

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 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 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	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	19,380,000 15,504,000		3,876,000	95,437	3,641



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 成田市加良部六丁目 6 番地 3

建物の名称 パインズマンション成田

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 加良部六丁目 6 番 3 の 1 1 0 4

建物の名称 1 1 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 7 2 . 2 2 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 成田市加良部六丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 8 2 6 1 . 9 8 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 1 0 6 8 0 9 0 分の 7 5 5 0



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 17 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

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 成田市加良部六丁目 6 番地 3

建物の名称 パインズマンション成田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加良部六丁目 6 番 3 の 1104

建物の名称 1104 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 72.22 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 成田市加良部六丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 8261.98 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 1068090 分の 7550



令和8年(ヌ)第55号
令和8年4月24日受理
令和8年6月9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 石 川 和 浩

(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 成田市加良部六丁目 6 番地 3

建物の名称 パインズマンション成田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加良部六丁目 6 番 3 の 1 1 0 4

建物の名称 1 1 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 7 2 . 2 2 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 成田市加良部六丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 8 2 6 1 . 9 8 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 1 0 6 8 0 9 0 分の 7 5 5 0



(2 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
■所有者(債務者)	1 私は本物件に妻と2人で住んでいます。 2 建物はオール電化住宅です。 3 室内に特段の不具合はありません。 (以上、令和8年5月28日に聴取)

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4月27日(月) 14:30-14:50	物件所在地	物件確認、所有者(債務者)の妻在宅(ロビーインターホン越しに確認、所有者(債務者)は不在とのこと)、連絡文書を集合ポストに差置(追って所有者(債務者)から連絡あり、調査日時調整)、外観写真撮影、周囲確認
令和8年5月1日(金) 15:35	(FAX)	管理会社宛管理費等照会書送信(追って回答書等受領(FAX))
令和8年5月28日(木) 9:55-10:15	物件所在地	評価人と共に立入調査(所有者(債務者)立会、同人から聴取、間取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、周囲確認)
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 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。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐



(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。



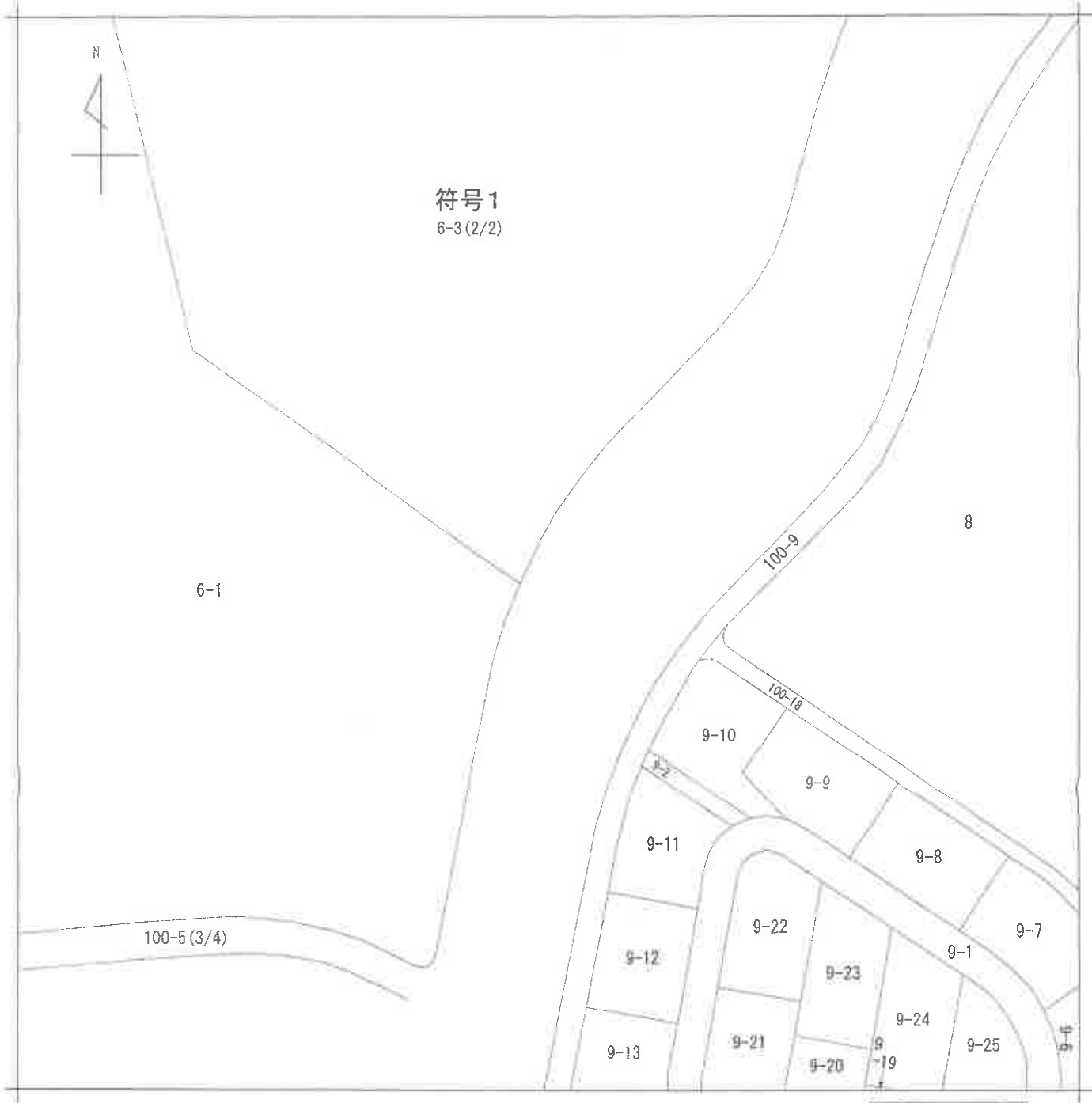
請求部	所在	成田市加良部六丁目				地番	6番3			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和47年2月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

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。
(千葉地方税務局成田出張所管轄)

(A3版をA4版に縮小)

令和8年2月27日
東京法務局品川出張所
登記官

請求番号：21-1
(1/2)



(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。



請求部	所在	成田市加良部六丁目				地番	6番3			
出力縮	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		種類	その他
作成年月日	昭和47年2月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

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。
(千葉地方法務局成田出張所管轄)

(A3版をA4版に縮小)

令和8年2月27日
東京法務局品川出張所
登記官

122754

前.6

地	番	6-1	2-9
---	---	-----	-----

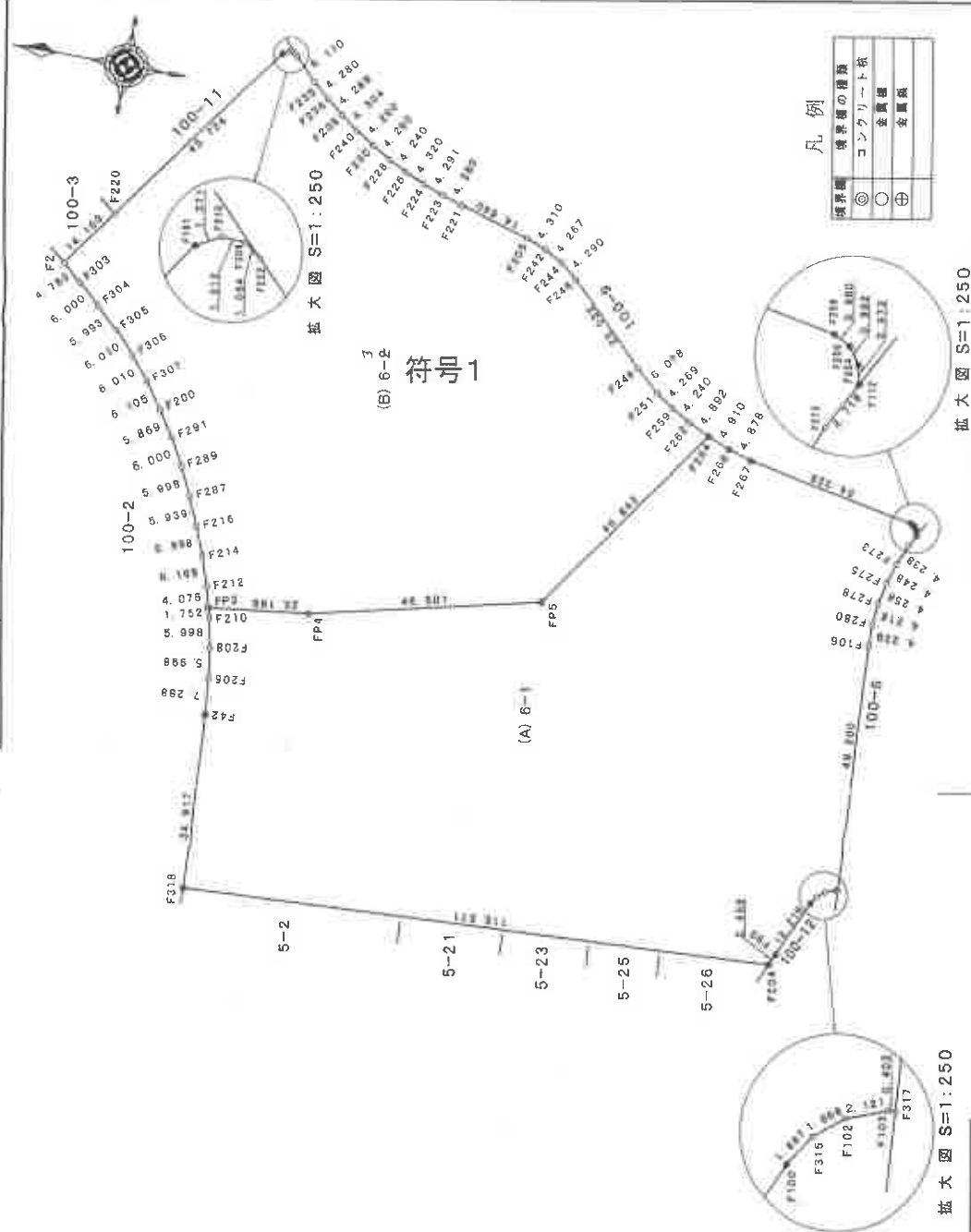
土地の所在

成田市加良部六丁目

地積測量法

 $\frac{1}{2}$

平成十七年 參月 癸七日 登記



(A3版をA4版に縮小)

著作製者

(平成17年3月15日作製)

人請申

1000 英尺

千葉県七地家屋調査士会(甲紙)

これは函面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和8年2月27日

東京法務局品川出張所

登記簿

(7 枚目)

 $(1/2)$

請求番号 21-2

122755



座標一覧表 (任意座標)

点名	X	座標	Y	座標
F266	85.484	114.305		
F267	87.676	118.663		
F268	105.969	147.709		
F269	106.218	148.657		
F254	106.005	149.626		
F112	105.450	150.432		
F272	102.823	151.091		
F273	98.809	152.452		
F275	94.950	154.228		
F278	91.286	156.397		
F280	87.884	158.891		
F106	84.755	161.751		
F317	50.578	197.143		
F103	50.272	196.881		
F102	48.381	195.921		
F315	46.538	195.651		
F100	44.667	195.930		
F99	33.033	199.667		
F204	30.670	200.380		
F318	-54.191	117.569		
F42	-28.770	92.613		
F266	-24.891	87.199		
F208	-21.117	82.537		
F210	-17.623	77.662		

1枚目と両端

6-2

地番

土地の所在

成田市加良部六丁目

地積測量図

座標求積表 (任意座標)

地番	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y(Y_{n+1}-Y_n-1)$
F2	1.066	4.773	13.807	65.90811		
F220	15.065	3.064	59.382	181.946448		
F191	50.448	-2.513	46.581	-117.309353		
F310	61.746	2.063		-4.274536		
F309	62.511	-1.132	0.864	-0.978048		
F332	62.610	-0.083	-0.198	0.018434		
F235	62.313	8.020	-0.202	-1.216040		
F236	62.408	10.299	0.431	4.438889		
F338	62.744	14.574	0.899	13.102026		
F40	63.307	18.841	1.346	25.359986		
F230	64.090	23.028	1.776	40.897728		
F228	65.083	27.201	2.194	58.878994		
F226	66.284	31.267	2.652	82.820084		
F224	67.735	35.336	3.088	109.117568		
F223	69.372	39.302	3.462	136.063524		
F221	71.197	43.173	3.409	163.041757		
F205	77.781	56.249	8.234	463.154268		
F242	79.431	60.231	2.563	160.395153		
F244	80.444	64.376	1.434	92.315184		
F246	80.865	68.645	-0.126	-8.549270		
F248	80.318	60.670	-0.358	-32.459860		
F251	80.507	56.745	0.845	81.749525		
F259	81.163	100.963	1.717	173.353471		
F262	82.224	105.068	2.510	263.720680		
F264	83.573	109.741	-45.058	-4944.709878		
F265	87.166	115.342	-84.920	-9794.842640		
F26	-1.247	89.136	-53.865	-4801.310640		
F23	-16.699	76.173	-13.503	-1013.328479		
F212	-14.550	72.710	5.118	372.129780		
F214	-11.581	67.815	5.007	377.436205		
F216	-8.943	61.928	5.037	311.931336		
F287	-6.544	55.495	4.574	258.408130		
F289	-4.369	50.905	3.969	202.641945		
F291	-2.579	45.180	3.164	142.949520		
F200	-1.205	39.473	2.560	101.050880		
F307	-0.015	33.485	2.033	68.075005		
F308	0.826	27.534	1.286	35.408724		
F305	1.271	21.540	0.536	11.545440		
F304	1.364	15.548	-0.013	-0.202124		
F303	1.258	9.549	-0.298	-2.845602		
合算値					16523.979037	
面積					8261.9805185	
地積					8261.98	㎡

地番	(A) 6-1
地積	8261.9805185
面積	8261.9805185
地積	8261.9805185
面積	8261.9805185
地積	8261.9805185
面積	8261.9805185

申請人

作製者

縮尺

土地家屋調査士会印紙

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成19年3月1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。

(千葉県地方税务局成田出張所管轄)

令和8年2月27日

東京法務局品川出張所

登記官

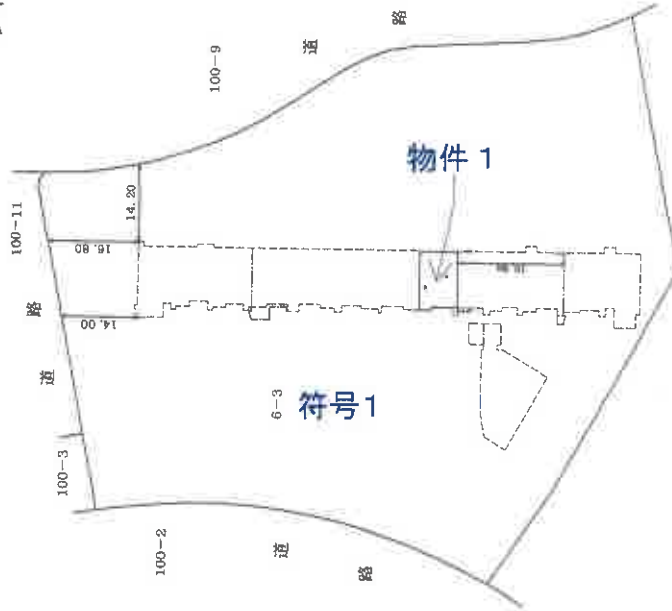
(9枚目)

12078 各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 加良部六丁目6番3の1104

建物の所在 成田市加良部六丁目6番地3



※赤色の矢印及び数字は添付写真の
撮影位置、方向及び番号

求 横 表	
0.550 ×	2.400
10.000 ×	7.120
0.370 ×	0.370
0.370 ×	0.420
計	
72.227700	

床面積 72.22 m²

建物の存する部分 11 階

作成者

平成 19 年 2 月 27 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(A3版をA4版に縮小)

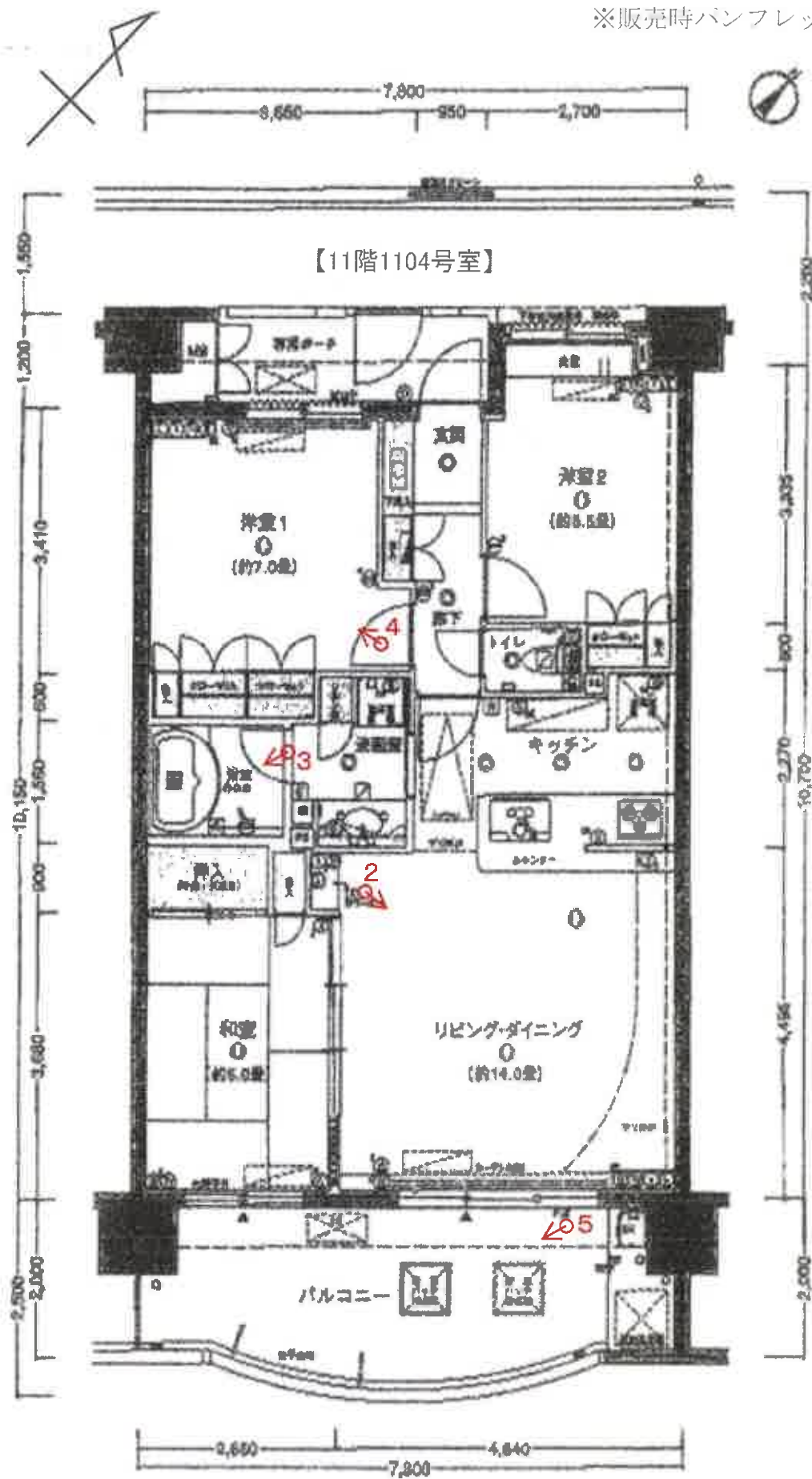
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

請求番号 21-3

※赤色の矢印及び数字は添付写真の
撮影位置、方向及び番号

建物間取図

※販売時パンフレットを基に作成





1
(物件1 (1棟の建物全体))

※物件1(居宅)、符号1(宅地)



2
(物件1 リビング・ダイニング)



3
(物件1 浴室)



4
(物件1 洋室)



5
(物件1 バルコニー)

令和8年（ヌ）第 55号

令和8年 5月28日 現地調査

令和8年 6月 4日 評 価

第63260424号 発行番号

令和8年 6月10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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金19,380,000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
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	特にない。		

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 成田市加良部六丁目 6 番地 3

建物の名称 パインズマンション成田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加良部六丁目 6 番 3 の 1 1 0 4

建物の名称 1 1 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 7 2 . 2 2 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 成田市加良部六丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 8 2 6 1 . 9 8 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 1 0 6 8 0 9 0 分の 7 5 5 0



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	J R成田線「成田」駅の西方・約 2,000m（道路距離），最寄りバス停「成田郵便局前」の東方・約 100m（道路距離）（別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	商業施設や公立小学校・保育園等の程近くに高層マンションや戸建住宅等が建ち並び、成田ニュータウン内の住宅地域		
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）	都市計画区分	市街化区域	
	用 途 地 域	第 1 種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域	
	その他の規制	第 1 種高度地区（31m），日影規制（3h－2h/4m），景観計画区域，新住宅市街地開発事業施行済区域，居住誘導区域（立地適正化計画），宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）	
画 地 条 件	規 模	8,261.98 m ² （登記とほぼ同じ）	
	形 状	やや不整形	
	間 口 × 奥 行	約 75m×約 100m	
	敷 地 権 の 割 合	1068090 分の 7550（所有権）	
	接面道路との関係	三方路地	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道（赤坂中台線），幅員（約 22m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（対象地に対し概ね等高～約 2m低く接面）		
	北東側市道（加良部六丁目緑道 9 号線），幅員（約 3.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（同約 2m高く接面）		
	南東側市道（加良部六丁目緑道 4 号線），幅員（約 3.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（同概ね等高～約 1m高く接面）		
	建築基準法上の種類	北西側市道は建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路，他は建築基準法上の道路ではない。	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能と推定	
土地の利用状況等	符号 1	パインズマンション成田及びその関連施設（立体駐車場等）の敷地や平面駐車場として利用されている。	
	隣地	・ 北西側：市道を介して駐車場 ・ 南西側：高層マンションの敷地 ・ 南東側：公立小学校等の敷地 ・ 北東側：空地	

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：なし 下水道：あり（※特記事項1参照）
土 壌 汚 染 等	1. 国土地理院提供の空中写真（昭和47年、同50年、同54年、同60年）等の閲覧によると、平成19年に現況建物が建てられる前は山林や造成後の宅地、テニスコート等であったと推測されるため、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定した。 2. 対象土地は現在、地下1階付14階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否の確認はできないが、現地での外観調査による限り、土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 千葉情報マップ（ふさの国文化財ナビゲーション）の閲覧によると、対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. 成田市下水道課によると、受益者負担金の未払いはない。 2. 対象土地から北方約100m（直線距離）の位置に、家族葬を専門に扱う葬祭業者が管理する中小規模の葬儀場がある。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パインズマンション成田
建物の用途	居住用（総戸数140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19年2月20日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約26年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィングぶき地下1階付14階建
仕 様	屋 根：アスファルト防水等 外 壁：タイル等 その他：－

設 備 等	供給処理設備：電気，上・下水道 エレベーター：計 2 基 駐 車 場：機械式及び屋外平地式 集 会 場 等：集会室 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：あり 名称（パインズマンション成田管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社新昭和リビーズ 管理形態：日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	1. 委託先管理会社からの回答書の概要は以下のとおり： ・修繕積立金の合計額は 96,612,482 円（令和 8 年 4 月 30 日現在） ・修繕計画は令和 8 年 6 月頃に機械式駐車設備等で実施する予定である。 ・駐車場は全戸分あり，2 台目以降は抽選である。 2. 登記された規約共用部分として以下のものがある： ・ゲストルーム（家屋番号 6 番 3 の 1） ・集会室（同 6 番 3 の 2） ・ゴミ置場（同 6 番 3 の 3） 3. 建築台帳記載事項（抜粋） ・建築確認：東日本-05-06-0091-01 号，平成 18 年 1 月 13 日 ・完了検査：東日本-05-06-0091-01 号，平成 19 年 2 月 26 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	地上 11 階 (1104 号室) 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	72.22 m ² (登記面積), 75.50 m ² (壁芯面積)	
間 取 り	3 LDK。主用開口部にバルコニー (約 15.28 m ²), 玄関前に専用ポーチ (約 4.59 m ²) がある〔別添「建物間取図」参照〕	
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：洗面台, バス, 水洗トイレ, キッチン (電気, 上・下水道) その他：オール電化住宅。玄関の照明はセンサーによる自動点灯	
保守管理の状態	良好。経年相応の劣化や損耗等は見られたが, その他は特に顕著な汚破損箇所等は見当たらなかった。	
管 理 費 等	管 理 費	13,800 円/月
	修 繕 積 立 金	14,080 円/月
	特 別 修 繕 積 立 金	0 円/月
管 理 費 等	駐 車 場 使 用 料	3,500 円/月
	駐 輪 場 使 用 料	100 円/月
	合 計	31,480 円/月 (令和 8 年 4 月 30 日現在)
管 理 費 等	滞 納 額	ない
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者が夫婦で居住, 占有している。	
特 記 事 項	特にない。	

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
400,000	1.02	72.22	1.00	29,466,000

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：階層（11階）（+2%）

個別格差率（1.02）

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要であると判断した。

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もので、必ずしも下記記載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 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 (8.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
2,146,706 円 (18.4%)	1,095,940 円	8.8%	12,080,248 円	0.7873	9,510,779 円 (81.6%)	11,657,485 円 ≒11,657,000 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

$$\frac{1}{(1+8.3\%)^3} \div 0.7873$$

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 29,466,000 円

収益価格 11,657,000 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 27,690,000 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) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エーオ
ア	イ	ウ	エ		
27,690,000	1.00	0.70	—	—	19,380,000

イ 市場性修正：特にない。

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：本件ではない。

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、本件ではない。

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 建物間取図

以 上

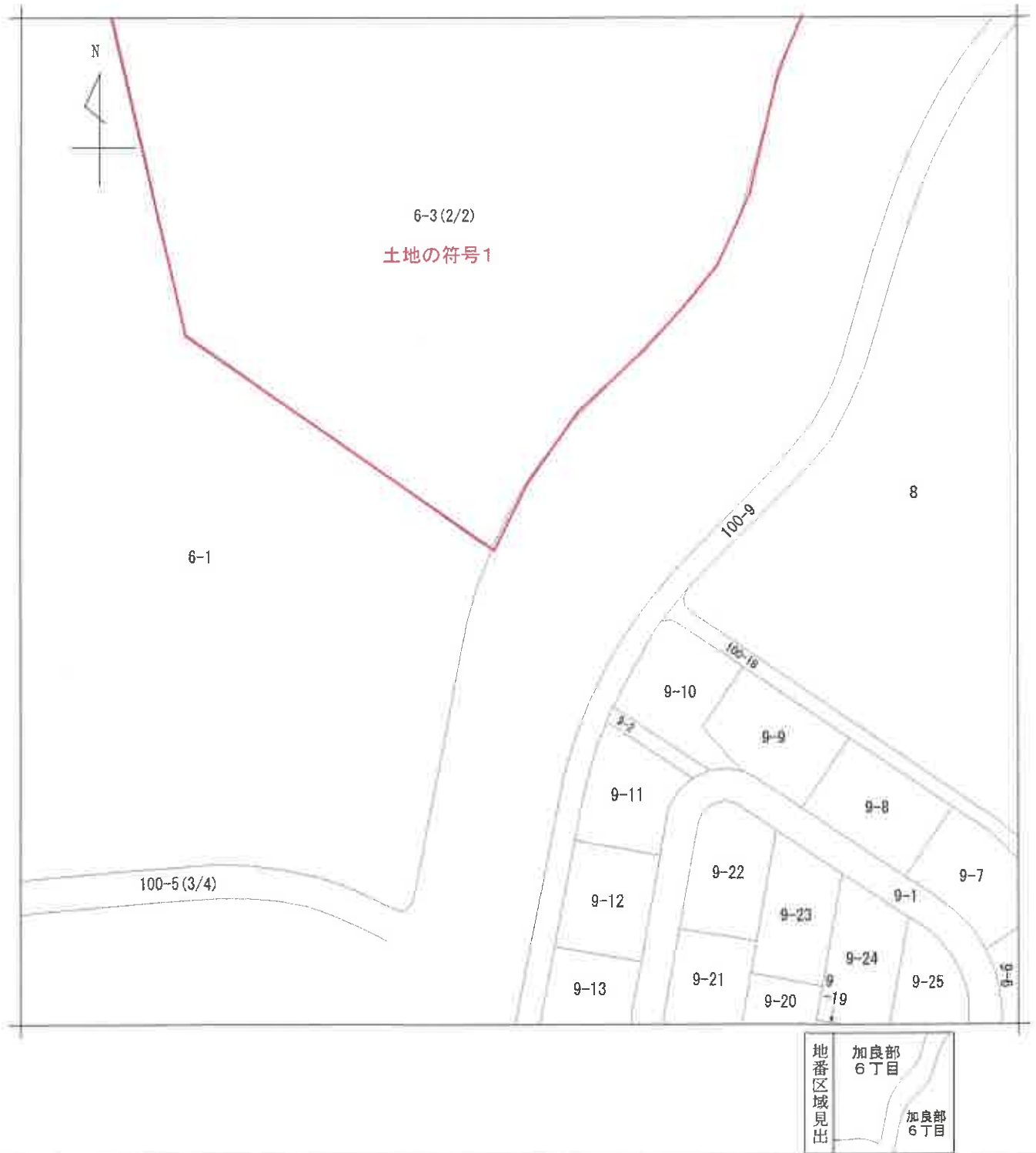


位置図



請 求 部 分	所 在 成田市加良部六丁目				地 番	6番3			
出 力 尺 寸	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		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和47年2月1日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。



請 求 部 分	所 在	成田市加良部六丁目					地 番	6番3		
出 力 尺 寸	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		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和47年2月1日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項			

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：平成17年3月17日

122754

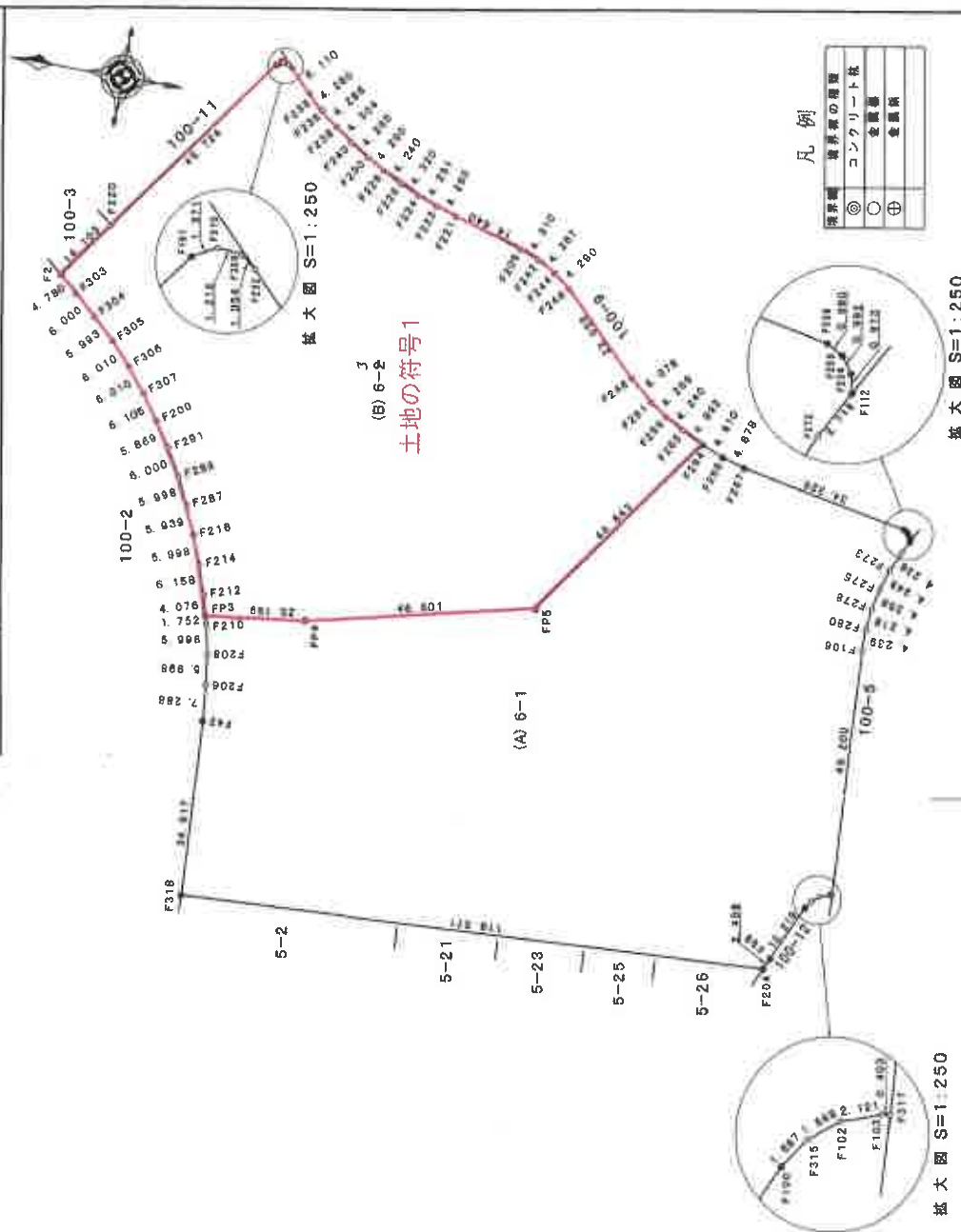
前 6

地 番 6-1 6-2

地 積 測 量 図

成 田 市 加 良 部 六 丁 目

土地の所在



作 製 者	申請 人	縮 尺 1/1000
千葉県土地家屋調査士会印紙		

平成17年3月17日登記

登記年月日: 平成17年3月17日

122755



1枚目と調書

6-2

地積測量図

成田市加良部六丁目

座標求積書 (任意座標)

点名	(B) 6-2-3					Y (Xn+1-Xn-1)
	X	Y	Xn+1-Xn-1	Y (Xn+1-Xn-1)		
F2	15.066	4.773	13.607	65.90811		
F220	15.083	3.064	58.382	181.948448		
F191	60.448	-2.513	46.681	-117.302353		
F310	51.746	-2.072	2.063	-4.274536		
F309	62.511	-1.132	0.864	-0.978048		
F232	62.610	-0.083	-0.198	0.016434		
F235	62.313	6.020	-0.202	-1.216040		
F236	62.408	10.299	0.431	4.438859		
F239	62.744	14.574	0.899	13.102026		
F240	63.307	18.841	1.348	25.358986		
F230	64.050	23.028	1.778	40.807728		
F228	65.083	27.201	2.194	58.878984		
F226	66.284	31.267	2.652	82.920084		
F224	67.735	35.336	3.088	109.117568		
F223	69.372	39.302	3.462	136.083524		
F221	71.187	43.173	3.809	163.041737		
F205	77.781	56.249	4.234	183.154266		
F242	79.431	60.231	4.653	199.395153		
F244	80.444	64.376	5.058	214.316184		
F246	80.869	68.645	5.445	227.849270		
F248	80.318	70.670	5.815	239.898600		
F251	80.507	76.745	6.177	250.749525		
F259	81.163	100.963	6.525	261.363471		
F262	82.224	105.068	6.868	271.705850		
F264	83.673	109.741	7.205	281.786978		
F265	87.168	115.342	7.536	291.503640		
F24	-1.247	89.136	-53.865	-4801.310640		
F23	-18.669	76.173	-13.303	-1013.329419		
F212	-14.550	72.710	5.118	372.129780		
F214	-11.551	67.315	5.607	372.435205		
F216	-8.943	61.928	5.037	311.931356		
F287	-6.544	56.495	4.574	258.408130		
F289	-4.359	50.905	3.969	202.041945		
F291	-2.575	45.180	3.164	142.949520		
F200	-1.205	38.473	2.560	101.050880		
F207	-0.015	33.485	2.033	58.075005		
F306	0.828	27.534	1.266	35.408724		
F305	1.271	21.540	0.538	11.545440		
F304	1.364	15.548	-0.013	-0.202124		
F303	1.258	9.549	-0.298	-2.845602		
計					16523.879037	
計					8261.9895185	
計					8261.98	㎡

(A) 6-1		(A) 6-1	
地番	合計面積	地番	合計面積
122755	9829.182930		9829.18

申請人

作製者

(平成17年3月15日作製)

縮尺

千景地方自治会調書

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

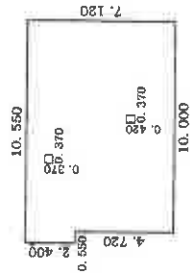
登記年月日：平成19年3月1日

12078 各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 加良部六丁目6番3の1104

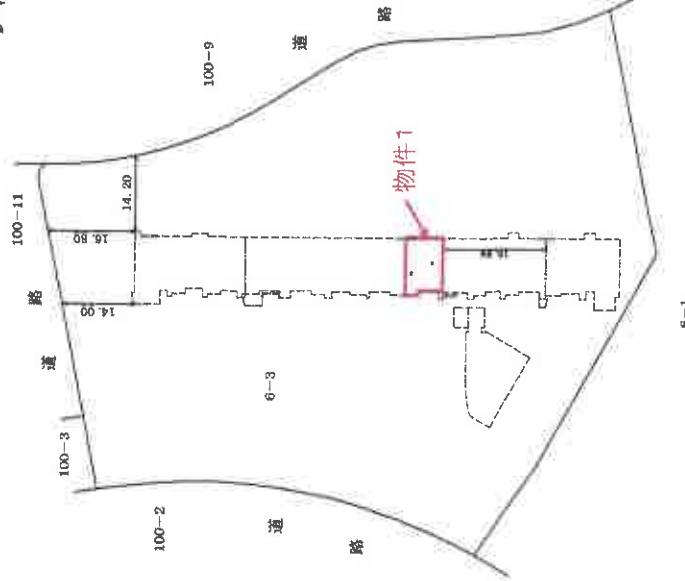
建物の所在 成田市加良部六丁目6番地3



求積差

0.550 ×	2.400	=	1.320000
10.000 ×	7.120	=	71.200000
0.370 ×	0.370	=	-0.136900
0.370 ×	0.420	=	-0.155400
計			72.227700

床面積 72.22 m²



建物の存する部分 11 階

作成者

平成 19 年 2 月 27 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3図をA4図に縮小したものです。

※販売時パンフレットを基に作成

