令和　８年（ケ）第　　１４４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　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	20,480,000 16,384,000		4,096,000	95,367	23,618
備考					

令和　8年（ケ）第　　１４４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市中央区春日二丁目４番地６

建物の名称　　日神パレステージ西千葉春日マロニエの丘

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春日二丁目４番６の１０１

建物の名称　　１０１

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　５１．９９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　千葉市中央区春日二丁目４番６

地　　目　　宅地

地　　積　　９１７．０９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　１４８６７８分の５６４２

令和　8年（ケ）第　　144号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月10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】
株式会社ケーアンドシーコーポレーションが社宅として利用し、占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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　　１４４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市中央区春日二丁目４番地６

建物の名称　　日神パレステージ西千葉春日マロニエの丘

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春日二丁目４番６の１０１

建物の名称　　１０１

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　５１．９９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　千葉市中央区春日二丁目４番６

地　　目　　宅地

地　　積　　９１７．０９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　１４８６７８分の５６４２

令和８年(ケ)第１４４号
令和８年６月３０日受理
令和８年８月２７日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官　村　井　清　英

（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　　１４４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市中央区春日二丁目４番地６

建物の名称　　日神パレステージ西千葉春日マロニエの丘

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春日二丁目４番６の１０１

建物の名称　　１０１

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　５１．９９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　千葉市中央区春日二丁目４番６

地　　目　　宅地

地　　積　　９１７．０９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　１４８６７８分の５６４２

（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	春日２－１－１２－１０１
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（□主である建物　□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（株式会社ｹｰｱﾝﾄﾞｼｰｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝ） 上記の者が本件建物を居宅として使用している ■３枚目「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■月額下記のとおり 管理費　11,900円 修繕積立金　16,430円 円 円 円 令和8年7月16日現在 □滞納はない ■滞納がある　R7年6月分～R8年7月分 計　311,630円 及び、上記に対する年15%の遅延損害金 □不明
管理費等照会先	日神管財株式会社 管理業務部 収納管理課
その他の事項	４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	本件建物が在るマンション棟のほか、駐車場、駐輪場等の共用施設がある。
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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件1関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■株式会社ｹｰｱﾝﾄﾞｼｰｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝ
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■ A （居住者） □ （ ））の陳述／■提示文書（賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		平成２３年１１月２４日
最初の契約等	契約日	平成２２年１１月２２日
	期間	平成２３年１１月２４日から ■平成２５年１１月２３日まで ２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 ■法定更新
現在の契約等	期間	令和７年１１月２４日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月 金１１０，０００円（毎月２５限り翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金１２０，０００円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		A が社宅として本件建物を使用している。

執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

相続財産清算人によれば、本件建物は契約書通り株式会社ｹｰｱﾝﾄﾞｼｰｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝ（シーニ）が賃借人で、A が社宅として使用しているものと考えており、当職としても同様の判断とした。なお、株式会社ｹｰｱﾝﾄﾞｼｰｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝの賃借権は、抵当権設定に遅れるものであり本件抵当権には対抗できないものである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■滞納管理費等について

２枚目「管理費等の状況」欄に記載した以外にも下記費目についての滞納がある。これらの滞納額についても、管理会社としては買受人等の承継人に対して請求する意向を示している。

（令和8年7月16日現在）

費目	月額	滞納額
ＣＡＴＶ使用料	４４０円	４，８４０円
専用庭使用料	３００円	３，３００円
町会費	２５０円	２，７５０円

■本件建物について

1　居住者［Ａ］の陳述によれば、本件建物には以下の不具合があるとのことである

1)　洋室(1)のクローゼット扉が破損している(写真６参照)

2)　キッチン入口付近の床が若干たわむ

3)　排水管清掃をしても臭気が感じられる

2　維持管理の状態は比較的良好で、上記１1)以外には特記すべき汚損個所等は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （占有者法人の業務関係者） （居住者）	1　この家は、私が借りて家族で住んでいます。私と所有者との間に人的関係はありません。 2　犬を1匹飼っています。 （以上、令和８年７月８日に面談聴取） 3　この家には以下の不具合があります。 1)　洋室(1)のクローゼット扉が破損しています。 2)　キッチン入口付近の床が若干たわみます。 3)　排水管清掃をしても臭気が感じられます。 4　近隣住戸との直接のトラブルはありませんが、以下の問題があります。 1)　直上階が昨年リフォームしたのですが、以前はしなかった扉の開閉音等がはっきりと聞こえるようになりました。 2)　１階の１居室で民泊をしていると思われ、利用者のマナーが悪くデリバリーサービスが何日も放置されていることがあります。 3)　ゴミ置場の分別が不良でゴキブリが出ます。 4)　壁が薄くロビーや郵便コーナーでの会話が聞こえてきます。 5　この家の賃借人は、私が頼まれて顧問的なことをしていた会社です。私がその会社の業務に就いた際に国外から帰国したばかりでホテル住まいだったため、同社の代表者がこの家を手配してくれたものです。なお、契約費用、家賃、火災保険料は全て私が支払っています。 ２０１１年に賃借を開始して以降、２年毎に契約を更新してきたのですが、所有者が亡くなったときからは、相続財産清算人弁護士から法定更新扱いとして家賃を同弁護士宛に支払うように求められ、以後、同弁護士宛に家賃を支払っています。 （以上、令和８年８月１８日に面談聴取）
■相続財産清算人弁護士	1　対象物件の賃借人は法人である株式会社ケーアンドシーコーポレーションで、 A は社宅として居住しているものと考えています。 家賃も株式会社ケーアンドシーコーポレーションの名前で振り込まれています。 2　所有者が亡くなった際に、管理会社が業務を停止したことから、一時期家賃の滞納がありましたが、現在滞納は解消されています。 （以上、令和８年８月２５日に電話聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
R8年7月8日（水） 11：05－11：45	物件所在地	物件確認　占有調査　外観写真撮影　A　に面談聴取　マンション管理人に面談聴取
R8年7月8日（水） ：　－　：	千葉地裁執行官室	管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書を発送(7月17日回答書受領)
R8年8月18日（火） 9：50－11：10	物件所在地	立入調査(物件確認　占有確認　図面照合　写真撮影)評価人同行　A　に面談聴取　賃貸借契約書コピー
R8年8月25日（火） 16：45－16：50	千葉地裁執行官室	相続財産清算人弁護士に電話聴取
R8年8月26日（水） 14：05－14：10	法務局佐倉支局	株式会社ｹｰｱﾝﾄﾞｼｰｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝの登記事項証明書取得
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

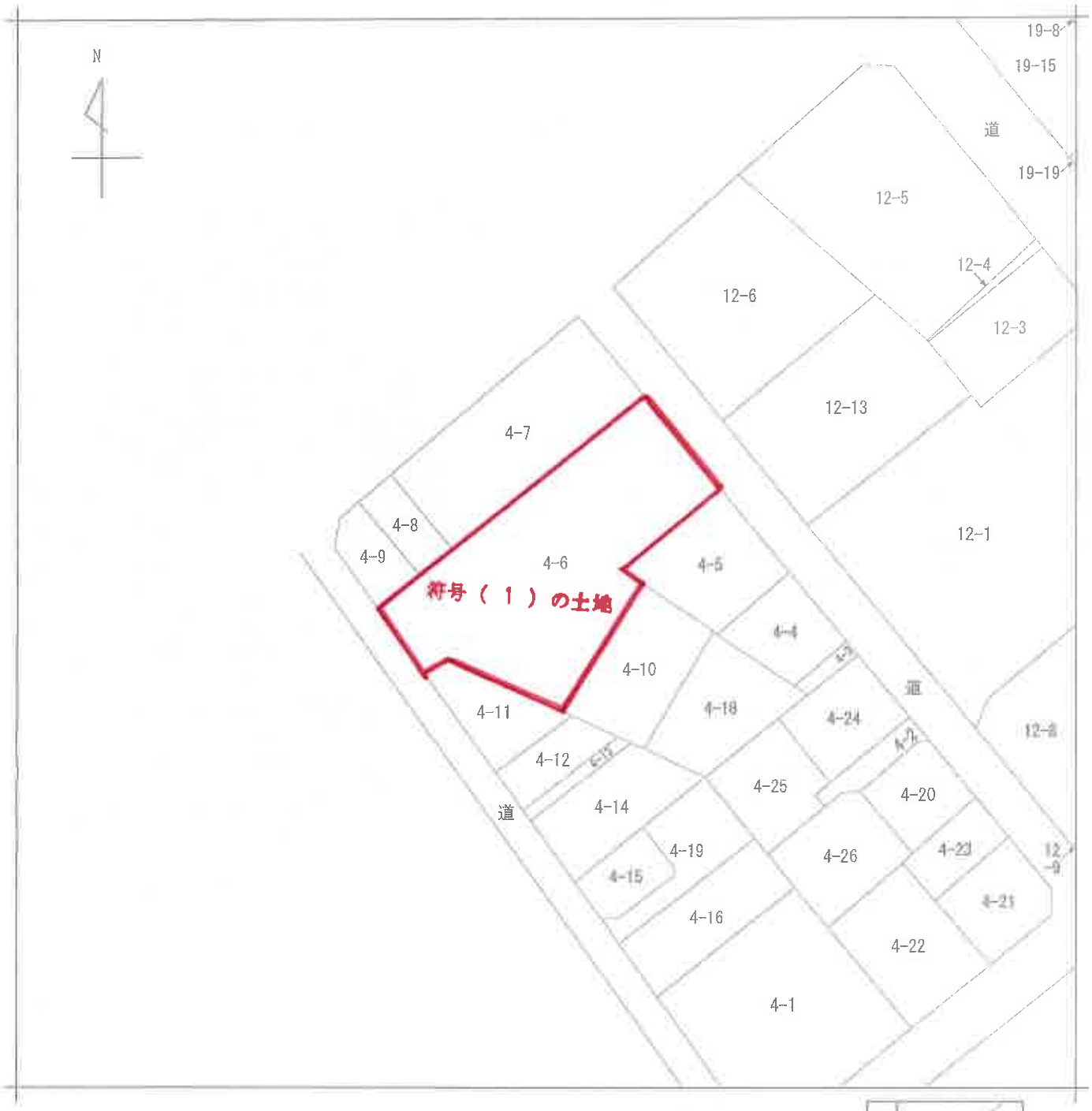
☐　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐　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。

☐

（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	千葉市中央区春日二丁目				地番	4番6		
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55年11月1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

令和8年3月23日
千葉地方法務局

請求番号：42-2　　登記官

(1/1)

登記年月日：平成19年4月13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3月23日　千葉地方法務局

登記官

（8枚目）

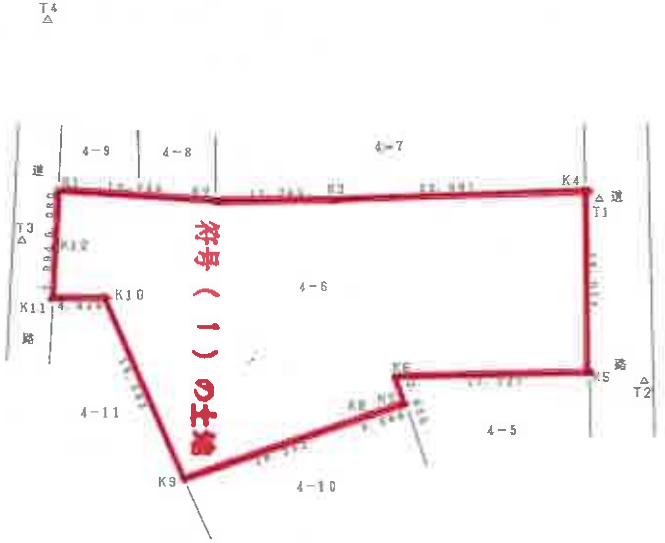
地番	4－6
土地の所在	千葉市中央区春日二丁目

地積測量図

座標求積表

地番		4－6			
測点	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
K1	金属標	−42059.492	24226.805	11.174	270710.319070
K2	コンクリート石標	−42052.796	24239.730	12.665	306996.180450
K3	金属標	−42046.827	24249.284	18.608	451230.676672
K4	コンクリート石標	−42034.188	24268.382	−1.717	−41668.811894
K5	コンクリート石標	−42048.544	24277.440	−23.914	−580570.700160
K6	金属標	−42058.102	24262.510	−11.281	−273705.375310
K7	金属標	−42059.825	24264.531	−4.252	−103172.785812
K8	コンクリート石標	−42062.354	24262.264	−16.651	−403990.957864
K9	コンクリート石標	−42076.476	24250.542	−3.423	−83009.605266
K10	コンクリート石標	−42065.777	24235.594	8.087	195993.248678
K11	コンクリート石標	−42068.389	24231.532	1.807	43786.378324
K12	金属標	−42063.970	24229.205	8.897	215567.236885
			倍面積		1834.196227
			面積		917.0981135
			地積		917.09 ㎡

測点	種類	X	Y
T1	鋲	−42034.318	24270.005
T2	鋲	−42046.544	24282.235
T3	鋲	−42065.251	24226.332
T4	鋲	−42046.347	24217.745



測地系	世界測地系
座標系	IX系
測量年月日	平成19年4月7日

作成者	（平成19年　4月　7日作成）	申請人		縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

請求番号：42-3

登記年月日：平成19年4月25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3月23日　千葉地方法務局　登記官

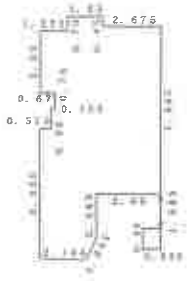
（6 枚目）

10203　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	春日二丁目 4番6の101
建物の所在	千葉市中央区春日二丁目4番地6

平面図

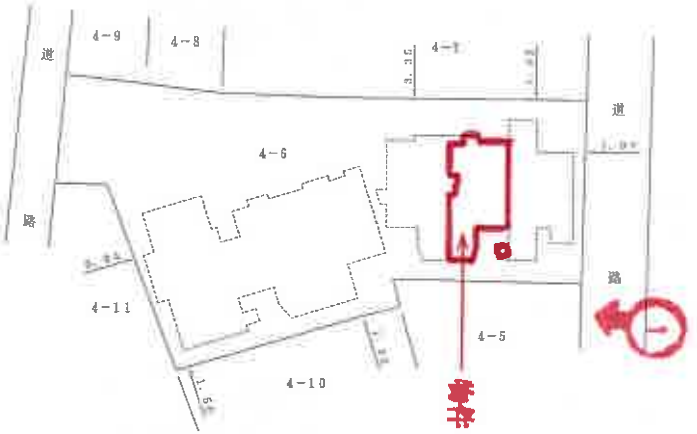


求積表

1. 650	×	0. 700	=	1. 155000
3. 675	×	4. 820	=	12. 893500
2. 925	×	2. 890	=	8. 453250
2. 255	×	1. 680	=	3. 788400
0. 155	×	0. 900	=	0. 139500
5. 600	×	3. 065	=	17. 164000
2. 610	×	2. 068	=	5. 397480
0. 835	×	0. 950	=	0. 793250
(2. 610	+	2. 144) ×	0. 931/2 =	2. 212987
			合計	51. 997367
			床面積	51. 99㎡

建物の存する部分　1階部分

建物の名称　101



○写真撮影位置と方向

作製者		縮尺 1/250	申請人		縮尺 1/500

9日作製）

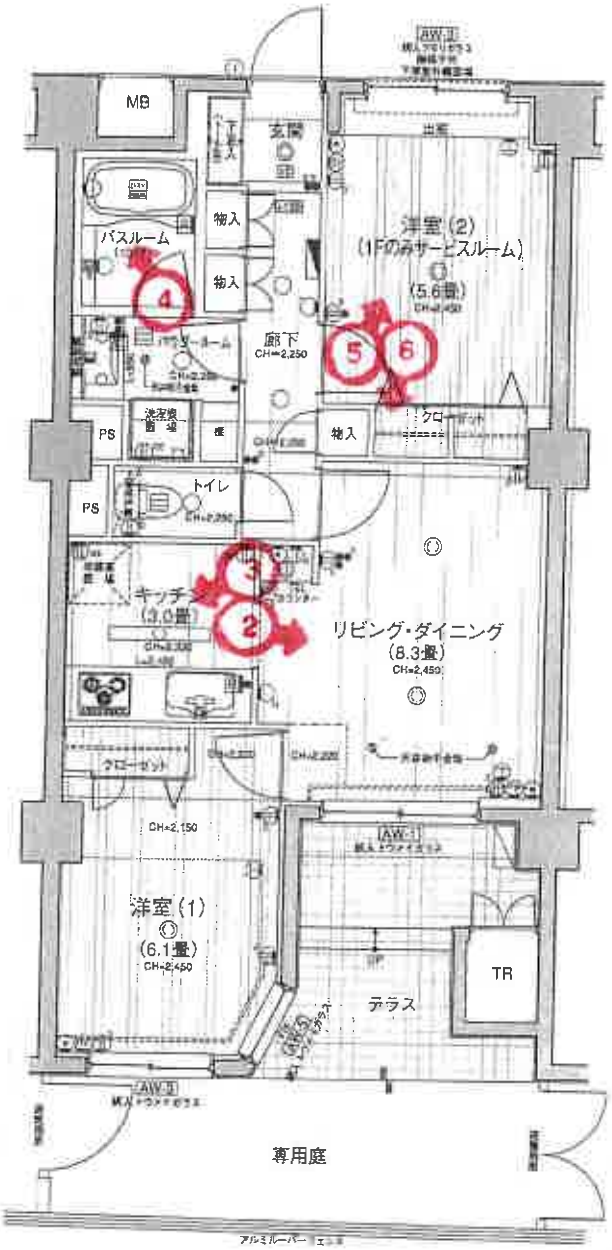
（東京土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

平成参拾九年四月弐五日登記

請求番号：42-1

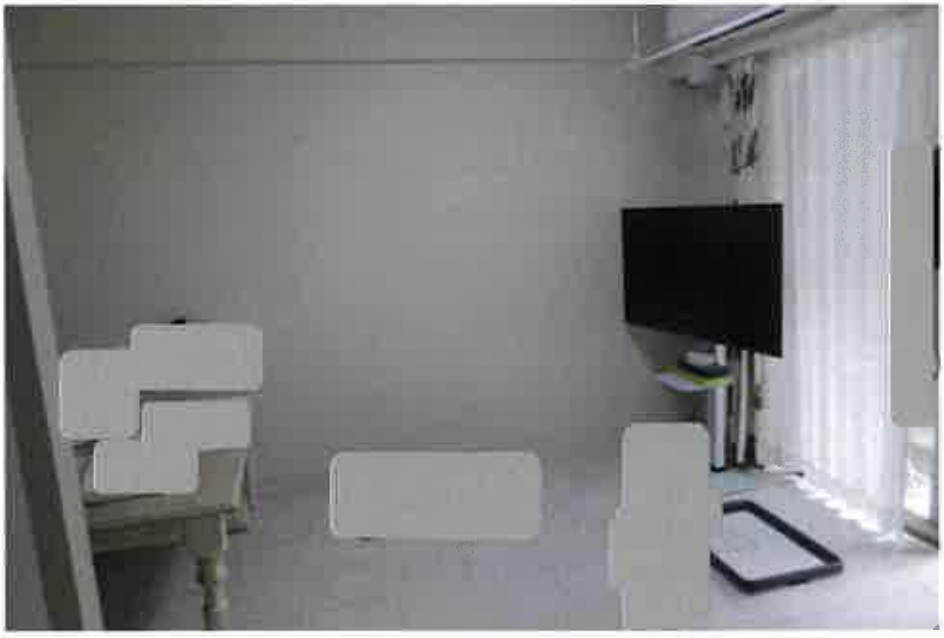
間取図



写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6

副本

令和８年（ケ）第 144 号

令和８年８月18日 現地調査
令和８年８月19日 評　　価
第 26K － 953 号 発行番号
令和８年９月１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
山口真由美

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金　　20,480,000　円

第２　評価の条件

1　本件評価は，民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって，求めるべき評価額は，一般の取引市場において形成される価格ではなく，一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること，買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと，引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること，目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2　評価は，目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり，調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3　現地での物件調査は，原則として目視可能な部分に限定される。

4　物件に関する情報提供の内容は，民事執行法５８条４項に定める場合を除いて，原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「春日2-1-12-101」
番号	特記事項		
1	ない。		

令和　8年（ケ）第　　144号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　千葉市中央区春日二丁目４番地６

建物の名称　　日神パレステージ西千葉春日マロニエの丘

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　春日二丁目４番６の１０１

建物の名称　　１０１

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　５１．９９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　千葉市中央区春日二丁目４番６

地　　目　　宅地

地　　積　　９１７．０９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　１４８６７８分の５６４２

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総武線「西千葉」駅の南西方・約270ｍ(道路距離) 京成千葉線「西登戸」駅の北西方・約500ｍ(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	マンションや戸建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
	その他規制	第１種高度地区（20ｍ）
		宅地造成等工事規制区域
		千葉市都市景観条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	規模	917.09㎡　（登記とほぼ同じ）
	形状	不整形地
	間口×奥行	（東側間口）約17ｍ×（奥行）約49ｍ
	敷地権の割合	148,678分の5,642　（所有権）
	接面道路との関係	二方路地
接面道路の状況	北東側（市道）　路線名（19号線）　幅員（約6ｍ）　連続性（普通） 舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	南西側（市道）　路線名（春日6号線）　幅員（約4ｍ）　連続性（稍劣る）　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	いずれも建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積　－
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	符号1	「日神パレステージ西千葉春日マロニエの丘」及びその関連施設の敷地
	隣地	・北　側：店舗兼共同住宅 ・東　側：市道を介して駐車場 ・南　側：住宅 ・西　側：市道を介して軌道敷
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. 千葉市教育委員会への聴取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. 敷地の範囲，境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され，現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。	

2　建物の概況等

（1）一棟の建物の概要

マンション名	日神パレステージ西千葉春日マロニエの丘
建物の用途	居住用　　（総戸数25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19年4月9日　新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約26年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根：アスファルト防水の上コンクリート押え 外壁：タイル貼り 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：あり 駐車場：あり 集会所等：管理人室 オートロック：あり その他：宅配ボックス，セキュリティカメラ等
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（日神パレステージ西千葉春日マロニエの丘管理組合） 管理方式：委託 管理会社：日神管財株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：平成19年5月15日・第TBTC06A0017－Ⅱ号 完了検査：平成19年5月16日・第TBTC06A0017－Ⅱ号 2. 規約設定共用部分あり。 3. 修繕積立金の合計額：21,164,071円（令和8年7月16日現在）

（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　（101号室）　　中間住戸・主要開口部の方位：南東向き		
床　面　積	51.99 ㎡　（登記面積） 約 56.42 ㎡　（壁芯面積：パンフレット記載）		
間　取　り	1LDK+S ~~2LDK~~ （別添建物間取略図参照） ・専用庭面積　約9.28㎡ （パンフレット記載）		
仕　　様	天　　井：クロス等 床　　：フローリング等 内　　壁：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：　－		
保守管理の状態	普通 ・　室内について経年劣化によるビニールクロスの継目露出，変色・汚れ，フローリングの劣化，小傷等が確認される。その他リビングとキッチン間で若干床が沈むような感覚があるとのこと。また洋室（1）のクローゼット扉上部に一部破損個所がある。 ・　賃借人の陳述によれば，雨漏り，排水の詰まり等の不具合及びリフォーム履歴，令和元年台風及び先日の大雨の影響は特段ないとのことである。住宅機器・設備等の稼働状況及び建物内部の建具の建て付け等についても特段問題はないとのことであるが,上階からの騒音等が気になるとのこと。		
管　理　費　等	管　理　費	月額	11,900円
	修繕積立金	月額	16,430円
	CATV 使用料	月額	440円
	町　会　費	月額	250円
	専用庭使用料	月額	300円
		計	29,320円　（令和8年7月16日現在）

	滞　納　額	滞納期間：令和７年６月分～令和８年７月分 計322,520円　　（令和8年7月16日現在） 上記に対する遅延損害金：23,658円 （２０２５年５月２８日分～２０２６年７月１６日分） 遅延損害金金利：年15%
専有部分の利用状況等	賃借人が社宅として占有・使用している。室内で小型犬一匹を飼育している。 利用権原は賃借権であると判定される。 建物賃貸借契約書写しの内容は概ね次の通り。（詳細は現況調査報告書参照） 借主：法人 占有開始時期：平成23年11月24日 契約期間：2023年11月24日～2025年11月23日まで（2年間） 賃料：110,000円/月，管理費：0円/月（毎月25日限り翌月分払い） 敷金：120,000円	
特記事項	1. なし	

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。

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
550,000	0.96	51.99	1.00	27,451,000

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（相乗積）：階層（1階）（△4%）
専用庭（＋2%）
要リフォーム（△2%）
個別格差率 0.96

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あり，その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので，現行の賃貸条件を参考として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	複利現価率 ※２	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) エ	(7.7%) オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
1,635,909 円 (18.1%)	742,440 円	7.8%	9,232,908円	0.8005	7,390,943円 (81.9%)	9,027,000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　　27,451,000円

収 益 価 格　　9,027,000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，本物件は現況賃貸借に供されている物件ではあるものの居住の快適性・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25,600,000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（円）（敷金等） オ	評価額（円）（1万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ－オ
25,600,000	1.00	0.80	1.00	－	20,480,000

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：滞納管理費等については，修正後価格に占める割合が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

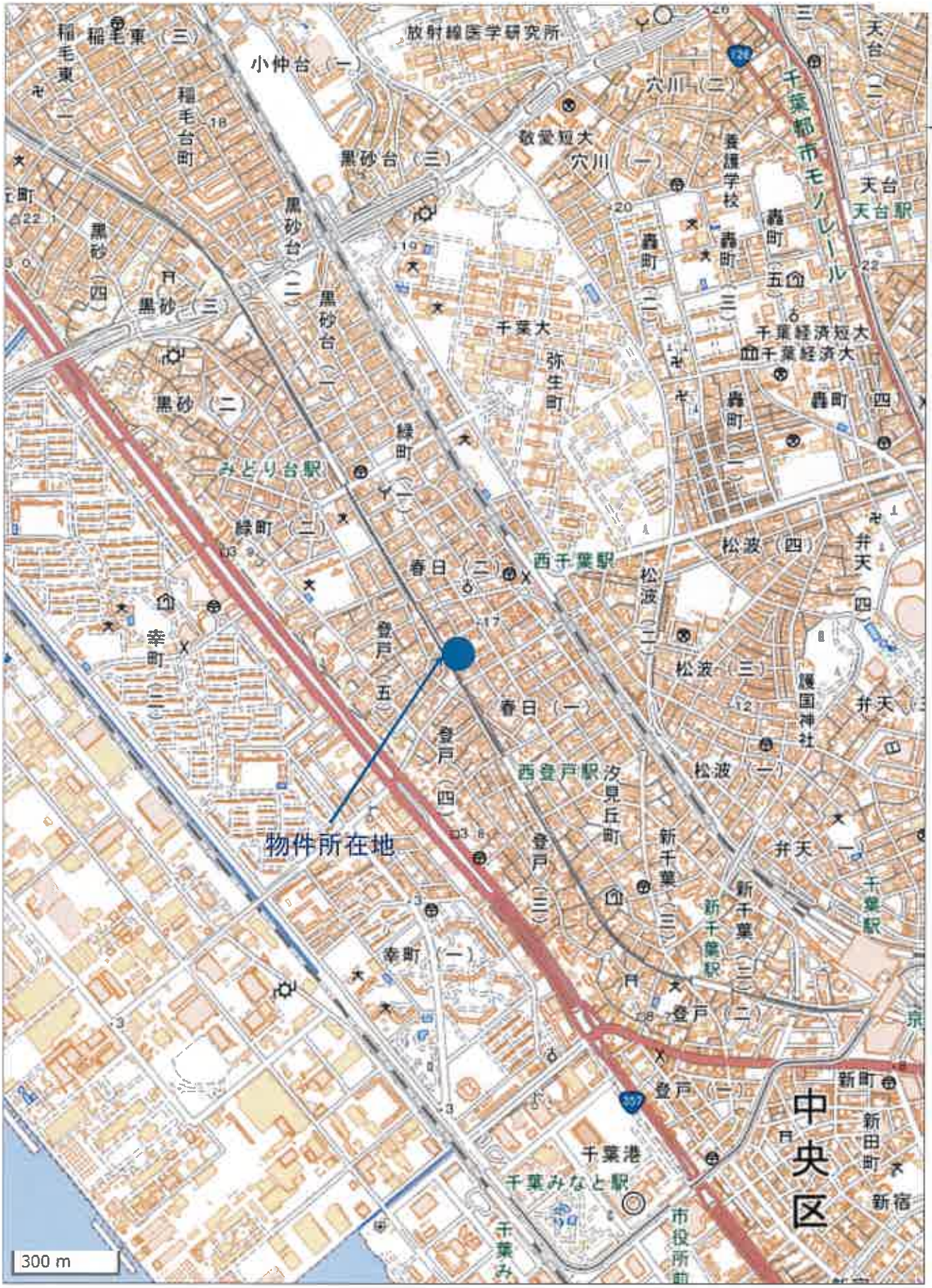
1. 位置図
2. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

以　上

位置図

S=1:15,000

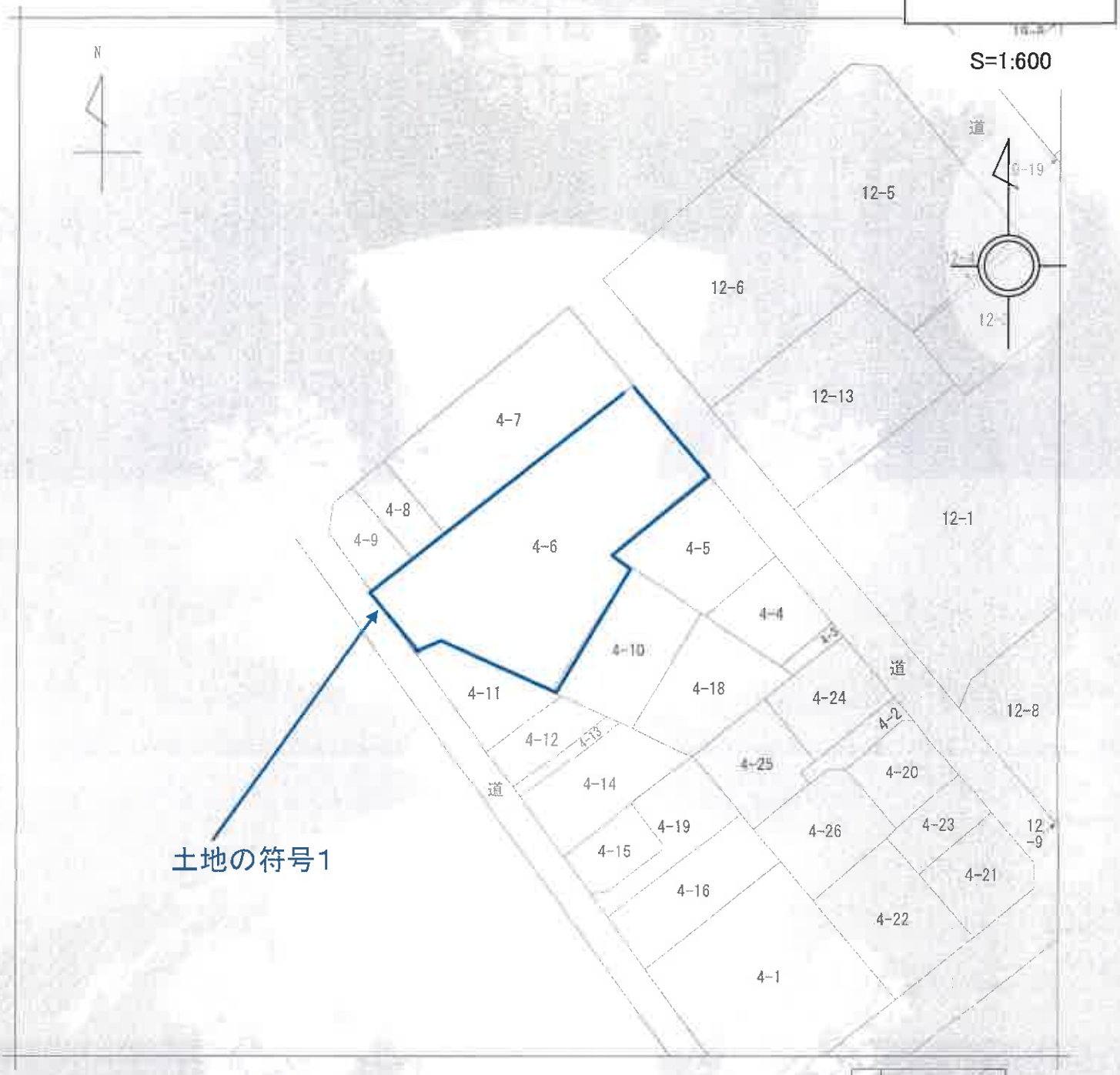
地理院地図
GSI Maps



国土地理院

地 図 写

S=1:600



(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	春日 2丁目

請求部分	所在	千葉市中央区春日二丁目			地番	4番6			
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55年11月1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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

令和8年3月23日
千葉地方法務局
登記官

請求番号：42-2
(1/1)

登記年月日：平成19年4月13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3月23日　千葉地方法務局　登記官

15

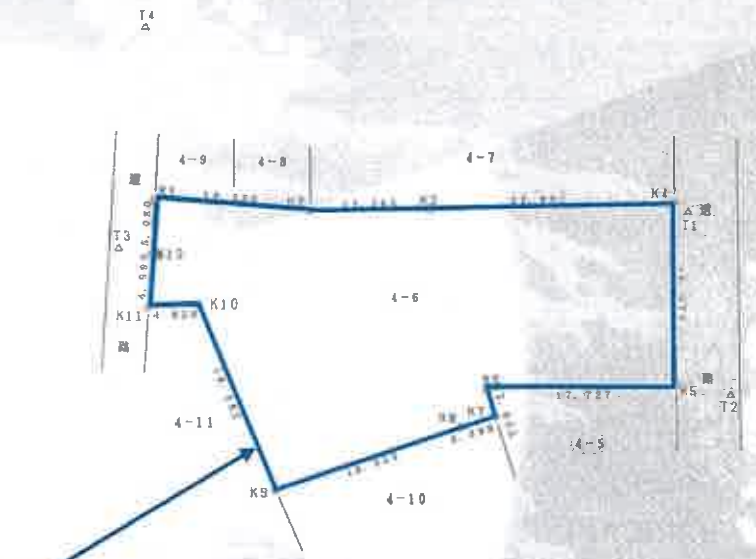
地積測量図

地番	4－6
土地の所在	千葉市中央区春日二丁目

座標求積表

地番		4－6			
測点	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
K1	金属標	−42069.492	24226.805	11.174	270710.319070
K2	コンクリート石標	−42052.796	24239.730	12.665	306996.120450
K3	金属標	−42046.827	24249.284	18.608	451230.676672
K4	コンクリート石標	−42034.188	24268.382	−1.717	−41568.811894
K5	コンクリート石標	−42048.544	24277.440	−23.914	−580570.760160
K6	金属標	−42058.102	24262.510	−11.281	−273705.375310
K7	金属標	−42059.825	24264.531	−4.252	−103172.765812
K8	コンクリート石標	−42062.354	24262.264	−16.651	−403990.957664
K9	コンクリート石標	−42076.476	24250.542	−3.423	−83000.605266
K10	コンクリート石標	−42065.777	24235.594	8.087	195993.248678
K11	コンクリート石標	−42068.389	24231.532	1.807	43786.378324
K12	金属標	−42063.970	24229.205	8.897	215567.236885
			倍面積		1834.196227
			面積		917.0981135
			地積		917.00 ㎡

測点	種類	X	Y
T1	鋲	−42034.318	24270.005
T2	鋲	−42046.544	24282.235
T3	鋲	−42065.251	24226.332
T4	鋲	−42046.347	24217.745



測地系	世界測地系
座標系	区系
測量年月日	平成19年4月7日

作成者

平成19年　4月　7日作成

申請人

縮尺　1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

縮合率にてA3をA4に縮小

請求番号：42-3

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3月23日　千葉地方法務局　登記官

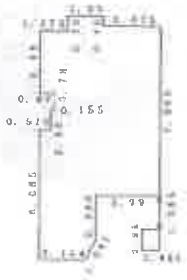
登記年月日：平成19年4月25日

10203　各階平面図

家屋番号	春日二丁目 4番6の101
建物の所在	千葉市中央区春日二丁目4番地6

建物図面
~~各階平面図~~

平面図



求積表

1	1.650 × 0.700		=	1.155000
2	2.675 × 4.820		=	12.893500
3	2.925 × 2.890		=	8.453250
4	2.255 × 1.680		=	3.788400
5	0.155 × 0.900		=	0.139500
6	5.600 × 3.065		=	17.164000
7	2.610 × 2.068		=	5.397480
8	0.835 × 0.950		=	0.793250
9	2.610 + 2.144) ×	0.931/2	=	2.212587
		合計		51.997367
		床面積		51.99㎡

建物の存する部分　1階部分

建物の名称　101



作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成弐拾九年四月弐五日登記

複合機にてA3をA4に縮小

請求番号：42-1

間 取 略 図

