

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 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 8 年 2 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 25 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 3 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 月 10 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	8,380,000 6,704,000		1,676,000	79,012	17,868



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県緑区おゆみ野三丁目 2 6 番地 4、2 6 番地 5

建物の名称 ダイアパレスおゆみ野Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 おゆみ野三丁目 2 6 番 4 の 8 0 4

建物の名称 8 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 1. 3 5 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 千葉県緑区おゆみ野三丁目 2 6 番 4

地 目 宅地

地 積 9 3 4. 1 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県緑区おゆみ野三丁目 2 6 番 5

地 目 宅地

地 積 3 3 6. 8 7 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 4 7 1 2 6 8 分の 6 4 5 3

物 件 目 録

共有者 A 持分 2分の1
共有者 B 持分 2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年12月19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。
- ・ 売却基準価額は、室内浴室において、令和3年12月頃、前々所有者が一酸化炭素中毒死したこと等を考慮して定められている。

《 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 千葉市緑区おゆみ野三丁目 2 6 番地 4、2 6 番地 5

建物の名称 ダイアパレスおゆみ野Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 おゆみ野三丁目 2 6 番 4 の 8 0 4

建物の名称 8 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 1. 3 5 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 千葉市緑区おゆみ野三丁目 2 6 番 4

地 目 宅地

地 積 9 3 4. 1 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市緑区おゆみ野三丁目 2 6 番 5

地 目 宅地

地 積 3 3 6. 8 7 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 4 7 1 2 6 8 分の 6 4 5 3



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和6年（ケ）第202号
令和7年 9月 5日受理
令和7年10月15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 千葉県緑区おゆみ野三丁目 26 番地 4、26 番地 5

建物の名称 ダイアパレスおゆみ野Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 おゆみ野三丁目 26 番 4 の 8.04

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 61.35 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 千葉県緑区おゆみ野三丁目 26 番 4

地 目 宅地

地 積 934.10 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県緑区おゆみ野三丁目 26 番 5

地 目 宅地

地 積 336.87 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 471268 分の 6453
(/ 枚目)



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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	☒ 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	☒ 建物共有者 A・B ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)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 21,800円 修繕積立金 20,210円 合 計 42,010円	令和7年9月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2021年7月分～2025年9月分 計1,553,940円 及びこれに対する年14%の割合による遅延 損害金(現時点で397,396円)
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
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、2	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	区分所有建物「ダイアパレスおゆみ野Ⅱ」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
(3 枚目)

その他の事項

■ 3枚目「管理費等の状況」について

管理会社からの回答書によれば、駐車料（解約済み）の滞納（32,000円）があるが、これについては買受人に請求しない旨の回答がある。

■ 本建物（物件1）について

- 1 3LDKの住宅である。
- 2 戸籍届書記載事項証明書によれば、令和3年12月上旬頃、浴室において木炭を焚き、前々所有者が一酸化炭素中毒死し、同年同月17日に発見されたとのことである。
- 3 室内の洋室には工具等が大量に（写真番号③参照）、また、LD・和室には生活用品が相当数ある（写真番号②参照）。したがって、床や内壁の状態を確認することができない箇所が多かった。
- 4 タバコのヤニと思われる汚れが目立つ。
- 5 LDと和室を仕切る建具が取り外され（写真番号②参照）、洋室（1）の建具が外れている（写真番号④参照）。
- 6 キッチン天井の報知器の配線が切断されている（写真番号⑥参照）。
- 7 住設機器・設備の稼働状況は不明である。

以上

執行官の意見

- 1 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受け及び玄関の表札に占有者を示す表示はない。なお、1階集合郵便受けは、取り出すことができない程、郵便物等が満杯の状態であった。
- 2 1階集合郵便受け及び室内には、前々所有者宛の郵便物が多数あった。
- 3 水道の供給は、前々所有者死亡後約3カ月後である令和4年3月3日に強制停止されている。
- 4 共有者A・Bは、前々所有者を相続した者の相続人である。
- 5 上記の他、現場の状況から、本建物の占有者及び占有状況を3枚目記載のとおり認めた。

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8日 (月) 12:57 - 13:23	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在
令和7年9月8日 (月)	当庁執行官室	電気照会書郵送 (9月29日東京電力パワーグリッド株式会社へ照会する様回答あり) 債務者兼所有者Aの住所地へ調査協力依頼書を郵送 (応答なし) 管理費等照会書を管理会社へFAX (9月12日回答あり)
令和7年9月16日 (火)	千葉地方法務局	戸籍届書記載事項証明書取得
令和7年9月18日 (木)	当庁執行官室	債務者兼所有者Aの住所地へ立入調査予告書を郵送 (応答なし)
令和7年10月1日 (水) 14:08 - 14:37	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、間取確認、写真撮影

(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。

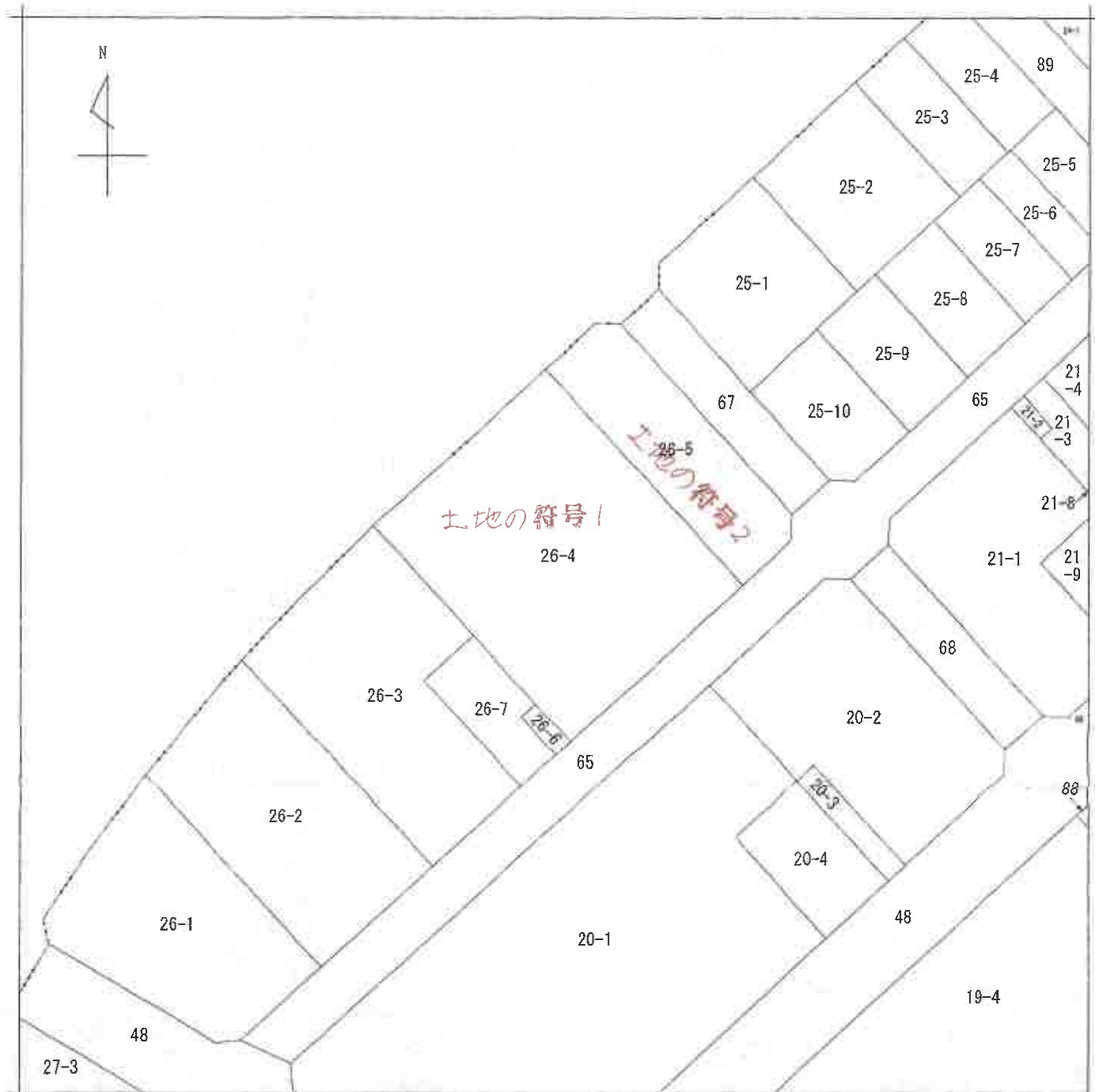
☒ 令和 7 年 1 0 月 1 日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

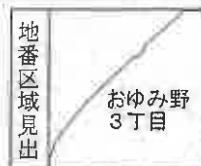
☐ 令和 年 月 日

(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)



(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	千葉市緑区おゆみ野三丁目				地番	26番4			
出力縮	1/500	精度区	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13年6月25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5年9月13日
千葉地方方法務局

請求番号：30-1
(1/1)

登記官

(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5年9月13日 千葉地方法務局

(8 枚目)
登記官

062479

各 階 平 面 図

おゆみ野3丁目 26-4-804

家屋番号

緩坂野

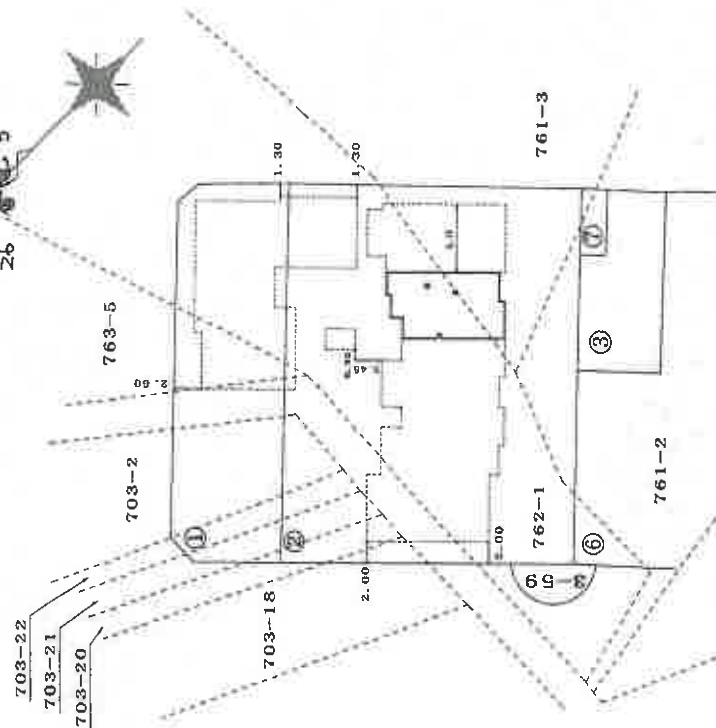
763-1804

建 物 図 面

11.3.16

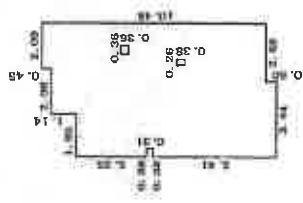
建物の所在
千葉市緑区おゆみ野3丁目 26番地 4

26番地 5



建物の存する部分8階

建物番号 804



求 積 表

5.81 x 0.38	2.2078
3.25 x 0.38	1.2360
9.37 x 1.57	14.7109
10.51 x 1.49	15.6599
10.01 x 0.59	5.9059
10.46 x 2.09	21.8614
0.38 x 0.26	-0.0988
0.36 x 0.36	-0.1296
合計	61.3525
床面積	61.35 m ²

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

作製者

縮尺

1/250

申請人

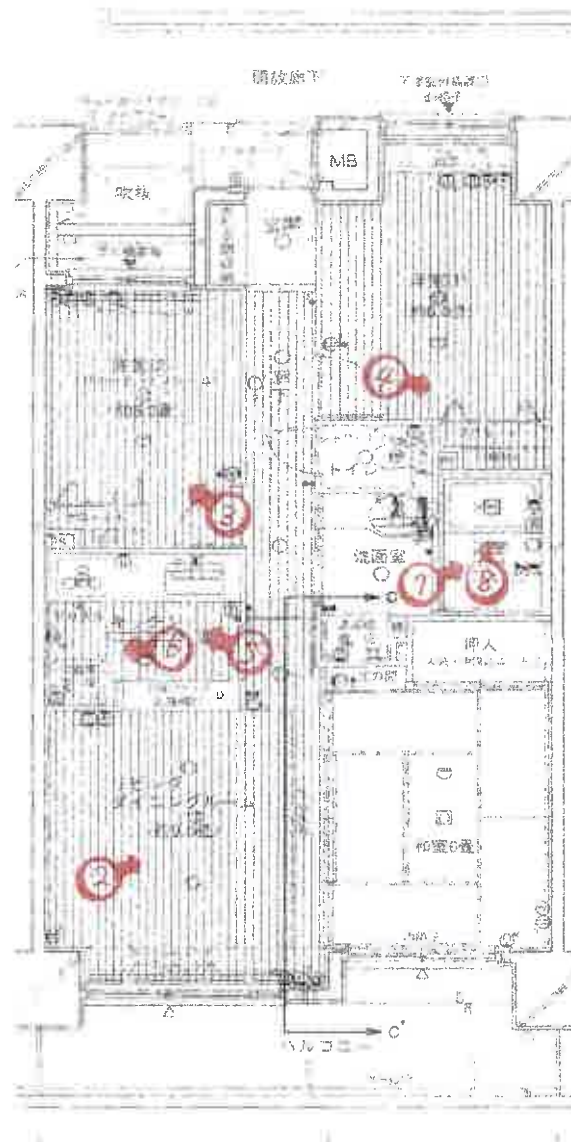
縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会利用)

(A3判をA4判に縮小)

間 取 略 図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



(9 枚目)

建築時パンフレットに基づき作成

①



②



LD

和室

③



洋室(2)

(10 枚目)

④



洋室(1)建具の外れ

⑤



⑥



報知器配線の切断

(// 枚目)

⑦



⑧



副本

令和6年（ケ）第202号

令和7年10月1日 現地調査

令和7年10月2日 評価

第7K - 919号 発行番号

令和7年10月14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

山口真由美

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8,380,000 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 千葉県緑区おゆみ野三丁目26番地4、26番地5

建物の名称 ダイアパレスおゆみ野Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 おゆみ野三丁目26番4の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 61.35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 千葉県緑区おゆみ野三丁目26番4

地 目 宅地

地 積 934.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県緑区おゆみ野三丁目26番5

地 目 宅地

地 積 336.87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 471268分の6453



22

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 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「鎌取」駅の南西方・約650m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションの中に駐車場が見られる地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 400%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域
		千葉県都市景観条例
画 地 条 件	1,270.97㎡ (登記とほぼ同じ)	
	略長方形地	
	約34m×(奥行)約37m	
	敷地権の割合	
	471,268分の6,453 (所有権)	
接 面 道 路 の 状 況	規 模	1,270.97㎡ (登記とほぼ同じ)
	形 状	略長方形地
	間 口 × 奥 行	約34m×(奥行)約37m
	敷 地 権 の 割 合	471,268分の6,453 (所有権)
	接面道路との関係	三方路地
	北西側(市道) 路線名(おゆみ野東南部4号線) 幅員(約25m) 連続性(優る) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	北東側(市道) 路線名(おゆみ野60号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
接 面 道 路 の 状 況	南東側(市道) 路線名(おゆみ野59号線) 幅員(約6m) 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 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	符号1,2	「ダイアパレスおゆみ野Ⅱ」及びその関連施設の敷地
	隣地	・北東側：市道を介して共同住宅 ・南東側：市道を介して駐車場 ・南西側：共同住宅 ・北西側：市道を介して店舗
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. 地歴調査及び地図調査を行ったが、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. 千葉市教育委員会への聴取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. 符号 1, 2 の土地の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ公図、建物図面等量図に符合するものと推測する。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ダイアパレスおゆみ野II
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数70戸) 別途管理室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) : 平成 11 年 3 月 4 日 新築 経 過 年 数 : 約27年 経済的残存耐用年数 : 約16年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨 ^(造) 陸屋根地下1階付14階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 (アスファルト防水) 外 壁 : タイル貼り, 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, 下水道 エ レ ベ ー タ ー : あり 駐 車 場 : あり 集 会 所 等 : なし オ ー ト ロ ッ ク : あり そ の 他 : 駐輪場, 宅配ボックス, メールボックス等
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 名称 (ダイアパレスおゆみ野II管理組合) 管 理 方 式 : 全部委託 管 理 会 社 : 株式会社東急コミュニティー 管 理 形 態 : 常勤
管 理 の 状 況	普通

特 記 事 項	1. 規約設定共用部分あり。 家屋番号：おゆみ野3丁目26番4の106 建物の名称：106 種類：駐車場 構造：鉄骨造1階建 床面積：1階部分43.07㎡ 2. 駐車場 空きあり 3. ペット飼育：不可 4. 修繕積立金の合計額：71,961,774円（令和7年7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	8階 (804号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	61.35 m ² (登記面積) 約 64.53 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)		
間 取 り	3LDK ・バルコニー面積 約10.32m ² (別添建物間取略図参照) (パンフレット記載)		
仕 様	天 井：石膏ボード、クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス、洗面台、水洗トイレ、システムキッチン (電気、上下水道、都市ガス) そ の 他：－		
保守管理の状態	やや劣る ・室内について経年劣化によるビニールクロスの継目露出、変色・汚れ、フローリング・畳の変色・劣化、小傷、障子の破れ等が確認される。但し室内に家財・生活用具・工具等が多数残置されており、床、壁の状況等確認できない箇所が多かった。また室内全体にたばこのヤニによる黄ばみが目立つ。 ・空き家であり雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び、平成23年3月11日の東日本大震災、及び令和元年台風による被害は不明である。また、住宅機器・設備等の稼働状況等も不明であるが、洋室(1)のクローゼットの扉が外れているほか、キッチン天井の報知器の配線が切断されていた。		
管 理 費 等	管 理 費	月額	21,800円
	修 繕 積 立 金	月額	20,210円
		計	42,010円 (令和7年9月12日現在)
	滞 納 額	滞納期間：2021年7月分～2025年9月分 計1,553,940円 (令和7年9月12日現在) 上記に対する遅延損害金：397,396円 (2021年7月分～2025年9月分) 遅延損害金金利：年14%	

	備 考	管理会社からの回答書によれば駐車場の滞納（32,000円）があるが、これについては買受人に請求しない旨の回答がある。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。室内に家財道具、生活道具、工具等が多数残置されている。また室内浴室において、令和3年12月頃、前々所有者が一酸化炭素中毒死したとのこと。	
特 記 事 項	1. 特になし	

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
300,000	1.08	61.35	1.00	19,877,000

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：階層（8階）（+10%）
（相乗積）要リフォーム（△2%） 個別格差率 1.08

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,483,456 円 (18.4%)	710,880 円	8.3%	8,307,875 円	0.7894	6,558,237 円 (81.6%)	8,042,000 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

$$\frac{1}{(1 + 8.2\%)^3} = 0.7894$$

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 19,877,000円

収 益 価 格 8,042,000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18,700,000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
18,700,000	0.70	0.80	0.80	—	8,380,000

イ 市 場 性 修 正：室内浴室において、令和3年12月頃、前々所有者が一酸化炭素中毒死したこと、室内に家財道具、生活道具、工具等が多数残置されていることにより市場性修正を行った。

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

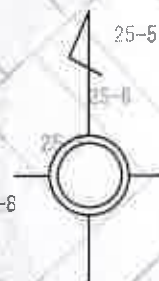
1. 位置図
2. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上



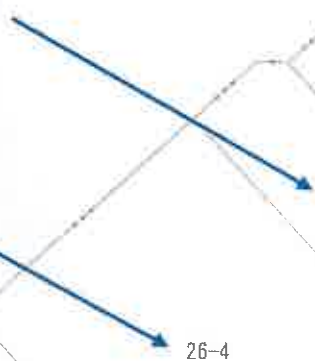
地図写

S=1:500

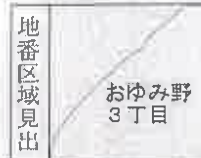


土地の符号2

土地の符号1



(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	千葉市緑区おゆみ野三丁目				地番	26番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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13年6月25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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

令和5年9月13日

千葉地方方法務局

請求番号：30-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成11年3月16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。
令和5年9月13日 千葉地方法務局 登記官

062479

各 階 平 面 図

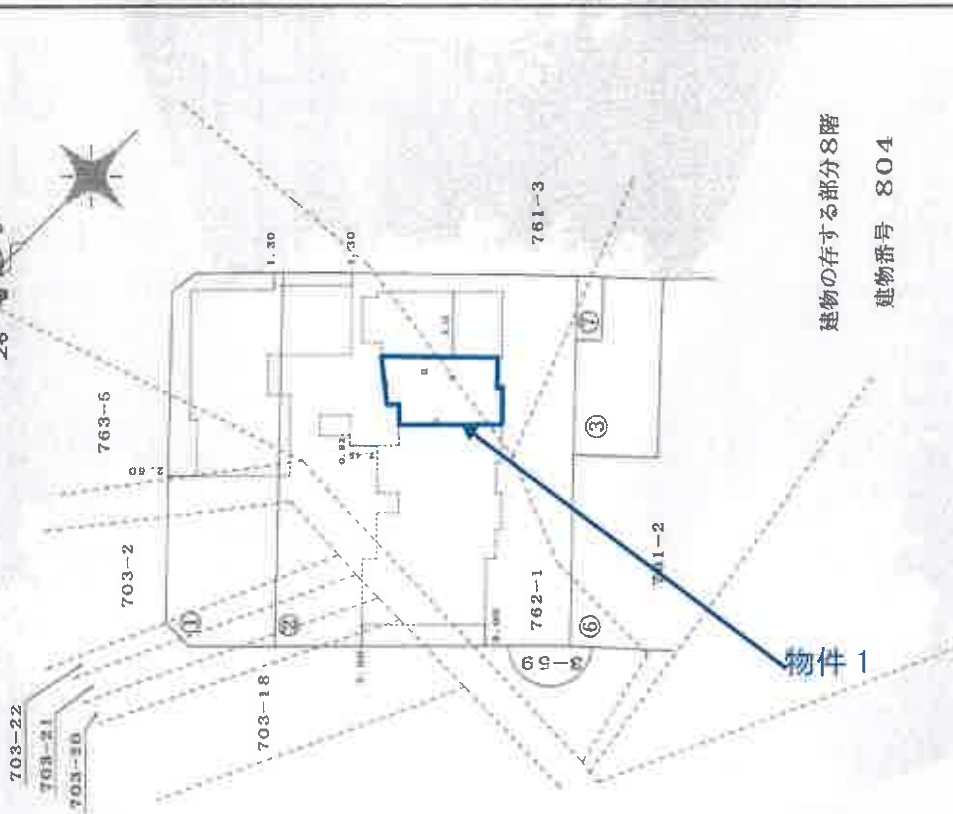
おゆみ野3丁目 26-4-804

家屋番号 26-4-804

建物図面 11.3.18

建物の所在 千葉市緑区おゆみ野3丁目 26番地 4

26番地 4



建物の存する部分8階

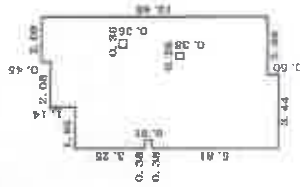
建物番号 804

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作 製 者 士 家



求 積 表

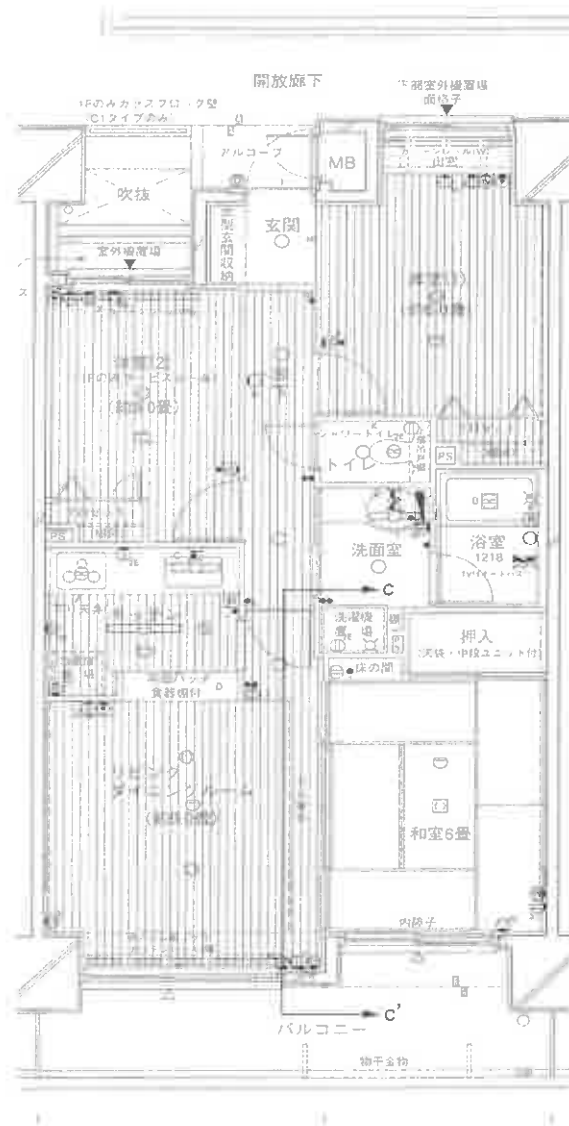
5.81 x 0.38	2.2078
3.25 x 0.38	1.2360
9.37 x 1.57	14.7109
10.51 x 1.49	15.6599
10.01 x 0.59	5.9059
10.46 x 2.09	21.8614
0.38 x 0.26	-0.0988
0.36 x 0.36	-0.1296
合 計	61.3525
床面積	61.35 m ²

複合機にてA3をA4に縮小

(東京工地系図調製工用紙)

請求番号：30-2

間 取 略 図



建築時パンフレットに基づき作成