

公売公告兼見積価額公告

下記により差押財産の公売を執行しますので、国税徴収法第95条及び第99条の規定により公告します。

千葉市長 神谷 俊一

記

公売財産の表示	別紙のとおり			
公売保証金及び見積価額				
公売の方法	期間入札			
公売参加申込期間	令和8年1月8日(木)午後1時00分から令和8年1月26日(月)午後11時00分まで			
入札期間	令和8年2月2日(月)午後1時00分から令和8年2月9日(月)午後1時00分まで			
公売場所	紀尾井町戦略研究所株式会社 (KSI) が提供するインターネットオークションシステム上			
売却決定	日時	令和8年3月2日(月)午前10時00分	場所	千葉市役所納税管理課
買受代金納付期限	令和8年3月2日(月)午後2時30分			
権利移転の時期	買受代金の全額を納付した時に換価財産の権利が移転するので、換価に伴う危険負担も買受人へ移転します。但し、所有権の移転につき登録、承認、許可等が権利移転の効力要件とされている財産については、その要件を買受人自ら満たさなければ権利移転の効力が生じません。			
権利移転に伴う費用	公売による権利移転に伴う費用(登録免許税等)は、買受人の負担となります。			
公売財産上の質権者、 抵当権者等の権利の内容 の申し出	公売財産上に質権、抵当権、先取特権、留置権、その他公売財産の売却代金から配当を受けることができる権利を有する者は、売却決定の日の前日までに、その内容を申し出てください。			
買受人の資格その他の要件	国税徴収法第92条及び第108条の規定に該当する者は買受人になることができません。			
その他	<ol style="list-style-type: none"> 1 公売保証金の提供はクレジットカード納付に限ります。 2 本件公売は、国税徴収法及び同法施行規則により、暴力団員等に該当しないこと等の旨の陳述をしなければ入札出来ません。売却決定の日時までに、買受人が暴力団員等に該当しないことの調査の結果が明らかにならない場合は、売却決定の日時及び売却代金の納付の期限が延長される場合があります。 3 公売保証金の提供を要する公売財産についての入札は、その提供後でなければ入札できません。 4 一度提出した入札書の差替、変更又は取消はできません。 5 入札価額を訂正したものは無効として取扱います。 6 見積価額以上の入札者のうち最高価額のもの最高価額申込者とし、最高価額申込者に対して売却決定を行います。なお、売却決定価額は入札価額になります。 7 最高価額申込者となるべきものが二人以上あるときは、開札場所において、開札後直ちに追加入札を実施します。但し、追加入札後も最高価額の入札者が複数あるときは、くじにより最高価額申込者を決定します。 8 最高価額申込者の入札価額に次ぐ高い価額(見積価額以上で、かつ、最高価額入札価額から公売保証金の額を控除した金額以上のもの)による入札者に対し、次順位買受申込者制度の適用があります(国税徴収法第104条の2)。なお、次順位による買受申込の催告は、開札の場所において最高価額申込者の決定後、直ちに行います。 9 公売財産に係る徴収金の完納の事実が、買受代金の納付前に証明されたとき、又は買受代金納付後であっても取消すべき重大な事由があるときは売却決定を取消します。 10 千葉市は公売財産において、契約不適合責任を負いません。 11 公売財産の権利移転について登記を要するものについては、売却決定後速やかに、登録免許税の額に相当する印紙等を千葉市へ提出してください。 12 公売財産が土地の場合、土地の境界については、隣接土地所有者と協議してください。 13 公売財産が滞納者等に保管されているときは、買受人へ売却決定通知書を交付しますので、保管人から財産を受け取ってください。この場合、前述売却決定通知書の交付により、千葉市から買受人に対して公売財産の引渡は完了したことになります。 14 買受代金納付の翌日以降に動産を引取る場合において、保管費用が発生しているときは買受人の負担になります。 15 その他、入札の注意事項は千葉市インターネット公売ガイドラインに記載しています。公売への参加には、紀尾井町戦略研究所株式会社が提供する公売に関するインターネットオークションシステム上での公売参加申し込み手続と公売保証金の納付が必要となります。 			

公売財産の表示

売却区分番号	西1-2501	公売保証金	金20,000円	見積価額	金125,000円
--------	---------	-------	----------	------	-----------

公売財産の詳細

1 財産

区分所有権

2 登記簿の表示

一棟の建物の表示

【所在】 千葉県稲毛区黒砂台一丁目 24番地1
 【建物の名称】 稲毛ロイヤルハイツ
 【構造】 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付6階建
 【床面積】 1階 543.66㎡ 2階 539.05㎡ 3階 539.05㎡ 4階 539.05㎡ 5階 534.78㎡ 6階 402.78㎡
 地下1階 545.93㎡ 地下2階 542.04㎡

敷地権の目的である土地の表示

【所在及び地番】 千葉県稲毛区黒砂台一丁目24番1
 【地目】 宅地
 【地積】 910.00㎡

専有部分の建物の表示

【家屋番号】 黒砂台一丁目 24番1の58
 【建物の名称】 6号
 【種類】 居宅
 【構造】 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 【床面積】 地下1階部分 50.33㎡

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】 369440分の5146

3 交通、最寄駅など

京成千葉線 みどり台駅 約700m 徒歩約9分
 JR総武本線 西千葉駅 約1.1km 徒歩約15分
 JR総武本線 稲毛駅 約1.1km 徒歩約15分

4 現況

昭和48年11月築の稲毛ロイヤルハイツ内の一室

5 建物の情報

- ・当初物件売り出し時、地下1階部分はトランクルームとして利用、その後建主が登記変更。
- ・アスベスト、耐震調査は未調査。(調査予定なし)
- ・TVアンテナ：通常アンテナ(地デジ対応)BSアンテナ 使用料なし。
- ・インターネット回線：なし。(光回線は個別申請⇒回線引き直し可ならOK。外配管は不可)
- ・一括受電契約：なし。
- ・売買に伴う手続きとして「オーナー変更届」を要する。
- ・リホーム、引越し等について申請届を10日前までに管理人に提出。(注意事項あり・管理人に確認)
- ・共有部分は変更不可・床スラブ(コンクリート部分)はハツリ不可・玄関扉及び枠、窓枠交換不可(窓・ガラスは可。色付きは不可。)などの条件あり

・部屋の状況について

【現況】

現在、居住者はいません。過去の居住実態も不明です。
 家具・家電など、過去の居住者の残置物が残っています。
 残置物が多いため、詳細な間取り図は作成できませんでしたが、間取り図はおおよそのものとして確認してください。
 間取りはトランクルームより流用したため、各入居者によりなされたものとのことです。
 漏水事故により、上階共用排水工事とともに原状回復工事を行い、一部天井、壁面、床面、照明器具・配線等の修繕を行っています。
 (共用部修繕として組合が施工・2023年12月 完工)
 水道は元栓の開閉により流れるとのことですが、電気・ガスの使用に問題ない状況かは不明です。
 リンナイ製給湯器(RUX-V1610FFUA-E)を過去の居住者が設置したまま残っていますが、稼働するかは不明です。
 過去居住者と連絡不通となった後に鍵の破損があり、管理組合にて交換・鍵の保管がなされています。

・管理費等について

【月額】

管理費：7,700円 修繕積立金：9,500円 月額合計17,200円

当該物件は令和7年10月に調査を行った時点で平成26年9月分から令和7年10月分まで管理費等が未納となっております。

また、以降各月において未納が生じると推定されます。

令和2年12月分までの管理費等月額15,900円と現在の管理費等月額17,200円の未納額には利息・遅延損害金として日歩5銭が生じます。

調査時点での未納により生じる金額合計は以下のとおりです。

令和7年10月1日現在の未納管理費等の合計額：2,206,000円

令和7年10月1日現在の遅延損害金等の合計額：2,223,258円

計：4,429,258円

なお、売却決定日である令和8年3月2日時点の試算未納合計額は4,669,825円です。

・その他の事項

【管理規約】

用途規定あり

【管理組合・管理形態・管理人】

管理組合あり・自主管理・管理人は通い

【大規模修繕の実施状況】

外壁工事：令和4年2月完工

屋上防水工事：平成23年1月完工

給排水管更新工事：不具合発生時対応

【付帯施設】

駐車場：有 (マンション管理組合管理対象外・共有部分でない)

バイク置場：有 (125CCまで)

駐輪場：有

※令和7年12月時点で駐車場の空きはないとのことです。

【付帯施設使用料】

駐車場：11,000円/台

自転車：年額0円(1台目)、2台目以降1台につき600円

オートバイ：50CCまで 年額1,200円(1台につき)

125CCまで 年額3,600円(1台につき)

ペット飼育：可(ただし、飼育規則厳守による)

公 売 財 産 の 詳 細

6 建物が所在する土地に関する情報

- ・地上1階は市道黒砂台20号線に接道しており、地下2階は市道黒砂台22号線に接道しています。各接道の建築基準法上の道路の種類は法第42条1項1号の道路です。
- ・車の場合、新港六川線まで約470m、一般国道14号・357号まで約1kmとなっています。
- ・当該建物敷地の過半が第一種中高層住居専用地域にあり、建ぺい率60・容積率200となっています。また、第一種高度地区(20m)となっています。
- ・北部第三地区土地区画整理事業(市、完了)地内です。
- ・都市機能誘導区域外、居住促進区域(居住誘導区域)内です。
- ※上記都市計画情報の確認とその他詳細につきましては、【千葉市地図情報システム】にて確認可能です。

- ・【ちば情報マップ】で確認したところ、埋蔵文化財包蔵地内ではありませんでした。また、土砂災害警戒区域等、洪水浸水想定区域図等の区域外です。
- ・【千葉市地震ハザードマップ】で確認したところ、「液状化の危険度がやや高い」区域が敷地の一部にかかっています。
- ・【 】内に示した各出典の内容は参考情報であるため、必要に応じ各担当部署へ確認のうえ、入札に参加してください。
- ・市道黒砂台22号線の対向は黒砂台運動広場になっています。
- ・また、市道黒砂台20号線より西千葉公園まで約50mとなっています。
- ・緑町小学校、緑町中学校の学区内となっており、各学校は直線距離で1kmの範囲内にあります。

7 その他事項

- ・公売財産の面積等は、公簿上によるものです。
- ・売却区分番号内に複数の財産(財産が一つで所有者を異にする場合を含む)があるものについては、国税徴収法第89条第3項の規定に基づき、一括換価の方法により公売を行います。
- ・千葉市は差押えている公売財産の登記簿上の権利移転登記のみを行います。
- ・差押え財産以外の動産等について、「残存物処分同意書」の提出は受けておりません。
- ・本市は公売財産の引渡し義務を負わないため、使用者又は占有者に対して明渡しを求める場合や敷地内の残置物、動産類等の処分等については、買受人の責務において行ってください。
- ・購入後は不動産取得税、固定資産税、登録免許税などが別途、課税されます。
- ・本市記載のものと現況が異なる場合は、現況を優先します。
- ・本市は、公売財産の種類又は品質に関する不適合についての担保責任等を負いません。公売財産の所有権移転後の問題解決は、すべて買受人の自己責任で行ってください。
- ・下見会は実施しません。入札に際してはあらかじめ現地を確認し、登記簿などを閲覧したうえで入札してください。
- ・本件公売は、国税徴収法及び同法施行規則により、暴力団員等に該当しないこと等の旨の陳述をしなければ入札出来ません。売却決定の日時までに、買受人が暴力団員等に該当しないことの調査の結果が明らかにならない場合は、売却決定の日時及び売却代金の納付の期限が延長される場合があります。
- ・見積価額以上の入札者のうち最高価額のを最高価申込者とし、最高価申込者に対して売却決定を行います。なお、売却決定価額は入札価額になります。
- ・前述のとおり、管理費等の未納が生じています。当該見積価格は売却月までの推定未納管理費等を控除した後の金額です。

- ・当該公売物件の管理組合法人である、稲毛ロイヤルハイツ管理組合法人より以下のとおり案内があります。買受人(継承者)は変更登記までに「稲毛ロイヤルハイツ管理組合法人」あての管理費等の入金口座に入金し、当管理組合法人へ連絡すること。
- 当管理組合法人が入金を確認するまでは、当該居室の錠はお渡し致しません。
- また、対象物件の改修、入居、転売等はできないものとしますので、ご了承下さい。