

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16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 千葉県美浜区幸町二丁目1番地5

建物の名称 幸町西住宅第壱五―七号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町二丁目1番5の282

建物の名称 第502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 46.27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 千葉県美浜区幸町二丁目1番5

地 目 宅地

地 積 39065.90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 2128420分の4627



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 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 千葉県美浜区幸町二丁目1番地5

建物の名称 幸町西住宅第壱五―七号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町二丁目1番5の282

建物の名称 第502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 46.27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 千葉県美浜区幸町二丁目1番5

地 目 宅地

地 積 39065.90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 2128420分の4627



令和7年(ケ)第469号  
令和8年2月13日受理  
令和8年3月16日提出

## 現況調査報告書

千葉地方裁判所  
執行官 関根裕幸

(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 千葉市美浜区幸町二丁目1番地5

建物の名称 幸町西住宅第壱五七号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町二丁目1番5の282

建物の名称 第502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 46.27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 千葉市美浜区幸町二丁目1番5

地 目 宅地

地 積 39065.90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 2128420分の4627



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉県美浜区幸町2-15-7-502	
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"/> 主である建物 <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 { 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居宅(空家)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"/> 以下のとおり(月額) 管理費 4,000円 修繕積立金 10,000円 合 計 14,000円	令和8年2月25日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年10月分～令和8年1月分 計224,000円 上記金員に対する年10%の遅延損害金
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社	
その他の事項	3枚目「その他の事項」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 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) <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	3枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 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)

## その他の事項

- 本建物について（各部屋の配置については、13枚目「間取図」参照）
  - 1 5階建の集合住宅の5階部分に位置する南向きの中間住戸（502）であり、間取りは2LDKとなっている。
  - 2 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具及び日用品が残置されている。
  - 3 築後約56年経過しているため、室内には老朽化による損耗等（内壁の剥がれ、天井や内壁の黄ばみ、畳の緩みや沈み等）が見受けられた（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
  
- 本建物を含む一棟の建物（幸町西住宅第15-7号棟）について  
団地共用部分として、「管理事務所、集会所、管理用倉庫等」が管理規約に記載されている。
  
- 敷地権の目的である土地（土地の符号1）について
  - 1 千葉幸町西住宅（15-1～11号棟）及び附属施設等の敷地として利用されている。
  - 2 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
    - （1）ちば情報マップ等によると、高潮・洪水（都川）・内水氾濫の浸水想定区域にある。
    - （2）千葉市地震ハザードマップによると、液状化危険度はやや高いと判定されている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 相続財産清算人	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物の鍵は私が管理しており、昨年10月8日に室内に立ち入っています。居住している者はいませんが、室内には家財道具や日用品が残置されています。</li><li>2 ご長男が所有者の面倒を見てくれていたところ、所有者の病気が発覚し、その後、所有者は医療施設で亡くなったと聞いているので、心理的瑕疵に該当するような事実はなかったと思います。</li><li>3 立入調査には私も立ち会います。</li></ol> <p>(以上、令和8年2月24日電話で聴取)</p>

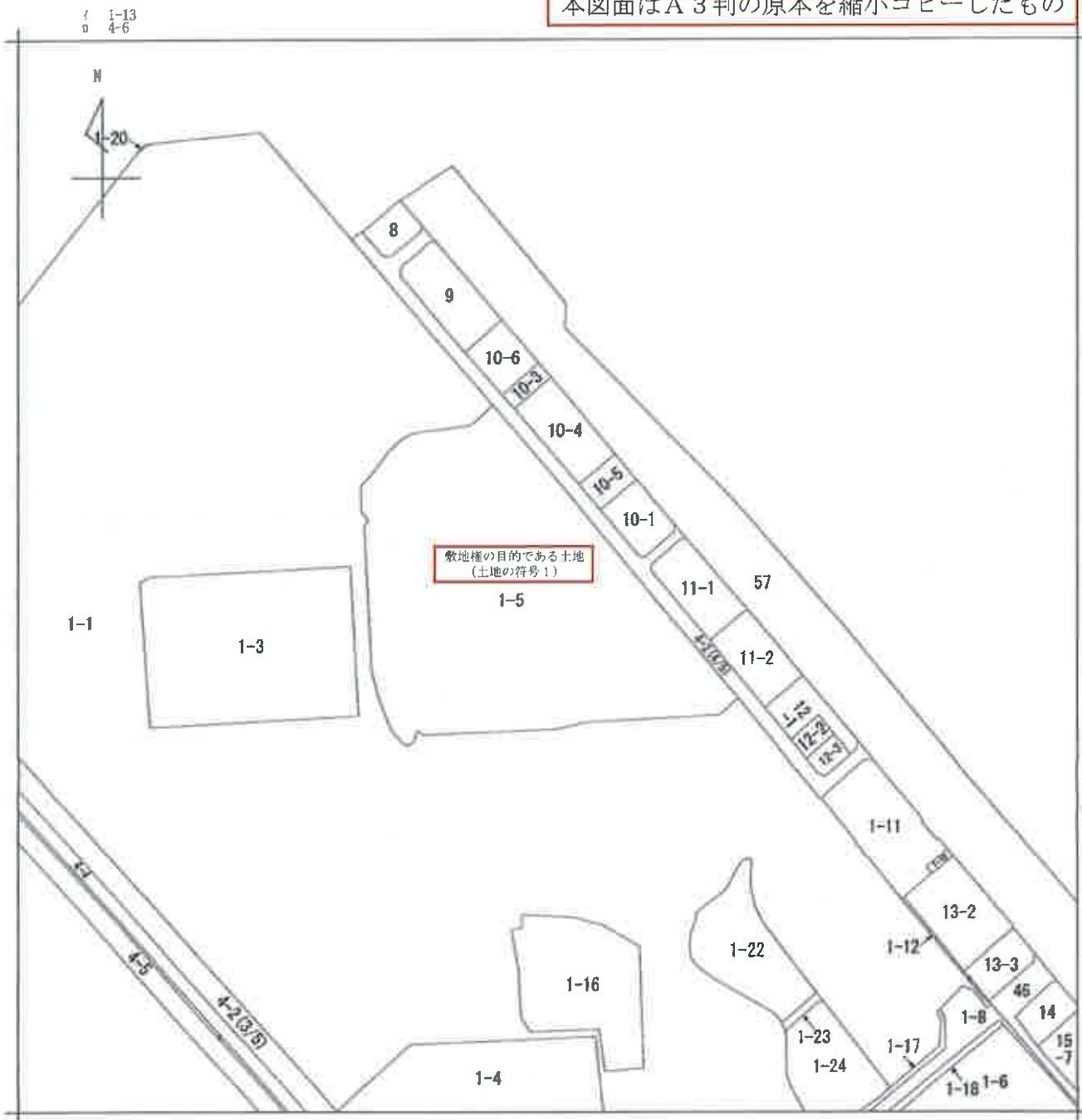
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月20日(金) 14:50 - 15:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 管理事務所担当者と面談
令和8年2月24日(火)	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 (令和8年3月10日、管理組合理事長から提出あり。)
令和8年2月24日(火) 17:35 - 17:40	当庁執行官室 (電話)	相続財産清算人に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和8年3月9日(月) 14:50 - 15:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、相続財産清算人と面談
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

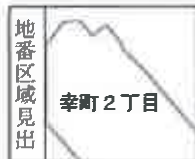
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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	千葉市美浜区幸町二丁目				地番	1番5		
出縮	力尺	1/3000	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)	昭和56年3月20日		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。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年12月9日  
東京法務局

請求番号：62-1  
(1/1)

登記官



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

測量図

作製年月日	作者	申請人
昭和44年九月一日		

S44.9.5

306168 地積測量図

地番	1-5、1-6
土地の所在	千葉県幸手市高良区幸町2丁目



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/5000	1
----	--------	---

(日 積 算 10)

登記年月日：昭和44年9月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。  
 千葉県地方事務所  
 令和7年12月9日 東京事務所

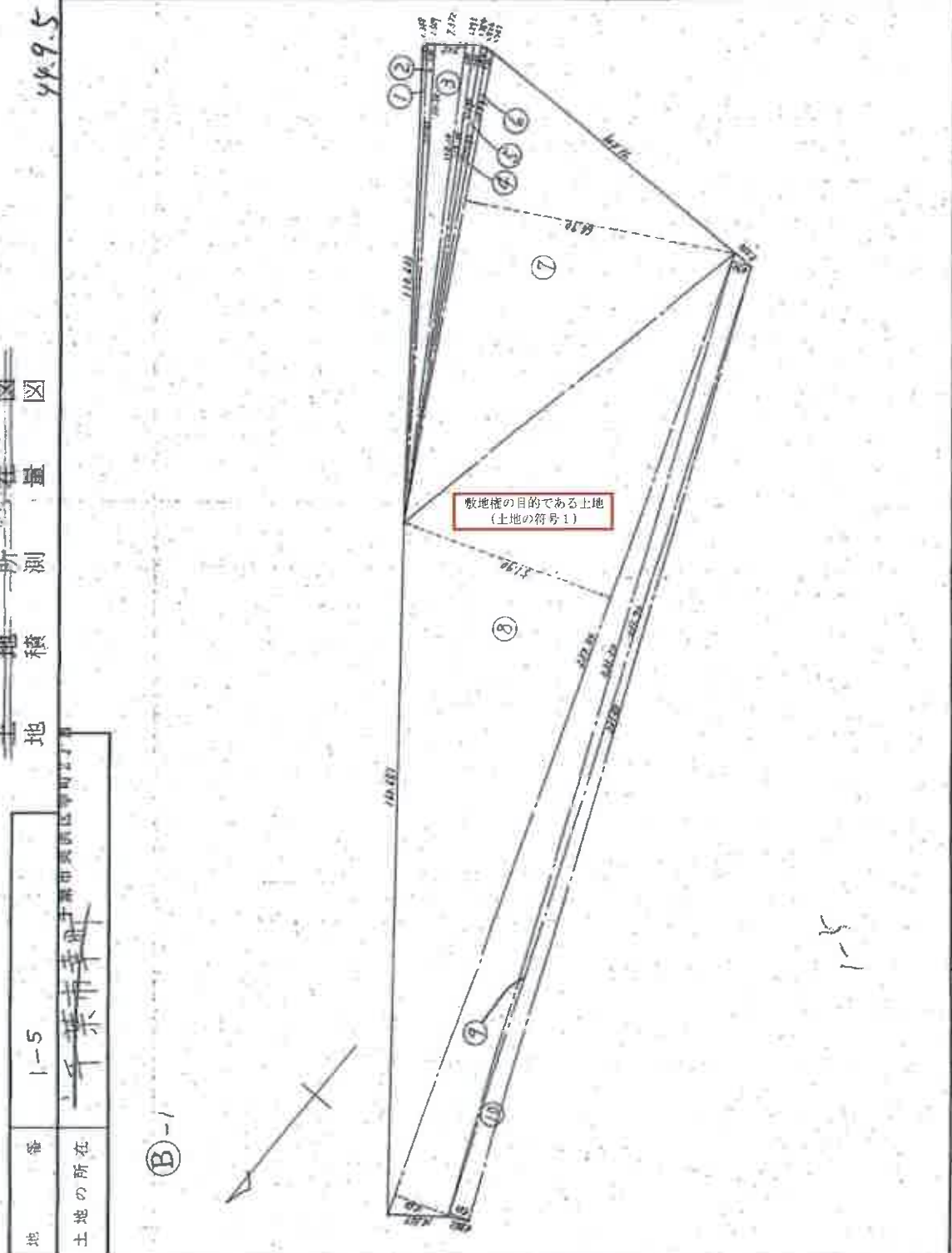
登記官

(1/4)

縮尺 62-2

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

製作年月日	昭和44年9月1日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1000	1
----	--------	---

306169

土地積量図

地番	1-5
土地の所在	千葉県幸井市美原区幸井町2丁目

登記年月日：昭和44年9月5日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。  
 (千葉県地籍課製図部製図)  
 令和2年12月9日 東京法務局 登記係

(2/4)

図案番号：62-2

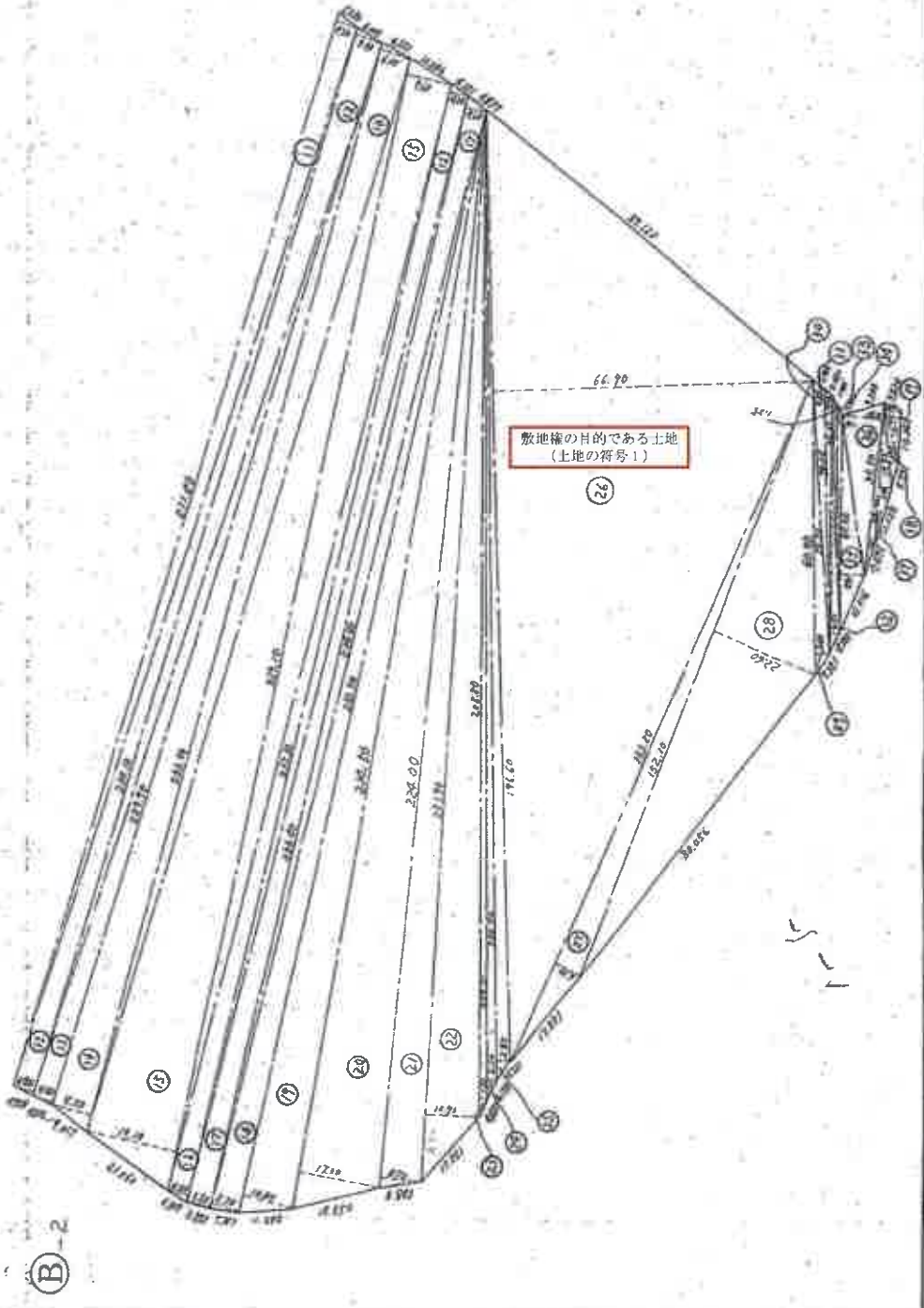
本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものである

7/3

製作年月日	昭和44年九月一日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------

土地積測量図  
306170  
土地積測量図

地番	1-5
土地の所在	千葉県市川市美浜区等町2丁目



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

登記年月日：昭和44年9月5日

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。  
(千葉県地方務局管轄)

令和7年12月9日 東京法務局

登記官 [Redacted]

(3/4)

請求番号：62-2

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものと

登記年月日：昭和44年9月5日

306171

土地積測在量図

地番 1-5

土地の所在 千葉市幸町 千葉市美浜区幸町2丁目

(B)-1  
-2

3/3

昭和44年九月一日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

地番	積算	高さ	体積	係数	評価
1	111.85	1.10	123.035	1.00	123,035
2	112.70	1.50	169,050	1.00	169,050
3	112.10	1.85	207,383	1.00	207,383
4	112.00	1.60	177,200	1.00	177,200
5	111.70	1.50	167,550	1.00	167,550
6	111.50	1.50	167,250	1.00	167,250
7	110.85	1.70	188,145	1.00	188,145
8	227.20	4.10	932,820	1.00	932,820
9	233.20	4.70	1,105,184	1.00	1,105,184
10	231.70	4.50	1,042,125	1.00	1,042,125
11	231.80	4.70	1,087,586	1.00	1,087,586
12	230.10	4.80	1,102,896	1.00	1,102,896
13	229.70	4.80	1,101,168	1.00	1,101,168
14	213.00	4.00	852,000	1.00	852,000
15	219.10	4.60	1,007,896	1.00	1,007,896
16	217.00	4.00	868,000	1.00	868,000
17	206.00	5.70	1,377,600	1.00	1,377,600
18	210.00	5.70	1,200,900	1.00	1,200,900
19	210.00	10.80	2,271,600	1.00	2,271,600
20	212.70	17.00	3,615,900	1.00	3,615,900
21	216.00	4.70	1,018,200	1.00	1,018,200
22	221.70	10.70	2,371,810	1.00	2,371,810
23	218.80	1.50	328,200	1.00	328,200
24	200.00	2.10	420,000	1.00	420,000
25	220.70	1.50	331,050	1.00	331,050
26	216.00	16.70	3,607,200	1.00	3,607,200
27	158.10	6.10	964,410	1.00	964,410
28	152.10	2.60	395,460	1.00	395,460
29	10.00	3.00	30,000	1.00	30,000
30	55.70	4.30	239,510	1.00	239,510
31	59.30	1.50	88,950	1.00	88,950
32	72.60	2.60	188,760	1.00	188,760
33	19.70	1.00	19,700	1.00	19,700
34	47.20	1.30	61,360	1.00	61,360
35	45.20	4.70	212,690	1.00	212,690
36	35.50	4.60	163,230	1.00	163,230
37	28.70	1.60	45,920	1.00	45,920
38	17.70	1.50	26,550	1.00	26,550
39	12.20	4.00	48,800	1.00	48,800
計			70,131,276		70,131,276

敷地種目的である土地 (土地の符号1)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

(日経連 10)

本図面に記載されている内容を証明した書面である  
千葉県地方地籍調査課  
令和7年12月9日 東京法務局 登記簿

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものである。

昭和45年2月6日登記

作製年月日	作製者	申請人
昭和四十四年貳月貳五日		

# 建物図面

164683

家屋番号 1番5—282

建物の所在 千葉市幸町2丁目1番地5

建物の番号 7—502



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

縮尺 1/1500

登記年月日：昭和45年2月6日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
(千葉県地方務局管轄)

令和7年12月9日 東京法務局

登記簿

(1/2)

請求番号 02-3

昭和45年2月6日登記

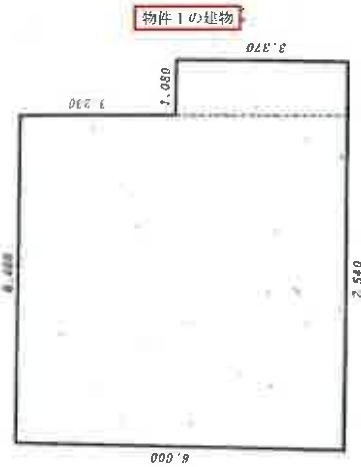
# 各階平面図

建物の番号 7 — 502

164684

家屋番号 1番5—2B2

建物の所在 千葉市幸町2丁目1番地5



求積の方法 (距離単位M)		
6.60 <sub>0</sub>	× 6.46 <sub>0</sub>	42 <sup>M</sup> 63 <sup>60</sup>
3.37 <sub>0</sub>	× 1.08 <sub>0</sub>	3 <sup>M</sup> 63 <sup>96</sup>
	計	46 <sup>M</sup> 27 <sup>56</sup>

床面積 46<sup>M</sup>27

製作年月日 昭和四十四年正月廿五日	製作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
----------------------	-------------------	-------------------

縮尺 1/100

登記年月日 昭和45年2月6日

これは図面に記載されている内容を証明した権利である。  
 (千葉県庁登録簿参照)  
 令和7年12月9日 東京法務局

登記簿

# 間取図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物を含む一棟の建物 ①



リビングダイニング ②



キッチン ③



洗面 ④



浴室 ⑤



令和7年(ケ)第469号

令和8年3月9日 現地調査

令和8年3月10日 評価

小調第1063号 発行番号

令和8年3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

小畑 昌也

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金2,220,000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。		住居表示「幸町2-15-7-502」 同左
番号	特記事項		
1	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 千葉県美浜区幸町二丁目1番地5

建物の名称 幸町西住宅第巻五一七号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町二丁目1番5の282

建物の名称 第502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 46.27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 千葉県美浜区幸町二丁目1番5

地 目 宅地

地 積 39065.90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 2128420分の4627



#### 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	JR京葉線「稲毛海岸」駅の南東方・道路距離約2.0km JR総武本線「西千葉」駅の西方・道路距離約2.0km 最寄バス停「幸町15街区」の南西方・道路距離約150m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	階段形式による中層の共同住宅が建ち並ぶ，UR都市機構により開発された住宅団地である。本件15-7号棟は，千葉幸町西住宅団地内では中央西寄りに位置している。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別적인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% なし 第1種高度地区（31m） 建築基準法第22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	39,065.90㎡（登記簿） 不整形 約270m×約200m 2,128,420分の4,627（所有権） 中間画地
接面道路の状況	北東側市道（幸町6号線），幅員（約9.0m），連続性（普通），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	第42条1項1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	共同住宅（千葉幸町西住宅15-1～15-11号棟）が建ち並ぶほか，管理事務所・集会所の敷地，駐車場等として利用されている。	
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。）	上水道あり ガス配管あり 下水道あり	

土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ちば情報マップ及び千葉県風水害ハザードマップによると、高潮・洪水（都川）・内水氾濫の浸水想定区域にある。</li> <li>○ 千葉県地震ハザードマップによると、液状化危険度はやや高いと判定されている。</li> </ul>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	幸町西住宅第壱五-七号棟
建物の用途	居住用（15-7号棟の総戸数50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）：昭和45年2月5日新築 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：約4年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：鉄筋コンクリート造（吹付等） 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：なし 駐車場：平置き 集会場等：管理事務所・集会所（別棟），自転車置場，ゴミ置場等 オートロック：なし
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（千葉幸町西住宅管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：日本総合住生活株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	建築確認：第35号（昭和44年8月18日） 検査済証：なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	5 階 (502 号室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	46.27㎡ (登記面積)	
間 取 り	2LDK (別添間取図参照), バルコニーあり	
仕 様	天 井：ボード, プラスチック板等 床：フローリング張り, 畳, カーペット等 内 壁：ビニールクロス貼, 合板, タイル等 設 備：浴室, 洗面台, 水洗WC, キッチン等 (電気, 上下水道, 都市ガス) その他：－	
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	4,000円/月
	修 繕 積 立 金	10,000円/月
	滞 納 額	224,000円 (令和8年2月25日現在)
		滞納期間：令和6年10月分から令和8年1月分
		上記に対する遅延損害金：15,607円
		遅延損害金：10%
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者兼所有者 (亡) の相続財産清算人が, 空家の状態で管理・占有している。	
特 記 事 項	○ 室内は一定量の家財道具や私物等が残置されている。 ○ 内壁に剥がれが散見されるほか, 内壁・天井に黄ばみが広がっている。また, 畳に緩み・沈み・擦れ傷等が確認される。 ○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。	

## 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
90,000	0.75	46.27	1.00	3,123,000

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：階層・位置・内装・保守管理の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 収益価格の試算

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ため、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 (9.9%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
-100,421円 -(4.3%)	343,200円	10.4%	3,201,000円	0.7534	2,411,633円 (104.3%)	2,311,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1+9.9\%)^3} = 0.7534$$

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 3,123,000円

収益価格 2,311,000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3,080,000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
3,080,000	1.00	0.80	0.90	—	2,220,000

イ 市場性修正：特になし。

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。

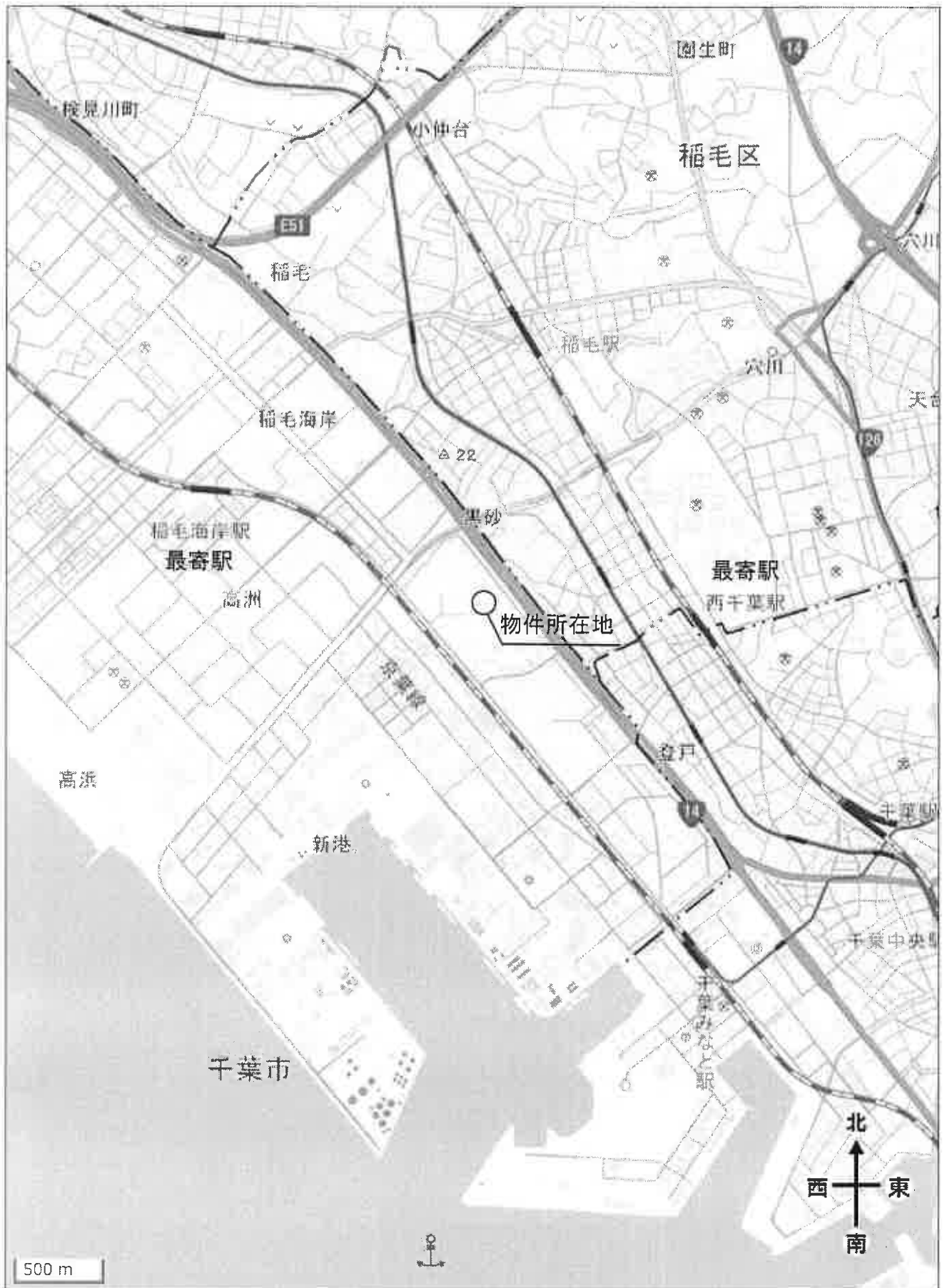
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した修正を行った。

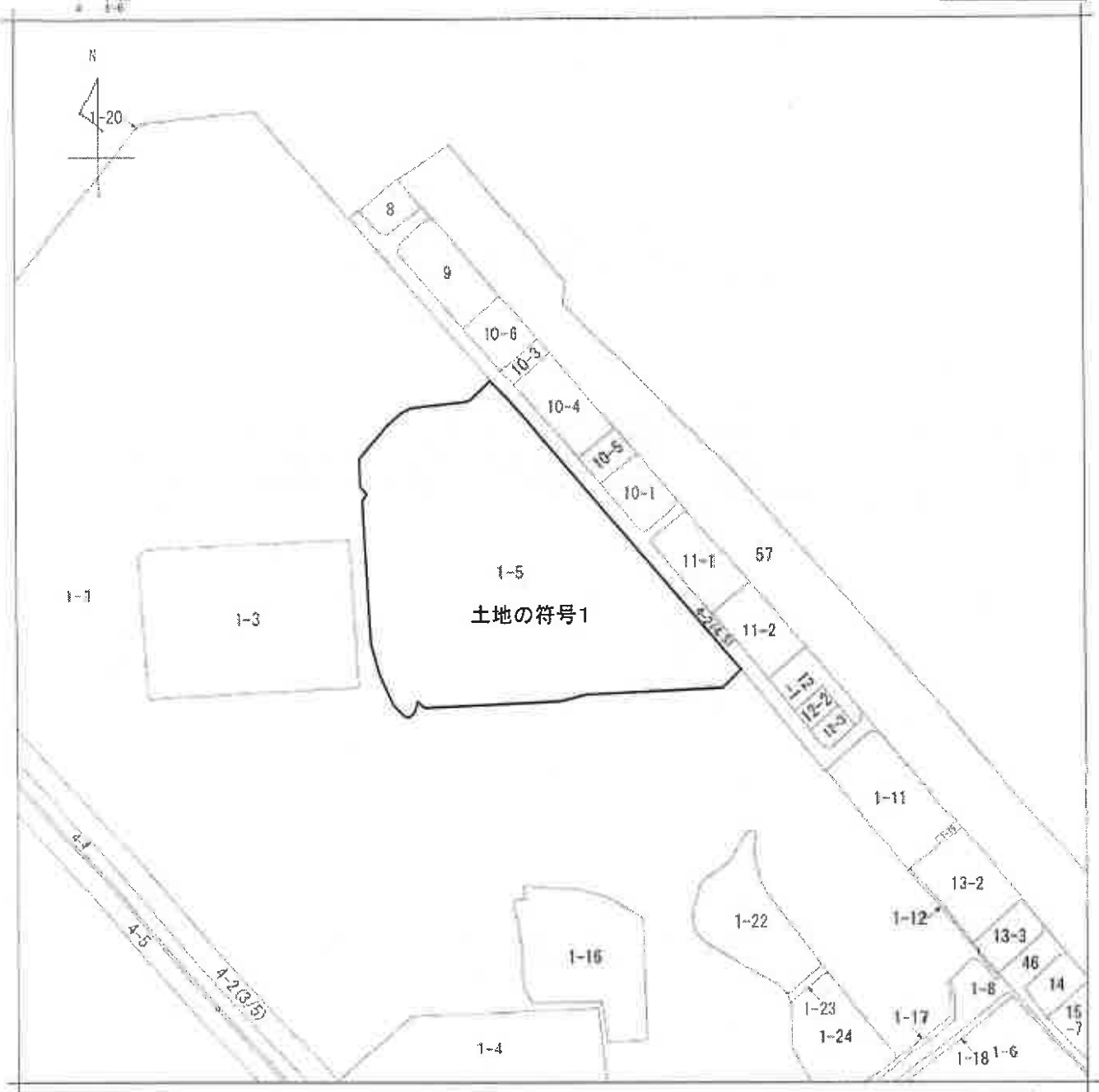
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料

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

以 上





(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	千葉県美浜区幸町二丁目				地番	1番5			
出力	1/3000	精度		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				備付年月日(原図)	昭和56年3月20日		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。  
(千葉県方法務局管轄)

(A3版をA4版に縮小)

令和7年12月9日  
東京法務局



# 地積測量図

昭和四十四年九月五日

製作者	年月日	申請人
昭和四十四年九月一日		

344.9.5

306168 地積測量図  
土地の所在

番	1-5、1-6
土地の所在	千葉県千葉市美原区錦町2丁目



(日本土地家屋調査士協会合会専用紙)

縮尺	1/6000
縮小	1/

(印刷単位)  
(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和四十四年九月五日

本図面に記載されている内容を証明した書類がある。  
千葉県地方技術検定所  
昭和四十四年九月五日 東京法務局

登記簿

074

請求番号：地積



# 地積測量図

7/3

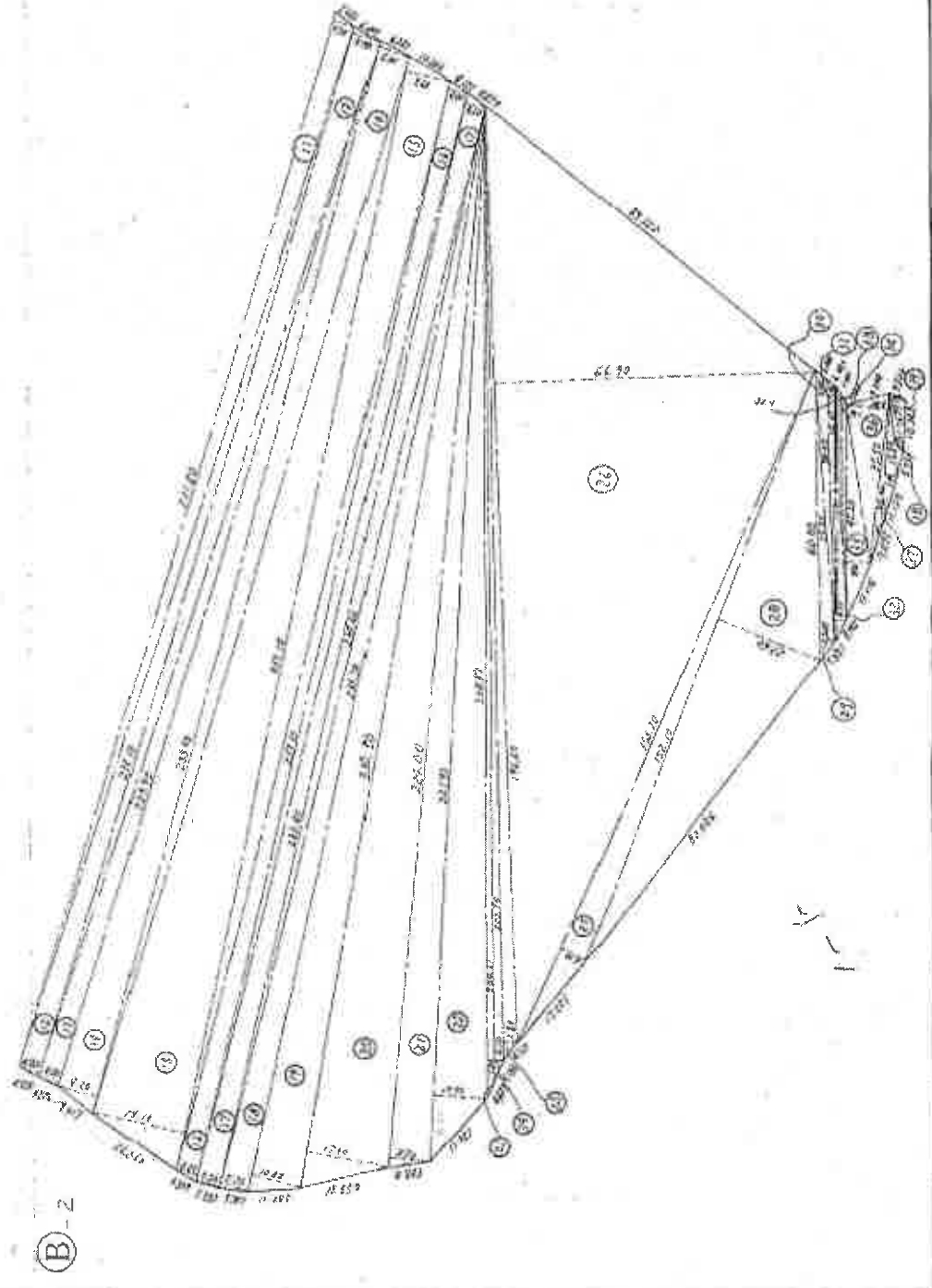
製作年月日  
昭和40年九月一日

作業者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

306170  
土地積測量図

地番 1-5  
土地の所在 千葉市幸町千原市美保区寺町2丁目



(日本土地家屋調査士会連合会用品)

縮尺 1/1000

(A3版をA4版に縮小)

これは測量に用いられた測量を証明する図面である。  
(土地の形状は移動可能)

昭和40年12月1日 東京地務局

登記簿

(3/4)

測量番号 62-2



# 建物図面

昭和卅四年二月十日登記

作 形 年 月 日  
昭和卅四年二月十日

作 報 者

申 請 人

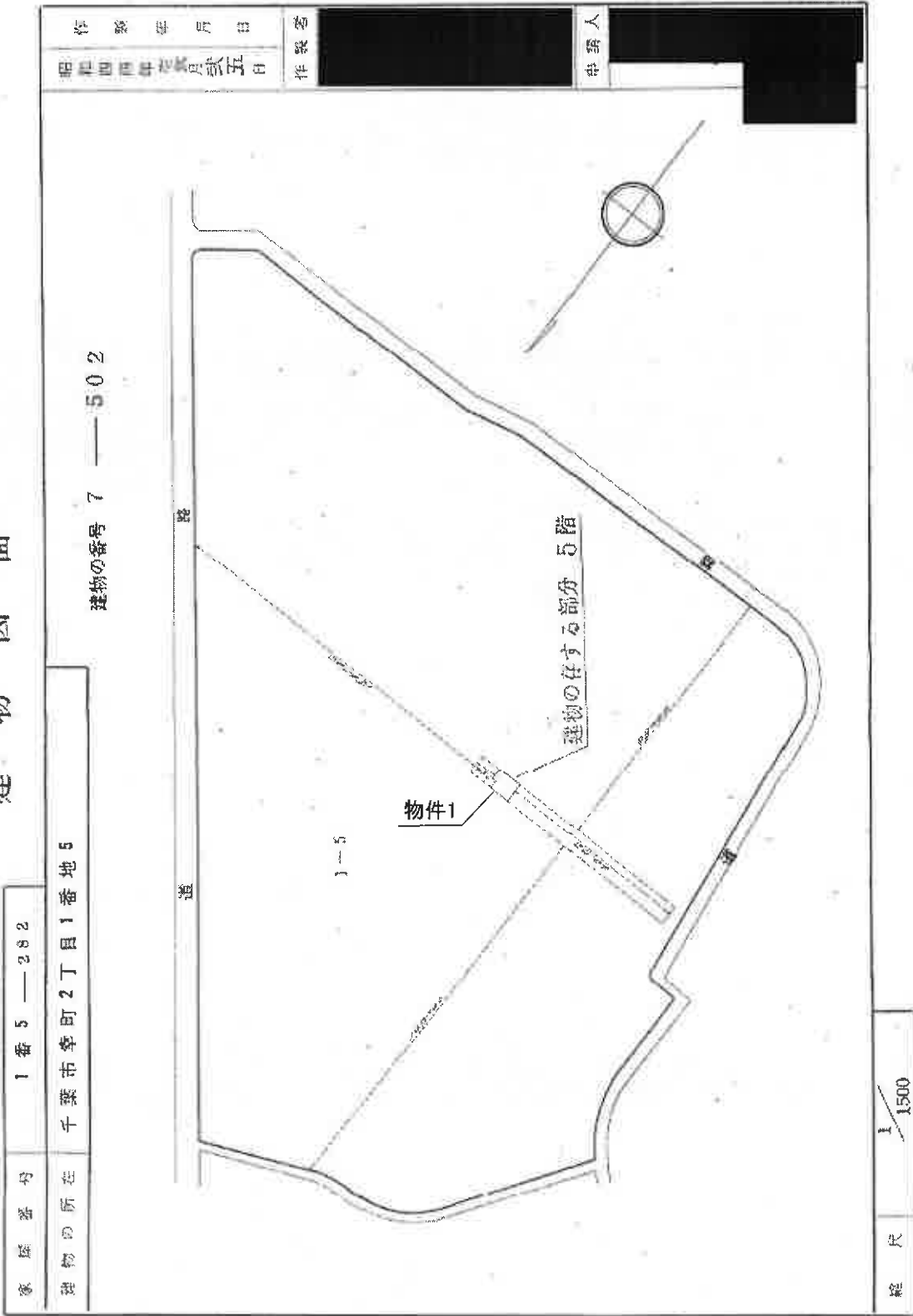
## 建物図面

164083

家 屋 番 号 1 番 5 — 282

建 物 の 所 在 千葉市幸町2丁目1番地5

建物の番号 7 — 502



縮 尺 1 / 1500

(A3版をA4版に縮小)

「本図面に記載されている内容の証明」が義務である。  
千葉地方建設局発給  
令和7年12月5日 千葉建設局 登記課

登記課

# 建物図面

昭和45年2月6日登記

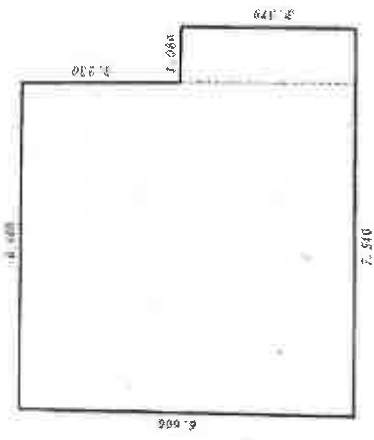
昭和45年2月5日	作製年月日	申請人
昭和45年2月5日	作製者	

## 各階平面図

164684

索引番号	1番5—232
建物の所在	千葉市幸町2丁目1番地5

建物の番号 7 — 502



6.60 <sub>0</sub>	×	6.46 <sub>0</sub>	42 <sup>M</sup> 63 <sup>60</sup>
3.37 <sub>0</sub>	×	1.08 <sub>0</sub>	3.63 <sup>96</sup>
計			46 <sup>M</sup> 27 <sup>56</sup>

床面積 46<sup>M</sup>27

縮尺	1/100
----	-------

(A3版をA4版に縮小)

これは国庫に記録されたもの内容を証明した図面である。  
 千葉市工務局作成  
 昭和45年12月5日 千葉市工務局

登記簿

# 間取図

