

## 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。
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 市川市稲荷木三丁目709番地2  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 96.48平方メートル  
2階 96.48平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲荷木三丁目709番2の3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 1階部分 16.08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 市川市稲荷木三丁目709番2  
地 目 宅地  
地 積 179.82平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 市川市稲荷木三丁目709番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 18平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2  
敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 12分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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の法定相続人が占有している。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】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・売却基準価額は、室内で賃借人が病死したこと、浸水の可能性があること等考慮して定められている。

### 《 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 市川市稲荷木三丁目709番地2  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 96.48平方メートル  
2階 96.48平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲荷木三丁目709番地の3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 1階部分 16.08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 市川市稲荷木三丁目709番2  
地 目 宅地  
地 積 179.82平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 市川市稲荷木三丁目709番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 18平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2  
敷地権の種類 所有権



# 物 件 目 録

敷地権の割合 12分の1



令和7年(ケ)第 365号  
令和7年11月10日受理  
令和8年 2月25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 市川市稲荷木三丁目709番地2

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 96.48平方メートル  
2階 96.48平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲荷木三丁目709番2の3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 16.08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 市川市稲荷木三丁目709番2

地 目 宅地

地 積 179.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 市川市稲荷木三丁目709番1

地 目 公衆用道路

地 積 18平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 12分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	市川市稲荷木3-15-12-103	
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"> <li>— 種類:</li> <li>— 構造:</li> <li>— 床面積:</li> </ul>	
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	下記のとおり (年額) 管理費・修繕積立金 60,000円	令和8年2月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年4月分～令和6年3月分 計60,000円
管理費等照会先	所有者らによる自主管理である	
その他の事項	売却の対象は共同住宅の一室(103号室)である	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(符号2) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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, 2) <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"> <li>— 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号</li> <li>— 保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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"/> 法定相続人
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(■ B の姉)の陳述/□提示文書( )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5年 3月 1日
最初の契約日	令和5年 2月 23日
契約等期間	令和5年 3月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 2月 28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和7年 3月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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 type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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 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
最初の契約期間中に B が死亡、その後解約はなされず現在に至っている。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>本件建物は投資物件として購入したものであるが、運用等は管理会社に任せており、賃借人等の情報は不明である。</p> <p>但し、屋内で賃借人が死亡した旨の連絡があった。詳細は分からないので管理をする永都市不動産(株)に聞いてほしい。</p>
■ 隣室住民	<p>本件建物(103号室)は■ B が独りで住んでいた。</p> <p>面識があり時々話をした。</p> <p>令和6年12月10日頃に帰宅された際にお話をしたのが最後となった。</p> <p>翌年1月中旬に親族の方と思われる方か来ていて年末に亡くなられたことを知った。</p>
■ 永都市不動産(株) 担当者	<p>本件建物内で亡くなったのは■ B である。</p> <p>死亡後賃貸借契約の更新はしておらず現在に至っている。</p> <p>親族から本人と連絡が取れないとのことで、親族が家賃保証会社等と連絡を取り1月初旬に安否確認をしたところ亡くなっていた。事件性はないと聞いている。以来空き家となっているが屋内に荷物が残っている。</p>
■ B の姉	<p>私は■ B の姉である。</p> <p>12月の中ごろから電話等の連絡が取れなくなり、1月初旬市川警察署に安否確認をお願いしたところ、■ B が本件建物内で亡くなった状態で発見された。死亡の時期は12月末頃で死因は病死と言われた。以前に大動脈解離を患ったことがあり時々体調不良を訴えていた。</p> <p>建物内には未だ弟である■ B のものが残っており片付けたり形見の物を引き取りたいのであるが、合鍵を持っておらず不動産会社の協力も得られず出来ていない。</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

## 執行官の意見

- 1 本件建物は賃借人 B が占有していたものの、令和6年12月末頃に死亡したため直接占有者はいない。但し、B の家財類は未だ残置しており、B の姉がこれら荷物を引き取りたい意向を示しており、B の法定相続人の占有下にあるものと思料する。
- 2 屋内は家財類や日用品等が散乱し保守が行き届いていない様子が窺え腐敗臭が感じられた。居間の窓ガラスが割られ簡易な方法で補修されている。

以上

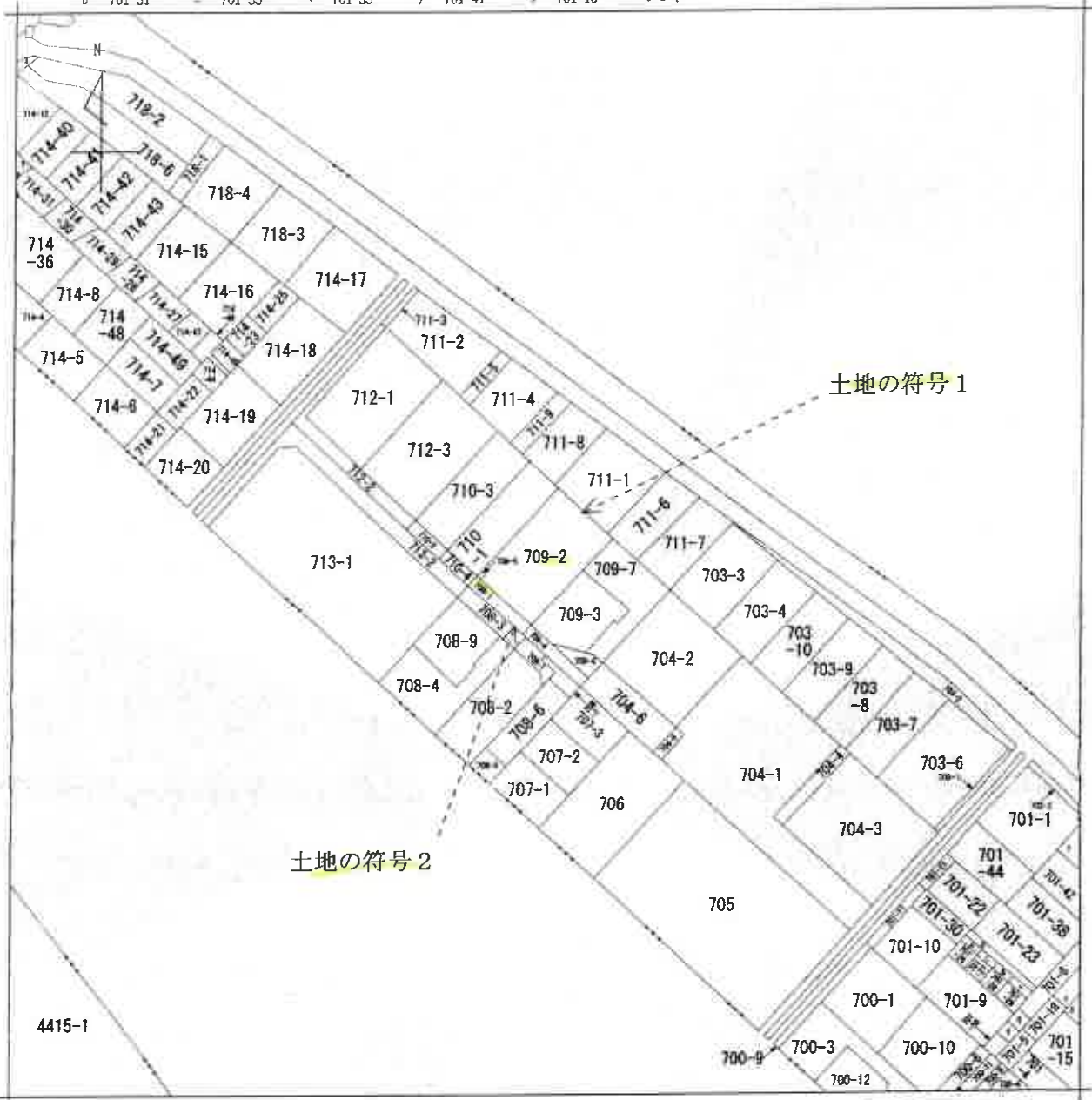
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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17日 (月) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年11月21日 (金) 12:00-12:10	物件所在地	外観写真撮影、隣室住民等に占有関係聴取を試みるも不在
令和7年12月3日 (水) : - :	郵便	■ A に対し占有関係書面照会書出状 ライフライン(電気)書面照会書出状
令和7年12月12日 (金) : - :	郵便	■ A より聴取した不動産管理会社に対し占有関係書面照会書出状
令和7年12月15日 (月) 17:45-17:50	電話	不動産管理会社より占有関係書面照会について問い合わせ、占有関係等を聴取し協力要請
令和8年1月13日 (火) 12:45-13:30	物件所在地	評価人同行のうえ解錠入室調査、間取り等確認、写真撮影、近隣住民に占有関係等聴取
令和8年2月6日 (金) 15:30-15:35	電話	■ A に管理費及び修繕積立金の徴収について確認 ■ B の姉に占有関係等聴取
令和8年2月9日 (月) 17:00-17:05	電話・FAX	管理人(管理費及び修繕積立金の徴収者・個人)に対し管理費等の滞納状況書面照会
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 1 月 1 3 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

( 6 枚目)

イ 701-19    ㉑ 701-32    ㊦ 701-34    ト 701-40    ㉒ 701-43    ㊧ 700-7  
 ロ 701-31    ㉓ 701-33    ㊨ 701-35    チ 701-41    ㉔ 701-16    つづく



(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	市川市稲荷木三丁目			地番	709番2				
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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9月12日  
 千葉地方務局市川支局

請求番号：17-1  
 (1/2)

登記官

( 7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成3年4月26日

505477

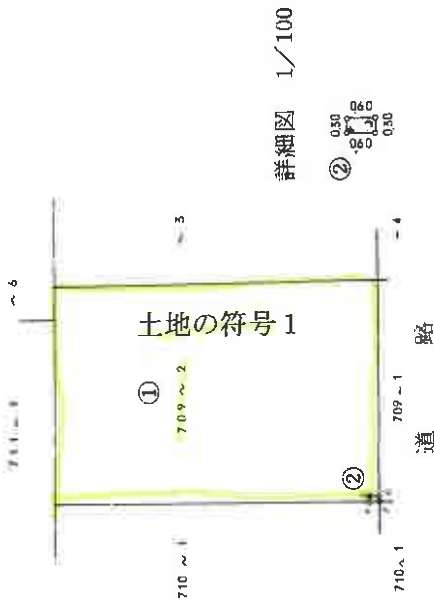
地積測量図

地番 709~2~5

土地の所在 市川市稻荷木3丁目

求積計算

$$\begin{array}{rcl}
 \textcircled{1} & 180.00 & \times 0.18 & = & 179.82 \text{ m}^2 \\
 \\
 \textcircled{2} & 0.60 & \times & 0.30 & = & 0.1800 \\
 & 0.60 & \times & 0.30 & = & 0.1800 \\
 \hline
 & \Sigma & & & = & 0.3600 \\
 & 1 & / & 2 & = & 0.18 \text{ m}^2
 \end{array}$$



作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成3年4月25日付)

(千葉土地家屋調査士会印)

請求番号 17-2

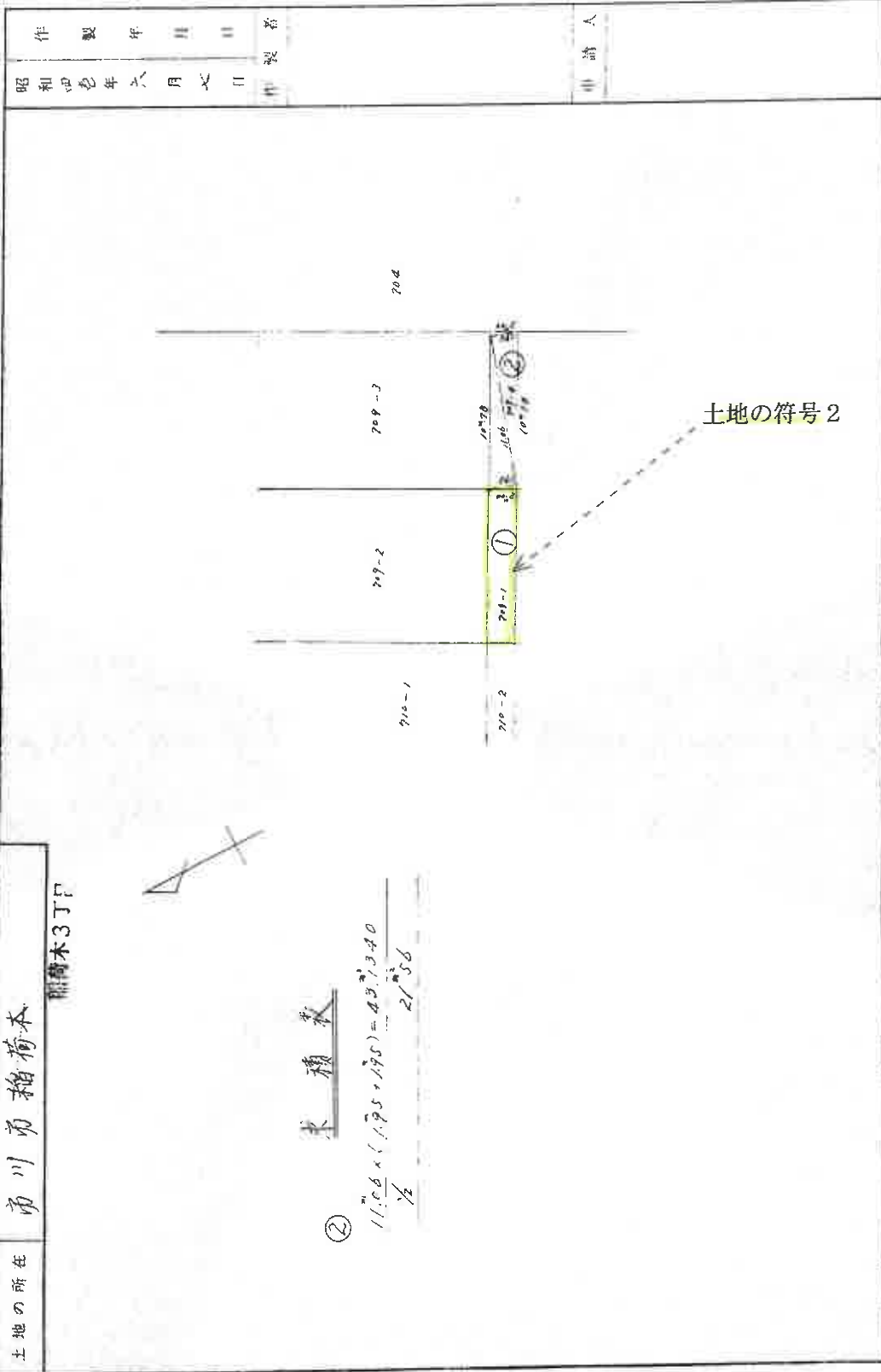
登記官

これは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9月12日 千葉地方協議局市川支局

登記年月日：昭和41年6月14日

地番	709014
土地の所在	市川市稲荷本 附簿本3丁F

地積測量図  
505476



昭和41年六月七日  
作製年 月 日

申請人

V 昭和四十年六月十四日...

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

請求番号：31-1

これは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9月12日 千葉県方法務局市川支局 登記官

登記年月日：平成30年4月22日

各階平面図

174220

市川市稲荷木3丁目709番地2

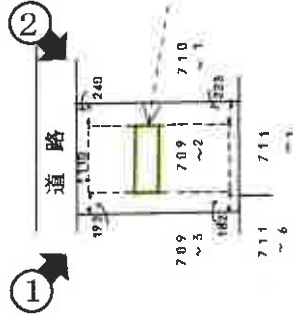
建物各階平面図

30年4月22日



求積表

2.40 X 6.70	=	15.0800
		16.0800
床面積		16.08 ㎡



写真撮影位置と方向

作製者

(平成30年4月16日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

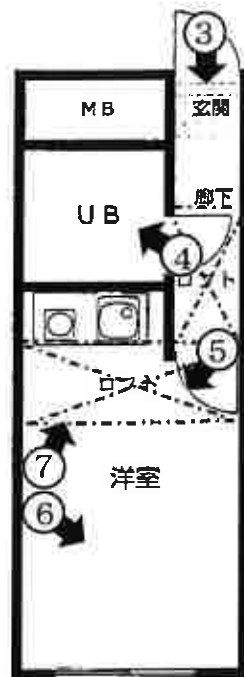
(千葉県地家屋調査士会印)

請求番号：17-3

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12日 千葉県地方整備局市川支局 登記官

登記官

建物間取図  
(評価人作成)



◀○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

ロフトの状況



令和7年(ケ)第365号  
令和8年1月13日現地調査  
令和8年2月13日評価  
第5154号発行番号  
令和8年2月16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  
井 村 弘 範

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金1,920,000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。		(住居表示) 「稲荷木3-15-12-103」
番号	特記事項		
1	室内で賃借人が病死した。		

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 市川市稲荷木三丁目709番地2

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 96.48平方メートル  
2階 96.48平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲荷木三丁目709番2の3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 16.08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 市川市稲荷木三丁目709番2

地 目 宅地

地 積 179.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 市川市稲荷木三丁目709番1

地 目 公衆用道路

地 積 18平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 12分の1

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況・利用状況等(土地の符号1・2)

位置・交通	JR総武線「本八幡」駅の南西方・道路距離約1.8km, 最寄バス停「稲荷木」の東方・道路距離約200mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	アパート、マンション、戸建住宅が混在する住宅地域である。	
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 建ぺい率 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1種高度地区
画地条件 (符号1土地)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接 面 道 路 と の 関 係	179.82㎡ (登記簿数量) 長方形地 約11m×約16.5m 12分の1(所有権) 概ね等高
接面道路の状況 (符号1土地)	南西側私道、幅員(約4m)、連続性(普通)、 舗装(有)、歩道(無)、側溝(有)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第42条1項5号 昭和42年5月10日・第206号
	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	符号1土地…マンション(ロイヤルパフィック本八幡)が建在している。 符号2土地…公衆用道路(建築基準法のもの) 隣地は、住宅等である。	
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	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する可能性は低いと推定する。 既存建物にかかる以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存する可能性は低いと推定する。 周知の埋蔵文化財包蔵地外で、影響はないと推定する。	
特記事項	市川市地図情報システムによれば、洪水等(江戸川氾濫・高潮)浸水想定区域内にある。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルパシフィック本八幡
建物の用途	居住用(12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3年4月12日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約5年
構 造	鉄骨造陸屋根2階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り 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：無 駐 車 場：無 集 会 所：無 オートロック：無
建物の品等	使用資材：劣る 施 工：普通
管理の形態等	管理組合 不詳 管理方式 自主管理 管理会社 ー 管理形態 ー
管理の状況	劣る
特 記 事 項	建築確認：第H12認建市川000548号(平成2年7月31日) 完了検査：未了

(2) 専有部分の概要

構造	鉄骨造1階建	
位置	1階(103号室) 主要開口部の方位:南東向き	
床面積	16.08㎡(登記面積)	
間取り	1R+ロフト(別添間取図参照)	
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 ユニットバス(トイレ付),ミニキッチン等 (上・下水道,都市ガス,電気)	
保守管理の 状態	劣る。	
管理費等	管理費・修繕積立金 滞納額	年額60,000円 60,000円(令和8年2月11日現在) 滞納期間:令和5年4月分から令和6年3月分 上記に対する遅延損害金(不詳)
	備考	—
専有部分の 利用状況等	賃借人(亡)の相続人が占有中(詳細については執行官の現況調査報告書を参照)。	
特記事項	賃借人が室内で病死し,亡賃借人のものと思われる家財家具等が残置している。	

## 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
260,000	0.8	16.08	1.0	3,345,000円

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：階層・位置・内装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

本件は、賃貸借に供されることが通常と考えられる建物であるので、その収益力を把握するために、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通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更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 (8.4%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 -154,142 (-5.2%)	円 361,600	8.9%	円 3,941,034	0.7851	円 3,094,106 (105.2%)	円 2,940,000 (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

$$\frac{1}{(1+8.4\%)^3} = 0.7851$$

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引いた額の合計である。

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想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想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 3,345,000円

収益価格 2,940,000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が重視される投資用のマンションであることを考慮して、収益価格を重視し、比準価格を参酌のうえ、調整後の価格を3,000,000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。

なお、占有減価は不要と判断した。

調整後の 価格(円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	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×エーオ
ア	イ	ウ	エ		
3,000,000	0.8	0.8	1.0	—	1,920,000

イ 市場性修正率：室内で賃借人が病死したこと、浸水の可能性があることを考慮した。

ウ 競売市場修正率：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量のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。

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。

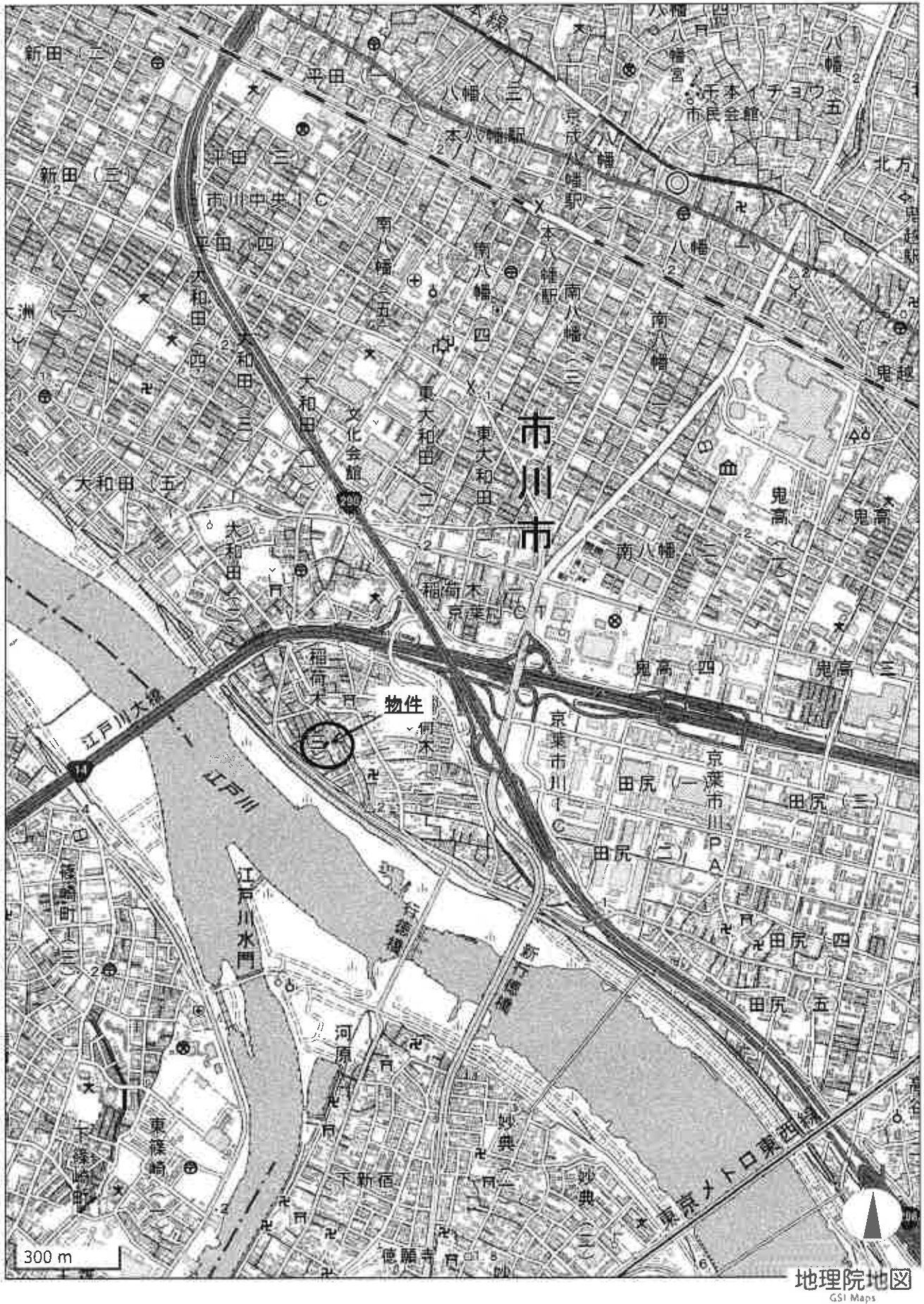
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

## 第6 附属資料の表示

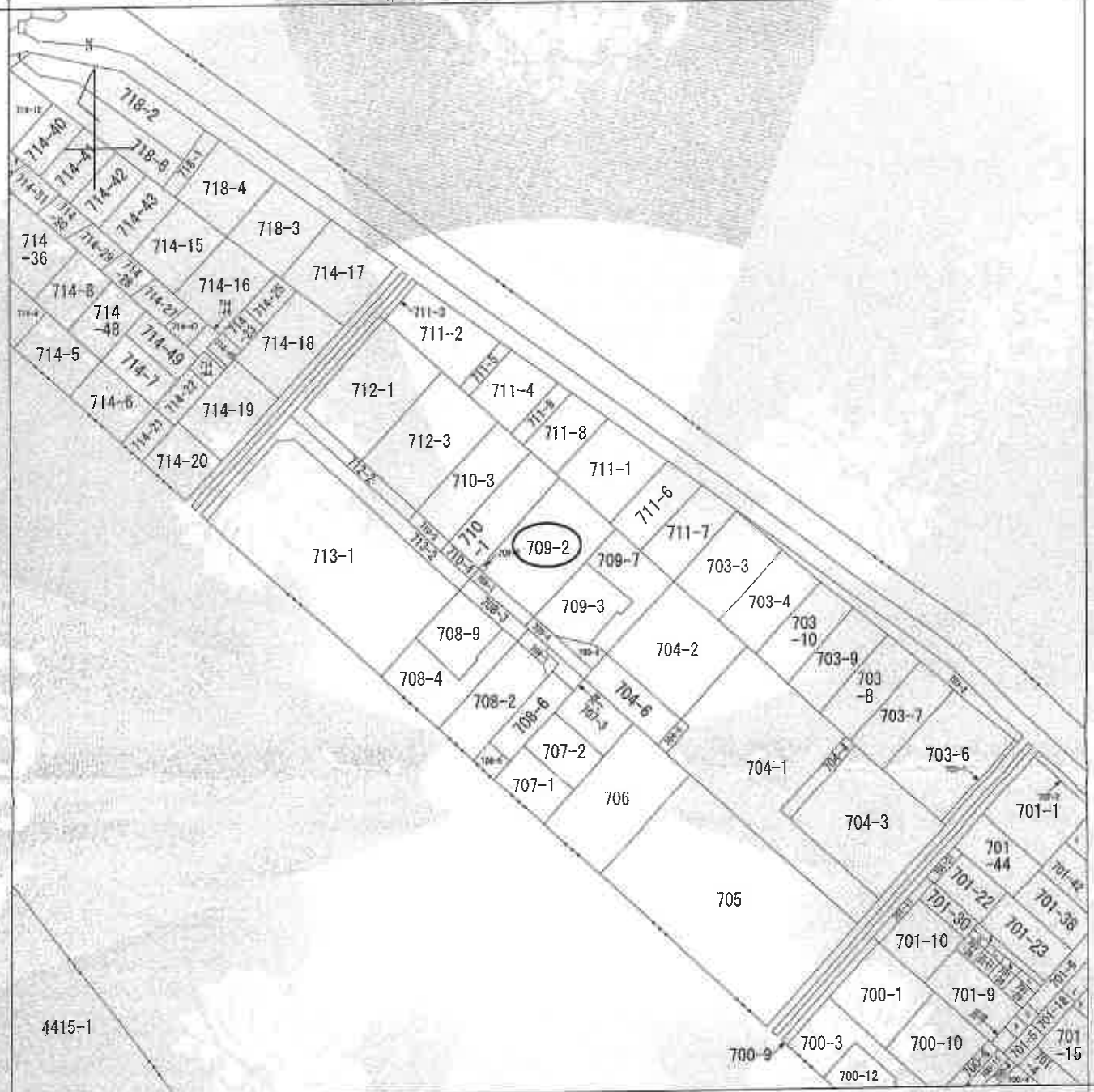
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 地積測量図写
- 5 間取図

以上

# 目的物件の位置図



イ 701-19    ニ 701-32    ホ 701-34    ト 701-40    ニ 701-43    ル 700-7  
 ロ 701-31    ヒ 701-33    ケ 701-35    テ 701-41    ノ 701-16    つづく



(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  
 稲荷木三丁目  
 番地  
 709番2

請求部	所在	市川市稲荷木三丁目			地番	709番2		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年9月12日  
 千葉地方裁判所市川支局  
 登記官

登記年月日：平成3年4月22日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和7年9月12日 千葉地方建設局市川支局

# 各階平面図

# 建築物各階平面図

家屋番号  
稲荷木3丁目  
709番2-3

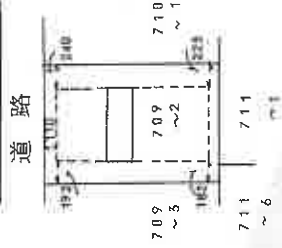
建築物の所在  
市川市稲荷木3丁目709番地2

3年4月22日



求積表

2.40 X 5.70 = 16.0800  
 16.0800  
 床面積 16.08 m<sup>2</sup>



製者

申請人

1/250

縮尺 1/500

千葉土地家屋調査士会印紙

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記年月日：平成3年4月26日

令和7年9月12日 千葉地方支務局市川支局

# 地積測量図

地番 709~2~5  
土地の所在 市川市稻荷木3丁目

505477

## 求積計算

①	180.00	×	0.18	=	179.82	m <sup>2</sup>
②	0.60	×	0.30	=	0.1800	
	0.60	×	0.30	=	0.1800	
	Σ			=	0.3600	
	1	/	2	=	0.18	m <sup>2</sup>



平成3年四月二十六日

製者

申請人

4月25日

縮尺 250

国土調査士会(用紙)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記年月日：昭和41年6月14日

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12日

千葉県方法務局市川支局

登記官

地積測量図

地積 505.176

地番	70901.4
土地の所在	市川市榑荷本

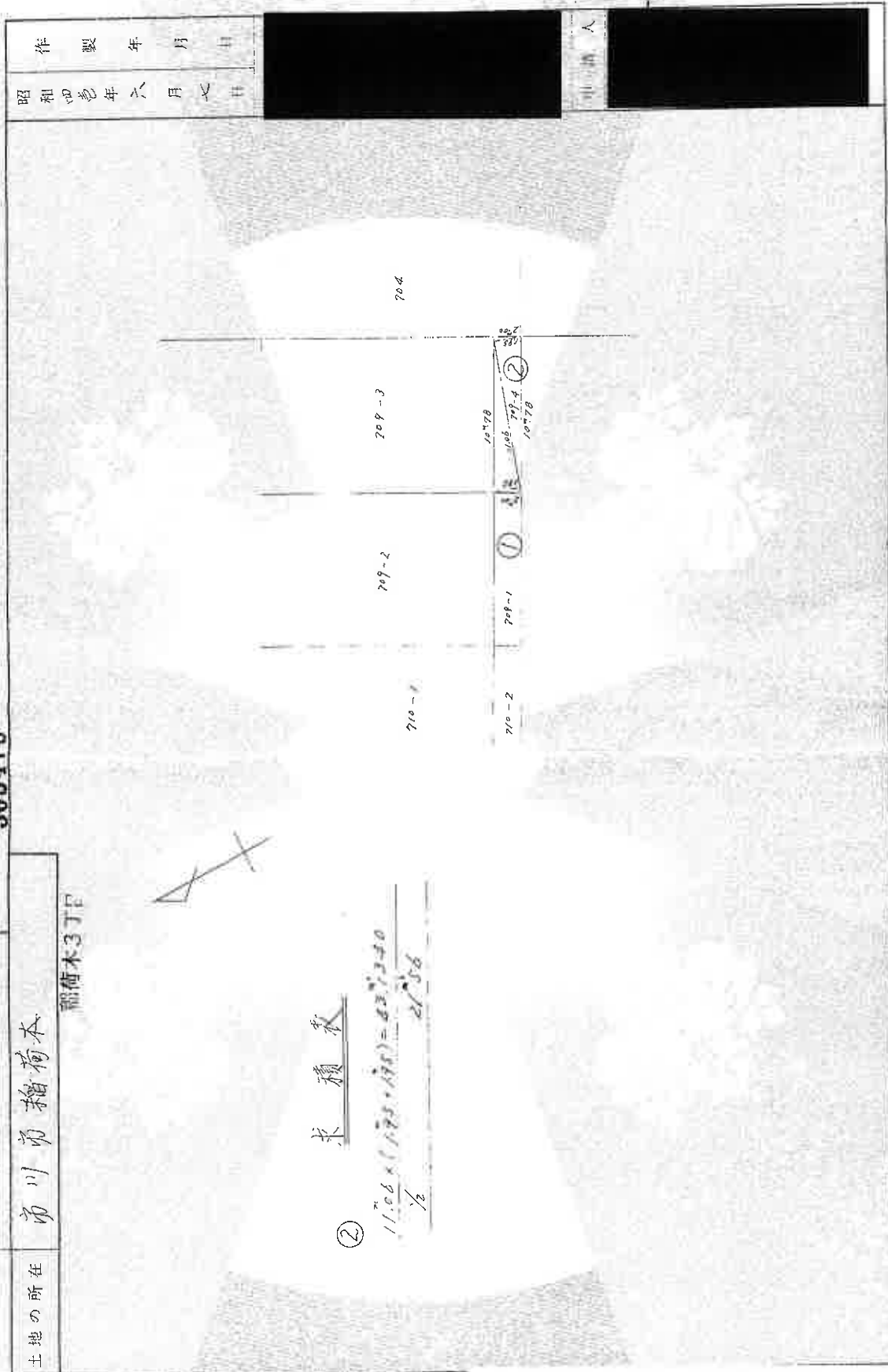
榑荷本3丁E



② 求積表

$$\frac{11.06 \times (17.5 + 19.5)}{2} = 83.1350$$

$$21.56$$



昭和四十年六月七日

作製年月日

申請人

V 昭四十年六月十四日

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/5000

# 間取図

