

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,040,000 6,432,000		1,608,000	123,273	28,052
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市滝野三丁目5番地

建物の名称 オーベル牧の原3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野三丁目5番の3の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 98.54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 印西市滝野三丁目5番

地 目 宅地

地 積 25000.23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 2630155分の10451

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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 印西市滝野三丁目5番地

建物の名称 オーベル牧の原3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野三丁目5番の3の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 98.54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 印西市滝野三丁目5番

地 目 宅地

地 積 25000.23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 2630155分の10451

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4



令和7年（ケ）第358号
令和7年11月7日受理
令和7年12月3日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村 卓嗣

（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 印西市滝野三丁目5番地

建物の名称 オーベル牧の原3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野三丁目5番の3の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 98.54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 印西市滝野三丁目5番

地 目 宅地

地 積 25000.23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 2630155分の10451

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4



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A、Bらの破産管財人 ☐ 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 (空家) ☐ 「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 11,000円 修繕積立金 14,520円 駐車場使用料 4,000円 合 計 29,520円	令和7年11月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年6月分～R7年11月分 計 471,360円 ☒ 上記金員に対する年14.6%の遅延損害金
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社 マンション管理事業本部 千葉事業部	
その他の事項	「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 (符号1) ☐ 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	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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)

その他の事項

■ 建物（物件1）について

- 1 パソコン・カーテン・エアコン等の債務者兼所有者らの私物が残置されている。
- 2 内壁クロスのはび割れ・浮き、障子の破れ・襖の汚れ等が確認される。
- 3 洋室（1）北側及び洋室（2）の北側・西側の内壁・天井を中心に、雨漏り跡のようなシミが広がっている。北側開口部のバルコニー外壁にクラックが複数あり、建物構造上の瑕疵がある可能性があるが詳細は不明である。

■ 敷地権の目的である土地（符号1）について

共同住宅（オーベル牧の原1～4号棟）、管理事務所、集会所及び駐車場等として利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ 破産管財人	1 本建物は令和6年8月頃から空家であり、室内には債務者兼所有者らの私物が少し残っている。 2 室内の一部に雨漏りのような跡があり、ベランダに面した外壁にクラックが見られることから、何か関連があるのかもしれないが詳細は分からない。 3 室内でペットは飼育していなかった。 (以上、令和7年11月25日破産管財人事務所で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月7日 (金)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (FAXで回答あり。)
令和7年11月10日 (月) 12:05 - 12:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年11月25日 (火) 16:55 - 17:05	破産管財人事務所	破産管財人から、建物の使用状況等について聴取
令和7年11月26日 (水) 8:50 - 9:25	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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。

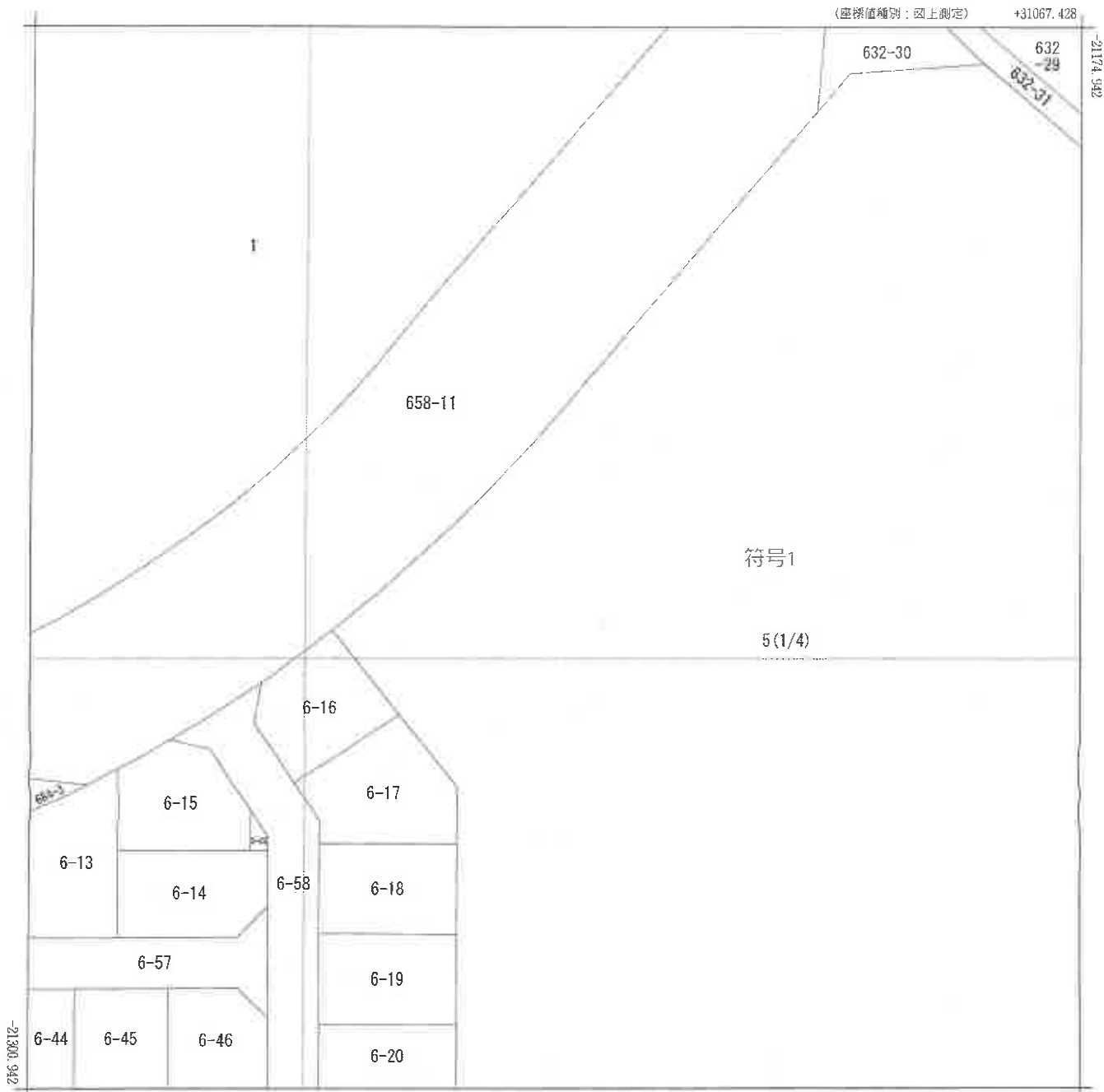
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 7 年 1 1 月 2 6 日
目的物件に立会人を立ち会わせ、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	印西市滝野三丁目				地番	5番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	令和1年6月3日			備付年月日(原図)	令和1年6月3日			補記事項	方位不明	

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。

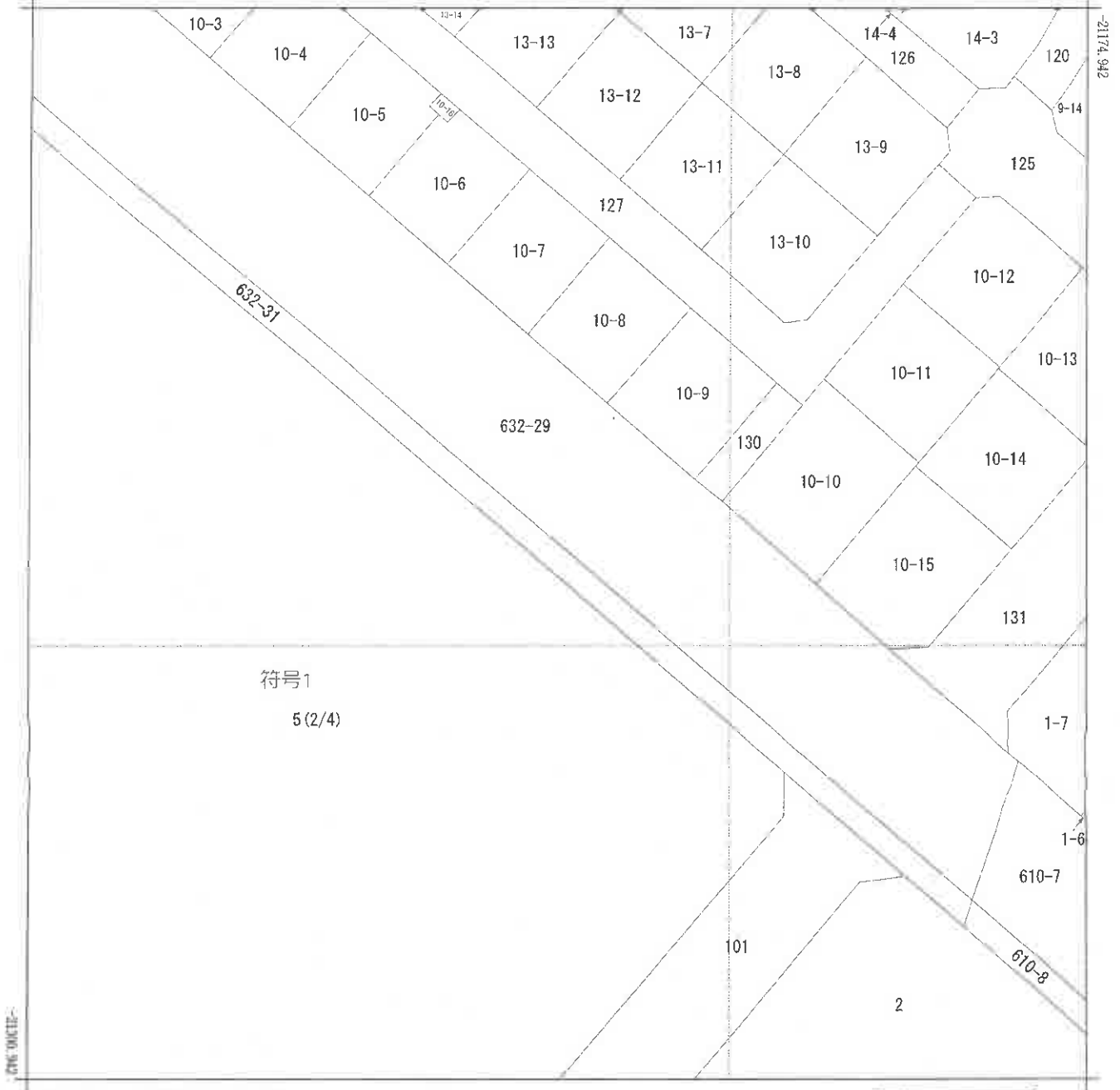
(A3版をA4版に縮小)

令和7年9月3日
千葉地方法務局成田出張所
請求番号：25-1
(1/4)

登記官

(6枚目)



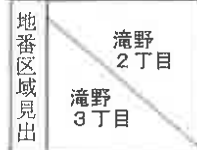


符号1

5 (2/4)

31067.428 (座標値種別：図上測定)

(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					印西市滝野三丁目		地 番	5番		
出力縮尺	1/500		精 度 区 分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	令和1年6月3日					備付年月日(原図)	令和1年6月3日		補記事項	方位不明	

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版をA4版に縮小)

令和7年9月3日

千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：25-1

(2/4)

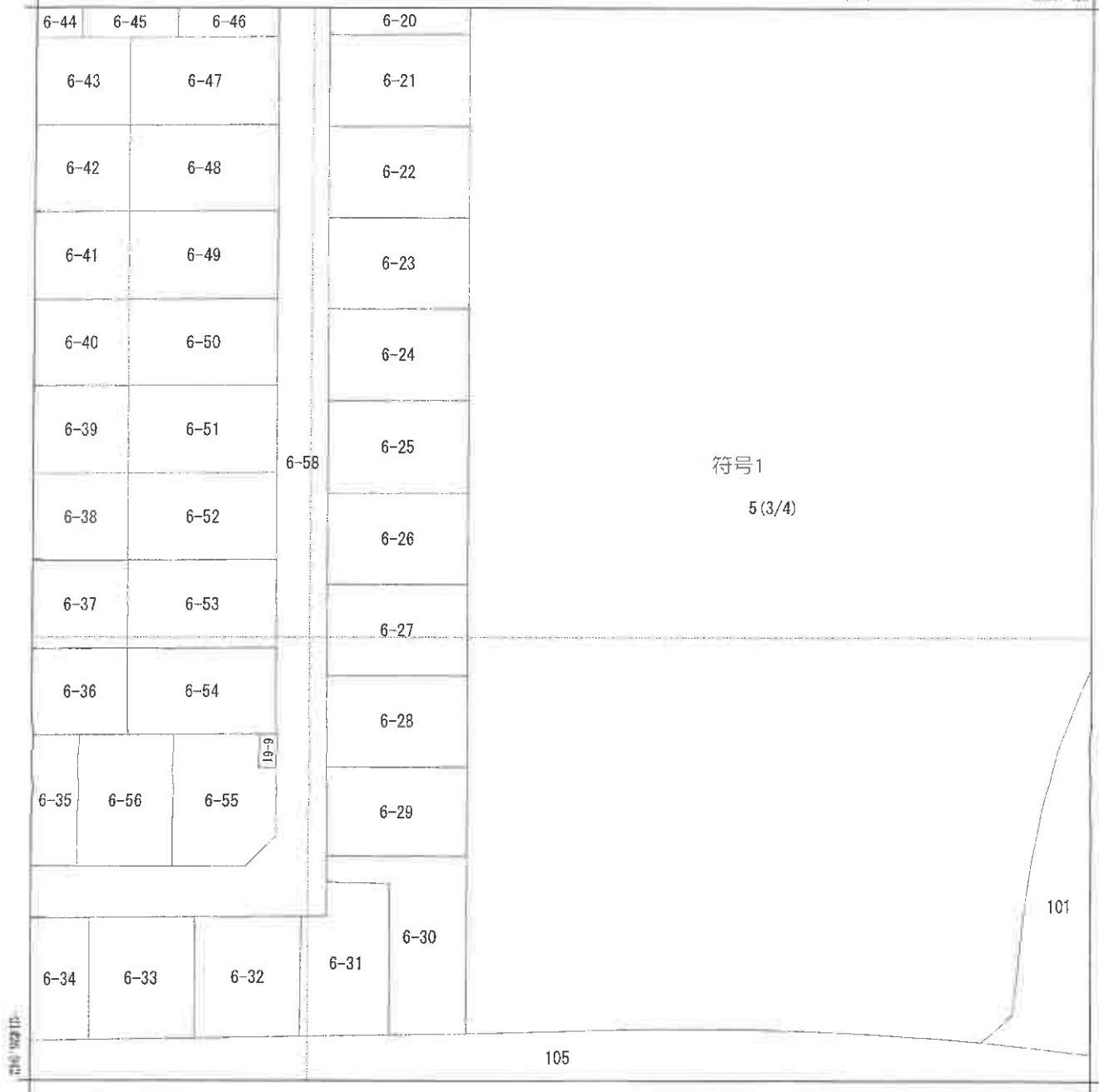
(7枚目)



(座標値種別：図上測定)

+31087.428

-21300.942



+30942.428

(座標値種別：図上測定)

(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

滝野
3丁目

請求部	所在	印西市滝野三丁目				地番	5番			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	令和1年6月3日			備付年月日(原図)	令和1年6月3日			補記事項	方位不明	

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版をA4版に縮小)

令和7年9月3日

千葉地方法務局成田出張所

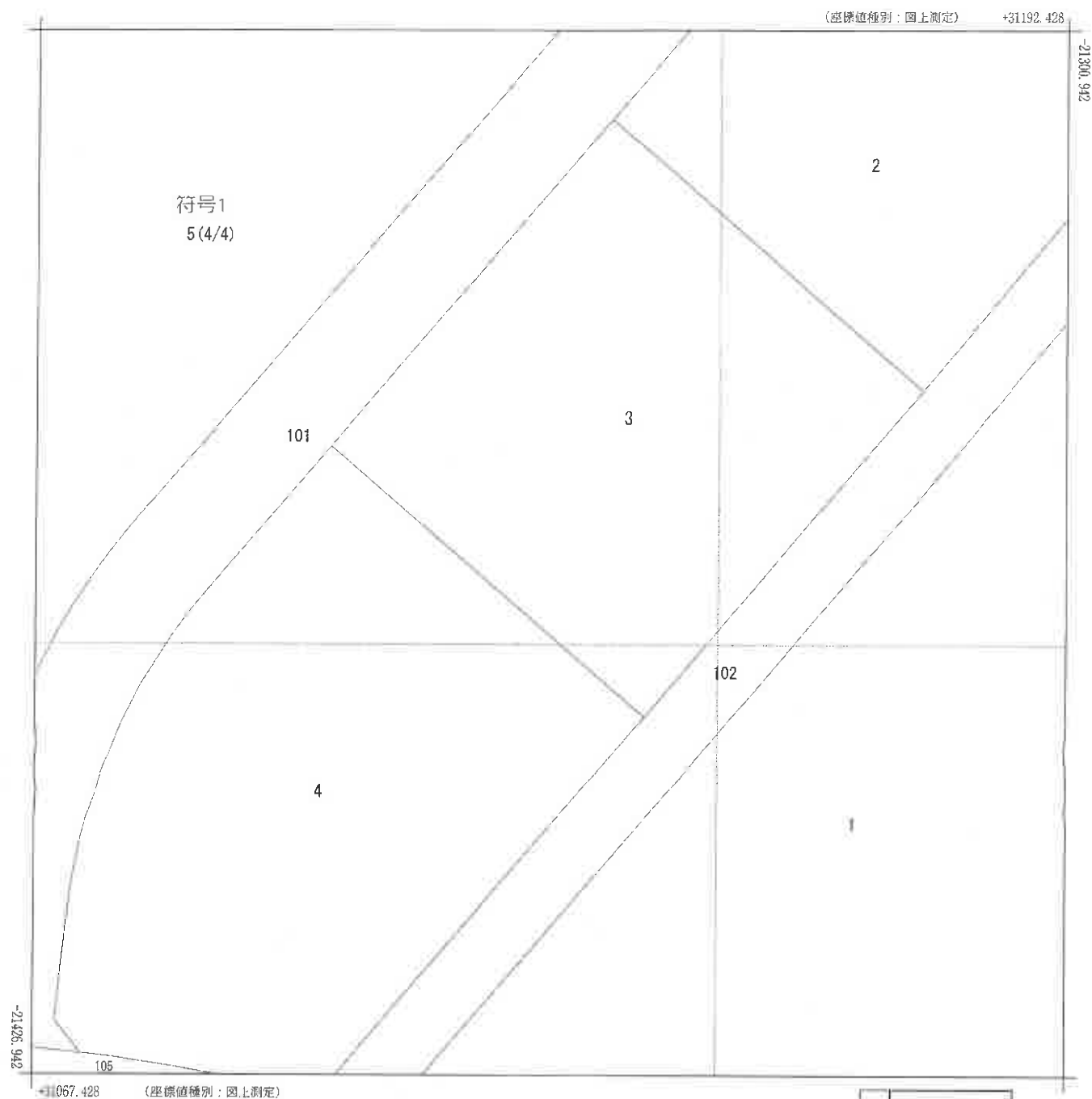
請求番号：25-1

登記官

(3/4)

(8枚目)





請求部	所 在	印西市滝野三丁目				地 番	5番			
出力縮	1/500	精 度 分	甲一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作 成 年 月 日	令和1年6月3日				備 付 年 月 日 (原図)	令和1年6月3日		補 記 事 項	方位不明	

令和7年9月3日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

令和7年9月3日

千葉地方法務局成田出張所

產品圖

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

面圖
區面
物卒
階
建名

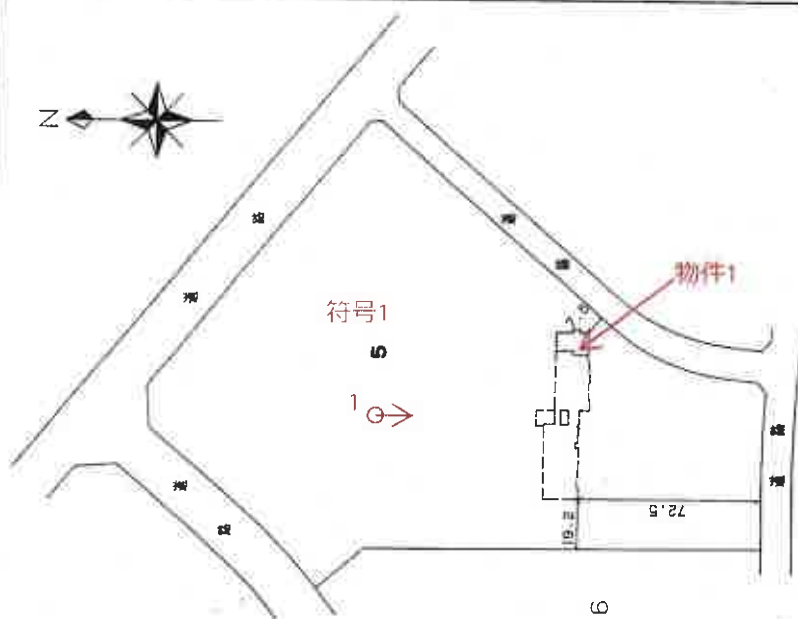
目上三種

家屋番号

千葉県印旛郡本埜村湊野三丁目5番地

區
面
平
階
各

103198



建築物の存する部分 5階

作者

人中

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺	1/2000
----	--------

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求番号: 25-2

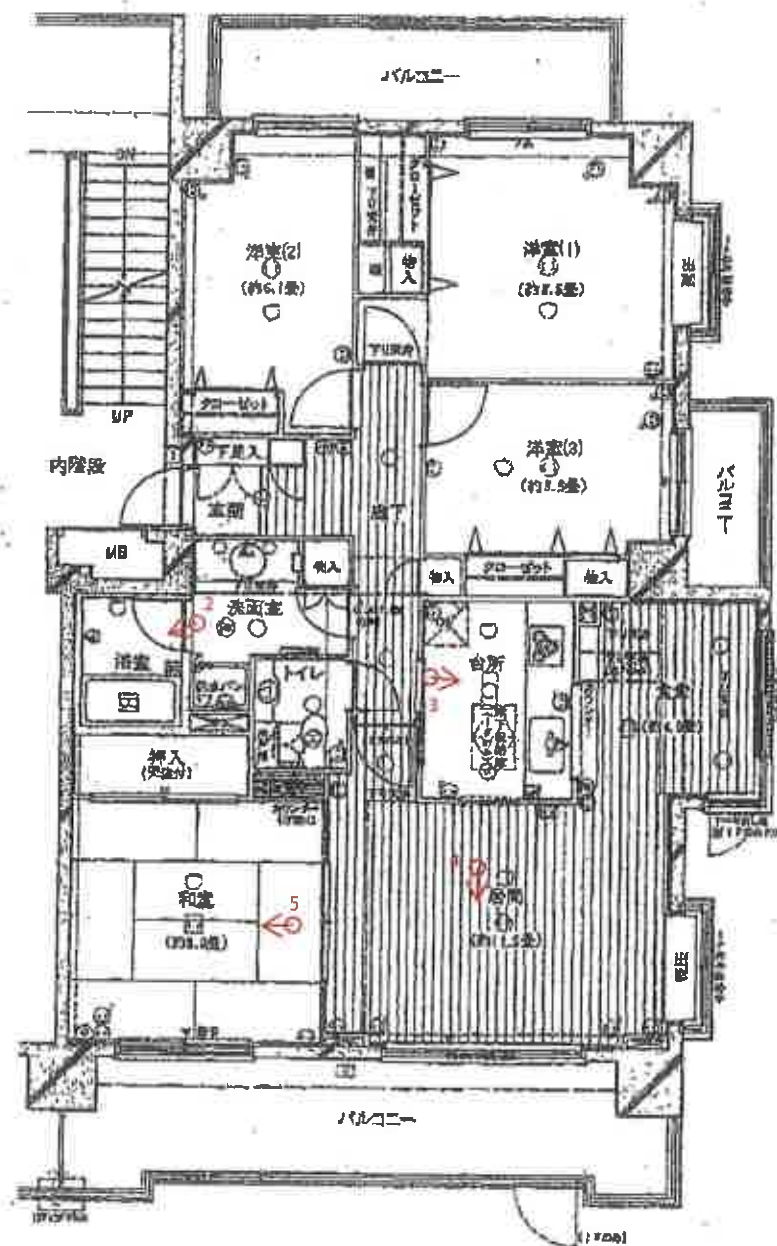
$$\overline{(1/2)}$$

(1) 平成23年2月21日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

間取図



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

① 一棟の建物の外観



② 浴室



③ 台所



④ 居間



⑤ 和室



令和 7 年（ケ）第 3 5 8 号

令和 7 年 1 1 月 2 6 日 現地調査

令和 7 年 1 1 月 2 7 日 評 価

小 調 第 1 0 4 6 号 発行番号

令和 7 年 1 2 月 3 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 畑 昌 也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金8,040,000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。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 印西市滝野三丁目5番地

建物の名称 オーベル牧の原3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野三丁目5番の3の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 98.54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 印西市滝野三丁目5番

地 目 宅地

地 積 25000.23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 2630155分の10451

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4



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	北総鉄道「印西牧の原」駅の北東方・道路距離約1.4km 最寄バス停「滝野3丁目」の南西方・道路距離約200m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	高層マンションが建ち並ぶ住宅団地である。本件3号棟は、オーベル牧の原住宅団地内では中央南寄りに位置している。周辺は一般住宅の建ち並ぶ区画の整った住宅地域である。		
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1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 第2種高度地区 建築基準法第22条指定区域 滝野地区地区計画（集合住宅地区） 都市計画道路3・4・30（宗甫滝線，整備済） 都市計画道路3・4・31（大割大門線，整備済）	
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	25,000.23㎡（登記簿） 略整形 東西約180m×南北約245m 2,630,155分の10,451（所有権） 四方路	
接 面 道 路 の 状 況	①北西側市道（1227号線），幅員（約19.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高～道路より約1.0m高い） ②北東側市道（1228号線），幅員（約18.0～19.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ③南東側市道（3003号線），幅員（約12.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高～道路より約1.0m高い） ④南側市道（40-061号線），幅員（約12.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高～道路より約1.0m高い）		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	①～④：第42条1項1号	

接 面 道 路 の 状 況	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定する。
土 地 の 利 用 状 況 等	共同住宅（オーベル牧の原１～４号棟）が建ち並ぶほか，管理事務所・集会所・付帯施設の敷地，駐車場等として利用されている。	
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	○ 過去の利用状況及び現況観察から，土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	印西市内水ハザードマップによると，敷地の一部が内水氾濫の浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オーベル牧の原3号棟
建物の用途	居住用（3号棟の総戸数109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10年12月1日新築 経過年数：約27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14階建
仕様	屋根：アスファルトシングル葺き，アスファルト露出防水等 外壁：吹付タイル（一部45二丁掛けタイル）等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気，上・下水道，都市ガス エレベーター：2基（停止階1，4，7，10，13階） 駐車場：平置き 集会場等：管理事務所・集会所（別棟），自転車置場，バイク置場， ゴミ置場等 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（オーベル牧の原管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：大成有楽不動産株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	○ 建築確認：第10号（平成9年1月8日） 検査済証：第10号（平成10年12月18日） ○ 下記，規約設定団地共用部分の登記が存する（括弧内は家屋番号） 集会所（5番の1），ポンプ室（5番の2），ゴミ置場（5番の3）， ゴミ置場（5番の4）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	5 階（5 0 1 号室） 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	98.54㎡（登記面積），104.51㎡（カタログによる壁芯面積）	
間 取 り	4 L D K（別添間取図参照），バルコニー26.83㎡	
仕 様	天 井：ビニールクロス貼，合板等 床：フローリング張り，畳，カーペット等 内 壁：ビニールクロス貼等 設 備：ユニットバス，洗面化粧台，水洗WC，システムキッチン等 （電気，上下水道，都市ガス） その他：－	
保守管理の状態	劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 滞 納 額 備 考	11,000円/月 14,520円/月 4,000円/月 471,360円（令和7年11月12日現在） 滞納期間：令和6年6月分から令和7年11月分 上記に対する遅延損害金：50,288円 遅延損害金：14.6% 但し，駐車場使用料の滞納期間は，令和6年9月分から令和6年11月分である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者兼所有者（共有者ら）の破産管財人が，空家の状態で管理・占有している。	
特 記 事 項	○ パソコン・カーテン・エアコン等の少量の私物が残置されている。また，内壁クロスのひび割れ・浮き，障子の破れ・襖の汚れ等が確認される。リビングの入口扉が外れている。 ○ 洋室（1）北側及び洋室（2）の北側・西側の内壁・天井を中心に，雨漏り跡のようなシミが広がっている。北側開口部のバルコニー外壁にクラックが複数あり，建物構造上の瑕疵がある可能性があるが詳細は不明である。 ○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。	

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各々求め、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
160,000	0.98	98.54	1.00	15,451,000

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・位置・内装・保守管理の状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要。

Ⅱ 収益価格の試算

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、必ずしも想定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)	複 利 現価率 ※2 (9.0%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,867,095円 (21.8%)	849,960円	9.5%	8,678,539円	0.7722	6,701,568円 (78.2%)	8,569,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1+9.0\%)^3} = 0.7722$$

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 15,451,000円

収益価格 8,569,000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15,110,000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
15,110,000	0.80	0.70	0.95	—	8,040,000

イ 市場性修正：室内の雨漏り跡のようなシミやバルコニー外壁のクラック等から、建物構造上の瑕疵がある可能性を否定できないこと等を考慮した。

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を考慮した修正を行った。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受け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 公図写（地番図）
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



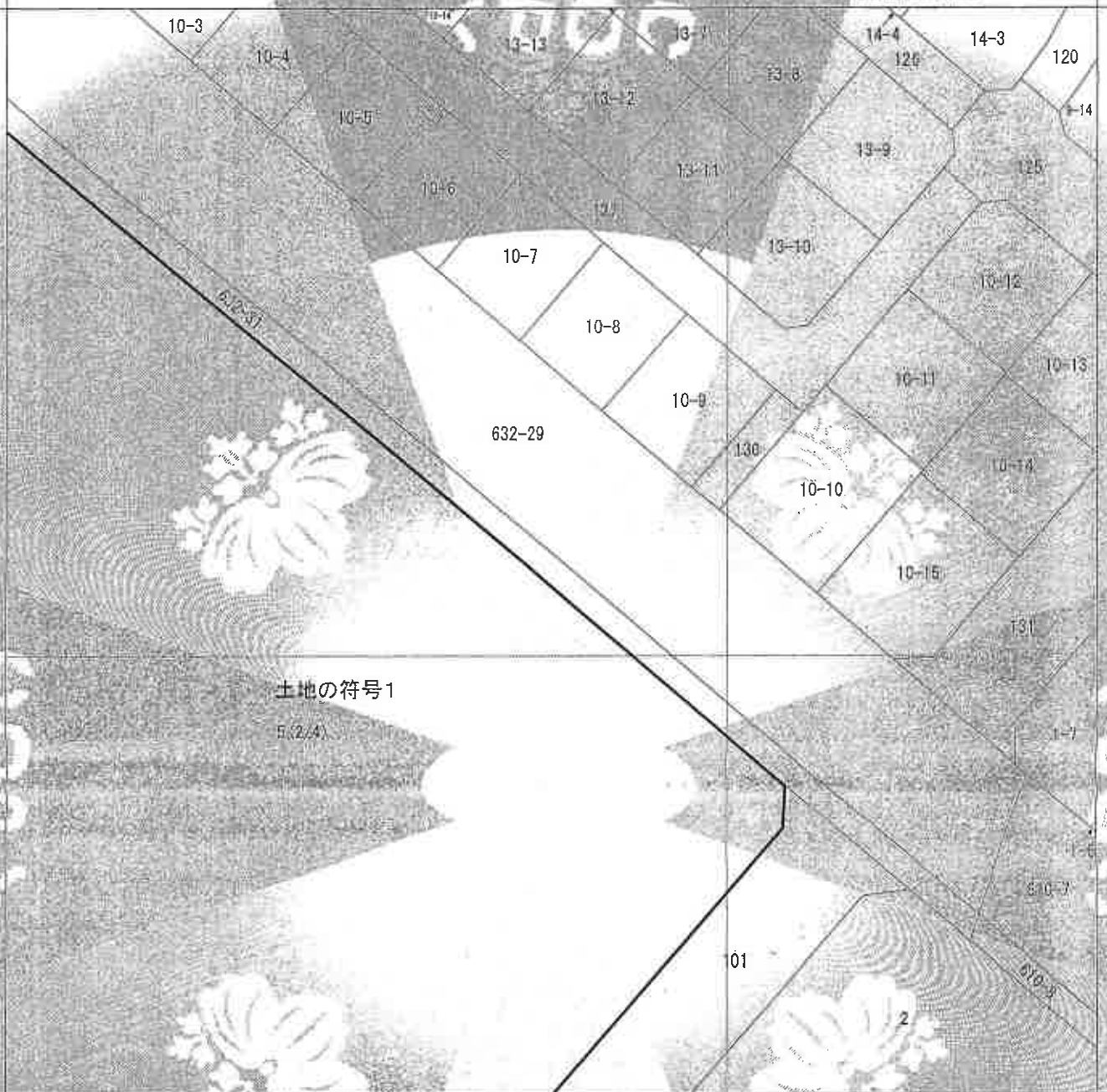
公図写

4 13-6

（地籍情報） 図上表示

+31192.428

21174.942



土地の符号1

5(2/4)

地籍図面	縮尺
縮尺	2.5倍
縮尺	1.5倍

図面番号	13-6	図面名称	土地の符号1	地番	5番
出典	4800	図面番号	13-6	図面名称	土地の符号1
作成年月日	令和7年9月3日	図面番号	13-6	図面名称	土地の符号1

これは地図に準じた図面であり、図面と実地との相違は、図面と実地との相違によるものと見做す。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年9月3日

千葉地方公共団体の代表者

代表者

請求番号: 25-1

(2/4)

值種別：図上測定) +31067.428

-21300 942

地各區概見

これは地図と断面を印刷された1枚の紙を印刷した図版(表紙)。(A3判をA4判に縮小)

請求番号：25-1
(3/4)

土地の符号1

5(4/4)

3

102

4

地番
見出し

流野3丁目

図番	5番	別荘地等	1番	地番	5番
面積	1,500㎡	用途	住宅	分類	別荘地等
作成 年月日	令和7年9月3日	地番 見出し	令和7年9月3日	地番 見出し	令和7年9月3日

これは地図に準ずる図面（公図）であり、公図に準ずる図面（公図）と見なす。

(A3判をA4判に縮小)

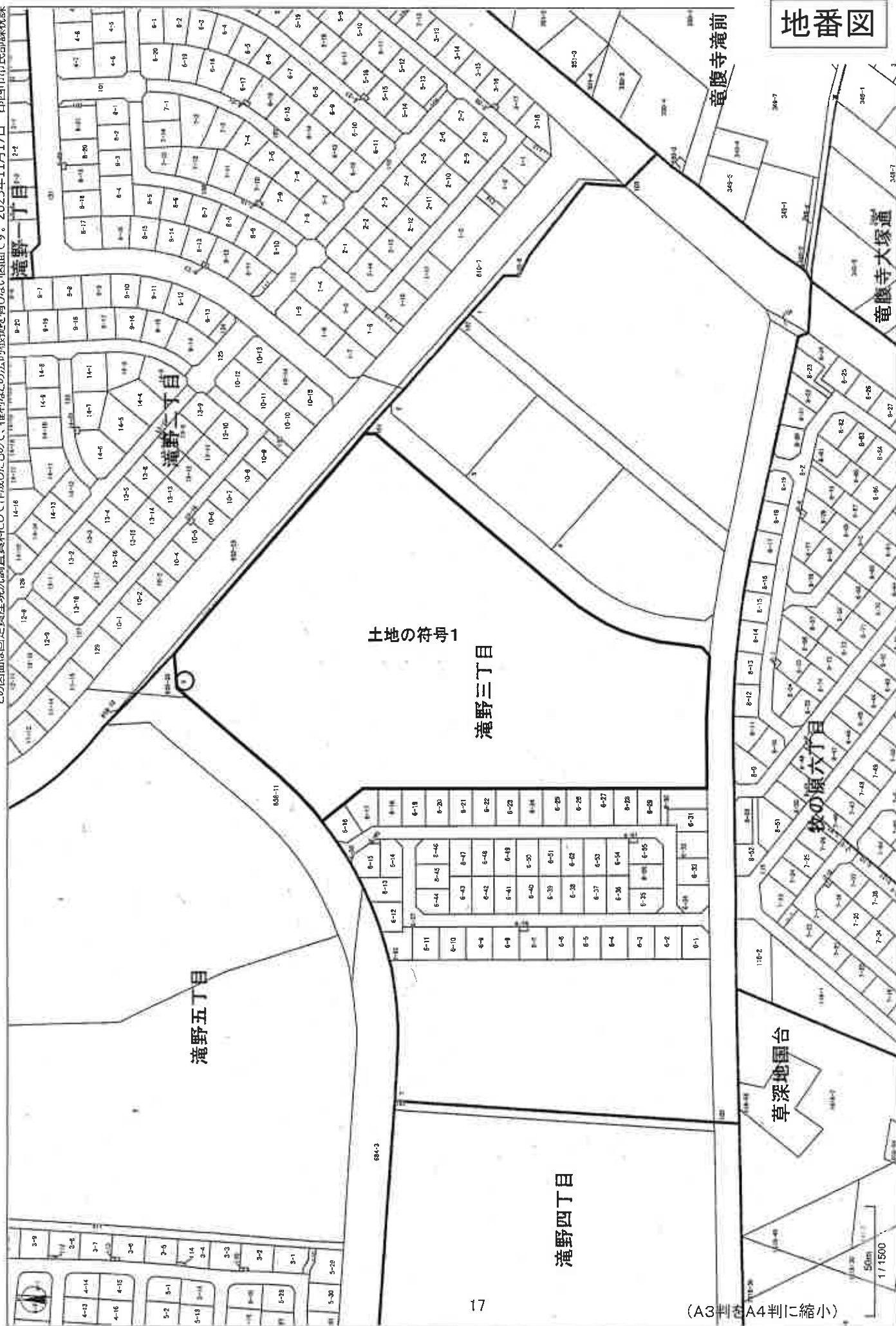
令和7年9月3日

千葉地方法務局

公図係

請求番号：25-1

(4/4)



建物図面

建、构筑物、路面、

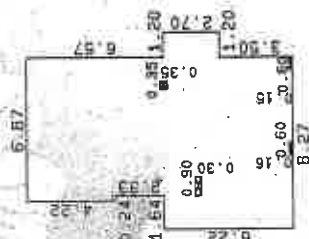
家室最男	海野丁巳 $\frac{1}{2} = 3 = 6$
------	-------------------------------

西華白土三塘聚村有文隄聚田苗靠土

各階平面図

103198

物件1



求積表

6.87	x	4	22	=	29	9314
6.63	x	5	35	=	56	5855
1.54	x	5	22	=	10	2008
1.20	x	2	70	=	3	2400
0.60	x	0	70	=	-0	0960
0.90	x	0	40	=	-0	2700
0.50	x	0	15	=	-0	0900
0.15	x	0	75	=	-0	1234
					99	5402

2011年11月11日

建築物の存在と環境との関係

2000

2004

1997

1224

100

1434

100

to

67

2000

建物図面

即西市街33号5楼505室

[illegible]

(A3判をA4判に縮小)

間取図

