

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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 鴨川市内浦字三駄田 3 4 5 番地 1

建物の名称 小湊シーサイドハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 内浦 3 4 5 番 1 の 1 9

建物の名称 1 1 0 4

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 4 6 . 4 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 鴨川市内浦字三駄田 3 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 9 2 1 . 1 5 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 1 8 5



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 23 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 鴨川市内浦字三駄田 3 4 5 番地 1

建物の名称 小湊シーサイドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内浦 3 4 5 番 1 の 1 9

建物の名称 1 1 0 4

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 4 6 . 4 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 鴨川市内浦字三駄田 3 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 9 2 1 . 1 5 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 1 8 5



令和8年(ヌ)第67号
令和8年4月22日受理
令和8年7月16日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 鴨川市内浦字三駄田 3 4 5 番地 1

建物の名称 小湊シーサイドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内浦 3 4 5 番 1 の 1 9

建物の名称 1 1 0 4

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 4 6 . 4 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 鴨川市内浦字三駄田 3 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 9 2 1 . 1 5 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 1 8 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）	
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 ☐ 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居宅（空家）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	☒ 下記のとおり（月額） 管理費 15,130円 修繕積立金 14,000円 ゴミ収集料 100円 水道基本料金 1,200円 自動集金手数料収入 99円 合 計 30,529円	令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年 ⁷ 月分～8年4月分まで 計305,290円 （自動集金手数料収入滞納分990円を含む） 上記金員（自動集金手数料収入滞納分990円を除く）に対する年14%の遅延損害金（令和7年5月末日～令和8年4月末日までの遅延損害金27,654円）
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 千葉中央支店	
その他の事項	上記「管理費等の状況」について 管理会社提出の滞納管理費等の照会に対する回答書に自動集金手数料収入の滞納分990円についても買受人に請求する旨の回答がある。	
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 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本マンション管理組合 理事長	本マンションの南側隣地405番6の駐車場は一見するとマンション内の 駐車場のようには見えますが、そこは県営の公共駐車場です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1「専有部分の建物」について

- 1 本建物内には僅かな家財が存在するのみであり、それらは長期間、使用されていないものと思われる、人の居住又は使用する実態は認められなかったこと及び所有者提出の占有関係照会に対する回答書から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、本建物玄関ドア右上の室番号プレート及び1階集合郵便受けの本建物該当郵便受けには氏名等の表示は存在しなかった。
- 2 本建物内に電気温水器が設置されている。
- 3 複数箇所の内壁クロスが剥がれている。

第3 敷地権の目的である土地について

本土地は本一棟の建物、共用部分及び附属施設の敷地となっている。なお、本土地南側隣地405番6は千葉県所有土地の公共駐車場となっている。

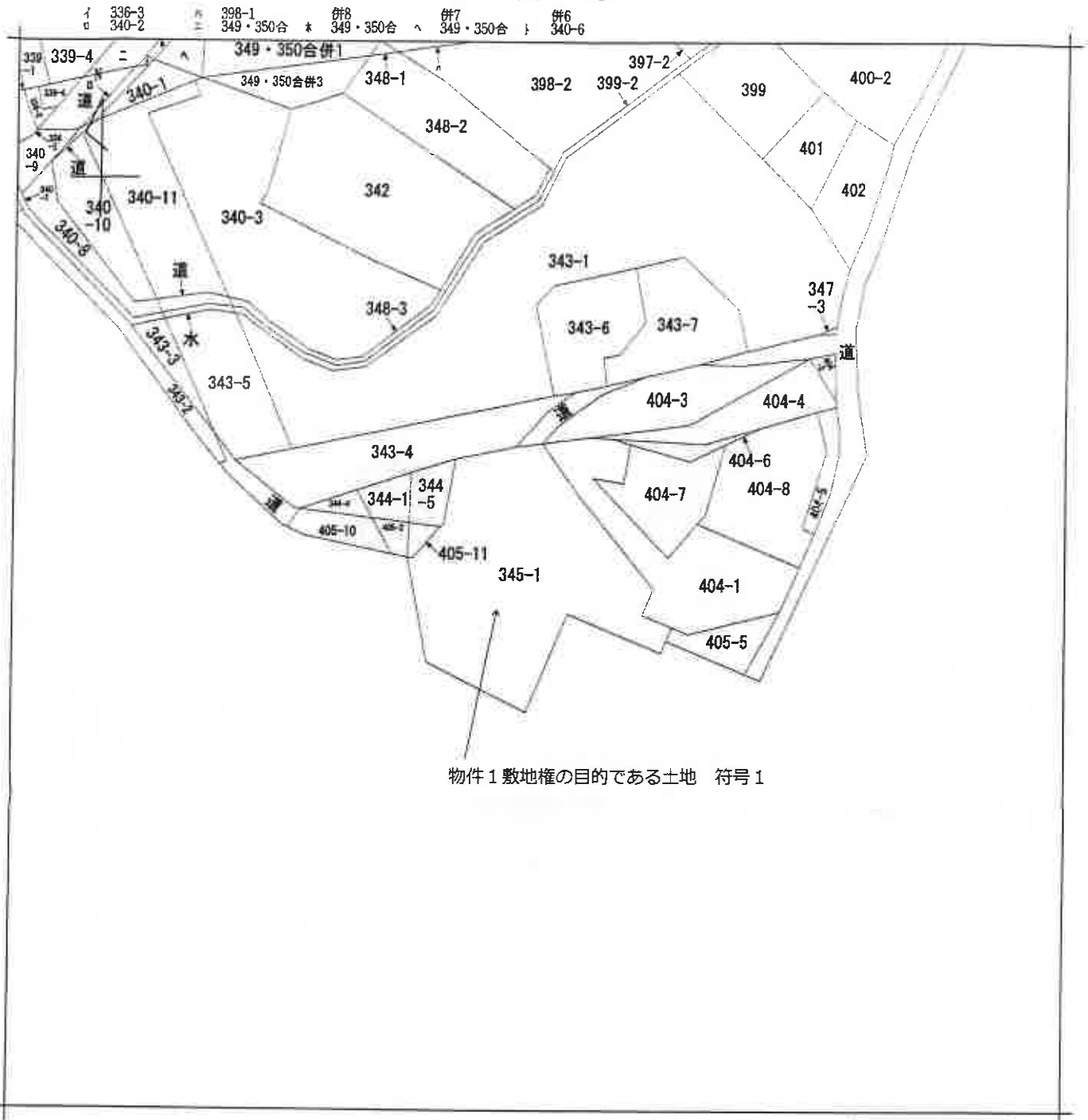
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月23日 (木)	執行官室	管理会社に対し、滞納管理費等の照会書送付
8年4月24日 (金) 17:27-18:05	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影 本マンション理事長に面談、占有関係等聴取 千葉地方法務局館山支局に対し、隣地等の不動産登記 記録全部事項証明書送付嘱託 鴨川市役所に対し、航空写真重ね地番図送付嘱託
8年4月28日 (火)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
8年4月30日 (木)	執行官室	千葉地方法務局館山支局から上記嘱託に係る文書到着
8年5月7日 (木)	執行官室	所有者から上記照会に対する回答書到着 鴨川市役所から上記嘱託に係る文書到着
8年6月8日 (月)	執行官室	管理会社から上記照会に対する回答書ファックス受信
8年6月19日 (金) 13:55-14:35	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年6月19日 本建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、本マンション管理組合理事長から借り 受けた鍵を用いて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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	鴨川市内浦字三駄田				地番	345番1			
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)	昭和54年11月8日		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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和8年3月9日

千葉地方方法務局館山支局

請求番号: 10-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)



登記年月日：昭和57年7月29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。
令和8年3月9日 千葉県地方税局館山支局

登記官

(7 枚目)

42132

各 階 平 面 図

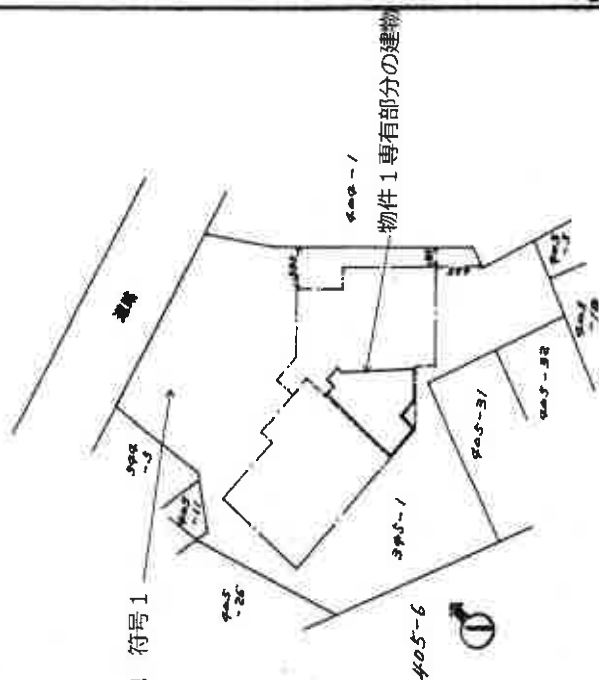
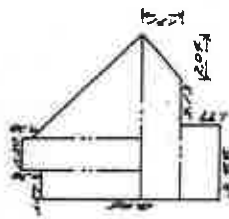
建 物 図 面

家 屋 番 号
千葉県小湊市小湊
345番地の19

建物の所在
千葉県安房郡天津小湊町内浦字三畝田345番地1

建物番号 1105

物件1敷地権の目的である土地 符号1



11階部分平面図

11階部分

作 製 者

3日作製

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

請求番号：10-3

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

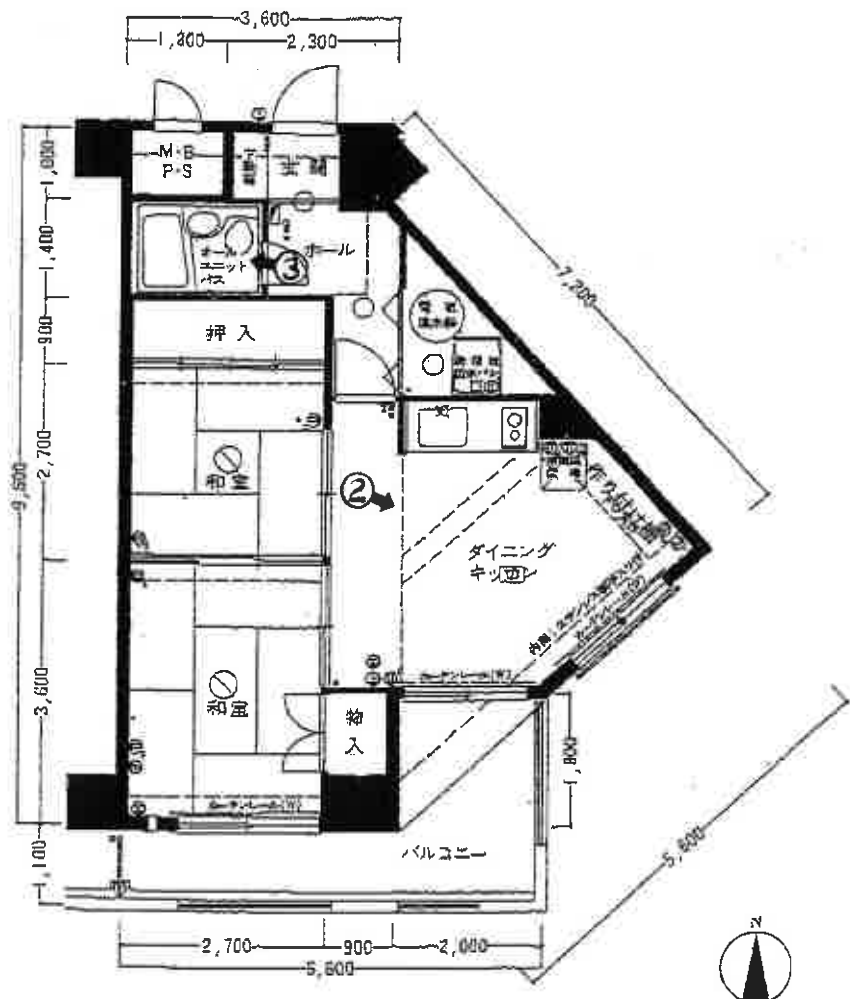
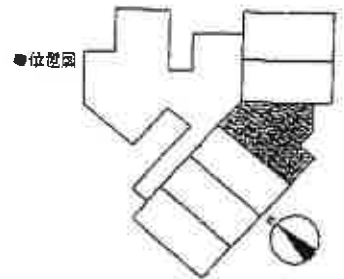
(東京土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小した)

《 間 取 略 図 》

C^{type} 2DK

- 戸数・位置／10戸(2階～11階)
- 住居専有面積／50.04㎡(15.13坪)
- バルコニー面積／9.76㎡(2.95坪)
- 合 計／59.80㎡(18.08坪)



(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

販売時パンフレットに基づき作成

評価人から入手

(8 枚目)

1



2



3



副 本

令和 8 年 (ヌ) 第 6 7 号

令和8年6月19日 現 地 調 査

令和8年6月22日 評 価

第 2026 - 021 号 発 行 番 号

令和8年6月23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

秋 葉 節 久

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 2,280,000 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。
従って、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			
1	1. 管理費等の滞納がある。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鴨川市内浦字三駄田345番地1

建物の名称 小湊シーサイドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内浦345番1の19

建物の名称 1104

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 46.40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 鴨川市内浦字三駄田345番1

地 目 宅地

地 積 921.15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185

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（敷地権の目的である符号1土地）

位 置 ・ 交 通	JR 東 線 「安房小湊」駅の 南西方 約 70m （道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は、県道（内浦山公園線）沿いに、一般住宅、マンション、事業所等が混在する地域で、南方には内浦海水浴場がある。地勢は南方の海側に向かって下り緩傾斜で、日照・通風は普通である。尚、海及び砂浜に近接しているため、潮風、砂、湿気の影響があるものと思料される。	
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	区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き区域）
	用 途 地 域	記載なし
	建 ぺ い 率	指定： 70%
	容 積 率	指定： 400%
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	建築基準法第22・23条指定区域、
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	921.15㎡ （登記数量とほぼ同じ） 不整形地 （北） 約 17.7m × 約 12.8～38.5m 緩やかな南傾斜で、敷地内に若干の段差がある 10,000 分の 185 （所有権） 一方路 ， ほぼ等高
接面道路の状況	北側 （ 県道 ） 連続性 （ 優 ）	路線名 （ 内浦山公園線 ） 幅員 （ 約8～8.3m ） 舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 無 ） 側溝 （ 有 ）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北側： 建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	小湊シーサイドハイツ及び関連施設の敷地
	隣 地	・北側：県道を介して駐在所等 ・東側：店舗、一般住宅等 ・南側：保養所、駐車場等 ・西側：店舗併用住宅
供給処理施設 （敷地内までの引 込みを基準に、 引込みがある場 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（個別浄化槽を使用）

土 壤 汚 染 等	1. 対象土地は現地調査等から、土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、対象土地は、現在、11階建の店舗・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出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 鴨川市教育委員会でのヒアリングによれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 周辺調査によれば、平成23年3月11日の東日本大震災による被害は、特段無かったものと推察される。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	小湊シーサイドハイツ	
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数：61戸） ・住戸（2～11階）：59戸，・店舗（3階）：1戸，・管理人室（2階）階：1戸	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和57年6月22日 新築
	経過年数	約 44 年
	経済的残存耐用年数	約 6 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 ¹¹ 階建	
仕様	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	屋根	アスファルト防水
	外壁	吹付タイル外
	内壁	吹付塗装外
	天井	吹付塗装外
	床	ビニールタイル，防水モルタル外
	その他	－
設備等	供給処理設備	電気，上水道，個別浄化槽
	エレベーター	6人乗1基
	駐車場	11台（屋内：5台，屋外：6台）（特記事項2参照）
	集会所	有（特記事項3参照）
	その他	管理人室（205号室），ロビー，メールボックス，，共同視聴アンテナ，屋外シャワー外
建物の品等	使用資材	中位程度
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	小湊シーサイドハイツ管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	日本ハウズイング㈱
	管理形態	日勤 8：00～16：00（月・水・木・土・日）（火・金は休み）
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：昭和56年4月22，第9号 完了検査：昭和57年7月1日，第9号 2. 管理会社の管理人からのヒアリングによれば，駐車場使用料は無料であり，利用者は空いている場所に駐車してよいとのことである。 3. 管理会社の管理人からのヒアリングによれば，1階の娛樂室を集会所としても利用しているとのことである。 4. 管理会社の管理人からのヒアリングによれば，令和3年11月1日～令和4年3月31日に大規模修繕工事を行なっているとのことである。主たる工事内容は，①躯体補修工事②シーリング工事③躯体塗装工事④鉄部塗装工事⑤防水工事⑥タイル補修工事等とのことである。また，現在（令和8年4月6日～令和8年6月30日），排水管更新工事を行なっているとのことである。管理会社から回答書によれば，修繕積立金の合計額は，44,179,618円（令和8年4月30日の現在）とのことである。 5. 管理会社の管理人からのヒアリングによれば，ペットの飼育は，不可とのことである。 6. アスベスト使用の有無については，不明である。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	11階建の11階部分（1104号室）（南向き，中間住戸）	
床 面 積	（公簿） 46.40㎡ （壁芯） 50.04㎡（パンフレットによる）	
間 取 り	2DK（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	バルコニー：9.76㎡（パンフレットによる）	
仕 様	天 井	ビニールクロス外
	床	畳，カーペット外
	内 壁	ビニールクロス外
	設 備	ユニットキッチン（電気コンロ），3点ユニットバス，電気温水器（電気，水道，個別浄化槽）
	そ の 他	－
保守管理の状態	経年による老朽化，汚れ，損耗・損傷等が認められる外，壁クロス等の剥がれが見られる箇所が多数ある。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の作動状況③平成23年3月11日の東日本大震災による被害等は不明である。維持管理状況は，やや劣ると思料される。	
管 理 費 等	管理費	15,130円／月
	修繕積立金	14,000円／月
	ゴミ収集料	100円／月
	水道基本料金	1,200円／月
	自動集金手数料収入	99円／月
	滞 納 額	令和8年4月30日現在：305,290円 （令和7年4月分～令和8年4月分） 上記に対する遅延損害金：27,654円 遅延損害金：年14% 《滞納額内訳》 ・管理費：151,300円 ・修繕積立金：140,000円 ・ゴミ収集料：1,000円 ・水道基本料金：12,000円 ・自動集金手数料収入：990円
専有部分の 利用状況等	所有者が空家として占有しているものと推定される。	
特 記 事 項	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。

1 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
110,000	0.84	46.40	1.00	4,287,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数；＋5 改修費用等；△20
(相乗積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ±0% 所有者が、空家として占有していると推察されることから、不要と判断した。

2 収益価格の試算

目的物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通り求めた。

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ため、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法の価格査定表

（※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	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 還 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(12.4 %)	エ × オ	ア + カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
411,420 円	295,552 円	12.7 %	2,257,366 円	0.7042	1,589,637 円	2,001,057 円
(20.6 %)					(79.4 %)	=2,001,000 円 (100 %)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 12.4\%)^3} = 0.704208181$$

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：保有期間中の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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 4,287,000 円

収益価格 2,001,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、利用の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 3,830,000 円 と算出した。

(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 (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 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
3,830,000	1.00	0.70	0.85	—	2,280,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量した。

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なった。

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

第 6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取略図

以 上

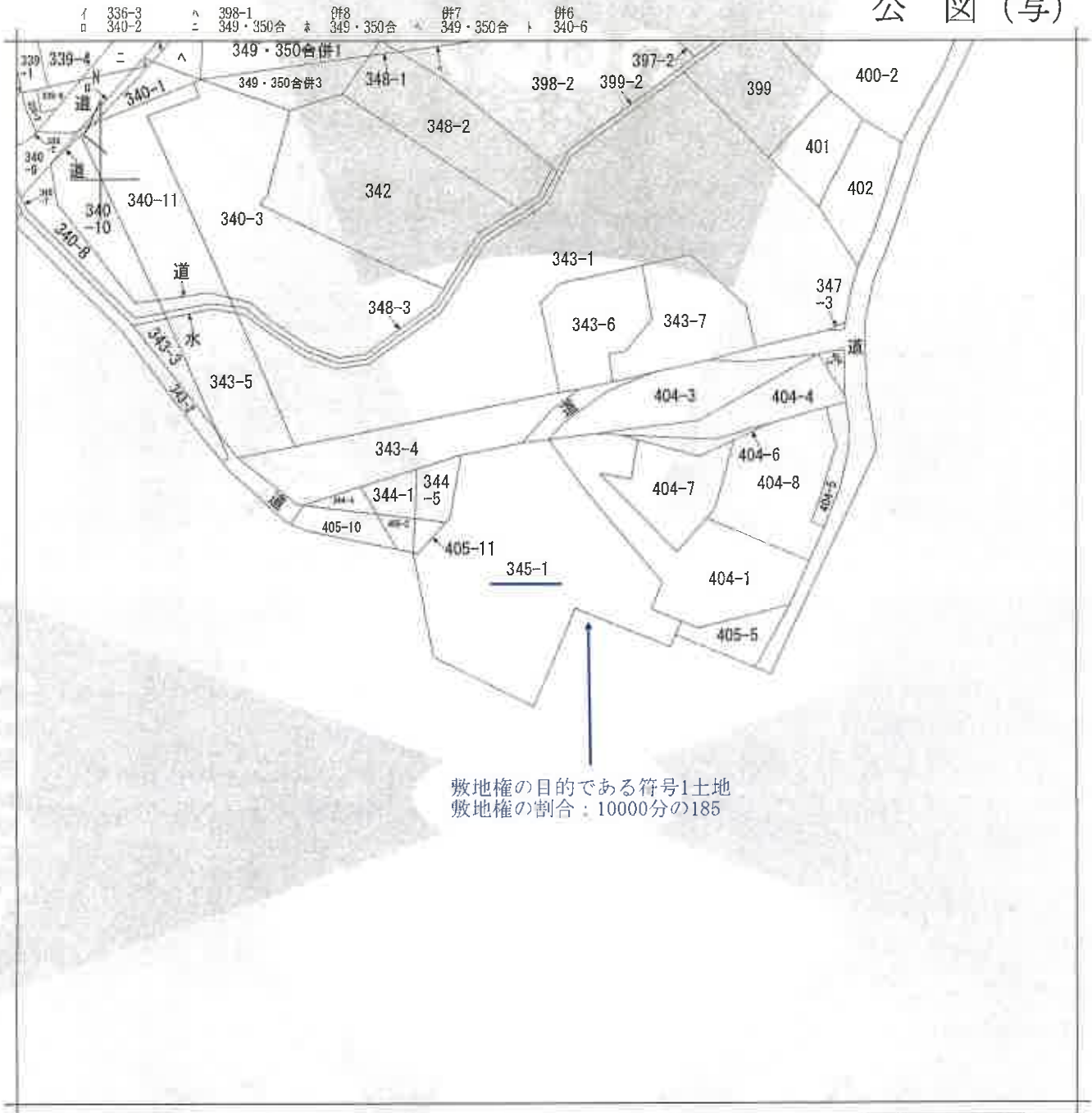
位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

公 図 (写)



(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	鴨川市内浦字三駄田				地番	345番1			
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)	昭和54年11月8日		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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和8年3月9日
千葉地方務局館山支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

登記年月日：昭和57年7月15日

405172

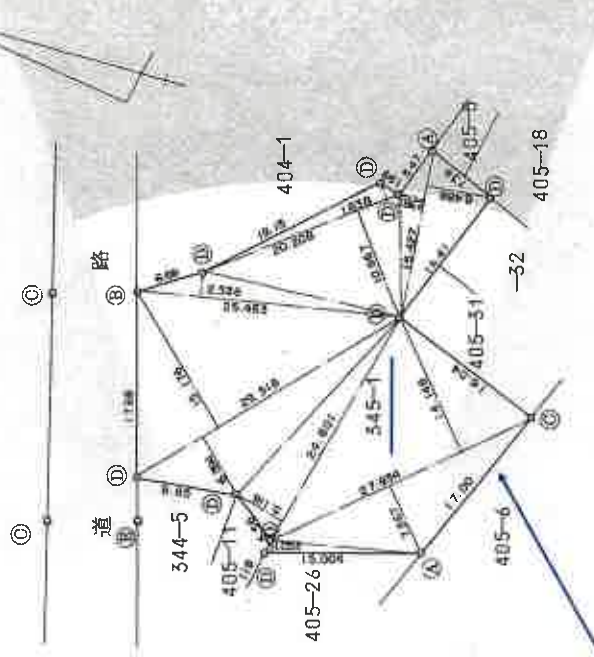
地積測量図

地番 345-1

土地の所在 安曇郡天草市内浦字三駄田

求積表

16.427 × 6.486	=	106.545522
16.427 × 2.367	=	38.882709
20.208 × 10.967	=	221.621136
20.208 × 1.638	=	33.100704
25.463 × 2.536	=	64.574168
29.518 × 15.176	=	447.965168
29.518 × 6.394	=	188.738092
24.801 × 5.116	=	126.881916
27.934 × 14.148	=	395.210232
27.934 × 7.267	=	202.996378
15.004 × 1.053	=	15.799212
	=	1842.515237
	=	921.157618 m ²



敷地権の目的である符号1土地
敷地権の割合：1000分の185

- コンクリート杭
- みかげ石杭
- 木止基礎
- 金属ピヨウ

土地家屋調査士

作製者

(昭和57年5月31日作成)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

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8年3月9日 千葉県土地家屋調査士会

登記官

登記年月日：昭和57年7月29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8年3月9日 千葉地方法律事務所 館山支局

登記官

請求番号：10-3

42132

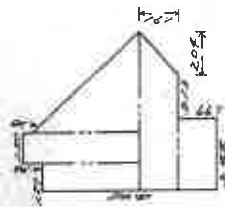
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
天井小池町内浦
345番地の19

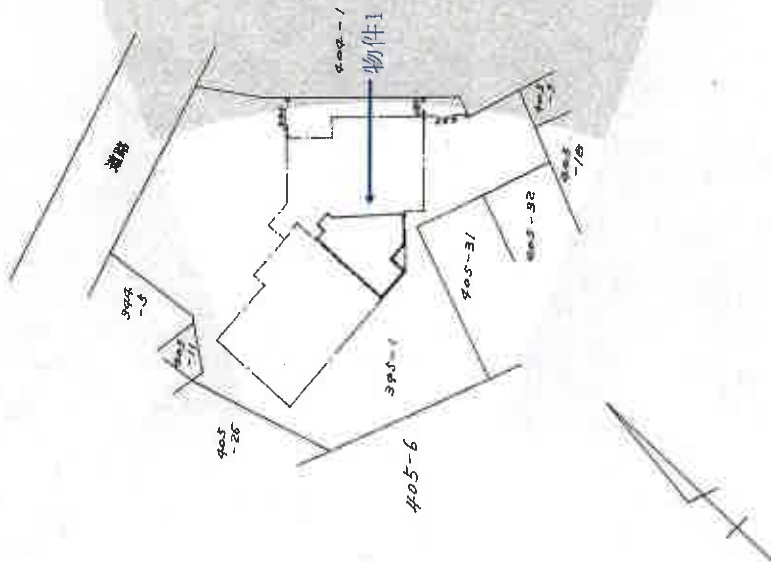
建物の所在
千葉県安房郡天津小湊町内浦字三駄田345番地1

建物番号 1105



5.75 x 4.87 = 27.79
5.75 x 4.80 = 27.60
5.75 x 5.20 x 1/2 = 15.00
5.75 x 5.67 x 1/2 = 16.25
3.45 x 4.77 = 16.46
合計 92.10

11階部分平面図



11階部分

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

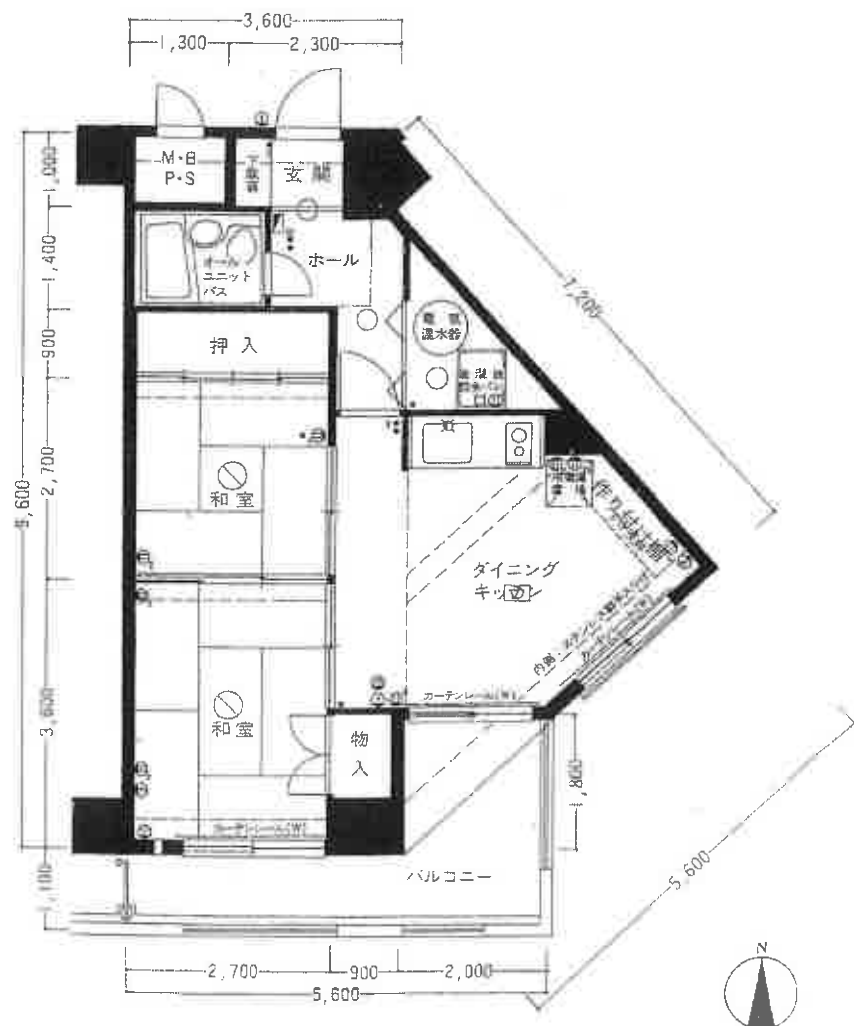
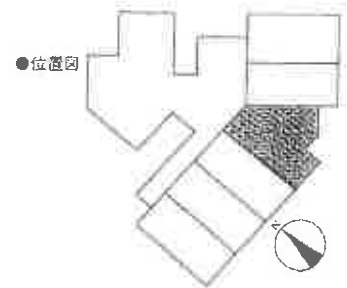
(東京土地家屋調査士会 用紙)

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》

Ctype 2DK

- 戸数・位置／10戸(2階～11階)
- 住居専有面積／50.04㎡(15.13坪)
- バルコニー面積／9.76㎡(2.95坪)
- 合 計／59.80㎡(18.08坪)



販売時パンフレットに基づき作成