

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 7 年 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 7 年 9 月 10 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 7 年 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 年 7 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 470, 000 8, 376, 000	一括	2, 094, 000	66, 967	16, 347
1	7, 560, 000				
2	2, 910, 000				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 八千代市勝田台一丁目19番地4、19番地10

建物の名称 トップ勝田台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 勝田台一丁目19番4の101

建物の名称 101号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.97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 八千代市勝田台一丁目19番4

地 目 宅地

地 積 221.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市勝田台一丁目19番10

地 目 宅地

地 積 109.10平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の841



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八千代市勝田台一丁目 19 番地 4、19 番地 10

建物の名称 トップ勝田台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝田台一丁目 19 番 4 の 102

建物の名称 102 号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 20.85 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 八千代市勝田台一丁目 19 番 4

地 目 宅地

地 積 221.89 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市勝田台一丁目 19 番 10

地 目 宅地

地 積 109.10 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10000分の344



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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, 2】

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, 2】

管理費等の滞納あり。

内壁が撤去され、両物件が一体として利用されている。

《 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 八千代市勝田台一丁目19番地4、19番地10

建物の名称 トップ勝田台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 勝田台一丁目19番4の101

建物の名称 101号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.97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 八千代市勝田台一丁目19番4

地 目 宅地

地 積 221.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市勝田台一丁目19番10

地 目 宅地

地 積 109.10平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の841



物 件 目 録

2（一棟の建物の表示）

所 在 八千代市勝田台一丁目 19 番地 4、19 番地 10

建物の名称 トップ勝田台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 勝田台一丁目 19 番 4 の 102

建物の名称 102 号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 20.85 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 八千代市勝田台一丁目 19 番 4

地 目 宅地

地 積 221.89 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市勝田台一丁目 19 番 10

地 目 宅地

地 積 109.10 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10000分の344



令和7年（ケ）第17号
令和7年3月4日受理
令和7年4月17日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（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 八千代市勝田台一丁目19番地4、19番地10

建物の名称 トップ勝田台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝田台一丁目19番4の101

建物の名称 101号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.97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 八千代市勝田台一丁目19番4

地 目 宅地

地 積 221.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市勝田台一丁目19番10

地 目 宅地

地 積 109.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の841

(1枚目)



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八千代市勝田台一丁目19番地4、19番地10

建物の名称 トップ勝田台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝田台一丁目19番4の102

建物の名称 102号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 20.85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 八千代市勝田台一丁目19番4

地 目 宅地

地 積 221.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市勝田台一丁目19番10

地 目 宅地

地 積 109.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10000分の344



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	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事務所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） 管理費等 19,000円 修繕積立金 12,700円 合 計 31,700円	令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年11月分～R7年2月分 計 126,800円 ☒ 上記金員に対する年14%の遅延損害金
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 組合会計2部	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☒ 公図のとおり（符号1） ☒ 地積測量図のとおり（符号2） ☐ 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、2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 ☐ ある 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

(4 枚目)

(5 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 本建物（物件 1、2）について
 - 1 債務者兼所有者が、事務所・倉庫として本建物（物件 1、2）を一体で使用している。
 - 2 経年による汚れ、損耗・損傷等が見られる。
 - 3 ライフラインは稼働中である。

- 敷地権の目的である土地（符号 1、2）について
 - 1 本建物を含む一棟の建物及び付帯設備等の敷地として利用されている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の代表者代表取締役	1 本建物で事業をしていたが、現在は営業休止中である。 2 雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合はない。 3 本建物（物件1、2）の内壁を撤去し、室内の改修工事（洗面台やミニキッチンの設置等）を行ったが、管理組合に届出はしていないと思う。 (以上、令和7年4月12日物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月4日 (火)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (FAXで回答あり。)
令和7年3月7日 (金) 13:25 - 13:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年3月7日 (金)	当庁執行官室	債務者兼所有者代表者代表取締役に対し、調査協力依頼文書を郵送 (土日であれば調査協力可能との応答あり。)
令和7年4月12日 (土) 9:45 - 10:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

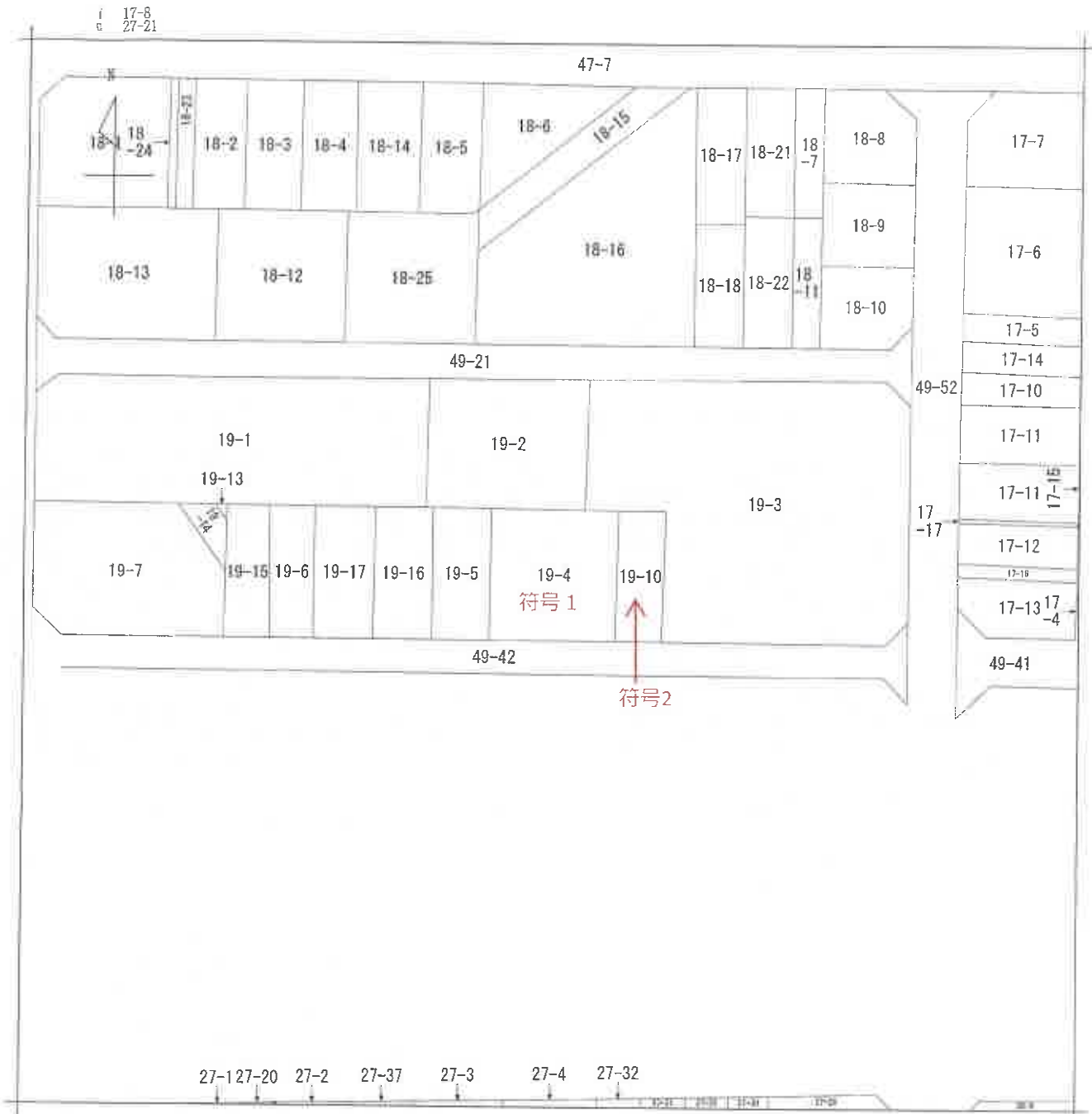
(特記事項)

☐ 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、立会人を立ち合わせ、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
(8 枚目)



(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。

地番区域見出し

勝田台1丁目

勝田台1丁目

A 勝田台1丁目

請求部	所在	八千代市勝田台一丁目				地番	19番4			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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			備付年月日(原図)		補事項				

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版をA4版に縮小)

令和7年1月6日

千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号: M48325

登記官

(1/1)

(9枚目)



登記年月日：昭和44年3月14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7年1月6日 千葉地方法律局 船橋支局 登記官

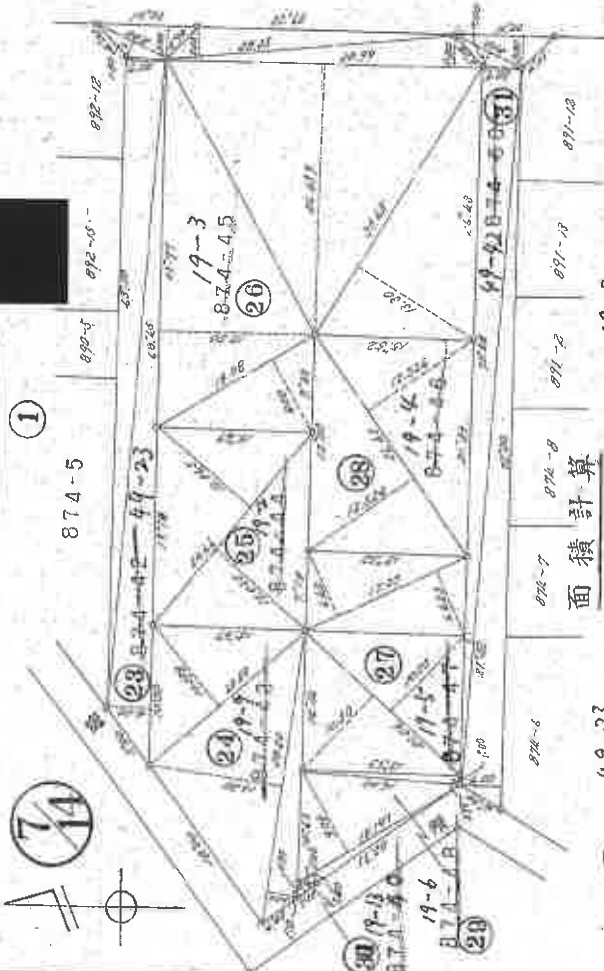
(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

639110

地番 874-5 (角地)
新地積測量
後 8-2、19-2、-3、-4、-5、-6、-9、-13、49-23、49-42、
8-1、19-1、-2、-3、-4、-5、-6、-13、49-21、49-42

土地の所在 八千代市勝田 勝田台1丁目



面積計算

19-2 49-23 49-42 49-43 49-44 49-45 49-46 49-47 49-48 49-49 49-50 49-51 49-52 49-53 49-54 49-55 49-56 49-57 49-58 49-59 49-60 49-61 49-62 49-63 49-64 49-65 49-66 49-67 49-68 49-69 49-70 49-71 49-72 49-73 49-74 49-75 49-76 49-77 49-78 49-79 49-80 49-81 49-82 49-83 49-84 49-85 49-86 49-87 49-88 49-89 49-90 49-91 49-92 49-93 49-94 49-95 49-96 49-97 49-98 49-99 49-100

面積計算
19-2 49-23 49-42 49-43 49-44 49-45 49-46 49-47 49-48 49-49 49-50 49-51 49-52 49-53 49-54 49-55 49-56 49-57 49-58 49-59 49-60 49-61 49-62 49-63 49-64 49-65 49-66 49-67 49-68 49-69 49-70 49-71 49-72 49-73 49-74 49-75 49-76 49-77 49-78 49-79 49-80 49-81 49-82 49-83 49-84 49-85 49-86 49-87 49-88 49-89 49-90 49-91 49-92 49-93 49-94 49-95 49-96 49-97 49-98 49-99 49-100

面積計算
19-2 49-23 49-42 49-43 49-44 49-45 49-46 49-47 49-48 49-49 49-50 49-51 49-52 49-53 49-54 49-55 49-56 49-57 49-58 49-59 49-60 49-61 49-62 49-63 49-64 49-65 49-66 49-67 49-68 49-69 49-70 49-71 49-72 49-73 49-74 49-75 49-76 49-77 49-78 49-79 49-80 49-81 49-82 49-83 49-84 49-85 49-86 49-87 49-88 49-89 49-90 49-91 49-92 49-93 49-94 49-95 49-96 49-97 49-98 49-99 49-100

面積計算
19-2 49-23 49-42 49-43 49-44 49-45 49-46 49-47 49-48 49-49 49-50 49-51 49-52 49-53 49-54 49-55 49-56 49-57 49-58 49-59 49-60 49-61 49-62 49-63 49-64 49-65 49-66 49-67 49-68 49-69 49-70 49-71 49-72 49-73 49-74 49-75 49-76 49-77 49-78 49-79 49-80 49-81 49-82 49-83 49-84 49-85 49-86 49-87 49-88 49-89 49-90 49-91 49-92 49-93 49-94 49-95 49-96 49-97 49-98 49-99 49-100

面積計算
19-2 49-23 49-42 49-43 49-44 49-45 49-46 49-47 49-48 49-49 49-50 49-51 49-52 49-53 49-54 49-55 49-56 49-57 49-58 49-59 49-60 49-61 49-62 49-63 49-64 49-65 49-66 49-67 49-68 49-69 49-70 49-71 49-72 49-73 49-74 49-75 49-76 49-77 49-78 49-79 49-80 49-81 49-82 49-83 49-84 49-85 49-86 49-87 49-88 49-89 49-90 49-91 49-92 49-93 49-94 49-95 49-96 49-97 49-98 49-99 49-100

面積計算
19-2 49-23 49-42 49-43 49-44 49-45 49-46 49-47 49-48 49-49 49-50 49-51 49-52 49-53 49-54 49-55 49-56 49-57 49-58 49-59 49-60 49-61 49-62 49-63 49-64 49-65 49-66 49-67 49-68 49-69 49-70 49-71 49-72 49-73 49-74 49-75 49-76 49-77 49-78 49-79 49-80 49-81 49-82 49-83 49-84 49-85 49-86 49-87 49-88 49-89 49-90 49-91 49-92 49-93 49-94 49-95 49-96 49-97 49-98 49-99 49-100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/

地図整理番号：N48326

登記年月日：昭和44年6月6日

639109

874-46

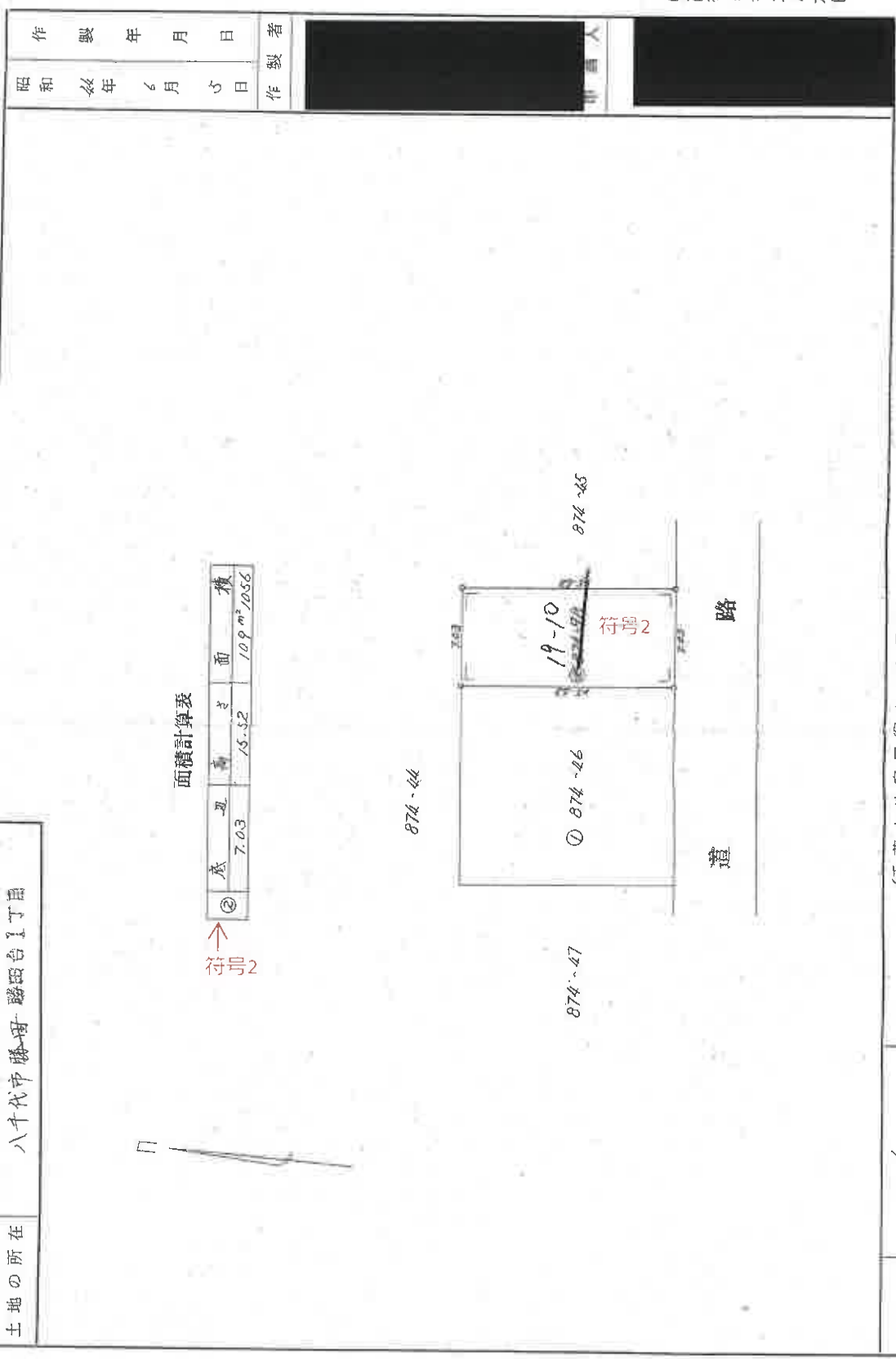
19-10

新19-10地

積測量図

801039

地番	874-46
土地の所在	八千代市勝田町 勝田台1丁目



面積計算表

底	辺	高さ	面積
②	7.03	15.52	109m ² 1056

↑
符号2

昭和44年6月6日	製作年月日
作製者	作製者

昭和44年6月6日

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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7年1月6日 千葉県地方振興局 船橋支局

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

登記官

地図整理番号：M48327

登記年月日：昭和63年3月2日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年1月6日 千葉県地方務局船橋支局

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

登記号

321487 各階平面図

家屋番号 勝田台1丁目19番地の101

建物図面 63.3.2

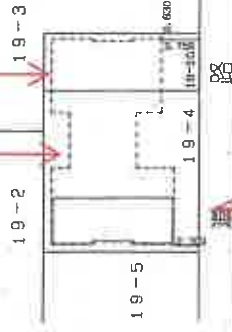
建物の所在 八千代市勝田台1丁目19番地4、19番地10



求積表

3.950 X 0.250	0.987500
3.950 X 0.250	0.987500
11.950 X 4.100	48.995000
合計	50.970000
床面積	50.97 ㎡

符号1
符号2



路

1 階
建物の存する部分
建物の番号 101 号

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※ ← ⊕ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

地図整理番号 448328

登記年月日：昭和63年3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。
令和7年1月6日 千葉県地方務局 総務支局

(A3版をA4版に縮小)

(13枚目)

登記官

321488 各階平面図

家屋番号

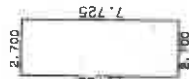
勝田台1丁目
19番地100

建物図

1枚目と同様

建物の所在

八千代市勝田台1丁目19番地4、19番地10

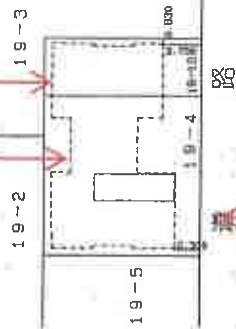


求積率

$$7.725 \times 2.700 = 20.857500$$

床面積 20.85 m²

符号1
符号2



建物の存する部分 1階
建物の番号 102号

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作製者

縮尺 1/250

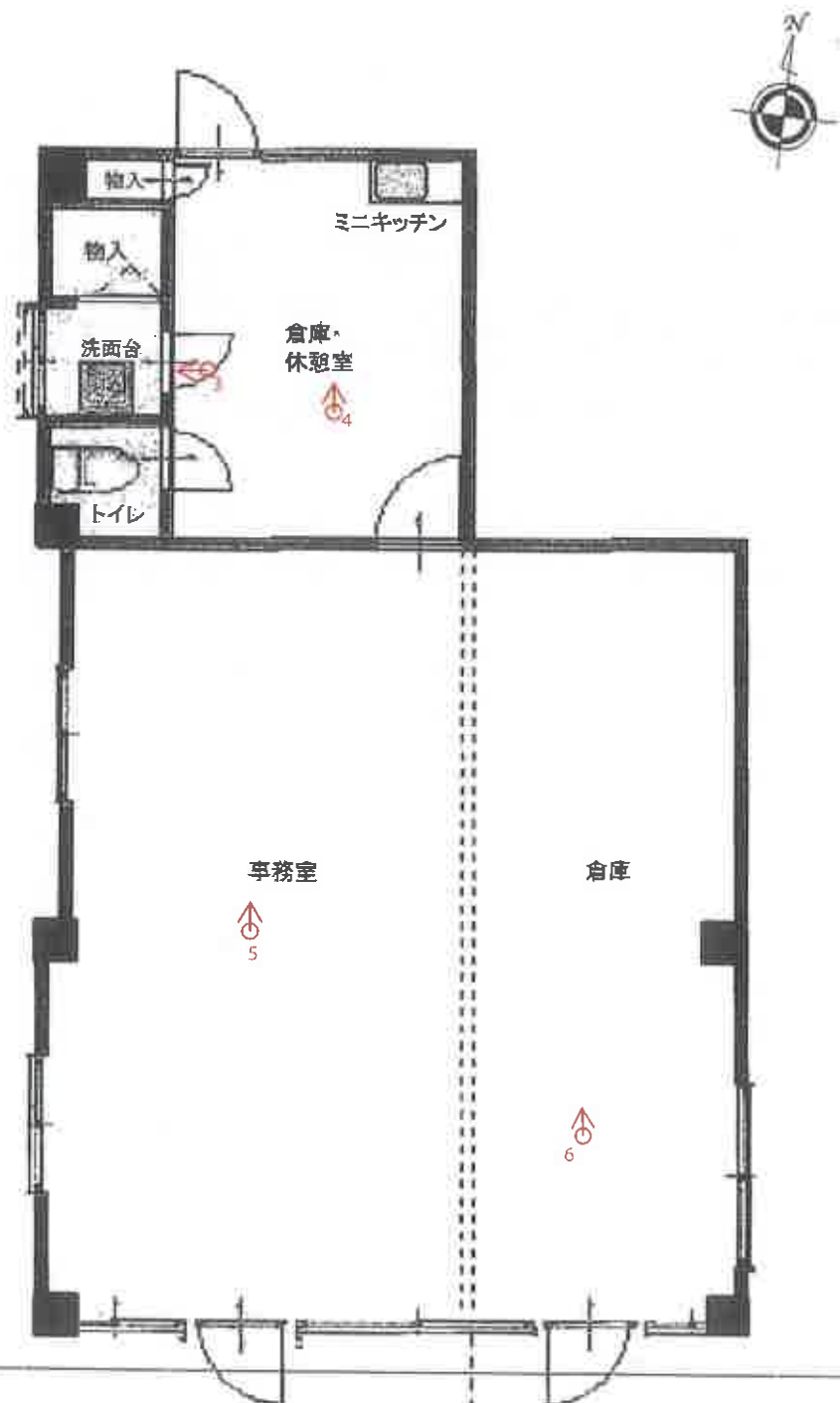
申請人

縮尺 1/500

地図整理番号 M48329

《 間 取 略 図 》

※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号



(物件 1)

(物件 2)

① 一棟の建物の外観



② 外観



③ 洗面台



④ ミニキッチン



⑤ 事務室



⑥ 倉庫



副 本

令和 7 年 （ ケ ） 第 17 号

令和7年4月12日 現 地 調 査

令和7年4月21日 評 価

第 2025 - 014 号 発 行 番 号

令和7年4月25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

一括価格	
金 10,470,000 円	
内訳価格	
物件1	金 7,560,000 円
物件2	金 2,910,000 円

1. 一括価格は、物件1及び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。
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。
2	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。		
2	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。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 八千代市勝田台一丁目19番地4、19番地10

建物の名称 トップ勝田台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 勝田台一丁目19番4の101

建物の名称 101号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.97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 八千代市勝田台一丁目19番4

地 目 宅地

地 積 221.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市勝田台一丁目19番10

地 目 宅地

地 積 109.10平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の841

物 件 目 録

2（一棟の建物の表示）

所 在 八千代市勝田台一丁目19番地4、19番地10

建物の名称 トップ勝田台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 勝田台一丁目19番4の102

建物の名称 102号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 20.85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 八千代市勝田台一丁目19番4

地 目 宅地

地 積 221.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市勝田台一丁目19番10

地 目 宅地

地 積 109.10平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

令和 7 年（ケ）第 17 号

物 件 目 録

敷地権の割合 10000分の344

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（物件1及び2の敷地権の目的である符号1及び2土地）

位 置 ・ 交 通	京成本線「勝田台」駅・東葉高速鉄道「東葉勝田台」駅の南方 約 200m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺は、店舗・共同住宅、低層店舗、共同住宅、駐車場等が混在する商・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。「八千代市Web版防災ハザードマップ」によれば、対象土地は「洪水浸水想定区域」及び「内水浸水想定区域」として公表はされていない。	
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 地 域	準防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	330.99㎡ (登記数量とほぼ同じ) ほぼ長方形の画地 (南) 約 21.3m × 約 15.5m 敷地内ほぼ平坦 (物件1) 10,000 分の 841 (所有権) (物件2) 10,000 分の 344 (所有権) 一方路 , ほぼ等高
接面道路の状況	南側 (市道) 路線名 (勝田台21号線) 幅員 (約 4m) 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	南側：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
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	TOP勝田台NO1(登記上の表記は「トップ勝田台」)及び関連施設の敷地
	隣 地	・北側：共同住宅、事務所 ・南側：市道を介して低層店舗、空地 ・東側：駐車場 ・西側：共同住宅
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等であり、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、5階建の店舗・共同住宅及び関連施設等の敷地のため、地下埋設物の存否は確認出来ないが、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. 八千代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. 対象土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推測される。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要（物件1及び2）

マンション名	TOP勝田台NO1（マンション入口の銘板，登記上の表記は「トップ勝田台」）	
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数 34 戸）（店舗：4戸，住宅：30戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和63年2月5日 新築（登記記載）
	経過年数	約 37 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5階建	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	露出アスファルト防水
	外 壁	タイル貼，一部吹付タイル外
	内 壁	タイル，塗装外
	天 井	ボード貼外
	床	Pタイル外
	そ の 他	－
設 備 等	供給処理設備	電気，都市ガス，上水道，公共下水道
	エレベーター	無
	駐 車 場	無
	集 会 所	無
	そ の 他	管理人室，集合郵便受，共同視聴用テレビアンテナ，電気室，ゴミ置場（敷地内）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	TOP勝田台管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	(株)長谷工コミュニティ
	管理形態	巡回管理
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：昭和62年5月13日，第1号 完了検査：昭和63年2月15日，第1号 2. 次の規約設定の共用部分がある。 家屋番号：勝田台1丁目19番4の105 建物の名称：105号 種類：管理人室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 15.74㎡ 3. 管理会社提出の回答書によれば，①修繕積立金の合計額：1,709,803円（令和7年2月28日現在）②修繕計画の有無：検討中③修繕計画の予定年月：未定と のことである。
---------	---

(2) 専有部分の概要

① 物件1

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	5階建の1階部分（101号室）（南向き）	
床 面 積	（公簿） 50.97㎡	
間 取 り	事務室・倉庫・休憩室等（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	—	
仕 様	天 井	ボード貼外
	床	Pタイル外
	内 壁	クロス，コンクリート打ち放し外
	設 備 （物件1及び2）	ミニキッチン，水洗トイレ，洗面台外 （電気，都市ガス，水道，公共下水道）
	そ の 他	—
保守管理の状態	経年による汚れ，損耗・損傷等が見られる外は，特段の不具合等は見られなかった。債務者兼所有者の代表取締役の陳述によれば，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合はない②住接機器の作動状況に特段の不具合はないとのことである。保守管理状況は，やや劣ると判断される。	
管 理 費 等	管 理 費	19,000円／月
	修繕積立金	12,700円／月
	滞 納 額	令和7年2月28日現在：130,018円 （令和6年11月分～令和7年2月分） 《滞納額内訳》 ・管理費：76,000円 ・修繕積立金：50,800円 ・遅延損害金：3,218円（年14%，令和6年11月8日～令和7年2月20日）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が，事務所として物件1及び2建物を一体で占有・使用している。（特記事項1参照）	
特 記 事 項	1. 債務者兼所有者の代表取締役の陳述によれば，同社が取得後に，物件1及び2の内壁を撤去し，室内の改修工事を行なったとのことであるが，特に，改修工事について，管理組合に届出は行なっていないと思うとのことである。	

② 物件2

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	5階建の1階部分（102号室） （ 南向き ）	
床 面 積	（公簿） 20.85㎡	
間 取 り	倉庫（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	－	
仕 様	天 井	 物件1と同じ
	床	
	内 壁	
	設 備	
	そ の 他	
保守管理の状態	物件1と同じ。	
管 理 費 等	管 理 費	7,600円／月
	修繕積立金	5,200円／月
	滞 納 額	令和7年2月28日現在 ： 52,497円 （令和6年11月分～令和7年2月分） 《滞納額内訳》 ・管理費：30,400円 ・修繕積立金：20,800円 ・遅延損害金：1,297円（年14%，令和6年11月8日～令和7年2月20日）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	物件1と同じ。	
特 記 事 項	物件1と同じ。	

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

①物件1

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
240,000	0.90	50.97	1.00	11,010,000

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： 改修費用等；△ 10

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ± 0 % 不要と判断した。

②物件2

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
240,000	0.90	20.85	1.00	4,504,000

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： 改修費用等；△ 10

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ± 0 % 不要と判断した。

2 収益価格の試算

① 物件1

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ため、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
1,621,797 円	766,300 円	9.2 %	8,079,467 円	0.7743	6,255,931 円	7,877,728 円
(20.6 %)					(79.4 %)	=7,878,000 円
						(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。

2 収益価格の試算

② 物件2

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 還 利 回 り	終 元 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (8.9%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
557,633 円 (20.2 %)	270,600 円	9.2 %	2,853,065 円	0.7743	2,209,128 円 (79.8 %)	2,766,761 円 =2,767,000 円 (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) 物件1及び2の試算価格の調整

① 物件1

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 11,010,000 円

収益価格 7,878,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は自用目的及び賃貸による投資目的の双方の取引需要が認められる物件であると判断されることから、比準価格及び収益価格の両試算価格の平均価格を採用し、調整後の価格を 9,444,000 円 と算出した。

② 物件2

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 4,504,000 円

収益価格 2,767,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は自用目的及び賃貸による投資目的の双方の取引需要が認められる物件であると判断されることから、比準価格及び収益価格の両試算価格の平均価格を採用し、調整後の価格を 3,636,000 円 と算出した。

(2) 物件1及び2の評価額

① 物件1

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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
9,444,000	1.00	0.80	1.00	—	7,560,000

イ 市場性修正： 物件1及び2が改修工事により、現況一体利用されていることについては、市場性の点で特段考慮すべき要因ではないことから、不要とした。

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。

② 物件2

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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
3,636,000	1.00	0.80	1.00	—	2,910,000

イ 市場性修正： 物件1及び2が改修工事により、現況一体利用されていることについては、市場性の点で特段考慮すべき要因ではないことから、不要とした。

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。

③ 物件1及び2の一括価格

前記で査定した物件1及び2のそれぞれの評価額を合算して、物件1及び2の一括価格と査定した。

物件 番号	評価額 (円)
1	7,560,000
2	2,910,000
合計	10,470,000

第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図（写）（符号2土地のみ）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取略図

以 上

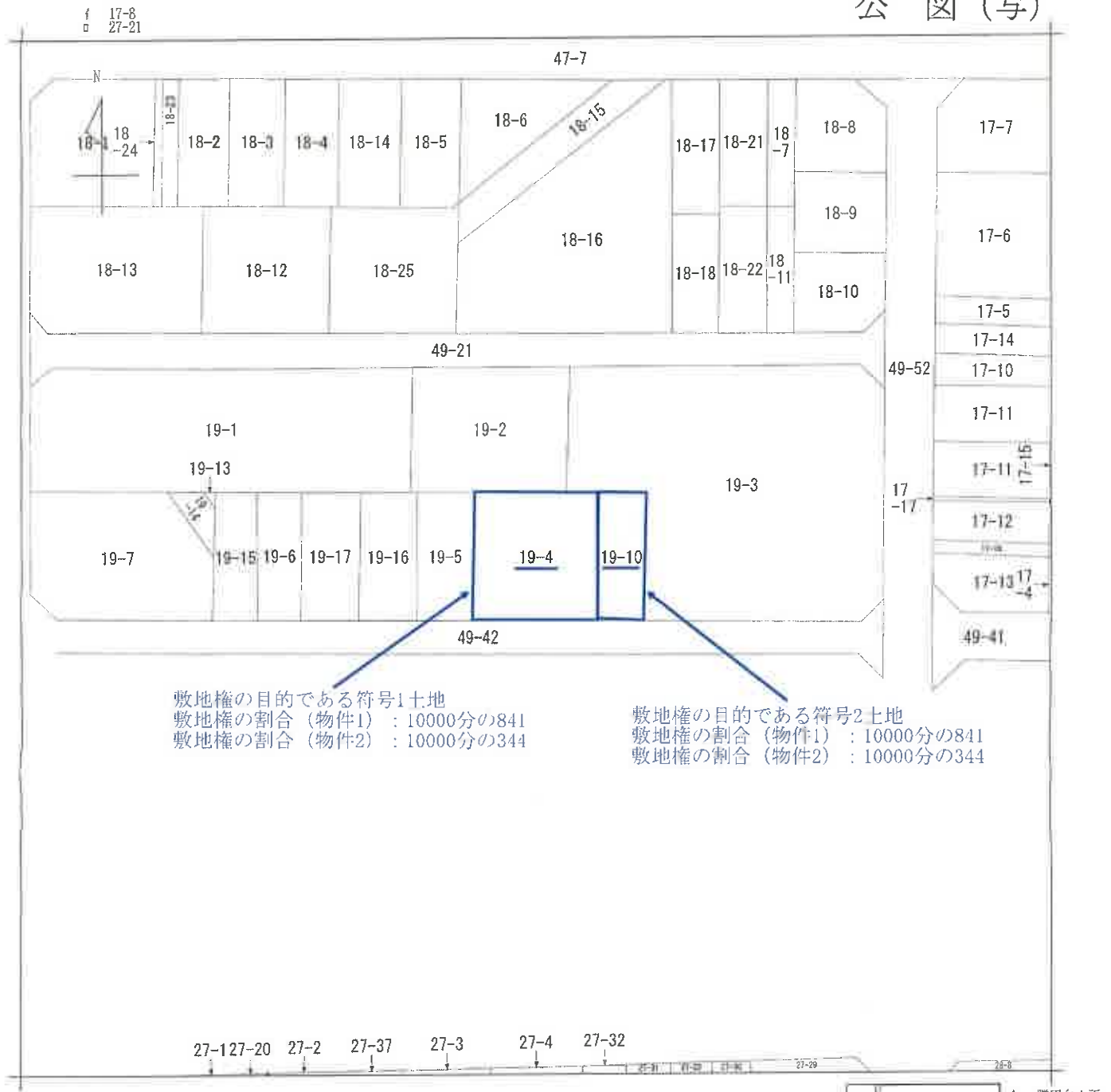
位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

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
勝田台1丁目
勝田台1丁目

請 求 部 分	所 在	八千代市勝田台一丁目				地 番	19番4			
出 力 縮 小	1/500	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			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和7年1月6日
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号 : M48325

登記官

(1/1)

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7年1月6日 千葉地方法務局船橋支局

20

複写機にてA3をA4に縮小

333333

✓ 陽曆拾四年六月六日

639109

84-19-10 附

班

土地の所在

面積計算表

②	底	高	面	積
	7.03	15.52		109 m ² 1056

敷地権の目的である符号1十地
敷地権の割合(物件1):1000分の841
敷地権の割合(物件2):1000分の344

敷地権の目的である符号2上地

$$\textcircled{1} \quad \begin{array}{r} 19-4 \\ \hline \end{array}$$

874-47

874 265

卷一

$$1/300$$

(千葉集)土地家屋調査士会(減)

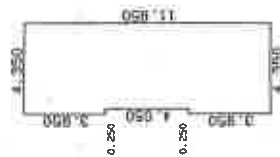
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月6日 千葉地方支務局船橋支局

登記官

321487 各階平面図

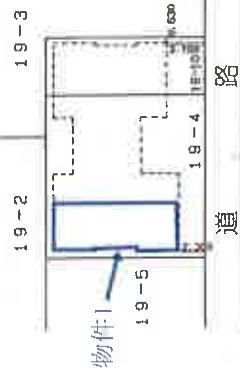
建物図面 63.3.2

家屋番号	勝田台1丁目19番地の10
建物の所在	八千代市勝田台1丁目19番地4、19番地10



求積表

3.950 X 0.250	=	0.987500
3.950 X 0.250	=	0.987500
11.950 X 4.100	=	48.995000
合計		50.970000
床面積		50.97 m ²



建物の存する部分 1階
建物の番号 101号

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日 昭和63年3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。
令和7年1月6日 千葉地方裁判所船橋支部

登記官

321488 各階平面図

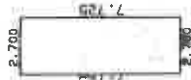
家屋番号

勝田台1丁目
19番地の102

建物図

1枚目と同様

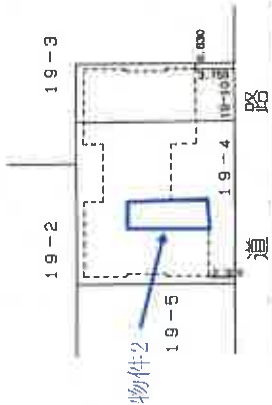
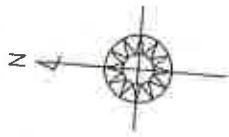
建物の所在 八千代市勝田台1丁目19番地4、19番地10



求積表

$$7.725 \times 2.700 = 20.857500$$

床面積 20.85 m²



物件2

道路

建物の存する部分 1階
建物の番号 102号

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》

