

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 寺 尾 崇

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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 市川市曾谷四丁目 8 1 3 番地 1

建物の名称 MAC 市川コート I

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 曾谷四丁目 8 1 3 番 1 の 2 1 4

建物の名称 2 1 4

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 5 8 . 9 5 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 市川市曾谷四丁目 8 1 3 番 1

地 目 宅地

地 積 3 6 1 0 . 1 0 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 3 4 2 1 分の 5 8 9 5

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 6 月 17 日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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 市川市曾谷四丁目 8 1 3 番地 1

建物の名称 MAC 市川コート I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曾谷四丁目 8 1 3 番 1 の 2 1 4

建物の名称 2 1 4

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 5 8 . 9 5 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 市川市曾谷四丁目 8 1 3 番 1

地 目 宅地

地 積 3 6 1 0 . 1 0 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 3 4 2 1 分の 5 8 9 5

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第 72号
令和7年 4月17日受理
令和7年 5月15日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 衣 斐 主 税

(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 市川市曾谷四丁目 8 1 3 番地 1

建物の名称 MAC 市川コート I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曾谷四丁目 8 1 3 番 1 の 2 1 4

建物の名称 2 1 4

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 5 8 . 9 5 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 市川市曾谷四丁目 8 1 3 番 1

地 目 宅地

地 積 3 6 1 0 . 1 0 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 3 4 2 1 分の 5 8 9 5

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	市川市曾谷4-24-8-214	
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（共有者ら） ☐ 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	☒ 月額次のとおり 管理費 12,690円 修繕積立金 13,510円 円 円 円	令和7年4月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年6月分～R6年8月分 R7年2月分 計78,600円 上記金員に対し年18%の遅延損害金
管理費等照会先	クラシテ株式会社 組合事務センター	
その他の事項	間取略図に示す洋室(2)の入口ドアに穴が開いている。 キッチン流し台の扉に剥がれ等の傷みが見られた。	
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	本土地は、本件一棟の建物と共用施設の敷地と駐車場等に利用されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 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	

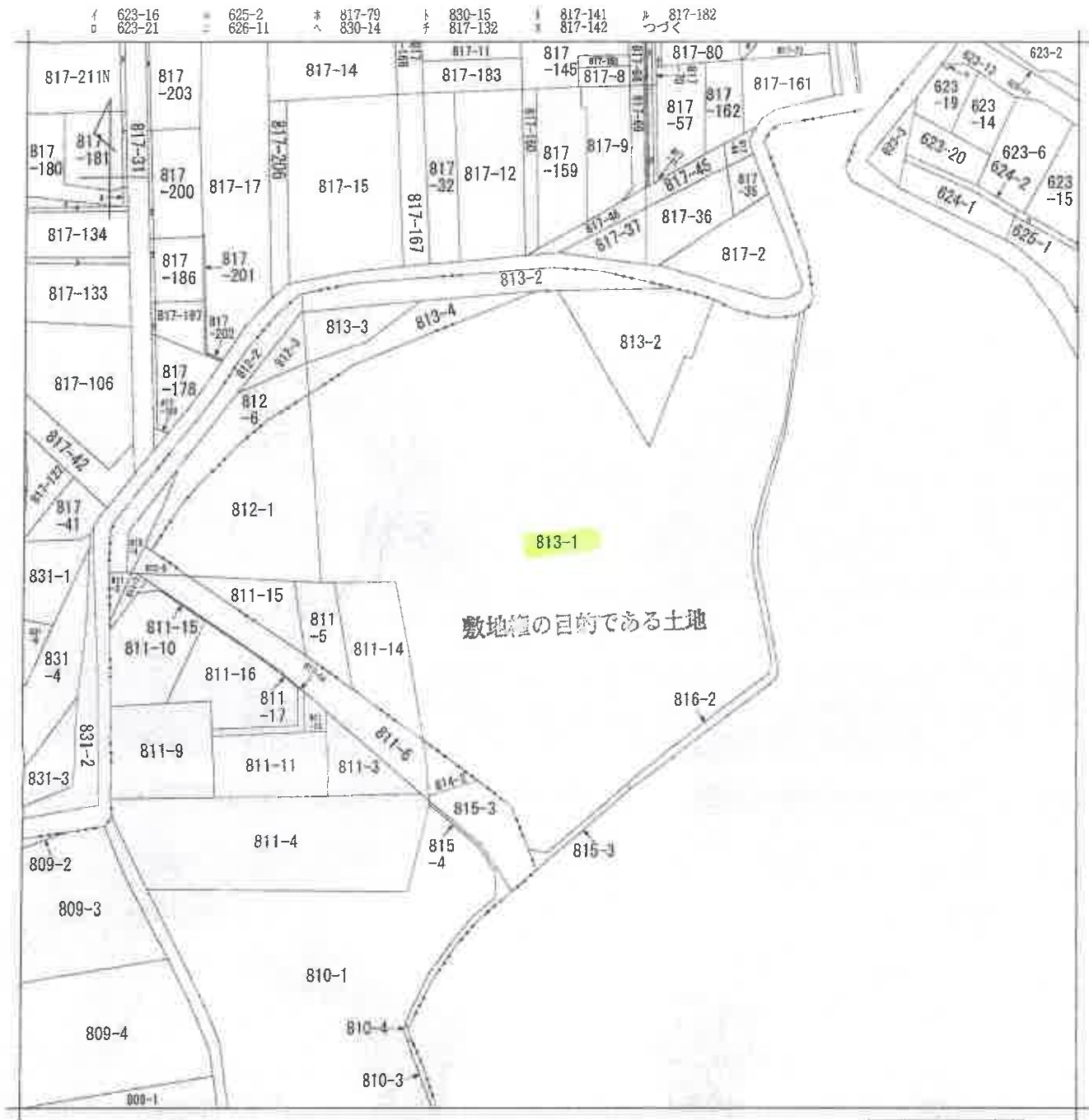
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者 2 名	本件物件に夫婦である共有者 2 名で居住しています。 専有部分建物に特別不具合はありません。

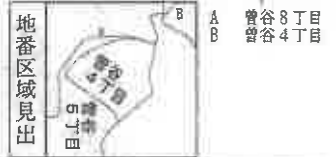
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月21日 (月) 14:25-14:35	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 債務者に面談、事情聴取
R7年4月23日 (水) : : :	FAX	管理費等照会 (4月25日回答あり)
R7年4月30日 (水) 9:35-10:00	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 共有者2名と面談、事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
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 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。



請求部	所在	市川市曾谷四丁目			地番	813番1		
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				備付年月日(原図)	令和4年3月30日		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判をA4判に縮小した。

令和7年2月25日
千葉地方法律局市川支局
登記官

地図整理番号: M32261
(1/2)

(5 枚目)

7 817-185
7 817-188
5 817-195
3 817-196
7 817-204
レ 817-22
ソ 817-5
リ 817-66
ネ 817-67
十 817-82
一 817-85
二 817-86

地図整理番号：M32261
(2/2)

A3判をA4判に縮小した。

(6 枚目)

登記年月日：平成5年7月27日

令和7年2月25日
千葉県地方建設局市川支局

登記官

(7 枚目)

153525

各 階 平 面 図

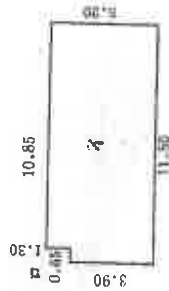
建 物 階 平 面 図 以 下 と 同 様

214

登記番号
153525
813-1-14

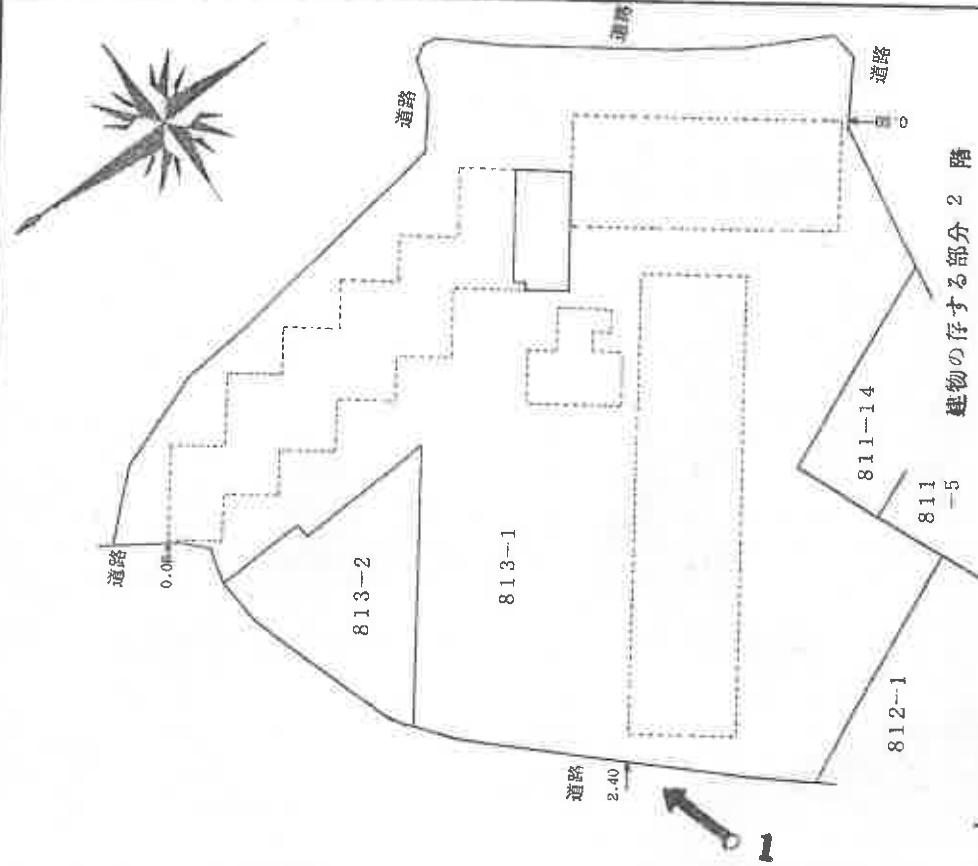
建物の所在
市川市菅谷4丁目813番地1

平 面 図



床面積求積表
イ 5.20 * 11.50 = 59.8000
ロ 0.65 * 1.30 = 0.8450
TOTAL = 58.9550㎡

写真撮影方向



(単位:メートル)

建物の存する部分 2 階
建物の番号 214

(単位:メートル)

作 製 者

縮尺

1/250

申 請 人

縮尺

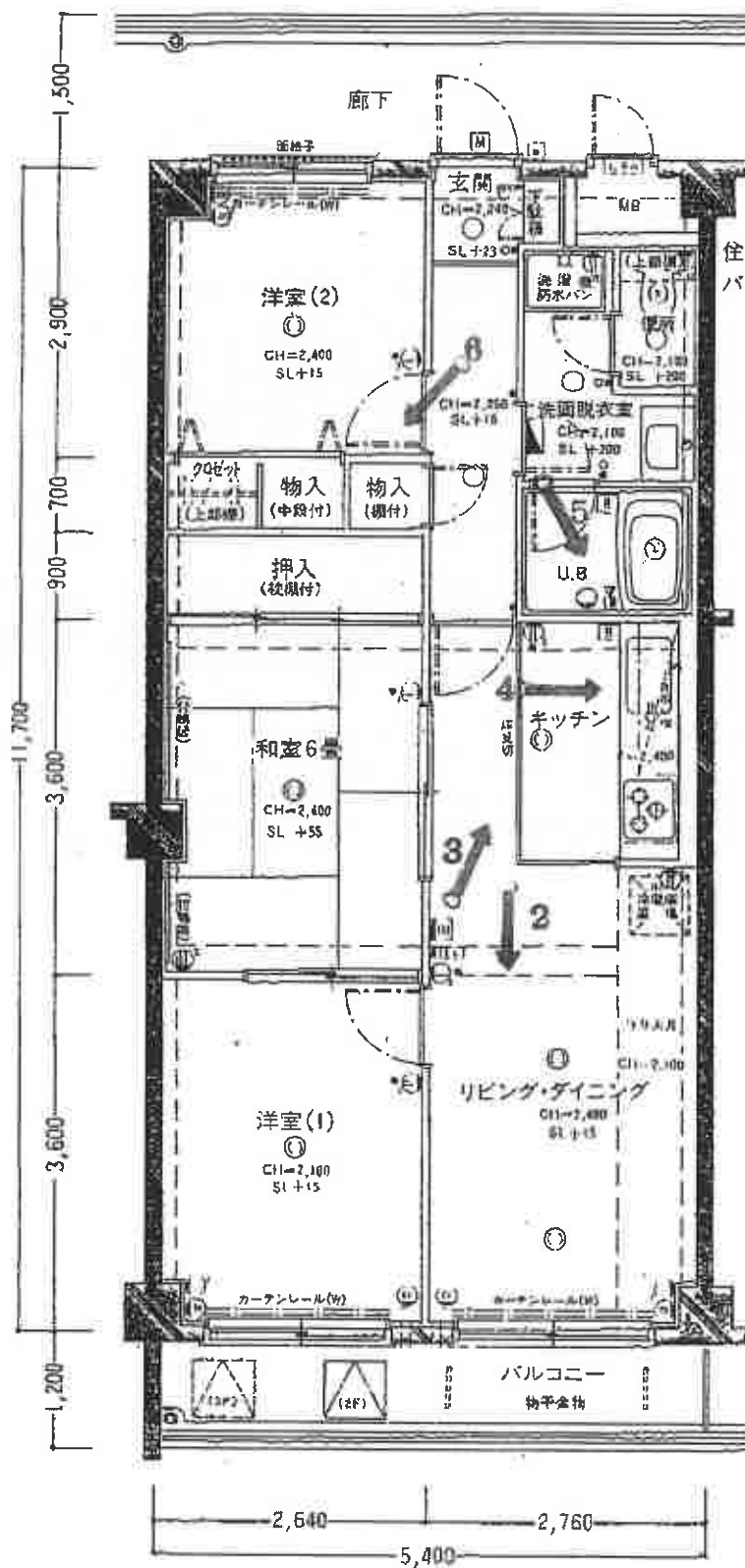
1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号 1132263

A3判をA4判に縮小した。

《 間 取 略 図 》



C₁TYPE (3LDK)

住居専有面積／63.18㎡(19.11坪)
バルコニー面積／6.48㎡(1.96坪)

写真撮影方向



販売時パンフレットに基づき作成

1



2



3



(9枚目)

4



扉等の傷み

5



6



ドアの損傷

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 7 2 号

令和7年4月30日 現 地 調 査

令和7年5月2日 評 価

第 2025 - 016 号 発 行 番 号

令和7年5月7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

秋 葉 節 久

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 8,090,000 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。
従って、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) 「市川市曾谷4-24-8-214」
番 号	特 記 事 項		
1	1. 管理費等の滞納がある。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 市川市曾谷四丁目 8 1 3 番地 1

建物の名称 MAC 市川コート I

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 曾谷四丁目 8 1 3 番 1 の 2 1 4

建物の名称 2 1 4

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 58.95 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 市川市曾谷四丁目 8 1 3 番 1

地 目 宅地

地 積 3610.10 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 323421 分の 5895

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 土地の概況及び利用状況等（敷地権の目的である符号1土地）

位 置 ・ 交 通	北総鉄道「秋山」駅の 南西方 約 1.7km（道路距離、以下同じ） 北総鉄道「北国分」駅の 南東方 約 2.3km JR総武線「市川」駅の 北東方 約 3.7km 京成バス「国分高校」バス停 至近（JR市川駅に連絡） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	周辺は、一般住宅、アパート、マンション、併用住宅、駐車場等が混在する住宅地域である。起伏のある地勢で、対象土地周辺は、概ね北西及び北東下り傾斜で、日照・通風は普通である。対象土地は、市川市の「市川市水害ハザードマップ」の「内水氾濫」によれば、対象土地が北西側で接面する市道0232号沿いの一部は「浸水の深さが0.5m未満の浸水想定区域」に存している。		
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2種低層住居専用地域 道路端から25m迄	第1種低層住居専用地域 （それ以降）
	建 蔽 率	指定： 50%	
	容 積 率	指定： 100%	
	防 火 地 域	指定なし	
	その他の規制	高さ制限10m，建築基準法第22条指定区域，景観計画区域，宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	3,610.10㎡ （登記数量とほぼ同じ） 北東部分の一部が逆三角状に欠けた不整形な大画地 （北西）約 50m × 約 25～71m 敷地内は緩やかな北西下り傾斜で、敷地内の一部に段差がある。 3,234/21 分の 5,895 （所有権） 四方路，北西側市道：約0～1.6m高 北東側法定外道路：約0.9～2.2m高 南東側法定外道路：約2.2～3.5m低 南西側市道：約0.8～2.2m低	

接面道路の状況	北西側（市道） 路線名（0232号） 幅員（約9～23.2m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（有） 側溝（有） 北東側（法定外道路） 路線名（－） 幅員（約3.3m） 連続性（行き止り） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（有） 南東側（法定外道路） 路線名（－） 幅員（約2～3.7m） 連続性（劣） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（有） （北東側法定外道路と連絡する部分は階段状の構造となっている） 南西側（市道） 路線名（2070号） 幅員（約6～8.2m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（有）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北西側：建築基準法42条1項1号 北東側：建築基準法の道路に該当せず 南東側：建築基準法の道路に該当せず （特記事項1参照） 南西側：建築基準法42条2項
	セットバック	不要（特記事項2参照）
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	MAC市川コートI及び関連施設の敷地
	隣 地	・北西側：市道を介してアパート、駐車場等 ・北東側：法定外道路を介して駐車場等 ・南東側：法定外道路を介して一般住宅等 ・南西側：一般住宅、市道を介して一般住宅等
供給処理施設 （敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「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 なし（個別浄化槽を使用）	
土 壌 汚 染 等	1. 対象土地はマンション開発された敷地であり、登記簿謄本、現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、対象土地は現在、3階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 市川市教育員会での調査によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の「東山王遺跡」内に存しているとのことであるが、マンション開発に際し、平成3年に調査済みであり、南東側の一部が保存地区になっているとのことである。造成工事等を行なう場合は、当時の工事図面に基づき、文化財保護法により市川市との協議が必要とのことである。	

特 記 事 項	1. 市川市街づくり部建築指導課での調査によれば、南東側道路は、建築基準法の旧「43条但し書扱いの道路」に該当しており、当該道路に係わる関係者により協定書が締結されているが、対象土地は当該協定書に含まれていないと のことである。従って、対象土地にとって当該道路は、建築基準法上は「隣 地扱い」になるとのことである。 2. 市川市街づくり部建築指導課での調査によれば、南西側市道については、対 象土地が接面する部分は、マンション開発時に開発許可に必要な幅員を確保 していることから、セットバックは不要とのことである。 3. 平成23年3月11日の東日本大震災による被害は、特段無かったと推察される。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAC市川コートI	
建物の用途	共同住宅（総戸数 60戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成5年4月6日 新築（登記記載）
	経過年数	約 32 年
	経済的残存耐用年数	約 13 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	アスファルト防水ルーフィング仕上
	外 壁	タイル貼，吹付タイル
	内 壁	タイル貼，吹付タイル外
	天 井	岩綿吸音板，リシン吹付外
	床	タイル貼，ノンスリップシート外
	そ の 他	－
設 備 等	供給処理設備	電気，都市ガス，上水道，個別浄化槽
	エレベーター	有（9人乗り1基）
	駐 車 場	21台分（敷地内，平置き）（特記事項2参照）
	集 会 所	無
	そ の 他	管理室，共同視聴アンテナ，集合郵便受，宅配ボックス，駐輪場（敷地内），ゴミ置場（敷地内），防火水槽（敷地内）外
建物の品等	使用資材	中位程度
	施 工	普通
管理の形態等	管理組合	MAC市川コートI管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	クラシテ(株)
	管理形態	日勤 月～金； 9：00～17：00，土；9：00～12：00，
管 理 の 状 況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成4年2月20日，第H03認建市川001260号 完了検査：平成5年6月2日，第H03証建市川001260号 2. 管理会社からのヒアリングによれば，駐車場に空きはないとのことである。 駐車場使用料は，10,000円／台・月とのことである。これ以外に来客用駐車場が1台あるとのことである。 3. 管理会社からのヒアリングによれば，ペットの飼育は不可とのことである。 4. 管理会社からのヒアリングによれば，平成29年に大規模修繕工事を行っており，次の大規模修繕工事は，令和11年を計画しているとのことである。令和7年3月31日現在の修繕積立金の合計額は，78,964,910円とのことである。 5. 1棟の建物には段差があり，北側部分（116～120号室，216号室～220号室及び316～320号室）は低くなっている。 6. 管理会社からのヒアリングによれば，平成23年3月11日の東日本大震災による被害は，特段無かったとのことである。
----------------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	3階建の2階部分 (214号室) (南東向き, 中間住戸)	
床 面 積	(公簿) 58.95㎡	(壁芯) 63.18㎡ (パンフレットによる)
間 取 り	3LDK (別添「間取略図」参照)	
バルコニー等	バルコニー : 6.48㎡ (パンフレットによる)	
仕 様	天 井	ビニールクロス, 化粧合板外
	床	カーペット敷, 畳, CFシート外
	内 壁	ビニールクロス外
	設 備	システムキッチン, 水洗トイレ, 洗面台, ユニットバス外 (電気, 都市ガス, 水道, 個別浄化槽)
	そ の 他	—
保守管理の状態	室内は, 経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外, ①洋室 (2) の扉に穴が空いている箇所がある②システムキッチンの下部扉に傷みが見られる。共有者の陳述によれば, ①約4年前にガス給湯器を, 約2年前に化粧洗面台を, 約1年前に便器及び便座をそれぞれ交換している②雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合等はない③住設機器の作動状況に不具合はない④洋室 (2) のクローゼットの扉は取り外してあるとのことである。維持管理状況は, やや劣ると思料される。	
管 理 費 等	管 理 費	12,690円/月
	修繕積立金	13,510円/月
	滞 納 額	令和7年4月21日現在 : 78,600円 (令和6年6月分～令和7年2月分)
		≪滞納額内訳≫ ・管理費 : 38,070円 ・修繕積立金費 : 40,530円 上記に対する遅延損害金 : 10,092円 (令和6年5月29日～令和6年7月29日) 遅延損害金 : 年18%
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	共有者2名が, 自宅として占有・使用している。	
特 記 事 項	特になし。	

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。

1 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
213,000	0.90	58.95	1.00	11,301,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数；± 0 改修費用等；△ 10
(相乗積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ± 0 % 共有者が、自宅として占有・使用していることから、不要と判断した。

2 収益価格の試算

目的物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、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法の価格査定表

（※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もない）

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	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	(8.9%)	$\text{エ} \times \text{オ}$	$\text{ア} + \text{カ}$
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,015,992 円	527,400 円	9.1 %	5,621,736 円	0.7743	4,352,910 円	5,368,902 円
						=5,369,000 円
(18.9 %)					(81.1 %)	(100 %)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.9\%)^3} = 0.774312661$$

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：保有期間中の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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 11,301,000 円

収益価格 5,369,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 10,115,000 円 と算出した。

(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性修正を施し、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 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
10,115,000	1.00	0.80	1.00	—	8,090,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量した。

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。

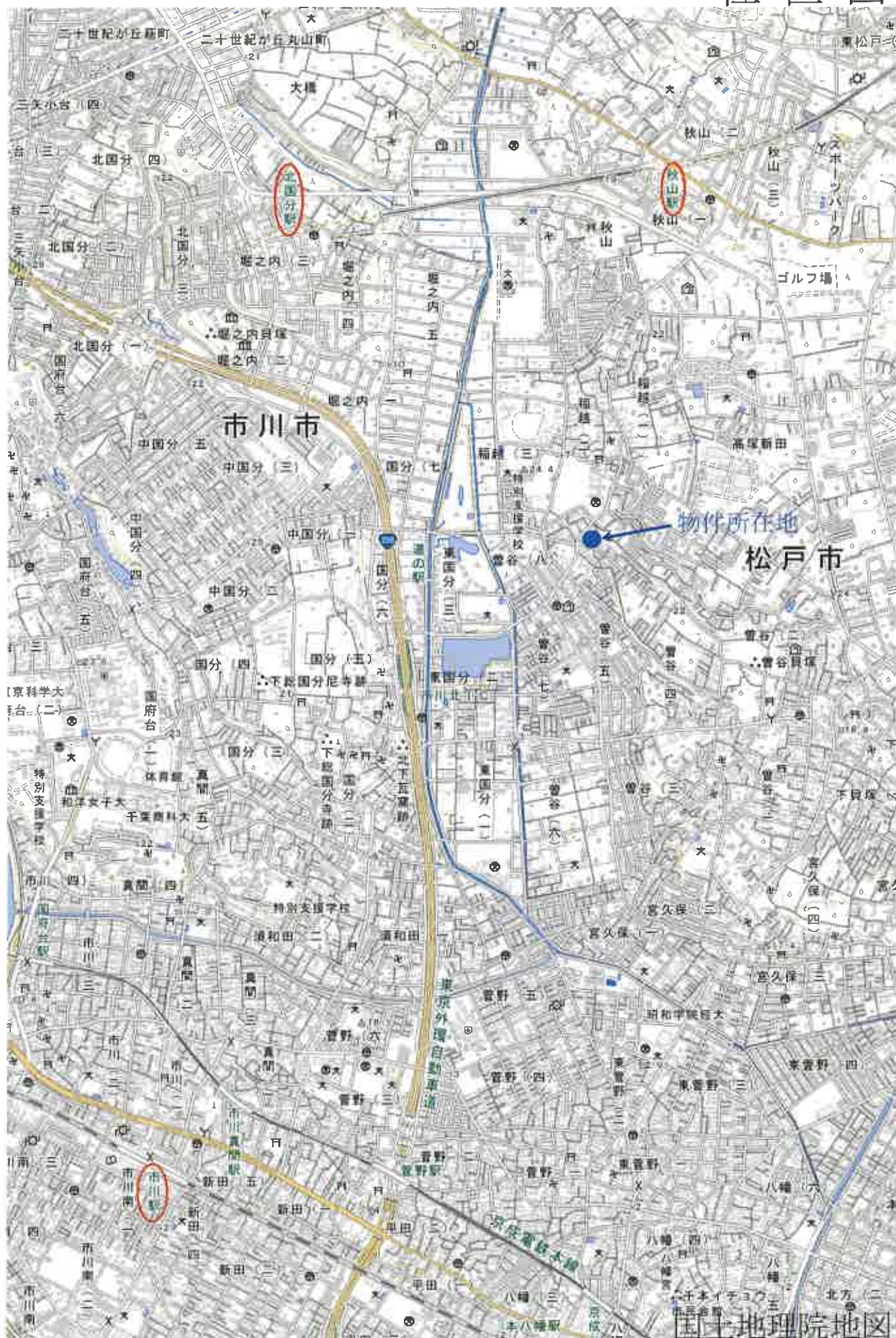
オ その他の控除減価（敷金等）： 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

第6 附属資料

- 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 間取略図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 20,000

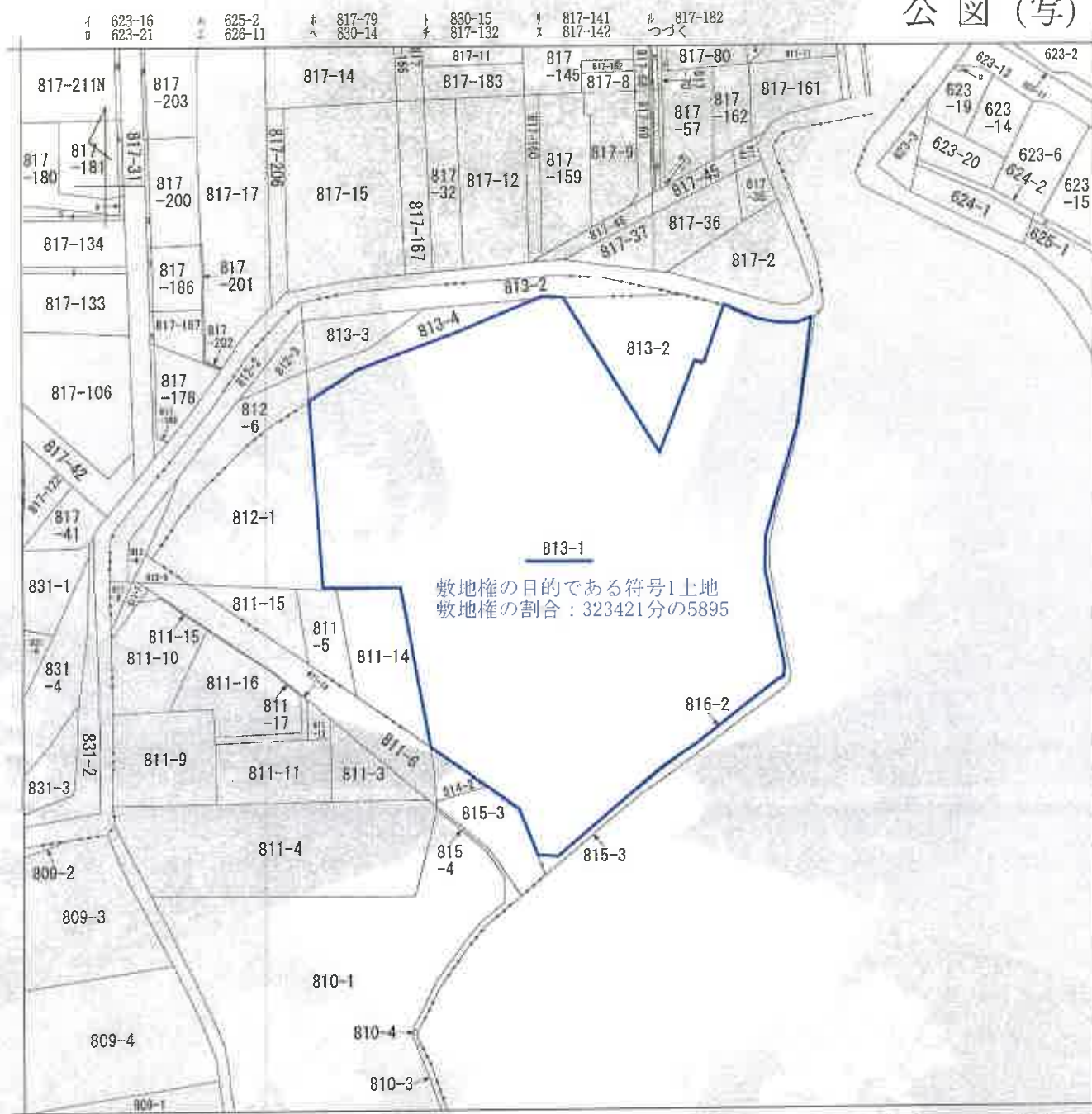
地図データ: 国土地理院地図 (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

地番区域見出

曾谷 8丁目
曾谷 4丁目

A
B



(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	市川市曾谷四丁目				地 番	813番1	
出 力 尺 寸	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				備 付 年 月 日 (原図)	令和4年3月30日		補 事 記 項	

複写機にてA3をA4に縮小

令和7年2月25日
千葉地方法務局市川支局
2261 登記官

地図整理番号：M32261
(1/2)

令和7年8月25日

千葉県地方建設局川交部

第32号

153525

各階平面図

建物図面図以日と同様

登記番号 813-1-214

建物の所在 市川市豊谷4丁目813番地1

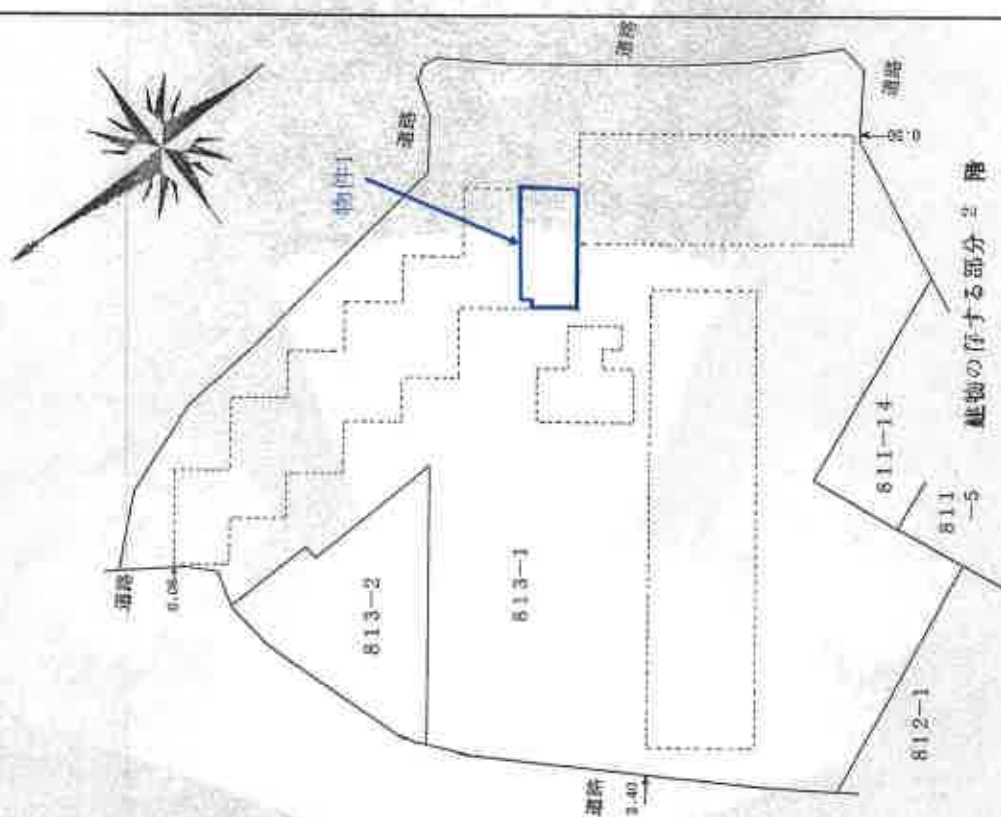
214

平面図



床面積求積表

イ 5.20 * 11.50 = 59.8000
ロ -0.65 * 1.30 = -0.8450
TOTAL = 58.9550㎡



(単位:メートル)

建物の番号 214

(単位:メートル)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

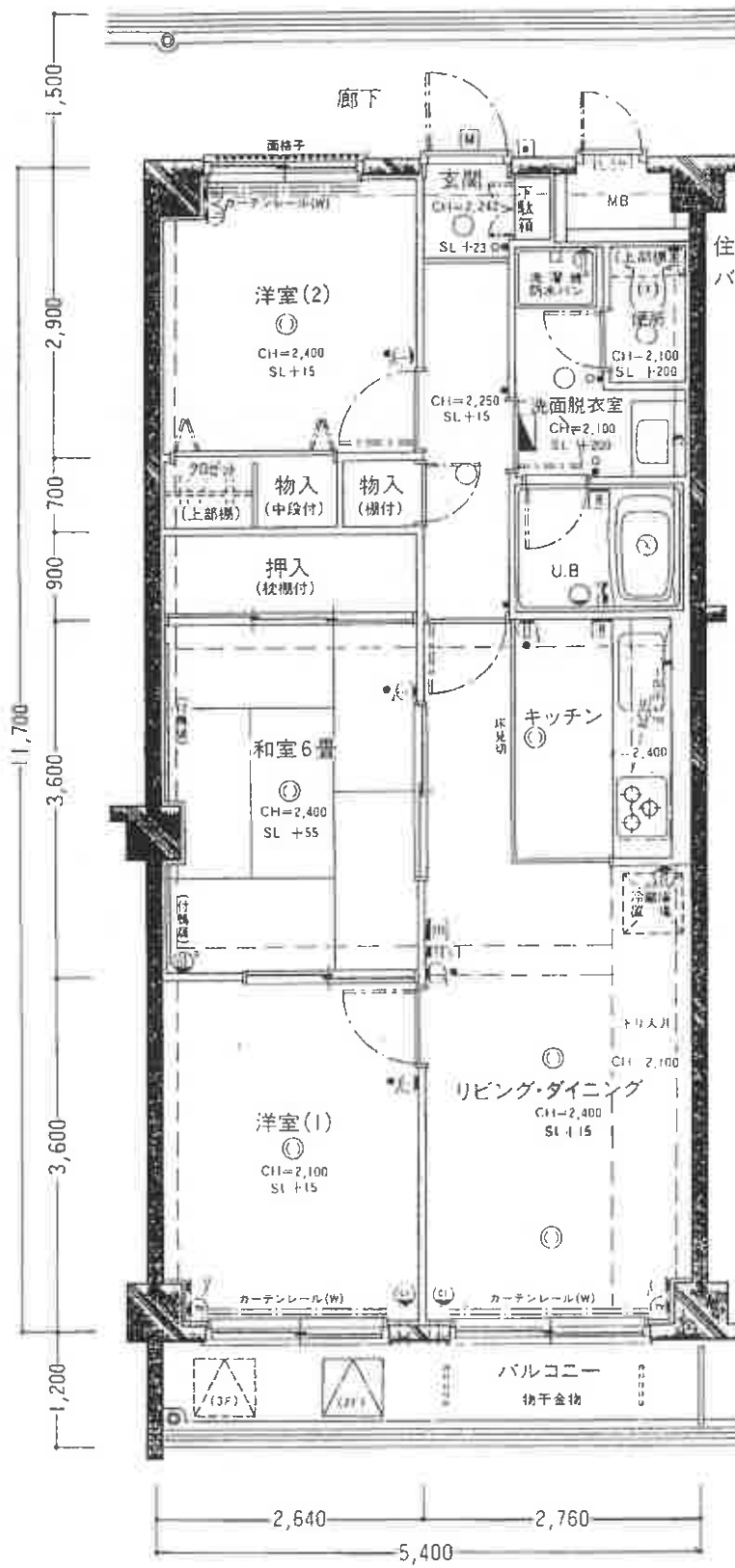
(東京工務家監製士会用紙)

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》

C₁TYPE
(3LDK)

住居専有面積／63.18㎡(19.11坪)
バルコニー面積／ 6.48㎡(1.96坪)



販売時パンフレットに基づき作成