

## 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 重 松 孝 尚

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<br>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<br>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<br>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<br>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。<br>(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。<br>(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<br>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。 |  |





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 袖ヶ浦市神納字山王台3868番地1

建物の名称 コスモ袖ヶ浦

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神納3868番1の318

建物の名称 318号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.64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 袖ヶ浦市神納字山王台3868番1

地 目 宅地

地 積 3217.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 袖ヶ浦市福王台四丁目38番2

地 目 宅地

地 積 45.87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 369997分の5744



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月10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 袖ヶ浦市神納字山王台3868番地1

建物の名称 コスモ袖ヶ浦

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神納3868番1の318

建物の名称 318号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.64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 袖ヶ浦市神納字山王台3868番1

地 目 宅地

地 積 3217.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 袖ヶ浦市福王台四丁目38番2

地 目 宅地

地 積 45.87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 369997分の5744



令和7年(ケ)第419号  
令和7年12月8日受理  
令和8年1月26日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 袖ヶ浦市神納字山王台3868番地1

建物の名称 コスモ袖ヶ浦

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神納3868番1の318

建物の名称 318号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.64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 袖ヶ浦市神納字山王台3868番1

地 目 宅地

地 積 3217.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 袖ヶ浦市福王台四丁目38番2

地 目 宅地

地 積 45.87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 369997分の5744

( 1 枚目)



|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり   |  |
| 住居表示            | 未実施（住居表示未実施区域）   |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 種類：</li> <li><input type="checkbox"/> 構造：</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積：</li> </ul>                            |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅（空家）として占有している。<br><input 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）<br>管理費 11,300円<br>修繕積立金 18,700円<br>合計 30,000円   | 令和7年12月23日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年5月分～同年12月分<br>計230,000円<br>上記金員に対する年12%の遅延損害金<br>（令和7年5月7日～同年12月23日までの遅延損害金9,001円） |
| 管理費等照会先         | 大和ライフネクスト株式会社  |  |
| その他の事項          |  |  |
| 敷 地 権           | 符号1  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）   |  |
| 形 状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>   |  |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1、2） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）<br><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"> <li>地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>   |  |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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

## 執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1「専有部分の建物」について

次の本建物における状況から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、本建物玄関ドア右側の室番号プレート及び1階集合郵便受けの本建物該当郵便受けには氏名等の表示は存在しなかった。所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。

- 1 本建物内に所有者宛ての電報配達のお知らせが存在した。
- 2 水道メーターに令和7年5月15日閉栓の閉栓中の札が挟まっていた。
- 3 本建物内には家財道具等は存在せず、完全な空家の状態であった。

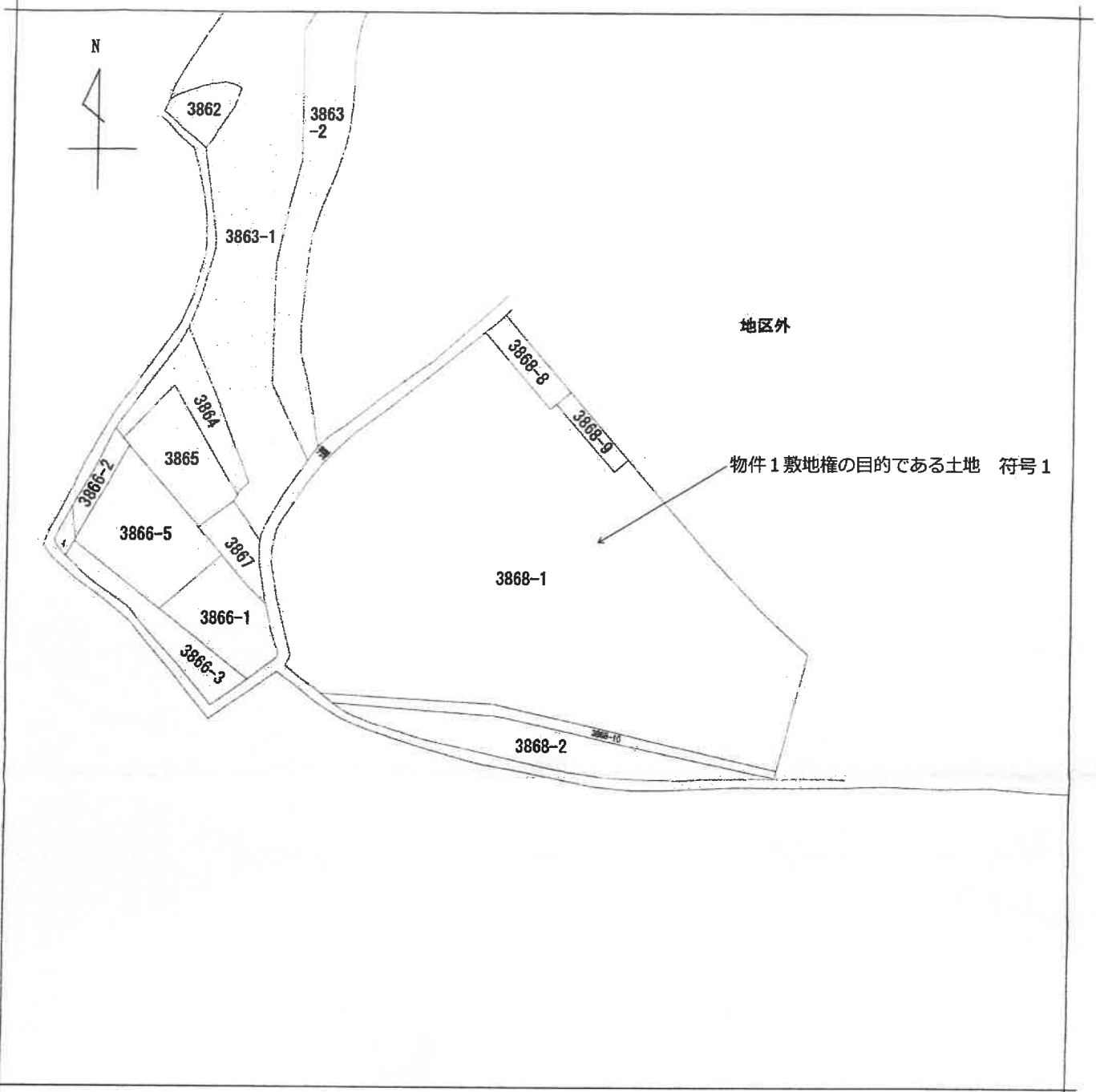
第3 敷地権の目的である土地について

本土地は本一棟の建物、共用部分及び附属施設の敷地となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過  |        |                          |
|--|--------|--------------------------|
| 調査の日時  | 調査の場所等 | 調査の方法等                   |
| 7年12月12日（金）<br>8：18－8：40   | 物件所在地  | 物件調査、写真撮影                |
| 7年12月16日（火）  | 執行官室   | 管理会社に対し、滞納管理費等の照会書送付     |
| 7年12月17日（水）  | 執行官室   | 所有者に対し、占有関係照会書送付         |
| 7年12月23日（火）  | 執行官室   | 管理会社から上記照会に対する回答書ファックス受信 |
| 8年1月7日（水）<br>9：00－9：10   | 物件所在地  | 評価人とともに本建物立入調査、写真撮影      |
| (特記事項)<br>■ 令和8年1月7日<br>本建物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。 |        |                          |

(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。



|       |       |            |               |               |          |        |      |           |
|-------|-------|------------|---------------|---------------|----------|--------|------|-----------|
| 請求部   | 所在    | 袖ヶ浦市神納字山王台 |               |               | 地番       | 3868番1 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分       | 座標系<br>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<br>(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。

(千葉県地方務局木更津支局管轄)

令和7年10月21日  
東京法務局

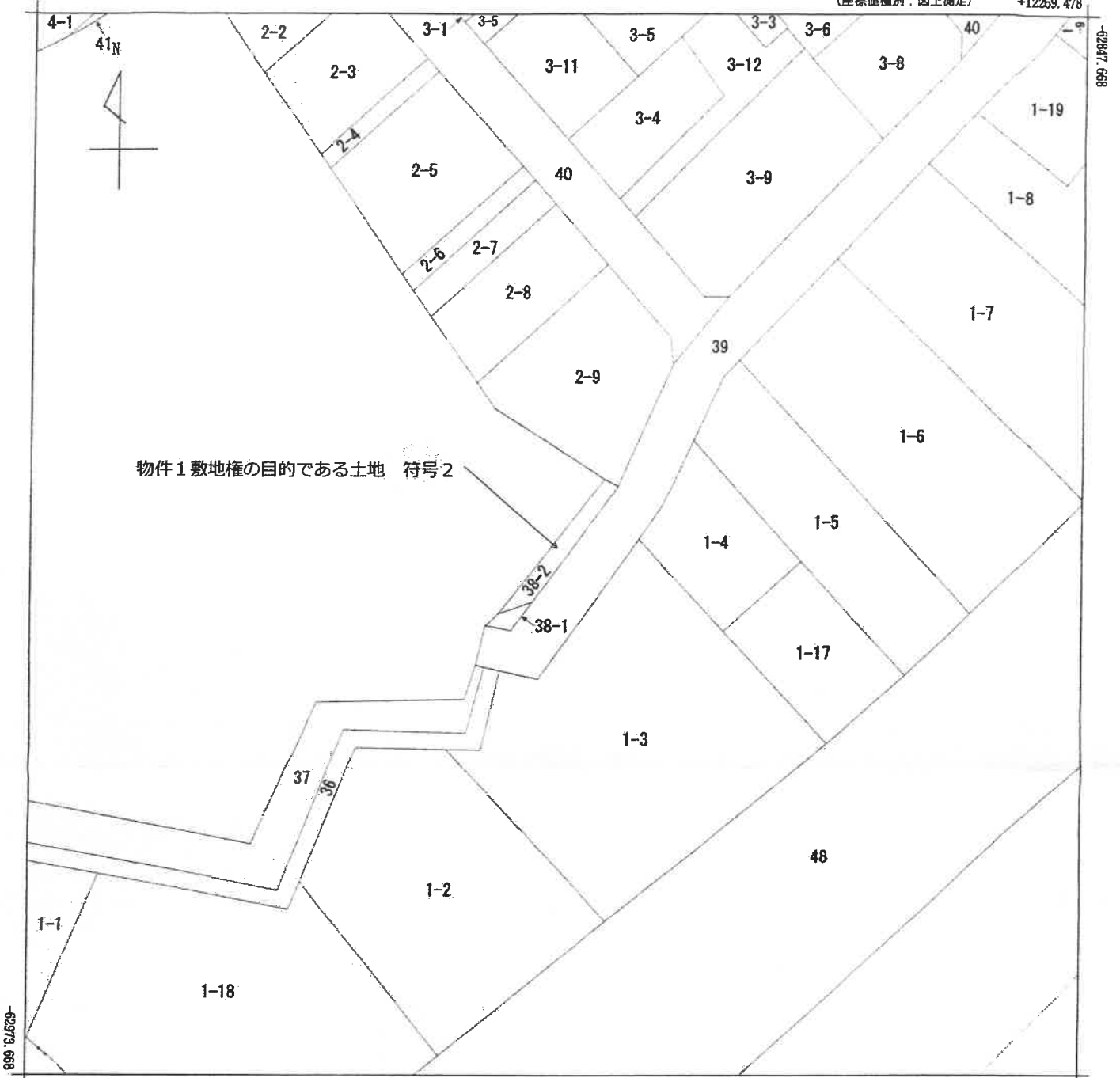
(A3判をA4判に縮小した)



公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+12269.478



物件1敷地権の目的である土地 符号2

+12144.478 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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。



A 福王台4丁目

|       |         |            |           |           |      |      |                 |    |           |
|-------|---------|------------|-----------|-----------|------|------|-----------------|----|-----------|
| 請求部   | 所在      | 袖ヶ浦市福王台四丁目 |           | 地番        | 38番2 |      |                 |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分       |           | 座標系番号又は記号 | IX   | 分類   | 地図に準ずる図面(街区成果B) | 種類 | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成23年3月 |            | 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。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和7年10月21日  
東京法務局

(A3判をA4判に縮小した)

請求番号：31-2  
(1/1)

登記官

( 6 枚目)



登記年月日：平成4年5月7日

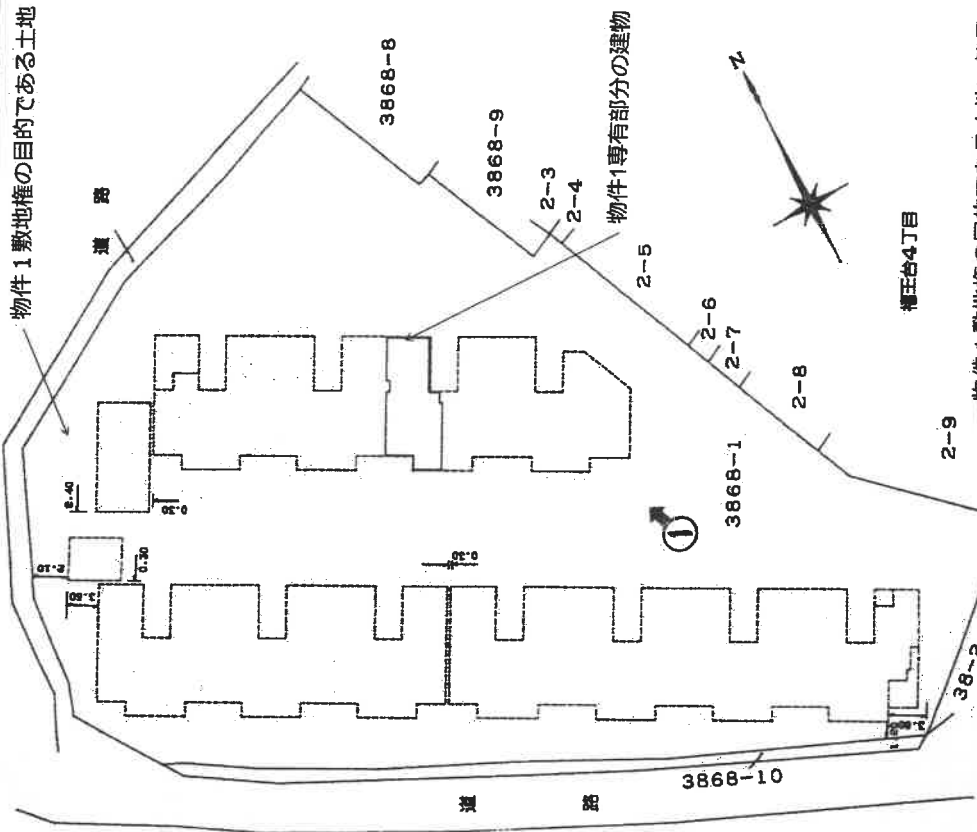
94509

各階平面図

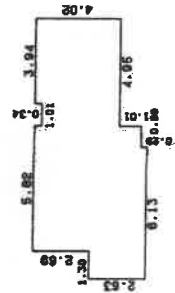
建物図面区  
各階平面図

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 神納3868番1の<br>318   |
| 建物の所在 | 神奈川県神奈川市山王台3868番地1 |

符号1



平成四年五月七日



求積表

|               |         |
|---------------|---------|
| 3.94 x 4.02 = | 15.8388 |
| 1.01 x 3.68 = | 3.7168  |
| 0.99 x 5.03 = | 4.9787  |
| 4.83 x 5.32 = | 25.8958 |
| 1.30 x 2.63 = | 3.4180  |
| 合計            | 53.8481 |
| 床面積           | 53.84 ㎡ |

単位はメートル

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

(東京七地家屋調査士会 用紙)

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。  
 (千葉県方法務局長及厚支店 謹啓)  
 令和7年10月21日 東京法務局 登記官

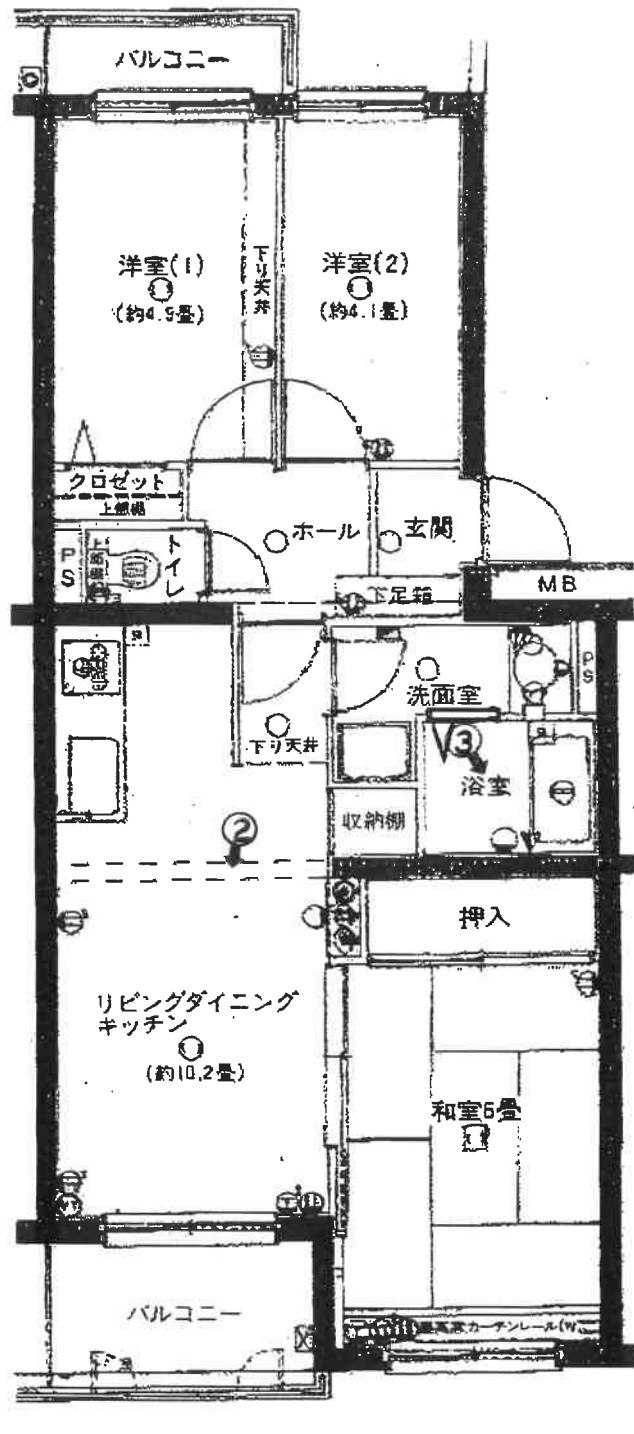
(7 枚目)

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求番号：31-5

(A3判をA4判に縮小した)

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成

評価人から入手

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



2



3



( 9 枚目 )

令和7年(ケ)第419号

令和8年1月7日 現地調査

令和8年1月13日 評価

第26102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 5,330,000 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<br>住居表示未実施区域 |
| 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 袖ヶ浦市神納字山王台3868番地1

建物の名称 コスモ袖ヶ浦

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神納3868番1の318

建物の名称 318号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.64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 袖ヶ浦市神納字山王台386.8番1

地 目 宅地

地 積 3217.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 袖ヶ浦市福王台四丁目38番2

地 目 宅地

地 積 45.87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 369997分の5744

## 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, 2）

|   |   |   |
|---|---|---|
| 位置・交通                                   | JR内房線「袖ヶ浦」駅の東方・約1.2km(道路距離)<br>最寄バス停「奈良輪大井戸」の南東方・約300m(道路距離)<br>(別添「位置図」参照)   |   |
| 付近の状況                                   | 一般住宅、共同住宅等のほか駐車場も見られる住宅地域。  |   |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別の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種低層住居専用地域   |
|   | 建蔽率   | 指定 60%  |
|   | 容積率   | 指定 150%   |
|   | 防火規制  | なし  |
|   | その他の規制  | 千葉県がけ条例<br>対象敷地西側の一部は第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、第2種高度地区に指定されている。 |
| 画地条件                                    | 規 模 3,263.35㎡ (登記)<br>形 状 不整形<br>地 勢 西向き丘陵地に開発された共同住宅で、敷地内は約1.5mの高低差がある。<br>間 口 × 奥行 南東側間口約17m × 奥行最長約93m<br>敷地権の割合 369,997分の5,744(所有権)<br>接面道路との関係 準角地 |   |
| 接面道路の状況                                 | 南東側 (市道) 路線名 (福王台四丁目2号線) 幅員 (約6m)<br>連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)<br>高低差 (概ね等高に接面)   |   |
|   | 南西側 (市道) 路線名 (福王台四丁目2号線) 幅員 (約6m)<br>連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)<br>高低差 (約0m～約5m高く接面)   |   |
|   | 建築基準法上の種類<br>南東側： 建築基準法第42条1項1号<br>南西側： 建築基準法第42条1項1号   |   |
|   | セットバック<br>不要<br>セットバック部分の面積 ー   |   |
|   | 再建築の可否<br>適法な範囲で可能であると推定  |   |
| 土地の利用状況等                                | 符号1,2 「コスモ袖ヶ浦」及び関連施設の敷地<br>隣地<br>・北東側： 擁壁を介して一般住宅、アパート、駐車場<br>・南東側： 市道、擁壁を介して店舗、営業所<br>・南西側： 擁壁、市道を介して一般住宅、駐車場<br>・北西側： 擁壁、赤道を介して一般住宅、崖地                |   |

| <p>供給処理施設</p> <p>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。</p> | <p>上 水 道 あり</p> <p>ガ ス 配 管 あり</p> <p>下 水 道 あり</p>  |        |       |        |    |      |       |      |   |     |       |      |   |         |       |      |   |
|---|--|--------|-------|--------|----|------|-------|------|---|-----|-------|------|---|---------|-------|------|---|
| <p>土 壌 汚 染 等</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌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）、現地調査からも土壌汚染リスクは少ない。</li> <li>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。</li> <li>3. 千葉情報マップによると、対象敷地は周知の埋蔵文化財包蔵地「山王台遺跡」に指定されていたが、調査済みで消滅している。</li> </ol>   |        |       |        |    |      |       |      |   |     |       |      |   |         |       |      |   |
| <p>特 記 事 項</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 隣接地とは、RC擁壁、ネットフェンス等で区画されている。尚、北西側で擁壁を介して通路（赤道）に接面しているが、当該通路は建築基準法外道路である。</li> <li>2. 対象地は開発許可を受けている。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発許可番号：平成2年6月25日／千葉県君都指令第2号の15</li> <li>・検査済証：平成4年3月9日／第13-48号</li> <li>・完了公告日：平成4年4月3日</li> </ul> </li> <li>3. 北西側隣接地は急傾斜の崖地であり、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域に指定されている。</li> <li>4. 接面道路等登記簿調査 <table border="1" data-bbox="454 1227 1528 1435"> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>登記上地目</th> <th>登記上所有者</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>38番1</td> <td>公衆用道路</td> <td>袖ヶ浦町</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>39番</td> <td>公衆用道路</td> <td>袖ヶ浦町</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>3868番10</td> <td>公衆用道路</td> <td>袖ヶ浦市</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> </li> </ol> | 地 番    | 登記上地目 | 登記上所有者 | 備考 | 38番1 | 公衆用道路 | 袖ヶ浦町 | — | 39番 | 公衆用道路 | 袖ヶ浦町 | — | 3868番10 | 公衆用道路 | 袖ヶ浦市 | — |
| 地 番   | 登記上地目  | 登記上所有者 | 備考    |        |    |      |       |      |   |     |       |      |   |         |       |      |   |
| 38番1  | 公衆用道路  | 袖ヶ浦町   | —     |        |    |      |       |      |   |     |       |      |   |         |       |      |   |
| 39番   | 公衆用道路  | 袖ヶ浦町   | —     |        |    |      |       |      |   |     |       |      |   |         |       |      |   |
| 3868番10   | 公衆用道路  | 袖ヶ浦市   | —     |        |    |      |       |      |   |     |       |      |   |         |       |      |   |

## 2 建物の概況等

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |  |
|-------------------------|--|
| マンション名                  | コスモ袖ヶ浦   |
| 建物の用途                   | 共同住宅(総戸数65戸)   |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載)：平成4年3月11日新築<br>経過年数：約34年<br>経済的残存耐用年数：約11年   |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  |
| 仕様                      | 屋根：シート防水<br>外壁：吹付タイル<br>その他：－  |
| 設備等                     | 供給処理施設：電気, 上水道, 都市ガス, 下水道<br>エレベーター：なし<br>駐車場：平置13台<br>集会所等：集会室, 管理事務室<br>オートロック：なし  |
| 建物の品等                   | 使用資材：普通<br>施工：普通   |
| 管理の形態等                  | 管理組合：あり 名称(コスモ袖ヶ浦管理組合)<br>管理方式：委託<br>管理会社：大和ライフネクスト株式会社<br>管理形態：日勤   |
| 管理の状況                   | 普通<br>・修繕計画の有無:検討中<br>修繕積立金の合計額:129,899,131円(令和7年10月末日現在)  |
| 特記事項                    | 1. 建築確認:平成3年4月25日/第19号<br>検査済証:平成4年3月18日/第19号<br><br>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。<br>・家屋番号:3868番1の122/物置<br>・家屋番号:3868番1の123/集会室<br><br>尚, 管理会社の回答書によると, 本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。<br><br>3. トランクルーム:有 |

(2) 専有部分の概要

|                        |  |  |
|------------------------|--|--|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造 1 階建   |  |
| 位 置                    | 3 階 (318号室) ・主要開口部の方位：南西向き   |  |
| 床 面 積                  | 53.64 m <sup>2</sup> (登記面積)<br>約 57.44 m <sup>2</sup> (壁芯面積：パンフレット記載)                                      |  |
| 間 取 り                  | 3 LDK ・バルコニー面積 約4.3m <sup>2</sup><br>(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，杉柾化粧ボード貼等<br>床：フローリング，畳等<br>内 壁：ビニールクロス等<br>設 備：浴室，洗面台，水洗トイレ，キッチン<br>(電気，上下水道，都市ガス)<br>そ の 他：－ |  |
| 保守管理の状態                | 普通<br>経年による汚れや損耗等が見られるが，その他目視可能な範囲では，破損箇所，要修繕箇所等は見られなかった。保守管理の状況は普通程度と思料する。                                |  |
| 管 理 費 等                | 管 理 費  | 月額 11,300円   |
|                        | 修 繕 積 立 金  | 月額 18,700円   |
|                        |  | 計 30,000円 (令和7年12月23日現在)   |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 滞 納 額  | 滞納期間：令和7年5月分～令和7年12月分<br>計230,000円 (令和7年12月23日現在)<br>遅延損害金：9,001円<br>(令和7年5月7日～令和7年12月23日までの遅延損害金)<br>遅延損害金：年12% |
|                        |  | エアコンや照明器具のほかは家財道具等は無く，空家の状態にあるが，債務者兼所有者の占有下にあると推定する。   |
|                        | 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<br>の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 占有減価<br>修正<br>エ | 比準価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|-------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|--|
| 180,000                       | 0.90                      | 53.64            | 1.00            | 8,690,000                              |

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(3階) ( ±0% )  
(相乗積) リフォーム ( △10% ) 個別格差率0.90

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<br>(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<br>※1<br>$I+U \times (1-0.03)$ | 複利現価率<br>※2<br>(8.3%) | 正味復帰価格現価              |                      |
| ア                 | イ          | ウ       | エ  | オ                     | エ×オ=カ                 | ア+カ=キ                |
| 93,517円<br>(4.7%) | 213,000円   | 8.5%    | 2,430,706円                               | 0.7873                | 1,913,695円<br>(95.3%) | 2,007,000円<br>(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

$$\frac{1}{(1 + 8.3\%)^3} = 0.7873$$

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                    8,690,000円

収 益 価 格                    2,007,000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8,020,000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<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費等<br>相当額の減価 | その他の控除<br>減価 (円)<br>(敷金等) | 評価額 (円)<br>(1万円未満四捨五入) |
|---------------|-----------|------------|------------------|---------------------------|------------------------|
| ア             | イ         | ウ          | エ                | オ                         | ア×イ×ウ×エ×オ              |
| 8,020,000     | 1.00      | 0.70       | 0.95             | —                         | 5,330,000              |

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：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



最寄駅

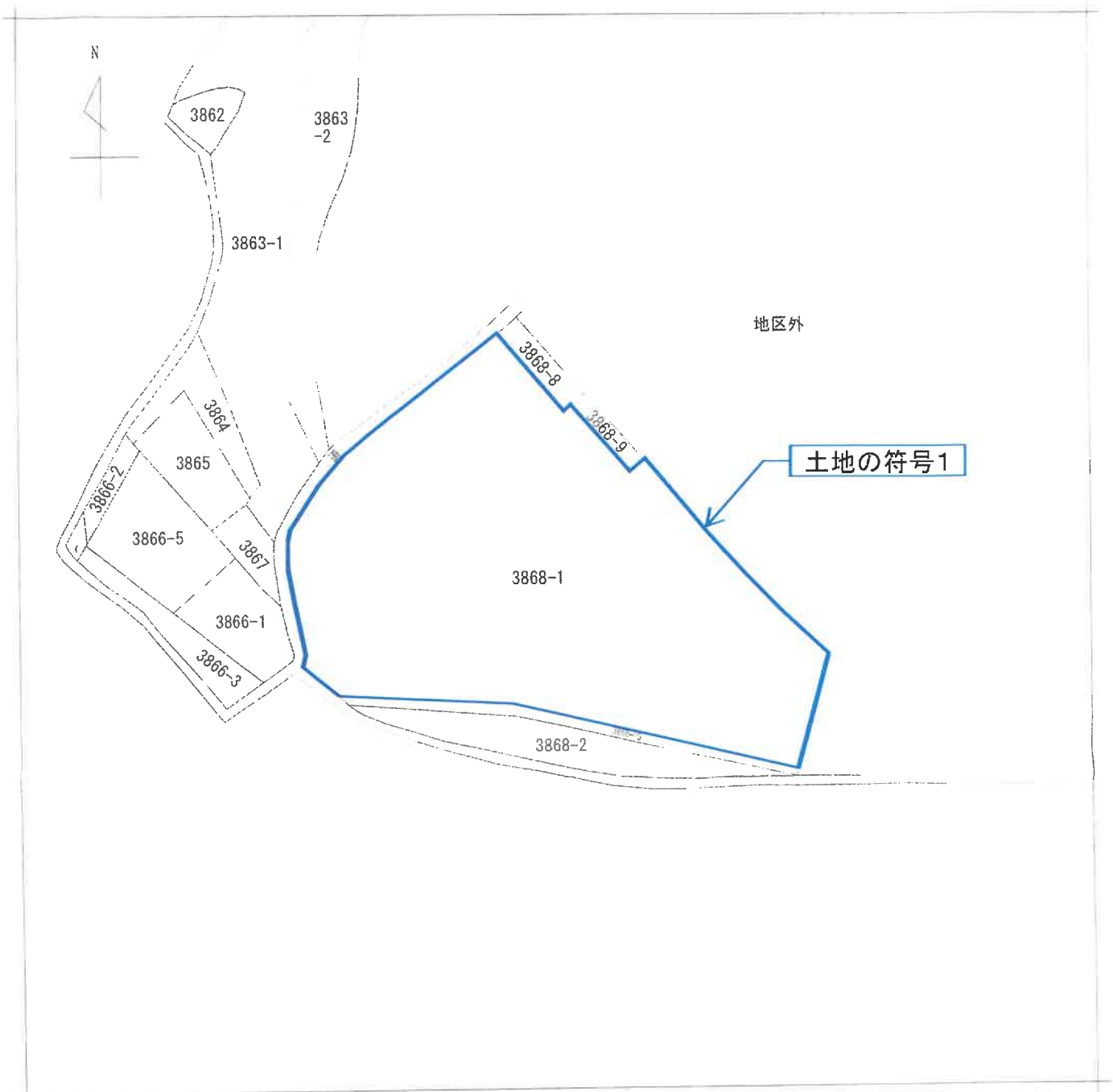
物件所在地

袖ヶ浦市

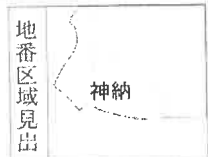
木更津市

位置図  
S=1/15,000

出典: 国土地理院



(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。



|       |       |            |           |    |          |        |    |           |
|-------|-------|------------|-----------|----|----------|--------|----|-----------|
| 請求部分  | 所在    | 袖ヶ浦市神納字山王台 |           |    | 地番       | 3868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 |       |            | 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。  
 (千葉地方法務局木更津支局管轄)

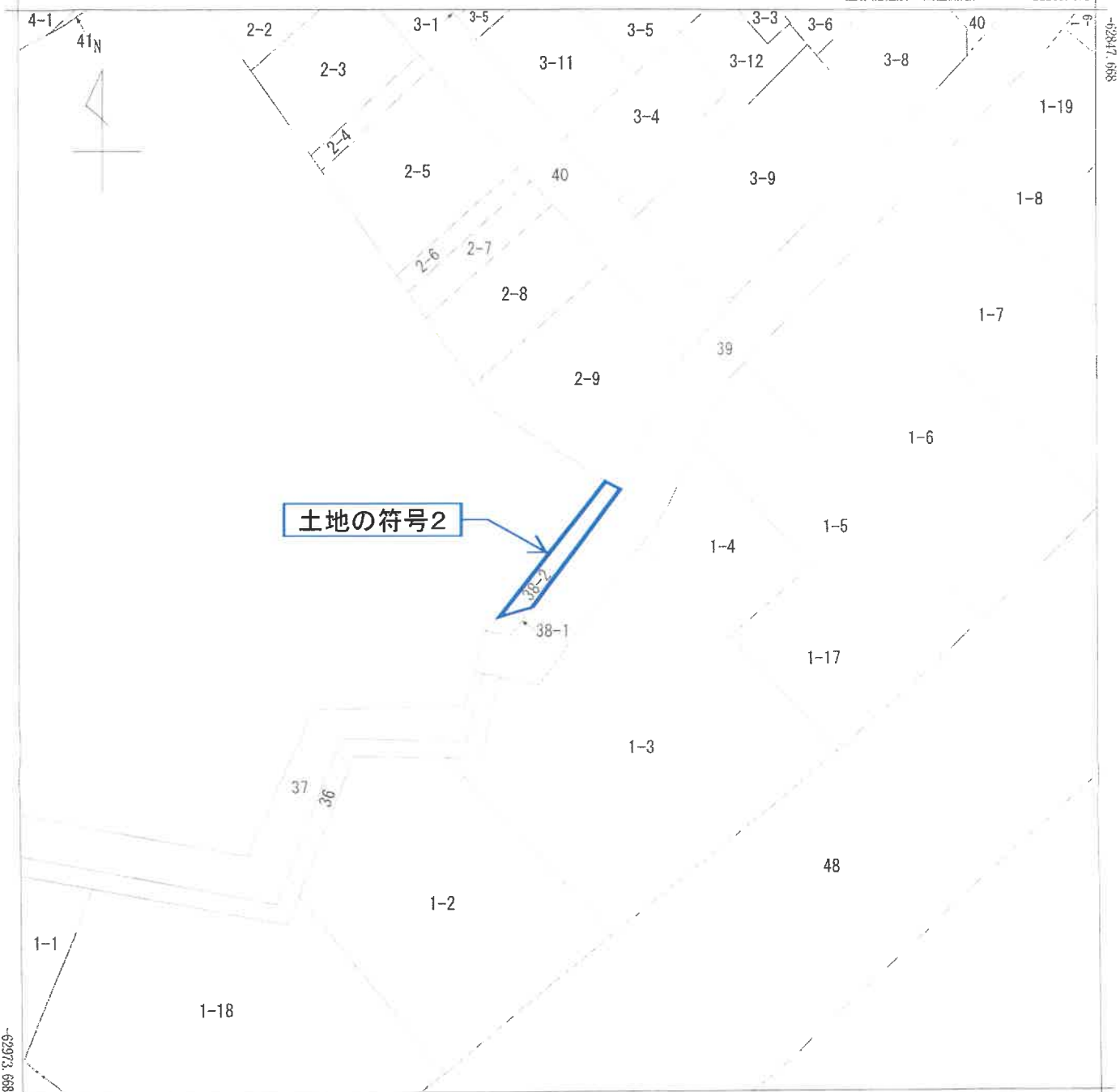
令和7年10月21日  
 東京法務局

請求番号：31-1  
 (1/1)

登記官

公図写

A3版をA4版に縮小



土地の符号2



+12144.478 (座標値種別：図上測定)  
 (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。  
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

|       |         |            |              |    |                  |              |
|-------|---------|------------|--------------|----|------------------|--------------|
| 請求部   | 所在      | 袖ヶ浦市福王台四丁目 |              | 地番 | 38番2             |              |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分       | 座標系番号又は記号 IX | 分類 | 地図に準ずる図面 (街区成果B) | 種類 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成23年3月 |            | 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。  
 (千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和7年10月21日  
 東京法務局

請求番号：31-2  
 (1/1)

登記官



公図写

A3版をA4版に縮小



登記年月日：平成33年12月10日

339174

前 38

H3.12.10  
地積測量図

地番 38-1,-2,

土地の所在 袖ヶ浦市福王台4丁目

福王台4丁目

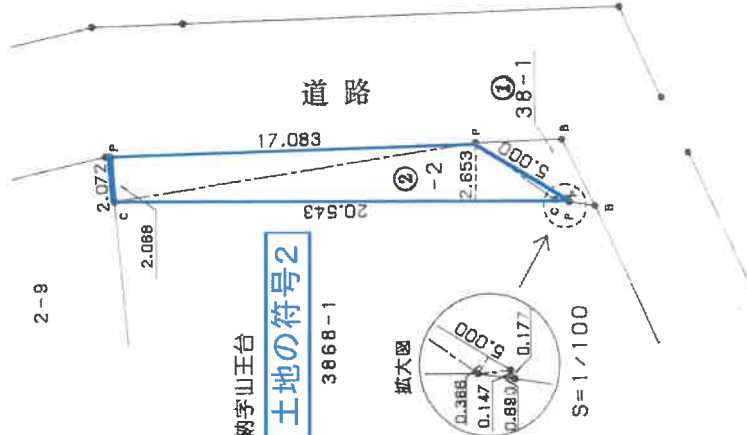
| 地番     | 高さ    | 積面積        |
|--------|-------|------------|
| 0.690  | 0.147 | 0.101430   |
| 5.000  | 0.366 | 1.830000   |
| 20.543 | 2.653 | 54.500579  |
| 17.083 | 2.068 | 35.327644  |
|        | 積面積   | 91.759653  |
|        | 延地    | 45.8798265 |
|        |       | 45.87      |

| 地番         | 高さ  | 積面積  |
|------------|-----|------|
| 51.80      |     |      |
| 45.8798265 |     |      |
| 5.12       |     |      |
|            | 積面積 | 5.12 |

土地の符号2

3868-1

神納字山王台



境界標の種類

- c コンクリート杭
- p プレート標
- b 錠

作製者

平成 33 年 12 月 10 日 作製  
(昭和 33 年 12 月 10 日)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会用品)

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。  
千葉地方方法務局(本東津支庁管轄)  
令和7年10月21日 東京法務局

登記簿

登記年月日：平成4年5月7日

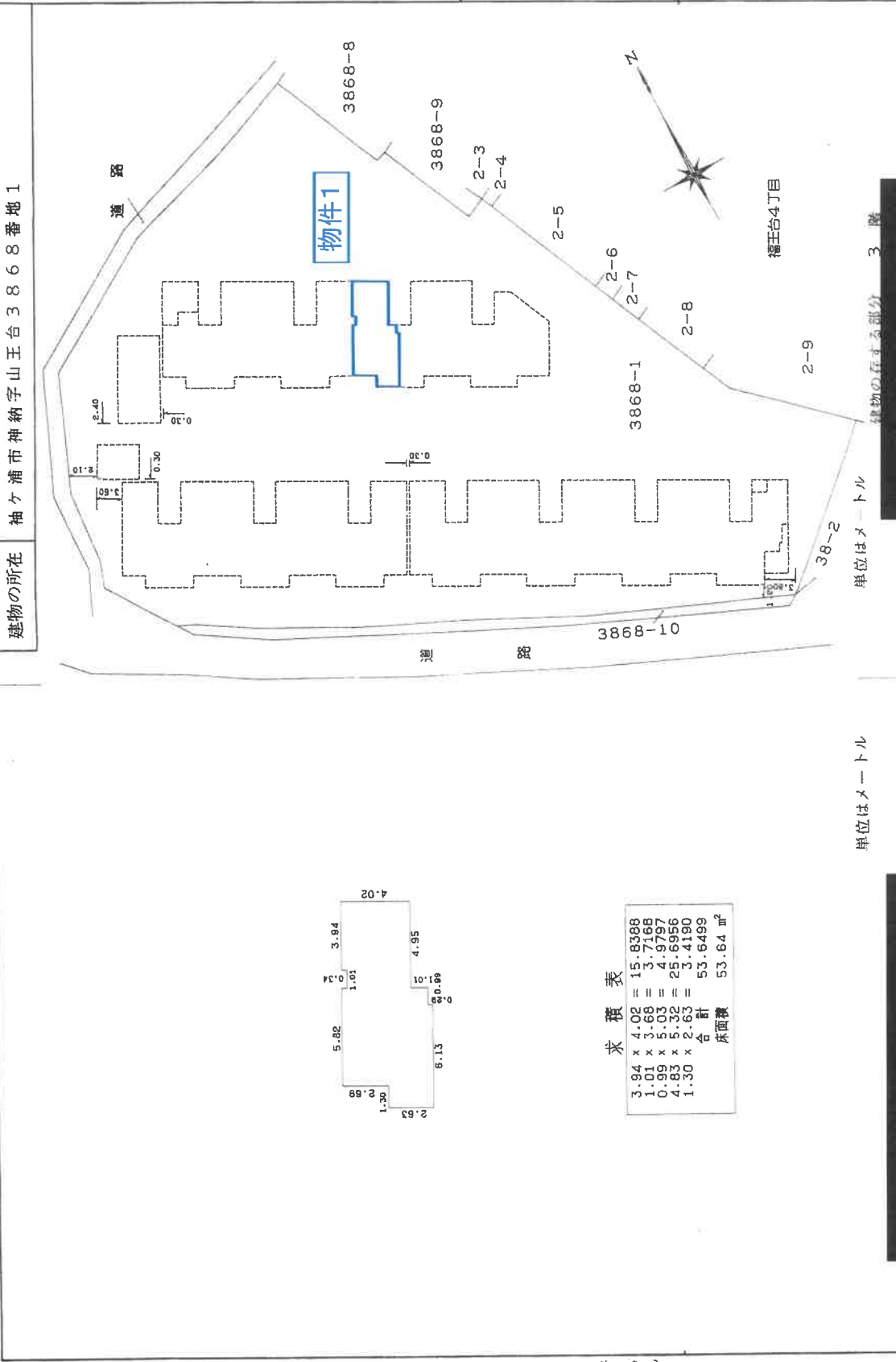
34509

### 各階平面図

家屋番号  
神納3868番1の  
318

建物の所在  
袖ヶ浦市神納字山王台3868番地1

### 建物図面区 各階平面図



物件1



#### 求積表

|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| 3.94 x 4.02 | = | 15.8388              |
| 1.01 x 3.69 | = | 3.7169               |
| 0.99 x 5.03 | = | 4.9797               |
| 4.83 x 5.32 | = | 25.6956              |
| 1.30 x 2.63 | = | 3.4190               |
| 合計          |   | 53.6499              |
| 床面積         |   | 53.64 m <sup>2</sup> |

単位はメートル

単位はメートル

建物の存在部分 3階

平成四年五月七日

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。  
 (千葉地方法務局本署(建設支局管轄))  
 令和7年10月21日 東京法務局

登記簿

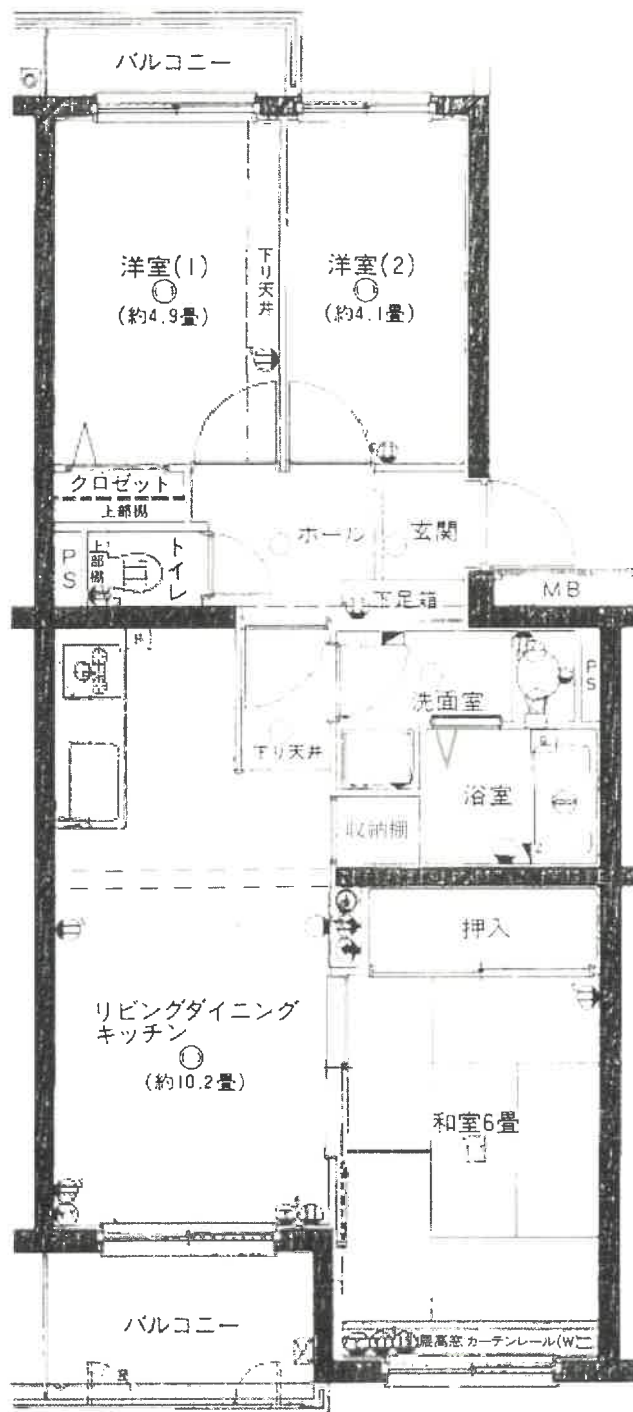
|     |          |     |          |
|-----|----------|-----|----------|
| 作製者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|----------|-----|----------|

(東京土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

請求番号 31-

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成