

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7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22日 午前 9時00分から<br>令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 8月 5日 午前 9時30分<br>場 所 千葉地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 8月19日 午前10時00分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第4部   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 8月 6日 午前 9時00分から<br>令和 8年 8月10日 午後 4時30分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br/>令和 8年 7月 7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

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県花見川区幕張本郷二丁目7番地3

建物の名称 メゾンドヒル黒部

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幕張本郷二丁目7番3の1

建物の名称 101

種 類 事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 23.76平方メートル

### (現況)

種 類 店舗

床 面 積 約26.76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 千葉県花見川区幕張本郷二丁目7番3

地 目 宅地

地 積 149.93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 31464分の2376

物 件 目 録

共有者 B 持分4分の2  
共有者 C 持分4分の1  
共有者 D 持分4分の1



## 物 件 目 録

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市花見川区幕張本郷二丁目7番地3

建物の名称 メゾンドヒル黒部

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幕張本郷二丁目7番3の1

建物の名称 101

種 類 事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 23.76平方メートル

### (現況)

種 類 店舗

床 面 積 約26.76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 千葉市花見川区幕張本郷二丁目7番3

地 目 宅地

地 積 149.93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 31464分の2376



## 物 件 目 録

共有者 B 持分 4分の2  
共有者 C 持分 4分の1  
共有者 D 持分 4分の1



令和7年（ケ）第367号  
令和7年12月5日受理  
令和8年4月8日提出

現況調査報告書  
(3分冊の3 物件4関係)

千葉地方裁判所  
執行官 佐瀬 淳 司

(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

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市花見川区幕張本郷二丁目7番地3

建物の名称 メゾンドヒル黒部

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幕張本郷二丁目7番3の1

建物の名称 101

種 類 事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 23.76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 千葉市花見川区幕張本郷二丁目7番3

地 目 宅地

地 積 149.93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 31464分の2376

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり   |  |
| 住居表示            | 幕張本郷2-7-8-101  |  |
| 建 物             | 物件4  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" 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）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約26.76㎡ |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない 種類：<br><input type="checkbox"/> ある 構造：<br>床面積：  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を店舗（飲食店）として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり   |  |
| 管理費等の状況         | <input type="checkbox"/> 以下のとおり（月額）<br>管理費 円<br>修繕積立金 円<br>合 計   | 年月日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある<br>年月分～ 年月分<br>計 円<br>及びこれに対する年 %の割合による<br>遅延損害金 |
| 管理費等照会先         | 一棟の建物の管理に関する管理会社は不明  |  |
| その他の事項          | 1 南東側が増築（約3㎡）されている（間取図及び写真番号②、④、⑤参照）<br>2 関係者の陳述によれば、一棟の建物の管理費及び修繕積立金は徴収されていないことが思料される。  |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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   |  |
| 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 ）<br><input type="checkbox"/> （符号 ）   |  |
| その他の事項          | マンション「メゾンドヒル黒部」の敷地として使用されている   |  |
| 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<br><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<br><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〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件4関係) |   |   |   |
|-------------------|---|---|---|
| 占有範囲              | ■全部 <input type="checkbox"/>  |   | ■全部 <input type="checkbox"/>  |
| 占有者               | <input type="checkbox"/> 債務者 ■ E  |   | <input type="checkbox"/> 債務者 ■ 株式会社Athena   |
| 占有状況              | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |   | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨   | ■陳述(共有者D)<br><input type="checkbox"/> 文書( )   |   | ■陳述(■株式会社Athenaの代表者)<br><input type="checkbox"/> 文書( )  |
| 占有権原              | ■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借  |   | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/> その他   |
| 占有開始時期            | 2019年11月頃   |   | 2022年10月頃   |
| 最初の契約等            | 契約日   | 2019年11月頃   |   |
|                   | 期間  | 2019年11月頃から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 約 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし ■不明                         | 2022年10月頃から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■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 type="checkbox"/> 法定更新   |   | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新   |
| 現在の契約等            | 期間  | 令和 年 月 日から  | 年 月 日から   |
|                   |   | <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし  | <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 契約等当事者            | 貸主  | ■前所有者の相続人 <input type="checkbox"/> その他( )   |   |
|                   | 借主  | ■ E   |   |
| 賃料・支払時期           | 毎 年 金 1,560,000円<br>(月額賃料は130,000円)<br>(毎年12月末日まで、翌年分払い)<br><input type="checkbox"/> 相殺( )  |   | 毎 月 金 130,000円<br>(毎月末日限り 翌月分払い)<br><input type="checkbox"/> 前払( )<br><input type="checkbox"/> 相殺( )  |
|                   | 敷金・保証金  | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある 金 円 |   |
| 特約等               | <input type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>   |   | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>   |
| その他               | <input type="checkbox"/> 転貸借を認める特約があるか不明であるが、共有者Dは転貸の事実を知っている   |   |   |
| 執行官の意見            | ■上記のとおり ■下記のとおり<br><input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり  |   | ■上記のとおり ■下記のとおり<br><input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり  |
|                   | 共有者Dから、共有者Cが相続放棄をしたとの陳述があった。そこで、相続放棄申述受理証明書の提出を求めたが、提出がなかったため、貸主を上記のとおりとした。   |   | 転貸人Eの陳述は得られなかったが、株式会社Athenaの代表者の陳述及び郵便受けに「株Athena」の表示があることから、占有者及び占有権原を上記のとおりと料した。  |

(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)

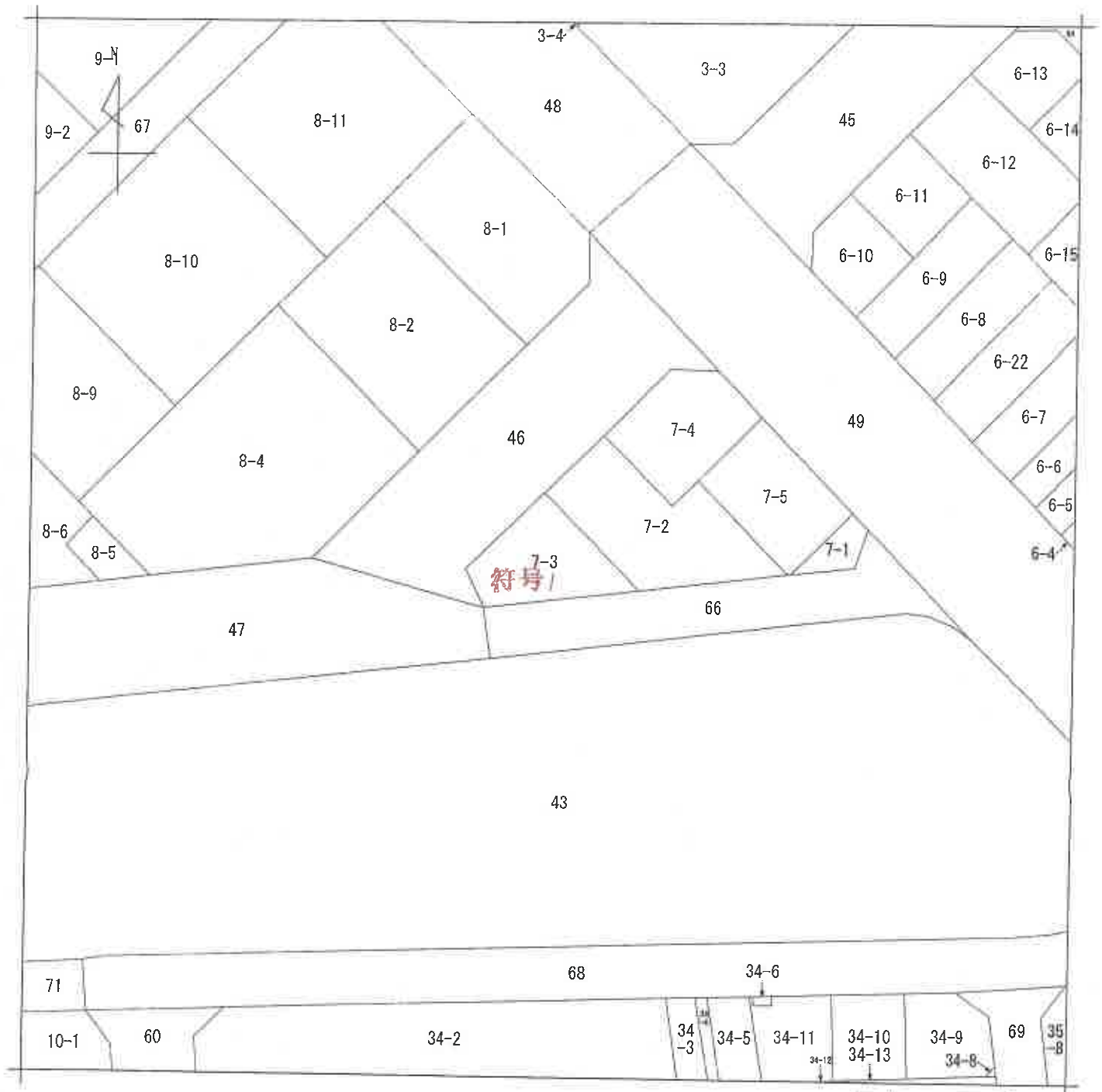
| 関係人の陳述等                     |  |
|-----------------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)           | 陳述内容等  |
| <p>■ 共有者D</p>               | <p>1 本建物はEさんに店舗として賃貸しています。</p> <p>2 賃料は、月額130,000円で、支払時期は、毎年12月末日までに年払いです。今年の賃料は受領済みです。</p> <p>3 転貸を許可する特約があるかは不明ですが、現在、Eさんが株式会社Athenaへ転貸していることは知っています。</p> <p>4 賃貸借契約書及び敷金・保証金の有無については調べます。</p> <p>5 本建物の管理については、盛商事有限会社に委託しています（管理費は月額9,400円）が、本建物を含む一棟の建物について、管理会社・管理組合の存在については知りません。したがって、一棟の建物についての管理費等は支払っていません。</p> <p>6 兄（共有者C）は、相続放棄をしていると聞いています。相続放棄申述受理証明書が取得出来たら郵送します。</p> <p>7 15年位前に、本建物を増築しています。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和8年2月14日聴取</p> <p>1 Eとの賃貸借契約は見当たりませんでした。したがって、賃貸期間及び敷金・保証金の有無は不明です。</p> <p>2 Eさんには、再度、執行官に連絡するように伝えます（報告書提出時点でEからの連絡なし）。</p> <p>3 相続放棄をした証明書は郵送します（報告書提出時点で郵送なし）。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和8年3月24日聴取</p> |
| <p>■ 株式会社Athena代表者</p>      | <p>1 当社がEさんから飲食業の業務委託を受け、本建物を転借しています。</p> <p>2 転借の経緯は、2022年10月頃にEさんから私個人が転借をし、私が令和8年1月に株式会社Athenaを設立したので、転借人の地位を承継しています。</p> <p>3 契約内容は、賃料：月額130,000円で、支払時期：月末限り翌月分払い。賃貸期間の定めはありません。また、敷金契約はありません</p> <p style="text-align: right;">以上、令和8年2月14日聴取</p>   |
| <p>■ 盛商事有限会社担当者</p>         | <p style="text-align: center;">一棟の建物の管理会社はないのではないか。当社は、個別の部屋を管理しています。修繕積立金も徴収されていない。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和8年2月14日聴取</p>  |
| <p>■ 一棟の建物の他の区分所有建物の占有者</p> | <p style="text-align: center;">一棟の建物に管理組合はありません。修繕積立金も徴収されていません。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和8年4月3日聴取</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

| 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12月11日(木)<br>10:34 - 10:38  | 物件所在地           | 物件確認、占有調査、外観写真撮影  |
| 令和7年12月12日(金)   | 当庁執行官室          | 共有者B、C、Dの各住所地へ調査協力依頼書を郵送<br>(3分冊の2と同一書面)                        |
| 令和7年12月16日(火)   | 当庁執行官室          | 照会書を東京電力エナジーパートナー(株)へ郵送(12月26日回答あり)                             |
| 令和7年12月25日(木)   | 電話              | 共有者Dと今後の調査について打ち合わせ<br>(年明けに連絡貰うことになる)                          |
| 令和8年2月2日(月)   | 電話              | 共有者Dの関係者と調査日を2月14日(土)<br>午後6時で調整                                |
| 令和8年2月14日(土)<br>17:57 - 18:23   | 物件所在地           | 立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、共有者D及び株Athena代表者と面談聴取<br>Dに、Eから当職への電話連絡を依頼 |
| 令和8年2月16日(月)  | 千葉地方法務局<br>船橋支局 | 株式会社Athenaの履歴事項証明書取得  |
| 令和8年3月24日(火)  | 電話              | 共有者Dから賃貸借関係について再聴取、共有者Cが相続放棄をした証明書郵送のため返信用封筒を郵送                 |
| 令和8年4月3日(金)<br>17:28 - 17:36  | 物件所在地           | 一棟の建物の他の区分所有建物の占有者から一棟の建物の管理について聴取                              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は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> |                 |   |

(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)



(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  
幕張本郷2丁目

|       |             |                |           |         |           |          |
|-------|-------------|----------------|-----------|---------|-----------|----------|
| 請求部   | 所在          | 千葉市花見川区幕張本郷二丁目 |           | 地番      | 7番3       |          |
| 出力縮尺  | 1/500       | 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62年11月28日 |                | 備付年月日(原図) | 補事項     | 土地区画整理所在図 |          |

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。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年9月8日  
千葉地方法務局

請求番号：31-3  
(1/1)

登記官

( 6 枚目)



46804

各階平面図

千葉県本郷二丁目 7番 8の1

家屋番号

建物の所在

建物図面 60.10.2

千葉県本郷二丁目 4798番ノ02ノ1  
千葉県本郷二丁目 4798番ノ02ノ1  
千葉県本郷二丁目 4798番ノ02ノ1  
千葉県本郷二丁目 4798番ノ02ノ1

千葉県本郷二丁目 7番地 3  
花見川区

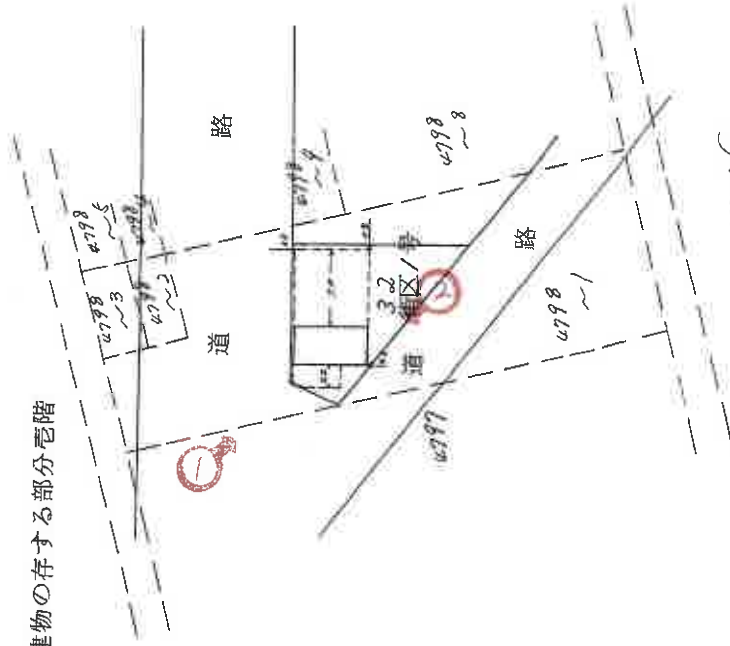
建物の存する部分各階

各階部分



3.38 × 7.03 = 23.7614  
床面積 = 23.76㎡

(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



昭和60年 10月 10日

製作者

縮尺 1/250

申請人

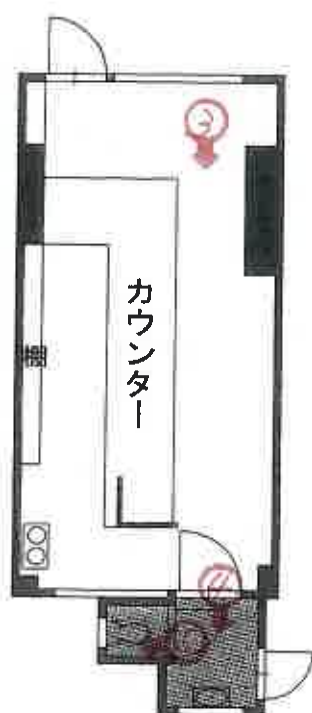
縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

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。

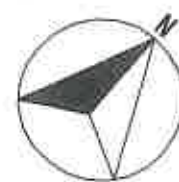
令和7年9月8日 千葉県方法務局

登記官 (7枚目)



■・・・増築部分

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



## 間取図

( 8 枚目)

①



②



増築部分

③



④



増築部分

⑤



増築部分

令和7年(ケ)第367号

令和8年 2月14日 現地調査

令和8年 4月 5日 評 価

第25121003号 発行番号

令和8年 4月 7日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

# 評 価 書

3分冊の3

(物件4)

評価人 不動産鑑定士

玉 谷 昌 弘

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額       |
|------|-------------|
| 物件4  | 金8,160,000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   |
|----|-------------|----|--|
| 4  | 物件目録記載のとおり。 |    | 種類 店舗<br>床面積 約 26.76 m <sup>2</sup><br>住居表示 「幕張本郷 2-7-8-101 号」 |
| 番号 | 特記事項        |    |  |
|    | 特になし        |    |  |

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

— 以下余白 —

## 物 件 目 録

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市花見川区幕張本郷二丁目7番地3

建物の名称 メゾンドヒル黒部

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幕張本郷二丁目7番3の1

建物の名称 101

種 類 事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 23.76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 千葉市花見川区幕張本郷二丁目7番3

地 目 宅地

地 積 149.93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 31464分の2376

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



#### 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総武線ほか「幕張本郷駅」の南方・道路距離約350m<br>(別添「位置図」参照)   |  |
| 付近の状況                                    | 共同住宅や店舗付共同住宅が多く建ち並ぶ区画整理とした地域。   |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>指定80%<br>指定300%<br>準防火地域<br>都市機能誘導区域内, 居住促進区域内<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                     | 規 模<br>形 状<br>間 口 × 奥 行<br>敷 地 権 の 割 合<br>接 面 道 路 と の 関 係   | 149.93 m <sup>2</sup><br>略台形<br>約12.9m×約16m<br>31,464分の2,376(所有権)<br>角地          |
| 接面道路の状況                                  | ・北西側市道(幕張本郷102号線), 幅員(約14m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高)<br>・南側市道(幕張本郷51号線), 幅員(約6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(道路より約0~0.7m高い) |  |
|  | 建築基準法上の種類   | いずれも第42条1項1号道路   |
|  | 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(メゾンドヒル黒部)の敷地として利用されている。<br>・隣地は, 北西及び南側で公衆用道路に接面し, そのほかは共同住宅及びその敷地として利用されている。  |  |

|  |   |
|--|---|
| <p>供給処理施設<br/> (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。)</p> | <p>上水道 あり<br/> ガス配管 あり<br/> 下水道 あり</p>  |
| <p>土 壌 汚 染 等</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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在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> |
| <p>特 記 事 項</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉県公表の浸水実績図によれば、平成14年7月台風7号のときに対象地付近で道路冠水の記録がある。</li> </ul>   |

— 以下余白 —

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |  |
|-------------------------|--|
| マンション名                  | メゾンドヒル黒部   |
| 建物の用途                   | 店舗・共同住宅（戸数15戸）   |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和60年9月3日新築<br>経過年数：約41年<br>経済的残存耐用年数：約4年  |
| 構造                      | 鉄骨造陸屋根5階建  |
| 仕様                      | 屋根：陸屋根<br>外壁：吹付，タイル貼等<br>その他：－   |
| 設備等                     | 供給処理設備：電気，上水道，都市ガス，下水道<br>エレベーター：なし<br>オートロック：なし<br>その他：－  |
| 建物の品等                   | 使用資材：やや劣る<br>施工：やや劣る   |
| 管理の形態等                  | 管理組合：不明<br>管理方式：不明<br>管理会社：不明<br>管理形態：不明   |
| 管理の状況                   | 劣る   |
| 特記事項                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認の概要は以下のとおり。（千葉県建築情報相談課の回答。）<br/>確認済証：第2562号（昭和60年1月29日）<br/>検査済証：記録なし</li> <li>・ 修繕積立金の合計額：不明</li> <li>・ 修繕計画の有無：不明</li> <li>・ 規約共用部分：不明</li> <li>・ 管理組合，管理会社等の管理の形態等に関する詳細については，不明であるが，関係者の陳述によれば，一棟の建物の管理会社及び管理組合はないものと思料される。 ※詳細は現況調査報告書を御参照ください。</li> </ul> |

(2) 専有部分の概要

|                     |  |    |
|---------------------|--|----|
| 構 造                 | 鉄骨造 1 階建   |    |
| 位 置                 | 1 階 ( 1 0 1 号室) 主要開口部の方位：北西向き  |    |
| 床 面 積               | 南東側に増築部分 (約 3 m <sup>2</sup> ) があり、現況床面積は次の通り。<br>床面積 約 26.76 m <sup>2</sup>   |    |
| 間 取 り               | 店舗 (別添間取図参照)   |    |
| 仕 様                 | 天 井：クロス等<br>床：フロアタイル等<br>内 壁：クロス等<br>設 備：洗面台、水洗トイレ、簡易厨房<br>(電気、上水道、下水道、都市ガス)<br>その他：－  |    |
| 保守管理の状態             | 普通   |    |
| 管 理 費 等             | 管 理 費  | 不明 |
|                     | 修 繕 積 立 金  | 不明 |
|                     | 滞 納 額  | 不明 |
|                     | 備 考  | －  |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 転借人が店舗 (飲食店) として使用している。<br>※詳細は現況調査報告書を御参照ください。  |    |
| 特 記 事 項             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・債務者兼共有者の陳述によれば、増築部分は、約 15 年前に債務者兼共有者の家族によって増築されたものである。</li> <li>・汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。<br/>(設備等の動作確認は行っていない。)</li> <li>・管理費等については、不明であるが、関係者の陳述によれば、一棟の建物の管理費及び修繕積立金は徴収されていないものと思料される。 ※詳細は現況調査報告書を御参照ください。</li> </ul> |    |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 占有減価<br>修正<br>エ | 比準価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|---------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|------------------------------------|
| 525,000                   | 1.00                      | 26.76            | 1.0             | 14,049,000                         |

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：概ね標準的±0%

ウ 専有面積：現況床面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要

— 以下余白 —

## II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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、必ずしも現行の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<br>純収益現価の<br>合計 | 正味復帰価格の現価      |                 |                                     |                            |                       | 収益価格<br>(千円未満四捨五入)    |
|------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | 4年目期末<br>有効純収益 | 最終<br>還元<br>利回り | 3年目期末<br>復帰価格<br>※1<br>イ÷ウ×(1-0.03) | 複利<br>現価率<br>※2<br>(11.2%) | 正味復帰<br>価格現価          |                       |
| ア                      | イ              | ウ               | エ                                   | オ                          | エ×オ=カ                 | ア+カ=キ                 |
| 3,353,952円<br>(28.3%)  | 1,406,800円     | 11.7%           | 11,663,214円                         | 0.7273                     | 8,482,656円<br>(71.7%) | 11,837,000円<br>(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

$$\frac{1}{(1+11.2\%)^3} = 0.7273$$

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 14,049,000 円

収益価格 11,837,000 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店舗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、収益性を中心に価格形成される賃貸向けの店舗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 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。

| 調整後の<br>価格<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費等<br>相当額の減価 | その他の<br>控除減価<br>(円)<br>(敷金等) | 評価額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入) |
|-------------------|-----------|------------|------------------|------------------------------|---------------------------|
| ア                 | イ         | ウ          | エ                | オ                            | ア×イ×ウ×エ×オ                 |
| 12,000,000        | 0.85      | 0.80       | 1.00             | —                            | 8,160,000                 |

イ 市場性修正：管理組合、管理会社及び管理費等の管理に関する詳細については、不明であること等を考慮した。

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。

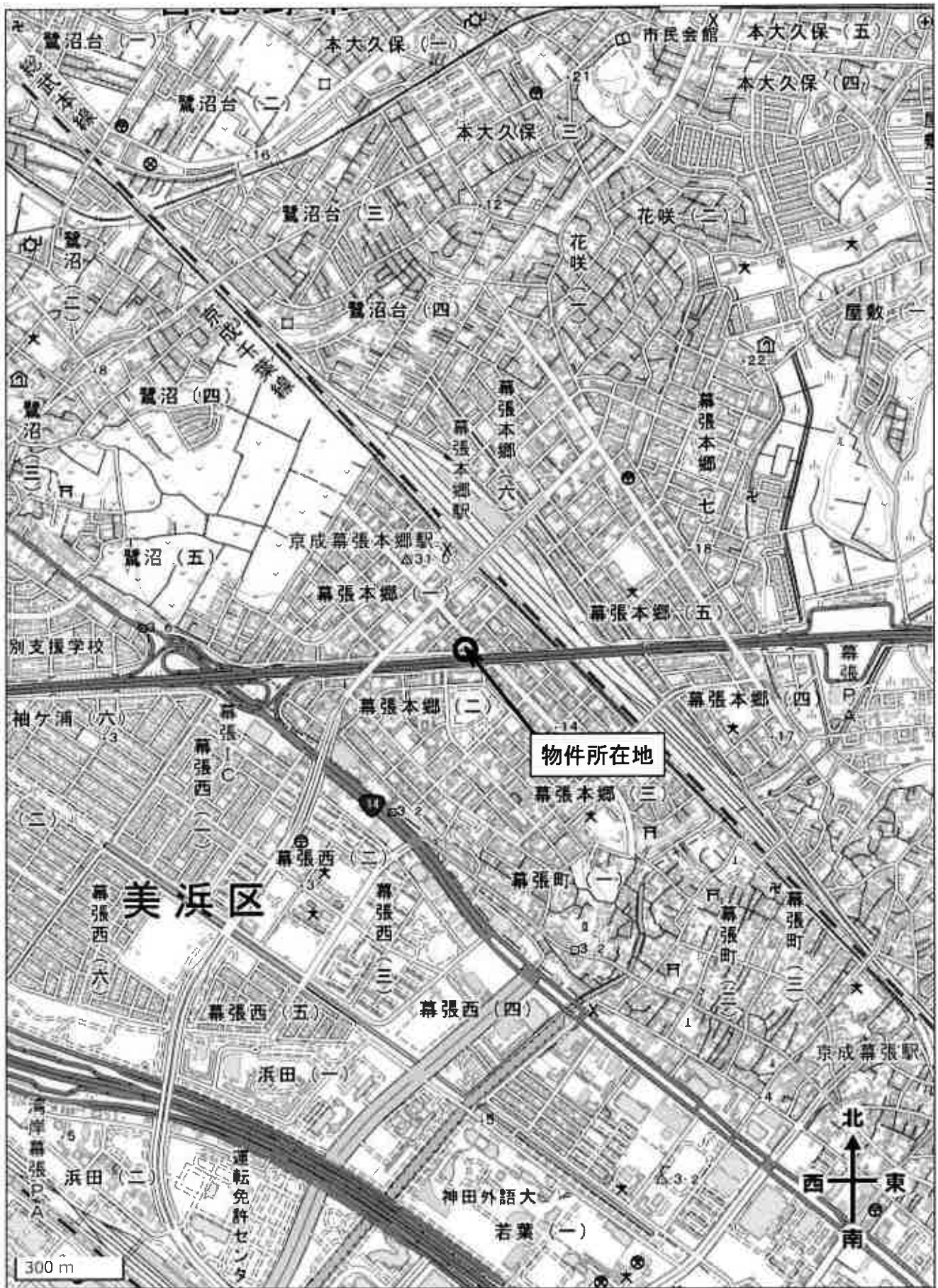
エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の存在は確認されていないため、控除しない。

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

- 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 間取図

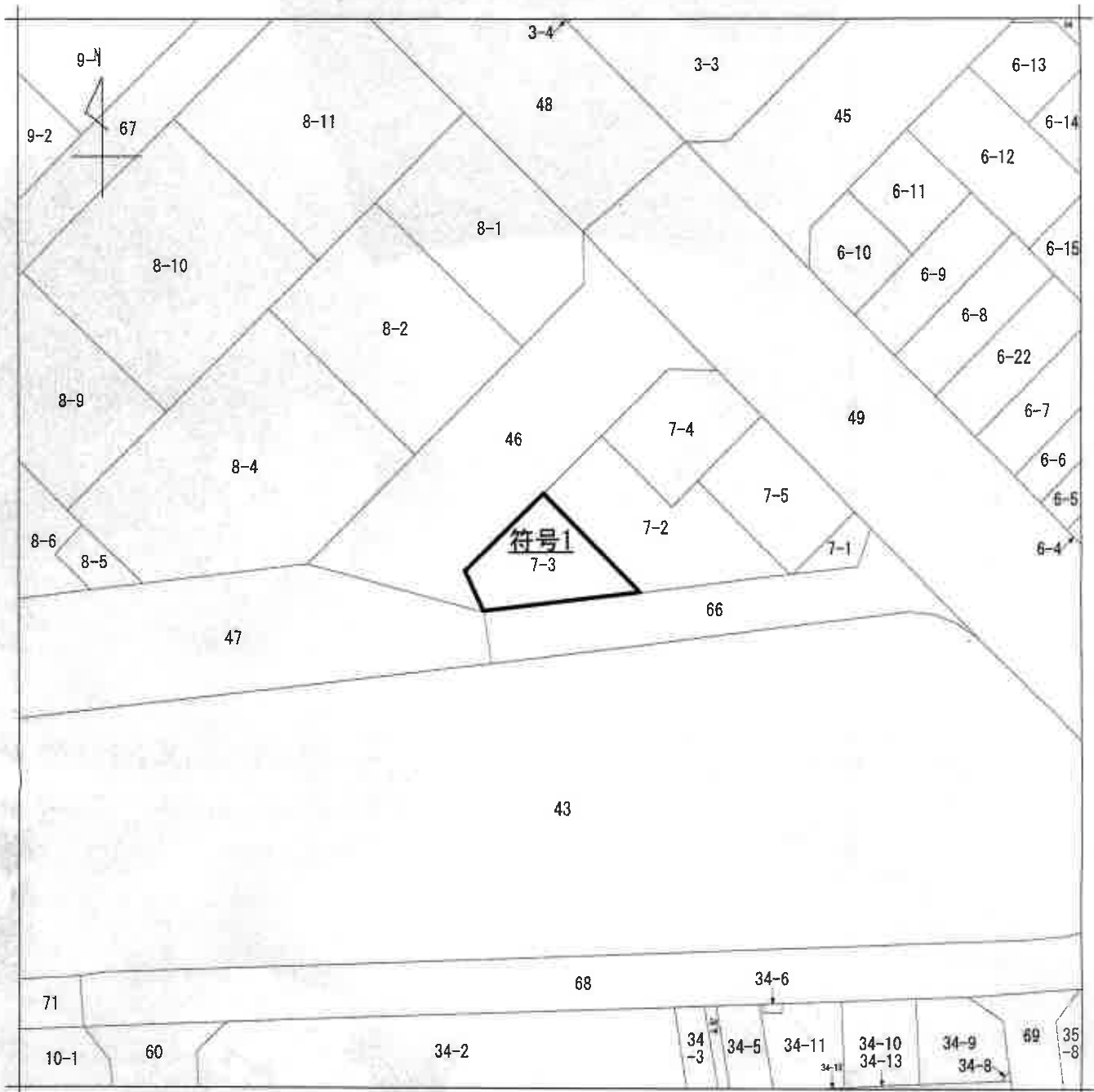
以 上



縮尺 1:15,000

# 位置図

出典:地理院地図



(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  
幕張本郷2丁目

|       |             |                |           |           |     |          |           |
|-------|-------------|----------------|-----------|-----------|-----|----------|-----------|
| 請求部   | 所在          | 千葉県花見川区幕張本郷二丁目 |           | 地番        | 7番3 |          |           |
| 出力縮尺  | 1/500       | 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62年11月28日 |                | 備付年月日(原図) |           | 補事項 | 種類       | 土地区画整理所在図 |

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。

A3をA4に縮小

令和7年9月8日  
千葉地方方法務局

請求番号：31-3  
(1/1)

登記官

【物件 4】

昭和六十年 九月 廿二日

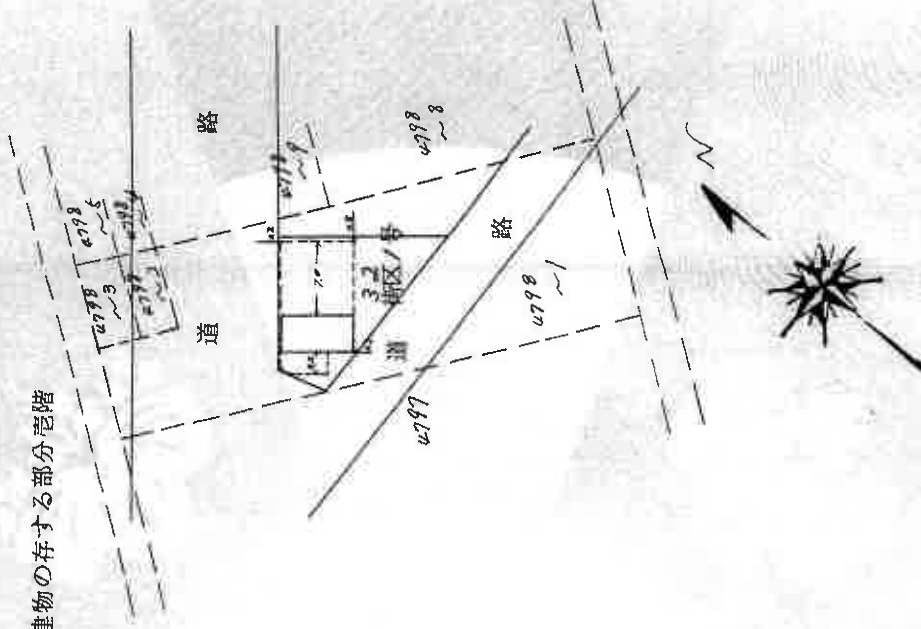
建物図面 60.10.2

重要本簿二丁目 7番9の1

家屋番号  
4798-3  
建物の所在  
千葉県千葉市中央区花見川区第一工区3-2地区ノ号

千葉県千葉市中央区花見川区第一工区3-2地区ノ号  
千葉市重要本簿二丁目 7番地 9  
花見川区

建物の存する部分宅階



宅階部分



$$3.38 \times 7.03 \text{ 床面積} = 23.7614 \text{ m}^2$$

各階平面図

46804

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日 5 日(作製)

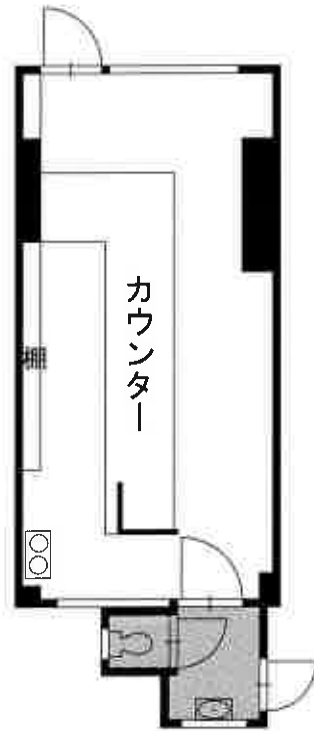
作製者

登記年月日：昭和60年10月2日

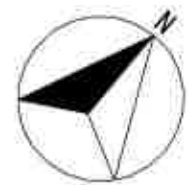
これは図面に記載されている内容を証明した後面である。

令和 7 年 9 月 8 日 千葉地方裁判所 登記官

A3をA4に縮小



■■■■ 増築部分



## 間取図