

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 及 川 真 一

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	8,420,000 6,736,000		1,684,000	60,201	13,662



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 千葉市若葉区若松町 4 4 2 番地 2

建物の名称 ビューパレー都賀

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 若松町 4 4 2 番 2 の 7 0 5

建物の名称 7 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 5 . 2 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 千葉市若葉区若松町 4 4 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 9 3 3 . 4 4 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 3 6 4 9 4 7 分の 6 0 2 5



物 件 明 細 書

令和 8年 7月22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 千葉県若葉区若松町 4 4 2 番地 2

建物の名称 ビューパレー都賀

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 若松町 4 4 2 番 2 の 7 0 5

建物の名称 7 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 55.26 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 千葉県若葉区若松町 4 4 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2933.44 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 364947 分の 6025



令和8年(ケ)第32号
令和8年5月29日受理
令和8年7月8日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村 井 清 英

(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 千葉県若葉区若松町 4 4 2 番地 2

建物の名称 ビューパレー都賀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若松町 4 4 2 番 2 の 7 0 5

建物の名称 7 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 5 . 2 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 千葉県若葉区若松町 4 4 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 9 3 3 . 4 4 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 3 6 4 9 4 7 分の 6 0 2 5



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	☒ 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 上記の者が本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額下記のとおり 管理費 10,070円 修繕積立金 12,050円 ルーフバルコニー使用料 1,500円 駐車場使用料 3,000円 円	令和8年6月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年2月分～R8年6月分 計 693,980円 及び、上記に対する年14%の遅延損害金 ☐ 不明
管理費等照会先	京阪カインド株式会社首都圏事業部	
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	本件建物が在るマンション棟のほか、駐車場、自転車置場(規約設定共用部分として登記あり)等の共用施設がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号	
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

■管理費等の状況について

前頁「管理費等の状況」欄に記載した滞納額の内訳は以下の通り。

管理費	合計	292,030円
修繕積立金	合計	349,450円
ルーフバルコニー使用料	合計	43,500円
駐車場使用料	合計	9,000円（令和6年2月分～同年4月分）

なお、ルーフバルコニー使用料及び駐車場使用料の滞納額については、管理規約において買受人等の承継人に対して請求することができる旨が定められている。

■本件建物について

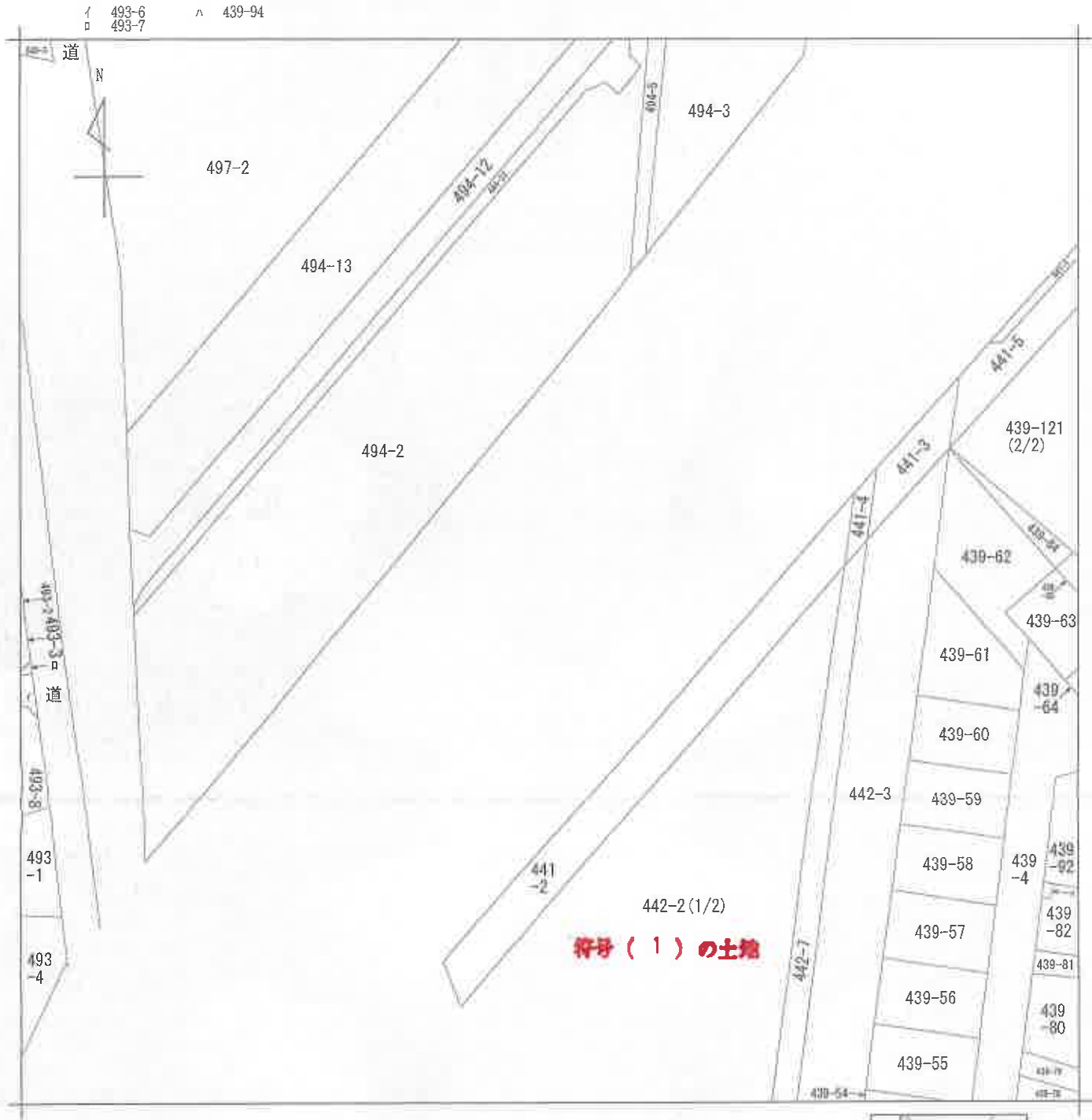
- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物及び設備に不具合はないとのことである。
- 2 維持管理の状態は不良で、建物内は喫煙汚れがひどいうえ、クロス、床フローリング・カーペットの汚損が随所に見られる。
- 2 建物内に残置された動産はエアコン、照明器具以外には殆どない。

(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
■マンション管理人	1 このマンションは全59戸で、駐車場台数は機械式50台、平置4台です。駐車場は機械式の中段であれば確保は可能です。 2 対象の住戸は2年間くらい空き家になっています。 (以上、令和8年6月2日に面談聴取)
■債務者兼所有者	1 対象の部屋からは令和6年5月頃に引っ越しました。それ以降は空き家になっています。 2 私が居住していた時には、建物、設備とも不具合はありませんでした。 3 猫を飼っていましたが、猫がつけたキズはないと思います。 (以上、令和8年6月4日に電話聴取)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月2日 (火) 11:30-11:50	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 マンション管理人に面談聴取
R8年6月2日 (火) : - :	千葉地裁執行官室	電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送(6月10日回答書受領) 管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書発送(6月19日回答書受領) 債務者兼所有者宛に求連絡書発送(6月4日電話連絡あり)
R8年6月4日 (木) 15:50-15:55	千葉地裁執行官室	債務者兼所有者より受電・聴取
R8年7月1日 (水) 8:40-9:10	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 写真撮影 図面照合) 評価人同行
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7月1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
(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。



請求部	所在	千葉市若葉区若松町				地番	442番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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判をA4判に縮小

令和8年1月15日
千葉地方方法務局

請求番号：56-1
(1/2)

登記官

(6 枚目)

イ 468-8 ハニ 443-62 ホ 443-67 ト 443-16 445-21
ロ 443-59 ニ 443-63 ヘ 443-72 チ 444-16



(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	千葉市若葉区若松町				地番	442番2			
出力縮	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。

令和8年1月15日
千葉地方方法務局

請求番号：56-1
(2/2)

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成6年12月14日

045047

各階平面図

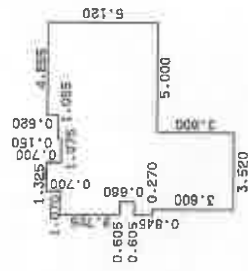
家屋番号
442番2の705

建物の所在
千葉市若葉区若松町442番地2

建物図面
各階平面図

6.12.14

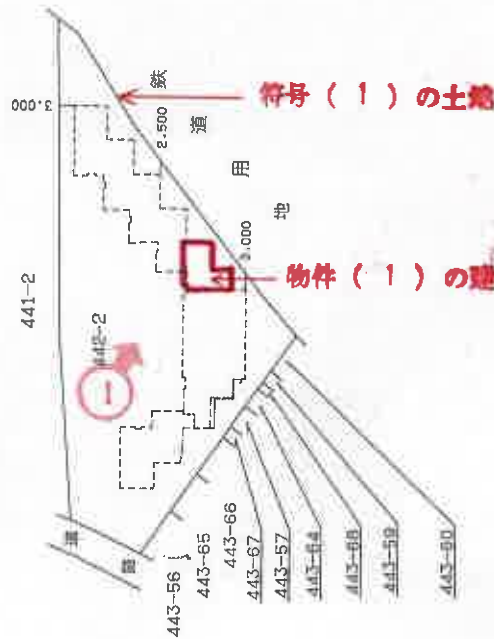
ビューパー都賀
建物の番号 705



求積表

1.325	x	0.700	=	0.927500
1.205	x	0.150	=	0.180750
0.805	x	0.725	=	0.586625
0.805	x	4.450	=	3.582250
0.805	x	0.845	=	0.680225
0.320	x	0.200	=	0.064000
0.320	x	3.600	=	1.152000
合計				55.265400

写真撮影位置と方向



建物の存する部分 7階

縮尺 1/500

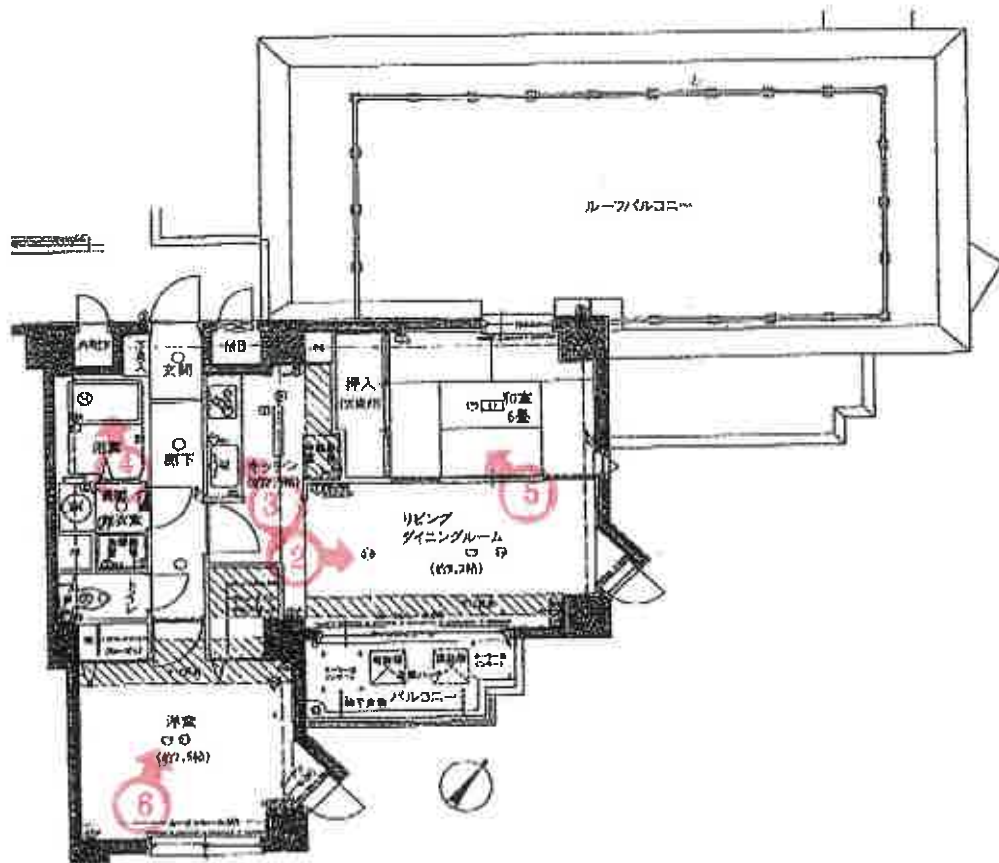
申請人

縮尺 1/250

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会)

間取略図



←○写真撮影位置と方向





1



2



3



4



5



6

副本

令和 8 年（ケ）第 32 号

令和 8 年 7 月 1 日 現地調査

令和 8 年 7 月 2 日 評価

第 26K - 948 号 発行番号

令和 8 年 7 月 9 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

山口真由美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8,420,000 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。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1	ない。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県若葉区若松町442番地2

建物の名称 ビューパレー都賀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若松町442番2の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 55.26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 千葉県若葉区若松町442番2

地 目 宅地

地 積 2933.44平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

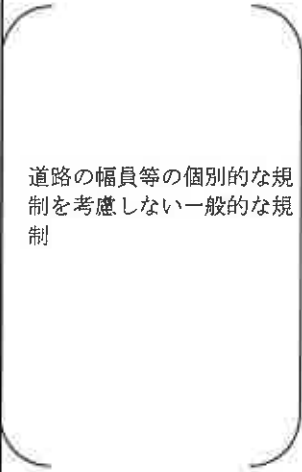
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 364947分の6025



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線，千葉都市モノレール2号線「都賀」駅の北東方・約1.1km(道路 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションや戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
		第1種高度地区（20m）
		宅地造成等工事規制区域
		千葉市都市景観条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
		建築基準法第22条指定区域
	東側軌道敷境界線から25m超	
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	—
画 地 条 件	規 模	2,933.44㎡（登記とほぼ同じ）
	形 状	不整形地
	間 口 × 奥 行	約8m × (奥行) 約53m
	敷 地 権 の 割 合	364,947分の6,025（所有権）
接 面 道 路 の 状 況	接面道路との関係	中間画地
	西側（市道） 路線名（若松町19号線） 幅員（約5.5m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	西 側： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	符号1	「ビューパレー都賀」及びその関連施設の敷地
	隣地	・北側：住宅 ・東側：軌道敷 ・南側：住宅 ・西側：市道を介して住宅
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. 地歴調査及び地図調査を行ったが、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. 『ちば情報マップ』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. 符号1の土地の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ公図、建物図面等量図に符合するものと推測する。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ビューパレー都賀
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数59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 6 年 12 月 9 日 新築 経 過 年 数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 約13年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
仕 様	屋 根 : アスファルト防水 外 壁 : 吹付タイル等 そ の 他 : -
設 備 等	供給処理施設 : 電気, 上水道, 都市ガス, 下水道 エレベーター : あり 駐 車 場 : あり 集 会 所 等 : 管理事務所あり オートロック : あり そ の 他 : 駐輪場, セキュリティカメラ等
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 (ビューパレー都賀管理組合) 管 理 方 式 : 委託 管 理 会 社 : 京成カインド株式会社 管 理 形 態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通 ・ 管理人へのヒアリングでは, 震災, 台風等での特段の被害はなかったとのことである。

特 記 事 項	1. 建築確認：平成5年12月24日・第2289号 完了検査：平成6年12月19日・第2289号 2. 規約設定共用部分あり。 家屋番号：若松町442番2の1 種類：自転車置場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：地下1階部分33.61㎡ 3. 駐車場 空きあり 4. ペット飼育：可能（ペット飼育細則あり） 5. 修繕積立金の合計額：71,971,199円（令和7年12月31日現在）
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	置	7階 (705号室) 角住戸・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	積	55.26 m ² (登記面積) 約 60.25 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	り	2LDK (別添建物間取略図参照) ・バルコニー面積 約5.22m ² (パンフレット記載)	
仕 様	様	天井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス、洗面台、水洗トイレ、システムキッチン (電気、上下水道、都市ガス) そ の 他：－	
保守管理の状態	状態	普通 ・ 空き家の状態にあり、上下水道、都市ガス等の設備の稼働状況は不明である。室内について経年劣化によるビニールクロスの剥がれ、継目露出、変色・汚れ、フローリング・畳の変色・劣化、小傷等が確認されるが、概ね経年相応の劣化等であると判断される。	
管 理 費 等	管 理 費	月額	10,070円
	修 繕 積 立 金	月額	12,050円
	ルーフバルコニー	月額	1,500円
	駐 車 場 使 用 料	月額	3,000円
		計	26,620円 (令和8年6月8日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和6年2月分～令和8年6月分 計693,980円 (令和8年6月8日現在) 上記に対する遅延損害金：114,701円 (令和6年1月27日分～令和8年5月27日分) 遅延損害金金利：年14%	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	状況等	所有者が空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	事項	1. 特になし。	

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。

なお、本件評価額は、規約設定共用部分が存することを前提とする。

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
200,000	1.13	55.26	1.00	12,489,000

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：階層（7階）（+8%）
（相乗積）角部屋（+5%）個別格差率 1.13

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (9.8%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$E \times O = カ$	$A + カ = キ$
888,675 円 (18.2%)	538,560 円	9.9%	5,276,800円	0.7554	3,986,095円 (81.8%)	4,875,000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

$$\frac{1}{(1 + 9.8\%)^3} = 0.7554$$

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 12,489,000円

収 益 価 格 4,875,000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・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11,700,000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×エーオ
11,700,000	1.00	0.80	0.90	—	8,420,000

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 : 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 て 修 正 を 行 っ 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

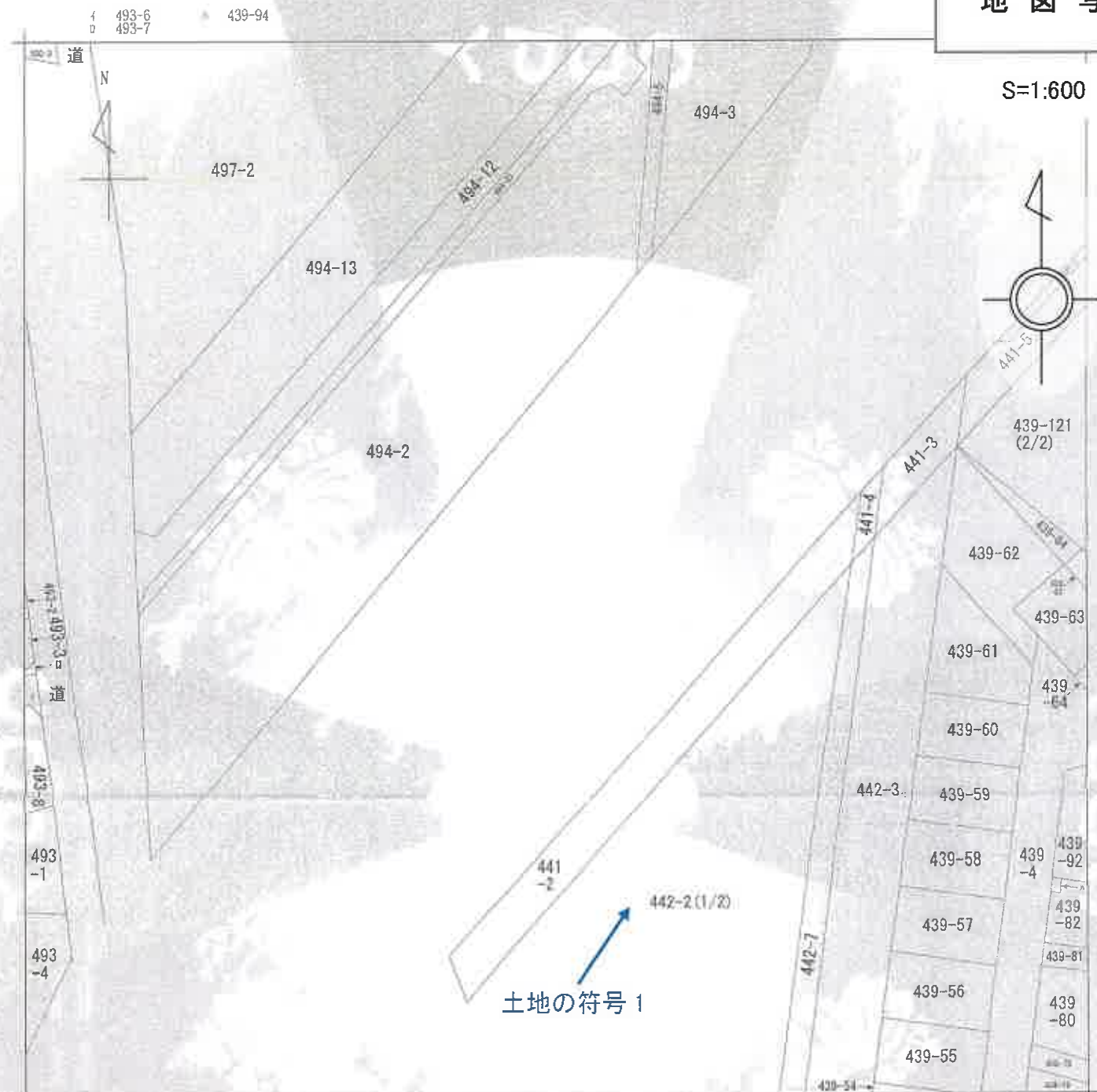
1. 位置図
2. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上



地図写

S=1:600



(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	千葉市若葉区若松町				地番	442番2			
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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

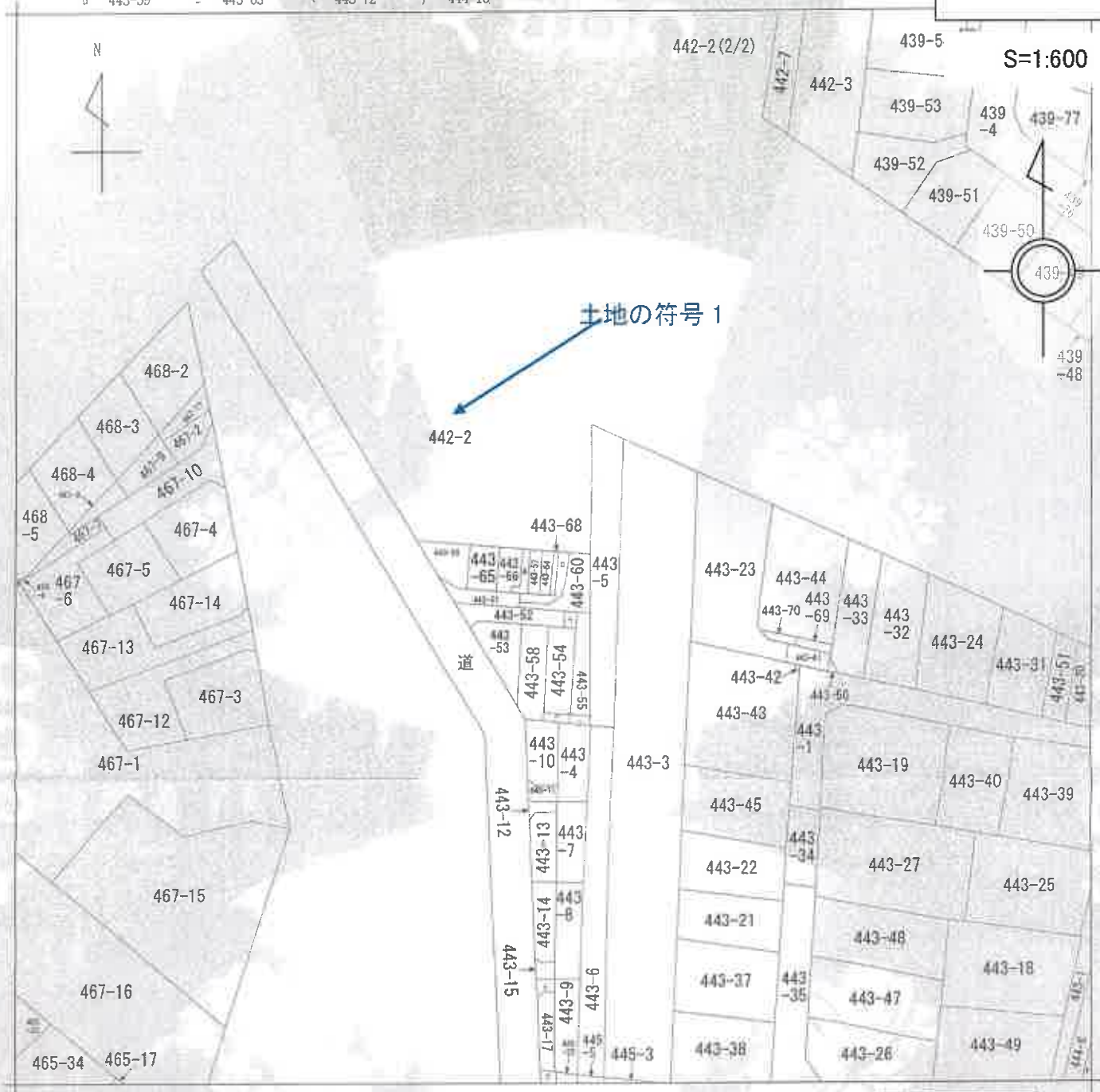
令和8年1月15日
千葉地方法務局

請求番号：56-1
(1/2)

登記官

地図写

468-8 443-62 443-67 443-16 445-21
443-59 443-63 443-72 444-16



(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	千葉市若葉区若松町				地番	442番2			
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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

令和8年1月15日
千葉地方法務局

請求番号：56-1
(2/2)

登記官

登記年月日：平成6年12月14日

045047

各階平面図

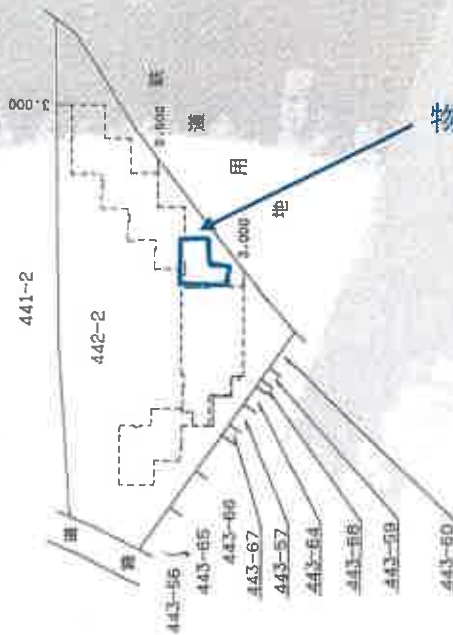
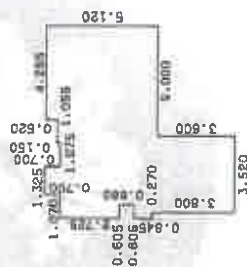
建物図面

6.12.14

家屋番号
442番2の705

建物の所在
千葉市若葉区若松町442番地2

ビューパレー都賀
建物の番号 705



物件1

建物の存する部分 7階

作製者
1/250

申請人

縮尺
1/500

複合機にてA3をA4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：56-2

間 取 略 図

