

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 14 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 千葉県美浜区幕張西三丁目 7792 番地 1

建物の名称 海浜幕張コーポ 5 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 幕張西三丁目 7792 番 1 の 115

建物の名称 5 棟 201 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 71.53 平方メートル

（現況）

床 面 積 約 74.03 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 千葉県美浜区幕張西三丁目 7792 番 1

地 目 宅地

地 積 20236.62 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 20134 分の 84

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 24 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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。なお、売却基準価額は、本件申立債権が滞納管理費等の一部であり、本執行手続において配当を受ける見込みがあることを考慮して定められている。

・下記買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、いずれも買戻特約付売買契約の日から 10 年を経過している。

記

①専有部分の建物につき：昭和 51 年 4 月 16 日受付第 33023 号（買戻権者：登記簿上の表記 千葉市本千葉町 13 番 1 号千葉県住宅供給公社）

②敷地権の目的である土地の符号 1 につき：昭和 51 年 4 月 16 日受付第 33022 号（買戻権者：登記簿上の表記 千葉市本千葉町 13 番 1 号千葉県住宅供給公社）

《 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 千葉県美浜区幕張西三丁目 7 7 9 2 番地 1

建物の名称 海浜幕張コーポ 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幕張西三丁目 7 7 9 2 番 1 の 1 1 5

建物の名称 5 棟 2 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 1 . 5 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 7 4 . 0 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 千葉県美浜区幕張西三丁目 7 7 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 2 3 6 . 6 2 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 0 1 3 4 分の 8 4

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1



令和6年（ヌ）第221号
令和7年1月30日受理
令和7年3月11日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（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 千葉市美浜区幕張西三丁目7792番地1

建物の名称 海浜幕張コーポ5号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幕張西三丁目7792番1の115

建物の名称 5棟201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 71.53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 千葉市美浜区幕張西三丁目7792番1

地 目 宅地

地 積 20236.62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 20134分の84

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市美浜区幕張西3-6-5-201	
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（ ☒ 専有部分の建物 ☐ ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積： 約74.03平方メートル	
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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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 4,800円 修繕積立金 13,500円 合計 18,300円	令和7年2月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年5月分～R7年1月分 計 384,300円 ☒ 上記金員に対する年3%の遅延損害金
管理費等照会先	海浜幕張コーポ管理組合代理人弁護士	
その他の事項	「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（符号1） ☐ 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、2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

■ 建物（物件1）について

- 1 築後約49年経過しているため、経年相応の損耗が見られる。
- 2 生活用品、ゴミが室内に散乱している。

■ 敷地権の目的である土地（符号1）について

- 1 本建物を含む複数棟の共同住宅の敷地の敷地及び駐車場等として共同利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

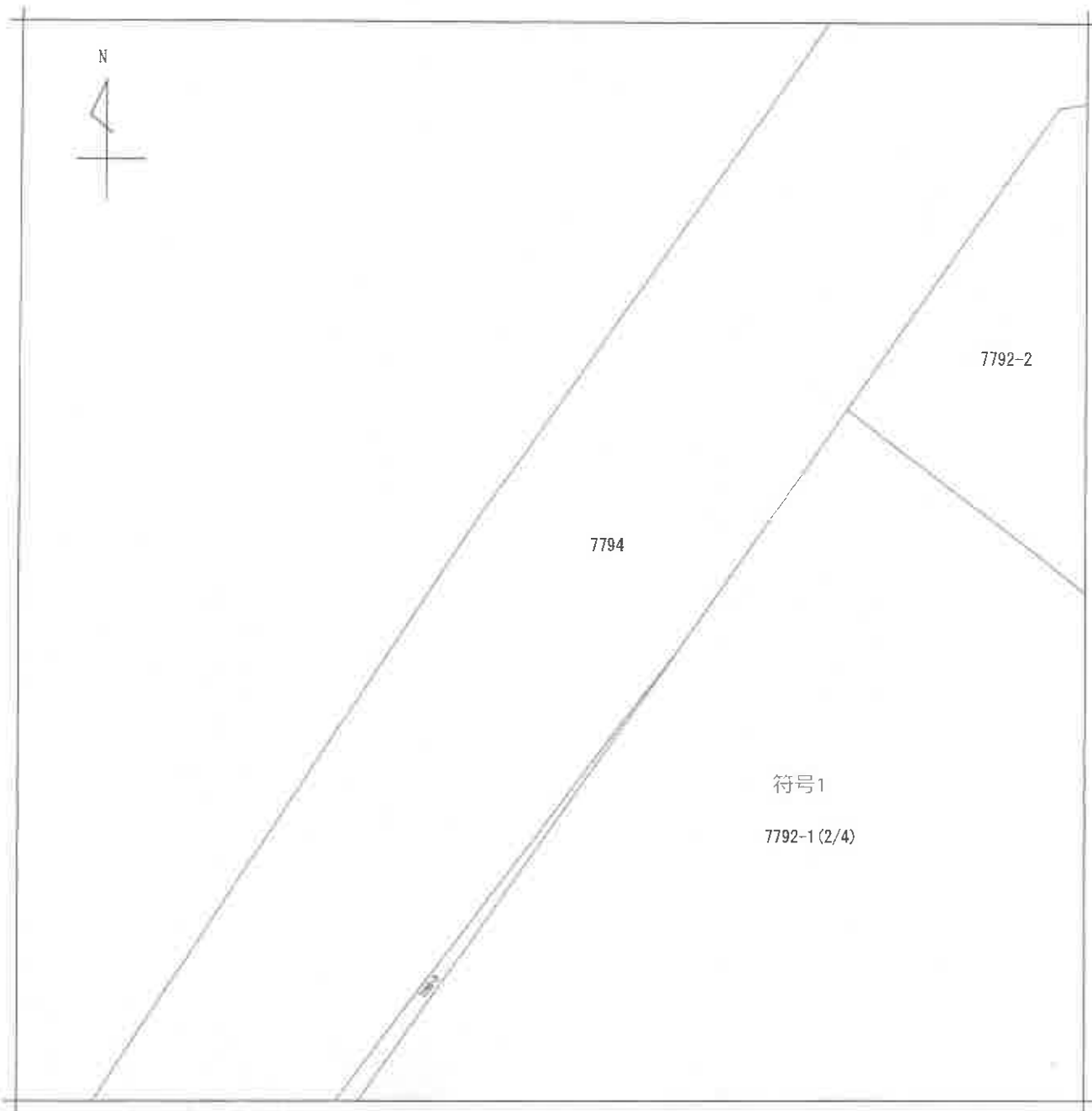
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼共有者 B	1 本物件には弟（債務者兼所有者 A）が単身で住んでいる。 2 建物立入り調査の際、私が立会う。 （以上、令和 7 年 2 月 5 日当庁執行官室で電話聴取）
■ 債務者兼共有者 A	1 本物件には単身で住んでいる。 2 マンション購入後リフォームはしていない。 3 室内でペットは飼育していない。 4 設備機器等の不具合は特にない。 5 雨漏りはない。 （以上、令和 7 年 2 月 28 日物件所在地で聴取）

(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)

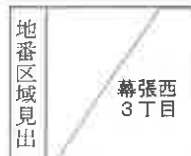
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月30日 (木)	当庁執行官室	管理組合代理人弁護士に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (郵送で回答あり。)
令和7年1月30日 (木)	当庁執行官室	債務者兼共有者Bに対し、調査協力依頼文書を郵送 (応答あり。)
令和7年1月31日 (金) 9:50 - 10:05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年2月5日 (水) 19:05 - 19:15	当庁執行官室	債務者兼共有者Bへ、電話にて占有状況等を聴取
令和7年2月10日 (月)	当庁執行官室	債務者兼共有者Aに対し、現況調査日時の通知書を郵送 (応答なし。)
令和7年2月10日 (月)	当庁執行官室	債務者兼共有者Bに対し、現況調査日時の通知書を郵送
令和7年2月28日 (金) 9:45 - 10:15	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務者兼共有者AとBが立会・聴取
(特記事項) ■ 令和 7 年 2 月 2 8 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 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	千葉市美浜区幕張西三丁目				地番	7792番1			
出力縮	1/500	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	昭和50年3月3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。

(A3版をA4版に縮小)

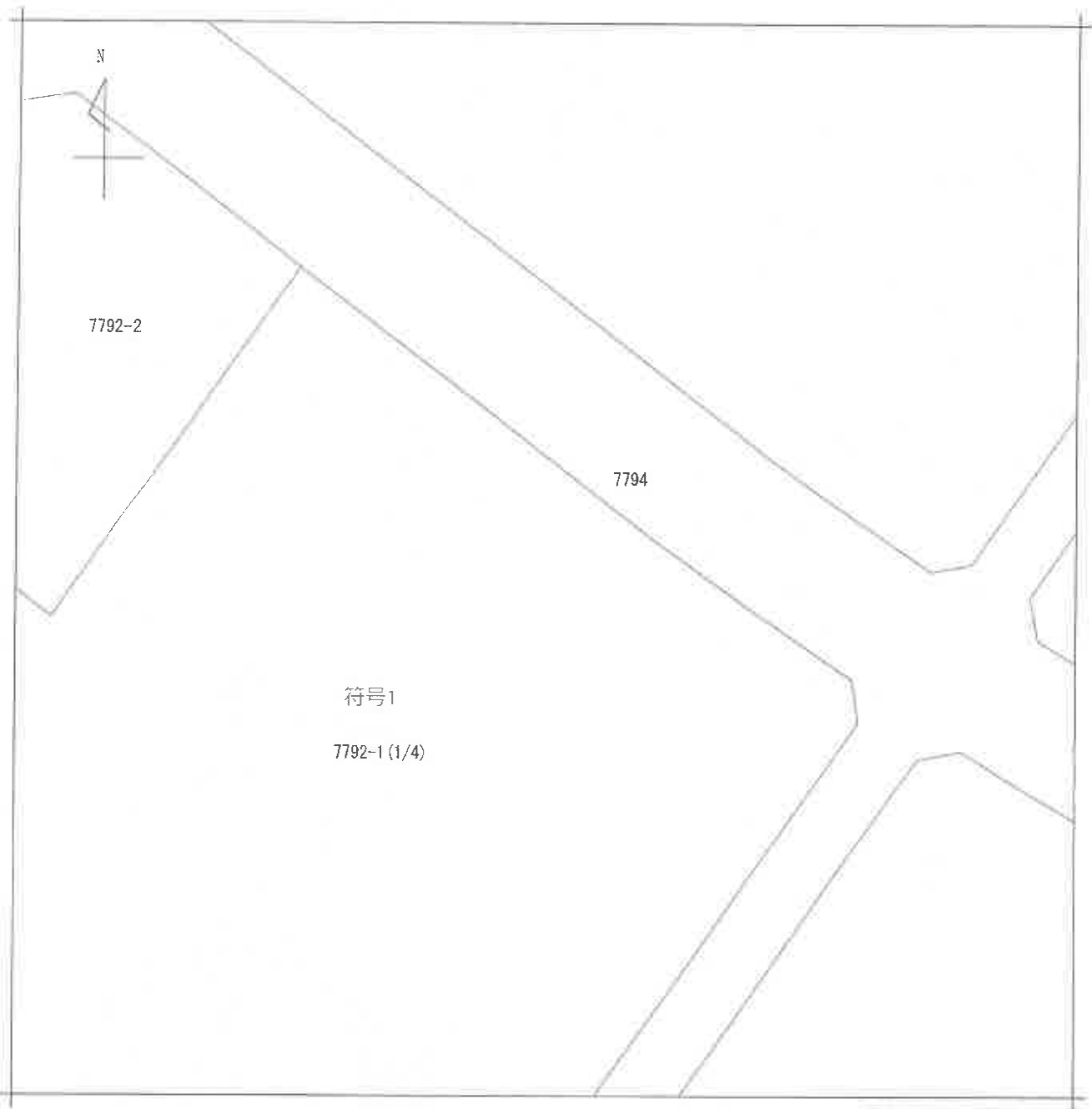
令和6年10月11日
千葉地方法務局

請求番号：51-1
(1/4)

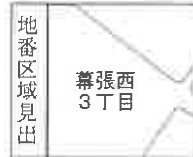
登記官



(6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	千葉市美浜区幕張西三丁目				地番	7792番1			
出力縮尺	1/500	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50年3月3日				備付年月日(原図)		補事項			

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版をA4版に縮小)

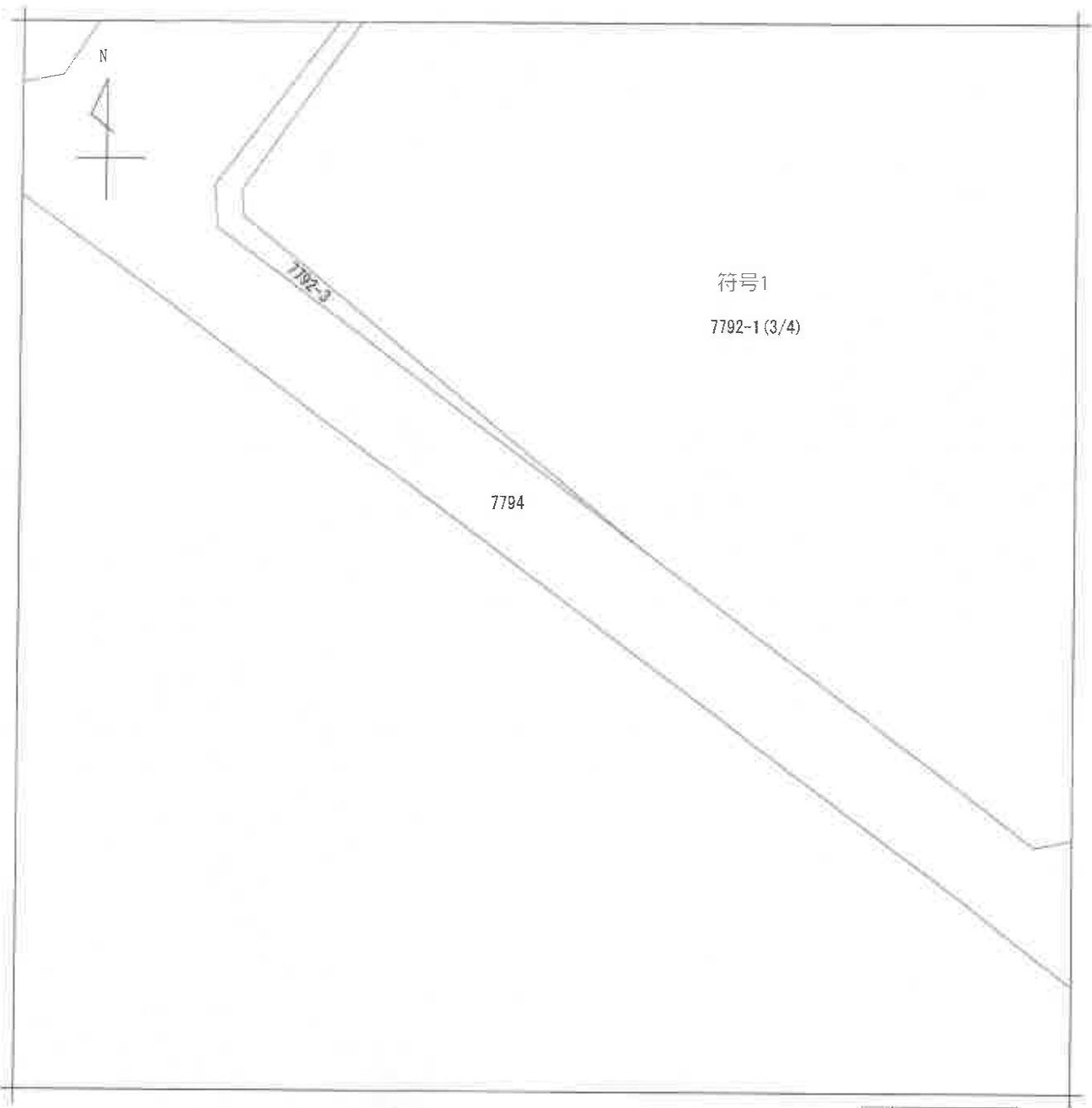
令和6年10月11日
千葉地方方法務局

請求番号：51-1
(2/4)

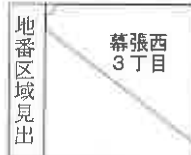
登記官



(7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	千葉市美浜区幕張西三丁目				地番	7792番1			
出力縮尺	1/500	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50年3月3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。

(A3版をA4版に縮小)

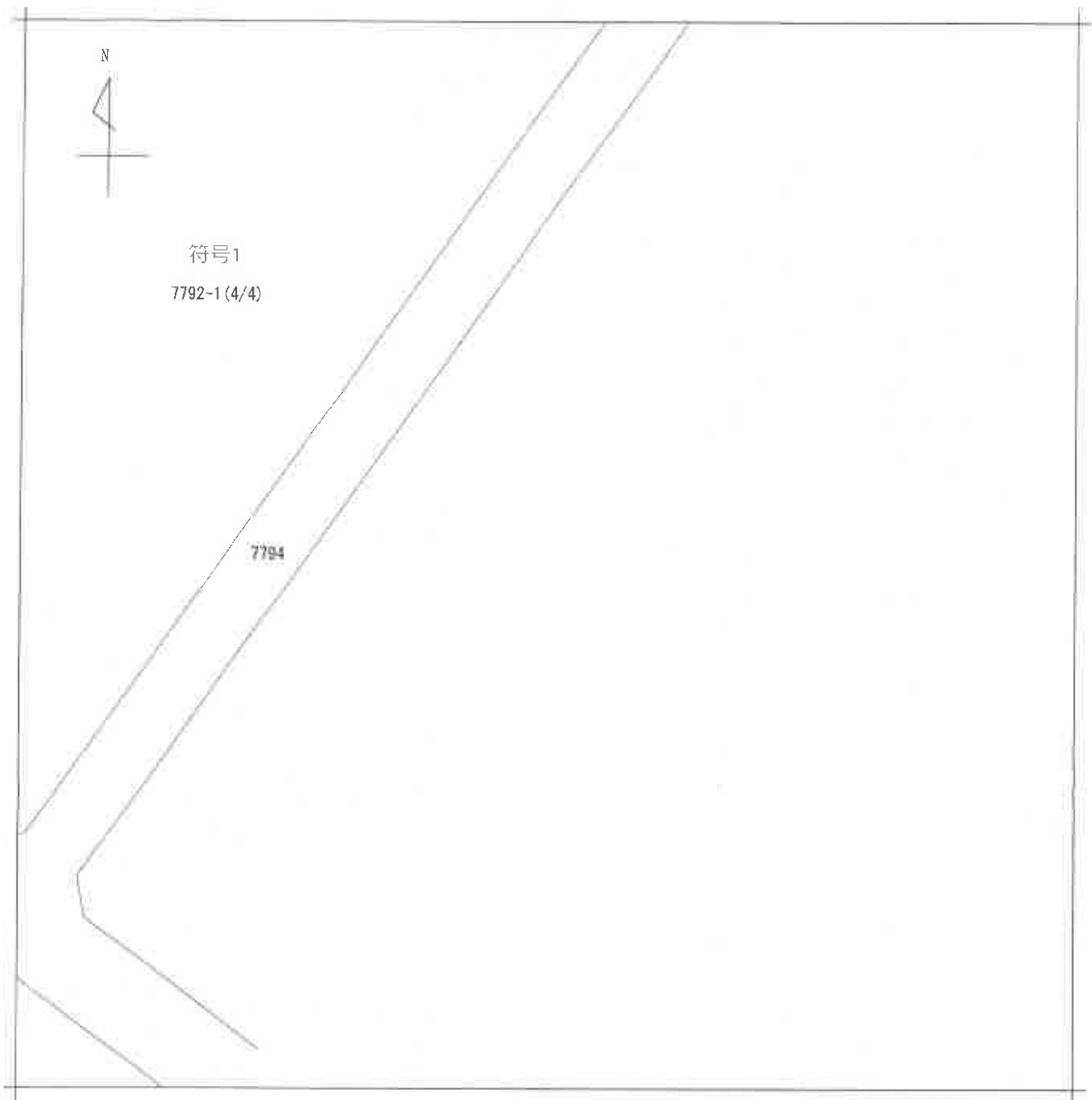
令和6年10月11日
千葉地方税務局

請求番号：51-1
(3/4)

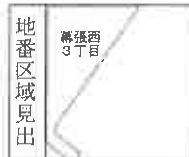
登記官



(8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	千葉市美浜区幕張西三丁目				地番	7792番1			
出力縮尺	1/500	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50年3月3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。

(A3版をA4版に縮小)

令和6年10月11日
千葉地方法務局

請求番号：51-1
(4/4)

登記官



(9枚目)

登記年月日：昭和51年2月4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10月11日 千葉地方方法務局

(A3版をA4版に縮小)

登記部

(10枚目)

請求番号：51-3

260282 地積測量圖

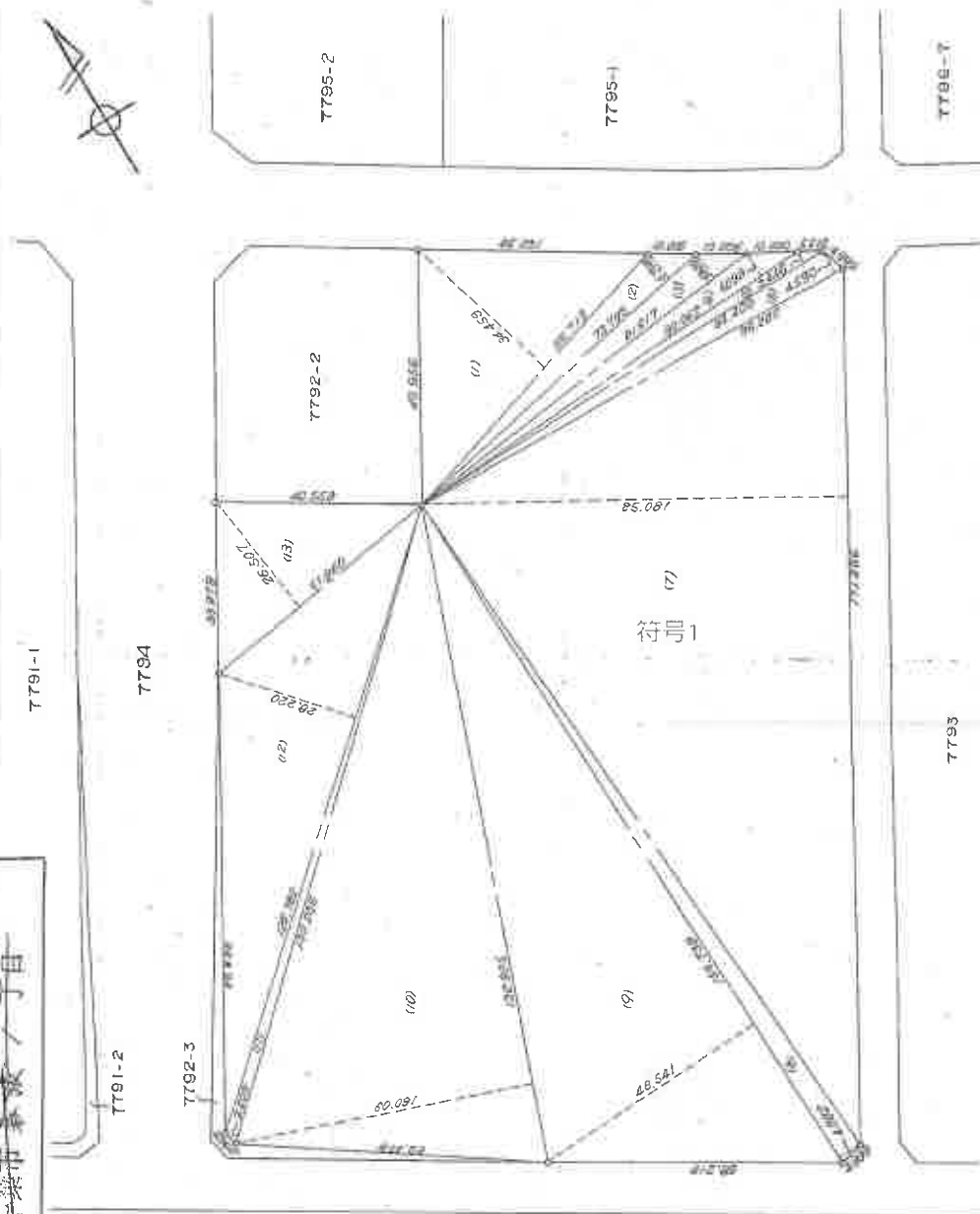
✓ 2/25/24

土地の所在	番
7792-1	千葉県匝路郡栗西3丁目 千葉市幸袋ノ丁目

昭和五年四月一日
製作年月日

干莢	干製者
干	

人
請
申



(長源社)

端 尺 $\frac{1000}{1}$

(日本土地家屋調査会連合会用紙)

(1/2)

登記年月日：昭和51年2月4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10月11日 千葉地方方法務局

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

登記官

請求番号：51-3

(2/2)

地番 7792-1

土地の所在 千葉市香張ノ丁目

千葉市美浜区香張西3丁目

260283 地積測量図

求積表

地番	辺長	垂線	乗積	面積M ²
(1)	66.713	34.459	2298.8632	
(2)	73.793	6.708	495.0034	
(3)	81.617	5.929	483.0071	
(4)	90.062	5.098	459.1360	
(5)	94.409	2.446	230.9244	
(6)	96.282	4.500	441.9343	
(7)	171.986	85.081	14632.7408	
(8)	153.739	4.882	750.5537	
(9)	153.739	48.541	7462.6447	
(10)	130.905	60.091	7866.2123	
(11)	130.238	2.609	339.7909	
(12)	128.782	28.220	3634.2280	
(13)	51.960	26.507	1377.3087	
計			40473.2435	20236.6212

→
7792
-1
1

昭和五拾壹年参拾陸月
製作年月日
製作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

(長 縮)

間 取 図



※ ←① は添付写真の撮影位置，方向及び番号

① 建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ 洋室



⑤ 和室



令和 6 年（ヌ）第 2 2 1 号

令和 7 年 2 月 2 8 日 現地調査

令和 7 年 3 月 7 日 評 価

第 5 1 1 6 号 発行番号

令和 7 年 3 月 1 0 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

井 村 弘 範

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金8,800,000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。
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。		(専有部分の住居表示) 「幕張西3-6-5-201」 専有部分の床面積：約74.03㎡
番号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区幕張西三丁目 7792 番地 1

建物の名称 海浜幕張コーポ 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幕張西三丁目 7792 番 1 の 115

建物の名称 5 棟 201 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 71.53 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 千葉県美浜区幕張西三丁目 7792 番 1

地 目 宅地

地 積 20236.62 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 20134 分の 84

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等(土地の符号1)

位 置 ・ 交 通	ＪＲ総武本線「幕張本郷」駅の南方・道路距離約1.6kmに位置する。 最寄バス停「幕張コーポ前」の東方・道路距離約50mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中層の共同住宅が建ち並ぶマンション街である。		
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 第1種中高層住居専用地域 指定60％ 指定200％ － 第1種高度地区	
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	20,236.62㎡（登記簿数量） 鍵型 約130m（北西側）×約130m 20134分の84（所有権） 等高	
接面道路の状況	北西側市道（幕張西2号線），幅員（約27m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（有），側溝（有） 北東側市道（幕張西1号線），幅員（約16m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（有），側溝（有） 南西側市道（幕張西31号線），幅員（約11m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（有），側溝（有） 南東側市道（幕張西32号線），幅員（約8m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有）		
	建築基準法上の種類	第42条1項1号	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能であると推定する。	
土地の利用状況等	マンション（海浜幕張コーポ）が建在している。 隣地は，道路を隔て，共同住宅，学校等である。		
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 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 よる土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 既存建物にかかる以外，土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存す 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	ちば情報マップによれば，高潮浸水想定区域内にある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	海浜幕張コーポ5号棟
建物の用途	居住用(16戸・団地全体246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) 昭和50年12月12日新築 経過年数 約49年 経済的残存耐用年数 約3年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル 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：無 駐 車 場：有 集 会 場 等：有（別棟） オートロック：無
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 有り 名称（海浜幕張コーポ管理組合） 管理方式 自主管理 管理形態 日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	特にない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階 (201号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	登記面積は71.53㎡であるが、北側のサービスバルコニー部分が周壁により囲まれていることから、現況床面積は、当該サービスバルコニー部分(約2.5㎡)も算入し約74.03㎡と判定した。なお、カタログ上の壁芯面積は73.28㎡。	
間 取 り	4DK (別添間取図参照)	
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 ユニットバス、洗面台、水洗WC、キッチン等 (上・下水道、都市ガス、電気)	
保守管理の 状 態	劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 月額 4,800円 修繕積立金 月額13,500円 滞 納 額 384,300円 (令和7年2月10日現在) 滞納期間：令和5年5月分から令和7年1月分 上記に対する遅延損害金9,636円 (年利3%) 備 考 —	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者兼共有者 △ が居住している (詳細については、執行官の現況調査報告書を参照)。	
特 記 事 項	衣類、家庭ゴミ等が蓄積しているほか、内装材の損傷等が複数見られた。建材等にアスベストが使用されている可能性がある。	

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各々求め、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
200,000	0.8	74.03	1.0	11,845,000円

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 個別格差率：階層・位置・内装状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：現況床面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要。

II 収益価格

本件は、現に賃貸借に供されている建物ではないが、その収益力を把握するために、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、更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 イ÷ウ×(1-0.03)	複 利 現価率 * 2 (8.1%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 -527,579 (-12.4%)	円 535,700	8.6%	円 6,042,198	0.7916	円 4,783,004 (112.4%)	円 4,255,000 (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

$$\frac{1}{(1+8.1\%)^3} = 0.7916$$

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引いた額の合計である。

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想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想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 11,845,000円

収益価格 4,255,000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11,000,000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。

なお、占有減価は不要と判断した。

調整後の 価格(円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	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		
11,000,000	1.0	0.8	—	—	8,800,000

イ 市場性修正率：特になし。

ウ 競売市場修正率：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のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。

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たところ、その占める割合が5%に達しないため控除しない。

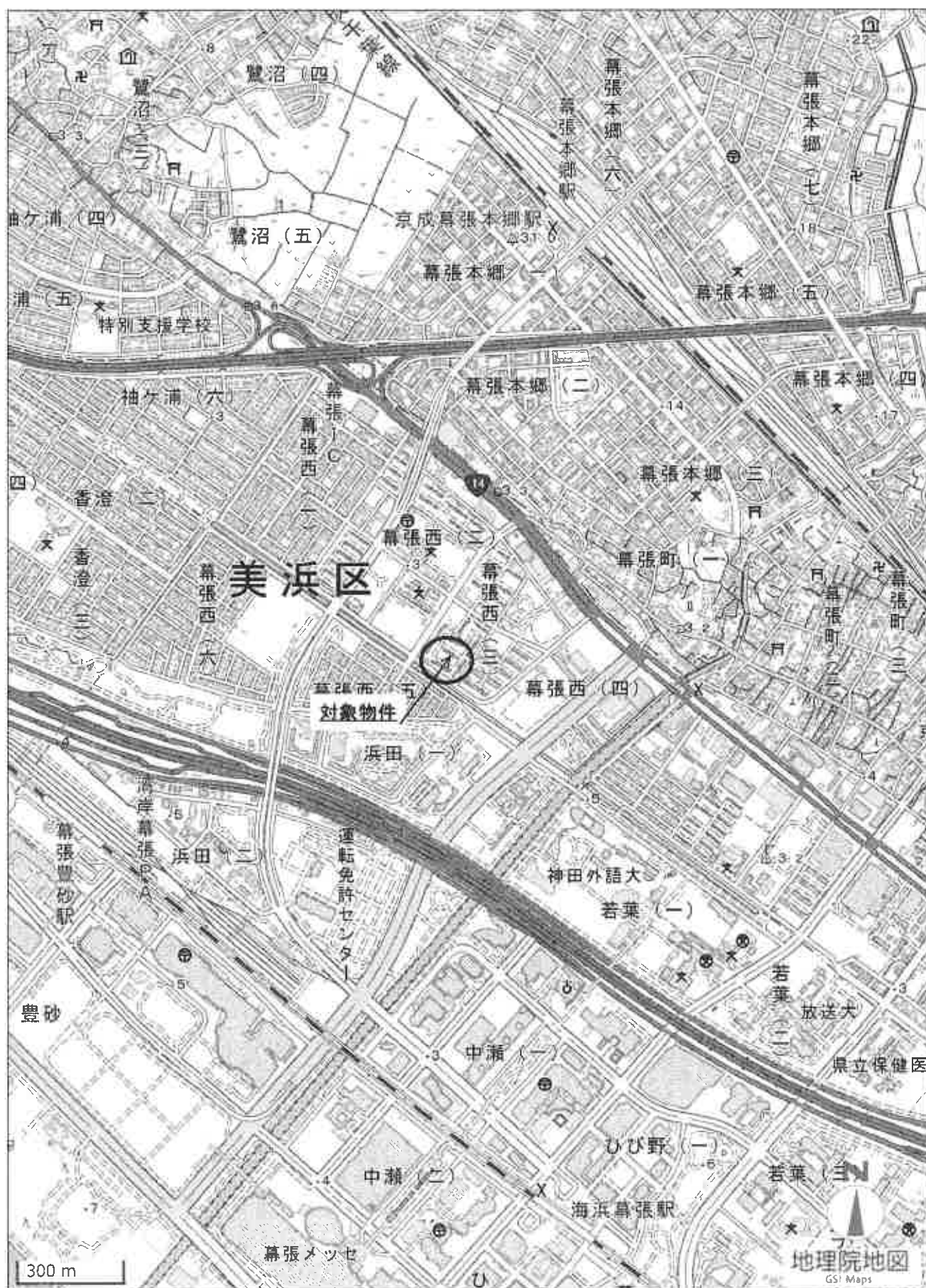
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

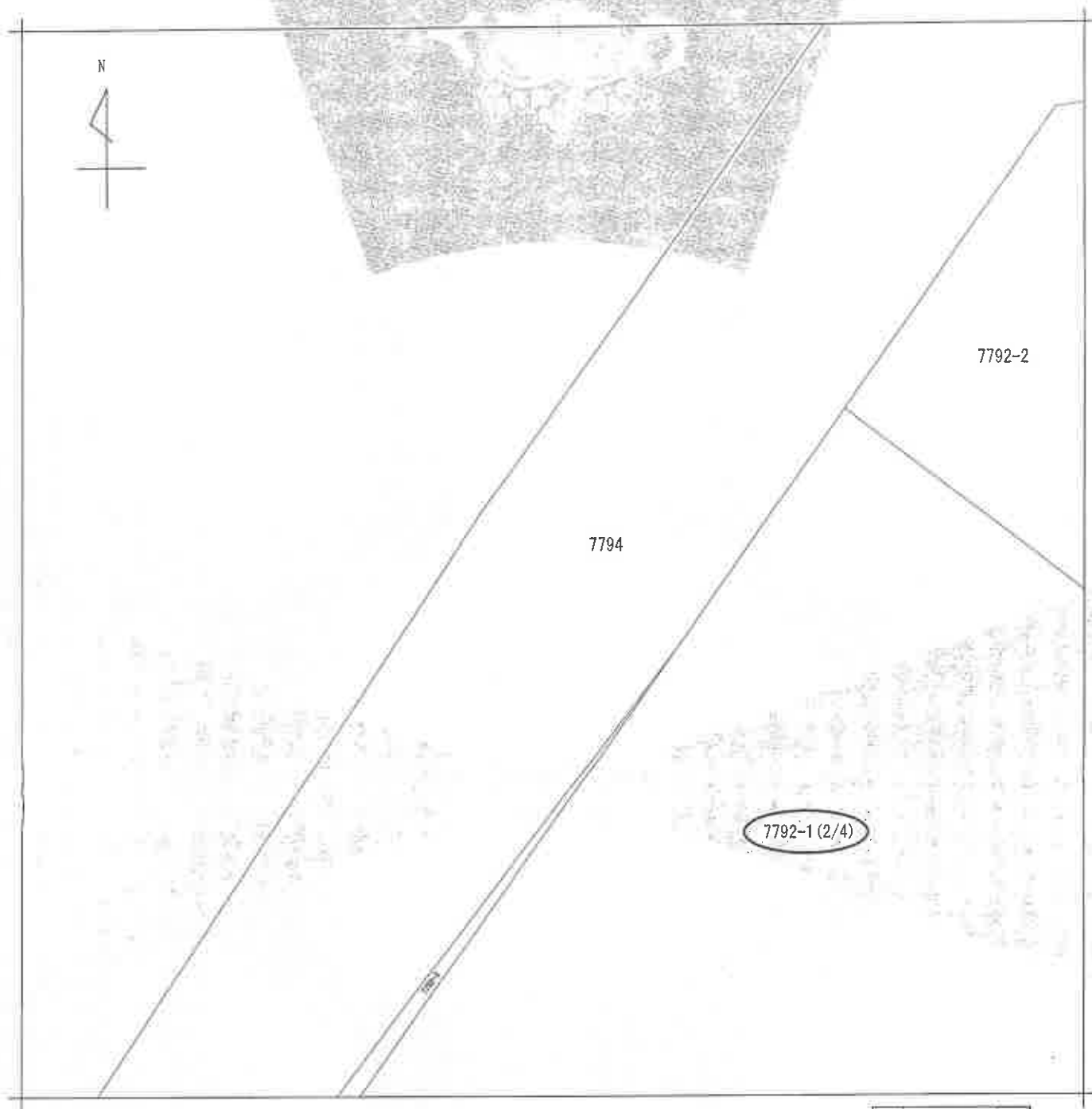
第6 附属資料の表示

- 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

目的物件の位置図





(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
幕張西
3丁目

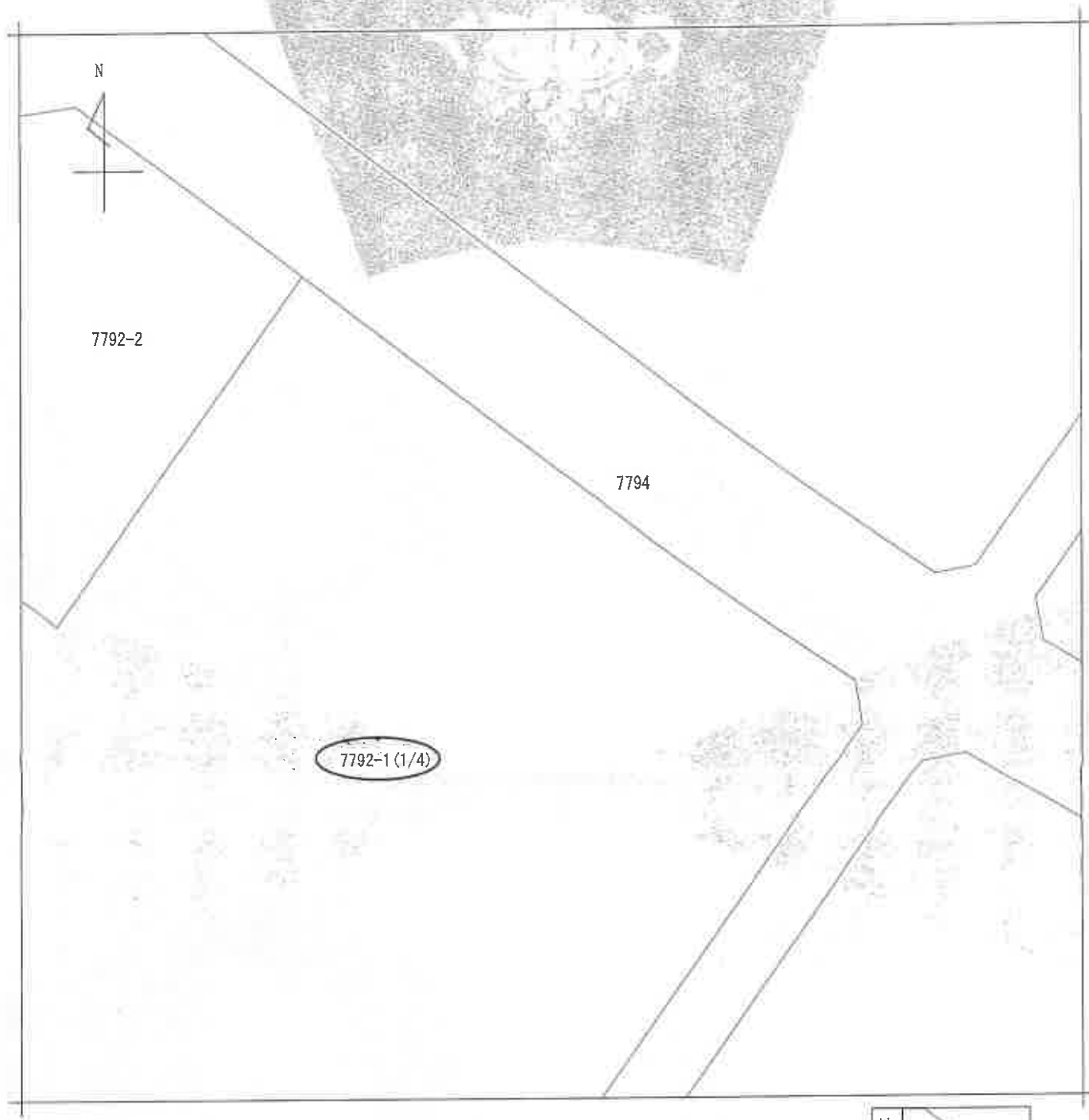
請求 部分	所 在 千葉市美浜区幕張西三丁目				地 番 7792番1		
出力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座標系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和50年3月3日			備付 年月日 (原図)	補記 事項		

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。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

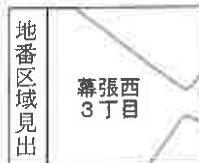
令和6年10月11日
千葉地方法務局

請求番号：51-1
(1/4)

登記官



(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。



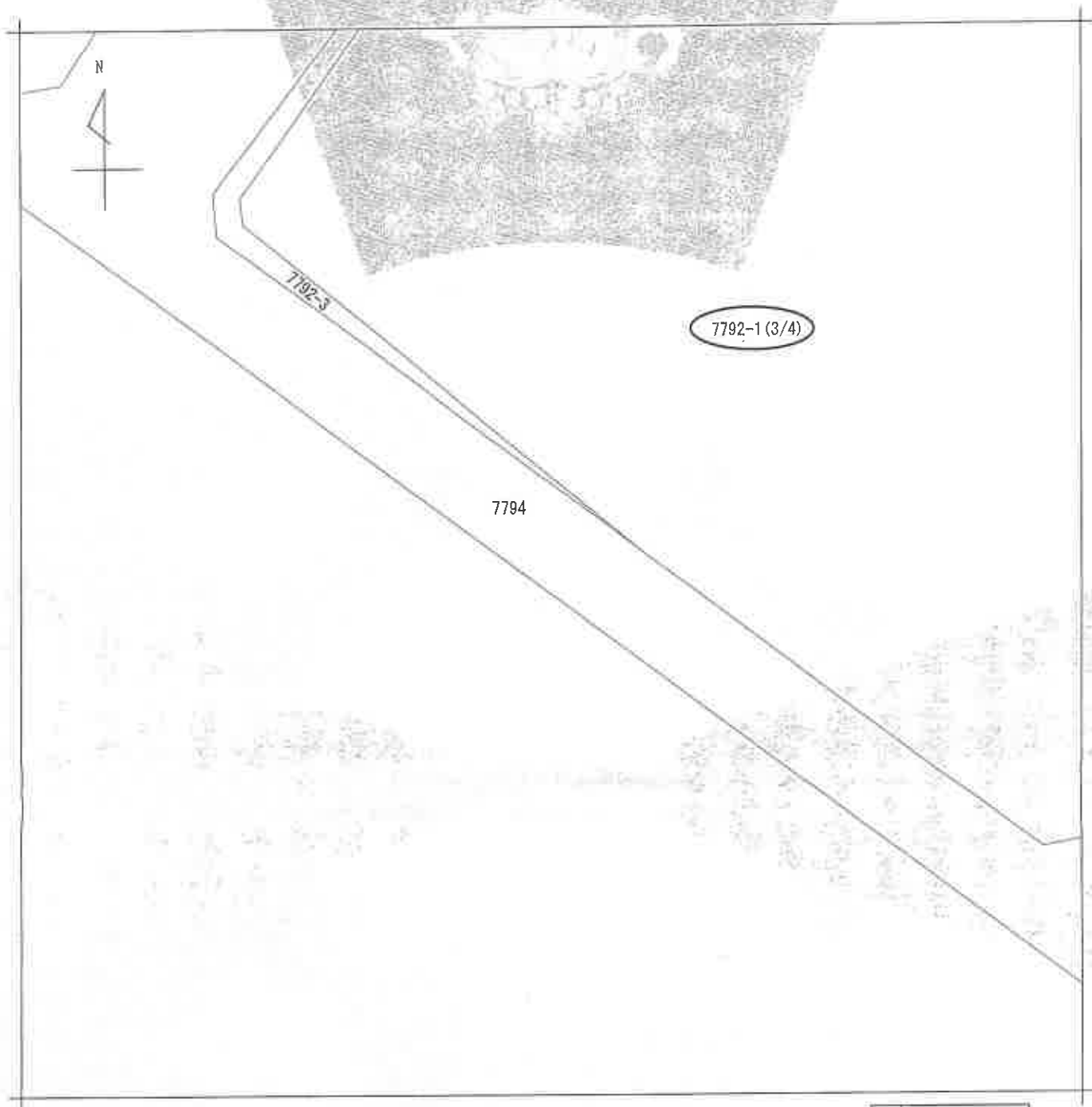
請求部	所在	千葉県美浜区幕張西三丁目				地番	7792番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年3月3日			備付年月日(原図)		補記事項			

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。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和6年10月11日
千葉地方法務局

請求番号：51-1
(2/4)

登記官



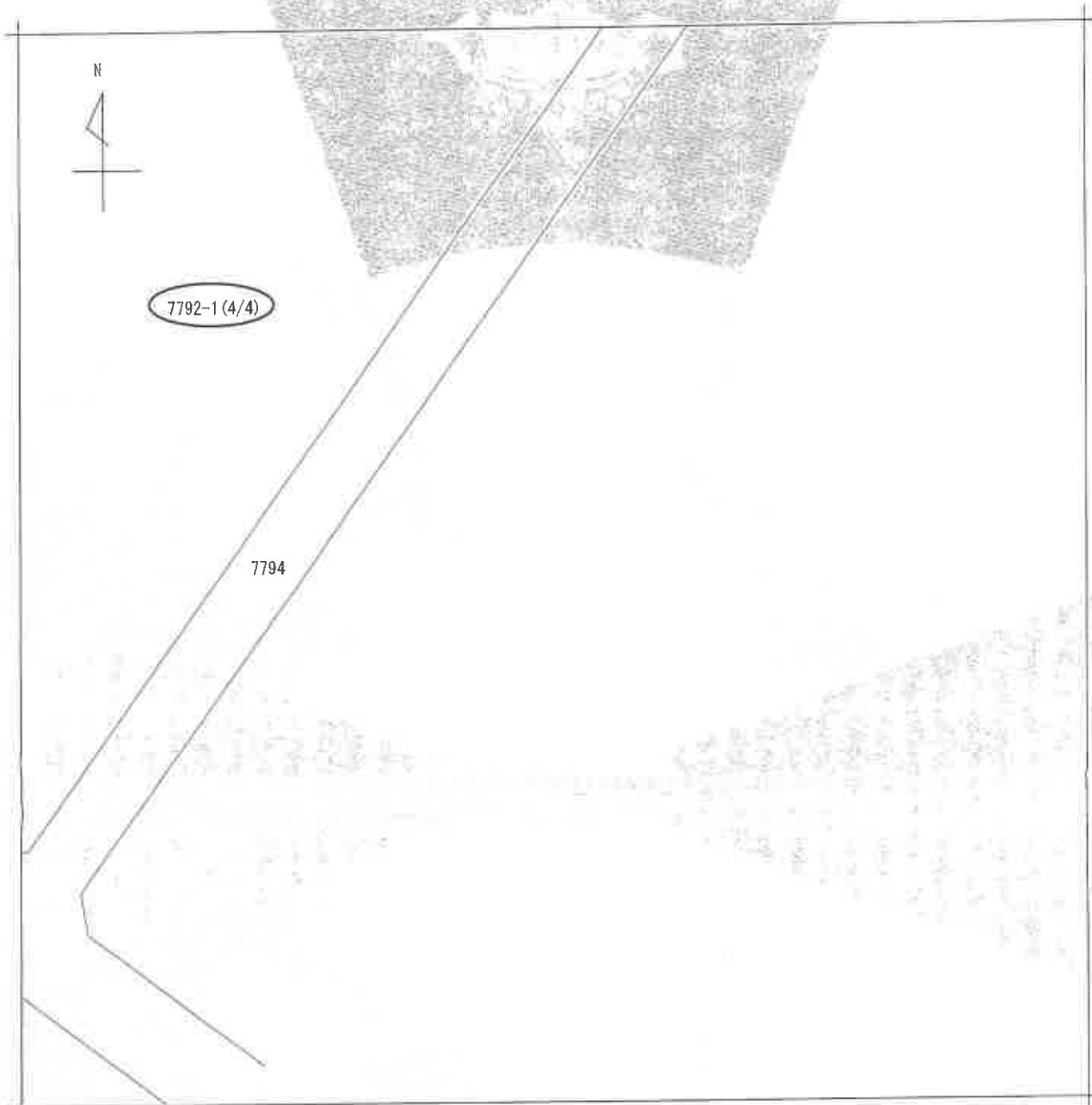
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
幕張西
3丁目

請求部	所在	千葉市美浜区幕張西三丁目				地番	7792番1			
出縮	力尺	1/500	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50年3月3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。 これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和6年10月11日
千葉地方法務局
登記官



(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 千葉市美浜区幕張西三丁目				地番 7792番1			
出力縮尺	1/500	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50年3月3日			備考 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。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和6年10月11日
千葉地方務局

請求番号：51-1
(4/4)

登記官



面圖

面圖

平階

物

建各

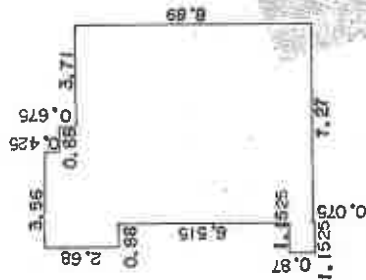
$$\begin{aligned} \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m v^2 \right) &= \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m \dot{r}^2 \right) \\ &= m \dot{r} \ddot{r} \\ &= m \dot{r} \left(-\frac{v^2}{r} \right) \\ &= -\frac{m \dot{r} v^2}{r} \end{aligned}$$

昭 作 製 年 月 日

作者製

人語

昭和 17 年 3 月 22 日 登記



8.89	x	7.27	=	64.6303
0.675	x	0.88	=	0.5940
1.10	x	3.56	=	3.9160
1.58	x	0.88	=	1.3904
1.1525	x	0.87	=	1.0026
				71.5333

7792-2

1-2622

建築物の存する部分2階

道 路

臨

燕

(日本土地家屋調査士連合会紙)

縮尺 1/1,000 1/200

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10月11日 千葉地方方法務局

登記官

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

請求番号: 51-2

間 取 図

