

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6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27日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月10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 9月24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 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月16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 8月 6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	6,160,000 4,928,000		1,232,000	97,820	23,053
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市小倉台四丁目1番地

建物の名称 ファーストスクエア小倉台第3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉台四丁目1番の3の505

建物の名称 505

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 100.52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 印西市小倉台四丁目1番

地 目 宅地

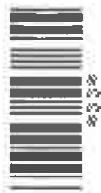
地 積 26586.56平方メートル

(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 2465408分の10052



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 23 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市小倉台四丁目1番地

建物の名称 ファーストスクエア小倉台第3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉台四丁目1番の3の505

建物の名称 505

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 100.52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 印西市小倉台四丁目1番

地 目 宅地

地 積 26586.56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 2465408分の10052



令和6年(ケ)第492号
令和7年1月29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 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 印西市小倉台四丁目1番地

建物の名称 ファーストスクエア小倉台第3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉台四丁目1番の3の505

建物の名称 505

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 100.52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 印西市小倉台四丁目1番

地 目 宅地

地 積 26586.56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 2465408分の10052



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）	
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 6,500円 修繕積立金 2,000円 特別修繕積立金 10,800円 ケーブルテレビ負担金 690円 駐車場料金 3,000円 合計 22,990円	令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分～同年7年1月分 計45,980円 （管理会社提出の回答書に遅延損害金は請求しない旨の記載がある。なお、駐車場料金滞納額6,000円について、同回答書に「駐車場料金は敷金から滞納分を充当予定。よって、駐車場料金の滞納のみ3月中に解消される見込みです。」との記載がある。
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社 関東支社 千葉北支店	
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■本マンション管理人	所有者は本建物に住んでいると思います。

(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

第1 本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、間取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」記載の関係人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。なお、所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。

(1) 本建物玄関左上の室番号プレートに所有者の氏名が表示されていた。なお、1階集合郵便受けの本建物該当郵便受けには氏名等~~2~~²表示は存在しなかった。

(2) 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。なお、本建物は所有者を代表者とする債務者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書上の本店と思われるところ、本建物内の各室は通常の居室としての使用状況と認められ、事務所として使用されている実態は窺えなかったことから本建物は債務者会社の占有下にはないものと認めた。ただし、本建物内に債務者会社宛ての郵便物が存在したことから債務者会社は本建物を同社宛ての郵便物の送付先としているものと思われた。おって、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約の照会をしたところ、債務者会社を契約名義とする回答を受けた。

2 別紙間取図中、破線部分の小屋裏に小屋裏収納（最高天井高約1.4m）が存在する。

3 別紙間取図中、「洋室2」の内壁及びトイレのドアに穴が開いている。同図中、「洗面脱衣」のクロスが剥がれ、カビが付着している。浴室扉が割れて、破損している。

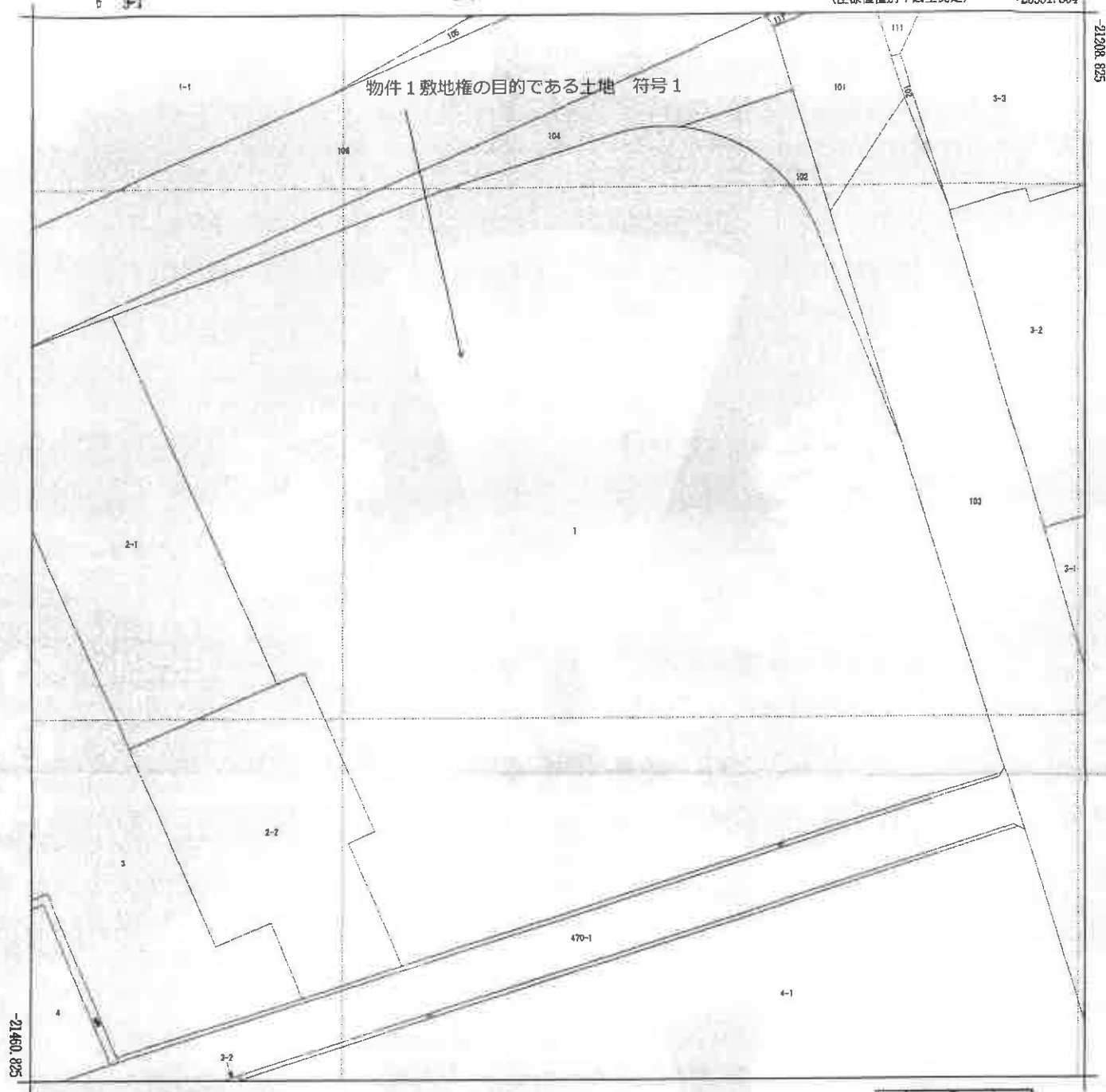
第3 敷地権の目的である土地について

本土地は本一棟の建物、共用部分及び附属施設の敷地となっている。

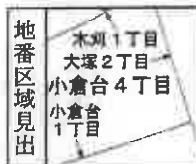
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月7日 (金) 16:37-16:53	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年2月13日 (木)	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2月18日 (火) 10:02-10:06	物件所在地 執行官室	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
7年2月27日 (木) 10:28-10:45	物件所在地 執行官室	全戸不在、連絡書投函、解錠立入調査日時通知書差置き、本マンション管理人に面談、占有関係聴取 所有者に対し、占有関係照会書送付
7年3月3日 (月)	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着 千葉地方法務局に対し、債務者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年3月5日 (水) 15:30-16:03	物件所在地 執行官室	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 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6日 (木)	執行官室	千葉地方法務局から上記嘱託に係る文書到着
(特記事項) ■ 令和7年3月5日 本建物は無施錠で不在だったので、立会人を立ち会わせて、建物内に立ち入った。		

(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。



請求部	所在	印西市小倉台四丁目					地番	1番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日				備付年月日(原図)	平成30年10月30日		補記事項	方位不明 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2月4日

千葉地方方法務局成田出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

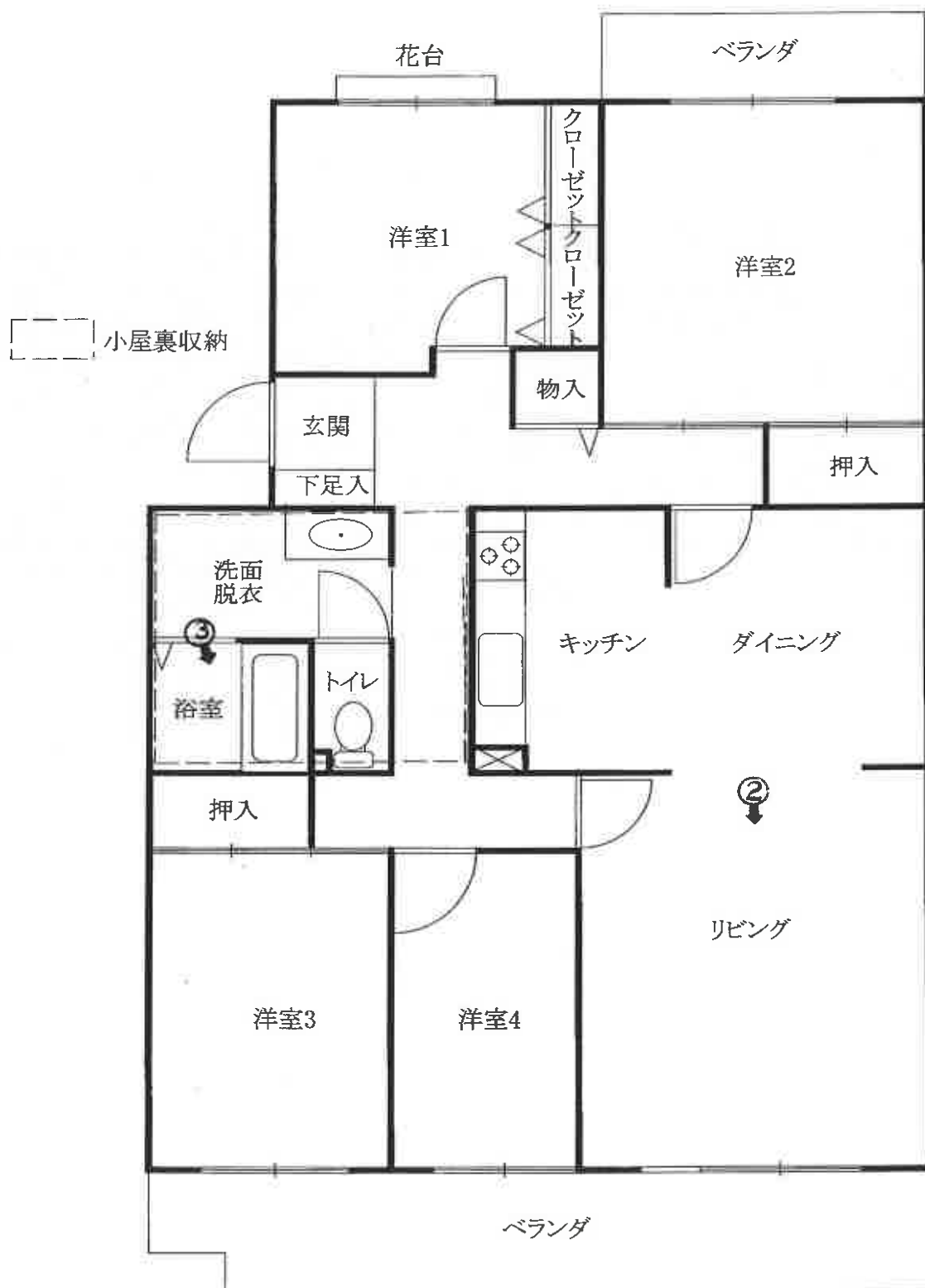
(6 枚目)

公用

(A3判をA4判に縮小した)



5階



(注) ②は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。 評価人作成

間取図

1



2



3



(9 枚目)

令和6年（ケ）第492号

令和7年3月5日 現地調査

令和7年3月 7日 評 価

第2025-3号 発行番号

令和7年3月11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

橘 英 雄

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 6, 1 6 0, 0 0 0 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 住居表示未実施区域
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 印西市小倉台四丁目1番地

建物の名称 ファーストスクエア小倉台第3号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小倉台四丁目1番の3の505

建物の名称 505

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 100.52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 印西市小倉台四丁目1番

地 目 宅地

地 積 26586.56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 2465408分の10052



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	北総鉄道「千葉ニュータウン中央駅」の北方・道路距離約 1.2 k m (団地内通路等の歩行者専用道路を利用すると約 1 k m) 最寄バス停「牧の木戸」の南方・約 200m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	千葉ニュータウン内のマンションが建ち並ぶ住宅地域		
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 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	なし	
その他の規制	日影規制 (4h-2.5h、4m)、第 2 種高度地区		
画 地 条 件	規 模	26,586.56 m ² (登記)	
	形 状	ほぼ長方形地	
	間 口 × 奥 行	(南側) 約 149m×約 170m	
	敷 地 権 の 割 合	2,465,408 分の 10,052 (所有権)	
	接面道路との関係	三方路地	
接 面 道 路 の 状 況	北西側県道 (千葉ニュータウン北環状線)、幅員 (約 37m)、連続性 (優る)、舗装 (有)、歩道 (有)、側溝 (有 (但し L 字側溝))、高低差 (道路と概ね等高)		
	北東側市道 (00-025 号線)、幅員 (約 26m)、連続性 (やや優る)、舗装 (有)、歩道 (有)、側溝 (有 (但し L 字側溝))、高低差 (道路と概ね等高)		
	南東側市道 (30-010 号線)、幅員 (約 14m)、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (有)、側溝 (有 (但し L 字側溝))、高低差 (約 0m~0.9m高く接面)		
	建築基準法上の種類	それぞれ建築基準法第 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	ファーストスクエア小倉台第 1 号棟から第 12 号棟及び管理事務所等の関連施設の敷地として利用されている。 隣地は南西側がマンション・寮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	- 過去の航空写真の調査によれば昭和 41 年では山林、原野の状況が確認できる。新住宅市街地開発法による工事が昭和 53 年 2 月 18 日に完了した。昭和 54 年、平成元年の航空写真によれば未利用地である状況が確認できるが、平成 3 年に現在のマンションが建築されて現在に至っており、土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断される。 - 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。 - 印西市教育委員会生涯学習課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地「大塚塚群」に指定されているが、消滅している。
特 記 事 項	なし

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファーストスクエア小倉台第3号棟
建物の用途	居住用（3号棟の総戸数30戸、ファーストスクエア小倉台全体では245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）：平成3年3月15日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約11年
構造	鉄筋コンクリート造スレート葺5階建
仕様	屋根：スレート葺（登記） 外壁：吹付タイル、タイル張り等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気、上水道、下水道、都市ガス エレベーター：なし 駐車場：240台（管理人によれば当初245台であったが、現在5台分は バイク置場となっているとのことである。） 集会場等：あり（管理事務所・集会所等） オートロック：なし その他：－
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（千葉ニュータウンファーストスクエア小倉台団地管理 組合） 管理方式：委託 管理会社：日本総合生活株式会社 管理形態：日勤（月～金9：00～17：00）、 第1、第3、第5土曜日（9：00～12：00）
管理の状況	普通 ・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軽微 な被害があったが修繕済とのことである。
特記事項	1. 建築確認：平成2年3月31日・計第31号 設計変更承認日：平成2年11月14日 完了検査：平成3年3月20日・計第31号

	2. 規約設定共用部分あり (家屋番号：1 番の 1／事務所・集会所・ポンプ室) (家屋番号：1 番の 2／電気室) (家屋番号：1 番の 3／電気室) (家屋番号：1 番の 4／電気室) (家屋番号：1 番の 5／電気室) (家屋番号：1 番の 6／電気室) 3. 管理人へのヒアリングによれば、駐車場は調査時点で空きがないとのことである。 4. ペット飼育：管理人によれば魚等のみ可、犬や猫は不可とのことである。 5. 修繕積立金の合計額：516,620,254 円（令和 6 年 3 月 31 日） 6. 修繕計画あり。
--	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	5 階 (505 号室) 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	100.52 m ² (登記面積)、104.15 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	4LDK・(別添間取図参照)・ベランダ面積約 15.68 m ² (パンフレット記載) 小屋裏収納面積約 11.81 m ² (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：ビニールクロス、化粧合板等 床：フローリング等 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、システムキッチン (電気、上下水道、都市ガス、但し、稼働状況は不明である。) その他：－	
保守管理の状態	やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 特 別 修 繕 積 立 金 ケーブルテレビ負担金 駐 車 場 料 金 計 滞 納 額 備 考	6,500 円/月 2,000 円/月 10,800 円/月 690 円/月 3,000 円/月 22,990 円/月 (令和 7 年 1 月 31 日現在) 45,980 円 (令和 7 年 1 月 31 日現在) 但し管理会社によれば、この内駐車場料金は敷金から滞納分を充当予定で、駐車場料金の滞納のみ 3 月中に解消される見込みとのことであり、予定どおり解消されれば滞納額は 39,980 円となる。 滞納期間：令和 6 年 12 月分から令和 7 年 1 月分まで 管理会社によれば、上記に対する遅延損害金については請求しないとのことである。 遅延損害金：－ なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼 所有者が居宅として利用し占有している。	

特 記 事 項	1. 本建物の建築時期から推測すると、石綿（アスベスト）含有資材が使用されている蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常の使用については問題ないものと推認される。 2. 築34年の建物であり、経年相応の減価のほか、目視可能な範囲では特に次の要修繕箇所がある。なお、家財等があるため不明な箇所も多い。 ・ 内壁の一部に落書きや汚れ等が見られる。 ・ 洋室2の内壁、トイレのドアに穴が見られる。 ・ 洗面脱衣の内壁のクロスに剥がれ、カビが見られる。 ・ 洋室2のふすまに著しい傷みが見られる。 3. 洋室1のクローゼットの扉の一枚が外されている。 4. 小屋裏収納部分の高さは約1.4mであるため階数や床面積には含めない。 5. 登記上では株式会社森脇総業の本店が千葉県印西市小倉台4丁目1番3に存しているが、実査では事務所利用について確認できなかった。 6. 洋室2、洋室3は床のフローリングを歩くと若干沈むこと、部屋の仕様から当初は和室であったが、洋室に変更した可能性があるものと思料される。
---------	---

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
110,000	0.82	100.52	1.00	9,067,000

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：中間部屋 (± 0%)
 (相 乗 積) 維持管理の状態 (- 10%)
 屋根裏収納 (+ 1%)
 階層格差 (- 10%) 個別格差率 (0.82)

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	複利 現価率	正味復帰 価格現価	
			※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	※2 (9.0%)	$エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	$エ \times オ = カ$	$ア + カ = キ$
455,389 円 (10.2%)	509,720 円	9.5%	5,204,509円	0.7722	4,018,922円 (89.8%)	4,474,000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

$$\frac{1}{(1 + 9.0\%)^3} = 0.7722$$

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 9,067,000円

収 益 価 格 4,474,000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・利便性等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8,800,000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)	評 価 額(円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
8,800,000	1.00	0.70	1.00	—	6,160,000

イ 市 場 性 修 正 : 特に無い。

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。

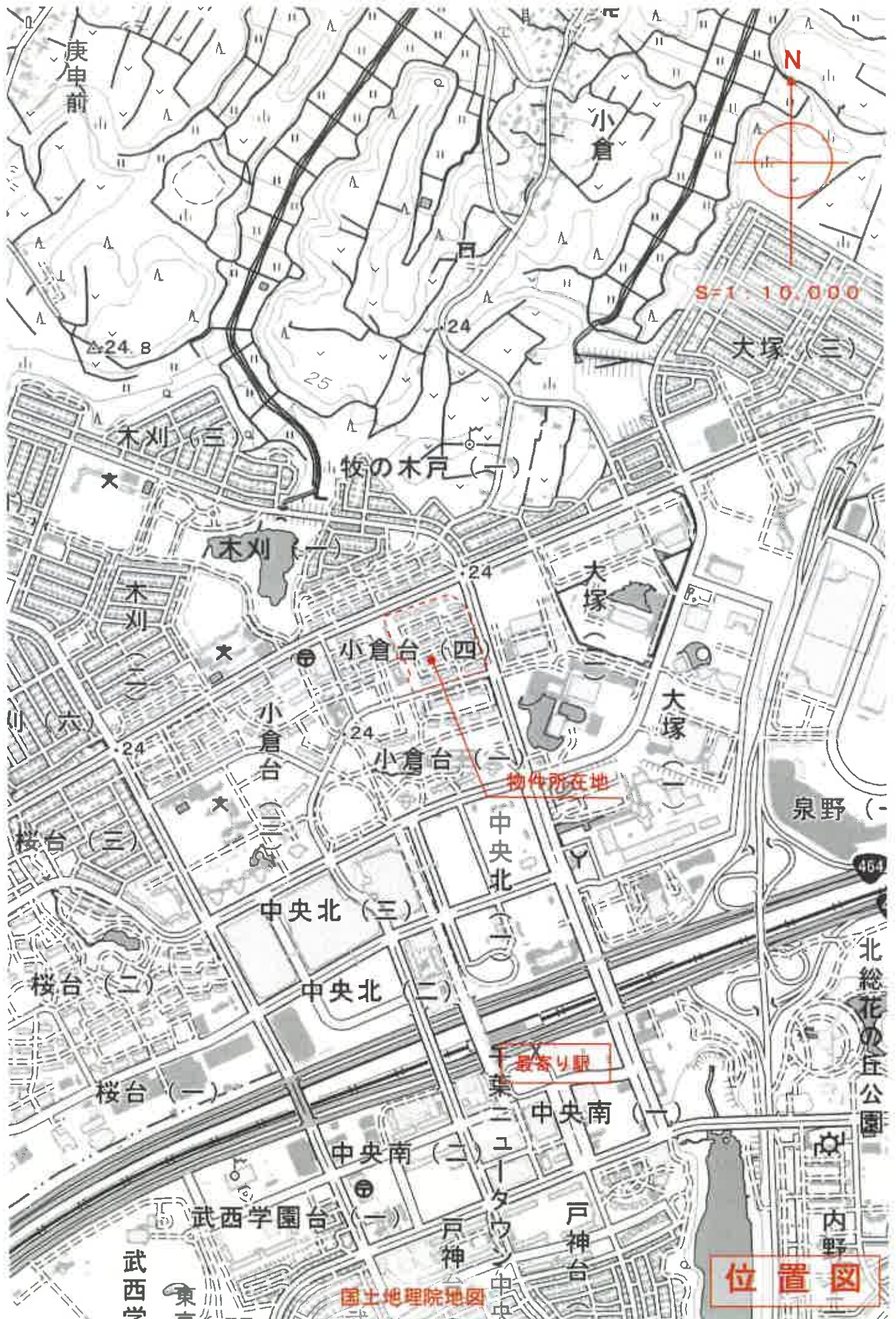
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 滞納管理費等については、修正後価格に占める割合が5%に達しないため控除しない。

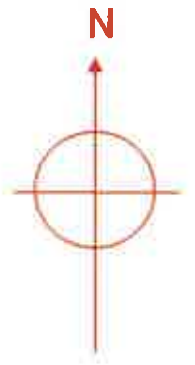
オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料

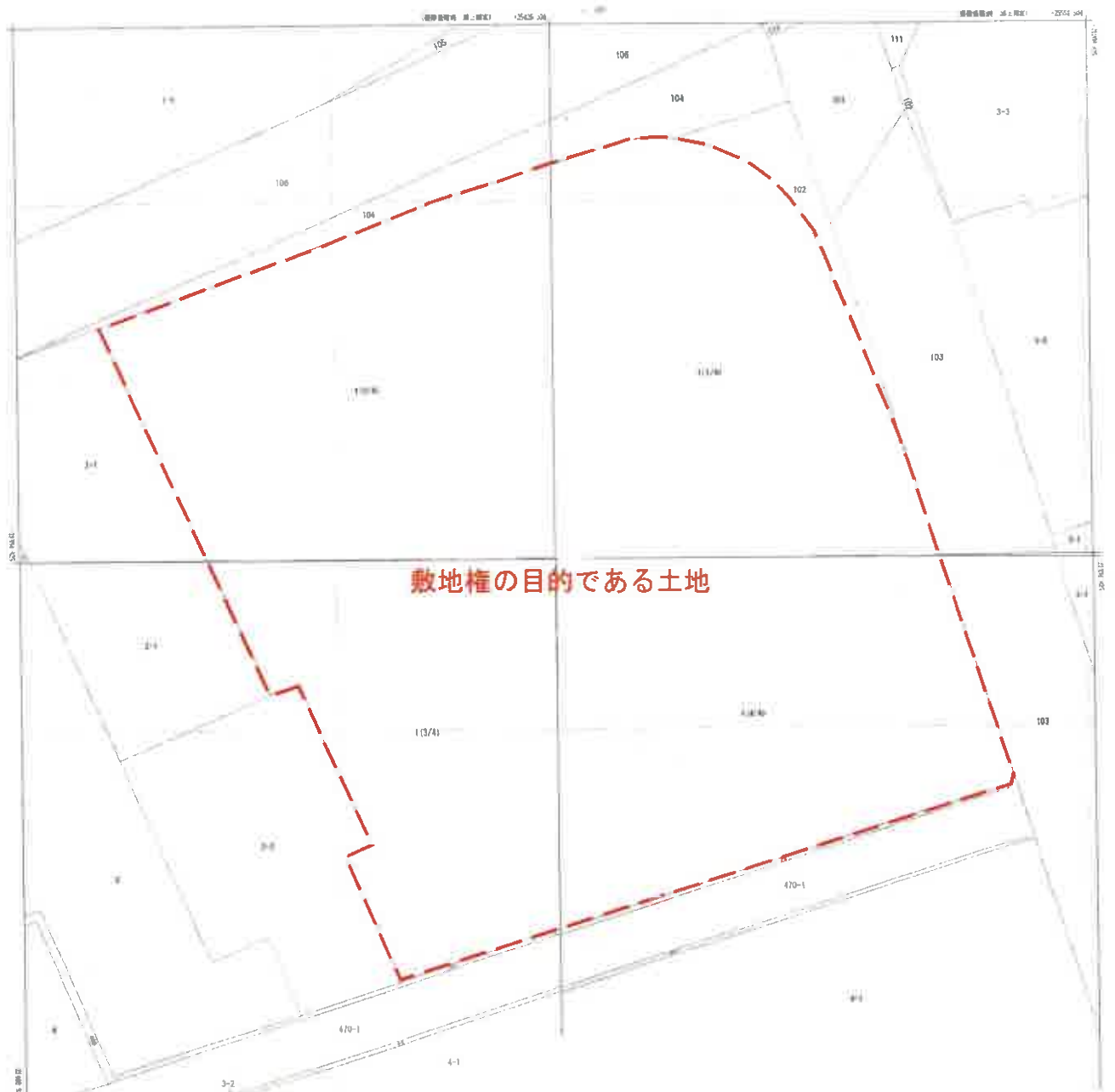
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上





S=1/500 を 33%に縮小



敷地権の目的である土地

合成

公図写

登記年月日 平成3年1月8日

234607

1枚目と同様

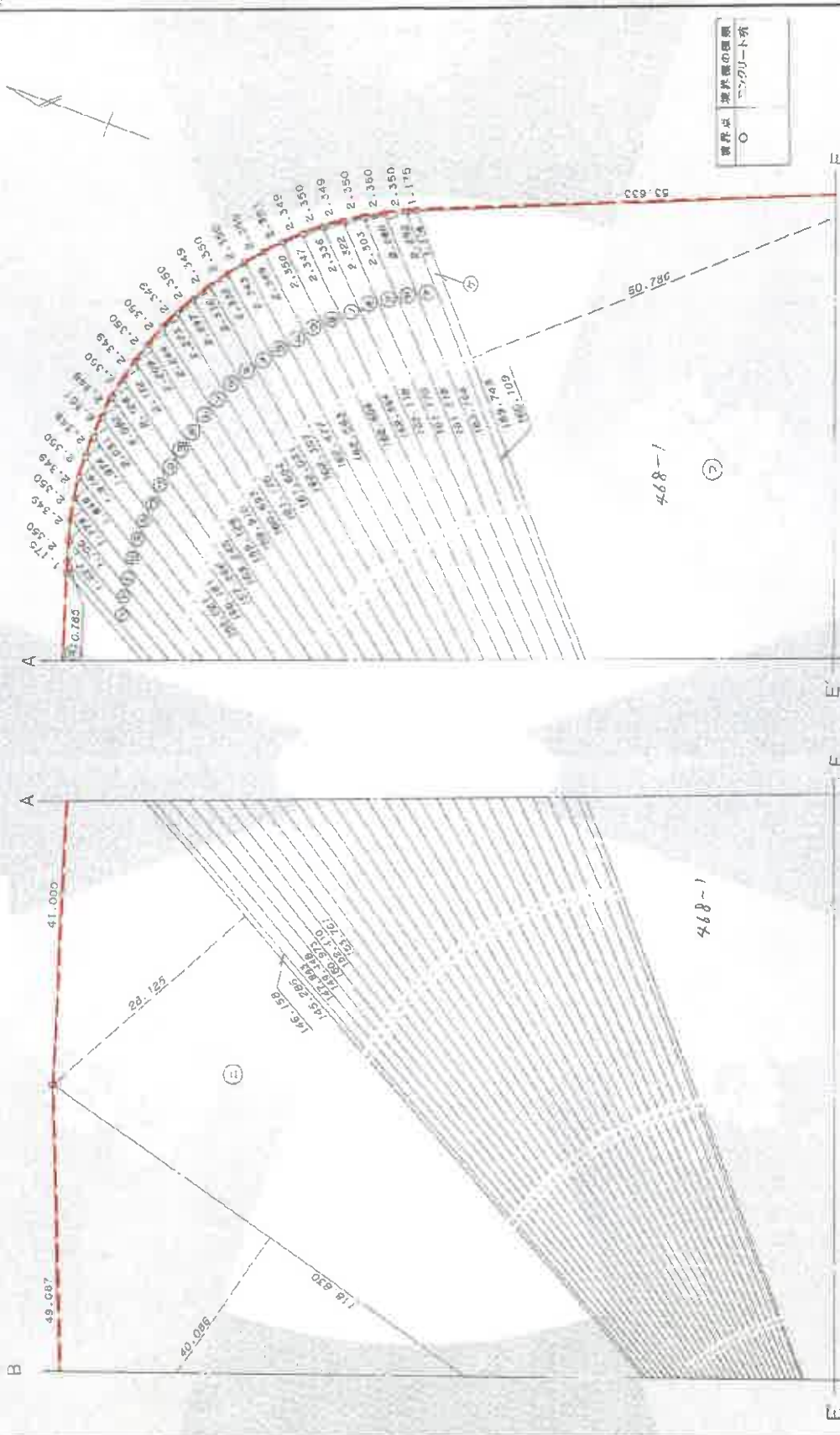
地番

地積

土地の所在 印旛郡印旛町小倉台四丁目



2/4



測量員 地積測量の資格
○ マシコト市

申請人

(平成2年12月13日作製)

作製者

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

敷地権の目的である土地
土地の符号1の北東側部分

地積測量図写

登記年月日：平成3年1月8日

234608

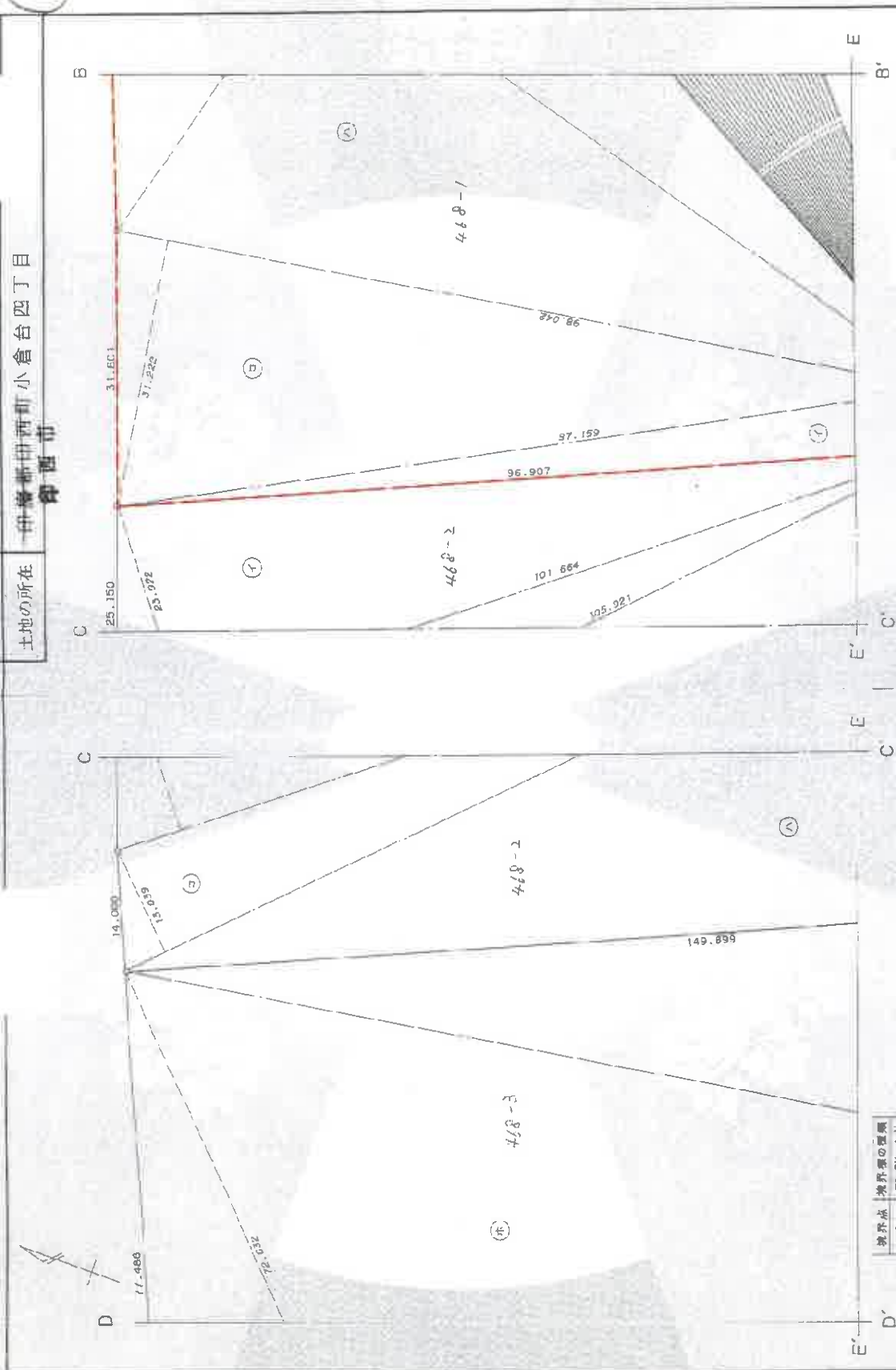
1枚目と同等

468-1, 468-2
468-3

地積測量図

土地の所在
伊勢郡西町小倉台四丁目
伊勢市

3/11



境界点 境界線の距離
O コンクリート杭

作製者

申請人

(平成2年12月13日作製)

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

敷地権の目的である土地
土地の符号1の北西側部分

地積測量図写

登記年月日：平成3年1月8日

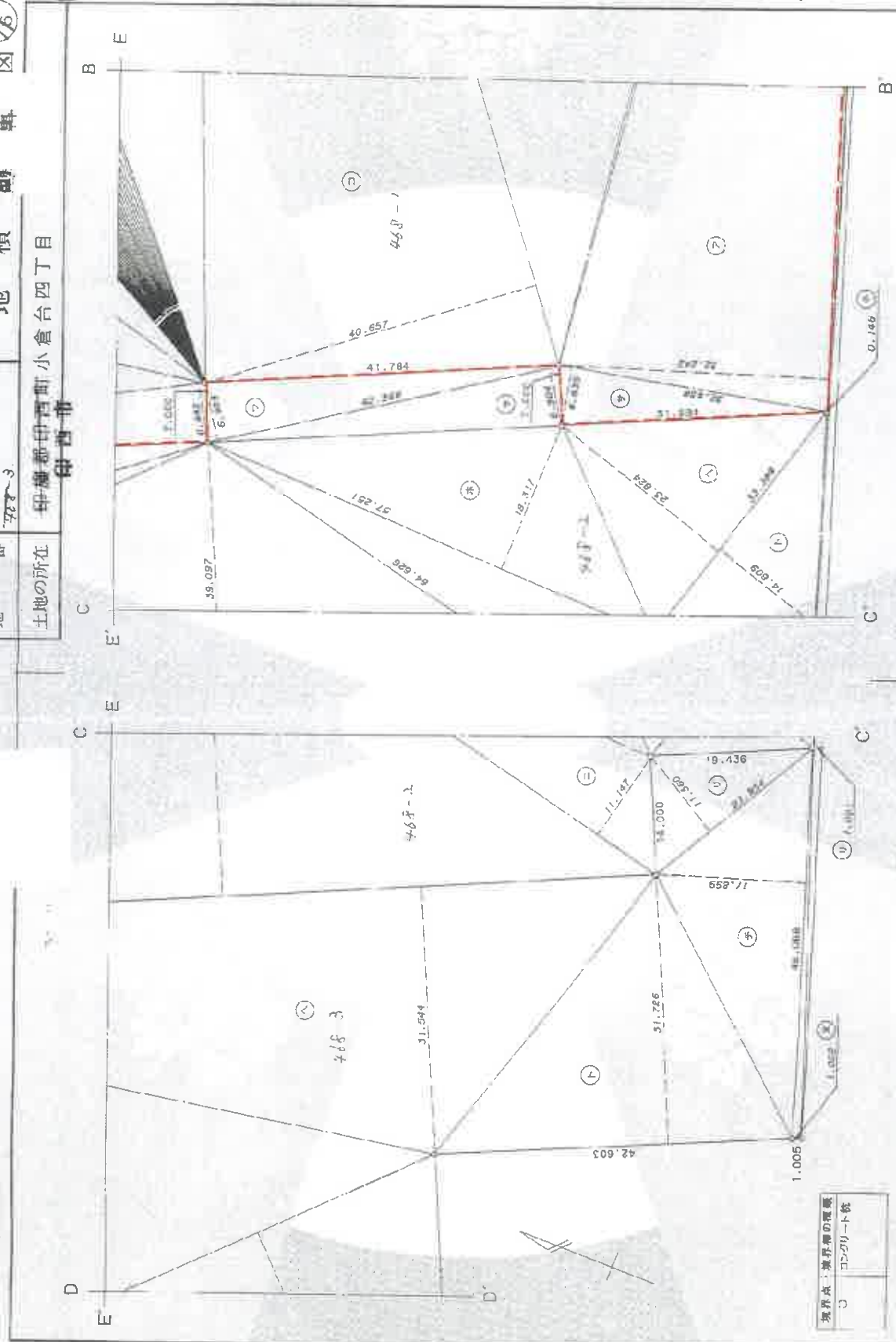
234610

1枚目と関係

地番	土地の所在
468-1, 468-2 468-3	印旛郡印旛町小倉台四丁目 印旛市

地積測量図

5/7



縮尺 1/500

申請人

(平成2年12月13日作製)

作製者

A3版をA4版に縮小

敷地権の目的である土地
土地の符号1の南西側部分

地積測量図写

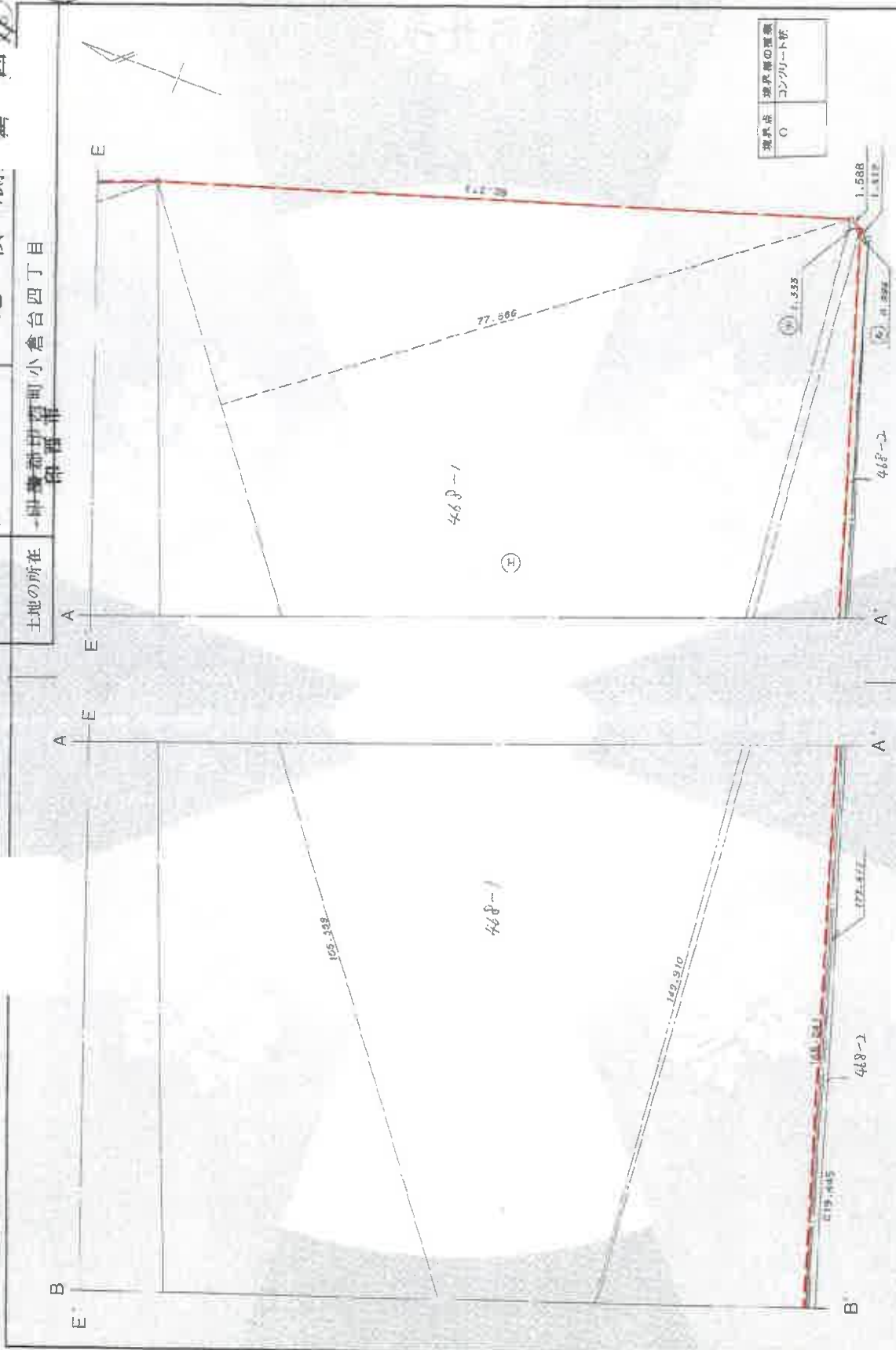
234611

1枚目と同様

地番 468-1-1-068-2

地積測量図

土地の所在 伊賀市 伊賀郡小倉台四丁目



縮尺 1/500

申請人

(平成2年12月13日作製)

作製者

A3版をA4版に縮小

敷地権の目的である土地
土地の符号1の南東側部分

地積測量図写

234612

1校目と同様

488-2

地積測量図

土地の所在
印旛郡中野町小倉台四丁目

伊西市

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	97.159	6.982	678.364138
ロ	98.042	31.222	3061.367324
ハ	118.830	40.086	4763.419380
ニ	145.286	28.225	4086.168750
ホ	146.158	0.785	114.734030
ヘ	147.843	1.627	240.540561
ト	149.448	1.706	254.958288
チ	150.973	1.779	268.580967
リ	152.410	1.849	281.806090
ル	153.761	1.914	294.208654
ヲ	155.021	1.974	306.011454
ワ	156.191	2.031	317.223921
ヰ	157.266	2.082	327.427812
力	158.245	2.128	336.745360
ヨ	159.126	2.172	345.621672
ヲ	159.910	2.209	353.241190
レ	160.593	2.244	360.370692
ノ	161.175	2.273	366.350775
ヱ	161.654	2.297	371.319238
ナ	162.031	2.316	375.263796
ネ	162.307	2.332	378.499924
ヌ	162.477	2.343	380.663611
フ	162.543	2.349	381.813507
ウ	162.543	2.350	381.976050
モ	162.506	2.347	381.401582
リ	162.364	2.336	379.282304
ス	162.118	2.322	376.437596
セ	161.770	2.303	372.556310
ソ	161.318	2.280	367.805040
タ	160.764	2.252	362.040528
テ	160.109	1.114	178.361426
ト	159.743	50.786	8112.707998
チ	155.359	40.657	6316.430863
リ	155.359	77.666	12066.112094
ル	149.910	1.333	199.830030
ヲ	149.241	32.242	4811.829322
ワ	32.458	6.835	221.850430
	合計		53173.132007
	面積		26586.5660035
	地積		26586.56㎡

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	101.662	23.922	2432.006208
ロ	105.921	3.039	381.103919
ハ	149.899	39.097	5860.601203
ニ	64.626	11.147	720.386022
ホ	57.251	18.317	1048.666567
ヘ	33.389	23.824	795.459536
ト	33.389	14.609	487.779901
チ	173.477	0.146	25.327642
リ	219.445	1.001	219.664445
ル	45.068	1.002	45.160136
ヲ	149.241	0.999	149.091759
ヲ	42.366	6.904	292.494864
ノ	42.366	6.903	292.452498
	合計		13751.104700
	面積		6875.597350
	地積		6875.59㎡

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	10.484	2.102	22.037368
ロ	121.637	9.454	1151.172568
ハ	122.433	6.611	809.404563
ニ	129.987	58.991	7668.063117
ホ	129.987	72.632	9441.215784
ヘ	149.899	31.544	4728.414056
ト	42.603	31.726	1351.622778
チ	46.069	17.899	824.571132
リ	23.954	11.360	272.117440
	合計		26268.618806
	面積		13134.309403
	地積		13134.30㎡

作製者

申請人

(平成2年12月13日作製)

縮尺

A3版をA4版に縮小

敷地権の目的である土地

地積測量図写

縮尺	$\frac{1}{1500}$
----	------------------

平陽 2008 年 6 月 6 日 (作 5)

(埼玉王家墓屋調査士会用品)

21



5階

