

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 場 所	令和 7 年 8 月 27 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 9 月 10 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県稲毛区小中台町1513番地3
建物の名称 アインズコート稲毛小中台プライムコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小中台町1513番3の506
建物の名称 506
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 68.60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 千葉県稲毛区小中台町1513番3
地 目 宅地
地 積 4577.08平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 千葉県稲毛区小中台町1513番8
地 目 宅地
地 積 5.38平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 千葉県稲毛区小中台町1513番9
地 目 宅地
地 積 0.68平方メートル



物 件 目 録

(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 9 1 6 3 4 4 分の 7 3 8 6

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 1 6 3 4 4 分の 7 3 8 6



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】

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。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 千葉市稲毛区小中台町1513番地3

建物の名称 アインズコート稲毛小中台プライムコート

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小中台町1513番3の506

建物の名称 506

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 68.60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 千葉市稲毛区小中台町1513番3

地 目 宅地

地 積 4577.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市稲毛区小中台町1513番8

地 目 宅地

地 積 5.38平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉市稲毛区小中台町1513番9

地 目 宅地

地 積 0.68平方メートル



物 件 目 録

(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 9 1 6 3 4 4 分の 7 3 8 6

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 1 6 3 4 4 分の 7 3 8 6



令和7年(ケ)第 41号
令和7年 3月 7日受理
令和7年 4月 2日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

(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 千葉県稲毛区小中台町 1 5 1 3 番地 3

建物の名称 アインズコート稲毛小中台プライムコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小中台町 1 5 1 3 番 3 の 5 0 6

建物の名称 5 0 6

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 6 8 . 6 0 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 千葉県稲毛区小中台町 1 5 1 3 番 3

地 目 宅地

地 積 4 5 7 7 . 0 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県稲毛区小中台町 1 5 1 3 番 8

地 目 宅地

地 積 5 . 3 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉県稲毛区小中台町 1 5 1 3 番 9

地 目 宅地

地 積 0 . 6 8 平方メートル
(/ 枚目)



物 件 目 録

(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 9 1 6 3 4 4 分の 7 3 8 6

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 1 6 3 4 4 分の 7 3 8 6



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 種類: ☐ ある 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 9,000円 修繕積立金 12,150円 合 計 21,150円 なお、その他の費目については 4枚目「その他の事項」参照	令和7年3月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年7月分～令和7年3月分 計 401,850円 及びこれに対する年14%の割合による遅延 損害金
管理費等照会先	アインズコート稲毛小中台プライムコート管理組合 代理人弁護士法人子浩法律事務所 (管理会社はクラシテ株式会社)	
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	区分所有建物「アインズコート稲毛小中台プライムコート」及びその関連施設の敷地として使用されている	
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

(3 枚目)

その他の事項

■ 3枚目「管理費等の状況」について

- 1 水道料金の滞納額（令和7年3月24日時点で金32,350円）及び弁護士費用（金11,000円）についても買受人に請求するとの主張（回答）がある。なお、今後も、偶数月28日に管理組合が本建物につき立て替えた水道料金が加算され、また、遅延損害金は完済まで付加し、減額には応じられないとのことである。

■ 本建物（物件1）について

- 1 2LDK+納戸の住宅である。
- 2 経年劣化による損耗・損傷等の他、以下の点がみられる。
 - 1) 壁クロスにひび割れしている箇所がある。
 - 2) LD入口の扉のガラスが割れている（写真番号⑥参照）。
 - 3) ベランダ側網戸が破れている。
 - 4) 廊下及びLDの巾木（シール）が剥がれている（写真番号②参照）。

■ その他

- 1 登記された団地規約設定の共用部分（家屋番号：小中台町1513番3の118 建物の名称：118 種類：集会所 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：地下1階部分71.34㎡）がある。
- 2 本件敷地は、北・東側接面道路に約0～6m高位接面（写真番号①参照）。
- 3 ペット飼育可（飼育細則あり）。

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

(4 枚目)

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	1 本建物には私が居住しています。なお、1階集合郵便受けに私以外の 苗字が表示されていますが、その者は転居しています。 2 2年くらい前まで猫を1匹飼っていました。 3 地震や台風による被害はありません。 4 設備等に不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (5 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11日（火） 11：19 － 11：27	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため 調査協力依頼書を集合郵便受けに投函
令和7年3月11日（火）	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX（3月24日 回答あり）
令和7年3月12日（水）	電話	債務者兼所有者と調査日を3月19日午後1時で調 整
令和7年3月19日（水） 12：31 － 13：10	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、債務 者兼所有者と面談聴取

(特記事項)

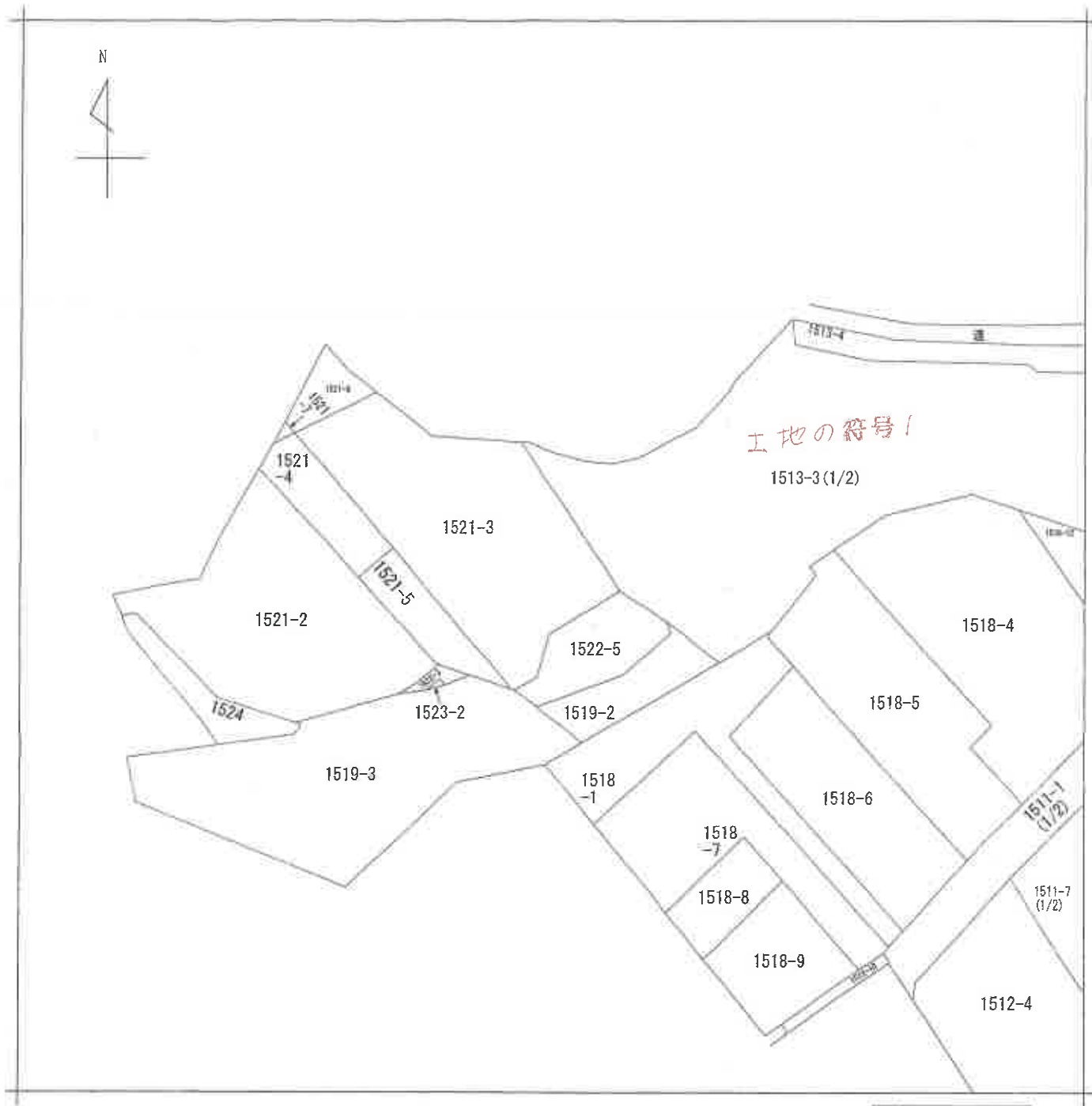
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 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。



請求部	所在	千葉市稲毛区小中台町				地番	1513番3			
出力縮尺	1/600	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					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)

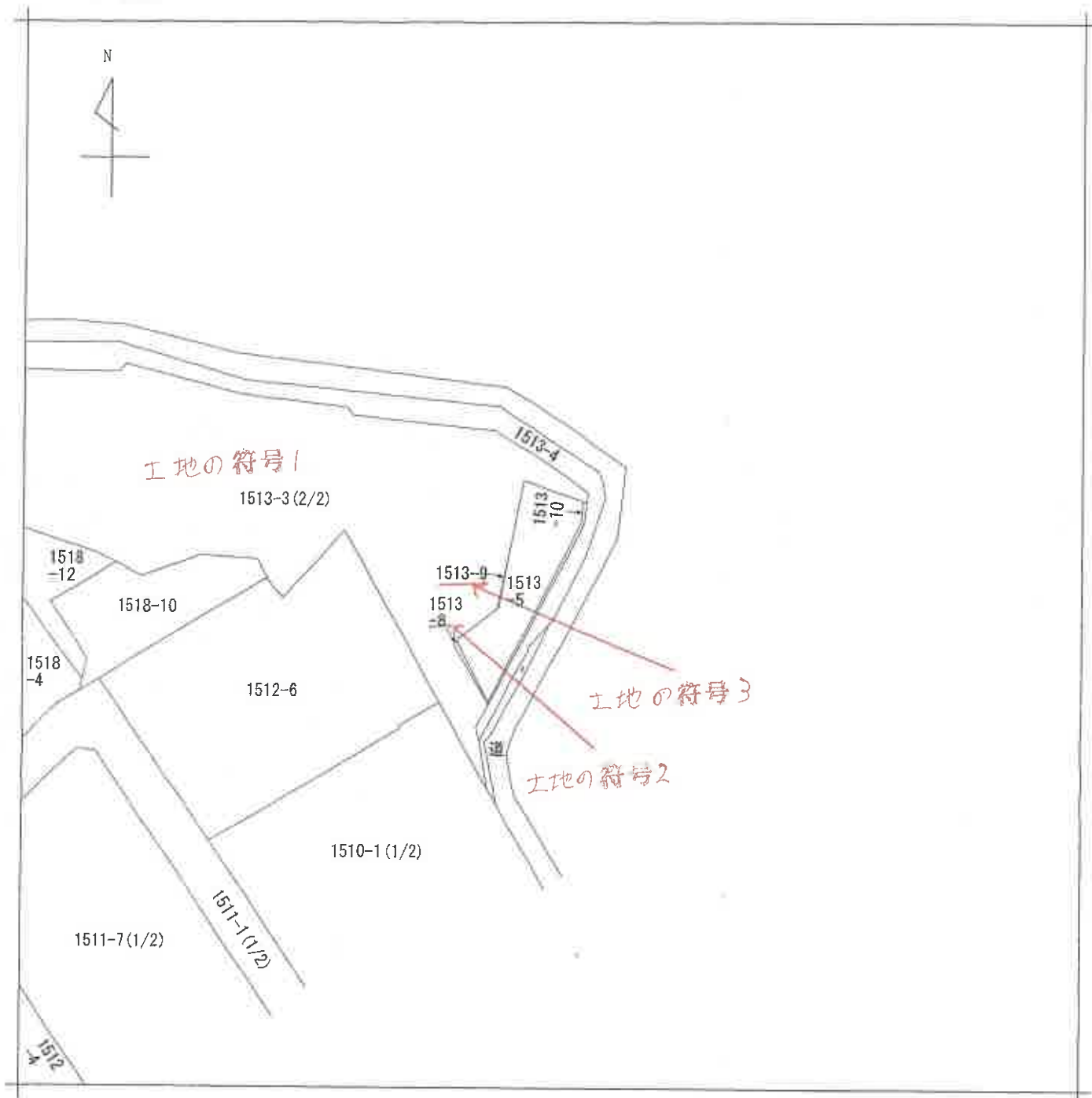
令和7年2月6日
千葉地方法務局

請求番号：18-3
(1/2)

登記官

(7 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。



請求部	所在	千葉市稲毛区小中台町				地番	1513番3			
出力	1/600	精度	座標系又は 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				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7年2月6日
千葉地方法務局

請求番号：18-3
(2/2)

登記官

(8 枚目)



登記年月日：平成13年1月16日

214033

地番 1513-6、-7 地積測量図

求積表

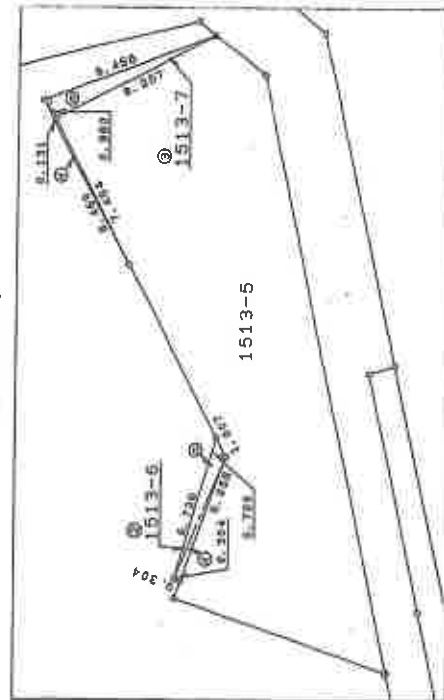
地番	① 1513-6	② 1513-7	③ 1513-3
符号	①	②	③
底辺	6.055	0.304	1.840720
高さ	6.736	0.700	4.716200
面積	6.555920	6.555920	3.2779600
合計	3.27		

地番	④ 1513-7	⑤ 1513-3	⑥ 1513-4
符号	④	⑤	⑥
底辺	8.460	0.131	1.108250
高さ	8.466	0.980	8.236580
面積	9.464940	4.7024700	4.7024700
合計	4.70		

総合計面積 7.9804300 m²

地番	⑦ 1513-3	⑧ 1513-4	⑨ 1513-5
符号	⑦	⑧	⑨
底辺	4585.0681885	7.9804300	4577.0877585
高さ	4577.0877585	4577.0877585	4577.0877585
面積	4577.0877585	4577.0877585	4577.0877585

縮尺 1/250



土地の所在 千葉市稲毛区小中台町



工場の符号

凡例	例
○	コンクリート杭
⊕	金属杭

申請人

作製者

(平成12年12月28日作製)

縮尺 1/1000

(千葉市土地管理課 土庫用紙)

(A3判をA4判に縮小)

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2月6日 千葉地方事務所

登記官
(9 枚目)

図紙番号：18-4

214034

地番 1513-5
1513-8、-9、-10

地積測量図

土地の所在

千葉市稲毛区小中台町

求積表

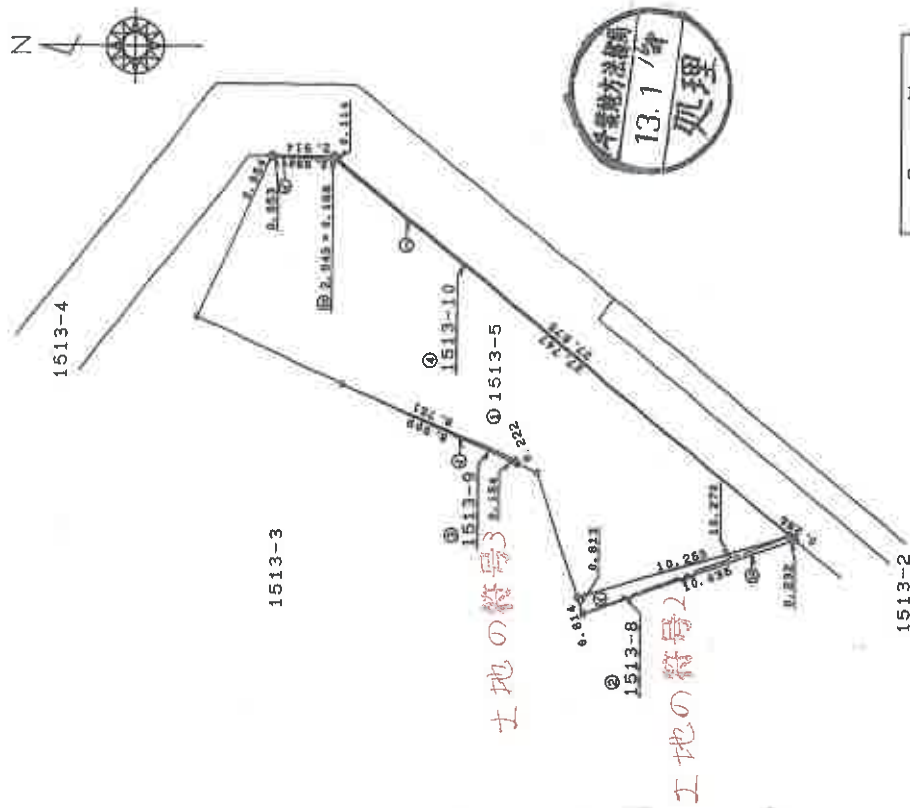
地番	① 1513-8
符号	辺 辺 高さ
①	10.270 0.813
②	10.435 0.232
③	10.770 4.30
④	5.365 2.150
⑤	5.98
⑥	5.98

地番	① 1513-9
符号	辺 辺 高さ
①	8.909 0.154
②	1.371 986
③	1.371 986
④	0.685 9930
⑤	0.68

地番	① 1513-10
符号	辺 辺 高さ
①	2.958 0.053
②	2.945 0.168
③	27.875 0.114
④	3.829 284
⑤	1.914 6420
⑥	1.91

総合計面積	7.9858500 m ²
-------	--------------------------

地番	① 1513-5
符号	辺 辺 高さ
①	202.976 755
②	7.985 8500
③	134.890 8755
④	194.89



作製者

平成12年12月20日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(A3判をA4判に縮小)

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2月6日 千葉地方法務局

登記簿
(11枚目)

(A3判をA4判に縮小)

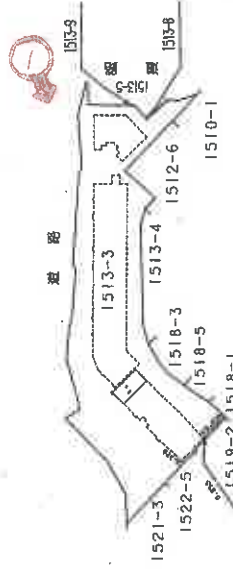
113539 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	小中台町1513番3の506
建物の所在	千葉市稲毛区小中台町1513番地3

建物番号 506
建物の存する部分4階

(注)○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

(平成13年1月16日作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺 1/2000

(千葉県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。
令和7年2月6日 千葉地方法務局

登記官
(12 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

113540 各階平面図

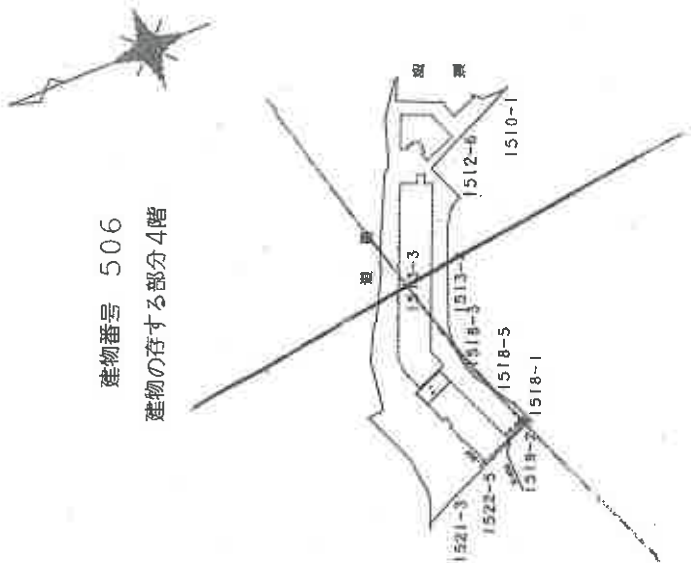
建物図面
各階平面図

家屋番号	小中台町1513番3の506
建物の所在	千葉市新堀区小中台町1513番地3

建物番号 506
建物の存する部分4階



収 積 数	
11.850 x 5.835	= 69.144750
0.970 x 0.370	= -0.358900
0.570 x 0.320	= -0.182400
合 計	68.603450
床面積	68.60 ㎡



作製者

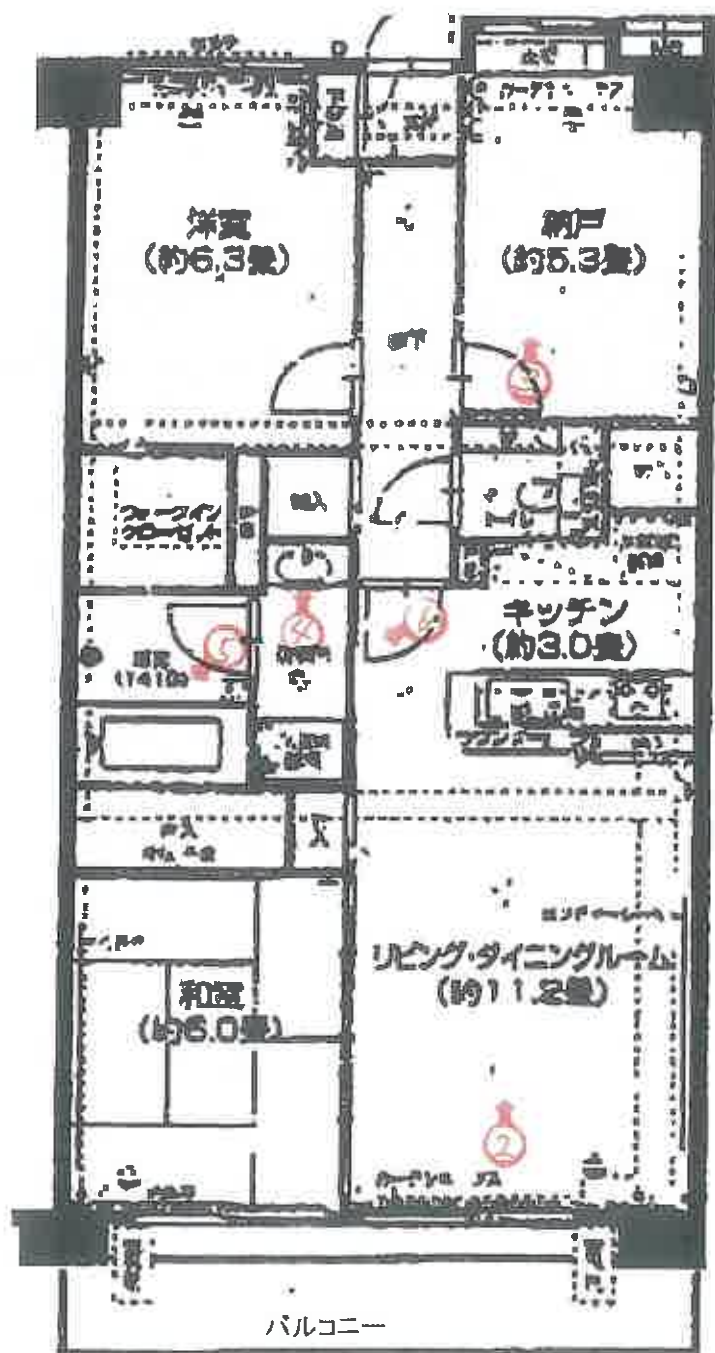
縮尺 1/250
(平成12年11月21日作製)

申請人

縮尺 1/2000

(千葉県土地家屋調査士会用品)

間 取 略 図



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



販売時パンフレットに基づき作成
(13 枚目)

①



②



LD

③



納戸

(14 枚目)

④



⑤



⑥



LD入口扉ガラス割れ

(15 枚目)

副 本

令 和 7 年 (ケ) 第 41 号

令和 7 年 3 月 19 日 現地調査

令和 7 年 3 月 21 日 評 価

第 R7 - K899 号 発行番号

令和 7 年 4 月 7 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
物件1	金 17,440,000 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「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1	なし。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市稲毛区小中台町1513番地3

建物の名称 アインズコート稲毛小中台プライムコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小中台町1513番3の506

建物の名称 506

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 68.60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 千葉市稲毛区小中台町1513番3

地 目 宅地

地 積 4577.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市稲毛区小中台町1513番8

地 目 宅地

地 積 5.38平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉市稲毛区小中台町1513番9

地 目 宅地

地 積 0.68平方メートル

物 件 目 録

(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 9 1 6 3 4 4 分の 7 3 8 6

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 1 6 3 4 4 分の 7 3 8 6

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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR総武線「稲毛」駅の北西方・約1.6km(道路距離) 最寄バス停「スカイマンション前」の北方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層マンションの周りに駐車場の多い地域。	
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種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域内, 宅地造成工事規制区域, 第1種高度地区(20m), 建築基準法第22条
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接 面 道 路 と の 関 係	4,583.14㎡ (登記とほぼ同じ) 不整形地 約130m × 約25m 916,344分の7,386(所有権) 二方路面地: 北, 東側, 接面道路に約0~6m高位 接面。
接 面 道 路 の 状 況	北～東側(市道) 路線名(小中台町188号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	北～東側: 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 ー
	再建築の可否	可能であると推定

土地の利用状況等	符号1～3	「アインズコート稲毛小中台プライムコート」及びその関連施設の敷地
	隣地	・北側：市道を介して駐車場 ・東側：市道を介して駐車場 ・南側：共同住宅 ・西側：共同住宅
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等によれば、従前、土壌汚染のおそれのある利用がなされた可能性は低いと判断される。 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. 千葉市教育委員会での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地「エゴダ遺跡」に指定されているが、本件一棟の建物建築に際して、確認調査完了済。	
特記事項	1. 本地の敷地の範囲,境界線については,境界標,フェンスブロック塀等により概ね判別され,現況の地形は概ね地積測量図に符合するものと思われる。	

2 建物の概況等（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アインズコート稲毛小中台プライムコート
建物の用途	居住用（総戸数125戸） 別途管理事務室1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12年11月21日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約21年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付6階建
仕様	屋根：陸屋根（アスファルト防水） 外壁：鉄筋コンクリート造（タイル貼、吹付タイル等） その他：－
設備等	供給処理施設：電気，上水道，下水道，都市ガス エレベーター：あり 駐車場：あり 集会所等：管理人室，メールボックス，宅配ボックス，集会所等 オートロック：あり その他：駐輪場，ゴミ置場等
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（アインズコート稲毛小中台プライムコート 管理組合） 管理方式：委託 管理会社：クラシテ株式会社 管理形態：・管理員は日勤 月～金：9：00～17：00，土：9：00～17：00
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：平成12年12月13日・第H12確更建築千葉市01454号 完了検査：平成12年12月28日・第H12確済建築千葉市02146号

	2. 規約設定共用部分あり。 家屋番号：小中台町1513番3の118 建物名称：118 種類：集会所 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：地下1階部分71.34㎡ 3. ペット飼育：可（飼育細則あり） 4. 修繕積立金の合計額：148,607,702円（令和7年1月31日現在）
--	---

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	置	4 階 (506号室)	中間住戸・主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	積	68.60 m ² (登記面積) 約 72.92 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	り	2 LDK+N (別添間取略図参照) ・バルコニー面積 約8.05m ²	
仕 様	様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング, 畳等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 洗面台, ユニットバス, 水洗トイレ, キッチン等 (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス) そ の 他 : 特になし	
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・畳の変色・劣化, 小傷等が確認される。その他サービスルームの壁に亀裂のある箇所, リビングドアにガラスの割れている箇所, リビング網戸に破れている箇所があった。またリビングから廊下に行く巾木シールの剥がれが目立った。 ・債務者兼所有者ヒアリングによれば, 雨漏り, 水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び, 平成23年3月11日の東日本大震災, 及び令和元年台風による被害は特段なかったとのことである。また, 住宅機器・設備等の稼働状況等についても, 特段の不具合はないとのことである。	
管 理 費 等	管 理 費	月額	9,000円
	修 繕 積 立 金	月額	12,150円
		計	21,150円
	滞 納 額	445,200円 (令和7年3月24日現在) 滞納額内訳：管理費171,000円, 修繕積立金230,850円, 水道料金：32,350円, 弁護士費用：11,000円	
	備 考	遅延損害金：51,537円 (令和5年6月29日～令和7年3月24日まで) 遅延損害金：年14%	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		債務者兼所有者が自宅として使用・占有している。過去に猫一匹の飼育履歴がある。	
特 記 事 項		1. 分譲マンションパンフレットによれば, 506号室は4階部分である。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、基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、規約設定共用部が存することを前提とする。

I 基準価格の試算

基準階中間室 の基準価格 (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	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
338,000	0.99	68.60	1.00	22,955,000

ア 基準階中間室の基準価格：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㎡当たりの基準価格を査定した。

イ 個別格差：階数(4階) (+ 1%)
 (相乗積) 要クリーニング (▲ 2%)
 中間住戸 (± 0%) 個別格差率 (0.99)

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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (8.0%)	正味復帰価格現価 $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
2,068,630 円 (18.6%)	953,600 円	8.1%	11,419,654円	0.7938	9,064,921円 (81.4%)	11,134,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.0\%)^3} = 0.7938$$

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 22,955,000円

収 益 価 格 11,134,000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21,800,000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。

物件 番号	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(円) (敷金等)	評 価 額(円) (1万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	21,800,000	1.00	0.80	1.00	—	17,440,000

イ 市 場 性 修 正 : 概ね標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

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。

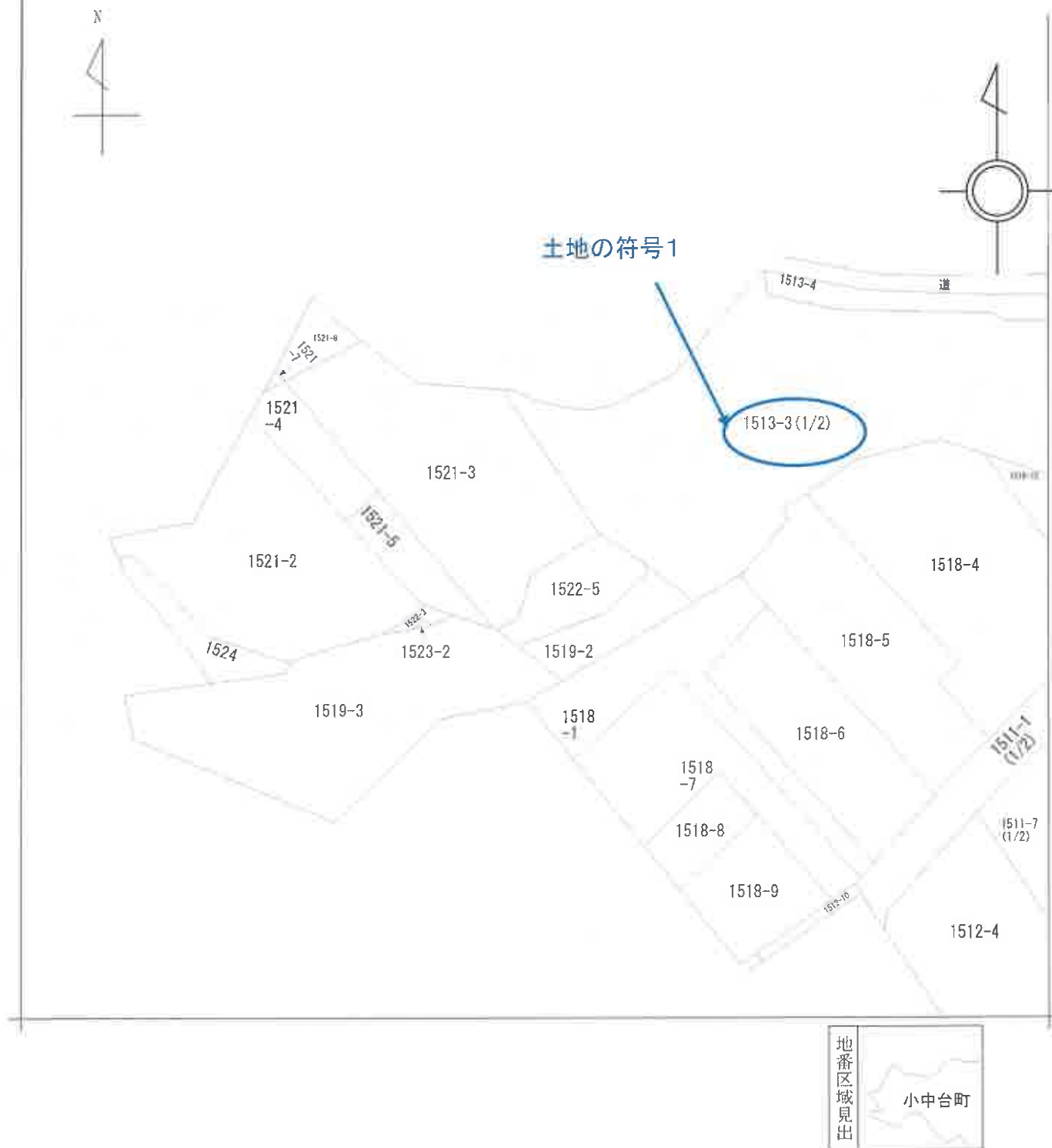
第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上



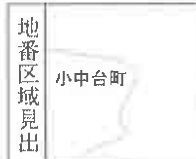
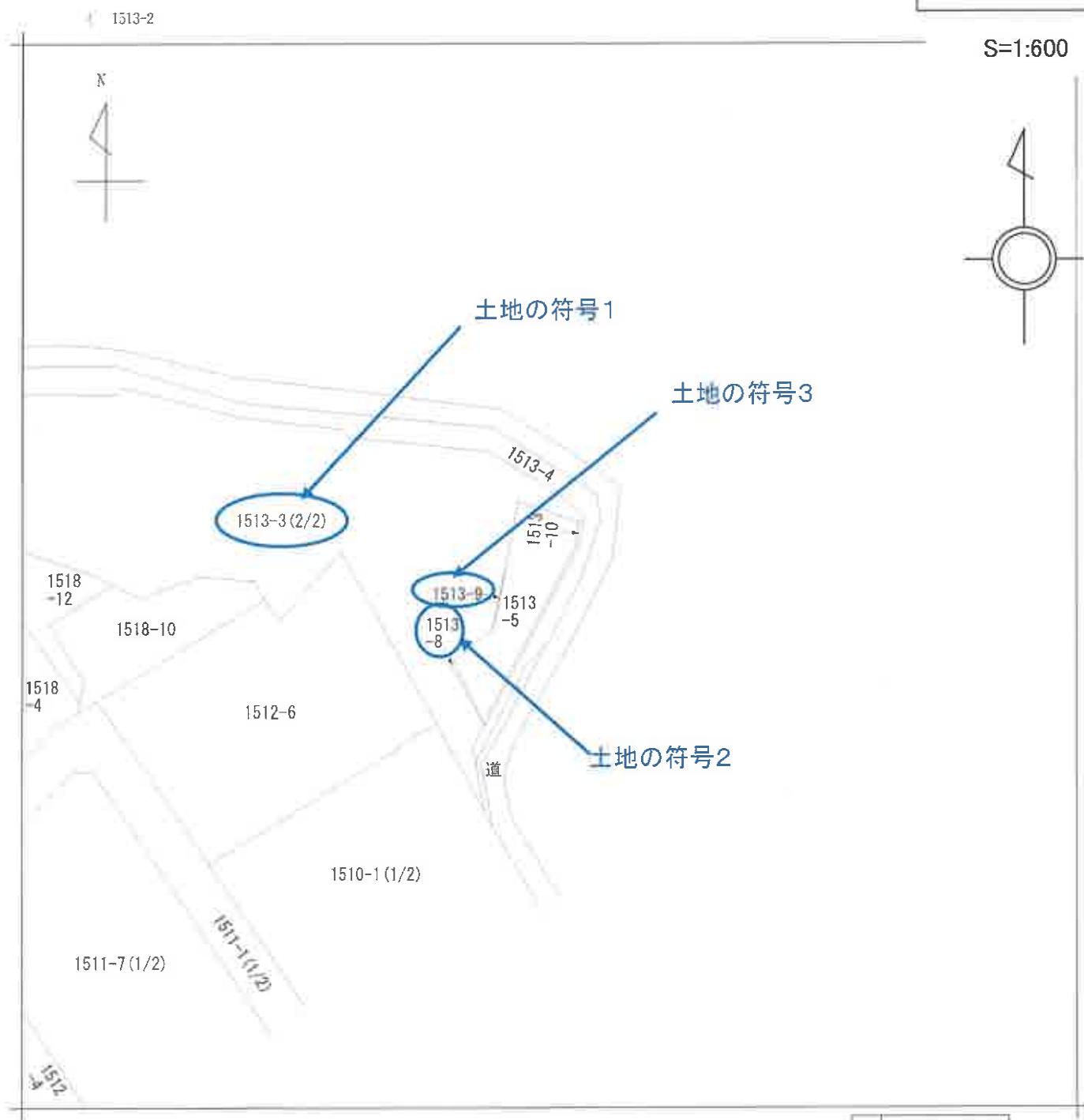
S=1:600



請求部	所在	千葉県稲毛区小中台町				地番	1513番3			
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					備付年月日 (原図)			補記事項		

複合機にてA3をA4に縮小

表示年月日：2025/03/31



請 求 部	所 在	千葉市稲毛区小中台町				地 番	1513番3			
出 力 縮	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				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

複合機にて A3 を A4 に縮小

登記年月日：平成13年1月16日

214033

1513-3
1513-6-7
地積測量図

地番
土地の所在
千葉市稲毛区小中台町

求積表

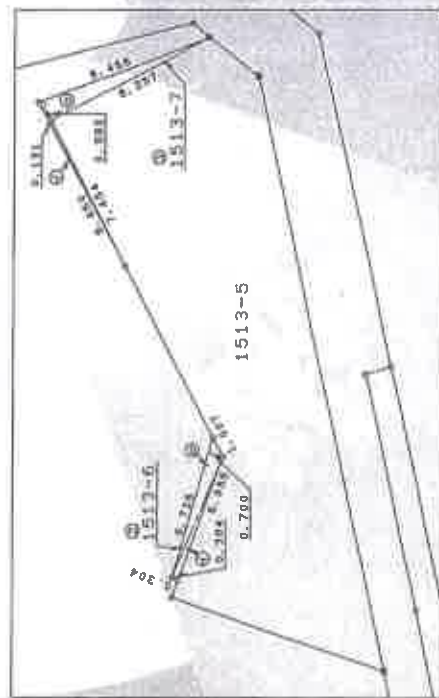
地番	1513-6
符号	① ②
延 坪	0.304
合 計	6.055
延 坪	0.700
合 計	4.715200
延 坪	6.555920
合 計	3.2779600
延 坪	3.27

地番	1513-7
符号	① ②
延 坪	0.131
合 計	8.460
延 坪	0.980
合 計	8.296680
延 坪	9.404940
合 計	4.7024700
延 坪	4.70

延 坪 7.9804300

地番	1513-3
符号	① ②
延 坪	7.9804300
合 計	4577.8877000
延 坪	4577.88

縮大図1/250



土地の符号1

凡 例
○ コンクリート杭
⊕ 金属標

縮尺 1/1000

申請人

2022年11月13日作成

製作者

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月6日 千葉地方法務局

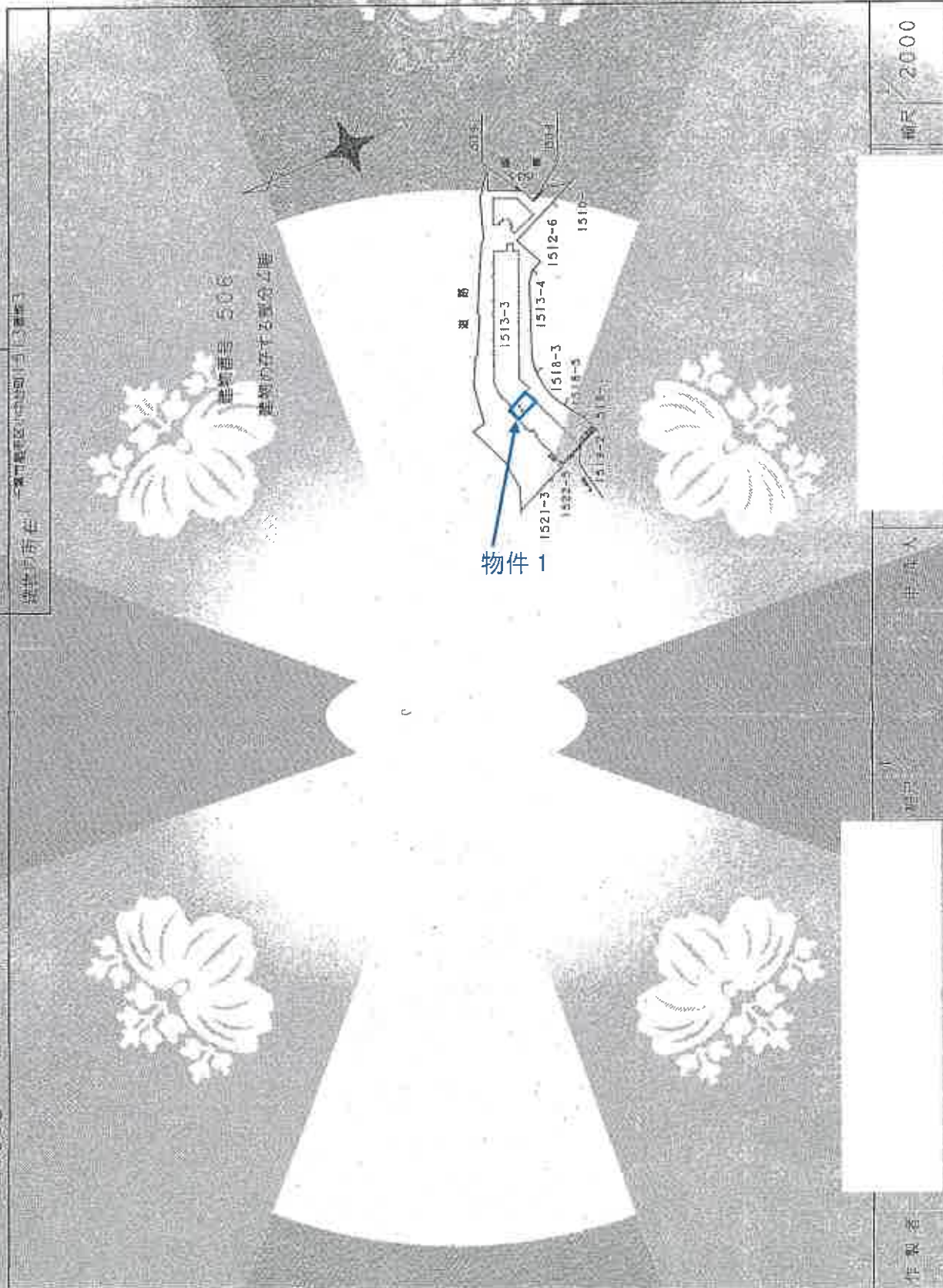
登記官

113539 各階平面図

建物図面
各階平面図

図番 号
0445401513539505

所在地
千葉県千葉市中央区千代田1-3-3番地3



縮尺 1/2000

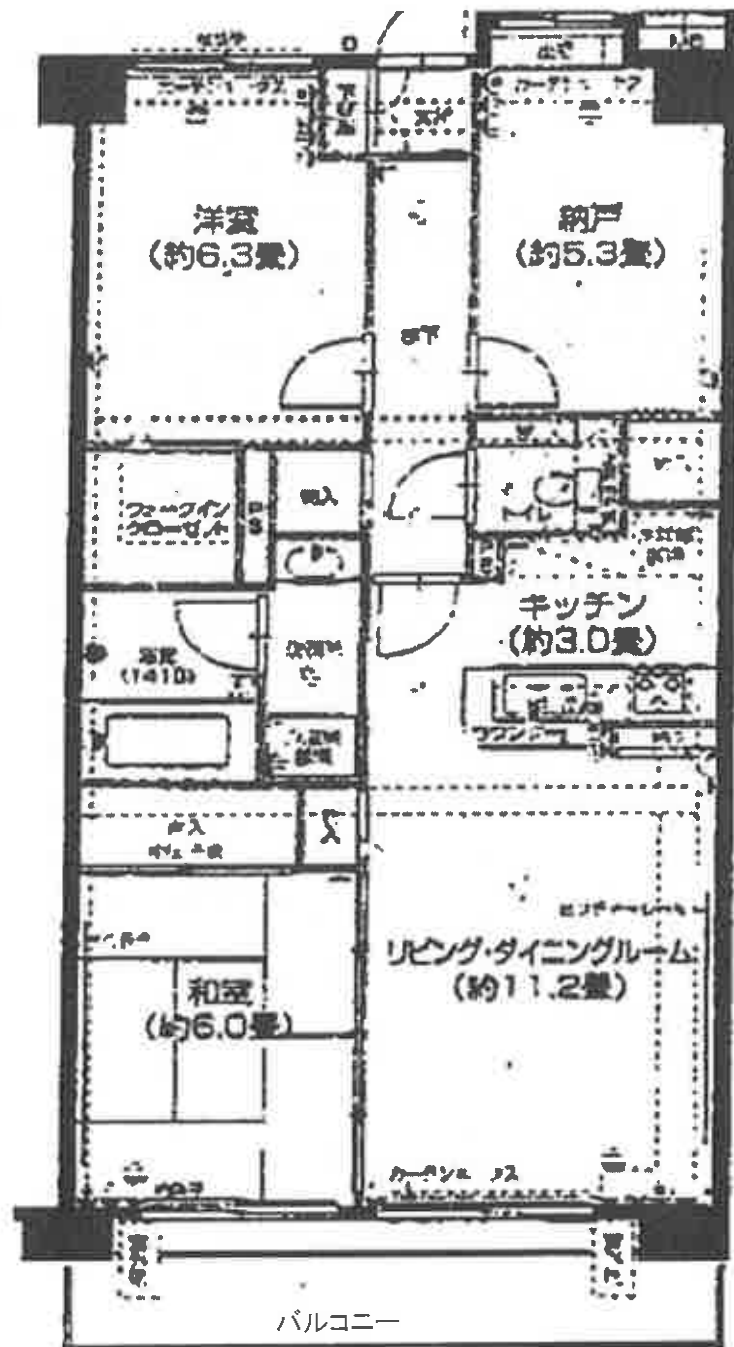
中央廊

北

作製者

複合機にてA3をA4に縮小

間 取 略 図



販売時パンフレットに基づき作成