

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,990,000 3,992,000		998,000	101,840	23,262



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 佐倉市井野字清水台 1 5 8 6 番地 2 5

建物の名称 リーベスト勝田台・エルベールの街C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野 1 5 8 6 番 2 5 の 8 2

建物の名称 C-102

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 7 5 . 8 3 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 佐倉市井野字清水台 1 5 8 6 番 2 5

地 目 宅地

地 積 1 2 5 3 3 . 8 8 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 1 4 6 9 2 6 8 分の 8 0 1 6



物 件 明 細 書

令和 7年 1月23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 佐倉市井野字清水台 1 5 8 6 番地 2 5

建物の名称 リーベスト勝田台・エルベールの街C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野 1 5 8 6 番 2 5 の 8 2

建物の名称 C-102

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 75.83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 佐倉市井野字清水台 1 5 8 6 番 2 5

地 目 宅地

地 積 12533.88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 1469268分の8016



令和6年(ケ)第398号
令和6年11月28日受理
令和7年1月8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 佐倉市井野字清水台 1 5 8 6 番地 2 5

建物の名称 リーベスト勝田台・エルベールの街C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野 1 5 8 6 番 2 5 の 8 2

建物の名称 C-102

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 75.83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 佐倉市井野字清水台 1 5 8 6 番 2 5

地 目 宅地

地 積 12533.88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 1469268分の8016



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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	☒ 建物所有者の代表者相続財産清算人 ☐ 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。 ☐ 「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 10,000円 修繕維持積立金 10,500円 全体修繕積立金 4,490円 駐車場使用料 9,500円 専用庭使用料 1,000円 合計 35,490円	令和6年12月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年4月分～令和6年12月分 合計 1,181,583円 上記金員に対する年14%の遅延損害金 （令和3年3月28日～令和6年12月19日までの遅延損害金316,568円）	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 宅地（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		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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）	☒ 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
■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。所有者が亡くなったのは不自然死等ではないと聞いています。

(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) 本建物玄関ドア左側の室番号プレートに所有者の苗字が表示されていた。

(3) 本建物内に所有者宛ての郵便物が複数存在した。

(4) 本建物内は家財道具及び日用雑貨等が散乱した状態となっており、それらは残置されたものと思われる、現に使用の形跡は窺えず、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。管理会社提出の滞納管理費等の照会に対する回答書添付のマンション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 内壁の広範囲にカビが付着している。和室の畳が一部たわんでいる。リビングダイニングキッチンからバルコニーに出るドアガラスに亀裂が入り、破損している。

第3 敷地権の目的である土地について

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。

(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
6年12月2日 (月) 16:12-16:22	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12月5日 (木) 11:43-12:05	物件所在地	物件調査、写真撮影
6年12月9日 (月)	執行官室	管理会社に対し、滞納管理費等の照会書送付
6年12月16日 (月) 14:55-15:20	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
6年12月19日 (木)	執行官室	管理会社から上記照会に対する回答書ファックス受信
(特記事項) ■ 令和6年12月16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、技術者に解錠させて執行した。		

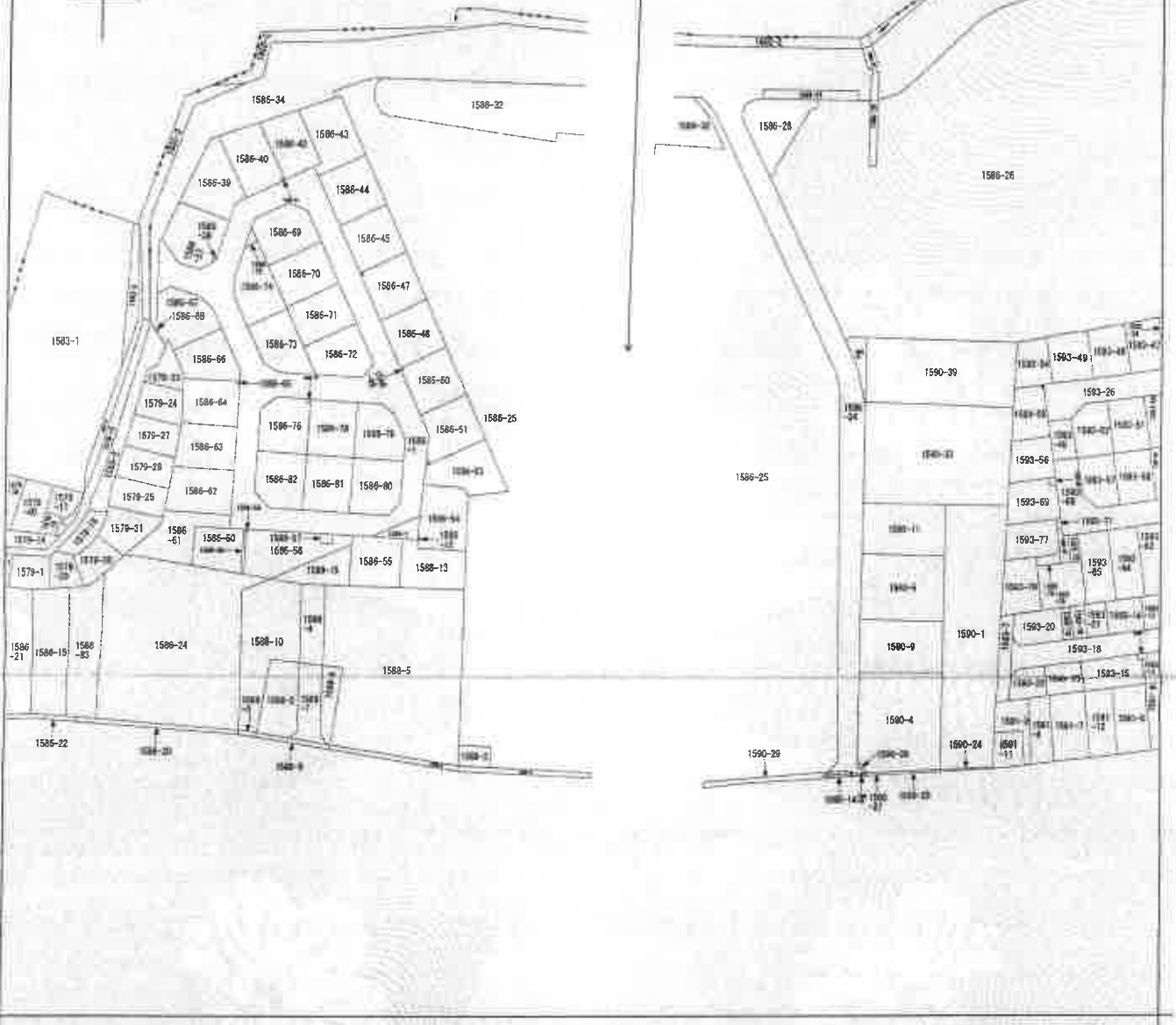
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

イ 1593-45 ▲ 1590-18 お 1590-30 ト 1590-31 リ 1590-32 № 1600-3
 ロ 1586-46 ≡ 1590-26 へ 1586-52 テ 1590-28 ス 1586-16 つづく



物件1敷地権の目的である土地 符号1



(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	佐倉市井野字清水台			地 番	1586番25		
出力 縮 尺	1/1200	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				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項	地図の縮尺は1/600ですが、1/1200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12月3日
 千葉地方法務局佐倉支局
 登記官

請求番号: 20-1
 (1/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成11年2月8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6年9月26日 千葉県方法務局佐倉支局

登記官

(7 枚目)

6050 各階平面図 平成11年2月8日

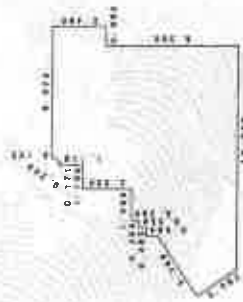
建築物平面図

家屋番号 1586番25の82

建築物の所在 佐倉市井野字清水台1586番地25

区分した建築物の存する部分 1階
建築物の番号 C-102

物件1敷地権の目的である土地 符号1



求積表

0.215 X	0.161/2	0.0173075
1.118 X	0.332	0.371176
2.490 X	0.900	2.241000
0.350 X	0.305	0.106750
0.700 X	1.495	1.046500
3.000 X	1.432	4.296000
2.718 X	1.254/2	1.704186
2.718 +	3.751) X	5.0102405
4.305 X	3.617	15.571185
8.790 X	5.173	45.470670
合計		75.8350150
		床面積 75.83㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

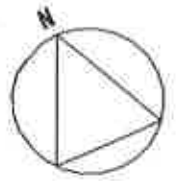
縮尺 1/1500

(東京土地家屋調査士会印)

請求番号 13-3

(注) O→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3判をA 4判に縮小した)



評価人作成

(注) Ⓜ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間取図

(8 枚目)

1



2



3





ドアガラスの破損



内壁のカビ



令和6年（ケ）第398号

令和6年12月16日 現地調査

令和6年12月27日 評 価

第2024-39号 発行番号

令和7年 1月 8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 4, 9 9 0, 0 0 0 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 5 8 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	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。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 佐倉市井野字清水台 1 5 8 6 番地 2 5

建物の名称 リーベスト勝田台・エルベールの街C棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 井野 1 5 8 6 番 2 5 の 8 2

建物の名称 C-102

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 7 5 . 8 3 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 佐倉市井野字清水台 1 5 8 6 番 2 5

地 目 宅地

地 積 1 2 5 3 3 . 8 8 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 1 4 6 9 2 6 8 分の 8 0 1 6



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	東葉高速鉄道「東葉勝田台」駅の北東方約 1.2 km 京成本線「勝田台駅」の北東方・道路距離約 1.3 km, 同「志津駅」の西方・同約 1.1 km、 最寄バス停「井野上高野境」の東方・約 500m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション・戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域		
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 種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 150%	
	防 火 規 制	なし	
その他の規制	宅地造成工事規制区域、日影規制 (4h-2.5h, 1.5m)		
画 地 条 件	規 模	12,533.88 m ² (登記)	
	形 状	略長方形地	
	間 口 × 奥 行	約 65m×約 165m	
	敷 地 権 の 割 合	1,469,268 分の 8,016 (所有権)	
	接面道路との関係	三方路	
接 面 道 路 の 状 況	南側市道 (2-346 号線)、幅員 (約 5m~6m)、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (無、但し対象地内に歩道有り)、側溝 (有)、高低差 (概ね等高) 東側市道 (2-1116 号線)、幅員 (約 6m)、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (無、但し対象地内に歩道有り)、側溝 (有)、高低差 (概ね等高) 北側市道 (2-1115 号線)、幅員 (約 10m)、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (無、但し反対側に歩道有り)、側溝 (有)、高低差 (概ね等高) なお、歩道部分が対象地であるため道路と等高接面であるが、歩道と宅地部分では高低差が有る部分がある。		
	建築基準法上の種類	北側、東側：建築基準法第 42 条 1 項 1 号 南側については佐倉市建築指導課によれば建築基準法 42 条 2 項道路であるが、4m以上ある部分についてはセットバック不要とのことである。	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能	

土地の利用状況等	リーベスト勝田台・エルベールの街A棟～E棟の敷地として利用されている。 隣地は西側が一般住宅及びマンション、北側が公園、道路を介してそれぞれ東側がリーベスト勝田台フォンテーヌの街F～I棟、一般住宅等、南側が店舗等として利用されている。
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	1. 昭和54年、昭和60年の航空写真では畑もしくは未利用地、一部が山林と推量される状況が確認できる。又平成元年の航空写真及び平成9年の住宅地図の調査によれば駐車場、住宅、浄化槽、山林としての利用が確認できるため、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 上記の利用履歴があるため、地下埋設物の存在する可能性は否定できない。 3. 佐倉市役所文化課での調査によれば、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。 (エルベールの街、フォンテーヌの街一体として取得) 開発許可番号 平成9年6月12日 佐倉市指令第225号 変更許可番号 平成9年11月10日 佐倉市指令第1169号 平成10年9月11日 佐倉市指令第460号 平成11年2月2日 佐倉市指令第1582号 完了検査済証(1工区) 交付年月日 平成10年9月22日 番号 佐宅開検第339号 (2工区) 交付年月日 平成11年2月12日 番号 佐宅開検第356号

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リーベスト勝田台・エルベールの街C棟
建物の用途	居住用（一棟の総戸数 15 戸、エルベールの街の総戸数 179 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 11 年 1 月 20 日新築 経過年数：約 26 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付けタイル その他：－
設備等	供給処理設備：電気、上水道、都市ガス エレベーター：あり（1 基） 駐車場：あり（管理人によれば A～E 棟全体で 139 台で調査時点で空きは 18 台とのことである。） 集会場等：あり（管理人室、B 棟 1 階及び E 棟地階に集会室） オートロック：なし その他：－
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（リーベスト勝田台・エルベールの街管理組合） 管理方式：委託 管理会社：大和ライフネクスト株式会社 管理形態：日勤（月、火、金、土、日 9：00～17：00） （水隔週休み 9：00～15：30）
管理の状況	普通 ・管理人へのヒアリングでは、平成 23 年 3 月 11 日の東日本大震災では特筆すべき被害は無いとのことである。
特記事項	1. 建築確認：平成 10 年 3 月 2 日・第 H09 認建千県 000251 号 完了検査：平成 11 年 2 月 15 日・第 000148 号 2. 規約設定共用部分あり 団地共用部分として管理事務所、集会所、管理用倉庫等「団地内の附属施

	設たる建物」等 （家屋番号：1586 番 25 の 47／駐車場、倉庫／1,708.35 m²／A 棟にあるがリーベスト勝田台エルベールの街A棟～E棟の団地共用部分） （家屋番号：1586 番 25 の 78／集会所／57.08 m²／B 棟にあるがリーベスト勝田台エルベールの街A棟～E棟の団地共用部分） （家屋番号：1586 番 25 の 79／清掃員控室／37.66 m²／B 棟にあるがリーベスト勝田台エルベールの街A棟～E棟の団地共用部分） （家屋番号：1586 番 25 の 80／駐車場／1,178.15 m²／B 棟にあるがリーベスト勝田台エルベールの街A棟～E棟の団地共用部分） （家屋番号：1586 番 25 の 184／集会所／63.48 m²／E 棟にあるがリーベスト勝田台エルベールの街A棟～E棟の団地共用部分） 2. ペット飼育：可能（但し条件あり） 3. 修繕積立金の合計額：106,847,461 円（令和 6 年 10 月末時点） 4. 修繕計画あり。但し修繕計画の予定年月日は未定。
--	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	1 階 (C-102 号室) 主要開口部の方位：南西向き、南東向きの角部屋	
床 面 積	75.83 m ² (登記面積)、80.16 m ² (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 8.61 m ² (パンフレット記載) 専用庭面積約 33.00 m ² (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：洗面台、ユニットバス、水洗トイレ、システムキッチン (電気、上下水道、都市ガス、但し稼働状況は不明) その他：－	
保守管理の状態	劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 全 体 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 専 用 庭 使 用 料 計 滞 納 額 備 考	10,000 円/月 10,500 円/月 4,490 円/月 9,500 円/月 1,000 円/月 35,490 円/月 1,181,583 円 (令和 6 年 12 月 19 日現在) 滞納期間：令和 3 年 4 月分から令和 6 年 12 月分まで 上記に対する遅延損害金：316,568 円 遅延損害金：年 14.0% なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空家の状態で占有しているものと推定する。	
特 記 事 項	1. 家財の外、ゴミ等が多く残置している。 2. 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。 3. 経年相応の減価のほか床、内壁等、全体的に汚れや傷みが多く見られるが、目視可能な範囲では特に次の要修繕箇所がある。なお、床に多くの家財等が残置しているため不明な箇所も多い。	

	・歩くと和室のタタミに撓みがある。 ・バルコニーに出るドアのガラスが割れている。 ・リビングダイニング、和室、洋室1のクロス of 広範囲にカビが見られ、洋室1は床の汚れ、傷みも著しい。 ・コンロ周辺の汚れが特に著しい。
--	---

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。

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
175,000	0.82	75.83	1.00	10,882,000

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、各種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： 角部屋 (+ 2%)
(相 乗 積) 維持管理の状態 (- 20%)
専用庭あり (+ 2%)
階層格差 (- 2%) 個別格差率 (0.82)

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かどうか不明であるが、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もので、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (8.4%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
-1,691,110 円 -(66.1%)	496,420 円	8.9%	5,410,420円	0.7851	4,247,721円 (166.1%)	2,557,000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

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

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 10,882,000円

収 益 価 格 2,557,000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10,000,000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
10,000,000	0.95	0.70	0.75	—	4,990,000

イ 市 場 性 修 正 : 家財等が多く残置しており、買受人の負担となる可能性があること等を考量した。

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。

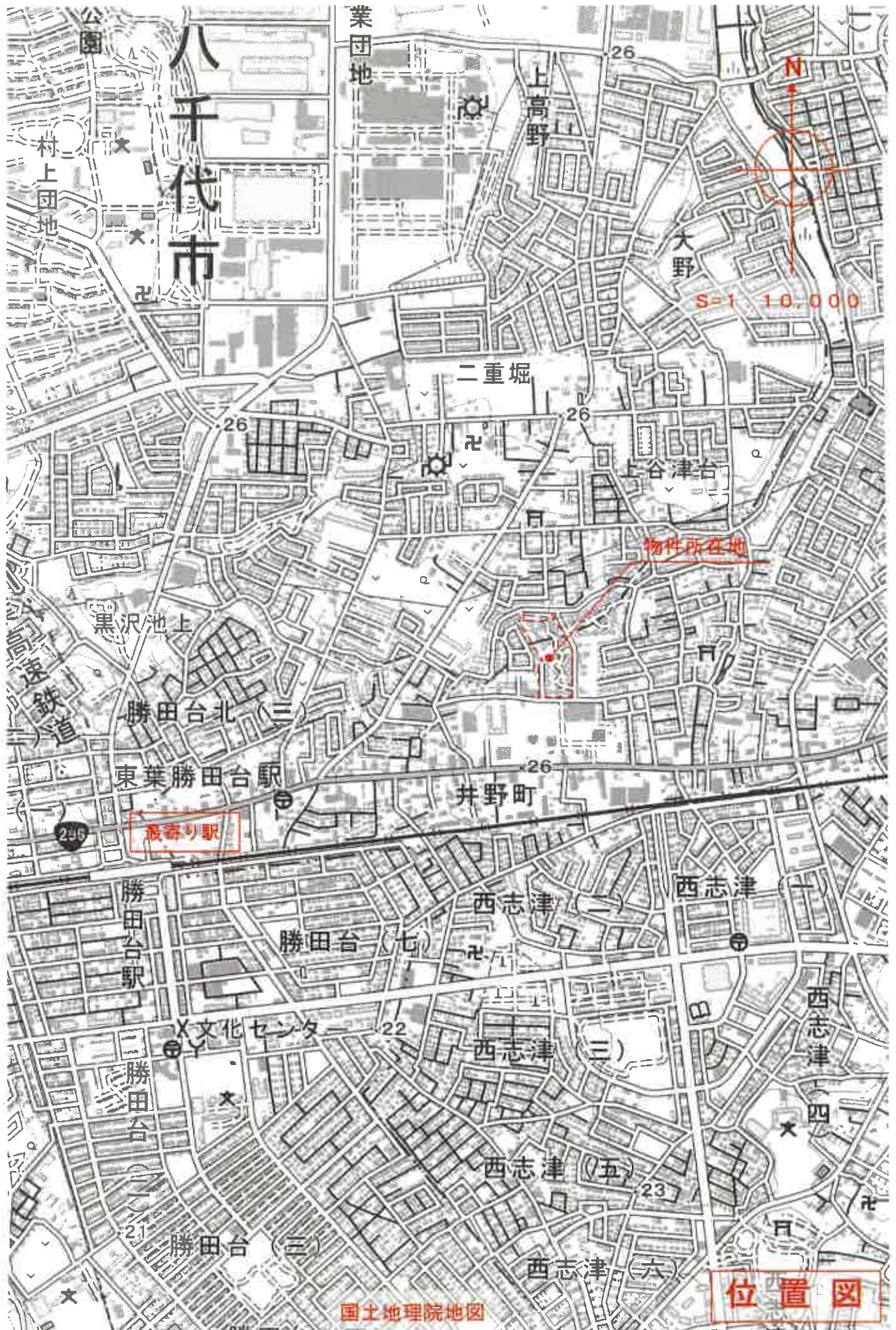
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

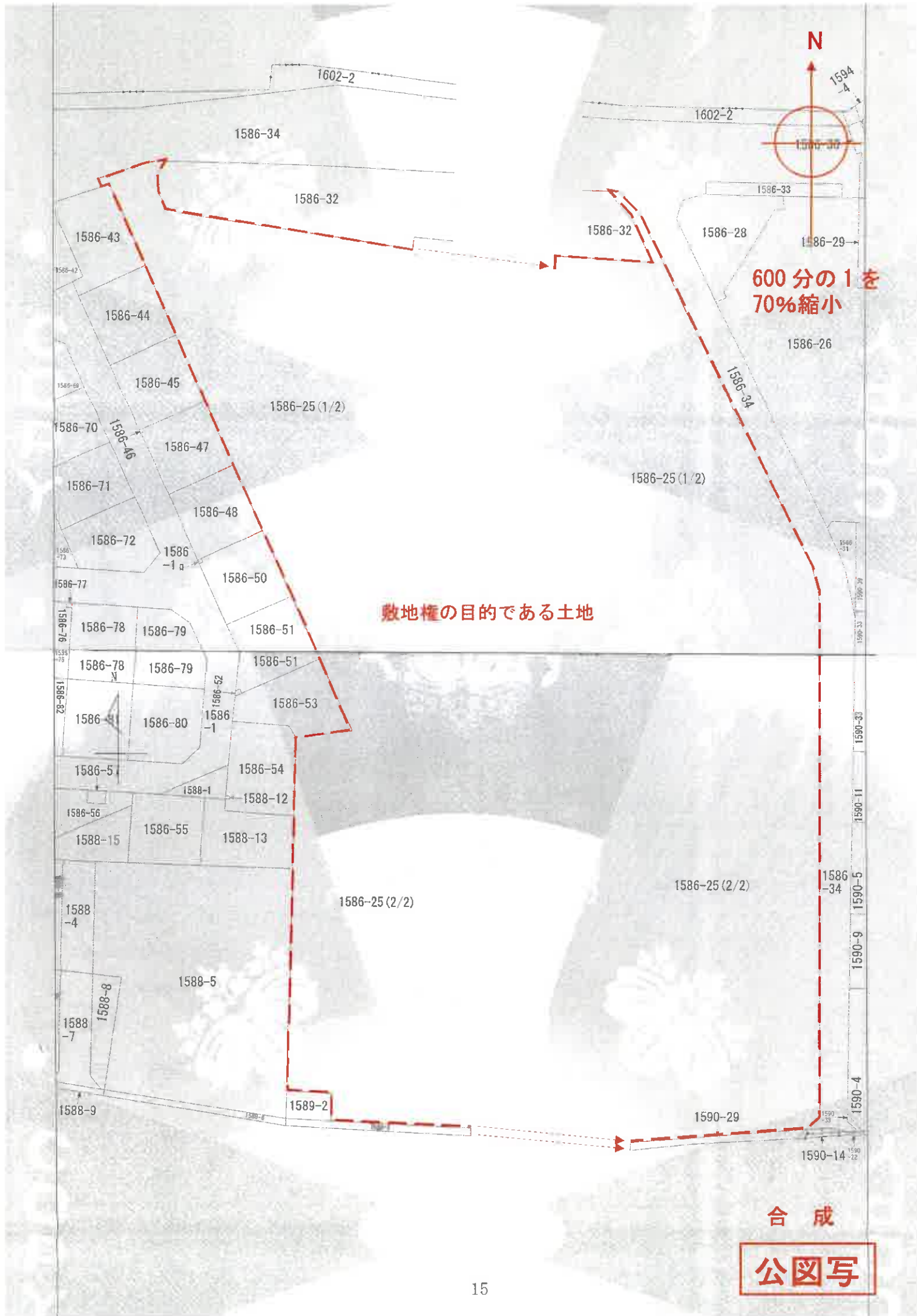
オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はないものと推定される。

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





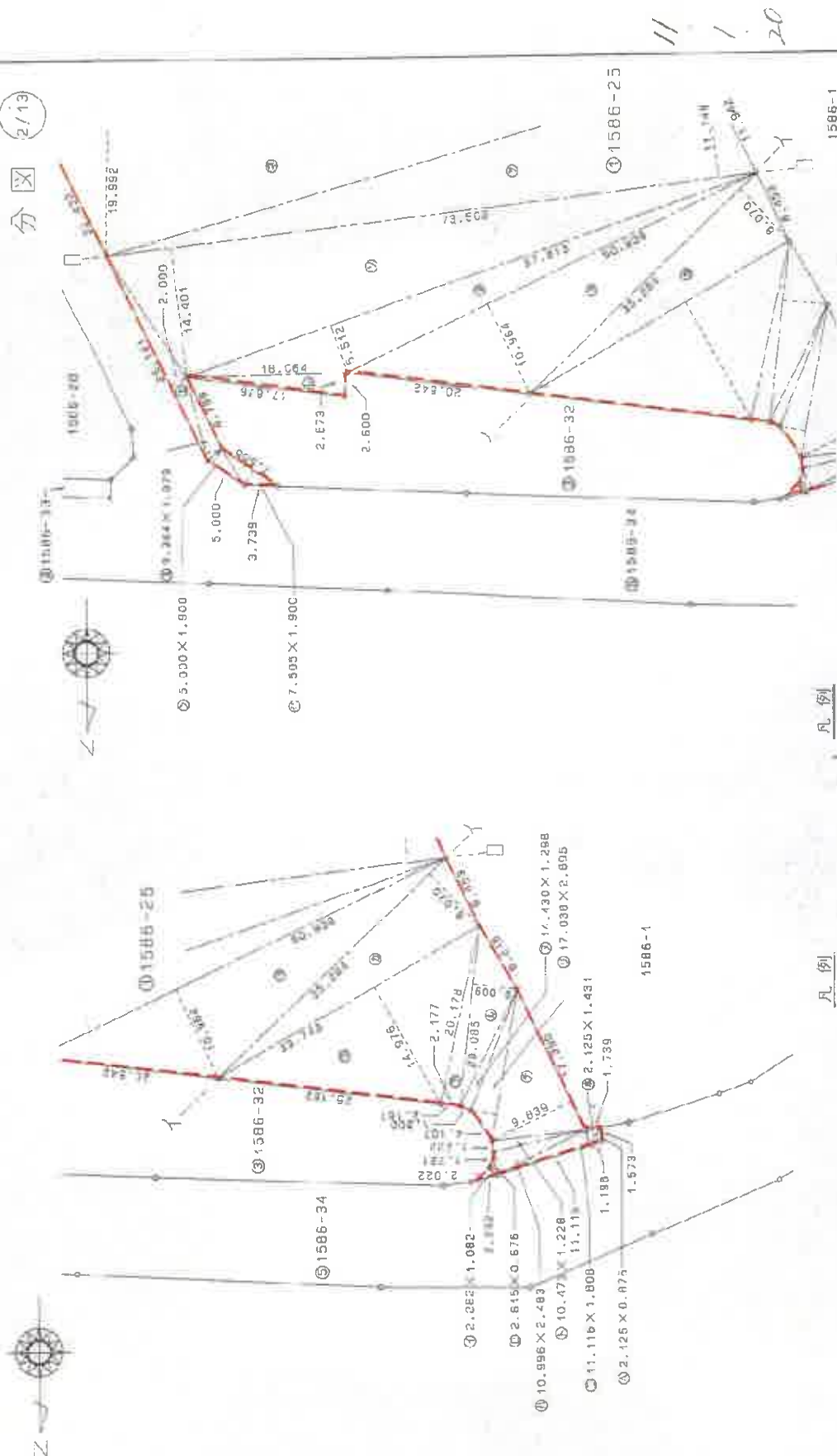
152756

地積測量図

312-34

土地の所在
佐倉市井野字瀧水台

分 叉 213



凡例

凡例

「インタリート航

作者

人禁申

箱入 500

平成11年 月 日(作製)

千禧土地家煙調查士會田板

A3 版を A4 版に縮小

敷地権の目的である土地
土地の符号 1 の北側部分

地積測量図写

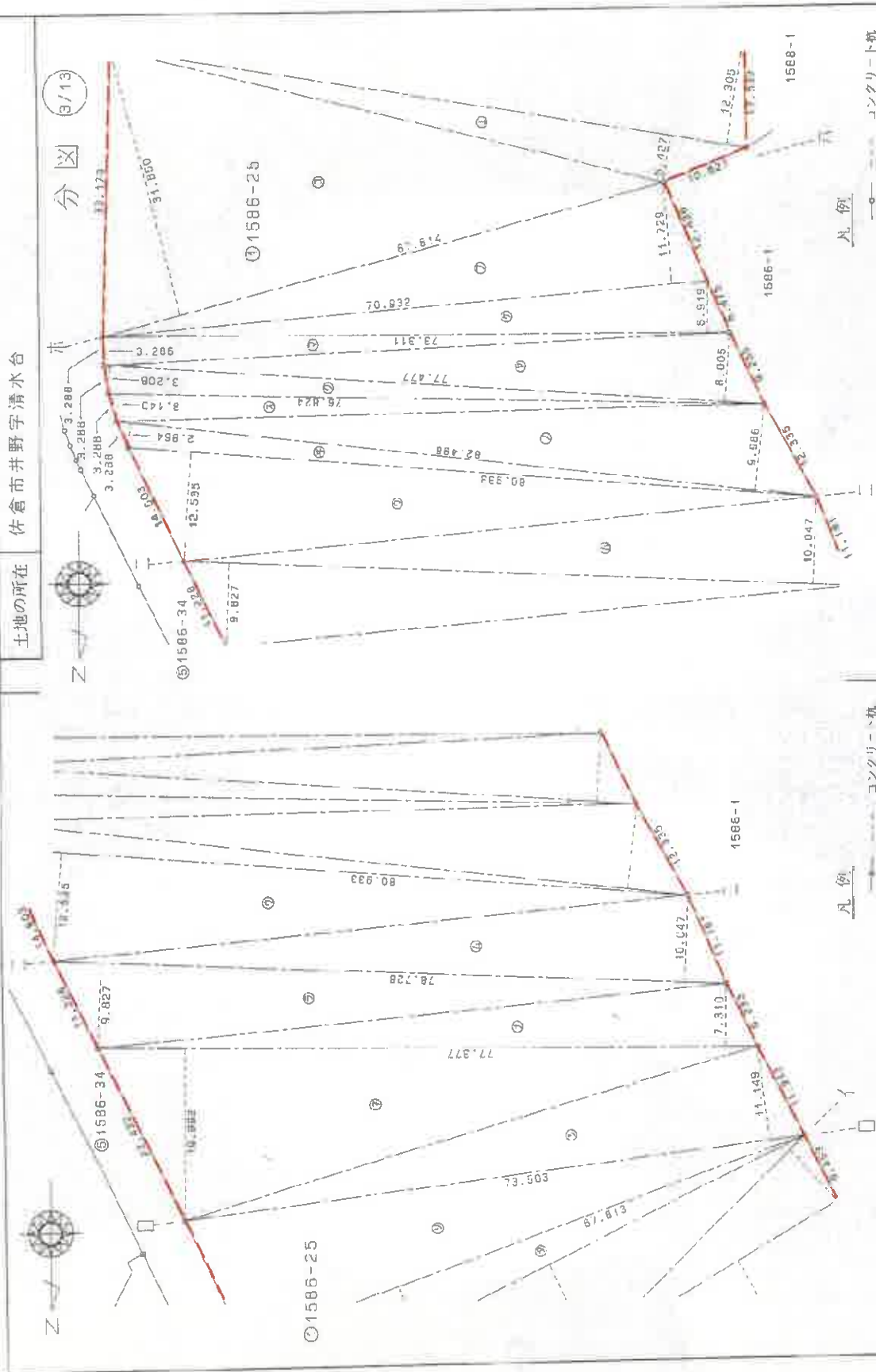
1 枚目と同様

152757

1585-25

佐倉市井野字清水台

地積測量図

 $2\frac{1}{2}$ 

和歌集

人請中

平成11年1月1日(作製)

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

A3 版を A4 版に縮小

敷地権の目的である土地
土地の符号 1 の中央部分

地積測量図写

登記年月日：平成11年1月20日

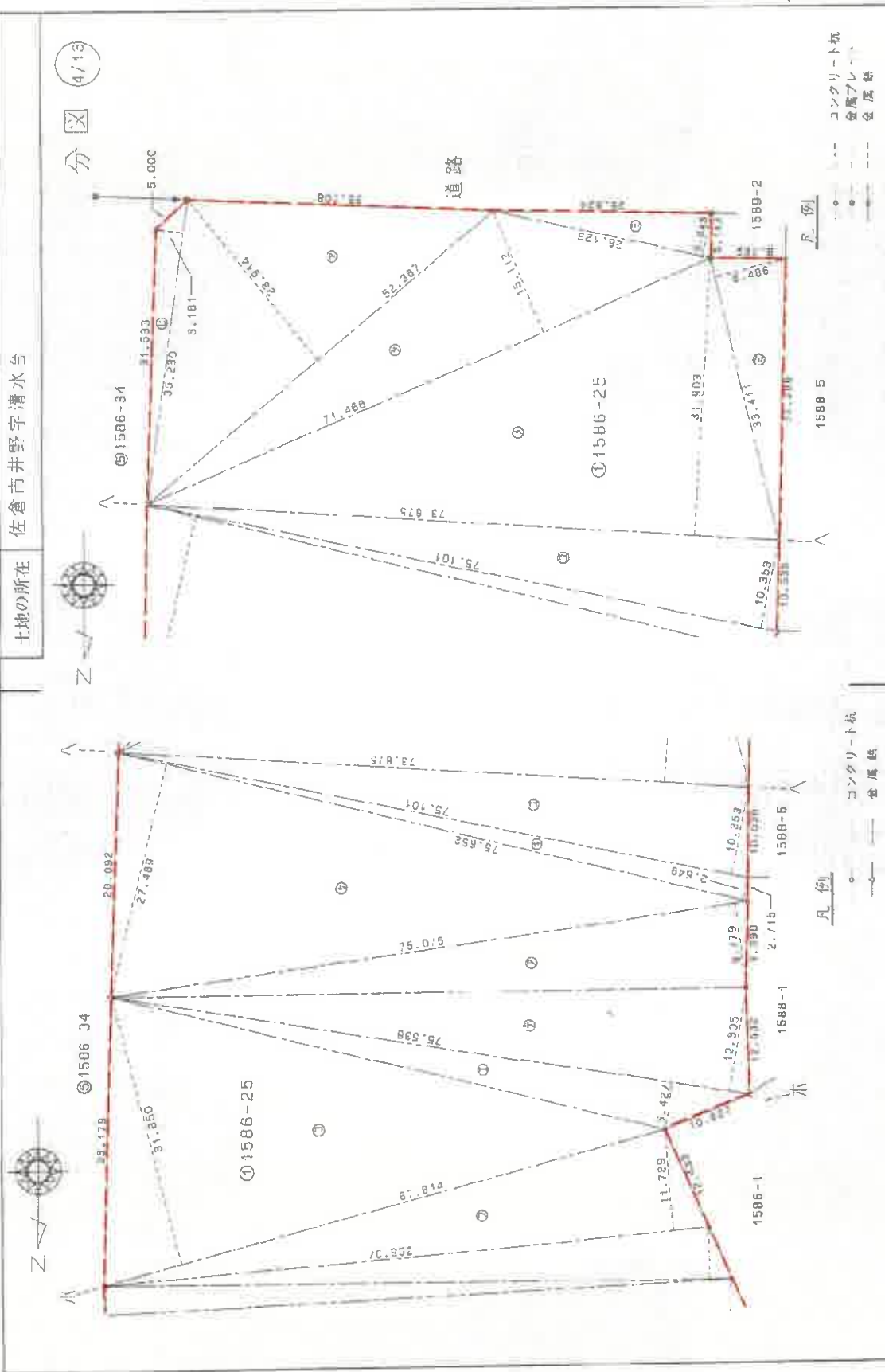
152758

1枚目と図例

地番	1586-25
土地の所在	佐倉市井野字清水台

地積測量図

3/13



作製者

平成11年 月 日 作製

申請人

縮尺 500

(千葉二地家図調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小

敷地権の目的である土地
土地の符号1の南側部分

地積測量図写

152759

1枚目と同様

地番 1586 25

地積測量図

4/12

土地の所在 佐倉市井野字清水台

分 区 (5/13)

求積表

地番	1586	25	面積	積算
1	2.282	1.387	2.461124	
2	2.615	0.576	1.767740	
3	10.996	2.483	27.303068	
4	11.116	1.008	23.097728	
5	2.125	1.434	3.046675	
6	2.125	0.876	1.861500	
7	10.422	1.228	12.860844	
8	12.360	9.839	171.100210	
9	12.025	2.895	49.325010	
10	14.430	1.208	18.730140	
11	20.665	5.005	100.605765	
12	20.178	2.177	43.927508	
13	39.743	14.976	105.331140	
14	35.284	8.070	284.727880	
15	50.909	10.864	309.116778	
16	67.813	0.917	373.785255	
17	18.084	2.533	46.478672	
18	73.503	14.401	1058.576703	
19	23.503	11.144	819.484947	
20	77.377	10.982	1545.920984	
21	77.377	7.310	1055.920670	
22	78.720	9.827	773.660056	
23	10.128	10.041	790.980216	
24	10.943	12.242	1014.495155	
25	10.943	12.242	236.265544	

A3版をA4版に縮小

ノ	32.436	9.988	823.805055
ク	76.024	3.140	241.227353
コ	77.477	3.208	248.546213
サ	77.477	8.905	620.203383
シ	73.311	3.286	240.899435
ス	73.311	6.919	433.927803
セ	70.022	11.725	831.861428
ソ	67.814	31.850	2159.875907
タ	75.538	5.427	409.944726
チ	75.538	12.312	379.401000
ツ	75.075	8.776	734.158425
テ	75.652	27.468	2378.597828
ト	76.101	10.353	777.520653
ナ	73.674	31.903	2356.834125
ニ	33.471	8.466	283.221116
ノ	71.468	15.112	1080.024416
ハ	62.387	23.914	1252.782718
ヘ	33.210	3.167	112.066530
ロ	26.173	5.045	131.780335
リ	25.241	2.888	50.282000
ル	8.384	1.070	17.594956
レ	5.000	1.000	9.500300
ワ	7.505	1.000	14.259300
計			25067.775833
計			12533.8874155
計			12533.88

11 / 1 / 28

作製者

申請人

平成11年1月8日(作製)

縮尺

(千葉県地家屋調査士会印紙)

敷地権の目的である土地

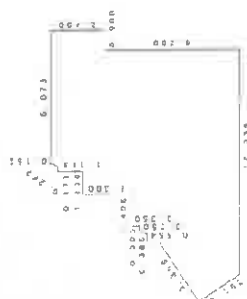
地積測量図写

6050 各階平面図 平成11年2月8日

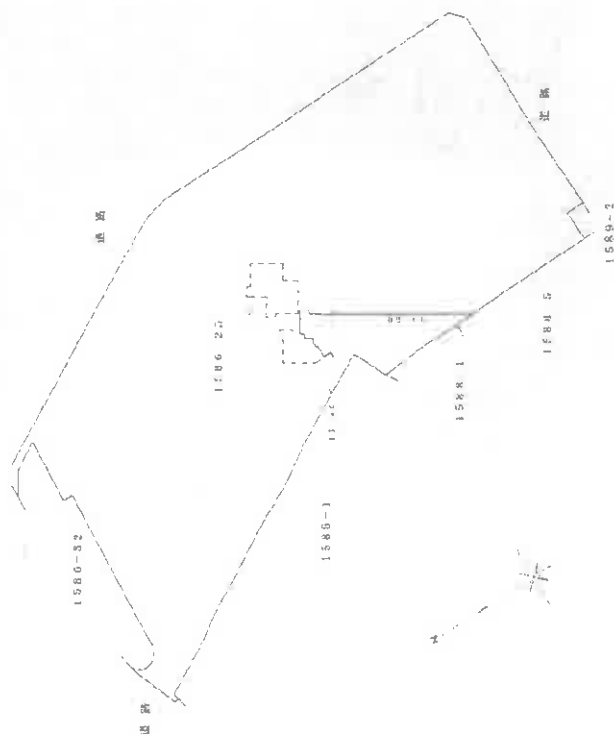
面圖 圖面 階平 各理

家屋番号	井野 1586番25082
------	------------------

建築物の所在
佐倉市井野字清水台1586番地25



区分した建物の存する部分 1階
建物の番号 C-102



0	215	×	0.151/2	二	0.0173075
1.	118	×	0.332	二	0.37178
2.	490	×	0.900	二	2.241000
0.	350	×	0.305	二	0.106750
0.	700	×	1.495	二	1.046500
3.	000	×	1.432	二	4.206000
2.	718	×	1.254/2	二	1.704186
2.	418	×	3.617	二	5.0102405
4.	505	×	3.617	二	15.571182
8.	790	×	3.617	二	45.470670
合計				二	75.8350150
床面積				二	75.835m

合计	75.8350
未闻值	75.83m

作者

(平成)11年 1月 21日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

$$\frac{1}{1500}$$

東京土地家屋調査士会用品:

A3 版を A4 版に縮小

建物図面写

各階平面図写

