令和　８年（ケ）第　　１７６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　７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１１月　２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	7,320,000 5,856,000		1,464,000	67,382	10,040
備考					

令和　８年（ケ）第　　１７６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　印旛郡酒々井町上岩橋字中川１０６番地１０
印旛郡酒々井町上岩橋字岩崎２８５番地１

建物の名称　　エクセル酒々井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上岩崎１０６番１０の１０５

建物の名称　　１０５号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　６１．２８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　印旛郡酒々井町上岩橋字中川１０６番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　８４４．９３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　印旛郡酒々井町上岩橋字岩崎２８５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５３．４１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

令和　８年（ケ）第　　１７６号

物　件　目　録

敷地権の割合　１６３３１６分の６５３４

令和８年（ケ）第１７６号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　176号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月31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。

令和　8年（ケ）第　　176号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　印旛郡酒々井町上岩橋字中川106番地10
印旛郡酒々井町上岩橋字岩崎285番地1

建物の名称　　エクセル酒々井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上岩崎106番10の105

建物の名称　　105号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　1階部分　61．28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　印旛郡酒々井町上岩橋字中川106番10

地　　目　　宅地

地　　積　　844．93平方メートル

土地の符号　　2

所在及び地番　印旛郡酒々井町上岩橋字岩崎285番1

地　　目　　宅地

地　　積　　153．41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

令和　8年（ケ）第　　176号

物　件　目　録

敷地権の割合　163316分の6534

令和８年(ケ)第１７６号
令和８年７月８日受理
令和８年８月１３日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官　石　川　和　浩

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　１７６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　印旛郡酒々井町上岩橋字中川１０６番地１０
印旛郡酒々井町上岩橋字岩崎２８５番地１

建物の名称　　エクセル酒々井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上岩崎１０６番１０の１０５

建物の名称　　１０５号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　６１．２８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　印旛郡酒々井町上岩橋字中川１０６番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　８４４．９３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　印旛郡酒々井町上岩橋字岩崎２８５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５３．４１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

令和　８年（ケ）第　　１７６号

物　件　目　録

敷地権の割合　１６３３１６分の６５３４

（２枚目）

（区分所有建物用１）

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	■登記記録上の記載とほぼ同一である □登記記録上の記載と次の点が異なる（□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 上記の者が本建物を住居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	■下記のとおり（月額） 管理費　１２，５４０円 修繕積立金　１８，２４０円 専用庭使用料　３６０円 円 円 令和８年６月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和７年７月分～令和８年６月分　計５２８，８００円 □上記に対する年　％の遅延損害金
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社東京支店
その他の事項	１　所有者が成人の子と共に居住している。なお、専用庭が設けられている（雑草繁茂）。 ２　室内は全体的に物が多く、床面等目視できない部分が広範囲にあったが（和室及び洋室１は立ち入ることができなかった。）、築後約３４年ほど経過し、壁や天井のクロスが所々剝がれている（特に洋室２の天井のクロスが大きく剝がれている。）ほか、全体的にカビ汚れが目立つなどの損耗が生じている。 ３　「関係人の陳述等」、間取図及び添付写真（損耗箇所は主なもの）各参照 ４　上記管理費等について、遅延損害金については買受人に請求しない旨の管理会社担当者の陳述がある。
敷地権	符号１、２
現況地目	■宅地（符号１、２）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
形状	□公図のとおり　■建物図面（各階平面図）のとおり（敷地権全体） ■地積測量図のとおり（各敷地権）　□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、２）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　）
その他の事項	１　上記区分建物を含むマンションの敷地、駐車場等として一体となって共同利用されている。 ２　東側に町道が接している（町道の詳細は評価書参照）。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　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

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者の子（成人）	1　私は本物件に父（所有者。以下同）と２人で住んでいます。 2　父は体調が良くないので、私が対応します。 3　室内は長年住んでいて、壁や天井のクロスが剝がれたりカビで汚れたりしています。それと、洗面所の電気のスイッチの調子が悪く、消灯するときはスイッチをテープで止めるなどして押し込んだ状態にしないと、スイッチが点灯のほうに戻ってしまって消灯しなくなっています。 （以上、令和８年７月１０日、同年８月６日に聴取）
■管理会社担当者	1　管理費等に関する回答書に遅延損害金を記載しませんでしたが、遅延損害金については買受人に請求しません。 （以上、令和８年７月１５日に聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
令和8年7月8日（水） 16：40	（ＦＡＸ）	管理会社宛管理費等照会書送信（追って回答書等受領（ＦＡＸ））
令和8年7月10日（金） 10：50－11：10	物件所在地	物件確認（１階玄関ドア周りに表札なし）、所有者及び所有者の子（成人）在宅、所有者の子から聴取、調査日時調整、外観写真撮影、周囲確認
令和8年7月15日（水） 13：20－13：23	（電話）	管理会社担当者から聴取
令和8年8月6日（木） 13：25－13：50	物件所在地	評価人と共に立入調査（所有者及び所有者の子（成人）立会、所有者の子から聴取、間取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、周囲確認）
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。

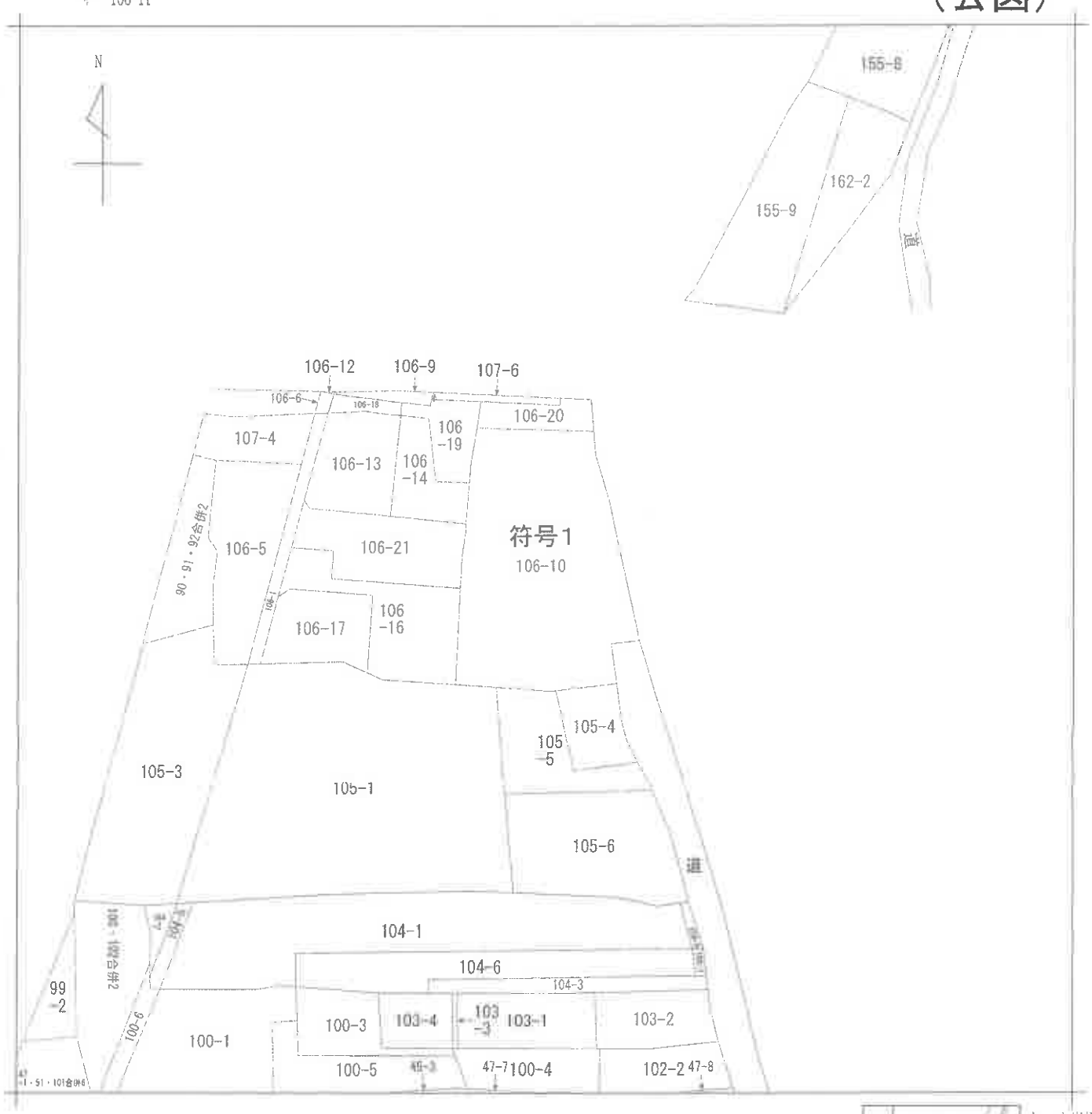
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

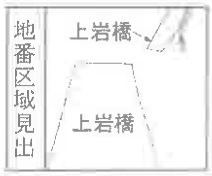
□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（公図）



（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。



請求部分	所在	印旛郡酒々井町上岩橋字中川			地番	106番10			
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。

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和8年4月27日

東京法務局中野出張所

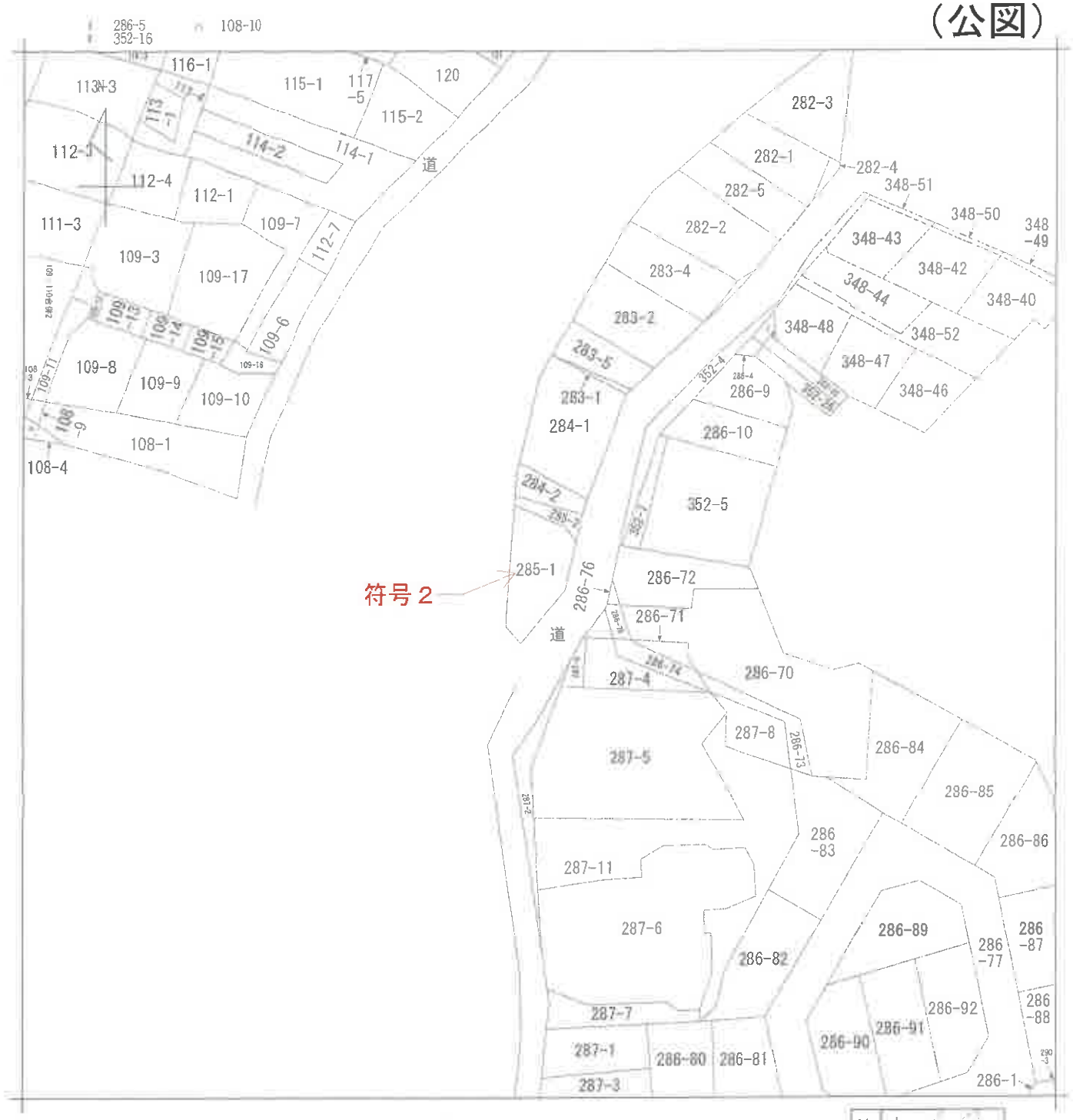
請求番号：19-2　　登記官 [redacted]

（1/1）

（A3版をA4版に縮小）

（６枚目）

（公図）



（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。



請求部分	所在	印旛郡酒々井町上岩橋字岩崎				地番	285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）				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。

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和8年4月27日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

（A3版をA4版に縮小）

請求番号：19-1

(1/1)

（７枚目）

登記年月日：平成4年5月14日

201268

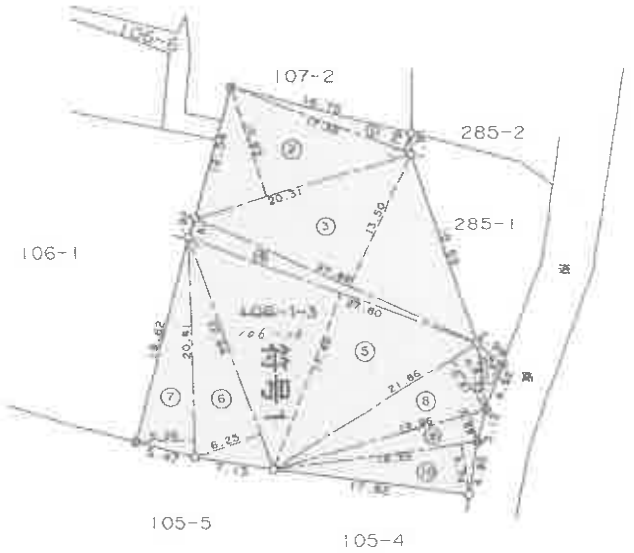
[redacted]

地積測量図

地番	~~106-1-3~~ 106-10
土地の所在	印旛郡酒々井町上岩橋字中川

斜求積表

地番	~~106-1-3~~ 106-10		
符号	底辺	高さ	積
1	17.30	1.79	30.9670
2	20.31	10.63	215.8953
3	27.89	13.50	376.5150
4	27.89	1.91	53.2699
5	27.80	17.49	486.2220
6	22.84	6.25	142.7500
7	20.41	5.25	107.1525
8	21.86	5.61	122.6346
9	19.96	2.69	53.6924
10	18.59	4.74	88.1166
11	6.23	2.03	12.6469
		合計	1689.8622
		面積	844.9311
		地積	844.93 ㎡



凡例	
◎	コンクリート杭
⊕	鉄
○	金属プレート
○	赤ペンキ
⊙	計算点

作製者 [redacted] （平成 4 年 3 月 26 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

4.5.14

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。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年4月27日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]
（8枚目）
（A3版をA4版に縮小）
請求番号：19-3

登記年月日：平成3年3月7日

201414

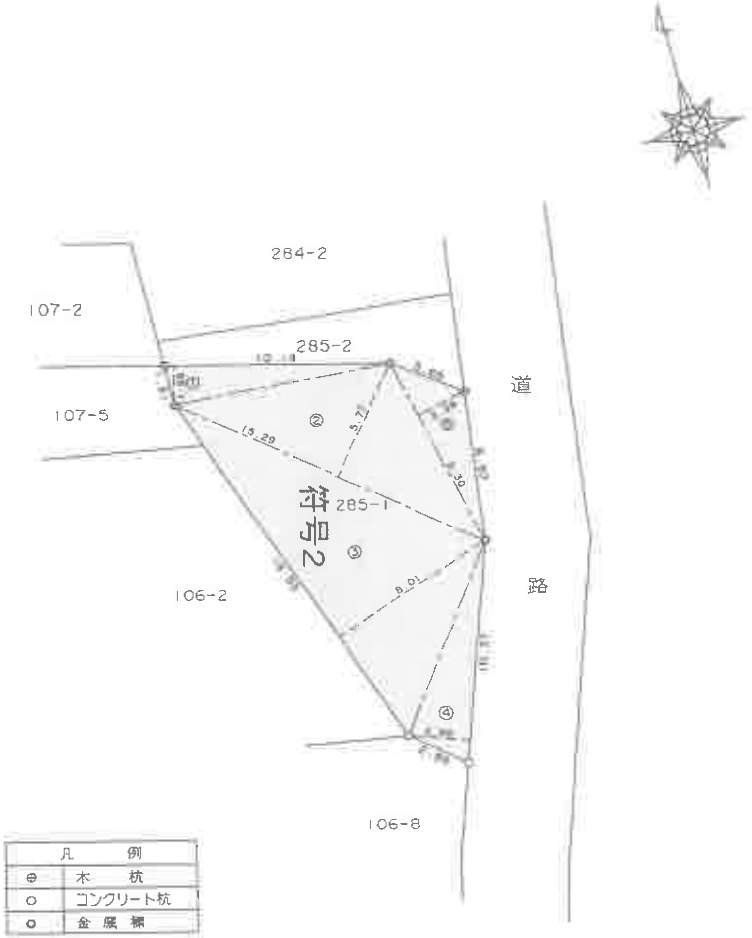
地番	285-1
土地の所在	印旛郡酒々井町上岩橋字岩崎

地積測量図

[redacted]

三 斜 求 積 表

地番	285-1		
符号	底辺	高さ	積
1	10.14	1.85	18.7590
2	15.29	5.77	88.2233
3	18.55	8.01	148.5855
4	10.37	2.80	29.0360
5	9.30	2.39	22.2270
		合計	306.8308
		面積	153.4154
		地積	153.41 ㎡



凡例	
⊖	木杭
○	コンクリート杭
○	金属標

3.3.7

作製者	[redacted]	平成 3年 3月 4日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

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。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年4月27日　東京法務局中野出張所
登記官
[redacted]

（A3版をA4版に縮小）

（9枚目）

請求番号：19-4

登記年月日：平成4年6月18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。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年4月27日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

（10枚目）

40533 各階平面図

平成 4年6月18日

建物図面 各階平面図

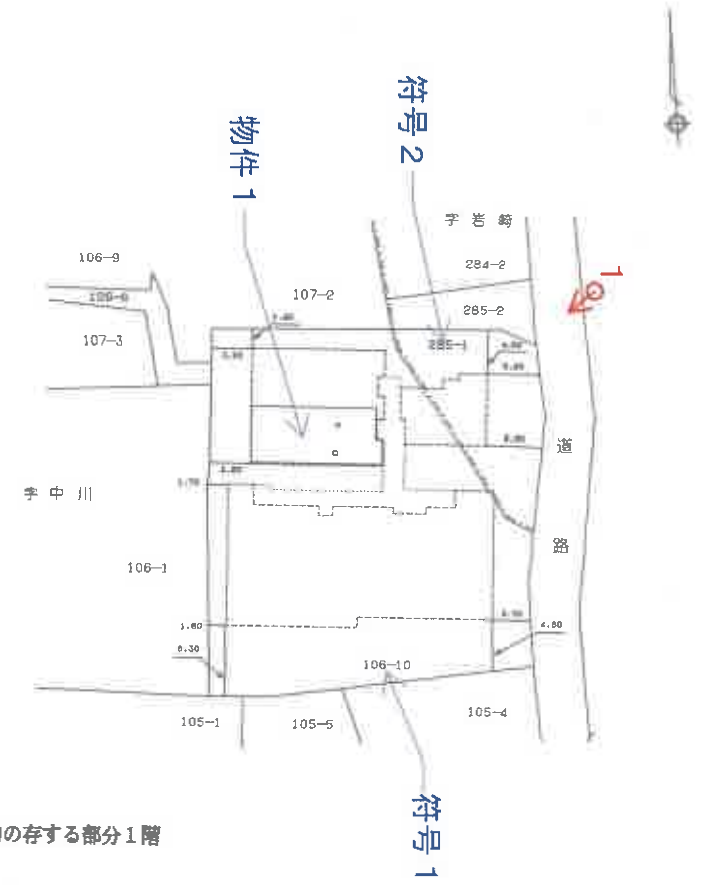
家屋番号	上総106番10の105
建物の所在	印旛郡酒々井町上岩橋字中川１０６番地１０・字岩崎２８５番地１



求積表

	2.925 × 11.540	=	33.754500
	2.290 × 12.140	=	27.800600
-(	0.366 × 0.366)	=	-0.133956
-(	0.366 × 0.366)	=	-0.133956
	合計		61.287188
	床面積		61.28 ㎡

※赤色の矢印及び数字は添付写真の撮影位置、方向及び番号



建物の存する部分１階

作製者	[redacted]	4年 6月11日作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

（A3版をA4版に縮小）

請求番号：19-5



※赤色の矢印及び数字は
添付写真の撮影位置、
方向及び番号

物件1
間　取　図
（評価人作成）



1（物件1（1棟の建物全体））

※物件1（居宅）、符号1・2（宅地）



2（物件1 リビング・ダイニング）



3（物件1 洗面所）



4（物件1　洋室2）



5（物件1　洋室2の天井）



6（物件1　専用庭）

令和　8　年（ケ）第　176 号
令和8年8月6日　現地調査
令和8年8月7日　評　　価
第　K-0233　号　発行番号
令和8年8月10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

宮崎　治夫

第1　評価額

物件番号	評　価　額
物件1	金 7,320,000円

第2　評価の条件

1. 本件価格は，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き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。		住居表示未実施区域 同　左
番号	特　記　事　項		
1	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

令和　8年（ケ）第　　176号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　印旛郡酒々井町上岩橋字中川106番地10
印旛郡酒々井町上岩橋字岩崎285番地1

建物の名称　　エクセル酒々井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上岩崎106番10の105

建物の名称　　105号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　1階部分　61．28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　印旛郡酒々井町上岩橋字中川106番10

地　　目　　宅地

地　　積　　844．93平方メートル

土地の符号　　2

所在及び地番　印旛郡酒々井町上岩橋字岩崎285番1

地　　目　　宅地

地　　積　　153．41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

令和　8年（ケ）第　　176号

物　件　目　録

敷地権の割合　163316分の6534

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・2）

位置・交通	京成本線「京成酒々井駅」の北東方・道路距離約650m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	最寄駅徒歩圏内に位置する京成本線軌道敷背後の戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定　60％ 指定　200％ ― 第2種高度地区 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制（4h－2.5h，4m） 宅地造成工事等規制区域
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	998.34　㎡ 概ね整形 約30m×約30m 163316 分の 6534　　（所有権） 中間画地
接面道路の状況	東側　町道（02－005号線），幅員（　約 4.2～4.5　m），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	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	マンション（エクセル酒々井）が建在している。 隣地は，町道を挟んで東側は駐車場，その他北側の一部がアパートの敷地である以外周囲一帯は戸建住宅地。	
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. 対象地は，昭和50年及び平成元年撮影の航空写真によると当時は戸建住宅の敷地であった公算が高く，その後建物は取り壊され現在のマンションが建設されるに至ったものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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. 対象地は，「洪水ハザードマップ・利根川」によると浸水した場合に想定される水深0.5m未満の区域としての浸水想定区域に入っている。（酒々井町のHPで閲覧可能）。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エクセル酒々井	
建物の用途	居宅用 (総戸数:24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 4 年 5 月 27 日新築
	経過年数	約 34 年
	経済的残存耐用年数	約 11 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕様	屋根	陸屋根(遮式シート露出防水)
	外壁	鉄筋コンクリート造(吹付タイル)
	その他	—
設備等	供給処理施設	上水道, 公共下水道, 都市ガス, 電気
	エレベーター	9人乗1基設置
	駐車場	あり(敷地内:平置3台)
	集会場等	管理事務室
	オートロック	なし
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	有 名称(エクセル酒々井管理組合)
	管理方式	委託管理
	管理会社	近鉄住宅管理株式会社
	管理形態	週1で, 曜日時間帯不定期で清掃員が来るとのこと。
管理の状況	普通 ・管理会社によると, 2017年に2度目の大規模修繕が実施されているが, 次回については未定とのことである。 ・管理会社によると, 平成23年3月11日の東日本大震災では特に建物自体の被害については聞いていないとのことである。	
特記事項	1. 建築確認:平成3年1月17日付 第26号 完了検査:平成4年6月6日付 第26号 2. マンションの管理規約によりペットの飼育は禁止とのこと。 3. 管理会社によれば, 令和8年8月現在, 駐車場については空きがないとのこと。 4. トランクルーム:無 5. 修繕積立金の合計額:22,465,053円(令和8年6月末現在) 6. 本建物の建築時期から推測すると, 石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性を否定できないが, 飛散性は低く通常の使用については問題ないものと推認される。	

(2)専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	1階(105号室) 主要開口部の方位:西向き	
床面積	61.28㎡(登記面積)	
間取り	3LDK(別添間取図参照)・専用庭約18.36㎡(テラス面積含む)	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	カーペット敷, 畳敷, 塩ビシート貼等
	内壁	ビニールクロス等
	設備	ユニットバス, 洗面台, 水洗トイレ, キッチン(電気, 上下水道, 都市ガス)
	その他	—
保守管理の状態	築後30年強の老朽化しつつある区分建物であり, 1. 各部屋・廊下等には家財道具・生活雑貨類・ゴミ類が散乱している。 2. 各部屋の内壁・天井等のクロスには黒カビ・変色・汚れ等があるうえ, 南側洋室2部屋の天井クロスは剥がれて垂れている状態である。 3. 洗面所・浴場等の水回りの黒カビがかなり目立つ。 4. 専用庭は雑草に覆われ, フェンスもかなり錆びている箇所も見られる。 以上より, 保守管理の状態は劣る。	
管理費等	管理費	12,540 円/月
	修繕積立金	18,240 円/月
	専用庭使用料	360 円/月
	計	31,140 円/月
	滞納額	528,800円(令和8年6月30日現在) 滞納期間:令和7年7月分から令和8年6月分
	備考	なお, 管理会社によると滞納額に対する遅延損害金については買受人に請求しないとのことである。
専有部分の利用状況等	本件区分建物は、現在債務者兼所有者がその家族と居宅として占有しているものと認められる。	
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
210,000	0.89	61.28	1.00	11,453,000

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㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差率： 階層 －3%
角部屋 ＋2%
維持管理の状態 －10%
(97%×102%×90%≒89%)

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：ない。

Ⅱ　収益価格の試算

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，必ずしも現行の賃貸条件に符号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 イ÷ウ×(1-0.03)	複　利現価率 ※2 (8.4 %)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
円	円		円		円	円
645,090	392,740	8.7 %	4,378,825	0.7851	3,437,816	4,082,906
						≒ 4,083,000
(15.8 %)					(84.2 %)	(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

$$\frac{1}{(1 + 8.4\%)^{3}} \fallingdotseq 0.7851$$

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　評価額の査定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格　　11,453,000　円

収益価格　　4,083,000　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　11,000,000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） 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（円）（敷金等） オ	評価額（円）（1万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ－オ
11,000,000	1.0	0.7	0.95	――	7,320,000

イ　市場性修正：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　附属資料の表示

1　目的物件の位置図

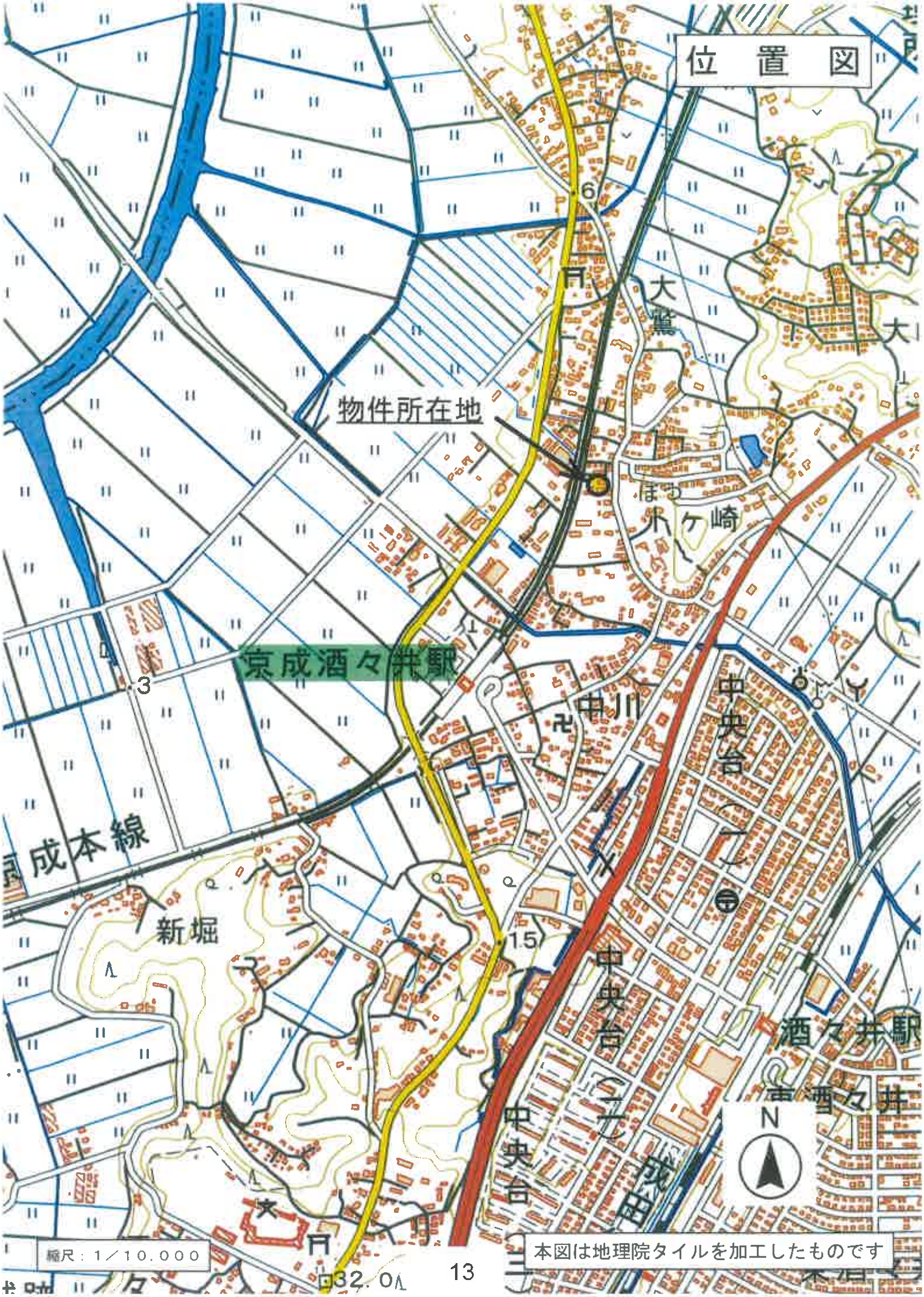
2　公図写

3　地積測量図写

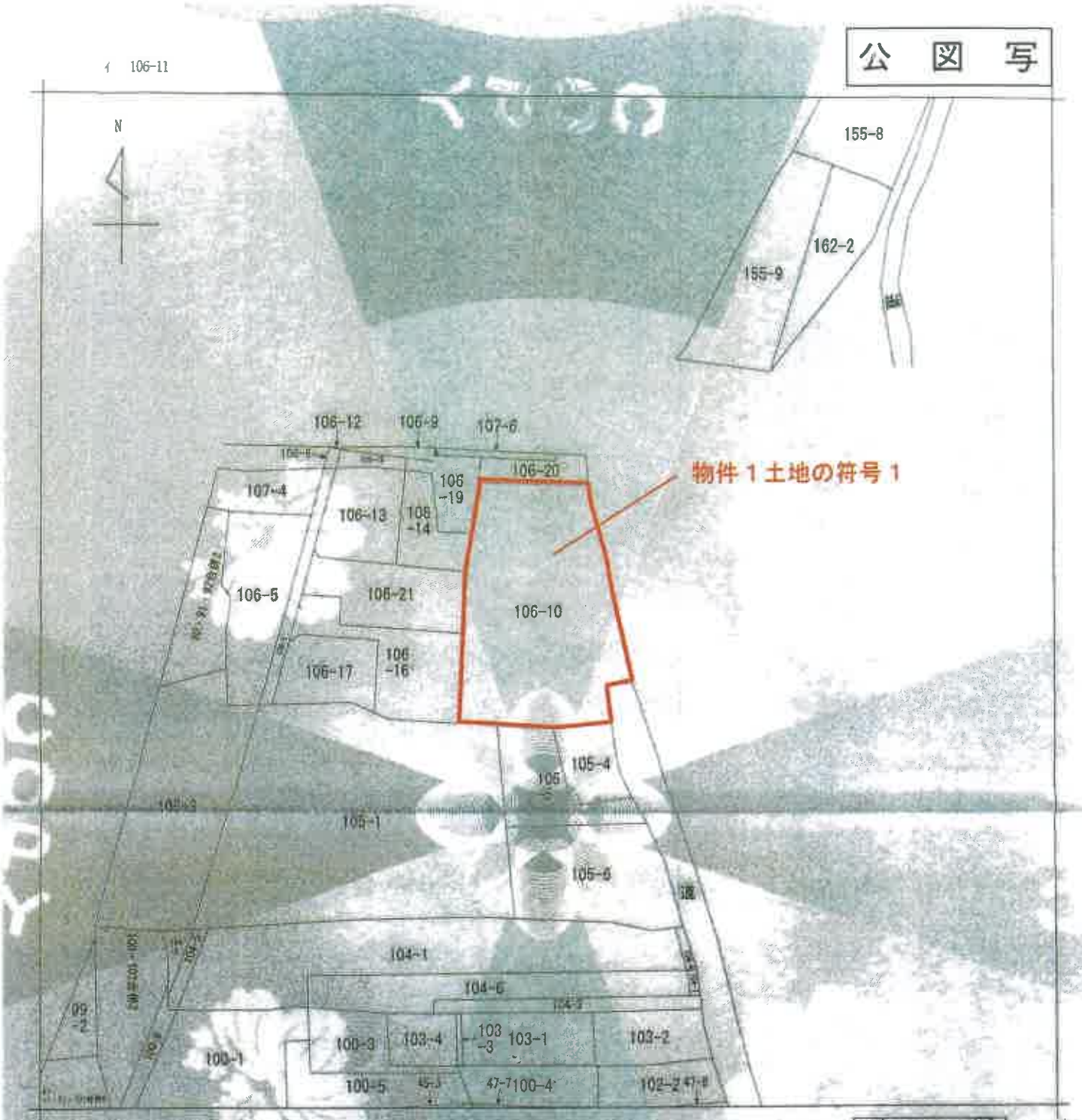
4　建物図面・各階平面図写

5　建物間取図

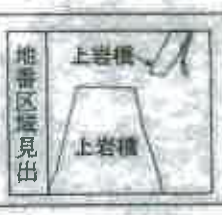
以　　上


位置図
物件所在地
京成酒々井駅
京成本線
新堀
大鷲
ほうケ崎
中川
中央台
酒々井駅
酒々井
N
縮尺：1／10,000
本図は地理院タイルを加工したものです

公　図　写



（注）地図に準ずる図面は、この地図を作成した当時の登記所保管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。

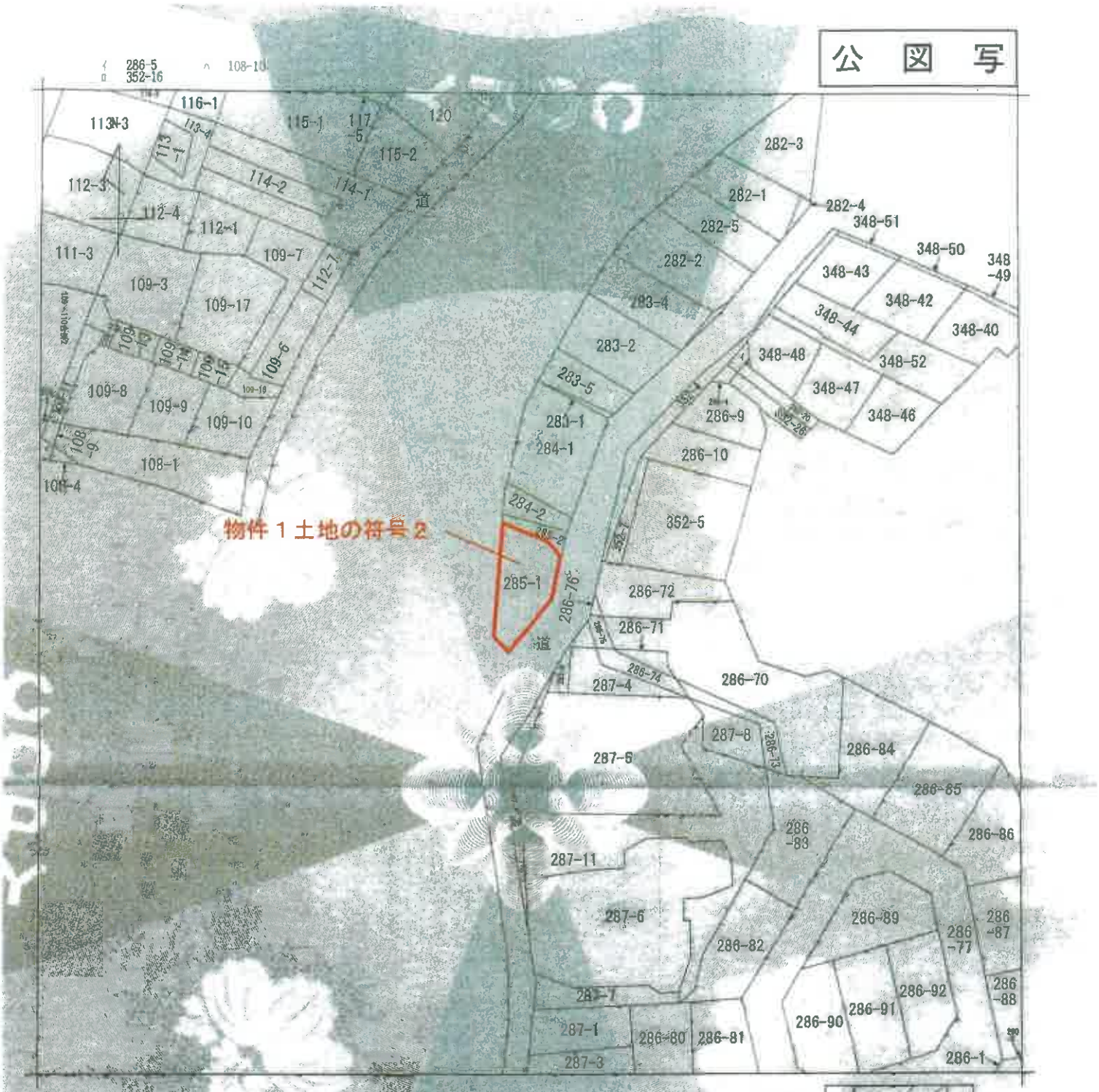


調製	所管	山梨県南巨摩郡南部町上岩橋字中川		地番	106番10		
出力縮尺	1/600	精度区分		地図番号又は記号		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備考					

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。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年4月27日
東京法務局登記官

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

公　図　写



(注) 地図に準ずる図面は、土地区画整理法第14条にもとづき不動産登記法第14条第1項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。

地番区域見出	上岩橋

調製	所在	印旛郡酒々井町上岩橋字岩崩		地番	285番1		
出力縮尺	1/600	地図の区分		地図番号又は予備欄		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		前回作成年月日（原図）		備考			

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ものである。

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和8年4月27日

東京法務局[redacted]出張所

登記官 [redacted]

請求番号：19-1

(1/1)

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

登記年月日　平成4年5月14日

201268

地積測量図

地番	~~106-1-3~~ 106-10
土地の所在	印旛郡酒々井町上岩橋字中川

三斜求積表

地番	~~106-1-3~~ 106-10		
符号	底辺	高さ	積
1	17.30	1.79	30.9670
2	20.31	10.63	215.8953
3	27.89	13.50	376.5150
4	27.89	1.91	53.2699
5	27.80	17.49	486.2220
6	22.84	6.25	142.7500
7	20.41	5.25	107.1525
8	21.86	5.61	122.6346
9	19.96	2.69	53.6924
10	18.59	4.74	88.1166
11	6.23	2.03	12.6469
		合計	1689.8622
		面積	844.9311
		地積	844.93㎡

物件1 土地の符号1



凡例	
●	コンクリート杭
■	鉄
○	金属プレート
◎	ケガキ
⊙	打鋲点

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

4
5
14

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。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年4月27日　東京法務局中野出張所

請求番号：19-3

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。
千葉地方法務局佐倉支局登録官
令和8年4月27日
東京法務局中野出張所
登記官

登記年月日：平成3年1月7日

201414

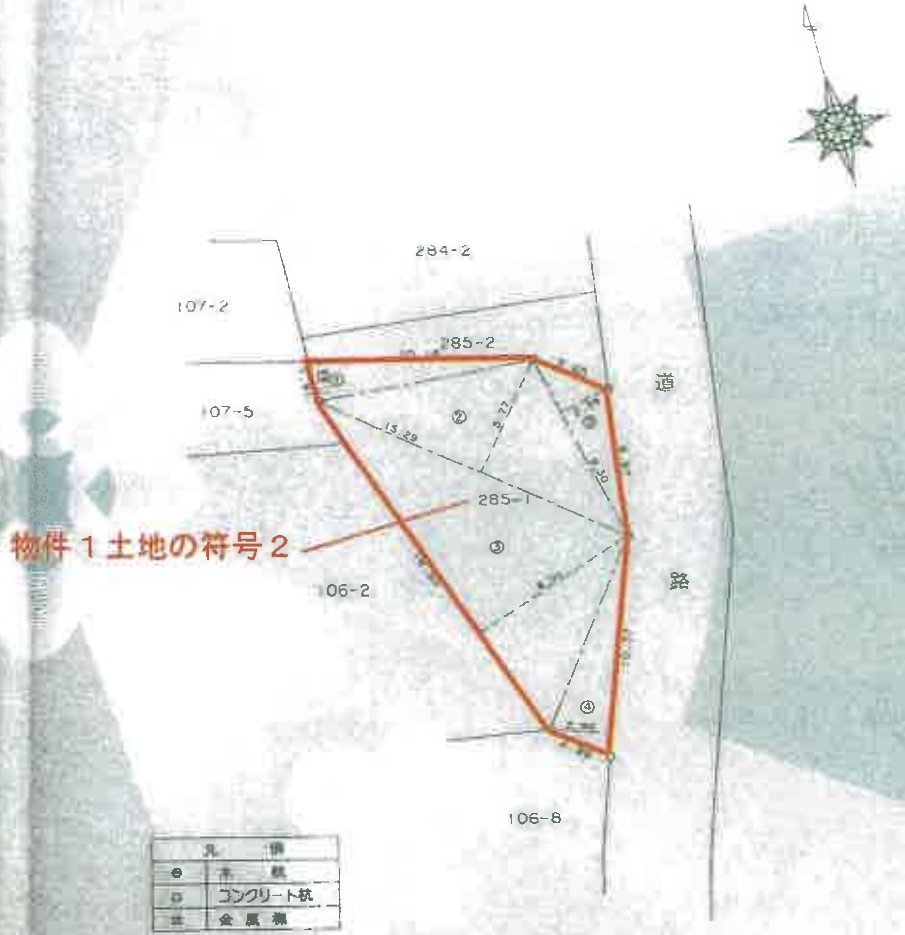
[redacted]

地積測量図

地番	285−1
土地の所在	印旛郡酒々井町上岩橋字岩崎

三斜求積表

地番	285−1		
符号	底辺	高さ	積
1	10.14	1.85	18.7590
2	15.29	5.77	88.2233
3	18.55	8.01	148.5855
4	10.37	2.80	29.0360
5	9.30	2.39	22.2270
		合計	306.8308
		面積	153.4154
		地積	153.41 ㎡



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

3.3.7

請求番号：19-4

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。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年4月27日　東京法務局中野出張所

登記年月日　平成4年6月18日

40533 各階平面図

平成　4年6月18日

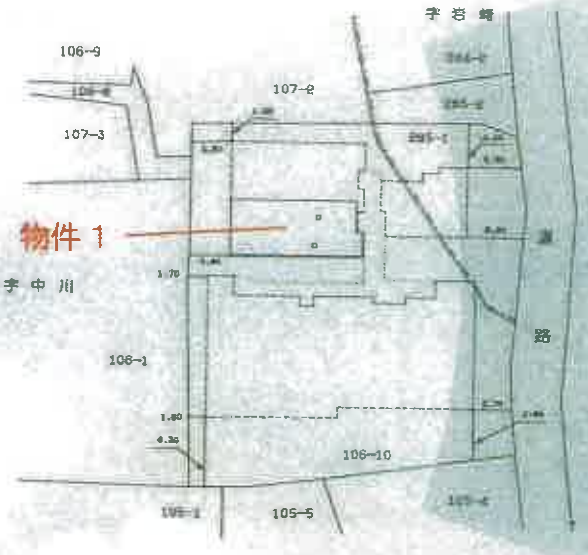
建物図面 各階平面図

家屋番号	上総106番100105
建物の所在	印旛郡酒々井町上岩橋字中川106番地10・字岩崎285番地1



求積表

	2.925	× 11.140	= 33.754500
	2.250	× 12.140	= 27.800600
−(	0.366	× 0.366)	= −0.133956
−(	0.366	× 0.366)	= −0.133956
		合計	61.287188
		床面積	61.28 ㎡



建物の存する部分1階

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

請求番号　19-5


N
MB
アルコーブ
カウンター
下駄箱
玄関
浴室
物入
洋室
洗面所
洗
トイレ
クローゼット
K
洋室
クローゼット
押入
床の間
LD
和室
テラス
専用庭

間　取　図
（評価人作成）