

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月27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 3月24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 市川市堀之内三丁目103番地2
建物の名称 エステ・プラザ市川北国分駅前プラザⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀之内三丁目103番2の3の102
建物の名称 102
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 64.72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 市川市堀之内三丁目103番2
地 目 宅地
地 積 6378.72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 933240分の6936



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

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 市川市堀之内三丁目103番地2
建物の名称 エステ・プラザ市川北国分駅前プラザⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀之内三丁目103番2の3の102
建物の名称 102
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 64.72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 市川市堀之内三丁目103番2
地 目 宅地
地 積 6378.72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 933240分の6936



令和7年(ケ)第 338号
令和7年10月28日受理
令和7年12月10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 市川市堀之内三丁目103番地2

建物の名称 エステ・プラザ市川北国分駅前プラザⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀之内三丁目103番2の3の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.72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 市川市堀之内三丁目103番2

地 目 宅地

地 積 6378.72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 933240分の6936



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	市川市堀之内3-3-3-102	
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"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 10,000円 修繕積立金 7,100円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年5月分～令和7年10月分 計307,800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) 合人社計画研究所	
その他の事項	他に外部所有者協力金 (月額2,500円) を合計45,000円滞納しており落札者に請求する旨の回答がある	
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者))の陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年 9月19日
最初の契約日	令和3年 9月 5日
契約等期間	令和3年 9月19日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年 9月18日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和7年 9月19日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年 9月18日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (B) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金98,000円 (毎月 27日迄 翌月分 支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金98,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	他に管理費7,000円の負担あり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	<p>本件建物は私が世帯主となり家族と共に住居として使用している。 他に占有者はいない。 占有権原は賃貸借で契約書（前頁「占有者及び占有権原」を参照されたい） のとおりである</p> <p>建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 地震等により建物に不具合が出ている様子はない。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。</p>
■ A の代理人弁護士	<p>< 12月4日付けで受領した書面照会回答書の要旨 > 本件建物は ■ B が住居として使用している。 占有権原は賃借権で令和3年9月5日に書面により契約を交わした。 当初契約期間は令和3年9月19日から令和5年9月18日の2年間で その後更新し現在の契約期間は令和7年9月19日から令和9年9月18日 迄となっている。 賃料等は月額105,000円（賃料98,000円と管理費7,000円）を受け取っている。 令和3年9月18日に敷金として98,000円受け取っている。</p>
■ マンション管理会社 担当者	<p>本件建物に関し発生している滞納のうち管理費及び修繕積立金の合計額につ いては落札時に買受人にご負担頂くことになるが、外部所有者協力金（月額 2,500円）についても落札者に請求するお取り扱いをしている。</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

(4 枚目)

執行官の意見

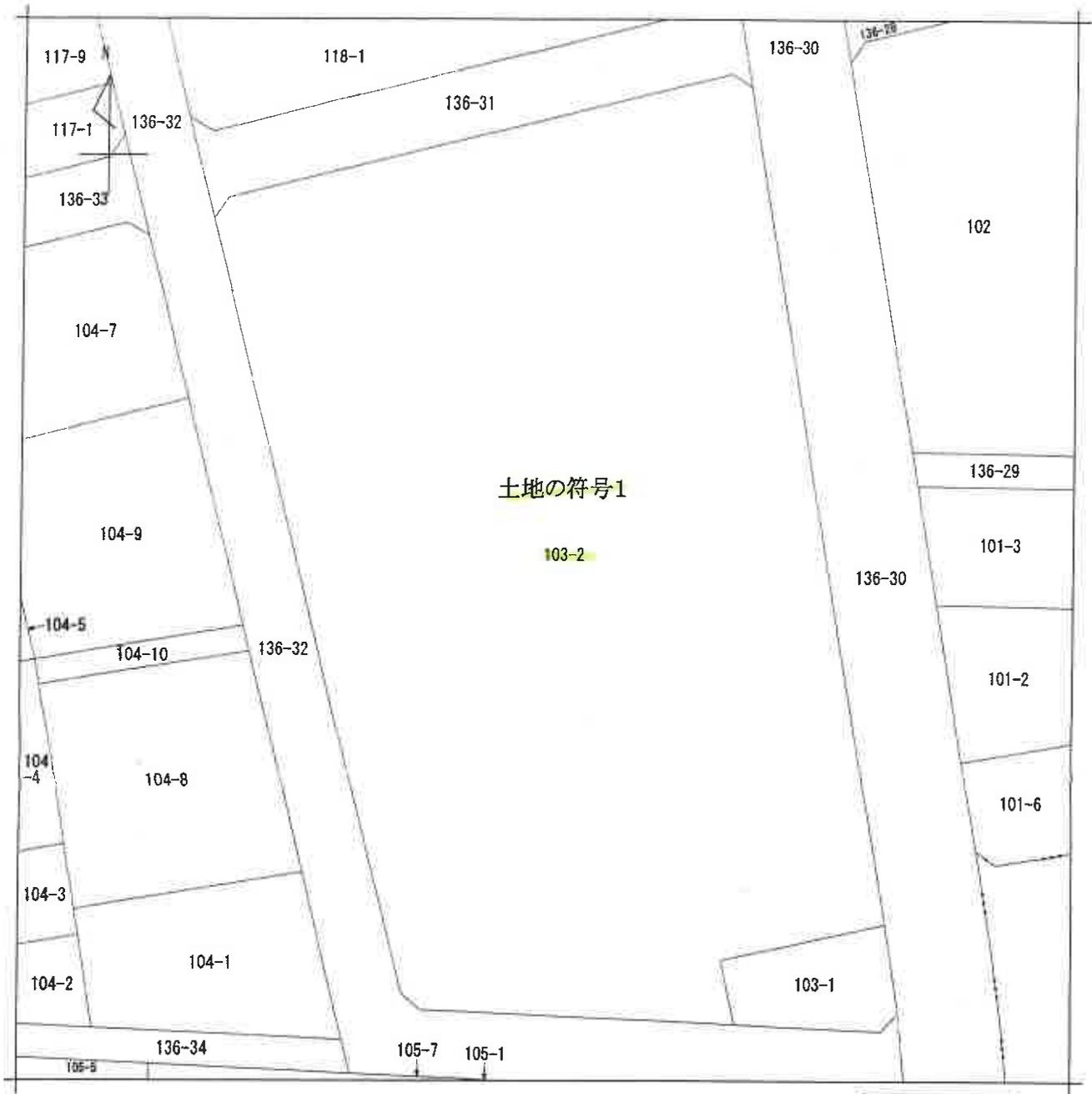
- 1 本件建物は■ B が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
その占有権原は賃借権で詳細は3枚目「占有者及び占有権原」4枚目「関係人の陳述等」に記載のとおりである。
- 2 屋内を目視で確認した限りにおいては経年相当の汚損が散見されるのみで、大きな損傷等は見受けられなかった。

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

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05日 (水) 10:00-10:13	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年11月10日 (月) 14:40-14:45	電話	■ B より電話あり、入室調査打ち合わせ
令和7年11月10日 (月) : - :	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11月25日 (火) : - :	郵便	債務者兼所有者宛に占有関係書面照会書出状
令和7年11月29日 (土) 9:45-10:30	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 ■ B と面談
令和7年12月08日 (月) 16:55-17:00	電話	マンション管理会社に対し書面照会書の内容確認
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和 7年11月29日 占有する ■ B の要請により休日(土曜日)に調査を行った</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



(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
堀之内3丁目

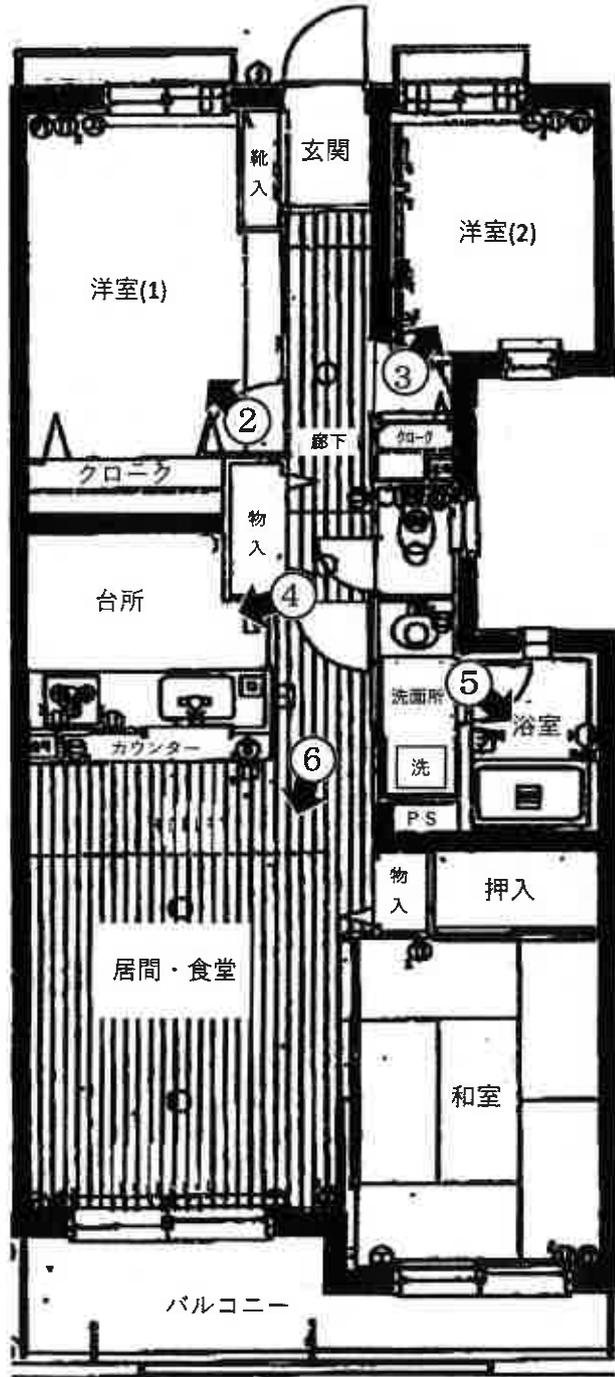
請求部	所在	市川市堀之内三丁目			地番	103番2		
出力尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成12年12月18日			備付年月日(原図)			補事項	

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18日
千葉地方方法務局市川支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

建物間取図



管理会社保管の間取図を基に評価人にて一部修正

⊙ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年(ケ)第338号

令和7年11月29日 現地調査

令和7年11月30日 評価

第25103101号 発行番号

令和7年12月8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

玉谷 昌弘

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金19,600,000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 「堀之内 3-3-3-102 号」
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

— 以下余白 —

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 市川市堀之内三丁目103番地2

建物の名称 エステ・プラザ市川北国分駅前プラザⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀之内三丁目103番2の3の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.72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 市川市堀之内三丁目103番2

地 目 宅地

地 積 6378.72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 933240分の6936



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「北国分駅」の南方・道路距離約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅が多く，なかに店舗等もみられる地域。	
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 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 第一種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% — 第一種高度地区 堀之内地区地区計画(住宅地区B) 国府台風致地区 宅地造成等工事規制区域
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	6,378.72 m ² やや不整形 約95m×約60m 933,240分の6,936(所有権) 四方路地
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側市道(1368号線),幅員(約8m),連続性(普通),舗装(有),歩道(有),側溝(有),高低差(道路と概ね等高) ・北東側市道(1364号線),幅員(約12m),連続性(普通),舗装(有),歩道(有),側溝(有),高低差(道路と概ね等高) ・北西側市道(1366号線),幅員(約8m),連続性(普通),舗装(有),歩道(有),側溝(有),高低差(道路と概ね等高) ・南側市道(1368号線),幅員(約8m),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	いずれも第42条1項1号道路
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション（エステ・プラザ市川北国分駅前プラザⅠ～Ⅲ）が建在し、付属設備並びに駐車場等の敷地として利用されている。 ・隣地は、南東側は公園として使用されており、それ以外は公衆用道路に接面している。
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。）	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在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	<ul style="list-style-type: none"> ・市川市公表のハザードマップ参照

＝ 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	エステ・プラザ市川北国分駅前プラザⅢ
建物の用途	共同住宅（総戸数40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8年2月26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5階建
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：有り 駐車場：有り（有料） 集会場等：集会・管理棟 オートロック：有り その他：－
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（エステ・プラザ市川北国分駅前管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社合人社計画研究所 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認の概要は以下のとおり。（市川市建築指導課の回答。） 確認済証：第 H06 認建市川 001372 号（平成 7 年 3 月 16 日） 検査済証：第 H06 証建市川 001372 号（平成 8 年 2 月 26 日） ・ 修繕積立金の合計額：312,922,494 円（令和 7 年 10 月 31 日現在） ・ 修繕計画の有無：大規模修繕工事実施予定について，総会決議はないが， 2～3 年後には実施時期になる。 ・ トランクルーム：無し ・ 規約共用部分：有り

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階(102号室) 主要開口部の方位:南東向き	
床 面 積	64.72㎡(登記面積), 69.36㎡(壁芯面積:管理会社提出資料による)	
間 取 り	3LDK(別添間取図参照) ・バルコニー面積約7.32㎡	
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:浴室, 洗面台, 水洗トイレ, キッチン (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス) その他:モニタ付インターホン, 浴室暖房乾燥機	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	10,000円/月
	修 繕 積 立 金	7,100円/月
管 理 費 等	外 部 所 有 者 協 力 金	2,500円/月
	滞 納 額	352,800円(令和7年11月21日現在) 滞納期間:令和6年5月分~令和7年10月分 上記に対する遅延損害金:36,499円 遅延損害金:年14.60%
	備 考	—
	専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃借人及びその家族が居宅として使用している。 賃貸条件等は以下のとおり。 ・賃貸人:所有者 ・賃借人:占有者(個人) ・占有権原:賃借権 ・占有開始時期:2021年9月19日 ・最初の契約:2021年9月19日から2023年9月18日まで2年間 ・現在の契約:2025年9月19日から2027年9月18日まで2年間

	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料：月額 98,000 円 ・管理費：月額 7,000 円 ・敷金：98,000 円（買受人の引受けとなる敷金等：なし） ・礼金：98,000 円 <p>※詳細は現況調査報告書を御参照ください。</p>
特 記 事 項	<p>・借入人の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① ペットは、飼育していない。 ② 地震による被害はない。 ③ 雨漏りはない。 ④ 水回りの不具合はない。 ⑤ 給湯器の不具合はない。 ⑥ 騒音等の近隣トラブルはない。 <p>・そのほか、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。 (設備等の動作確認は行っていない。)</p>

— 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
399,000	1.00	64.72	1.0	25,823,000

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：概ね標準的±0%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要

＝ 以下余白 ＝

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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。

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 (6.4%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
2,266,228円 (18.5%)	854,100円	6.9%	12,006,913円	0.8302	9,968,139円 (81.5%)	12,234,000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

$$\frac{1}{(1+6.4\%)^3} = 0.8302$$

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 25,823,000 円

収益価格 12,234,000 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 24,500,000 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)	評価額 (円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
24,500,000	1.00	0.80	1.00	—	19,600,000

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。

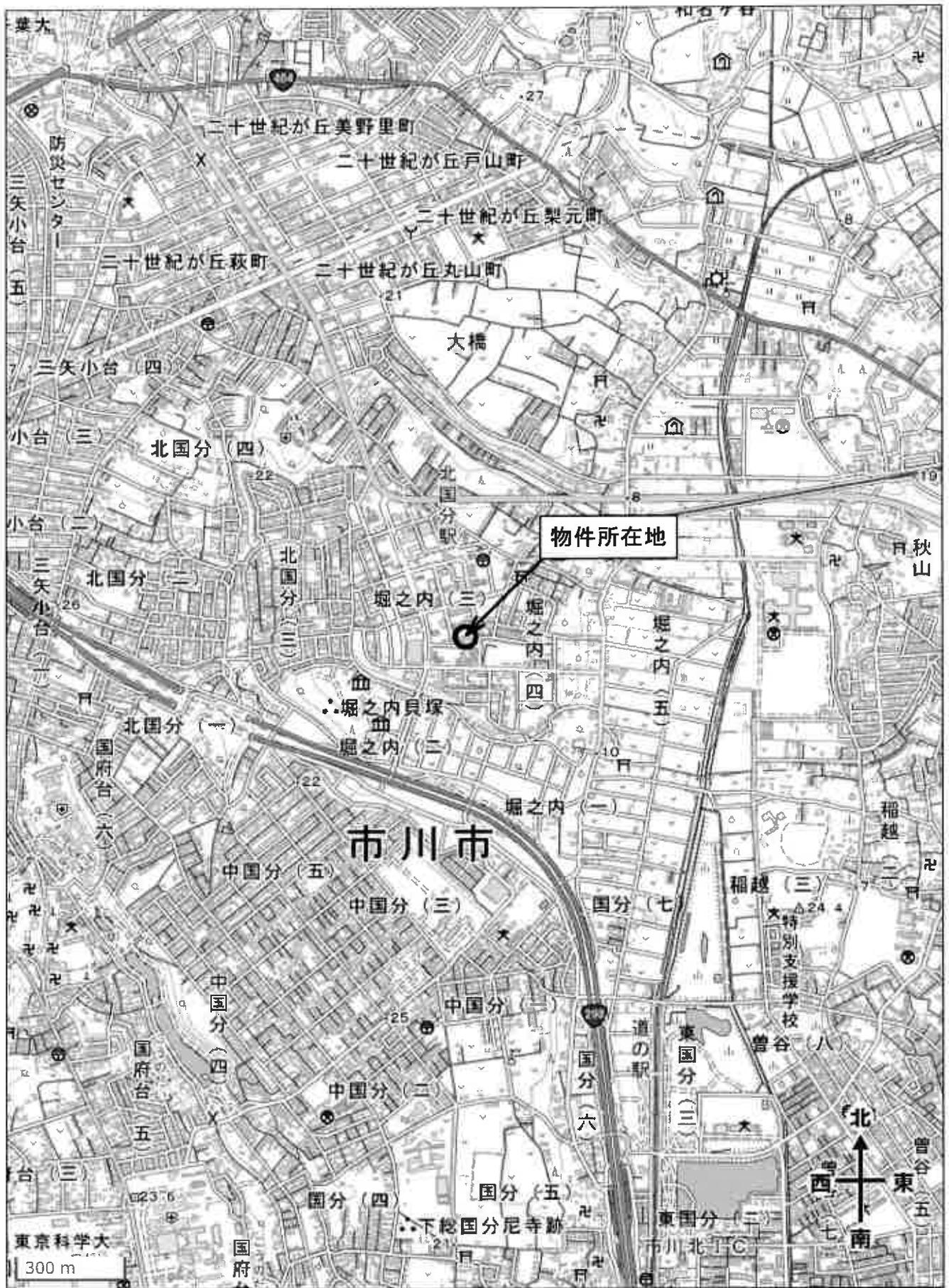
エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等については、評価額に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

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

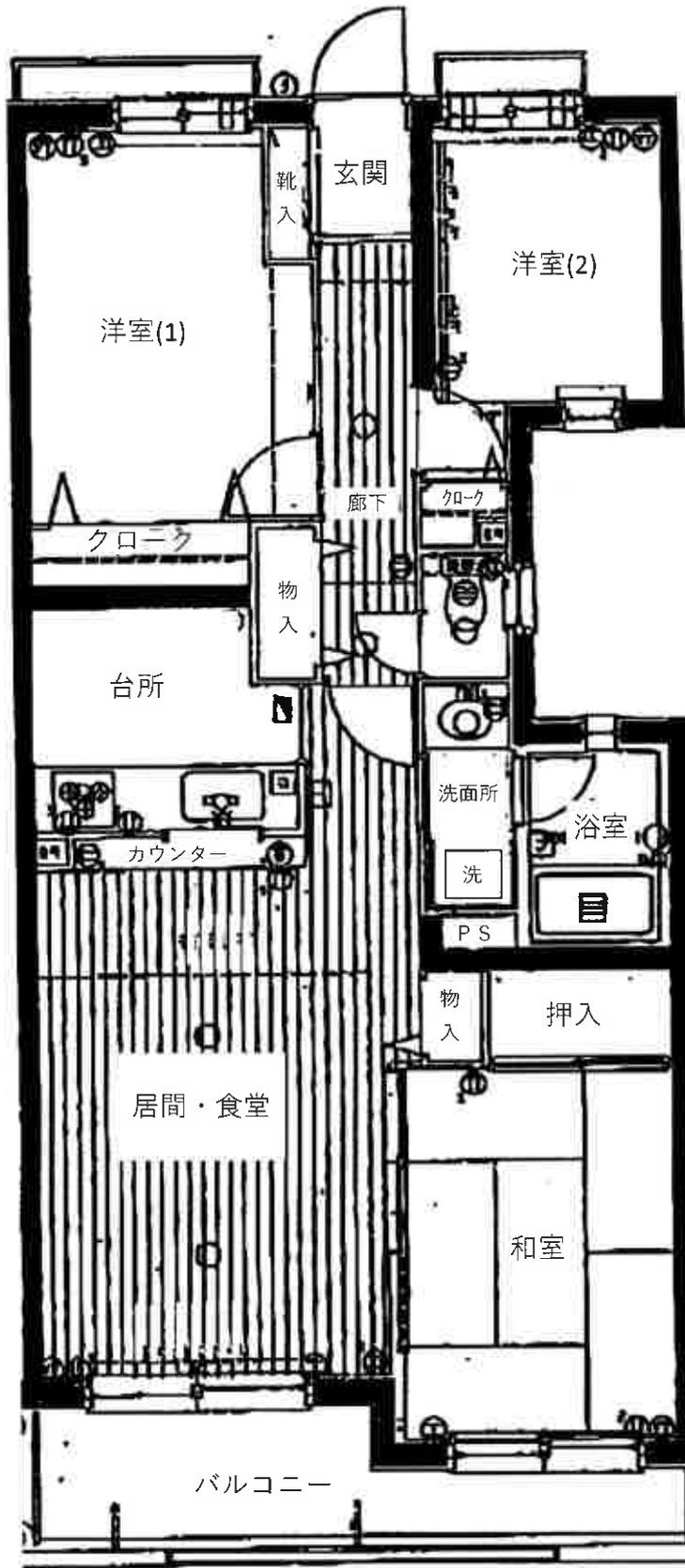


縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図

【間取図】



管理会社保管の間取図を基に評価人にて一部修正