

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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 長生郡白子町剱金字塩濱 2 7 3 0 番地 6

建物の名称 フラワーパレス白子

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 剱金 2 7 3 0 番 6 の 9 0 7

建物の名称 9 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 3 2 . 6 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 長生郡白子町剱金字塩濱 2 7 3 0 番 6

地 目 宅地

地 積 1 9 2 2 . 7 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町剱金字川岸 2 7 2 9 番 1 9

地 目 宅地

地 積 4 8 6 . 8 5 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 8 9 2 5 4 分の 3 2 6 6



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 15 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 その他買受への参考となる事項

【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 長生郡白子町剱金字塩濱 2730 番地 6

建物の名称 フラワーパレス白子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 剱金 2730 番 6 の 907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 32.66 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 6

地 目 宅地

地 積 1922.76 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町剱金字川岸 2729 番 19

地 目 宅地

地 積 486.85 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 889254 分の 3266



令和8年(ケ)第55号
令和8年3月10日受理
令和8年5月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 長生郡白子町剃金字塩濱2730番地6

建物の名称 フラワーパレス白子

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 剃金2730番6の907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 32.66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 長生郡白子町剃金字塩濱2730番6

地 目 宅地

地 積 1922.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町剃金字川岸2729番19

地 目 宅地

地 積 486.85平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 889254分の3266

（ 1 枚目）



(2 枚目)

その他の事項

■本建物の内部状況について

- 1 本建物内は、電化製品や家財道具等が残置していたが(写真②③参照)、調査時に水回り設備は長期間使用されていない様子であった。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色を含む)及び汚損が認められる。また、内壁に凹んだ箇所(複数)も見られた。バルコニー内には鳩の糞が堆積した状態である(写真④参照)。
- 3 サウナ室がある(建物間取略図参照)。また、電気温水器が玄関横に設置されている。

■本マンション(名称:フラワールェス白子)について

本マンションの1階部分には、独立した登記を有する附属施設(昭和59年5月31日規約設定共用部分)として、管理人室(家屋番号:剃金2730番6の107、附属建物:①娯楽室、②浴場)がある。また、1階部分には、フラワールェス白子管理組合法人が所有するラウンジ(家屋番号:2730番6の106)も設置されており、それら以外にも屋外にテニスコートやプール等の附属施設が存在する。

(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
■本マンション管理人	907号(本建物)には所有者の男性が一人で住んでいましたが、1～2年前から見掛けることはありません。 907号の郵便受けの中の郵便物を関係者が定期的に取りに来ているのかもしれない。 (令和8年3月13日及び同年4月24日に面談聴取)

(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)

執行官の意見

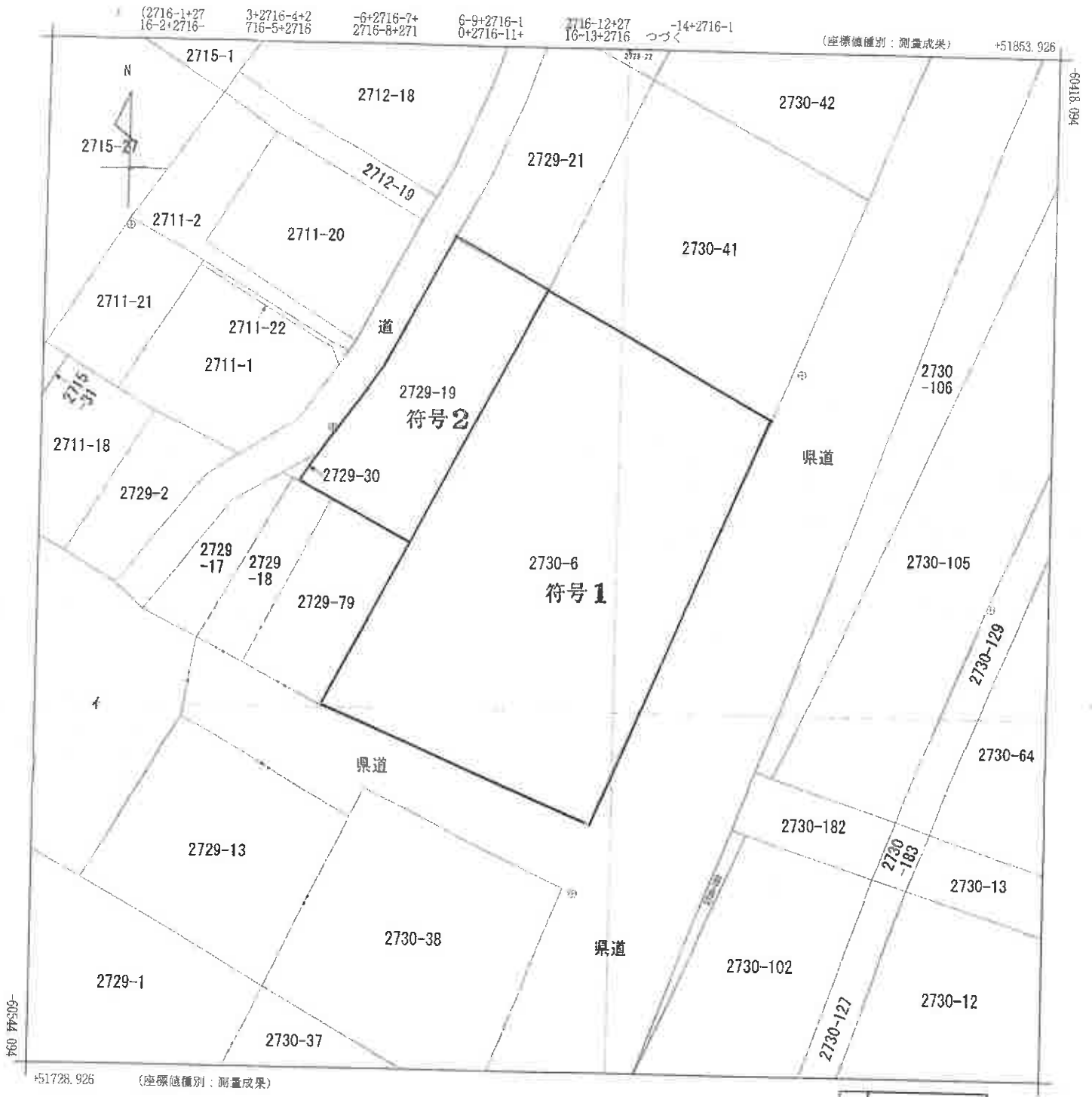
■本建物の占有関係について債務者兼所有者の陳述は得られていないが、以下の状況及び関係人の陳述から、本建物は居住者が長期間不在となっており、債務者兼所有者が家財道具等を残置したまま空き家の状態で居宅として占有しているものと推定する。

- ・本建物内には債務者兼所有者宛ての郵便物等は存在していたが、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらなかった。なお、3月26日を保管期限とする郵便物等不在連絡票が本建物内に存在していたことから、時折、債務者兼所有者の関係者が出入りしている可能性がある。
- ・本建物の水回り設備は長期間使用されていない様子である。
- ・本建物内に令和7年の壁掛けカレンダーが掲示されている。
- ・東京電力からの回答によると、本建物の電気需給契約の契約名義は債務者兼所有者である。

(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
8年3月13日 (金) 11:45-12:05	物件所在地	物件確認、占有調査、管理人面談、外観写真撮影
8年3月17日 (火) : :	千葉地方裁判所 執行官室	管理会社宛てに滞納管理費等に関する照会書等を FAX送信(3月19日に回答書受領)
8年3月25日 (水) : :	同上	債務者兼所有者の住所宛てに連絡依頼書兼照会書を発 送 (4月2日に回答書受領。債務者兼所有者は介護施設に入 居しており、「回答書に記入できない状態」とのこ と)
8年3月25日 (水) : :	同上	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約 の有無等につき照会書発送 (4月3日に回答書受領。契約名義:債務者兼所有者)
8年4月3日 (金) 11:50-11:55	物件所在地	占有調査、連絡依頼書投函(期限内に連絡なし)
8年4月24日 (金) 14:00-14:30	同上	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写 真撮影、管理人面談
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24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、合い鍵にて解錠し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



A3判をA4判に縮小

地番区域見出し	剥金
---------	----

請求部	所在					地番			
	長生郡白子町剱金字塩濱					2730番6			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備考付年月日(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。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和8年2月5日

東京法務局渋谷出張所

登記官

整理番号: H00010-1

(1/2)

(7 枚目)

5+2717-1+2
717-2+2729
-57+県道+
道)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和59年6月21日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方税務局茂原支局管轄)

令和8年3月5日

東京法務局総合出納所

登記官

(9 枚目)

12298

各 階 平 面 図

59年6月21日

家屋番号
2730-6~907

建 物 図 面
各 階 平 面 図

建物の所在
長生郡白子町刺金字塩浜2730番地6

建物の存する部分
9 階

建 物 番 号
90.7

写真撮影位置と方向



床 面 積

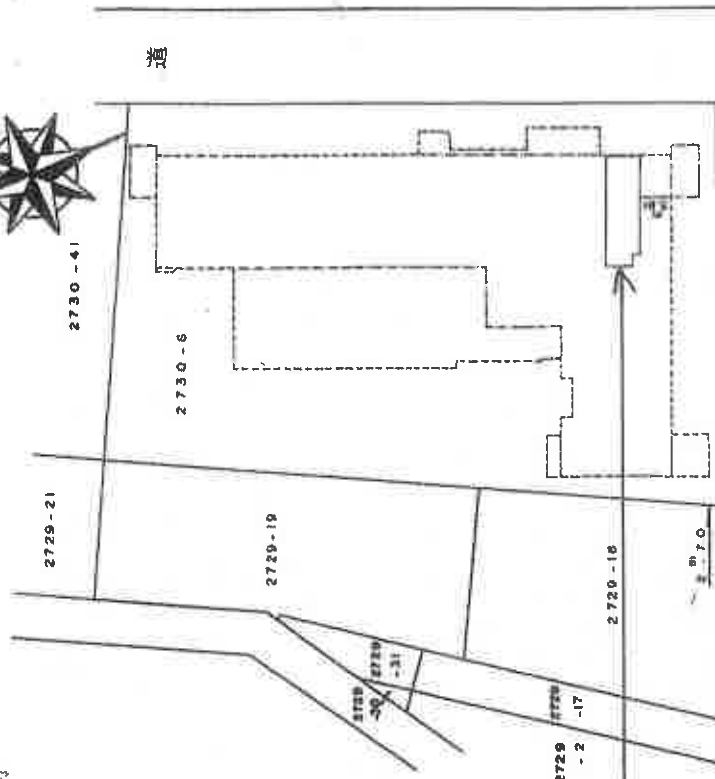
$$10.36 \times 25.2 = 261.072$$

$$9.37 \times 0.70 = 6.5590$$

$$32.6662$$

$$32.66m^2$$

物件番号 1
専有部分の建物



(H 横 12)

(E 縦 1)

作 製 者

1 日 作 製)

縮 尺
1 / 250

申 請 人

縮 尺
1 / 500

整理番号 R00010-4

A3判をA4判に縮小

写真撮影位置と方向



原住人より入手

建物間取図



①



②



③



④

鳩の糞が堆積している

令和 8 年（ケ） 第 5 5 号
令和 8 年 4 月 2 4 日 現地調査
令和 8 年 5 月 1 3 日 評 価
第 8 - 3 9 3 号 発行番号
令和 8 年 5 月 1 4 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
村上兼三

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金500,000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		物件目録記載のとおり	未実施（住居表示未実施区域）
	特 記 事 項		
1	本件マンションは、登記記録数量に基づく計算によると、法定容積率をオーバーしている。		

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 長生郡白子町剃金字塩濱 2 7 3 0 番地 6

建物の名称 フラワーパレス白子

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 剃金 2 7 3 0 番 6 の 9 0 7

建物の名称 9 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 3 2 . 6 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 長生郡白子町剃金字塩濱 2 7 3 0 番 6

地 目 宅地

地 積 1 9 2 2 . 7 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長生郡白子町剃金字川岸 2 7 2 9 番 1 9

地 目 宅地

地 積 4 8 6 . 8 5 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 8 9 2 5 4 分の 3 2 6 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	J R 外房線「茂原駅」の北東方，道路距離約 1 2 . 6 k m に位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)		
付 近 の 状 況	県道沿いに，戸建住宅を中心に空地，農地，九十九里有料道路も見られる地域である。		
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第 1 種住居地域 指定 6 0 % 指定 2 0 0 % 建築基準法第 2 2 条の指定区域 日影規制(5 時間／ 3 時間)，総合保養地域整備法(リゾート法)の特定地域，千葉県建築基準法施行条例，都市計画道路 3 ・ 4 ・ 1 の計画決定の段階，宅地造成及び特定盛土等 規制法	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	2 , 4 0 9 . 6 1 m ² 不整形 約 5 4 . 6 m × 約 5 0 . 0 m 8 8 9 , 2 5 4 分の 3 , 2 6 6 三方路地	
接面道路の状況	南東側県道(飯岡一宮線)，幅員 (※有効約 1 7 . 0 m)，連続性 (良好)，舗装 (有)，歩道 (有)，側溝 (有)，高低差(道路と等高に接する) ※本件において，有効とは，舗装がなされる等，他の土地と容易に識別できる部分の数値を，確定とは，白子町役場建設課に備え付けの一筆図形に基づく数値を意味する。		
	南西側県道(飯岡一宮線)，幅員 (有効約 8 . 3 ～ 1 0 . 6 m)，連続性 (普通)，舗装 (有)，歩道 (無)，側溝 (有)，高低差(道路と等高に接する)		
	北西側町道(1 1 1 1 号線)，幅員 (※確定約 4 . 7 ～ 4 . 8 m)，連続性 (普通)，舗装 (有)，歩道 (無)，側溝 (有)，高低差(道路と等高に接する)		
	建築基準法上の種類	いずれも第 4 2 条第 1 項第 1 号	
	セ ッ ト ハ ッ ク	いずれも不要である。	

接面道路の状況	再 建 築 の 可 否	組合員による建替えの決議が成立することを前提に可能である。(特記事項③にも留意)
土地の利用状況等	1 4 階建マンション1棟の敷地等に利用されている。 隣地は駐車場、道路である。	
供給処理施設	上 水 道：あり(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。以下同様。) ガス配管：なし 下 水 道：なし	
土 壌 汚 染 等	①役所調査、現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により、現存する建物に関する以外に土地利用を著しく防げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③白子町役場教育委員会生涯学習課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には、該当していません」とのことである。	
特 記 事 項	①白子町建設課によれば、「地番2729番17, 30の土地は、北西側の町道には、含まれません」とのことである。 ②白子町建設課によれば、「符号1・2の土地について、町の指導要綱に基づく協議申請を行った履歴は、ありません」とのことである。 ③本件マンションは、登記記録数量に基づく計算によると、法定容積率をオーバーしている。白子町建設課によれば、「対象マンションが建築された当時は、都市計画区域外で、(行政指導により)建蔽率70%, 容積率400%でした。その後、建築形態規制が見直され、現在のとおりになりました」とのことである。よって、新築時と同じ敷地を前提とした場合、同一規模のマンションの再建築は不可能で、延べ面積を縮小して建築せざるを得ない。 ④白子町県建設課によれば、「符号1の土地で、南東側県道端から、約0～60cmの部分が、都市計画道路3・4・1(計画決定の段階)の区域内にあります」とのことである。 ⑤白子町ガス事業所によれば、「北西側の町道には、ガスの本管(50ミリ)が敷設されていますが、符号1・2の土地に、引き込みは、ありません」とのことである。 ⑥周囲に、南白亀川が存在し、白子町浸水ハザードマップによれば、対象地は、洪水浸水想定区域に指定されている。白子町津波ハザードマップによれば、津波浸水想定区域にも指定されている。なお、本件マンションは、津波緊急避難ビルに指定されている。 ⑦本件マンションの周辺土地(地番2729番21, 2730番41, 2711番20)を、フラワーパレス白子管理組合法人が、借り受け、居住者の駐車場として利用している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フラワーパレス白子
建物の用途	居住用（総戸数258戸。他に管理事務室，ラウンジ，浴室が，それぞれ1戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日：昭和59年5月31日（登記記載） 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：約3年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕様	屋根：コンクリート直押のうえ，アスファルト防水 外壁：タイル
設備等	供給処理施設：水道，浄化槽，電気 エレベーター：2基 駐車場：平置（一時使用を目的とする臨時駐車場） 集会所等：管理事務室，浴室，卓球・ビリヤード・ヘルス コーナー兼会議室，浴室 オートロック：あり
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：フラワーパレス白子管理組合法人 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：常勤
管理の状況	普通である。

特 記 事 項	①建築確認：昭和５８年４月１５日 第１０号 完了検査：昭和５９年６月３０日 第１０号 ②当該マンションには、登記された規約共用部分(家屋番号剃金 ２７３０番６の１０７ 管理人室など)がある。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造１階建	
位 置	１４階建の９階部分（９０７号室） 主要開口部の方位：南東向きで、オーシャンビューである。	
床 面 積	３２．６６㎡（登記面積）	
間 取 り	２Ｋ（室内には、サウナ室もある。別添間取図を参照） バルコニー面積６．４０㎡	
仕 様	天 井：ビニールクロス，合板等 床 ：カーペット，畳，樹脂系床材等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス，トイレ，電気温水器等 （電気，上水道，浄化槽）	
保守管理の状態	空家であり，劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水道料 滞 納 額	１２，１４０円／月 ５，２２０円／月 １，０００円／月 令和８年３月１９日時点では，４３７，６２５円ある。 滞納期間：令和６年１月分から令和８年３月分 上記に対する遅延損害金(年１４％，６７，２２７円)がある。
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。	

特記事項	①フラワーパレス白子管理組合法人代理人によれば、「滞納額や遅延損害金のほかに、弁護士費用として、着手金(352,000円)と報酬金(回収額の15%相当額)を買受人に、請求する予定です」とのことである。 ②現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、以下の損傷等を確認した。 ○和室と押し入れ脇の壁には、へこみが生じている箇所がある。 ○和室の畳は、変色している箇所がある。 ○バルコニーには、鳩の糞が大量に、見受けられた。
------	--

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
65,000	1.06	32.66	—	2,250,000

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＋6%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：修正の必要は、特にない。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている区分所有建物ではないが、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、必ずしも次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 イ÷ウ ×(1-0.05) エ	複利 現価率 ※2 (11.9%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ =カ	
418,140 円 (22.8%)	248,080 円	11.9%	1,980,471 円	0.7137	1,413,462 円 (77.2%)	1,831,602 円 ≒1,832,000 円 (100 %)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の5%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+11.9\%)^3} \approx 0.7137$$

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 2,250,000 円

収益価格 1,832,000 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、本件区分所有建物は、間取りが2Kであり、自己使用の他にマンション投資を目的とした需要も期待できることから、比準価格を中心に収益価格も参考にして、調整後の価格を2,250,000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 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
2,250,000 円	90%	70%	0.35	—	500,000 円

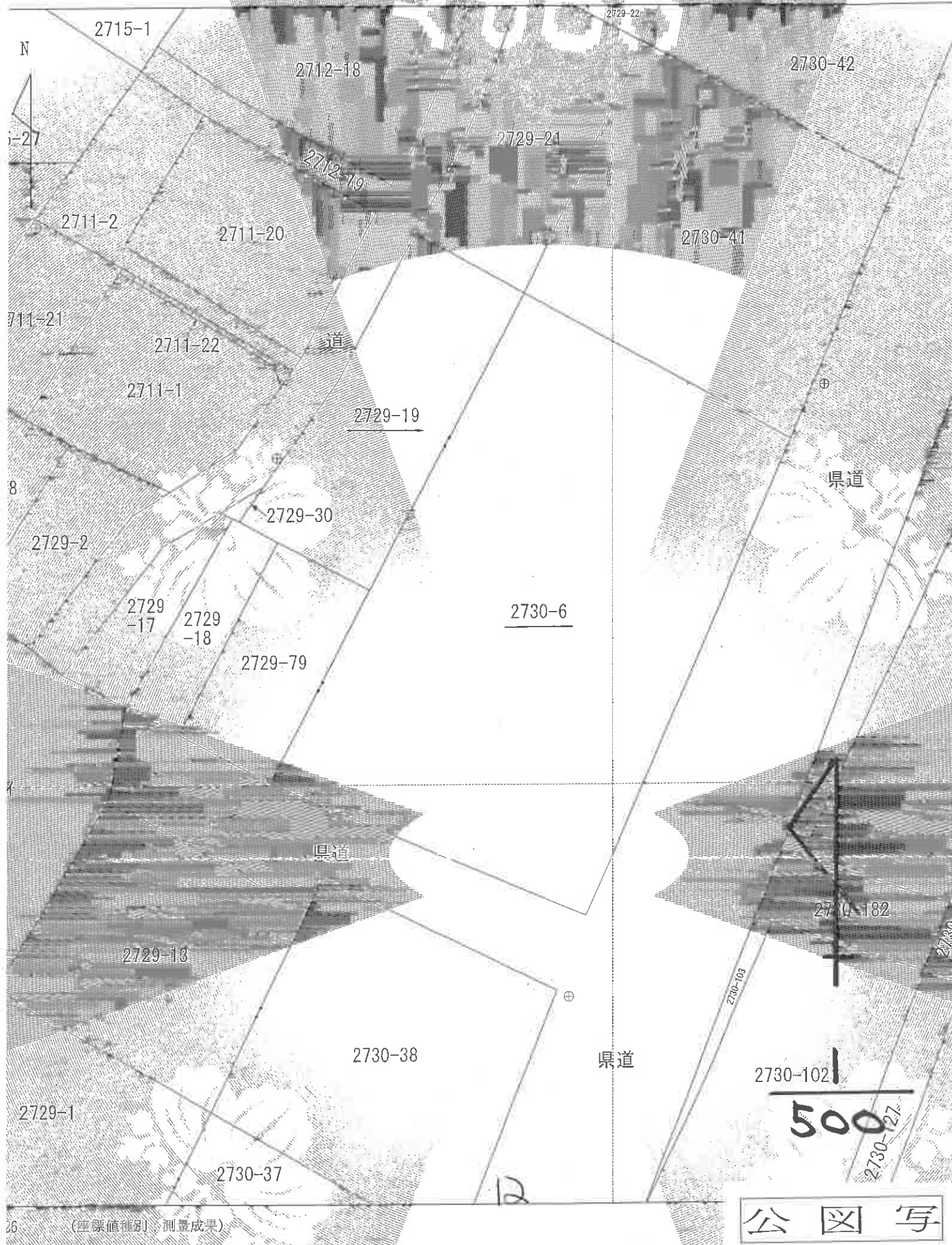
- イ 市場性修正：①P8特記事項②があること②水道などの設備が正常稼働するか不明であること③本件マンションは、登記記録数量に基づく計算によると、法定容積率をオーバーしていることなどを考慮して査定した。
- ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。
- エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が、買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した修正を行った。
- オ その他の控除減価(敷金等)：控除の必要は、特にない。

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





59年6月21日

面 各 階 平 面

建筑物各階平面圖

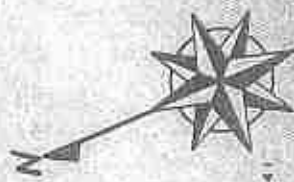
鋼並 2730~6~907

長生郡白子町刺金字塩浜 2730番地 6

建物の存する部分 9 階

建 物 番 号 907

床	面	積
1036	× 252	= 261072
937	× 070	= 65590
		326662



13-53475

2730-41

9-031

2728-19

2728

2729 2729 2729

3738-18

...

517

6-2011-C-0007

31

部

製作

$$\frac{1}{1.42}$$

中 讀 入

$$\frac{1}{500}$$

本國產 (B4) 及 A4) 之糖小 (12)

