令和　８年（ケ）第　　１８７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	6,020,000 4,816,000		1,204,000	60,433	13,592
備考					

令和　８年（ケ）第　　１８７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市稲毛区山王町３５番地１

建物の名称　　ヒューマンスクエア千葉山王

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　山王町３５番１の４１５

建物の名称　　４１５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５８．６１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　千葉市稲毛区山王町３５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４６９５．４４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　８２９６２７分の６２０６

令和　８年（ケ）第　　１８７号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１６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　　187号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市稲毛区山王町３５番地１

建物の名称　　ヒューマンスクエア千葉山王

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　山王町３５番１の４１５

建物の名称　　４１５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５８．６１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　千葉市稲毛区山王町３５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４６９５．４４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　８２９６２７分の６２０６

令和８年(ケ)第１８７号
令和８年７月１４日受理
令和８年９月　８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　１８７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市稲毛区山王町３５番地１

建物の名称　　ヒューマンスクエア千葉山王

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　山王町３５番１の４１５

建物の名称　　４１５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５８．６１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　千葉市稲毛区山王町３５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４６９５．４４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　８２９６２７分の６２０６

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
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　　１２，６５０円 修繕積立金　　１３，６８０円 合計　　２６，３３０円 令和８年８月５日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和7年10月分～令和8年8月分 計２８９，６３０円 上記のほかに駐車場使用料及び口座振替手数料の滞納がある。
管理会社等	国土管理株式会社
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、９階建の集合住宅の４階部分に存する一室（４１５号室）であり、間取りは３ＬＤＫである。

２　物件１建物には、内壁クロス全体的に黄ばみが見られ、引っ掻き傷があり、また、床の一部に白カビが発生しており、ほか経年による損耗・損傷が見られる。

３　物件１建物は、立入調査の結果及び室内の状況から、所有者が空き家として占有しているものと認めた。

４　本件マンションの管理人へのヒヤリングによると、本件一棟の建物について、令和８年８月千葉豪雨の影響は特に無かったとのことである。

５　管理費等滞納額の詳細については、次のとおりである（令和８年８月５日現在）。

⑴　管理費等滞納額の内訳

①　管理費：１３９，１５０円（令和７年１０月～令和８年８月分）

②　修繕積立金：１５０，４８０円（令和７年１０月～令和８年８月分）

③　駐車場使用料：６，８００円（１か月分、解約済み）

④　口座振替手数料：２２０円（１回分）

上記の合計額２９６，６５０円

⑵　上記⑴に対する遅延損害金

２２，７５５円（年１８％、令和７年１０月分～令和８年８月分）

⑶　なお、管理会社からの回答書によると、上記⑴、⑵の全額について、買受人に対して請求する旨明記されている。

６　本件一棟の建物について、規約設定の共用部分として、管理人室及び集会室が存する。

■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の敷地、駐車場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 7月22日（水） 13：50－14：05	物件所在地	占有調査（不在、協力依頼書を投函）、外観写真撮影
8年 7月22日（水） 15：08－15：14	当庁執行官室	管理会社から管理費等照会書送付先を電話聴取
8年 7月22日（水） ：　－　：	郵送	管理会社へ管理費等照会書を送付（返信用封筒同封、令和8年8月10日に郵送にて回答あり）
8年 7月22日（水） ：　－　：	郵送	所有者へ通知書を送付
8年 8月18日（火） 9：15－ 9：23	物件所在地	占有調査（不在、通知書を投函）
8年 8月26日（水） 12：00－13：19	物件所在地	占有・立入調査（空き家）、評価人同行、写真撮影
8年 8月27日（木） 10：32－10：35	当庁執行官室	管理会社へ管理費等回答書について電話聴取

（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　８月２６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

（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 8月27日（木） 11：40－11：43	当庁執行官室	管理会社へ管理費等回答書について電話聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

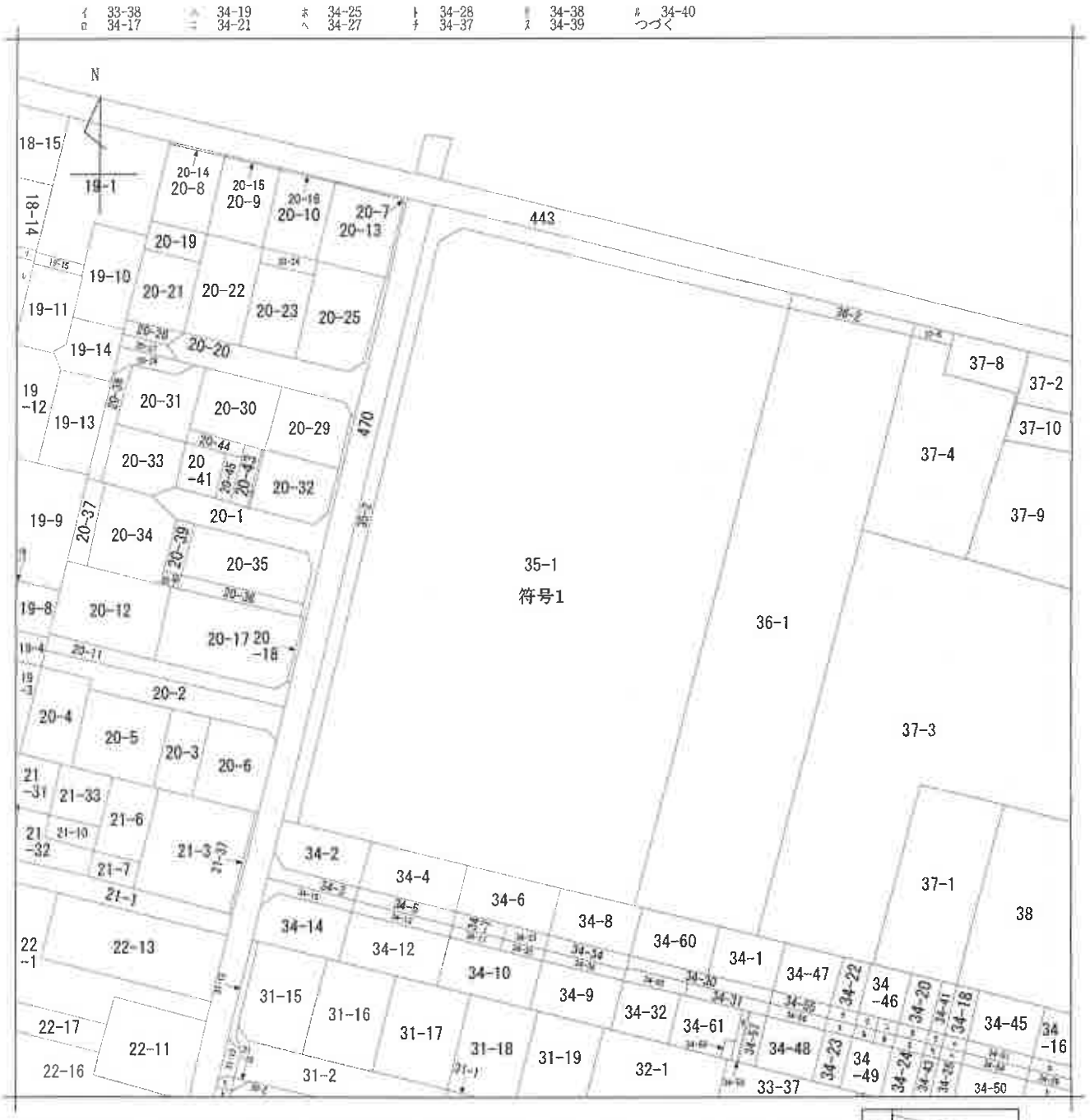
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

□

（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	山王町

請求部分	所在	千葉市稲毛区山王町			地番	35番1			
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47年12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。

（千葉地方法務局管轄）

令和8年5月8日

東京法務局

地図整理番号：M00765　　登記官 [redacted]

A3版をA4版に縮小した

34-42
34-44
34-52
34-53
34-59
18-17
18-18
20-42
21-1
31-9
31-14

地図整理番号：M00765
(2/2)

A3版をA4版に縮小した

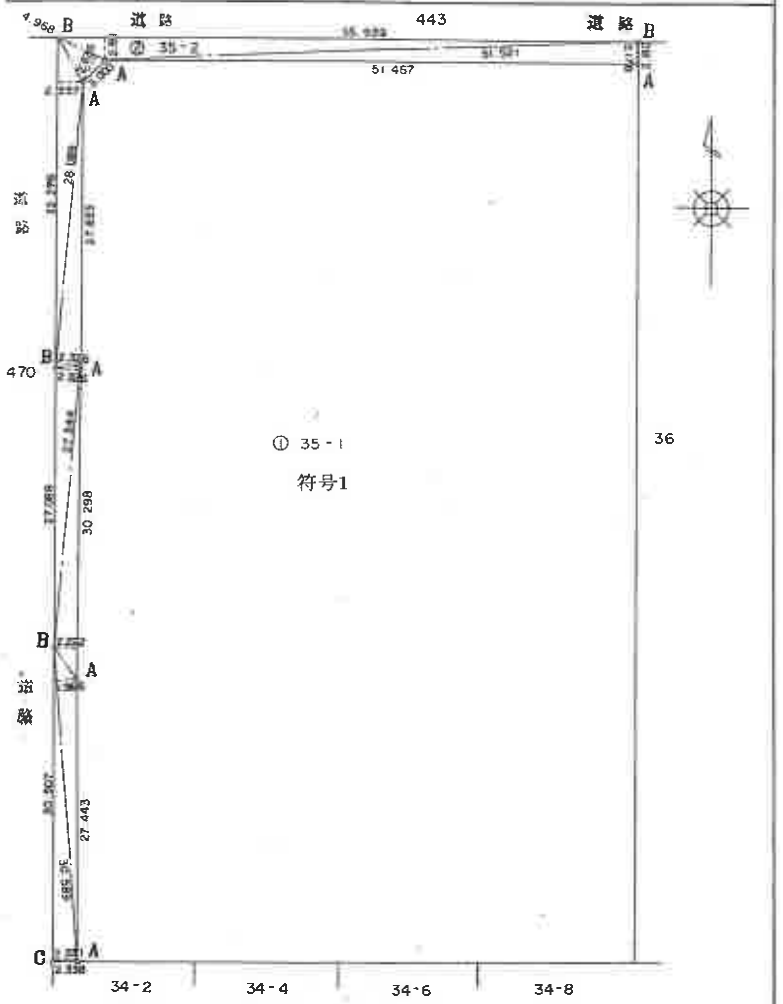
登記年月日：平成6年3月11日

243222

地積測量図

H6.3.11

地番	35-1 35-2
土地の所在	千葉市稲毛区山王町



求積表

地番	底辺	高サ	倍面積	地積
② 35-2	55.939	2.181	122.002959	
	51.521	2.178	112.212738	
	4.968	2.835	14.084280	
	32.276	2.357	76.074532	
	28.089	2.326	65.336014	
	27.344	2.326	63.602144	
	30.298	2.222	67.322156	
	30.589	2.331 + 1.966	131.440933	
		合計	652.074756	
		1/2	326.037378	326.03
① 35-1	5021.48 - 326.037378 = 4695.442622			4695.44

符号	種別	備考
A	コンクリート杭	
B	鉄杭	
C	計算点	

作製者 [redacted] （平成 6年 2月 28日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M00766

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5月8日 東京法務局
登記官 [redacted]

A3版をA4版に縮小した

（8枚目）

登記年月日：平成6年6月2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5月8日　東京法務局
登記官

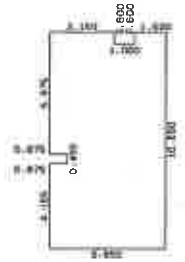
A3版をA4版に縮小した

（9枚目）

110714 各階平面図

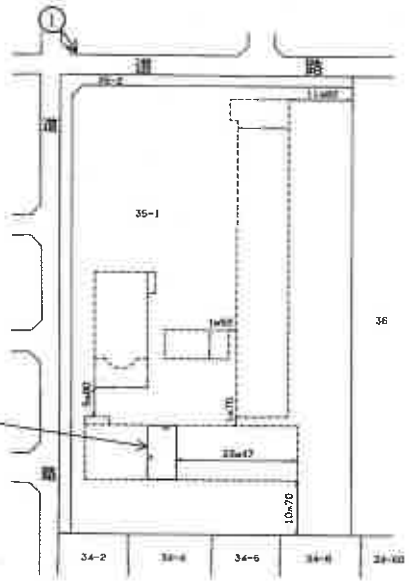
平成6年6月2日　建物図面　~~各階平面図~~

家屋番号	山王町35番1の415
建物の所在	千葉市稲毛区山王町35番地1



求積表

0.875	× 5.975	=	5.228125
0.875	× 4.125	=	3.609375
2.275	× 10.550	=	24.001250
1.000	× 9.950	=	9.950000
1.500	× 10.550	=	15.825000
	合計		58.613750
	床面積		58.61 ㎡



建物の番号　415

建物の存する部分　4階

←○ 写真番号・撮影方向

作製者	[redacted]	月6日作製）	縮尺	1/250	
申請人		[redacted]	縮尺	1/1000	

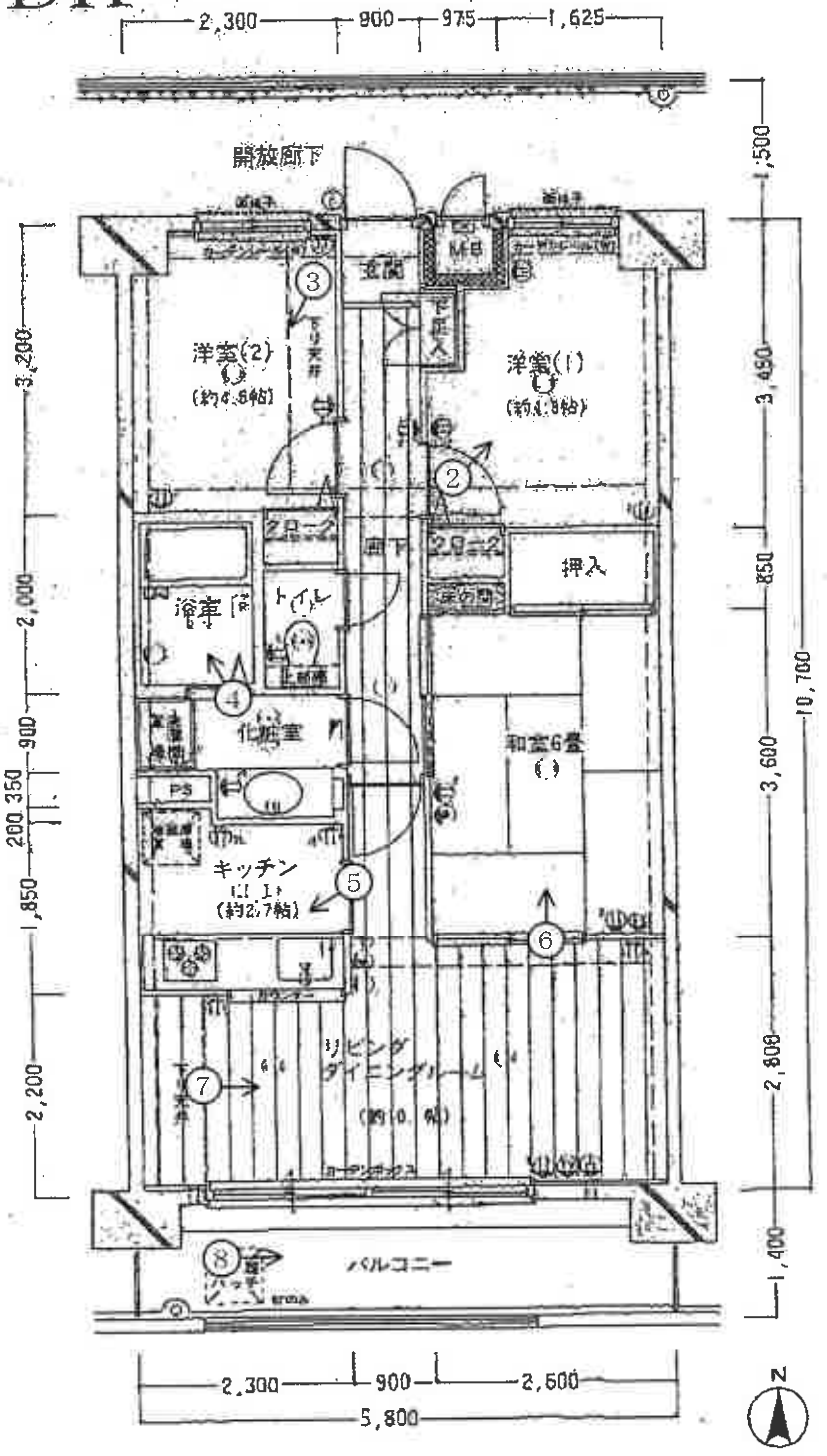
（東京土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M00767

《 間 取 略 図 》

◉住居専有面積／62.06㎡（約18.77坪）
◉バルコニー面積／F'=8.12㎡（約2.45坪）

3LDK



販売時パンフレットに基づき作成

←○ 写真番号・撮影方向

（ 10 枚目）

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



副　本

令和　８年　（　ケ　）　第　１８７号
令和8年8月26日　現地調査
令和8年8月28日　評　価
第 2026 － 034 号　発行番号
令和8年9月3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　6,020,000　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。 住居表示未実施区域。

番　号	特　　記　　事　　項
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　　１８７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市稲毛区山王町３５番地１

建物の名称　　ヒューマンスクエア千葉山王

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　山王町３５番１の４１５

建物の名称　　４１５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５８．６１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　千葉市稲毛区山王町３５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４６９５．４４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　８２９６２７分の６２０６

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）

位置・交通	ＪＲ総武本線「 四街道 」駅の　北西方　約 2.3ｋｍ （道路距離，以下同じ） 京成バス千葉イースト「 山王公民館 」バス停　約 850m （ＪＲ四街道駅に連絡） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象土地を含む周辺地域は，一般住宅，共同住宅，駐車場等が混在する住宅地域である。周辺の地勢は，ほぼ平坦で，日照・通風等は普通である。「千葉市地震・風水害ハザードマップ（ＷＥＢ版）」によれば，対象土地の一部は，内水浸水深（想定最大規模）0.01ｍ以上0.5ｍ未満の区域として公表されている。	
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2種中高層住居専用地域
	建蔽率	指定：　60％
	容積率	指定：　200％
	防火地域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区（最高高さ）20m，建築基準法第22条指定区域，景観計画区域，都市機能誘導区域外，居住促進（居住誘導）区域内，宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	4,695.44㎡ （ 登記数量とほぼ同じ ）
	形状	長方形状の画地
	間口×奥行	（ 西 ）　約 85.5m × 約 54m
	地勢	敷地内はほぼ平坦
	敷地権の割合	829,627　分の　6,206　（所有権）
	接面道路との関係	角地，ほぼ等高
接面道路の状況	西側　（ 市道 ）　路線名　（ 山王町21号線 ）　幅員　（ 約 6m ） 連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 無 ）　側溝　（ 両側 ） 北側　（ 市道 ）　路線名　（ 山王町13号線 ）　幅員　（ 約 6m ） 連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 無 ）　側溝　（ 両側 ）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	西側　：　建築基準法42条1項1号 北側　：　建築基準法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（特記事項2参照）
土地の利用状況及び隣地の状況等	対象地	ヒューマンスクエア千葉山王及び関連施設の敷地
	隣地	・北側：市道を介して駐車場，公園　・南側：一般住宅 ・西側：市道を介して一般住宅　・東側：一般住宅

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。）	上 水 道　あり ガス配管　あり 下 水 道　あり
土 壌 汚 染 等	1. 対象土地はマンション開発された敷地であり，従前の地目，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，9階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり，地下埋設物の存否は確認できないが，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. 千葉市教育員会での調査によれば，対象土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地には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。
特 記 事 項	1. 対象土地において，平成23年3月11日の東日本大震災による被害，令和元年9・10月の台風及び豪雨による被害並びに令和8年8月千葉豪雨による被害は，特段無かったと推察される。 2. 千葉市都市局建築部建築情報相談課で入手した「建築計画概要書」によれば，1棟の建物の高さは25.8mであるが，建替えの場合は，「千葉都市計画高度地区運用基準」による「分譲マンションの再生に関する基準」が適用になる可能性がある。

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヒューマンスクエア千葉山王	
建物の用途	共同住宅　（総戸数　141戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成6年4月28日 新築
	経過年数	約 32 年
	経済的残存耐用年数	約 13 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	シート防水
	外壁	タイル，一部吹付タイル
	内壁	吹付タイル、一部大理石貼外
	天井	ロックウール吸音板外
	床	御影石貼，ノンスリップシート，コンクリート金ゴテ押え外
	その他	－
設備等	供給処理設備	電気，上水道，都市ガス，公共下水道
	エレベーター	9人乗1基、6人乗1基
	駐車場	47台（平置） （特記事項2参照）
	集会所	有（規約設定の共用部分）
	その他	管理員室，オートロックシステム，共同視聴用アンテナ，集合郵便受，宅配ロッカー，防災・防犯設備，ゴミ置場（敷地内），自転車置場（敷地内）外
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	ヒューマンスクエア千葉山王管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	国土管理(株)
	管理形態	日勤 9：00～17：00（日，火～金），9：00～12：00（土） 月・祝祭日；休み
管理の状況	普通	

特　記　事　項	1. 建築確認：平成5年2月12日，第2963号 完了検査：平成6年5月26日，第2963号 2. 管理会社の回答書及びヒアリングによれば，駐車場に空きは無く，順番待ちとのことである。使用料は6,800円／月・台とのことである。 3. 次の規約設定の共用部分がある。 家屋番号：山王町35番1の99 建物の名称：99 種類：管理員室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分　60.55㎡ 家屋番号：山王町35番1の100 建物の名称：100 種類：集会室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分　117.41㎡ 4. 管理会社からのヒアリングによれば，ペットの飼育は可とのことである。 5. 管理会社からの回答書によれば，修繕工事積立金の合計は，201,148,,336円（令和8年5月31日現在）とのことである。次の修繕工事の予定は未定とのことである。 6. 管理会社からのヒアリングによれば，令和8年8月千葉豪雨による被害は，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	9階建の4階部分（415号室） （ 南向き，中間住戸 ）	
床面積	（公簿） 58.61㎡ （壁芯） 62.06㎡ （ 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：8.12㎡（パンフレットによる）	
仕様	天井	ビニールクロス外
	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喫煙によるものと推察される内壁クロスの黄ばみやヤニ臭さが認められる②床の一部に白カビが見られる③詳細は不明であるが，内壁クロスに引っ掻き傷が見られる箇所がある④便座が取り外されている。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住設機器の稼働状況③平成23年3月11日の東日本大震災による被害及び令和8年8月千葉豪雨による被害等は不明である。維持管理状況は，やや劣ると思料される。	
管理費等	管理費	12,650円／月
	修繕積立金	13,680円／月
	滞納額	令和8年8月5日現在 ： 296,650円 （令和7年10月分～令和8年8月分） ≪滞納額内訳≫ ・管理費：139,150円 ・修繕積立金：150,480円 ・駐車場使用料：6,800円 ・口座振替手数料：220円 ≪上記に対する遅延損害金≫ 22,755円（年18%，令和7年10月分～令和8年8月分）
専有部分の利用状況等	債務者兼所有者が，空家として占有している。	
特記事項	特になし。	

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。

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
180,000	0.84	58.61	1.00	8,862,000

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；△１　　改修費用等；△15
（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 ）	（ 8.9 ％ ）	エ×オ	ア＋カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
671,699 円	427,840 円	9.2 ％	4,510,922 円	0.7743	3,492,807 円	4,164,506 円
						＝4,165,000 円
（ 16.1 ％ ）					（ 83.9 ％ ）	（ 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

$$\frac{1}{(1+8.9\%)^3} = 0.774312661$$

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　　8,862,000 円

収益価格　　4,165,000 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　7,923,000　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
7,923,000	1.00	0.80	0.95	－	6,020,000

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：　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た修正を行なった。

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　間取略図

以　上

位置図

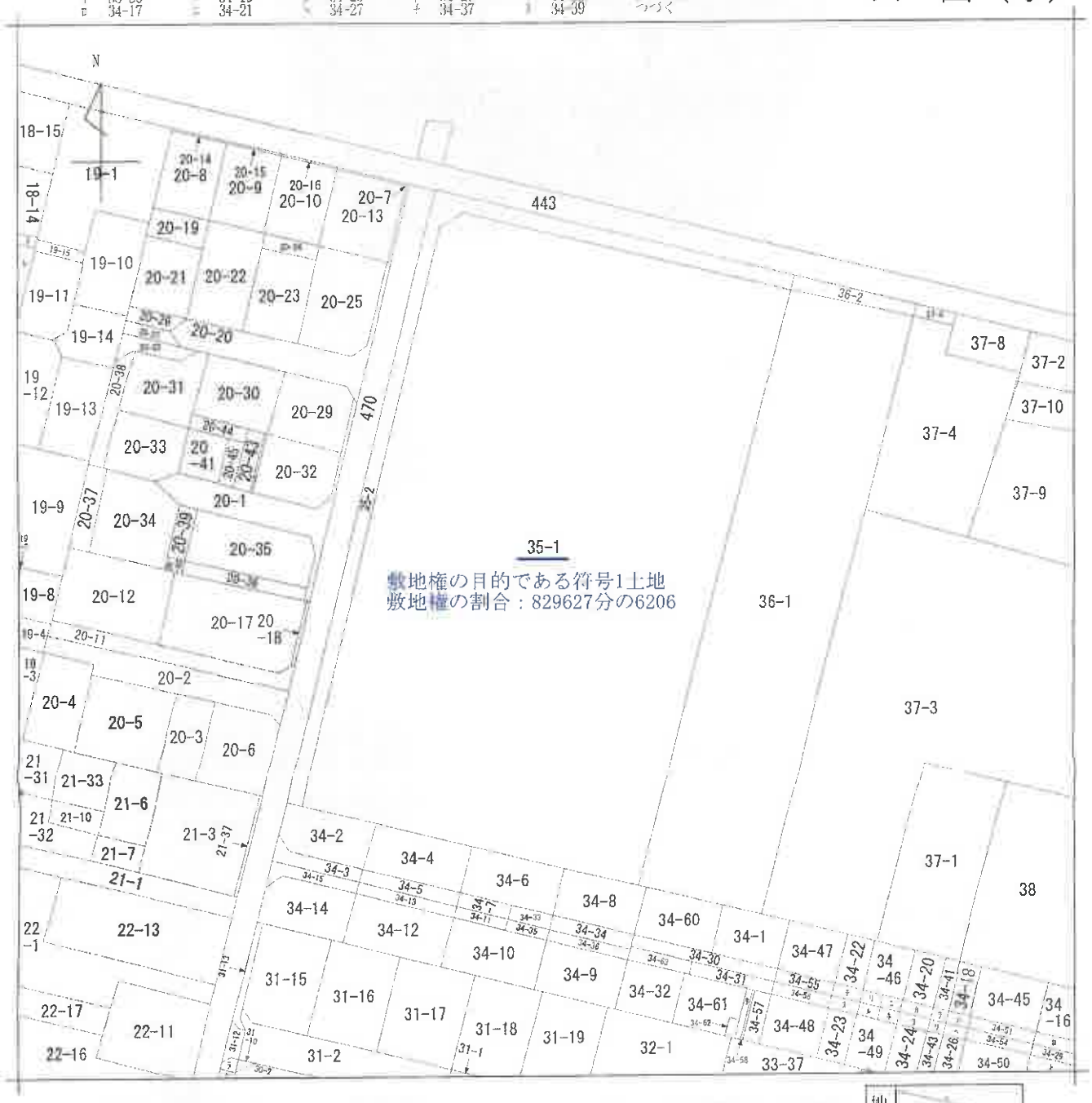


縮尺：1／20,000

国土地理院地図

0　500　1000m

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	山王町

請求部分	所　在	千葉市稲毛区山王町				地　番	35番1		
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47年12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。

（千葉地方法務局管轄）

令和8年5月8日

東京法務局

地図整理番号：M00765　　登記官 [redacted]

(1/2)

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：平成6年6月2日

建物図面
~~各階平面図~~

平成6年6月2日

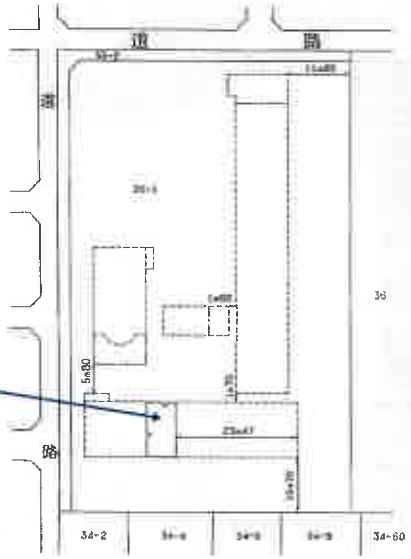
家屋番号	山王町35番1の415
建物の所在	千葉市稲毛区山王町35番地1

I10714 各階平面図



求積表

0.875	× 5.975	=	5.228125
0.875	× 4.125	=	3.609375
2.275	× 10.550	=	24.001250
1.000	× 9.950	=	9.950000
1.500	× 10.550	=	15.825000
	合計		58.613750
	床面積		58.61 ㎡





建物の番号　415

建物の存する部分　4階

作製者	[redacted]	月6日作製）	縮尺 1/250
申請人	[redacted]		縮尺 1/1000

（東京土地家屋調査士会用紙）

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5月8日　東京法務局
登記官 [redacted]

15

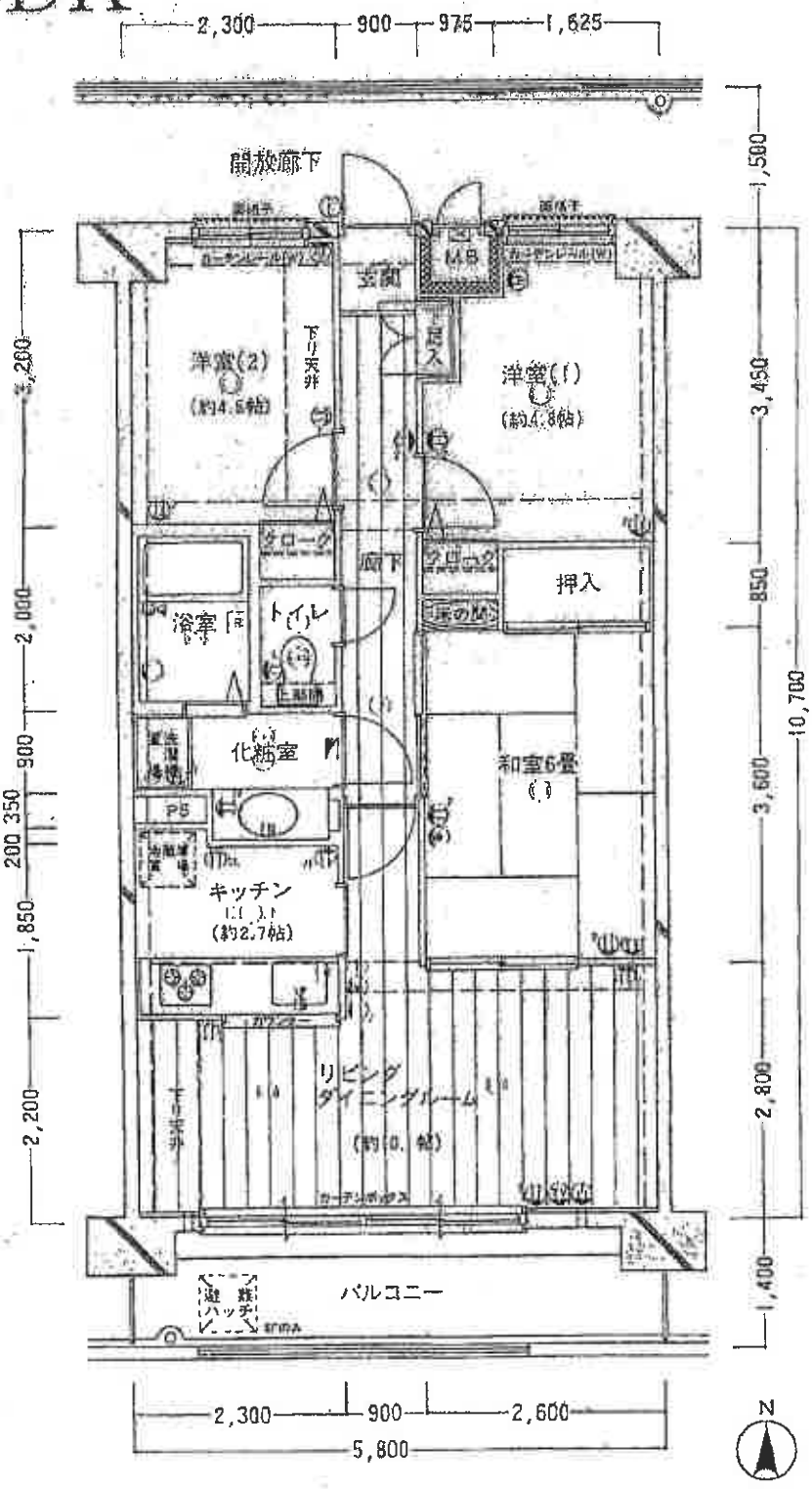
複写機にてA3をA4に縮小

地図整理番号：M00767

《 間 取 略 図 》

◉住居専有面積／62.06㎡（約18.77坪）
◉バルコニー面積／F＝8.12㎡（約2.45坪）

3LDK



販売時パンフレットに基づき作成