

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 7年 3月12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 印西市内野一丁目4番地

建物の名称 内野中央3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内野一丁目4番の65

建物の名称 105

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 63.48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 印西市内野一丁目4番

地 目 宅地

地 積 14020.06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 953788分の6348



物件明細書

令和 7年 1月 8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（昭和60年9月24日受付第8944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ついて買受人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所有権移転請求権仮登記（昭和60年9月24日受付第8945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、同登記の抹消登記手続について買受人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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市内野一丁目4番地

建物の名称 内野中央3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内野一丁目4番の65

建物の名称 105

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 63.48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 印西市内野一丁目4番

地 目 宅地

地 積 14020.06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 953788分の6348



令和6年(ケ)第328号
令和6年11月5日受理
令和6年12月13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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市内野一丁目4番地

建物の名称 内野中央3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内野一丁目4番の65

建物の名称 105

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 63.48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 印西市内野一丁目4番

地 目 宅地

地 積 14020.06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 953788分の6348



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	<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"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者の代表者相続財産清算人 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として管理占有している。 <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"/> 下記のとおり（月額） 管理費 9,400円 修繕積立金 1,000円 特別修繕積立金 10,000円 専用庭使用料 330円 防災安全環境推進費 200円 合計 20,930円	令和6年10月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年8月分～令和6年11月分 合計409,470円 （違約金（弁護士費用）94,590円を含む） 上記違約金（弁護士費用）を除いた金員に対する年14.6%の遅延損害金（令和5年7月28日～令和6年10月27日までの遅延損害金27,756円）
管理費等照会先	千葉ニュータウン内野中央団地管理組合 代理人弁護士	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 宅地（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	
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		
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"> 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）	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者相続財産 清算人弁護士	本物件は当職が相続財産清算人として管理占有しています。本建物にはもともと所有者と家族とで住んでいましたが、所有者が亡くなった後、まもなくして家族は転居して、それ以降、本建物は空家になっています。本建物には所有者や家族が残した家財がいろいろ置いたままになっています。所有者は病院で亡くなったと聞いています。

(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 本物件の状況は公図、建物図面（各階平面図）、間取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の代表者相続財産清算人が居宅（空家）として管理占有するものと認められる。

- (1) 1階集合郵便受けの本建物該当郵便受けに所有者（相続財産）に係る亡所有者個人（以下、単に「所有者」という）の苗字が表示されていた。
- (2) 本建物玄関ドア左上の室番号プレートに所有者の氏名が表示されていた。
- (3) 本建物に所有者宛ての郵便物が複数存在した。
- (4) 水道メーターに令和6年8月6日停止の給水停止処分票が挟まっていた。
- (5) 本建物に所有者宛てのガス使用量のお知らせが存在した。
- (6) リビングに令和6年1月のカレンダーが掲げられていた。
- (7) 本建物内には家財道具及び日用雑貨等が存在したものの、それらは残置されたものと思われ、現に使用の状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。

2 本建物の南西側に庭（約33㎡）が存在する。本マンション代理人弁護士提出の滞納管理費等の照会に対する回答書添付の管理規約から当該庭は専用使用権に基づく専用使用部分と認められる。

3 畳の傷、クロス汚損が目立つほか、別紙間取図表示のとおり認められた。

第3 敷地権の目的である土地について

1 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。

2 本土地に下記の規約共用部分の建物登記が存在する。

家屋番号	内野1丁目4番の91、	集会所
同	内野1丁目4番の92、	事務所
同	4番の143	ポンプ室

第4 その他

本物件に最先順位の買戻特約登記（期間：昭和60年3月20日から昭和63年2月17日まで）及び所有権移転請求権仮登記が設定されているところ、当該買戻権者兼仮登記権利者である債権者から下記内容の上申書が提出されている。

記

- 1 上記買戻権は既に買戻期間を経過しておりますが、債権者は、これまでに上記買戻権を行使した事実はありません。今後も買戻権を行使する意思はありません。
- 2 所有権移転請求権仮登記について、債権者は、これまでに上記仮登記に基づく予約完結権を行使した事実はありません。今後も予約完結権を行使する意思はありません。
- 3 上記買戻権及び所有権移転請求権仮登記について、現在、訴訟は係属しておりません。
- 4 本件競売事件において競落人が代金納付の後、所有権移転登記を経由し、債権者に対し、登記簿謄本を提示して同人が所有者であることを証するときは、債権者は、同人に対し、上記買戻し特約付記登記及び所有権移転請求権仮登記の抹消登記に要する書類を交付します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

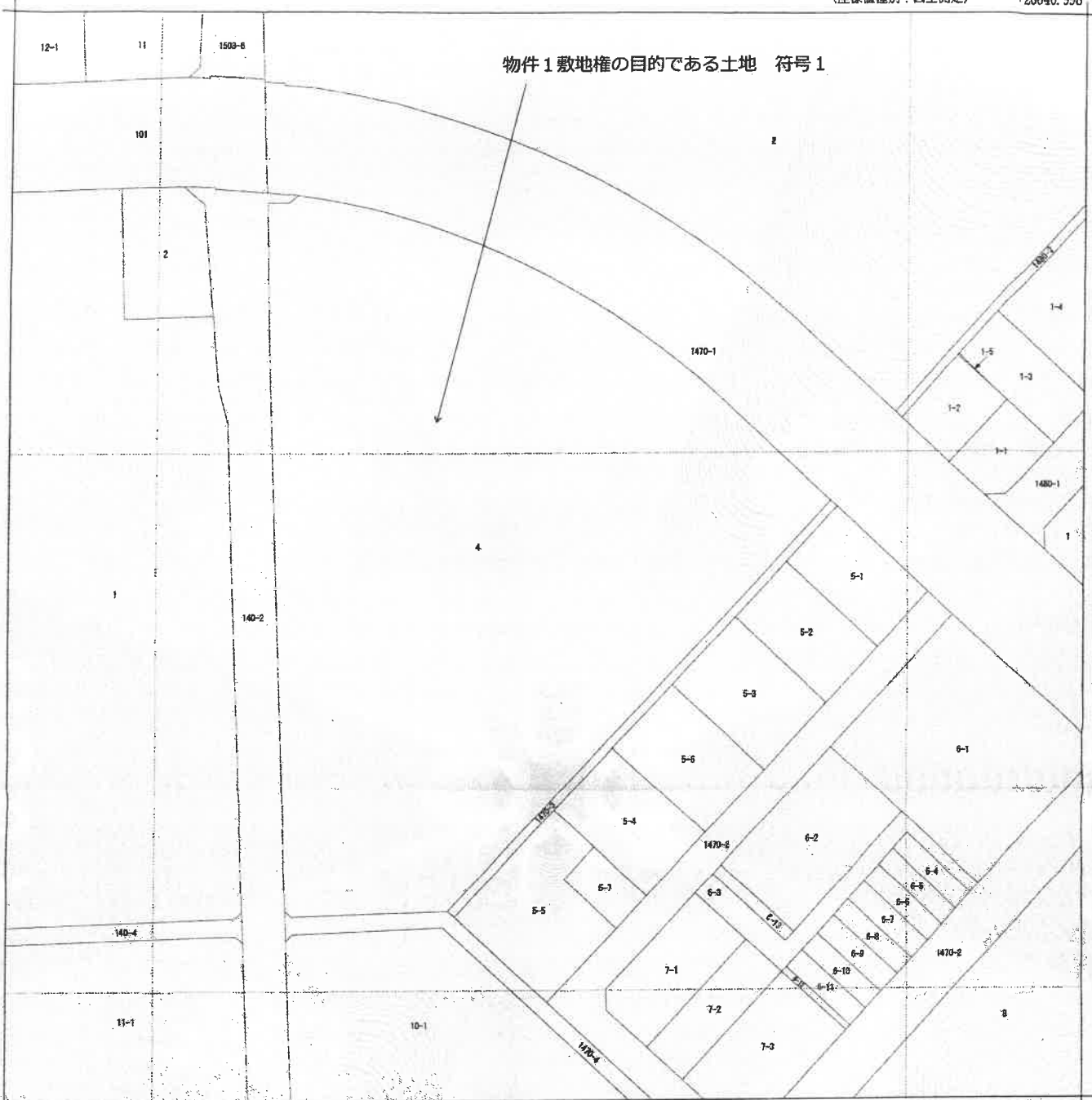
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月6日(水) 11:42-11:47	当職携帯電話	所有者代表者相続財産清算人弁護士に架電、占有関係等聴取
6年11月7日(木) 10:10-10:32	物件所在地	物件調査、写真撮影
6年11月8日(金)	執行官室	本マンション管理組合代理人弁護士に対し、滞納管理費等の照会書送付
6年11月13日(水) 12:28-12:35	千葉市中央区中央 所有者代表者相続財産 清算人弁護士事務所	所有者代表者相続財産清算人弁護士から本建物の鍵借り受け
6年11月20日(水)	執行官室	本マンション管理組合代理人弁護士から上記照会に対する回答書ファックス受信
6年12月3日(火) 13:16-13:42 16:05-16:10	物件所在地 千葉市中央区中央 所有者代表者相続財産 清算人弁護士事務所	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者代表者相続財産清算人弁護士に本建物の鍵返却
(特記事項) ■ 令和6年12月3日 本建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者代表者相続財産清算人弁護士から借り受けた鍵を用いて解錠し、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

(座標値種別：図上測定)

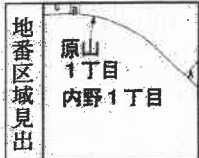
+26640.998



-22273.945

+26390.998 (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。



A 原山3丁目
B 船尾
C 原山1丁目

請求部分	所在 印西市内野一丁目		地番 4番						
出力縮尺	1/1000	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 地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています		

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)

令和6年11月8日
千葉地方法務局成田出張所
登記官



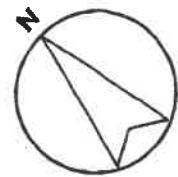
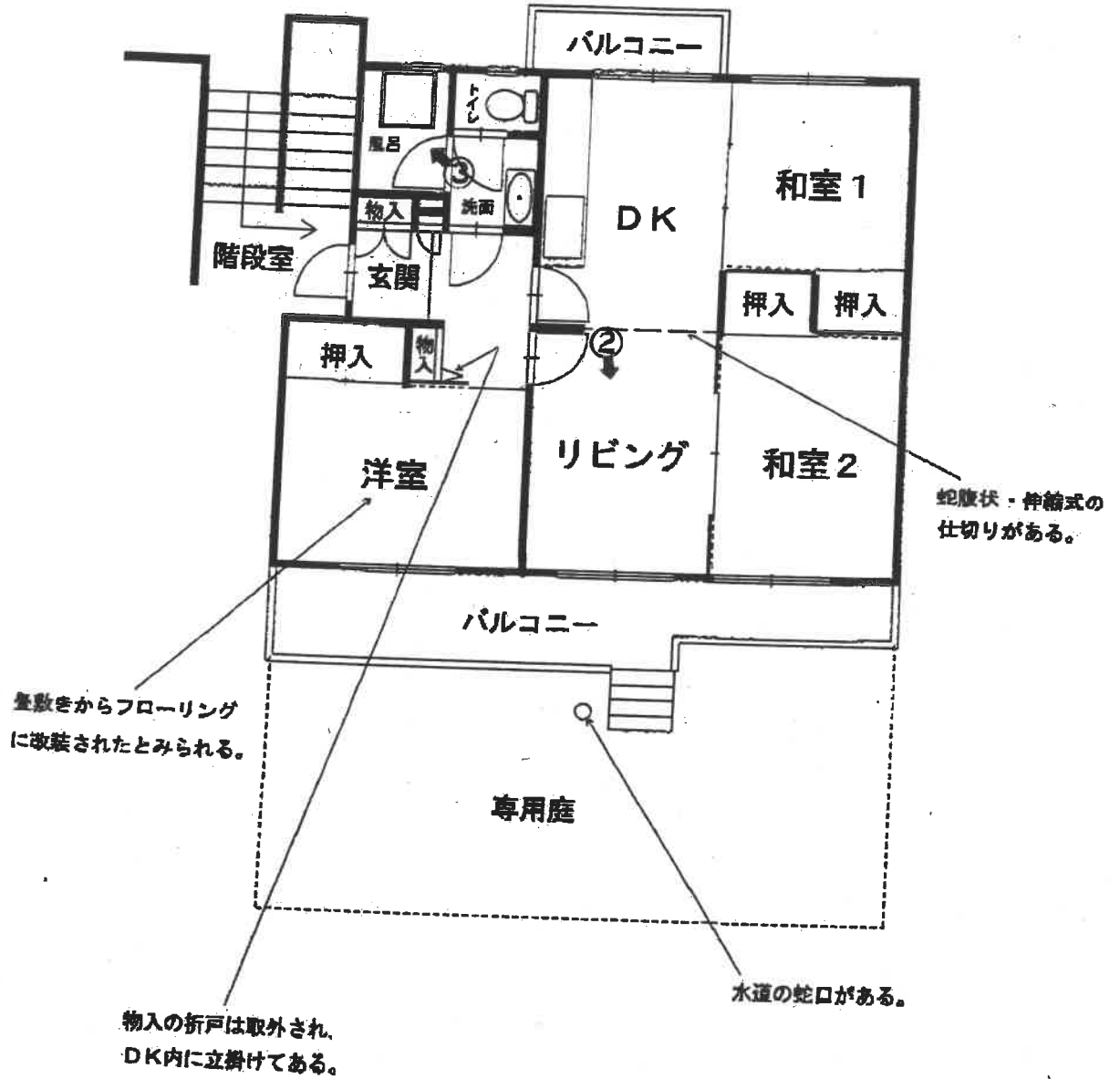
請求番号：32-2
(1/1)

(6 枚目)

公用

建物間取図

【1階(105号室)】



評価人作成

(注) ⑧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(8 枚目)

1



2



3



令和6年(ケ)第328号

令和6年12月3日 現地調査

令和6年12月6日 評価

第10241101号 発行番号

令和6年12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

伊藤重夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金3,020,000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、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	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	<p>抵当権に優先する買戻特約登記及び所有権移転請求権仮登記については、債権者(買戻権者・仮登記権利者)から、これまで当該買戻権や仮登記に基づく予約完結権を行使した事実はない上、今後もこれらの権利を行使する意思はなく、また、本件競売事件において競落人が代金納付の後、所有権移転登記を経由し、債権者に対し、登記簿謄本を提示して同人が所有者であることを証するときは、債権者は、同人に対し、当該買戻特約付記登記及び所有権移転請求権仮登記の抹消登記に要する書類を交付するとの趣旨の上申書が提出されている。</p>		

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 印西市内野一丁目4番地

建物の名称 内野中央3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内野一丁目4番の65

建物の名称 105

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 63.48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 印西市内野一丁目4番

地 目 宅地

地 積 14020.06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 953788分の6348



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	北総鉄道北総線「千葉ニュータウン中央」駅の東方・約1.4km（道路距離）、最寄りバス停「原山中学校」の南西方・約170m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	住宅・都市整備公団（現UR都市機構）が開発した分譲マンション等が建ち並ぶ千葉ニュータウン内の高層住宅地域（内野中央団地）	
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%
	防火規制	建築基準法第22条・23条指定区域
	その他の規制	第2種高度地区、日影規制(4m/4h-2.5h)、放射性物質汚染対処特別措置法の汚染状況重点調査地域、景観計画区域、新住宅市街地開発事業（施行済）
画地条件	規模	14,020.06㎡（登記とほぼ同じ）
	形状	概ね扇形
	間口×奥行	約145m×約165m
	敷地権の割合	953788分の6348（所有権）
	接面道路との関係	四方路地
接面道路の状況	北東側市道（00-016号線）、幅員（約25.0m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有）、高低差（等高接面）	
	南東側市道（31-005号線）、幅員（約2.0m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（等高接面） 〔※車止めにより車両通行不可の歩行者専用道路〕	
	南側市道（31-004号線）、幅員（約4.0m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（0m～約2.0m高く接面） 〔※車止めにより車両通行不可の歩行者専用道路〕	
	西側市道（32-002号線）、幅員（約10.0m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（無）、高低差（約2m～約5m高く接面） 〔※歩行者・自転車専用道路〕	
	建築基準法上の種類	南東側市道（31-005号線）は建築基準法定外、他はいずれも同法第42条第1項第1号道路
	セットバック	不要

	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	符号1	内野中央団地1～7号棟及びその関連施設（ポンプ室・駐車場・自転車置場等）の敷地として利用されている。
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側：市道を介して公立中学校 ・南東側：市道を介して医院等 ・南側：市道を介して公園 ・西側：市道を介して公立小学校
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。）	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	
土 壌 汚 染 等	<p>1. 過去住宅地図(昭和54年)や国土地理院公開の空中写真(昭和50年)の閲覧等によると、昭和59年に現況建物が建てられる前は造成後の宅地(空地)であり、造成前は山林等であったと推測され、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。</p> <p>2. 対象土地は現在、地上5階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否の確認はできないが、現地での外観調査による限り、土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。</p> <p>3. 印西市教育委員会生涯学習課によると、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p>	
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	内野中央3号棟(内野中央団地内)
建物の用途	居住用(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):昭和59年12月21日新築 経過年数:約40年 経済的残存耐用年数:約5年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根:外断熱防水等 外壁:仕上げ塗材等 その他:ー
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:無 駐車場:屋外平地式 集会場等:集会所,事務所 オートロック:無
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(千葉ニュータウン内野中央団地管理組合) 管理方式:委託 管理会社:株式会社東急コミュニティー 管理形態:日勤
管理の状況	普通
特記事項	1. ペット飼育:構内の看板によると,犬・猫の飼育は規約により禁止。 2. 駐車場:管理組合の代理人弁護士の回答書によると,全戸分があり,利用料金は月額3,000円(2台目4,000円,3台目5,000円)。また,構内の掲示板によると,内野中央団地全体として計143台分(軽専用26台分含む)があり,このうち空きは6台分である(令和6年11月27日現在)。 3. トランクルーム:管理組合の代理人弁護士の回答書によると,トランクルームはない。

	<p>4. 大規模修繕：管理組合の代理人弁護士の回答書によると、令和7年2月頃に大規模修繕工事を予定している。</p> <p>5. 建築確認：計第1号，昭和58年5月2日 完了検査：計第1号，昭和59年4月14日</p> <p>6. 登記された規約共用部分：当該団地内には登記された規約共用部分（家屋番号4番の91の集会所，4番の92の事務所，4番の143のポンプ室）がある。</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	地上1階（105号室） 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	63.48㎡（登記面積），66.62㎡（壁芯面積）	
間 取 り	3LDK（※特記事項欄1参照）・バルコニー面積約16.12㎡・専用庭約33㎡（※特記事項欄2参照）〔別添「建物間取図」参照〕	
仕 様	<p>天 井：クロス等</p> <p>床：フローリング，畳等</p> <p>内 壁：クロス等</p> <p>設 備：洗面台，バス，水洗トイレ，キッチン（電気，上下水道，都市ガス）</p> <p>その他：インターホン</p>	
保守管理の状態	劣る。壁や天井・襖等には全般的に経年劣化による黄ばみや染み等があるほか，壁・天井クロスの継目のはがれや襖の破れ等が所々に見られる。また，畳やガラス窓等にはカビ等によって汚れている箇所がある。	
管 理 費 等	管 理 費	9,400円/月
	修 繕 積 立 金	1,000円/月
	特 別 修 繕 積 立 金	10,000円/月
	専 用 庭 使 用 料	330円/月
	防 災 安 全 環 境 推 進 費	200円/月
		合計 20,930円/月
		(令和6年10月27日現在)
	滞 納 額	合計409,470円(令和5年8月～同6年11月分。違約金94,590円を含む)

	備考	管理組合の規約により、管理費等の納入期日の翌日から納入日までの日数に応じ、年利14.6%の遅延損害金が発生し、管理組合の代理人弁護士の回答書によると、令和5年7月28日から同6年10月27日まで27,756円が発生している。
専有部分の利用状況等		債務者兼所有者が令和5年5月に死亡し、法定相続人全員の相続放棄を受け、令和6年6月に相続財産法人に係る相続財産清算人が選任され、当該清算人弁護士が管理しているものの、実体的には空き家の状態となっている。
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> 1. 現況「洋室」は元和室の畳敷きをフローリングに改装したものとみられ(改装の時期は不明)、出入口や押入の襖等は和室時のままである。 2. 規約によると、専用庭の利用には月額330円の利用料がかかる。 3. 玄関入って右手の物入の折戸が取外され、ダイニングキッチン内に立掛けられている。

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
86,000	0.96	63.48	1.00	5,241,000

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(1階) (+5%)
 (相乗積) 中間住戸 (±0%)
 専用庭 (+2%)
 管理の状態 (-10%)

個別格差率(0.96)

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

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ため、必ずしも下記記載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 (9.6%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
587,473円 (16.5%)	406,270円	10.1%	3,901,801円	0.7596	2,963,808円 (83.5%)	3,551,281円 ≒3,551,000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

$$\frac{1}{(1+9.6\%)^3} \div 0.7596$$

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 5,241,000 円

収益価格 3,551,000 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5,070,000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
5,070,000 円	1.00	0.70	0.85	—	3,020,000

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。

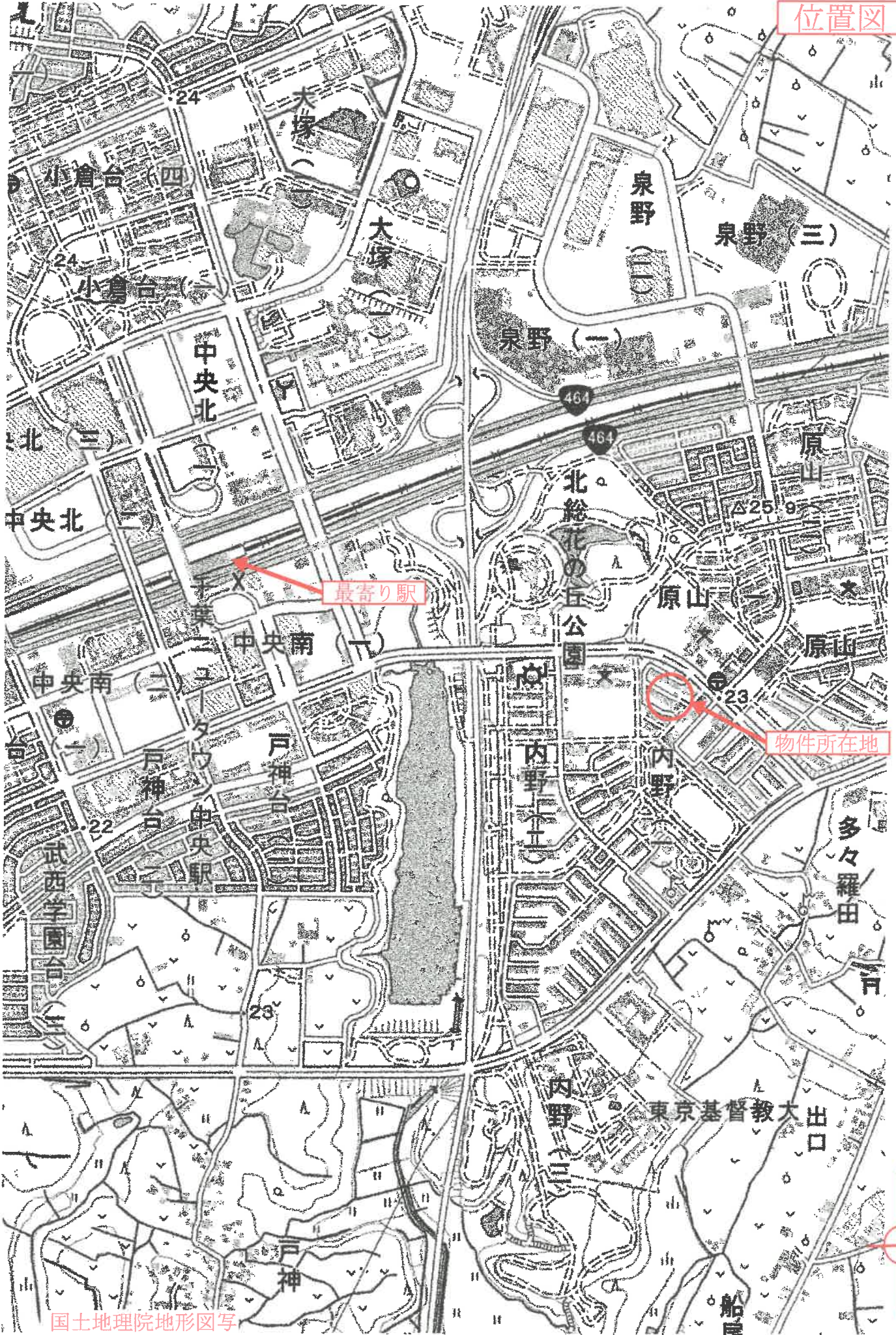
オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地番図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

位置図



国土地理院地形図写

縮尺: 1 / 10,000

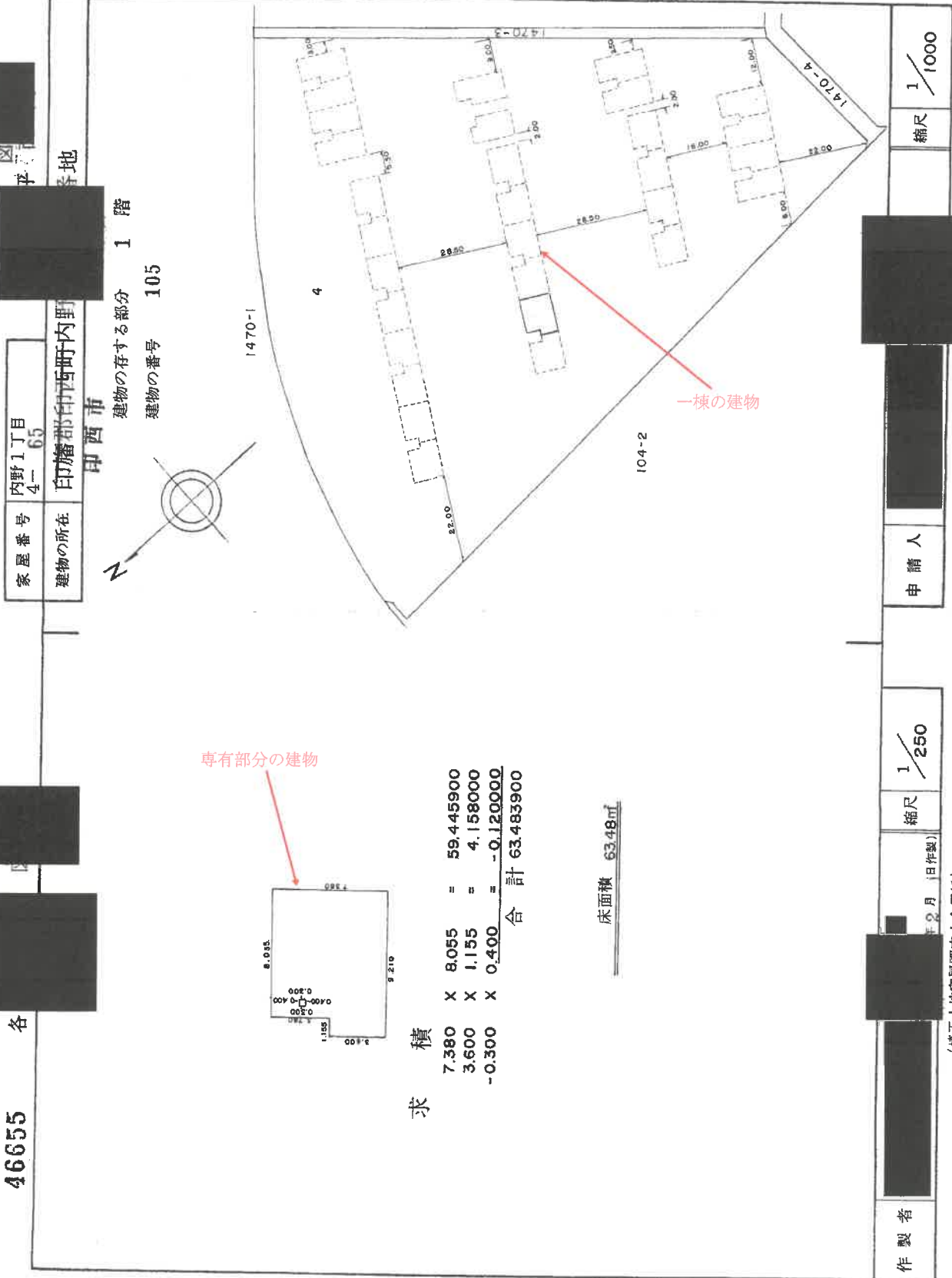
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

建物図面・各階平面図写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

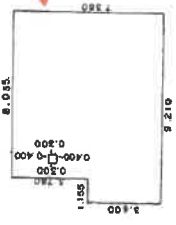
60年2月20日



家屋番号 内野1丁目 4-65
 建物の所在 印旛郡印旛町内野
 甲西市
 建物の存する部分 1階
 建物の番号 105

46655 各

専有部分の建物



求積

7.380	X	8.055	=	59.445900
3.600	X	1.155	=	4.158000
-0.300	X	0.400	=	-0.120000
合計				63.483900

床面積 63.48㎡

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

製 2月 日作製

作製者

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

【1階(105号室)】

