

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 渡 邊 美和子

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	4,130,000 3,304,000		826,000	73,647	10,618
備考					



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 東金市田間字村上1287番地4

建物の名称 ダイアパレス東金Ⅲ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 田間1287番4の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 62.14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 東金市田間字村上1287番4

地 目 宅地

地 積 2808.61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 682468分の6480



物 件 明 細 書

令和 8年 8月27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

【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 東金市田間字村上1287番地4

建物の名称 ダイアパレス東金Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田間1287番4の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 62.14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 東金市田間字村上1287番4

地 目 宅地

地 積 2808.61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 682468分の6480



令和8年（ケ）第213号
令和8年 7月13日受理
令和8年 8月 7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 東金市田間字村上 1・2・8・7 番地 4

建物の名称 ダイアパレス東金Ⅲ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 田間 1・2・8・7 番 4 の 3・0・7

建物の名称 3・0・7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 62.14 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 東金市田間字村上 1・2・8・7 番 4

地 目 宅地

地 積 2808.61 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 682468 分の 6480



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 9,840円 修繕積立金 12,960円 合 計 22,800円	令和8年7月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2024年10月分～2026年7月分 計450,120円 及びこれに対する年14.6%の割合による遅延損害金（令和8年7月21日までの遅延損害金の額は50,590円）
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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「ダイアパレス東金Ⅲ」及びその関連施設の敷地として使用されている	
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 3LDKの住宅である。
- 2 全体的にクロスの黄ばみが見られ、タバコ臭がする。
- 3 洋室1の内壁に傷が見られる(写真番号④参照)。
- 4 洋室1の物入の扉が外されている。
- 5 洋室2の内壁クロスが剥がれている(写真番号③参照)。
- 6 廊下内壁に穴があり、簡易に塞ぎ補修がされている(写真番号⑤参照)。
- 7 台所及び台所前の廊下の床材の傷みが激しく、劣化が著しい(写真番号⑥参照)
- 8 リビングの内壁クロスが剥がれている。
- 9 室内には、添付した写真に写っている動産の他、比較的大きな仏壇、タンス、マットレス、テレビ、その他雑品が残置されていた。
- 10 設備等の稼働状況は不明である。

■ その他

- 1 登記された規約設定共用部分がある。
家屋番号：田間1287番4の105 駐車場
家屋番号：田間1287番4の106 駐輪場
家屋番号：田間1287番4の107 集会室
家屋番号：田間1287番4の108 駐車場
家屋番号：田間1287番4の109 駐輪場
その他、倉庫(家屋番号：1287番4の1、規約設定、ダイアパレス東金Ⅲの共用部分)ある。
- 2 小鳥及び魚類以外の動物飼育は禁止されている旨、犬・猫等の飼育はできない旨の掲示がされている。

以上

(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
■ 債務者兼所有者亡 A相続財産清算人	1 本建物は空き家です。 2 Aは病院で死亡したものと認識しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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7月14日（火） 11：21 - 11：27	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、1階集合郵便受けはガムテープで封鎖されていた
令和8年7月14日（火）	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX（7月21日回答あり） 亡A相続財産清算人から占有関係等につき聴取
令和8年8月6日（木） 12：52 - 13：23	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。

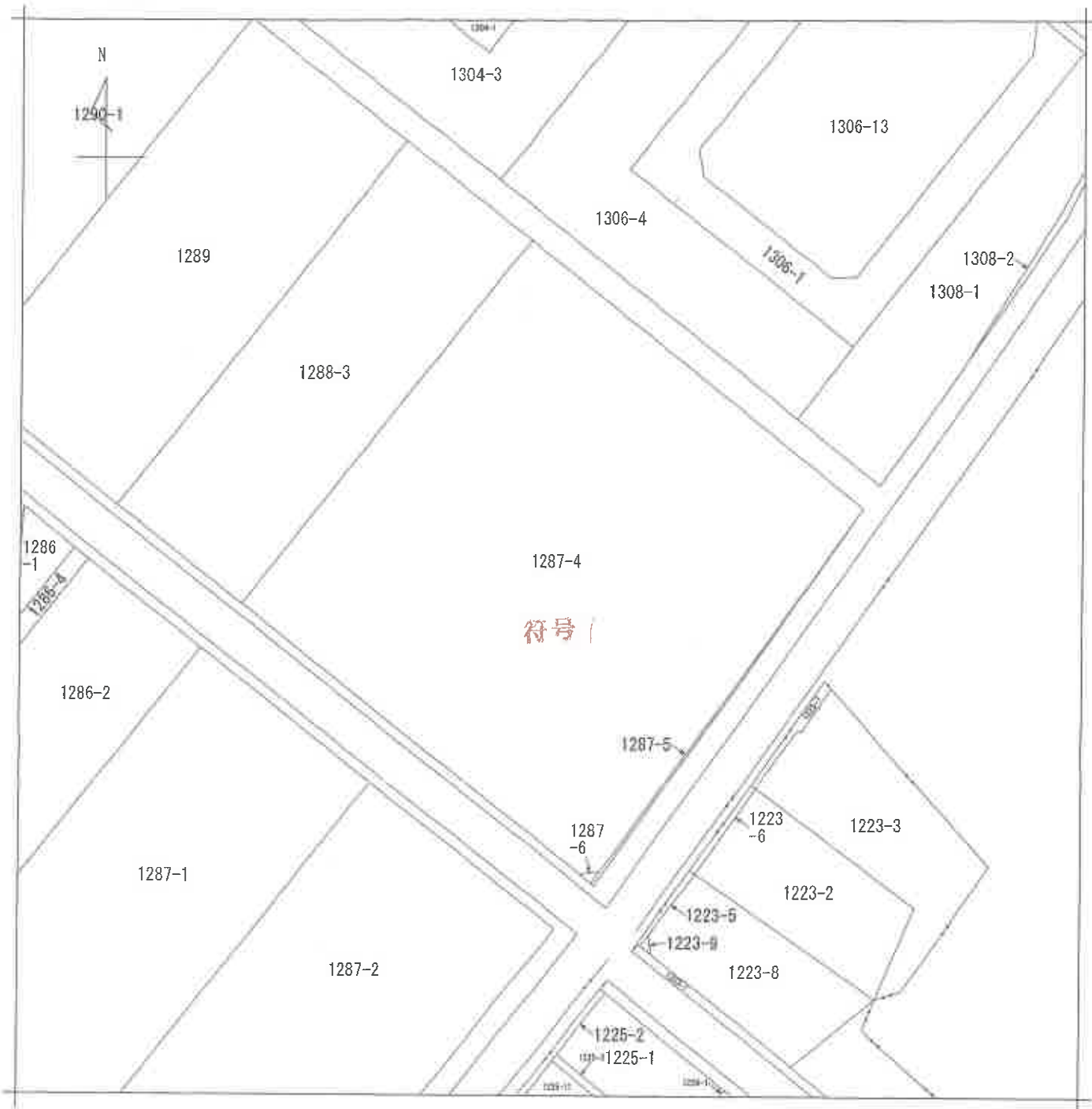
☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 8 年 8 月 6 日
目的物件は不在かつ施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、亡A相続財産清算人から借りた鍵を用いて解錠し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

(5 枚目)



符号 (

(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	東金市田間字村上				地番	1287番4			
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	土地改良所在図
作成年月日	昭和54年2月3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5月21日

千葉地方法務局東金出張所

請求番号：13-1

登記官

(6 枚目)

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5月21日

千葉県地方務局東金出張所

登記簿

(7 枚目)

各 階 平 面 図 12569

平成10年6月9日

家屋番号 1287番4の307

建物の所在 東金市田間字村上1287番地4

建 物 図 面 図 面

(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



求 積 表

5.850 × 10.650 =	62.302500
吹き抜け	
0.455 × 0.340 =	-0.154700
合 計	62.147800
床 面 積	62.14 m ²

(蔵物の存する部分 3階)

道

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

縮 尺 1/500

(平成 10年 5月26日作製)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小)



間取図

〔注〕○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 枚目)

①



②



LD

③



洋室2

(9 枚目)

④



洋室1

⑤



⑥



⑦



⑧



令和 8 年（ケ）第 2 1 3 号
令和 8 年 8 月 6 日 現地調査
令和 8 年 8 月 6 日 評 価
令和 8 年—東金—1 号 発行番号
令和 8 年 8 月 1 2 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
村上宗丈

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金4,130,000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	次頁の物件目録記載のとおり		住居表示未実施
	特 記 事 項		
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、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東金市田間字村上1287番地4

建物の名称 ダイアパレス東金Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田間1287番4の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 62.14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 東金市田間字村上1287番4

地 目 宅地

地 積 2808.61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 682468分の6480



第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	J R 東金線「求名」駅の南西方，道路距離約1.7 km	
付 近 の 状 況	対象不動産が存在する地域は，一般国道126号バイパスと県道緑海東金線背後に位置し，農地・駐車場・マンション・一般住宅が混在する地域である。周辺地区には，道の駅「みのりの郷東金」やニトリ・カインズも存在する。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	用途無指定地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	300%
	防 火 規 制	防火・準防火地域指定なし，建築基準法第22・23条
	そ の 他 規 制	日影規制なし，高度地区なし 千葉県建築基準法施行条例 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 割 合 接面道路との関係	2,808.61 m ² 南側隅が欠けた略長方形地 南東側間口約54 m×奥行約53 m 682468分の6480（所有権） 南東側・南西側向きの角地
接面道路の状況	南東側市道（3003号線，公図上の水路部分を含む，水路の占用許可不要） 幅員（約7.8 m），連続性（普通），舗装（あり），歩道（対象地のみあり） 側溝（あり），高低差（接面道路に対して，略等高）	
	南西側市道（3001号線，公図上の水路部分を含む，水路の占用許可不要） 幅員（約5～7 m），連続性（普通），舗装（あり），歩道（なし） 側溝（対象地側のみあり），高低差（接面道路に対して，略等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号（いずれも） 千葉県山武土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバック	不要
土地の利用状況等	再建築の可否	区分所有法建替え決議等が必要
	10階建マンション，自主管理公園，平置駐車場，駐輪場，プロパンガス庫等に利用されている。 北西側は舗装駐車場，北東側は水路を介して遊戯施設の立体駐車場，南西側及び南東側は各々市道を介して砂利敷き駐車場等である。	

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 あり
土 壌 汚 染 等	1 土壌汚染については、地歴調査、現地調査等を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 2 東金市生涯学習課に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない旨の回答を得た。 3 目視の限界はあるものの、既存建物に係る以外、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察される。
特 記 事 項	1 東金市洪水・土砂ハザードマップにおける洪水浸水想定区域（想定最大規模、水防法に基づくもの）に該当する旨の回答を東金市消防防災課から得た。

2 建物の概況

(1) 物件1

① 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス東金Ⅲ	
建物の用途	居宅（105戸），管理事務室（1戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年5月26日（登記記載） 約28年 約12年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕様	外壁 床	磁器質タイル・一部吹付タイル等 ビニールシート貼，アクリル系吹付タイル等
設備	供給処理施設 エレベーター 駐車場 集会所等 オートロック	集中プロパンガス，電気，上下水道等 あり（二基） 敷地内外あり 多目的ルームあり あり
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	ダイアパレス東金Ⅲ管理組合 委託 日本ハウズイング株式会社 日勤（月曜～金曜8：50～17：20 土日・祝祭日・年末年始を除く 休憩時間12：00～13：00）
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1 建築確認(第2号。平成8年7月5日) 検査済み(第2号。平成10年4月7日) 設計変更承認日(平成9年1月17日, 平成9年2月4日) 2 修繕積立金の合計額は43,719,907円 (令和8年6月30日現在) 修繕計画なしとのことである。 3 登記された規約設定共用部分あり。 家屋番号: 田間1287番4の105。駐車場 家屋番号: 田間1287番4の106。駐輪場 家屋番号: 田間1287番4の107。集会室 家屋番号: 田間1287番4の108。駐車場 家屋番号: 田間1287番4の109。駐輪場 その他, 倉庫(家屋番号: 1287番4の1, 規約設定, ダイアパレス東金Ⅲの共用部分)あり 4 建築時期・使用資材等からアスベスト使用を否定できない ものの, 飛散性のものとは判断されず, 通常使用上は問題 ない。 5 東金市都市整備課に対する聴取によれば, マンション管理適 正化法に基づくマンション管理適正化推進計画を策定してい ない(令和8年7月時点)とのことであった。 6 管理規約により, 小鳥及び魚類以外の動物の飼育は禁止され ている旨, 犬・猫等の飼育は出来ない旨の掲示板あり。
---------	---

② 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	10 階建の 3 階部分（307 号室） 主要開口部の方位：南東向き（中間住戸）	
床 面 積	62.14 m ² （登記面積）	
間 取 り	3LDK・バルコニー概測約 9 m ²	
仕 様	天井 床 内壁 設備	クロス、ボード等 フローリング、カーペット、タイル等 クロス、ボード等 ユニットバス、水洗トイレ、プロパンガス、電気 洗面化粧台 上水道等
保守管理の状態	劣る（全体的にクロスに黄ばみが見られタバコ臭がしたため、室内にて喫煙歴がうかがわれた。洋室 1 の内壁に傷が見られ、一部は簡易に塞ぎ補修されている。洋室 1 の物入の扉が外されている。洋室 2 の内壁クロスが一部剥がされている。洗面所裏の廊下の内壁に傷が見られ簡易に塞ぎ補修されている。台所及び台所の前の廊下の床材の傷みが激しく劣化が著しい。L の内壁クロスが一部剥がされている。和室に仏具が残置されていた。）	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	9,840 円／月 12,960 円／月 450,120 円（令和 8 年 7 月 21 日現在） 令和 6 年 10 月～令和 8 年 7 月分まで滞納 上記金員に対する年 14.6% の遅延損害金 50,590 円（令和 6 年 11 月 1 日から 令和 8 年 7 月 21 日まで）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が、空家の状態で居宅として占有している。 詳細は現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 調査時点、駐車場（有料）は順番待ちとのことである。 トランクルームはないとのことである。 2 バルコニー側の窓を開放すると、JR 車両走行音が聞こえた。	

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
110,000	0.96	62.14	—	6,562,000

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，JR車両走行音が聞こえることを考量した）の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層±0%，リフォーム費－4%
 $(100\% \times 96\%) = \underline{96\%}$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし。

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、必ずしも以下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× (1-0.04) エ	複利 現価率 ※2 (10.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ =カ	
393,529 円 (18.0%)	260,600 円	10.5%	2,382,629 円 ≒2,382,630 円	0.7513	1,790,070 円 (82.0%)	2,183,599 円 ≒2,184,000 円 (100 %)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の~~3~~⁴%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+10.0\%)^3} = 0.7513$$

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 6,562,000 円

収益価格 2,184,000 円

の両価格が試算された。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が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6,560,000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 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
6,560,000	100%	70%	0.9	1.0	4,130,000

イ 市場性修正：特にない。

ウ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

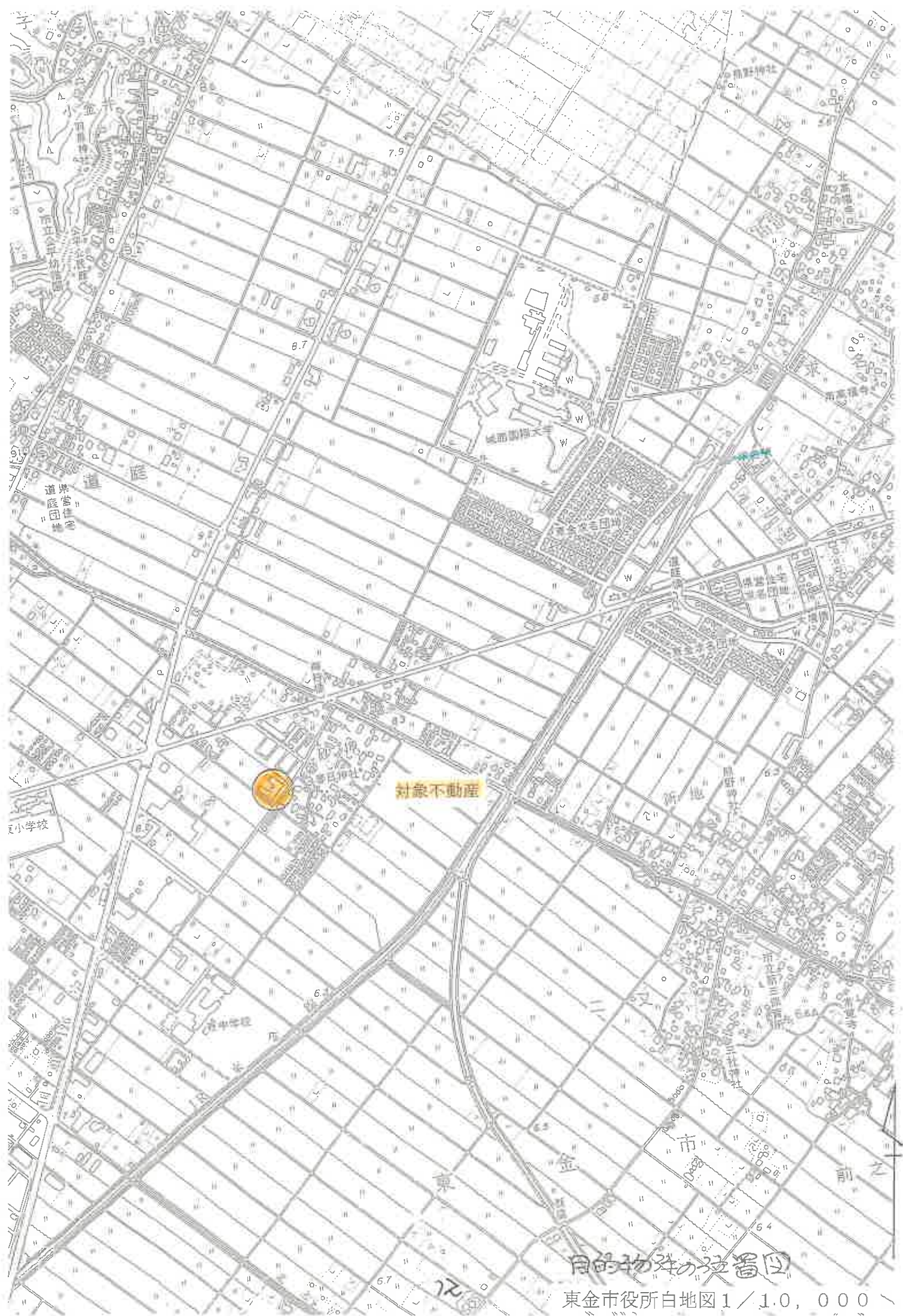
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した。

オ その他の控除減価：特にない。

第6 附属資料の表示

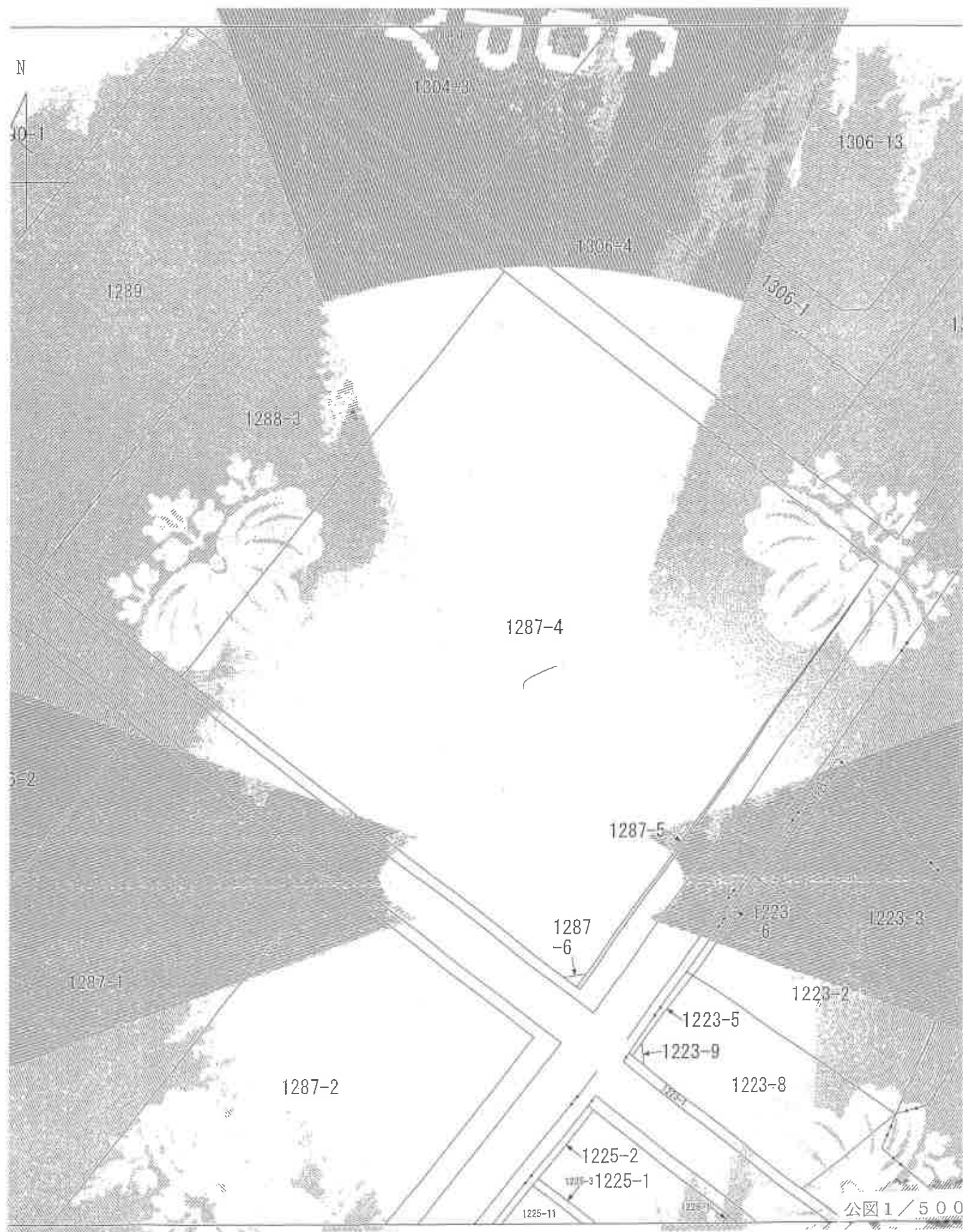
- 1 目的物件の位置図（東金市役所白地図）
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 （建物）間取図

以上



目的物件の位置図

東金市役所白地図 1/1,000



登記年月日：平成10年5月9日

これは図面に記載されているものとして、
令和8年5月21日

各階平面図

平成10年6月9日

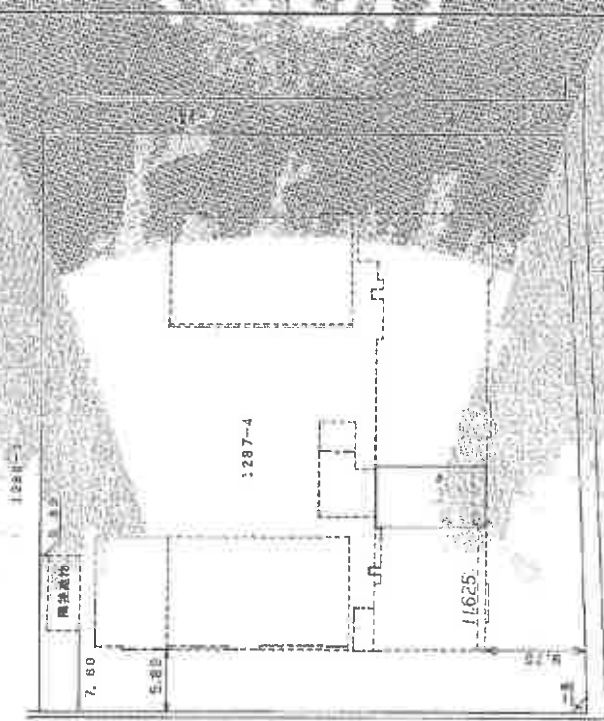
図面番号 12818470107

土地所在 東京都目黒区中目黒1-28-7番地4



衣類表

5.850 × 10.650 =	62.302500
吹き抜け	
0.455 × 0.340 =	-0.154700
合計	62.147800
	62.14 m ²



図面番号 12818470107

作成者

図面番号

縮小 1/500

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意



間取図