

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月18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 8年 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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。
<p>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12月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区幸町一丁目37番地5

建物の名称 千葉みなとガーデンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町一丁目37番5の711

建物の名称 711

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 65.68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 千葉県美浜区幸町一丁目37番5

地 目 宅地

地 積 6262.69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 1149959分の6898



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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】

転借人UBEエラストマー株式会社が社宅として利用し、占有している。同社の原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

【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 千葉県美浜区幸町一丁目37番地5

建物の名称 千葉みなとガーデンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町一丁目37番5の711

建物の名称 711

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 65.68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 千葉県美浜区幸町一丁目37番5

地 目 宅地

地 積 6262.69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 1149959分の6898



令和7年（ケ）第307号
令和7年 9月29日受理
令和7年11月 6日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 佐瀬 淳 司

(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 千葉県美浜区幸町一丁目37番地5

建物の名称 千葉みなとガーデンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町一丁目37番5の711

建物の名称 711

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 65.68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 千葉県美浜区幸町一丁目37番5

地 目 宅地

地 積 6262.69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 1149959分の6898



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	美浜区幸町1-2-15-711	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり (月額) 管理費 11,170円 修繕積立金 11,170円 合 計 22,340円	令和7年9月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年4月分～令和7年9月分 計134,040円 及びこれに対する年18%の割合による 遅延損害金
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
その他の事項	1 2LDK+納戸の住宅である。 2 経年相応の損傷・損耗・汚れの他、内壁クロスに傷や剥がれが散見された。 3 登記された規約設定共用部分として、 家屋番号: 幸町一丁目37番5の126 種類: 物置 等がある	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	区分所有建物「千葉みなとガーデンパーク」及びその関連施設の敷地として使用されている	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ネクストライズ株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(所有者及びネクストライズ株の担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(サブリース契約書、覚書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	平成30年2月2日	
最初の契約等	契約日	平成30年1月25日
	期間	平成30年2月2日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月末日まで 約6年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月28日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> ネクストライズ株式会社
賃料・支払時期	毎月 金113,460円 (毎月10日まで、当月分払い) <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可(サブリース契約) <input type="checkbox"/>	
その他	1 管理費:12,000円 2 Aが社宅として居住している	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(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
■ 所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本建物についてはネクストライズ㈱とサブリース契約をしています。 2 契約内容は、提出契約書等記載のとおりです。 3 本建物の売買日とサブリース契約に約1か月の空白期間がありますが、その間に本建物を誰かに賃貸したことはないと記憶しています。
■ ネクストライズ㈱ 担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本建物は、当社が所有者から賃借し、UBEエラストマー株式会社に転貸しています。 2 契約内容は、提出した契約書等記載のとおりです。 なお、サブリース契約の当初の賃料は、建物の賃料112,500円と駐車場賃料10,000円の合計125,000円でしたが、駐車場の契約は解約し、覚書記載のとおり、建物賃料を月額113,460円に改定しています。 3 転貸借契約における敷金220,000円は、当社が預かっております。
■ ㈱UBEアセット &インシュアランス 担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 当社は、本建物賃貸に関する宇部興産株式会社及びUBEエラストマー株式会社の代理人です。 2 本建物については、最初、ネクストライズ㈱から宇部興産㈱が賃借しました。その後、簡易新設分割により設立されたUBEエラストマー株式会社が賃貸借契約関係を承継しています。 3 契約内容は、提出されている契約書等記載のとおりです。 4 本建物には、Aさんが社宅として居住しています。
■ A	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は社宅として本建物に居住しています。 2 住み始めたのは2020年7月頃からです。 3 カーテンレールの動きが悪いです。

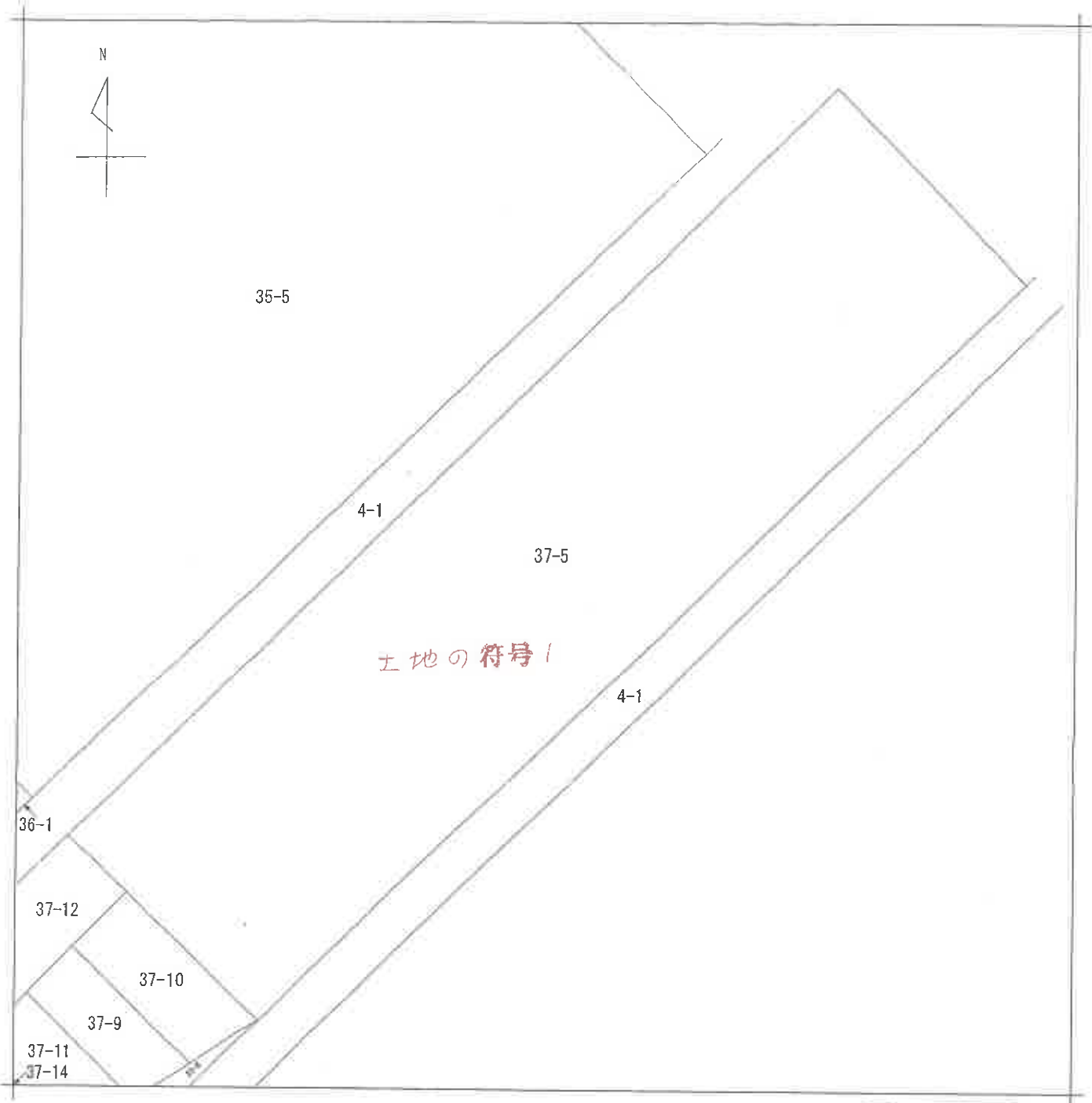
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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9月30日(火) 13:36 - 13:51	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、管理人と面談聴取(所有者は居住していない)
令和7年9月30日(火)	当庁執行官室	所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送 照会書を東京電力エナジーパートナー(株)へ郵送(10月14日回答あり) 管理会社へ照会書をFAX(10月31日回答あり)
令和7年10月7日(火) 9:00 - 9:04	物件所在地	全戸不在、調査協力依頼書を1階集合郵便受けに投函
令和7年10月7日(火)	電話	所有者から占有関係聴取、サブリース契約書送付依頼(10月14日郵送あり)
令和7年10月8日(水)	電話	Aの妻と調査日を10月11日(土)午後1時で調整
令和7年10月11日(土) 13:00 - 13:48	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、Aと面談聴取
令和7年10月14日(火)	千葉地方法務局 船橋支局	ネクストライズ(株)の履歴事項前証明書及び閉鎖事項全部証明書取得
令和7年10月14日(火)	当庁執行官室	ネクストライズ(株)へ照会書郵送(返信用封筒同封。10月29日FAXにて回答あり)
令和7年10月15日(水)	電話	所有者からサブリース契約の内容等について聴取
令和7年10月15日(水)	千葉地方法務局	宇部興産(株)の履歴事項全部証明書取得
令和7年10月29日(水)	電話	ネクストライズ(株)担当者からサブリース契約及び転貸借契約の内容について聴取
令和7年10月30日(木)	千葉地方法務局	UBEエラストマー株式会社の履歴事項前証明書取得
令和7年10月30日(木)	電話	(株)UBEアセット&インシュアランス担当者から転貸借契約の内容について聴取
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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。		

(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)



(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	千葉市美浜区幸町一丁目			地番	37番5		
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56年3月20日			備付年月日(原図)	昭和59年11月		補事項	

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。
(千葉地方法務局管轄)

(A3判をA4判に縮小)

令和7年8月13日
東京法務局

地図整理番号：M91263

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成8年1月18日

162313 各階平面図

平成8年1月18日

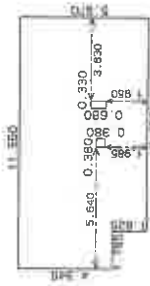
家屋番号 幸町一丁目37番5の711

建物の所在 千葉市美浜区幸町一丁目37番地5

建物図面
各階平面図

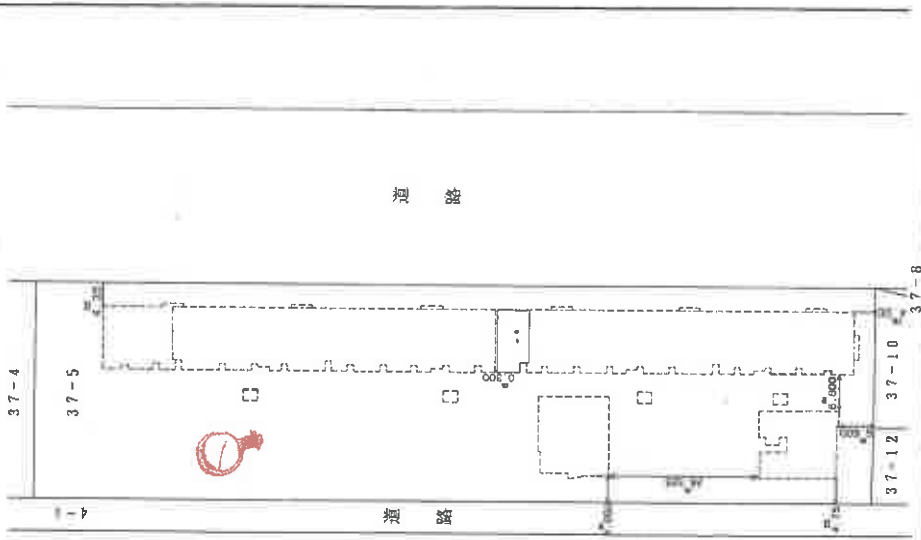
建物の存する部分7階 建物番号 711

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



求積表

4.345	X	1.785	=	7.75825
5.970	X	9.765	=	58.297050
0.380	X	0.380	=	-0.144400
0.660	X	0.330	=	-0.224400
合計				65.684075
床面積				65.68 m ²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(A3判をA4判に縮小)

(東京土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。

(千葉地方方法務局管轄)

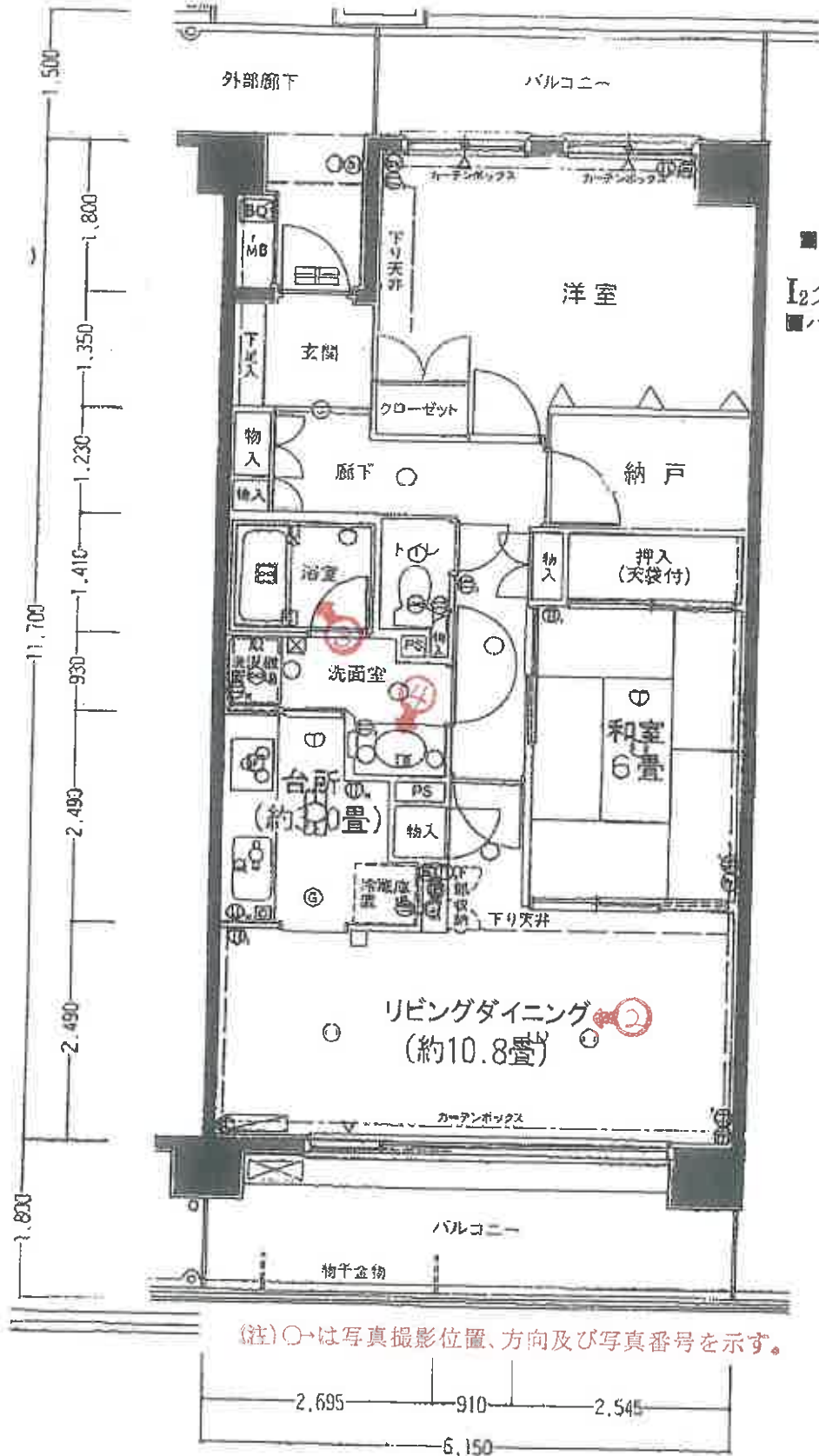
令和7年8月13日

東京法務局

登記官 (8枚目)

地図整理番号：M91264

間取図



■専有面積/68.98㎡(約20.86坪)

I₂タイプ 213・313・
413・513・612・711号室

■バルコニー面積/17.01㎡

(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

(9 枚目)

①



②



LD

③



④



(// 枚目)

令和7年(ケ)第307号

令和7年10月11日 現地調査
令和7年11月5日 評価
第R7-27号 発行番号
令和7年11月6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 16,400,000 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「幸町1-2-15-711」
特記事項			
1	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費等の滞納がある。 ・サブリース物件である。 		

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 千葉市美浜区幸町一丁目37番地5

建物の名称 千葉みなとガーデンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町一丁目37番5の711

建物の名称 711

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 65.68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 千葉市美浜区幸町一丁目37番5

地 目 宅地

地 積 6262.69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 1149959分の6898

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	JR京葉線，千葉都市モノレール1号線「千葉みなと」駅の北方・約350m (道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中高層のマンション，事務所ビル，ホテル，店舗等が混在する地域		
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	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	
	その他の規制	第一種高度地区（最高高さ31m）	
		建築基準法第22条区域，日影規制	
宅地造成等工事規制区域			
千葉市景観計画			
	立地適正化計画：都市機能誘導区域外 ：居住促進区域内		
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	6,262.69㎡（登記とほぼ同じ程度と推定） 長方形 間口約156m × 奥行約40m 1,149,959分の6,898（所有権） 二方路画地	
接面道路の状況	南東側（市道）路線名（中央港14号線） 幅員（約32m） 連続性（普通）舗装（有）歩道（有）側溝（有） 高低差（概ね等高）		
	北西側（市道）路線名（幸町24号線） 幅員（約5.8m） 連続性（普通）舗装（有）歩道（無）側溝（有） 高低差（概ね等高）		
	建築基準法上の種類	南東側： 建築基準法第42条1項1号 北西側： 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	「千葉みなとガーデンパーク」及び関連施設の敷地	

<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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，現在地上7階建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。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象土地の範囲・境界線については，縁石，ブロック，フェンス等により判別され，現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 千葉県地震・風水害ハザードマップ

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	千葉みなとガーデンパーク
建物の用途	共同住宅（総戸数167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8年1月8日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約15年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕様	屋根：外断熱アスファルト露出防水等 外壁：45二丁掛タイル，石状模様厚吹 その他：エントランスホール床・壁（磁器タイル，ボーダータイル）
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：4基 駐車場：126台（機械式79台，平置27台） ※現地調査より 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：あり 名称（千葉みなとガーデンパーク管理組合） 管理方式：委託 管理会社：三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 千葉支店 管理形態：日勤
管理の状況	普通

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：平成6年9月8日／第H06認建千市000877号 検査済証：平成8年1月25日／第H06証建千市000877号 2. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 家屋番号：幸町一丁目 37番5の126/物置 ・ 家屋番号：幸町一丁目 37番5の127/物置 ・ 家屋番号：幸町一丁目 37番5の128/物置 ・ 家屋番号：幸町一丁目 37番5の129/便所 <p>尚，管理会社の回答書によると，本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。</p> 3. 駐車場 調査時点で空きあり 機械式中段：月額13,000円/台 (管理会社へのヒアリングによる) 4. 修繕積立金の合計額263,810,579円 (令和7年9月30日時点) 5. 修繕計画あり (令和9年1月頃を予定) 6. 管理会社へのヒアリングによれば，東日本大震災及び令和元年の台風・豪雨等による被害は，特段なかったとのことである。 7. ペットの飼育に関して，管理会社へのヒアリングによれば明確に禁止する規定はなく，現状はペットを飼育している人がいる。今後はペット可の方向で，理事会で話を進める予定で，明確な規定を作成する予定とのことである。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階 (711号室) ・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	65.68 m ² (登記面積) 約 68.98 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	2LDK+納戸(中間部屋) ・バルコニー面積 約17.01m 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，板貼り等 床：フローリング，畳，ビニルシート等 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：浴室換気乾燥機	
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，内壁クロスに傷や剥がれが複数箇所見られた。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 11,170円
	修 繕 積 立 金	月額 11,170円
		計 22,340円 (令和7年9月30日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和7年4月分～令和7年9月分 計134,040円 (令和7年9月30日現在) 遅延損害金：9,307円 遅延損害金：年18%
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	Aが社宅として居住している。	

特 記 事 項	<p>1. 居住者Aの陳述</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 室内でペットは飼育していない。 ・ 設備機器等の不具合は特にないが、カーテンレールの動きが悪い。 ・ LDに床暖房があるが、普段は使っていないので、床暖房の作動状況は不明である。 <p>2. 賃貸借契約及び転貸借契約の概要は次のとおり。</p> <p>【賃貸借契約】</p> <p>賃 貸 人 : 所有者 賃 借 人 : ネクストライズ株式会社 賃貸借期間 : 令和6年3月1日～令和8年2月28日 (2年間) 月 額 賃 料 : 113,460円 月額管理費 : 賃料に含む 敷 金 : なし そ の 他 : 転貸可</p> <p>【転貸借契約】</p> <p>賃 貸 人 : ネクストライズ株式会社 賃 借 人 : UBEエラストマー株式会社 賃貸借期間 : 令和6年7月11日～令和8年7月10日 (2年間) 月 額 賃 料 : 110,000円 月額管理費 : 12,000円 敷 金 : 220,000円 そ の 他 : 更新料は新賃料の1ヶ月分 更新事務手数料は新賃料の0.5ヶ月分 (税別)</p>
---------	---

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。

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
350,000	0.93	65.68	1.00	21,379,000

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：階数(7階) (+3%)
 (相乗積) 管理の状態 (△10%) 個別格差率0.93

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あり、その賃貸状況は概ね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(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) エ	複利現価率 ※2 (6.8%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,806,051円 (14.1%)	966,520円	7.0%	13,393,206円	0.8209	10,994,483円 (85.9%)	12,801,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.8\%)^3} = 0.8209$$

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 21,379,000円

収 益 価 格 12,801,000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20,500,000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
20,500,000	1.00	0.80	1.00	—	16,400,000

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：滞納管理費等については、修正後価格に占める割合が5%に達しないため控除しない。

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

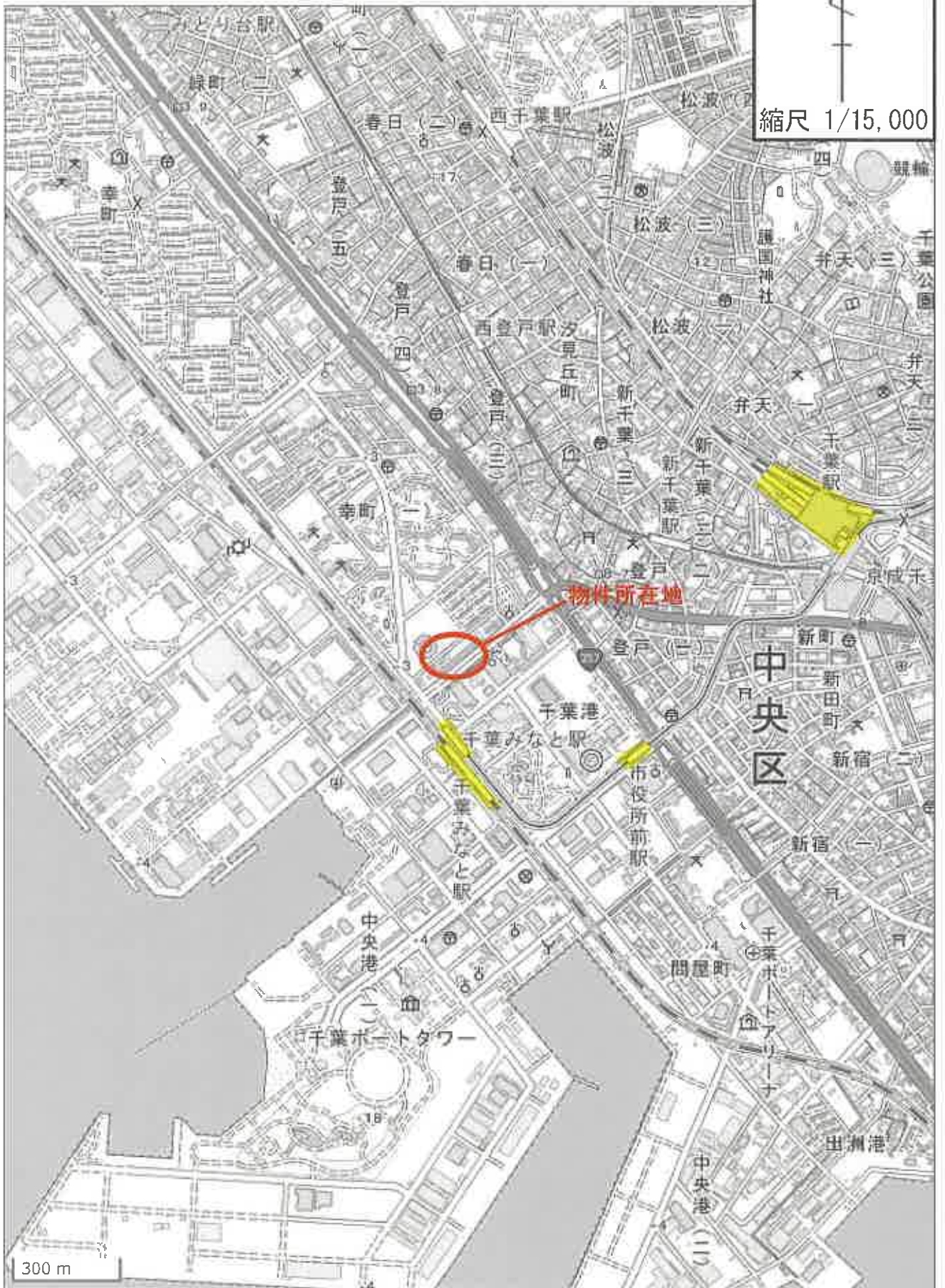
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

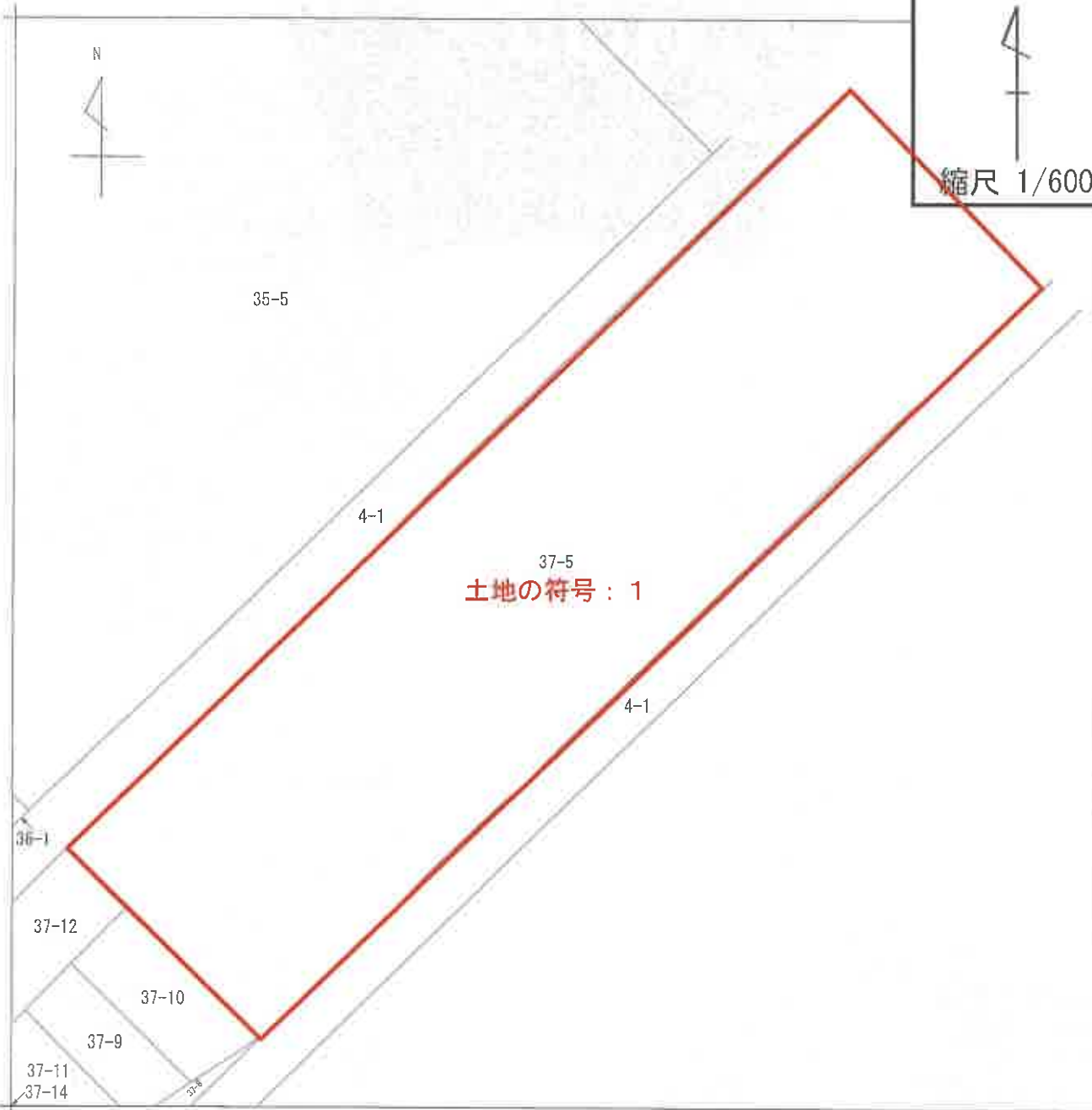
位置図



縮尺 1/15,000



出典：国土地理院



(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	千葉市美浜区幸町一丁目			地番	37番5		
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56年3月20日			備付年月日(原図)	昭和59年11月		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。
(千葉地方務局管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年8月13日
東京法務局

地図整理番号：M91263

登記官

(1/1)

登記年月日：平成7年3月7日

306588

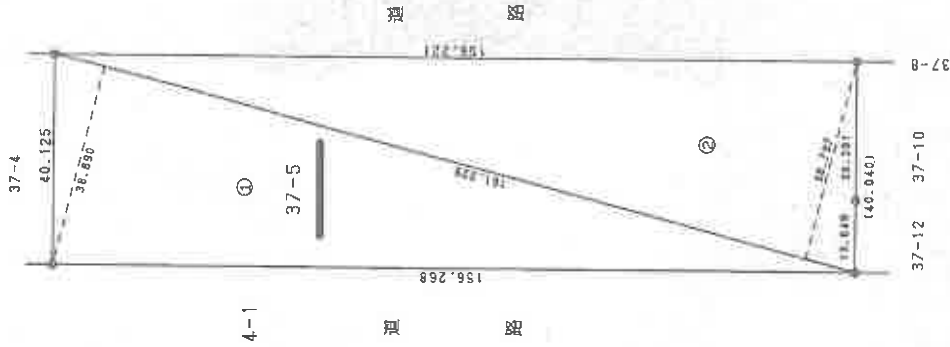
地積測量

37-5

地積測量図

土地の所在
千葉県美浜区幸町一丁目

地番 符号	37-5 底辺	高さ	積面積
1	161.229	38.890	6270.195810
2	161.229	38.797	6255.201573
	合計		12525.397323
	面積		6262.69 m ²



境界線の種類	符	積	面積	シ	ベ	ミ	キ
石	①	コン	リ	ノ	ト	杭	
金	②	列					
列	③						
ベ	④						
	⑤						
	⑥						

申請人

作製者

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用紙)

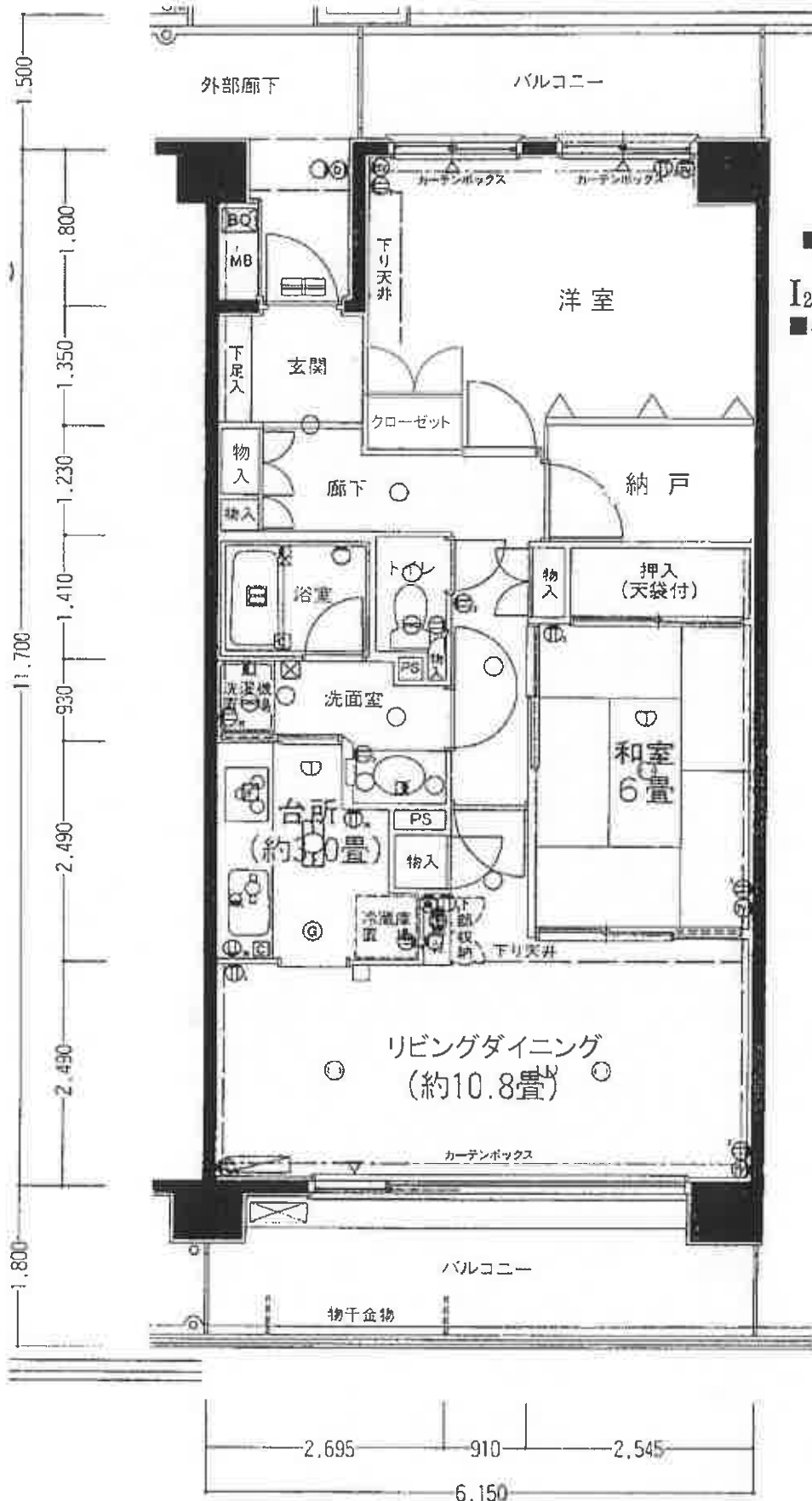
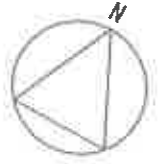
地図整理番号：M91266

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記官

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。
(千葉県方法務局管轄)
令和7年8月13日 東京法務局

間取図



■専有面積/68.98 m²(約20.86坪)

I₂タイプ 213・313・
413・513・612・711号室

■バルコニー面積/17.01 m²

新築時パンフレットをもとに評価人が作成