

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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。
<p>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 5月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区青葉町
地 番 1269番
地 目 宅地
地 積 29680.82平方メートル
共有者 A 持分3053755分の9769

2 所 在 千葉市中央区葛城三丁目
地 番 477番
地 目 宅地
地 積 5873.43平方メートル
共有者 A 持分3053755分の9769

3 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区青葉町1269番地
建物の名称 青葉の森公園通り11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉町1269番の11-302
建物の名称 302
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 97.69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

物 件 目 録

所在及び地番 千葉市中央区青葉町1269番

地 目 宅地

地 積 29680.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市中央区葛城三丁目477番

地 目 宅地

地 積 5873.43平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲村 泰子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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1～3】

独立行政法人都市再生機構（不動産登記記録上の名称：都市基盤整備公団）を買戻権者とする買戻特約登記（物件番号1及び2：平成13年12月5日受付第46777号、物件番号3：平成12年8月10日受付第29071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。

【物件番号3】

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 所 在 千葉市中央区青葉町
地 番 1269番
地 目 宅地
地 積 29680.82平方メートル
共有者 A 持分3053755分の9769

2 所 在 千葉市中央区葛城三丁目
地 番 477番
地 目 宅地
地 積 5873.43平方メートル
共有者 A 持分3053755分の9769

3 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区青葉町1269番地
建物の名称 青葉の森公園通り11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉町1269番の11-302
建物の名称 302
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 97.69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



物 件 目 録

所在及び地番 千葉市中央区青葉町1269番

地 目 宅地

地 積 29680.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市中央区葛城三丁目477番

地 目 宅地

地 積 5873.43平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 291号
令和7年 9月22日受理
令和7年12月 1日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

1 所 在 千葉市中央区青葉町
地 番 1269番
地 目 宅地
地 積 29680.82平方メートル
共有者 A 持分3053755分の9769

2 所 在 千葉市中央区葛城三丁目
地 番 477番
地 目 宅地
地 積 5873.43平方メートル
共有者 A 持分3053755分の9769

3 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区青葉町1269番地
建物の名称 青葉の森公園通り11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉町1269番の11-302

建物の名称 302

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 97.69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



物 件 目 録

所在及び地番 千葉市中央区青葉町1269番

地 目 宅地

地 積 29680.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市中央区葛城三丁目477番

地 目 宅地

地 積 5873.43平方メートル

所有者 A



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3	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 種類： — 構造： — 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり（月額） 管理費 8,100円 団地修繕積立金 3,900円 各棟修繕積立金 14,700円 駐車場使用料 3,000円	令和7年10月10日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年3月分～令和7年9月分 824,700円 上記に対し年利15%で換算された遅延損害金
管理費等照会先	日本総合住生活(株) 千葉支店	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1, 2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1, 2） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 — 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p><令和7年11月11日に得られた陳述> 本件建物は私が住居として使用している。他に占有者は居ない 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 屋内の設備にも不具合はない。 明日の建物調査には立ち会うことが出来ない</p> <p><令和7年11月19日得られた陳述> ご指摘のある有限会社カツタテクノサービスについては私の本件建物に本店 の登記があるが、事務所として使っていることはなく連絡先として使用して いるのみである。社員の出入り等もない。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物は電話により得られた ■ A ■ の陳述、屋内の状況等から同人が占有主体となり住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は保守がされていない状況が伺え内壁床面等に汚れや損傷が見受けられる。
- 3 北側及び南側のバルコニーに家電廃材等が残置している。(写真⑦)
- 4 入室調査時に郵便物等で確認された有限会社カツタテクノサービスについては ■ A ■ より得られた陳述から本件建物を占有する実態はないものと思料する。

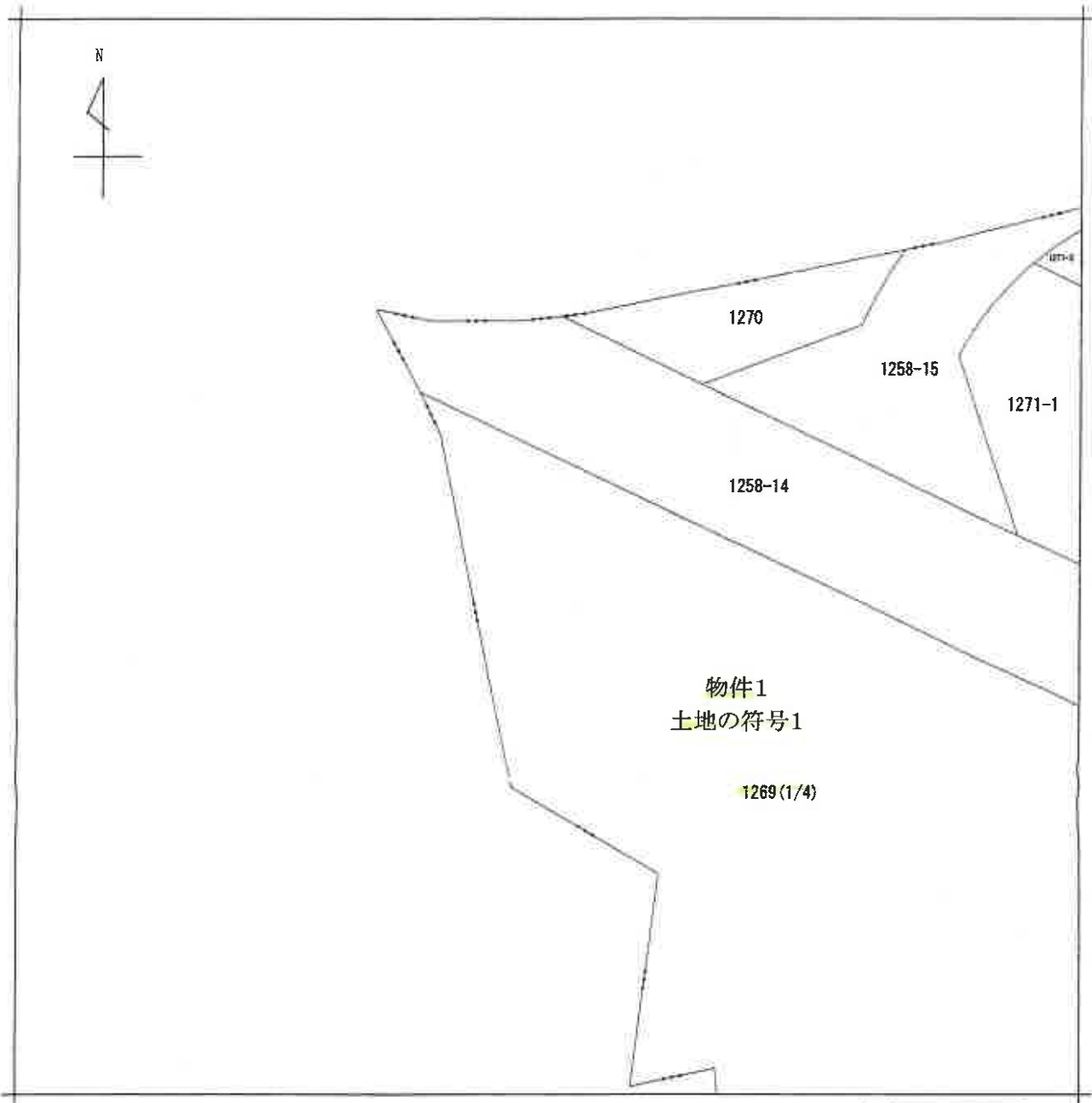
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月29日 (月) 11:30-11:40	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、管理組合等確認
令和7年9月30日 (火) : - :	郵便	マンション管理組合に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和7年10月27日 (月) 10:20-10:25	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和7年10月30日 (木) : - :	郵便	入試調査日を11月12日と定め入室調査日指定書送付
令和7年11月11日 (火) 16:50-16:55	電話	A より電話あり、占有関係等確認
令和7年11月12日 (水) 15:30-16:10	物件所在地	評価人同行のうえ解錠入室調査、間取り等確認、写真撮影
令和7年11月19日 (水) 12:00-12:05	電話	法人の占有関係等について聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月12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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。



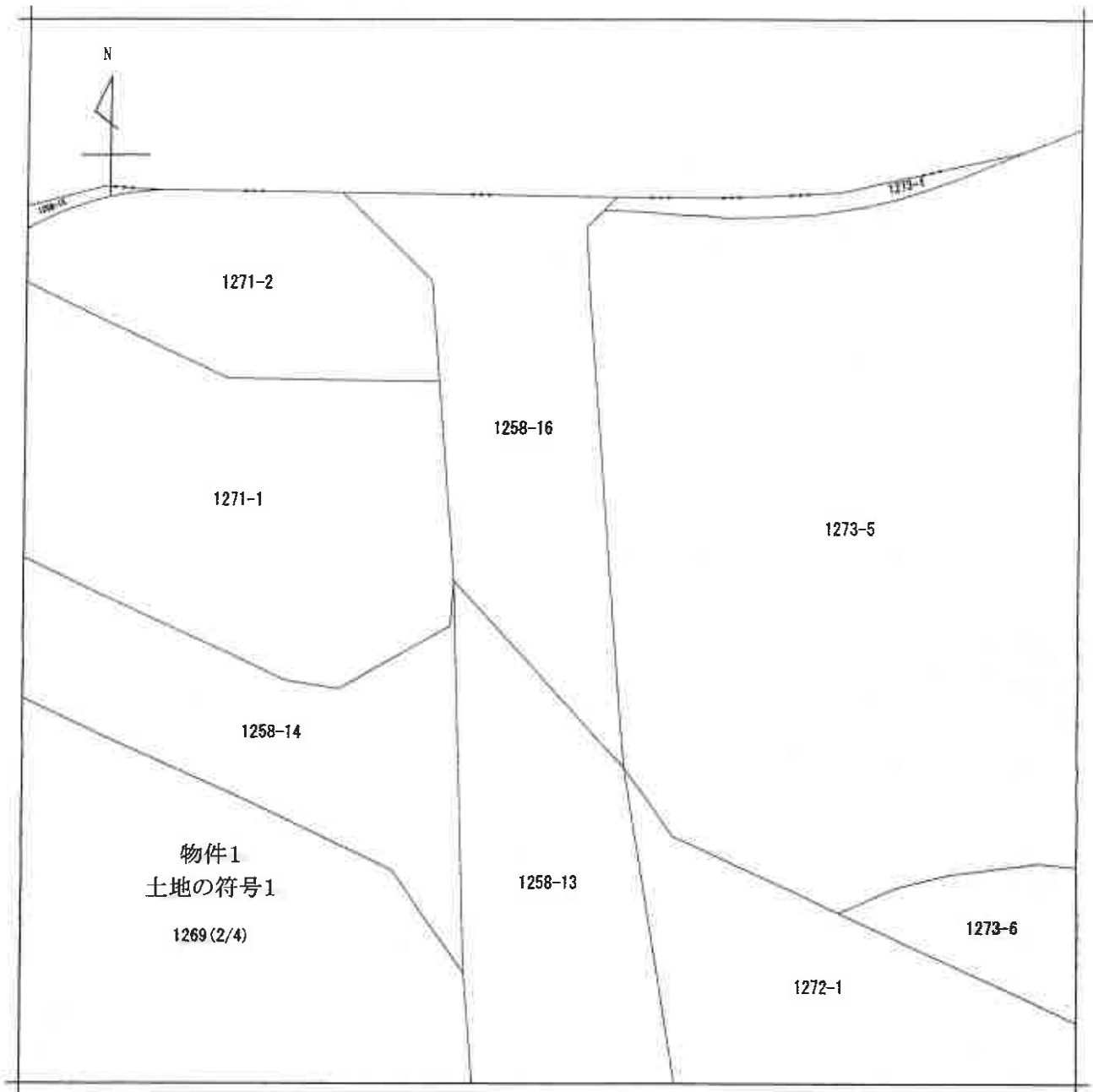
請求部	所在	千葉市中央区青葉町			地番	1269番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年8月6日			備付年月日 (原図)		補記事項		

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。

令和7年7月28日
千葉地方法務局

請求番号：80-4
(1/7)

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。



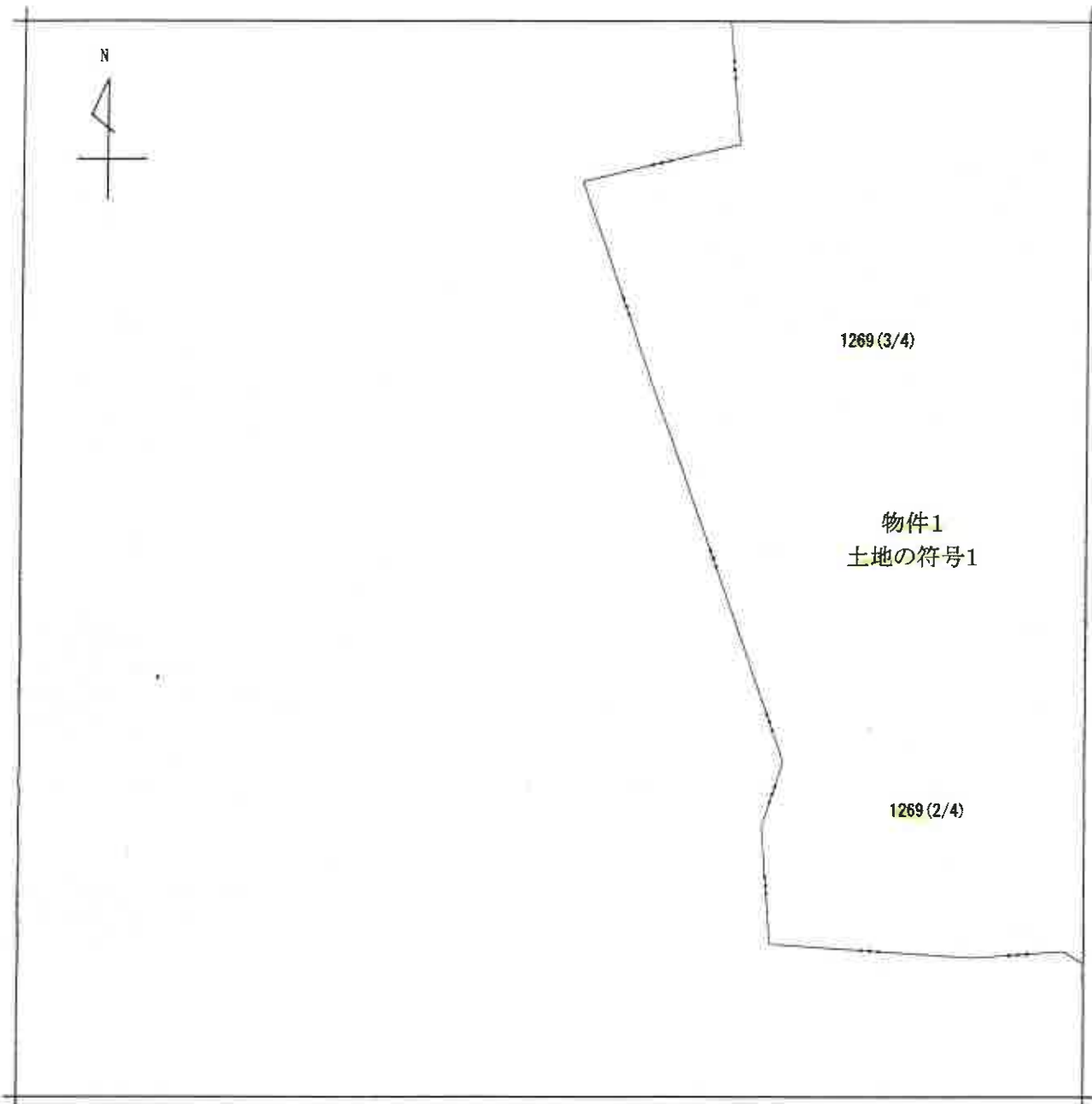
請求部	所在	千葉市中央区青葉町			地番	1269番			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年8月6日			備付年月日(原図)		補事項			

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。

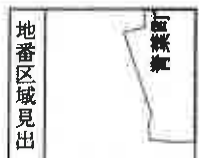
令和7年7月28日
千葉地方法務局

請求番号：80-4
(2/7)

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 千葉市中央区青葉町				地番	1269番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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8月6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。

令和7年7月28日
千葉地方法務局

請求番号：80-4
(3/7) 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。



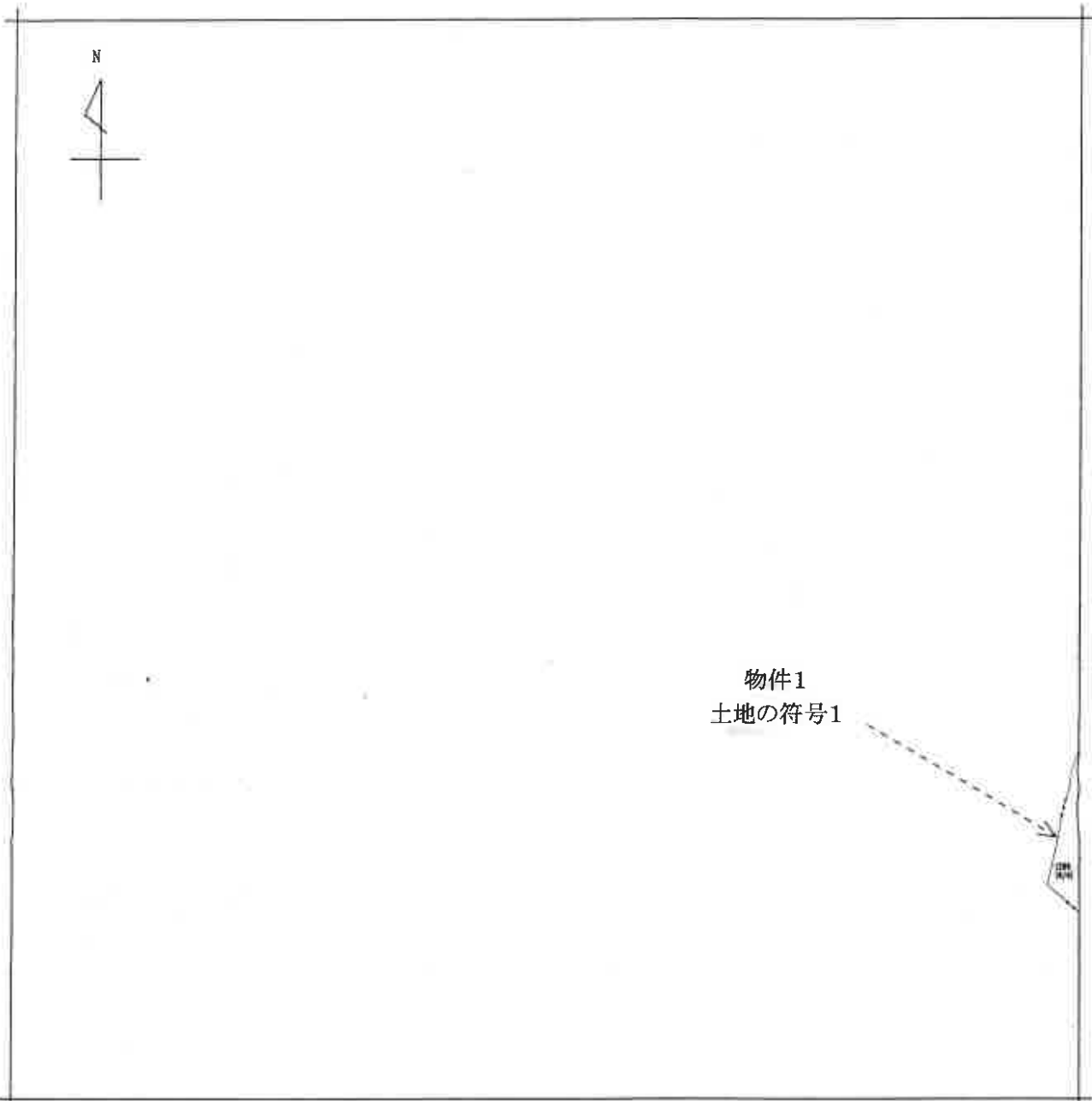
請求部	所在	千葉市中央区青葉町			地番	1269番			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年8月6日			備付年月日(原図)				補事項	

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。

令和7年7月28日
千葉地方法務局

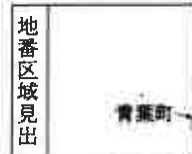
請求番号：80-4
(4/7)

登記官



物件1
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	千葉市中央区青葉町			地番	1269番			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	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8月6日			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。

令和7年7月28日
千葉地方務局

請求番号：80-4
(5/7)

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	千葉市中央区青葉町			地番	1269番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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8月6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。

令和7年7月28日
千葉地方法務局

請求番号：80-4
(6/7)

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。



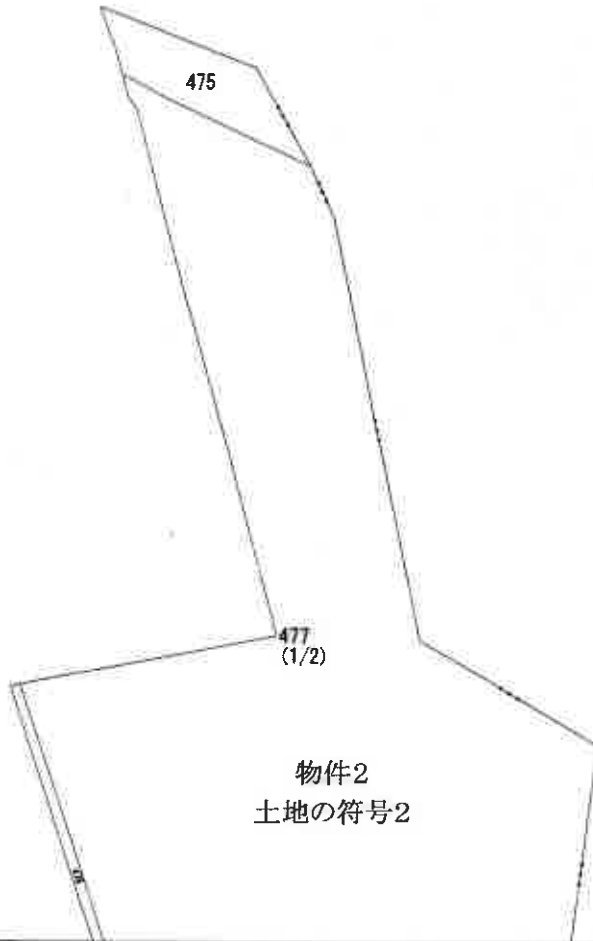
請求部分	所在 千葉市中央区青葉町			地番	1269番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年8月6日			備付年月日(原図)			補事項	

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。

令和7年7月28日
千葉地方法務局

請求番号：80-4
(7/7)

登記官



+27224.401 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



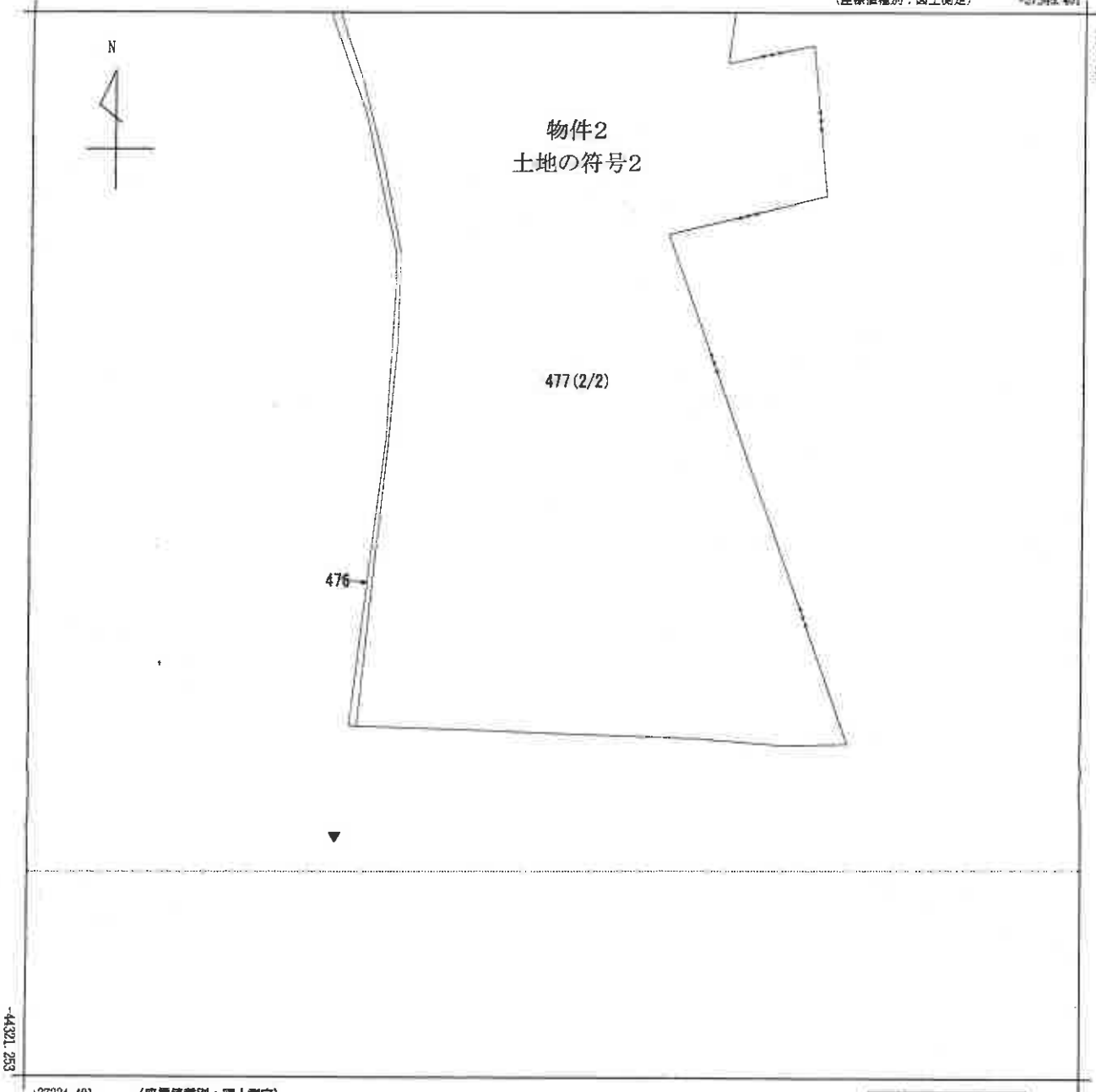
請求部	所在	千葉市中央区葛城三丁目			地番	477番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日			補記事項	

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。

令和7年7月28日
千葉地方務局

請求番号：80-5
(1/2)

登記官



+27224.401 (座標値種別：図上測定)

(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補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補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。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	千葉市中央区葛城三丁目			地番	477番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日		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。

令和7年7月28日

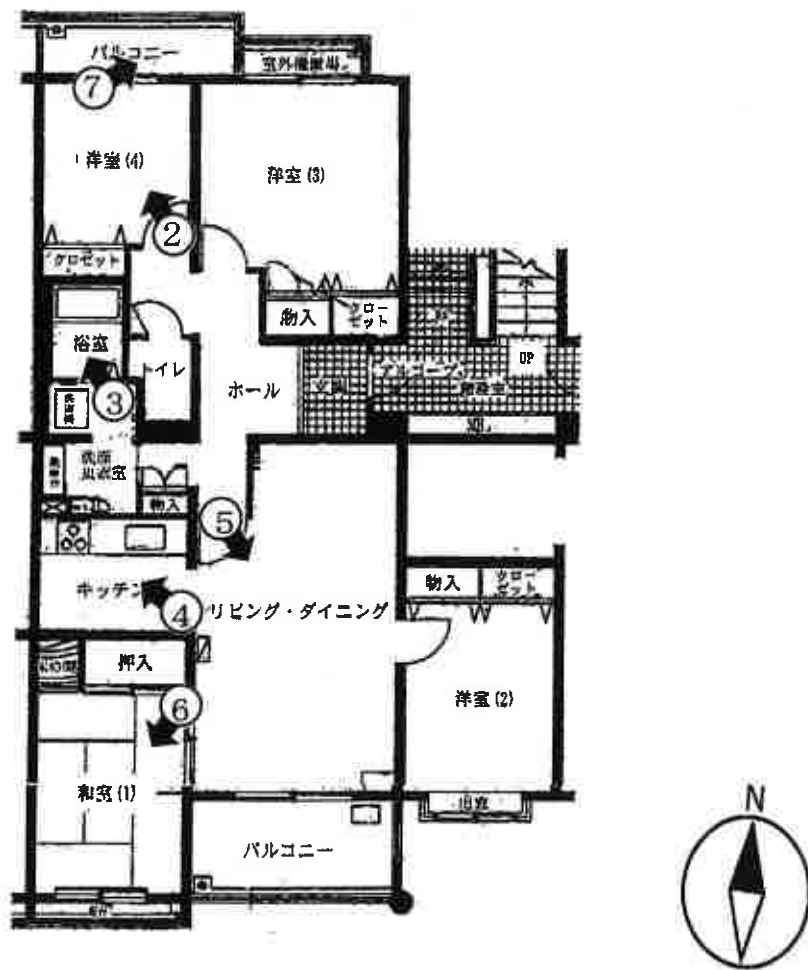
千葉地方法務局

請求番号：80-5

登記官

(2/2)

建物間取図 (評価人作成)



写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和 7 年（ケ）第 291 号
令和 7 年 11 月 12 日 現地調査
令和 7 年 11 月 27 日 評 価
第 5 1 4 8 号 発行番号
令和 7 年 11 月 30 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15,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,380,000円
物件2 (土地)	金480,000円
物件3 (建物)	金12,340,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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。
- 3 物件1及び2の内訳価格は物件3建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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、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評価するものであり、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
2		物件目録記載のとおり。	同左
3		物件目録記載のとおり。	(住居表示未実施区域)
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 所 在 千葉市中央区青葉町
地 番 1269番
地 目 宅地
地 積 29680.82平方メートル
共有者 A 持分3053755分の9769

2 所 在 千葉市中央区葛城三丁目
地 番 477番
地 目 宅地
地 積 5873.43平方メートル
共有者 A 持分3053755分の9769

3 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区青葉町1269番地
建物の名称 青葉の森公園通り11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉町1269番の11-302
建物の名称 302
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 97.69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

物 件 目 録

所在及び地番 千葉市中央区青葉町1269番

地 目 宅地

地 積 29680.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市中央区葛城三丁目477番

地 目 宅地

地 積 5873.43平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等（物件1・2）

位置・交通	京成千原線「千葉寺」駅の北方・道路距離約1.2km, 最寄バス停「中央博物館」の西方至近に位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中層マンションが建ち並ぶマンション街である。	
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 建蔽率 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% なし 第1種高度地区 千葉寺青葉の森の街地区地区計画（住宅地区A）
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	35,554.25㎡（登記簿） 不整形 間口（東側）約350m×奥行約150m 共有者 Δ 持分3053755分の9769（所有権） 概ね等高
接面道路の状況	東側市道（西千葉駅稲荷町線），幅員（約25m），連続性（良）， 舗装（有），歩道（有），側溝（有） 北東側市道（中央星久喜町線），幅員（約15m），連続性（良）， 舗装（有），歩道（有），側溝（有） 西側市道（葛城24号線），幅員（約6m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），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（青葉の森公園通り1～17号棟）等が建在している。 隣地は共同住宅，公園等である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染等	過去の利用状況及び現況観察によれば，土壌汚染の存在する可能性 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	団地規約設定共用部分の登記がされている「事務所集会所」（RC造 平家建，家屋番号「1269番の1」）等がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	青葉の森公園通り11号棟
建物の用途	居住用(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) 平成11年8月5日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 約20年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根・スレート葺5階建
仕 様	屋 根：陸屋根・スレート 外 壁：吹付タイル 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：無 駐 車 場：有 集 会 場 等：有(別棟) オートロック：無
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(青葉の森公園通り団地管理組合) 管理方式：委託 管理会社：日本総合住生活株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通。
特 記 事 項	建築確認については，当時の住宅・都市整備公団が建築主のため免除されており，千葉市に対し計画通知が行われたとみられるが，千葉市建築指導課において調査を行ったところ，図面等の保管がなく，計画通知番号等の特定ができなかった。

(2) 専有部分の概要 (物件3)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(302号室) 主要開口部の方位:南向き	
床 面 積	97.69㎡(登記面積), 102.15㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	4LDK(別添間取図参照), バルコニー約10.71㎡	
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 (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 8,100円 団地修繕積立金 月額 3,900円 各棟修繕積立金 月額14,700円 駐車場使用料 月額 3,000円 滞 納 額 824,700円(令和7年10月10日現在) 滞納期間: 令和5年3月分から令和7年9月分 上記に対する遅延損害金156,980円(年利15%) 備 考 -	
専有部分の 利用状況等	■▲ が居住している(詳細については, 執行官の現況調査報告書参照)	
特 記 事 項	室内は家庭ゴミ等が散乱しているほか, バルコニーに洗濯機等の家電廃材等が残置されている。 壁・床・建具等に汚れ・剥がれ・キズ等が各所で見られ, カビが全体的に発生している。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	土地に ついての 個別格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	150,000	0.7	29,680.82	1.0	9769/ 3053755	9,970,000
2	150,000	0.7	5,873.43	1.0	9769/ 3053755	1,973,000

ア 標準画地価格：(公示価格等からの査定)

- ・ 地価公示（千葉中央－16）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 190,000\text{円/m}^2 & \times & 105/100 & \times & 100/102 & \times & 100/130 & \times & \text{標準画地価格} \\ & & & & & & & \doteq & 150,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 +2%

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況(間口，奥行，規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：物件1・2…規模・不整形等（-30%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：不要。

オ 共有持分：権利態様（所有権）

② 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（共有部分を含む）を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ³) ア	専有面積 (m ³) イ	現価率 ウ	建物価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	500,000	97.69	0.437	21,345,000

イ 専有面積：公簿面積による

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法（定額法）				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
3	5 %	20年	26年	0.46	▲5% (0.95)	0.437

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察減価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），保守管理状況，建築様式，建築資材の変化等を考慮した。

2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ
1	9,970,000	場所的利益 0.5	4,985,000
2	1,973,000	場所的利益 0.5	987,000
計			5,972,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を50%と査定した。

3 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、個別格差等を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	土地建物 一体の 個別格差 ウ	占有減価 修正 エ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) ア±イ×ウ×エ	価格割合 (%)
1	9,970,000	-4,985,000	0.9	1.0	4,487,000	15
2	1,973,000	-987,000	0.9	1.0	887,000	3
3	21,345,000	+5,972,000	0.9	1.0	24,585,000	82
合 計					29,959,000	100

ウ 個別格差：階層・位置・形状・内装状態等を総合的に考慮した。

エ 占有減価修正：不要。

II 比準価格の試算

基準階中間室 の比準価格 (円/m ²) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (m ²) 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
260,000	0.9	97.69	1.0	22,859,000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1m²当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差率：階層・位置・形状・内装状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要。

Ⅲ 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 (5.9%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 90,868 (0.8%)	円 866,100	6.4%	円 13,126,828	0.8420	円 11,052,789 (99.2%)	円 11,144,000 (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

$$\frac{1}{(1+5.9\%)^3} = 0.8420$$

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。

IV 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

積算価格 29,959,000円

比準価格 22,859,000円

収益価格 11,144,000円

の3価格が算定された。

積算価格は土地利用権等価格及び建物価格から求めたもので、目的物件が有する費用性に着目した価格である。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。

3価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては費用性及び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、積算価格及び収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を22,000,000円と求めた。

2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ
1	22,000,000	15	3,300,000
2		3	660,000
3		82	18,040,000

3 評価額の判定

案分後の価格に、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。

番号	案分後の 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) (但し、最低価格1万円) ア×イ×ウ×エーオ
1	3,300,000	0.9	0.8	—	—	2,380,000
2	660,000	0.9	0.8	—	—	480,000
3	18,040,000	0.9	0.8	0.95	—	12,340,000
一括価格（合計）						15,200,000

イ 市場性修正率：家電廃材等が残置されていること等を考慮した。

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慮した。

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 参考価格資料

- ・ 地価公示（千葉中央－16）

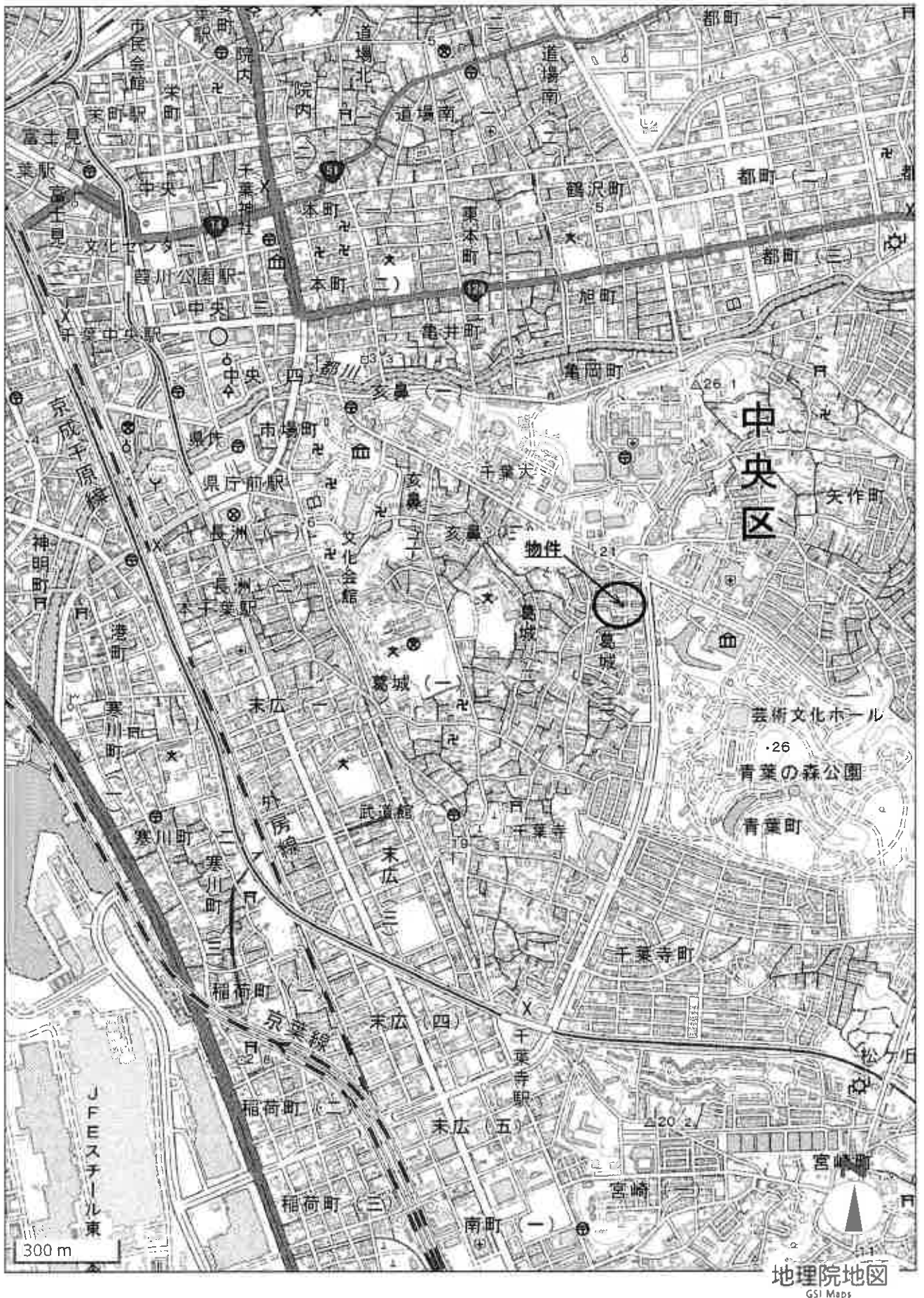
所 在 中央区千葉寺町1236番4
 価 格 190,000円/㎡
 位 置 京成千原線「千葉寺」駅の東方・道路距離約450mに位置する。
 価 格 時 点 令和7年1月1日
 地 積 172㎡
 供給処理施設 水道、ガス、下水
 接 面 街 路 西側幅員6m市道
 用途指定等 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
 地域の概要 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

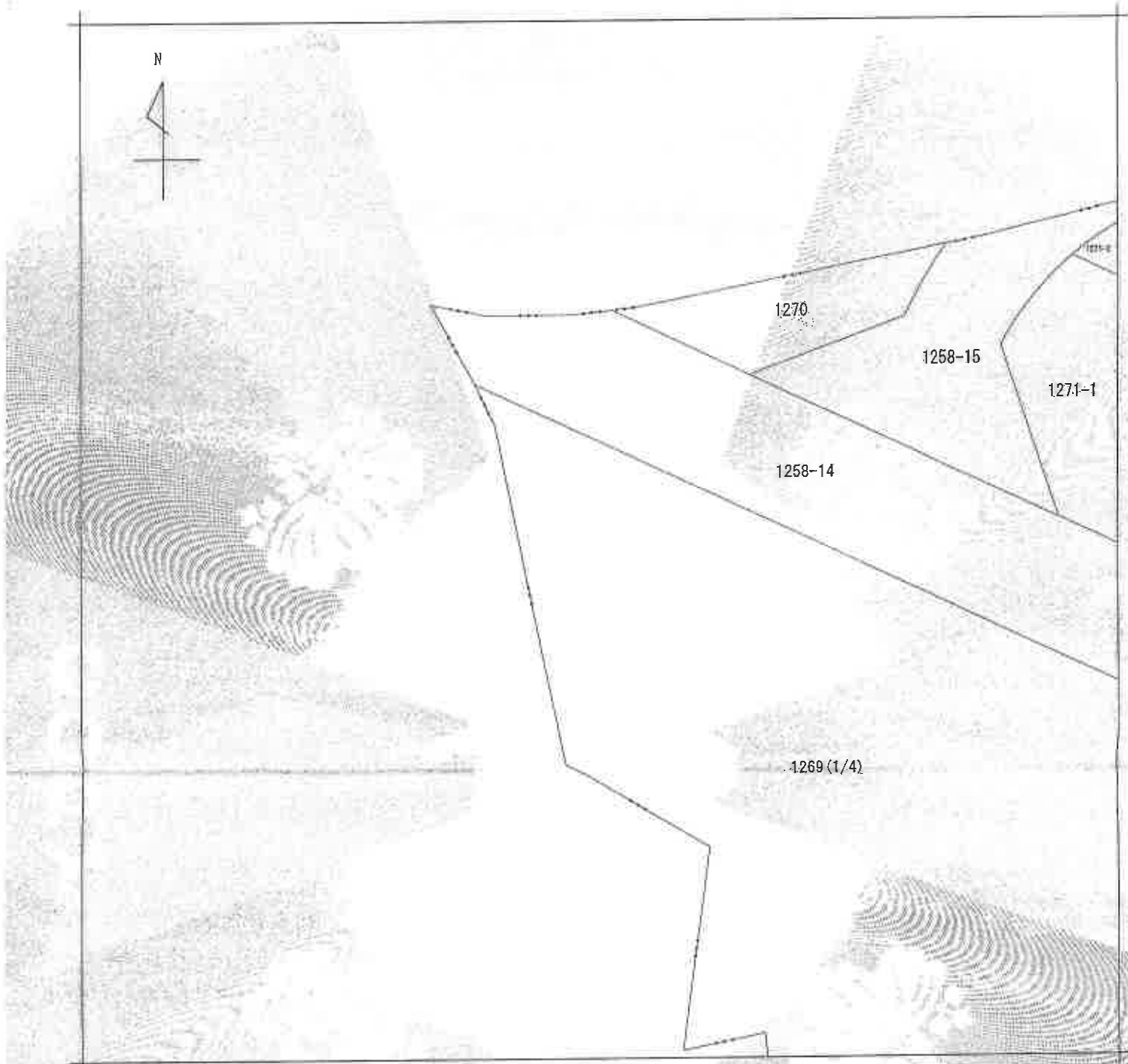
第7 附属資料の表示

- 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 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。

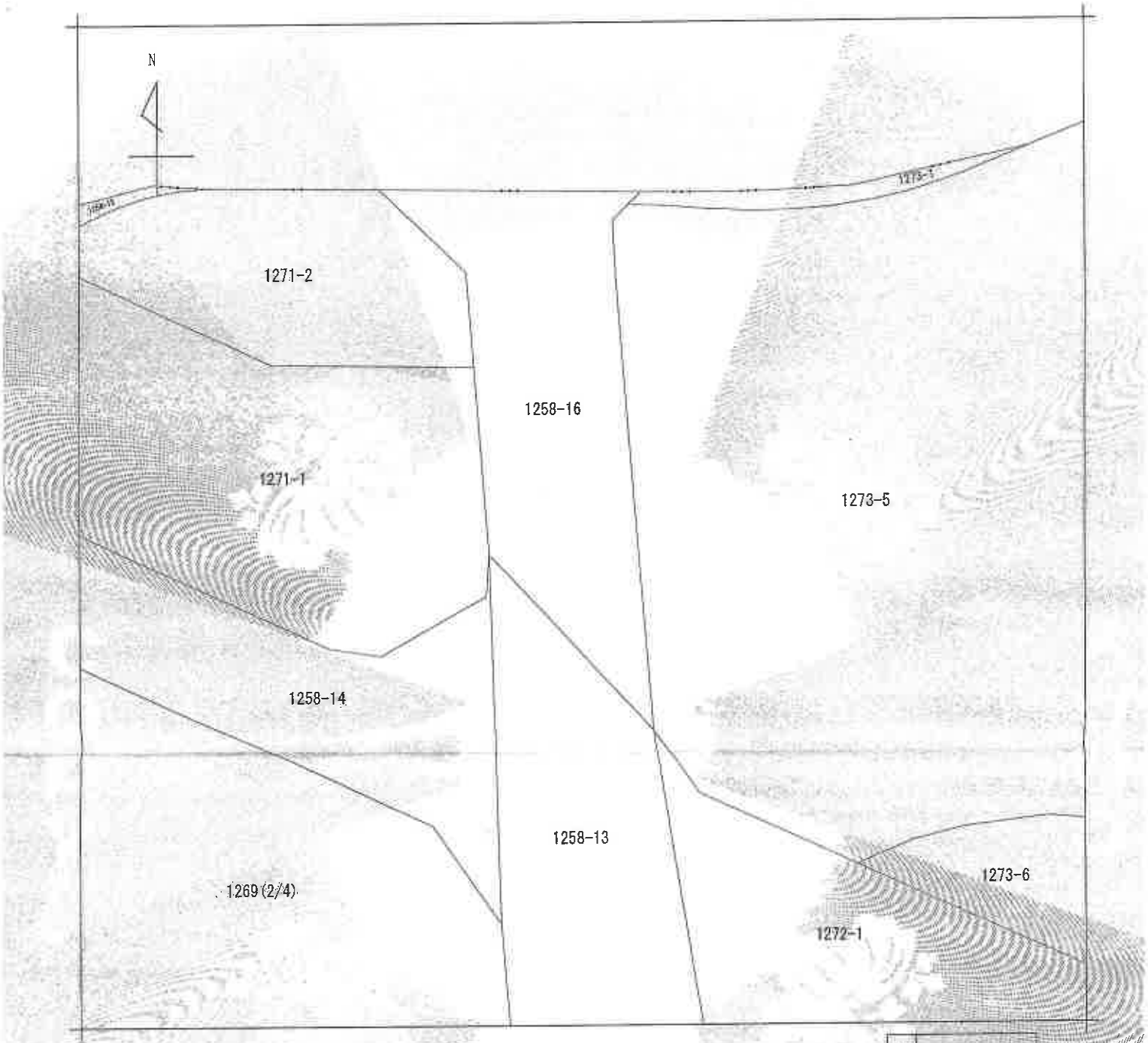


請求部	所在	千葉市中央区青葉町			地番	1269番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年8月6日			備付年月日(原図)			補記事項	

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。

令和7年7月28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	千葉市中央区青葉町			地番	1269番			
出縮	力尺	1/500	精度区	甲一	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8月6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。

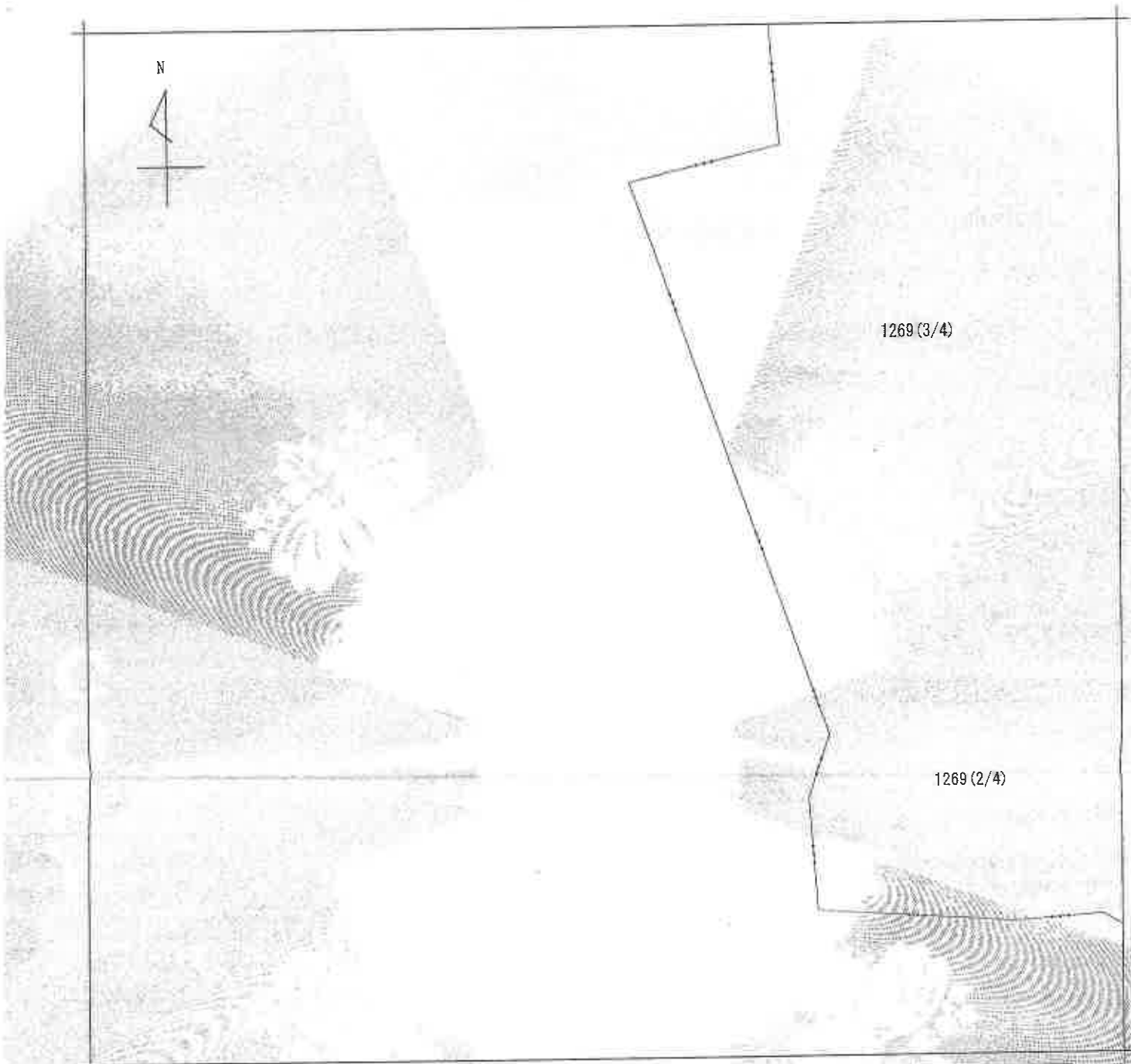
これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年7月28日
千葉地方法務局

請求番号：80-4
(2/7)

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。



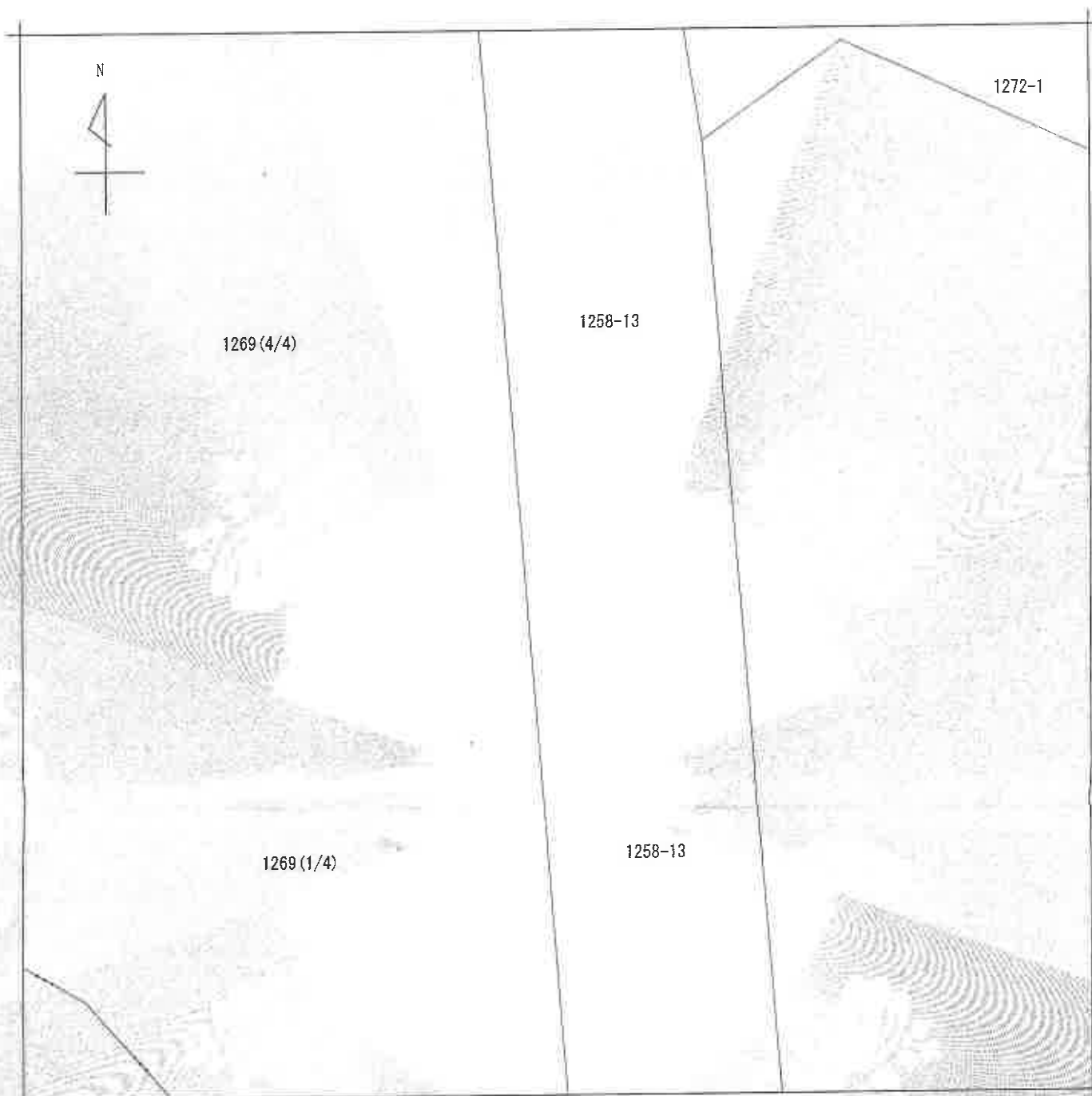
請求部	所在	千葉市中央区青葉町			地番	1269番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	地番系又は 地番記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年8月6日			備付年月日 (原図)			補記事項	

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。

令和7年7月28日
千葉地方法務局

請求番号：80-4
(3/7)

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	千葉市中央区青葉町			地番	1269番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	準拠系番号又は記号	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8月6日			備付年月日(原図)		補記事項			

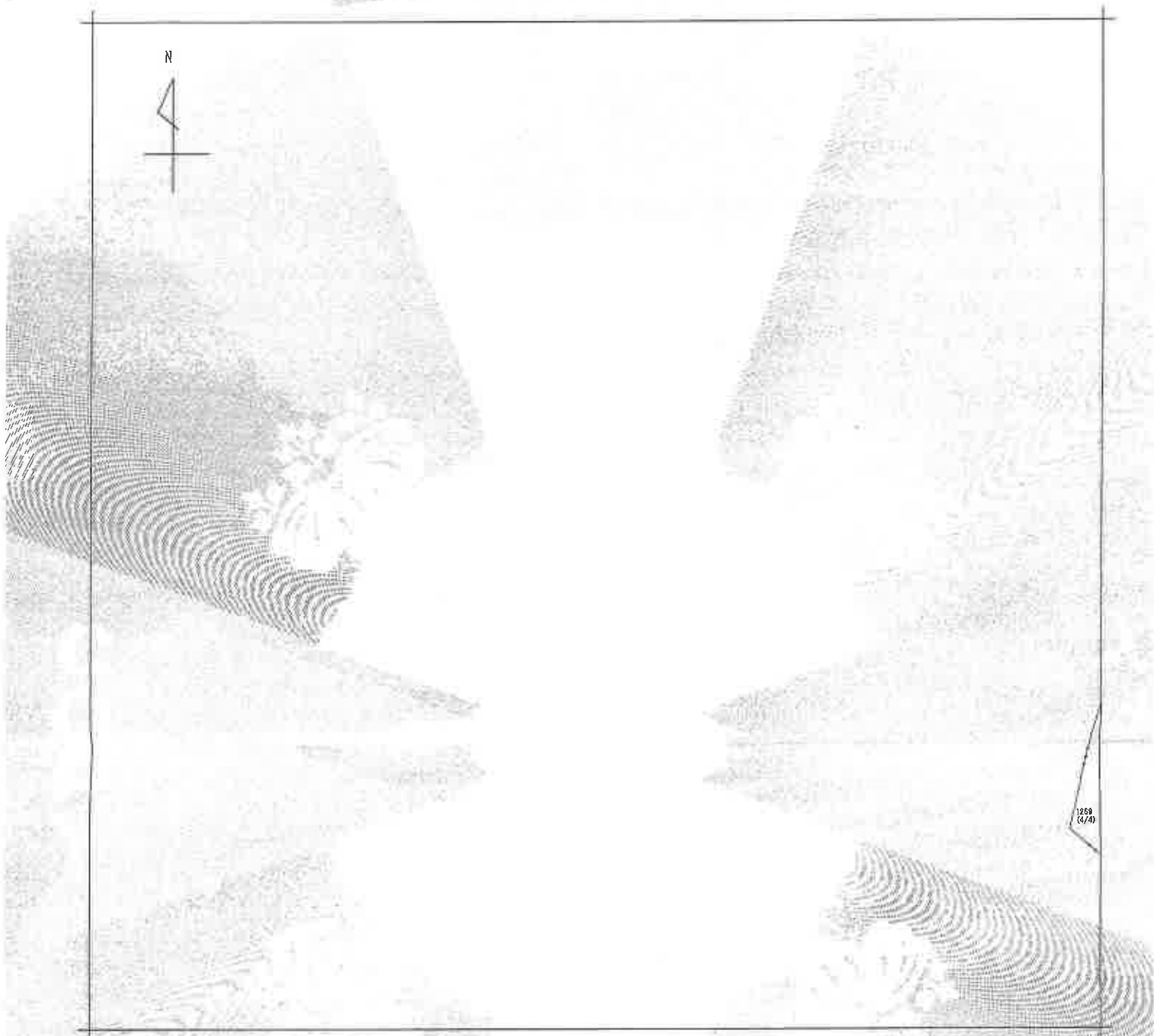
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。 これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年7月28日
千葉地方法務局

請求番号：80-4
(4/7)

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
見出
青葉町

請求部分	所在	千葉市中央区青葉町			地番	1269番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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8月6日			備付年月日(原図)	補記事項			

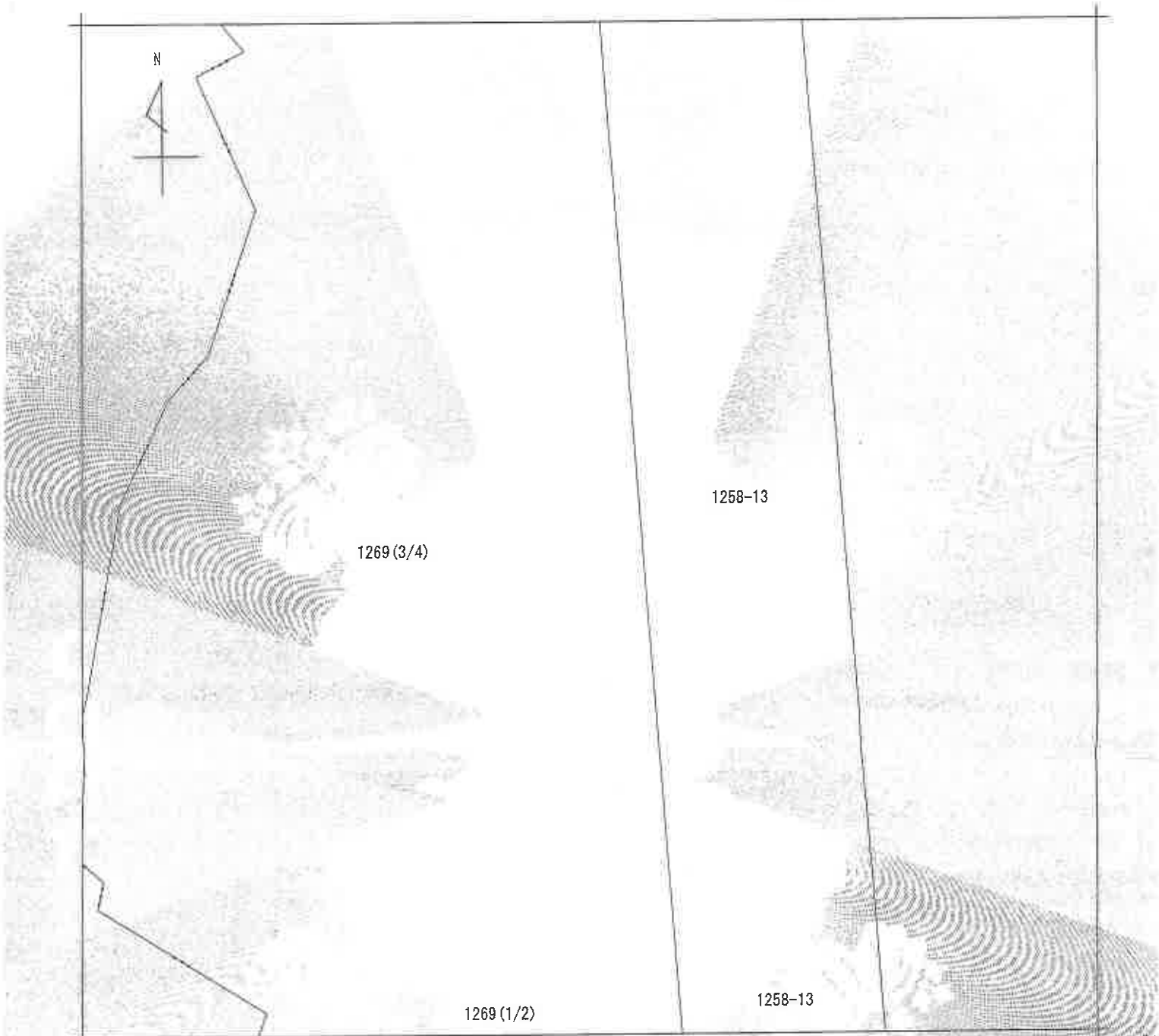
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年7月28日
千葉地方法務局

請求番号：80-4
(5/7)

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	千葉市中央区青葉町				地番	1269番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 座番 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8月6日			備付年月日 (原図)		補記事項			

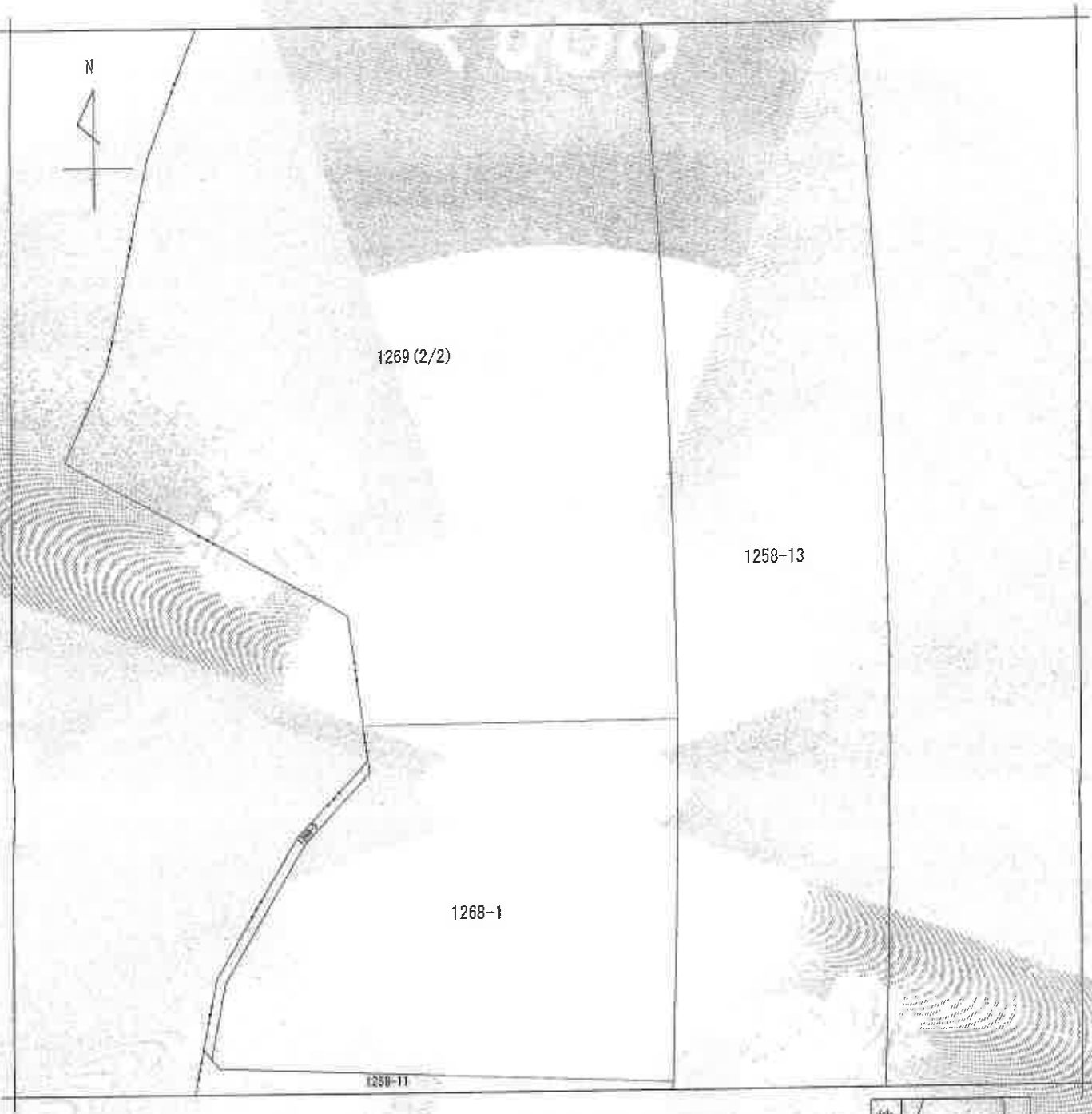
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年7月28日
千葉地方法務局

請求番号：80-4
(6/7)

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 千葉市中央区青葉町			地番	1269番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	標準系 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8月6日			備付年月日 (原図)			補事項	

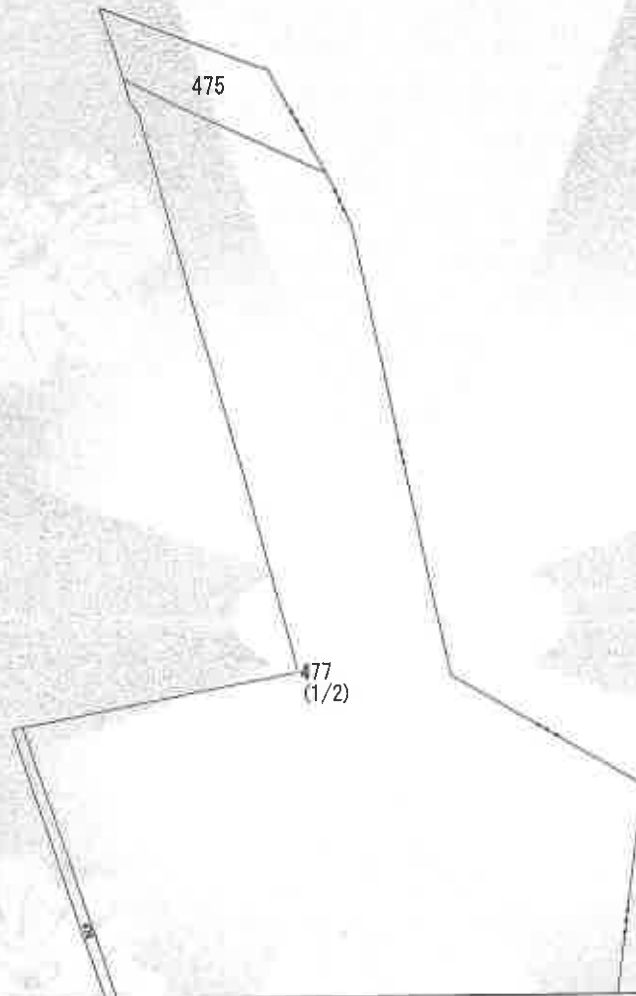
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年7月28日
千葉地方法務局

請求番号：80-4
(7/7)

登記官





+27224.401 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区畫を明確にした不動産登記法指定の地圖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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 図上交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tsuhiko@ihelkyouki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	千葉市中央区葛城三丁目				地番	477番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23日			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

令和7年7月28日
千葉地方務局

請求番号：80-5
(1/2)

登記官





477 (2/2)

476

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (toughokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し



請求部分	所在	千葉市中央区葛城三丁目			地番	477番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23日		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。

令和7年7月28日
千葉地方務局



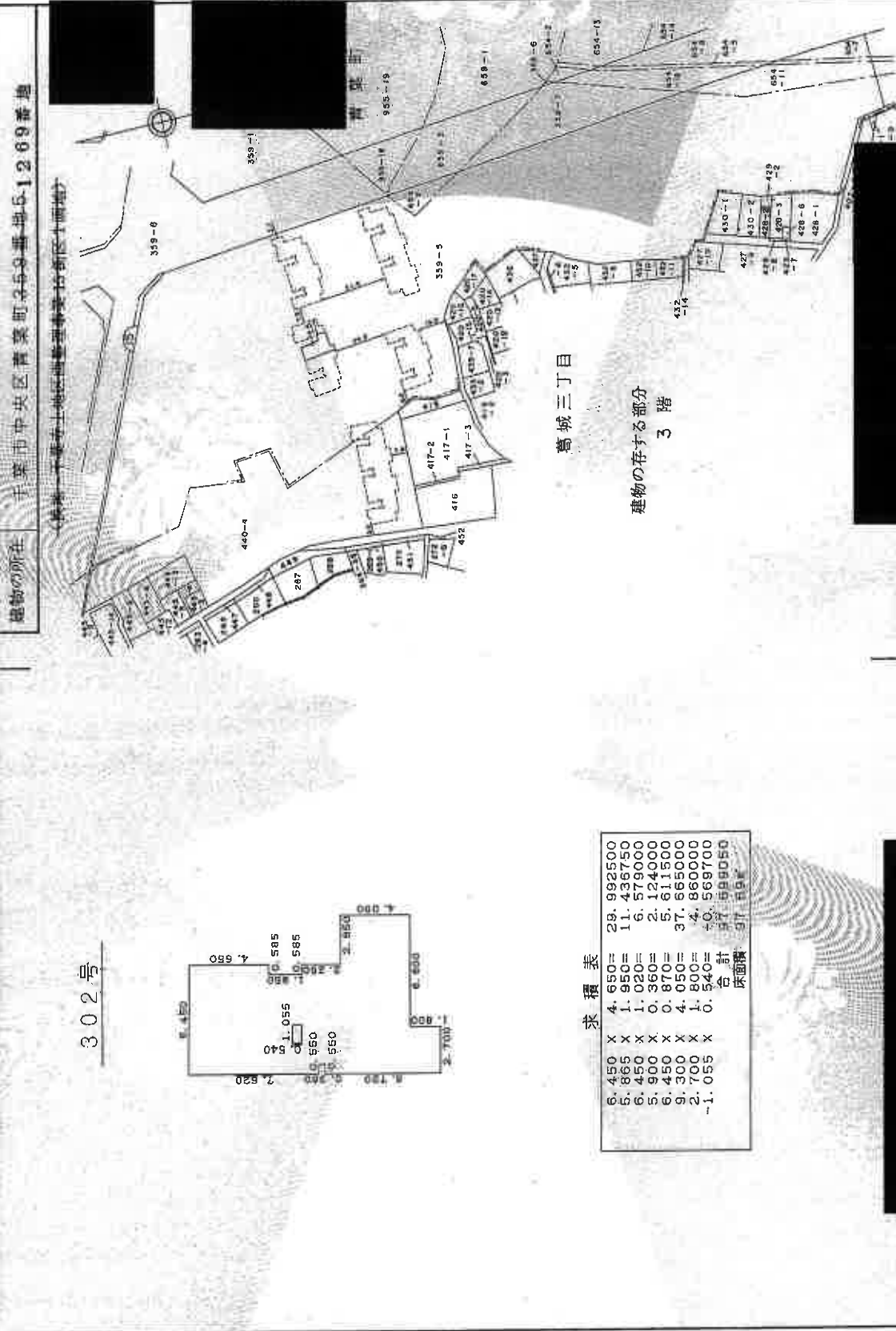
登記年月日：平成11年8月25日

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7年7月28日 千葉地方方法務局

710 各階平面図

1269 建物平面図

家屋番号 1269
千葉県中央区青葉町3-5-9番地5.1.2.6.9番地



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

縮尺 1/2,000

作製者 [Redacted]

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

間取図

