

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 及 川 真 一

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 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 10 月 28 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 8 年 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 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 四街道市四街道字前畑 1 4 7 4 番地 1 2

建物の名称 サンクタス四街道ル・パレ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 四街道 1 4 7 4 番 1 2 の 1 0 6

建物の名称 1 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 0 2 . 5 2 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 四街道市四街道字前畑 1 4 7 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 3 9 1 1 . 5 2 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 7 6 7 1 6 8 分の 1 0 8 9 0



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 27 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 四街道市四街道字前畑 1 4 7 4 番地 1 2

建物の名称 サンクタス四街道ル・パレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四街道 1 4 7 4 番 1 2 の 1 0 6

建物の名称 1 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 0 2 . 5 2 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 四街道市四街道字前畑 1 4 7 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 3 9 1 1 . 5 2 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 7 6 7 1 6 8 分の 1 0 8 9 0



令和8年(ケ)第132号
令和8年6月3日受理
令和8年7月10日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 石 川 和 浩

(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 四街道市四街道字前畑 1 4 7 4 番地 1 2

建物の名称 サンクタス四街道ル・パレ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 四街道 1 4 7 4 番 1 2 の 1 0 6

建物の名称 1 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 0 2 . 5 2 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 四街道市四街道字前畑 1 4 7 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 3 9 1 1 . 5 2 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 7 6 7 1 6 8 分の 1 0 8 9 0



[illegible]

(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)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者	1 私は本物件に1人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 室内に特段の不具合はありません。なお、和室隣の洋室前廊下の壁にキズを塞いだような跡がありますが、以前同洋室の照明が付かなくなったときに、修理業者が壁に穴を開けて配線修理をした跡です。 3 専用庭から出入りできる場所に専用駐車場があります。 (以上、令和8年6月17日に聴取)

(調査経過用)

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6月4日(木) 15:25-15:50	物件所在地	物件確認(1階郵便受けに所有者姓の表示あり)、全戸不在、連絡文書差置(追って所有者から連絡あり、調査日時調整)、外観写真撮影、周囲確認
令和8年6月11日(木) 14:55	(FAX)	管理会社宛管理費等照会書送信(追って回答書等受領(FAX))
令和8年6月17日(水) 13:20-13:45	物件所在地	評価人と共に立入調査(1階玄関脇に所有者姓の表札あり、所有者立会、同人から聴取、間取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、周囲確認)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		

(特記事項)

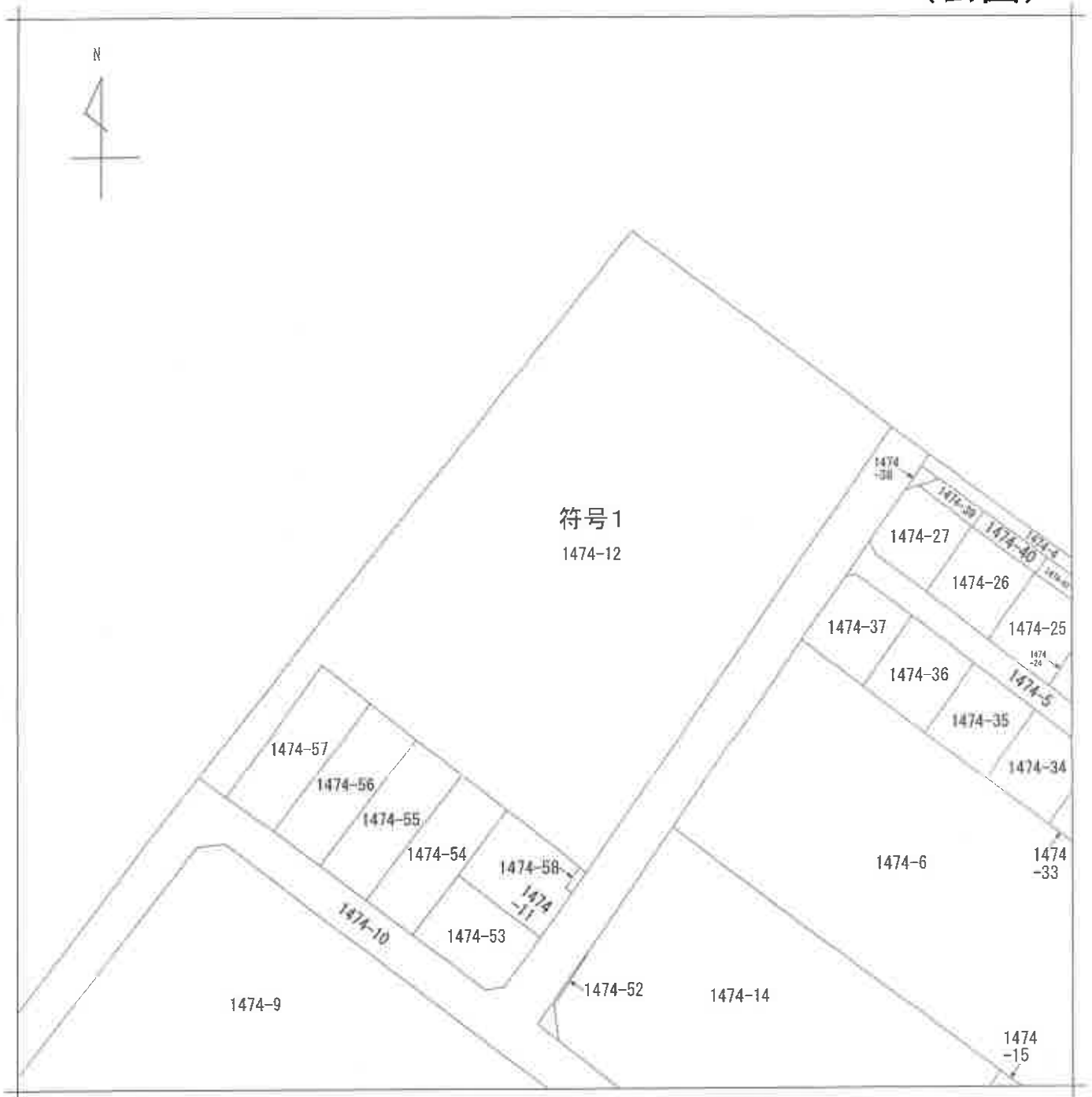
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

(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)



(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	四街道市四街道字前畑				地番	1474番12			
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	昭和49年1月			備付年月日(原図)		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。

(千葉地方裁判所佐倉支部管轄)

令和8年3月31日
福岡法務局

請求番号：20-1

登記官

(1/1)

(5枚目)

(A3版をA4版に縮小)

(A3版をA4版に縮小)

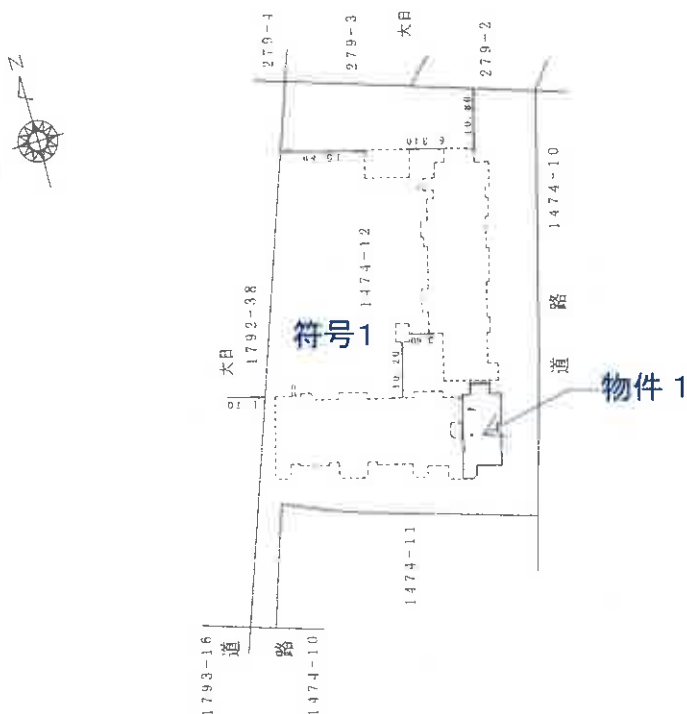
面圖

平成14年10月15日
西街道1474番12
の106

建物の所在
四街道市四街道字前畑1474番地12

圖面平階各

130111



建築物の存する部分1階

1, 2

縮尺 $\frac{1}{1000}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(製作)

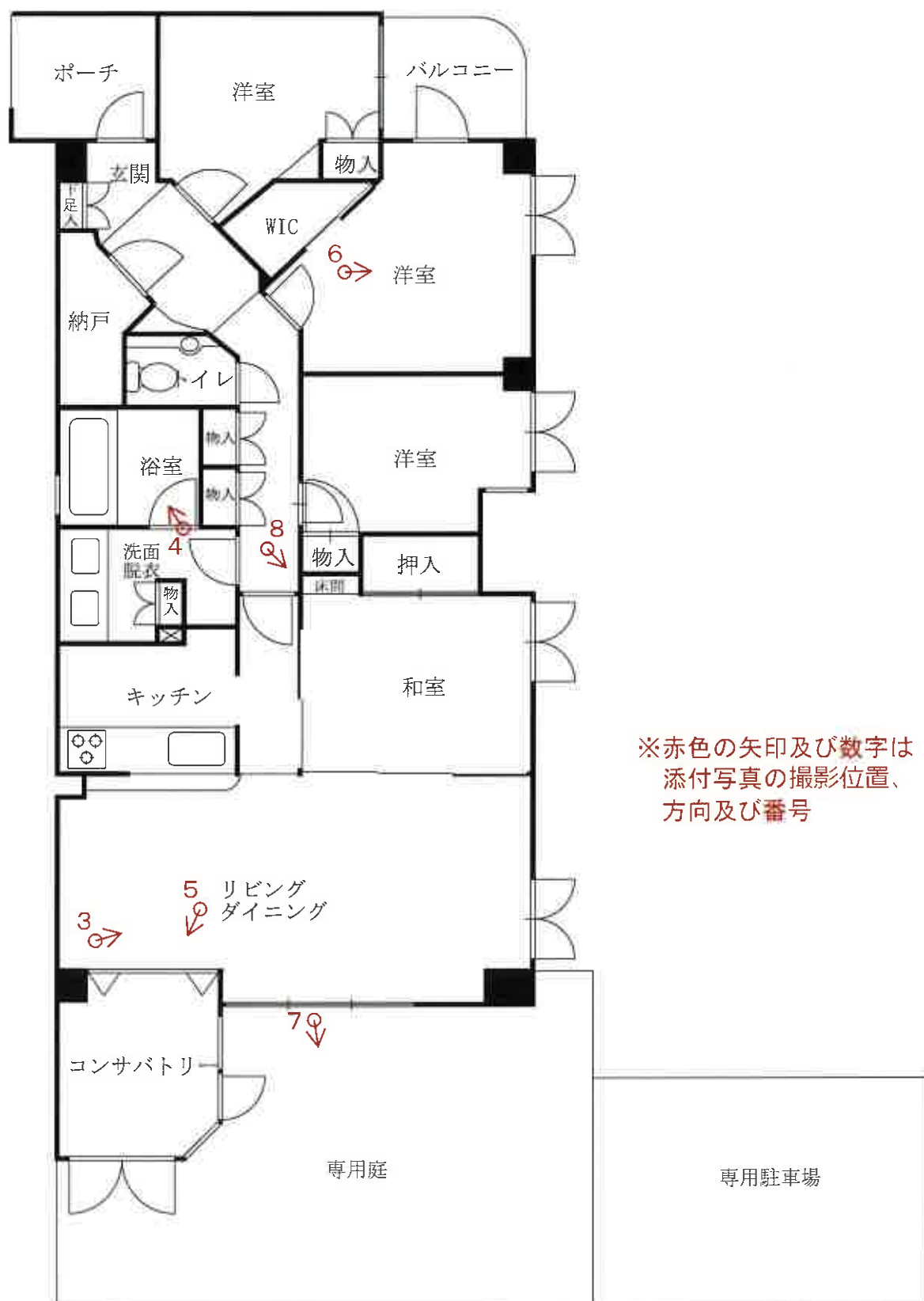
知 製 作

求積表

[illegible]

合計	102.525700
床面積	102.52 m ²

床面積 102.52 m²



※赤色の矢印及び数字は
添付写真の撮影位置、
方向及び番号



※物件1(居宅)、符号1(宅地)

1
(物件1
(1棟の建物全体))



2
(物件1
(1棟の建物全体))



3
(物件1
リビング・ダイニング)



4
(物件1 浴室)



5
(物件1 コンサバトリー)



6
(物件1 洋室)



7
(物件1 専用庭)



8
(物件1 壁の配線修理跡)

令和8年（ケ）第132号

令和8年6月17日 現地調査

令和8年7月13日 評 価

第2026-19号 発行番号

令和8年7月14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13,230,000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 住居表示未実施
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 四街道市四街道字前畑 1 4 7 4 番地 1 2

建物の名称 サンクタス四街道ル・パレ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 四街道 1 4 7 4 番 1 2 の 1 0 6

建物の名称 1 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 0 2 . 5 2 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 四街道市四街道字前畑 1 4 7 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 3 9 1 1 . 5 2 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 7 6 7 1 6 8 分の 1 0 8 9 0



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 総武本線「四街道駅」の北西方・道路距離約 900m 最寄バス停「学園前」の北西方・約 450m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション・一般住宅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 種住居地域	
	建 蔽 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	3,911.52 m ² (登記)	
	形 状	不整形	
	間 口 × 奥 行	約 77m×約 50m	
	敷 地 権 の 割 合	767,168 分の 10,890 (所有権)	
	接面道路との関係	二方路	
接面道路の状況	東側市道 (四街道 16 号線)、幅員 (約 7m)、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (有)、高低差 (道路とほぼ等高)		
	南側市道 (四街道 17 号線)、幅員 (約 6.2m)、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (無)、高低差 (道路とほぼ等高)		
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第 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	サンクタス四街道ル・パレの敷地として利用されている。 隣地は北側が一般住宅及び駐車場、南側が一般住宅、西側が市営住宅及び公園である。		
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 壤 汚 染 等	1. 昭和 50 年、昭和 59 年、昭和 63 年の空中写真及び住宅地図の調査によると官舎である状況、平成 4 年の航空写真では空地、平成 14 年から本件マンションが新築されていることから、土壌汚染の存在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	なし

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクタス四街道ル・パレ
建物の用途	居住用（総戸数 95 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 10 月 4 日新築 経過年数：約 24 年 経済的残存耐用年数：約 21 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
仕様	屋根：アスファルト外断熱露出防水（一部金属製屋根） 外壁：コンクリート打ち放しの上吹付け、一部タイル貼り 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：あり（9 人乗り 2 基） 駐車場：あり（管理人によれば 95 台） 集会場等：あり（管理人室、シアタールーム、ゲストルーム等） オートロック：あり その他：メールボックス、宅配ボックス等
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（サンクタス四街道管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社大京アステージ千葉支店 管理形態：日勤（月 9：00～15：00、火～金 11：30～17：00、土日祝日は休み）
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 日の東日本大震災の被害は 特段見られないとのことである。
特記事項	1. 建築確認：平成 13 年 8 月 7 日・第 BEEC01 建第 070 号 建築確認（変更）：平成 13 年 11 月 15 日・第 BEEC01 建第 142 号 完了検査：平成 14 年 10 月 10 日・第 BEEC01 建第 142 号 2. 規約設定共用部分あり （家屋番号：1474 番 12 の 1／居宅、集会所、倉庫） （家屋番号：1474 番 12 の 2／集会所）

	(家屋番号：1474 番 12 の 112／ゴミ置場) 3. ペット飼育：可能（管理人によれば原則 1 匹までとのこと） 4. 修繕積立金の合計額：86,398,159 円（令和 8 年 5 月 31 日現在） 5. 修繕計画あり。（エレベーターセミリニューアル工事総会承認済み） 令和 8 年 8 月頃予定
--	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階(106号室) 主要開口部の方位：東向き及び南向き	
床 面 積	102.52 m ² (登記面積)、108.90 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	4LDK+コンサバトリー(別添間取図参照)・バルコニー面積約3.61 m ² ・テラス面積10.99 m ² ・専用庭面積22.28 m ² (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス、洗面台、水洗トイレ、システムキッチン (電気、上・下水道、都市ガス) その他：特になし	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	20,400 円/月
	修 繕 積 立 金	38,700 円/月
	自 転 車 置 場 使 用 料	500 円/月
	専 用 庭 使 用 料	500 円/月
	計	60,100 円/月
	滞 納 額	961,600 (令和8年6月23日現在)
	備 考	管理会社からの回答によれば買受人が継承すべき遅延損害金は無しとのことである。
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. 廊下の壁に簡易な補修跡があるが、所有者によれば洋室の照明が付かなくなったときに、修理業者が壁に穴を開けて配線修理をした跡とのことである。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、基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 基準価格の試算

基準階中間室 の基準価格 (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	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
200,000	1.00	102.52	1.00	20,504,000

ア 基準階中間室の基準価格： 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㎡当たりの基準価格を査定した。

イ 個別格差： 角部屋 (+ 2%)
(相 乗 積) 階層格差 (- 2%) 個別格差率 (1.00)

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 ※1 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,408,341 円 (16.3%)	765,700 円	8.2%	9,057,671円	0.8005	7,250,666円 (83.7%)	8,659,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.7\%)^3} = 0.8005$$

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 20,504,000円

収 益 価 格 8,659,000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19,900,000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
19,900,000	1.00	0.70	0.95	—	13,230,000

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。

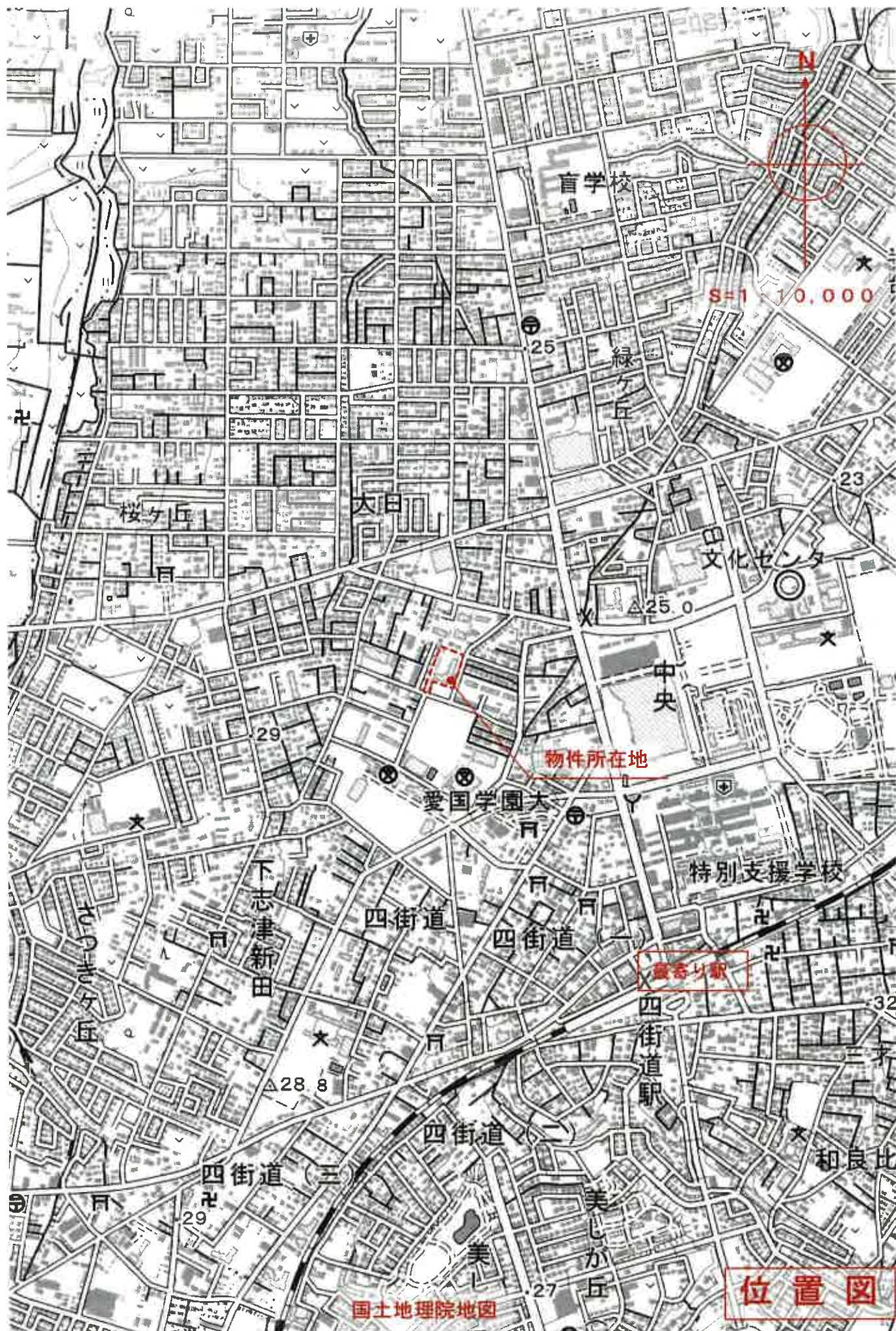
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

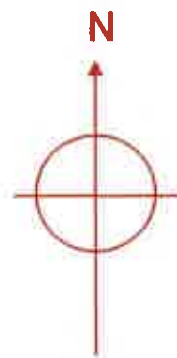
オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

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





S = 1 / 600

敷地権の目的である土地

1474-12

1474-38

1474-36

1474-27

1474-37

1474-

1474-57

1474-56

1474-55

1474-54

1474-58

1474-11

1474-53

1474-10

1474-52

1474-14

公図写

130111

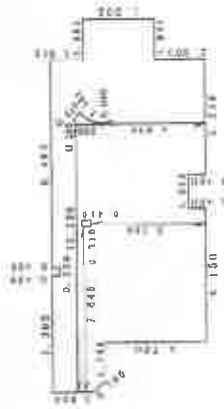
各階平面図

平成14年10月15日

建物図面

家屋番号
四街道1474番12
の106

建物の所在
四街道市四街道字前畑1474番地12



求積表

5.393 x 0.405	2.183973
9.495 x 0.405	3.845473
16.250 x 1.110	18.037500
17.135 x 0.379	6.494163
17.135 x 0.579 x 1/2	4.973492
14.825 x 2.400	35.604000
2.950 x 1.500	4.425000
6.150 x 0.800	4.920000
5.250 x 0.410	2.162250
0.310 x 0.410	0.127100
0.265 x 0.551 x 1/2	-0.073888
10.265 x 0.060 x 1/2	-0.303667
1.190 x 3.14 x 53.53/360	-0.685880
1.190 x SIN(55.53) x 1/2	0.583732
合計	102.625700
床面積	102.52 m ²

建物の存する部分1階

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

