

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 北 澤 幸 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 八千代市緑が丘一丁目4番地1、4番地2
建物の名称 カムザ・スクエア八千代緑が丘エスタシオン

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 緑が丘一丁目4番1の616
建物の名称 616
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 49.91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 八千代市緑が丘一丁目4番2
地 目 宅地
地 積 870.94平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目4番3
地 目 宅地
地 積 48.26平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目4番7
地 目 宅地
地 積 195.22平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	八千代市緑が丘一丁目4番6
地 目	宅地
地 積	194.85平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	八千代市緑が丘一丁目4番10
地 目	宅地
地 積	37.44平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	八千代市緑が丘一丁目4番5
地 目	宅地
地 積	34.44平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	八千代市緑が丘一丁目4番1
地 目	宅地
地 積	3290.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の416

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 100000分の416

所有者 A

2 所 在 八千代市緑が丘一丁目

地 番 4番8

地 目 宅地

地 積 44.30平方メートル

共有者 A 持分100000分の416

3 所 在 八千代市緑が丘一丁目

地 番 4番9

地 目 宅地

地 積 53.57平方メートル

共有者 A 持分100000分の416

物件明細書

令和 7年 3月27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1～3】

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】

- ・敷地権の目的である土地の符号2につき地上権

原因 平成5年5月28日設定

目的 地中送電路用洞道管敷設

範囲 東京湾平均海面の上15・55メートルから上20・49メートルの間

地上権者 東京電力パワーグリッド株式会社

存続期間 変電所建物及び地中送電路用洞道管存続中

地代 無償

土地所有者は地表面における荷重が1平方メートル当り6トンを超える建物及び工作物を築造しない

- ・敷地権の目的である土地の符号3につき地上権

原因 平成5年5月28日設定

目的 変電所建物所有

範囲 東京湾平均海面の上6・70メートルから上23・16メートルの間

地上権者 東京電力パワーグリッド株式会社

存続期間 変電所建物及び地中送電路用洞道管存続中

地代 無償

土地所有者は地表面における荷重が1平方メートル当り6トンを超える建物及び工作物を築造しない

- ・敷地権の目的である土地の符号4につき地上権



原因 平成5年5月28日設定

目的 変電所建物所有

範囲 東京湾平均海面の上6・70メートルから上22・16メートルの間

地上権者 東京電力パワーグリッド株式会社

存続期間 変電所建物及び地中送電路用洞道管存続中

地代 無償

土地所有者は地表面における荷重が1平方メートル当り6トンを超える建物及び工作物を築造しない

・敷地権の目的である土地の符号5につき地上権

原因 平成5年5月28日設定

目的 変電所建物所有

範囲 東京湾平均海面の上6・70メートルから上24・06メートルの間

地上権者 東京電力パワーグリッド株式会社

存続期間 変電所建物及び地中送電路用洞道管存続中

地代 無償

土地所有者は地表面における荷重が1平方メートル当り6トンを超える建物及び工作物を築造しない

・敷地権の目的である土地の符号6につき地上権

原因 平成5年5月28日設定

目的 地中送電路用洞道管敷設

範囲 東京湾平均海面の上14・75メートルから上23・55メートルの間

地上権者 東京電力パワーグリッド株式会社

存続期間 変電所建物及び地中送電路用洞道管存続中

地代 無償

土地所有者は地表面における荷重が1平方メートル当り6トンを超える建物及び工作物を築造しない

【物件番号2, 3】

地上権

原因 平成5年5月28日設定

目的 変電所建物所有

範囲 東京湾平均海面の上6・70メートルから上30・75メートルの間

地上権者 東京電力パワーグリッド株式会社



存続期間 変電所建物及び地中送電路用洞道管存続中

地 代 無償

特 約 土地所有者は地表面における荷重が1平方メートル当り6トン
を超える建造物及び工作物を築造しない

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 八千代市緑が丘一丁目 4 番地 1、4 番地 2
建物の名称 カムザ・スクエア八千代緑が丘エスタシオン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑が丘一丁目 4 番 1 の 6 1 6
建物の名称 6 1 6
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 49.91 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 八千代市緑が丘一丁目 4 番 2
地 目 宅地
地 積 870.94 平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目 4 番 3
地 目 宅地
地 積 48.26 平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目 4 番 7
地 目 宅地
地 積 195.22 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目 4 番 6

地 目 宅地

地 積 194.85 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目 4 番 10

地 目 宅地

地 積 37.44 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目 4 番 5

地 目 宅地

地 積 34.44 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 3290.52 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の416

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 100000分の416

所有者 A

2 所 在 八千代市緑が丘一丁目
地 番 4 番 8
地 目 宅地
地 積 44.30平方メートル

共有者 A 持分100000分の416

3 所 在 八千代市緑が丘一丁目
地 番 4 番 9
地 目 宅地
地 積 53.57平方メートル

共有者 A 持分100000分の416



令和6年（ケ）第435号
令和6年12月24日受理
令和7年2月7日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（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 八千代市緑が丘一丁目4番地1、4番地2

建物の名称 カムザ・スクエア八千代緑が丘エスタシオン

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 緑が丘一丁目4番1の616

建物の名称 616

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 49.91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 八千代市緑が丘一丁目4番2

地 目 宅地

地 積 870.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目4番3

地 目 宅地

地 積 48.26平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目4番7

地 目 宅地

地 積 195.22平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目 4 番 6

地 目 宅地

地 積 194.85 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目 4 番 10

地 目 宅地

地 積 37.44 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目 4 番 5

地 目 宅地

地 積 34.44 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 3290.52 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の416

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 100000分の416

所有者 A

2 所 在 八千代市緑が丘一丁目

地 番 4 番 8

地 目 宅地

地 積 44.30平方メートル

共有者 A 持分100000分の416

3 所 在 八千代市緑が丘一丁目

地 番 4 番 9

地 目 宅地

地 積 53.57平方メートル

共有者 A 持分100000分の416



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
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が異なる (☐ 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居宅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	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 8,200円 修繕積立金 16,620円 合 計 24,820円	令和6年12月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (R6年1月分～R6年12月分) 282,750円 ☒ 上記金員に対する年14.6%の遅延損害金
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社 東関東支店	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1～7	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～7) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり (符号1～7) ☐ 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1～7) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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)	☒ 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

(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
建物		
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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☐ 以下のとおり（月額）	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある
管理費等照会先		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
土地	物件2、3	
現況地目	☒ 宅地（物件2、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり（物件2、3） ☐ 地積測量図のとおり（物件 ） ☐ 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	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として一体で使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号 年 月 日	
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
（ 5 枚目）

その他の事項

■ 建物（物件1）について

- 1 築後約29年経過しているため、経年相応の劣化が見られる。

■ 土地（符号1～7、物件2～3）について

- 1 本建物を含む一棟の建物、駐車場等の敷地として利用されている。
- 2 符号2、6は地中送電路用洞道管敷設目的の地上権設定がある。
- 3 土地の符号3～5、物件2～3は変電所建物所有目的の地上権設定がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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
■ 債務者兼所有者 A	1 本建物には私が単身で居住している。 2 室内でペットは飼育していない。 3 雨漏り、水漏れ、排水の詰まり及び設備機器等の不具合はない。 (以上、令和7年2月3日物件所在地で聴取)

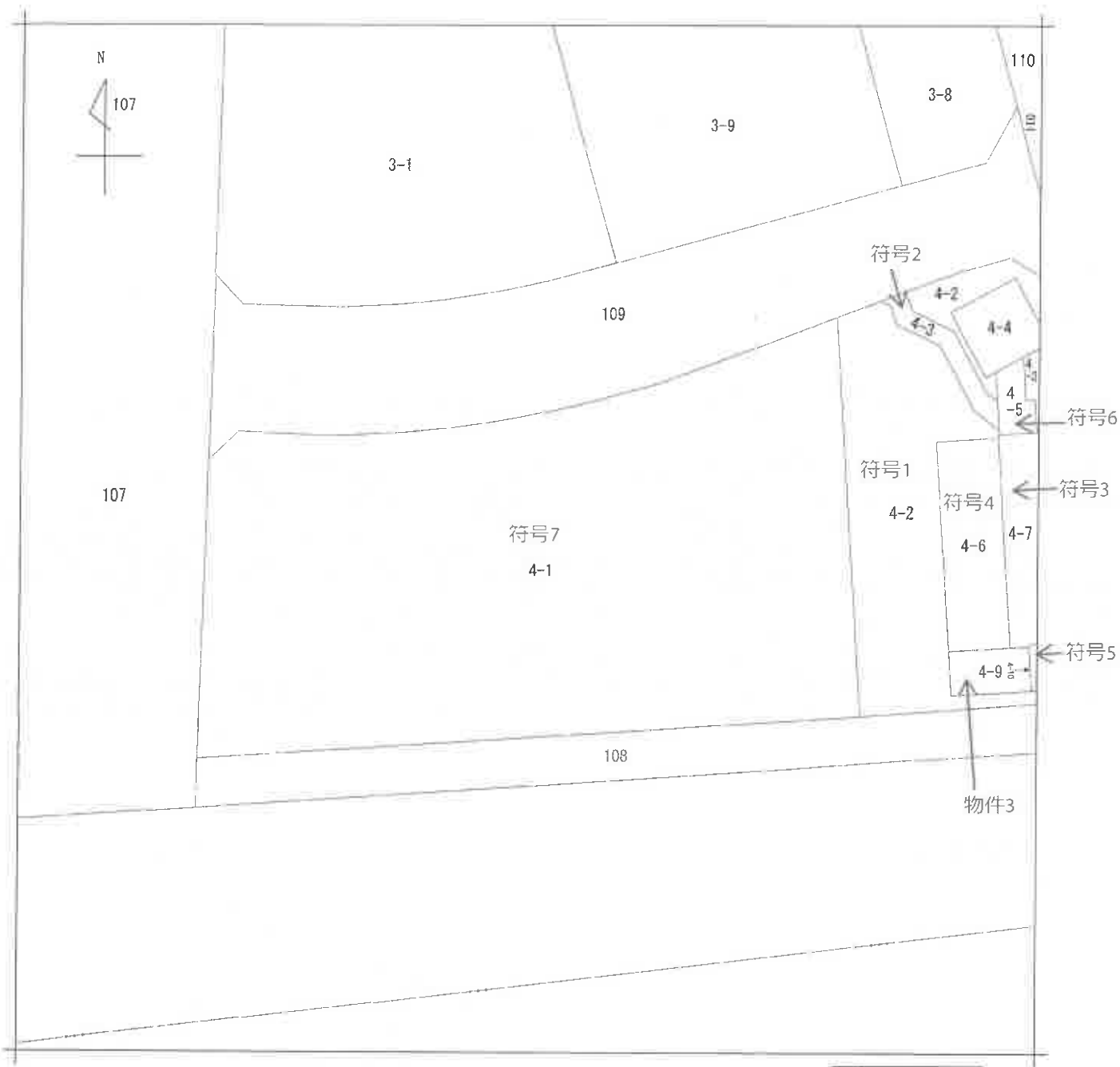
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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12月26日 (木)	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 (FAXで回答あり)
令和6年12月27日 (金) 11:30 - 11:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函 (債務者兼所有者から応答あったが、その後連絡が取れなくなった)
令和7年1月17日 (金)	当庁執行官室	債務者兼所有者Aへ、調査協力依頼文書を郵送 (応答なし。)
令和7年2月3日 (月) 12:55 - 13:25	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務者兼所有者Aが立会・聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 2 月 3 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 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

(8 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。

地番区域見出
緑が丘1丁目

請 求 部 分	所 在				八千代市緑が丘一丁目				地 番	4番1	
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一	座 標 系 又 座 番 号 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9年11月15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。

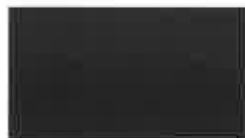
(A3版をA4版に縮小)

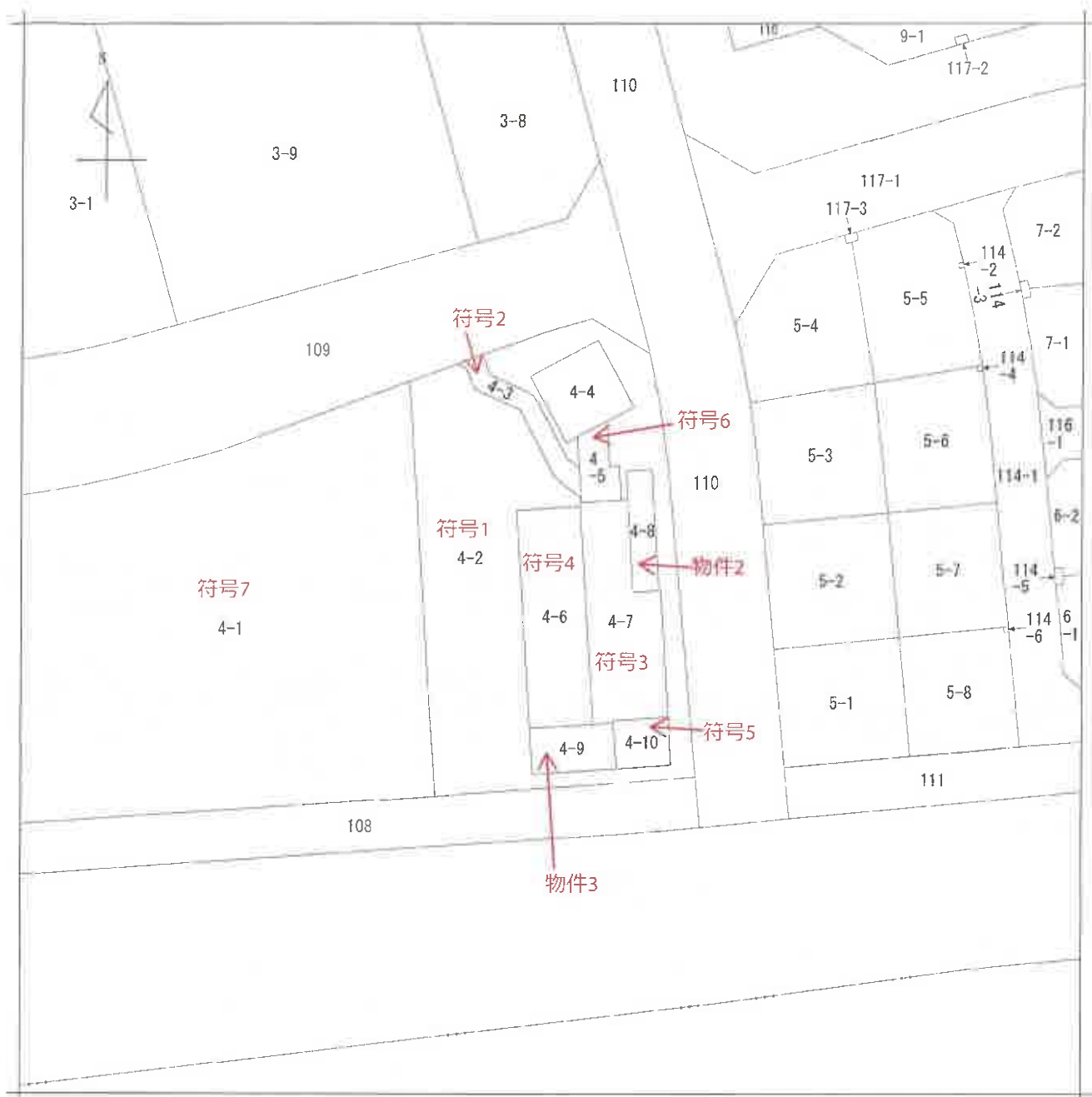
令和6年10月23日
千葉地方法務局船橋支局

請求番号：11-1
(1/1)

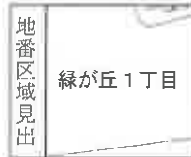
登記官

(9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。



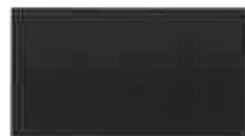
A 緑が丘1丁目

請 求 部 分	所 在				八千代市緑が丘一丁目				地 番		4番2		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一		座 標 系 又 号 番 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9年11月15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。

(A3版をA4版に縮小)

令和6年10月23日
千葉地方法務局船橋支局
登記官



請求番号：11-3
(1/1)

(10枚目)

登記年月日：平成8年10月4日

365523 各階平面図

図が丘1丁目4-1-616

建物図面

1枚目と同線

家屋番号

大和町4-1-616

建物の所在

千葉県千葉市中央区新大塚3丁目3番地1号

（保存地）千葉県千葉市中央区新大塚3丁目3番地1号
（保存地）千葉県千葉市中央区新大塚3丁目3番地1号
八千代市緑が丘1丁目4番地1・同番地2

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



物件1

道路

道路

道路

鉄道用地

求積	
7.235 x 2.22	16.06170
6.235 x 1.62	10.09997
7.235 x 1.81	13.16770
5.665 x 0.91	5.15677
5.995 x 0.64	4.00860
-0.405 x 0.40	-0.16200
-0.35 x 0.60	-0.2100
	49.912750

平面積 49.91m²

建物の存する部分6階
建物番号616

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和6年10月23日 千葉県方法務局船橋支局

(A3版をA4版に縮小)

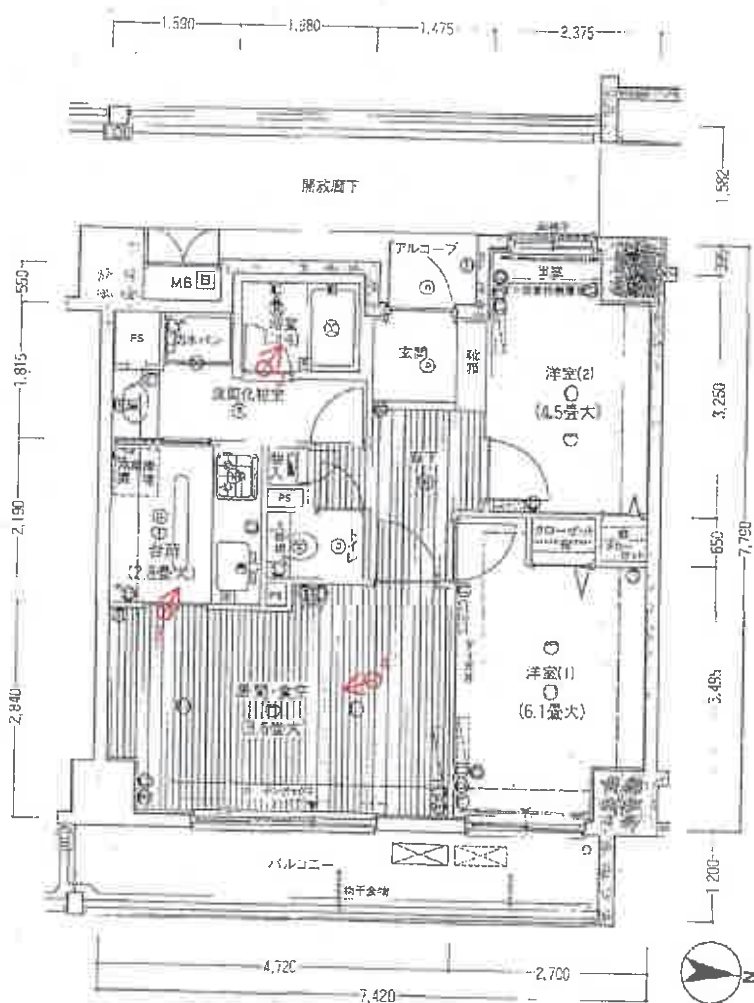
(11枚目)

登記官

ベーシックプラン
BASIC PLAN

P
TYPE
2LDK

- 住居専有面積／53.18㎡(16.08坪)
- バルコニー面積／8.59㎡(2.59坪)



凡例

- ① ニンテンドウDS ② アース(コンクリート) ③ アース(コンクリート) ④ ケーシングコンクリート ⑤ 手洗台 ⑥ 収納内装 ⑦ タウンライ ⑧ プラネットライ ⑨ 防犯カメラ設置位置
⑩ 防犯カメラ設置位置 ⑪ インターホン(鉄板) ⑫ インターホン(樹脂) ⑬ 防犯カメラ設置位置 ⑭ 防犯カメラ設置位置 ⑮ 防犯カメラ設置位置 ⑯ 防犯カメラ設置位置 ⑰ 防犯カメラ設置位置 ⑱ 防犯カメラ設置位置
⑲ TES防犯カメラ ⑳ TES防犯カメラ ㉑ TES防犯カメラ ㉒ TES防犯カメラ ㉓ TES防犯カメラ ㉔ TES防犯カメラ ㉕ TES防犯カメラ ㉖ TES防犯カメラ ㉗ TES防犯カメラ ㉘ TES防犯カメラ ㉙ TES防犯カメラ
㉚ TES防犯カメラ ㉛ TES防犯カメラ ㉜ TES防犯カメラ ㉝ TES防犯カメラ ㉞ TES防犯カメラ ㉟ TES防犯カメラ ㊱ TES防犯カメラ ㊲ TES防犯カメラ ㊳ TES防犯カメラ ㊴ TES防犯カメラ
㊵ TES防犯カメラ ㊶ TES防犯カメラ ㊷ TES防犯カメラ ㊸ TES防犯カメラ ㊹ TES防犯カメラ ㊺ TES防犯カメラ ㊻ TES防犯カメラ ㊼ TES防犯カメラ ㊽ TES防犯カメラ ㊾ TES防犯カメラ
㊿ TES防犯カメラ

※ ← は添付写真の撮影位置、方向及び番号

① 一棟の建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ 居間・食堂



令和6年(ケ)第435号

令和7年2月3日 現地調査

令和7年2月4日 評価

第373377号 発行番号

令和7年2月5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

大平利資夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 11,880,000 円
物件 2（土地）	金 10,000 円
物件 3（土地）	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2、3の価格を控除した価格であり、物件2、3の内訳価格は当該土地利用権等価格控除の価格である。

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
1	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示：実施されていない
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左
番 号	特 記 事 項		
1～3	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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八千代市緑が丘一丁目4番地1、4番地2

建物の名称 カムザ・スクエア八千代緑が丘エスタシオン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑が丘一丁目4番1の616

建物の名称 616

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 49.91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 八千代市緑が丘一丁目4番2

地 目 宅地

地 積 870.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目4番3

地 目 宅地

地 積 48.26平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目4番7

地 目 宅地

地 積 195.22平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目4番6

地 目 宅地

地 積 194.85平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目4番10

地 目 宅地

地 積 37.44平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目4番5

地 目 宅地

地 積 34.44平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 八千代市緑が丘一丁目4番1

地 目 宅地

地 積 3290.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の416

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 100000分の416

所有者 A

2 所 在 八千代市緑が丘一丁目

地 番 4番8

地 目 宅地

地 積 44.30平方メートル

共有者 A 持分100000分の416

3 所 在 八千代市緑が丘一丁目

地 番 4番9

地 目 宅地

地 積 53.57平方メートル

共有者 A 持分100000分の416



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1～7, 物件2, 3）

位 置 ・ 交 通	東葉高速鉄道線「八千代緑が丘駅」の北東方・道路距離約200m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンションを中心に店舗事業所ビル，ホテル等が混在する区画整然とした地域となっている。	
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)	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 近隣商業地域 指定 80% 指定 300% 防火地域 地区計画(業務関連地区・Ⅱ地区)
画 地 条 件	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1～7:4,671.67㎡, 物件2:44.30㎡, 物件3:53.57㎡ 略台形地 北側約100m×約50m 100000分の416(所有権)。 四方路地
接面道路の状況	○北側市道(八千代市道緑が丘33号線), 幅員(約15m), 連続性(良好), 舗装(あり), 歩道(あり), 側溝(あり) ○西側市道(八千代市道大和田新田250号線), 幅員(約25m), 連続性(良好), 舗装(あり), 歩道(あり), 側溝(あり) ○東側市道(八千代市道大和田新田129号線), 幅員(約10m), 連続性(良好), 舗装(あり), 歩道(あり), 側溝(あり) ○南側市道(八千代市道自転車道), 幅員(約6m), 連続性(普通), 舗装(あり), 用途(自転車道, 歩道)	
	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1～7, 物件2, 3の土地はマンション, 駐車場等の敷地として利用され, 周辺は, 道路を介した東側は戸建住宅等, 道路を介した北側はマンション, 店舗等, 道路を介した西側は駅前広場等, 道路を介した南側は東葉高速鉄道の高架である。また, 境界はほぼ明確で, 管理状況は普通である。
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	○周知の埋蔵文化財包蔵地(仲の台遺跡)の指定はあるが, 消滅とあり影響はないものと判断した。 ○土地区画整理事業の行われた土地であり, この敷地に現存する建物等に係る以外, 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ものと判断した。
特記事項	○地震での揺れやすさ等はハザードマップ等の確認が望ましい。 ○土地の符号2, 6は地中送電路用洞道管敷設目的の地上権設定がある。 ○土地の符号3, 4, 5, 物件2, 3は変電所建物所有目的の地上権設定がある。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	カムザ・スクエア八千代緑が丘エスタシオン
建物の用途	住宅用(176戸),その他(店舗等)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載):平成8年5月30日新築 経過年数:約29年 経済的残存耐用年数:約31年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
仕様	屋根:コンクリート屋根(アスファルト防水) 外壁:タイル貼,吹付タイル等 その他:外廊下(ノンスリップシート等)
設備等	供給処理設備:上水道,都市ガス,公共下水道,電気 エレベーター:2基 駐車場:178台分あり 集会場等:あり オートロック:あり その他:自転車置き場,宅配ロッカー,管理事務所等
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(カムザ・スクエア八千代緑が丘エスタシオン管理組合) 管理方式:全部委託 管理会社:野村不動産パートナーズ株式会社 管理形態:日勤
管理の状況	普通
特記事項	○平成23年3月11日の震災の特別な被害はなかった様子だった。 ○建築確認済証番号:平成4年6月4日第18号 ○同検査合格証番号:平成8年6月19日第18号 ○修繕積立金残高合計額323,466,330円(令和6年11月30日現在)。 ○長期修繕計画あり。

《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（616号室） 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	49.91 m ² （登記面積）	
間 取 り	2LDK（別添建物間取図参照）・バルコニー面積約 8.59 m ²	
仕 様	天 井：クロス等 床 ：フローリング,カーペット等 内 壁：クロス等 設 備：上水道, 公共下水道, 電気, 都市ガス, 水洗トイレ, キッチン, 洗面室, ユニットバス, バルコニー等	
保守管理の状態	経年等によると思われる多少の破損, キズ, 汚れ等が見られた。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額等	8,200 円/月 16,620 円/月 令和6年12月26日現在 282,750 円(令和6年1月分～令和6年12月分), 遅延損害金は年14.6%で 20,446 円(令和6年1月1日～令和6年12月26日)
占有部分の利用状況等	所有者が居住しており, そのほかは現況調査報告書の通り。	
特 記 事 項	○眺望良好。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～3）、目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価 格 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	343,000	1.02	4,671.67	0.95	416/100000	6,459,000
2	343,000	1.02	44.30	0.95	416/100000	61,000
3	343,000	1.02	53.57	0.95	416/100000	74,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（八千代5-4）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 340,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & = & 343,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：特にないものと判断した。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差 接道状況、形状等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 1（建物）

目的物件の再調達原価を，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，建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 割合 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	600,000	49.91	0.51	—	15,272,000

物件 番号	㉞耐用年数法(定額法)				㉟ 観察減価率	現価率 ㉞D×㉟
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法に よる率		
1	約 29 年	約 31 年	5%	0.54	▲5% (0.95)	0.51

㉞耐用年数法(定額法)

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

$$0.54 = 31 / (29 + 31) \times (1 - 0.05) + 0.05$$

㉟観察減価法

建物の保守管理状況等を考慮した。

2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
2	61,000	0.60	場所的利益	37,000
3	74,000	0.60	場所的利益	44,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し，その割合を 60%と査定した。

3 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、個別格差等を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	土地建物 一体の 個別格差 ウ	占有減価 修 正 エ	積算価格 (円) (ア±イ) ×ウ×エ	価格割合 (%)
1	6,459,000 +15,272,000	+37,000 +44,000	0.9	1.0	19,631,000	99.8
2	61,000	−37,000	0.9		22,000	0.1
3	74,000	−44,000	0.9		27,000	0.1
合 計					19,680,000	100

ウ 個別格差(階層・開口部の眺望,階層,間取り,床面積,室内の状況等を考慮した。

エ 占有減価修正:不要と判断した。

II 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
450,000	0.90	49.91	1.0	20,214,000

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:開口部の眺望,階層,間取り,床面積,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。

エ 占有減価修正:不要と判断した。

Ⅲ 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物でないが、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ので、必ずしも仮定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

（※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 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) (円) ア+カ=キ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 (円) イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 (6.5%) オ	正味復帰 価格現価 (円) エ×オ=カ	
1,069,969 (13.3%)	581,260	6.7%	8,415,257	0.8278	6,966,150 (86.7%)	8,036,119 ≒8,036,000 (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

$$\frac{1}{(1+6.5\%)^3} = 0.8278$$

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。

IV 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

積算価格 19,680,000 円

比準価格 20,214,000 円

収益価格 8,036,000 円

の三価格が算定された。積算価格はマンションの費用性に着目し、まず、再調達原価を求め、これに減価修正を行い、求めた価格である。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。

三価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しており、本件においても収益性や居住の快適性・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、比準価格を中心に収益価格と積算価格を調整のうえ、調整後の価格を 17,000,000 円と求めた。

2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格(円)	価格割合(%)	案分後の価格(円)
	ア		ア×イ
1	17,000,000	99.8	16,970,000
2	17,000,000	0.1	20,000
3	17,000,000	0.1	20,000

3 評価額の判定

案分後の価格に、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。

物件 番号	案分後の 価 格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (円) (敷金 等) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	16,970,000	1.0	0.70	1.0	—	11,880,000
2	20,000	1.0	0.70	1.0	—	10,000
3	20,000	1.0	0.70	1.0	—	10,000
一 括 価 格 (合 計)						11,900,000

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 参考資料

1 公示地価格（八千代5-4）

所 在：八千代市緑が丘1丁目2番22他

価 格：340,000 円/㎡

位 置：東葉高速鉄道線「八千代緑が丘駅」約180mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道, ガス, 下水

接 面 街 路：東側幅員約28m市道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%，容積率500%）

地域の概要：店舗兼共同住宅が多い駅前の商業地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

2 八千代市地番現況図写

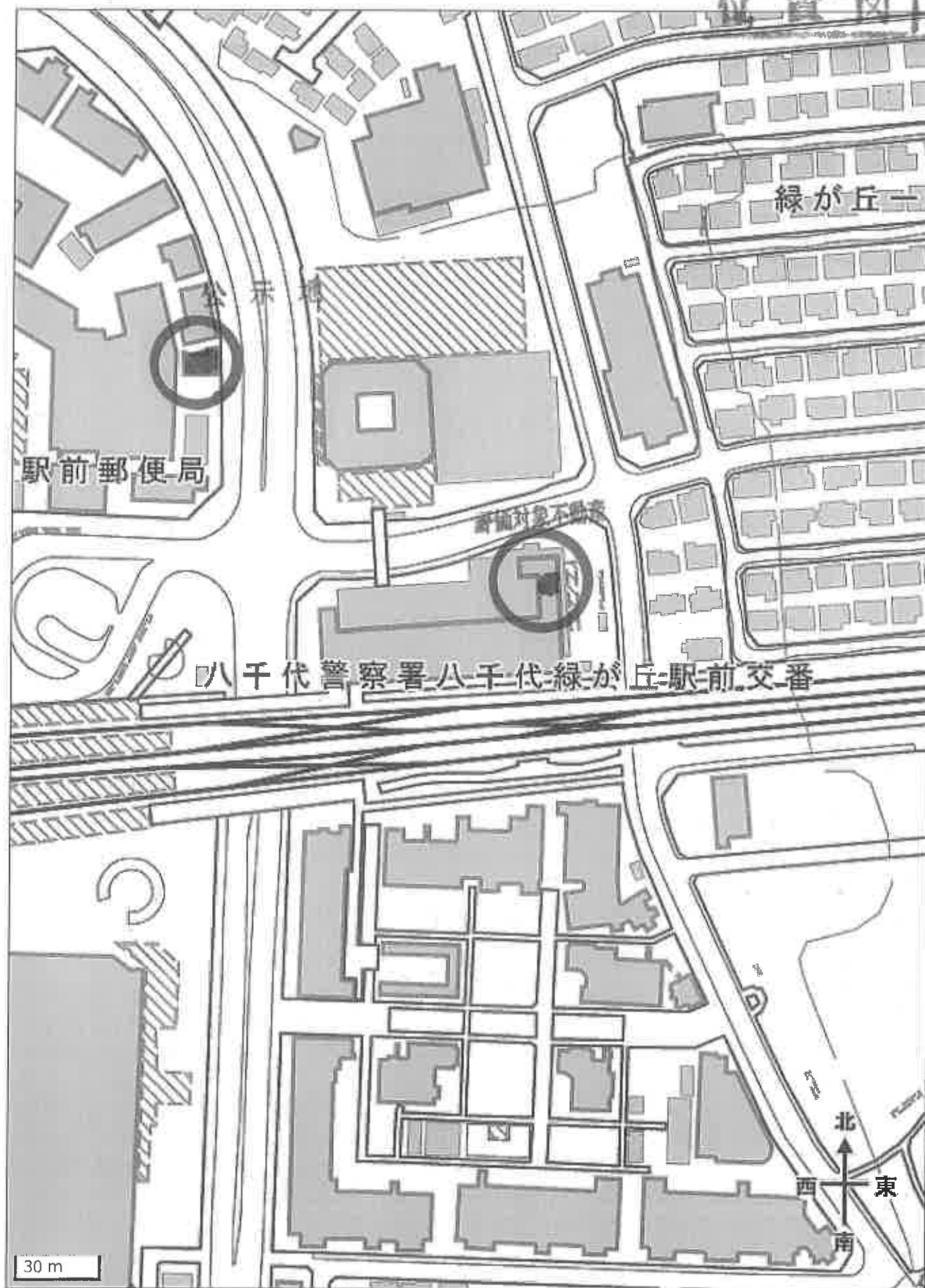
3 建物図面写

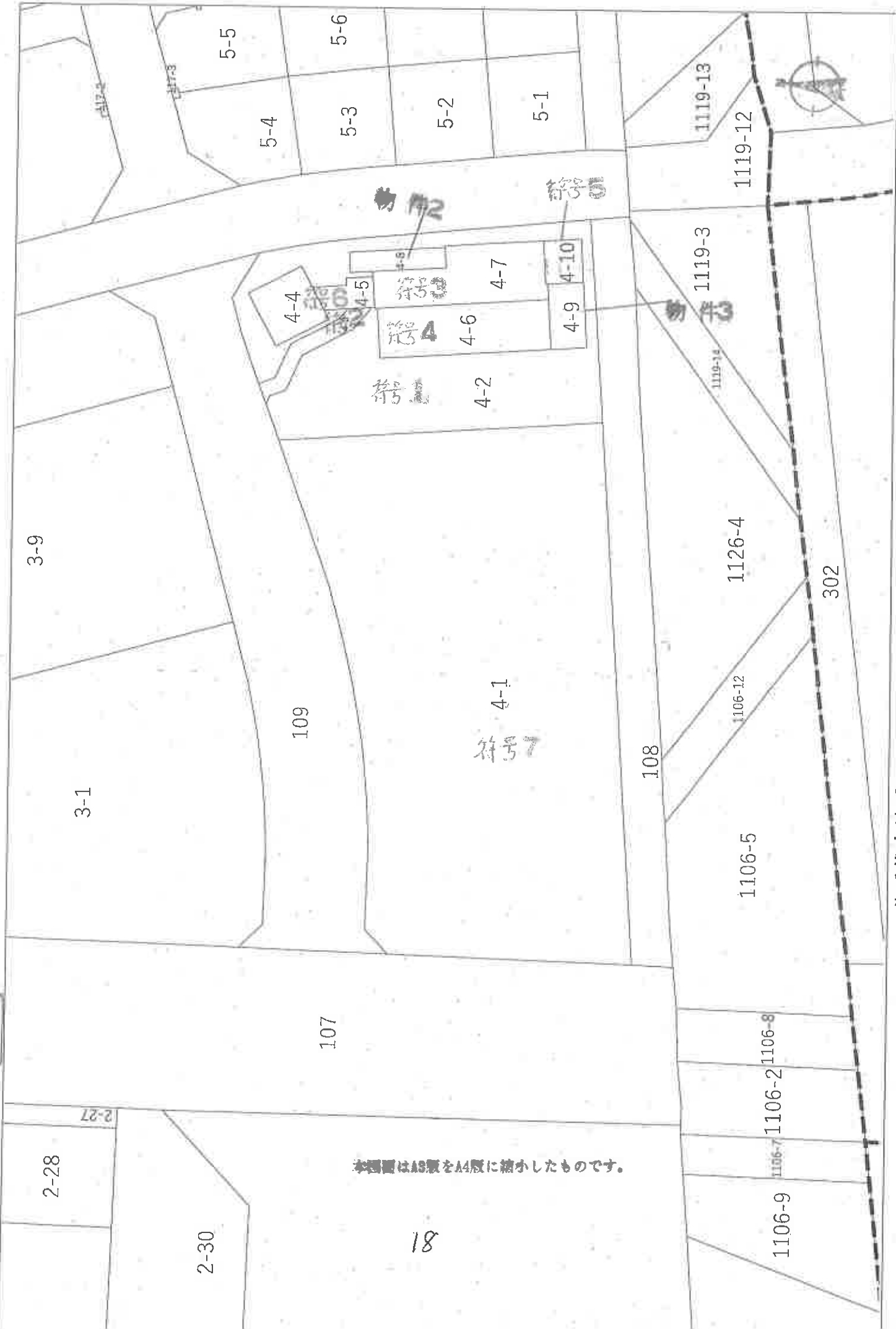
4 建物間取図

以 上



7500





本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記官 19

登記年月日：平成8年10月4日

365523

圖 平 面

緑が丘1丁目4-1-616

房屋编号

大和田隆所田

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1033-1038.

埋熱の所在

Figure 6. The effect of the initial concentration of the monomer on the polymerization rate.

Public Health Service, Department of Health, Education and Welfare, Washington, D.C. 20492

八千代市緑が丘1丁目4番地1・同番地2

八千代市緑が丘1丁目4番地1・同番地2



道 設

臨
眞

積
求

[illegible]床面積 49.91m²

末面積 49.91m^2

建築の存在する部分6階
建築番号610

100

1998

10

1

王

1/

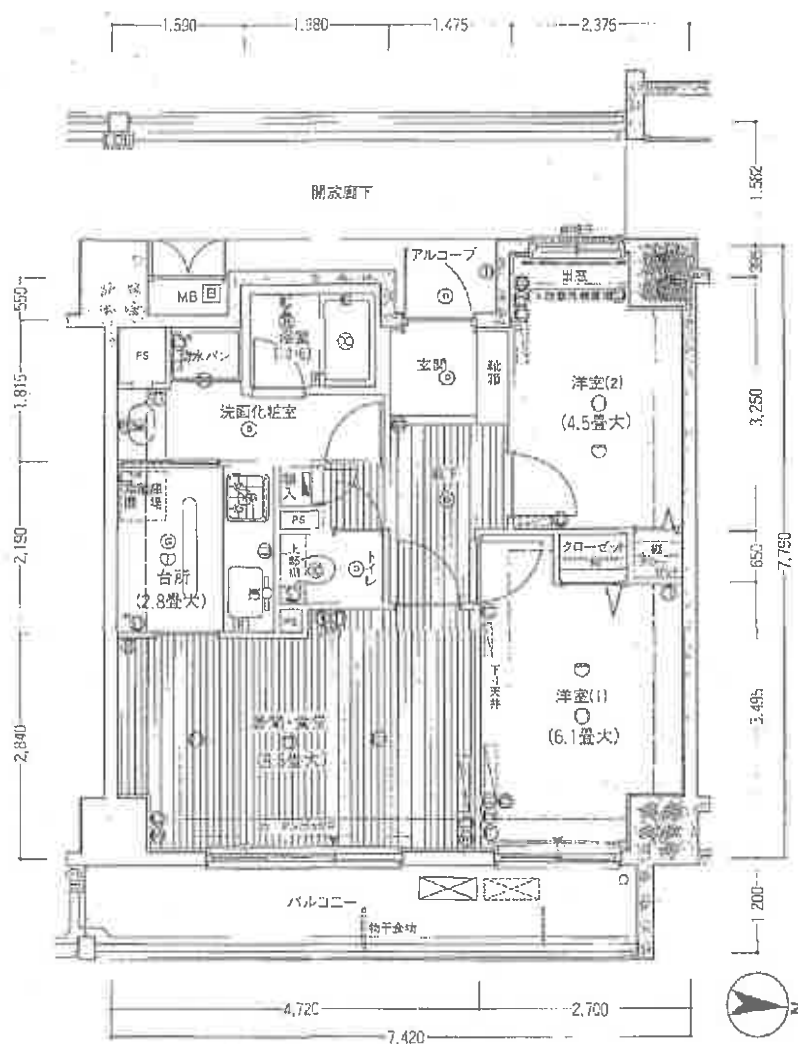
(東京土地家屋調査士会紙)

BASIC PLAN

P_{TYPE}
2LDK

●住居専有面積／53.18㎡(16.08坪)
●バルコニー面積／8.59㎡(2.59坪)

建物取図

[illegible]

凡例

① コンセント(12V) ② アース付コンセント(11V) ③ アース付コンセント(12V) ④ ケーブルコンセント ⑤ 手元灯 ⑥ 取付内照り ⑦ ダウンライト ⑧ プラフットライト ⑨ 特殊器具取付位置
 ⑩ 採光・通気説明書 ⑪ インターカム(取付) ⑫ インターカム(取付) ⑬ ノビゾワット ⑭ 窓辺アケレット ⑮ 断熱加工 ⑯ 断熱加工 ⑰ カスネジ取付 ⑱ TES断熱材
 ⑲ TES断熱材取付位置 ⑳ 断熱材コンドラー(全住宅対応) ㉑ 断熱材 ㉒ 断熱材 ㉓ レンズ水仕(サテライト) ㉔ 断熱材取付 ㉕ 断熱材 ㉖ TES断熱材コンドラー(全住宅対応)
 ㉗ 窓カコエTESエアコン ㉘ 断熱材TESエアコン室内側 ㉙ 断熱材TESエアコン室内側(オプション) ㉚ TESエアコン室内側 ㉛ TESエアコン室内側(オプション)

max. カンテン・レール 増え出し 断熱材取付位置