

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 2 3 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 8 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 2 7 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 月 2 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 7 月 2 3 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	30,000,000 24,000,000		6,000,000	68,538	29,372



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県稲毛区稲毛東四丁目 5 5 番地 2

建物の名称 ウィルローズ稲毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲毛東四丁目 5 5 番 2 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 8 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 千葉県稲毛区稲毛東四丁目 5 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 8 6 . 2 7 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 3 2 1 9 6 1 分の 6 4 1 3



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 11 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

【物件番号 1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市稲毛区稲毛東四丁目 5 5 番地 2

建物の名称 ウィルローズ稲毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲毛東四丁目 5 5 番 2 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 8 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 千葉市稲毛区稲毛東四丁目 5 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 8 6 . 2 7 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 3 2 1 9 6 1 分の 6 4 1 3



令和6年(ケ)第 446号
令和7年 1月 7日受理
令和7年 3月18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 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市稲毛区稲毛東四丁目 5 5 番地 2

建物の名称 ウィルローズ稲毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲毛東四丁目 5 5 番 2 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 8 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 千葉市稲毛区稲毛東四丁目 5 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 8 6 . 2 7 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 3 2 1 9 6 1 分の 6 4 1 3



(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	千葉市稲毛区稲毛東4-8-18-105号	
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	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 11,290円 修繕積立金 7,050円 インターネット使用料 770円 専用庭使用料 760円 駐輪場使用料 500円 駐車場使用料 12,000円 バイク置場使用料 1,000円	令和7年2月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年1月分～令和7年2月分 計373,680円 上記に対し年利14%で換算された遅延損害金
管理費等照会先	(株)グローバルハート	
その他の事項		
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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■マンション管理会社 担当者	本件建物は空き家である。 本件建物に関し発生している管理費等の滞納額について、競売の落札時に未だ滞納がある場合は、管理費及び修繕積立金の滞納額はもとより、その他各種使用料の滞納額についても、マンション管理規約（第26条）の規定により、落札者にご負担いただくこととなる。 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

(3 枚目)

執行官の意見

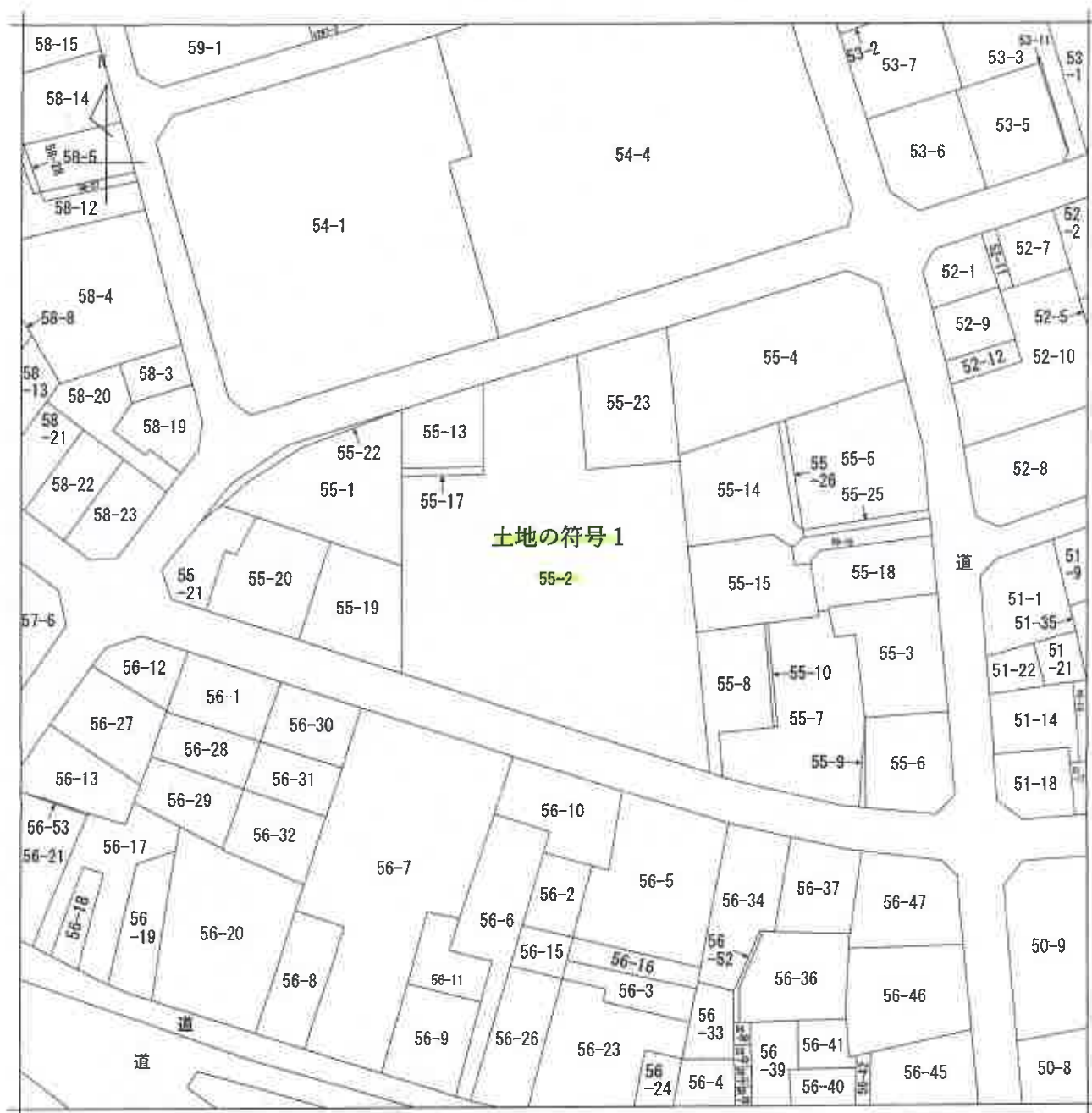
- 1 本件物件はマンション管理会社担当者から得られた陳述、屋内状況等から債務者兼所有者が空き家として占有しているものと認められる。
- 2 解錠入室調査につき屋内設備の稼働の可否については不明である。
- 3 屋内の玄関下足入れの建具が外されていることが確認されたが、他は経年相当の汚損・損耗状況であり、目視で確認した限りにおいて大きな損傷は見受けられなかった。

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7年1月8日 (水) 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年1月27日 (月) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会
令和7年2月6日 (木) 12:10-12:20	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真
令和7年2月26日 (水) 12:00-12:05	FAX及び電話	マンション管理会社に対し受領した管理費等の滞納状況書面照会回答の内容確認
令和7年3月6日 (木) 15:00-16:05	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
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 7 年 3 月 6 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、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



(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
稲毛東4丁目

請求部	所在	千葉市稲毛区稲毛東四丁目				地番	55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	昭和56年1月19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。

令和6年10月28日
千葉地方務局

請求番号：72-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成20年10月23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。
令和6年10月28日 千葉地方裁判所

登記官

(7 枚目)

A3版をA4版に縮小

地積測量図

地番 55-12, -23
-24

土地の所在 千葉市稲毛区稲毛東4丁目

求積表

座標の種類：任意座標

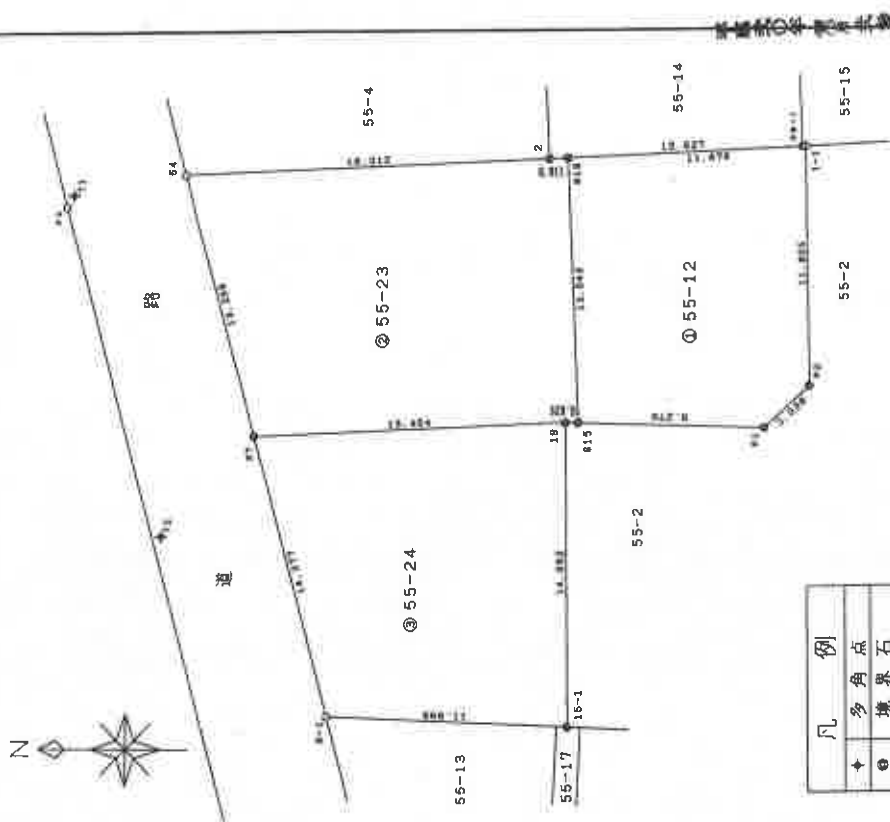
地番	① 55-12								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
8-1	74.872	89.008	-13.184	-987.11248					
15-1	65.603	88.848	1.885	123.681655					
P1	63.354	90.893	13.845	877.138130					
1-1	63.701	102.893	11.139	709.888439					
S16	75.559	102.032	-13.685	-1034.024815					
合計				-310.774139					
合計面積				155.3870695					m ²

地番	② 55-23								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
37	90.940	88.205	-12.011	-1092.280340					
19	75.497	88.019	0.803	60.624091					
S15	74.872	88.008	13.013	974.309338					
S16	75.559	102.032	12.973	980.228907					
2	76.456	101.981	-1.002	-76.621938					
S4	94.456	101.030	-13.776	-1301.225856					
合計				-434.967800					
合計面積				227.4839000					m ²

地番	③ 55-24								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
8-1	74.872	89.008	-14.165	-1060.892225					
15-1	76.186	74.040	14.583	1099.422855					
19	75.497	89.019	14.165	1069.415005					
S7	90.940	88.205	-14.583	-1326.178020					
合計				-395.032385					
合計面積				197.5181925					m ²

座標一覧表

座標の種類：任意座標	点名	X座標	Y座標	備考
	8-1	74.872	89.008	新設境界点
	15-1	76.186	74.040	新設境界点
	19	75.497	89.019	新設境界点
	P1	74.872	89.008	新設境界点
	P2	65.603	88.848	新設境界点
	1-1	63.354	90.893	新設境界点
	S16	63.701	102.893	新設境界点
	37	90.940	88.205	新設境界点
	2	76.456	101.981	新設境界点
	S4	94.456	101.030	新設境界点
	S7	90.940	88.205	新設境界点
	P3	100.334	99.418	新設境界点
	T1	100.000	100.000	多角点
	T2	95.448	83.194	多角点



凡例
多角点
境界点
境界線
境界点

申請人

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会館)

作成者

請求番号：72-2

(1/2)

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28日 千葉地方方法務局

千葉地方方法務局

請求番号: 72-2

A 3 版を A 4 版に縮小

縮尺 $1/500$

測地系	任意座標
測算年月日	平成30年10月10日

登記年月日：令和4年2月8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28日 千葉県地方裁判所

登記官

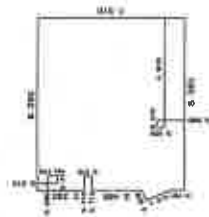
請求番号：72-3

各階平面図

家屋番号
稲毛東四丁目55番2
の105

建物図面
各階平面図

建物の所在
千葉県稲毛区稲毛東四丁目55番地2



衣類室

1. 420 x 0.494	2. 35074
0.710 x 2.330	1. 6543
0.710 x 4.610	3. 2731
7.540 x 7.310	55. 6484
0.370 x 0.470	-0. 1739
0.370 x 0.320	-0. 1184
	80. 83424

床面積 80.83 m²

写真撮影位置と方向



建物の符号 1 階
建物の名称 105

作成者

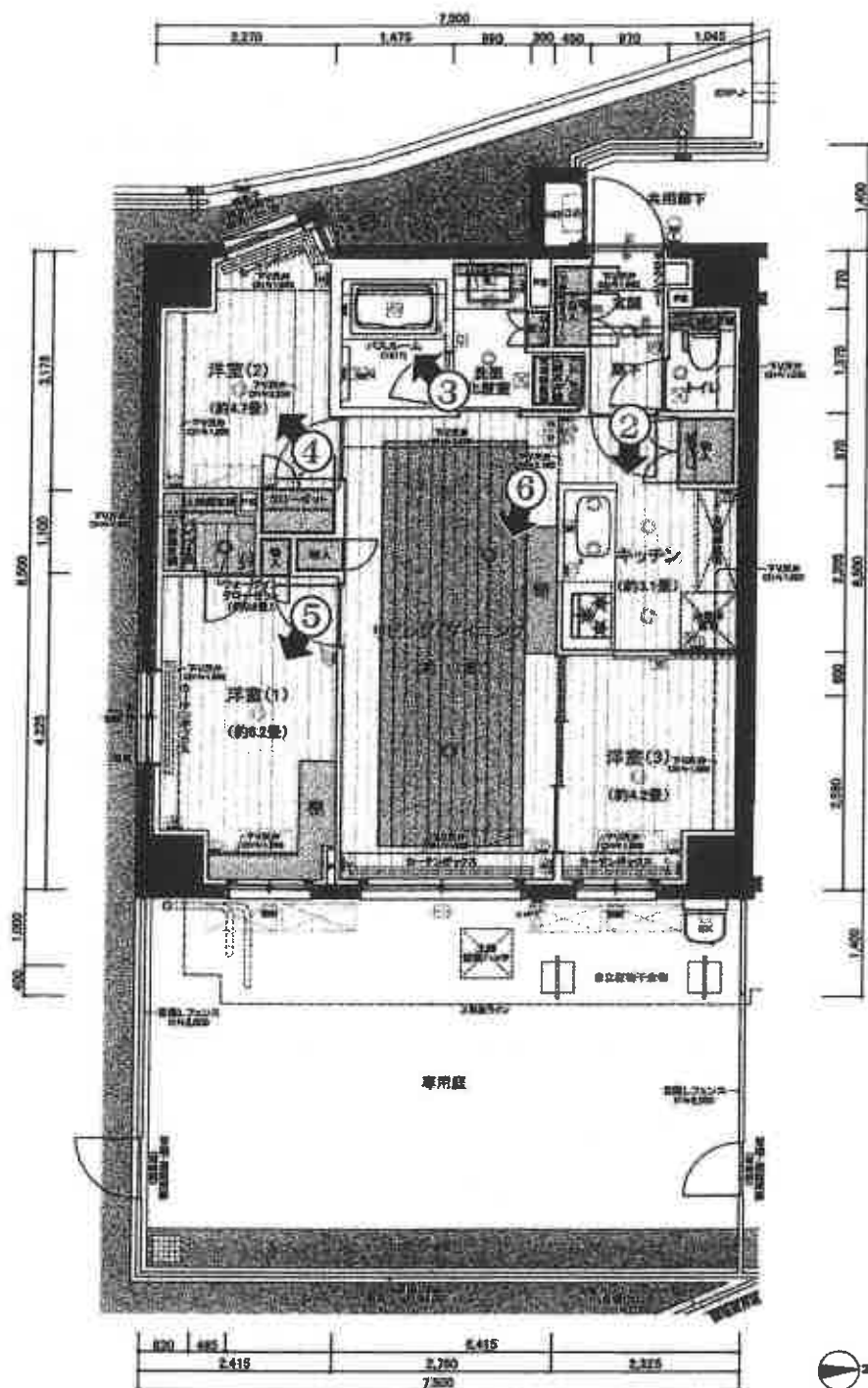
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

(販売時のパンフレットを基に評価人が修正した)



写真撮影位置と方向

(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



令和6年（ケ）第446号

令和7年 3月 6日 現地調査

令和7年 3月 8日 評 価

第25011001号 発行番号

令和7年 3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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金30,000,000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 「稲毛東 4-8-18-105 号」
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 千葉県稲毛区稲毛東四丁目 5 5 番地 2

建物の名称 ウィルローズ稲毛

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 稲毛東四丁目 5 5 番 2 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 8 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 千葉県稲毛区稲毛東四丁目 5 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 8 6 . 2 7 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 3 2 1 9 6 1 分の 6 4 1 3



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 総武線「稲毛駅」の 西方・道路距離約 350m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅や共同住宅が多く、 なかに保育園等も見られる地域。		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第一種住居地域	
	建 蔽 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	－	
	その他の規制	第一種高度地区・最高高さ 20m 都市機能誘導区域外、居住促進区域内	
画 地 条 件	規 模	1,686.27 m ²	
	形 状	不整形	
	間 口 × 奥 行	約 46m×約 50m	
	敷 地 権 の 割 合	321,961 分の 6,413 (所有権)	
	接面道路との関係	二方路地	
接面道路の状況	・ 南側市道（名称：稲毛東 20 号線），幅員（約 6m），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：稲毛東 19 号線），幅員（約 6m），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	可能であると推定する。	
土地の利用状況等	・ マンション（ウィルローズ稲毛）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，南側及び北西側で公衆用道路に接面し，東側は戸建住宅又は共同住宅，西側は戸建住宅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	ウィルローズ稲毛
建物の用途	共同住宅（総戸数 48 戸：管理室 1 戸含む）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和 4 年 1 月 1 9 日新築 経過年数：約 3 年 経済的残存耐用年数：約 4 2 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，塗装，吹付タイル等 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（1 基） 駐車場：有り（無料） 集会場等：KOMORoom，食配スペース，キッズ待合スペース， 管理室等 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（ウィルローズ稲毛管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社グローバルハート 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。（千葉県建築情報相談課の回答。） 確認済証：第 BVJ-TOK20-10-0118 号（令和 2 年 3 月 27 日） 第 BVJ-TOK20-11-0118 号（令和 2 年 6 月 17 日） 第 BVJ-TOK20-12-0118 号（令和 3 年 4 月 26 日） 検査済証：第 BVJ-TOK20-39-0118 号（令和 4 年 1 月 21 日） ・ 修繕積立金の合計額：34,777,770 円（令和 7 年 1 月 31 日現在） ・ 修繕計画の有無：有り ・ 修繕計画の予定年月日：未定 ・ 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	1 階 (105 号室) 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	60.83 m ² (登記面積), 64.13 m ² (壁芯面積：分譲パンフレットによる)	
間 取 り	3LDK+WIC (別添間取図参照) ・専用庭面積約 37.87 m ²	
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング等 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	
保守管理の状態	普通。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 インターネット使用料 専 用 庭 使 用 料 町 会 費 駐 輪 場 使 用 料 バイク置場使用料 滞 納 額 備 考	11,290 円/月 7,050 円/月 770 円/月 760 円/月 2,500 円/年 500 円/月 1,000 円/月 373,680 円 (令和 7 年 2 月 3 日現在) ※令和 6 年 6 月分までの駐車場使用料 12,000 円/月の滞納額を含む。 滞納期間：令和 6 年 1 月分～令和 7 年 2 月分 上記に対する遅延損害金：32,877 円 遅延損害金：年 14% ー
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が空き家の状態で占有している。	

特 記 事 項	・ 室内等の状況は以下のとおりである。 ① 玄関の下足入の建具がはずれている。 ② 室内及び専用庭には、少量ではあるが日用品や家財家具等が残置されている。 ・ 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。）
---------	--

— 以下余白 —

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
650,000	1.00	60.83	1.0	39,540,000

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (5.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$エ \times オ = カ$	$ア + カ = キ$
4,261,490 円 (15.9%)	1,573,660 円	5.8%	26,318,107 円	0.8565	22,541,459 円 (84.1%)	26,803,000 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

$$\frac{1}{(1 + 5.3\%)^3} = 0.8565$$

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 39,540,000 円

収益価格 26,803,000 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 37,500,000 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
37,500,000	1.00	0.80	1.00	—	30,000,000

イ 市場性修正：特にない。

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：滞納管理費等については、評価額に対して占める割合が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

- 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 間取図

以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図



(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
55番2
稲毛東4丁目

請求部	所在	千葉市稲毛区稲毛東4丁目			地番	55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	昭和56年1月19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をA4に縮小

令和6年10月28日
千葉地方法務局

請求番号：72-1
(1/1)

登記官

登記年月日：令和4年7月9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28日 千葉地方建務局

A3をA4に縮小

登記官

請求番号：72-2

(2/2)

地積測量図

地番	55-2
土地の所在	千葉市福毛区福毛東四丁目

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標
HZOK5	498.930	497.550
HZA6	501.894	550.677
HZA11	496.506	532.618

座標求積表

地番	測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
55-2	HZCP11	504.916	497.963	-20.461	-10188.820943
	J3	504.038	510.684	-2.381	-1215.938604
	HZA1	502.535	532.995	-1.627	-867.182865
	HZA13	502.411	534.908	-0.317	-169.565836
	HZA2	502.218	537.887	-0.486	-261.413082
	HZA3	501.925	543.968	-0.298	-162.102464
	J1	501.920	544.184	19.058	10371.058672
	A201	520.983	537.610	30.517	16406.244370
	HZD6	532.437	533.341	11.606	6189.955646
	HZD2	532.589	533.287	11.167	5955.215979
	K1	543.604	529.331	6.655	3522.697805
	HZBS15	538.244	517.040	-3.758	-1943.036320
	HZB19	538.846	516.872	-3.966	-2049.914352
	HZB151	535.278	502.604	-5.177	-2601.980908
	-J2	534.669	502.763	-3.755	-1887.875065
A77	A77	531.523	491.451	-10.170	-4998.056670
	J5	524.499	493.170	-26.607	-13121.774190
				倍面積	2977.511123
				面積	1488.7555615
				地積	1488.75 m ²

拡大図A S=1/50 拡大図B S=1/50



測地系	任意座標
測量年月日	平成30年10月10日

作成者

令和6年6月4日作成

申請人

縮尺 1/500

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28日 千葉地方方法務局

A3をA4に縮小

登記官

地積測量図

地番 55-12, -23
-24

土地の所在 千葉市稲毛区稲毛東4丁目

求積表

座標の種類：任意座標

座標の種類	座標の種類	座標の種類	座標の種類	座標の種類	座標の種類
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
S15	89.008	89.008	-13.184	-937.12448	
P1	88.848	88.848	1.885	123.861855	
P2	90.893	90.893	13.845	877.136130	
L1	63.701	102.693	11.139	703.955439	
S16	75.559	102.032	-13.685	-1034.924915	
			合計	210.74139	
			合計面積	355.3670695	m ²

座標の種類	座標の種類	座標の種類	座標の種類	座標の種類	座標の種類
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
S7	88.205	88.205	-12.011	-1092.280340	
P1	75.497	89.019	0.803	60.624091	
S15	74.872	89.008	13.013	974.102356	
S16	75.559	102.032	12.973	980.220307	
2	76.489	101.991	-1.002	-76.521038	
S4	94.456	101.030	-13.776	-1301.225856	
			合計	-454.967800	
			合計面積	237.4839000	m ²

座標の種類	座標の種類	座標の種類	座標の種類	座標の種類	座標の種類
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
B-1	87.165	74.436	-14.165	-1234.602225	
S15	75.185	74.040	14.563	1096.422655	
P1	75.497	89.019	14.165	1069.415005	
S7	90.940	88.205	-14.883	-1326.178020	
			合計	-395.032385	
			合計面積	197.5161925	m ²

座標一覧表

座標の種類：任意座標

点名	X座標	Y座標	備考
B-1	87.165	74.436	新設民プレート
S15	75.185	74.040	新設民プレート
P1	75.497	89.019	新設民プレート
S16	74.872	89.008	新設民プレート
P2	63.701	102.693	新設民プレート
S15	63.701	102.693	新設民プレート
P2	63.701	102.693	新設民プレート
L1	63.701	102.693	新設民プレート
S16	75.559	102.032	新設民プレート
2	75.559	102.032	新設民プレート
S4	94.456	101.030	新設民プレート
S7	90.940	88.205	新設民プレート
P3	100.334	99.418	新設民プレート
T1	100.000	100.000	多角点
T2	95.448	83.194	多角点

凡例

+	多角点
⊙	境界石
○	境界プレート
●	境界旗

作成者

申請人

縮尺

250

平成20年10月20日作成

(千葉県土地家屋調査士会所属)

登記年月日 令和4年2月8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28日 千葉地方法務局

A3をA4に縮小

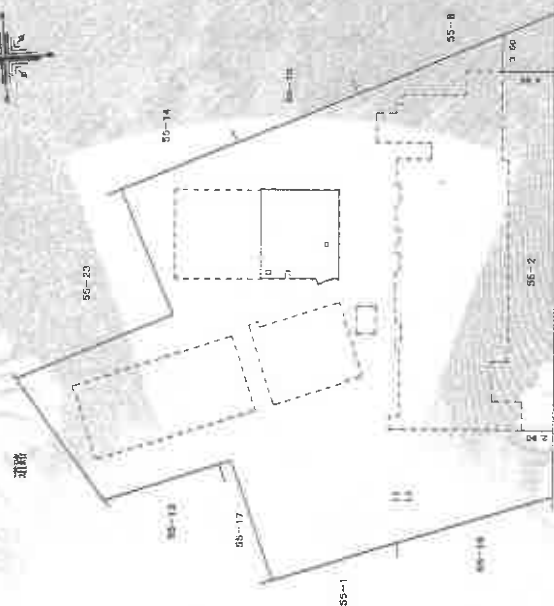
【物件1】

建物図面図
各階平面図

家屋番号
稲毛東四丁目55番2
の105

建物の所在
千葉市稲毛区稲毛東四丁目55番地2

各階平面図



建物の存する部分 1階
建物の名称 105

床面積		計
1. 420 x 0.494	0.35074	
0.710 x 2.330	1.6543	
0.710 x 4.610	3.2731	
7.640 x 7.310	55.8484	
0.370 x 0.470	0.1739	
0.370 x 0.320	0.1184	
		計 60.83224

床面積 60.83 m²

作成者

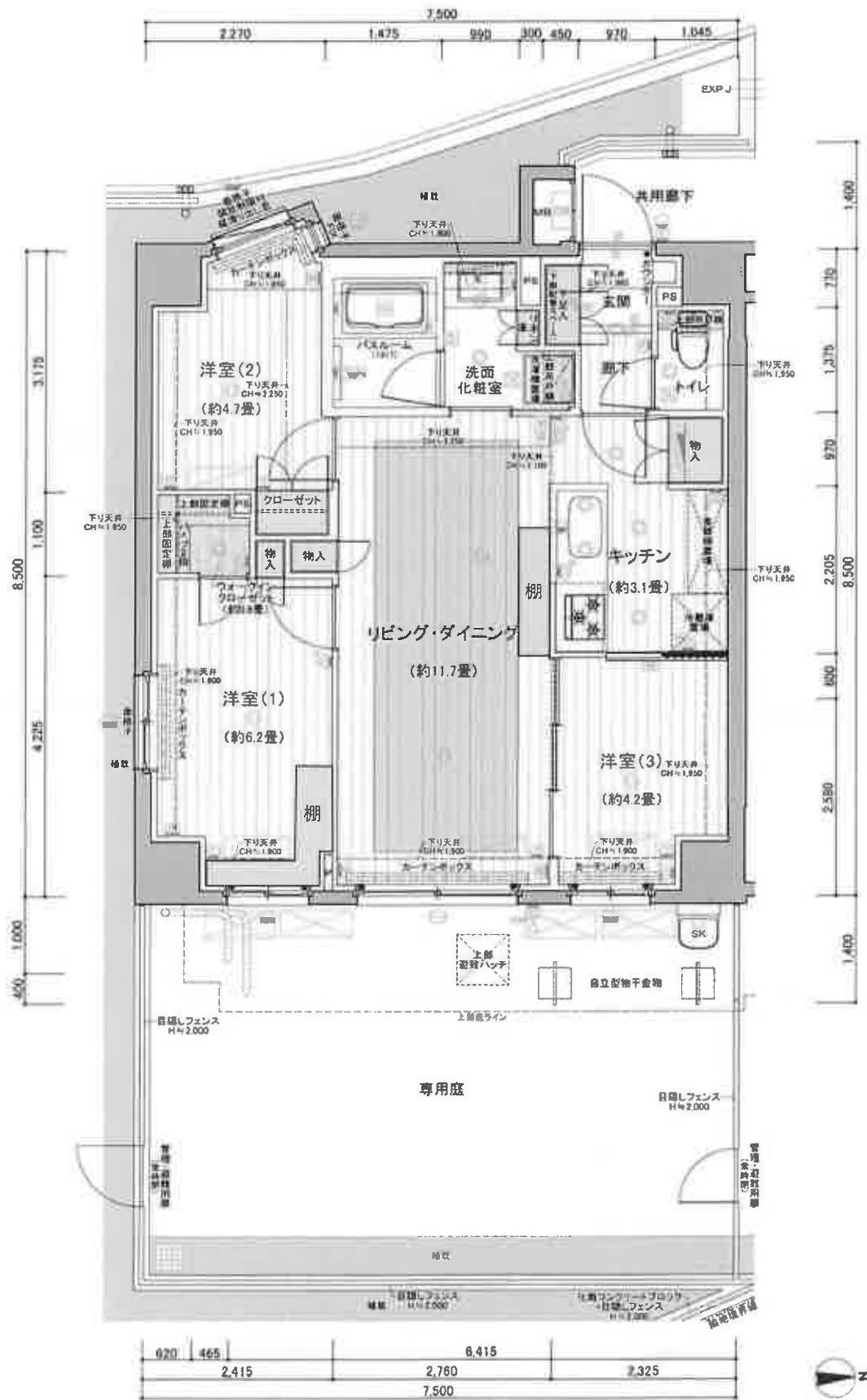
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記官

【間取図】



販売時パンフレットを基に評価人にて一部修正