

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 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 2 月 18 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 2 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 9 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 12 月 23 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, 2	580,000 464,000	一括	116,000	44,338	13,582
1	570,000				
2	10,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区真砂一丁目 12 番地 1
建物の名称 真砂一丁目団地——— 15 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂一丁目 12 番 1 の 540
建物の名称 110
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 49.30 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 千葉県美浜区真砂一丁目 12 番 1
地 目 宅地
地 積 65279.27 平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 千葉県美浜区真砂一丁目 12 番 2
地 目 宅地
地 積 43625.88 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 5078240 分の 4930



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区真砂一丁目 1 2 番地 1

家屋 番号 1 2 番 1 の 6 6 1

種 類 管理室・集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 2 3 1 . 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 5 0 7 8 2 4 0 分の 4 9 3 0

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 27 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, 2】

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, 2】

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】

- ・ 未施工の令和 5 年度施工の大規模修繕に伴う室内給排水管工事が予定されており、工事費の徴収が予定されている。
- ・ 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 千葉市美浜区真砂一丁目 12 番地 1
 建物の名称 真砂一丁目団地一——一 15 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂一丁目 12 番 1 の 540
 建物の名称 110
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 1 階部分 49.30 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 千葉市美浜区真砂一丁目 12 番 1
 地 目 宅地
 地 積 65279.27 平方メートル

土地の符号 2
 所在及び地番 千葉市美浜区真砂一丁目 12 番 2
 地 目 宅地
 地 積 43625.88 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 5078240 分の 4930



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区真砂一丁目 12 番地 1

家屋 番号 12 番 1 の 661

種 類 管理室・集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 231.29 平方メートル

共有者 A 持分 5078240 分の 4930



令和6年（ヌ）第241号
令和7年 2月18日受理
令和7年 3月25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 千葉県美浜区真砂一丁目 12 番地 1

建物の名称 真砂一丁目団地——— 15 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂一丁目 12 番 1 の 540

建物の名称 110

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 49.30 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 千葉県美浜区真砂一丁目 12 番 1

地 目 宅地

地 積 65279.27 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県美浜区真砂一丁目 12 番 2

地 目 宅地

地 積 43625.88 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 5078240 分の 4930
(/ 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区真砂一丁目12番地1

家屋 番号 12番1の661

種 類 管理室・集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 231.29平方メートル

共有者 A 持分5078240分の4930

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	美浜区真砂1-11-15-110		
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 6,000円 修繕積立金 9,000円 管理協力金 500円 合 計 15,500円	令和 7年 2月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2021年6月分～2025年2月分 計689,500円 及びこれに対する年14.6%の割合による遅延損害金 なお、その他の請求については、5枚目「その他の事項」を参照されたい。	
管理費等照会先	真砂一丁目団地管理組合		
その他の事項	5枚目「その他の事項」記載のとおり		
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項	区分所有建物「真砂一丁目団地」の各棟及び物件2を含むその関連施設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

(3 枚目)

(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	美浜区真砂1-11-18			
建物	物件2			
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	☒ 区分所有建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を管理室・集会所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日	
敷地 (目的外土地)				
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
(4 枚目)

その他の事項

■ 3 枚目「管理費等の状況」について

- 1 督促徴収費用（金 16,949 円）・弁護士費用（金 138,078 円）及びこれらに対する年 3 %の割合による遅延損害金についても買受人に請求する主張（回答）がある。

■ 本建物（物件 1）について

- 1 3DKの住宅である。
- 2 相当年数にわたり人の居住はないものと思料され、室内及びベランダには通常の生活用品の他、大量の書籍・新聞紙等が山積され、床や壁の状態を確認することはできなかった。
- 3 汚れ・損傷は著しく、保守管理の状態は極めて劣っており、全面的なリフォームが必要と思料される。
- 4 管理組合（債権者）代理人弁護士及び事務員によれば、令和 5 年度施工の大規模修繕に伴う室内給排水工事が本建物について未施工となっている。工事をする場合には、約 200 万～300 万円の自己負担が買受人にかかると思われるとのことである。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 管理組合（債権者） 代理人弁護士	1 令和5年度施工の大規模修繕に伴う室内給排水工事が本建物について未施工となっています。工事をする場合には、約200万～300万円の自己負担が買受人にかかると思われます。
☒ 管理組合（債権者）事務員	1 上記第1項と同様の陳述。 2 修繕積立金（月額9,000円）は団地修繕積立金と棟修繕積立金の合算額です。
☒ 管理組合（債権者）担当者	1 本建物の前所有者は、施設で亡くなったと認識しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執行官の意見

- 1 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受け及び本建物の玄関部表札に占有者を示す表示はない。
- 2 集合郵便受け及びドアポストは、養生テープで閉鎖されている。
- 3 ライフライン（電気・ガス・水道）の供給は停止されている。なお、東京電力エナジーパートナー㈱の回答書によれば、データ保存期間（10年）の間に電気受給契約の申し込みはないとのことである。
- 4 室内の最新のカレンダーは平成3年12月のものであった。
- 5 以上の他、室内の状況から、本建物の占有者及び占有状況を3枚目記載のとおり認めた。

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2月21日 (金) 12:22 - 12:48	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、管理会社事務員と面談聴取・管理費等照会書手渡し (3月7日回答あり)
令和7年2月21日 (金)	当庁執行官室	ライフライン (電気) 照会書郵送 (3月6日回答あり)、債務者 (所有者) の当事者目録記載の住所地へ調査協力依頼書を郵送 (連絡なし)
令和7年3月7日 (金)	当庁執行官室	債務者 (所有者) の当事者目録記載の住所地へ立入調査予告書を郵送 (連絡なし)
令和7年3月19日 (水) 8:48 - 9:35	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、管理組合 (債権者) 担当者及び同事務員と面談聴取

(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 7 年 3 月 1 9 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
(8 枚目)



14-2

12-1 (2/4)

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	所在	千葉市美浜区真砂一丁目				地番	12番1			
出力縮	1/1000	精度区分		座標系又は番号		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48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。

(A3判をA4判に縮小)

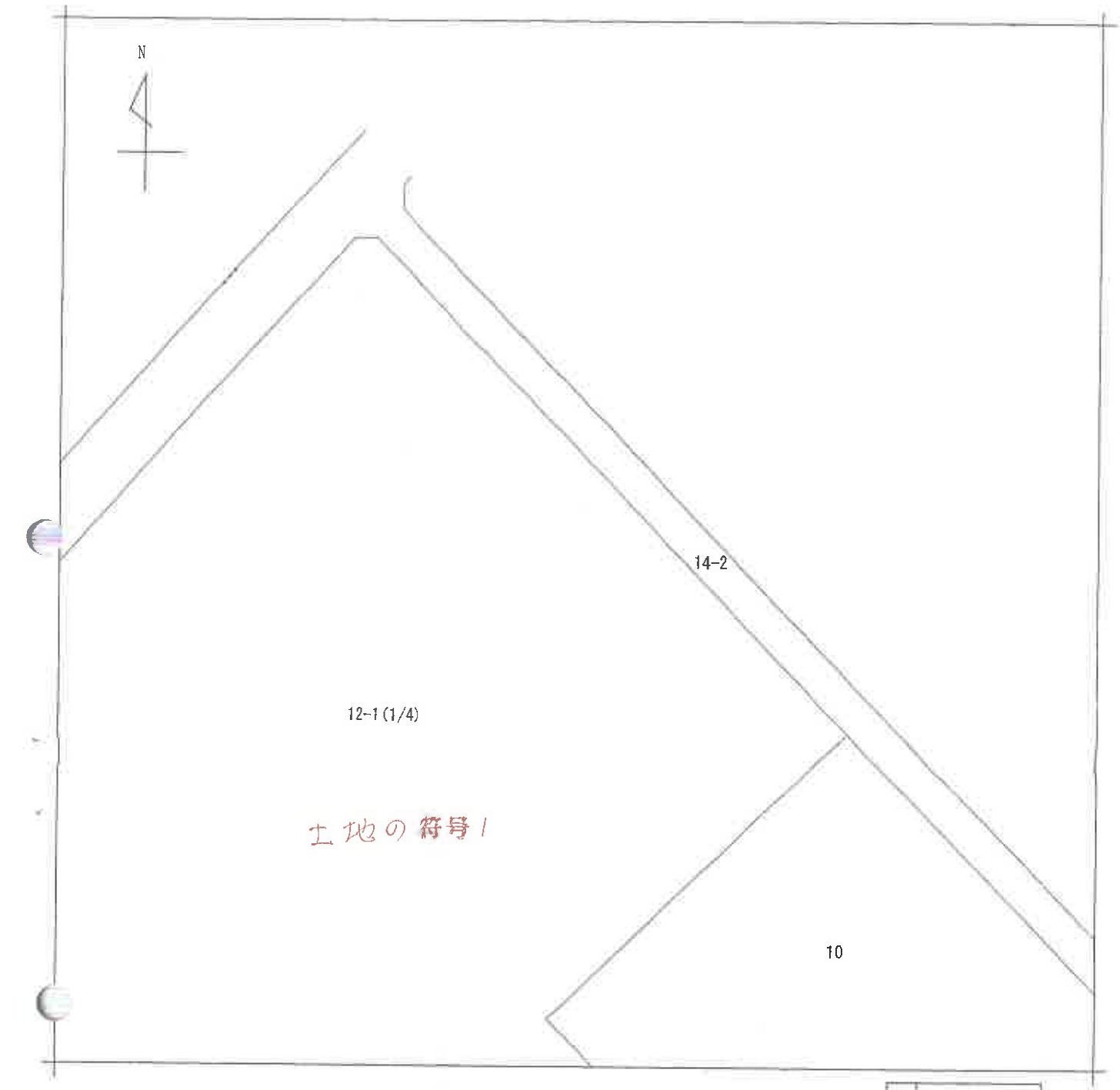
令和6年10月17日
千葉地方法務局

地図整理番号：M88236
(1/4)

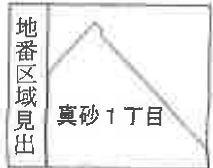
登記官

(9 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。



請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目				地番	12番1			
出力縮	1/1000	精度分		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48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。

(A3判をA4判に縮小)

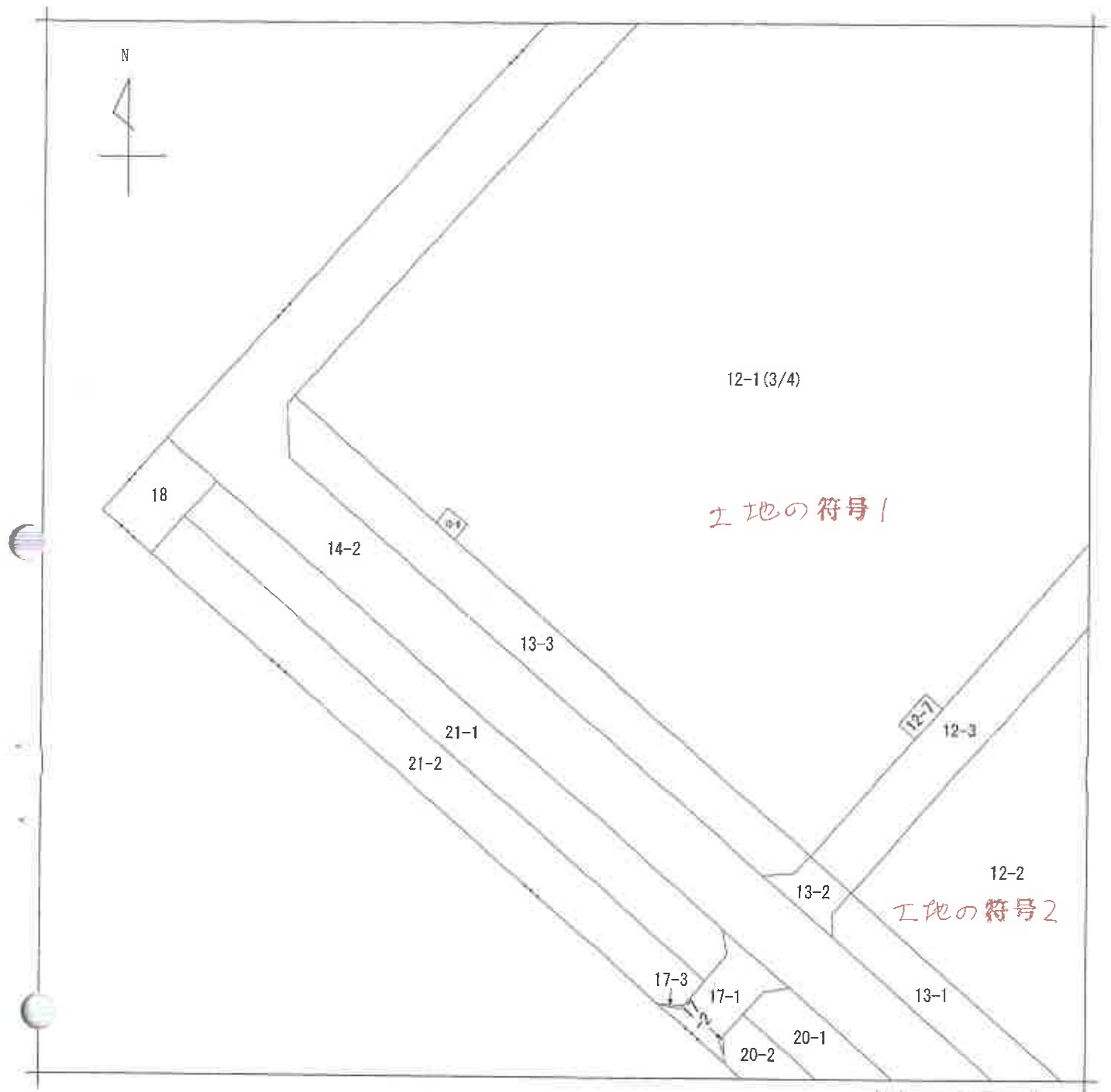
令和6年10月17日
千葉地方法務局

地図整理番号：M88236
(2/4)

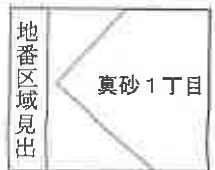
登記官

(10 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。



請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目				地番	12番1			
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48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。

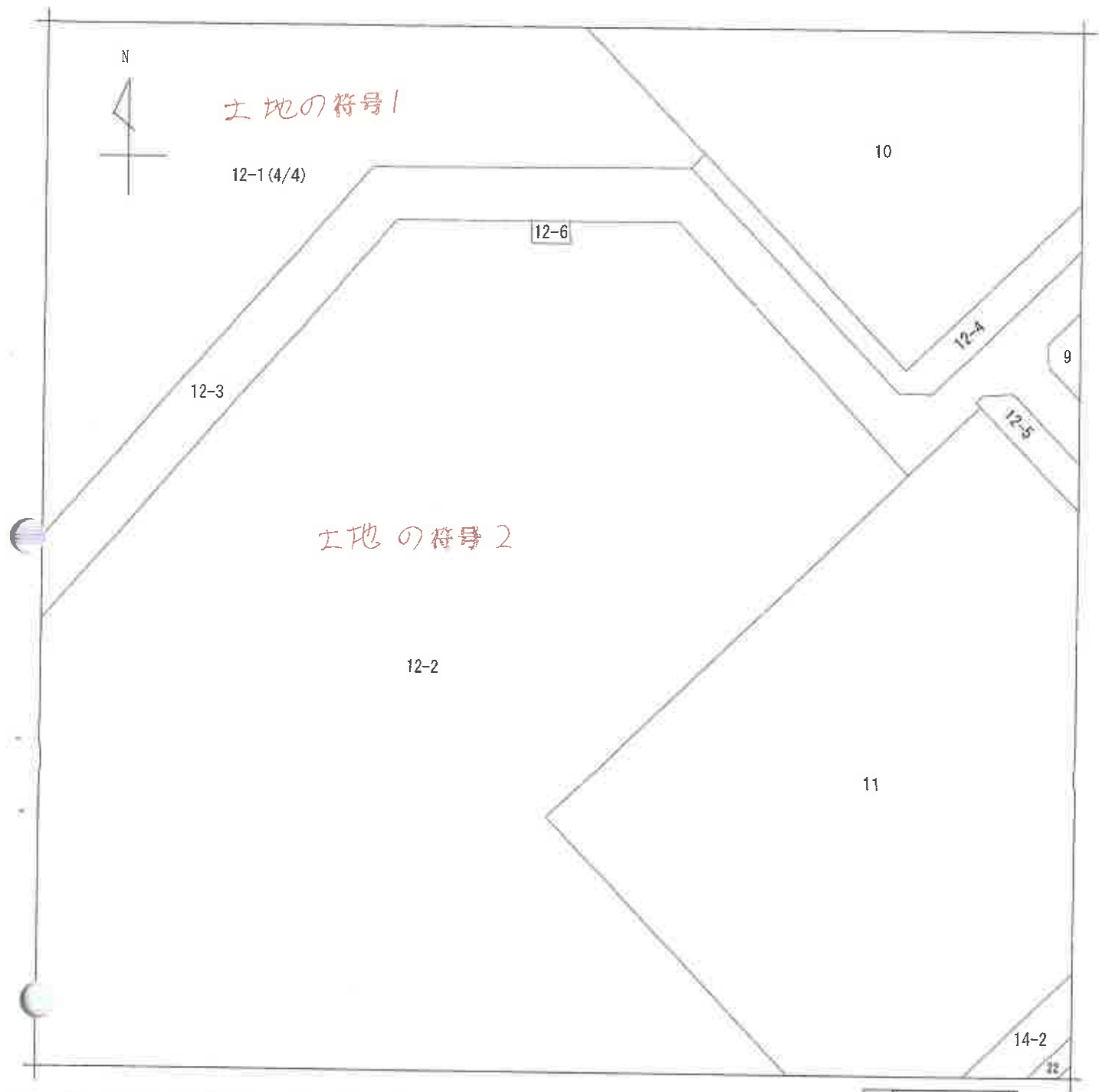
(A3判をA4判に縮小)

令和6年10月17日
千葉地方法務局

地図整理番号：M88236
(3/4)

登記官

(// 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
真砂1丁目

請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目				地番	12番1			
出力縮	1/1000	精度区		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48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。

(A3判をA4判に縮小)

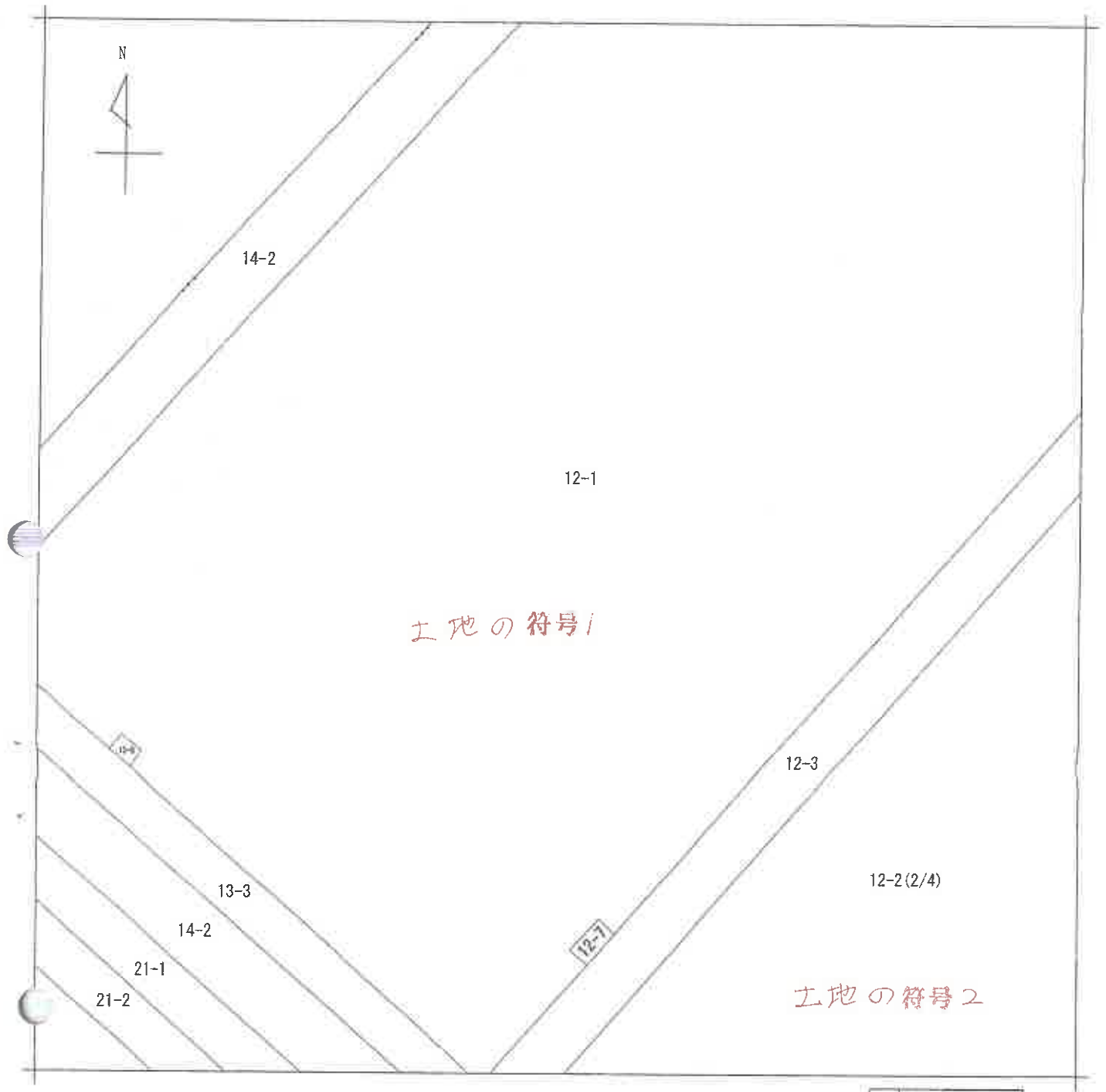
令和6年10月17日
千葉地方法務局

地図整理番号：M88236
(4/4)

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。

地番区域見出し
真砂1丁目

請 求 部 分	所 在	千葉市美浜区真砂一丁目				地 番	12番2			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 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48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。

(A3判をA4判に縮小)

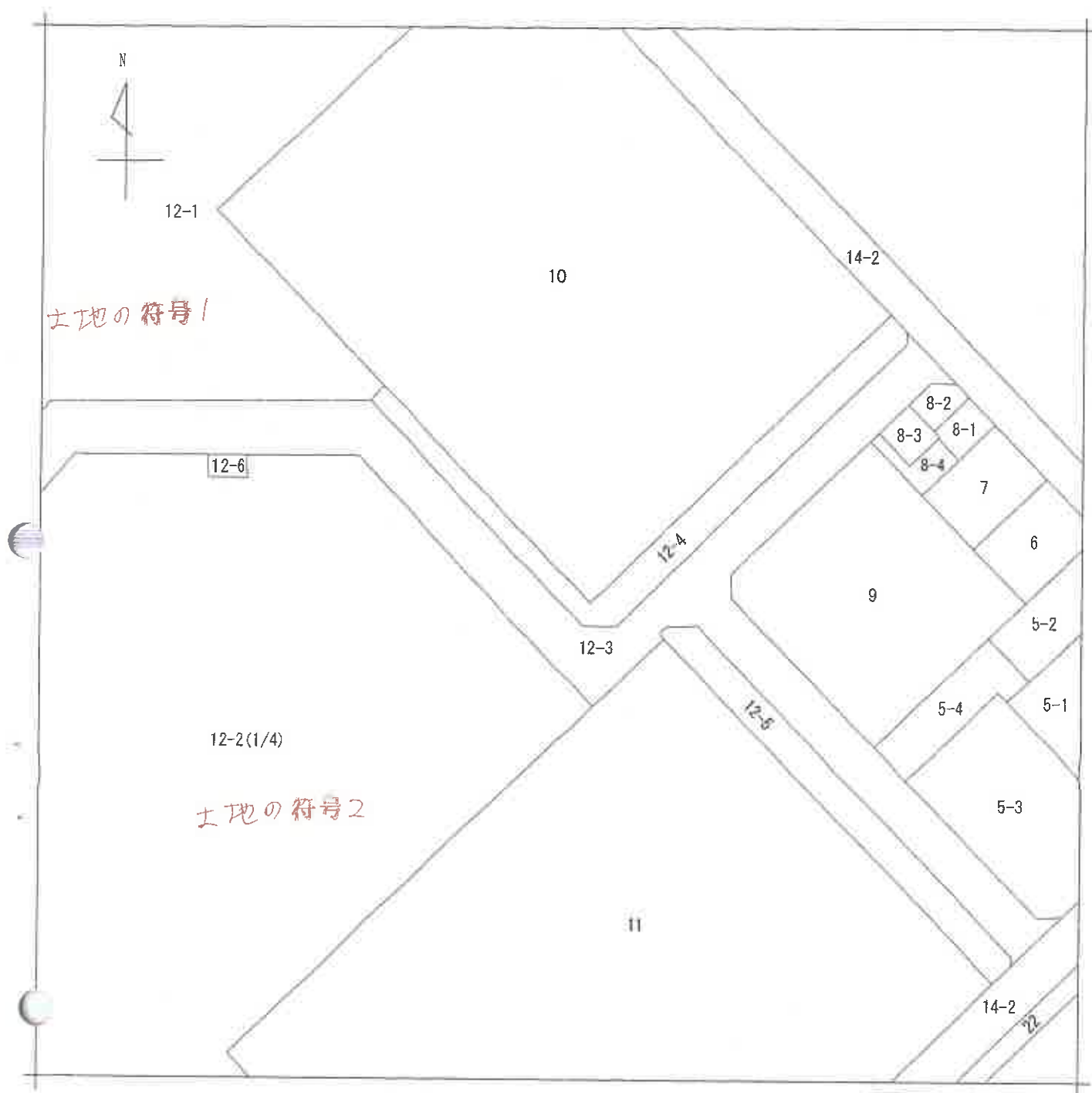
令和6年10月17日
千葉地方法務局

地図整理番号：M88238
(1/4)

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。

地番区域見出し
真砂1丁目

請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目				地番	12番2			
出力縮	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48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。

(A3判をA4判に縮小)

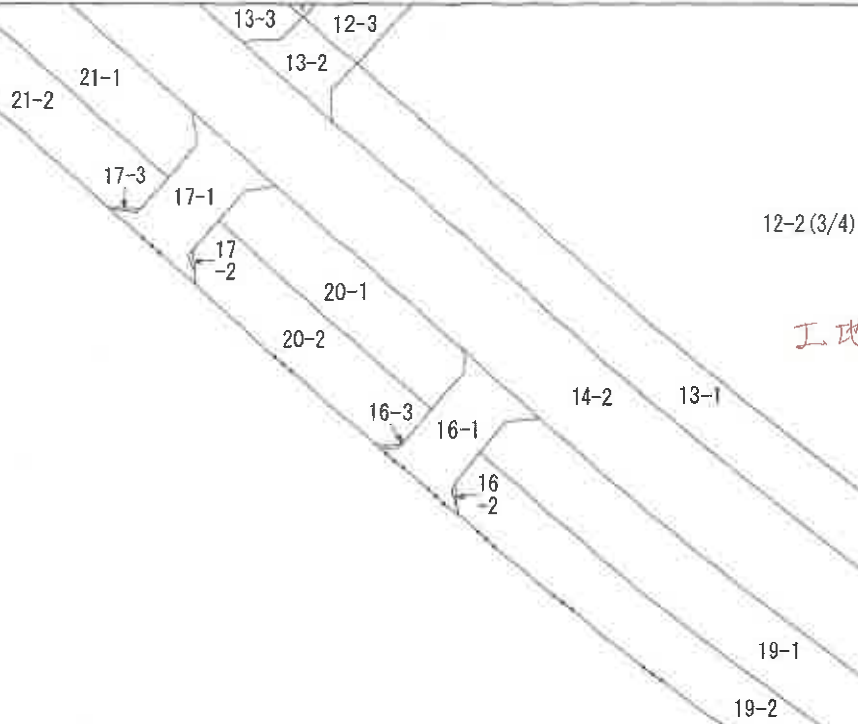
令和6年10月17日
千葉地方法務局

地図整理番号：M88238
(2/4)

登記官

(14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。



請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目				地番	12番2			
出力縮	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48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。

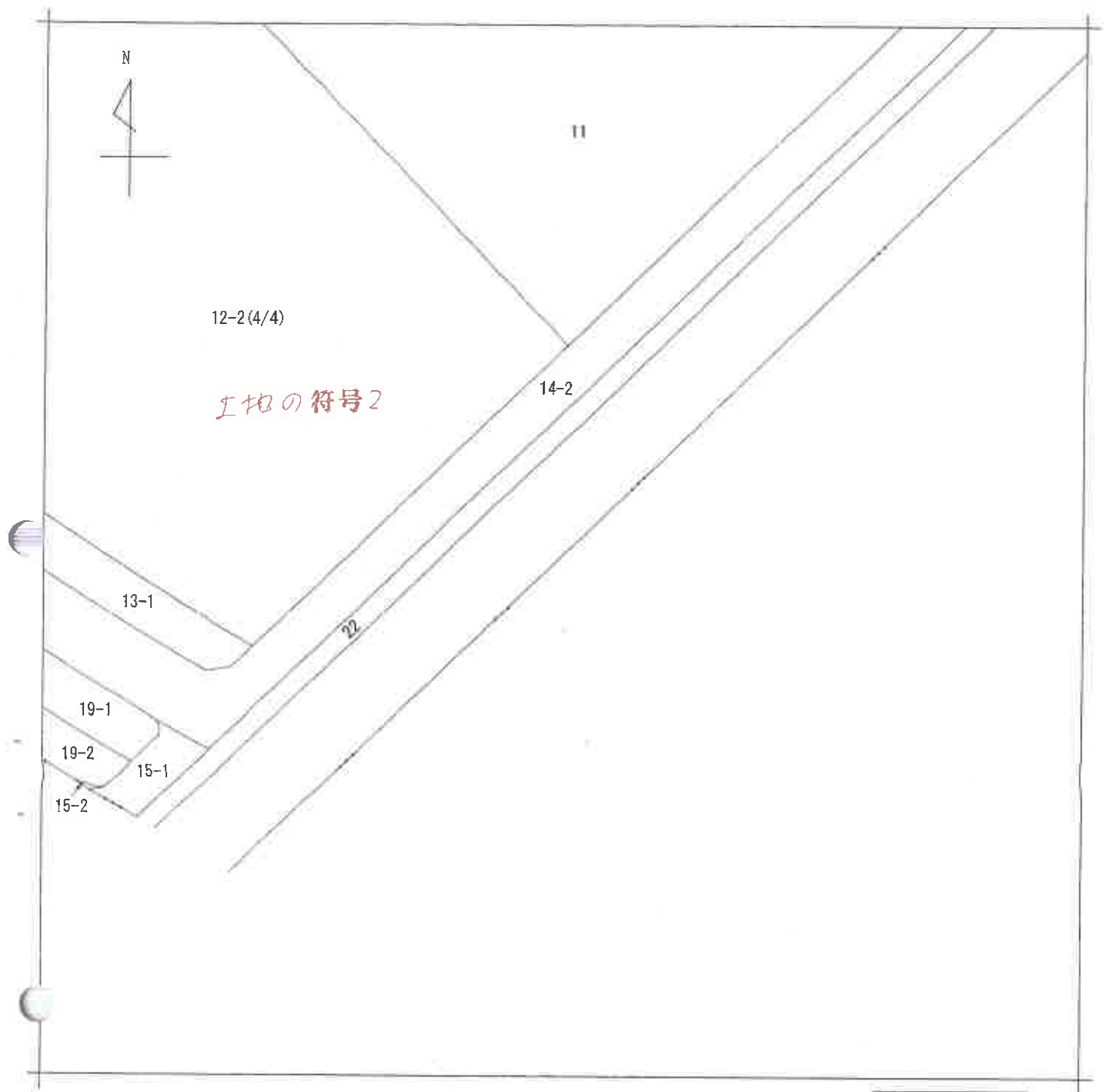
(A3判をA4判に縮小)

令和6年10月17日
千葉地方法務局

地図整理番号：M88238

登記官

(15 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。



請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目			地番	12番2		
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48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。

(A3判をA4判に縮小)

令和6年10月17日
千葉地方法務局

地図整理番号：M88238
(4/4)

登記官

(16枚目)



352065

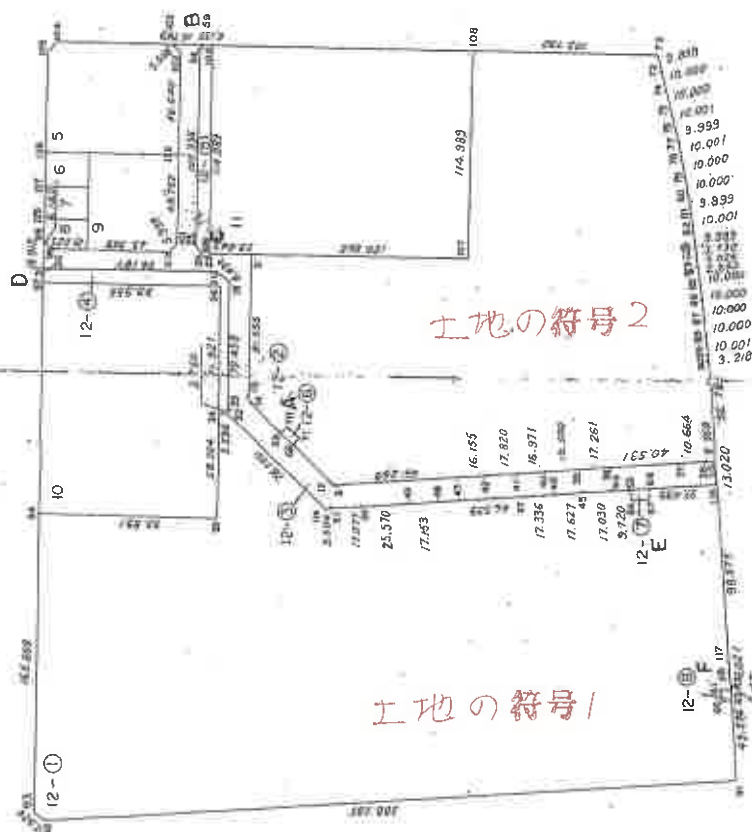
地番	12-①-⑧
土地の所在	千葉市真砂一丁目

地積測量図

52513129.16

作製年	昭和51年
月	3月
日	16日
作製者	

申請人



求積計算別添とおり

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/3,000
----	---------

(A3判をA4判に縮小)

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6年10月17日 千葉地方法務局

登記
(17枚目)

登記年月日：昭和51年3月29日

352066

地番 1枚目と同様
土地の所在 千葉市真砂一丁目

地積測量図

5.51.3.29.16

作製年 昭和51年3月16日	作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]	

地番 12- ①	面積 65279.27 m ²
地番 12- ②	面積 43625.88 m ²
地番 12- ③	面積 7,088.89 m ²
地番 12- ④	面積 12,095.82 m ²
地番 12- ⑤	面積 891.14 m ²
地番 12- ⑥	面積 51.35 m ²
地番 12- ⑦	面積 53.70 m ²
地番 12- ⑧	面積 30.08 m ²

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/

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6年10月17日 千葉地方方法務局

登記官
(18 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

352067

1枚目と同様

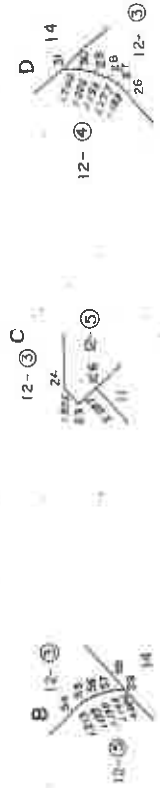
千葉市真砂一丁目

地積測量図

5.51.3.29.16

昭和51年3月16日
製作者

申請人



縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小)

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6年10月17日 千葉地方法務局

(19枚目)

登記年月日：昭和51年3月29日

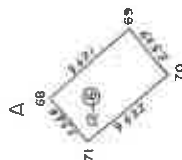
352068

地番 1枚目と同様
土地の所在 千葉県真砂一丁目

地積測量図

作製年月日
昭和51年3月16日
作製者

申請人



(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

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6年10月17日 千葉県地方法務局

登記官
(20枚目)

352069

真砂1丁目

1枚目と同様

地番12-①

アサヒ

X

Y

X1+X2-K (A)

Y2 - Y1 (B)

(A) × (B)

92	40715.568-	21548.352	K 0.00	81431.136-		
93	40714.087-	21554.088	1.481	5.736	8.495016	
94	40833.418-	21669.006	116.369-	114.918	13372.892742-	
95	40902.640-	21596.989	304.922-	72.017-	21959.567674	
34	40944.585-	21637.341	416.089-	40.352	16790.023328-	
32	40948.465-	21633.308	461.914-	4.033-	1862.899162	
114	40948.665-	21557.208	465.994-	76.100-	35462.143400	
51	40951.302-	21554.900	468.831-	2.308-	1082.061948	
50	40964.138-	21543.637	484.304-	11.263-	5454.715952	
49	40983.343-	21526.755	516.345-	16.882-	8716.936290	
48	40996.228-	21515.432	548.435-	11.323-	6209.929505	
47	41031.192-	21484.717	596.284-	30.715-	18314.863060	
46	41044.216-	21473.276	644.272-	11.441-	7371.115952	
45	41057.454-	21461.637	670.534-	11.639-	7804.345226	
44	41070.250-	21450.400	696.568-	11.237-	7827.334616	
65	41077.553-	21443.985	716.667-	6.415-	4597.418805	
64	41073.902-	21439.701	720.319-	4.204-	3028.221076	
67	41081.122-	21433.436	723.888-	6.345-	4593.069360	
66	41084.825-	21437.530	734.811-	4.154	3052.404894-	
116	41113.001-	21412.845	766.690-	24.745-	18971.744050	
117	41047.717-	21338.321	729.582-	74.524-	54371.368968	
118	41043.749-	21333.792	660.330-	4.529-	2990.634570	
62	41037.715-	21326.904	650.328-	6.888-	4479.459264	
61	41034.164-	21330.151	640.743-	3.247	2080.492521-	
60	41030.070-	21325.342	633.098-	4.809-	3044.568282	

(A3判をA4判に縮小)

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6年10月17日 千葉地方法務局

登記官
(21枚目)

352070

真砂1丁目 1枚目と同様

5,51,329.16 ⁶/₁₆

地番 12-① 丁目 X Y X1+X2-K (A) Y2-Y1 (B) (A) × (B)

60	41030.070-	21325.342	K...	81431.136-	
63	41033.556-	21322.156	632.490-	3.186-	2015.113140
91	41003.657-	21288.026	606.077-	34.130-	20685.408010
92	40715.568-	21548.352	288.089-	260.326	74997.057014-

2 S 130558.542827

S 65279.271413

面積 65279.27 m²

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6年10月17日 千葉地方広務局

登記官
(22枚目)

(A3判をA4判に縮小)

352071

真砂 1丁目 1枚目と同様

地番 12-② ｺﾝﾏｲ

X1+X2-K (A) Y2 - Y1 (B) (A) * (B)

Y

X

115	41121.581-	21422.638	K ...	82042.266-	
36	41117.402-	21426.318	196.717-	3.680	723.918560-
37	41109.398-	21433.365	184.534-	7.047	1300.411098-
38	41078.939-	21460.105	146.071-	26.740	3905.938540-
39	41065.976-	21471.502	102.649-	11.397	1169.890653-
40	41051.340-	21484.387	75.050-	12.885	967.019250-
41	41038.584-	21495.581	47.658-	11.194	533.483652-
42	41025.198-	21507.344	21.516-	11.763	253.092708-
43	41013.063-	21518.008	4.005	10.664	42.709320
9	40963.277-	21561.743	65.926	43.735	2883.273610
10	40962.439-	21562.623	116.550	0.880	102.564000
11	40961.849-	21563.662	117.978	1.039	122.579142
12	40961.671-	21564.850	118.746	1.188	141.070248
52	40961.618-	21588.313	118.977	23.463	2791.557351
53	40961.589-	21595.079	119.059	6.766	805.553194
60	40961.602-	21595.219	119.075	0.140	16.670500
71	40967.142-	21595.247	113.522	0.028	3.178616
70	40967.117-	21604.879	108.007	9.632	1040.323424
69	40961.578-	21604.850	113.571	0.029-	3.293559-
16	40961.507-	21629.301	119.181	24.451	2914.094631
17	40961.638-	21630.509	119.121	1.208	143.898168
18	40962.325-	21631.518	118.303	1.009	119.367727
21	41021.133-	21688.024	58.808	56.506	3323.004848

(A3判をA4判に縮小)

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6年10月17日 工業地方技術局

登記号

(23枚目)

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6年10月17日 千葉地方方法務局

登記官
(2枚目)

353072

真砂1丁目

1枚目と同様

地番 12-2 55x1

X1-X2-K (A) Y2 - Y1 (B) (A) × (B)

21	41021.133-	21688.024	K ...	82042.266-	
107	41104.904-	21600.871	83.771-	87.153-	7300.893963
108	41187.721-	21680.644	250.359-	79.773	19971.888507-
72	41259.645-	21605.816	405.100-	74.828-	30312.822800
73	41254.665-	21597.308	472.044-	8.508-	4016.150352
74	41249.516-	21588.735	461.915-	8.573-	3959.997295
75	41244.271-	21580.221	451.521-	8.514-	3844.249794
76	41238.930-	21571.766	440.935-	8.455-	3728.105425
77	41233.495-	21563.373	430.159-	8.393-	3610.324487
78	41227.964-	21555.041	419.193-	8.332-	3492.716076
79	41222.341-	21546.772	408.039-	8.269-	3374.074491
80	41216.624-	21538.567	396.699-	8.205-	3254.915295
81	41210.815-	21530.428	385.173-	8.139-	3134.923047
82	41204.914-	21522.354	373.463-	8.074-	3015.340262
83	41198.923-	21514.348	361.571-	8.006-	2894.737426
13	41196.655-	21511.387	353.312-	2.961-	1046.156832
14	41194.207-	21508.191	348.596-	3.196-	1114.112816
84	41192.842-	21506.409	344.783-	1.782-	614.403306
85	41186.671-	21498.540	337.247-	7.869-	2653.796643
86	41180.412-	21490.741	324.817-	7.799-	2533.247783
87	41174.066-	21483.013	312.212-	7.728-	2412.774336
88	41167.633-	21475.357	299.433-	7.656-	2292.459048
89	41161.113-	21467.774	286.480-	7.583-	2172.377840
90	41158.997-	21465.350	277.844-	2.424-	673.493856
115	41121.581-	21422.638	238.312-	42.712-	10178.782144

(A3判をA4判に縮小)

8
5.51.3.29.16

352073

真砂1丁目

1枚目と同様

地番 12-2 丁目

X

Y

X1-X2-K (A) Y2 - Y1 (B)

(A) 8 (B)

2 S

87251.763569

S

43625.881784

面積

43625.88 m²

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6年10月17日 千葉地方法務局

(25 枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和51年3月29日

令和6年10月17日
千葉地方方法務局

登記官
(26枚目)

352074

真砂1丁目

1枚目と同様

地番 12-3 丁目

	X	Y	X1+X2-K (A)	Y2 - Y1 (B)	(A) × (B)
91	41003.657-	21288.026	K ...	82007.314-	
92	40715.568-	21548.352	288.089	260.326	74997.057014
93	40714.087-	21554.088	577.659	5.736	3313.452024
94	40833.418-	21669.006	459.809	114.918	52840.330662
97	40927.135-	21759.253	246.761	90.247	22269.439967
98	40944.163-	21775.667	136.016	16.414	2232.566624
126	40953.353-	21784.518	109.798	8.851	971.822098
127	40966.320-	21797.008	87.641	12.490	1094.636090
128	40979.288-	21809.497	61.706	12.489	770.646234
105	41020.281-	21848.978	7.745	39.481	305.780345
104	41026.268-	21848.618	39.235-	0.360-	14.124600
103	41072.397-	21800.580	91.351-	48.038-	4388.319338
109	41087.586-	21784.823	152.669-	15.757-	2405.605433
108	41187.721-	21680.644	267.993-	104.179-	27919.242747
72	41259.645-	21605.816	440.052-	74.828-	32928.211056
73	41254.665-	21597.308	506.996-	8.508-	4313.521968
74	41249.516-	21588.735	496.867-	8.573-	4259.640791
75	41244.271-	21580.221	486.473-	8.514-	4141.831122
76	41238.930-	21571.766	475.887-	8.455-	4023.624585
77	41233.495-	21563.373	465.111-	8.393-	3903.676623
78	41227.964-	21555.041	454.145-	8.332-	3783.936140
79	41222.341-	21546.772	442.991-	8.269-	3663.092579
80	41216.624-	21538.567	431.651-	8.205-	3541.696455
81	41210.815-	21530.428	420.125-	8.139-	3419.397375
82	41204.914-	21522.354	408.415-	8.074-	3297.542710

(A 3判をA 4判に縮小)

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6年10月17日 千葉地方方法務局

(27枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

352075

真砂1丁目

1枚目と同様

地番 12-5

7244

X

Y

X1-X2-K (A) Y2 - Y1 (B)

(A) Ⅹ (B)

82	41204.914-	21522.354	K ...	82007.314-	
83	41198.923-	21514.348	396.523-	8.006-	3174.56313H
84	41192.842-	21506.409	384.451-	7.939-	3052.156489
85	41186.671-	21498.540	372.199-	7.869-	2928.833931
86	41180.412-	21490.741	359.769-	7.799-	2805.838431
87	41174.066-	21483.013	347.164-	7.728-	2682.883392
88	41167.633-	21475.357	334.385-	7.656-	2560.051560
89	41161.113-	21467.774	321.432-	7.583-	2437.418856
90	41158.997-	21465.350	312.796-	2.424-	758.217504
91	41003.657-	21288.026	155.340-	177.324-	27545.510160
					2 5 312744.668041
					5 156372.334020
					156372.33
					12-① - 65279.27
					12-② - 43625.88
					12-③ - 1205.82
					12-④ - 891.14
					12-⑤ - 53.35
					12-⑥ - 53.70
					12-⑦ - 30.08
					12-⑧ - 4522.27
					5 - 435.95
					6 - 436.04
					7 - 427.65
					8 - 2703.28
					9 - 13001.49
					10 - 16617.52
					11

面積 7068.89 m²

352076

真砂1丁目

1枚目と同様

地番 12-4 5251

	X	Y	X1+X2-K (A)	Y2 - Y1 (B)	(A) × (B)
97	40927.135-	21759.253	K ...	81854.270-	
31	40930.547-	21762.542	3.412-	3.289	11.222068-
30	40932.248-	21762.648	8.525-	0.106	0.903650-
29	40933.441-	21762.474	11.419-	0.174-	1.986906
28	40934.560-	21762.060	13.731-	0.414-	5.684634
27	40935.571-	21761.457	15.861-	0.603-	9.564183
26	40936.462-	21760.671	17.763-	0.786-	13.961718
20	41001.741-	21692.775	83.933-	67.896-	5698.714968
19	41001.721-	21684.276	149.192-	8.499-	1267.982808
33	40950.911-	21635.463	98.362-	48.813-	4801.344306
32	40948.465-	21633.308	45.106-	2.155-	97.203430
34	40944.585-	21637.341	38.780-	4.033	156.399740-
96	40996.416-	21687.202	86.731-	49.861	4324.494391-
97	40927.135-	21759.253	69.281-	72.051	4991.765331-

2 S 2411.657773

S 1205.828886

面積 1205.82 m²

(A3判をA4判に縮小)

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6年10月17日 千葉地方公務局

登記官
(28枚目)

令和6年10月17日 千葉地方裁判所

(29枚目)

登記官

352077

真砂1丁目

1枚目と同様

地番 12-5 丁目

X1+X2-K (A) Y2 - Y1 (B) (A) X (B)

54	41078.686-	21786.995	K...	82157.372-		
55	41079.618-	21787.771	0.932-	0.776	0.723232-	
56	41080.629-	21788.416	2.875-	0.645	1.854375-	
57	41081.721-	21788.888	4.978-	0.472	2.349616-	
58	41082.848-	21789.174	7.197-	0.286	2.058342-	
59	41083.327-	21789.241	8.803-	0.067	0.589801-	
109	41087.586-	21784.823	13.541-	4.418-	59.824138	
106	41004.749-	21705.070	65.037	79.753-	5186.895861-	
23	41003.102-	21703.483	149.521	1.587-	237.289827-	
24	41001.734-	21704.907	152.536	1.424	217.211264	
25	41001.339-	21712.545	154.299	7.638	1178.535762	
54	41078.686-	21786.995	77.347	74.450	5758.484150	

2 S 1782.294260

S 891.147130

面積

891.14 m²

(A3判をA4判に縮小)

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6年10月17日 千葉地方裁判所

登記簿
(30枚目)

(A3判をA4判に縮小)

352078
真砂1丁目

1枚目と同様

地番 12-6 丁目

(A) × (B)

Y1 (B)

X1+X2-K (A)

Y

X

69

40961.578- 21604.850 5.539- 0.029 0.160631-

70 40967.117- 21604.879 11.103- 9.632- 106.94+096

71 40967.142- 21595.247 5.588- 0.028- 0.156464

68 40961.602- 21595.219 0.024- 9.631 0.231144-

69 40961.578- 21604.850 2.5 106.708785

53.354392

面積 53.35 m²

面積

登記簿

(30枚目)

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6年10月17日

千葉地方裁判所

(3/枚目)

登記官

352079

真砂1丁目

1枚目と同様

15
5.5/3.29/16

地番 12-① 丁目 X Y X1-X2-K (A) Y2-Y1 (B) (A) × (B)

64	41073.902-	21439.781	K ...	82147.804-	
65	41077.553-	21443.985	3.651-	4.204	15.348804-
66	41084.825-	21437.590	14.574-	6.395-	93.200730
67	41081.122-	21433.436	18.143-	4.154-	75.366022
64	41073.902-	21439.781	7.220-	6.345	45.810900-

2 S 107.407048

S 53.703524

面積 53.70 m²

(A3判をA4判に縮小)

352080

真砂1丁目

1枚目と同様

冊番 12-10 テンメイ

	X	Y	X1+X2-K (A)	Y2 - Y1 (B)	(A) × (B)
60	41030.070-	21325.342	K ...	82060.140-	
61	41034.164-	21330.151	4.094-	4.809	19.688046-
62	41037.715-	21326.904	11.739-	3.247-	38.116533
63	41033.556-	21322.156	11.131-	4.748-	52.849988
60	41030.070-	21325.342	3.486-	3.186	11.106396-

Z S 60.172079

S 30.086039

面積 30.08 m²

(A3判をA4判に縮小)

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6年10月17日 千葉地方法務局

登記官
(32枚目)

登記年月日：昭和51年7月30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6年10月17日 千葉地方方法務局

登記書
(33 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

建物階各面図 面図 51-7-30

168647

家屋番号 真砂1丁目12番1-540

建物の所在 千葉市真砂1丁目12番地1



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

縮尺 1/3000 1/

登記年月日：昭和51年7月30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6年10月17日 千葉地方延務局

(34枚目)

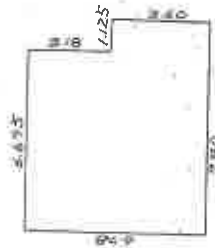
登記官

(A3判をA4判に縮小)

家屋番号	168648 真砂1丁目12番1-540
建物の所在	千葉市真砂1丁目12番地1

建物平面図
各階
図面
51-7-30

各階平面図



求積

$$\begin{array}{l} 6.675 \times 3.18 = 21.2265 \\ 7.80 \times 3.60 = 28.0800 \\ 49.3065 \\ \text{床面積 } 49.30 \text{ m}^2 \end{array}$$

1-14-15号棟 建物の存する部分 / 階 建物番号110

縮尺

1/200

1/

製作年月日
昭和51年7月30日

製作者

申請人

登記年月日：昭和51年7月30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6年10月17日 千葉地方公務局

登記書
(35枚目)

(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M88240

(1/2)

家屋番号	12番1-661	168889	建物各階平面図	51-7-30
建物の所在	千葉市真砂1丁目12番地1			

建物図面

12-1

12-2

12-3

10

道路

縮尺 1/2000 1

作製年月日	作製者	申請人
昭和51年5月5日		

登記年月日：昭和51年7月30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6年10月17日 千葉地方建設局

登記官
(36 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M88240

(2/2)

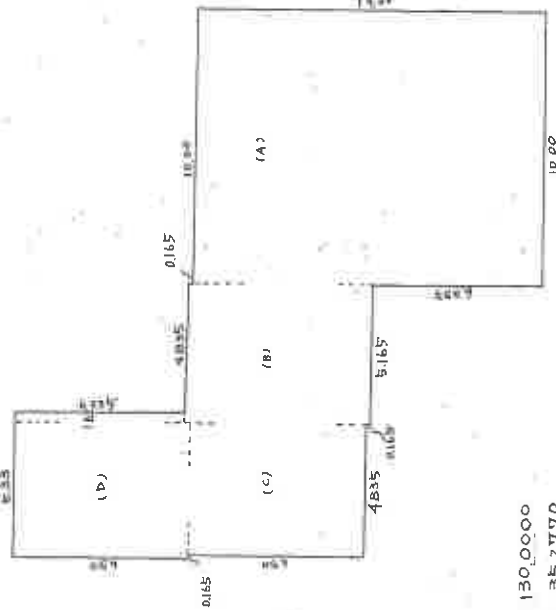
縮尺 1/200 1/

床面積 231.2950
231.29 m²

求積

(A) 10.00 x 13.00 = 130.0000
(B) 5.165 x 6.83 = 35.2770
(C) 4.835 x 6.50 = 31.4280
(D) 5.00 x 6.50 = 32.5000
(E) 0.33 x 6.335 = 2.0900

各階平面図



建物階平面図

168890

家屋番号 真砂1丁目12番1-881

建物の所在 千葉市真砂1丁目12番1-881

51-7-30

昭和51年7月30日
作製年月日

作製者

申請人

間 取 略 図



(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(37 枚目)

①



②



③



北西側和室

(38 枚目)

④



洗面

⑤



⑥



物件2

令和6年(ヌ)第241号

令和7年3月19日 現地調査

令和7年3月21日 評価

第373384号 発行番号

令和7年3月24日 提出日

千葉地方裁判所

御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

大平利資夫

第1 評価額

一括価格	
金 580,000 円	
内訳価格	
物件 1 (建物)	金 570,000 円
物件 2 (建物)	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、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、瑕疵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 5 8 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：千葉市美浜区真砂 1-11-15-110 号
2	物件目録記載のとおり。		住居表示：千葉市美浜区真砂 1-11-18 号
番 号	特 記 事 項		
1	○令和 5 年度施工の大規模修繕に伴う室内給排水管工事が当該物件については未施工で、入居前に工事をした場合には、概算で 200 万円～300 万円程度が別途必要になると考えられるとの連絡が管理組合よりあった。 ○大量のゴミを含む残置物で室内は占められている。		

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 千葉県美浜区真砂一丁目12番地1

建物の名称 真砂一丁目団地————15号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂一丁目12番1の540

建物の名称 110

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 49.30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 千葉県美浜区真砂一丁目12番1

地 目 宅地

地 積 65279.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県美浜区真砂一丁目12番2

地 目 宅地

地 積 43625.88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 5078240分の4930



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 千葉県美浜区真砂一丁目12番地1

家屋 番号 12番1の661

種 類 管理室・集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 231.29平方メートル

共有者 A 持分5078240分の4930



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1,2）

位 置 ・ 交 通	JR 京葉線「検見川浜駅」のほぼ南東方・道路距離約 1Km JR 京葉線「稲毛海岸駅」のほぼ北西方・道路距離約 1Km （別添「位置図」参照） 最寄バス停「真砂第3公団」の東方・道路距離約 100m	
付 近 の 状 況	マンション 26 棟 (1040 戸) と管理棟が連たんする地域となっている。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域, 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% ない。 第1種高度地区, 建物の最高 31m
画 地 条 件	規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係	108,905.15 m ² 不整形地 南西側約 400m×約 400m 5078240 分の 4930 (所有権)。 4 方路地
接面道路の状況 (土地の符号1)	○南東側市道（千葉市道真砂6号線），幅員（約11m）， 連続性（良好），舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり） ○南西側市道（千葉市道若葉高洲線），幅員（約27m）， 連続性（良好），舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり） ○北西側市道（千葉市道真砂68号線），幅員（約13m）， 連続性（良好），舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり） ○北側市道（千葉市道真砂68号線），幅員（約13m）， 連続性（良好），舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり）	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	土地はマンション 26 棟と管理事務所・集会場棟等の敷地として利用され、南東側が道路を介し草野水路、学校等、北西側が道路を介しマンション、戸建住宅団地、北東側が道路を介し公園、戸建住宅団地、南西側が道路を介し JR 京葉線等になっている。また、境界は明確で、管理状況は良好である。
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	○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ○海を埋め立てた土地であり、自然由来やマンションの敷地に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や土壤汚染の可能性は低いと推定する。
特 記 事 項	○洪水、内水、高潮、地震による揺れやすさ、液状化等の可能性は千葉市等のハザードマップ等の確認が望ましい。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	真砂一丁目団地-----15号棟
建物の用途	住宅用(50戸:15号棟)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載):昭和51年3月30日新築 経過年数:約49年 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5階建
仕様	屋根:陸屋根(アスファルト防水) 外壁:吹付タイル等 その他:外階段(モルタル仕上げ)
設備等	供給処理設備:上水道,都市ガス,公共下水道,電気 エレベーター:なし 駐車場:敷地内に空きあり,駐車場代は4,500円/月 集会場等:あり オートロック:なし その他:自転車置き場,バイク置場,管理事務所等
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(真砂一丁目団地管理組合) 管理方式:自主管理(一部委託) 管理会社:収納会計業務のみ日本総合住生活株式会社に委託 管理形態:窓口業務は月~金曜日9:00~17:00,第1,3,5週土曜日9:00~12:00,祝祭日年末年始等は休み
管理の状況	良好
特記事項	○平成23年3月11日の震災では建物に特別な被害はなかった様子。 ○建築確認済証番号:確認できなかった。 ○同検査合格証番号:確認できなかった。 ○規約共用部分あり。 ○ペット飼育不可。 ○大規模修繕を検討中。 ○団地全体の修繕積立金の合計残高は937,545,231円。

(2) 専有部分の概要(物件 1)

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	1 階（110 号室） 主要開口部の方位：南向き	
床	面	積	49.30 m ² （登記面積）
間	取	り	3DK （別添建物間取図参照） バルコニー面積約 6.02 m ² ,
仕	様	天 井：クロス等 床：不明 内 壁：クロス等 設 備：上水道、公共下水道、電気、都市ガス、水洗トイレ、キッチン、洗面所、ユニットバス、バルコニー等	
保 守 管 理 の 状 態		経年等による劣化、汚れ、破損等が見られ、陳腐化等を感じた。また設備の状態と床、壁の大部分は残置物により確認できなかった。なお室内給排水管工事が当該物件については未施工で、そのほかの全体のリフォームも必要となると考えられる。	
管 理 費 等		管理費 修繕積立金 管理協力金 滞納額	6,000 円/月 9,000 円/月 500 円/月 令和 7 年 2 月 12 日現在、（2021 年 6 月分～2025 年 2 月分） 管理費 270,000 円 修繕積立金 405,000 円 管理協力金 14,500 円 弁護士費用 138,078 円 督促費用 16,949 円 遅延損害金（年利 14.6%）195,066 円（令和 7 年 3 月 19 日現在）
占有部分の利用状況等		所有者の占有下にある様子であり、ほか現況調査報告書の通り。	
特 記 事 項		○上記管理費等の記載は令和 7 年 3 月 6 日の管理組合からの区分所有法第 7 条等に関する回答書を反映した。 ○令和 5 年度施工の大規模修繕に伴う室内給排水管工事が当該物件については未施工で、入居前に工事をした場合には、概算で 200 万円～300 万円程度が別途必要になると考えられるとの連絡が管理組合よりあった。 ○大量のゴミを含む残置物で室内は占められている。	

(3) 一棟の建物の概要(物件2)

マンション名	真砂一丁目団地
建物の用途	管理室・集会所
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日：昭和51年新築 経過年数：約49年 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平家建
仕 設 備 様 等	屋 根：陸屋根（アスファルト防水） 外 壁：吹付タイル等 床：Pタイル，畳等 内 壁：クロス等 設 備：上水道，公共下水道，電気，都市ガス，水洗トイレ等
間 取 り	管理事務所＋洋室3＋和室2＋トイレ2＋作業員詰所
保守管理の状態	比較的良好な様子である。
建物の品等	使用資材：普通 施 工：普通
管 理 の 状 況	良好
特 記 事 項	○平成23年3月11日の震災では特別な被害はなかった様子。 ○建築確認済証番号：確認できなかった。 ○同検査合格証番号：確認できなかった。

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
150,000	0.50	49.30	1.0	3,698,000

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、各補修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：室内の劣化、汚れ、破損、階層等を考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物でないが、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、必ずしも仮定の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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
▲2,628,050 円 (▲298.9%)	413,300 円	8.9%	4,504,506 円	0.7786	3,507,208 円 (398.9%)	879,158 ≒879,000 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

$$\frac{1}{(1 + 8.7\%)^3} = 0.7786$$

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想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 3,698,000 円

収益価格 879,000 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おり、本件においても収益性や居住の快適性・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、比準価格と収益価格を調整のうえ、調整後の価格を 2,900,000 円と求めた。

2 各物件への価格配分

調整後の価格を、共有持分を考慮した床面積の比により、次の通り配分した。

$$\begin{aligned} \text{物件 1} \quad & 2,900,000 \text{ 円} \times 49.30 \text{ m}^2 \div (49.30 \text{ m}^2 + 231.29 \text{ m}^2 \times 4930 \div 5078240) \\ & \quad \quad \quad \div 2,890,000 \text{ 円} \end{aligned}$$

$$\text{物件 2} \quad 2,900,000 \text{ 円} - 2,890,000 \text{ 円} = 10,000 \text{ 円}$$

3 評価額の判定

配分後の価格に、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。

物件 番号	配分後の 価 格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エーオ
1	2,890,000	0.7	0.8	0.35	――	570,000
2	10,000	0.7	0.8	1.00	――	10,000
一 括 価 格 (合 計)						580,000

イ 市場性修正：残置物撤去の必要性等を考慮した。

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。

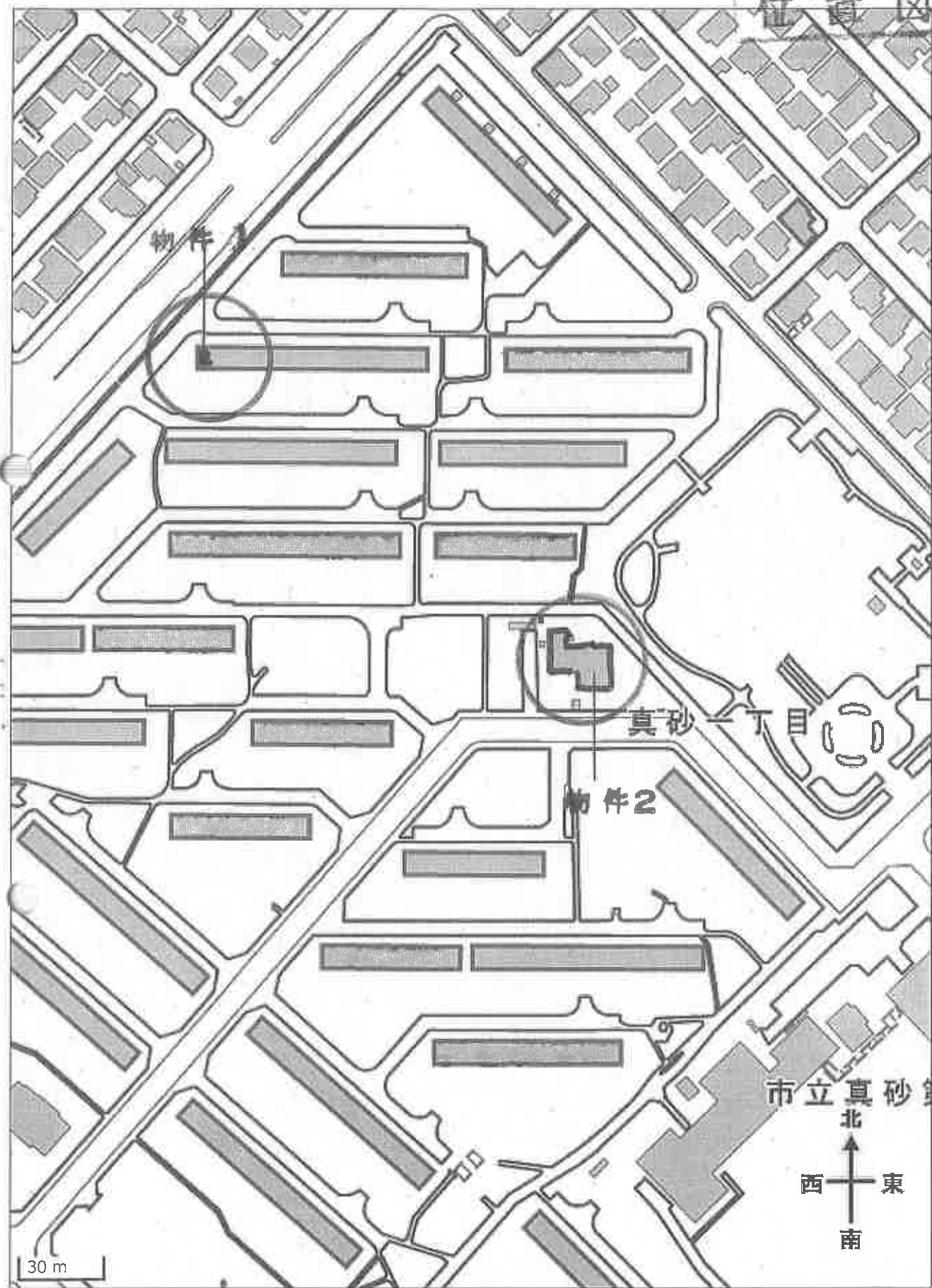
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対して請求すると主張している滞納管理費相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した。

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。

6 参考資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上



30 m

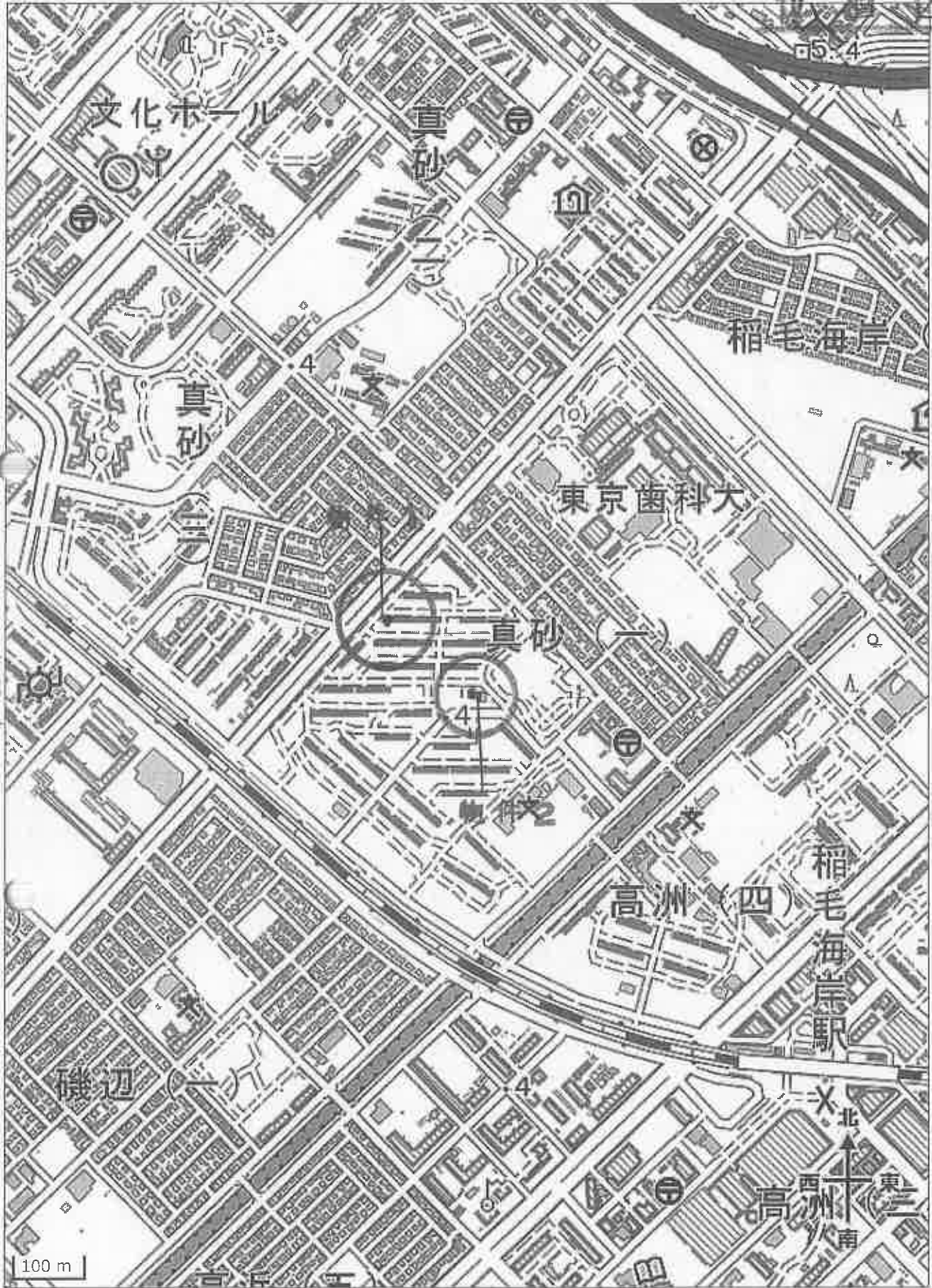
2000

14

地理院地図

GSI Maps

位置図

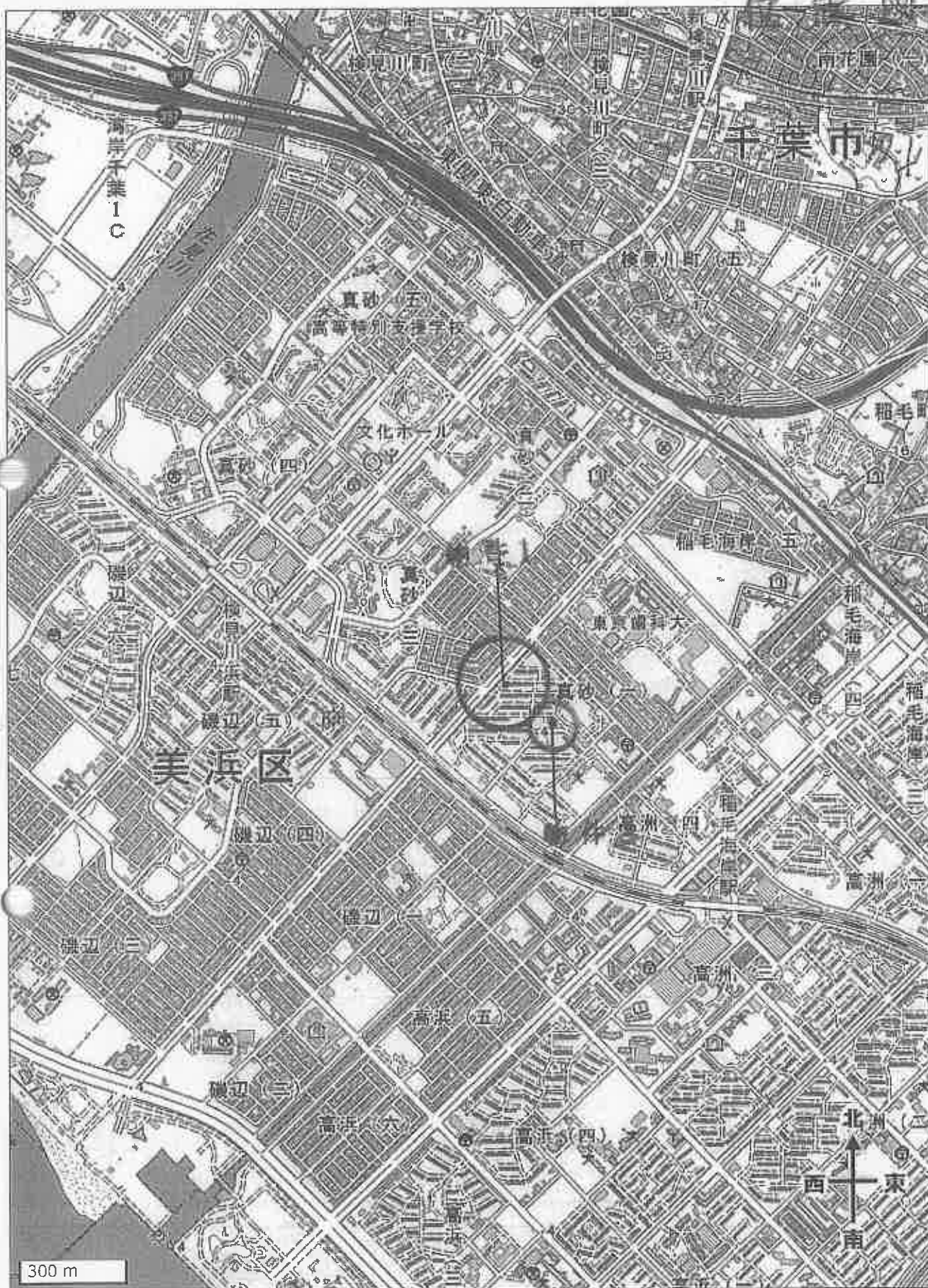


7500

15

地理院地図

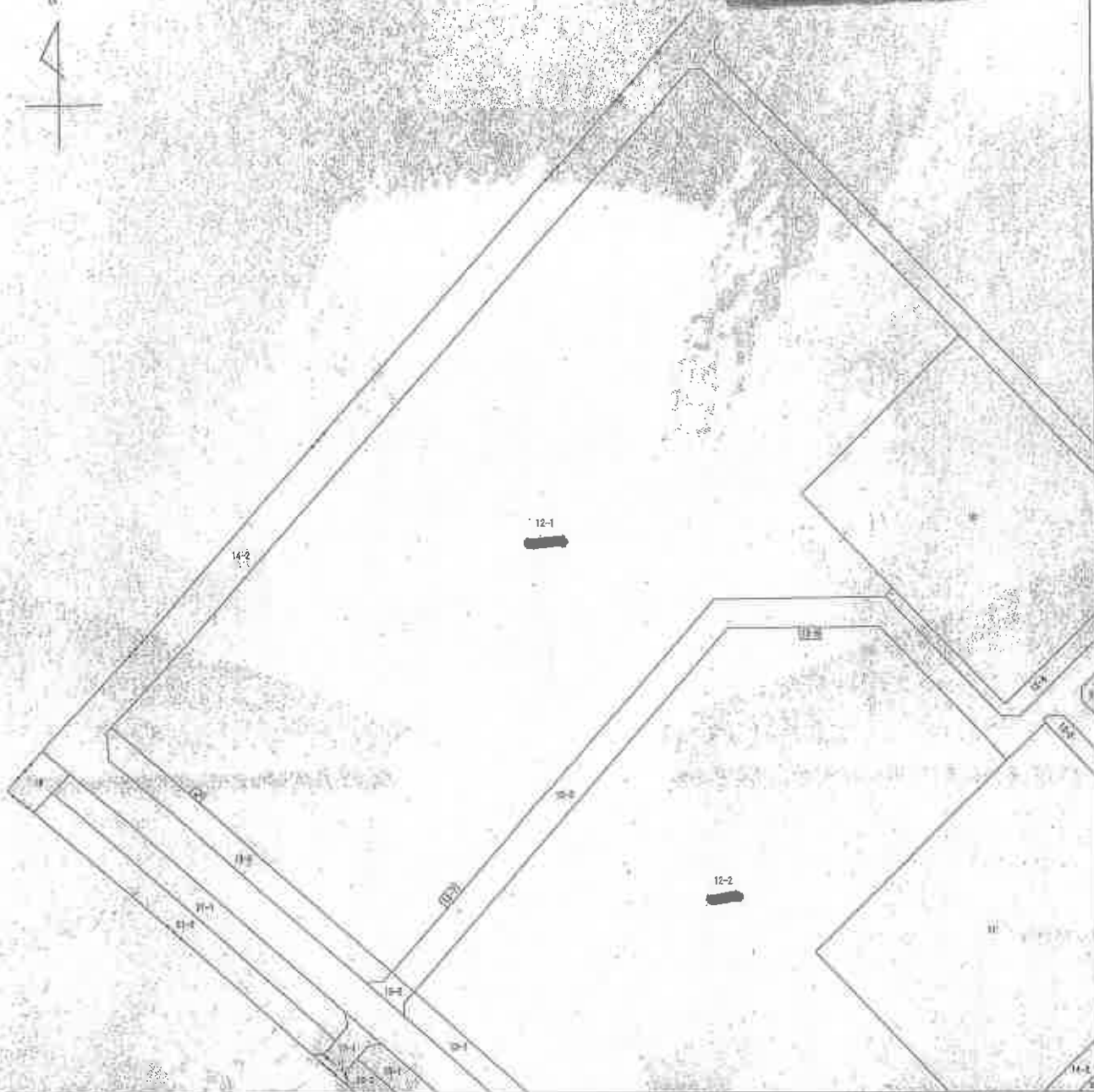
GSI Maps



15000

16

写 図 公



(注) 地図に準ずる図面は、本図の区域を明確にした不動産登記簿上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。

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



所在地	千葉県美浜区真砂一丁目					地番	12番1	
出方	1/2000	程度	図面	原簿	登記簿	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48年			簿上	年号	昭和48年	備考	地図の縮尺は1/1000ですが、1/2000に変更して出力しています

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

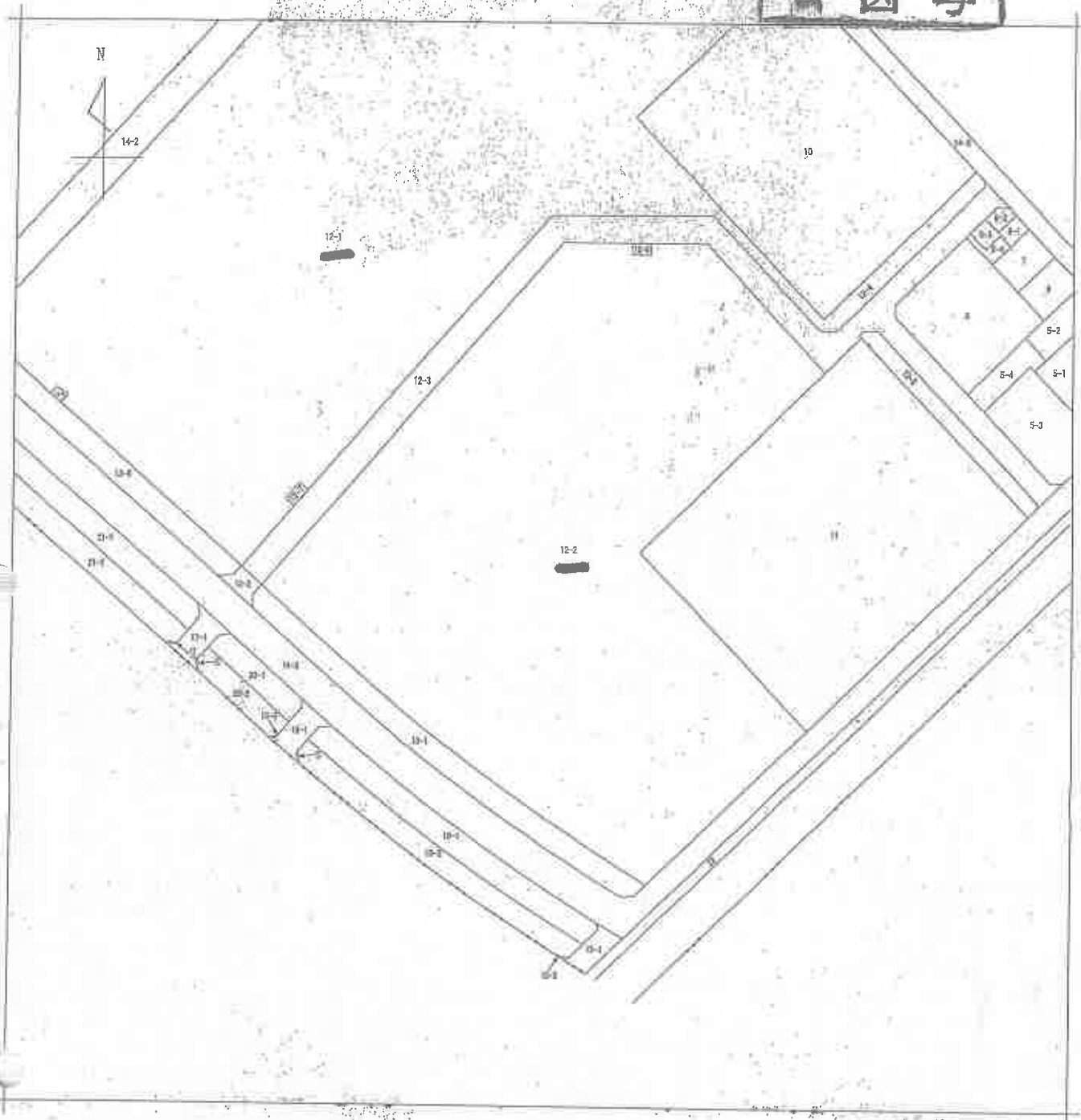
令和元年8月28日
千葉県地方務局

登記官

請求番号：29-1
(1/1)

17

公図写



(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。



本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

請部	所 在	千葉県美浜区真砂1丁目				地 番	12番2			
出力 縮尺	1/2000	精度 区分		地番 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48年				測 定 年月日 (原図)		補 記 事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/2000に変更 して出力しています		

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。

令和元年8月28日
千葉県地方務局

登記官

18

登記年月日：昭和51年7月30日

令和6年10月17日

158647

建各

物

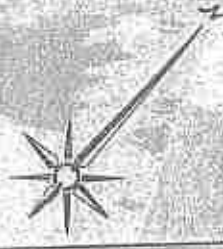
図

面

51-7-30

家屋番号 真砂1丁目12番地540

建物の所在 千葉市真砂1丁目12番地1



1-11-15号地 道路の付する部分 / 臨海副都心地区 1/100

本図面は縮尺を対照に縮小したものです。

物件1

12-1

12-2

11

13-3

11-3

11-4

11-5

11-6

11-7

11-8

11-9

11-10

11-11

縮尺 1/100

地図整理番号：M88239

(1/2)

19

これは図面に記録
令和6年10月17日

108648

建客

物 平 面 図

面 図 51-7-30

東 出 番 号 東が丁目1番地1-54

地 利 図 番 号 千代田区千代田1丁目12番地1

各階平面図



求積

4.675 x 3.18 = 21.2265
7.80 x 3.60 = 28.0800
床面積 49.3065
49.30 m²

1-12-15号棟 建設の等する部分 / 積 建積番号 1120

本図面はA3原をA4図に縮小したものです。

冊 頁 1/20

これは図面に記録
令和元年6月18日

生薑、白朮、甘草。

これは、17巻も18巻に縮小したものです。

請求番号: 74-1 (172)

(172)

登記年月日：昭和51年7月23日

これは図面に記録
令和元年6月18日

千葉県庁

22

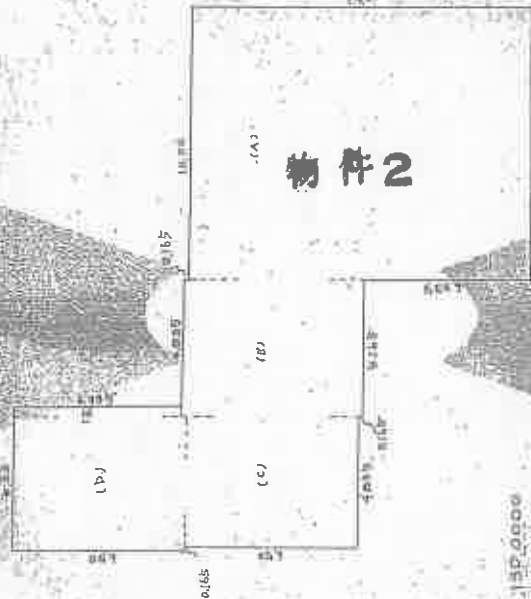
51-7-30

153390

建築図面図面

敷地番号 敷地12号 1-871

建築の所在 千葉県市川市丁目12番57号



物件2

床面積
18.30 x 12.45 = 229.50
18.30 x 6.15 = 112.50
4.15 x 4.15 = 17.22
4.15 x 4.15 = 17.22
17.22 x 2 = 34.44
112.50 + 34.44 = 146.94
146.94 + 17.22 = 164.16
164.16 + 17.22 = 181.38
181.38 + 17.22 = 198.60
198.60 + 17.22 = 215.82
215.82 + 17.22 = 233.04

床面積 233.04

床面積は建築基準法に適合したものです。

縮尺 1/200

建物間取図

