

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	40,000 32,000	一括	8,000	33,736	7,666
1	30,000				
2	10,000				
	</				



物件目録

1 所 在 千葉市中央区都町二丁目

地 番 5番2

地 目 宅地

地 積 284.01平方メートル

共有者 A 持分2849100分の123669

2 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町二丁目5番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	174.92平方メートル
	2階	217.38平方メートル
	3階	159.30平方メートル
	4階	144.72平方メートル
	5階	122.85平方メートル
	6階	108.27平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町二丁目5番2の12

建物の名称 502

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 33.29平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6年 3月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井 上 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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, 2】

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 所 在 千葉市中央区都町二丁目

地 番 5 番 2

地 目 宅地

地 積 284.01平方メートル

共有者 A 持分2849100分の123669

2 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町二丁目5番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	174.92平方メートル
	2階	217.38平方メートル
	3階	159.30平方メートル
	4階	144.72平方メートル
	5階	122.85平方メートル
	6階	108.27平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町二丁目5番2の12

建物の名称 502

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 33.29平方メートル

所有者 A

令和5年(ケ)第319号
令和5年10月26日受理
令和6年2月9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 谷下 功洋

(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 所 在 千葉市中央区都町二丁目

地 番 5番2

地 目 宅地

地 積 284.01平方メートル

共有者 A 持分2849100分の123669

2 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町二丁目5番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	174.92平方メートル
	2階	217.38平方メートル
	3階	159.30平方メートル
	4階	144.72平方メートル
	5階	122.85平方メートル
	6階	108.27平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町二丁目5番2の12

建物の名称 502

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 33.29平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉市中央区都町2-5-1-502		
建物	物件2		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 空き室 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり（月額） 管理費 9,000円 修繕積立金 3,300円 上下水道基本料金 ※その他の事項記載のとおり	令和5年12月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成18年7月分～令和5年12月分 計2,902,722円	
管理費等照会先	吉野ビルマンション管理組合		
その他の事項	①上下水道基本料金（改訂前）月額1,522円、滞納額71,538円、 ②上下水道基本料金（改訂後）月額1,532円、滞納額248,184円 上記①②について競売の落札者に請求する旨の主張がある。		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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
■マンション管理組合 理事長	本件物件は長く空き室であると認識している。 いつから不在かは承知していない。 当該物件の上下水道基本料金の滞納について、管理費や修繕積立金と同様に競売の落札時に滞納がある場合は落札者に請求する取り扱いをしている。 上記費目に対し発生する遅延損害金（年利14%）については競売の落札者に請求する旨の取り決めはない。 尚、上下水道基本料金の月額を見直した時期については覚えていない。 以上

(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

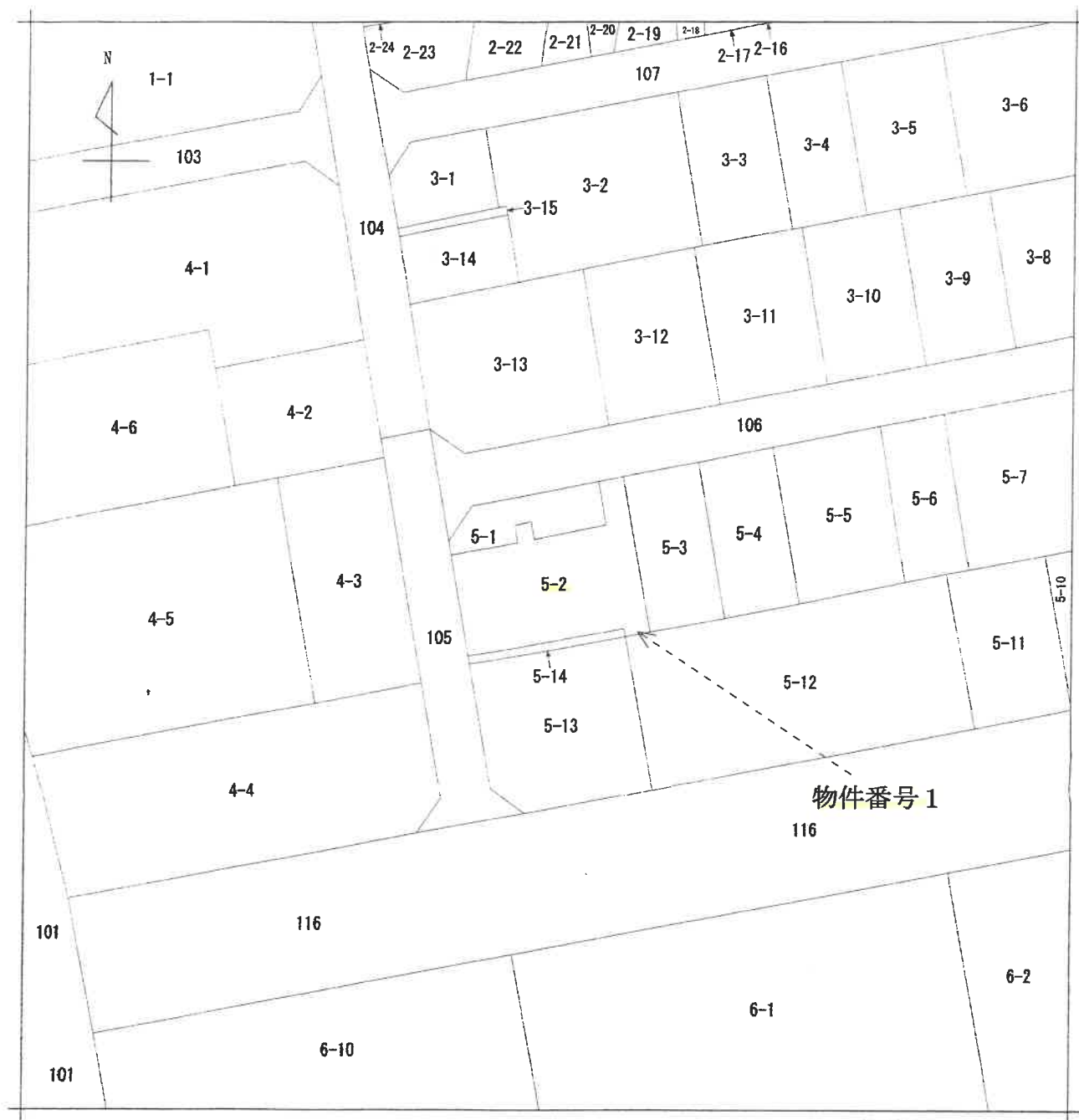
- 1 本件物件は面談した管理組合理事長の陳述、屋内の状況から所有者が空き室として占有しているものと認められる。
- 2 雨漏り、若しくは水漏れ等によりダイニングの天井ボードが崩落し、内壁クロスも剥がれている箇所がある。(写真⑥) 物入れは水漏れによるシミやカビが見受けられた。
- 3 屋内照明の一つが脱落しており、他の一つも損傷が見受けられた。
- 4 屋内は長期末使用の状態であることが推測され、床面壁面等に著しい汚損があり、設備等の稼働の可否は不明である。

以上

(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
令和5年11月1日 (水) 11:00-11:12	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和5年11月28日 (火) 15:30-15:52	物件所在地	不在告知書再投函、マンション住民に管理組合連絡先を確認、管理組合所在地を訪問するも不在
令和5年12月4日 (月) 12:00-12:05	千葉市中央区都町 (管理組合所在地)	管理組合に対し管理費等の滞納状況書面照会への協力を要請、照会書手交
令和6年1月12日 (金) 15:00-15:30	物件所在地	評価人同行のうえ解錠入室調査、間取り等確認、写真撮影
令和6年1月12日 (金) 15:31-15:40	千葉市中央区都町 (管理組合所在地)	管理組合理事長と面談、占有関係確認、管理規約(写)提供要請
令和6年2月7日 (水) 12:30-12:33	電話	マンション管理組合理事長に対し書面照会回答内容について確認
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 6 年 1 月 1 2 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 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番
区域見出

都町2丁目

請 求 部 分	所 在	千葉市中央区都町二丁目				地 番	5番2			
出 力 尺	1/500	精 度 分	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種類	土地区画整理所在図
作 成 年月日				備 付 年月日 (原図)				補 記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年8月23日
千葉地方法務局

請求番号：66-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：昭和49年11月18日

令和5年8月23日 千葉地方法務局

제품 소개

請求番号：66-2

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

32164

都町2丁目 5-2-12

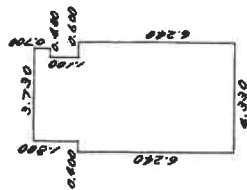
号
册
座
家

303-2-12

建物の所在

干藥市 都陽 加 養 世 9

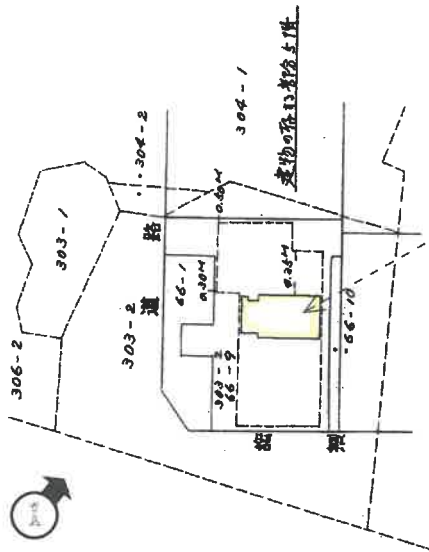
千葉市中央区都町2丁目5番地2



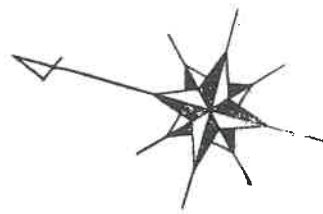
床面積

$$\begin{array}{r} 3.730^M \times 0.700^M = 2.6110^M \\ 3.730 \times 1.100 = 3.6630 \\ 4.330 \times 6.240 = 27.0192 \\ \hline 33.2932^M \end{array}$$

写真撮影位置と方向



物件番号2



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

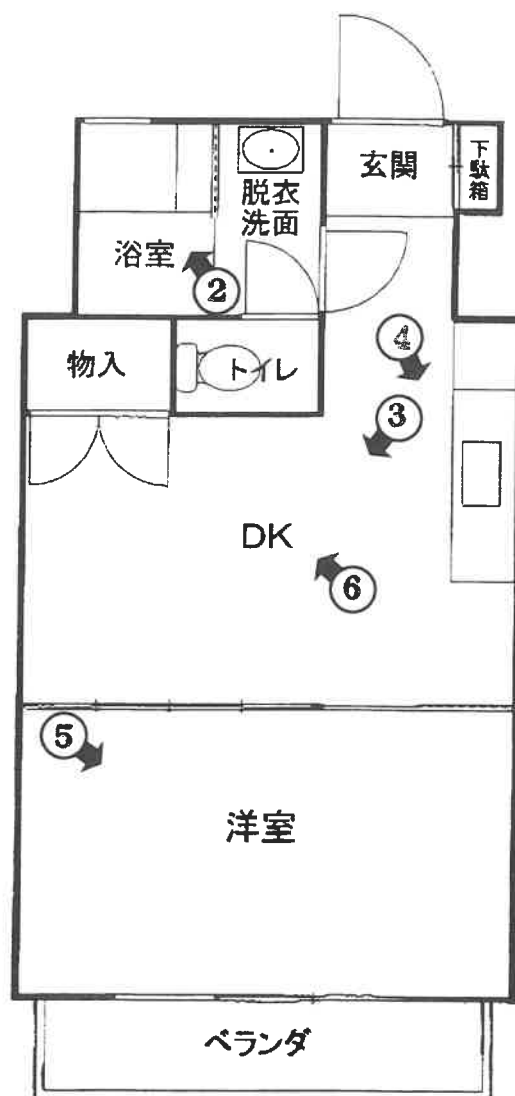
縮	尺	$\frac{1}{2.00}$	$\frac{1}{5.00}$
---	---	------------------	------------------

昭和49年11月13日

申請人

昭和五十四年十一月十八日登記

建物間取図
(評価人作成)



⬅○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和5年(ケ)第319号

令和6年1月12日 現地調査

令和6年1月15日 評価

小調第932号 発行番号

令和6年2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

小畑 昌也

第1 評価額

一括価格	
金40,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金30,000円
物件2（建物）	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
2	物件目録記載のとおり。		住居表示 「都町2-5-1-502」 同左
番 号	特 記 事 項		
1, 2	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 所 在 千葉市中央区都町二丁目
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 284.01平方メートル
共有者 A 持分2849100分の123669

2 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町二丁目5番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 174.92平方メートル
2階 217.38平方メートル
3階 159.30平方メートル
4階 144.72平方メートル
5階 122.85平方メートル
6階 108.27平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町二丁目5番2の12
建物の名称 502
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 33.29平方メートル
所有者 A



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（物件1）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ総武本線「千葉」駅の東方・道路距離約2.3 k m 最寄バス停「千葉テレビ入口」の南方・道路距離約100m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	共同住宅，一般住宅を中心に，店舗，駐車場等も混在する住宅地域である。		
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 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 近隣商業地域 指定80％ 指定200％ 準防火地域 都地区土地区画整理事業（施行済）	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 共 有 持 分 接 面 道 路 と の 関 係	284.01㎡（登記簿） 不整形 約11.9m×約21.7m 2,849,100分の123,669（所有権） 二方路	
接 面 道 路 の 状 況	①西側市道（都町50号線），幅員（約6.0m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ②北側市道（都町49号線），幅員（約6.0m），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	①・②：第42条1項1号	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要	
	再 建 築 の 可 否	一定条件の下，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（吉野ビル）が建在している。 隣地は，東側が駐車場，南側は事業所兼住宅，アパート，西側は道路を介してマンション，北側は道路を介して戸建住宅，駐車場等である。		

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 (特記事項参照) ガス配管 あり (特記事項参照) 下水道 あり (特記事項参照)
土 壌 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存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	○ 物件2建物の建築後、土地区画整理法による換地処分(平成14年9月7日)がなされ、敷地面積・形状が変更されていることから、結果的に法定容積率の超過・建物の一部の越境等が生じている。 このため、再建築に際しては、現況と同程度の延べ面積・建物形態等を確保できない可能性がある。 ○ 上下水道・都市ガスは、各管理図面及び現況観察から、南側隣地を経由して本件敷地内に引き込まれていると推察される。 ○ ちば情報マップによると、都川氾濫・高潮氾濫の浸水想定区域にある。 ○ 千葉県風水害ハザードマップによると、内水氾濫の浸水想定区域に近接する。

2 建物の概況等（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	吉野ビル
建物の用途	居住用（12戸），店舗・事務所用等
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49年2月20日新築 経過年数：約50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6階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼，吹付等 その他：－
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：1基 駐車場：なし 集会場等：自転車置場等 オートロック：なし
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（吉野ビルマンション管理組合） 管理方式：自主管理 管理会社：－ 管理形態：他室の居住者によれば，殆ど巡回していないとのこと。
管理の状況	劣る
特記事項	○ 建築確認：第11129号（昭和48年3月27日） 完了検査：第11129号（昭和49年4月16日） ○ 外階段の一部が北側隣地に，バルコニー・庇等の一部が南側隣地に越境している。 ○ 外壁等に塗装の剥れ，亀裂等が生じている箇所が多く見られる。

(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（502 号室） 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	33.29㎡（登記面積）， 36.45㎡（カタログによる壁芯面積）	
間 取 り	1DK（別添間取図参照）， ベランダ4.50㎡	
仕 様	天 井：ビニールクロス貼，合板等 床 ：フローリング張り等 内 壁：ビニールクロス貼，ペンキ塗り等 設 備：浴室，洗面台，水洗トイレ，キッチン等 （電気，上下水道，都市ガス） その他：－	
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 上下水道基本料金 滞 納 額 備 考	9,000円/月 3,300円/月 1,532円/月（改定前1,522円/月，改定時期不明） 2,902,722円（令和5年12月11日現在） 滞納期間：平成18年7月分から令和5年12月分 上記に対する遅延損害金：－ 遅延損害金：－ なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件所有者が，空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	○ 雨漏り，若しくは水漏れ等により，ダイニングのトイレ側の天井ボードが抜けて崩落しているほか，内壁クロスも剥れている。また，物入内部に水漏れ染みが広がっており，カビも発生している。 ○ ダイニングの照明のひとつが脱落し，もうひとつの照明カバーにひび割れが見られる。 ○ 洋室とDKの境にある柱及びキッチンのトイレ側の内壁に亀裂が生じている。 ○ ベランダの手摺りの錆が著しい。 ○ 玄関扉の塗装の剥れ・汚損が目立つ。 ○ 設備等の稼働状況は不明である。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	110,000	1.01	284.01	1.00	123669/2849100	1,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（中央（県）－2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 110,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/105 & \times & 100/97 & = & 110,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：道路方位＋5%

◇ 地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差：道路方位＋2%，二方路＋1%，形状－2% 計（相乗積）＋1%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、特に建付減価はないものと判断した。

オ 共 有 持 分：登記簿のとおり。

② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	300,000	33.29	0.112	1,119,000

ア 再調達原価：専有部分のほか，共用部分の価値（持分価値）を含む単価である。

イ 専有面積：登記面積を採用した。

ウ 現 価 率：

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2	0.05	約5年	約50年	0.14	0.20	0.112

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	1,370,000	0.40	場所的利益	548,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

3 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、個別格差等を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1㉠カ, 1㉡エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2 ウ）イ	土地建物 一体の 個別格差 ウ	占有減 価修正 エ	積算価格 （円） （千円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ＝オ	価格割合 オ÷Σオ＝カ
1	1,370,000	－ 548,000	1.02		838,000	0.330
2	1,119,000	＋ 548,000	1.02	1.00	1,700,000	0.670
合 計					2,538,000	1.000

ウ 個別格差（階層・位置・品等程度）：階層・位置，隣地への越境（外階段・庇・供給処理施設等）等を総合的に考慮した。

エ 占有減価修正：不要。

Ⅱ 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
90,000	0.92	33.29	1.00	2,756,000

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・位置，保守管理の状態，隣地への越境（外階段・庇・供給処理施設等）等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要。

Ⅲ 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ので、必ずしも想定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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (10.6%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
427,909円 (18.9%)	284,116円	11.1%	2,482,815円	0.7392	1,835,297円 (81.1%)	2,263,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1 + 10.6\%)^3} = 0.7392$$

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。

IV 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

積算価格 2,538,000円

比準価格 2,756,000円

収益価格 2,263,000円

の3価格が算定された。

積算価格は土地利用権等価格及び建物価格から求めたもので、目的物件が有する費用性に着目した価格である。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。

3価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては費用性及び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小規模世帯向けのマンションであることを考慮して、比準価格を重視し、積算価格及び収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を2,680,000円と求めた。

2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格（円） ア	価格割合 イ	案分後の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	2,680,000	0.330	884,000
2		0.670	1,796,000

3 評価額の判定

案分後の価格に、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。

物件 番号	案分後の 価 格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	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
1	884,000	0.05	0.70	—	—	30,000
2	1,796,000	1.00	0.70	下記を参照	—	10,000
一括価格（合計）						40,000

イ 市場性修正：建物価格から控除しきれない滞納管理費等相当額を、土地についての市場性修正で考慮した。

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が建物価格を超過し、建物価格から控除しきれないため、建物価格を1万円まで減価し、控除しきれない滞納管理費等相当額は土地についての市場性修正で考慮した。

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 参考資料

○ 基準地価格（中央（県）－2）

所 在：千葉市中央区都町2丁目27番15「都町2－27－18」

価 格：110,000円/㎡

位 置：JR総武本線「千葉」駅の東方約2.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：139㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南側幅員5.9m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

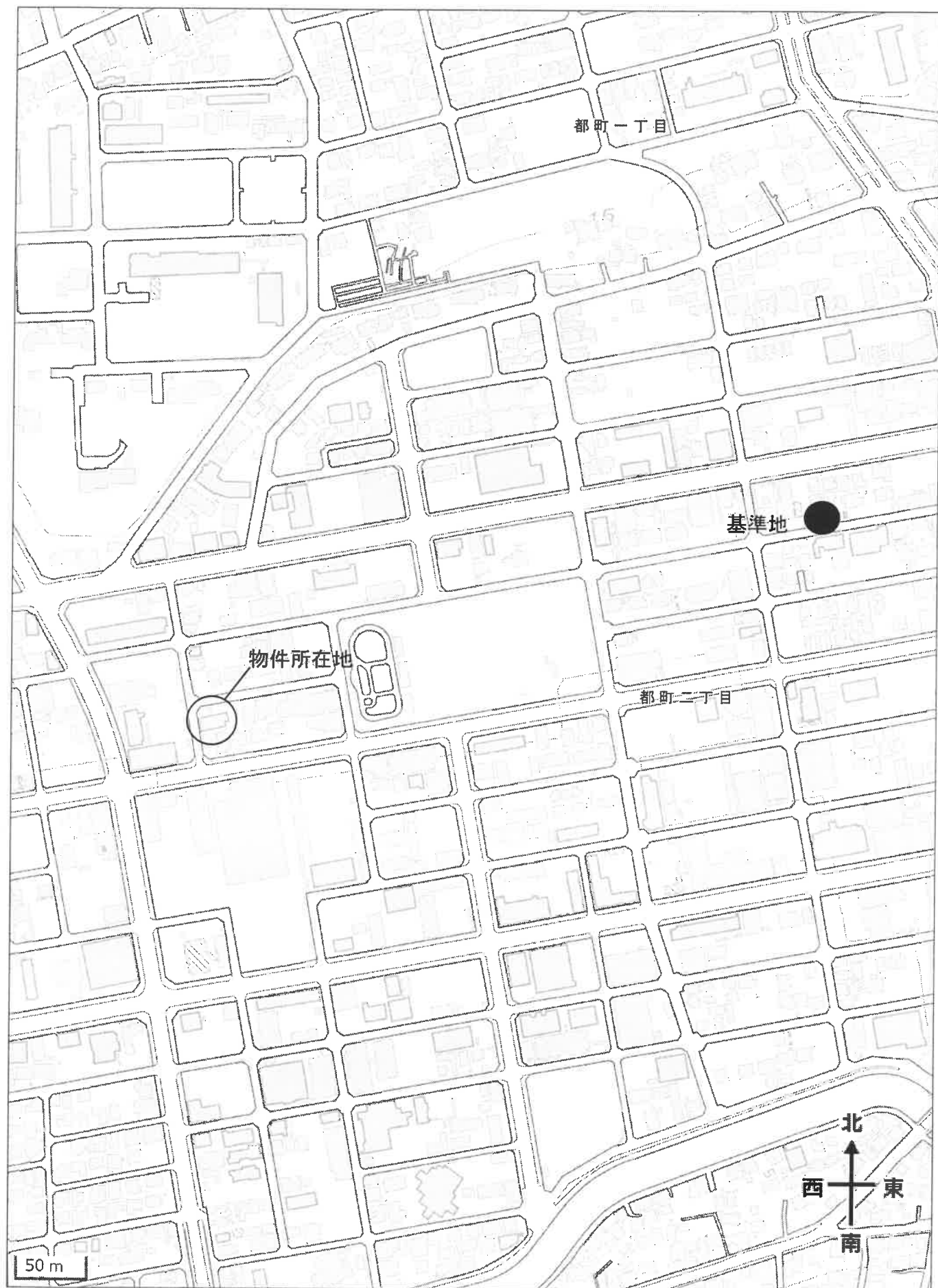
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅にアパート，営業所等も混在する住宅地域

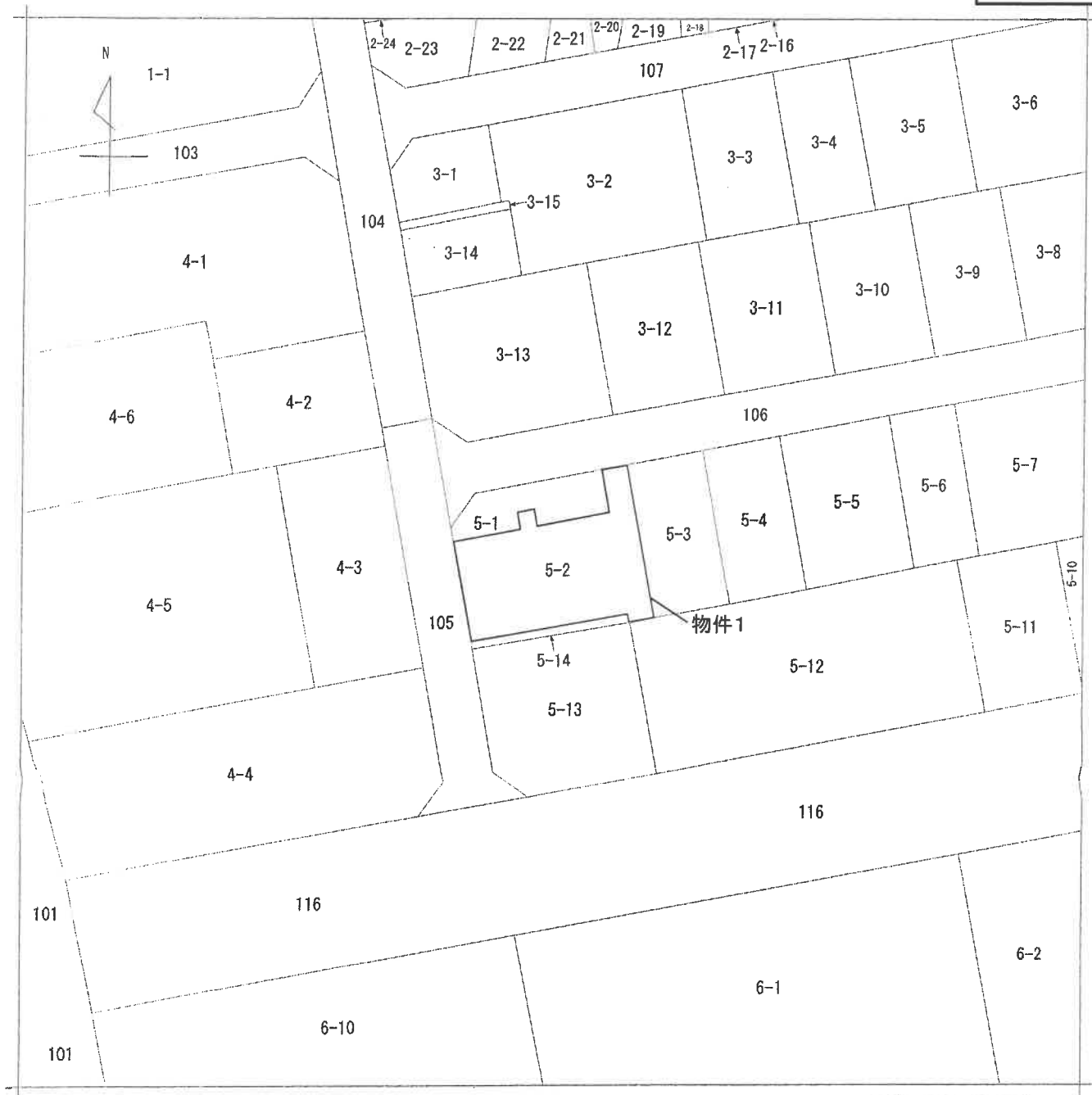
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 換地図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上







地番区域見出
都町2丁目

請求部	所 在 千葉市中央区都町二丁目					地 番 5番2			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項	

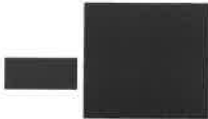
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

令和5年8月23日
千葉地方務局

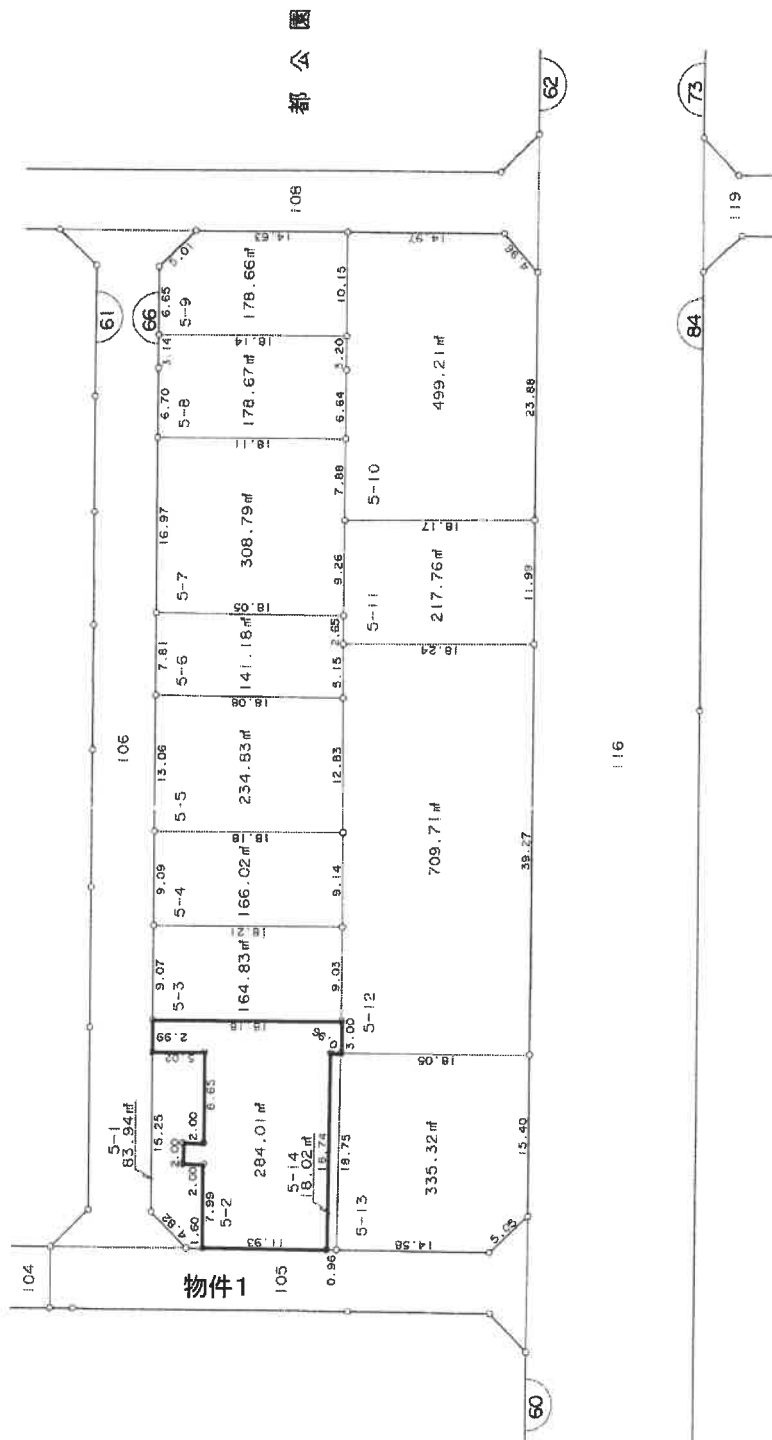
請求番号: 66-1
(1/1)

登記官



千葉都市計画都地区土地区画整理事業 換地図

町 名 都町二丁目 街区番号 66 縮尺 1:500



(A3判をA4判に縮小)

凡 例	
	換 地
	街区番号
	町 界
10-1	地 番
20.14	辺長 (m)

換地図写

千葉市

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8月23日 千葉地方法務局

令和5年8月23日 千葉地方法務局

2004 年 12 月

20

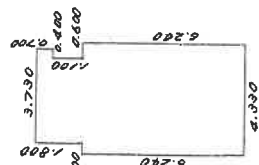
都町2丁目 5-2-12

建各階物面圖

都計 303-2-12

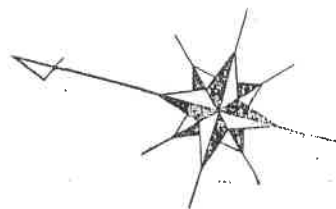
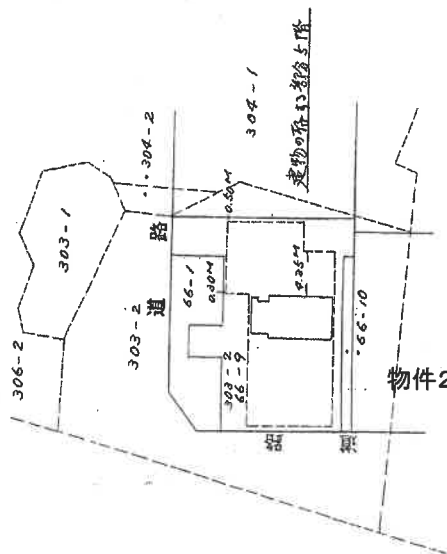
千葉市 都府 203 番地 2
飯塚地 千葉市 都府 66 番地 9

千葉市中央区幕町3丁目5番地2



積面床

$$\begin{array}{r} 3.730^M \times 0.700^M = 2.6110^M \\ 3.330 \times 1.100 = 3.6630 \\ 4.330 \times 6.240 = 27.0192 \\ \hline 33.2932^M \end{array}$$



物件2

(A3判をA4判に縮小)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

箱	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
---	---	-----------------	-----------------

昭和49年11月18日登記

申請人

昭和49年11月13日

作者

間取図

