

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 6 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 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番地 3

建物の名称 ユーカリ五番町ハイツ 5 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 ユーカリが丘五丁目 6 番 3 の 6 8

建物の名称 202

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 70.23 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 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 4674.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1952.00 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 8305.74 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 4
地 目	宅地
地 積	153.20 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 6
地 目	宅地
地 積	121.44 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 7
地 目	宅地
地 積	1.68 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 8
地 目	宅地
地 積	2.38 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 9
地 目	宅地
地 積	221.16 平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 10

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 547.79 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 佐倉市ユーカーが丘五丁目 6 番 11

地 目 宅地

地 積 5.07 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 佐倉市ユーカーが丘五丁目 6 番 13

地 目 宅地

地 積 82.69 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 佐倉市ユーカーが丘五丁目 6 番 15

地 目 宅地

地 積 92.00 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 佐倉市ユーカーが丘五丁目 6 番 16

地 目 宅地

地 積 539.31 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 3 2 1 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

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 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 (敷地権の目的である土地の符号 4、5、7、9、12 につき)】

地役権 (昭和 57 年 1 月 21 日受付第 1379 号)

原 因 昭和 57 年 1 月 18 日設定

目 的 送電線路の設置およびその保全のための土地立入

建造物の築造禁止

爆発性引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵の禁止

送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止

範 囲 全部

要役地 市原市荻作字大明神台 85 番 3

【物件番号 1 (敷地権の目的である土地の符号 13 につき)】

地役権 (昭和 41 年 4 月 21 日受付第 5165 号)

原 因 昭和 40 年 11 月 20 日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置並にその保全のためこの土地に立入ることが出来る

この土地に建物の築造又は送電線路の支障となる竹木の植栽が出来ない

範 囲 全部

要役地 佐倉市生谷字迎地 346 番 5

合併により 72 番 10、同番 27 の土地順位 1 番の登記を移記

昭和 56 年 12 月 18 日受付第 38606 号

地役権 (昭和 57 年 1 月 21 日受付第 1379 号)

原 因 昭和 57 年 1 月 18 日設定



目 的 送電線路の設置およびその保全のための土地立入
建造物の築造禁止
爆発性引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵の禁止
送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止

範 囲 全部

要役地 市原市荻作字大明神台 8 5 番 3

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 その他買受への参考となる事項

【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 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番地 3

建物の名称 ユーカリ五番町ハイツ 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ユーカリが丘五丁目 6 番 3 の 6 8

建物の名称 2 0 2

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 0 . 2 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 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 7 4 . 7 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 5 2 . 0 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 8 3 0 5 . 7 4 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 佐倉市ユーカーリが丘五丁目6番4

地 目 宅地

地 積 153.20平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 佐倉市ユーカーリが丘五丁目6番6

地 目 宅地

地 積 121.44平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 佐倉市ユーカーリが丘五丁目6番7

地 目 宅地

地 積 1.68平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 佐倉市ユーカーリが丘五丁目6番8

地 目 宅地

地 積 2.38平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 佐倉市ユーカーリが丘五丁目6番9

地 目 宅地

地 積 221.16平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 佐倉市ユーカーリが丘五丁目6番10



物 件 目 録

地 目 宅地
 地 積 547.79 平方メートル
 土地の符号 10
 所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番11

地 目 宅地
 地 積 5.07 平方メートル
 土地の符号 11
 所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番13

地 目 宅地
 地 積 82.69 平方メートル
 土地の符号 12
 所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番15

地 目 宅地
 地 積 92.00 平方メートル
 土地の符号 13
 所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番16

地 目 宅地
 地 積 539.31 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
 12・13

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 3 2 1 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年(ケ)第444号
令和7年2月28日受理
令和7年4月10日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番地 3

建物の名称 ユーカリ五番町ハイツ 5 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 ユーカリが丘五丁目 6 番 3 の 6 8

建物の名称 2 0 2

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 0 . 2 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 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 7 4 . 7 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 5 2 . 0 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 8 3 0 5 . 7 4 平方メートル

（ 1 枚目）



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番4

地 目 宅地

地 積 153.20平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番6

地 目 宅地

地 積 121.44平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番7

地 目 宅地

地 積 1.68平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番8

地 目 宅地

地 積 2.38平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番9

地 目 宅地

地 積 221.16平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番10

(2 枚目)



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5 4 7. 7 9 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 1 1

地 目 宅地

地 積 5. 0 7 平方メートル

土地の符号 1 1

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 1 3

地 目 宅地

地 積 8 2. 6 9 平方メートル

土地の符号 1 2

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 1 5

地 目 宅地

地 積 9 2. 0 0 平方メートル

土地の符号 1 3

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目 6 番 1 6

地 目 宅地

地 積 5 3 9. 3 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13

敷地権の種類 所有権

(3 枚目)



物 件 目 録

敷地権の割合 3 2 1 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	佐倉市ユーカーが丘5-6-5-202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居宅として使用し、占有している。 ☐ 「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 9,000円 修繕積立金 12,000円 駐車場使用料 5,000円 合計 26,000円	令和7年3月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年9月分～同7年2月分 計468,000円 上記金員に対する年18%の遅延損害金 (令和5年9月1日～同7年2月28日までの遅延損害金60,165円)
管理費等照会先	山万総合サービス株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～13	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～13) ☐ 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1～13) ☐ 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 保管開始日 平成 年 月 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
■所有者	1 本建物には私と妻の2人で住んでいます。 2 北東側の洋室のクロスに亀裂がありますが、上の階の居住者が水漏れを起こして、水が漏れてきたときにそうになりました。5年前に浴室、3年前にトイレをリフォームしました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、建物間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1「専有部分の建物」について

1 下記の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。

(1) 1階集合郵便受けの本建物該当郵便受けに所有者の苗字が表示されていた。

(2) 本建物玄関ドア右上の室番号プレートに所有者の氏名が表示されていた。

(3) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。

2 北東側洋室のクロスに亀裂が存在する。リビングのフローリングが一部変色している。全室、クロスの汚損が目立つ。

第3 敷地権の目的である土地について

1 本土地は本一棟の建物、共用部分及び付属施設の敷地となっている。

2 符号4、5、7、9、12、13の土地に「送電線路の設置およびその保全のための土地立入」等を目的とした地役権が設定されている。

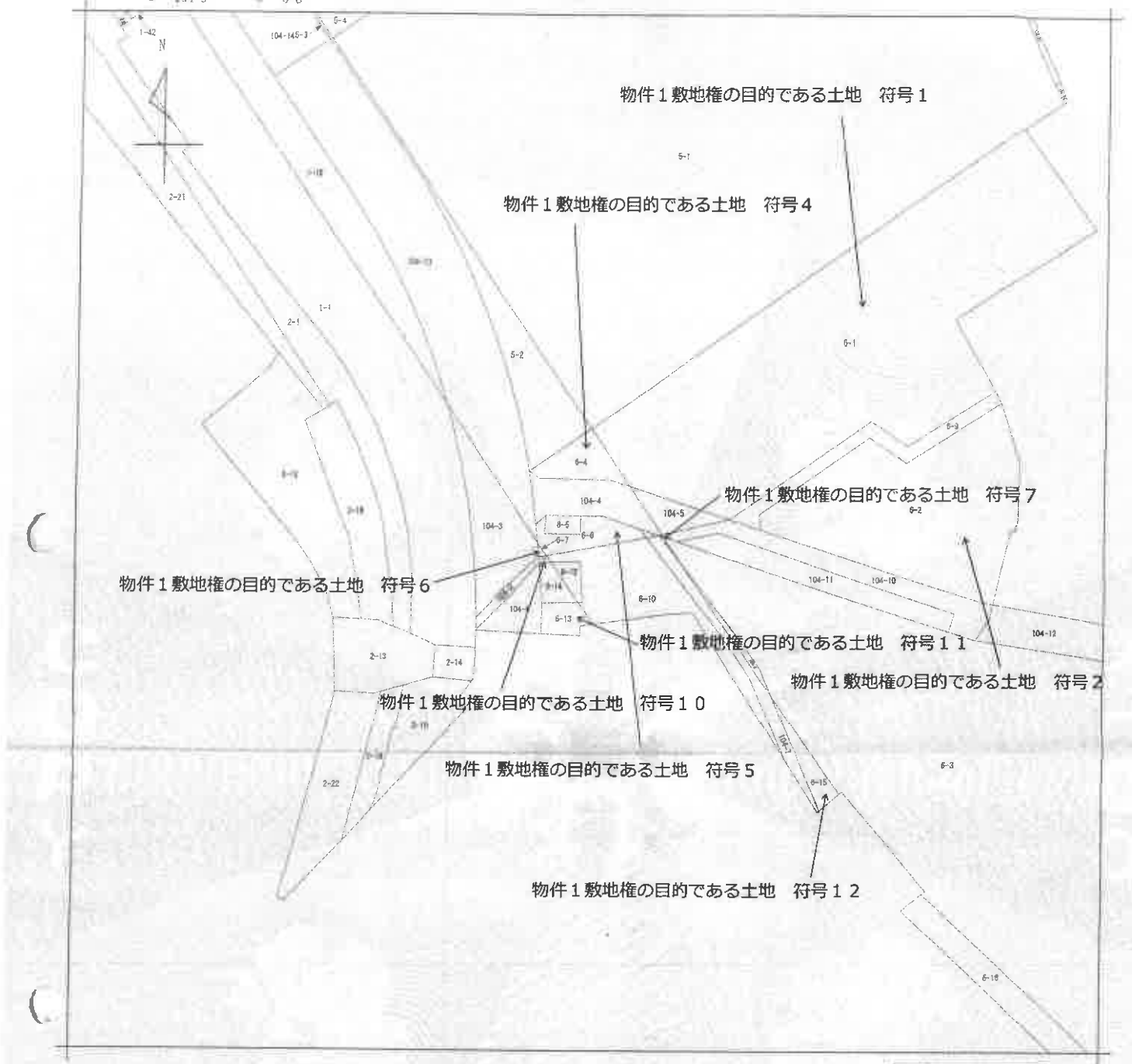
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年3月4日 (火)	執行官室	管理会社に対し、滞納管理費等の照会書送付
7年3月6日 (木) 10:00-10:49	物件所在地	物件調査、写真撮影 所有者に面談、占有関係等聴取
7年3月11日 (火)	執行官室	管理会社から上記照会に対する回答書ファックス受信
7年3月19日 (水) 13:25-13:38	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取
7年3月26日 (水)	執行官室	管理会社から管理規約変更の関係書類ファックス受信

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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	佐倉市ユーカリが丘五丁目			地番	6番6		
出力縮尺	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 其他
作成年月日	昭和60年2月1日			備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年3月7日

千葉地方方法務局佐倉支局

登記官

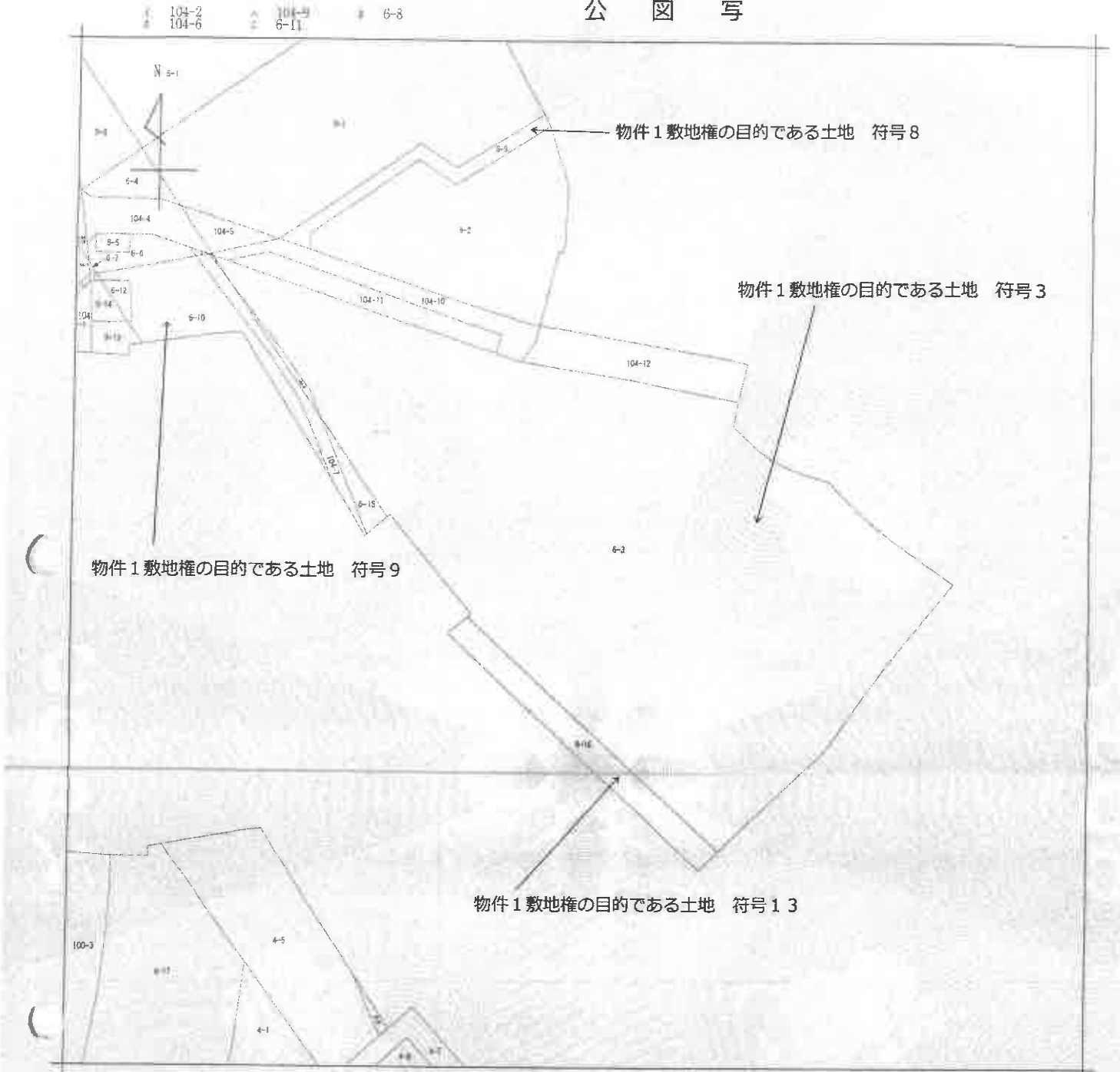
請求番号：21-2

(1/1)

(9 枚目)

公用

公 図 写



(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 ユーカリが丘5丁目
B ユーカリが丘1丁目

請求 部分	所 在	佐倉市ユーカリが丘五丁目				地 番	6番3			
出 力 縮 尺	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	その他
作 成 年 月 日	昭和60年2月1日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更 して出力しています		

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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年3月7日

千葉地方方法務局佐倉支局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

(10 枚目)

公用

登記年月日：昭和62年8月13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11月6日 千葉地方法務局佐倉支局

2002

(1 枚目)

请求番号：25-4

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

91273 各階平面図

62.8.13

建各物圖

家庭编号

ユ-カリが丘5丁目
6-3-68

建物の所在

佐倉市ユーカーが丘ら丁目6番地ろ

目錄

者
製
作

(製作日 27)

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺 1/2000

三、土地家底調查(土地合會用紙)

4.725	4.655	21.971250
2.854	8.250	40.000000
		70.253750

١٢٠

建物の存する部分之階

物件1敷地権の目的である土地 符号3

物件1専有部分の建物

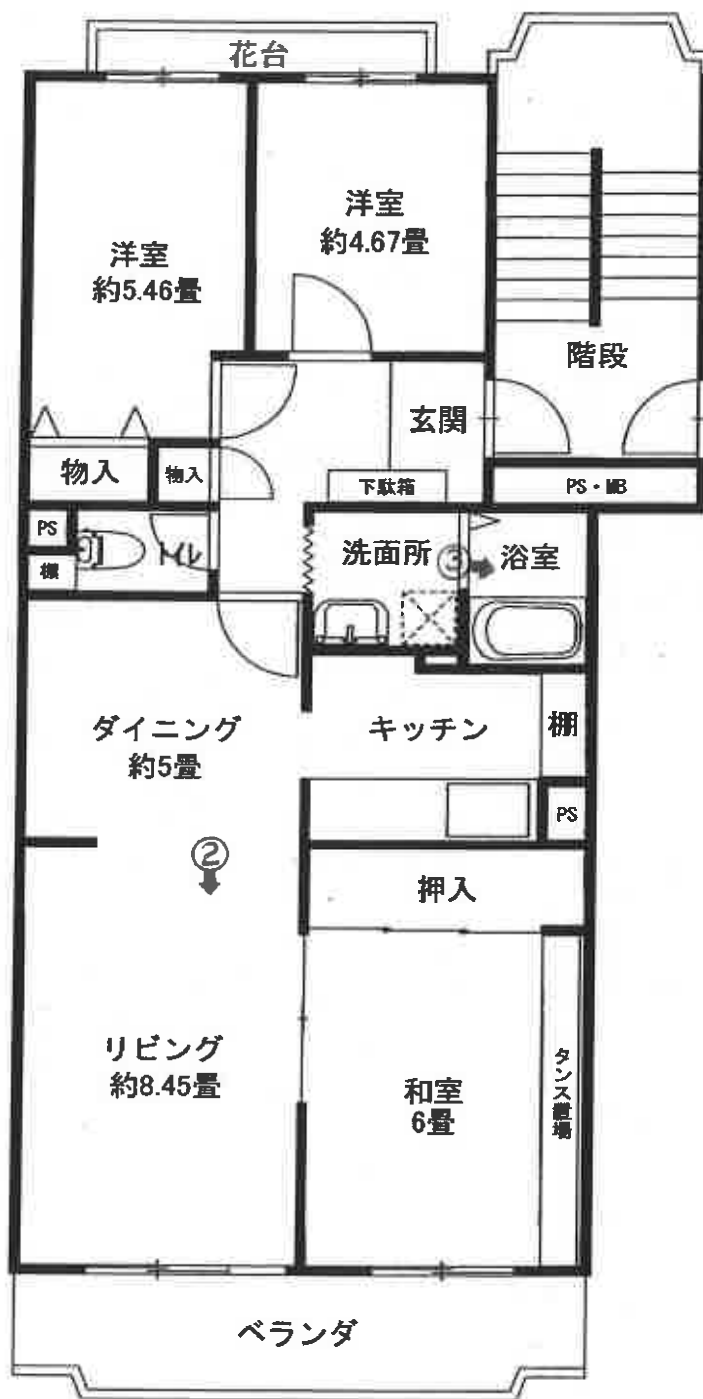
三

[illegible]

二、良渚

建物間取略図

(評価人作成)



(注) ②は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(12 枚目)

1



2



3



(13 枚目)

副本

令和6年（ケ）第444号

令和7年3月19日 現地調査

令和7年3月20日 評価

第K2508921号 発行番号

令和7年4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

小塚隆雄

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 3,280,000 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。		同左 住居表示「ユーカリが丘5-6-5-202号」
番号	特 記 事 項		
1	ない。		

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 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番地3

建物の名称 ユーカリ五番町ハイツ5号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ユーカリが丘五丁目6番3の68

建物の名称 202

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 70.23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 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番1

地 目 宅地

地 積 4674.71平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番2

地 目 宅地

地 積 1952.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番3

地 目 宅地

地 積 8305.74平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番4

地 目 宅地

地 積 153.20平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番6

地 目 宅地

地 積 121.44平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番7

地 目 宅地

地 積 1.68平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番8

地 目 宅地

地 積 2.38平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番9

地 目 宅地

地 積 221.16平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 佐倉市ユーカリが丘五丁目6番10

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 547.79平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 佐倉市ユーカーが丘五丁目6番11

地 目 宅地

地 積 5.07平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 佐倉市ユーカーが丘五丁目6番13

地 目 宅地

地 積 82.69平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 佐倉市ユーカーが丘五丁目6番15

地 目 宅地

地 積 92.00平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 佐倉市ユーカーが丘五丁目6番16

地 目 宅地

地 積 539.31平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 3 2 1 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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（土地の符号1～13）

位 置 ・ 交 通	京成本線、ユーカリが丘線「ユーカリが丘」駅の北方・約2km(道路距離) ユーカリが丘線「女子大」駅の南東方・約500m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山万(株)が開発した大規模住宅団地「ユーカリが丘」の東部に位置し、全8棟のマンションで構成されている「ユーカリ五番町ハイツ」内に所在する。	
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 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区
		放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。
		建築基準法第22条及び第23条指定区域
		佐倉市景観条例
		立地適正化計画（都市機能誘導区域外・居住誘導区域内）
	日影規制（3時間、2時間、4m）	
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	16,699.17㎡ 不整形（南北2画地） （南側画地）約170m × （奥行最深）約100m 321分の1（所有権） 南側画地：角地、北側画地：中間画地
接 面 道 路 の 状 況	団地内を東西に横断（市道） 路線名（2-175号線） 幅員（6～9m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路より約0～2m高く接す）	
	西側（市道） 路線名（I-39号線） 幅員（約16m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	符号1～13	物件1の区分所有建物を含む他全8棟のマンション及び管理棟の敷地として利用されており、駐車場や駐輪場等の附属設備が配置されている。
	隣地	周囲には、小学校、戸建住宅、駐車場、調整池、高圧線鉄塔等が存する。
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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、従前は山林、畑であった地域を、大規模開発により宅地造成した住宅地域のうちにあり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 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。 3. 佐倉市教育委員会への聴取によると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	1. 敷地の南西側に調整池と高圧線鉄塔が存している。 2. 土地符号4、5、7、9、12、13に送電線のための地役権が設定されている。東京電力への聴取によると、送電線は50万ボルトであり、線下地においては、建造物の築造不可とのこと。 3. 佐倉市危機管理課での聴取によれば、浸水履歴はないとのこと。佐倉市ハザードマップによると、洪水及び土砂災害のリスクは確認されない。詳細は『佐倉市ハザードマップ』ご参照。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユーカリ五番町ハイツ 5号棟
建物の用途	居住用 (総戸数30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 57 年 1 月 4 日 新築 経過年数 : 約43年 経済的残存耐用年数 : 約7年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根 : プレキャストコンクリート板素地、目地アスファルト液状シール (令和5年大規模修繕実施済) 外壁 : 樹脂系塗料吹付 (令和6年大規模修繕実施済) その他 : -
設備等	供給処理施設 : 電気、上水道、都市ガス、下水道 エレベーター : なし 駐車場 : あり 集会所等 : あり オートロック : なし
建物の品等	使用資材 : 普通 プレキャストコンクリート造 施工 : 普通 戸田建設(株)
管理の形態等	管理組合 : あり 名称 (ユーカリ五番町ハイツ管理組合) 管理方式 : 全部委託 管理会社 : 山万総合サービス(株) 管理形態 : 日勤
管理の状況	やや優る ・ 管理人へのヒアリングでは、平成23年3月11日の東日本大震災では特段の被害はなかったとのことである。 ・ 管理人へのヒアリングによると、第3回大規模修繕が施工済とのこと。具体的には、令和5年に屋上の防水工事、令和6年に外壁塗装とベランダの大規模修繕を実施したとのこと。

特 記 事 項	1. 建築確認：昭和55年8月15日・第4号 完了検査：昭和56年12月11日・第4号 ユーカリ五番町マンションのうち5棟を一括で申請している。 建築確認年月より旧耐震基準の可能性が高い。 2. 規約設定共用部分は、集会室、第二集会室、湯沸室、共同便所、ポンプ室、受水槽及びこれらの附属物である。 なお、各共用部分の概要は下記のとおり。 ・集会室、湯沸室、共同便所 （地番6番3の北西側に位置する管理棟内に存する。管理棟の登記は確認できなかった。） ・第二集会室（8号棟110号室である。当該区分所有建物の登記無し） ・ポンプ室、受水槽（地番6番3の北東側に位置する。登記は確認できなかった） 3. 駐車場は平置のみで、敷地内と敷地外に分かれている。令和7年3月19日現在の状況は下記のとおり。（管理人へのヒアリングによる） 敷地内駐車場：約100台分（分譲時パンフレットでは92台）、月額5,000円、空き無し 敷地外駐車場：約150台分、月額6,000円、30台程度の空あり 4. ペット飼育：猫、小型犬は飼育可能とのこと。なお、管理規約にて、種類、数及びサイズが規定されている。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 202号室 中間住戸・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	70.23 m² (登記面積) 約 73.06 m² (壁芯面積：パンフレット記載) ・ 現況床面積は上記のとおり	
間 取 り	3LDK ・バルコニー面積 約7.46m² (別添建物間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：吹付塗装、合板等 床：フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス、洗面台、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	やや劣る ・ 全体的にクロスは劣化しており、くすみ、つなぎ目の剥がれ等が見受けられた。全体的にタバコの匂いが感じられた。北東側洋室には雨漏り跡と思われる壁クロスの剥がれが見受けられるが、所有者の陳述によれば、上の階からの漏水の影響ではないかとのことである。所有者の陳述によると5年前にユニットバス、3年前にトイレのリフォームを実施したとのこと。キッチン・洗面所等の水回りには経年相応の使用感がある。 家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 9,000円
	修 繕 積 立 金	月額 12,000円
	駐 車 場 使 用 料	月額 5,000円
		計 26,000円 (令和7年3月7日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和5年9月分～令和7年2月分 計468,000円 (令和7年3月7日現在) 上記に対する遅延損害金：60,165円 遅延損害金金利：年18%
	備 考	－

専有部分の 利用状況等	所有者が居住し占有している。
特記事項	1. 管理費等の滞納がある

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。

なお、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
89,000	0.93	70.23	1.00	5,813,000

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：保守管理の状態（△2%）
（相乗積） 内装の状態（△5%） 個別格差率 0.93

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と推定した。

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もので、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 (10.0%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
405,657 円 (14.0%)	345,900 円	10.1%	3,322,010円	0.7513	2,495,826円 (86.0%)	2,901,000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

$$\frac{1}{(1 + 10.0\%)^3} = 0.7513$$

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 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比 準 価 格 5,813,000円

収 益 価 格 2,901,000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5,520,000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)	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エーオ
5,520,000	1.00	0.70	0.85	—	3,280,000

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 : 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 を 考 慮 し て 修 正 を 行 っ た。

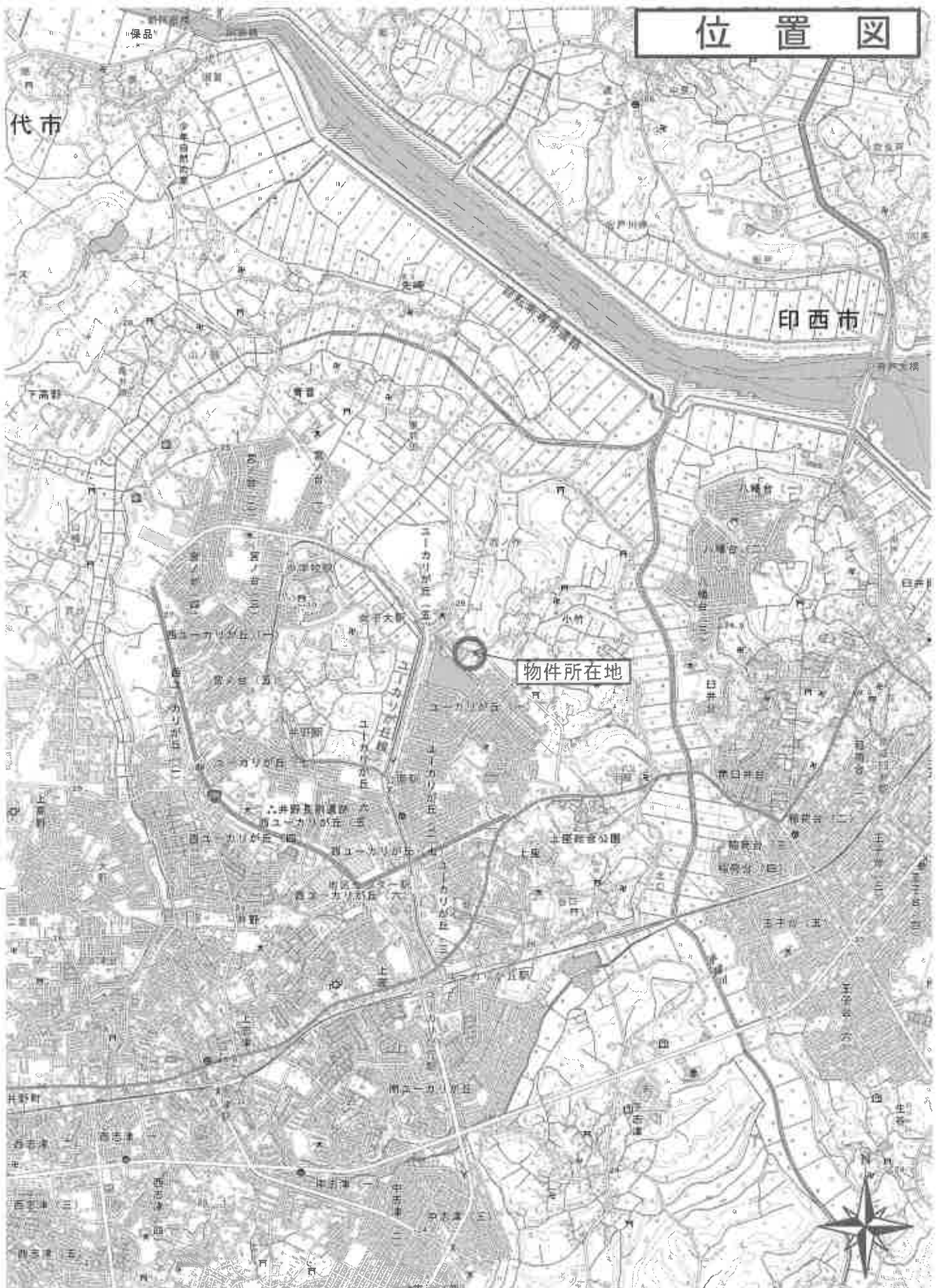
オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : 買 受 人 の 引 受 と な る べ き 敷 金 等 の 預 り 金 を 控 除 す る が 、 本 件 は な い。

第 6 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 25,000

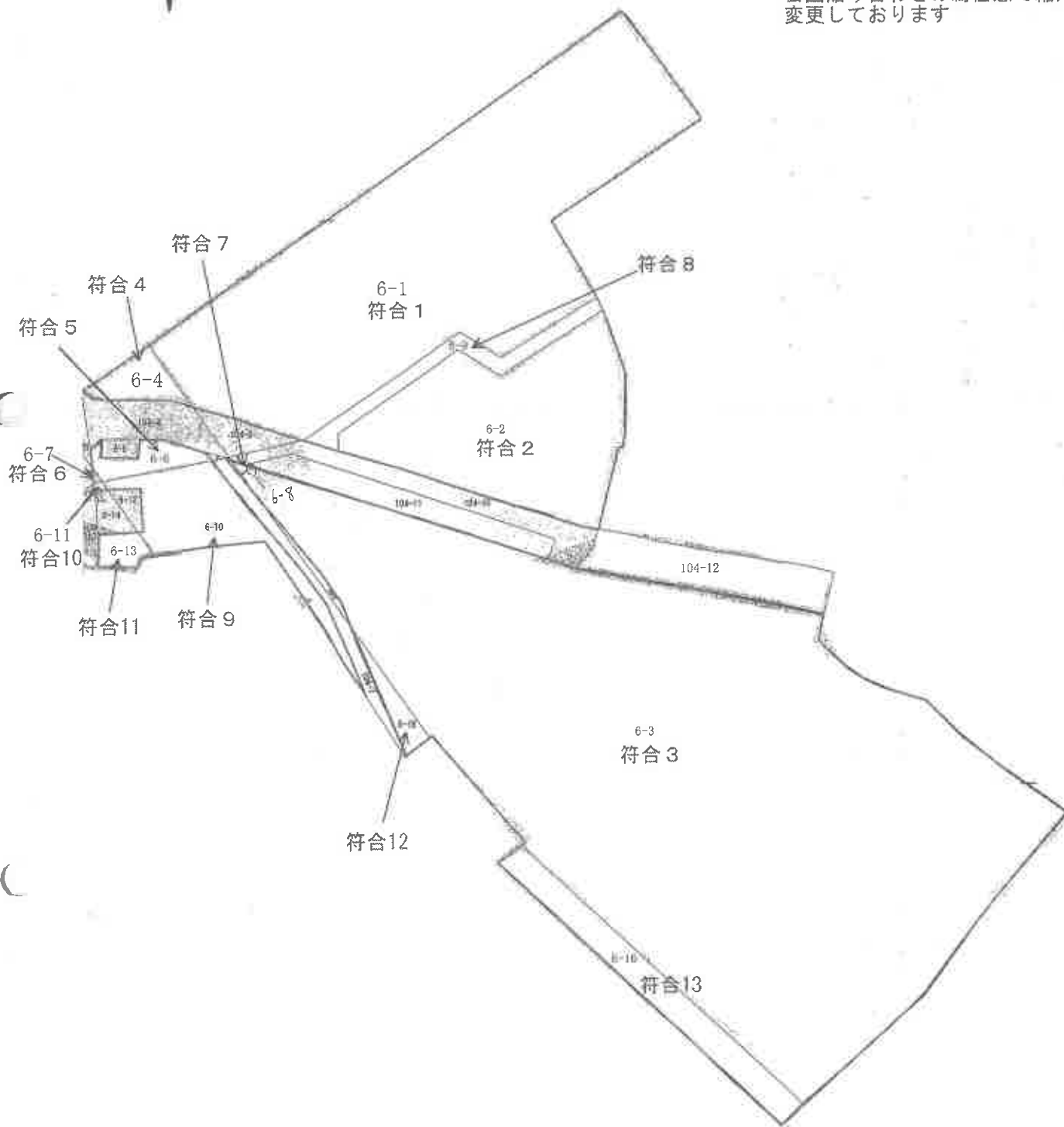
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m



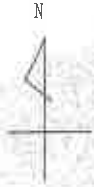
公図写

公図貼り合わせの為任意で縮尺を
変更しております



公 図 写

本図面はA3判をA4判
に縮小したものです



5-1

6-1
符合 1

符合 7

6-4
符合 8

5-2
6-4
符合 4

104-4

104-5

6-2
符合 2

104-6
符合 5

6-10
符合 9

104-8
符合 3

104-11

104-10

(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
ユウカリが丘
5丁目

請求部分	所在地	佐倉市ユウカリが丘五丁目			地番	6番1		
出方尺	1/500	精度区分		原簿系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和60年2月1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11月6日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官



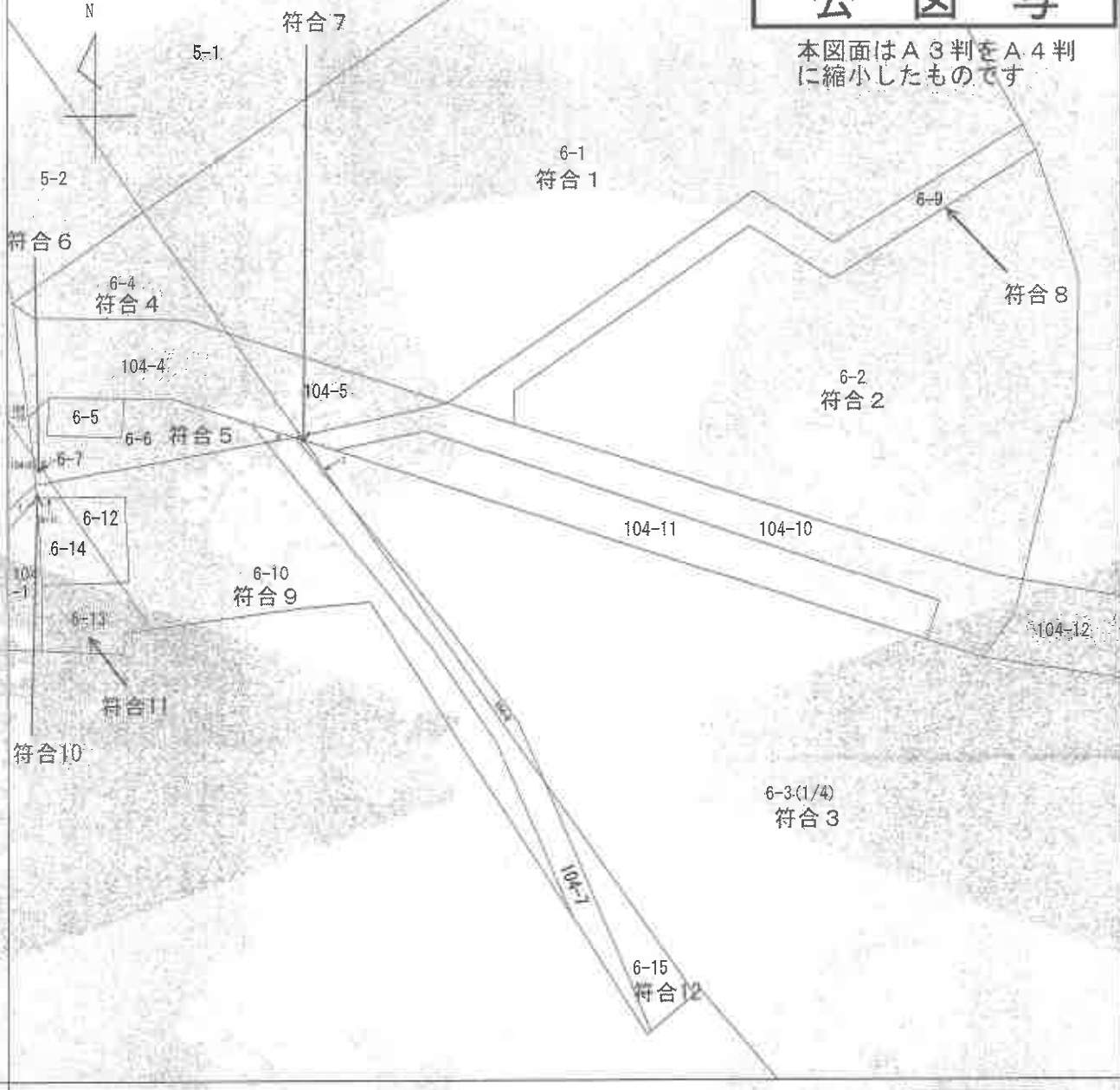
請求番号：25-3
(1/1)

104-2
104-6

104-9

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



(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
ユーカリが丘
5丁目

請求部	所在	佐倉市ユーカリが丘5丁目				地番	6番3		
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 その他
作成 年月日	昭和60年2月1日				備付 年月日 (原図)		補事 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11月6日
千葉地方方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：25-2
(1/4)



公 図 写

本図面はA3判をA4判
に縮小したものです



104-12

6-3(2/4)
符合 3

(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	佐倉市ユウカリが丘五丁目				地 番	6番3		
出 力 縮 小 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和60年2月1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。

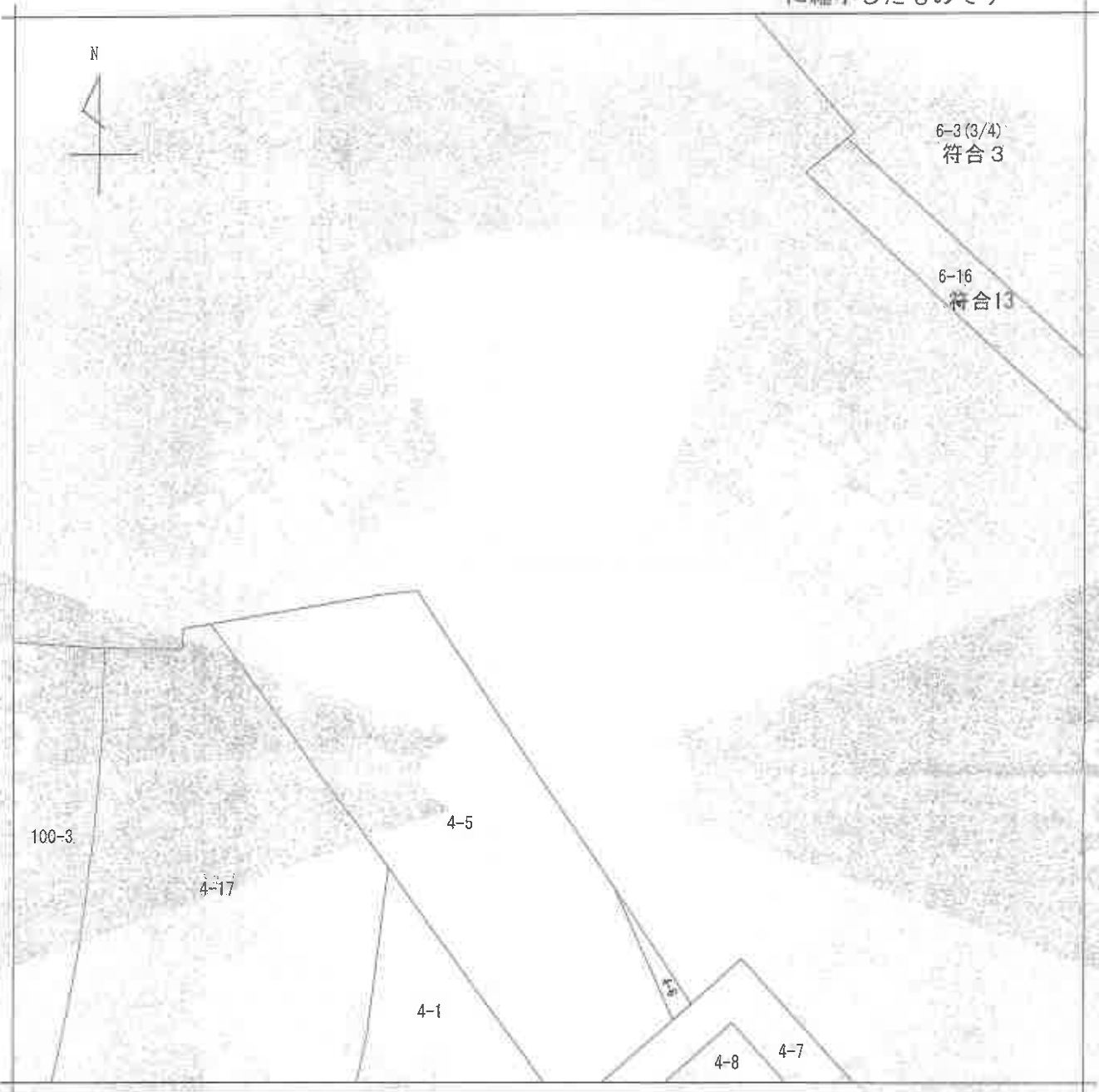
令和6年11月6日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：25-2
(2/4)



公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



(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	佐倉市ユウカリが丘五丁目			地番	6番3		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	図面 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類 その他
作成 年月日	昭和60年2月1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11月6日
千葉地方務局佐倉支局
登記官

請求番号：25-2
(3/4)



公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



6-3(4/4)
符合3

6-16
符合13

(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	佐倉市ユーカーが丘五丁目				地番	6番3			
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 その他
作成 年月日	昭和60年2月1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11月6日
千葉地方方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：25-2
(4/4)



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6日 千葉地方法務局佐倉支局

令和6年11月6日

千葉地方方法務局佐倉支局

登記官

24

請求番号: 554

91273 各階平面図

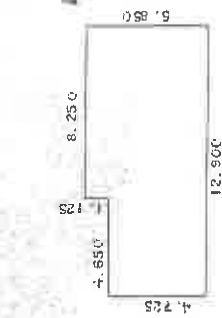
62.8.13

家屋番号 ユーカリが丘5丁目
6-3-68

佐倉市ユーカーカ리가丘5丁目6番地3

建各 物 面 面

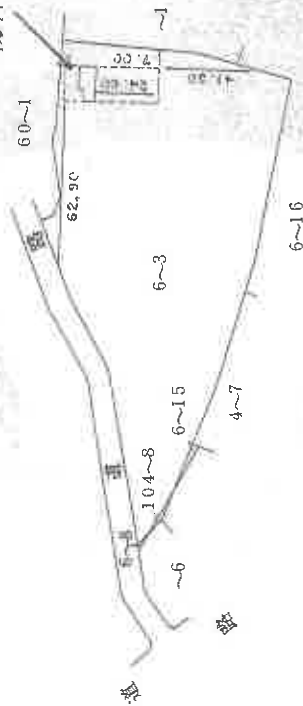
物性



4.725	4.650	21.97 1250
5.650	6.250	48.262500
		<u>70.23750</u>
		12.45

建物の存する部分 2階
建物の名称 202

1. 牛



(日通連12)

(長源納)

作者

27日作製)

55

申請人

出

1

建物間取略図

(評価人作成)

