

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 13 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	22, 400, 000 17, 920, 000		4, 480, 000	87, 636	20, 136



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 千葉市中央区千葉港 3 4 6 番地 3

建物の名称 サングランデ千葉みなと

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 千葉港 3 4 6 番 3 の 5 1 0

建物の名称 5 1 0 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 6 . 8 1 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 千葉市中央区千葉港 3 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 3 0 2 2 . 3 1 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 1 6 6 1 3 9 分の 7 1 4 6



物 件 明 細 書

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 百 家 聡 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

なし

《 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 千葉市中央区千葉港 3 4 6 番地 3

建物の名称 サングランデ千葉みなと

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千葉港 3 4 6 番 3 の 5 1 0

建物の名称 5 1 0 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 6 . 8 1 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 千葉市中央区千葉港 3 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 3 0 2 2 . 3 1 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 1 6 6 1 3 9 分の 7 1 4 6



令和8年（ケ）第154号
令和8年6月19日受理
令和8年8月5日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

（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 千葉市中央区千葉港 3 4 6 番地 3

建物の名称 サングランデ千葉みなと

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 千葉港 3 4 6 番 3 の 5 1 0

建物の名称 5 1 0 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 6 . 8 1 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 千葉市中央区千葉港 3 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 3 0 2 2 . 3 1 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 1 6 6 1 3 9 分の 7 1 4 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市中央区千葉港3-21-510	
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が異なる (☐ 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として使用している (空き家) ☐ 「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 10,720円 修繕積立金 8,580円 合 計 19,300円	令和8年6月19日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある
管理費等照会先	京成ビルサービス株式会社	
その他の事項	「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 (符号1) ☐ 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	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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 ☐ あり (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

- 本建物について
目立った傷等はなく、保守管理状況は良好である。
- 敷地権の目的である土地について
本建物が建在し、付属設備並びに駐車場等の敷地として利用されている。
- その他について
管理会社によると、管理費及び修繕積立金の月額合計額は19,300円である。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 管理人	本建物は空き家だと思う。 (以上、令和8年6月24日物件所在地にて聴取)

(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)

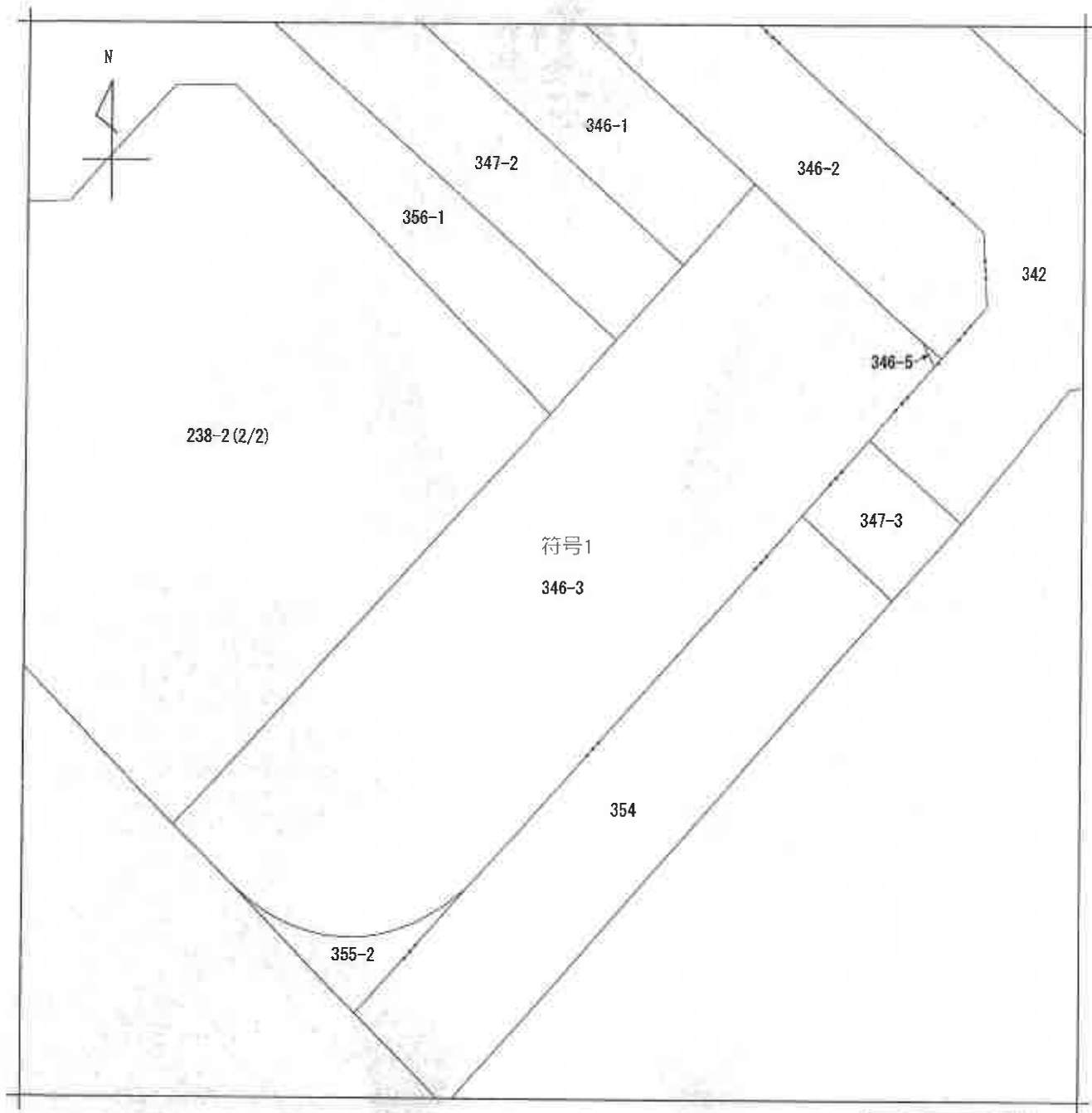
執 行 官 の 意 見

■本建物の占有について

ライフラインは停止し、家財道具は無い。また、管理人の陳述により、債務者兼所有者の占有(空き家)を認めた。

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6月19日 (金)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (FAXで回答あり)
令和8年6月24日 (水) 13:15 - 13:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和8年6月24日 (水) 13:20 - 13:25	物件所在地	管理人へ、本建物の状況等を聴取
令和8年6月24日 (水)	当庁執行官室	債務者兼所有者へ、調査協力依頼文書を郵送 (応答なし。)
令和8年7月29日 (水) 13:05 - 13:25	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行
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29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。 ☐ 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



(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	千葉市中央区千葉港				地番	346番3			
出力縮	1/500	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	昭和55年11月1日			備付年月日(原図)		補事項				

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8年3月27日
千葉地方法務局

請求番号：42-1
(1/1)

登記官

(7枚目)



登記年月日：平成20年2月5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27日 千葉地方裁判所
(A3版をA4版に縮小)

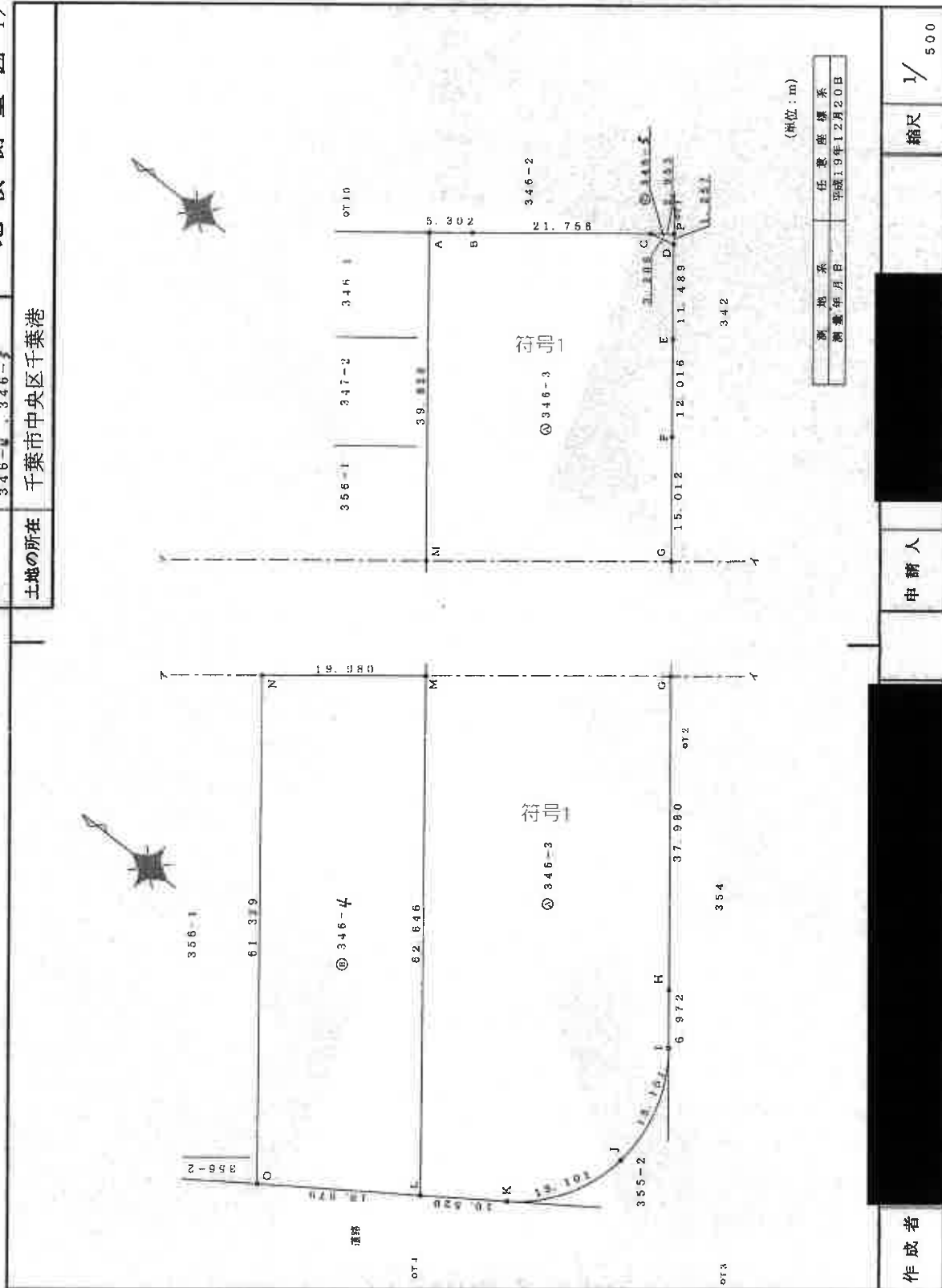
(8枚目)

登記証



地積測量図 1/2

地番	346-3 346-4 346-5
土地の所在	千葉市中央区千葉港



作成者

申請人

縮尺 1/500

平成20年式月五日 登記

登記年月日：平成20年2月5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27日 千葉地方法務局
(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

請求番号：42-2

地積測量図 2/2

地番 346-3
346-

土地の所在 千葉市中央区千葉港

平成20年2月5日 登記

座標求積表

地番	③	346-3	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
A			1	315.983	359.501	15923.226666	国道
B			2	315.838	374.801	-339.007914	国道
C			3	315.269	496.550	-143.445000	国道
D			4	315.936	499.466	8402.155188	国道
E			5	315.451	499.143	-11727.816936	国道
F			6	315.440	498.801	-11476.106617	国道
G			7	315.434	498.389	-28400.163719	国道
H			8	315.469	497.308	-22348.400175	国道
I			9	315.499	497.106	-10080.315468	国道
J			10	315.191	490.894	-8183.039024	国道
K			11	315.603	478.943	-1735.118634	国道
L			12	315.553	466.166	29651.780885	国道
M			13	315.170	468.378	37976.986540	国道
倍面積					3992.3014070		
地積					3022	m ²	

地番	③	346-3	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
I			1	315.983	359.501	15923.226666	国道
J			2	315.838	374.801	-339.007914	国道
K			3	315.269	496.550	-143.445000	国道
倍面積					3992.3014070		
地積					3022	m ²	

地番	③	346-4	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
L			1	315.553	466.166	29651.780885	国道
O			2	315.368	436.567	28181.503669	国道
N			3	309.660	448.404	27269.344048	国道
M			4	309.170	468.378	29557.950446	国道
倍面積					1237.3761545		
地積					1237	m ²	

地番	③	346-5	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
C			1	315.269	496.550	824.163350	国道
P			2	315.193	499.502	-666.936186	国道
D			3	315.936	499.466	37.959418	国道
倍面積					-3.713400		
地積					1.86	m ²	

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成22年2月3日

これは図面に記録されている内容証明した書面である。

令和8年3月27日 千葉地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

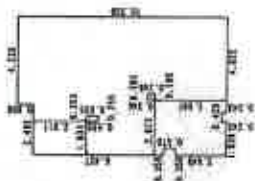
登記官

建物図面

家屋番号 千葉港345番3の510

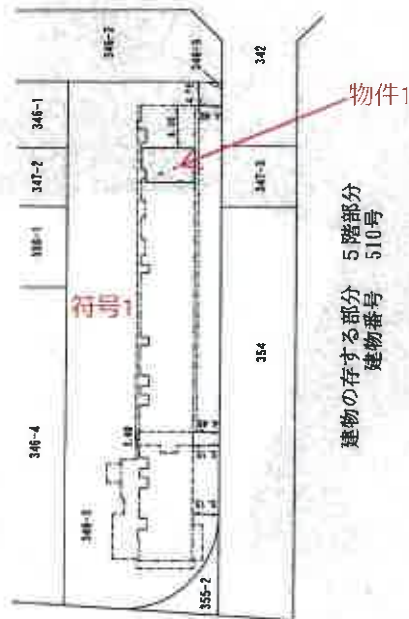
建物の所在 千葉市中央区千葉港345番地3

各階平面図



求 積 差	
4.235 × 0.800	= 3.388000
6.700 × 6.427	=43.060900
6.342 × 0.575	= 3.646500
6.700 × 2.305	=15.443500
1.639 × 0.243	= 0.398277
4.622 × 0.243	= 1.123146
0.255 × 0.555	=-0.141525
0.295 × 0.346	=-0.102070
合 計	66.816878
床面積	66.81 m ²

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号



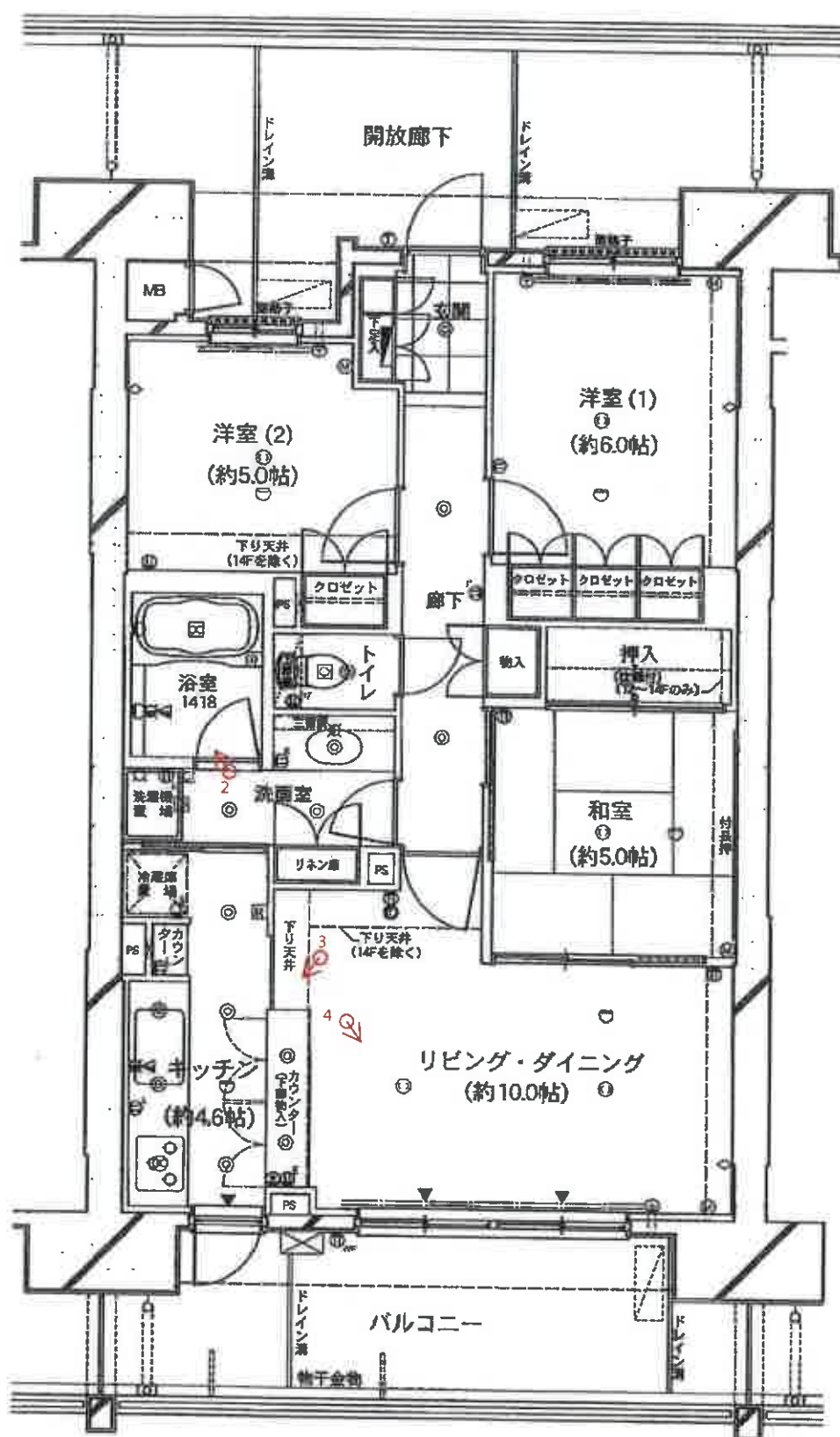
建物の存する部分 5階部分
建物番号 510号

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(11枚目)

① 一棟の建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



令和8年（ケ）第 154 号

令和8年7月29日 現地調査

令和8年7月30日 評価

第 2026-119 号 発行番号

令和8年8月5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

後藤 元

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 22,400,000 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「千葉港3-21-510」
	特 記 事 項		
1	なし		

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 千葉市中央区千葉港346番地3

建物の名称 サングランデ千葉みなと

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 千葉港346番3の510

建物の名称 510号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 66.81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 千葉市中央区千葉港346番3

地 目 宅地

地 積 3022.31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 1166139分の7146

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	千葉都市モノレール1号線「市役所前」駅の南東方・約400m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション, 事務所, 学校, 病院等が混在する地域		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	商業地域	
	建 蔽 率	指定 80%	
	容 積 率	指定 400%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域	
		立地適正化計画：居住誘導区域内	
		立地適正化計画：都市機能誘導区域内	
画 地 条 件	規 模	3,022.31㎡ (登記)	
	形 状	ほぼ長方形	
	地 勢	概ね平坦	
	間 口 × 奥 行	南東側間口約100m × 奥行約30m	
	敷 地 権 の 割 合	1,166,139分の7,146 (所有権)	
	接 面 道 路 と の 関 係	三方路地	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 (市道)	路線名 (千葉港3号線)	幅員 (約15m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有)	側溝 (有)
	高低差 (概ね等高に接面)		
	北東側 (国道)	路線名 (357号線)	幅員 (約50m)
	連続性 (優る)	舗装 (有) 歩道 (有)	側溝 (有)
	高低差 (概ね等高に接面)		
	南西側 (市道)	路線名 (千葉港4号線)	幅員 (約11m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有)	側溝 (有)
	高低差 (概ね等高に接面)		
	建築基準法上の種類	南東側： 建築基準法第42条1項1号	
		北東側： 建築基準法第42条1項1号	
		南西側： 建築基準法第42条1項1号	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能	

土地の利用状況等	符号1	サングランデ千葉みなと及び関連施設の敷地として利用されている。
	隣地	・北東側： 国道を介して共同住宅 ・北西側： 共同住宅・店舗 ・南西側： 市道を介して病院 ・南東側： 市道を介して学校，事務所ビル
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. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存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. 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. 敷地の境界線については、隣接地とはフェンス等で区画されており、法務局備付の地積測量図と概ね一致している。 2. 千葉県ハザードマップ，ちば情報マップ等を閲覧した結果，洪水・内水・高潮の浸水想定区域に該当する。土砂災害警戒区域には指定されていない。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	サングランデ千葉みなと
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数143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 22 年 1 月 20 日 新 築 経 過 年 数 : 約 17 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 38 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕 様	屋 根 : アスファルト外断熱露出防水 外 壁 : 吹付タイル, タイル貼り そ の 他 : -
設 備 等	供 給 処 理 施 設 : 電気, 上水道, 下水道, 都市ガス エ レ ベ ー タ ー : 2 基 駐 車 場 : 機械式84台, 平置き18台, 合計102台 (分譲時パンフレット記載) 集 会 所 等 : 管理人室, 駐輪場, バイク置場, ゴミ置場等 オ ー ト ロ ッ ク : あり そ の 他 : 宅配ボックス等
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 (サングランデ千葉みなと管理組合) 管 理 方 式 : 全部委託 管 理 会 社 : 京成ビルサービス株式会社 管 理 形 態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通 ・ 修繕計画の有無: あり 修繕積立金の合計額: 188,742,953円 (令和8年5月31日現在)
特 記 事 項	1. 建築確認: 平成20年9月9日/第ERI08026746号 完了検査: 平成22年1月26日/第ERI08026746号 2. 現地調査において, 一棟の建物に特段の破損等は見られなかった。 3. 管理組合からの回答によれば, 本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 4. トランクルーム: なし 5. ペット飼育: 可 (規約による制限あり) 6. 規約共用部分: あり

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	5 階 (510号室) ・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	66.81 m ² (登記面積) 約 71.46 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3 L D K ・バルコニー面積 約14m ² (別添間取略図参照) (分譲時パンフレット記載)	
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング, 畳等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス) そ の 他 : -	
保守管理の状態	やや優る 室内は空室であり, 家具・家財は撤去されている。内装はリフォームが行われたものと思われ, 良好な状態を維持している。また, 玄関には「ハウスクリーニング完了済」と記載された掲示が認められた。一方で, 現地調査時には床面及び棚等にはこりの堆積が見られ, ハウスクリーニング直後の状態ではなかった。リフォーム及びハウスクリーニングの実施時期は不明であるが, 目視できる範囲において特段の破損, 著しい汚損等は認められず, 保守管理の状態は比較的良好と思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 10,720円
	修 繕 積 立 金	月額 8,580円 計 19,300円 (令和8年6月19日現在)
	滞 納 額	滞納期間：なし 計0円 (令和8年6月19日現在) 上記に対する遅延損害金：0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	1. 現地調査時に債務者兼所有者が不在であり, リフォーム時期, 震災や台風による被害, 設備機器の稼働状況等について聴取できなかった。(設備の動作確認は行っていない)	

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
440,000	0.98	66.81	1.00	28,808,000

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(5階) (△2%) 個別格差率0.98
(相 乗 積)

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 純収益現価の計 合	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 (6.2%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
3,498,487 円 (16.8%)	1,366,700 円	6.4%	20,714,047円	0.8349	17,294,158円 (83.2%)	20,793,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.2\%)^3} = 0.8349$$

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 28,808,000円

収 益 価 格 20,793,000円

の両価格が算定された。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28,000,000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
28,000,000	1.00	0.80	1.00	—	22,400,000

イ 市 場 性 修 正 : 概ね標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

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 : 管理費等については、修正後価格に占める割合が5%に達しないため控除しない。

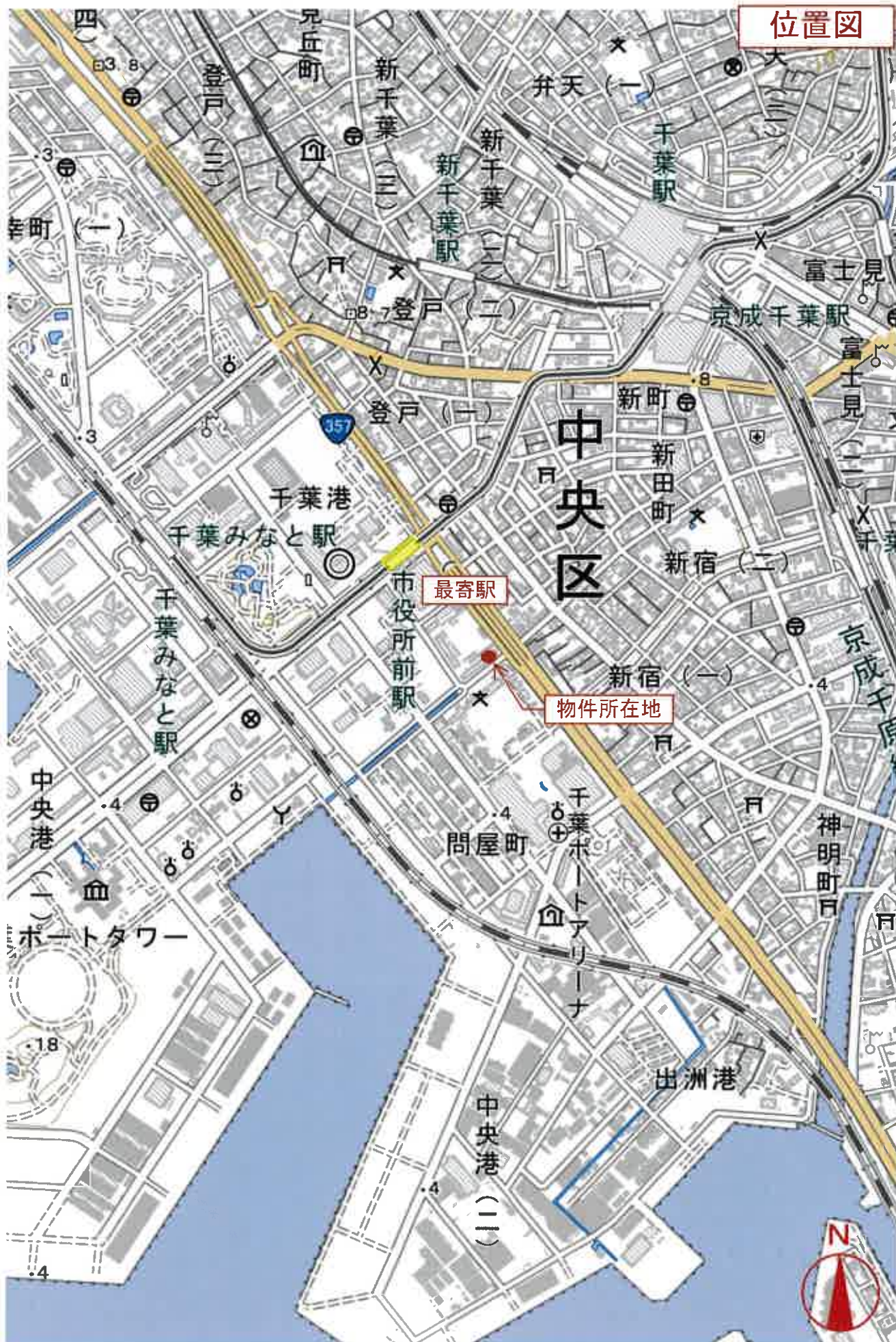
オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

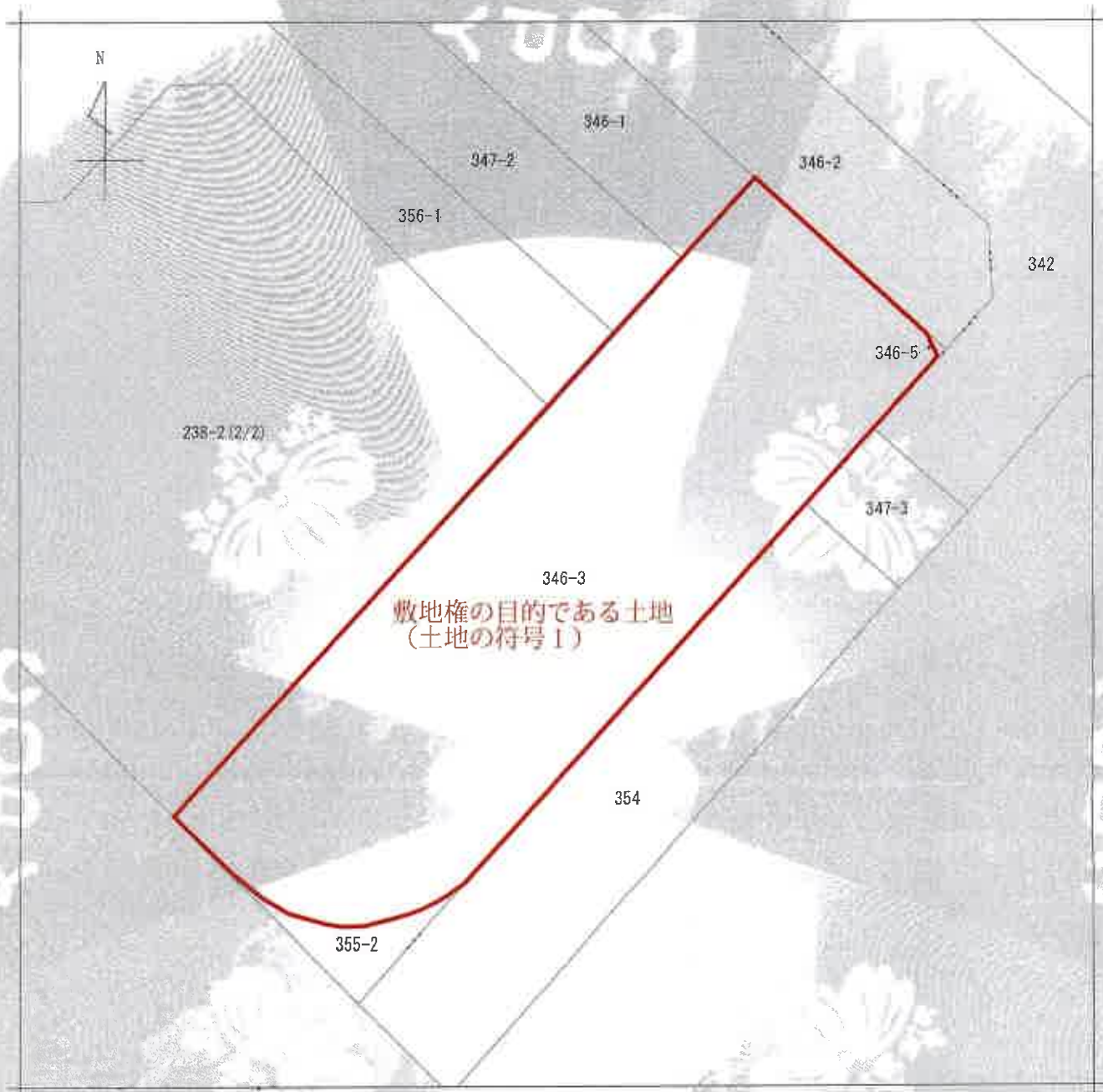
第 6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図

以 上

位置図





【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	千葉市中央区千葉港				地番	346番3			
出力縮尺	1/500	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	昭和55年11月1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3月27日
千葉地方法務局

請求番号：42-1
(1/1)

登記官

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記年月日：平成20年2月5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。

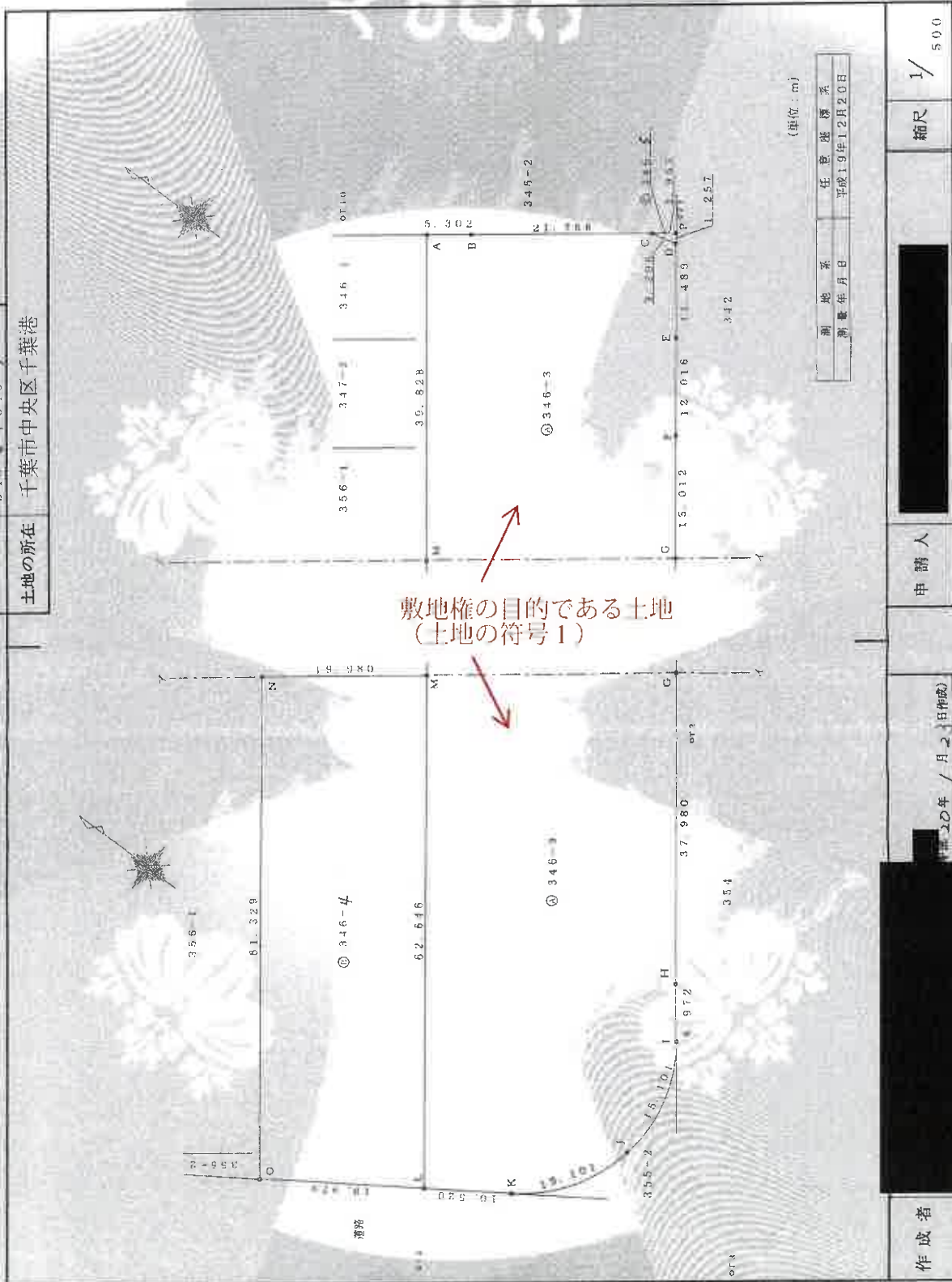
令和8年3月27日 千葉地方裁判所

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

地積測量図 1/2

地番	346-1, 346-2, 346-3
土地の所在	千葉市中央区千葉港



作成者

平成20年 / 月 2 日 (作成)

申請人

縮尺 1/500

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27日 千葉地方裁判所 登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

地積測量図 2/2

地番 346-3
土地の所在 千葉市中央区千葉港

図表求積表

地番	① 346-3	② 346-4	③ 346-5
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
L	446.583	466.165	-24386.569580
O	446.583	436.567	28181.503669
N	409.690	436.104	27266.347048
M	399.170	495.378	-29557.930446
倍面積			-2471.752300
面積			1237.3761545
地積			1237

地番	④ 346-3	⑤ 346-4	⑥ 346-5
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
L	446.583	466.165	-24386.569580
O	446.583	436.567	28181.503669
N	409.690	436.104	27266.347048
M	399.170	495.378	-29557.930446
倍面積			-2471.752300
面積			1237.3761545
地積			1237

地番	⑦ 346-3	⑧ 346-4	⑨ 346-5
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
L	446.583	466.165	-24386.569580
O	446.583	436.567	28181.503669
N	409.690	436.104	27266.347048
M	399.170	495.378	-29557.930446
倍面積			-2471.752300
面積			1237.3761545
地積			1237

地番	⑩ 346-3	⑪ 346-4	⑫ 346-5
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
L	446.583	466.165	-24386.569580
O	446.583	436.567	28181.503669
N	409.690	436.104	27266.347048
M	399.170	495.378	-29557.930446
倍面積			-2471.752300
面積			1237.3761545
地積			1237

引照点三標一覽表

測点名	X	Y	備
T1	350.970	300.970	金属板
T2	300.970	300.970	金属板
T3	436.973	403.573	金属板
T4	351.473	459.434	金属板

縮尺 1/

申請人

23日作成

作成者

登記年月日：平成22年2月3日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和8年3月27日 千葉地方法務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物図面図

家屋番号 千葉港346番3の510

建物の所在 千葉市中央区千葉港346番地3

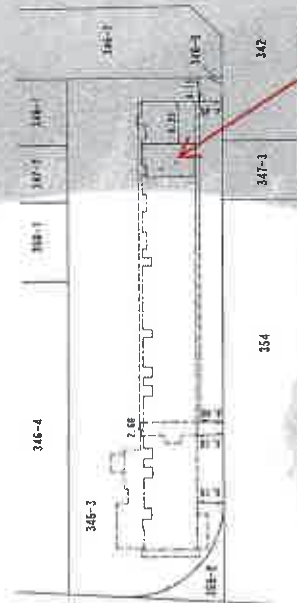
各階平面図



物件1

面積表

4.235 × 0.800	= 3.388000
6.700 × 6.427	=43.060900
6.342 × 0.575	= 3.646550
6.700 × 2.305	=15.443500
1.639 × 0.243	= 0.398277
4.622 × 0.243	= 1.123146
0.253 × 0.564	=-0.141525
0.295 × 0.344	=-0.102070
合計	66.816878
床面積	66.81 m ²



建物の存する部分 5階部分
建物番号 510号

物件1

作成者

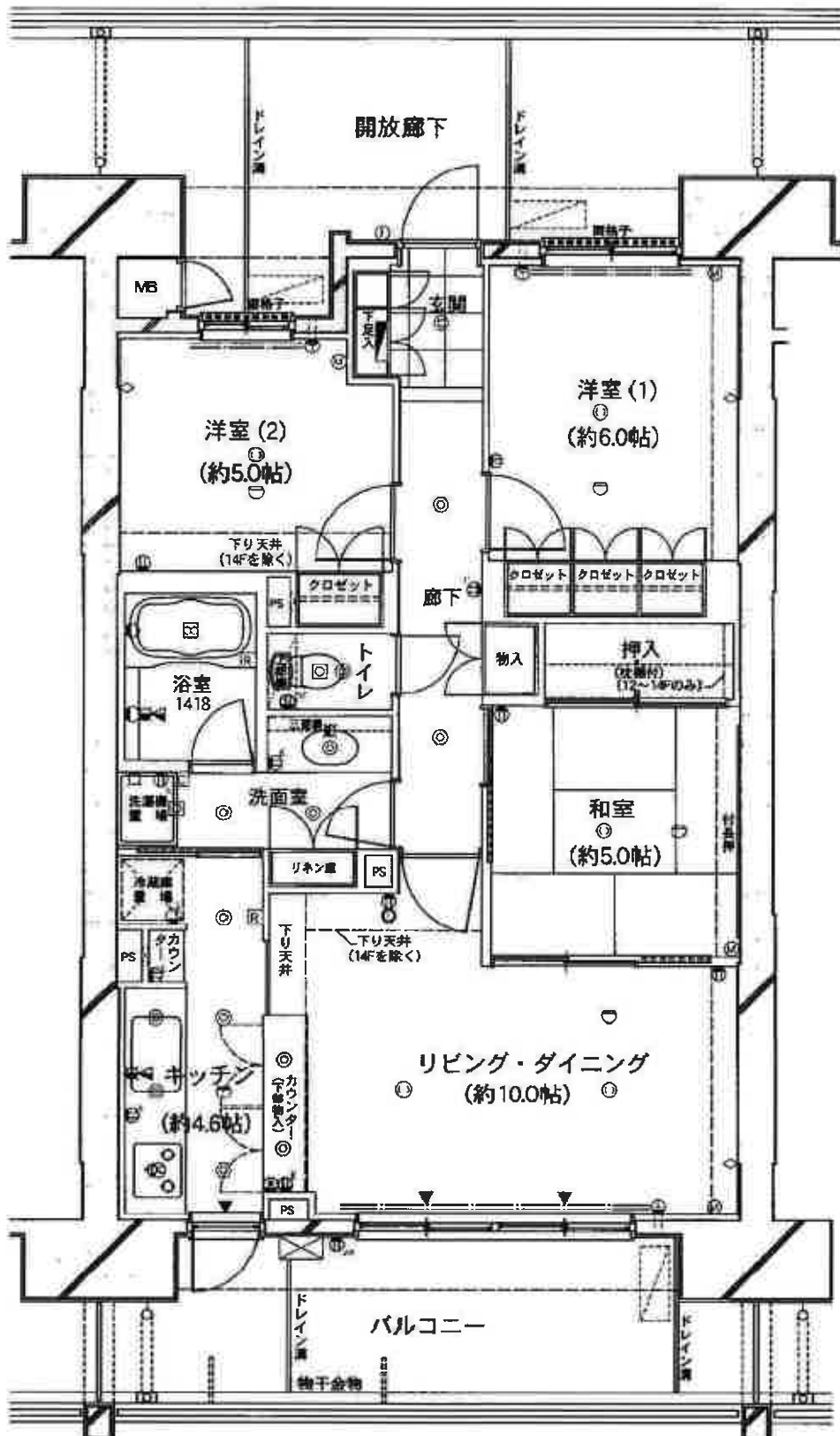
縮尺 1/250
(平成22年1月20日作成)

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用紙)

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成