

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 8年 6月 3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 8年 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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。
<p>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 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区高浜三丁目43番地12

建物の名称 Brillia 稲毛海浜公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高浜三丁目43番12の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 77.39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 千葉県美浜区高浜三丁目43番12

地 目 宅地

地 積 8421.48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 1588287分の8154



物件明細書

令和 8年 2月 9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】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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せん。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 千葉県美浜区高浜三丁目43番地12

建物の名称 B r i l l i a 稲毛海浜公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高浜三丁目43番12の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 77.39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 千葉県美浜区高浜三丁目43番12

地 目 宅地

地 積 8421.48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 1588287分の8154



令和7年(ケ)第 372号
令和7年11月 4日受理
令和8年 1月15日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下功洋

(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 千葉県美浜区高浜三丁目43番地12

建物の名称 Brillia 稲毛海浜公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高浜三丁目43番12の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 77.39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 千葉県美浜区高浜三丁目43番12

地 目 宅地

地 積 8421.48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 1588287分の8154



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉県美浜区高浜3-1-2-202	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> - 種類： - 構造： - 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (月額) 管理費 14,300円 修繕積立金 13,700円 駐車場使用料 13,800円 サイクルポート使用料 200円 インターネット使用料 1,034円	令和7年10月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年3月分～令和7年11月分 計585,646円 上記に対し年利14.6%で換算された遅延 損害金
管理費等照会先	(株)東京建物アメニティサポート	
その他の事項	その他弁護士費用として183,233円	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権限
占有開始時期	令和6年6月頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> ■ A (債務者兼所有者)	<p><令和7年12月18日付け書面回答書の要旨> 本件建物は私が所有する物件であるが、当方は令和6年6月頃に退去しており元妻の ■ B が子供たちと共に住居として使用している。 元妻が本件建物を使用するにあたり賃料等を貰ったり特に取り決め等はしておらず敢えて占有権原を述べれば無権限になると思う。任売をするため弁護士を通じて退去を求めているが一向に応じない。 居住時に建物の設備、水回り等に不具合はなかった。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> ■ B の子	<p><令和7年12月24日解錠入室調査時に得られた陳述> 本件建物は母である ■ B が世帯主となり住居として使用している。 屋内にペットとして犬を飼っている。 建物に関し水回りの不具合、設備等の不稼働はない。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

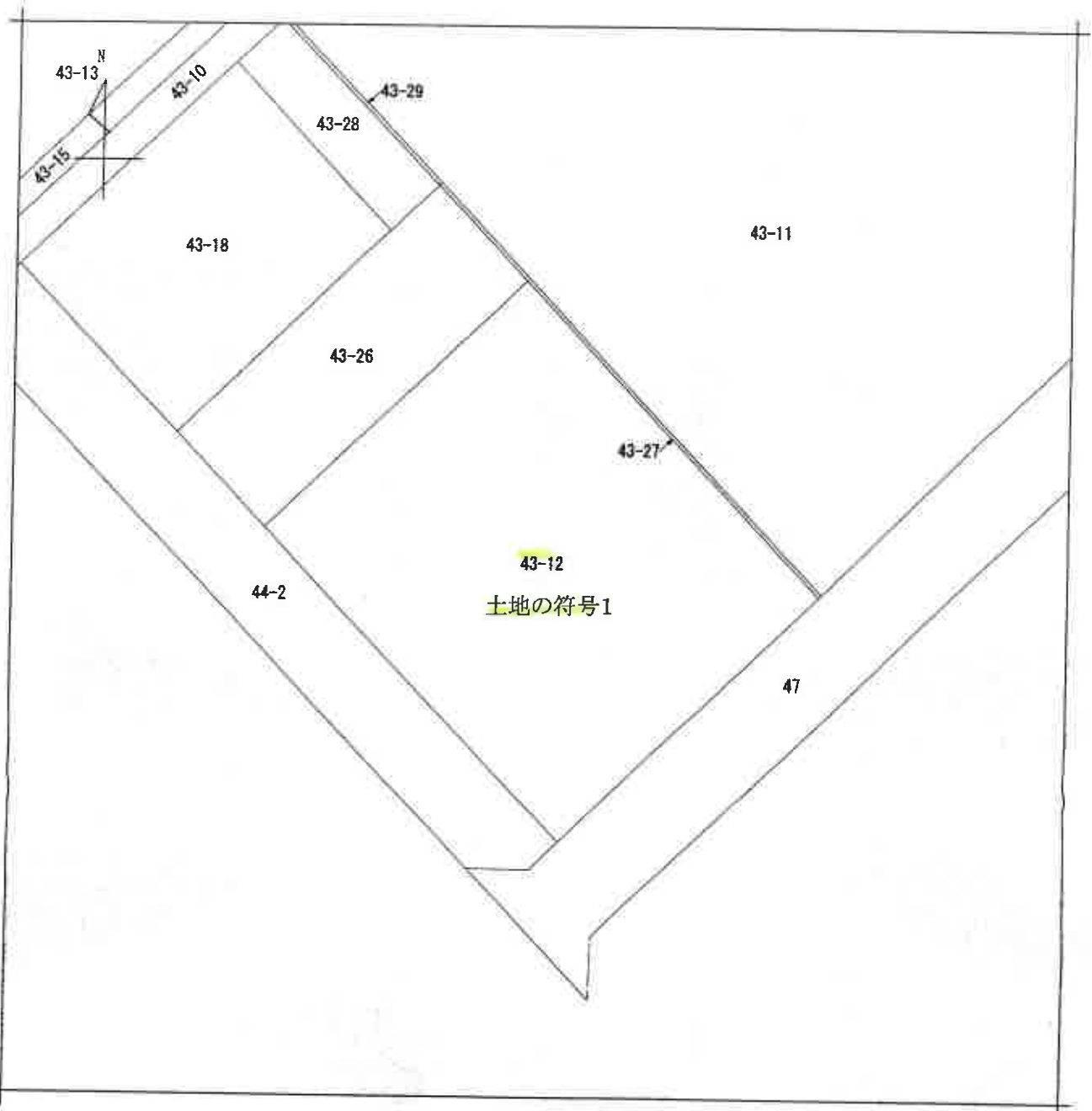
- 1 本件建物は債務者兼所有者及び同人の子の陳述、屋内の状況等から元妻 ■ B が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 同人の占有権原は無権限との主張があるが占有する ■ B 本人からの陳述は得られず実態は不明であるが、買受人には対抗できないものと推測される。
- 3 屋内居間に複数等の犬が飼育されている様子が窺え耐え難い動物臭があるうえ、壁面等に動物によるものと思われる汚損と拳大の穴等が散見される。
- 4 本件調査は二度の臨場にもかかわらず占有する ■ B からの反応がなかったため解錠入室調査を行うこととした。調査日当日玄関インターホン越しに呼び掛けても反応がなく、占有者の不在が推測されたため、立会人を立ち合わせ解錠して入室したところ占有する ■ B の子が在室していた。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月14日 (金) 13:55-14:05	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年11月28日 (金) 10:30-10:40	物件所在地	不在告知書投函、マンション管理人に対し管理費等の滞納教協書面照会先確認
令和7年12月1日 (月) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和7年12月11日 (木) : - :	郵便	■ A に対し占有関係書面照会書出状
令和7年12月18日 (木) 15:00-15:05	電話	■ A に対し書面照会書の回答内容確認
令和7年12月19日 (金) 12:00-12:05	物件所在地	占有者に対し入室調査期日指定書投函
令和7年12月24日 (水) 15:00-16:05	物件所在地	評価人同行のうえ解錠入室調査、間取り等確認、写真撮影、■ B の子と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和 7年12月24日 解錠入室調査を行った経緯は前頁に記載のとおり</p>		

(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
高浜3丁目

請求部分	所在	千葉県美浜区高浜三丁目			地番	43番12			
出力縮尺	1/1000	精度区分		地番系又は記号	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50年			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。

令和7年10月1日
千葉地方法務局

地図整理番号：M93138 登記官
(1/1)

登記年月日：平成17年11月18日

301702

地番 43-12, 修訂 43-12, -26, -27

土地の所在 千葉市美浜区高浜3丁目

地積測量図

H17.11.18

直角座標法による測量

地番	Xn	Yn	Vn+1 - Vn-1	Xn - (Vn+1 - Vn-1)
17K31	-42577.000	21437.440	-129.809	42680.799
17K32	-42587.056	21378.943	9.808	42680.799
17K33	-42597.884	21424.284	129.008	42680.799
17K34	-42608.489	21506.729	-6.908	42680.799
合計				
42680.799				

地番	Xn	Yn	Vn+1 - Vn-1	Xn - (Vn+1 - Vn-1)
17K31	-42586.980	21418.804	-28.286	42680.799
17K32	-42597.056	21458.118	-31.446	42680.799
17K33	-42608.488	21528.186	-29.170	42680.799
17K34	-42620.000	21597.440	40.981	42680.799
合計				
42680.799				

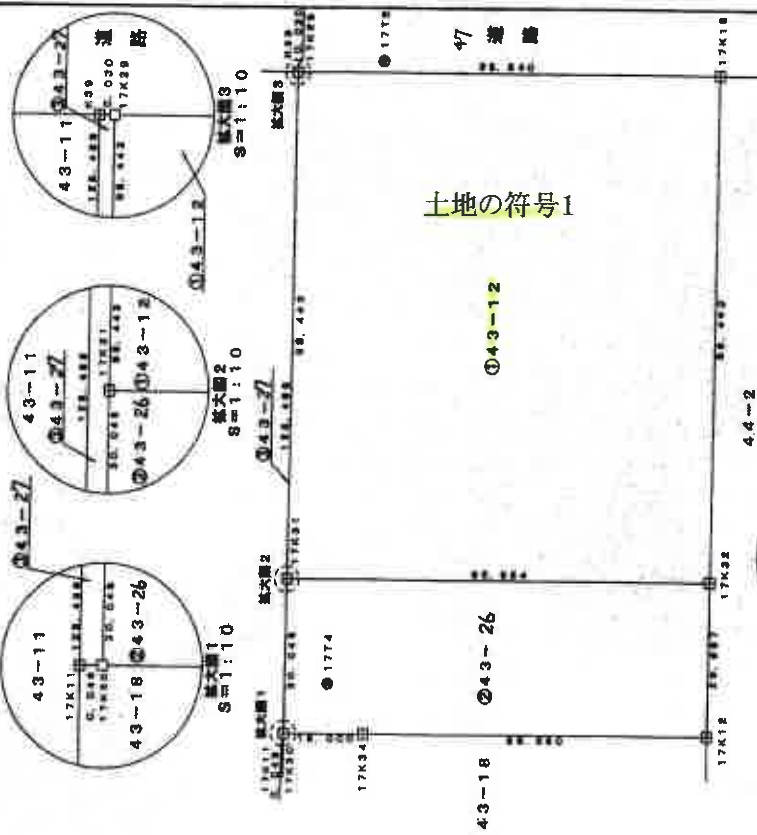
地番	Xn	Yn	Vn+1 - Vn-1	Xn - (Vn+1 - Vn-1)
17K11	-42589.931	21418.804	-28.187	42680.799
17K30	-42599.985	21458.118	-31.446	42680.799
17K31	-42611.000	21528.186	-29.170	42680.799
17K32	-42622.488	21597.440	40.981	42680.799
合計				
42680.799				

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
1774	-42559.044	21416.958
1775	-42562.138	21434.930

凡例

田	コンクリート杭
□	金目標
◎	基準点(新)



千葉地方送基局
17.11.17
処理

製作者

申請人

縮尺 1000

(平成17年10月20日作成)

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10月1日 千葉地方送基局

登記官

地図整理番号：M93140

登記年月日：平成20年7月23日

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10月1日 千葉地方整備局

登記官

地図整理番号：M03137

各階平面図

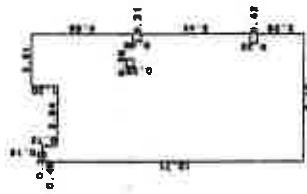
家庭番号
高浜三丁目
43番12の202

建物の所在
千葉市美浜区高浜三丁目43番地12

建物図面

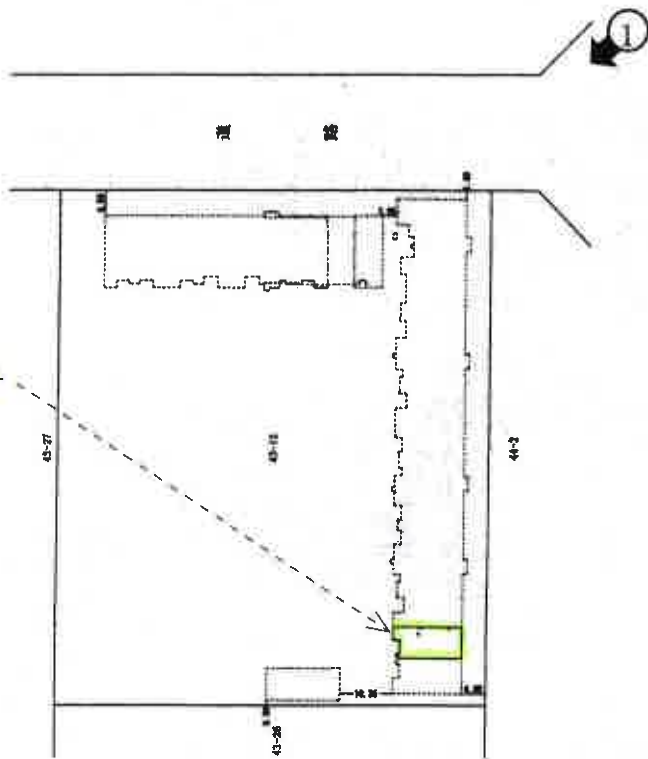
建物の存する部分2階
建物の名称 202

物件1



求積表	
5.68 X	2.64 = 14.9952
0.42 X	2.29 = 0.9618
6.19 X	5.44 = 33.8940
5.79 X	4.06 = 23.5074
0.31 X	3.66 = 1.1346
0.75 X	0.87 = 0.4275
2.61 X	1.36 = 3.2630
0.30 X	0.16 = 0.0480
0.35 X	0.35 = 0.1225
合計 77.3990	
床面積 77.39 m ²	

写真撮影位置と方向



平成20年7月23日登記

作成者

(平成20年7月10日作成)

縮尺 1/250

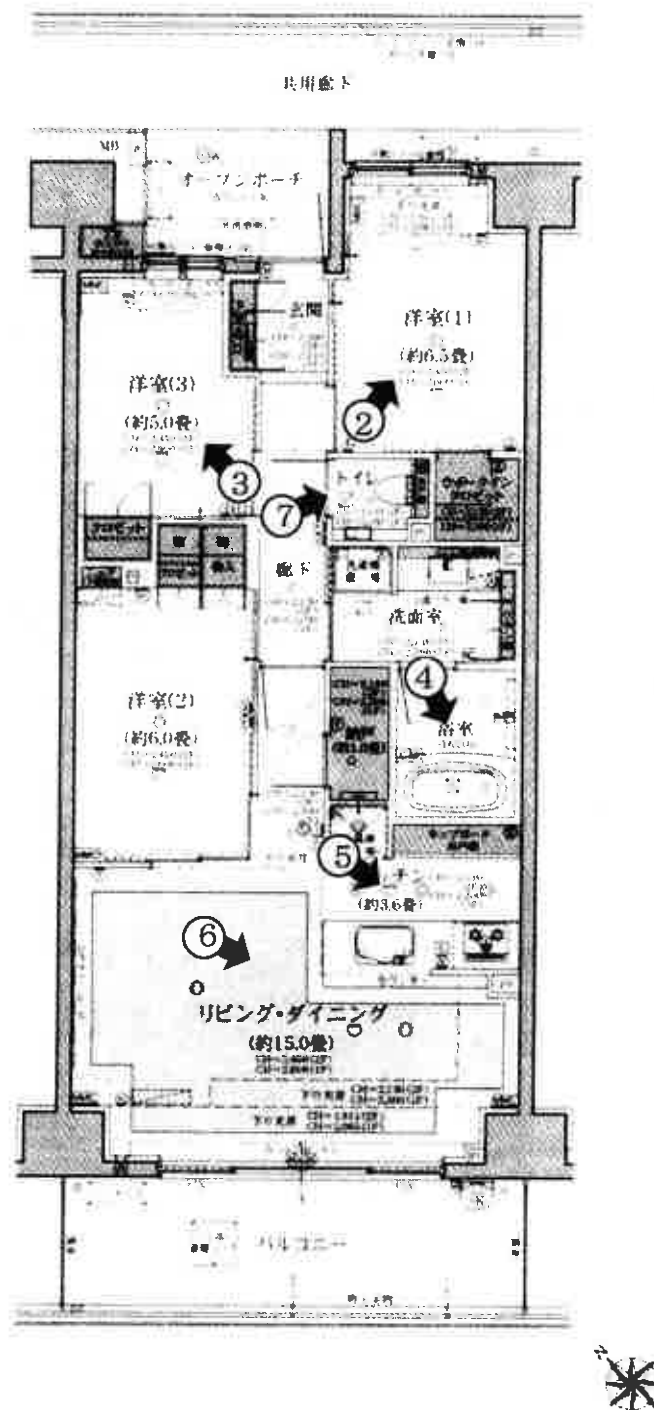
申請人

縮尺

1/1000

建物間取図

(分譲時のパンフを基に評価人が修正)



←○ 写真撮影位置と方向

(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和7年(ケ)第372号

令和7年12月24日 現地調査

令和8年1月13日 評価

第261101号 発行番号

令和8年1月14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

結城 敏勝

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 16,250,000 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「高浜3-1-2-202」
特 記 事 項			
1	○第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 千葉市美浜区高浜三丁目43番地12

建物の名称 B r i l l i a 稲毛海浜公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高浜三丁目43番12の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 77.39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 千葉市美浜区高浜三丁目43番12

地 目 宅地

地 積 8421.48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 1588287分の8154

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京葉線「稲毛海岸」駅の南西方・約1.8km(道路距離) 最寄バス停「海浜公園入口」の北方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅, 中学校・高校, 卸売市場等が混在する地域。	
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)	【南東側及び南西方市道の道路境界線より25m超】	
	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	第1種高度地区(最高限度31m)
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画: 居住誘導区域内
		立地適正化計画: 都市機能誘導区域外
	【南東側及び南西方市道の道路境界線より25m以内】	
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
建ぺい率	指定 60%	
容積率	指定 200%	
防火規制	なし	
その他の規制	第1種高度地区(最高限度31m)	
	建築基準法第22条指定区域	
	宅地造成等工事規制区域	
	立地適正化計画: 居住誘導区域内	
	立地適正化計画: 都市機能誘導区域外	
画地条件	規 模 形 状 地 勢 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 隣 地 と の 高 低 差 接 面 道 路 と の 関 係	8,421.48㎡ (登記とほぼ同じ程度と推定) 概ね長方形 敷地内は概ね平坦 間口約85.5m × 奥行約98.4m 1,588,287分の8,154(所有権) 隣接地とは概ね等高に接面している。 中間画地

接面道路の状況	南東側 (市道) 路線名 (海浜公園稲丘町線) 幅員 (約22m) 連続性 (優る) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (概ね等高に接面)												
接面道路の状況	建築基準法上の種類 南東側： 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 適法な範囲で可能であると推定												
土地の利用状況等	符号1 「B r i l l i a 稲毛海岸公園」及び関連施設の敷地												
	隣地 ・北東側： 中学校・高校 ・南東側： 市道を介して緑地 ・北西側： 千葉市教育会館 ・南西側： 緑地												
供給処理施設 <small>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。</small>	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり												
土 壌 汚 染 等	1. 「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真（出典：国土地理院）、現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 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. 千葉情報マップによると、対象地は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. 隣接地とは、コンクリート立上りのフェンス等で区画されており、法務局備付の平成17年10月20日作製地積測量図と概ね一致している。 2. 平成25年6月11日施行の高度地区の変更により、31mの建築物の最高高さ制限が付加されたが、本件建物の最高高さは42.78m（建築確認の数値）であり、既存不適格建築物である。尚、特例として下記要件を満たす場合には最高高さ制限を超えることができる。 ・建替え前の高さを超えないこと ・主用途を変更しないこと ・建替え前の敷地面積を下回らないこと ・高度地区の北側斜線制限を守ること 3. 千葉市のハザードマップ等によると河川氾濫による浸水が想定される区域である。また、東京湾沿岸の高潮浸水想定区域内に指定されている。さらに、対象物件周辺では大雨による道路冠水の履歴がある。 4. 接面道路等登記簿調査 <table border="1" data-bbox="475 1937 1524 2087"> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>登記土地目</th> <th>登記上所有者</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>44番2</td> <td>雑種地</td> <td>千葉市</td> <td>緑地</td> </tr> <tr> <td>47番</td> <td>公衆用道路</td> <td>千葉市</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	地 番	登記土地目	登記上所有者	備考	44番2	雑種地	千葉市	緑地	47番	公衆用道路	千葉市	—
地 番	登記土地目	登記上所有者	備考										
44番2	雑種地	千葉市	緑地										
47番	公衆用道路	千葉市	—										

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	Brillia稲毛海岸公園
建物の用途	居住用 (総戸数190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20年6月4日新築 経過年数:約18年 経済的残存耐用年数:約27年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
仕様	屋根:アスファルト露出防水外断熱工法,一部塗膜防水 外壁:タイル貼,一部吹付タイル その他:エントランスホール床:タイル貼,壁:塗装木板貼
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:3基 駐車場:自走式駐車場170台,平置20台,身障者用1台, 来客用2台 集会所等:管理事務室,ラウンジ,ゲストルーム オートロック:あり
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 管理方式:委託 管理会社:株式会社東京建物アメニティサポート 管理形態:日勤
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無:有 修繕積立金の合計額:196,352,368円(令和7年9月30日現在)
特記事項	1. 建築確認:平成19年12月26日/第BCJ06本建確277変3号 検査済証:平成20年6月5日/第BCJ08本建完040号 2. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。 ・家屋番号:43番12の1/集会室 ・家屋番号:43番12の2/倉庫 ・家屋番号:43番12の3/倉庫 ・家屋番号:43番12の4/ゲストルーム ・家屋番号:43番12の5/ゲストルーム ・家屋番号:43番12の6/倉庫 ・家屋番号:43番12の7/駐車場 ・家屋番号:43番12の8/物置

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階 (202号室) ・主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	77.39 m ² (登記面積) 約 81.54 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3 L D K ・バルコニー面積 約12.6m ² (別添間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 浴室, 洗面台, 水洗トイレ, キッチン (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス) そ の 他 : -	
保守管理の状態	劣る 経年による損耗・損傷のほか、汚れが目立つ。特にトイレの汚れが顕著である。また、壁クロスの破れが散見され、トイレのドアには穴が見られる。室内では小型犬が10匹程度飼育されており、強い獣臭がする。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 14,300円
	修繕積立金	月額 13,700円
	駐車場使用料	月額 13,800円
	サイクルポート使用料	月額 200円
	インターネット使用料	月額 1,034円
	計	43,034円 (令和7年10月26日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和6年3月分～令和7年11月分 計585,646円 上記に対する遅延損害金：70,994円 遅延損害金：年14.6%
	備 考	上記のほか、弁護士費用183,223円についても買受人に請求するとしている。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者の元妻が子供と居住し占有している。尚、賃料の支払や取決め等は無く占有権原は不明であるが、買受人に対抗できないと思料される。	
特 記 事 項	供給処理施設・設備等の稼働状況は不明である。	

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。

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
450,000	0.67	77.39	1.00	23,333,000

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：階数(2階) (△5%)
(相乗積) 管理の状態 (△30%) 個別格差率0.67

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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 (7.1%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
2,036,307円 (13.6%)	1,194,392円	7.3%	15,870,688円	0.8140	12,918,740円 (86.4%)	14,955,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.1\%)^3} = 0.8140$$

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 23,333,000円

収 益 価 格 14,955,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生じ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22,500,000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。

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
22,500,000	0.95	0.80	0.95	—	16,250,000

イ市場性修正：居室内の管理の状況等が劣り、強い獣臭がする物件であること等から市場性減価を考慮した。

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慮した。

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て修正を行った。

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

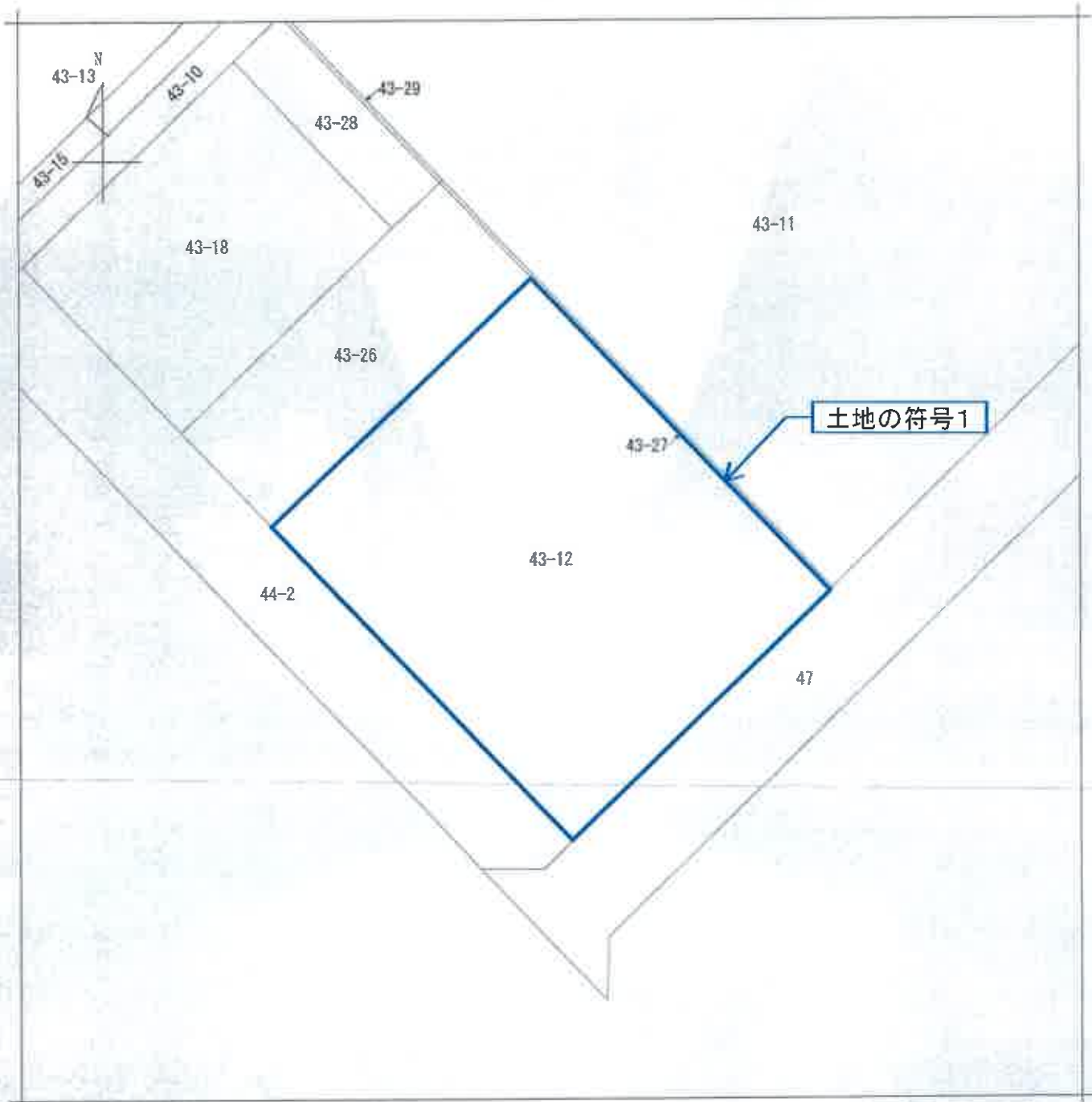
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図

以 上

美浜区



位置図
S=1/15,000



(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
高浜3丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区高浜三丁目		地番	43番12		
出力縮尺	1/1000	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50年		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。

令和7年10月1日
千葉地方法務局

地図整理番号：M93138
(1/1)

登記官

13



公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成17年11月18日

令和7年10月1日 千葉地方支務局 登記簿

301702

前 43-12. 修 新 同

H17.11.18
地積測量図

地番 43-12.-26.-27
土地の所在 千葉市美浜区高浜3丁目

直角座標法求積表

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
17K31	-42577.600	21437.449	-129.808	5526827.945600
17K32	-42637.069	21375.943	6.805	-290145.258545
17K18	-42707.954	21444.254	129.808	-5543748.676924
17K29	-42648.495	21505.749	-6.805	290223.008475
		合計面積		-168442.977394
		合地積		8421.40 m ²

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
17K30	-42555.983	21418.604	-32.339	1376989.619509
17K34	-42587.080	21405.113	-01.449	2618705.482104
17K12	-42815.498	21395.155	-20.170	1243694.078600
17K32	-42637.069	21375.943	02.264	-3508774.858286
17K31	-42577.600	21437.449	40.661	-1751247.708600
		合計面積		-5133.571556
		合地積		2566.78 m ²

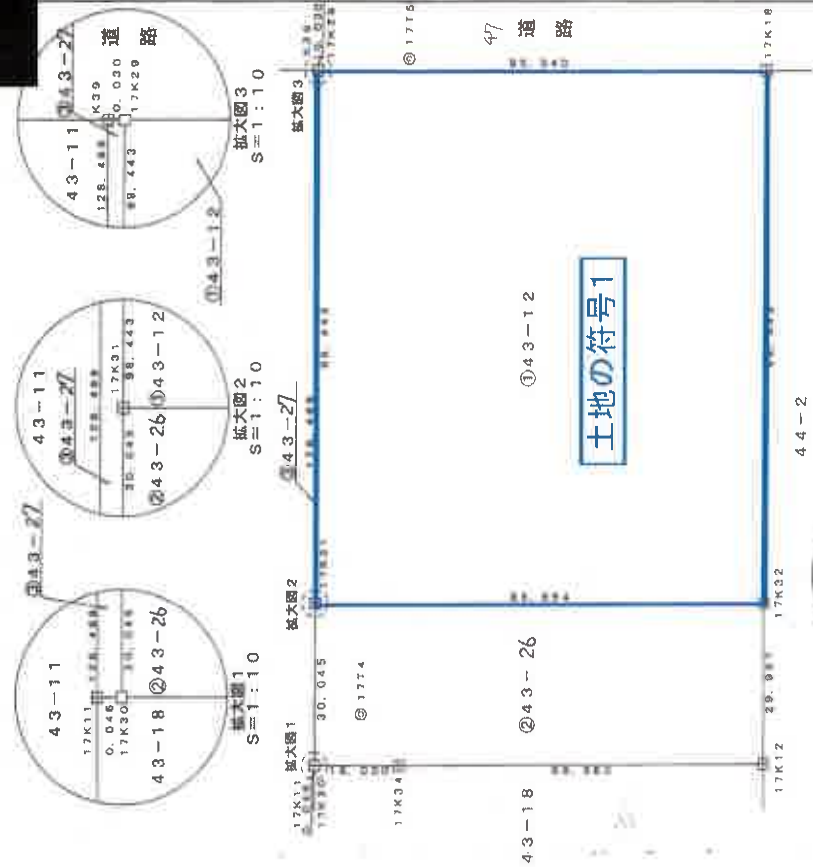
地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
17K11	-42555.931	21410.837	-89.167	3794584.699477
17K30	-42555.983	21416.904	20.812	-885674.701956
17K31	-42577.600	21437.449	89.149	-3755590.159000
17K29	-42648.499	21505.749	68.322	-2913830.478300
K30	-42648.474	21505.771	-80.112	3800480.015089
		合計面積		-9.814781
		合地積		4.9073005

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
1774	-42569.044	21416.956
1775	-42562.138	21494.930

凡例

- 田 コンクリート杭
- 金 属 旗
- 基準点 (新)



土地の符号1

申請人 [Redacted]

縮尺 1/1000

製作者 [Redacted]

(平成17年10月20日作製)

A3版をA4版に縮小

地図整理番号

登記年月日：平成20年7月23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10月1日 千葉地方法務局

登記管

地図整理番号

各階平面図

家屋番号

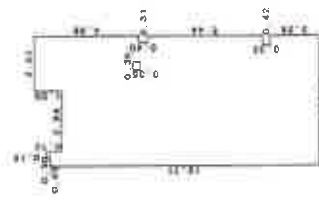
高浜三丁目
43番12の202

建物の所在

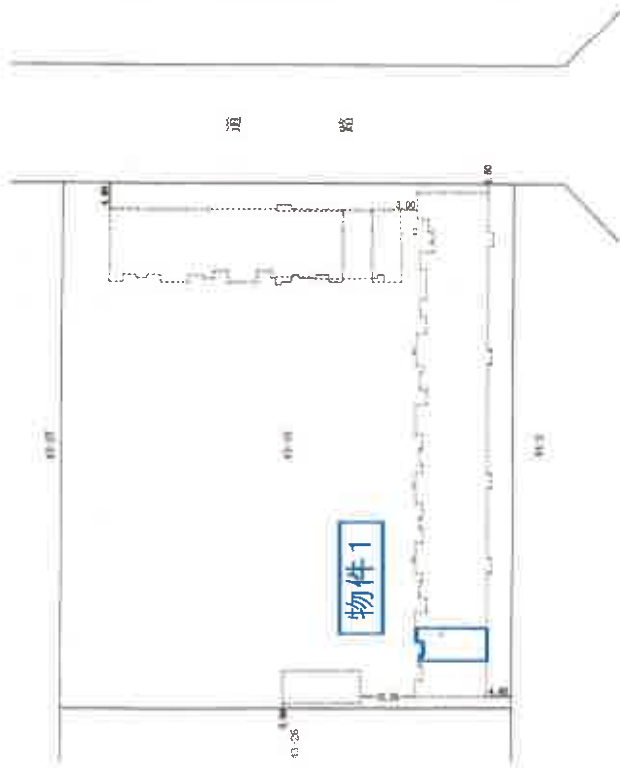
千葉市美浜区高浜三丁目43番地12

建物図面

建物の存する部分2階
建物の名称 202



5.68 x 2.64	=	14.9952
0.42 x 2.29	=	0.9618
6.10 x 5.44	=	33.1840
5.79 x 4.06	=	23.5074
0.31 x 3.66	=	1.1346
0.75 x 0.57	=	0.4275
2.51 x 1.30	=	3.2630
0.30 x 0.16	=	0.0480
0.35 x 0.35	=	-0.1225
合計		77.3990
床面積		77.39 ㎡



平成20年七月貳拾日登記

作成者

20年7月10日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A3版をA4版に縮小

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成