

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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）
13	8,230,000 6,584,000		1,646,000	55,566	13,681



物 件 目 録

1 3 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区幸町一丁目 3 9 番地 3

建物の名称 千葉ガーデンタウン F 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町一丁目 3 9 番 3 の 2 3 4

建物の名称 F 6 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 8 . 6 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2 . 5 7 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 千葉県美浜区幸町一丁目 3 9 番 3

地 目 宅地

地 積 1 4 2 3 5 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県美浜区幸町一丁目 3 4 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 5 2 1 6 1 . 0 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 7 1 0 0 0 分の 1 2 0



物 件 明 細 書

令和 6年12月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号13】

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13】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額8万3000円

賃料前払 なし

敷 金 17万円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号13】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

13 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市美浜区幸町一丁目39番地3

建物の名称 千葉ガーデンタウンF棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町一丁目39番3の234

建物の名称 F605号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 2.57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 千葉市美浜区幸町一丁目39番3

地 目 宅地

地 積 14235.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市美浜区幸町一丁目34番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 5 2 1 6 1 . 0 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 7 1 0 0 0 分の 1 2 0



令和6年（ケ）第3号
令和6年5月31日受理
令和6年7月25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 3 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市美浜区幸町一丁目 3 9 番地 3

建物の名称 千葉ガーデンタウン F 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町一丁目 3 9 番 3 の 2 3 4

建物の名称 F 6 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 8 . 6 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2 . 5 7 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 千葉市美浜区幸町一丁目 3 9 番 3

地 目 宅地

地 積 1 4 2 3 5 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市美浜区幸町一丁目 3 4 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 5216.1、00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 171000分の120



(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13関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■ ☒ A (占有者) 及びその妻 ■債務者兼所有者) の陳述／■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成14年 1 月 1 日	
最初の契約等	契約日	平成13年12月23日	
	期間	平成14年 1 月 1 日 から ■平成15年12月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新 (現在)	
現在の契約等	期間	令和 6 年 1 月 1 日 から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 83,000円 (毎月28日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金170,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		附属建物 (符号1 (物置)) は賃貸借契約の対象になっていない。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(4 枚目)

その他の事項

- 本建物（主である建物（居宅））について（各部屋の配置については、22枚目「建物間取図」参照）
- 1 15階建の集合住宅の6階部分に位置する南東向きの中間住戸であり、間取りは3LDK＋ユーティリティとなっている。
 - 2 築後約49年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた。その他、室内の状況は以下のとおりである。
 - (1) 洋室（北側）のクローゼットの折り戸が破損している。
 - (2) 洋室（西側）の天井及び壁面のクロスが喫煙により黄ばんでいる。
- 本建物（附属建物（符号1（物置）））について
- 1 本建物（主である建物（居宅））を含む一棟の建物の1階部分に位置する専用倉庫である。
 - 2 室内は空家の状況であり、簀の子や段ボール片が残置されている。
 - 3 築後約49年経過しているため、主である建物（居宅）と同様に経年による損耗等が見受けられた。
- 敷地権の目的である土地（土地の符号1・2）について
- 1 土地の符号1及び2の土地は、市道を隔てて東西に分かれており、土地の符号1の土地は西側に位置しており、土地の符号2の土地は東側に位置している。
 - 2 土地の符号1の土地は、本建物を含む一棟の建物（千葉ガーデンタウンF棟）及び「千葉ガーデンタウン」を構成する集合住宅（E棟）並びに附属施設等の敷地として利用されている。土地の符号2の土地は、「千葉ガーデンタウン」を構成する集合住宅（A棟～D棟）並びに附属施設等の敷地として利用されている。

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	本建物はもともと父が購入し、その後、私が相続しました。賃借人の方が住んでいて、その管理を母が行っていました。家賃は確か82,000円くらいで滞納は無いと聞いています。母も高齢なので、賃貸借契約の詳細は分かりません。 (以上、令和6年6月5日電話で聴取) 附属建物(符号1)の物置を父が使っていたかどうかは分かりません。母に確認したところ、鍵はかかっていないということでしたが、詳細は分かりません。部屋番号は主である建物と同じ番号だったと思います。 (以上、令和6年7月8日電話で聴取)
■ A (占有者)	1 本建物(主である建物)には妻と二人で住んでいます。住み始めて20年くらいになります。 2 家賃は83,000円です。賃貸借契約については不動産業者が入っており、契約書もあるので、調査の際に用意しておきます。 3 間取りは3LDKです。入居してから室内はそのままの状況です。 (以上、令和6年6月7日電話で聴取)
■ A の妻 (占有者の妻)	1 夫(A、以下同じ。)から聞いてもらったとおり、本建物(主である建物)には二人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 手元にある賃貸借契約書を用意しておきました。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。写しを取ってもらって構いません。賃貸借契約書では債務者兼所有者の父が貸主となっていて、平成14年1月1日から平成25年12月31日まで2年毎に更新し、更新料も支払ってきました。当初の家賃は85,000円でしたが、現在は83,000円になっています。未納はありません。 3 いつ頃だったかははっきりしませんが、債務者兼所有者の母から、以後の修繕費を負担して欲しいという話があり、その頃から家賃が83,000円になり、更新契約書のやり取りが無くなりました。債務者兼所有者の父が亡くなっているということは知りませんでしたが、現在は83,000円を債務者兼所有者の母宛に振り込んで支払っています。 4 平成29年6月に上階から漏水があり、リビングダイニングを中心に室内が水浸しになってしまいました。漏水の被害を受けた天井や壁面のクロスは張り替えられており、フローリングや畳も入れ替えられています。その他に雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはありません。管理組合による排水管の高圧洗浄が年に2回行われています。 5 ちょうど浴室のバランス釜に不具合があったので、先週修理してもらいました。また、洋室(北側)のクローゼットの折り戸が片方破損しています。その他に住宅の設備に不具合はありません。地震や台風による被害もありませんでした。 6 このマンション内での事件や事故についての話は聞いたことがありません。 7 附属建物(符号1)の物置を使ったことはありません。鍵も持っていないし、物置がどこにあるのかも分かりません。 (以上、令和6年6月24日物件所在地で面談)

(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
■ 管理事務所担当者	1 附属建物（符号1）の物置の1階部分の入口は、当該住戸の鍵がオートロックを開けることができるものであれば、同じ鍵で開けることができます。個別の物置の鍵については、それぞれの住戸の所有者が個別に付けています。 2 部屋番号は当該住戸の部屋番号と同一です。その他に倉庫番号も記されています。 （以上、令和6年7月10日電話で聴取）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

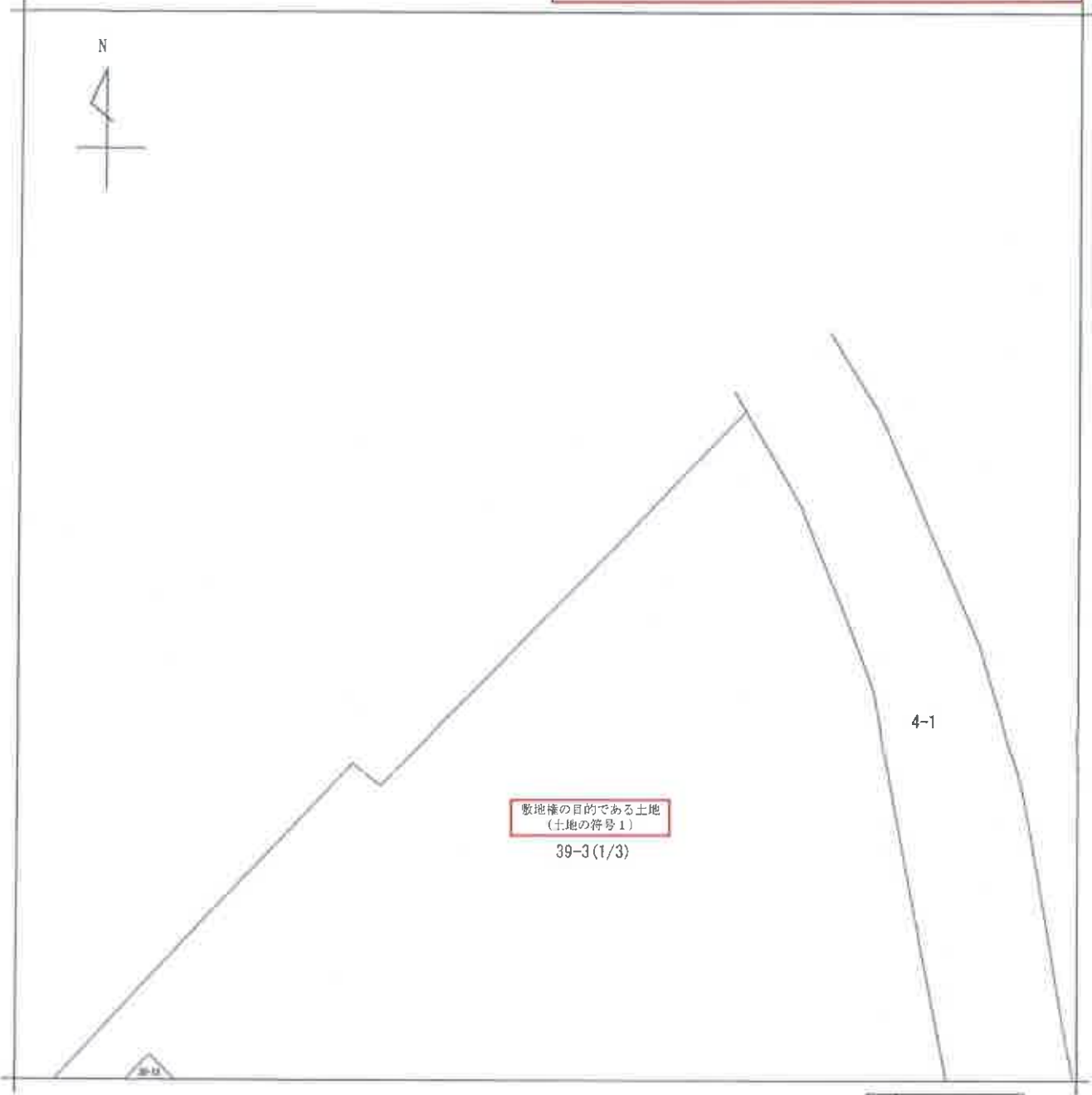
(7 枚目)

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6月5日（水） 17：20 — 17：25	当庁執行官室	債務者兼所有者に電話し、占有状況等を聴取
令和6年6月6日（木） 14：05 — 14：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人と面談 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (A から連絡あり。)
令和6年6月6日（木） 14：30 — 14：45	千葉地方法務局	土地の符号2の土地の公図及び地積測量図の交付を 請求（申立添付書類に含まれていなかったため。）
令和6年6月6日（木）	当庁執行官室	千葉ガーデンタウン団地管理組合法人（管理会社） に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 （令和6年6月7日、FAXで回答あり。）
令和6年6月7日（金） 17：25 — 17：35	当庁執行官室	A に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和6年6月24日（月） 11：00 — 11：50	物件所在地	立入調査（主である建物（居宅））、評価人同行 占有調査、写真撮影、間取り確認 A の妻と面談
令和6年7月8日（月） 16：00 — 16：05	当庁執行官室	債務者兼所有者に電話し、附属建物（符号1（物置））について聴取
令和6年7月10日（水） 13：30 — 13：35	当庁執行官室	管理組合担当者に電話し、附属建物（符号1（物置））について聴取
令和6年7月22日（月） 15：50 — 16：25	物件所在地	解錠立入調査（附属建物（符号1（物置））） 評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
(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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 6 年 7 月 2 2 日 A の妻の協力を得て目的物件（附属建物（符号1（物置）））の存在する1階入口部分に 解錠して立ち入ったところ、目的物件（附属建物（符号1（物置）））自体も施錠されていたため、 技術者に解錠させて室内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

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。



請求部分	所 在 千葉市美浜区幸町一丁目				地 番 39番3					
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56年3月20日				備付年月日 (原図)	昭和59年11月			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5年11月15日

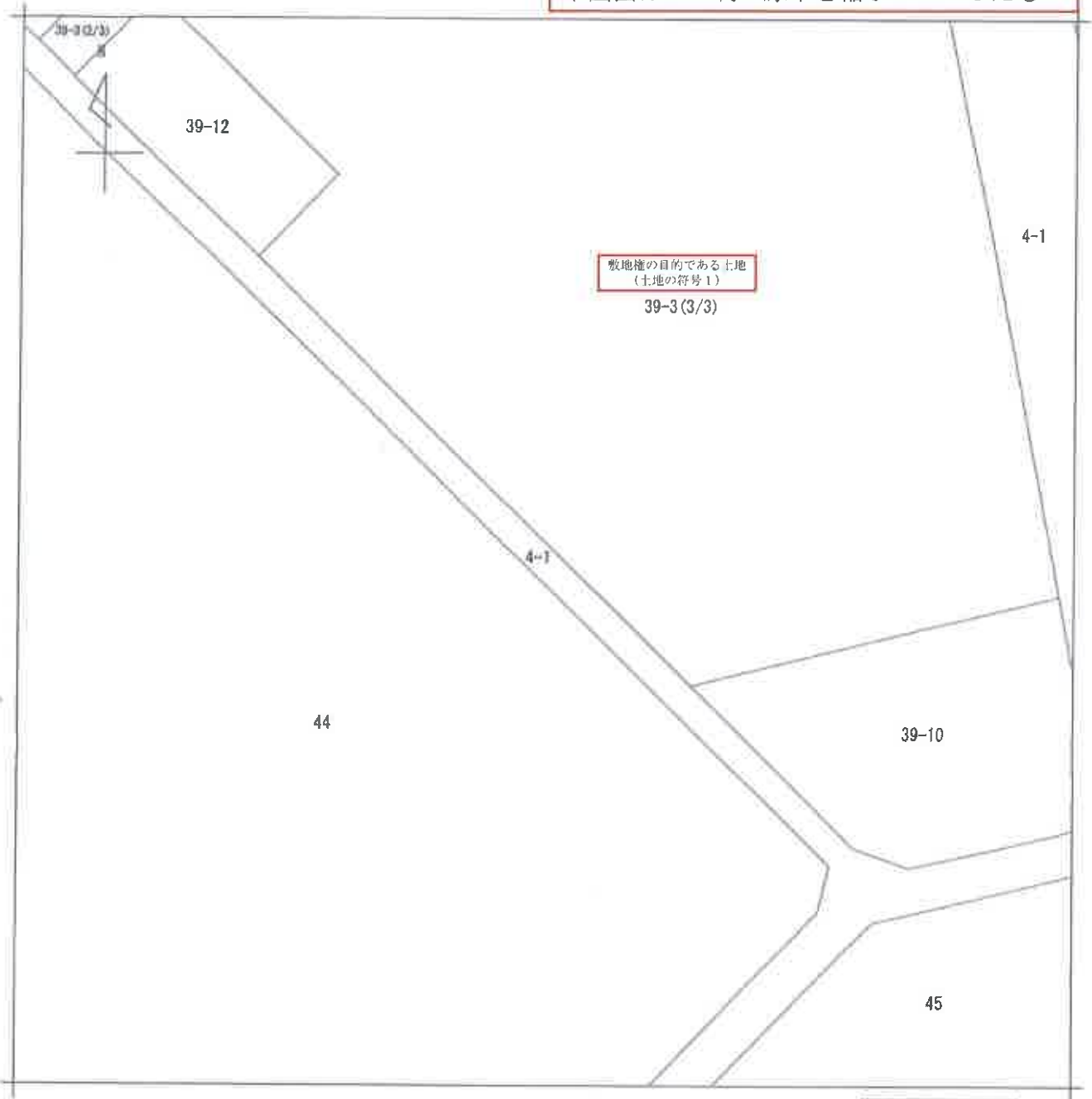
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M44849

登記官

(1/2)

本図面はA 3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
幸町1丁目

請求部	所在	千葉市美浜区幸町一丁目				地番	39番3			
出力	1/600	精度	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3月20日			備付 年月日 (原図)	昭和59年11月			補記 事項		

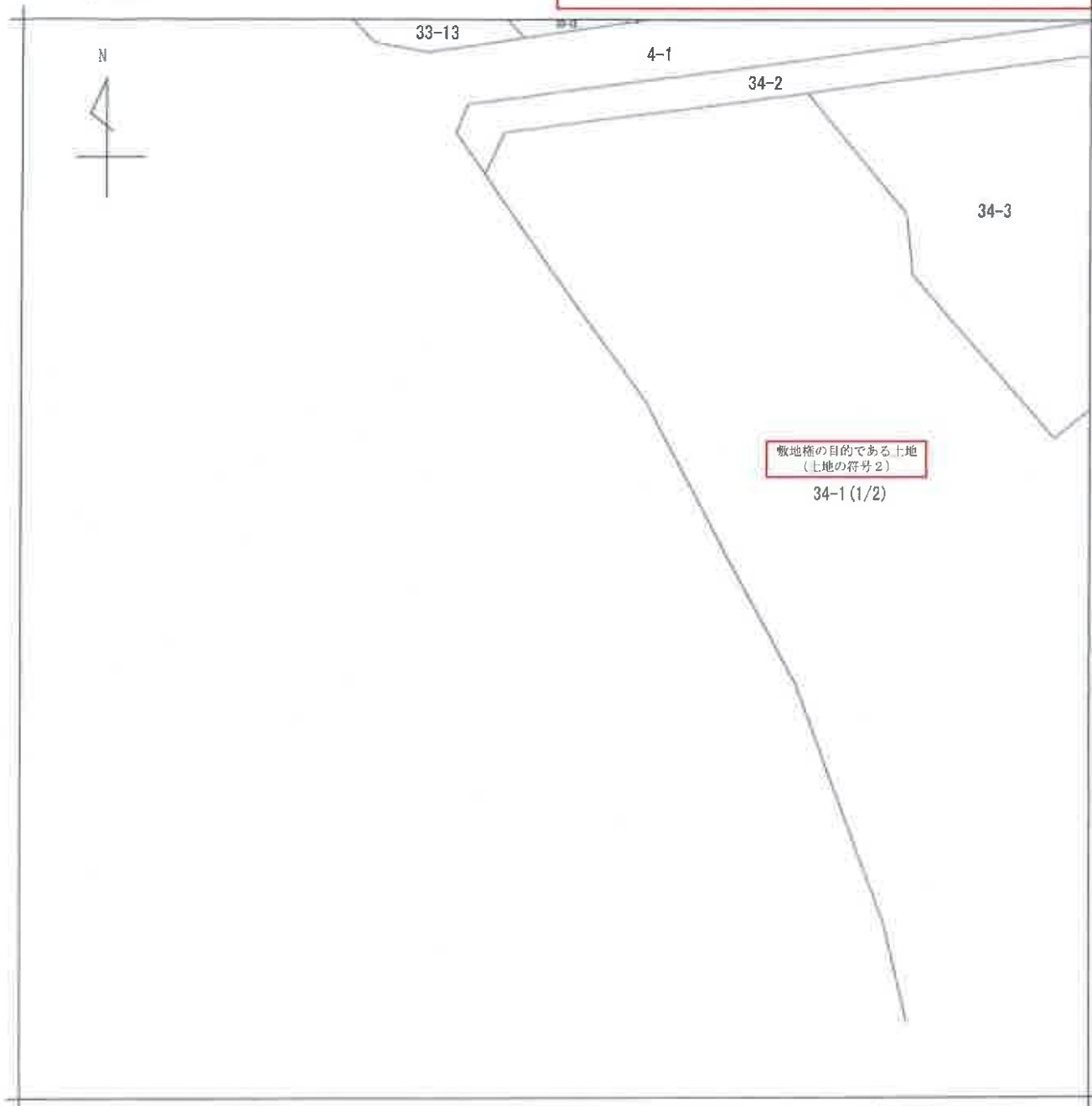
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局管轄)

令和5年11月15日
千葉地方法務局船橋支局

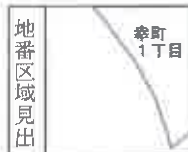
地図整理番号：M44849
(2/2) 登記官

33-87

本図面はA 3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略略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	千葉県美浜区幸町一丁目				地 番	34番1			
出 力 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56年3月20日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和59年11月			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6日

千葉地方法務局

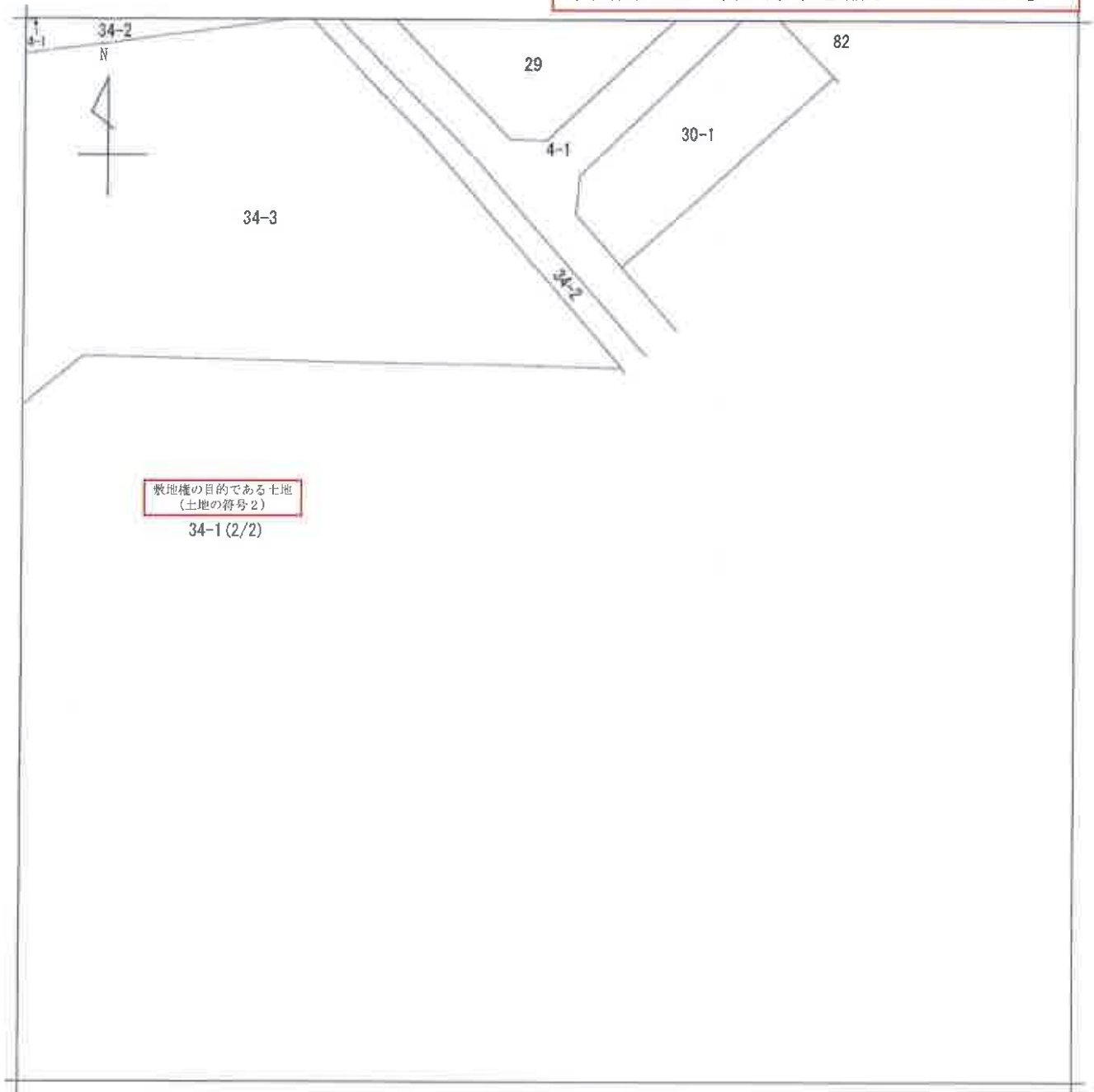
請求番号：64-1

(1/6)

登記官

公港

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。



請求部分	所在	千葉県美浜区幸町一丁目				地番	34番1			
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56年3月20日			備付年月日(原図)	昭和59年11月			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6日
千葉地方務局

請求番号：64-1
(2/6)

登記官

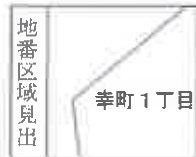


公用

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	千葉県美浜区幸町一丁目				地番	34番1			
出力	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56年3月20日			備付年月日(原図)	昭和59年11月			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6日
千葉地方法務局

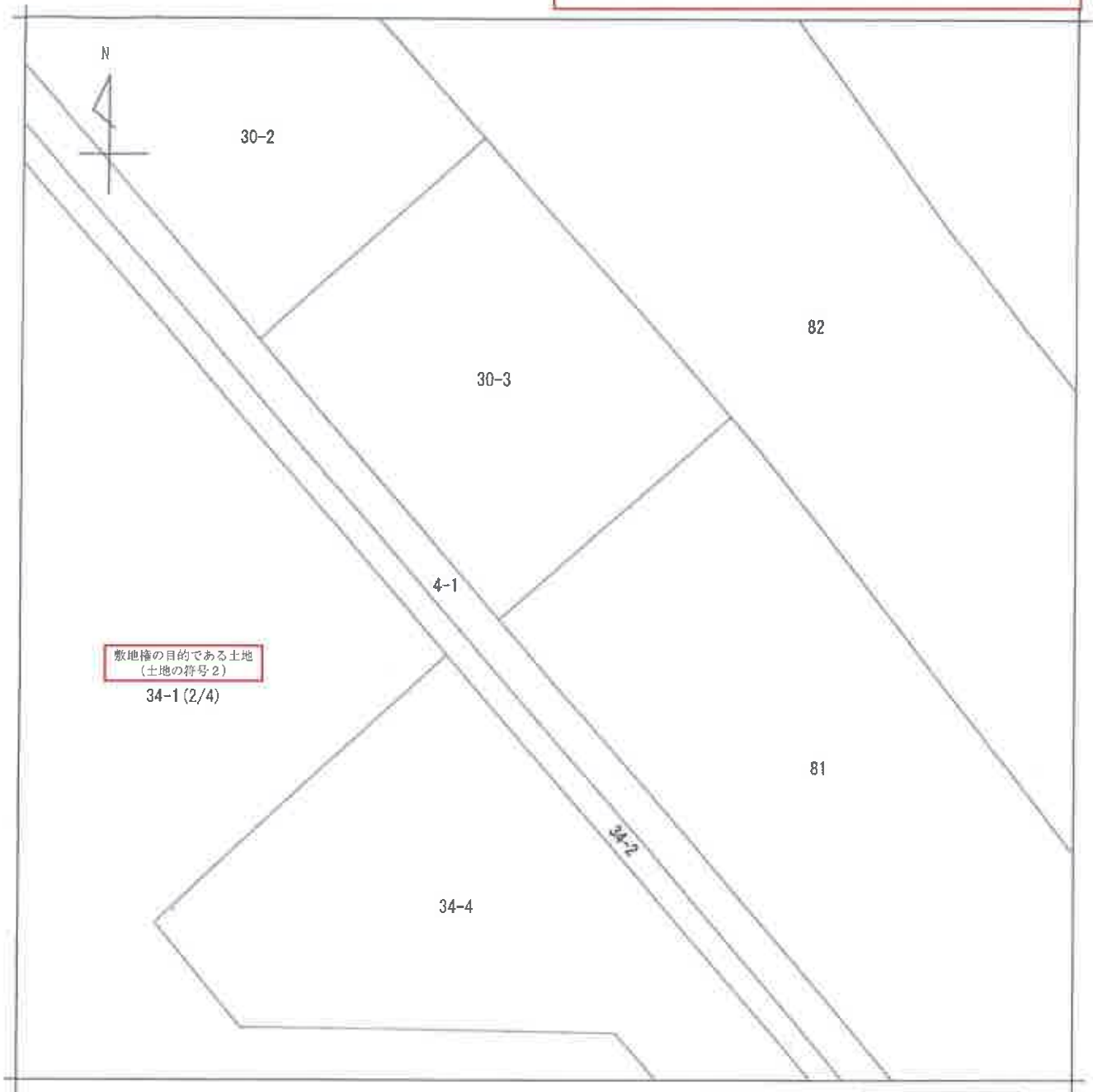
請求番号：64-1
(3/6)

登記官



公印

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

幸町1丁目

請求部	所在	千葉県美浜区幸町一丁目				地番	34番1			
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56年3月20日			備付年月日 (原簿)	昭和59年11月			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6日
千葉地方法務局

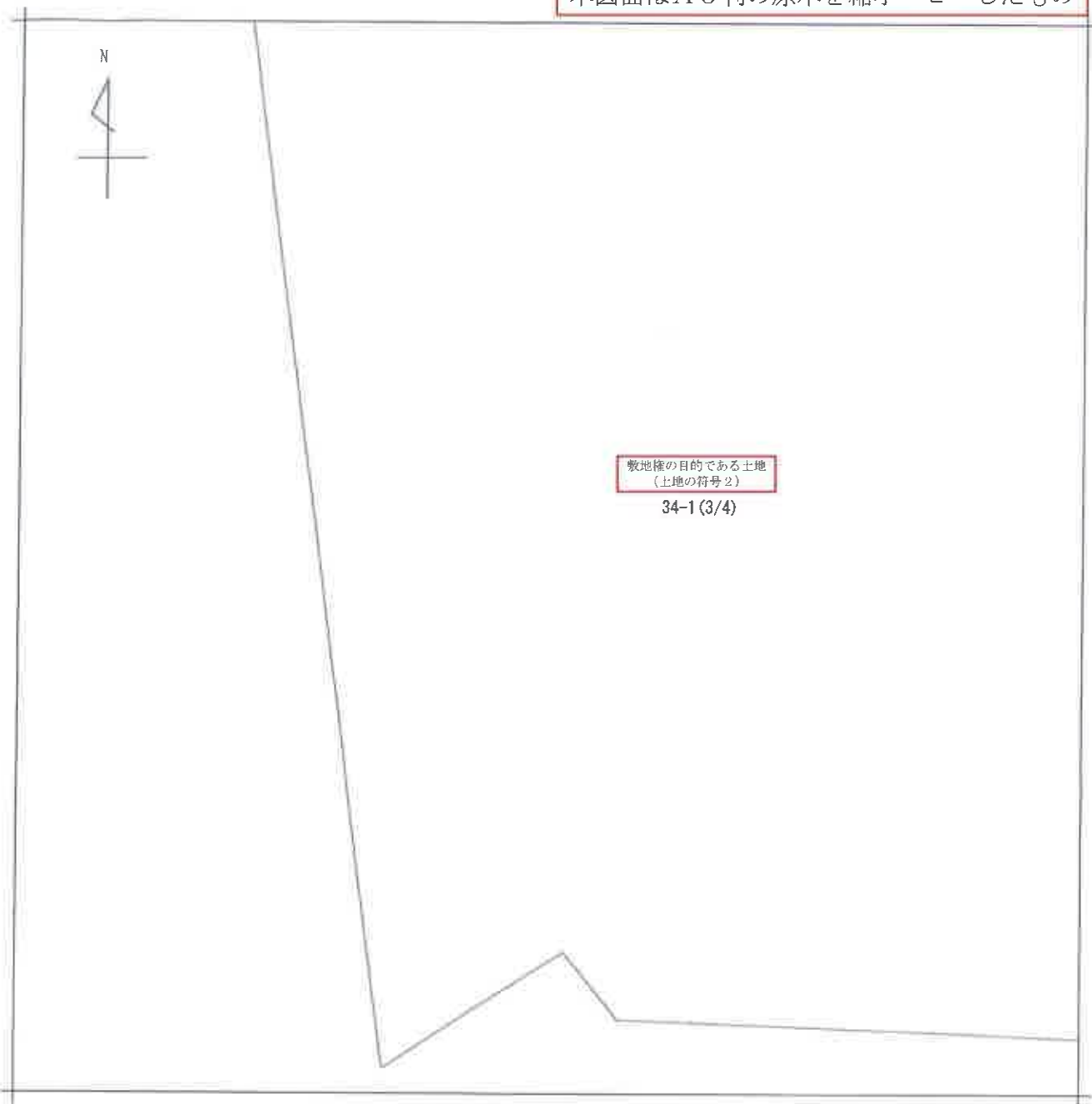
請求番号：64-1
(4/6)

登記官

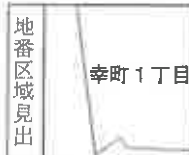


公用

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	千葉県美浜区幸町一丁目				地番	34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56年3月20日			備付年月日(原図)	昭和59年11月			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6日
千葉地方方法務局

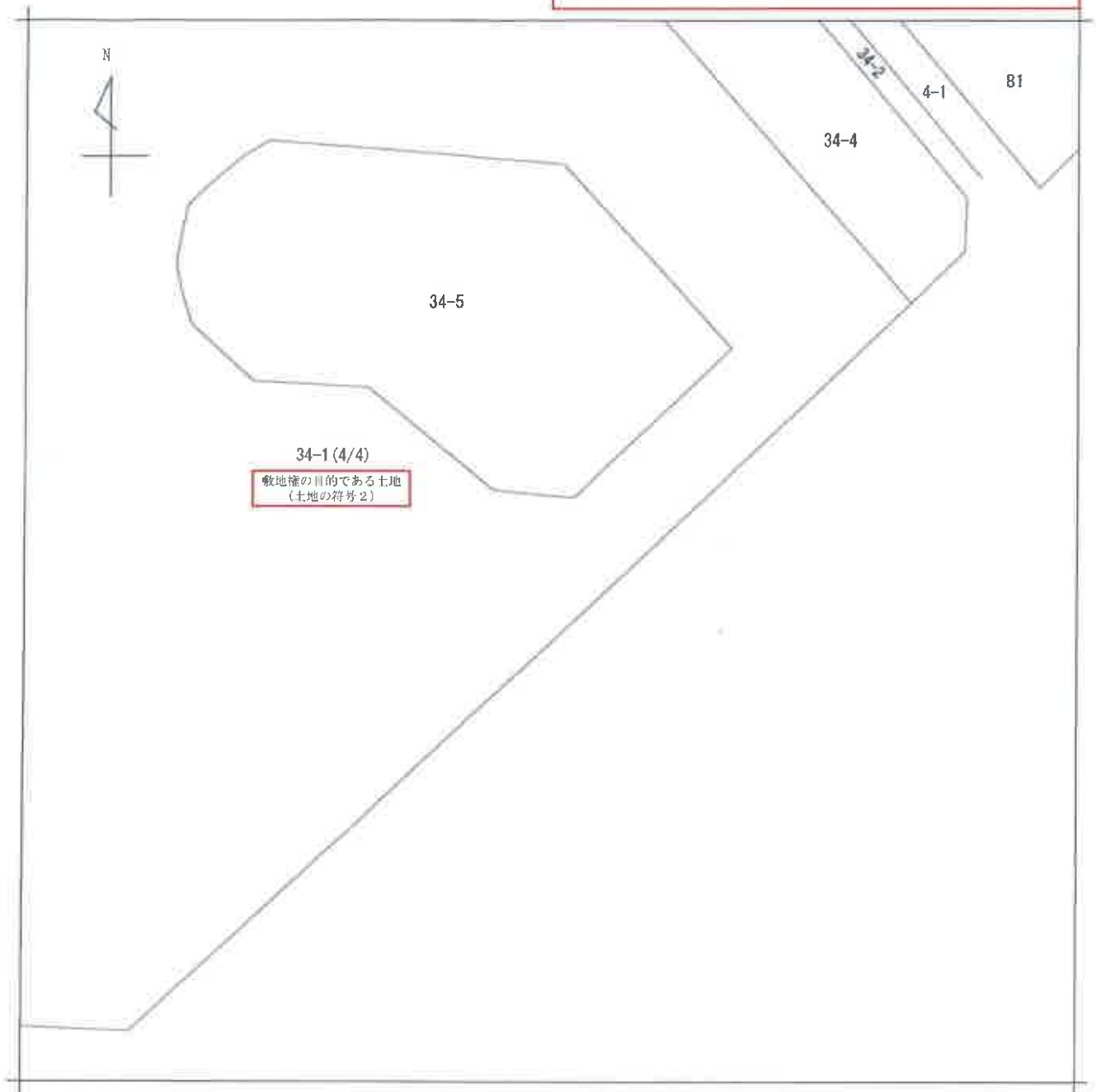
請求番号：64-1
(5/6)

登記官

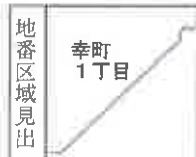


公用

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	千葉県美浜区幸町一丁目				地番	34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56年3月20日			備付年月日(原図)	昭和59年11月			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6日
千葉地方法務局

請求番号：64-1
(6/6)

登記官



公用

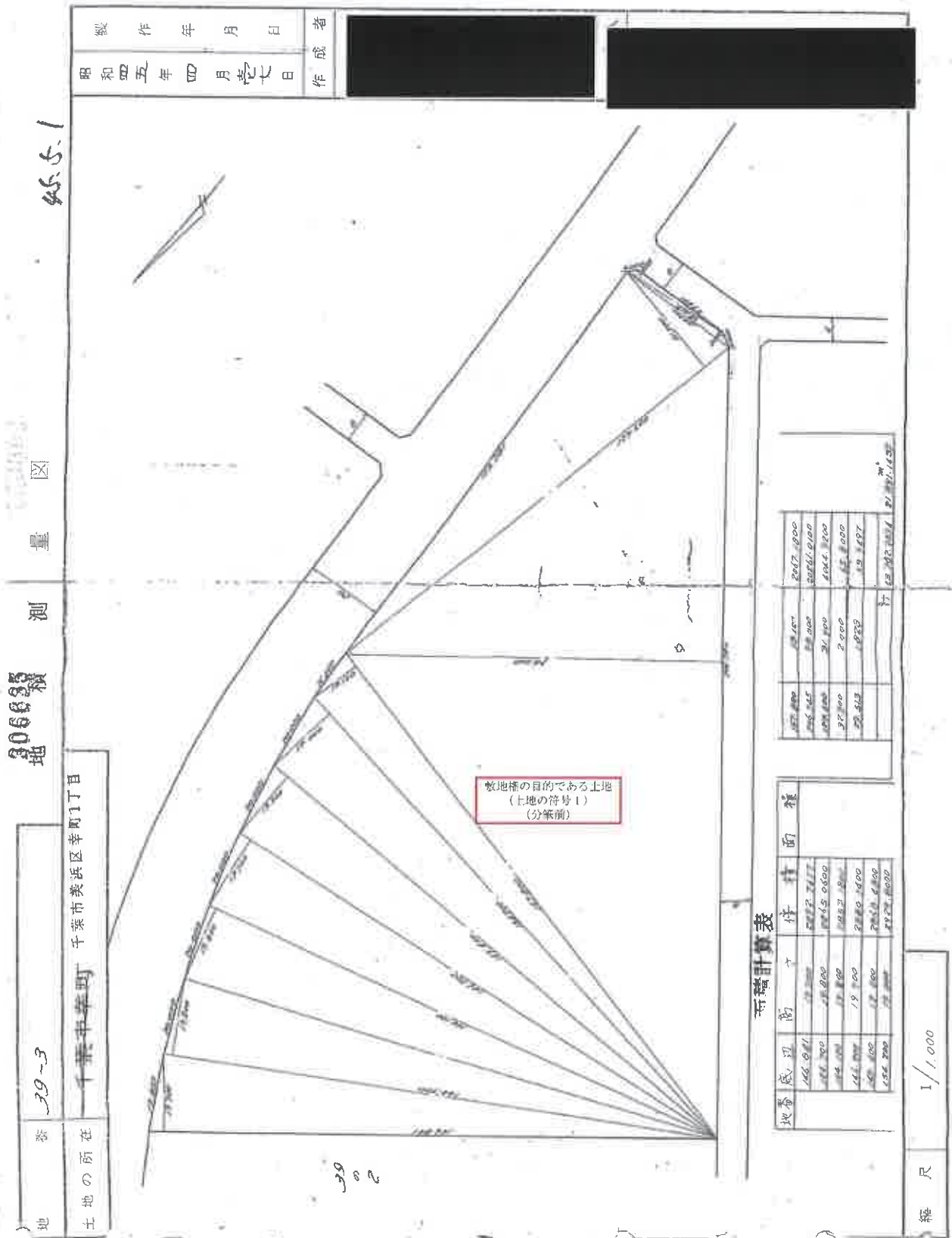
本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：昭和45年5月1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2月15日 千葉地方法務局

登記号

地図整理番号：M84994



登記年月日：昭和47年8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2月15日 千葉地方支務局

登記官

地番	39-3, 39-10, 39-11, 39-12	308636 地	所在図	47.8.8	製作年月日	昭和四十七年七月八日	製作者																																				
土地の所在	千葉市美浜区幸町1丁目 千葉市美浜区幸町1丁目																																										
面積計算表 <table border="1"><thead><tr><th>地番</th><th>面積</th><th>積算</th><th>面積</th></tr></thead><tbody><tr><td>②</td><td>39-10</td><td>1265.1260</td><td>1265.1260</td></tr><tr><td>③</td><td>39-11</td><td>3345.7505</td><td>3345.7505</td></tr><tr><td>④</td><td>39-12</td><td>2495.9882</td><td>2495.9882</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>3906.7357</td><td>3906.7357</td></tr><tr><td>①</td><td>39-3</td><td>825.3331</td><td>825.3331</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>7655.1719</td><td>7655.1719</td></tr><tr><td>①</td><td>39-3</td><td>2109.14</td><td>2109.14</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>1425.3402</td><td>1425.3402</td></tr></tbody></table> 敷地権の目的である土地 (土地の符号1) (残地) 敷地権の目的である土地 (土地の符号1)								地番	面積	積算	面積	②	39-10	1265.1260	1265.1260	③	39-11	3345.7505	3345.7505	④	39-12	2495.9882	2495.9882	合計		3906.7357	3906.7357	①	39-3	825.3331	825.3331	合計		7655.1719	7655.1719	①	39-3	2109.14	2109.14	合計		1425.3402	1425.3402
地番	面積	積算	面積																																								
②	39-10	1265.1260	1265.1260																																								
③	39-11	3345.7505	3345.7505																																								
④	39-12	2495.9882	2495.9882																																								
合計		3906.7357	3906.7357																																								
①	39-3	825.3331	825.3331																																								
合計		7655.1719	7655.1719																																								
①	39-3	2109.14	2109.14																																								
合計		1425.3402	1425.3402																																								
縮尺	1/3000	(日本土地家屋調査士会連合会用紙)																																									

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47年8月11日

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6日 千葉地方方法務局

登記証

請求番号 64-2

地番
34-1-3, 34-5-6-7

土地の所在
千葉市幸町1丁目

306569
土地所在図

47.8.11

作製年月日 昭和四十七年七月	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
-------------------	-------------------	-------------------

符号	地番	面積	地積
②	34-3	4052.0866	4052 m ²
③	34-6	2995.0039	2995 m ²
④	34-5	2666.1364	2666 m ²
⑤	34-6	5294.0036	5294 m ²
⑥	34-7	126.9862	126 m ²
合計		15134.6545	
⑦	67296.42-15134.6545 = 52161.9653		52161 m ²

敷地権の目的である土地 (土地の符号2) (残地)

敷地権の目的である土地 (土地の符号2)

縮尺 1/3,000

(日調連11)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和50年4月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年1月12日 千葉地方法務局

登記官

地図整理番号：M84391

(1/2)

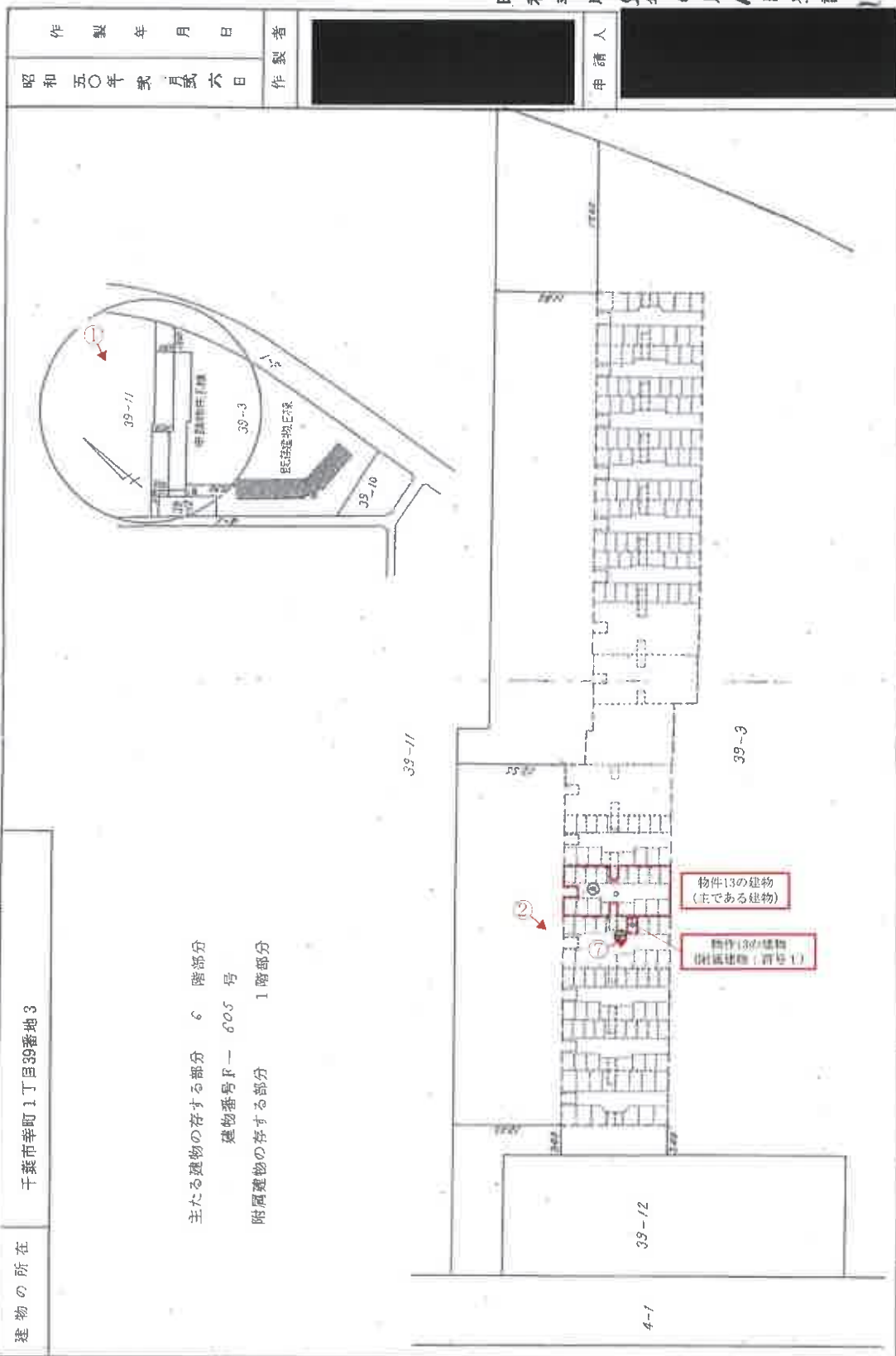
162789

建物図面

家屋番号 幸町1丁目
39番3-234

建物の所在 千葉市幸町1丁目39番地3

主たる建物の存する部分 6階部分
建物番号F-605号
附属建物の存する部分 1階部分



(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/3,000 1/500

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

昭和50年4月17日登記

作製年月日
昭和50年4月26日

作製者

申請人

昭和平成50年4月17日登記

82-65-446

作 製 年 月 日

昭和五〇年 貳 月 貳 六 日

作製者

建各階物圖面圖

162790

幸町1丁目
39番3-234

建築物の所在
千葉市幸町1丁目39番地3

物件130の建物
(附属建物：符号1)

218

① 建設費及び土留の方法

2.18 × 6.18 = 2.5728

物件13の建物
(主である建物)

④ 床面積及び求積の方法

$$(12.50 \times 5.89) - [(1.60 \times 1.34) + (1.60 \times 0.90 \times 2)] = 68.6010$$

床面積=68.50m²

(干葉土地家屋調査士会 用紙)

尺 1/200 1

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

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1月12日 千葉地方法務局

2010年10月

地圖整理番号: M84391 (2/2)

建 物 間 取 図

評価人作成



(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



附属建物（符号1（物置））1階部分入口 ②



主である建物（リビングダイニング）③



主である建物（キッチン）④



主である建物（洗面室）⑤



主である建物（浴室）⑥



附属建物（符号1（物置））⑦



附属建物（符号1（物置））⑧



令和6年(ケ)第3号
令和6年6月24日 現地調査
令和6年7月22日 現地調査
令和6年7月23日 評 価
第363353号 発行番号
令和6年7月23日 提 出 日

千葉地方裁判所

御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大平 利 実 夫

第1 評価額

物件番号	評価額
物件13	金 8,230,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、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
13	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示：千葉市美浜区幸町 1-8-2-605 号
番 号	特 記 事 項		
13	特にない。		

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

13 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市美浜区幸町一丁目39番地3

建物の名称 千葉ガーデンタウンF棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町一丁目39番3の234

建物の名称 F.605号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 2.57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 千葉市美浜区幸町一丁目39番3

地 目 宅地

地 積 14235.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市美浜区幸町一丁目34番1

地 目 宅地

令和 6年(ケ)第 3号

物 件 目 録

地 積 5・2161.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 171000分の120



52256

24-05

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（土地の符号1, 2）

位 置 ・ 交 通 (土地の符号 1)	JR 京葉線「千葉みなと駅」の北西方・道路距離約 900m, 京成千葉線「西登戸駅」の南西方・道路距離約 900m (別添「位置図」参照), 最寄バス停「ガーデンタウン」の西方・道路距離約 100m	
付 近 の 状 況	付近は A 棟～F 棟の 6 棟・1,414 戸のマンション等が連坦する「千葉ガーデンタウン」となっている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) (土地の符号 1)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% (ただし第 2 種特定街区で 160%) ない 第 1 種高度地区, 建物の最高高さ 31m (ただし第 2 種特定街区で 45.5m)
画 地 条 件 (土地の符号 1)	規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係 土地の符号 2	14,235.00 m ² 略台形地 東側約 180m×約 120m 171000 分の 120 (所有権)。 二方路地 土地の符号 1 の東側に道路を介してある
接面道路の状況 (土地の符号 1)	○東側市道（千葉市道幸町 16 号線），幅員（約 20m），連続性（良好），舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり） ○南西側市道（千葉市道幸町 13 号線），幅員（約 8m），連続性（良好），舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等 (土地の符号 1)	土地の符号 1 は E 棟と F 棟のマンション等敷地として利用され，北側と南側は駐車場，道路を介した南西側は小学校，道路を介した東側は土地の符号 2 で，A 棟～D 棟のマンション等の敷地として利用されている。また，境界は明確で，管理状況は良好である。	

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 あり 下水道 あり
土壌汚染等	○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ○海岸の埋め立て地で、永くマンションの敷地となっており、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や土壌汚染の可能性は低いと推定する。
特記事項	○土地の符号1, 2にはテニスコート, 貸菜園, クラブハウス等がある。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	千葉ガーデンタウンF棟
建物の用途	住宅用(210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50年2月20日新築 経過年数:約49年 経済的残存耐用年数:約11年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
仕様	屋根:陸屋根(アスファルト防水) 外壁:吹付タイル その他:外廊下,外階段(長尺塩ビシート等)
設備等	供給処理設備:上水道,公共下水道,都市ガス,電気 エレベーター:2基 駐車場:あり 集会場等:あり オートロック:あり その他:自転車置き場,管理事務所,バイク置き場,宅配ボックス等
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(千葉ガーデンタウン団地管理組合法人) 管理方式:全部委託 管理会社:三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 管理形態:日勤,夜間等警備員在中
管理の状況	良好
特記事項	○建築確認済証番号:昭和47年7月13日,第04481号 ○同検査合格証番号:昭和50年3月1日,第04481号 ○ペット飼育可(規則あり) ○大規模修繕は未定。 ○令和6年1月31日現在の貸借対照表の貸方上,物価変動等準備基金,繰越金の合計額は589,308,175円(団地全体)。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	6 階 (605 号室) 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	68.60 m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK+ユーティリティ (別添建物間取図参照)・バルコニー面積約 9 m ²	
仕 様	天 井：クロス等 床 : フローリング, 畳等 内 壁：クロス等 設 備：上水道, 公共下水道, 都市ガス, 電気, 水洗トイレ, キッチン, 洗面室, ユニットバス, ユーティリティ, バルコニー, トランクルーム等	
保守管理の状態	平成 29 年 6 月にクロス, フローリング, 畳, 天井のリフォームが行われたとの家人の話があり, 全体に比較的良好と感じられた。但し, 多少の陳腐化, 設備の劣化, 小さな破損等はある様子だった。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 専用倉庫維持費 滞納額等	9,700 円/月 13,000 円/月 300 円/月 令和 6 年 5 月 31 日現在, 23,000 円, 遅延損害金年率 14.6%
占有部分の利用状況等	賃借人の占有下にある様子であり, その他は第 7 記載の通り。	
特 記 事 項	○1 階に付属建物として登記されている物置：専用倉庫(間口 1.18m, 奥行 2.18m, 高さ約 2.1m, 登記床面積 2.57 m ²)がある。 ○ユニットバスがやや旧式な様子で多少の不具合を経験しているとの家人の話があった。 ○北端洋室のクローゼットの扉が破損しているとの家人の話があった。 ○西端洋室のクロスがタバコによって変色していた。	

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
280,000	0.95	68.60	0.8	14,598,000

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㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：開口部方位や室内の状況等を考慮した。

ウ 専有面積：主である建物の専有面積の登記面積を採用した。なお附属建物については、通常の基準階中間室の取引価格の成立は附属建物の存在を前提にし、主である建物の専有面積で取引しているので、特別の考慮は必要ないものと判断した。

エ 占有減価修正：賃借権が買受人の引き受けとなることを考慮した。

Ⅱ 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物であり、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、必ずしも現行の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(円)

(※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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (6.8%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
75,778 (1.2%)	562,000	7.0%	7,787,714	0.8209	6,392,934 (98.8%)	6,468,712 $\approx 6,469,000$ (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+6.8\%)^3} = 0.8209$$

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想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 14,598,000 円

収益価格 6,469,000 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おり、本件においては収益性中心に居住の快適性・利便性の諸要因より価格形成されている賃貸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、比準価格と収益価格を調整のうえ、調整後の価格を 12,000,000 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	
12,000,000	1.0	0.7	1.0	-170,000	8,230,000

イ 市場性修正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

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請求すると主張している滞納管理費相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等については占める割合が 5%に達しないため控除しない。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引き受けとなる敷金等の合計額を控除した。

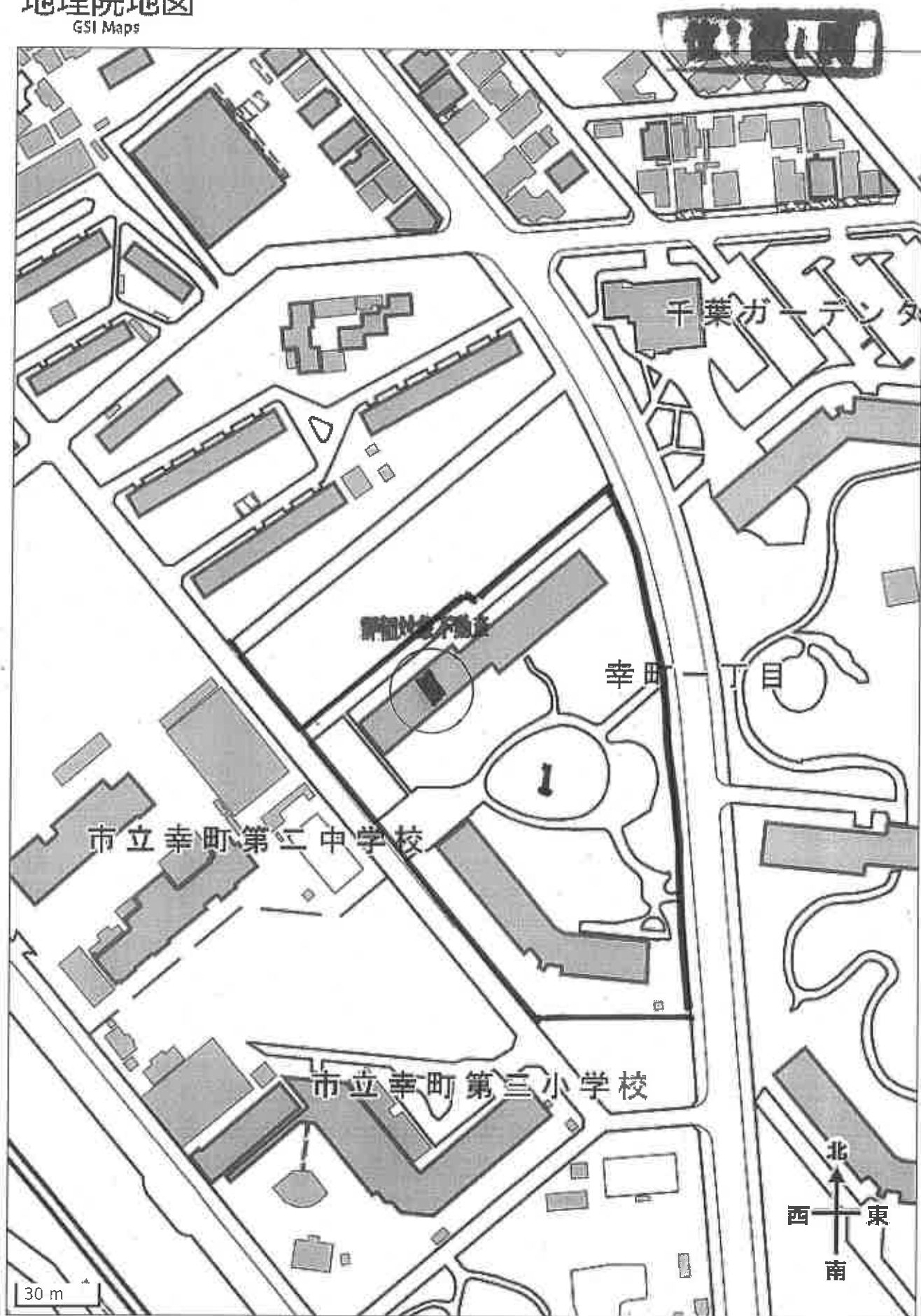
第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

第7 賃借人等の占有状況

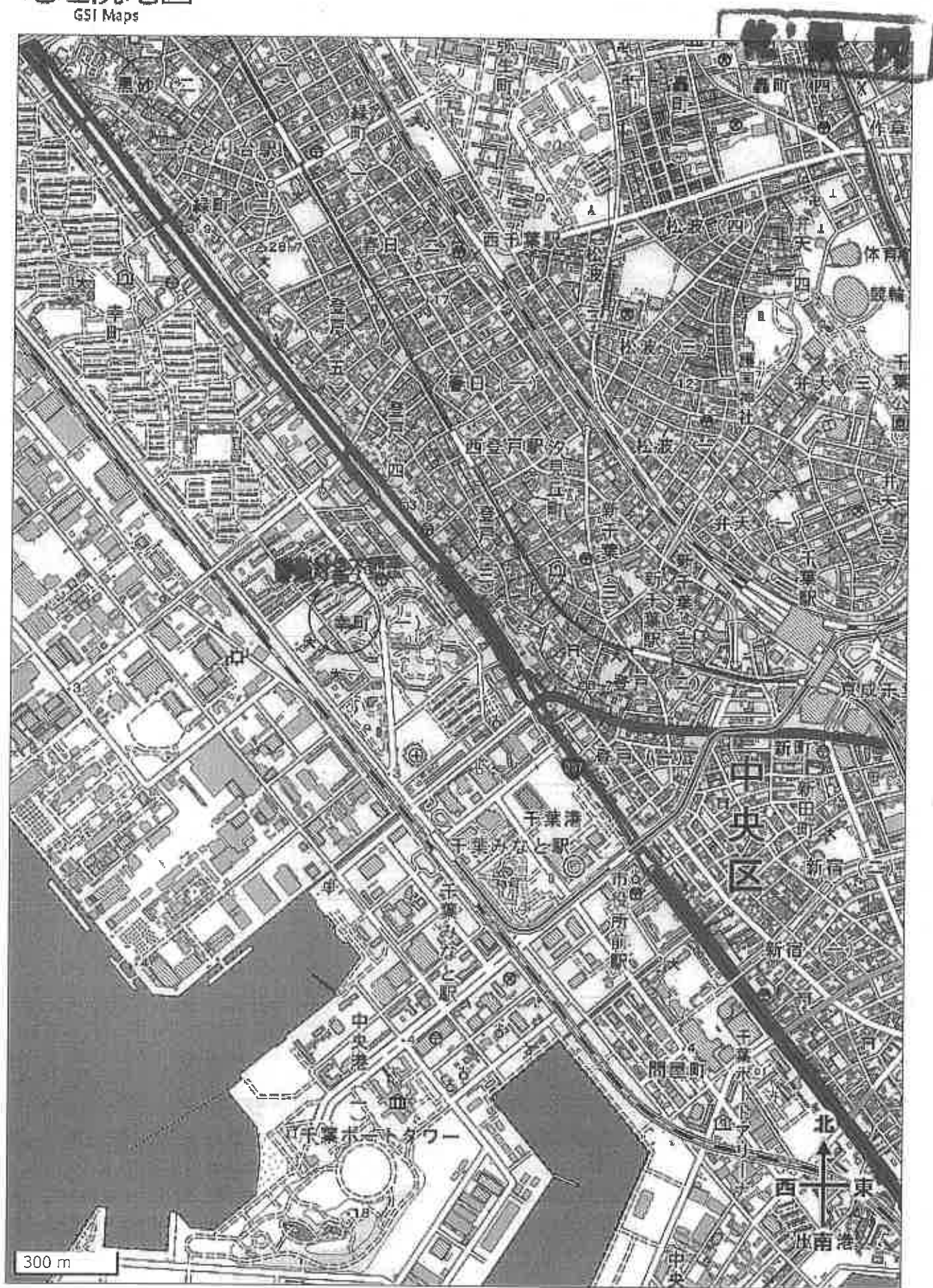
物件	占有の範囲	賃貸人	占有者等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料等	敷金等
13	6階605号室	所有者	賃借人	平成14年1月1日	令和6年1月1日 ～定めなし	賃料 83,000円	敷金 170,000円
○占有権原は賃借権で賃借人が居宅として使用している。							

以上



地理院地図

GSI Maps



$\frac{1}{15000}$

15

N

公園写

39-3

1

39-12

44

39-10

(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。

本書は原簿を1/600に縮小したものです。

地番区域見出し

幸町
1丁目

請求部分	所 在 千葉県美浜区幸町一丁目					地 番	39番3			
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	昭和56年3月20日				備付年月日(原図)	昭和59年11月		補記事項	地図の縮尺は1/600ですが、1/1200に変更して出力しています	

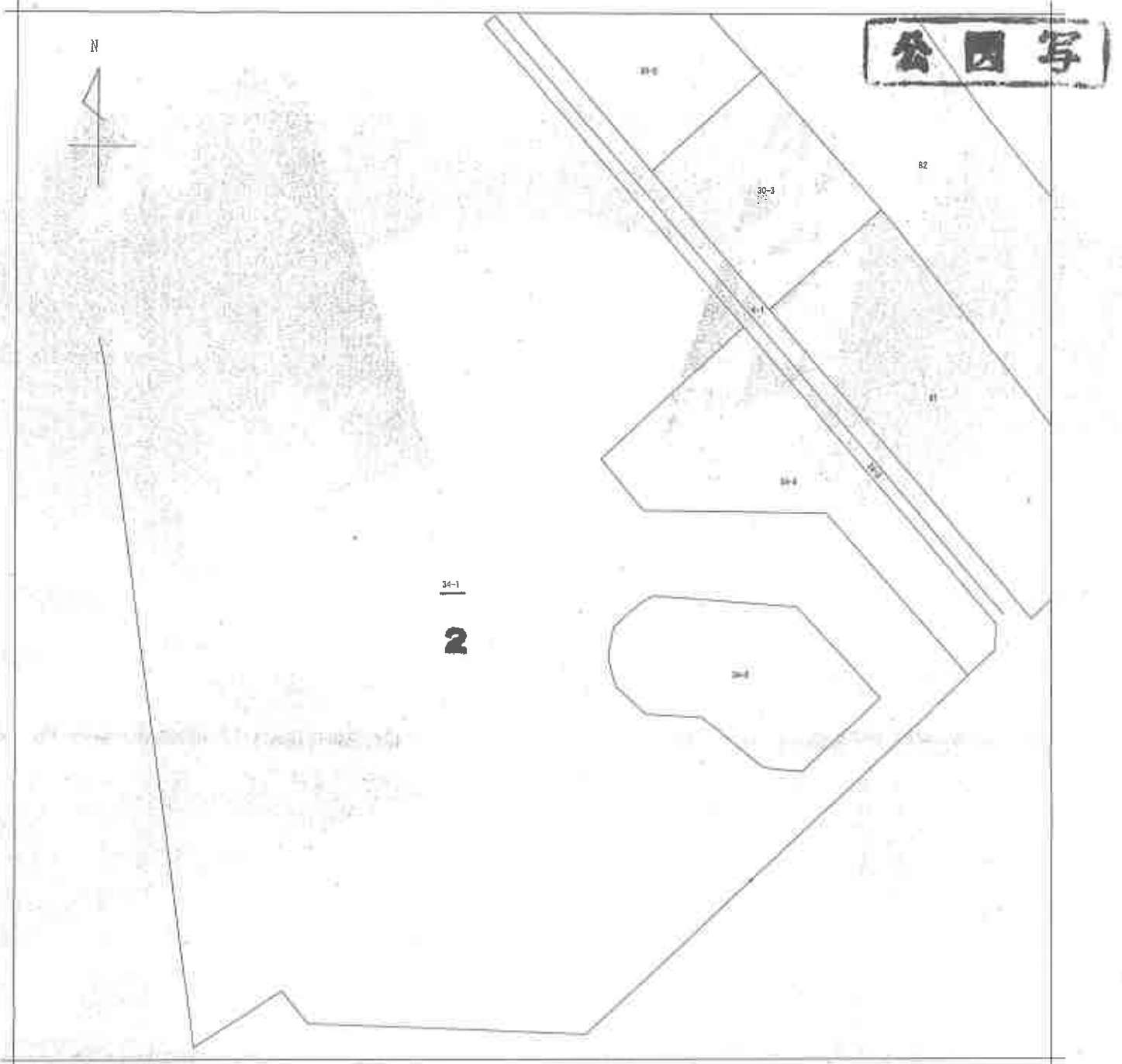
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月18日
千葉地方方法務局

請求番号：24-1
(1/1)

登記官

/6



(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。



本図面は総量を14枚に縮小したものです。

請求部	所在	千葉県美浜区幸町一丁目				地番	34番1			
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	昭和56年3月20日			備付年月日(原図)	昭和59年11月			補記事項	地図の縮尺は1/600ですが、1/1200に変更して出力しています	

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

登記官

17 [Redacted Signature]

18

162789

宗 氏 番 号 幸町三丁目 35番地 2号

地 番 号 幸町三丁目 35番地 2号

主たる建物の用途・用途区分 6 居住用
用途区分 1 居住用

用途区分 1 居住用

本図面は縮尺を1/250に縮小したものです。

39-11

39-10

1/250

1/250

千葉県建設局 建築士 採用規則

縮尺 1/250 1/500 1/1000

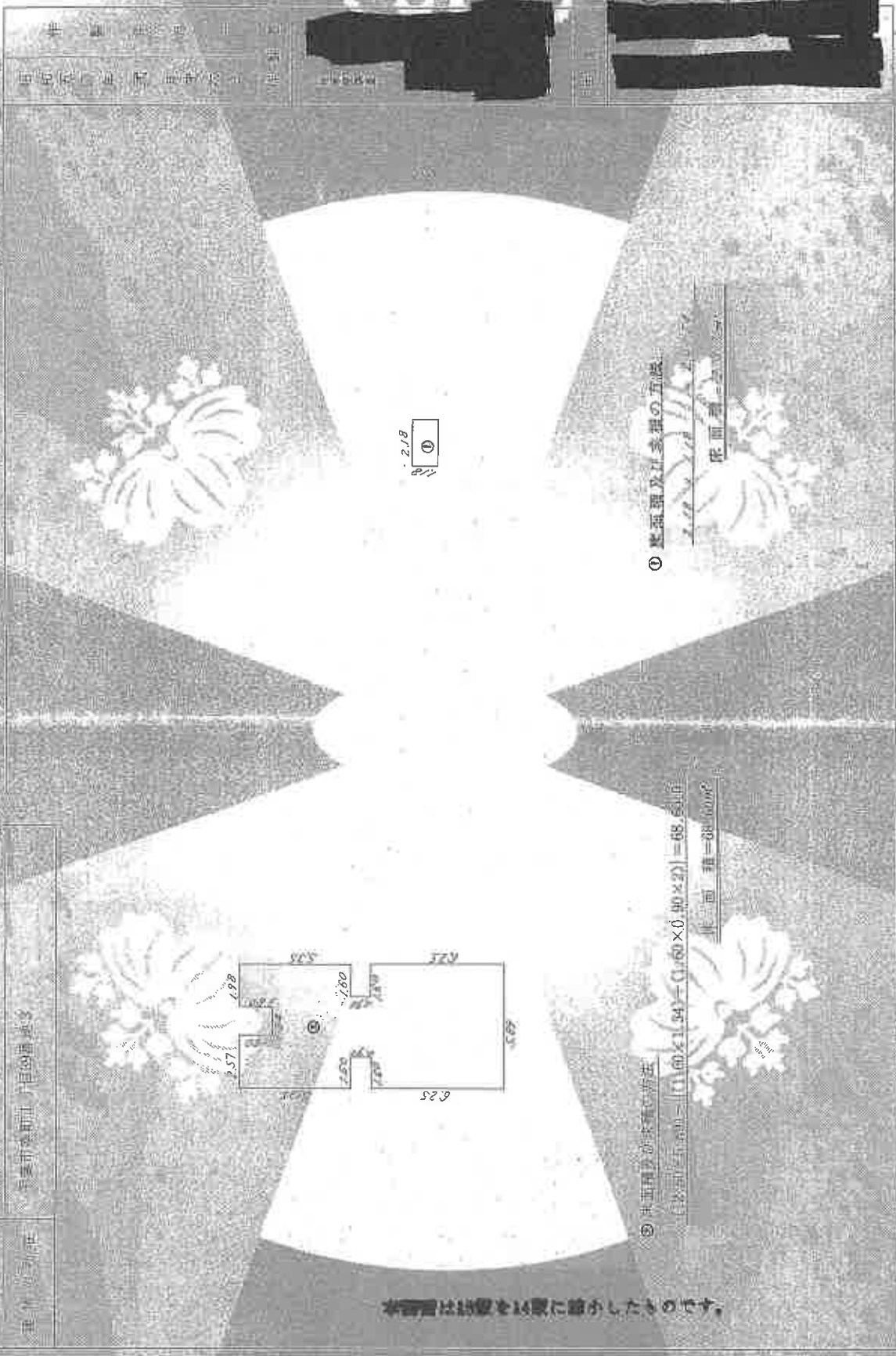
市 田 部 号
昭 和 5 0 年 第 3 号

重 建 計 画 申 請 書

千葉県国土管理 市田部第3号

162730

建 物 図 面 重 建 計 画 申 請 書



本図面は縮小されたものです。

② 床面積及び容積の算出

$$(1.60 \times 1.54 + (1.60 \times 0.40 \times 2)) \times 2 = 68.65 \text{m}^2$$

床面積 = 68.65m²

① 敷地面積及び容積の算出

床面積 = 68.65m²

2.18
①

建物間取図

