

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 三 戸 武 志

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 場 所 令和 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区問屋町 5 4 0 番地 2、5 5 7 番地 3

建物の名称 ダイアパレス パレッティア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 問屋町 5 4 0 番 2 の 7 0 7

建物の名称 7 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 7 3. 8 8 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 千葉市中央区問屋町 5 4 0 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 7 2. 2 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市中央区問屋町 5 5 7 番 3

地 目 宅地

地 積 8 1 7. 2 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 1 8 6 9 3 分の 7 7 0 0



物 件 明 細 書

令和 7年 6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】

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 千葉市中央区問屋町540番地2、557番地3

建物の名称 ダイアパレス パレッティア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 問屋町540番2の707

建物の名称 707

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 73.88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 千葉市中央区問屋町540番2

地 目 宅地

地 積 1372.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市中央区問屋町557番3

地 目 宅地

地 積 817.24平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 818693分の7700



令和7年(ケ)第 27号
令和7年 3月13日受理
令和7年 5月28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 千葉市中央区問屋町 5 4 0 番地 2、5 5 7 番地 3

建物の名称 ダイアパレス パレッティア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 問屋町 5 4 0 番 2 の 7 0 7

建物の名称 7 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 7 3 . 8 8 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 千葉市中央区問屋町 5 4 0 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 7 2 . 2 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市中央区問屋町 5 5 7 番 3

地 目 宅地

地 積 8 1 7 . 2 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 1 8 6 9 3 分の 7 7 0 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市中央区問屋町2-16-707	
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 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 10,010円 修繕積立金 19,250円 円 円 円	令和7年 2月28日現在 ☒ 滞納がある 令和7年2月分～令和7年3月分 計58,520円 上記に対し年利14.6%で換算された遅延 損害金
管理費等照会先	(株) 東急コミュニティー	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 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
☒ ■ A (占有者の夫)	<令和7年3月29日面談時に得られた陳述> 本件建物は私たちで住居として使用している。 使用する権原は賃貸借で令和3年から居住している。 当初は私が賃貸借契約の当事者であったが、妻である ■ B の勤務先の福利厚生が手厚かったので同人の契約名義で契約し直した。 毎月の賃料は100,000円で、管理費等として別に20,000円を負担している。 建物に関し雨漏りはない。お風呂の排水が悪いように思われる。 2～3年前風呂の換気扇から汚れた水が垂れてきたことがある。不動産会社に言って対応して貰い対応して貰った。換気扇から異音がする。 他の水回り関係に問題は無い 屋内で犬猫等を飼ったことはないが、私の前の居住者は犬を飼っていたようである。 ベランダ側の窓枠に結露が発生しがちでそれに伴い黒カビ等の汚れが発生する。 地震等の影響で建物に不具合が発生している様子はないが、和室の引き戸の建て付けが悪い箇所がある。 給湯器は2～3年前交換済みで問題なく使えている。 キッチン壁面の目地に隙間がある。 競売物件であることは承知している。仲介不動産会社から次回の更新は出来ない旨連絡を受けており転居を検討している。
マンション管理人	<令和7年5月19日に得られた陳述> 707号室は現在空き室です。居住者であった ■ A さんと ■ B さんは4月中旬頃に退去しております。

(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

- 1 本件建物は入室調査時には「B」が賃借権に基づき家族と共に占有していたものの、その後退去し空き室となっているものと認められる。(本報告書に添付した写真は賃借人が占有していた入室調査時の写真である。)
- 2 入室調査時の占有権原等は以下のとおり
 - ・占有権原：賃借権
 - ・当初契約の期間：令和3年5月1日～令和5年4月30日
 - ・現在契約の期間：令和5年5月1日～令和7年4月30日
 - ・賃料月額 100,000円
 - ・共益費(管理費)20,000円、敷金なし
- 3 屋内は経年相当の損傷が散見されたが、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

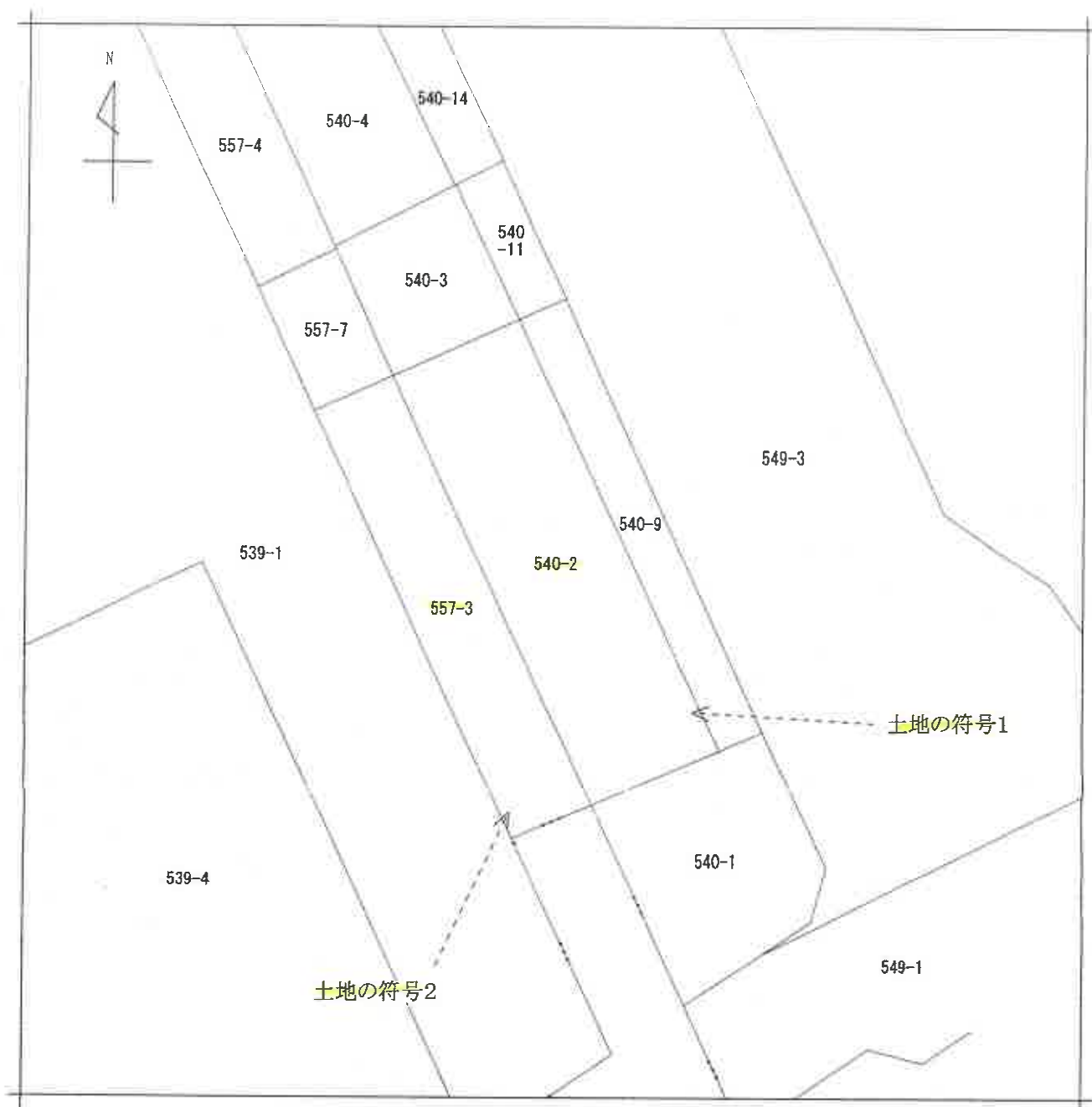
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月18日 (火) 10:45-10:55	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、外観写真撮影
令和7年3月21日 (金) 16:50-16:55	電話	占有者より電話あり、占有関係等確認、入室調査日打ち合わせ
令和7年3月24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書出状
令和7年3月29日 (土) 9:50-10:45	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 占有者と面談
令和7年4月4日 (金) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し占有関係書面照会書出状 (回答無し)
令和7年5月19日 (月) 13:00-13:05	物件所在地	マンション管理人に受命物件の占有関係確認
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 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 7 年 3 月 2 9 日
占有者の要請により休日（土曜日）に入室調査を行った。

(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	千葉市中央区問屋町				地番	540番2			
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	昭和61年4月			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7年1月14日
千葉地方法務局

請求番号：74-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：昭和43年4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7年1月14日 千葉地方法務局 登記官

258399

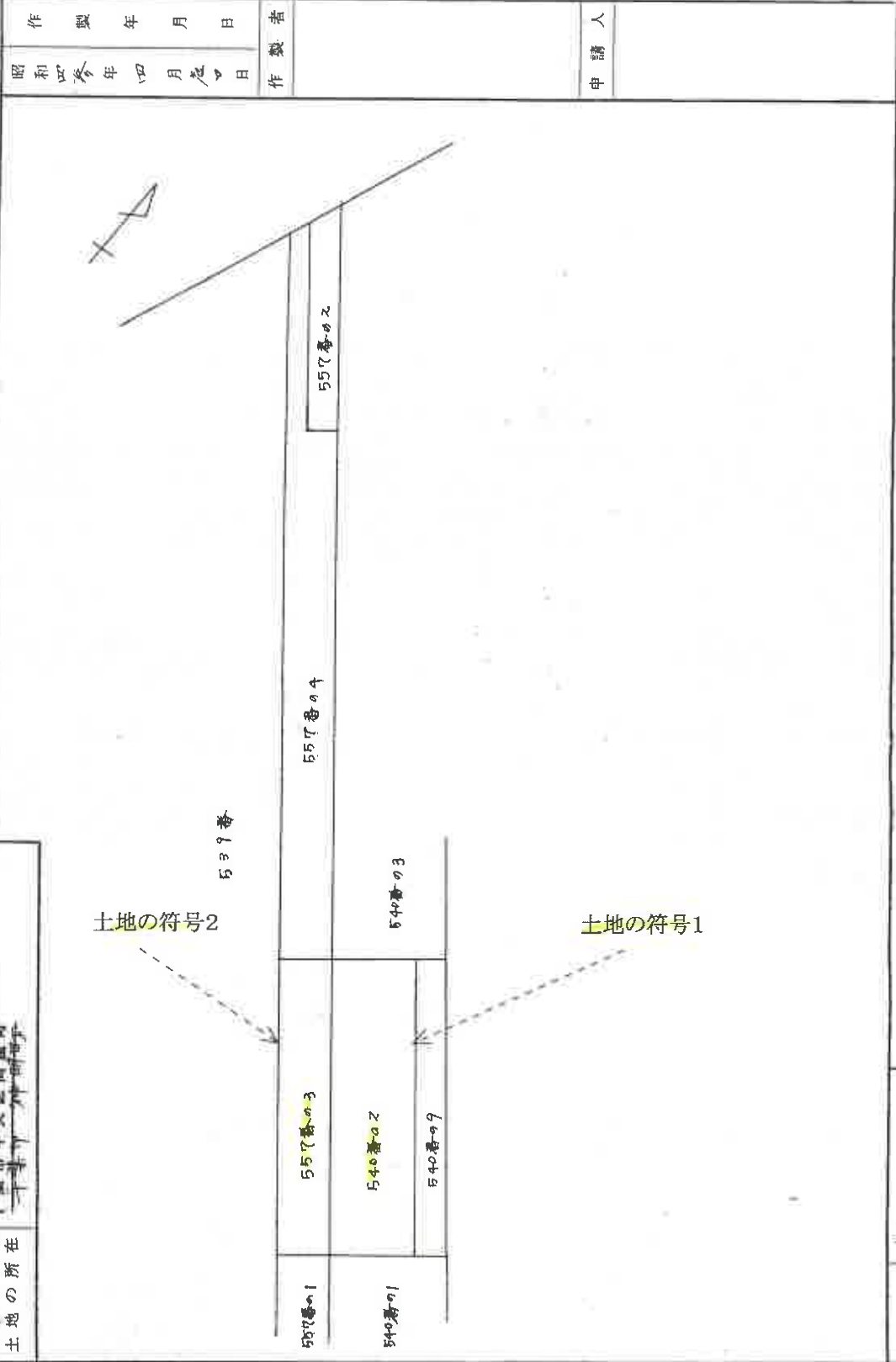
地番

540番の2、の9、557番の4
千葉市中央区問屋町

土地の所在

土地所在図
258399

43-4-13



縮尺 1/1000

昭和43年4月13日

申請人

製作者

昭和43年4月13日

登記年月日：昭和43年4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7年1月14日 千葉地方支務局

登記官

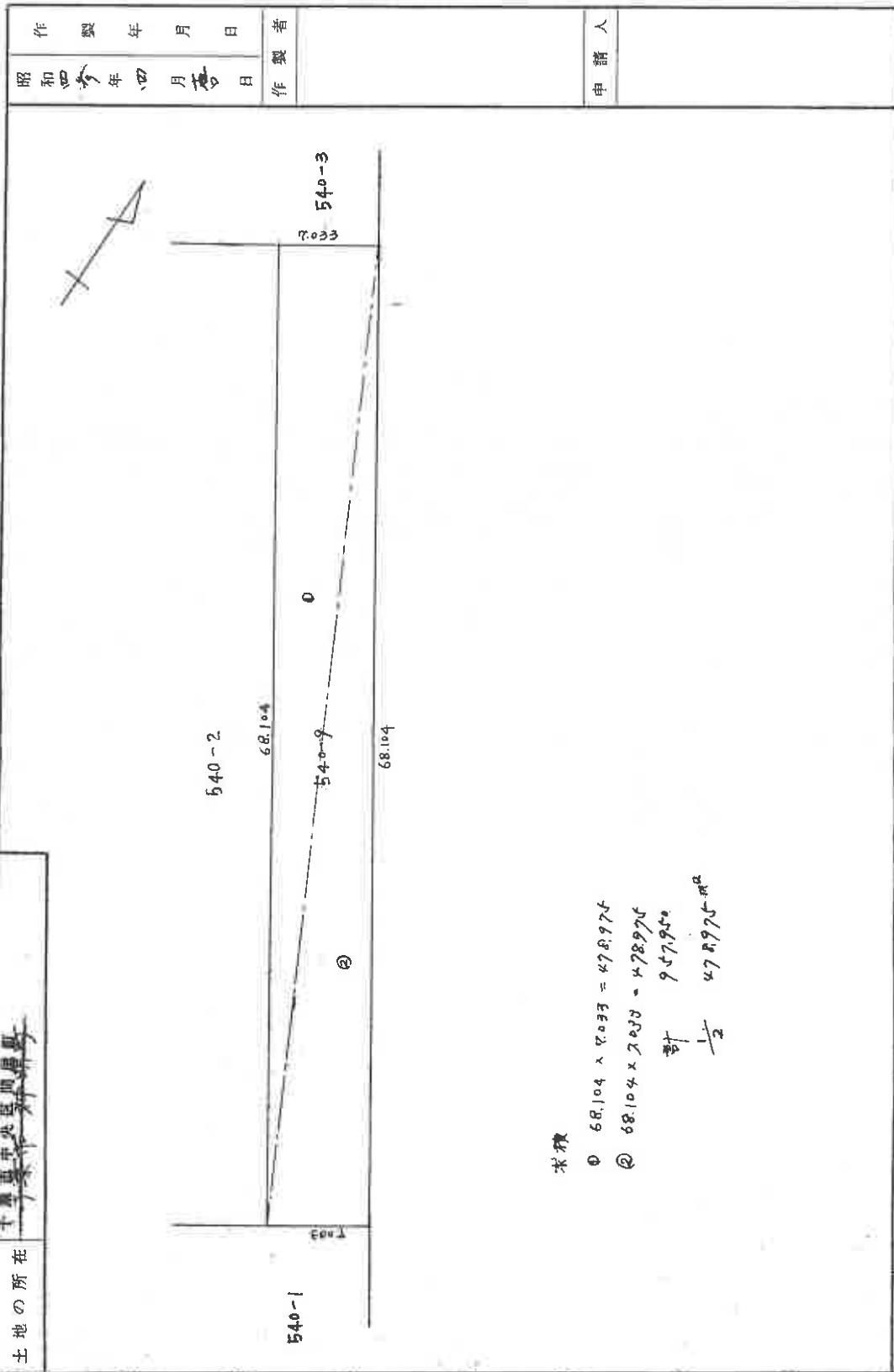
請求番号 74-2

258400

地番	540-2 540番-99
土地の所在	千葉県中央区間馬場

地積測量図

43.4.13



縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和43年4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7年1月14日 千葉地方法務局

登記官

請求番号：74-3

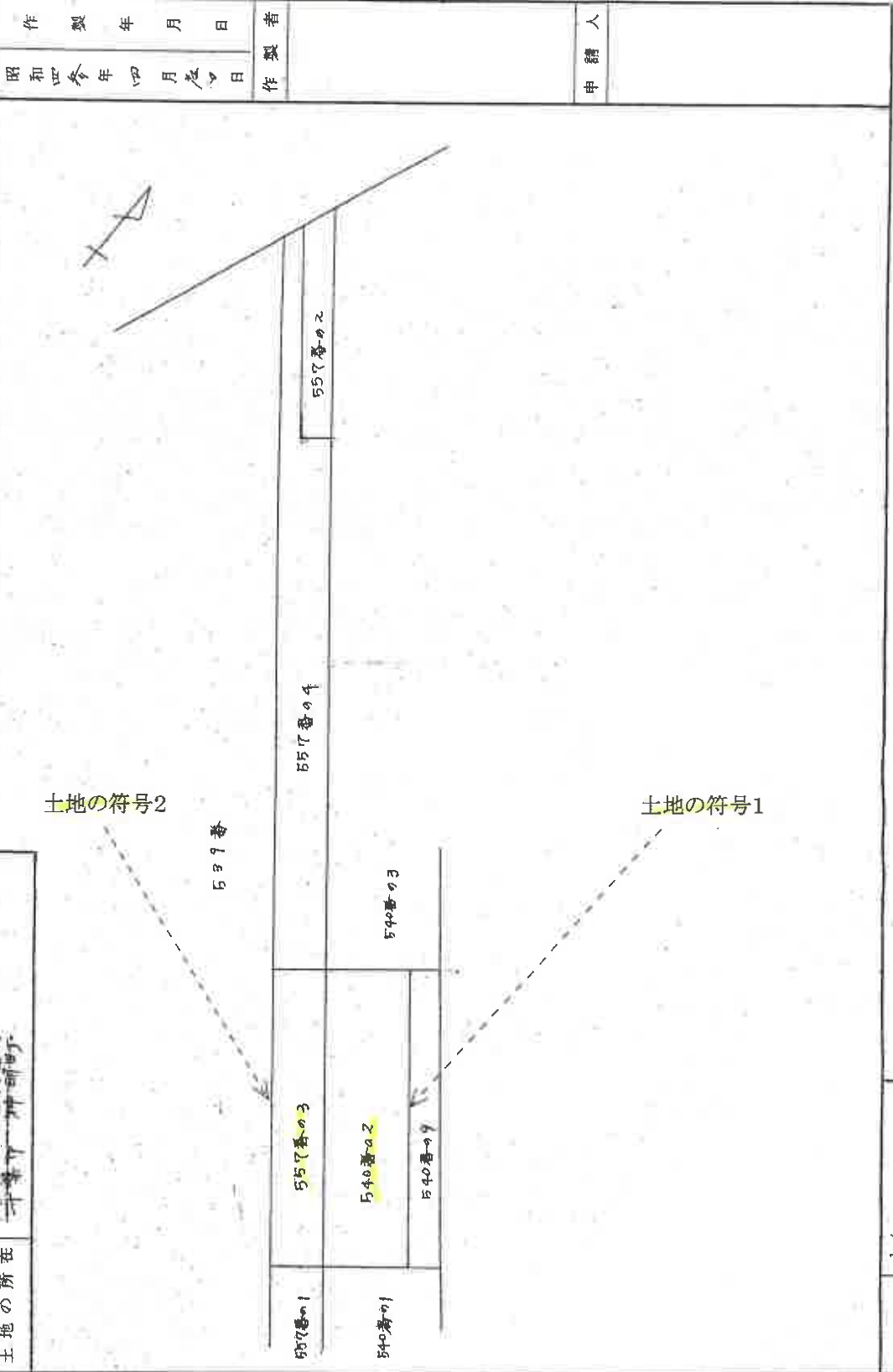
258411

土地所在図

図

43.4.13

地番	557番の1, 93, 94
土地の所在	千葉市中央区同里町 千葉市中央区同里町



縮尺	1/1000
----	--------

昭和43年4月13日

製作年月日	昭和43年4月13日
製作者	
申請人	

登記年月日：昭和43年4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7年1月14日 千葉地方法務局

登記官

(10 枚目)

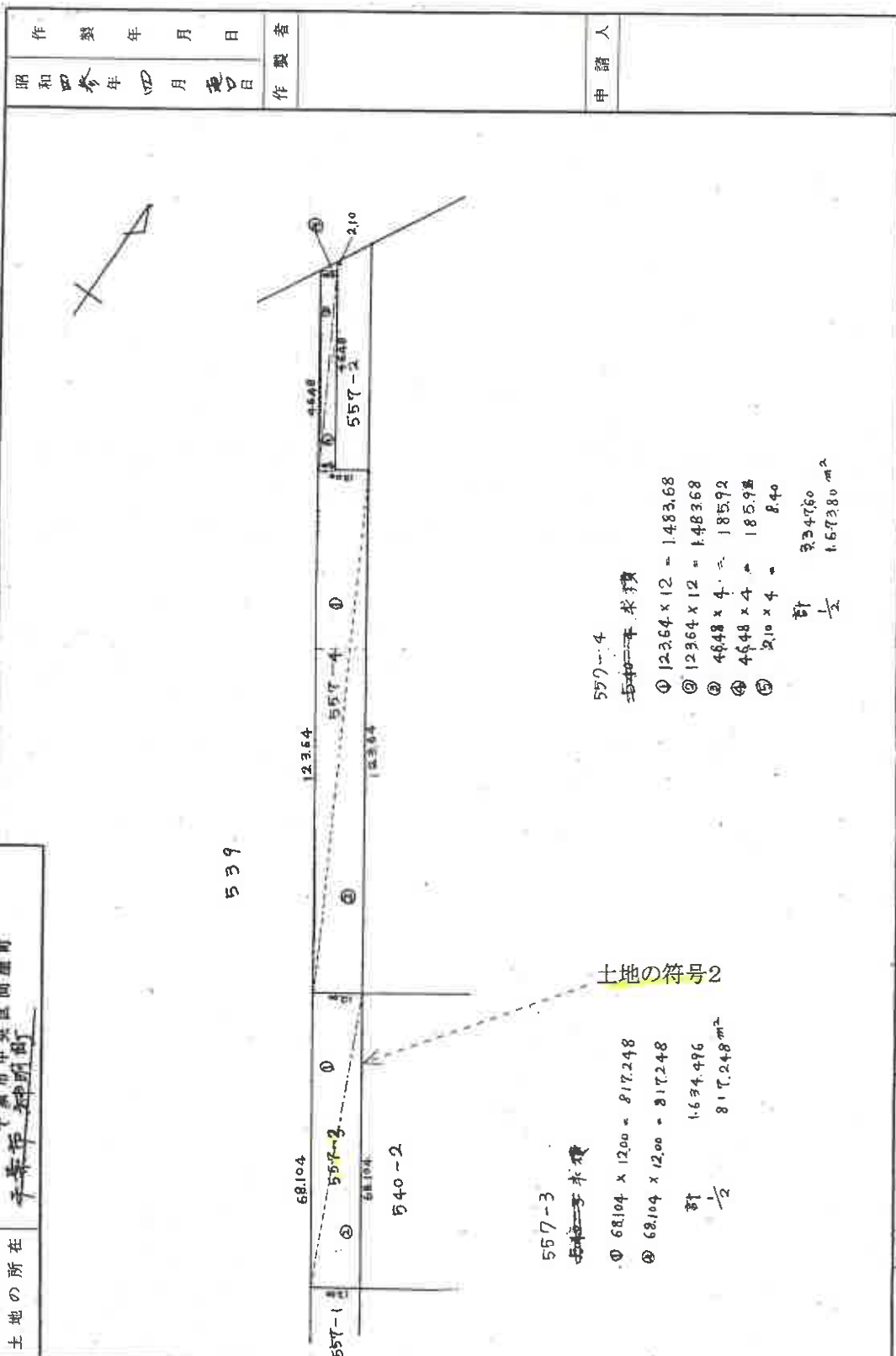
A3版をA4版に縮小

258412

地番	557-1-1 557-1-2 557-1-3 557-1-4
土地の所在	千葉市中央区間藤町 千葉市神明町

地積測量図

43.4.13



昭和四十年四月五日

図案番号：74-3

(2/2)

これは図面に記録されている内容を証明した鑑面である。
令和7年1月14日 千葉地方法務局

建各階平面圖

家屋番号 問屋町 540番2の707

千葉市中央区問屋町540番地2, 557番地3

建物の存する部分7階
建物番号 707

土地の符号1

土地の符号2

物件1

写真撮影位置と方向

表 續

$$\begin{array}{r} 2.635 \times 0.200 = 0.527000 \\ 9.820 \times 7.650 = 73.593000 \\ 0.350 \times 0.345 = -0.120750 \\ 0.345 \times 0.345 = -0.119025 \end{array}$$

合計	73.680225
床面積	73.88 m ²

作者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：74-4

平成四年二月八日登記

(3) 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年(ケ)第27号

令和7年3月29日 現地調査
令和7年5月12日 評価
第 2025-103 号 発行番号
令和7年5月22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

後藤 元

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 18,480,000 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續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「問屋町2-16-707」
	特 記 事 項		
1	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 千葉市中央区問屋町 5 4 0 番地 2、5 5 7 番地 3

建物の名称 ダイアパレス パレッティア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 問屋町 5 4 0 番 2 の 7 0 7

建物の名称 7 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 73.88 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 千葉市中央区問屋町 5 4 0 番 2

地 目 宅地

地 積 1372.26 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市中央区問屋町 5 5 7 番 3

地 目 宅地

地 積 817.24 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 818693 分の 7700

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1，2）

位 置 ・ 交 通	JR内房線，JR外房線「本千葉」駅の西方・約880m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗，事務所，マンション等が建ち並ぶ路線商業地域	
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	商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 400%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 規 制	立地適正化計画：居住誘導区域内 立地適正化計画：都市機能誘導区域外
画 地 条 件	規 模	2,189.50㎡（登記）
	形 状	長方形
	地 勢	概ね平坦
	間 口 × 奥 行	間口約68.1m × 奥行約32.1m
	敷 地 権 の 割 合	818,693分の7,700（所有権）
	接 面 道 路 と の 関 係	中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北東側（国道）	路線名（357号線） 幅員（約43m）
	連続性（優る）	舗装（有） 歩道（有） 側溝（有）
	高低差（概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	北東側： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
土地の利用状況等	符号1,2	ダイアパレスパレットピア及び関連施設の敷地として利用されている。
	隣 地	・北東側： 国道 ・北西側： 駐車場 ・南西側： テニスコート ・南東側： 下水道ポンプ場
	供 給 処 理 施 設 （敷地内までの引き込みを基準に，引き込みがある場合を「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. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存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. 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. 隣接地とはコンクリート塀、ネットフェンス等で区画されている。 2. 千葉県防災マップ等によると川の氾濫による浸水が想定される区域に指定されている。また、津波による浸水想定区域、東京湾沿岸の高潮浸水想定区域に指定されている。 3. 接面道路等登記簿調査 <table><tr><td>地 番</td><td>登記上地目</td><td>登記上所有者</td><td>備考</td></tr><tr><td>540番9</td><td>宅地</td><td>建設省</td><td>北東側</td></tr></table>	地 番	登記上地目	登記上所有者	備考	540番9	宅地	建設省	北東側
地 番	登記上地目	登記上所有者	備考						
540番9	宅地	建設省	北東側						

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス パレッティア
建物の用途	居住用 (総戸数101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14年9月19日新築 経過年数:約23年 経済的残存耐用年数:約32年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕様	屋根:シート防水砂付ルーフィング シンダーコンクリート押え (内断熱工法) 外壁:磁器タイル貼(一部吹付タイル) その他:<エントランス>床:擬石コンクリート平板敷き
設備等	供給処理施設:電気,上水道,下水道,都市ガス エレベーター:2基 駐車場:機械式57台,平置き16台,合計73台 (分譲時パンフレット記載) 集会所等:管理人室 オートロック:あり その他:宅配ボックス,バイク置場,自転車置場等
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(ダイアパレス パレッティア 管理組合) 管理方式:全部委託 管理会社:株式会社東急コミュニティー 管理形態:日勤
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無:なし 修繕積立金の合計額:62,172,288円(令和6年10月31日現在)
特記事項	1. 建築確認:平成14年9月25日/第H14確更建築千葉市00284号 完了検査:平成14年9月26日/第H14確済建築千葉市01219号 2. 現地調査において,一棟の建物に特段の破損等は見られなかった。 3. 管理組合からの回答によれば,本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 4. トランクルーム:あり 5. ペット飼育:可(規約による制限あり) 6. 規約共用部分:あり

(2) 専有部分の概要

鉄骨

構 造	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	置	7 階 （707号室） ・ 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	積	73.88 m ² （登記面積） 約 77.00 m ² （壁芯面積：パンフレット記載）	
間 取 り	り	3 L D K ・ バルコニー面積 約19.04m ² (別添間取略図参照) ・ トランクルーム面積 約0.74m ² (分譲時パンフレット記載)	
仕 様	様	天 井 ： ビニールクロス貼等 床 ： フローリング貼，クッションフロア貼等 内 壁 ： ビニールクロス貼等 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 ： ー	
保守管理の状態	状態	普通 バルコニー側の窓周りの木枠やアルミサッシに，結露や湿気が原因と思われる白色や黒色の汚れが一部見られる。洋室2室のフローリングが所々でやや浮いている。リビングと和室の間の襖を開めると下方に若干の隙間が見られる。そのほか床材の傷，壁紙・建具の汚れ等，経年相応の軽微な損耗は見られるが，目視できる範囲において室内に特段の破損等はない。保守管理の状態は普通と思路する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額	10,010円
	修 繕 積 立 金	月額	19,250円
		計	29,260円 (令和7年2月28日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和7年2月分～令和7年3月分 計58,520円 (令和7年2月28日現在) 上記に対する遅延損害金：1,111円 遅延損害金：年14.6%	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	状況等	現地調査時点（令和7年3月29日）では，賃借人が家族と共に居住していたが，令和7年4月中旬頃に退去し，現在は債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	

特 記 事 項	1. 確認できた建物賃貸借関係は次のとおりである。 貸 主：本件債務者兼所有者 借 主：個人 占有開始時期：2021年3月頃 現 契 約 期 間：2023年5月1日から2025年4月30日までの2年間 月 額 賃 料：100,000円 共 益 費：20,000円 敷 金：なし 2. 貸主から借主に、更新拒絶通知書が令和6年7月22日付の内容証明郵便で送付されており、現行契約期間終期である2025年4月30日を以て期間満了とし、次回更新契約は締結しない旨が記載されている。 3. 占有者（賃借人及び賃借人の家族）の陳述 ・ 賃貸借契約について、当初は私（借主の夫）が賃借人として契約したが、勤め先の家賃補助の関係で、現在の契約は同居している私の妻が賃借人になっている。 ・ 現在の契約期間が終了するまでに退去する予定である。 ・ 洋室2室の床は、入居直前にカーペットからフローリングに変更された。 ・ ガスコンロは入居後すぐに交換した。 ・ 風呂の換気扇の音が気になるので、2022年頃に業者に見てもらったところ、古いタイプなので故障しても同じ型には変えられないと言われた。換気扇が止まる訳ではないので修理はしていない。換気扇のスイッチは交換した。 ・ 風呂の鏡前にある蛇口の水の出がやや悪い。 ・ その他の設備機器等は、現時点で不具合はない。（設備等の動作確認は行っていない） ・ 今まで隣や上下階の物音が気になるようなことはない。 ・ 駐車場は使用していない。 ・ 入居してから今までペットは飼っていない。
---------	---

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
330,000	1.00	73.88	1.00	24,380,000

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(7階) (±0%) 個別格差率1.00
(相 乗 積)

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ため、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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ=キ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 (6.3%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
1,631,365 円 (13.9%)	811,880 円	6.5%	12,115,748 円	0.8325	10,086,360 円 (86.1%)	11,718,000 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

$$\frac{1}{(1 + 6.3\%)^3} = 0.8325$$

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 24,380,000円

収 益 価 格 11,718,000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23,100,000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
23,100,000	1.00	0.80	1.00	—	18,480,000

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。

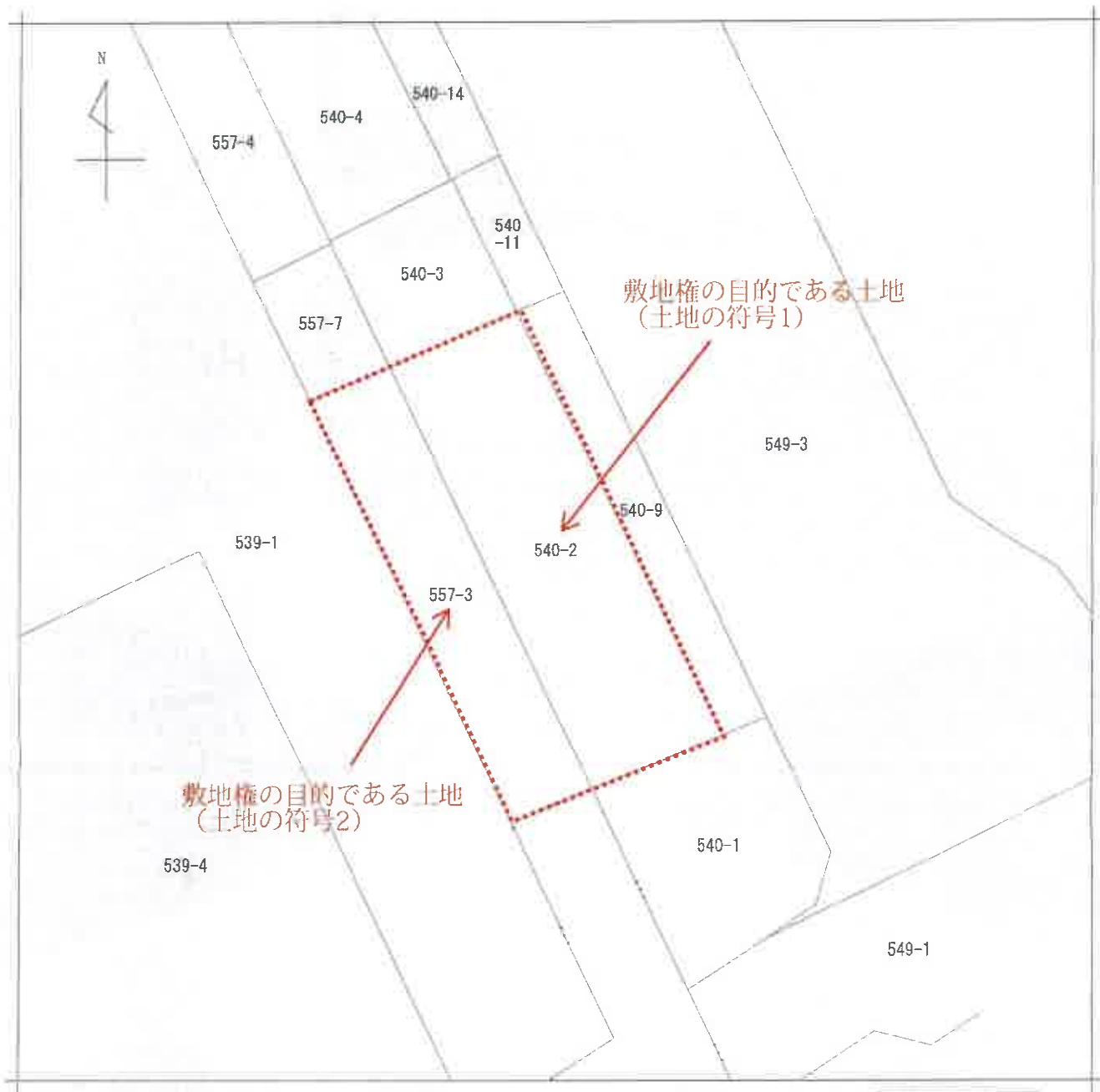
オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図

以 上





(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	千葉市中央区問屋町			地番	540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		
作成年月日	昭和61年4月			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

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7年1月14日
千葉地方事務局

請求番号: 74-1
(1/1)

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和43年4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7年1月14日 千葉地方法務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

請求番号：74-2

(1/2)

土地所在図
地積測
43.4.13

258399

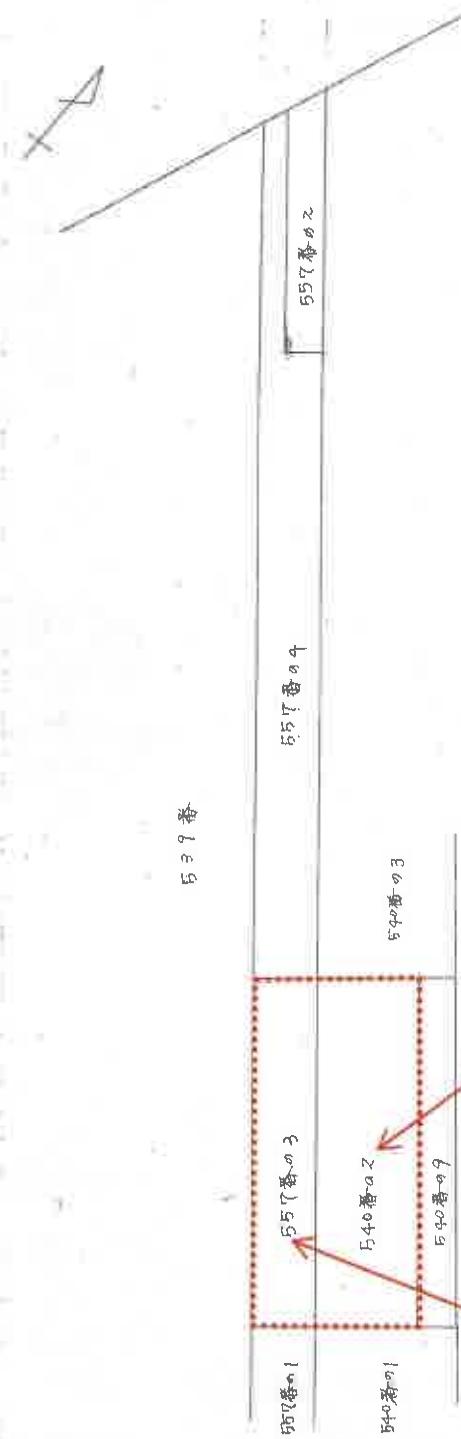
地番	540番の2, の7, 557番の4
土地の所在	千葉市中央区間蔵町

作製年月日
昭和43年4月13日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

昭和43年4月13日



敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

敷地権の目的である土地
(土地の符号2)

登記年月日：昭和43年4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7年1月14日 千葉地方方法務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

請求番号：74-2

(2/2)

258400

地番

540-2
540番99

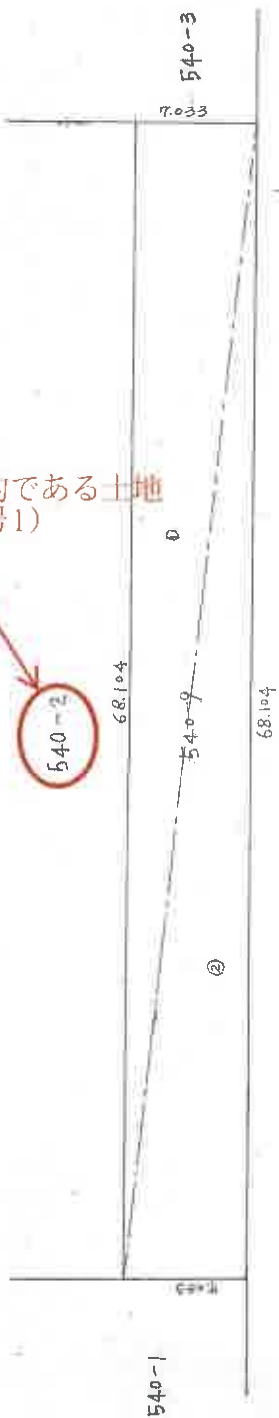
土地の所在

千葉市中央区問屋町

地積測量図

43.4.13

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)



求積

$$\textcircled{1} 68.104 \times 7033 = 478,975$$

$$\textcircled{2} 68.104 \times 7033 = 478,975$$

$$\text{計} 957,950$$

$$\frac{1}{2} 478,975 \text{ m}^2$$

縮尺 1/300

登記年月日：昭和43年4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7年1月14日 千葉地方方法務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官



登記年月日：昭和43年4月13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7年1月14日 千葉地方法務局 登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

258412

地番	557-1 557番地1
土地の所在	千葉市中央区問屋町 千葉市神明町

地積測量図

43.4.13

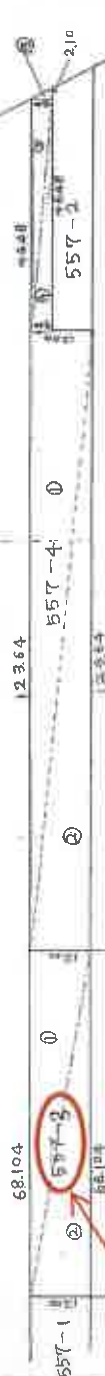
昭和43年4月13日
製作年月日

製作者

申請人

昭和43年4月13日

539



敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

敷地権の目的である土地
(土地の符号2)

557-3
~~557-4~~ 求積

① $68.104 \times 12.00 = 817.248$
② $68.104 \times 12.00 = 817.248$
計 $\frac{1}{2}$
 1634.496
 817.248 m^2

557-4
~~557-5~~ 求積

① $123.64 \times 12 = 1483.68$
② $123.64 \times 12 = 1483.68$
③ $46.48 \times 4 = 185.92$
④ $46.48 \times 4 = 185.92$
⑤ $2.10 \times 4 = 8.40$

計 $\frac{1}{2}$
 3347.60
 1673.80 m^2

縮尺 1/1000

(2/2)

請求番号：74-3

登記年月日：平成14年10月18日

400053 ~~52548~~ 各階平面図

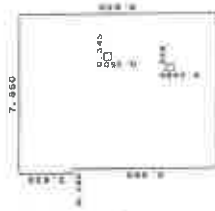
建物図面
各階平面図

家屋番号
540番2の707

建物の所在
千葉市中央区問屋町540番地2、557番地3

建物の存する部分7階

建物番号 707

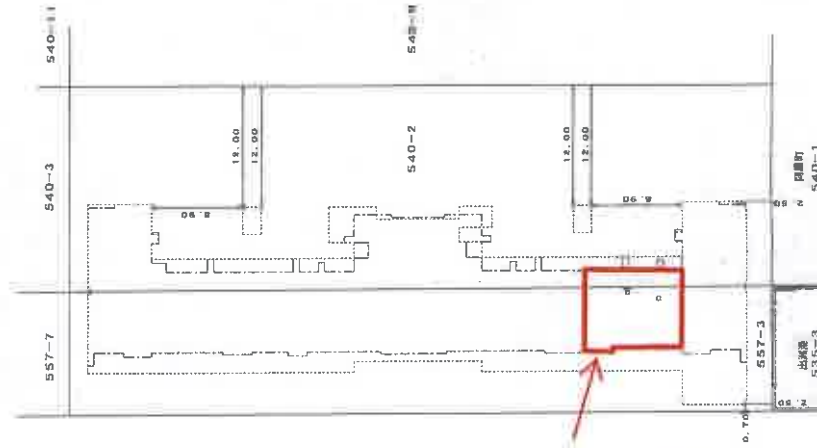


物件1の建物

求積表

2.635 x 0.200 =	0.527000
9.620 x 7.650 =	73.593000
0.350 x 0.345 =	-0.120750
0.345 x 0.345 =	-0.119025

合計 73.880225
床面積 73.88 m²



物件1の建物

作製者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

平成14年10月18日登記

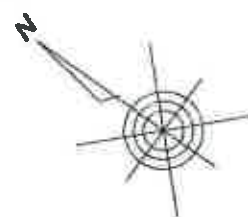
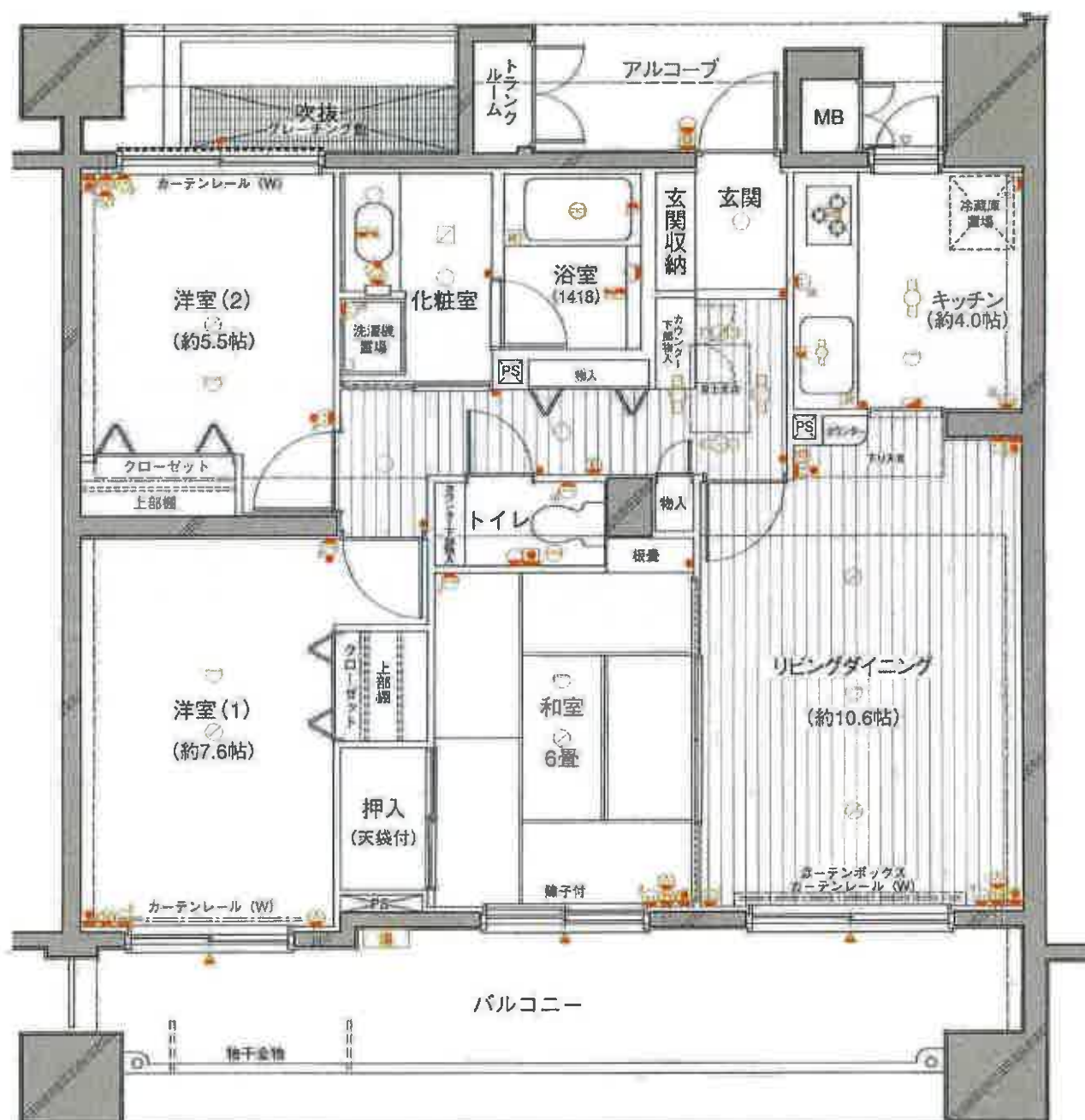
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月14日 千葉地方方法務局

登記官

請求番号：74-4

本図面はA3判をA4に縮小したものです

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成