令和　８年（ケ）第　　２４０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　三　戸　武　志

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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１７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	740,000 592,000		148,000	22,016	5,298
備考					

令和　８年（ケ）第　　２４０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　市原市青葉台二丁目５番地

建物の名称　　メゾン青葉台３号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　青葉台二丁目５番の１５４

建物の名称　　３の１０３

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　３８．９６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　市原市青葉台二丁目５番

地　　目　　宅地

地　　積　　７２８８．３２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　２００分の１

令和８年（ケ）第２４０号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額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　　240号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月28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
【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　　２４０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　市原市青葉台二丁目５番地

建物の名称　　メゾン青葉台３号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　青葉台二丁目５番の１５４

建物の名称　　３の１０３

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　３８．９６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　市原市青葉台二丁目５番

地　　目　　宅地

地　　積　　７２８８．３２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　２００分の１

令和８年(ケ)第２４０号
令和８年８月１３日受理
令和８年９月２４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　8年（ケ）第　　２４０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　市原市青葉台二丁目５番地

建物の名称　　メゾン青葉台３号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　青葉台二丁目５番の１５４

建物の名称　　３の１０３

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　３８．９６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　市原市青葉台二丁目５番

地　　目　　宅地

地　　積　　７２８８．３２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　２００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	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（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　　４，８００円 修繕積立金　　８，２００円 合計　　１３、０００円 令和８年８月１９日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和7年11月分～同8年8月分 計１２４，９３３円 上記金員に対する年14%の遅延損害金 ７，９３３円（令和8年7月1日～同年8月19日まで）
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社　千葉中央店
その他の事項	
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	
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
■所有者法定代理人後見人　弁護士 ■本マンション管理組合理事長	本建物は２、３年前から空家になっています。私のほかにもう１人の法定代理人後見人は社会福祉士です。 1　各住戸に１つずつ部屋番号が付された専用の倉庫が付いています。管理規約第７条(1)に倉庫は専有部分というように読めますが、実際は専有使用権に基づいて使用できる共用部分です。登記上も倉庫は専有部分の建物には入っていません。倉庫は無償で使用できます。管理規約と齟齬する部分があるので、今後、管理規約を改定する予定です。 2　本マンションは高台にあるので、千葉豪雨の被害はありませんでした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

第１　本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、間取略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及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅（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玄関ドア右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。

(1)　ガスメーターに２０２３年１月３１日閉栓の閉栓中の札が掛かっていた。

(2)　本建物内には家財道具等は存在せず、完全な空家の状態となっていた。

２　別紙間取略図中、「和室(2)」のクロスが剥がれている。

３　本一棟の建物の南西側に集合物置が存在し、当該集合物置の一区画に本建物の室番号が付された専用物置が存在する。「関係人の陳述等」記載の本マンション管理組合理事長の陳述から当該物置は共用部分となっており、専用使用権に基づき無償にて使用が可能な専用使用部分と認められる。

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8月14日（金） 13：12－13：15	当職携帯電話 執行官室	所有者法定代理人後見人弁護士に架電、占有関係聴取 管理会社に対し、滞納管理費等の照会書送付
8年8月19日（水）	執行官室	管理会社から上記照会に対する回答書ファックス受信
8年8月20日（木） 11：43－12：08	物件所在地	物件調査、写真撮影 本マンション理事長に面談、専用物置等について聴取
8年9月2日（水） 15：20－15：50	物件所在地	評価人とともに本建物、専用物置立入調査、写真撮影
8年9月3日（木） 11：08－11：09	当職携帯電話	本マンション理事長に架電、千葉豪雨の被害について聴取

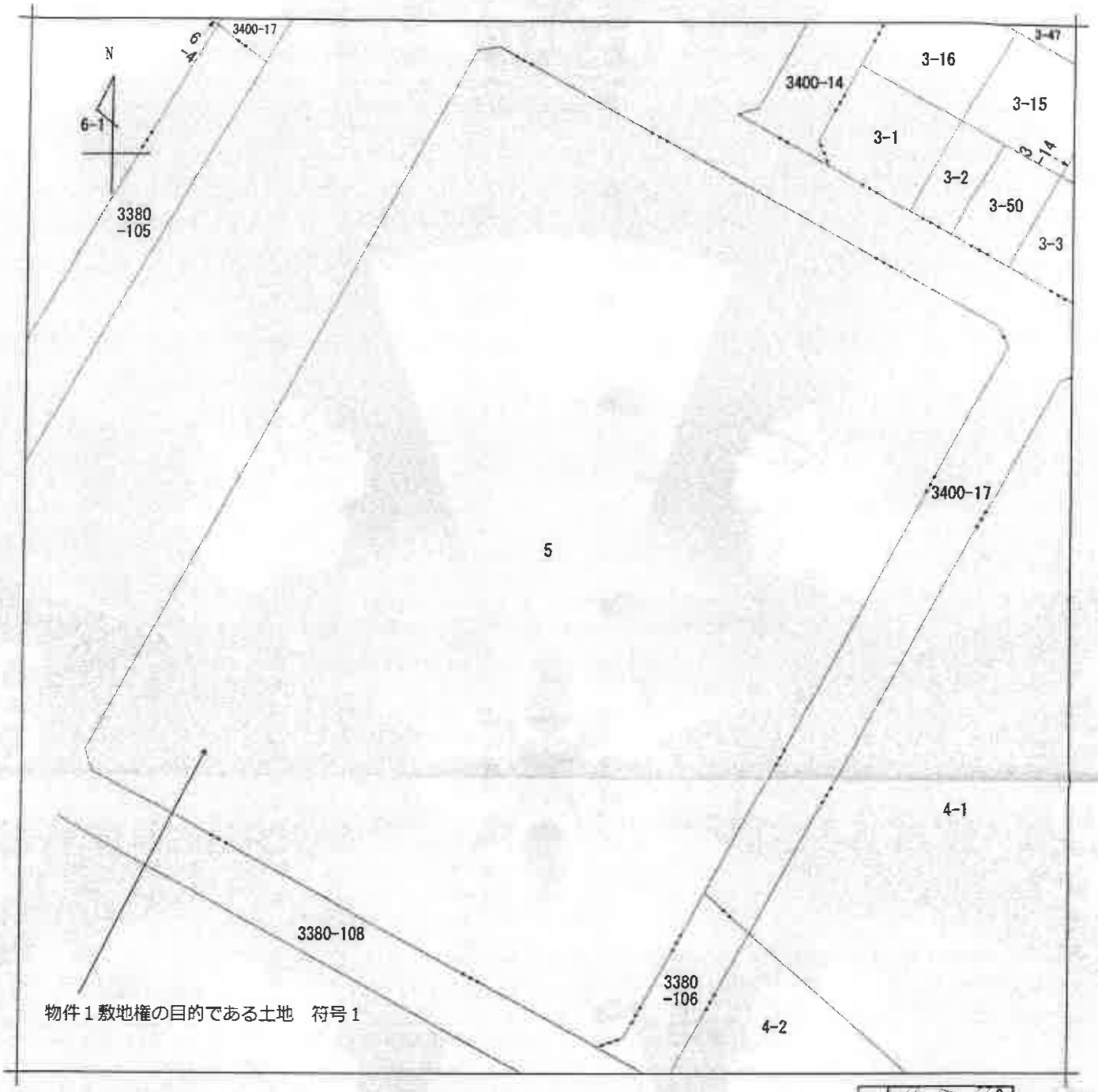
（特記事項）

■　令和８年９月２日

本建物及び専用物置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。

（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	市原市青葉台二丁目	地番	5番
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		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判に縮小した）

（千葉地方法務局市原出張所管轄）

令和8年6月9日

福岡法務局

登記官 [redacted]

請求番号：23-1

（1/1）

（ 6 枚目）

登記年月日：昭和49年5月14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。
（千葉地方法務局市原出張所管轄）
令和8年6月9日　福岡法務局

登記官

（1枚目）

1135

建物図面
各階平面図

家屋番号	~~青葉台2丁目5番154~~
建物の所在	市原市青葉台2丁目5番地

49.5.14

昭和四八年[illegible]月[illegible]日	作製・年・月・日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

[illegible]昭和四九年五月[illegible]日

建物図面

物件１敷地権の目的である土地　符号１

道路

5

物件１一棟の建物

建物の存する部分１階

3215

605

3215

505

①

道路

道路

各階平面図

360　373　105

585

480

733

求積表

585	× 360	=	210600
480	× 373	=	179040
	計		389640
	床面積		38.96 m²

縮尺	1／200	1／500

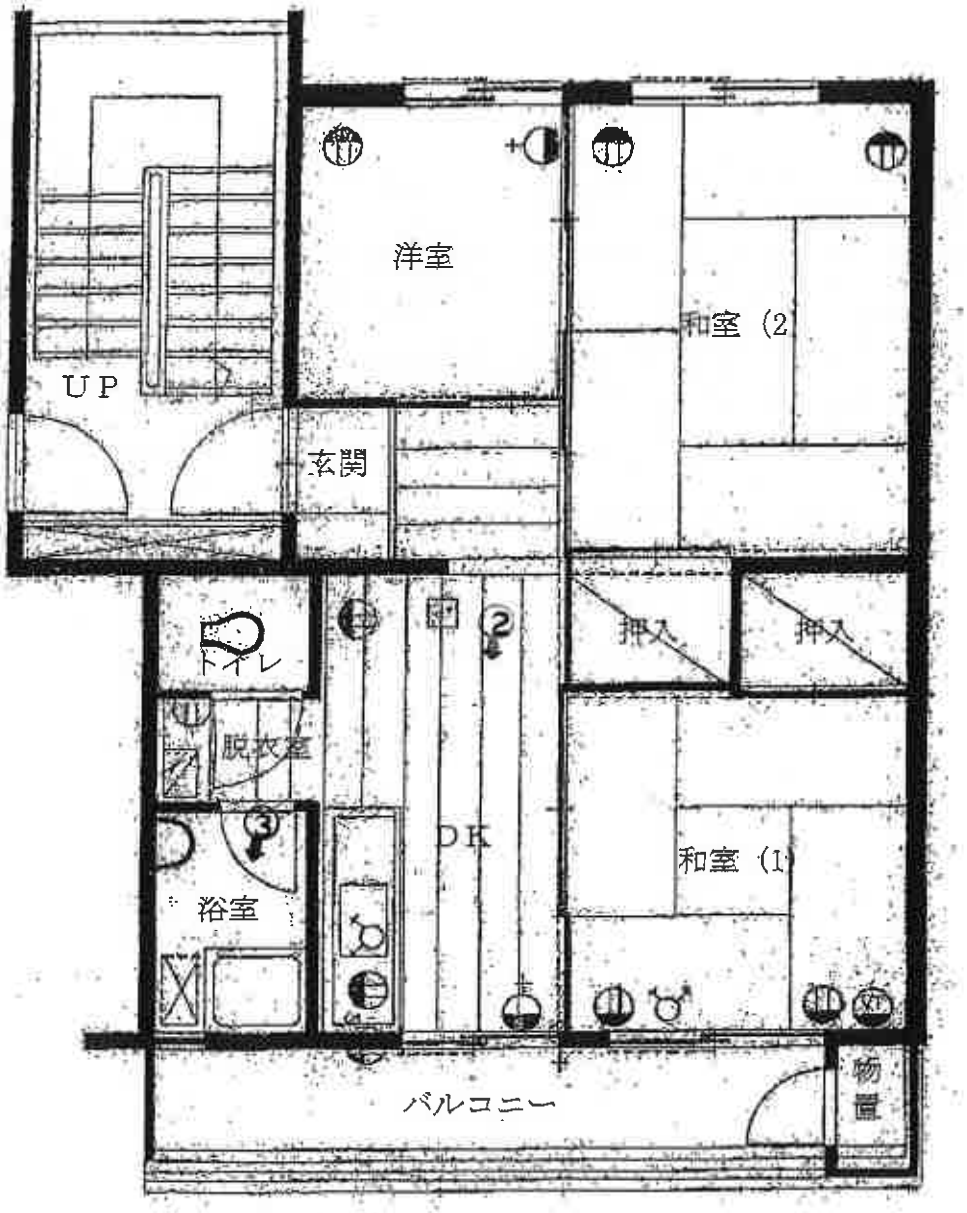
（千葉土地家屋調査士会用紙）

（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）

請求番号：23-2

《 間 取 略 図 》



（注）⇧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人から入手

販売時パンフレットに基づき作成

1



2



3



副　本

令和　８年　（ケ）　第　２４０号
令和８年９月２日　現地調査
令和８年９月７日　評　価
第 2026 － 035 号　発行番号
令和８年９月９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
秋　葉　　節　久

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件1	金　740,000　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。

　従って，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	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，ほぼ登記記載と同じ。

令和　8年（ケ）第　　２４０号

物　件　目　録

1　（一棟の建物の表示）

所　　在　　市原市青葉台二丁目５番地

建物の名称　　メゾン青葉台３号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　青葉台二丁目５番の１５４

建物の名称　　３の１０３

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　３８．９６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　市原市青葉台二丁目５番

地　　目　　宅地

地　　積　　７２８８．３２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　２００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（敷地権の目的である符号1土地）

位置・交通	ＪＲ内房線「 姉ヶ崎 」駅の　南東方　約 2.7ｋｍ （道路距離，以下同じ） 小湊鐵道バス 「 青葉台南 」バス停　約 50m（ＪＲ姉ヶ崎駅に連絡） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象土地を含む周辺地域は，一般住宅，法人の社宅，事務所・駐車場等が混在する住宅地域である。対象土地周辺の地勢は，北西下り傾斜で，日照・通風等は普通である。市原市の「Ｗｅｂハザードマップ」によれば，対象土地は「浸水想定区域」として，特に表示はされていない。	
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	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	指定：　60%
	容積率	指定：　200%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	第2種高度地区，青葉台地区地区計画（住宅地区Ｂ），建築基準法第22条・23条指定区域，宅地造成等工事規制区域，景観計画区域，居住誘導区域内，都市機能誘導区域外
画地条件	規模	7,288.32㎡ （ 登記数量とほぼ同じ ）
	形状	長方形状の画地
	間口×奥行	（ 南東 ）　約 94m × 約 72.5m
	地勢	敷地内はほぼ平坦
	敷地権の割合	200 分の 1　（所有権）
	接面道路との関係	四方路 ・北東側市道：約0～3m高　・南東側市道：ほぼ等高 ・北西側市道：約3m高　・南西側市道：約0～3m高
接面道路の状況	北東側　（ 市道 ）　路線名　（ 1205号線 ）　幅員　（ 約 9m ） 連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 有 ）　側溝　（ 有 ） 南東側　（ 市道 ）　路線名　（ 1209号線 ）　幅員　（ 約 7m ） 連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 無 ）　側溝　（ 有 ） 北西側　（ 市道 ）　路線名　（ 1208号線 ）　幅員　（ 約 7m ） 連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 無 ）　側溝　（ 有 ） 南西側　（ 市道 ）　路線名　（ 1206号線 ）　幅員　（ 約 7m ） 連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 無 ）　側溝　（ 有 ）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北東側　：　建築基準法42条1項1号 南東側　：　建築基準法42条1項1号 北西側　：　建築基準法42条1項1号 南西側　：　建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推定（特記事項1参照）

土地の利用状況及び隣地の状況等	対象地	メゾン青葉台1号棟～8号棟及び関連施設の敷地
	隣　地	・北東側：市道を介して一般住宅等 ・南東側：市道を介して駐車場・事務所 ・北西側：市道を介して法人の社宅 ・南西側：市道を介して一般住宅
供給処理施設 （敷地内までの引込みを基準に，引込みがある場合を「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. 対象土地はマンション開発された敷地であり，現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること，また，対象土地は現在，5階建の共同住宅8棟及び関連施設の敷地であり，地下埋設物の存否は確認できないが，現地調査の範囲では，地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから，土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 市原市教育員会での調査によれば，対象土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから，埋蔵文化財については考慮外とした。	
特　記　事　項	1. 市原市都市部建築指導課での調査によれば，対象土地は，建築基準法第86条1項の「一団地認定」（昭和48年2月21日，認定番号：第1号）を受けているとのことである。従って，建替え際しては，「一団地認定」の変更を行なう必要があるとのことである。 2. 管理組合でのヒアリングによれば，平成23年3月11日の東日本大震災による被害及び令和8年8月千葉豪雨による被害は，特段無かったとのことである。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン青葉台3号棟	
建物の用途	共同住宅　（総戸数　20戸）　(特記事項2参照)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和48年11月30日 新築
	経過年数	約 53 年
	経済的残存耐用年数	約 2 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	シール防水
	外壁	リシン吹付
	内壁	吹付塗装外
	天井	吹付塗装外
	床	ノンスリップシート外
	その他	―
設備等	供給処理設備	電気，上水道，都市ガス，公共下水道
	エレベーター	無
	駐車場	敷地内：60台（平置），敷地外：20台（平置） (特記事項3参照)
	集会所等	集会所：無，管理事務室：4号棟103号室（特記事項2参照)
	その他	集合郵便受，テレビ共同受信設備，ゴミ置場（敷地内4箇所），自転車置場（敷地内3箇所），スチール製物置（敷地内，（特記事項4参照））外
建物の品等	使用資材	中位程度
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	メゾン青葉台管理組合法人
	管理方式	委託管理
	管理会社	日本ハウズイング(株)
	管理形態	日勤 9：00～16：00（月～土)
管理の状況	普通	

特　記　事　項	1. 建築確認：昭和48年2月21日，第3号 完了検査：昭和48年12月3日，第3号 2. 管理組合でのヒアリングによれば，「メゾン青葉台」の住宅棟は，メゾン青葉台1号棟～8号棟の8棟で，総戸数は199戸（除く管理組合の事務室）とのことである。4号棟の103号室が，管理組合の事務室（規約設定の団地共用部分）になっているが，管理組合からのヒアリングによれば，当該事務室については，前所有者から管理組合が買い取ったものとのことである。 3. 管理組合でのヒアリングによれば，駐車場に空きは無く，順番待ちとのことである。使用料は，敷地内が5,000円／月・台，敷地外が4,000円／月・台とのことである。 4. 各住戸に対して1区画あり，場所は特定されている。 5. 管理組合でのヒアリングによれば，ペットの飼育は可とのことである。 6. 管理組合でのヒアリングによれば，令和4年3月～10月に第４回目の大規模修繕工事を行なっているとのことである。当該大規模修繕工事の際にアスベスト調査を行ない，共用部分に使用されていたアスベストは除去したとのことである。次の修繕工事の予定は未定とのことである。修繕工事積立金の合計は，89,760,355円（令和8年7月27日現在）とのことである。 7. 管理組合でのヒアリングによれば，令和8年8月千葉豪雨による被害は，特に無かったとのことである。

(2) 専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位　　置	5階建の1階部分（103号室）　（ 南向き，中間住戸 ）	
床 面 積	（公簿）　38.96㎡　　（壁芯）　41.06㎡　（ パンフレットによる ）	
間 取 り	3DK（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	バルコニー及び物置：6.75㎡（パンフレットによる）	
仕　　様	天　　井	吹付外
	床	フローリング，畳外
	内　　壁	ビニールクロス外
	設　　備	キッチン，湯沸器，洗面器，浴槽，バランス型風呂釜，水洗トイレ外（電気，水道，都市ガス，公共下水道）
	そ の 他	ー
保守管理の状態	経年による汚れや損耗・損傷等が認められる外，内壁クロスに浮きが見られる箇所がある。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の稼働状況③平成23年3月11日の東日本大震災による被害及び令和8年8月千葉豪雨による被害等は不明である。維持管理状況は，やや劣ると思料される。	
管 理 費 等	管理費	4,800円／月
	修繕積立金	8,200円／月
	滞 納 額	令和8年8月19日現在 ： 124,933円 （令和7年11月分～令和8年8月分） ≪滞納額内訳≫ ・管理費：43,200円 ・修繕積立金：73,800円 ・遅延損害金：7,933円（年14%，令和8年７月1日～令和8年8月19日）
専有部分の利用状況等	法定代理人後見人の管理下にある。室内に残置物はほとんど無い。	
特 記 事 項	1.天井の吹付にアスベストを含む材料が含まれているかは不明である。	

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
45,000	0.85	38.96	1.00	1,490,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ　個別格差：　階数；±０　　改修費用等；△ 15
（相乗積）

ウ　専有面積：　登記面積を採用した。

エ　占有減価修正：　±０％　　不要と判断した。

2　収益価格の試算

目的物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通り求めた。

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もない ）

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	
			イ ÷ ウ ×（ 1 － 0.03 ）	（ 12.9 ％ ）	エ×オ	ア＋カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
275,014 円	209,900 円	13.2 ％	1,542,447 円	0.6949	1,071,846 円	1,346,860 円
						＝1,347,000 円
（ 20.4 ％ ）					（ 79.6 ％ ）	（ 100 ％ ）

※1　売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の　3%　と査定した。

※2　複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 12.9\ \%)^{3}} = 0.69489338$$

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：保有期間中の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。

3　評価額の判定

(1)　試算価格の調整

以上より，次の通り試算価格が求められた。

比準価格　　1,490,000 円
収益価格　　1,347,000 円

両試算価格を検討の上，目的物件は収益性より，居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから，比準価格を重視し，収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2），調整後の価格を　1,461,000　円　と算出した。

(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（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（敷金等）（円） オ	評価額（円）（万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ－オ
1,461,000	0.90	0.70	0.80	－	740,000

イ　市場性修正：　天井の吹付にアスベストを含む材料が含まれているかは不明である点を考慮した。

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量した。

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修正を行なった。

オ　その他の控除減価（敷金等）：　買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが，本件の場合はない。

第６　附属資料

１　目的物件の位置図

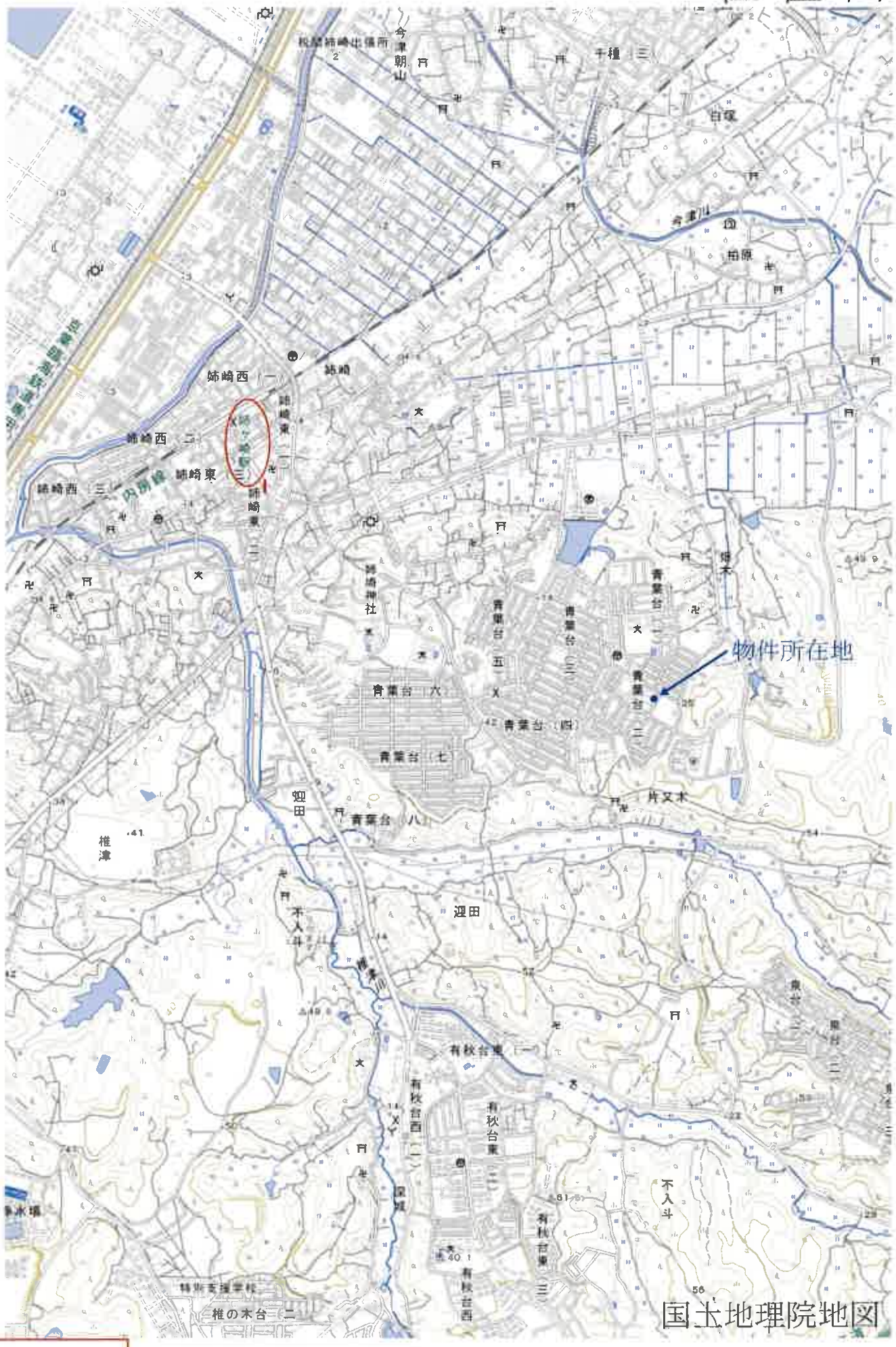
２　公図（写）

３　建物図面・各階平面図（写）

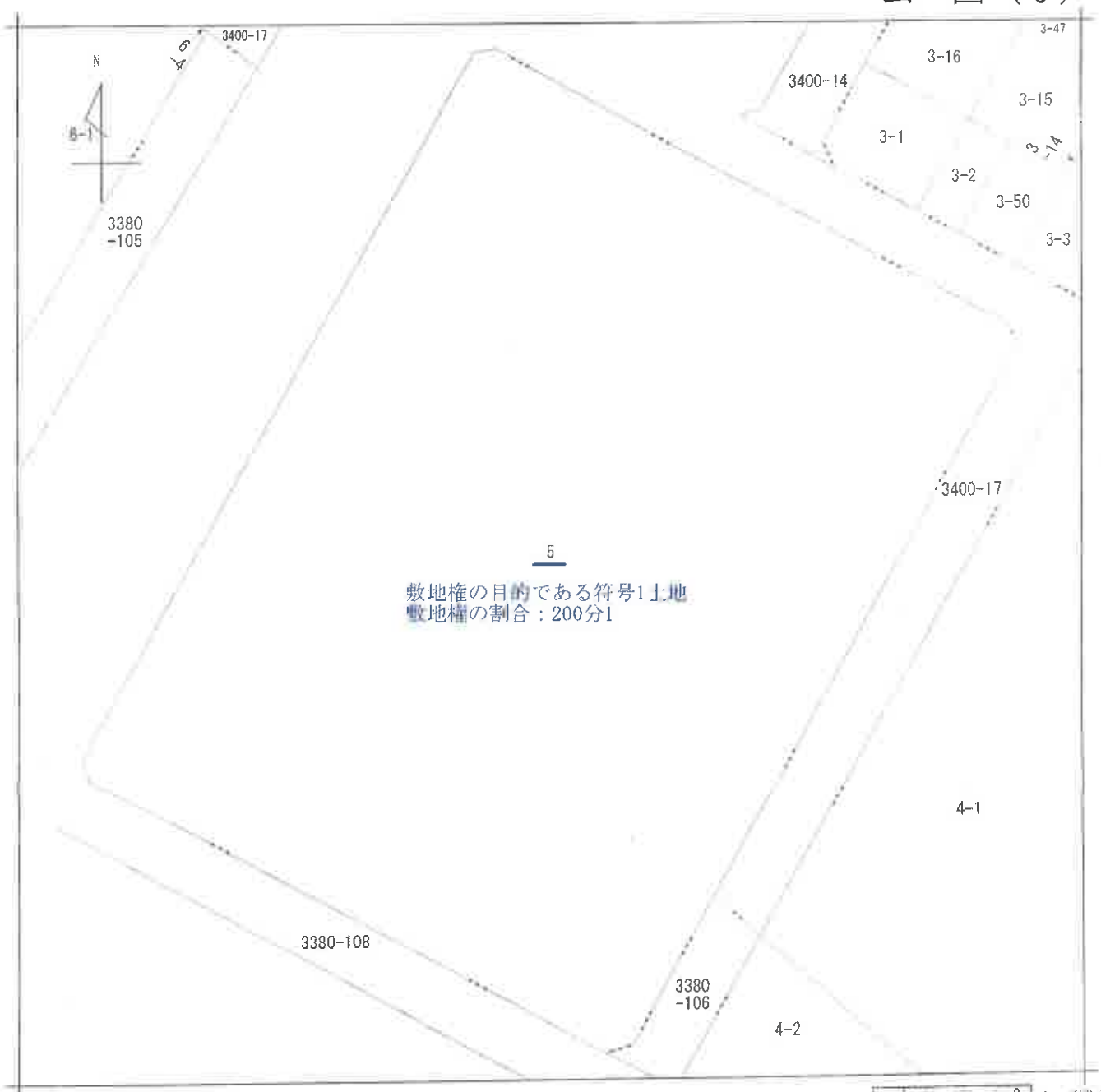
４　間取略図

以　上

位置図



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	市原市青葉台二丁目			地番	5番		
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			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。

（千葉地方法務局市原出張所管轄）

令和8年6月9日

福岡法務局

登記官 [redacted]

請求番号：23-1

(1/1)

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：昭和49年5月14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。
千葉地方法務局市原出張所管轄）
令和8年6月9日　福岡法務局

登記官 [redacted]

15

1135 1011 建物図面 各階平面図

家屋番号	~~青葉台2丁目5番154~~
建物の所在	市原市青葉台2丁目5番地

49.5.14

建物図面



道路

5

物件1

3215

605

3215

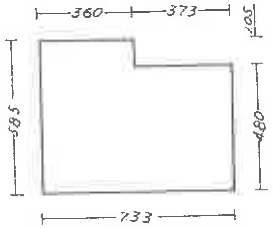
505

建物の存する部分 1階

道路

道路

各階平面図



求積表

585	× 360	=	210600
480	× 373	=	179040
	計		389640
	床面積		38.96 m²

作製年月日 昭和四八年三月一日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

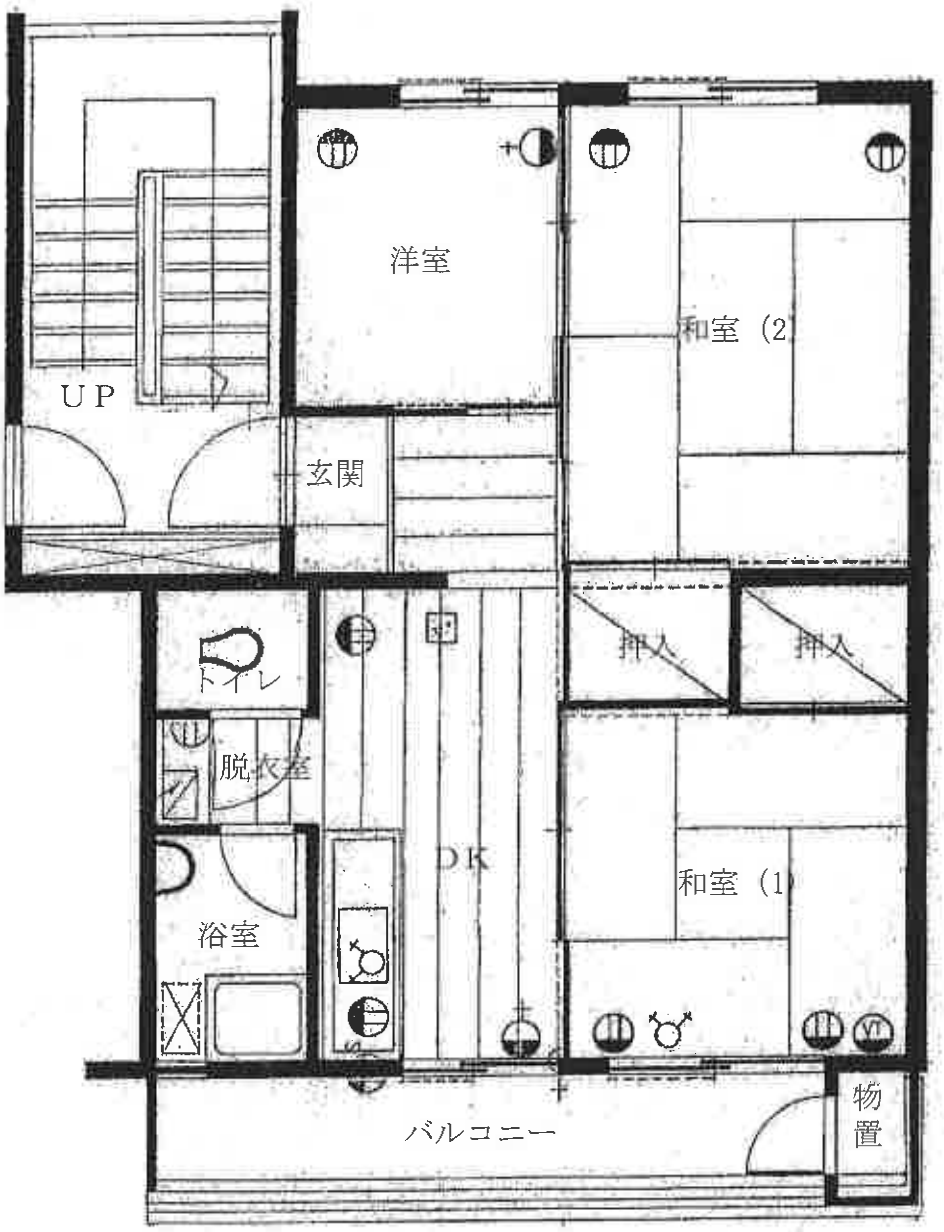
縮尺	1/200	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

複写機にてA3をA4に縮小

調査番号：23-2

《 間 取 略 図 》



販売時パンフレットに基づき作成