

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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 8日 午前 9時00分から 令和 7年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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 5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23日 午前 9時00分から 令和 7年10月27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 9月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,040,000 8,032,000		2,008,000	85,649	19,031



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 佐倉市鎗木町字不動作 9 8 1 番地 1

建物の名称 エステ・プラザ京成佐倉駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鎗木町 9 8 1 番 1 の 3 0 9

建物の名称 3 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 0 . 2 7 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 佐倉市鎗木町字不動作 9 8 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 4 4 6 . 2 8 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 1 2 1 4 0 9 5 分の 7 4 1 1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 佐倉市鎚木町字不動作981番地1

建物の名称 エステ・プラザ京成佐倉駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鎚木町981番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.27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 佐倉市鎚木町字不動作981番1

地 目 宅地

地 積 4446.28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 1214095分の7411



令和7年（ケ）第133号
令和7年6月9日受理
令和7年7月7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 佐倉市鎚木町字不動作981番地1

建物の名称 エステ・プラザ京成佐倉駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鎚木町981番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.27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 佐倉市鎚木町字不動作981番1

地 目 宅地

地 積 4446.28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 1214095分の7411



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 11,000円 修繕積立金 9,500円 駐車場使用料 11,000円 合 計 31,500円	令和7年6月19日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある	
管理費等照会先	ホームライフ管理株式会社 千葉支店		
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 ） ☐ （符号 ）		
形状	☒ 公図のとおり（符号1） ☐ 地積測量図のとおり（符号 ） ☐ 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 ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日	支部 令和 年（ ）第 号
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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■その他A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■居住者A)の陳述／ ■提示文書(賃貸借契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 7年 1月20日	
最初の	契約日	令和 6年12月下旬頃	
契約等	期間	令和 7年 1月20日から ■令和 9年 1月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 79,000円 (毎月 末日 限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 79,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		居住者Aによると、礼金79,000円を支払っており、また家賃滞納無し。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
賃借人は、本物件の専用使用部分である駐車場も併せて賃借している。(月額12,000円) 賃借人は、上記賃料、駐車場使用料のほか、管理費(月額10,000円)、24時間サポート(月額1,100円)、保証料(月額1,225円)の合計103,325円/月を支払う契約となっている。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

- 物件1（建物（309号））について
 - 1 居住者Aが家族で居住している。
 - 2 経年相応の損耗が見られる。

- 敷地権の目的である土地（符号1）について
 - 1 本建物を含む共同住宅の敷地として共同利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
■ 管理会社担当者	1 管理費、修繕積立金及び駐車場使用料の月額合計は31,500円である。 2 規約共用部分はある。 3 規約共用部分以外の附属施設で独立の登記があり、本件所有者が共有部分を有しているものはない。 (以上、令和7年6月19日当庁執行官室で電話聴取)
■ 居住者A	1 本建物に家族で居住している。 2 雨漏りや排水の詰まり等はない。 3 室内でペットは飼育していない。 4 家賃の滞納はない。 5 毎月月末までに、翌月分の賃料・管理費等の月額合計額を支払っている。 (以上、令和7年6月27日に物件所在地にて聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6月10日 (火) 8:30 - 8:45	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文書を郵送 (あて所に尋ねあ らず返送された。)
令和7年6月10日 (火)	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6月19日 (木) 13:30 - 13:35	当庁執行官室	管理会社担当者から管理費及び規約共用部分等につ いて電話聴取
令和7年6月20日 (金)	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6月23日 (月) 8:40 - 8:50	物件所在地	再度訪問し、不在のため調査協力文書を投函 (居住者 Aから応答あり。)
令和7年6月27日 (金) 15:50 - 16:15	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 居住者Aが立会、同人から占有状況等を聴取
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。

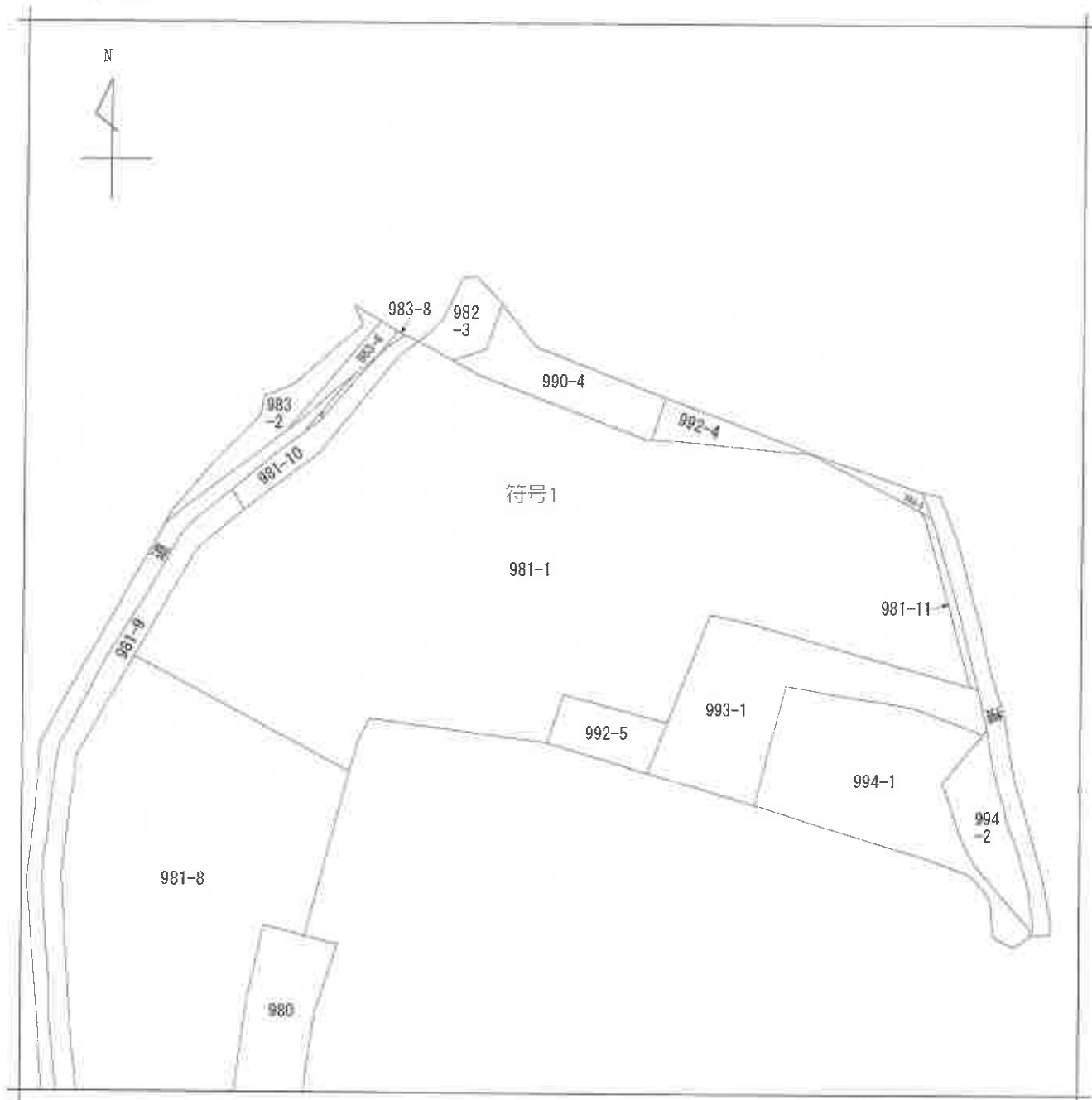
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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)

981-7



(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	佐倉市錦木町字不動作				地番	981番1			
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	昭和46年11月			備付年月日(原図)		補記事項				

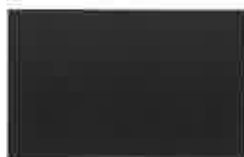
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年3月31日
千葉地方務局佐倉支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成8年12月2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31日 千葉県地方税務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

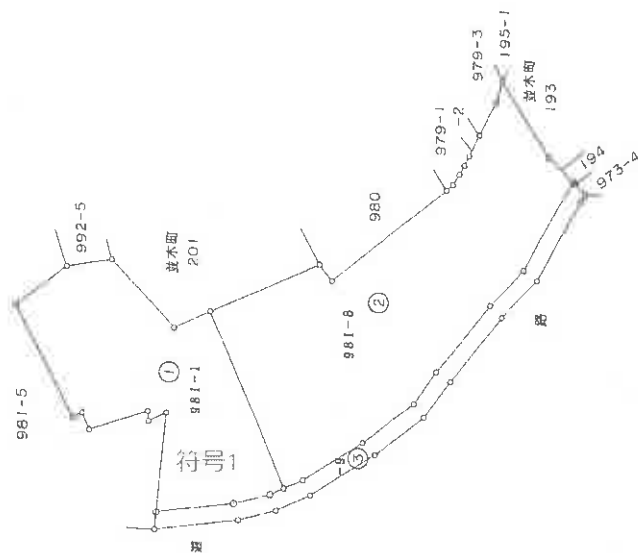
登記官

192415

土地所在
地積測量

地番	981-8.9
土地の所在	佐倉市鶴木町字不動作

全体図



8.12.2

作製者

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県地家屋調査士会印紙)

(1/6)

請求番号：15-2

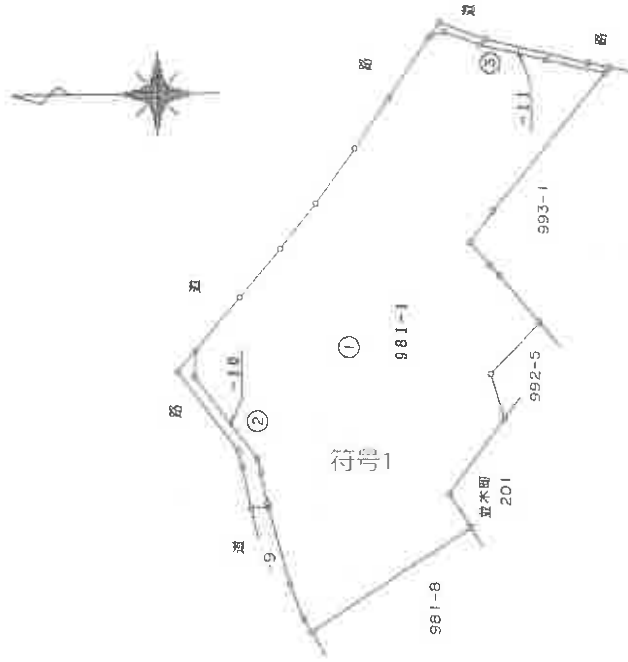
登記年月日：平成8年12月2日

192418

土地所荘
土地測量

地番 981-10.11

土地の所在 佐倉市鏡木町字不動作



8.12.2

作製者

申請人

縮尺 1/1000

(国土院地籍調査士会印紙)

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31日 千葉県方法務局佐倉支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

(2/6)

請求番号 15-2

登記年月日：平成8年12月2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31日 千葉地方支務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記簿

請求番号：15-2

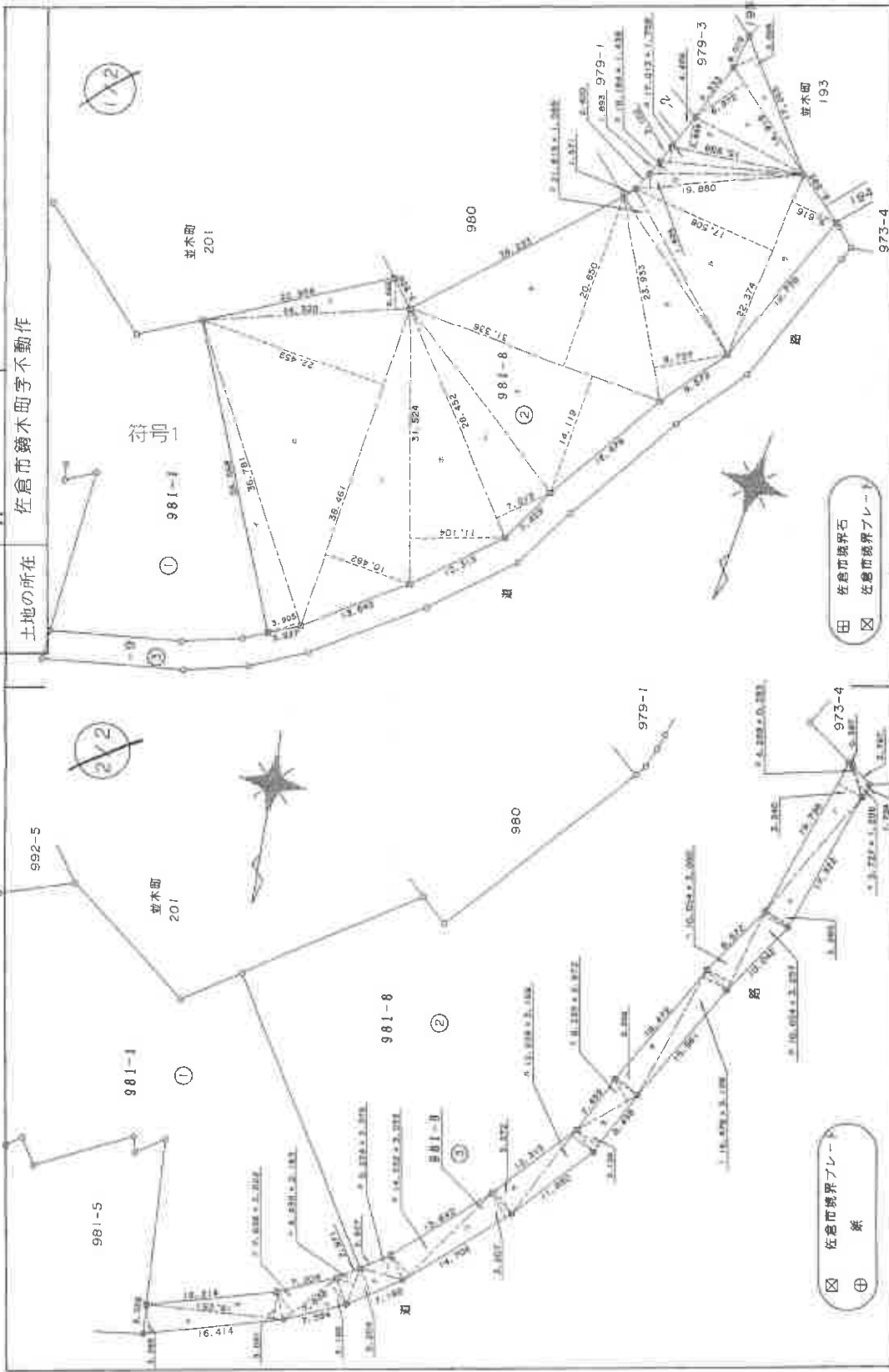
(3/6)

地積測量図 1/2

地番 98/981-8.9

土地の所在 佐倉市竊木町字不動作

192416



作製者

申請人

縮尺 500

千葉土地家屋調査士会(用紙)

8.12.2

平成8年12月2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31日 千葉地方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

強品也

請求番号: 15-2

(5/6)

作者製書

佐倉市境界ブレイクアウト

張

人
語
中

縮尺 250

千葉土地家屋調査士会(用紙)

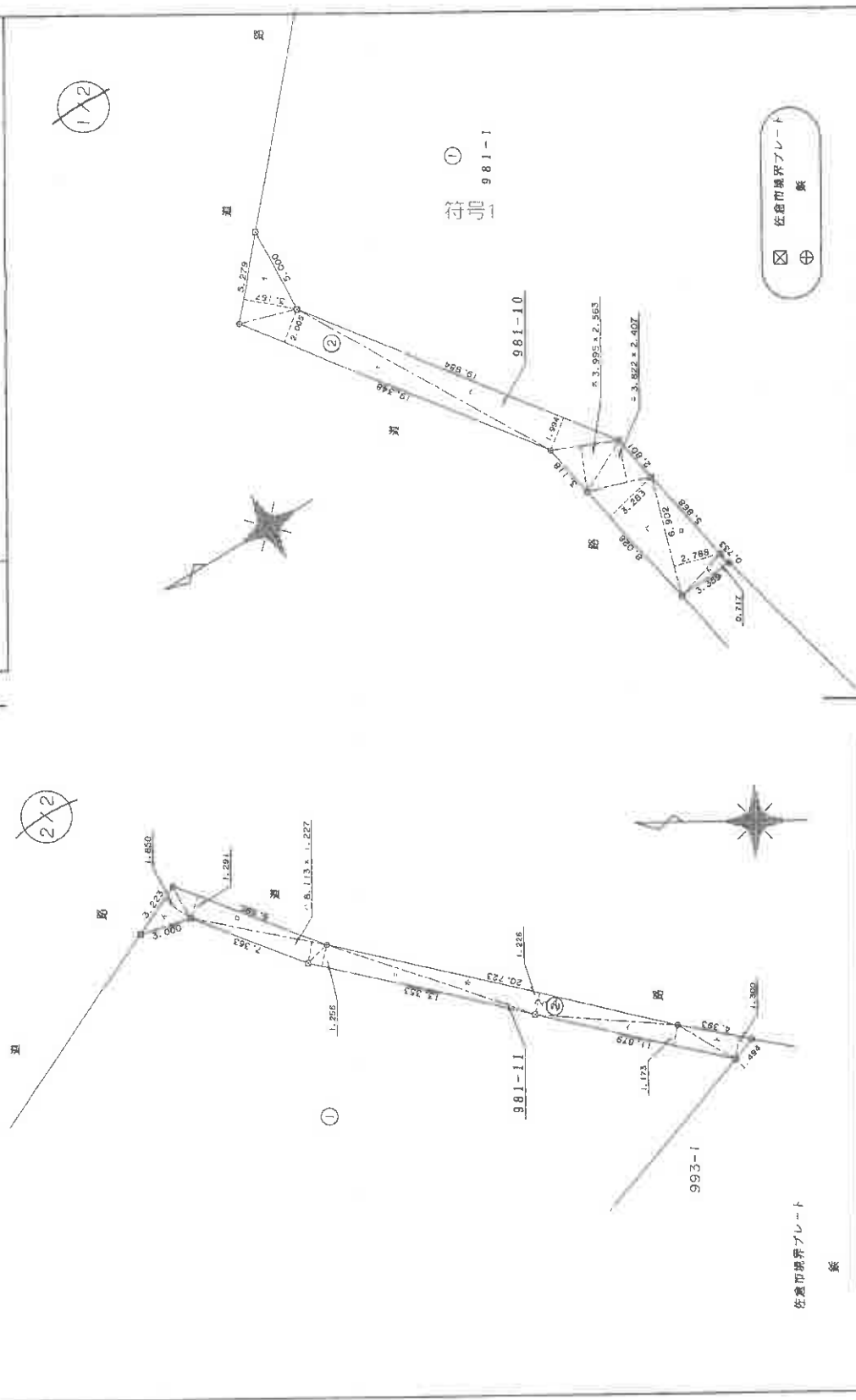
8.12.2

测量图 1/2

192419

11-01-186

土地の所在
佐倉市鎭木町字不動作



これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年3月31日 千葉地方支庁局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

192420

地積測量図

地番 981-10-11

土地の所在 佐倉市鏡木町字不動作

三斜求積表

地番	②	981-10	底辺	高さ	底面積
NO.	イ		3.359	0.717	2.408403
	ロ		6.902	2.788	19.242776
	ハ		8.028	3.283	26.355924
	ニ		3.822	2.407	9.199554
	ホ		3.995	2.563	10.239185
	ヘ		19.984	1.994	39.848096
	ト		19.348	2.005	38.792740
	チ		5.279	3.167	16.718593
				倍面積	162.805271
				底面積	81.4026355
				地積	81.40 m ²

地番	③	981-11	底辺	高さ	底面積
NO.	イ		3.223	1.850	5.962550
	ロ		9.590	1.291	12.380690
	ハ		8.113	1.227	9.954651
	ニ		13.353	1.256	16.771368
	ホ		20.723	1.226	25.406398
	ヘ		11.879	1.173	13.934067
	ト		4.393	1.300	5.710900
				倍面積	90.120624
				底面積	45.0603120
				地積	45.06 m ²

残地番	④	981-1	底辺	高さ	底面積
公			4572.75		126.4629475
					4446.2870525
					4446.28 m ²

符号

作製者

申請人

縮尺

実土地家屋調査士会用品紙

(6/6)

請求番号：15-2

平成8年12月2日

登記年月日：平成9年2月25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31日 千葉地方裁判所佐倉支部 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(13枚目)

102096 各階平面図

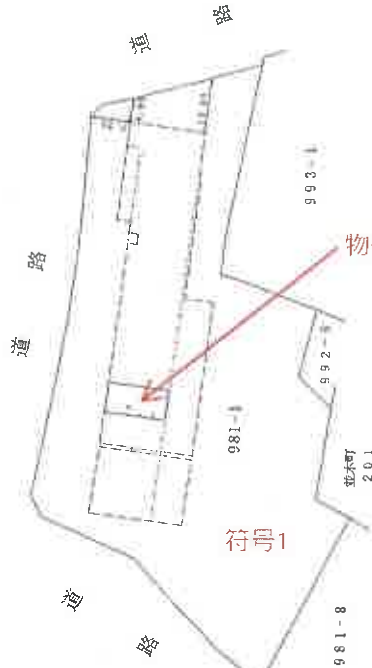
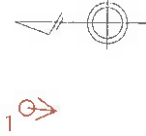
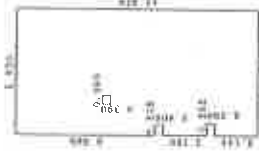
平成9年2月25日
建物名称 面

家屋番号 鎌倉町981番1の309

建物の所在 佐倉市鎌倉町字不動作981番地1

建物番号 309

建物番号 309



求積表

5.920 X	5.885 =	40.759200
5.415 X	0.400 =	2.166000
5.920 X	2.150 =	12.728000
5.325 X	0.390 =	2.076750
5.920 X	2.145 =	12.698400
-0.390 X	0.390 =	-0.152100
合 計		70.276250
床面積		70.27㎡

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

建物の存する部分 3階

作製者

縮尺

1/250

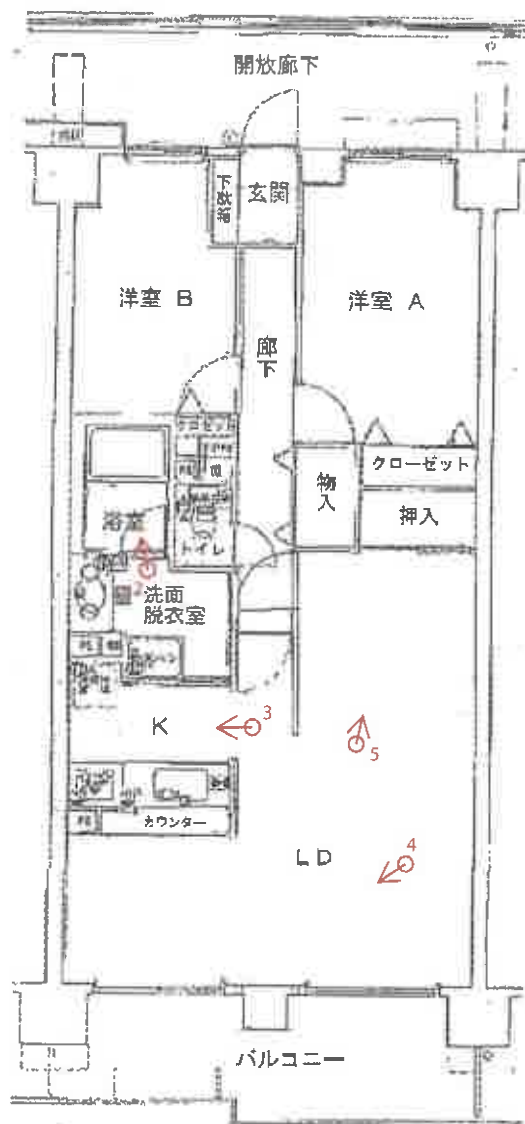
申請人

縮尺

1/1000

測量番号：15-11

間取図



2階屋根



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

(14枚目)

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 リビングダイニング



令和 7 年（ケ）第 1 3 3 号

令和 7 年 6 月 2 7 日 現地調査

令和 7 年 6 月 3 0 日 評 価

小 調 第 1 0 2 3 号 発行番号

令和 7 年 7 月 7 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 畑 昌 也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金10,040,000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。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 佐倉市鎗木町字不動作981番地1

建物の名称 エステ・プラザ京成佐倉駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鎗木町981番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.27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 佐倉市鎗木町字不動作981番1

地 目 宅地

地 積 4446.28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 1214095分の7411



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	京成本線「京成佐倉」駅の南方・道路距離約200m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション、店舗事務所ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域である。		
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	①都市計画道路端から25m以内 ②都市計画道路端から25m超 ①, ②市街化区域 ①商業地域 ②第1種住居地域 ①指定80%, ②指定60% ①指定400%, ②指定200% ①準防火地域, ②なし ②第2種高度地区 ②建築基準法第22条指定区域 都市計画道路3・4・15 (勝田台長熊線, 整備済) 土砂災害警戒区域 (一部土砂災害特別警戒区域) 千葉県がけ条例	
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	4,446.28㎡ (登記簿) 不整形 北約75m×約30~63m 1,214,095分の7,411 (所有権) 三方路	
接 面 道 路 の 状 況	①北側市道 (I-9号線), 幅員 (約12.6~13.3m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (有), 側溝 (有), 高低差 (道路と概ね等高) ②北西側市道 (1-56号線), 幅員 (約6.0~7.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (道路と概ね等高) ③北東側市道 (1-62号線), 幅員 (約4.0~4.5m), 連続性 (劣る), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (道路と概ね等高~道路より約3.0m低い)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	①: 第42条1項1号 ②・③: 第42条2項	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要	
	再 建 築 の 可 否	合法的なものは可。	

土地の利用状況等	マンション（エステ・プラザ京成佐倉駅前）が建在するほか、付帯設備、駐車場の敷地等として利用されている。敷地の南側は南上りの急傾斜地となっている。 隣地は、北西側・北側・北東側が道路を介して店舗事務所ビル、マンション等、南側は戸建住宅、緑地等である。
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	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない（鐙木不動作遺跡，昭和47年調査済）
特 記 事 項	○ 開発許可番号：佐倉市指令第210号（平成7年6月12日） ○ 敷地の大部分が土砂災害警戒区域に指定されている。また、敷地の南東端の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているほか、敷地の南西端の一部が土砂災害特別警戒区域に近接している。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エステ・プラザ京成佐倉駅前
建物の用途	居住用（総戸数161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1月17日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約17年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根17階建
仕様	屋根：アスファルト露出防水等 外壁：吹付タイル（一部磁器質タイル）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：2基 駐車場：機械式，平置き 集会場等：管理室，集会室，バイク置場，自転車置場，ゴミ置場， 倉庫，ゲストルーム等 オートロック：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 名称（エステ・プラザ京成佐倉駅前管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：ホームライフ管理株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	○ 建築確認：第3号（平成7年8月3日） 検査済証：第3号（平成9年2月7日） ○ 下記，規約設定共用部分の登記が存する（括弧内は家屋番号） 駐車場（鎭木町981番1の101），倉庫（鎭木町981番1の102）， 倉庫（鎭木町981番1の103），更衣室（鎭木町981番1の104）， 管理室（鎭木町981番1の105），ゴミ置場（鎭木町981番1の106）， 集会室（鎭木町981番1の201），駐車場（鎭木町981番1の202）， ゲストルーム（鎭木町981番1の301）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(309号室) 主要開口部の方位:南向き	
床 面 積	70.27㎡(登記面積), 74.11㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	2LDK(別添間取図参照), バルコニー10.79㎡	
仕 様	天 井:ビニールクロス貼, 合板等 床 :フローリング張り, CF等 内 壁:ビニールクロス貼り等 設 備:ユニットバス, 洗面化粧台, 水洗WC, システムキッチン等 (電気, 上下水道, 都市ガス) その他:浴室換気乾燥機等	
保守管理の状態	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	11,000円/月 9,500円/月 11,000円/月 0円(令和7年6月19日現在) 滞納期間:— 上記に対する遅延損害金:— 遅延損害金:— なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者兼所有者より賃貸された賃借人が, 家族と居住して占有中。 本件賃貸借契約の概要については, 特記事項参照。	
特 記 事 項	賃貸借契約の概要は以下のとおりで, 詳細については執行官の現況調査報告書を参照のこと。 貸 主:本件債務者兼所有者 借 主:個人 占有開始:令和7年1月20日 契約期間:令和7年1月20日～令和9年1月19日 賃 料:79,000円/月 管 理 費:10,000円/月 敷 金:79,000円 更 新 料:新賃料の1ヶ月分 占有権原:賃借権	

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各々求め、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
240,000	0.92	70.27	1.00	15,516,000

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：階層・位置・内装・保守管理の状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：本件賃借人による占有は買受人の引受けとならないため、占有減価は不要と判断した。

II 収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物であるが、本件占有は買受人の引受けとならないため、標準的な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、必ずしも想定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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (8.5%)	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,458,992円 (21.5%)	632,600円	9.0%	6,818,022円	0.7829	5,337,829円 (78.5%)	6,797,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1+8.5\%)^3} = 0.7829$$

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 15,516,000円

収益価格 6,797,000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15,100,000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
15,100,000	0.95	0.70	1.00	—	10,040,000

イ 市 場 性 修 正：土砂災害警戒区域等に指定されていること等を考慮した。

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。

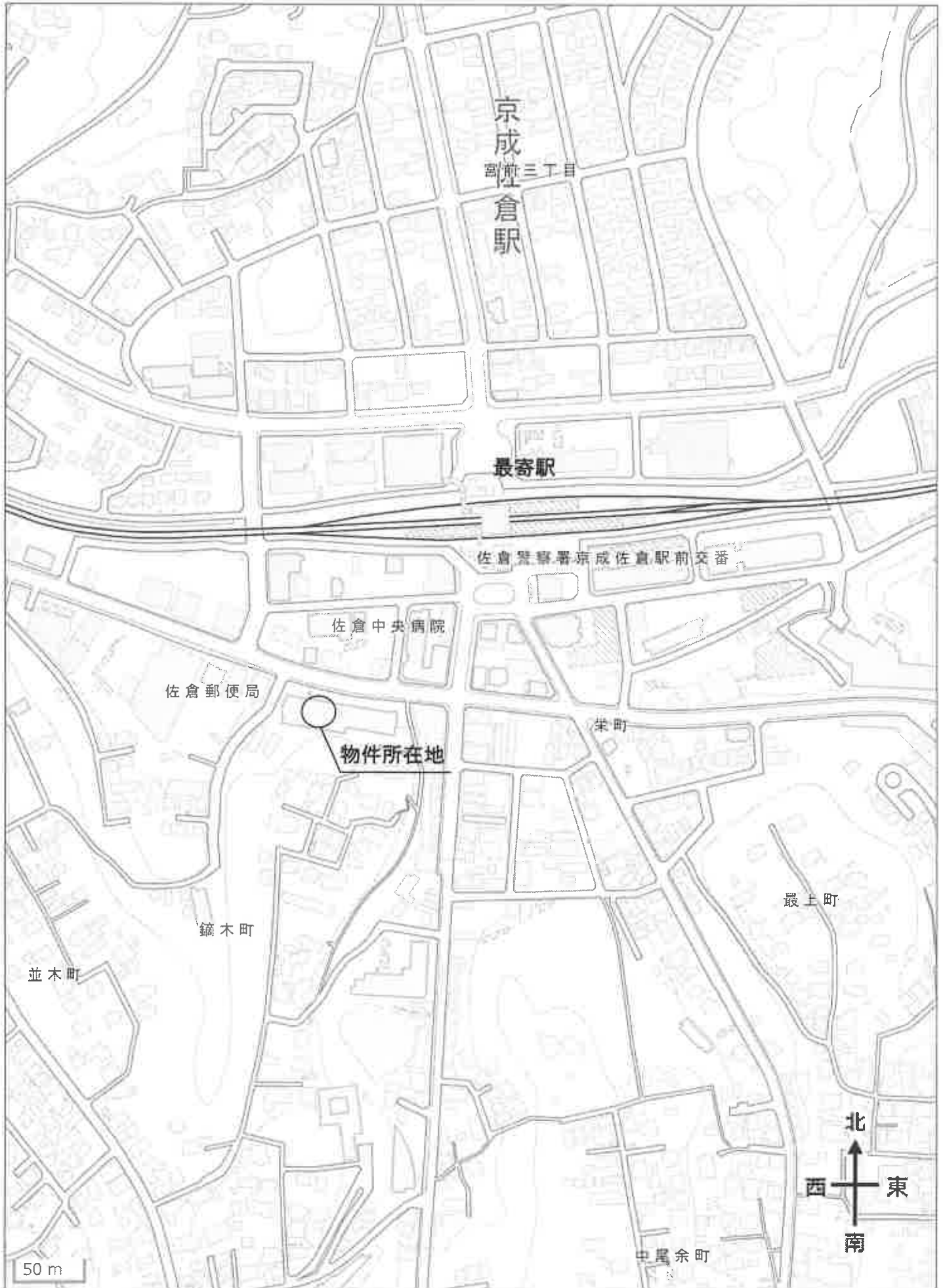
エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等はない。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

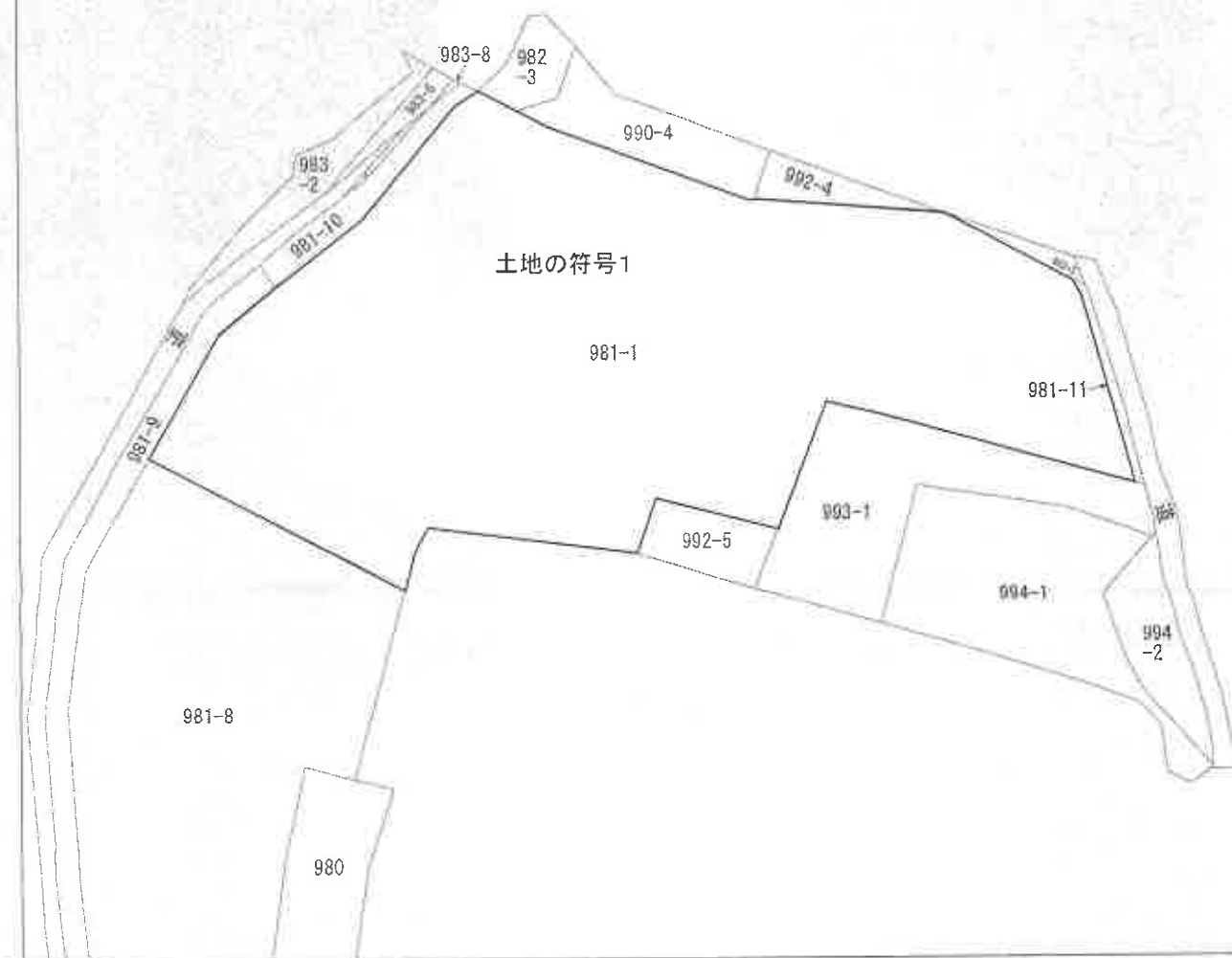
第6 附属資料

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

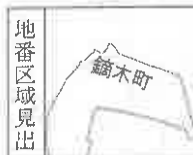
以 上



イ 981-7



(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				佐倉市鎗木町字不動産		地番	981番1			
出力縮	1/600		精度区分		座標系又は記号		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	昭和46年11月				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。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年3月31日
千葉地方法律局佐倉支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

登記年月日：平成9年2月25日

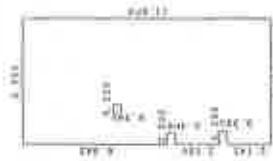
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月31日 千葉地方建設局佐倉支局

登記官

請求番号：15-3

102096 各階平面図

建物番号 309



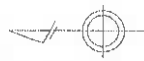
求積表

5.920 X	6.885 =	40.759200
5.415 X	0.400 =	2.166000
5.920 X	2.150 =	12.728000
5.325 X	0.390 =	2.076750
5.920 X	2.145 =	12.698400
0.390 X	0.390 =	-0.152100
合 計		70.276250
床面積		70.27㎡

家屋番号 鎌木町981番10309

建物の所在 佐倉市鎌木町字不動作981番地1

建物番号 309



物件1



建物図面

建物の存する部分 3階

作製者

9 2 1 日作製

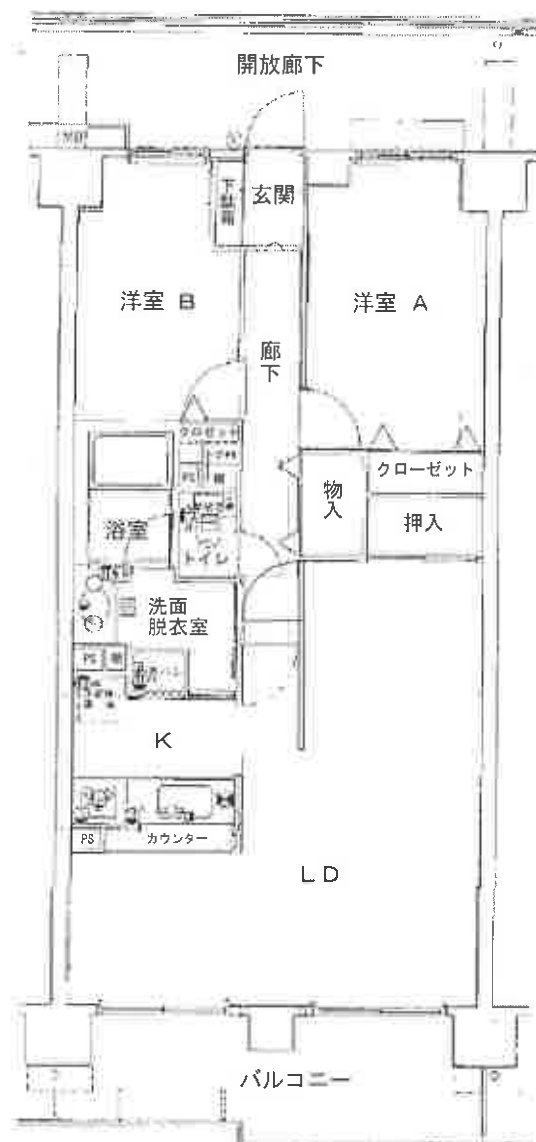
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(A3判をA4判に縮小)

間取図



2階屋根

