

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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18日 午前 9時00分から 令和 7年12月22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11月12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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,910,000 3,928,000		982,000	87,682	20,875



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 市原市ちはら台西四丁目 10 番地

建物の名称 ウッドパークちはら台駅前R棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ちはら台西四丁目 10 番のRの401

建物の名称 R401

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 78.12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 市原市ちはら台西四丁目 10 番

地 目 宅地

地 積 22100.46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 1824290分の8234

共有者 A 持分3370分の2394

共有者 B 持分3370分の976

物 件 明 細 書

令和 7年 9月25日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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。

《 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 市原市ちはら台西四丁目 10 番地

建物の名称 ウッドパークちはら台駅前 R 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ちはら台西四丁目 10 番の R の 401

建物の名称 R 401

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 78.12 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 市原市ちはら台西四丁目 10 番

地 目 宅地

地 積 22100.46 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 1824290 分の 8234

共有者 A 持分 3370 分の 2394

共有者 B 持分 3370 分の 976



令和7年(ケ)第49号
令和7年4月2日受理
令和7年6月18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 市原市ちはら台西四丁目10番地

建物の名称 ウッドパークちはら台駅前R棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 ちはら台西四丁目10番のRの401

建物の名称 R401

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 78.12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 市原市ちはら台西四丁目10番

地 目 宅地

地 積 22100.46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 1824290分の8234

共有者 A 持分3370分の2394

共有者 B 持分3370分の976



(2 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
■ A (共有者)	本建物には私が1人で住んでいます。

(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 本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、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、共有者B提出の占有関係照会に対する回答書、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は共有者A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左上の室番号プレートに共有者A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 リビングダイニングの天井のクロスに亀裂が見受けられる。

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。

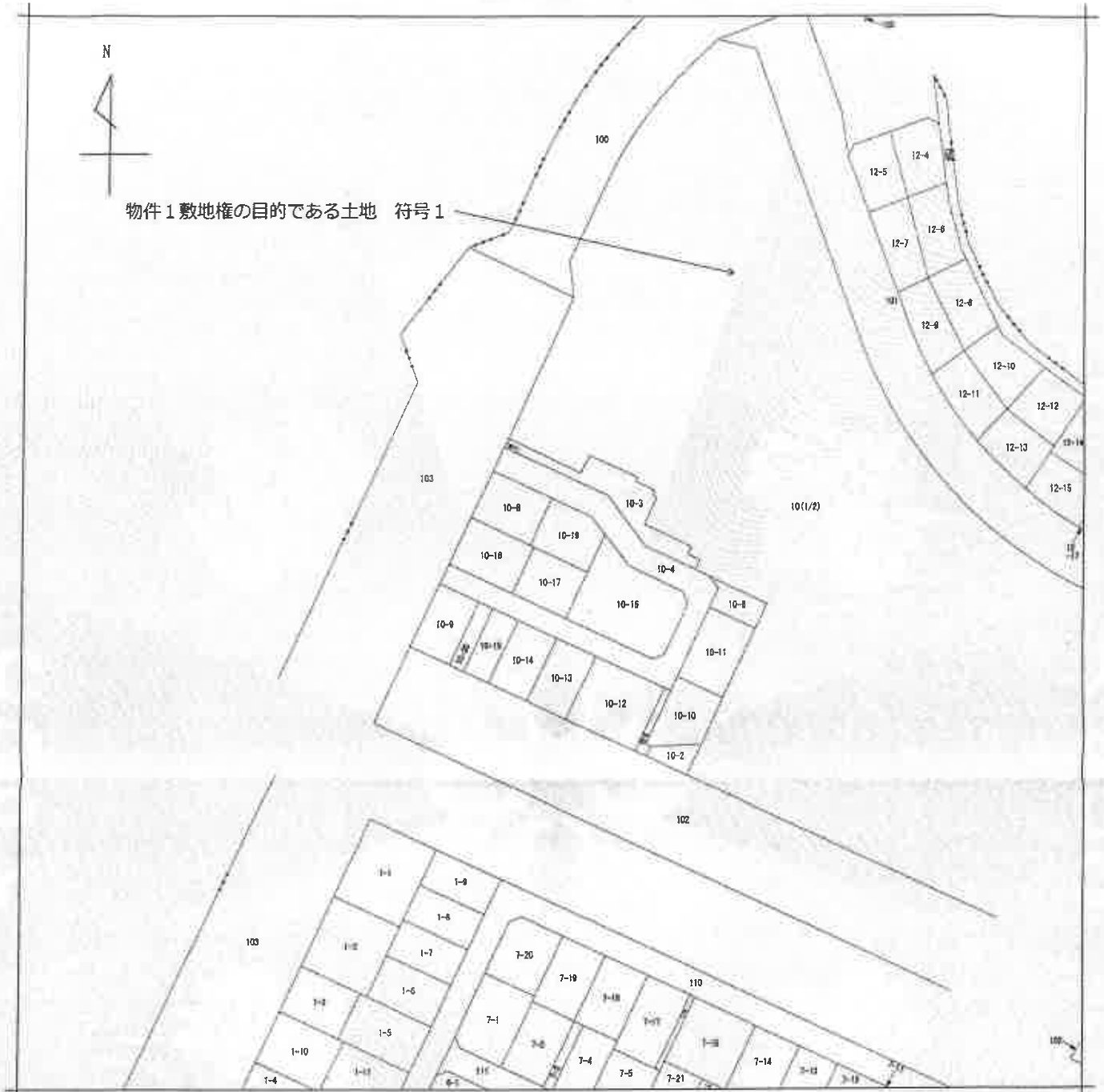
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月8日（火） 17：30－18：14	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年4月9日（水） 10：15－10：30	当職携帯電話 執行官室	本マンション管理人に架電、占有関係聴取 管理会社に対し、滞納管理費等の照会書送付
7年4月14日（月） 12：47－12：50	物件所在地 執行官室	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
7年4月16日（水）	執行官室	ウッドパークちはら台駅前団地管理組合法人代理人弁護士から上記照会に対する回答書ファックス受信
7年4月21日（月） 10：30－10：34	当職携帯電話	福祉関係機関に架電、職員と建物立入調査日時について打合せ
7年4月22日（火）	執行官室	共有者らに対し、占有関係照会書送付 共有者Aに対し、解錠立入調査期日（令和7年5月19日午後1時30分）通知書送付
7年4月28日（月）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
7年5月8日（木）	執行官室	共有者Bから上記照会に対する回答書到着
7年5月19日（月） 13：20－13：54	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 共有者Aに面談、占有関係聴取
(特記事項) ■ 令和7年5月19日 1 本建物は不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。 2 不測の事態を考慮し、福祉関係職員が立入調査に立ち会った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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	市原市ちはら台西四丁目				地 番	10番			
出 力 尺	1/1000	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成14年5月20日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項	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。

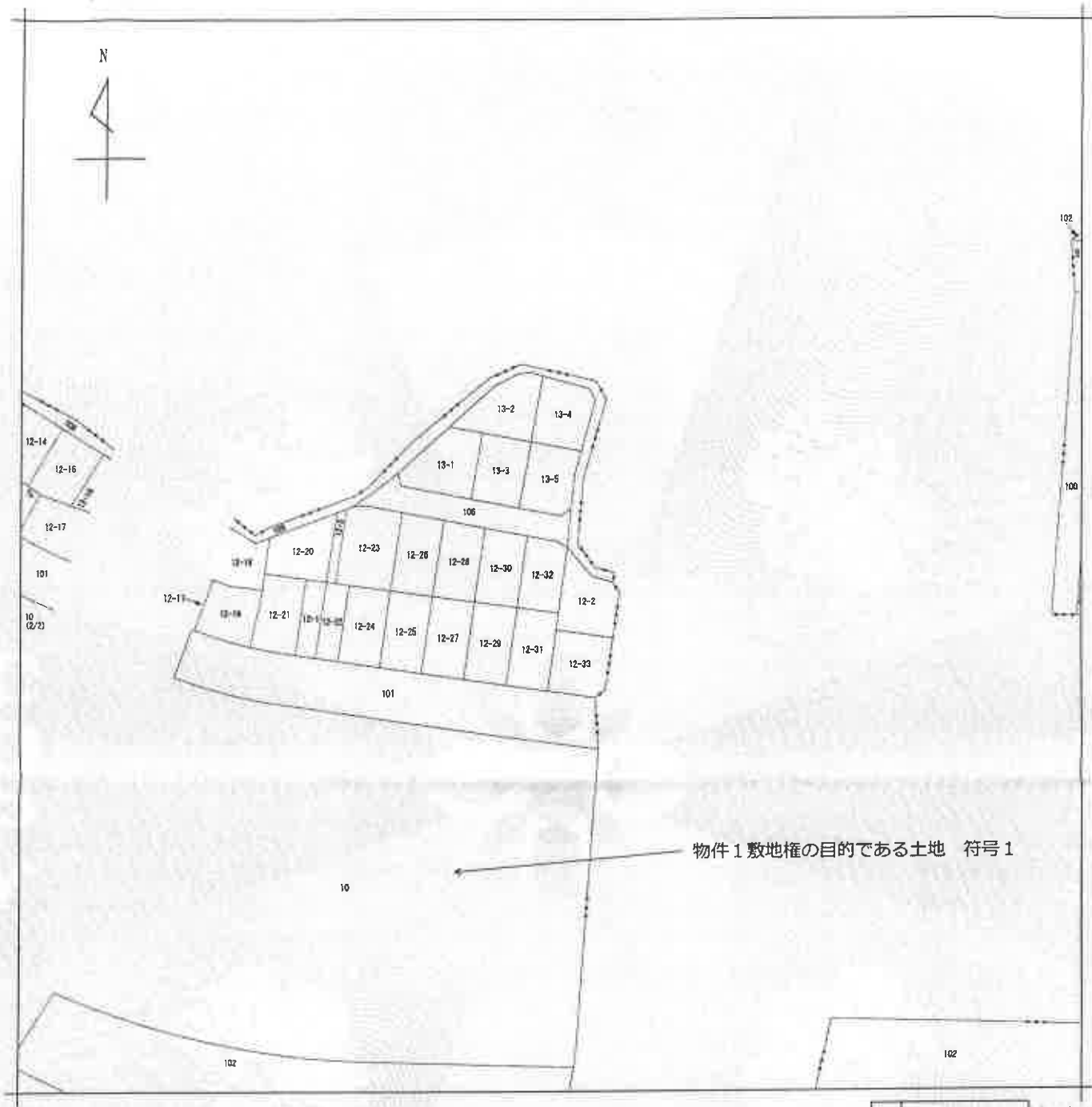
(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年4月10日
千葉地方務局市原出張所
登記官

請求番号：22-1
(1/2)

(6 枚目)

公用



(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。



A ちはら台西
5丁目
ちはら台西
4丁目

請 求 分	所 在				市原市ちはら台西四丁目				地 番	10番			
出 力 尺	1/1000		精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成14年5月20日				備 付 年 月 日 (原 図)					補 記 事 項	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。

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年4月10日
千葉地方法務局市原出張所
登記官

請求番号：22-1
(2/2)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成10年5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。

(千葉県地方自治局市原出張所管轄)

令和7年2月4日

福岡法務局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M68305

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

(東京土地家屋調査士会用紙)

各階平面図

139869

10-R-401

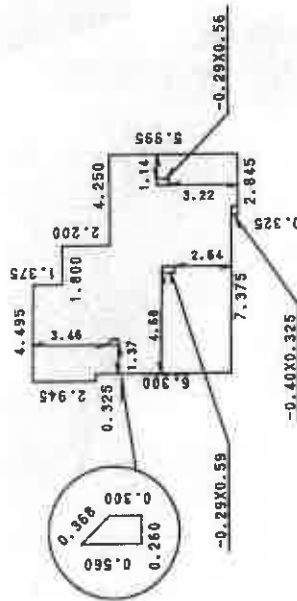
175-4-R-401

建物各階平面図

10.5.15

建築物の所在
千葉県千葉市中央区新大塚1丁目10番地
地番：千葉市中央区新大塚1丁目10番地
地目：雑種地

4 階部分



家 測	
5.670 X 10.220	= 57.947400
3.575 X 4.170	= 14.907750
2.200 X 1.800	= 3.960000
2.945 X 0.325	= 0.957125
0.325 X 2.845	= 0.924625
0.590 X 0.290	= -0.171100
0.325 X 0.400	= -0.130000
0.560 X 0.290	= -0.162400
(0.300 + 0.560) X 0.260 / 2	= -0.111800
合 計	78.121600
床 面 積	78.12 m²

建築物の存する部分 4 階

作製者

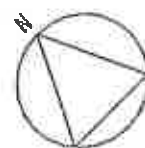
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

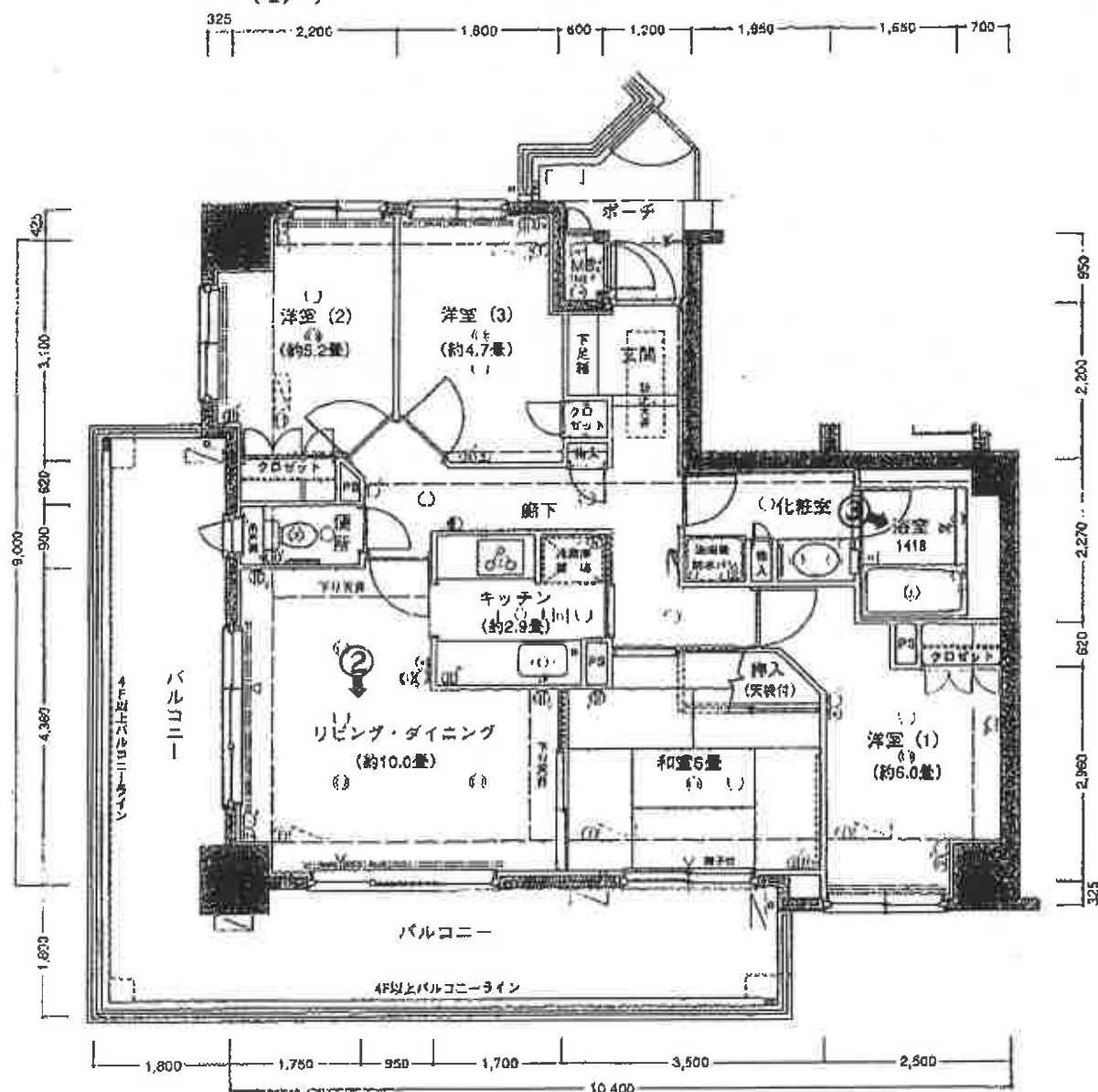
平成10年5月15日

間 取 図



4LDK (4戸)

- 専有面積/82.34㎡ (24.90坪)
- バルコニー面積/27.85㎡ (8.42坪) 3F
22.49㎡ (6.80坪) 4F以上
- ポーチ面積/4.26㎡ (1.28坪) 3F以上



評価人から入手

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

新築時パンフレットをもとに評価人が作成

1



2



3



令和7年（ケ）第49号

第R7-06号補1 発行番号

令和7年9月20日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

補正書

令和7年6月24日発行、第R7-06号評価書（事件番号：令和7年（ケ）第49号）につきまして、配当手続き上の要請から、評価額を専有部分の建物及び敷地権の目的たる土地に、次葉のとおり配分いたします。

評価人 不動産鑑定士

木下 浩二

1 評価額の配分

周辺における地価水準及び近隣地域・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専有部分の建物価格と敷地価格の価格構成割合等から、対象物件における専有部分の建物価格と敷地価格の価格構成割合を7：3と判断し、対象物件の評価額を次のとおり配分した。

	評 価 額 (円)	価格構成割合	配分後の評価額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ア×イ
専有部分の建物	4,910,000	7 / 10	3,440,000
敷地権の目的たる 土地・符号1		3 / 10	1,470,000

令和 7 年（ケ）第 49 号

令和 7 年 5 月 19 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 日 評価
第 R 7 - 0 6 号 発行番号
令和 7 年 6 月 24 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

木下 浩二

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 4,910,000 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
	特 記 事 項		
1		管理費等の滞納がある。	

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 市原市ちはら台西四丁目10番地

建物の名称 ウッドパークちはら台駅前R棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 ちはら台西四丁目10番のRの401

建物の名称 R401

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 78.12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 市原市ちはら台西四丁目10番

地 目 宅地

地 積 22100.46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 1824290分の8234

共有者 A 持分3370分の2394

共有者 B 持分3370分の976

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	京成千原線「ちはら台」駅の東方・約320m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	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 規 制	第1種高度地区，建築基準法第22条区域 ちはら台西地区地区計画（中高層住宅地区） 千原台土地区画整理事業（換地処分：H14.5.17）
		立地適正化計画：都市機能誘導区域外
		立地適正化計画：居住促進区域内 市原市景観計画，千葉県がけ条例
画 地 条 件	規 模	22,100.46㎡ （登記とほぼ同じ程度と推定）
	形 状	やや不整形
	間 口 × 奥 行	南北最大約180m × 東西最大約250m
	敷 地 権 の 割 合	1,824,290分の8,234（所有権）
接 面 道 路 の 状 況	北西側（市道）路線名（0260号線） 幅員（約16m）	
	連続性（普通）舗装（有） 歩道（有） 側溝（有）	
	高低差（概ね等高）	
	北 側（市道）路線名（0262号線） 幅員（約12m）	
	連続性（普通）舗装（有） 歩道（有） 側溝（有）	
	高低差（道路より約1～2m高く接する）	
	東 側（市道）路線名（10245号線） 幅員（約6.0m）	
	連続性（普通）舗装（有） 歩道（有） 側溝（無）	
	高低差（道路より約1.5m高く接する）	
	南 側（市道）路線名（10217号線） 幅員（約20m）	
	連続性（普通）舗装（有） 歩道（有） 側溝（無）	
	高低差（道路と概ね等高）	

接面道路の状況	建築基準法上の種類		全て： 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	「ウッドパークちはら台駅前」及び関連施設の敷地	
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、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	ガス配管	あり	
	下水道	あり	
土 壌 汚 染 等	1. 地歴、過去地図等から、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は、現在、中層及び高層の共同住宅の敷地として利用されており、地下埋設物の存否を確認することはできないが、現地調査の範囲では地下埋設物の存する可能性は低いと推定される。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。		
特 記 事 項	1. 対象土地の範囲・境界線については、縁石、ブロック、擁壁等により判別され、現況の地形は公図等と概ね符合する。 2. 対象土地は一団地認定を受けている。 ・認定年月日/番号：平成9年12月5日/第2号 3. ちはら台西地区地区計画（中高層住宅地区）の規制等は次のとおり。 ・住宅、大学等は建築できない。 ・敷地面積の最低限度 2,000㎡ ・壁面位置の制限あり 4. 東側及び南側市道は、歩行者用道路（自転車は可）となっており、当該道路の両端は緑地になっている。 5. 市原市ハザードマップ参照。		

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ウッドパークちはら台駅前R棟
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数19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 10 年 5 月 6 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コンクリート屋根7階建
仕 様	屋 根： 塗布防水，アスファルトルーフィングS型瓦 外 壁： コンクリート打放し補修の上アクリル系吹付タイル そ の 他： 各階ポーチ：コンクリート金ゴテ押え等
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： 1 基 駐 車 場： 平置き246台（管理規約より） 集 会 所 等： コミュニティ棟（集会室，管理人室など） 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（ウッドパークちはら台駅前団地管理組合法人） 管 理 方 式： 委託 管 理 会 社： エム・エフ・リビングサポート株式会社 管 理 形 態： 日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	1. 建築確認：平成8年8月28日／第H08認建市原000976号 検査済証：平成10年5月21日／第H10証建市原000054号 2. 駐車場は，各住戸に1台分確保されており，使用を希望する場合のみ駐車場使用料を払う（6,000円/月）。 3. 修繕積立金の合計額 109,865,164円（令和7年4月16日現在） 4. ペット（犬猫）飼育可能（細則あり）

(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 （401号室） ・ 主要開口部の方位：北西～南西向き		
床	面	積	78.12 m ² （登記面積） 約 82.34 m ² （壁芯面積：パンフレット記載）	
間	取	り	4 L D K （角部屋） ・ バルコニー面積 約22.49m ² （別添間取図参照） （パンフレット記載）	
仕	様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング，じゅうたん，畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室，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：－		
保守管理の状態		普通 経年程度の損耗，損傷，汚れ等が認められるほか，確認できた事項は以下のとおり。 ・リビングダイニングの天井のクロスに亀裂が見られる。 ・リビングダイニングの窓際のフローリングが傷んでいる。 ・和室の障子が破れている。		
管 理 費 等		管 理 費	月 額	12,000円
		修 繕 積 立 金	月 額	12,320円
		駐 車 場 使 用 料	月 額	6,000円
		町 内 会 費	月 額	500円
		デ ジ タ ル 視 聴 料	月 額	966円
		計	31,786円	（令和7年4月12日現在）
		滞 納 額	滞納期間：令和3年5月分～令和7年4月分 計2,113,974円 （令和7年4月12日現在） 遅延損害金：420,739円 遅延損害金：年14.6%	
		備 考	上記滞納額には違約金（弁護士費用）625,946円が含まれている。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		共有者Aが居住し占有している。		
特 記 事 項		現地調査ではペットを飼育している形跡は見られなかった。		

第5 評価額算出の過程

本件においては、基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。

1 基準価格の試算

基準階中間室 の基準価格 (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	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
170,000	0.85	78.12	1.00	11,288,000

ア 基準階中間室の： 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、基準階角部屋の専有部分(登記面積)の1㎡当たりの基準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数(4階) (±0%)
(相 乗 積) 角部屋 (±0%)
管理の状態 (△15%) 個別格差率0.85

ウ 専 有 面 積： 登記面積を採用した。

エ 占 有 減 価 修 正： なし

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 純収益現価の計 合	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (9.2%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
617,345 円 (10.4%)	673,168 円	9.4%	6,946,521 円	0.7679	5,334,233 円 (89.6%)	5,952,000 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

$$\frac{1}{(1 + 9.2\%)^3} = 0.7679$$

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 11,288,000円

収 益 価 格 5,952,000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10,800,000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
10,800,000	1.00	0.70	0.65	—	4,910,000

イ 市 場 性 修 正 : なし

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 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

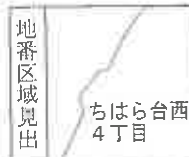


縮尺 1/15,000





(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	市原市ちはら台西四丁目				地番	10番		
出力縮尺	1/500	精度区分	中二	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年5月20日				備付年月日(原図)			補記事項	

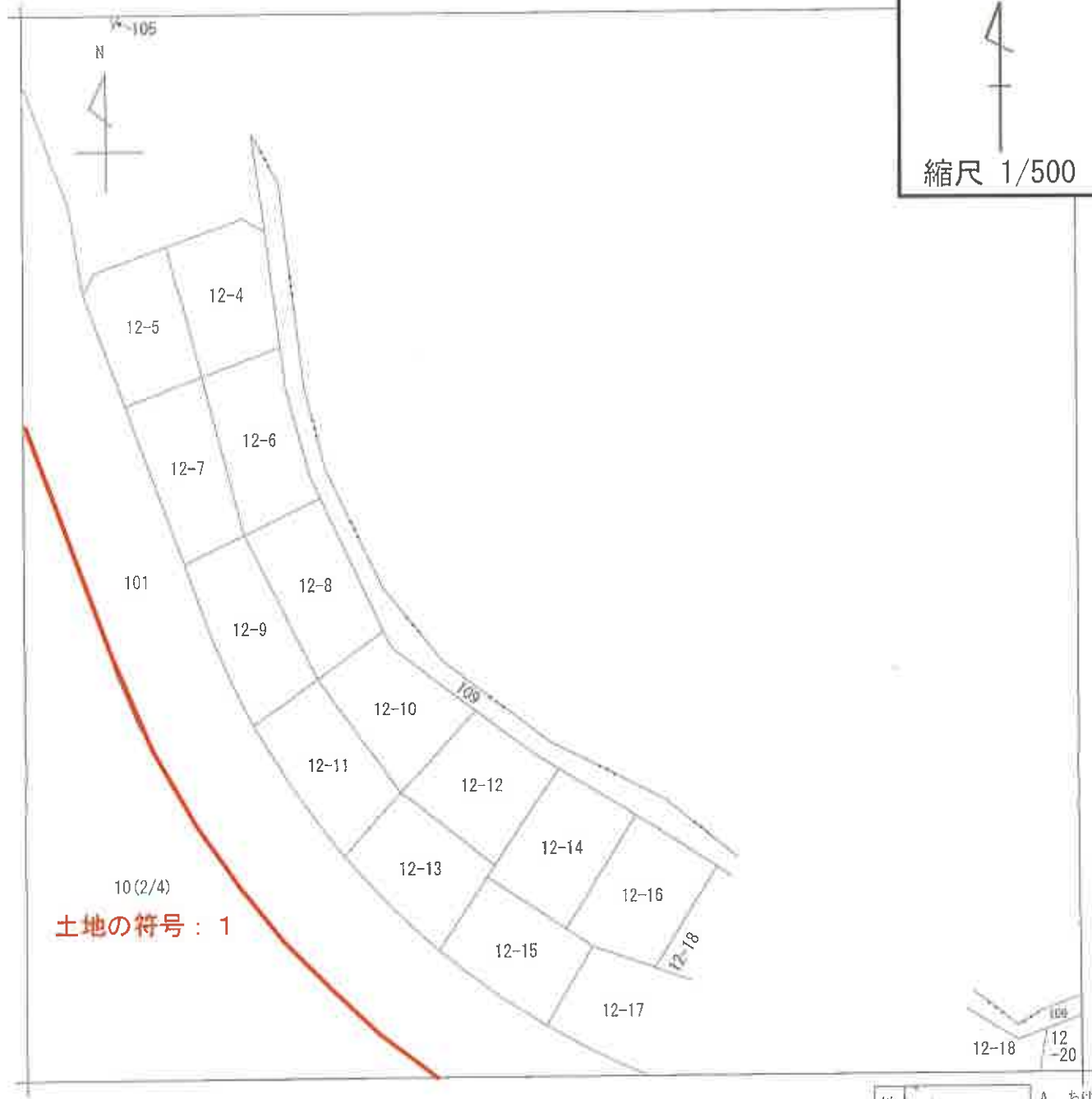
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方方法務局市原出張所管轄)

令和7年2月4日
福岡法務局

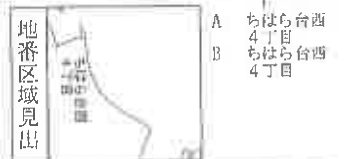
地図整理番号: M68303
(1/5)

登記官

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです



(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				市原市ちはら台西四丁目		地 番	10番		
出 力 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成14年5月20日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 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。
(千葉地方法務局市原出張所管轄)

この図面はA 3をA 4に縮小コピーしたものです

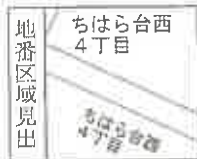
令和7年2月4日
福岡法務局

地図整理番号：M68303
(2/5)

登記官



(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	市原市ちはら台西四丁目				地 番	10番			
出力尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号 又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年5月20日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

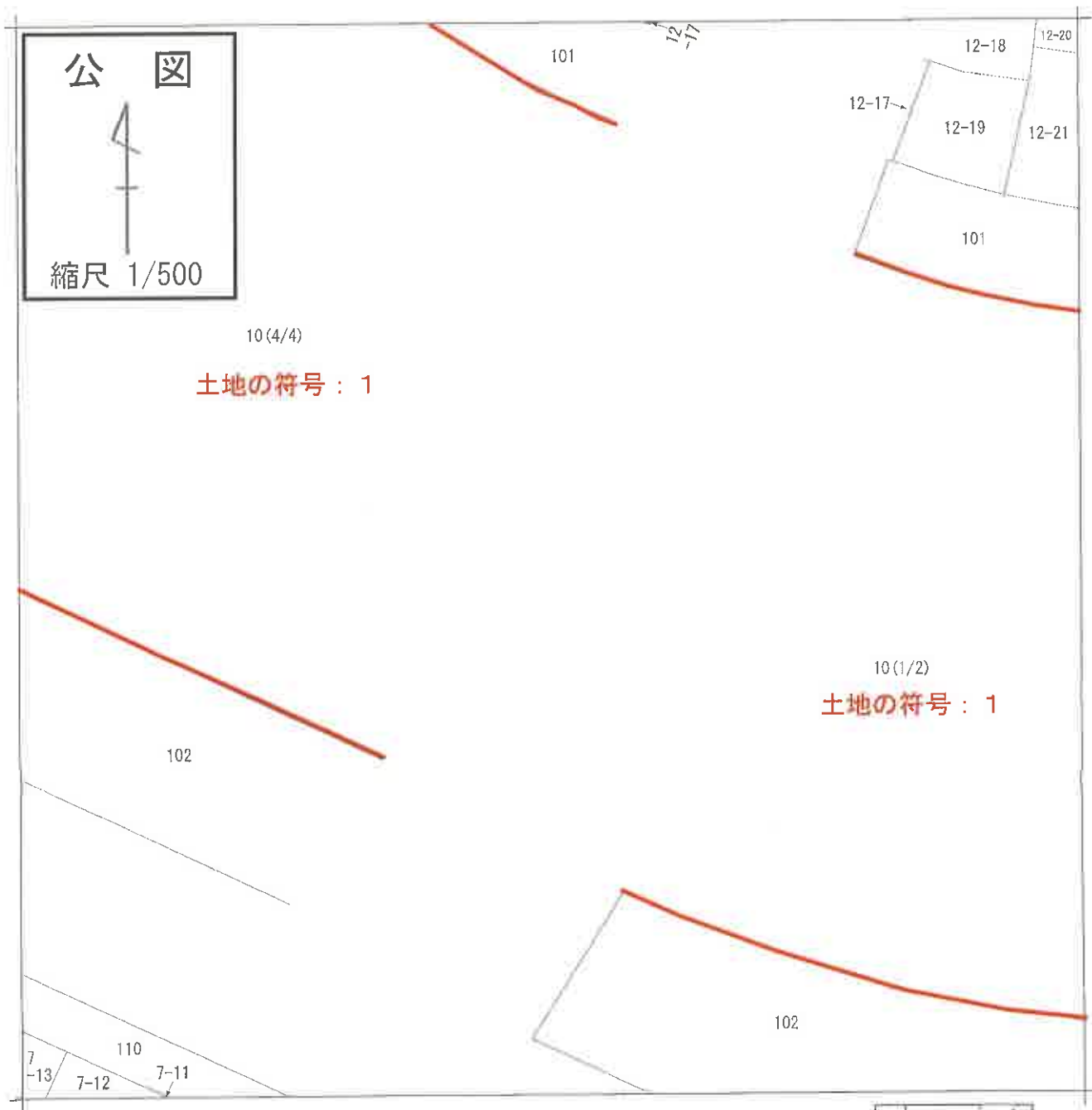
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和7年2月4日
福岡法務局

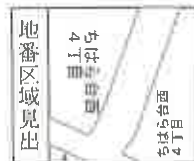
地図整理番号: M68303
(3/5)

登記官

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです



(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。



A ちはら台西
4丁目

請 求 部 分	所 在				市原市ちはら台西四丁目		地 番	10番		
出 力 縮	1/500		精 度 区 分	中二	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成14年5月20日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

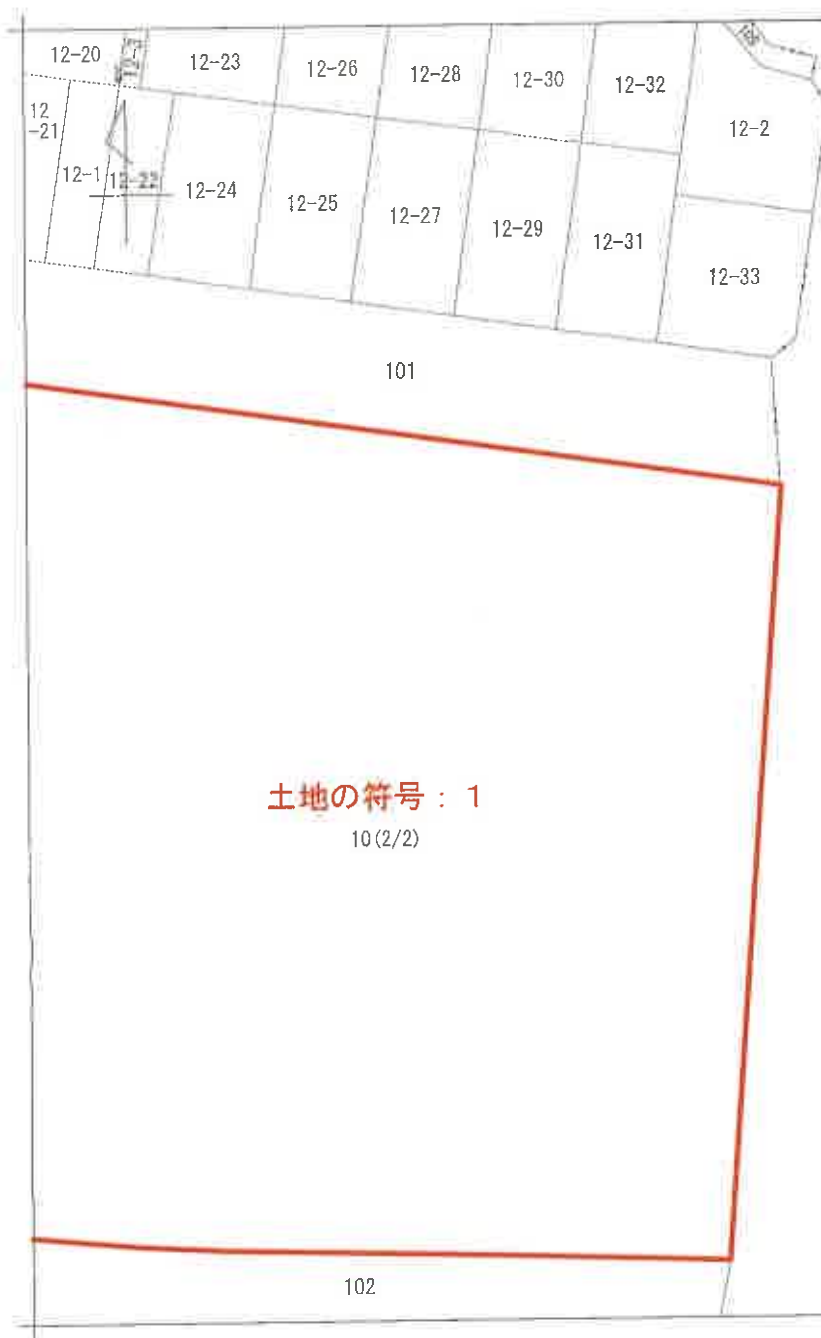
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局市原出張所管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年2月4日
福岡法務局

地図整理番号: M68303
(4/5)

登記官



(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
ちはら台西
4丁目

A ちはら台西
5丁目

請求部	所 在	市原市ちはら台西四丁目				地 番	10番			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年5月20日				備付年月日(原図)			補 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。
(千葉地方法務局市原出張所管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年2月4日
福岡法務局

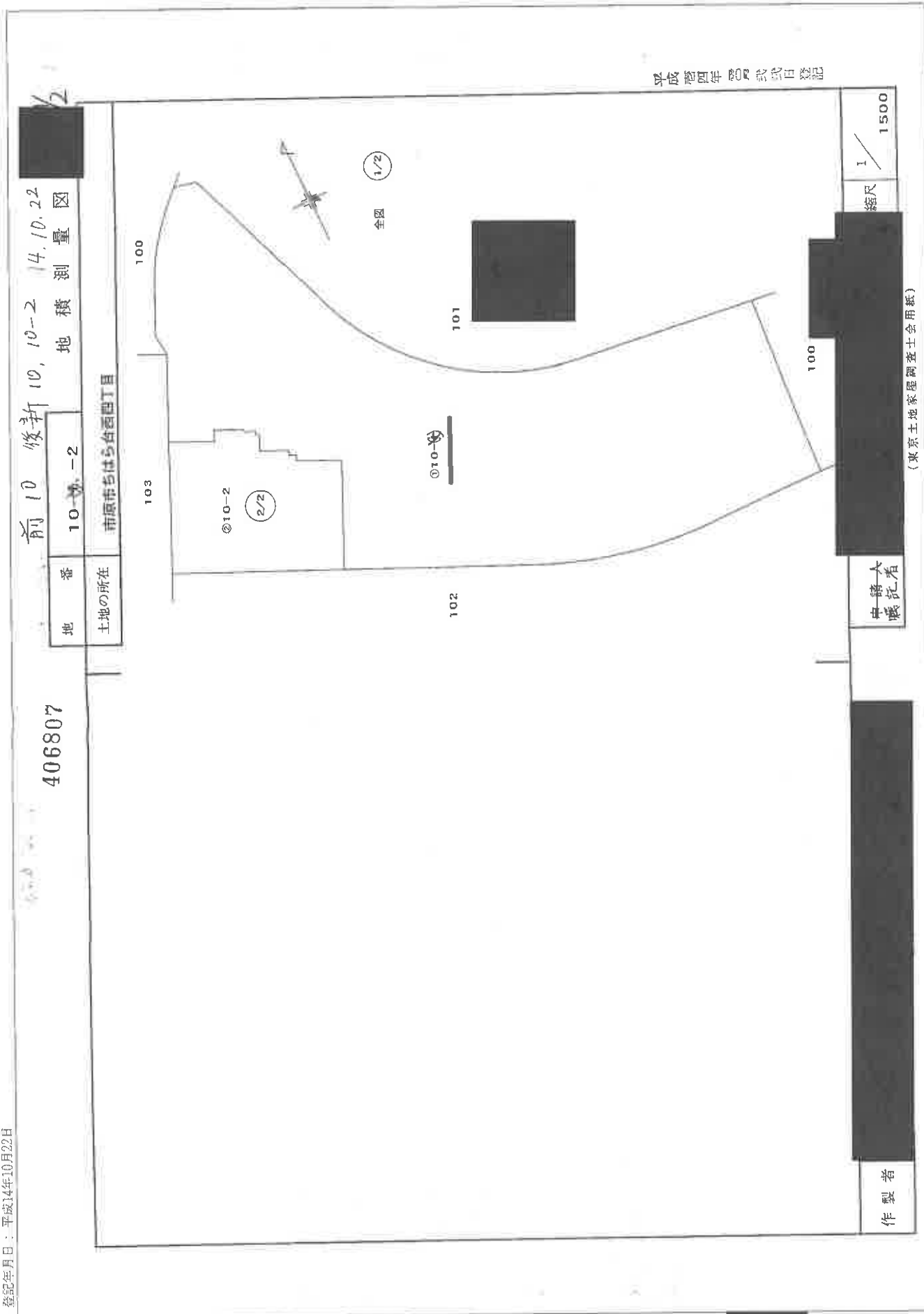
地図整理番号: M68303
(5/5)

登記官

登記年月日：平成14年10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。
(千葉地方方法務局市原出張所受書)
令和7年2月4日 福岡法務局

發售書



号县玉部图所

$$(1/2)$$

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

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。
(千葉地方法律局市原出張所蔵)
令和7年2月4日 福岡法律局

製品名

地区整理番号：M68304

(2/2)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

406808

1枚目と同様

地積測量図 14.10.22

番地

10-2

土地の所在



2/2

103

①10-7

102

210-2

第 1 卷 / 250

大綱 1/250

二四

コンクリート杭

初 影 石

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

0

中請人 囑託者

箱尺

500

（城）氏全士登羅氏家拾十京市

教 育 大 綱 二

NO.	英	法
1	57.004	17. 816
2	85.354	9. 228
3	66.810	4. 837
4	5. 108	1. 241
5	12. 963	4. 317
6	12. 520	0. 994
7	66.810	4. 846
8	6. 904	1. 372
9	68. 816	9. 878
10	12. 414	1. 965
11	69. 459	3. 894
12	3. 971	1. 937
13	84. 618	10. 017
14	84. 618	37. 974
		7392. 190002
		3696. 5950010
		3696. 59

地籍番 公	① 10-	計	稅
		3696.5950010	
		22100.4649990	地
		22100.46	地
			地

登記年月日 平成10年5月15日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方自治局市原出張所電報)

令和7年2月4日

徳田法務局

登記簿

各階平面図

139869

10-R-401

家屋番号 175-4-R-401-

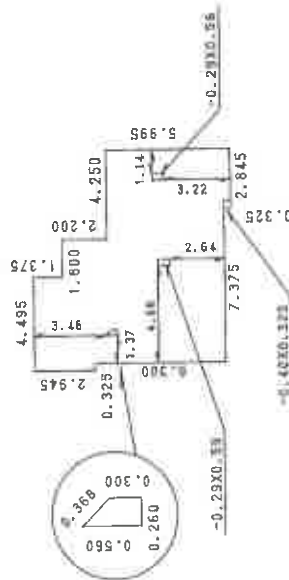
建物平面図

10.5.15

建物の所在 千葉県市原市市原町目10番地

地一市原市原町目10番地

4 階部分



面積

5.670 X 10.220	57.947400
3.575 X 4.170	14.907750
2.200 X 1.800	3.960000
2.945 X 0.325	0.957125
0.325 X 2.845	0.924625
0.590 X 0.290	-0.171100
0.325 X 0.400	-0.130000
0.560 X 0.290	-0.162400
0.560 X 0.250 / 2 =	-0.111800
合計	78.121500
床面積	78.12 m ²

建築物の存する部分 4 階

物件 1

7-3 地区1 地区

作製者

縮尺 1/250

申請人

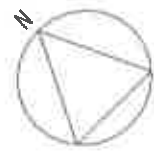
縮尺 1/1500

(東京土地家屋調査士会館)

地図整理番号: M68305

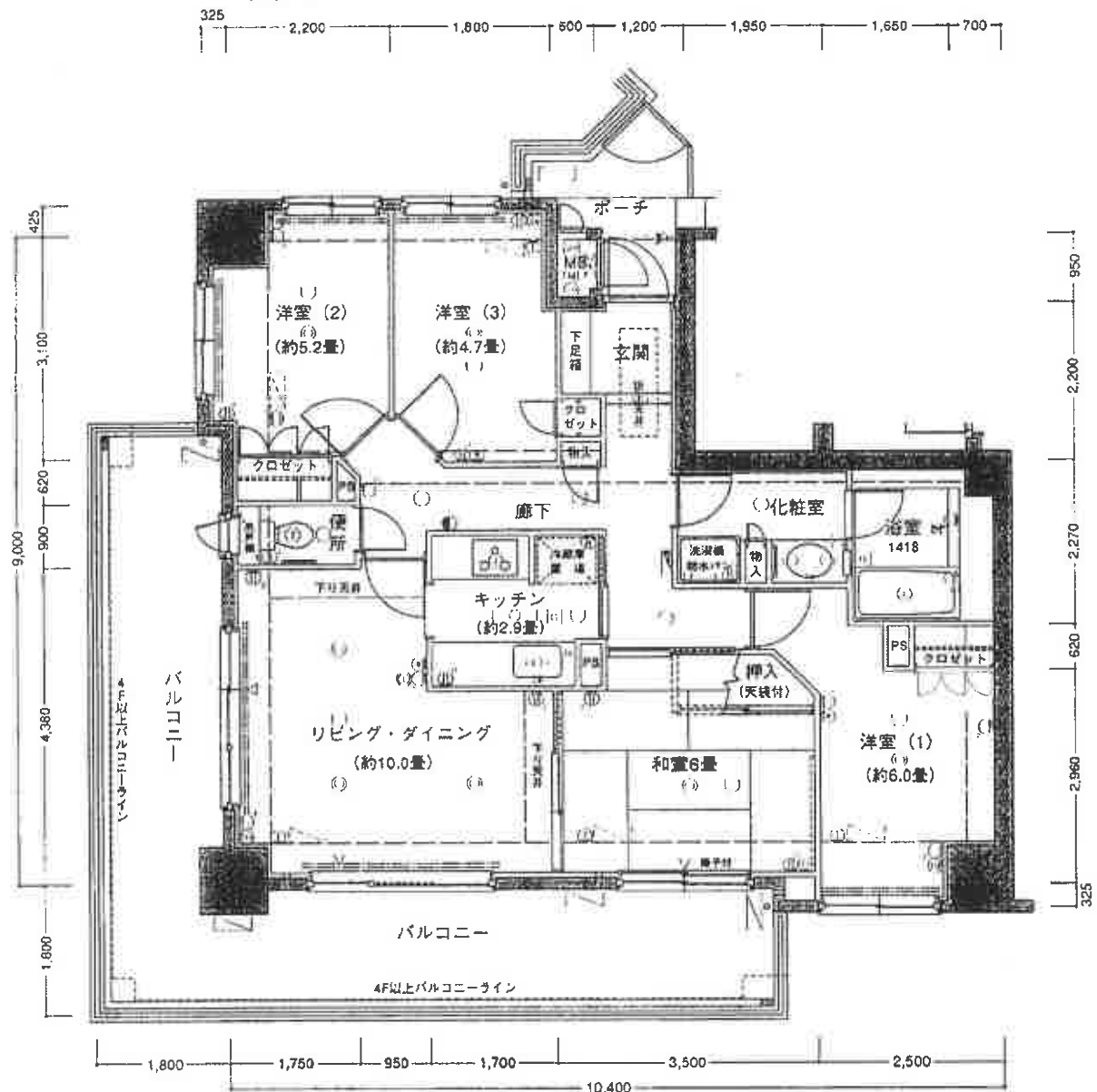
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図



4LDK (4戸)

- 専有面積/82.34㎡ (24.90坪)
- バルコニー面積/27.85㎡ (8.42坪) 3F
22.49㎡ (6.80坪) 4F以上
- ポーチ面積/4.26㎡ (1.28坪) 3F以上



新築時パンフレットをもとに評価人が作成