

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 場 所	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 00 分 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区宮崎町 670 番地 1

建物の名称 サンクタス蘇我シーズンエアシティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮崎町 670 番 1 の 413

建物の名称 413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 68.98 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 千葉市中央区宮崎町 670 番 1

地 目 宅地

地 積 4647.85 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 930576 分の 7260



物 件 明 細 書

令和 7年 1月29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

なし

《 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 千葉市中央区宮崎町 670 番地 1

建物の名称 サンクタス蘇我シーズンエアシティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮崎町 670 番 1 の 413

建物の名称 413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 68.98 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 千葉市中央区宮崎町 670 番 1

地 目 宅地

地 積 4647.85 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 930576 分の 7260



令和6年（ケ）第406号
令和6年12月4日受理
令和7年1月16日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

（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 千葉市中央区宮崎町670番地1

建物の名称 サンクタス蘇我シーズンエアシティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮崎町670番1の413

建物の名称 413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.98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 千葉市中央区宮崎町670番1

地 目 宅地

地 積 4647.85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 930576分の7260



(2 枚目)

その他の事項

■ 本建物について（各部屋の配置については、10枚目「間取略図」参照）

- 1 地下1階付9階建の集合住宅の3階部分に位置する南向きの中間住戸（413）であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 築後の経過年数は約18年であり、室内には通常の使用に伴う損耗等が見受けられた程度である。

■ 本建物を含む一棟の建物（サンクタス蘇我シーズンエアシティ）について

- 1 登記上の構造は地下1階付9階建となっているが、販売時パンフレットでは10階建となっており、登記上の地下1階が現況の1階に対応している。
- 2 規約設定共用部分として以下のものがあり、登記されている（評価人の調査による。）。
「集会所・倉庫・便所」（家屋番号：宮崎町670番1の1）
「駐車場」（家屋番号：宮崎町670番1の2）
「駐車場」（家屋番号：宮崎町670番1の3）
「駐輪場」（家屋番号：宮崎町670番1の4）

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合930576分の7260））について

- 1 本建物を含む一棟の建物（サンクタス蘇我シーズンエアシティ）及びその附属施設等の敷地として利用されている。
- 2 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
（1）敷地内で高低差があり、主な公法上の規制等として、がけ条例がある。
（2）西側接面市道沿いの一部が土砂災害防止法に基づく基礎調査予定箇所（急傾斜地の崩壊）に指定されている。
（3）周知の埋蔵文化財包蔵地（山ノ神遺跡）に該当していたが、発掘調査は終了している。

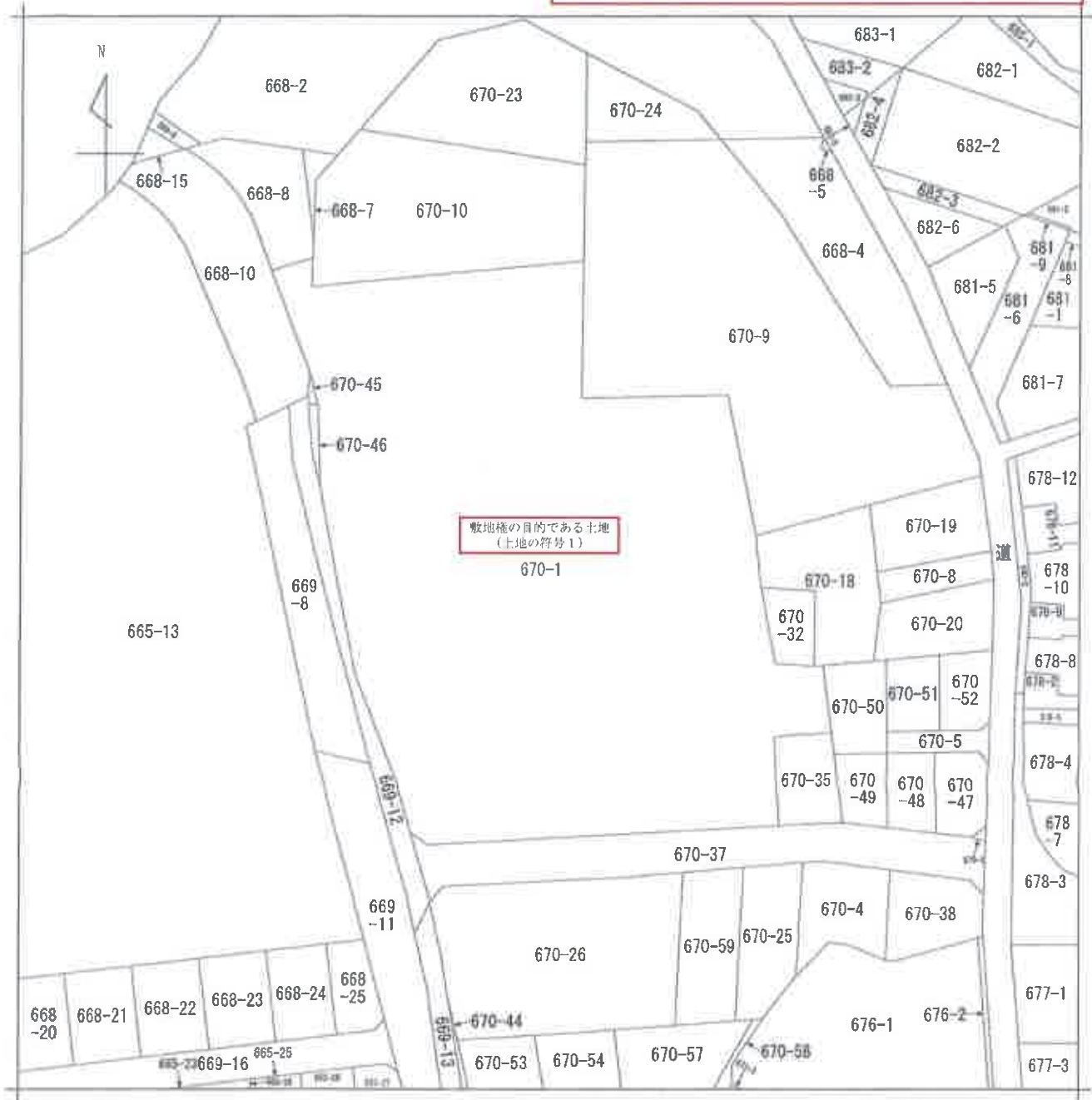
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 投函された文書（調査協力依頼文書）を見て連絡しました。本建物には私が一人で住んでいます。 2 仕事の関係で、日曜日であれば調査に立ち会えます。 (以上、令和6年12月18日電話で聴取) 1 先日お話したとおり、本建物には私が一人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 平成28年に本建物を購入した後にリフォームしました。壁紙を貼り替えて光触媒コーティングをかけてもらい、エコキュートの整備とモーターの交換をしてもらいました。リビング・ダイニングと洋室（1）には新たにエアコンを設置しました。本建物を購入してから2～3年後にマンション自体の大規模修繕も実施されています。 3 オール電化住宅の仕様でキッチンはIHになっており、ガスは使用していません。床暖房はありません。洋室（1）の照明はつきませんが、これは照明器具の不具合によるもので、配線の不具合ではありません。その他に住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。年1回、排水管の高圧洗浄が行われていて、これまでに9割くらいは受けています。地震や台風による被害もありませんでした。 4 隣接する住戸と騒音のトラブルはありませんし、このマンション内での事件や事故についての話も聞いたことがありません。北方に京成千原線の線路があるので、電車が通過する際にはその音が聞こえます。 (以上、令和7年1月12日物件所在地で面談)

(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
令和6年12月9日 (月) 13:40 - 13:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人と面談 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (債務者兼所有者から連絡あり。)
令和6年12月9日 (月)	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 (令和7年1月8日、FAXで回答あり。)
令和6年12月18日 (水) 18:15 - 18:20	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年1月8日 (水)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理規約の追加提出をFAXで依 頼 (令和7年1月9日、FAXで追加提出あり。)
令和7年1月12日 (日) 11:00 - 11:30	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、債務者兼所有者と面談 (立入調査日時調整の結果、日曜日調査)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☒ 令和 7 年 1 月 1 2 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(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)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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
宮崎町

請求部	所在	千葉市中央区宮崎町				地番	670番1			
出力縮尺	1/600	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	昭和56年2月17日			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。

(千葉地方法務局管轄)

令和6年10月16日

東京法務局渋谷出張所

登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

登記年月日：平成18年4月14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。
(千葉県地方税局宛書)

令和6年10月16日 東京法律事務所 提出

登記簿

(7 枚目)

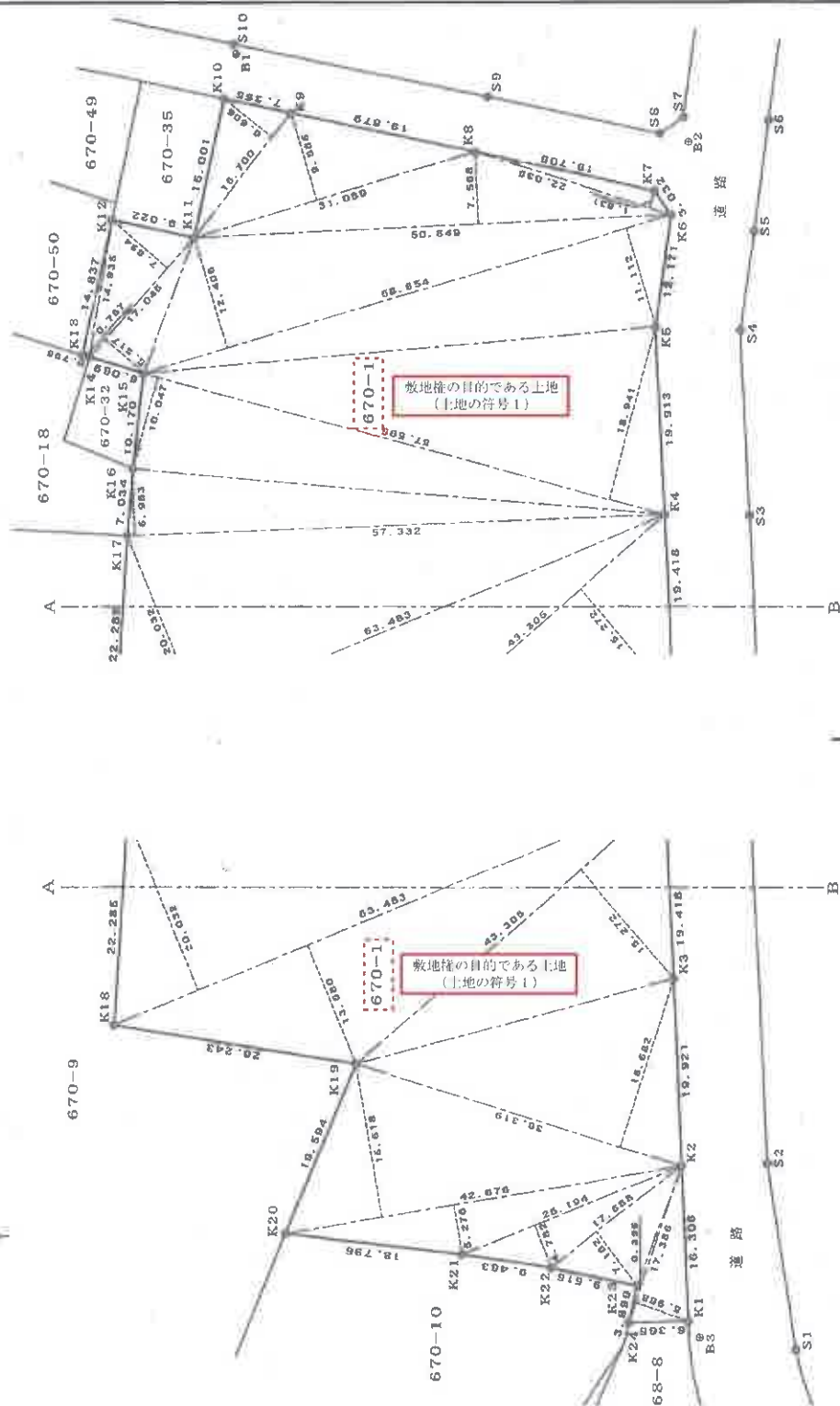
243605

地積測量図

地番 670-1

土地の所在 千葉市中央区宮崎町

1/2



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

平成18年4月14日登記

縮尺 1/500

申請人

平成18年2月20日作製

作製者

(東京土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

請求番号 15-2

登記年月日：平成18年4月14日

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。
(三) 英地方法務局管理
令和6年10月16日 東京法務局 渡出課所

登記官

243606

境界点座標値

測点名	X	座標	Y	座標	備考
K1	198.306		80.904		コンクリート杭
K2	182.020		81.735		金属板(市)
K3	162.126		82.765		金属板(市)
K4	142.734		83.765		金属板(市)
K5	122.848		84.800		金属板(市)
K6	110.772		83.282		金属板(市)
K7	108.305		85.044		金属板(市)
K8	104.220		104.321		コンクリート杭(市)
K9	100.103		128.769		コンクリート杭(市)
K10	98.572		130.963		コンクリート杭
K11	113.247		134.071		コンクリート杭
K12	111.383		142.898		コンクリート杭
K13	125.898		145.986		コンクリート杭
K14	126.136		145.227		コンクリート杭
K15	127.834		139.400		コンクリート杭
K16	137.946		140.482		コンクリート杭
K17	144.957		141.064		コンクリート杭
K18	167.205		142.342		コンクリート杭
K19	171.195		118.404		コンクリート杭
K20	189.349		128.777		コンクリート杭
K21	191.449		105.099		コンクリート杭
K22	192.828		95.737		コンクリート杭
K23	194.700		86.408		コンクリート杭
K24	198.503		87.266		コンクリート杭

引照点座標値

測点名	X	座標	Y	座標	備考
S1	201.250		69.567		コンクリート杭(市)
S2	181.728		72.721		コンクリート杭(市)
S3	142.821		74.730		金属板(市)
S4	123.188		75.757		コンクリート杭(市)
S5	112.468		74.416		コンクリート杭(市)
S6	100.854		72.958		コンクリート杭
S7	100.522		81.896		金属板(市)
S8	102.275		84.506		金属板(市)
S9	98.357		103.007		金属板(市)
S10	92.638		129.971		コンクリート杭
S11	93.736		129.695		板
B2	103.138		81.473		板
B3	199.948		79.704		板

(任意座標)

作製者

申請人

平成18年4月14日 国土庁 法務局

(東京土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/

地積測量図

670-1

千葉市中央区宮崎町

土地の所在

2/2

三斜求積表

地番	670-1	底辺	高さ	倍面積	積
NO.					
1		17.386	5.968	103.759648	
2		17.386	0.396	6.884856	
3		17.688	7.182	127.035216	
4		25.194	4.782	120.477708	
5		42.676	5.276	225.158576	
6		42.676	16.618	709.189768	
7		36.319	18.682	678.511588	
8		43.305	15.272	661.353960	
9		63.483	13.850	868.447440	
10		63.483	20.032	1271.691456	
11		57.332	6.983	400.349356	
12		57.595	10.047	578.656965	
13		57.595	18.941	1090.906896	
14		58.654	11.112	651.763248	
15		58.654	12.406	727.661524	
16		50.849	7.568	384.825232	
17		22.035	1.831	40.346085	
18		17.046	5.517	94.042782	
19		17.046	7.894	134.561124	
20		14.935	0.787	11.753845	
21		31.089	9.586	298.019154	
22		16.700	6.806	110.320200	
				倍面積	9295.716596
				面積	4647.8582980
				地積	4647.85 m ²

敷地接の目的である土地
(土地の符号1)

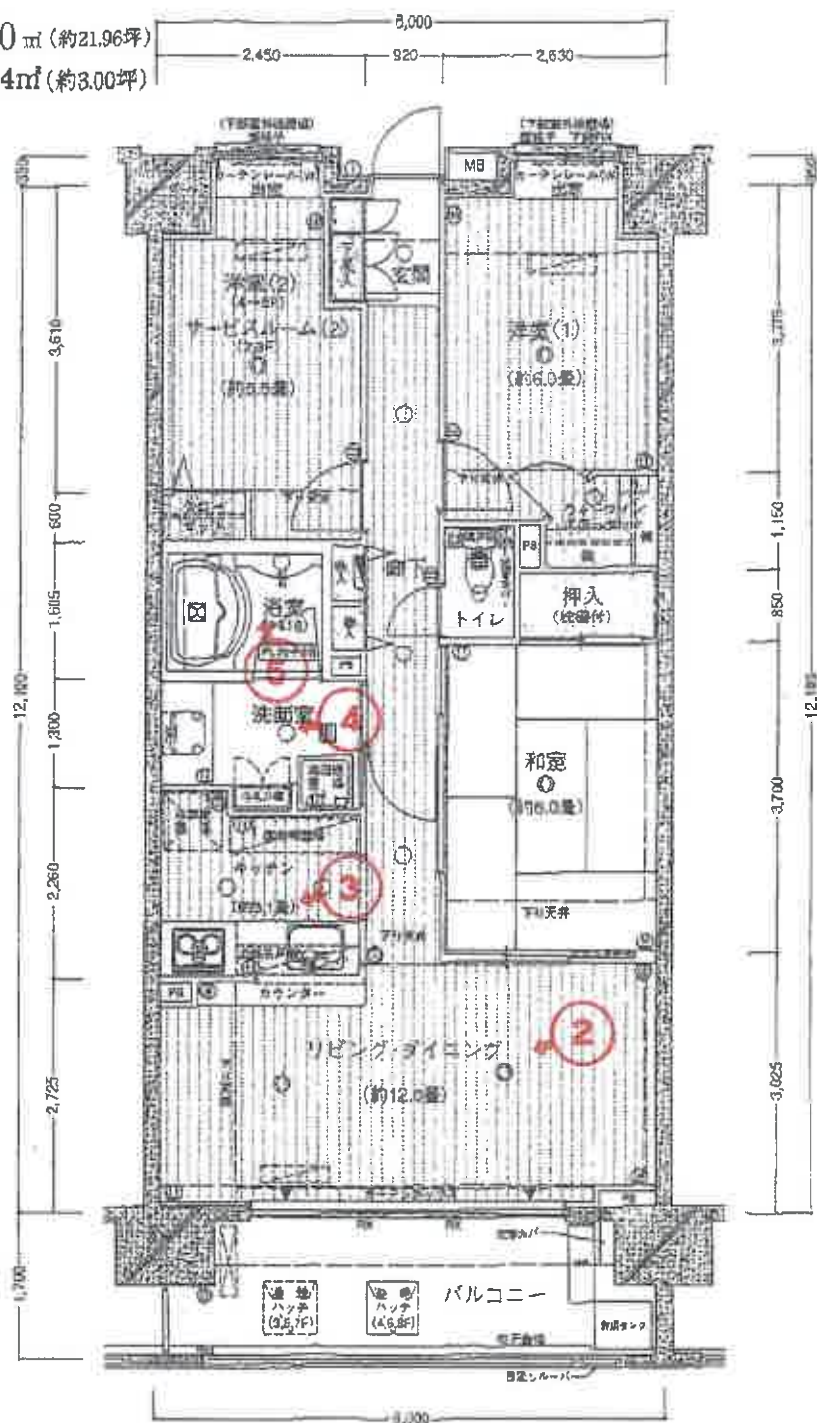
本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

平成18年4月14日 登記

《 間 取 略 図 》

専有面積／72.60㎡(約21.96坪)
バルコニー面積／9.94㎡(約3.00坪)

TYPE
K
(2F・3F)
2LDK+S
(4F～8F)
3LDK



販売時パンフレットに基づき作成

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

本建物を含む一棟の建物 ①



リビング・ダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



副 本

令和 6 年 (ケ) 第 406 号

令和7年1月12日 現 地 調 査

令和7年1月15日 評 価

第 2025 - 002 号 発 行 番 号

令和7年1月17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

秋 葉 節 久

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 12,720,000 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。
従って、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。		同 左。 住居表示未実施区域。
番 号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 千葉市中央区宮崎町 670 番地 1
建物の名称 サンクタス蘇我シーズンエアシティ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宮崎町 670 番 1 の 413
建物の名称 413
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 3 階部分 68.98 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 千葉市中央区宮崎町 670 番 1
地 目 宅地
地 積 4647.85 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 930576 分の 7260

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（敷地権の目的である符号1土地）

位 置 ・ 交 通	JR内房・外房・京葉線「蘇我」駅の 北東方 約1.6km（道路距離，以下同じ） 京成千原線「千葉寺」駅の 東方 約1km 小湊鐵道バス・千葉中央バス「宮崎台」バス停 約220m（JR蘇我駅，JR千葉駅に連絡） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	対象土地を含む周辺地域は，一般住宅，共同住宅，駐車場等が混在する住宅地域であり，対象土地の北方を京成千原線（高架）が東西に走っており，通過音がやや気になる。周辺の地勢は，北下り及び西下り傾斜であり，日照・通風等は普通である。「千葉県地震・風水害ハザードマップ（WEB版）」によれば，対象土地は，洪水，内水，高潮及び津波浸水想定区域として公表はされていない。千葉県のホームページによれば，西側接面市道沿いの一部が，土砂災害防止法に基づく基礎調査予定箇所（急傾斜地の崩壊）に指定（箇所名：宮崎町，市区町村：千葉市中央区，箇所番号：Ⅱ-011K2023）されている。		
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	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 地 域	指定なし	
	その他の規制	第1種高度地区（最高高さ）20m，建築基準法第22条指定区域，景観計画区域，都市機能誘導区域外，居住促進（居住誘導）区域内，宅地造成工事規制区域（C区域），千葉県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	4,647.85㎡（登記数量とほぼ同じ） 北東角部分及び南東角部分が欠けた不整形な画地 （南）約47m × 約69～90.5m 敷地内に高低差があり，南東部分にある北側の駐車部分への進入路は，緩やかな北上り傾斜となっている 敷地権の割合 930,576分の7,260（所有権） 角地，南側市道：ほぼ等高，西側市道：約0.4～5.5m高	
接面道路の状況	南側（市道）	路線名（宮崎99号線）	幅員（約6m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）	歩道（無）側溝（両側）
	西側（市道）	路線名（千葉寺町73号線）	幅員（約9～10.7m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）	歩道（片側）側溝（両側）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南側：建築基準法42条1項1号 西側：建築基準法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	

土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	サンクタス蘇我シーズンエアシティ及び関連施設の敷地
	隣 地	・ 東側：一般住宅等 ・ 西側：市道を介して高層の共同住宅等 ・ 南側：市道を介して一般住宅、駐車場等 ・ 北側：京成千原線、京成電鉄(株)松ヶ丘変電所等
供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上 水 道	あり
	ガス配管	なし（特記事項1参照）
	下 水 道	あり
土 壌 汚 染 等	1. 対象土地はマンション開発された敷地であり、従前の地目、現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、対象土地は現在、地下1階付9階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 千葉市教育員会での調査によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地である「山ノ神遺跡」に該当していたが、発掘調査は終了しているとのことである。	
特 記 事 項	1. 「サンクタス蘇我シーズンエアシティ」は、オール電化マンションであり、東京ガス(株)での調査によれば、敷地内への引込みはないが、南側接面市道及び西側接面市道には都市ガス本管が埋設されているとのことである。 2. 対象土地において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったと推察される。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクタス蘇我シーズンエアシティ	
建物の用途	共同住宅（総戸数 127戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成19年3月29日 新築（登記記載）
	経過年数	約 18 年
	経済的残存耐用年数	約 32 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	アスファルト外断熱露出防水
	外壁	タイル，吹付タイル
	内壁	タイル，吹付タイル外
	天井	吹付材外
	床	タイル，塩ビシート外
	その他	オール電化マンション
設備等	供給処理設備	電気，上水道，公共下水道
	エレベーター	9人乗り2基
	駐車場	127台分（機械式115台，平置9台，住居専用3台） （特記事項2参照）
	集会所	有（規約設定の共用部分）
	その他	管理室，オートロック設備，テレビアンテナ，インターネット，防災設備，メールコーナー，宅配ボックス，駐輪場（建物内及び敷地内外），バイク置場（敷地内），ゴミ置場（敷地内）外
建物の品等	使用資材	中位程度
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	サンクタス蘇我シーズンエアシティ管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	（株）大京アステージ
	管理形態	日勤 月～金 9：00～16：00（休憩1時間），土；9：00～12：00 日・祝祭日；休み
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成18年3月3日，第H17確更建築普及協会01101号 完了検査：平成19年4月6日，第H19普及協会00057号 1棟の建物は，登記上は地下1階付9階建であり，また，千葉市都市局建築部建築情報相談課で入手した1棟の建物の「建築計画概要書」でも，階数は地上9階，地下1階なっているが，販売時のパンフレット及び現況は10階建と表示されている。登記上及び建築確認申請の1階はパンフレット及び現況では2階に，2階は3階に，3階は4階に，4階は5階に，5階は6階に，6階は7階に，7階は8階に，8階は9階に，9階は10階に，地下1階は1階に対応している。 2. 管理会社からのヒアリングによれば，現在，機械式の駐車場に空きはあるとのことである。駐車場使用料は，3,400円／台・月～9,000円／台・月とのことである。 3. 次の規約設定の共用部分がある。 家屋番号：宮崎町670番1の1 種類：集会所・倉庫・便所 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：地下1階部分 133.23㎡ 家屋番号：宮崎町670番1の2 種類：駐車場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 41.94㎡ 家屋番号：宮崎町670番1の3 種類：駐車場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 64.41㎡ 家屋番号：宮崎町670番1の4 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 78.09㎡ 4. 管理会社からのヒアリングによれば，「ペット飼育細則」があり，ペットの飼育は可とのことである。 5. 管理会社からのヒアリングによれば，令和2年7月に，第1回目の大規模修繕工事が完了しているとのことである。次の修繕計画は未定とのことである。 《修繕積立金の合計額》（令和6年11月30日現在） 18,800,467円 6. 管理会社からのヒアリングによれば，平成23年3月11日の東日本大震災による被害は，特に無かったとのことである。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	地下1階付9階建の3階部分（413号室）（南向き，中間住戸）	
床 面 積	（公簿） 68.98㎡	（壁芯） 72.60㎡ （パンフレットによる）
間 取 り	3LDK（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	バルコニー：9.94㎡（パンフレットによる）	
仕 様	天 井	ビニールクロス外
	床	フローリング，畳，塩ビシート外
	内 壁	ビニールクロス外
	設 備	システムキッチン，IH調理器，ヒートポンプ給湯器，化粧洗面台，ユニットバス，水洗トイレ外（電気，上下水道）
	そ の 他	オール電化マンション
保守管理の状態	経年による汚れや損耗・損傷等が認められる程度であり，特段の不具合等は確認出来なかった。債務者兼所有者の陳述によれば，同人が平成28年9月に購入した際に，①壁クロスの貼替え②ヒートポンプ給湯器の補修及びモーターの交換等を行っているとのことである。①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等はない②住設機器の作動状況に不具合はない③北方の京成千原線の電車の通過音が聞こえるとのことである。維持管理状況は，概ね普通程度であると思料される。	
管 理 費 等	管理費	14,200円／月
	修繕積立金	7,000円／月
	インターネット使用料	770円／月
	自転車置場使用料	100円／月
	滞 納 額	令和7年1月6日現在：滞納なし
専有部分の利用状況等	債務者兼所有者が，自宅として占有・使用している。	
特 記 事 項	特に無し。	

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、評価額を後記の通り決定した。

1 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
304,000	0.95	68.98	1.00	19,921,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数；± 0 改修費用等；△ 5
(相乗積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ± 0 % 債務者兼所有者が占有・使用していることから、不要と判断した。

2 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通り求めた。

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もない）

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 還 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	
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(8.6 %)	エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,217,944 円	1,050,560 円	8.9 %	11,449,924 円	0.7807	8,938,956 円	11,156,900 円
(19.9 %)					(80.1 %)	=11,157,000 円
						(100 %)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.6\%)^3} = 0.78074736$$

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：保有期間中の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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 19,921,000 円

収益価格 11,157,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 18,168,000 円 と算出した。

(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性修正を施し、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 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
18,168,000	1.00	0.70	1.00	—	12,720,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 管理費等の滞納額はなし。

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

第6 附属資料

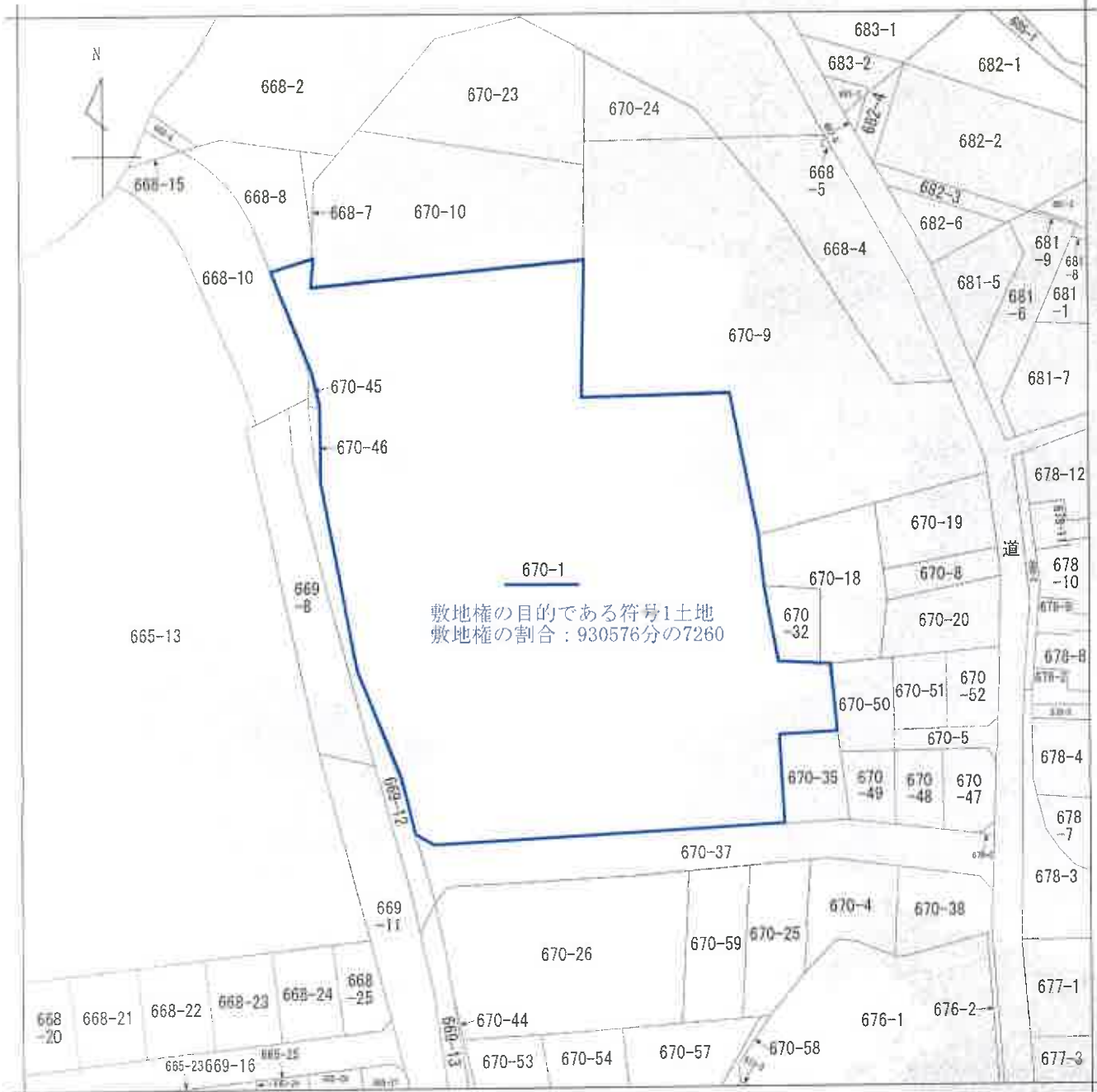
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取略図

以 上

位置図



公 図 (写)



(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
宮崎町

請 求 部 分	所 在	千葉市中央区宮崎町				地 番	670番1			
出 力 縮 小	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56年2月17日				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 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。

(千葉地方法務局管轄)

令和6年10月16日

東京法務局渋谷出張所

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：平成18年4月14日

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。
(千葉県地方税務局(管轄))
令和6年10月16日 東京法務局渋谷出張所

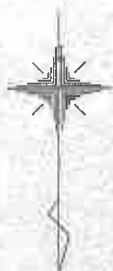
243605

地番 670-1

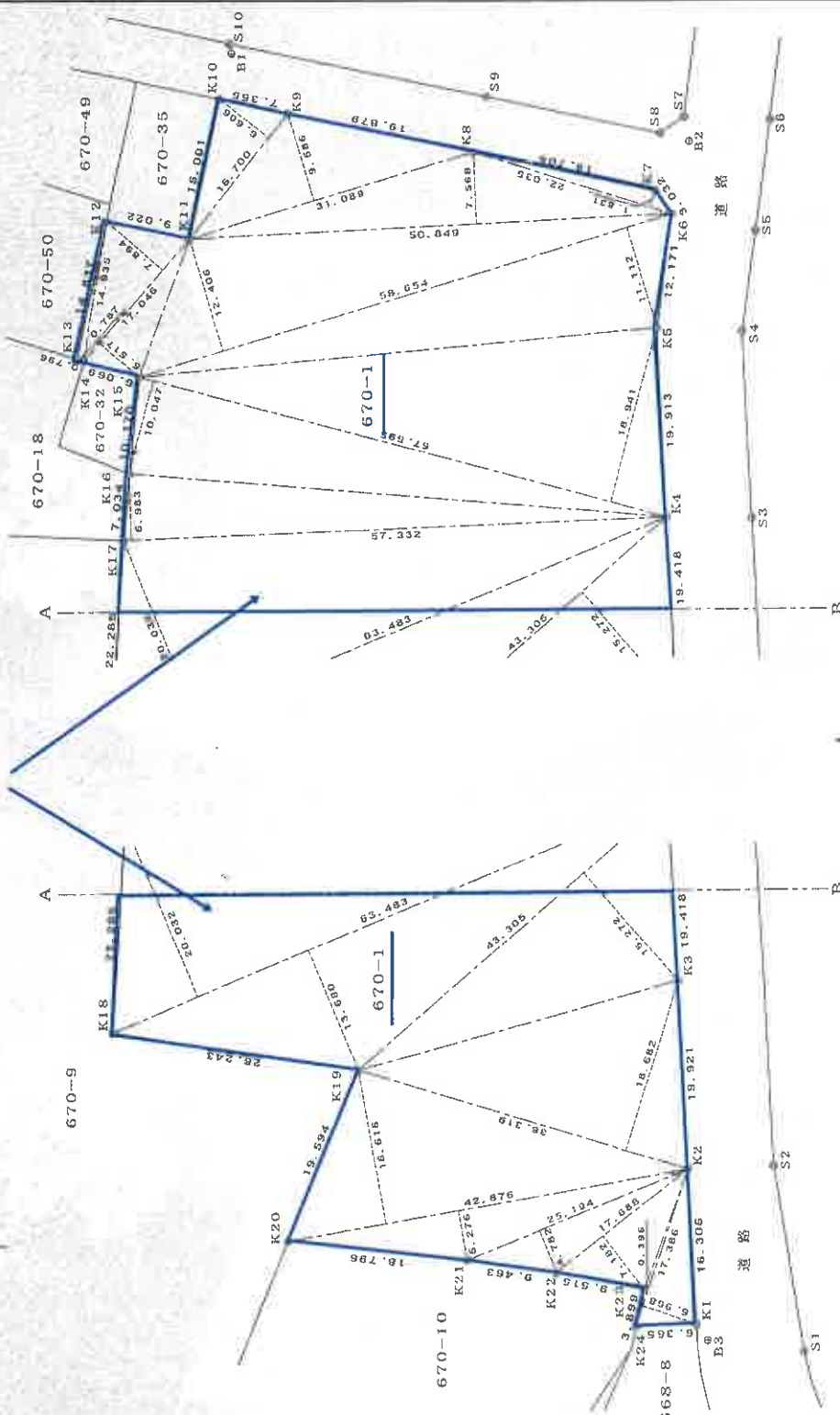
地積測量図

土地の所在 千葉市中央区宮崎町

敷地権の目的である符号1土地
敷地権の割合：930576分の7260



1/2



複写機にてA3をA4に縮小

作製者

18年2月20日(製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地測量士会)

登記年月日：平成18年4月14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。
(千葉県地方税局管轄)
令和6年10月16日 東京法務局渋谷出張所

243606

地積測量図

地番 670-1

土地の所在 千葉市中央区宮崎町

境界点座標値

測点名	X	座標	Y	座標	備考
K1	198.305		80.904		コンクリート杭
K2	182.020		81.735		金属杭(市)
K3	182.126		82.765		金属杭(市)
K4	142.734		83.765		金属杭(市)
K5	122.848		84.800		金属杭(市)
K6	110.772		83.282		金属杭(市)
K7	108.305		85.044		金属杭(市)
K8	104.220		104.321		コンクリート杭(市)
K9	100.103		123.769		コンクリート杭(市)
K10	98.572		130.963		コンクリート杭
K11	113.247		134.071		コンクリート杭
K12	111.283		142.898		コンクリート杭
K13	125.895		145.986		コンクリート杭
K14	126.136		145.227		コンクリート杭
K15	127.834		139.400		コンクリート杭
K16	137.946		140.482		コンクリート杭
K17	144.957		141.054		コンクリート杭
K18	167.205		142.342		コンクリート杭
K19	171.195		116.404		コンクリート杭
K20	189.349		123.777		コンクリート杭
K21	191.449		105.099		コンクリート杭
K22	192.828		95.737		コンクリート杭
K23	194.700		86.408		コンクリート杭
K24	198.503		87.266		コンクリート杭

参照点座標値

測点名	X	座標	Y	座標	備考
S1	201.250		69.567		コンクリート杭(市)
S2	181.728		72.721		コンクリート杭(市)
S3	142.821		74.730		金属杭(市)
S4	123.188		75.757		コンクリート杭(市)
S5	112.488		74.416		コンクリート杭(市)
S6	100.854		72.958		コンクリート杭
S7	100.522		81.995		金属杭(市)
S8	102.275		84.506		金属杭(市)
S9	98.357		103.007		金属杭(市)
S10	92.632		129.971		コンクリート杭
B1	93.736		129.695		杭
B2	103.138		81.473		杭
B3	199.942		79.704		杭

(任意座標)

作製者

申請人

成18年2月20日(作成)

縮尺 1/

三斜求積表

地番 670-1				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	17.386	5.968	103.759648	
2	17.386	0.396	6.884856	
3	17.088	7.182	127.035216	
4	25.194	4.782	120.477708	
5	42.676	5.276	225.158576	
6	42.676	16.618	709.189768	
7	36.319	18.682	678.511558	
8	43.305	15.272	661.353960	
9	63.483	13.680	868.447440	
10	63.483	20.032	1271.691456	
11	57.332	6.983	400.349356	
12	57.595	10.047	578.556905	
13	57.595	18.941	1090.906895	
14	58.654	11.112	651.763248	
15	58.654	12.406	727.661524	
16	50.849	7.568	384.825232	
17	22.035	1.831	40.346085	
18	17.046	5.517	94.042782	
19	17.046	7.894	134.561124	
20	14.935	0.787	11.753845	
21	31.089	9.586	298.019154	
22	16.700	6.606	110.320200	
			倍面積	9295.716596
			面積	4647.8582980
			地積	4647.85 m ²

平成18年4月14日登記

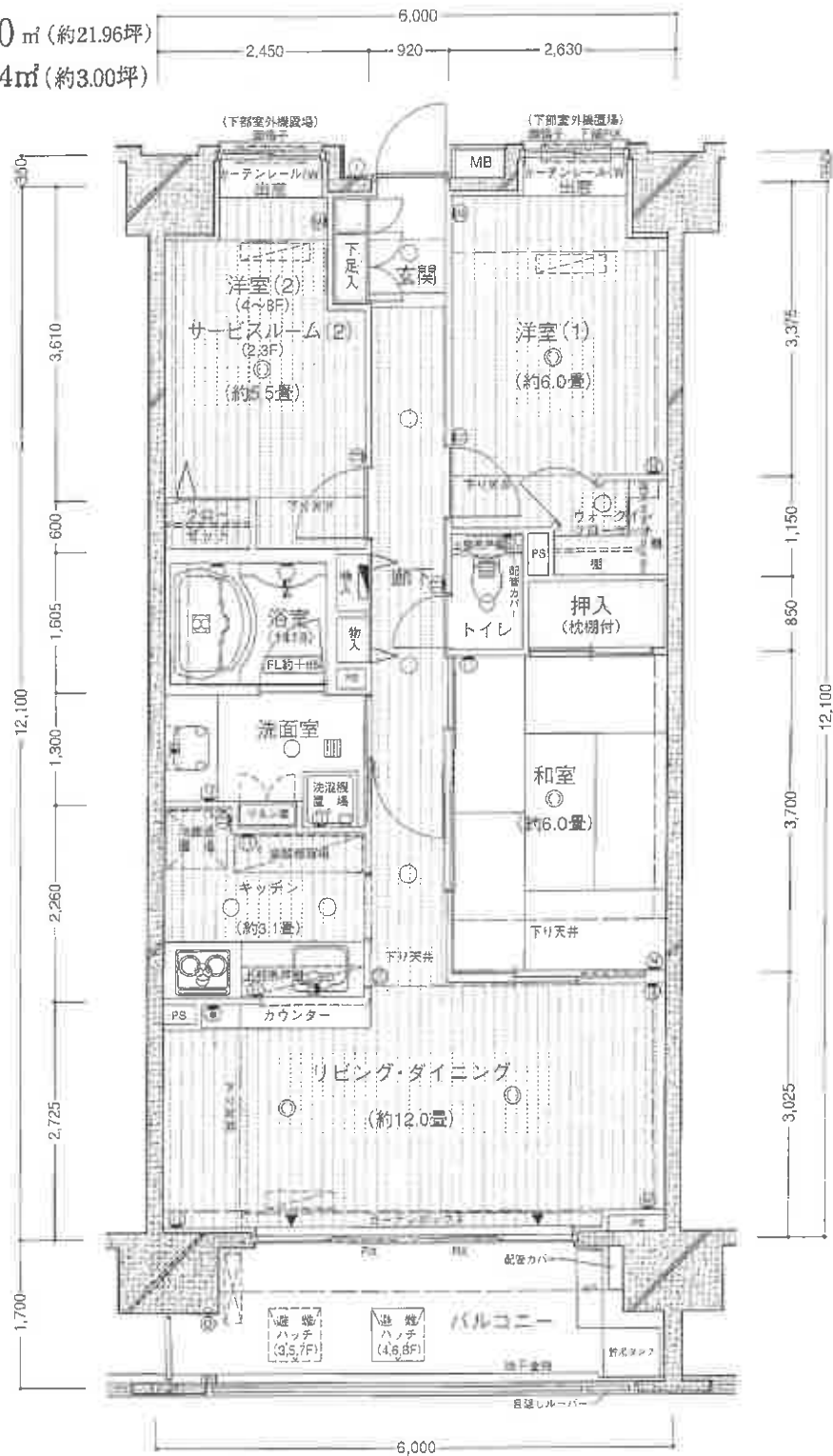
《 間 取 略 図 》

専有面積／72.60㎡(約21.96坪)
バルコニー面積／9.94㎡(約3.00坪)

TYPE

K

2^(2F・3F)LDK+S
3^(4F・8F)LDK



販売時パンフレットに基づき作成