

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 小嶋 富子

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 長生郡白子町刺金字塩濱2730番地6

建物の名称 フラワーパレス白子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 刺金2730番6の712

建物の名称 712

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 32.66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 長生郡白子町刺金字塩濱2730番6

地 目 宅地

地 積 1922.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町刺金字川岸2729番19

地 目 宅地

地 積 486.85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 889254分の3266



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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 長生郡白子町剱金字塩濱2730番地6

建物の名称 フラワーパレス白子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 剱金2730番6の712

建物の名称 712

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 32.66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 長生郡白子町剱金字塩濱2730番6

地 目 宅地

地 積 1922.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町剱金字川岸2729番19

地 目 宅地

地 積 486.85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 889254分の3266



令和7年(ケ)第387号
令和7年12月22日受理
令和8年3月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 劍 吾

(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 長生郡白子町剃金字塩濱2730番地6

建物の名称 フラワーパレス白子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 剃金2730番6の712

建物の名称 712

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 32.66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 長生郡白子町剃金字塩濱2730番6

地 目 宅地

地 積 1922.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町剃金字川岸2729番19

地 目 宅地

地 積 486.85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 889254分の3266

(1 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施	
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"> <li style="margin-left: 10px;">種類: <li style="margin-left: 10px;">構造: <li style="margin-left: 10px;">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 10,520円 修繕積立金 5,220円 水道料 1,000円	令和7年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年11月分～R8年1月分 計474,600円 上記金員に対する年14%の割合による遅延損害金
管理費等照会先	齋藤総合法律事務所 フラワーパレス白子管理組合法人代理人弁護士	
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上記管理費等の滞納額には、バイク置場使用料(年額12,000円)滞納額24,000円、自転車置場使用料(年額1,200円)滞納額2,400円、共同浴場使用料(1回200円)滞納額2,600円を含む。上記滞納額及び損害金、弁護士費用税込352,000円(着手金。なお、弁護士費用(報酬金)は回収額の15パーセント相当額)について、上記代理人弁護士より買受人に請求する旨の回答(主張)がある。 ・「その他の事項」のとおり 	
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <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 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 checked="" type="checkbox"/> 地図(法第14条第1項)のとおり	
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)	
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・符号1及び2土地は、本建物を含む一棟の建物(フラワーパレス白子)及びその他の共用施設の敷地及び駐車場として利用されている。 ・符号1土地の南東方向近隣には九十九里有料道路が通っている。 	
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 style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <li style="margin-left: 10px;">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"/> 概ね建物図面(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

その他の事項

■本建物の内部状況について

- 1 本建物内には、通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、居住者によって現に居宅として使用されている(写真②③参照)。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色を含む)及び汚損が認められる。また、ユニットバスのドアの取っ手が取り外されていた。なお、家財道具、衣類等の存在により、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。
- 3 小規模なサウナ室が設置されている(写真④及び建物間取略図参照)。また、バルコニーには鳥除けネットが張られていた。

■本マンション(名称:フラワーパレス白子)について

本マンションの1階部分には、独立した登記を有する付属施設(昭和59年5月31日規約設定共用部分)として、管理人室(家屋番号:剃金2730番6の107、附属建物:①娯楽室、②浴場)がある。また、1階部分には、フラワーパレス白子管理組合法人が所有するラウンジ(家屋番号:2730番6の106)も設置されており、それら以外にも屋外にテニスコートやプール等の付属施設が存在する。

(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
■本マンション管理人	712号(本建物)には、所有者の男性が一人で住んでいます。 集合郵便受けの中には、郵便物やチラシが詰まった状態です。 (令和8年1月8日に面談聴取)

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

執行官の意見

- 本建物の占有関係について、債務者兼所有者の陳述は得られていないものの、関係人の陳述及び本建物の郵便受け及び室内に債務者兼所有者宛ての郵便物等が存在していたことから、同人が占有しているものと推定する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
8年1月8日(木) 13:30-13:45	物件所在地	物件確認、占有調査、管理人面談、連絡依頼書投函(期限内に連絡なし)
8年1月20日(火) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	管理会社宛てに滞納管理費等に関する照会書等をFAX送信(管理組合代理人弁護士より1月22日に回答書受領)
8年1月21日(水) 15:40-15:45	物件所在地	占有調査、連絡依頼書再投函(期限内に連絡なし)
8年2月27日(金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の住所宛てに立入調査日通知書発送
8年3月4日(水) 12:25-13:10	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月4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、合い鍵にて解錠し建物内に立ち入った。なお、解錠技術者を同行した。		
<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"/>		

(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+2717-1+2
717-2+2729
-57+厚道+
道)

A3判をA4判に縮小

(1) 令和4年9月6日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：昭和59年6月21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。

(千葉地方事務局長茂原支局管轄)

令和7年8月21日

東京法律局炭谷出張所

登記官

(111 枚目)

整理番号：R96204-4

12266

各階平面図

59年6月21日

建物図面
各階平面図

家屋番号

割合
2730-6-712

建物の所在

長生郡白子町刺金字塩浜2730番地6

建物の存する部分 7階

建物番号 712

写真撮影位置と方向



床面積

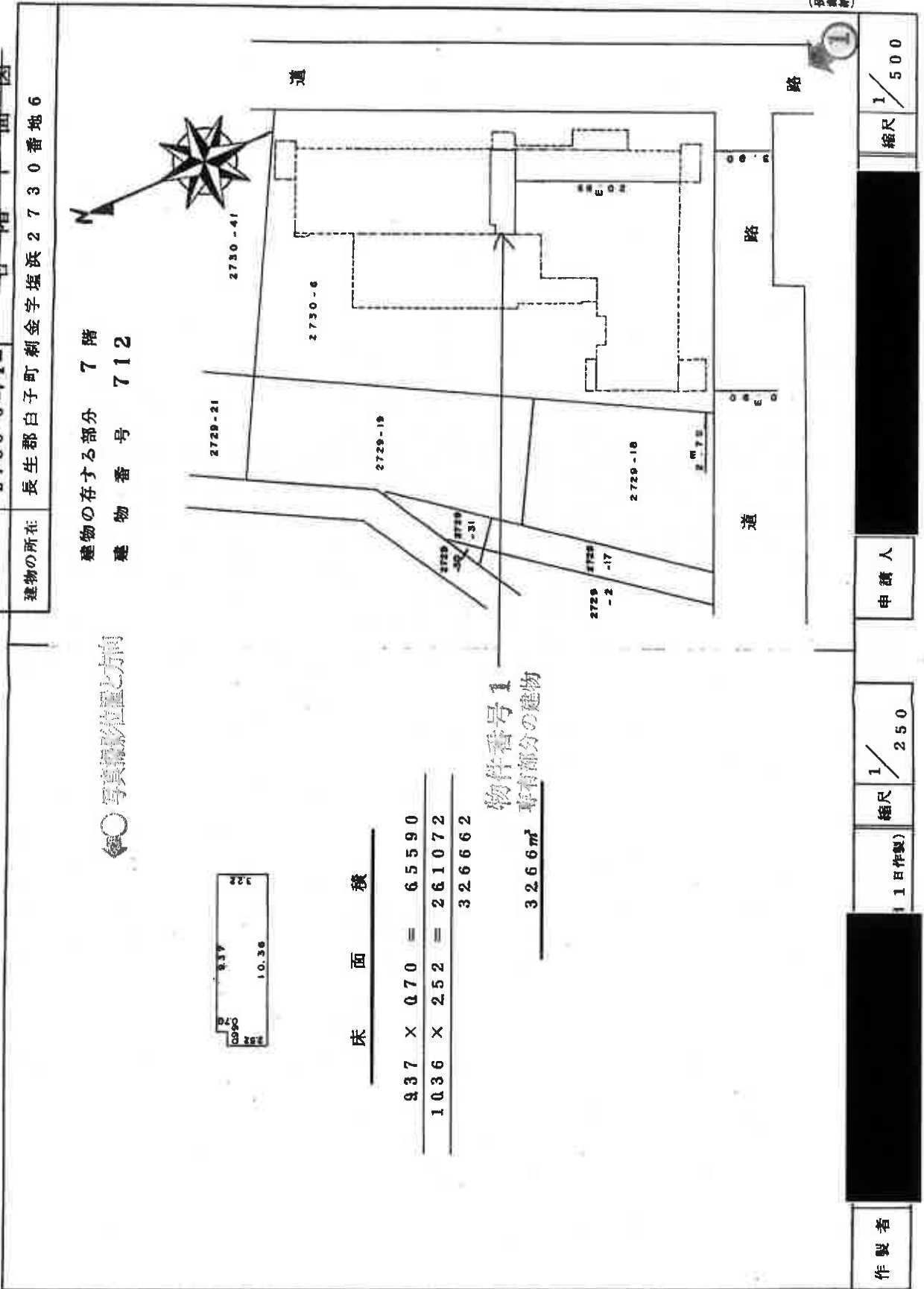
$$9.37 \times 0.70 = 6.5590$$

$$10.36 \times 2.52 = 26.1072$$

$$32.6662$$

$$32.66 \text{ m}^2$$

物件番号1
専有部分の建物



作製者

1日作製

縮尺 1/250

申請人

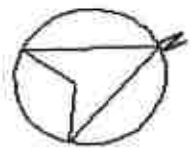
縮尺 1/500

(正誤表付)

A3判をA4判に縮小

建物間取略図

←○写真撮影位置と方向



(分譲時パンフレットをもとに評価人が作成)



①



②



③



④

サウナ室内部

(13枚目)

副本

令和7年（ケ）第387号

令和8年3月4日 現地調査

令和8年3月5日 評価

第K2539952号 発行番号

令和8年3月18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

小塚隆雄

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 340,000 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 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1	ない。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 長生郡白子町刺金字塩濱2730番地6

建物の名称 フラワーパレス白子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 刺金2730番6の712

建物の名称 712

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 32.66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 長生郡白子町刺金字塩濱2730番6

地 目 宅地

地 積 1922.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町刺金字川岸2729番19

地 目 宅地

地 積 486.85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 889254分の3266

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、2）

位置・交通	JR外房線「茂原」駅の北東方・約11km(道路距離) JR外房線「本納」駅の南東方・約10km(道路距離) 最寄バス停「荊金東」の北東方・約250m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	九十九里浜に近く、空き地、農地、雑種地が多いものの、戸建住宅のほか、小規模店舗、別荘、マンション等も見られる地域。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他規制	日影規制（5時間、3時間、4m） 建築基準法第22条及び第23条指定区域 南東側県道は都市計画道路3・4・1（浜宿幸治線、計画幅員18m）である。 宅地造成等工事規制区域（千葉県全域） リゾート構想特定区域内（千葉県条例）
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	2,409.61㎡（登記） 略台形 （南東側間口）約55m×（奥行）約36～50m 889,254分の3,266（所有権） 三方路地
接面道路の状況	南東側（県道） 路線名（主要地方道飯岡一宮線） 幅員（約17m） 連続性（優る） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	南西側（県道） 路線名（主要地方道飯岡一宮線） 幅員（約7.5m～約10m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	北西側（町道） 路線名（1111号線） 幅員（約4.7m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能（特記事項参照）

土地の利用状況等	符号1,2	マンションの敷地、屋外プール、テニスコート1面、駐車場等として利用されている。
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側： フラワーパレス白子の第1駐車場（評価対象外） ・南東側： 県道及び九十九里道路を介して池 ・南西側： 県道を介して雑種地 ・北西側： 町道を介して農家住宅、駐車場、フラワーパレス白子の第2駐車場（評価対象外）等
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	上水道	あり
	ガス配管	なし（特記事項参照）
	下水道	なし（特記事項参照）
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、対象地及び周辺は住宅地等として推移してきており土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 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。 3. 白子町教育委員会への聴取によると周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1建物の実際使用容積率は約452%（≒物件1建物の延床面積10,910.42㎡/符号1及び符号2の土地合計面積合計2,409.61㎡）である。建築当時は白子町全体が都市計画区域外であったため、建築可能であったが、現在はいわゆる既存不適格建築物に該当し、物件1建物の将来の再建築に際して現況と同様の建物の建築は不可であると判断した。 2. 符号1及び符号2土地の南東側の県道は、都市計画道路3・4・1（計画幅員約18m）に該当するが、長生土木事務所での聴取によると計画決定のみとのことである。 3. 白子町ガス事業所での聴取によると、符号2土地の北西側町道にガス管が埋設されているが、引き込みはないとのこと。 4. 白子町環境課での聴取によるとコミュニティプラント（小規模公共下水施設）の供給エリア内にあるが、引き込みはないとのこと。 5. 土地の敷地の範囲、境界線についてはフェンス、コンクリート塀等により判別され、現況の地形はほぼ地図（法第14条）に符合するものと推測する。 6. 『白子町ハザードマップ』によれば、符号1及び符号2は津波浸水想定2m以上、及び洪水浸水想定0.5m未満～3mのエリア内に入っている。詳細は『白子町ハザードマップ』ご参照。 	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フラワーパレス白子
建物の用途	居住用 (総戸数261戸) (住戸258戸、管理事務所1戸、ラウンジ1戸、浴室1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 59 年 5 月 31 日 新築 経過年数 : 約42年 経済的残存耐用年数 : 約6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14階建
仕様	屋根 : コンクリート直押、アスファルト防水 外壁 : タイル貼他 その他 : -
設備等	供給処理施設 : 電気、上水道、プロパンガス (共同浴室)、合併浄化槽 エレベーター : 2基 駐車場 : あり (符号1及び符号2の地上には7台分の臨時駐車場が存する) 集会所等 : 管理事務所、テニスコート、ヘルシーバスルーム (浴室) 卓球・ビリヤード・ヘルスコーナー兼会議室、プール施設 (テニスコート、プール施設以外は、規約共用部分として規約に記載されている) オートロック : なし その他 : 宅配ボックス、共同洗濯機
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 (フラワーパレス白子管理組合法人) 管理方式 : 全部委託 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 常勤
管理の状況	普通 ・ 管理人へのヒアリングでは、平成23年3月11日の東日本大震災では特段の被害はなかったとのことである。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理人へのヒアリングでは、10年以上前に大規模修繕が実施されたとのこと。
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：昭和58年4月15日・第10号 計画変更承認日：昭和58年6月7日 完了検査：昭和59年6月30日・第10号 2. 登記のある規約設定共用部分 家屋番号：2730番6の107：管理人室 附属建物符号1：娯楽室 附属建物符号2：浴場 3. 1階ラウンジ（家屋番号：2730番6の106、登記上の種類：店舗）は、フラワーパレス白子管理組合法人の所有となっている。 4. 専用駐車場は符号1及び符号2土地の外に存する。管理人へのヒアリングによると、令和8年3月4日現在、平置台59台（第1駐車場33台、シェア12台、第2駐車場14台）年額30,000円/台で、令和8年3月4日現在空き無し。なお、対象地内の対象マンション東側に存する7台分の駐車スペースは、業者等の臨時用とのこと。 5. ペット飼育：可能（ペット飼育細則あり） 6. 修繕積立金の合計額：186,047,918円（令和7年8月31日現在）

(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	7階 (712号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南東向き	
床面積	32.66 m ² (登記面積) 約 35.70 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間取り	2K (別添建物間取略図参照) ・バルコニー面積 約6.48m ² (パンフレット記載)	
仕様	天井：クロス等 床：カーペット、畳等 内壁：クロス等 設備：ユニットバス(トイレ付)、キッチン、小規模サウナ室 (電気、上水道) その他：電気温水器	
保守管理の状態	普通 ・所有者は不在であり、上水道、ユニットバス、IHコンロ、サウナ、電気温水器等の設備の稼働状況は不明である。 室内は、経年劣化によるビニールクロスの継目露出、変色・汚れ、畳の変色・劣化等が確認される。キッチン・ユニットバスは使用感がある。ユニットバスのドアの取手がないのが確認された。 家財道具、電化製品、生活雑貨等の残置物が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。 その他は、概ね経年相応の劣化等であると判断される。	
管理費等	管理費	月額 10,520円
	修繕積立金	月額 5,220円
	水道料	月額 1,000円
	バイク置場使用料	年額 12,000円
	自転車置場使用料	年額 1,200円 (令和7年12月31日現在)
		月額合計：16,740円 (バイク及び自転車置場含まず) 年額合計：214,080円 上記のほか、共同浴場使用料 1回200円。
	滞納額	滞納期間：令和5年11月分～令和8年1月分 計474,600円 (令和7年12月31日現在) 上記に対する遅延損害金：75,988円 (令和5年11月分～令和8年1月分)

		遅延損害金金利：年14%
	備 考	代理人弁護士の回答によれば、上記のほか弁護士費用352,000円及び弁護士報酬（回収額の15%）も買受人に請求することである。
専有部分の 利用状況等	所有者が居住し占有しているものと推定する。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 海岸はやや遠方にあるものの眺望可能である。 2. 当該建物の建築時期等から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は否定できないが、目視できる範囲では確認できず飛散性は低いと史料される。 	

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。

なお、本件評価額は、規約設定共用部分が存することを前提とする。

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
64,000	1.00	32.66	1.00	2,090,000

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：保守管理の状態（±0%）個別格差率 1.00
（相乗積）

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と推定した。

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ため、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 $I \div U \times (1 - 0.05)$	複利 現価率 ※2 (11.0%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
188,791円 (12.0%)	224,720円	11.3%	1,889,239円	0.7312	1,381,412円 (88.0%)	1,570,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の5%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 11.0\%)^3} \equiv 0.7312$$

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 2,090,000円

収 益 価 格 1,570,000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リゾート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2,040,000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
2,040,000	0.95	0.70	0.25	—	340,000

イ 市場性修正：保守管理の状況を考慮した。

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て修正を行った。

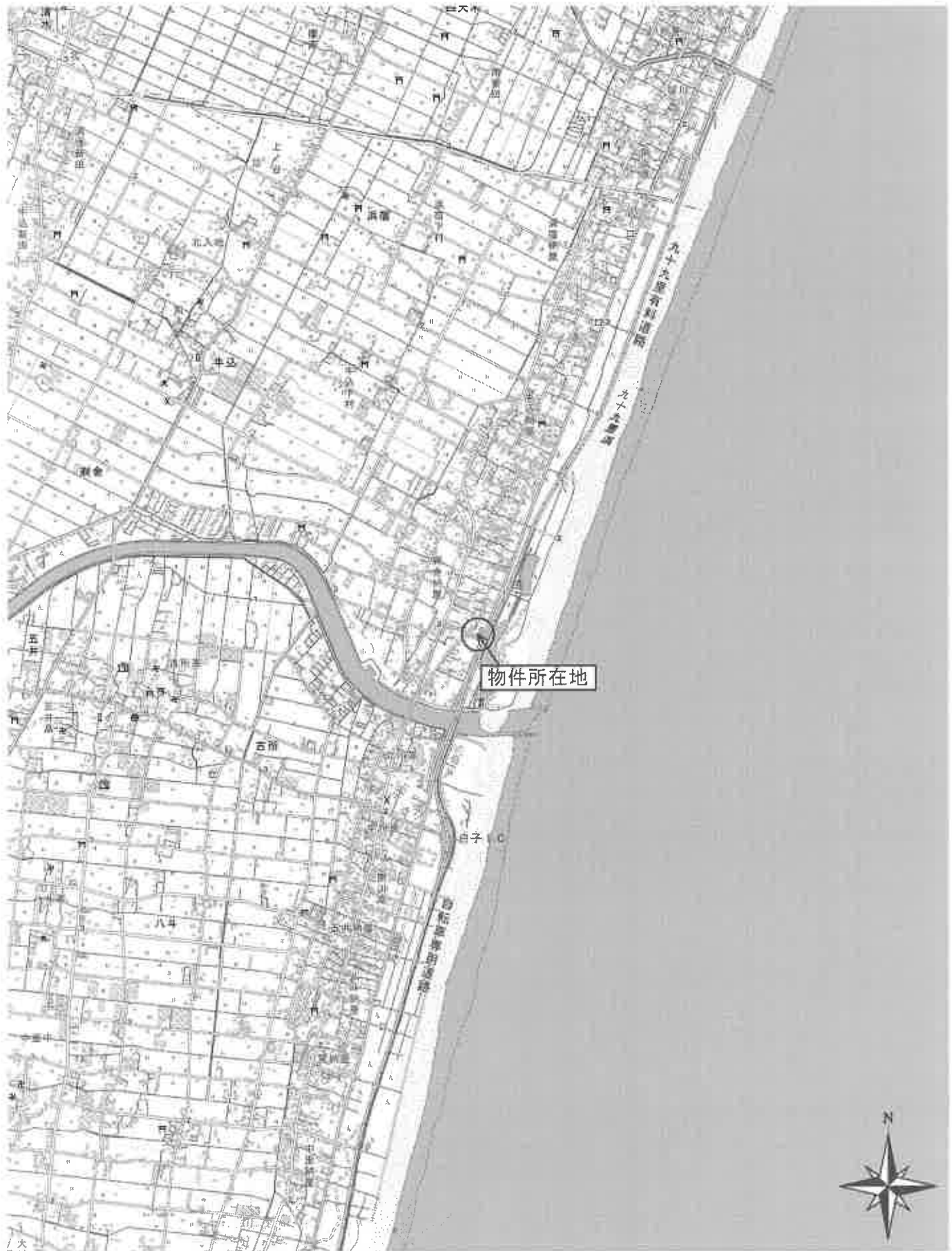
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成



4 (2716-1+27 3+2716-4+2 -8+2716-7+ 6-9+2716-1 2716-12+27 -14+2716-1
 16-2+2716- 716-5+2716 2716-8+271 0+2716-11+ 16-13+2716 つづく

(座標値種別：測量成果) +51853.926

地図写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



地番区域見出
 刺金

請求部分	所在	長生郡白子町刺金字塩濱				地番	2730番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和7年8月21日

東京法務局渋谷出張所

登記官

整理番号：H98204-1

(1/2)

登記年月日：昭和59年6月21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。

(千葉県地方事務局技術課)

令和7年8月21日

東京法務局発出票所

12266 各階平面図

59年6月21日

別金 2730-6-712

家長番号 建物番号 2730-6-712 長生郡白子町刺金字塩浜2730番地6

建物の存する部分 7階
建物番号 712

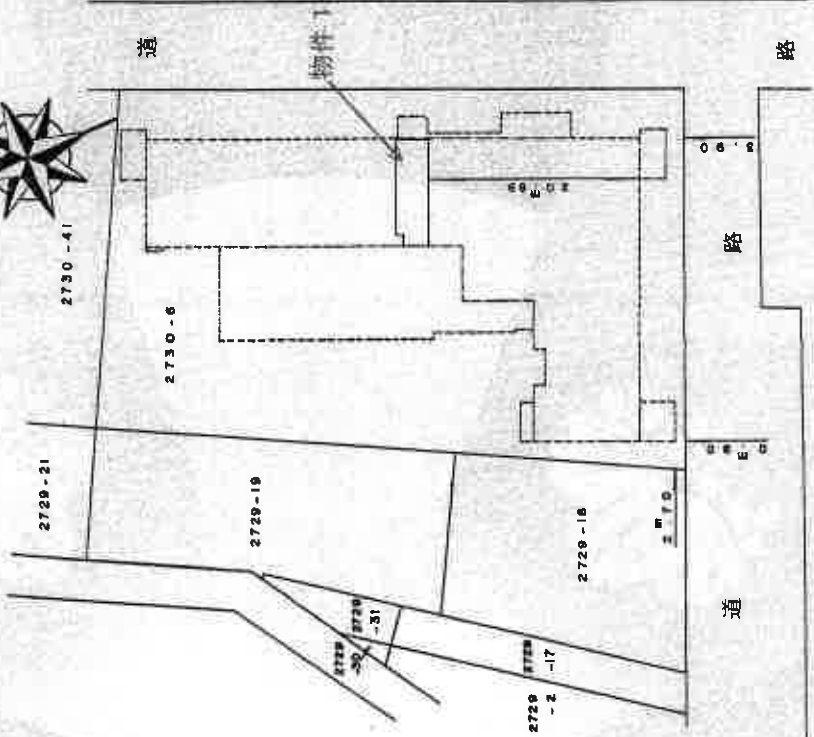
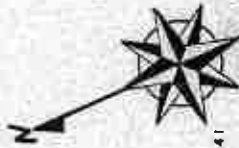
物件1



床面積

9.37 × 0.70 =	6.5590
10.36 × 2.52 =	26.1072
	32.6662
	32.666㎡

建物各階平面図



(正縮)

(日調規12)

作製者

縮尺 1/250

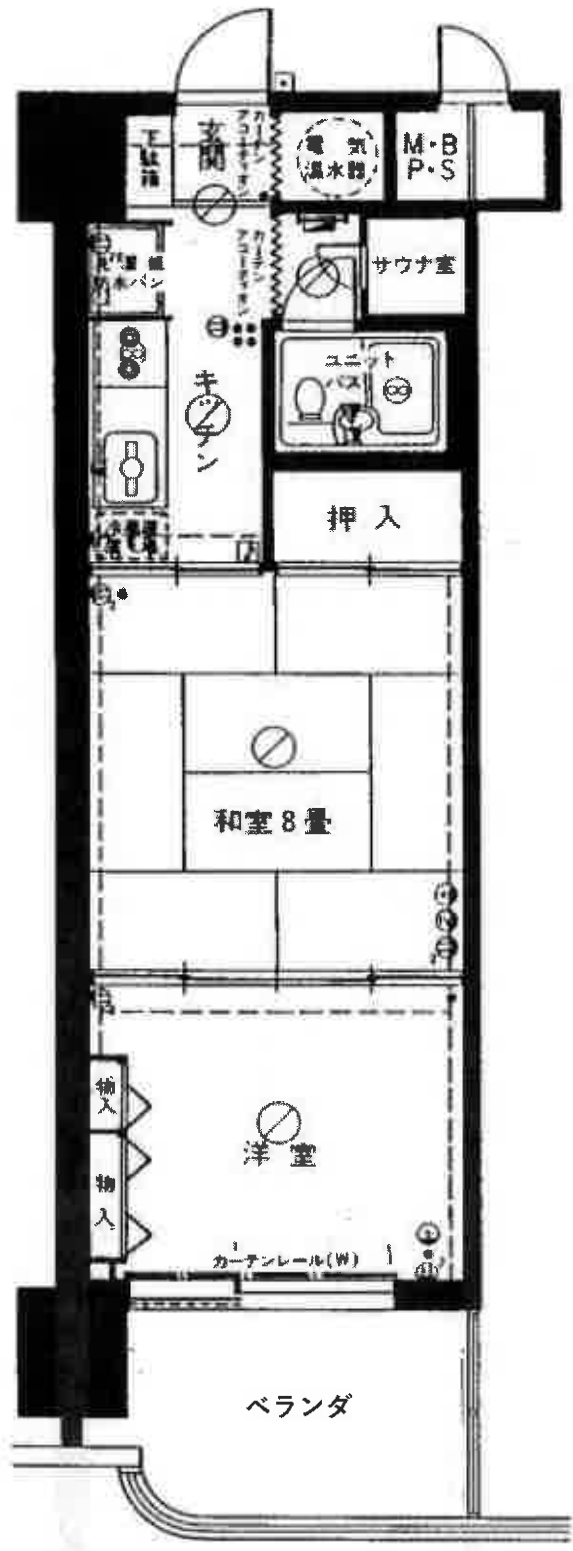
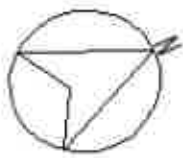
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取略図



(分譲時パンフレットをもとに評価人が作成)