

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 8 年 11 月 25 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 8 年 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 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 8 年 10 月 13 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, 2	2, 290, 000 1, 832, 000	一括	458, 000	37, 591	11, 353
1	2, 280, 000				
2	10, 000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区高洲三丁目19番地1

建物の名称 高洲三丁目住宅壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲三丁目19番1の2

建物の名称 102号

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 46.77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 千葉県美浜区高洲三丁目19番1

地 目 宅地

地 積 49688.95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 620分の1

所有者 A

2 所 在 千葉県美浜区高洲三丁目19番地1

家屋 番号 19番1の621

物 件 目 録

種 類	集会所・事務所・倉庫・休憩所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	153.76 平方メートル
共有者	A 持分620分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 6月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、本件一棟の建物の区分所有者らが集会所、管理事務所、倉庫、作業員休息所として利用している。

《 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 千葉県美浜区高洲三丁目 19 番地 1

建物の名称 高洲三丁目住宅老号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高洲三丁目 19 番 1 の 2

建物の名称 102 号

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 46.77 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 千葉県美浜区高洲三丁目 19 番 1

地 目 宅地

地 積 49688.95 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 620 分の 1

所有者 A

2 所 在 千葉県美浜区高洲三丁目 19 番地 1

家屋 番号 19 番 1 の 621



11

物 件 目 録

種 類 集会所・事務所・倉庫・休憩所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 153.76平方メートル
共有者 A 持分620分の1



令和8年(ケ)第101号
令和8年3月31日受理
令和8年6月12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 千葉県美浜区高洲三丁目 19 番地 1

建物の名称 高洲三丁目住宅老号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高洲三丁目 19 番 1 の 2

建物の名称 102 号

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 46.77 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 千葉県美浜区高洲三丁目 19 番 1

地 目 宅地

地 積 49688.95 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 620 分の 1

所有者 A

2 所 在 千葉県美浜区高洲三丁目 19 番地 1

家屋 番号 19 番 1 の 621



物 件 目 録

種 類 集会所・事務所・倉庫・休憩所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 153.76平方メートル
共有者 A 持分620分の1



(区分所有建物用 1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市美浜区高洲3-4-1-102号	
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 住居（空家） で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ のとおり 管理費 5,000円 修繕積立金 10,000円 円 円 円	令和8年4月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R8年2月分～R8年3月分 計30,000円
管理費等照会先	高洲三丁目住宅管理組合	
その他の事項	5枚目「その他の事項」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	本土地は、高洲三丁目住宅と関連施設の敷地及び駐車場等に利用されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県美浜区高洲3-4-20		
建物	物件2		
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を集会所、管理事務所、倉庫、作業員休息所として使用している		
管理費等の状況	☐ のとおり ☐ 管理費 ☐ 修繕積立金	円 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先			
その他の事項			
敷地権	符号		
現況地目	☐ 宅地 (符号) ☐ 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) ☐ 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 保管開始日 令和 年 月 日	支部 令和 年 () 第 号
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

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 建物について

室内に動産類が存在しない、空家となっている。

室内全体にカビが生じ、浴室天井板の劣化、床の変色や劣化、コンセントの損傷がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月15日 (水) 10:30-10:50	物件所在地 郵便	物件1 外観調査、写真撮影、占有者不在 物件2 調査、写真撮影 調査協力依頼文書送付
R8年4月15日 (水) : : :	F A X	管理費等照会 (4月16日回答あり)
R8年5月27日 (水) 15:00-15:30	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 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。

☒ 令和8年5月27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、所有者破産管財人より提供があった鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。

(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。



請求部分	所在	千葉市美浜区高洲三丁目				地番	19番1			
出力	1/1000	精度		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47年5月31日				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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年2月13日
千葉地方方法務局

(7 枚目)

地図整理番号：M94952
(1/4)

登記官





(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	千葉県美浜区高洲三丁目				地番	19番1			
出力尺	1/1000	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47年5月31日			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。

A3判をA4判に縮小した。

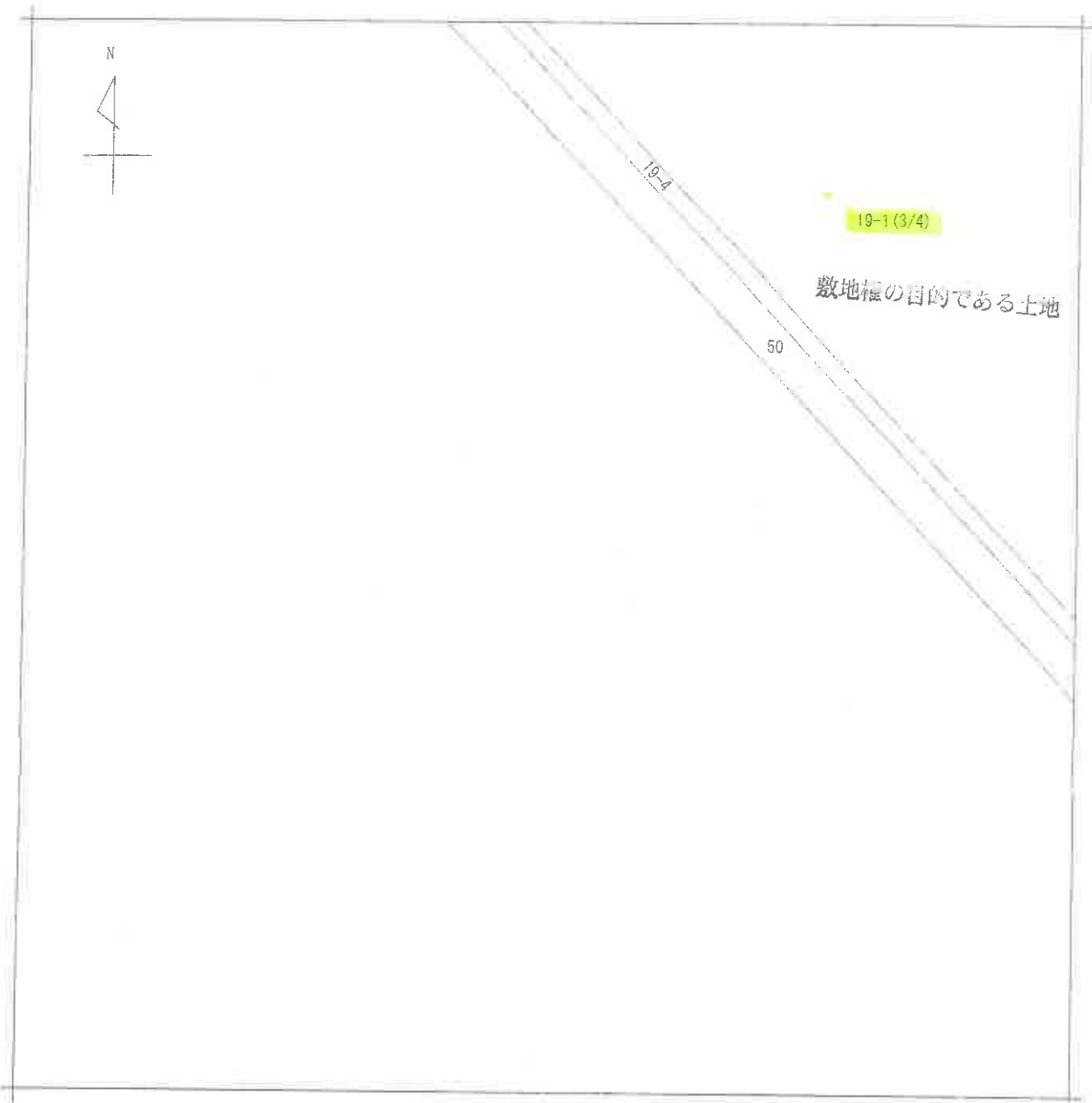
令和8年2月13日
千葉地方法務局

(8 枚目)

地図整理番号：M94952
(2/4)

登記官





(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	千葉市美浜区高洲三丁目				地番	19番1		
出力縮	1/1000	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47年5月31日			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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年2月13日
千葉地方法務局

(9 枚目)

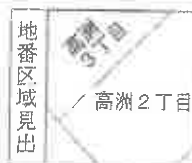
地図整理番号：M94952
(3/4)

登記官





(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簡略を記載した図面です。



請求部	所在	千葉県美浜区高洲三丁目				地番	19番1			
出力縮尺	1/1000	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47年5月31日			備付年月日 (原簿)		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8年2月13日
千葉県地方務局

(10枚目)

地図整理番号：M94952
(4/4)

登記官



登記年月日：昭和49年7月16日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和8年2月13日 千葉県地方支務局

登記官

【11枚目】

A3判をA4判に縮小した。

137555

建物図面

家屋番号 19番 14 2

建物の所在 千葉県千葉市高洲3丁目19番地1

建物の番号 1-102

作製年月日
昭和四九年六月七日

作製者

申請人

建物の存する部分

写真撮影方向

縮尺 1/1500

地図整理番号 M04954

(1/2)

昭和49年7月16日登記

登記年月日：昭和49年7月16日

昭和二十一年一月十六日登記

平 田 名 氏

137556

19番-1-2

千集県千集市高洲3丁目19番地1

問答の経緯

1102

昭和四年六月七日

作製者

床面積 46.77㎡

7.515

 $\frac{1}{100}$

尺 蠶

 $(2/2)$

1251611 : 各果雨藻因解

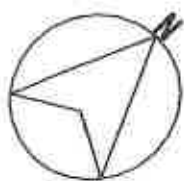
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月13日 千葉地方事務局

登記官

(12 校區)

A 3判をA 4判に縮小した

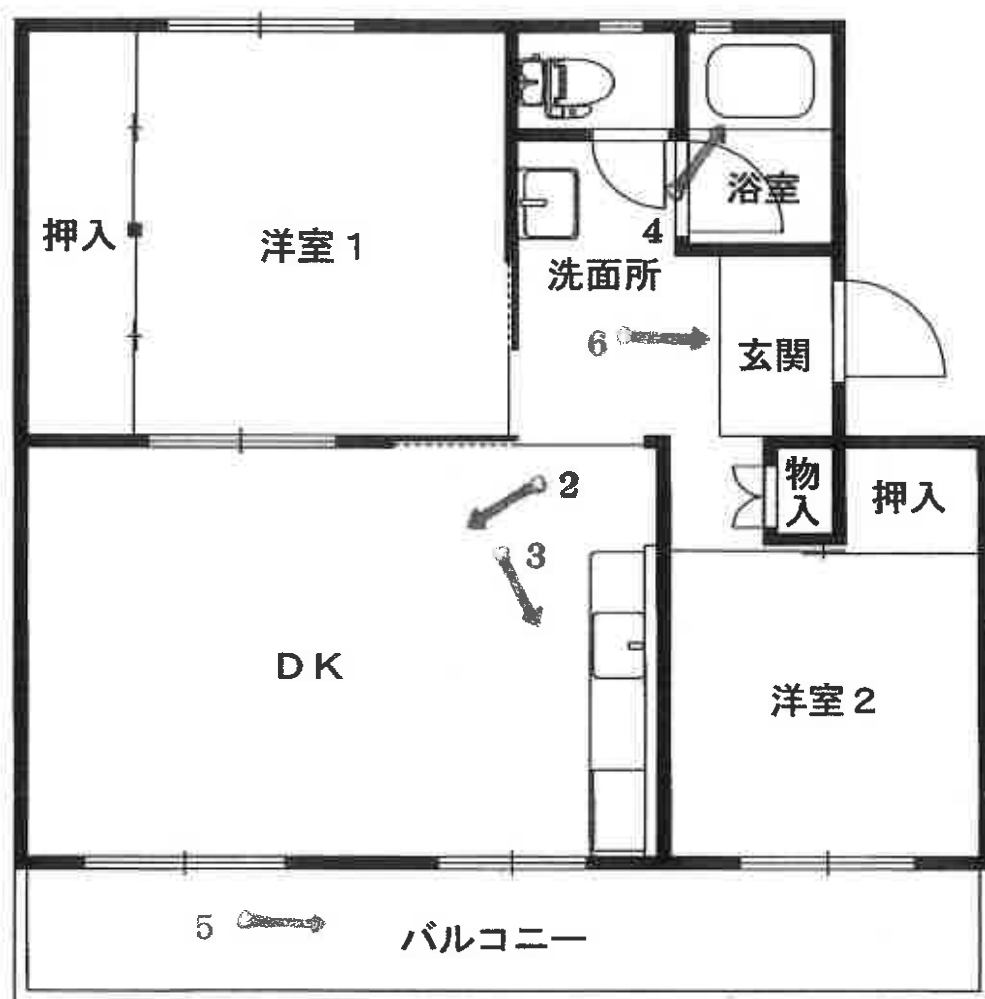
1251611 : 各果雨藻因解



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



写真撮影方向

建物区

家屋番号	19番-1-62
建物の所在	千葉県千葉市高洲3丁目19

昭 和 九 年 六 月 七 日	作	製	年	月	日	作 製 者 	申 請 人

建物の番号
 集会所事務所倉庫伏魔所

写真撮影方向

十栄宗十栄市高洲3丁目19番地

縮
小
1/1500

(複写機により作成)
これは図面の写しである。

A3判をA4判に縮小した。

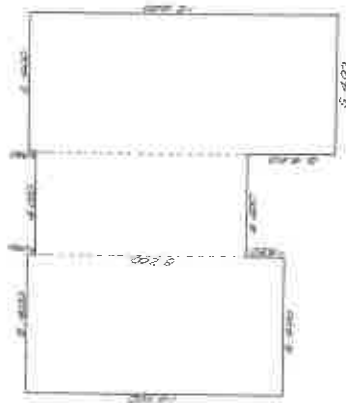
令和8年4月17日

(14 续前)

各階平面図

家屋番号	19番一丁 621
建物の所在	千葉県千葉市高洲三丁目19番地1

建物の番号 事務所倉庫休館



求積の方法(距離単位M)		
10,200	×	5,400
8,200	×	4,000
2,000	×	5,400
計		153,760

床面積 153.76

縮尺	1/200
----	-------

昭和四年六月七日	作製者
----------	-----

昭和四年六月七日登記

申請人

A3用紙をA4用紙に縮小した。

1



2



3



(16 枚目)

4



5



6



カビ

物件2建物



副本

令和 8 年（ケ）第 101 号

令和 8 年 5 月 27 日 現地調査

令和 8 年 5 月 28 日 評価

第 K 2 6 1 0 9 6 2 号 発行番号

令和 8 年 6 月 18 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

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,290,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 2,280,000 円
2	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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。		同左 住居表示「高洲3-4-1-102」
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「高洲3-4-20」
番号	特 記 事 項		
2	対象となるのは、持分620分の1である。		

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 千葉市美浜区高洲三丁目19番地1

建物の名称 高洲三丁目住宅番号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高洲三丁目19番1の2

建物の名称 102号

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 46.77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 千葉市美浜区高洲三丁目19番1

地 目 宅地

地 積 49688.95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 620分の1

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区高洲三丁目19番地1

家屋 番号 19番1の621

物 件 目 録

種 類 集会所・事務所・倉庫・休憩所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 153.76平方メートル
共有者 A 持分620分の1

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）

位 置 ・ 交 通	JR京葉線「稲毛海岸」駅の南方・約750m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	5階建のマンションが多く見られる地域。	
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 第1種中高層住居専用地域
	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(4時間、2.5時間、4m) 日影規制(3時間、2時間、4m)
		第1種高度地区(31m)
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域(市内全域)
		千葉県都市景観条例
		立地適正化計画(都市機能誘導区域外・居住誘導区域内)
画 地 条 件	規 模	49,688.95㎡ (登記)
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 × 奥 行	(南東側間口) 約200m × (奥行) 約250m
	敷 地 権 の 割 合	620分の1 (所有権)
接 面 道 路 の 状 況	接 面 道 路 と の 関 係	四方路地
	南東側(市道) 路線名(海浜公園稲丘町線) 幅員(約22m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	南西側(市道) 路線名(高浜高洲線) 幅員(約16m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	北西側(市道) 路線名(高洲線) 幅員(約16m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	

	北東側（道路ではない） 路線名（－） 幅員（約7m～約12m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（概ね等高）	
	建築基準法上の種類	南東側： 建築基準法第42条1項1号
		南西側： 建築基準法第42条1項1号
		北西側： 建築基準法第42条1項1号
		北東側： 建築基準法上の道路ではない
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	符号1	「高洲三丁目住宅」及びその関連施設の敷地
	隣地	周囲には、小中学校、マンション、消防署が存する。
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	1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、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. 『ちば情報マップ』によれば、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. 『ちば情報マップ』によれば、高潮浸水想定1m以上～3m未満のエリアに指定されている。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。	

2 建物の概況等

(1) 物件 1

① 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	高洲三丁目住宅老号棟
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数30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) : 昭 和 49 年 5 月 22 日 新築 経 過 年 数 : 約52年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 樹脂系吹付、一部タイル貼り等 そ の 他 : -
設 備 等	供 給 処 理 施 設 : 電気、上水道、都市ガス、下水道 エ レ ベ ー タ ー : なし 駐 車 場 : あり 集 会 所 等 : あり オ ー ト ロ ッ ク : なし
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 (高洲三丁目住宅管理組合) 管 理 方 式 : 一部委託 管 理 会 社 : 日本総合住生活株式会社 管 理 形 態 : 日勤 (月～土)
管 理 の 状 況	普通 ・ 管理組合への聴取によると、耐震化を令和3年11月に実施済 (耐震基準適合証明書を発行可能) とのこと。また、外壁、屋根の大規模修繕は10年程前に実施済とのこと。
特 記 事 項	1. 千葉市役所において建築確認の交付の記録は確認できなかった。分譲時パンフレット等にも記載は確認できなかった。 2. 規約設定共用部分あり。物件2に該当する。

- | |
|--|
| <p>3. 駐車場 令和8年5月27日現在、平置全470台、空き約136台、駐車料金は1台月額6,500円/台（敷金3ヶ月分）、2台目月額8,500円/台（敷金3ヶ月分）（管理人へのヒアリングによる）</p> <p>4. ペット飼育：不可</p> <p>5. 修繕積立金の合計額：76,704,000円（令和8年3月31日現在）</p> |
|--|

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 (102号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	46.77 m ² (登記面積) 約 48.93 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	2 D K ・バルコニー面積 約9.19m ² (別添建物間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：吹付等 床：フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：浴室、洗面台、水洗トイレ、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	劣る ・ 空き家の状態にあり、上水道、ガス、下水道等の設備の稼働状況は不明である。室内は、全体的にカビが発生しており、特に各部屋の窓側、浴室の天井、玄関において、結露が要因と推察されるカビが多く見受けられた。雨漏りの有無は、結露要因と推察されるカビのため確認することができなかった。浴室の天井材は著しく劣化している。クロスは、継目露出、変色、汚れ等が見受けられ、フローリングは変色、劣化、小傷等が見受けられた。洋室1のコンセントが外されている。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 5,000円
	修 繕 積 立 金	月額 10,000円
		計 15,000円 (令和8年4月15日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和8年2月分～令和8年3月分 計30,000円 (令和8年4月15日現在) 管理会社からの回答書上、遅延損害金は定めていないとのこと。
	備 考	特になし

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。
特 記 事 項	1. 分譲時カタログによると、天井はひる石吹付と記載されている。建築年次よりアスベストが混入している可能性は高い。なお、目視では飛散の可能性は小さいと観察された。

2 建物の概況等

(2) 物件2

建物の用途	集会所・事務所・倉庫・休憩所
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（推定）：昭和49年頃 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積	153.76 m ²
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
特記事項	1. 築年月日は登記に記載がないものの、昭和49年分譲時パンフレットには、管理事務所・集会所が記載されていることから、物件1建物と同時期の建築と推定した。

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。

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 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
90,000	0.77	46.77	1.00	3,241,000

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：階層（1階）（△4%）
（相乗積）保守管理の状態（△20%）0.77

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 (11.8%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
-1,650,390 円 -(194.2%)	428,600 円	11.9%	3,493,630円	0.7156	2,500,042円 (294.2%)	850,000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

$$\frac{1}{(1 + 11.8\%)^3} = 0.7156$$

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 3,241,000円

収 益 価 格 850,000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3,000,000円と求めた。

なお、上記価格には、下記のとおり求めた物件2の査定額を含んでいるため、当該価格を控除し、物件1の査定額と判定した。

$$\begin{array}{rclclcl} \text{調整後の価格} & & \text{物件2の査定額} & & \text{物件1の査定額} & \\ 3,000,000 \text{ 円} & - & 2,000 \text{ 円} & = & 2,998,000 \text{ 円} \end{array}$$

・ 物件2

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ = オ
2	主である建物	200,000	153.76	0.050	$\frac{1}{620}$	2,000

ウ 現価率

物件 番号		(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
		(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる率		
2	主である建物	5 %	0年	52年	0.05	±0% (1.00)	0.050

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を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	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
1	2,998,000	1.00	0.80	0.95	—	2,280,000
2	2,000	1.00	0.80	1.00	—	(最低価格) 10,000
一括価格 (合計)						2,290,000

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 : 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。

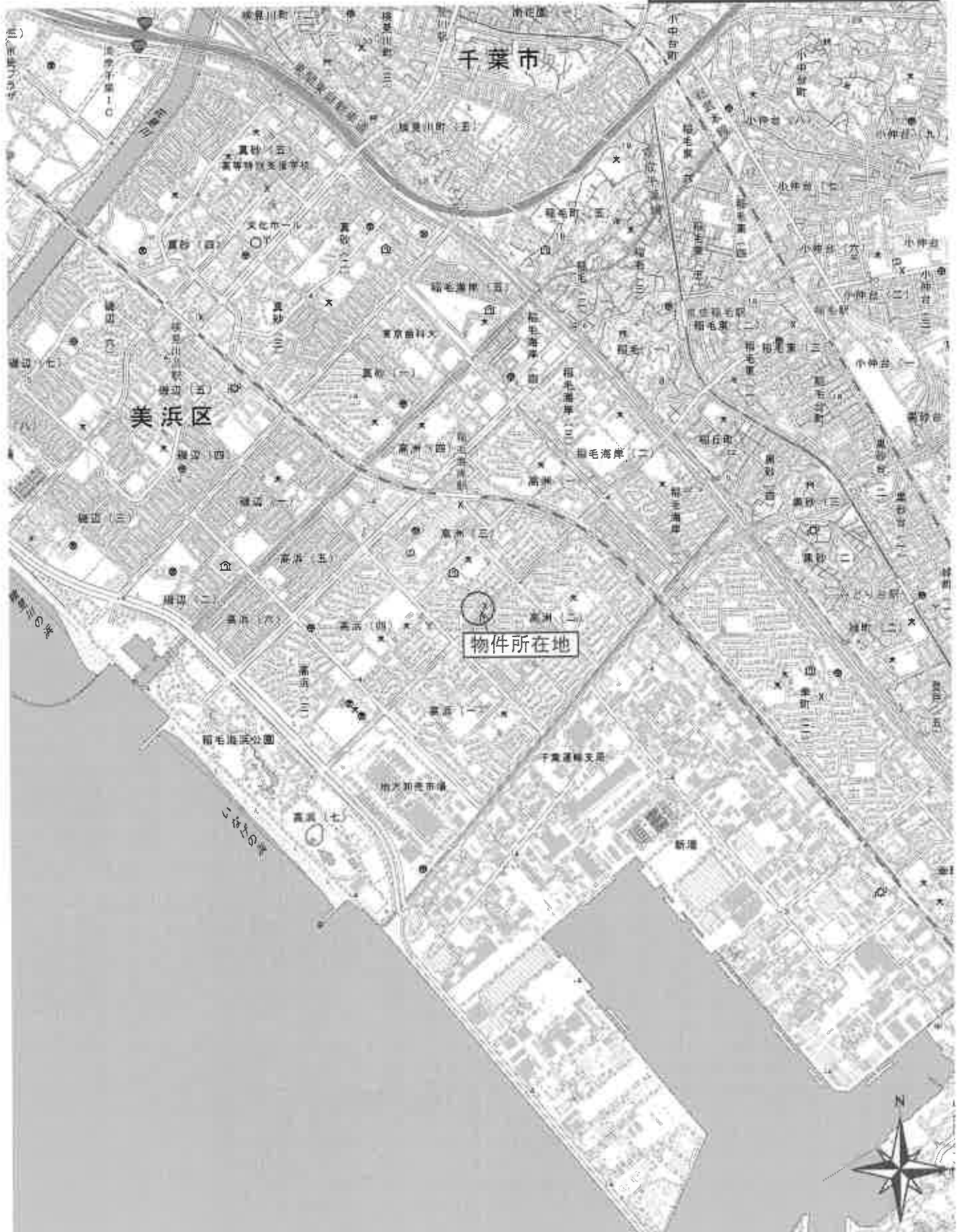
オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 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

位置図



縮尺: 1 / 25,000

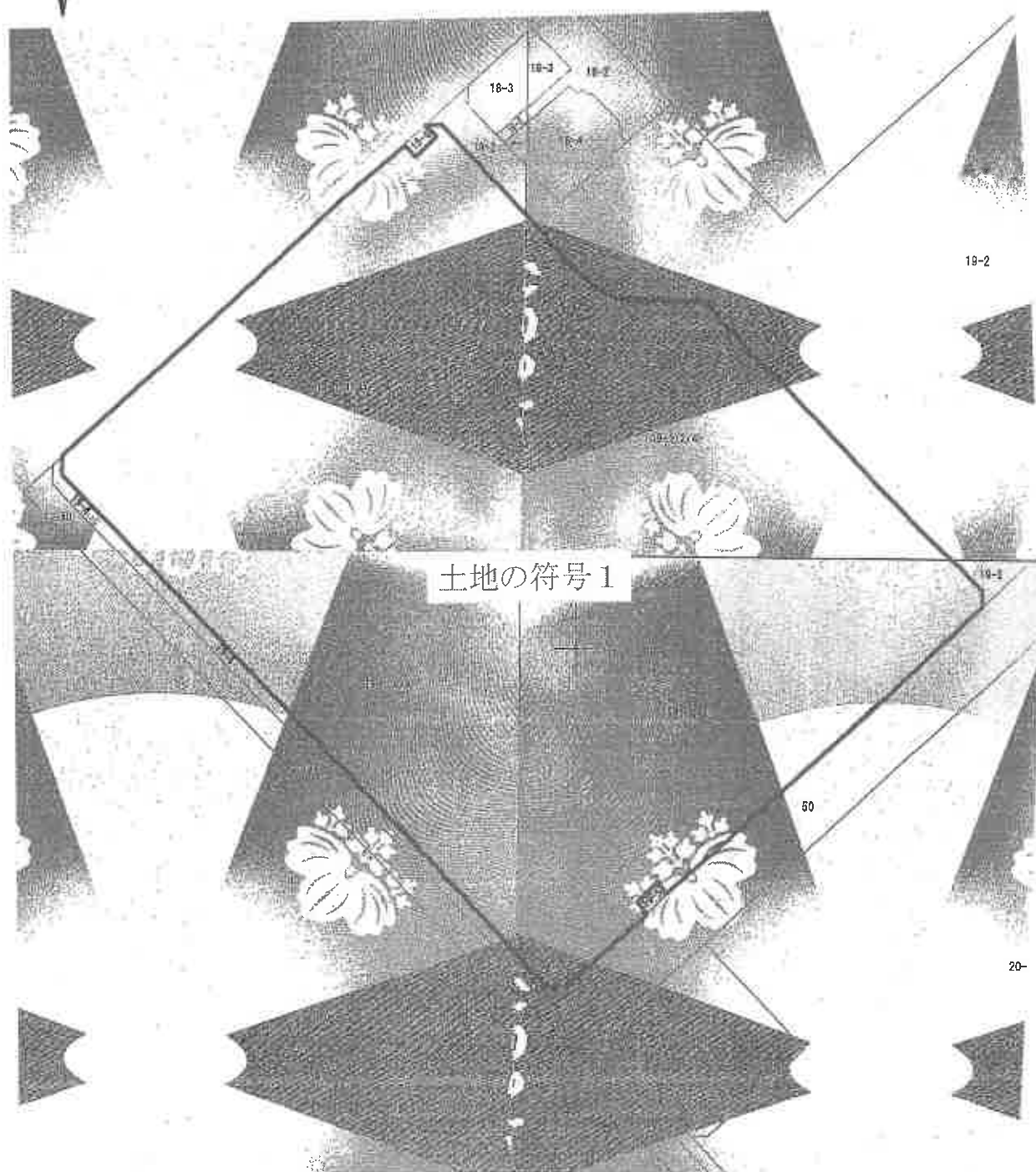
地理院タイル (国土院) を利用して作成

0 500 1000m



公 図 写

公図貼り合わせの為任意で
縮尺を変更しております



公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

N



18-3

19-2

19-6

19-1/4

土地の符号 1

50

注：地図に準ずる図面は、土地の位置と形状を示す不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わりの図として備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の正確な記載した図面です。

地番区画図
表示
2千目

測量 番号	所 在	千葉県美浜区高井二丁目			地 番	19番1		
出 版 年 月	1/1000	精 度 区 分	図 番 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	国土台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和47年5月31日			縮 小 率 (原寸)			縮 小 率	

これは地図に準ずる図面に記録される、その内容を証明した書面である。

令和8年2月13日

千葉県地方税局

地図整理番号：M94952

(1/4)

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

N



16-1

18-3

18-2

18-4

19-2

19-1(2/4)

土地の符号 1

50

20-1

(注) 図面は地籍図面は、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る図面です。土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。



部 分	所 在	千葉市美浜区高洲三丁目				地 番	19番1	
出 力 尺 寸	1/1000	精 度 区 分	座標系 及 投影記号	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47年5月31日			測 定 年 月 日 (旧図面)			測 量 年 月 日	

これは地図に準ずる図面に記録された内容を示す図面である。

令和8年2月13日

千葉地方裁判所

地図整理番号: M94952

(2/4)

登記簿

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



19-1(3/A)

土地の符号 1

50

COPY

COPY

（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代りそのものとして備え付けられる図面であり、土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。

地番区域見出し

面積
1770

表示 区分	所 在				千葉県美浜区高洲三丁目		地 番	19番1		
出 方 尺	1:1000	精 度 区 分		座標系 番号文 字記号		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47年5月31日				備 考 年月日 (取付)			地 址		

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8年2月13日
千葉地方裁判所

地図整理番号：M94952

(3/4)

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

N

19-1 (4/4)

土地の符号1

50

20-1

21

20-3

(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を基礎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、これに代るものとして備え付けられている図面です。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

第1号

高洲2丁目

縮尺	所在	千葉市美浜区高洲二丁目				地番	19番1		
出力 縮尺	1/1000	緯度 経度		標準系 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42年5月31日				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。

令和8年2月13日

千葉地方地籍局

地図整理番号：M94952

(4/4)

0000

登記年月日 昭和49年1月30日

19

図

231530

地積測量図

$\frac{1}{8}$ 49.3.30

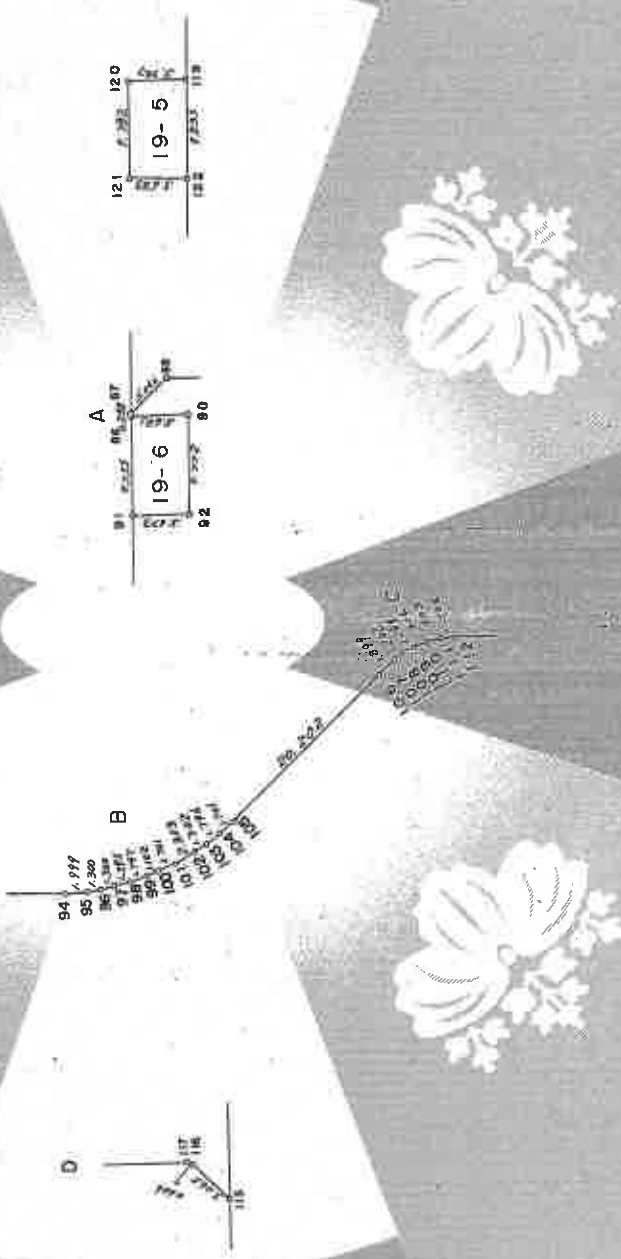
地番	19-1, 19-2, 19-3, 19-4, 19-5, 19-6
土地の示名	千葉県高州三丁目

昭和49年3月8日
作製者

作製者

図面人

図面人



日本国土株式会社 測量部 作成

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4に縮小したものです

0000 23

地図整理番号: M94953

これは図面に記録したもので、証明として提出された。
令和8年2月13日 千葉県庁法務部

令和8年2月13日

牛欄置於桶邊上

24

地图整理番号：M94953

(18/50)

上海文星閣書店 經售

本図面はA3判をA4に縮小したものです。

別紙計算書の通り

1/2000

1/2000

19-1 ①
土地の符号 1

19-2 (2)

19-3

19-4

19-1 ①

112

9

8.

9-2, 9-3, 9-4, 9-5, 9-6

日三十三

23153

1111

49

一、

地番	面積	積
19-1	495.80 ^m	95
19-2	317.60	46
19-3	1048.25	
19-4	1033.01	
19-5	55.81	
19-6	55.13	

内部整理

231538

高洲三丁目

多摩市高洲三丁目地籍調査

(1) (2) (3) (4) (5)

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1827.950	307.573	1986.468	2107.53.801150-	213690.322164
1832.024	2.758	1990.476	20053.822920-	5089.594988
1825.202	10.837	1997.423	5990.593225-	21646.071051
1821.187	4.194	1993.489	6825.801076	8360.698668
1821.608	0.101	1993.573	9849.65552-	205.348525
1821.290	3.091	1998.733	4437.244050-	18170.481703
1830.099	53.097	2007.120	44931.18108-	106572.036640
1875.387	45.682	2049.825	82668.22657-	93476.119650
1875.761	2.104	2051.331	1760.525138-	4316.00424
1876.491	1.502	2052.383	1978.160920-	3082.64226
1877.203	1.518	2053.451	1623.303395-	3117.136618
1878.009	1.632	2054.828	1583.320757-	3351.479296
1878.435	1.251	2056.424	4007.517020-	2576.68272
1879.262	1.066	2057.440	2.8.1.270130-	2089.784640
1879.841	1.239	2059.039	3.8.5.2.795005-	2551.149481
1880.501	0.927	2061.245	6544.143480-	1910.774115
1880.768	0.484	2062.519	5749.507776-	998.259196
1880.985	0.316	2064.302	5547.708785-	652.319432
1881.084	0.453	2066.000	41190.096348-	935.898000
1881.438	0.454	2086.199	41570.372610-	947.134346
1881.538	0.237	2088.095	5813.952420-	494.878515
1881.675	0.529	2089.289	4378.657725-	1105.233881
1882.067	0.950	2090.422	4351.338904-	1985.900900
1882.625	1.377	2091.601	4516.498712-	2880.134577
1883.444	1.806	2092.861	4516.498712-	3779.706966
1884.431	99.264	2093.999	180993.944257-	207858.716736
1882.708	98.867	2188.908	188448.464568-	216410.767236
1983.298	5.655	2189.045	132.880966-	12379.049475
1988.363	107.874	2188.975	106.382	236133.489150
2091.172	98.747	2082.663	110.348	205594.243371
2087.080	2.750	2078.627	231756.647896	5799.369330
2093.962	10.429	2071.675	23932.835040	22641.83605
2098.609	31.012	2075.593	1353.080708	65032.479875
2105.204	25.925	2047.379	1973.226664	53078.300575
2123.534	129.806	2041.446	7257.414218	367064.239475
1945.488	189.337	1869.478	177.200	344613.966086
1939.597	177.528	1870.755	170.691	219866.093640
			116.991-	
			26913.453030-	
			99377.9108-	
			49688.9554-	

面積 49688.95^m2

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和49年7月11日

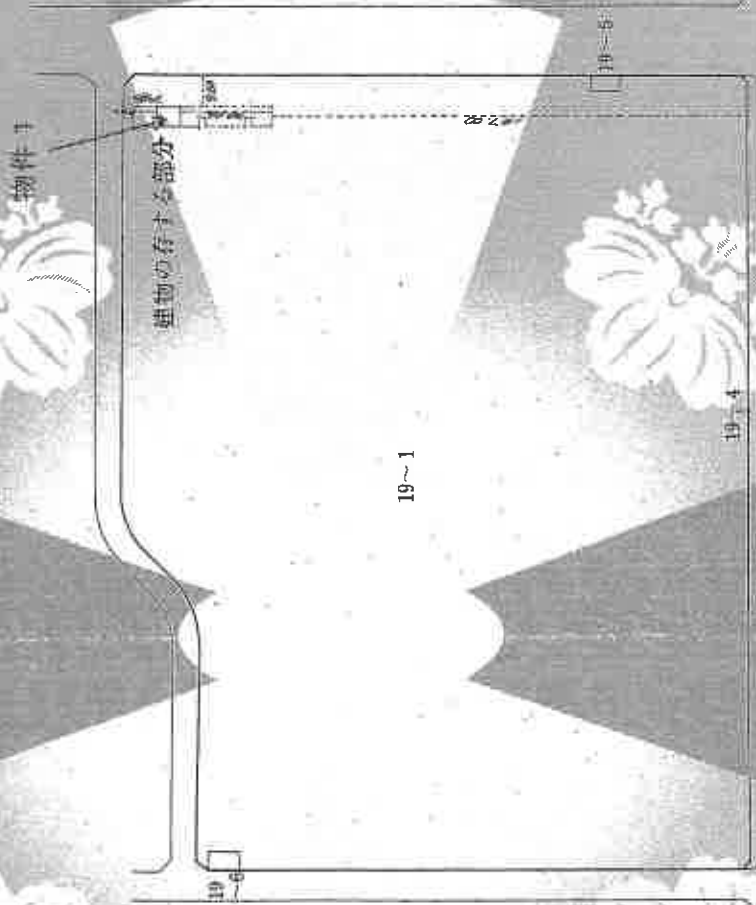
これは図面に記録されている内容と異なる場合があります。
令和8年2月13日 千葉県公設地籍課

建物図面

137555

宗地番号	19番-1-2
建築物所在	千葉県千葉市高洲3丁目19番地1

建築物番号	102
物件1	



昭和49年7月16日登記

これは図面に記録された土地の位置を説明する地図である。
令和8年2月13日 千葉県庁地籍課

各階平面図

137556

案 内 番 号	19番 1 - 2
---------	-----------

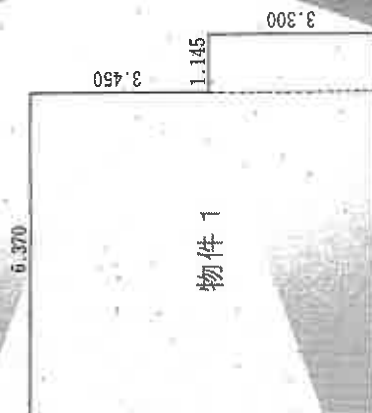
建 物 の 所 在
千葉県千葉市高洲3丁目19番地1

建物の番号
1 - 102

作 成 年 月 日
昭和49年6月7日

作成者
[Redacted]

申請人
[Redacted]



求積の方法 (距離単位M)	
6750 × 6370	42 ^m 997500
3300 × 1145	378300
計	46 ^m 778000

床面積 46^m77

縮 尺	1/100
-----	-------

本図面はA3判をA4に縮小したものです



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】

