令和　８年（ケ）第　　２０３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　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	7,780,000 6,224,000		1,556,000	59,637	13,925
備考					

令和　８年（ケ）第　　２０３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　佐倉市上志津字房向１６７３番地１０６

建物の名称　　ハイホーム第２志津駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上志津１６７３番１０６－１０４

建物の名称　　５２１号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　６６．５６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　佐倉市上志津字房向１６７３番１０６

地　　目　　宅地

地　　積　　３６７５．４４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　８５７８８４分の７３２７

令和８年（ケ）第２０３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　　203号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月30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】
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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　　２０３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　佐倉市上志津字房向１６７３番地１０６

建物の名称　　ハイホーム第２志津駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上志津１６７３番１０６－１０４

建物の名称　　５２１号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　６６．５６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　佐倉市上志津字房向１６７３番１０６

地　　目　　宅地

地　　積　　３６７５．４４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　８５７８８４分の７３２７

令和８年(ケ)第２０３号
令和８年８月３日受理
令和８年９月１５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　　２０３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　佐倉市上志津字房向１６７３番地１０６

建物の名称　　ハイホーム第２志津駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上志津１６７３番１０６－１０４

建物の名称　　５２１号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　６６．５６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　佐倉市上志津字房向１６７３番１０６

地　　目　　宅地

地　　積　　３６７５．４４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　８５７８８４分の７３２７

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Ａ 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　９，５６６円 修繕積立金　１４，３７２円 組合費　２００円 円 円 令和８年７月２７日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和７年６月分～令和８年８月分　計３６１，７４０円 ■上記に対する年１８％の遅延損害金
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所船橋支店
その他の事項	１　所有者の母（前所有者）Ａが単身で居住している（占有権原は使用借権）。 ２　水漏れ等の大きな不具合は見当たらない。築後約４２年ほど経過し、全体的に経年相応の使用状況にある。 ３　「関係人の陳述等」、間取図及び添付写真各参照
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　　）
その他の事項	１　上記区分建物を含むマンションの敷地、駐車場等として共同利用されている。 ２　北東側等に市道が接している（市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
■A（占有者）	1　私は本物件に１人で住んでいます。以前は息子（本件所有者。以下同）も本物件に住んでいましたが、転居して今は住んでいません。 2　本物件は元々は私名義のマンションでしたが、息子に名義変更しました。息子に家賃は支払っていません。 3　浴室の換気扇の音が少ししますが、その他、室内に特段の不具合はありません。 4　先日発生した千葉豪雨の被害は特にありません。 （以上、令和８年８月４日、同月３１日に聴取）
■マンション管理人	1　先日発生した千葉豪雨では、自動車自体の被害はありませんでしたが、駐車場が浸水しました。 （以上、令和８年８月３１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8月4日(火) 11：35－12：05	物件所在地	物件確認（１階集合ポスト及び５階玄関ドア前に所有者姓の表札あり）、占有者Ａ在宅、同人から聴取、調査日時調整、外観写真撮影、周囲確認
令和8年8月5日(水) 13：30	（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8月31日(月) 11：00－11：40	物件所在地	評価人と共に立入調査（占有者Ａ立会、同人から聴取、聞取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、周囲確認、マンション管理人から聴取）
年　月　日(　) ：　－　：		
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。

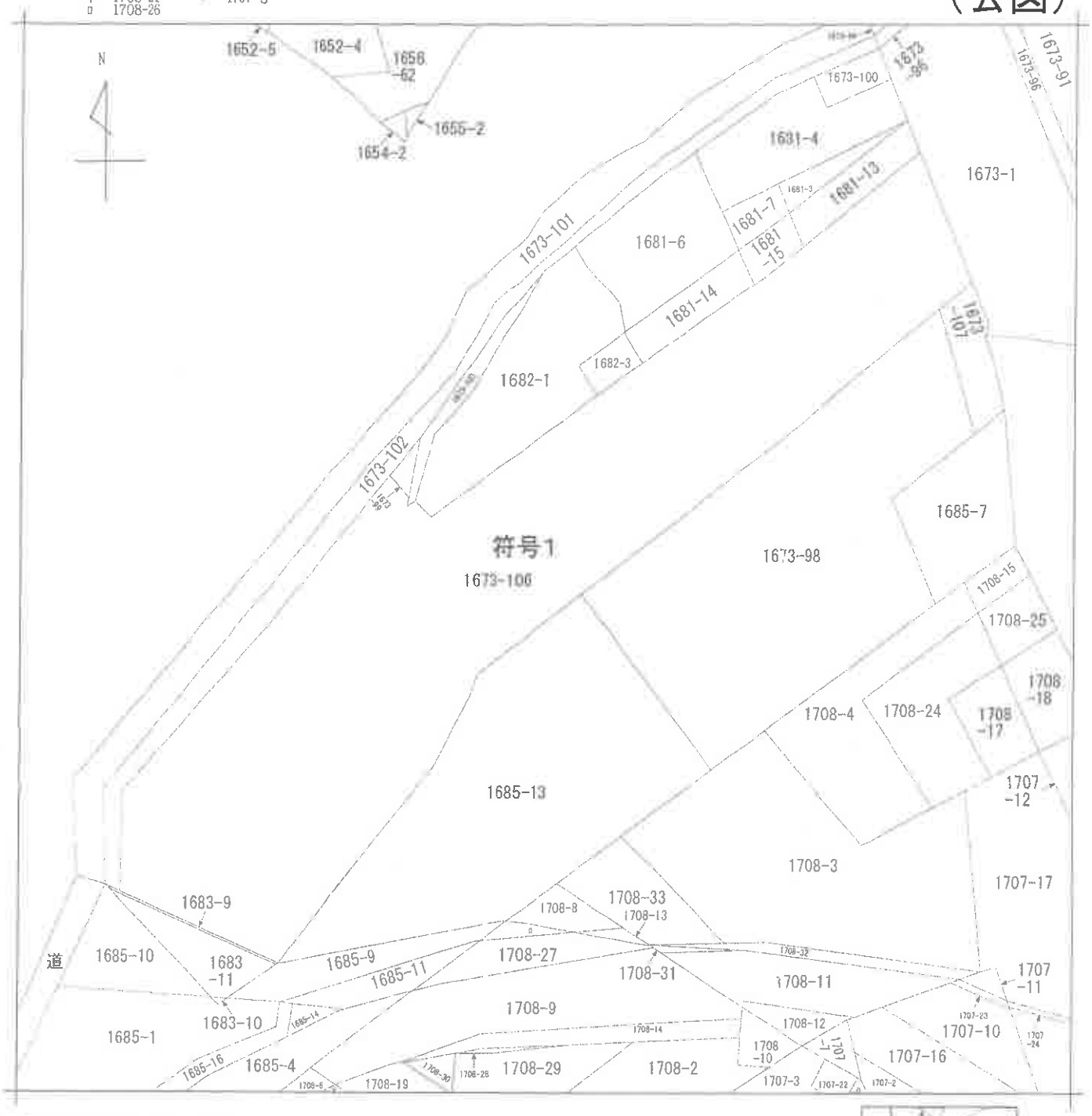
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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	佐倉市上志津字房向				地番	1673番106		
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	昭和46年11月			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版をA4版に縮小）

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和8年5月19日

東京法務局

地図整理番号：M01414　　登記官 [redacted]

（1/1）

（５枚目）

登記年月日：昭和56年3月28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5月19日　東京法務局
登記官

（６枚目）

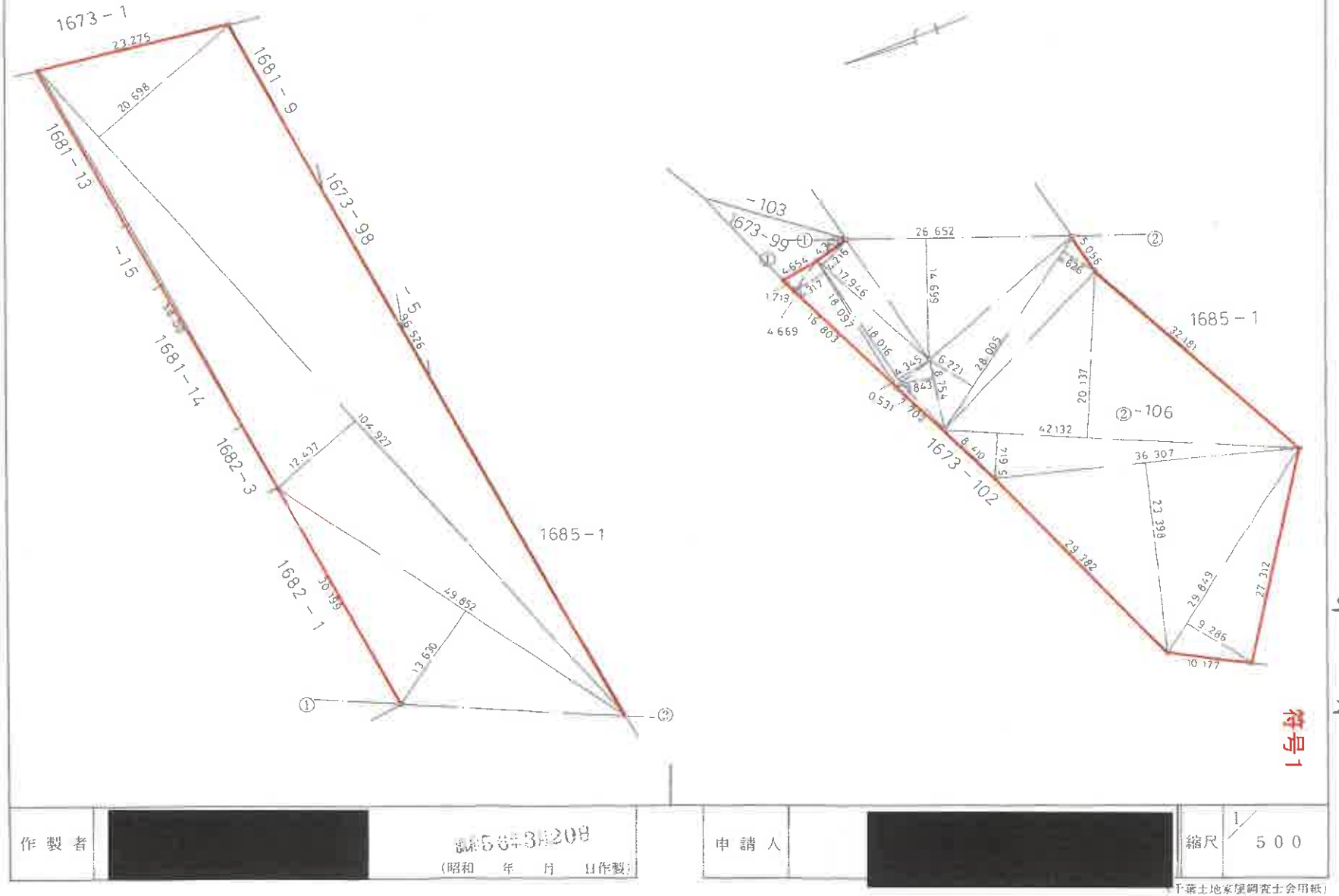
（A3版をA4版に縮小）

185359

地番	1673番106
土地の所在	佐倉市上志津字房向

地積測量図

1/2



作製者	[redacted]	昭和56年3月20日（昭和　年　月　日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

千葉土地家屋調査士会用紙）

56.3.28

[redacted]

[redacted]

地図整理番号　M01416　(1/2)

登記年月日：昭和56年3月28日

1枚目と同様

185360

地番	1673番106
土地の所在	佐倉市上志津字房向

地積測量図

2/2

104.927	×	20.698	=	2171.779046
104.927	×	12.437	=	1304.977099
49.852	×	13.630	=	679.482760
26.652	×	14.699	=	391.757748
17.946	×	4.216	=	75.660336
18.016	×	4.345	=	78.279520
4.699	×	1.713	=	8.049387
18.097	×	4.317	=	78.124749
18.097	×	0.531	=	9.609507
7.702	×	0.536	=	4.128272
8.754	×	3.843	=	33.641622
28.005	×	6.221	=	174.219105
28.005	×	4.626	=	129.551130
42.132	×	20.137	=	848.412084
42.132	×	5.614	=	236.529048
36.307	×	23.398	=	849.511186
29.849	×	9.286	=	277.177814
合計				7350.890413

面積　3675.4452065

56、3、28

符号1

作製者	[redacted]	昭和56年3月29日（昭和　年　月　日作製）
申請人	[redacted]	縮尺 1/

（千葉土地家屋調査士会用紙）

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5月19日　東京法務局
登記官
[redacted]

（7枚目）

（A3版をA4版に縮小）

地図整理番号：M01416　(2/2)

登記年月日：昭和59年7月10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5月19日　東京法務局
登記官

（8枚目）

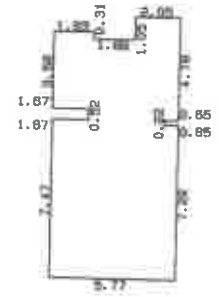
（A3版をA4版に縮小）

13786 各階平面図

[redacted]

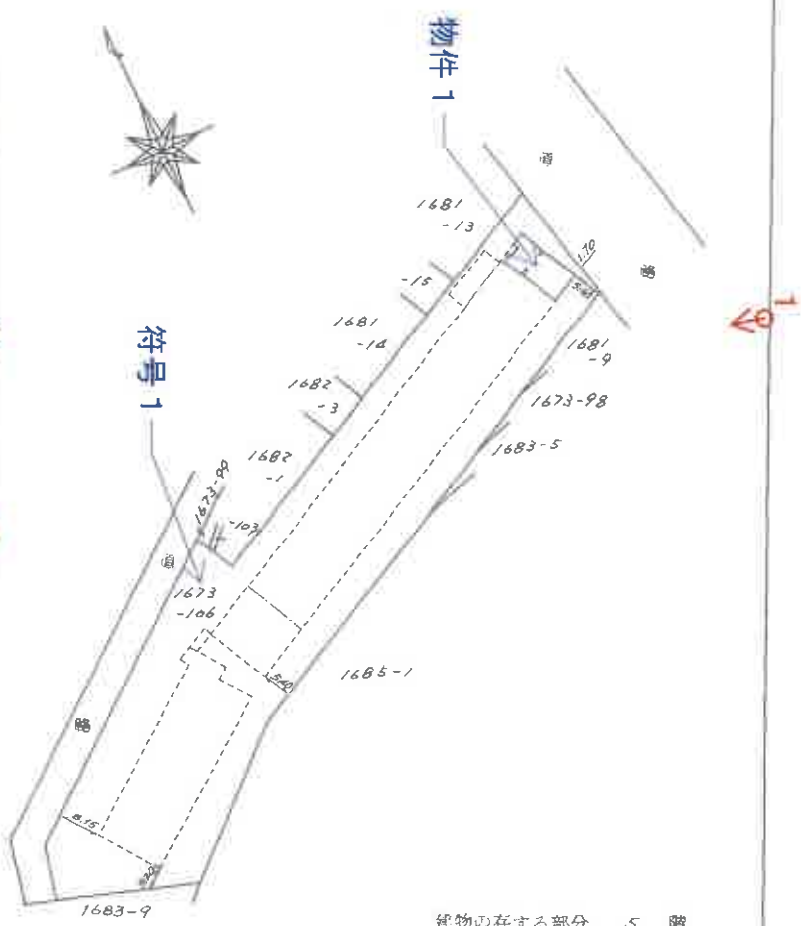
59年7月10日 建物図面 各階平面図

家屋番号	上志津 1673~105~104
建物の所在	佐倉市上志津字房向1673番地106



1.83	X	0.31=	0.5673
2.05	X	1.05=	2.1525
1.67	X	3.25=	5.4275
1.67	X	7.47=	12.4749
3.45	X	11.24=	38.7780
0.65	X	3.73=	2.4245
0.65	X	7.29=	4.7385
		ゴウケイ	66.5632
		ユカメンセキ	66.56

※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



作製者	[redacted]	令和7年7月29日作製	縮尺	1/250	申請人 [redacted]
					縮尺 1/1000

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M01415



※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



1（物件1（1棟の建物全体））

※物件1（居宅）、符号1（宅地）



2（物件1　リビング・ダイニング）



3（物件1　浴室）



4（物件1　洋室）



5（物件1　ベランダ）

令和８年（ケ）第２０３号
令和８年８月３１日　現地調査
令和８年９月１０日　評　　価
第　２０２６－２７号　発行番号
令和８年９月１１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
橘　　英　雄

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金７，７８０，０００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

番 号	特　　記　　事　　項
1	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　８年（ケ）第　　２０３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　佐倉市上志津字房向１６７３番地１０６

建物の名称　　ハイホーム第２志津駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上志津１６７３番１０６－１０４

建物の名称　　５２１号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　６６．５６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　佐倉市上志津字房向１６７３番１０６

地　　目　　宅地

地　　積　　３６７５．４４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　８５７８８４分の７３２７

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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">京成本線「志津駅」の南方・道路距離約 270m
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">駅前通り沿いに店舗付共同住宅、店舗等が建ち並ぶ地域</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>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</td><td>市街化区域
近隣商業地域
指定 80%
指定 300%
準防火地域
宅地造成等工事規制区域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td>規模
形状
間口×奥行
敷地権の割合
接面道路との関係</td><td>3,675.44 ㎡（登記）
ほぼ整形
約 23.3m×約 133.8m
857,884 分の 7,327（所有権）
三方路地</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">北東側市道（Ⅱ-25 号線）、幅員（約 20m）、連続性（優る）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有）、高低差（道路とほぼ等高）
北西側市道（2-371 号線）、幅員（約 6m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有（但しＬ字側溝））、高低差（道路から約 0m～約 4m高い）
南側市道（Ｉ-9 号線）、幅員（約 16m）、連続性（優る）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有（但しＬ字側溝））、高低差（道路から約 4m～約 5m低い）</td></tr>
<tr><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>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>適法な建物の再建築が可能である。</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">ハイホーム第２志津駅前の敷地として利用されている。
隣地は南東側が店舗、北西側が駐車場である。</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>
</table>

土壌汚染等	1. 航空写真の調査では昭和38年は谷津田等、昭和50年は空地と思料される状況が確認できる。その後昭和59年頃本件マンションが完成し、現在に至っていることから、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. 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. 以下の開発許可を得ている。 開発許可番号　昭和50年7月3日　千葉県指令第296の195号 変更許可番号　昭和52年6月23日　千葉県指令第239の8号 検査済証　　昭和52年11月30日　宅開検第207号 2. 道路接面部分や隣接地との境界付近に2m以上の擁壁があるが、佐倉市建築指導課によれば工作物の確認はないとのことである。一方、開発登録簿には宅地造成等規制法の許可番号　昭和50年7月3日、第300-17号　検査済証　昭和52年11月30日、宅規検第150号の記載がある。但し、開発登録簿には添付図面が備付けられておらず、佐倉市市街地整備課備付の住宅地図に対象地を含んだ範囲が記載されていることから対象地部分の擁壁と推定されるものの確定は出来ない。また擁壁にヒビや剥落が確認されたことから現時点も適法な擁壁の状態であるか専門家の調査を要するものである。適法な状態でないと判断される場合、千葉県建築基準法施行条例第4条（所謂がけ条例）の規制を受けることとなる。 3. 北西側市道には1673番102（地目：用悪水路、所有者：建設省）があるが、地積測量図の幅等から市道に含まれているものと推察される。一方、南側市道との境界に1683番9の筆が存するが所有者が法人であり、市道内に含まれておらず市道と対象地の間に介在している可能性がある。

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ハイホーム第２志津駅前
建物の用途	総戸数113戸（居宅112戸、店舗1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59年7月2日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：約3年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
仕様	屋　根：アスファルト、露出防水シルバーコート吹付 外　壁：吹付 その他：―
設備等	供給処理設備：電気、上・下水道、都市ガス エレベーター：あり（3基） 駐車場：あり（20台、調査時点で空きは無いとのことである。） 集会場等：あり（管理人室、集会室） オートロック：なし その他：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：あり　名称（ハイホーム第２志津駅前管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社合人社計画研究所 管理形態：日勤（月～金8：30～16：30、土8：30～14：30、日曜祝日は休み）
管理の状況	普通 ・管理人へのヒアリングでは、先日の千葉豪雨によって駐車場に浸水があったが、故障車が出るほどではなかったとのことである。
特記事項	1.　建築確認：昭和58年3月31日・第9号 完了検査：昭和59年7月2日・番号は佐倉市建築指導課によれば台帳に記載がないが上記の番号と同じ可能性が高いとのことである。 2.　規約設定共用部分あり （家屋番号：上志津1673番106－20／集会室） （家屋番号：上志津1673番106－21／管理人室）

	2. ペット飼育：管理会社に問い合わせたところ不可とのことである。 3. 大規模修繕については総会決議があり、2026 年 9 月～2027 年 2 月に工事実施予定。修繕積立金の合計額：169, 723, 770 円（令和 8 年 6 月 30 日時点）

（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（521号室）　主要開口部の方位：南東向き	
床　面　積	66.56㎡（登記面積）、73.27㎡（壁芯面積：パンフレット記載）	
間　取　り	3ＬＤＫ（別添間取図参照）・バルコニー面積約7.37㎡（パンフレット記載）	
仕　　様	天　井：ビニールクロス等 床　：フローリング、畳等 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、システムキッチン （電気、上・下水道、都市ガス） その他：特にない	
保守管理の状態	普通 築42年の建物であり、浴室の換気扇の音がやや大きいが、概ね経年相応の劣化等であると判断される。なお、平成19年にリフォーム済みの物件を購入したとのことである。	
管理費等	管理費	9,566円/月
	修繕積立金	14,372円/月
	駐車場使用料	0円/月
	組合費	200円/月
	計	24,138円/月
	滞納額	361,740（令和8年7月31日現在） 滞納期間：令和7年6月分から令和8年8月分まで 上記に対する遅延損害金：37,753円 遅延損害金：年18.0%
	備考	なし
専有部分の利用状況等	~~債務者~~所有者の家族が使用借権により居宅として利用し占有している。	
特記事項	1. 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。	

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。

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
175,000	1.03	66.56	1.00	11,997,000

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）：角部屋（＋2%）
維持管理の状態（±0%）
階層（＋1%）
（相乗積）　個別格差率（1.03）

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	
			イ÷ウ×(1-0.03)	(8.5%)		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,120,630円 (20.6%)	510,944円	9.0%	5,506,841円	0.7829	4,311,306円 (79.4%)	5,432,000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

$$\frac{1}{(1+\ 8.5\%\ )^{3}} = 0.7829$$

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　　11,997,000円

収 益 価 格　　5,432,000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・利便性等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11,700,000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
11,700,000	1.00	0.70	0.95	−	7,780,000

イ 市 場 性 修 正：特に無い

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

１　目的物件の位置図

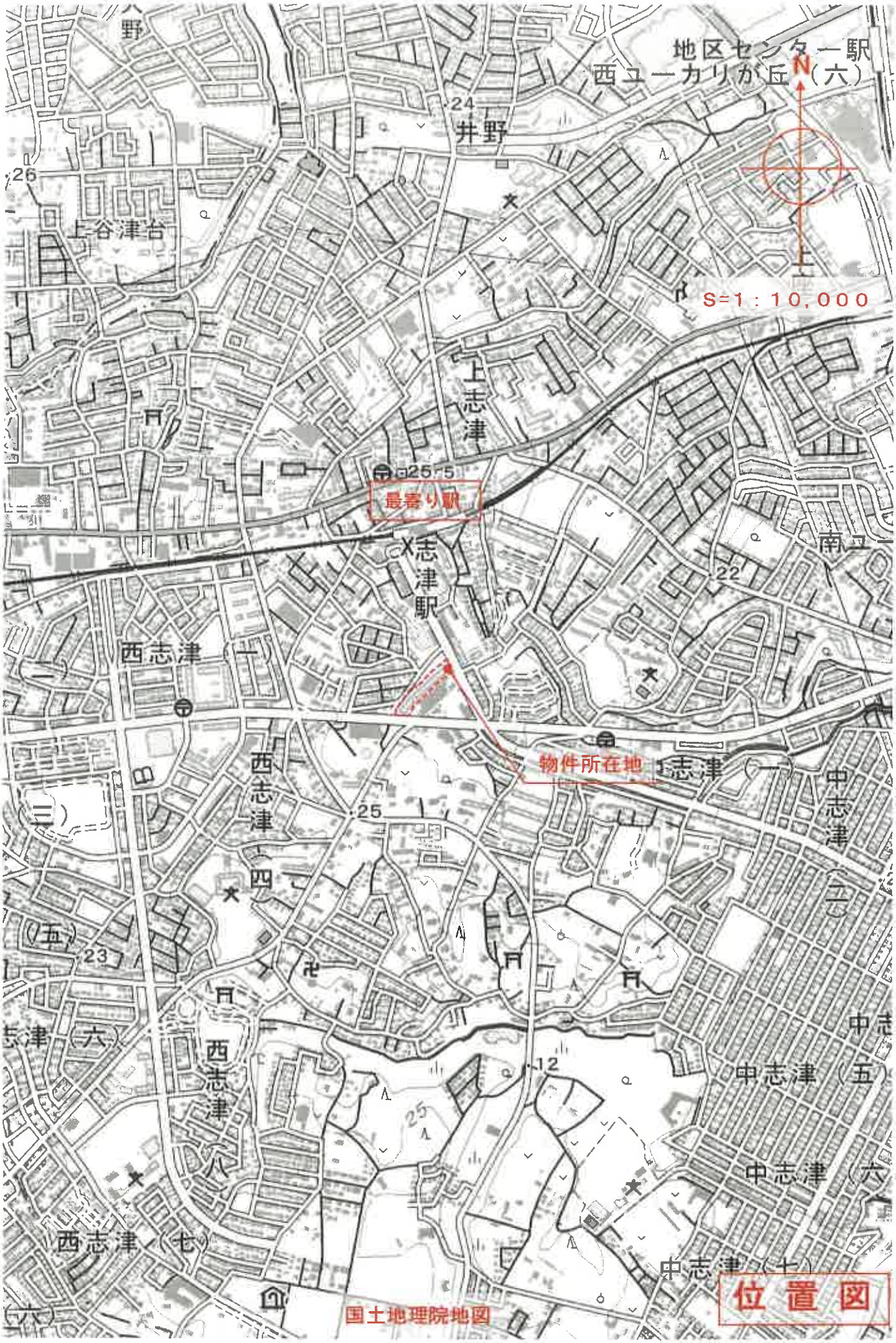
２　公図写

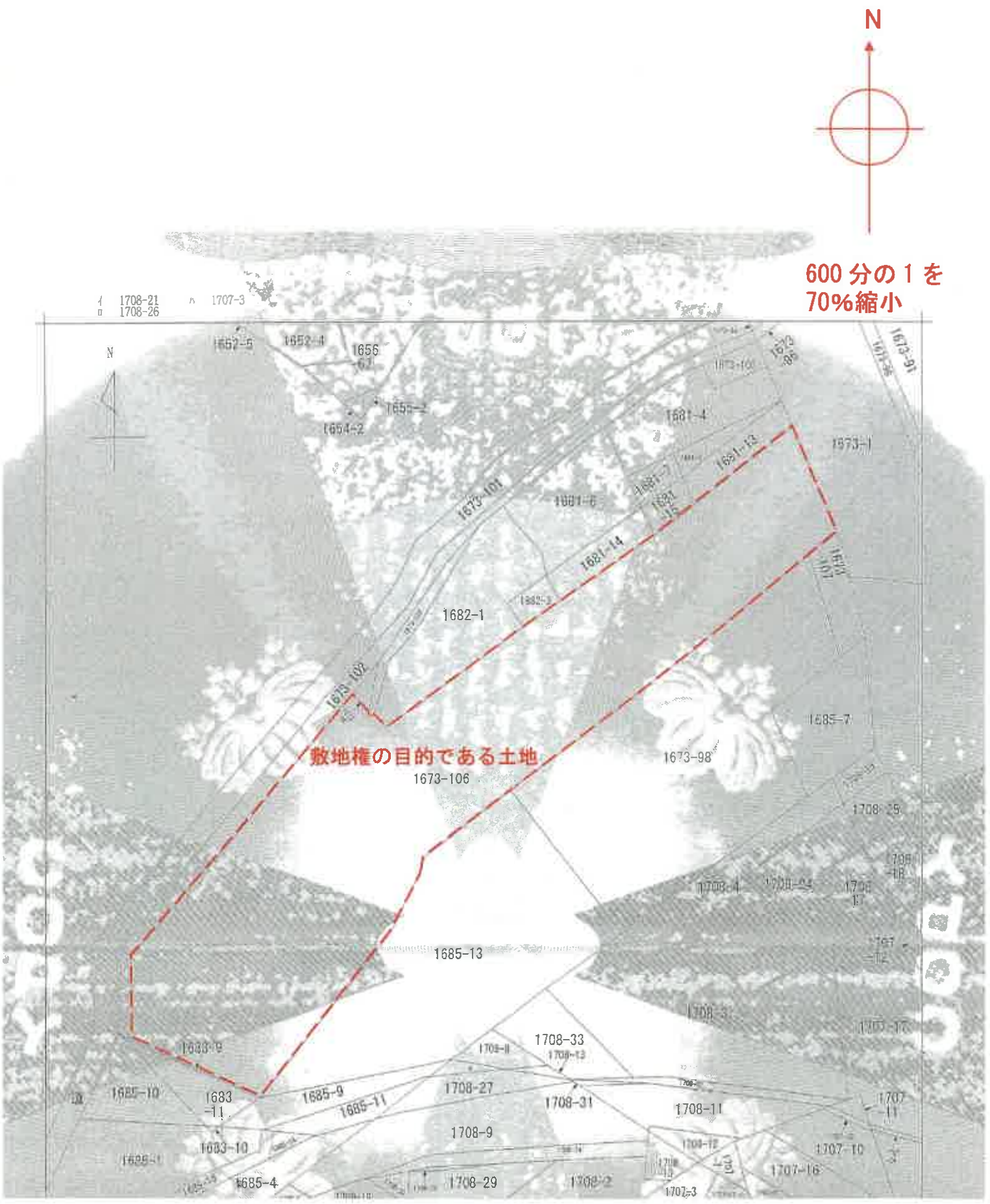
３　地積測量図写

４　建物図面・各階平面図写

５　間取図

以　上


地区センター駅
西ユーカリが丘（六）
N
S=1：10,000
最寄り駅
志津駅
物件所在地
上志津
井野
上谷津台
西志津（一）
西志津（二）
西志津（三）
西志津（四）
西志津（五）
西志津（六）
西志津（七）
西志津（八）
南志
中志津（二）
中志津（五）
中志津（六）
中志津（十）
国土地理院地図
位置図


N
600分の1を
70%縮小
敷地権の目的である土地
1673-106
1682-1
1685-13
1708-27
1708-31
1708-33
1708-9
1708-29
1685-4
1683-10
1683-11
1685-9
1685-11
1685-10
1708-11
1673-98
1685-7
1681-4
1681-14
1681-13
1673-101
1673-102
1673-1
1655-2
1654-2
1652-5
1652-4
1656-67
1708-21
1708-26
1707-3

公図写

A3 版を A4 版に縮小

敷地権の目的である土地

地積測量図写

登記年月日：昭和○○年○○月○○日

1枚目と同様

地積測量図

2/2

地番	[illegible]番 [illegible]
土地の所在	宮崎市北忠平字原田

185.60

104.927	×	3.806	= 417.779046
134.922	×	12.437	= 1304.972099
62.457	×	13.630	= 809.482760
26.562	×	14.699	= 351.757740
17.956	×	9.216	= 75.660336
16.016	×	4.345	= 278.279520
4.676	×	1.713	= 8.049387
15.092	×	9.317	= 78.124749
10.097	×	0.921	= 9.609507
7.702	×	0.535	= 4.128272
8.754	×	3.843	= 33.641622
38.005	×	6.221	= 174.219105
28.005	×	4.626	= 129.561130
42.132	×	20.137	= 848.412084
42.132	×	5.614	= 236.529048
36.307	×	23.398	= 849.511186
29.849	×	9.286	= 277.177814
	合	計	7350.890413

面 積 3029.44<u>52</u>065

56
3
28

作製者		昭56.3.20 (昭和 年 月 日作製)	申請人	縮尺 1/

（土地家屋調査士会用紙）

A3 版を A4 版に縮小

16

境界確定の目的である土地

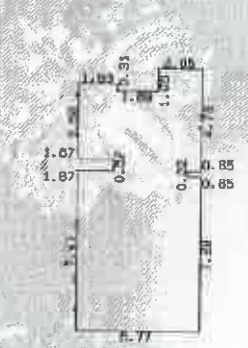
地積測量図写

登記年月日 昭和58年10月1日

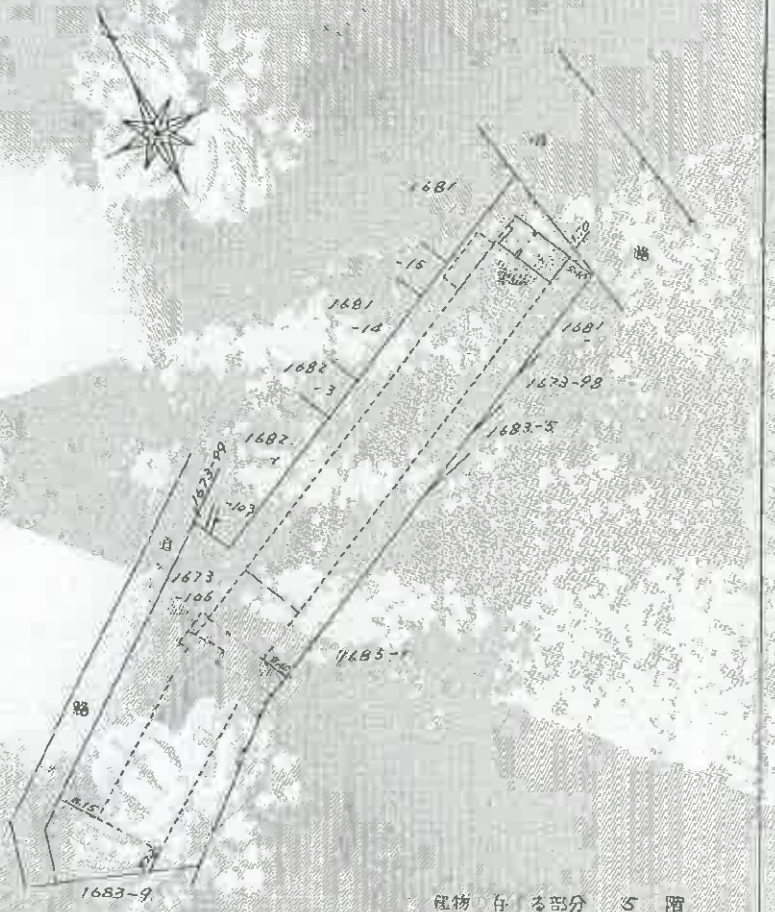
13736 各階平面図

「59年7月10日 建物図面 各階平面図

家屋番号	上志津 1673-106～106
建物の所在	佐倉市上志津字房向1673番地106



1.83	X	0.31=	0.5673
2.05	X	1.05=	2.1525
1.67	X	3.25=	5.4275
1.67	X	7.47=	12.4749
3.45	X	11.24=	38.7780
0.65	X	3.73=	2.4245
0.65	X	7.29=	4.7385
		ヨウカイ	66.5632
		ヨカメンセキ	66.56



作製者 [redacted] 7.23 (昭和 年 月 日作製)

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

(一社)土地家屋調査士会用紙

M01415

A3 版を A4 版に縮小

建物図面 各階平面図


N
MB
下足入
玄関
洋室
洋室
物入
クローゼット
PS
棚
PS
棚
浴室
トイレ
キッチン
洗面
脱衣
押入
リビング
ダイニング
和室
ベランダ

間取図