令和　８年（ケ）第　　５２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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	36,320,000 29,056,000		7,264,000	124,195	28,014
備考					

令和　８年（ケ）第　　５２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　八千代市緑が丘西一丁目４番地４、４番地５、４番地６

建物の名称　　シティテラス八千代緑が丘ステーションコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　緑が丘西一丁目４番４の１９１１

建物の名称　　１９１１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１９階部分　７１．４６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　　３

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番５

地　　目　　宅地

地　　積　　１８９．０１平方メートル

土地の符号　　４

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番４

地　　目　　宅地

地　　積　　４９３１．９３平方メートル

土地の符号　　１０

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番６

地　　目　　宅地

令和　８年（ケ）第　　５２号

物　件　目　録

地　　積　　４２４４．７４平方メートル

土地の符号　　１１

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番３

地　　目　　宅地

地　　積　　２１６２．２４平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　３・４・１０

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３３６３４８９分の７４７０

土地の符号　　１１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　８２０６９１３１６分の１２４００２０

令和８年（ケ）第５２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　　52号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月28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】
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　　52号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　八千代市緑が丘西一丁目４番地４、４番地５、４番地６

建物の名称　　シティテラス八千代緑が丘ステーションコート

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　緑が丘西一丁目４番４の１９１１

建物の名称　　１９１１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１９階部分　７１．４６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　　３

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番５

地　　目　　宅地

地　　積　　１８９．０１平方メートル

土地の符号　　４

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番４

地　　目　　宅地

地　　積　　４９３１．９３平方メートル

土地の符号　　１０

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番６

地　　目　　宅地

令和　8年（ケ）第　　52号

物　件　目　録

地　　積　　４２４４．７４平方メートル

土地の符号　　１１

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番３

地　　目　　宅地

地　　積　　２１６２．２４平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　３・４・１０

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３３６３４８９分の７４７０

土地の符号　　１１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　８２０６９１３１６分の１２４００２０

令和８年(ケ)第５２号
令和８年６月９日受理
令和８年７月１６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　　５２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　八千代市緑が丘西一丁目４番地４、４番地５、４番地６

建物の名称　　シティテラス八千代緑が丘ステーションコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　緑が丘西一丁目４番４の１９１１

建物の名称　　１９１１

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　７１．４６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　　３

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番５

地　　目　　宅地

地　　積　　１８９．０１平方メートル

土地の符号　　４

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番４

地　　目　　宅地

地　　積　　４９３１．９３平方メートル

土地の符号　　１０

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番６

地　　目　　宅地

令和　8年（ケ）第　　52号

物　件　目　録

地　　積　　４２４４．７４平方メートル

土地の符号　　１１

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番３

地　　目　　宅地

地　　積　　２１６２．２４平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　３・４・１０

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３３６３４８９分の７４７０

土地の符号　　１１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　８２０６９１３１６分の１２４００２０

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	緑が丘西１－４－４－１９１１
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 上記の者が本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■月額下記のとおり 管理費　13,075円 修繕積立金　12,860円 自転車置場使用料　200円 円 円 令和8年6月29日現在 □滞納はない ■滞納がある　R6年11月分～R8年6月分 計　335,565円 及び、上記に対する年14.6%の遅延損害金 □不明
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社
その他の事項	４枚目「その他の事項」のとおり
敷地権	符号３、４、１０、１１
現況地目	■宅地（符号３、４、１０、１１）　□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３、４、１０、１１）　□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、ゴミ置場、管理室、駐車場他の登記された規約設定共用部がある
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

その他の事項

■管理費等の状況について

管理費、修繕積立金は細分されており、前頁の「管理費等の状況」欄の詳細は以下のとおり。

団地住宅管理費Ａ	月額4,450円	滞納額 55,680円
団地住宅管理費Ｂ	月額 240円	滞納額 3,120円
全体管理費	月額8,385円	滞納額109,005円
団地住宅修繕積立金Ａ	月額 80円	滞納額 1,040円
団地住宅修繕積立金Ｂ	月額3,360円	滞納額 43,680円
全体修繕積立金	月額9,420円	滞納額122,460円

上記に加え、管理会社としては買受人等の承継人に対し、弁護士費用330,000円（別途実費55,000円）を請求する意向がある。

■本件建物について

1　債務者兼所有者等の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無については不明であるが、立入調査の際には損傷個所等は見られなかった。

2　維持管理の状態はやや不良であるものの、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。

3　建物内には人が居住していたほぼそのままの状態で家財道具が残置されている。

（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
■マンション管理人	1　対象の住戸は、昨年後半頃から誰も住んでおらず、空き家になっています。 2　ベランダに鳩が飛来しており、近隣住戸から糞害の苦情が出て困っています。 （以上、令和８年６月１２日に面談聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■本件建物の占有認定について

以下事由及び現場の状況から、本件建物は債務者兼所有者が、居宅(空き家の状態)として占有しているものと認めた。なお、電気需給契約(令和7年11月19日終了)、ガス需給契約（令和8年3月4日終了）の終了日から、昨年秋頃～今年春頃より空き家になっているものと思われる。

1) 電気需給契約の名義人が債務者兼所有者であること
2) 債務者兼所有者名義の書類、投薬袋等が多数存在すること
3) 債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表が存在しないこと

（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6月12日（金） 10：50－11：30	物件所在地	物件確認　不在　占有調査　外観写真撮影 マンション管理人に面談聴取
R8年6月12日（金） ：　－　：	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発送(6月29日回答書FAX受領)　電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送(6月22日回答書受領)
R8年7月13日（月） 15：45－17：10	物件所在地	立入調査(物件確認　占有調査　図面照合　写真撮影) 評価人同行　マンション管理人に面談聴取
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8年7月13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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	八千代市緑が丘西一丁目				地番	4番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年1月23日

東京法務局豊島出張所

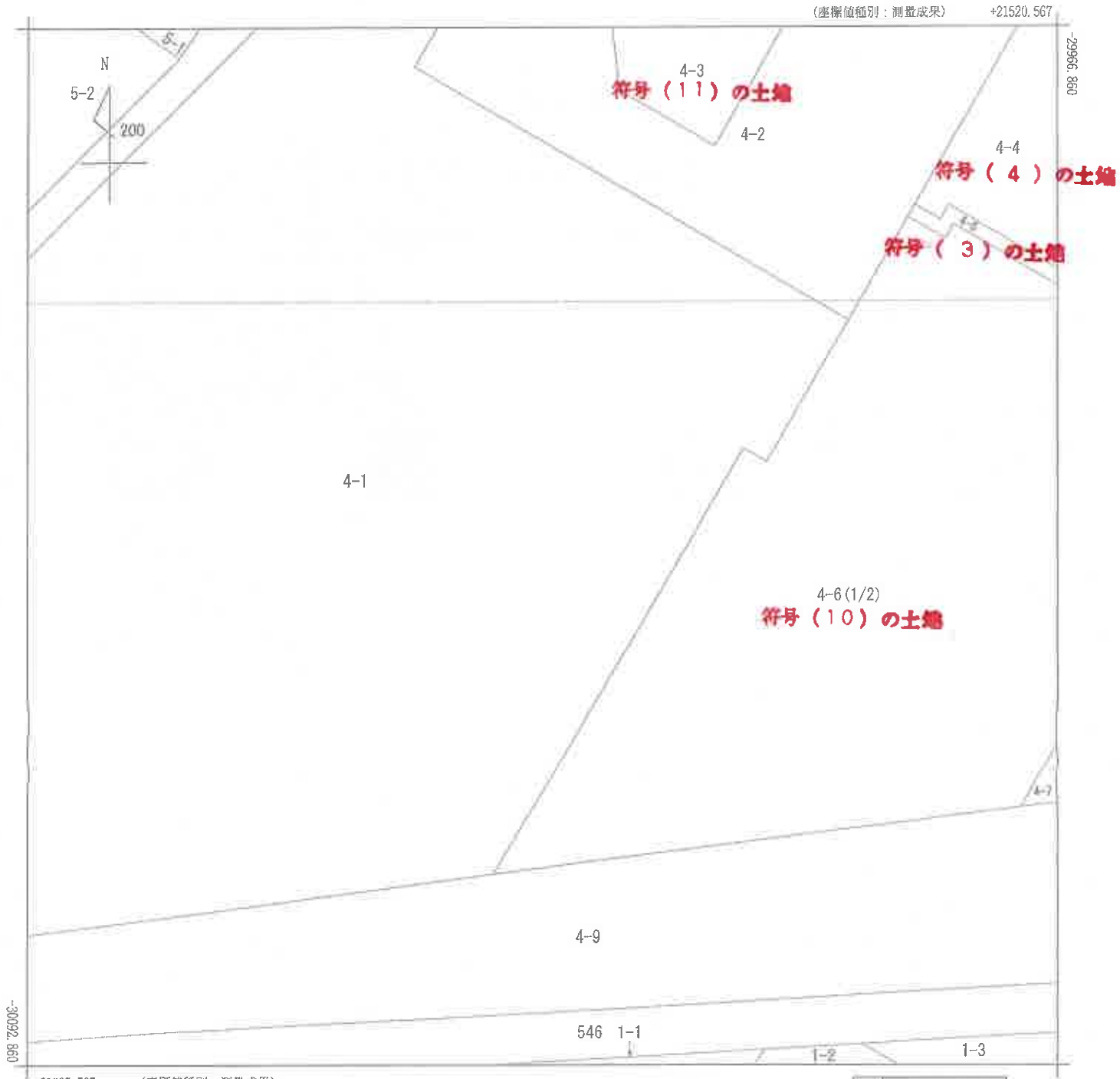
登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	緑が丘西１丁目

請求部分	所在	八千代市緑が丘西一丁目				地番	4番6				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年1月23日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H17030-1　　登記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

（ 9 枚目）



（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ（touhokutaiheiyouoki2011.par）による修正がされています。

地番区域見出	緑が丘西一丁目

請求部分	所在	八千代市緑が丘西一丁目				地番	4番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図（法第１４条第１項）	種類	地籍図	
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

（千葉地方法務局船橋支局管轄）

令和8年1月23日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H17030-1　　登記官

(2/2)

（１０枚目）

A3判をA4判に縮小



（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ（touhokutaiheiyouki2011.par）による修正がされています。

地番区域見出

緑が丘西１丁目

請求部分	所在	八千代市緑が丘西一丁目				地番	4番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図（法第１４条第１項）	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

（千葉地方法務局船橋支局管轄）

令和8年1月23日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H17031-1　　登記官

(1/1)

（１１枚目）

A3判をA4判に縮小

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年1月23日　東京法務局豊島出張所
登記官

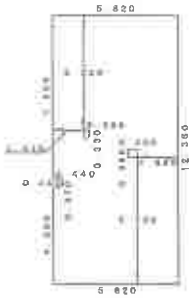
（12枚目）

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	大和田新田 1147番9の1911
建物の所在	八千代市大和田新田字仲木戸前1147番地9、1147番地6、1147番地8（換地　八千代都市計画事業西八千代北部特定土地区画整理事業 147街区1－6画地、1－3画地、1－5画地）

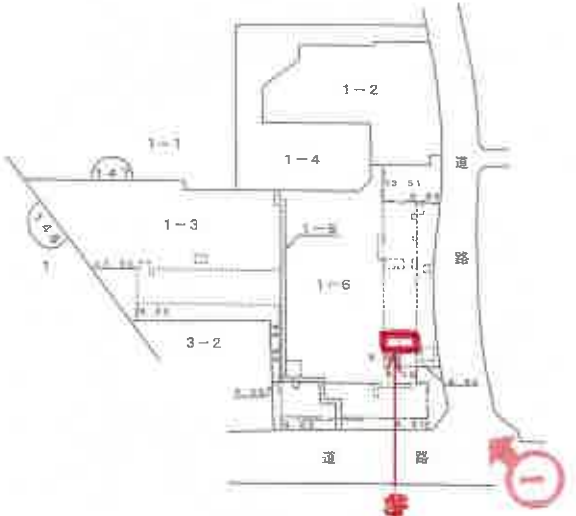
建物の存する部分　19階
建物の名称　1911



求積表

5.380	× 12.350	=	66.443000
0.440	× 4.390	=	1.931600
0.440	× 7.590	=	3.339600
0.420	× 0.380	=	−0.159600
0.280	× 0.330	=	−0.092400
計			71.462200

床面積　71.46 ㎡



○写真撮影位置と方向

写真（1）の説明

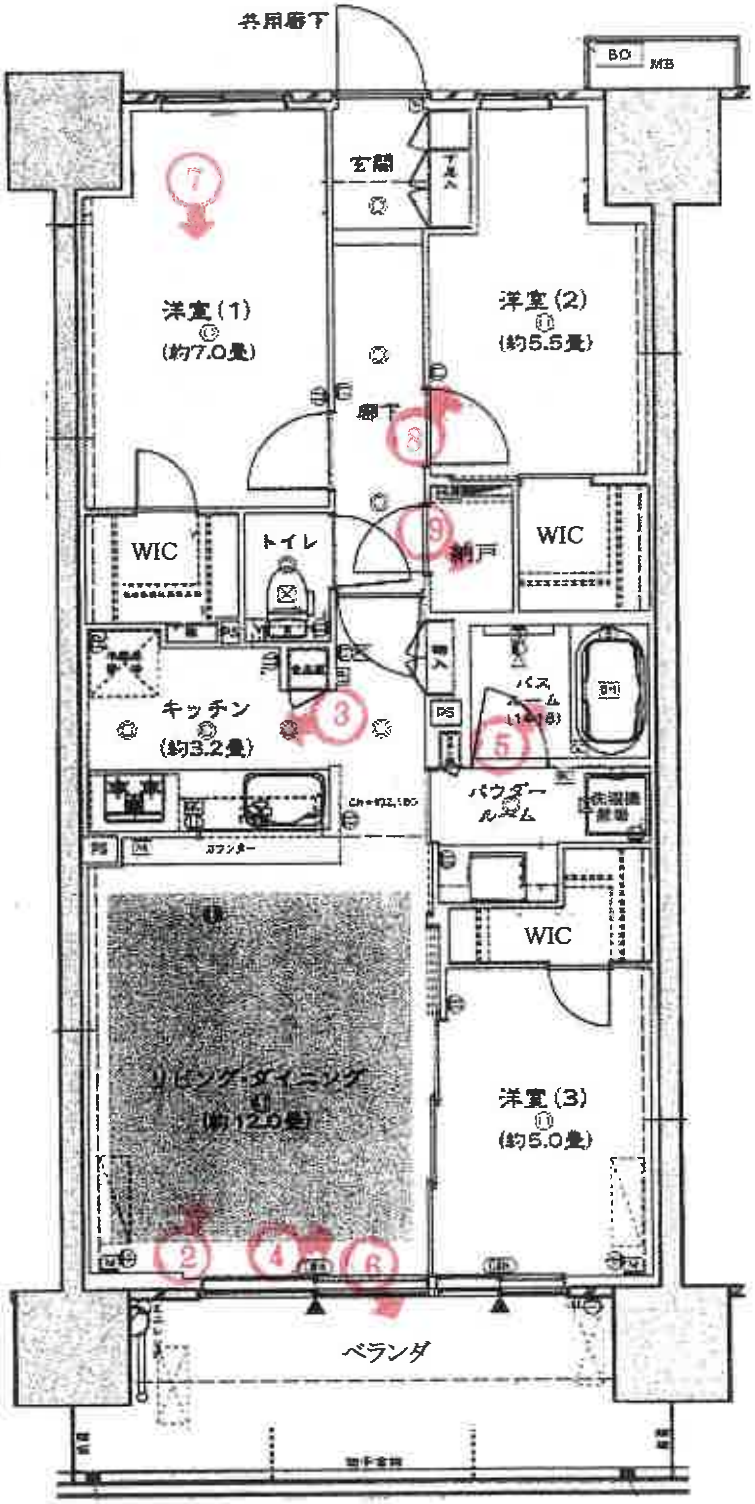
（長源結）

A3版をA4判に縮小

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/2000

建物間取略図

（分譲時パンフレットをもとに評価人が作成）



○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



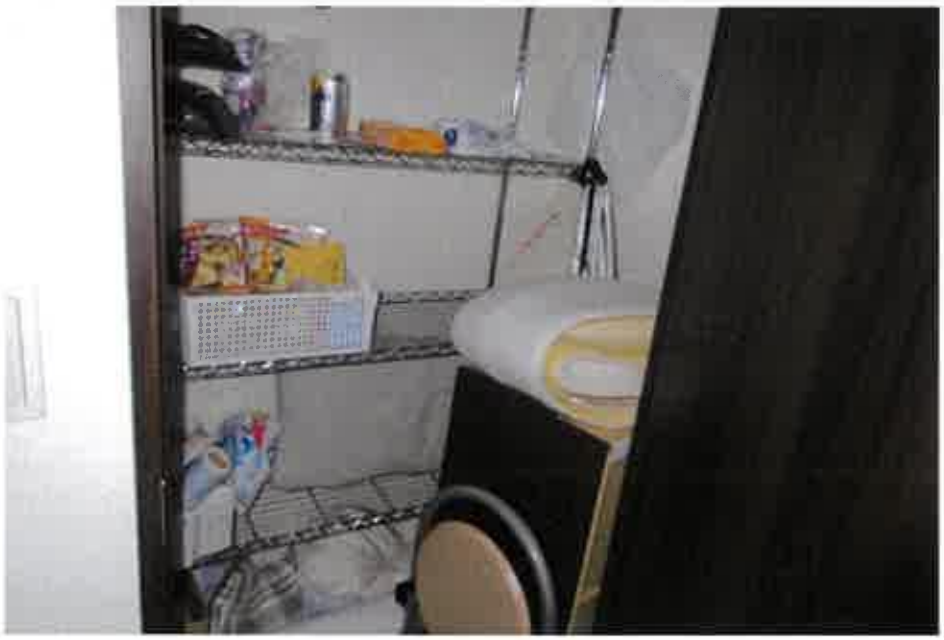
6



7



8



9

副本

令和８年（ケ）第52号

令和８年７月13日 現地調査
令和８年７月14日 評　　価
第Ｋ２６１９９７１号 発行番号
令和８年７月19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

物件番号	評　　価　　額
1	金　　36,320,000　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「緑が丘西１－４－４－１９１１」

番号	特記事項
1	ない。

令和　8年（ケ）第　　52号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　八千代市緑が丘西一丁目４番地４、４番地５、４番地６

建物の名称　シティテラス八千代緑が丘ステーションコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　緑が丘西一丁目４番４の１９１１

建物の名称　１９１１

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　１９階部分　７１．４６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　３

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番５

地　　目　宅地

地　　積　１８９．０１平方メートル

土地の符号　４

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番４

地　　目　宅地

地　　積　４９３１．９３平方メートル

土地の符号　１０

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番６

地　　目　宅地

令和　8年（ケ）第　　52号

物　件　目　録

地　　積　　４２４４．７４平方メートル

土地の符号　　１１

所在及び地番　八千代市緑が丘西一丁目４番３

地　　目　　宅地

地　　積　　２１６２．２４平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　３・４・１０

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３３６３４８９分の７４７０

土地の符号　　１１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　８２０６９１３１６分の１２４００２０

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３、４、１０、１１）

位置・交通	東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅の北西方・約200m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	マンションや店舗が混在する地域。	
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	近隣商業地域
	建蔽率	指定 80%
	容積率	指定 300%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	西八千代北部地区土地区画整理事業施行済
		八千代緑が丘駅周辺地区地区計画 業務関連Ⅲ地区
		宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	11,527.92㎡　（登記）
	形状	不整形地
	間口×奥行	（南東側間口）約60m ×（奥行）約150m
	敷地権の割合	符号３・４・１０　3,363,489分の7,470　（所有権） 符号１１　820,691,316分の1,240,020（所有権）
	接面道路との関係	角地
接面道路の状況	南東側（県道）　路線名（主要地方道船橋印西線）　幅員（約20m）　連続性（優る）　舗装（有）　歩道（有）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	北東側（市道）　路線名（緑が丘西111号線）　幅員（約14m～約17m）　連続性（普通）　舗装（有）　歩道（有）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	南東側：　建築基準法第42条1項1号
		北東側：　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	符号4、10、11	「シティテラス八千代緑が丘ステーションコート」及びその関連施設の敷地
	符号3	「シティテラス八千代緑が丘ステーションコート」及びその関連施設の敷地として利用されている。なお、要役地を地番：緑が丘西一丁目4番2とする通行目的の地役権が設定されている。
	隣地	周囲には、マンション、線路、駐車場、病院、大型店舗等が存する。
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、符号3・4・10・11は、昭和時代よりゴルフ場として推移しており、土壌汚染の存在する可能性を完全には否定できないものと推定する。 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. 八千代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. 『八千代市防災ハザードマップ』によれば、符号3・4・10・11は、内水想定の0.3m未満のエリアに指定されている。詳細は『八千代市防災ハザードマップ』ご参照。	

2　建物の概況等

（1）一棟の建物の概要

マンション名	シティテラス八千代緑が丘ステーションコート
建物の用途	居住用　　（総戸数437戸）　　ステーションコート3棟のみ。管理人へのヒアリングによる。
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29年1月6日　新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約35年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根19階建
仕様	屋根：アスファルト露出外断熱防水 外壁：タイル、吹付タイル 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　(6基、非常用含む) 駐車場：あり 集会所等：あり オートロック：あり　(ダブルオートロック) その他：ハンズフリーキー、防犯カメラ、電気自動車充電設備1台分等
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　シティテラス八千代緑が丘団地管理組合、ステーションコート管理組合、ブリーズコート管理組合 管理方式：全部委託 管理会社：住友不動産建物サービス株式会社 管理形態：常勤　(24時間体制とのこと)
管理の状況	普通 ・管理人へのヒアリングによると、台風、地震等の影響はないとのこと。 ・大規模修繕（1回目）を、2～5年後に予定しているとのこと。
特記事項	1. 建築確認：平成27年4月15日・第UHEC建確26545号 完了検査：平成29年1月6日・第UHEC建完26545号

	2. 確認できた規約設定共用部分の建物登記は下記のとおり。 ・家屋番号：4番4の1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,22,26,29/物置 ・家屋番号：4番4の20,31/ゴミ置場 ・家屋番号：4番4の23/管理室 ・家屋番号：4番4の24,28,27/休憩室、休憩室・物置 ・家屋番号：4番4の21/駐車場 ・家屋番号：4番4の25/便所 ・家屋番号：4番4の30/保育所 ・家屋番号：4番4の32/集会室 3. 管理人へのヒアリングによると、駐車場 は全184台（ステーションコートのみ）であり、内訳は平置34台（月額10,000円/台）、機械式150台（月額4,500～6,500円/台）とのこと。令和8年7月14日現在、機械式に35台空きがあるとのことである。 4. ペット飼育：可（ペット飼育細則あり） 5. 修繕積立金の合計額：147,650,935円（令和8年4月30日現在） 6. シティテラス八千代緑が丘は、売主：住友不動産㈱、施工：㈱長谷工コーポレーションのマンションであり、ステーションコートと、ブリーズコートの2エリアで構成されている。物件１は、ステーションコートA棟に所在する。

（2）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	１９階　（1911号室）　　中間住戸・主要開口部の方位：北東向き	
床　面　積	71.46 ㎡　（登記面積） 約 74.70 ㎡　（壁芯面積：パンフレット記載）	
間　取　り	３ＬＤＫ （別添建物間取略図参照）	・バルコニー面積 約12.00㎡ （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：複層ガラス、南西側のみ二重サッシュ、温水式床暖房、ディスポーザー、ベランダにミニシンク。	
保守管理の状態	普通 ・　空き家の状態にあり、上水道、下水道、ガス等の設備の稼働状況は不明である。 室内には、家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。目視の範囲では、丁寧に使用されており、概ね経年相応の状態にあると判断される。 ・　ベランダに、鳥類（鳩と推察）の糞害が確認された。	
管　理　費　等	団地住宅管理費A 団地住宅修繕積立金A 団地住宅管理費B 団地住宅修繕積立金B 全体管理費 全体修繕積立金	月額　4,450円 月額　80円 月額　240円 月額　3,360円 月額　8,385円 月額　9,420円 計　25,935円　（令和8年6月29日現在）
	滞　納　額	滞納期間：令和6年11月分～令和8年6月分 335,165円　（令和8年6月29日現在） 上記に対する遅延損害金：52,662円 （令和6年11月分～令和8年6月分）

		遅延損害金金利：年14.6%
	備　　考	管理会社の回答によれば、上記のほか弁護士費用385,000円（実費33,000円含む）、上記以外の遅延損害金5,727円、自転車置場使用料の滞納額400円（200円/月額）も請求するとのことである。 管理会社の回答よると、上記滞納期間のうち、令和7年11月～令和8年5月の管理費、修繕費は入金済みとのことである。
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. 家財道具、電化製品、生活雑貨等の残置物がある。	

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
625,000	1.07	71.46	1.00	47,789,000

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（19階）（＋9%）
保守管理の状態（△2%）　個別格差率 1.07

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	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) エ	(5.4%) オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
3,487,035円 (14.5%)	1,360,280円	5.5%	23,990,393円	0.8540	20,487,796円 (85.5%)	23,975,000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

$$\frac{1}{(1+5.4\%)^{3}} = 0.8540$$

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　　47,789,000円

収 益 価 格　　23,975,000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45,400,000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
45,400,000	1.00	0.80	1.00	－	36,320,000

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。

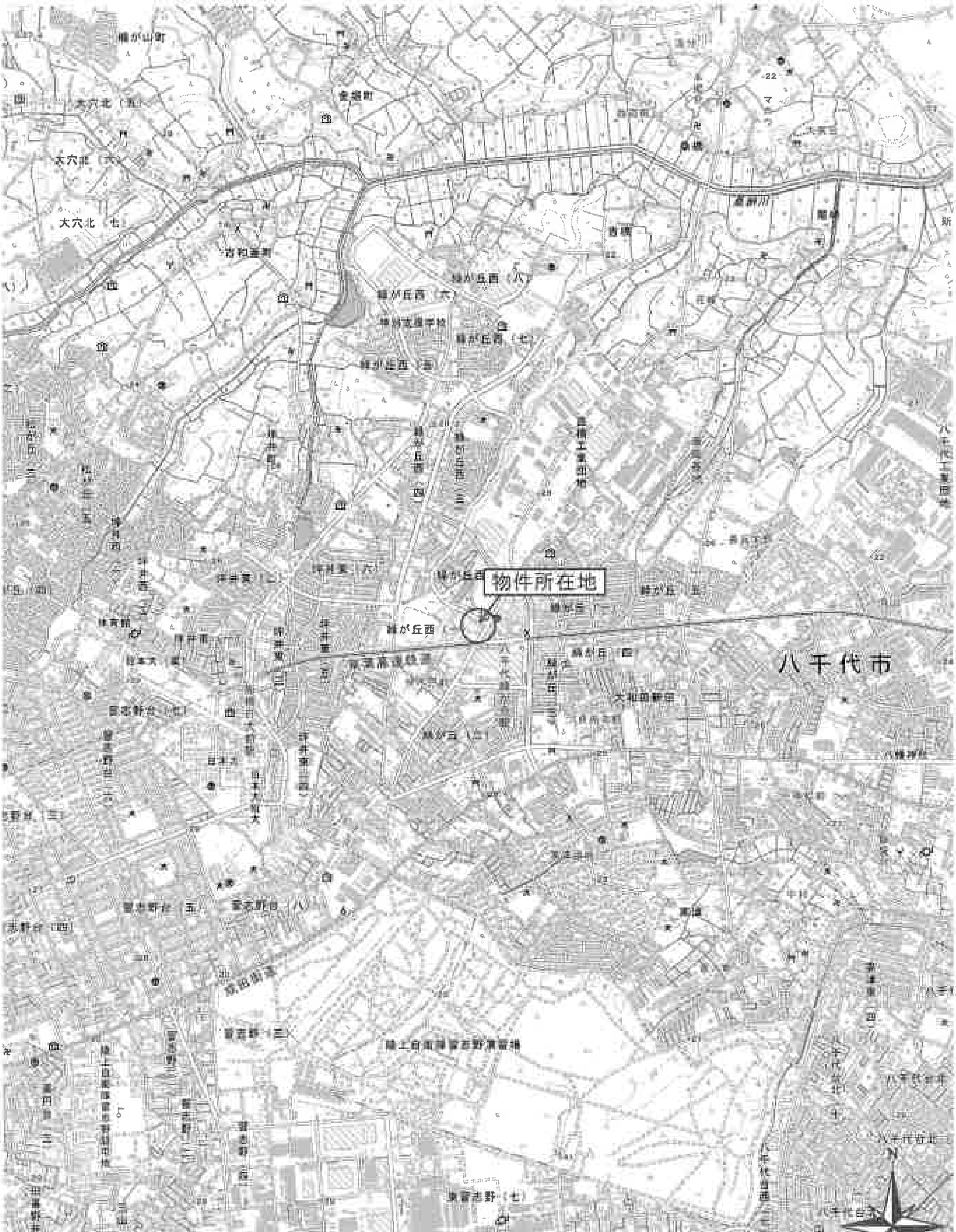
オ そ の 他 の 控 除 減 価（敷 金 等）： 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第６ 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以　上

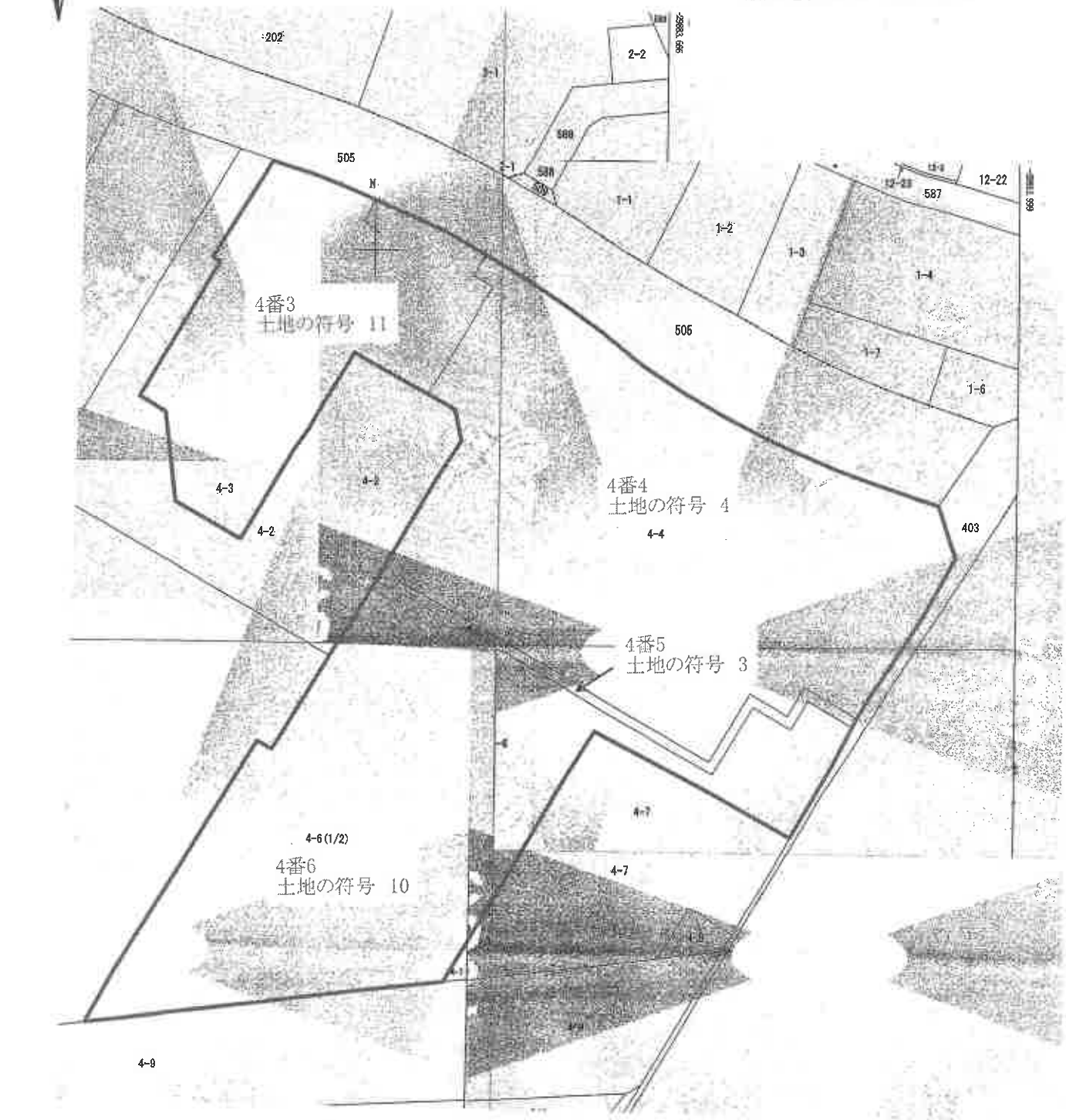
位 置 図

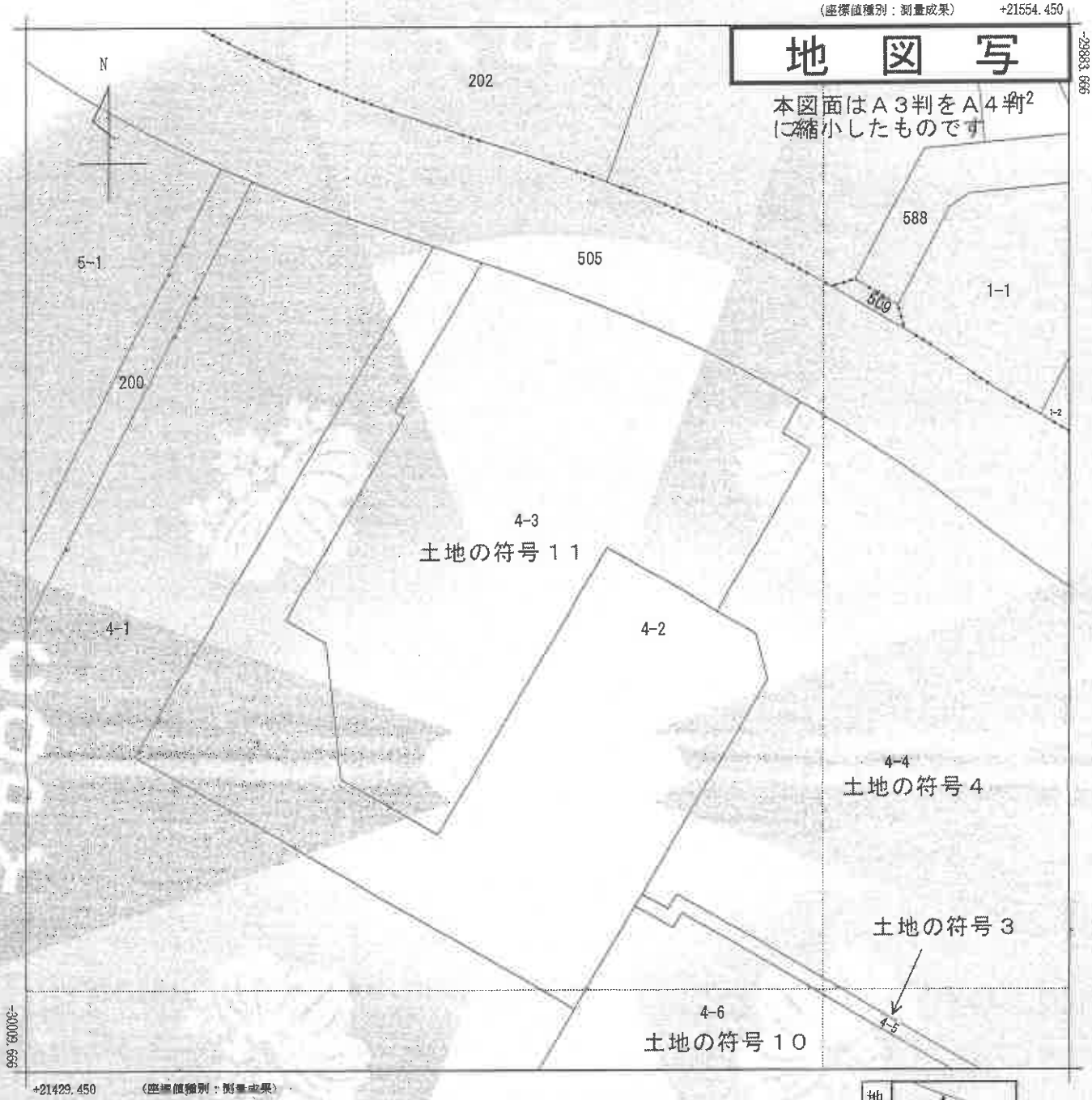


縮尺: 1 / 25,000　地理院タイル（国土地理院）を利用して作成　0　500　1000m

地図貼合図

地図貼り合わせの為任意で
縮尺を変更しております





(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

緑が丘西２丁目

緑が丘西１丁目

請求部分	所在	八千代市緑が丘西一丁目				地番	4番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年1月23日

東京法務局豊島出張所

登記官 [redacted]

整理番号：H17031-1

(1/1)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出



請求部分	所在	八千代市緑が丘西一丁目			地番	4番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日		備付年月日(原図)			補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年1月23日

東京法務局豊島出張所

登記官 [redacted]

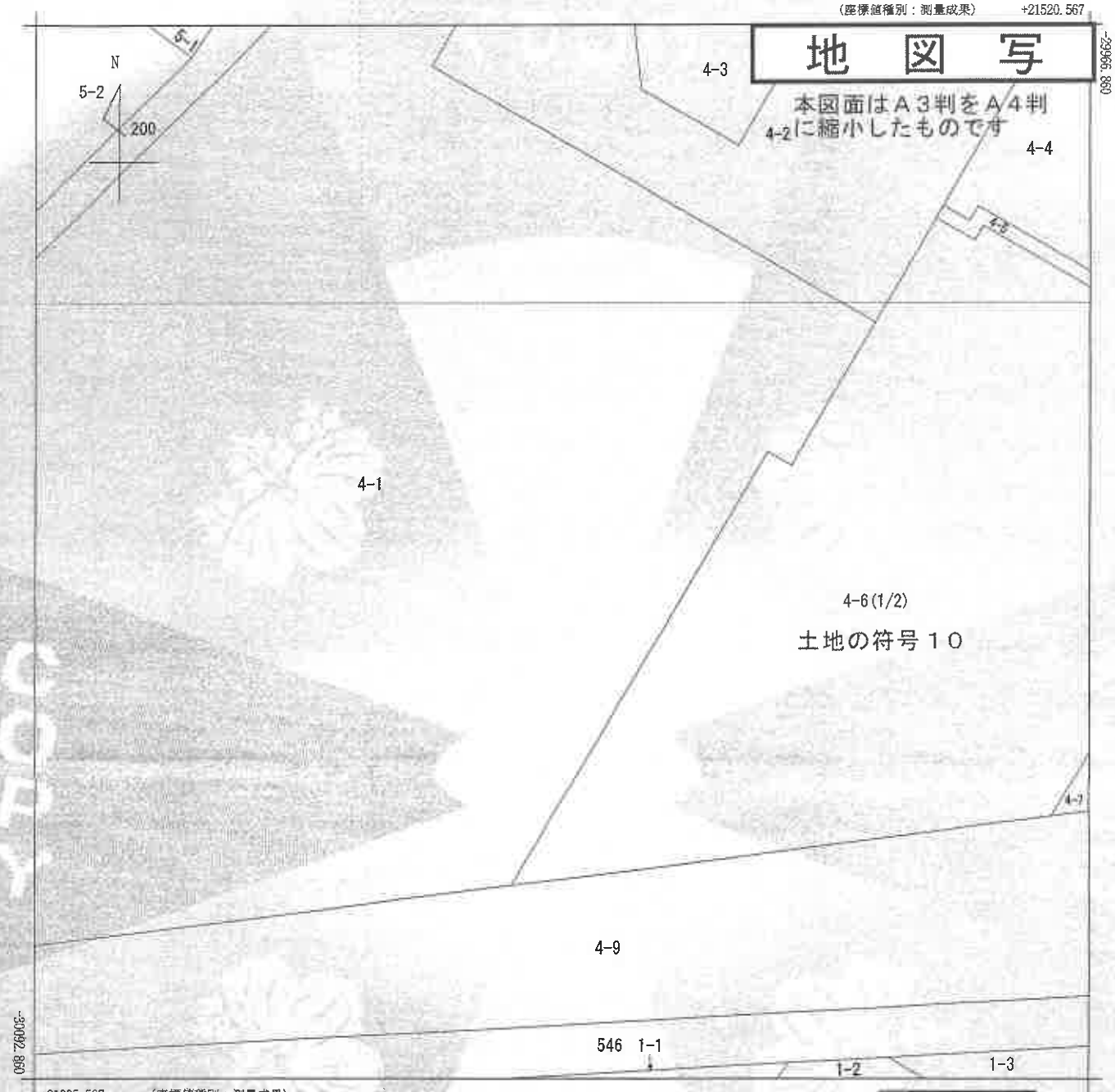
請求番号：12-1

(1/1)

（座標値種別：測量成果）　+21520.567

地　図　写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです



+21395.567　（座標値種別：測量成果）

（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	緑が丘西１丁目

請求部分	所　在	八千代市緑が丘西一丁目					地　番	4番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

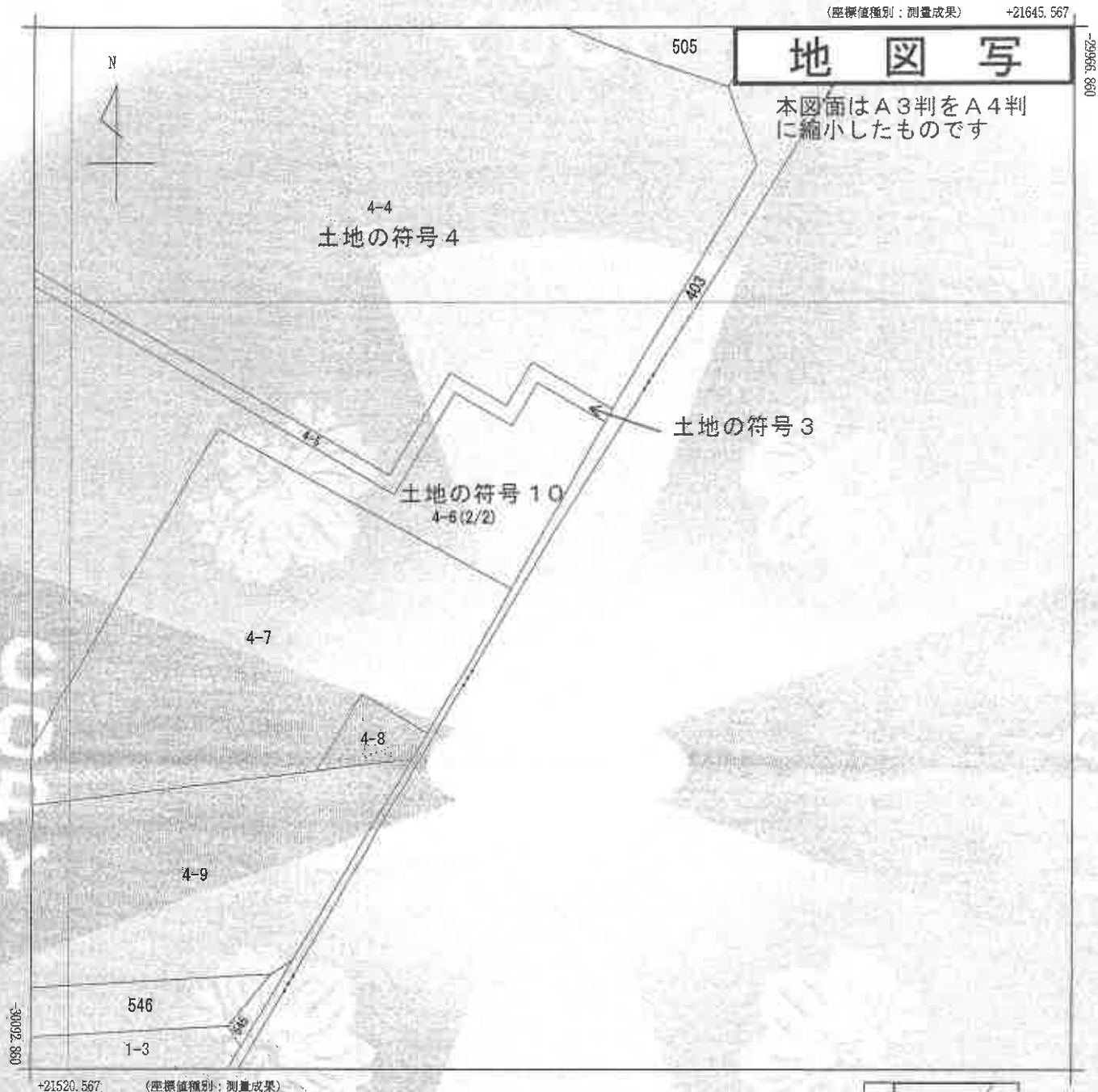
（千葉地方法務局船橋支局管轄）

令和8年1月23日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H17030-1　　登記官 [redacted]

(1/2)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	緑が丘西１丁目

請求部分	所在	八千代市緑が丘西一丁目			地番	4番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日		備付年月日(原図)				補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年1月23日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H17030-1　　登記官 [redacted]

(2/2)

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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和８年１月23日　東京法務局豊島出張所
登記官
21

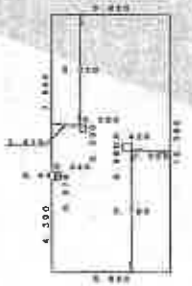
次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	大和田新田 1147番9の1911
建物の所在	八千代市大和田新田字神木戸前（1147番地9、1147番地6、1147番地8 （地番：八千代都市計画事業八千代北部特定土地区画整理事業 1147番地7一5街区、1一3街区、1一5街区）

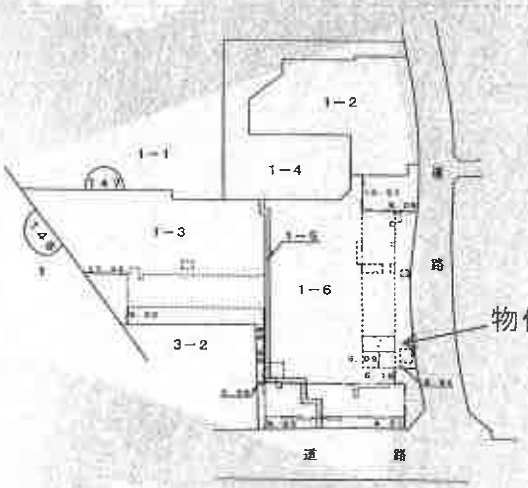
建物の存する部分　１９階
建物の名称　１９１１



求積表

5.380	× 12.350	＝	66.443000
0.440	× 4.390	＝	1.931600
0.440	× 7.590	＝	3.339600
0.420	× 0.380	＝	-0.159600
0.280	× 0.330	＝	-0.092400
	計		71.462200

床面積　71.46　㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/2000

（縮小）

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

A

建物間取略図

（分譲時パンフレットをもとに評価人が作成）

