

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齋 藤 伸 一

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 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 3月11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26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 2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 8年 1月27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 千葉県美浜区高洲二丁目20番地1

建物の名称 高洲二丁目住宅第六一八号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲二丁目20番1の583

建物の名称 103号

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 46.42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 千葉県美浜区高洲二丁目20番1

地 目 宅地

地 積 71205.88平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県美浜区高洲二丁目32番1

地 目 宅地

地 積 52073.44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 6847980分の4642

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6847980分の4642

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区高洲二丁目32番地1

家屋 番号 32番1の601

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 245.39平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所作業員詰所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 70.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

床 面 積 約55平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 詰所

床 面 積 約20平方メートル

共有者 A 持分6847980分の4642

物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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, 2】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2】

本件一棟の建物の区分所有者らが、集会所等として利用している。

《 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 千葉県美浜区高洲二丁目20番地1

建物の名称 高洲二丁目住宅第六一八号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲二丁目20番1の583

建物の名称 103号

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 46.42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 千葉県美浜区高洲二丁目20番1

地 目 宅地

地 積 71205.88平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県美浜区高洲二丁目32番1

地 目 宅地

地 積 52073.44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 6847980分の4642



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6847980分の4642

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区高洲二丁目32番地1

家屋 番号 32番1の601

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 245.39平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所作業員詰所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 70.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

床 面 積 約55平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 詰所

床 面 積 約20平方メートル

共有者 A 持分6847980分の4642



令和7年(ケ)第 296号
令和7年 9月 8日受理
令和7年11月20日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 衣 斐 主 税

(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 千葉県美浜区高洲二丁目20番地1

建物の名称 高洲二丁目住宅第六一八号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲二丁目20番1の583

建物の名称 103号

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 46.42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 千葉県美浜区高洲二丁目20番1

地 目 宅地

地 積 71205.88平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県美浜区高洲二丁目32番1

地 目 宅地

地 積 52073.44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 6847980分の4642

(1 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6847980分の4642

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区高洲二丁目32番地1

家屋 番号 32番1の601

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 245.39平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所作業員詰所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 70.00平方メートル

共有者 A 持分6847980分の4642



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉市美浜区高洲2-6-8-103号		
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 ☐ 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	☒ 月額次のとおり 管理費 3,500円 修繕積立金 8,000円 オートバイ 駐車場料金(年額) 6,000円 (月額) 500円	令和7年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年8月分～R7年9月分 計162,000円	
管理費等照会先	高洲二丁目団地管理組合法人		
その他の事項	5枚目「その他の事項」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	本土地は、本件一棟の建物を含む高洲二丁目団地、その関連施設の敷地と駐車場等に利用されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県美浜区高洲2-7-21		
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 ☒ ある	種類：倉庫 構造： 床面積：約55㎡	種類：詰所 床面積：約20㎡
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を集会所、事務所、作業員詰所、倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 修繕積立金	円 円 円 円	令和 年 月 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			
その他の事項			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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

その他の事項

■専有部分建物について

間仕切り壁、建具、内装材等が撤去され、建築時の内装から大きく変更されている。洗面台も無く、キッチンも移動され給排水の状態も確認できない。

室内には大量の廃材、ゴミ、衣類が散乱し、立ち入ることが困難で、床や壁の状態を確認できない。南西側のベランダにも大量のごみ等が放置されている。

執 行 官 の 意 見

■物件1 専有建物の占有について

ライフラインの供給は停止され、ドアポストから郵便物やチラシが溢れ、集合ポストは塞がれ、室内の様子からも居住の様子は窺えない。

所有者やその家族宛の郵便物は存在するが、それ以外の者の占有を示す物は無く、所有者が占有していると思料される。

(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
R7年9月24日 (水) 14:15-14:30	物件所在地	物件1 外観調査、写真撮影 管理事務所で聞き取り調査、物件2 建物調査
R7年9月26日 (金) : - :	F A X	管理費等照会 (10月2日 F A X 回答あり)
R7年11月6日 (木) 13:50-14:10	物件所在地	物件1 建物立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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11月6日
目的物件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。

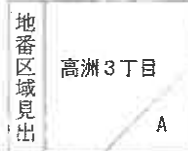
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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



A 高洲2丁目

請求部	所在	千葉県美浜区高洲二丁目			地番	20番1		
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47年5月31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判に縮小した。

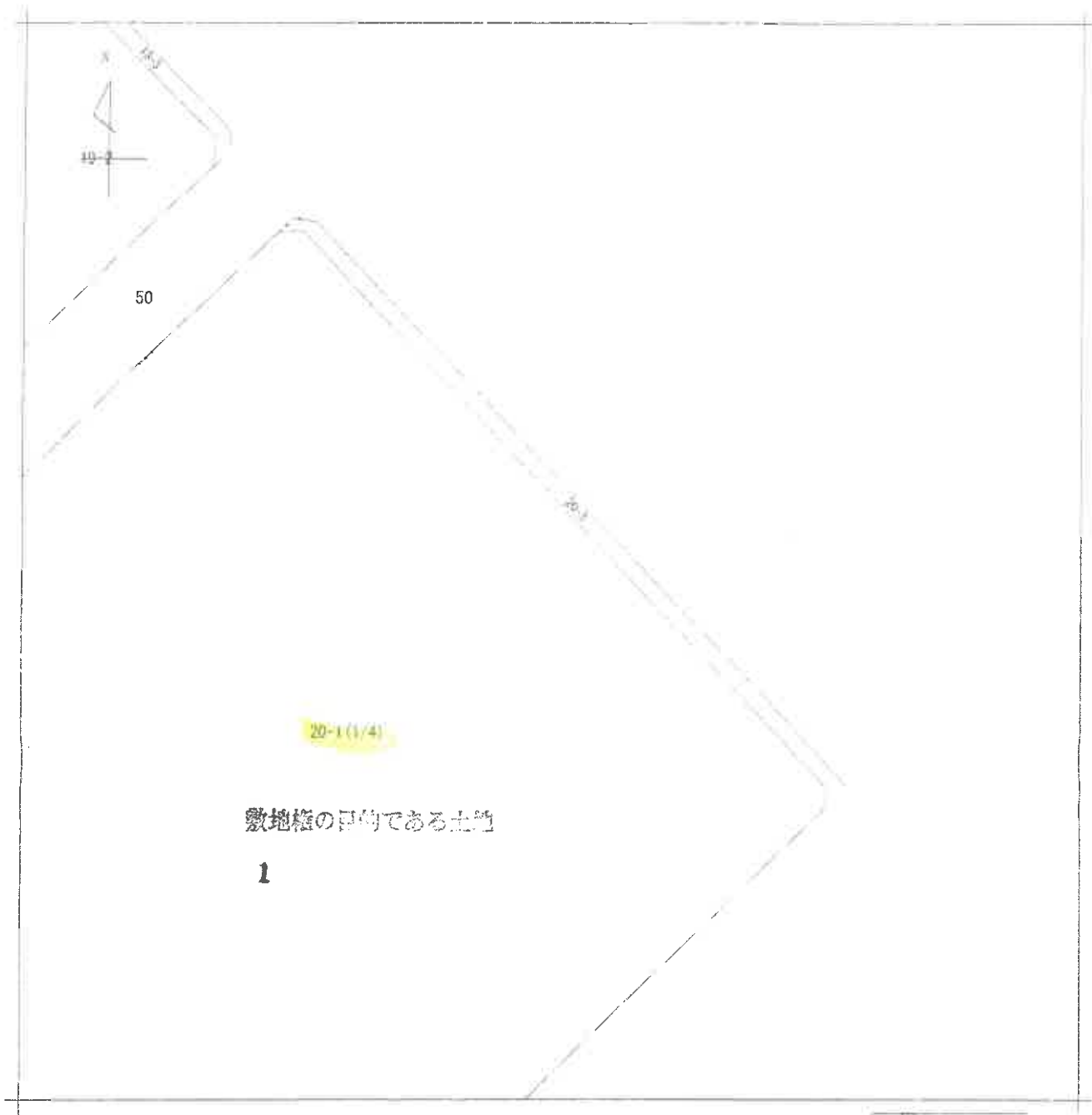
令和7年8月18日
千葉地方法務局

請求番号：16-1
(1/4)

登記官

(8 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	千葉県美浜区高洲二丁目				地番	20番1			
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47年5月31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判に縮小した。

令和7年8月18日
千葉県地方務局

(9 枚目)

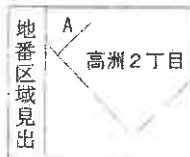


請求番号：16-1
(2/4)

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	所 在				千葉県美浜区高洲二丁目				地 番	20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47年5月31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判に縮小した。

令和7年8月18日
千葉地方務局

(10枚目)

請求番号：16-1
(3/4)

登記官





20-1(4/4)

敷地柱のとりでる土地

1

20-1

(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

高洲
2丁目

請求 部分	所 在 千葉県美浜区高洲二丁目				地 番	20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47年5月31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判に縮小した。

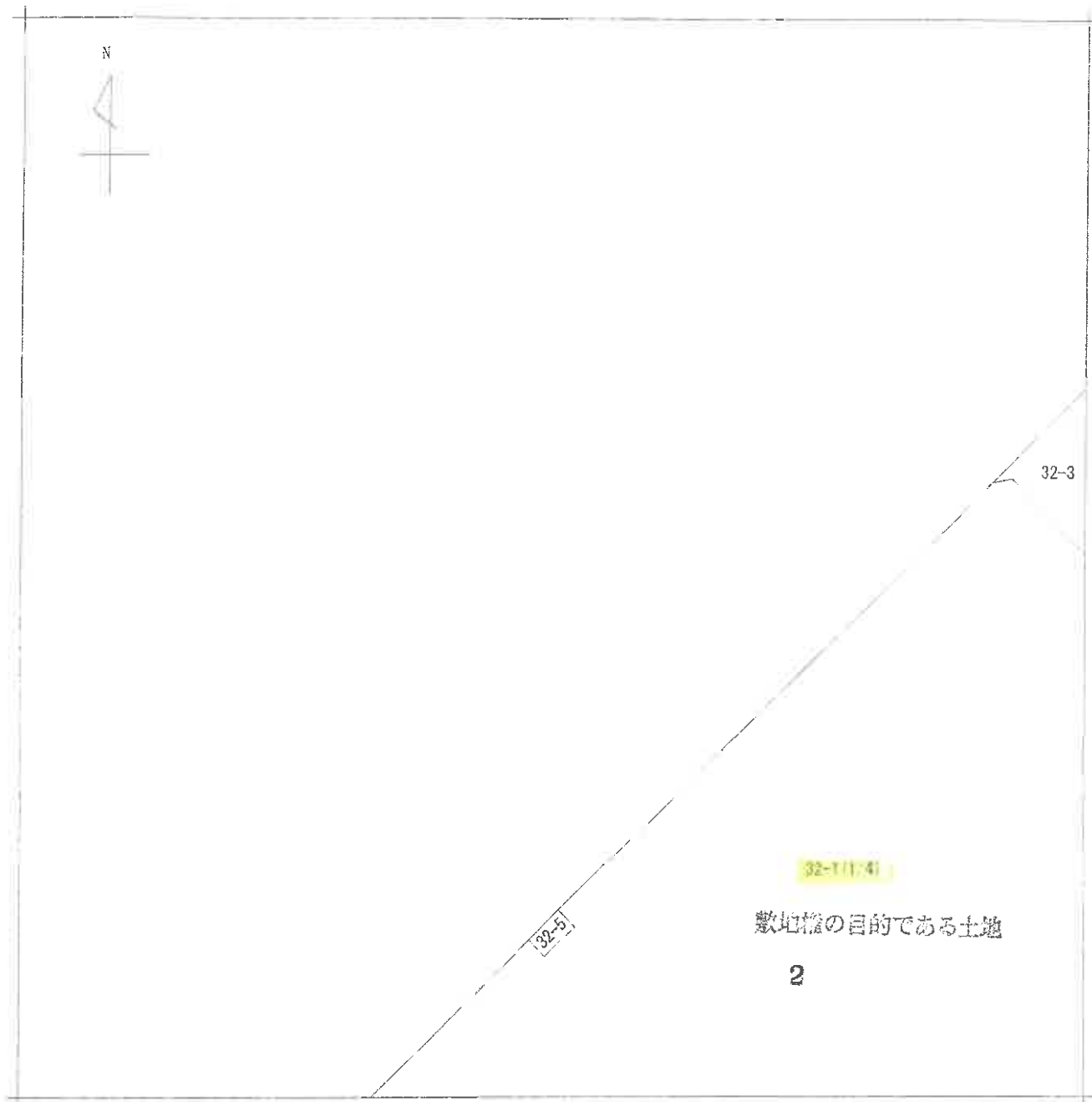
令和7年8月18日
千葉県方法務局

(11枚頁)

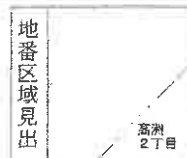
請求番号：16-1
(4/4)

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	千葉市美浜区高洲二丁目				地番	32番1			
出力	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47年5月31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判に縮小した。

令和7年8月18日
千葉地方方法務局

(12枚目)

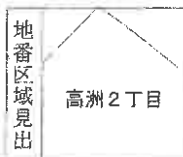
請求番号：16-2

登記官

(1/4)



(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 千葉市美浜区高洲二丁目				地 番 32番1		
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47年5月31日			備考年月日(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判に縮小した。

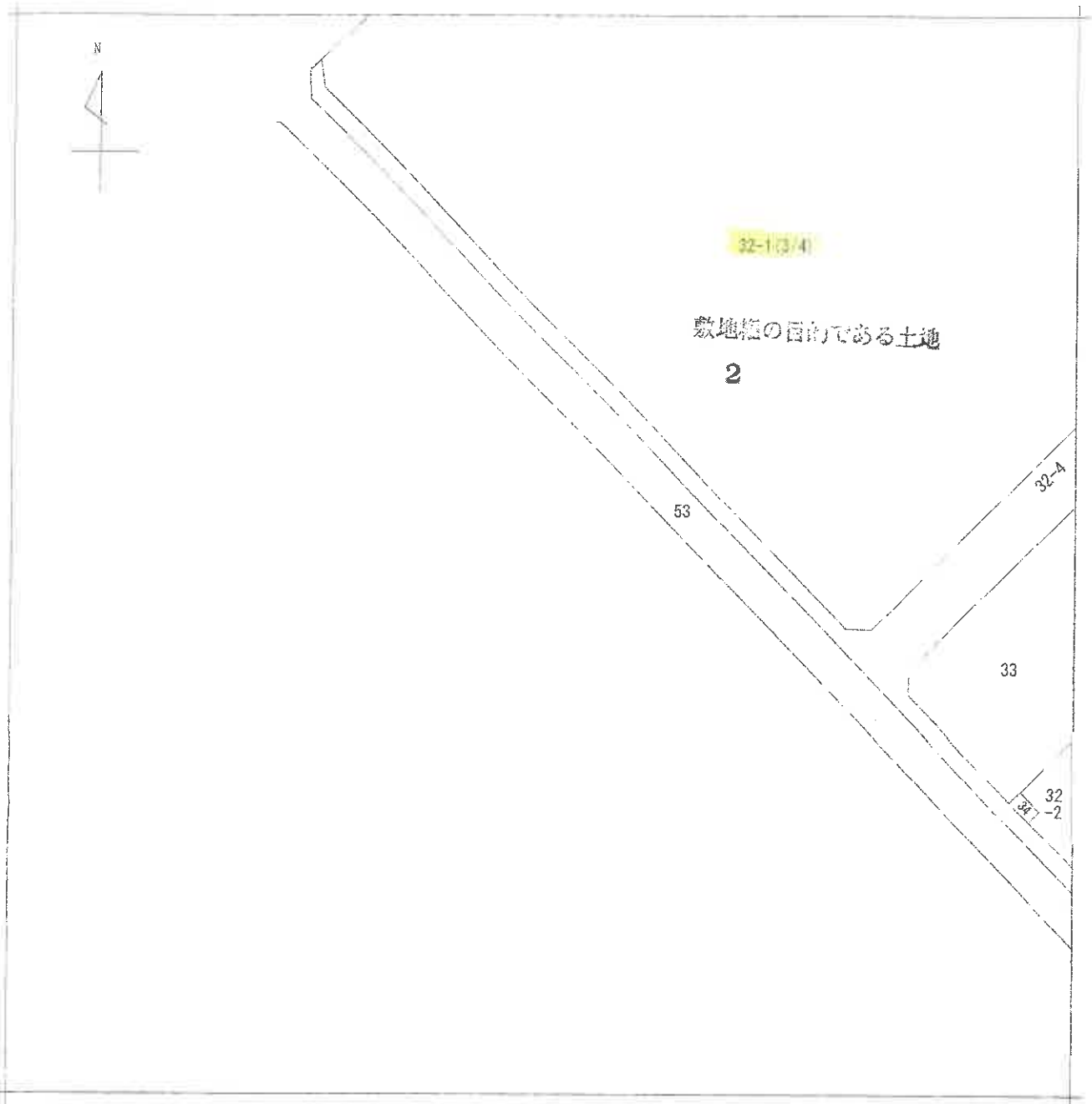
令和7年8月18日
千葉地方法務局

(13 枚目)

請求番号：16-2
(2/4)

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
高洲
2丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区高洲二丁目			地番	32番1		
出力尺	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47年5月31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判に縮小した。

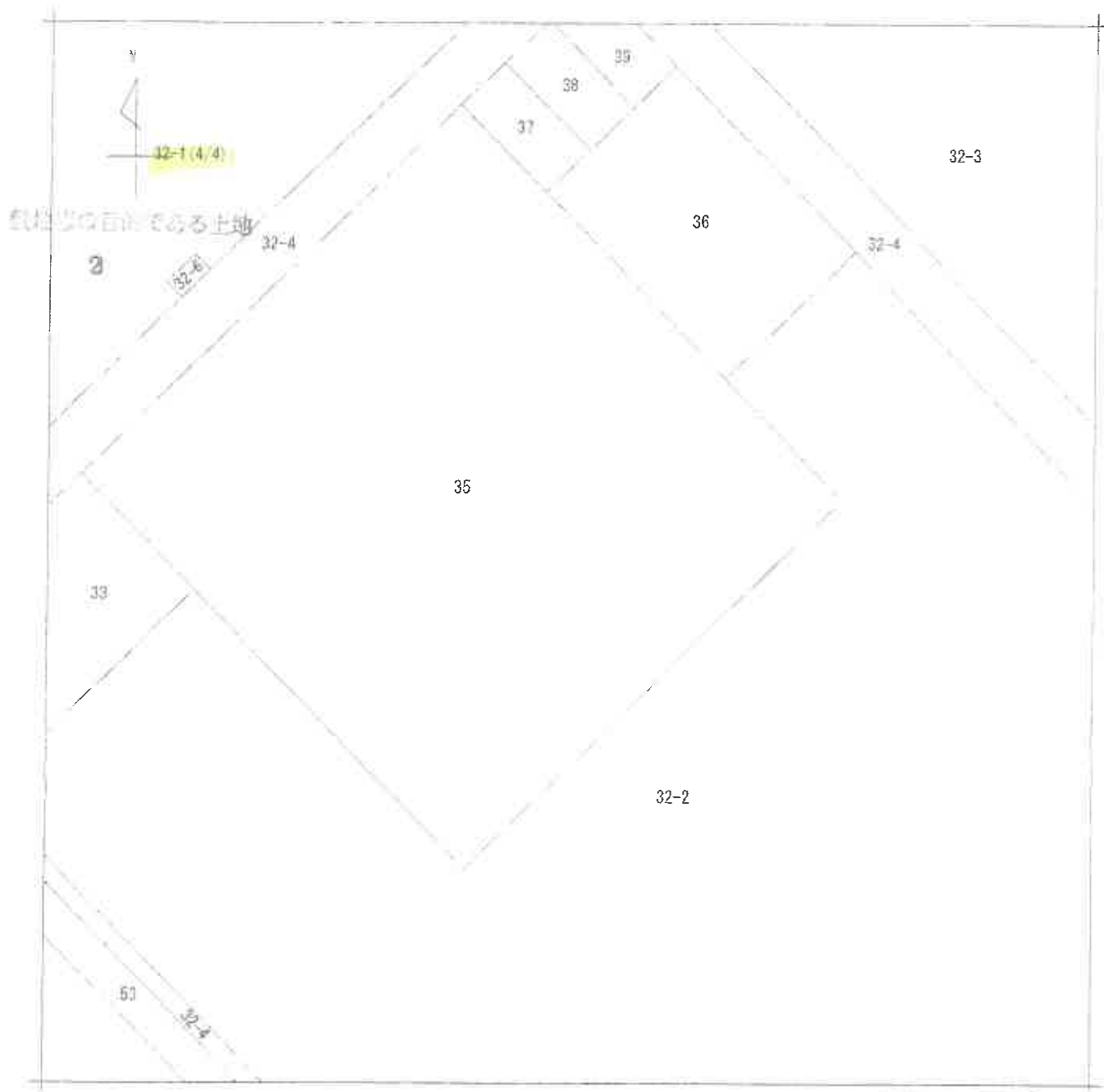
令和7年8月18日
千葉地方方法務局

(14枚目)

請求番号 16-2
(3/4)

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

高洲2丁目

請求分	所 在 千葉県美浜区高洲二丁目				地 番 32番1		
出縮 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47年5月31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判に縮小した。

令和7年8月18日
千葉地方法務局

(15枚目)

請求番号：16-2
(4/4)

登記官

登記年月日：昭和48年8月9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7年8月18日 千葉地方裁判所

登記書

(16枚目)

請求番号：19-1

建物面図

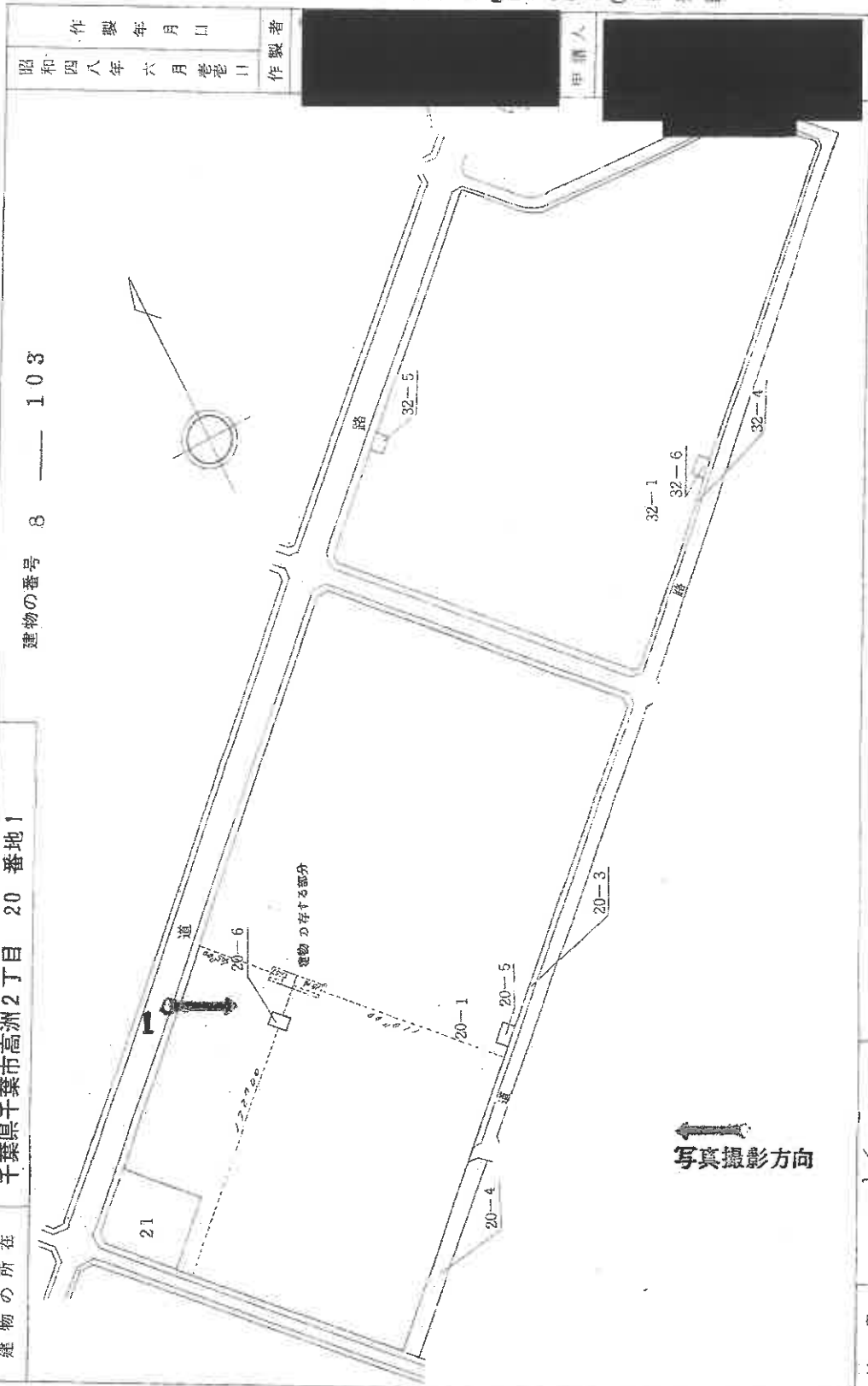
136039

880801

家屋番号 20番1-583

建物の所在 千葉県千葉市高洲2丁目20番地1

建物の番号 8-103



A3判をA4判に縮小した。

(1/2)

登記年月日：昭和48年8月9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7年8月18日 千葉地方延務局

登記官

(17枚目)

A3判をA4判に縮小した。

請求番号：19-1

各階平面図

080321

136040

家屋番号 20番1-583

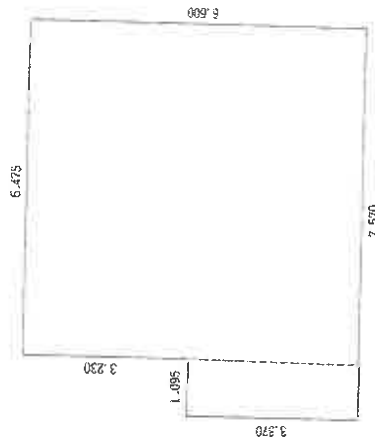
建物の所在 千葉県千葉市高洲2丁目 20番地1

建物の番号 8-103

作製年月日	昭和四八年六月廿五日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

求積の方法(距離単位M)			
6.600	×	6.475	42 ^m 735000
3.370	×	1.095	3 ^m 690150
計			46 ^m 425150

床面積 46^m42



縮尺 1/100

(2/2)

昭和 年 月 日 撮影

作製年月日
昭和 年 月 日

外製 年 月 日

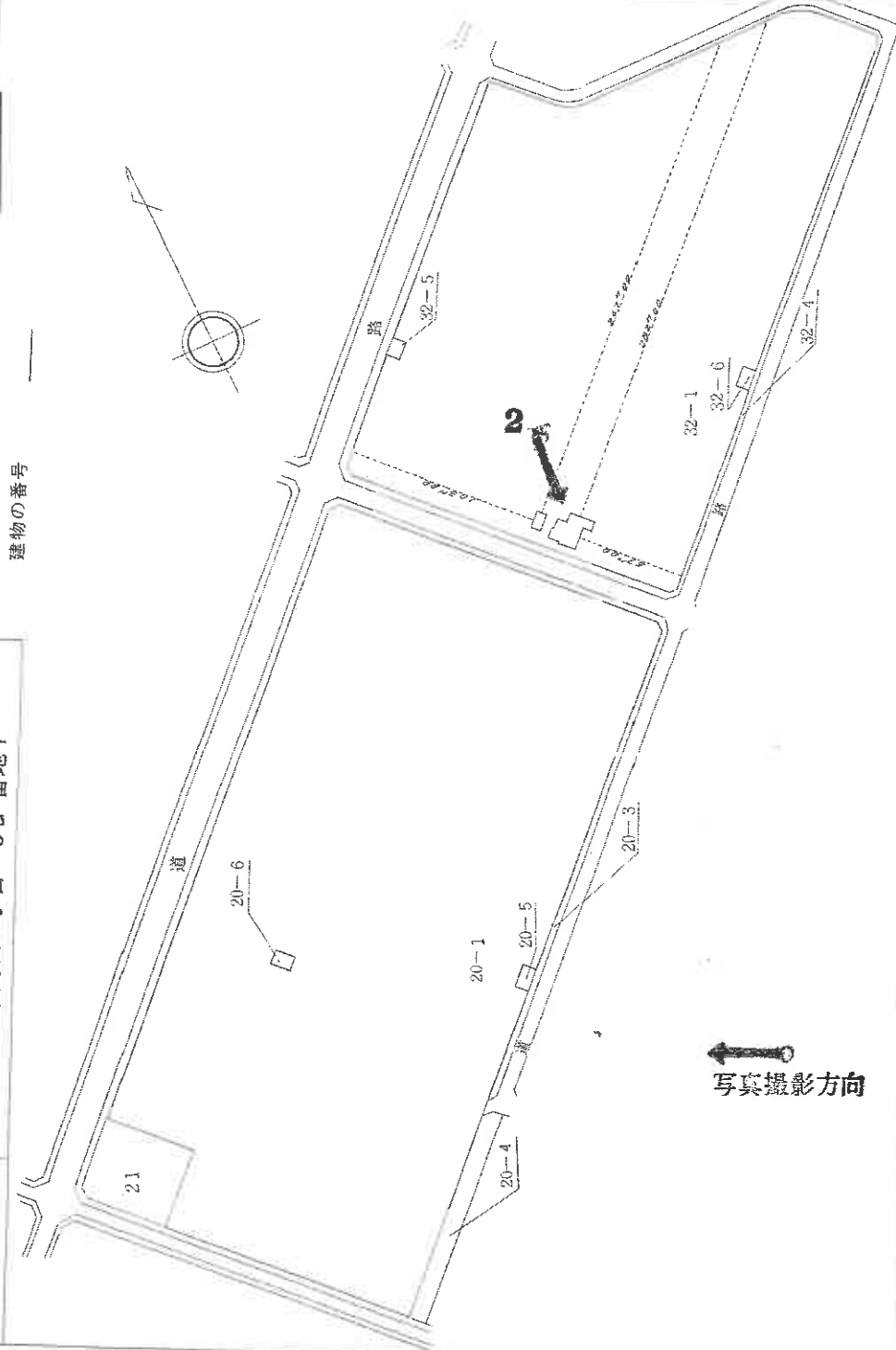
申請人

建築物面図

家屋番号 32番1-601

建築物の所在 千葉県千葉市高洲2丁目 32番地1

建築物の番号



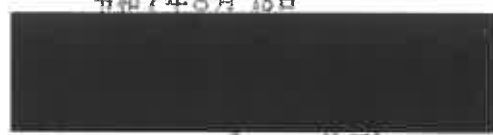
写真撮影方向

縮尺 1/2500

A3判をA4判に縮小した。

(複写により作成)
これは図面の写しである。

令和7年8月18日



昭和 平成 年 月 日 登記

各階平面図

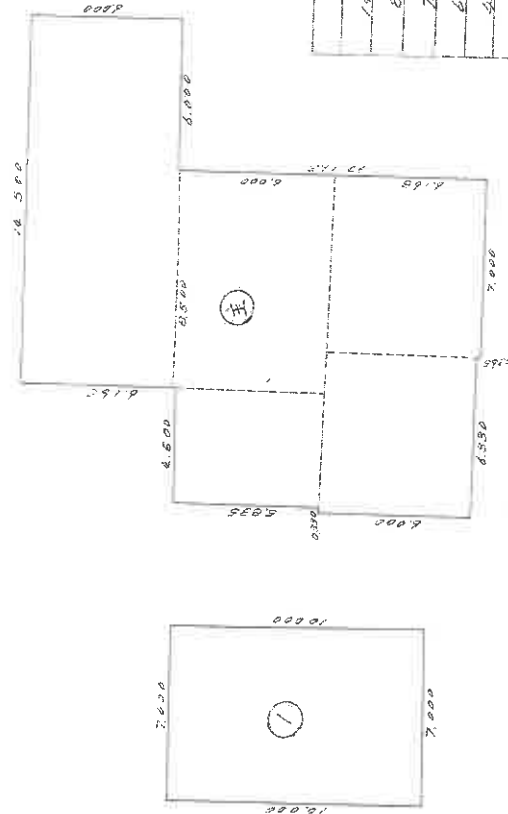
家屋番号 32番 1 601

建物の所在 千葉県千葉市高洲2丁目32番地1

建物の番号

作製年月日 昭和 四年 六月 号 書 日

作製者



求積の方法(距離単位M)		
18.500	×	6.000
8.500	×	5.165
2.000	×	6.000
6.330	×	3.235
4.500	×	3.235
計		245.757500

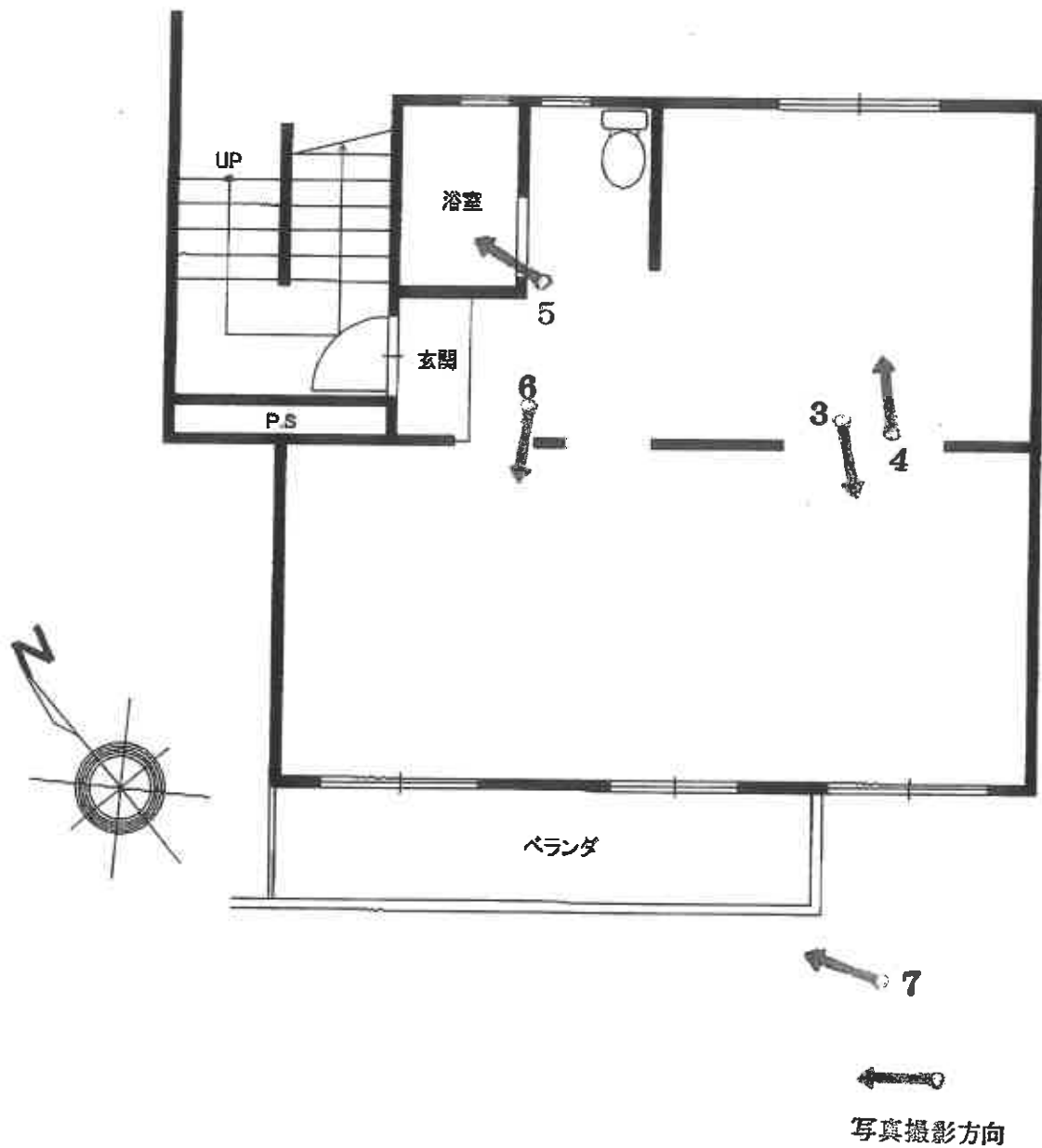
求積の方法 (距離単位M)	
7.000	× 7.000

床面積 245.7575

床面積 1.0000

縮尺 1/100

【物件1間取略図】



1



2



物件2建物

3



(21 枚目)

4



5



6



(2 2 枚目)



令和7年（ケ）第 296 号

令和7年11月6日 現地調査
令和7年11月17日 評価
第 251135号 発行番号
令和7年11月18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

一括価格	
金 1,320,000 円	
内訳価格	
物件1(建物)	金 1,310,000 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61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「高洲2-6-8-103」
2	物件目録記載のとおり。		未登記の附属建物が2棟存している。 未登記附属建物1 ・種 類：倉庫 ・床面積：約55㎡ 未登記附属建物2 ・種 類：詰所 ・床面積：約20㎡ 住居表示「高洲2-7-21」
		特 記	事 項
1～2	○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 千葉県美浜区高洲二丁目 20 番地 1

建物の名称 高洲二丁目住宅第六ー八号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高洲二丁目 20 番 1 の 583

建物の名称 103 号

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 46.42 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 千葉県美浜区高洲二丁目 20 番 1

地 目 宅地

地 積 71205.88 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県美浜区高洲二丁目 32 番 1

地 目 宅地

地 積 52073.44 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 6847980 分の 4642

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6847980分の4642

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区高洲二丁目32番地1

家屋 番号 32番1の601

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 245.39平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所作業員詰所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 70.00平方メートル

共有者 A 持分6847980分の4642

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京葉線「稲毛海岸」駅の南方・約900m（道路距離） 最寄バス停「高洲第3」の南方・約200m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象土地は，（旧）日本住宅公団により開発された中層の集合住宅団地である。	
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）	【北西側道路境界線より25m超】	
	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（最高限度31m）
		建築基準法22条区域
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画：居住誘導区域内
		立地適正化計画：都市機能誘導区域外
	【北西側道路境界線より25m以内】	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	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（最高限度31m）
		建築基準法22条区域
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画：居住誘導区域内
		立地適正化計画：都市機能誘導区域外
画 地 条 件 1 土地の符号1	規 模	71,205.88㎡
	形 状	不整形
	間 口 × 奥 行	北東側間口約180m × 奥行最長約395m
	敷 地 権 の 割 合	6,847,980分の4,642（所有権）
	接 面 道 路 と の 関 係	四方路面地
画 地 条 件 2 土地の符号2	規 模	52,073.44㎡
	形 状	不整形
	間 口 × 奥 行	南西側間口約179m × 奥行最長約320m
	敷 地 権 の 割 合	6,847,980分の4,642（所有権）
	接 面 道 路 と の 関 係	三方路面地

接面道路の状況 1 土地の符号1	北東側	(市道)	路線名	(高洲11号線)	幅員	(約17m)
	連続性	(普通)	舗装	(有)	歩道	(有) 側溝 (有)
	高低差	(道路と概ね等高)				
	北西側	(市道)	路線名	(海浜公園稲丘町線)	幅員	(約22m)
	連続性	(普通)	舗装	(有)	歩道	(有) 側溝 (有)
	高低差	(道路と概ね等高)				
	南西側	(市道)	路線名	(高浜高洲線)	幅員	(約16m)
	連続性	(普通)	舗装	(有)	歩道	(有) 側溝 (有)
	高低差	(道路と概ね等高)				
	南東側	(市道)	路線名	(高洲22号線)	幅員	(約13m)
連続性	(普通)	舗装	(有)	歩道	(有) 側溝 (有)	
高低差	(道路と概ね等高)					
※南東端部は歩行者専用道路 (高洲701号線：幅員8m)						
建築基準法上の種類			北東側： 建築基準法第42条1項1号			
			北西側： 建築基準法第42条1項1号			
			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			
セットバック			不要 セットバック部分の面積 —			
再建築の可否			特記事項 1 参照			
接面道路の状況 2 土地の符号2	南西側	(市道)	路線名	(高洲11号線)	幅員	(約17m)
	連続性	(普通)	舗装	(有)	歩道	(有) 側溝 (有)
	高低差	(道路と概ね等高)				
	北東側	(市道)	路線名	(海浜公園稲丘町線)	幅員	(約22m)
	連続性	(普通)	舗装	(有)	歩道	(有) 側溝 (有)
	高低差	(道路と概ね等高)				
	南東側	(市道)	路線名	(高洲22号線)	幅員	(約13m)
	連続性	(普通)	舗装	(有)	歩道	(有) 側溝 (有)
	高低差	(道路と概ね等高)				
	建築基準法上の種類			南西側： 建築基準法第42条1項1号		
			北東側： 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			
セットバック			不要 セットバック部分の面積 —			
再建築の可否			特記事項 1 参照			
土地の利用状況等	符号1, 2		高洲二丁目住宅団地及び関連施設の敷地として利用されている。 敷地の南東方には小学校、中学校、幼稚園、保育園等がある。			
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	1. 「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤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）、現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 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。 3. 千葉県生涯学習部文化財課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 当該団地の建物は建築基準法86条の一団地認定を受けており、対象建物の建替え等建築確認が必要な行為には、特定行政庁に対して一団地の再認定が必要になる。 2. 千葉県防災マップ等によると、河川の氾濫により浸水が想定される区域である。また、東京湾沿岸の高潮浸水想定区域内に指定されている。対象物件周辺では大雨による道路冠水の履歴がある。

2 建物の概況等

(1) 物件1の一棟の建物の概要

マンション名	高洲二丁目住宅第六ー八号棟
建物の用途	居住用 (総戸数20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): 昭和47年11月18日新築 経過年数: 約53年 経済的残存耐用年数: 経済的耐用年数はほぼ満了している。
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付タイル その他: ー
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: 管理事務所, 集会所(物件2) 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(高洲二丁目団地管理組合法人) 管理方式: 自主管理 管理会社: ー 管理形態: ー
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無: 有 修繕積立金の合計額: 812,799,695円(令和7年3月31日現在)
特記事項	1. (旧)日本住宅公団が開発・建築した団地であるが, 千葉市建築指導課では建築確認(計画通知)の内容が確認できなかった。 尚, 直近の一団地認定は平成26年10月3日付第H26-5号である。 2. トランクルーム: なし

(2) 物件1の専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 (103号室) ・主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	46.42 m ² (登記面積)	
間 取 り	分譲時は2LDKであったと思料されるが、現在は間仕切り壁や建具が撤去されている。	
仕 様	天 井 : 吹付等 床 : 床の状況は確認できない。 内 壁 : 間仕切り壁、内装材は撤去されている。 設 備 : 浴室、トイレ (電気、上下水道、都市ガス) そ の 他 : 洗面台は撤去されている。また、キッチンは室内の北東側に残置されており、使用可能か否かは不明である。	
保守管理の状況	劣る リフォーム工事が途中で頓挫したのかは不明であるが、間仕切り壁、建具、内装材等は撤去されている。室内には大量の廃材やゴミ、衣類等が残置され、室内への立入りが困難であり、床の状況が確認できない状況にある。また、ベランダにも大量のゴミが残置されている。維持管理の状況は劣る。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 3,500円
	修繕積立金	月額 8,000円
	バイク駐車料金	月額 500円
		計 12,000円
	滞 納 額	滞納期間：令和6年8月分～令和7年9月分 計162,000円
	備 考	バイクは令和7年8月に駐車場の契約更新がなされず、放置されている。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現地調査時点では居住者が不在であったが、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。	

(3) 物件2の建物の概要

本件建物は、当該団地附属施設の共有持分である。

○主である建物

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	245.39㎡（登記面積）
共有持分の割合	共有者持分合計：6,847,980分の4,642
建 物 の 用 途	集会所
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）： 不 明 経 過 年 数：－ 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：－
保守管理の状態	普通

○附属建物

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	70.00㎡（登記面積）
共有持分の割合	共有者持分合計：6,847,980分の4,642
建 物 の 用 途	事務所作業員詰所
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）： 不 明 経 過 年 数：－ 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：－
保守管理の状態	普通
特 記 事 項	上記附属建物のほか、2棟の平家建未登記附属建物が存している。 ・未登記附属建物1（用途：倉庫，概測床面積：約55㎡） ・未登記附属建物2（用途：詰所，概測床面積：約20㎡）

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。尚、物件2は共用部分の共有持分であり、専有部分である物件1の価格に内包されて取引されると判断されることから、一体としての価格を求めたうえ、各物件に按分し、評価額を後記のとおり決定した。

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
160,000	0.40	46.42	1.00	2,971,000

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
比 準 価 格
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： 1階(エレベーター無) (±0%)
(相 乗 積) 内装の状態 (△60%) 個別格差率0.40

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 (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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (9.1%)	正味復帰価格現価	
	ア	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
-2,926,130 円 -(342.4%)	470,700 円	9.3%	4,909,452円	0.7701	3,780,769円 (442.4%)	855,000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

$$\frac{1}{(1 + 9.1\%)^3} = 0.7701$$

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 2,971,000円

収 益 価 格 855,000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2,760,000円と求めた。

2 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の床面積割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格(円) ア	床面積(㎡) イ	配分割合 ウ(イ÷Σイ)	按分後の価格(㎡) (千円未満四捨五入) ア × ウ = エ
1	2,760,000	46.42	0.9944	2,745,000
2	2,760,000	0.26	0.0056	15,000
計		46.68		2,760,000

イ 床面積: 物件1 公簿面積 46.42 ㎡

物件2 (主である建物245.39㎡＋附属建物145㎡) × 持分4,642/6,847,980 = 0.26㎡

3 評価額の判定

按分後の価格に、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。

按分後の価格 (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
2,745,000	0.70	0.80	0.85	—	1,310,000
15,000	0.70	0.80	0.85	—	10,000
一 括 価 格 (合 計)					1,320,000

イ 市 場 性 修 正 : 対象物件は築年が古く旧耐震設計のマンションであり、管理の状況が劣ること等から、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。

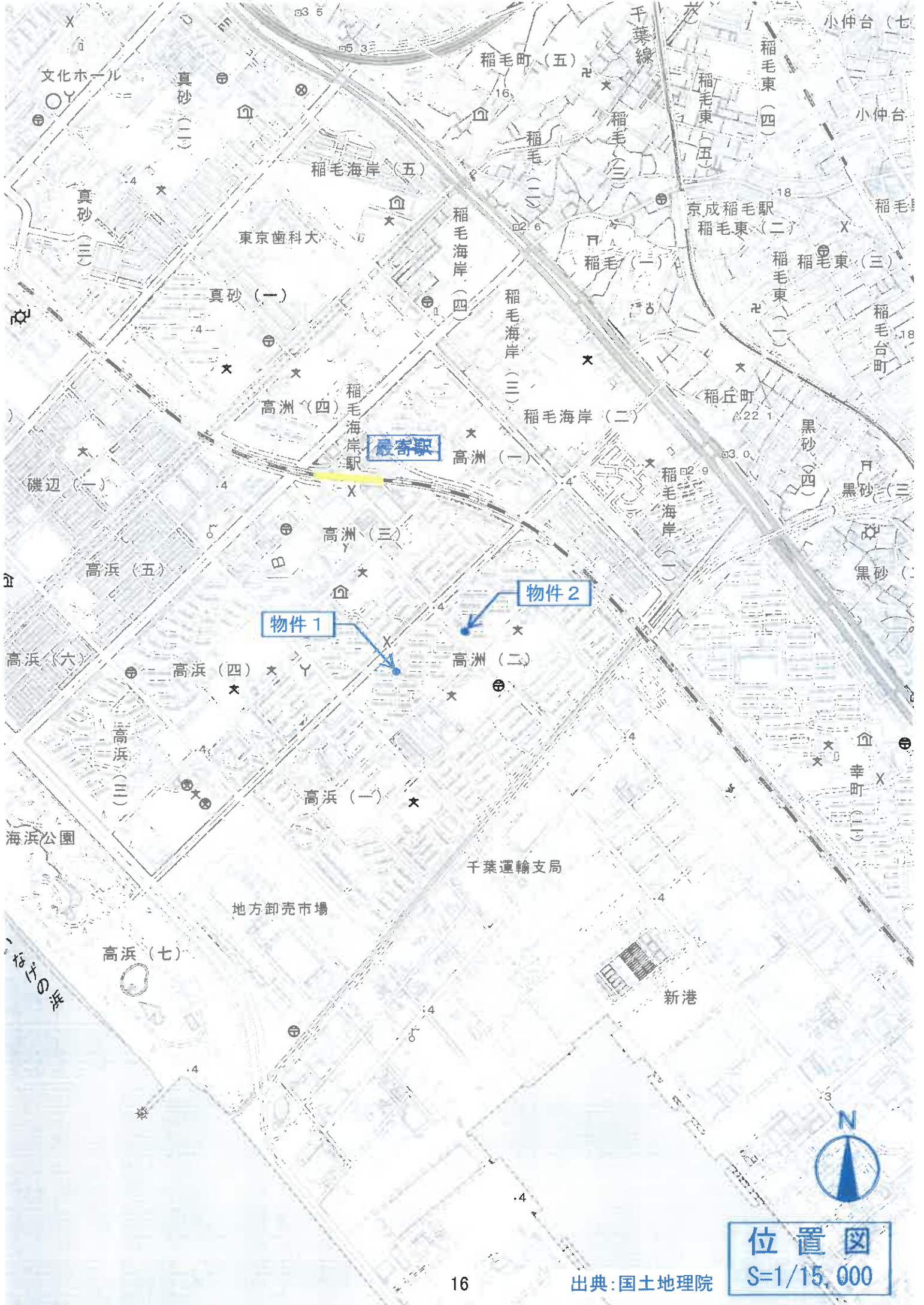
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

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 地積測量図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図

以 上



位置図
S=1/15,000

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8月18日 千葉県方法務局

登記官

土地積測量図

231371

番 20-1~9

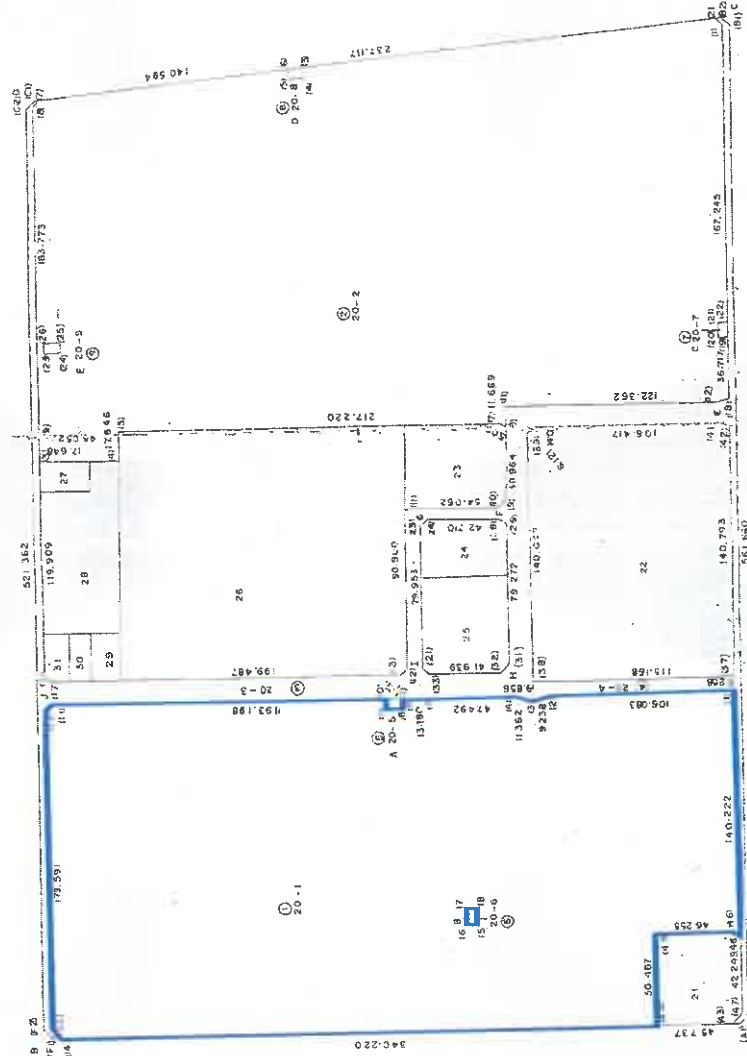
土地の所在 千葉市高洲丁目

48.3.19

昭和48年3月1日

作製者

申請人



土地の符号1

※計算別添とあり

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/3000

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和48年3月19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7年8月18日 千葉地方法律局

张品正

18

231430

32-129

土地の所在

土地積測圖

48, 3.19

昭和 48 年 3 月 1 日 作製者

人中

累積計算別添とおり

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮	尺	$1/3000$	1
---	---	----------	---

土地の符号2

品求番号 23-

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和48年8月9日

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和7年8月18日 千葉地方法務局

登記官

請求番号 19-

A3版をA4版に縮小

建物面図

136039

860331

家屋番号 20番1-583

建物の所在 千葉県千葉市高洲2丁目20番地1

建物の番号 8 103



縮尺 1/2500

作製年月日
昭和四十八年六月廿二日

作製者

申請人

昭和四十八年八月九日登記

登記年月日：昭和48年8月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
令和7年8月18日 千葉県方法務局

登記官

各階平面図

000001

106040

家屋番号 20番1-583

建物の所在 千葉県千葉市高洲2丁目 20番地1

建物の番号 8 — 103

昭和四十八年六月廿五日
作製年月日

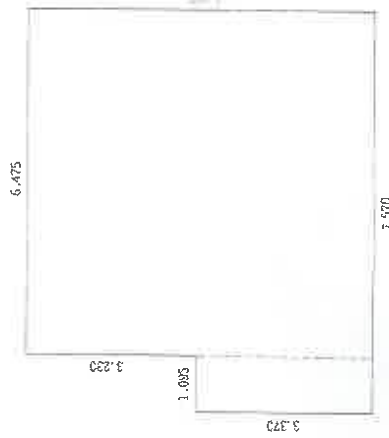
作製者

申請人

求積の方法 (距離単位M)

6.600	×	6.475	42 ^m 735000
3.370	×	1.095	3 ^m 690150
計			46 ^m 425150

床面積 46^m42



物件1

縮尺 1/100

A3版をA4版に縮小

昭和四十八年八月一日登記

建 物 面 図

家 屋 番 号	32番1 - 601
建 物 の 所 在	千葉県千葉市高洲2丁目 32番地1
建 物 の 番 号	

作 業 年 月 日	昭和 年 月 日
作 製 者	
中 請 人	

縮 尺	1/2500
A3版をA4版に縮小	

(複写機により作成)
これは図面の写しである。

令和7年8月18日
千葉地方法務局
登記官

各階平面図

家屋番号	番 / 10	製作年月日	和 四 八 年 六 月 参 拾 日
建物の所在	千葉県千葉市高洲2丁目5番地	製作者	
建物の番号		申請人	

14.500 x 6.000 = 87㎡ 0.0000

8.500 x 4.000 = 34㎡ 0.0000

7.250 x 2.160 = 15.636

14.500 x 4.000 = 58.000

4.500 x 5.835 = 26.257500

計 136.493500

求積の方法(距離単位M)

床面積 26.5㎡ 89

求積の方法(距離単位M)

7.000 x 10.000 = 70.000000

物件2

床面積

縮尺

A3版をA4版に縮小

【物件1間取略図】

