

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 2 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 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 7 年 5 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 千葉県花見川区花見川434番地5

建物の名称 花見川住宅6街区4号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 花見川434番5の159

建物の名称 507号

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 52.88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 千葉県花見川区花見川434番5

地 目 宅地

地 積 53652.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県花見川区花見川434番6

地 目 宅地

地 積 58644.08平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉県花見川区花見川394番

地 目 宅地

地 積 10246.39平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7568190分の5288

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区花見川434番地6

家屋 番号 434番6の781

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 142.49平方メートル

(現況)

床 面 積 約231.08平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 142.49平方メートル

(現況)

床 面 積 約147.45平方メートル

共有者 A 持分7568190分の5288

物 件 明 細 書

令和 7年 2月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 堀 俊 介

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】

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、本件一棟の建物の区分所有者らが集会所等として利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。



5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県花見川区花見川434番地5

建物の名称 花見川住宅6街区4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花見川434番5の159

建物の名称 507号

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 52.88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 千葉県花見川区花見川434番5

地 目 宅地

地 積 53652.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県花見川区花見川434番6

地 目 宅地

地 積 58644.08平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉県花見川区花見川394番

地 目 宅地

地 積 10246.39平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7568190分の5288

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区花見川434番地6

家屋 番号 434番6の781

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 142.49平方メートル

(現況)

床 面 積 約231.08平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 142.49平方メートル

(現況)

床 面 積 約147.45平方メートル

共有者 A 持分7568190分の5288



令和6年(ヌ)第 149号
令和6年 9月30日受理
令和6年12月 3 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 千葉市花見川区花見川434番地5

建物の名称 花見川住宅6街区4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花見川434番5の159

建物の名称 507号

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 52.88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 千葉市花見川区花見川434番5

地 目 宅地

地 積 53652.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市花見川区花見川434番6

地 目 宅地

地 積 58644.08平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉市花見川区花見川394番

地 目 宅地

地 積 10246.39平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7568190分の5288

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区花見川434番地6

家屋 番号 434番6の781

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 142.49平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 142.49平方メートル

共有者 A 持分7568190分の5288



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市花見川区花見川6-4-507	
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	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 10,200円 修繕積立金 11,600円 円 円 円	令和6年10月29日現在 ☒ 滞納がある 令和02年07月分～令和06年09月分 計1,111,800円 上記に対し年利14.6%で換算された 遅延損害金
管理費等照会先	花見川住宅管理組合	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2, 3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号	
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

(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	千葉市花見川区花見川7-24			
建物	物件2			
種類、構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約231.08（約88.59㎡の増築あり）			
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（共有者） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 集会所 事務所 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	附属建物符号1 ☒ 床面積：約147.45㎡（約4.96㎡の増築あり）			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 └保管開始日 平成 年 月 日			
敷地 (目的外土地)	「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

(4 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理組合 理事長	本件建物（物件1）は所有者である ■ A ■ が住居としている。 退去等の連絡はない。 本件建物（物件1）はもとより敷地内他のマンションについても東日本大震災による損傷は殆どなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物^(物件1)は面談したマンション管理組合理事長の陳述、屋内の状況等から■A■が住居として占有しているものと認められる。
- 2 ライフラインは既に閉鎖されており債務者兼所有者が常居していない様子が見受けられるが、屋内には依然大量の家財類等が存在する。
- 3 解錠入室調査につき屋内設備の稼働の可否は不明であるが、経年相当の汚損は見受けられるものの目視で確認した限り大きな損傷は見受けられなかった。
尚、浴室には大量の雑品類が蔵置されており使用していない様子が窺える。

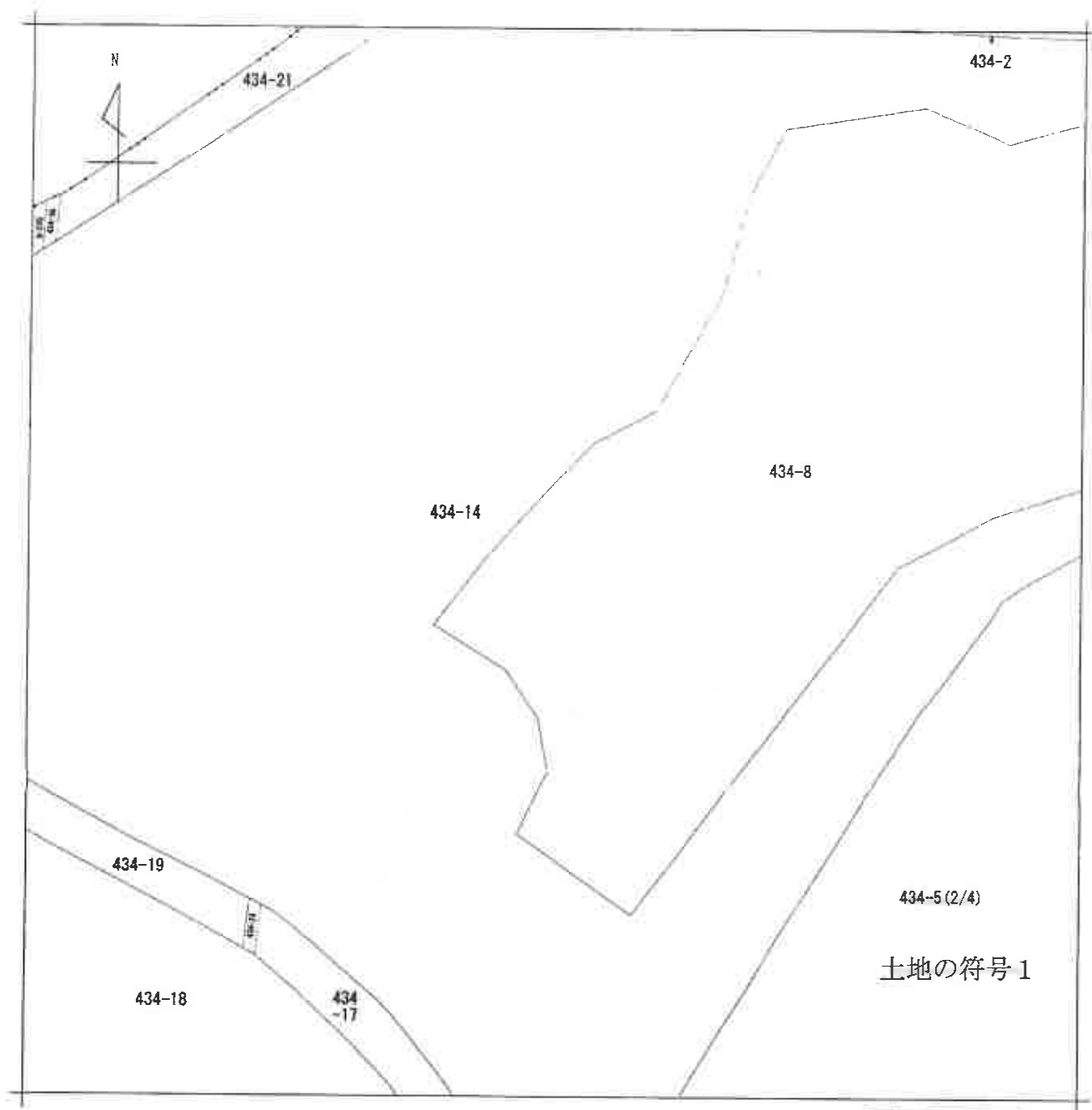
以上

(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6年10月8日 (火) 12:20-12:40	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和6年10月23日 (水) : :	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6年10月28日 (月) 12:21-12:35	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和6年11月21日 (木) 12:45-13:30	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、マンション管理組合にて占有関係等確認
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 6 年 1 1 月 2 1 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 分	所 在 千葉市花見川区花見川				地 番 434番5			
出 力 縮 尺	1/1200	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				備 付 日 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。

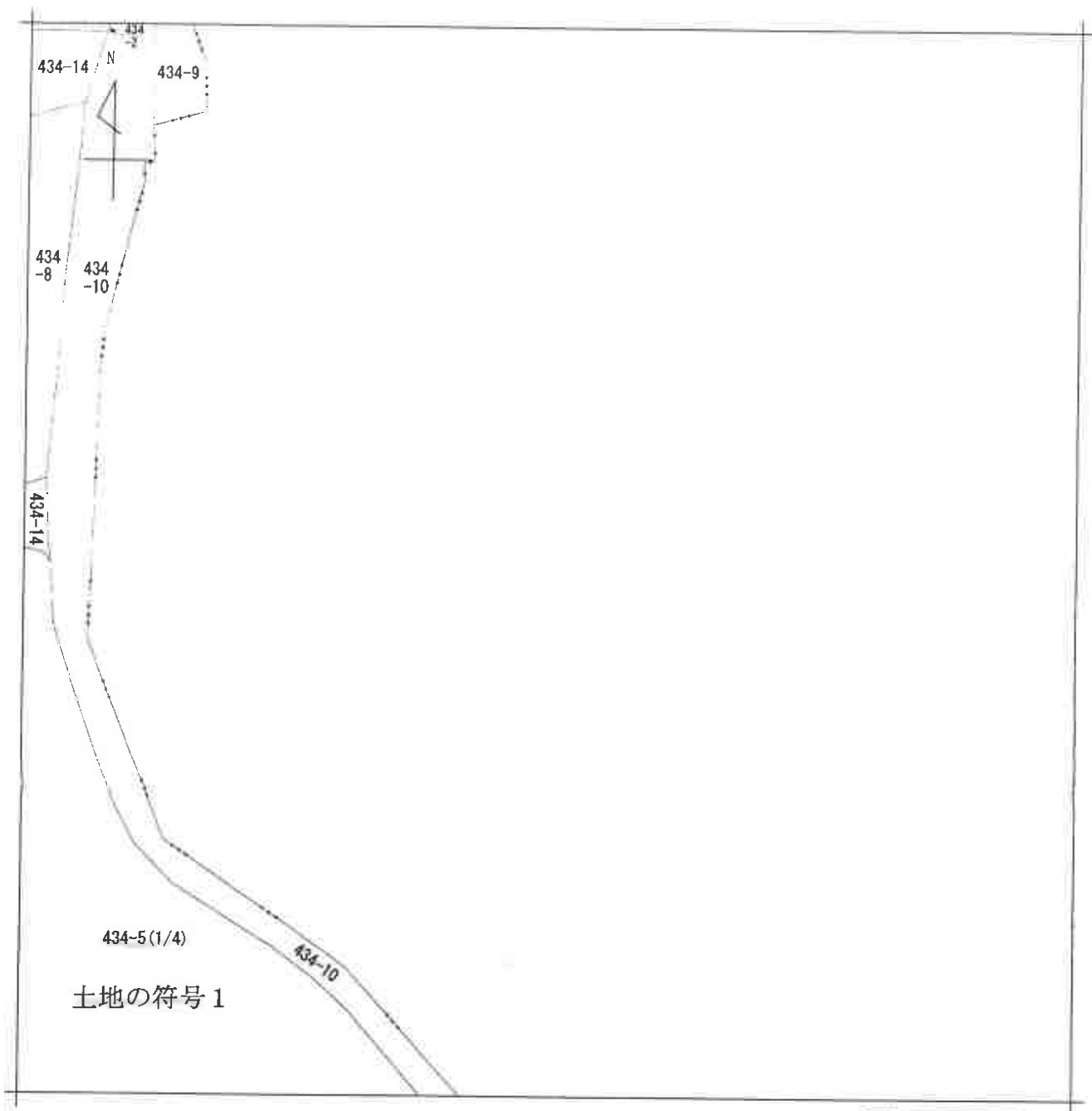
令和6年6月19日
千葉地方法務局

請求番号：43-2
(1/4)

登記官

(8 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	所在	千葉市花見川区花見川				地番	434番5			
出力縮尺	1/1200	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				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6年6月19日
千葉地方務局

請求番号：43-2
(2/4)

登記官



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

地番区域見出
花見川

請 求 部 分	所 在				千葉市花見川区花見川		地 番		434番5	
出 力 縮 尺	1/1200		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					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6年6月19日
千葉地方法務局

請求番号：43-2
(3/4)

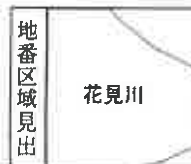
登記官

(10 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	所在	千葉市花見川区花見川				地番	434番5			
出力縮	1/1200	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					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。

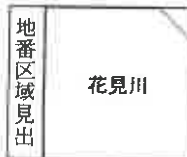
令和6年6月19日
千葉地方法務局

請求番号：43-2
(4/4)

登記官



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



請求部	所在	千葉県花見川区花見川				地番	434番6			
出縮	力尺	1/1200	精度区分	座標系又は番号は記号	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					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6年6月18日

千葉地方法務局

請求番号：28-3

登記官

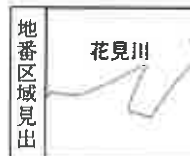
(1/2)

(12 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	所在	千葉県花見川区花見川				地番	434番6			
出力縮尺	1/1200	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				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6年6月18日
千葉地方法務局

請求番号：28-3
(2/2)

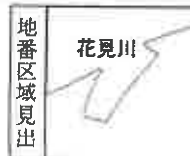
登記官

(13 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 千葉市花見川区花見川				地 番 394番		
出 力 縮 尺	1/1200	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	備 付 年 月 日 (原図)			補 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。

令和6年6月25日
千葉地方務局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官

(14 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：昭和43年12月24日

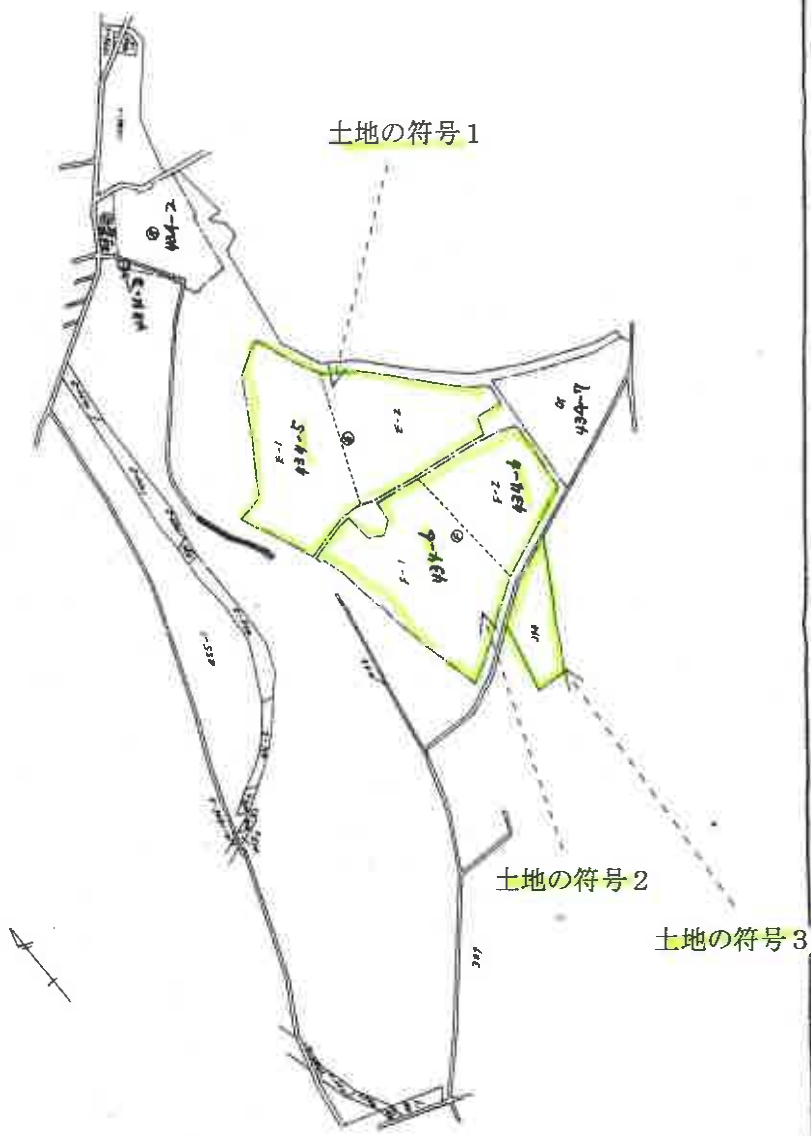
174831

前434-1 新327-1 434-2 44-7 地積測量図

434-1 ~ 44-7

地番
土地の所在
千葉県千葉市中央区
新田区

昭和43年12月24日
製作年月日
昭和43年12月24日
製作者
昭和43年12月24日
申請者



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/5000

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6年6月19日 千葉地方方法務局

登記官

(1/9)

請求番号：38-3

(15 枚目)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和43年12月24日

174832 前434-1 新327-1 434-2-4~7

地番 434-1 434-2-4~7 434-2-8~11

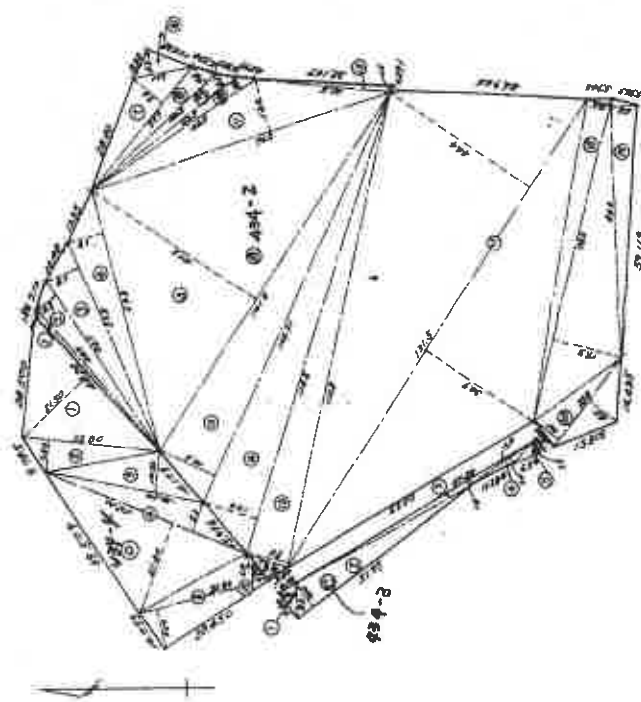
土地の所在 千葉市花見川

地番 434-1 434-2-4~7 434-2-8~11

測量図

43.12.24 1/8

昭和四十年四月一日 製作
昭和四十年四月一日 製作



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1200

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6年6月19日

千葉地方方法務局

登記官

請求番号：38-3 (2/3)

登記年月日：昭和43年12月24日

174833

1枚目と別冊

地番	434-1
土地の所在	千葉市(仁見川)

E-1

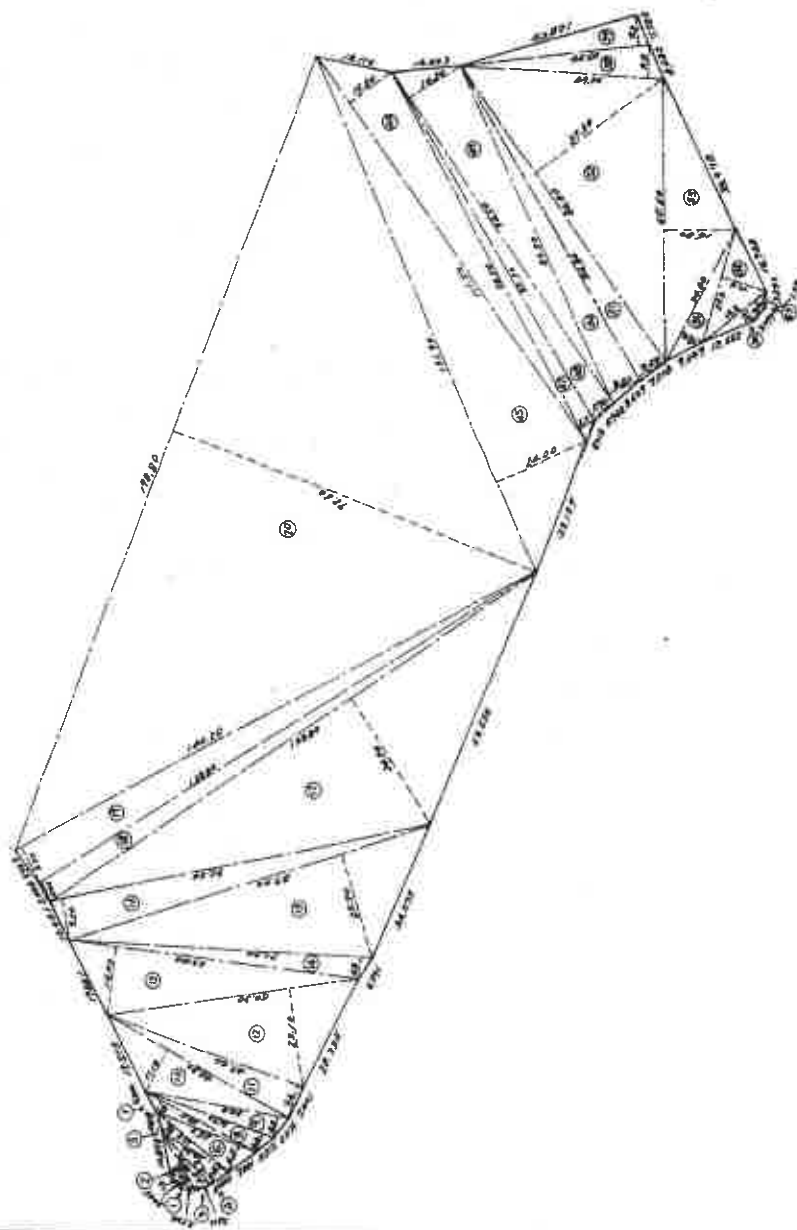
地積測量図

43/12/24 2/8

作製年月日	昭和43年12月24日
作製者	千葉地方事務所

登記簿

土地の符号1



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1,200
----	---------

請求番号：38-3 (3/9)

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6年6月19日 千葉地方事務所

登記官

(17枚目)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和43年12月24日

174834 1枚目と同様

地番	434-1-1
土地の所在	千葉県北総市 北総区

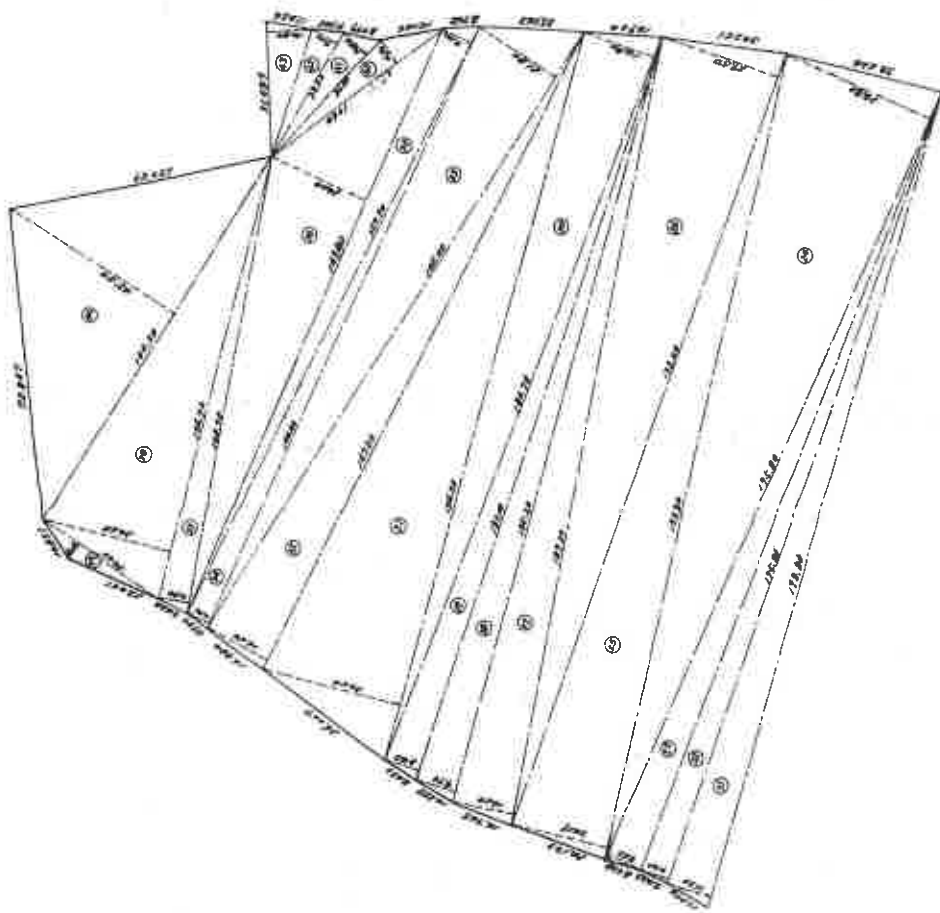
E-2

地積測量図

43.12.24 3/8

作製年月日	昭和43年12月24日
作製者	

土地の符号1



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1200
----	--------

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6年6月19日 千葉県方法務局

登記官

請求番号：38-3 (4/9)

登記年月日：昭和43年12月24日

174835

1枚目と同様

地番	434 ~ 6
土地の所在	花見川区 千葉市花見川

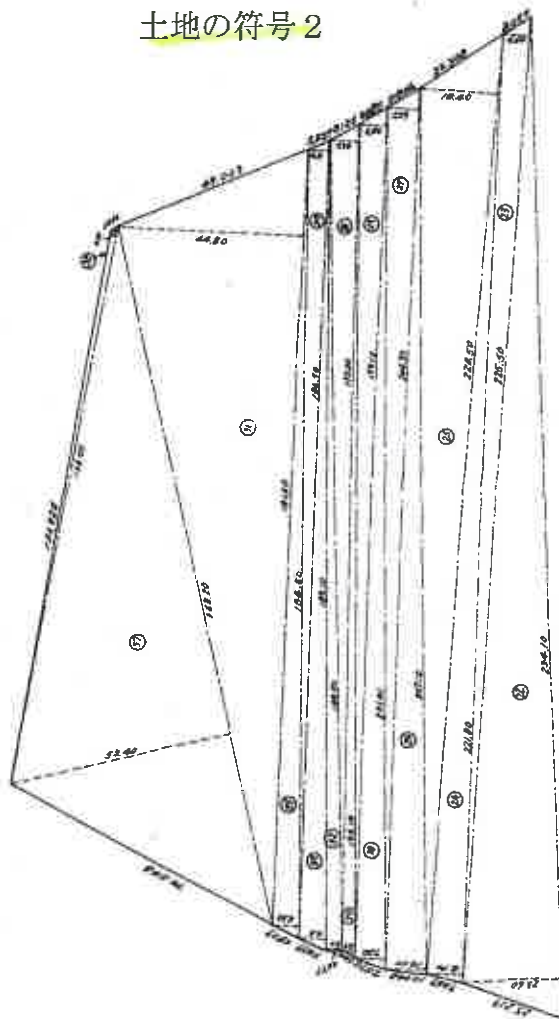
F-2

地積測量図

43.12.24 4/8

昭和43年12月24日
西本建設株式会社
製作

土地の符号2



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1200

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6年6月19日 千葉地方法務局

登記官

請求番号：38-3 (5/9)

登記年月日：昭和43年12月24日

174836 1枚目と阿波

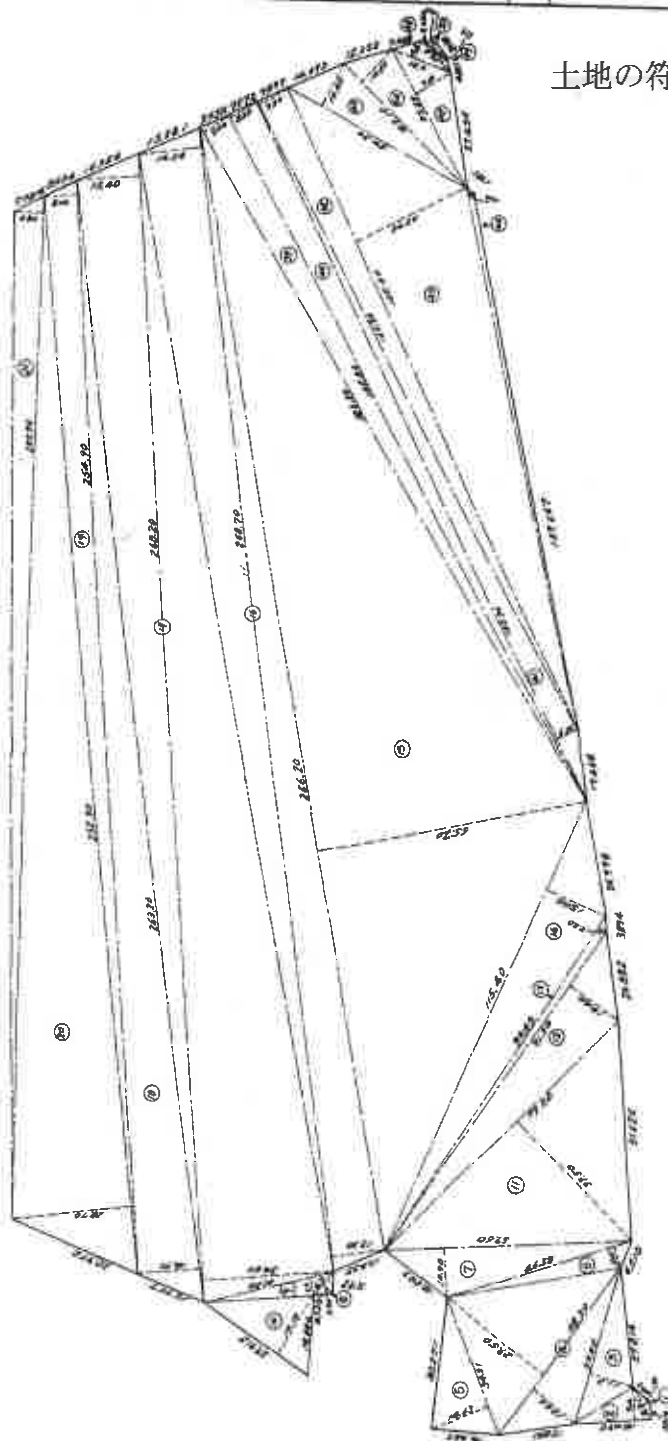
地番	434 ~ 6
土地の所在	佐賀県 千栗市花見川

土地積測量図

43.12.24 5/8

昭和43年12月24日
製作者
土地積測量図

F-1



土地の符号2

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1200

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6年6月19日 千葉地方裁判所

登記官

請求番号：38-3
(6/9)

(20 枚目)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和43年12月24日

174837

1枚目と同様

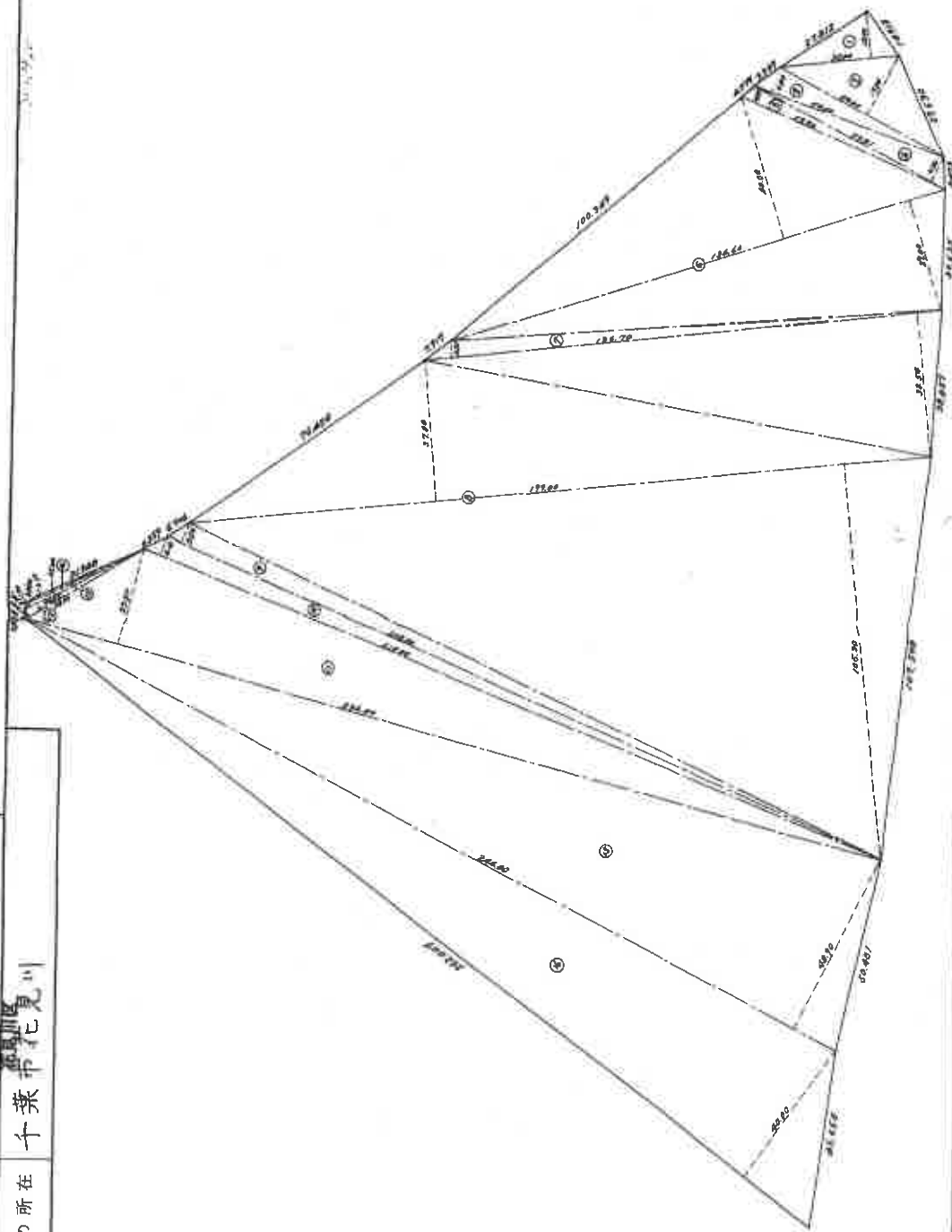
地番	434 ~
土地の所在	千葉県千葉市七見川

G

地積測量図

43.12.24 6/8

昭和四十四年 製作日
千葉地方法務局 製作者



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1,200

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6年6月19日 千葉地方法務局

登記官

請求番号 38-3 (7/9)

登記年月日：昭和43年12月24日

174838

1枚目と同様

地積測量図

図

昭和43年12月24日

43.12.24.9/8

地番

土地の所在 千葉市花見川

宗 積 費

④ 434-1 337,908.10 - (12,125.440 + 208,200 + 177,845.0
+ 53,652.988 + 5,044.289 + 38,568.910)
= 172,871.365

地番	宗	積	費	高	方	積	面
④	1	43.00	1.00	45.0000			
434	2	48.70	5.70	207.3300			
434	3	53.80	8.70	469.4400			
434	4	63.80	8.70	557.8200			
434	5	181.89	41.28	4,257.2852			
434	6	18.70	5.30	23.8700			
434	7	37.31	8.00	142.1400			
434	8	40.70	4.80	190.3600			
434	9	43.80	4.10	179.3500			
434	10	45.30	2.40	111.8000			
434	11	74.30	13.00	2,665.9000			
434	12	32.50	14.20	460.3500			
434	13	106.71	14.00	1,350.8800			
434	14	114.50	13.60	1,358.2000			
434	15	2.30	6.90	57.2000			
434	16	114.80	3.20	467.3600			
434	17	131.50	30.80 + 4,640	2,723.3000			
434	18	78.40	17.30 + 5.50	1,772.0000			
434	19	60.00	3.00	368.0000			
434	20	27.80	7.50 + 0.50	444.0000			
434	21			14,250.0760	12,125.4400		
434	22	8.10	2.10	15.7200			
434	23	51.77	2.00	268.3800			
434	24	65.20	1.80	117.3600			
434	25	17.10	1.60	34.5600			
434	26	6.50	3.50	22.7500			
434	27			172.4000	274.2000		
434	28	44.00	21.00	1,044.0000			
434	29	37.80	5.00	1,356.1800			
434	30	18.80	14.00	1,055.2000			
434	31	18.50	2,600 + 7.30	1,043.0000			
434	32	30.00	1,500 + 6.00	900.0000			
434	33			1,352.2800	1,798.2450		
434	34	6.40	1.00	6.4000			
434	35	17.50	3.70	177.2500			
434	36	06.72	2.20	14.9760			
434	37	18.30	4.80	87.8400			
434	38	21.80	2.80	61.0400			
434	39	25.72	6.50	167.1120			

1

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。

令和6年6月19日

千葉地方方法務局

登記官

(8/9)

請求番号：38-3

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日 昭和44年5月8日

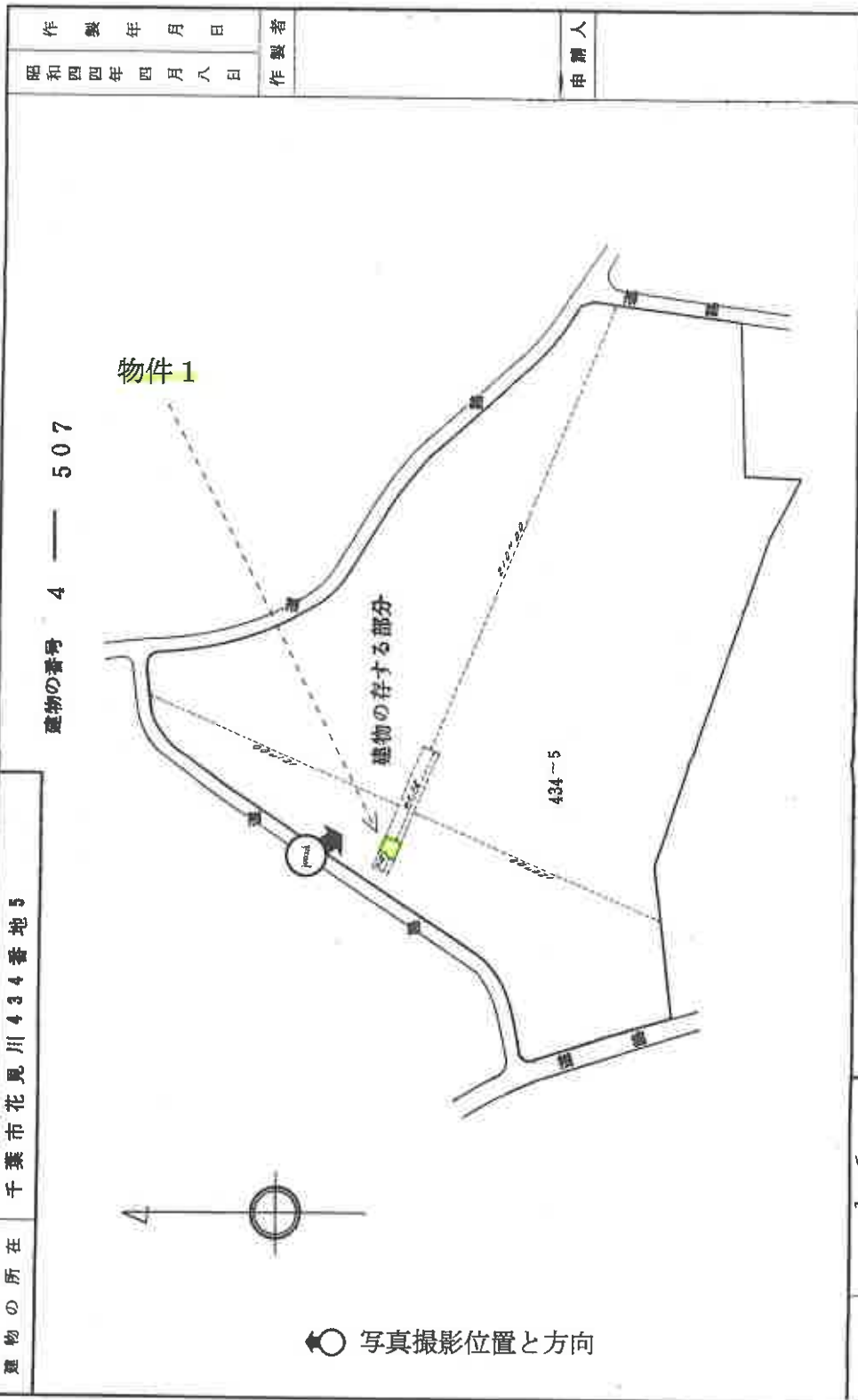
34921

2枚目と同様

建物図面

家屋番号	434番5—159 花見川区
建物の所在	千葉市花見川434番地5

建物の番号 4 — 507



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6年6月21日 千葉地方法務局

登記官

請求番号 70-1 (1/2)

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6年6月21日

千葉県地方務局

登記官

34922

1枚目と同様

各階平面図

家屋番号	434番5—159
建物の所在	千葉県花見川434番地5

建物の番号 4 — 507

作製年月日	昭和四四年四月八日	作製者	
求積の方法 (距離単位M)		床面積	52 ^m 88
7.980	×	6.040	48 ^m 1992
4.340	×	1.080	4.6872
計			52 ^m 8864

物件1

縮尺 1/100

登記年月日：昭和52年11月2日

37230

家屋番号	434番8—781
建物の所在	千葉県花見川434番地8

建物図面

52.11.2

製作年月日	昭和四十四年四月八日	製作者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

物件2

附属建物符号1

建物の番号 〓 某会所兼事務所

434~6

(394)

縮尺 1/2000

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6年7月18日

千葉地方延滞局

登記官

(1/2)

請求番号 60-1

各階平面図

花兒山

（廿）集會所兼事務所

— 藥學雜誌所集 —

52.112

作 製 年 月 日

昭和四十四年四月八日

著作

中 請 人

① 集會所兼事務所

物件 2

[illegible]

附属建物符号 1

求積の方法(距離單位M)		
2.760	1.500	4.260
4.260	3.900	8.160
6.500	3.600	10.100
6.600	3.600	10.200
9.900	2.700	12.600
10.800	5.100	15.900
3.600	3.600	7.200
1.800	0.900	2.700
計 12.600		

床面積

142-44

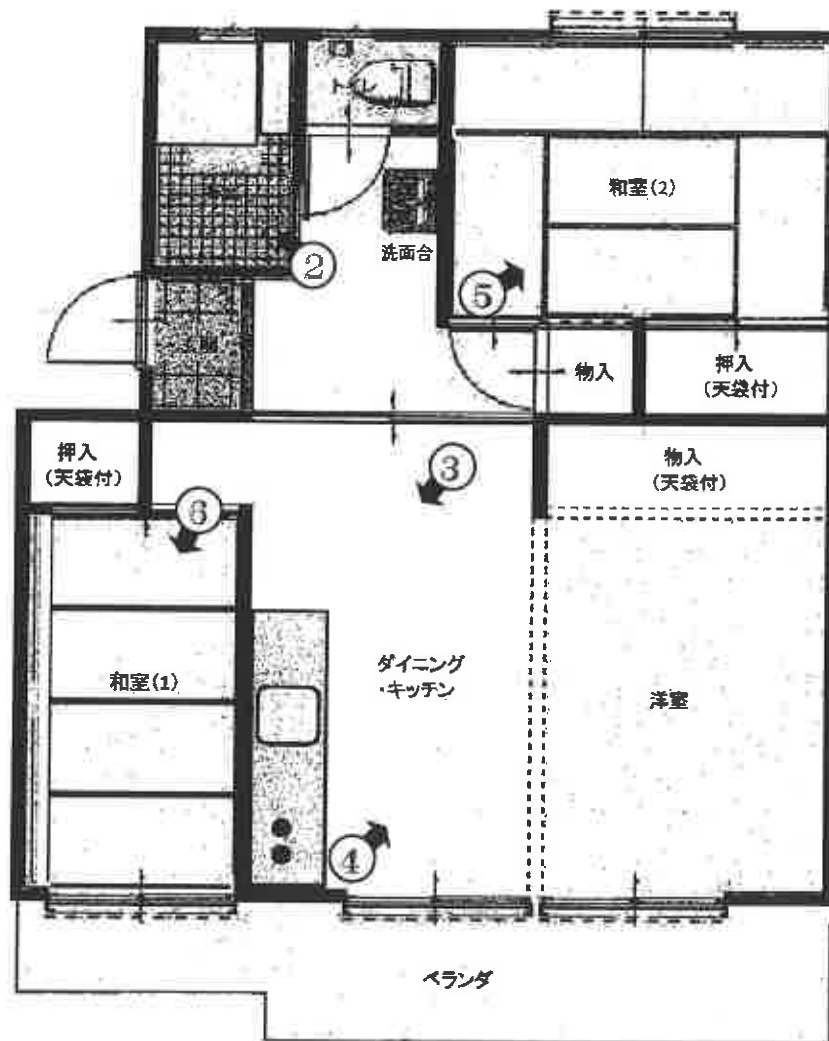
求積の方法(距離單位M)			
2.760	×	1.500	6 m
6.260	×	3.900	16
6.500	×	3.600	16
6.600	×	3.600	23
3.900	×	2.700	10
10.800	×	5.100	53
3.800	×	3.600	12
1.800	×	0.900	3
計			142 m

床面積

162 2 1/4

縫	尺	$\frac{1}{200}$
---	---	-----------------

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



副 本

令和 6 年 （ 又 ） 第 1 4 9 号

令和6年11月21日 現 地 調 査

令和6年11月26日 評 価

第 2024 - 031 号 発 行 番 号

令和6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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一括価格	
金 520,000 円	
内訳価格	
物件1	金 500,000 円
物件2	金 20,000 円

1. 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
従って、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) 「千葉市花見川区花見川6-4-507」
2	物件目録記載のとおり。		1. 主である建物（7-24号棟）は、未登記の増築部分（管理組合の陳述によれば、増築時期は不詳とのこと）があるため、現況の床面積は、約231.08㎡（概測）である。 その他は同左。 2. 附属建物符号1（7-25号棟）は、未登記の増築部分（管理組合の陳述によれば、増築時期は不詳とのこと）があるため、現況の床面積は、約147.45㎡（概測）である。 その他は同左。 (住居表示) 主である建物：「千葉市花見川区花見川7-24」 附属建物符号1：「千葉市花見川区花見川7-25」
番 号	特 記 事 項		
1	1. 管理費等の滞納がある。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 千葉市花見川区花見川434番地5

建物の名称 花見川住宅6街区4号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 花見川434番5の159

建物の名称 507号

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 52.88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 千葉市花見川区花見川434番5

地 目 宅地

地 積 53652.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市花見川区花見川434番6

地 目 宅地

地 積 58644.08平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉市花見川区花見川394番

地 目 宅地

地 積 10246.39平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7568190分の5288

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区花見川434番地6

家屋 番号 434番6の781

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 142.49平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 142.49平方メートル

共有者 A 持分7568190分の5288

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（敷地権の目的である符号1乃至3土地）

(1) 符号1乃至3

位 置 ・ 交 通	京成本線 「八千代台」 駅の 南東方 約 1.7 k m（道路距離，以下同じ） 京成バス 「中央公園」 バス停 250m（八千代台駅，J R新検見川駅，J R海浜幕張駅，J R津田沼駅に連絡） 以上の道路距離は，物件1が存する「花見川住宅6街区4号棟」を基準に算定（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象土地は，昭和40年代に日本住宅公団（現都市再生機構）により開発された中層の集合住宅団地「花見川団地（分譲）」である。団地内は市道の外，区画道路も整備され，各住宅棟も余裕を持って配置されている。最寄駅までは距離があるものの，幼稚園，小・中学校，商店街等の公共・公益施設は団地内に整備されており，住宅団地としては熟成している。敷地内はほぼ平坦であり，日照・通風等は普通である。尚，千葉市の「WEB版ハザードマップ」によれば，対象土地は，水防法に基づく水害については，特に表示はされていない。	
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	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 地 域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区（20m），建築基準法第22条指定区域，都市機能誘導区域外，居住促進区域（居住誘導区域）内，景観計画区域
供給処理施設 (敷地内までの引 込みを基準に， 引込みがある場 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. 対象土地は共同住宅等として開発された敷地であり，現地調査，団地開発の経緯等から，土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断すること，また，5階建の共同住宅棟40棟，集会所・事務所棟2棟及び関連施設等の敷地のため，地下埋設物の存否は確認出来ないが，現地調査の範囲では，地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから，土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 千葉市教育員会での調査によれば，対象土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから，埋蔵文化財については考慮外とした。	
特 記 事 項	1. 千葉市都市局建築部建築指導課での調査によれば，対象土地は，建築基準法第86条1項の「一団地認定」を受けているとのことである。 2. 管理組合でのヒアリングによれば，平成23年3月11日の東日本大震災による被害は特段無かったとのことである。	

(2) 符号1及び2

画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	112,296.16㎡ （ 登記数量とほぼ同じ ） 符号1土地の南東端角（幼稚園敷地）及び符号2土地の北側部分の一部（給水塔敷地等）が欠けた不整形な大画地 （ 西 ） 約 400m × 約 300m（机上概測） 敷地内ほぼ平坦 7,568,190 分の 5,288 （ 所有権 ） 四方路，西側市道：約0～5m高，南東側市道：ほぼ等高 東側市道：ほぼ等高，北東側市道：ほぼ等高
接面道路の状況	西側 （ 市道 ） 連続性 （ 普通 ） 南東側 （ 市道 ） 連続性 （ 普通 ） 東側 （ 市道 ） 連続性 （ 普通 ） 北東側 （ 市道 ） 連続性 （ 普通 ）	路線名 （ 花見川1号線 ） 幅員 （ 約7～17m ） 舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 有 ） 側溝 （ 有 ） 路線名 （ 柏井町51号線 ） 幅員 （ 約7.5m ） 舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 有 ） 側溝 （ 有 ） 路線名 （ 花見川4号線 ） 幅員 （ 約9m ） 舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 有 ） 側溝 （ 有 ） 路線名 （ 柏井町33号線 ） 幅員 （ 約6～6.5m ） 舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 無 ） 側溝 （ 有 ）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	西側 ： 建築基準法42条1項1号 南東側： 建築基準法42条1項1号 東側 ： 建築基準法42条1項1号 北東側： 建築基準法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（5頁の特記事項1参照）
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	符号1土地：6－1号棟～6－17号棟（住宅棟17号棟）及び関連施設の敷地 符号2土地：7－1号棟～7－18号棟（住宅棟18号棟），7－24号棟（集会所・事務所棟），7－25号棟（集会所・事務所棟）及び関連施設の敷地
	隣 地	・ 西側：市道を介して花見川団地商店街等 ・ 南東側：市道を介して7－19号棟～7-23号棟及び花島公園等 ・ 東側：市道を介して花見川中学校等 ・ 北東側：柏井市民の森等 ・ 北西側：5－1号棟～5－8号棟等

(3) 符号3

画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	10,246.39㎡ （ 登記数量とほぼ同じ ） やや不整形な大画地 （ 北西 ） 約 103m × 約33～70m（机上概測） 敷地内ほぼ平坦 7,568,190 分の 5,288 （ 所有権 ） 角地，北西側市道：ほぼ等高，北東側市道：ほぼ等高
接面道路の状況	北西側 （ 市道 ） 連続性 （ 普通 ）	路線名 （ 柏井町51号線 ） 幅員 （ 約7.5m ） 舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 有 ） 側溝 （ 有 ）
	北東側 （ 市道 ） 連続性 （ 普通 ）	路線名 （ 花島町5号線 ） 幅員 （ 約4m ） 舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 無 ） 側溝 （ 有 ）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北西側： 建築基準法42条1項1号 北東側： 建築基準法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（5頁の特記事項1参照）
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	7－19号棟～7－23号棟（住宅棟5棟）及び関連施設の敷地
	隣 地	・ 北西側：市道を介して7－1号棟～7－18号棟（住宅棟18号棟），7－24号棟（集会所・事務所棟），7－25号棟（集会所・事務所棟）及び関連施設 ・ 北東側：市道を介して一般住宅等 ・ 南東側：駐車場，作業所等 ・ 南西側：花島公園

2 建物の概況

(1) 物件1

①一棟の建物の概要

マンション名	花見川住宅6街区4号棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数 40 戸）（特記事項2参照）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和43年6月21日 新築（登記記載）
	経過年数	約 56 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル
	内壁	塗装外
	天井	塗装外
	床	ノンスリップシート外
	その他	ー
設備等	供給処理設備	電気、都市ガス、上水道、公共下水道
	エレベーター	無
	駐車場	有（敷地内及び敷地外、特記事項3参照）
	集会所	有（物件2建物（集会所・事務所2棟）内）
	その他	特になし
建物の品等	使用資材	中位の下程度
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	花見川住宅管理組合
	管理方式	自主管理（特記事項4参照）
	管理会社	ー
	管理形態	日勤 月～金；9：00～17：00，第1土；9：00～12：00
管理の状況	普通 修繕積立金の合計（6街区・7街区全体，令和6年9月30日現在）：468,483,141円	

特 記 事 項	1. 千葉市都市局建築部建築情報相談課での調査によれば、花見川団地内の建築物については、建築基準法の手続きは行なわれているが、記録が古く、また、棟数も多いことから、個別の建築物毎の特定は出来ないとのことである。 2. 管理組合でのヒアリングによれば、「花見川団地住宅6街区・7街区（分譲）」の住宅棟は、全体で40棟（6街区17棟、7街区23棟）、総戸数は1,530戸とのことである。その外に、集会所・事務所棟（7-24号棟、物件2の主である建物）及び集会所・事務所棟（7-25号棟、物件2の附属建物符号1）が存している。 3. 管理組合でのヒアリングによれば、駐車場は、敷地内及び敷地外に、合計780区画あり、現在空きはあるとのことである。使用料は、敷地内が7,000円／月・台、敷地外が6,000円／月・台で、敷金が15,000円とのことである。 4. 管理組合でのヒアリングによれば、清掃業務並びに組合費及び修繕積立金等の会計業務は、日本総合住生活㈱に委託しているとのことである。 5. 管理組合でのヒアリングによれば、6街区及び7街区の住宅棟は、令和3年4月から令和6年3月までに、順次大規模修繕工事を行なったとのことである。主な工事内容は、①外断熱工事②防水工事③耐震補強工事等とのことである。 6. 管理組合でのヒアリングによれば、ペットの飼育は、禁止とのことである。 7. 管理組合でのヒアリングによれば、平成23年3月11日の東日本大震災による被害は、ほとんど無かったとのことである。 8. 1棟の建物は旧耐震基準時に建築された建物であるが、管理組合でのヒアリングによれば、令和2年6月に、一般社団法人耐震技術広域連携協議会に耐震診断の申込みを行なっており、令和2年7月に同協議会から、「妥当なものと認める」との判定書の交付を受けているとのことである。 9. 管理組合でのヒアリングによれば、アスベスト含有材の使用については、平成17年11月に6街区及び7街区の住宅棟のサンプル調査を行なっているが、調査依頼会社からは、①蛭石吹付材については、アスベストによる人体及び環境への影響は無い②石綿セメント板に関しては固形材料のため非飛散性であるとの報告書が提出されているとのことである。
---------	--

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階建の5階部分（507号室）（南西向き，中間住戸）	
床 面 積	（公簿） 52.88㎡ （壁芯） 55.64㎡ （パンフレットによる）	
間 取 り	3DK（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	ベランダ 約 9.80㎡（パンフレットによる）	
仕 様	天 井	クロス，合板外
	床	フローリング，畳外
	内 壁	クロス，合板外
	設 備	浴室，水洗トイレ，洗面台，キッチン外 （電気，都市ガス，水道，公共下水道）
	そ の 他	－
保守管理の状態	経年による損傷・損耗及び汚れ等が見られる外，①内壁のクロスに釘跡が見られる箇所がある②浴室には，大量の物があり，立ち入れなかったため，浴槽、風呂釜及び床の状態等の確認が出来なかった③室内には，家具、衣類，電化製品及び生活雑品及びゴミ等が残置されている。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の稼働状況③平成23年3月11日の東日本大震災による被害等は不明である。販売時のパンフレットでは，洋室は，元々は和室であった部屋をリフォームしたものと推察されるが，解錠調査のため，詳細は不明である。維持管理状況はやや劣るものと思料される。	
管 理 費 等	組 合 費	10,200円／月
	修繕積立金	11,600円／月
	滞 納 額	令和6年10月17日現在：1,457,478円 （令和2年7月分～令和6年9月分） 《滞納額内訳》 ・組合費：520,200円 ・修繕積立金：591,600円 上記に対する遅延損害金：345,678円 遅延損害金：年14.6%
専有部分の 利用状況等	解錠調査のため，詳細は不明であるが，家財道具等があり，所有者が占有しているものと推察される。	
特 記 事 項	1.天井の現況の仕様は，吹付け材ではなく，クロス等になっている。	

(2) 物件2

①主である建物

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	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43年一月頃 新築 (推定) 不詳 (管理組合でのヒアリングによる) 約 56 年 (当初建築年月日を基準に算定) 約 4 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル, 一部タイル貼
	内 壁	ビニールクロス外
	天 井	ビニールクロス外
	床	フローリング, 畳外
	設 備	電気, 上水道, 都市ガス, 水洗トイレ外
	そ の 他	特になし
床面積 (現況)	1 階 約 231.08㎡ (概測) (内, 増築部分: 約88.59㎡ (概測))	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	集会所・事務所 (7-24号棟)
	間 取 り	和室, 洋室, 事務室, トイレ, 給湯室, 作業員室, 物置等 (「間取略図」は省略)
品 等・施 工	品等: 中位の下程度, 施工の程度: 中位程度	
保守管理の状態	外壁等は経年による汚れ・損耗等が認められる。建物内部も, 経年による汚れ・損耗等が認められる。保守管理状況は概ね普通であると思料される。	
建物の利用状況	「花見川住宅 (6街区・7街区)」の共用の管理事務所・集会所として利用されている。	
特 記 事 項	1. 共有者 A の共有持分は5,288/7,568,190である。 2. 千葉市都市局建築部建築情報相談課での調査によれば, 花見川団地内の建築物については, 建築基準法の手続きは行なわれているが, 記録が古く, また, 棟数も多いことから, 個別の建築物毎の特定は出来ないとのことである。	

②附属建物符号1

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和43年一月頃 新築 (推定)
	増 築 年 月 日	不詳 (管理組合でのヒアリングによる)
	経 過 年 数	約 56 年 (当初建築年月日を基準に算定)
	経済的残存耐用年数	約 4 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	ビニールクロス外
	天 井	ビニールクロス外
	床	Pタイル外
	設 備	電気, 上水道, 都市ガス, 水洗トイレ外
	そ の 他	特になし
床面積 (現況)	1 階 約 147.45㎡ (概測) (内, 増築部分: 約4.96㎡ (概測))	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	集会所・事務所 (7-25号棟)
	間 取 り	事務室, トイレ, 物置等 (「間取略図」は省略)
品 等・施 工	品等: 中位の下程度, 施工の程度: 中位程度	
保守管理の状態	外壁等は経年による汚れ・損耗等が認められる。建物内部も, 経年による汚れ・損耗等が認められる。保守管理状況は概ね普通であると思料される。管理組合でのヒアリングによれば, 令和元年9月頃に, 一部改修工事を実施したとのことである。	
建物の利用状況	「花見川住宅 (6街区・7街区)」の共用の管理事務所・集会所として利用されている。	
特 記 事 項	1. 共有者 A の共有持分は5,288/7,568,190である。 2. 千葉市都市局建築部建築情報相談課での調査によれば, 花見川団地内の建築物については, 建築基準法の手続きは行なわれているが, 記録が古く, また, 棟数も多いことから, 個別の建築物毎の特定は出来ないとのことである。	

第5 評価額算出の過程

物件2は、共用部分の共有持分であるが、その経済価値は専有部分の建物である物件1の価格に含まれていると判断されることから、物件1（共用部分の持分を含む価格）について、比準価格と収益価格をそれぞれ算出した後に、両試算価格の調整を行なって求めた物件1（共用部分の持分を含む価格）の評価額から、共用部分である物件2建物の共有持分の評価額を控除する方法により、物件1及び物件2のそれぞれの評価額を求めた。

1 物件1（共用部分の持分を含む価格）の比準価格の試算

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
76,000	0.80	52.88	1.00	3,215,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数；△ 6 間取り；± 0 改修費用等；△ 15
(相乗積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ± 0 % 本件占有権原は引受とならないので、不要と判断した。

2 物件1（共用部分の持分を含む価格）の収益価格の試算

目的物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、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ので、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法の価格査定表

（※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もない）

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	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	(11.5%)	$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
347,741 円	254,600 円	11.8 %	2,092,898 円	0.7214	1,509,817 円	1,857,558 円
(18.7 %)					(81.3 %)	=1,858,000 円 (100 %)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 11.5\%)^3} = 0.721398771$$

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：保有期間中の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額である。

3 物件1（共用部分の持分を含む価格）の評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 3,215,000 円

収益価格 1,858,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 2,944,000 円 と算出した。

(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性修正を施し、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。

物件 番号	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 (敷金等) (円)	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,944,000	1.00	0.70	0.25	—	520,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量した。

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た修正を行なった。

オ その他の控除減価（敷金等）： 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

4 物件2（建物の共有持分）の評価額の判定

当該建物の再調達原価を、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、建物価格を求めた。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ
主である建物	220,000	約231.08	0.102	5,288 / 7,568,190
附属建物符号1	220,000	約147.45	0.102	5,288 / 7,568,190
合 計				

区分	オ 建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ※ ア×イ×ウ×エ＝オ
主である建物	10,000
附属建物符号1	10,000
合 計	20,000

※ 1万円未満の場合は最低金額の1万円に切り上げ。

イ 現況数量（概測）にによる。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記の計算により求めた。

①主である建物

・経過年数 56年， 経済的残存耐用年数 4年， 合計年数 60年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 11.3% と観察減価法による減価 △10% の相乗積。 尚，観察法による減価は，主である建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.113 \quad \times \quad (1 - 0.1) = 0.102$$

②附属建物符号1主である建物

・経過年数 56年， 経済的残存耐用年数 4年， 合計年数 60年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 11.3% と観察減価法による減価 △10% の相乗積。 尚，観察法による減価は，附属建物符号1の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.113 \quad \times \quad (1 - 0.1) = 0.102$$

エ 共有持分： ①主である建物； 5,288/7,568,190

②附属建物符号1； 5,288/7,568,190

5 物件1及び物件2の評価額の判定

前記で求めた物件1（共用部分の持分を含む価格）の評価額（520,000円）から、物件2（建物の共有持分）の評価額（20,000円）を控除して、物件1及び物件2の評価額を決定した。

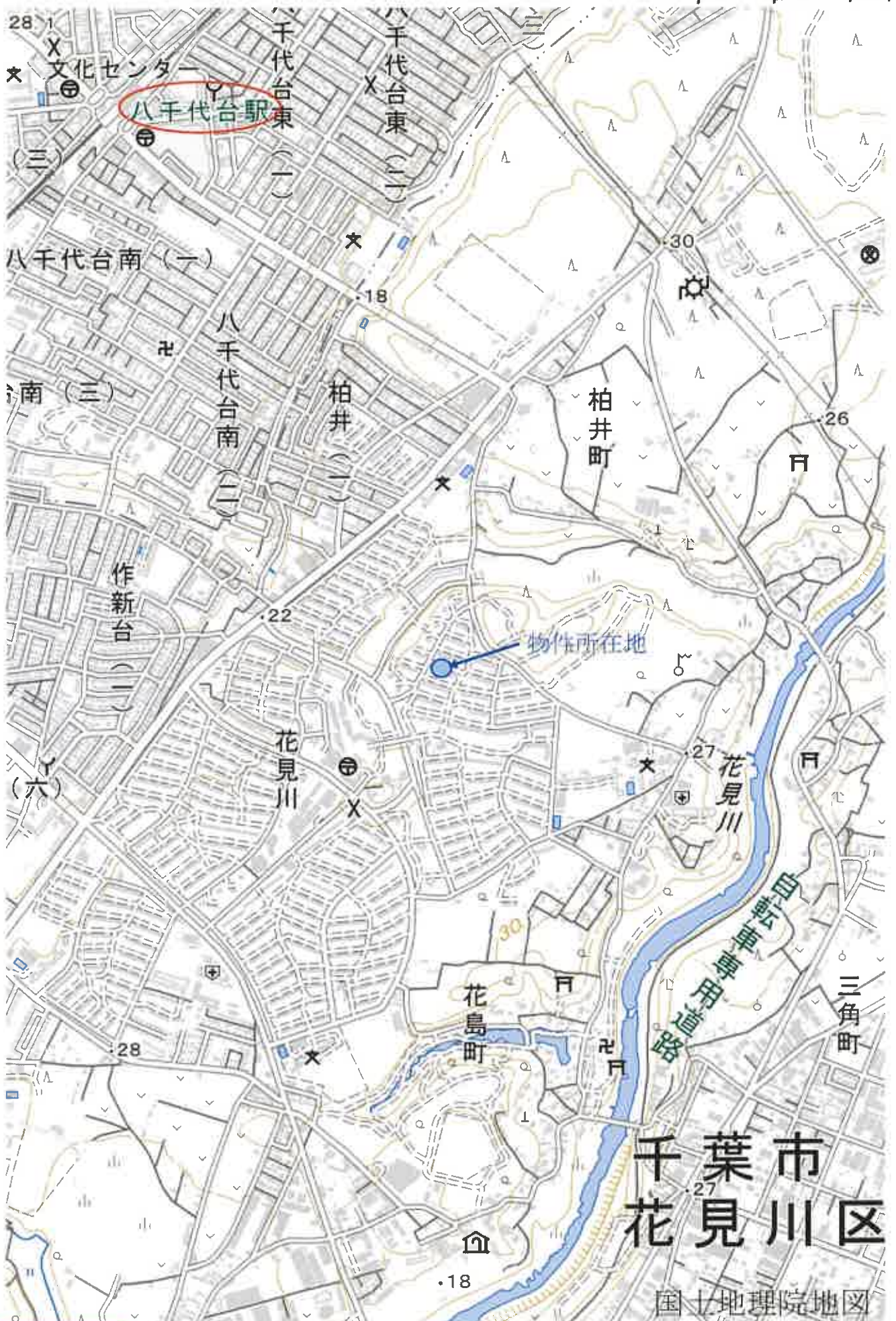
物 件 番 号	評 価 額（円）
1	500,000
2	20,000
合計	520,000

第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 所在図（写）（符号1及び2土地）
- 4 地積測量図（写）（符号1及び2土地）
- 5 建物図面・各階平面図（写）
- 6 間取略図（物件1のみ、物件2は省略）

以 上

位置図



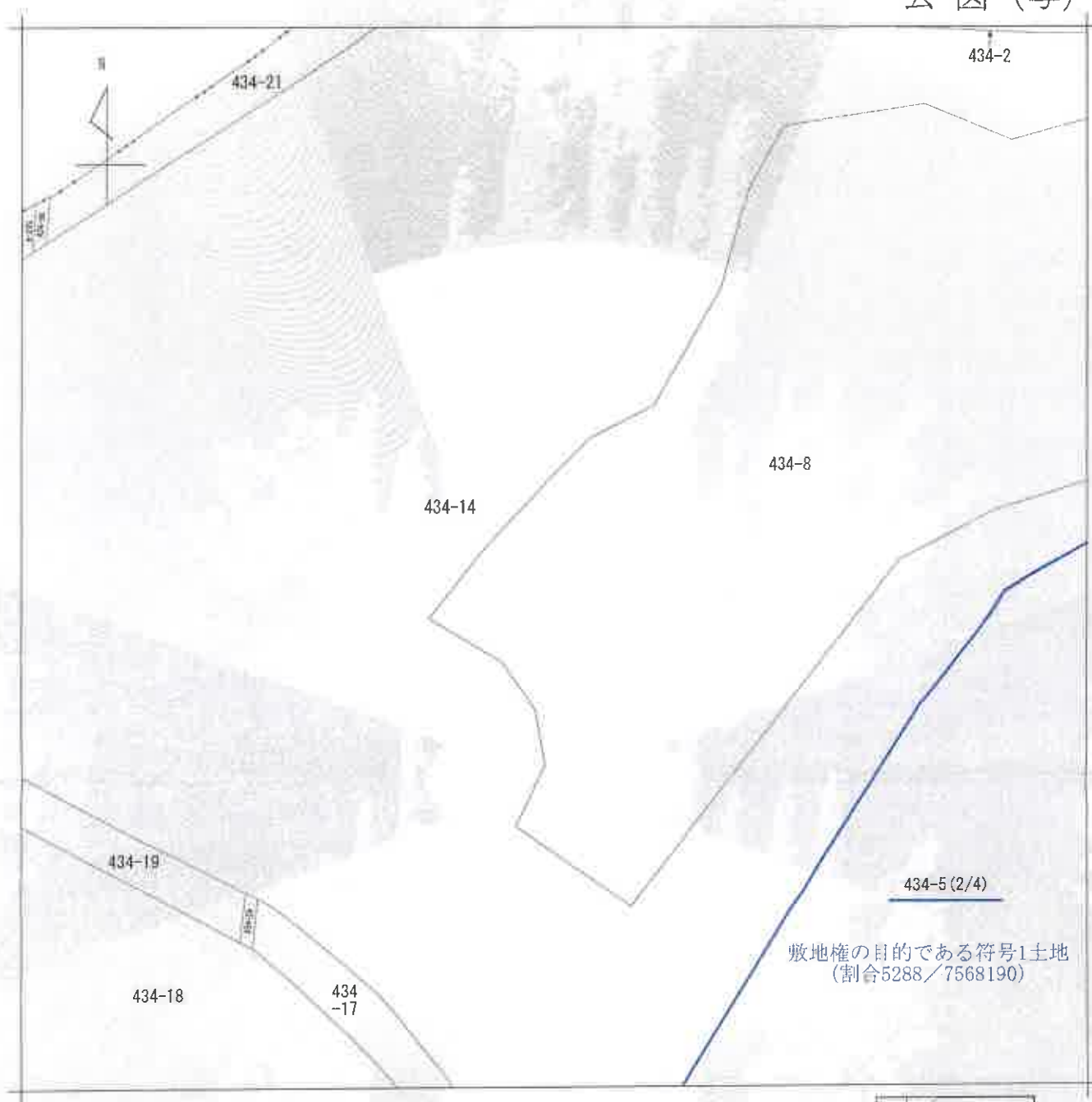
縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

千葉市
花見川区
国土地理院地図

0 250 500m

公 図 (写)



(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
花見川

請求部	所在	千葉市花見川区花見川					地番	434番5		
出力縮尺	1/1200	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					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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和6年6月19日
千葉地方法務局

請求番号：38-1
(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	千葉市花見川区花見川					地 番	434番5		
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 分 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					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。

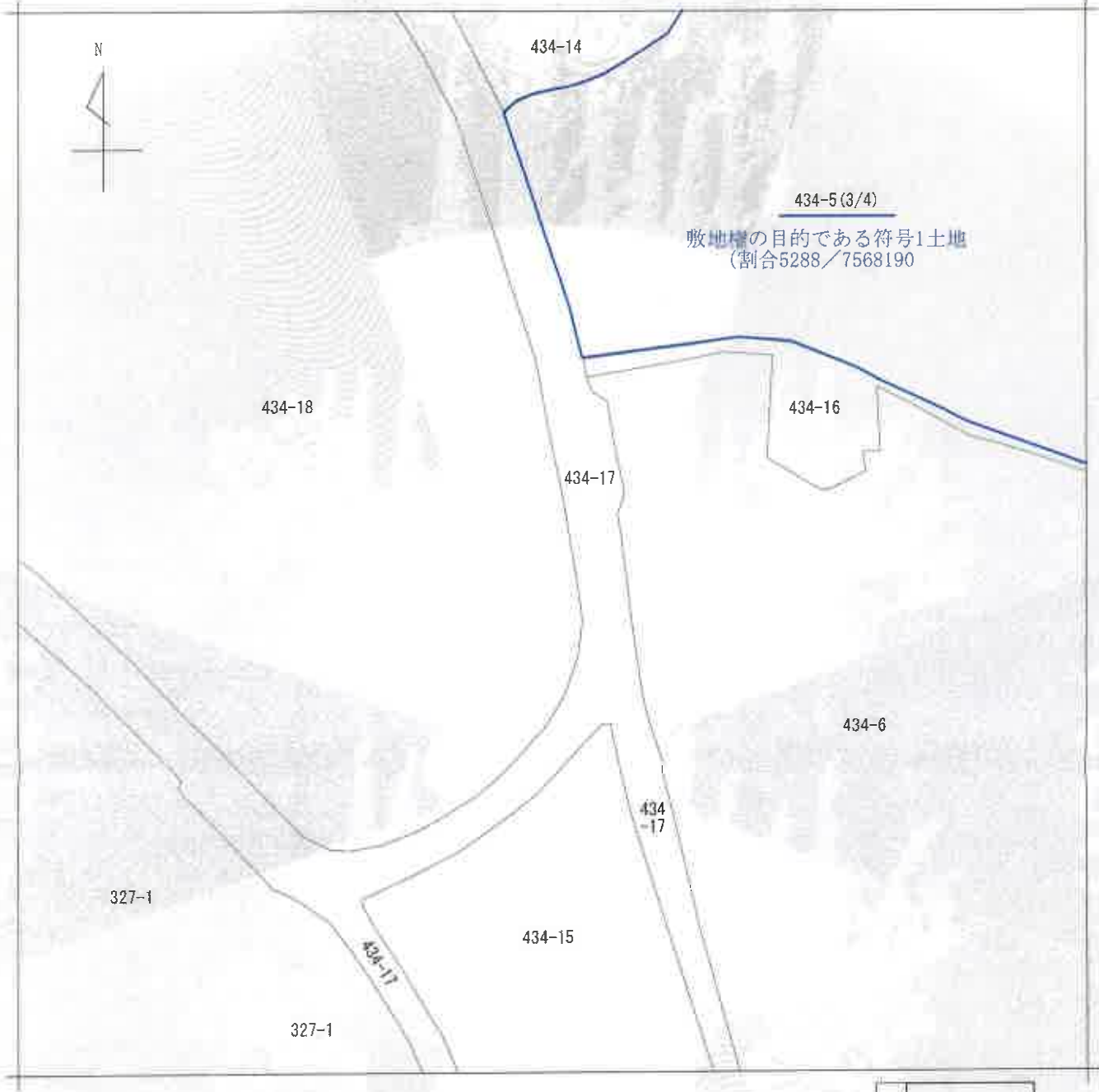
複写機にてA3をA4に縮小

令和6年6月19日
千葉地方法務局

請求番号：38-1
(2/4)

登記官





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

地番区域見出し
花見川

請求部	所在	千葉市花見川区花見川				地番	434番5			
出力縮尺	1/1200	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				備考年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

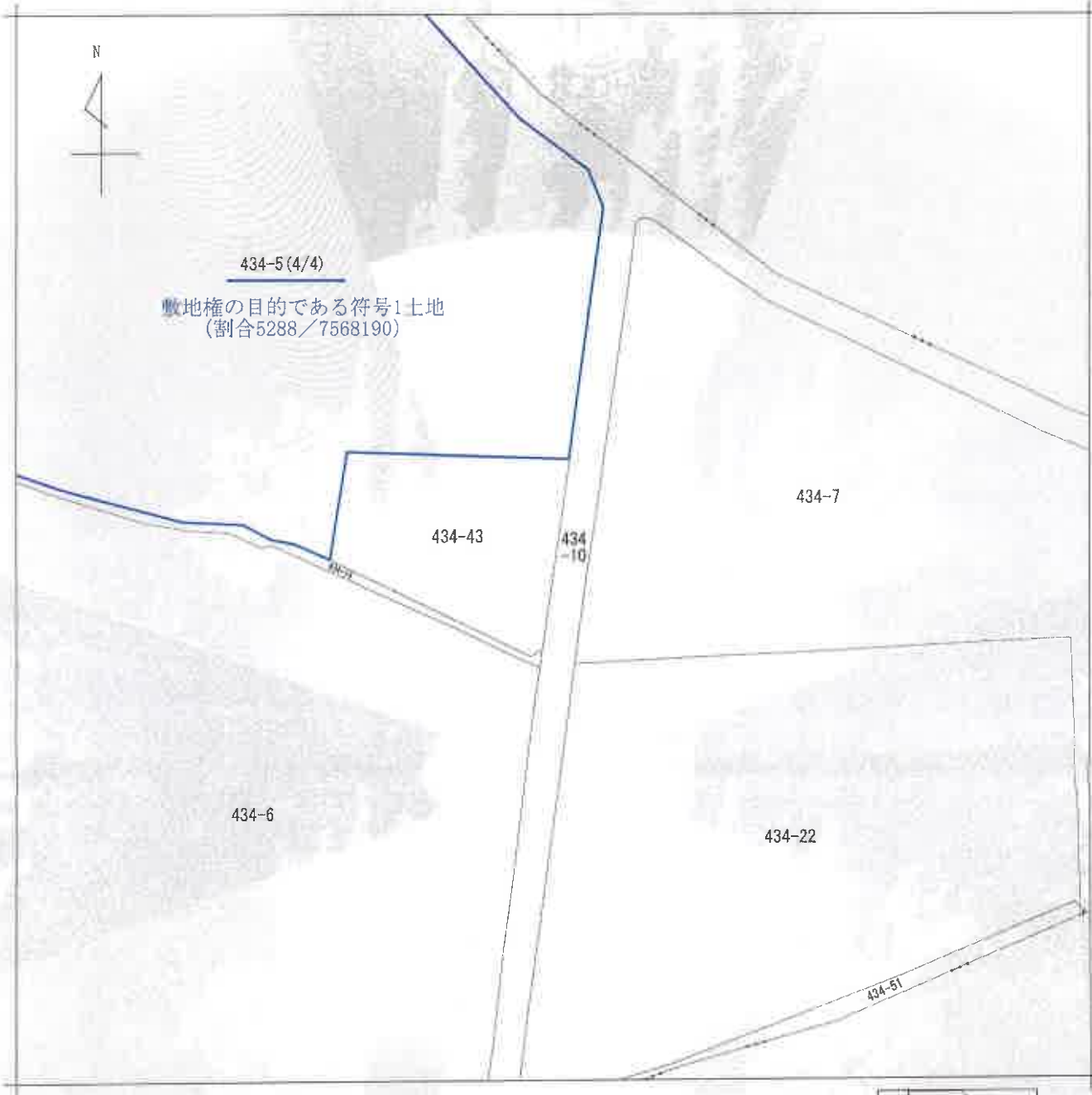
複写機にてA3をA4に縮小

令和6年6月19日
千葉地方法務局

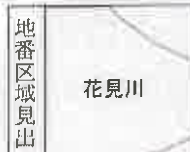
請求番号：38-1
(3/4)

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。



請求部	所在	千葉県花見川区花見川			地番	434番5		
出力縮尺	1/1200	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				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。

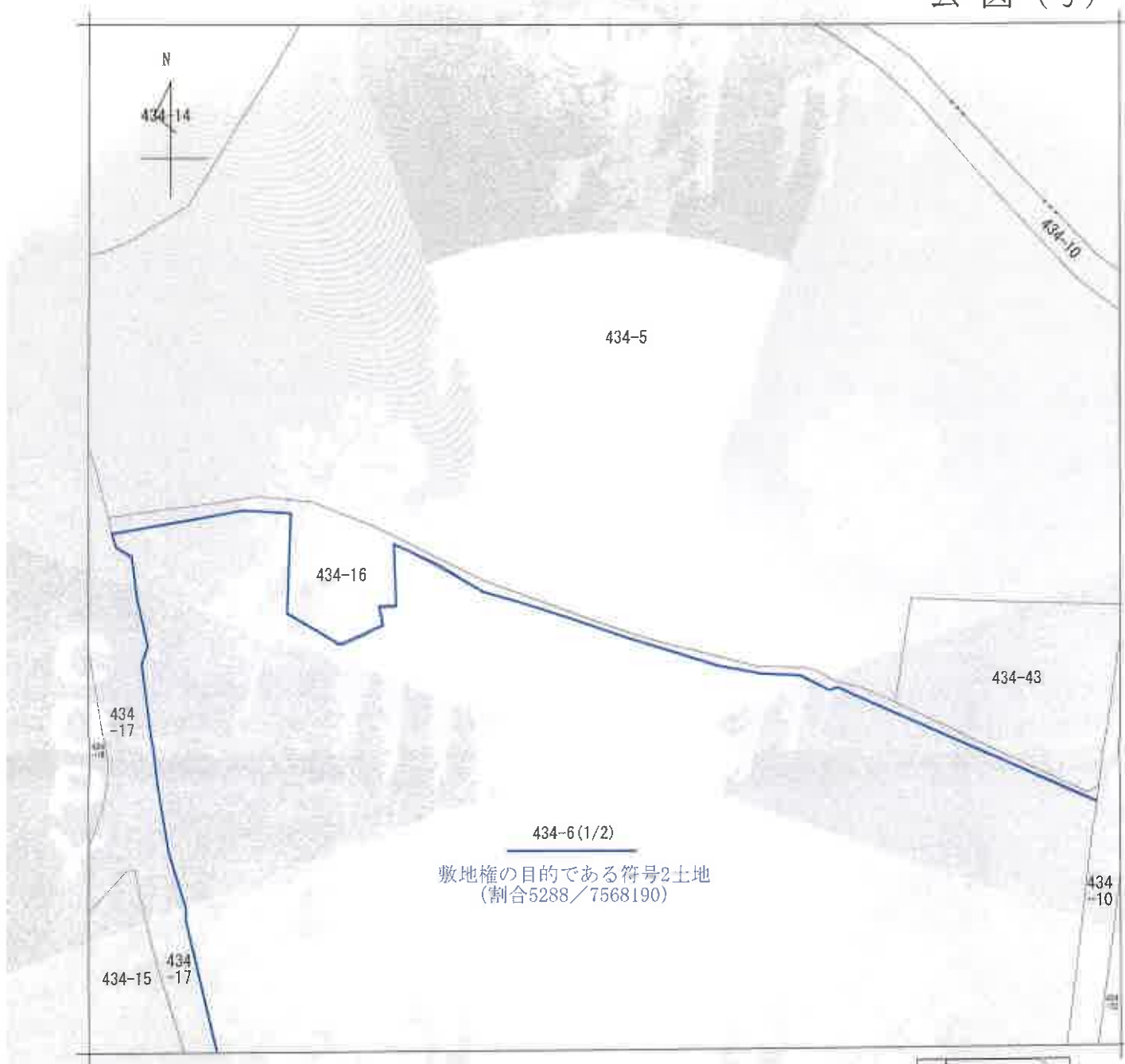
複写機にてA3をA4に縮小

令和6年6月19日
千葉地方法務局

請求番号：38-1
(4/4)

登記官

公 図 (写)



(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
花見川

請 求 部 分	所 在 千葉市花見川区花見川					地 番	434番6					
出 力 縮 尺	1/1200		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					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。

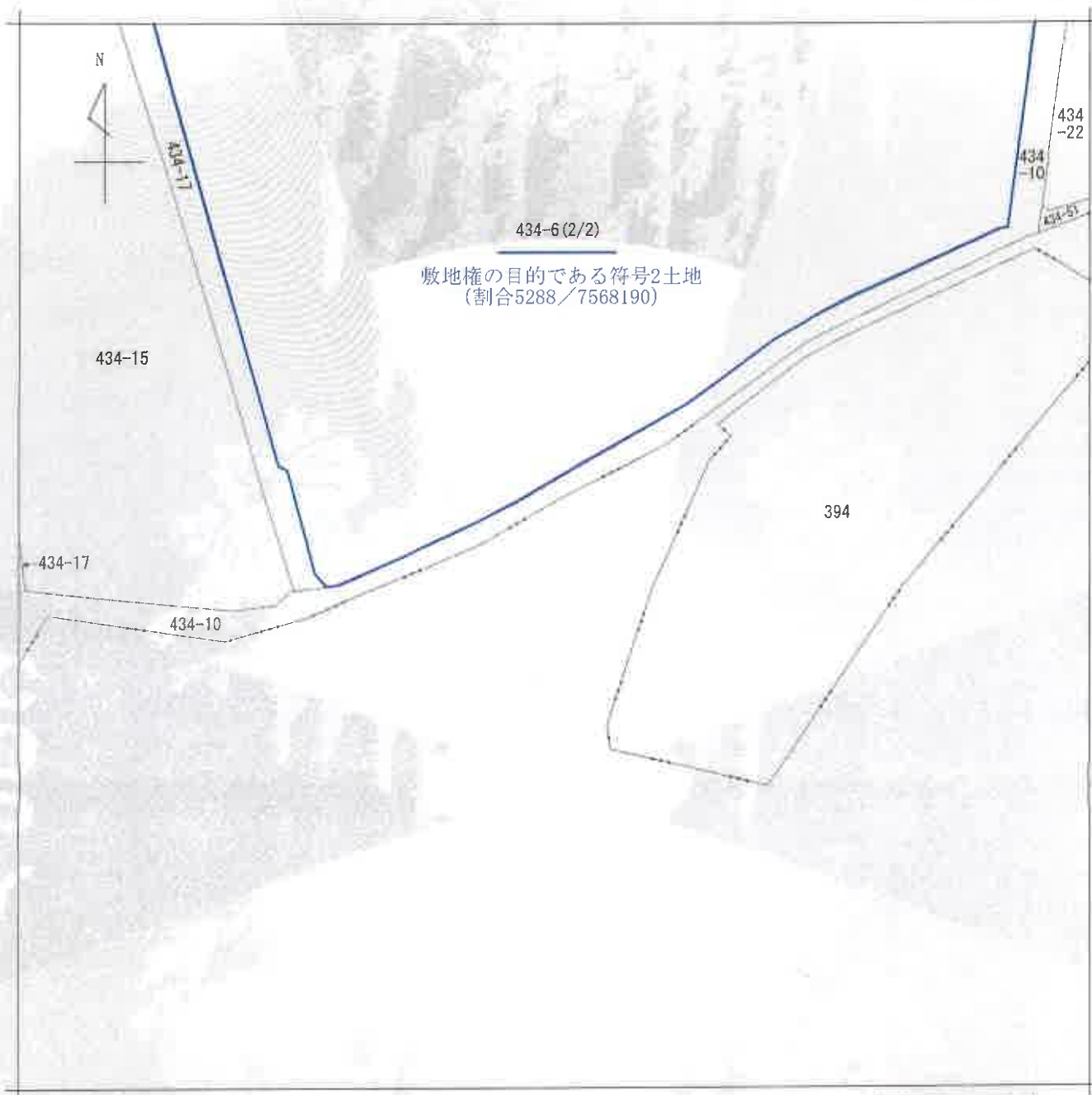
複写機にてA3をA4に縮小

令和6年6月19日
千葉地方法務局

請求番号：38-2
(1/2)

登記官

公 図 (写)



(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押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	千葉市花見川区花見川				地 番	434番6			
出 力 縮 尺	1/1200	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				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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和6年6月19日
千葉地方法務局

請求番号：38-2
(2/2)

登記官

公 図 (写)



(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	千葉県花見川区花見川				地番	394番			
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系又は番号は記号		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				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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和6年6月25日
千葉地方法務局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和43年12月24日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年6月19日 千葉地方裁判所

174831

新322-1 434-2-4n-7 新在園

地積測量

434-2-1 ~ 434-2-7

地番	434-2-1 ~ 434-2-7
土地の所在	千葉県千葉市花見川区

43.12.24

昭和四十四年十二月二十四日
製作年月日
製作者



敷地権の目的である符号1土地
(割合5288/7568190)

敷地権の目的である符号2土地
(割合5288/7568190)

(全国土地審判調査士会連合会用紙)

縮尺 1/5000

(1/9)

請求番号：38-4

登記官

登記年月日：昭和43年12月24日

174833

1枚目と同様

地番	434 ~ 444
土地の所在	花見川区 千葉市花見川

E-1

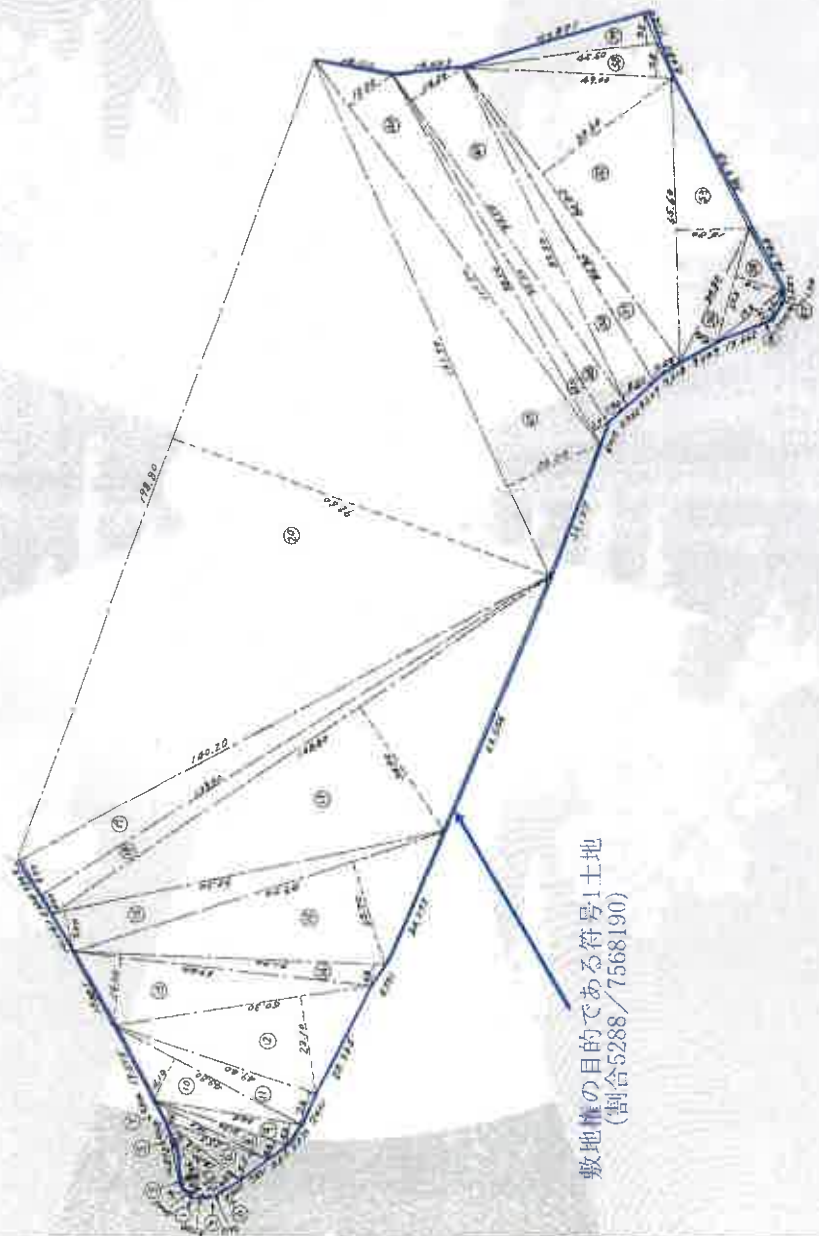
地積測量図

43/12.24 2/8

製作年月日	昭和43年12月24日
製作者	四谷測量所

申請人	[Redacted]
-----	------------

図面



敷地権の目的である符号1土地
(割合5288/7568190)

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/2000
----	--------

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6年6月19日 千葉地方法務局

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：昭和43年12月24日

174834

1枚目と同様

地番	434 - 1
土地の所在	千葉県千葉市花見川区 千葉市花見川区

E-2

地積測量図

43.12.24 3/8

昭和43年12月24日
作成者
千葉地方建設局

敷地権の目的である符号1土地
(割合5288/7568190)



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1200

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年6月19日 千葉地方建設局

登記簿

複写機にてA3をA4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6年6月19日 千葉地方方法務局

31

(6/9)

複写機にてA3をA1に縮小

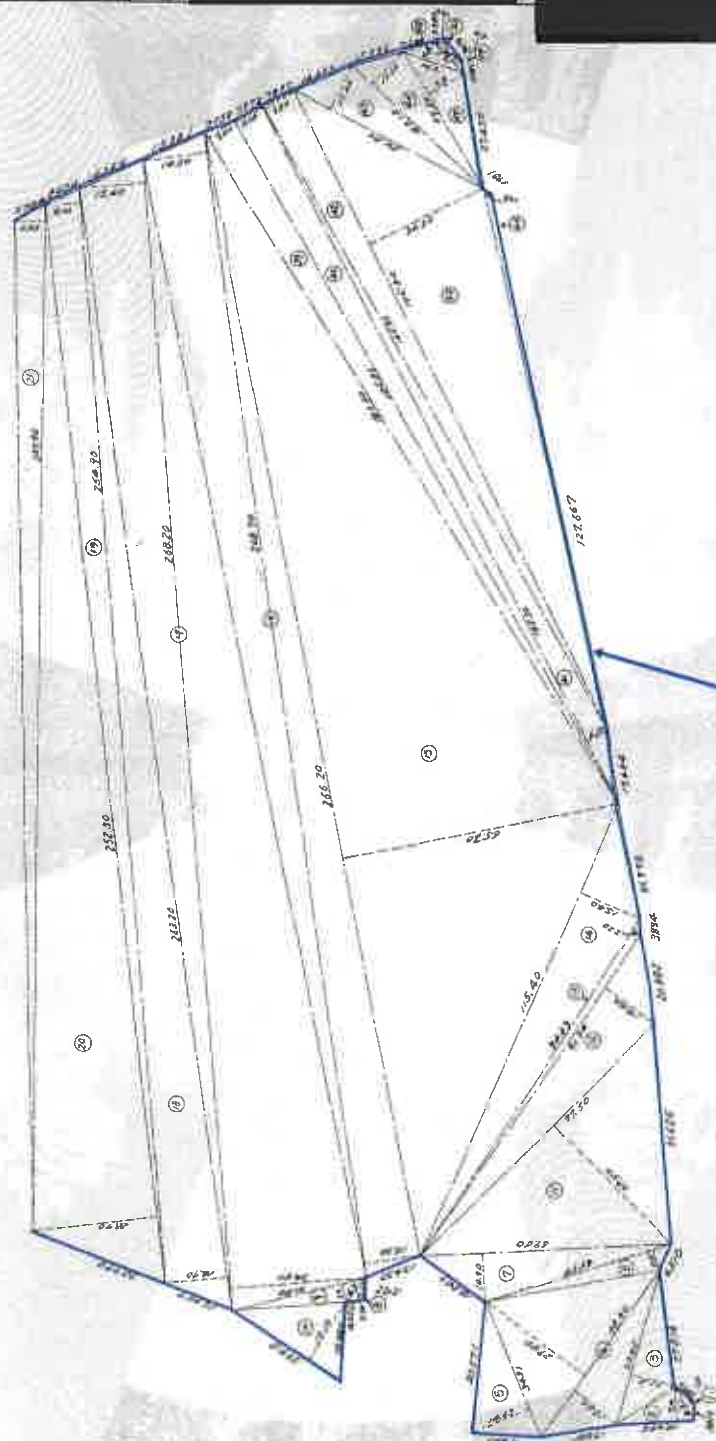
174836

地積測量図

434 - 6

千葉市花見川

1-3



敷地権の目的である符号2土地
(割合5288/7568190)

(全國土地家屋調查上合連合用紙)

$$\frac{1}{1,200}$$

43.12245/8

昭和四十四年四月二十三日

著者

174838

1枚目と同様

地積測量図

昭和四十四年四月三日
作製者
43/12247/8

土地の所在
千葉県花見川
地番
434-1

測量表

④ 434-1
337,908.10 - (12,125.4480 + 206,200 + 1778,9450
+ 53,652.8068 + 50,642.0879 + 38,549.5000)
= 172,077.1313

地番	符号	高さ	面積
④	1	45.00	45,0000
2	48.70	5.70	287.3300
3	53.80	8.70	468.0600
4	63.80	8.70	567.8200
5	101.00	45.20	4,587.2000
6	14.90	6.30	93.8700
7	37.70	8.60	323.8400
8	40.20	4.50	180.9000
9	43.30	4.10	178.3500
10	46.50	2.40	111.6000
11	74.30	13.00	965.9000
12	32.50	1.30	40.7500
13	106.91	14.60	1,560.8860
14	114.50	13.60	1,557.2000
15	9.30	4.00	37.2000
16	114.60	9.20	1,056.7600
17	131.50	30.80 + 40.40	2,713.8500
18	76.60	17.30 + 5.50	1,772.0800
19	60.00	5.80	348.0000
20	27.80	7.50 + 8.50	444.8000
計			11,123.4880
⑤	1	8.50	35.2000
2	57.77	7.00	362.3900
3	65.20	1.70	112.8600
4	17.10	6.00	34.2000
5	6.50	3.50	22.7500
計			572.4000
⑥	1	14.40	2,150.4000
2	12.80	3.20	256.1600
3	18.50	10.00	185.0000
4	32.10	21.40 + 2.30	1,061.9100
5	32.80	1.50 + 6.00	408.7500
計			4,862.3100
⑦	1	6.40	8.6400
2	15.70	3.70	98.1550
3	16.30	3.50	97.4550
4	18.40	4.10	117.8800
5	21.20	2.30	67.5600
6	25.30	6.50	164.4450
計			546.5900

本図は測量図に示す面積に基き、
田和六武年参月七日土地測量士
田和六武年参月七日土地測量士
田和六武年参月七日土地測量士

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6年6月19日 千葉県方法協同

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

1

縮尺

登記年月日：昭和43年12月24日

174839

1枚目と両端

地積測量図

43.12.24 8/8

地番
土地の所在
花見川区
千葉市花見川

昭和四十四年拾貳月貳拾日
作製年月日

作製者

地番	符号	底辺	高さ	面積
43d	35	184.10	6.20	1,142.9200
	36	181.40	44.80	8,255.6800
	37	188.20	53.80	9,981.0000
	38	193.00	9.70	1,871.1000
	39	182.50	7.80	1,421.5000
	40	182.80	7.20	1,325.7600
	41	182.30	6.10	1,113.9300
	42	185.80	2.80	518.0640
	43	185.30	30.50	5,651.6500
	44	128.80	1.40	178.3200
45	50.30	10.40	5,233.1200	
46	42.10	10.10	4,242.2600	
47	28.20	3.40	958.8800	
48	15.20	8.10	123.1600	
49	4.79	1.40	6.7060	
50	6.79	1.40	9.5060	
計			38,549.9000	

地番	符号	底辺	高さ	面積
⑥	1	32.00	13.80	4,416.0000
2	2	40.00	17.80	7,160.0000
3	3	34.00	6.80	2,312.0000
4	4	57.91	3.30	192.2130
5	5	59.70	4.00	2,388.0000
6	6	136.60	40.00	5,464.0000
7	7	136.70	40.00	5,468.4000
8	8	108.00	5.50	5,940.0000
9	9	208.00	5.50	1,144.0000
10	10	212.80	5.10	1,085.2800
11	11	236.50	27.50	6,503.3750
12	12	38.00	2.00	76.0000
13	13	36.80	1.30	47.8400
14	14	35.00	6.80	2,380.0000
15	15	244.00	44.00	10,736.0000
計	16	242.007	44.00	10,649.9000

38,549.9000

地番	符号	底辺	高さ	面積
⑤	32	84.80	3.50	2,968.0000
33	58	45.60	16.80	7,660.8000
	54	28.80	3.60	104.2560
	26	27.80	11.60	3,225.2800
	16	11.20	3.60	40.7040
34	27	7.20	1.30	9.3600
	50	45.80	3.40	1,557.3200
	57	45.80	3.20	1,465.2800
	計			10,452.3200
⑥	1	82.1	1.30	10,673.0
35	2	18.490	3.80	70.2720
	3	32.30	11.30	3,649.2900
	4	48.30	12.40	5,987.2000
	5	34.31	14.83	5,087.553
36	6	46.58	5.10	2,375.5500
	7	17.40	10.70	1,860.8000
	8	6.70	3.20	21.4400
	9	31.28	3.70	1,167.5920
37	10	28.12	16.10	4,527.5332
	11	77.50	37.50	2,906.2500
	12	91.30	14.40	1,314.7200
	13	14.43	2.20	31.7460
38	14	115.40	15.40	1,776.1600
	15	266.80	45.40	12,068.7200
	16	268.70	13.80	3,707.8600
	17	268.20	10.40	2,792.8800
39	18	263.20	14.70	3,869.4400
	19	254.80	8.00	2,038.4000
	20	11.30	20.70	2,338.1100
	21	237.96	6.80	1,611.9500
40	22	184.10	23.60	4,325.7600
	23	216.50	6.60	1,429.6000
	24	211.80	8.70	1,840.6600
	25	220.58	18.40	4,057.2000
41	26	203.10	10.00	2,031.0000
	27	164.30	7.20	1,183.8000
	28	206.61	7.20	1,487.2000
	29	199.10	6.20	1,234.8000
42	30	185.10	2.30	424.7700
	31	182.80	3.30	603.2400
	32	182.30	3.60	656.2800
	33	182.80	6.60	1,207.6600
43	34	184.70	4.80	876.4800

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

複写機にてA3をA4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6年6月19日 千葉地方地務局

登記号

登記年月日：昭和44年5月8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6年6月21日 千葉地方支庁局

登記官

34921

1枚目と同様

建物図面

家屋番号	434番5—159 花見川区
建物の所在	千葉市花見川434番地5

作製年月日	昭和44年4月8日
作製者	

建物の番号 4 — 507



縮尺	1/2000
----	--------

複写機にてA3をA4に縮小

申請人	
-----	--

登記年月日：昭和44年5月8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6年6月21日 千葉地方建設局

登記官

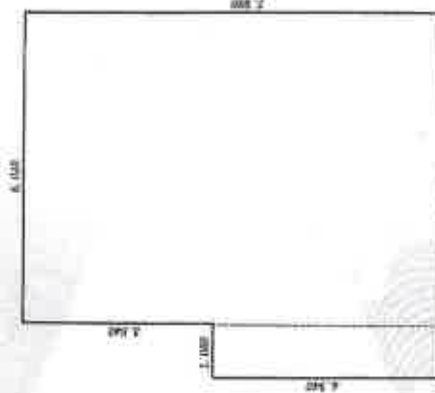
34922

各階平面図

1枚目と同様

家屋番号	434番5—159
建物の所在	千葉県花見川434番地5

建物の番号 4 — 507



求積の方法 (距離単位M)			
7.980	×	6.040	48 ^M 1992
4.340	×	1.080	4.6872
計			52 ^M 8864

床面積 52^M88

申請人

縮尺 1/100

登録年月日：昭和52年11月2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6年7月18日 千葉地方裁判所

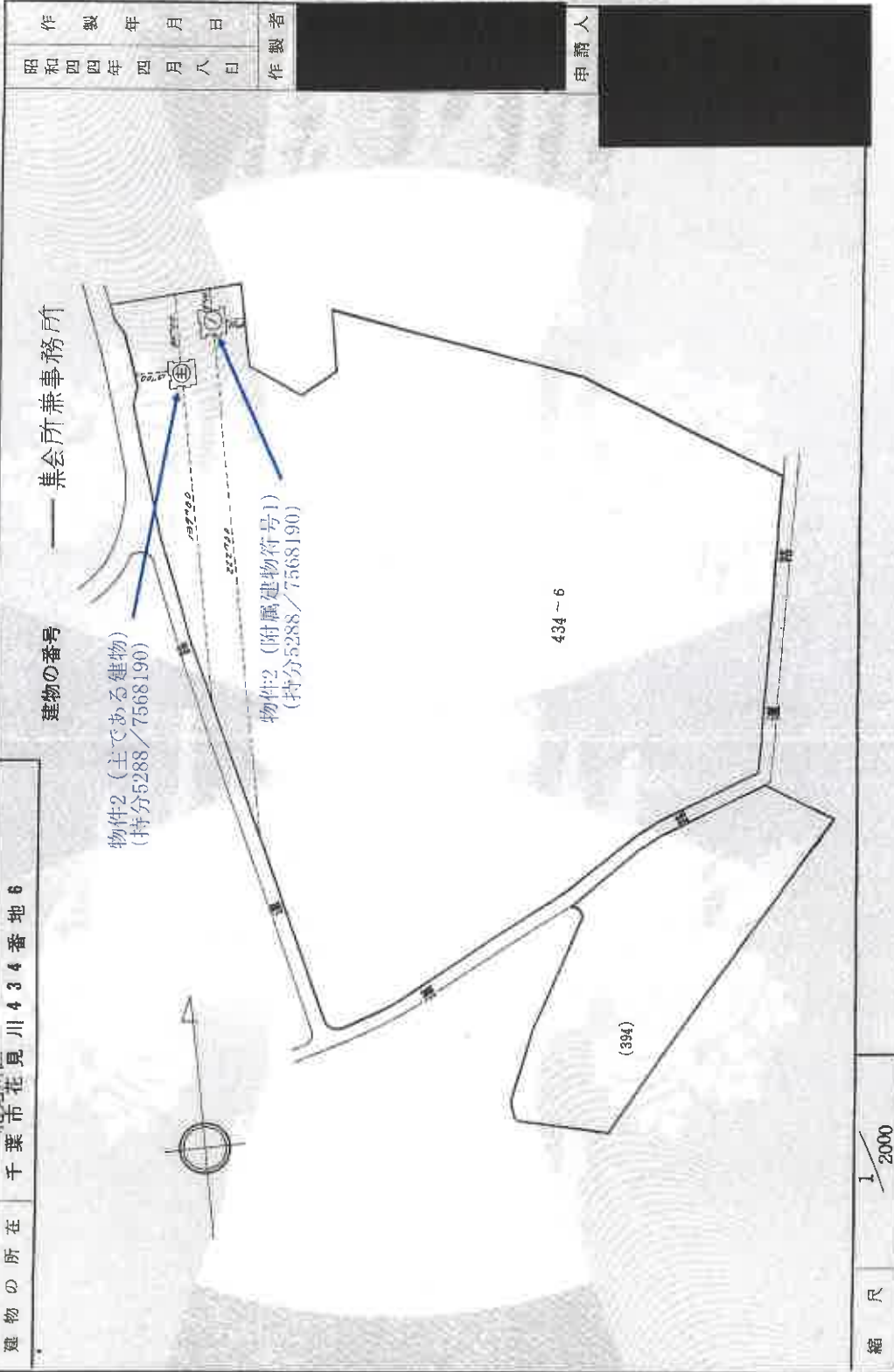
登記簿

37230

家屋番号	434番6—781
建物の所在	千葉県花見川434番地6

建物図面

52.11.2



複写機にてA3をA4に縮小

37231

家屋番号	434番地—751
建物の所在	花見川区 千葉市花見川434番地5

各階平面図

① 集会所兼事務所

建物の番号

—— 集会所兼事務所

52.11.2

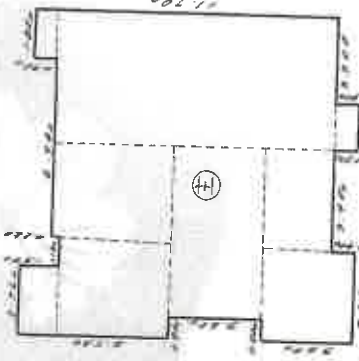
作製年月日	昭和四四年四月八日
作製者	

申請人

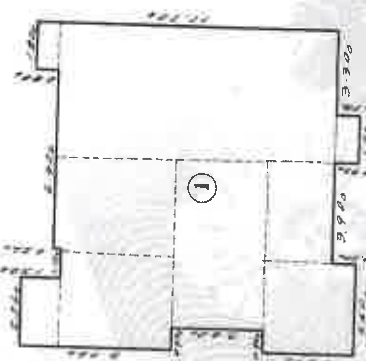
求積の方法(距離単位M)	
2740	1500
4260	3900
4580	3800
6600	3800
3900	2700
10800	5100
3600	3600
1800	0900.12
計	16276.8

床面積

16276.8



① 集会所兼事務所



求積の方法(距離単位M)	
2740	1500
4260	3900
4580	3800
6600	3800
3900	2700
10800	5100
3600	3600
1800	0900.12
計	16276.8

床面積

16276.8

縮尺	1/300
----	-------

複写機にてA3をA4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6年7月18日 千葉地方延務局

登記官

《 間 取 略 図 》

