

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。
<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 千葉市緑区土気町1731番地8

建物の名称 コスモ土気エクストール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土気町1731番8の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 61.51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 千葉市緑区土気町1731番8

地 目 宅地

地 積 2381.98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 365124分の6435



物 件 明 細 書

令和 8年 5月14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】

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 千葉県緑区土気町1731番地8

建物の名称 コスモ土気エクストール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土気町1731番8の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 61.51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 千葉県緑区土気町1731番8

地 目 宅地

地 積 2381.98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 365124分の6435



令和7年(ケ)第 464号
令和8年 2月17日受理
令和8年 4月30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 千葉県緑区土気町1731番地8

建物の名称 コスモ土気エクストール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土気町1731番8の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 61.51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 千葉県緑区土気町1731番8

地 目 宅地

地 積 2381.98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 365124分の6435



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	
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 { 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 空き室 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"/> 下記のとおり (月額) 管理費 12,340円 修繕積立金 30,690円 円 円	令和8年 3月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年11月分～令和8年3月分 計783,990円 上記に対し年利12%で換算された遅延損害金
管理費等照会先	大和ライフネクスト(株)	
その他の事項		
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		
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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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

執行官の意見

- 1 本件建物は債務者兼所有者が空き室として占有しているものと認められる。屋内は未だ数点の家財類等が存在するものの、生活を営むに必要な家財類は既に搬出されている。
ライフラインは既に閉鎖されており、そのうちガスが令和6年1月24日に供給停止がされた旨の表示がある。
- 2 屋内には債務者兼所有者の親族が経営していたものと推測される法人（株式会社A&H）の郵便物やパンフレット等が見受けられ当所に同社の法人登記があるものの、当所で営業活動をしている様子は見受けられず占有実態はないものと推測される。
- 3 屋内は経年相当の汚損は認められるものの目視で確認した限りにおいて大きな損傷は見受けられなかった。
- 4 解錠入室調査であり債務者兼所有者に対して行った占有関係等の書面照会にも回答が得られていないため、屋内設備の稼働の可否は不明である。

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8年3月3日 (火) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和8年3月4日 (水) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和8年3月19日 (木) 11:40-11:55	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和8年3月19日 (木) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し占有関係書面照会書及び入室調査期日指定書を送付
令和8年3月30日 (月) 13:50-14:30	物件所在地	評価人同行のうえ解錠入室調査、占有関係及び間取り等確認、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30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"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1731-197
1731-144

1731-142



(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 土気町

請求部	所在	千葉市緑区土気町		地番	1731番8	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和47年11月	備付年月日(原図)		補記事項		種類 旧土地台帳附属地図

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12月1日
千葉地方法務局

請求番号：57-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成6年10月7日

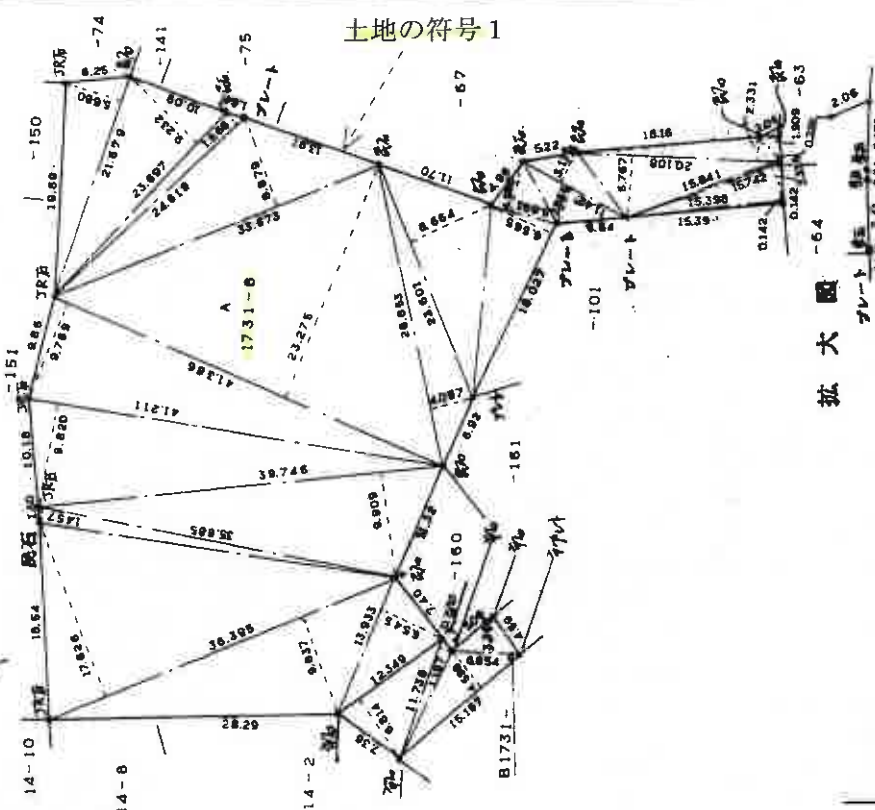
234021

地積測量図 6.10.7

地番 1731-0
土地の所在 千葉県市原区土気町

*** 三斜求積表 ***

地番 NO	底辺	高さ	積算	地積
A 1731-0				
1	13.933	6.545	91.191485	
2	36.386	9.837	366.017615	
3	36.386	17.626	641.496370	
4	36.686	1.457	51.993045	
5	39.745	9.909	393.643114	
6	41.211	9.320	404.692020	
7	41.386	9.769	404.296634	
8	41.386	23.275	963.269160	
9	33.673	3.679	296.962667	
10	24.619	1.666	38.653354	
11	23.697	9.232	218.770704	
12	21.679	6.690	123.136720	
13	28.653	4.067	117.086621	
14	23.601	8.664	204.479064	
15	18.027	6.666	118.347266	
16	6.953	4.890	30.653940	
17	11.421	3.656	40.601656	
18	11.421	3.115	36.576415	
19	20.108	6.767	116.942338	
20	20.108	2.331	46.871748	
21	3.272	1.909	6.246248	
22	15.841	0.329	5.211689	
23	15.742	3.338	52.546796	
24	16.398	0.142	2.186516	
計			4763.978661	㎡
		1/2	2381.9893305	2381.98
B 1731				
1	12.349	6.814	84.146066	
2	11.738	1.197	14.090386	
3	15.157	4.598	69.691856	
4	6.854	3.382	23.246788	
計			191.137126	㎡
		1/2	95.568563	95.56
* 使用面積 JBC M-2880 アロパインクラフト-シ70A				



申請人 _____ 縮尺 1/500

製作者 _____ (平成6年9月2日作製)

(千葉県測量士会印)

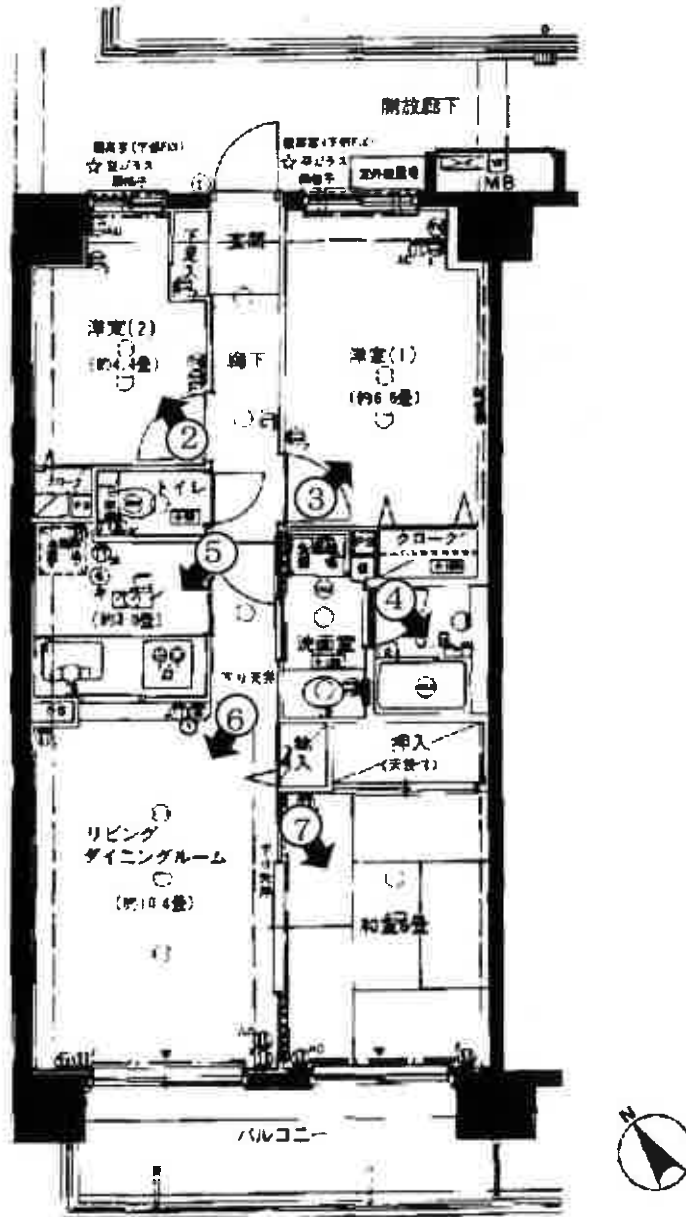
これは図面に記録されている内容を証明した複面である。
令和7年12月1日 千葉県方法務局 登記官

登記官

請求番号 57-2

建物間取図

(分議時のパンフレットを基に評価人が作成)

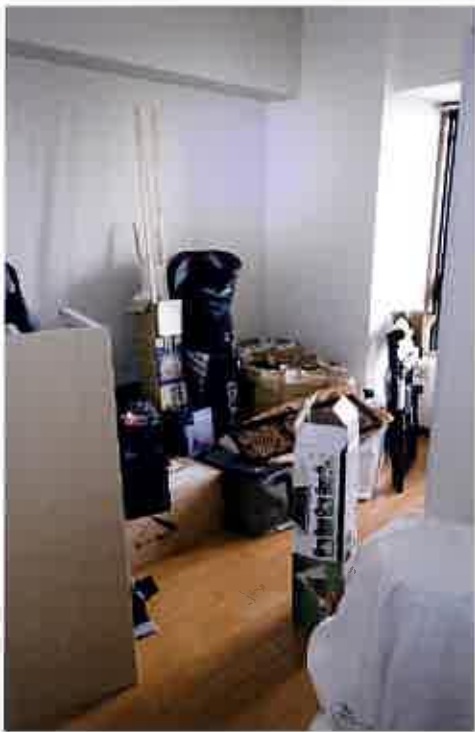


←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和7年(ケ)第464号

令和8年3月30日 現地調査

令和8年4月27日 評価

第26110号 発行番号

令和8年4月28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

結城 敏勝

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 3,720,000 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
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 千葉県緑区土気町1731番地8

建物の名称 コスモ土気エクストール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土気町1731番8の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 61.51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 千葉県緑区土気町1731番8

地 目 宅地

地 積 2381.98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 365124分の6435

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）

位置・交通	JR外房線「土気」駅の北西方・約700m(道路距離) 最寄バス停「菰谷」の北西方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅，共同住宅，老人ホーム等が混在する住宅地域。	
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)	【対象不動産南方の道路境界線より25m超】	
	都市計画区分	市街化区域
	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
	その他の規制	第1種高度地区(最高限度20m)
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画：居住誘導区域内
		立地適正化計画：都市機能誘導区域外
		千葉県がけ条例
	【対象不動産南方の道路境界線より25m以内】	
	都市計画区分	市街化区域
用途地域	第2種住居地域	
建ぺい率	指定 60%	
容積率	指定 200%	
防火規制	なし	
その他の規制	第1種高度地区(最高限度20m)	
	建築基準法第22条指定区域	
	宅地造成等工事規制区域	
	立地適正化計画：居住誘導区域内	
	立地適正化計画：都市機能誘導区域外	
画地条件	規模	2,381.98㎡ (登記)
	形状	不整形
	地勢	敷地内は概ね平坦
	間口 × 奥行	南側間口約6m × 奥行約73m
	敷地権の割合	365,124分の6,435(所有権)
	接面道路との関係	二方路

接面道路の状況	南側 (県道) 路線名 (千葉大網線) 幅員 (約11m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (概ね等高に接面)	
	西側 (市道) 路線名 (土気153号線) 幅員 (約6m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (概ね等高に接面)	
	建築基準法上の種類	南側： 建築基準法第42条1項1号 西側： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 -
	再建築の可否	適法な範囲で可能であると推定
土地の利用状況等	符号1 「コスモ土気エクストール」及び関連施設の敷地 隣地 <ul style="list-style-type: none"> ・北側： 外房線線路敷 ・東側： 擁壁を介して一般住宅等 ・西側： 老人ホーム ・南側： 一般住宅、営業所 	
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	1. 「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典：国土地理院)、現地調査からも土壌汚染リスクは少ない。 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. 千葉情報マップによると、対象地は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

1. 隣接地とは、RC擁壁、ネットフェンス等で区画されている。
2. 対象敷地は開発許可を受けている。
 - ・ 開発許可番号：平成3年7月17日／千葉市指令宅第180号
 - ・ 検査済証：第1工区 平成6年9月30日／第750号
 - ・ 検査済証：第2工区 平成6年12月28日／第847号
3. 平成25年6月11日施行の高度地区の変更により、20mの建築物の最高高さ制限が付加されたが、本件建物の最高高さは23.51m（建築確認の数値）であり、既存不適格建築物である。尚、特例として下記要件を満たす場合には最高高さ制限を超えることができる。
 - ・ 建替え前の高さを超えないこと
 - ・ 主用途を変更しないこと
 - ・ 建替え前の敷地面積を下回らないこと
 - ・ 高度地区の北側斜線制限を守ること
4. 東側隣接地の北東部は急傾斜の崖地であり、土砂災害警戒区域に指定されている。また、対象物件周辺では大雨による道路冠水の履歴がある。
5. 接面道路等登記簿調査

地 番	登記上地目	登記上所有者	備考
1731番177	公衆用道路	千葉市	—

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモ土気エクストール
建物の用途	共同住宅(総戸数58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6年10月7日新築 経過年数:約32年 経済的残存耐用年数:約13年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	屋根:アスファルト露出防水 外壁:タイル貼,一部吹付タイル その他:エントランスホール床:タイル貼,壁:タイル貼
設備等	供給処理施設:電気,上水道,都市ガス,下水道 エレベーター:1基 駐車場:30台(機械式二段:24台,平置:6台) 集会所等:集会室,管理事務室 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(コスモ土気エクストール管理組合) 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 ・修繕計画の有無:無 修繕積立金の合計額:104,985,409円(2025年12月末日現在)
特記事項	1. 建築確認:平成4年3月30日/第3290号 検査済証:平成6年10月7日/第3290号 2. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。 ・家屋番号:1731番8の109/電気室,ポンプ室 ・家屋番号:1731番8の211/集会室 尚,管理会社の回答書によると,本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 3. トランクルーム:無

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	6階 (602号室) ・主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	61.51 m ² (登記面積) 約 64.35 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK ・バルコニー面積 約8.4m ² (別添間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：ビニールクロス，杉柾プリント合板貼等 床：フローリング，畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室，洗面台，水洗トイレ，キッチン (電気，上下水道，都市ガス) そ の 他：－	
保守管理の状態	普通 経年による汚れや損耗等が見られるが，その他目視可能な範囲では，破損箇所，要修繕箇所等は見られなかった。保守管理の状況は普通程度と史料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 12,340円
	修 繕 積 立 金	月額 30,690円 計 43,030円 (令和8年3月10日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和6年11月分～令和8年3月分 計783,990円 (令和8年3月10日現在) 遅延損害金：64,246円 (2024年11月7日～2026年3月10日までの遅延損害金) 遅延損害金：年12%
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	エアコンや照明器具のほか雑貨物等が残置されているが，空家の状態にある。債務者兼所有者の占有下にあると推定する。	
特 記 事 項	供給処理施設・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
110,000	0.91	61.51	1.00	6,157,000

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： 階数(6階) (+1%)
(相 乗 積) 管理の状態 (△10%) 個別格差率0.91

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
188,437円 (7.0%)	274,940円	8.4%	3,174,902円	0.7894	2,506,268円 (93.0%)	2,695,000円 (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

$$\frac{1}{(1 + 8.2\%)^3} = 0.7894$$

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 6,157,000円

収 益 価 格 2,695,000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5,810,000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
5,810,000	1.00	0.80	0.80	—	3,720,000

イ 市 場 性 修 正 : 概ね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 : 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 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図

以 上



千葉市 緑区

ゴルフ場

大高町

高津戸町

土気町

物件所在地

最寄駅

あすみが丘 (一)

あすみが丘 (三)

あすみが丘 (四)

あすみが丘 (五)

あすみが丘 (二)

あすみが丘東 (二)

あすみが丘東 (四)

あすみが丘東 (五)

あすみが丘 (六)

あすみが丘 (七)

あすみが丘 (八)

大木戸町

大椎町



位置図
S=1/15,000

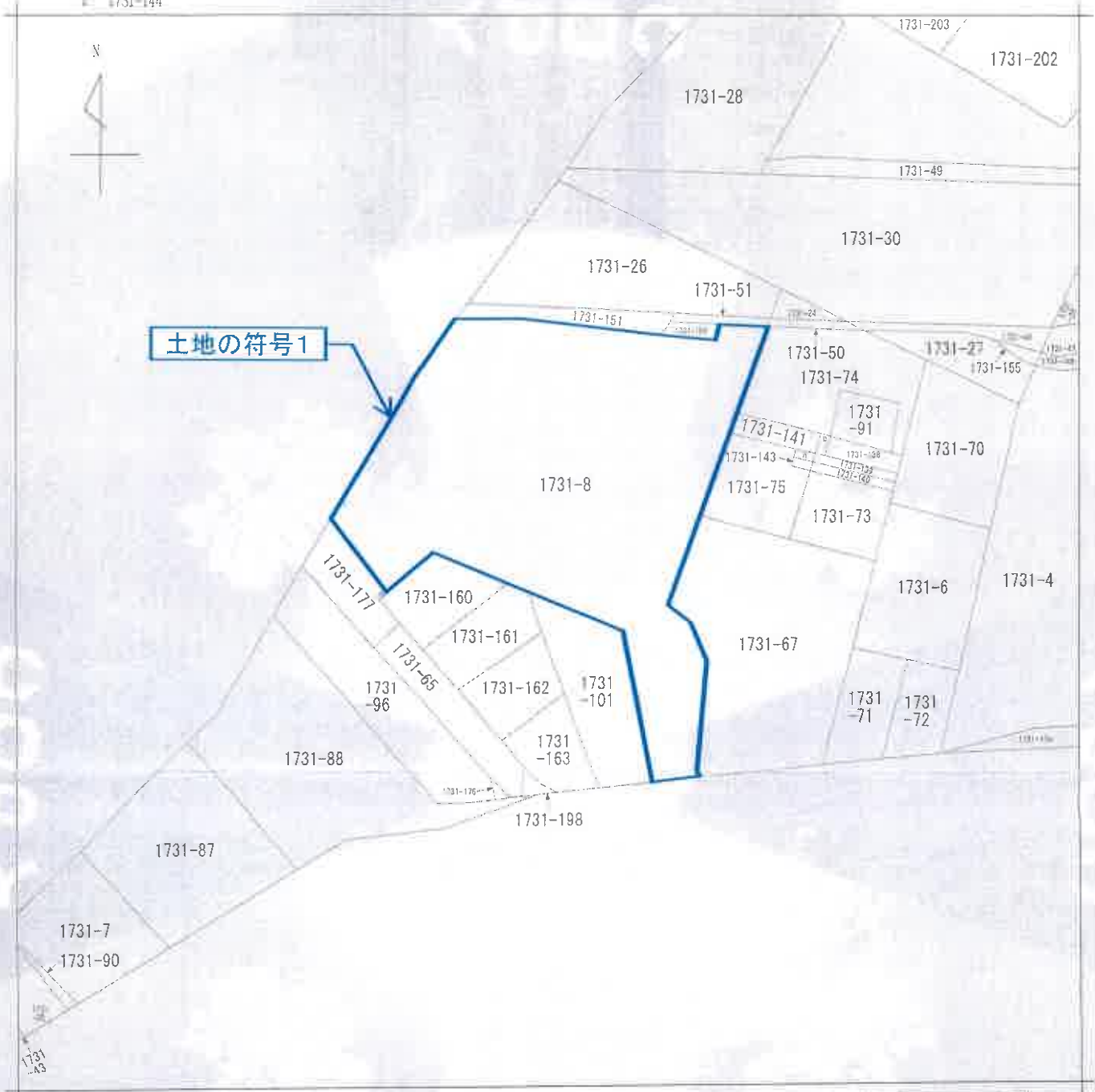
出典: 国土地理院

13 あ

1731-197
1731-144



土地の符号1



(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す。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	千葉市緑区土気町		地番	1731番8	
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
作成年月日	昭和47年11月	備付年月日 (原図)		補記事項		種類 旧土地台帳附属地図

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12月1日
千葉地方法務局
登記官

請求番号：57-1
(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

234021

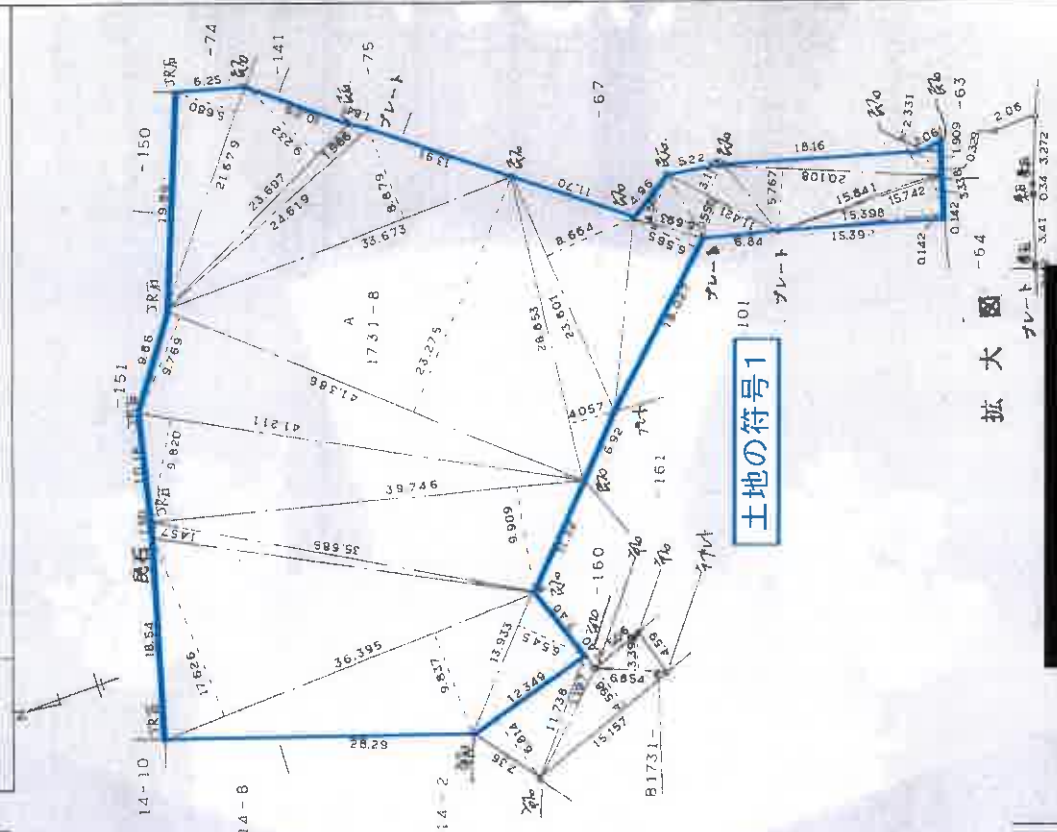
地積測量図 6.10

地番 1731-8
土地の所在 千葉市緑区土気町

*** 三斜求積表 ***

地番	NO	底辺	高さ	積算	地積
A 1731-8	1	13.933	6.545	91.191485	
	2	36.395	9.837	358.017615	
	3	36.395	17.626	641.498270	
	4	35.685	1.457	51.993045	
	5	39.746	9.909	393.843114	
	6	41.211	9.820	404.692020	
	7	41.386	9.769	404.299834	
	8	41.386	23.275	963.259150	
	9	33.673	8.679	298.982567	
	10	24.619	1.566	38.553364	
	11	23.697	9.232	218.770704	
	12	21.679	5.680	123.136720	
	13	28.853	4.057	117.056621	
	14	23.601	8.664	204.479064	
	15	18.027	6.565	118.347255	
	16	6.693	4.580	30.653940	
	17	11.421	3.555	40.601656	
	18	11.421	3.115	35.576413	
	19	20.108	5.767	115.962836	
	20	20.108	2.331	46.871748	
	21	3.272	1.809	6.246248	
	22	15.841	0.329	5.211689	
	23	15.742	3.338	52.546796	
	24	15.398	0.142	2.186516	
		計		4763.978661	㎡
B 1731-77		1/2		2381.9893305	2381.98
	1	12.349	6.814	84.146086	
	2	11.738	1.197	14.060386	
	3	15.157	4.698	69.691886	
	4	6.854	3.392	23.248768	
		計		191.137126	㎡
		1/2		95.568563	95.56

※ 使用面積 JBC M-2880 プロペンクグラフィカ-5754



申請人 [Redacted]
縮尺 500
土地家屋調査士会印
(千葉土地家屋調査士会印)

作製者 [Redacted]
土地家屋調査士
(平成 6 年 9 月 2 日作成)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成6年10月21日

085956 各階平面図

家屋番号 土気町1731番8-602

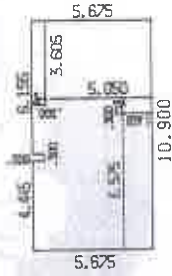
6.10.21

建物図面

建物の所在 千葉市緑区土気町1731番地8

建物番号602

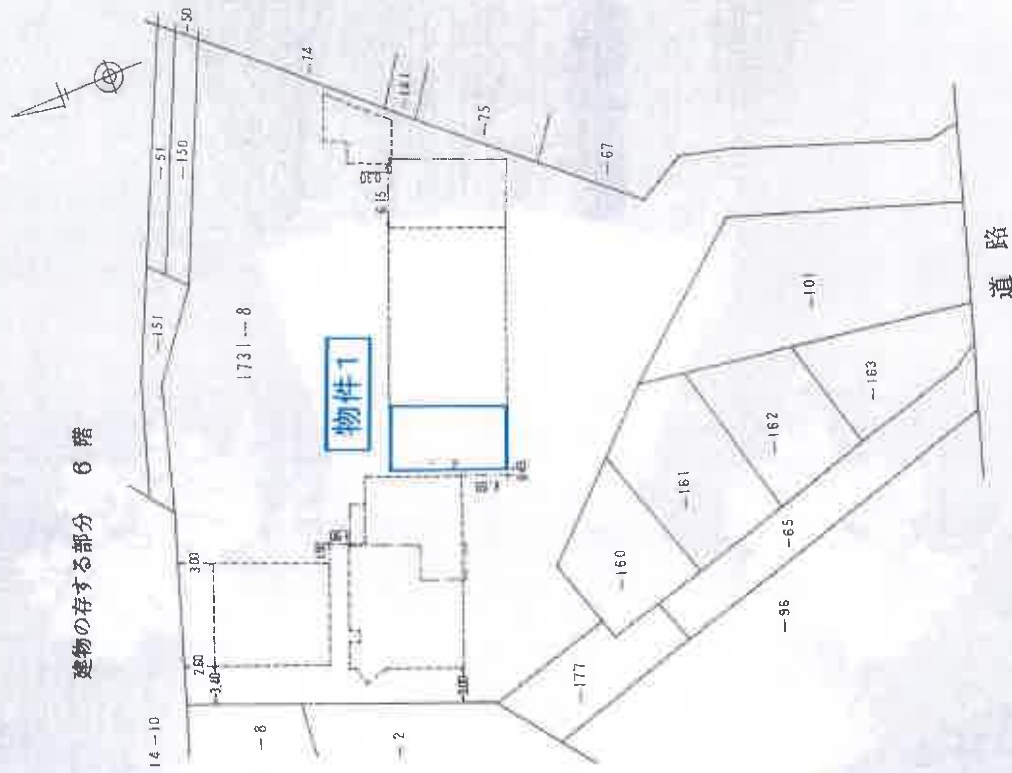
建物の存する部分 6階



求積

$$\begin{aligned}
 &10.900 \times 5.675 - 0.300 \times 0.550 \\
 &- 0.300 \times 0.300 - 0.300 \times 0.300 \\
 &= 61.5125
 \end{aligned}$$

床面積 61.51 m²



道路

作製者

年10月7日(製)

縮尺 1/250

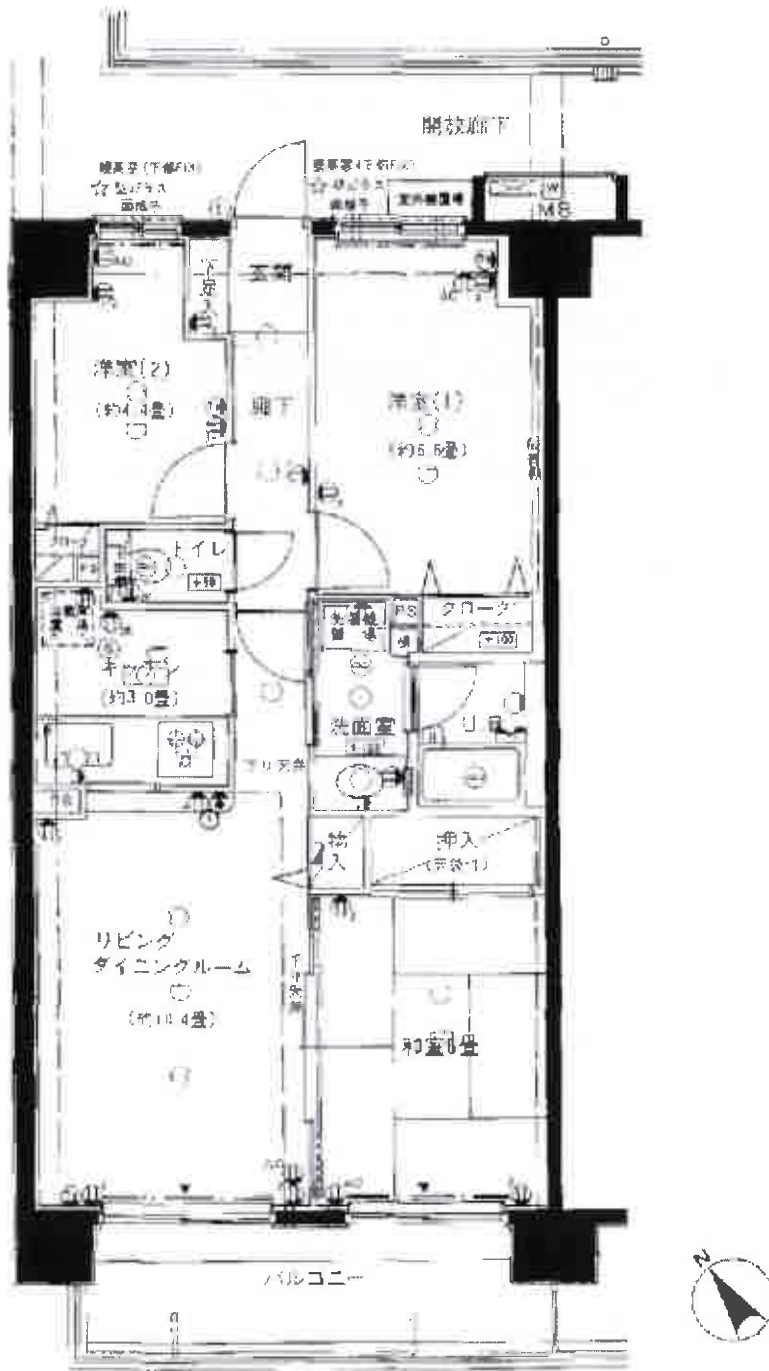
申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

請求番号：57

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成