

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 白井市桜台二丁目17番地

建物の名称 コープシティ桜台3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目17番の3-806

建物の名称 806

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 94.08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 白井市桜台二丁目17番

地 目 宅地

地 積 19775.82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 2006448分の10114



物件明細書

令和 6年 1月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊藤 なおこ

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。

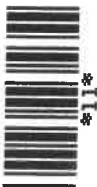
5 その他買受けの参考となる事項

【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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 白井市桜台二丁目17番地

建物の名称 コープシティ桜台3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目17番の3-806

建物の名称 806

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 94.08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 白井市桜台二丁目17番

地 目 宅地

地 積 19775.82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 2006448分の10114



令和5年(ケ)第358号
令和5年11月24日受理
令和5年12月20日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村井清英

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 白井市桜台二丁目17番地

建物の名称 コープシティ桜台3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目17番の3-806

建物の名称 806

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 94.08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 白井市桜台二丁目17番

地 目 宅地

地 積 19775.82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 2006448分の10114



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	桜台2- (27) ¹⁷ -3-806	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額下記のとおり 管理費 17,400円 修繕積立金 7,100円 円 円 円	令和5年12月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年12月分～R5年12月分 計 318,500円 及び、上記に対する年14.6%の遅延損害金 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋 日本建物管理事業部	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	マンション棟のほか、管理棟、駐車場、駐輪場等の共用施設がある。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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
(2 枚目)

その他の事項

■管理費等の滞納状況について

- 1 前頁の「管理費等の状況」欄に記載した滞納額の内訳は以下のとおり。

管理費滞納額 226,200円

修繕積立金滞納額 92,300円

- 2 上記の他に下記費目についての未払いがあり、管理組合は買受人等の承継人に対して遅延損害金含め請求する意向を有している。

駐車場使用料滞納額 16,000円 (月額8,000円)

弁護士費用等 99,156円

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物の不具合や、設備の故障等はないとのことである。
立入調査の際には、壁にあいた小穴が散見され、浴室のコーナー部分にコーキングの劣化等に起因すると思われる隙間(写真5参照)があったが、特記すべき損傷箇所等は見当たらず、経年劣化の範囲内の状態あるものと思われる。
- 2 維持管理の状態は不良で、全体的にかなりの汚れが見られるほか、北西側洋室(洋室1)で猫を1匹飼っており強い動物臭も感じられる。
- 3 天井裏に約9㎡大の小屋裏収納があるが、最大内高が1.4mに満たないため、階数及び床面積には算入されないものである。

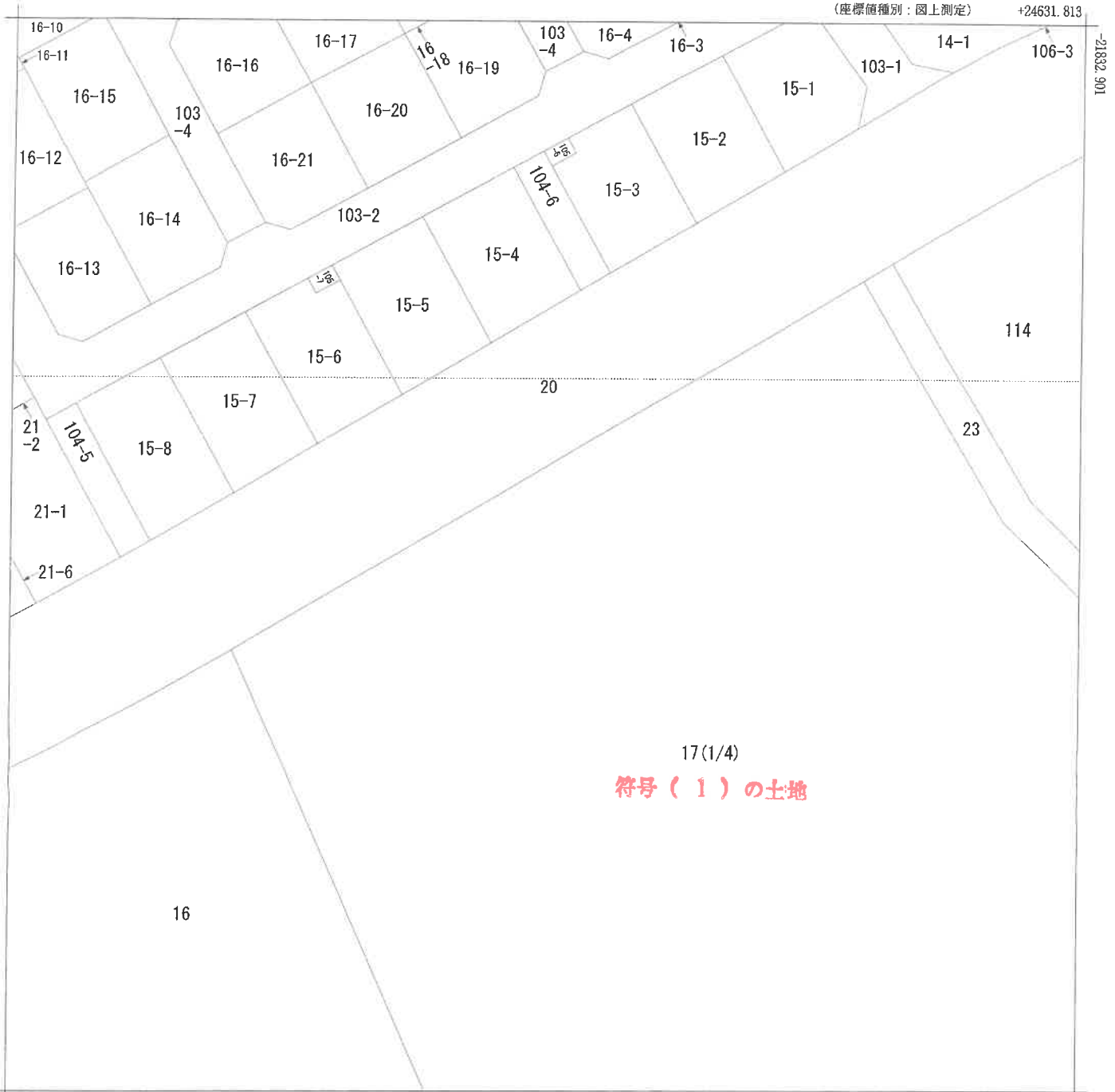
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	1 債務者兼所有者には、管理費、修繕積立金の未払があります。金額等は管理会社から回答しますので、照会書を送って下さい。 2 全220戸に対し、駐車場は229台分あり、1戸に1台は割り当てがあります。 (以上、令和5年11月29日に面談聴取)
■債務者兼所有者の長男	1 この家には、父(債務者兼所有者)と自分、弟の3人で住んでいます。 2 父から連絡するようにします。 (以上、令和5年11月29日に面談聴取)
■債務者兼所有者	1 建物の不具合や設備の故障等はありませんが、浴室の目地が劣化して筋状の穴になっている部分があります。 2 猫を1匹飼っています。猫を入れている部屋には、爪研ぎキズがあります。 (以上、令和5年12月8日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年11月29日(水) 16:20-16:55	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 債務者兼所有者の長男に面談聴取 マンション管理人に面談聴取
R5年11月30日(木) 9:00-9:05	当職携帯電話	債務者兼所有者より受電、聴取 立入調査期日を打合わせ
R5年11月30日(木) : -: :	千葉地裁執行官室	マンション管理会社宛に滞納管理費等の照会書を発送 (12月11日回答書FAX受領)
R5年12月8日(金) 12:45-13:20	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面確認 写真撮影) 評価人同行 債務者兼所有者に面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



(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	所在	白井市桜台二丁目			地番	17番				
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日			備付年月日(原図)	平成30年10月30日			補記事項	方位不明	

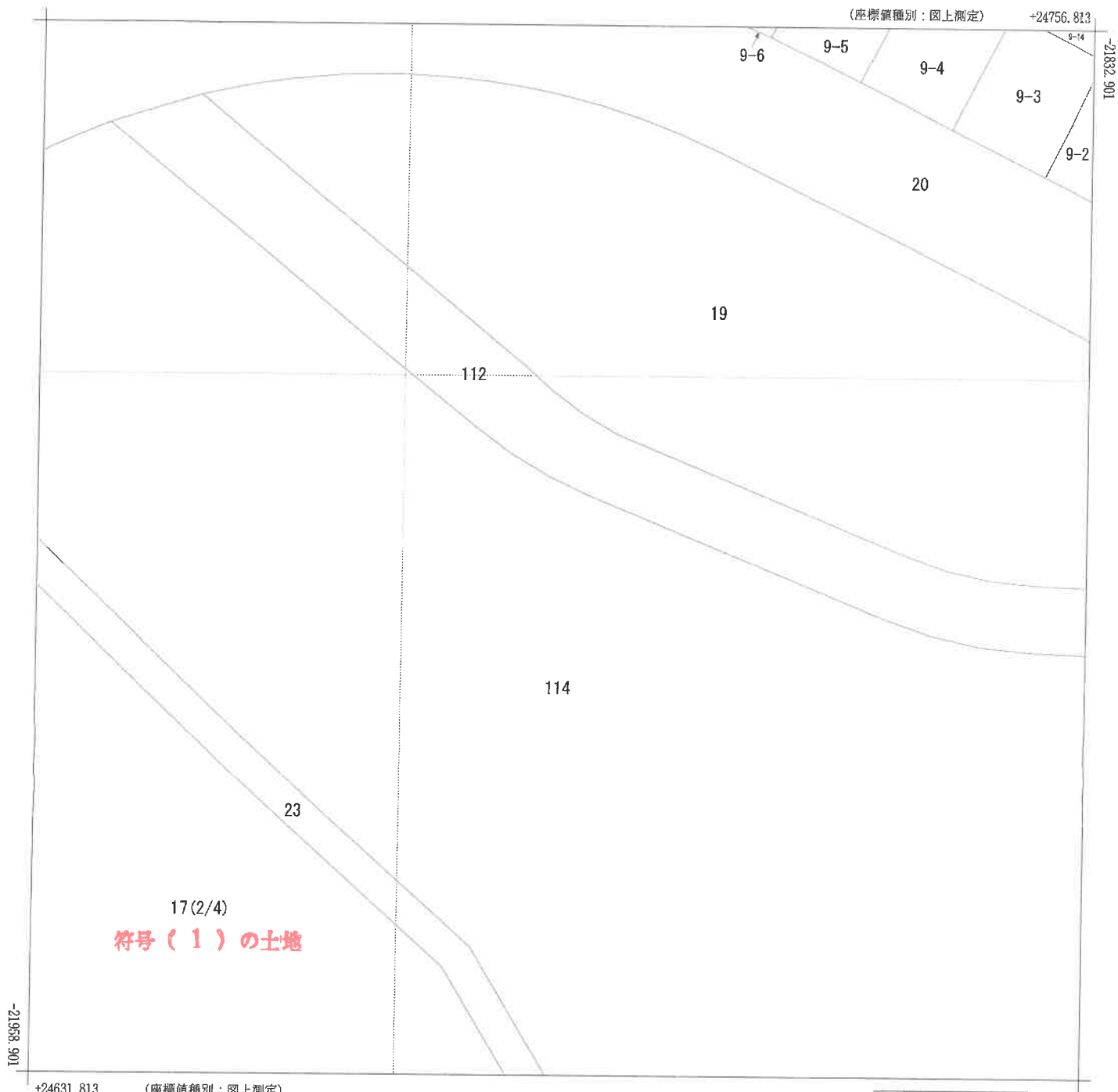
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和5年10月5日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：19-1
(1/4)

(6 枚目)



(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
桜台
3丁目
桜台2丁目

請求部	所在	白井市桜台二丁目			地番	17番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日			備付年月日(原図)	平成30年10月30日			補記事項	方位不明

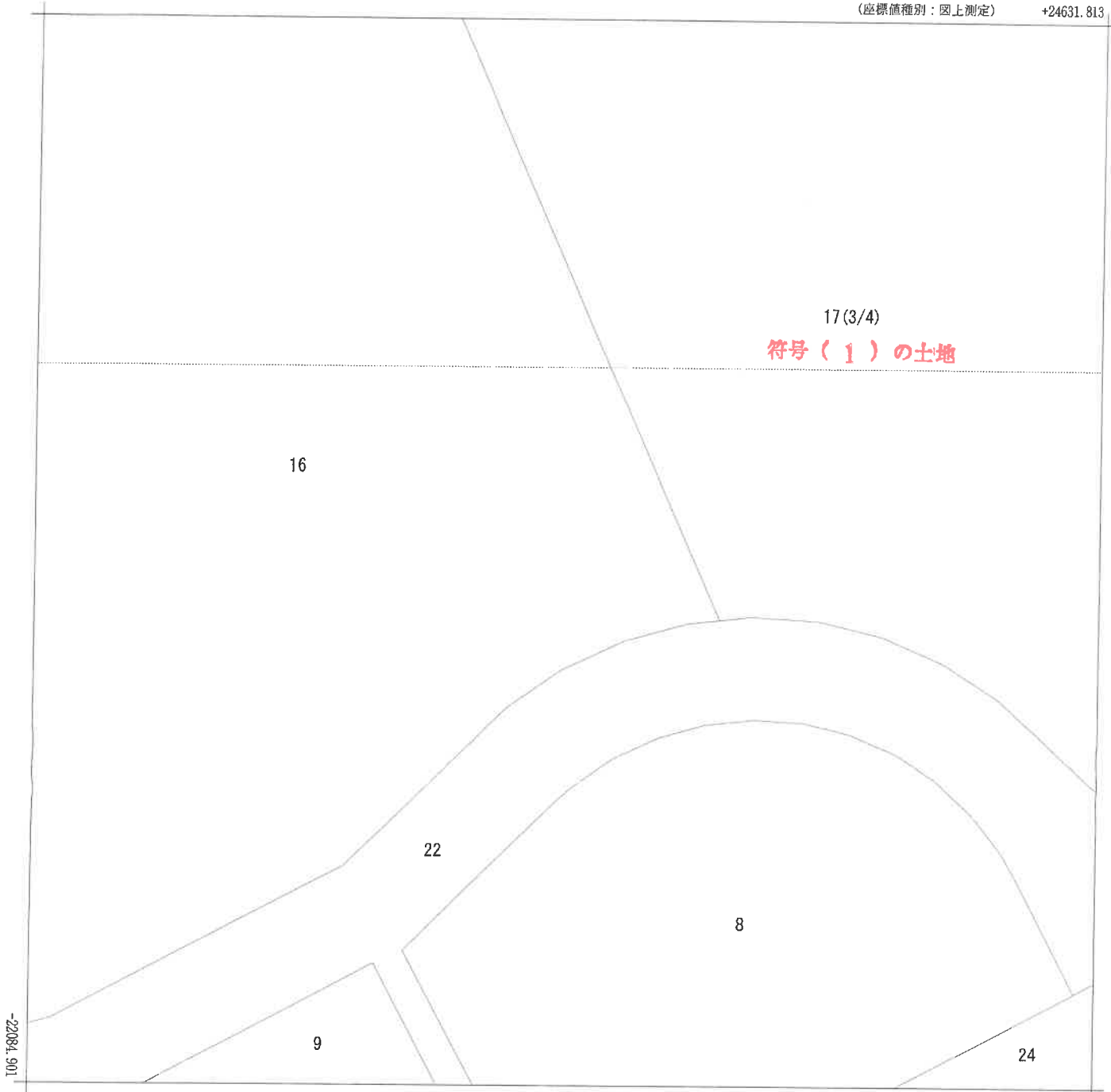
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和5年10月5日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：19-1
(2/4)

(7 枚目)



(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
桜台2丁目

請求部	所在	白井市桜台二丁目				地番	17番			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日			備付年月日(原図)	平成30年10月30日			補記事項	方位不明	

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

令和5年10月5日
千葉地方務局成田出張所
登記官

請求番号：19-1
(3/4)

(8 枚目)

(座標値種別：図上測定)

+24756.813

-21958.901

-22084.901

+24631.813 (座標値種別：図上測定)

(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
桜台
2丁目

請求部	所在	白井市桜台二丁目				地番	17番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日			備付年月日(原図)	平成30年10月30日			補記事項	方位不明	

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

令和5年10月5日

千葉地方法務局成田出張所

登記官

請求番号：19-1

(4/4)

(9 枚目)

登記年月日：平成6年1月31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。
令和5年10月5日 千葉県方法務局成田出張所

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

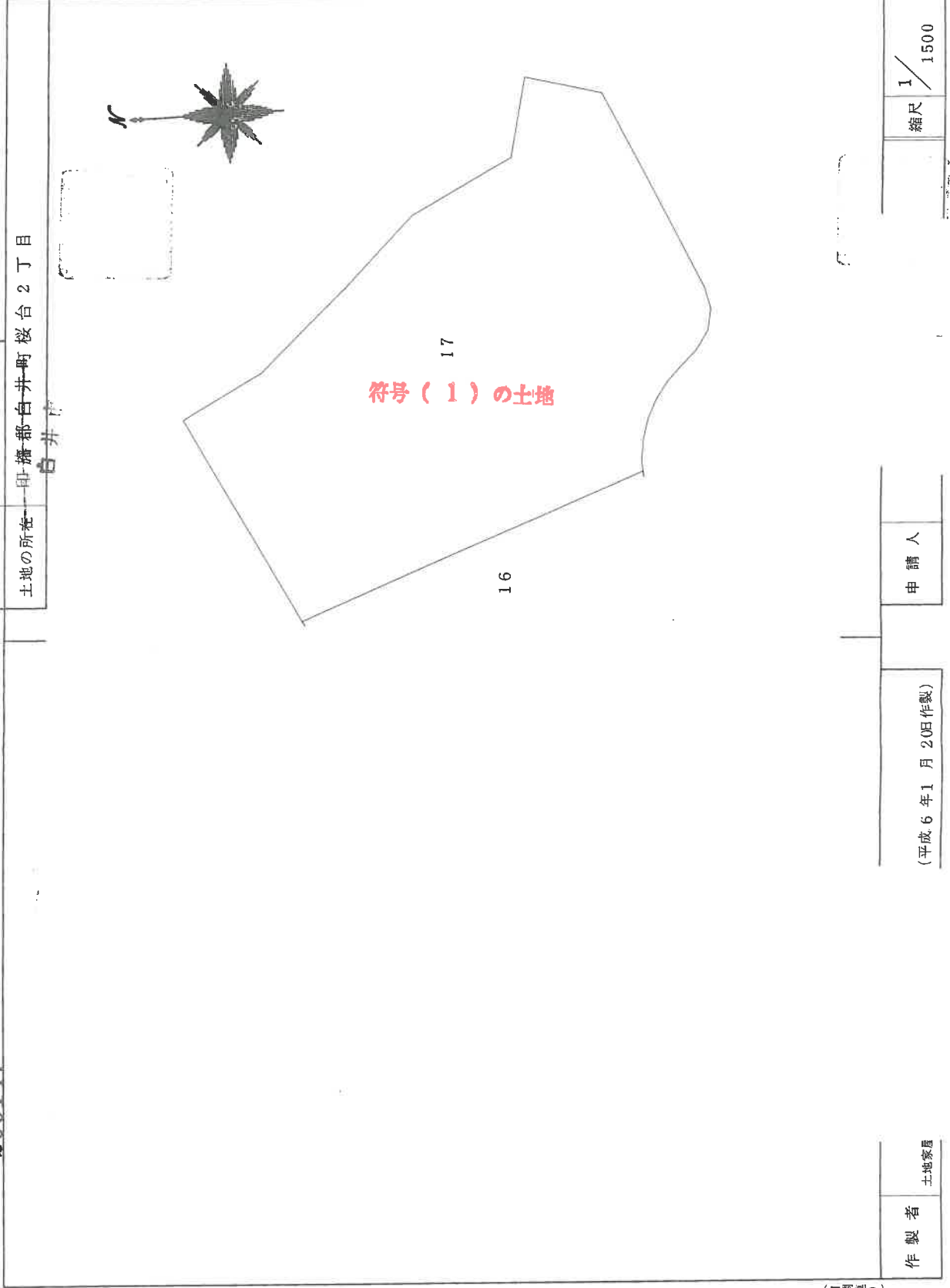
請求番号：19-2

203147

地番	17
土地の所在	千葉県白井町桜台2丁目

土地所在図
地積測量図

1/2



(日課簿の)

作製者 土地家屋

申請人

(平成6年1月20日作製)

縮尺 1/1500

(長縮約)

6.131

登記年月日：平成6年1月31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。
 令和5年10月5日 千葉地方方法務局成田出張所

登記簿

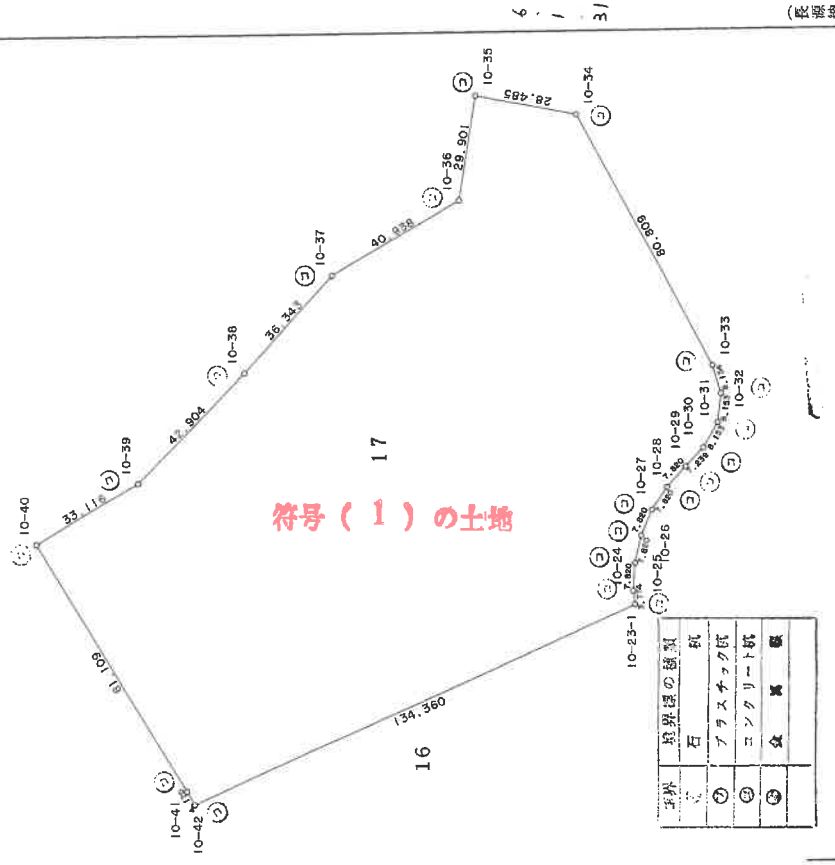
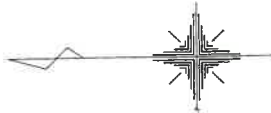
(11枚目)

地積測量図

地番 17
 土地の所在 印旛郡白井町桜台2丁目
 白井市

203148

2/2



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
10-42	-22262.048	24825.783	-3103406.585794	134.360
10-23-1	-22384.921	24880.142	-3047070.953999	3.774
10-24	-22384.518	24883.894	-2130.061326	7.820
10-25	-22385.007	24891.699	-56977.099011	7.820
10-26	-22386.807	24899.309	-120960.843122	7.820
10-27	-22389.865	24906.506	-181493.709222	7.820
10-28	-22394.094	24913.084	-236848.689588	7.820
10-29	-22399.372	24918.854	-253275.232056	7.239
10-30	-22404.258	24924.195	-225514.116360	8.153
10-31	-22408.420	24931.206	-129143.647080	8.154
10-32	-22409.438	24939.295	31872.419010	8.154
10-33	-22407.142	24947.119	1007190.035387	80.809
10-34	-22369.065	25018.395	1650688.683705	28.485
10-35	-22341.163	25024.127	818113.784011	29.901
10-36	-22336.372	24994.612	998859.679356	40.938
10-37	-22301.200	24973.663	1488305.466485	36.343
10-38	-22276.777	24946.749	1355631.287409	42.904
10-39	-22246.859	24915.998	1454321.887262	33.116
10-40	-22218.408	24899.051	-325057.110805	81.109
10-41	-22259.914	24829.366	-1083553.532240	4.170
		積面積	39551.642022	
		面積	19775.8210110	
		地積	19775.82	

境界の種類	杭
石	杭
プラスチック板	
コンクリート杭	
鉄釘	

申請人

平成6年1月20日(作製)

作製者 土地家

(日調連9)

A3判をA4判に縮小

(2/2)

請求番号：19-2

登記年月日：平成7年3月23日

41110

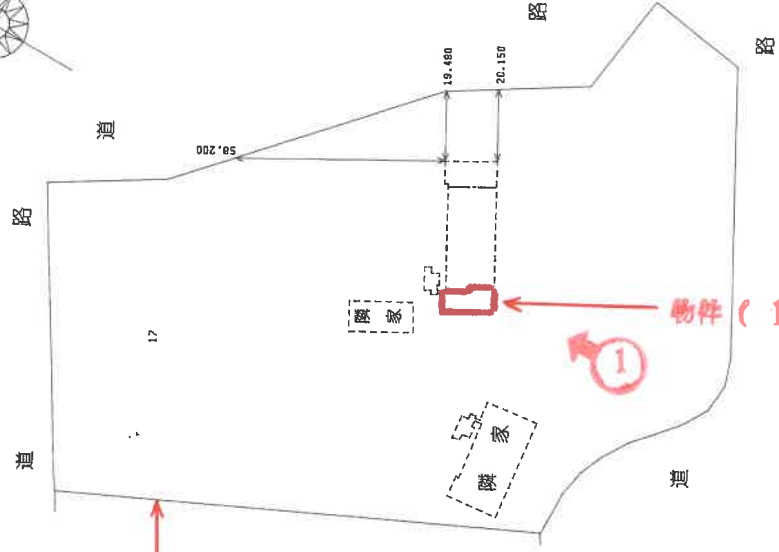
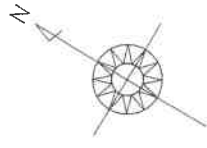
各階平面図

建物各階平面図 7.3.23

家屋番号 番台2丁目
17番の3-806

建物の所在 印旛郡白井町桜台2丁目17番地
白井市

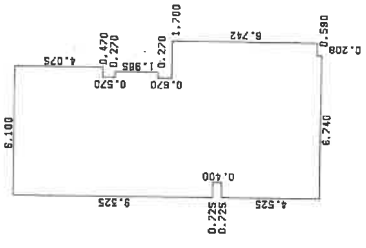
建物の存する部分
8階部分



符号(1)の土地

物件(1)の建物

写真撮影位置と方向



求積表

4.525 X 0.725	=	3.280625
9.325 X 0.725	=	6.760625
14.250 X 4.905	=	69.896250
4.075 X 0.470	=	1.915250
1.985 X 0.270	=	0.535950
6.950 X 1.110	=	7.714500
6.742 X 0.550	=	3.711700
合計		94.080980
床面積		94.08 m ²

縮尺 1/1500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

申請人

縮尺 1/250
3日(作製)

土地家屋
作製者

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。
令和5年10月5日 千葉県地方務局成田出張所

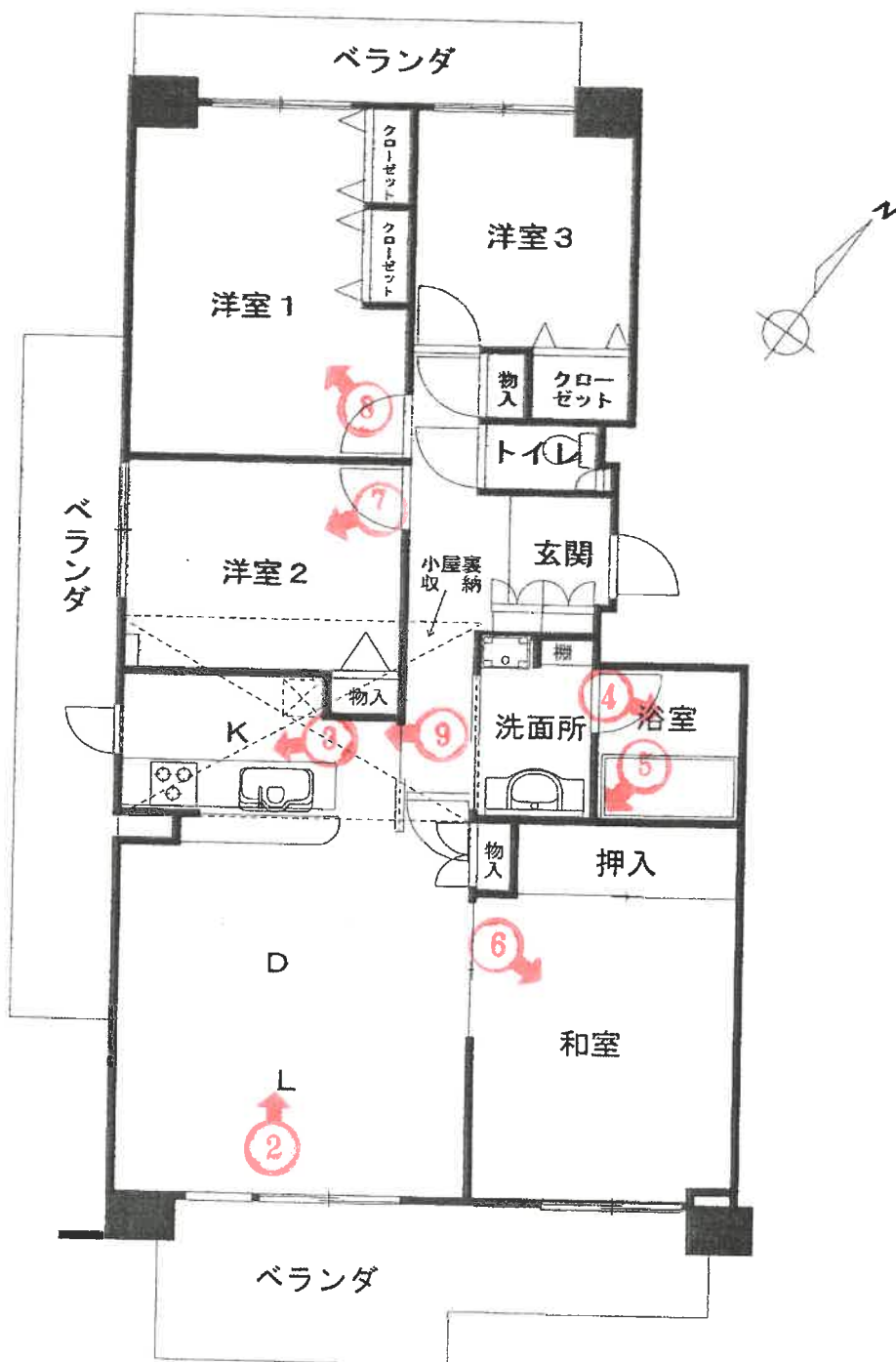
登記簿

A3判をA4判に縮小

(12枚目)

請求番号：19-3

間取図



←○写真撮影位置と方向



1



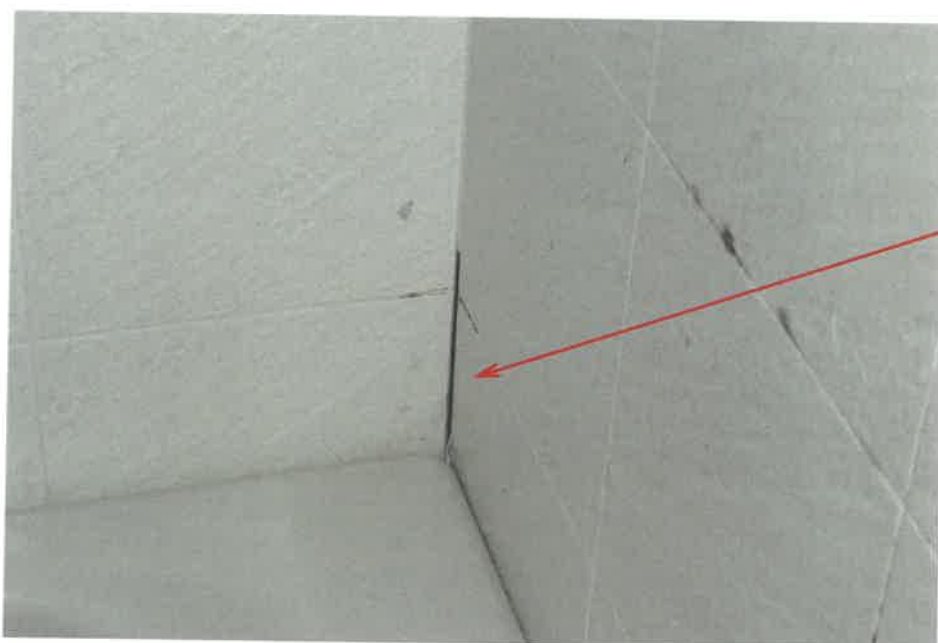
2



3



4



5

隙間の状態



6



7



8



9

(15 枚目)

令和5年(ケ)358号
令和5年12月8日 現地調査
令和5年12月9日 評価
第令5-白井-1号 発行番号
令和5年12月22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
村上宗丈

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金11,800,000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瑕疵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		次頁の物件目録記載のとおり	「桜台2-17-3-806」
	特記事項		
1		室内にて、猫を飼育中である。管理規約等では飼育不可とのことである。 管理費等の滞納額がある。	

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 白井市桜台二丁目17番地

建物の名称 コープシティ桜台3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目17番の3-806

建物の名称 806

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 94.08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 白井市桜台二丁目17番

地 目 宅地

地 積 19775.82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 2006448分の10114



第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位置・交通	北総鉄道「千葉ニュータウン中央」駅北西方道路距離約1.5km バス停「桜台十余一公園前」の南西方道路距離約360m	
付近の状況	中層マンション，一般住宅団地が存在する地域である。	
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 第二種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし，建築基準法22・23条 日影規制あり（4-2.5），第二種高度地区 桜台住宅地区地区計画（中高層住宅地区） 新住宅市街地開発事法 放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域
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	19,775.82㎡ 不整形 約85m×約—m 2006448分の10114 三方路地
接面道路の状況	北西側市道（00-133号線。）， 認定・現況幅員約16m 連続性（普通），舗装（有），側溝（有），歩道（有） 高低差（道路と等高）	
	北東側市道（26-103号線。歩行者専用道路。） 認定・現況幅員約4m， 連続性（普通）， 舗装（有）， 側溝（有） 歩道（無）， 高低差（道路と概ね等高だが，一部高台地）	
	南西～南東側市道（26-101号線。歩行者専用道路。植栽部分あり。） 認定・現況幅員約12m，連続性（普通），舗装（有），側溝（有） 歩道（無），高低差（道路と等高）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	いずれも42条1項1号規定の道路 白井市建築宅地課による御解答
	セットバック	必要なし
	再建築の可否	可（但し，区分所有法の建て替え決議等が必要）
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の存在する8階建マンション1棟の外にマンション4棟及び管理 室・集会所等に利用されている。 北西側は市道を介して一般住宅団地，南西側はマンション団地，南東側は 市道を介してマンション団地等，北東側は市道を介して公園である。	

供給処理施設	<p>上水道：あり（千葉県水道局）</p> <p>ガス配管：あり（東京ガス）</p> <p>下水道：あり（白井市公共下水道，分流式）</p> <p>（敷地内までの引き込みを基準に，引き込みがある場合を「あり」とし無い場合を「なし」とした。以下同様。）</p>
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> 1 地歴調査・現地調査等によれば，敷地権の目的である土地（桜台二丁目17番地）内には複数の電気室が存在していたため，千葉県環境生活部産業廃棄物指導課に対し聴取したところによれば，ポリ塩化ビフェニル廃棄物等の保管及び処置状況等の届出はなされていないとのことであった。 <p>但し，いずれの施設も構造は鉄筋コンクリート造で，東京電力パワーグリッド（株）により適正に維持・管理されているものと思料される。</p> 2 白井市教育委員会に対する聴取によれば，消滅した周知の埋蔵文化財包蔵地（一本桜南遺跡）に近接している旨，文化財保護法第93条の土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。 3 目視による限界はあるものの，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察される。
特記事項	特になし

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コープシティ桜台3号棟	
建物の用途	居宅（総戸数46戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成7年2月20日（登記記載） 約29年 約11年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺8階建	
仕様	屋根 外壁	不燃アスファルトシングル葺 アクリル系弾性吹付タイル等
設備	供給処理施設 エレベーター 駐車場 集会所等 オートロック	水道，都市ガス，公共下水道，電気 あり（1基，1・4・7階のみ停止階） 敷地内，平置有料駐車場（全戸分）有り 敷地内，別棟管理室・集会所有り なし
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	コープシティ桜台管理組合 一部委託 株式会社ライフポート西洋 日勤 月～金（年末・年始，祝祭日は除く） 9：00～17：00
管理の状況	普通	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1 建築確認(第6号, 平成5年12月6日) 検査済(第6号, 平成7年3月3日)</p> <p>一団地認定(5-18号, 平成5年9月28日)</p> <p>2 当該マンションには登記された規約共用部分(例えば, 家屋番号17番の6, 集会所, 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付平家建, 1階159.49㎡, 地下1階130.20㎡)がある。</p> <p>3 修繕積立金の合計額326,620,635円 (令和5年3月31日現在) 修繕計画は検討中とのことである。</p> <p>4 白井市建築宅地課に対する聴取によれば, 調査日現在, マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化推進計画を作成していないとのことであった。</p>
----------------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	8階建の8階部分(806号室) 主要開口部の方位:南東向き	
床 面 積	94.08㎡(登記面積), 101.14㎡(壁芯面積) 洗面所前の天井部分に小屋裏収納(最高部高さ約1.4m, 約9㎡, 階数及び床面積に含まれない。)あり	
間 取 り	4LDK・バルコニー面積29.18㎡(別添間取図参照)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	化粧石膏ボード, 合板, クロス等 畳, フローリング, カーペット, 長尺塩ビシート等 クロス, 合板等 ユニットバス, 水洗トイレ, 洗面化粧台, 電気 上水道(メーター20mm), 都市ガス等
保守管理の状態	劣る(洋室1において猫を飼育中である。引っ掻き傷等が見られた。引き戸の穴あき, 内壁クロスの黄ばみや汚れ等は概ね経年減価相当内の減耗と判断される。)	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額	17,400円/月 7,100円/月 8,000円/月 433,656円 (令和5年12月10日現在。令和4年12月~令和5年12月分まで滞納。滞納額には違約金としての弁護士費用等99,156円を含む。年14.6%の遅延損害金24,737円。)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者兼連帯債務者らが, 居宅として占有・使用している。 洋室1において, 猫を飼育中である。強烈な動物臭がする。 管理規約等では飼育不可とのことである	
特 記 事 項	駐車場全戸分(有料)有り。 トランクルームなし。	

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、評価額を後記のとおり決定した。

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
185,000	1.02	94.08	—	17,753,000

ア 基準階中間室の価格：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及び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：階数（最上階，但しエレベーター不停止階を考量）＋2％，角住戸＋3％
リフォーム要す－3％ （102％×103％×97％）＝102％

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし。

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ため、必ずしも現行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もない)

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ =キ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ× (1-0.03) エ	複利現価率 ※2 (8.4%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ =カ	
900,536円 (17.2%)	507,000円	8.9%	5,525,730円 ≒5,525,730円	0.7851	4,338,251円 (82.8%)	5,238,787円 ≒5,239,000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

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

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 17,753,000 円

収益価格 5,239,000 円

の両価格が試算された。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が形成されているファミリー用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17,750,000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 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 オ	評価額 (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
17,750,000 円	100%	70%	0.95	—	11,800,000

イ 市場性修正：特に無い。

ウ 競売市場修正：第2評価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た修正を行った。

オ その他の控除減価：特にない。

第6 附属資料の表示

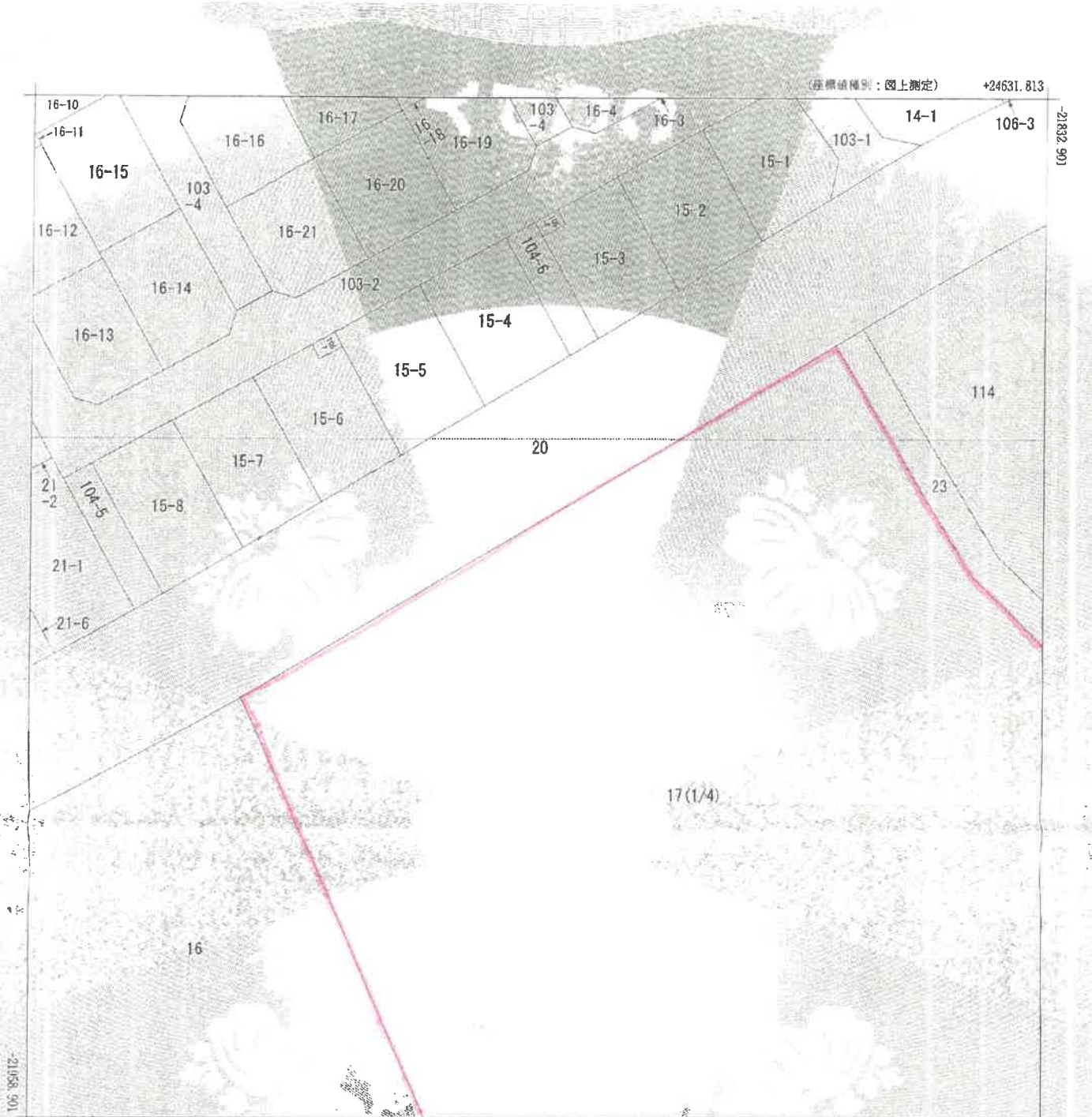
- 1 目的物件の位置図（白井市役所白地図）
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 （建物）間取図

以上

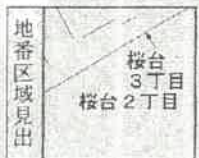


対象不動産

目的物件の位置図



(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	所在	白井市桜台二丁目				地番	17番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地区に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日			備付年月日(原図)	平成30年10月30日		補記事項	方位不明	

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。

令和5年10月5日
千葉地方裁判所成田出張所
登記官

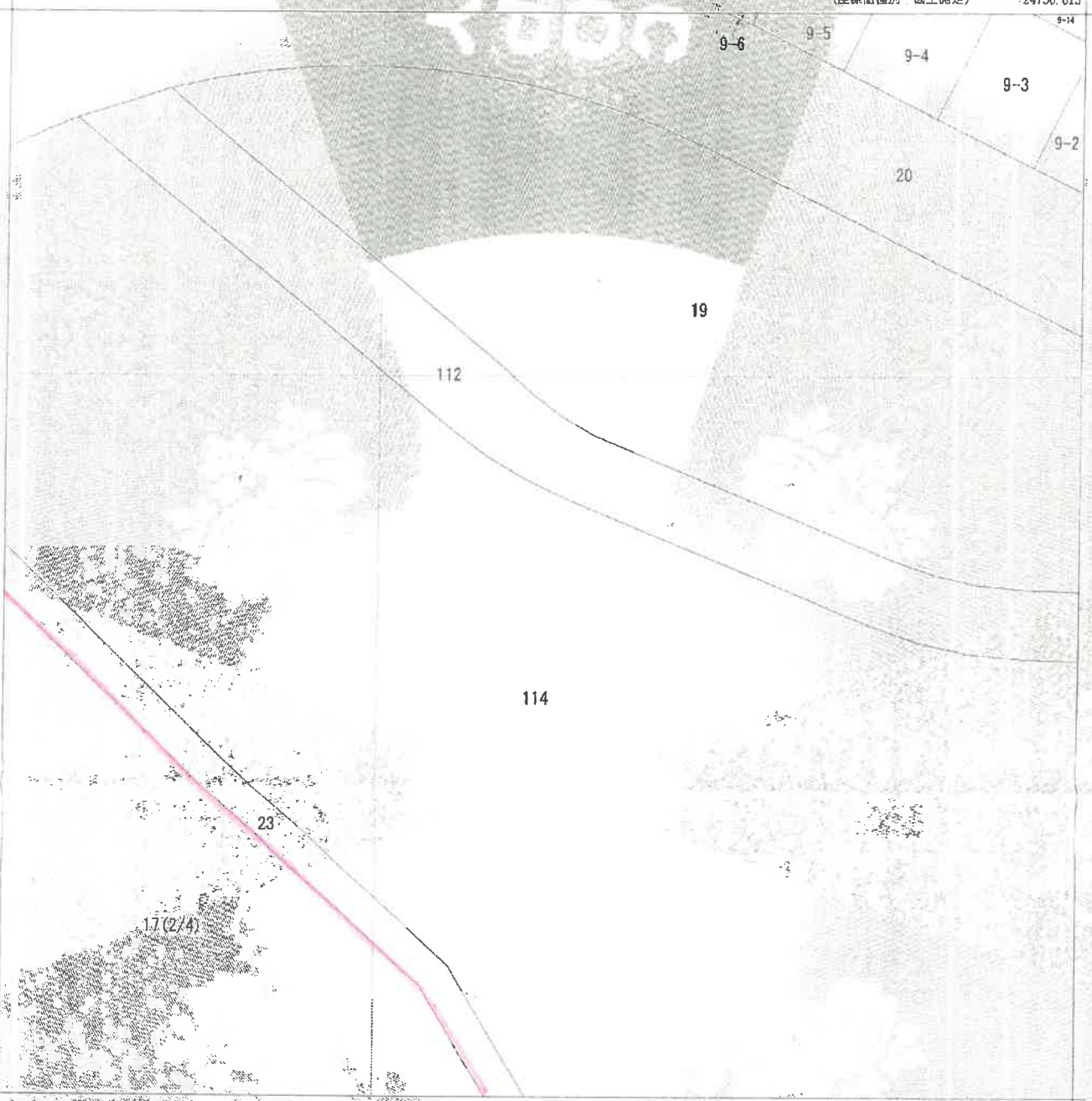
請求番号：19-1
(1/4)

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

13

(座標値種別 図上測定) +24756.813

21822.901



+24631.813

(座標値種別 図上測定)

(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	桜台 3丁目
	桜台2丁目

請求 部分	所在地 白井市桜台二丁目		地番 17番						
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	注	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成 年月日	平成30年10月30日		備付 年月日 (原図)	平成30年10月30日		補記 事項	方位不明		

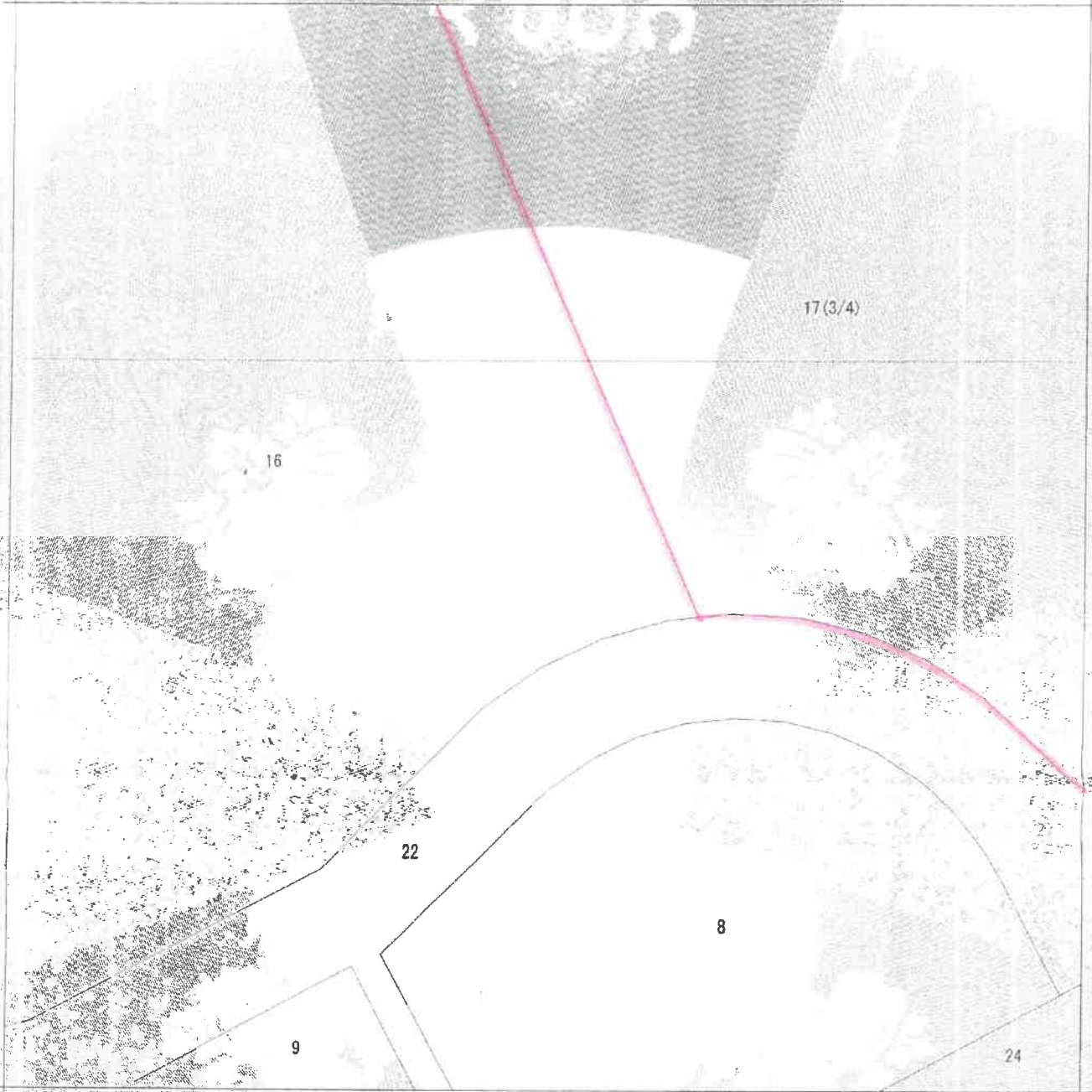
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和5年10月5日
千葉地方務局成田出張所
登記官

請求番号：19-1
(2/4)

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

14



+24566.813 (標準値種別：図上測定)

(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	桜台2丁目
--------	-------

請求分	所在	白井市桜台二丁目			地番	17番		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日			編付年月日(原図)	平成30年10月30日		補記事項	方位不明

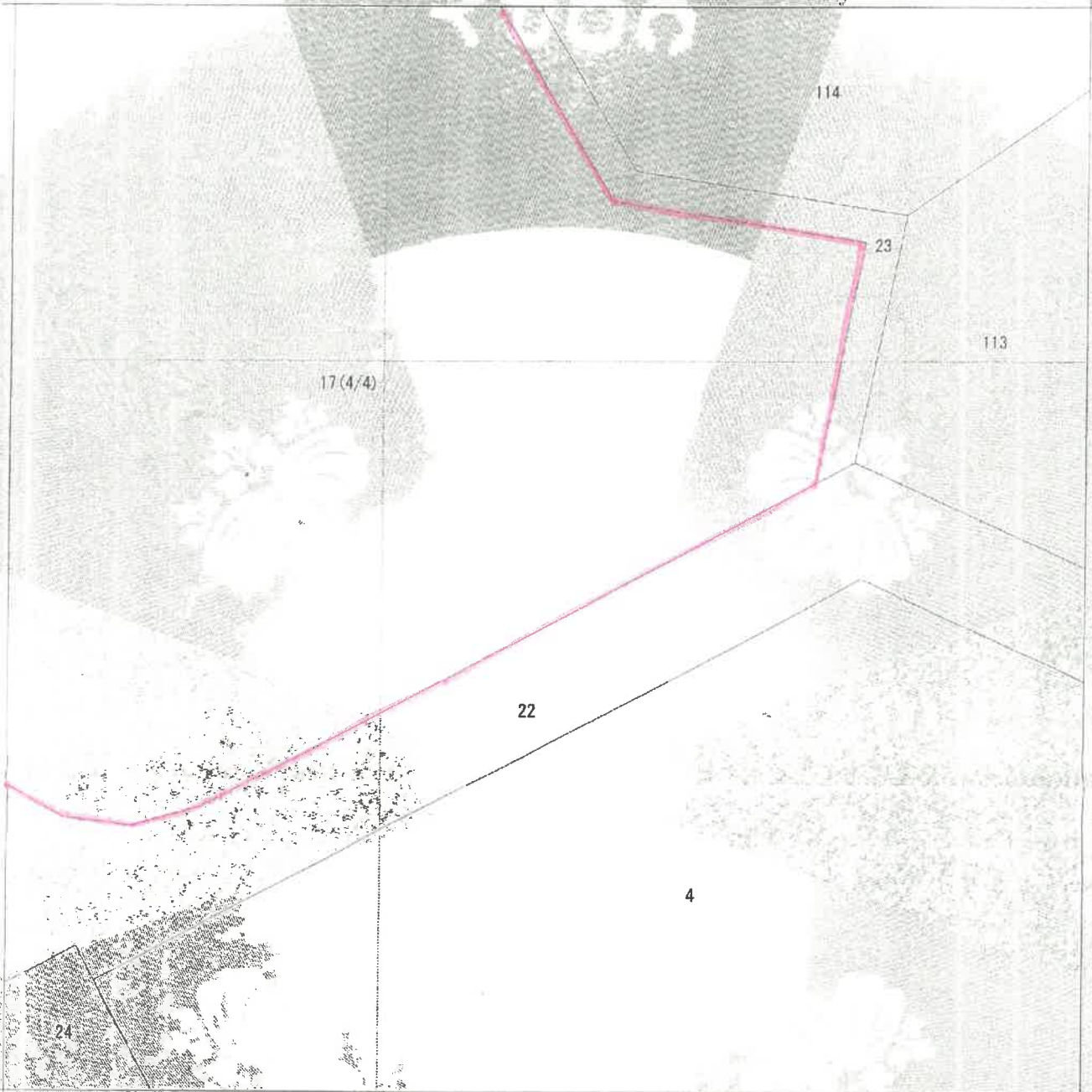
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年10月5日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：19-1
(3/4)

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

15



+24631.813 (座標値種別 図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭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、出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	桜台 2丁目
--------	-----------

請求部	所在	白井市桜台2丁目		地番	17番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日		備付年月日(原図)	平成30年10月30日		補事項	方位不明		

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。

令和5年10月5日
千葉地方司法務局成田出張所
登記官

請求番号：19-1
(4/4)

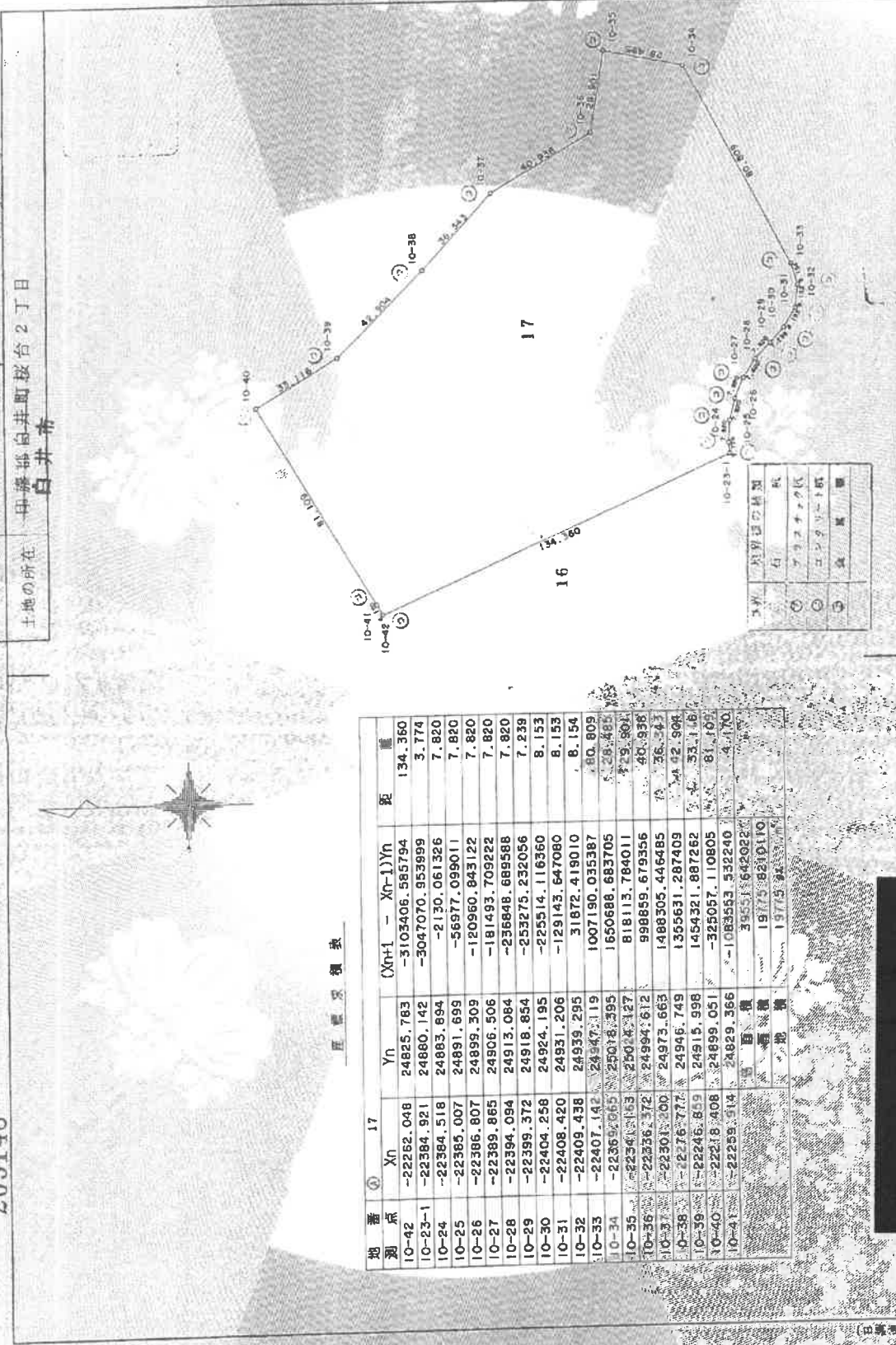
A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

登記年月日：平成6年1月31日

203148

地積測量図

地番 17
土地の所在 甲斐郡白井町板台2丁目
白井市



座標変換表

地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距
10-21	-22262.048	24825.783	-3103406.585794	134.360
10-22	-22384.921	24860.142	-3047070.953999	3.774
10-23	-22384.518	24883.694	-2130.061326	7.820
10-24	-22385.007	24891.699	-56877.099011	7.820
10-25	-22386.807	24899.309	-120960.843122	7.820
10-26	-22389.865	24906.506	-181493.709222	7.820
10-27	-22394.094	24913.084	-236848.689588	7.820
10-28	-22399.372	24918.854	-253275.232056	7.239
10-29	-22404.258	24924.195	-225514.116360	8.153
10-30	-22408.420	24931.206	-129143.647080	8.153
10-31	-22409.438	24939.295	31872.418010	8.154
10-32	-22407.142	24947.119	1007190.036387	80.809
10-33	-22365.065	25018.395	1650688.683705	6,284.883
10-34	-22354.163	25014.127	818113.784011	4,293.904
10-35	-22336.372	24994.612	998859.679356	40.938
10-36	-22301.700	24973.663	1488305.446485	1,336.243
10-37	-22276.777	24946.749	1355631.287409	3,412.908
10-38	-22246.859	24915.998	1464321.887262	3,314.8
10-39	-22219.408	24899.051	-325057.110805	81.02
10-40	-22259.514	24829.366	-1083553.532240	4,417.0
10-41	-22262.048	24825.783	39531.642622	4.170
合計			19775.8210110	
面積			19775.8210110	

注	内容
○	測量点の位置
△	石
◇	ブラスチキタ
□	コンクリート
■	鉄筋コンクリート

申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted]

縮尺 1/1500

平成6年1月20日(作製)

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和5年10月5日 千葉県地方法務局 登記部 白井支所

間取図

