

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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	30,000 24,000		6,000	48,407	0



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 長生郡白子町剱金字塩濱 2730 番地 27

建物の名称 ダイアパレス白子

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 剱金 2730 番 27 の 45

建物の名称 622 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 17.20 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 長生郡白子町剱金字塩濱 2730 番 27

地 目 宅地

地 積 1664.46 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 10000 分の 36



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 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 長生郡白子町荊金字塩濱 2730 番地 27

建物の名称 ダイアパレス白子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荊金 2730 番 27 の 45

建物の名称 622 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 17.20 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 長生郡白子町荊金字塩濱 2730 番 27

地 目 宅地

地 積 1664.46 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 10000 分の 36



令和8年（ケ）第 77号
令和8年 3月30日受理
令和8年 5月12日提出

現 況 調 査 報 告 書

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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 長生郡白子町荊金字塩濱2730番地27

建物の名称 ダイアパレス白子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荊金2730番27の45

建物の名称 622号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 17.20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 長生郡白子町荊金字塩濱2730番27

地 目 宅地

地 積 1664.46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 10000分の36



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 種類： ☐ ある 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居宅（空き家）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	☒ 以下のとおり（月額） 管理費 6,600円 水道料の立替金 1,280円 修繕積立金 5,180円 合 計 13,060円	令和8年3月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年4月分～令和8年4月分 計762,260円 及びこれに対する年14%の割合による遅延損害金（令和8年3月28日までの遅延損害金の額は262,330円）
管理費等照会先	株式会社エンゼルコミュニティ 伊豆支店	
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり	
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	区分所有建物「ダイアパレス白子」の敷地として使用されており、駐車場及び附属設備が整備されている	
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

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1について

- 1 1Kの住宅である。
- 2 経年による以上の汚れが目立つ。とりわけ、ベランダには大量の鳥の糞があり（写真番号⑥参照）著しく汚損している。
- 3 設備等の稼働状況は不明である。

■ その他

- 1 国土調査により、土地の符号1の登記地積は、錯誤を原因として1666.88㎡となっている。
- 2 本建物を含む一棟の建物にはエレベーターが2基あるが、稼働しているのは1基のみである。
- 3 ペット飼育は原則不可。

以上

執行官の意見

- 1 本建物を含む一棟の建物の1階集合郵便受け及び本建物玄関には、占有者を示す表示はない。
- 2 東京電力エナジーパートナー株式会社の回答によれば、本建物における電気供給契約は令和3年11月4日に終了しており、それまで当該電気供給契約の名義人は前所有者であった。
- 3 1階集合郵便受けを解錠することはできなかったが、確認できる範囲では、債務者（所有者）宛ての郵便物が複数存在した。
- 4 本建物内には債務者（所有者）宛ての郵便物等が多数存在した。その中で、日付のわかる最新の郵便物は2023年9月のものであった。
- 5 本建物内に第三者の占有を徴表するものは見当たらなかった。
- 6 上記の他、現場の状況から、本建物の占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

(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)

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1日（水） 16：32 － 16：42	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、不在のため調査協力依頼書を1階集合郵便受けに投函
令和8年4月2日（木）	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX（4月6日回答あり） 東京電力エナジーパートナー株式会社へ電気照会書を郵送（4月13日回答あり）
令和8年4月13日（月） 17：38 － 17：49	物件所在地	不在のため集合郵便受けに立入調査予告書兼占有等照会書を1階集合郵便受けに投函
令和8年4月30日（木） 9：45 － 10：21	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影

(特記事項)

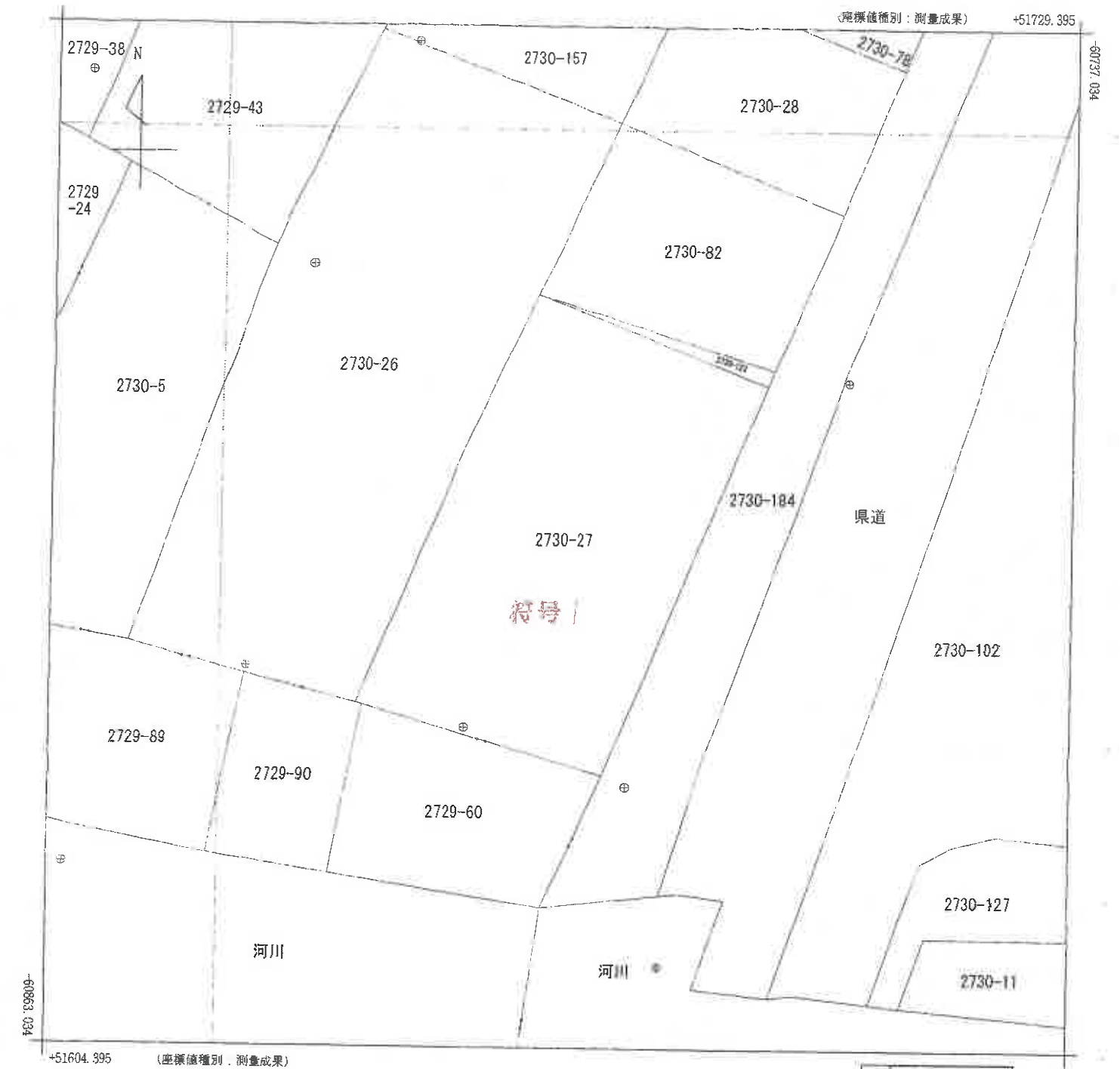
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8 年 4 月 3 0 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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)



地番区域見出
剝金

請求部	所在	長生郡白子町剝金字塩濱				地番	2730番27			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方務局茂原支局管轄)

令和8年2月24日

静岡地方務局熱海出張所

登記官

(6 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

12450

各階平面図

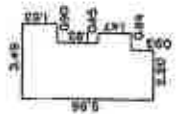
63年1月19日

地番
2730-27-45

家屋番号

建物図面
各階平面図

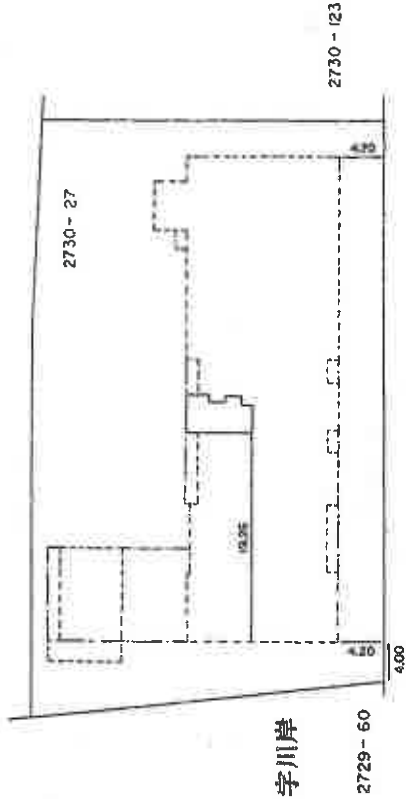
建物の所在
長生郡白子町金宇漁浜 2730-27



求積 3.49 x 1.63 = 5.6987
(3.49 - 0.90) 1.93 = 4.9987
(2.20 + 0.84) 1.47 = 4.4688
2.20 x 0.93 = 2.0460
床面積 17.2022

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

2730-26



建物の存する部分6階

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(千葉県地家屋調査士会用品)

(A3判をA4判に縮小)

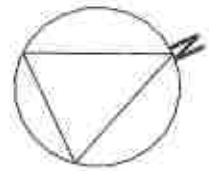
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方税務局茂原支局管轄)

令和8年2月24日

静岡地方税務局熱田出張所

登記官
(7 枚目)



(注) ①→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



③



④



⑤



⑥



ベランダの大量の鳥の糞

(10 枚目)

令和8年（ケ）第77号

令和8年4月30日 現地調査

令和8年5月8日 評 価

第2026-11号 発行番号

令和8年5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

橘 英 雄

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金30,000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瑕疵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
番 号	特 記 事 項		
1	敷地権の目的である土地については、建物全部事項証明書では敷地権の目的である土地の表示は所在及び地番：長生郡白子町剃金字塩濱 2730 番 27、地積：1,664.46 m ² であるが、同地番の土地全部事項証明書では国土調査により、錯誤を原因として地積が 1,666.88 m ² となっている。		

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 長生郡白子町剝金字塩濱 2 7 3 0 番地 2 7

建物の名称 ダイアパレス白子

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 剝金 2 7 3 0 番 2 7 の 4 5

建物の名称 6 2 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1 7 . 2 0 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 長生郡白子町剝金字塩濱 2 7 3 0 番 2 7

地 目 宅地

地 積 1 6 6 4 . 4 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 1 0 0 0 0 分の 3 6

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 外房線「茂原駅」の北東方・道路距離約 12 k m JR 外房線「八積駅」の北東方・道路距離約 9.6 k m 最寄バス停「白子アクア健康センター入口」の北東方・約 350m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	海浜型のリゾートマンション、一般住宅等が混在する中に空地も多く見られる地域		
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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	第 1 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	日影規制 (5h－3h、4m) 建築基準法第 22 条及び第 23 条指定区域 総合保養地域整備法の重点整備地区	
画 地 条 件	規 模	1,666.88 m ² (土地全部事項証明書による。なお、建物全部事項証明書では国土調査の成果反映前の1664.46 m ² となっている。)	
	形 状	長方形地	
	間 口 × 奥 行	約 52m×約 31m	
	敷 地 権 の 割 合	10,000 分の 36 (所有権)	
	接面道路との関係	中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南東側町道 (104 号線)、幅員 (約 7.2m)、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (有)、高低差 (等高)		
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号 (特記事項参照)	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能 (特記事項参照)	
土地の利用状況等	ダイアパレス白子の敷地として利用されており、駐車場及び附属設備が配置されている。 隣地は南東側が町道、県道及び九十九里有料道路を介して海水浴場、南西側が一般住宅、北西側が空地、北東側が駐車場 (他人地 (2730 番 123)) を介し		

	て 2730 番 82 があり、平成 29 年にダイアパレス白子管理組合法人が取得)。
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 なし (浄化槽利用)
土 壌 汚 染 等	1. 昭和 50 年の航空写真の調査によれば未利用地と推認される状況が確認できるため、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 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. 白子町教育委員会生涯学習課での調査によれば、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. 物件 1 が建築確認済証の交付を受けた昭和 54 年 3 月 27 日当時は都市計画区域外であり容積率の規制がなかった。現在は非線引都市計画区域の第 1 種住居地域 (指定建ぺい率 60%・指定容積率 200%) に指定されているため、現況の規模の建物建築は原則として出来ず、現行の法規制に合わせた建物とする必要がある。 2. 町道と対象地の間に 2m 程度の水路が介在しており、水路が 2m 以上ある場合には建築基準法 43 条の許可を要する。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス白子
建物の用途	居住用（総戸数 175 戸：住戸 174 戸、店舗 1 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）：昭和 55 年 4 月 29 日新築 経過年数：約 46 年 経済的残存耐用年数：超過
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付け、タイル張り等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気、上水道、浄化槽 エレベーター：あり（9 人乗り 2 基、但し、1 基のみ稼働） 駐車場：あり（44 台（管理人への ^{聴取} 徴収による）、無料で空いている場所に止めることになっており、空いてなければ駐車できない。） 集会場等：あり（管理事務所、集会所、シャワー室等。また、組合によれば他にも居室が 8 戸あり、その内 1 戸を組合事務所、7 戸を賃貸して組合経費等に当てているとのことである。） オートロック：なし その他：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（ダイアパレス白子管理組合法人） 管理方式：組合が自主管理、一部を管理会社へ委託。 管理会社：㈱エンゼルコミュニティ 管理形態：日勤（月、火、水、木、日 8：00～16：00）
管理の状況	普通

特 記 事 項	1. 建築確認（新築）：昭和 54 年 3 月 27 日・第 15 号 完了検査 ：完了検査を行ったが、完了検査済証は出ていないとのことである。 2. 修繕積立金の合計額：20,611,193 円（令和 7 年 3 月 31 日現在、未収入金を控除後） 修繕計画未定。 管理組合によれば、数年前に外壁、貯水槽、浄化槽の修繕を行ったとのことである。 3. ペットは原則不可。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	6 階 (622 号室) 主要開口部の方位：北西向き (中間部屋)	
床 面 積	17.20 m ² (登記面積)、19.68 m ² (壁芯面積：管理組合への聞き取りによる)	
間 取 り	1K (別添間取図参照)・バルコニー面積約 3.02 m ² (管理組合への聞き取りによる)	
仕 様	天 井：化粧合板等 床：畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス、洗面台、水洗トイレ、キッチン (電気、上水道) その他：給排水設備や温水器が利用可能か不明。	
保守管理の状態	やや劣る 築 46 年の耐用年数を超過した建物であり、相応の劣化等であると判断されるが、ベランダが鳥の糞により著しく汚損しており、室内も全体的に汚れ等が目立つ状態である。	
管 理 費 等	管 理 費 特 別 修 繕 積 立 金 水 道 料 の 立 替 金 計 滞 納 額 備 考	6,600 円/月 5,180 円/月 1,280 円/月 13,060 円/月 (令和 8 年 3 月 28 日現在) 762,260 円 (令和 8 年 3 月 28 日現在) 滞納期間：令和 3 年 4 月分から令和 8 年 4 月分まで 上記に対する遅延損害金：262,330 円 遅延損害金：年 14.0% なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空家の状態で占有しているものと推定する。	
特 記 事 項	1. 本建物の建築時期から推測すると、石綿 (アスベスト) 含有資材が使用されている蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常の使用については問題ないものと推認される。 2. 室内に家財等が残置している。	

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
55,000	0.87	17.20	1.00	823,000

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) (+ 2%)
(相 乗 積) 維持管理の状態 (- 15%)

個別格差率 (0.87)

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もので、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複 利 現 価 率 ※2 (13.3%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
-64,814 円 -(8.7%)	167,780 円	13.8%	1,179,323円	0.6876	810,902円 (108.7%)	746,000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

$$\frac{1}{(1 + 13.3\%)^3} = 0.6876$$

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 823,000円

収 益 価 格 746,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生起し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の諸要因を中心に価格形成されているリゾート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819,000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
819,000	0.90	0.70	0.05	—	30,000

イ 市 場 性 修 正：築年数が経過したリゾートマンションであること、室内に家財が残置していることを勘案した。

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：管理組合が買受人に対しても請求すると主張す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うが、滞納管理費等相当額が評価額を超えているので、控除限度額を以って修正した。

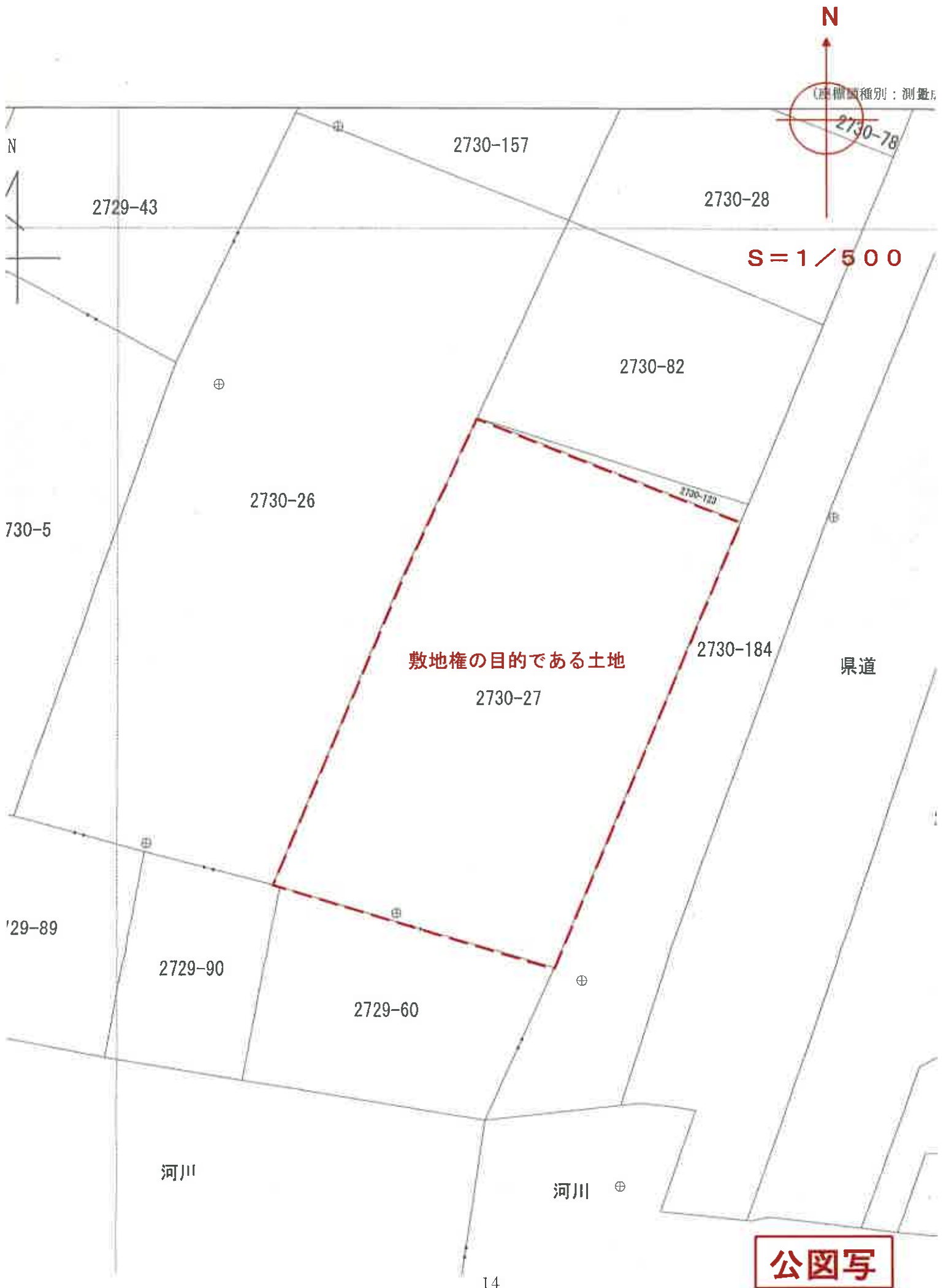
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附属資料

- 1 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





建物図面図

63年1月19日

2730-27-45

家屋番号

各階平面図

12450

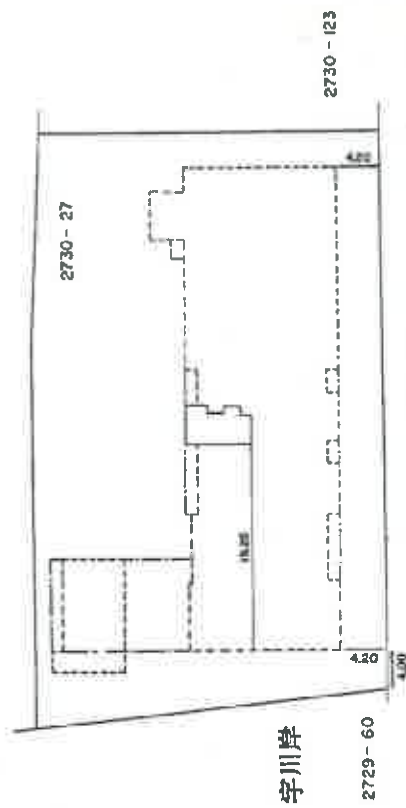
建物の所在 長生郡白子町金宇塩浜 2730-27



2730-26



求積 3.49 x 1.63 = 5.6887
 (3.49 + 0.90) 1.93 = 4.9987
 (2.20 + 0.94) 1.47 = 4.4688
 2.20 x 0.93 = 2.0460
 床面積 17.2022



建物の存する部分6階

作製者

(昭和55年5月7日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家図調査会用紙)

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

