

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 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 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。
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。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県中央区旭町18番地4

建物の名称 ネオステージ千葉旭町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町18番4の103

建物の名称 103号

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 71.54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 千葉県中央区旭町18番4

地 目 宅地

地 積 1524.35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 228853分の7488



物件明細書

令和 8年 5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

なし

《 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 千葉県中央区旭町18番地4

建物の名称 ネオステージ千葉旭町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町18番4の103

建物の名称 103号

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 71.54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 千葉県中央区旭町18番4

地 目 宅地

地 積 1524.35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 228853分の7488



令和8年（ケ）第22号
令和8年3月13日受理
令和8年4月21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 千葉市中央区旭町18番地4

建物の名称 ネオステージ千葉旭町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町18番4の103

建物の名称 103号

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 71.54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 千葉市中央区旭町18番4

地 目 宅地

地 積 1524.35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 228853分の7488



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市中央区旭町5-8-103	
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 18,600円 修繕積立金 16,840円 駐輪場使用料 400円 自治会費 300円 合 計 36,140円	令和8年3月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計0円
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
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 <input type="checkbox"/> ある [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)

その他の事項

- 本建物について（各部屋の配置については、9枚目「間取図」参照）
 - 1 地下1階付4階建の集合住宅の1階部分に位置する南向きの中間住戸（103）であり、間取りは3LDKとなっている。
 - 2 築後約28年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた。その他、室内の状況は以下のとおりである（債務者兼所有者から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - (1) 壁面や床の汚れが顕著であり、クロスが剥がれている箇所や床材が剥がれている箇所が複数ある。
 - (2) キッチンに設置されている浄水器の蛇口が欠損している。

- 本建物を含む一棟の建物（ネオステージ千葉旭町）について
 - 1 規約共用部分として、「管理室、倉庫およびそれらの附属物」が管理規約に記載されている。
 - 2 評価人の調査によれば、規約共用部分の登記がされている「ゴミ置場」（家屋番号：18番4の1）があるとのことである。

- 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合228853分の7488））について
 - 1 本建物を含む一棟の建物（ネオステージ千葉旭町）及びその附属施設等の敷地として利用されている。
 - 2 評価人の調査によれば、ちば情報マップによると、洪水・高潮浸水想定区域内にあるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
<p>■ 債務者兼所有者</p>	<p>本建物には息子と二人で住んでいます。 (以上、令和8年3月23日物件所在地で面談)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 先日お話したとおり、本建物には息子と二人で住んでいます。集合郵便受けと表札には元妻の仕事関係の表示や名の表示が残ったままになっています。このマンションではペットの飼育が禁止されているので、ペットは飼っていません。 2 先月、息子が浴室で自殺未遂をしました。精神的に不安定なところがあり、何をするか分からないところがあるのですが、今日は外出しており不在なので、室内に入ってもらって大丈夫です。 3 本建物に入居してからリフォームはしていません。そのままの状態です。浴室では、お湯は出るのですが、追い焚きができなくなっています。トイレでは、タンク内の浮玉に不具合があるため、都度、バケツに汲んだ水でトイレを流しています。キッチンでは、浄水器が壊れていて浄水が出ません。 4 何年かに一度行われている排水管の高圧洗浄を受けているので、排水の詰まりはなく、水漏れもありません。これまでに地震や台風による被害もありませんでした。 5 隣接する住戸と騒音のトラブルはありません。 <p>(以上、令和8年4月15日物件所在地で面談)</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>管理規約には「その他管理上必要と認められるもの」も管理費等とする旨が記載されているので、管理費等に関する回答書に記載した駐輪場使用料及び自治会費を「その他管理上必要と認められるもの」として徴収しています。</p> <p>(以上、令和8年4月15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

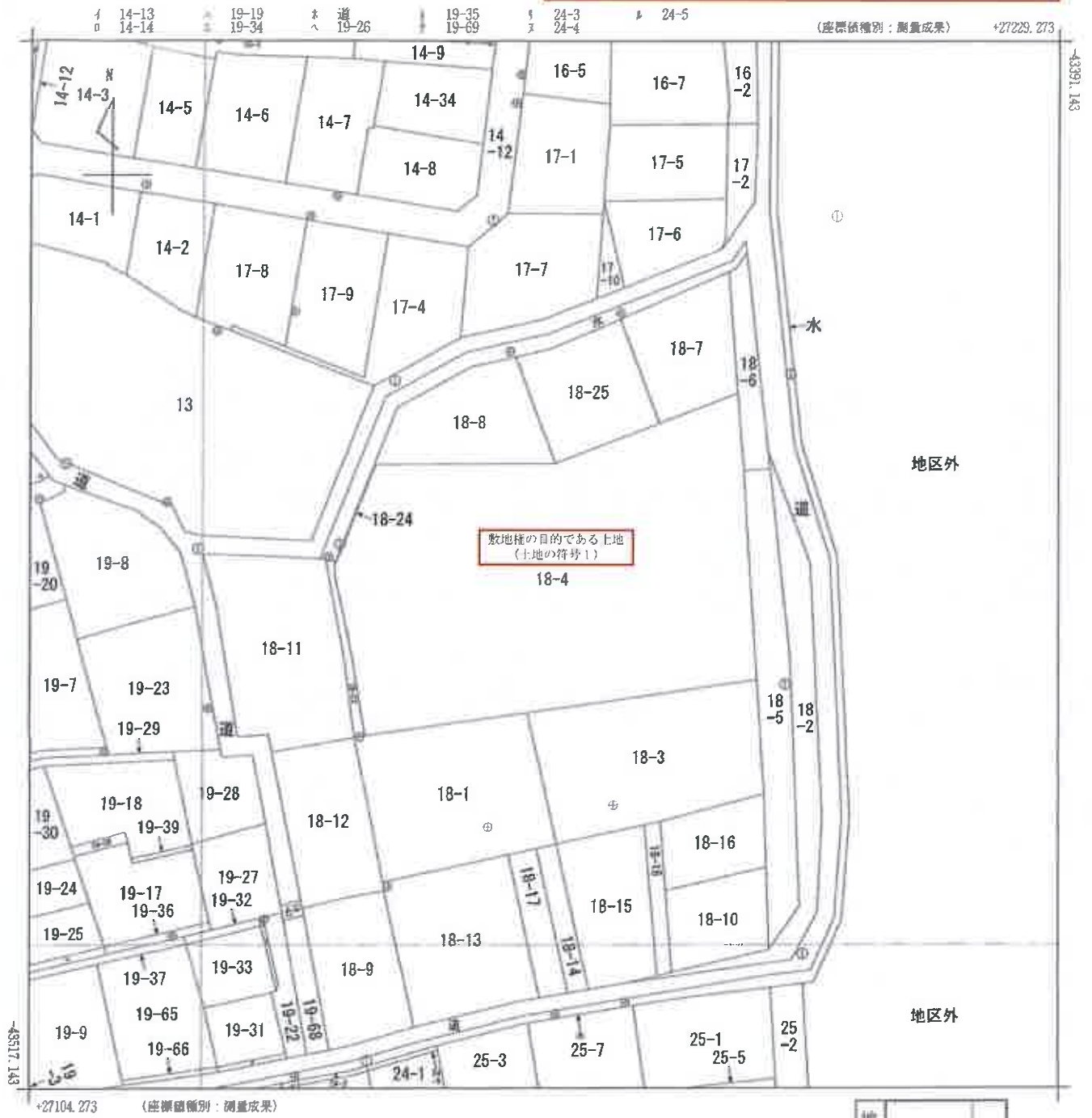
(4 枚目)

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3月23日(月) 14:25 - 14:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整(後日、立入調査日時通知書を郵送(特定記録))
令和8年3月23日(月)	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4月1日、郵送で回答あり。)
令和8年4月2日(木)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理規約の追加提出をFAXで依頼 (令和8年4月8日、郵送で追加提出あり。)
令和8年4月15日(水) 16:00 - 16:40	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、債務者兼所有者と面談
令和8年4月15日(水) 16:50 - 16:55	(電話)	管理会社に電話し、管理費等に関する回答書の内容を確認
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の



請求部分	所在 千葉市中央区旭町		地番 18番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号 IX	分類 地図(法第14条第1項)	種類 法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月15日		備付年月日(原図)	令和6年3月11日		補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月7日
千葉地方務局

請求番号：48-1
(1/1)

登記官

登記年月日：令和6年3月11日

令和8年1月7日 千葉地方方法務局

地積測量図

19-4

千葉市中央区稲町

地番

土地の所在

直角座標法求準表

地番	19-4	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
0M10361	-43433.609	27189.980	10.322	-448320.678698	
0M10362	-43442.848	27190.743	1.129	-44046.973134	
0M10363	-43448.900	27191.109	1.104	-47987.886600	
0I20288	-43459.888	27191.047	1.266	-55107.108820	
0M10364	-43469.066	27192.377	-27.319	1187503.921864	
1B293-1	-43471.994	27194.828	-47.639	2066571.960772	
8I0468-1	-43474.778	27144.839	-21.276	984988.801950	
1B281	-43485.288	27143.283	-5.671	198881.064906	
0T11378	-43485.428	27141.166	-2.061	89581.826803	
A10410-1	-43493.782	27141.192	0.204	-8884.668060	
A10409-1	-43493.782	27141.372	4.902	-273010.882304	
M10407	-43444.126	27146.094	20.415	-1147623.768200	
M10406	-43441.996	27167.787	34.327	-149123.988992	
M10405	-43437.166	27180.421	22.199	-964001.002846	
他面積					
面積					
1524.95 m ²					

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

基準点座標表

点名	点の種類	X座標	Y座標
04892	法務局4等水準点	-43431.066	27148.406
04590	法務局4等水準点	-43431.659	27141.747
04829	法務局4等水準点	-43466.848	27186.882
04684	法務局4等水準点	-43431.208	27196.455
050112	法務局補給基準点	-43474.897	27144.196
050113	法務局補給基準点	-43453.132	27140.422

測量系 世界測地系(測地系2011)
座標系 収束
測量年月日 令和6年1月15日
縮尺係数 0.999909

作業換照

(令和6年1月15日作成)

計画地番

千葉地方方法務局
(法14条地図作成作業)

縮尺 1/500



境界線	境界線の種類
■	コンクリート杭
□	石積
◇	金積
○	金積(円)
▽	金積(角)
△	金積(平)
◇	金積(底)
◎	プラスチック杭
○	杭
●	基準点

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものの

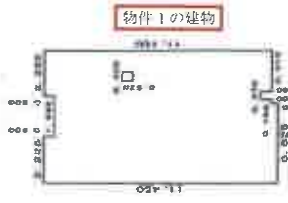
H 10.7.8

建物各階平面図

家屋番号 旭町18番4の103
建物の所在 千葉市中央区旭町18番地4



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



求積表

11.450 x 2.225	=	25.478250
10.050 x 1.600	=	17.520000
10.650 x 0.190	=	2.023500
10.000 x 0.180	=	1.814400
10.580 x 0.210	=	2.223600
11.150 x 2.015	=	22.487250
0.850 x 0.420	=	0.357000
合計		71.543700
床面積		71.54 m

各階平面図

1355

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(平成10年 5月 11日作成)

(千葉県士業登録士会附属)

登記年月日：平成10年7月8日

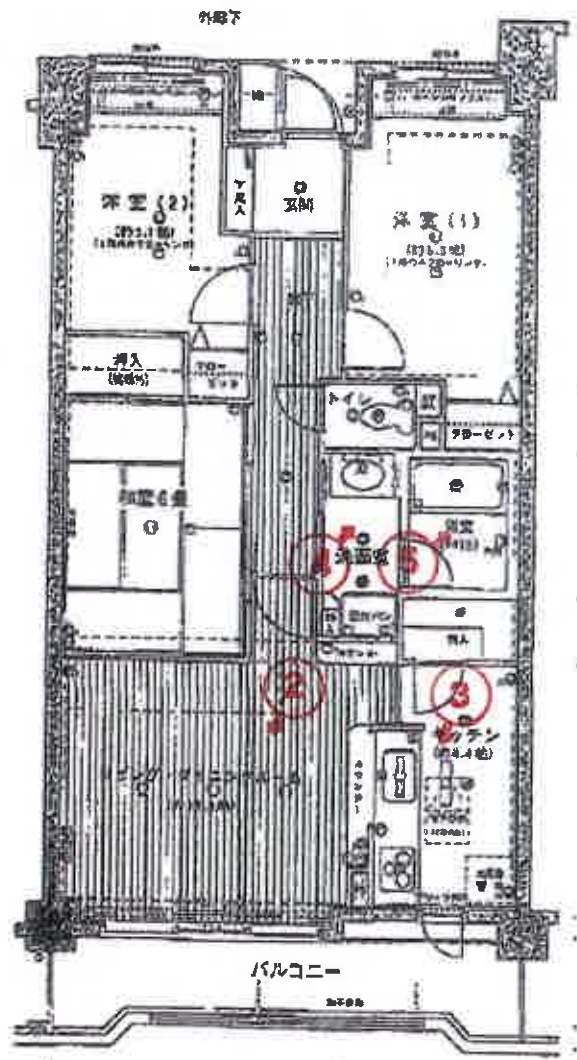
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月7日 千葉地方支庁局

登記簿

請求番号 148-2

間取図

評価人より受領

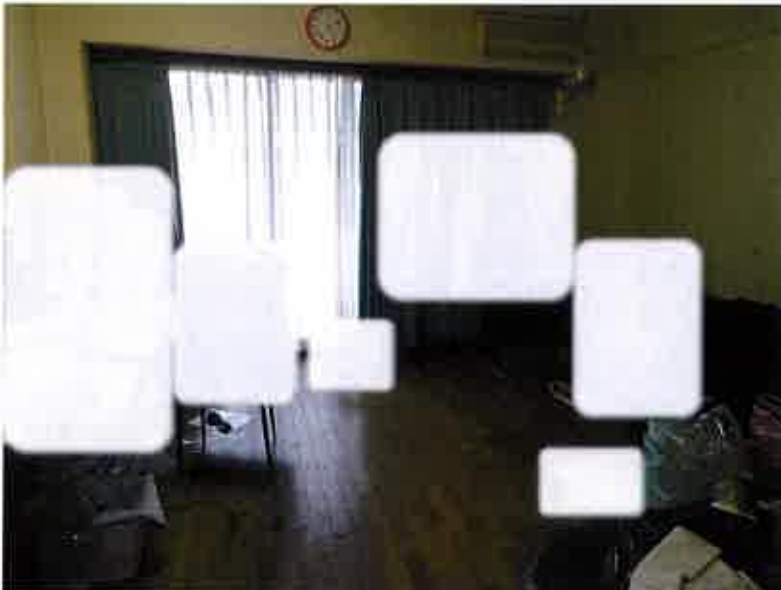


(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物を含む一棟の建物 ①



リビング・ダイニングルーム ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



令和 8 年 (ケ) 第 2 2 号
令和 8 年 4 月 1 5 日 現地調査
令和 8 年 4 月 1 7 日 評 価
第 5 1 7 6 号 発行番号
令和 8 年 4 月 2 0 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9,600,000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) 「旭町5-8-103」
番号	特記事項		

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 千葉市中央区旭町18番地4

建物の名称 ネオステージ千葉旭町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町18番4の103

建物の名称 103号

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 71.54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 千葉市中央区旭町18番4

地 目 宅地

地 積 1524.35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 228853分の7488

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)

位置・交通	京成千原線「千葉中央」駅の東方・道路距離約1.5km, 最寄バス停「鶴沢小学校」の南西方・道路距離約150mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅, マンション, アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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種住居地域 指定60% 指定200% — 第1種高度地区
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	1,524.35㎡ (登記簿数量) 長方形地 約35m×約50m 228853分の7488 (所有権) 概ね等高
接面道路の状況	東側市道(旭町8号線), 幅員(約14m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有) 北西側市道(旭町3号線), 幅員(約3m), 連続性(劣), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	東側: 第42条1項1号, 北西側: 第42条2項
	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	マンション(ネオステージ千葉旭町)が建在している。 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	ちば情報マップによれば, 洪水・高潮浸水想定区域内にある。 規約設定共用部分の登記がされている「ゴミ置場」(家屋番号: 18番 4の1)がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオステージ千葉旭町
建物の用途	居住用(31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10年6月30日新築 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約20年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
仕 様	屋 根：アスファルト露出防水 外 壁：磁器質タイル(一部吹付タイル) 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：有 駐 車 場：有 集 会 所：無 オートロック：有
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 有り 名称(ネオステージ千葉旭町管理組合) 管理方式 委託 管理会社 大和ライフネクスト株式会社 管理形態 日勤
管理の状況	普通
特 記 事 項	建築確認：第H09認建千市001268号(平成9年7月31日) 完了検査：第H10証建千市000386号(平成10年6月23日)

(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(103号室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	71.54㎡(登記面積), 74.88㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3LDK(別添間取図参照), バルコニー 12.57㎡	
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング, 畳等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 ユニットバス, 洗面台, 水洗WC, 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	月額18,600円
	修 繕 積 立 金	月額16,840円
	駐 輪 場 使 用 料	月額 400円
	自 治 会 費	月額 300円
	滞 納 額	0円(令和8年3月30日現在)
	備 考	—
専有部分の 利用状況等	本件債務者兼所有者が居住中(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	壁クロス, 床材(フローリング, 畳)の汚れが顕著で, 剥がれや毀損している部分も数カ所で見られた。 風呂の追い焚き機能が使用できないほか, トイレのタンクの不具合で, 使用後はバケツに水を汲んで流しているとのこと。 キッチンの浄水器の蛇口が欠損している。	

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
200,000	0.85	71.54	1.0	12,162,000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、現に賃貸借に供されている建物ではないが、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 (6.7%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 34,451 (0.4%)	円 780,220	7.2%	円 10,511,297	0.8232	円 8,652,900 (99.6%)	円 8,687,000 (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

$$\frac{1}{(1+6.7\%)^3} = 0.8232$$

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 12,162,000円

収益価格 8,687,000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12,000,000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×オ
12,000,000	1.0	0.8	1.0	—	9,600,000

イ 市場性修正率：特になし。

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：不要。

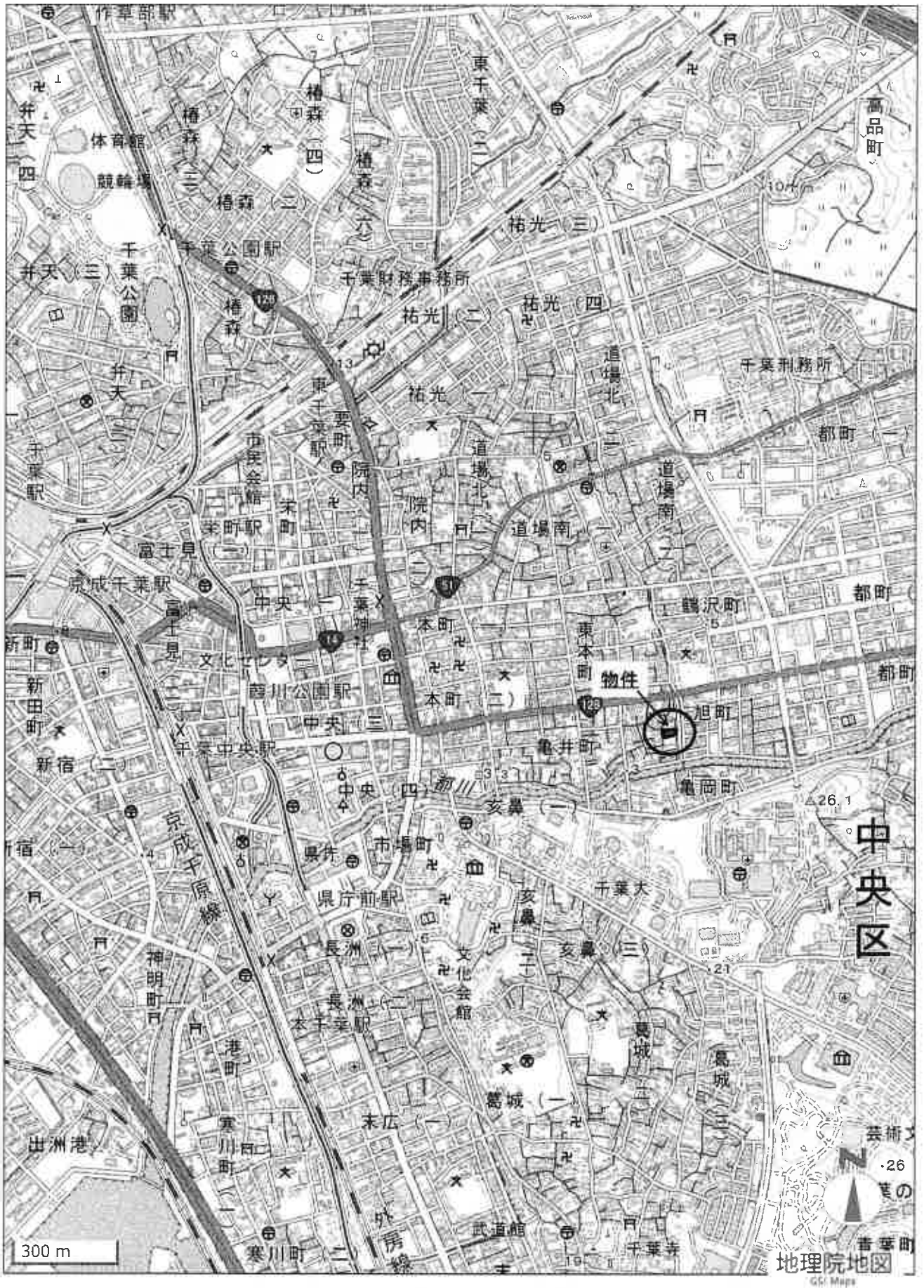
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

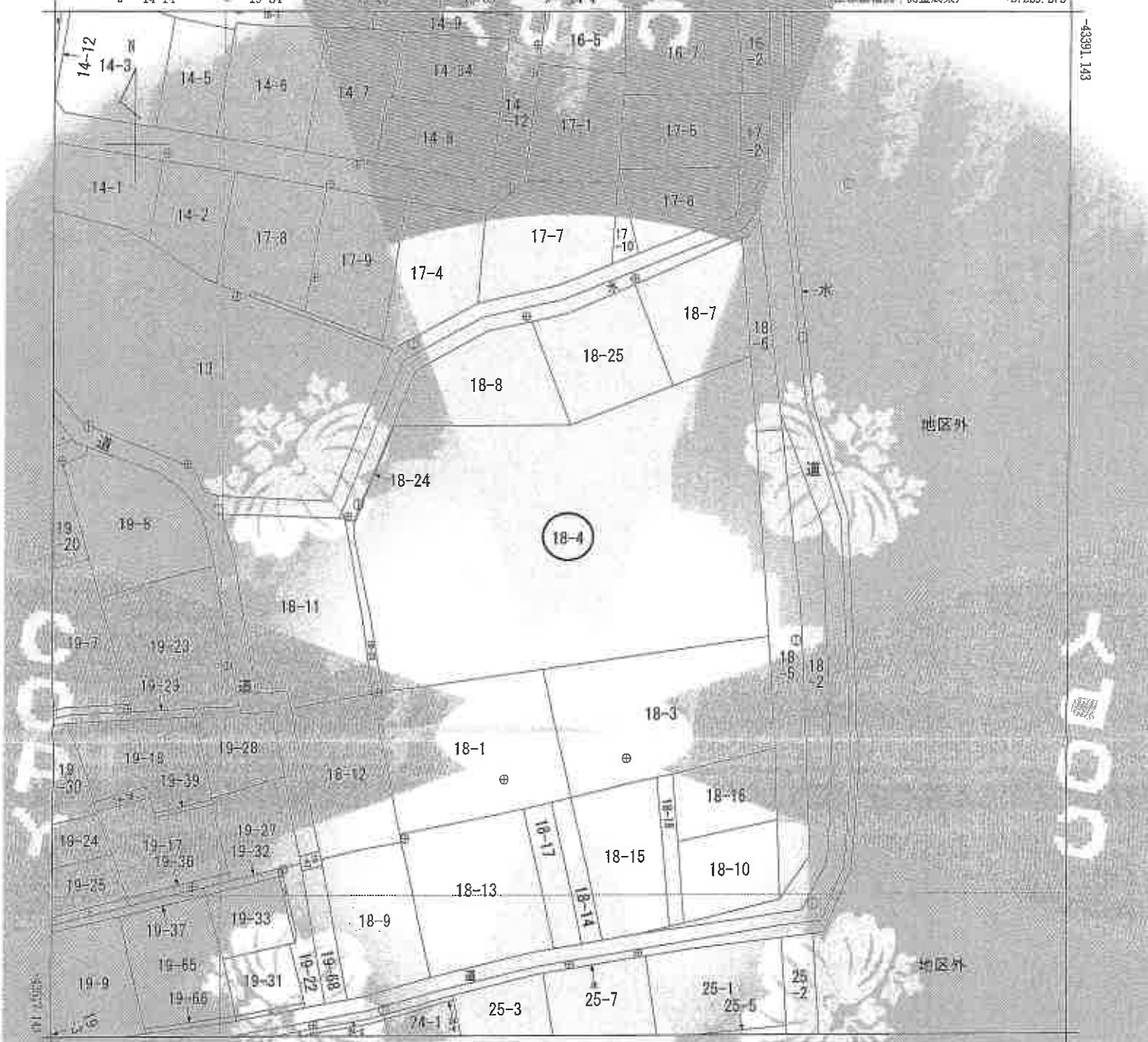
第6 附属資料の表示

- 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





地区外
旭町
地区外

請求分	所在	千葉市中央区旭町			地番	18番4
出力尺	1/500	精度区分	Ⅱ	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	令和6年2月15日	備考	測量 年月日 (原簿)	測量 年月日	備考	測量 年月日

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

これは地図に記載されている情報の証明と書面であり、

令和8年1月7日
千葉地方法務局

登記年月日: 平成30年7月16日

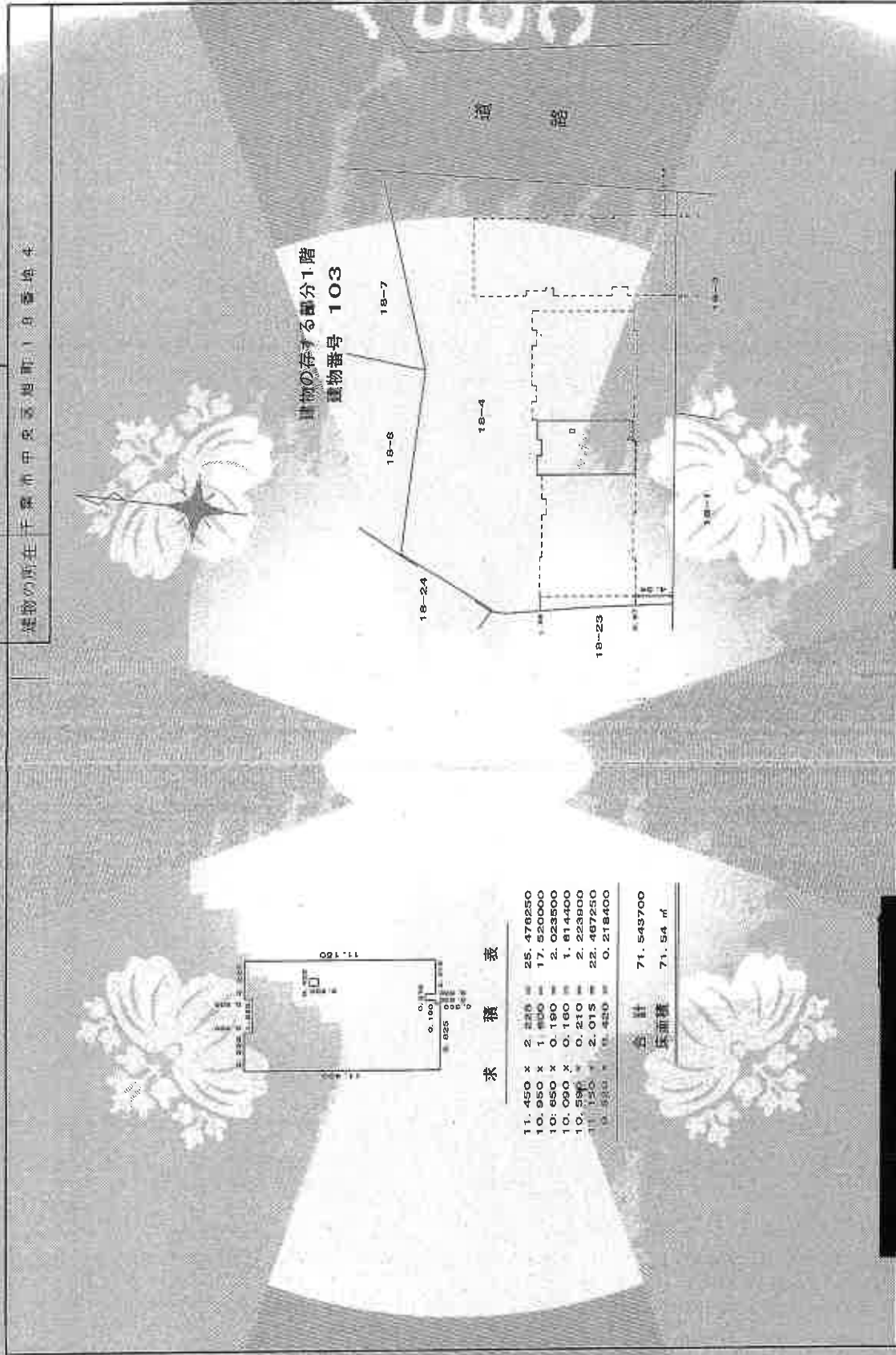
1355

各階平面図

建物図面

登記番号 加野18番40103

建物の所在 千原市中区永代町1丁目番地4



求積表

11. 450 x 2. 250 =	25. 476250
10. 900 x 1. 900 =	17. 520000
10. 090 x 0. 190 =	2. 023500
10. 090 x 0. 100 =	1. 014000
11. 150 x 0. 210 =	2. 252000
10. 950 x 2. 015 =	22. 467250
10. 950 x 0. 420 =	0. 218400
合計	71. 543700
床面積	71. 54 m ²

作成者

縮尺 2:50

申請

縮尺 500

(千原市土木建築課課長(任命別紙))

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

これは図面に記録された内容の複製であり、本図面に記載の権利を侵害するものではありません。
令和8年1月7日 千原市役所 建築課

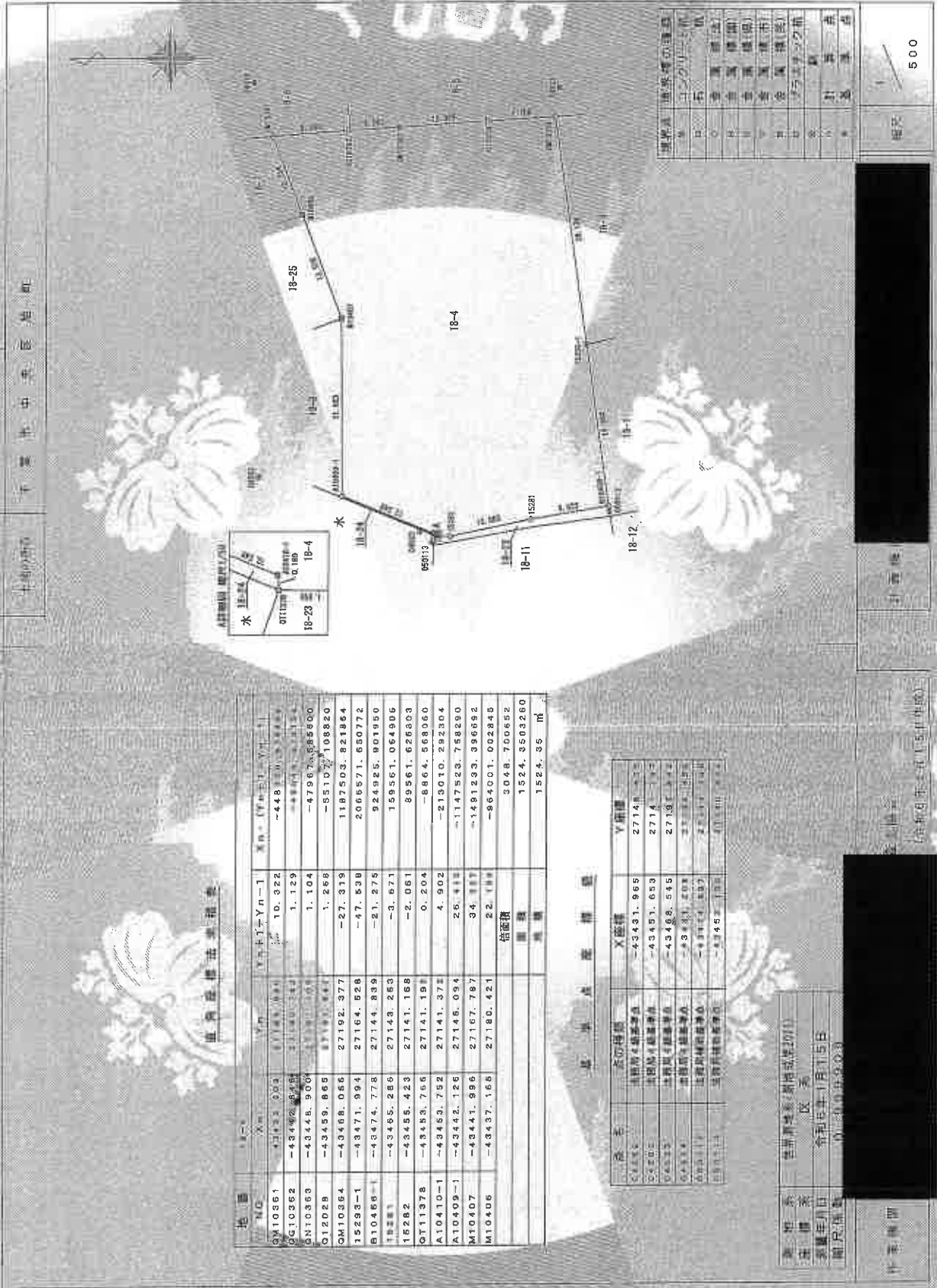
登記年月日：令和6年3月11日

令和8年1月7日 千葉県国土交通部

地籍測量図

13-4

千葉県千葉市中央区



地番	X(m)	Y(m)	Y-座標-Y _{n-1}	距離 (m)	Y _n
OM10361	43433.004	27148.471	10.322	-448.10	27149.571
OC10362	-43442.845	27140.413	1.129	4.88	27145.302
ON10363	-43448.900	27131.010	1.104	-479.67	27132.114
OT10364	-43439.865	27141.141	1.268	-551.07	27142.409
OM10364	-43468.055	27192.377	-27.319	1187.03	27165.058
15233-1	-43471.994	27164.528	-47.530	2065.71	27117.038
B10466-1	-43474.778	27144.839	-21.275	924.95	27166.114
18283	-43465.286	27143.263	-3.671	159.55	27146.934
15282	-43455.423	27141.168	-2.061	89.56	27143.229
OT11378	-43453.755	27141.192	4.902	-2130.10	27146.094
A10410-1	-43453.752	27141.372	25.418	-1147.83	27166.790
A10409-1	-43442.126	27146.094	34.117	-1491.29	27180.211
M10407	-43441.996	27167.787	22.119	-954.00	27189.886
M10406	-43437.165	27180.421	3048.700	1524.95	27185.471
			1524.950		
			1524.95		

点名	X座標	Y座標
18-23	-43431.955	27141.100
18-25	-43451.653	27141.100
18-4	-43468.645	27132.114
18-11	-43441.996	27167.787
18-12	-43437.165	27180.421

測量者：新地測量所(株)
 区 区
 令和6年1月15日
 測量士
 測量士補

測量法	水準測量
測点	18-23, 18-25, 18-4, 18-11, 18-12
測点	18-23, 18-25, 18-4, 18-11, 18-12
測点	18-23, 18-25, 18-4, 18-11, 18-12
測点	18-23, 18-25, 18-4, 18-11, 18-12
測点	18-23, 18-25, 18-4, 18-11, 18-12
測点	18-23, 18-25, 18-4, 18-11, 18-12
測点	18-23, 18-25, 18-4, 18-11, 18-12
測点	18-23, 18-25, 18-4, 18-11, 18-12
測点	18-23, 18-25, 18-4, 18-11, 18-12
測点	18-23, 18-25, 18-4, 18-11, 18-12

縮尺 500

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

