

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 18 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	10,980,000 8,784,000		2,196,000	94,565	20,968



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 佐倉市臼井田字寺前833番地4

建物の名称 サンクレイドル臼井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 臼井田833番4の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 69.62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 佐倉市臼井田字寺前833番4

地 目 宅地

地 積 1439.19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 193508分の7320



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 25 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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 佐倉市臼井田字寺前833番地4

建物の名称 サンクレイドル臼井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 臼井田833番4の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 69.62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 佐倉市臼井田字寺前833番4

地 目 宅地

地 積 1439.19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 193508分の7320



令和7年(ケ)第455号
令和8年4月20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 佐倉市臼井田字寺前833番地4

建物の名称 サンクレイドル臼井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 臼井田833番4の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 69.62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 佐倉市臼井田字寺前833番4

地 目 宅地

地 積 1439.19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 1935.08分の7320



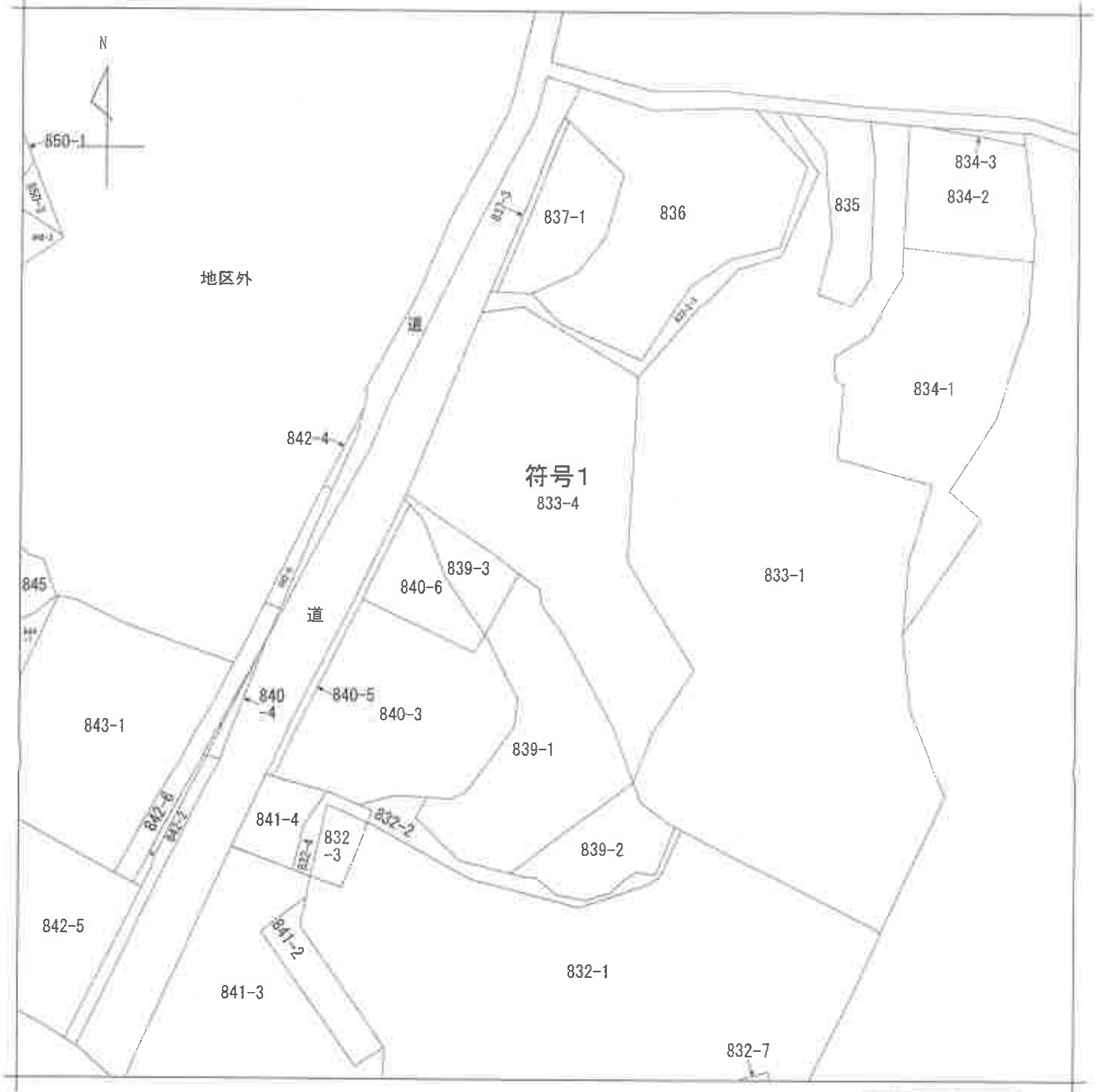
不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	未実施													
建物	物件1													
種類、構造及び床面積の概略	☒ 登記記録上の記載とほぼ同一である ☐ 登記記録上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：													
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある（種類： 構造： 床面積： ）													
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり													
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>■下記の通り（月額）</td> <td>令和8年4月28日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費 15,240円</td> <td>☐ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金 18,520円</td> <td>☒ 滞納がある 令和2年8月分</td> </tr> <tr> <td>円</td> <td>～令和8年5月分</td> </tr> <tr> <td>円</td> <td>計2,696,703円</td> </tr> <tr> <td>円</td> <td>■上記に対する年15%の遅延損害金</td> </tr> </table>		■下記の通り（月額）	令和8年4月28日現在	管理費 15,240円	☐ 滞納はない	修繕積立金 18,520円	☒ 滞納がある 令和2年8月分	円	～令和8年5月分	円	計2,696,703円	円	■上記に対する年15%の遅延損害金
■下記の通り（月額）	令和8年4月28日現在													
管理費 15,240円	☐ 滞納はない													
修繕積立金 18,520円	☒ 滞納がある 令和2年8月分													
円	～令和8年5月分													
円	計2,696,703円													
円	■上記に対する年15%の遅延損害金													
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ（申立人代理人弁護士事務所）													
その他の事項	1 所有者夫婦が居住している。なお、室内で小型犬が1匹飼育されている。 2 築後約19年ほど経過し、LDのフローリング材に床鳴りのする箇所があるが、水漏れや壁穴等の大きな不具合は見当たらない（飼い犬による特段のキズ等も見当たらない。）。 3 「関係人の陳述等」、間取図及び添付写真各参照 4 上記滞納金は、駐車場使用料（令和8年1月解約）及び違約金を含むものである。													
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 ）													
その他の事項	1 上記区分建物を含むマンションの敷地、駐車場等として共同利用されている（利用状況の詳細は評価書参照）。 2 北西側に国道が接している（国道の詳細は評価書参照）。 3 登記された規約共用部分である駐車場、駐輪場、ポンプ室、ゴミ置場が設けられている（詳細は評価書参照）。													
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

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	1 私は本物件に妻と2人で住んでいます。 2 室内で小型犬を1匹飼っています。 3 室内に特段の不具合はありません。 (以上、令和8年6月2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21日(火) 13:15-13:30	物件所在地	物件確認(1階郵便受けに氏名等の表示なし)、全戸不在(1階エントランス内インターホンからの応答なし)、連絡文書差置(追って所有者から連絡あり、調査日時調整(所有者の都合を考慮))、外観写真撮影、敷地範囲確認
令和8年4月21日(火) 16:10	(FAX)	申立人代理人弁護士事務所宛管理費等照会書送信(追って回答書等受領(FAX))
令和8年6月2日(火) 17:55-18:10	物件所在地	評価人と共に立入調査(所有者立会、同人から聴取、間取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、敷地範囲確認)
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、立会人を立ち会わせ、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) 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)

イ 840-1
ロ 842-1

(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、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	佐倉市白井田字寺前				地番	833番4			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年11月28日

千葉地方法務局佐倉支局

地図整理番号：M13739

登記官

(1/1)

(5枚目)

登記年月日：平成18年12月25日

156170

地積測量図

地番 833-4

土地の所在 佐倉市白井田字寺前

座標求積表

地番	833-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
A6	989.094	1004.203	15691.676078	
A9	980.666	1014.584	-13520.346384	
A10	975.765	1016.739	-8592.461289	
A11	972.215	1018.302	-8013.018438	
A12	967.899	1025.960	-32727.098040	
A13	940.316	1008.657	-42837.602790	
A14	925.429	1011.579	-21803.573766	
A15	918.762	999.850	8644.153250	
A16	931.074	997.465	23839.413500	
A17	942.682	996.354	18151.577172	
A18	949.292	992.166	8692.366326	
A19	951.423	990.821	15270.53252	
A20	964.704	982.223	13374.930591	
A21	966.040	982.006	23951.126340	
		倍面積	-2878.384198	
		面積	1439.192099	
		地積	1439.19	m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
TA1		996.568		996.190
TA2		971.518		975.589
AA2		971.930		974.215
AA3		993.003		993.853

(6枚目)

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28日 千葉地方方法務局佐倉支局

登記電

平成18年12月25日登記

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	刻ミ()
⑤	新

作製者

申請人

縮尺 1/500

(A3版をA4版に縮小)

地図整理番号：M13740

登記年月日：平成19年5月14日

9612

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
833-4-401

建物の所在
佐倉市臼井田字寺前833番地4

物件1

符号1

道

路

※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



取 積 算

6.640 × 5.925 = 39.342000
6.420 × 5.925 = 2.316300
4.790 × 5.925 = 28.380750
0.370 × 0.420 = -0.155400
0.420 × 0.620 = -0.260400

合 計 69.623250
床面積 69.62 m²

建物の存する部分4階
建物番号 401

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

早稲田大学佐倉キャンパス

(A3版をA4版に縮小)

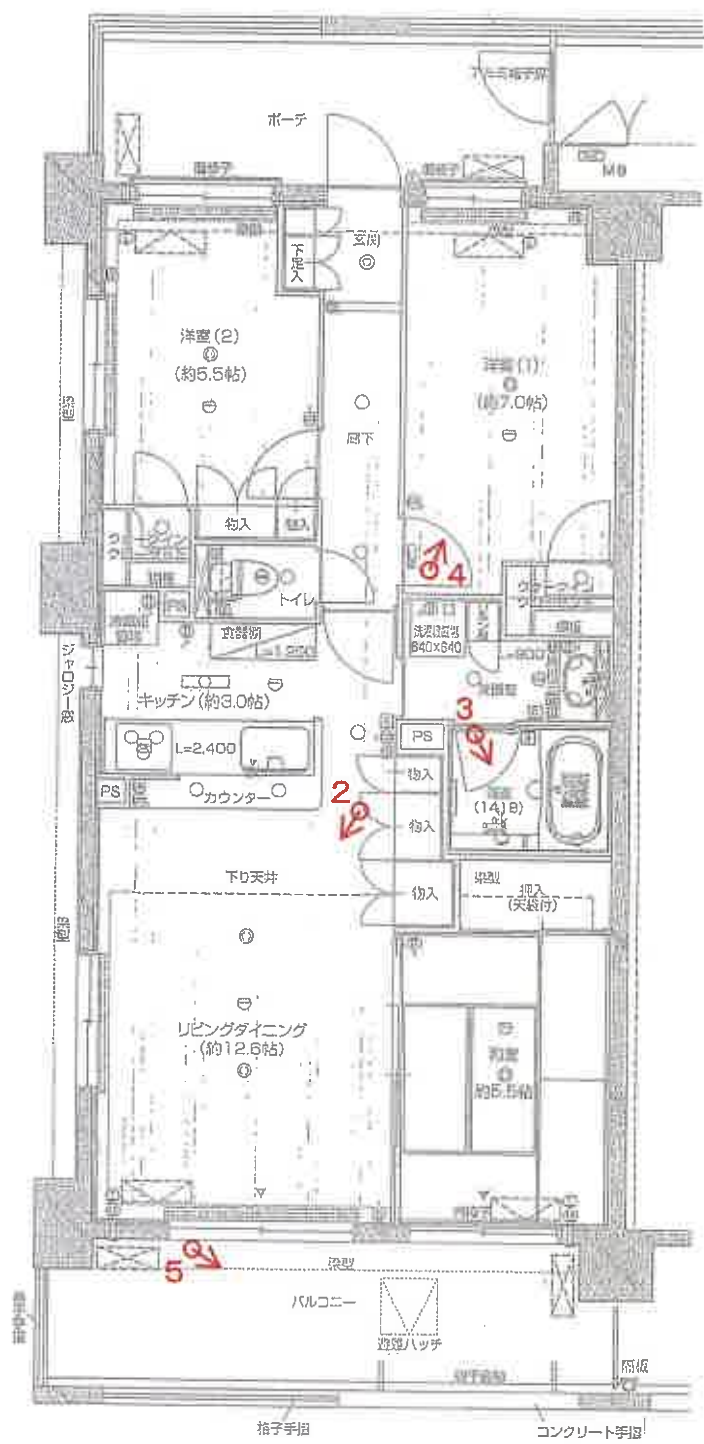
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月28日 千葉県地方事務局佐倉支局

登記簿

(7枚目)

地図整理番号：M13738

物件1



※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

間取図



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 7 年（ケ）第 4 5 5 号
令和 8 年 6 月 2 日 現地調査
令和 8 年 6 月 3 日 評 価
令和 8 年－佐倉－1 号 発行番号
令和 8 年 6 月 8 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
村上宗丈

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金10,980,000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	次頁の物件目録記載のとおり		住居表示未実施
	特 記 事 項		
1	管理費等の滞納がある。 LDのケージ内にて、犬1匹を飼育中である。		

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 佐倉市臼井田字寺前 8 3 3 番地 4

建物の名称 サンクレイドル臼井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 臼井田 8 3 3 番 4 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 9 . 6 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 佐倉市臼井田字寺前 8 3 3 番 4

地 目 宅地

地 積 1 4 3 9 . 1 9 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 9 3 5 0 8 分の 7 3 2 0



第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	京成本線「京成臼井」駅の北西方，道路距離約1．3km (後記土地特記事項欄1を御参照下さい)		
付 近 の 状 況	対象不動産が存在する地域は，一般国道296号線沿いに位置し，スーパー等の商業施設や事業所・工場とマンション・一般住宅が混在する地域である。		
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	国道296号線端から25mまで第1種住居地域	国道296号線端から25m超は第一種低層住居専用地域
		敷地の過半が属する地域の制限	
	建 蔽 率	60%	50%
		敷地面積の割合による加重平均 (建築計画概要書上は56%)	
	容 積 率	200%	100%
		敷地面積の割合による加重平均 (建築計画概要書上は161%)	
	防 火 規 制	防火・準防火地域指定なし，建築基準法第22・23条	
そ の 他 規 制	日影規制(4-2.5) 第1種高度地区	日影規制(4-2.5) 絶対高さ10m	
	立地適正化計画(居住誘導区域内，都市機能誘導区域外) 景観計画，千葉県建築基準法施行条例 放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域，盛土規制法の宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 割 合 接面道路との関係	1,439.19㎡ 不整形地 間口約33m×奥行約1m 193508分の7320(所有権) 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北西側国道(一般国道296号線)，現況・査定幅員(約10.4m) 道路台帳上の幅員(約9m)，連続性(良好)，舗装(あり) 歩道(対象地の反対側のみあり)，側溝(あり) 高低差(接面道路に対して，略等高)		
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号 佐倉市建築指導課による御回答	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	区分所有法建替え決議等が必要 がけ条例による建築規制(の可能性)あり	

土地の利用状況等	地下1階付6階建マンション1棟、ゴミ置場、(平置・機械式)駐車場、駐輪場等に利用されている。 北東側はスポーツクラブ、南西側は工場、南東側はがけ状の未利用地である。敷地権の目的である土地(土地の符号1)の北側隅付近～北東側の隣接地境界より内側にコンクリート擁壁の設置あり。その擁壁の上部に鉄製フェンスが張り巡らされており、一部フェンスは擁壁よりさらに内側(がけを背負い危険な状況にあるため、立ち入り出来ない様にしている)に張り巡らされている。
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 土壌汚染については、地歴調査、現地調査等を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 2 佐倉市教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない旨の回答を得た。 3 目視の限界はあるものの、既存建物に係る以外、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察される。なお、過去の航空写真等によれば、大規模地主の建物らしきものが存在していた経緯があり、地下に残存基礎等が存在している可能性がある。
特 記 事 項	1 車利用の場合の駅距離は約1.3km、徒歩の場合の駅距離は約560m程度となる。徒歩の場合、墓地横の薄暗く狭くて急な階段を通ることになり、防犯・安全上の観点から車利用の場合の距離を記載(参考として次善の迂回路の徒歩駅距離は約940mである)した。車利用の場合、国道(中央分離帯なし)利用が前提となる。国道の反対側には、大型スーパー(大規模駐車場併設)が存在することから、土日・祝祭日には国道の混雑が予想される。 2 (旧)宅地造成工事規制区域内であるが、都市計画法第29条の開発行為許可履歴や宅地造成に関する工事の許可履歴は見当たらなかった旨の回答を佐倉市市街地整備課から得た。 佐倉市市街地整備課及び建築指導課(御提示資料を含む)によれば、マンション敷地(土地の符号1)の北側隅付近に存在する擁壁(高さ約2.8m程度、隣接地境界より土地の符号1内に存在する)は、許認可歴が見当たらない擁壁(ヒビ割れや水抜き穴等の状況から安全性が不明、建築計画概要書に既存コンクリート擁壁の記載あり)である。

2 建物の概況

(1) 物件1

① 一棟の建物の概要

マンション名	サンクレイドル臼井	
建物の用途	居宅（27戸）、管理員室（1戸、登記なし）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成19年5月9日（登記記載） 約19年 約31年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 （後記土地特記事項欄2を御参照）	
仕様	屋根 外壁	アスファルト防水 磁器質タイル・一部吹付タイル等
設備	供給処理施設 エレベーター 駐車場 集会所等 オートロック	都市ガス、電気、上下水道等 1基 平置駐車場・機械式駐車場 なし あり
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	サンクレイドル臼井管理組合 委託 伏見管理サービス株式会社 巡回（月曜～金曜9：00～12：00）
管理の状況	普通（後記特記事項欄5御参照下さい）	

特 記 事 項	1 建築確認 (第BNV確済06-2H号。平成19年2月2日) 地上6階・地下1階、 最高の高さ18.89m 建築基準法第56条第7項の規定による特例あり (道路高さ制限不適用) 使用建蔽率33.70%・容積率132.81% 建築物全体2,385.15㎡ 地階の住宅部分137.66㎡ 共用の廊下等部分194.46㎡ 自動車車庫部分141.50㎡ 住宅部分2,243.65㎡ 延べ面積1,911.53㎡ 建築面積485.14㎡ 検査済 (第BNV完合06-2H号。平成19年5月14日) 2 修繕積立金の合計額は29,547,235円 (令和8年3月31日現在) 修繕計画なしとのことである。 3 登記された規約設定共用部分あり。 家屋番号：白井田833番4の1。駐車場 家屋番号：白井田833番4の2。駐輪場 家屋番号：白井田833番4の3。ポンプ室 家屋番号：白井田833番4の4。ゴミ置場 4 建築時期・使用資材等からアスベスト使用を否定できないものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。 5 佐倉市住宅課に対する聴取によれば、マンション管理適正化法に基づく佐倉市マンション管理適正化推進計画を策定済み(令和6年6月)とのことであった。 なお、調査時点現在、管理計画認定マンション一覧には、当該マンションは掲載されていない。 6 登記記録上、地下1階付6階建である。しかし外観上、7階建(1階部分がエントランス)の様に見える。敷地内に高低差が生じており、(平均)地盤面如何により地階の判定に影響が及ぶことになる。
---------	--

② 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	地下1階付6階建の4階部分（401号室） 主要開口部の方位：南西向き，北西向き（角住戸）	
床 面 積	69.62㎡（登記面積）， 73.20㎡（壁芯面積）	
間 取 り	3LDK・バルコニー12.54㎡・ポーチ10.18㎡	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	クロス，ボード等 フローリング，CFシート，畳等 クロス等 ユニットバス，水洗トイレ，都市ガス，洗面化粧台 電気，上水道等
保守管理の状態	普通 （犬1匹をLDのケージ内にて飼育中である，設備に不具合はない，雨漏り・水漏れはない，リフォームは行っていない，配水管の詰まりはないとのことであった。 歩くとLDのフローリング材に鳴く箇所があった。 室内は，概ね綺麗に使用されていた。）	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額 違 約 金	15,240円／月 18,520円／月 3,500円／月 1,826,087円（令和8年4月28日現在） 870,616円 令和2年8月～令和8年5月分まで滞納 上記金員に対する年15%の遅延損害金 66,430円（令和2年7月29日から 令和8年4月28日まで）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が，居宅として使用・占有している。 詳細は現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 調査時点，駐車場使用は解約されているとのことである。 トランクルームはないとのことである。	

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、評価額を後記のとおり決定した。

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
280,000	1.01	69.62	—	19,689,000

ア 基準階中間室の価格：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及び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＋0.5％，リフォーム費－2％，（国道側の）角住戸＋3％
 $(100.5\% \times 98\% \times 103\%) = \underline{101\%}$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし。

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ので、必ずしも以下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もない)

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ =キ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03)$ エ	複利現価率 ※2 (9.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ =カ	
920,523 円 (18.5%)	515,880 円	9.5%	5,267,406 円 ≒5,267,410 円	0.7722	4,067,494 円 (81.5%)	4,988,017 円 ≒4,988,000 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

$$\frac{1}{(1+9.0\%)^3} = 0.7722$$

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 19,689,000 円

収益価格 4,988,000 円

の両価格が試算された。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が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19,600,000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 ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除減価 オ	評価額 (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
19,600,000	100%	70%	0.8	1.0	10,980,000

イ 市場性修正：特にない。

ウ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

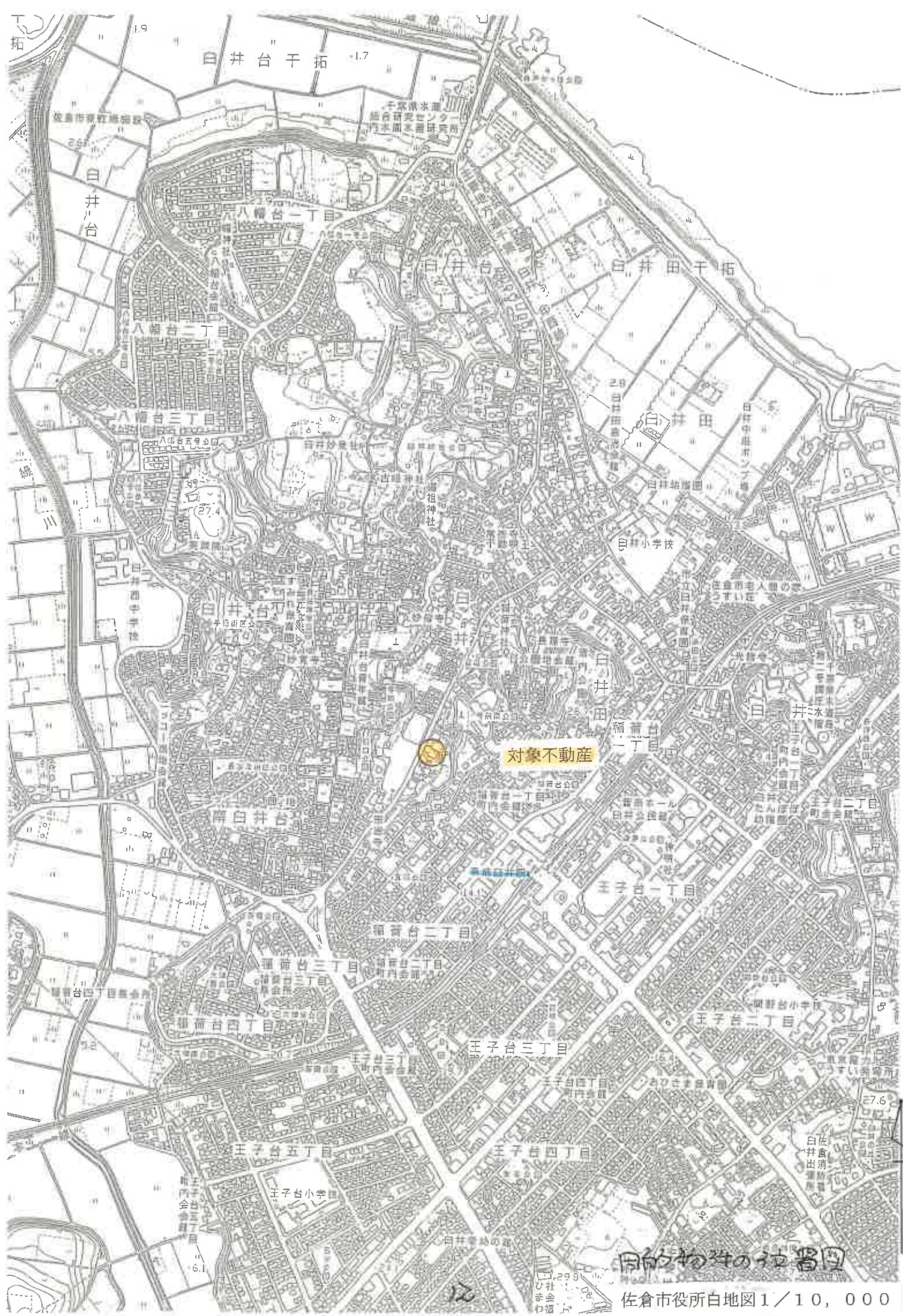
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した。

オ その他の控除減価：特にない。

第6 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図（佐倉市役所白地図）
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 （建物）間取図

以上



対象不動産

目的物件の位置図

佐倉市役所白地図 1/10,000

イ 840-1
ロ 842-1

N

850-1

850-2

848-3

地区外

道

842-4

837-3

837-1

836

83

833-4

833-1

845

844

道

840-6

839-3

843-1

840-4

840-5

840-3

839-1

842-6

842-2

841-4

832-4

832-3

832-2

839-2

842-5

841-3

841-2

832-1

13

822-7

公図 1 / 600

登記年月日：平成18年12月25日

令和7年11月28日 千葉地方支務局佐倉支局 登記官

156170

地積測量図

地番 833-4

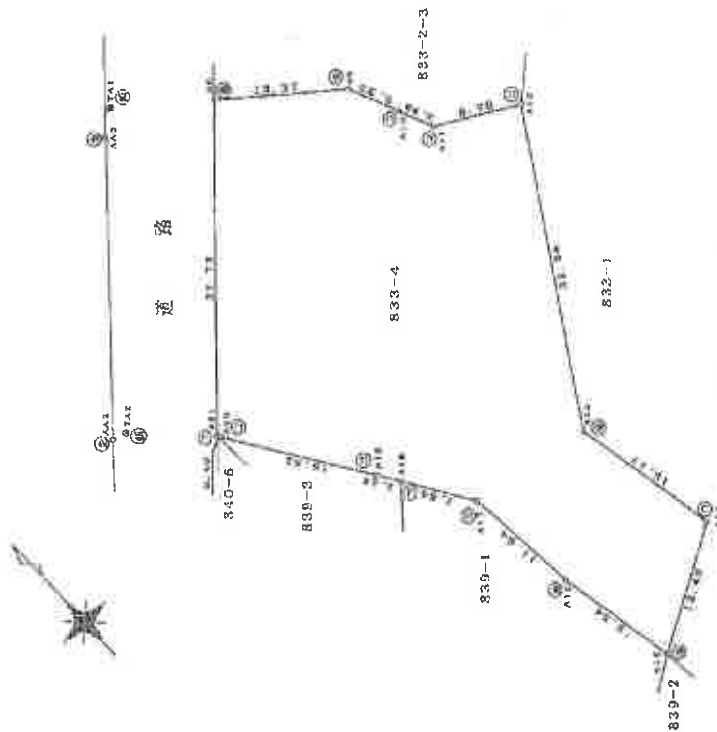
土地の所在 佐倉市白井田字寺前

逐点求積表

順点	地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
A6	959.594	1004.203		15691.676078
A9	950.560	1014.584		-13520.340984
A10	975.768	1016.739		-8592.461230
A11	972.215	1018.302		-8013.018438
A12	967.899	1023.960		-32727.098040
A13	940.316	1008.657		-42837.982790
A14	925.429	1011.579		-31803.873765
A15	918.767	999.850		5844.163250
A16	931.074	997.469		23899.413500
A17	942.582	996.354		18161.877172
A18	949.392	992.156		8632.366225
A19	951.423	990.821		15270.833252
A20	964.794	982.229		13374.930591
A21	965.040	982.006		23931.128340
合 計				-2875.384195
面 積				1439.192099
地 積				1439.19
㎡				

境界点の座標

測点名	X	座 標	Y	座 標
TA1	995.368		996.190	
TA2	971.518		976.590	
AA2	971.930		974.213	
AA3	993.803		993.691	



境界点の座標	座 標
TA1	995.368
TA2	971.518
AA2	971.930
AA3	993.803

申請人

8月12日15時作成

作製者

土地

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

登記年月日：平成19年5月14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。
令和7年11月28日 千葉県地方振務局佐倉支局

登記号

15

9612

各 階 平 面 図

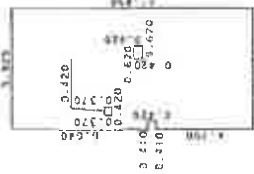
建 物 平 面 図

家屋番号

白井田
833-4-401

建物の所在

佐倉市白井田字寺前833番地4



空 間 系

5.540 x 5.925 = 32.842050
0.420 x 5.515 = 2.316300
5.190 x 5.925 = 30.760750
0.370 x 0.420 = 0.155400
3.420 x 0.620 = 2.120400

合 計 69.523250
面積 69.62 m

833-2-3

833-4

833-1

839-1

839-2

840-6 839-3

建物の存する部分4階

建物番号 401

作成者

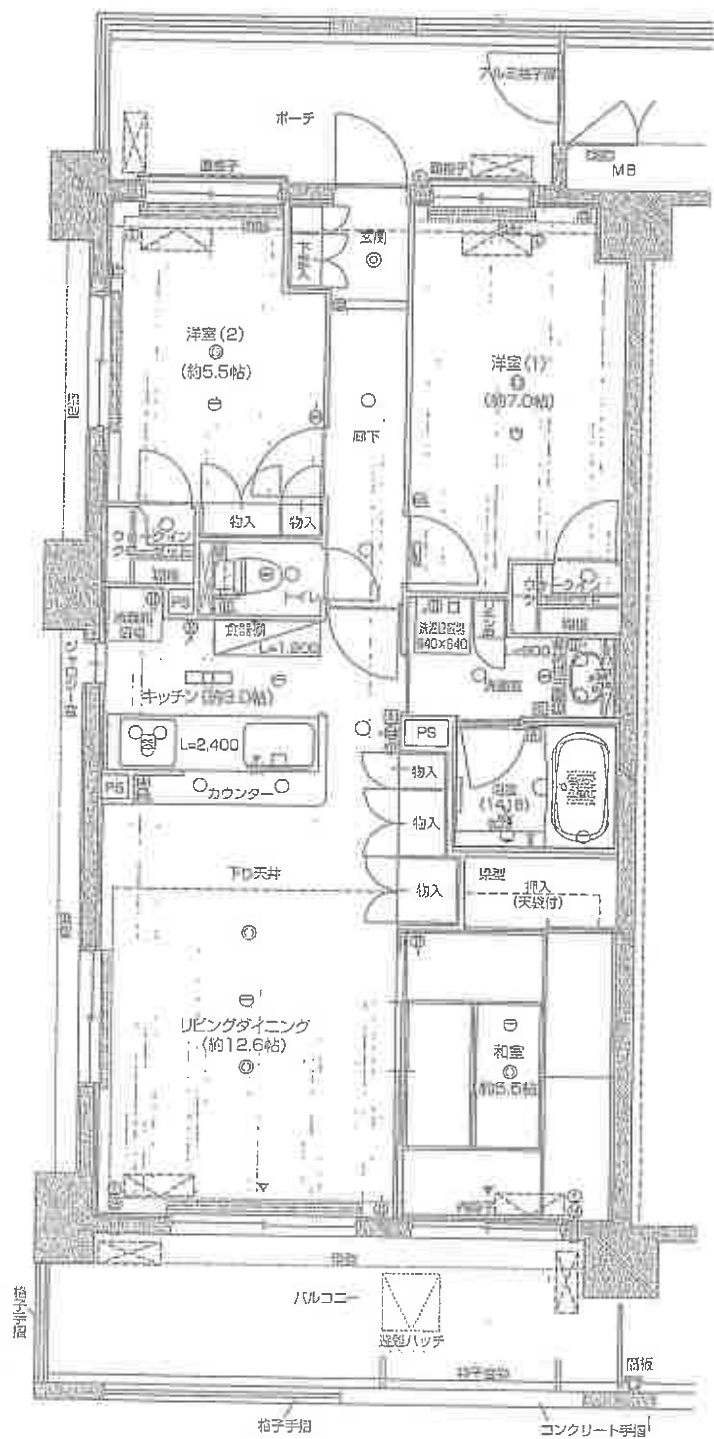
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地区整理番号 B13738

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意



間取図
16