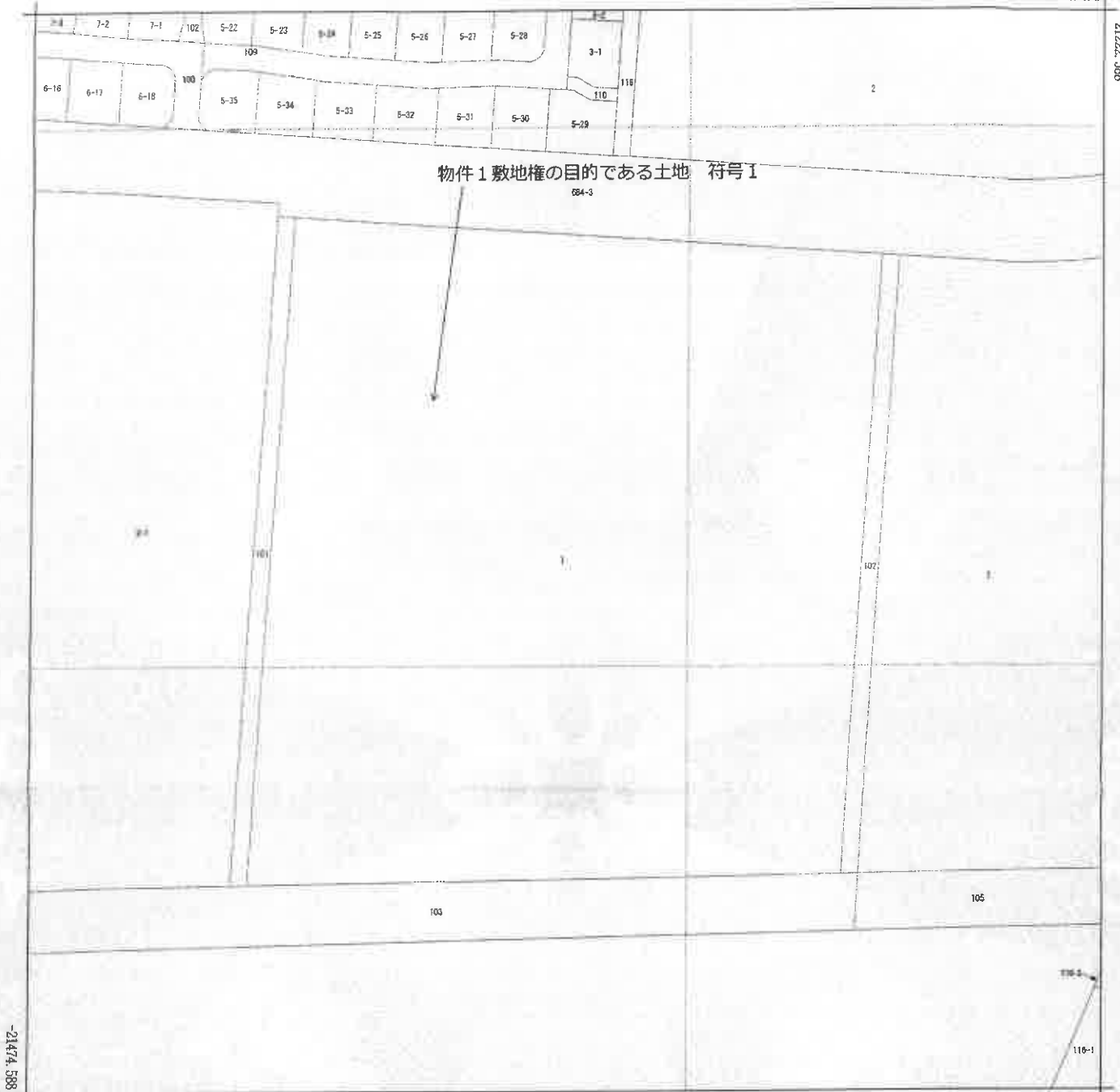
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+30896.491

-21222.588



+30646.491 (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	滝野5丁目	目上3番地	A 牧の原6丁目
	滝野4丁目		

請求部	所在	印西市滝野四丁目				地番	1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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和6年11月5日

千葉地方法務局成田出張所

請求番号：25-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)

公用

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8月9日 千葉地方法務局成田出張所

登記官

(7 枚目)

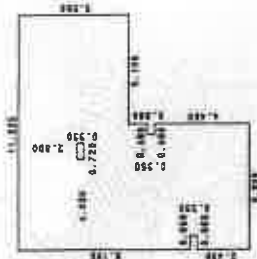
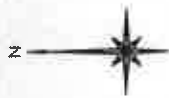
103498 各階平面図

建物図面

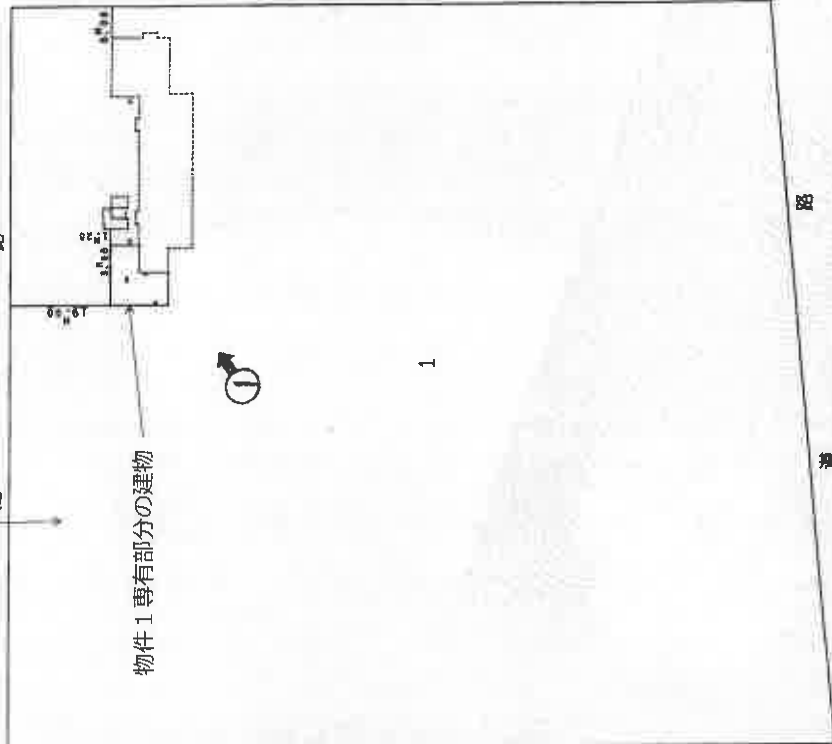
家屋番号	海野四丁目1番の11-406
建物の所在	印旛郡本埜村海野四丁目1番地

物件1敷地権の目的である土地 符号1

建物番号 406
建物の存する部分 4 階



5.250 X	11.025 =	57.881250
5.700 X	4.775 =	27.217500
4.450 X	0.490 =	2.185400
2.935 X	0.560 =	1.937100
2.435 X	0.560 =	1.607100
0.890 X	0.490 =	0.436100
0.330 X	0.720 =	-0.237600
合 計		91.026650
系 数 値		91.02 m ²



作製者

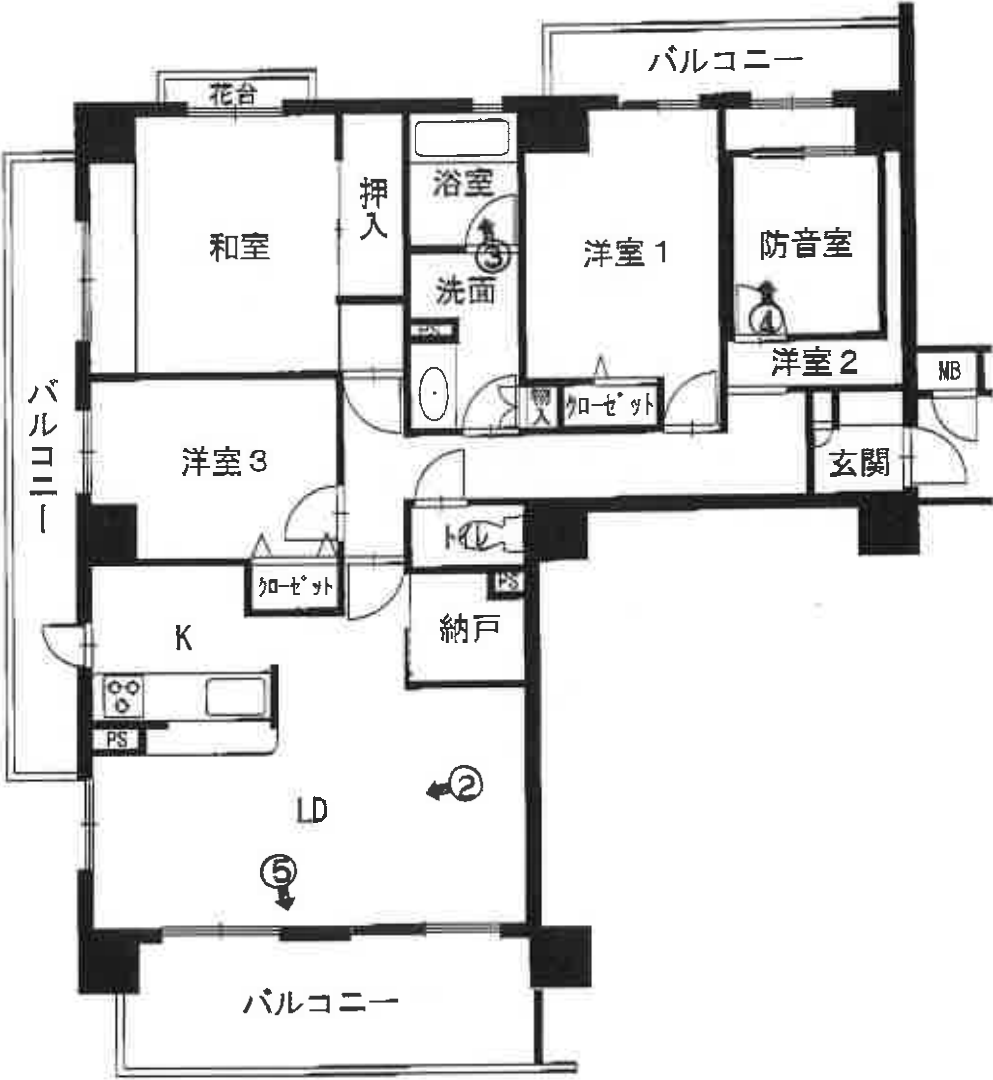
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(1) 平成23年2月21日
この図面に記述されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は建屋番号が変更された。た日
上記の旨は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

建物間取図



(注) ④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





内壁の亀裂



副本

令和 6 年（ケ）第 331 号

令和 6 年 12 月 16 日 現地調査

令和 6 年 12 月 17 日 評価

第 25K - 002 号 発行番号

令和 7 年 1 月 9 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

印東 伸泰

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1,800,000 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。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1	防音室がある。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市滝野四丁目1番地

建物の名称 ライフスクエア滝野公園11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野四丁目1番の11-406

建物の名称 406

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 91.02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 印西市滝野四丁目1番

地 目 宅地

地 積 20799.95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 2195582分の9525



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「印西牧の原」駅の北東方・約1.1km(道路距離) 最寄バス停「滝野中学校」の南西方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションが集積し、周囲には一般住宅も見られる地域。	
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	—
	そ の 他 規 制	放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査 地域に指定されている。
		建築基準法第22条及び第23条指定区域 印西市景観条例
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	20,799.95㎡ (登記) 略長方形地 (北側間口) 約160m × (奥行) 約151m 2,195,582分の9,525 (所有権) 四方路地
接 面 道 路 の 状 況	北側(市道) 路線名(1227号線) 幅員(約19m) 連続性(優る) 舗装 (有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	東側(市道) 路線名(3045号線) 幅員(約4m) 連続性(劣る) 舗装 (有) 歩道(歩行者専用道路) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	南側(市道) 路線名(40-061号線) 幅員(約12m) 連続性(普通) 舗装 (有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	西側(市道) 路線名(3046号線) 幅員(約4m) 連続性(劣る) 舗装 (有) 歩道(歩行者専用道路) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	符号1	ライフスクエア滝野公園1～12号棟及び関連施設の敷地
	隣地	・北側：市道を介して戸建住宅地及び中学校 ・東側：市道を介してマンション ・南側：市道を介して駐車場等 ・西側：市道を介して公園
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. 地歴調査及び地図調査を行ったが、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現存建物に係る以外、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と推定する。 3. 印西市教育委員会へ聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特 記 事 項	ない。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ライフスクエア滝野公園 1 1 号棟
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数46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 9 年 10 月 29 日 新築 経 過 年 数 : 約27年 経済的残存耐用年数 : 約18年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕 様	屋 根 : アスファルト露出防水等 外 壁 : 吹付タイル そ の 他 : -
設 備 等	供給処理施設 : 電気, 上水道, 都市ガス, 下水道 エレベーター : あり 駐 車 場 : 敷地内241台 集 会 所 等 : 敷地内の集会棟内に集会室, 管理室 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 : あり 名称 (ライフスクエア滝野公園団地管理組合) 管 理 方 式 : 全部委託 管 理 会 社 : (株)日鉄コミュニティ 管 理 形 態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	規約設定共用部分あり。(上記集会棟が, 登記上, 集会所として, ライフスクエア1号棟~12号棟の団地規約設定共用部分として登記されている)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4 階 (406号室) 角住戸・主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	91.02 m ² (登記面積) 約 95.25 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	4LDK ・バルコニー面積 約23.23m ² (別添間取図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：クロス、合板等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス,洗面台,水洗トイレ,システムキッチン (電気, 上下水道, 都市ガス) そ の 他：－	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る ・ 煙草臭があり、各部屋の壁クロスは変色している。和室では畳にも変色や劣化が見られる。LD室では南側窓上部の壁クロスに亀裂が複数見られるほか、天井クロスにも剥がれている箇所がある。他の部屋でも壁クロスの剥がれ等が見受けられる。洗面所のシンクにヒビが生じている。洋室2には防音室が設置されており、同室の南東側にあったクローゼットは撤去されている。これらのほかは、概ね経年相応の劣化等であると判断される。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 12,670円
	修 繕 積 立 金	月額 13,340円
	有線放送聴取料	月額 790円
	自 転 車 使 用 料	月額 100円
		計 26,900円 (令和6年12月6日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和26年12月分～令和6年12月分 計3,090,700円 (令和6年12月6日現在) 上記に対する遅延損害金：2,250,897円 (平成26年12月1日～令和6年12月6日) 遅延損害金金利：年14.6%
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居住し占有している。	
特 記 事 項	特にない。	

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。

なお、本件評価額は、規約設定共用部分が存することを前提とする。

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
150,000	0.80	91.02	1.00	10,922,000

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、各種補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：角部屋 (+5%)
 (相 乗 積) 保守管理の状態 (△10%)
 防音室あり (△15%) 個別格差率 0.80

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と推定した。

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ので、必ずしも下記に記載した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 (10.1%)	正味復帰 価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
-155,552 円 (-3.4%)	669,080 円	10.2%	6,362,820 円	0.7493	4,767,661 円 (103.4%)	4,612,000 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

$$\frac{1}{(1 + 10.1\%)^3} = 0.7493$$

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測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 10,922,000円

収 益 価 格 4,612,000円

の両価格が算定された。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10,300,000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
10,300,000	1.00	0.70	0.25	—	1,800,000

イ 市 場 性 修 正 : 特 に 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 : 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 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 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

位置図



100

410548491 長頸項帽魚 亞細亞區

図に添えて、上段に西暦と併記した不動産登記品目と、別図が揃え付けられるまでの間、これに「付」として添え付けられ、土地の登記簿に併記される。全国一律。

地番区域見出	滝野5丁目
	滝野4丁目

品名	来所	所在地	和歌山県御坊市			地番	1番			
時 間	力 尺	1:500	植 込 区 分	甲二	近接 系 交 差 部 位	区 分	台帳	地区に準ずる調面	種類	その他
作 年 月 日	成 日	令和1年6月3日	満 期 日 (償還)			令和1年6月3日		補 筆 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

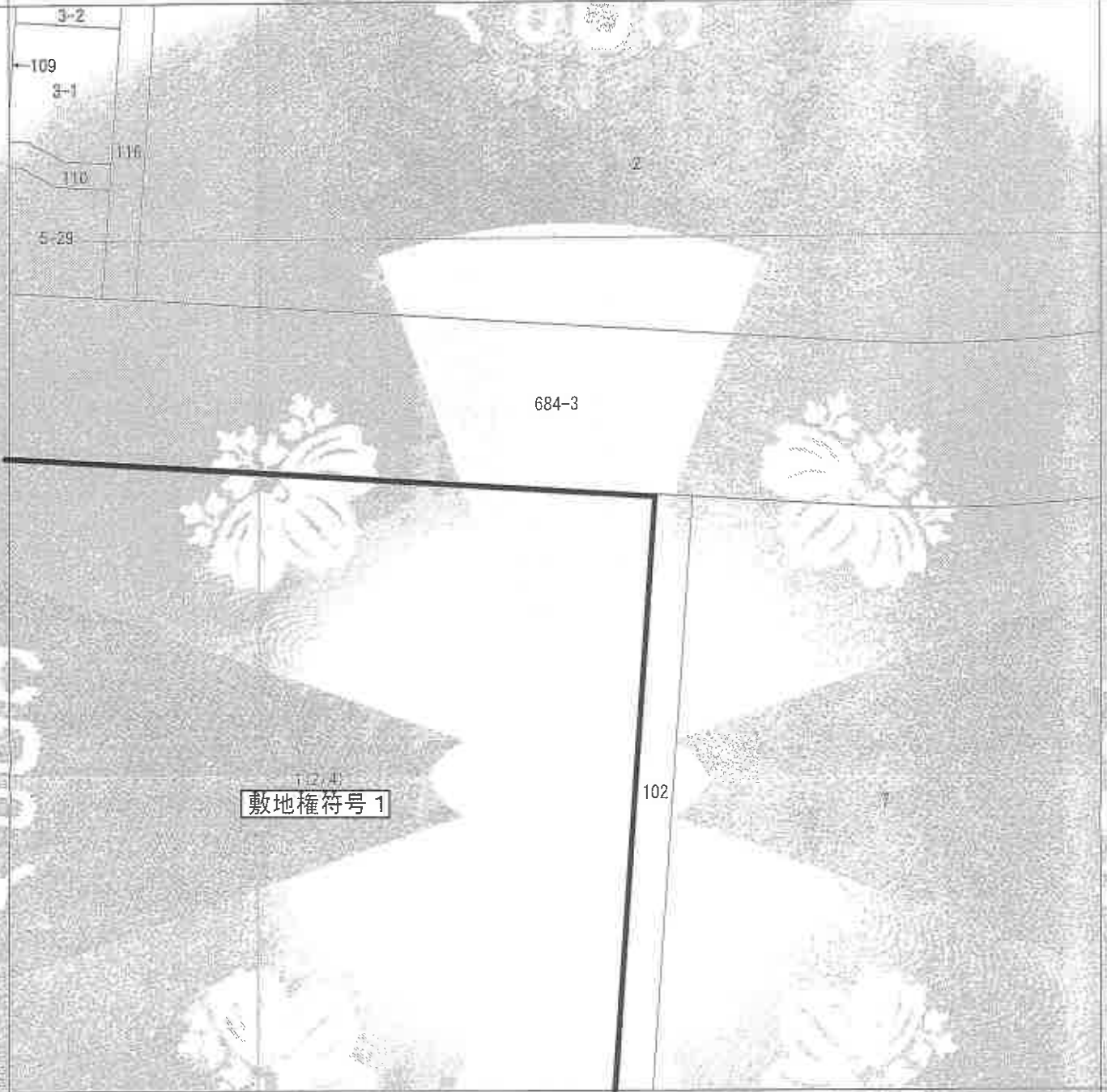
令和6年8月9日

千葉地方法務局成田出張所

登記官

公 司 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



COPY

人

(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を基に作成した地籍図面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るるもの、土地の図面及び地籍図面を基に作成した図面である。

地籍区域別出	滝野5丁目
滝野4丁目	滝野5丁目

請求 部 法	所 在		印西市滝野四丁目			地 番		1番		
出力 縮尺	1/500	精度 区 分	準一	平標 基号 に記	Ⅳ	敷地	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 年 月 日 (西暦)	令和1年6月3日			備 考 証 書	方位不明

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

公 図 写

令和6年8月9日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

2-1

101

1(3/4)

敷地権符号 1

103

(図面外注：国土院)

(注) 地図に示す図面は、土地の図面を基にした不動産登記簿の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あり、土地の形状や位置関係の正確性を保証するものではありません。

地番
1番

請求 区分	用途	印西市埴野四丁目			地番	1番		
出 籍 方 式	1/500	積 区 分	中二	登録 系 列 号 は 記 号	分 割	地図に示す図面		種類 その他
作 成 年 月 日	令和1年6月3日			備 注 (原 図)	令和1年6月3日		無 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。

公 図 写

令和6年8月9日
千葉地方務局成田出張所
登記官

本図面はA3判をA4判
に縮小したものです

敷地権符号 1

102

7

103

105

116-2

116-1

+30896.491 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の正確な位置に示す敷地権符号及び地図が添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おり、期間満了後は、土地の位置及び形状(形状を記載)を記載する。

地番 区 域 見 出	蒲野 4丁目	蒲野 3丁目
	校の風6丁目	

所 在	和野市電野四丁目					地 番	1番		
出力 縮小	1/500	縮小 区 分	甲二	地番 権符号 は記号	IX	分類	地区に準ずる図面	種別	その他
作 成 年 月 日	令和1年6月3日			編 集 主 持 者 (印)	令和1年6月3日		補 記 事 項	右記不明	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

公 図 写

令和6年8月9日
千葉地方方法務局成田出張所
登記官

本図面はA3判をA4判
に縮小したものです

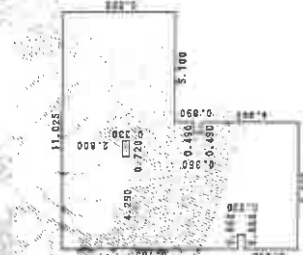
103493 各階平面図

建物図面

家屋番号 東京府江戸市番付11-456

建物の所在 田代郡本埜村馬野丁目1番地

建物の平面図
建物の所在部分



5.250 X 11.025 =	57.881250
5.700 X 4.775 =	27.217500
4.460 X 0.490 =	2.185400
2.935 X 0.880 =	1.937100
2.435 X 0.880 =	1.607100
0.890 X 0.490 =	0.436100
0.330 X 0.720 =	-0.237600
合計	91.026850
求面積	91.02 m²

物件 1

1

道路

作製者

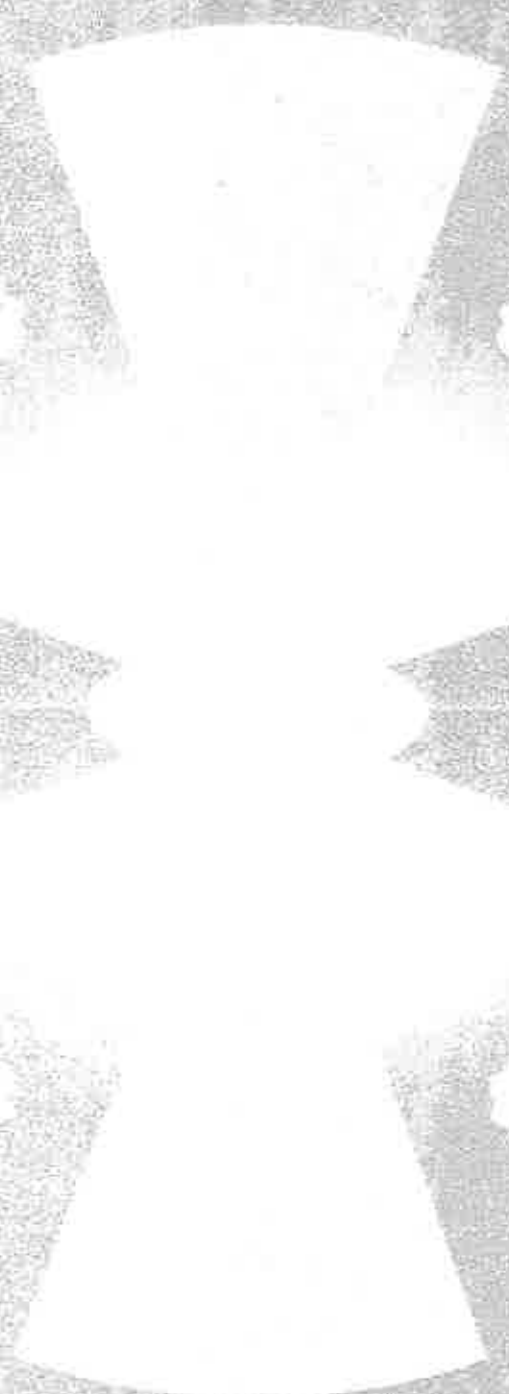
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(1) 平成23年2月25日
に、図面に記載されている建物の所収部分に
ついて、その所在を調査し、変更された
土地の面積は、この図面に記載の面積と
合致する。



本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取図

