令和　7年（ヌ）第　　２４５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　及　川　真　一

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	130,000 104,000		26,000	38,965	0
備考					

令和　7年（ヌ）第　　２４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　夷隅郡御宿町新町字赤樽８１６番地２３

建物の名称　　シーサイドパレス御宿

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新町８１６番２３の６１

建物の名称　　９０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　３５．９４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　夷隅郡御宿町新町字赤樽８１６番２３

地　　目　　宅地

地　　積　　１３２９．７５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８５

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和７年（ヌ）第２４５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　7年（ヌ）第　　２４５号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月２６日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　仲　村　泰　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　7年（ヌ）第　　２４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　夷隅郡御宿町新町字赤樽８１６番地２３

建物の名称　　シーサイドパレス御宿

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新町８１６番２３の６１

建物の名称　　９０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　３５．９４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　夷隅郡御宿町新町字赤樽８１６番２３

地　　目　　宅地

地　　積　　１３２９．７５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８５

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和７年(ヌ)第２４５号
令和８年３月１２日受理
令和８年４月２０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

令和　7年（ヌ）第　　２４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　夷隅郡御宿町新町字赤樽８１６番地２３

建物の名称　　シーサイドパレス御宿

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新町８１６番２３の６１

建物の名称　　９０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　３５．９４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　夷隅郡御宿町新町字赤樽８１６番２３

地　　目　　宅地

地　　積　　１３２９．７５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８５

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

（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（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	■建物共有者ら　　□その他の者 上記の者らが本建物を居宅（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　１３，６００円 修繕積立金　４，８００円 水道基本料金　１，５００円 合計　１９，９００円 令和８年３月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和5年8月分～同8年3月分 計１，５８６，８００円 （一時払い特別修繕積立金950,000円を含む） 上記金員に対する令和5年8月1日から年１５％の遅延損害金 上記のほか、違約金としての弁護士費用、督促及び徴収諸費用４５７，０６１円がある。
管理費等照会先	債権者代理人弁護士
その他の事項	管理費等の状況について 上記滞納額１，５８６，８００円は水道基本料金滞納額４８，０００円を含むところ、債権者代理人弁護士提出の回答書に、管理規約には上記水道基本料金滞納額が買受人に承継される旨の規定がないことから上記水道基本料金滞納額については買受人に請求しない旨の回答を受けた。
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□宅地（符号　）　□　（符号　）
形状	■公図のとおり　□地積測量図のとおり
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　）
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

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■本マンション管理人	本建物はリゾートマンションで、共有者らの家族が年に１、２回泊まりに来ていましたが、一昨年の夏に共有者らの子供が家族で来ていたのが最後で、それ以来、本建物には人の出入りはありません。

（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　本物件の状況は公図、建物図面（各階平面図）、建物間取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　次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は共有者らが居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、１階集合郵便受けの本建物該当郵便受け及び本建物玄関ドア左上の室番号プレートには氏名等の表示は存在しなかった。共有者らに対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。

(1)　本建物に共有者Ａ宛てのガス関係書類が存在した。

(2)　本建物内には家財及び日用雑貨等が存在したものの、冷蔵庫のドアは開いたままで、内部は空となっており、家財等には現に使用の状況は窺えず、人の居住又は使用する実態は認められなかった。

２　ダイニングキッチンの内壁がカビで汚損している。玄関ドアの蝶番が破損し、ドアの開閉が不自由である。和室のバルコニー側のサッシの開閉が不自由である。

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、共用部分及び付属施設の敷地となっている。

（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3月13日（金） 15：13－15：43	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影 本マンション管理人に面談、占有関係聴取 債権者代理人弁護士に対し、滞納管理費等の照会書送付 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
8年3月16日（月）	執行官室	共有者らに対し、占有関係照会書送付
8年3月26日（木）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
8年3月30日（月）	執行官室	債権者代理人弁護士から上記照会に対する回答書ファックス受信
8年4月1日（水）	執行官室	債権者代理人弁護士から上記照会に対する回答書ファックス追受信
8年4月10日（金） 16：50－17：15	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 本マンション管理人に面談、占有関係等聴取

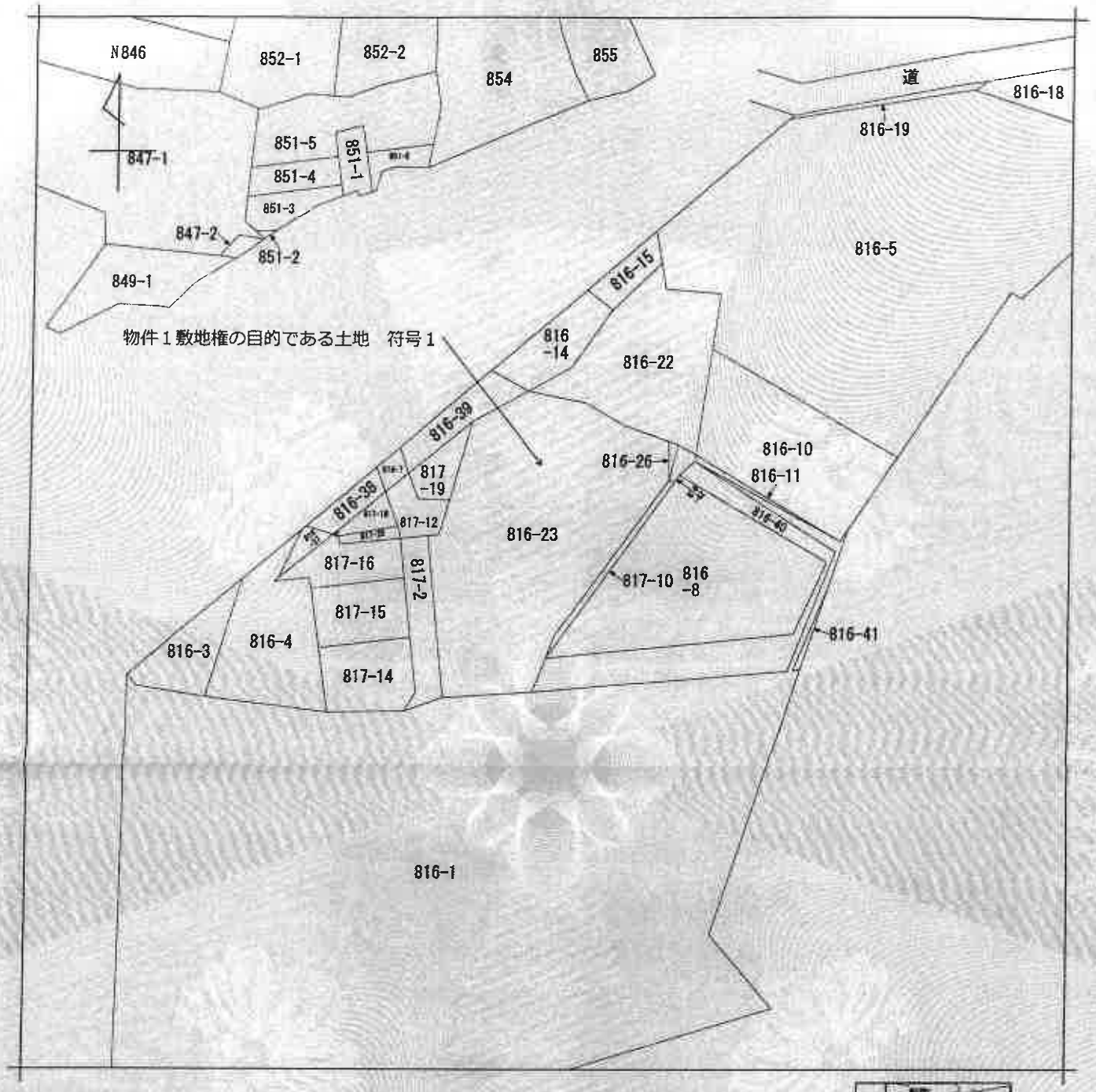
（特記事項）

■　令和８年４月１０日

本建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、本マンション管理人から借り受け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

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。



請求部分	所在	夷隅郡御宿町新町字赤樽		地番	816番23		
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）	平成9年8月21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。

（千葉地方法務局いすみ出張所管轄）

令和7年12月3日

千葉地方法務局

地図整理番号：M94026　　登記官　[redacted]

（ 6 枚目）

（A３判をA４判に縮小した）

(1/1)

登記年月日：昭和58年8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。
（千葉地方法務局いすみ出張所管轄）
令和7年12月3日　千葉地方法務局
登記官

（1枚目）（7枚）

23106

各階平面図

4.68
1.30
0.54
5.72
7.72
5.22

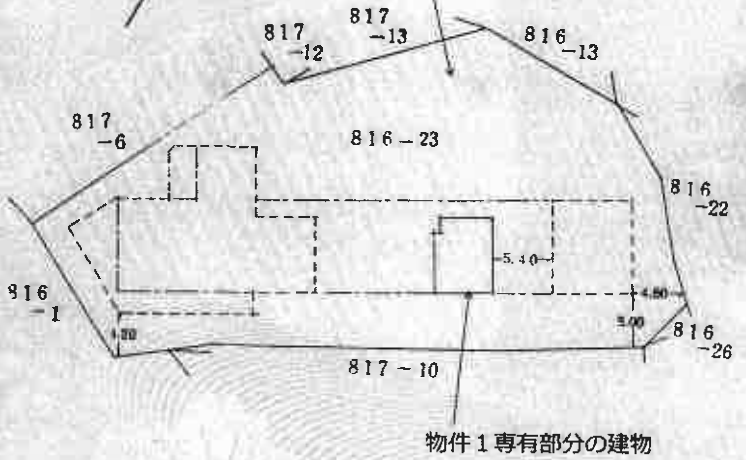
求積	4.68 × 1.30 =	6.0840
	5.22 × 5.72 =	29.8584
	合計	35.9424
	床面積	35.94㎡

作製者	[redacted]	（作製）	縮尺 1/250

建物図面
各階平面図

家屋番号	新町 816番23の61
建物の所在	夷隅郡御宿町新町字赤樽８１６番地２３

物件１敷地権の目的である土地　符号１



物件１専有部分の建物

① 建物の存する部分 9 階

申請人		[redacted]	縮尺 1/500

（原寸縮小）

地図整理番号：M94025

(注)○→は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す

（A３判をA４判に縮小した）

建物間取図

玄関ドアのちょうつがいに歪み等の不具合

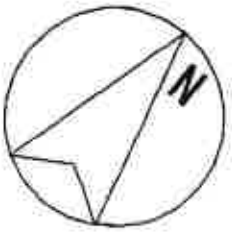
××:内壁クロスが剥がれ、下地ボードにカビ発生



ガラス窓が摩擦等により開けづらい

【9階906号室】

評価人作成



(注) ⑧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



2



3



令和７年（ヌ）第２４５号
令和８年　４月１０日　現地調査
令和８年　４月１３日　評　　価
第５７２６０３１１号　発行番号
令和８年　４月２０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
伊 藤 重 夫

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金１３０，０００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	特　　記　　事　　項		
1	特にない。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和　7年（ヌ）第　　２４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　夷隅郡御宿町新町字赤樽８１６番地２３

建物の名称　　シーサイドパレス御宿

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新町８１６番２３の６１

建物の名称　　９０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　３５．９４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　夷隅郡御宿町新町字赤樽８１６番２３

地　　目　　宅地

地　　積　　１３２９．７５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８５

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　土地の概況及び利用状況等（土地の符号１）

位置・交通	ＪＲ外房線「御宿」駅の南東方・約 650m（道路距離），最寄りバス停「御宿駅」の南東方・約 650m（道路距離）（別添「位置図」参照）	
付近の状況	海水浴場に近接してリゾートマンション等が建ち並ぶ地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第二種住居地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	・日影規制（5ｈ－3ｈ/4m） ・宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）
画地条件	規模	1,329.75 ㎡（登記とほぼ同じ） （※特記事項欄１参照）
	形状	やや不整形
	間口×奥行	約 14.7m×約 53.4m
	敷地権の割合	10000 分の 85（所有権）
	接面道路との関係	中間画地
接面道路の状況	南西側町道（1030 号線），幅員（9.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（ほぼ等高接面）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条第１項第１号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	条件付で可能と推定（※特記事項欄２参照）
土地の利用状況等	符号１	対象一棟の建物及びその関連施設（集中浄化槽，集中プロパンガス施設，貯水槽等）や平面駐車場の敷地として利用。
	隣地	・南東側：旅館 ・南西側：町道を介して河川（２級河川「清水川」） ・北東側：駐車場（未舗装） ・北西側：リゾートマンション及び駐車場

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：なし
土壌汚染等	1. 国土地理院提供の空中写真（昭和 41 年，同 46 年，同 50 年）の閲覧によると，昭和 58 年に現況建物が建てられる前は空地等であったと推測されるため，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定した。 2. 対象土地は現在，高層リゾートマンション及びその関連施設（集中浄化槽，集中プロパンガス施設，貯水槽等）の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 千葉情報マップ（ふさの国文化財ナビゲーション）の閲覧によると，対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特記事項	1. 南西側町道や隣地との境界を示すとみられる金属プレートやコンクリート杭，また，南東側隣地との境界を示すとみられるコンクリート杭を確認したほか，囲障等も手掛かりに隣地境界線を推定し，ウォーキングメジャーによる概測の上，土地の範囲や形状が公図等に概ね符合するものと推定した。 2. 建築台帳記載証明書に記載された対象一棟の建物の延べ面積 6，121．775 ㎡を敷地面積で除した容積率は 460．4％となり，現行都市計画（平成 16 年決定）で定められた指定（基準）容積率 200％を大きく超過するが，当該一棟の建物が新築された昭和 58 年当時において当該地域は都市計画区域外であり，従って，当該一棟の建物は既存不適格建築物である。このため，対象土地では再建築自体は可能とみられるが，現況の延べ面積や階層が大きく圧縮された状態での再建築となる見込みである。 3. 御宿町「津波ハザードマップ」（平成 25 年 3 月改訂版）によると，対象土地は想定浸水深 4．0m以上～5．0m未満の区域に含まれている。 4. 隣地境界線付近の隣地内で，野生化した外来動物のキョンが見られた。管理会社の現場担当者によると，対象土地を含む近隣に住み着いており，あまり珍しくないという。

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	シーサイドパレス御宿
建物の用途	居住用（総戸数102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）：昭和58年7月18日新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：約2年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕様	屋　根：陸屋根 外　壁：吹付材等 その他：―
設備等	供給処理設備：電気，上水道（集中浄化槽，集中プロパン） エレベーター：1基（搭乗人数9人） 駐車場：1階駐車場及び屋外平地式 集会場等：管理員室，屋外共同トイレ・シャワー等 オートロック：無
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（シーサイドパレス御宿管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社君塚産業 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	1.管理組合管理会社（申立債権者）の代理人弁護士からの回答書の概要は以下のとおり： ・修繕積立金の合計額は12,537,771円（令和8年2月28日現在） ・修繕計画の有無については検討中である。 ・駐車場は1住戸1台限り無料。

	2. 管理組合管理会社（申立債権者）の現場担当者からの聴聞内容は以下のとおり： ・駐車場の収容台数は，現在の利用住戸数に相応する二十数戸分ある。駐車場所は特定せず，空いている場所を任意に使用する方式で，対象一棟の建物の１階駐車場，構内平置き駐車場のほか，北東側で隣接する当該管理会社所有の駐車場（未舗装）を無料で使用してもらっている。 ・ペットの飼育は大型犬を除き可。 3. 建築台帳記載証明書の記載事項（抜粋） ・建築確認： 第 14 号，昭和 57 年 4 月 5 日 ・完了検査： 第 14 号，昭和 58 年 7 月 29 日 4. その他 ・登記された規約共用部分はない。

② 専有部分の概要

構造	鉄鋼鉄筋コンクリート造１階建
位置	地上９階（906 号室） 主要開口部の方位：南東向き
床面積	35.94 ㎡（登記面積），38.17 ㎡（壁芯面積）
間取り	２ＤＫ。バルコニー面積約 12.55 ㎡ （別添「建物間取図」参照）
仕様	天 井：ビニールクロス等 床 ：畳，クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス（バス・水洗トイレ・洗面台），キッチン（電気，上水道，集中浄化槽，集中プロパン） その他：ユニットバスに近接してサウナ室（収容人数１人）があるが，室内には家財道具等がいっぱいに詰め込まれていたため，内部を詳細に観察できなかった。また，稼働の可否も不明である。
保守管理の状態	やや劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，顕著な汚破損個所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図」参照）：

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">・ダイニングキッチン（ＤＫ）の北西側内壁に設置されたガス給湯器下の内壁クロスが大きく剥がれており，下地ボードにカビが生えている。
・南東側開口部にある２箇所のガラス窓が，摩擦等のためにやや開けづらい。
・管理会社の現場担当者によると，玄関ドアのちょうつがいの一部に歪み等があるため，玄関ドアを全開に開くとドアが破損するおそれがあるという。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">管理費等</td><td>管理費
修繕積立金
水道基本料金</td><td>13,600 円/月
4,800 円/月
1,500 円/月
計 19,900 円/月
（令和８年３月 30 日現在）</td></tr>
<tr><td>滞納額</td><td>合計 1,586,800 円
（上記の月額管理費等の令和５年８月～令和８年３月分，及び一時払いの特別修繕積立金 950,000 円）
（※特記事項欄１参照）</td></tr>
<tr><td>遅延損害金等</td><td>令和５年８月１日から年利 15.0％の遅延損害金（金額未確定），及び督促徴収費用 457,061 円</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="2">債務者は不在であるが，債務者のものとみられる家財等が置かれており，債務者による占有が推定される。なお，管理会社の現場担当者によると，一昨年の夏に債務者の親族等が利用して以来，対象物件に人が出入りした様子はないとのことである。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">１．管理組合管理会社（申立債権者）の代理人弁護士からの回答書によると，上記の滞納額のうち水道基本料金の滞納額計 48,000 円は買受人に請求しない方針という。また，一時払いの特別修繕積立金 950,000 円は，令和７年１月 25 日付の決議に基づき，令和７年１月 27 日から同年９月 30 日まで行われた大規模修繕工事に係るもの。</td></tr>
</table>

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
109,000	0.98	35.94	1.00	3,839,000

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：（相乗積）　階層（9階）　（＋6%）
　　中間住戸　（±0%）
　　保守管理の状態　（－8%）

個別格差率（0.98）

ウ　専有面積：登記面積を採用した。

エ　占有減価修正：不要であると判断した。

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，必ずしも下記記載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 (11.0%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
387,145円 (13.7%)	396,100円	11.5%	3,341,017円	0.7312	2,442,952円 (86.3%)	2,830,097円 ≒2,830,000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

$$\frac{1}{(1+11.0\%)^{3}} \fallingdotseq 0.7312$$

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　　3,839,000円

収益価格　　2,830,000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レジャーや避暑等のための利便性・快適性等の諸要因を中心に価格形成されているリゾート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3,640,000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。

物件番号	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
1	3,640,000	1.00	0.70	0.05（▲95%）	——	130,000

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

１　位置図

２　地番図写

３　建物図面・各階平面図写

４　建物間取図

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

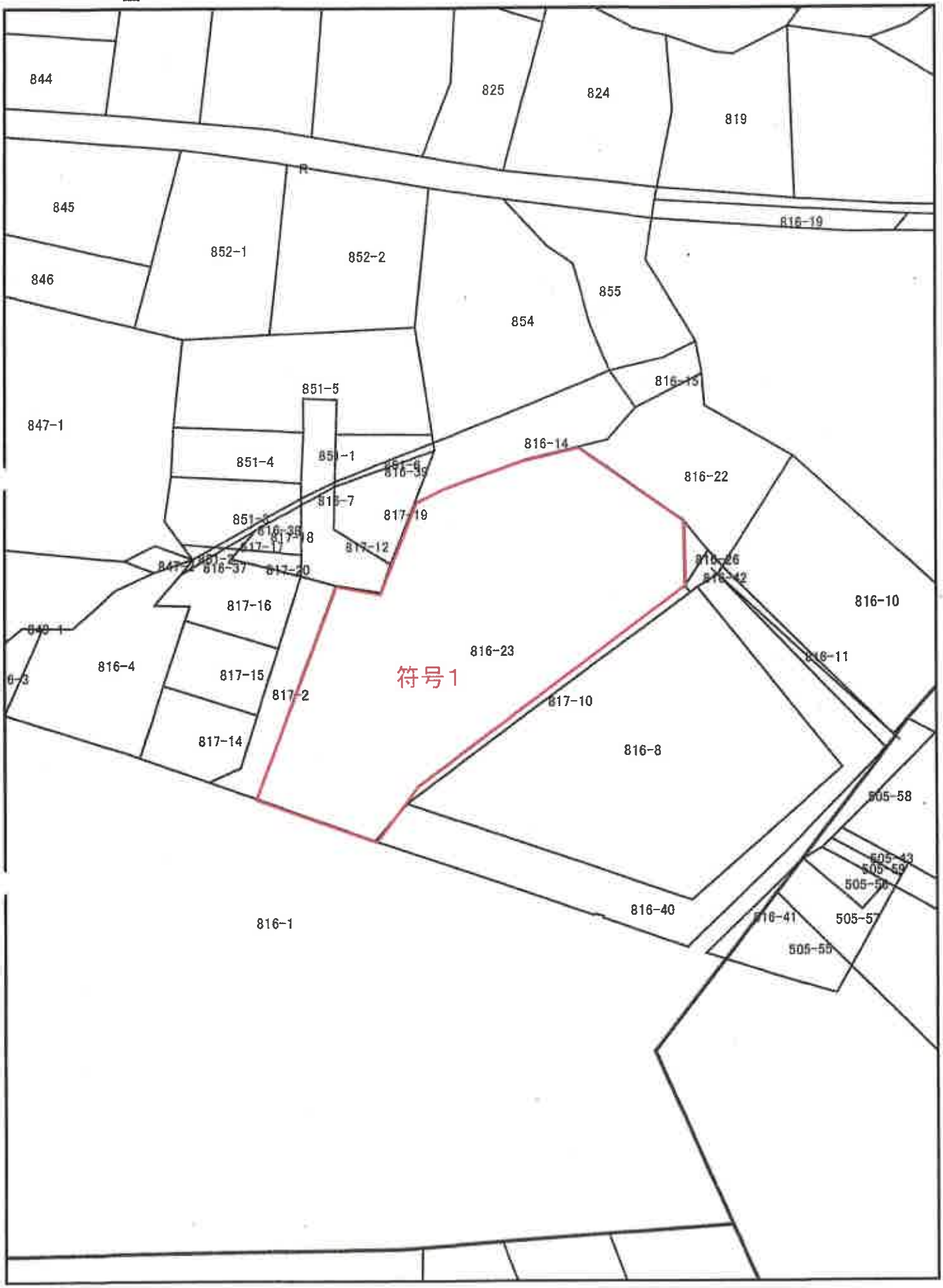
国土地理院地形図写

0 250 500m

税務更新_地番図

地番図写

0045



縮尺 1：600

この図面は位置的なものを示すものであり権利関係には使用できません。
また、地番の配列を示したものであり、境界位置や土地地積等の
利害関係を証する書面ではありません。

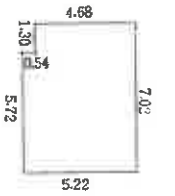
登記年月日：昭和58年8月16日

23106

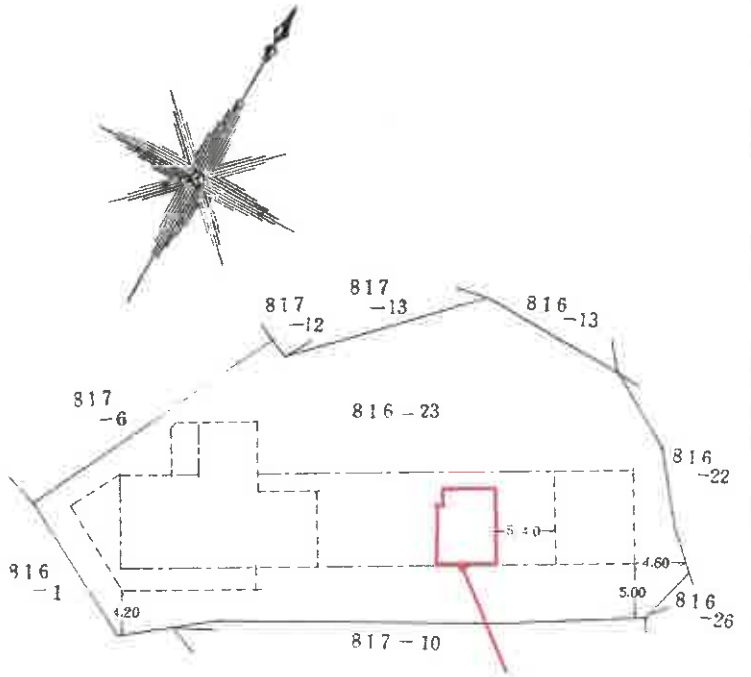
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	新町 816番23の61
建物の所在	夷隅郡御宿町新町字赤樽８１６番地２３



求積	4.68	× 1.30 =	6.0840
	5.22	× 5.72 =	29.8584
	合計		35.9424
	床面積		35.94㎡



建物の存する部分 9 階

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

（長岡納）

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：2026/04/15

建物間取図

玄関ドアのちょうつがいに歪み等の不具合

××：内壁クロスが剥がれ，下地ボードにカビ発生



ガラス窓が摩擦等により開けづらい

【9階906号室】

