

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 日

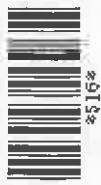
千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 16 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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 7 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 28 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 千葉市緑区おゆみ野中央一丁目25番地14

建物の名称 プラザ学園前第九号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 おゆみ野中央一丁目25番14の9の402

建物の名称 402

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 81.12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 千葉市緑区おゆみ野中央一丁目25番14

地 目 宅地

地 積 46508.67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 4873067分の8112



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 24 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】

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 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・下記買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、いずれも買戻特約付売買契約の日から 10 年を経過している。

記

①専有部分の建物につき：平成 11 年 12 月 8 日受付第 27445 号（買戻権者：登記記録上の表記 東京都千代田区九段北 1 丁目 14 番 6 号 住宅・都市整備公団）

②敷地権の目的である土地の符号 1 につき：平成 14 年 1 月 29 日受付第 2180 号（買戻権者：登記記録上の表記 東京都千代田区九段北 1 丁目 14 番 6 号 都市基盤整備公団）

《 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 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目25番地14

建物の名称 プラザ学園前第九号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 おゆみ野中央一丁目25番14の9の402

建物の名称 402

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 81.12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 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目25番14

地 目 宅地

地 積 46508.67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 4873067分の8112



令和6年（ケ）第318号
令和6年12月24日受理
令和7年 1 月31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 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目25番地14

建物の名称 プラザ学園前第九号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 おゆみ野中央一丁目25番14の9の402

建物の名称 402

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 81.12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 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目25番14

地 目 宅地

地 積 46508.67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 4873067分の8112



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

- 1 その他、駐車場料金（月額3,000円）の滞納額39,000円（滞納期間：令和5年4月分～令和6年4月分）及び違約金としての弁護士費用等100,416円についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある。
- 2 管理規約には、滞納額についての遅延損害金（年利14.6%）が定められているが、遅延損害金は請求しない旨の回答（主張）がある。

（以上、管理会社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、16枚目「間取略図」参照）

- 1 8階建の集合住宅の4階部分に位置する南向きの中間住戸（402）であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 空家の状況ではあるものの、室内には家財道具及び日用品が残置されている。
- 3 築後約30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ほか、内壁クロスの黄ばみが見受けられた（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
- 4 本建物の登記事項証明書によれば、「住宅・都市整備公団」を買戻権者とする買戻特約付記登記がなされているところ（敷地権の目的である土地（土地の符号1）についても、敷地権化される前の土地共有持分について、同様の登記がなされている。）、これについて買戻権者の承継人である債権者から上申書が提出されており、その概要は以下のとおりである。
 - （1）債権者は、現在までに買戻権を行使したことはなく、買戻権について訴訟は係属していない。
 - （2）債権者は、競落人が代金を納付し、所有権移転登記を経た後に、買戻特約付記登記の抹消を依頼するときは、競落人の費用負担において、買戻特約付記登記の抹消登記の嘱託手続を行う。

■ 本建物を含む一棟の建物（プラザ学園前第9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。

「事務所 集会所 ポンプ室」（家屋番号：25番14）

「電気室」（家屋番号：おゆみ野中央1丁目 25番14の1の1）

「電気室」（家屋番号：おゆみ野中央1丁目 25番14の2の1）

「電気室」（家屋番号：おゆみ野中央1丁目 25番14の5の1）

「電気室」（家屋番号：おゆみ野中央1丁目 25番14の6の1）

「電気室」（家屋番号：おゆみ野中央1丁目 25番14の9の108）

「電気室」（家屋番号：おゆみ野中央1丁目 25番14の10の111）

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合4873067分の8112））について

- 1 「プラザ学園前」（1号棟～14号棟）及び附属施設等の敷地として利用されている。
- 2 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - （1）周知の埋蔵文化財包蔵地（有吉城跡）に該当していたが、発掘調査は終了している。
 - （2）敷地の一部は、内水浸水深（想定最大規模）0.01メートル以上0.5メートル未満の区域として公表されている。

（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
■ 相続財産清算人	1 まだ本建物の鍵を回収していないので、室内に立ち入ったことはありません。本建物には債務者兼所有者と妻が居住していたと聞いており、債務者兼所有者が亡くなった後、妻は娘さんのところに転居しています。妻と娘さんは相続放棄をしています。 2 債務者兼所有者が室内で亡くなったかどうかの詳細は把握していません。 (以上、令和7年1月9日電話で聴取) 債務者兼所有者が室内で亡くなったかどうかの詳細について確認したところ、債務者兼所有者の娘さんから回答がありました。債務者兼所有者は本建物の室内で亡くなったそうです。また、病気が原因で亡くなったということでした。 (以上、令和7年1月28日電話で聴取)
■ 管理会社担当者	1 滞納管理費等の回答書の合計欄に記載した「①2023年4月～2024年4月まで 29,550円」と「②2024年5月～2024年12月まで 26,550円」は、管理費等の月額の合計額を表したものです。①には駐車場料金月額3,000円が計上されていますが、未納により駐車場使用契約が解除されているので、②では駐車場料金が計上されていません。現在の管理費等の月額の合計額は②の26,550円です。 2 弁護士費用等として、55,000円、13,750円及び31,666円の合計100,416円を計上しています。このうち、13,750円の帳票として添付した弁護士からの請求書には別件の内容も記載されているのでお分かりになると思いますが、当該請求書に記載されている金額(27,500円)の半分が、本件の弁護士費用となるので、13,750円を計上しています。 (以上、令和7年1月22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

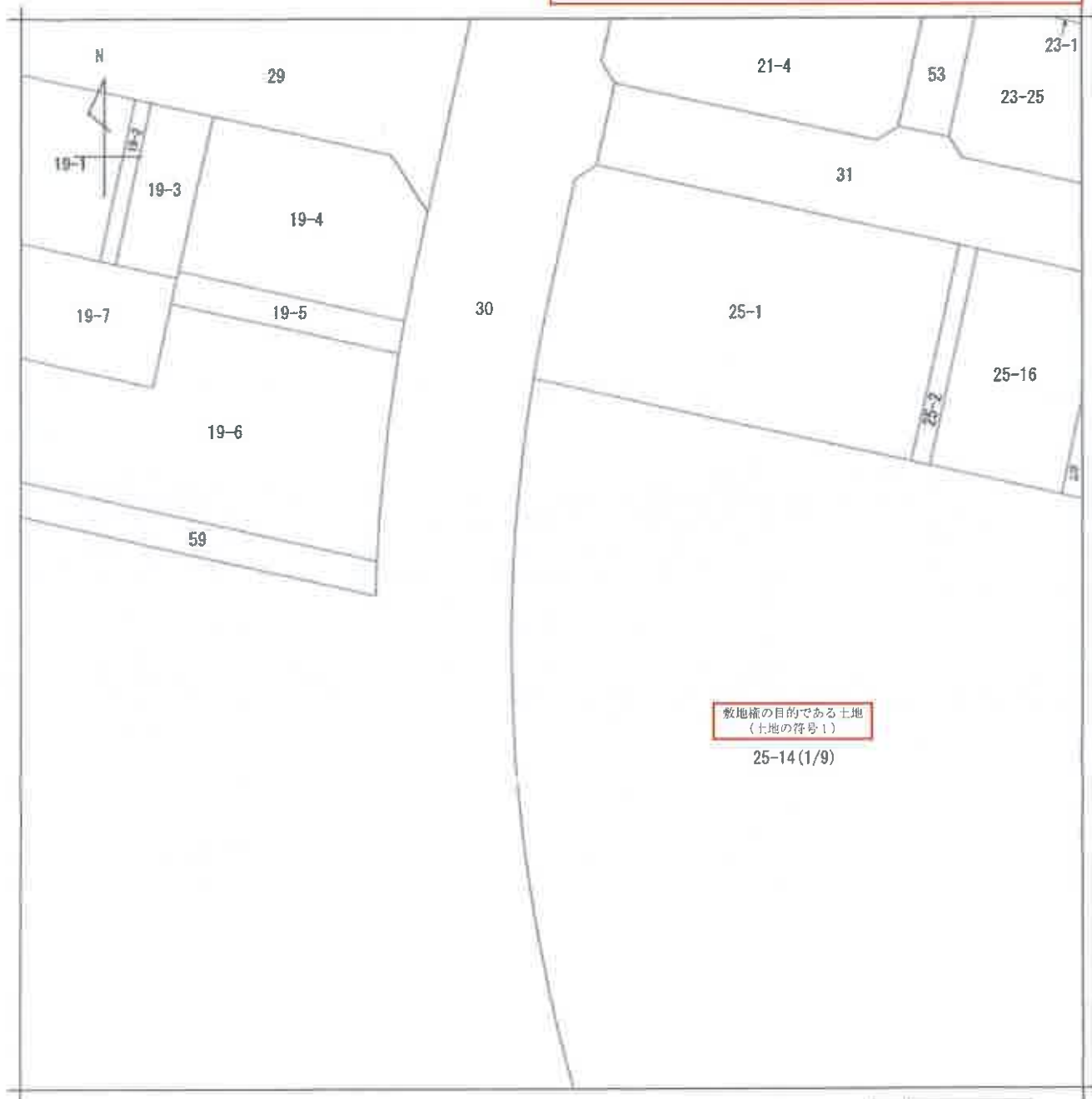
(4 枚目)

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1月6日 (月) 12:55 - 13:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年1月6日 (月)	当庁執行官室	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7年1月21日、FAXで回答あり。)
令和7年1月9日 (木) 16:05 - 16:10	当庁執行官室 (電話)	相続財産清算人と電話し、占有状況等を聴取
令和7年1月22日 (水) 17:20 - 17:25	当庁執行官室 (電話)	管理会社担当者と電話し、回答書の内容を確認
令和7年1月23日 (木) 9:35 - 10:15	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
令和7年1月28日 (火) 16:10 - 16:15	当庁執行官室 (電話)	相続財産清算人と電話し、債務者兼所有者の死亡時の状況を聴取
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 7 年 1 月 2 3 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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 年 月 日		

(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)

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

おゆみ野中央
1丁目

請求部	所 在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

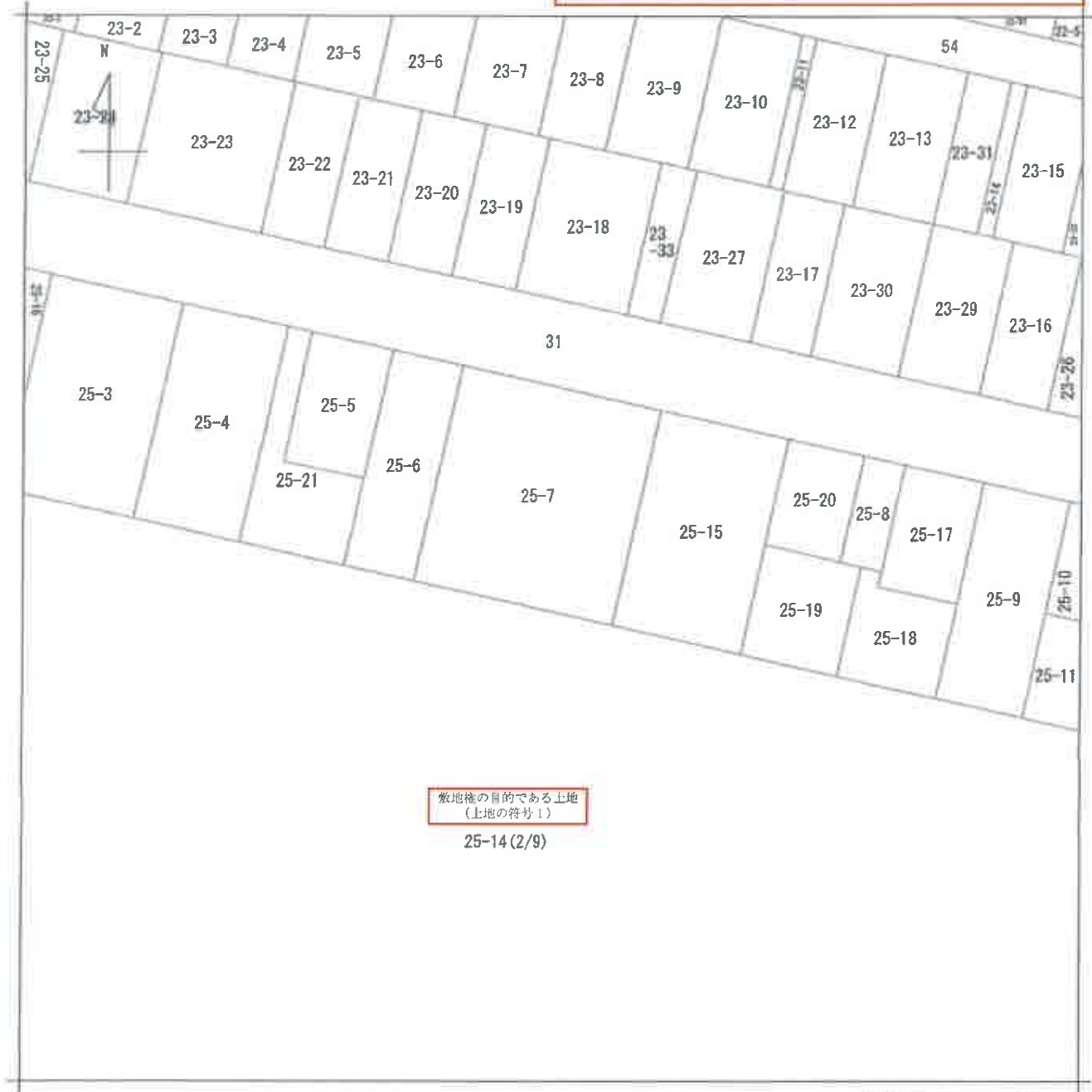
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月2日
千葉地方法務局

請求番号：38-9
(1/9)

登記官

本図面はA 3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)

25-14 (2/9)

(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

おゆみ野中央
1丁目

請求 部分	所 在 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目				地 番 25番14			
出力 縮尺	1/500	精 区 度 分	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成13年6月25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。

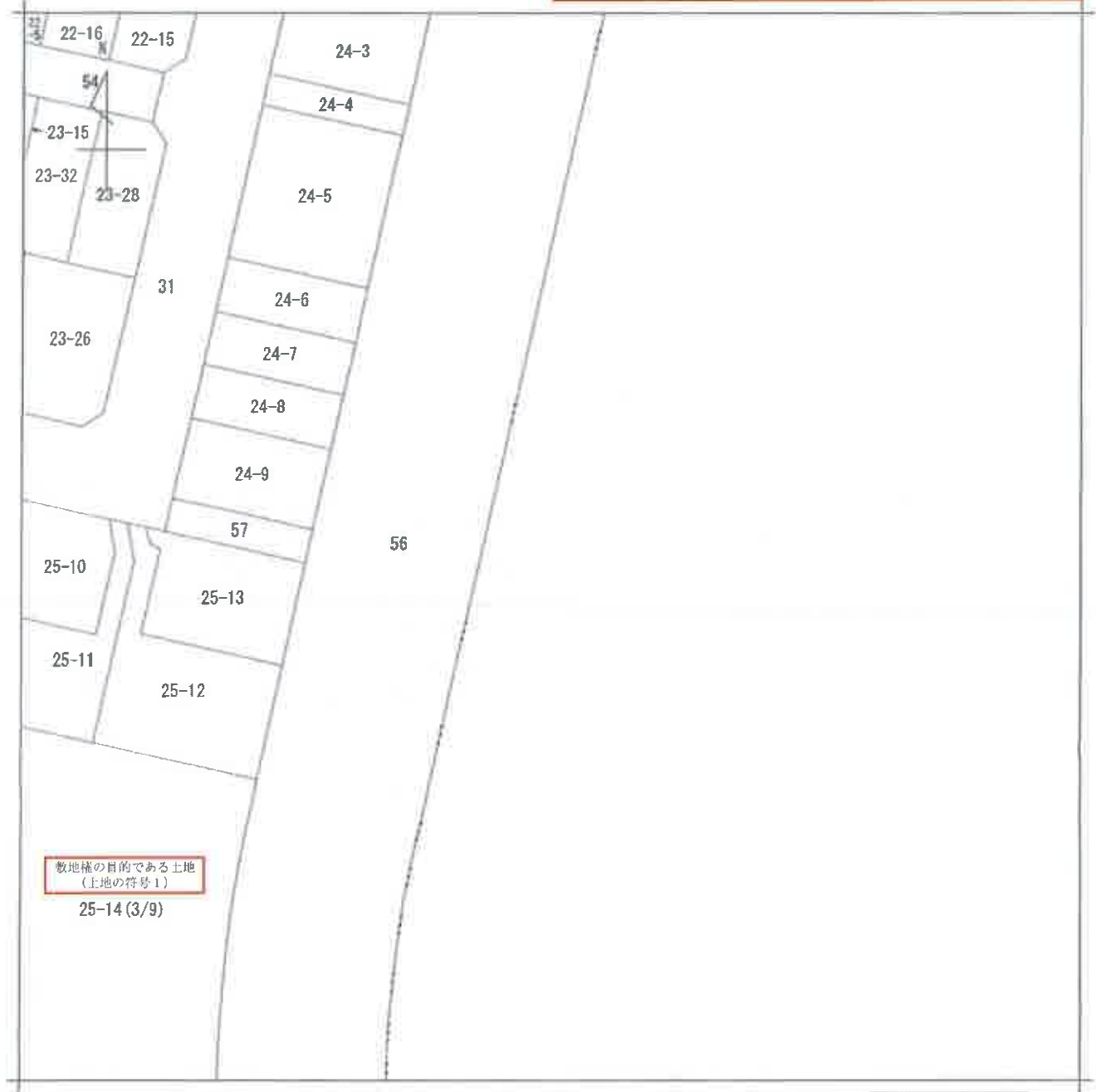
令和6年8月2日
千葉地方法務局

請求番号：38-9
(2/9)

登記官

4 23-16

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
おゆみ野中央
一丁目

請 部 分	所 在 千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番 25番14			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区	甲二	座標系 番号又 は記号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	上地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25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8月2日
千葉地方法務局

請求番号：38-9
(3/9)

登記官

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)

25-14(4/9)

30

(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

おゆみ野中央一丁目

請求部	所在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地番	25番14			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年6月25日			縮付年月日(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8月2日
千葉地方法務局

請求番号：38-9
(4/9)

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



敷地種目的である土地
(土地の符号1)

25-14 (5/9)

(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

おゆみ野中央
1丁目

請 求 部 分	所 在 千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番 25番14			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25日			備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項	

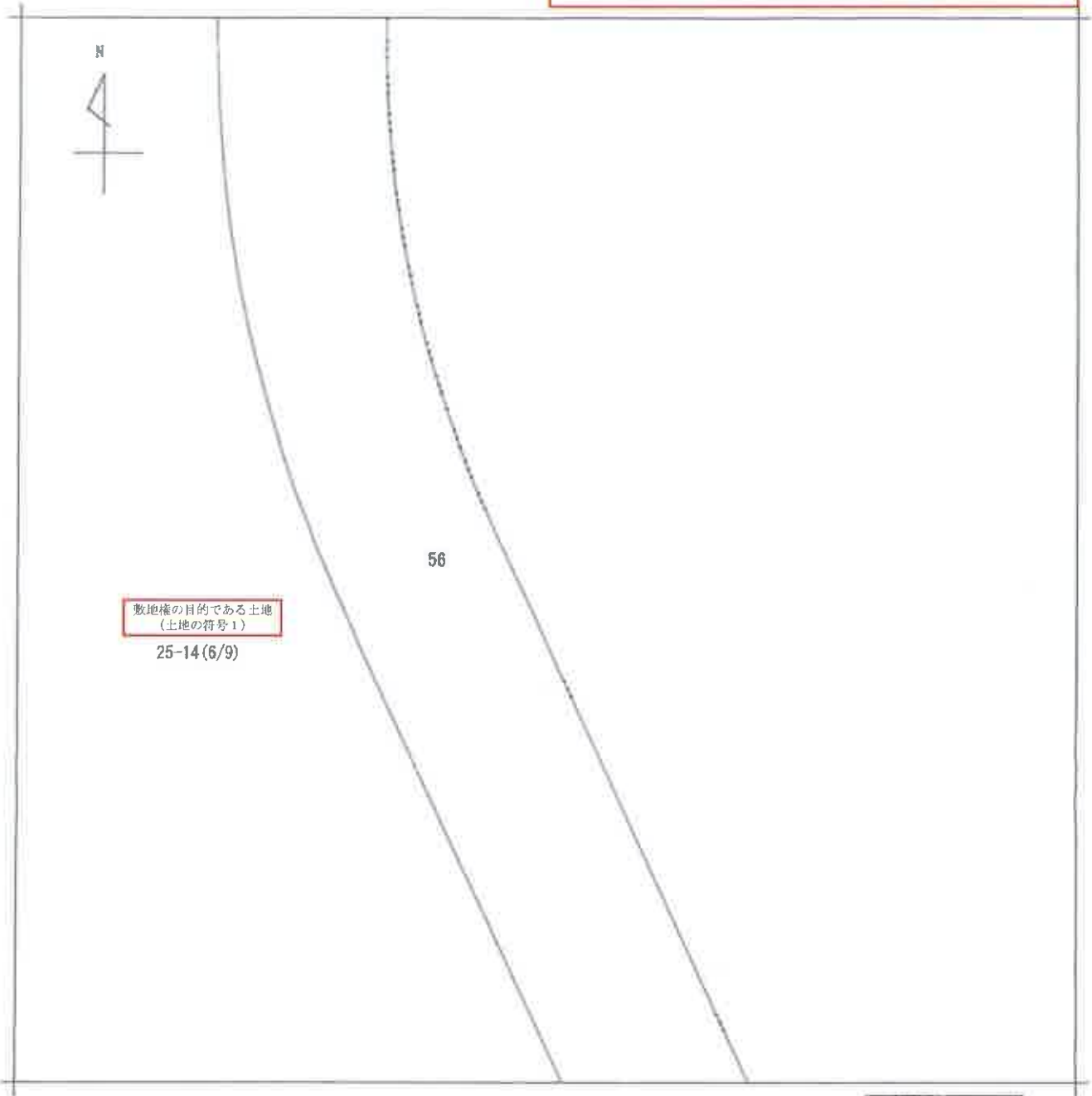
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月2日
千葉地方法務局

請求番号：38-9
(5/9)

登記官

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。



請求部	所在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地番	25番14			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年6月25日			備付年月日(原図)		補記事項				

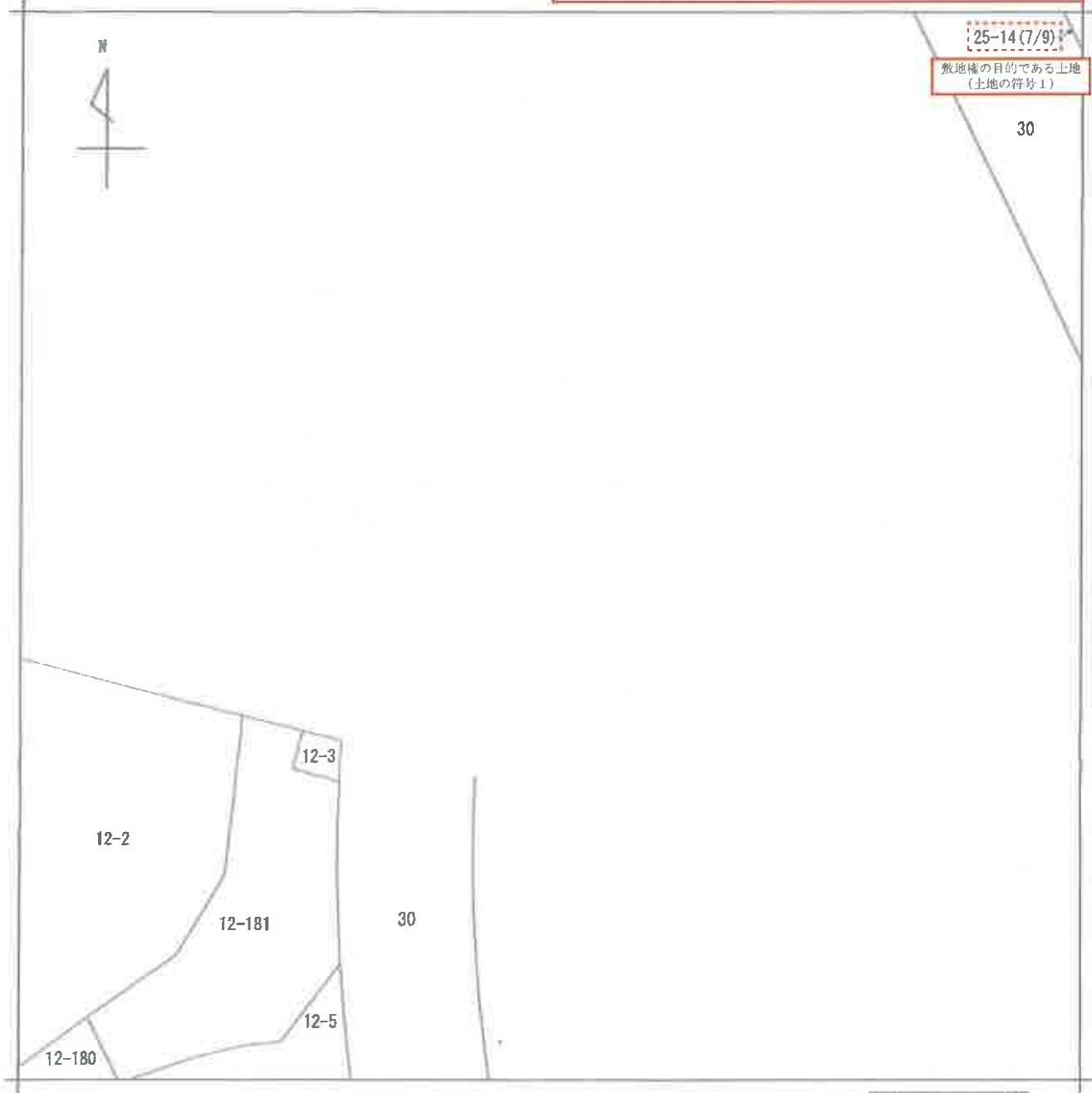
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月2日
千葉地方務局

請求番号：38-9
(6/9)

登記官

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。



A おゆみ野中央1丁目

請求部	所在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地番	25番14			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	七地区画整理所在図
作成年月日	平成13年6月25日				備付年月日(原図)		補記事項			

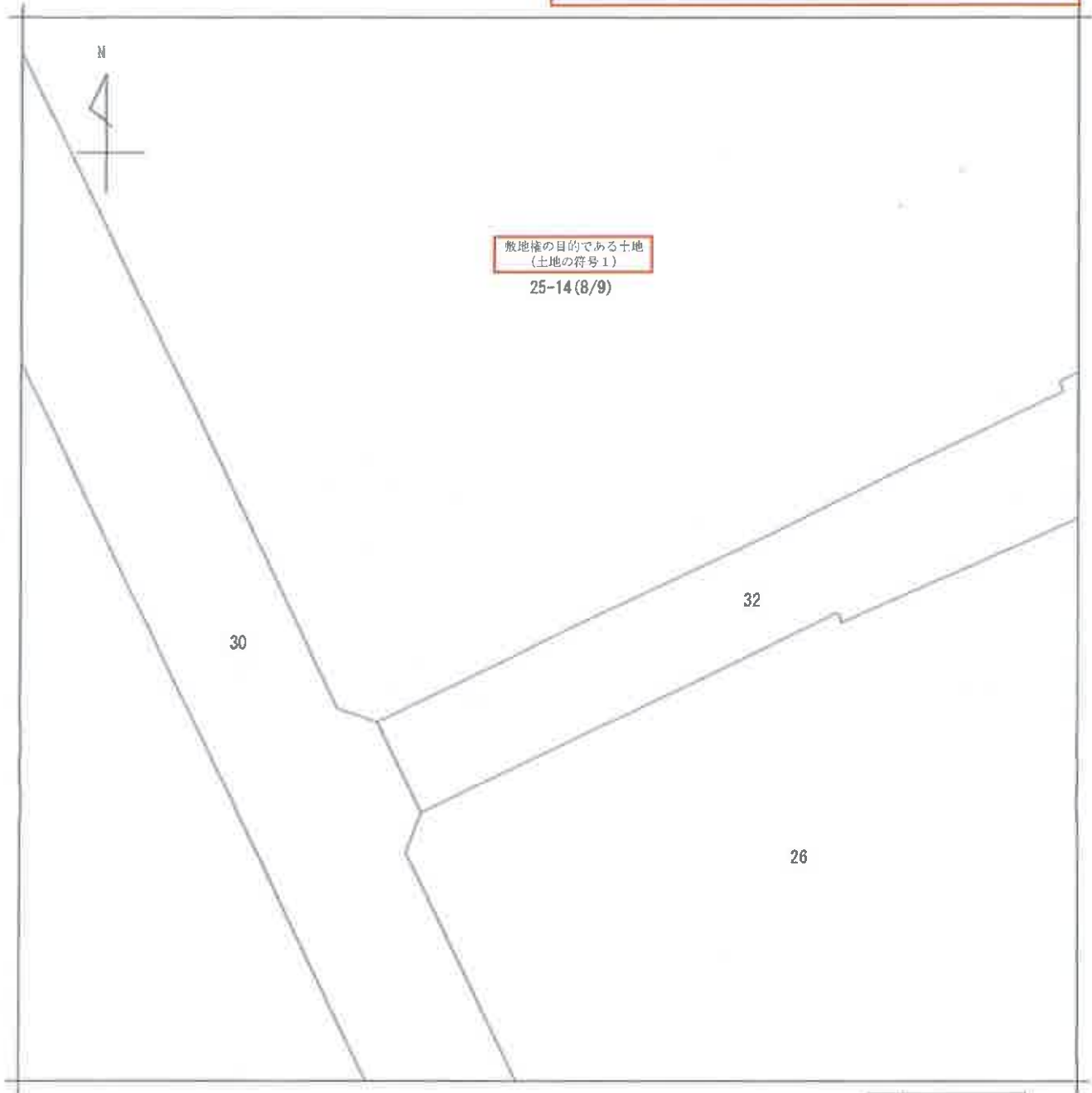
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月2日
千葉地方法務局

請求番号：38-9
(7/9)

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簡略を記載した図面です。

地番
区域見出

おゆみ野中央
1丁目

請 部 求 分	所 在				千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番		25番14	
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類		地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成13年6月25日				備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項			

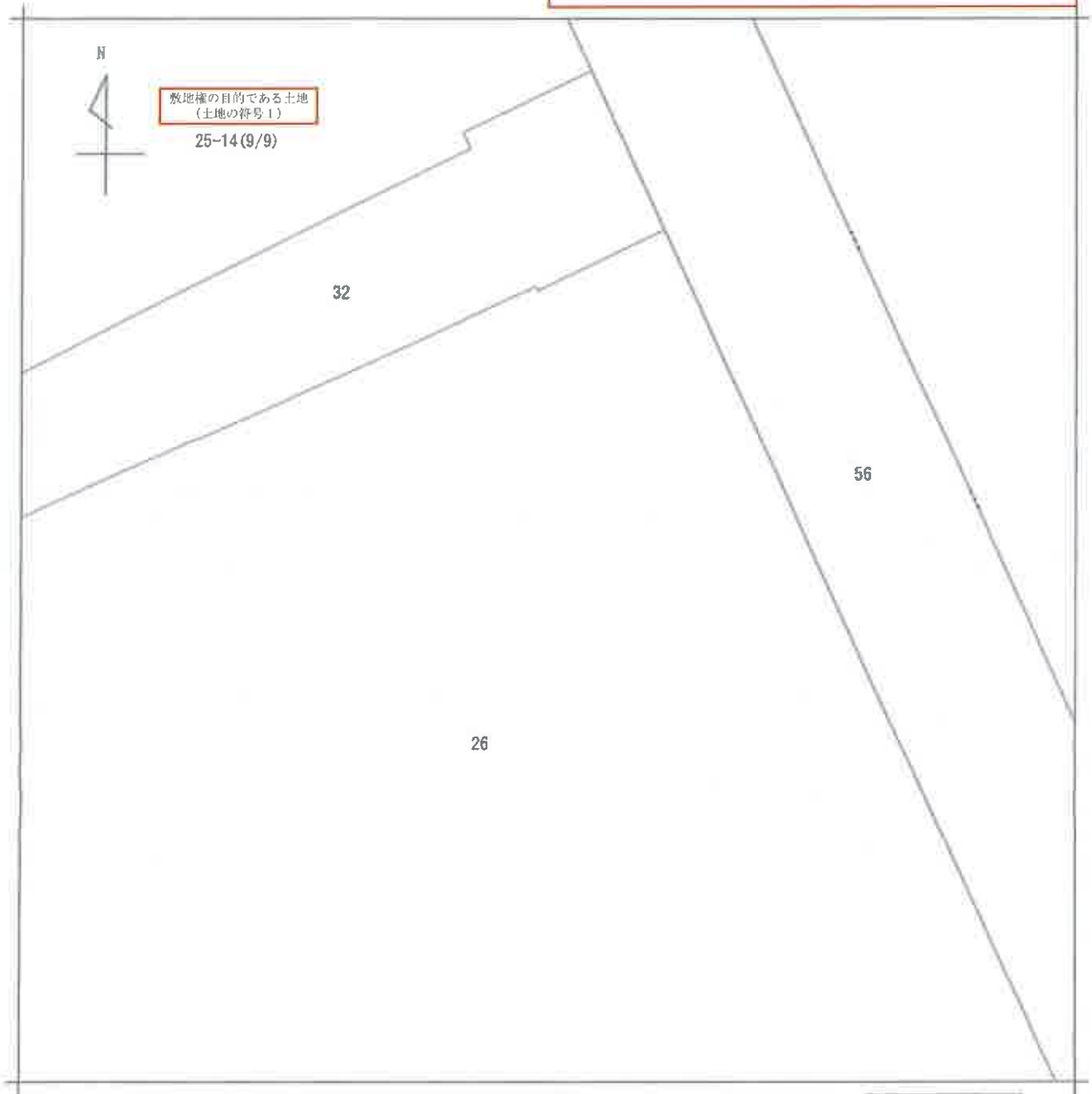
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月2日
千葉地方務局

請求番号：38-9
(8/9)

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

おゆみ野中央
1丁目

請 求 部 分	所 在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25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。

令和6年8月2日
千葉地方法務局

請求番号：38-9
(9/9)

登記官

064963

各階平面図

おゆみ野中央1丁目 25-14-9-402

家屋番号 有吉町577番499号

建物図面

7.7.5-

建物の所在 千葉県緑区有吉町577番地499号（19坪）（雑種地）

千葉県緑区おゆみ野中央1丁目 25 番地 14
建物番号 9-402



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

求積の方法 (距離単位M)	
①	1.185 × 4.805 5.693925
②	10.665 × 7.100 75.721500
③	0.400 × 0.300 0.120000
④	0.250 × 0.700 0.175000
計	
81.120425	

床面積 81.12㎡



建物の存する部分 4 階

作製者

縮尺 1/250
5月29日作製

嘱託人

縮尺 1/250

縮尺 1/2000

《 間 取 略 図 》

評価人作成

3LDK-

- 住宅専有部分面積.....84.57㎡
- バルコニー面積.....11.03㎡
- アルコーブ面積(室外機置場面積を含む).....1.72㎡



販売時パンフレットに基づき作成

(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



洗面脱衣室 ④



浴室 ⑤



副 本

令和 6 年 (ケ) 第 318 号

令和7年1月23日 現 地 調 査

令和7年1月30日 評 価

第 2025 - 005 号 発 行 番 号

令和7年2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

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 10,250,000 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。
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。 住居表示未実施区域。
番 号	特 記 事 項		
1	1. 管理費等の滞納がある。 2. 申立債権者を買戻権者とする買戻特約が設定登記されているが、期間は満了しており、また、買戻権者から、買受人に対し抹消登記の嘱託手続を行なう旨の上申書が提出されている。		

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 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目25番地14

建物の名称 プラザ学園前第九号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 おゆみ野中央一丁目25番14の9の402

建物の名称 402

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 81.12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 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目25番14

地 目 宅地

地 積 46508.67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 4873067分の8112

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土地）

位 置 ・ 交 通	京成千原線「学園前」駅の 南東方 約 500m （道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象土地は独立行政法人都市再生機構が施行した土地区画整理事業（完了）地区内に位置する。当該地区は、小学校、中学校、区役所等の公共施設、公園等が計画的に整備されている外、ショッピングセンター等の生活利便施設も各種出店している。街路は幹線道路、区画街路が整然と整備されている外、歩行者専用道路も設置されている。日照・通風は普通である。「千葉市地震・風水害ハザードマップ（WEB版）」によれば、対象土地の一部は、内水浸水深（想定最大規模）0.01m以上0.5m未満の区域として公表されている。	
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）	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 地 域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区（最高高さ）20m，建築基準法第22条指定区域，景観計画区域，都市機能誘導区域外，居住促進（居住誘導）区域内，建築基準法第86条「一団地認定」
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	46,508.67㎡ （ 登記数量とほぼ同じ ） 台形状の大規模画地 （ 南西 ） 約 300m × 約 170～230m 敷地内に若干の高低差はあるが、ほぼ平坦 4,873,067 分の 8,112 （所有権） 三方路，南西側市道：約0～1m高 南東側市道：約0～3m低 東側市道：約3m高
接面道路の状況	南西側 （ 市道 ）	路線名 （ おゆみ野東南部2号線 ） 幅員 （ 約 16m ）
	連続性 （ 普通 ）	舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 両側 ） 側溝 （ 両側 ）
	南東側 （ 市道 ）	路線名 （ おゆみ野中央1号線 ） 幅員 （ 約 12m ）
	連続性 （ 普通 ）	舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 両側 ） 側溝 （ 両側 ）
	東側 （ 市道 ）	路線名 （ おゆみ野801号線 ） 幅員 （ 約 20m ）
	連続性 （ 歩行者専用道路 ）	舗装 （ 未舗装 ）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南西側 ： 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
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定

土地利用状況及び 隣地の状況等	独立行政法人都市再生機構が開発・分譲した中高層の共同住宅団地「プラザ学園前」（1号棟～14号棟、総戸数549戸）及び関連施設の敷地として利用されている。北側は低層店舗、一般住宅等、南側は市道を介して扇田小学校、東側及び西側は市道を介して一般住宅等となっている。
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、土地区画整理事業により整備された土地であり、従前は山林等であつたものと推察され、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されること、また、対象土地は現在、中高層の共同住宅14棟及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、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である「有古城跡」に該当していたが、発掘調査は終了しているとのことである。
特 記 事 項	1. 対象土地において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったと推察される。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プラザ学園前第9号棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数 63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	平成7年3月28日 新築（登記記載）
	経過年数	約 30 年
	経済的残存耐用年数	約 20 年
構造	鉄筋コンクリート造スレート葺8階建	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレート瓦
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	タイル，吹付タイル外
	天 井	吹付タイル外
	床	タイル，ビニールシート貼外
	そ の 他	－
設 備 等	供給処理設備	電気，上水道，公共下水道
	エレベーター	9人乗1基
	駐 車 場	549台分（団地全体，平置，特記事項3参照）
	集 会 所	有（規約設定の共用部分）
	そ の 他	集合郵便受，テレビ受信設備，管理事務所（団地の共用施設），自転車置場（団地の共用施設），ゴミ置場（団地の共用施設），防火水槽（団地の共用施設）外
建物の品等	使用資材	中位程度
	施 工	普通
管理の形態等	管理組合	プラザ学園前団地管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	日本総合住生活㈱
	管理形態	日勤（月～土；9：00～17：00）
管 理 の 状 況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成6年3月17日，第計89号 完了検査：平成7年4月13日，第計89号 2. 独立行政法人都市再生機構が開発・分譲した中高層の共同住宅「プラザ学園前」は，全14棟で総戸数549戸（1号棟：57戸，2号棟：57戸，3号棟：20戸，4号棟：20戸，5号棟：67戸，6号棟：67戸，7号棟：20戸，8号棟：20戸，9号棟：63戸，10号棟：82戸，11号棟：19戸，12号棟：19戸，13号棟：19戸，14号棟：19戸）である。 3. 管理会社の陳述によれば，駐車場は平置549台（それ以外に来客用20台）で、原則1住戸1台は確保されているとのことである。駐車場使用料は3,000円／月とのことである。 4. 次の規約設定の共用部分がある。 家屋番号：25番14 種類：事務所・集会所・ポンプ室 構造：鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺・陸屋根平家建 床面積：520.13㎡ 家屋番号：おゆみ野中央1丁目25番14の1の1 建物の名称：1 種類：電気室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 26.92㎡ 家屋番号：おゆみ野中央1丁目25番14の2の1 建物の名称：1 種類：電気室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 26.92㎡ 家屋番号：おゆみ野中央1丁目25番14の5の1 建物の名称：1 種類：電気室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 27.02㎡ 家屋番号：おゆみ野中央1丁目25番14の6の1 建物の名称：1 種類：電気室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 24.68㎡ 家屋番号：おゆみ野中央1丁目25番14の9の108 建物の名称：108 種類：電気室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 26.10㎡ 家屋番号：おゆみ野中央1丁目25番14の10の111 建物の名称：111 種類：電気室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 25.65㎡
---------	---

特 記 事 項	5. 管理会社の陳述によれば、ペットの飼育は不可とのことである。 6. 管理会社の陳述によれば、9号棟は、令和元年3月から9月に第2回目の大規模修繕工事を行っているとのことである。次回の修繕計画は未定とのことである。 《修繕積立金の合計額》（令和6年12月31日現在） ・ 団地修繕積立金：107,817,621円 ・ 9号棟修繕積立金：170,407,167円 7. 管理会社の陳述によれば、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。令和元年9・10月の台風及び豪雨による被害は、ベランダの仕切板の一部が破損したが、修繕済とのことである。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	8階建の4階部分 (402号室) (南向き, 中間住戸)	
床 面 積	(公簿) 81.12㎡ (壁芯) 84.57㎡ (パンフレットによる)	
間 取 り	3LDK (別添「間取略図」参照)	
バルコニー等	バルコニー: 11.03㎡, アルコーブ: 1.72㎡ (パンフレットによる)	
仕 様	天 井	ビニールクロス, 化粧板外
	床	フローリング, ビニールシート外
	内 壁	ビニールクロス外
	設 備	システムキッチン, 化粧洗面台, ユニットバス, 水洗トイレ外 (電気, 上下水道, 都市ガス)
	そ の 他	ー
保守管理の状態	経年による汚れや損耗・損傷等が認められる外, 壁クロスに黄ばみが見られるが, それ以外に特段の不具合等は確認出来なかった。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住設機器の稼動状況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。維持管理状況は, 概ね普通程度であると思料される。	
管 理 費 等	管理費	7,700円/月
	団地修繕積立金	1,000円/月
	各棟修繕積立金	17,050円/月
	C A T V負担金	800円/月
	滞 納 額	令和7年1月20日現在 : 696,966円 (令和5年4月分～令和6年12月分) 《滞納額内訳》 ・管理費: 161,700円 ・団地修繕積立金: 21,000円 ・各棟修繕積立金: 358,050円 ・C A T V負担金: 16,800円 ・駐車場料金: 39,000円 ・弁護士費用: 100,416円 ・遅延損害金: 0円 管理組合の回答書によれば, 遅延損害金は請求しないとのこと
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	亡くなった債務者兼所有者の相続財産清算人の管理下にある。家具, 寝具, 衣類, 書籍及び生活雑品等が, 若干残置されている。	
特 記 事 項	特に無し。	

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。

1 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
235,000	0.90	81.12	1.00	17,157,000

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；± 0 改修費用等；△ 10
(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 % 相続財産精算人の管理下にあることから、不要と判断した。

2 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	
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(8.4 %)	エ × オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,513,153 円 (18.0 %)	789,700 円	8.7 %	8,804,701 円	0.7851	6,912,571 円 (82.0 %)	8,425,724 円 =8,426,000 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

$$\frac{1}{(1 + 8.4\%)^3} = 0.785076818$$

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 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 17,157,000 円

収益価格 8,426,000 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 15,411,000 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。

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
15,411,000	1.00	0.70	0.95	—	10,250,000

イ 市場性修正： 買戻特約が設定登記されているが、修正は不要と判断した。その他についても、特段考慮すべき要因はないと判断した。

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。

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 間取略図

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

0 250 500m



(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
おゆみ野中央
1丁目

請 求 部 分	所 在	千葉県緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	中 二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25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

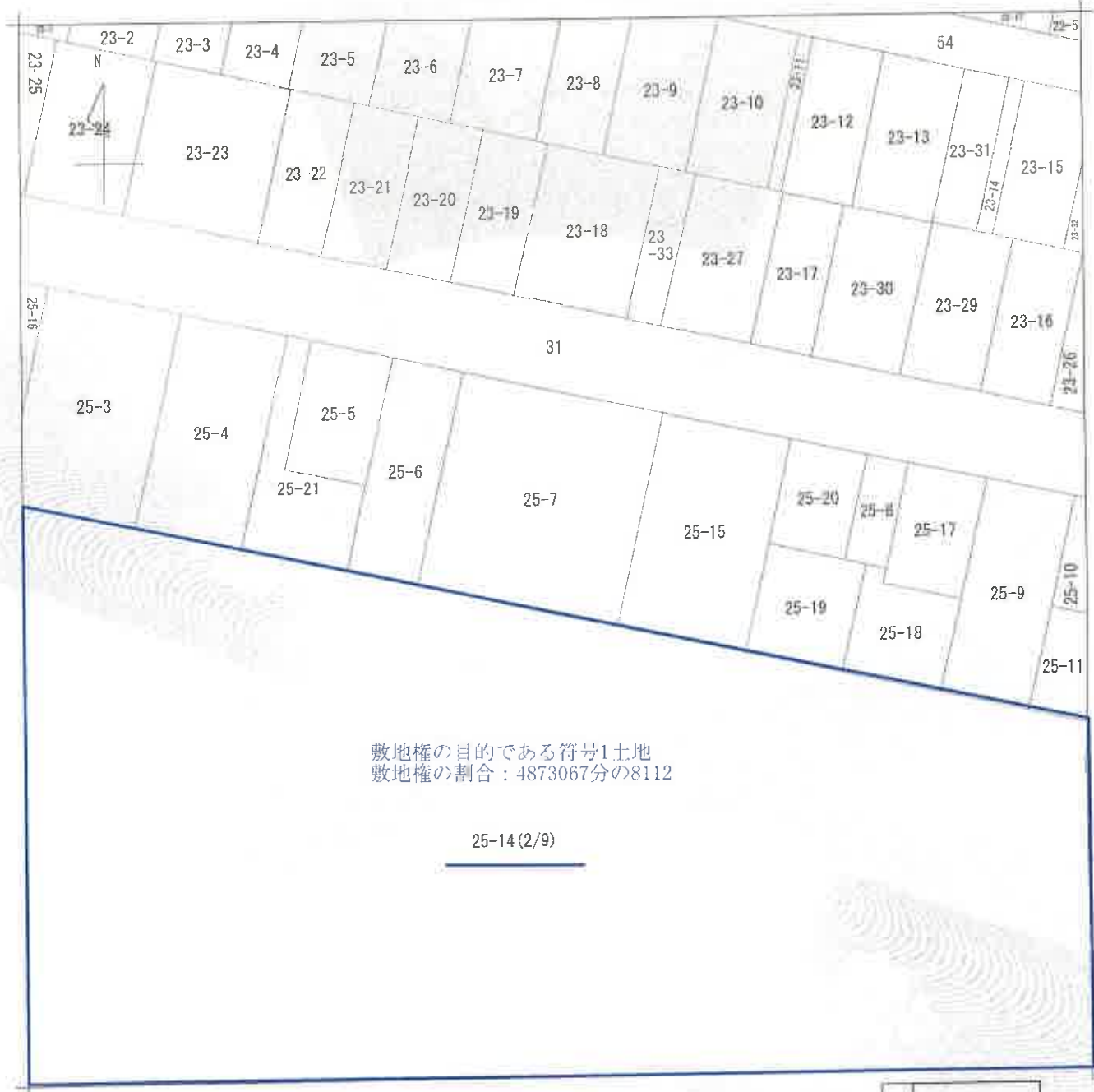
令和6年8月2日

千葉地方務局

請求番号：38-9

(1/9)

登記官



敷地権の目的である符号1土地
敷地権の割合：4873067分の8112

25-14(2/9)

(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
おゆみ野中央
1丁目

請 求 部 分	所 在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14			
出 力 縮 小	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25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8月2日
千葉市方法務局

請求番号：38-9
(2/9)

登記官

23-16



(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
おゆみ野中央
1丁目

請求部	所在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地番	25番14		
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年6月25日			備付年月日 (原図)			補記事項		

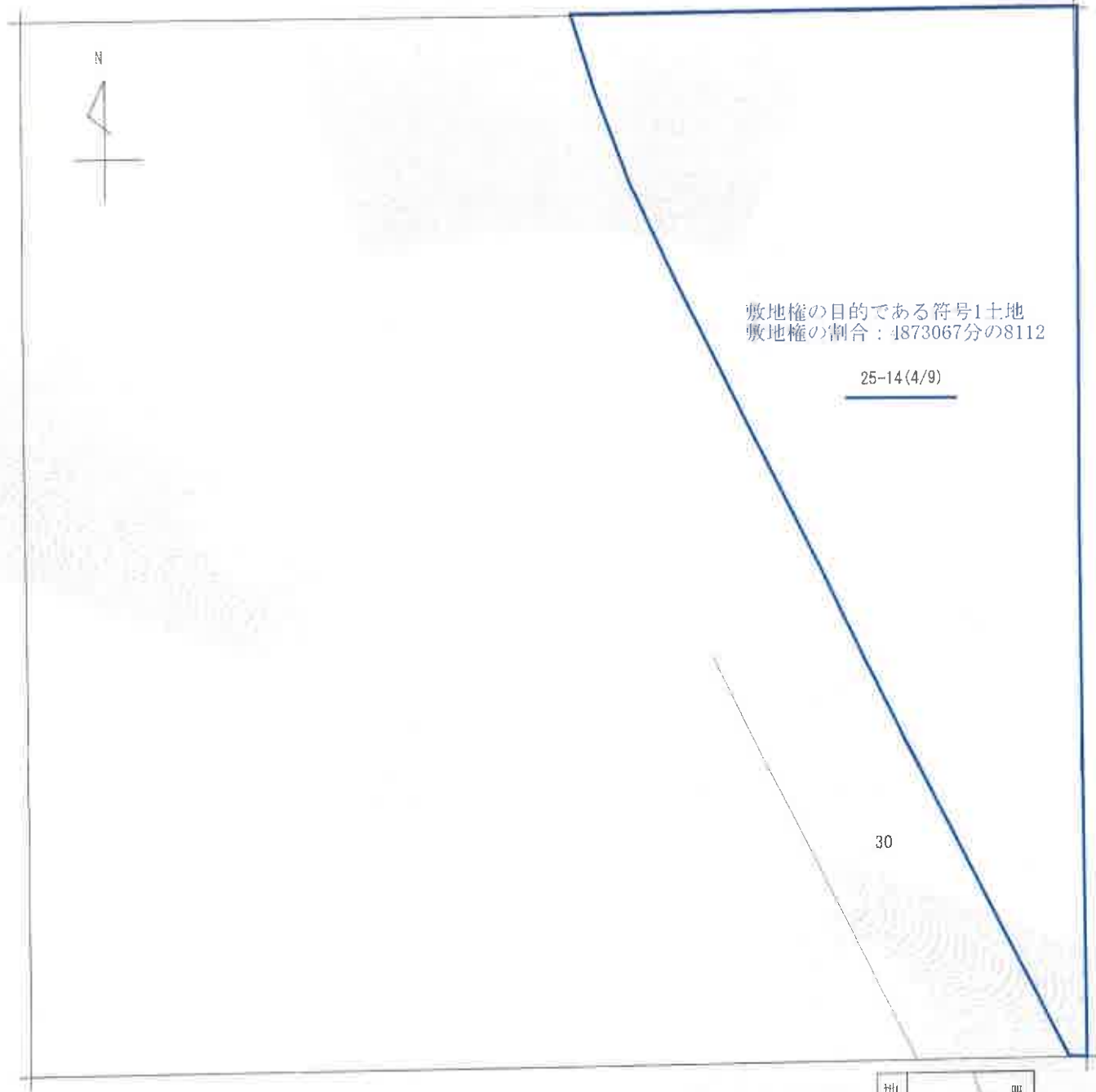
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

複写機にてA3をA4に縮小

令和6年8月2日
千葉地方法務局

請求番号：38-9
(3/9)

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
おゆみ野中央一丁目

請求 部 分	所 在 千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番 25番14			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号 又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25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





敷地権の目的である符号1土地
敷地権の割合：4873067分の8112

25-14 (5/9)

(注) 地籍図に準ずる図面は、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

おゆみ野中央
1丁目

請 求 部 分	所 在	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項				

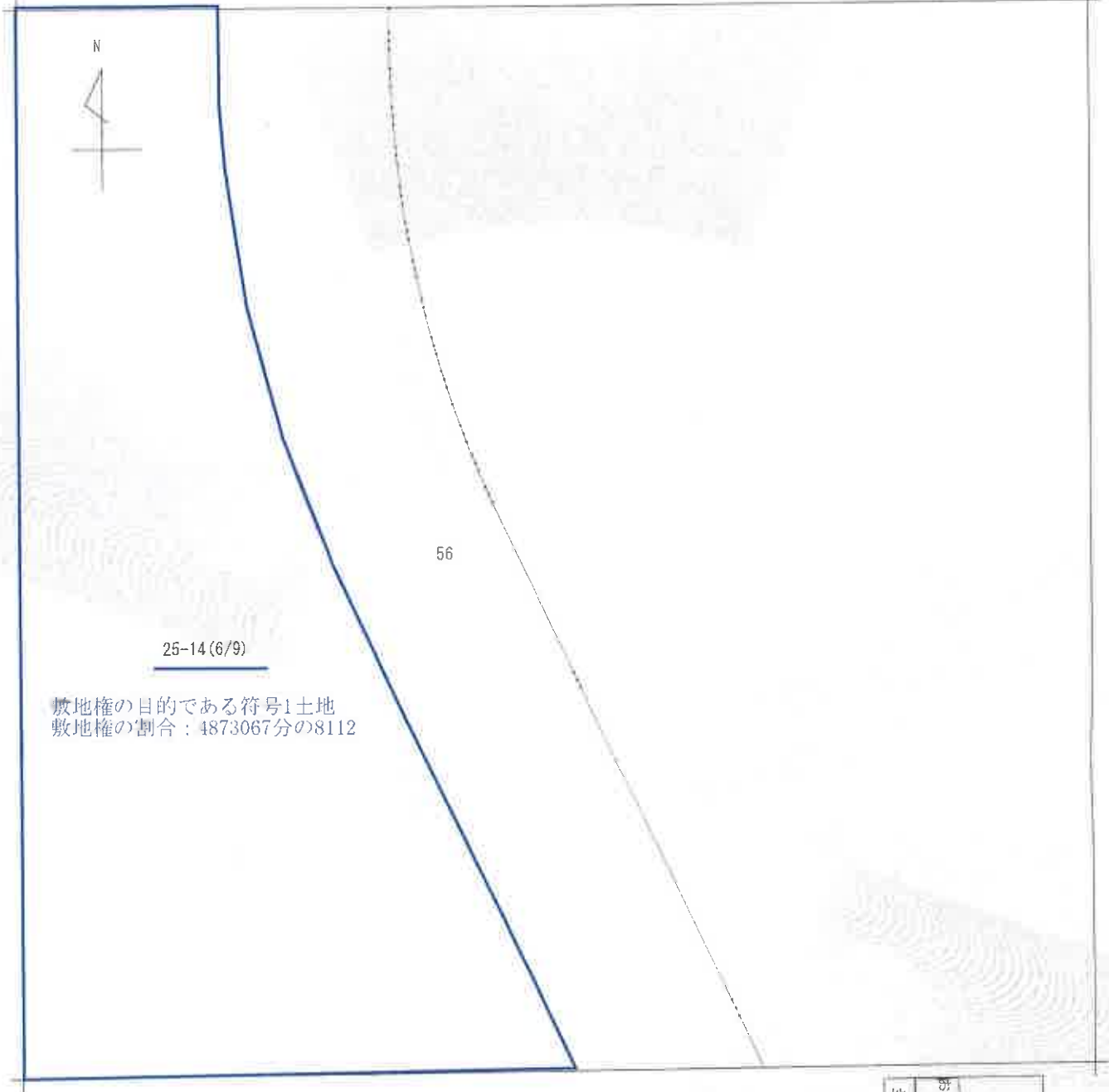
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

複写機にてA3をA4に縮小

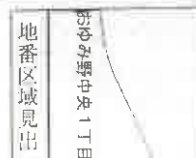
令和6年8月2日
千葉地方法務局

請求番号：38-9
(5/9)

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	千葉市緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲 二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25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8月2日
千葉県地方務局
登記官

請求番号：38-9
(6/9)



(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					千葉県緑区おゆみ野中央一丁目		地 番	25番14	
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号 又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

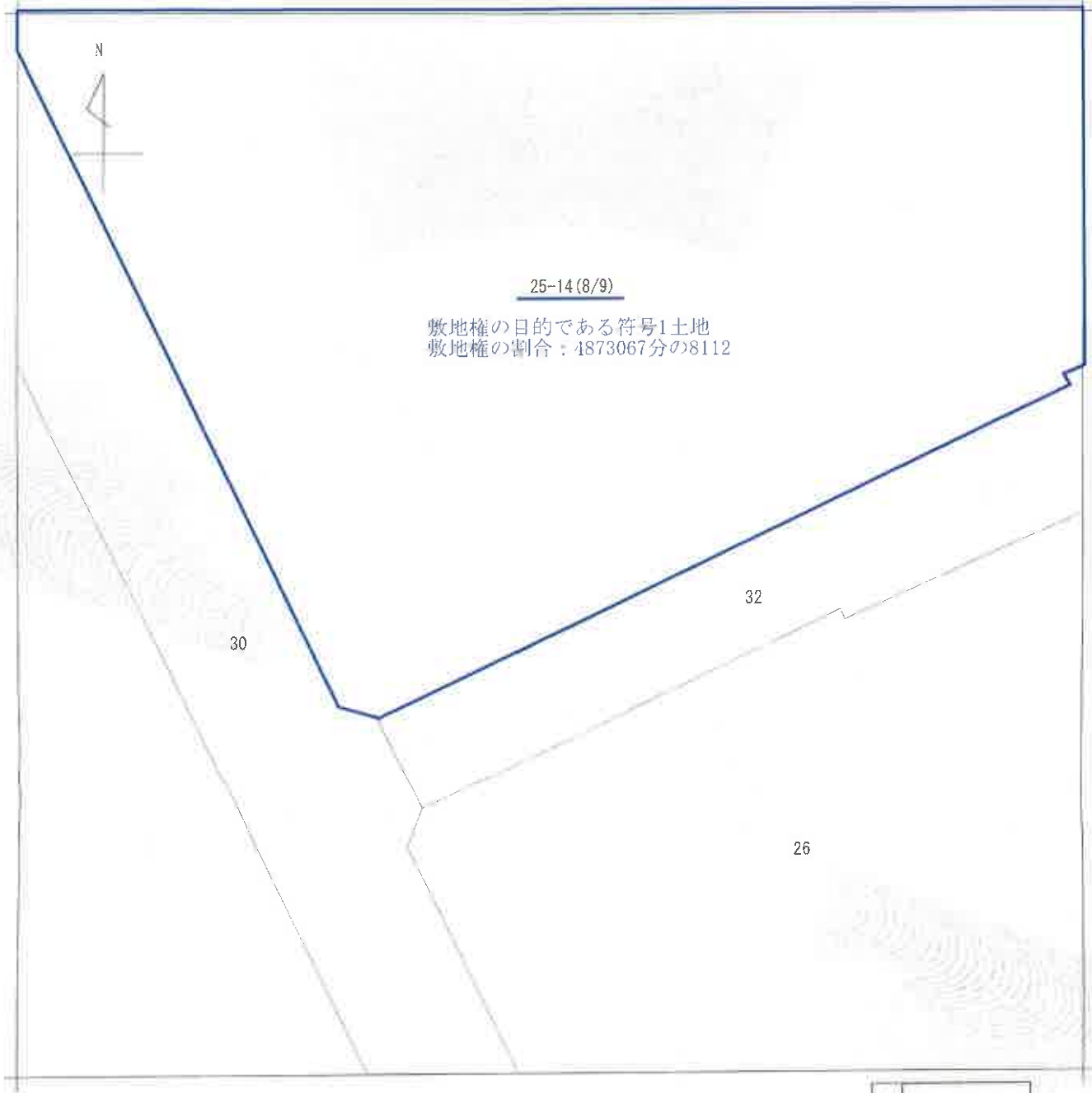
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

複写機にてA3をA4に縮小

令和6年8月2日
千葉地方裁判所

請求番号：38-9
(7/9)

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
おゆみ野中央
1丁目

請 求 部 分	所 在 千葉県緑区おゆみ野中央一丁目					地 番	25番14				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25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。

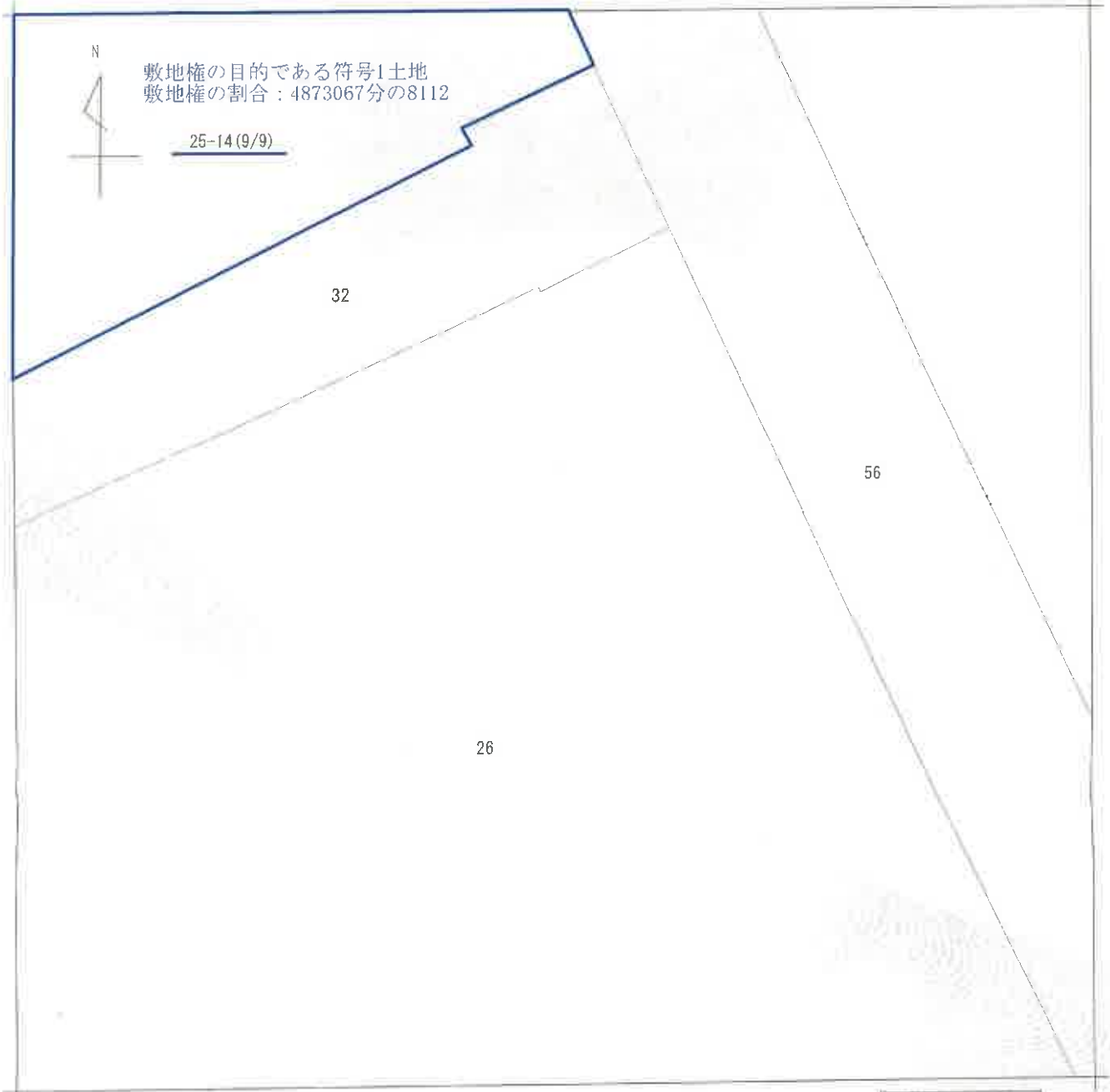
複写機にてA3をA4に縮小

令和6年8月2日

千葉県地方務局

請求番号：38-9
(8/9)

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
おゆみ野中央
1丁目

請 求 部 分	所 在	千葉県緑区おゆみ野中央一丁目				地 番	25番14			
出 力 縮 小	1/500	精 度 区 分	甲 二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年6月25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8月2日
千葉地方法務局

請求番号：38-9
(9/9)

登記官

請求番号：38-5

おゆみ野中央1丁目 25-14-9-402

面
圖
物
建

157

2006年6月27日

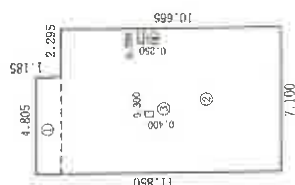
千葉市緑区有吉町6-7-7番地4、5-7-7番地0、5-8-3番地1

「我這人，就是太容易相信別人了。」

25番地 14

千葉市緑区おゆ

建物番号 9-402



求 積 の 方 法 (距離単位M)	
①	1.185×4.805 5.693925
②	10.665×7.100 75.721500
③	0.400×0.300 0.120000
④	0.250×0.700 0.175000
	計 81.120425

床面積 81.12m²

建築物の存する部分の陸

作者

5月29日(作日)

$$\frac{1}{250}$$

囑託人

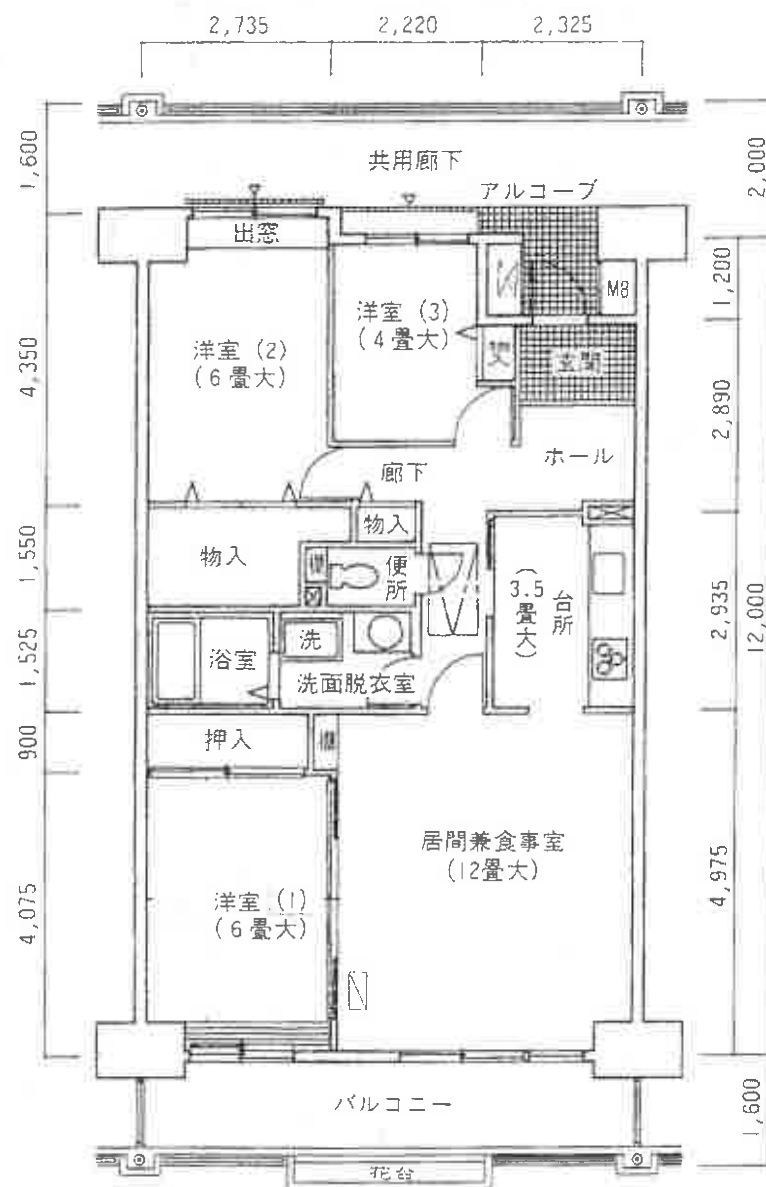
1/2000

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》

3LDK-

- 住宅専有部分面積.....84.57㎡
- バルコニー面積.....11.03㎡
- アルコーブ面積(室外機置場面積を含む).....1.72㎡



販売時パンフレットに基づき作成