

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北 澤 幸 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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月17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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月 8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29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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	29,020,000 23,216,000	一括	5,804,000	149,577	38,036
1	5,780,000				
2	1,260,000				
3	21,980,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 印西市武西学園台三丁目 |
| | 地 番 | 11番175 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市武西学園台三丁目 |
| | 地 番 | 12番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.60平方メートル |
| 3 | 所 在 | 印西市武西学園台三丁目11番地175 |
| | 家屋 番号 | 11番175 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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 所 在 印西市武西学園台三丁目
 地 番 11 番 175
 地 目 宅地
 地 積 140.39 平方メートル
- 2 所 在 印西市武西学園台三丁目
 地 番 12 番 36
 地 目 宅地
 地 積 30.60 平方メートル
- 3 所 在 印西市武西学園台三丁目 11 番地 175
 家屋 番号 11 番 175
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 63.76 平方メートル
 2 階 51.34 平方メートル



令和7年（ケ）第128号
令和7年6月5日受理
令和7年8月8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 | 所 在 | 印西市武西学園台三丁目 |
| | 地 番 | 11番175 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市武西学園台三丁目 |
| | 地 番 | 12番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.60平方メートル |
| 3 | 所 在 | 印西市武西学園台三丁目11番地175 |
| | 家屋 番号 | 11番175 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 51.34平方メートル |



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		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件3		
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として使用している（空き家） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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 }		
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

■土地（物件１、２）について

- １ 南側で市道に接している。
- ２ 物件１、２は一体で物件３建物の敷地として利用されている。

■建物（物件３）について

築後約４年経過しており、経年による劣化が見られる。

■管理費について

対象物件は、ヴェレーナガーデン千葉ニュータウン中央という住宅団地に存し、同所共用施設の維持管理のため、ヴェレーナガーデン千葉ニュータウン中央管理組合が組織され、所有者は管理費を負担する。

- １ 管理費 月額９８０円

- ２ 本物件における管理費の滞納額（管理費等照会先：大和地所コミュニティライフ株式会社）
令和７年５月３１日現在の滞納額５，８８０円（令和７年５月分～令和７年１０月分）。

なお、滞納分は「ヴェレーナガーデン千葉ニュータウン中央管理規約」に基づき買受人に承継される。

(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)

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	1 本物件には今年の1月から居住しておらず、空き家である。 2 雨漏りや設備に不具合はない。 3 室内でペットは飼育していない。 4 室内でタバコは吸っていない。 (以上、令和7年7月3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

(4 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6日 (金) 11:05 — 11:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年6月6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 (応答あり。)
令和7年7月3日 (木) 15:45 — 16:50	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務者兼所有者が立会・聴取
令和7年7月4日 (金)	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)
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、立会人を立ち会わせ、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

(5 枚目)



地番区域見出

武西学園台
3丁目
武西学園台
2丁目

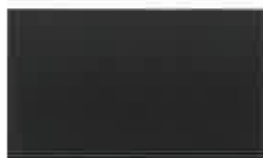
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

千葉地方法務局成田出張所

登記官

(6枚目)



(A3版をA4版に縮小)

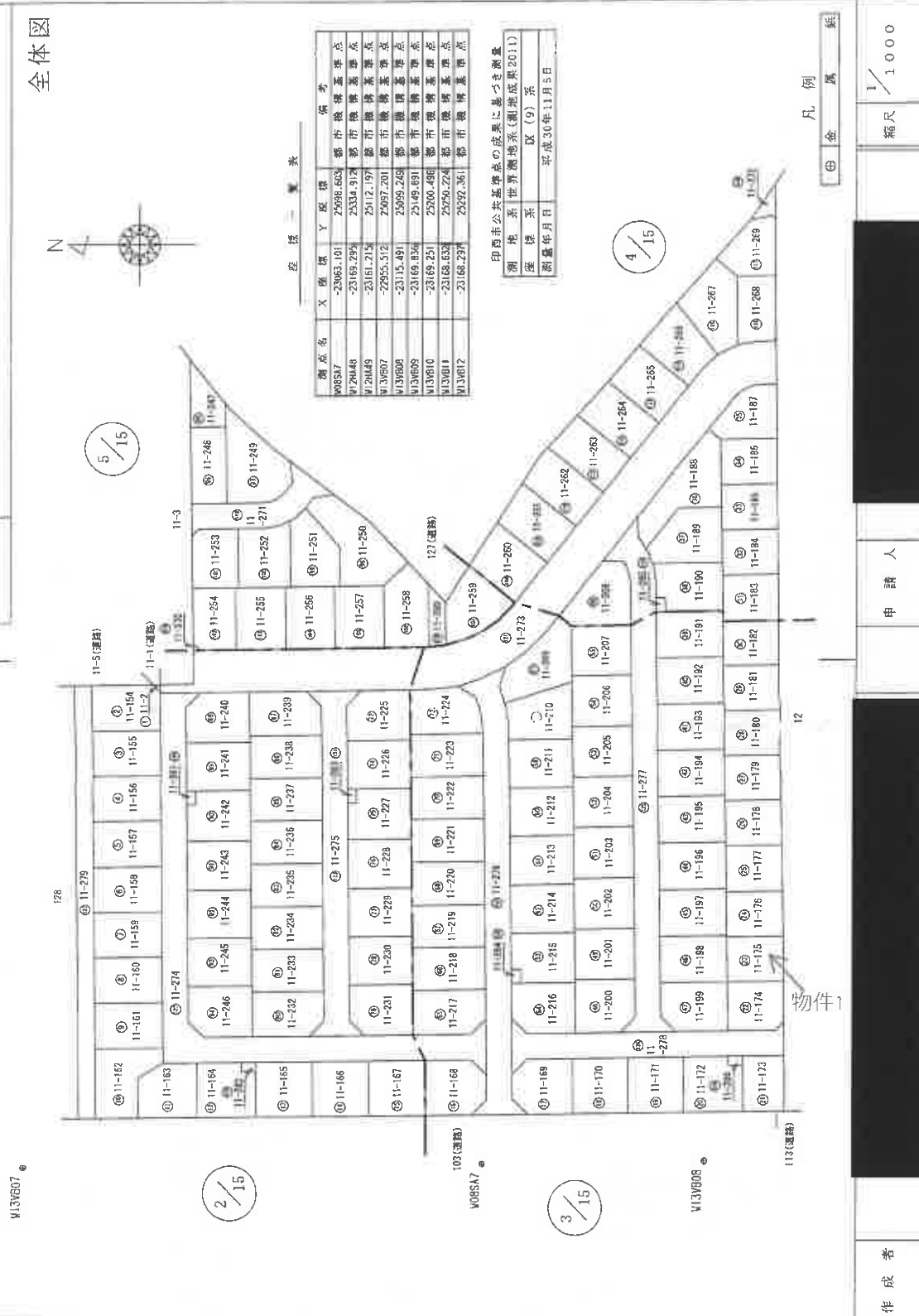
(7枚目)

地番 11-2, -154乃至-286

土地の所在
印西市武西学園台三丁目

全体図

地積坪數

 $\frac{1}{15}$ 

物件1

12

凡例

作者

人
物
圖

縮尺 $\frac{1}{1000}$

縮尺 $\frac{1}{1000}$

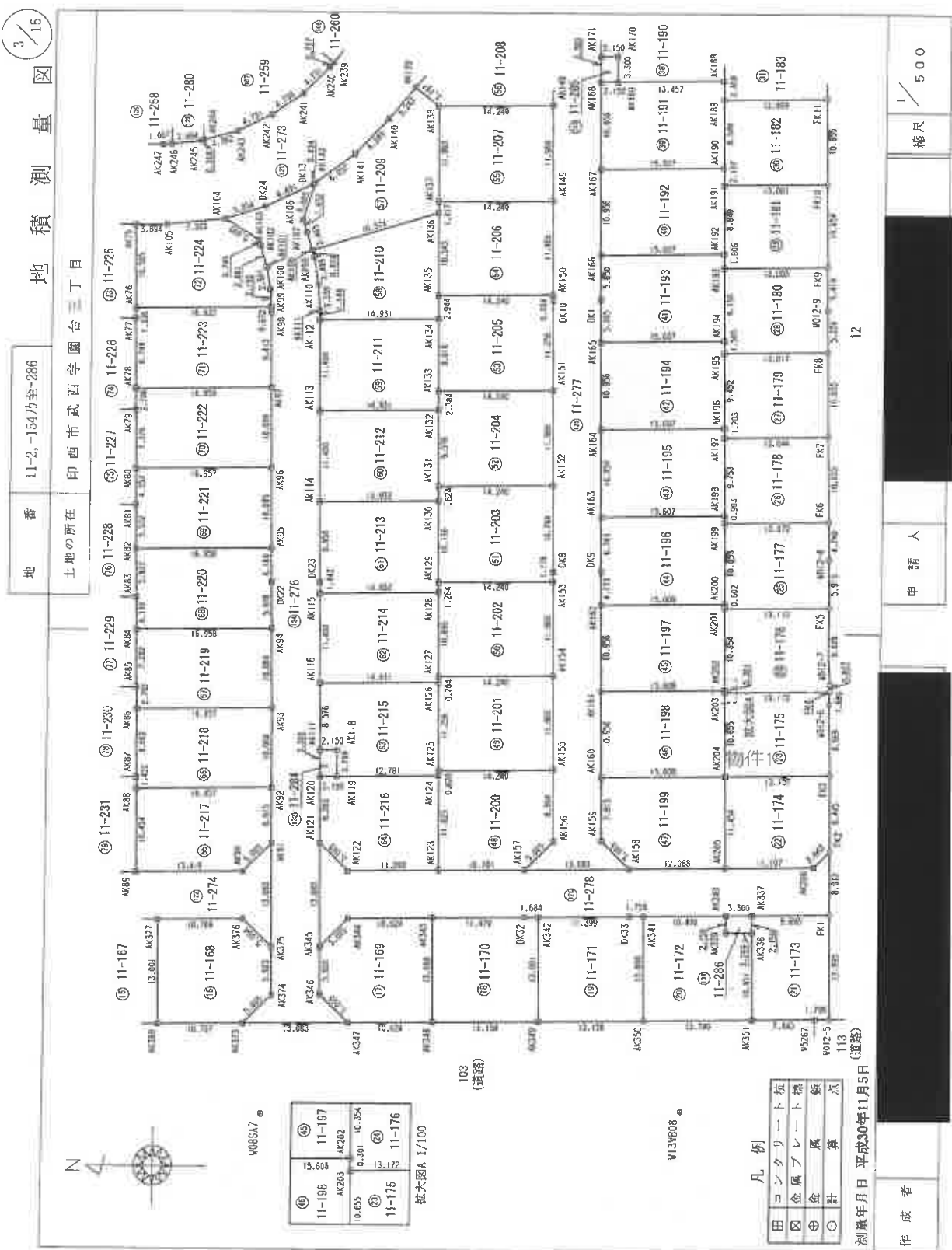
縮尺 $\frac{1}{1000}$

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19日 千葉地方方法務局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官



登記年月日：平成31年1月15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19日 千葉地方支庁局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記官

請求番号：15-3

1/6

地積測量図

12-1, -2乃至-42

地番

印西市武西学園台三丁目

土地の所在

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
W8547	-23063.101	25984.603	都市環境基準点
W12H48	-23169.254	25334.912	都市環境基準点
W12H49	-23161.215	25112.197	都市環境基準点
W13B07	-22955.512	25097.201	都市環境基準点
W13B08	-23115.491	25099.249	都市環境基準点
W13B09	-23169.836	25149.891	都市環境基準点
W13B10	-23169.231	25000.456	都市環境基準点
W13B11	-23168.632	25096.224	都市環境基準点
W13B12	-23168.297	25097.351	都市環境基準点

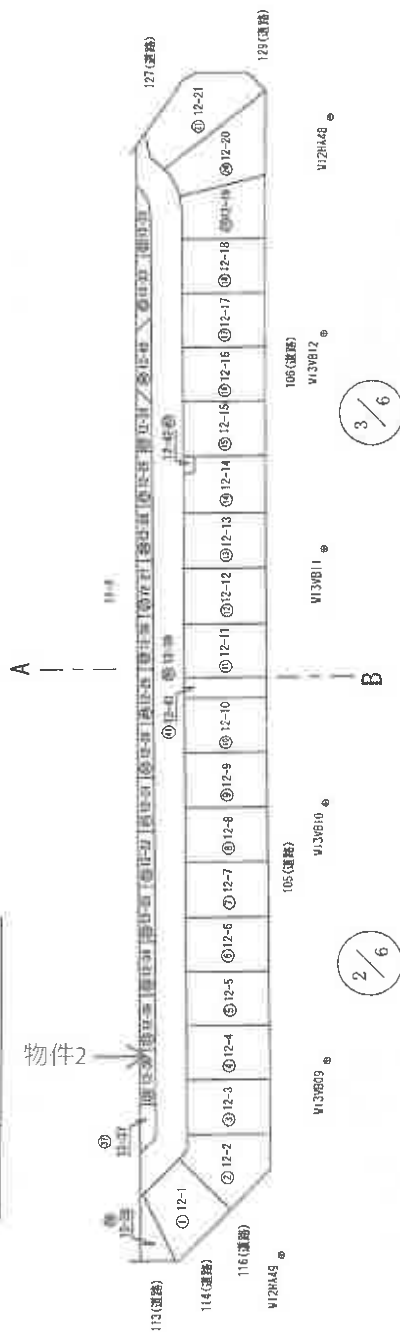
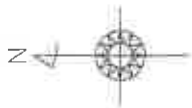
印西市公共基準点の座標に基づき算出

測地系 世界測地系(測地成果2011)

座標系 IX (4) 系

測量年月日 平成30年11月5日

全体図



3/6

2/6

凡例

④ 金 属 錠

申請人

作成者

縮尺 1/1000

(1/6)

登記年月日：平成31年1月15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19日 千葉地方裁判所成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

登記官

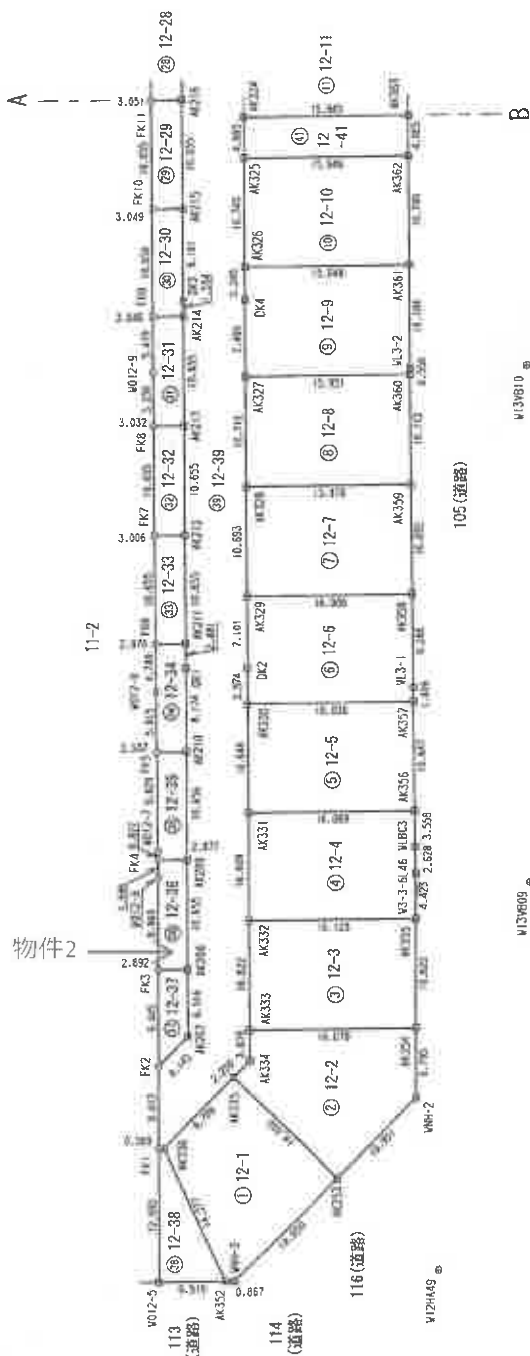
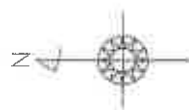
請求番号：15-3

2/6

地積測量図

地番 12-1、-2乃至-42

土地の所在 印西市武西学園台三丁目



凡例

田	コンクリート杭
区	金属プレート標
○	計算点

測量年月日 平成30年11月5日

作成者

申請人

縮尺 1/500

(2/6)

登記年月日：令和3年6月14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19日 千葉地方法務局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(13枚目)

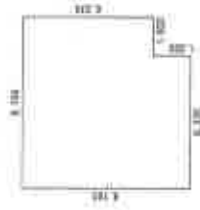
各階平面図

家屋番号
11番175

建物図面

建物の所在
印西市武西学園台三丁目11番地175

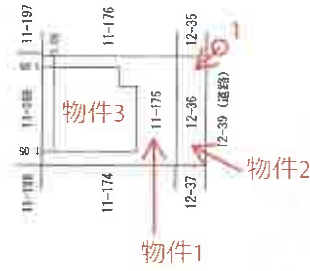
1階



2階



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



作成者

申請人

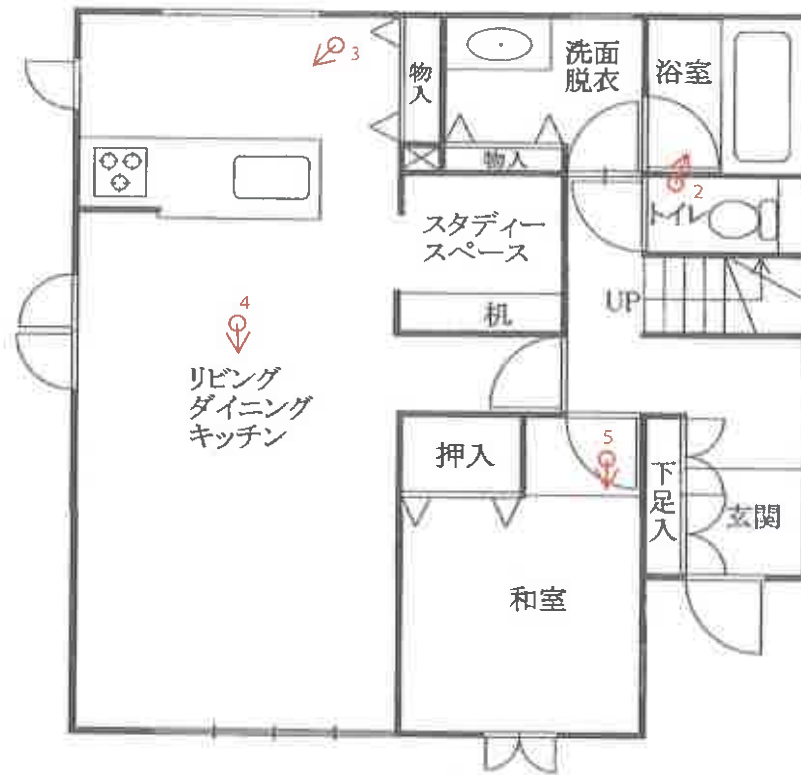
縮尺
1/500

縮尺
1/250

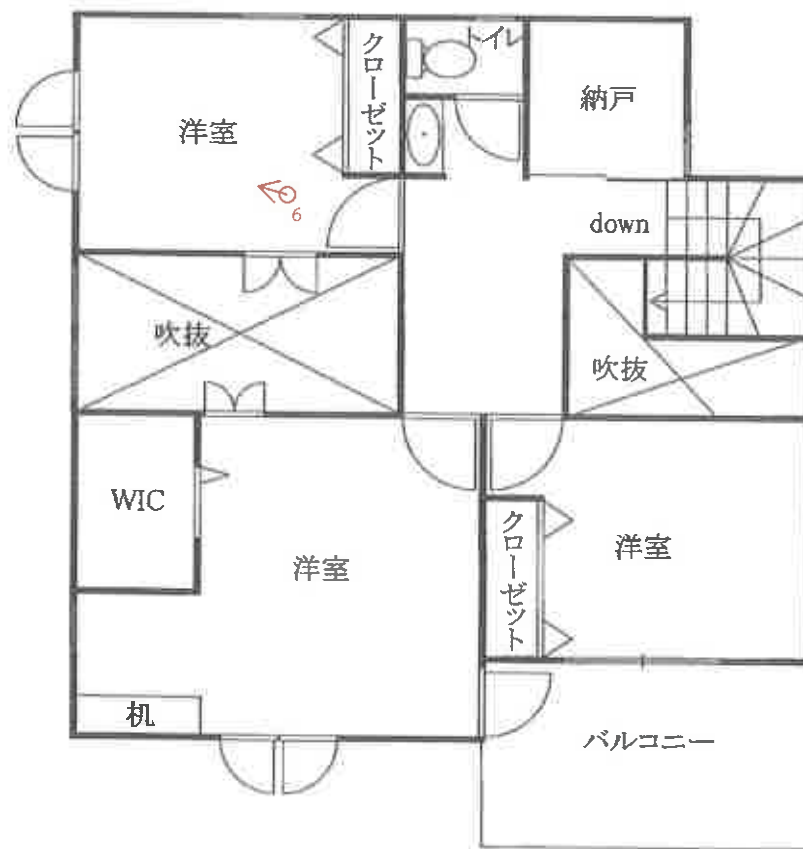
請求番号：15-4



1階



2階



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

間取図

(14枚目)

1 建物の外観



2 浴室



3 キッチン



4 リビングダイニング



5 和室



6 洋室



令和7年（ケ）第128号

令和7年7月3日 現地調査

令和7年8月16日 評 価

第2025-17号 発行番号

令和7年8月18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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 29,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,780,000円
物件2（土地）	金 1,260,000円
物件3（建物）	金 21,980,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1～3	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 | 所 在 | 印西市武西学園台三丁目 |
| | 地 番 | 11 番 175 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.39 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市武西学園台三丁目 |
| | 地 番 | 12 番 36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.60 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 印西市武西学園台三丁目 11 番地 175 |
| | 家屋 番号 | 11 番 175 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 63.76 平方メートル
2 階 51.34 平方メートル |



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（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	北総鉄道「千葉ニュータウン中央駅」の南西方・道路距離約 1.4 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。		
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	南方の県道から 25m まで	南方の県道から 25m 以遠
		市街化区域 第 1 種住居地域	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域
		指定 60%	指定 50%
		指定 200%	指定 100%
		なし	なし
	日影規制 (4 h - 2.5 h、4 m) 第 1 種高度地区	日影規制 (4 h - 2.5 h、1.5 m)	
	戸神台・武西学園台地区地区計画 (独立住宅地区 A、一部 沿道利用地区 (特記事項参照))、ヴェレーナガーデン千葉 ニュータウン中央Ⅱ街区建築協定 (特記事項参照)		
画 地 条 件	形状 (長方形)、地勢 (ほぼ平坦)、接道方位 (南)、 間口 (約 10.7 m)、奥行 (約 16.0 m)、 地積 (170.99 m ² (登記とほぼ同じ))		
接 面 道 路 の 状 況	南側市道 (35－031 号線)、幅員 (約 6 m)、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩 道 (無)、側溝 (有 (但し L 字側溝))、高低差 (道路と等高)		
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号道路	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	物件 3 建物の敷地として利用されている。 隣地は、三方共一般住宅である。		
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	・昭和 50 年、昭和 58 年の空中写真では、本件土地を含む周辺一帯は農地、 原野、山林など未利用の状況が確認できる。平成 8 年、平成 16 年の航空写		

<

・壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの後退距離は 1m 以上でなければならない。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のアからウまでのいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア．出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下のとき。

イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内のもの

ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.8m 以下で、かつ、床面積の合計が 10 m² 以内のもの

・建築物等の形態又は意匠の制限

建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。

・垣又はさくの構造の制限

道路境界線に面する部分の垣又はさくは原則として生垣とする。生垣以外とする場合は安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは 2 m 以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等とする。ただし、門扉、門柱及び高さが 1m 以下のものについては、この限りでない。

・戸神台・武西学園台地区地区計画（沿道利用地区）の概要

・建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は建築してはならない。

1. 自動車車庫（建築物の附属車庫を除く。）
2. 建基法別表第 2（に）項第 5 号に掲げる自動車教習所
3. 建基法別表第 2（に）項第 6 号に掲げる畜舎

・建築物の敷地面積の最低限度

170 m²

ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

・壁面の位置の制限

計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は以下に掲げるとおりとする。

また、特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は 1m 以上とする。

1. 2号壁面線においては、2m以上とする。

ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のアからウまでのいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア. 出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの

イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

ウ. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

・建築物等の形態又は意匠の制限

建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。

・垣又はさくの構造の制限

道路境界線に面する部分の垣又はさくは原則として生垣とする。生垣以外とする場合は安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは2m以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等とする。ただし、門扉、門柱及び高さが1m以下のものについては、この限りでない。

なお、印西市都市計画課によれば、建築物等の用途の制限は敷地のうち過半の面積の部分の規制が適用され、壁面位置の制限はそれぞれの地区の規制が適用されるとのことである。

・ヴェレーナガーデン千葉ニュータウン中央Ⅱ街区建築協定の概要

・建築物に関する基準

協定区域内の建築物の用途、形態、敷地、位置及び意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

一建築物は次に掲げる用途以外のものとしてはならない。

イ住宅

ロ兼用住宅で、建築基準法施行令第130条の3第一号、第六号、第七号の規定に掲げる用途を兼ねるもの。ただし、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号の規定に基づく暴力団が利用する事務所、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条に規定する境内建物の用に供する施設は除く。

ハ集会所等居住者の共用の利便に供する建築物

二建築物の階数は、地階を除き、2以下とする。

三敷地の地盤面の変更はできないものとする。ただし、自動車車庫及び階段等を築造するための切土及び盛土についてはこの限りではない。

	四敷地面積の最低限度は 170 平方メートル以上とする。 五建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1 メートル以上でなければならない。(以下略) 六建築物及び敷地内の工作物の屋外部分には、原色及び原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、洋風住宅を基調とし形成される街並みとの調和を図るものとする。 七敷地の出入口は次の通りとする。 イ外開きの門扉の場合、開閉時扉が道路に越境しないようにする。 ロ県道千葉ニュータウン南環状線、印西市道 00-016 号線及び印西市道 35-021 号線の境界部にはアプローチを設けてはならない。 八敷地の利用は次の通りとする。 イ機械式駐車場を設置してはならない。 ロ敷地に自動販売機を設置してはならない。 ハ敷地内に派手な色のネオンサイン等を設置してはならない。
--	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登記記載）	令和3年3月26日新築
	経 過 年 数	約4年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 かわらぶき 吹付タイル等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、タタミ等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、下水道、債務者兼所有者によれば通常の稼働状況とのことである。）
床面積（現況）	床面積 1階 63.76 m ² 2階 51.34 m ² 延べ 115.10 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK＋納戸（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	良好	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	建築確認：令和2年10月7日 第 R02SHC118164 号 完了検査：令和3年3月26日 第 R02SHC318164 号 ・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は低い。 ・築4年の築浅の物件で観察可能な範囲では経年相応の減価の程度である。 ・管理会社によれば管理費は月額980円、先6ヶ月分を毎年5月、11月に徴収しているとのことである。また、管理規約11条に「管理組合が管理費等について有する債権は、所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。」とある。管理会社によれば令和7年5月31日時点で令和7年5月～令和7年10月までの管理費を滞納しており、滞納額は5,880円とのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	131,000	1.05	140.39	0.95	18,345,000
2	131,000	1.05	30.60	0.95	3,999,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（印西（県）－13）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 125,000 \text{ 円/㎡} & \times & 112/100 & \times & 100/100 & \times & 100/107 & = & 131,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：北道路±0%

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差：南道路+5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 3（建物）

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	200,000	115.10	0.83	19,107,000

ウ 現価率：築後経過年数約 4 年、経済的残存耐用年数約 18 年、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.83 \times (1 - 0) \\
 &= 0.83
 \end{aligned}$$

*不要と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	18,345,000	0.55	法定地上権	10,090,000
2	3,999,000	0.55	法定地上権	2,199,000
合計				12,289,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ, 1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	滞納管理費 等相当額の 減価 カ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ×カ
1	18,345,000	－10,090,000		1.0	0.7	－	5,780,000
2	3,999,000	－2,199,000		1.0	0.7	－	1,260,000
3	19,107,000	＋12,289,000	1.0	1.0	0.7	1.0	21,980,000
一 括 価 格（合 計）							29,020,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

オ 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。

カ 滞納管理費等：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相当額の減価 及び代金納付に至る間の予定管理費等については物件3の評価額の5%未満であるため減価を行わない。

第6 参考資料

1 基準地価格（印西（県）－13）

所 在：印西市戸神台1丁目16番2

価 格：125,000 円/㎡

位 置：北総鉄道「千葉ニュータウン中央駅」の南方約750mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：188 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側幅員6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 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 建物間取図

以 上



N

(圖標值種別：測量)



S = 1 / 500

11-168

11-276

11-244

11-169

11-216

11-215

11-214

11-213

11-212

11-

11-170

11-200

11-201

11-202

11-203

11-204

103

11-278

11-171

11-277

11-172

11-286

11-199

11-198

11-197

11-196

11-195

11-194

物件 1

11-173

11-174

11-175

11-176

11-177

11-178

11-179

113

12-38

12-37

12-36

12-35

12-34

12-33

12-32

12-39

12-1

114

物件 2

12-2

12-3

12-4

12-5

12-6

12-7

116

115

106

105

104

公図写

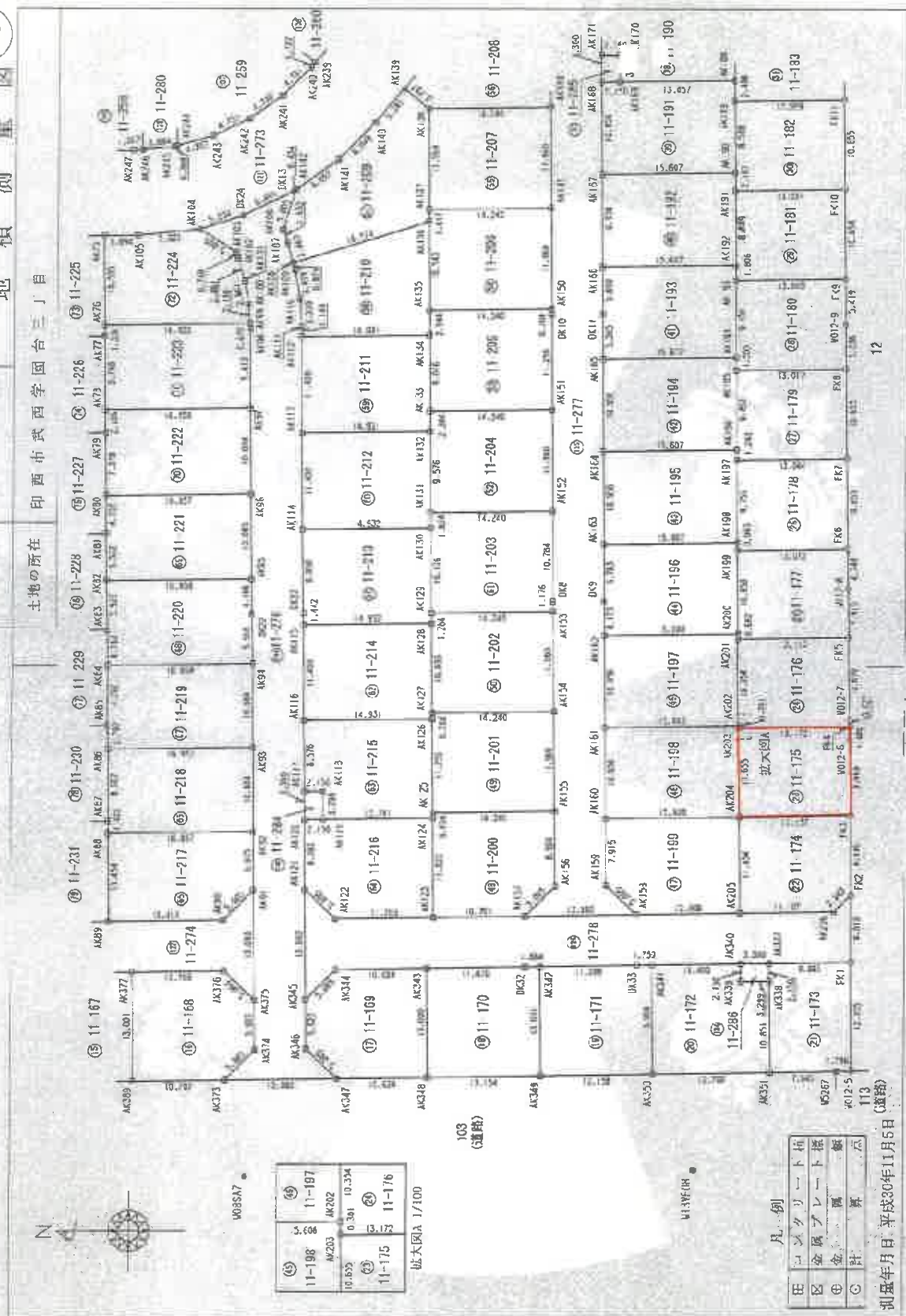
登記年月日 平成31年11月15日

3/15

地積測量図

車番 11-2-154乃至-286

土地の所在 印西市武学団台三丁目



⑤	11-198	5.608	AK203
⑥	11-197	0.381	10.334
⑦	11-175	0.381	11-176

拡大図A 1/100

凡例	区画	区画	区画	区画
⑤	区画	区画	区画	区画
⑥	区画	区画	区画	区画
⑦	区画	区画	区画	区画

測量年月日 平成30年11月5日 (道路)

作成者

甲 地 主

平成30年11月17日作成

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

物件 1

地積測量図写

地積測量図

地番 11-2-154乃至-286

土地の所在 印西市武西学園台 丁目

座標求積表

地番	⑩ 11-159	⑪ 11-160	⑫ 11-161	⑬ 11-162	⑭ 11-163	⑮ 11-164	⑯ 11-165	⑰ 11-166	⑱ 11-167	⑲ 11-168	⑳ 11-169	㉑ 11-170	㉒ 11-171	㉓ 11-172	㉔ 11-173	㉕ 11-174	㉖ 11-175	㉗ 11-176	㉘ 11-177	㉙ 11-178	㉚ 11-179	㉛ 11-180	㉜ 11-181	㉝ 11-182	㉞ 11-183	㉟ 11-184	㊱ 11-185	㊲ 11-186	㊳ 11-187	㊴ 11-188	㊵ 11-189	㊶ 11-190	㊷ 11-191	㊸ 11-192	㊹ 11-193	㊺ 11-194	㊻ 11-195	㊼ 11-196	㊽ 11-197	㊾ 11-198	㊿ 11-199																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
測量点	AK345	AK346	AK347	AK348	AK349	AK350	AK351	AK352	AK353	AK354	AK355	AK356	AK357	AK358	AK359	AK360	AK361	AK362	AK363	AK364	AK365	AK366	AK367	AK368	AK369	AK370	AK371	AK372	AK373	AK374	AK375	AK376	AK377	AK378	AK379	AK380	AK381	AK382	AK383	AK384	AK385	AK386	AK387	AK388	AK389	AK390	AK391	AK392	AK393	AK394	AK395	AK396	AK397	AK398	AK399	AK400	AK401	AK402	AK403	AK404	AK405	AK406	AK407	AK408	AK409	AK410	AK411	AK412	AK413	AK414	AK415	AK416	AK417	AK418	AK419	AK420	AK421	AK422	AK423	AK424	AK425	AK426	AK427	AK428	AK429	AK430	AK431	AK432	AK433	AK434	AK435	AK436	AK437	AK438	AK439	AK440	AK441	AK442	AK443	AK444	AK445	AK446	AK447	AK448	AK449	AK450	AK451	AK452	AK453	AK454	AK455	AK456	AK457	AK458	AK459	AK460	AK461	AK462	AK463	AK464	AK465	AK466	AK467	AK468	AK469	AK470	AK471	AK472	AK473	AK474	AK475	AK476	AK477	AK478	AK479	AK480	AK481	AK482	AK483	AK484	AK485	AK486	AK487	AK488	AK489	AK490	AK491	AK492	AK493	AK494	AK495	AK496	AK497	AK498	AK499	AK500	AK501	AK502	AK503	AK504	AK505	AK506	AK507	AK508	AK509	AK510	AK511	AK512	AK513	AK514	AK515	AK516	AK517	AK518	AK519	AK520	AK521	AK522	AK523	AK524	AK525	AK526	AK527	AK528	AK529	AK530	AK531	AK532	AK533	AK534	AK535	AK536	AK537	AK538	AK539	AK540	AK541	AK542	AK543	AK544	AK545	AK546	AK547	AK548	AK549	AK550	AK551	AK552	AK553	AK554	AK555	AK556	AK557	AK558	AK559	AK560	AK561	AK562	AK563	AK564	AK565	AK566	AK567	AK568	AK569	AK570	AK571	AK572	AK573	AK574	AK575	AK576	AK577	AK578	AK579	AK580	AK581	AK582	AK583	AK584	AK585	AK586	AK587	AK588	AK589	AK590	AK591	AK592	AK593	AK594	AK595	AK596	AK597	AK598	AK599	AK600	AK601	AK602	AK603	AK604	AK605	AK606	AK607	AK608	AK609	AK610	AK611	AK612	AK613	AK614	AK615	AK616	AK617	AK618	AK619	AK620	AK621	AK622	AK623	AK624	AK625	AK626	AK627	AK628	AK629	AK630	AK631	AK632	AK633	AK634	AK635	AK636	AK637	AK638	AK639	AK640	AK641	AK642	AK643	AK644	AK645	AK646	AK647	AK648	AK649	AK650	AK651	AK652	AK653	AK654	AK655	AK656	AK657	AK658	AK659	AK660	AK661	AK662	AK663	AK664	AK665	AK666	AK667	AK668	AK669	AK670	AK671	AK672	AK673	AK674	AK675	AK676	AK677	AK678	AK679	AK680	AK681	AK682	AK683	AK684	AK685	AK686	AK687	AK688	AK689	AK690	AK691	AK692	AK693	AK694	AK695	AK696	AK697	AK698	AK699	AK700	AK701	AK702	AK703	AK704	AK705	AK706	AK707	AK708	AK709	AK710	AK711	AK712	AK713	AK714	AK715	AK716	AK717	AK718	AK719	AK720	AK721	AK722	AK723	AK724	AK725	AK726	AK727	AK728	AK729	AK730	AK731	AK732	AK733	AK734	AK735	AK736	AK737	AK738	AK739	AK740	AK741	AK742	AK743	AK744	AK745	AK746	AK747	AK748	AK749	AK750	AK751	AK752	AK753	AK754	AK755	AK756	AK757	AK758	AK759	AK760	AK761	AK762	AK763	AK764	AK765	AK766	AK767	AK768	AK769	AK770	AK771	AK772	AK773	AK774	AK775	AK776	AK777	AK778	AK779	AK780	AK781	AK782	AK783	AK784	AK785	AK786	AK787	AK788	AK789	AK790	AK791	AK792	AK793	AK794	AK795	AK796	AK797	AK798	AK799	AK800	AK801	AK802	AK803	AK804	AK805	AK806	AK807	AK808	AK809	AK810	AK811	AK812	AK813	AK814	AK815	AK816	AK817	AK818	AK819	AK820	AK821	AK822	AK823	AK824	AK825	AK826	AK827	AK828	AK829	AK830	AK831	AK832	AK833	AK834	AK835	AK836	AK837	AK838	AK839	AK840	AK841	AK842	AK843	AK844	AK845	AK846	AK847	AK848	AK849	AK850	AK851	AK852	AK853	AK854	AK855	AK856	AK857	AK858	AK859	AK860	AK861	AK862	AK863	AK864	AK865	AK866	AK867	AK868	AK869	AK870	AK871	AK872	AK873	AK874	AK875	AK876	AK877	AK878	AK879	AK880	AK881	AK882	AK883	AK884	AK885	AK886	AK887	AK888	AK889	AK890	AK891	AK892	AK893	AK894	AK895	AK896	AK897	AK898	AK899	AK900	AK901	AK902	AK903	AK904	AK905	AK906	AK907	AK908	AK909	AK910	AK911	AK912	AK913	AK914	AK915	AK916	AK917	AK918	AK919	AK920	AK921	AK922	AK923	AK924	AK925	AK926	AK927	AK928	AK929	AK930	AK931	AK932	AK933	AK934	AK935	AK936	AK937	AK938	AK939	AK940	AK941	AK942	AK943	AK944	AK945	AK946	AK947	AK948	AK949	AK950	AK951	AK952	AK953	AK954	AK955	AK956	AK957	AK958	AK959	AK960	AK961	AK962	AK963	AK964	AK965	AK966	AK967	AK968	AK969	AK970	AK971	AK972	AK973	AK974	AK975	AK976	AK977	AK978	AK979	AK980	AK981	AK982	AK983	AK984	AK985	AK986	AK987	AK988	AK989	AK990	AK991	AK992	AK993	AK994	AK995	AK996	AK997	AK998	AK999	AK1000	AK1001	AK1002	AK1003	AK1004	AK1005	AK1006	AK1007	AK1008	AK1009	AK1010	AK1011	AK1012	AK1013	AK1014	AK1015	AK1016	AK1017	AK1018	AK1019	AK1020	AK1021	AK1022	AK1023	AK1024	AK1025	AK1026	AK1027	AK1028	AK1029	AK1030	AK1031	AK1032	AK1033	AK1034	AK1035	AK1036	AK1037	AK1038	AK1039	AK1040	AK1041	AK1042	AK1043	AK1044	AK1045	AK1046	AK1047	AK1048	AK1049	AK1050	AK1051	AK1052	AK1053	AK1054	AK1055	AK1056	AK1057	AK1058	AK1059	AK1060	AK1061	AK1062	AK1063	AK1064	AK1065	AK1066	AK1067	AK1068	AK1069	AK1070	AK1071	AK1072	AK1073	AK1074	AK1075	AK1076	AK1077	AK1078	AK1079	AK1080	AK1081	AK1082	AK1083	AK1084	AK1085	AK1086	AK1087	AK1088	AK1089	AK1090	AK1091	AK1092	AK1093	AK1094	AK1095	AK1096	AK1097	AK1098	AK1099	AK1100	AK1101	AK1102	AK1103	AK1104	AK1105	AK1106	AK1107	AK1108	AK1109	AK1110	AK1111	AK1112	AK1113	AK1114	AK1115	AK1116	AK1117	AK1118	AK1119	AK1120	AK1121	AK1122	AK1123	AK1124	AK1125	AK1126	AK1127	AK1128	AK1129	AK1130	AK1131	AK1132	AK1133	AK1134	AK1135	AK1136	AK1137	AK1138	AK1139	AK1140	AK1141	AK1142	AK1143	AK1144	AK1145	AK1146	AK1147	AK1148	AK1149	AK1150	AK1151	AK1152	AK1153	AK1154	AK1155	AK1156	AK1157	AK1158	AK1159	AK1160	AK1161	AK1162	AK1163	AK1164	AK1165	AK1166	AK1167	AK1168	AK1169	AK1170	AK1171	AK1172	AK1173	AK1174	AK1175	AK1176	AK1177	AK1178	AK1179	AK1180	AK1181	AK1182	AK1183	AK1184	AK1185	AK1186	AK1187	AK1188	AK1189	AK1190	AK1191	AK1192	AK1193	AK1194	AK1195	AK1196	AK1197	AK1198	AK1199	AK1200	AK1201	AK1202	AK1203	AK1204	AK1205	AK1206	AK1207	AK1208	AK1209	AK1210	AK1211	AK1212	AK1213	AK1214	AK1215	AK1216	AK1217	AK1218	AK1219	AK1220	AK1221	AK1222	AK1223	AK1224	AK1225	AK1226	AK1227	AK1228	AK1229	AK1230	AK1231	AK1232	AK1233	AK1234	AK1235	AK1236	AK1237	AK1238	AK1239	AK1240	AK1241	AK1242	AK1243	AK1244	AK1245	AK1246	AK1247	AK1248	AK1249	AK1250	AK1251	AK1252	AK1253	AK1254	AK1255	AK1256	AK1257	AK1258	AK1259	AK1260	AK1261	AK1262	AK1263	AK1264	AK1265	AK1266	AK1267	AK1268	AK1269	AK1270	AK1271	AK1272	AK1273	AK1274	AK1275	AK1276	AK1277	AK1278	AK1279	AK1280	AK1281	AK1282	AK1283	AK1284	AK1285	AK1286	AK1287	AK1288	AK1289	AK1290	AK1291	AK1292	AK1293	AK1294	AK1295	AK1296	AK1297	AK1298	AK1299	AK1300	AK1301	AK1302	AK1303	AK1304	AK1305	AK1306	AK1307	AK1308	AK1309	AK1310	AK1311	AK1312	AK1313	AK1314	AK1315	AK1316	AK1317	AK1318	AK1319	AK1320	AK1321	AK1322	AK1323	AK1324	AK1325	AK1326	AK1327	AK1328	AK1329	AK1330	AK1331	AK1332	AK1333	AK1334	AK1335	AK1336	AK1337	AK1338	AK1339	AK1340	AK1341	AK1342	AK1343	AK1344	AK1345	AK1346	AK1347	AK1348	AK1349	AK1350	AK1351	AK1352	AK1353	AK1354	AK1355	AK1356	AK1357	AK1358	AK1359	AK1360	AK1361	AK1362	AK1363	AK1364	AK1365	AK1366	AK1367	AK1368	AK1369	AK1370	AK1371	AK1372	AK1373	AK1374	AK1375	AK1376	AK1377	AK1378	AK1379	AK1380	AK1381	AK1382	AK1383	AK1384	AK1385	AK1386	AK1387	AK1388	AK1389	AK1390	AK1391	AK1392	AK1393	AK1394	AK1395	AK1396	AK1397	AK1398	AK1399	AK1400	AK1401	AK1402	AK1403	AK1404	AK1405	AK1406	AK1407	AK1408	AK1409	AK1410	AK1411	AK1412	AK1413	AK1414	AK1415	AK1416	AK1417	AK1418	AK1419	AK1420	AK1421	AK1422	AK1423	AK1424	AK1425	AK1426	AK1427	AK1428	AK1429	AK1430	AK1431	AK1432	AK1433	AK1434	AK1435	AK1436	AK1437	AK1438	AK1439	AK1440	AK1441	AK1442	AK1443	AK1444	AK1445	AK1446	AK1447	AK1448	AK1449	AK1450	AK1451	AK1452	AK1453	AK1454	AK1455	AK1456	AK1457	AK1458	AK1459	AK1460	AK1461	AK1462	AK1463	AK1464	AK1465	AK1466	AK1467	AK1468	AK1469	AK1470	AK1471	AK1472	AK1473	AK1474	AK1475	AK1476	AK1477	AK1478	AK1479	AK1480	AK1481	AK1482	AK1483	AK1484	AK1485	AK1486	AK1487	AK1488	AK1489	AK1490	AK1491	AK1492	AK1493	AK1494	AK1495	AK1496	AK1497	AK1498	AK1499	AK1500	AK1501	AK1502	AK1503	AK1504	AK1505	AK1506	AK1507	AK1508	AK1509	AK1510	AK1511	AK1512	AK1513	AK1514	AK1515	AK1516	AK1517	AK1518	AK1519	AK1520	AK1521	AK1522	AK1523	AK1524	AK1525	AK1526	AK1527	AK1528	AK1529	AK1530	AK1531	AK1532	AK1533	AK1534	AK1535	AK1536	AK1537	AK1538	AK1539	AK1540	AK1541	AK1542	AK1543	AK1544	AK1545	AK1546	AK1547	AK1548	AK1549	AK1550	AK1551	AK1552	AK1553	AK1554	AK1555	AK1556	AK1557	AK1558	AK1

各階平面図

11番175

建物図面

印西市武西字園台三丁目11番地175

家屋番号

建物の所在地

1階

求積表

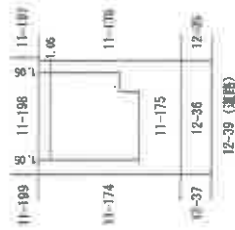
6.370 x 8.190	=	52.170300
1.820 x 6.370	=	11.593400
計		63.763700
床面積		63.76 m ²



2階

求積表

8.825 x 1.820	=	12.421500
8.190 x 0.910	=	7.452900
1.820 x 1.820	=	3.312400
1.820 x 0.910	=	1.656200
8.190 x 2.730	=	22.358700
4.550 x 0.910	=	4.140500
計		51.342200
床面積		51.34 m ²



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺

1/500

物件3

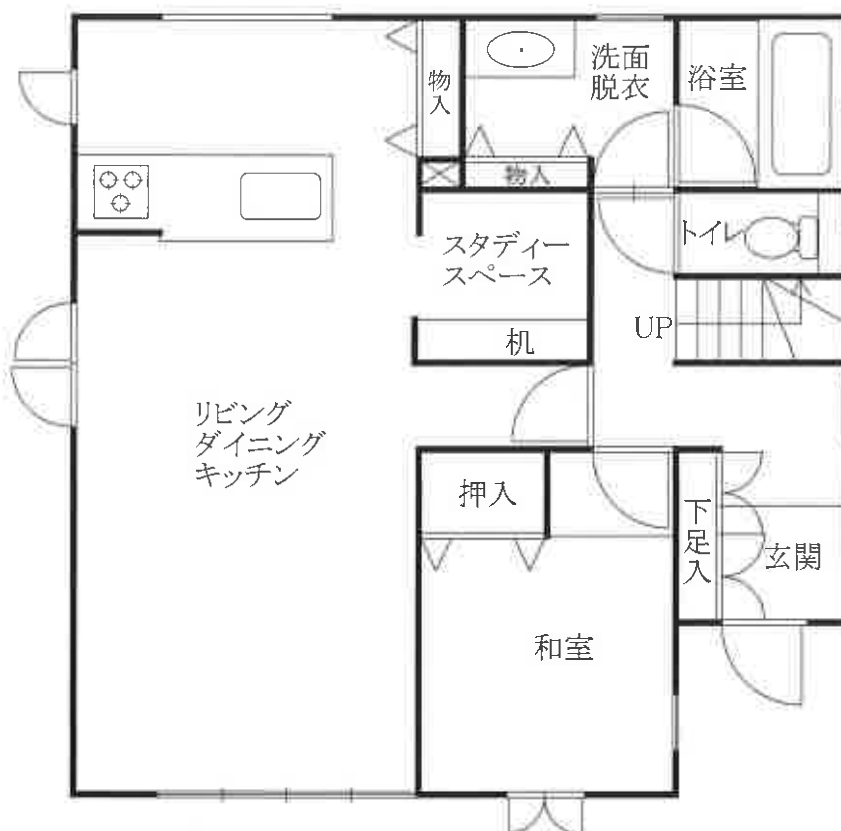
A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写



1階



2階

