

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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せん。
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 8 月 27 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 佐倉市宮ノ台六丁目5番地

建物の名称 ビオ・ウイングユーカリが丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮ノ台六丁目5番の503

建物の名称 503

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 65.80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 佐倉市宮ノ台六丁目5番

地 目 宅地

地 積 14132.06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 2537614分の6930



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 23 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 その他買受への参考となる事項

【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 佐倉市宮ノ台六丁目 5 番地

建物の名称 ビオ・ウイングユーカリが丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮ノ台六丁目 5 番の 503

建物の名称 503

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 65.80 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 佐倉市宮ノ台六丁目 5 番

地 目 宅地

地 積 14132.06 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 2537614 分の 6930



令和7年（ケ）79号
令和7年4月23日受理
令和7年5月30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 佐倉市宮ノ台六丁目5番地
建物の名称 ビオ・ウイングユーカリが丘

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宮ノ台六丁目5番の503
建物の名称 503
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 65.80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 佐倉市宮ノ台六丁目5番
地 目 宅地
地 積 14132.06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 2537614分の6930



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	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(空き家)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり(月額) 管理費 13,490円 修繕積立金 10,600円 合 計 24,090円	令和7年4月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年7月分～R7年3月分 計 216,810円 ☒ 上記に対する年14%の遅延損害金
管理費等照会先	山万総合サービス株式会社マンション管理部	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ 雑種地(符号)	
形状	☒ 公図のとおり(符号1) ☐ 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	「その他の事項」記載のとおり	
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
(2 枚目)

その他の事項

■ 本建物について

- 1 登記上は4階部分と記載されているが、建物全体に地下1階が存するため、実質的には5階部分に所在する。
- 2 汚れやシミ等が見られる。
- 3 家財が残置されており、主には南西側洋室にまとめられている。

■ 敷地権の目的である本土地について

- 1 本建物のほか付帯施設、駐車場等の敷地として利用されている。

執行官の意見

■本建物の占有について

- 1 債務者兼所有者相続財産清算人によると、令和7年4月頃から空き家であるとのことである。また、本建物内には債務者兼所有者宛ての郵便物が存在する一方、第三者の占有を示す徴表は見当たらない。よって、債務者兼所有者の占有（空き家）を認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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
■ 債務者兼所有者相続 財産清算人	1 本建物は空き家である。 2 債務者兼所有者の部屋には、同人の荷物が残されている。 3 鍵は当方で入手可能であり、立入調査の際には立ち会う予定である。 (以上、令和7年4月25日当庁執行官室で電話聴取)
■ 債務者兼所有者相続 財産清算人	1 本建物は令和7年4月頃から空き家である。 2 給排水及び設備の不具合があるとは、特に聞いていない。 (以上、令和7年5月22日物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

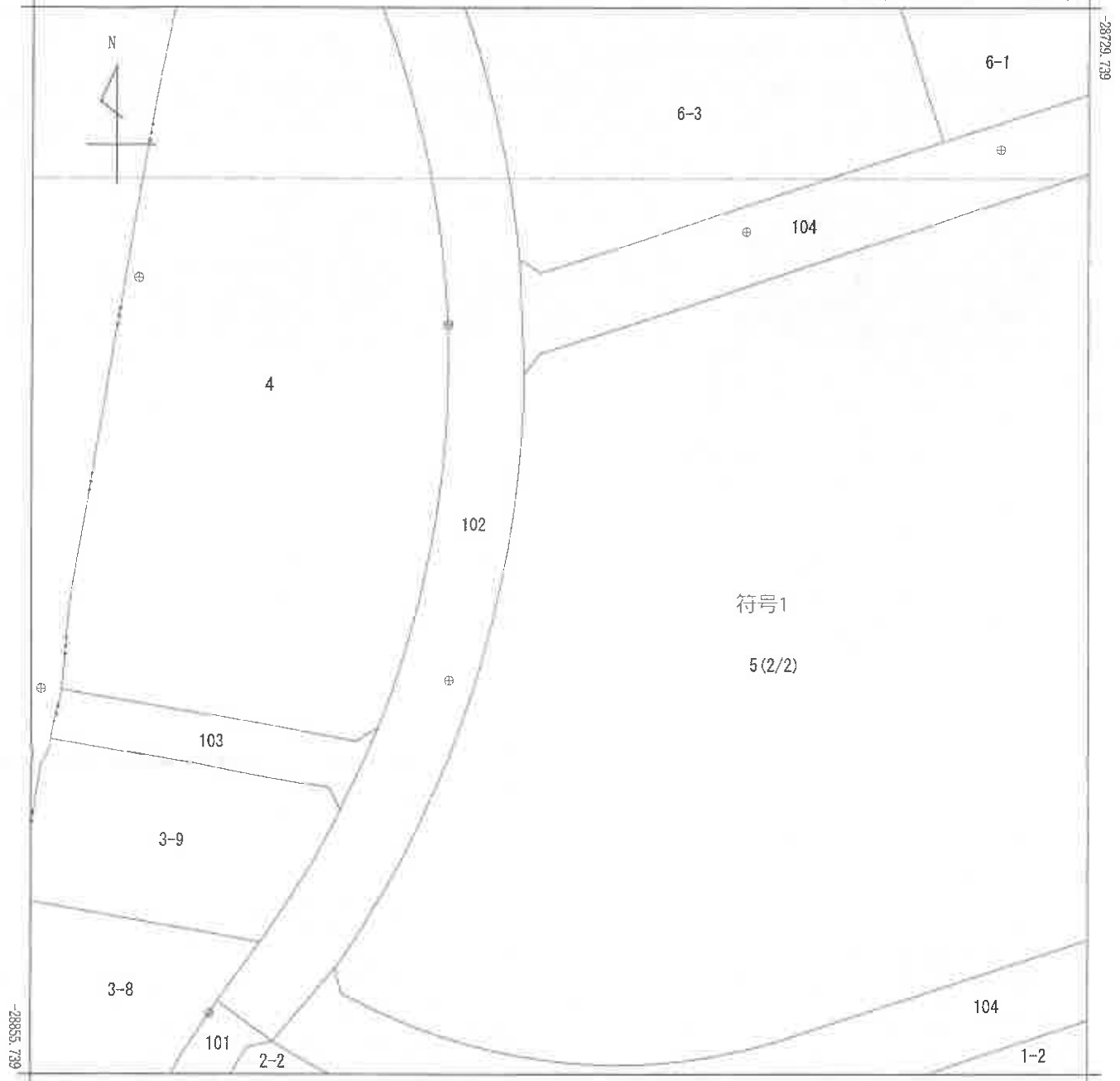
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月23日（水）	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信（FAXで回答あり。）
令和7年4月24日（木） 10：35　－　10：55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年4月25日（金） 13：55　－　14：05	当庁執行官室	債務者兼所有者相続財産清算人へ、占有状況等について電話聴取
令和7年5月22日（木） 12：50　－　13：25	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務者兼所有者相続財産清算人が立会・聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
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　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。 ☐ 令和　年　月　日		

(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)

(座標値種別：測量成果)

+28617.382



+28492.382

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

宮ノ台6丁目

請求部	所 在 佐倉市宮ノ台六丁目					地 番 5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(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成23年6月6日			備付年月日(原図)	平成23年6月6日		補記事項		

これは地図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7年3月4日

千葉地方法務局佐倉支局

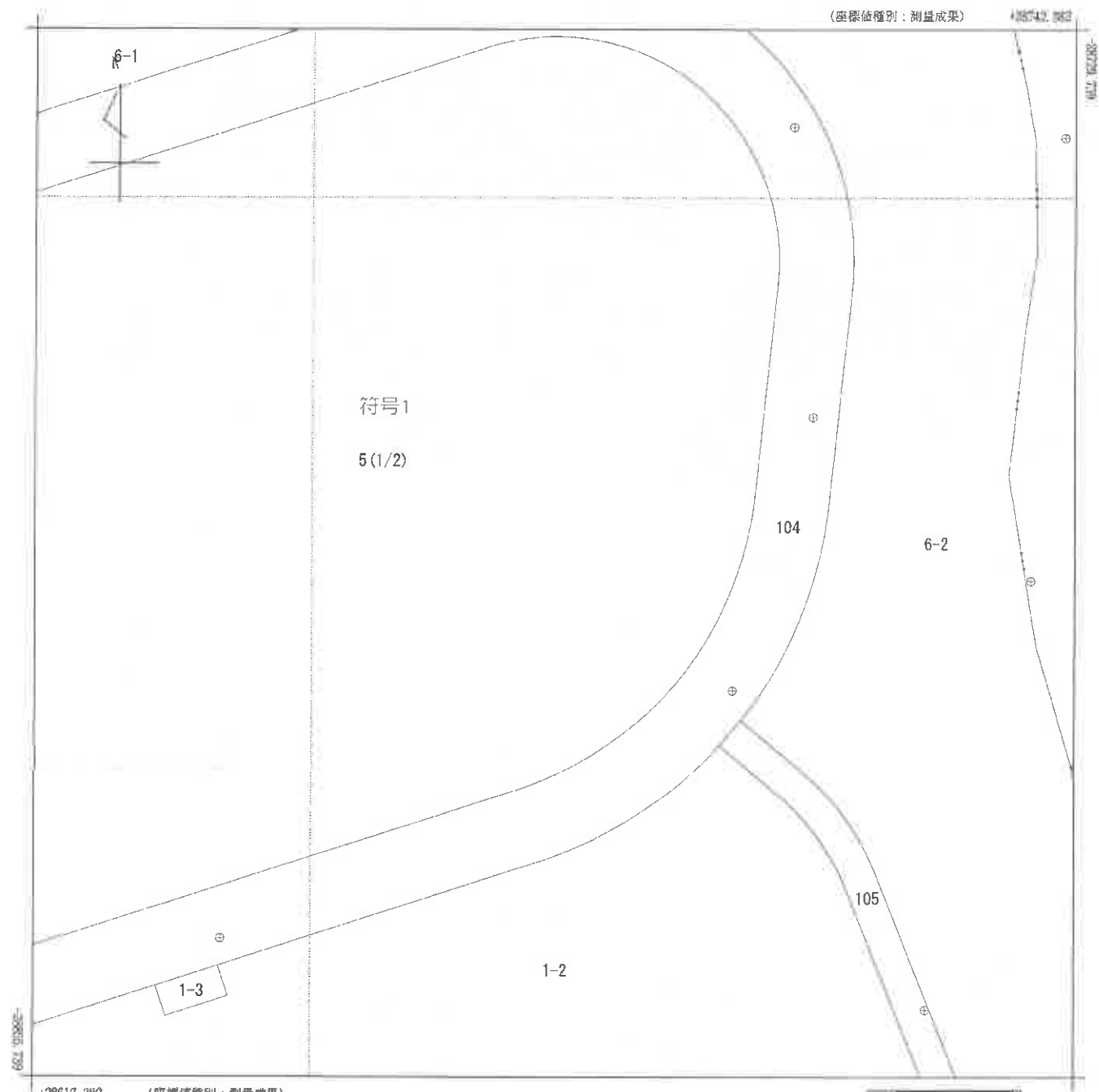
請求番号：2-1

登記官

(1/2)

(7枚目)





(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
宮ノ台6丁目

請求部	所在	佐倉市宮ノ台六丁目				地番	5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(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成23年6月6日			備付年月日(原図)	平成23年6月6日			補事項		

これは地図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7年3月4日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：2-1
(2/2)

(8枚目)



登記年月日：平成23年6月6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4日 千葉地方支務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

請求番号：2-2

各階平面図

家屋番号 井野4番1の503
5-503

建物の所在

建物平面図

佐倉市井野字宮ノ台34番地1、5番地1、16番地1、17番地1、18番地1、19番地1、24番地6 (佐倉市井野字宮ノ台34番地1、5番地1、16番地1、17番地1、18番地1、19番地1、24番地6)

佐倉市宮ノ台6丁目5番地

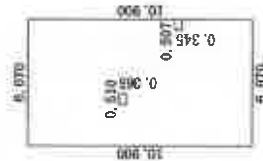


物件1

求積数

6.070 × 3.437 = 20.862590
2.507 × 2.690 = 6.718760
3.056 × 3.045 = 9.305520
0.507 × 2.700 = 1.368900
1.997 × 4.783 = 9.551651
4.073 × 4.418 = 17.994514

合計 65.801935
床面積 65.80 m²



97街区1面地

符号1

区分した建物の存する部分 4階部分
建物番号 503

作成者

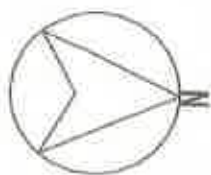
申請人

縮尺 1/1500

縮尺 1/250

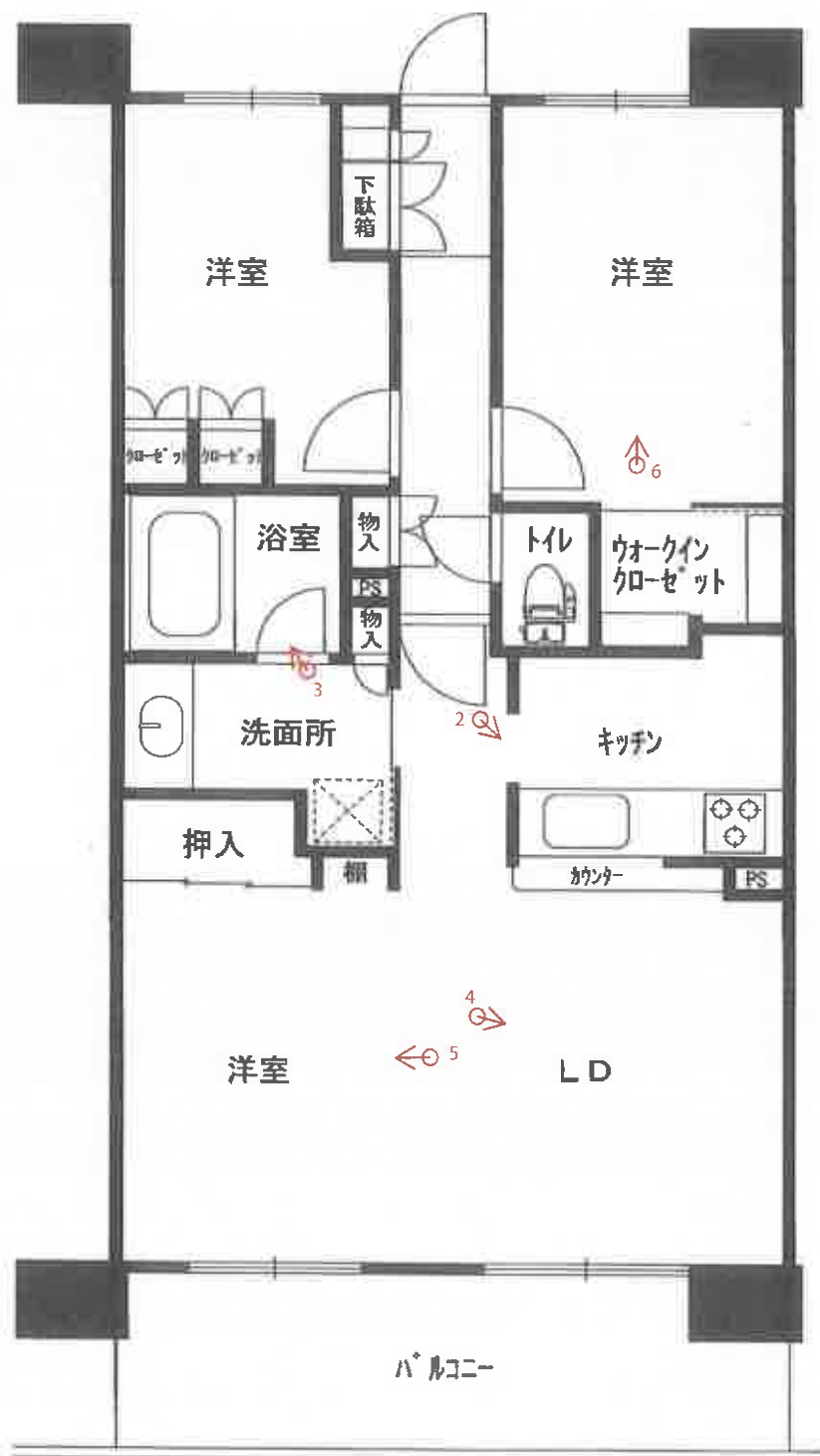
(千葉県土地家屋調査士会用品)

平成23年6月6日 登記



建物間取略図

(評価人作成)



※ ←○ 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 キッチン



③ 浴室



④ リビングダイニング



⑤ 洋室



⑥ 洋室



副本

令和 7 年（ケ）第 79 号

令和 7 年 5 月 22 日 現地調査

令和 7 年 5 月 23 日 評価

第 K 2 5 1 3 9 2 6 号 発行番号

令和 7 年 6 月 10 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

小塚隆雄

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13,790,000 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	登記上は4階部分と記載されているが、建物全体に地下1階が存するため、実質的には5階部分に所在する。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 佐倉市宮ノ台六丁目5番地

建物の名称 ビオ・ウイングユーカリが丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮ノ台六丁目5番の503

建物の名称 503

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 65.80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 佐倉市宮ノ台六丁目5番

地 目 宅地

地 積 14132.06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 2537614分の6930

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	ユーカリが丘線「中学校」駅の東方・約250m(道路距離) 京成本線、ユーカリが丘線「ユーカリが丘」駅の北方・約2.5km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	土地区画整理事業を了し、中層共同住宅、老人ホーム、商業施設、公園等が存する地域。	
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	なし
	そ の 他 の 規 制	井野東土地区画整理事業施行済 換地処分 平成23年6月4日 施行面積 48.1ha
		井野東地区地区計画
		第1種高度地区
		日影規制
		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
		佐倉市景観条例
画 地 条 件	規 模	14,132.06㎡
	形 状	略長方形
	間 口 × 奥 行	(西側間口) 約75m × (奥行) 約160m
	敷 地 権 の 割 合	2,537,614分の6,930 (所有権)
	接 面 道 路 と の 関 係	四方路地
接 面 道 路 の 状 況	西側(市道) 路線名(2-1193号線) 幅員(約9m) 連続性(普通) 舗 装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路から約0～約3m高く接 す)	

	南、東、北側（市道） 路線名（2-1194号線） 幅員（約9m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路から約0～約3m高く接す）	
	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
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	符号1	「ビオ・ウイングユーカリが丘」及びその関連施設の敷地
	隣地	・北 側： 市道を介して駐車場、老人ホーム ・東 側： 市道を介して山林及び雑種地 ・南 側： 市道を介して公園 ・西 側： 市道を介して商業施設、駐車場等
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. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、符号1土地は山林及び畑を大規模開発により宅地造成した住宅地域のうちにあり、土壤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. 佐倉市教育委員会への聴取によると周知の埋蔵文化財包蔵地（井野城遺跡）の指定を受けていたが調査済みであり、建替等に際して届出の必要はないとのことである。	
特 記 事 項	1. 『ちば情報マップ』によれば、土砂災害及び洪水浸水想定区域に指定されていない。また、佐倉市危機管理課での聴取によると、宮ノ台6丁目に冠水履歴はないとのことである。 2. 物件1の東側約250m（直線距離）に高圧送電鉄塔が存している。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ビオ・ウイングユーカリが丘
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数323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 21 年 2 月 4 日 新築 経 過 年 数 : 約16年 経済的残存耐用年数 : 約29年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
仕 様	屋 根 : 露出アスファルト外断熱防水 外 壁 : 吹付タイル (一部タイル貼) 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 : あり。 平置及び立体 (自走式) 駐車場 集 会 所 等 : パーティールーム (集会室)、キッズルーム、フィットネス ルーム、共同浴場 (男女別)、トランクルーム、ゲストルーム等 オ ー ト ロ ッ ク : あり そ の 他 : 駐輪場、宅配ボックス等
建 物 の 品 等	使 用 資 材 : 普通 施 工 : 普通 (鹿島建設株式会社)
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 : あり 名称 (ビオ・ウイングユーカリが丘管理組合) 管 理 方 式 : 全部委託 管 理 会 社 : 山万総合サービス株式会社 管 理 形 態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通 ・ 管理会社へのヒアリングによると、東日本大震災、台風等では特段の被害はなかったとのこと。 ・ 管理会社へのヒアリングによると、令和5年に、屋上、外壁、廊下等の大規模修繕が実施されたとのこと。

特 記 事 項	1. 建築確認：平成20年12月25日・第BCJ07本建確076変3号 完了検査：平成21年2月6日・第BCJ08本建完214号 2. 管理会社へのヒアリングによると、規約設定共用部分は無し。 なお、登記のある共用部分は下記の2棟である。 ・駐車場 家屋番号5番の1 鉄骨造2階建 延べ2,850.66㎡ ・ポンプ室 家屋番号5番の2 鉄筋コンクリート造平家建 1階16.81㎡ 3. 管理会社及び管理人へのヒアリングによると、駐車場台数等は下記の通り。 ・平置140台、立体駐車（自走式）188台の合計328台 ・駐車月額料金（1台当たり）は、平置3,500円、平置小型車（4台のみ）2,500円、立体駐車場（1階4,000円、中間階3,000円、屋上階1,600円） ・中間階に3台、屋上階に2台の空きあり（令和7年5月22日現在） 4. 管理会社への聴取によるとトランクルームは165戸分であり、月額1,000円。5戸分の空きがあるとのこと。（令和7年5月26日現在） 5. ペット飼育：可能（ペット飼育細則あり） 6. 修繕積立金の合計額：160,471,586円（令和7年3月31日現在）
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	登記上 4 階 (503号室) 中間住戸・主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	65.80 m ² (登記面積) 約 69.30 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK ・バルコニー面積 約11.02m ² (別添建物間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス、洗面台、水洗トイレ、キッチン (電気、上下水道、都市ガス) そ の 他：デスポーザー	
保守管理の状態	普通 ・ 空き家の状態にあり、上水道、下水道、ガス等の設備の稼働状況は不明である。北西側洋室の壁クロスに汚れが確認された。洗面所床にシミが確認されたが原因は不明である。南西側洋室に残置物がまとめて置かれており、床及び壁等について目視で確認できなかった部分が存する。その他は、概ね経年相応の劣化等であると観察された。 ・ 所有者相続財産清算人の陳述によれば、住宅機器・設備等の稼働状況及び建物内部の建具の建て付け等については特段問題はないとのことである。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 13,490円
	修 繕 積 立 金	月額 10,600円
		計 24,090円 (令和7年4月25日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和6年7月分～令和7年3月分 計216,810円 (令和7年4月25日現在) 上記に対する遅延損害金：14,485円 (令和6年7月分～令和7年3月分) 遅延損害金金利：年14%
	備 考	特になし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空き家の状態で占有している。所有者相続財産清算人からの聴取によると令和7年4月頃から空き家になったとのことである。	

特 記 事 項	1. リビングにテレビ、キッチンに冷蔵庫の残置物が存する。その他の残置物は、南西側洋室にまとめて置かれている。
---------	--

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、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
316,000	0.98	65.80	1.00	20,377,000

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：方位（△2%） 個別格差率 0.98
（相乗積）

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もので、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 (7.6%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$E \times O = カ$	$A + カ = キ$
1,432,407 円 (18.5%)	623,420 円	7.7%	7,853,473 円	0.8027	6,303,983 円 (81.5%)	7,736,000 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

$$\frac{1}{(1 + 7.6\%)^3} = 0.8027$$

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 20,377,000円

収 益 価 格 7,736,000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19,700,000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
19,700,000	1.00	0.70	1.00	—	13,790,000

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 : 滞 納 管 理 費 等 に つ い て は 、 修 正 後 価 格 に 占 め る 割 合 が 5 % に 達 し な
い ため 控 除 し な い。

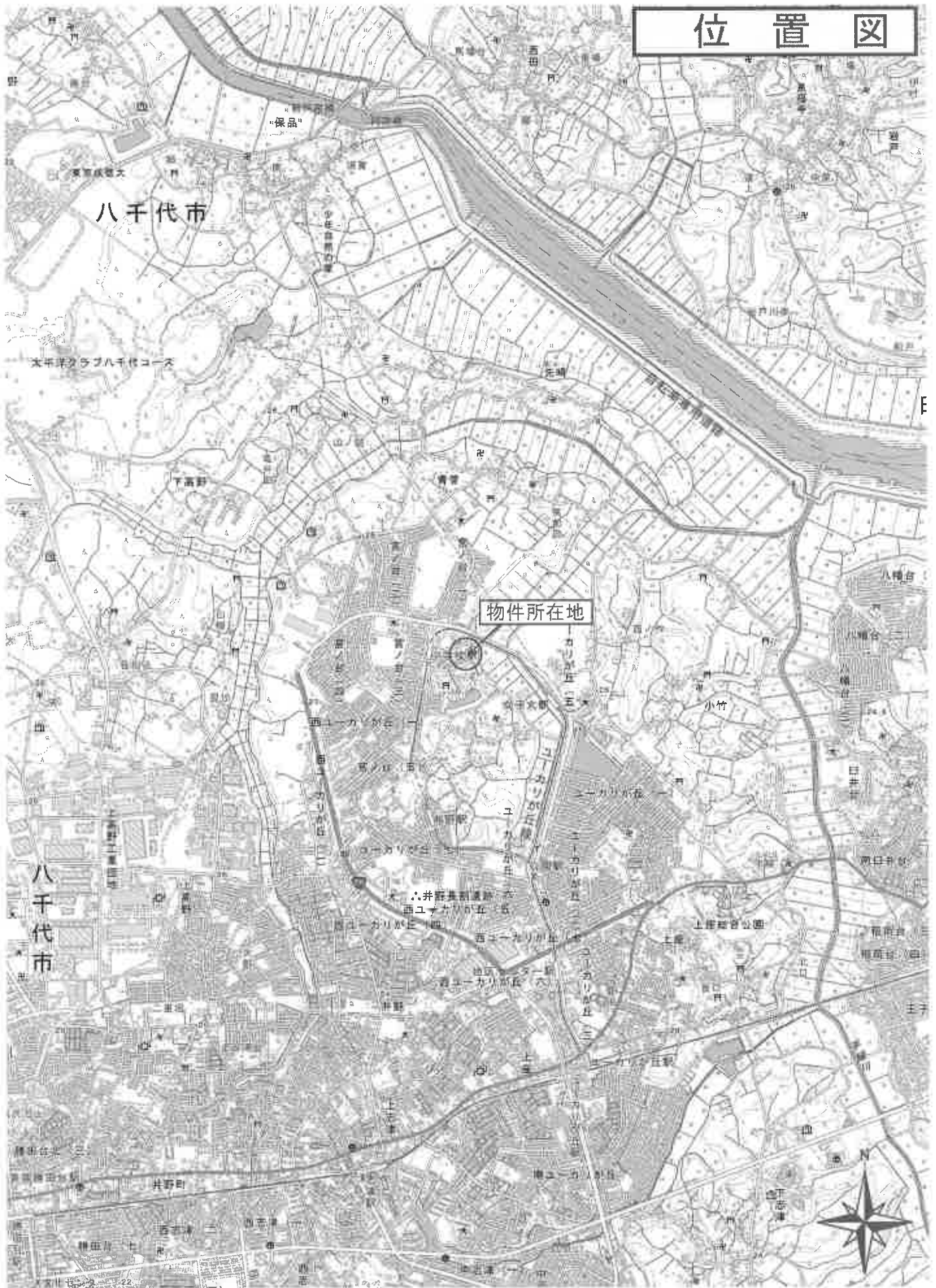
オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : 買 受 人 の 引 受 と な る べ き 敷 金 等 の 預 り 金 を 控 除 す る が 、 本 件 は な
い。

第 6 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 換地図（出来形確認測量図）写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

以 上

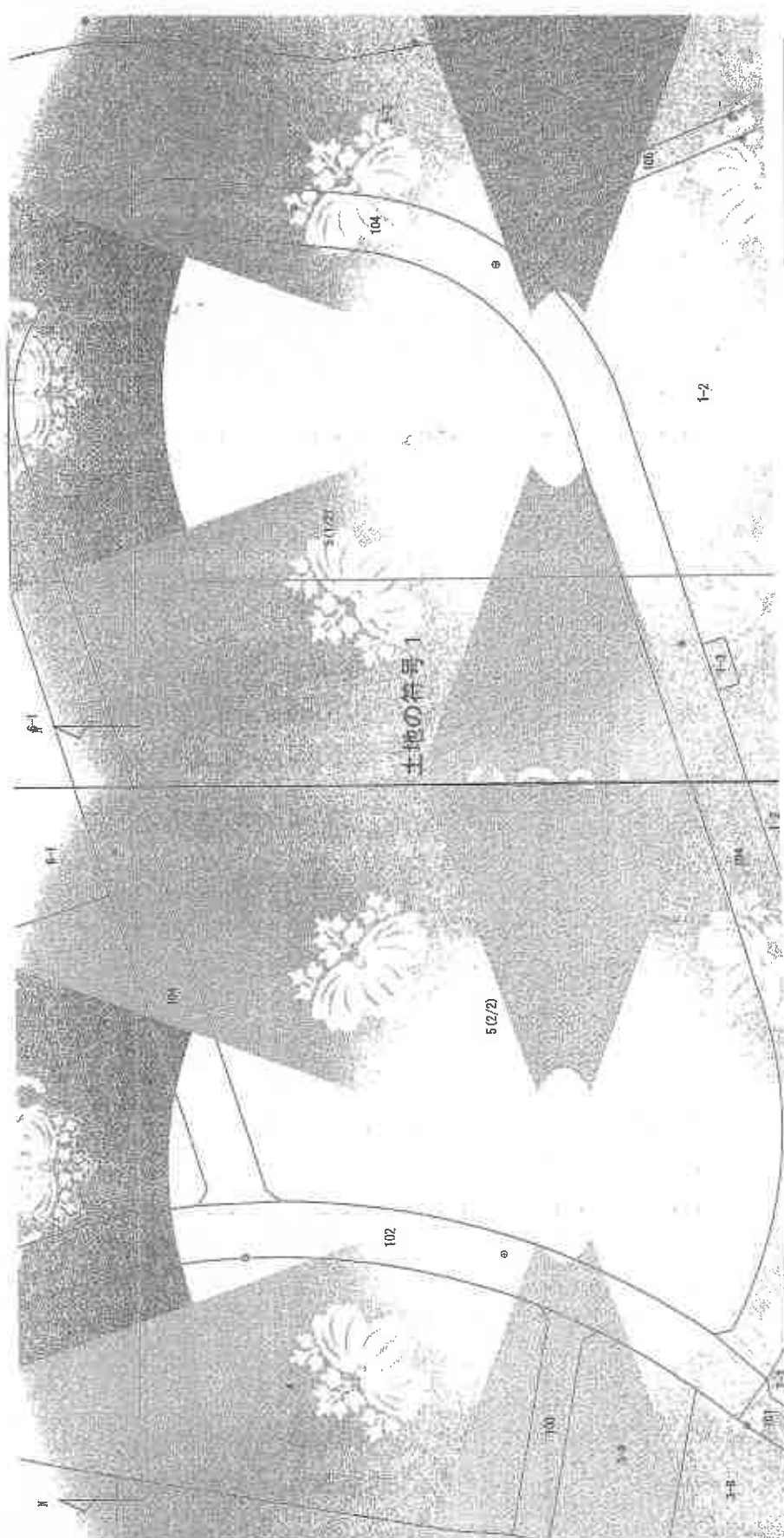
位置図



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m



地図写

地図貼り合わせの為に任意で縮尺を
変更しております

地 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

4-3

104

102

土地の符合 1

5(2/2)

103

3-9

3-8

101

2-2

104

1-2

+28692.382

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した国庫修正バレーズ(https://geo.heiyouok/2011.par)による修正がされています。

地
番
区
域
見
出
宮ノ台6丁目

請 求 分	所 在	佐倉市宮ノ台6丁目				地 番	5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(法第14条第1項)	
作 成 年 月 日	平成29年6月6日			測 定 年 月 日 (原図)	平成29年6月6日		補 正 項	種 別 土地区画整理所在図

これは地図に記載されている内容を証明した真証である。

令和7年3月4日

千葉地方方法務局供出支局

登記部

請求番号：2-1

(1/2)

(基準値推定：測量成果)

+28742.382

地図写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

土地の符合 1

5(1/2)

104

6-2

1-2

1-3

+38617.982

(基準値推定：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した標準補正パラメータ (tsuhokutai-huiyououki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し

宮ノ台6丁目

請求 部 分	所 在 佐倉市宮ノ台六丁目					地 番 5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(法第1条第1項)		種類	土地区直整理所在図
作 成 年月日	平成23年6月6日			縮 小 年月日 (原図)	平成23年6月6日			補 記 事項		

これは地図に記載されている内容を説明した書面である

令和7年3月4日

千葉地方法務局佐倉支局

登記官

請求番号：2-1

(2/2)

各階平面図

家屋番号
井野24番1の503
5-503

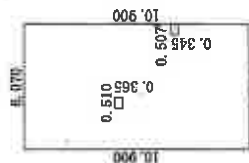
建物の所在
千葉県市井野手宮ノ台24番地1、5番地1、14番地1、17番地1、19番地1、24番地1（仮称） 千葉県市井野手宮ノ台24番地1の503（仮称）

建物図面
各階平面図

佐倉市宮ノ台6丁目5番地

家 積 算

6.070 × 3.437	=	20.862590
2.507 × 2.680	=	6.718760
3.056 × 3.045	=	9.305520
0.507 × 2.700	=	1.368900
1.997 × 4.783	=	9.551651
4.073 × 4.418	=	17.994514
合 計		65.801835
床面積		65.80 m ²



物件 1



区分した建物の存する部分 4階部分
建物番号 503

作成者

21444

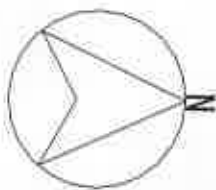
縮尺 250

申請人

縮尺 1500

(千葉県土木建築調査士会監製)

平成28年 登 記 日



建物間取略図

(評価人作成)

