

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 寺 尾 崇

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 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 3月11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26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 2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 8年 1月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 市川市欠真間二丁目16番地1

建物の名称 コープ行徳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 欠真間二丁目16番1の66

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.63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 市川市欠真間二丁目16番1

地 目 宅地

地 積 3855.71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 10000分の117



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 26 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】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 市川市欠真間二丁目16番地1

建物の名称 コープ行徳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 欠真間二丁目16番1の66

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.63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 市川市欠真間二丁目16番1

地 目 宅地

地 積 3855.71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 10000分の117



令和7年（ケ）第292号
令和7年 9月19日受理
令和7年11月 7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 市川市欠真間二丁目 1 6 番地 1

建物の名称 コープ行徳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 欠真間二丁目 1 6 番 1 の 6 6

建物の名称 5 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 7 1 . 6 3 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 市川市欠真間二丁目 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 8 5 5 . 7 1 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 1 0 0 0 0 分の 1 1 7



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	市川市欠真間2-16-1-511	
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 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 9,000円 修繕積立金 11,730円 自治会費収入 200円 合 計 20,930円	令和7年10月6日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 及びこれに対する年 %の割合による 遅延損害金
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項	4枚目「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 ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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	区分所有建物「コープ行徳」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	☒ 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 ☒ A (所有者の姉)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ 所有者)の陳述 ☐ 提示文書 ()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年9月21日 (前所有者 (所有者及びAの亡父) の相続開始日)	
最初の契約等	契約日	平成28年9月21日頃	
	期間	平成28年9月21日から ☐ 年 月 日頃まで 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	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	最初の契約: ☐ その他の者 () ☒ 所有者 現在の契約: ☐ その他の者 () ☐ 所有者	
	借主	☒ A ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

(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

■ 本建物（物件1）について

- 1 4LDK+ルーフバルコニー（写真番号⑦参照）の住宅である。
- 2 洋室北東側の内壁に損傷がある（写真番号⑥参照）。
- 3 所有者によれば、
 - 1) 内壁の損傷は、以前、リフォームした際の業者による施工不良が原因で、雨漏り等によるものではない。
 - 2) 洋室の結露が気になる。
とのことである。

■ その他

以下の規約設定共用部分が登記されている。

家屋番号：欠真間2丁目16番1の9 種類：管理人室 床面積：61.59㎡

家屋番号：欠真間2丁目16番1の92 種類：集会所・物置 床面積：70.48㎡

以上

(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
■ 所有者	1 本建物は平成28年9月21日に亡父から私が相続しました。 2 本建物にはAが居住しています。Aは私の姉です。なお、Aは父が本建物購入時からここに居住しています。 3 私とAとの間で、Aが本建物に居住することについて、特別な契約や金銭の授受はありません。 4 本建物の洋室北東側の内壁の損傷は、以前、リフォーム（壁紙・カーペット・浴室）をした業者の施工不良によるもので、雨漏り等が原因ではありません。 5 洋室の結露が気になります。 以上、令和7年10月27日聴取。A同席
■ 管理会社担当者	1 現時点で、管理費等の滞納はありません。 2 自治会費についても買受人に請求します。また、滞納が発生したら、年14.6%の遅延損害金がかかります。 以上、令和7年10月2日聴取 511号室にはルーフバルコニーがありますが、使用料は設定されていません。 以上、令和7年10月27日聴取

(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9月22日（月） 10：31 - 10：38	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
令和7年9月22日（月）	当庁執行官室	所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送（事件番号：令和7年（ケ）第293号に関する書面と同一封筒にて郵送） 電気照会書を郵送（10月9日回答あり） 管理会社へ照会書をFAX（10月2日回答あり）
令和7年10月2日（木）	電話	管理会社担当者から管理費等回答書の内容について聴取
令和7年10月6日（月）	電話	所有者と調査日を10月27日午後1時30分で調整
令和7年10月27日（月） 13：13 - 13：34	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、所有者と面談聴取（A同席）
令和7年10月27日（月）	電話	管理会社担当者からルーフバルコニーについて聴取

(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。

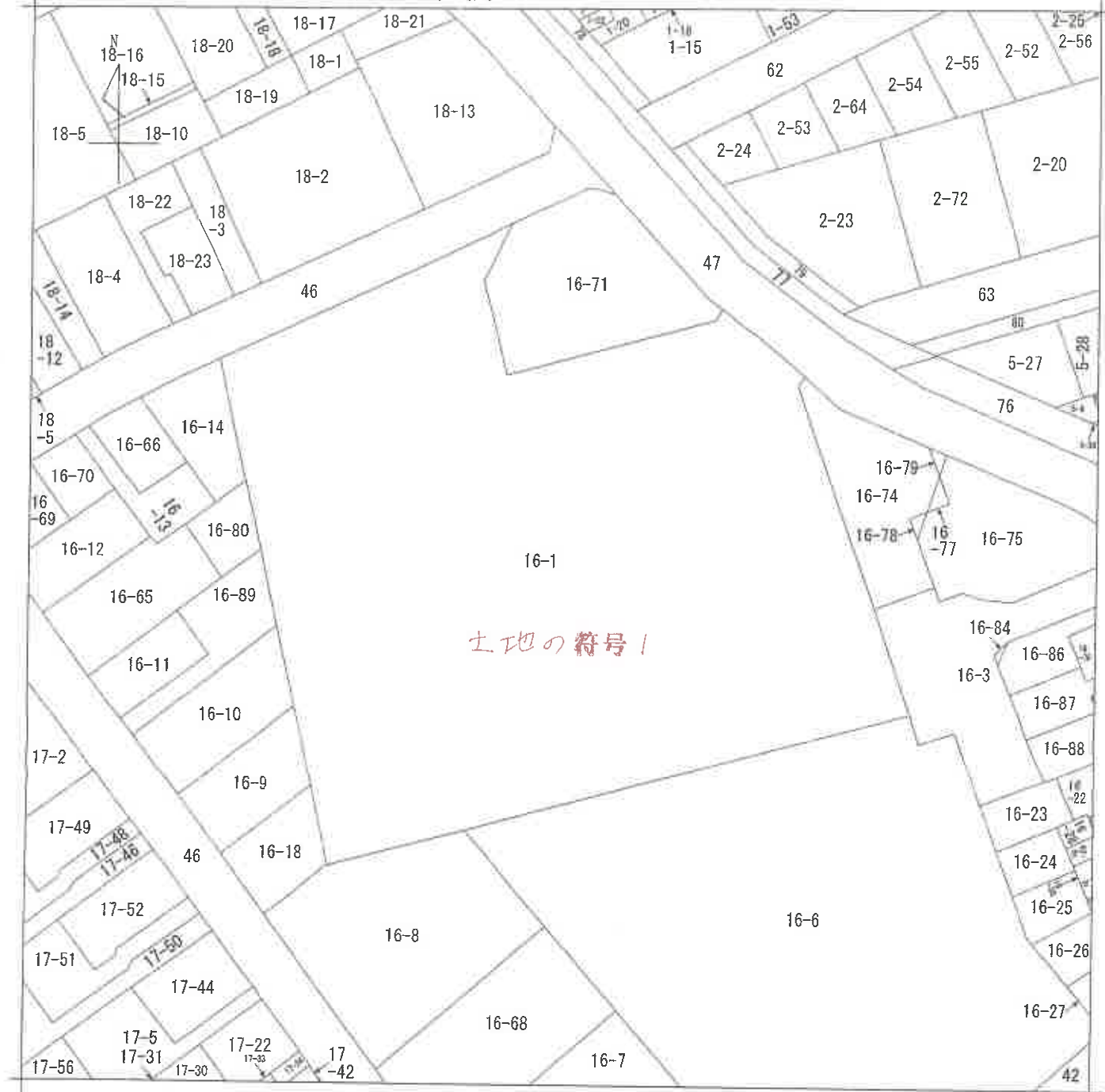
☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

イ 5-31 16-32 16-31
ホ 16-85 1-19
ト 1-8 17-6



(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
欠真間2丁目

請求部分	所在地 市川市欠真間二丁目					地番	16番1				
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日					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。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年8月7日
千葉地方法務局市川支局
登記官

請求番号: 13-5
(1/1)

(7枚目)

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8月7日 千葉地方法務局市川支局

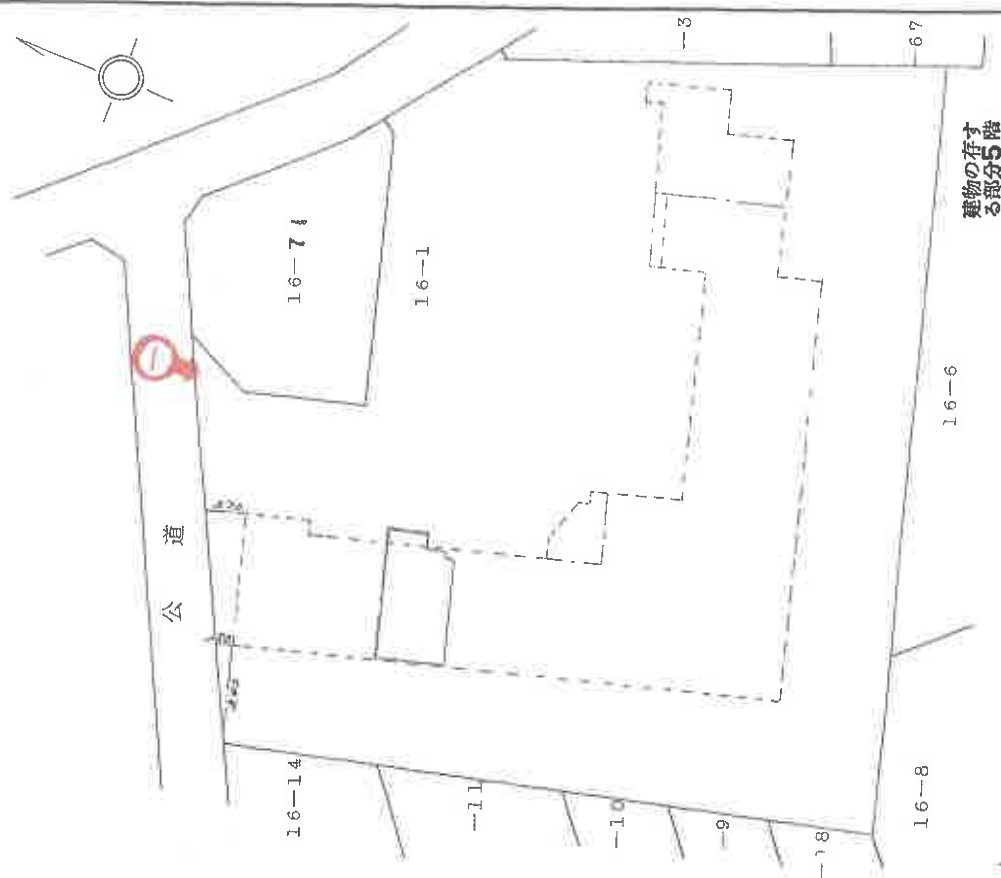
登記官
(8 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

各階平面図

建物図面
各階平面図
1枚目と同様

家屋番号	欠真間式丁目 16-1-68
建物の所在	市川市欠真間式丁目16番地1



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



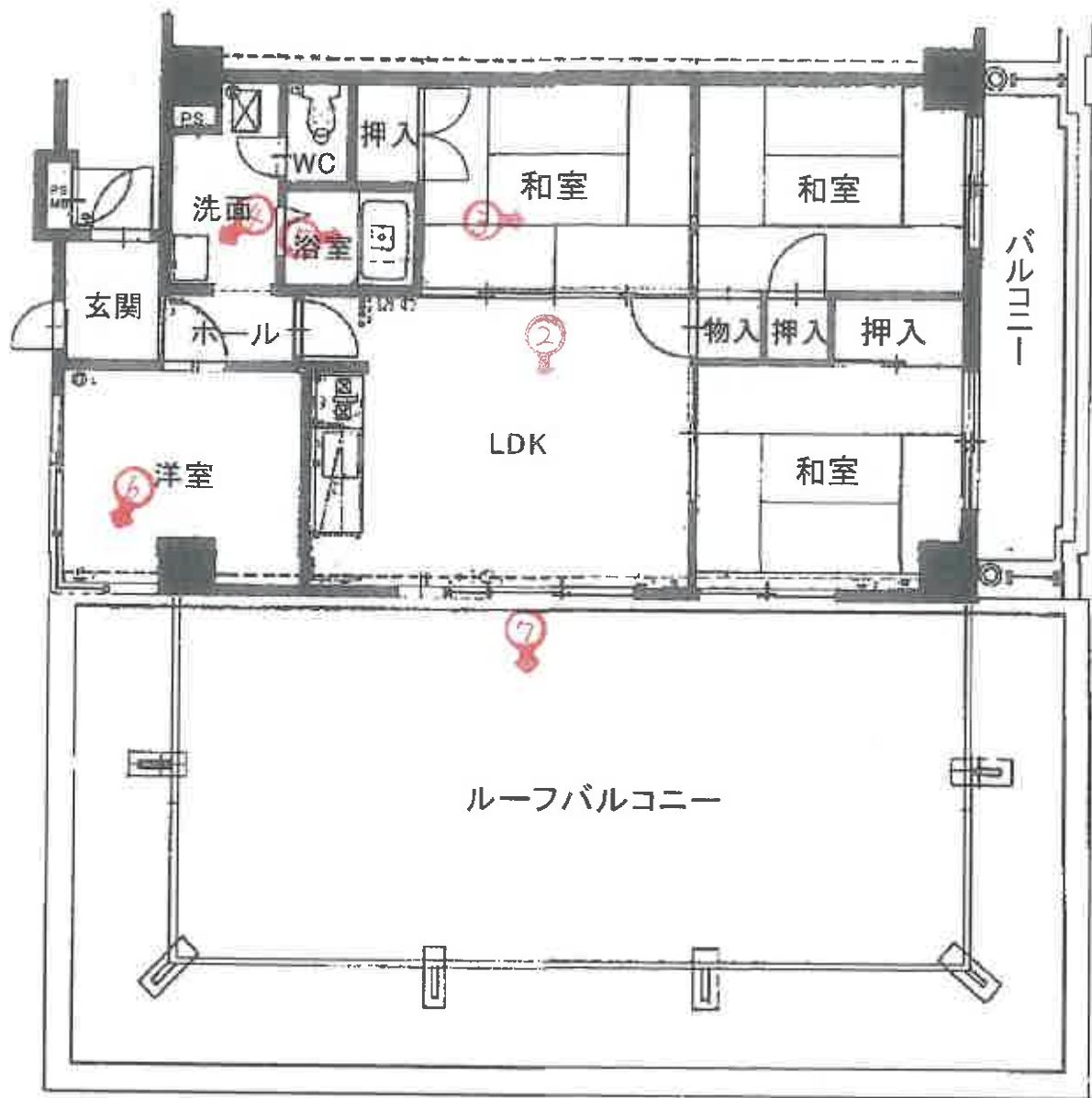
床面積

2.2	x	1.10	=	2.42
1.10	x	1.10	=	1.21
0.45	x	0.66	=	0.297
合 計				3.927

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

(東京土地家屋調査士会用紙)

間取図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

販売時パンフレットに基づき作成

(9 枚目)

①



②



LD

③



北側和室

(10 枚目)

④



⑤



⑥



洋室壁の損傷

(/ / 枚目)

⑦



ルーフバルコニー

令和7年(ケ)第292号

令和7年10月27日 現地調査

令和7年11月15日 評 価

第 188 号 発行番号

令和7年11月15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

高橋 貴俊

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金22,800,000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：欠真間2－16－1－511
番 号	特 記 事 項		
	・なし		

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 市川市欠真間二丁目16番地1

建物の名称 コーブ行徳

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 欠真間二丁目16番1の66

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.63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 市川市欠真間二丁目16番1

地 目 宅地

地 積 3855.71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 10000分の117

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	東京メトロ東西線「南行徳駅」駅の北東方約 960m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域。		
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 2 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 1 種高度地区 日影規制 3h-2h（測定水平面 4m） 建築基準法第 22 条区域 景観計画区域 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模	3,855.71 m ² （登記数量とほぼ同じ）	
	形 状	やや不整形	
	間 口 × 奥 行	約 37m（北西側）×約 60m	
	地 勢	概ね平坦	
	接面道路上の関係	二方路面地	
	敷 地 権 の 割 合	10,000 分の 117（所有権）	
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道（9194 号線）、幅員（約 10m）、連続性（普通）、 舗装（あり）、歩道（対面側にあり）、側溝（あり）、高低差（概ね等高）		
	北西側市道（9200 号線）、幅員（約 5.9m）、連続性（普通）、 舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（概ね等高）		
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路	
	セットバック	不要と見込まれる。	
	再建築の可否	可能と見込まれる。	
土地の利用状況等	コーポ行徳（物件 1 が存する 1 棟の建物等）の敷地として利用されている。周囲は戸建住宅、共同住宅等として利用されている。周辺隣地とは概ね等高に接しており、側溝、フェンス、コンクリート塀等により概ね明確に区分されている。		

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 あり ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧した結果、昭和 50 年代に鉄工場として利用されていた地歴を確認した。当時における有害物質の使用の有無は確認できなかったが、現状において健康への被害は確認されず、土壤汚染対策法に係る区域指定もないことから、価格形成に影響を及ぼす土壤汚染の存する可能性は低いものと推定される。 2. 現存建物等に係る部分以外において、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ものと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
特 記 事 項	市川市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、高潮浸水想定区域、江戸川浸水想定区域に該当している。また、接面道路沿いが内水浸水想定区域に該当している。

<以下余白>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コープ行徳
建物の用途	共同住宅（総戸数 90 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 55 年 3 月 27 日新築 経 過 年 数：約 46 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
仕 様	屋 根：アスファルト防水等 外 壁：吹付タイル等 その他： ＜エントランス＞ 床：磁器タイル貼等、壁：レンガタイル貼等 ＜共用部分＞ 床：コンクリート等、壁：吹付タイル等
設 備 等	供給処理設備：電気、上水道、公共下水道、都市ガス エレベーター：あり（9 人乗り 1 基） 駐 車 場：あり 集 会 場 等：あり オートロック：なし そ の 他：メールボックス、駐輪場等
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（管理組合名：コープ行徳管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社ライフポート西洋 管理形態：日勤管理
管 理 の 状 況	概ね普通
特 記 事 項	1. 目的建物の建築確認及び検査済証の交付日付・番号については、市川市建築指導課での閲覧・聴取によると、次のとおりである。 ・ 建築確認：昭和 54 年 3 月 29 日 第 S53 認建市川 003055 号 ・ 検査済証：昭和 55 年 5 月 12 日 第 S53 証建市川 003055 号 2. 現地調査の結果、建物外観に特段の破損は認められなかった。 3. 管理人への聴取の結果は以下のとおり。 ・ 地震、台風による建物への被害はない。

	4. 管理人室、集会所、物置が規約共用部分として登記されている。 5. 新耐震基準適用前に建築された建物であるが、耐震補強工事等の形跡は見受けられなかった。 6. 目視においてはアスベスト含有建材の存在は認められなかったが、建築時期を考慮すると使用の可能性は否定できない。
--	---

<以下余白>

(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	5 階（511 号室） 主要開口部の方位：北西・南西向き角部屋		
床 面 積	71.63 m ² （登記面積）、76.31 m ² （壁芯面積） バルコニー：約 9.3 m ² 、ルーフバルコニー：約 47 m ²		
間 取 り	4LDK（別添間取図参照）		
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：カーペット、畳、クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス、プラスターボード等 設 備：電気、上水道、公共下水道、都市ガス、キッチン、水洗トイレ、 浴室等 その他：なし		
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）		
管 理 費 等	管 理 費	9,000 円／月	
	修 繕 積 立 金	11,730 円／月	
	自 治 会 費 収 入	200 円／月	
	滞 納 額 等	滞納はない（令和 7 年 10 月 6 日現在）	
	備 考	なし。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	調査時点現在、所有者の家族が住居として利用している。		
特 記 事 項	1. 現地調査における専有部分の状況は以下のとおり。 ・洋室の内壁の一部が損傷している。 ・その他、内装、建具、設備の汚れや傷等、経年相応の損耗が見られる。 2. 所有者による陳述は以下のとおり。 ・洋室に結露が発生する。 ・設備に不具合はない。 ・ペットは飼育していない。 ・10～15 年ほど前に壁紙、カーペット、浴室のリフォームを行っている。		

<以下余白>

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
395,000	1.03	71.63	1.00	29,143,000

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：階層：階層5階 +2%
角部屋 +2%
ルーフバルコニー +1%
維持管理の状態（修繕・クリーニング費用を考慮） ▲2%
（相乗積） +3%

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

本件の占有は引受けとならないが、その潜在的な収益力を把握するために新規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、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

<以下余白>

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)	複 利 現価率 ※2 (7.5%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
2,911,695 (18.7%)	1,262,740	7.8%	15,703,305 円	0.805	12,641,161 円 (81.3%)	15,553,000 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

$$\frac{1}{(1+7.5\%)^3} = 0.805$$

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

以上により

比準価格 29,143,000 円

収益価格 15,553,000 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 28,500,000 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) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ		
28,500,000	1.00	0.8	1.00	——	22,800,000

イ 市場性修正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

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、修正後価格に対して占める割合が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

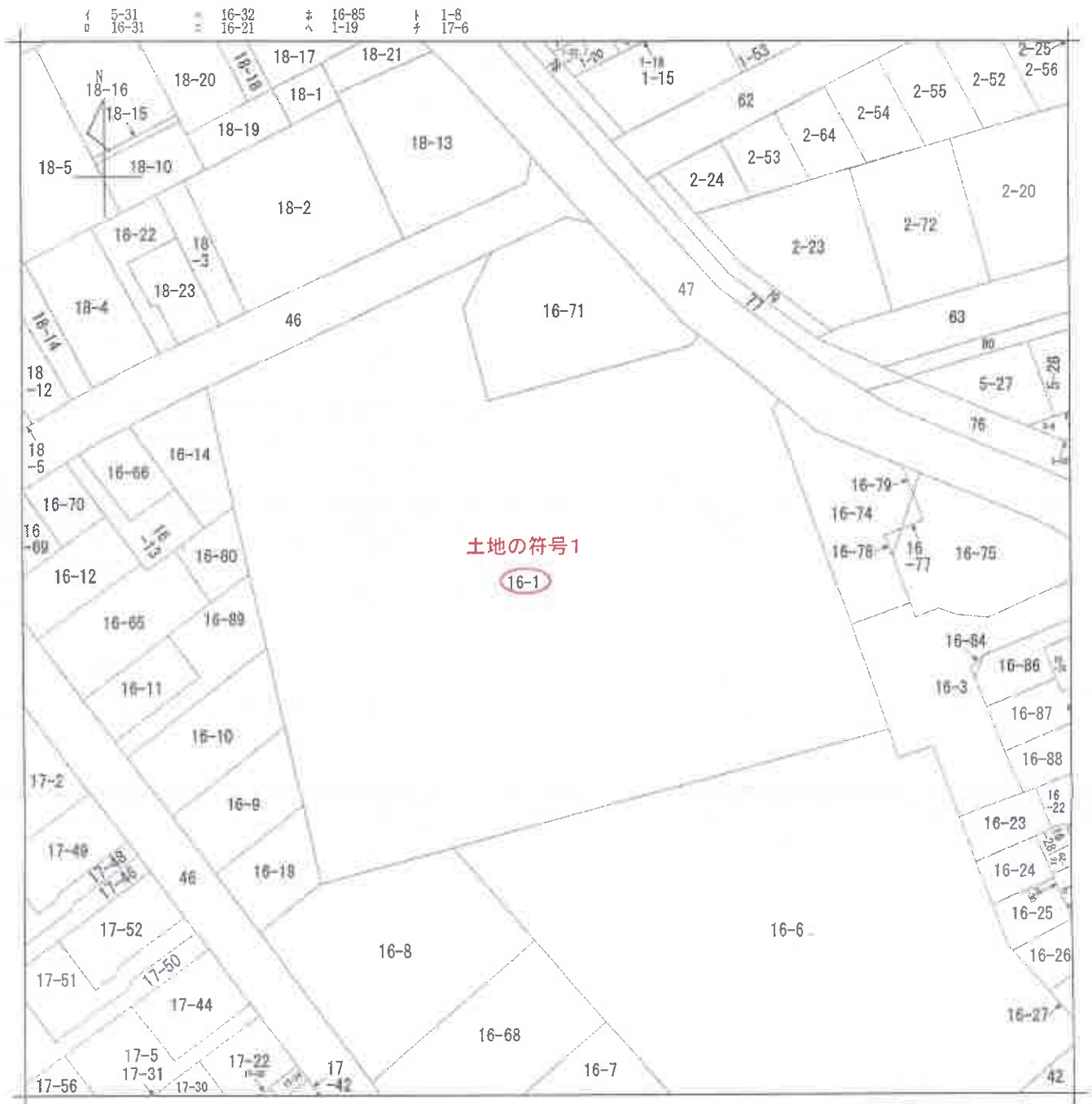
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上

位置図



S=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図略を記載した図面です。

地番区域見出
欠真間2丁目

請求部	所在	市川市欠真間二丁目				地番	16番1			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図		
作成年月日				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。

令和7年8月7日
千葉地方方法務局市川支局
登記官

請求番号：13-5
(1/1)

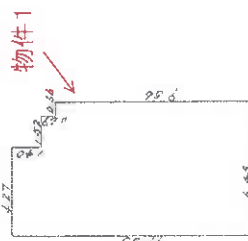
本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

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。
令和7年8月7日 千葉地方方法務局市川支局

請求番号: 13-2

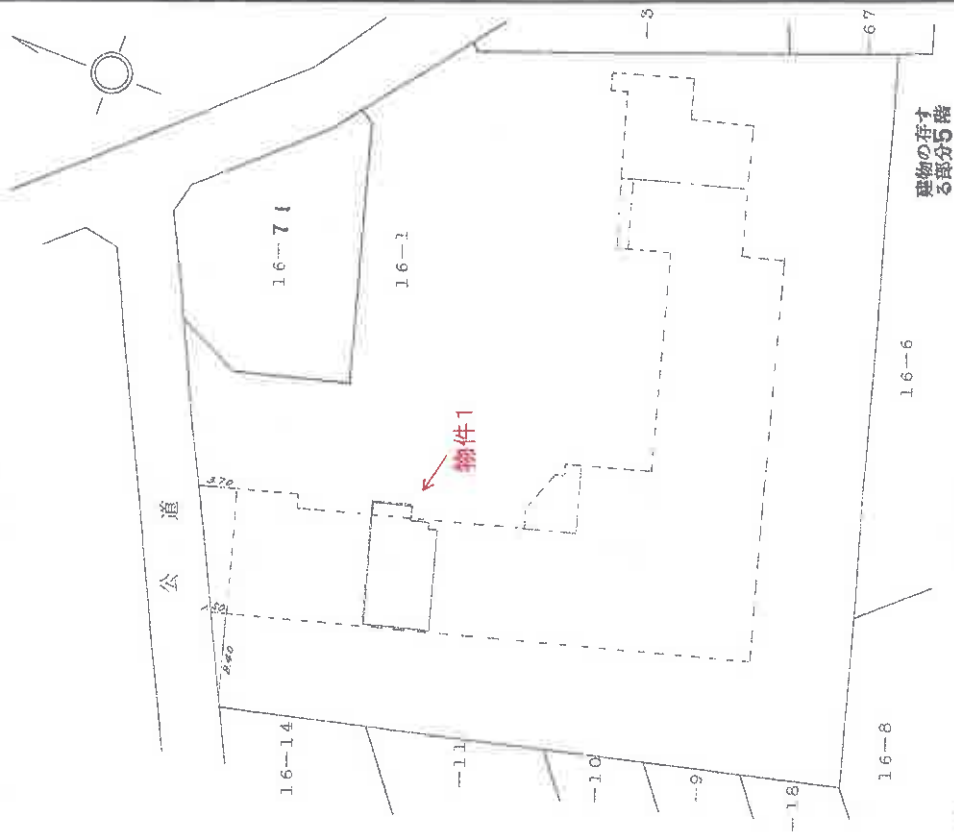
面圖
圖面
物平
建階
各建

建物の所在



床面積

$4.27 \times 4.40 = 5.9780$
 $15.70 \times 0.40 = 6.280$
 $0.45 \times 9.56 = 6.6620$
 合計 11.6251



作者

・月27日(午後)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人中書

(東京土地家屋調査士会用紙)

箱尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図

