

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 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 千葉市花見川区幕張町五丁目 4 1 7 番地 2 4 3

建物の名称 ブランズ幕張

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 幕張町五丁目 4 1 7 番 2 4 3 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

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 6 9 . 4 6 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町五丁目 4 1 7 番 2 4 3

地 目 宅地

地 積 2 2 3 4 . 6 6 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 4 1 7 3 8 3 分の 7 2 6 2



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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 千葉県花見川区幕張町五丁目417番地243

建物の名称 ブランズ幕張

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幕張町五丁目417番243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 69.46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町五丁目417番243

地 目 宅地

地 積 2234.66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 417383分の7262



令和7年(ケ)第 434号
令和8年 1月13日受理
令和8年 4月22日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 衣斐主税

(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 千葉県花見川区幕張町五丁目417番地243

建物の名称 ブランズ幕張

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幕張町五丁目417番243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 69.46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町五丁目417番243

地 目 宅地

地 積 2234.66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 417383分の7262



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：																	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：																	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり																	
管理費等の状況	☒ 月額次のとおり <table border="0"> <tr> <td>管理費</td> <td>4,100円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>7,260円</td> </tr> <tr> <td>全体管理費</td> <td>8,600円</td> </tr> <tr> <td>全体修繕積立金</td> <td>10,200円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>8,000円</td> </tr> <tr> <td>自転車置場使用料</td> <td>200円</td> </tr> <tr> <td>インターネットシステム運営保守管理料</td> <td>1,045円</td> </tr> <tr> <td>町内会費</td> <td>200円</td> </tr> </table>	管理費	4,100円	修繕積立金	7,260円	全体管理費	8,600円	全体修繕積立金	10,200円	駐車場使用料	8,000円	自転車置場使用料	200円	インターネットシステム運営保守管理料	1,045円	町内会費	200円	令和8年2月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納があるR6年8月分～R8年2月分 計749,075円 上記金員に対し年14.6%の遅延損害金
管理費	4,100円																	
修繕積立金	7,260円																	
全体管理費	8,600円																	
全体修繕積立金	10,200円																	
駐車場使用料	8,000円																	
自転車置場使用料	200円																	
インターネットシステム運営保守管理料	1,045円																	
町内会費	200円																	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー ソリューション営業部BRANZ推進センター																	
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	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）																	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐																	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）																	
その他の事項	本土地は、本件一棟の建物と共用施設の敷地、駐車場等に利用されている。																	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 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）	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

■専有部分建物について

室内には大量のゴミや物があふれ、踏み入ることが困難であったが、確認できる範囲で、壁の穴が数箇所あり、床や畳、システムキッチン、浴室、浴槽、トイレ、洗面台の汚れが激しい。水回りの排水にも不具合が生じている可能性がある。

執 行 官 の 意 見

■占有について

在室者は債務者兼所有者であると認め、集合ポスの表示、室内にあった債務者兼所有者宛の郵便物の存在から、本件物件を債務者兼所有者が占有していると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月15日 (木) 12:00-12:15	物件所在地 郵便	物件外観調査、写真撮影 占有者不在 調査協力依頼文書送付 (連絡なし)
R8年2月19日 (木) : : :	F A X	管理費等照会 (2月24日 F A X 回答あり)
R8年4月1日 (水) 8:30-9:00	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		

(特記事項)

☐ 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。

■ 令和8年4月1日
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ところ、在室者いた。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和8年4月1日
在宅者は債務者兼所有者であると認めたが、その他の執行官の質問に対し陳述を拒否し、調査の途中で退室した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。

地番区域見出し
幕張町5丁目

請求部	所在	千葉市花見川区幕張町五丁目				地番	417番243			
出力尺	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		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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判に縮小した。

令和7年11月13日
千葉地方務局

請求番号：33-2
(1/1)

登記官

(7-6 枚目)



登記年月日：平成22年3月8日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年11月13日 千葉県方法務局

(7 枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小した。

建物図面
各階平面図

家屋番号
58757041732439602

建物の所在
千葉県花見川区幕張町五丁目417番地243

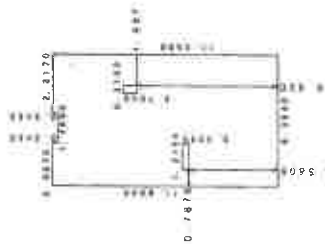
各階平面図



417-15

417-243

417-71



求積表

2.0870	×	0.2450	=	0.5064
2.8170	×	0.2450	=	0.6902
2.3640	×	10.8350	=	25.6099
0.3100	×	0.7045	=	0.2183
1.2795	×	0.3295	=	0.4216
			計	69.4582

床面積 69.46 m

417-20 道路

植物の存する部分 6階

写真撮影方向

士地家屋調査士

作成者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

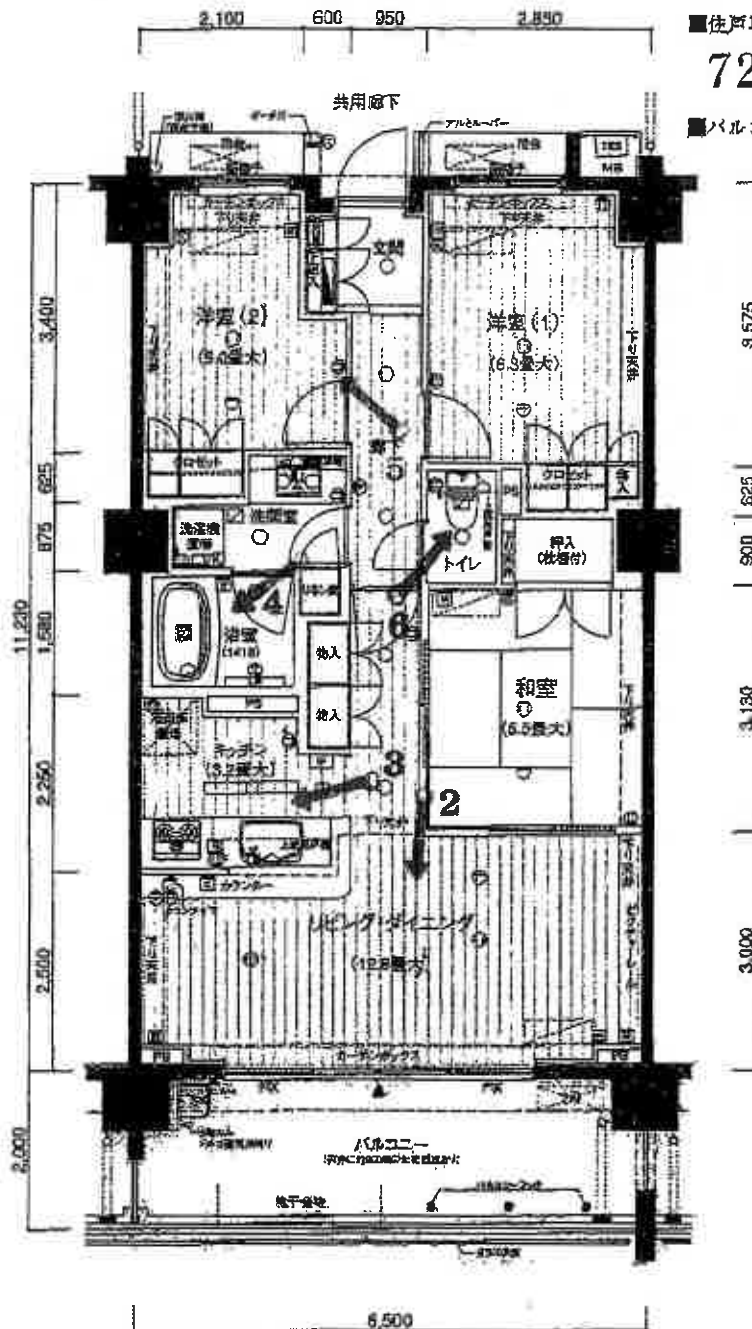
1/500

(平成22年2月25日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

請求番号：33-1

《 間 取 略 図 》



■住戸専有面積

72.62m² (約21.96坪)

■バルコニー面積: 13.00m² (約3.93坪)

B-Type
3LDK

販売時パンフレットに基づき作成

1



2



3



4



5



内壁の穴

6



トイレの汚れ
使用不可の可能性あり

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 4 3 4 号

令和 8 年 4 月 1 日 現 地 調 査

令和 8 年 4 月 9 日 評 価

第 2026 - 011 号 発 行 番 号

令和 8 年 4 月 15 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

秋 葉 節 久

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 22,840,000 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。
従って、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	1. 管理費等の滞納がある。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市花見川区幕張町五丁目417番地243

建物の名称 ブランズ幕張

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幕張町五丁目417番243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 69.46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町五丁目417番243

地 目 宅地

地 積 2234.66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 417383分の7262

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（敷地権の目的である符号1土地）

位 置 ・ 交 通	JR総武線「幕張」駅の南西方 約 450m（道路距離，以下同じ） 京成千葉線「京成幕張」駅の南方 約 600m JR京葉線「海浜幕張」駅の北東方 約 1,700m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象土地周辺は，低層の店舗，低層の事務所ビル，店舗併用共同住宅、一般住宅等が混在する商・住混在地域である。地勢はほぼ平坦で，日照・通風は普通である。「千葉市地震・風水害ハザードマップ（WEB版）」によれば，対象土地は，洪水浸水深（想定最大規模）0.01m以上0.5m未満の区域，内水浸水深（想定最大規模）0.01m以上0.5m未満の区域及び高潮浸水深（想定最大規模）1m以上3m未満の区域として公表されている。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建 蔽 率	指定： 60%
	容 積 率	指定： 200%
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	景観計画区域，都市機能誘導区域外，居住促進（居住誘導）区域内，宅地造成等工事規制区域，建築基準法22条指定区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	2,234.66㎡（登記数量とほぼ同じ） ほぼ長方形の画地 約 56m × 約 40.5m 敷地内ほぼ平坦 417,383 分の 7,262（所有権） 一方路，ほぼ等高
接面道路の状況	南東側（県道）	路線名（幕張停車場線） 幅員（約 21.8m）
	連続性（普通）	舗装（舗装） 歩道（両側） 側溝（両側）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南東側：建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
土地の利用状況 及び隣地の状況等	再 建 築 の 可 否	可能であると推定
	対象地	ブランド幕張及び関連施設の敷地
	隣 地	・北東側：低層店舗 ・北西側：低層店舗，駐車場 ・南東側：県道を介して低層店舗，店舗兼共同住宅等 ・南西側：低層店舗

供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「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. 対象土地はマンション開発された敷地であり、現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、対象土地は現在、地上8階建の店舗・共同住宅及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 千葉市教育員会での調査によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 対象土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推察される。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ブランド幕張	
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数：53戸） ・店舗（1・2階） 1階：1戸，2階：4戸（登記上は1階：1戸，2階：2戸） ・住戸（3～8階） 48戸	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成22年2月16日 新築（登記記載）
	経過年数	約 16 年
	経済的残存耐用年数	約 29 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	アスファルト露出外断熱防水
	外壁	タイル貼、吹付タイル
	内壁	自然石、タイル貼、吹付タイル外
	天井	塗装、リシン吹付外
	床	タイル、長尺塩ビシート、コンクリート金ゴテ押え外
	その他	ー
設備等	供給処理設備	電気，上水道，都市ガス，公共下水道
	エレベーター	9人乗り2基（店舗用1基，住戸用1基）
	駐車場	有（特記事項2参照）
	集会所	無
	その他	管理室，自転車置場，バイク置場，オートロック設備，防犯カメラ，テレビ共視聴設備，メールコーナー，宅配ボックス，ゴミ置場等
建物の品等	使用資材	中位程度
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	ブランド幕張管理組合（特記事項3参照）
	管理方式	委託管理
	管理会社	（株）東急コミュニティー
	管理形態	日勤 月～金；7：30～15：30，土・日・祝祭日；休み
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成21年8月21日，第U H E C 確確20275変2号 完了検査：平成22年2月19日，第U H E C 確完20275号 2. 管理会社からのヒアリングによれば，1・2階の店舗用及び3～8階の住戸用の駐車場が，次の通りあるとのことである。 ・店舗用：8台（平置） ・住戸用：48台（3段機械式） 住戸用の機械式駐車場の使用料は6,000～9,000円／台・月とのことであり，現在，空きはあるとのことである。 3. 管理会社からのヒアリングによれば，管理組合の組合員は，1階乃至8階の専有部分の所有者とのことである。 4. 次の1・2階の店舗用及び3～8階の住戸用の規約設定による共用部分がある。 〈1・2階店舗用〉 ①家屋番号：幕張町5丁目417番243の102 建物の名称：102 種類：ごみ置場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 7.56㎡ ②家屋番号：幕張町5丁目417番243の103 建物の名称：103 種類：便所 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 1.75㎡ 〈3～8階住戸用〉 ①家屋番号：幕張町5丁目417番243の104 建物の名称：104 種類：倉庫 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 2.56㎡ ②家屋番号：幕張町5丁目417番243の105 建物の名称：105 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 71.32㎡ 5. 管理会社からのヒアリングによれば，ペットの飼育は可であり，細則があるとのことである。 6. 管理会社からのヒアリングによれば，第1回目の大規模修繕工事を令和5年3月に完了したとのことである。今後については，現状未定とのことである。 《修繕積立金の合計額》 41,348,225円（令和7年10月31日現在） 7. 管理会社からのヒアリングによれば，平成23年3月11日の東日本大震災による被害は，特に無かったとのことである。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	8階建の6階部分（602号室） （ 南東向き， 中間住戸 ）	
床 面 積	（公簿） 69.46㎡	（壁芯） 72.62㎡ （ パンフレットによる ）
間 取 り	3LDK（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	バルコニー：13.00㎡（パンフレットによる）	
仕 様	天 井	ビニールクロス外
	床	フローリング，畳外（パンフレットによる）
	内 壁	ビニールクロス外
	設 備	システムキッチン，化粧洗面台，ユニットバス，水洗トイレ外 （電気，水道，都市ガス，公共下水道）
	そ の 他	－
保守管理の状態	①内壁に穴が空いている箇所が複数ある②内壁のクロスにシミや剥がれが見られる箇所が複数ある③システムキッチン，化粧洗面台，浴槽及び便器の汚れが酷い④室内は，ゴミ袋等が足の踏み場もない程に大量に積まれていたため，全室の床の状況は確認は出来ない⑤債務者兼所有者の協力が得られなかった（立会いを拒否）ため，住設機器の作動状況及び雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合等は不明である。清掃等が定期的には行なわれてはいないと推察され，室内は相当の汚れや損耗・損傷が認められ，維持管理状況は相当程度劣ると判断されることから，利用にあたっては，クリーニング及び大幅なリフォームが必要になるものと思料される。	

管 理 費 等	住宅管理費	4,100円／月
	住宅修繕積立金	7,260円／月
	全体修繕積立金	10,020円／月
	全体管理費	8,600円／月
	駐車場使用料	8,000円／月
	自転車置場使用料	200円／月
	インターネットシステム 運営保守管理料	1,045円／月
	町会費	200円／月
	滞 納 額	令和8年2月24日：749,075円 (令和6年8月分～令和8年2月分) 《滞納額内訳》 ・住宅管理費：77,900円 ・住宅修繕積立金：137,940円 ・全体修繕積立金：190,380円 ・全体管理費：163,400円 ・駐車場使用料：152,000円 ・自転車置場使用料：3,800円 ・インターネットシステム運営保守管理料：19,855円 ・町会費：3,800円 遅延損害金：96,234円 (令和6年7月29日～令和8年2月24日, 年14.6%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が、自宅として占有・使用している。	
特 記 事 項	特に無し。	

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。

1 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
520,000	0.86	69.46	1.00	31,063,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数；＋1 改修費用等；△15
(相乗積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ±0% 債務者兼所有者が占有・使用していることから、不要と判断した。

2 収益価格の試算

目的物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、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ので、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法の価格査定表

（※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もない）

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	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) (6.4 \%)$	オ	エ×オ カ	ア+カ キ
2,339,526 円 (12.7 %)	1,342,200 円	6.7 %	19,431,851 円	0.8302	16,132,323 円 (87.3 %)	18,471,849 円 =18,472,000 円 (100 %)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 6.4\%)^3} = 0.830185447$$

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：保有期間中の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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 31,063,000 円

収益価格 18,472,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 28,545,000 円 と算出した。

(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性修正を施し、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 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
28,545,000	1.00	0.80	1.00	—	22,840,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 滞納管理費等については、評価額に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

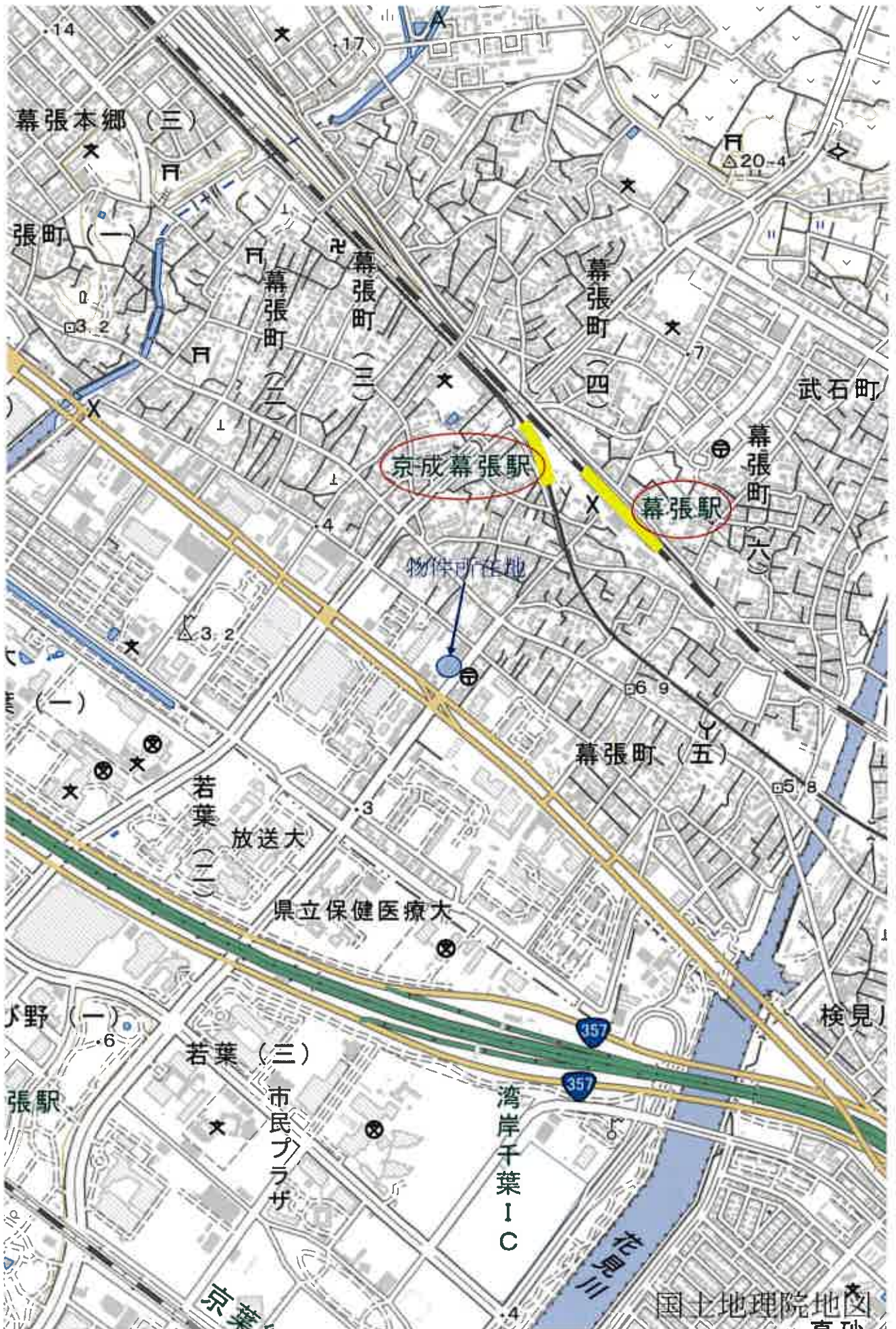
オ その他の控除減価（敷金等）： 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

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 間取略図

以 上

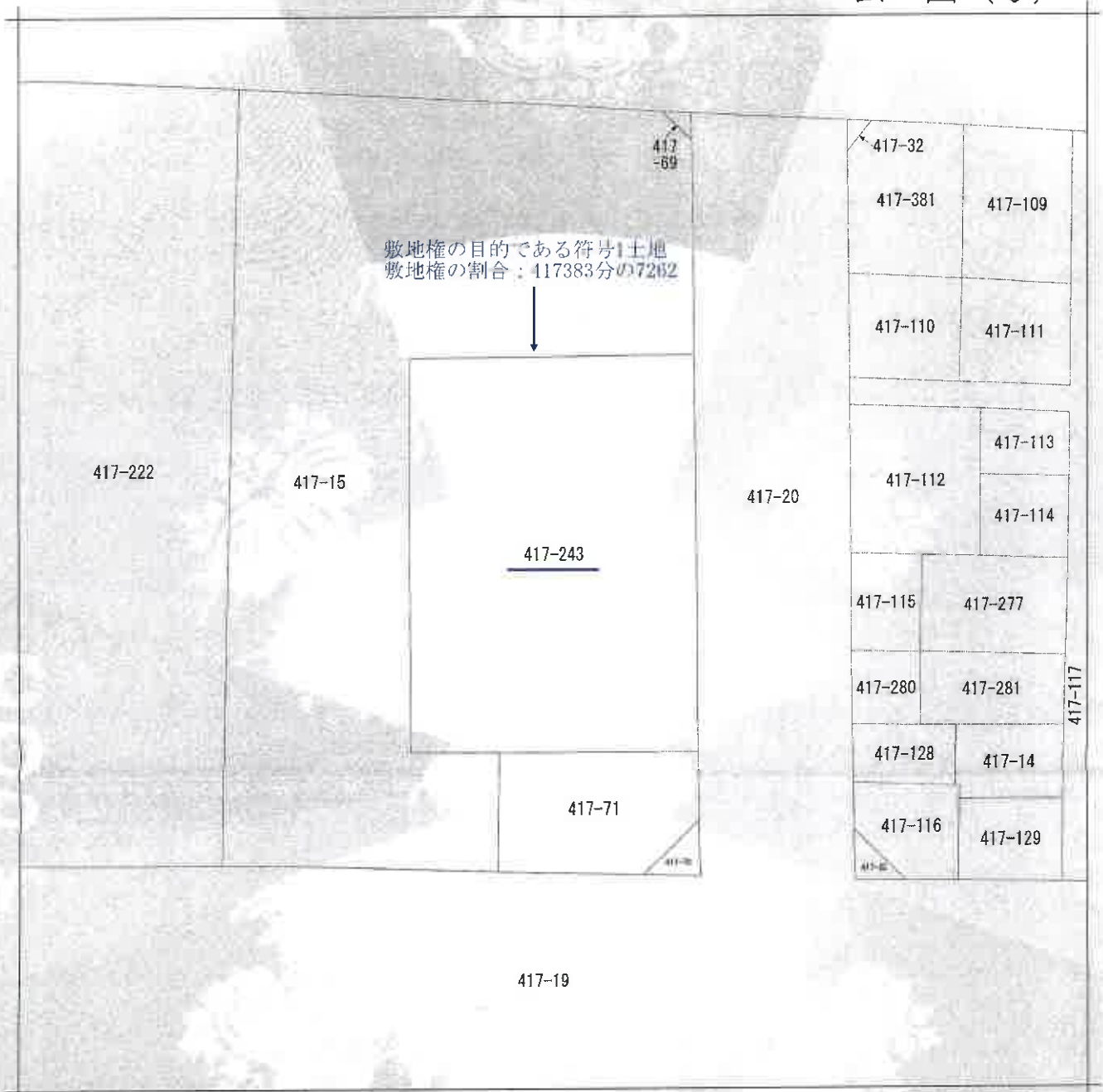
位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

公 図 (写)



(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略略を記載した図面です。

地番区域見出し
幕張町5丁目

請 求 分	所 在	千葉県花見川区幕張町五丁目				地 番	417番243			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項	方位不明	

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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和7年11月13日
千葉地方法務局

請求番号：33-2
(1/1)

登記官

登記年月日：平成19年6月25日

179507

19.6.25
地積測量図

地番 417-243

土地の所在 千葉市花見川区幕張町5丁目

座標求積表 (日本測地系)

地番	417-243	X 座標	Y 座標	Yn+1 - Yn - 1	Xn (Yn+1 - Yn - 1)	距離
測点名						
K. 8		-38413.889	20301.114	0.732	-28118.96718	40.397
K. 7		-38389.902	20268.609	-64.849	2489546.754798	54.413
P. 1		-38433.659	20236.265	-23.900	883974.157000	12.027
K. 5		-38441.231	20245.609	31.912	-1215204.194372	26.492
K. 3		-38459.005	20267.877	68.505	-2134667.072525	56.037
		倍面積		4469.321847		
		面積		2234.6609235		
		地積		2234.66 m ²		

引照点座標一覧表 (日本測地系)

測点	X	Y
K. 2	-38475.364	20283.121
K. 10	-38431.753	20315.197
K. 11	-38448.615	20302.790
K. 12	-38459.769	20294.586

引照点計算表

引照点	境界点	方向角	夾角	距離
K. 2	K. 12	36-19-01	0-00-00	19.358
K. 3	K. 11	317-01-14	280-42-13	22.301

敷地権の目的である符号1土地
敷地権の割合：417383分の7262

417-243

417-71

道路 (417-20)

平成 19 年 6 月 25 日 登記

田・・・コンクリート板

1/500

家屋調査士会用紙

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11月13日 千葉地方整備局

登記簿

複写機にてA3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した画面である。
令和7年11月13日 千葉地方方法務局

17

請求番号 33-1

各階平面図

建物平面図

家屋番号
417番243の602

建物の所在
千葉市花見川区幕張町五丁目417番地243

求積表

2.0670	×	0.2450	=	0.5064
2.8170	×	0.2450	=	0.6902
6.3640	×	10.8350	=	68.9539
0.3700	×	0.7045	=	0.2607
1.2795	×	0.3295	=	0.4216
			計	69.4682

床面積 69.46 ㎡

417-15

417-243

物件

417-71

417-20 道路

建物の存する部分 6階

作成者
土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

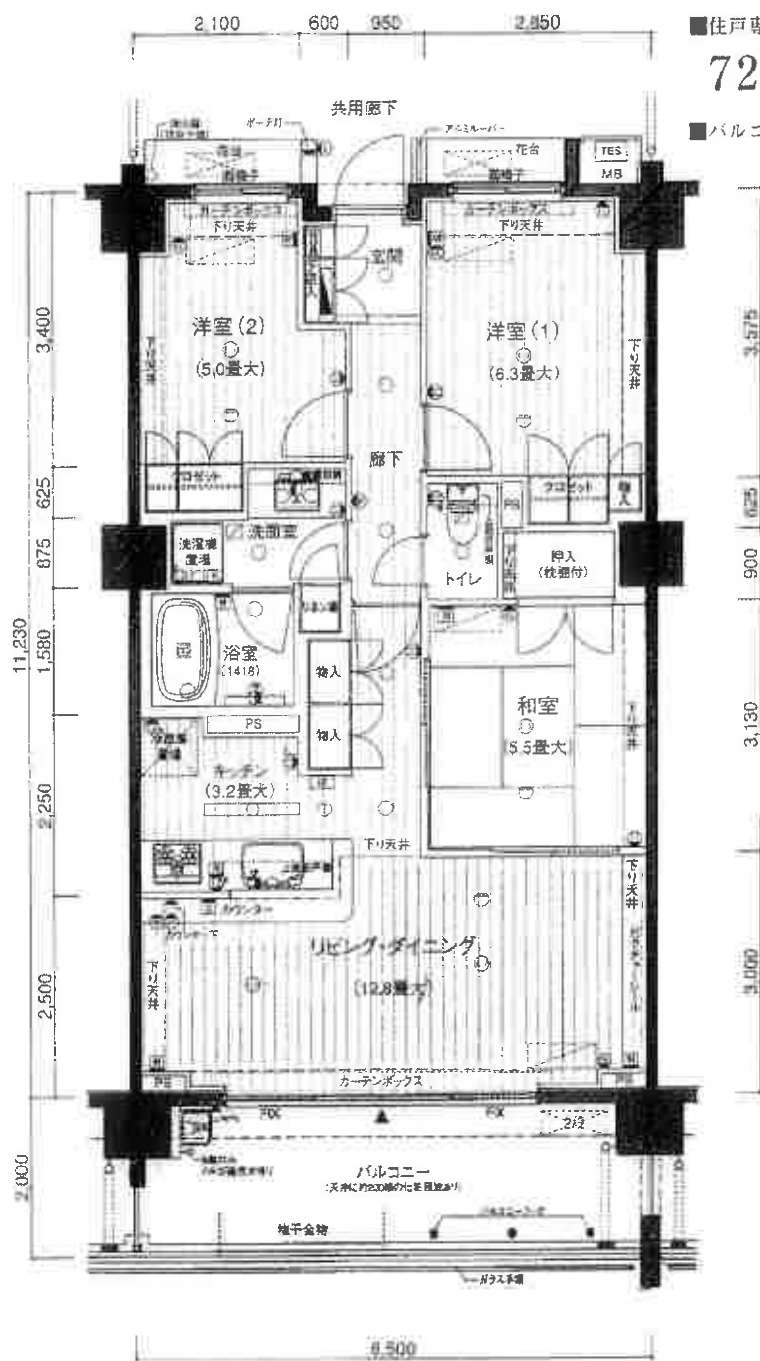
縮尺

500

(平成22年2月25日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

《 間 取 略 図 》



■住戸専有面積

72.62m² (約21.96坪)

■バルコニー面積: 13.00m² (約3.93坪)

B-Type
3LDK



販売時パンフレットに基づき作成