

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月17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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月 8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10月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,500,000 6,800,000		1,700,000	81,302	19,157



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目 2 5 番地 1 4

建物の名称 プラザ学園前第 1 1 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 おゆみ野中央一丁目 2 5 番 1 4 の 1 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

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 8 5 . 6 7 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 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目 2 5 番 1 4

地 目 宅地

地 積 4 6 5 0 8 . 6 7 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 4 8 7 3 0 6 7 分の 8 5 6 7



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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。

・独立行政法人都市再生機構（不動産登記記録上の名称：専有部分の建物につき、住宅・都市整備公団、敷地権の目的である土地の符号1につき、都市基盤整備公団）を買戻権者とする買戻特約登記（専有部分の建物につき、平成10年6月25日受付第14652号、敷地権の目的である土地の符号1につき、平成14年2月7日受付第3757号）は本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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 千葉市緑区おゆみ野中央一丁目 2 5 番地 1 4

建物の名称 プラザ学園前第 1 1 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 おゆみ野中央一丁目 2 5 番 1 4 の 1 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

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 8 5 . 6 7 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 千葉市緑区おゆみ野中央一丁目 2 5 番 1 4

地 目 宅地

地 積 4 6 5 0 8 . 6 7 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 4 8 7 3 0 6 7 分の 8 5 6 7



令和7年（ケ）第 70号
令和7年 4月23日受理
令和7年 7月22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 千葉市緑区おゆみ野中央一丁目25番地14

建物の名称 プラザ学園前第11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 おゆみ野中央一丁目25番14の11の303

建物の名称 303

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 85.67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 千葉市緑区おゆみ野中央一丁目25番14

地 目 宅地

地 積 46508.67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 4873067分の8567



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(空家)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 6,100円 団地修繕積立金 1,000円 棟別修繕積立金 15,450円 CATV負担金 800円 合 計 23,350円	令和7年5月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2024年7月分～2025年4月分 計 233,500円
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社 関東支社 千葉支店	
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり	
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	区分所有建物「プラザ学園前」の各棟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

(2 枚目)

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」について

管理会社から、遅延損害金は請求しない旨の回答がある。

■ 本建物（物件1）について

- 1 3LDKの住宅である。
- 2 洋室（2）の床に補修跡があり、その周辺がやや軋む。
- 3 室内には大量の生活用品があり、床等の状態を確認できない箇所が複数あった。
- 4 室内にペットシートやドッグフードがあった。室内で犬が飼育されていた可能性はあるが、特別な動物臭等は感じられなかった。
- 5 住設機器・設備の稼働状況は不明である。

■ その他

- 1 債権者の申立てにかかる抵当権に先行して、物件1には千葉地方法務局 平成10年6月25日受付第14652号の買戻特約付記登記が、また、土地の符号1には千葉地方法務局 平成14年2月7日受付第3757号の買戻特約付記登記がなされているが、これら買戻権者の承継人である本手続き申立人債権者代理人弁護士から、以下の要旨の上申書が提出されている。
 - 1) 債権者（被承継人を含む。）は、現在までに、上記各買戻権を行使したことはなく、また、現在、これら買戻権について訴訟は係属していない。
 - 2) 債権者は、本件担保不動産競売申立事件において、競落人が代金納付をして同人に対し所有権移転登記がなされたのち、上記買戻特約付記登記の抹消を依頼するときは、競落人の費用負担において、上記買戻特約付記登記の抹消登記の嘱託手続きを行う。
- 2 種類を「事務所 集会所 ポンプ室」・「電気室」とする団地規約設定登記がある。
- 3 評価人による聴取によれば、犬猫等のペット飼育は不可とのこと。

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

(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
■ 債務者代理人弁護士	1 所有者は、2025年3月から施設に入居しています。 2 所有者の子が、時々、本建物の様子を見に来ています。

(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)

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4月30日（水） 9：07 ～ 9：27	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4月30日（水）	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX（5月7日回答あり）
令和7年5月9日（金） 12：11 ～ 12：19	物件所在地	全戸不在のため、集合郵便受け及びドアポストへ調査依頼協力書を投函 電気照会書郵送（5月26日回答あり）
令和7年5月16日（金）	電話	所有者代理人弁護士から占有関係につき聴取、鍵の用意及び立会いについて連絡待ちとなる
令和7年7月17日（木） 15：22 ～ 15：45	物件所在地	立入調査、評価人及び所有者代理人（本建物の鍵持参）同行、間取確認、写真撮影

(特記事項)

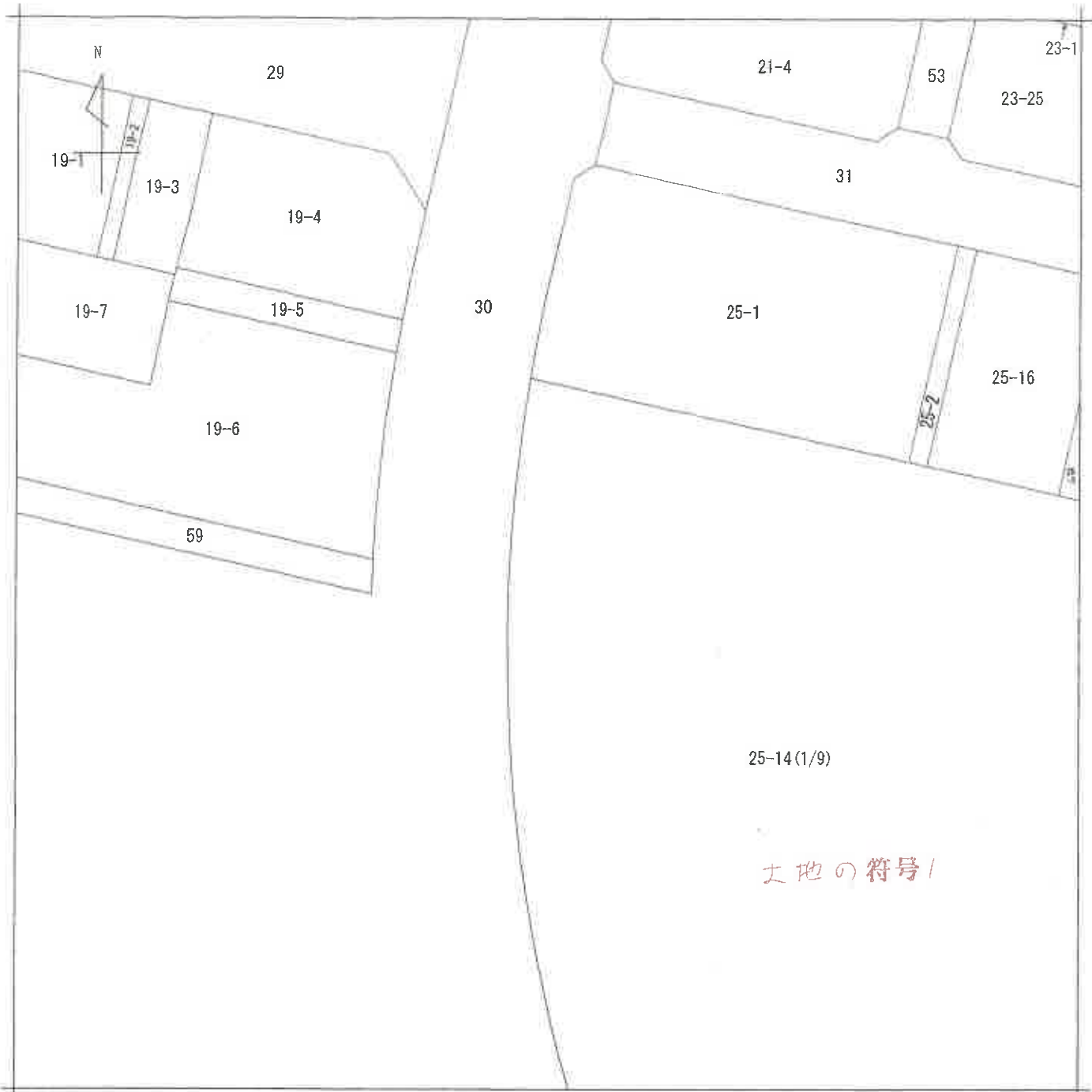
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
(5 枚目)



土地の符号1

(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

おゆみ野中央
1丁目

請 求 部 分	所 在				千葉市緑区おゆみ野中央一丁目		地 番	25番14			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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)

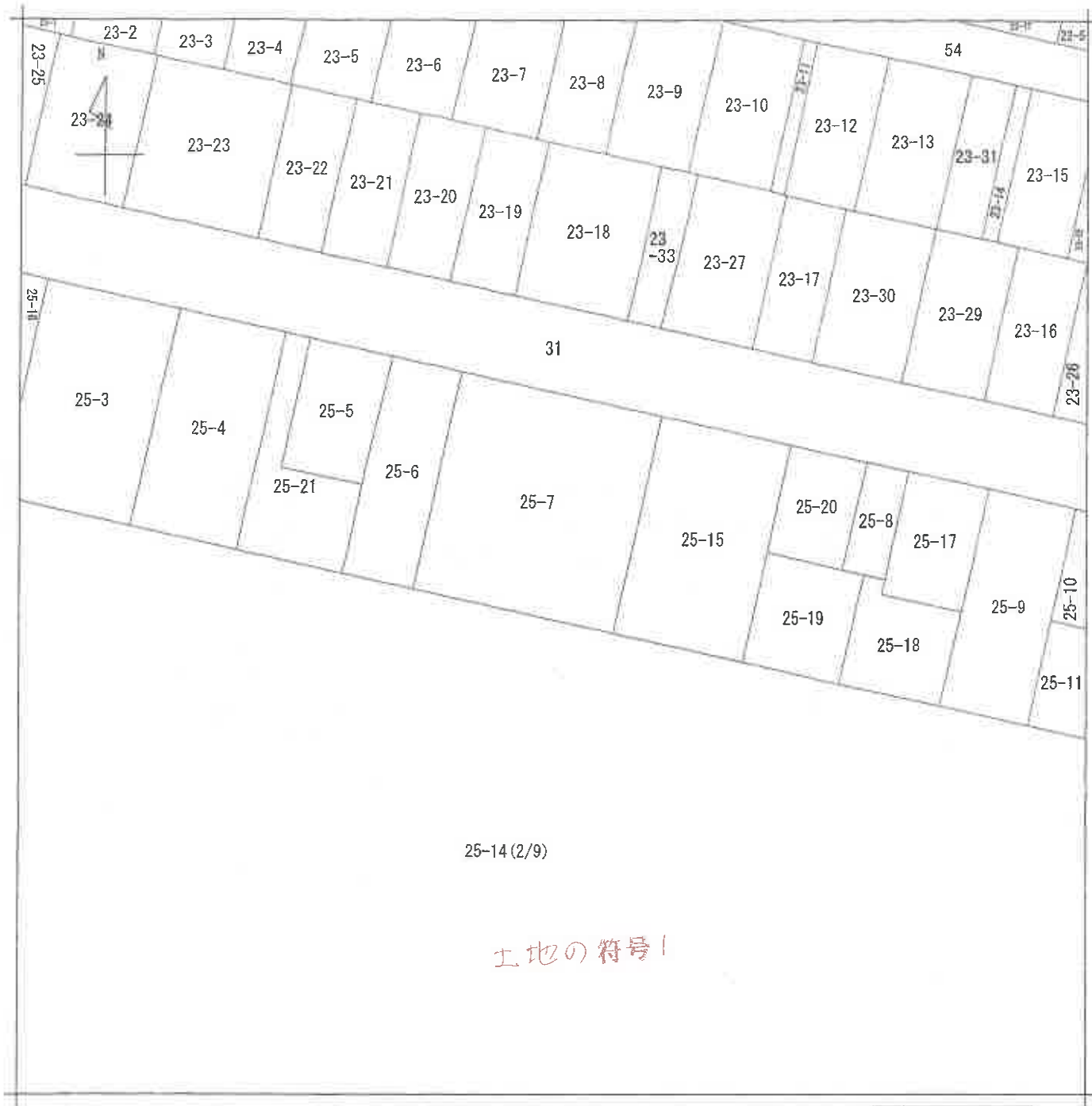
令和7年2月5日
千葉地方方法務局

請求番号：52-1
(1/9)

登記官

(6 枚目)





25-14 (2/9)

土地の符号!

(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
おゆみ野中央
1丁目

請求部	所在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地番	25番14			
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年6月25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)

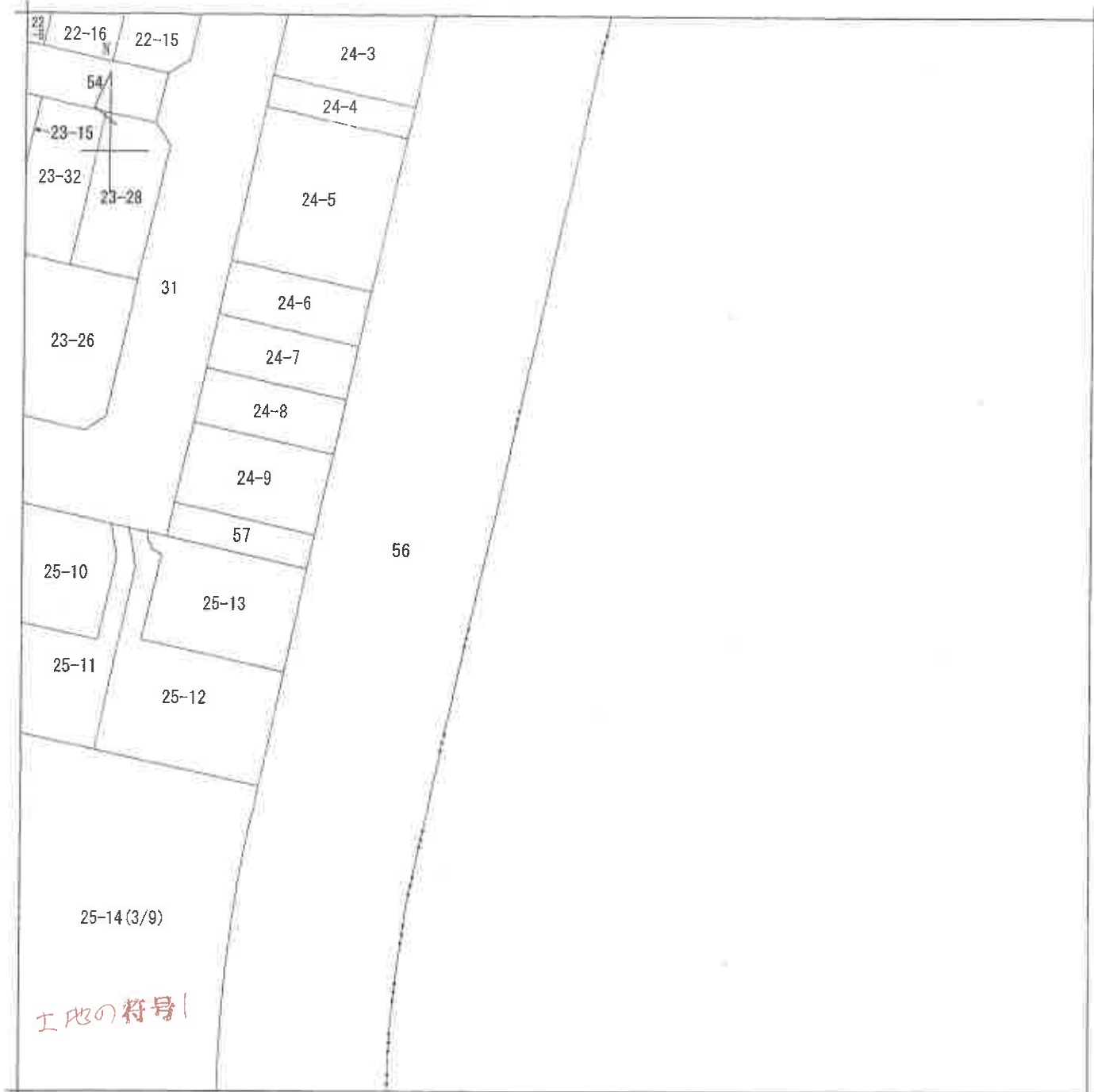
令和7年2月5日
千葉地方法務局

請求番号：52-1
(2/9)

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。

地番区域見出

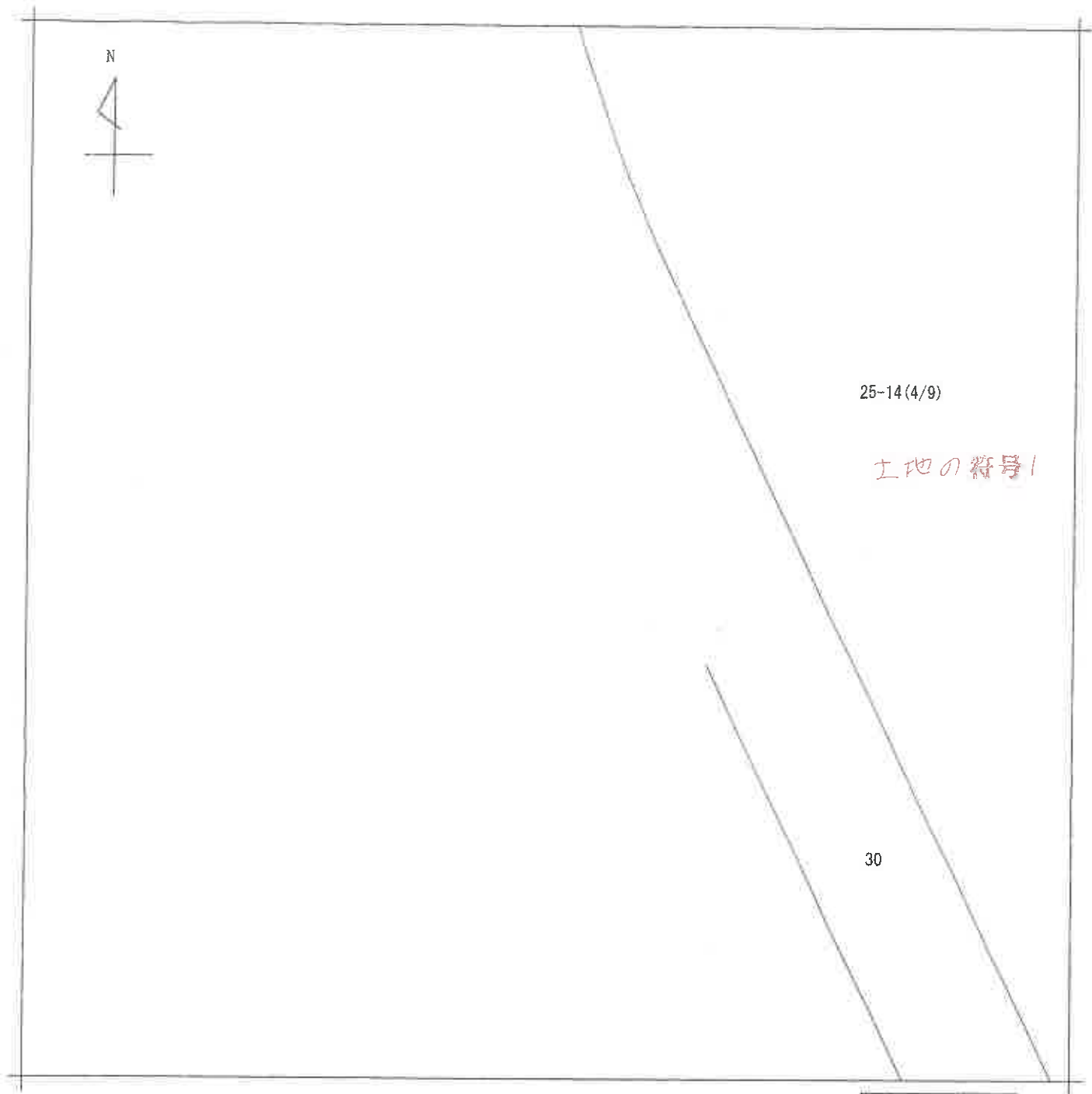
おゆみ野中央
1丁目

請求部	所在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目			地番	25番14.		
出力 力尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成13年6月25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5日
千葉地方法務局



(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	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地番	25番14			
出力	1/500	精度	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成13年6月25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5日
千葉地方方法務局

請求番号：52-1
(4/9)

登記官

(9 枚目)





25-14 (5/9)

工地の符号1

(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

おゆみ野中央
1丁目

請 部	求 分	所 在				千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14							
出 縮	力 尺	1/500		精 区	度 分	甲二	座 標 系 又 番 号 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面				種 類	土地区画整理所在図			
作 成 年 月 日		平成13年6月25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5日
千葉地方法務局

請求番号：52-1
(5/9)

登記官

(10枚目)





56

25-14(6/9)

土地の符号1

(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				千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番		25番14					
出 力 尺 寸	1/500		精 度 分 区		甲二		座 標 系 又 は 記 号		分 類		地図に準ずる図面		種 類		土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日		平成13年6月25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5日
千葉地方法務局

請求番号: 52-1
(6/9)

登記官

(11枚目)



土地の符号

25-14(7/9)

30

N



12-3

12-2

12-181

30

12-5

12-180

(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



A おゆみ野中央1丁目

請 求 部 分	所 在				千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成13年6月25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。

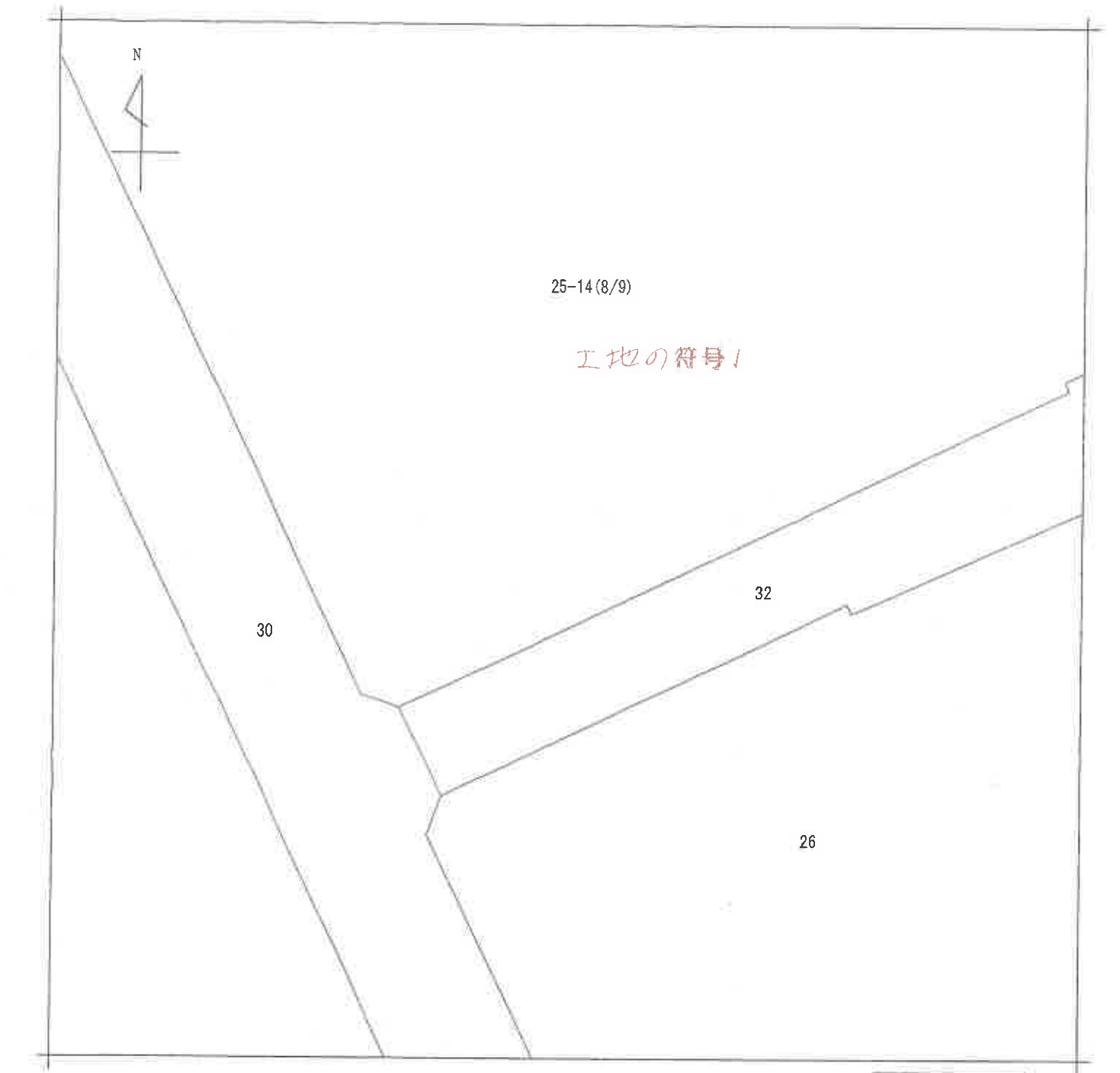
(A 3判をA 4判に縮小)

令和7年2月5日
千葉地方務局

請求番号：52-1
(7/9)

登記官

(12 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。

地番区域見出
おゆみ野中央
1丁目

請求部	所在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地番	25番14			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成13年6月25日			備付 年月日 (厚図)		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)

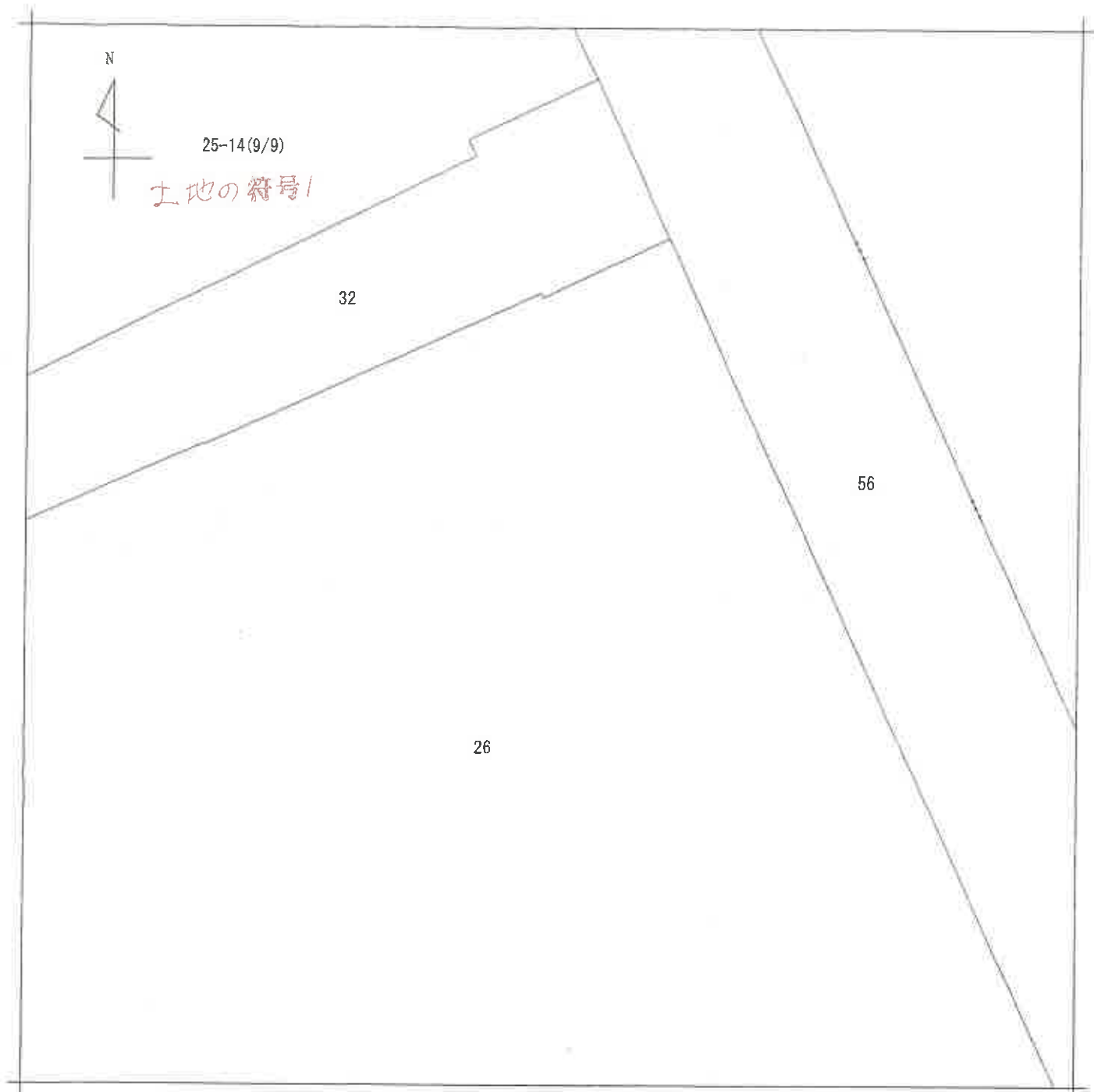
令和7年2月5日
千葉地方法務局

請求番号：52-1
(8/9)

登記官

(13 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。

地番
区域見出

おゆみ野中央
1丁目

請求部	所在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地番	25番14			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年6月25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。

(A 3判をA 4判に縮小)

令和7年2月5日
千葉地方法務局

請求番号：52-1
(9/9)

登記官

(14 枚目)



おゆみ野中央1丁目 2-14-11-303

各階平面図

065095

家屋番号

有吉野子

面
圖
物
建

2.52

建物の所在

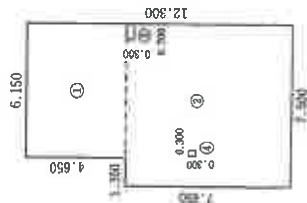
干樂市綠區有古町 5-8-2 (091)-2

干渠市緑区有古町—5-8-2番地3、5-8-2番地1、0-0-4番地、0-0-5番地

(一) 西區：由西區第一至第四段，連同第一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

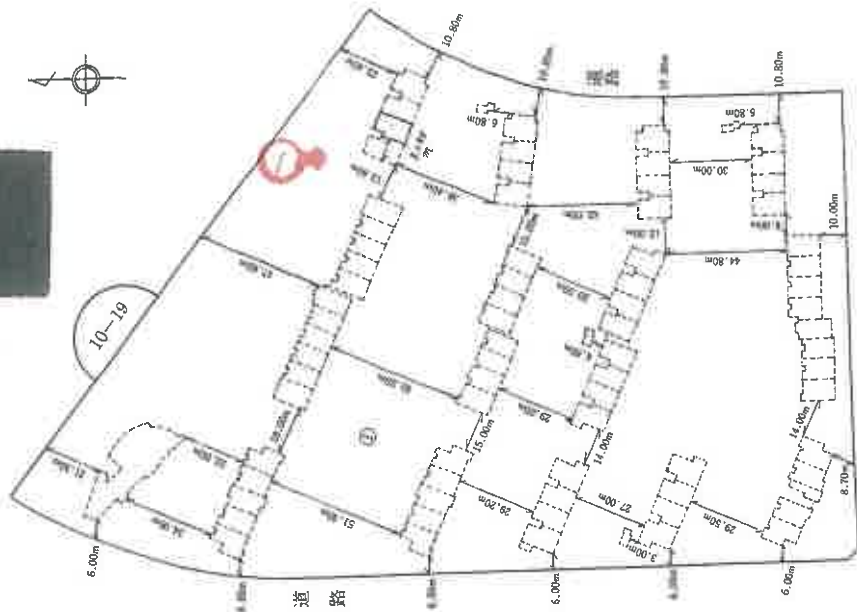
千葉市緑区 目 25 番地 14

建物番号 11-303



(注) O→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

求積の方法 (距離單位M)	
①	4.650×6.150
②	7.650×7.500
③	0.300×0.700
④	0.300×0.300
計	
	28.597500
	57.375000
	0.210000
	0.090000
	85.672500

床面積 85.67 m²

建物の存する部分 3階

作者

縮尺

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

囑託人

11

2000

(A 3判をA 4判に縮小)

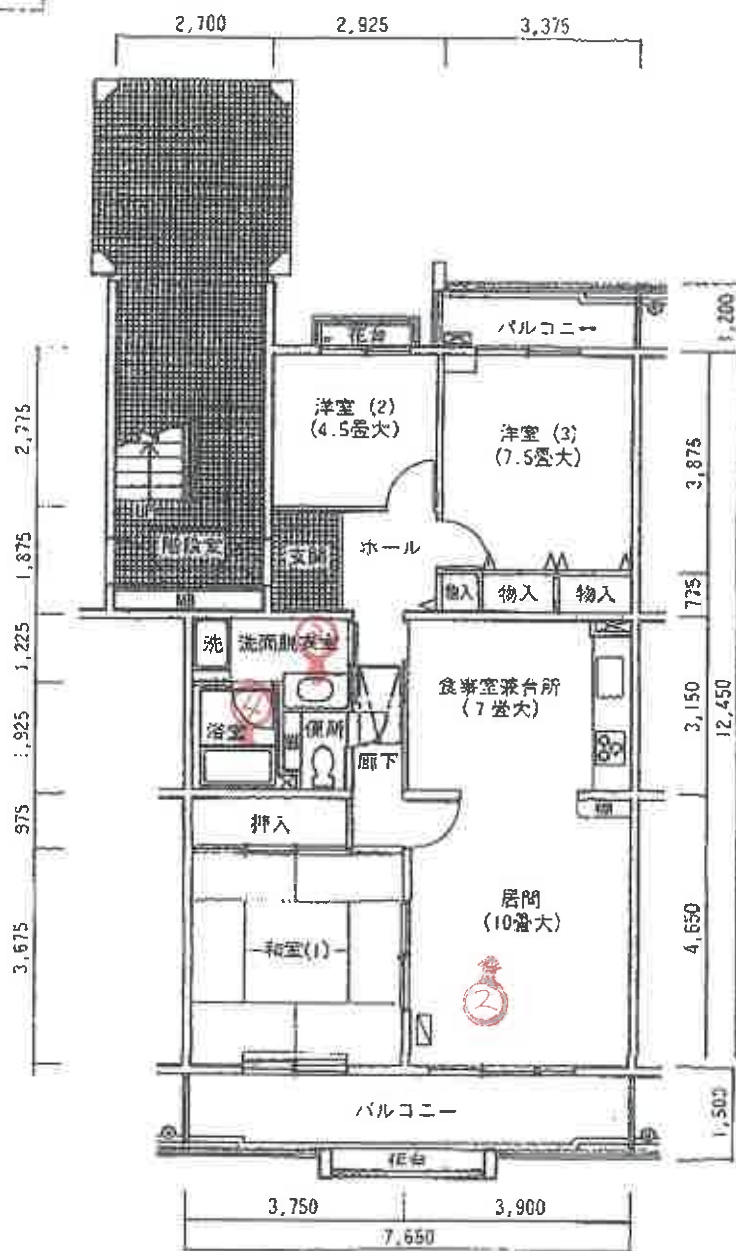
間 取 図

3LDK-88 m² **G** タイプ

募集戸数20戸

●住宅専有部分面積.....88.96m²

●バルコニー面積.....14.78m²



註) C→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

新築時パンフレットをもとに評価人が作成

①



②



LDK

③



④



令和7年（ケ）第70号

令和7年7月17日 現地調査
令和7年7月24日 評価
第R7-09号 発行番号
令和7年7月25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 8,500,000 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	・管理費等の滞納がある。		

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 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目25番地14

建物の名称 プラザ学園前第11号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 おゆみ野中央一丁目25番14の11の303

建物の名称 303

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 85.67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 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目25番14

地 目 宅地

地 積 46508.67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 4873067分の8567

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	京成千原線「学園前」駅の東方・約300m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	第1種高度地区（最高高さ20m），日影規制
		建築基準法第22条区域
		東南部土地区画整理事業（H13.6.22換地処分）
		千葉県景観計画，宅地造成等工事規制区域
	立地適正化計画：都市機能誘導区域外 ：居住促進区域内	
画 地 条 件	規 模	46,508.67㎡（登記とほぼ同じ程度と推定）
	形 状	ほぼ整形
	間 口 × 奥 行	南西側間口約320m × 奥行約210m
	敷 地 権 の 割 合	4,873,067分の8,567（所有権）
	接面道路との関係	三方路面地
接面道路の状況	南西側（市道）路線名（おゆみ野東南部2号線）幅員（約16m） 連続性（優る）舗装（有）歩道（有）側溝（有） 高低差（概ね等高）	
	南東側（市道）路線名（おゆみ野中央1号線）幅員（約12m） 連続性（普通）舗装（有）歩道（有）側溝（有） 高低差（道路と概ね等高だが，一部高低差あり）	
	東 側（市道）路線名（おゆみ野801号線）幅員（約20m） 連続性（普通）舗装（有）歩道（有）側溝（有） 高低差（道路と概ね等高だが，一部高低差あり）	
	建築基準法上の種類	南西側： 建築基準法第42条1項1号
		南東側： 建築基準法第42条1項1号
		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	可能
土地の利用状況等	符号1	プラザ学園前の各棟及び関連施設の敷地

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，土壤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5階建等の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（有吉城遺跡）に該当している。ただし，千葉市文化財課での調査によれば，対象土地において区画整理事業の際に発掘調査が実施されており，建替え場合でも届出は不要とのことである。
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，フェンス等により判別され，現況の地形は建物図面等と概ね符合する。 2. 対象土地は一団地認定を受けている。 ・認定年月日/番号：平成6年3月10日/第5-20号 ・団地名：プラザ学園前団地 3. 東側市道は，歩行者用道路となっており，当該道路の両端は緑地になっている。 4. 本件土地には，本件債権者を買戻権者とする買戻特約が登記されている。債権者からの上申書によれば，買戻権を行使したことはなく，買戻権について訴訟は係属していないとのことである。なお，競落人が買戻特約の抹消登記を依頼する時は，競落人の費用負担において行うとのことである。 【買戻特約】 原因：平成13年6月23日特約 期間：平成13年6月23日から平成20年4月19日まで 買戻権者：都市基盤整備公団（債権者の被承継人） 5. 千葉市地震・風水害ハザードマップ

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プラザ学園前第11号棟
建物の用途	共同住宅（総戸数19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7年3月28日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約15年
構造	鉄筋コンクリート造スレート葺5階建
仕様	屋根：化粧スレート瓦 外壁：マスチック塗 その他：エントランスホール床（タイル）
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：なし 駐車場：あり 集会所等：集会所，管理事務所，ポンプ室，機械室 オートロック：なし
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（プラザ学園前団地管理組合） 管理方式：委託 管理会社：日本総合住生活株式会社 千葉支店 管理形態：日勤
管理の状況	普通

特 記 事 項	1. 建築確認及び完了検査について、千葉市建築指導課での調査によれば、建築確認台帳において、本件の一棟の建物と断定できる記載は見当たらなかった。 2. 修繕積立金の合計額（令和7年4月30日現在） ・ 団地修繕積立金 108,074,411円 ・ 各棟修繕積立金（11号棟） 44,440,877円 3. 各住戸に1台分の駐車場は確保されており、希望者は駐車場使用料を支払って使用する（月額3,000円/台）。 4. 犬猫等のペット飼育不可 5. 管理人への聴取によれば、東日本大震災の時は大きな被害はなかったが、令和元年の台風・豪雨時は、バルコニーの仕切板が破損したとのこと（現在は修復済み）。 6. 団地規約設定共用部分あり。 ・ 家屋番号:25番14／事務所・集会所・ポンプ室 ・ 家屋番号:おゆみ野中央一丁目 25番14の1の1／電気室 ・ 家屋番号:おゆみ野中央一丁目 25番14の2の1／電気室 ・ 家屋番号:おゆみ野中央一丁目 25番14の5の1／電気室 ・ 家屋番号:おゆみ野中央一丁目 25番14の6の1／電気室 ・ 家屋番号:おゆみ野中央一丁目 25番14の9の108／電気室 ・ 家屋番号:おゆみ野中央一丁目 25番14の10の111／電気室
---------	--

(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 （303号室） ・ 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	85.67 m ² （登記面積） 約 88.96 m ² （壁芯面積：パンフレット記載）		
間 取 り	3 L D K （中間部屋） ・ バルコニー面積 約14.78㎡ （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，板貼り等 床：フローリング，畳等 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：－		
保守管理の状態	普通 経年程度の損耗，損傷，汚れ等が認められるほか，確認できた事項は以下のとおり。 ・北西側洋室の床（フローリング）に補修跡があり，その周辺がやや軋む。		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	6,100円
	団 地 修 繕 積 立 金	月 額	1,000円
	棟 別 修 繕 積 立 金	月 額	15,450円
	CATV 負 担 金	月 額	800円
		計	23,350円 （令和7年5月7日現在）
	滞 納 額	滞納期間：令和6年7月分～令和7年4月分 計233,500円 （令和7年5月7日現在）	
	備 考	管理組合からの回答書によれば，遅延損害金は買受人に請求しないとのことである。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が空家の状態で，占有している。		
特 記 事 項	・ダイニングキッチンにペットシート，ドッグフードが置いてあり，以前は犬を飼育していた模様である。 ・空家であり，債務者兼所有者に聴取できなかったため，住設機器の稼働状況，雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合は不明である。 ・本件土地には，本件債権者を買戻権者とする買戻特約が登記されている。債権者からの上申書によれば，買戻権を行使したことはなく，買戻権について訴訟は係属していないとのことである。なお，競落人が買戻特約の抹消登記を依頼する時は，競落人の費用負担において行うとのことである。 【買戻特約】 原因：平成10年4月19日特約 期間：平成10年4月19日から10年間 買戻権者：住宅・都市整備公団（債権者の被承継人の被承継人）		

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。

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
160,000	0.90	85.67	1.00	12,336,000

ア 基準階中間室の： 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(3階) (±0%)
(相 乗 積) 管理の状態 (△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： 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 (8.3%)	$エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
1,180,635 円 (17.9%)	601,100 円	8.5%	6,859,612 円	0.7873	5,400,573 円 (82.1%)	6,581,000 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

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

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 12,336,000円

収 益 価 格 6,581,000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11,800,000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。

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
11,800,000	0.90	0.80	1.00	—	8,500,000

イ市 場 性 修 正：室内に家具等の残置物があること、買戻特約の抹消登記費用が必要とな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：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。

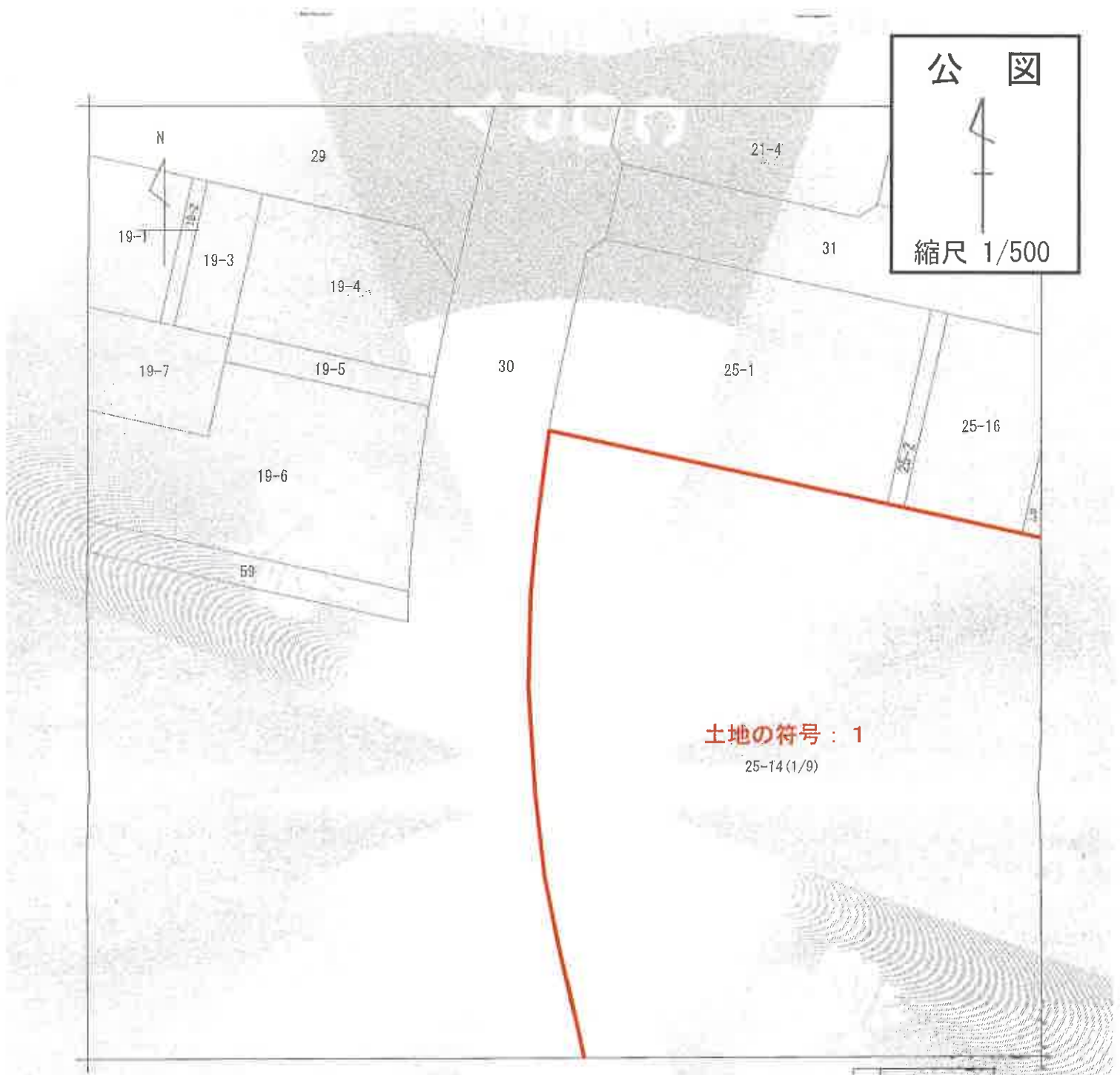
オそ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物開取図

以 上





土地の符号：1
25-14 (1/9)

(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
おゆみ野中央
1丁目

請求部	所在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目					地番	25番14		
出縮力尺	1/500	精度区分	中二	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年6月25日				備付年月日(原図)		備考	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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年2月5日
千葉地方方法務局

請求番号：52-1
(1/9)

登記官



土地の符号 : 1
25-14 (2/9)

(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
おゆみ野中央
1丁目

請 求 部	所 在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年2月5日
千葉地方法律局
登記官

請求番号 : 52-1
(2/9)

公 図



縮尺 1/500



(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
おゆみ野中央
1丁目

請 求 部 分	所 在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14		
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25日				縮 小 倍 率 (原 図)		補 記 事 項		

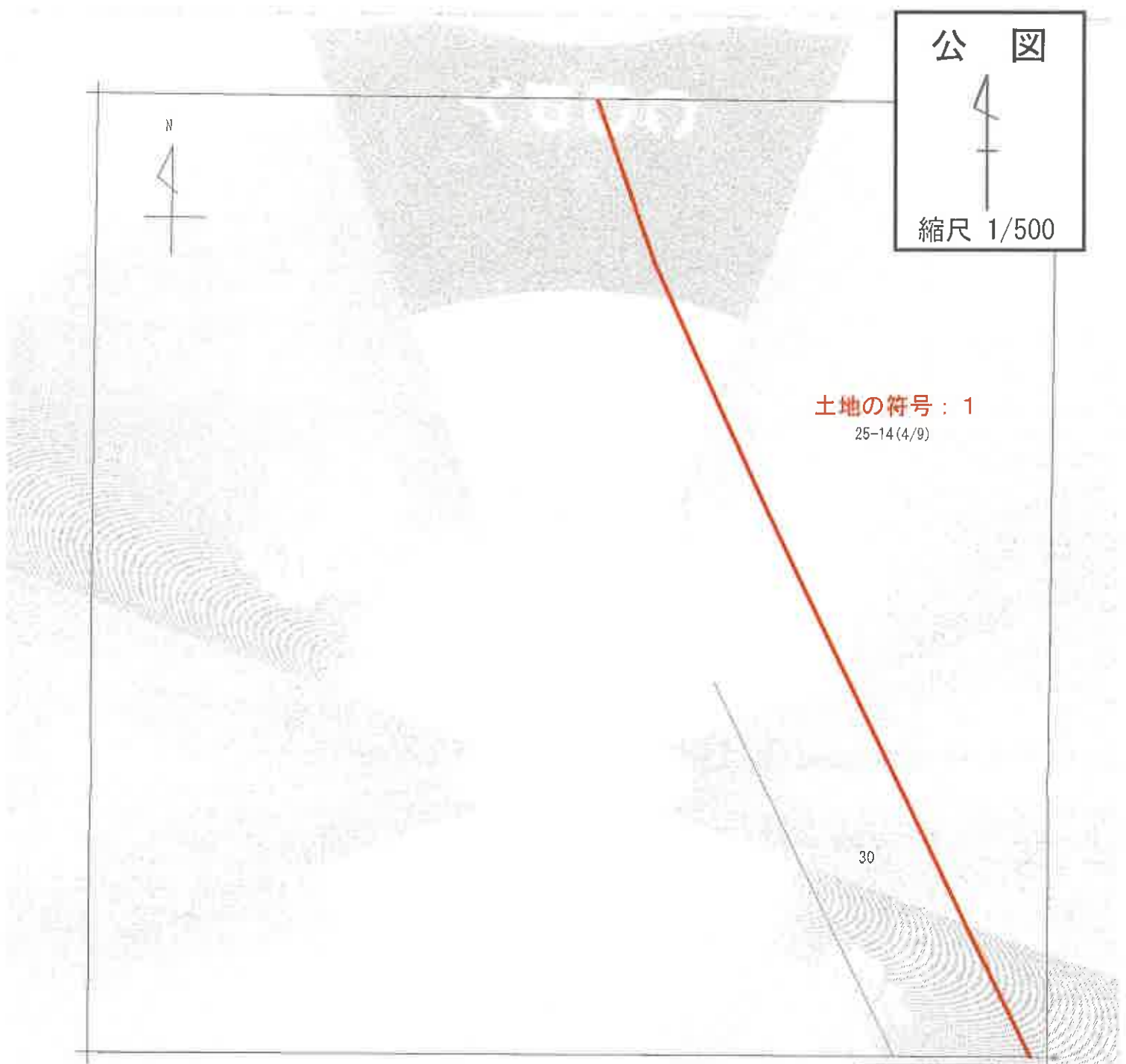
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年2月5日
千葉地方務局

請求番号: 52-1
(3/9)

登記官



(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た図面で、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	所在地				千葉県緑区おゆみ野中央一丁目		地番		25番14		
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類		地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年6月25日				備考 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配明した書面である。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年2月5日
千葉地方法務局

請求番号: 52-1
(4/9)

登記官

公 図



縮尺 1/500

土地の符号 : 1

25-14 (5/9)

(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

おゆみ野中央
1丁目

請 求 部 分	所 在					千葉県緑区おゆみ野中央一丁目		地 番	25番14	
出 力 縮 小 尺 寸	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	Ⅲ図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25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。

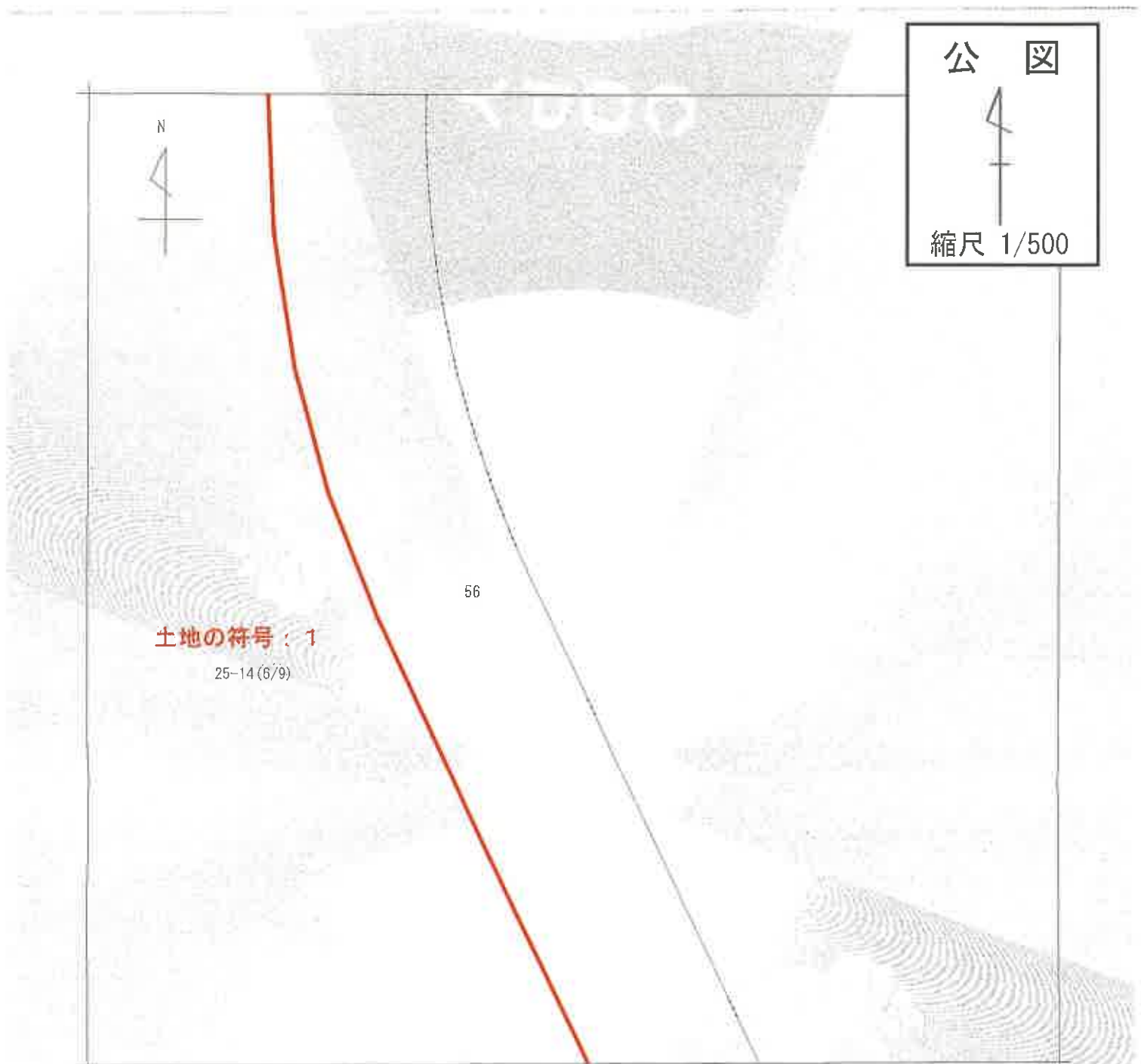
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年2月5日

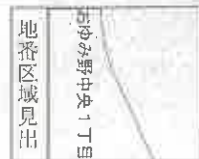
千葉地方法務局

請求番号 : 52-1
(5/9)

登記官



(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 分	所 在					千葉県緑区おゆみ野中央一丁目		地 番	25番14	
出 力 尺	1/500		精 度 区 分	中二	座 標 系 又 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

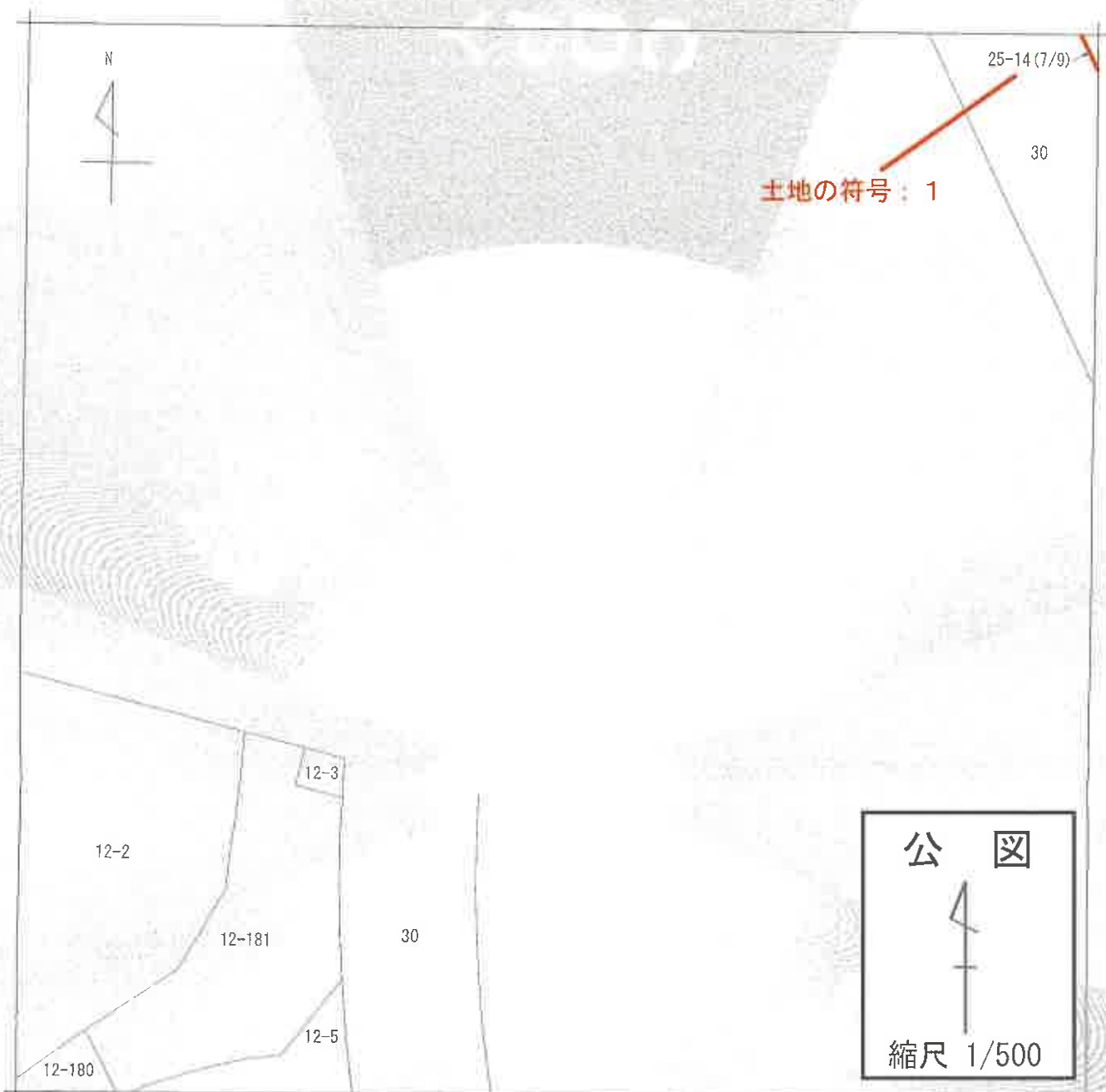
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年2月5日
千葉地方法務局

請求番号：52-1
(6/9)

登記官



(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				千葉県緑区おゆみ野中央一丁目		地 番	25番14		
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分	甲	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25日				備 考 年月日 (任意)			補 記 項 事		

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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

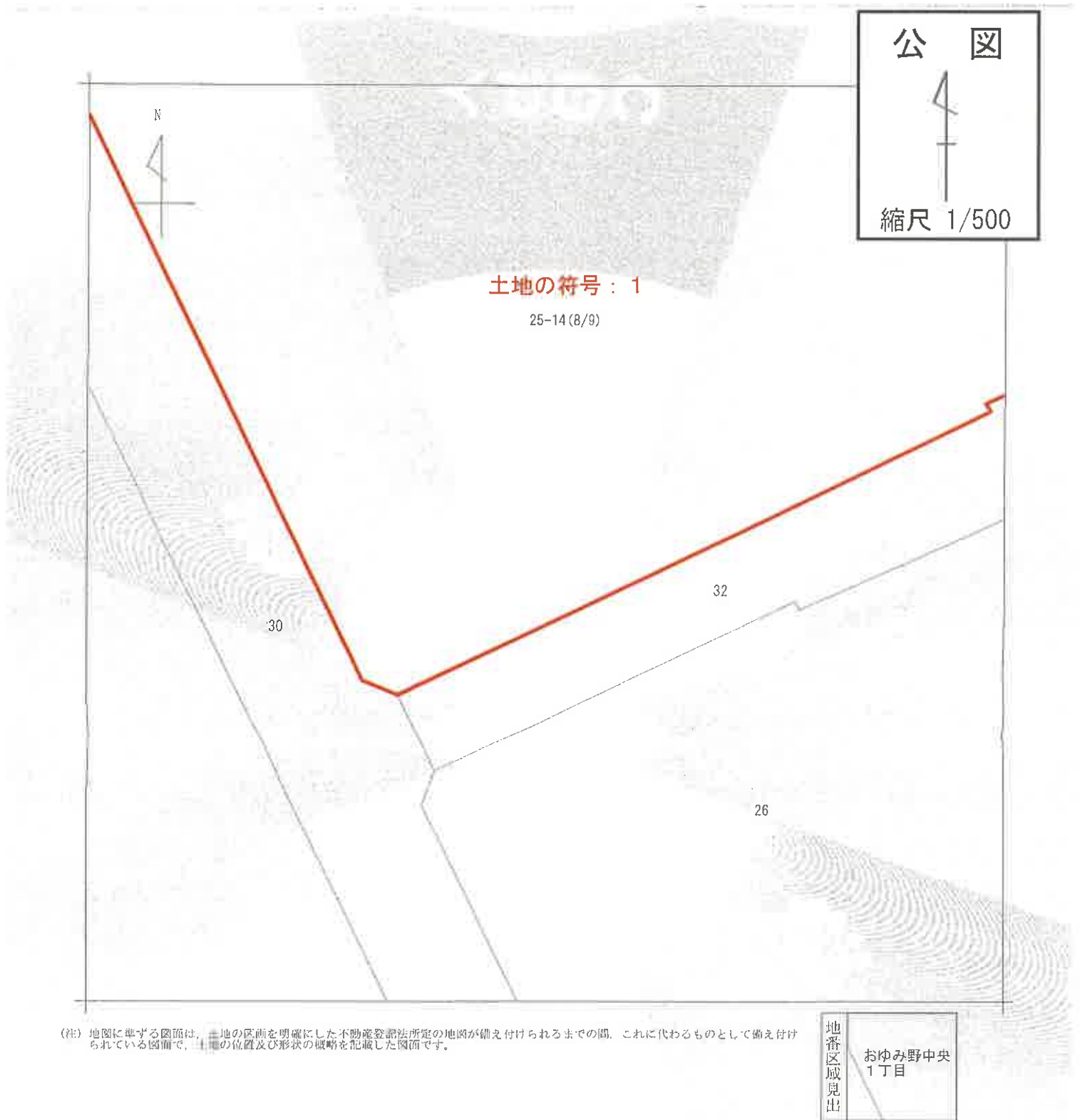
令和7年2月5日

千葉地方法務局

請求番号: 52-1

登記官

(7/9)



請 求 部 分	所 在	千葉県緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25日				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項			

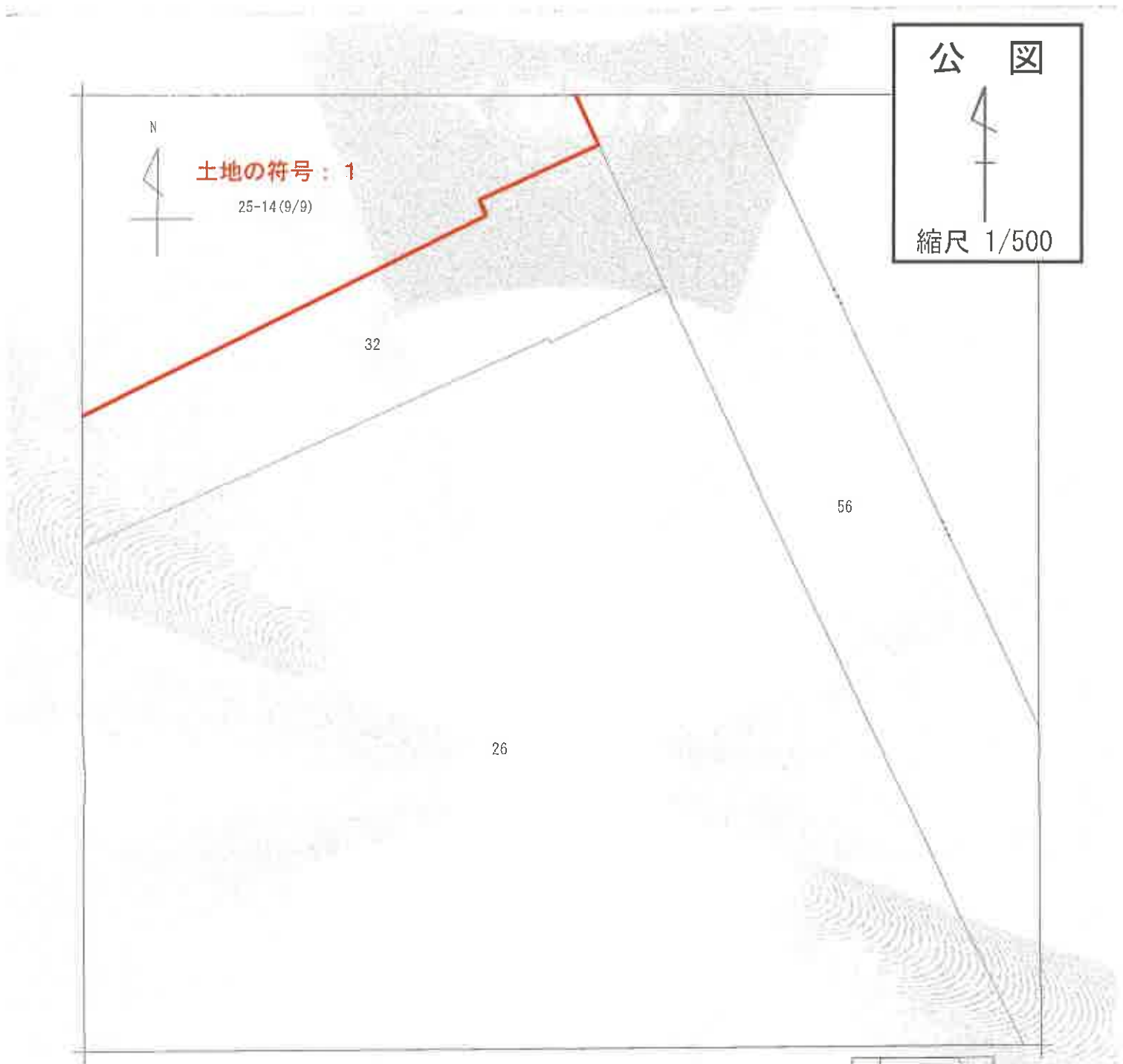
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年2月5日
千葉県地方務局

請求番号: 52-1
(8/9)

登記官



(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

おゆみ野中央
1丁目

請求 部 分	所 在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年2月5日
千葉地方法務局

請求番号: 52-1
(9/9)

登記官

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5日 千葉地方法務局

強記法

請求番号: 52-2

065095

圖
面
平
盤
各

おゆみ野中央丁目 24-11-303

家屋番号

面
圖
物
建

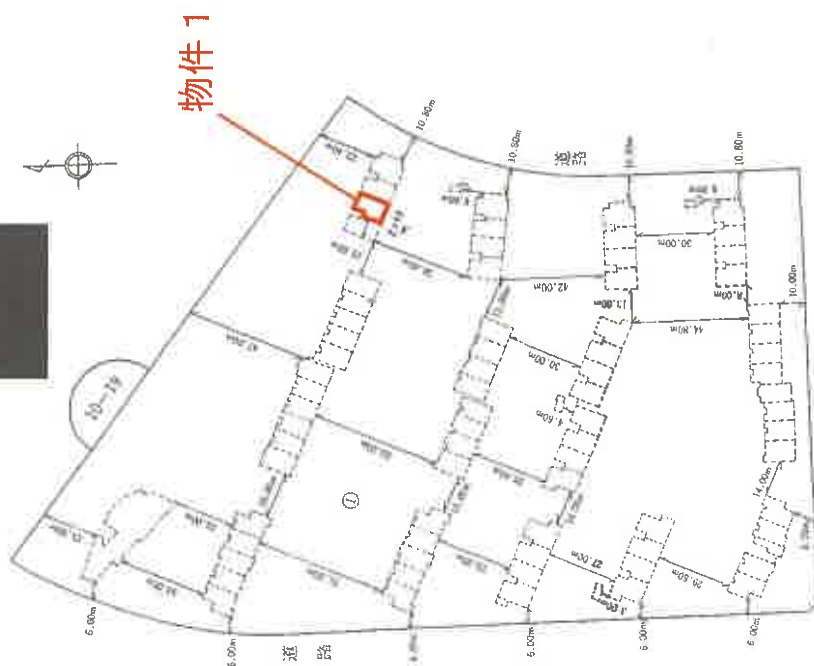
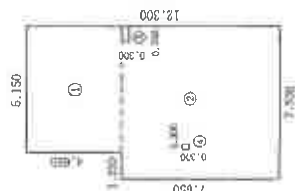
757

千華市緑区有古町→82番地1、007番地、005番地

(地址:千禧嘉市好望角市北十号区画整编10-19街区1酒地)

千葉市緑区
目 25 番 地 14

建物番号11-303



物件

建築物の存する部分に陸

製作

人
世
間

箱尺 $\frac{1}{2000}$

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

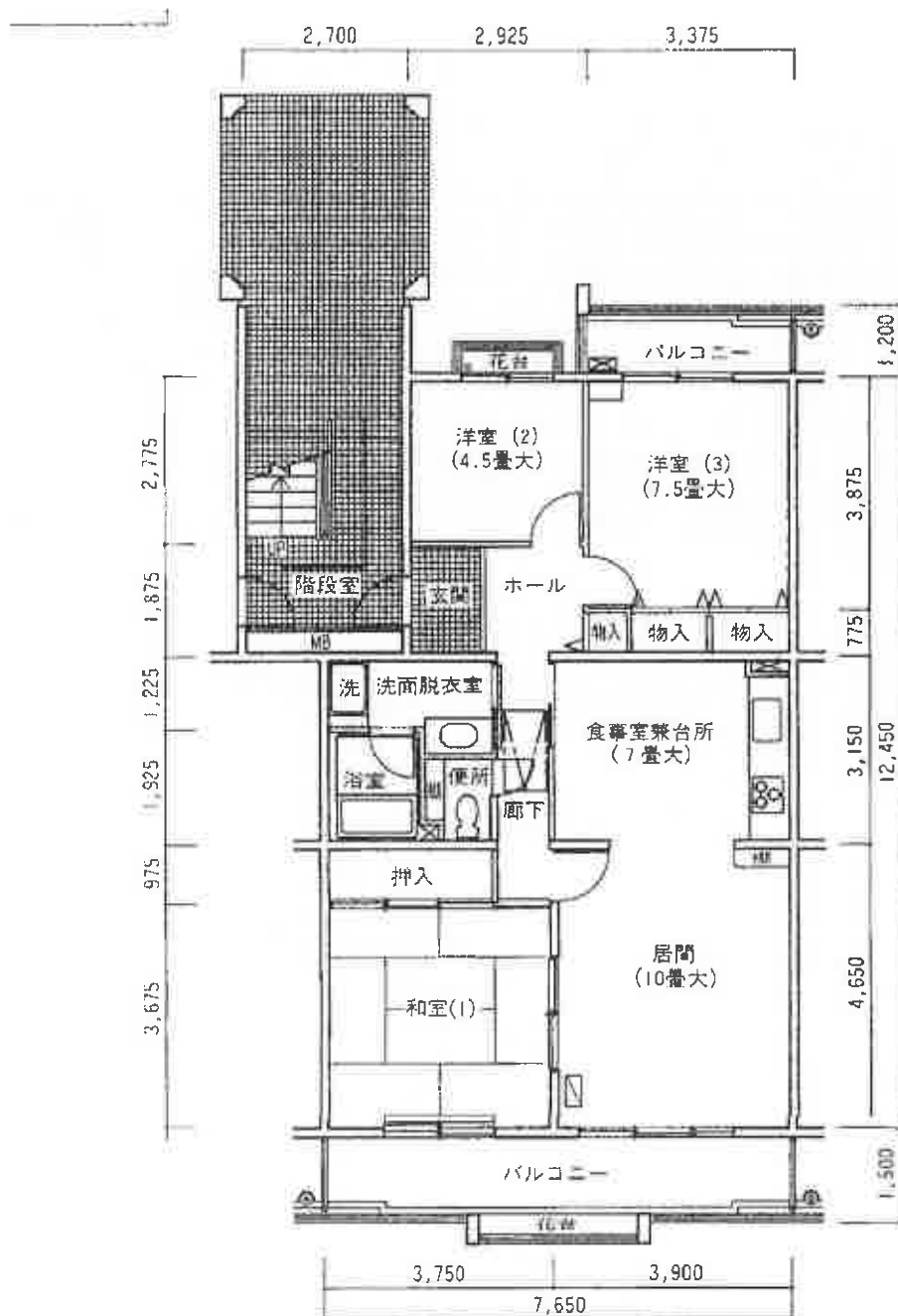
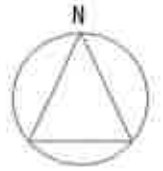
間 取 図

3LDK-88 m² **G** タイプ

募集戸数20戸

●住宅専有部分面積.....88.96m²

●バルコニー面積.....14.78m²



新築時パンフレットをもとに評価人が作成