

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 8 年 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 開札期日<br>場 所                                                                | 令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 30 分<br>千葉地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日<br>場 所                                                          | 令和 8 年 10 月 28 日 午前 10 時 00 分<br>千葉地方裁判所民事第 4 部                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                               | 令和 8 年 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 19 日 午後 4 時 30 分まで                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>令和 8 年 9 月 15 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 千葉市中央区今井三丁目 2 6 番地 1 2

建物の名称 コスモハイム蘇我

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今井三丁目 2 6 番 1 2 の 5 0 6

建物の名称 5 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 5 階部分 5 2 . 8 4 平方メートル  
6 階部分 2 5 . 3 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 千葉市中央区今井三丁目 2 6 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 3 1 5 . 5 8 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 2 2 8 8 3 2 分の 8 3 2 8



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 6 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】

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。なお、売却基準価額は、本件申立債権が滞納管理費等の一部であり、本執行手続において配当を受ける見込みがあることを考慮して定められている。

### 《 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 千葉市中央区今井三丁目 2 6 番地 1 2

建物の名称 コスモハイム蘇我

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 今井三丁目 2 6 番 1 2 の 5 0 6

建物の名称 5 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 5 階部分 5 2 . 8 4 平方メートル  
6 階部分 2 5 . 3 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 千葉市中央区今井三丁目 2 6 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 3 1 5 . 5 8 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 2 2 8 8 3 2 分の 8 3 2 8



令和8年（ヌ）第57号  
令和8年4月30日受理  
令和8年6月3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 千葉市中央区今井三丁目 2 6 番地 1 2

建物の名称 コスモハイム蘇我

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 今井三丁目 2 6 番 1 2 の 5 0 6

建物の名称 5 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 5 階部分 5 2 . 8 4 平方メートル  
6 階部分 2 5 . 3 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 千葉市中央区今井三丁目 2 6 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 3 1 5 . 5 8 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 2 2 8 8 3 2 分の 8 3 2 8



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                            |
| 住居表示            | 千葉市中央区今井3-26-13-506号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                            |
| 建 物             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                            |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                            |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 種類：<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 構造：<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 床面積： </div> |                                                                                                                                                                                            |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（債務者） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                            |
| 管理費等の状況         | <input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり（月額）<br>管理費 12,900円<br>修繕積立金 19,410円<br>合 計 32,310円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 令和8年5月15日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある（R3年4月分～R8年5月分）<br>2,183,616円<br>（弁護士費用を含む）<br><input checked="" type="checkbox"/> 年18.25%の遅延損害金 |
| 管理費等照会先         | 弁護士法人子浩法律事務所（コスモハイム蘇我管理組合代理人）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |
| 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            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                            |
| 形 状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり（符号1） <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                            |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）<br><input type="checkbox"/> （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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br><input type="checkbox"/> 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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

## そ の 他 の 事 項

■ 本建物について

- 1 築後約35年経過しているため、経年相応の損耗が見られる。
- 2 6階洋室(3)の西側壁面には穴がある。
- 3 債権者側の担当者から、区分所有法に則って、弁護士費用について買受人に請求するとの回答があった。

■ 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及び付帯設備等の敷地として利用されている。

■ 備考

本建物内に債務者が在室していたが、当職が質問をしたところ、意味不明な内容を言い続け、物件の状況については聴取できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

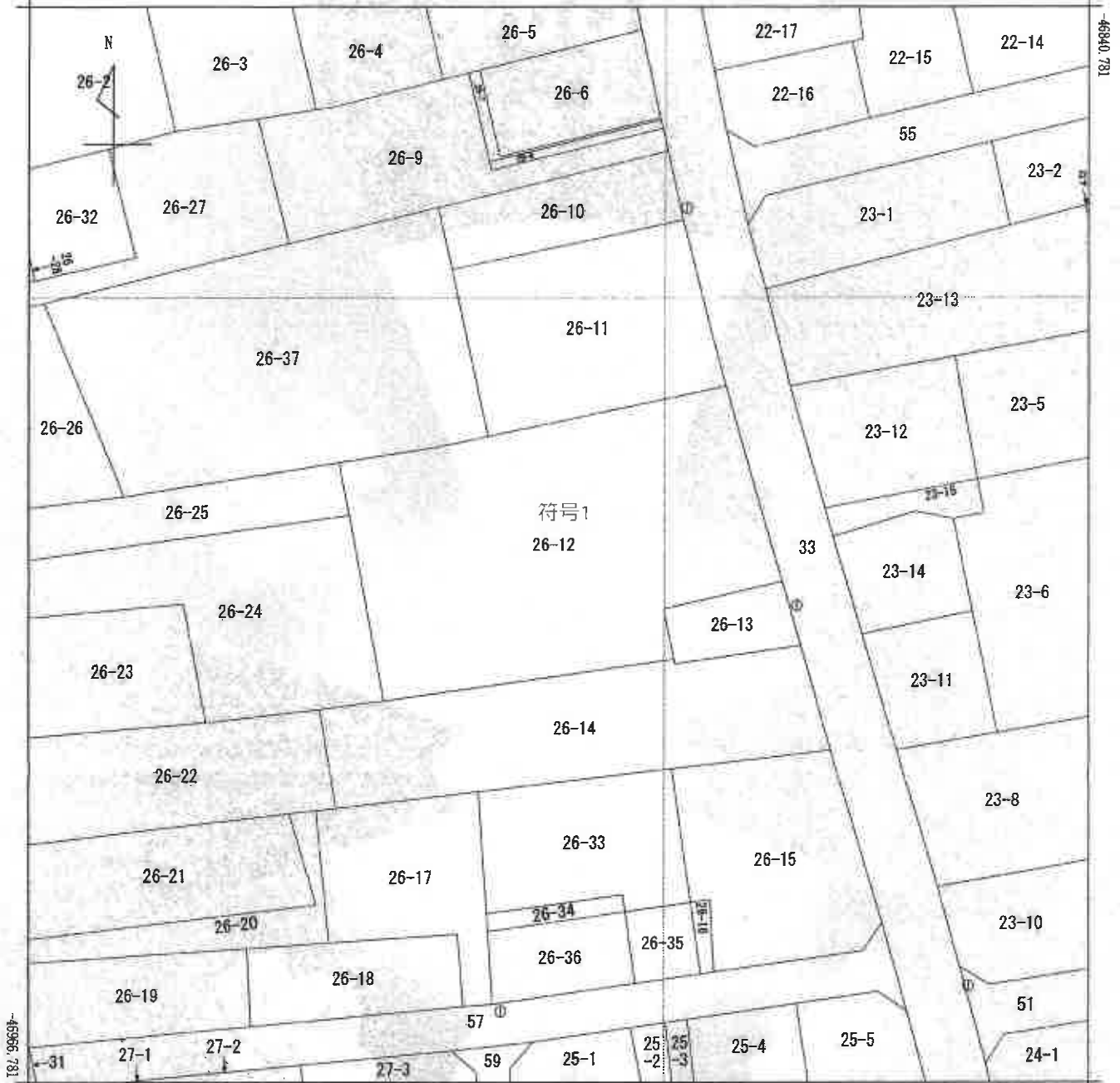
| 関係人の陳述等               |                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等                                                      |
| ■ 子浩法律事務所（債権者代理人）の担当者 | 区分所有法に則って、弁護士費用を買受人に請求する。<br><br>(以上、令和8年5月15日当庁執行官室で電話聴取) |
| ■ 債務者                 | 本建物に居住している。<br><br>(以上、令和8年6月1日物件所在地で聴取)                   |

(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4月30日 (木)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 当庁執行官室      | 管理組合代理人に対し、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5月1日 (金)<br>11:40 - 11:55                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影<br>不在のため調査協力依頼文書を郵送 (応答なし。) |
| 令和8年5月15日 (金)<br>16:50 - 16:55                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 当庁執行官室      | 子浩法律事務所 (債権者代理人) の担当者へ、滞納額等について電話聴取        |
| 令和8年5月15日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 当庁執行官室      | 債務者に対し、立ち入り調査日時を郵送にて通知 (応答なし。)             |
| 令和8年6月1日 (月)<br>10:00 - 10:35                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地       | 占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務者が在宅・立会・聴取         |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                            |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 6 月 1 日<br/>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ところ、債務者が在室していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> |             |                                            |

(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)

(座標値種別：測量成果) +26825.651



+26700.651 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

今井3丁目

|       |           |             |    |           |           |    |              |      |    |           |
|-------|-----------|-------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在        | 千葉市中央区今井三丁目 |    |           |           | 地番 | 26番12        |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分        | 甲一 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成20年2月3日 |             |    | 備付年月日(原図) | 平成20年2月4日 |    |              | 補記事項 |    |           |

これは地図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2月25日  
千葉地方法務局

請求番号：27-1  
(1/1)

登記官

(6枚目)



登記年月日：平成3年8月27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8年2月25日 千葉県方法務局  
(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記官

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

401623  
各階平面図

今井3丁目26番12号

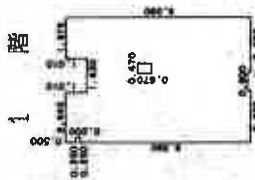
家屋番号  
508

建築物の所在

建築物各階平面図

千葉県中央区今井3丁目26番地12  
千葉県中央区今井3丁目26番地12  
千葉県中央区今井3丁目26番地12  
千葉県中央区今井3丁目26番地12

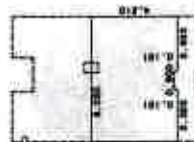
1 階



求積表

|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 8.390 X 0.250 | = | 2.097500             |
| 0.500 X 0.250 | = | 0.125000             |
| 9.090 X 2.195 | = | 19.952550            |
| 8.080 X 0.080 | = | 0.646400             |
| 7.929 X 0.900 | = | 7.136100             |
| 8.080 X 0.650 | = | 5.252000             |
| 9.090 X 1.975 | = | 17.952750            |
| 0.670 X 0.470 | = | 0.314900             |
| 合 計           |   | 52.847400            |
| 床面積           |   | 52.84 m <sup>2</sup> |

2 階



求積表

|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 4.210 X 2.525 | = | 10.630250            |
| 4.059 X 0.900 | = | 3.653100             |
| 4.210 X 1.625 | = | 6.846250             |
| 合 計           |   | 21.129600            |
| 床面積           |   | 21.13 m <sup>2</sup> |

作製者

縮尺 1/250

申請人

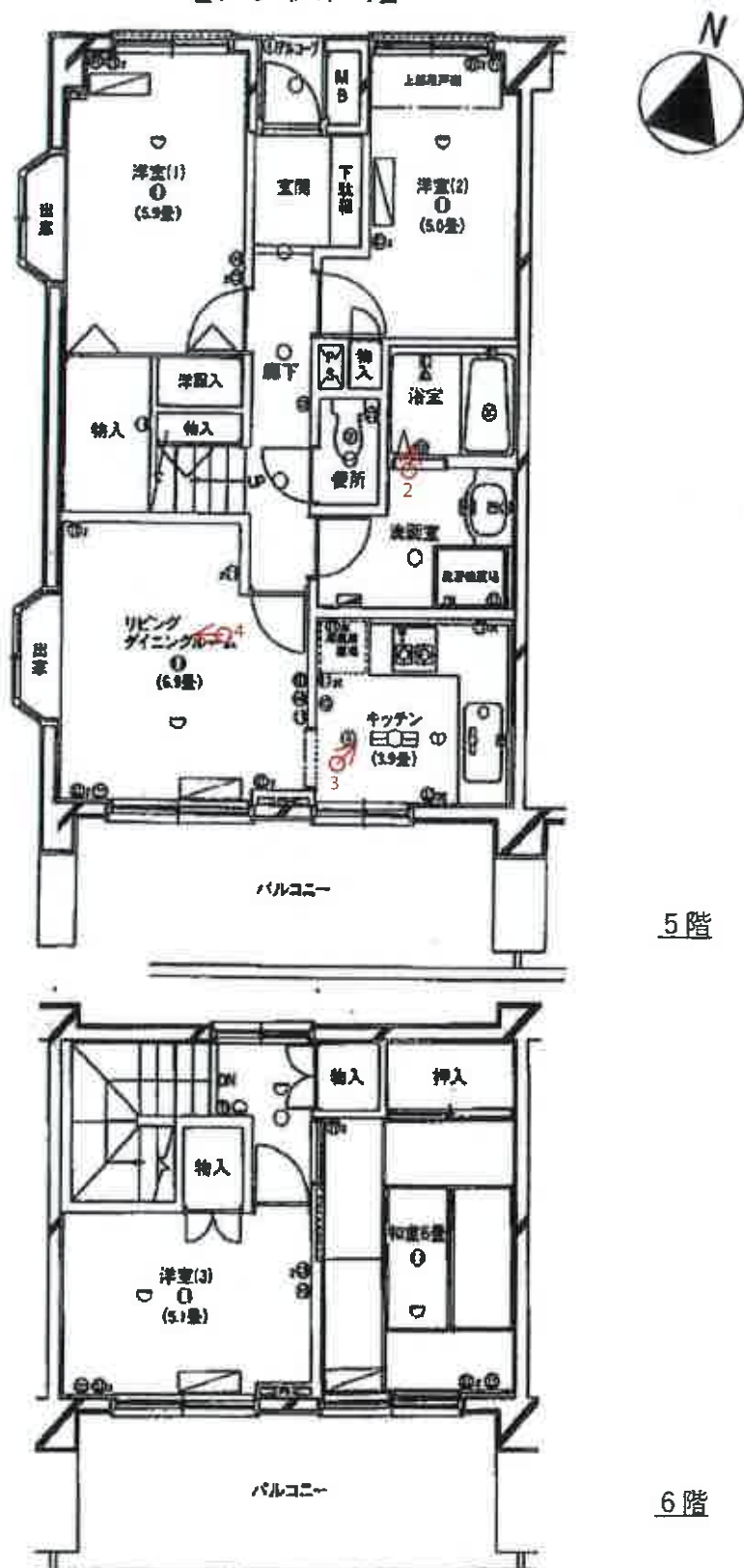
縮尺 1/500

千葉県建築士会(用紙)

請求番号 27-2

H. 3. 8. 27

# 【間取図】



販売時パンフレットを基に評価人にて一部修正

※ ←○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（ヌ）第57号

令和8年 6月 1日 現地調査

令和8年 6月 3日 評 価

第26050701号 発行番号

令和8年 6月 4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

玉 谷 昌 弘

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額        |
|------|--------------|
| 物件1  | 金14,320,000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<br>住居表示「今井3-26-13-506号」 |
| 番 号 | 特 記 事 項     |     |                            |
|     | 特になし        |     |                            |

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

— 以下余白 —

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区今井三丁目 26 番地 12

建物の名称 コスモハイム蘇我

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今井三丁目 26 番 12 の 506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 5 階部分 52.84 平方メートル  
6 階部分 25.33 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 千葉市中央区今井三丁目 26 番 12

地 目 宅地

地 積 1315.58 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 228832 分の 8328



#### 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                                                   | ・ J R外房線ほか「蘇我駅」の 南西方・道路距離約 700m<br>(別添「位置図」参照)                                                                         |                                                                                                                     |                                 |
| 付 近 の 状 況                                                   | 戸建住宅や共同住宅を中心とする住宅地域。                                                                                                   |                                                                                                                     |                                 |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>ない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br><br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                           | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>※西端の一部は準住居地域<br>指定 60%<br>指定 200%<br>－<br>第一種高度地区（最高高さ 20m）<br>都市機能誘導区域外，居住促進区域内<br>宅地造成等工事規制区域 |                                 |
| 画 地 条 件                                                     | 規 模<br>形 状<br>間 口 × 奥 行<br>敷 地 権 の 割 合<br>接 面 道 路 と の 関 係                                                              | 模 状<br>約 24m×約 46m<br>228,832 分の 8,328（所有権）<br>中間画地                                                                 | 1,315.58 m <sup>2</sup><br>ほぼ整形 |
| 接 面 道 路 の 状 況                                               | 東側市道（蘇我町 23 号線），幅員（約 7m），連続性（普通），<br>舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）                                                    |                                                                                                                     |                                 |
|                                                             | 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（コスモハイム蘇我）が建在し，付属設備並びに駐車場等の<br>敷地として利用されている。<br>・ 隣地は，東側で公衆用道路に接面しており，西側は事業所，そのほかは<br>一般住宅または共同住宅の敷地として使用されている。 |                                                                                                                     |                                 |

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>供給処理施設</p> <p>(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。)</p> | <p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>                                                                                                                                                      |
| <p>土 壌 汚 染 等</p>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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在する可能性は低いと推定する。</li> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul> |
| <p>特 記 事 項</p>                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉市公表のハザードマップ参照</li> </ul>                                                                                                                              |

— 以下余白 —

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | コスモハイム蘇我                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 建物の用途                   | 共同住宅（住戸30戸）                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成3年8月14日新築<br>経過年数：約35年<br>経済的残存耐用年数：約10年                                                                                                                                                                                                                                     |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート造スレート葺6階建                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 仕様                      | 屋根：スレート葺<br>外壁：タイル貼等<br>その他：—                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 設備等                     | 供給処理設備：電気，上水道，下水道，都市ガス<br>エレベーター：有り<br>駐車場：有り（有料）<br>集会場等：管理事務室<br>オートロック：有り<br>その他：防犯カメラ                                                                                                                                                                                                  |
| 建物の品等                   | 使用資材：普通<br>施工：普通                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 管理の形態等                  | 管理組合：あり 名称（コスモハイム蘇我管理組合）<br>管理方式：委託<br>管理会社：クラシテ株式会社<br>管理形態：日勤                                                                                                                                                                                                                            |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 特記事項                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認の概要は以下のとおり。（千葉市建築情報相談課の回答。）</li> <li>確認済証：第1190号（平成2年9月3日）</li> <li>検査済証：第1190号（平成3年8月22日）</li> <li>・ 修繕積立金の合計額：51,710,163円（令和8年4月30日現在）</li> <li>・ 修繕計画の有無：有り</li> <li>・ 修繕計画の予定年月日：未定</li> <li>・ トランクルーム：無し</li> <li>・ 規約共用部分：有り</li> </ul> |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造2階建                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |
| 位 置                    | 5～6階（506号室） 主要開口部の方位：南向き                                                                                                        |                                                                                                                                                           |
| 床 面 積                  | 5階部分 52.84 m <sup>2</sup> ，6階部分 25.33 m <sup>2</sup> ，延べ 78.17 m <sup>2</sup> （登記面積）<br>83.28 m <sup>2</sup> （壁芯面積：分譲パンフレットによる） |                                                                                                                                                           |
| 間 取 り                  | 4LDK（別添間取図参照）<br>・バルコニー面積約 26.46 m <sup>2</sup> ・アルコーブ面積約 1.04 m <sup>2</sup>                                                   |                                                                                                                                                           |
| 仕 様                    | 天 井：クロス等<br>床：フローリング，畳等<br>内 壁：クロス等<br>設 備：浴室，洗面台，水洗トイレ，キッチン<br>（電気，上水道，下水道，都市ガス）<br>その他：モニタ付インターホン，浴室暖房乾燥機，温水洗浄便座              |                                                                                                                                                           |
| 保守管理の状態                | やや劣る                                                                                                                            |                                                                                                                                                           |
| 管 理 費 等                | 管 理 費<br>修 繕 積 立 金<br>滞 納 額<br>備 考                                                                                              | 12,900 円/月<br>19,410 円/月<br>2,183,616 円（令和8年5月15日現在）<br>滞納期間：令和3年4月分～令和8年5月分<br>上記に対する遅延損害金：785,280 円<br>遅延損害金：日歩5 銭<br>※上記滞納額には，弁護士費用 426,256 円を含む。<br>— |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 債務者（所有者）が居宅として使用している。                                                                                                           |                                                                                                                                                           |
| 特 記 事 項                | ・室内等の状況は以下のとおりである。<br>① 6階洋室（3）の西側壁面には穴がある。<br>② そのほか，軽微な傷や表面材の剥がれ，使用による汚れ等が見られるが，汚損・損耗等の程度は，概ね経年相応である。<br>（設備等の動作確認は行っていない。）   |                                                                                                                                                           |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 占有減価<br>修正<br>エ | 比準価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|---------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|------------------------------------|
| 230,000                   | 1.05                      | 78.17            | 1.0             | 18,878,000                         |

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㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：最上階（メゾネット）＋5%，角部屋＋5%，保守管理状況－5%

（相乗積：＋5%）

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要

— 以下余白 —

## 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、必ずしも現行の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<br>純収益現価の<br>合計 | 正味復帰価格の現価      |                 |                                                                   |                           |                                       | 収益価格<br>(千円未満四捨五入)               |
|------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
|                        | 4年目期末<br>有効純収益 | 最終<br>還元<br>利回り | 3年目期末<br>復帰価格<br>※1<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ | 複利<br>現価率<br>※2<br>(7.1%) | 正味復帰<br>価格現価                          |                                  |
| ア                      | イ              | ウ               | エ                                                                 | オ                         | $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$ | $\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$ |
| 593,031 円<br>(6.5%)    | 818,080 円      | 7.6%            | 10,441,284 円                                                      | 0.8140                    | 8,499,205 円<br>(93.5%)                | 9,092,000 円<br>(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

$$\frac{1}{(1 + 7.1\%)^3} = 0.8140$$

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想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 18,878,000 円

収益価格 9,092,000 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 17,900,000 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<br>価 格<br>(円) | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | 滞納管理費等<br>相当額の減価 | その他の<br>控除減価<br>(円)<br>(敷金等)<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(1 万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------------|------------|-------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|
| ア                  | イ          | ウ           | エ                | オ                                 | ア×イ×ウ×エ×オ                                 |
| 17,900,000         | 1.00       | 0.80        | 1.00             | —                                 | 14,320,000                                |

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。

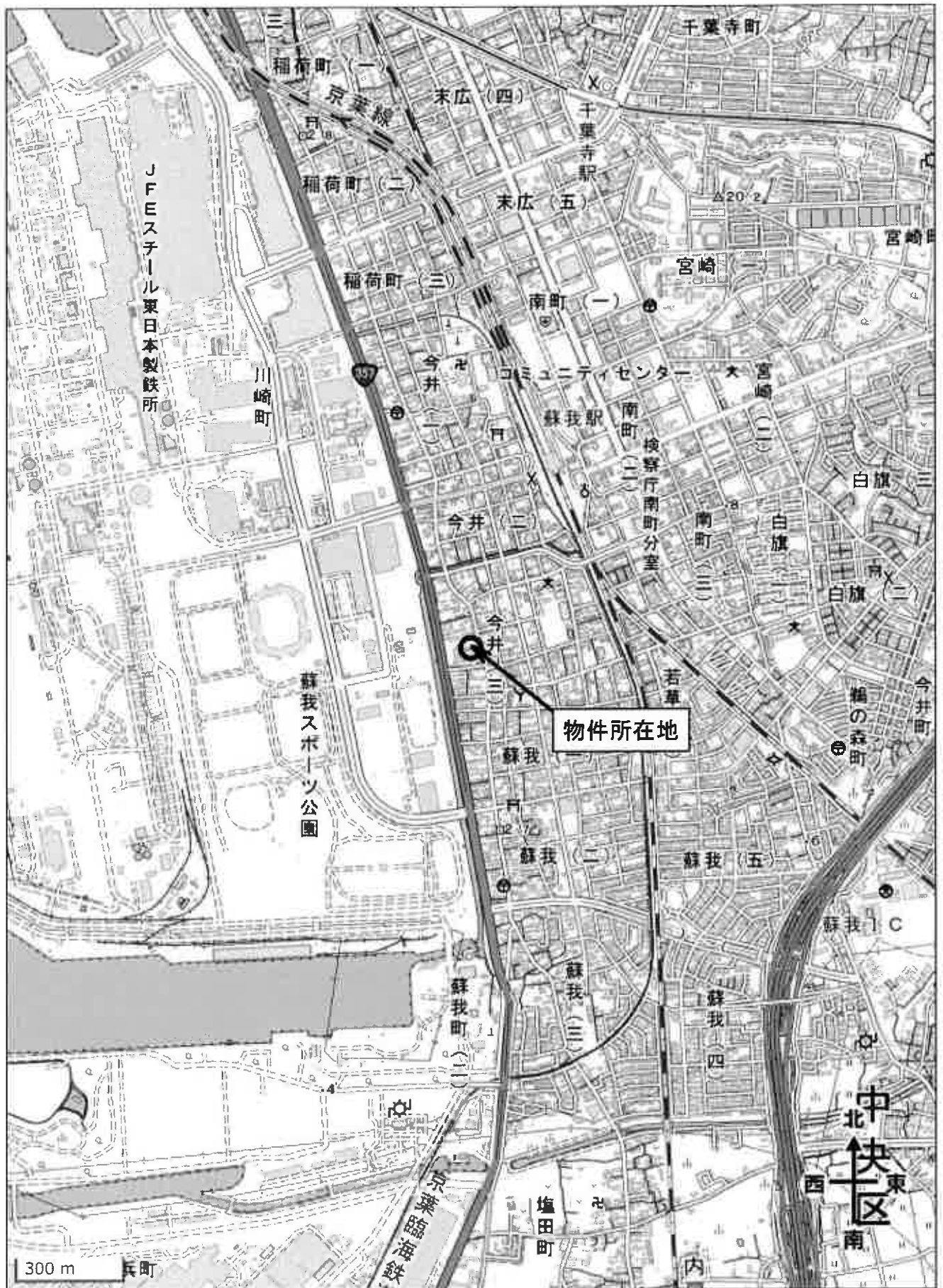
エ 滞納管理費等相当額の減価：本件申立債権が、管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等の一部であり、本執行手続において配当を受ける見込みがあること及び代金納付に至る間の予定管理費等について占める割合が5%に達しないことを考慮して、これを控除しないこととした。

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 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



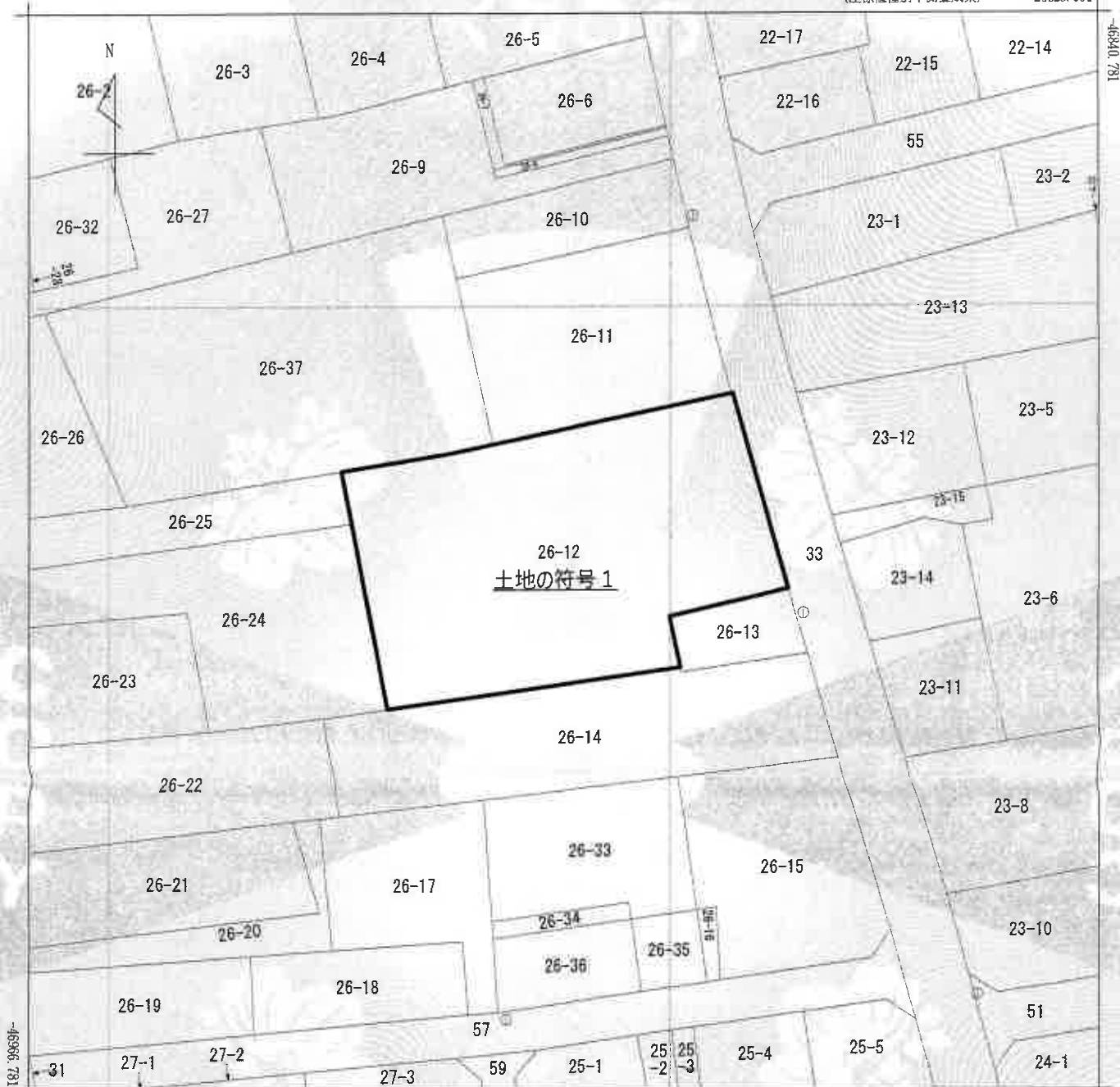
縮尺 1:15,000

## 位置図

出典:地理院地図

(座標値補正：測量成果)

+26825.651



+26700.651 (座標値補正：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tohokutaiheiyoucki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

今井3丁目

|       |           |             |    |           |           |    |              |      |    |           |
|-------|-----------|-------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在        | 千葉市中央区今井三丁目 |    |           |           | 地番 | 26番12        |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分        | 甲一 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成20年2月3日 |             |    | 備付年月日(原図) | 平成20年2月4日 |    |              | 補記事項 |    |           |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和8年2月25日  
千葉地方務局

登記官

請求番号：27-1  
(1/1)

登記年月日：平成3年8月27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8年2月25日 千葉地方法務局

A3をA4に縮小

【物件1】

H. 3. 8. 27

401623  
各階平面図

今井3丁目2番地2-506

建物各階平面図

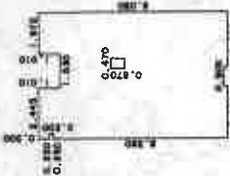
家屋番号

9井地29-2-506

建物の所在

千葉市中央区今井3丁目2番地/2  
千葉市中央区今井3丁目2番地2-506番地  
千葉市中央区今井3丁目2番地2-506番地  
千葉市中央区今井3丁目2番地2-506番地

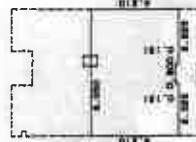
1 階



求積表

|               |           |
|---------------|-----------|
| 8.390 X 0.250 | 2.097500  |
| 0.500 X 0.250 | 0.125000  |
| 9.090 X 2.195 | 19.952550 |
| 8.080 X 0.080 | 0.646400  |
| 7.929 X 0.900 | 7.136100  |
| 8.080 X 0.650 | 5.252000  |
| 9.090 X 1.975 | 17.952750 |
| 0.670 X 0.470 | 0.314900  |
| 合計            | 52.847400 |
| 床面積           | 52.84 ㎡   |

2 階



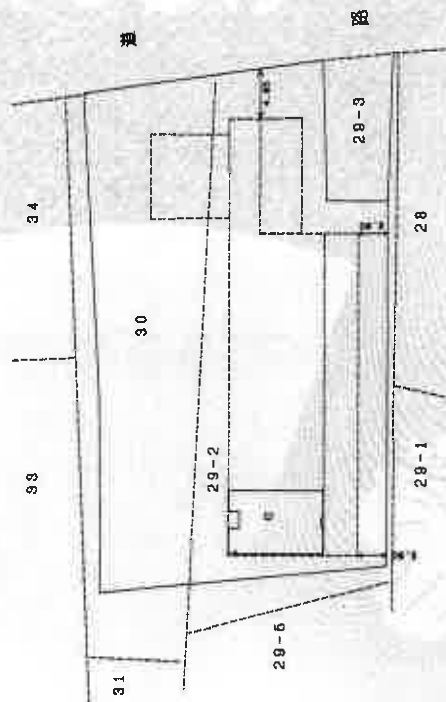
求積表

|               |           |
|---------------|-----------|
| 4.210 X 2.525 | 10.630250 |
| 4.059 X 0.900 | 3.653100  |
| 4.210 X 2.625 | 11.051250 |
| 合計            | 25.334600 |
| 床面積           | 25.33 ㎡   |



建物の存する部分5階・6階

建物番号 506



作製者

申請人

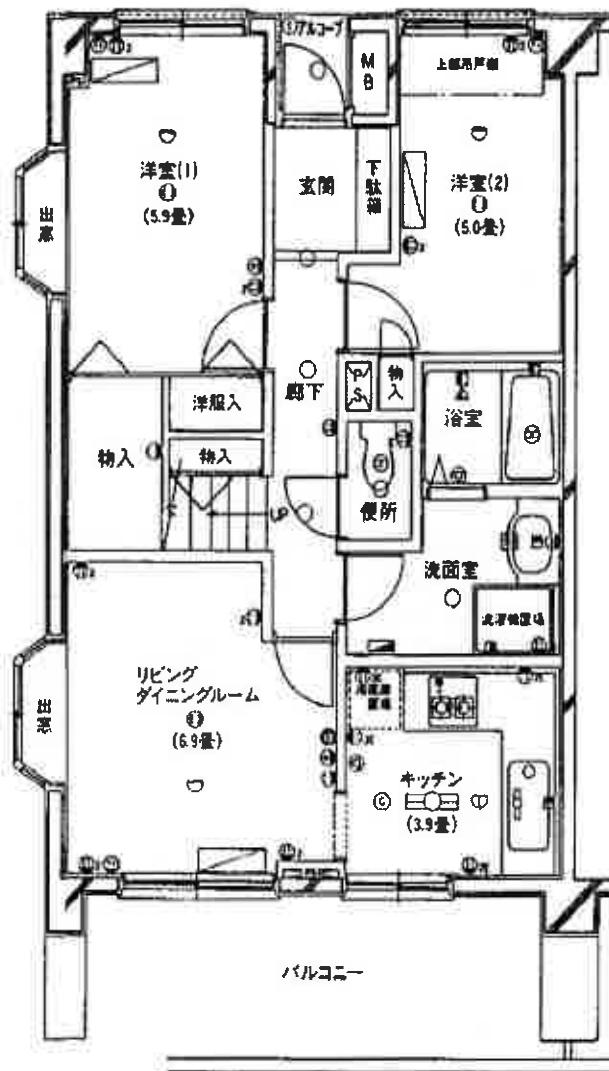
縮尺 1/250

縮尺 1/500

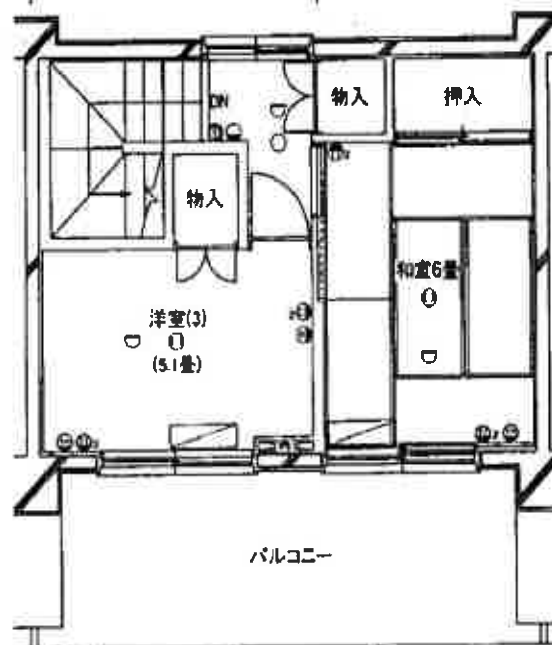
業士地家図調査士会用紙

請求番号：27-2

# 【間取図】



5階



6階

販売時パンフレットを基に評価人にて一部修正