

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	14,570,000 11,656,000		2,914,000	112,068	25,330
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区問屋町108番地4

建物の名称 サンクレイドル千葉中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 問屋町108番4の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 77.11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 千葉市中央区問屋町108番4

地 目 宅地

地 積 2600.08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 979901分の8041



物件明細書

令和 6年 1月31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】

Aが占有している。同人の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 千葉市中央区問屋町108番地4

建物の名称 サンクレイドル千葉中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 問屋町108番4の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 77.11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 千葉市中央区問屋町108番4

地 目 宅地

地 積 2600.08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 979901分の8041



令和5年(ケ)第332号
令和5年11月13日受理
令和6年1月9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

(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 千葉市中央区問屋町108番地4

建物の名称 サンクレイドル千葉中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 問屋町108番4の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 77.11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 千葉市中央区問屋町108番4

地 目 宅地

地 積 2600.08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 979901分の8041



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市中央区問屋町3-1-401	
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が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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"/> 以下のとおり (月額) 管理費 7,800円 修繕積立金 16,980円 自治会費 200円 駐車場使用料 15,000円 合 計 39,980円	令和5年11月15日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年4月分～R5年11月分 計318,220円 <input checked="" type="checkbox"/> 上記金員に対する年15%の遅延損害金
管理費等照会先	伏見管理サービス株式会社	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
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	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">[地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ネクストライズ(株)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者、ネクストライズ(株)担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸借契約書 (サブリース契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	令和3年1月20日	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	令和3年1月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年1月31日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年2月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年2月26日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金121,500円 (毎月10日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	契約日について、契約等当事者は不明との回答あり。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(3 枚目)

その他の事項

■ 本建物（物件1）について

- 1 集合住宅の4階に位置し、間取りは4LDKとなっている。
- 2 廊下の壁紙を中心に、室内で飼うペットによる掻き傷が散見される。
- 3 和室の障子が破れている。
- 4 キッチンカウンターの壁紙に補修跡が見られる。

■ 敷地権の目的である土地（符号1）について

- 1 本建物を含む一棟の建物及び付帯設備等の敷地として利用されている。

■ 口座振替手数料について

- 1 伏見管理サービス株式会社からの回答によれば、令和5年11月15日現在、本件における自治会費・駐車場使用料を、買受人に請求する所存とのことである。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ネクストライズ株式会社担当者 (貸借人兼転貸人会社担当者)	1 本建物について、債務者兼所有者から当社が借り受け、サブリースにてAさんと賃貸借契約を結んでいる。Aさん一家が居住していることも把握している。 (以上、令和5年11月21日当庁執行官室で電話聴取)
■債務者兼所有者	1 本建物については、私とネクストライズ株式会社との間で賃貸借契約が締結されている。同社が他の方に貸していることは知っているが、誰に貸しているかは分からない。 2 賃貸借契約書はあると思うが、契約内容についてはよく分からない。 (以上、令和5年11月21日当庁執行官室で電話聴取)
■居住者A	1 本建物には、家族で居住している。 2 室内でペットの犬・猫を各一匹飼育している。 (以上、令和5年12月20日物件所在地で聴取)

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

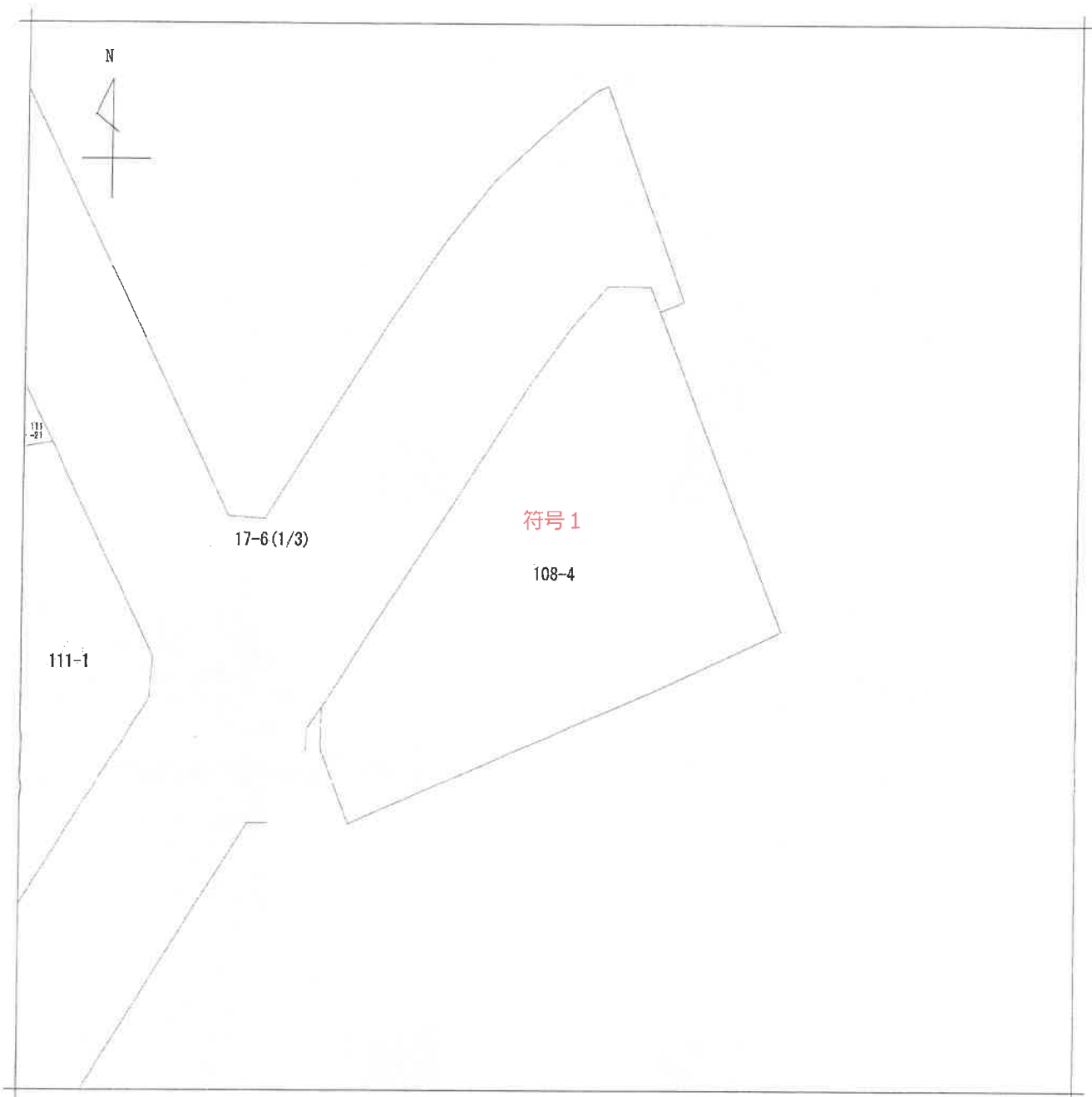
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月14日(火) 10:25 - 10:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函(賃借人兼転貸人会社から応答あり。)
令和5年11月14日(火)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信(FAXで回答あり。)
令和5年11月14日(火)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送(応答あり。)
令和5年11月21日(火) 16:05 - 16:15	当庁執行官室	賃借人兼転貸人会社担当者へ、電話にて契約関係等を聴取
令和5年11月21日(火)	当庁執行官室	賃借人兼転貸人会社担当者に対し、賃貸借契約に関する照会書をFAXで送信(FAXで回答あり。)
令和5年11月21日(火) 16:40 - 16:50	当庁執行官室	債務者兼所有者へ、電話にて契約関係等を聴取し、賃貸借契約書写しの提出を依頼(郵送で提出あり。)
令和5年11月24日(金) 12:30 - 12:40	物件所在地	再度訪問し、不在のため、再度調査協力依頼文書を投函(応答あり。)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月20日(水) 14:50 - 15:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認、居住者Aの立会・聴取
令和6年1月4日(木) 9:55 - 10:10	千葉地方法務局	ネクストライズ㈱の履歴事項全部事項証明書の交付を請求
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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。



請求部	所在	千葉市中央区間屋町			地番	108番4		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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59年2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)

令和5年9月25日
千葉地方法務局

地図整理番号：M82954
(1/1)

登記官

(8枚目)



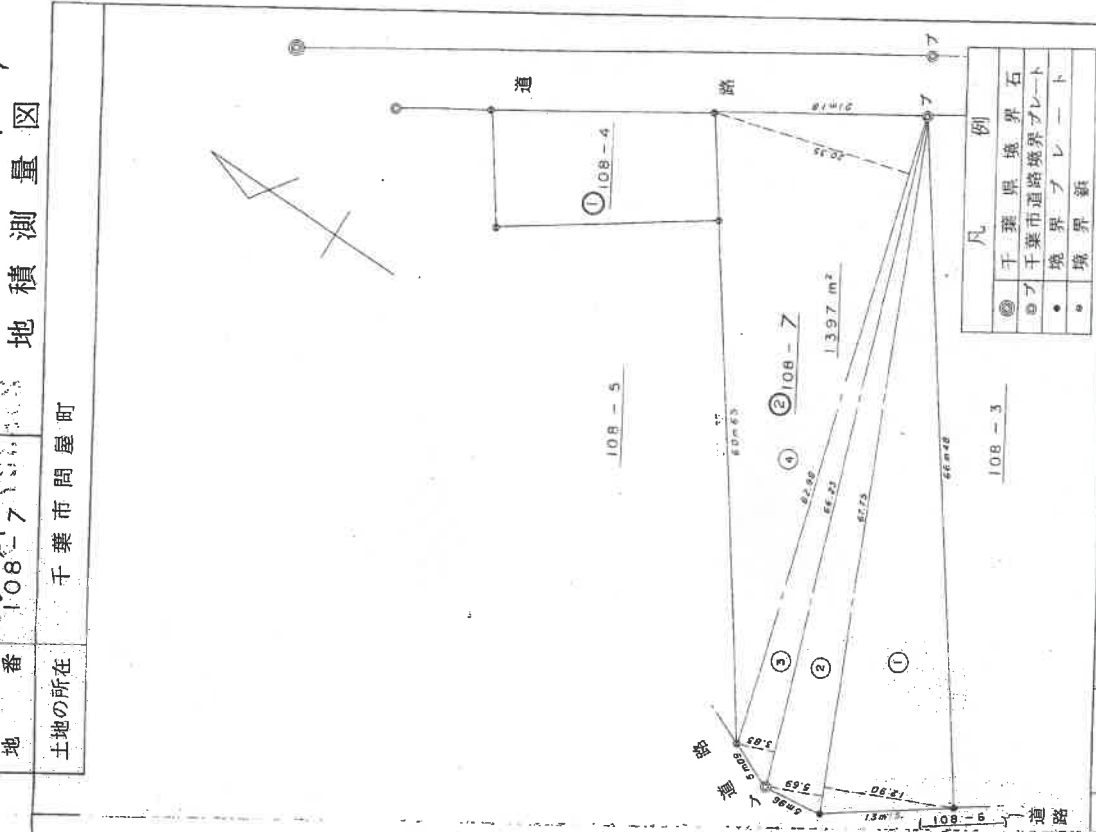
登記年月日：平成33年7月24日

258328

新108-4
108-4-7

3・7・24
地積測量図

土地の所在 千葉市問屋町



申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

三斜求積表

地番 NO.	② 108-7 底辺	高さ	倍面積
1	67.75	12.90	873.9750
2	67.75	5.68	385.4975
3	66.23	3.83	253.6609
4	62.98	20.35	1281.6430
倍面積			2794.7784
面積			1397.38820
地積			1397 m ²

↑ 符号1 (一部)

地積
233.98980
233 m²

↑ 符号1 (一部)
地番：① 108-4
1631.3780 - 1397.38820

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9月25日 千葉地方支務局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記番

地図整理番号：M82955

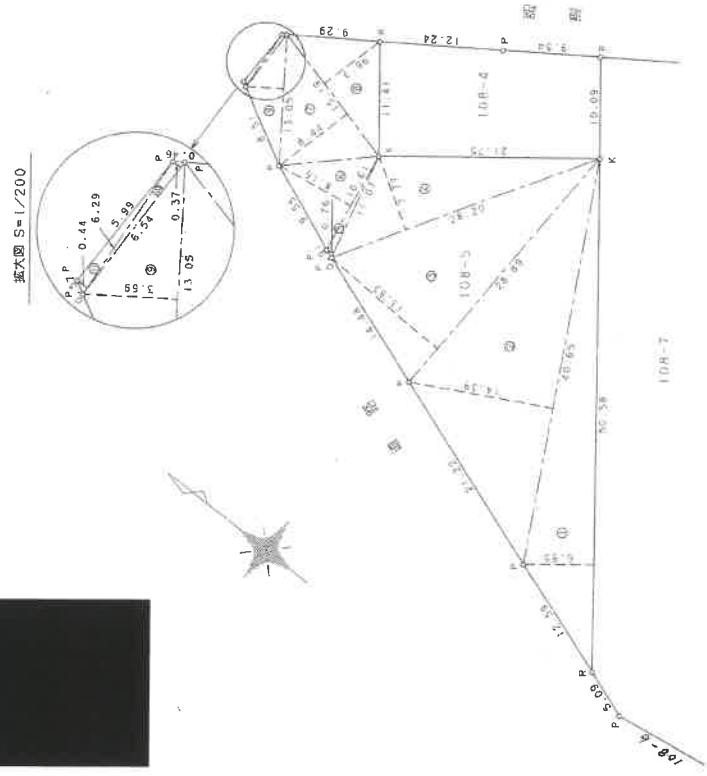
地積測量

地番 108-5
土地の所在 千葉市中央区問屋町

三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
108-5	1	50.58	6.95	351.5310
	2	40.65	14.39	584.9535
	3	28.89	13.83	399.5487
	4	28.20	7.77	219.1140
	5	11.07	0.76	8.4132
	6	10.61	8.16	86.5776
	7	15.19	8.44	128.2036
	8	15.19	6.96	105.7224
	9	13.05	3.69	48.1545
	10	6.54	0.37	2.4198
	11	6.29	0.44	2.7676
倍面積				1937.4059
倍面積				968.70295
面積				968.70 m ²

↑ 符号1 (一部)



平成 五年 月 日 登記

境界線の種類	種類
C	コンクリート壁
P	金属プレート壁
R	鉄 板
K	計 算 点

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

作製者 [Redacted]

(A3版をA4版に縮小)

(図面を以て作る)
これは図面の写しである。



(10枚目)

登記年月日：平成15年11月25日

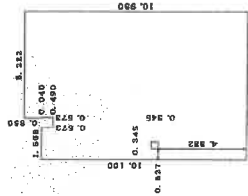
建物図面

52630 各階平面図

家屋番号 108番4の401

建物の所在 千葉市中央区問屋町108番地4

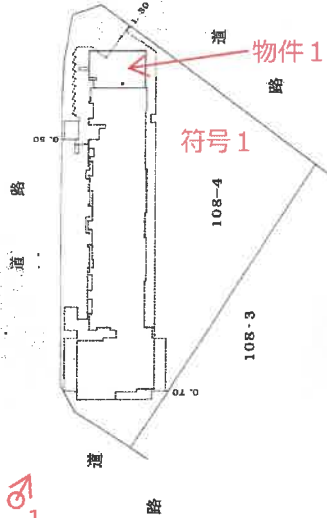
建物番号 401



求線表

10.100 x	1.583	=	15.780300
9.527 x	0.490	=	4.688230
0.850 x	0.040	=	0.034000
10.950 x	5.182	=	56.742900
0.345 x	0.345	=	-0.119025
合計			77.112405
床面積			77.11 m

合計 77.112405
床面積 77.11 m



建築物の存する部分の階

平成十五年十一月五日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県土地家屋調査士会用品)

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9月25日 千葉県方法務局

登記官

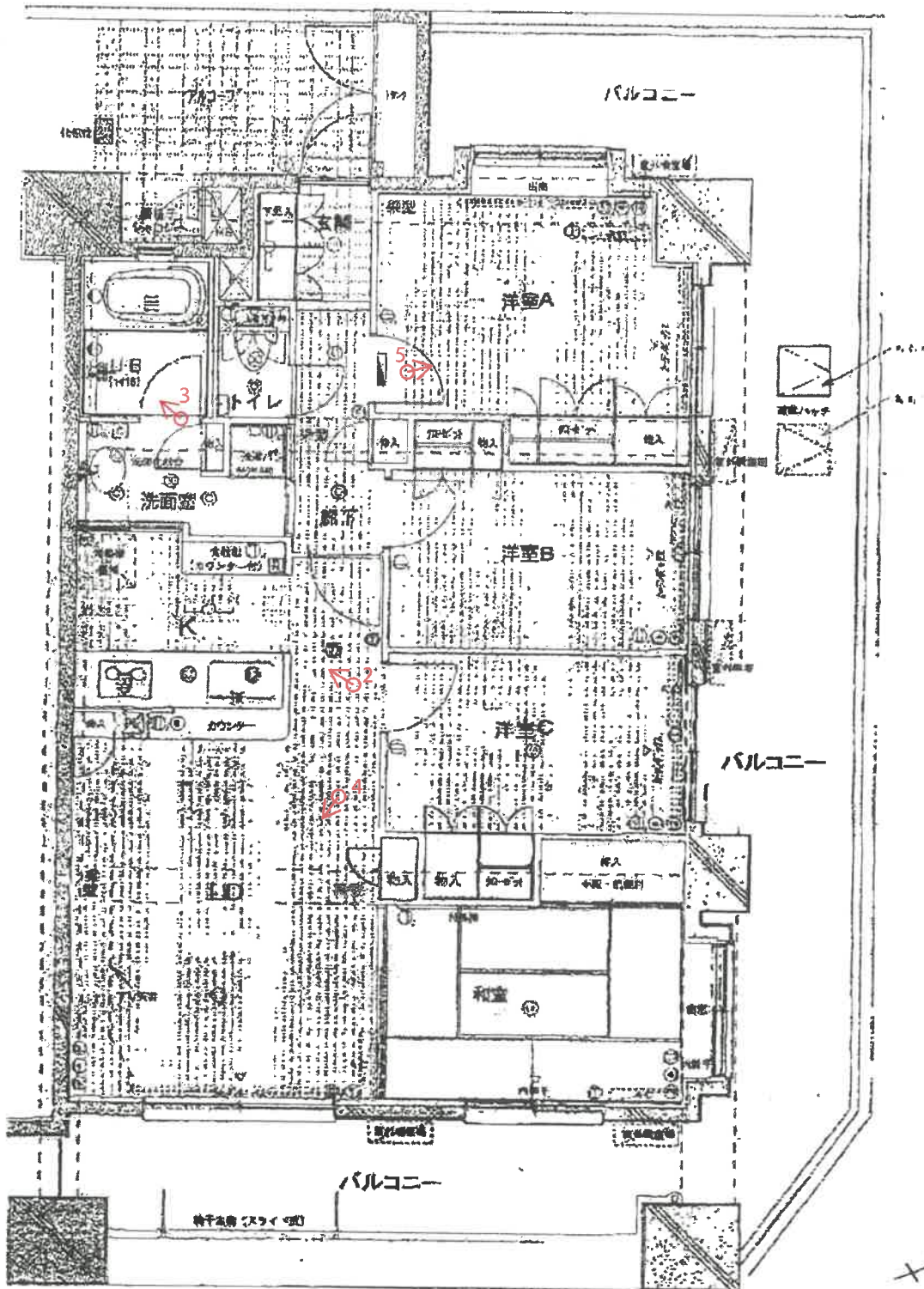
(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

地図管理番号：M82956

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

間取図



※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号

① 一棟の建物の表示



② キッチン



③ 浴室



④ リビングダイニング



⑤ 洋室A



令和5年(ケ)第332号

令和5年12月20日 現地調査

令和5年12月21日 評価

小調第934号 発行番号

令和6年1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

小 畑 昌 也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金14,570,000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。		住居表示 「間屋町3-1-401」 同左
番号	特記事項		
1	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 千葉市中央区問屋町108番地4

建物の名称 サンクレイドル千葉中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 問屋町108番4の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 77.11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 千葉市中央区問屋町108番4

地 目 宅地

地 積 2600.08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 979901分の8041



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	J R京葉線「千葉みなと」駅の南東方・道路距離約1.3 k m 京成千原線「千葉中央」駅の南西方・道路距離約1.1 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層のマンション, 事務所ビル等が混在する地域である。	
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 商業地域 指定80% 指定400% 準防火地域 都市計画道路3・4・28号線(中央問屋町線, 整備済)
画地条件	規 形 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路との関係	模 状 略台形 北西約79m×約13~53m 979,901分の8,041(所有権) 三方路
接面道路の状況	①北西側市道(問屋町2号線), 幅員(約23.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高) ②南西側市道(千葉港5号線), 幅員(約15.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高) ③北東側市道(問屋町4号線), 幅員(約6.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	①~③: 第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推定する。
土地の利用状況等	マンション(サンクレイドル千葉中央)が建在するほか, 共用施設, 駐車場等の敷地として利用されている。 隣地は, 南東側が事務所ビル等, 南西側は道路を介しグループホーム等, 北西側は道路を介し事務所ビル・ホテル等, 北東側は道路を介し短期大学校等である。	

<p>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。)</p>	<p>上水道あり ガス配管あり 下水道あり</p>
<p>土壌汚染等</p>	<p>○過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○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。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p>
<p>特記事項</p>	<p>○千葉県風水害ハザードマップによると、高潮・洪水・内水氾濫の浸水想定区域にある。</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクレイドル千葉中央
建物の用途	居住用（総戸数130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）：平成15年11月13日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約25年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
仕様	屋根：アスファルト防水シンダーコンクリート等 外壁：磁器タイル貼，吹付タイル，石調吹付等 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：2基 駐車場：機械式駐車場等 集会場等：管理員室，ゲストルーム，キッズルーム， シアタールーム，駐輪場，ゴミ置場等 オートロック：あり
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（サンクレイドル千葉中央管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：伏見管理サービス株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	○ 建築確認：ERI03009202号（平成15年7月14日・計画変更） 検査済証：eHo. 03. F-3906-04号（平成15年11月13日） ○ 下記，規約設定共用部分の登記が存する。 居宅（家屋番号：問屋町108番4の101） 集会室（家屋番号：問屋町108番4の102） 駐車場・駐輪場（家屋番号：問屋町108番4の103） ゴミ置場（家屋番号：108番4の1）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階(401号室) 主要開口部の方位：南東・北東・北西向き	
床 面 積	77.11㎡(登記面積), 80.41㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	4LDK(別添間取図参照) バルコニー48.83㎡, アルコーブ7.90㎡, トランク1.00㎡	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング貼, 畳, 塩ビシート貼, 人造大理石等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス, 洗面化粧台, 水洗WC, システムキッチン, 床暖房(LDのみ)等 (電気, 上下水道, 都市ガス) その他：－	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	7,800円/月
	修 繕 積 立 金	16,980円/月
	自 治 会 費	200円/月
	駐 車 場 使 用 料	15,000円/月
	滞 納 額	318,220円(令和5年11月15日現在)
		滞納期間：令和5年4月分から令和5年11月分
		上記に対する遅延損害金：11,955円
		遅延損害金：15%
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	サブリース会社より転貸された個人が, 家族と居住して占有中。 本件賃貸借契約の概要については, 特記事項参照。	
特 記 事 項	○ 室内でペットの犬・猫を各一匹飼育しており, 廊下の壁紙を中心に掻き傷が散見される。 ○ 和室の障子が破れている。 ○ キッチンカウンターの壁紙に補修跡が見られる。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>○ 賃貸借契約の概要は以下のとおりで、詳細については執行官の現況調査報告書を参照のこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 貸 主：本件債務者兼所有者 借 主：ネクストライズ株式会社 占有開始：令和3年1月20日 契約期間：令和3年1月20日～令和9年1月31日 賃 料：121,500円／月 管 理 費：賃料に含む 敷 金：なし 占有権原：賃借権 ・ 貸 主：ネクストライズ株式会社 借 主：個人 占有開始：令和3年2月27日 契約期間：令和5年2月27日～令和7年2月26日（合意更新） 賃 料：123,000円／月 管 理 費：12,000円／月 駐 車 料：2,000円／月 敷 金：123,000円 占有権原：転借権
----------------	--

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各々求め、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
280,000	0.99	77.11	1.00	21,375,000

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：階層・位置・内装・保守管理の状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：本件賃借人による占有は買受人の引受けとならないため、占有減価は不要と判断した。

II 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あるが、本件占有は買受人の引受けとならないため、標準的な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ため、必ずしも想定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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2 (7.0%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,712,808円 (16.8%)	802,240円	7.5%	10,375,637円	0.8163	8,469,632円 (83.2%)	10,182,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1+7.0\%)^3} = 0.8163$$

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 21,375,000円

収益価格 10,182,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生じ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20,820,000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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (円) (敷金等)	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
20,820,000	1.00	0.70	1.00	—	14,570,000

イ 市場性修正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

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。

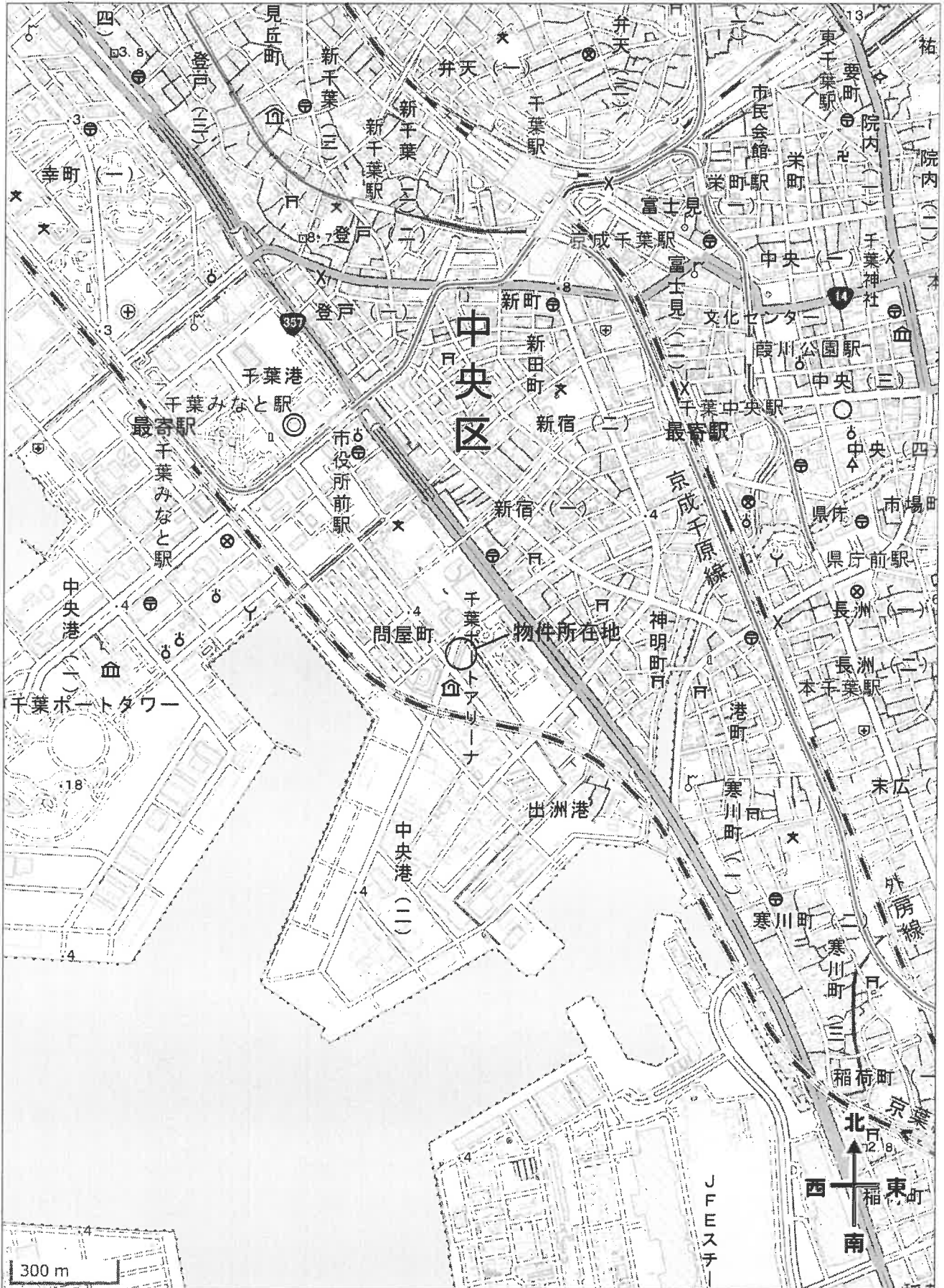
エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等については、評価額に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

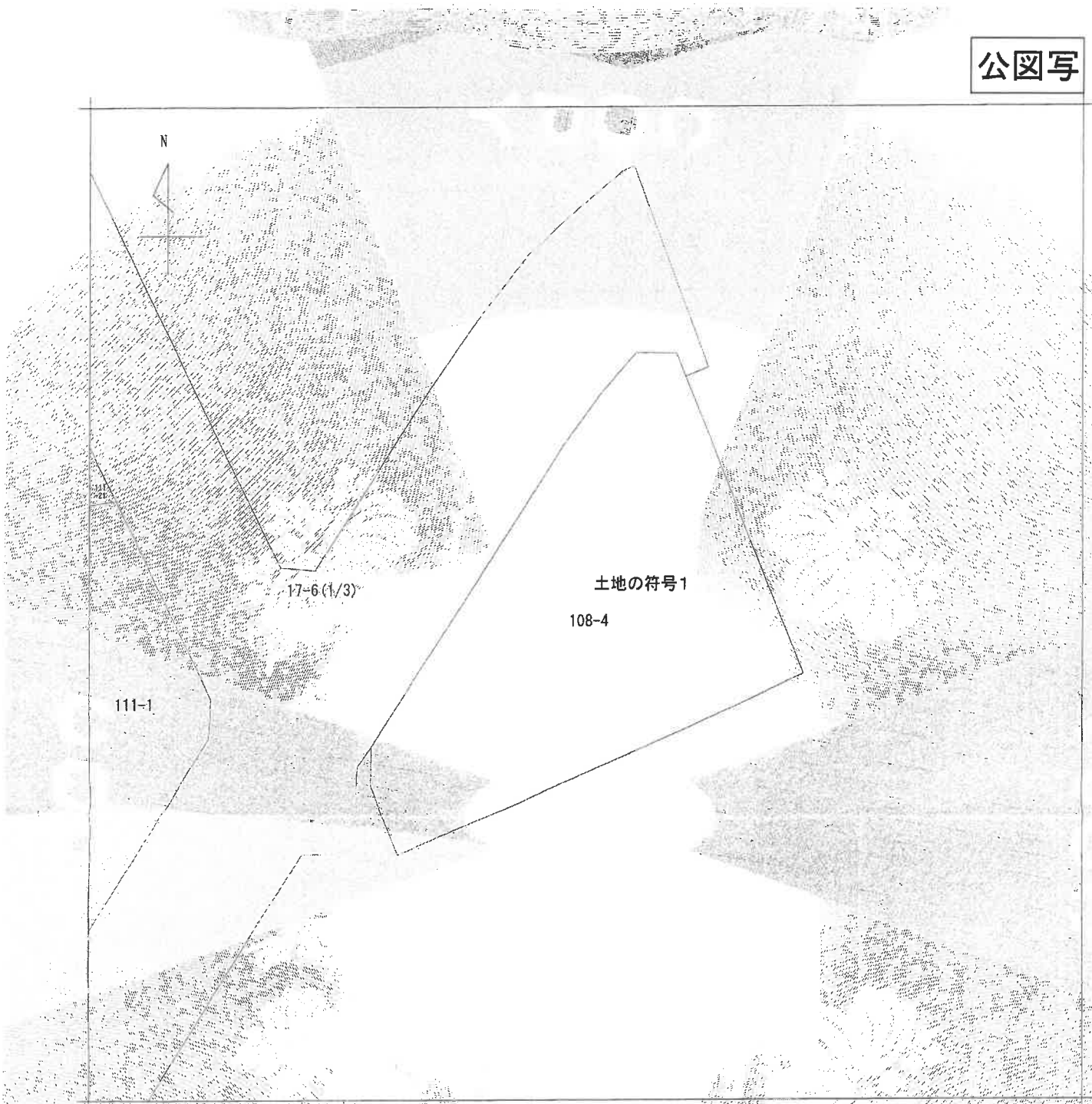
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

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





(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	千葉市中央区問屋町		地番	108番4	
出方尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和59年2月		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地区

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9月25日
千葉地方法務局
地図整理番号：M82954
(1/1)

登記官



登記年月日：平成3年7月24日

258328

新108-4

地積測量図

3.7.24

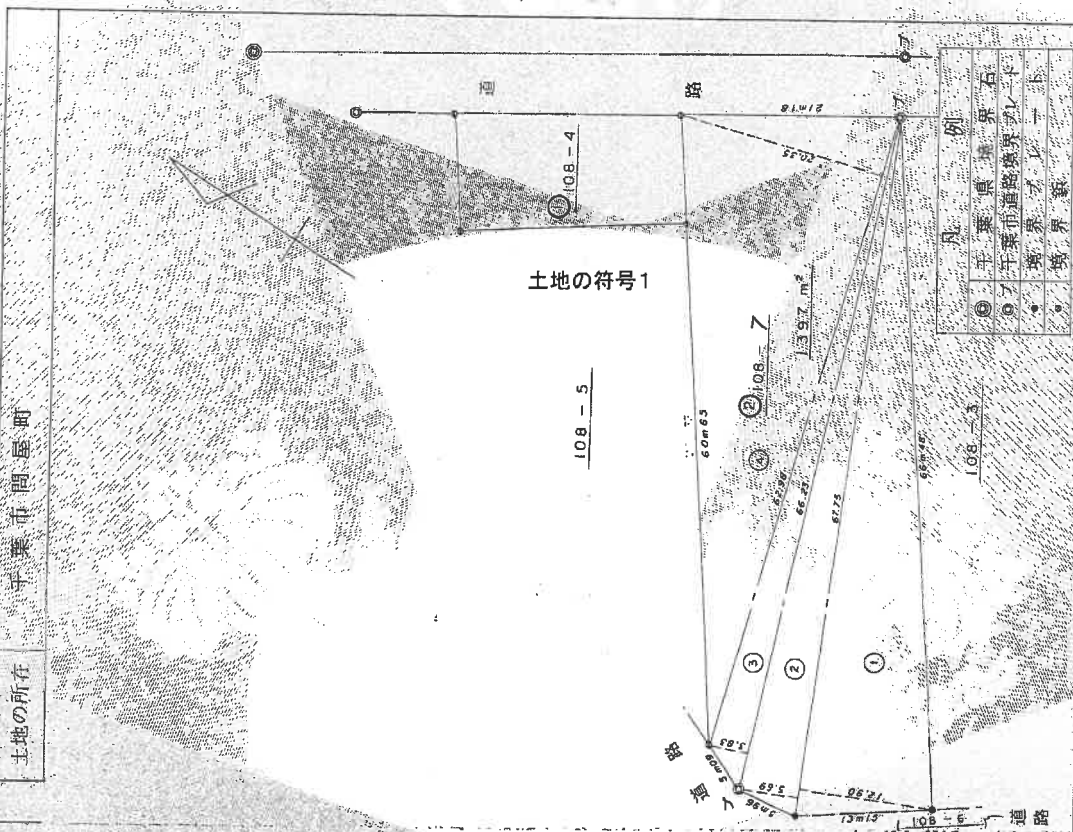
地番 108-4-7
土地の所在 千葉県市川市

三斜求積表

地番 NO.	② 108-7 底辺	高さ	倍面積
1	67.75	12.90	873.9750
2	67.75	5.69	385.4975
3	66.23	3.83	253.6609
4	62.98	20.35	1281.6430
		倍面積	2794.7764
		地積	1397.38820

地番：① 108-4
1631.3780 - 1397.38820 =
地積 233.98980
233.98980

土地の符号1



①	千葉県市川市
②	千葉県市川市
③	千葉県市川市
④	千葉県市川市

申請人 [Redacted]

縮尺 500

作製者 [Redacted]

(平成3年7月12日作製)

(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年9月25日 千葉県地方法務局 登記官

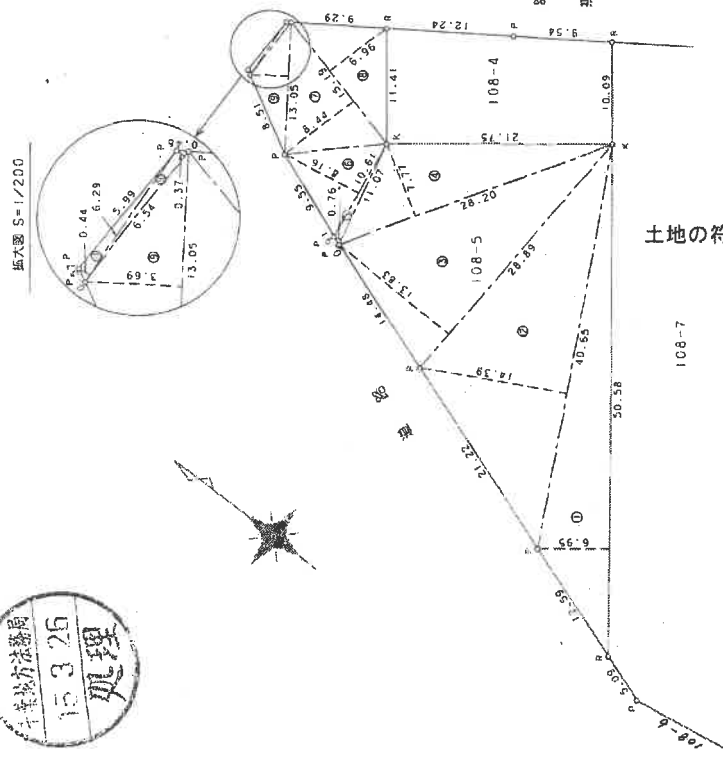
地積測量図

地番 108-5
 千葉市中央区問屋町



三 斜 求 積 算

地番 NO.	底辺	高さ	底辺積
1	50.58	6.95	351.5310
2	40.65	14.39	584.9535
3	28.89	13.83	399.5487
4	28.20	7.77	219.1140
5	11.07	0.76	8.4132
6	10.61	8.16	86.5776
7	15.19	8.44	128.2036
8	15.19	6.96	105.7224
9	13.05	3.69	48.1545
10	6.54	0.37	2.4198
11	6.29	0.44	2.7676
底面積			1937.4059
面積			968.70295
地積			968.70 m ²



土地の符号1

境界線の種類	計	算	点
C	コンクリート杭		
P	金属プレート埋		
R	鉄		
K	新		

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

平成 15年 3月 0日 作製

製作者 [Redacted]

平成 15年 3月 0日 登記

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(複写用により作成)
 これは図面の写しである。

令和5年9月26日
 千葉地方法務局

(A3判をA4判に縮小)

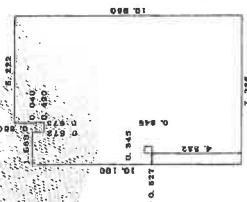
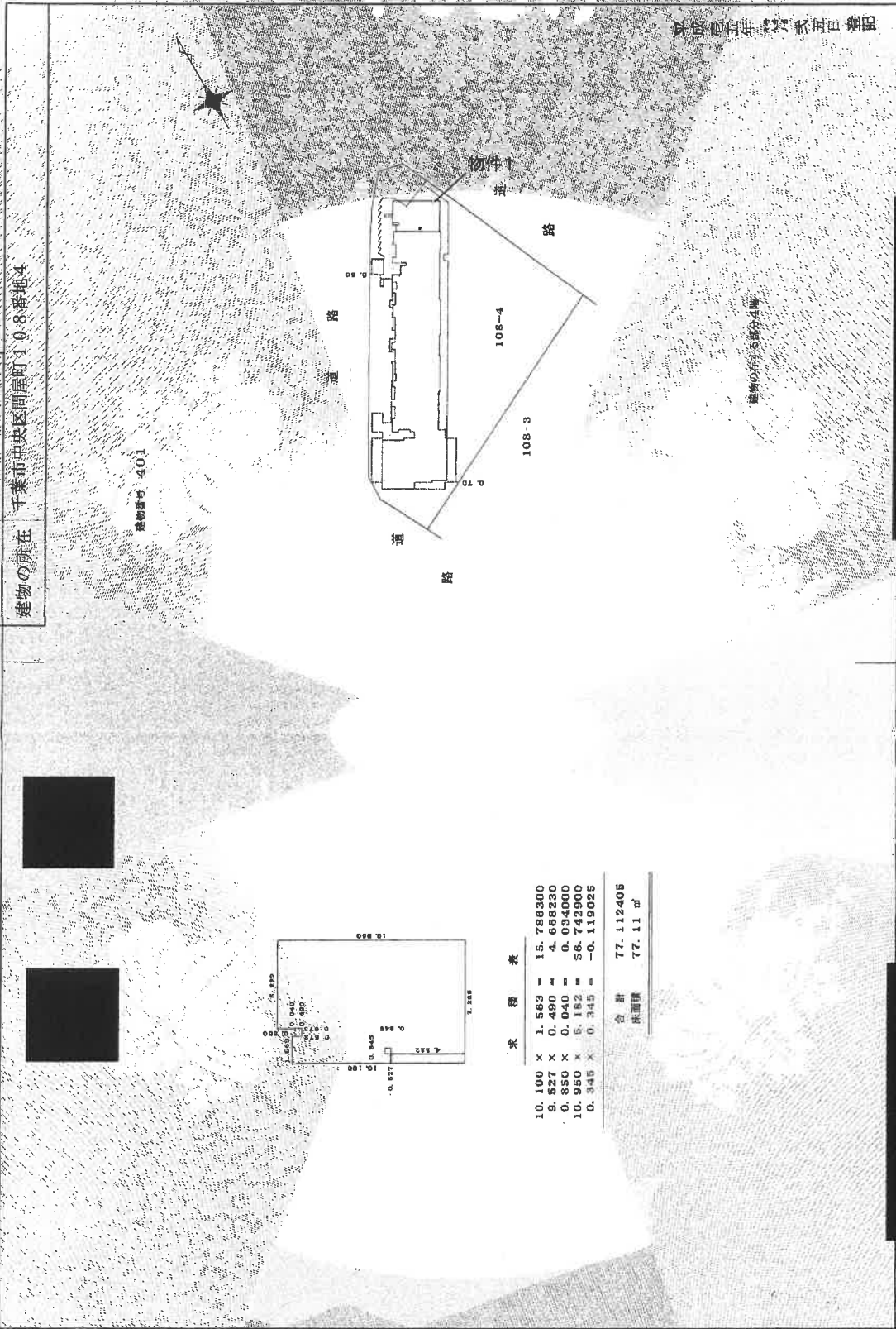
登記年月日：平成15年11月25日

これは図面に記録されている内容を証明した繪面である。
令和5年9月25日 千葉地方検察局

建物図面
各階平面図

家屋番号 108番地の401
建築物の所在 千葉市中央区問屋町1-0-8番地4

52630 各階平面図



求積表

10.100 x 1.563	=	15.788300
9.527 x 0.490	=	4.668230
0.850 x 0.040	=	0.034000
10.950 x 5.182	=	56.742900
0.345 x 0.345	=	-0.119025
合計		77.112405
床面積		77.11 ㎡

作製者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
	1/250	1/1000		1000
11月17日(作製)				

(A3判をA4判に縮小)

(千葉県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M82956

間取図

