

## 期間入札の公告

令和 8年 6月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





令和 7年(ケ)第 143号

令和 7年(ケ)第 362号

## 物 件 目 録

1 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番1  
地 目 宅地  
地 積 384.36平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home

2 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番8  
地 目 宅地  
地 積 223.03平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home

3 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番9  
地 目 宅地  
地 積 95.31平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home

4 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番10  
地 目 宅地  
地 積 87.36平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home



令和 7年(ケ)第 143号

令和 7年(ケ)第 362号

## 物 件 目 録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県稲毛区園生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 205.00平方メートル  
2階 205.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町159番8の1

種 類 保育所

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階部分 27.89平方メートル  
2階部分 192.96平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home

(以上令和7年(ケ)第143号事件の物件番号1~5)

### 6 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県稲毛区園生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 205.00平方メートル  
2階 205.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町159番8の2



令和 7年(ケ)第 143号

令和 7年(ケ)第 362号

## 物 件 目 録

種 類 介護老人保健施設

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 163.60平方メートル

所有者 一般社団法人シニアの味方

(以上令和7年(ケ)第362号事件の物件番号1)



令和7年(ケ)第143号

令和7年(ケ)第362号

### 注 意 書

令和7年(ケ)第143号事件に、同年(ケ)第362号事件を併合しました。  
そのため、併合後の物件目録の物件番号は下記のとおりとなります。

現況調査報告書については、両事件の現況調査報告書を、評価書については上記両事件併合後の補充評価書を御覧ください。

なお、令和7年(ケ)第143号事件の現況調査報告書に「目的外建物」とあるのは物件番号6を、同年(ケ)第362号事件の現況調査報告書に「目的外土地」及び「目的外建物」とあるのは物件番号1～5を指しますので、適宜読み替えてください。

#### 記

併合後の 物件番号	令和7年(ケ)第143号事件 の物件番号	令和7年(ケ)第362号事件 の物件番号
1	1	
2	2	
3	3	
4	4	
5	5	
6		1

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

A I A I Child Care株式会社が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号6】

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

なし

### 《 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。



令和 7年(ケ)第 143号

令和 7年(ケ)第 362号

## 物 件 目 録

1 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番1  
地 目 宅地  
地 積 384.36平方メートル  
所有者 株式会社Nursing Home

2 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番8  
地 目 宅地  
地 積 223.03平方メートル  
所有者 株式会社Nursing Home

3 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番9  
地 目 宅地  
地 積 95.31平方メートル  
所有者 株式会社Nursing Home

4 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番10  
地 目 宅地  
地 積 87.36平方メートル  
所有者 株式会社Nursing Home



令和 7年(ケ)第 143号

令和 7年(ケ)第 362号

## 物 件 目 録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県稲毛区園生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 205.00平方メートル  
2階 205.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町159番8の1

種 類 保育所

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階部分 27.89平方メートル  
2階部分 192.96平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home

(以上令和7年(ケ)第143号事件の物件番号1~5)

### 6 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県稲毛区園生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 205.00平方メートル  
2階 205.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町159番8の2



令和 7年(ケ)第 143号

令和 7年(ケ)第 362号

## 物 件 目 録

種 類 介護老人保健施設

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 163.60平方メートル

所有者 一般社団法人シニアの味方

(以上令和7年(ケ)第362号事件の物件番号1)



令和7年(ケ)第143号  
令和7年 6月 4日受理  
令和7年 9月30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 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番1  
地 目 宅地  
地 積 384.36平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home

2 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番8  
地 目 宅地  
地 積 223.03平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home

3 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番9  
地 目 宅地  
地 積 95.31平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home

4 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番10  
地 目 宅地  
地 積 87.36平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home  
( / 枚目)



## 物 件 目 録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県稲毛区園生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 205.00平方メートル  
2階 205.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町159番8の1

種 類 保育所

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階部分 27.89平方メートル  
2階部分 192.96平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home

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		
<b>建 物</b>	物件5		
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 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を保育所として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 4 枚目「占有者及び占有権原（物件5関係）」のとおり		
下記以外の敷地（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）		
管理費等の状況	管理規約及び管理費の定めはない		
管理費等照会先	管理会社はない		
その他の事項	7 枚目「その他の事項」記載のとおり		
<b>土 地</b>	物件1～4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 本土は、上記の者らが本建物（物件5）を含む一棟の建物の敷地として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 5 枚目「占有者及び占有権原（物件1～4関係）」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	7 枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日		
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

( 3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件5関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> AIAI Child Care 株式会社 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 保育所
■関係人(■建物所有者会社代表取締役及び占有者会社担当者の陳述/■ 提示文書 (定期建物賃貸借契約書 (事業用) )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	2025年5月1日
最初の契約日	2025年4月28日
契約等期間	2025年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 2041年 3月31日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	<del>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし</del>
契約等貸主	最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/>
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> AIAI Child Care 株式会社 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 1,000,000円 (別途消費税相当額) (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 5,000,000円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	管理費・共益費は家賃に含まれる。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」とおり
提出された契約書の表題は、「定期建物賃貸借契約書 (事業用)」となっているが、関係者の陳述によれば、借地借家法第38条第3項に規定する書面の交付は無いとのことである。したがって、同条第1項の適用はない。	

(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)

占有者及び占有権原 (物件1～4関係)							
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 (土地所有者 (株式会社Nursing Home) と共同占有) <input type="checkbox"/>						
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社在宅支援総合ケアサービス <input type="checkbox"/>						
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>						
■関係人(■土地所有者会社兼占有者会社の代表者の陳述/□提示文書( )の要旨)							
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>						
占有開始時期	平成30年3月4日 (5枚目目的外建物の登記上の新築日)						
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>平成30年3月4日頃</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>平成30年3月4日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	平成30年3月4日頃	期間	平成30年3月4日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約日	平成30年3月4日頃						
期間	平成30年3月4日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし						
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新						
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし						
契約等当事者	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td>最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 株式会社在宅支援総合ケアサービス <input type="checkbox"/> その他の者( )</td> </tr> </table>	貸主	最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/>	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社在宅支援総合ケアサービス <input type="checkbox"/> その他の者( )		
貸主	最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/>						
借主	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社在宅支援総合ケアサービス <input type="checkbox"/> その他の者( )						
賃料・支払時期等	<table border="1"> <tr> <td>毎月</td> <td>円 (毎月 日限り 月分支払)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 前払 ( )</td> <td>分 円)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 相殺 ( )</td> <td>分 円)</td> </tr> </table>	毎月	円 (毎月 日限り 月分支払)	<input type="checkbox"/> 前払 ( )	分 円)	<input type="checkbox"/> 相殺 ( )	分 円)
毎月	円 (毎月 日限り 月分支払)						
<input type="checkbox"/> 前払 ( )	分 円)						
<input type="checkbox"/> 相殺 ( )	分 円)						
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)						
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>						
その他							
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
( 5 枚目)

目的外建物の概況 (物件1～4関係)	
所在地	千葉県稲毛区園生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> 園生町159番8の2 <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 介護老人保健施設
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 (概略)	1階部分 163.60㎡
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社在宅支援総合ケアサービス) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成30年3月4日 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)

## その他の事項

### ■ 物件1～4について

- 1 物件1～4は一体として、物件5の建物を含む一棟の建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。なお、駐車スペースには8台分の駐車区画があるが、株式会社Nursing Home及び株式会社在宅支援総合ケアサービスの代表者（以下、本報告書において「代表者」という。）によれば、特定人に賃借しているものではなく、施設利用者が適宜車両を停めているとのことである。
- 2 物件1～4は概ね平坦であるが、西側隣地より約5m低く、南側隣地より約4m高い（写真番号③参照）。また、南端付近が道路より約0.6m高い。なお、西側隣地は山林及び墓地である（写真番号②参照）。

### ■ 本建物（物件5）について

- 1 1階が調理室等、2階が保育室・事務室・エントランス等の保育所である。
- 2 目視の限り、経年相応の軽微な損耗が見られる程度である。
- 3 エントランスは2階にあり、建物内に階段はない。したがって、1～2階の移動は建物内のエレベーターか外階段を使用することになる。
- 4 本建物の1階には、6枚目記載の目的外建物へ通じるドアがあり、互いに入出りが可能となっている。

### ■ その他

物件5を含む一棟の建物の屋上には、ソーラーパネルが設置されている（屋上に上ることができなかったため、現認はしていない）。

代表者によれば、

- 1) これは株式会社在宅支援総合ケアサービスが設置したもので、割賦金の支払は完済している。
  - 2) ソーラーパネルを設置することにつき、株式会社Nursing Homeと株式会社在宅支援総合ケアサービスとの間で、特別な契約や金銭の授受は無い。
  - 3) 得られた電力は、目的外建物の電力として使用している。
- とのことである。

以上

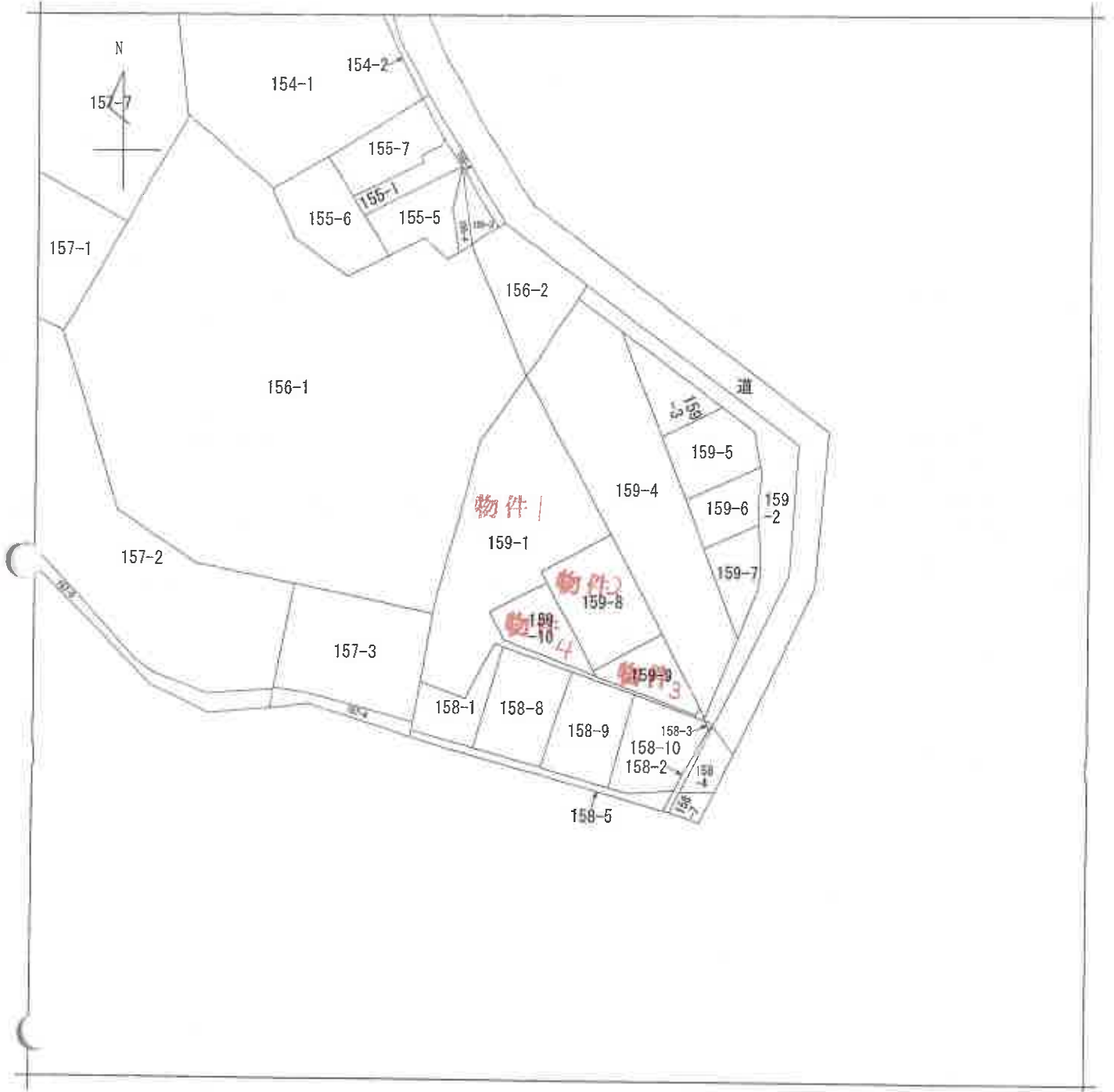
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 代表者	<p>1 私は、物件1～5及び目的外建物を所有する各法人の代表を務めています。</p> <p>2 本建物は、事業譲渡により事業を承継したAIAI Child Care 株式会社 が賃借しています。</p> <p>3 目的外建物が物件1～4の土地を利用するについて、特別な契約や金銭の授受はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和7年7月25日聴取</p> <p>1 本建物に対するAIAI Child Care 株式会社との賃貸借契約の内容はお渡しした契約書記載（以下「本件契約書」という。）のとおりです。</p> <p>2 屋上にソーラーパネルがあります。関係する資料は後日郵送します。</p> <p>3 西側が墓地・山林となっています。これまで土砂が崩れたことはありません。</p> <p>4 本土地にある駐車スペースは特定人に賃貸していません。施設利用が随時利用しています。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和7年8月10日聴取</p> <p>1 本件契約書記載の保証金500万円は、AIAI Child Care 株式会社から受領しています。</p> <p>2 賃貸借契約につき、契約の更新がなく、期間満了により当該建物の賃貸借契約が終了する旨を記載した書面をAIAI Child Care 株式会社 に交付していないと思います。</p> <p>3 管理規約や管理費に関する定めはありません。また、管理会社もありません。</p> <p>4 ソーラーパネルについて、</p> <p>1) 割賦金は完済しています。</p> <p>2) ソーラーパネルを屋上に設置することにつき、株式会社Nursing Home と株式会社在宅支援総合ケアサービスとの間で、特別な契約や金銭の授受はありません。</p> <p>3) 得られた電力は、目的外建物の電力として使用しています。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和7年9月17日聴取</p>
■ AIAI Child Care 株式会社の担当者	<p>1 本建物は、事業譲渡により事業を承継した当社が株式会社Nursing Home から賃借し使用しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は本件契約書記載のとおりです。保証金5,000,000円は支払っております。</p> <p>3 賃貸借契約につき、契約の更新がなく、期間満了により当該建物の賃貸借契約が終了する旨を記載した書面は交付されていません。したがって、借地借家法第38条第1項の適用はないと考えています。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和7年9月17日聴取</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

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6月6日(金) 11:05 - 11:14	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
令和7年6月6日(金)	当庁執行官室	物件1～5及び目的外建物の各所有者会社へ調査協力依頼書をそれぞれ郵送
令和7年7月25日(金)	電話	代表者に、目的外建物の物件1～4に対する敷地利用権、物件5の占有関係等について聴取、調査日は後日調整となるが、休日の希望あり
令和7年7月31日(木)	電話	代表者と立入調査日を8月10日(日)午後1時で調整
令和7年8月10日(日) 13:02 - 13:45	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影 代表者と面談聴取並びに賃貸借契約書受領 代表者にソーラーパネルに関する資料等送付のための返信用封筒を手渡し(8月15日郵送あり)
令和7年8月18日(月)	千葉地方法務局	A I A I Child Care 株式会社の履歴事項全部証明書取得
令和7年9月17日(水)	電話	代表者から賃貸借契約の保証金受領及び交付書面の有無、一棟の建物の管理、ソーラーパネルについて聴取 A I A I Child Care 株式会社担当者から賃貸借契約の内容等につき聴取
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 8月10日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

( 9 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在		千葉県稲毛区園生町		地番	159番1		
出力縮尺	1/600	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54年1月31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。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年4月21日  
千葉地方法務局

請求番号：26-3  
(1/1)

登記官

(10枚目)



登記年月日：平成15年10月20日

308465

地積測量図

地番	159-10
土地の所在	千葉市稲毛区園生町



道路



三斜求積表

地番	底辺	高さ	底	面積
NO. ② 159-10				
1	10.96	5.36	58.7456	
2	15.79	6.95	109.7405	
3	10.76	0.58	6.2408	
		地面積	174.7269	
		地積	87.36345	
			87.36	m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	面積
NO. ① 159-1			
公積	471.73065	総計	87.36345
		然地	384.36720
		地積	384.36
			m <sup>2</sup>

境界線の種類	
C	コンクリート壁
P	金属プレート壁
R	鉄筋
界	干渉線
M	干渉線

製作者

申請人

縮尺 1/500

平成 15 年 10 月 6 日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会用品)

(A3判をA4判に縮小)

( // 枚田)

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4月21日 千葉地方検察局

請求番号：26-4

登記年月日：平成15年3月27日

308464

地積測量図

地番 159-9

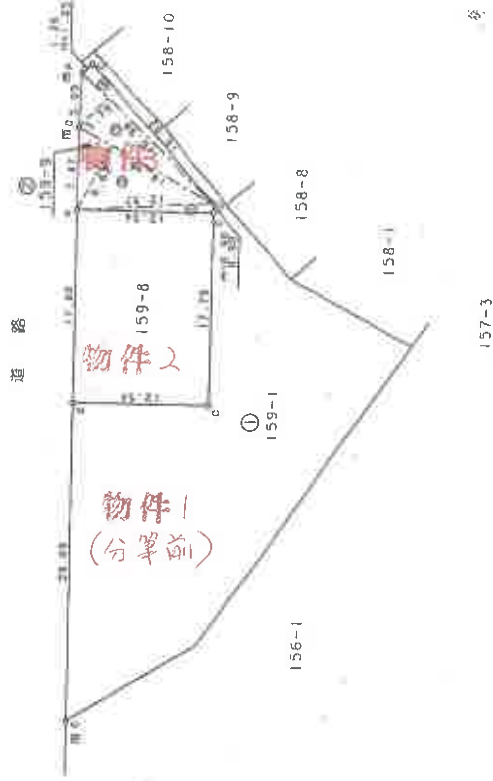
土地の所在 千葉市稲毛区園生町



三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	価面積
1	12.57	0.90	11.3130
2	14.16	6.62	93.7392
3	16.98	3.79	64.3542
4	16.98	1.25	21.2250
価面積			190.6314
地積			95.31 ㎡

地番 公簿	159-1	積	積
公簿	567.04635	総積	95.31570
		残積	471.73065
		地積	471.73 ㎡



境界線の種類	
C	コンクリート杭
P	金属プレート杭
R	鉄杭
標	千葉県測量隊外設
市	千葉市測量隊外設

平成15年3月27日登記

作製者

平成15年3月3日作成

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

登記簿 (12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7年4月21日 千葉地方法務局

請求番号：25-6

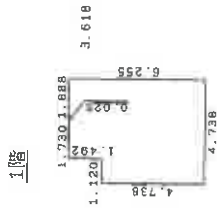
登記年月日：平成30年3月14日

# 各階平面図

家屋番号 園生町159番8の1

# 建物図面

建物の所在 千葉市稲毛区園生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10



### 求積表

1.888	x	0.025	=	0.047200
3.618	x	1.492	=	5.396056
4.738	x	4.738	=	22.448644
計				27.893900

床面積 27.89 m<sup>2</sup>

### 2階

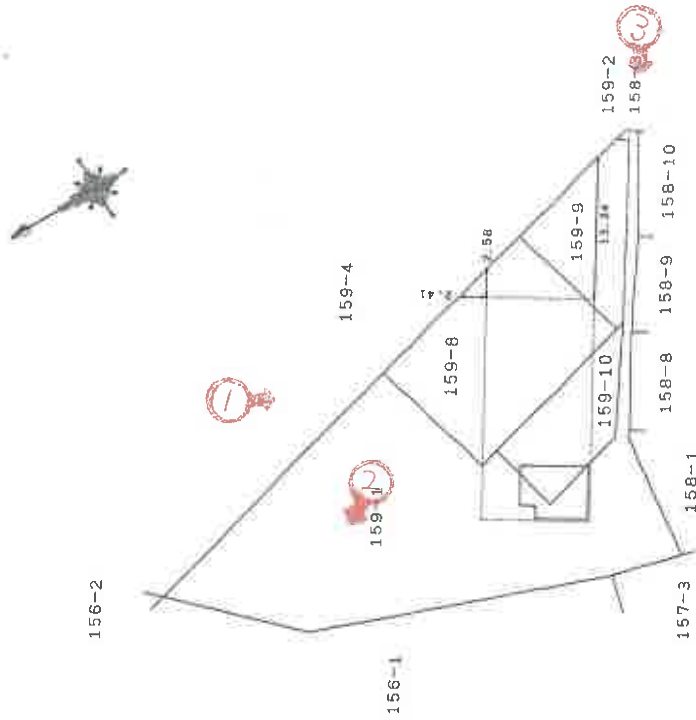


### 求積表

20.100 x 9.600 = 192.960000

床面積 192.96 m<sup>2</sup>

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



建物の存する部分 1階、2階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成30年3月4日作成)

(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7年4月21日 千葉地方法務局

登記官 (13枚目)

請求番号：26-8

登記年月日：平成30年3月14日

# 各階平面図

家屋番号 園生町159番8の2

建物の所在 千葉市稲毛区園生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10

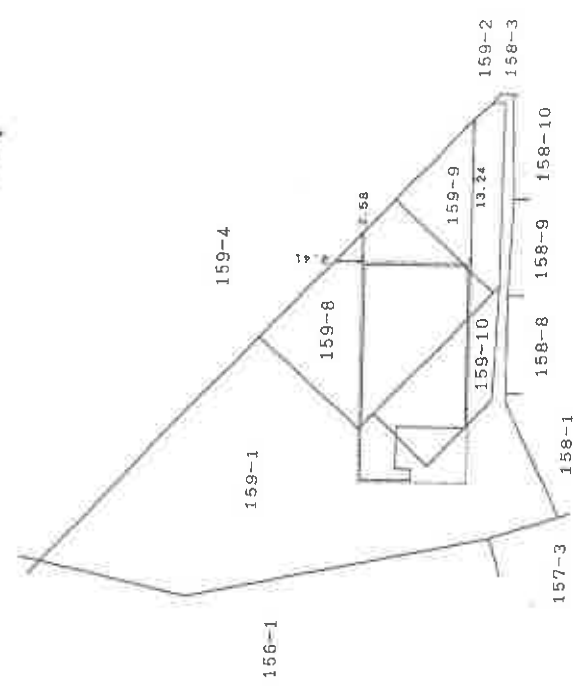
# 建物図面



### 床面積

20.100	X	3.255	=	65.425500
11.005	X	1.483	=	16.314415
15.238	X	6.345	=	96.685110
計				163.601025

床面積 163.60 m<sup>2</sup>



目的外建物

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成30年3月4日作成)

(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。

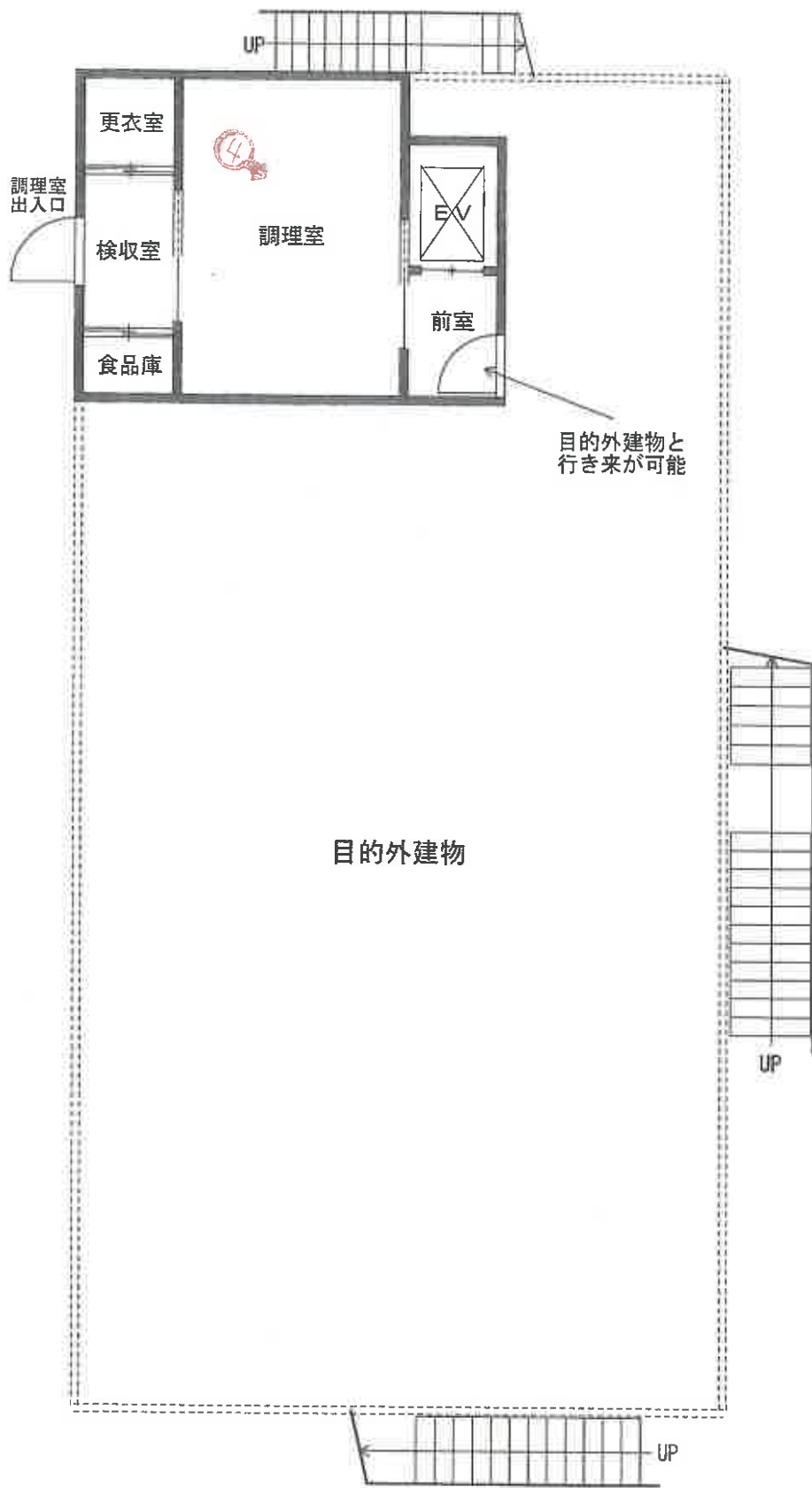
令和7年4月21日 千葉地方方法務局

登記簿 (14枚目)

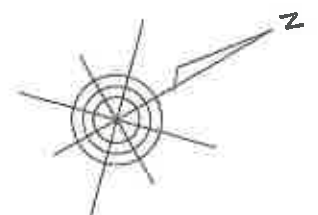
請求番号：26-9

間取略図

1階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



(15枚目)



①



②



駐車場

西側隣地

③



南側隣地との境界付近

物件5

( 17 枚目)

④



目的外建物へ通じるドア 1階調理室

⑤



2階保育室

⑥



2階保育室

(18 枚目)

⑦



⑧



2階更衣室

⑨



避難用すべり台

(19 枚目)

令和7年（ケ）第362号  
令和7年10月28日受理  
令和8年 1月20日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所  
執行官 佐瀬 淳 司

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市稲毛区園生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 205.00平方メートル  
2階 205.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町159番8の2

種 類 介護老人保健施設

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 163.60平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
建 物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<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 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： <input type="checkbox"/> 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介護老人保健施設（看護小規模多機能型居宅介護施設）として使用している
管理費等の状況	管理規約及び管理費の定めはない
管理費等照会先	管理会社はない
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり
<b>敷 地 権</b>	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（ ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）
形 状	<input 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
敷地権の種類	<input type="checkbox"/> 所有権（ ） <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 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 （目的外土地）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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

( 2 枚目)

目的外土地の概況（物件1関係）	
所在地	千葉市稲毛区園生町
地番	159番8、159番1、159番9、159番10
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	各土地の合計790.06平方メートル（ <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル）
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（本件債務者）
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり
■関係人（■本件債務者（目的外土地所有者）代表者兼建物所有者代表者の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年6月14日頃（本件建物の売買日）
最初の契約等	契約日 令和7年6月14日頃
	期間 令和7年6月14日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外土地所有者（本件債務者） <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
地代・支払時期等	毎年金 円（毎月 日限り、 法）
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（金 円 分まで）
敷金・権利金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 権利金 円）
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（令和 年 月 日現在 金 円）
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ ）
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局（ [ ）
その他	4枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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）

## その他の事項

### ■ 3枚目記載の目的外土地について

#### 1 はじめに

本件債務者及び目的外土地所有者並びに目的外建物（本件建物を含む一棟の建物の家屋番号：159番8の1）所有者の各代表者と本件建物代表者は同一人物である（以下、「その他の事項に」においては、「代表者」という）。なお、後述する「株式会社在宅支援総合ケアサービス（本件建物前所有者）」の代表者も同一人物である。

#### 2 目的外土地の占有関係及び起伏について

- 1) 目的外土地は一体として、物件1の建物を含む一棟の建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。なお、本件建物所有者は、目的外土地の持分を有していない。
- 2) 目的外土地の占有については、本件建物所有者と目的外建物所有者の共同占有である。
- 3) 代表者によれば、目的外土地の上に本件建物が存することについて、目的外土地所有者と本件建物所有者との間で金銭の授受はなく、特別な契約も交わしていないとのことである。
- 4) 目的外土地は概ね平坦であるが、西側隣地より約5m低く（写真番号⑧参照）、南側隣地より約4m高い（写真番号⑦参照）。また、南端付近が道路より約0.6m高い。  
なお、西側隣地は山林及び墓地である（写真番号⑧参照）。

### ■ 本件建物（物件1）について

- 1 目視の限り、経年相応の軽微な損耗が見られる程度である。
- 2 本件建物には、目的外建物へ通じるドアがあり、互いに入出りが可能となっている。
- 3 第三者買受人が、本件建物を引き続き看護小規模多機能型居宅介護施設として使用できるかについての評価人による調査結果については、評価書を参照されたい。

### ■ その他

本件建物を含む一棟の建物の屋上には、ソーラーパネルが設置されている（屋上に上ることができなかったため、現認はしていない）。

代表者によれば、

- 1) これは株式会社在宅支援総合ケアサービス（本件建物前所有者）が設置したもので、割賦金の支払は完済している。
- 2) ソーラーパネルを設置することにつき、目的外建物所有者と株式会社在宅支援総合ケアサービスとの間で、特別な契約や金銭の授受は無い。
- 3) 得られた電力は、本件建物の電力として使用していると思う。
- 4) ソーラーパネルの所有権は、本件建物と共に本件建物所有者へ売却されていると認識している。  
とのことである。

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

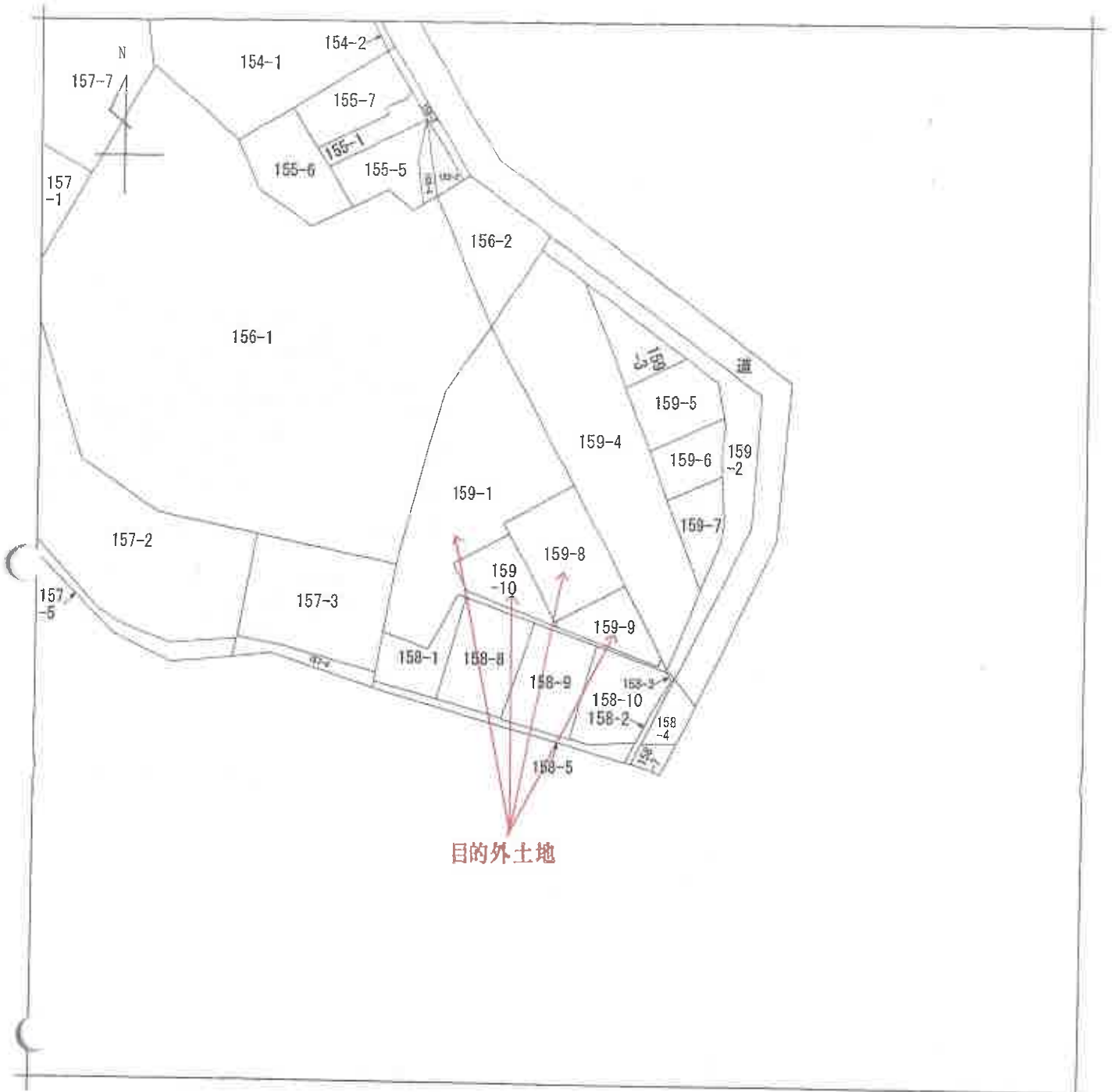
( 4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件債務者（目的外土地所有者・目的外建物所有者）代表者兼本件建物所有者代表者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、目的外土地及び目的外建物所有する株式会社Nursing Home及び本件建物所有者の代表を務めています。</li><li>2 本件建物が目的外土地上に存することについて、株式会社Nursing Homeと本件建物所有者との間で特別な契約や金銭の授受はありません。</li><li>3 管理規約や管理費に関する定めはありません。また、管理会社もありません。</li><li>4 郵便受けに「医療法人社団馨心会」の表示がありますが、同法人が本件建物を使用していることはなく、また、本件建物内に同法人の物はありません。</li></ol>
■株式会社在宅支援総合ケアサービス代表者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は本件建物前所有者である株式会社在宅支援総合ケアサービスの代表を務めています。</li><li>2 本件建物を含む一棟の建物に設置されているソーラーパネルについて、<ol style="list-style-type: none"><li>1) 購入割賦金は完済しています。</li><li>2) ソーラーパネルを屋上に設置することにつき、株式会社Nursing Homeと株式会社在宅支援総合ケアサービスとの間で、特別な契約や金銭の授受はありませんでした。</li><li>3) 得られた電力は、本件建物の電力として使用していると思います。</li><li>4) ソーラーパネルの所有権は、本件建物と共に本件建物所有者へ売却されていると認識していますが、その旨を記載した契約書等はありません。</li></ol></li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

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11月6日(木) 8:38 - 8:44	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年12月3日(水)	電話	本件建物所有者代表者と調査日を1月6日午前10時で調整
令和8年1月6日(火) 9:53 ~ 10:16	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取り確認、写真撮影、本件建物所有者代表者と面談聴取
<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 type="checkbox"/> 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  
( 6 枚目)



目的外土地

(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	千葉市稲毛区園生町			地番	159番8			
出力縮尺	1/600	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54年1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)

令和7年9月26日  
千葉地方務局

請求番号：27-1  
(1/1)

登記官

(7枚目)



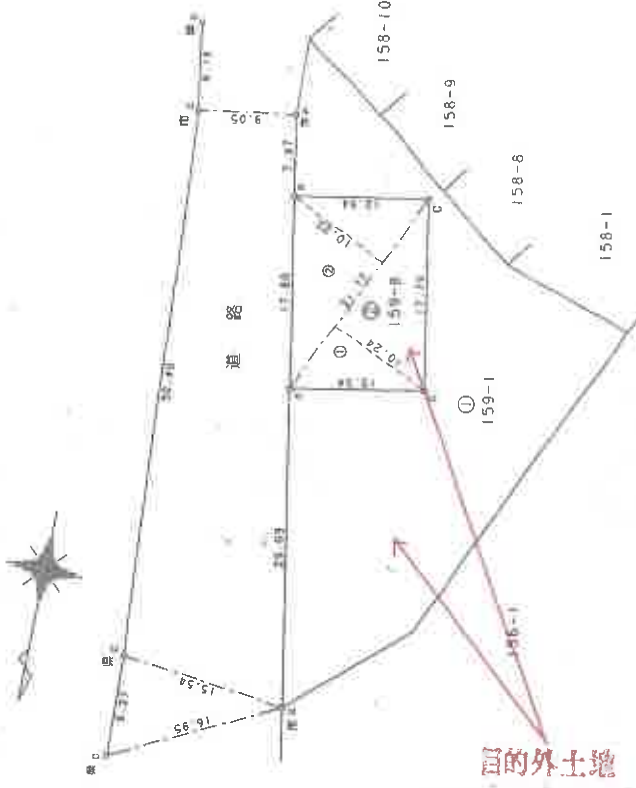
308463

地積測量図

地番 159-8

土地の所在 千葉市稲毛区園生町

平成13年8月6日 登記



目的外土地  
(但し、159番1は分筆前)



境界線の種類	
C	コンクリート杭
P	金属プレート杭
R	鉄 釘
無	千葉県国境測図界線
無	千葉県国境測図界線

二対求積表

地番 ② 159-8			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 面積
1	21.77	10.24	222.9248
2	21.77	10.25	223.1425
		他 積	446.0673
		他 積	223.0365
		他 積	223.03
計 790.08			

地番 ① 159-1			
公 積	積 算	総 計	他 積
	790.08	223.03365	567.04635
		567.04635	567.04

作製者

申請人

(平成13年8月 日作成)

縮尺 1/500

(千葉県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。

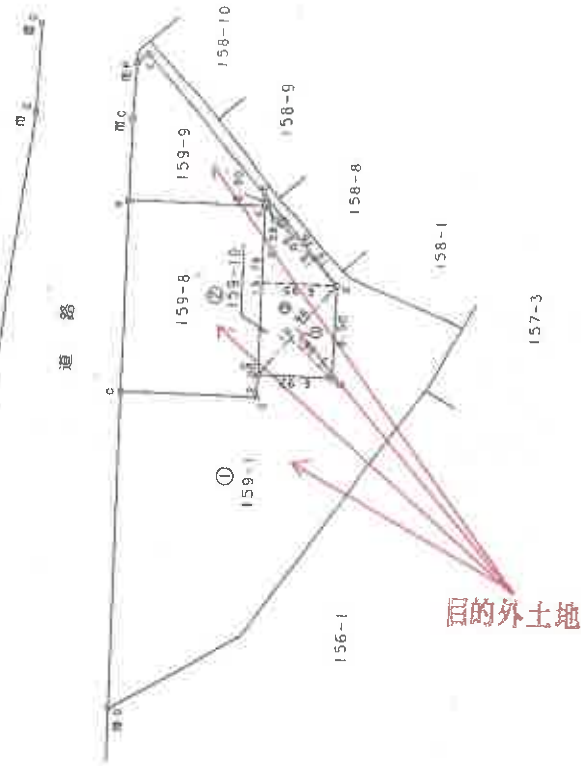
令和7年9月26日 千葉地方検察庁

登記簿 (8枚目)

308465

地積測量図

地番	159-10
土地の所在	千葉県稲毛区園生町



三斜求積表

地番	底辺	高さ	底面積
② 159-10	1	10.96	58.7456
	2	15.79	109.7405
	3	10.76	6.2408
底面積			174.7269
底面積			87.36345
底面積			87.36
公簿			
① 159-1	471.73065	総面積	87.36345
		残地積	384.36720
		地積	384.36

境界線の種類	
C	コンクリート杭
P	金属プレート杭
R	築
界	千葉県建設部所定
市	千葉県建設部所定

平成15年10月20日登記

申請人

平成15年10月6日(作製)

製作者

縮尺 500

(千葉県土地測量士会印)

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9月26日 千葉県地方検察庁

登記簿

(9 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

308464

地積測量図

地番 159-9

土地の所在 千葉市稲毛区園生町

平成十五年参月廿七日登記



三針求積表

地番 ② 159-9			
NO.	底辺	高さ	積
1	12.57	0.90	11.3130
2	14.16	6.62	93.7392
3	16.98	3.79	64.3542
4	16.98	1.25	21.2250
估価積			190.6314
地積			95.31570
地番 ① 159-1			
公積	567.04635	総計	95.31570
		残地積	471.73065
		地積	471.73



境界線の種類	
C	コンクリート壁
P	金属プレート壁
R	鉄 板
境	千葉県道路境界線
田	千葉市道路境界線

製作者

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

(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7年9月26日 千葉地方方法務局

登記簿

(10枚目)

登記年月日：平成30年3月14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9月26日 千葉地方務局

登記官  
( // 枚用)

(A3判をA4判に縮小)

### 各階平面図



#### 面積表

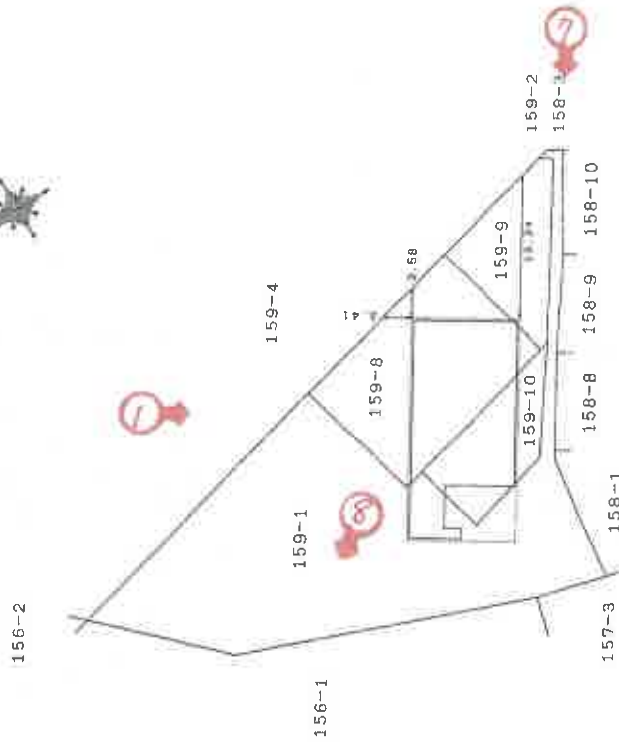
20.100	x	3.255	=	65.425500
1.005	x	1.483	=	1.490415
15.238	x	6.345	=	96.685110
計				163.601025

外面積 163.60 m<sup>2</sup>

家屋番号 医住町159番8の2

建築物の所在 千葉市稲毛区医住町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10

### 建築物図面



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

作成者

縮尺 1/250

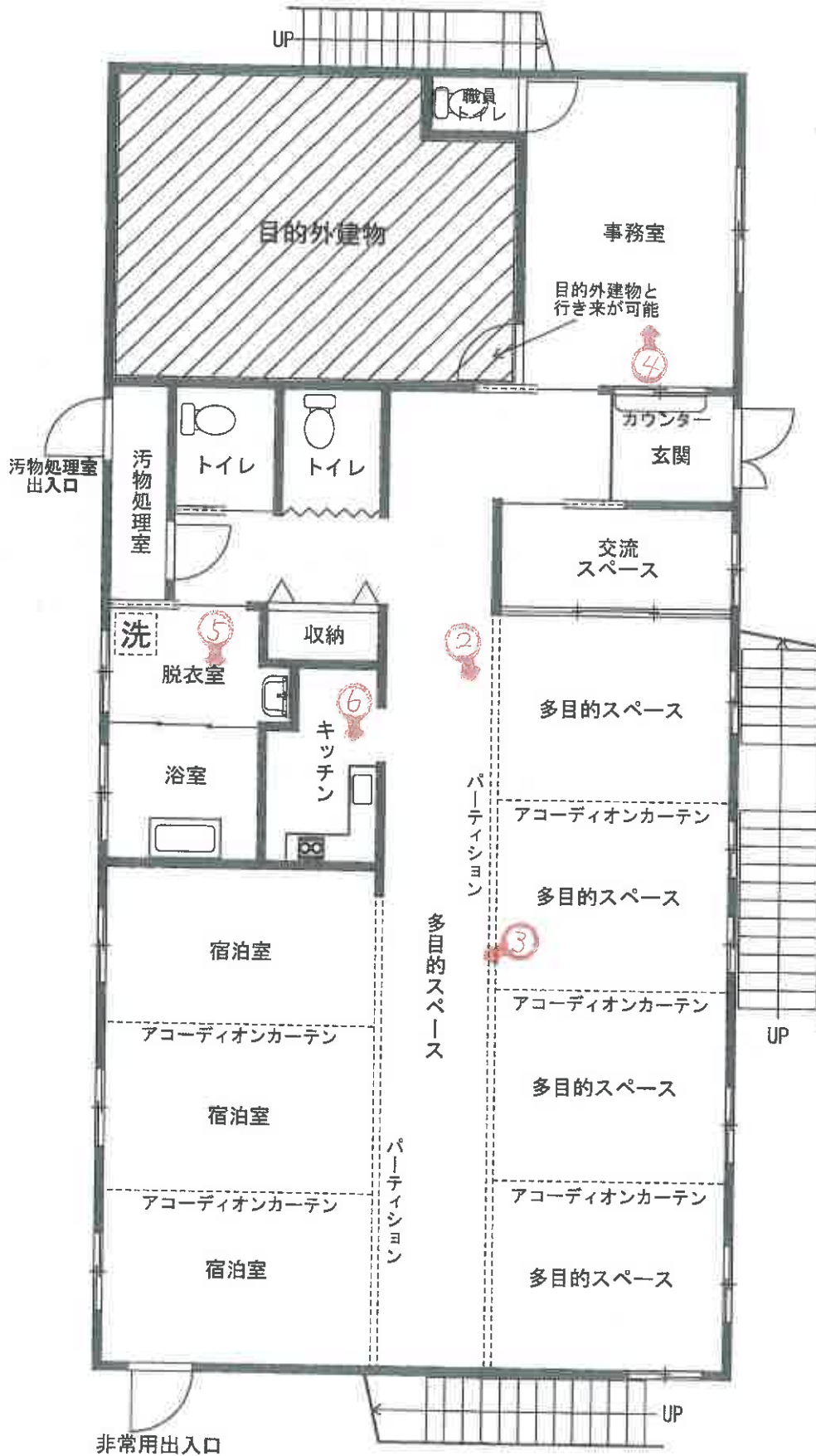
(平成30年3月4日作成)

申請人

縮尺 1/500

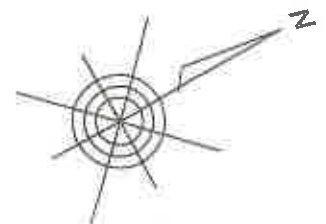
間取略図

1階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(12 枚目)



①



②



多目的スペース

③



宿泊室

( 13 枚目)

④



事務室

⑤



⑥



⑦



南側隣地

本件建物を含む一棟の建物

⑧



西側隣地

目的外土地

令和7年(ケ)第 143 号

令和7年(ケ)第 362 号

令和7年8月10日 現地調査

令和8年1月6日 〃

令和8年4月9日 評 価

第 2026-109 号 発行番号

令和8年4月10日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

# 補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

後藤 元

令和7年(ケ)第143号, 令和7年(ケ)第362号に係る評価書の評価額を, ご指示の事項に基づき下記のとおり補充評価する。

【補充評価するにあたって考慮する事項】

- 1 令和7年(ケ)第143号事件(物件番号1~5), 令和7年(ケ)第362号事件を併合(併合後の物件番号6)したことによる一括評価
- 2 前回評価後の市場性の変動

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 125,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 22,530,000 円
物件2(土地)	金 13,070,000 円
物件3(土地)	金 5,590,000 円
物件4(土地)	金 5,110,000 円
物件5(建物)	金 53,160,000 円
物件6(建物)	金 25,590,000 円

- 1 一括価格は, 物件1~6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。
- 3 物件1~4の内訳価格は物件5, 6のための土地利用権等価格を控除した価格であり, 物件5, 6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。 (令和7年(ケ)143号事件の物件1)	同左
2		物件目録記載のとおり。 (令和7年(ケ)143号事件の物件2)	同左
3		物件目録記載のとおり。 (令和7年(ケ)143号事件の物件3)	同左
4		物件目録記載のとおり。 (令和7年(ケ)143号事件の物件4)	同左
5		物件目録記載のとおり。 (令和7年(ケ)143号事件の物件5)	同左 住居表示「未実施区域」
6		物件目録記載のとおり。 (令和7年(ケ)362号事件の物件1)	同左 住居表示「未実施区域」
番号	特記事項		
1~6	<p>○物件5, 6は区分所有登記されており、一棟の建物は、物件5, 6の2戸の区分所有建物で構成されている。</p> <p>○物件6建物の所有者は、土地について持分を有していない。地代の授受等はないとのことであり、物件6の敷地利用権は使用借権と推定される。</p>		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

令和 7年(ケ)第 143号  
令和 7年(ケ)第 362号

## 物件目録

- 1 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番1  
地 目 宅地  
地 積 384.36平方メートル  
所有者 株式会社Nursing Home
- 2 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番8  
地 目 宅地  
地 積 223.03平方メートル  
所有者 株式会社Nursing Home
- 3 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番9  
地 目 宅地  
地 積 95.31平方メートル  
所有者 株式会社Nursing Home
- 4 所 在 千葉市稲毛区園生町  
地 番 159番10  
地 目 宅地  
地 積 87.36平方メートル  
所有者 株式会社Nursing Home

令和 7年(ケ)第 143号

令和 7年(ケ)第 362号

## 物 件 目 録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県稲毛区園生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 205.00平方メートル  
2階 205.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町159番8の1

種 類 保育所

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階部分 27.89平方メートル  
2階部分 192.96平方メートル

所有者 株式会社Nursing Home

(以上令和7年(ケ)第143号事件の物件番号1~5)

### 6 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県稲毛区園生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 205.00平方メートル  
2階 205.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町159番8の2

令和 7年(ケ)第 143号  
令和 7年(ケ)第 362号

## 物 件 目 録

種 類 介護老人保健施設

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 163.60平方メートル

所有者 一般社団法人シニアの味方

(以上令和7年(ケ)第362号事件の物件番号1)

## 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 (物件1～4)

位置・交通	JR総武本線「稲毛」駅の北東方・約2km(道路距離) 最寄バス停「園生」の北方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	県道沿いに戸建住宅、アパート、事務所、店舗等が混在する地域		
主な公法上の規制 (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)	対象土地の東側都市計画道路拡幅予定位置から西方へ25mまで		
	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	第2種住居地域	
	建ぺい率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域 第1種高度地区20m 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 千葉県がけ条例	
		対象土地が東側で接面する市道は都市計画道路(3・4・34号、園生町柏井町線、計画幅員18m、都市計画決定当初年月日：昭和39年1月23日、最終変更年月日：昭和60年8月30日)である。都市計画決定のみであり事業の予定は未定。	
		対象土地の東側都市計画道路拡幅予定位置から西方へ25m以降	
		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
		建ぺい率	指定 60%
		容積率	指定 200%
	防火規制	なし	
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域 第1種高度地区20m 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 千葉県がけ条例	

画地条件	形状：（ほぼ三角形）                      地勢：（敷地内は概ね平坦） 間口：（約60.5m）                      奥行：（最大約30m） 地積：（790.06㎡）                      （登記簿数量） 接面道路との関係：（中間画地：概ね等高で、南端付近が道路より約0.6m高い。） 隣地との高低差：（西側隣地より約5m低く、南側隣地より約4m高い。）										
接面道路の状況	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">東側（県道）      路線名（穴川天戸線）      幅員（約9.0m）</td> </tr> <tr> <td colspan="2">連続性（稍優る）      舗装（有）      歩道（有）      側溝（有）</td> </tr> <tr> <td>建築基準法上の種類</td> <td>建築基準法第42条1項1号</td> </tr> <tr> <td>セットバック</td> <td>不要</td> </tr> <tr> <td>再建築の可否</td> <td>可能</td> </tr> </table>	東側（県道）      路線名（穴川天戸線）      幅員（約9.0m）		連続性（稍優る）      舗装（有）      歩道（有）      側溝（有）		建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号	セットバック	不要	再建築の可否	可能
東側（県道）      路線名（穴川天戸線）      幅員（約9.0m）											
連続性（稍優る）      舗装（有）      歩道（有）      側溝（有）											
建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号										
セットバック	不要										
再建築の可否	可能										
土地の利用状況等	<table border="1"> <tr> <td>物件1～4</td> <td>物件5、6の2戸の区分所有建物で構成されている一棟の建物の敷地、及び駐車場として利用されている。</td> </tr> <tr> <td>隣地</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東側：県道を介して戸建住宅、教会</li> <li>・北西側：山林及び墓地</li> <li>・南側：戸建住宅</li> </ul> </td> </tr> </table>	物件1～4	物件5、6の2戸の区分所有建物で構成されている一棟の建物の敷地、及び駐車場として利用されている。	隣地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側：県道を介して戸建住宅、教会</li> <li>・北西側：山林及び墓地</li> <li>・南側：戸建住宅</li> </ul>						
物件1～4	物件5、6の2戸の区分所有建物で構成されている一棟の建物の敷地、及び駐車場として利用されている。										
隣地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側：県道を介して戸建住宅、教会</li> <li>・北西側：山林及び墓地</li> <li>・南側：戸建住宅</li> </ul>										
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    なし 下水道    あり										
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。</li> <li>2. 既存建物に係る以外、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。</li> <li>3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ol>										
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敷地の境界線については、隣接地とはコンクリートブロック、フェンス等で区画されており、法務局備付の地積測量図と概ね一致している。債務者兼所有者代表者によれば、周辺隣地と境界についての紛争は特にないとのことである。</li> <li>2. 本件一棟建物の敷地は物件1～4であり、これら4筆はいずれも物件5建物の所有者が単独で所有している。物件6建物の所有者は当該土地について共有持分を有していない。また、土地所有者と物件6建物所有者との間に土地賃貸借契約は締結されておらず、地代等の授受も認められない。なお、土地所有者及び物件6建物所有者はいずれも法人であり、両法人の代表者は同一人物であることから、当該土地は無償で利用されているものと認められる。以上より、物件6建物の敷地利用権は使用借権と判断した。</li> <li>3. 建物北側には車8台分の駐車スペースがある。債務者兼所有者の代表者によれば、当該駐車場は物件5及び物件6の施設利用者並びに職員等が利用しており、使用箇所について具体的な取り決めはないとのことである。</li> <li>4. 千葉県ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、建物南東側の敷地が内水の浸水想定区域（0.01m～0.5m未満・想定最大規模）に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。</li> </ol>										

## 2 建物の概況等

物件5, 6は区分所有登記されており、一棟の建物は、物件5, 6の2戸の区分所有建物で構成されている。

### (1) 一棟の建物の概要

建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成30年3月4日 新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約32年
仕 様	構 造	鉄骨造2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	そ の 他	-
設 備 等	供給処理施設	電気, 上水道, 公共下水道, LPガス
	エレベーター	1基（物件5の建物内にあり, 物件5専用）
	駐 車 場	平置8台
	そ の 他	太陽光パネル
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	なし
	管理会社	なし
床 面 積	1階	205.00㎡
	2階	205.00㎡
	延べ	410.00㎡（登記簿数量と同じ）
現況用途等	現況用途	保育所（物件5）, 介護施設（物件6）
	間 取 り	1階：保育所（物件5）, 介護施設（物件6） 2階：保育所（物件5）
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築確認：平29年10月27日／第17UDI13C建01121号 完了検査：平30年3月8日／第17UDI13C建01121号</li> <li>2. 本件建物は、都市計画道路の拡幅予定地内にかかっており、建築の際に、都市計画施設等の区域内における建築の許可を得ている。（許可通知書：平成29年9月13日/千葉県指令都第323号）</li> <li>3. 現地調査において、一棟の建物に特段の破損等は見られなかった。</li> <li>4. 太陽光パネルの割賦販売契約書によれば、太陽光パネルの買主は物件6建物の前所有者である。なお、当該前所有者によれば、割賦金の支払は既に完済しているとのことである。</li> </ol>	

## (2) 専有部分の概要 (物件5, 6)

目的物件	物件5	
構造	鉄骨造2階建	
位置	1, 2階	
床面積	1階 27.89㎡ 2階 192.96㎡ 延べ 220.85㎡ (登記簿数量と同じ)	
間取り	1階:調理室等, 2階:保育室, 事務室, エントランス等 保育所の出入口, エントランスは2階にある。建物内に階段はなく, 1~2階の移動は建物内のエレベーターか外階段を使用する。1階のエレベーター前室には, 物件6建物へ通じているドアがあり, 物件6建物との行き来が可能である。(別添間取略図参照)	
仕様	天井:化粧石膏ボード等 床:塩ビシート等 内壁:ビニールクロス等 設備:電気, 上水道, 公共下水道, LPガス, 調理室, 洗面台, 水洗トイレ, エレベーター(1基)等 その他:-	
保守管理の状態	普通 目視できる範囲において室内に目立った損傷はなく, 通常の使用に伴う経年相応の軽微な損耗が見られる程度である。保守管理の状態は普通と 思料する。	
管理費等	管理費 修繕積立金 備考	なし なし 管理会社なし, 管理規約なし。
専有部分の利用状況等	賃借人が, 千葉市認可保育所「AIAI NURSERY 園生」として使用している。	
特記事項	1. 確認できた建物賃貸借関係は次のとおりである。 契約の種類:普通建物賃貸借 貸主:本件債務者兼所有者 借主:AIAI Child Care株式会社 占有開始時期:2025年5月1日 現契約期間:2025年5月1日から2041年3月31日まで 月額賃料:1,000,000円 (別途消費税相当額) 共益費:賃料に含む 保証金:5,000,000円 ・提出された契約書の表題は「定期建物賃貸借契約書(事業用)」となっているが, 関係者の陳述によれば, 借地借家法第38条第2項に規定する書面の交付はなされていないとのことである。したがって, 本件賃貸借契約は定期建物賃貸借としての効力は認められず, 普通建物賃貸借契約と解される。	

目的物件	物件6	
構造	鉄骨造1階建	
位置	1階	
床面積	1階	163.60㎡
	延べ	163.60㎡(登記簿数量と同じ)
間取り	1階：宿泊室、多目的スペース、事務室、キッチン、浴室、トイレ等 事務室には、物件5建物へ通じているドアがあり、物件5建物との行き来が可能である。(別添間取略図参照)	
仕様	天井：ビニールクロス等 床：塩ビシート等 内壁：ビニールクロス等 設備：電気、上水道、公共下水道、LPガス、洗面台、水洗トイレ、IHキッチン等 その他：リチウムイオン蓄電池ユニット	
保守管理の状態	普通 目視できる範囲において室内に目立った損傷はなく、通常の使用に伴う経年相応の軽微な損耗が見られる程度である。保守管理の状態は普通と 思料する。	
管理費等	管理費	なし
	修繕積立金 備考	なし 管理会社なし、管理規約なし。
専有部分の 利用状況等	所有者が、看護小規模多機能型居宅介護施設「Nursing Home 園生」として 使用している。	
特記事項	<p>1. 第三者買受人が本物件を引き続き看護小規模多機能型居宅介護施設として使用できるか否かについて、千葉県保健福祉局高齢障害部介護保険事業課に聴取したところ、一般的な取扱いとしては概ね以下の趣旨の回答が得られた。なお、実際の手続きおよび事業継続の可否は、関係法令・指定要件・運営体制等を踏まえ、同課等との協議のうえ判断されるため、最終的には個別に確認を要する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第三者買受人が、現在の運営法人(物件6建物所有者)と建物賃貸借契約を締結し、当該運営法人が引き続き事業を行う形態であれば、事業継続にあたり特段の手続きは要しない旨の回答が得られた。</li> <li>・ 第三者買受人が、現在の運営法人から事業譲渡を受ける場合には、事業譲渡に関する所定の手続きを行うことにより、事業継続が可能となる余地がある旨の回答が得られた。</li> <li>・ 第三者買受人が自ら運営を行うなど、現在の運営法人とは別法人による運営を希望する場合には、新たに介護保険法に基づく指定事業所の指定を受ける必要があるが、当該指定の可否は事前に確定できず、個別判断となる旨の回答が得られた。</li> </ul>	

特 記 事 項	<p>2. 債務者兼所有者代表者の陳述</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 設備機器等の不具合，雨漏り，水漏れ等の被害は聞いていない。 （設備等の動作確認は行っていない）</li><li>・ 地震や台風等による被害も特に聞いていない。</li><li>・ 物件 6 建物所有者と土地所有者間で土地賃貸借契約は締結しておらず，物件 6 建物所有者が建物敷地及び駐車場を使用していることについて，金銭の授受はない。</li><li>・ 建物の屋上に設置した太陽光パネルによる発電電力は，建物全体でなく，物件 6 建物（介護施設）のみが使用しており，物件 5 建物（保育所）は使用していない。</li></ul>
---------	---

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算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、評価額を後記の通り決定した。

### I 積算価格

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1～4(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	174,000	0.83	384.36	1/1	1.00	55,509,000
2	174,000	0.83	223.03	1/1	1.00	32,210,000
3	174,000	0.83	95.31	1/1	1.00	13,765,000
4	174,000	0.83	87.36	1/1	1.00	12,617,000
計			790.06			114,101,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉稲毛-9)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 163,000 & \text{円/㎡} & \times \frac{(101.1)}{100} & \times \frac{100}{(105)} & \times \frac{100}{(90)} & \approx & 174,000 & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+5% (格差率) 105

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。(格差率) 90

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：方位+3%、不整形-10%、面積大-10% (相乗積) (格差率) 0.83

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 持分：登記簿のとおり

オ 建付減価：なし (格差率) 1.00

② 物件5, 6(建物)

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
5	220,000	220.85	0.729	35,420,000
6	220,000	163.60	0.729	26,238,000
計				61,658,000

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) 定額法による率		
5	5%	32年	8年	0.81	▲10%(0.9)	0.729
6	5%	32年	8年	0.81	▲10%(0.9)	0.729

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left( 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

- 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、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化、遵法性等を考慮した。

## 2 積算価格の判定

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て求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		範囲割合 ウ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
		率	利用権等	物件5	物件6	
1	55,509,000	0.60	法定地上権	物件5 0.574		19,117,000
		0.20	使用借権	物件6 0.426		4,729,000
2	32,210,000	0.60	法定地上権	物件5 0.574		11,093,000
		0.20	使用借権	物件6 0.426		2,744,000
3	13,765,000	0.60	法定地上権	物件5 0.574		4,741,000
		0.20	使用借権	物件6 0.426		1,173,000
4	12,617,000	0.60	法定地上権	物件5 0.574		4,345,000
		0.20	使用借権	物件6 0.426		1,075,000
計				物件5		39,296,000
				物件6		9,721,000

イ 土地利用権等割合：物件1～4の土地につき、物件5の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。物件6の土地利用権は使用借権と判定し、その割合を20%と査定した。

ウ 物件5、6建物の土地利用権が及ぶ範囲を各建物の床面積の割合で下記のとおり査定した。

[算定式]

	床面積		物件5の割合
物件5	220.85㎡	・・・ a	$\frac{a}{c} \div 0.574$ ・・・ d
物件6	163.60㎡	・・・ b	物件6の割合
合計	384.45㎡	・・・ c	$1-d \div 0.426$

### ② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有 減価修正 ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ=エ	価格割合 エ÷Σエ=オ
1	55,509,000	— 23,846,000		31,663,000	0.1802
2	32,210,000	— 13,837,000		18,373,000	0.1045
3	13,765,000	— 5,914,000		7,851,000	0.0447
4	12,617,000	— 5,420,000		7,197,000	0.0409
5	35,420,000	+ 39,296,000	1.00	74,716,000	0.4251
6	26,238,000	+ 9,721,000	1.00	35,959,000	0.2046
合 計				175,759,000	1.0000

ウ 占有減価修正：修正の必要なしと判断した。

## II 収益価格

総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して収益価格を求めた。

総収益

総収益 ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
19,200,000円	90%	10%	100%	172,800,000円

### ア 総収益の査定

総収益は、賃貸部分については現行支払賃料を基に査定し、自用部分については想定賃料を査定の上、これらを合算して算定した。なお、賃貸部分の現行賃料は契約当事者間で合意されたものであることから、当該賃料水準を参考に査定した。

### イ 家賃等補正

現行支払賃料と周辺賃料水準を勘案して査定した。

### ウ 粗利回り

周辺地域の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の変動リスク等を勘案し査定した。

### エ その他補正

修正の必要なしと判断した。

## III 評価額の判定

### 1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり試算された。

積算価格 175,759,000円

収益価格 172,800,000円

積算価格は不動産の費用性の観点から目的物件の経済価値を把握したもので、供給者サイドとしての価格の性格を有するものである。

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り、理論的妥当性を有する価格である。

各価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件建物は賃貸部分が延床面積の過半を占めており、賃料収入が価格形成に及ぼす影響が相対的に大きいと認められることから、収益価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、鑑定評価額を173,688,000円と求めた。

## 2 内訳価格及び一括価格

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で配分し、市場性修正及び競売市場修正を施し、さら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	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 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
1	173,688,000	0.1802	0.90	0.80		22,530,000
2	173,688,000	0.1045	0.90	0.80		13,070,000
3	173,688,000	0.0447	0.90	0.80		5,590,000
4	173,688,000	0.0409	0.90	0.80		5,110,000
5	173,688,000	0.4251	0.90	0.80	—	53,160,000
6	173,688,000	0.2046	0.90	0.80	—	25,590,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						125,050,000

ウ 市 場 性 修 正：建物の用途がやや特殊であることから、市場での需要減退を考慮した。

エ 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。

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 参考資料

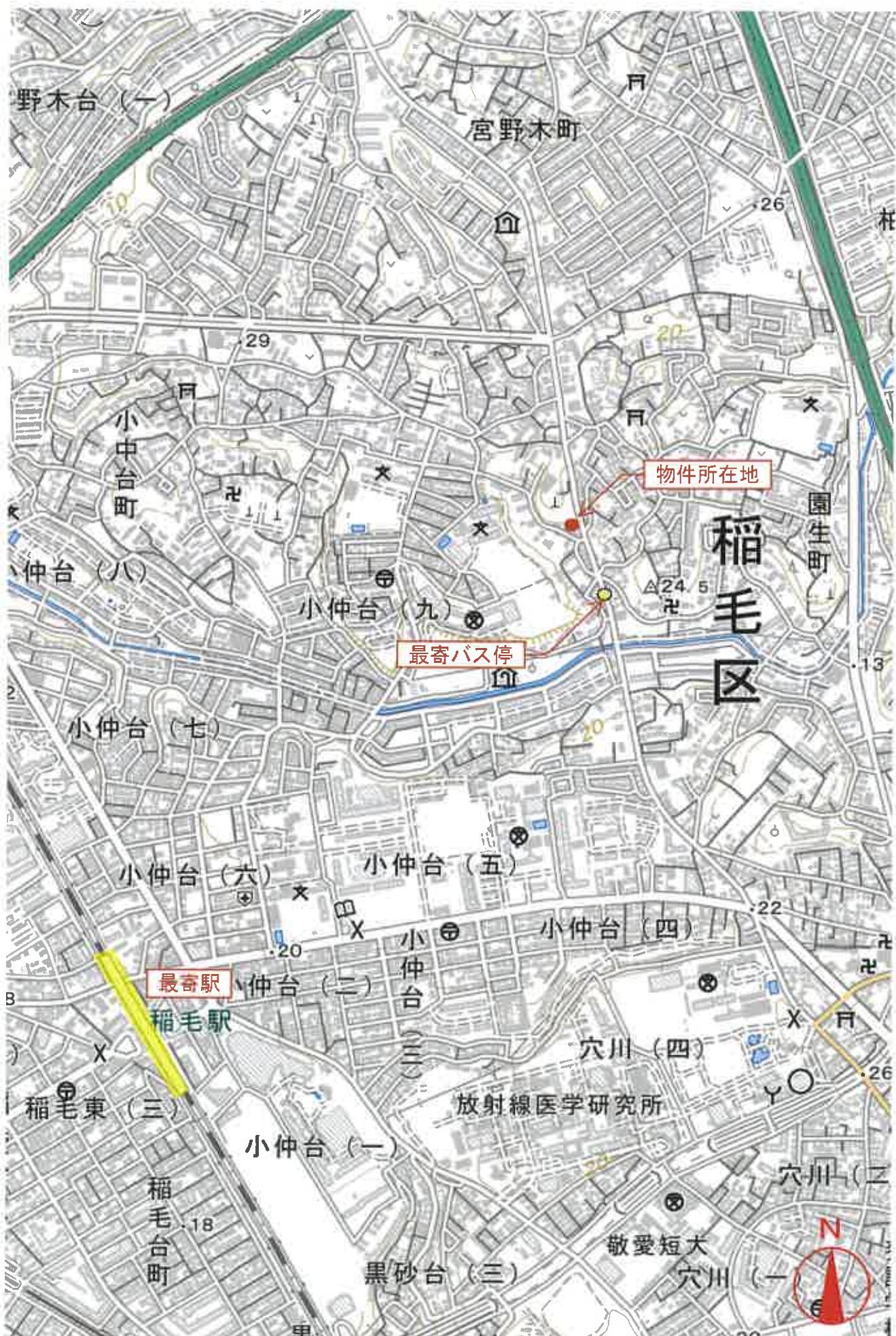
地価公示価格 ( 千葉稲毛-9 )

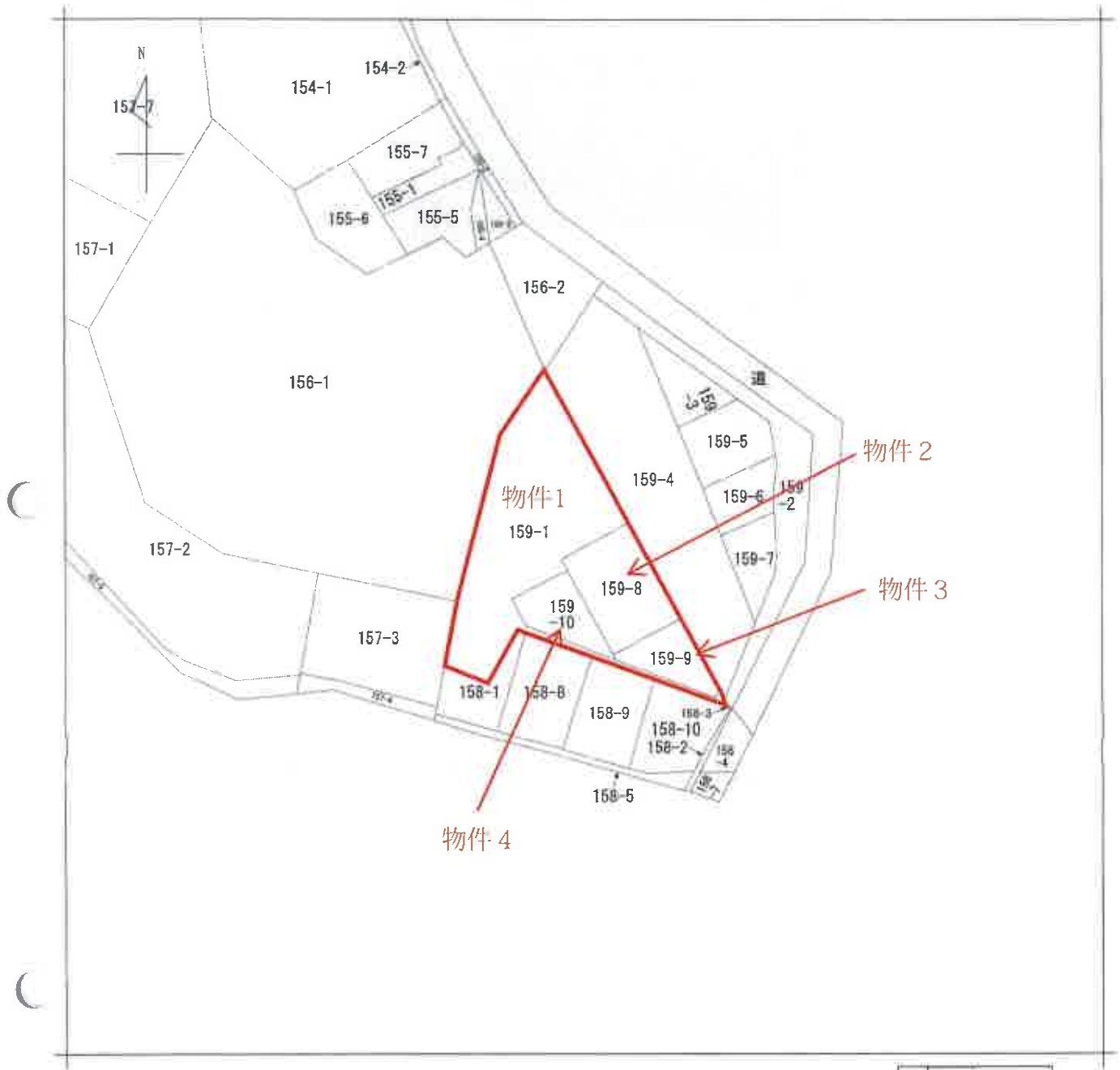
所 在	千葉県千葉市稲毛区小仲台9丁目877番94 「小仲台9-35-15」
価 格	163,000 円/m <sup>2</sup>
位 置	JR総武・総武本線「稲毛」駅の北東方・約1.6km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	183 m <sup>2</sup>
供給処理施設	都市ガス 上水道 下水道
接 面 街 路	南側 7m 市道
用途指定等	第一種中高層住居専用地域 (指定建ぺい率60%, 指定容積率200%)
地域の概要	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以上





(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	千葉市稲毛区園生町			地番	159番1		
出力縮尺	1/600	精度区	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54年1月31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4月21日  
千葉地方法務局

請求番号：26-3  
(1/1)

登記官

本図面はA3判を  
A4に縮小したものです

登記年月日：平成15年3月27日

308464

地積測量図

地番 159-9

土地の所在 千葉市稲毛区国生町

物件②



三和採積表

区画番号	面積	積算	積算率	積算積
1	12.57	0.50	11.3130	
2	4.18	62	93.7392	
3	14.91	3.19	64.3542	
4	16.31	1.25	20.2250	
計			190.6314	
計			95.31570	

物件①

登記簿① 159-1	積算	95.31570	
公簿	567.04635	残地	471.73065
		地積	471.73



境界線の種類	種類
C	コンクリート杭
P	各層プレート敷
R	鉄
欄	千葉県測量局保証
印	千葉市測量局保証

作製者

申請人

縮尺 500

(平成 13年 3月 日 作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成十五年参月式七日發給

これは図面に記録されている内容を証明した縮小図である。  
令和7年4月21日 千葉地方裁判所

本図面はA3判をA4に縮小したものです

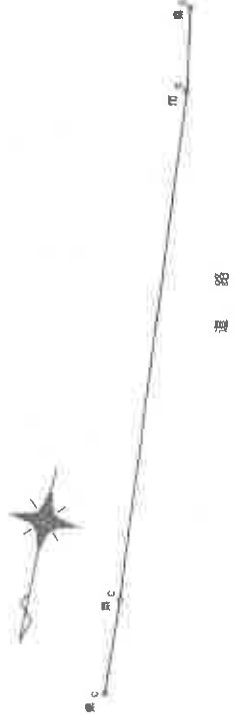
登記官

登記年月日：平成15年10月20日

308465

地積測量図

地番	159-10
土地の所在	千葉市稲毛区園生町



三斜求積表

積算② 159-10	NO.	辺	長さ	高さ	積算
1	1	10.98	5.36	58.7456	
	2	15.79	6.35	109.7405	
	3	10.76	8.58	6.2408	
合計					174.7269
平均高さ					47.36345
面積					87.36 ㎡

積算① 159-1	NO.	辺	長さ	高さ	積算
1	1	47.1	73.065	87.36345	
	2	38.4	36.720	384.36720	
	3	38.4	36.720	384.36720	
合計					856.09785
平均高さ					33.436 ㎡

物件4 物件1



境界線の種類	
C	コンクリート塀
P	金属プレート塀
R	鉄 柵
○	千葉市測量部管理
□	千葉市測量部管理

平成十五年登記式目登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成15年10月6日(日)

(千葉県土地家屋調査士会用品)

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4月21日 千葉地方法務局 登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

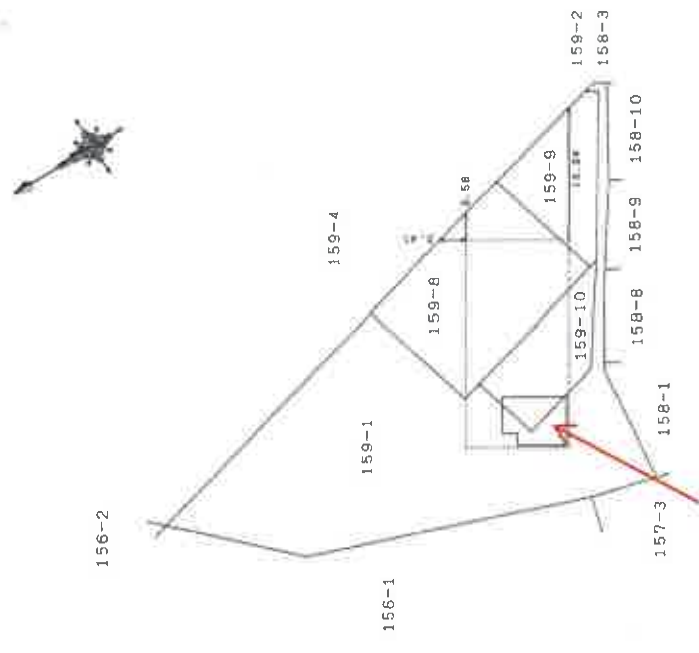
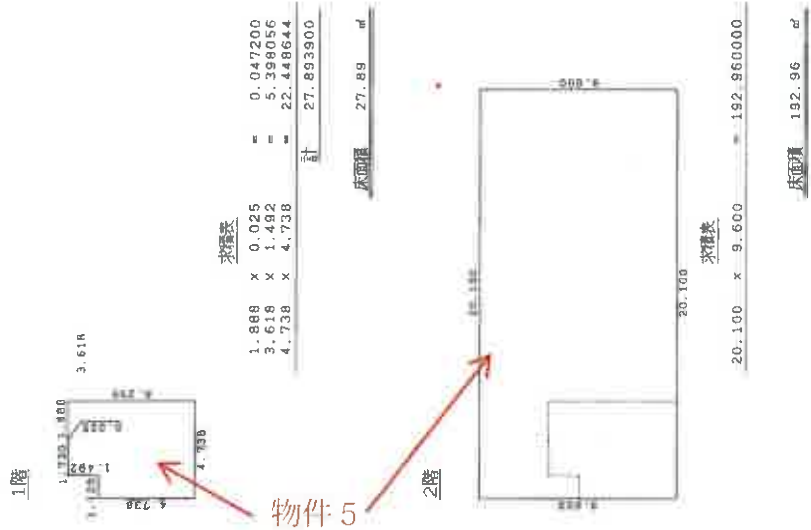
登記年月日：平成30年3月14日

### 各階平面図

### 建物図面

家屋番号 医生町159番8の1

建物の所在 千葉市稲毛区医生町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成30年 3月 4日(作成)

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4月21日 千葉地方裁判所

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成30年3月14日

各階平面図

家屋番号 図件159番8の2

建物の所在 千葉市稲毛区園江町159番地8、159番地1、159番地9、159番地10

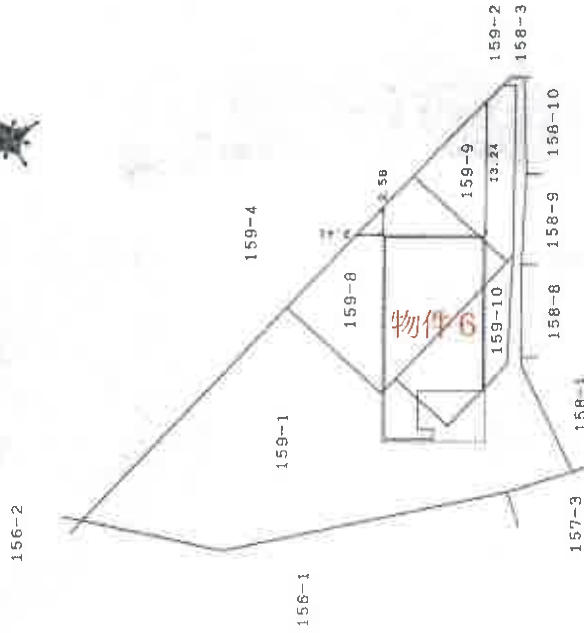
建物図面



面積表

20.100	x	3.255	=	65.425500
1.005	x	1.483	=	1.490415
15.238	x	6.345	=	96.685110
計				163.601025

床面積 163.60 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

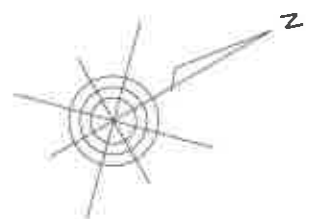
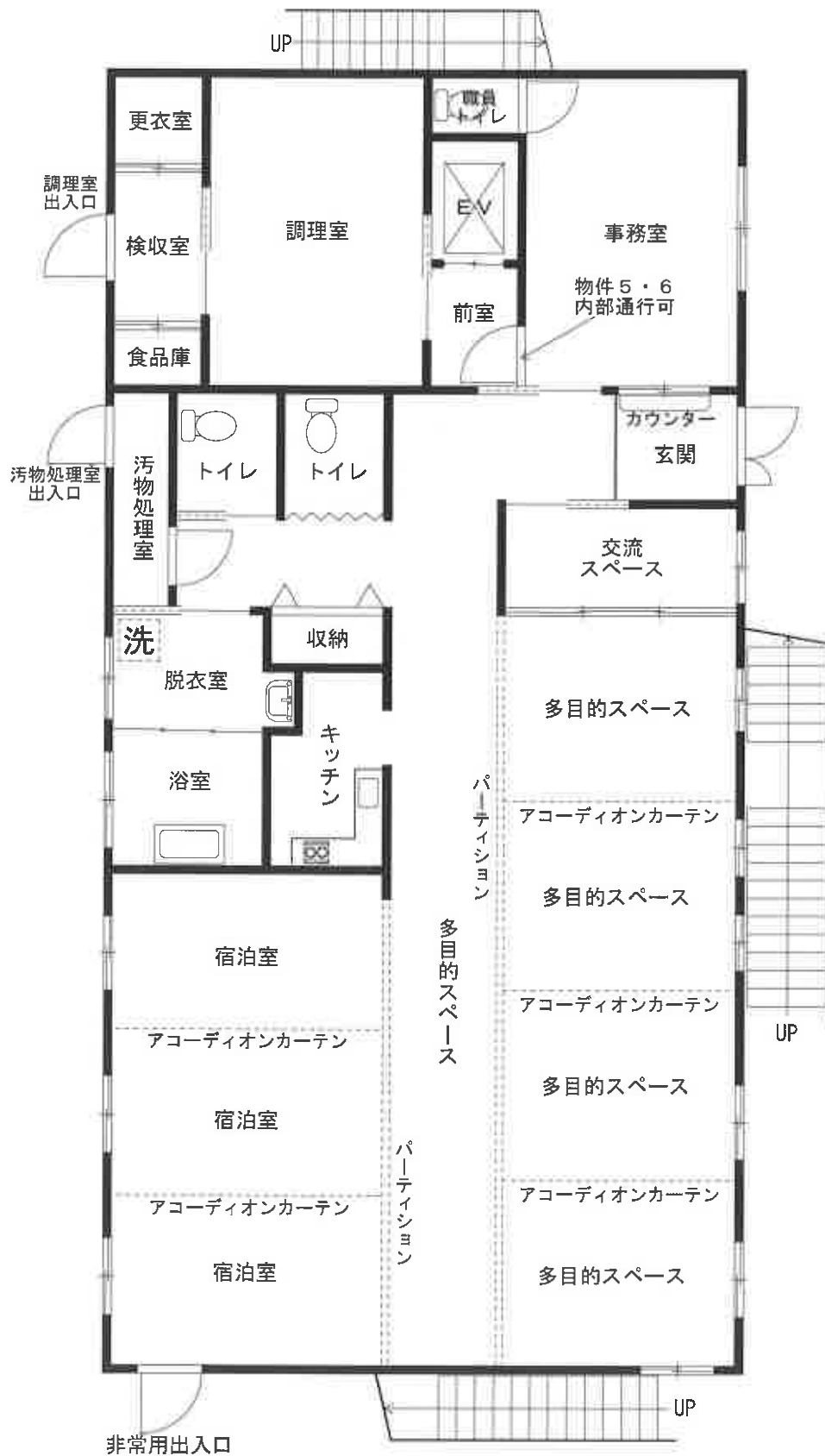
平成30年 3月 4日作成

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9月26日 千葉地方延務局 登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

間取略図

1階



間取略図  
2階

