

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

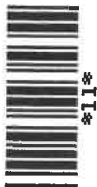
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	8,590,000 6,872,000		1,718,000	66,319	20,290
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区真砂五丁目18番地1

建物の名称 真砂サンハイツ2号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂五丁目18番1の54

建物の名称 2号棟406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 69.74平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 千葉県美浜区真砂五丁目18番1

地 目 宅地

地 積 6665.10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 60分の1



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 1日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 中 嶋 路 彦

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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】

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 千葉県美浜区真砂五丁目18番地1

建物の名称 真砂サンハイツ2号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂五丁目18番1の54

建物の名称 2号棟406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 69.74平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 千葉県美浜区真砂五丁目18番1

地 目 宅地

地 積 6665.10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 60分の1



令和5年(ケ)第 345号  
令和5年11月16日受理  
令和5年12月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区真砂五丁目18番地1

建物の名称 真砂サンハイツ2号棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂五丁目18番1の54

建物の名称 2号棟406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 69.74平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 千葉県美浜区真砂五丁目18番1

地 目 宅地

地 積 6665.10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 60分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市花見川区真砂5-3-2-406	
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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>— 種類：</li> <li>— 構造：</li> <li>— 床面積：</li> </ul>	
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 空き家 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	下記のとおり (月額) 管理費 4,000円 修繕積立金 11,000円	令和5年12月6日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年12分～令和5年12月分 計375,000円 上記に対する年利14%で換算された遅延損害金
管理費等照会先	真砂サンハイツ管理組合	
その他の事項	敷地内に各住戸が無償で使用できるトランクルーム (倉庫) がある。	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <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 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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <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"> <li>— 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>— 保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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

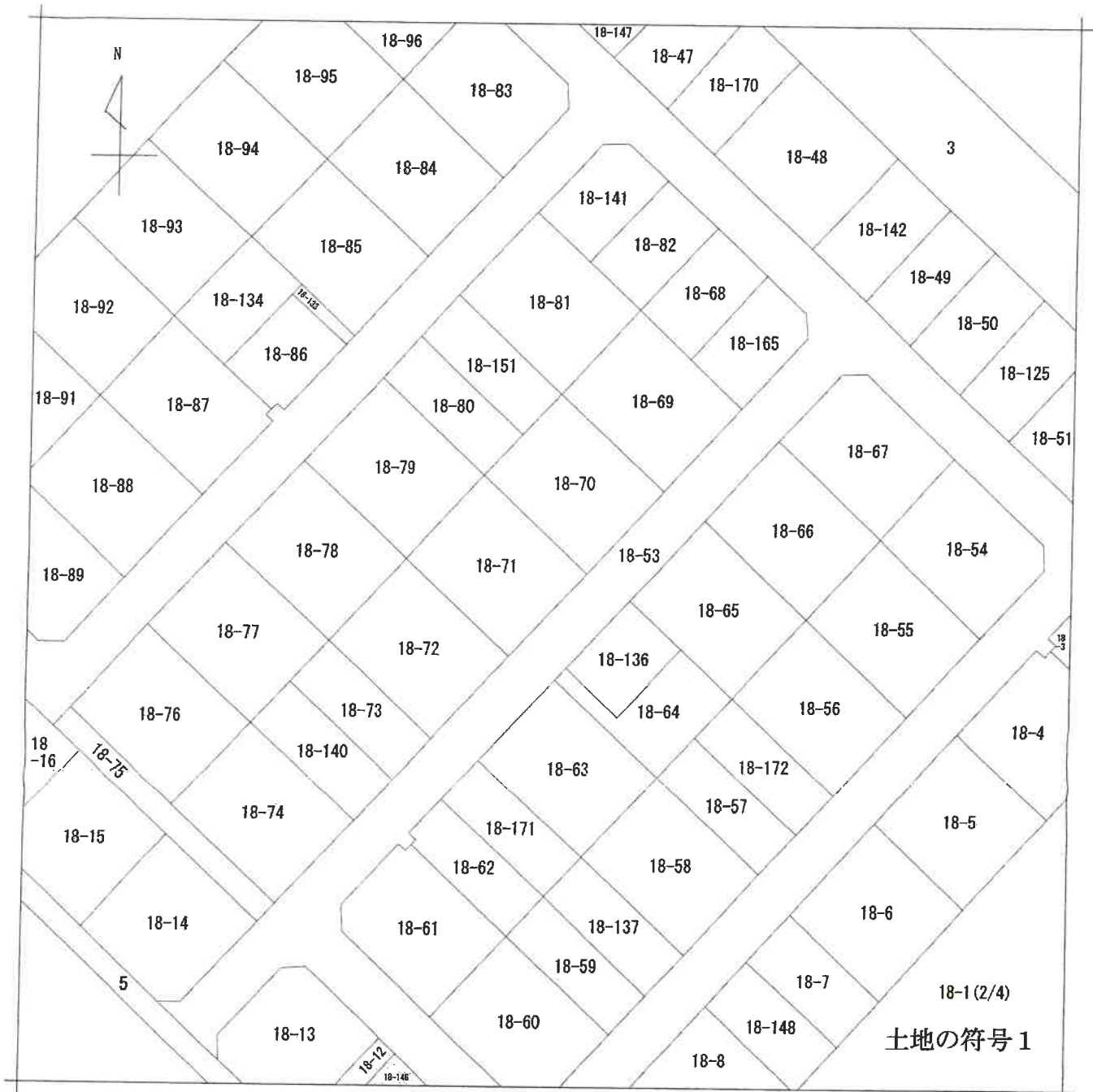


関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の子	<p>本件建物は債務者兼所有者が住居として独りで使用していましたが、同人は今年の3月頃に倒れ現在は施設にいます。此方には戻ってこれないと思います。私が週に一回程度掃除に来ています。</p> <p>建物に関し雨漏りはありません。</p> <p>給湯器は問題なく使えていますが、風呂の給湯口から水が細く漏れることが常態化しておりパッキンの不良があると思われます。そのため普段は水道の元栓を閉じております。水道水の出も悪いです。</p> <p>5年ほど前にキッチンを新しいものに替え、バルコニー側の窓も付け替えました。キッチンとリビングの床面も張り替えています。</p> <p>屋内で犬猫等を飼ったことはありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

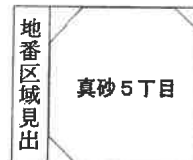
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月22日 (水) 10:30-10:55	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、管理事務所に管理費等の滞納状況書面照会先確認
令和5年11月24日 (金) : - :	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5年11月24日 (金) 14:50-15:00	電話	債務者兼所有者の子と入室調査日程調整
令和5年12月12日 (火) 11:50-12:30	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 債務者兼所有者の子と面談
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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



(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。



請求分	所在 千葉市美浜区真砂五丁目			地番	18番1					
出力尺	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
作成年月日	昭和46年			備付年月日(原図)		補事項				

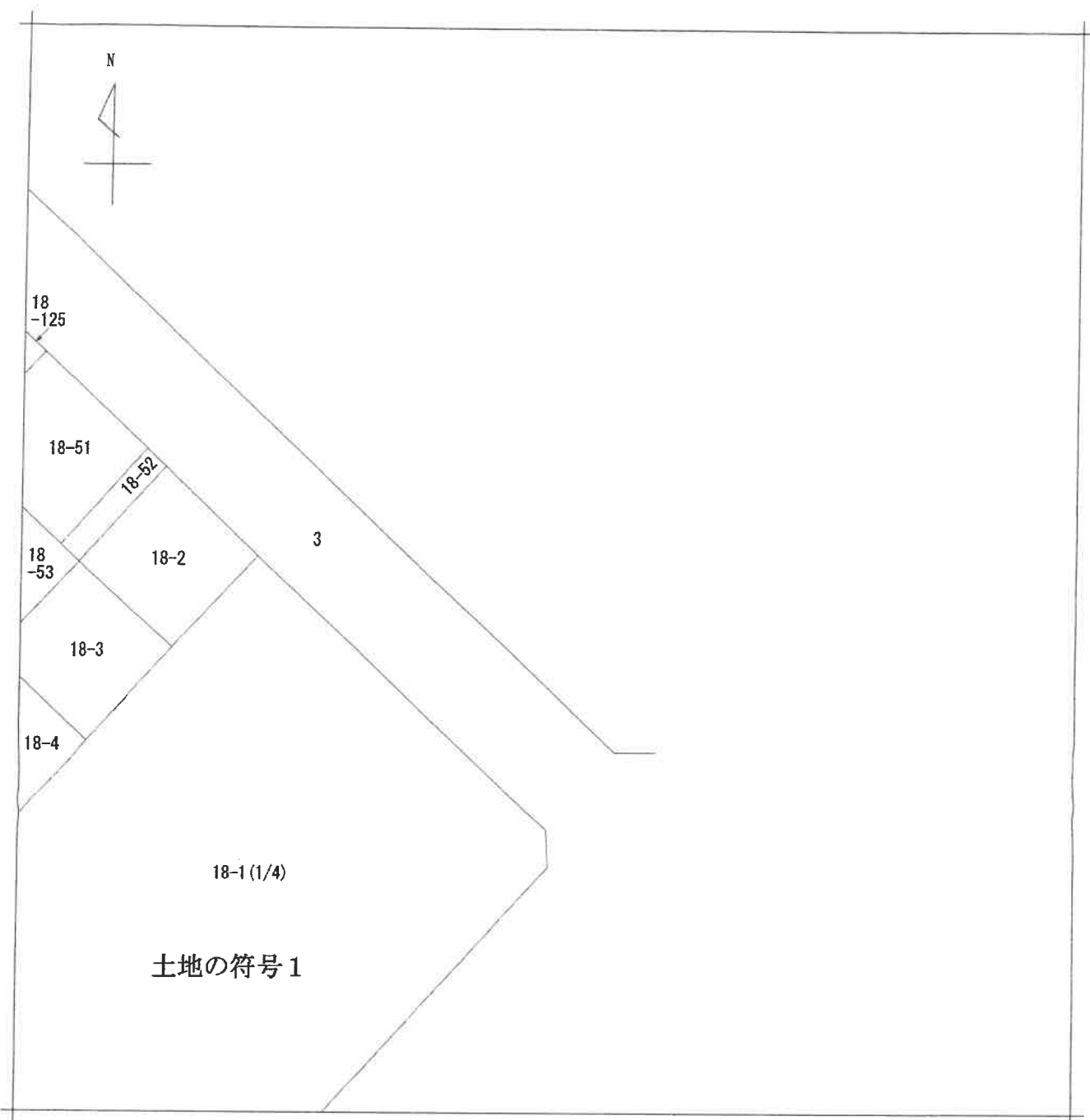
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年9月14日  
千葉地方務局

地図整理番号 : M82817 登記官  
(1/4)

( 5 枚目)

A3版をA4版に縮小



(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	千葉市美浜区真砂五丁目			地番	18番1		
出方尺	1/500	精度分		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46年			備付年月日(原図)		補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年9月14日  
千葉地方法務局

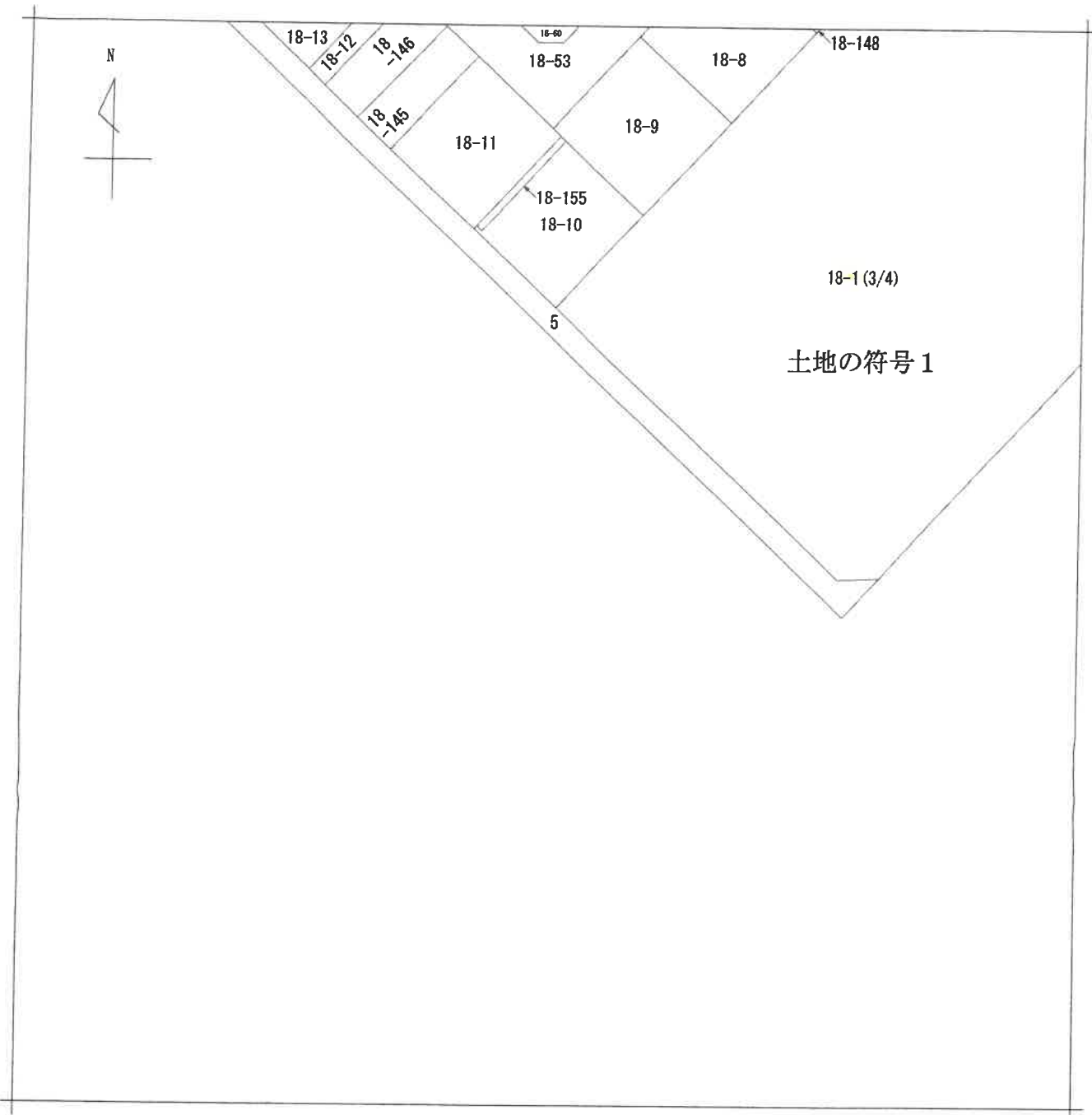
地図整理番号：M82817

登記官

(2/4)

( 6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小



(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 千葉市美浜区真砂五丁目				地番	18番1				
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46年			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年9月14日  
千葉地方法務局

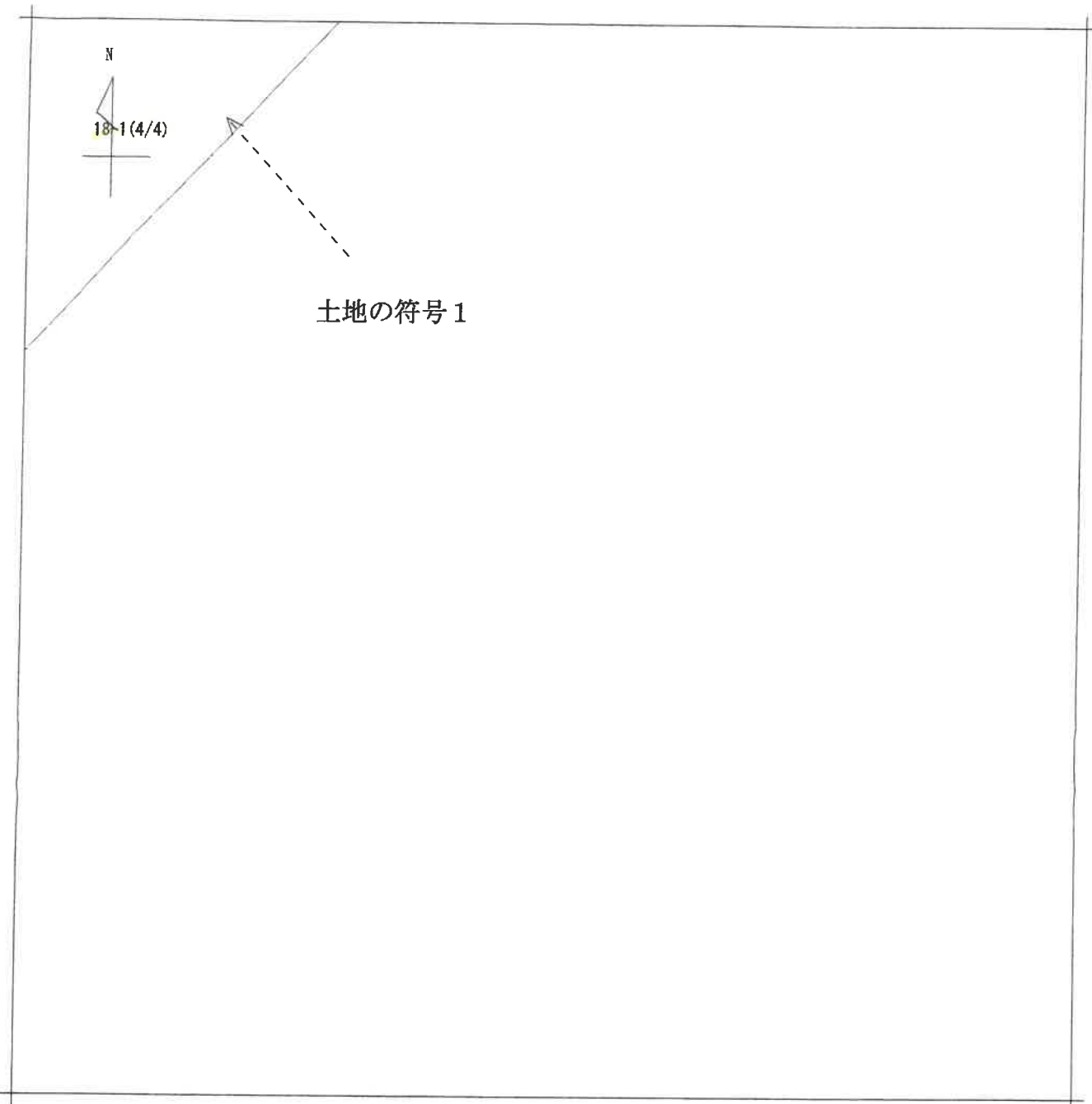
地図整理番号：M82817

登記官

(3/4)

( 7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小



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

地番区域見出  
真砂5丁目

請求部	所在	千葉市美浜区真砂五丁目			地番	18番1		
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46年			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年9月14日  
千葉地方法務局

地図整理番号：M82817

登記官

(4/4)

( 8 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：昭和52年8月18日

177408

建築物平面図

家屋番号 真砂5丁目18番1~54

建物の所在 千葉市真砂5丁目18番1

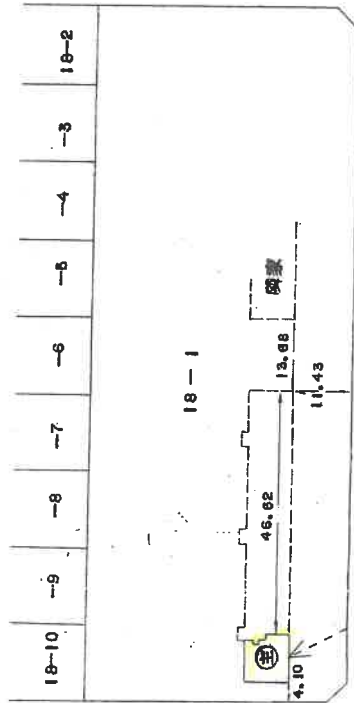
52-8-18

作製年月日	昭和52年8月5日	作製者	
申請人			

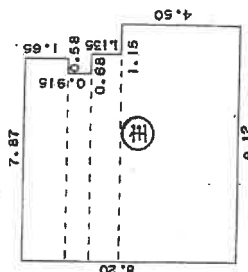


写真撮影位置と方向

建物の存する部分 4階



物件番号1



床面積

1.65 m x 7.87 m	=	12.9855㎡
0.915 x 7.29	=	6.6703
1.135 x 7.97	=	9.0459
4.50 x 9.12	=	41.0400
		69.7417㎡
		69.74 ㎡

縮尺 1/200 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

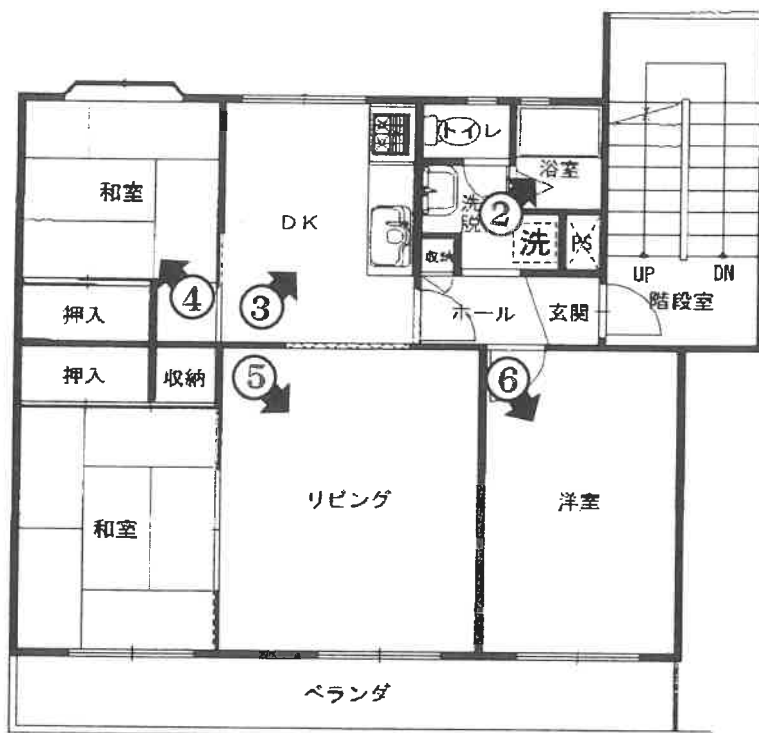
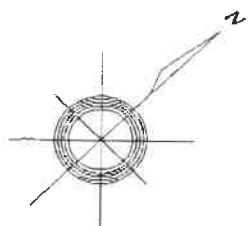
令和5年9月14日

千葉地方法務局

登記官

地図整理番号：M82818

# 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



令和5年(ケ)第345号

令和5年12月12日 現地調査

令和5年12月22日 評価

第23135号 発行番号

令和5年12月25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

物件番号	評価額
物件1	金 8,590,000 円

## 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「真砂5-3-2-406」
特 記 事 項			
1		<ul style="list-style-type: none"> <li>○管理費等の滞納がある。</li> <li>○第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。</li> </ul>	

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区真砂五丁目18番地1

建物の名称 真砂サンハイツ2号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂五丁目18番1の54

建物の名称 2号棟406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 69.74平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 千葉県美浜区真砂五丁目18番1

地 目 宅地

地 積 6665.10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 60分の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（土地の符号1）

位置・交通	JR京葉線「検見川浜」駅の北東方・約900m(道路距離) 最寄バス停「真砂中央公園」の北西方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)																																											
付近の状況	対象地が南東側で接面する市道沿いに中高層の共同住宅のほか公園も見られる住宅地域。																																											
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)	<table border="1"> <tr> <td colspan="3" data-bbox="432 645 1522 696">【対象不動産南東部の都市計画道路(3・4・61号)計画予定線より25m超】</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 696 842 748">都市計画区分</td> <td colspan="2" data-bbox="842 696 1522 748">市街化区域</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 748 842 799">用途地域</td> <td colspan="2" data-bbox="842 748 1522 799">第1種低層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 799 842 851">建蔽率</td> <td colspan="2" data-bbox="842 799 1522 851">指定 60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 851 842 902">容積率</td> <td colspan="2" data-bbox="842 851 1522 902">指定 150%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 902 842 954">防火規制</td> <td colspan="2" data-bbox="842 902 1522 954">なし</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 954 842 1059">その他の規制</td> <td colspan="2" data-bbox="842 954 1522 1059">                     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                 </td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="432 1059 1522 1111">【対象不動産南東部の都市計画道路(3・4・61号)計画予定線より25m以内】</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1111 842 1162">都市計画区分</td> <td colspan="2" data-bbox="842 1111 1522 1162">市街化区域</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1162 842 1214">用途地域</td> <td colspan="2" data-bbox="842 1162 1522 1214">第1種住居地域</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1214 842 1265">建蔽率</td> <td colspan="2" data-bbox="842 1214 1522 1265">指定 60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1265 842 1317">容積率</td> <td colspan="2" data-bbox="842 1265 1522 1317">指定 200%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1317 842 1368">防火規制</td> <td colspan="2" data-bbox="842 1317 1522 1368">なし</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1368 842 1608">その他の規制</td> <td colspan="2" data-bbox="842 1368 1522 1608">                     第2種高度地区(最高限度31m)                      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                      都市計画道路(3・4・61号磯辺畑町線)は拡幅整備済み                 </td> </tr> </table>		【対象不動産南東部の都市計画道路(3・4・61号)計画予定線より25m超】			都市計画区分	市街化区域		用途地域	第1種低層住居専用地域		建蔽率	指定 60%		容積率	指定 150%		防火規制	なし		その他の規制	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		【対象不動産南東部の都市計画道路(3・4・61号)計画予定線より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2種高度地区(最高限度31m) 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 都市計画道路(3・4・61号磯辺畑町線)は拡幅整備済み	
【対象不動産南東部の都市計画道路(3・4・61号)計画予定線より25m超】																																												
都市計画区分	市街化区域																																											
用途地域	第1種低層住居専用地域																																											
建蔽率	指定 60%																																											
容積率	指定 150%																																											
防火規制	なし																																											
その他の規制	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																																											
【対象不動産南東部の都市計画道路(3・4・61号)計画予定線より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2種高度地区(最高限度31m) 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 都市計画道路(3・4・61号磯辺畑町線)は拡幅整備済み																																											
面地条件	規 形 地 間口 × 奥行 敷地権の割合 隣地との高低差 接面道路との関係	6,665.10㎡ (登記とほぼ同じ程度と推定) 概ね長方形 敷地内は概ね平坦 間口約133m × 奥行約50m 60分の1(所有権) 北西側隣接地とは概ね等高に接面している。 三方路																																										

接面道路の状況	南東側 (市道) 路線名 (磯部畑町線) 幅員 (約40m) 連続性 (優る) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (約0~0.5m高く接面)
	北東側 (市道) 路線名 (真砂13号線) 幅員 (約12m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (概ね等高に接面)
	南西側 (市道) 路線名 (真砂19号線) 幅員 (約16m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (概ね等高に接面)
	建築基準法上の種類 南東側： 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 南西側： 建築基準法第42条1項1号
接面道路の状況	セットバック 不要
	再建築の可否 可能であると推定 (但し、特記事項2参照)
土地の利用状況等	符号1 「真砂サンハイツ1号棟、2号棟」及び関連施設の敷地
	隣地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側： 市道を介して千葉県企業庁千葉建設事務所</li> <li>・南西側： 市道を介して公園</li> <li>・南東側： 市道を介して共同住宅</li> <li>・北西側： 一般住宅</li> </ul>
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「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. 「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌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)，現地調査からも土壌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. 千葉県埋蔵文化財調査センターでの調査によれば、対象敷地は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. 北西側隣接地とはコンクリートブロック塀等で区画されている。
2. 対象敷地は建築基準法第86条第1項の一団地認定（昭和51年10月21日/第51-4号）を受けており，建築物の建て替えをする場合，建築確認とは別途，当該建築物の位置及び構造が他の建築物の位置及び構造との関係において安全上・防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の再認定を受ける必要がある。
3. 市ハザードマップ等によると河川の氾濫による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。
4. 接面道路等登記簿調査

地 番	登記上地目	登記上所有者	備考
3番	公衆用道路	千葉市	—
5番	公衆用道路	千葉市	—

## 2 建物の概況等

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	真砂サンハイツ2号棟
建物の用途	居住用 (総戸数60戸:1号棟30戸, 2号棟30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52年8月2日新築 経過年数: 約46年 経済的残存耐用年数: 約4年
構造	鉄筋コンクリート造5階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付タイル, 一部タイル貼 その他: -
設備等	供給処理施設: 電気, 上水道, 下水道, 都市ガス エレベーター: なし 駐車場: あり 集会所等: 管理事務所兼集会所, 倉庫(トランクルーム) 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(真砂サンハイツ管理組合) 管理方式: 自主管理 管理会社: - 管理形態: -
管理の状況	普通 ・ 修繕計画の有無: 検討中 修繕積立金の合計額: 275,000円(令和5年12月1日現在)
特記事項	1. 建築確認: 昭和51年10月18日/第3605号 検査済証: 昭和52年8月4日/第3605号 2. トランクルーム: 各住戸に専用使用权の倉庫がある。(無償)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階 (406号室) ・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	69.74 m <sup>2</sup> (登記面積) 約 73.20 m <sup>2</sup> (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK ・バルコニー面積 約11.85m <sup>2</sup> (別添間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：ビニールクロス，板張り等 床：フローリング，畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室，洗面台，水洗トイレ，キッチン (電気，上水道，下水道，都市ガス) そ の 他：－	
保守管理の状態	普通 経年による損耗・損傷のほか，汚れが見られるが，保守管理の状況は概ね普通程度と史料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 4,000円
	修 繕 積 立 金	月額 11,000円
		計 15,000円
	滞 納 額	滞納期間：令和3年12月分～令和5年12月分 計375,000円 (令和5年12月6日現在) 遅延損害金：52,530円 (令和3年12月1日～令和5年12月1日までの遅延損害金) 遅延損害金：年14%
	備 考	遅延損害金について管理組合からの回答書では具体的金額の記載がないため，推計額を計上した。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現地調査時点では債務者兼所有者は居住していないが，債務者兼所有者の占有下にあると推定する。	
特 記 事 項	○ 債務者兼所有者の子の陳述 ・ 5年位前にキッチンとリビングの床を張り替えている。また，キッチン新しく交換し，バルコニー側の窓も付け替えている。 ・ 風呂の給湯口から水漏れがある。 ・ 水道の水の出が悪い。 ・ 雨漏りはない。 ・ 室内でペットは飼育していない。	

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、比準価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

### I 比準価格の試算

基準階中間室 の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
240,000	0.85	69.74	1.00	14,227,000

ア 基準階中間室の比準価格： 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各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： 階数(4階) (△6%)  
(相乗積) 管理の状態等 (△10%) 個別格差率0.85

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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 (8.4%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,451,931円 (18.6%)	718,900円	8.6%	8,108,523円	0.7851	6,366,001円 (81.4%)	7,818,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.4\%)^3} = 0.7851$$

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            14,227,000円

収 益 価 格            7,818,000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13,600,000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。

調整後の価格 (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
13,600,000	0.95	0.70	0.95	—	8,590,000

イ 市 場 性 修 正 : 築年が古く旧耐震設計のマンションであり、エレベーターのない4階の居室であることから、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 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図

以 上

# 花見川区

東京大学総合運動場

朝日ヶ丘町

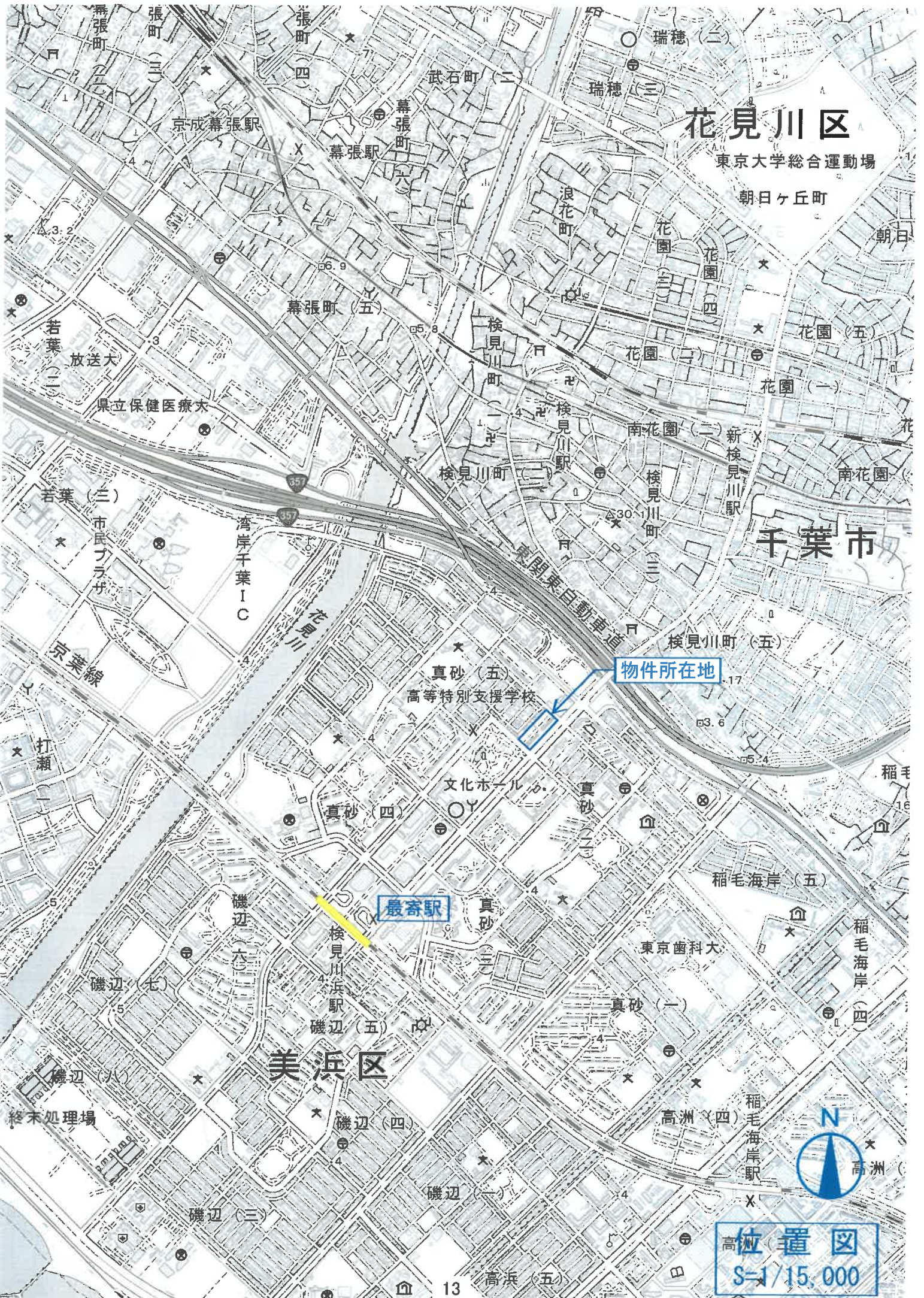
# 千葉市

物件所在地

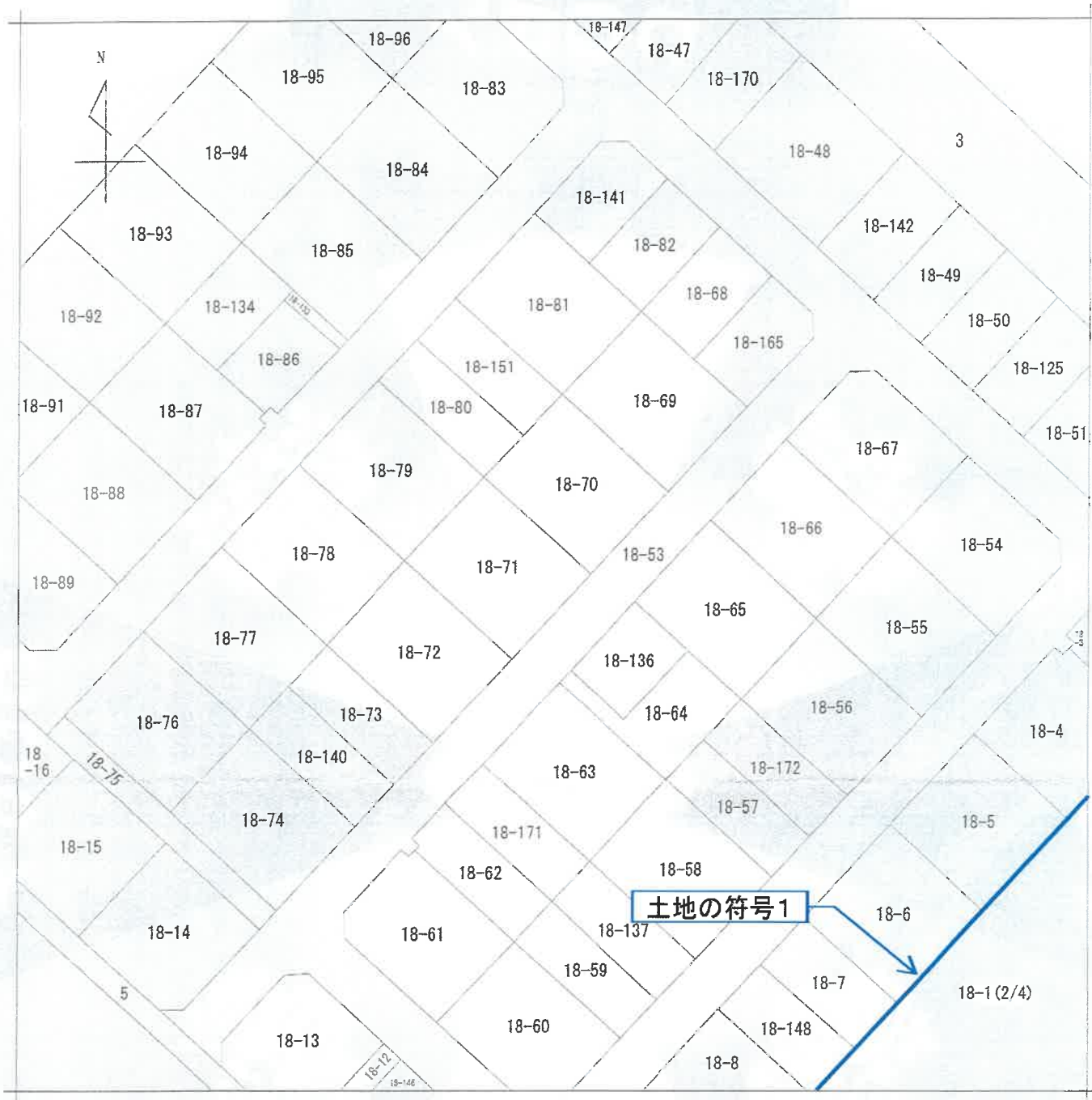
最寄駅

# 美浜区

位置図  
S=1/15,000







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

地番区域見出し  
真砂5丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区真砂五丁目			地番	18番1		
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46年		備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

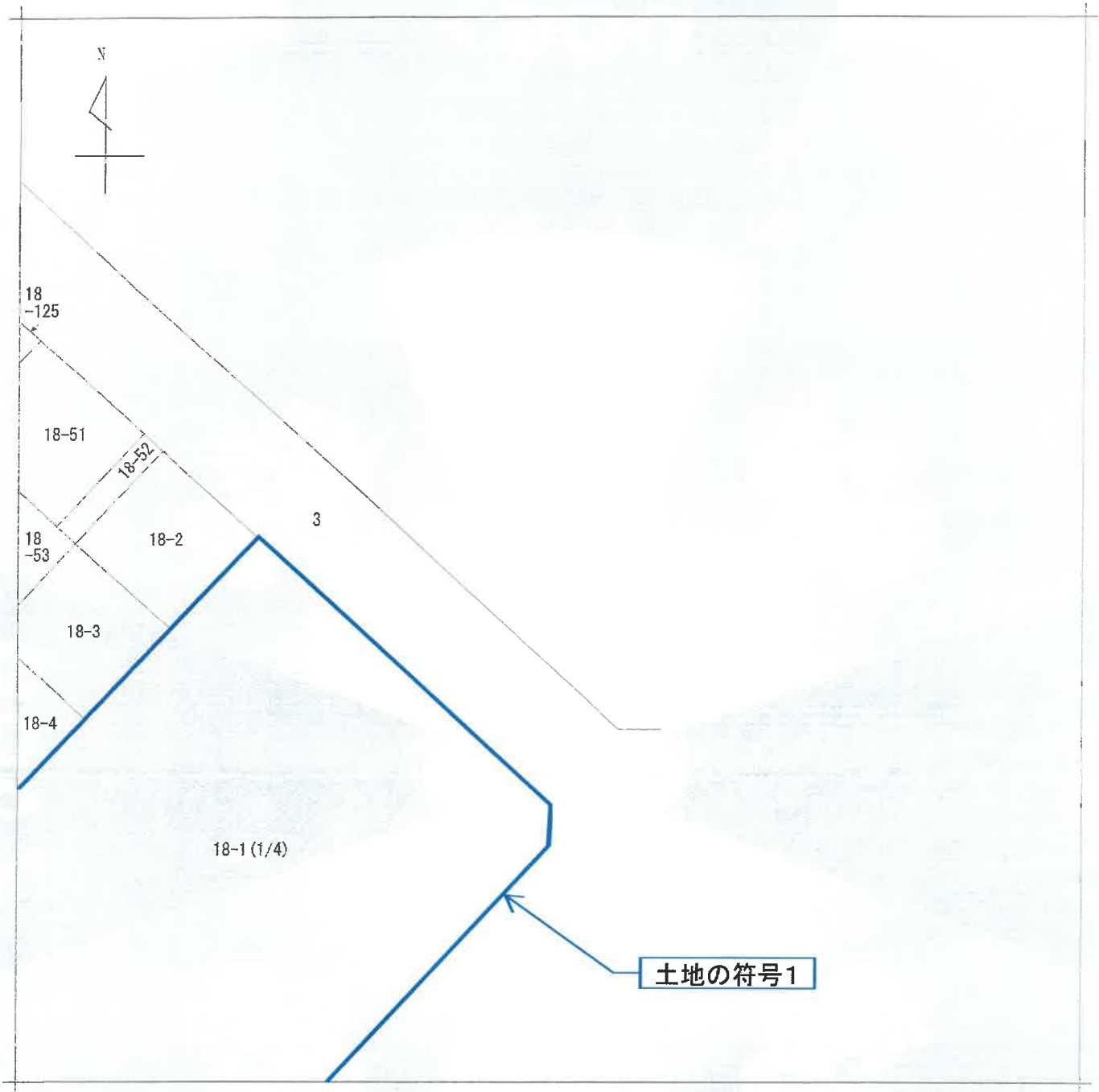
令和5年9月14日  
千葉地方法務局

地図整理番号：M82817  
(1/4)

登記官

公図写

A3版をA4版に縮小



(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。



請求分	所在	千葉市美浜区真砂五丁目		地番	18番1			
出力尺	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46年		備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

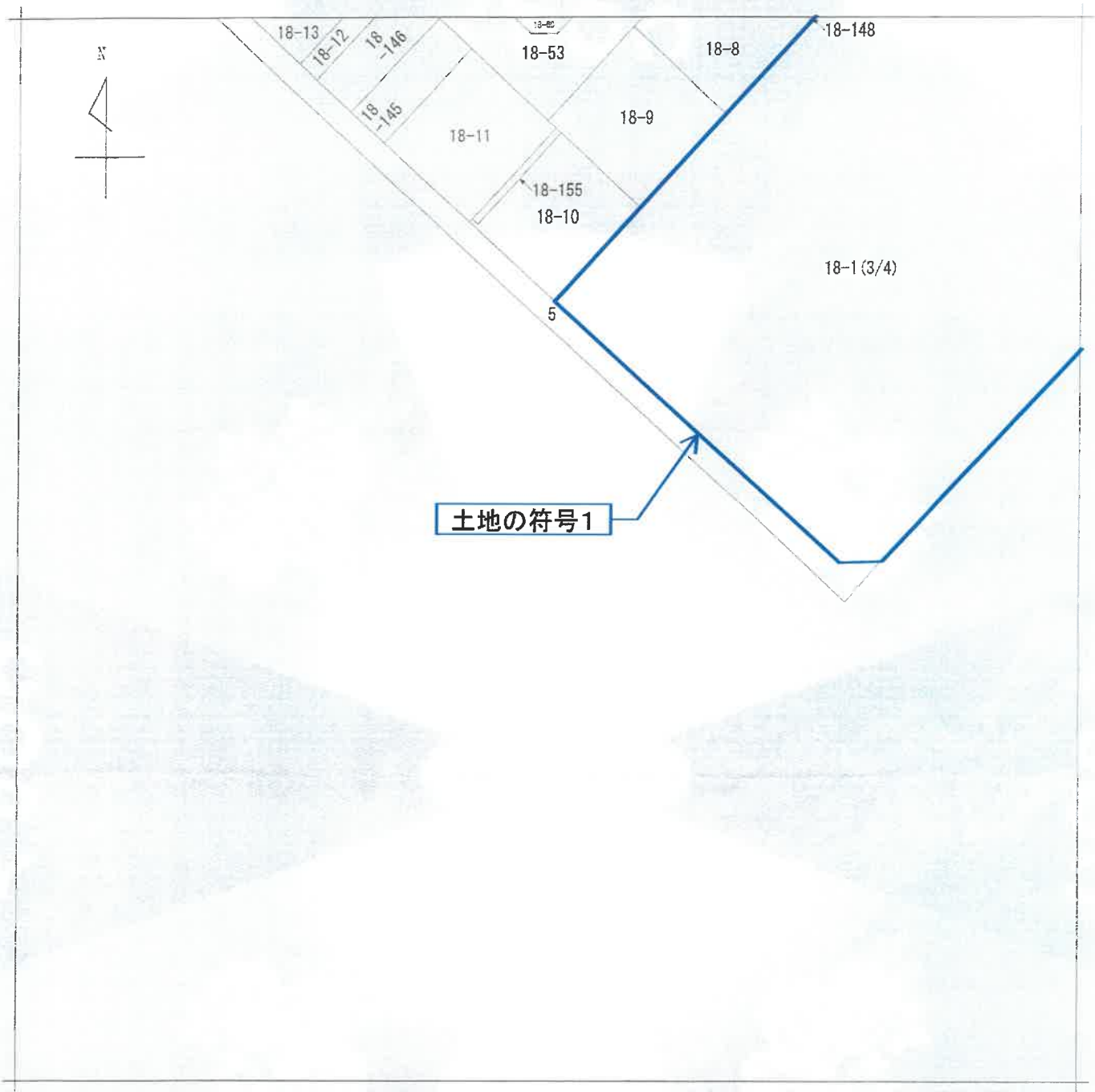
令和5年9月14日  
千葉地方法務局

地図整理番号：M82817  
(2/4)

登記官

公図写

A3版をA4版に縮小



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



請求部	所在	千葉市美浜区真砂五丁目		地番	18番1			
出力尺	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46年		備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

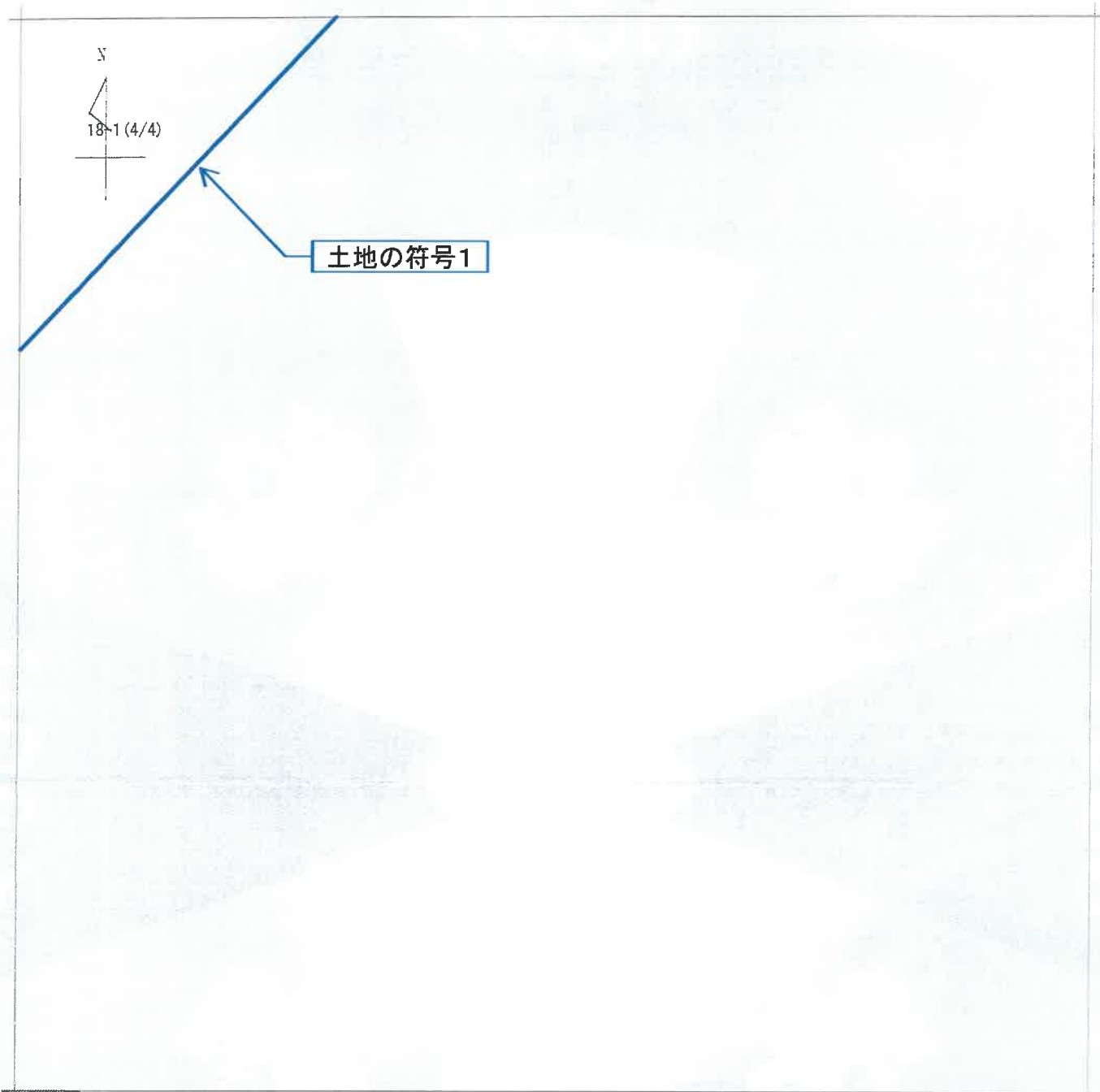
令和5年9月14日  
千葉地方法務局

地図整理番号：M82817  
(3/4)

登記官

公図写

A3版をA4版に縮小



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

地番区域見出し  
真砂5丁目

請求部	所在	千葉市美浜区真砂五丁目			地番	18番1		
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46年			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年9月14日  
千葉地方法務局

地図整理番号：M82817  
(4/4)

登記官

公 図 写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和52年8月18日

令和5年9月14日 千葉県地方務局

登記官

地図整理番号：

177408

真砂5丁目18番1~54

千葉市真砂5丁目18番1

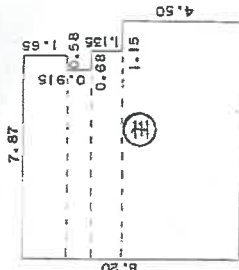
家屋番号

建物の所在

建物階平面図

52-8-18

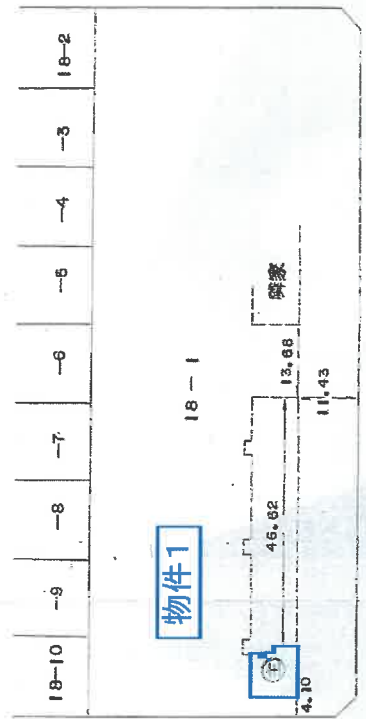
昭和52年8月5日	作製年	月	日	作製者	申請人



床面積

1.65 m x 7.87 m	=	12.9855 m <sup>2</sup>
0.915 x 7.29	=	6.6703
1.135 x 7.97	=	9.0459
4.50 x 9.12	=	41.0400
		69.7417 m <sup>2</sup>
		69.74 m <sup>2</sup>

建物の存する部分 4 階



縮尺 1/200 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3版をA4版に縮小

【間取略図】

