

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月18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 7月 2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 6月19日 午前 9時00分から 令和 7年 6月23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 5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 千葉県美浜区打瀬一丁目 2 番地 3

建物の名称 セントラルパーク・ウエスト D 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 打瀬一丁目 2 番 3 の 4 の 3 0 2

建物の名称 D 3 0 2

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 90.80 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 千葉県美浜区打瀬一丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1489.2.26 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 1000 万分の 20948



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 20 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】

敷地権の目的である土地の符号 1 につき地役権

範 囲 北東側 1635・57 平方メートル

要役地 千葉市美浜区打瀬一丁目 2 番 1、2 番 2

設定日 平成 11 年 8 月 10 日

目 的 通行、管理車両及び緊急車両の通行 電気設備敷設、給水設備敷設、
排水設備敷設、廃棄物空気輸送設備敷設 ケーブルテレビ用ケーブル敷
設、電話線敷設、有線放送用ケーブル敷設

地役権図面第 4 号

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】

敷地権の目的である土地の符号 1 につき、地番 2 番 1、2 番 2 を承役地とする地
役権設定登記がある。

《 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 千葉県美浜区打瀬一丁目2番地3

建物の名称 セントラルパーク・ウエストD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 打瀬一丁目2番3の4の302

建物の名称 D302

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 90.80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 千葉県美浜区打瀬一丁目2番3

地 目 宅地

地 積 14892.26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 1000万分の20948



令和6年(ケ)第 383号
令和6年11月19日受理
令和7年 2月 7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 千葉県美浜区打瀬一丁目 2 番地 3

建物の名称 セントラルパーク・ウエスト D 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 打瀬一丁目 2 番 3 の 4 の 3 0 2

建物の名称 D 3 0 2

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 90.80 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 千葉県美浜区打瀬一丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 14892.26 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 1000 万分の 20948



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が異なる（ ☐ 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 住居 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	☒ 下記のとおり（月額） 街区管理費 2,300円 街区修繕積立金 4,000円 棟別管理費 9,800円 棟別修繕積立金 15,680円 駐車場使用料 9,900円 自転車置場使用料 600円 令和6年10月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス(株)	
その他の事項	上記自転車置場使用料は2台分である（債務者兼所有者より聴取）	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 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） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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）	☒ 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、「☒

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	本件建物は私が世帯主となり家族と共に住居として使用している。 私達以外に占有者は居ない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 屋内の設備についても問題なく稼働している。 東日本大震災等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 12～13年前から屋内で小型犬を一匹飼っている。 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

執行官の意見

- 1 本件建物は債務者兼所有者が占有主体となり、住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は目視で確認した限りにおいて、経年相当の汚れ等はあるものの、大きな損傷は見受けられず、動物臭も感じられなかった。
- 3 管理人によると令和7年2月分からD棟の管理費が12,210円、街区管理費が8,010円に増額改定となることであった。
- 4 本件土地（符号1）には承役地を隣接する2番1、2番2とする地役権、要役地を同じく2番1、2番2とする地役権の設定がある。
- 5 本件調査は入室調査の調整がなかなか付かず、その後指定された入室調査日も二度延期となったため、最終的に指定した入室調査日には債務者兼所有者の同意を得て立会人及び解錠技術者を伴い臨場することとした。入室調査日当日は債務者兼所有者が在室していたので、当職と評価人のみが入室し調査を行った。

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6年11月22日 (金) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和6年11月22日 (金) : : :	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6年11月25日 (月) 15:00-15:05	電話	債務者兼所有者より電話あり、占有関係等確認、入室調査打ち合わせ（決まらず後日再調整することとした）
令和6年12月2日 (月) 16:00-16:05	電話	入室調査日打ち合わせ（調査日決まらず、その後何度か電話により調整を試みたが調整できなかった）
令和6年12月26日 (木) 15:50-15:55	電話	入室調査日打ち合わせ（1/10に決定）
令和7年1月9日 (木) 11:00-11:05	電話	債務者兼所有者より入室調査延期申出あり（1/17に延期）
令和7年1月16日 (木) 11:15-11:20	電話	債務者兼所有者より入室調査延期申出あり（1/21に延期）
令和7年1月21日 (火) 15:30-16:15	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 債務者兼所有者と面談
(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7 年 1 月 2 1 日 入室調査日に立会人及び解錠技術者を伴い臨場した経緯は前頁に記載のとおり。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 109-5 ハ 109-4
ロ 109-8 ニ 109-6



(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	千葉県美浜区打瀬一丁目				地番	2番3			
出力縮尺	1/2500	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。

(千葉県地方務局管轄)

令和6年9月26日

東京法務局

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

205822

地積測量図 9.7.2

土地の所在

地番	N0	名称	X	Y	辺長	面積
(A)	301	(3-1)	-39736.032	19503.488		
2-1	302	(3-2)	-39734.856	19508.348	5.000	301-
	318	(3-18)	-39768.832	19554.917	57.646	302- 318
	317	(3-17)	-39794.998	19543.779	18.897	318- 317
	316	(3-16)	-39797.095	19506.002	40.252	317- 316
	313	(3-13)	-39808.486	19498.348	12.986	316- 313
	312	(3-12)	-39798.858	19471.438	33.308	313- 312
	11020	(111-20)	-39785.741	19473.703	3.853	312-11020
	11019	(111-19)	-39779.416	19478.130	7.720	11020-11019
	11018	(111-18)	-39773.012	19482.386	7.698	11019-11018
	11017	(111-17)	-39766.495	19486.529	7.714	11018-11017
	11016	(111-16)	-39759.905	19490.548	7.719	11017-11016
	11015	(111-15)	-39753.204	19494.380	7.719	11016-11015
	11014	(111-14)	-39746.434	19498.085	7.718	11015-11014
	11013	(111-13)	-39739.614	19501.688	7.713	11014-11013
	301	(3-1)	-39736.032	19503.488	4.009	11013- 301
付面積			-6190.00388	付地積	3095.00	付
面積			39797.595	19506.002		
(B)	316	(3-16)	-39797.934	19543.779	40.252	316-
2-2	317	(3-17)	-39784.098	19543.779	18.897	317- 318
	318	(3-18)	-39768.832	19554.917	123.943	318- 303
	303	(3-3)	-39841.883	19655.044	5.001	303- 304
	304	(3-4)	-39846.817	19655.858	59.111	304- 305
	305	(3-5)	-39885.158	19621.839	3.441	305- 351
	351	(3-51)	-39897.934	19619.806	3.442	351- 352
	352	(3-52)	-39900.632	19617.669	3.441	352- 353
	353	(3-53)	-39903.246	19615.432	3.441	353- 354
	354	(3-54)	-39905.774	19613.097	3.441	354- 355
	355	(3-55)	-39908.213	19610.669	3.441	355- 356
	356	(3-56)	-39910.557	19608.150	3.441	356- 357
	357	(3-57)	-39912.805	19605.545	3.441	357- 358
	358	(3-58)	-39914.952	19602.856	3.441	358- 359
	359	(3-59)	-39916.997	19600.088	3.442	359- 360
	360	(3-60)	-39918.935	19597.244	3.440	360- 361
	361	(3-61)	-39920.764	19594.330	3.441	361- 362
	362	(3-62)	-39922.482	19591.348	3.442	362- 363
	363	(3-63)	-39924.066	19588.303	3.440	363- 364
	364	(3-64)	-39925.574	19585.201	3.441	364- 365
	365	(3-65)	-39926.943	19582.044	3.442	365- 306
	306	(3-6)	-39928.192	19578.837	3.442	306- 315
	21001	(uk1)	-39935.029	19560.252	19.803	315- 314
	315	(3-15)	-39938.107	19551.884	8.916	314- 313
	314	(3-14)	-39941.320	19506.348	131.897	313- 316
	313	(3-13)	-39948.486	19498.348	9.901	316- 313
	316	(3-16)	-39797.995	19506.002	12.986	313- 316
付面積			-25040.339855	付地積	14520.16	付
面積			14520.169927			

作者

(平成9年5月30日作製)

由讀人

2000
— 2000

(5/1)

請求番号: 5-3

謝品仙

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成9年7月2日

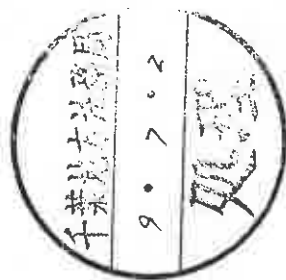
205823

9.7.2

地積測量図

地番 2-1.2-2.2-3.2-4

土地の所在 千葉市美浜区打瀬1丁目



座標求積表

地番	N0	名称	X	Y	辺長	面積
(C) 2-3	312	(3-12)	-39788.858	19471.438	33.308	312-313
	313	(3-13)	-39808.486	19498.348	9.901	313-314
	314	(3-14)	-39814.320	19506.348	131.897	314-315
	315	(3-15)	-39938.107	19551.884	86.839	315-307
	307	(3-7)	-39968.087	19470.384	5.000	307-308
	308	(3-8)	-39966.109	19465.792	6.626	308-30007
	30007	(07)	-39960.083	19463.037	6.625	30007-30006
	30006	(06)	-39954.148	19460.092	6.625	30006-30005
	30005	(05)	-39948.310	19456.960	6.626	30005-30004
	30004	(04)	-39942.573	19453.645	6.626	30004-30003
	30003	(03)	-39936.944	19450.150	6.626	30003-30002
	30002	(02)	-39931.429	19446.478	6.626	30002-30001
	30001	(01)	-39926.033	19442.633	6.625	30001-309
	309	(3-9)	-39920.762	19438.619	4.950	309-322
	322	(3-22)	-39915.847	19439.205	56.589	322-321
	321	(3-21)	-39871.374	19404.212	6.000	321-320
	320	(3-20)	-39867.664	19408.927	9.024	320-319
	319	(3-19)	-39860.572	19403.347	2.743	319-11033
	11033	(011-33)	-39858.853	19405.484	7.717	11033-11032
	11032	(011-32)	-39853.906	19411.407	7.714	11032-11031
	11031	(011-31)	-39848.853	19417.236	7.712	11031-11030
	11030	(011-30)	-39843.670	19422.947	7.716	11030-11029
	11029	(011-29)	-39838.376	19428.560	7.717	11029-11028
	11028	(011-28)	-39832.934	19434.031	7.717	11028-11027
	11027	(011-27)	-39827.415	19439.428	7.710	11027-11026
	11026	(011-26)	-39821.752	19444.671	7.710	11026-11025
	11025	(011-25)	-39816.029	19449.858	7.714	11025-11024
	11024	(011-24)	-39810.166	19454.854	7.721	11024-11023
	11023	(011-23)	-39804.216	19459.764	7.713	11023-11022
	11022	(011-22)	-39798.167	19464.562	3.860	11022-11021
	11021	(011-21)	-39791.980	19469.168		
	312	(3-12)	-39788.858	19471.438		
借面積			-29784.523025			
面積			14892.261512	㎡	地積	14892.26 ㎡
(D) 2-4	公積		32790.835565	㎡		
	面積		32507.431633	㎡		
	面積		283.403932	㎡		
					283.40 ㎡	

*公式 $A=1/2 \Sigma (X2-X1) (Y1+Y2)$

製作者

申請人

縮尺

(平成9年5月30日作製)

業土地家賃調査士会明紙)

12/7)

請求番号：5-3

登記年月日：平成11年8月12日

146267 各階平面図

平成11年8月12日 建物図面
打瀬一丁目 2番3の4の 302
各階平面図

家屋番号

建物の所在

千葉県美浜区打瀬一丁目2番地3



申請人

縮尺 1/1000

作製者

縮尺 1/1000

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。

(千葉県地方事務局管轄)

令和6年9月26日

東京法務局

登記官

請求番号：5-2
(1/2)

登記年月日：平成11年8月12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。

(千葉地方法務局管轄)

令和6年9月26日

東京法務局

雜記

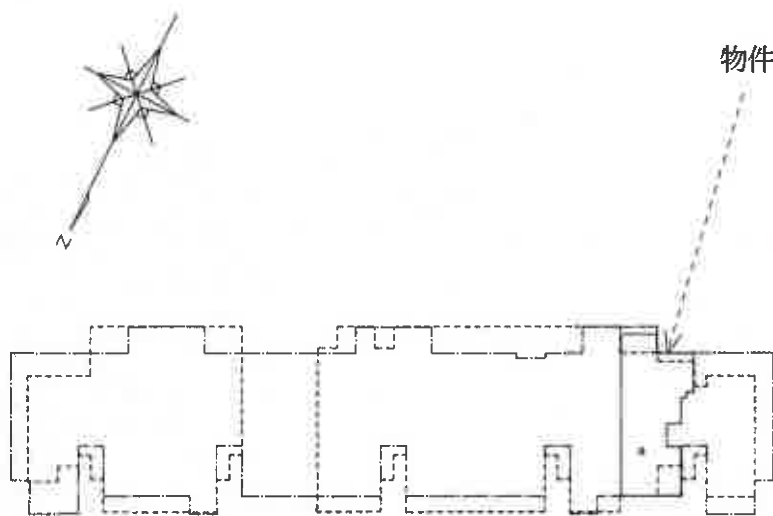
請求番号: 5-2

平成11年8月12日 建物図面

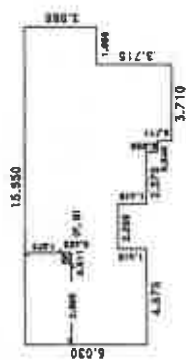
146268 各階平面図

家屋番号

干葉市美浜区打瀬一丁目2番地3



(建築物等) D302)
(建築物の存する部分 3層)



求積表	4.575	×	5.030	-	28.190250
	2.500	×	6.030	-	15.253500
	2.575	×	6.030	-	15.537250
	0.540	×	6.365	-	3.547280
	3.710	×	7.280	-	27.098800
	1.850	×	3.565	-	6.595250
(P.S)	-0.511	×	0.420	-	-0.214620
合計					90.807190
合度					90.80 ⁹⁴

作者

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

中護人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(東京土地家屋調査士会用品)

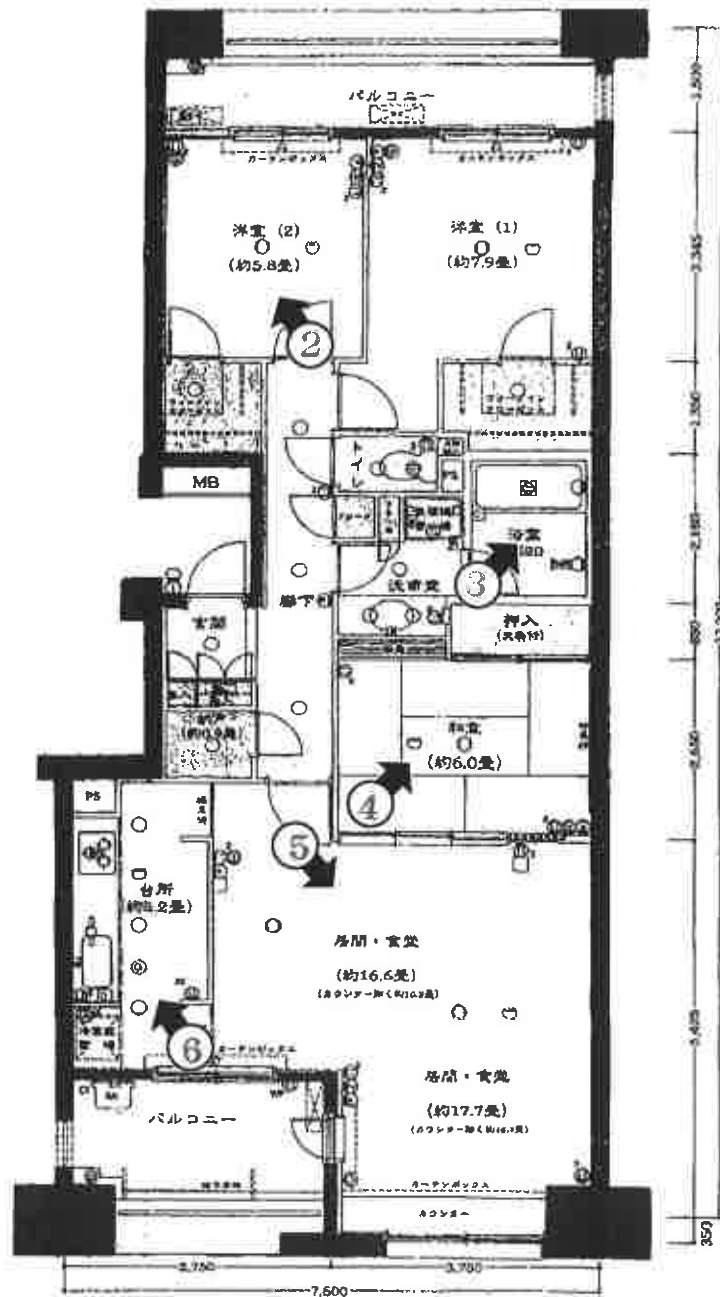
(10 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

建物間取図

<DBL1TYPE>

- 専有面積/97.65㎡(約29.53坪)
- バルコニー面積/15.62㎡



新築時パンフレットをもとに評価人が作成

⦿ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和6年（ケ）第383号

令和7年1月21日 現地調査

令和7年2月5日 評価

第R6-31号 発行番号

令和7年2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

木下 浩二

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 25,340,000 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
	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 千葉市美浜区打瀬一丁目2番地3

建物の名称 セントラルパーク・ウエストD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 打瀬一丁目2番3の4の302

建物の名称 D302

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 90.80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 千葉市美浜区打瀬一丁目2番3

地 目 宅地

地 積 14892.26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 1000万分の20948

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「海浜幕張」駅の南東方・約850m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅、店舗付共同住宅が建ち並ぶ地域	
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	近隣商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 300%
	防 火 規 制	防火地域
	そ の 他 の 規 制	高度利用地区（幕張新都心住宅地第一地区）
		幕張新都心住宅地区地区計画（A-1街区）
		幕張新都心地区ごみ運搬用管路（集塵区域）
		千葉県景観計画、居住促進区域内 都市機能誘導区域外
画 地 条 件	規 模	14,892.26㎡（登記とほぼ同じ程度と推定）
	形 状	ほぼ台形
	間 口 × 奥 行	南北約180m × 東西約120m
	敷 地 権 の 割 合	10,000,000分の20,948（所有権）
	接面道路との関係	三方路地
接 面 道 路 の 状 況	北西側（市道）路線名（ひび野幕張町線）幅員（約40m） 連続性（優る）舗装（有）歩道（有）側溝（有） 高低差（概ね等高）	
	南西側（市道）路線名（打瀬4号線）幅員（約18m） 連続性（普通）舗装（有）歩道（有）側溝（有） 高低差（概ね等高）	
	南東側（市道）路線名（打瀬3号線）幅員（約18m） 連続性（普通）舗装（有）歩道（有）側溝（有） 高低差（概ね等高）	
	建築基準法上の種類	全て 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	可能
土地の利用状況等	符号1	セントラルパーク・ウエストシータワー、セントラルパーク・ウエストA～D棟及び関連施設の敷地として利用されている。

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、過去地図等から、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は、現在地上12階建の店舗付共同住宅の敷地として利用されており、地下埋設物の存否を確認することはできないが、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推定される。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	1. 対象土地の範囲・境界線については、縁石、ブロック等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 対象土地は建築基準法第86条の一団地認定を受けている。 3. 対象土地の一部に地役権が設定されている（登記あり）。概要は次のとおり。 原因：平成11年8月10日設定 目的：通行、管理車両及び緊急車両の通行、電気設備敷設、給水設備敷設、排水設備敷設、廃棄物空気輸送設備敷設、ケーブルテレビ用ケーブル敷設、電話線敷設、有線放送用ケーブル敷設 範囲：北東側1,635.57㎡ 要役地：千葉市美浜区打瀬一丁目2番1, 2番2 4. 対象土地は要役地地役権が登記されている。概要は次のとおり。 ●承役地：千葉市美浜区打瀬一丁目2番1, 2番2 目的：通行、管理車両及び緊急車両の通行、電気設備敷設、給水設備敷設、排水設備敷設、廃棄物空気輸送設備敷設、ケーブルテレビ用ケーブル敷設、電話線敷設、有線放送用ケーブル敷設 範囲：承役地2番1につき、南西側216.60㎡ 承役地2番2につき、南西側1,264.47㎡ ●承役地：千葉市美浜区打瀬一丁目2番2 目的：通行、管理車両及び緊急車両の通行 範囲：北西側525.08㎡ 5. 千葉市地震・風水害ハザードマップ参照。

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	セントラルパーク・ウエストD棟
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数99戸），店舗
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 11 年 7 月 16 日 新 築 経 過 年 数： 約 26 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約 19 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
仕 様	屋 根：コンクリート金ごて押え，アスファルト露出防水等 外 壁：吹付コテ押え等 そ の 他：なし
設 備 等	供 給 処 理 施 設：電気，上水道，都市ガス，下水道 エ レ ベ ー タ ー：5基 駐 車 場：平置，タワー式，三段式，二段式 集 会 所 等：管理人室，集会室，集会棟（キッチンハウス， アトリエハウス） 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（セントラルパーク・ウエスト街区管理組 合，セントラルパーク・ウエストD棟管理 組合） 管 理 方 式：委託 管 理 会 社：三井不動産レジデンシャルサービス株式会社千葉支店 管 理 形 態：日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	1. 建築確認：平成11年6月18日，第H11認建千市001104号 （計画変更） 検査済証：平成11年7月16日／第H11証建千市000533号 2. 修繕積立金の合計額（令和6年8月31日時点） D棟 274,135,139円、街区 542,504,195円 3. 駐車場はタワー式のみ空きがあるが，令和7年2月末まで工事中の ため募集していない（9,900円/台）。 4. ペット飼育可（細則規定あり） 5. 管理会社へのヒアリングによれば，東日本大震災及び令和元年の 台風等による被害はなかったとのこと。

(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 （302号室） 中間住戸・主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	90.80 m ² （登記面積） 約 97.65 m ² （壁芯面積：パンフレット記載）		
間 取 り	3 L D K＋納戸＋ 2 W I C ・バルコニー面積 約15.62㎡ （別添間取図参照） （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、畳、じゅうたん等 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、上下水道、都市ガス） そ の 他：ガス給湯器		
保守管理の状態	普通 雨漏り等の重大な欠陥は無い。内壁クロスの浮きが複数箇所見られた他、概ね経年相応程度の損耗、損傷、汚れ等が認められた。		
管 理 費 等	D 棟 管 理 費	月 額	9,800円
	街 区 管 理 費	月 額	2,300円
	D棟修繕積立金	月 額	15,680円
	街区修繕積立金	月 額	4,000円
	駐 車 場 使 用 料	月 額	9,900円
	自 転 車 置 場 使 用 料	月 額	600円 ※2台分
	計		42,280円 （令和6年10月31日現在）
	滞 納 額	なし	
	備 考	管理会社への聴取によれば、令和7年2月分から管理費が増額改定されているとのこと。 （D棟管理費12,210円、街区管理費8,010円）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が家族と居住し占有している。		
特 記 事 項	○ 占有者（債務者兼所有者）の陳述 ・ 室内で12～13年前から小型犬1匹を飼育している。 ・ 設備機器等の不具合は特にない。		

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

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	0.93	90.80	1.00	38,000,000

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) (△2%)
(相乗積) 管理の状態 (△5%) 個別格差率0.93

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

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	複利現価率	正味復帰価格現価	
			※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	※2 (7.2%)	$エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	$エ \times オ = カ$	ア + カ = キ
3,418,890 円 (17.1%)	1,553,700 円	7.4%	20,366,068円	0.8117	16,531,137円 (82.9%)	19,950,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.2\%)^3} = 0.8117$$

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

I 試算価格の調整

以上により

比 準 価 格 38,000,000円

収 益 価 格 19,950,000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36,200,000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
36,200,000	1.00	0.70	1.00	—	25,340,000

イ市 場 性 修 正 : なし

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 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 建物間取図

以 上

GSI Maps

4

真 理 的



12



(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	千葉県美浜区打瀬一丁目				地番	2番3			
出力縮	1/2500	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。

(千葉県地方務局管轄)

令和6年9月26日

東京法務局

この図面は A 3 を A 4 に縮小コピーしたものです

請求番号: 5-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成9年7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。
（千葉県地方建設局 鑑）
令和6年9月26日 東京建設局

登記官

図面番号：5-3

(1/2)

205822

座標求積表

地番	N.O.	名称	X	Y	辺長	測 算
(A) 2-1	301	(3-1)	-39736.032	19503.488		
	302	(3-2)	-39734.856	19508.348	5.000	301- 302
	318	(3-18)	-39768.832	19554.917	57.646	302- 318
	317	(3-17)	-39784.098	19543.779	18.897	318- 317
	316	(3-16)	-39797.995	19506.002	40.252	317- 316
	313	(3-13)	-39808.486	19498.348	12.986	316- 313
	312	(3-12)	-39788.858	19471.438	33.308	313- 312
	11020	(11-20)	-39785.741	19473.703	3.853	312-11020
	11019	(11-19)	-39779.416	19478.130	7.720	11020-11019
	11018	(11-18)	-39773.002	19482.386	7.698	11019-11018
	11017	(11-17)	-39766.495	19486.529	7.714	11018-11017
	11016	(11-16)	-39759.905	19490.548	7.719	11017-11016
	11015	(11-15)	-39753.204	19494.380	7.719	11016-11015
	11014	(11-14)	-39746.434	19498.085	7.718	11015-11014
	11013	(11-13)	-39739.614	19501.688	7.713	11014-11013
	301	(3-1)	-39736.032	19503.488	4.009	11013- 301
借面積			-6190.000388			
面積			3095.000194	㎡ 地積	3095.00 ㎡	
(B) 2-2	316	(3-16)	-39797.995	19506.002		
	317	(3-17)	-39784.098	19543.779	40.252	316- 317
	318	(3-18)	-39768.832	19554.917	18.897	317- 318
	303	(3-3)	-39841.883	19655.044	123.943	318- 303
	304	(3-4)	-39846.817	19655.858	5.001	303- 304
	305	(3-5)	-39895.158	19621.839	59.111	304- 305
	351	(3-51)	-39897.934	19619.806	3.441	305- 351
	352	(3-52)	-39900.632	19617.689	3.442	351- 352
	353	(3-53)	-39903.246	19615.432	3.441	352- 353
	354	(3-54)	-39905.774	19613.097	3.441	353- 354
	355	(3-55)	-39908.213	19610.669	3.441	354- 355
	356	(3-56)	-39910.557	19608.150	3.441	355- 356
	357	(3-57)	-39912.805	19605.545	3.441	356- 357
	358	(3-58)	-39914.952	19602.856	3.441	357- 358
	359	(3-59)	-39916.997	19600.088	3.441	358- 359
	360	(3-60)	-39918.935	19597.244	3.442	359- 360
21001	361	(3-61)	-39920.764	19594.330	3.440	360- 361
	362	(3-62)	-39922.482	19591.348	3.441	361- 362
	363	(3-63)	-39924.086	19588.303	3.442	362- 363
	364	(3-64)	-39925.574	19585.201	3.440	363- 364
	365	(3-65)	-39926.945	19582.044	3.441	364- 365
	306	(3-6)	-39928.192	19578.837	3.442	365- 306
	21001	(11-1)	-39935.029	19560.252	19.803	306-21001
	315	(3-15)	-39938.107	19551.884	8.916	21001- 315
	314	(3-14)	-39914.320	19506.348	131.897	315- 314
	313	(3-13)	-39808.486	19498.348	9.901	314- 313
	316	(3-16)	-39797.995	19506.002	12.986	313- 316
借面積			-29040.339855			
面積			14520.169927	㎡ 地積	14520.16 ㎡	

作製者

申請人

国土測量士会所属

縮尺 1/2000

境界線図

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

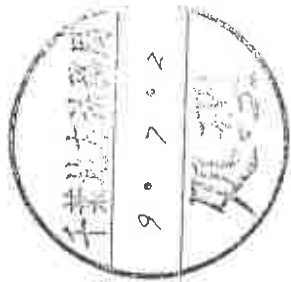
登記年月日：平成9年7月2日

205823

9.7.2
2/2
地積測量図

地番 2-1.2-2.2-3.2-4

土地の所在 千葉市美浜区打瀬1丁目



座標求積表

地番	NO	名称	X	Y	辺長	測線
(C)	312	(3-12)	-39788.858	19471.438		
2-3	313	(3-13)	-39808.486	19498.348	33.308	312-313
	314	(3-14)	-39814.320	19506.348	9.901	313-314
	315	(3-15)	-39938.107	19551.884	131.897	314-315
	307	(3-7)	-39968.087	19470.384	86.839	315-307
	308	(3-8)	-39966.109	19465.792	5.000	307-308
	30007	(07)	-39960.083	19483.037	6.626	308-30007
	30006	(06)	-39954.148	19460.092	6.625	30007-30006
	30005	(05)	-39948.310	19456.960	6.625	30006-30005
	30004	(04)	-39942.573	19453.645	6.626	30005-30004
	30003	(03)	-39936.944	19450.150	6.626	30004-30003
	30002	(02)	-39931.429	19446.478	6.626	30003-30002
	30001	(01)	-39926.033	19442.633	6.626	30002-30001
	309	(3-9)	-39920.762	19438.619	6.625	30001-309
	322	(3-22)	-39915.847	19439.205	4.950	309-322
	321	(3-21)	-39871.374	19404.212	56.589	322-321
	320	(3-20)	-39867.664	19408.927	6.000	321-320
	319	(3-19)	-39860.572	19403.347	9.024	320-319
	11033	(11-33)	-39858.853	19405.484	2.743	319-11033
	11032	(11-32)	-39853.906	19411.407	7.717	11033-11032
	11031	(11-31)	-39848.853	19417.236	7.714	11032-11031
	11030	(11-30)	-39843.670	19422.947	7.712	11031-11030
	11029	(11-29)	-39838.376	19428.560	7.716	11030-11029
	11028	(11-28)	-39832.934	19434.031	7.717	11029-11028
	11027	(11-27)	-39827.415	19439.428	7.719	11028-11027
	11026	(11-26)	-39821.752	19444.671	7.717	11027-11026
	11025	(11-25)	-39816.029	19449.838	7.710	11026-11025
	11024	(11-24)	-39810.166	19454.854	7.716	11025-11024
	11023	(11-23)	-39804.216	19459.764	7.714	11024-11023
	11022	(11-22)	-39798.167	19464.562	7.721	11023-11022
	11021	(11-21)	-39791.980	19469.168	7.713	11022-11021
	312	(3-12)	-39788.858	19471.438	3.860	11021-312
倍面積			-29784.523025			
(D)		面積	14892.261512	㎡	地積	14892.26 ㎡
2-4		公算	32790.835565	㎡		
		総計	32507.431633	㎡		
		残地	283.403932	㎡		283.40 ㎡

*公式 $A=1/2 \sum (Y1+Y2)$

作製者

申請人

1/

千葉県地積測量課

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。
(千葉地方建設局(登記課))

令和6年9月26日

東京建設局

登記官

図面番号：5-3

(2/2)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成11年8月12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。
(千葉県方法務局管理)

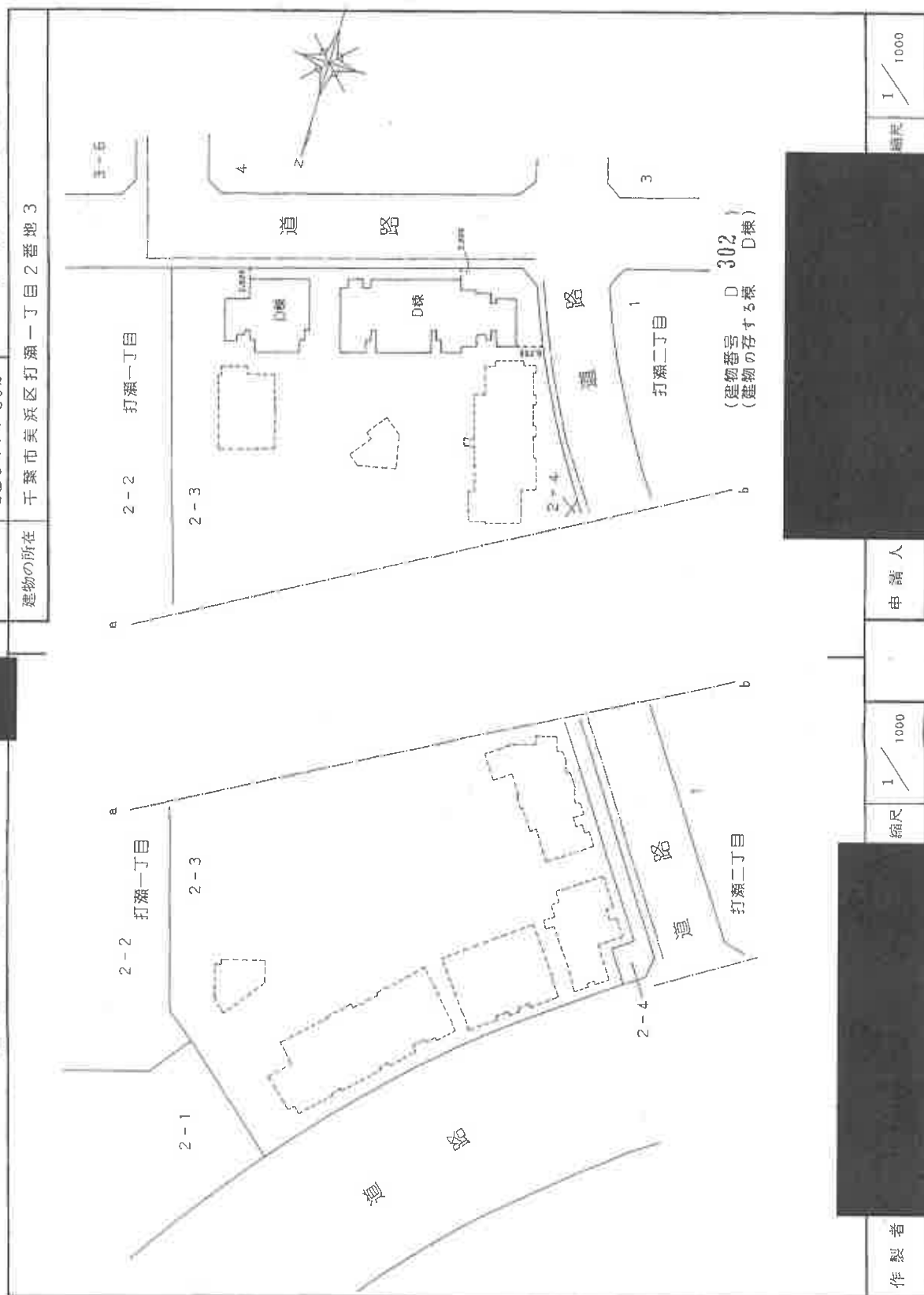
令和6年9月26日 東京法務局

登記簿

登記簿番号 5-2
Page 1

146267 登録平面図

平成11年8月12日 建物図面
打瀬一丁目
2番3の4の 302
家屋番号
建物の所在
千葉県美浜区打瀬一丁目2番地3



申請人

縮尺 1/1000

作製者

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

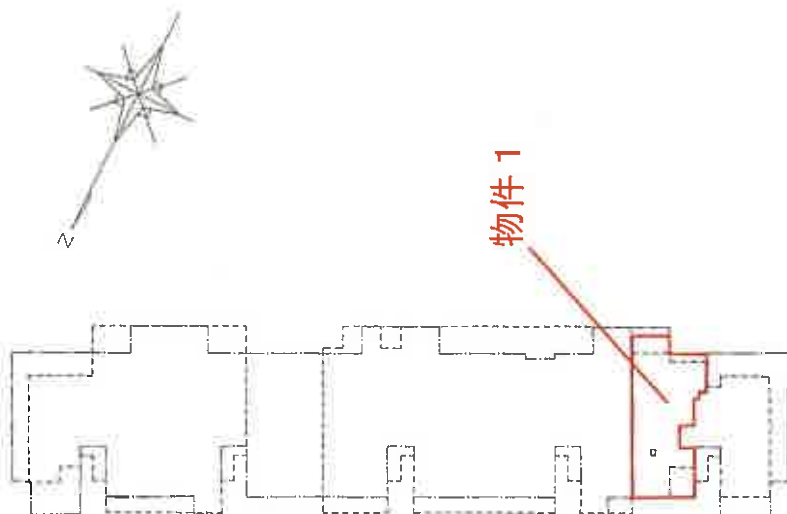
登記年月日：平成11年8月12日

140268 各 階 平 面 図

平成11年8月12日 建物図面
打瀬一丁目
2番3の4の302

家屋番号

建物の所在 千葉市美浜区打瀬一丁目2番地3



求積表					
4.575 x 6.030 =	28.190250				
2.200 x 4.615 =	10.153000				
2.570 x 6.030 =	15.527250				
0.540 x 6.589 =	3.547260				
3.710 x 7.280 =	27.008800				
1.850 x 3.565 =	6.595250				
(P.S.)					
0.511 x 0.420 =	-0.214620				
合計	90.807190				
床面積	90.80 m ²				

(建物番号 0302)
(建物の存する部分 3階)

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印紙)

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。

(千葉地方広域庁登録)

令和6年9月26日

東京地務局

登記官

請求番号 5-2

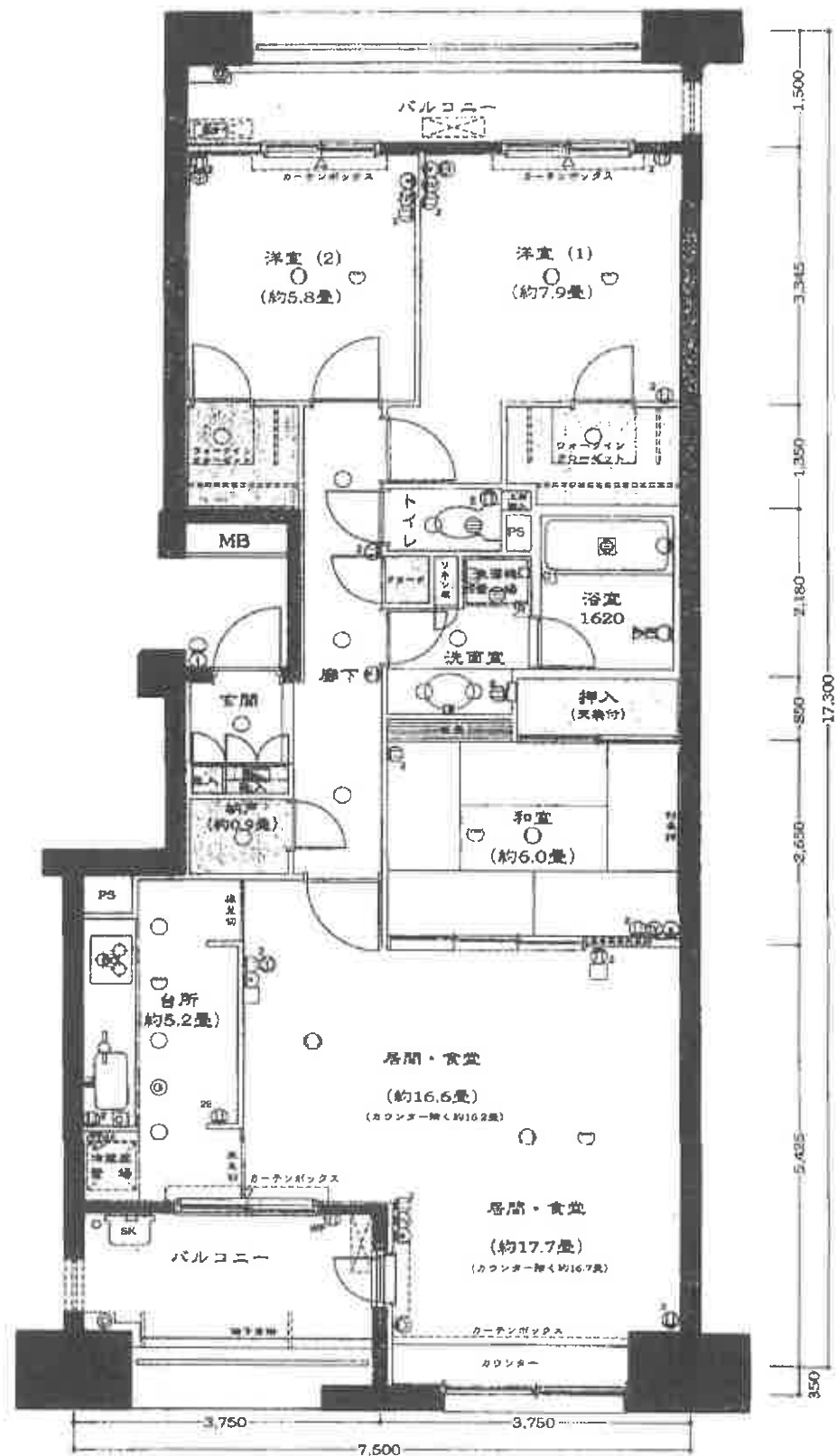
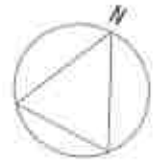
(2/2)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図

<DBL1 TYPE>

- 専有面積／97.65㎡（約29.53坪）
- バルコニー面積／15.62㎡



新築時パンフレットをもとに評価人が作成