

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 渡 邊 美和子

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 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, 2	1,640,000 1,312,000	一括	328,000	28,718	7,698
1	1,630,000				
2	10,000				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 千葉市花見川区西小中台1396番地2

建物の名称 西小中台団地9号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西小中台1396番2の241

建物の名称 407号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 46.77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 千葉市花見川区西小中台1396番1

地 目 宅地

地 積 34730.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番2

地 目 宅地

地 積 32652.19平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番3

地 目 宅地

地 積 2196.76平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番20

地 目 宅地

地 積 1039.80平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番21

地 目 宅地

地 積 919.57平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番22

地 目 宅地

地 積 2366.33平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番23

地 目 宅地

地 積 6356.62平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番24

地 目 宅地

地 積 2536.31平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番25

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5468.04 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4626030 分の 4677

土地の符号 5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4715146 分の 4677

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区西小中台 1396 番地 1

家屋 番号 1396 番 1 の 551

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 161.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・作業員詰所

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 51.89平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建, 軽量鉄骨造プレハブ2階建

床 面 積 1階 約77.89平方メートル
2階 約26平方メートル

共有者 A 持分4626030分の4677

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 5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, 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。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、本件一棟の建物の区分所有者らが集会所等として利用している。

《 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 千葉市花見川区西小中台1396番地2

建物の名称 西小中台団地9号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西小中台1396番2の241

建物の名称 407号

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 46.77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 千葉市花見川区西小中台1 3 9 6 番1

地 目 宅地

地 積 34730.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番2

地 目 宅地

地 積 3 2 6 5 2. 1 9平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番3

地 目 宅地

地 積 2196.76平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番20

地 目 宅地

地 積 1039.80平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番21

地 目 宅地

地 積 919.57平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番22

地 目 宅地

地 積 2366.33平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番23

地 目 宅地

地 積 6356.62平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番24

地 目 宅地

地 積 2536.31平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番25



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5468.04 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4626030 分の 4677

土地の符号 5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4715146 分の 4677

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区西小中台 1396 番地 1

家屋 番号 1396 番 1 の 551

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 161.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・作業員詰所



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 51.89 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建, 軽量鉄骨造プレハブ 2 階建

床 面 積 1 階 約 77.89 平方メートル
2 階 約 26 平方メートル

共有者 A 持分 4626030 分の 4677



令和6年（ヌ）第133号
令和6年 9月27日受理
令和6年10月29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 千葉市花見川区西小中台 1 3 9 6 番地 2

建物の名称 西小中台団地 9 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西小中台 1 3 9 6 番 2 の 2 4 1

建物の名称 4 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 4 6 . 7 7 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 千葉市花見川区西小中台 1 3 9 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 4 7 3 0 . 3 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台 1 3 9 6 番 2

地 目 宅地

地 積 3 2 6 5 2 . 1 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台 1 3 9 6 番 3

地 目 宅地

地 積 2 1 9 6 . 7 6 平方メートル

(/ 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番20

地 目 宅地

地 積 1039.80平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番21

地 目 宅地

地 積 919.57平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番22

地 目 宅地

地 積 2366.33平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番23

地 目 宅地

地 積 6356.62平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番24

地 目 宅地

地 積 2536.31平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 千葉市花見川区西小中台1396番25

(2 枚目)



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5468.04平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4626030分の4677

土地の符号 5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4715146分の4677

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区西小中台1396番地1

家屋 番号 1396番1の551

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 161.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・作業員詰所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 51.89平方メートル

共有者 A 持分4626030分の4677

(3 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	西小中台5-9-407	
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空家)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 4,000円 修繕積立金 13,000円 合 計 17,000円	令和6年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成28年7月分～令和6年9月分 計 1,649,000円
管理費等照会先	団地管理組合法人西小中台住宅	
その他の事項	6枚目「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1～9	
現況地目	☒ 宅地(符号1～9) ☐ 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1～9) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	区分所有建物「西小中台団地」各棟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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	西小中台2-5			
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異なる (□主たる建物 ■附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、軽量鉄骨造プレハブ2階建 ☒ 床面積: 1階: 約77.89㎡ 2階: 約26㎡			
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	☒ 区分所有建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を共有し 集会所・事務所等 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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	支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日	
敷地 (目的外土地)				
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

(5 枚目)

その他の事項

■ 4 枚目「管理費等の状況」について

- 1 管理組合担当者によれば、管理規約に管理費等の滞納に対する遅延損害金の定めはない。そのため、遅延損害金の利率は民事法定利率となるが、今回は買受人に遅延損害金の請求はしないとのこと。

■ 本建物（物件1）について（各部屋の配置については、30 枚目「間取略図」参照）

- 1 本建物内は、畳の汚れや壁・天井のクロスが剥がれや汚れが、全体的に目立つ。
- 2 LDKのサッシガラスが割れている（写真番号⑤参照）。
- 3 キッチンのレンジフードが一部脱落している（写真番号⑦参照）。
- 4 建具の建付けが悪い箇所があり、また、一部損傷がある。
- 5 LDK及び玄関ホールにはカーペットが貼り付けられており（写真番号②、④参照）、床の状態を確認することはできなかった。
- 6 設備等の稼働状況については不明である。

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
☒ 管理組合担当者	1 本建物は空家です。 2 前所有者は、病院で亡くなっています。 3 管理費等の滞納に関する遅延損害金の定めは管理規約にありません。 そのため、遅延損害金の利率は民事法定利率となりますが、今回は買受人に遅延損害金の請求はしません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受けは「空室」と表示され、閉鎖されている。また、本建物の表札には、前所有者の苗字が表示されている。
- 2 本建物内には、電化製品（エアコン・照明を除く）、家具、寝具、衣類、靴、カーテンはない。
- 3 本建物内には、占有者を徴表する郵便物や書類等は見当たらなかった。
- 4 以上の他、管理組合担当者の陳述及び現場の状況から、占有者及び占有状況を4枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 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10月1日（火） 11:02 - 11:24	物件所在地	物件確認、写真撮影、管理組合担当者から占有関係等につき聴取
令和6年10月1日（火）	当庁執行官室	ライフライン照会書（電気）郵送（10月11日東京電力パワーグリッド株式会社へ照会する様回答あり）、管理組合へ管理費等照会書をFAX（10月15日回答あり）
令和6年10月11日（金）	当庁執行官室	東京電力パワーグリッド株式会社へ照会書郵送（返信用封筒添付、報告書提出時点で回答なし）
令和6年10月16日（水）	電話	管理組合担当者から管理費等の遅延損害金について聴取
令和6年10月22日（火） 15:00 - 15:44	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、間取り確認、管理組合担当者と面談聴取

（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。

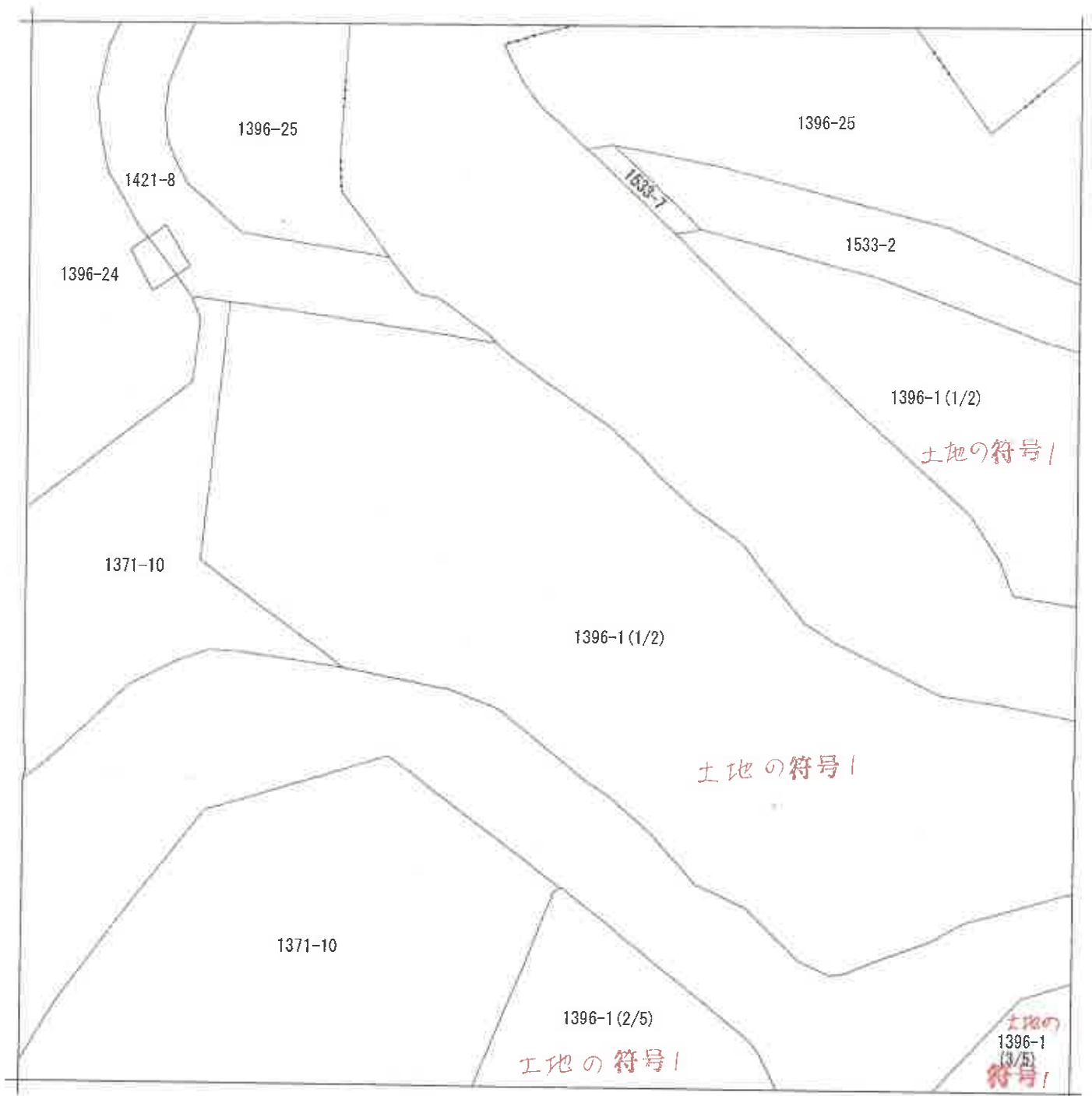
☒ 令和6年10月22日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、債権者側の鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。

☐ 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

(9 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	千葉市花見川区西小中台				地番	1396番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号		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	方位不明			

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5月28日
千葉地方法務局

地図整理番号：M86391
(1/4)

登記官

(10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。



A 西小中台

請求部	所在	千葉市花見川区西小中台				地番	1396番1			
出力縮	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					備付年月日(原図)			補事項	方位不明	

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)

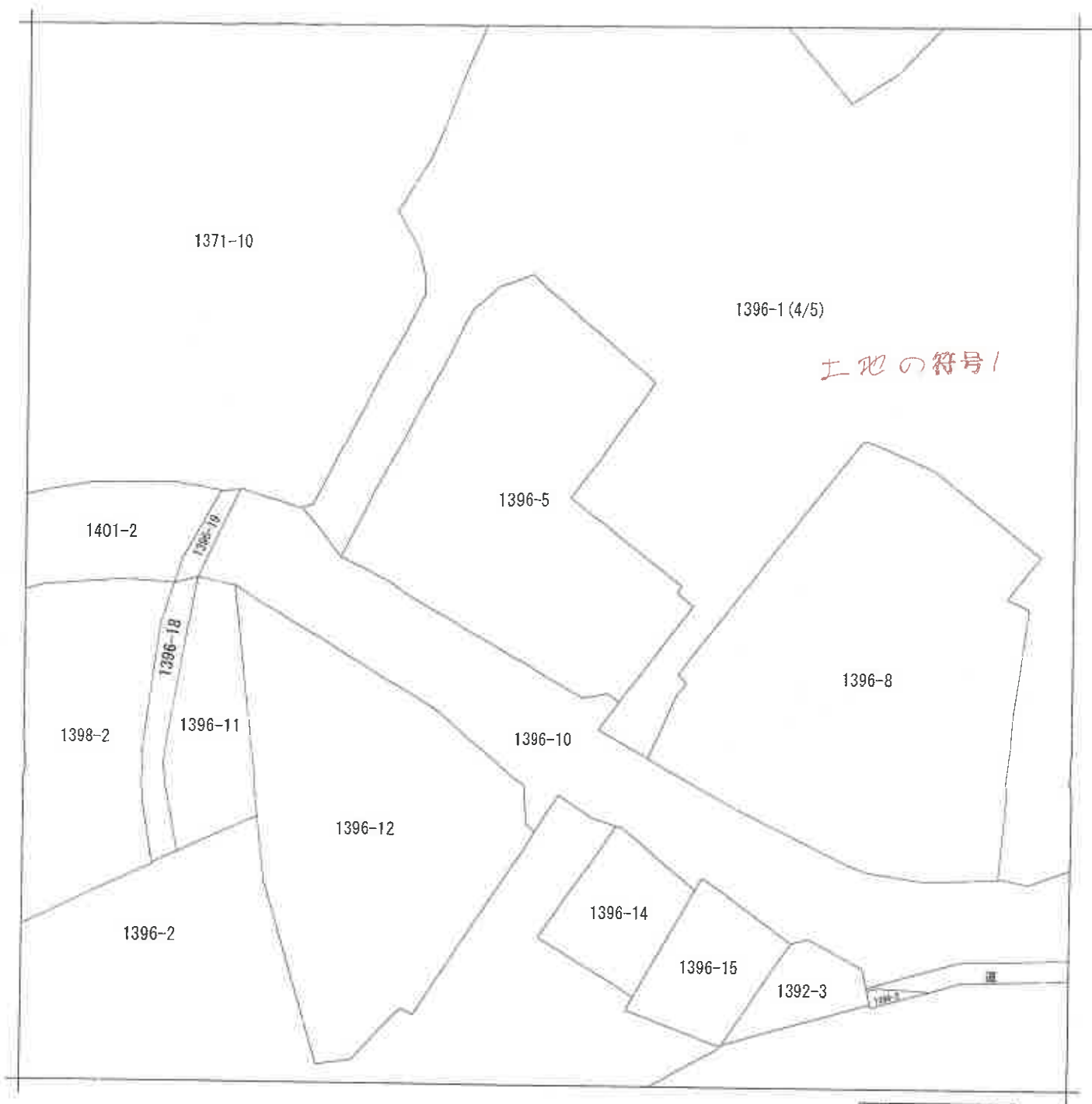
令和6年5月28日
千葉地方法務局

地図整理番号：M86391
(2/4)

登記官

(// 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。

地番区域見出し
西小中台

請求部	所在	千葉市花見川区西小中台			地番	1396番1		
出力縮尺	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				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明

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5月28日
千葉地方法務局

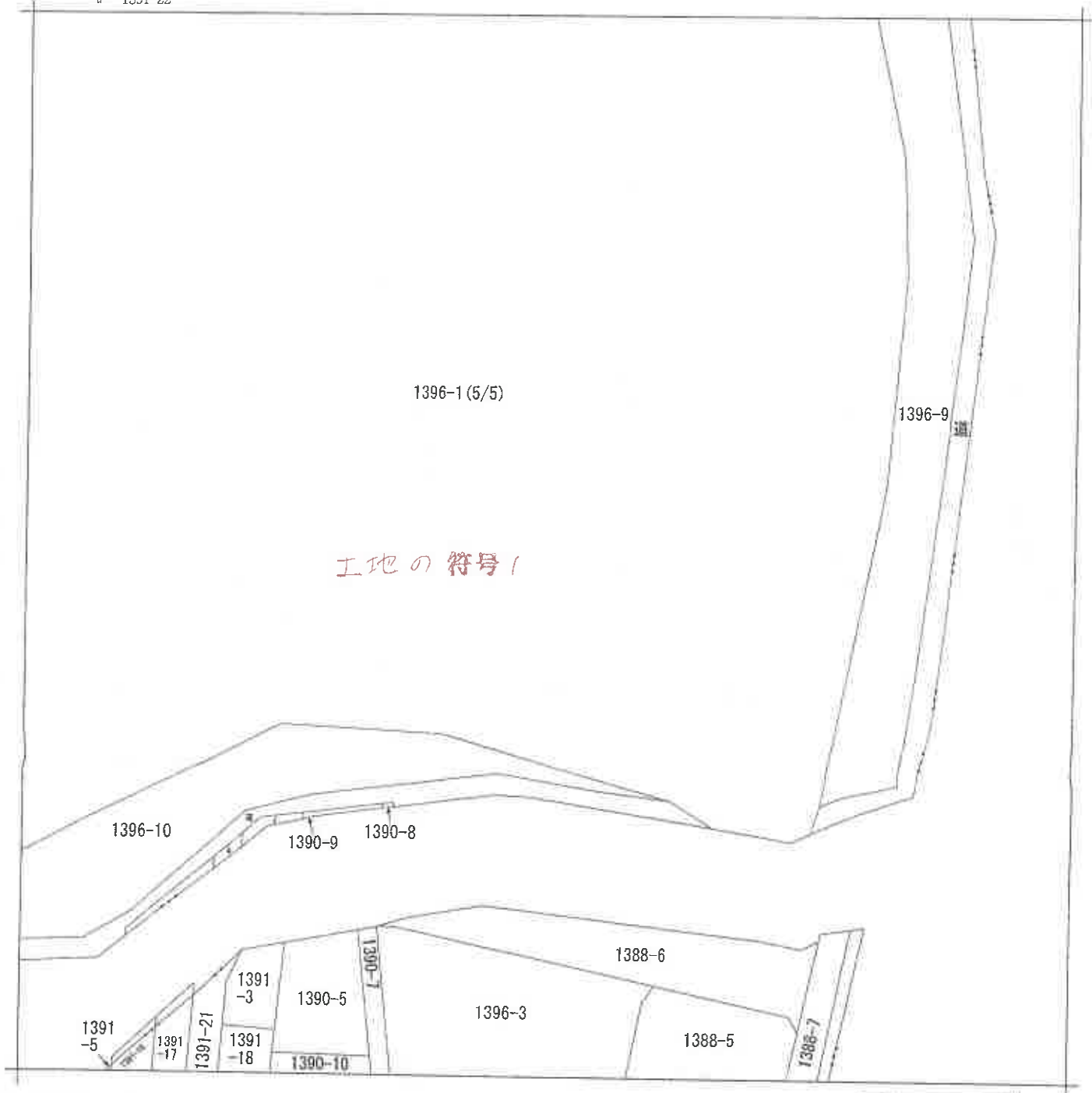
地図整理番号：M86391

登記官

(/2 枚目)

(3/4)

イ 1391-13
ロ 1391-22



(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	千葉市花見川区西小中台				地番	1396番1			
出力縮尺	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				備付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

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)

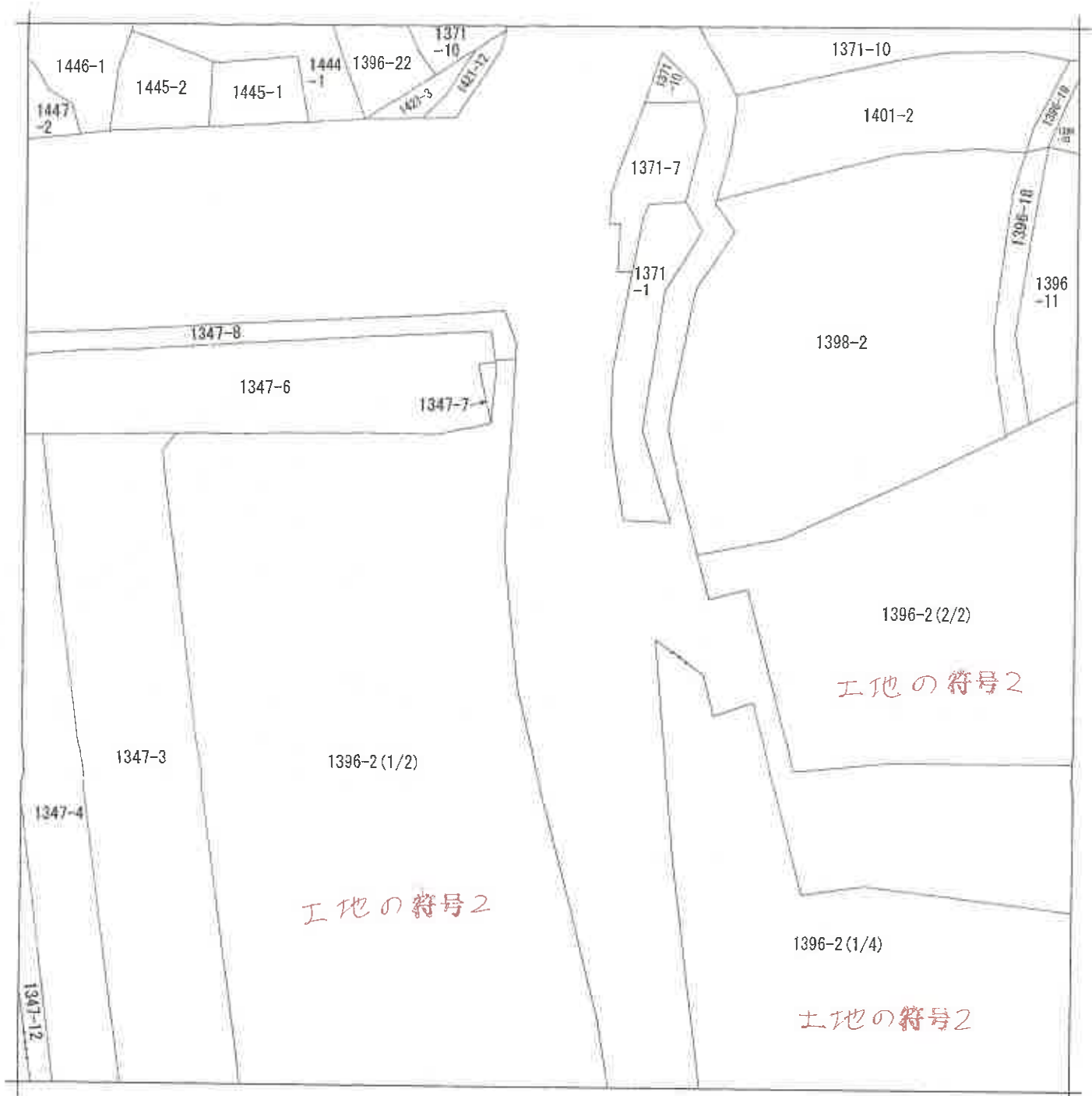
令和6年5月28日
千葉地方法務局

地図整理番号: M86391

登記官

(13 枚目)

(4/4)



(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	千葉市花見川区西小中台				地番	1396番2			
出力縮	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					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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5月28日
千葉地方法務局

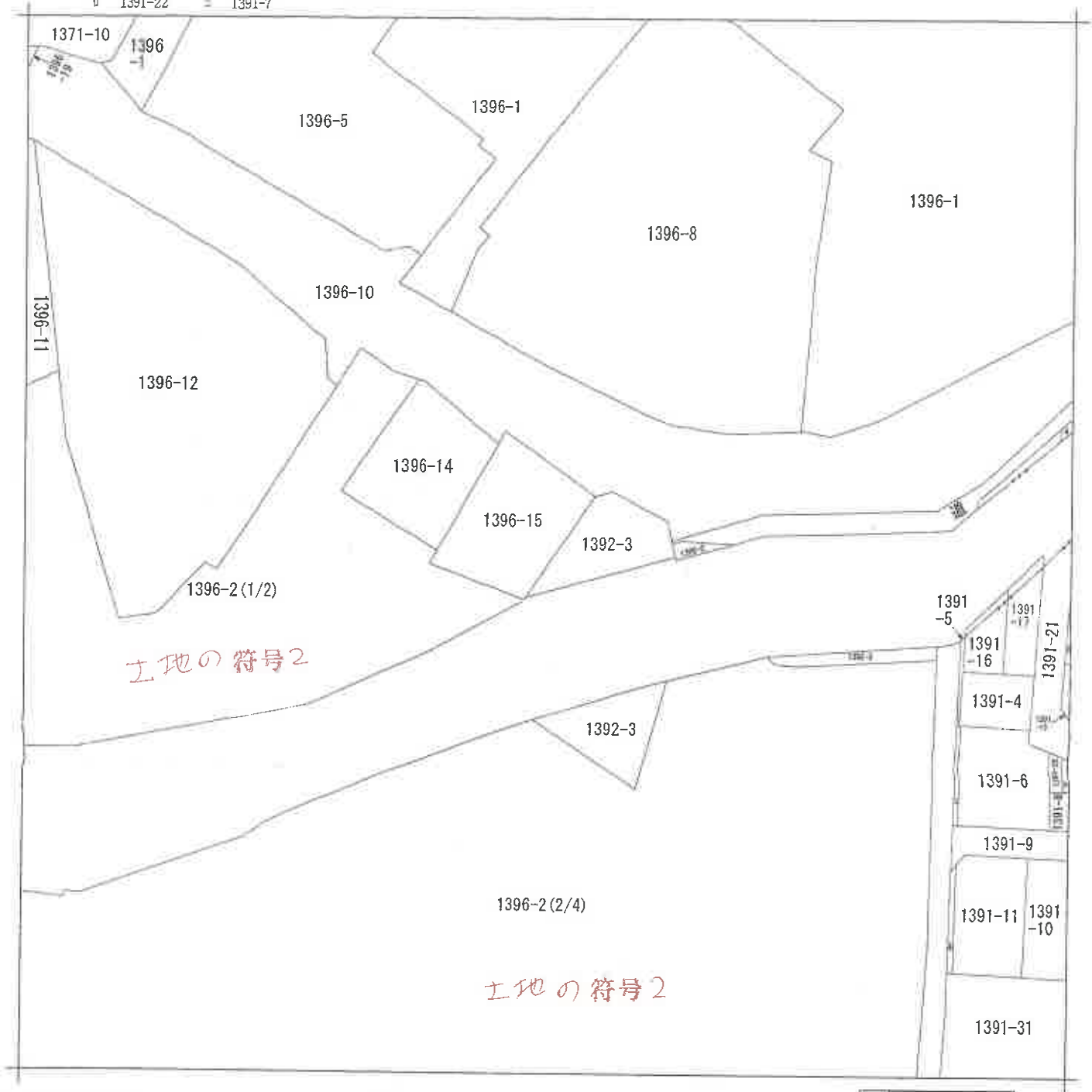
地図整理番号：M86392

登記官

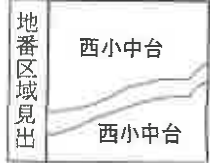
(/ 枚目)

(1/4)

1391-18 1391-22 1391-24 1391-7 1391-12



(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	千葉市花見川区西小中台				地番	1396番2			
出力縮	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				備付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

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)

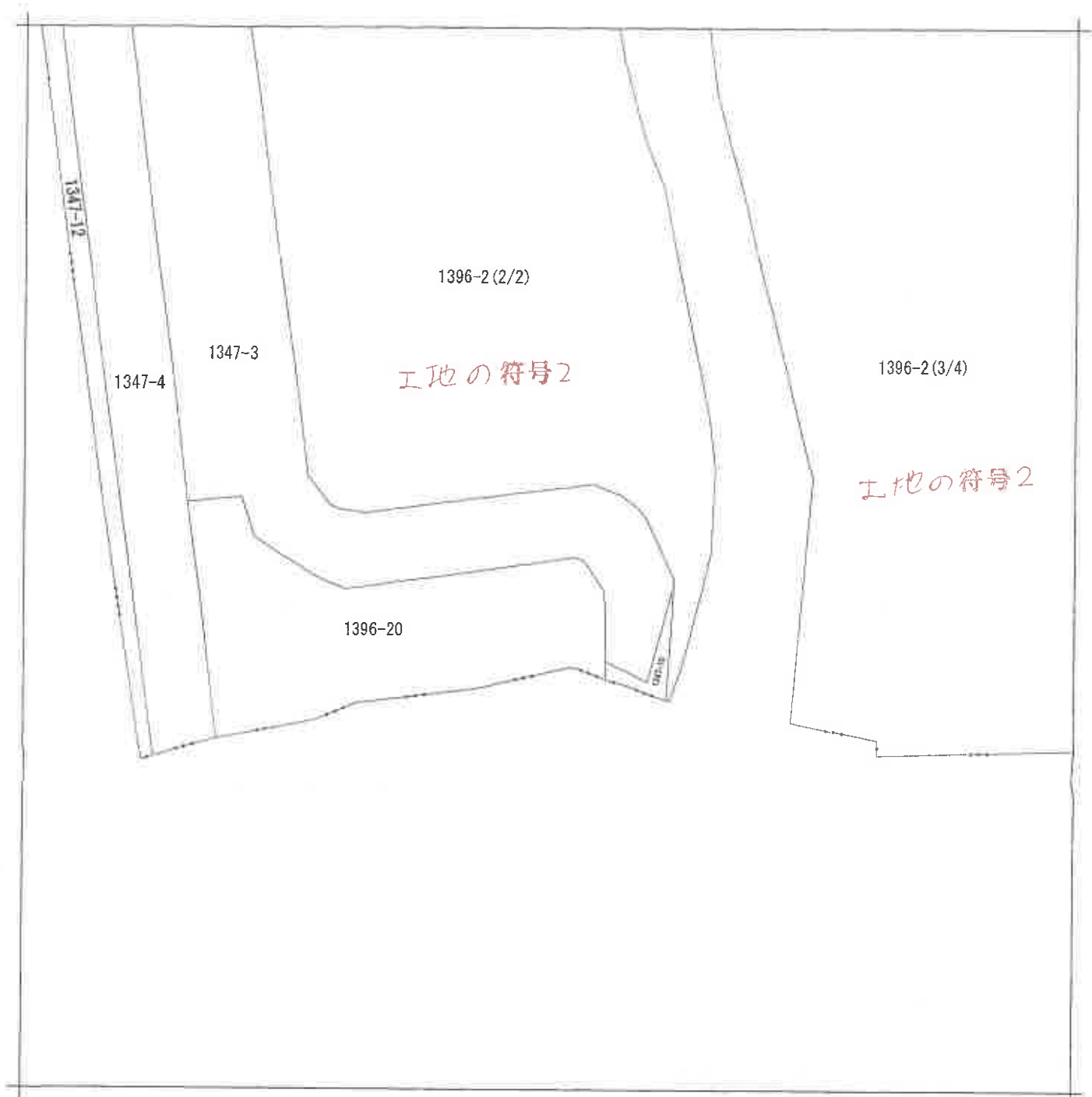
令和6年5月28日
千葉地方法務局

地図整理番号：M86392
(2/4)

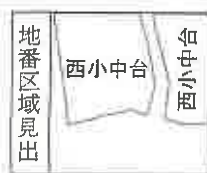
登記官

(15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	千葉市花見川区西小中台				地番	1396番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は番号		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	方位不明	

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5月28日

千葉地方務局

地図整理番号：M86392

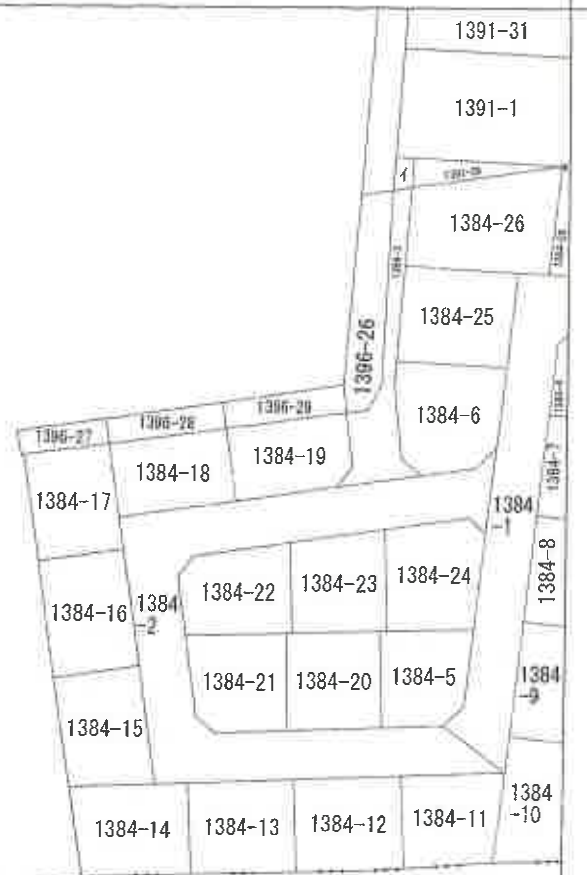
登記官

(16枚目)

(3/4)

1396-2 (4/4)

土地の符号2



(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。

地番区域見出し
西小中台

請求部	所在	千葉市花見川区西小中台				地番	1396番2			
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					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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)

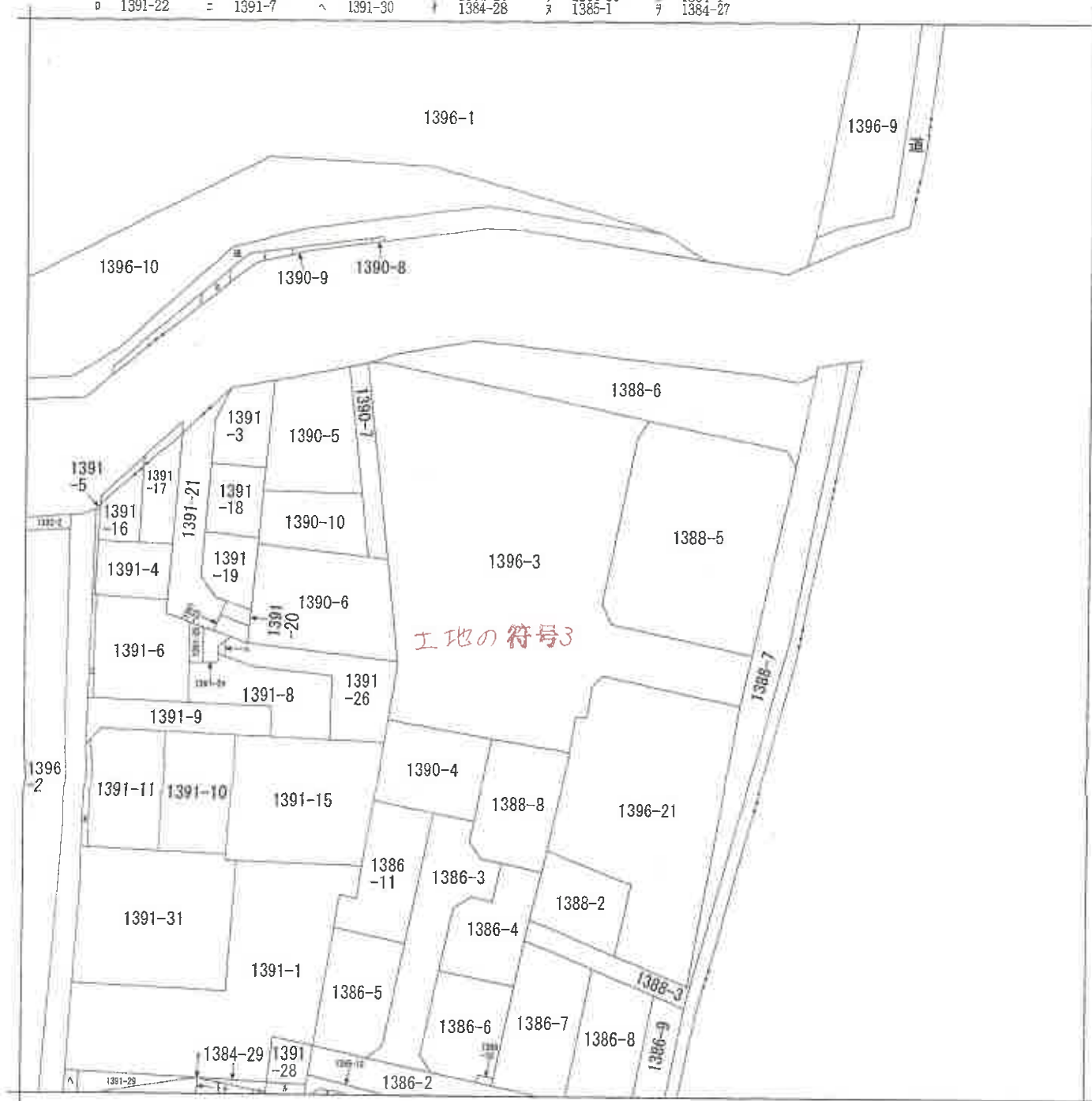
令和6年5月28日
千葉地方法務局

地図整理番号：M86392
(4/4)

登記官

(17 枚目)





請求部	所在地	千葉市花見川区西小中台				地番	1396番3		
出力縮	力尺	1/600	精度区	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					備考 付年月日 (原図)			補記事項	方位不明

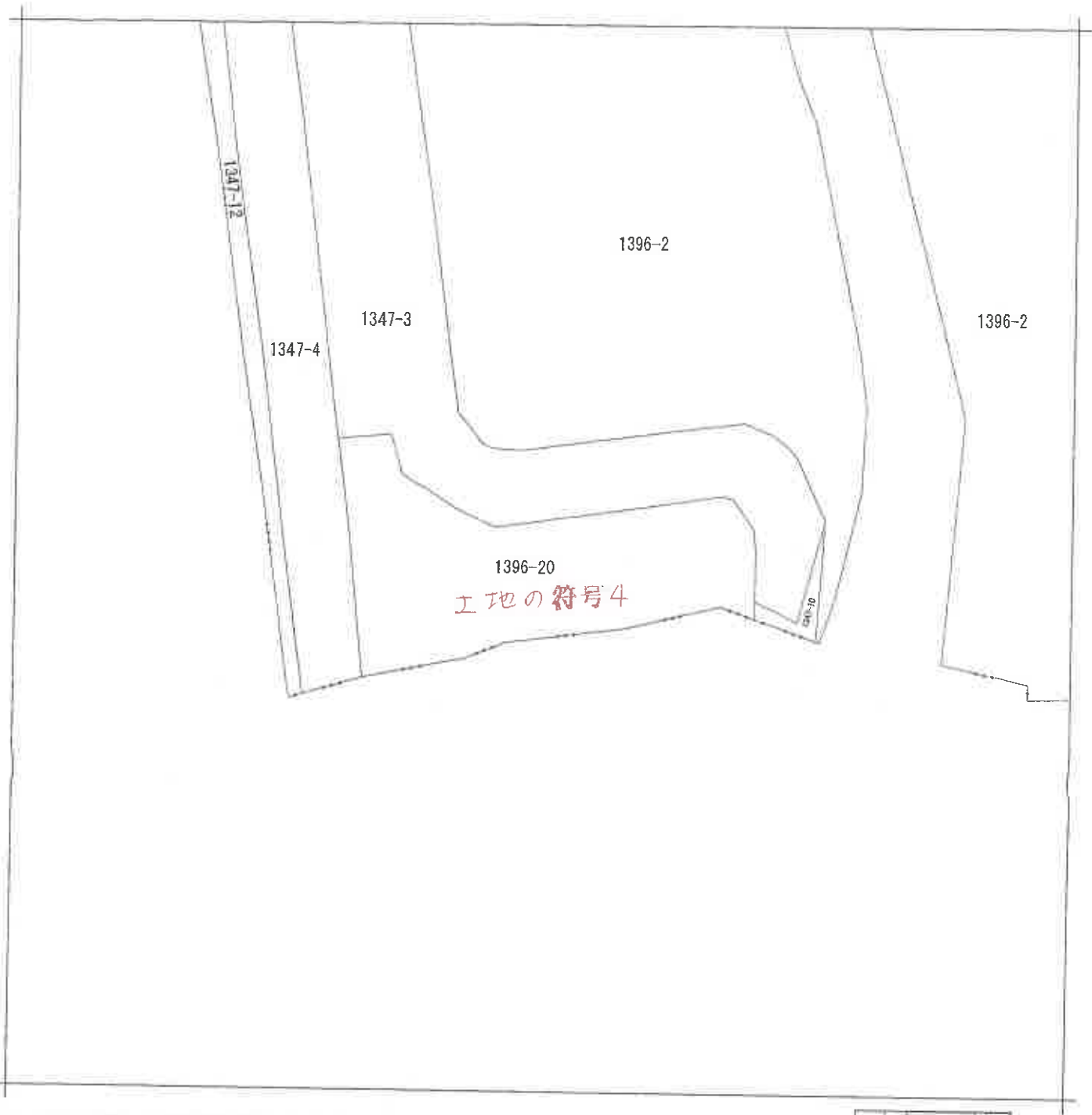
(A 3判をA 4判に縮小)

令和6年5月28日
千葉地方法務局

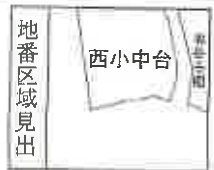
地圖整理番号：M86393

登記官

(18 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 分	所 在	千葉県花見川区西小中台				地 番	1396番20			
出 力 縮 小 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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項	方位不明	

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)

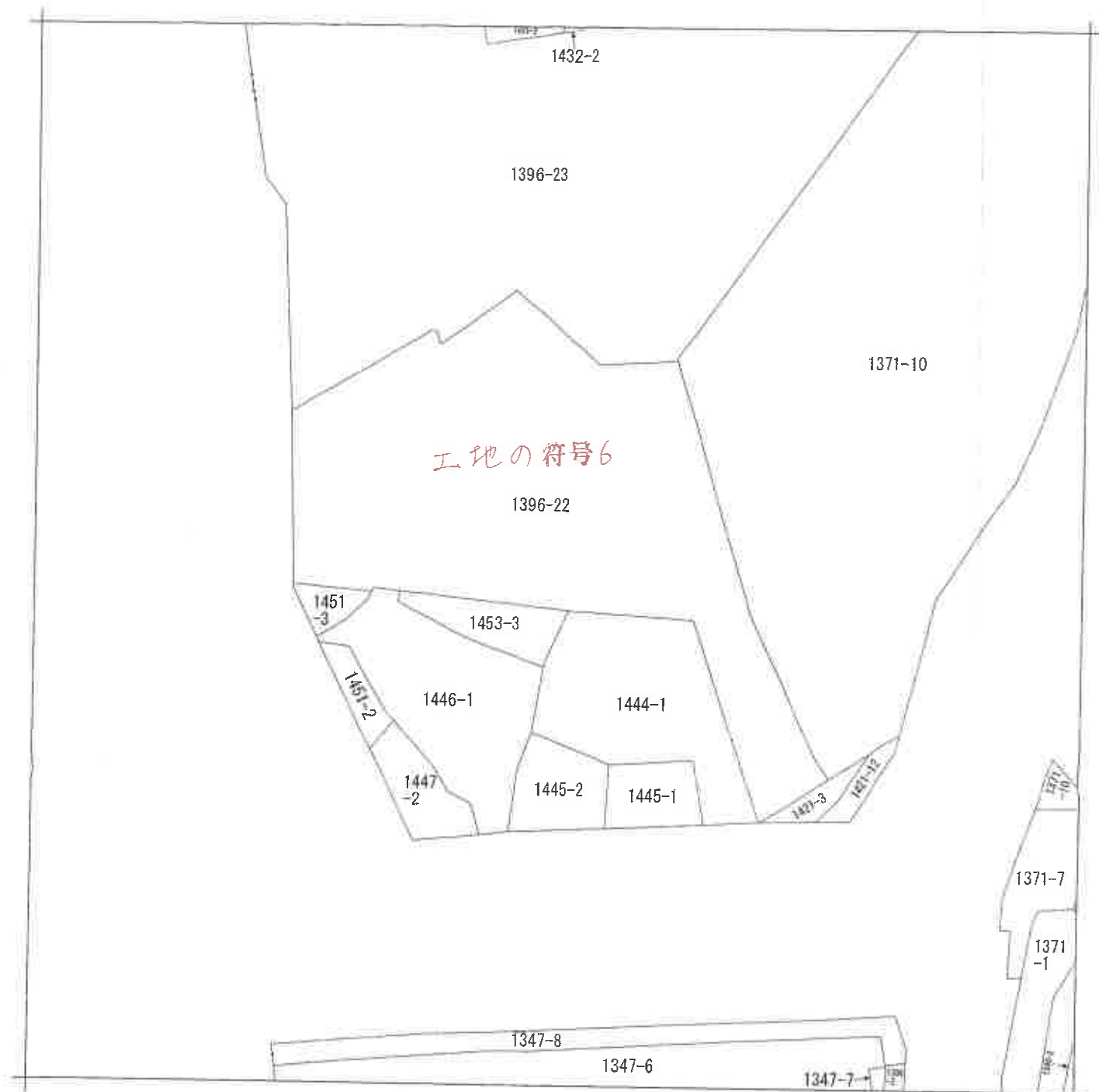
令和6年5月28日
千葉地方法務局

地図整理番号：M86394
(1/1)

登記官

(19 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	千葉市花見川区西小中台				地番	1396番22			
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					備付年月日(原図)		補事項	方位不明		

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)

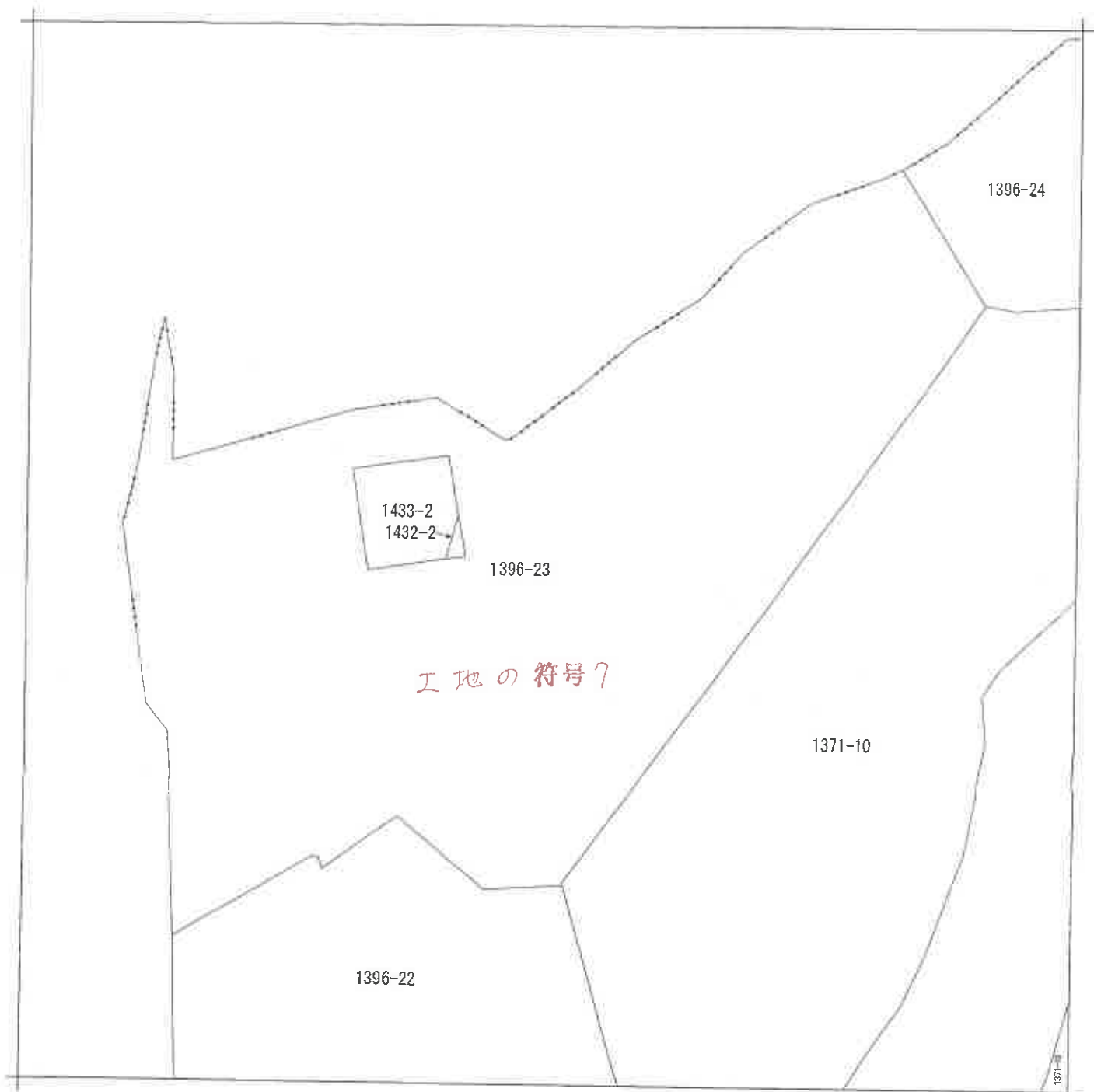
令和6年5月28日
千葉地方法務局

地図整理番号：M86396
(1/1)

登記官

(2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 分	所 在	千葉市花見川区西小中台				地 番	1396番23			
出 力 縮 小 尺 寸	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				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項	方位不明	

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)

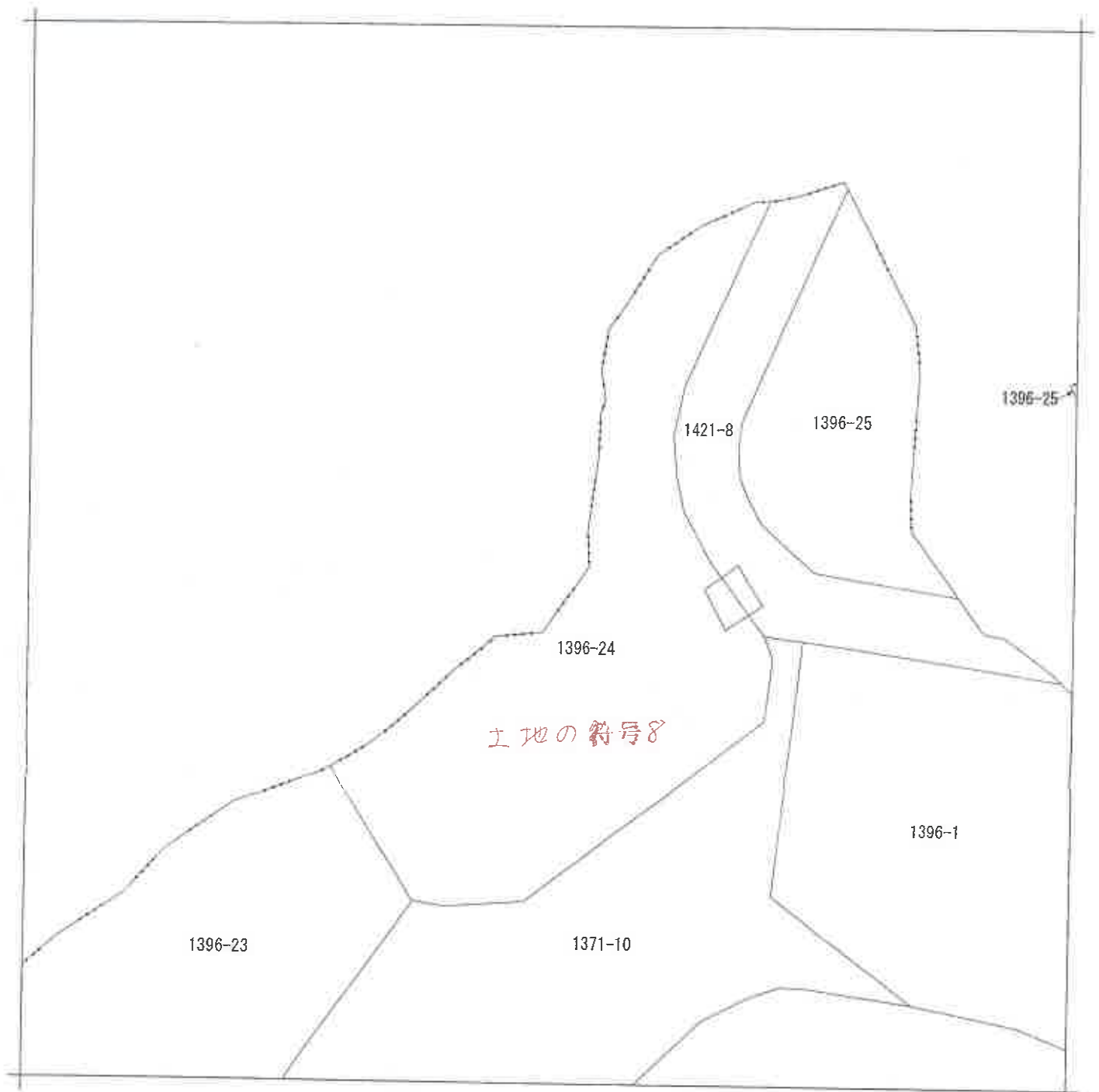
令和6年5月28日
千葉地方法務局

地図整理番号：M86397
(1/1)

登記官

(22 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。



A 西小中台

請求部	所在	千葉市花見川区西小中台				地番	1396番24			
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				備付年月日(原図)		補事項	方位不明			

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5月28日

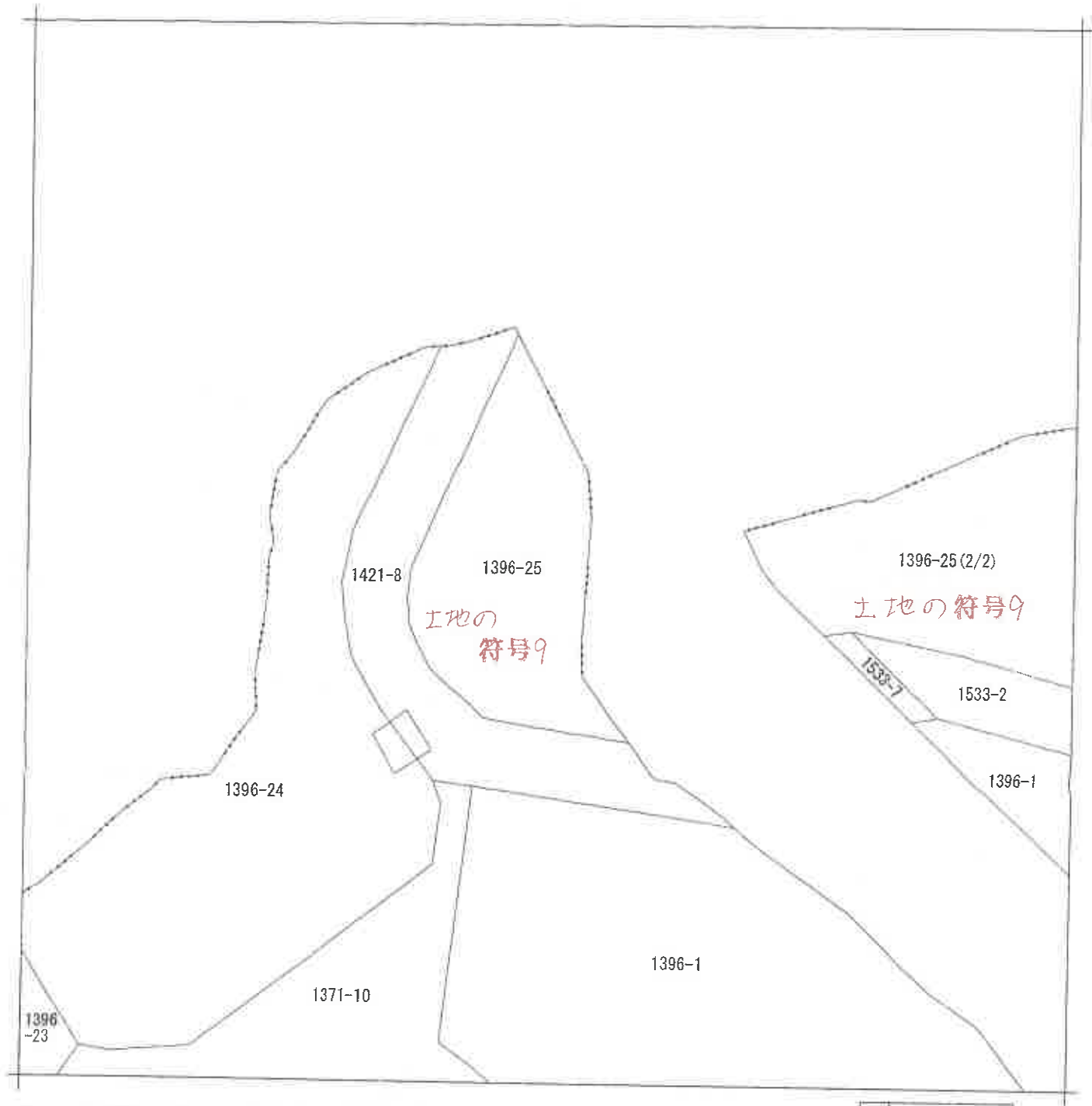
千葉地方法務局

地図整理番号：M86398

登記官

(23 枚目)

(1/1)



(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	所在	千葉市花見川区西小中台				地番	1396番25			
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					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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5月28日
千葉地方法務局

地図整理番号：M86399
(1/2)

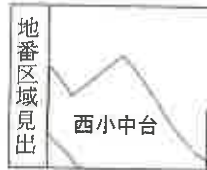
登記官

(24 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	千葉市花見川区西小中台			地番	1396番25		
出力縮	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				備付年月日(原図)			補事項	方位不明

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5月28日
千葉地方法務局

地図整理番号：M86399
(2/2)

登記官

(25枚目)



登記年月日：昭和48年5月31日

29189

1396-2-241

家屋番号 1371番2 121

建物の所在 千葉県千葉市小中台町191番地2

花見川区西小中台 1396-2

建物図面

1枚目と同様



(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(A3判をA4判に縮小)

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。

令和6年5月28日

千葉地方法務局

登記官

(26枚目)

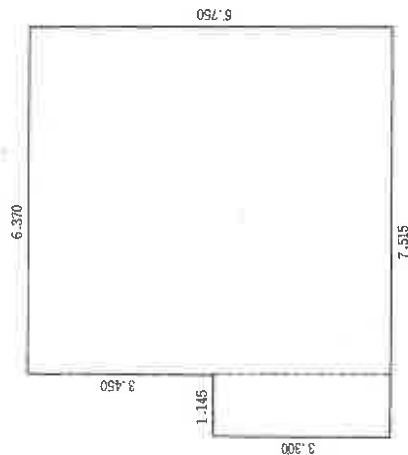
29190 1396-2-24/

家屋番号 1371番地 121

建物の所在 千葉県千葉市小中台町 1371番地 2
花見川区 西小中台 1396-2

各階平面図

建物の番号 139 — 404



求積の方法 (距離単位M)	
6.750	× 6.370
3.300	× 1.145
計	
42㎡997500	
3㎡778500	
46㎡776000	

床面積 46㎡77

縮尺 1/100

1枚目と両様

昭和四十八年四月二十五日

作製者

申請人

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5月28日

千葉県地方税务局

(27枚目)

登記官

(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5月28日 千葉地方方法務局

登記官
(28 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

30309

建物図面

家屋番号	1396番 / 551
------	-------------

建物の所在	千葉県千葉市中央区千代田 / 1396番地 / 花見川区西小中町
-------	----------------------------------

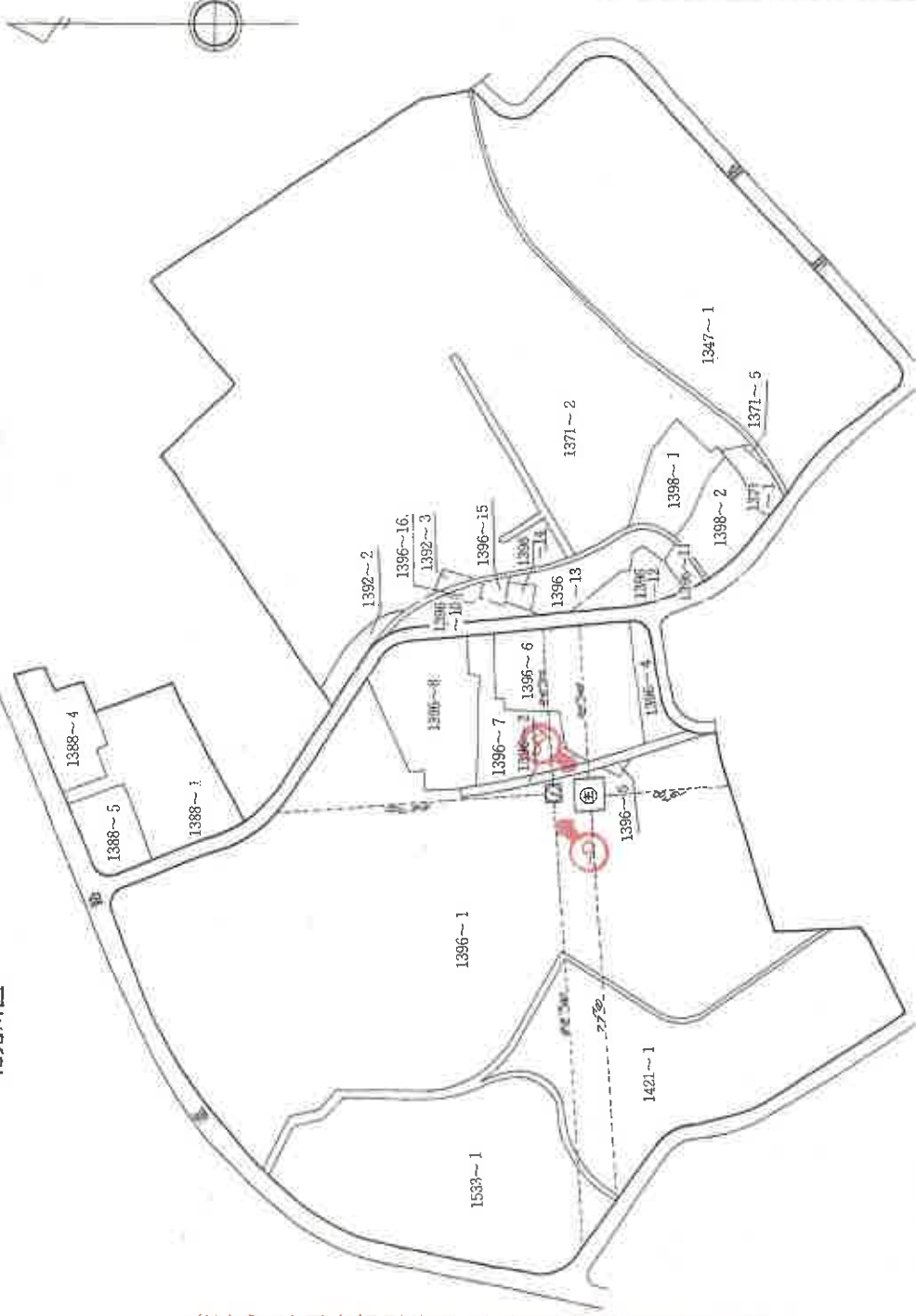
48.5.31

製作年月日
昭和四十八年四月二十五日

作製者

申請人

建物の番号



(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

縮尺 1/2500

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5月28日 千葉地方延務局

(29 枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

30310

各階平面図

家屋番号	1396番 1-5501
建物の所在	千葉県千葉市中央区西小中台 花見川区 西小中台

1396番地1

建物の番号

48.5.31

昭和四十八年四月二十五日
作製年月日

作製者

申請人

求積の方法(距離単位M)			
12.280	×	4.450	54.24400
11.380	×	2.500	28.45000
12.280	×	5.990	73.657200
計			161.351200

床面積

161.351200

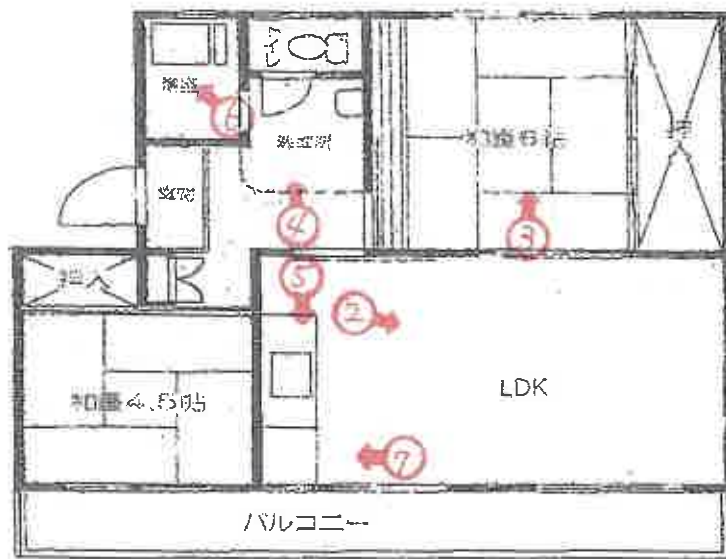
求積の方法(距離単位M)			
6.380	×	4.090	26.094200
6.180	×	1.450	8.961000
6.380	×	2.640	16.843200
計			51.898400

床面積

51.898400

縮尺 1/200

間 取 略 図 【物件1】



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



①



②



LD

③



北側和室

(3 / 枚目)

④



玄関ホール

⑤



ベランダ側サッシガラス割れ

⑥



⑦



換気扇フード脱落、天井クロス剥がれ

⑧



物件2主たる建物

⑨



物件2附属建物の増築部分

物件2附属建物

副 本

令和6年（ヌ）第 133 号

令和6年10月22日 現地調査

令和6年10月23日 評 価

第 R6 - 881 号 発行番号

令和6年10月31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

山口 真由美

第1 評価額

一括価格	
金 1,640,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1	金 1,630,000 円
物件2	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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。

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。
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「西小中台5－9－407」
2	物件目録記載のとおり。		住居表示「西小中台2－5」 ・ 附属建物符号1に増築があり、現況床面積は約103.89㎡（概測数量） ・ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、軽量鉄骨造プレハブ2階建 1 階 約77.89㎡ 2 階 約26㎡ 合計 約103.89㎡
番号	特 記 事 項		
1, 2	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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県花見川区西小中台1396番地2

建物の名称 西小中台団地9号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西小中台1396番2の241

建物の名称 407号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 46.77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 千葉県花見川区西小中台1396番1

地 目 宅地

地 積 34730.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県花見川区西小中台1396番2

地 目 宅地

地 積 32652.19平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉県花見川区西小中台1396番3

地 目 宅地

地 積 2196.76平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	千葉市花見川区西小中台 1 3 9 6 番 2 0
地 目	宅地
地 積	1 0 3 9 . 8 0 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	千葉市花見川区西小中台 1 3 9 6 番 2 1
地 目	宅地
地 積	9 1 9 . 5 7 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	千葉市花見川区西小中台 1 3 9 6 番 2 2
地 目	宅地
地 積	2 3 6 6 . 3 3 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	千葉市花見川区西小中台 1 3 9 6 番 2 3
地 目	宅地
地 積	6 3 5 6 . 6 2 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	千葉市花見川区西小中台 1 3 9 6 番 2 4
地 目	宅地
地 積	2 5 3 6 . 3 1 平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	千葉市花見川区西小中台 1 3 9 6 番 2 5

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5468.04平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4626030分の4677

土地の符号 5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4715146分の4677

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区西小中台1396番地1

家屋 番号 1396番1の551

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 161.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・作業員詰所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 51.89平方メートル

共有者 A 持分4626030分の4677

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 物件1（土地の符号1～9）

位 置 ・ 交 通	JR総武線「新検見川」駅の北東方・約1.3km（道路距離） 最寄バス停「西小中台小学校」の北東方・約250m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	5階建ての共同住宅群からなる「西小中台団地」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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区(20m), 建築基準法第22条指定区域, 宅地造成工事規制区域, 居住誘導区域内, 景観計画区域
画 地 条 件	規 模 形 状 東 西 × 南 北 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	88,265.98㎡ （登記とほぼ同じ） 不整形形状の画地 （東西）約450m × （南北）約250～400m 4,626,030分の4,677（所有権）土地の符号1～4, 8, 9 4,715,146分の4,677（所有権）：土地の符号5～7 三方路
	南西側（市道） 連続性（稍優る）	路線名（小中台町150号線） 幅員（約9.5m） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有）
	北西側（市道） 連続性（稍優る）	路線名（花園68号線） 幅員（約9m） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有）
	中央部（市道） 連続性（稍優る）	路線名（小中台町149号線） 幅員（約9.5m） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有）
	接面道路の状況	
接面道路の状況	建築基準法の種類	上記いずれの道路も建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	可能であると推定
土地の利用状況等	符号1～9	西小中台団地及び関連施設の敷地
	隣 地	・ 東 側：戸建住宅 ・ 西 側：市道を介して戸建住宅，共同住宅 ・ 南 側：小学校，緑地 ・ 北 側：市道を介して戸建住宅，共同住宅

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. 地歴，古地図等から，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と推定される。 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出来ないが，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。 3. 千葉市教育委員会での調査によれば，周知の埋蔵文化財包蔵地（鳥込西貝塚）の範囲内にあるが，調査済みである。
特 記 事 項	1. 当住宅団地に存する建物は，建築基準法第86条1項に基づく一団地認定がなされている。（認定年月日：平成21年2月27日，第H20—15号）

2 建物の概況等

(1) 物件1

① 一棟の建物の概要

マンション名	西小中台団地9号棟
建物の用途	居住用 (総戸数40戸) 団地総戸数：990戸 (37棟)
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47年7月1日新築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根：陸屋根(アスファルト防水) 外壁：鉄筋コンクリート造(プレキャストコンクリート) その他：－
設備等	供給処理施設：電気, 上下水道, 都市ガス エレベーター：無し 駐車場：有(一律月額6,000円(普通車), 5,000円(軽自動車))。 集会所等：事務所・作業員詰所, 集会所有り(物件2) オートロック：なし その他：駐輪場, 公園, ごみ置き場等あり。
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 団地管理組合法人西小中台住宅 管理方式：自主管理 管理会社：－ 管理形態：日勤(月～金：9時～17時, 土曜日は正午まで)
管理の状況	普通
特記事項	1. ペット飼育：不可 2. 駐車場：空き有り。 3. 修繕積立金の合計額：12,259,000円, (令和6年9月30日現在) 4. 令和元年台風時に屋根が飛ぶ等の被害があったが, 修繕済みとのこと。 5. 大規模修繕工事済み(令和6年6月) (外壁, 階段等) 6. 建築確認：昭和46年7月12日・第133号 完了検査：昭和47年6月21日・第133号

② 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	4 階 (407号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	46.77 m ² (登記面積) 約 48.93 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)		
間 取 り	2 LDK ・バルコニー面積 約9.19m ² (別添間取略図参照)		
仕 様	天 井：ビニールクロス，ボード貼等 床：フローリング，畳，カーペットなど 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，キッチン (電気，上下水道，都市ガス) そ の 他：－		
保守管理の状態	劣る ・室内については，築後相当期間経過しており，経年劣化によるビニールクロス及び襖の破れ・変色・汚れ，フローリング及び畳の汚れ・劣化・剥がれ，天井クロスの剥がれのほか，LDK窓に割れている箇所がある。また室内全体にヤニによると思われる黄ばみが目立つ。 ・立ち入り調査時，所有者不在であり，雨漏り，水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び，リフォーム履歴，平成23年3月11日の東日本大震災による被害及び令和元年台風による被害は不明である。また，住宅機器・設備等の稼働状況等も不明であるが，建物全体で相当劣化が進み，内部の建具の建て付けの悪い箇所のほか，窓の開閉に困難な箇所があった。なお，LDK床の上にはカーペットが敷かれており，正確な床材の確認ができなかった。		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	4,000円
	修 繕 積 立 金	月 額	13,000円
		計	17,000円
	滞 納 額	1,649,000円 (令和6年9月30日現在) 滞納額内訳：管理費388,000円，修繕積立金1,261,000円	
	備 考	管理組合からの回答書上，遅延損害金の具体的金額についての回答はなく，遅延損害金の利率については規約上の定めがないとのことである。そのため管理組合担当者によれば，遅延損害金の利率は民事法定利率となるが，今回は買受人に遅延損害金の請求はしないとのことである。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者が空き家として占有している。		
特 記 事 項	1. 特になし。		

(2) 物件2（共用部分の概要）

① 主である建物

家 屋 番 号	1 3 9 6 番の1の5 5 1
種 類	集会所
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載なし）：昭 和 47 年 7 月 1 日 頃 経 過 年 数：約 52 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	161.00㎡ （登記数量）
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル そ の 他：－
建 物 の 品 等	使 用 資 材：普 通 施 工：普 通
管 理 の 状 況	普通
利 用 状 況 等	集会室等として利用されている。
特 記 事 項	特になし

② 附属建物

家 屋 番 号	1 3 9 6 番の 1 の 5 5 1
種 類	事務所 作業員詰所
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載なし) : 昭 和 47 年 7 月 1 日 頃 経 過 年 数 : 約 52 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 経済的耐用年数はほぼ満了している。
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建, 軽量鉄骨造プレハブ2階建
床 面 積	103.89㎡ (概測数量)
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付タイル, サイディング そ の 他 : -
建 物 の 品 等	使 用 資 材 : 普 通 施 工 : 普 通
管 理 の 状 況	普通
利 用 状 況 等	事務所 作業所詰所として利用されている。
特 記 事 項	西側に2階建ての建物が増築され, 既存建物と合体されて一体として利用されている。

第5 評価額算出の過程

(1) 物件1

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。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
80,000	0.92	46.77	1.00	3,442,000

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：階数(4階) (▲ 5%)
 (相乗積) 角住戸 (+ 2%)
 要クリーニング (▲ 5%) 個別格差率 (0.92)

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はない）

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複 利 現 価 率 ※2 (11.1%)	正味復帰 価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
496,160 円 (20.7%)	306,700 円	11.4%	2,609,640円	0.7292	1,902,949円 (79.3%)	2,399,000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

$$\frac{1}{(1 + 11.1\%)^3} = 0.7292$$

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 査定額の判定

試算価格の調整

以上により

比 準 価 格 3,442,000円

収 益 価 格 2,399,000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3,340,000円と求めた。

なお、上記価格は次ページ算出の通り、物件2の査定額を含んでいるため、当該価格を控除し、物件1の査定額と判定した。

調整後の価格		物件2の査定額		物件1の査定額
3,340,000円	－	20,000 円	=	3,320,000円

(2) 物件2(建物)

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	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ (最低価格)
2 主である建物	150,000	161.00	0.036	4677/4626030	10,000
2 附属建物	150,000	103.89	0.036	4677/4626030	10,000
計					20,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	(3)共有減価	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率			
2 主である建物	5 %	経済的耐用年数はほぼ満了している。	52年	0.05	▲10% (0.90)	▲20% (0.80)	0.036
2 附属建物	5 %	経済的耐用年数はほぼ満了している。	52年	0.05	▲10% (0.90)	▲20% (0.80)	0.036

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察減価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

(3) 共有減価

共有減価を▲20%と判定した。

(3) 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。

物件 番号	調整後の価格 (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	3,320,000	1.00	0.70	0.70	—	1,630,000
2	20,000	1.00	0.70	1.00	—	10,000
一 括 価 格 (合 計)						1,640,000

ア 調整後価格：前記で求めた物件1、2の査定額を記載した。

イ 市場性修正：概ね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について、一部本執行手続きにおいて申立債権として配当を受ける見込みがあること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。

第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 建物図面・各階平面図等
- 3 間取略図

以 上



登記年月日：昭和48年5月31日

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
令和6年5月28日 千葉県建設局 登記官

29189

1396-2-241

家屋番号 1371番2 131

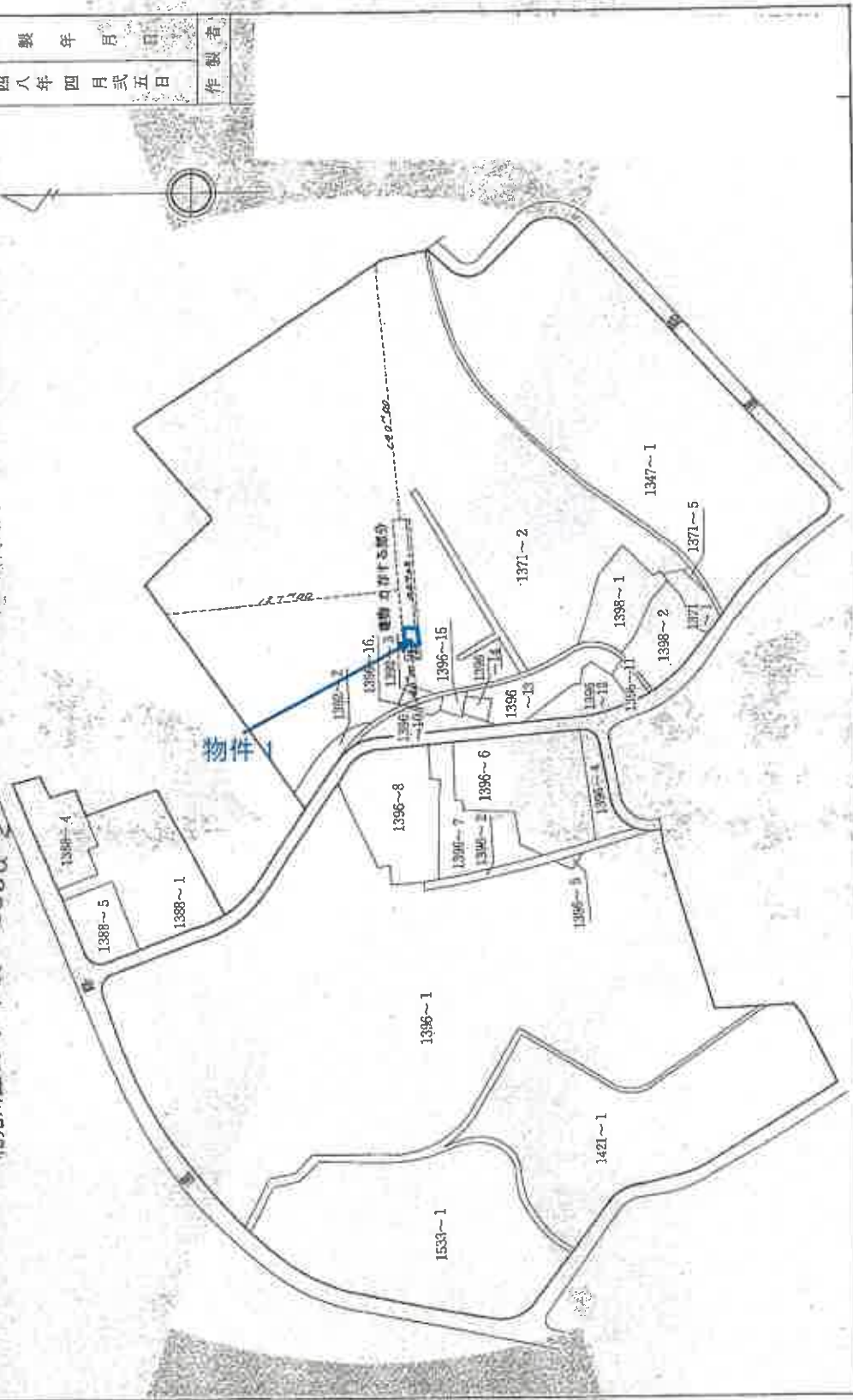
建物の所在 千葉県千葉市小中台町 1371番地2

花見川区西小中台 1396-2

建物図面

建物の番号(9) 念中領有不動産

作製年月日 昭和四十八年四月十五日
作製者



縮尺 1/2500

複合機にてA3をA4に縮小

地図整理番号：W86390

(1/2)

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。

令和6年5月28日

千葉地方方法務局

登記官

29190

1396-2-24/

家屋番号 1371 番 2 121

建物の所在 千葉県千葉市中央区 1371 番地 2

花見川区 西小中台 1396-2

各階平面図

1枚目と同様

昭和四十八年四月二十五日	作製年月日
作製者	

建物の番号：1396-2-24/

物件1



求積の方法 (距離単位M)		
6.750	×	6.370
42 ^m 997500		
3.300	×	1.145
3 ^m 778500		
計		46 ^m 776000

床面積 46^m77

縮尺 1/100

複合機にて A3 を A4 に縮小

30310

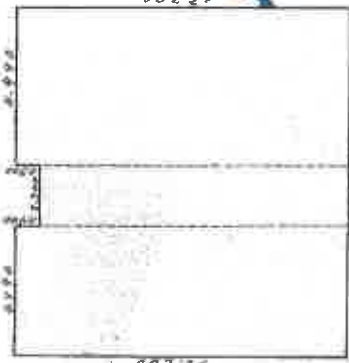
各階平面図

家屋番号	1396番 1-1301
建物の所在	千葉県千葉市中央区西小中台 花見川区

1396番地 1

建物の番号

物件2
主である建物



求積の方法(距離単位M)	
12.280 × 26.400	324.480
11.400 × 26.400	300.960
12.280 × 3.990	49.107
計	674.547

床面積 674.547

物件2
附属建物



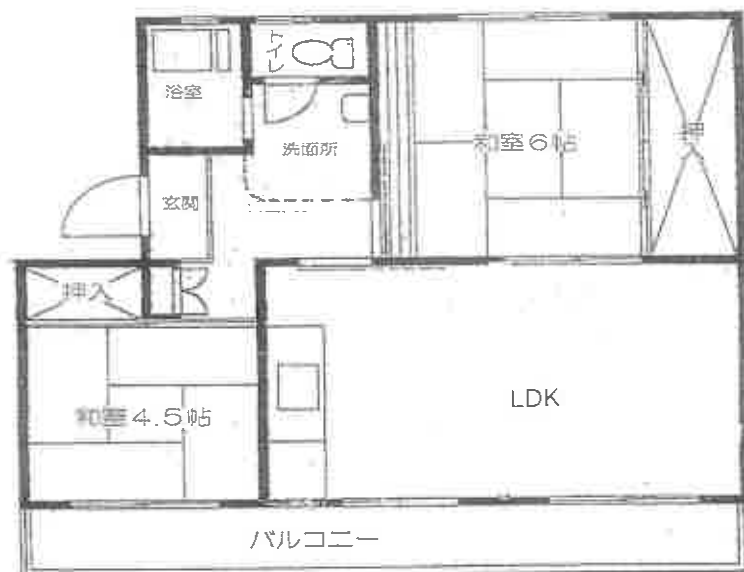
求積の方法(距離単位M)	
6.180 × 2.640	16.315
4.180 × 1.450	6.061
1.380 × 2.640	3.643
計	26.019

床面積 26.019

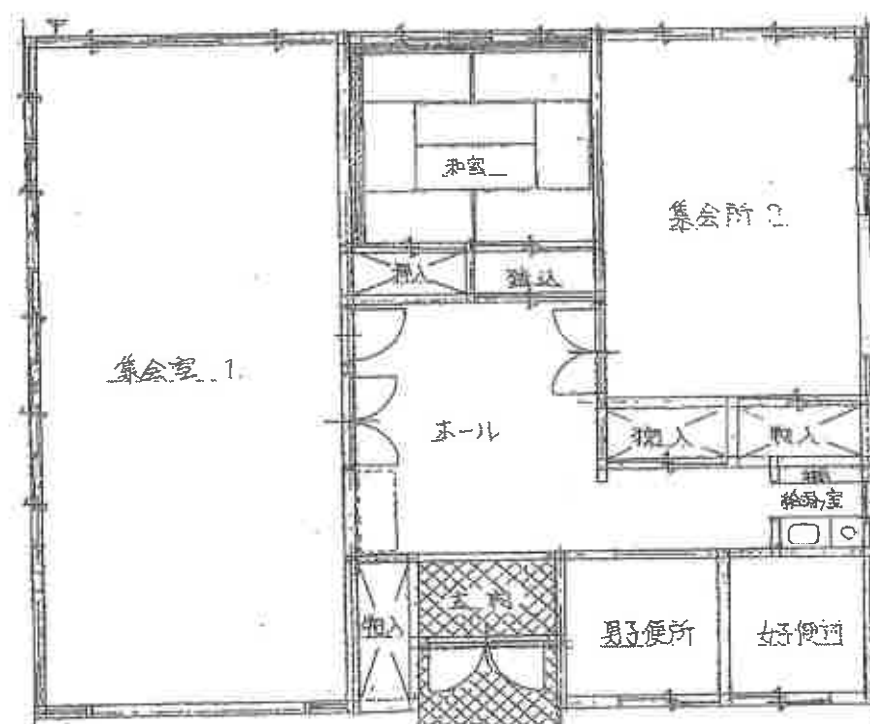
縮尺 1/200

複合機にてA3をA4に縮小

間 取 略 図 【物件1】



間 取 略 図 【物件2】



間 取 略 図 【物件2 附属建物符号1】

