

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市美浜区新港4番地14

建物の名称 アクアウイング353

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新港4番14の832

建物の名称 832

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 76.38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 千葉市美浜区新港4番14

地 目 宅地

地 積 14354.01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 2720206分の8117

共有者 A 持分2分の1

共有者 中庸興産株式会社 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 2月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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 千葉市美浜区新港4番地14

建物の名称 アクアウイング353

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新港4番14の832

建物の名称 832

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 76.38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 千葉市美浜区新港4番14

地 目 宅地

地 積 14354.01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 2720206分の8117

共有者 A 持分2分の1

共有者 中庸興産株式会社 持分2分の1



令和6年（ケ）第441号
令和6年12月 9日受理
令和6年12月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 千葉市美浜区新港 4 番地 1 4

建物の名称 アクアウイング 3 5 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新港 4 番 1 4 の 8 3 2

建物の名称 8 3 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 7 6 . 3 8 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 千葉市美浜区新港 4 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 4 3 5 4 . 0 1 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 2 7 2 0 2 0 6 分の 8 1 1 7

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 中庸興産株式会社 持分 2 分の 1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	住居表示未実施	
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 種 類 : ☐ ある 構 造 : 床面積 :	
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり（月額） 管理費 17,500円 修繕積立金 10,100円 合 計 27,600円	令和6年12月16日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月 分～令和 年 月 分 計 円 及びこれに対する年18%の割合による 遅延損害金
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり	
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
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	区分所有建物「アクアウイング353」及びその関連施設の敷地として使用されている	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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

(2 枚目)

その他の事項

■ 駐車場について

- 1 管理会社担当者によれば、各戸に駐車場（1区画）が無償で割り当てられているとのことである。

■ 本建物（物件1）について（各部屋の配置については、8枚目「間取図」参照）

- 1 3LDKの住宅である。
- 2 経年劣化による損耗等の他は、大きな損傷等は見当たらない。
- 3 共有者Aによれば、
 - 1) 令和6年5月まで、室内で猫を一匹飼っていた。
 - 2) 令和4年に給湯器を、また、令和5年10～11月頃にガスコンロと換気扇をそれぞれ交換した。
 - 3) ビルトイン式食器洗浄乾燥機は故障している。
とのことである。
- 4 設備の作動確認は行っていない。

以上

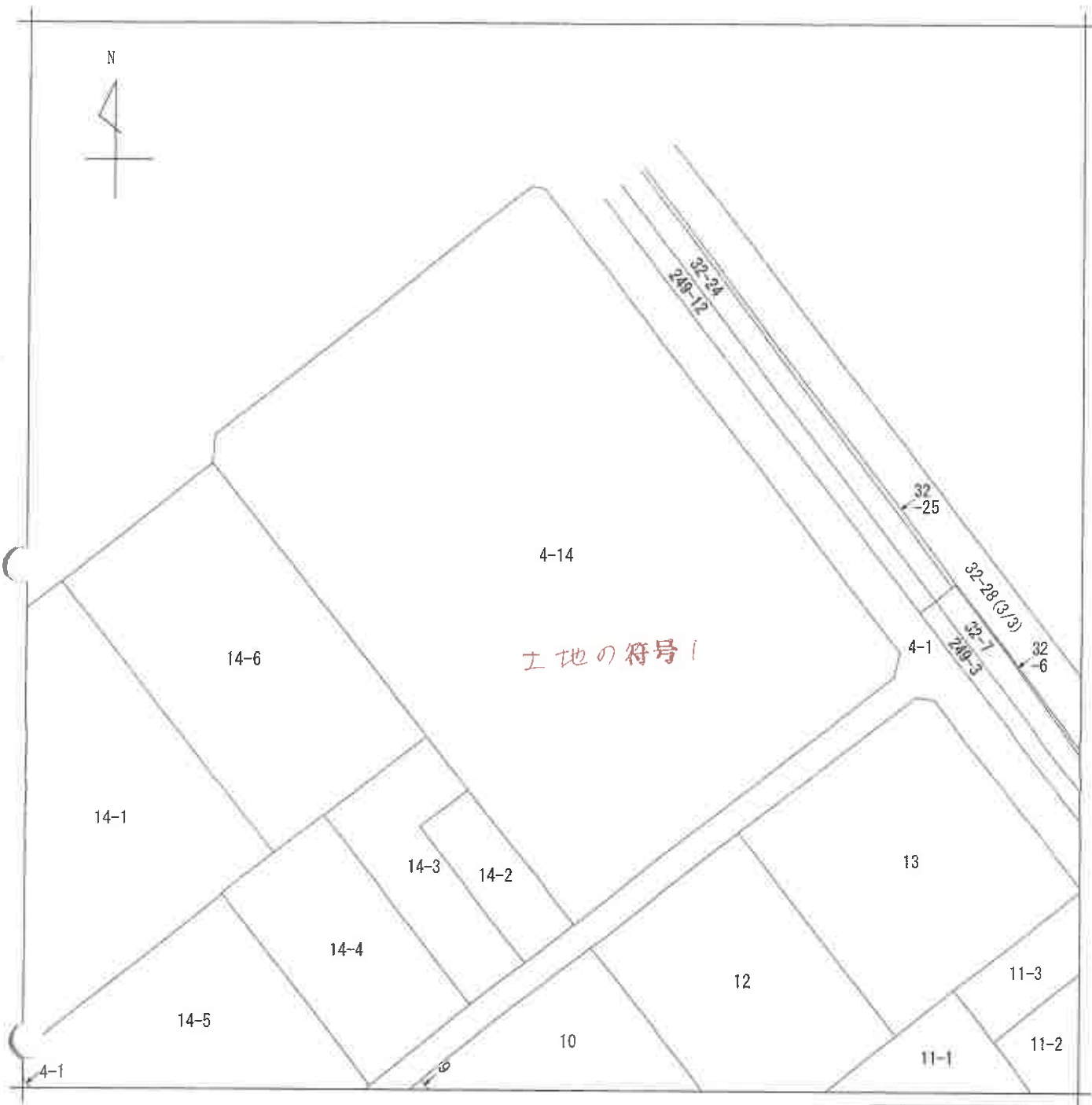
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者A	1 私は令和6年5月に本建物から退去しています。本建物は空き家です。 2 居住していた際に、特に大きな不具合はありませんでした。 3 室内で猫を一匹飼っていました。 4 令和4年に給湯器を、また、令和5年の10～11月頃にガスコンロと換気扇を交換しました。 5 ビルトイン式食器洗浄乾燥機は故障しています。
■ 共有者中庸興産株の代表者	1 本建物は空き家です。
■ 管理会社担当者	1 本区分所有建物の各戸に1台分の駐車場が無償で割り当てられています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

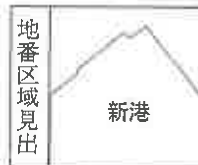
(4 枚目)

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11日 (水) 12:25 - 12:36	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在（インターホンを鳴らすもエラー表示）のため調査協力依頼書を集合郵便受けに投函
令和6年12月11日 (水)	当庁執行官室	ライフライン（電気）照会書を郵送（12月19日回答あり。契約名義はAの夫であったが、令和6年5月20日に契約終了している）
令和6年12月13日 (金)	当庁執行官室	共有者らの住所地（本店所在地）へ調査協力依頼書を郵送 管理費等照会書を管理会社へFAX（12月16日回答あり）
令和6年12月17日 (火)	電話	共有者中庸興産株式会社の代表者から占有関係等につき聴取
令和6年12月20日 (金)	電話	共有者Aと打ち合わせの上、調査日を明日の午後4時で調整
令和6年12月21日 (土) 16:03 - 16:17	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、共有者Aと面談聴取
(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 年 月 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)



(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	千葉市美浜区新港				地番	4番14			
出力縮	1/1000	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)	昭和59年2月		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判をA4判に縮小)

令和6年11月13日
千葉地方法務局

請求番号：34-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)



登記年月日：平成14年10月1日

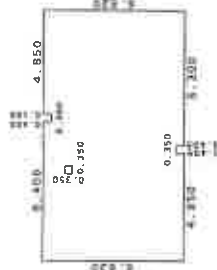
平成十四年十月一日 登記

109031 各階平面図

建物図面

家屋番号 新港4番14の832

建物の所在 千葉市美浜区新港4番地14

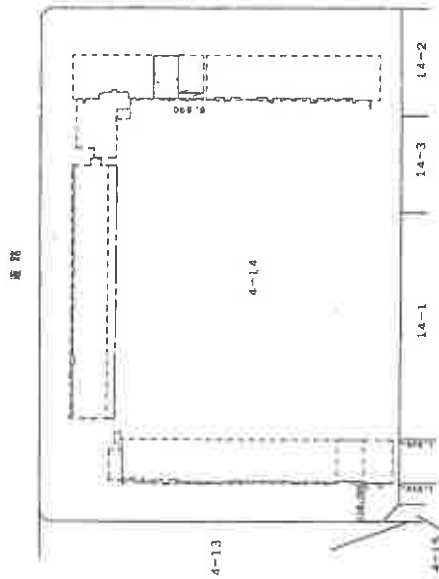
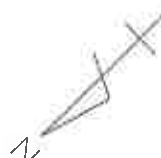


求積表

0.405	×	6.400	2.592000
5.810	×	11.600	67.396000
4.950	×	0.405	2.004750
0.405	×	6.300	2.551500
0.405	×	4.850	1.964250
0.350	×	0.350	-0.122500
計			79.386000

床面積 76.38 m²

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



建物の存する部分 8階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

(A3判をA4判に縮小)

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。

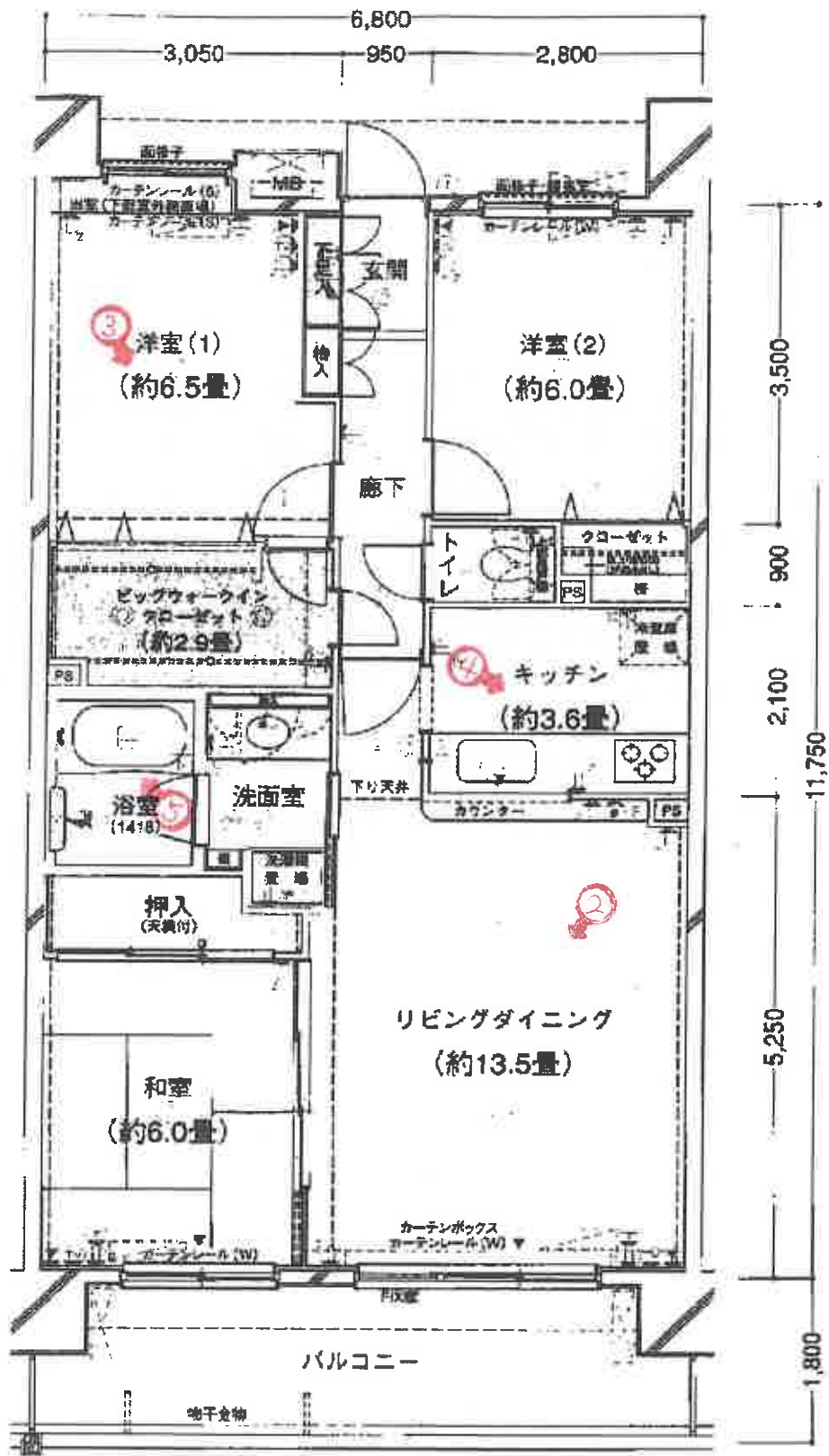
令和6年11月13日

千葉地方方法務局

(7枚目)

請求番号：34-2

【間取図】



※バルコニーの形状は階数によって異なります。各階平面図をご確認ください。



(注) O→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

出典：販売時パンフレット

(8 枚目)

①



②



LD

和室

③



洋室(1)

(9 枚目)

④



⑤



令和6年（ケ）第441号

令和6年12月21日 現地調査

令和6年12月23日 評 価

第24121201号 発行番号

令和7年 1月 6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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金21,350,000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。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

— 以下余白 —

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区新港4番地14

建物の名称 アクアウイング353

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新港4番14の832

建物の名称 832

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 76.38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 千葉県美浜区新港4番14

地 目 宅地

地 積 14354.01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 2720206分の8117

共有者 A 持分2分の1

共有者 中庸興産株式会社 持分2分の1



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 北西方・道路距離約 450m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	工場や倉庫等が多く、 なかに事務所や共同住宅等も見られる地域。		
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 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 準工業地域 指定 60% 指定 200% － 新港経済振興地区 都市機能誘導区域外, 居住促進区域外	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接 面 道 路 と の 関 係	14,354.01 m ² 略長方形 約 140m×約 100m 2,720,206 分の 8,117 (所有権) 三方路地	
接 面 道 路 の 状 況	・ 北東側市道 (名称：新港 1 号線), 幅員 (約 9m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (有), 側溝 (有), 高低差 (道路と概ね等高)		
	・ 南東側市道 (名称：新港 22 号線), 幅員 (約 7m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (道路と概ね等高)		
	・ 北西側市道 (名称：新港 27 号線), 幅員 (約 8m), 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	いずれも第 42 条 1 項 1 号道路	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	一定条件のもと, 可能であると推定する。 ※特記事項参照	

土地の利用状況等	・マンション（アクアウイング３５３）が建在し、付属設備並びに駐車場等の敷地として利用されている。 ・隣地は、北東側、北西側及び南東側で公衆用道路に接面し、南西側は倉庫又は事務所及びその敷地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	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在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。
特 記 事 項	・千葉市新港経済振興地区建築条例により、新港経済振興地区の区域では共同住宅を建築することは出来ないため、本件建物は既存不適格建築物である。ただし、条例の施行前からある住宅等の既存不適格建築物について、次に掲げる範囲内で増築又は改築する場合は、引き続き不適格建築物としてその存続を認めるとのことであり、詳細等については千葉市建築部建築指導課に確認のこと。 ① 増築又は改築後の適合しない用途に供する建築物の部分が、条例施行時の敷地内におけるものであること。 ② 増築後の適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、条例施行時におけるその部分の床面積の合計の 1.2 倍を超えないこと。 ・千葉市公表のハザードマップ参照

— 以下余白 —

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アクアウイング353
建物の用途	共同住宅（総戸数 353 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14年8月8日新築 経過年数：約22年 経済的残存耐用年数：約23年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：45 二丁掛磁器質タイル等 その他：－
設 備 等	供給処理設備：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：有り（4基） 駐 車 場：有り（無料） 集 会 場 等：パーティーサロン，ライブラリー，アクアキッズ， アクアショップ等 オートロック：有り その他：防犯カメラ，宅配ボックス
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（アクアウイング353管理組合） 管理方式：委託 管理会社：三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 管理形態：日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ 建築確認の概要は以下のとおり。（千葉市建築情報相談課の回答。） 確認済証：第 ERI01001946 号（平成 13 年 7 月 23 日） 第 ERI01004149 号（平成 13 年 11 月 2 日） 第 ERI02005637 号（平成 14 年 6 月 6 日） 検査済証：第 ERI02005637 号（平成 14 年 8 月 13 日） ・ 修繕積立金の合計額：319,267,786 円（令和 6 年 12 月 16 日現在） ・ 修繕計画の有無：有り ・ 修繕計画の予定年月日：2028 年頃 ・ トランクルーム：無し ・ 規約共用部分：有り

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	8 階（8 3 2 号室） 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	76.38 m ² （登記面積），81.17 m ² （壁芯面積：分譲パンフレットによる）	
間 取 り	3 L D K + W I C（別添間取図参照） ・バルコニー面積約 12.2 m ² 室外機置場面積約 0.6 m ²	
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング，畳等 内 壁：クロス等 設 備：浴室，洗面台，水洗トイレ，キッチン （電気，上水道，下水道，都市ガス） その他：モニタ付インターホン，浴室暖房乾燥機，温水洗浄便座，床暖房， ビルトイン式食器洗浄乾燥機	
保守管理の状態	普通。	
管 理 費 等	管 理 費	17,500 円/月
	修 繕 積 立 金	10,100 円/月
	滞 納 額	なし（令和 6 年 12 月 16 日現在）
	備 考	－
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	共有者らが空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・共有者 A の陳述によれば，室内等の状況は以下のとおりである。 ① 本年 5 月まで入居しており，その後は転居して今は空き家である。 ② ペットは，本年 5 月まで猫 1 匹を飼育していた。 ③ 大きな穴はない。 ④ 雨漏りはない。 ⑤ 水回りの不具合はない。 ⑥ 近隣トラブルはない。 ⑦ 昨年の 10～11 月頃に換気扇とコンロを交換した。 ⑧ 約 2 年前に給湯器を交換した。 ⑨ ビルトイン式食器洗浄乾燥機は故障している。 ・そのほか，軽微な傷や汚れ等が見られるが，汚損・損耗等の程度は，概ね 経年相応である。 （設備等の動作確認は行っていない。）	

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。

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
420,000	1.00	76.38	1.0	32,080,000

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：概ね標準的

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要

— 以下余白 —

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もので、必ずしも現行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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (6.2%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
3,312,972 円 (18.1%)	1,244,004 円	6.7%	18,010,207 円	0.8349	15,036,722 円 (81.9%)	18,350,000 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

$$\frac{1}{(1 + 6.2\%)^3} = 0.8349$$

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 32,080,000 円

収益価格 18,350,000 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 30,500,000 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
30,500,000	1.00	0.70	1.00	—	21,350,000

イ 市場性修正：特になし。

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。

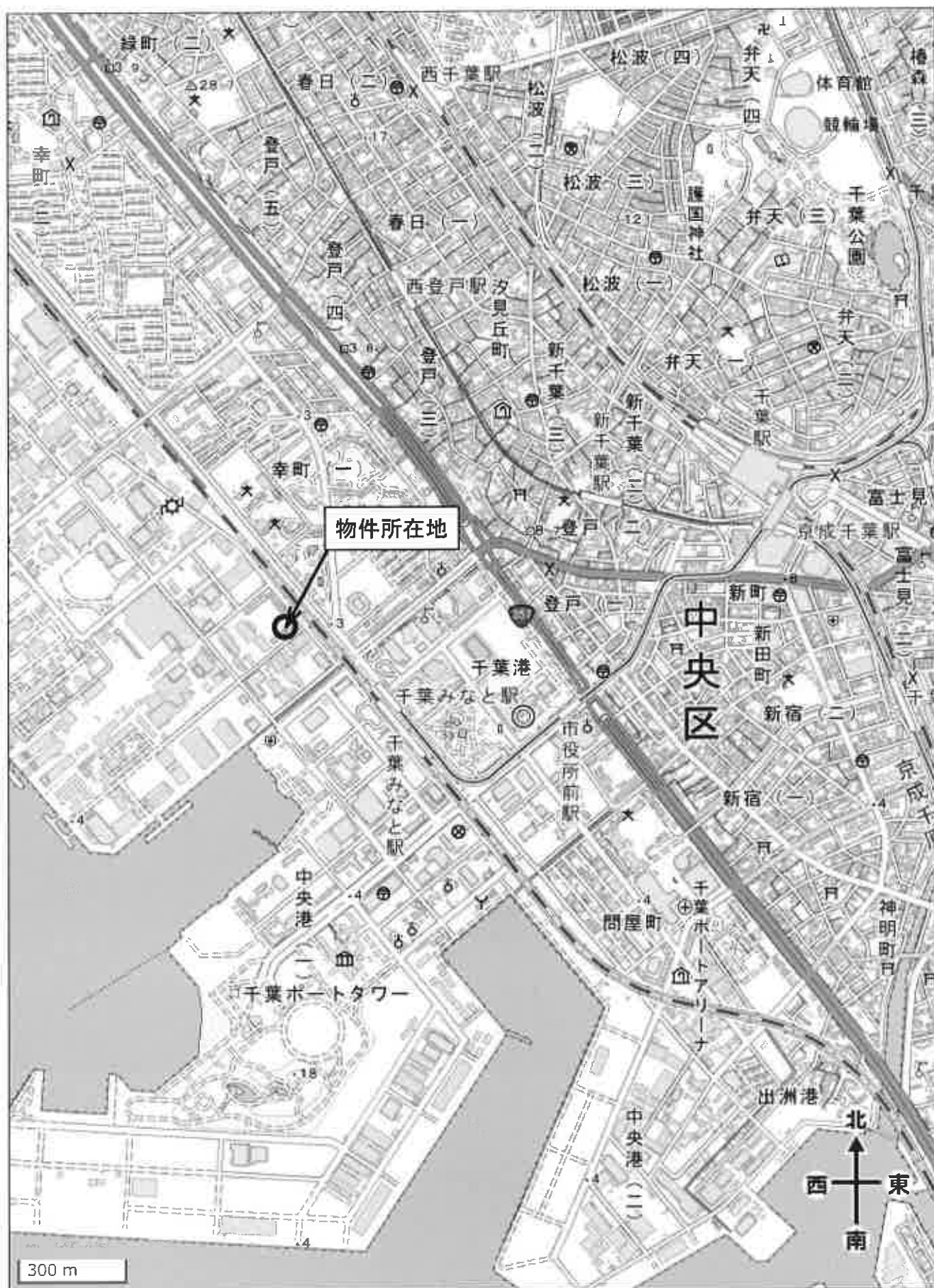
エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等はない。

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 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図



4-14
土地の符号 1

14-6

14-1

14-3

14-2

14-4

14-5

10

12

13

11-3

11-2

11-1

(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簿上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た図面で、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

新港

請 求 部 分	所 在	千葉市美浜区新港		地 番	4番14	
出 縮	1/1000	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類
作 成 年 月 日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和59年2月	補 事 記 項	旧土地台帳附属地図

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6年11月13日
千葉地方方法務局

登記官

請求番号：34-1
(1/1)

A3をA4に縮小

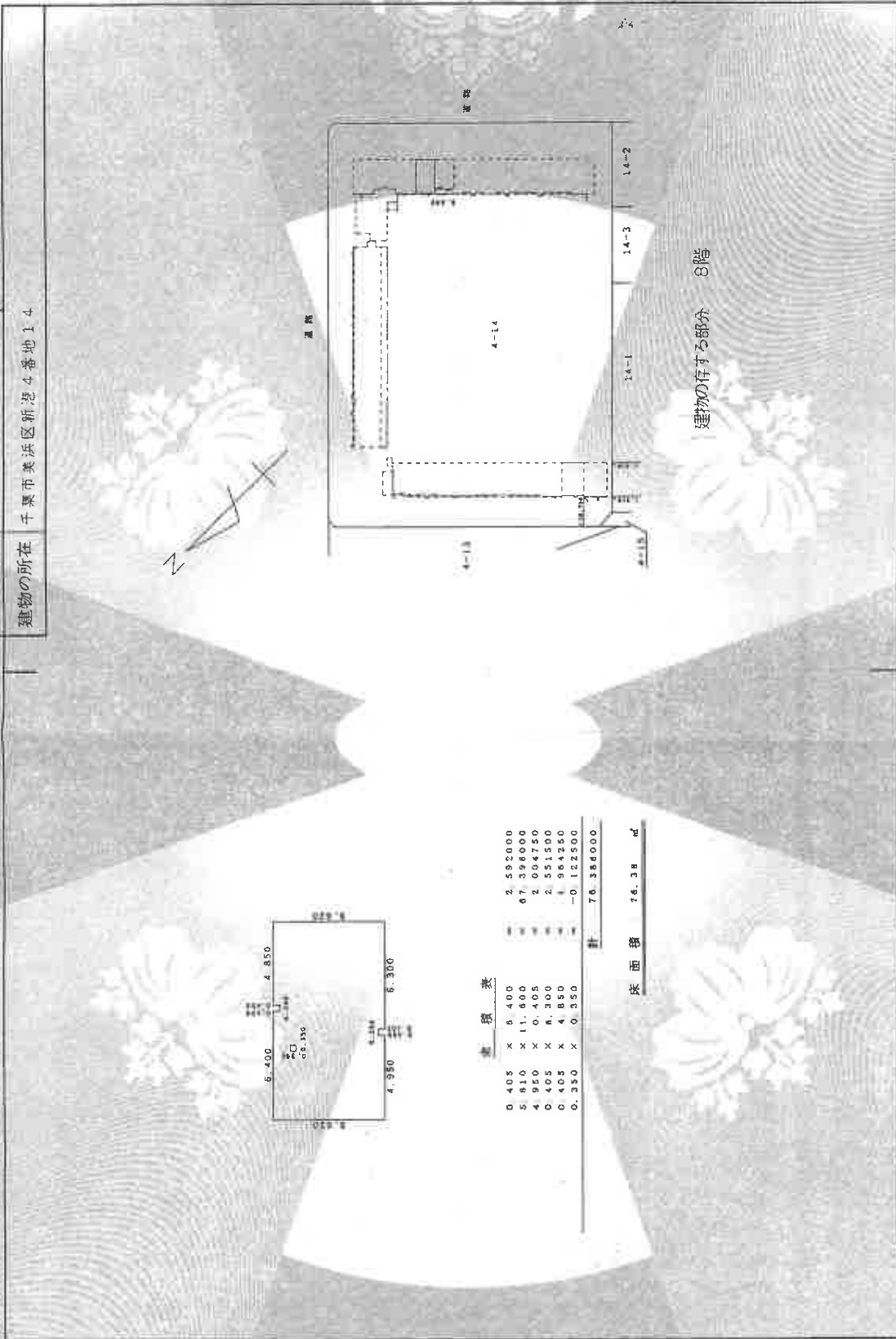
【物件 1】

平成十四年四月二十日 登記

建物図面

家屋番号 新港4番14の832
建物の所在 千葉市美浜区新港4番地14

109031各階平面図



面積表

0.405 x 6.400	2.592000
5.810 x 11.600	67.396000
4.950 x 0.405	2.004750
0.405 x 6.300	2.551500
0.405 x 4.850	1.964250
0.350 x 0.350	-0.122500
計	76.380000

床面積 76.38 ㎡

縮尺 1/1500

申請人

縮尺 1/250

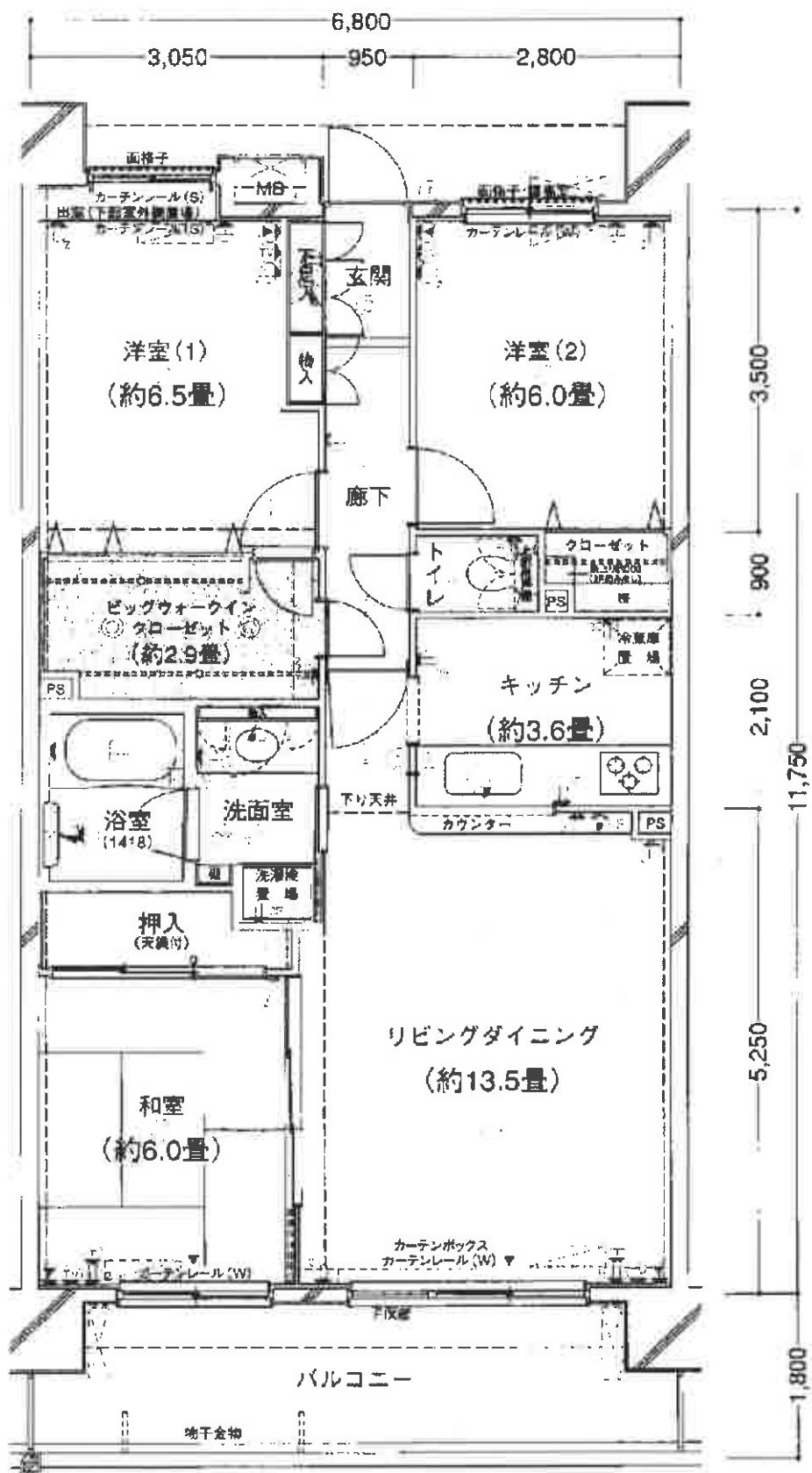
作製者

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11月13日 千葉地方建設局

A3をA4に縮小

登記官

【問取図】



※バルコニーの形状は階数によって異なります。各種平面図をご参照ください。

出典：販売時パンフレット