

## 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 千葉県若葉区小倉町1745番地1

建物の名称 リリファ小倉台1号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉町1745番1の1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.16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 千葉県若葉区小倉町1745番1

地 目 宅地

地 積 8014.40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 91分の1

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

## 売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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 千葉県若葉区小倉町1745番地1

建物の名称 リリファ小倉台1号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉町1745番1の1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.16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 千葉県若葉区小倉町1745番1

地 目 宅地

地 積 8014.40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 91分の1

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7



令和7年(ケ)第 134号  
令和7年 6月18日受理  
令和7年 8月13日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所  
執行官 谷下 功洋

(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 千葉県若葉区小倉町1745番地1

建物の名称 リリファ小倉台1号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉町1745番1の1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.16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 千葉県若葉区小倉町1745番1

地 目 宅地

地 積 8014.40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 91分の1

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7





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	
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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (共有者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している <input 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"/> 下記のとおり (月額) 管理費 8,200円 修繕積立金 17,000円 駐車場使用料 3,000円 駐輪場使用料 1,200円	令和7年 7月18日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年8月分～令和7年7月分 計686,800円 上記に対し年利14.6%で換算された遅延 損害金
管理費等照会先	(株)リビングコミュニティ	
その他の事項	規約共用部分として管理室・ポンプ室・倉庫等がある	
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	<p>本件建物は共有する私と共有する妻 ■ A (債務者兼所有者)、そして家族と共に住居として使用している。</p> <p>私たち以外に占有者はいない。</p> <p>建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。</p> <p>地震や暴風雨の影響で建物に不具合が出ている様子はない。</p> <p>玄関側の洋室2室は結露が生じやすく壁面等に黒カビが発生している。</p> <p>居間の天井面クロスが剥がれている箇所がある。</p> <p>台所天井の照明は電球がよく切れてしまうことが多く、現在はシンク前の蛍光灯を使っている。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

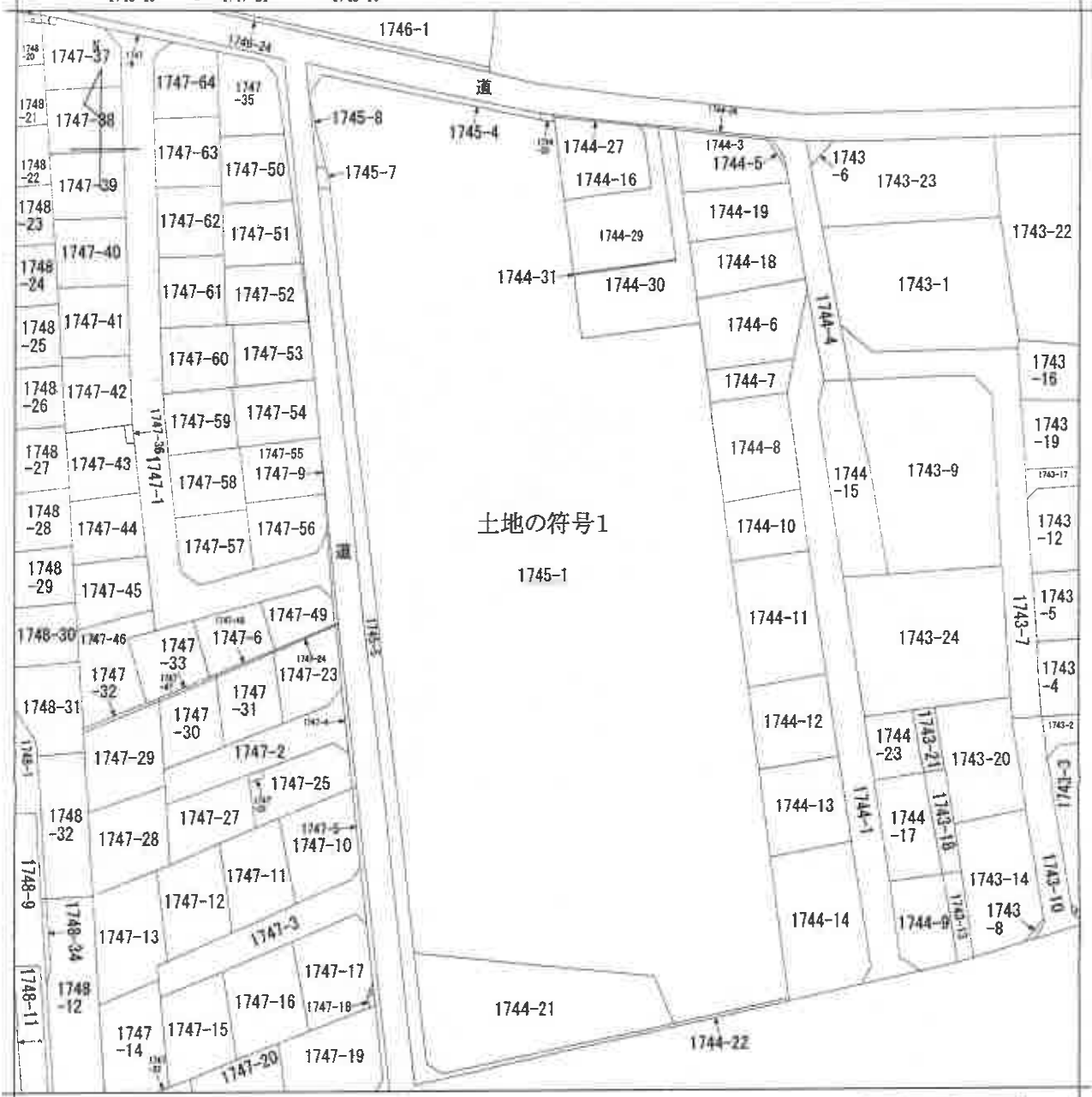
- 1 本件建物は ■ A ■ 及び ■ B ■ が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 全体的に屋内の保守状況は劣り、壁面クロスの汚損、リビング天井クロスの緩みが認められ、北側洋室2室に結露に起因すると思われる黒カビの発生や汚損（写真⑥）が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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26日 (木) 14:00-14:15	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、管理会社等確認
令和7年7月2日 (水) 14:00-14:05	電話	■ B と入室調査について日程調整 (7/14に決定)、占有関係等確認
令和7年7月2日 (水) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和7年7月14日 (月) 15:45-16:20	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 ■ A 及び ■ B と面談
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

□ 1747-34    △ 1743-11    ☆ 1748-1  
 ○ 1748-19    ⊚ 1747-21    ⊕ 1748-10



(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  
 小倉町

請求部分	所在 千葉市若葉区小倉町		地番	1745番1	
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
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	
					種類 旧土地台帳附属地図

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。

令和7年3月31日  
 千葉地方務局

請求番号 : 56-1                      登記官  
 (1/1)

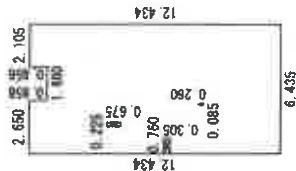
登記年月日：平成26年5月23日

各階平面図

家屋番号 小倉町1745番1の1の305

建物図面

建物の所在 千葉市若葉区小倉町1745番地1



6.435 × 11.578	=	74.504430
2.650 × 0.856	=	2.268400
2.105 × 0.856	=	1.801880
パイプスペース 0.225 × 0.675	=	-0.151875
パイプスペース 0.760 × 0.305	=	-0.231800
パイプスペース 0.085 × 0.260	=	-0.022100
合計		78.168935
取面積		78.16 m <sup>2</sup>

写真撮影位置と方向



建物の存する部分 3階  
建物の名称 305

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 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31日 千葉地方法務局

登記官

請求番号：56-2

建物間取図  
(評価人作成)



←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③





④



⑤



⑥



令和7年(ケ)第134号

令和7年 7月14日 現地調査

令和7年 8月 5日 評 価

第 7 - 2 6 号 発行番号

令和7年 8月 7日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 12,770,000 円

## 第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却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
番 号	特 記 事 項		

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 千葉県若葉区小倉町1745番地1

建物の名称 リリファ小倉台1号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉町1745番1の1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.16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 千葉県若葉区小倉町1745番1

地 目 宅地

地 積 8014.40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 91分の1

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地権の目的である土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位置・交通	千葉都市モノレール2号線「小倉台駅」の北方道路距離約730m（徒歩約9分）。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件の周囲は、中小規模一般住宅の中に中低層共同住宅が混在する住宅地域。道路は幅員約6m市道が標準で地勢は南西方へ緩傾斜。主な生活利便施設への接近性は、千葉市若葉区役所まで道路距離約1.8km・市立小倉小学校まで同約220m・最寄り日用品店舗まで同約500m。	
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 第一種低層住居専用地域 50%（指定） 100%（指定） 指定なし（22条区域） 絶対高さ制限10m・日影規制4～2.5h/1.5m
画地条件	規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 敷地権の種類 接面道路との関係	8,014.40㎡ 北東部・南西部が一部欠けたやや不整形 南西間口約140m×奥行約70m 91分の1 所有権 三方路地
接面道路の状況	南西側市道（小倉町9号線）・幅員（約6m）・連続性（普通）・舗装（有）・歩道（無）・側溝（有）・高低差（ほぼ等高） 北側市道（小倉町7号線）・幅員（約4.8～5.5m）・連続性（普通）・舗装（有）・歩道（無）・側溝（有）・高低差（ほぼ等高） 南東側市道（小倉町8号線）・幅員（約3.8～4m）・連続性（普通）・舗装（有）・歩道（無）・側溝（有）・高低差（路面より低い）	
	建築基準法上の種類	南西・北側：第42条1項1号該当 南東側：第42条2項該当
	セットバック	不要（下記特記事項2参照）
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1の区分所有建物の所在する一棟の建物を含む計4棟の建物区分所有者らが、区分所有建物の敷地等として使用し占有している。	
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 ガス配管 下水道	あり あり あり

土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法及び市環境保全条例に基づく特定事業場の届出はない。現況は共同住宅敷地であり、土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。</li> <li>・ 同じく地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> </ul>
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符号1は地番1744番2・1745番2・同番3とともに一団地認定（建築基準法第86条第1項）を受けている（認定番号第H3-12号・認定日平成4年3月12日）。</li> <li>2. 南東側市道についてはセットバック済みと認められる。</li> <li>3. 千葉県風水害ハザードマップ（WEB版）に内水に関する浸水想定情報あり。</li> </ol>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	リリファ小倉台1号棟
建物の用途	住居用（総戸数20戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（下記特記事項2参照）：平成5年3月1日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約18年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕様	屋根：陸屋根アスファルト防水等 外壁：タイル貼・吹付タイル等 その他：－
設備等	供給処理施設：電気・上水道・都市ガス・公共下水道 エレベーター：なし 駐車場：敷地内にあり 集会室等：あり（4号棟に所在） オートロック：あり その他：宅配ボックス・自転車置場等あり
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 管理方式：委託管理 管理会社：(株)リビングコミュニティ 管理形態：管理室あり（4号棟に所在）
管理の状況	普通
特記事項	<p>〈管理会社からの回答事項〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・負担決議された工事負担金等：回答なし</li> <li>・修繕積立金合計額：回答なし</li> <li>・修繕計画の有無：有 ・修繕計画の予定年月日：回答なし</li> <li>・駐車場：有（全戸分有） ・トランクルーム：無</li> <li>・規約共用部分：有</li> <li>・規約共用部分の以外の附属施設で独立の登記があり、本件所有者が共有持分を有しているもの：回答なし</li> </ul> <p>1. 規約共用部分 管理規約別表第2規約共用部分に「管理室・倉庫、倉庫・ポンプ室」が記載されている。</p> <p>2. 物件1は平成26年5月23日を登記原因日付として区分登記され、リノベーションマンションとして平成28年2月本件共有者が取得している。分譲時パンフレット及び管理会社担当者の陳述によると平成5年3月に新築されたとのことである。</p>

(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(305号室) 主要開口部の方位:南向・三面採光	
床 面 積	78.16㎡(登記面積)・84.10㎡(壁芯面積)	
間 取 り	3LDK(別添間取図参照)・バルコニー南側にあり	
仕 様	天 井:ビニールクロス貼等 床 :フローリング・畳・CFシート等 内 壁:ビニールクロス貼等 設 備:システムキッチン・浴室・洗面室等 その他:格別なものはない	
保守管理の状態	下記特記事項1のとおり汚損がありやや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費	8,200円/月(令和7年7月18日現在・以下同じ)
	修繕積立金	17,000円/月
	駐車場使用料	3,000円/月
	駐輪場使用料	1,200円/月
	滞 納 額	686,800円(令和5年8月分～令和7年7月分)
	備 考	上記のほか令和7年7月18日までの遅延損害金95,888円あり(年14.6%)。
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	1.リビング南東部にエアコンが設置されている付近の天井クロスが若干ゆるんでいる、北側洋室はいずれも北側の窓付近の天井・内壁クロスに結露によるとみられる汚濁が認められる。 2.居住者によると設備の不具合・漏水・雨漏り等は特段感じられないとのことである。設備等の動作確認は行っていない。	



## 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
220,000	0.99	78.16	1.00	17,023,000

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：①3階（エレベーターなし） -1% ②南・東・北三面採光 +2%  
③維持管理状況 -2%

$$(1-0.01) \times (1+0.02) \times (1-0.02) = 0.99$$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：必要なし。

## II 収益価格

目的物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ため、必ずしも想定 of 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はない)

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年目期末有効純利益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 (7.1%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
1,990,247円 (16.6%)	927,300円	7.3%	12,321,658円	0.8140	10,029,830円 (83.4%)	12,020,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.1\%)^3} = 0.8140$$

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

以上より

比準価格 17,023,000円

収益価格 12,020,000円

の両価格が試算された。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、最寄り駅への接近性にやや劣ること、規模による単価と総額との関連等から賃料水準はやや低位にあり、収益価格も相対的に低位に求められた。本件においては居住の快適・利便性の諸要因を重視して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から、比準価格を重視のうえ収益価格を比較考量して、調整後の価格を16,800,000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
16,800,000	1.0	0.8	(1-0.05)	—	12,770,000

イ 市場性修正：必要なし。

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。

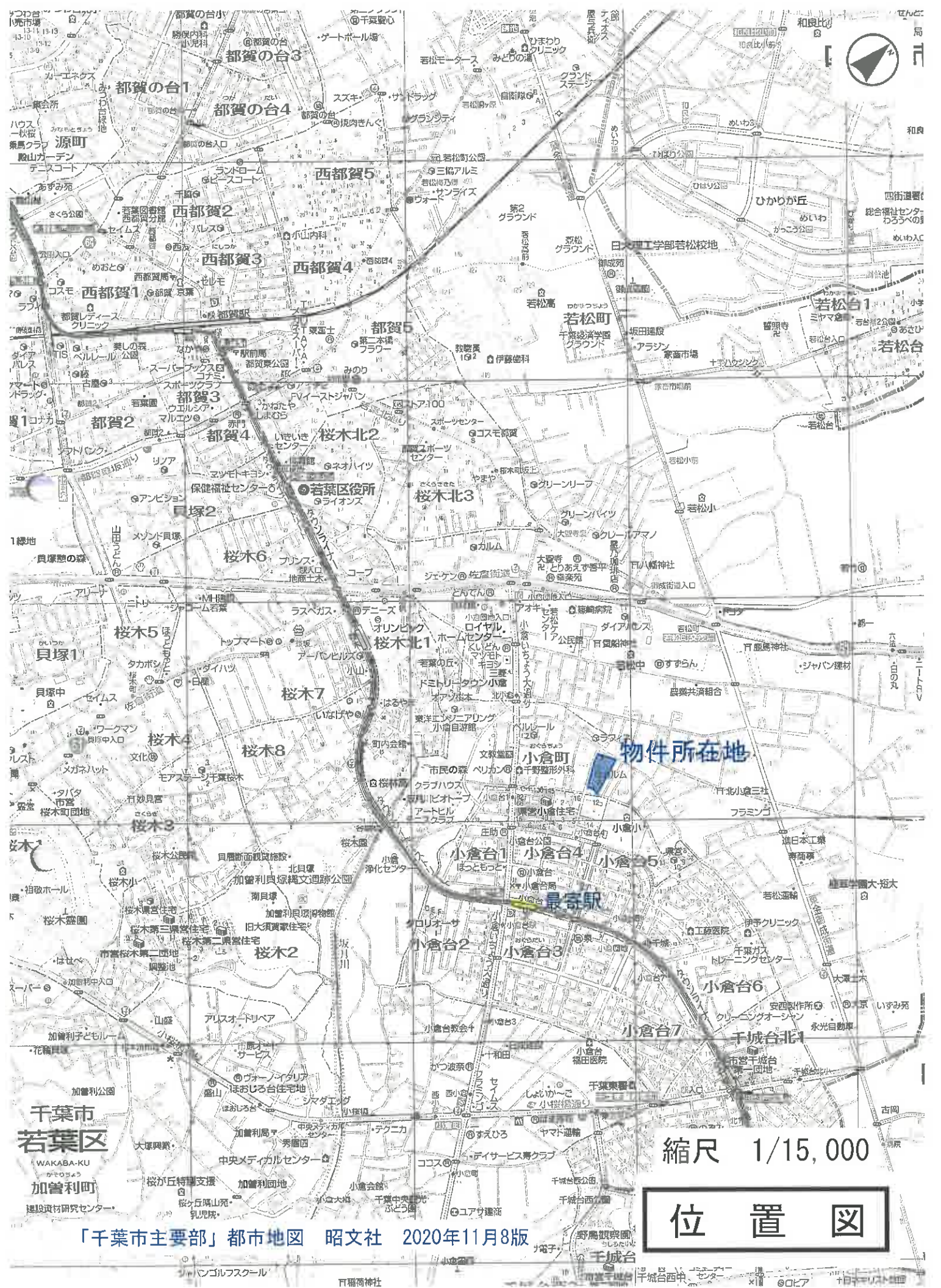
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した減価を行った。

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 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



縮尺 1/15,000

**位置図**

「千葉市主要部」都市地図 昭文社 2020年11月8版

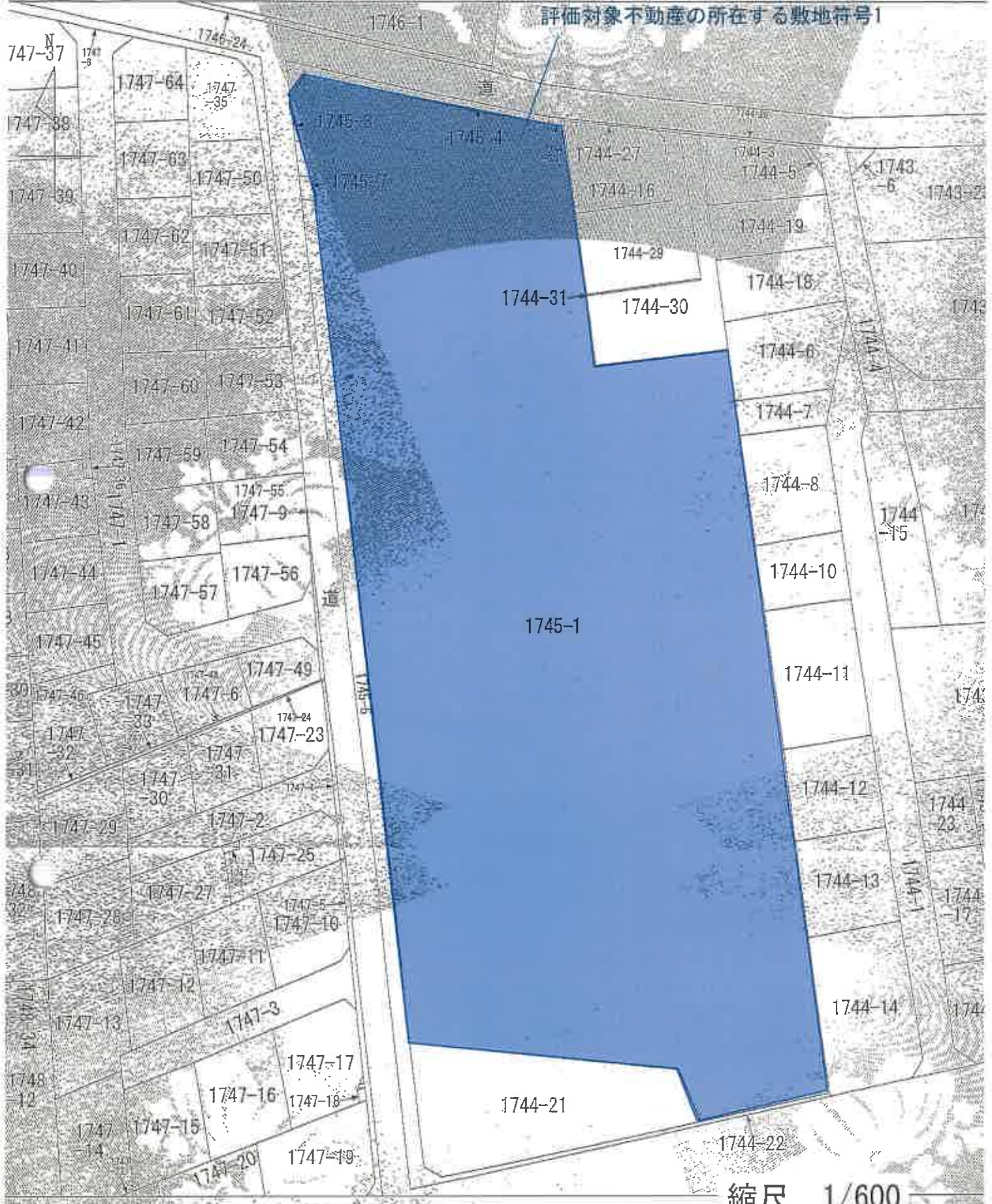


イ 1747-34  
ロ 1748-19

ハ 1743-11  
ニ 1747-21

ヘ 1748-10  
ホ 1748-10

評価対象不動産の所在する敷地符号1



本図の図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿謄本の地図が備え付けられるまでの間、この位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

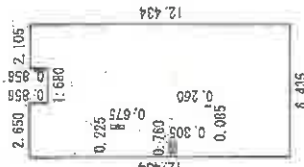


登記年月日：平成26年5月23日

これは図面に記載されている図面を証明する図面である  
令和7年3月31日 千葉県地方整備局

本図はA3版をA4版に縮小

### 各階平面図

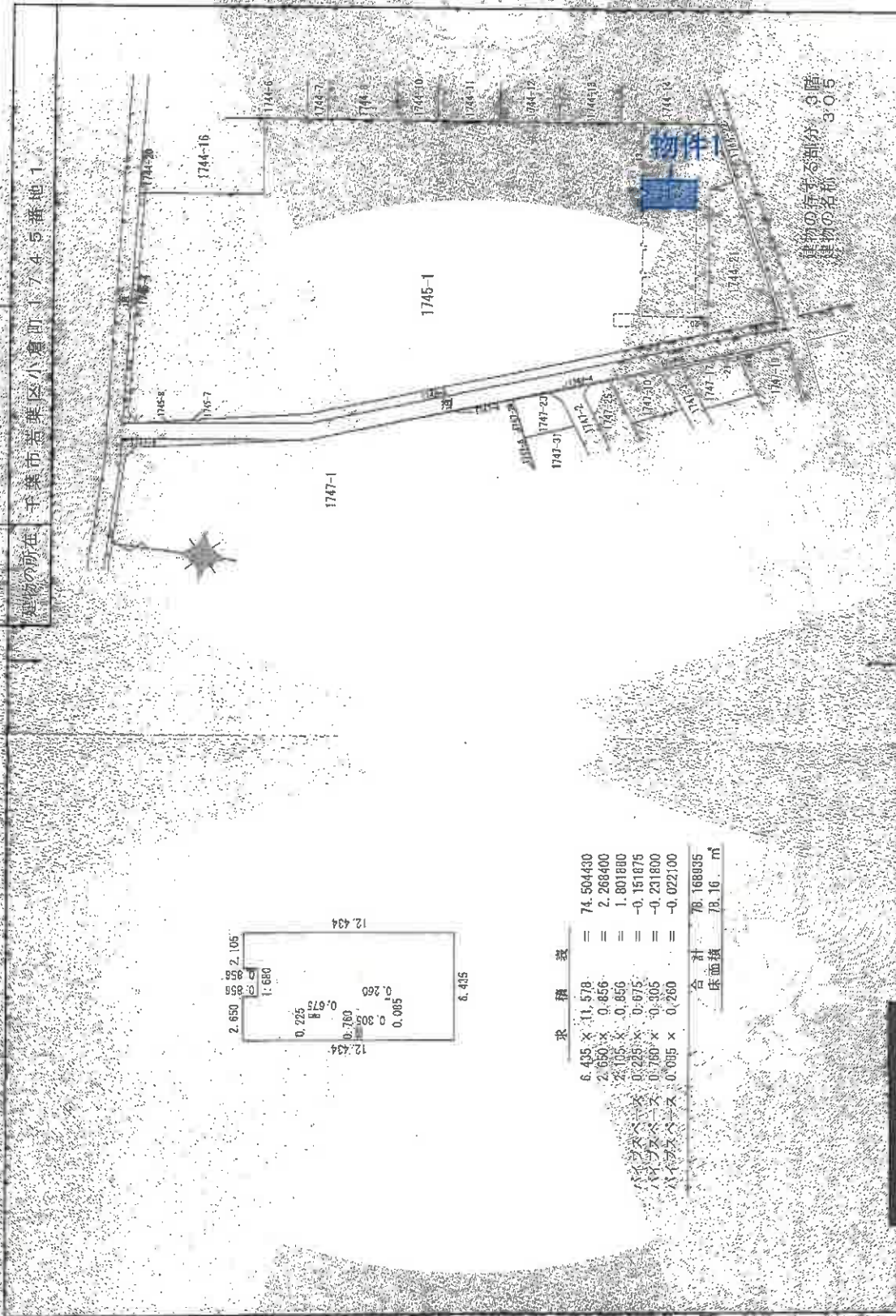


求積表	
6.435 × 11.578	= 74.504430
2.650 × 0.856	= 2.268400
2.105 × 0.856	= 1.801880
0.225 × 0.675	= -0.151875
0.780 × 0.305	= -0.237900
0.085 × 0.260	= -0.022100
合計	78.168935
床面積	78.16 m <sup>2</sup>

家屋番号 小倉町1745番の1の305

建築物の所在 千葉県若葉区小倉町1745番地1

### 建築物図面



建築物の存する部分 3階  
建築物の名称 305

作成者

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

建築物図面・各階平面図写

号：56-2



間取図