

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 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。	

[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 佐倉市西志津二丁目82番地2

建物の名称 グリーンコート勝田台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西志津二丁目82番2の109

建物の名称 109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.62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 佐倉市西志津二丁目82番2

地 目 宅地

地 積 1805.85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 100000分の3179



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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】

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 佐倉市西志津二丁目 8 2 番地 2

建物の名称 グリーンコート勝田台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西志津二丁目 8 2 番 2 の 1 0 9

建物の名称 1 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.62 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 佐倉市西志津二丁目 8 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1805.85 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 100000分の3179



令和7年（ケ）第187号
令和7年7月9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 (一棟の建物の表示)

所 在 佐倉市西志津二丁目82番地2

建物の名称 グリーンコート勝田台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西志津二丁目82番2の109

建物の名称 109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.62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 佐倉市西志津二丁目82番2

地 目 宅地

地 積 1805.85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 100000分の3179



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 種類： ☐ ある 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 13,070円 修繕積立金 12,390円 専用庭使用料 200円 駐車場使用料 6,000円 合 計 31,660円	令和7年7月15日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社 東関東支店	
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 [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)

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(■債務者兼所有者、■占有者A)の陳述／ ■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原	■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	平成30年 7月 1日		
最初の契約等	契約日	平成30年 7月 1日	
	期間	平成30年 7月 1日から ■平成32年 6月30日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別	□合意更新 ■自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	令和 6年 7月 1日から ■令和 8年 6月30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 73,000円 (毎月27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 73,000円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める □		
その他	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		
本契約書によると、契約条件については自動更新だが、更新後の賃料については、別途定めるとしている。 賃借人は、駐車場も併せて賃借している。(月額6,000円) 賃借人は、上記賃料、駐車場使用料のほか、共益費(月額3,000円)の合計82,000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（109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。
 - 3 トイレの戸の下部に、ヒビ割れを生じており、簡易な補修をしている。
- 敷地権の目的である土地（符号1）について
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。
- 受入町内会費について
管理会社によると、戸当たり年額4,700円（月額400円、但し7月のみ300円）が発生する。

(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
■ 債務者兼所有者	1 本物件には居住者Aが家族と暮らしている。 2 家賃の滞納はない。 3 居住者Aに直接貸しており、何度か更新もしている。 4 賃貸借契約書がどこにあるか分からない。 (以上、令和7年7月16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 毎月27日に、翌月分の賃料・共益費・駐車場使用料等の月額合計額が自動引き落としされている。 (以上、令和7年8月1日に物件所在地にて聴取)

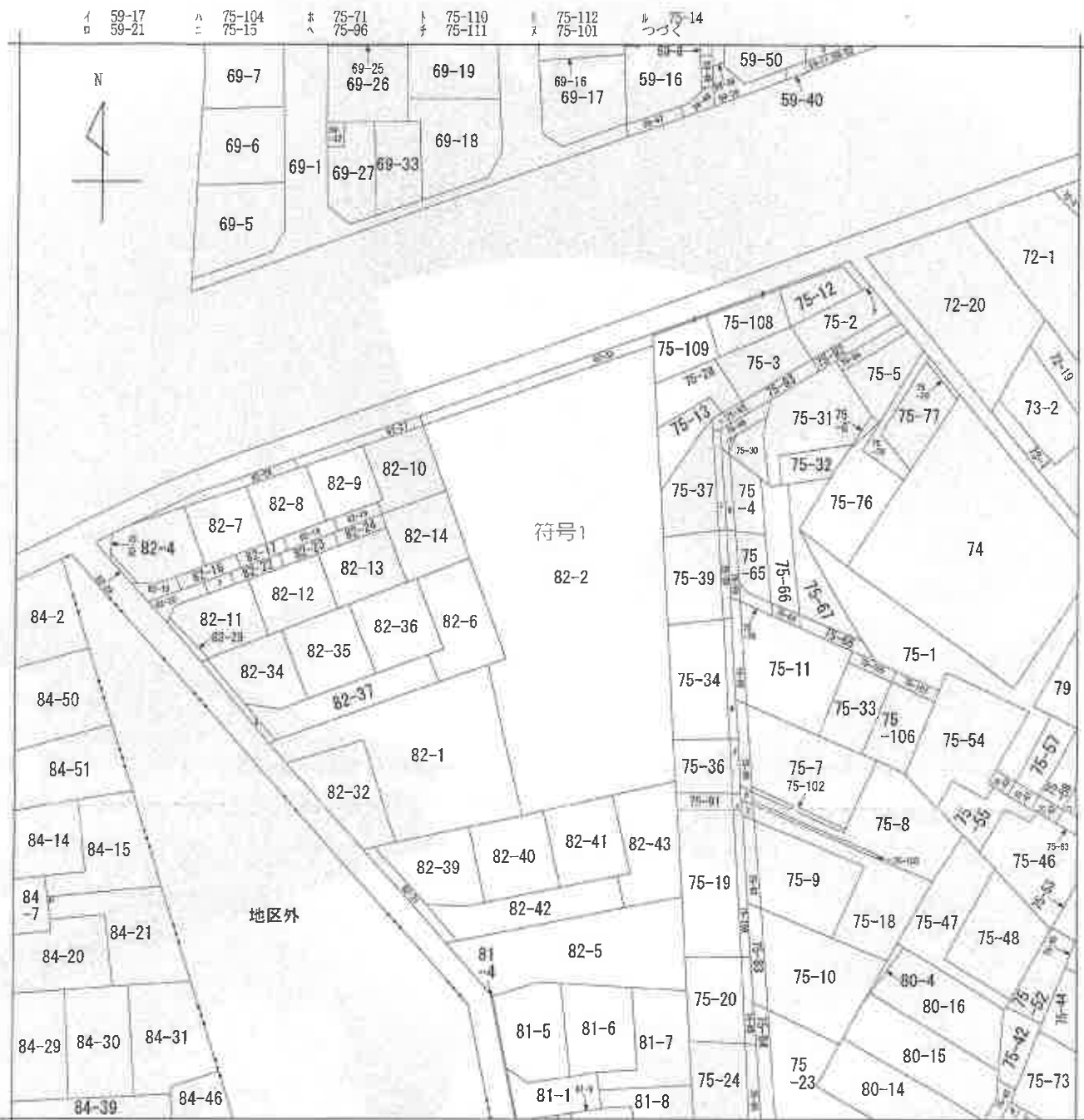
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7月10日 (木) 8 : 45 — 9 : 00	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 (居住者 A から応答あり。)
令和7年7月10日 (木)	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 F A X で送信 (F A X で回答あり。)
令和7年7月10日 (木)	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16日 (水) 18 : 00 — 18 : 10	当庁執行官室	債務者兼所有者から使用状況等について電話聴取
令和7年8月1日 (金) 9 : 55 — 10 : 25	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 () : — :		
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)



(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

西志津
2丁目

A 西志津2丁目

請 求 部 分	所 在				地 番		82番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区		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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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4月30日

千葉地方税务局佐倉支局

請求番号：23-1

(1/2)

登記官

(7枚目)



75-35
75-59
75-81
75-98
80-2
80-6
81-10
82-21
82-38
84-9

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成6年7月22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30日 千葉県地方事務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記証

64163

各階平面図 平成6年7月22日

西志津2丁目

家屋番号

井野町 2-109

佐倉市西志津2丁目

建物の所在 佐倉市井野町字庚申前82番地2

建物図面



求積表

4.390 X	0.560 =	2.458400
5.820 X	6.370 =	37.073400
5.520 X	0.500 =	2.760000
5.820 X	4.050 =	23.571000
5.440 X	0.140 =	0.761600
合計		66.624400
床面積		66.62㎡

建物の存する部分 1階

作製者

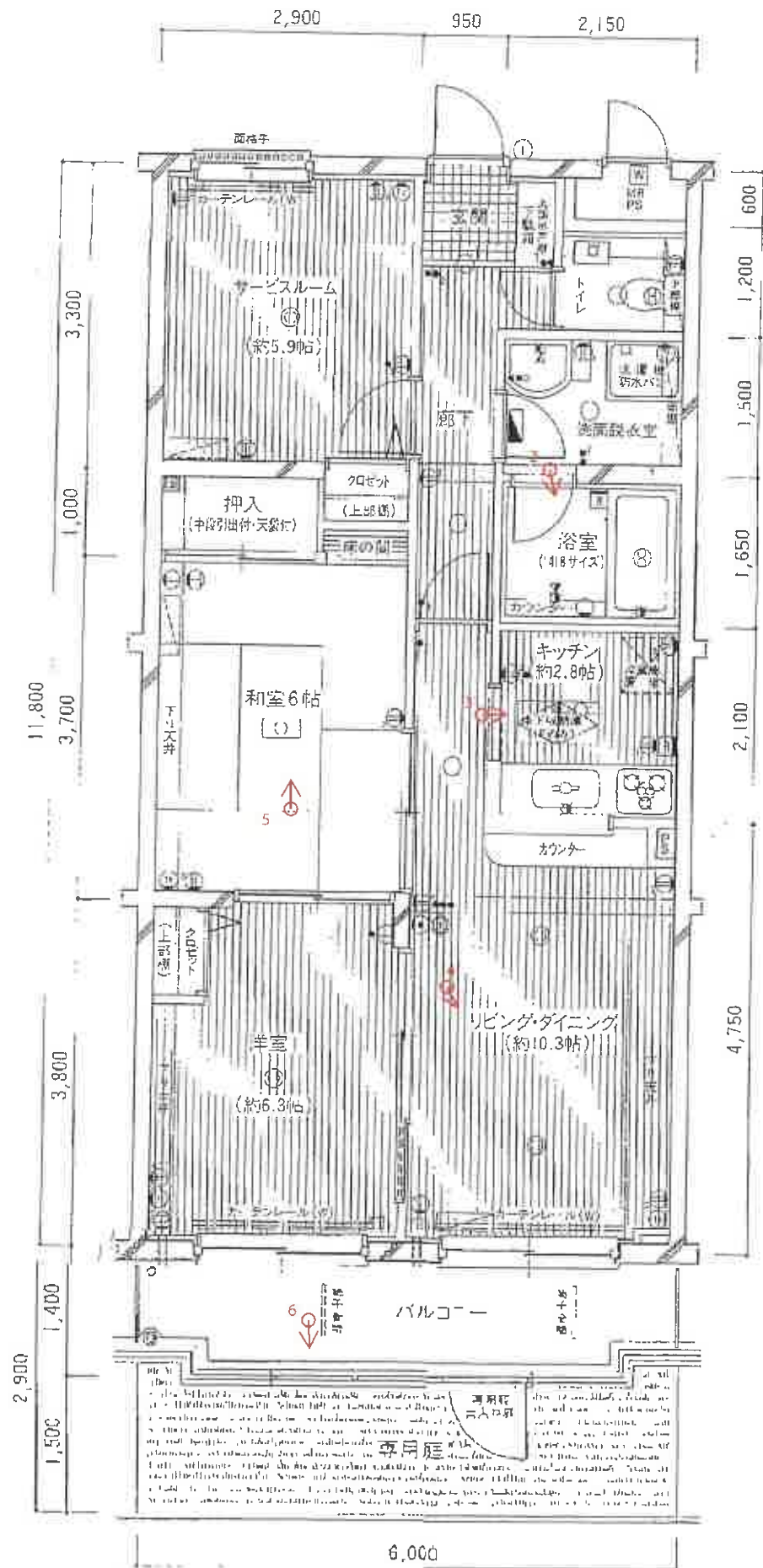
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求番号：23-3



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

建物間取図

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 和室



⑥ 専用庭



令和 7 年（ケ） 第 1 8 7 号
令和 7 年 8 月 1 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 2 日 評 価
第 7 - 8 8 9 号 発行番号
令和 7 年 8 月 1 4 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
村上兼三

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金8,230,000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		未実施（住居表示未実施区域）
	特 記 事 項		
1	本物件は、第三者である個人が賃借権に基づいて、居宅として利用し占有している。		

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 佐倉市西志津二丁目82番地2

建物の名称 グリーンコート勝田台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西志津二丁目82番2の109

建物の名称 109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.62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 佐倉市西志津二丁目82番2

地 目 宅地

地 積 1805.85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 100000分の3179

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「勝田台駅」の東方，道路距離約 1.1 k mに位置する。 東葉高速鉄道「東葉勝田台駅」の東方，道路距離約 1.1 k mに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)		
付 近 の 状 況	駅徒歩圏内の，一般の戸建住宅が連坦する住宅街に，マンション (物件 1 が存するグリーンコート勝田台)が存する地域である。		
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	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 指定 6 0 % 指定 1 5 0 % 建築基準法第 2 2 条の指定区域 日影規制(二)，絶対高さ制限 1 0 m，景観法・佐倉市景観 条例，都市再生特別措置法(居住誘導区域内，都市機能誘導 区域外)，宅地造成及び特定盛土等規制法，法放射性物質汚 染対処特措法の汚染状況重点調査地域	
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	1,8 0 5. 8 5 m ² 台形 約 3 6. 0 m×約 6 2. 2 m 1 0 0, 0 0 0 分の 3, 1 7 9 中間画地	
接面道路の状況	北西側市道(2ー1 0 0 1 号線)，幅員 (約 6. 2 m)，連続性 (普通)， 舗装 (有)，歩道 (無)，側溝 (有)，高低差(道路と等高に接する)		
	建築基準法上の種類	第 4 2 条第 1 項第 1 号及び第 2 項が併存する。	
	セ ッ ト ハ ッ ク	後退済みであり，符号 1 の土地は，必要ない。	
	再 建 築 の 可 否	組合員による建替えの決議が成立することを 前提に可能である。	
土地の利用状況等	3階建マンションの敷地などに利用されている。 隣地は市道，戸建住宅である。		

供給処理施設	上水道：あり(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。以下同様。) ガス配管：あり 下水道：あり
土壌汚染等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により、現存する建物に関する以外に土地利用を著しく防げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③佐倉市文化課によれば「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には、該当していません。その南方には、『井野町大林遺跡』(既に消滅)が存在しています」とのことである。
特記事項	①佐倉市市街地整備課によれば、「符号1の土地は、都市計画法第29条第1項に基づく開発行為の許可を受けています」とのことである。 許可日：平成5年10月29日 佐倉市指令第23号の26 完了公告日：平成6年7月22日 ②佐倉市土木管理課によれば、「北西側の市道は境界確定されており、地番82番33の土地(道路後退部分)は、市道に含まれます」とのことである。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンコート勝田台
建物の用途	居住用(総戸数30戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日：平成6年7月5日(登記記載) 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約14年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建
仕様	屋根：不燃シングル 外壁：磁器質タイル

設 備 等	供給処理施設：水道，公共下水道，都市ガス，電気 エレベーター：なし 駐 車 場：平置き 集 会 所 等：管理人室 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：グリーンコート勝田台管理組合 管理方式：委託 管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社 管理形態：常勤
管理の状況	普通である。
特 記 事 項	①建築確認：平成5年12月2日 第9号 完了検査：平成6年7月25日 第9号 ②千葉地方法務局佐倉支局に確認すると、「当該マンションには登記された規約共用部分はありません」とのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階建の1階部分（109号室） 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	66.62㎡（登記面積）
間 取 り	2LDK＋サービスルーム（納戸）（別添間取図を参照） バルコニー面積8.15㎡，専用庭面積9.00㎡

仕 様	天 井：合板，クロス等 床 ：畳，フローリング，長尺塩ビシート等 内 壁：合板，クロス等 設 備：ユニットバス，洗面台，トイレ （電気，上水道，下水道，都市ガス）	
保守管理の状態	普通である。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 専用庭使用料 駐車場使用料 受入町内会費 滞 納 額	13,070円／月 12,390円／月 200円／月 6,000円／月 400円／月 ただし，7月分のみ 300円／月となる。 令和7年7月15日時点では，ない。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	第三者である個人が賃借権に基づき，居宅として利用し占有している。（賃貸借の契約内容は，現況調査報告書を参照して下さい）	
特 記 事 項	室内を見分したところ，経年相応の損耗の他に，以下の損傷等を確認した。 ○玄関ドアを開閉する際，きしむ音がある。 ○トイレの戸の下部に，ヒビ割れが生じており，簡易な補修をしている。	

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，評価額を後記のとおり決定した。

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
190,000	0.98	66.62	—	12,405,000

- ア 基準階中間室の価格：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及び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－3%・専用庭あり＋1%の相乗積により求めた。
- ウ 専有面積：登記面積を採用した。
- エ 占有減価修正：本件の場合、賃借権が最先順位の抵当権に劣後し対抗力がないので、修正を要さない。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている区分所有建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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、必ずしも以下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もない)

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア＋カ ＝キ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 (8.3%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ ＝カ	
653,838 円 (15.1%)	399,180 円	8.3%	4,665,116 円	0.7873	3,672,846 円 (84.9%)	4,326,684 円 ≒4,327,000 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

$$\frac{1}{(1 + 8.3\%)^3} \approx 0.7873$$

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 12,405,000 円

収益価格 4,327,000 円

の両価格が試算された。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が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12,000,000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。

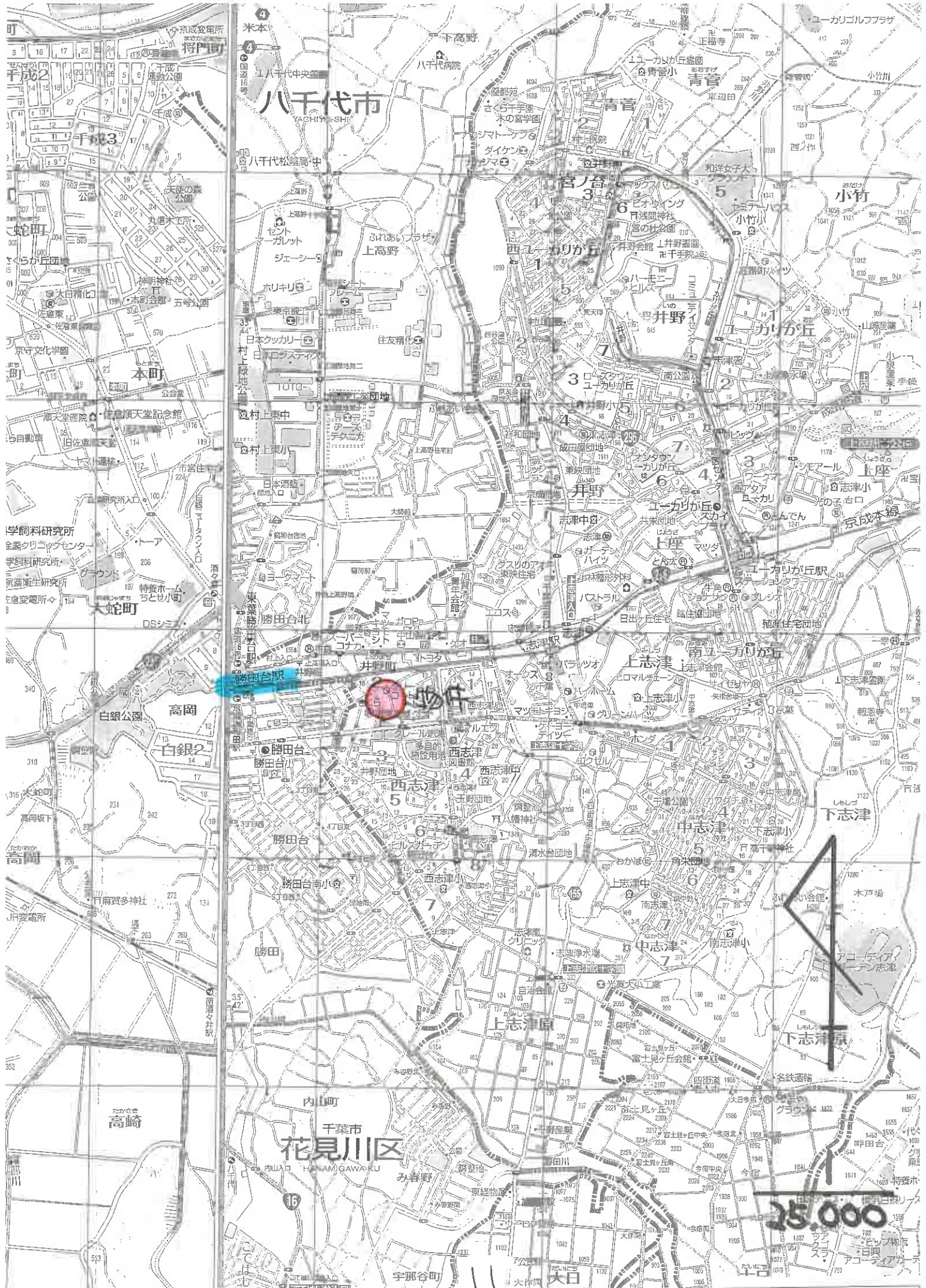
調整後の 価 格 ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
12,000,000 円	98%	70%	1.00	—	8,230,000 円

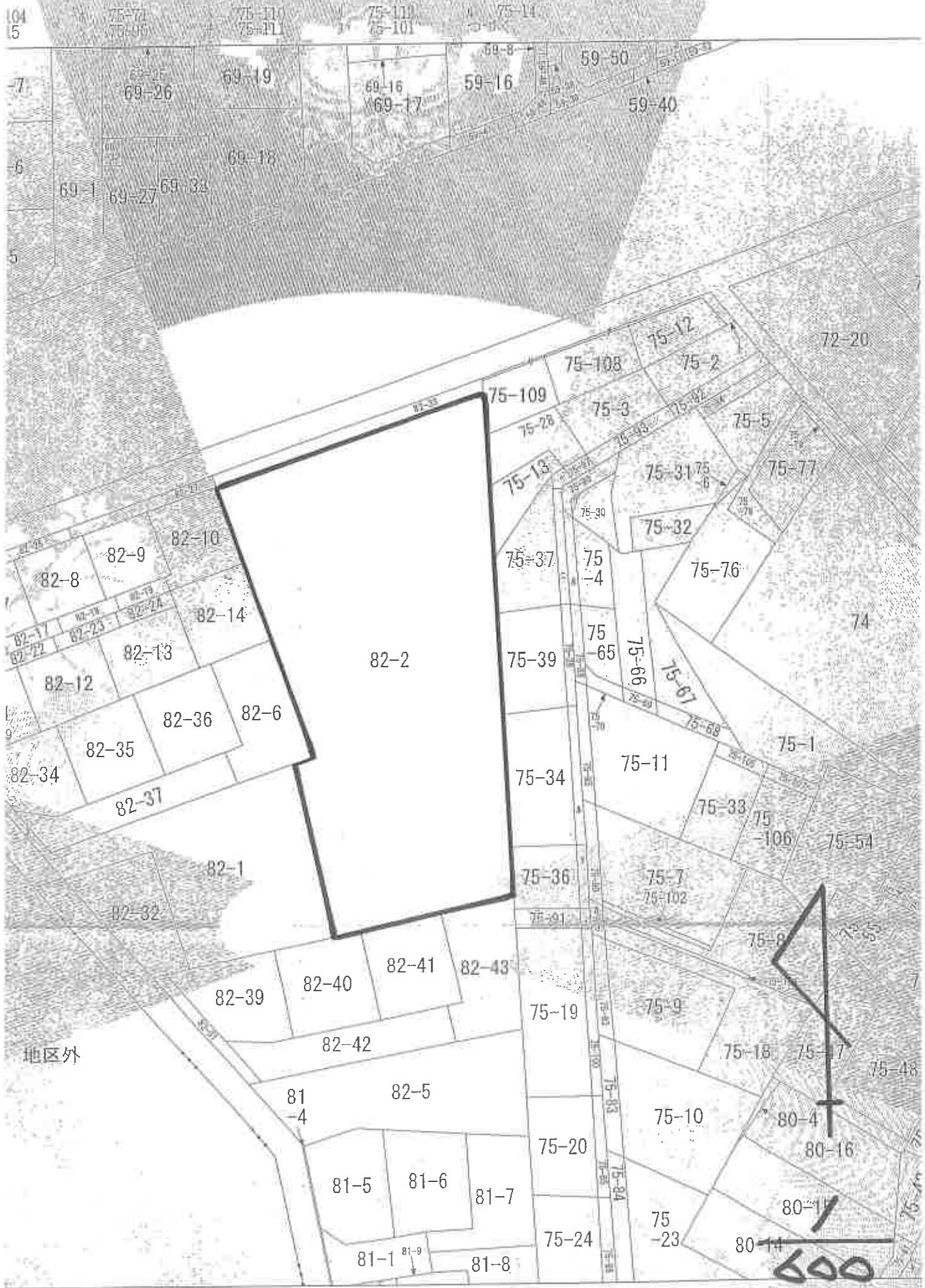
- イ 市場性修正：P 7 特記事項等があること
- ウ 競売市場修正：第 2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。
- エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等はない。
- オ その他の控除減価(敷金等)：買受人に承継する敷金等はない。

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

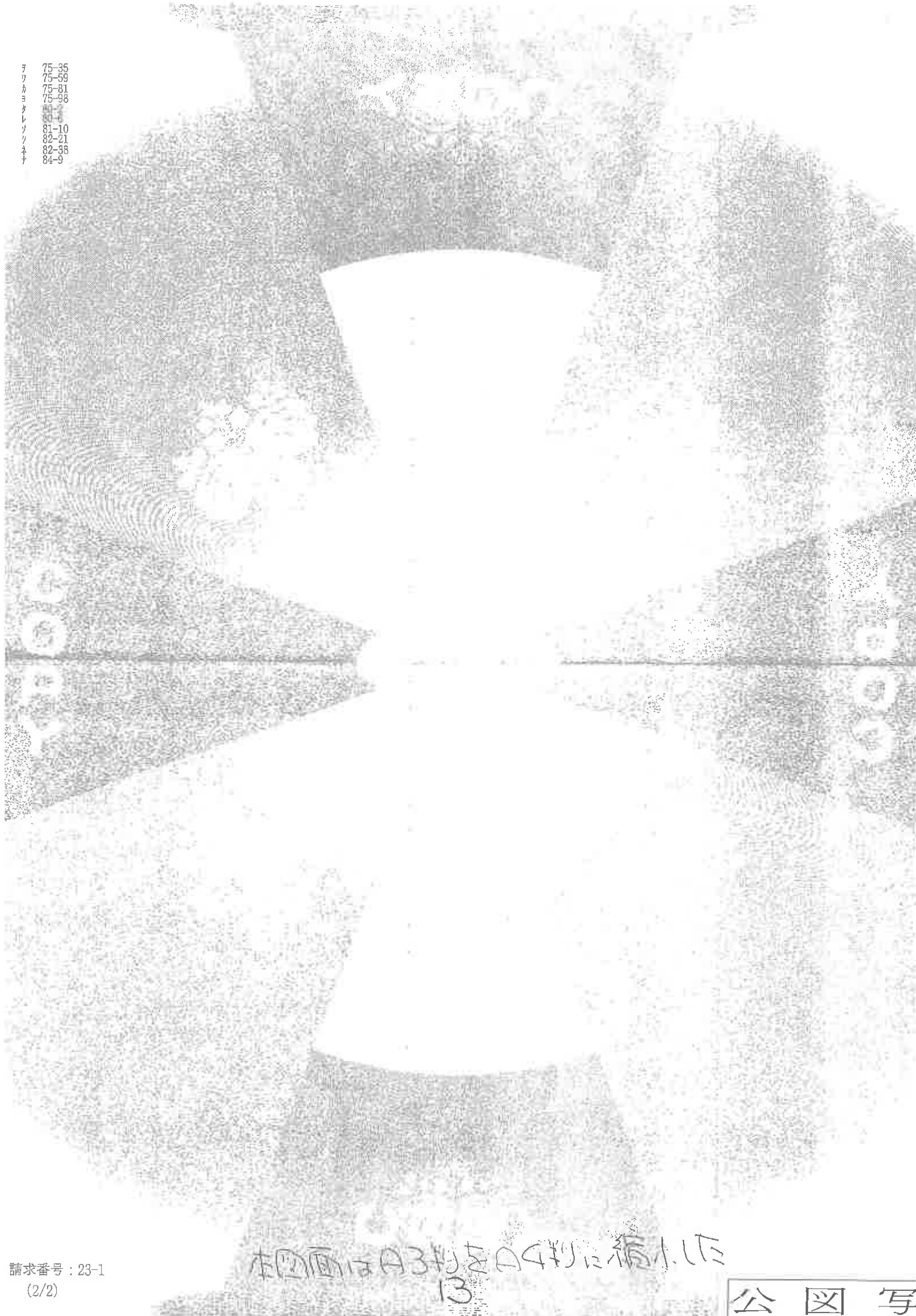
以 上





明確にした不動産登記法施行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
 形状の概略を記載し、図面です。

75-35
75-59
75-81
75-98
81-10
82-21
82-38
84-9

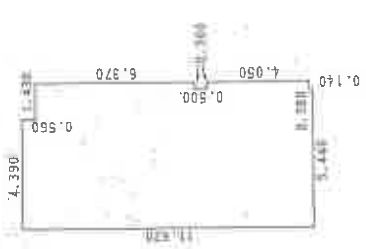


64163

各階平面図 平成 6年7月22日

建築物平面図

安産町 中野町 1119
佐倉市西本津 11日
建築物平面図 佐倉市西本津 11日



求積表

4.390 X 0.560 =	2.458400
5.820 X 6.370 =	37.073400
5.520 X 0.500 =	2.760000
5.820 X 4.050 =	23.571000
5.410 X 0.140 =	0.757400
合計	66.624400
	66.62m ²

計画の全長は11.67m

計画図はB4判とA4判に縮小した

1年4月30日

千葉県地方検察庁佐倉支庁

登記簿

作成者

1/2500

電印

1/500

