

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	50,000 40,000		10,000	80,199	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 長生郡白子町剃金字塩濱2730番地6

建物の名称 フラワーパレス白子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 剃金2730番6の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 31.13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 長生郡白子町剃金字塩濱2730番6

地 目 宅地

地 積 1922.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町剃金字川岸2729番19

地 目 宅地

地 積 486.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 889254分の3113

物 件 目 録

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年10月 1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 長生郡白子町剱金字塩濱2730番地6

建物の名称 フラワーパレス白子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 剱金2730番6の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 31.13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 長生郡白子町剱金字塩濱2730番6

地 目 宅地

地 積 1922.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町剱金字川岸2729番19

地 目 宅地

地 積 486.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 889254分の3113



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1



令和7年(ケ)第227号
令和7年7月30日受理
令和7年9月9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 長生郡白子町剃金字塩濱2730番地6

建物の名称 フラワーパレス白子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 剃金2730番6の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 31.13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 長生郡白子町剃金字塩濱2730番6

地 目 宅地

地 積 1922.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町剃金字川岸2729番19

地 目 宅地

地 積 486.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 889254分の3113

(1 枚目)



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅（空家）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	☒ 下記のとおり（月額） 管理費 10,030円 修繕積立金 4,980円 水道料 1,000円 合計 16,010円 上記のほか、駐車場使用料年額 30,000円（年額請求）がある。	令和7年8月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年6月分～同7年8月分 計846,810円 上記金員に対する年14%の遅延損害金 <u>263,467.31円</u> 上記のほか、違約金としての弁護士費用 275,000円及び弁護士報酬金（回収額の12%相当額）がある。
管理費等照会先	債権者代理人弁護士	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 宅地（符号 ） ☐ （符号 ）	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1、2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本マンション管理人	本建物は元所有者が亡くなった平成30年1月頃から空家になっています。

(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 本物件の状況は地図（法第14条第1項）、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A提出の占有関係照会に対する回答書、東京電力エネルギ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らが居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、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付近外壁に設置された室番号プレートには氏名等の表示は存在しなかった。共有者らに対し占有関係照会書を送付したところ、共有者B、Cについては期限までに回答がなかった。

(1) 1階集合郵便受けの本建物該当郵便受けに元所有者（被相続人）宛ての郵便物が存在した。

(2) 本建物内には比較的少量ながら家財道具及び日用雑貨等が存在したものの、それらは現に使用の状況は窺えず、人が居住又は使用する実態は認められなかった。

2 洋室のバルコニー側のクロスが剥がれ、汚損している。和室の畳が変色している。建具が一部存在しない。サウナ室は物置代わりとなっていた。なお、サウナの稼働の可否は不明である。

第3 敷地権の目的である土地について

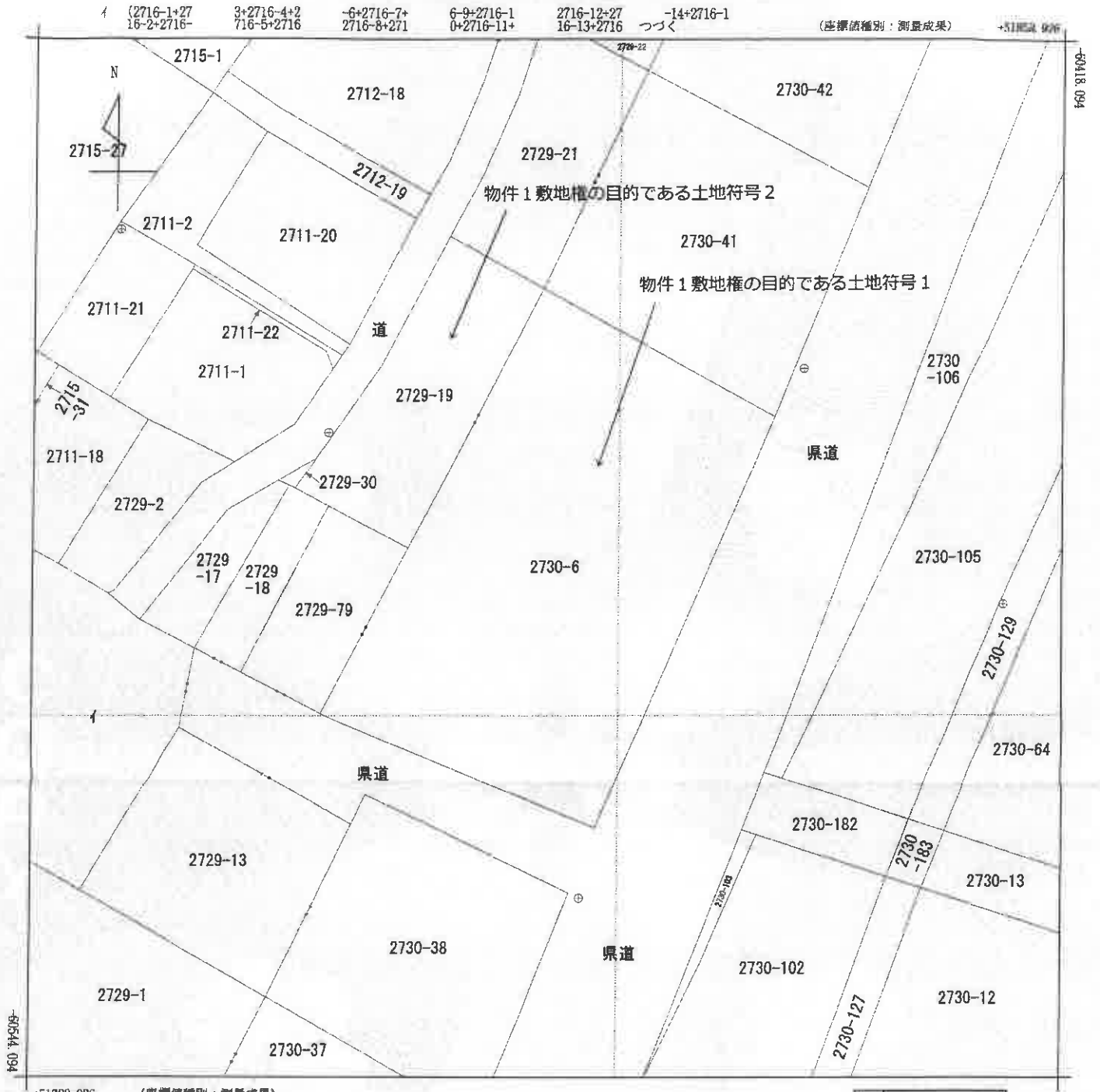
本土地は本一棟の建物、共用部分及び付属施設の敷地となっている。なお、本マンションはリゾート物件とも思われ、テニスコート、プール等の附属施設が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月4日 (月)	執行官室	債権者代理人弁護士に対し、滞納管理費等の照会書送付
7年8月7日 (木) 18:40-18:55	物件所在地	物件調査、写真撮影 本マンション管理人に面談、占有関係聴取
7年8月12日 (火)	執行官室	債権者代理人弁護士から上記照会に対する回答書、管理規約ファックス受信
7年8月13日 (水) 13:00-13:50	物件所在地 執行官室	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 共有者らに対し、占有関係照会書送付
7年8月15日 (金)	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に対し、電気供給契約照会書送付
7年8月27日 (水)	執行官室	共有者 A から上記照会に対する回答書到着
7年8月29日 (金)	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
(特記事項) ■ 令和7年8月13日 本建物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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図（法第14条第1項）



地番区域見出
剥金

請求部	所在	長生郡白子町剥金字塩濱				地番	2730番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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判をA4判に縮小した)

(千葉地方法律局茂原支局管轄)

令和7年6月9日

東京法律局渋谷出張所

整理番号：H97262-1

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和59年6月21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。

(千葉地方裁判所成原支部管轄)

令和7年6月9日

東京法務局成谷出張所

登記官

(8 枚目)

12293

各 階 平 面 図

59年6月21日

建 物 図 面 図

家屋番号

2730-6~902

建物の所在

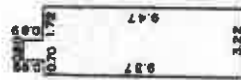
長生郡白子町刺金字塩浜2730番地6

建物の存する部分 9 階

建 物 番 号 902

物件1敷地権の目的である土地符号1

物件1敷地権の目的である土地符号2



床 面 積

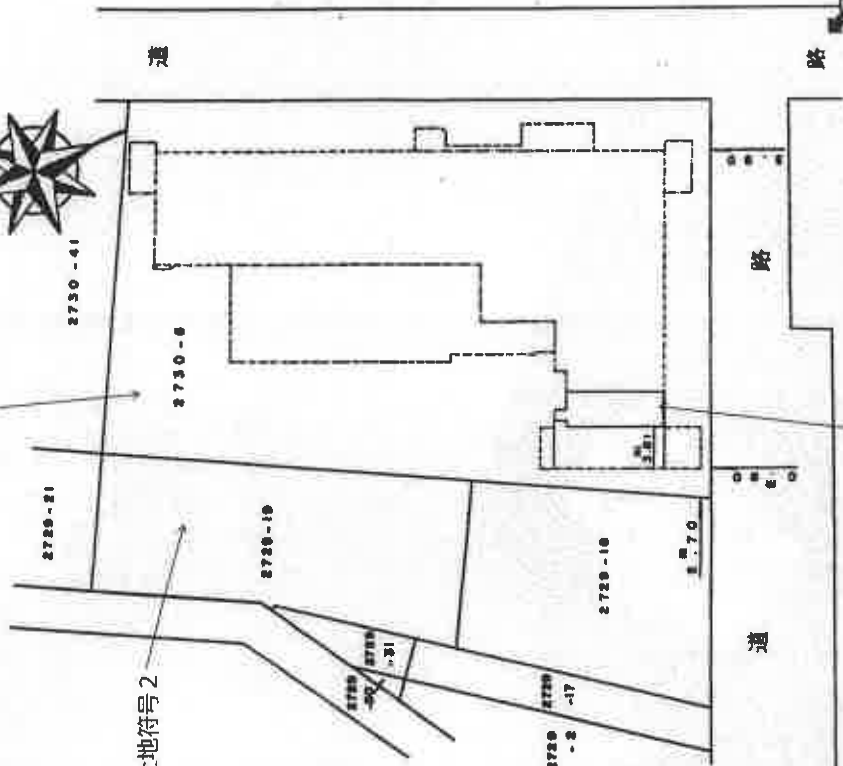
$$0.80 \times 0.89 = 0.7120$$

$$2.52 \times 0.10 = 0.2520$$

$$3.22 \times 3.37 = 3.01714$$

$$3.11354$$

$$3.113m^2$$



物件1専有部分の建物

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

1日作製

作製者

(注)

整理番号：H97262-3

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

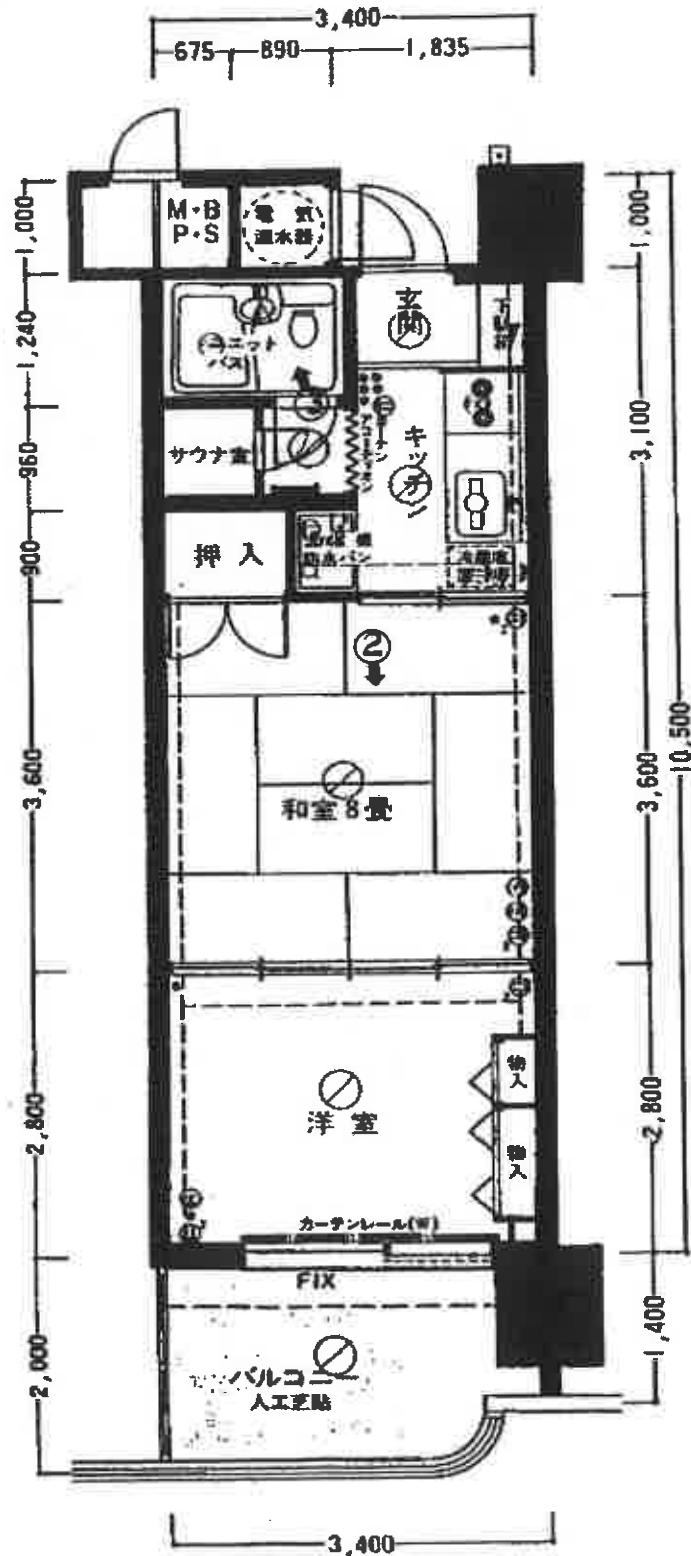
(A3判をA4判に縮小した)

2K D TYPE

●戸数 28戸
●有 有 面積 34.84㎡(10.30坪)
●バルコニー 面積 6.88㎡(1.96坪)
●合 計 40.56㎡(12.26坪)

建物間取図

(分譲時パンフレット)



(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人から入手

(9 枚目)

1



2



3



(10 枚目)

副本

令和7年（ケ）第227号

令和7年8月13日 現地調査
令和7年8月14日 評価
第K2524937号 発行番号
令和7年9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 50,000 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	ない。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 長生郡白子町剌金字塩濱2730番地6

建物の名称 フラワーパレス白子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 剌金2730番6の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 31.13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 長生郡白子町剌金字塩濱2730番6

地 目 宅地

地 積 1922.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町剌金字川岸2729番19

地 目 宅地

地 積 486.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 889254分の3113

物 件 目 録

共有者	A	持分 4 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 2 分の 1

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、2）

位 置 ・ 交 通	JR外房線「茂原」駅の北東方・約11km(道路距離) JR外房線「本納」駅の南東方・約10km(道路距離) 最寄バス停「剃金東」の北東方・約250m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	九十九里浜に近く、空き地、農地、雑種地が多いものの、戸建住宅のほか、小規模店舗、別荘、マンション等も見られる地域。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	日影規制 (5時間、3時間、4m)
		建築基準法第22条及び第23条指定区域
		南東側県道は都市計画道路3・4・1 (浜宿幸治線、計画幅員18m) である。
		宅地造成等工事規制区域 (千葉県全域)
	リゾート構想特定区域内 (千葉県条例)	
画 地 条 件	規 模	2,409.61㎡ (登記)
	形 状	略台形
	間 口 × 奥 行	(南東側間口) 約55m × (奥行) 約36～50m
	敷 地 権 の 割 合	889,254分の3,113 (所有権)
	接 面 道 路 と の 関 係	三方路地
接 面 道 路 の 状 況	南東側 (県道) 路線名 (主要地方道飯岡一宮線) 幅員 (約17m) 連続性 (優る) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (道路と概ね等高)	
	南西側 (県道) 路線名 (主要地方道飯岡一宮線) 幅員 (約7.5m～約10m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (道路と概ね等高)	
	北西側 (町道) 路線名 (1111号線) 幅員 (約4.7 m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (道路と概ね等高)	
	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 (特記事項参照)

土地の利用状況等	符号1,2	マンションの敷地、屋外プール、テニスコート1面、駐車場等として利用されている。
	隣地	・北東側： フラワーパレス白子の第1駐車場（評価対象外） ・南東側： 県道及び九十九里道路を介して池 ・南西側： 県道を介して雑種地 ・北西側： 町道を介して農家住宅、駐車場、フラワーパレス白子の第2駐車場（評価対象外）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」とする）	上水道	あり
	ガス配管	なし（特記事項参照）
	下水道	なし（特記事項参照）
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、対象地及び周辺は住宅地等として推移してきており土壌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. 白子町教育委員会への聴取によると周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特記事項	1. 物件1建物の実際使用容積率は約452%（≒物件1建物の延床面積10,910.42㎡／符号1及び符号2の土地合計面積合計2,409.61㎡）である。建築当時は白子町全体が都市計画区域外であったため、建築可能であったが、現在はいわゆる既存不適格建築物に該当し、物件1建物の将来の再建築に際して現況と同様の建物の建築は不可であると判断した。 2. 符号1及び符号2土地の南東側の県道は、都市計画道路3・4・1（計画幅員約18m）に該当するが、長生土木事務所での聴取によると計画決定のみとのことである。 3. 白子町ガス事業所での聴取によると、符号2土地の北西側町道にガス管が埋設されているが、引き込みはないとのこと。 4. 白子町環境課での聴取によるとコミュニティープラント（小規模公共下水施設）の供給エリア内にあるが、引き込みはないとのこと。 5. 土地の敷地の範囲、境界線についてはフェンス、コンクリート塀等により判別され、現況の地形はほぼ地図（法第14条）に符合するものと推測する。なお、西端のコンクリート塀がやや隣接地側に傾いている。 6. 『白子町ハザードマップ』によれば、符号1及び符号2は津波浸水想定2m以上、及び洪水浸水想定0.5m未満～3mのエリア内に入っている。詳細は『白子町ハザードマップ』ご参照。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フラワーパレス白子
建物の用途	居住用 (総戸数261戸) (住戸258戸、管理事務所1戸、ラウンジ1戸、浴室1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) : 昭和 59 年 5 月 31 日 新築 経過年数 : 約41年 経済的残存耐用年数 : 約7年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕様	屋根 : コンクリート直押、アスファルト防水 外壁 : タイル貼他 その他 : -
設備等	供給処理施設 : 電気、上水道、プロパンガス (共同浴室)、合併浄化槽 エレベーター : 2基 駐車場 : あり (符号1及び符号2の地上には7台分の臨時駐車場が 存する) 集会所等 : 管理事務所、テニスコート、ヘルシーバスルーム (浴室) 卓球・ビリヤード・ヘルスコーナー兼会議室 (テニスコート以外は、規約共用部分として規約に記載され ている) オートロック : なし その他 : 宅配ボックス、共同洗濯機
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 (フラワーパレス白子管理組合法人) 管理方式 : 全部委託 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 常勤
管理の状況	普通 ・ 管理人へのヒアリングでは、平成23年3月11日の東日本大震災では特段の被害は なかったとのことである。

	・ 管理人へのヒアリングでは、10年以上前に大規模修繕が実施されたとのこと。
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和58年4月15日・第10号 計画変更承認日：昭和58年6月7日 完了検査：昭和59年6月30日・第10号 2. 登記のある規約設定共用部分 家屋番号：2730番6の107：管理人室 附属建物符号1：娯楽室 附属建物符号2：浴場 3. 1階ラウンジ（家屋番号：2730番6の106、登記上の種類：店舗）は、フラワーパレス白子管理組合法人の所有となっている。 4. 専用駐車場は符号1及び符号2土地の外に存する。管理人へのヒアリングによると、令和7年8月13日現在、平置台59台（第1駐車場33台、シェア12台、第2駐車場14台）年額26,000～30,000円/台で、令和7年8月13日現在空き無し。なお、対象地内の対象マンション東側に存する7台分の駐車スペースは、業者等の臨時用とのこと。 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：192,515,627円（令和6年8月31日現在）

(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	9 階 (902号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	31.13 m ² (登記面積) 約 34.08 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)		
間 取 り	2 K ・バルコニー面積 約6.48m 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：カーペット、畳等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス（トイレ付）、キッチン、小規模サウナ室 (電気、上水道) そ の 他：電気温水器		
保守管理の状態	普通 ・ 空き家の状態にあり、上水道、ユニットバス、サウナ、電気温水器等の設備の稼働状況は不明である。サウナは物置となっている。 室内は、経年劣化によるビニールクロスの継目露出、変色・汚れ、畳の変色・劣化等が確認される。南西側洋室には結露が原因と思われる壁クロスの剥がれ、カビが見受けられた。キッチン・浴室・ユニットバスは使用感がある。洋室と和室の間のふすまが4枚中2枚が確認できなかった。また、キッチンと和室の間のふすまが1枚なく、アコーディオンカーテンが設置されている。 家財道具、電化製品、生活雑貨等の残置物が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。 その他は、概ね経年相応の劣化等であると判断される。		
管 理 費 等	管 理 費	月額	10,030円
	修 繕 積 立 金	月額	4,980円
	水 道 料	月額	1,000円
		計	16,010円 (令和7年8月8日現在)
		上記のほか駐車場使用料：年30,000円（年額請求）がある。	
滞 納 額		滞納期間：令和3年6月分～令和7年8月分 計846,810円 (令和7年8月8日現在) 上記に対する遅延損害金：253,467円 (令和3年6月分～令和7年8月分)	

		遅延損害金金利：年14%
	備 考	管理会社の回答によれば、上記のほか弁護士費用275,000円及び弁護士報酬（回収額の12%）も買受人に請求するとのことである。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	共有者A（持分4分の1）、共有者B（持分4分の1）及び共有者C（持分2分の1）が空き家の状態で占有しているものと推定する。	
特 記 事 項	1. 海岸はやや遠方にあるものの眺望可能である。 2. ビルトインされているコンロは、Sunwave（現LIXIL）製の電気オープン（FHS-621）と推察されるが、現在は据置型のIHクッキングヒーターが当該コンロの上に置かれている。 3. 当該建物の建築時期等から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は否定できないが、目視できる範囲では確認できず飛散性は低いと思料される。	

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、規約設定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
61,000	0.90	31.13	1.00	1,709,000

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： 保守管理の状態（△10%） 個別格差率 0.90
（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 $I \div U \times (1 - 0.05)$	複 利 現価率 ※2 (11.0%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
100,231 円 (8.0%)	188,480 円	11.3%	1,584,566円	0.7312	1,158,635円 (92.0%)	1,259,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の~~8%~~^{5%}と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 11.0\%)^3} = 0.7312$$

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 1,709,000円

収 益 価 格 1,259,000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リゾート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1,660,000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
1,660,000	0.90	0.70	0.05	—	50,000

イ 市 場 性 修 正 : 残置物があ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 : 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の合計額が過大であるため、5%の残存価値を評価額とした。

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. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 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

登記年月日：昭和59年6月21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。

(千葉県地方税務局成原支局保管)

令和7年6月9日

東京法務局成原出張所

登記号

17

12293

各階平面図

59年6月21日

建物図面

家屋番号

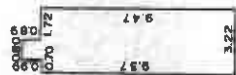
2730-8-902

建物の所在

長生郡白子町刺金字塩浜2730番地6

建物の存する部分 9 階

建物番号 902

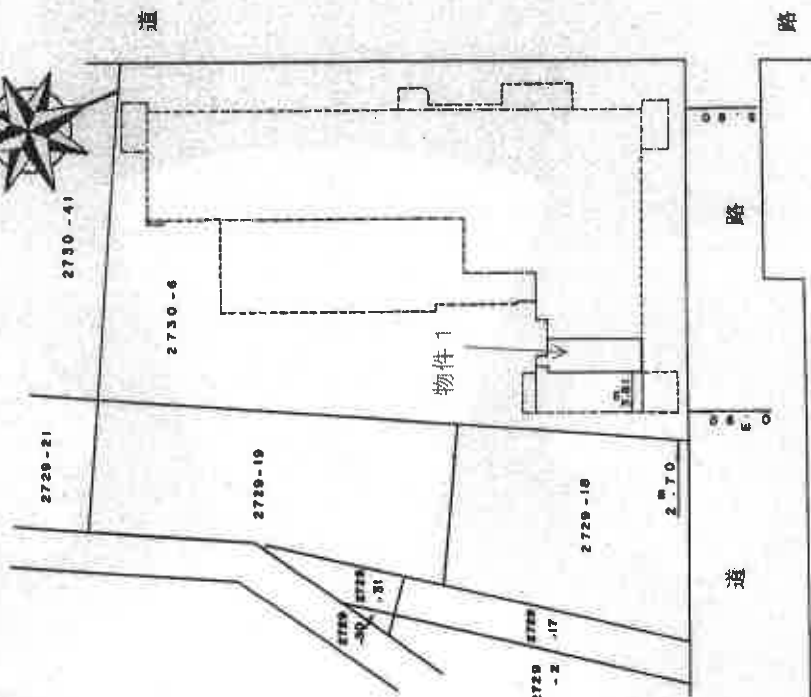


物件1

床面積

$$\begin{aligned} 0.80 \times 0.89 &= 0.7120 \\ 2.52 \times 0.10 &= 0.2520 \\ 3.22 \times 9.37 &= 30.1714 \\ &31.1354 \end{aligned}$$

$$31.13 \text{ m}^2$$



(尺貫制)

(11 冊 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

整理番号：H97262-3

本図面はA3判をA4に縮小したものです

2K D TYPE

●戸数 28戸
●専有面積 34.08㎡ (10.30坪)
●バルコニー面積 6.48㎡ (1.96坪)
●合 計 40.56㎡ (12.26坪)

建物間取図

(分譲時パンフレット)

