

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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25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 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16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 2月10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,700,000 4,560,000	一括	1,140,000	61,285	16,240
1	5,690,000				
2	10,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区磯辺五丁目 6 1 番地 6

建物の名称 ルックハイツ新検見川 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯辺五丁目 6 1 番 6 の 1 1 9

建物の名称 2 の 5 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 8 . 2 8 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 千葉県美浜区磯辺五丁目 6 1 番 6

地 目 宅地

地 積 1 3 5 0 0 . 9 9 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 1 3 7 5 1 9 0 分の 7 2 9 0

所有者 A

2 所 在 千葉県美浜区磯辺五丁目 6 1 番地 6

家屋 番号 6 1 番 6 の 1 9 1

物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積	1階 85.69平方メートル 2階 130.50平方メートル
共有者	A 持分1375190分の7290

物 件 明 細 書

令和 7年12月19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】

本件建物は共有持分についての売却であり、事務所・集会所として利用されている。

《 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 千葉県美浜区磯辺五丁目6 1 番地6

建物の名称 ルックハイツ新検見川2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯辺五丁目6 1 番6 の1 1 9

建物の名称 2 の5 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.28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 千葉県美浜区磯辺五丁目6 1 番6

地 目 宅地

地 積 13500.99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 1375190分の7290

所有者 A

2 所 在 千葉県美浜区磯辺五丁目6 1 番地6

家屋 番号 6 1 番6 の1 9 1



物 件 目 録

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 85.69平方メートル
2階 130.50平方メートル

共有者 A 持分1375190分の7290



令和7年(ケ)第 326号
令和7年10月 8日受理
令和7年12月 8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 千葉県美浜区磯辺五丁目61番地6

建物の名称 ルックハイツ新検見川2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯辺五丁目61番6の119

建物の名称 2の511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.28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 千葉県美浜区磯辺五丁目61番6

地 目 宅地

地 積 13500.99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 1375190分の7290

所有者 A

2 所 在 千葉県美浜区磯辺五丁目61番地6

家屋 番号 61番6の191

(1枚目)



物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積	1階 85.69平方メートル 2階 130.50平方メートル
共有者	A 持分1375190分の7290



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市美浜区磯辺5-13-2-511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 6,800円 修繕積立金 13,090円 組合費 300円 自治会費 200円 円	令和7年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納があるR2年1月分～R7年10月分 計1,414,853円 同金員に対し年14.6%の遅延損害金
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社 千葉事業部	
その他の事項	水道料立替金滞納額45,562円及び同金員に対し年14.6%の遅延損害金についても買受人に請求する旨の回答がある。	
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	本土地は、ルックハイツ新検見川マンション棟3棟と物件2建物の敷地及び駐車場等に利用されている。	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市美浜区磯辺5-13-4	
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所、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	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 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		
敷地権	符号	
現況地目	☐ 宅地 (符号) ☐ 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) ☐ 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 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

その他の事項

■物件1建物について

各部屋に物が多く置かれ詳細は確認できなかったが、目視の限りキッチン廻りのフローリングの床に劣化、剥がれが見られる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	物件1建物に特別大きな不具合は生じていません。 物件1建物に私1人で居住しています。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月14日 (火) 11:15-11:35	物件所在地	物件1建物外観調査、写真撮影、所有者に面談、事情聴取 物件2建物調査、管理事務所で事情聴取
R7年10月31日 (金) : :	F A X	管理費等照会 (11月6日回答あり)
R7年11月21日 (金) 13:00-13:15	物件所在地	物件1建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、事情聴取 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。

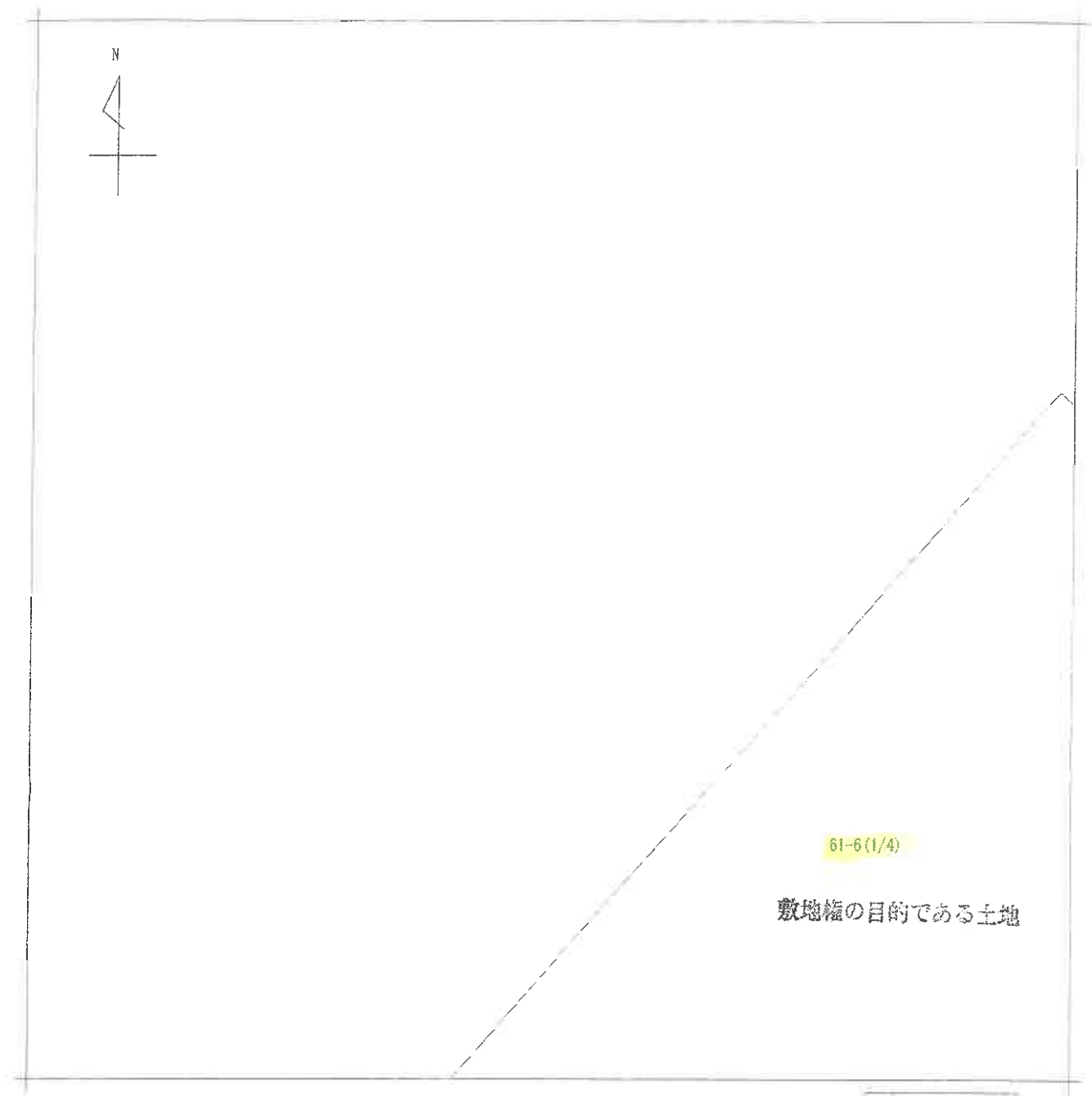
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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

(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。



請 部 分	所 在	千葉県美浜区磯辺五丁目			地 番	61番6			
出 縮	力 尺	1/500	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 年 月 日	昭和56年7月31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。

(千葉県地方務局管轄)

令和7年8月19日

東京法務局

(8 枚目)

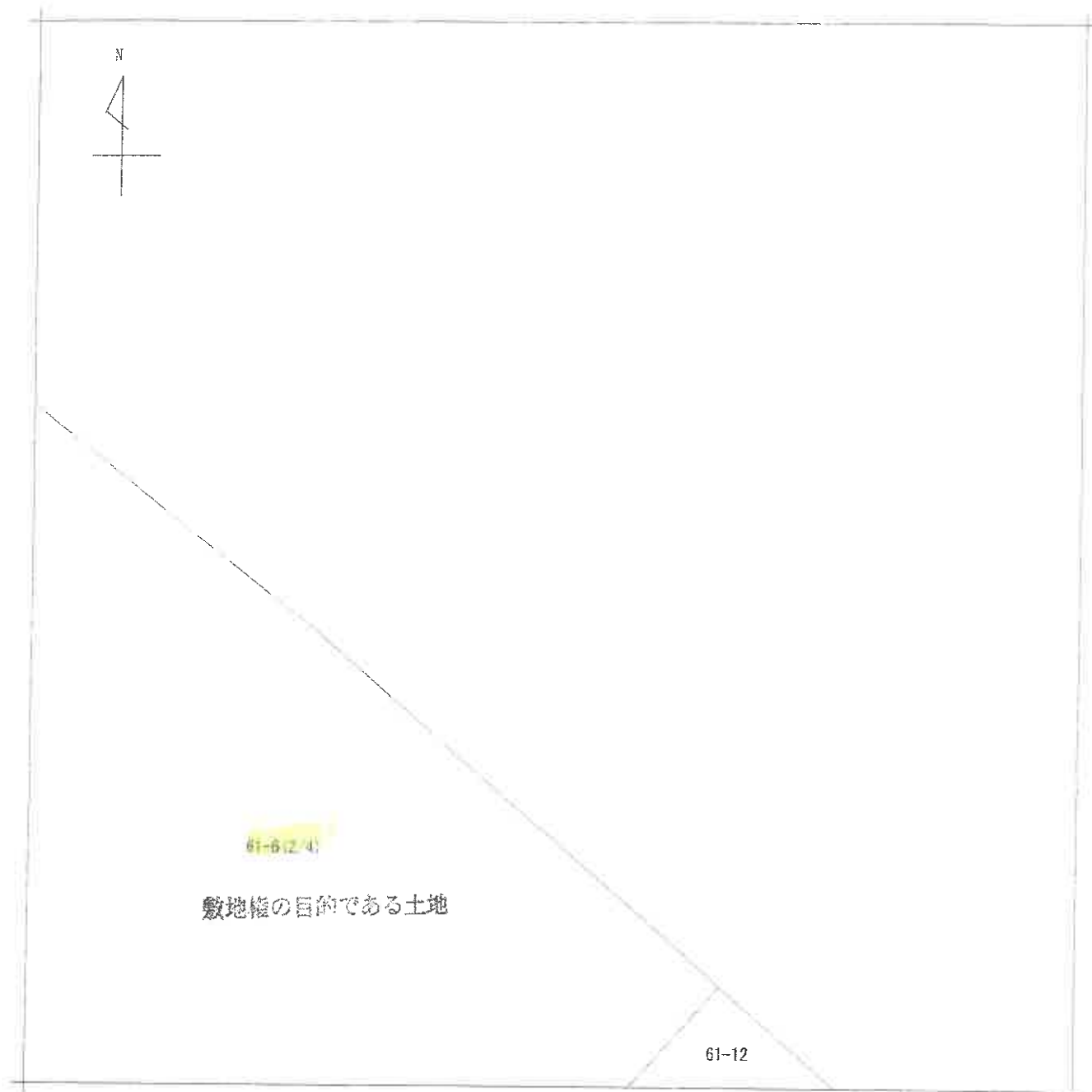
地図整理番号：M91401

登記官

(1/4)

A3判をA4判に縮小した。





(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
磯辺
5丁目

請 求 部 分	所 在 千葉県美浜区磯辺五丁目				地 番 61番6			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座標系又 番号は記号	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56年7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。
(千葉県地方務局管轄)

令和7年8月19日
東京法務局

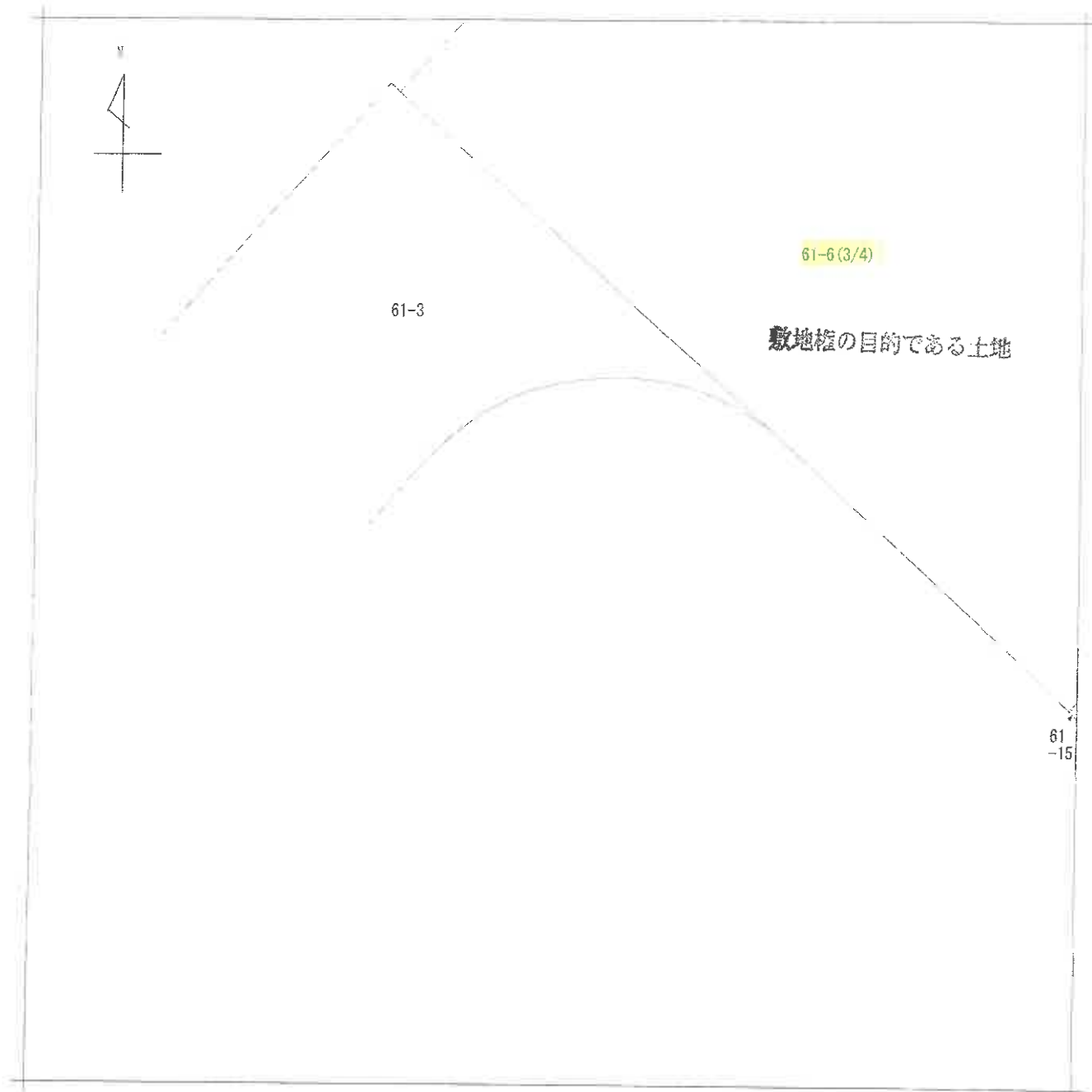
(9 枚目)

地図整理番号：M91401
(2/4)

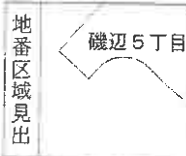
登記官



A3判をA4判に縮小した。



(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	千葉市美浜区磯辺五丁目				地番	61番6		
出力縮尺	1/500	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56年7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。
(千葉地方法務局管轄)

令和7年8月19日
東京法務局

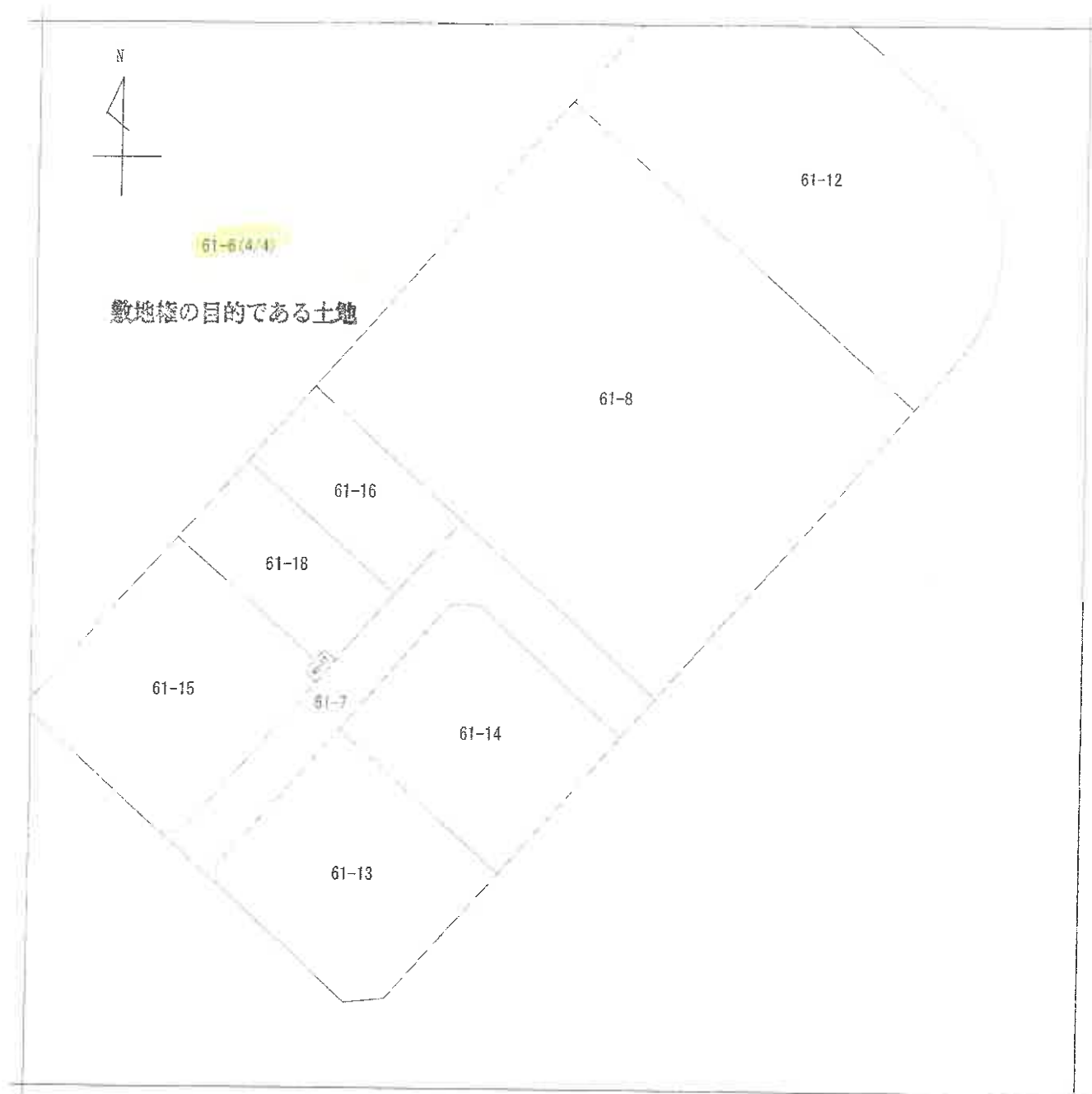
【10枚目】

A3判をA4判に縮小した。

地図整理番号：M91401
(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。

地番区域見出し
磯辺5丁目

請 求 部 分	所 在	千葉県美浜区磯辺五丁目			地 番	61番6			
出 力 縮 尺	1/500	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56年7月31日			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 目		

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。
(千葉地方法務局管轄)

A3判をA4判に縮小した。

令和7年8月19日
東京法務局

(11 枚目)

地図整理番号：M91401
(4/4)

登記官



登記年月日：昭和54年3月8日

各階平面圖

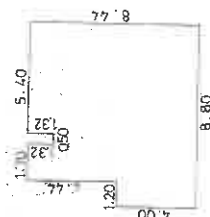
69 疊 6 9 11

建築物の所在

建築物の存する部分と階

建物番号 29511

圖面附註



求積表

8.44	X	5.40	=	45.5760
8.44	X	1.70	=	14.3480
4.00	X	1.20	=	4.8000
7.12	X	0.50	=	3.5600
				<u>68.2840</u>

床面積 68.28 M²

←
写真
撮影場所

物件

作者

無類

112

 $\frac{1}{2}$
$$\frac{1}{1000}$$

《中国文字学》(商务印书馆)

A3判をA4判に縮小した。

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7年8月19日

東京法務局

登記冊

(12)

地址图新图号: M91403

153747 各階平面図

建物図面

家屋番号 61番60/9/

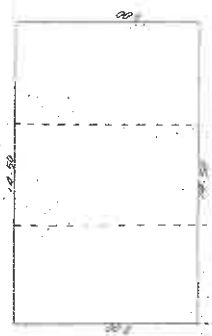
建物の所在 千葉県千葉市磯辺61番地6
千葉市美浜区磯辺5丁目



求積表

$1.50 (6.30 + 5.70) \div 2 = 11.590$
 $9.00 \times 2.90 = 26.100$
 $10.00 \times 4.80 = 48.000$
85.690

床面積 85.69㎡



求積表

$14.50 \times 9.00 = 130.500$

床面積 130.50㎡

写真撮影場所



物件2

作製者 土地調査家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和54年3月12日登記

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。

(千葉県地方務局管轄)

令和7年8月19日

東京法務局

登記官

(13枚目)

A3判をA4判に縮小した。

地図整理番号：M91404

間 取 図

〔物件 1〕

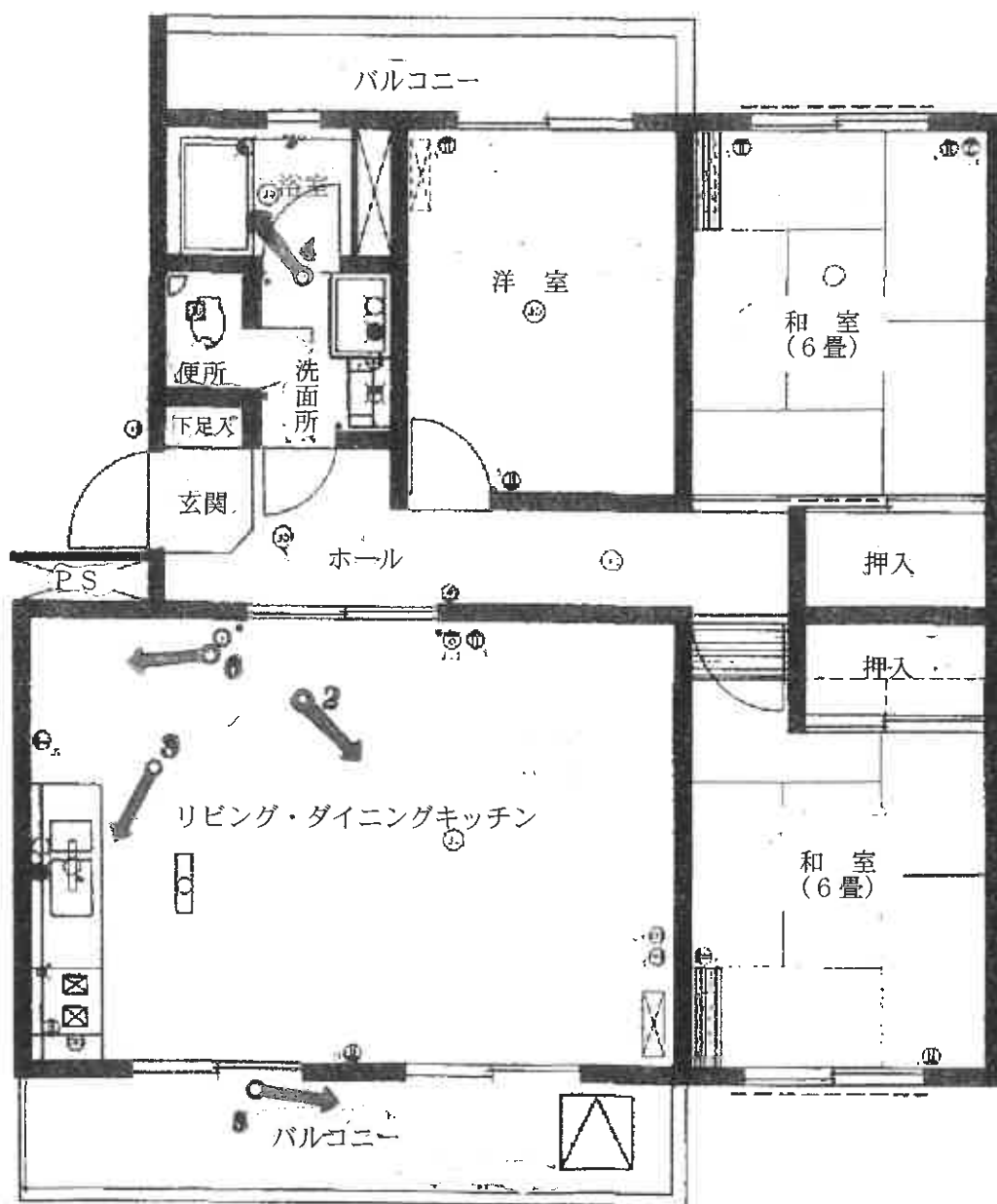


写真
撮影場所



1



2



3



4



5



6



フローリングの
損傷、汚れ

物件2建物



令和 7 年（ケ）第 326 号
令和 7 年11月21日 現地調査
令和 7 年11月25日 評 価
第 5 1 4 9 号 発行番号
令和 7 年12月 3 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
井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 7 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
1	金 5, 6 9 0, 0 0 0 円
2	金 1 0, 0 0 0 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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、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。		(専有部分の住居表示) 「磯辺5-13-2-511」
2	物件目録記載のとおり。		(住居表示) 「磯辺5-13-4」
番号	特 記 事 項		

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 千葉県美浜区磯辺五丁目 6 1 番地 6

建物の名称 ルックハイツ新検見川 2 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 磯辺五丁目 6 1 番 6 の 1 1 9

建物の名称 2 の 5 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 68.28 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 千葉県美浜区磯辺五丁目 6 1 番 6

地 目 宅地

地 積 13500.99 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 1375190 分の 7290

所有者 A

2 所 在 千葉県美浜区磯辺五丁目 6 1 番地 6

家屋 番号 6 1 番 6 の 1 9 1

物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 85.69 平方メートル 2 階 130.50 平方メートル
共有者 A	持分 1375190 分の 7290

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等(土地の符号1)

位 置 ・ 交 通	対象専有部分はJ R 京葉線「検見川浜」駅の南方・道路距離約400mに位置する。(別添「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。		
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)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% － 第1種高度地区	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	13,500.99㎡(登記簿) 概ね長方形 約109m(北東側)×約125m 1375190分の7290(所有権) 概ね等高	
接面道路の状況	北東側市道(磯辺135号線), 幅員(約20m), 連続性(良), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有) 南西側市道(磯辺146号線), 幅員(約11m), 連続性(普), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有)		
	建築基準法上の種類		第42条1項1号
	セットバック		不要
	再建築の可否		可能であると推定する。
土地の利用状況等	マンション(ルックハイツ検見川浜1～3号棟)等が建在している。 隣地は, 共同住宅, 保育所, 店舗等である。		
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	土地の利用履歴及び現況観察によれば, 対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 既存建物にかかる以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存する可能性は低いと推定する。 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	特にない。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルツクハイツ新検見川2号棟
建物の用途	居住用(60戸, 団地全体190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54年2月1日新築 経 過 年 数 約47年 経済的残存耐用年数 約5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 外 壁: 吹き付け その他: ——
設 備 等	供給処理設備: 電気, 上下水道, 都市ガス エレベーター: なし 駐 車 場: あり 集 会 場 等: 管理事務室・集会所(別棟)等 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 有り 名称(ルツクハイツ検見川浜管理組合) 管理方式 委託 管理会社 大成有楽不動産株式会社 管理形態 日勤
管理の状況	普通。
特記事項	建築確認: 第3700号(昭和52年11月24日) 完了検査: 第3700号(昭和54年2月9日)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	5 階 (5 1 1 号室) 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	68.28㎡(登記面積), 72.90㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3 L D K (別添間取図参照) , バルコニー約11.83㎡	
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング・畳等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 ユニットバス, 洗面台, 水洗WC, キッチン等 (上・下水道, 都市ガス, 電気)	
保守管理の 状 態	劣る。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 6,800円
	修繕積立金	月額13,090円
	組 合 費	月額 300円
	自 治 会 費	月額 200円
	滞 納 額	1,460,415円 (令和7年10月31日現在)
		滞納期間：令和2年1月分から令和7年10月分
		上記に対する遅延損害金594,108円 (年利14.6%)
	備 考	上記の滞納額には水道料立替金の滞納額45,562円を含む。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者兼所有者が居住中 (詳細については執行官の現況調査報告書参照)。	
特 記 事 項	キッチン廻りの床材の劣化が顕著で, 一部剥がれている箇所がある。 建材等にアスベストが含有されている可能性がある。	

(3) 物件2建物の概要

区 分	主たる建物		
建 築 年 月 日 増 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和54年2月1日（登記） — 約47年 約5年		
仕 様	構 造 屋 根 外 壁	鉄筋コンクリート 陸屋根 吹付	
床 面 積（現 況）	公簿216.19m ²		
現 況 用 途 等	階 層 現況用途	1・2階 管理事務所・集会所	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	普通		
建 物 の 利 用 状 況	区分所有者のための集会所等		
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造・階 層・用途 建 築 時 点・面 積	— — —	
特 記 事 項	持分1375190分の7290		

第5 評価額算出の過程

比準価格と収益価格を各々求め、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
180,000	0.8	68.28	1.0	9,832,000円

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 個別格差率：階層・位置・内装状態等を考慮。－20%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要。

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通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更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、必ずしも想定され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 イ÷ウ×(1-0.03)	複 利 現価率 * 2 (7.4%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 10,864 (0.2%)	円 668,920	7.9%	円 8,213,322	0.8072	円 6,629,794 (99.8%)	円 6,641,000 (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

$$\frac{1}{(1+7.4\%)^3} = 0.8072$$

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引いた額の合計である。

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想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想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 9,832,000円

収益価格 6,641,000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9,500,000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。

なお、物件2は、区分所有者のための別棟(管理事務所及び集会所)の共有持分権であり、単独での市場価値は認められないため、備忘価格として1万円と評価し、残余の価額をもって物件1の評価額とした。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 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×オ
9,500,000	1.0	0.8	0.75	—	5,700,000

イ 市場性修正率：特になし。

ウ 競売市場修正率：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量のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：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。

○ 物件1の評価額

(物件2評価額)

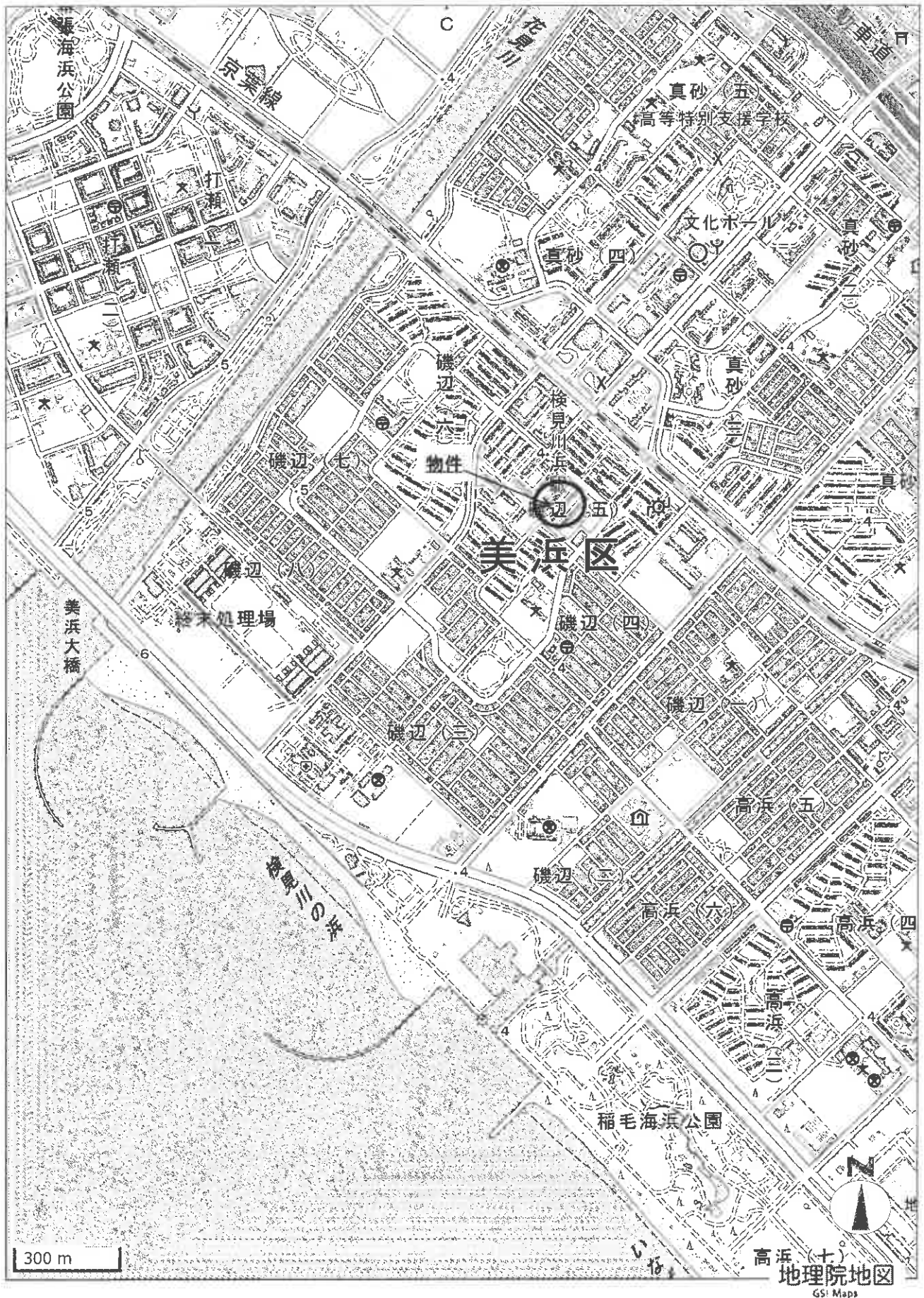
$$5,700,000円 - 10,000円 = 5,690,000円$$

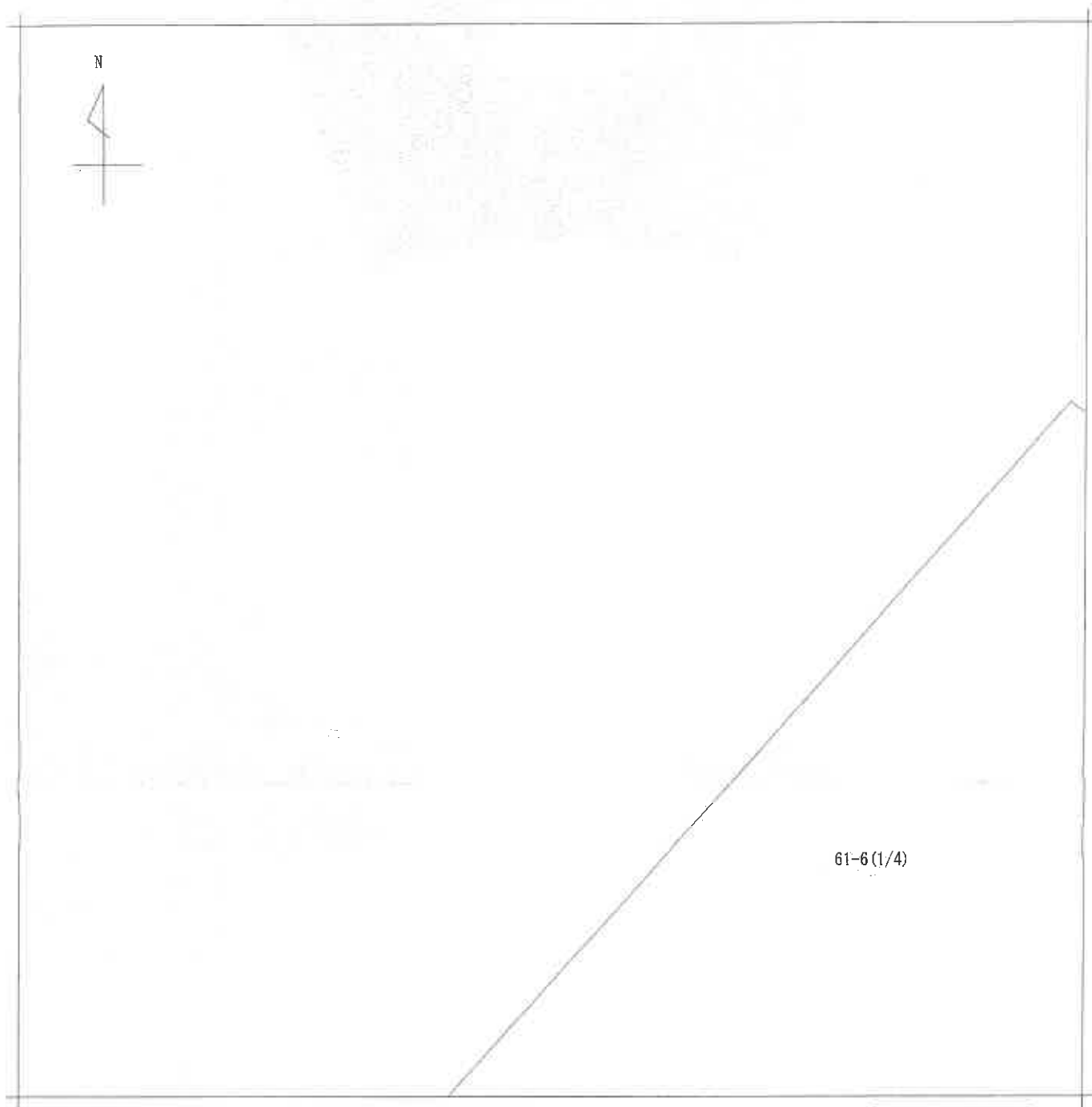
第6 附属資料の表示

- 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 地積測量図写
- 5 間取図

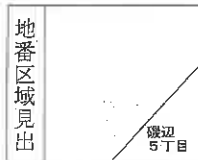
以 上

目的物件の位置図





(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	千葉県美浜区磯辺五丁目				地番	61番6			
出力縮尺	1/500	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56年7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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である

(千葉県方法務局管轄)

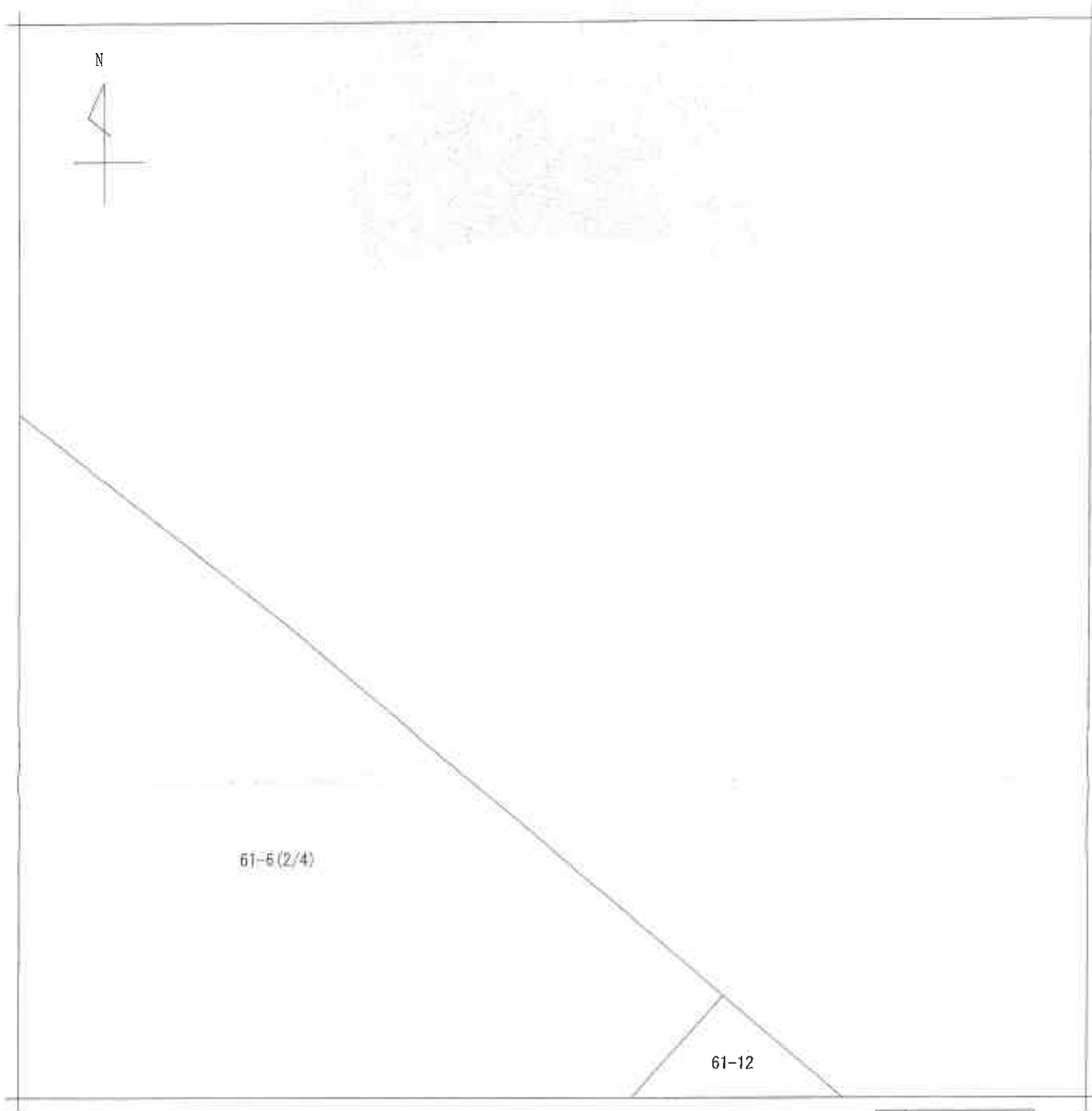
令和7年8月19日

東京法務局

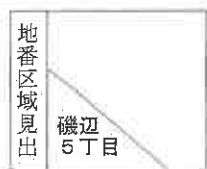
地図整理番号：M91401

(1/4)

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	千葉市美浜区磯辺五丁目				地 番	61番6			
出 力 縮	1/500	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56年7月31日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 項	

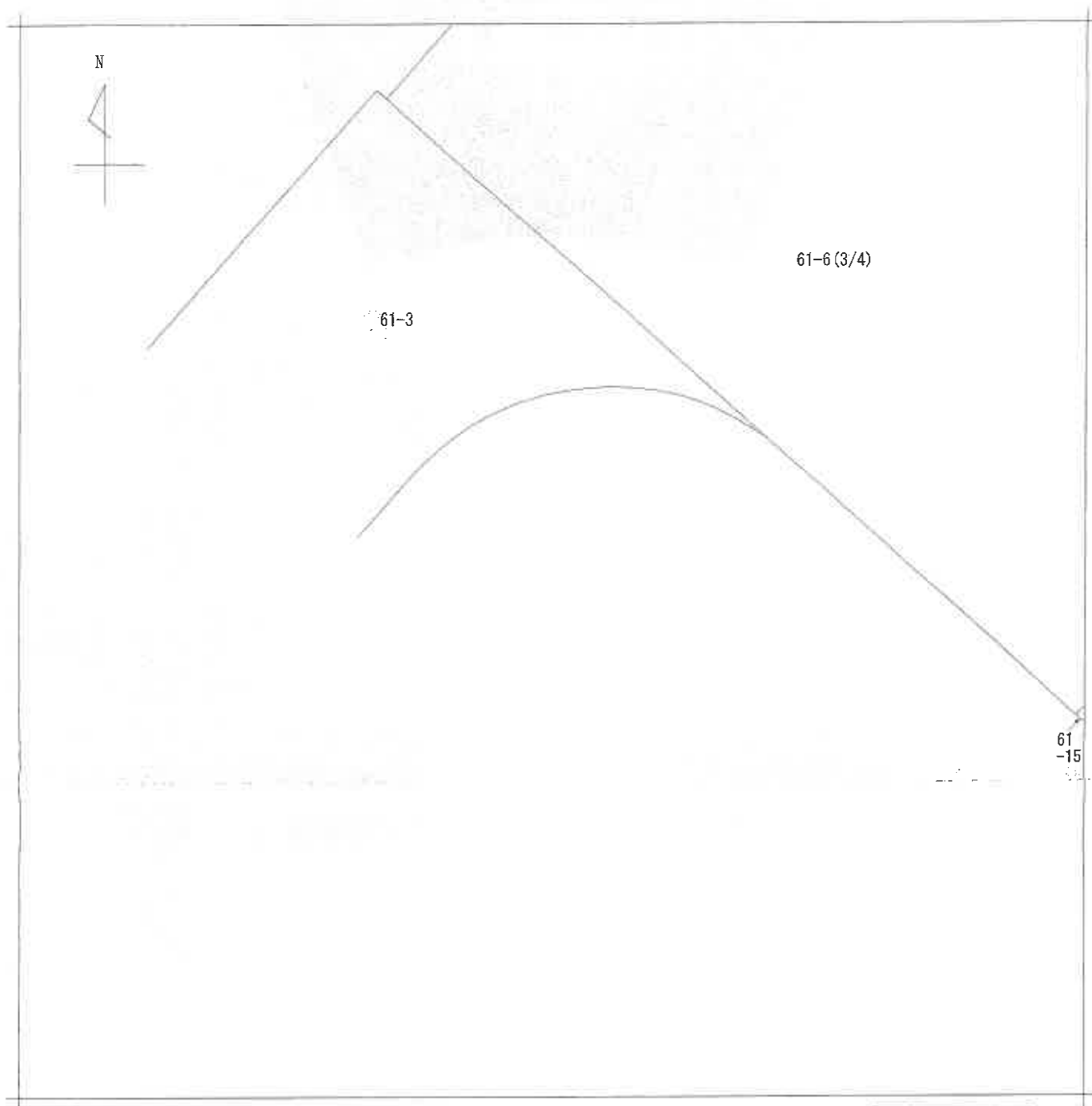
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉地方法務局管轄)
令和7年8月19日
東京法務局

地図整理番号：M91401
(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

磯辺5丁目

請 求 部 分	所 在	千葉市美浜区磯辺五丁目				地 番	61番6		
出 力 縮 尺	1/500	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56年7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。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年8月19日

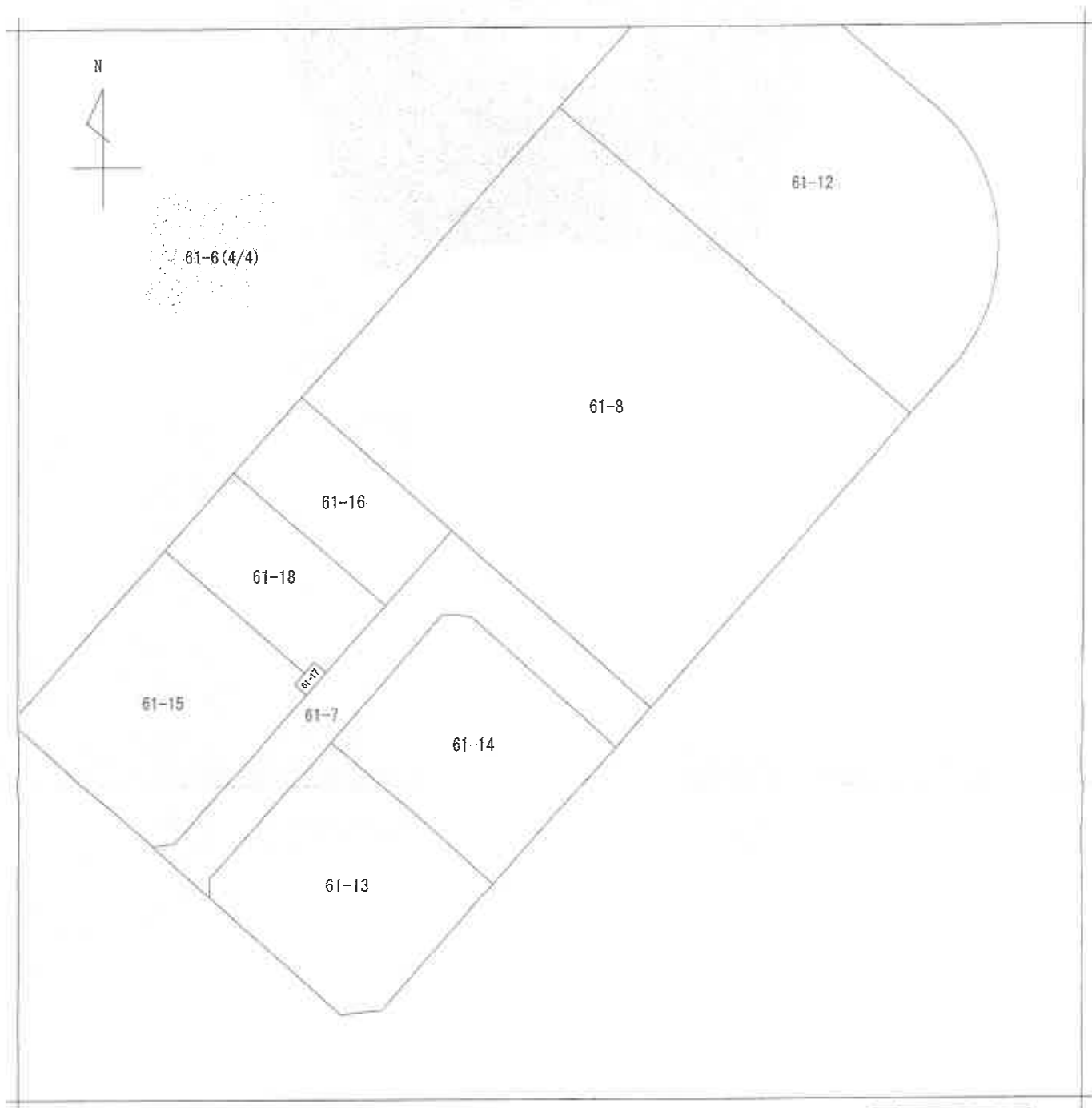
東京法務局

地図整理番号：M91401

(3/4)

登記官

15



(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

磯辺5丁目

請求部分	所在地	千葉県美浜区磯辺五丁目				地番	61番6			
出力縮尺	1/500	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56年7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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉県地方務局管轄)

令和7年8月19日

東京法務局

地図整理番号：M91401

(4/4)

登記官

登記年月日：昭和54年3月8日

153675 各階平面図

建物図面 各階平面図 2-5-11

家屋番号

61番 69/11

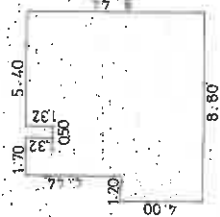
建物の所在

千葉県千葉市磯辺 61番地 6

建物の存する部分 5 階

建物番号 295/11

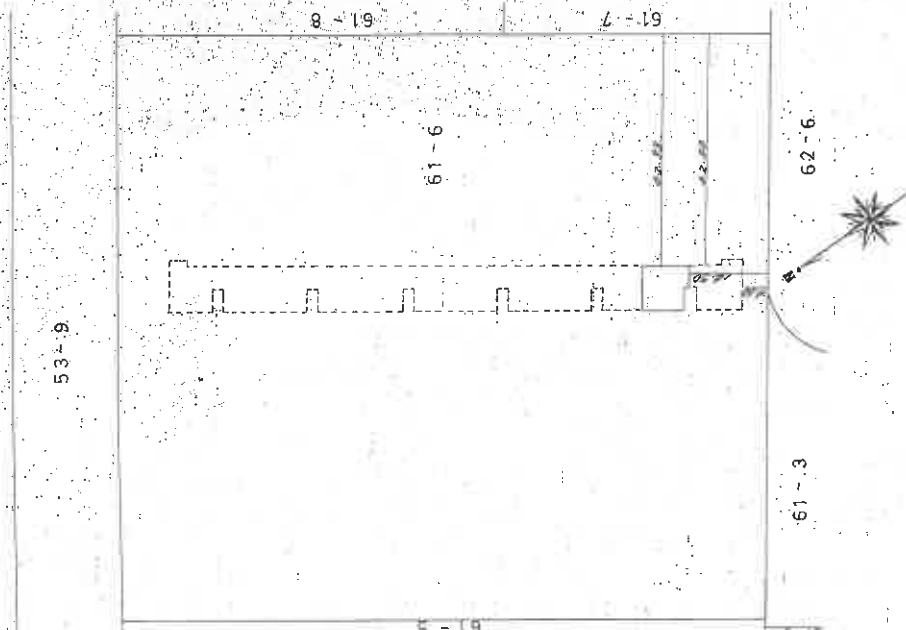
1 階 平面図



求積表

8.44	X	5.40	=	45.5760
8.44	X	1.70	=	14.3480
4.00	X	1.20	=	4.8000
7.12	X	0.50	=	3.5600
				68.2840

床面積 68.28 M²



作製

縮尺 1/250

申請人

尺 1/1000

(これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。)

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。

(千葉地方方法務局管轄)

令和7年8月19日

東京法務局

登記年月日：昭和54年3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。

(千葉県地方公務局等印)

令和7年8月19日

東京法務局

登記官

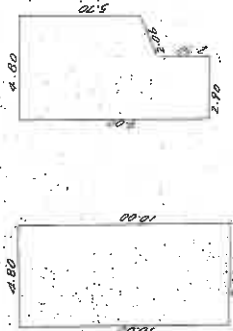
153747 各階平面図

家屋番号 61番地の191

建物の所在 千葉県千葉市磯辺61番地6

千葉県美浜区磯辺5丁目

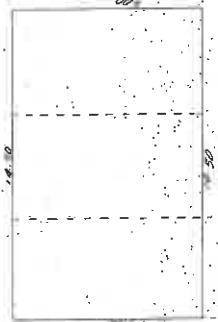
建物図面
各階平面図



求積表

$$\begin{aligned} 12.00 \times 4.80 &= 57.600 \\ 2.90 \times 5.70 &= 16.530 \\ \hline 57.600 + 16.530 &= 74.130 \end{aligned}$$

床面積 74.13㎡



求積表

$$14.50 \times 9.00 = 130.500$$

床面積 130.50㎡

55-9

61-6

61-3

62-6

製作者

尺 1/250

申請人

尺 1/500

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記年月日：昭和51年8月5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。
(千葉県地方事務局管轄)
令和7年8月19日 東京法務局

登記官

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

51.8.5

1/2

図

積

地

203778

61-6

千葉県市美浜区磯辺5丁目

メソビキ ケイコホ

昭和51年3月20日
製作
年 月 日

作製者

申請人

測点	X	Y	D X	D Y	X * DY	Y * DX
B	-40918.570	20652.940	41.923	-46.064	1884873.008480	865833.203620
K.44	-40960.493	20699.004	73.430	-80.683	3304815.456719	1519927.863720
K.44	-40992.000	20733.623	-6.318	-69.043	2830210.656000	-130995.030114
C	-40954.173	20768.047	-92.598	-84.273	34511331.189775	-1923079.616106
K.63	-40899.402	20817.896	-97.422	-1.054	43107.969708	-2028121.064112
K64	-40856.753	20769.101	-70.517	83.334	-3404756.654502	-1464574.695217
K64	-40828.885	20734.562	61.817	116.161	-4742724.110485	1281748.419134
B	-40918.570	20652.940	89.685	-81.622	-3339855.520540	1852258.923900
コウケイ					27001.995155	-27001.995155
ハイメソビキ					27001.995155	
メソビキ					13500.997577	
ツボナス					4084.051767	

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

1

縮尺

間 取 図

