

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 北 澤 幸 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 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 場 所	令和 8年 3月11日 午前 9時30分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 3月25日 午前10時00分 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	160,000 128,000		32,000	55,355	7,907



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東金市台方字大門下29番地3

建物の名称 サンパーク東金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台方29番3の303

建物の名称 303号

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 53.14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 東金市台方字大門下29番3

地 目 宅地

地 積 1784.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 312695分の5314



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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（地代を含む）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 東金市台方字大門下29番地3

建物の名称 サンパーク東金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台方29番3の303

建物の名称 303号

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 53.14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 東金市台方字大門下29番3

地 目 宅地

地 積 1784.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 312695分の5314



令和7年(ケ)第357号
令和7年10月24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 田 中 剣 吾

(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 東金市台方字大門下29番地3

建物の名称 サンパーク東金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台方29番3の303

建物の名称 303号

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 53.14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 東金市台方字大門下29番3

地 目 宅地

地 積 1784.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 312695分の5314



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
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 ☐ ある 種類: 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 8,280円 修繕積立金 9,900円 地代 5,200円 町会費 500円	令和7年11月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H31年4月分～R7年11月分 計2,584,912円 上記金員に対する年14.6%の割合による 遅延損害金872,457円(上記同日現在)
管理費等照会先	弁護士法人子浩法律事務所 サンパーク東金管理組合代理人弁護士	
その他の事項	・上記管理費等の滞納額には、口座振替手数料滞納額3,505円及び弁護士費用763,820円を含む。上記滞納額及び損害金について、上記代理人弁護士より買受人に請求する旨の回答(主張)がある。なお、弁護士費用等の請求根拠は、管理規約及び建物の区分所有等に関する法律第7条、同8条とのことである。 ・「その他の事項」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) ☒ 地上権(符号1) ☐ 賃借権(符号)	
その他の事項	・符号1土地は、本建物を含む一棟の建物(サンパーク東金)及びその他の共用施設の敷地として利用されている。 ・「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号	
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

そ の 他 の 事 項

■本建物の内部状況について

- 1 本建物内には、通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、居住者によって現に居宅として使用されている(写真②③参照)。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色を含む)及び汚損が認められる。また、以下の損傷等も見られた。なお、洋室2室と和室には、大量の家財道具、衣類等が置かれた状態であり、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査が行えていない。
 - ・玄関の天井に結露(推測)によるシミがある。
 - ・DKの南西隅にカビが発生している可能性がある。

■符号1土地について

- 1 敷地権の目的である符号1土地には、以下の地上権が設定されており、地上権敷地権の設定登記がなされている。本件地上権設定契約書には、当初借主より持分を譲渡された個々の権利者は、本件区分所有建物を本件土地地上権と共に無条件で第三者に譲渡することができるとされている(第5条)。
 - ・使用目的：堅固な建物を建築所有し、借地権付共同住宅として分譲することができる
 - ・存続期間：平成4年10月7日より50年
 - ・更新：可(更新後期間50年)
- 2 本マンション管理規約第24条において、区分所有者はその建物専有面積持分に応じて算出された建物敷地にかかる地代を管理組合に納めなければならない、管理組合はこれを一括して土地所有者へ支払うものと定められている。

■本マンションには、以下の独立した登記を有する付属施設(平成7年10月26日規約設定共用部分)がある(本建物の法務局備え付け建物図面の「隣家」部分)。

所 在	東金市台方字大門下29番地3
家屋番号	29番3
種 類	塵芥室
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	15.00㎡

(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
■本建物所有者	本建物には、私が一人で住んでいます。 本建物に住み始めてからリフォームはしていません。 水回り設備等に特に不具合はありませんが、トイレの温水洗浄便座の漏電ランプが点灯するので、安全のため温水洗浄便座の電源を切っています。 本建物内でペットは飼育していません。このマンションはペットの飼育が禁止されていますが、近隣から犬の鳴き声が聞こえます。 雨漏りする箇所はありません。 東日本大震災や大型台風の被害はありませんでした。 過去に台風の時に付近の道路が10cmくらい冠水しましたが、マンションの敷地内まで浸水することはありませんでした。 (令和7年11月7日に電話聴取、同21日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月30日 (木) 13:50-14:00	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
7年10月31日 (金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	管理会社宛てに滞納管理費等に関する照会書等を FAX送信 (管理組合代理人弁護士より11月10日に回答書受領)
7年11月4日 (火) 13:15-13:22	物件所在地	占有調査、連絡依頼書投函
7年11月7日 (金) 18:10-18:15	千葉地方裁判所 執行官室	本建物所有者より本建物の占有状況を電話聴取、同人 と立入調査日の打ち合わせ
7年11月21日 (金) 13:30-14:15	物件所在地	本建物所有者の立会いのうえ評価人とともに立入調 査、占有状況等確認、室内等写真撮影
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	東金市台方字大門下				地番	29番3			
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	昭和45年2月27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27日
千葉地方法務局東金出張所
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6 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27日 千葉県地方整備局東金出張所

登記官

17099 各 階 平 面 図

平成7年 11月24日

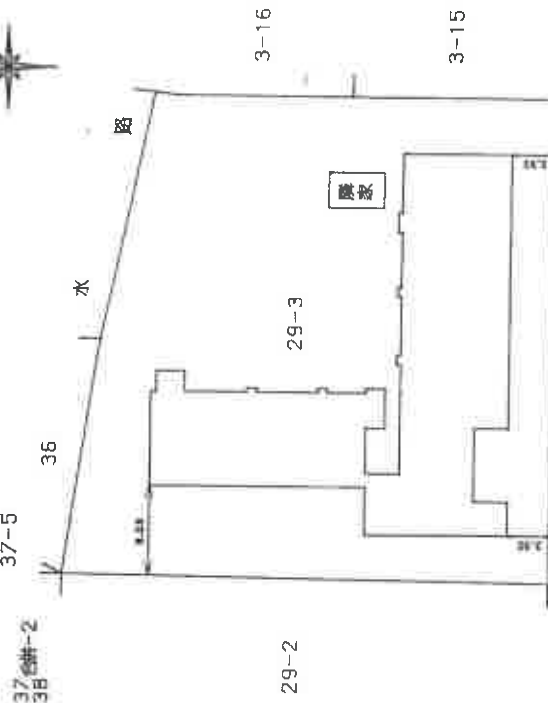
家屋番号 5529-3-101
~ 29-3-107

建物の所在 東金市台方字大門下 29 番地 3

建 物 図 面
各 階 平 面 図

5529-3-201 ~ -208
-301 ~ -308
-401 ~ -408
-501 ~ -508
-601 ~ -608
-701 ~ -707

写真撮影位置と方向



水 路



7 年 10 月 18 日 作製

申請人



縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

作製者



縮尺 1/

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27日 千葉地方法務局東金出張所

千葉地方法務局東金出張所

2012年12月

請求番号: 4-2

(2/3)

A3 施安 33

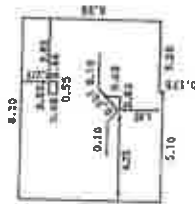
17120 各階平面図

平成7年 11月24日

家屋番号
台方29番3の303

東金市台方字大門下 29 番地 3

建各階平面圖



求積表

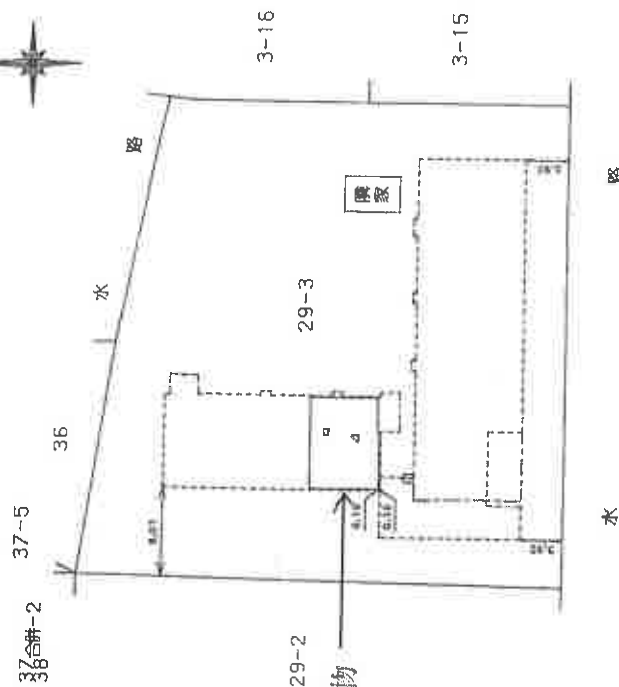
5.10	x	6.525	=	33.27750
3.20	x	6.35	=	20.3200
0.55	x	0.40	=	-0.2200

 $(0.10 + 0.60)$
$$\begin{array}{r} \times 0.10 \\ 0.50 \\ \times 0.60 \\ 0.50 \\ \times 0.60 \\ 0.50 \end{array}$$

	0.00	-	0.0600
計			5311750

品名	数量
53.1423	
53.14m ²	

物件番号 129-2
専有部分の建物



(産物の存する部分 3階)
建物の番号 303

者製作

7年10月18日作(製)

縮尺 1/250

人
體
中

縮尺

500

(千葉土地家屋調査士会用品)

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27日 千葉地方方法務局東金出張所

千葉地方法務局東金出張所

登記官

請求番号: 4-2

(3/3)

17101 各階平面図

平成7年 11月24日

家屋番号

建物の所在

各階平面圖

東金市台方字大門下 29 番地 3

4029-3-301~-308
 -401~-408
 -501~-508
 -601~-608

2階 6階 (各階同型)

表 續

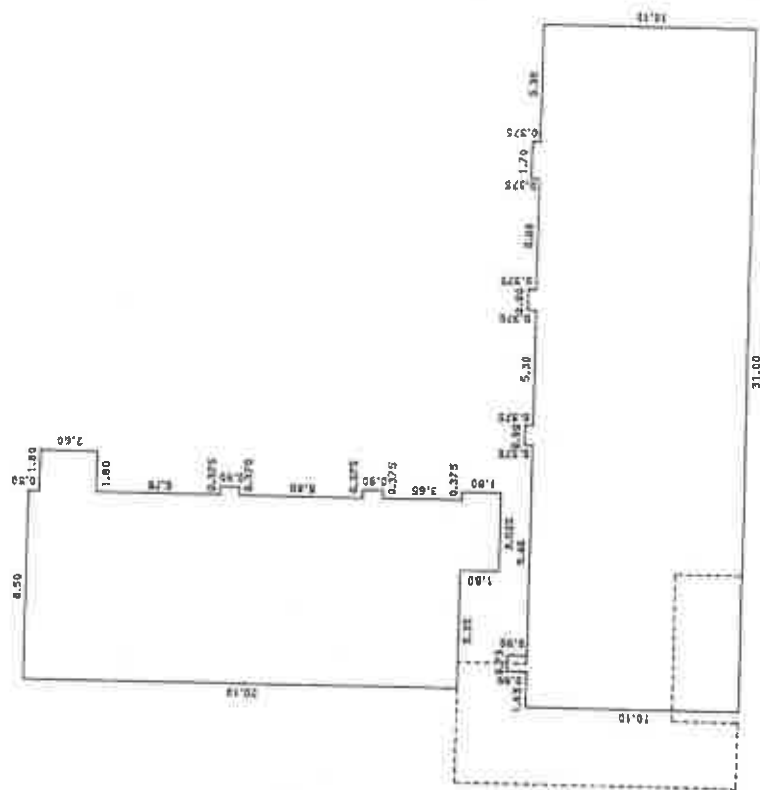
1.63	$\times 10.10$	$= 16.4630$
0.75	$\times 11.00$	$= 8.0300$
9.45	$\times 10.10$	$= 95.5450$
0.90	$\times 10.475$	$= 9.42750$
5.90	$\times 10.10$	$= 59.5300$
0.90	$\times 10.475$	$= 9.42750$
1.00	$\times 10.10$	$= 10.5000$
5.70	$\times 10.475$	$= 59.50750$
5.38	$\times 10.10$	$= 54.3380$

庭机

535	x	20.10	=	107.5350
315	x	21.90	=	68.9850
0375	x	1.80	=	0.67500
0375	x	0.90	=	0.33750
0375	x	0.90	=	0.33750
1.80	x	2.60	=	4.6800

合計	面	合
----	---	---

計	497.61950
面積	497.61 m ²



作者

7年 10月 18日(作製)

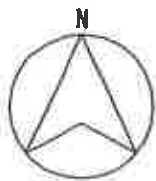
尺蠖

人
書
中

縮尺 250

(千葉土地家庭調査士会用紙)

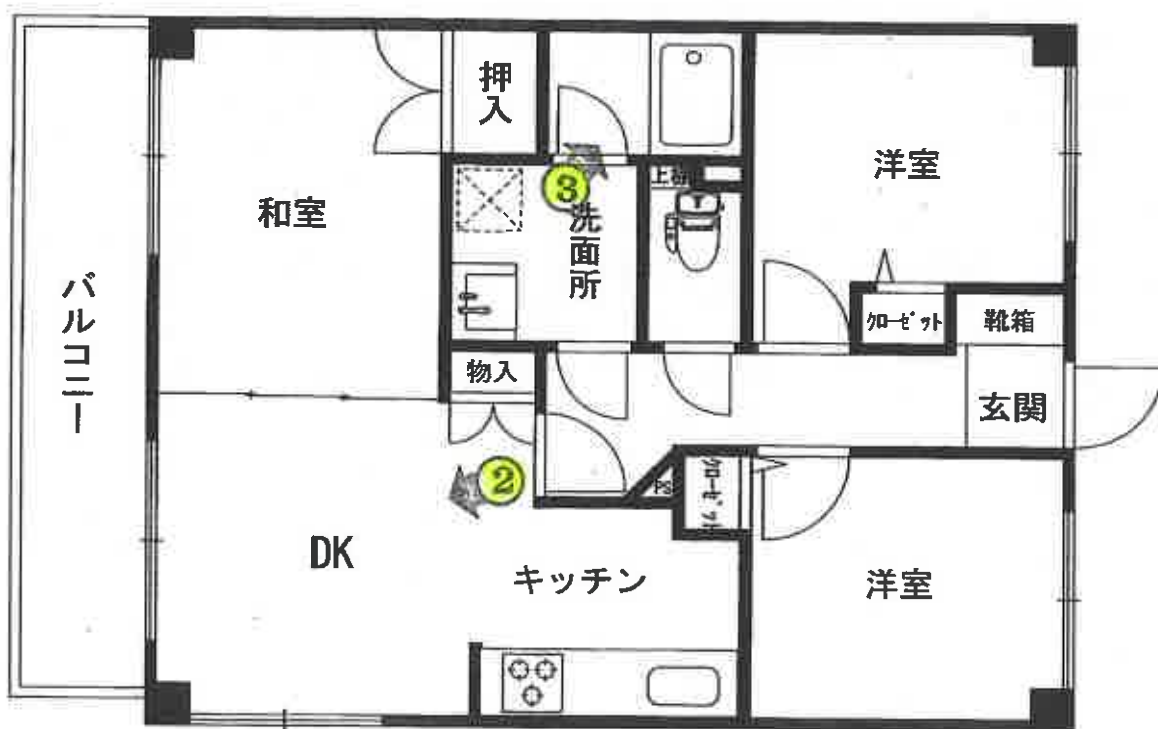
3
2
1
A3



建物間取略図

(評価人作成)

←○写真撮影位置と方向





①



②



③

副本

令和 7 年（ケ）第 357 号

令和 7 年 11 月 21 日 現地調査

令和 7 年 11 月 22 日 評価

第 K 2 5 3 3 9 4 6 号 発行番号

令和 7 年 12 月 4 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

小塚隆雄

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 160,000 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	管理費の滞納がある。 土地の権利は地上権敷地権である。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東金市台方字大門下29番地3

建物の名称 サンパーク東金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台方29番3の303

建物の名称 303号

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 53.14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 東金市台方字大門下29番3

地 目 宅地

地 積 1784.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 312695分の5314

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東金線「東金」駅の南西方・約1km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に共同住宅、駐車場、未利用地等も見られる地域。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	日影規制 (5時間、3時間、4m)
		宅地造成等工事規制区域 (市内全域) 建築基準法第22条及び第23条指定区域
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	1,784.42㎡ (特記事項参照) ほぼ台形 約43m × (奥行) 約43m 312,695分の5,314 (地上権) 中間面地
接 面 道 路 の 状 況	南側 (市道) 路線名 (1140号線) 幅員 (約8.5m) 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	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	「サンパーク東金」及びその関連施設の敷地
	隣 地	・北 側：戸建住宅、共同住宅 ・東 側：戸建住宅 ・南 側：市道を介して戸建住宅 ・西 側：駐車場

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結果、符号1土地自体には問題は見当たらないものの、符号1土地の付近には有限会社京葉染工、千葉染工株式会社、不燃工業株式会社が存していた経緯がある。これらの企業が工場として稼働していたかについては不明であるものの、もらい汚染の可能性は完全には排除できないと思料される。 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. 東金市生涯学習課での聴取によれば、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土地には以下の地上権が設定されている。 契約書名：地上権設定契約書 使用目的：堅固建物を建築し、借地権付共同住宅として分譲すること 範囲：台方29番3 1,784.42㎡ 期間：平成4年10月7日より50年間 更新：更新可能（更新後期間50年） 地代：区分所有者は建物専有面積持分に応じて地代を管理組合に収め、管理組合は一括して土地所有者へ支払う。 登記：符号1土地に地上権敷地権の設定登記がある。 2. 符号1土地の敷地の範囲、境界線についてはフェンス等により明瞭に判別され、現況の地形は建物図面の敷地図に符合するものと推測する。 3. 土地面積は、現地概測や机上概測等より、実測面積が登記面積よりも大きい（縄伸び）可能性がある。なお、建築計画概要書に記載の敷地面積は1,805.49㎡である。本件評価においては保守的な観点から登記面積を前提し評価を行う。 4. 物件1土地の南側は幅員約8.5mであるが、同一路には約7.5～8mの部分もあり、前面道路の幅員は一律ではない。

- | | |
|--|--|
| | <p>5. 公図上、物件1土地と道路との間に水路が介在するが、当該水路を含めて市道区域であることを、東金市建設課で確認した。また、山武土木事務所にて物件1土地は建築基準法の道路扱いを満たすことを確認した。</p> <p>6. 東金市消防防災課での聴取によれば、符号1土地は洪水浸水及び土砂災害の想定エリアには指定されていないとのこと。また内水の情報はあるしていないとのことである。詳細は『東金市ハザードマップ』ご参照。
なお、所有者の陳述によると、過去に付近の道路に10cm程の冠水の履歴があったとのことである。</p> |
|--|--|

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンパーク東金
建物の用途	居住用 (総戸数54戸) 新築時パンフレットによる
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7年10月5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ルーフィング葺7階建
仕様	屋根 : ルーフィング葺 (分譲時パンフレットでは不燃シングル葺) 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 : 1基 駐車場 : あり 集会所等 : なし オートロック : あり その他 : 屋内駐輪場、宅配ボックス、ごみ置場等
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 名称 (サンパーク東金管理組合) 管理方式 : 全部委託 管理会社 : クラシテ株式会社 管理形態 : 非常勤
管理の状況	普通 ・ 所有者の陳述によると、平成23年3月11日の東日本大震災では特段の被害はなかったとのことである。 ・ 管理組合代理人の回答によると修繕計画はあるとのこと。 立会日当日、数人の業者による草刈りが実施されていた。
特記事項	1. 建築確認 : 平成6年8月1日・第1号 完了検査 : 平成7年10月16日・第1号

2. 管理規約における規約共用部分は、管理事務所及びそれらの付属物と記載されている。
- なお、下記の建物登記が物件1地上に存している。
- ・家屋番号：29番3
 - ・種類：塵芥室（ゴミ置場）
 - ・構造：鉄筋コンクリー  陸屋根平家建
 - ・面積：15.00㎡
 - ・サンパーク東金の共用部分
3. 駐車場は、敷地内10台（6,000円/台・月）、敷地外36台（5,000円/台・月）のほか、敷地内に来客用1台及び車椅子用の駐車場が確認された。管理組合代理人の回答及び現地での確認によると、令和7年11月7日現在、1台の空き（敷地外、5,000円/台・月）がある。
4. トランクルーム なし
5. 所有者の陳述によると、ペット飼育は不可とのこと。なお、当該部分の管理規約の情報は未入手のため、管理規約でのペット飼育不可は確認できていない。
6. 修繕積立金の合計額：25,913,437円（令和7年9月30日現在）

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置		3 階 303号室	中間住戸・主要開口部の方位：西向き	
床 面 積		53.14 m ² （登記面積） 約 57.29 m ² （壁芯面積：パンフレット記載）		
間 取 り		3DK （別添建物間取略図参照） ・バルコニー面積 約7.94m ² （パンフレット記載）		
仕 様		天 井 ： 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 		

	滞 納 額	滞納期間：平成31年4月分～令和7年11月分 計1,817,587円 (令和7年11月7日現在) 上記に対する遅延損害金：872,457円 (平成31年4月分～令和7年11月分) 遅延損害金金利：年14.6%
	備 考	管理組合代理人の回答によれば、上記のほか弁護士費用 763,820円、口座振替手数料3,505円も買受人に請求するとのこ とである。
専 有 部 分 の	所有者が居住し占有している。	
特 記 事 項	1. 所有者の陳述によると、ペット飼育不可のマンションであるが、犬の鳴き声が聞こえるとのこと。 2. 構造、築年、現地調査よりアスベスト含有資材が使用されている可能性は低いと推察された。	

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
98,000	0.95	53.14	1.00	4,947,000

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：保守管理の状態（△5%） 個別格差率 0.95
（相乗積）

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 (10.7%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$E \times O = K$	$A + K = \text{キ}$
321,003 円 (13.4%)	314,540 円	10.8%	2,825,035円	0.7372	2,082,616円 (86.6%)	2,404,000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

$$\frac{1}{(1 + 10.7\%)^3} = 0.7372$$

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 4,947,000円

収 益 価 格 2,404,000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4,600,000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
4,600,000	1.00	0.70	0.05	—	160,000

イ 市 場 性 修 正 : 特 に 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。

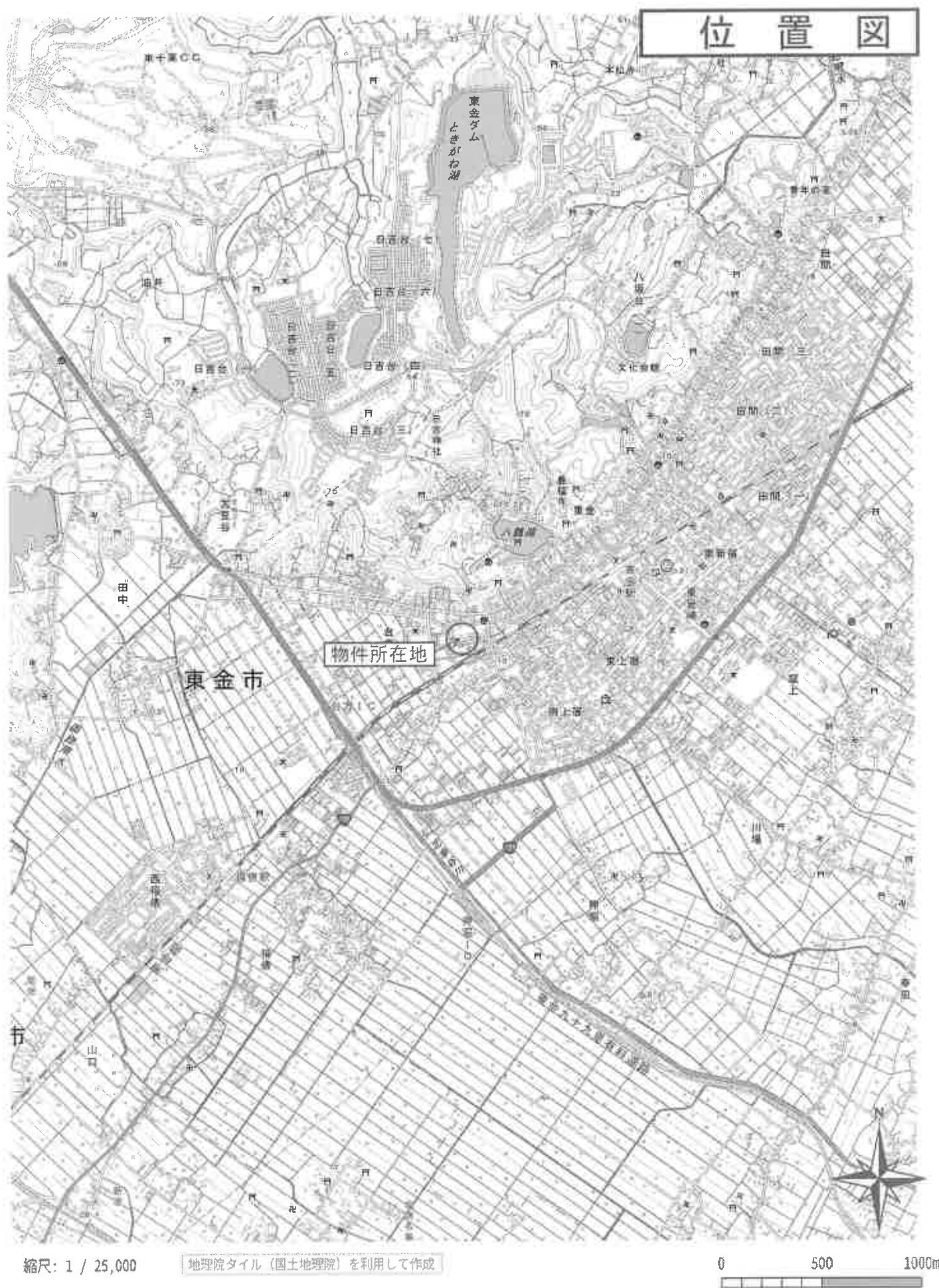
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 管 理 組 合 が 買 受 人 に 対 し て も 請 求 す る と 主 張 し て い る 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 及 び 代 金 納 付 に 至 る 間 の 予 定 管 理 費 等 の 合 計 額 が 過 大 で あ る た め 、 5 % の 残 存 価 値 を 評 価 額 と し た。

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

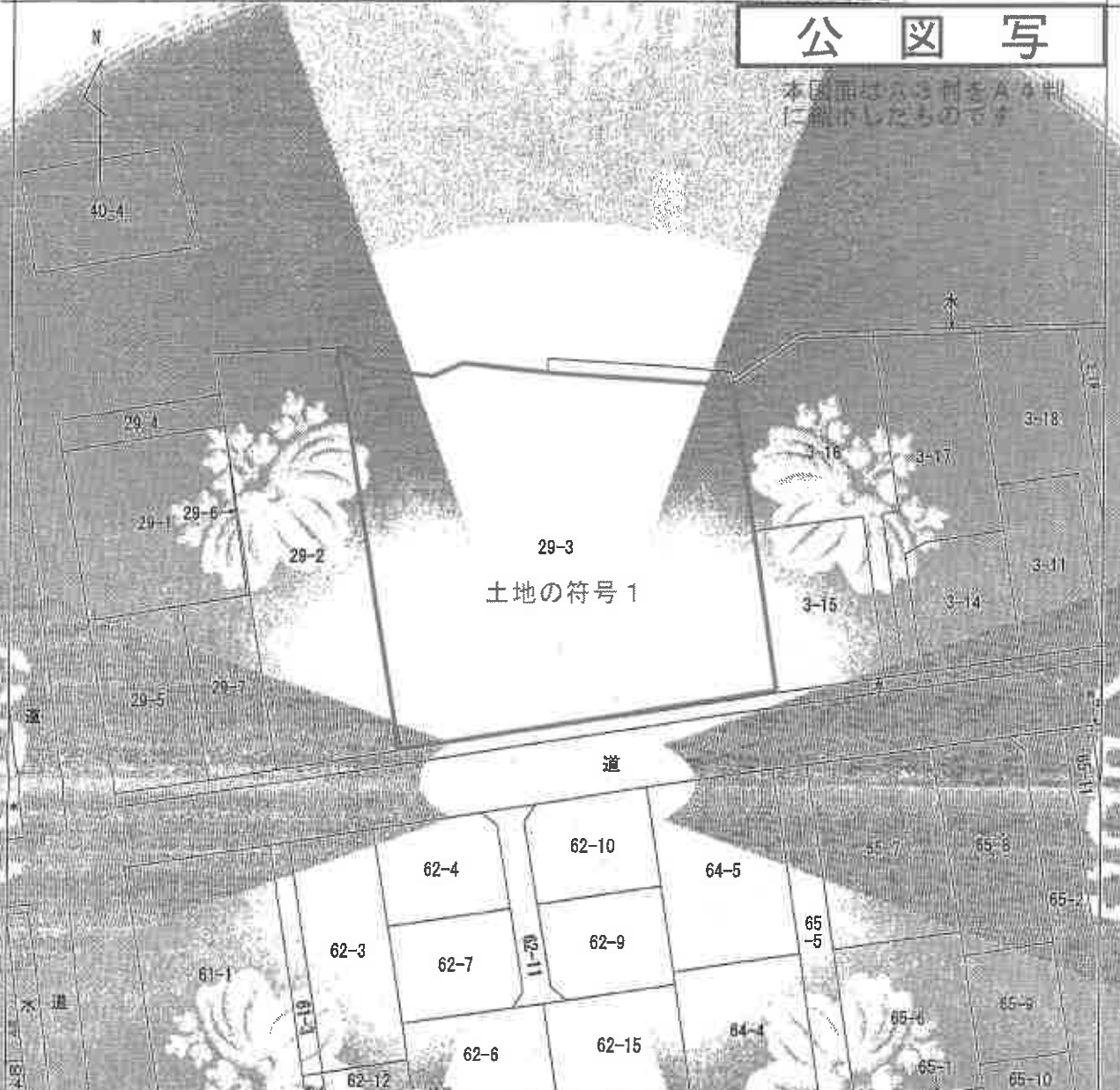
1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上



公 図 写

本図面は公図をA判に縮小したものです



(注) 地籍に準ずる図面は、土地の図面を縮小した不動産登記簿の図面が備え付けられるまでの間、これに代るものとして用いられる図面である。土地の位置及び形状は縮小した図面である。

地籍区	台方
地籍地番	台方

請求書 番号	所在地 東京都中央区千代田	地番	29番3
出尺 1/500	精度 区画	承認 番号	分類 地籍に準ずる図面
作成 年月日 昭和45年2月27日	備付 年月日 (原図)	補記 事項	現行 土地区画整理所在図

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月27日
千葉地方方法務局東金出張所
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

17099 各階平面図

平成7年 11月24日

建物番号
6529-3-101
~29-3-107

建物図面
各階平面図

建築物所在地
東京都台東区上野公園3-10-1

29-3-201~208
-301~-308
-401~-408
-501~-508
-601~-608
-701~-707

37-5
38-2

37-5
38-2

29-2

29-3

3-15

3-15

作成者

年 10月 30日(土)

縮尺

申請人

縮尺 50.0

本図面はA3判をA2判に縮小したものです

登記年月日 平成24年11月24日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である
令和7年8月27日 千葉県工業技術総合センター

干菜肉干法 取肉 500 克，加盐 10 克，酱油 10 克，料酒 10 克，五香粉 10 克，拌匀，晾干，切片，晒干。

2000

18

請求番号: 4-2

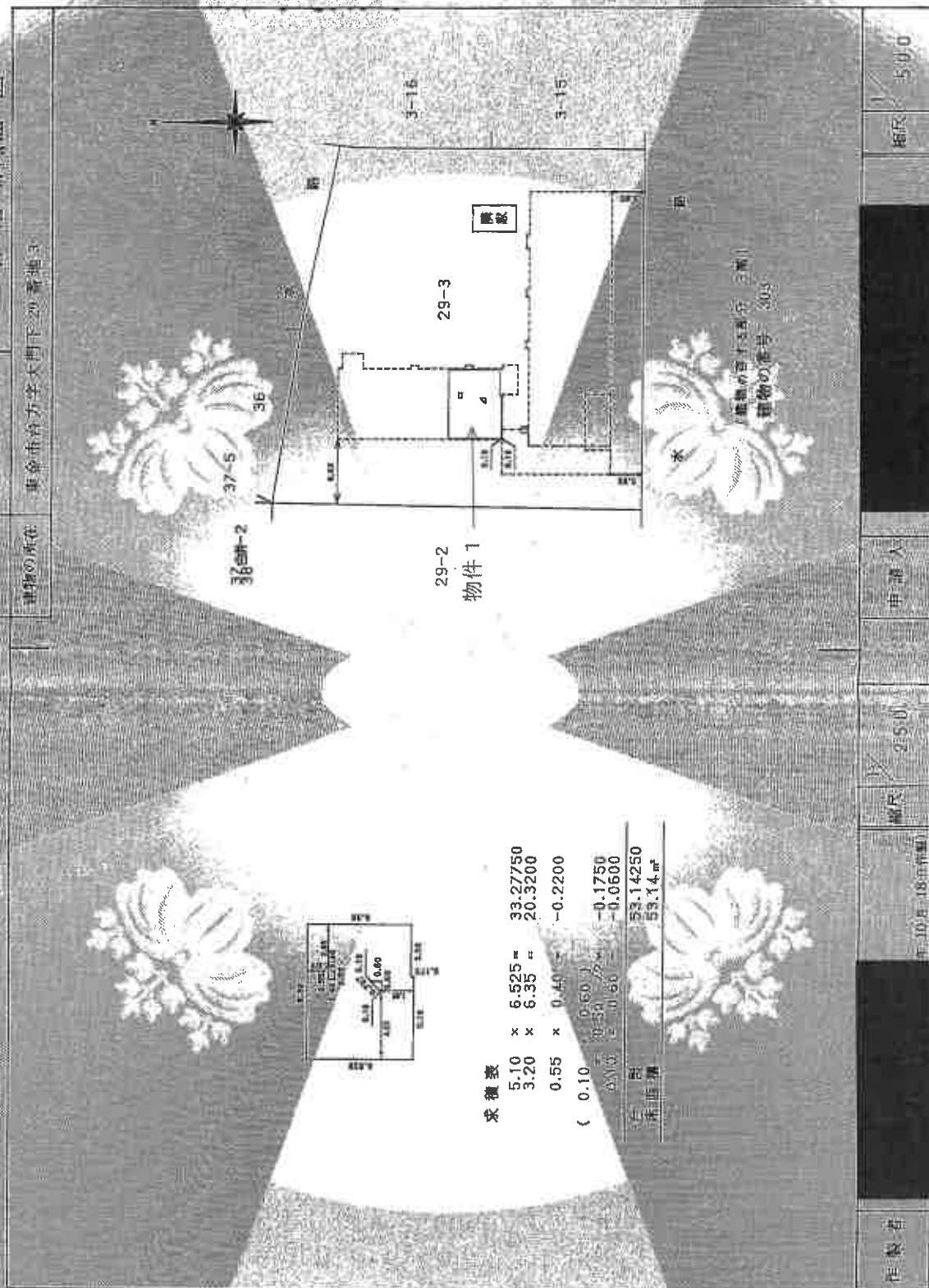
17120 各階平面図

平成7年 11月24日

登録番号 台方29番目の303

建築物の所在
東京都青方字大門下20番地3

面圖



(下) 富士山官報院富士會刊誌)

北医薬社ムスコロジー研究会より贈りましたものです
(千葉市立中央図書館蔵)

登記年月日 平成7年11月24日

これは図面に記載されている位置に面した面です。
令和7年8月27日 千葉県庁建設部建築課

17101 各階平面図

平成7年 11月24日

文庫番号 5329-3-201
29-3-208

建築物所在 東京都台東区大田下23番地3

建築物
各階平面図

5階 5階 (各階平面)
5329-3-301~308
-401~-408
-501~-508
-601~-608

求積表	1.53	×	10.10	=	15.4530
	0.73	×	11.00	=	8.0300
	0.45	×	10.10	=	4.5450
	0.30	×	10.45	=	3.1350
	0.30	×	10.10	=	3.0300
	0.90	×	10.45	=	9.4050
	5.00	×	10.10	=	50.5000
	1.70	×	10.45	=	17.7650
	5.38	×	10.10	=	54.3380
差引	5.35	×	20.10	=	107.5350
	3.15	×	21.90	=	68.9850
	0.325	×	1.80	=	0.5850
	0.325	×	0.90	=	0.2925
	0.325	×	0.90	=	0.2925
	1.80	×	2.80	=	5.0400
合計				=	437.6190
床面積				=	437.61㎡

作成者

縮尺

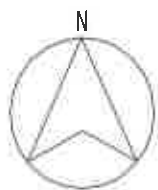
10分 18日作製

申請人

縮尺 2/50

本図面は入札用紙に縮小したものです

登記簿



建物間取略図

(評価人作成)

