

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 澤 真理子

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 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日・ 場 所	日 時 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 9 時 3 0 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 7 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 8 年 9 月 1 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 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 8 年 8 月 1 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,600,000 6,080,000		1,520,000	61,605	14,123
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市稲毛区天台六丁目 207 番地 1
建物の名称 ライオンズマンション千葉スポーツセンター駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天台六丁目 207 番 1 の 602
建物の名称 602
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 6 階部分 47.66 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 千葉市稲毛区天台六丁目 207 番 1
地 目 宅地
地 積 2447.12 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 441239 分の 5115



物 件 明 細 書

令和 8年 6月19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 千葉市稲毛区天台六丁目 207 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション千葉スポーツセンター駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天台六丁目 207 番 1 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 47.66 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 千葉市稲毛区天台六丁目 207 番 1

地 目 宅地

地 積 2447.12 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 441239 分の 5115



令和8年（ケ）第25号
令和8年3月26日受理
令和8年6月5日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（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 千葉県稲毛区天台六丁目 207 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション千葉スポーツセンター駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 天台六丁目 207 番 1 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 47.66 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 千葉県稲毛区天台六丁目 207 番 1

地 目 宅地

地 積 2447.12 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 441239 分の 5115



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉県稲毛区天台6-12-17-602	
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ている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 10,200円 修繕積立金 8,130円 合 計 18,330円	令和8年4月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (R8年1月分～R8年4月分) 73,320円 ☒ 買受人が承継すべき遅延損害金なし
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 千葉支店	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
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	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

その他の事項

- 本建物について
経年による損耗等が見られる。
- 敷地権の目的である土地について
本建物を含む一棟の建物の敷地として利用されている。

執行官の意見

■本建物の占有について

- 1 本建物内には債務者兼所有者宛ての郵便物等が存在する一方、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらないことから、債務者の占有を認めた。
- 2 ライフラインは停止していないことから、債務者兼所有者が居住していることを認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月26日 (木)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (FAXで回答あり)
令和8年3月27日 (金) 9:30 - 9:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を郵送 (応答なし)
令和8年4月6日 (月)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査日時のお知らせを郵送 (応答があったが、その後連絡がとれなくなった)
令和8年5月15日 (金)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、あらためて調査日時のお知らせを郵送 (応答なし)
令和8年6月2日 (火) 13:30 - 13:50	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行
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 8年 6月 2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 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



(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



請求部	所在	千葉市稲毛区天台六丁目				地番	207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)	昭和30年12月1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版をA4版に縮小)

令和8年1月19日
千葉地方法務局

請求番号：62-1
(1/1)

登記官

(6枚目)

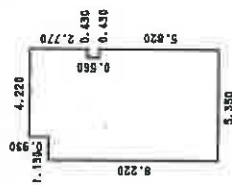


登記年月日：平成7年3月1日

121237 各階平面図

平成7年3月1日 建物図面図
家屋番号 天台六丁目 207番1の602
建物の所在 千葉市稲毛区天台六丁目207番地1

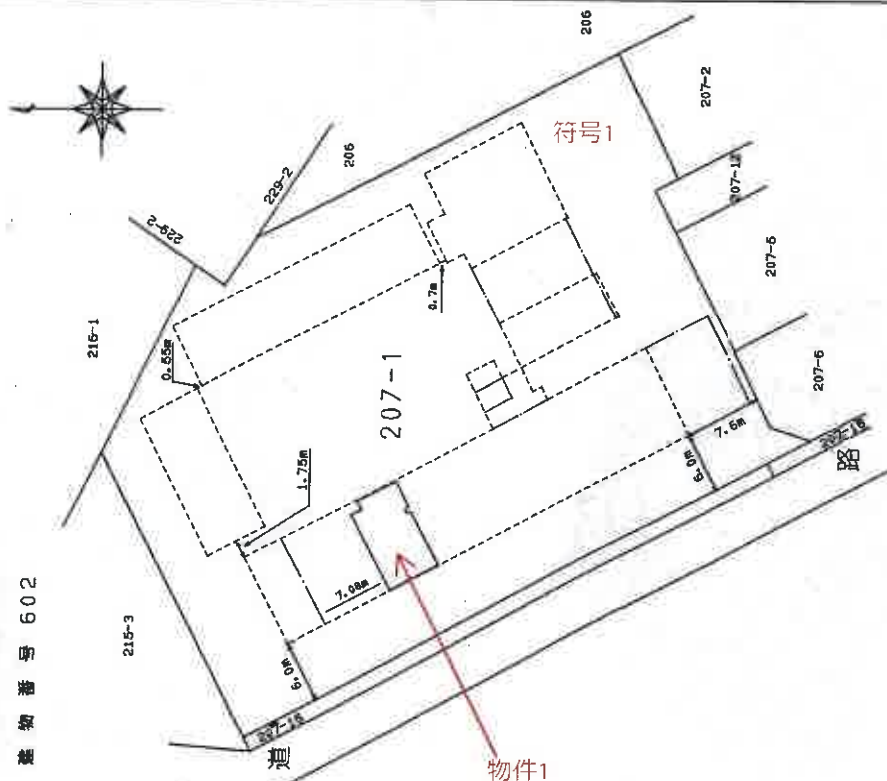
建築物の存する部分 6階
建築物番号 602



収 入 表

4.220 × 0.930	=	3.924600
5.350 × 1.840	=	9.844000
4.920 × 0.560	=	2.755200
5.350 × 5.820	=	31.137000
合計		47.660800
床面積		47.66㎡

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号



作製者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

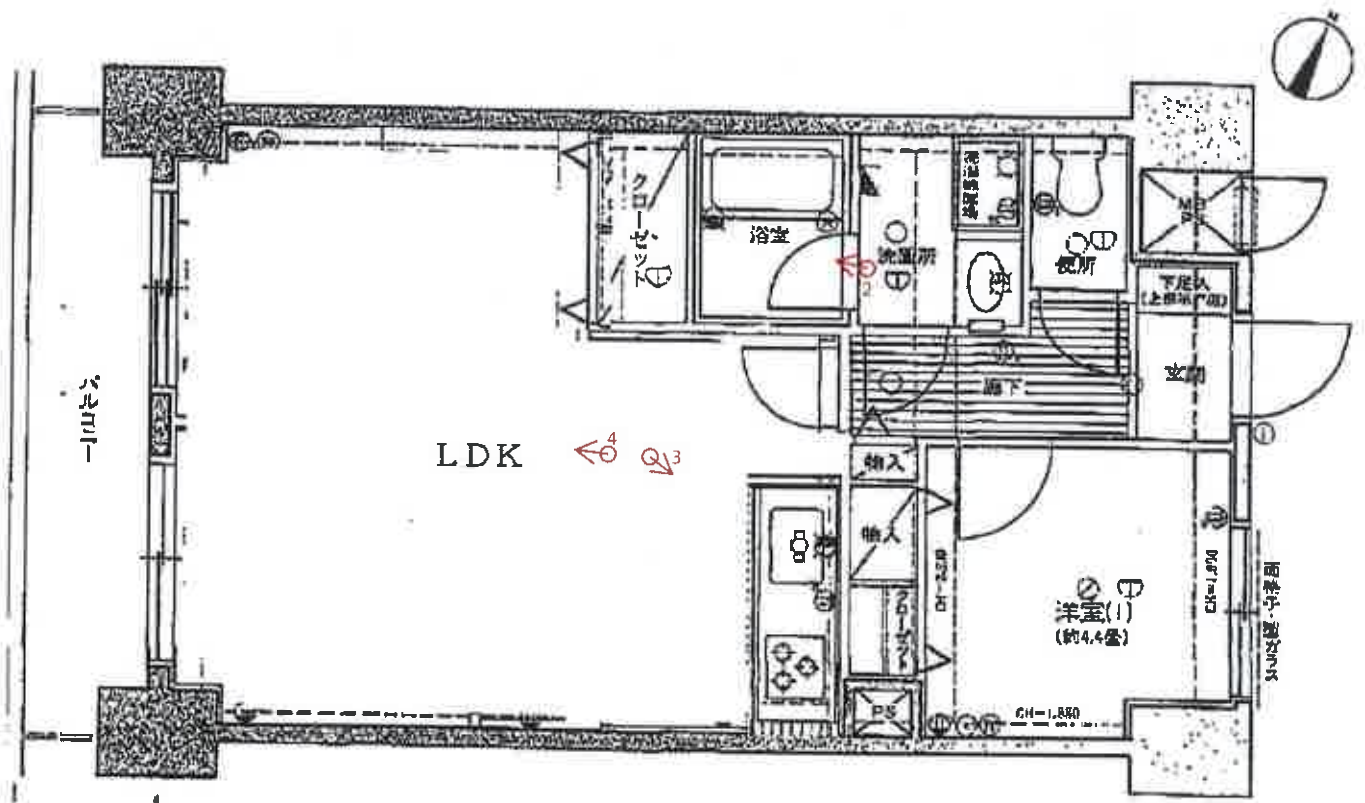
千葉市地家屋調査士会印紙

これは図面に記載されている図案を証明した書面である。

令和8年1月19日 千葉地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

間取図



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

① 一棟の建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④

リビングダイニング



令和 8 年（ケ）第 25 号
令和 8 年 6 月 2 日 現地調査
令和 8 年 6 月 5 日 評 価
第 5 1 7 7 号 発行番号
令和 8 年 6 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
井 村 弘 範

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金7,600,000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。		(住居表示) 「天台6-12-17-602」
番号	特 記 事 項		

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 千葉市稲毛区天台六丁目 207 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション千葉スポーツセンター駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 天台六丁目 207 番 1 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 47.66 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 千葉市稲毛区天台六丁目 207 番 1

地 目 宅地

地 積 2447.12 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 441239 分の 5115

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等(土地の符号1)

位 置 ・ 交 通	千葉都市モラル2号線「スポーツセンター」駅の南東方・道路距離約100m。 (別添「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅，マンション，アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。		
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 指定60％ 指定200％ － 第1種高度地区	
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	2,447.12㎡（登記簿数量） 台形地 約60m×約42m 441239分の5115（所有権） 道路とは概ね等高	
接面道路の状況	南西側市道（天台81号線），幅員（約6m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有）		
	建築基準法上の種類	第42条1項1号	
	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（ライオンズマンション千葉スポーツセンター駅前）が建在している。 隣地は，住宅，駐車場等である。		
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 よる土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 既存建物にかかる以外，土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存す る可能性は低いと推定する。 周知の埋蔵文化財包蔵地外で，影響はないと推定する。		
特 記 事 項	特にない。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション千葉スポーツセンター駅前
建物の用途	居住用(82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7年2月16日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 約20年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕 様	屋 根：アスファルト防水の上軽量コンクリート押え 外 壁：タイル貼り（一部吹付タイル） その他：――
設 備 等	供給処理設備：電気、上・下水道、都市ガス エレベーター：有 駐 車 場：有 集 会 所：無 オートロック：有
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 有り 名称（ライオンズマンション千葉スポーツセンター駅前管理組合） 管理方式 委託 管理会社 株式会社大京アステージ 管理形態 日勤
管理の状況	普通
特記事項	・建築確認：第1758号（平成3年11月6日） 完了検査：第1758号（平成7年3月3日） ・規約設定共用部分の登記がされている「車庫」（家屋番号：天台六丁目207番1の1）等がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	6 階 (602号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	47.66㎡(登記面積), 51.15㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	1LDK (別添間取図参照) , バルコニー 7.28㎡	
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 ユニットバス, 洗面台, 水洗WC, キッチン等 (上・下水道, 都市ガス, 電気)	
保守管理の 状 態	やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	月額10,200円 月額 8,130円 73,320円 (令和8年4月2日現在) 滞納期間：令和8年1月分から令和8年4月分 上記に対する遅延損害金0円 -
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者兼所有者が居住中 (詳細については執行官の現況調査報告書を参照)。	
特 記 事 項	特にない。	

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各々求め、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
220,000	0.95	47.66	1.0	9,961,000円

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 個別格差率：階層・位置・内装状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要。

II 収益価格

本件は、現に賃貸借に供されている建物ではないが、その収益力を把握するために、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、更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、必ずしも想定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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 * 2 (6.7%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
円 448,052 (6.5%)	円 578,240	7.2%	円 7,790,178	0.8232	円 6,412,875 (93.5%)	円 6,861,000 (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

$$\frac{1}{(1+6.7\%)^3} = 0.8232$$

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引いた額の合計である。

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想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想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 9,961,000円

収益価格 6,861,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生起し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9,500,000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。

なお、占有減価は不要と判断した。

調整後の 価格(円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	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		
9,500,000	1.0	0.8	1.0	—	7,600,000

イ 市場性修正率：特になし。

ウ 競売市場修正率：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のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：不要。

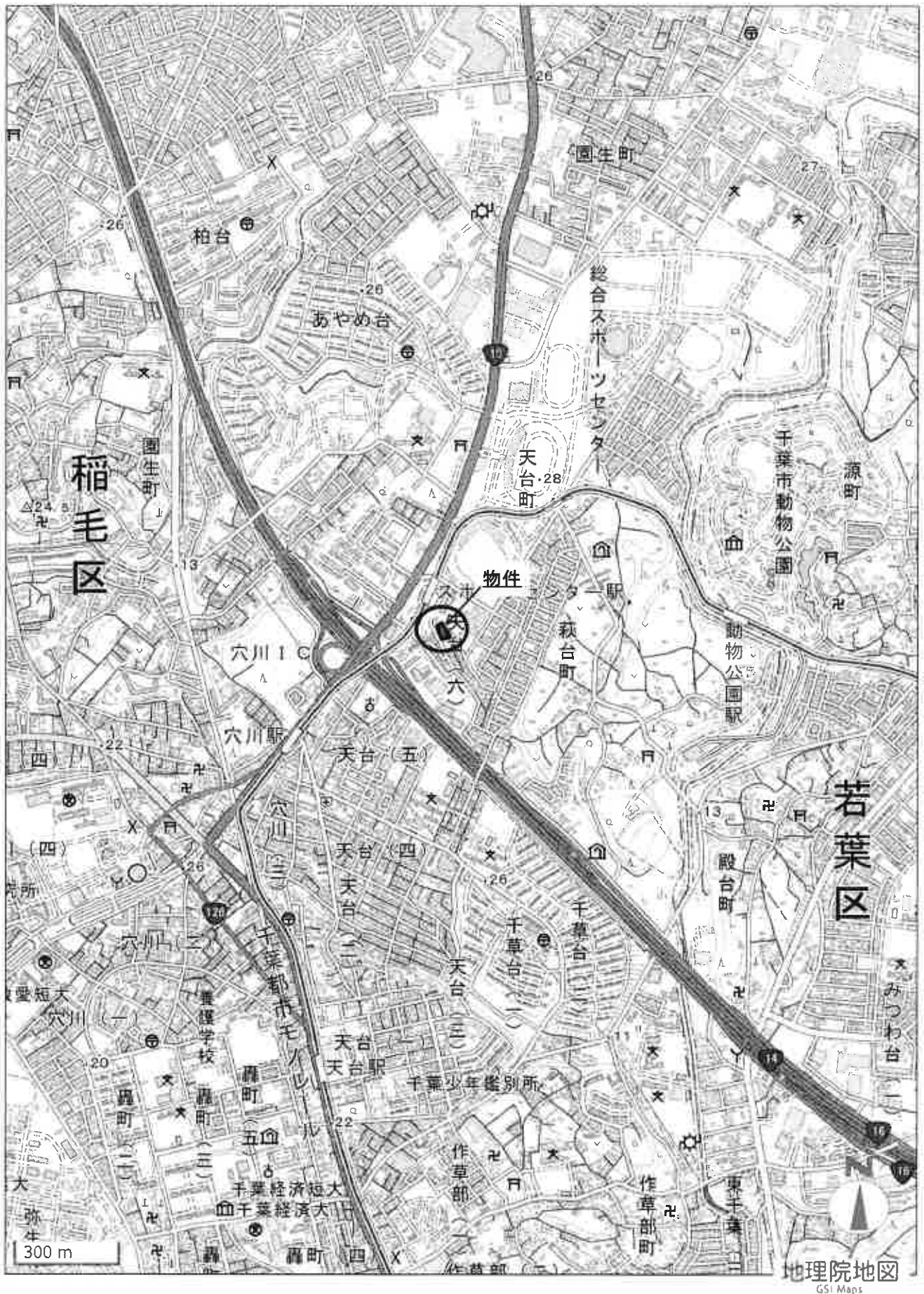
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料の表示

- 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 間取図

以 上

目的物件の位置図





（注）地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にし、不動産登記法上の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして単独付している図面であり、土地の位置及び形状の簡略を記した図面です。

地番区域見出



請取部	所在地	千葉市稲毛区大倉六丁目			地番	207番1		
出方 縮尺	1/600	縮尺 区分	座標 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 (原簿)	昭和39年12月1日		補記 事項	

これは地図に準ずる図面に記録された内容を確認した図面である。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和8年1月19日
千葉地方法務局

121237 各階平面図

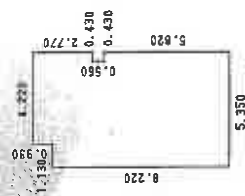
平成7年3月1日

建築物図面

家屋番号
天台六丁目
207番1.6502

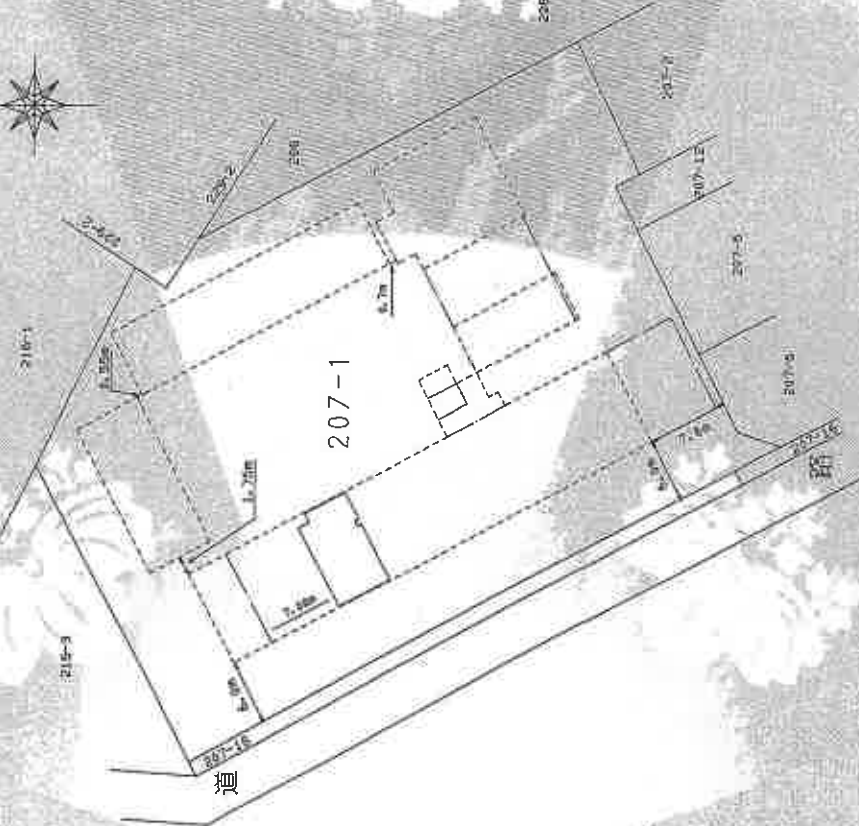
建築物の所在
千葉県稲毛区天台六丁目207番地1

建築の所在部分 5 階
建築物番号 602



床面積表

4.220 x 0.930	=	3.924600
5.350 x 1.640	=	8.774000
4.220 x 0.560	=	2.363200
5.350 x 5.320	=	28.662000
合 計		43.723800



作成者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

(千葉県建築士会館)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

間 取 図

