

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4番地

建物の名称 プロムナード桜台四番街第9号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目4番の9の503

建物の名称 503

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 85.46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4番

地 目 宅地

地 積 38734.64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 4210038分の8546

共有者 A 持分10分の5

共有者 B 持分10分の5

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 6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。
- ・独立行政法人都市再生機構（不動産登記記録上の名称：住宅・都市整備公団）を買戻権者とする買戻特約登記（平成6年6月20日受付第12913号）は本執行手続では抹消しない。ただし、買戻権者から、買受人の費用負担の下、同登記の抹消登記手続に協力する旨の書面が執行裁判所に提出されている。
- ・独立行政法人都市再生機構（不動産登記記録上の名称：住宅・都市整備公団）を仮登記権利者とする共有者全員持分全部移転請求権仮登記（平成6年6月20日受付第12914号）は本執行手続では抹消しない。ただし、仮登記権利者から、買受人の費用負担の下、同仮登記の抹消登記手続に協力する旨の書面が執行裁判所に提出されている。

《 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4番地

建物の名称 プロムナード桜台四番街第9号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目4番の9の503

建物の名称 503

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 85.46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4番

地 目 宅地

地 積 38734.64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 4210038分の8546

共有者 A 持分10分の5

共有者 B 持分10分の5



令和5年(ケ)第366号
令和5年12月4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 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4番地

建物の名称 プロムナード桜台四番街第9号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目4番の9の503

建物の名称 503

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 85.46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4番

地 目 宅地

地 積 38734.64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 4210038分の8546

共有者 A 持分10分の5

共有者 B 持分10分の5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	白井市桜台2-4-9-503	
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(共)有者 <input checked="" type="checkbox"/> A、 <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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 8,400円 棟別修繕積立金 16,800円 円 円 円	令和5年12月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年2月分～R5年12月分 合計 277,200円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	プロムナード桜台4番街 団地管理組合	
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、管理事務所棟のほか、登記された事務所・集会所、電気室等の団地規約設定建物がある。	
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

■管理費等の状況について

1 滞納額の内訳は以下のとおり

管理費滞納額 92,400円

棟別修繕積立金滞納額 184,800円

2 上記のほか、令和5年11月分、12月分の駐車場料金(月額3,000円)の滞納があるが、敷金が3ヶ月分あり、令和6年1月分が滞納となった場合には、駐車場契約を解除し、敷金を充当するため、駐車場料金が将来的に未払いのままとなることはないとのことである。

3 修繕積立金は全体、棟別の区別がなく「棟別修繕積立金」しか徴収していないが、管理組合内部では「共用部」と「棟別」に振り分けており、積立金残高(令和5年3月31日現在)は以下のとおり。

共用部修繕積立金 180,762,728円

9号棟修繕積立金 40,946,243円

■本件建物について

1 債務者兼共有者 **A** の陳述によれば、クロスに浮きがあることと、襖が破れている以外には本件建物に不具合はないとのことである。なお、設備はキッチンの魚焼きグリルと、シャワートイレが故障(便座が暖まらず、洗浄水も出ない)しているとのことである。

なお、建物内は家財道具、洋服が所狭しと積み上げられており、床、壁面の状態を視認できない部分が殆どであったため、不具合は前記に留まらない可能性もある。

2 維持管理の状態は不良で、全体的に汚れや劣化が認められる。

3 約11.05㎡の小屋裏収納があり廊下の頭上に昇降口があるものの、梯子を降ろすことができなかったため内部の状況は不明である。なお、**A** の陳述によれば荷物が満杯とのことである。この小屋裏収納は、販売図面に記載された最大内高が1.4mのため、階数及び床面積には算入されない。

(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
<p>■ マンション管理人</p>	<p>1 対象の家には、所有者夫婦が二人で居住しています。</p> <p>2 管理費、修繕積立金の滞納が多く困っています。訪問してインターホンを押しても応答しません。</p> <p>3 全448戸に対して453台分の駐車場があるので、1戸に1台分は駐車場の割り当てがあります。 (以上、令和5年12月6日に面談聴取)</p> <p>4 1) 修繕積立金について 修繕積立金は全体、棟別の区別がなく「棟別修繕積立金」しか徴収していません。但し、内部では共用部と棟別に振り分けています。</p> <p>2) 駐車場料金について 駐車場料金は月額3,000円で、令和5年10月分まで入金済みです。敷金が3ヶ月分あり今後3ヶ月分が未払いとなった場合には駐車場契約を解除し敷金を充当します。</p> <p>3) 遅延損害金について 管理規約では未払金には年5%の遅延損害金を加算して請求することになっていますが、過去の同様事案において請求したことはなく、本件についても請求しません。</p> <p>4) 修繕積立金現在高について (令和5年3月31日現在) 4番街全体の修繕積立金が657,021,559円あり、うち、共用部の修繕積立金が180,762,728円で、9号棟の修繕積立金が40,946,243円です。残額は他号棟の修繕積立金です。 (以上、令和5年12月11日に電話聴取)</p> <p>5 管理費、修繕積立金及び、駐車場使用料の滞納額は、本日現在で11月分、12月分が加算されています。 (以上、令和5年12月26日に面談聴取)</p>
<p>■ A (債務者兼所(共)有者)</p>	<p>1 この家には、私が妻 B と二人で住んでいます。 (以上、令和5年12月8日に電話聴取)</p> <p>2 以前は猫を飼っていたので、襖に破れがあります。</p> <p>3 経年劣化でクロスが剥がれているところが多いですが、建物自体に不具合はありません。設備は、ガスコンロの魚焼きグリルと、シャワートイレが故障しています。</p> <p>4 この家を買ってからリフォーム等はしたことがありません。 (以上、令和5年12月26日に面談聴取)</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年12月6日(水) 8:45-9:10	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(電話連絡あり) マンション管理人に面談聴取
R5年12月8日(金) 10:55-11:00	千葉地裁執行官室	■Aより受電、聴取
R5年12月11日(月) 16:20-16:30	千葉地裁執行官室	マンション管理人に電話聴取
R5年12月26日(火) 15:00-15:30	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) ■Aに面談聴取 マンション管理人に面談聴取
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"/>		

17
23

113

22

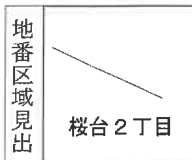
3

4(1/6)

符号(1)の土地

+24723.877 (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。



請求部分	所在 白井市桜台二丁目				地番 4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16日

千葉地方法務局成田出張所

登記官

請求番号：9-1

(2/6)

(6 枚目)

22

-21993.018

-22119.018

4(2/6)
符号(1)の土地

3

1-2

2-2

2-1

+24848.877 (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

請求部分	所在 白井市桜台二丁目				地番 4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16日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

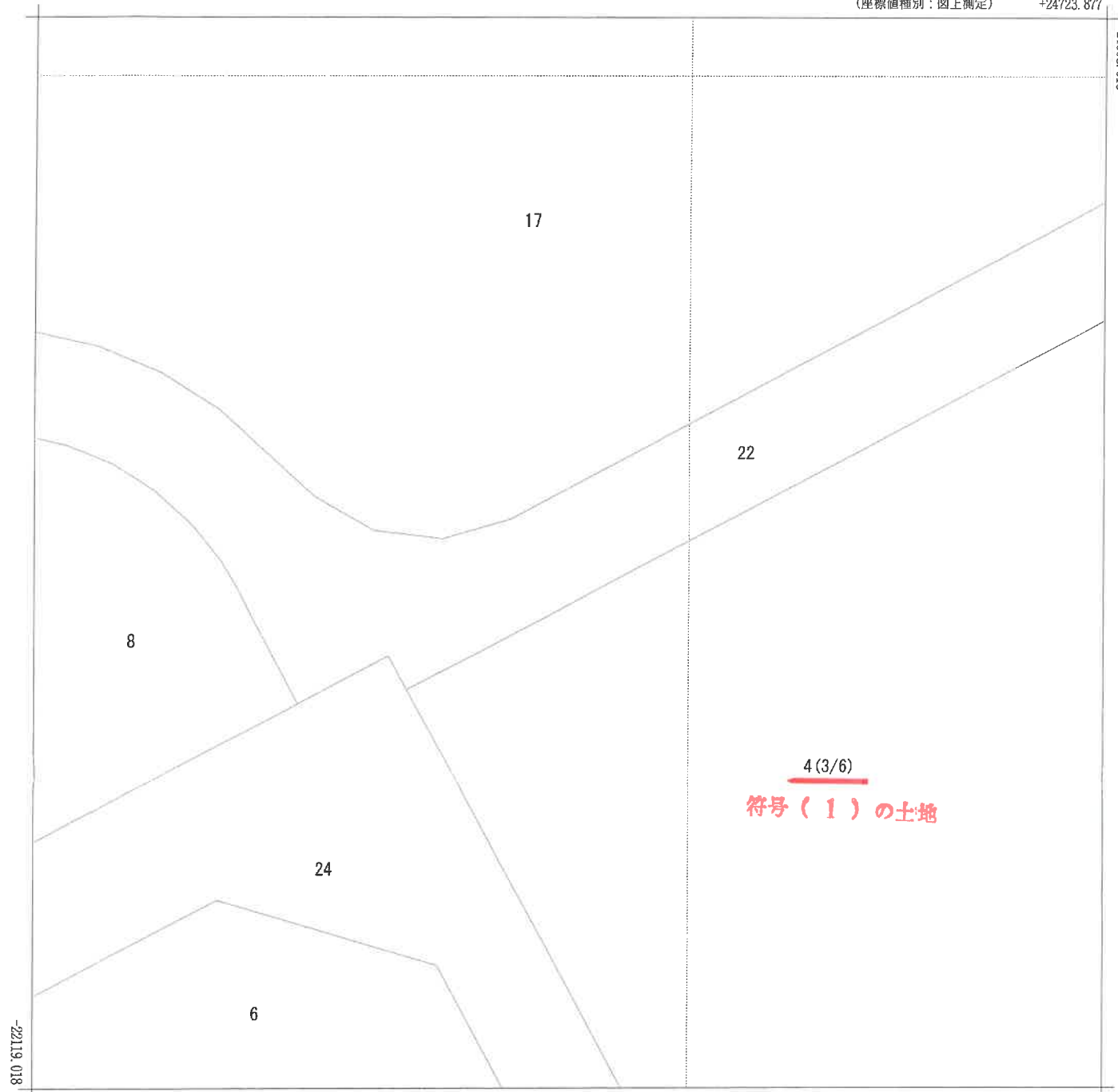
請求番号：9-1
(3/6)

(7 枚目)

(座標値種別：図上測定)

+24723.877

-21993.018



+24598.877 (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
--------	-------

請求部分	所在 白井市桜台二丁目				地番 4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	

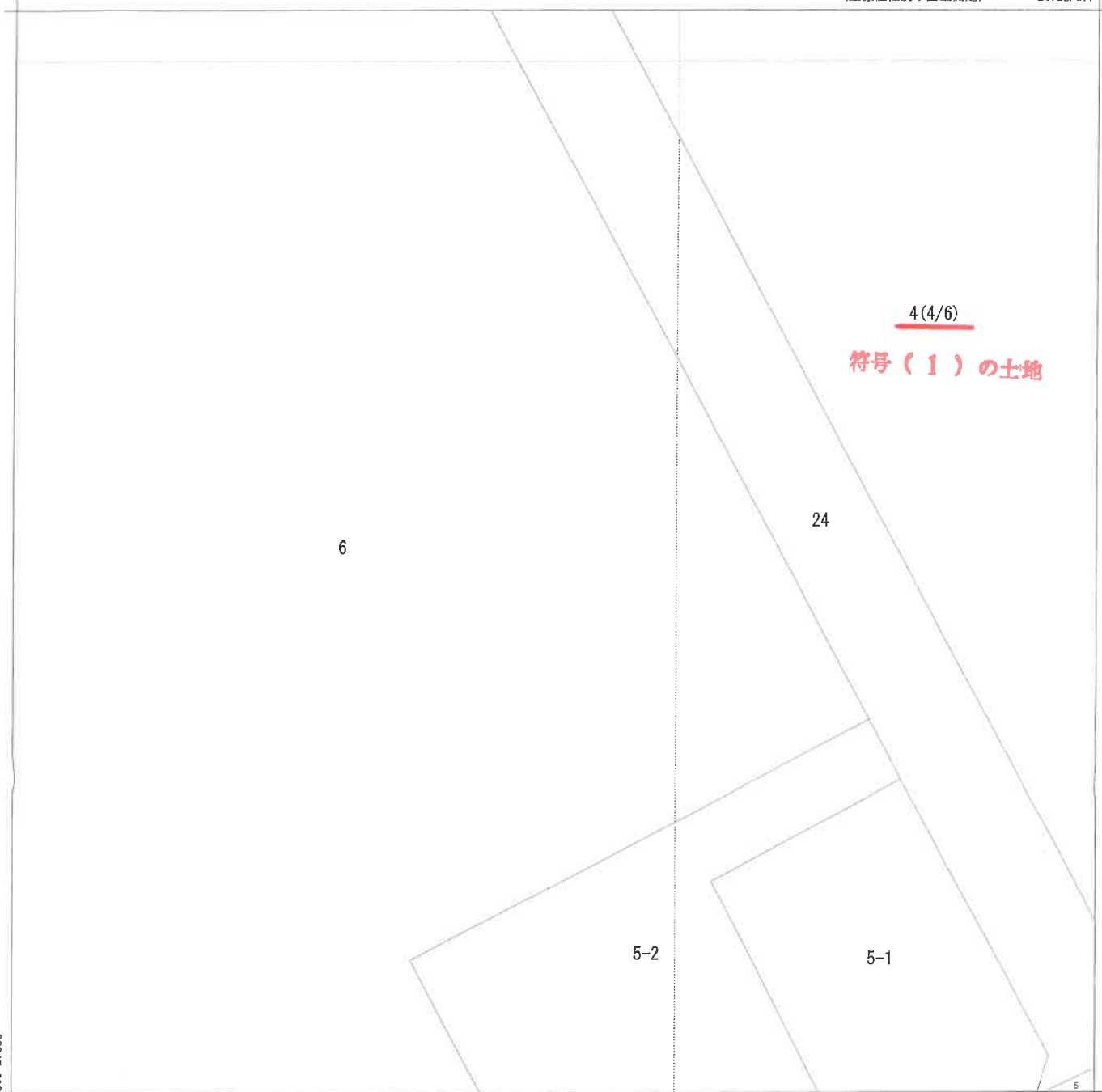
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和5年10月16日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/6)

(8 枚目)



+24598.877 (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。

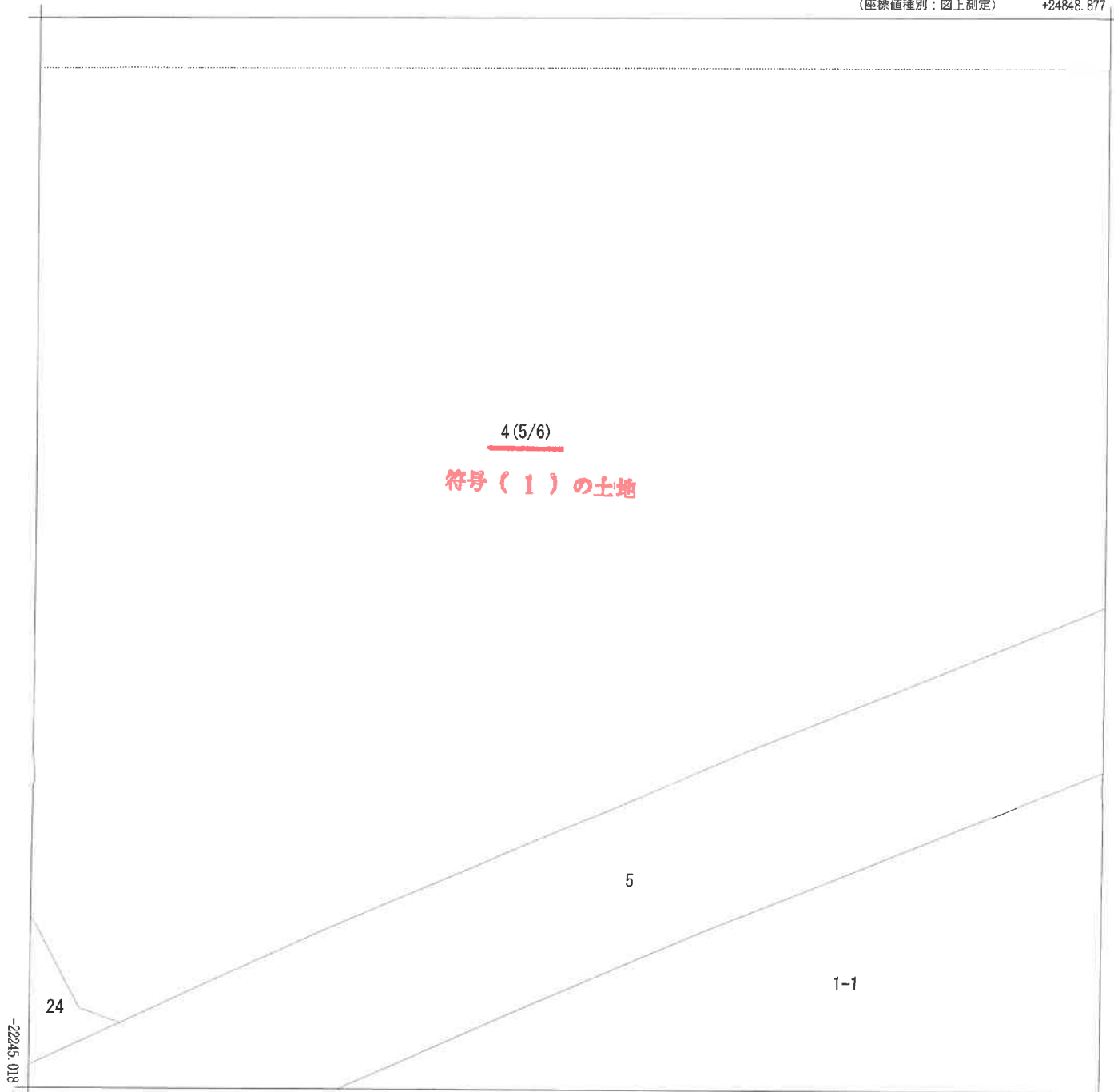
地番区域見出し
 桜台2丁目
 A 桜台1丁目

請求部	所在	白井市桜台二丁目				地番	4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	

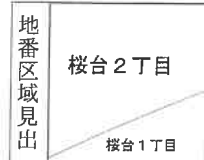
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和5年10月16日
 千葉地方法務局成田出張所
 登記官



(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	4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。

A3判をA4判に縮小

令和5年10月16日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

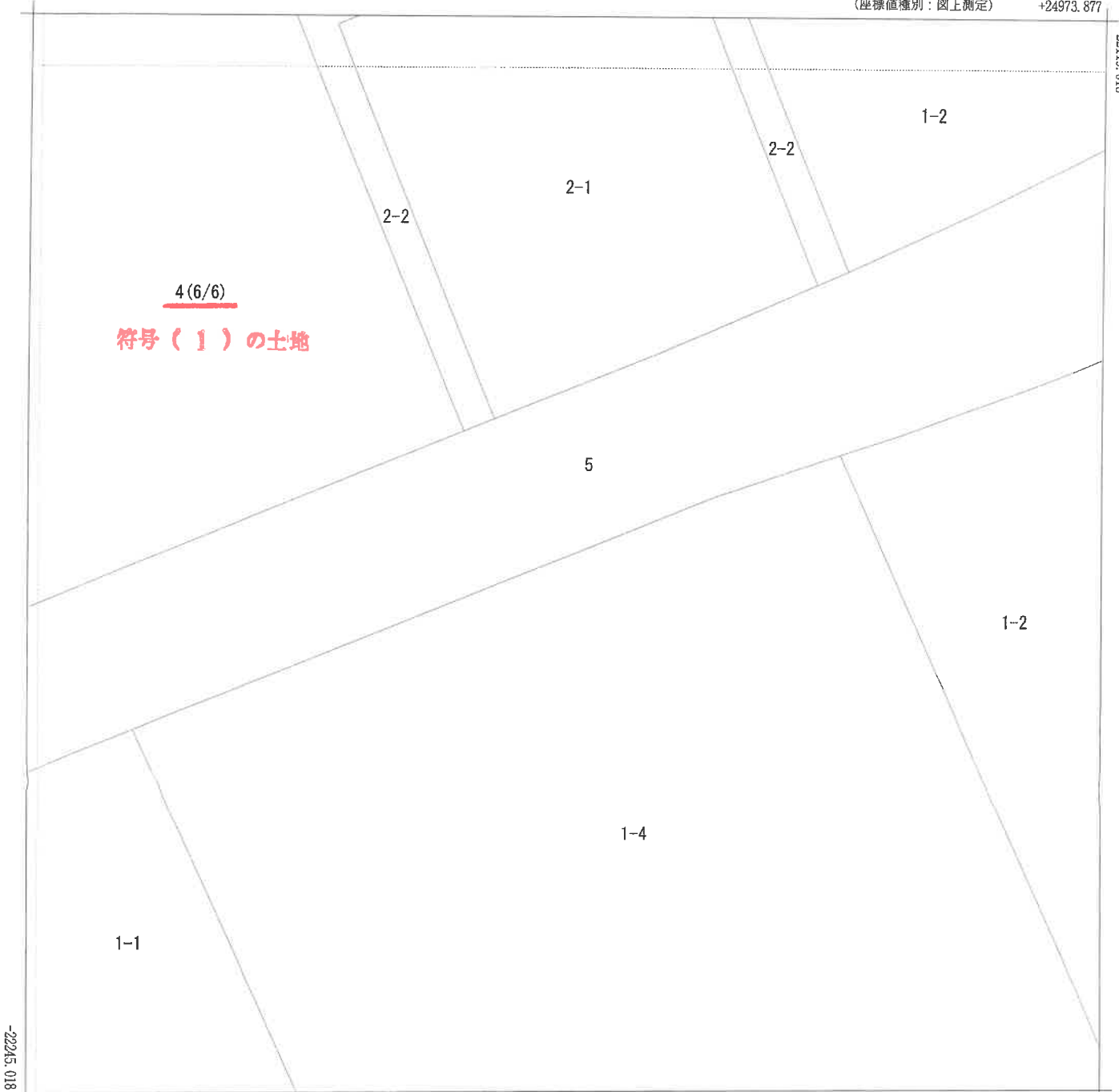
請求番号：9-1
(5/6)

(10 枚目)

(座標値種別：図上測定)

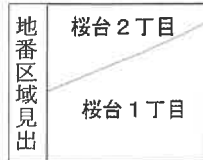
+24973.877

-22119.018



+24848.877 (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。



請求部	所在	白井市桜台二丁目				地番	4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16日

千葉地方法務局成田出張所

登記官

請求番号：9-1

(6/6)

(11. 枚目)

登記年月日：平成6年3月4日

40282 各階平面図

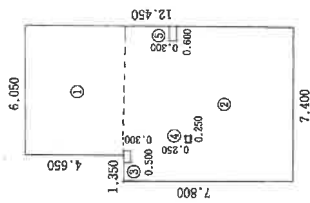
建物図面 6.3.4

家屋番号 桜台2丁目4番の9の503

建物の所在 印旛郡白井町桜台2丁目4番地

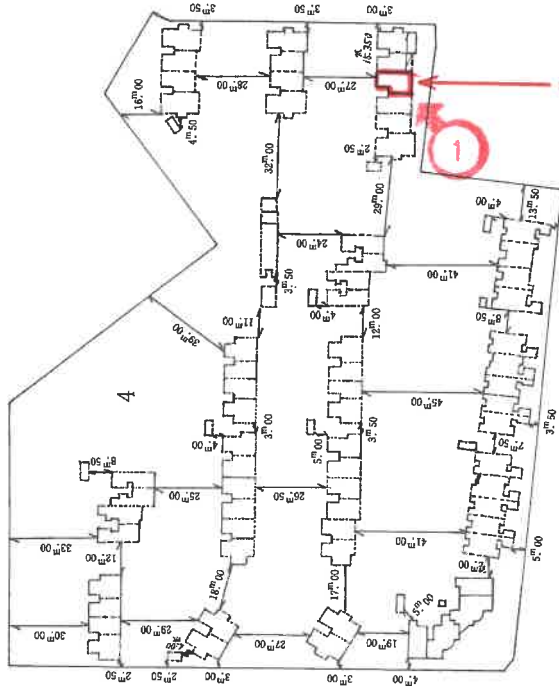
白井市

建物番号 9-503



求積の方法 (距離単位M)	
①	4.650 × 6.050
②	7.800 × 7.400
③	0.300 × 0.500
④	0.250 × 0.250
⑤	0.300 × 0.600
計	
	85.460000

床面積 85.46



物件(1)の建物

建物の存する部分 ↓ 階

← 写真撮影位置と方向

作製者 土地調査家屋

申請人 東京

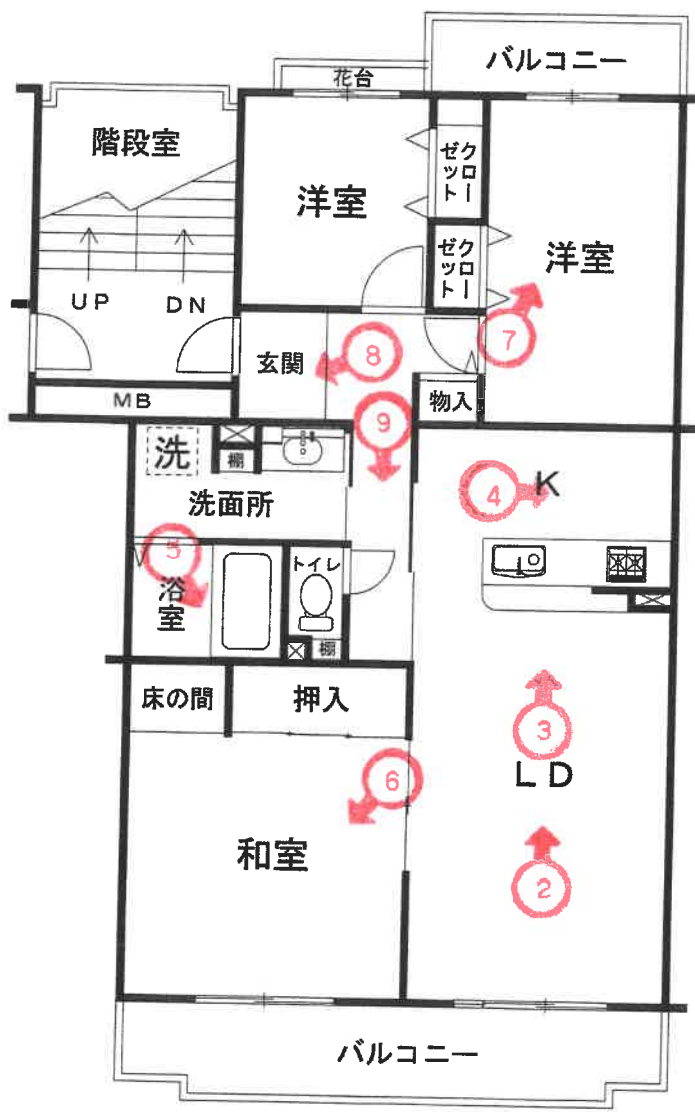
縮尺 1/250
128日(作製)

縮尺 1/2,000

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16日 千葉県方法務局成田出張所

登記目

A3判をA4判に縮小



←○写真撮影位置と方向

間取図
(評価人作成)



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 5 年(ケ) 第 366 号
令和5年12月26日 現地調査
令和 6 年 1 月 4 日 評 価
第 K-0129 号 発行番号
令和 6 年 1 月 5 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

宮崎 浩夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 5,590,000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き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「桜台2丁目4番9棟503号」 同 左
番号	特記事項		
1	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 白井市桜台二丁目4番地

建物の名称 プロムナード桜台四番街第9号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜台二丁目4番の9の503

建物の名称 503

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 85.46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4番

地 目 宅地

地 積 38734.64平方メートル

(敷地権の表示)

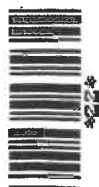
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4210038分の8546

共有者 A 持分10分の5

共有者 B 持分10分の5



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	北総鉄道「千葉ニュータウン中央駅」の西方・道路距離約950m 最寄バス停「桜台一本桜公園」の北方・約130m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	千葉ニュータウン中央地区のうち、大規模商業施設背後に位置する、大規模開発による中層マンションが建ち並ぶ住宅地域。	
	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2種中高層住居専用地域 指定 60 % 指定 200 % — 第2種高度地区 建築基準法第22条及び第23条指定区域 桜台住宅地区地区計画 日影規制(4h-2.5h, 4m)
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	38734.64 m ² やや不整形地 約180m×約200m 4210038 分の 8546 (所有権) 三方路地
接面道路の状況	南側 市道(00-134号線), 幅員(18.0 m), 連続性(良好), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高) 西側 市道(26-002号線), 幅員(12.0 m), 連続性(良好), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高) 北側 市道(20-101号線), 幅員(12.0 m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(等高～約2m高く接面)	
	建築基準法上の種類	いずれも第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	マンション(プロムナード桜台四番街1号棟～17号棟・全448戸)及駐車場として 利用されている。(なお、このうち12号棟は管理事務所・集会所) 隣地は、市道を挟んで南側は商業施設の敷地、北側の一部及び南東側は公園 であるが、それ以外はすべて中層マンションの敷地。	

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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地周辺は,昭和38年,及び61年撮影の航空写真からはもともと山林であった公算が高く,その後新住宅市街地開発事業が行われ現在のマンションが建ったものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 千葉県建築指導課での調査によると,対象地は建築基準法第86条の「一団地認定」(認定年月日:平成6年3月3日,番号:第25号)を受けているとのことである。 2. 上記接面道路のうちの北側市道(20-101号線),及び上記にはないが対象地が南東端で接面する幅員4mの市道(26-109号線)については建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当するが,公園周辺の歩行者専用道路である。

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	プロムナード桜台四番街第9号棟		
建物の用途	居宅用(当住宅棟の総戸数:30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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成6年2月28日新築 約30年 約15年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺5階建		
仕 様	屋根 外壁 その他	陸屋根(アスファルト防水),スレート葺 鉄筋コンクリート造(吹付タイル,一部タイル貼り) —	
設 備 等	供給処理施設 エレベーター 駐車場 集会場等 オートロック	上水道,公共下水道,都市ガス,電気 なし あり(453台) 管理事務所,集会所等 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	有 (プロムナード桜台4番街団地管理組合) 委託管理 日本総合住生活株式会社関東支社 日勤 月曜日～金曜日 9:00～17:00 第1・3・5土曜日 9:00～12:00
管理の状況	普通 ・2年前に2度目の大規模修繕を行ったとのことである。 ・管理会社からのヒアリングによれば、平成23年3月11日の東日本大震災では特に建物自体の被害については聞いていないとのことである。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認:平成5年3月11日付 計 第36号 完了検査:平成6年3月29日付 計 第36号 2. 団地規約設定の団地共用部分がある。 (家屋番号:4番の1 事務所・集会所) (家屋番号:4番の2 ポンプ室) (家屋番号:4番の3 電気室) (家屋番号:4番の4 電気室) (家屋番号:4番の5 電気室) (家屋番号:4番の6 電気室) (家屋番号:4番の7 電気室) (家屋番号:4番の8 電気室) (家屋番号:4番の9 電気室) (家屋番号:4番の10 電気室) (家屋番号:4番の11 電気室) (家屋番号:4番の12 電気室) 3. ペット飼育:不可 4. 各部屋に少なくとも1台分の駐車場は確保されているとのことであり、駐車料金は1台目については、3,000円/月とのことである。 5. トランクルーム:無し 6. 4番街全体の修繕積立金が657,021,559円であり、うち、共用部の修繕積立金が180,762,728円であり、9号棟の修繕積立金が40,946,243円、残りの金額が他号棟の修繕積立金である。(令和5年3月31日現在) 7. 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。 	

(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(503号室) 主要開口部の方位:南東向き	
床 面 積	85.46㎡(登記面積) (注:小屋裏に天井高(最高部)約1.4m, 床面積約11.05㎡の収納スペースがあるが階層及び床面積には算入されない)	
間 取 り	3LDK+小屋裏収納(別添間取図参照)・バルコニー面積約13.60㎡	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス, 木目模様化粧板等 フローリング, 畳敷き, ビニールシート等 ビニールクロス等 ユニットバス, 洗面台, 水洗トイレ, キッチン (電気, 上下水道, 都市ガス) —
保 守 管 理 の 状 態	総じて, 経年相応の減耗の程度であるが, ①各部屋のクロスに剥がれが見られる, ②グリルやウォシュレット等の設備が壊れている, ③かつて猫を室内で飼っていたため, 特に和室の畳や襖に引っ掻き傷が見られる, ④各部屋から廊下・玄関にかけて家財道具や衣類をはじめとする日用品等で溢れている等、保守管理の状態は劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 棟別修繕積立金 計 滞 納 額 備 考	8,400 円/月 16,800 円/月 <hr/> 25,200 円/月 277,200円(令和5年12月26日現在) 滞納期間:令和5年2月分から令和5年12月分 1. 駐車場料金については, 月額3,000円で令和5年10月分まで入金済み。11月分, 12月分が未納であるが, 敷金が3ヶ月分あるため, 令和6年1月分が未払いとなれば, 駐車場契約を解除のうえ, 敷金を充当することのこと。 2. 規約では未払金について年5%の遅延損害金を加算して請求することになっているが, 過去の同様の事案では遅延損害金を請求したことがなく, 本件についても請求しないとのことである。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件区分建物は, 現在債務者兼共有者2人が居宅として占有し居住しているものと認められる。	
特 記 事 項	本件区分建物については, 債権者の申し立てにかかる抵当権に優先する共有者全員持分全部移転請求権仮登記及び買戻特約付記登記がなされているが, 買受人が代金納付をして同人に対し所有権移転登記がなされたのち, 上記仮登記等の抹消を依頼するときは, 買受人の費用負担において, 抹消登記の嘱託手続を行う旨の債権者からの上申書が提出されている。	

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。

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
110,000	0.90	85.46	1.00	8,461,000

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 個別格差率：エレベーターのない5階(最上階) -5%
維持管理の状態 -5%
(95%×95%≒90%)

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：ない。

II 収益価格の試算

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ため、必ずしも現行の賃貸条件に符号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	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) エ	(8.5 %) オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 701,461 (14.8 %)	円 462,300	8.7 %	円 5,154,379	0.7829	円 4,035,363 (85.2 %)	円 4,736,824 ≒ 4,737,000 (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

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

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 評価額の査定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格	8,461,000 円
収益価格	4,737,000 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 8,400,000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) オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
8,400,000	1.0	0.7	0.95	—	5,590,000

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：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。

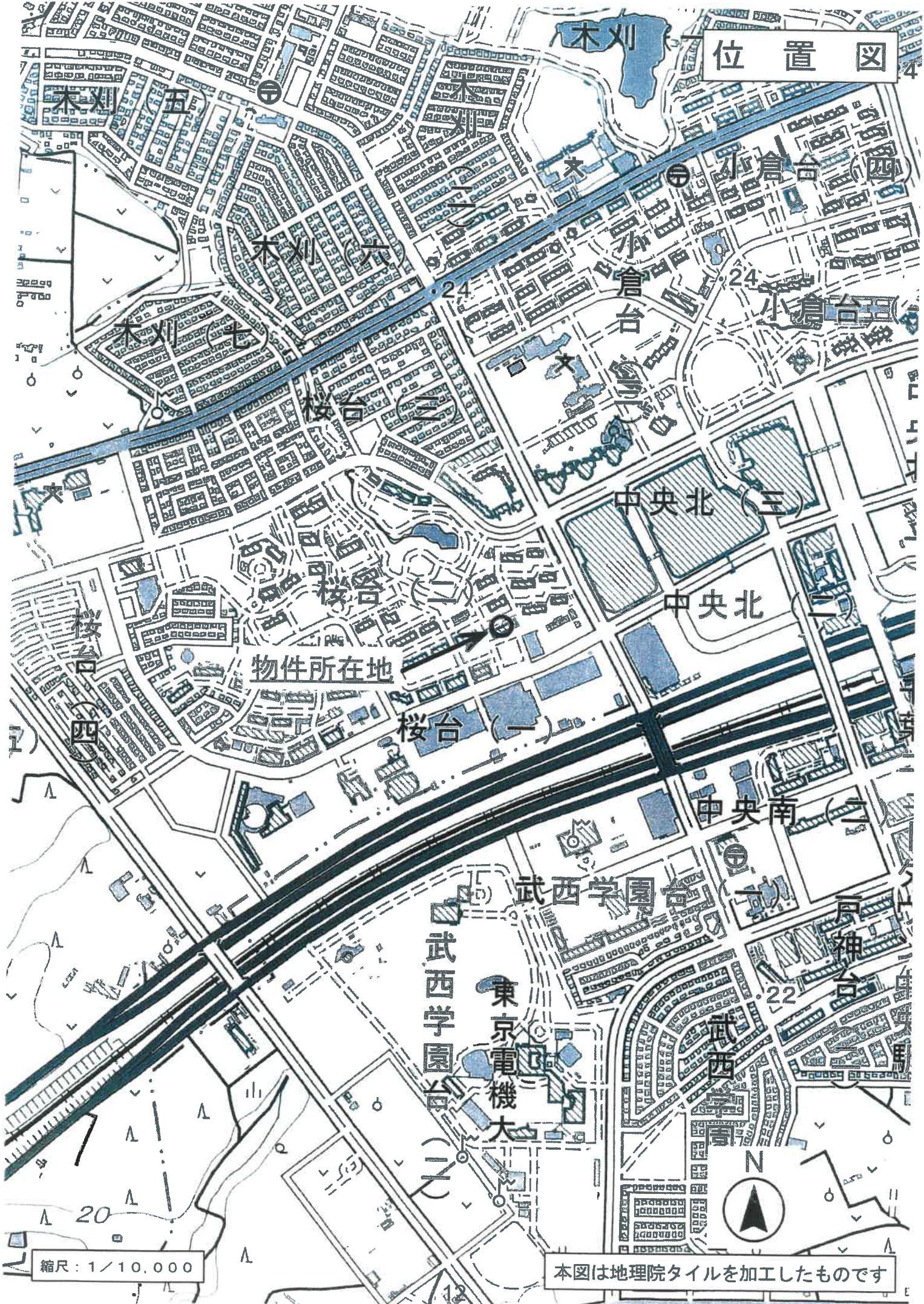
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料の表示

- 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 建物間取図

以 上

位置図



物件所在地

縮尺：1/10,000

本図は地理院タイルを加工したものです

17 23

3

113

22

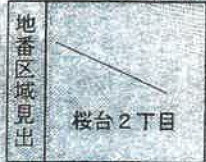
4(1/6)

22119.018

+24723.877

(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。



請 求 部 分	所 在 白井市桜台二丁目				地 番	4番			
出 縮 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 事 記 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16日
千葉地方方法務局成田出張所
登記官

請求番号：9-1
(2/6)

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

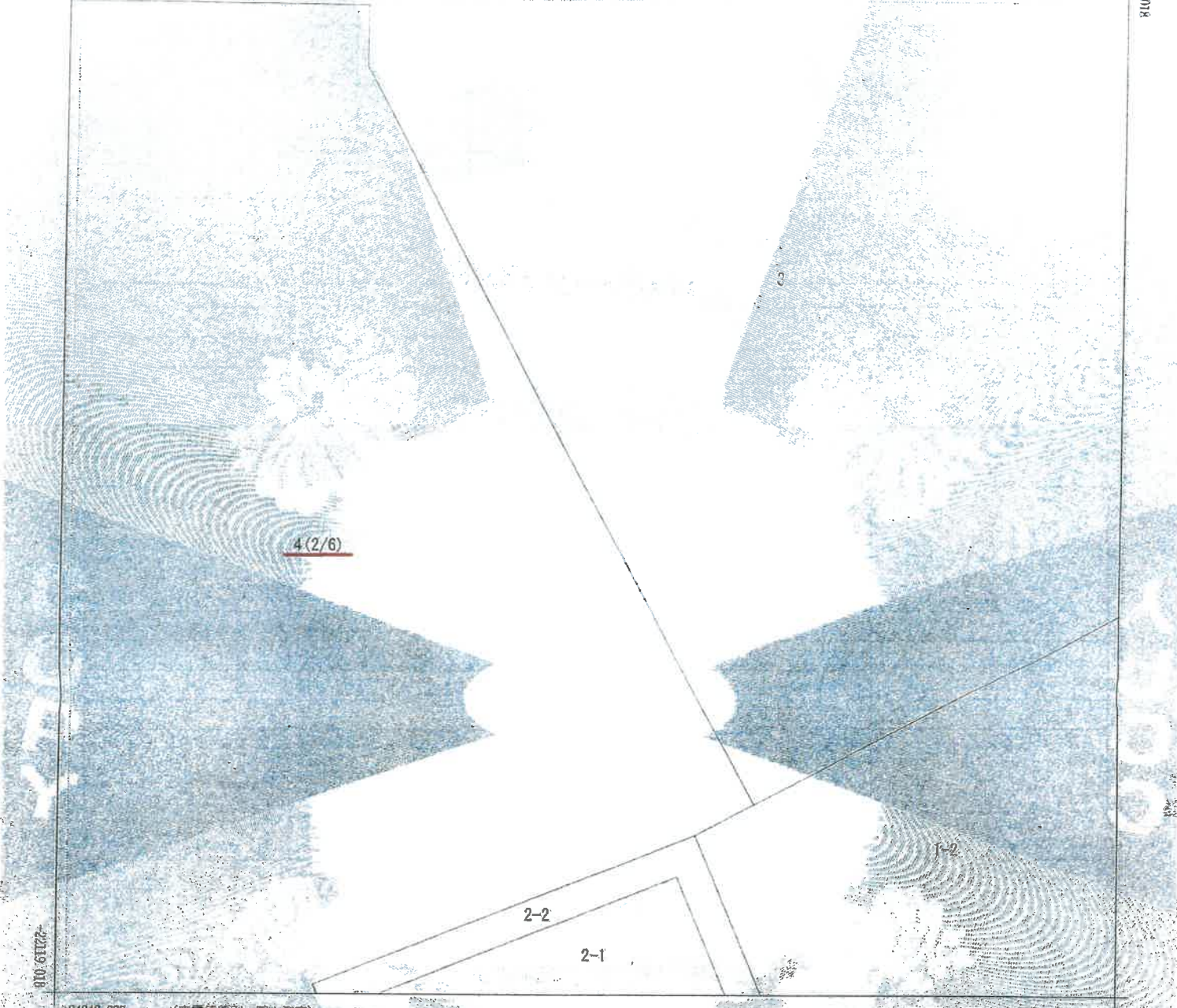
公 図 写

(座標値種別：図上測定)

434973.877

22

21983.018



+24848.877 (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。

地番区域見出し
桜台2丁目

請求部	所在	白井市桜台二丁目				地番	4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。

令和5年10月16日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：9-1
(3/6)

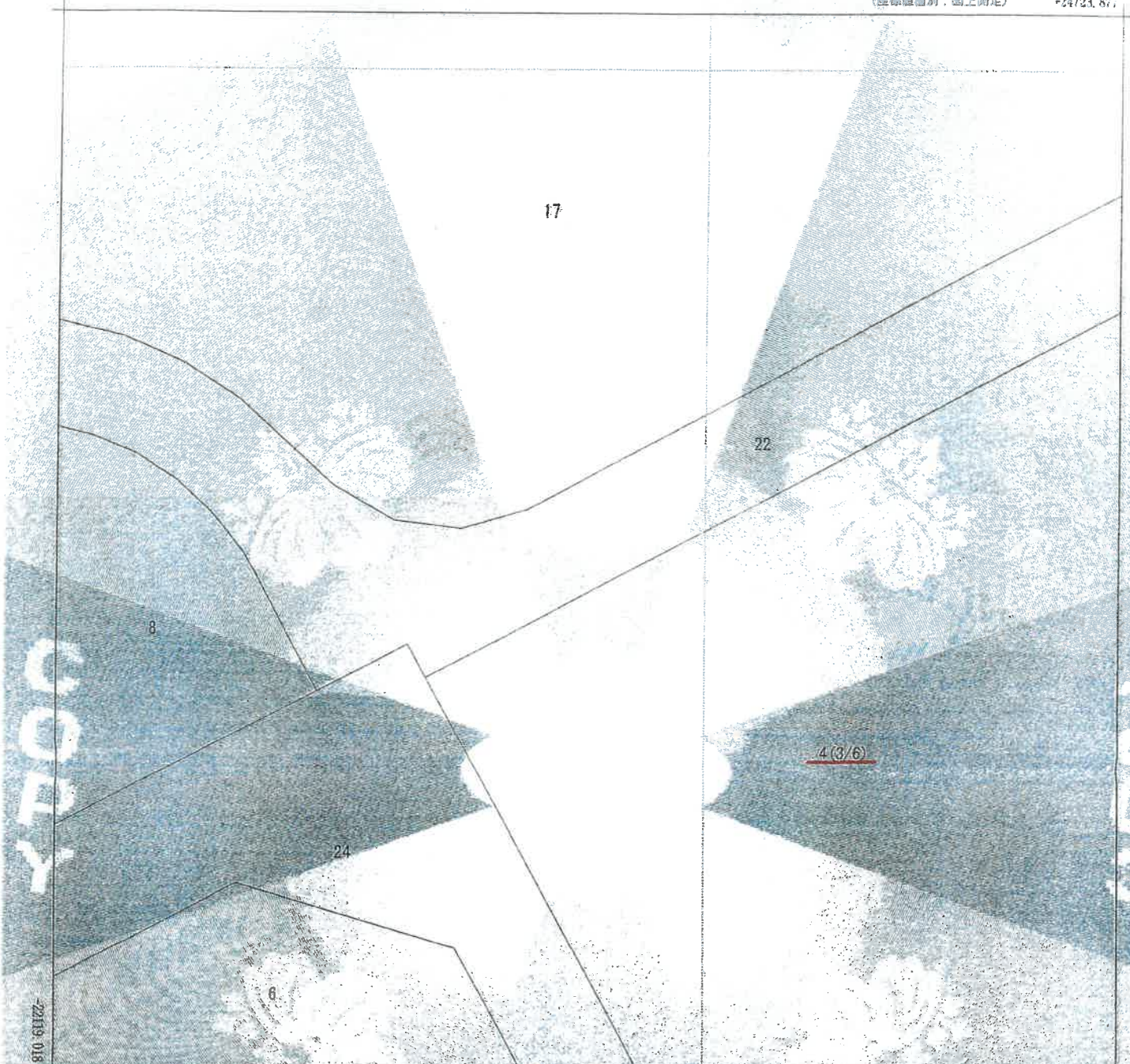
本件写しはA3版を
A4版に縮小した
ものです

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

〒24723, 877

21993, 018



COPY

COPY

22119, 018

〒24598, 877 (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簡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	4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。

令和5年10月16日
千葉地方方法務局成田出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/6)

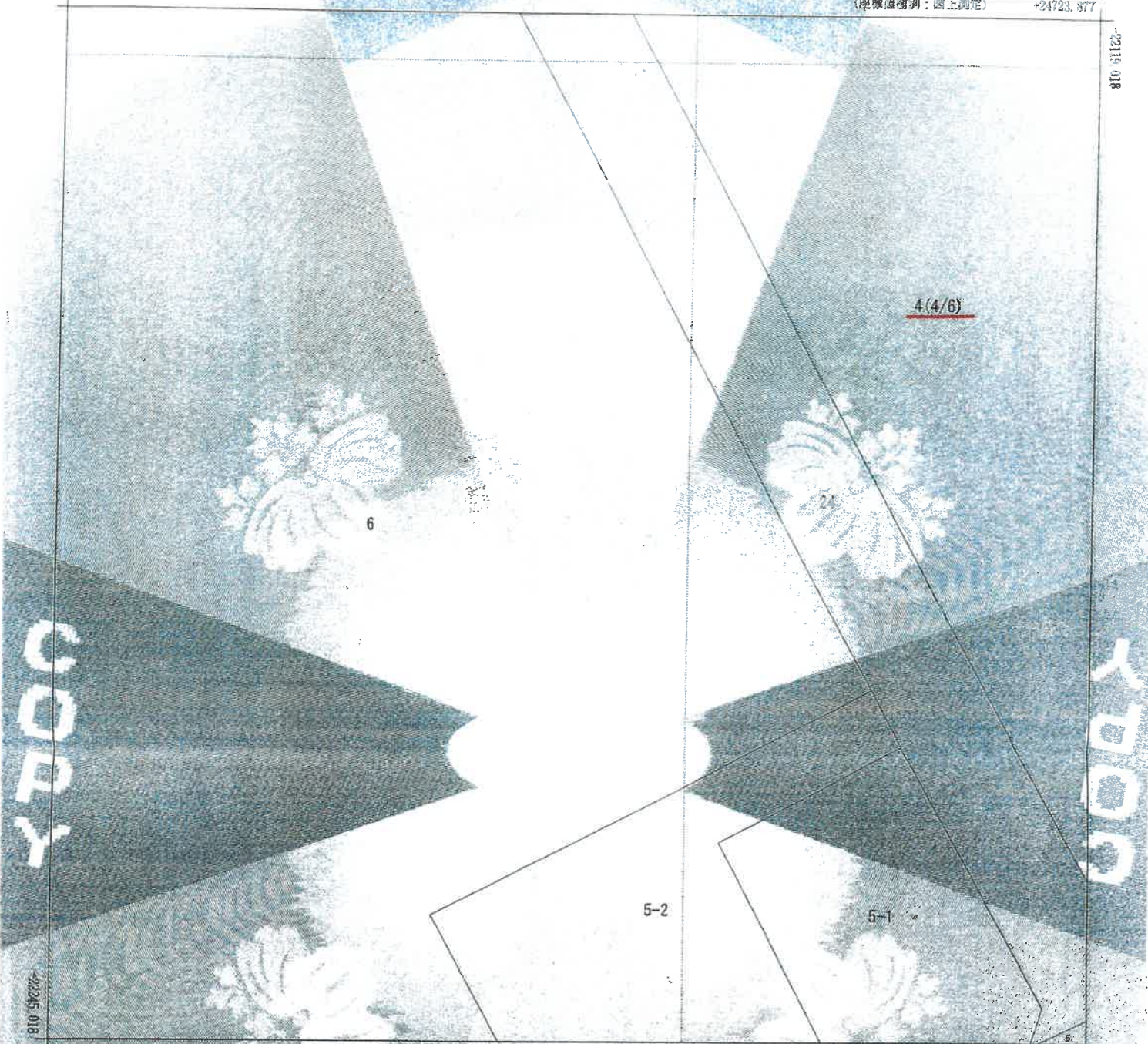
本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

*24723.877

*2116.018



*24598.877

(座標値種別：図上測定)

(注) 地区に準ずる図面は、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。

地区区域見出し
桜台2丁目

A 桜台1丁目

請求部	所在	白井市桜台二丁目			地番	4番			
出力縮	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16日
千葉地方方法務局成田出張所
登記官

本件写しはA3版を
A4版に縮小した
ものです

公 図 写

(正確度種別：図上測定)

*24723.877

2119.018



4(5/6)

5

24

1-1

2119.018

*24723.877 (正確度種別：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。

地番区域見出し

桜台2丁目

桜台1丁目

請求部	所在	白井市桜台二丁目			地番	4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。

令和5年10月16日
千葉地方方法務局成田出張所
登記官

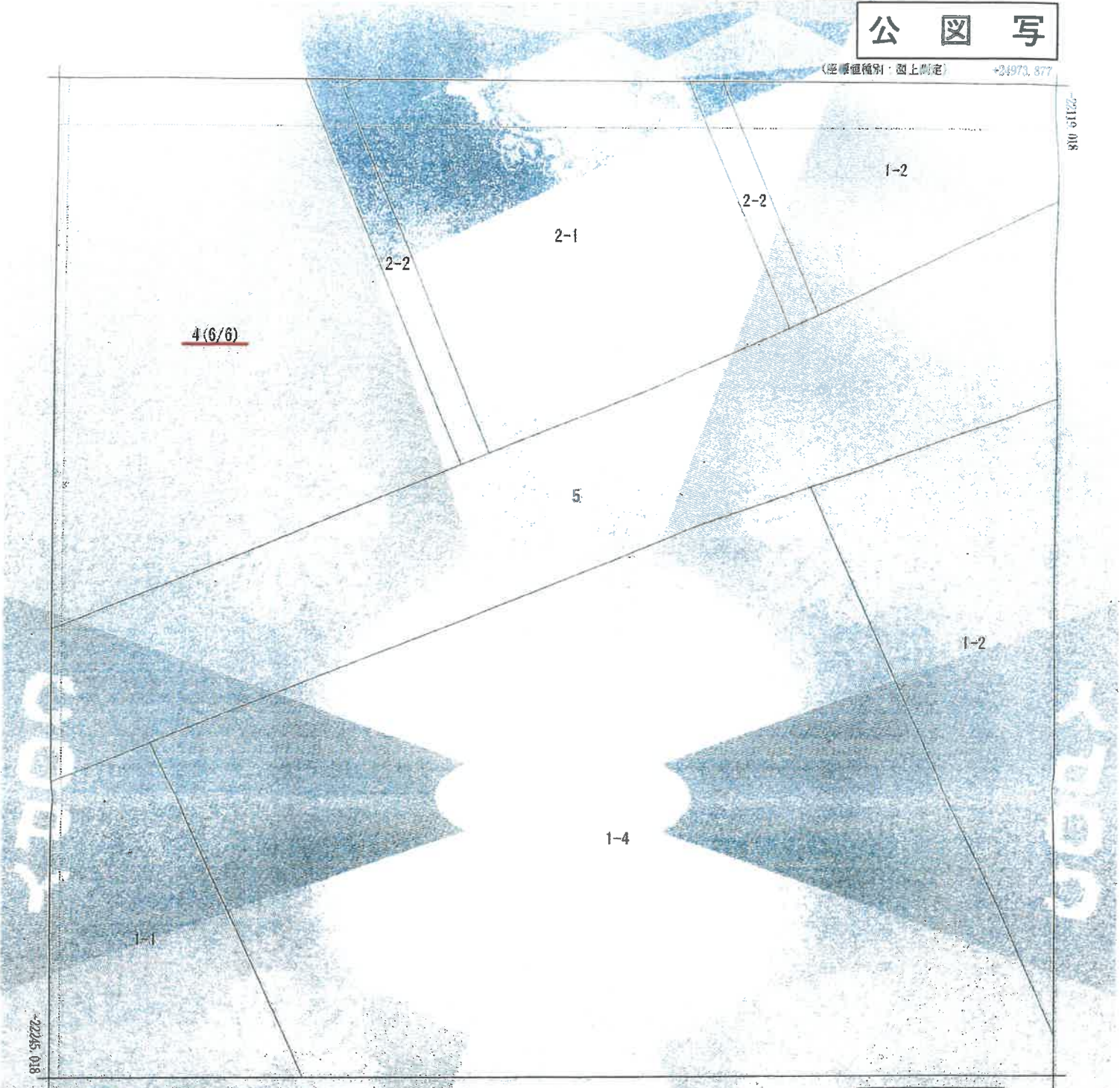
請求番号：9-1
(5/6)

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

公 図 写

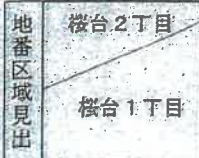
(座標値種別：図上測定) +24973.877

2219.018



4(6/6)

(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	4番			
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区分	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16日
千葉地方務局成田出張所
登記官

請求番号：9-1
(6/6)

本件写しはA3版を
A4版に縮小した
ものです

登記年月日：平成6年3月4日

40282 各階平面図

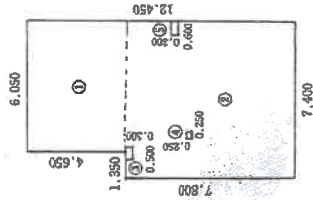
家屋番号 桜台2丁目4番の9の503

建物の所在 印旛郡白井町桜台2丁目4番地

建物図面 6.3.4

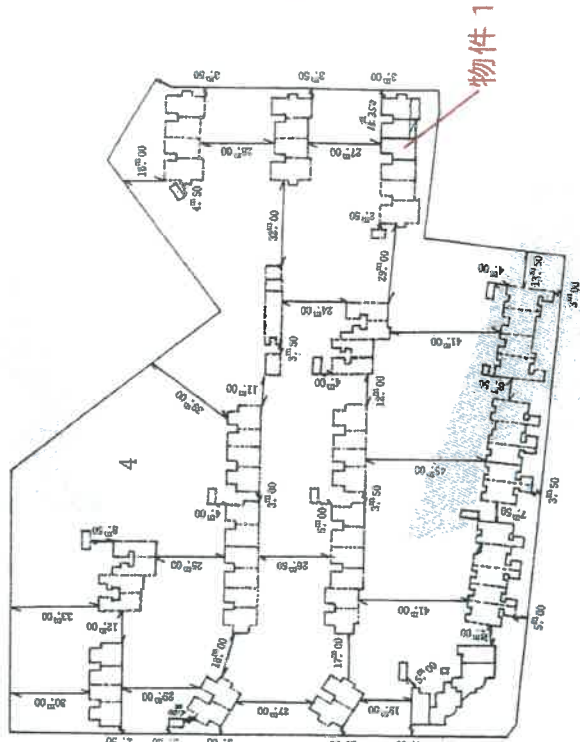
白井市

建物番号 9-503



求積の方法 (距離単位M)	
①	4.650 × 6.050
②	7.800 × 7.400
③	0.300 × 0.500
④	0.250 × 0.250
⑤	0.300 × 0.600
計	
	85.460000

床面積 85.46



建物の存する部分

製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2,000

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16日 千葉地方法務局 成田出張所

登記官

請求番号：9-2

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



間取図
(評価人作成)