

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 上野 裕介

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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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 4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 千葉県美浜区磯辺五丁目61番地2

建物の名称 第二検見川ハウス4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯辺五丁目61番2の179

建物の名称 410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 70.05平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 千葉県美浜区磯辺五丁目61番2

地 目 宅地

地 積 19500.73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 10060分の37



物件明細書

令和 8年 2月 9日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅野 彬史

-
-
- 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 千葉県美浜区磯辺五丁目61番地2

建物の名称 第二検見川ハウス4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯辺五丁目61番2の179

建物の名称 410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 70.05平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 千葉県美浜区磯辺五丁目61番2

地 目 宅地

地 積 19500.73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 10060分の37



令和7年(又)第223号
令和7年12月12日受理
令和8年1月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区磯辺五丁目61番地2

建物の名称 第二検見川ハウス4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯辺五丁目61番2の179

建物の名称 410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 70.05平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 千葉県美浜区磯辺五丁目61番2

地 目 宅地

地 積 19500.73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 10060分の37



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉県美浜区磯辺5-15-4-410	
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"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種 類： 構 造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり（月額） 管理費 11,315円 修繕積立金 12,045円 組合費 300円 合 計 23,660円	令和7年12月24日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年11月分～令和7年12月分 計848,565円 上記金員に対する年18.25%の遅延損害金 ※ その他、違約金については、3枚目 「その他の事項」参照
管理費等照会先	第二検見川ハウス管理組合（申立債権者代理人）	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
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 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 <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	3枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<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
(2 枚目)

その他の事項

- 2枚目「管理費等の状況」欄について
その他、違約金としての弁護士費用1,018,000円及びこれに対する年3%の割合による遅延損害金についても買受人に請求する旨の回答(主張)がある。
(以上、管理組合代理人弁護士提出の回答書による。)

- 本建物について(各部屋の配置については、18枚目「間取図」参照)
 - 1 5階建の集合住宅の4階部分に位置する南西向きの中間住戸(410)であり、間取りは3LDK+納戸となっている(納戸には電気温水器と思われる機械が設置されている。)
 - 2 築後約47年経過しているため、老朽化が進んでいる。その他、室内の状況は以下のとおりである(債務者(所有者)から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照)。
 - (1) 保守管理の状態が劣っており、室内には大量の家庭ゴミや新聞紙が山積している。
 - (2) 水回りの汚損が顕著であり、キッチンには家庭ゴミが山積している。
 - (3) 玄関、廊下、洋室(北西側)、洗面所、浴室、トイレを除く他の部分では床面を視認することができず、和室には立ち入ることができなかった。
 - (4) 天井や壁面の広範囲にわたって黒カビが発生しており、クロスが剥がれている。

- 本建物を含む一棟の建物(第二検見川ハウス4号棟)について
規約設定共用部分として以下のものがあり、登記されている。なお、固定資産税関係証明書によれば、債務者(所有者)の持分は10060分の37であり、課税されている。
 - 「管理人室」(家屋番号:磯辺五丁目 61番2の95)
 - 「集会所」(家屋番号:61番2の278)
 - 「機械室」(家屋番号:61番2の279)

- 敷地権の目的である土地(土地の符号1(敷地権の割合10060分の37))について
本建物を含む一棟の建物(第二検見川ハウス4号棟)並びに「第二検見川ハウス」を構成する集合住宅及びその附属施設等の敷地として利用されている。

(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)

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(所有者)	<p>1 こんなに大人数で来て、何なんですか？こんなことをしていいんですか？ここに来ている人たちの名刺を出して下さい。弁護士に言って訴えます。呼びかけの声は聞こえませんでした。インターホンが動いているかどうかは分かりません。</p> <p>2 本建物には私が一人で住んでいます。前所有者は私の亡夫です。ペットはいません。</p> <p>3 ここに住み始めたころに浴室を交換したと思います。また、以前に上階からの漏水があったと思いますが、いずれも詳細は分かりません。 (玄関内の照明が点いていなかったため、点くのかどうかを尋ねたところ)料金を払っているから点きます。失礼なことを言わないで下さい。</p> <p>4 室内を見る必要があるなら見て下さい。荷物が崩れたら元に戻してもらいます。</p> <p>(以上、令和8年1月14日物件所在地で面談)</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
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受け及び本建物の表札には債務者（所有者）の姓が表示されていた。
- 3 インターホンによる呼び出し及び玄関からの呼びかけを繰り返したが、応答がなかったので、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ろうとしていたところ、在室していた債務者（所有者）が応答した。
- 4 債務者（所有者）は、4枚目「関係人の陳述等」記載のとおり述べるとともに、室内には債務者（所有者）が生活の用に供していると思料される家財道具及び日用品が存在し、居住の実態が認められた。
- 5 本建物の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。
なお、解錠立入調査時の債務者（所有者）の言動及び室内の状況を踏まえれば、本建物の引渡し（明渡し）には相応の困難が予想される。

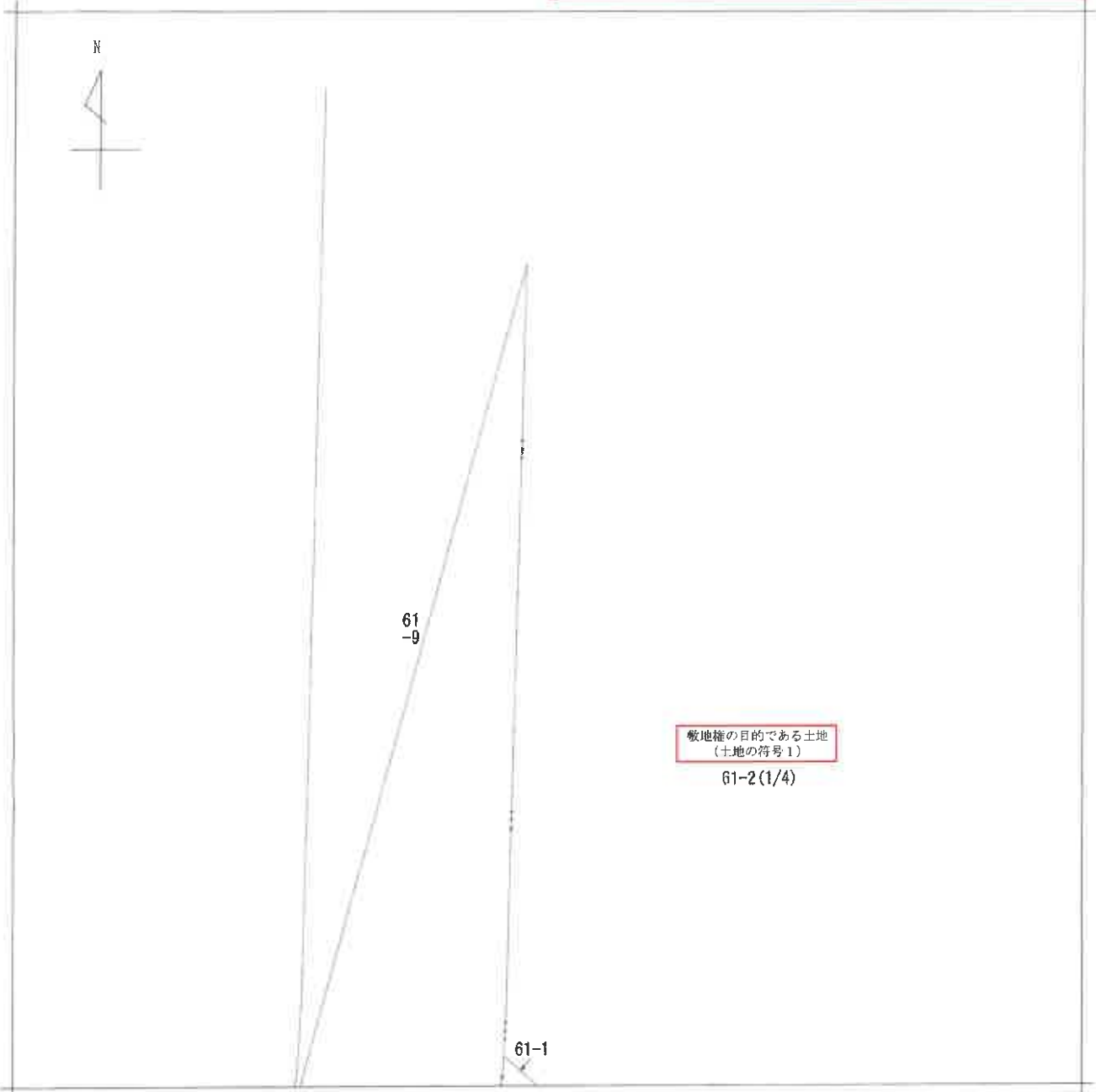
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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12月15日(月) 12:55 - 13:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理員と面談 不在のため、調査協力依頼文書を投函(応答なし。)
令和7年12月15日(月)	当庁執行官室	管理組合(申立債権者代理人)に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (令和8年1月7日、FAXで回答あり。)
令和7年12月26日(金) 12:30 - 12:35	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和8年1月8日(木)	当庁執行官室	債務者(所有者)に対し、立入調査日時通知書を郵送(特定記録)(応答なし。)
令和8年1月14日(水) 13:40 - 15:15	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、債務者(所有者)と面談、管理員と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月14日 当初、目的物件からは応答がなく、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ろうとしていたところ、在室していた債務者(所有者)が応答した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものである



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



請求部分	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目				地番	61番2	
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56年7月31日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年10月14日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M58043

登記官

(1/8)





敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

61-2(2/4)

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

地番区域見出
磯辺
5丁目

請求部	所在	千葉県美浜区磯辺五丁目			地番	61番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年10月14日

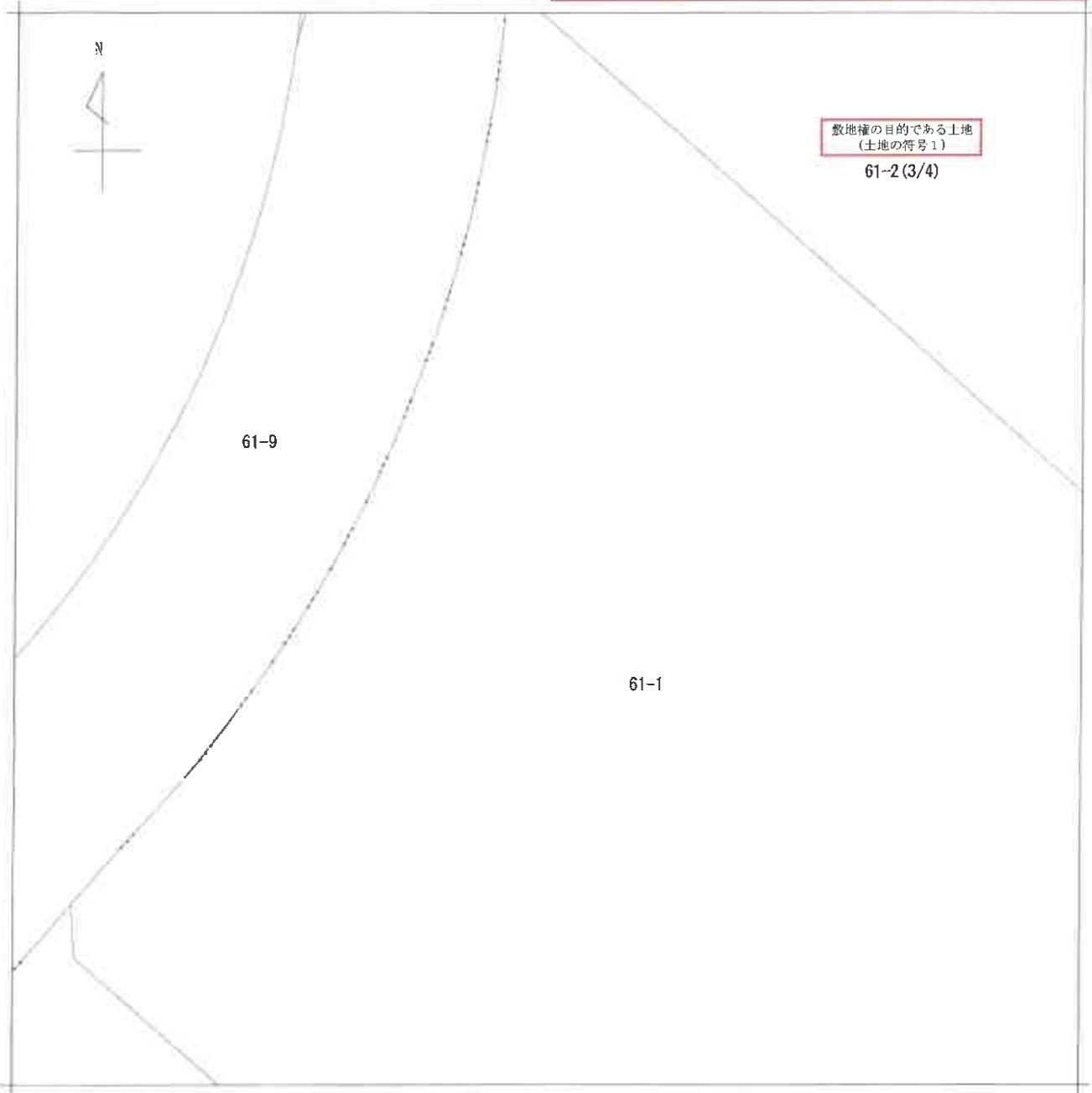
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M58043

登記官

(2/8)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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



請求部	所在	千葉県美浜区磯辺五丁目			地番	61番2		
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56年7月31日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年10月14日

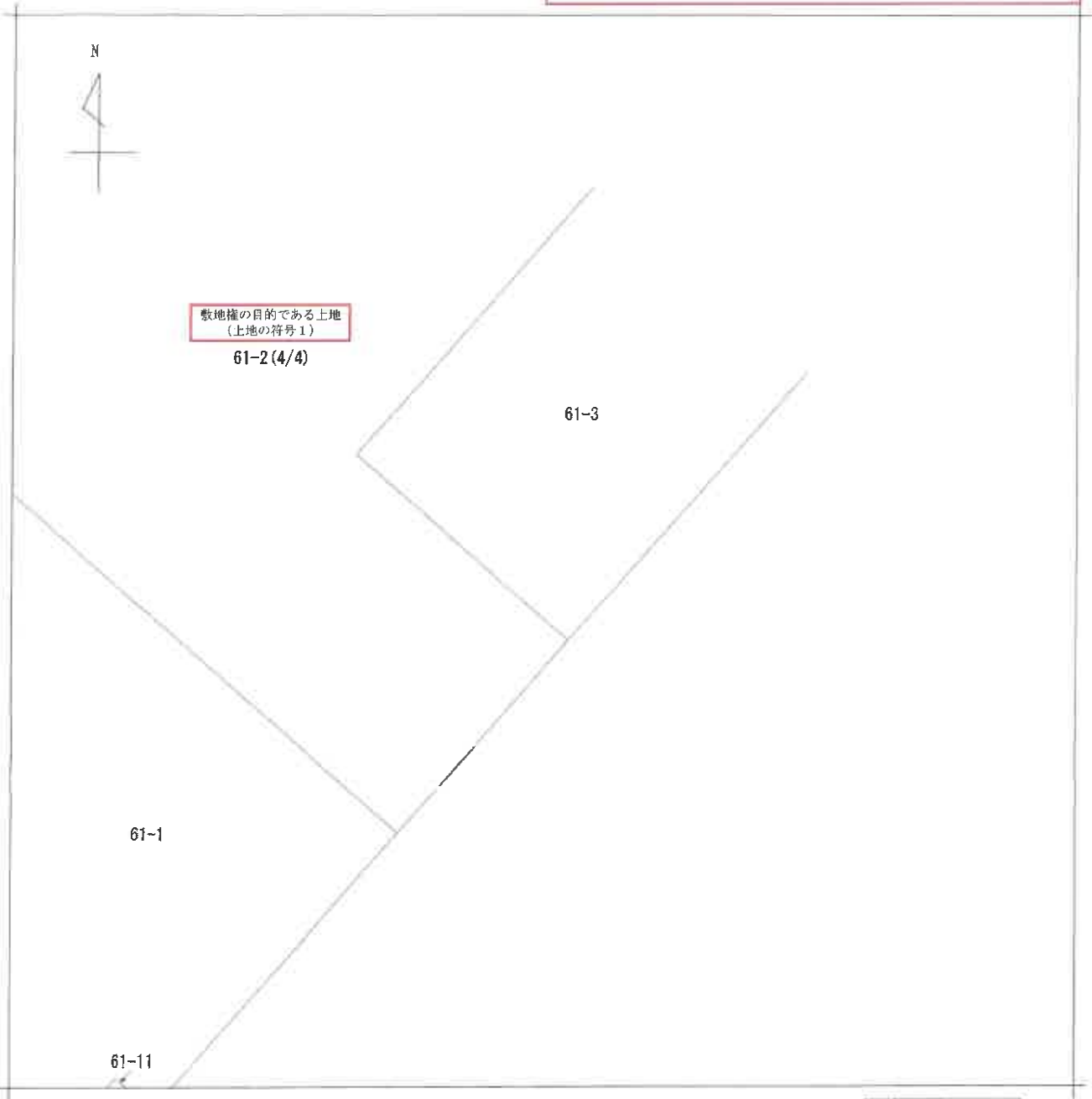
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M58043

登記官



(3/8)



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

地番区域見出
磯辺
5丁目

請求分	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目			地番	61番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年10月14日

東京法務局新宿出張所

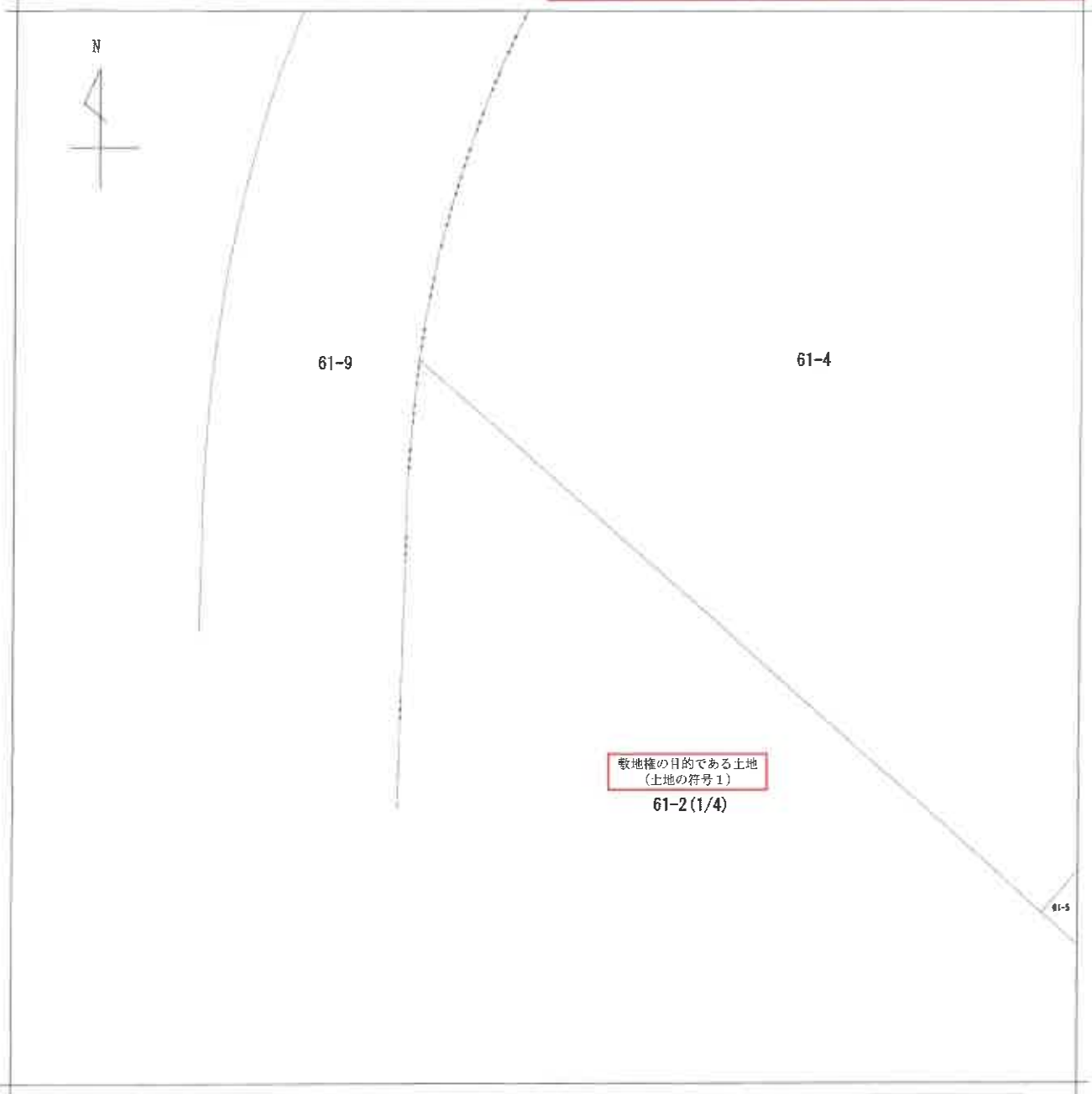
地図整理番号：M58043

登記官

(4/8)



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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



請求部	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目				地番	61番2		
出縮	方尺	1/500	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局管轄)

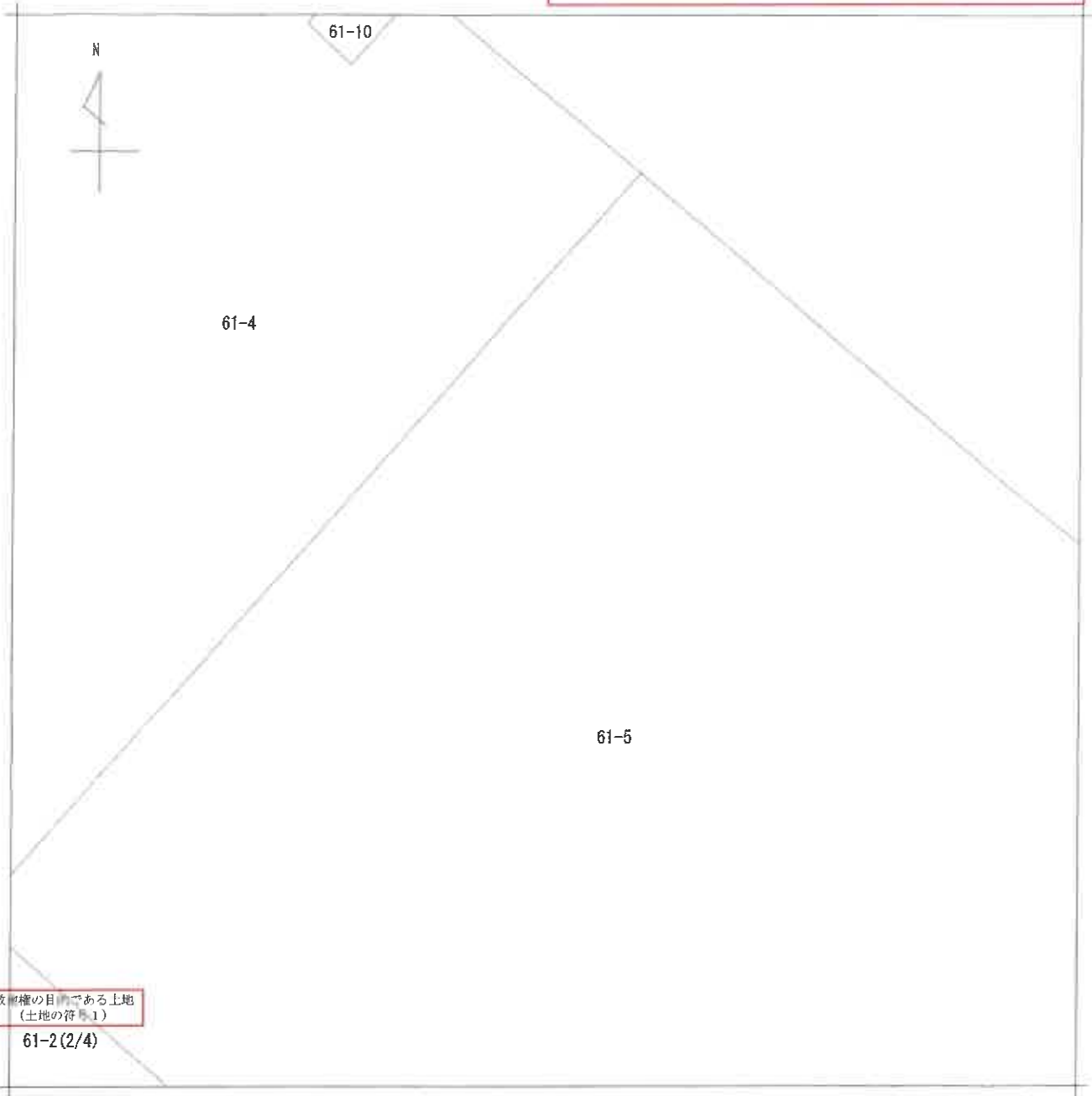
令和7年10月14日
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M58043
(5/8)

登記官



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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

地番区域見出
磯辺5丁目

請求部	所在	千葉県美浜区磯辺五丁目			地番	61番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方務局管轄)

令和7年10月14日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M58043

登記官

(6/8)



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



敷地権の目的である土地
(土地の符号1)
61-2(3/4)

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

地番区域見出
磯辺5丁目

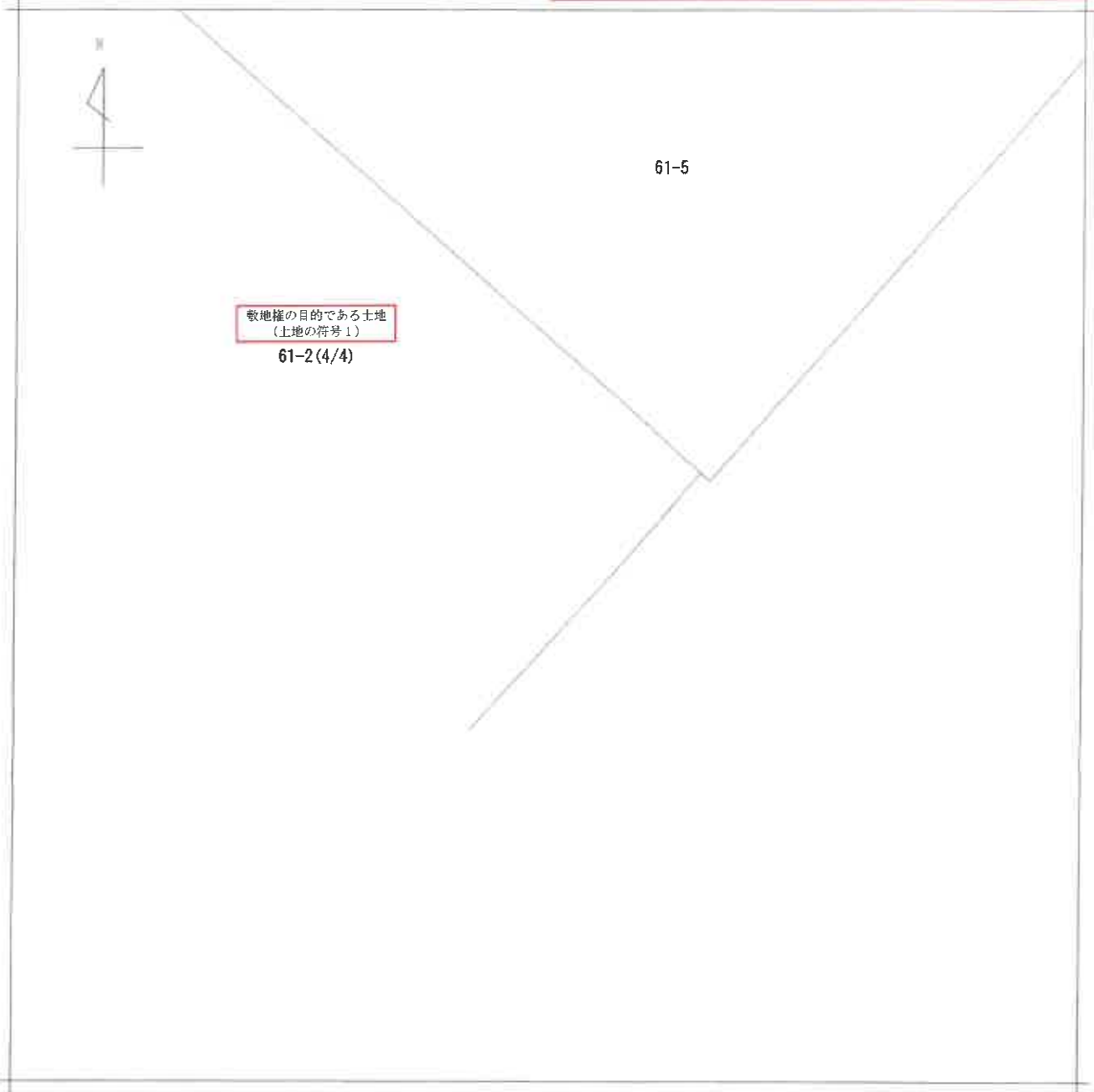
請求部分	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目				地番	61番2		
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局管轄)
令和7年10月14日
東京法務局新宿出張所
登記官

地図整理番号：M58043
(7/8)





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

地番区域見出
磯辺
5丁目

請求部	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目			地番	61番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年10月14日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M58043

登記官

(8/8)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：昭和51年8月5日

208770

地積測量図

61-2

千葉県市川区磯辺5丁目

千葉県市川区磯辺

1/2

56.5

地番	61-2		
土地の所在	千葉県市川区磯辺5丁目		
縮尺	1 /		

昭和51年3月20日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

面積計算表

測点	X	Y	X.DY	Y.DX
E	-41,000.920	20,620.896	-181019.061800	-920046.371060
D	-40,978.490	596.323	1263940.545560	-1717486.182320
F	917.532	651.800	-1133231.964270	-2822130.425400
A	841.837	568.627	-6558706.444340	-2714430.465510
K.12'	779.839	496.109	-2922457.272530	-1226548.650880
K.13	781.994	495.239	-63171.208706	314151.023992
K.14	791.167	494.560	-232183.322364	2722091.692640
K.15	914.863	489.347	-224990.831637	2662235.733420
K.15'	921.442	489.061	4350096.057420	2218186.721980
K.20'	-41023.125	600.739	5210745.071890	1637205.434760
				- 39001.466970

面積 39001.466980
 敷地権の目的である土地 (土地の符号1) 19500.73

(千葉県地家屋調査士会用紙)

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。
 (千葉県地方務局発給)

令和7年10月17日 千葉県務局新橋出張所 登記官

地図整理番号：M58088 (2/2)

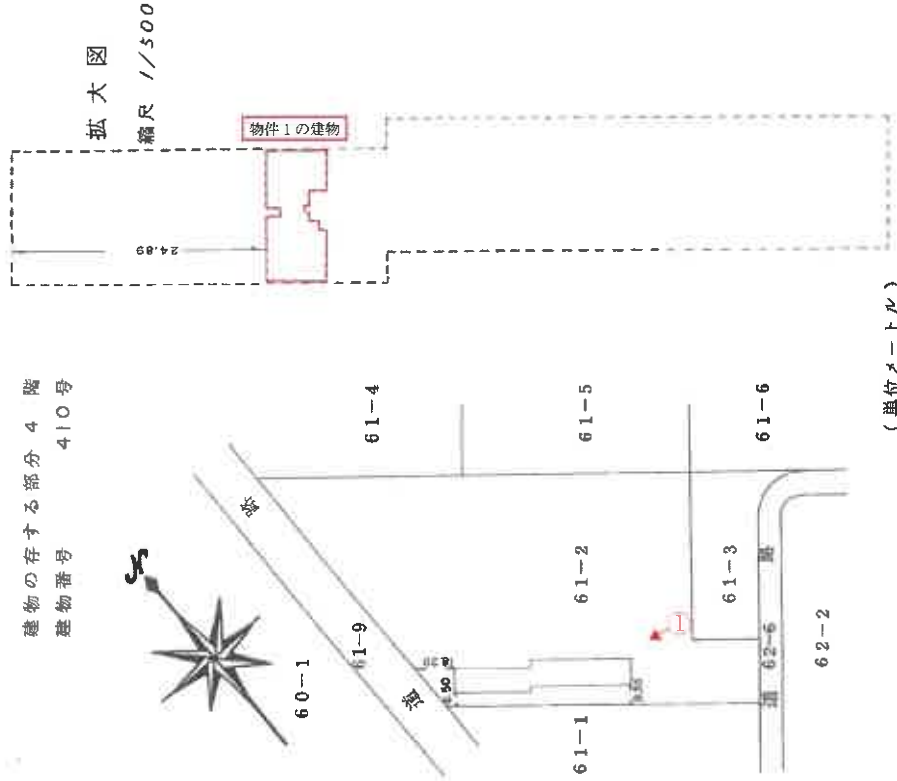
昭和54年3月15日登記

(単位メートル)

153088 各階平面図

家屋番号 昭54第2の179
 建物の所在 千代田区東横田2番地2第4号棟

建物の存する部分 4階
 建物番号 410号



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



求積

①	6.41 X 1.31	=	8.3971
②	5.76 X 1.31	=	7.5456
③	2.77 X 2.60	=	3.2020
④	6.81 X 0.36	=	2.4516
⑤	5.87 X 1.05	=	6.1535
⑥	5.10 X 0.70	=	3.5700
⑦	0.60 X 0.04	=	0.0240
⑧	5.36 X 0.36	=	1.9296
⑨	3.87 X 1.75	=	6.7725
計			70.0559
床面積			70.05 m ²

(単位メートル)

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/250

作製者

昭和54年1月8日作製

(日本土地測量調査士会連合会印)

登記年月日：昭和54年3月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方事務所発)

令和7年10月14日

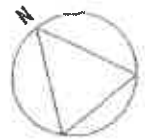
東京法務局管轄出張所

登記官

地図整理番号：M58042

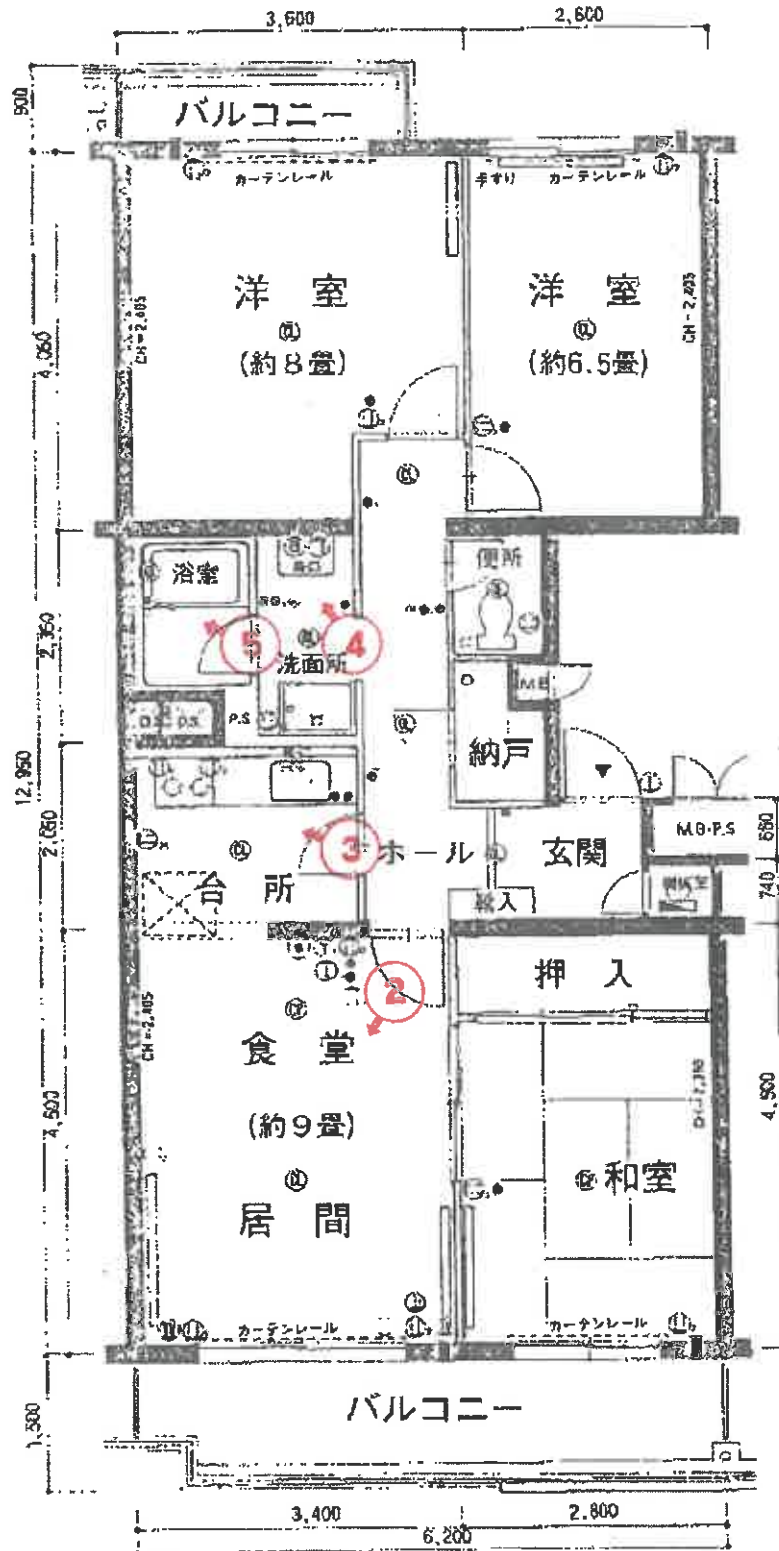
間取図

評価人より受領



U1タイプ

専有面積 14.33㎡(427坪)
バルコニー 11.09㎡(3坪35)



新築時パンフレットをもとに評価人が作成

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物を含む一棟の建物 ①



リビングダイニング ②



キッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



令和7年(又)第223号

令和8年1月14日 現地調査
令和8年1月21日 評価
第R7-37号 発行番号
令和8年1月22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

木下 浩二

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 1,420,000 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「磯辺5-15-4-410」
		特 記	事 項
1		<ul style="list-style-type: none"> ・管理費等の滞納がある。 ・室内には大量の家庭ゴミ等が山積している。 	

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区磯辺五丁目61番地2

建物の名称 第二検見川ハウス4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯辺五丁目61番2の179

建物の名称 410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 70.05平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 千葉県美浜区磯辺五丁目61番2

地 目 宅地

地 積 19500.73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 10060分の37

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」駅の南西方・約550m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中層の団地型共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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)	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
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	第1種高度地区(最高高さ31m), 日影規制 建築基準法第22条区域, 千葉市景観計画 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画: 都市機能誘導区域外 : 居住促進区域内
画地条件	規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路との関係	19,500.73㎡ (登記) やや不整形 西側間口約146m × 奥行最大約212m 10,060分の37(所有権) 二方路面地
接面道路の状況	西側(市道) 路線名(磯辺真砂線) 幅員(約24m) 連続性(優る) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(概ね等高)	
	南東側(市道) 路線名(磯辺146号線) 幅員(約11m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(概ね等高)	
	建築基準法上の種類	西側: 建築基準法第42条1項1号 南東側: 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	符号1	「第二検見川ハウス1～6号棟」及び関連施設の敷地

<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴、過去地図等から、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は、現在地上5階建の共同住宅等の敷地として利用されており、地下埋設物の存否を確認することはできないが、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推定される。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象土地の範囲・境界線については、縁石、ブロック、フェンス等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 対象土地は2つの用途地域に跨っており、西側市道から25m超のエリアは、主な公法上の規制等に記載のとおりである。西側市道から25m以内のエリアは、用途地域が第1種住居地域となる。用途地域以外は同じ。 3. 千葉市地震・風水害ハザードマップ参照。

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	第二検見川ハウス4号棟
建物の用途	共同住宅（総戸数70戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和54年1月16日新築 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根：アスファルト露出防水等 外壁：スプレースタッコ仕上げ その他：玄関ホール（ウレタン系塗床）
設備等	供給処理施設：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：なし 駐車場：平置き155台（団地全体） ※管理人へのヒアリングによる 集会所等：集会所，管理人室 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(第二検見川ハウス管理組合) 管理方式：委託 管理会社：住友不動産建物サービス(株) 城東事業所 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：昭和52年10月11日／第2195号 検査済証：昭和54年3月12日／第2195号 2. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。 ・家屋番号：磯辺五丁目 61番2の95/管理人室（3号棟にあり） ・家屋番号：61番2の278/集会所 ・家屋番号：61番2の279/機械室 3. 修繕積立金の合計額 122,987,589円（令和7年3月31日現在） 4. 駐車場 空きあり：月額10,000円/台（管理人へのヒアリングによる） 5. ペット（犬猫）の飼育不可

(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 (410号室) ・主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	70.05 m ² (登記面積) 約 74.35 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK+納戸(中間部屋) ・バルコニー面積 約11.09m ² (別添間取図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：じゅうたん、ビニールシート等 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、上下水道、都市ガス) そ の 他：-	
保守管理の状態	劣る 経年相応程度の老朽化、損傷、汚れ等が認められるほか、確認できた事項は以下のとおり。なお、室内には大量の家庭ゴミや新聞紙等が山積しており、玄関、廊下、洋室(北西側)、洗面所、浴室、トイレ以外の箇所は床面を確認することができなかった。 ・水回りの汚損が顕著で、キッチンには家庭ゴミが山積している。 ・天井や壁面の広範囲にわたって黒カビが発生している。また、内壁クロスの剥がれも見られた。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 11,315円
	修 繕 積 立 金	月額 12,045円
	組 合 費	月額 300円
	計	23,660円 (令和7年12月24日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和4年11月分～令和7年12月分 計848,565円 (令和7年12月24日現在) 遅延損害金：241,406円 遅延損害金：年18.25%
	備 考	管理組合(代理人弁護士)の回答書によると、上記のほか違約金(弁護士費用)1,018,000円及びこれに対する年3%の遅延損害金についても買受人に対して請求する旨の回答(主張)がある。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特 記 事 項	○ 占有者(債務者兼所有者)の陳述 ・ 室内でペットは飼育していない。 ・ 以前に上階からの漏水があったが、時期等は不明である。	

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
115,000	0.71	70.05	1.00	5,720,000

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 個別格差率：階数(4階) (△5%)
(相乗積) 管理の状態 (△25%) 個別格差率0.71

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

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もので、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法による価格査定表

(※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない)

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)
	4年目期末有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2 (9.8%)	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
51,346円 (1.2%)	560,680円	10.0%	5,438,596円	0.7554	4,108,315円 (98.8%)	4,160,000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

$$\frac{1}{(1 + 9.8\%)^3} = 0.7554$$

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 5,720,000円

収 益 価 格 4,160,000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5,560,000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
5,560,000	0.80	0.80	0.40	—	1,420,000

イ 市 場 性 修 正 : 室内の維持管理が悪く、大量の物や家庭ゴミ等が山積していること、物が山積していることにより、床面の状況が確認できなかったこと等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

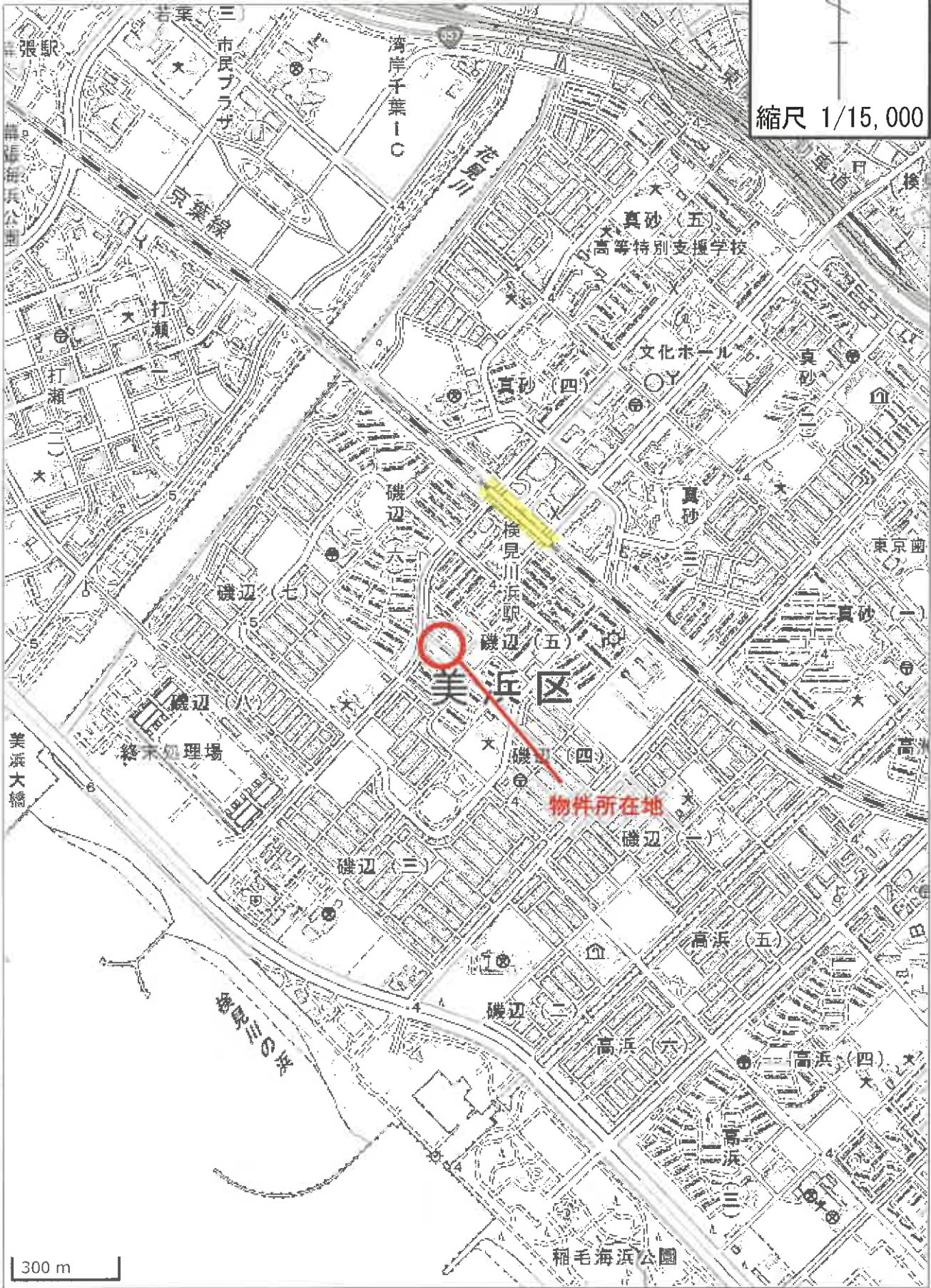
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

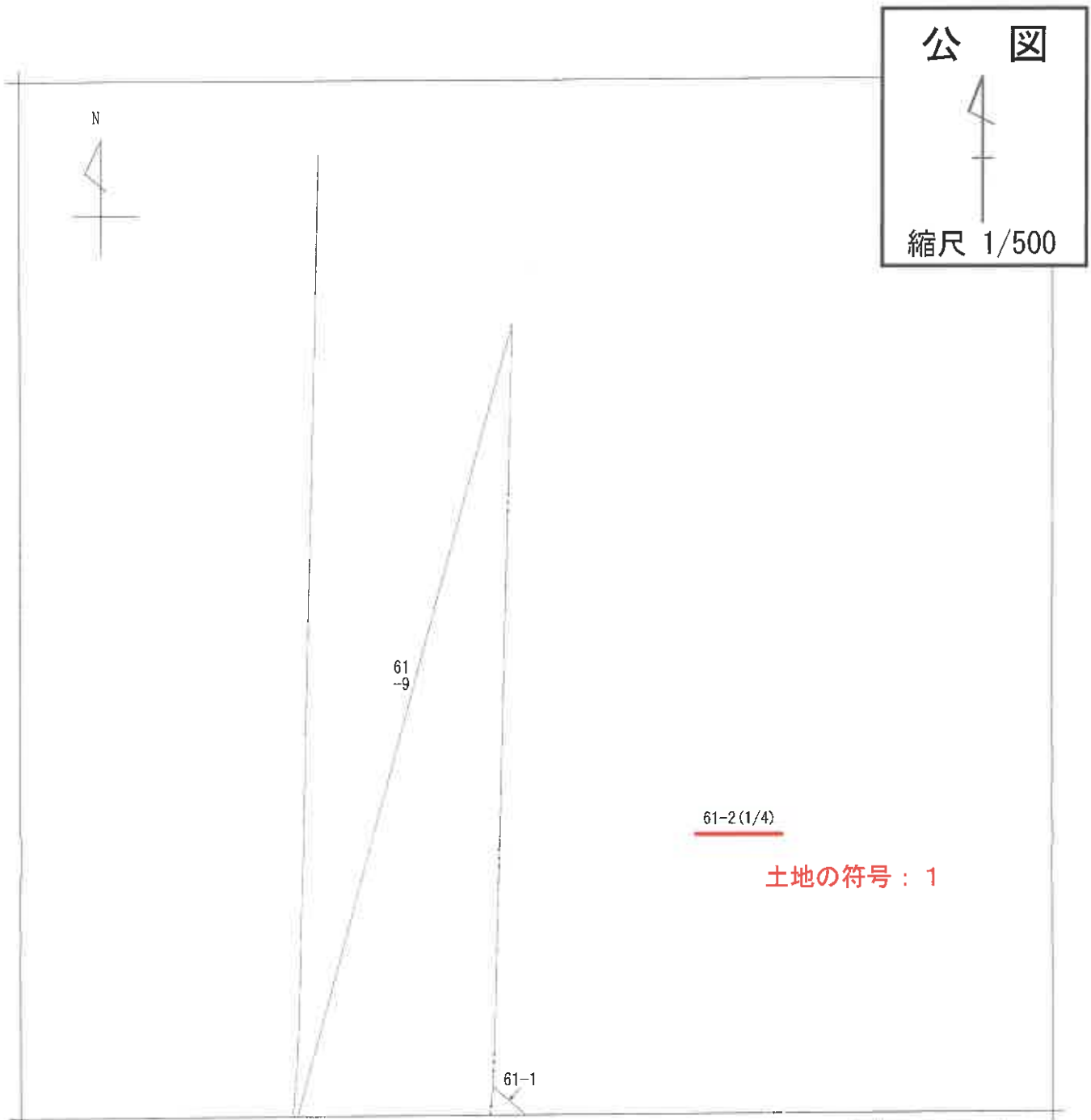
以 上

位置図

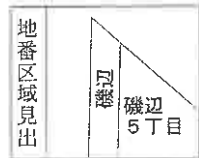


縮尺 1/15,000





(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。



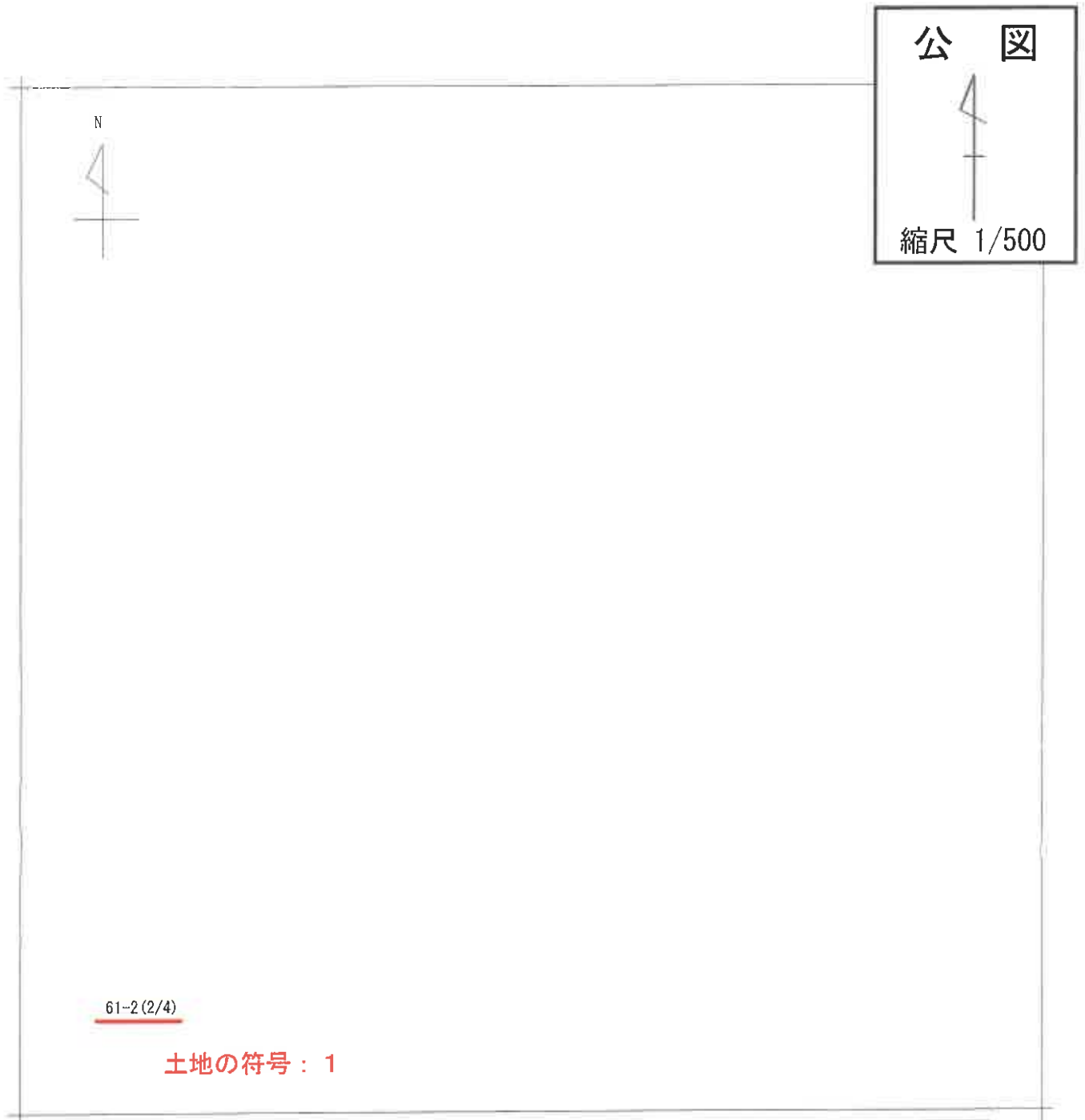
請求部	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目			地番	61番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方方法務局管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年10月14日
東京法務局新宿出張所
登記官

地図整理番号: M58043
(1/8)



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

地番区域見出し
磯辺5丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目				地番	61番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年10月14日

東京法務局新宿出張所

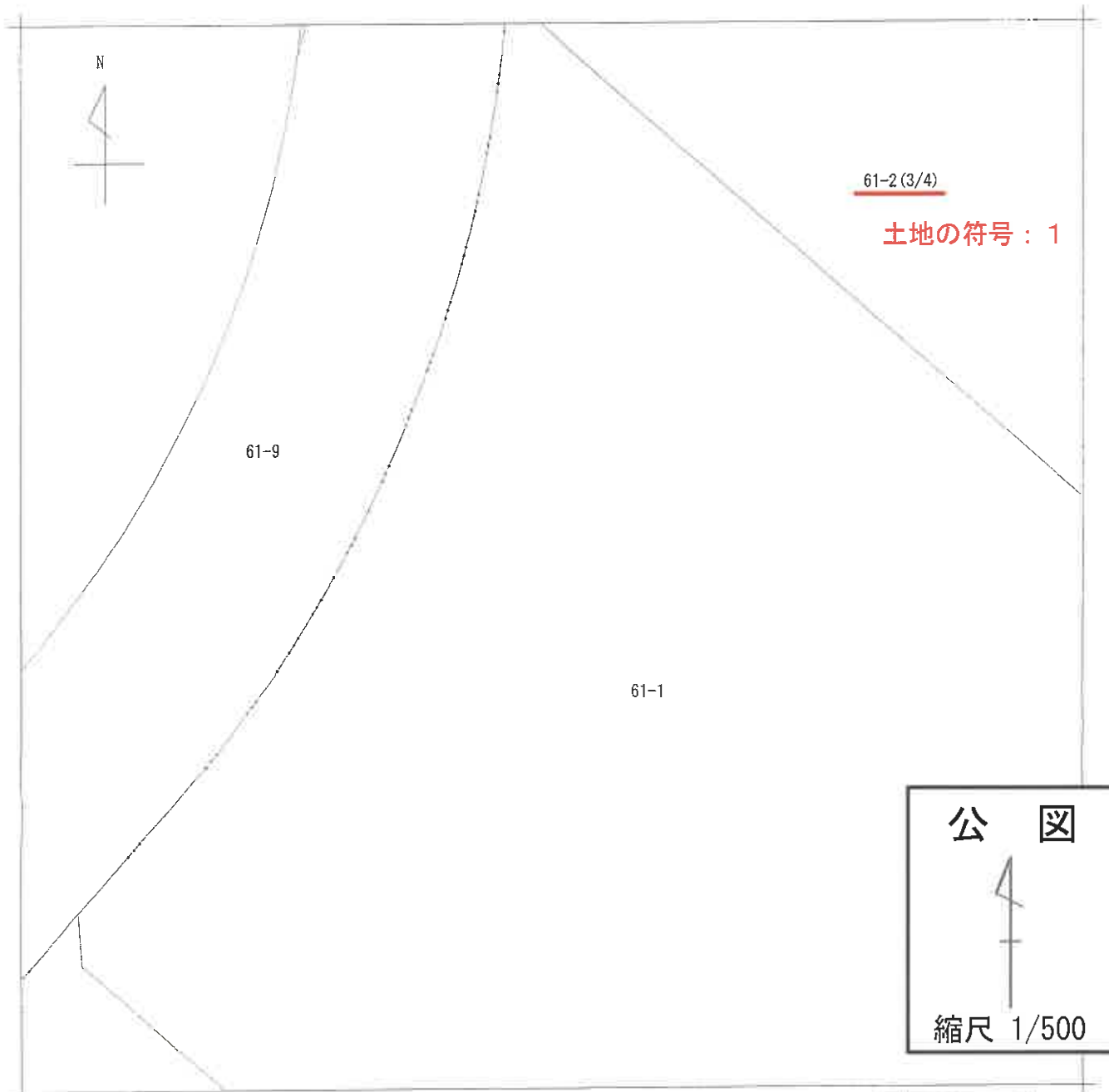
地図整理番号：M58043

登記官

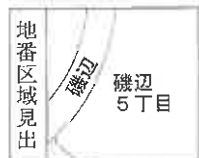
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです



(2/8)



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



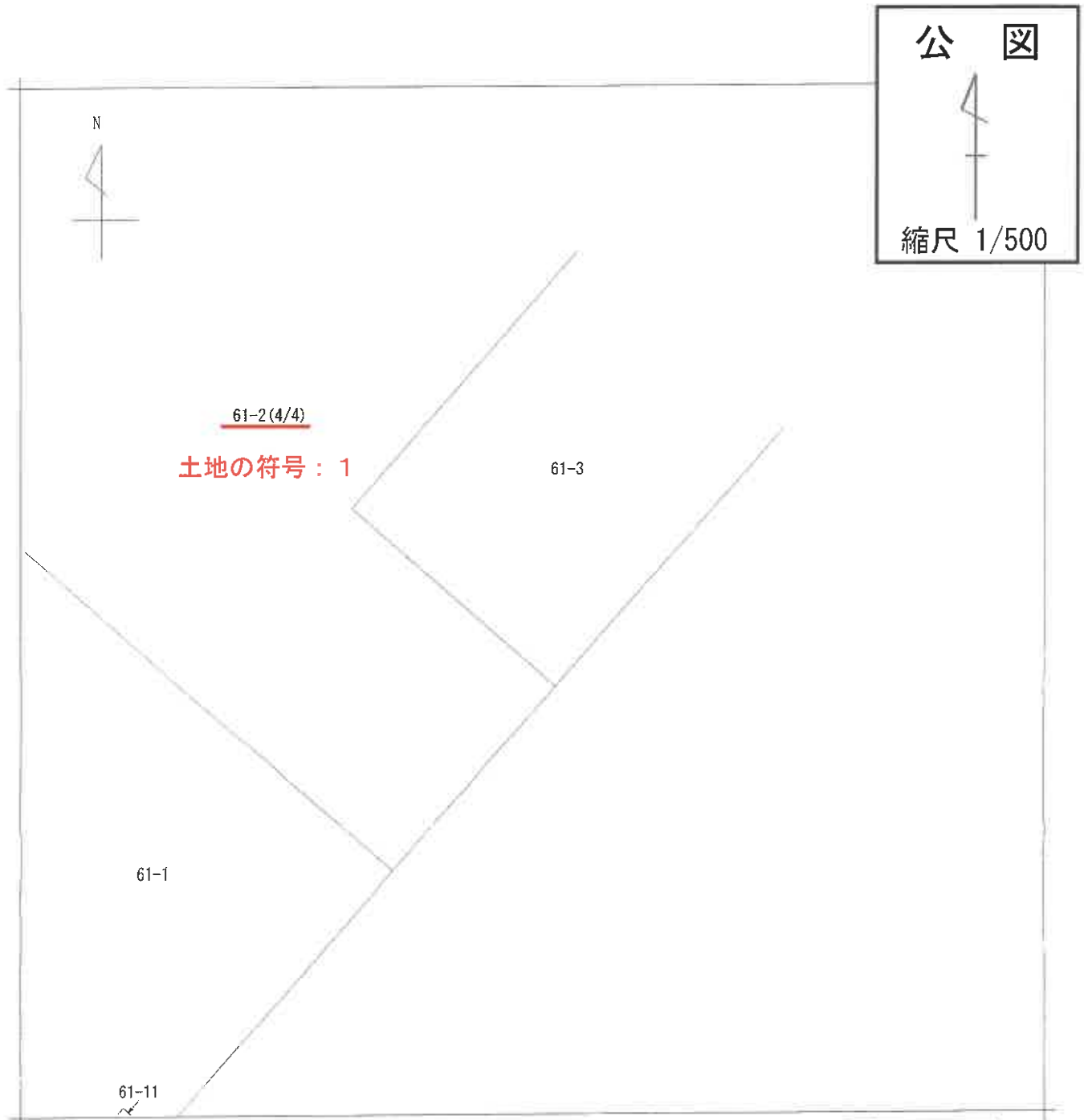
請求部	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目			地番	61番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)		補事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局管轄)

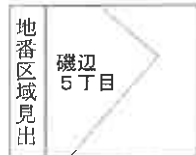
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年10月14日
東京法務局新宿出張所
登記官

地図整理番号：M58043
(3/8)



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



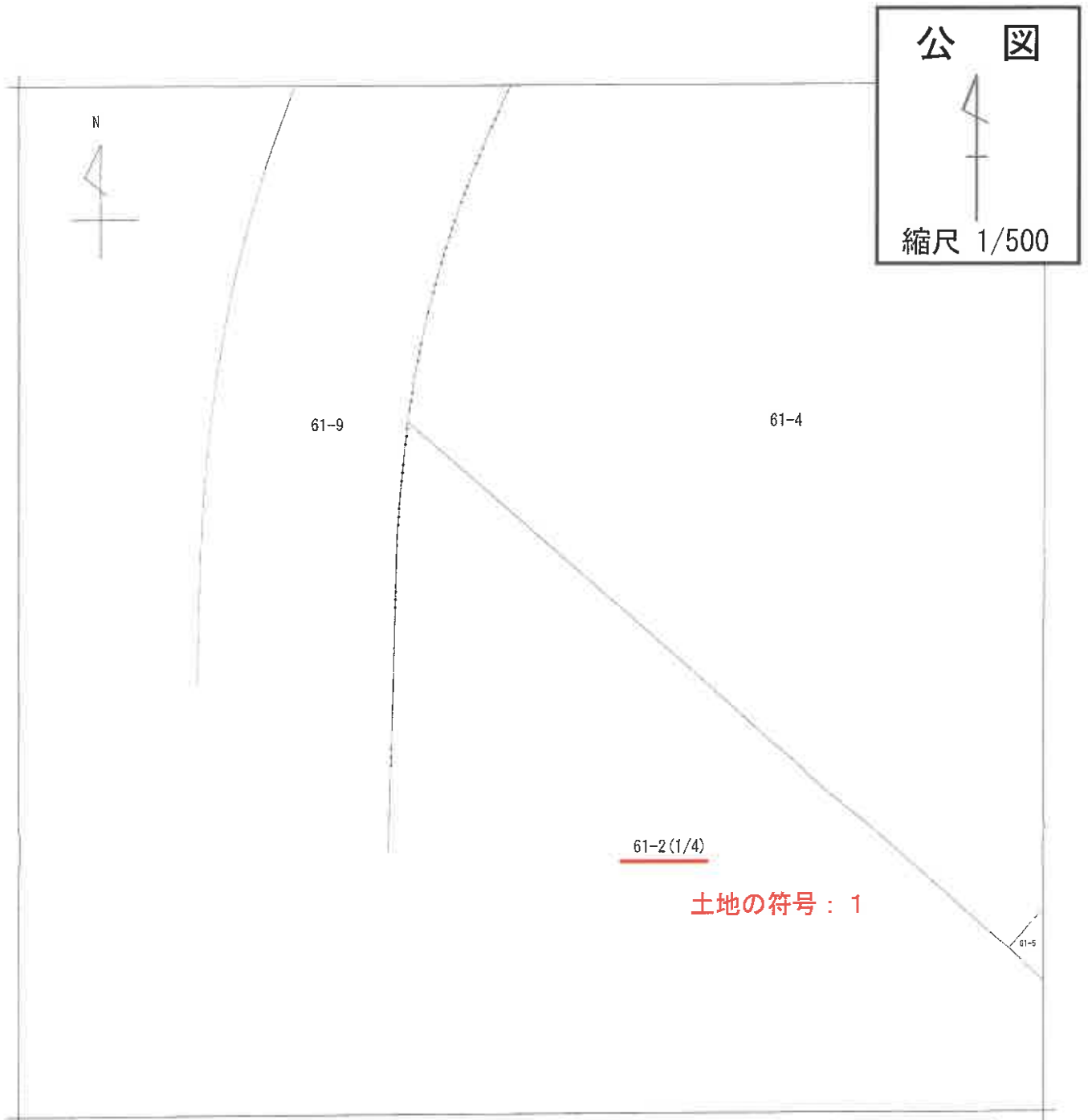
請求部分	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目			地番	61番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)		補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局管轄)

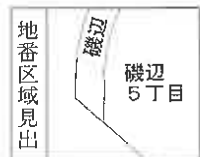
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年10月14日
東京法務局新宿出張所
登記官

地図整理番号：M58043
(4/8)



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



請求部分	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目			地番	61番2		
出力縮尺	1/500	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	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局管轄)

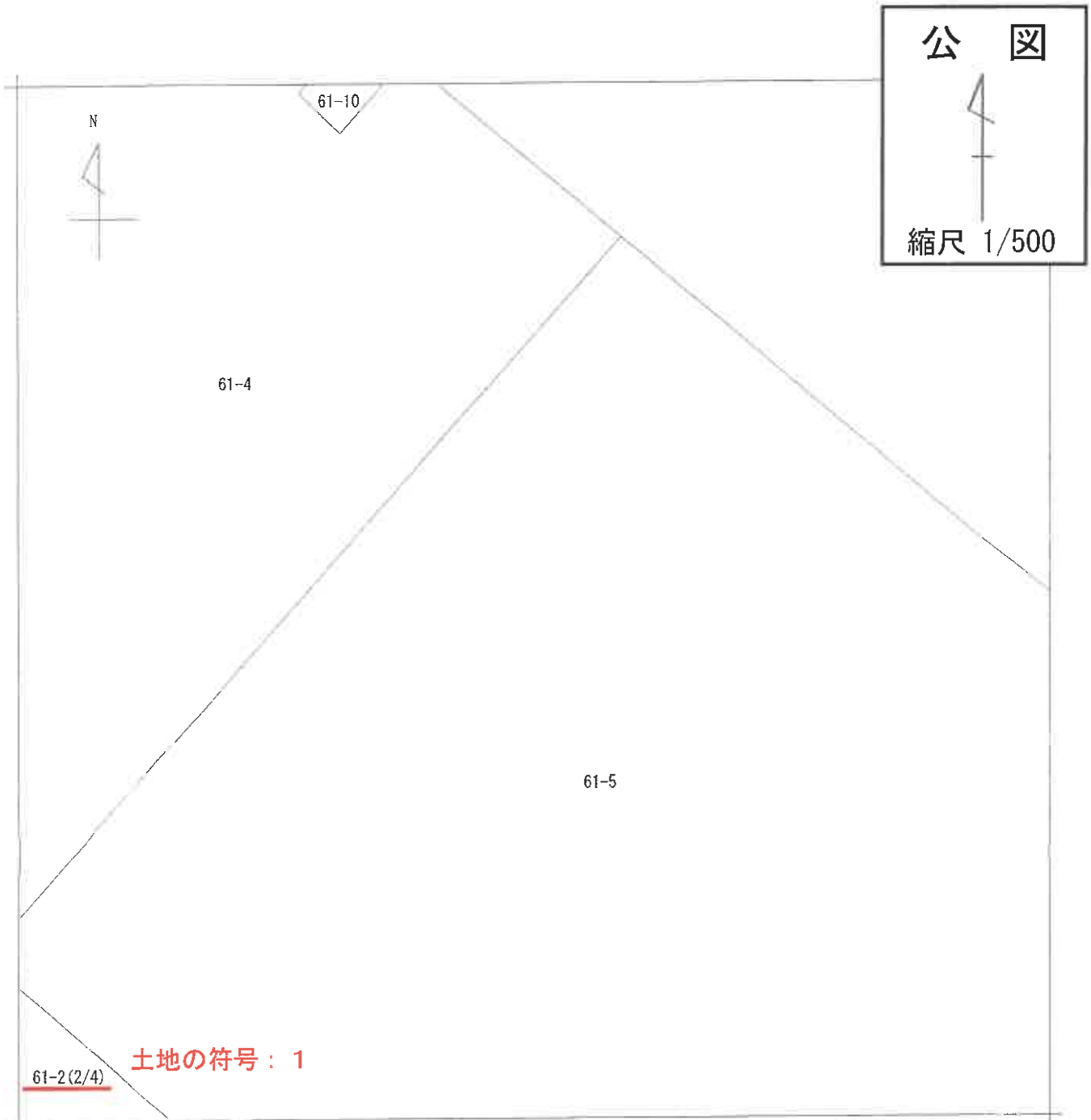
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年10月14日
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M58043

登記官

(5/8)



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

地番区域見出
磯辺5丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目				地番	61番2			
出縮	1/500	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	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年10月14日
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M58043
(6/8) 登記官



61-2(3/4)

土地の符号：1



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

地番区域見出し
磯辺
5丁目

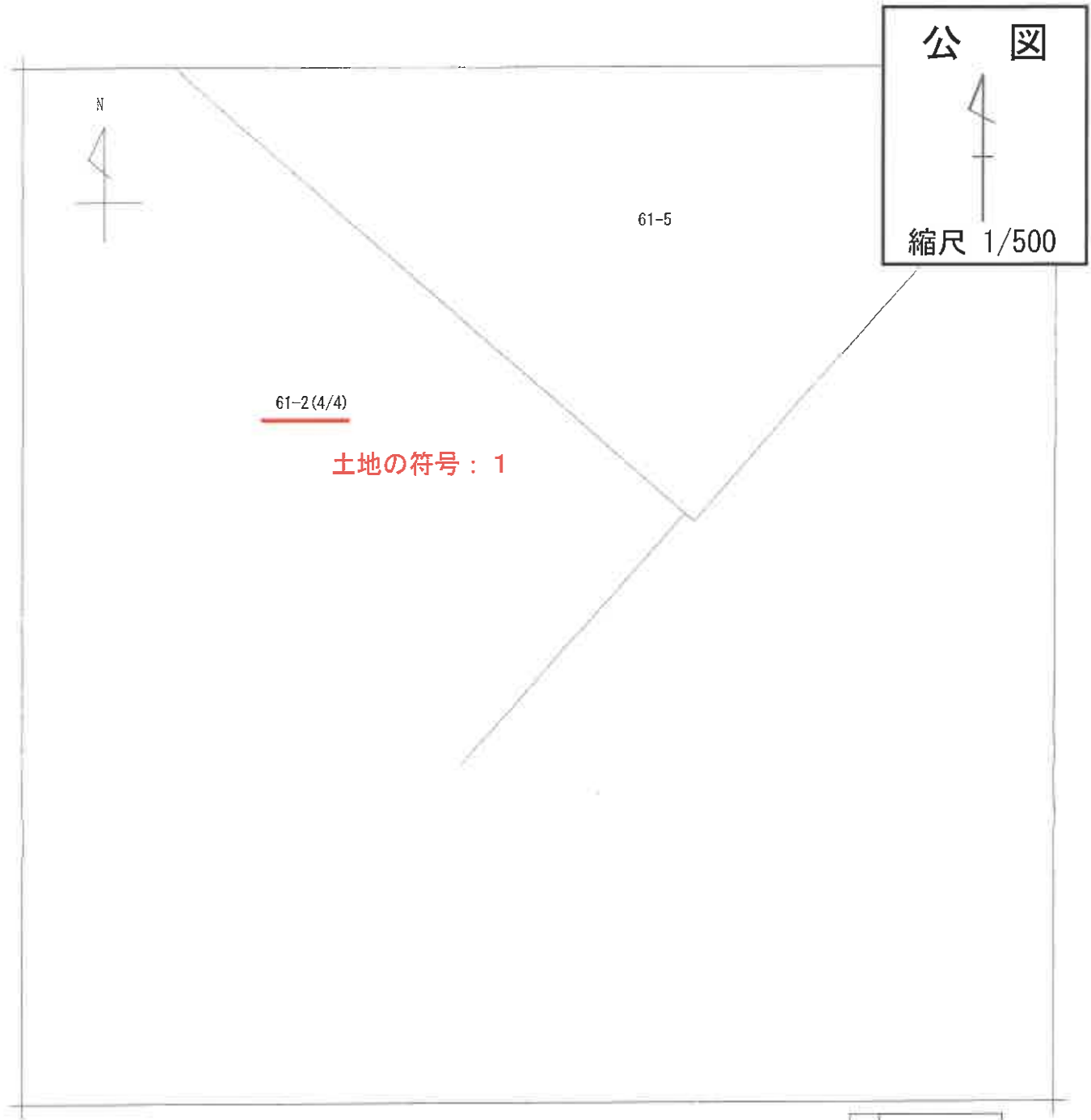
請求部	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目			地番	61番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年10月14日
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M58043
(7/8) 登記官



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

地番区域見出
磯辺
5丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区磯辺五丁目			地番	61番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月31日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年10月14日
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M58043
(8/8)

登記官



登記年月日：昭和51年8月5日

203769

203769

地積測量図

1/2

61-2

地番

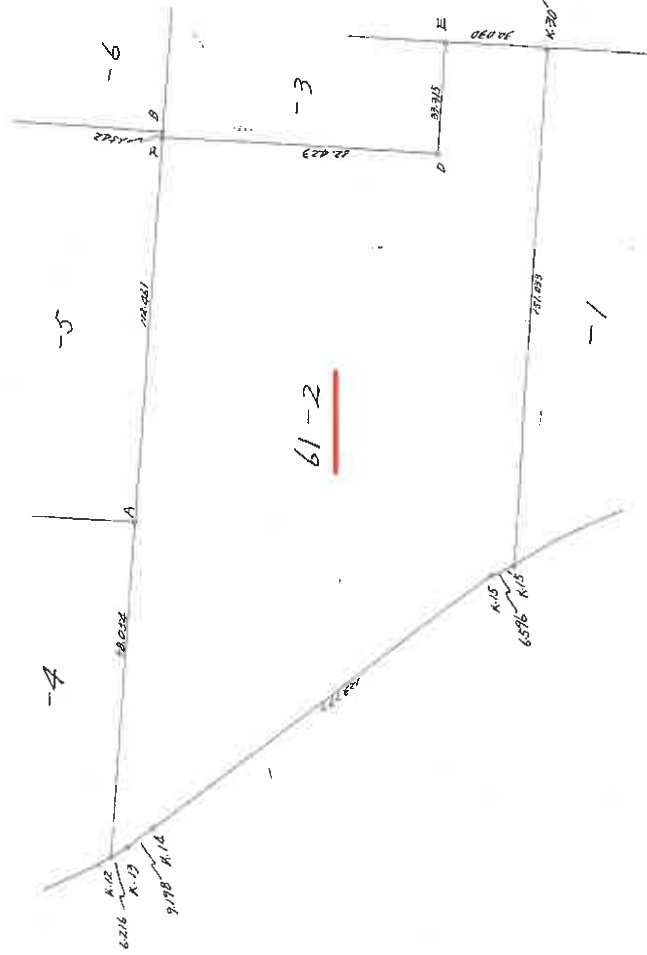
千葉市美浜区磯辺5丁目

千葉市磯辺

土地の所在

昭和51年3月30日	作製年月日
作製者	申請人

5/20.5



面積 190.13 m²

面積計算簿は別紙の通り

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 1,500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方支務局管轄)

令和7年10月17日 東京支務局新習出張所

登記番

地図整理番号：M58088

(1/2)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和51年8月5日

203770

地積測量図

5/2

5/25

地番

61-2

土地の所在

千葉県美浜区磯辺5丁目

千葉県磯辺

面積計算簿

測点	X	Y	X, D Y	Y, D X
E	-41,000.920	20,620.956	-181019.061800	-220406.371060
D	40,978.490	596.323	1263820.5445560	-1717488.1823220
F	917.532	651.800	-113,3251.966270	-28222130.423400
A	841.837	568.627	-6358706.444340	-2914430.465510
K.12	775.839	496.109	-2992437.272530	-12226948.630880
K.13	781.994	495.239	-63171.308706	314151.023392
K.14	791.167	484.560	-232183.322364	2723091.692640
K.15	914.863	489.347	-224,990.831637	2662235.735420
K.15'	921.442	489.061	4350096.057420	2218186.721980
K.30	-41023.125	600.738	3410745.071830	1637285.4324760
面積	39001.466980	19500.73		39001.466970

申請人

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 /

これに図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方務局管轄)

令和7年10月17日 東京法務局新習出張所

登記官

地図整理番号：M58088

(2/2)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和54年3月15日

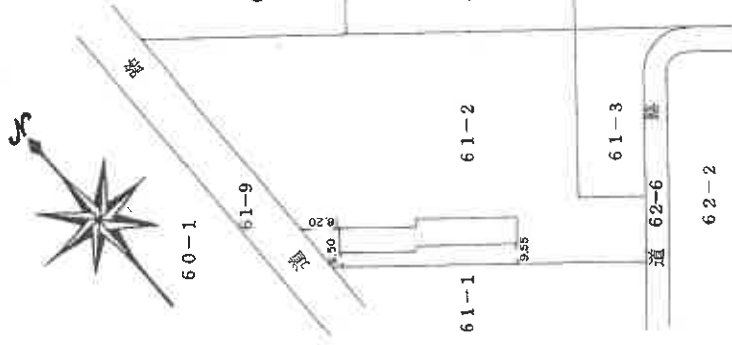
153088 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 辺5丁目番2の179

建物の所在 千葉市美浜区磯辺5丁目番地2第4号棟

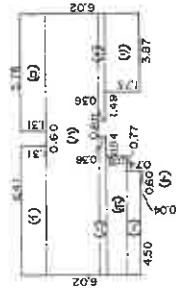
建物の存する部分 4階
建物番号 410号



拡大図
縮尺 1/500

物件1

(単位メートル)



求積

①	6.41	×	1.31	=	8.3971
②	5.76	×	1.31	=	7.5456
③	2.77	×	2.60	=	3.2020
④	6.81	×	0.36	=	2.4516
⑤	5.87	×	1.05	=	6.1635
⑥	5.10	×	0.70	=	3.5700
⑦	0.60	×	0.04	=	0.0240
⑧	5.36	×	0.36	=	1.9296
⑨	3.87	×	1.75	=	6.7725
計				=	70.0559

床面積 70.05㎡

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2500

昭和54年3月15日登記

(縮尺)

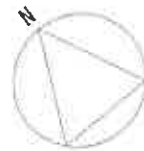
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方裁判所管轄)
令和7年10月14日 東京法務局新橋出張所 登記官

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

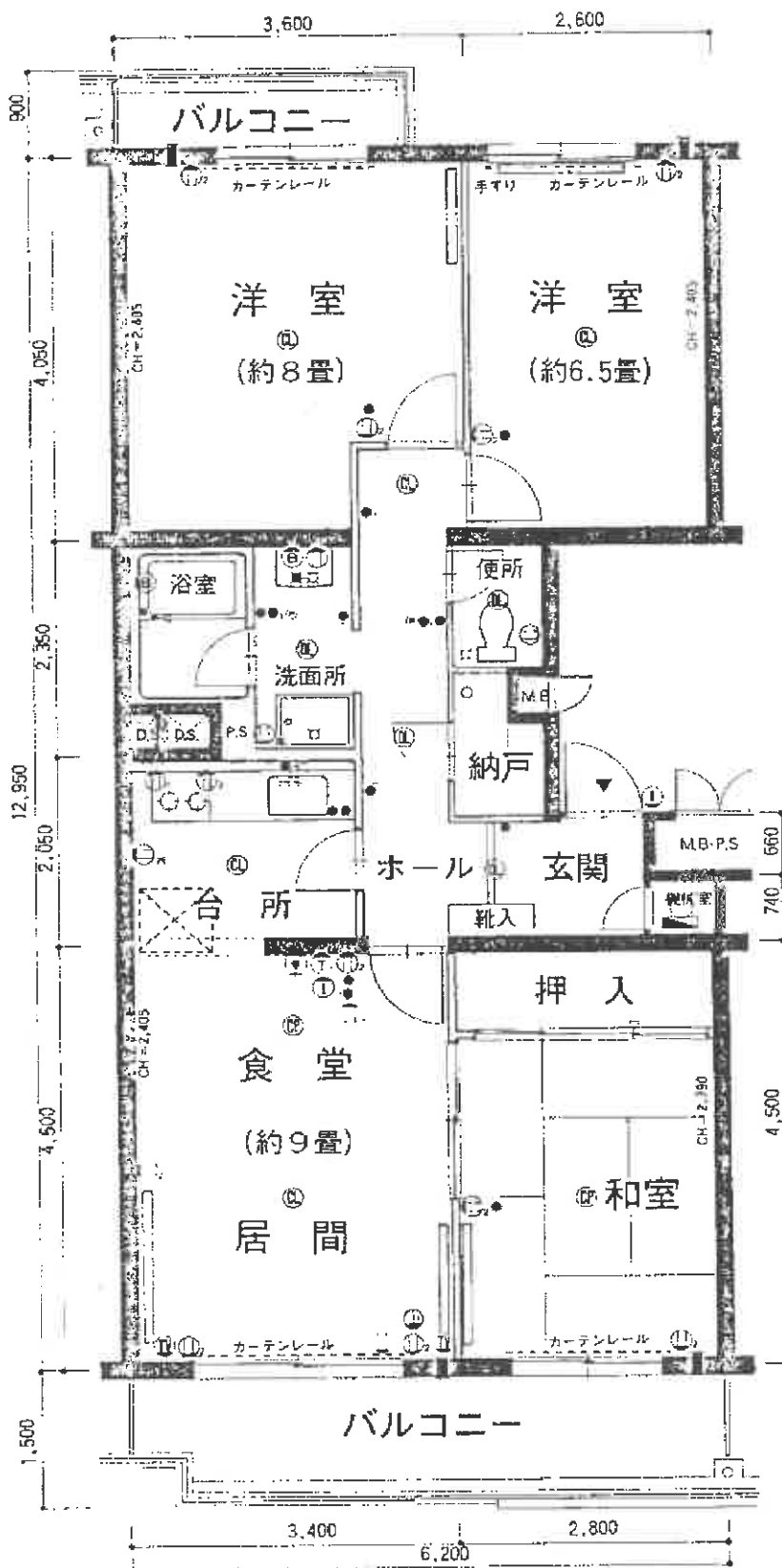
地図整理番号：M58042

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

間取図



U1タイプ 専有面積 14.30㎡(22坪47)
バルコニー 11.09㎡(3坪35)



新築時パンフレットをもとに評価人が作成