

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 澤 真理子

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 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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市原四丁目5番地

建物の名称 アバンドーネ原五番街第9号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原四丁目5番の9の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 79.86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 印西市原四丁目5番

地 目 宅地

地 積 32188.46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 3447054分の7986

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

物 件 明 細 書

令和 8年 3月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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】

C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か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

独立行政法人都市再生機構（不動産登記記録上の名称：住宅・都市整備公団）を買戻権者とする買戻特約登記（平成9年12月1日受付第17871号）は本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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 印西市原四丁目5番地

建物の名称 アバンドーネ原五番街第9号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原四丁目5番の9の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 79.86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 印西市原四丁目5番

地 目 宅地

地 積 32188.46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 3447054分の7986

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7



令和7年(ケ)第248号
令和7年9月12日受理
令和7年12月2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 印西市原四丁目5番地

建物の名称 アバンドーネ原五番街第9号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原四丁目5番の9の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 79.86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 印西市原四丁目5番

地 目 宅地

地 積 32188.46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 3447054分の7986

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7



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	<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居宅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"/> 以下のとおり (月額) 管理費 11,100円 修繕積立金 2,200円 特別修繕積立金 15,200円 合 計 28,500円	令和7年8月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 津田沼支店	
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	<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 (符号1) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号) <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	「その他の事項」記載のとおり	
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 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)	<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

(2 枚目)

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"/> その他C
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"/>
■関係人(■占有者C)の陳述/ ■提示文書(住宅賃貸借契約書等)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 4年 3月25日
最初の契約日	令和 4年 3月19日
契約等期間	令和 4年 3月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 3月24日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 6年 3月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月24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 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者C <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 限り 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 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	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
礼金98,000円。また占有者Cは、管理費(月額3,000円)、24時間サポート(デイズサポート、2年間16,500円)、口座振替手数料(月額500円)、保険料(2年間18,000円)保証料(年間50,500円)を支払っている。また家賃の滞納はない。	

(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

■物件1（建物（205号））について

- 1 占有者Cが家族で居住している。
- 2 経年相応の損耗が見られる。

■敷地権の目的である土地（符号1）について

マンション（アバンドーネ原5番街第1～15号棟・全374戸）及び管理事務所・集会所等の関連施設や立体駐車場の敷地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

(4 枚目)

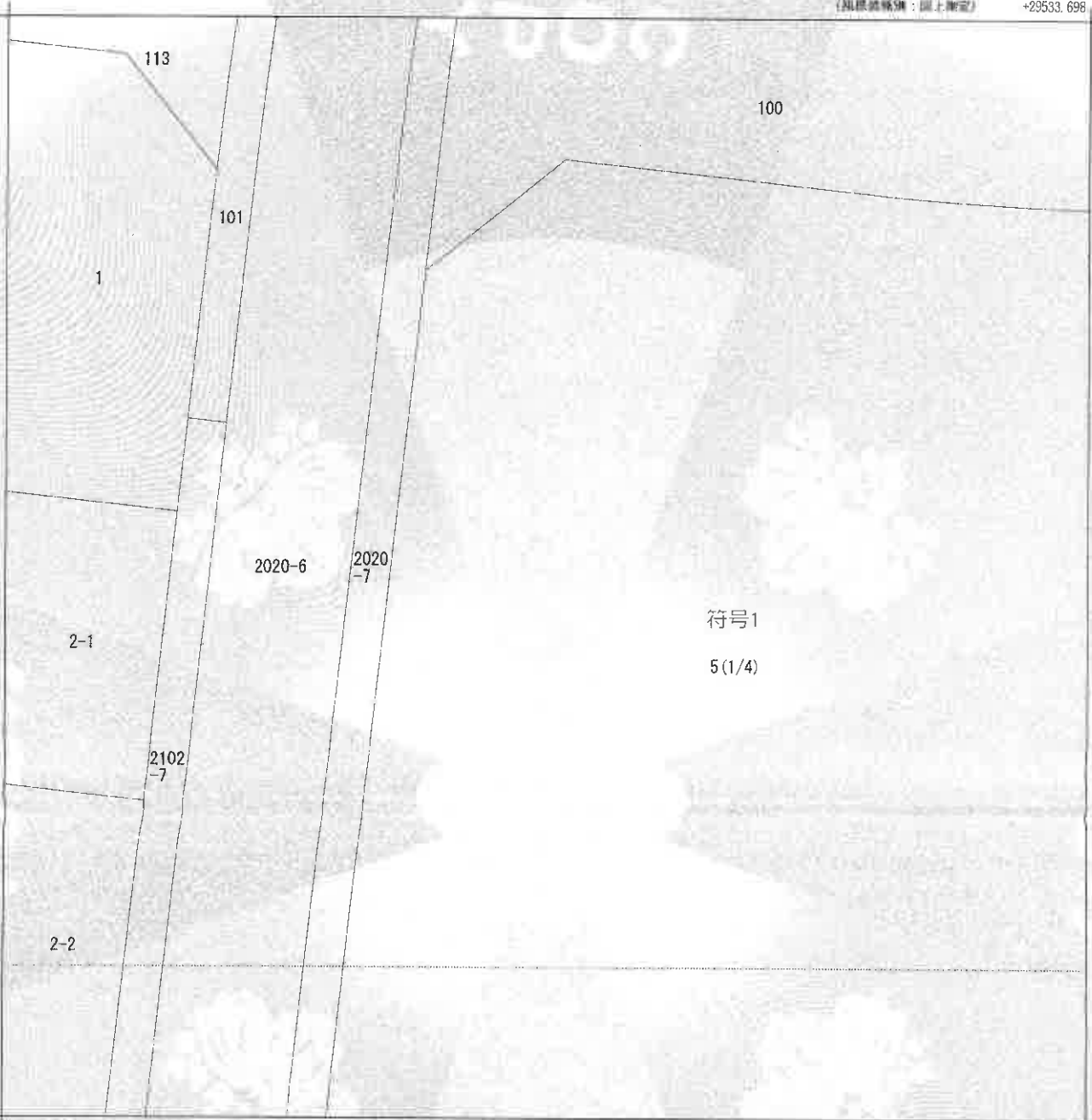
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者A	1 私は本建物に住んでおらず、現在、本物件がどういう状況なのかも分からない。 (以上、令和7年10月7日に当庁執行官室にて電話聴取)
■ 債務者兼共有者Bから 対応依頼を受けた弁護士	1 本建物に債務者兼共有者Bは居住しておらず、第三者に賃貸している。 2 賃貸借契約書があれば当職宛に送る。 (以上、令和7年10月8日に当庁執行官室にて電話聴取)
■ 占有者C	1 本建物に家族で居住している。 2 雨漏りや排水の詰まり等はない。 3 室内でペットは飼育していない。 4 家賃の滞納はない。 (以上、令和7年11月14日に物件所在地にて聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

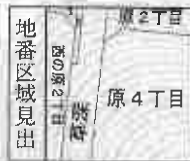
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月13日(土) 11:20 - 11:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年9月17日(水)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信(FAXで回答あり。)
令和7年10月1日(水)	当庁執行官室	共有者A、Bに対し、調査協力依頼文書を郵送(各々応答あり。)
令和7年10月2日(木) 10:35 - 10:40	物件所在地	訪問したところ不在のため調査協力文書を投函(占有者Cから応答あり。)
令和7年10月7日(火) 15:00 - 15:05	当庁執行官室	共有者Aに対し、本物件の使用状況等を電話聴取。
令和7年10月8日(水) 16:40 - 16:45	当庁執行官室	債務者兼共有者Bより対応依頼を受けた弁護士から、本物件の使用状況等を電話聴取。(なお、賃貸借契約書については当職へ送付されていない。)
令和7年11月14日(金) 9:55 - 10:30	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 占有者Cが立会、同人から占有状況等を聴取
<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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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
(6 枚目)



+29408.698 (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。



A 西の原2丁目
 B 原4丁目

請求部	所在	印西市原四丁目			地番	5番			
出縮力尺	1/500	精度区	甲二	座標系又は番号は記号	Ⅲ	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。
(千葉地方法務局成田出張所管轄)

(A3版をA4版に縮小)

令和7年6月17日
福岡法務局



請求番号：27-1
(1/4)

登記官

(7枚目)

(座標値種別：図上測定)

+29658.698

-22015.015

100

6

102

符号1

5(2/4)

1

4

-2242.015

+29533.698 (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
原2丁目
原4丁目

請求部	所在	印西市原四丁目				地番	5番		
出縮力尺	1/500	精度区分	甲二	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)

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年6月17日
福岡法務局

請求番号：27-1
(2/4)

登記官

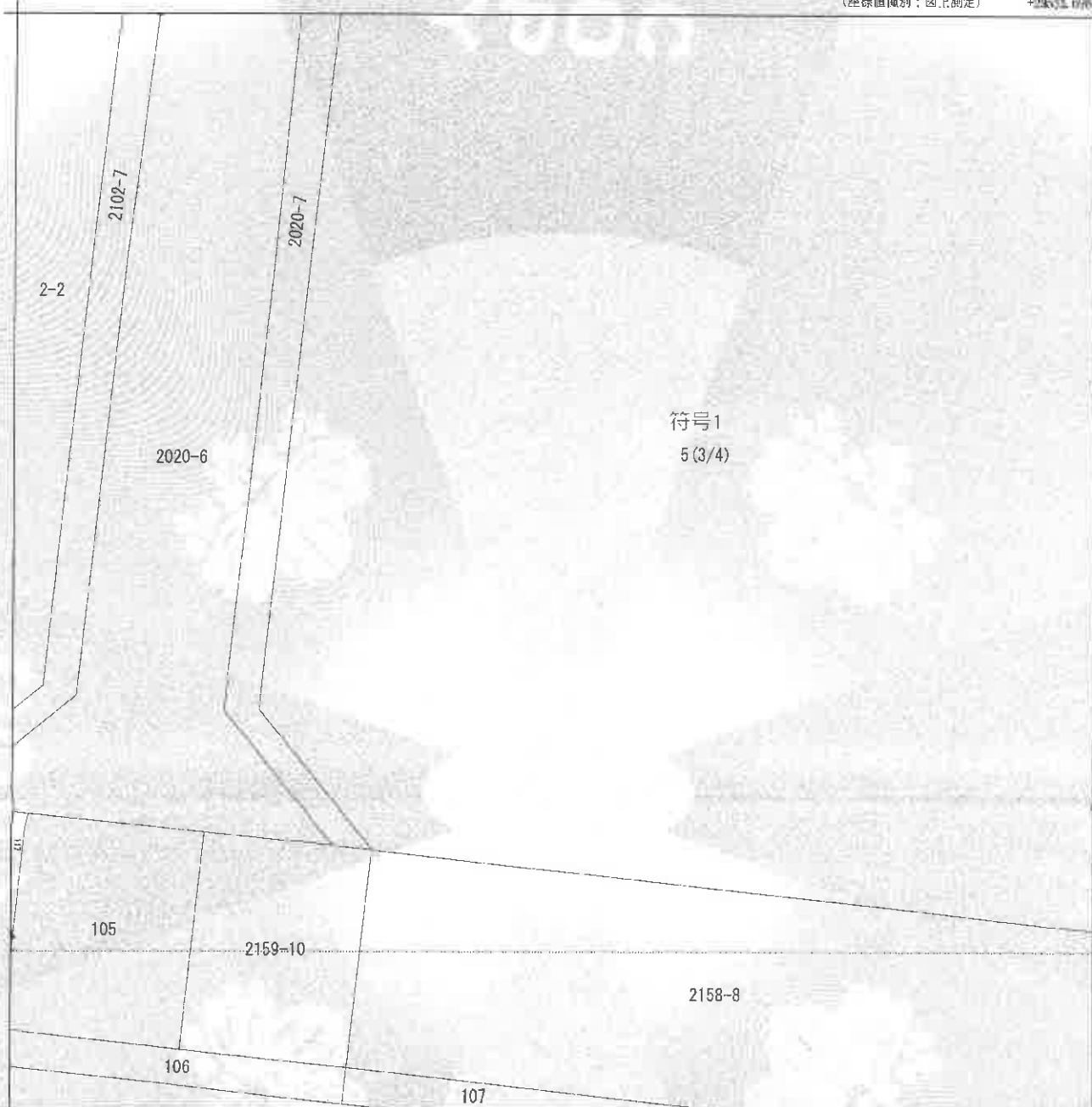
(8枚目)



(座標値種別：図上測定)

+29408.698

-22142.015



+29408.698 (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。



- A 西の原2丁目
- B 西の原2丁目
- C 原4丁目

請求部	所在	印西市原四丁目			地番	5番			
出方縮尺	1/500	精度区分	甲二	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)

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年6月17日

福岡法務局

請求番号：27-1

(3/4)

登記官

(9枚目)



符号1
5(4/4)

4

2158-8

+29533.698 (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
原4丁目
草深

請求部	所在	印西市原四丁目			地番	5番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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)

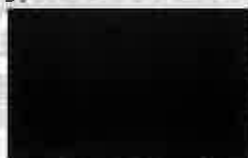
(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年6月17日
福岡法務局

請求番号：27-1
(4/4)

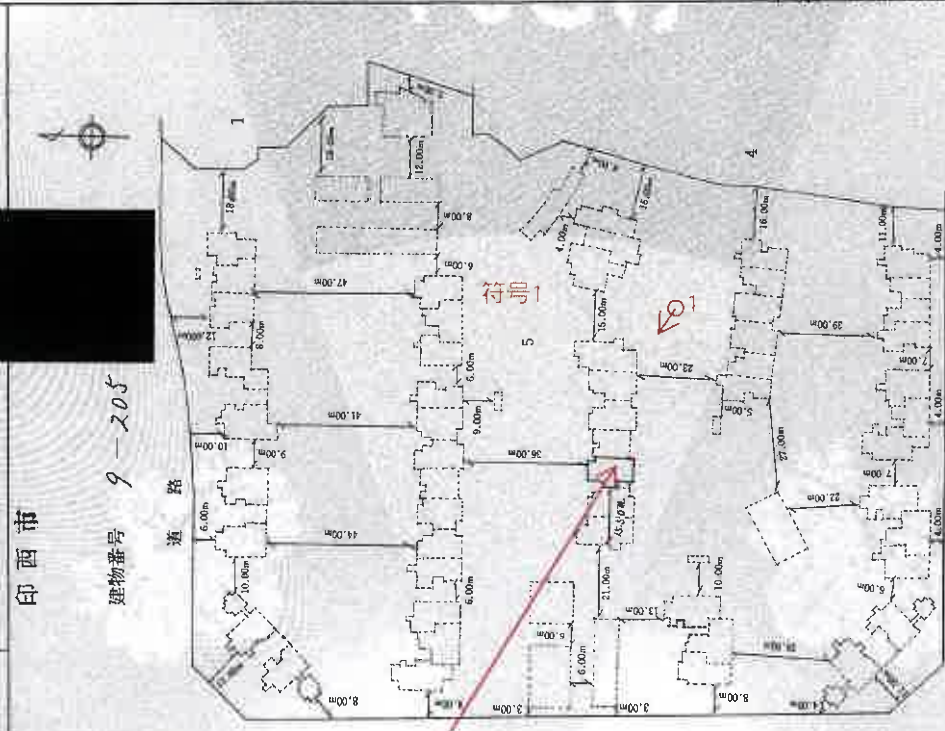
登記官

(10枚目)



建物図面

家屋番号 原4丁目5番の9の205
建築物の所在 伊勢郡中野町原4丁目5番地
印西市
建物番号 9-205



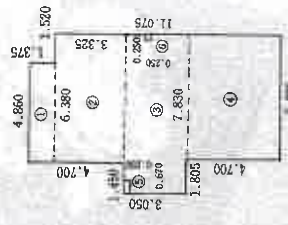
縮尺 1/1500

建物の存する部分入

嘱託人

各階平面図

93098



求積の方法 (距離単位M)	
①	1.375 × 4.860
②	3.325 × 6.380
③	3.050 × 7.830
④	4.700 × 6.025
⑤	0.250 × 0.670
⑥	0.250 × 0.250
計	79.865000

床面積 79.86㎡

縮尺 1/250

製作者

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



間取図
(評価人作成)

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(12枚目)

① 一棟の建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 和室



令和 7 年（ケ）第 248 号
令和7年11月14日 現地調査
令和7年12月5日 評価
第 K-0203 号 発行番号
令和7年12月9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

宮崎 浩夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6,440,000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き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。		住居表示木実施区域 同 左
番号	特 記 事 項		
1	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市原四丁目5番地

建物の名称 アバンドーネ原五番街第9号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原四丁目5番の9の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 79.86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 印西市原四丁目5番

地 目 宅地

地 積 32188.46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 3447054分の7986

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7



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」の南西方・道路距離約1.2km 最寄バス停「西の原東街区公園」の東方・約120m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	印西牧の原駅徒歩圏としてはやや難がある, 大規模商業施設背後の中高層住宅の建ち並ぶ住宅地域	
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 % — 第2種高度地区 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(4h-2.5h, 4m) 印西牧の原駅圏原地区地区計画(集合住宅地区) 宅地造成工事等規制区域
面地条件	規模 形状 間口×奥行 敷地権割合 接面道路との関係	32188.46 m ² やや不整形 約220m×約160m 3447054分の7986 (所有権) 三方路
接面道路の状況	北側 市道(00-027号線), 幅員(30.0 m), 連続性(良好), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高) 西側 市道(00-023号線), 幅員(25.0 m), 連続性(良好), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高) 南側 県道(千葉ニュータウン南環状線), 幅員(29.0 m), 連続性(良好), 舗装(有), 歩道(有), 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
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	マンション(アバンドーネ原5番街第1~15号棟・全374戸)及び管理事務所・集会所等の関連施設や立体駐車場の敷地として利用されている。 隣地は, 東側は中高層住宅の敷地, 北側は市道を挟んでデータセンターの敷地, 西側は市道を挟んで公園及びスーパーマーケットの敷地, 及び南側は県道を挟んで店舗・一般住宅等の敷地。	

<p>供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地周辺は、昭和41年及び61年撮影の航空写真からはもともと農地(畑)であった公算が高く、その後千葉北部地区新住宅市街地開発事業が行われ現在のマンションが建ったものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 千葉県建築指導課での調査によると、対象地は建築基準法第86条の「一団地認定」(認定年月日:平成6年9月19日, 番号:第18号)を受けているとのことである。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アバンドーネ原五番街第9号棟		
建物の用途	居宅用（当住宅棟の総戸数:35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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 8 年 3 月 18 日新築 約 30 年 約 15 年	
構造	鉄筋コンクリート造瓦葺5階建		
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト防水の上コンクリート押え（洋風陶器質瓦葺） マステック塗（一部タイル） —	
設備等	供給処理施設 エレベーター 駐車場 集会場等 オートロック	上水道、都市ガス、公共下水道、電気 1基 364台（平置き及び機械式） 管理事務所・集会所棟がある。 なし	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称（アバンドーネ原五番街団地管理組合） 委託管理 日本ハウズイング（株） 日勤 月～金 9:00～17:00 土は第1・3・5のみ 9:00～12:00 （日曜日、祝祭日、年末年始は休み）	
管理の状況	普通 ・管理会社の管理人からのヒアリングによれば、平成23年3月11日の東日本大震災では、特に建物自体の被害については聞いていないとのことである。		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認:平成7年3月16日付 第 計 46号 ・完了検査:平成8年3月14日付 第 計 46号 ・団地規約設定の団地共用部分がある。 （家屋番号:5番の1 事務所・集会所） （家屋番号:5番の2 集会所） （家屋番号:5番の3 ポンプ室） （家屋番号:5番の4～6 電気室） ・2023～2024年にかけて修繕計画による2度目の大規模修繕が実施されており、今後については未定とのことである。 ・管理規約により小鳥及び魚類以外の動物（身体障害者の生活を補助する盲導犬、聴導犬、介助犬を除く）を飼育することが禁止されている。 ・駐車場は団地内全戸分があるわけではないが、令和7年11月14日現在10台分の空きがあるとのことである（有料） ・修繕積立金の合計額:全体743,825,229円、9号棟の棟別では、55,508,045円（令和3年10月末日現在） ・本建物の建築時期から推測すると、石綿（アスベスト）含有資材が使用されている蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(205号室) 主要開口部の方位:南向き	
床 面 積	79.86㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK(別添間取図参照)・バルコニー面積約8.04㎡・ポーチ面積4.62㎡	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス等 フローリングボード, 畳敷き, ビニールシート等 ビニールクロス等 浴室, 洗面台, 水洗トイレ, キッチン (電気, 上下水道, 都市ガス) —
保 守 管 理 の 状 態	特段雨漏りや設備の不具合等もないとのことであり, 建物内部に目立った傷・シミ・汚れ等も見られず経年相応の損耗の程度であり, 維持管理の状態は普通であると思料される。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 特 別 修 繕 積 立 金 計 滞 納 額 備 考	11,100 円/月 2,200 円/月 15,200 円/月 <hr/> 28,500 円/月 なし(令和7年8月31日現在) 特になし
専 有 部 分 の 状 況 等	<p>本件区分建物は、現在賃借人(個人)がその家族と居宅として占有しているものと認められる。</p> <p><賃貸借契約の概要> 契約書及び賃借人への聴取等による。</p> <p>占有権原:賃借権 占有開始時期:令和4年3月25日 最初の契約 (契約日:令和4年3月19日, 期間:令和4年3月25日～令和6年3月24日(2年間)) 更新 (自動更新, 期間:令和6年3月25日～令和8年3月24日(2年間)) 当事者 貸主:所有者, 借主:占有者(個人) 月額支払賃料:98,000円 礼金:98,000円 なお, その他詳細については現況調査報告書をご参照ください。</p>	
特 記 事 項	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。

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
120,000	0.98	79.86	1.00	9,392,000

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 個別格差率：2階 -2%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：ない。

II 収益価格の試算

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ため、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号する内容が実現するものではない。

DCF法の価格査定表

(※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	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) エ	(9.2 %) オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,133,093 (18.7 %)	円 623,500	9.4 %	円 6,433,989	0.7679	円 4,940,660 (81.3 %)	円 6,073,753 ≒ 6,074,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 9.2\%)^3} \approx 0.7679$$

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 評価額の査定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格	9,392,000 円
収益価格	6,074,000 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 9,200,000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) オ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
9,200,000	1.0	0.7	1.00	—	6,440,000

イ 市場性修正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

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：滞納管理費等はない。

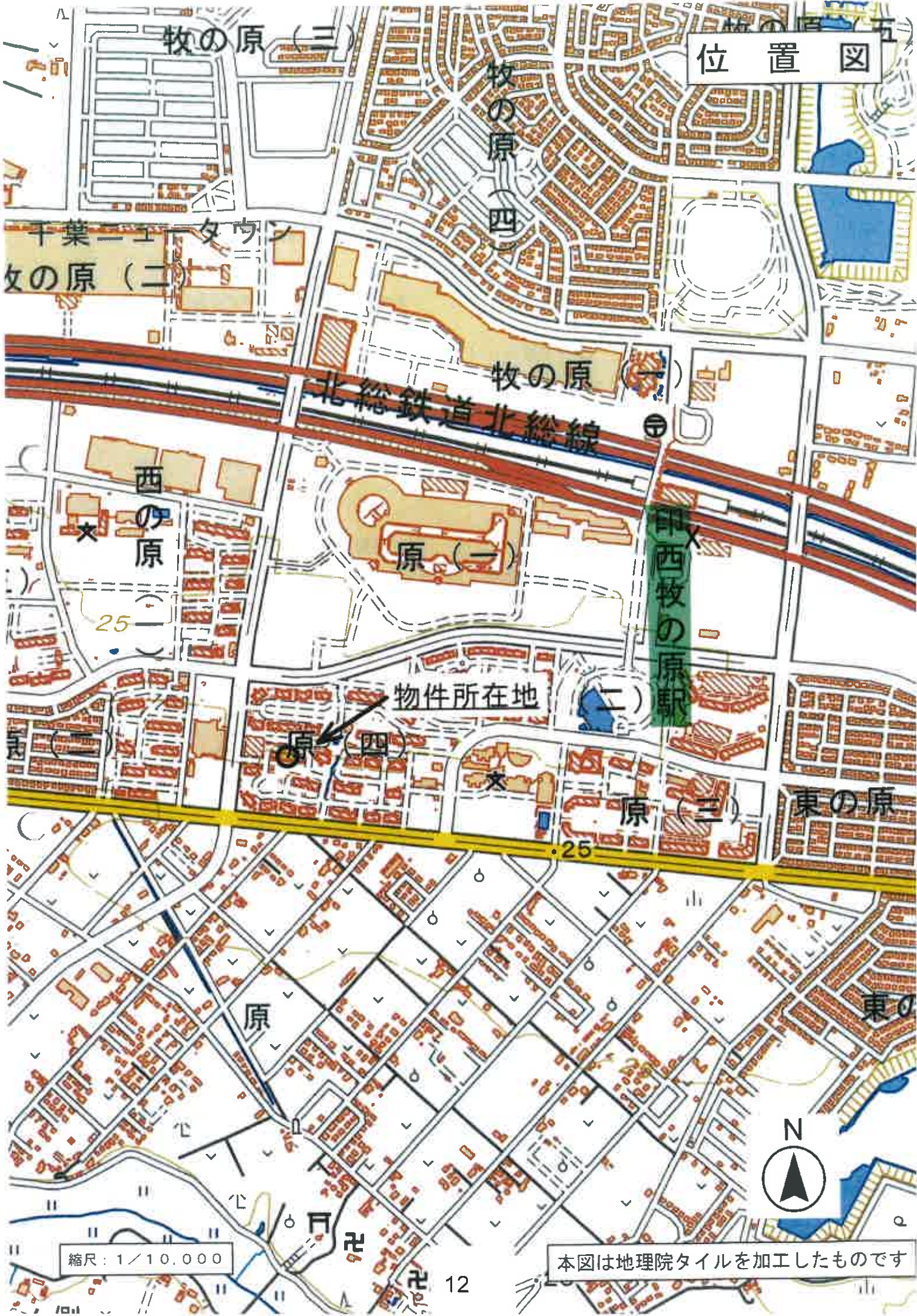
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料の表示

- 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 建物間取図

以 上

位置図



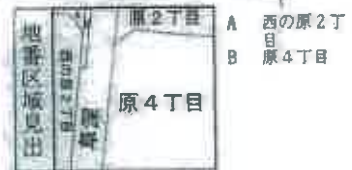
縮尺：1/10,000

本図は地理院タイルを加工したものです



+29408.698 (経緯補正別：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。



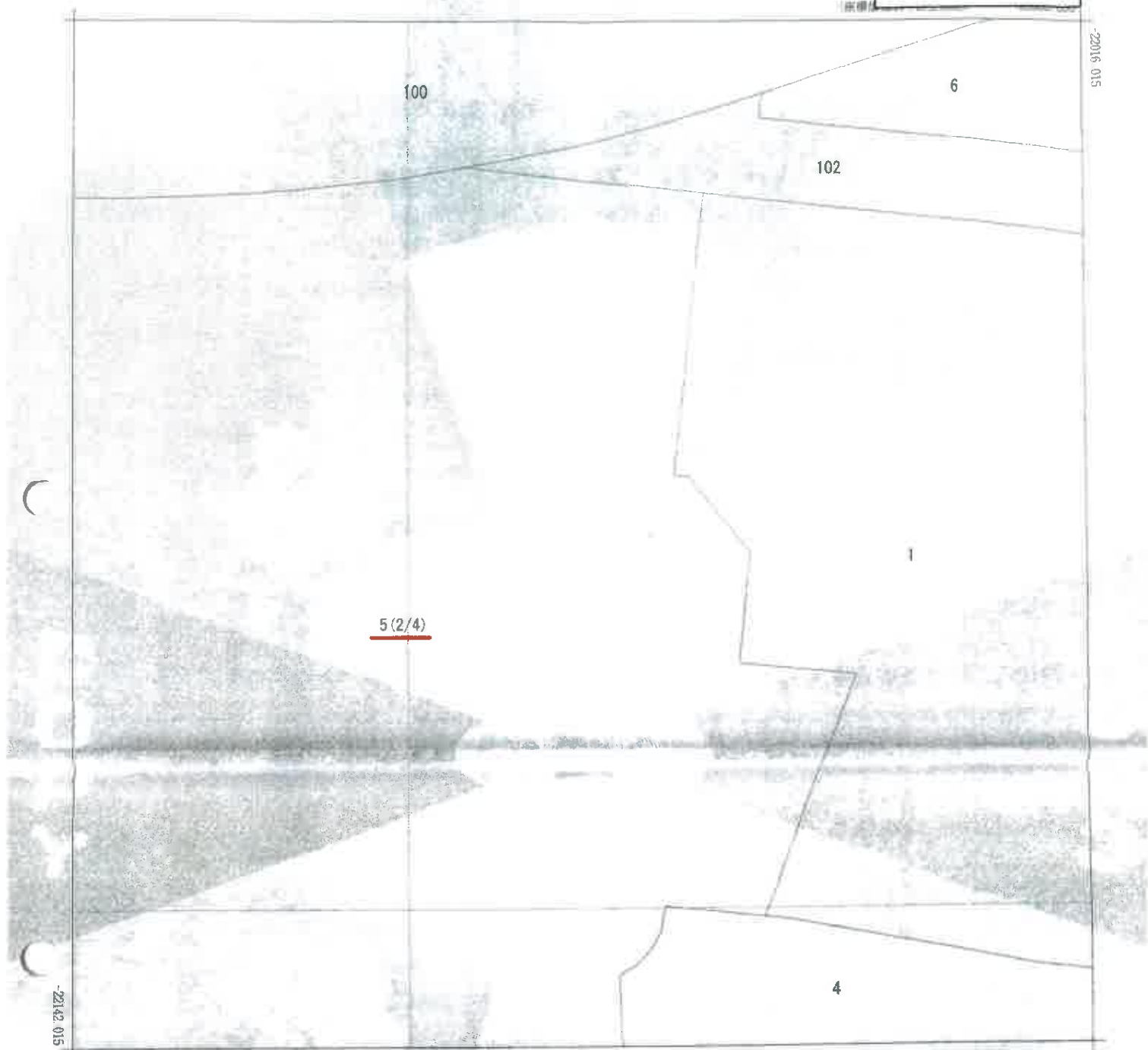
請求部	所在	印西市原四丁目		地番	5番				
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	令和7年6月3日			備付年月日(原図)	令和7年6月3日		補記事項	方位不明	

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。

(千葉地方務局成田出張所管轄)
 令和7年6月17日
 福岡法務局

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

-22016 015



+29533.698 (座標値種別: 国土測定)
 (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。

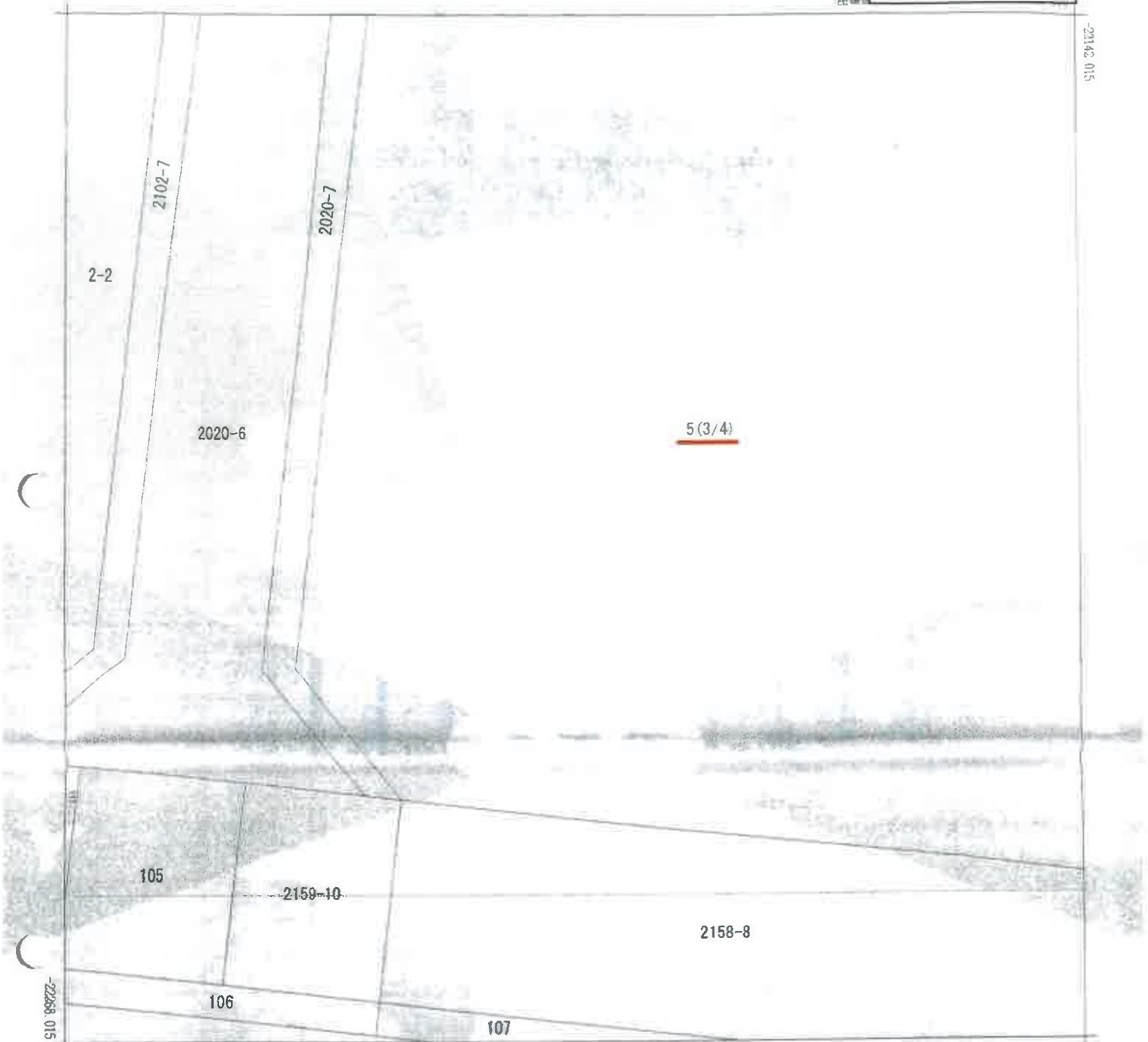
地番区域見出
 原2丁目
 原4丁目

請求部	所在	甲西市原四丁目			地番	5番		
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	分規	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。

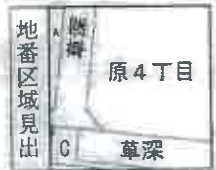
(千葉地方務局成田出張所管轄)
 令和7年6月17日
 福岡法務局

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



*29408.698 (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。



A 西の原2丁目
B 西の原2丁目
C 西の原4丁目

請求分	所在	印西市原四丁目			地番	5番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号記号	IX	分類	地図に準ずる図面
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。

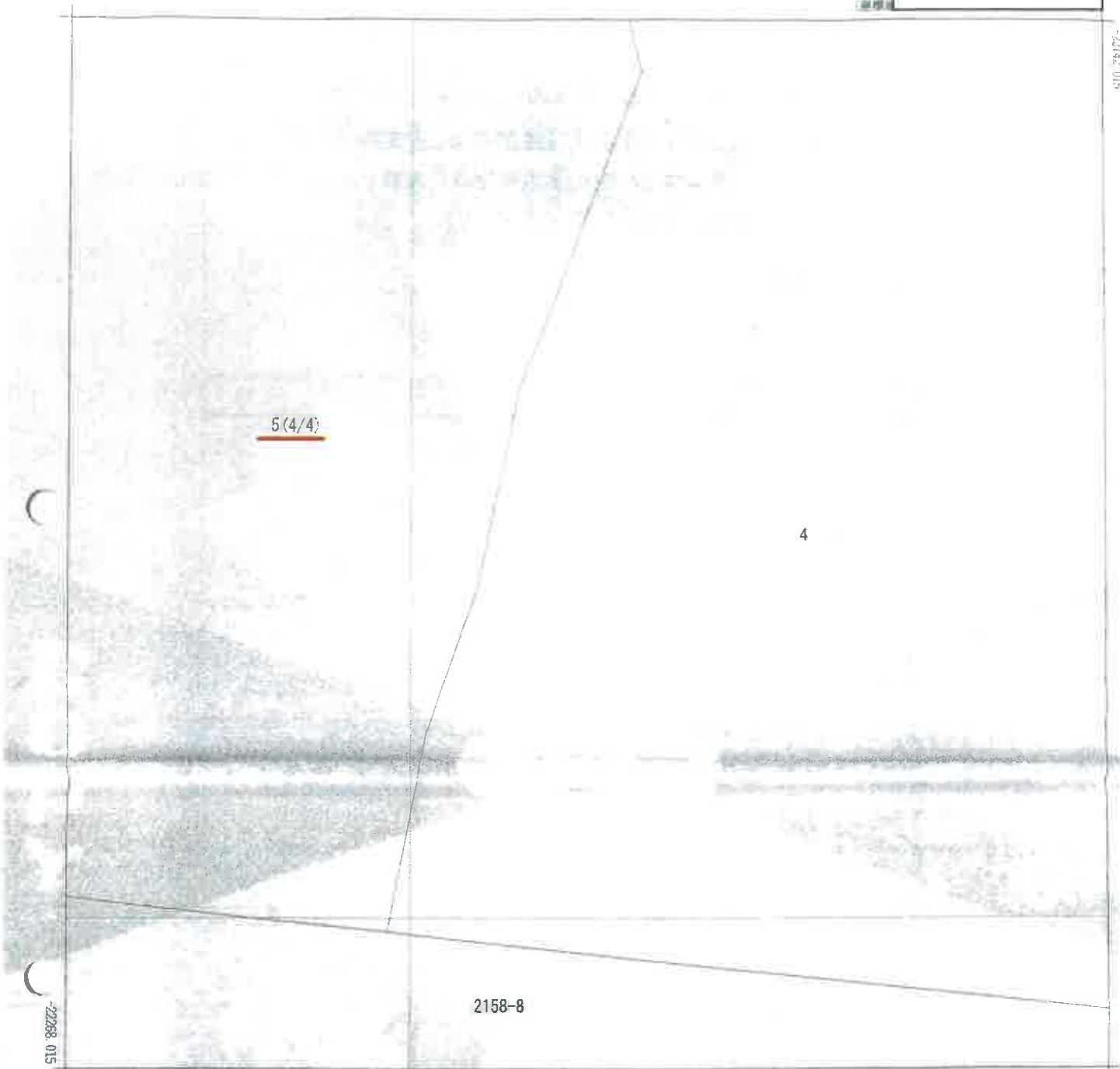
(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年6月17日
福岡法務局

請求番号：27-1
(3/4)

登記官

本件写しはA3版を
A4版に縮小した
ものです



2042 015

+29533.698 (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

原4丁目
草深

請求部	所在	印西市原四丁目				地番	5番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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。

(千葉地方務局成田出張所管轄)
令和7年6月17日
福岡法務局

本件写しはA3版を
A4版に縮小した
ものです



間取図
(評価人作成)