令和　８年（ケ）第　　１３８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　７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１１月　２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	30,720,000 24,576,000		6,144,000	113,144	26,773
備考					

令和　８年（ケ）第　　１３８号

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２０番地５０

建物の名称　　ベイマークスクエアシティコートタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高洲三丁目２０番５０の３の１４０６

建物の名称　　３－１４０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１４階部分　７３．５９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２０番５０

地　　目　　宅地

地　　積　　２６０３１．８２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　１００００００分の９０８６

令和８年（ケ）第１３８号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　138号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月26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。

令和　８年（ケ）第　　１３８号

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２０番地５０

建物の名称　　ベイマークスクエアシティコートタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高洲三丁目２０番５０の３の１４０６

建物の名称　　３－１４０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１４階部分　７３．５９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２０番５０

地　　目　　宅地

地　　積　　２６０３１．８２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　１００００００分の９０８６

令和８年(ケ)第１３８号
令和８年６月４日受理
令和８年８月５日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官　鶴見　淳

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　１３８号

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２０番地５０

建物の名称　　ベイマークスクエアシティコートタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高洲三丁目２０番５０の３の１４０６

建物の名称　　３－１４０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１４階部分　７３．５９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２０番５０

地　　目　　宅地

地　　積　　２６０３１．８２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　１００００００分の９０８６

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３－１５－３－１４０６
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　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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　１２，８００円 全体管理費　２，７００円 修繕積立金　２２，５１０円 全体修繕積立金　３，８８０円 駐車場使用料　１１，０００円 令和８年６月２０日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和7年11月分～令和8年6月分 計４０４，３２０円 上記に対する遅延損害金19,246円（令和7年11月6日から令和8年6月20日までの分、年14.6%）
	管理会社等	野村不動産パートナーズ株式会社　東関東支店
	その他の事項	「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	「その他の事項」のとおり
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

その他の事項

■物件１建物について

１　物件１建物は、地下１階付３０階建の集合住宅の１４階部分に存する一室（１４０６号室）であり、間取りは３ＬＤＫである。

２　物件１建物には家具や電化製品等が存在するが、立入調査の結果、建物所有者が空き家の状態で占有しているものと判断した。

３　物件１建物は、洋室⑴のクロスが一部剥がれ、同室の扉に損傷（写真③）があること、パウダールームの洗面ボウルに亀裂が入っていることのほか、経年による損耗が見られる。

４　管理会社の回答書よると、前記のとおり、管理費等として、管理費、全体管理費、修繕積立金、全体修繕積立金及び駐車場使用料を滞納しており、管理規約に基づいて、それらにかかる遅延損害金を含めた金員を買受人に請求する旨、明記されている。

５　なお、管理会社から入手した資料によると、修繕積立金については、次のとおり、変動している。

⑴　令和７年１１月～令和８年３月：月額18,750円

⑵　令和８年４月　～令和８年６月：月額22,510円

６　規約設定の共用部分として駐輪場、倉庫、遊戯室等が存在する。

■敷地権の目的である土地（符号１）について

１　物件１建物を含む一棟の建物を含む複数のマンション集合体敷地のほか、建物の敷地、駐車場、公園等として利用されている。

以　上

（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
8年 6月 5日（金） 16：10－16：40	物件所在地	物件確認、占有調査（不在、協力依頼書を投函）、外観写真撮影
8年 6月 8日（月） ：　－　：	郵送	管理会社へ管理費等照会書を郵送（返信用封筒同封）、令和8年7月16日郵送にて回答あり
8年 6月22日（月） 10：21－10：23	当庁執行官室	管理会社担当者へ調査について連絡
8年 6月23日（火） 15：00－15：18	物件所在地	占有調査（不在、通知書を投函）
8年 7月 2日（木） ：　－　：	郵送	建物所有者へ通知書を特定記録郵便にて送付
8年 7月 7日（火） 16：10－16：12	当庁執行官室	管理会社へ立入調査について連絡
8年 7月17日（金） 13：35－14：15	物件所在地	占有・立入調査（空き家）、評価人同行、写真撮影

（特記事項）

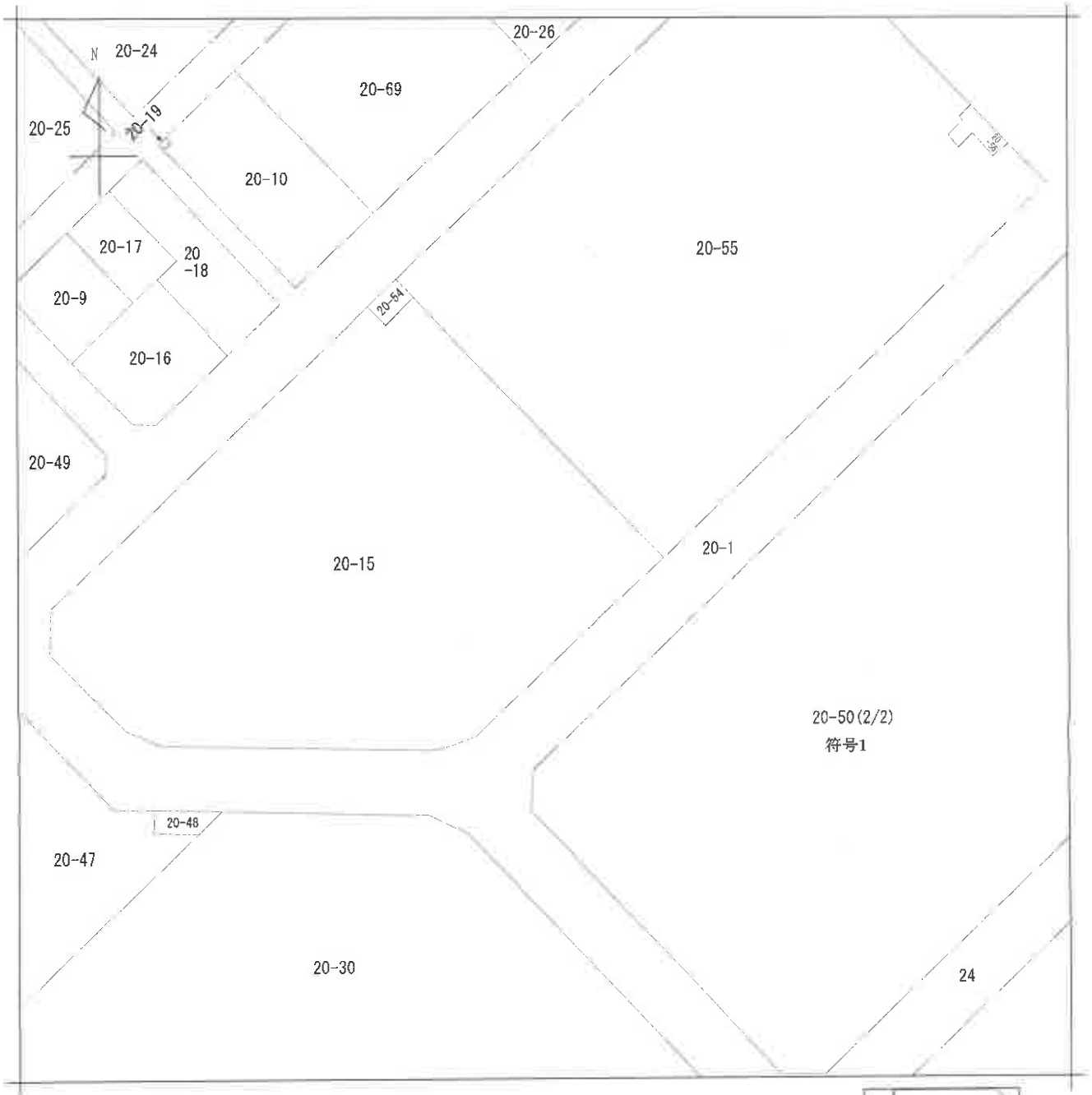
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　８年　７月１７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。

地番区域見出	高洲３丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区高洲三丁目		地番	20番50		
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48年			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。

（千葉地方法務局管轄）

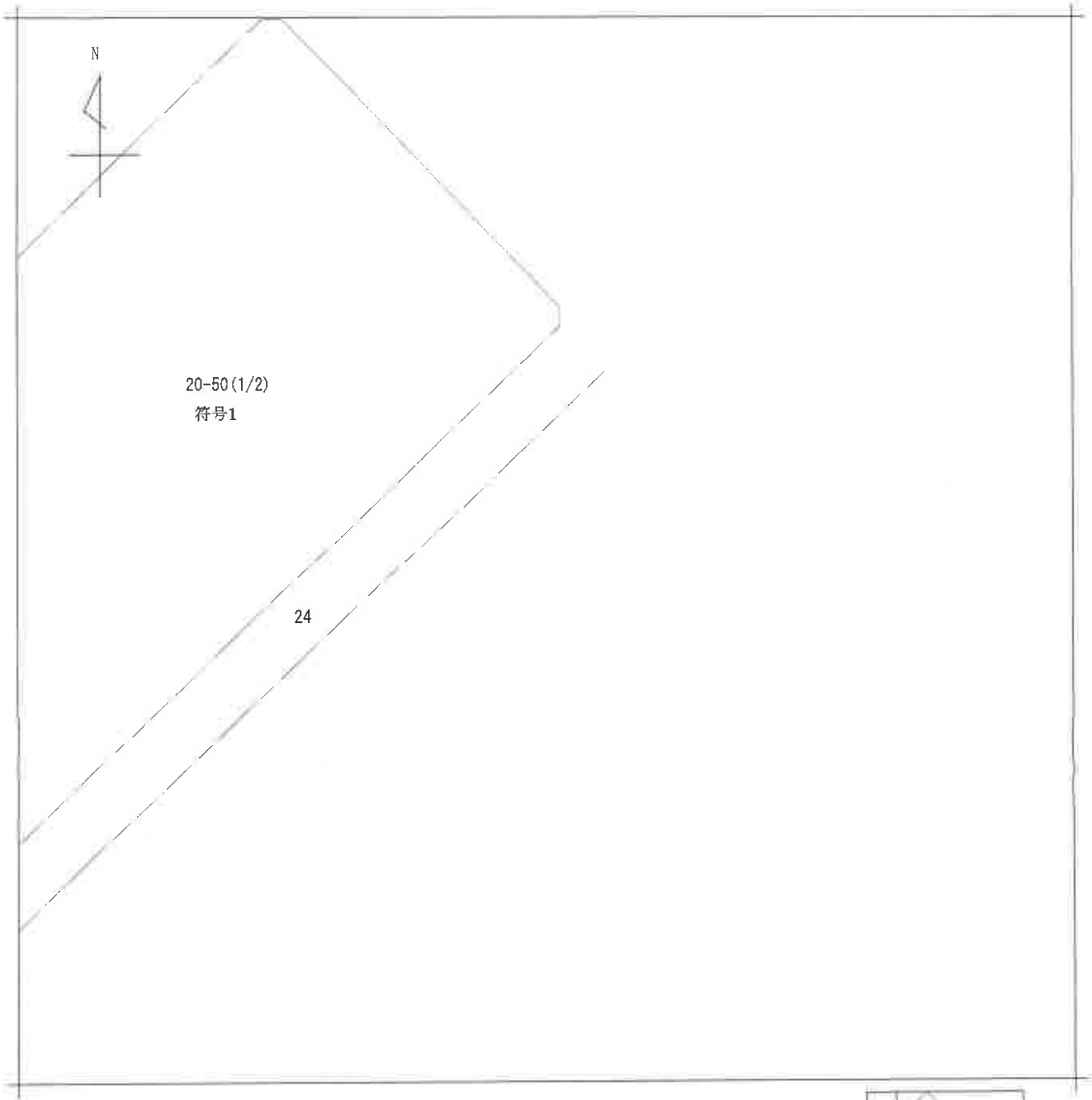
令和8年3月25日
東京法務局

登記官 [redacted]

Ａ３判をＡ４判に縮小した

請求番号：14-1

(1/2)



（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	美浜3丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区高洲三丁目		地番	20番50		
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48年			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。

（千葉地方法務局管轄）

令和8年3月25日
東京法務局

請求番号：14-1

登記官 [redacted]

(2/2)

Ａ３判をＡ４判に縮小した

登記年月日：平成12年11月9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。
（千葉地方法務局管轄）
令和8年3月25日　東京法務局
登記官

A3判をA4判に縮小した

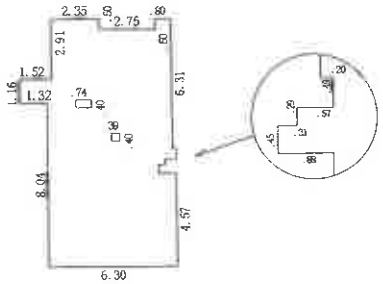
（7枚目）

139581　各階平面図

平成12年11月9日　建物図面

家屋番号	高洲三丁目20番50の3の1406
建物の所在	千葉市美浜区高洲三丁目20番地50

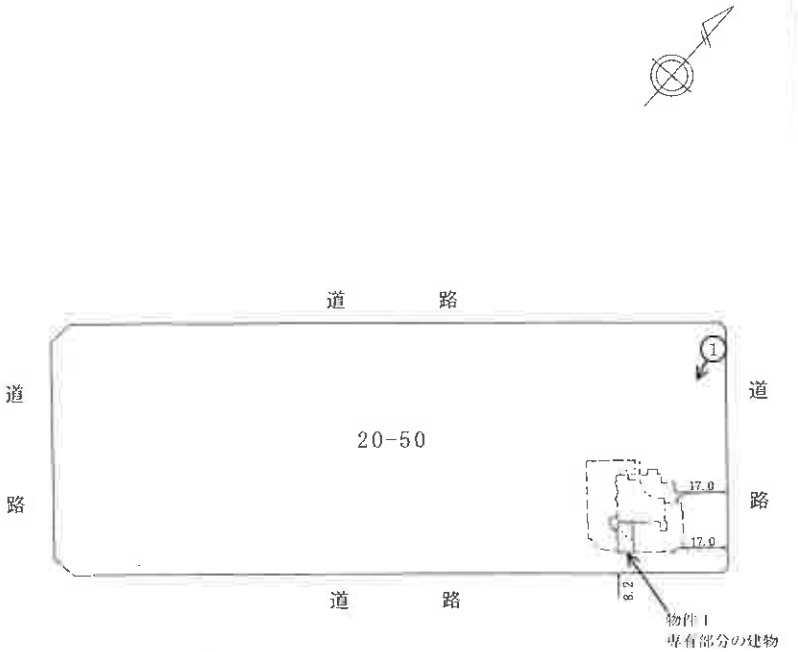
建物番号　3－1406



求積表

0.80	X	0.50	= 0.4000
2.35	X	0.50	= 1.1750
5.90	X	2.41	= 14.2190
7.42	X	1.16	= 8.6072
6.10	X	2.24	= 13.6640
6.30	X	0.49	= 3.0870
5.73	X	0.29	= 1.6617
5.42	X	0.45	= 2.4390
6.30	X	4.57	= 28.7910
-0.74	X	0.40	= -0.2960
-0.39	X	0.40	= -0.1560
合　計			73.5919
床面積			73.59m²

建物番号　3－1406



←○ 写真番号・撮影方向

建物の存する部分　14階

共有者

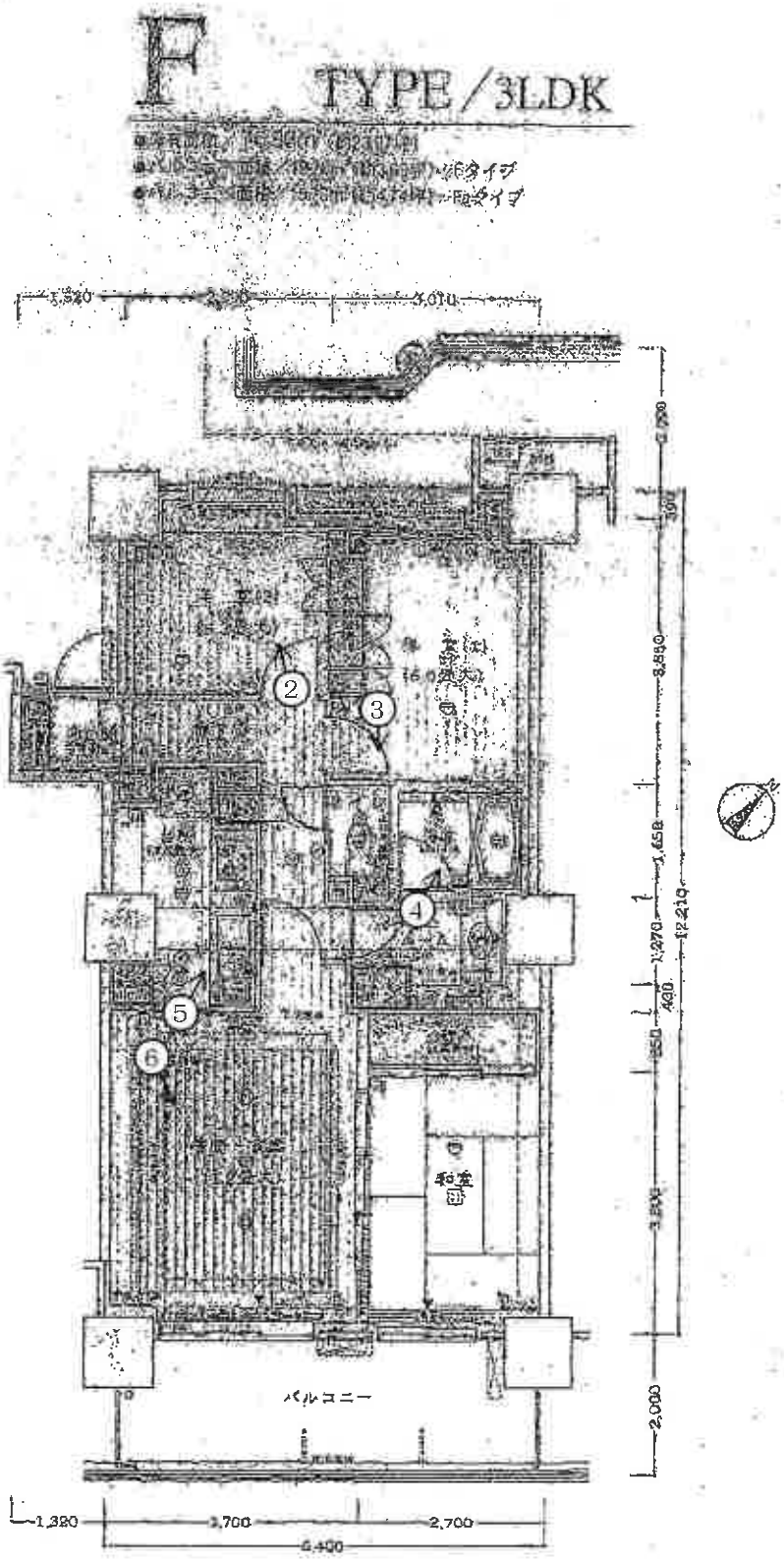
[redacted]

作製者	[redacted]	平成12年11月7日作製	縮尺	1/200

申請人	[redacted]	縮尺	1/2000

請求番号：14-2

《 間 取 略 図 》



販売時パンフレットに基づき作成

←○ 写真番号・撮影方向

（ 8 枚目）

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



副　本

令和８年　（ケ）　第　１３８号
令和8年7月17日　現地調査
令和8年7月22日　評　価
第2026－024号　発行番号
令和8年7月23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　30,720,000　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） 「千葉市美浜区高洲3－15－3－1406」

番　号	
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。

令和　8年（ケ）第　　１３８号

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２０番地５０

建物の名称　　ベイマークスクエアシティコートタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高洲三丁目２０番５０の３の１４０６

建物の名称　　３－１４０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１４階部分　７３．５９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２０番５０

地　　目　　宅地

地　　積　　２６０３１．８２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　１００００００分の９０８６

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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="3">ＪＲ京葉線　「 稲毛海岸 」駅の　南西方　約350m　（道路距離）
道路距離は，物件1が存する「ベイマークスクエアシティコートタワー」を基準に算定
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">周辺は，共同住宅，商業ビル，店舗兼共同住宅，公共施設，駐車場等が混在する駅に近接する商・住混在地域である。地勢はほぼ平坦で，日照・通風は普通である。「千葉市地震・風水害ハザードマップ（ＷＥＢ版）」によれば，対象土地は一部が、①洪水浸水深（想定最大規模）0.01m以上0.5m未満の区域②内水浸水深（想定最大規模）0.01m以上0.5m未満の区域として，また，全体が，高潮浸水深（想定最大規模）1m以上3m未満の区域としてそれぞれ公表されている。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td>都市計画区分</td><td colspan="2">市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域
（南東側都市計画道路3・4・70号線の計画線から50m迄）</td><td>商業地域
（それ以降）</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>指定：80%</td><td>指定：80%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>指定：300%</td><td>指定：400%</td></tr>
<tr><td>防火地域</td><td colspan="2">準防火地域</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td colspan="2">都市機能誘導区域内、居住促進区域（居住誘導区域）内，宅地造成等工事規制区域、景観計画区域</td></tr>
<tr><td rowspan="5">画地条件</td><td>規模</td><td colspan="2">26,031.82㎡（ 登記数量とほぼ同じ ）</td></tr>
<tr><td>形状</td><td colspan="2">ほぼ長方形状の画地</td></tr>
<tr><td>間口×奥行</td><td colspan="2">（ 南東 ）　約255m × 約100m</td></tr>
<tr><td>地勢</td><td colspan="2">ほぼ平坦</td></tr>
<tr><td>敷地権の割合</td><td colspan="2">10,000,000 分の 9,086（ 所有権 ）</td></tr>
<tr><td></td><td>接面道路との関係</td><td colspan="2">四方路　，　南東側市道・北東側市道・南西側市道・北西側市道：ほぼ等高</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="2">南東側　（ 市道 ）　路線名　（ 高洲線 ）　幅員　（ 約 16m ）
連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 両側 ）　側溝　（ 両側 ）
北東側　（ 市道 ）　路線名　（ 高洲34号線 ）　幅員　（ 約 12m ）
連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 両側 ）　側溝　（ 両側 ）
南西側　（ 市道 ）　路線名　（ 高洲32号線 ）　幅員　（ 約 15m ）
連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 両側 ）　側溝　（ 両側 ）
北西側　（ 市道 ）　路線名　（ 高洲33号線 ）　幅員　（ 約 15m ）
連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 両側 ）　側溝　（ 両側 ）</td></tr>
<tr><td></td><td>建築基準法上の種類
位置指定年月日・番号</td><td>南東側 ： 建築基準法42条1項1号
北東側 ： 建築基準法42条1項1号
南西側 ： 建築基準法42条1項1号
北西側 ： 建築基準法42条1項1号</td></tr>
<tr><td></td><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td></td><td>再 建 築 の 可 否</td><td>可能であると推定</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況及び隣地の状況等</td><td>対象地</td><td>ベイマークスクエアシティコートタワー，ベイマークスクエアプラザコート，ベイマークスクエアセントラルコート，ベイマークスクエアオーシャンコート，ベイマークスクエアマリナコートタワー，ベイマークスクエアガーデンコート，クラブハウス，カルチャーハウス及び関連施設の敷地</td></tr>
<tr><td></td><td>隣　地</td><td>・南東側：高洲第3小学校，事業所，幼稚園，共同住宅等
・南西側：市道を介して共同住宅
・北東側：市道を介して店舗・事務所ビル，共同住宅等
・北西側：市道を介して商業施設，コミュニティセンター等</td></tr>
<tr><td>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。）</td><td colspan="2">上 水 道　あり
ガス配管　あり
下 水 道　あり</td></tr>
<tr><td>土 壌 汚 染 等</td><td colspan="2">1. 対象土地は海面埋立により整備された土地であり，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，共同住宅6棟及び共用施設2棟並びに関連施設の敷地であり，地下埋設物の存否の確認は出来ないが，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. 千葉市教育委員会でのヒアリングによれば，対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
</table>

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ベイマークスクエアシティコートタワー	
建物の用途	共同住宅　（総戸数　254戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成12年10月20日 新築　（登記記載）
	経過年数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	約 24 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付30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（外断熱）コンクリート押え
	外壁	吹付タイル外
	内壁	吹付タイル，吹付材外
	天井	岩綿吸音板，リシン吹付外
	床	石貼，タイル，長尺塩ビシート貼外
	その他	―
設備等	供給処理設備	東京電力，東京ガス，上水道，公共下水道
	エレベーター	9人乗り2基，17人乗り1基（非常用）
	駐車場	922台（特記事項2参照）
	集会所	有（団地規約規約設定共用部分）
	その他	共視聴施設，パーティールーム，防災倉庫，自転車置場，オートロック設備，防災設備，メールコーナー，ゴミ置場等
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	ベイマークスクエア団地管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	野村不動産パートナーズ株式会社
	管理形態	日勤及び警備会社管理 週7日；8：00～22：00，それ以外の時間及び年末年始は警備会社管理
管理の状況	普通	

特　記　事　項	1. 建築確認：平成12年10月18日，第H12建更建築千葉市01317号 完了検査：平成12年11月13日，第H12建済建築千葉市01603号 2. 管理会社からのヒアリングによれば，駐車場は，922台（地下機械式駐車場及びタワーパーキング2棟等）とのことであり，現在，駐車場には空きはあるとのことである。駐車場使用料は，12,000円／台・月～18,000円／台・月とのことである。 3. 次の規約設定共用部分がある。 ① 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の1 建物の名称：3－1 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：地下1階部分　68.35㎡ ② 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の2 建物の名称：3－2 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：地下1階部分　9.84㎡ ③ 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の3 建物の名称：3－3 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：地下1階部分　41.87㎡ ④ 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の4 建物の名称：3－4 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：地下1階部分　24.13㎡ ⑤ 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の5 建物の名称：3－5 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：地下1階部分　24.13㎡ ⑥ 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の6 建物の名称：3－6 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：地下1階部分　24.13㎡ ⑦ 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の7 建物の名称：3－7 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：地下1階部分　24.13㎡

特　記　事　項	⑧ 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の8 建物の名称：3－8 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：地下1階部分　40.29㎡ ⑨ 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の9 建物の名称：3－9 種類：倉庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：地下1階部分　11.37㎡ ⑩ 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の101 建物の名称：3－101 種類：ゴミ置場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：1階部分　33.04㎡ ⑪ 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の102 建物の名称：3－102 種類：倉庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：1階部分　11.58㎡ ⑫ 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の110 建物の名称：3－110 種類：倉庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：1階部分　3.40㎡ ⑬ 家屋番号：高洲3丁目20番50の3の3006 建物の名称：3－3006 種類：遊戯室 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 床面積：30階部分　41.38㎡ 4. 次の団地規約設定の団地共用部分がある。 ① 家屋番号：20番50の1 種類：集会場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：463.76㎡ ② 家屋番号：20番50の2 種類：管理事務所 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：247.83㎡ 5. 管理会社からのヒアリングによれば，「ペットの飼育に関する細則」があり，一定のペットの飼育は可とのことである。

特　記　事　項	6. 管理会社からのヒアリングによれば，第1回目の大規模修繕工事を平成27年12月（完工）に行なっているとのことである。第2回目の大規模修繕工事は，計画をしているが，現在、時期は決まっていないとのことである。 《修繕積立金の合計額》（令和8年5月31日現在） 1,469,509,241円（内棟部分積立額　540,340,385円） 7. 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，特に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	地下1階付30階建の14階部分 (1406号室) (南東向き，中間住戸)	
床面積	(公簿) 73.59㎡ (壁芯) 76.93㎡ (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 約 12.20㎡ (パンフレットによる)	
仕様	天井	ビニールクロス，石膏ボー貼外
	床	フローリング，畳，塩ビシート外
	内壁	ビニールクロス外
	設備	システムキッチン，化粧洗面台，ユニットバス，水洗トイレ外 (電気，水道，都市ガス，公共下水道)
	その他	—
保守管理の状態	経年による汚れや損耗・損傷等が認められる外，①洋室 (1) の扉に穴が空いている②化粧洗面台の洗面ボールに割れ目が認められた。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の作動状況③平成23年3月11日の東日本大震災による被害等は不明である。維持管理状況は，概ね普通程度であると思料される。	
管理費等	管理費	12,800円／月
	全体管理費	2,700円／月
	修繕積立金	22,510円／月
	全体修繕積立金	3,880円／月
	駐車場使用料	11,000円／月
	滞納額	令和8年6月20日現在 ： 423,566円 (令和7年11月分～令和8年6月分) ≪滞納額内訳≫ ・管理費：102,400円 ・全体管理費：21,600円 ・修繕積立金：161,280円 ・全体修繕積立金：31,040円 ・駐車場使用料：88,000円 ・上記に対する遅延損害金：19,246円 (年14.6%，令和7年11月6日から令和8年6月20日)
専有部分の利用状況等	解錠調査のため詳細は不明であるが，債務者兼所有者が，空家として占有しているものと推察される。室内には，電化製品，若干の家財道具及び衣類等が残置されている。	
特記事項	特に無し。	

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
610,000	0.95	73.59	1.00	42,645,000

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；△５
（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％　　債務者兼所有者が占有していることから，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	
			イ ÷ ウ ×（ 1 － 0.03 ）	（ 5.9 ％ ）	エ×オ	ア＋カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
3,227,252 円	1,381,420 円	6.2 ％	21,612,539 円	0.8420	18,197,758 円	21,425,010 円
						＝21,425,000 円
（ 15.1 ％ ）					（ 84.9 ％ ）	（ 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

$$\frac{1}{(1+5.9\%)^{3}} = 0.842000055$$

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　　42,645,000 円
収益価格　　21,425,000 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　38,401,000　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） 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（敷金等）（円） オ	評価額（円）（万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ－オ
38,401,000	1.00	0.80	1.00	－	30,720,000

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７　附属資料

1　目的物件の位置図

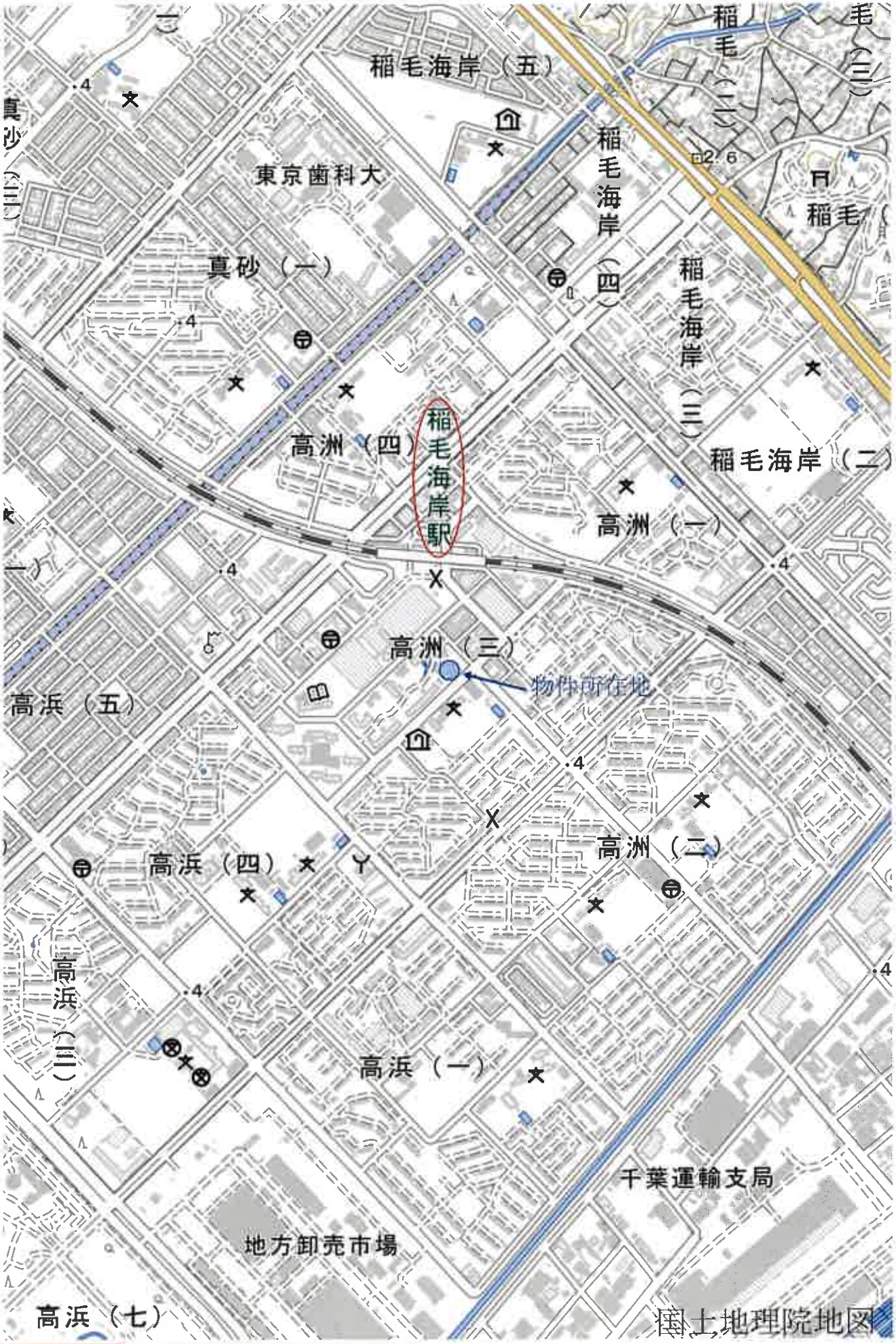
2　公図（写）

3　建物図面・各階平面図（写）

4　間取略図

以　上

位　置　図

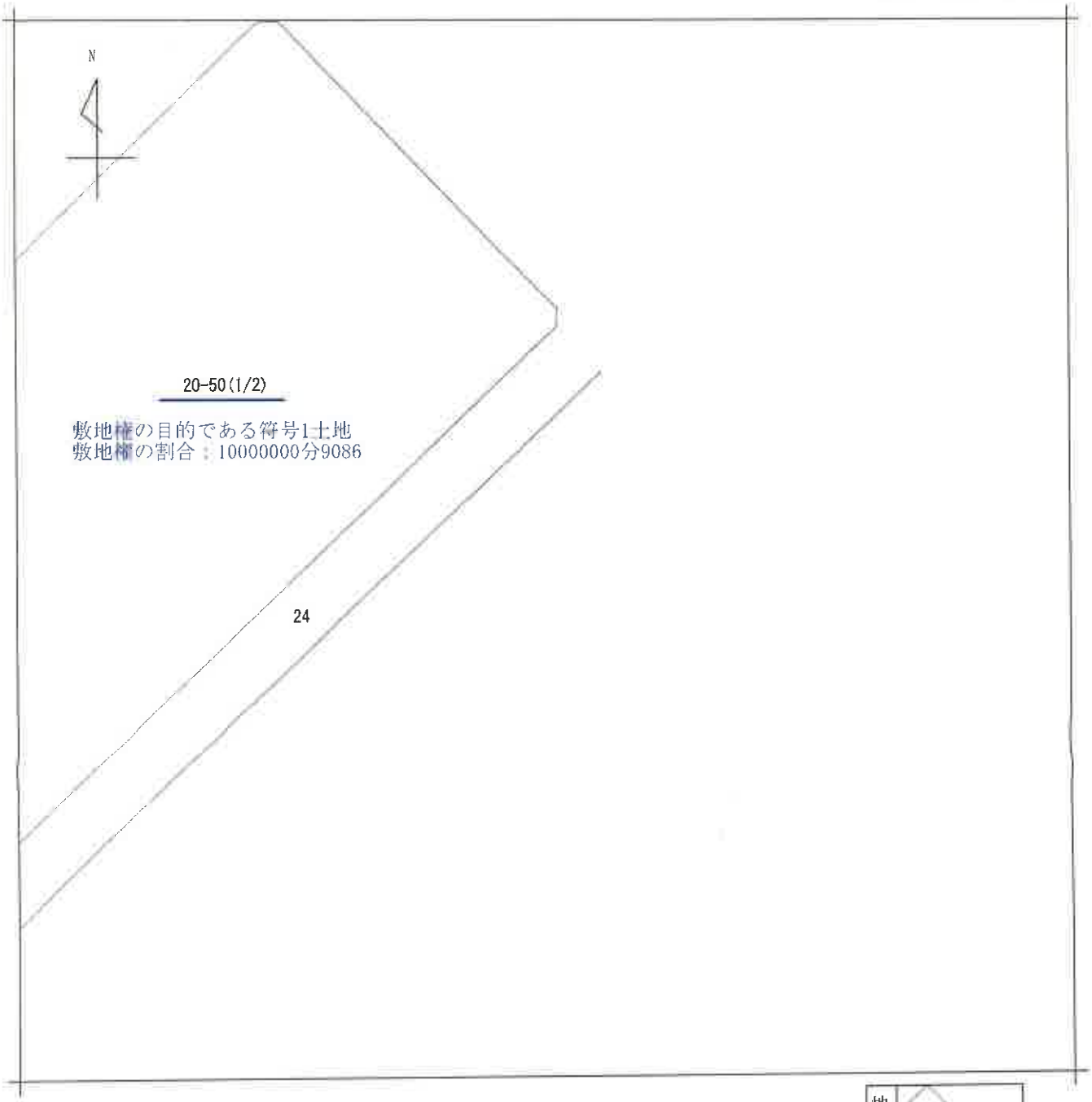


縮尺：1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0　250　500m

公　図（写）



（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	美浜三丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区高洲三丁目				地番	20番50		
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48年			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。

（千葉地方法務局管轄）

令和8年3月25日

東京法務局

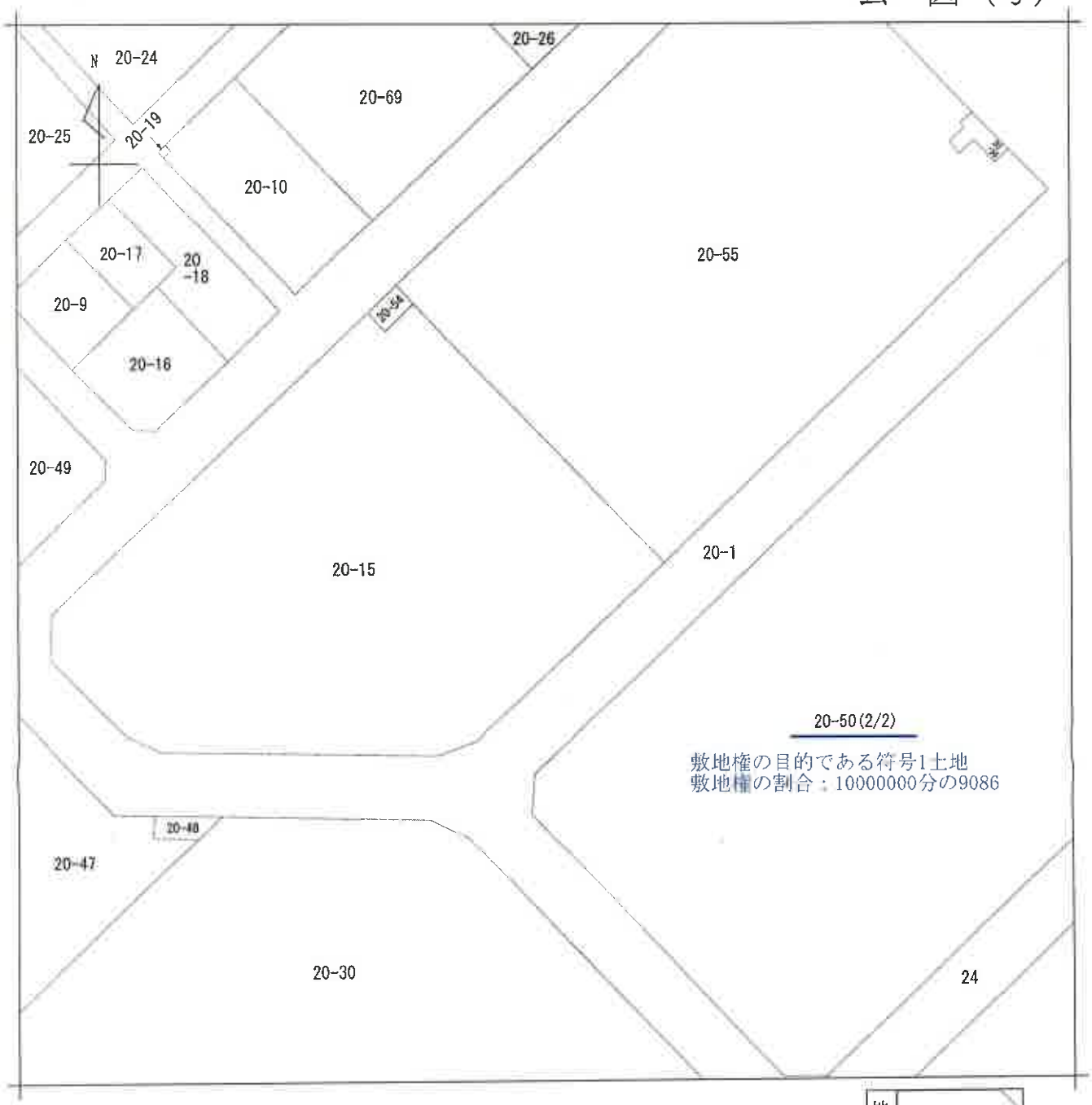
登記官 [redacted]

請求番号：14-1

(2/2)

複写機にてA3をA4に縮小

公　図（写）



（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	高洲３丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区高洲三丁目				地番	20番50		
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48年			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。

（千葉地方法務局管轄）

令和8年3月25日

東京法務局

登記官 [redacted]

請求番号：14-1

(1/2)

複写機にてＡ3をＡ4に縮小

登記年月日：平成12年11月9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。
（千葉地方法務局管轄）
令和8年3月25日　東京法務局
登記官

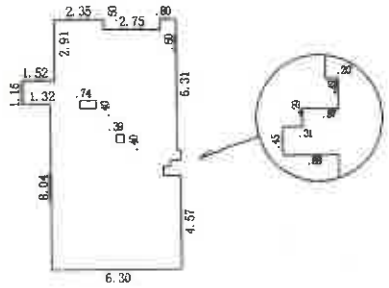
18

139581　各階平面図

平成12年11月9日
建物図面

家屋番号	高洲三丁目20番50の3の1406
建物の所在	千葉市美浜区高洲三丁目20番地50

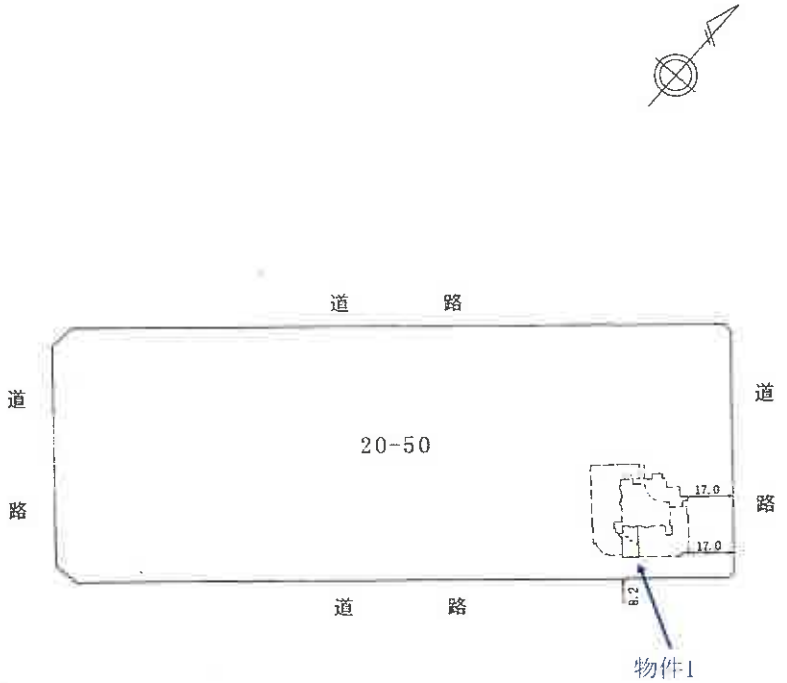
建物番号　3－1406



求積表

0.80	X	0.50	= 0.4000
2.35	X	0.50	= 1.1750
5.90	X	2.41	= 14.2190
7.42	X	1.16	= 8.6072
6.10	X	2.24	= 13.6640
6.30	X	0.49	= 3.0870
5.73	X	0.29	= 1.6617
5.42	X	0.45	= 2.4390
6.30	X	4.57	= 28.7910
-0.74	X	0.40	= -0.2960
-0.39	X	0.40	= -0.1560
合　計			73.5919
床面積			73.59㎡

建物番号　3－1406



建物の存する部分　14階

共有者

[redacted]

作製者 [redacted]　（平成12年11月7日作製）　縮尺 1/200

申請人 [redacted]　縮尺 1/2000

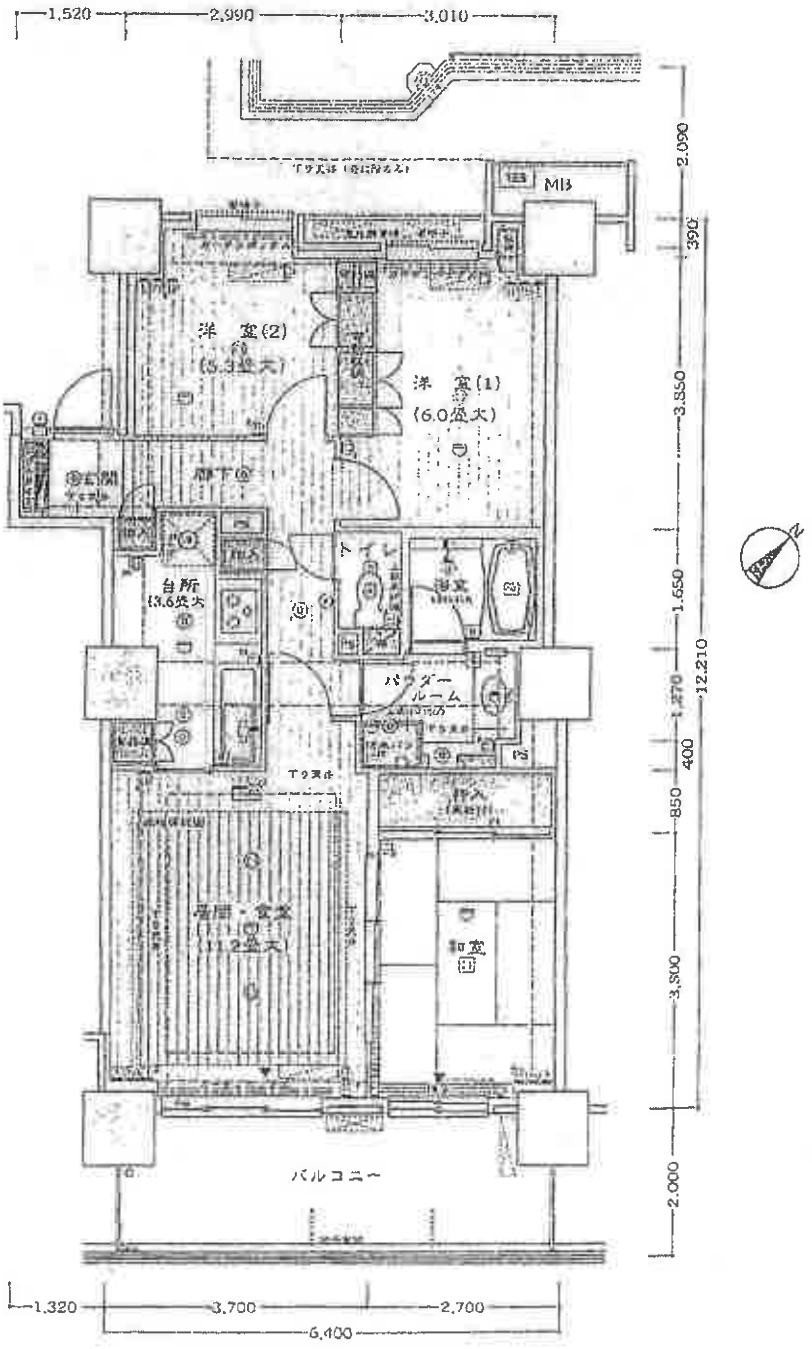
複写機にてA3をA4に縮小

請求番号：14-2

《 間 取 略 図 》

F TYPE／3LDK

●専有面積／76.93m²（約23.27坪）
●バルコニー面積／12.20m²（約3.69坪）…Fタイプ
●バルコニー面積／15.70m²（約4.74坪）…Faタイプ



販売時パンフレットに基づき作成