

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 5月26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 千葉市中央区椿森六丁目301番地3

建物の名称 セレナハイム千葉椿森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 椿森六丁目301番3の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.14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 千葉市中央区椿森六丁目301番3

地 目 宅地

地 積 2593.67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 443880分の5714



物 件 明 細 書

令和 8年 3月12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】

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 千葉市中央区椿森六丁目301番地3

建物の名称 セレナハイム千葉椿森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 椿森六丁目301番3の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.14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 千葉市中央区椿森六丁目301番3

地 目 宅地

地 積 2593.67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 443880分の5714



令和7年(ケ)第 392号
令和7年12月 4日受理
令和8年 2月20日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 衣 斐 主 税

(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 千葉県中央区椿森六丁目301番地3

建物の名称 セレナハイム千葉椿森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 椿森六丁目301番3の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.14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 千葉県中央区椿森六丁目301番3

地 目 宅地

地 積 2593.67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 443880分の5714



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市中央区椿森6-7-28-305	
建 物	物件	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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"/> 月額次のとおり 管理費 7,900円 修繕積立金 15,200円 専用庭使用料 500円	令和7年11月末日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納があるR7年3月分～R7年11月分 計212,400円 同金員に対し年14%の遅延損害金
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 千葉中央支店	
その他の事項	目視の限り専有部分建物室内に不具合は見られなかった。	
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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	本土地は、本件一棟の建物と共用施設の敷地及び駐車場等に利用されている。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </div> <div style="margin-right: 5px;"> 令和 年 月 日 </div> <div style="margin-right: 5px;"> 支部 </div> <div style="margin-right: 5px;"> 令和 年 () 第 号 </div> </div>	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	本件物件に私1人で居住しています。 室内に特別不具合は生じていません。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月9日 (火) 10:40-10:55	物件所在地	物件外観調査、写真撮影、占有者不在
R7年12月9日 (火) : - :	郵便	所有者に対し調査協力依頼文書送付 (連絡なし)
R7年12月9日 (火) : - :	F A X	管理費等照会 (12月15日 F A X回答あり)
R8年1月13日 (火) : - :	郵便	解錠立入調査実施告知書送付
R8年1月19日 (月) 14:40-15:00	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 所有者に面談、事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月19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><input type="checkbox"/></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)



(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	千葉市中央区榑森六丁目			地番	301番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和55年11月8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判に縮小した。

令和7年9月22日
千葉地方法務局

(5 枚目)

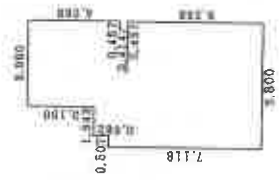
登記年月日：平成13年2月27日

51490各階平面図

建築物図面

家屋番号
301番30305

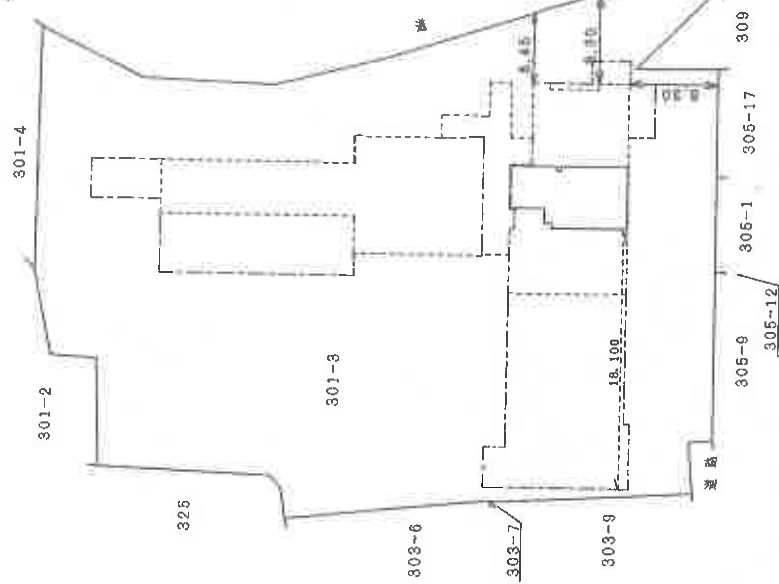
建築物の所在
千葉県中央区椿森六丁目301番地3



求積表

0.507 x 7.118 =	3.608826
1.343 x 7.800 =	10.475400
3.493 x 10.950 =	38.248350
0.457 x 6.268 =	2.864476
0.457 x 4.268 =	1.950476
合計	57.147528
床面積	57.14 m ²

写真撮影方向



(建物の存する部分 3階)

製作者
大井建設株式会社

縮尺 250
(平成 13年 2月)

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小した。

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 9月 22日 千葉県方法務局

登記簿

(6 枚目)

請求番号：70-2

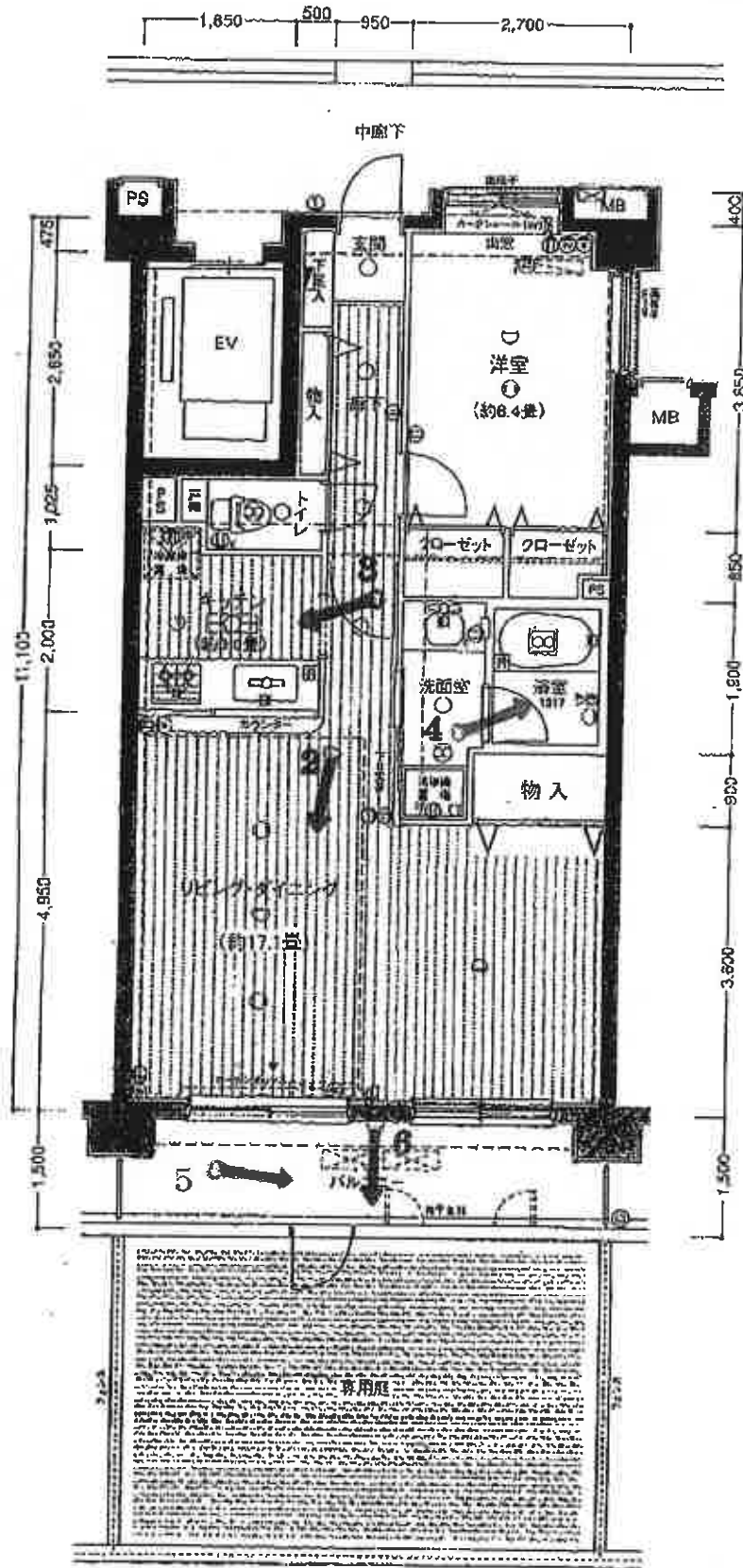
平成 13年 2月 27日 登記



間取図

D・Dg
TYPE

住居専有面積/60.81㎡(18.39坪)
バルコニー面積/9.00㎡(2.72坪)
専有底面積/22.55㎡(6.82坪)Dgが17



←
写真撮影方向

新築時パンフレットをもとに評価人が作成

1



2



3

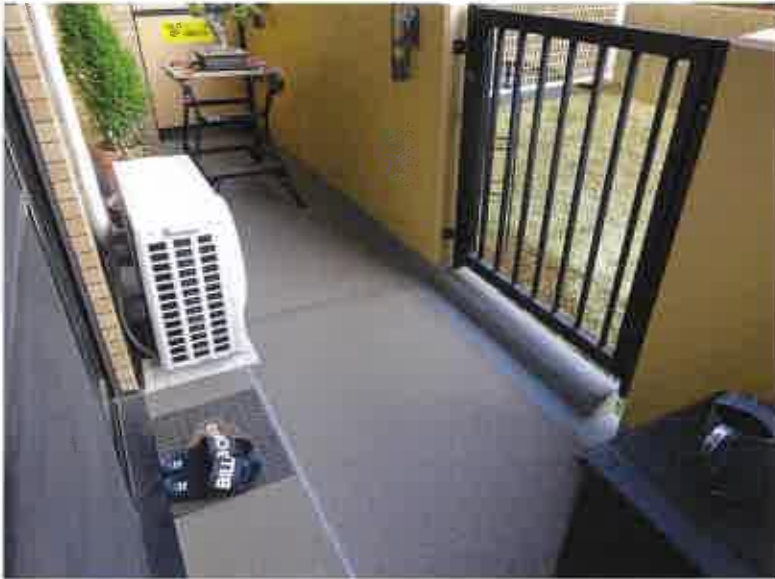


(8 枚目)

4



5



6

専用庭



(9 枚目)

令和7年(ケ)第392号

令和8年1月19日 現地調査
令和8年2月7日 評価
第R7-36号 発行番号
令和8年2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

木下 浩二

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 12,880,000 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「椿森6-7-28-305」
		特記事項	
1		・管理費等の滞納がある。	

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 千葉市中央区椿森六丁目301番地3

建物の名称 セレナハイム千葉椿森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 椿森六丁目301番3の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.14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 千葉市中央区椿森六丁目301番3

地 目 宅地

地 積 2593.67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 443880分の5714

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総武本線「東千葉」駅の北東方・約650m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の共同住宅や戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1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
	その他規制	第1種高度地区(最高高さ20m), 日影規制 千葉県景観計画, 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画: 都市機能誘導区域外 : 居住促進区域内 千葉県がけ条例
面地条件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接 面 道 路 と の 関 係	2,593.67㎡ (登記とほぼ同じ程度と推定) やや不整形 間口約70m × 奥行最大約47m 443,880分の5,714 (所有権) 二方路地
接面道路の状況	東 側 (市道) 路線名 (作草部町89号線) 幅員 (約6.0m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (概ね等高)	
	南西側 (市道) 路線名 (椿森46号線) 幅員 (約1.2m) 連続性 (行止り) 舗装 (無) 歩道 (無) 側溝 (無) 高低差 (概ね等高)	
	建築基準法上の種類	東 側 : 建築基準法第42条1項1号 南西側 : 建築基準法上の道路ではない
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能 (但し, 擁壁の安全性の確認・確保は必要)
土地の利用状況等	符号1	「セレナハイム千葉椿森」及び関連施設の敷地

<p>供給処理施設</p> <p>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>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴，過去地図等から，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は，現在地上9階建の共同住宅の敷地として利用されており，地下埋設物の存否を確認することはできないが，現地調査の範囲では地下埋設物の存する可能性は低いと推定される。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象土地の範囲・境界線については，縁石，ブロック，フェンス等により判別され，現況の地形は建物図面と概ね符合する。 2. 対象地は過去に開発許可を受けている。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 予定建築物の用途：共同住宅，専用住宅 ・ 開発許可番号：平成11年9月8日／千葉県指令都宅第207号 ・ 検査済証：平成13年3月14日／第1114号 また，鉄筋コンクリート造の擁壁及び間知ブロックの擁壁の確認済証及び検査済証も取得している。 3. 対象土地は南西側で幅員約1.0～1.7m程度（1.2m程度が標準的）の市道に接している。ただし，当該市道に接する部分にはフェンスが設置され，高低差もあることから，対象土地から当該市道に通り抜けできない。 4. 対象土地周辺の地勢は東方傾斜となっており，本件の一棟の建物は傾斜を利用して建築されている。建物1階のエントランスは東側市道と概ね等高，一棟の建物の北西側スペースには機械式駐車場やバイク置場が存し，当該北西側スペースは一棟の建物の3階床面と概ね等高となっている。また，東側，西側，南側隣地は当該北西側スペースの高さから，さらに3～4m程度高い位置にある。 5. 千葉県ハザードマップ参照。なお，対象土地の南東方至近に緑地があり，緑地の周辺は土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されている。

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セレナハイム千葉椿森
建物の用途	共同住宅（総戸数68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13年2月9日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約20年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：磁器質45二丁掛けタイル貼（一部吹付タイル仕上） その他：エントランスホール床（磁器質タイル）
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：平置き5台，機械式（三段）39台 集会所等：管理人室 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（セレナハイム千葉椿森管理組合） 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング(株) 千葉中央支店 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：平成13年3月12日／第H12認建千市001627号 （最終確認） 検査済証：平成13年3月14日／第H12確済建築千葉市02716号 2. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。 ・家屋番号：椿森六丁目 301番3の101/駐輪場 3. 駐車場 令和8年1月14日現在空きあり：上段10,000円/台，中段 9,000円/台，下段8,000円/台（管理人へのヒアリングによる） 4. トランクルーム：なし 5. ペット（犬猫）の飼育不可 6. 東日本大震災及び令和元年の台風・豪雨等による被害は特段なし （管理人へのヒアリングによる）。

(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	3階 (305号室) ・主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	57.14 m ² (登記面積) 約 60.81 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	1LDK (中間部屋) ・バルコニー面積 約9m ² (別添間取図参照) ・専用庭面積 約22.55m ² (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、洗面台、水洗トイレ、キッチン (電気、上下水道、都市ガス) そ の 他：－	
保守管理の状態	やや優る 水回りの設備に経年程度の損耗、汚れ等が見られるものの、フローリングや内壁クロスに傷や剥がれ等は見られず、保守管理の状態は良好である。債務者兼所有者への聴取によれば、令和2年7月の購入時に、2LDKから1LDKに間取りを変更し、フローリングや内壁クロスも貼り替えたとのことである。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 7,900円
	修 繕 積 立 金	月額 15,200円
	専 用 庭 使 用 料	月額 500円
	計	23,600円 (令和7年11月30日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和7年3月分～令和7年11月分 計212,400円 (令和7年11月30日現在) 遅延損害金：年14%
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特 記 事 項	○ 占有者 (債務者兼所有者) の陳述 ・ 室内でペットは飼育していない。 ・ 雨漏り、排水の詰まり、水漏れ、住設設備の不具合は特にない。	

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。

1 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	0.98	57.14	1.00	16,799,000

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：階数(3階) (△2%) 個別格差率0.98
(相乗積)

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	複利現価率	正味復帰価格現価	
			※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	※2 (7.2%) オ		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,861,706円 (19.7%)	712,000円	7.4%	9,332,973円	0.8117	7,575,574円 (80.3%)	9,437,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.2\%)^3} = 0.8117$$

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 16,799,000円

収 益 価 格 9,437,000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16,100,000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
16,100,000	1.00	0.80	1.00	—	12,880,000

イ市場性修正：なし

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。

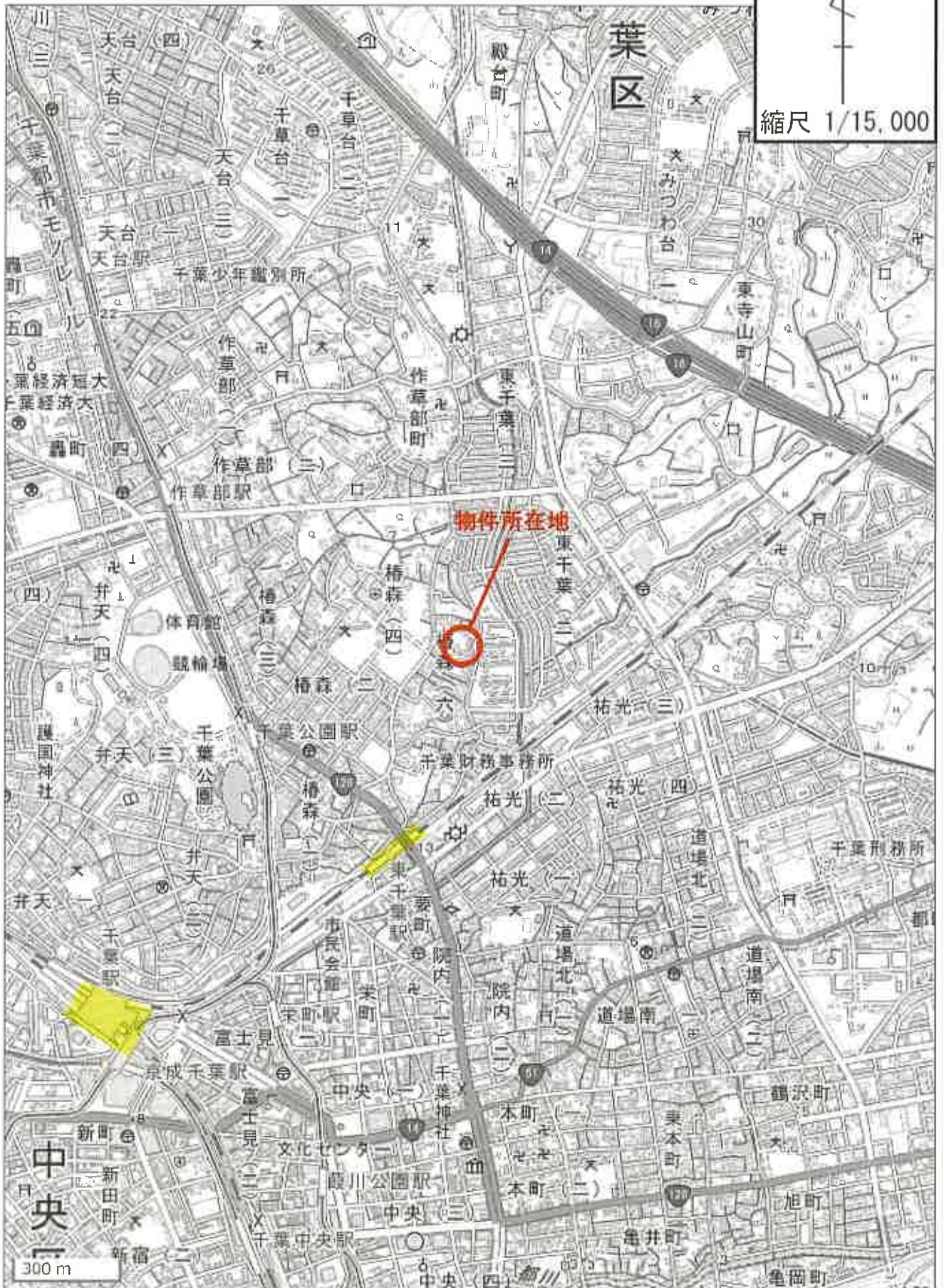
第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上



縮尺 1/15,000



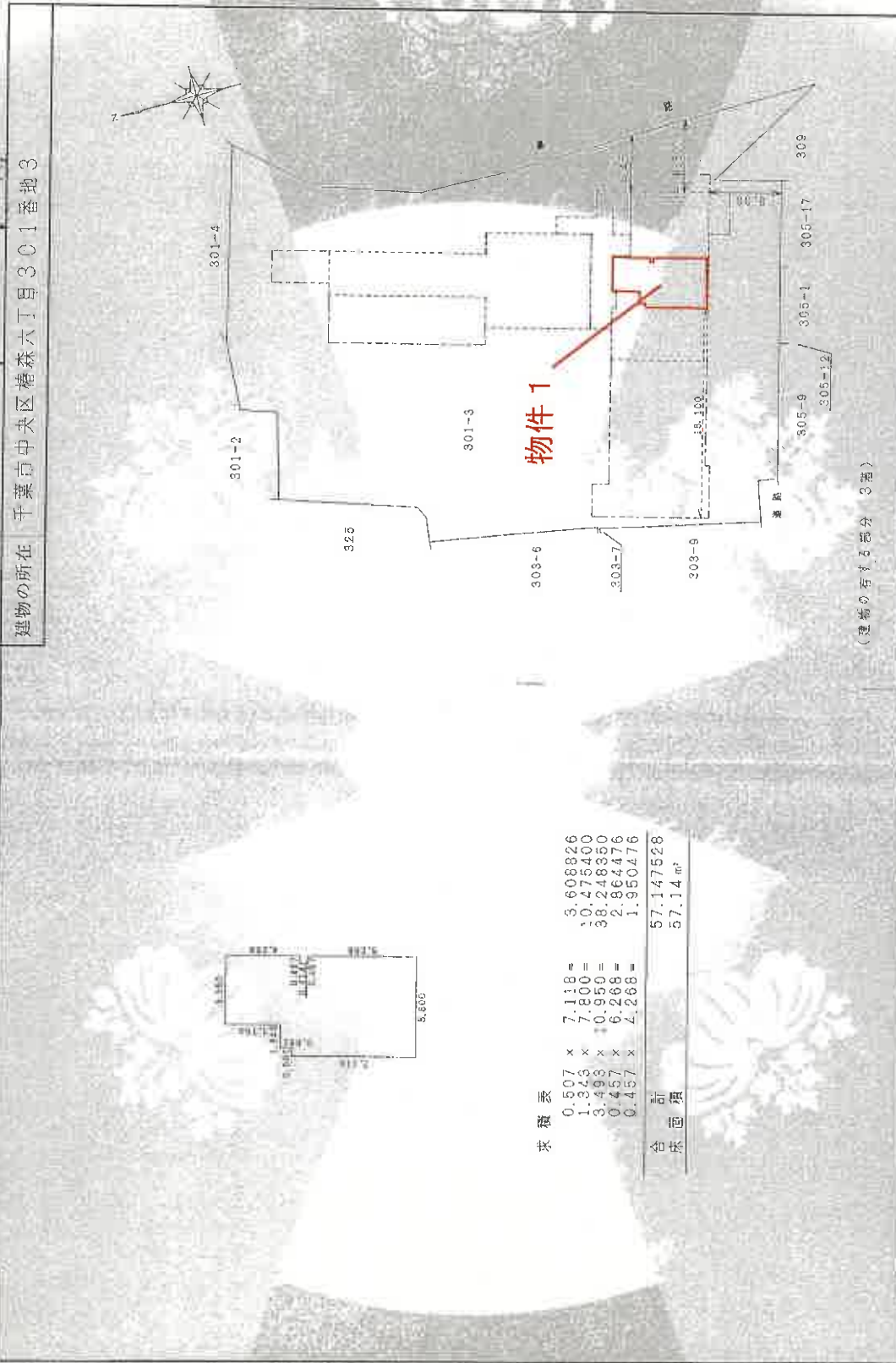
出典：国土地理院

登記年月日：平成13年2月27日

51490各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 第1種1層301番地
 建物の所在 千葉市中央区椿森六丁目301番地3



求積表

0.507 x 7.118 =	3.608826
1.326 x 7.800 =	10.475400
3.498 x 0.950 =	3.323100
0.457 x 6.268 =	2.864476
0.457 x 4.268 =	1.950476
合 計	57.147528
床面積	57.14 m ²

(建物の存する部分 3階)

作製者 [] 縮尺 1/250

申請人 [] 縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

平成13年2月27日登記

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

これは図面に記載されている内容を確認した上面図である
 令和7年9月22日 千葉県土地家屋調査士会印

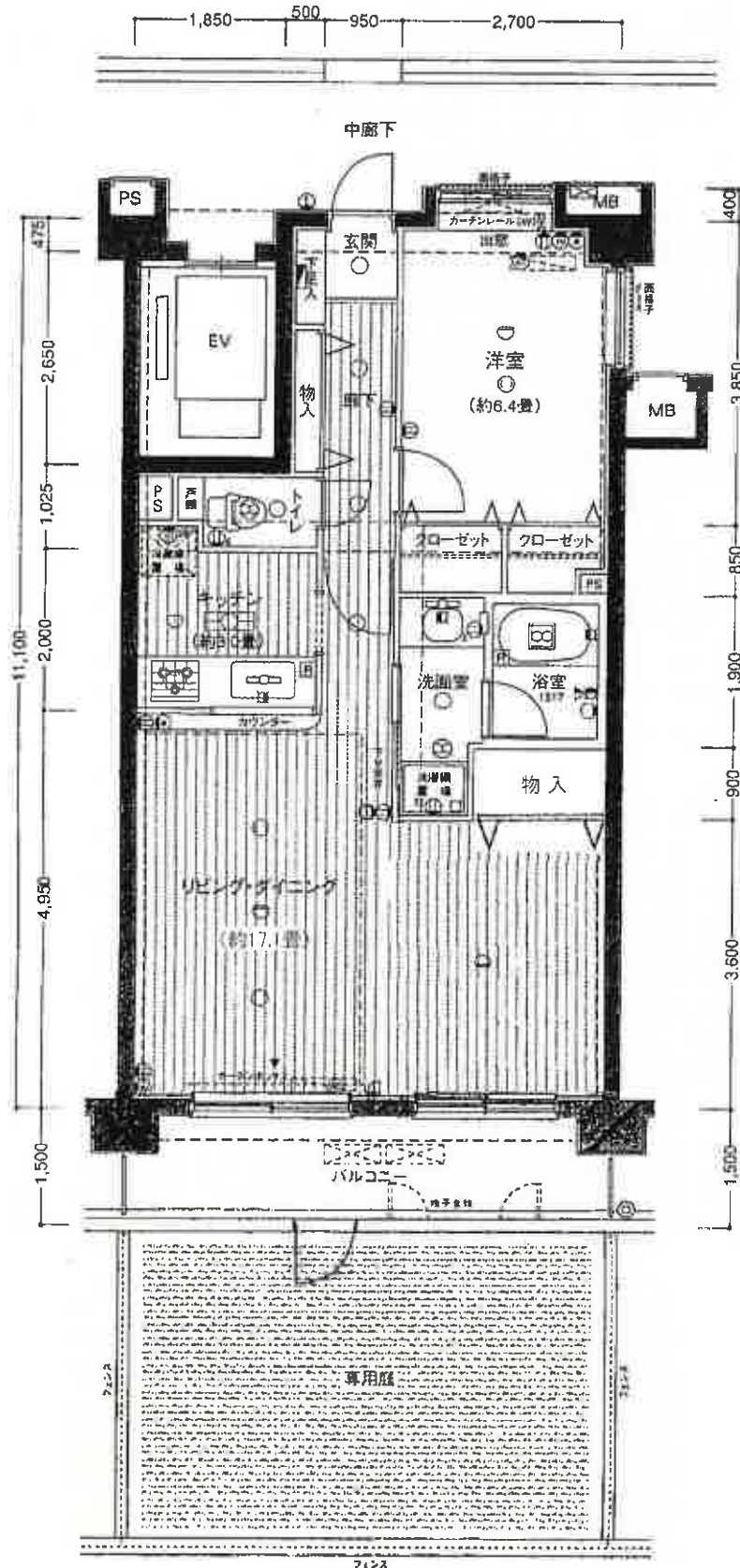
請求番号 70-2



間取図

D・Dg
TYPE

住居専有面積/60.81㎡(18.39坪)
バルコニー面積/ 9.00㎡(2.72坪)
専用庭面積/22.55㎡(6.82坪)Dgタイプ



新築時パンフレットをもとに評価人が作成