令和　８年（ケ）第　　１２７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　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	53,760,000 43,008,000		10,752,000	94,504	40,501
備考					

令和　8年（ケ）第　　１２７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市中央区中央二丁目３番地３

建物の名称　　エクセレントザタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中央二丁目３番３の２２０１

建物の名称　　２２０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２２階部分　６７．１７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　千葉市中央区中央二丁目３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３８７７．６９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　２９０７８１６分の７００５

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　８年（ケ）第　　１２７号

物　件　明　細　書

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　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
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。

令和　8年（ケ）第　　１２７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市中央区中央二丁目３番地３

建物の名称　　エクセレントザタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中央二丁目３番３の２２０１

建物の名称　　２２０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２２階部分　６７．１７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　千葉市中央区中央二丁目３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３８７７．６９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　２９０７８１６分の７００５

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年(ケ)第１２７号
令和８年６月２５日受理
令和８年９月　３日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官　　鶴　見　　淳

（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　　１２７号

物　件　目　録

1　（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市中央区中央二丁目３番地３

建物の名称　　エクセレントザタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中央二丁目３番３の２２０１

建物の名称　　２２０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２２階部分　６７．１７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　千葉市中央区中央二丁目３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３８７７．６９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　２９０７８１６分の７００５

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉市中央区中央２－２－１６－２２０１
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（共有者全員）　□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 □「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　２２，２００円 修繕積立金　７，２００円 駐車場利用料　１９，０００円 駐輪場利用料　２００円 ｵｰﾙ浄水ｼｽﾃﾑ料　９９０円 令和８年８月３日現在 ■滞納はない □滞納がある　年　月分～　年　月分 計　円 □不明
管理会社等	株式会社新日本コミュニティー
その他の事項	「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	「その他の事項」のとおり
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

そ の 他 の 事 項

■物件１建物について

１　物件１建物は、３１階建の集合住宅の２２階部分に存する一室（２２０１号室）であり、間取りは３ＬＤＫである。

２　物件１建物は、経年による損耗があるほか、特段損傷個所は見当たらなかった。

３　管理会社の担当者から、令和８年８月千葉豪雨の影響により、本件マンションのモノレール側のエレベーター２基が故障したこと、３階エントランスラウンジに雨水が流入し浸水した、との電話による回答を得た。

■敷地権の目的である土地（符号１）について

１　物件１建物を含む一棟の建物の敷地、駐車場、バイク置場等として利用されている。

以　上

（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
■A（所有者）	1　物件１建物には、私と家族が居住しています。 2　建物内設備に不具合はありません。 3　室内でペットは飼育していません。 4　床全体が、傷防止のためのコーディング加工がされています。また、リビング付近には床暖房が設置されています。 5　過去に物件１ではない別の部屋において、２度火災警報が鳴ったことがあります。 （令和8年7月27日面談聴取）
■株式会社新日本コミュニティー物件担当者 （マンション管理会社）	1　令和８年８月１３日の千葉豪雨の影響により、本件マンションのエレベーターのうちモノレール側の２基が故障しています。 2　３階エントランスラウンジが、同階中庭から雨水が流入して浸水しました。 3　立体駐車場及び各専用部分に関して、特に被害の報告は受けていません。 （令和8年8月24日電話聴取） 以　上

（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 7月 2日（木） 15：20－15：30	物件所在地	占有調査（不在、協力依頼書を投函）、外観写真撮影
8年 7月 2日（木） 15：50－15：55	当庁執行官室	管理会社から管理費等照会書の送付先を電話聴取
8年 7月 2日（木） ：　－　：	郵送	管理会社へ管理費等照会書を送付（返信用封筒同封）、令和8年8月6日郵送にて回答あり
8年 7月27日（月） 14：45－15：45	物件所在地	占有・立入調査（Aと面談）、評価人同行、写真撮影
8年 8月 3日（月） 9：35－ 9：39	当庁執行官室	管理会社に管理費等について電話聴取
8年 8月24日（月） 14：23－14：26	当庁執行官室	令和8年8月千葉豪雨に関して管理会社から電話聴取
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

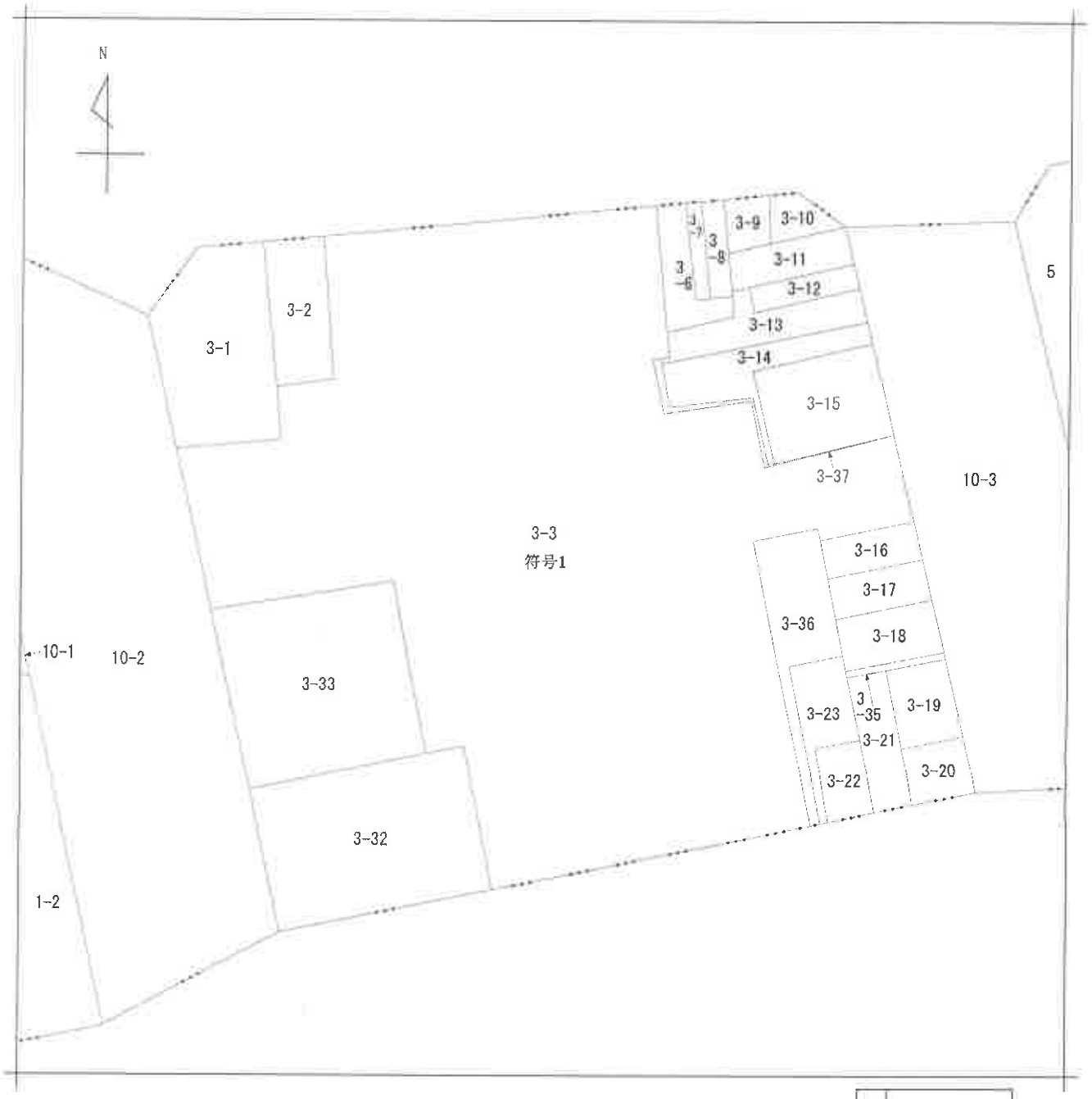
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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



（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。

地番区域見出	中央２丁目

請求部分	所在	千葉市中央区中央二丁目				地番	3番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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54年4月10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。

（千葉地方法務局管轄）

令和8年3月24日

東京法務局立川出張所

請求番号：36-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

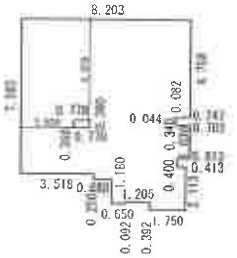
Ａ３判をＡ４判に縮小した

登記年月日：令和6年1月16日

各階平面図

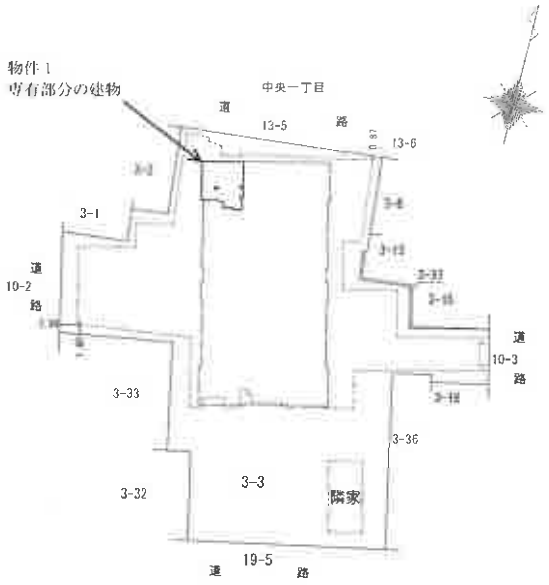
建物図面

家屋番号	中央二丁目 3番3の2201
建物の所在	千葉市中央区中央二丁目3番地3



求積表

0.613	× 1.630	=	0.999190
0.747	× 4.758	=	3.554226
0.413	× 2.113	=	0.872669
0.090	× 4.143	=	0.372870
0.044	× 4.483	=	0.197252
1.203	× 9.323	=	11.215569
1.205	× 8.931	=	10.761855
0.650	× 9.023	=	5.864950
0.880	× 7.843	=	6.901840
3.518	× 7.593	=	26.712174
0.770	× 0.360	=	-0.277200
合計			67.175395
床面積			67.17 ㎡



建物の存する部分　２２階

建物の名称　2201

←○ 写真番号・撮影方向

作製者	[redacted] 6年 1月 10日作製	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

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。

【千葉地方法務局管轄】

令和8年3月24日　東京法務局立川出張所

登記官　[redacted]

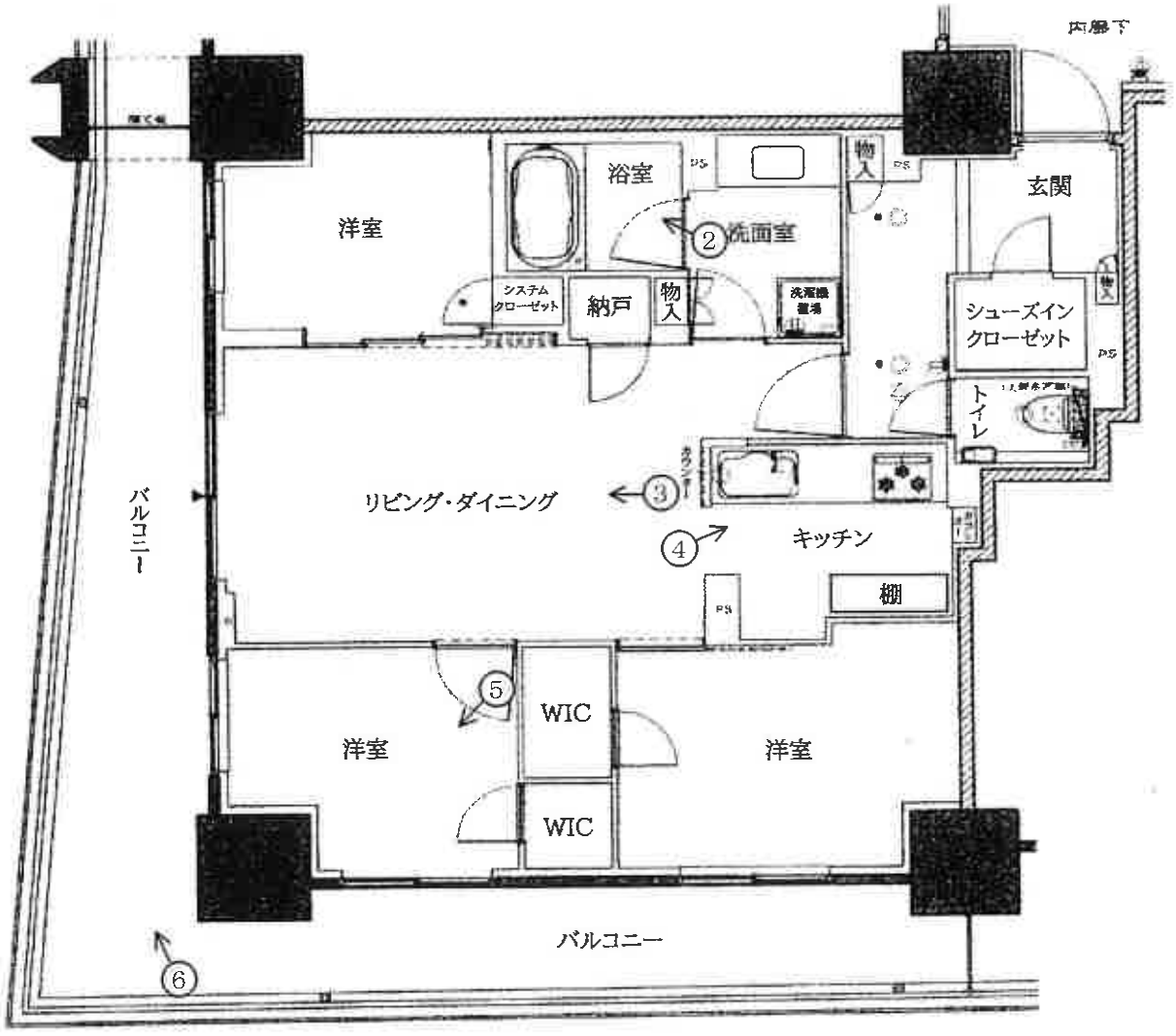
A3判をA4判に縮小した

（7枚目）

請求番号：37-1

建物間取略図

（評価人作成）



←○ 写真番号・撮影方向

写真①



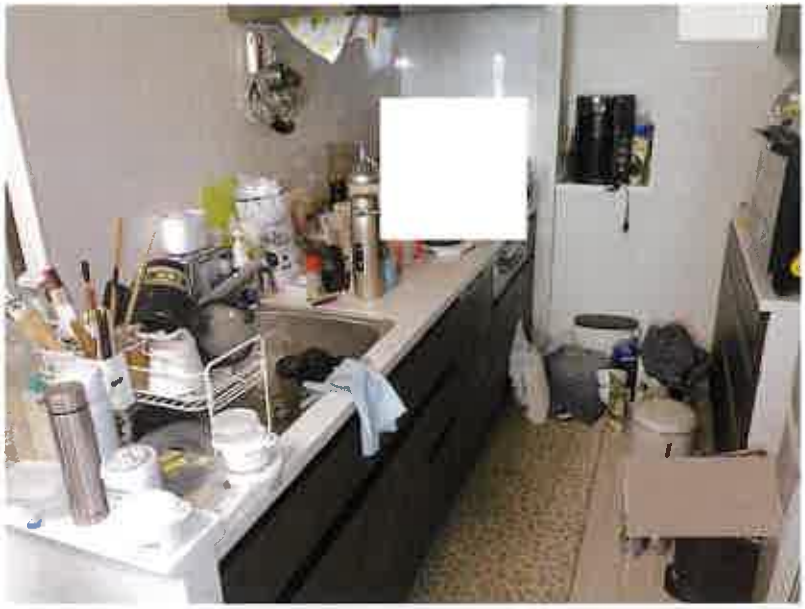
写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



副本

令和８年（ケ）第 127 号

令和８年７月27日 現地調査
令和８年７月28日 評　　価
第Ｋ２６２２９７４号 発行番号
令和８年９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

小塚隆雄

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金　　53,760,000　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「中央２－２－１６－２２０１」

番号	特記事項
1	ない。

令和　8年（ケ）第　　１２７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市中央区中央二丁目３番地３

建物の名称　　エクセレントザタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中央二丁目３番３の２２０１

建物の名称　　２２０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２２階部分　６７．１７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　千葉市中央区中央二丁目３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３８７７．６９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　２９０７８１６分の７００５

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

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内房線、JR外房線、JR総武線外「千葉」駅の南東方・約800ｍ(道路距離) 千葉都市モノレール１号線「葭川公園」駅の北東方・約100ｍ(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中高層のマンションや事務所が多く見られる地域。	
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 800％
	防火規制	防火地域
	その他規制	千葉銀座地区地区計画（A地区）
	その他規制	戦災復興土地区画整理事業（第2工区、換地処分昭和54年3月24日）
	その他規制	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（都市機能誘導区域内・居住誘導区域内）
画地条件	規模	3,877.69㎡　（登記）
	形状	不整形
	間口×奥行	（南側間口）約39ｍ×（奥行）約80ｍ
	敷地権の割合	2,907,816分の7,005　（所有権）
	接面道路との関係	四方路地
接面道路の状況	北側（国道）　路線名（14号）　幅員（約26ｍ）　連続性（優る）　舗装（有）　歩道（有）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	西側（市道）　路線名（中央今井町線）　幅員（約23ｍ）　連続性（優る）　舗装（有）　歩道（有）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">南側（市道）　路線名（中央22号線）　幅員（約14m）　連続性（普通）
舗装（有）　歩道（有）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">東側（市道）　路線名（栄町１号線）　幅員（約20m）　連続性（普通）
舗装（有）　歩道（有）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）</td></tr>
<tr><td></td><td>建築基準法上の種類</td><td>いずれも建築基準法第42条1項1号</td></tr>
<tr><td></td><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td></td><td>再建築の可否</td><td>可能</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td>符号1</td><td>「エクセレントザタワー」及びその関連施設の敷地</td></tr>
<tr><td></td><td>隣地</td><td>・北　側：国道を介して中央公園
・東　側：市道を介して文化センター、金融機関等
・南　側：市道を介して事務所ビル等
・西　側：市道を介して葭川公園及び葭川公園駅</td></tr>
<tr><td>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。）</td><td colspan="2">上水道　あり
ガス配管　あり
下水道　あり</td></tr>
<tr><td>土壌汚染等</td><td colspan="2">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. 千葉市教育委員会へ聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">1. 物件1建物の実際使用容積率は約1,013.7%（≒物件1建物の延床面積約39,309.76㎡／符号1の土地面積合計3,877.69㎡）であるが、建築確認及び検査済証を取得していることから、遵法性は満たされていると判断される。
2. 『ちば情報マップ』によれば、土地の符号１は、津波浸水想定の最大深0.5～3m未満、高潮浸水想定の最大深3～5m未満、洪水浸水想定の最大深0.5～3m未満の各エリアに指定されている。詳細は『ちば情報マップ』等ご参照。</td></tr>
</table>

	3. 物件１の存する一棟の建物、駐車場、バイク置場等の敷地として利用されている。 4. 令和８年８月１３日の千葉豪雨の被害状況について、千葉市役所危機管理課での聴取によると、現在は被害データの収集中であり、現時点において公開できる情報はないとのことである。

2　建物の概況等

（1）一棟の建物の概要

マンション名	エクセレントザタワー
建物の用途	居住用 （低層階店舗付）　（総戸数397戸）　新築時パンフレットによる
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：令和5年11月13日　新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約42年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根31階建
仕様	屋根：押え層付外断熱シート防水、外断熱シート防水 外壁：吹付タイル、塗装、タイル、アルミパネル 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：9基 駐車場：あり（特記事項参照） 集会所等：集会所なし。但し、パーティールーム、キッズルーム、ライブラリー、フィットネスルーム、ゲストルームあり（新築時パンフレットによる）。 オートロック：あり　2重オートロック、顔認証システム その他：室内駐輪場、宅配ボックス、防犯カメラ等
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（エクセレントザタワー管理組合） 管理方式：全部委託 管理会社：株式会社新日本コミュニティー 管理形態：日勤　（月～日）管理人　8：00～20：00 コンシェルジュ　9：00～18：00
管理の状況	優る ・管理会社の回答によると、令和8年8月13日の千葉豪雨により本件マンションのエレベーターのうちモノレール側の2基が故障し、3階エントランスラウンジが、同階の中庭から雨水が流入して浸水したとのこと。また、立体駐車場及び各専用部分については特に被害の報告はないとのこと。なお、同千葉豪雨の以前には、地震、台風等の被害はなかったとのことである。

	大規模修繕については、築後約３年であり実施は未定とのことである。
特　記　事　項	1. 建築確認：令和5年10月26日・第UHEC建確310781変1号 完了検査：令和5年11月20日・第UHEC建完310781号 2. 確認できた規約設定共用部分（住居部分、家屋番号中央二丁目3番3の401～3110）の建物登記は下記のとおり。 ・駐車場／家屋番号：3番3の1 ・ゴミ置場／家屋番号：中央二丁目3番3の3、25 ・事務室／家屋番号：中央二丁目3番3の4、13 ・物置／家屋番号：中央二丁目3番3の5、6、14、16、17、18、19、20、24、26、27、28、29、30、31、32、33 ・娯楽室／家屋番号：中央二丁目3番3の7、8、9、10 ・便所／家屋番号：中央二丁目3番3の11、12 ・休憩所／家屋番号：中央二丁目3番3の15 ・駐輪場／家屋番号：中央二丁目3番3の21 ・宿泊所／家屋番号：中央二丁目3番3の22、23 なお、別途、1階店舗部分（家屋番号中央二丁目3番3の101）の規約設定共用部分（ゴミ置場／中央二丁目3番3の2）がある。 3. 駐車場は平置1台（月額28,000円/台）、機械式7台（18,000～24,000円/台）、タワー式124台（19,000～25,000円/台）であるが、令和8年8月3日現在、空き無しとのこと。（管理会社の回答による） 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：343,699,285円（令和8年8月3日現在） 6. 共用部、コンシェルジュカウンターの脇に、Pepper1台が設置されている。

（2）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	２２階　（2201号室）　　角住戸・主要開口部の方位：西向き	
床　面　積	67.17 ㎡　（登記面積） 約 70.05 ㎡　（壁芯面積：パンフレット記載）	
間　取　り	３ＬＤＫ　　・バルコニー面積 約25.95㎡ （別添建物間取略図参照）　　（パンフレット記載）	
仕　　様	天　　井：クロス等 床　　：フローリング等 内　　壁：クロス等 設　　備：浴室、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：ディスポーザ、床暖房（リビング）、食器洗い乾燥機、浴室暖房乾燥機等	
保守管理の状態	普通 ・　室内は、リビングの天井付近の壁にビス止めによる吊り型の神棚台が設置されているが、その他特段問題は見当たらなかった。 ・　所有者の陳述によれば、雨漏り、排水の詰まり等の不具合及びリフォーム履歴、地震及び台風の影響は特段ないとのことである。住宅機器・設備等の稼働状況及び建物内部の建具の建て付け等についても特段問題はないとのことである。 ・　家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
管　理　費　等	管　理　費	月額　22,200円
	修繕積立金	月額　7,200円
	オール浄水システム	月額　990円
	駐車場使用料	月額　19,000円
	自転車置場使用料	月額　200円
		計　49,590円　（令和8年8月3日現在）
	滞　納　額	令和8年8月3日現在、未納はない。

専有部分の利用状況等	所有者が家族と居住し占有している。
特記事項	1. 高層階に所在し、やや遠方にはなるものの東京湾が眺望可能であった。所有者の陳述によると幕張海浜公園等の打ち上げ花火が見えるとのこと。

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
1,000,000	1.05	67.17	1.00	70,529,000

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：角部屋（＋5%）　個別格差率 1.05
（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	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) エ	(5.0%) オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
5,239,257円 (14.2%)	1,923,900円	5.1%	36,591,824円	0.8638	31,608,018円 (85.8%)	36,847,000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

$$\frac{1}{(1+5.0\%)^3} = 0.8638$$

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　　70,529,000円

収 益 価 格　　36,847,000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67,200,000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） 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
67,200,000	1.00	0.80	1.00	－	53,760,000

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：滞納管理費等はない。

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. 換地図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

以 上

位　置　図



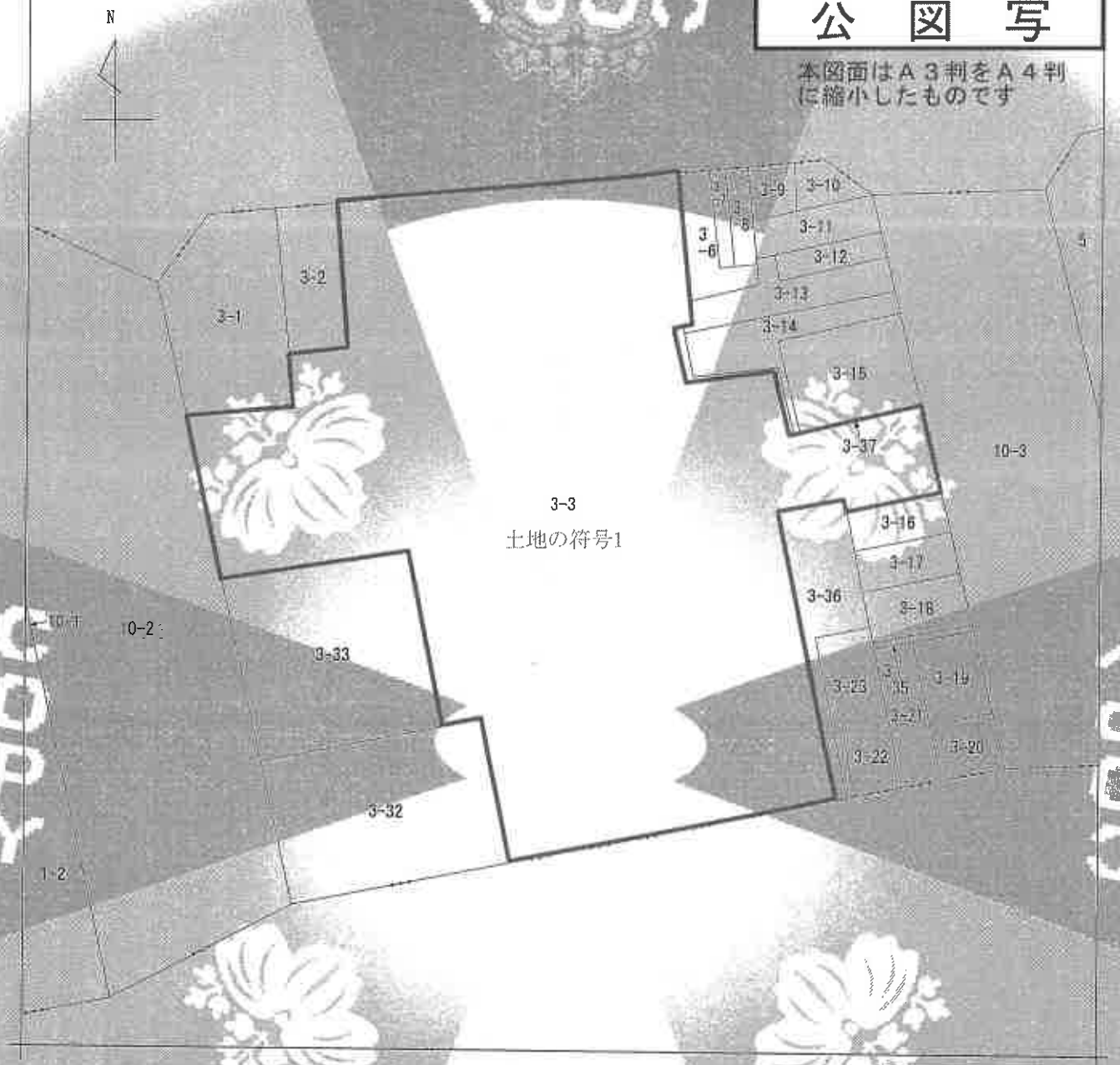
縮尺：1 / 25,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0　500　1000m

公　図　写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです



（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第14条第1項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把握するために作成するものです。



請求部分	所在	千葉市中央区中央二丁目				地番	3番3		
縮尺	1/500	精度区分	甲	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54年4月10日	作成月日（予定）				備考			

これは地図に準ずる図面に記録されている事項を証明した書面である。

（千葉地方法務局管轄）

令和8年3月24日

東京法務局登記官

[redacted]

請求番号：36-1

(1/1)

換地図写


N
12-2
1538.37m²
K2-13
3-1
306.44m²
3-2
124.79m²
3-3
2019.60m²
3-4
168.12m²
3-5
134.4m²
3-15
167.73m²
3-34
3-33
47.29m²
3-30
287.81m²
3-29
322.98m²
3-26
415.59m²
3-27
165.21m²
3-32
458.03m²
3-35
141.47m²
3-23
77.15m²
3-19
3-20
土地の符号１
2-1
131.33m²
2-5
178.81m²
2-4
117.70m²
3-1
3-2
99.90m²
3-3
99.14m²
3-4
309.32m²
121.34m²
3-5
140.05m²
3-6
3-16
62.0m²
3-17
83.51m²
3-7
315.19m²

登記年月日：令和6年1月16日

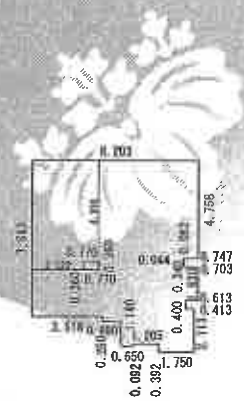
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局管轄）
令和8年3月24日　東京法務局立川出張所
登記官

18

各階平面図

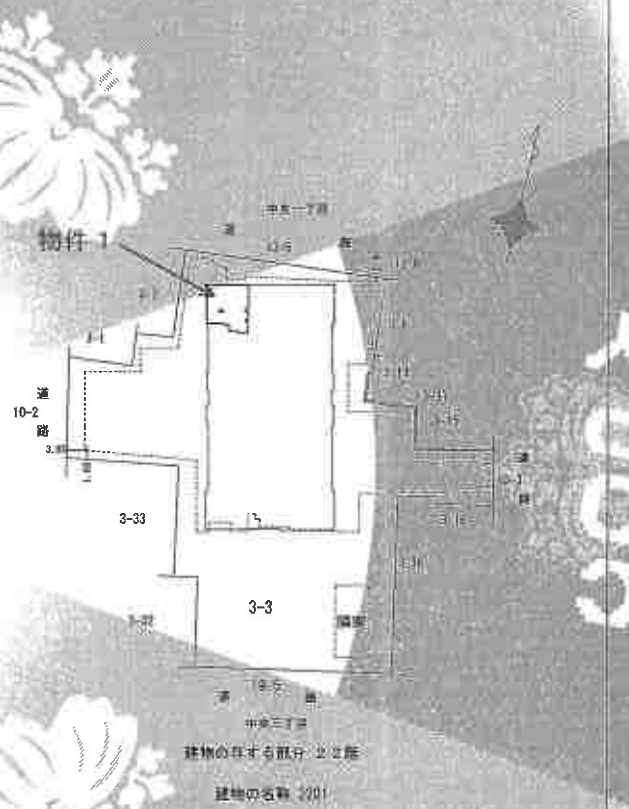
家屋番号	中央二丁目3番3の2201
建物の所在	千葉市中央区中央二丁目3番地3

建物図面



求積表

0.613	× 1.630	=	0.999190
0.747	× 4.758	=	3.554226
0.413	× 2.113	=	0.872669
0.090	× 4.143	=	0.372870
0.044	× 4.483	=	0.197252
1.203	× 9.323	=	11.215569
1.205	× 8.931	=	10.761855
0.650	× 9.023	=	5.864950
0.880	× 7.843	=	6.901840
3.578	× 7.583	=	26.712174
0.770	× 0.360	=	-0.277200
合計			67.175395
床面積			67.17 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

1 行 10 桁作製

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

請求番号：37-1

建物間取略図

（分譲時パンフレットを基に評価人が作成）

