

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 8年 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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17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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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。
<p>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21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区真砂一丁目12番地1

建物の名称 真砂一丁目団地1-11-13号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂一丁目12番1の458

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 49.30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 千葉県美浜区真砂一丁目12番1

地 目 宅地

地 積 65279.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県美浜区真砂一丁目12番2

地 目 宅地

地 積 43625.88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 5078240分の4930

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区真砂一丁目12番地1
家屋 番号 12番1の661
種 類 管理室・集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 231.29平方メートル

共有者 A 持分5078240分の4930

物件明細書

令和 8年 1月 5日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹内 信俊

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物土地は共有持分についての売却であり、本件一棟の建物の区分所有者らが集会所等として利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 千葉県美浜区真砂一丁目12番地1

建物の名称 真砂一丁目団地1-11-13号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂一丁目12番1の458

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 49.30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 千葉県美浜区真砂一丁目12番1

地 目 宅地

地 積 65279.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県美浜区真砂一丁目12番2

地 目 宅地

地 積 43625.88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 5078240分の4930



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区真砂一丁目1.2番地1
家屋 番号 12番1の661
種 類 管理室・集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 231.29平方メートル

共有者 A 持分5078240分の4930



令和7年(ケ)第 270号
令和7年 9月 3日受理
令和7年12月 8日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 衣 斐 主 税

(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 千葉県美浜区真砂一丁目12番地1
建物の名称 真砂一丁目団地1-11-13号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂一丁目12番1の458
建物の名称 202
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 49.30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 千葉県美浜区真砂一丁目12番1
地 目 宅地
地 積 65279.27平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 千葉県美浜区真砂一丁目12番2
地 目 宅地
地 積 43625.88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 5078240分の4930



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区真砂一丁目12番地1
家屋 番号 12番1の661
種 類 管理室・集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 231.29平方メートル

共有者 A 持分5078240分の4930



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉県美浜区真砂1-11-13棟-202号	
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"/> 主たる建物 <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 { 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住居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"/> 月額次のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 9,000円 円 円 円	令和7年8月末日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	真砂一丁目団地管理組合	
その他の事項	玄関ドアが開閉しにくく、室内全体で天井クロスが浮きが見られる。	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <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	本土地は、真砂一丁目団地マンション棟26棟と物件2建物の敷地と駐車場等に利用されている。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市美浜区真砂1-11-18	
建 物	物件2	
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異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 管理室、集会所 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 type="checkbox"/> のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
敷 地 権	符号	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (符号) <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 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 type="checkbox"/> 所有権 (符号) <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		
執行官保管の仮処分	<input 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 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 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

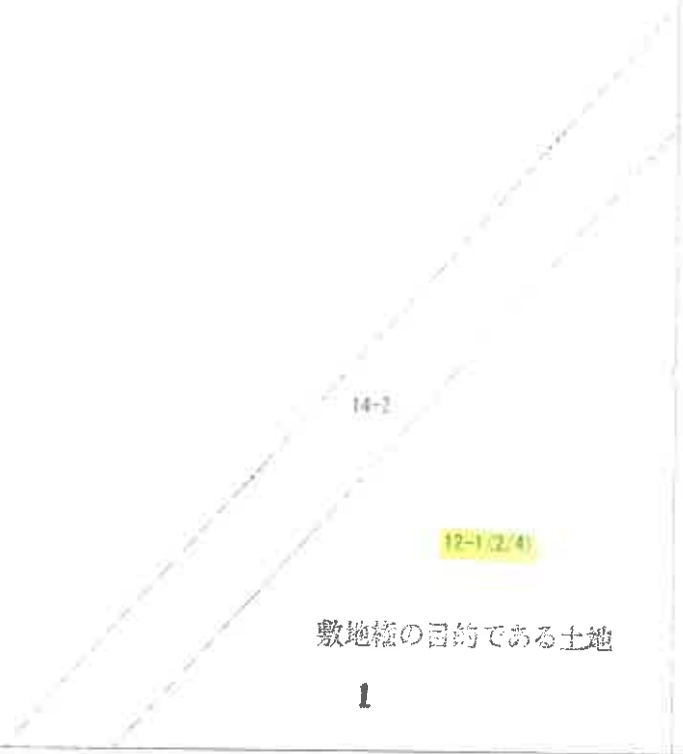
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1 建物に特別不具合は生じていません。 物件1 建物に私1人で居住しています。

(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
R7年9月24日(水) 14:40-14:55	物件所在地	物件1, 2調査、写真撮影 物件1建物占有者不在 物件2建物管理室で事情聴取
R7年9月26日(金) : - :	郵便	管理費等照会書郵送 (10月2日郵便回答あり)
R7年11月27日(木) 13:30-13:40	物件所在地	物件1建物占有者不在 調査協力依頼文書集合ポストに投函
R7年12月1日(月) 11:10-11:15	電話	所有者より電話あり、事情聴取、立入調査日指定
R7年12月4日(木) 12:45-13:10	物件所在地	物件1建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(注) 本図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿の図面が揃え付けられるまで公開 されたい図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
12番
見出し
真砂一丁目

請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目			地番	12番1		
出力縮尺	1/1000	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48年			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。

A3判をA4判に縮小した。

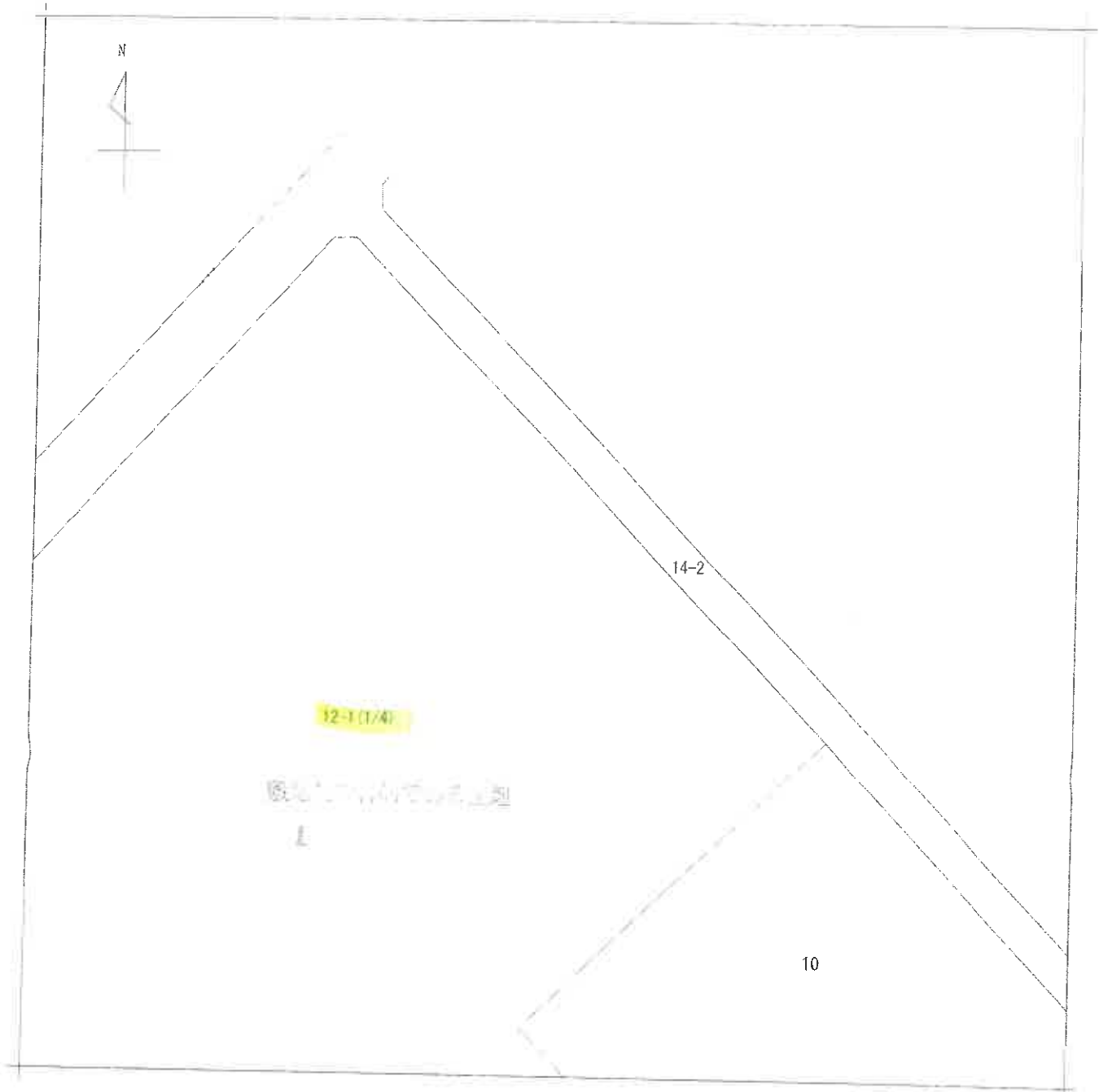
令和7年6月26日
千葉地方法務局

請求番号：65-1
(1/4)

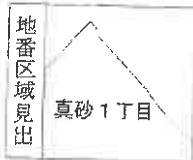
登記官

(7 枚目)





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



請求部分	所在	千葉県美浜区真砂一丁目		地番	12番1			
出縮	力尺	1/1000	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48年		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。

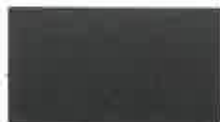
A3判をA4判に縮小した。

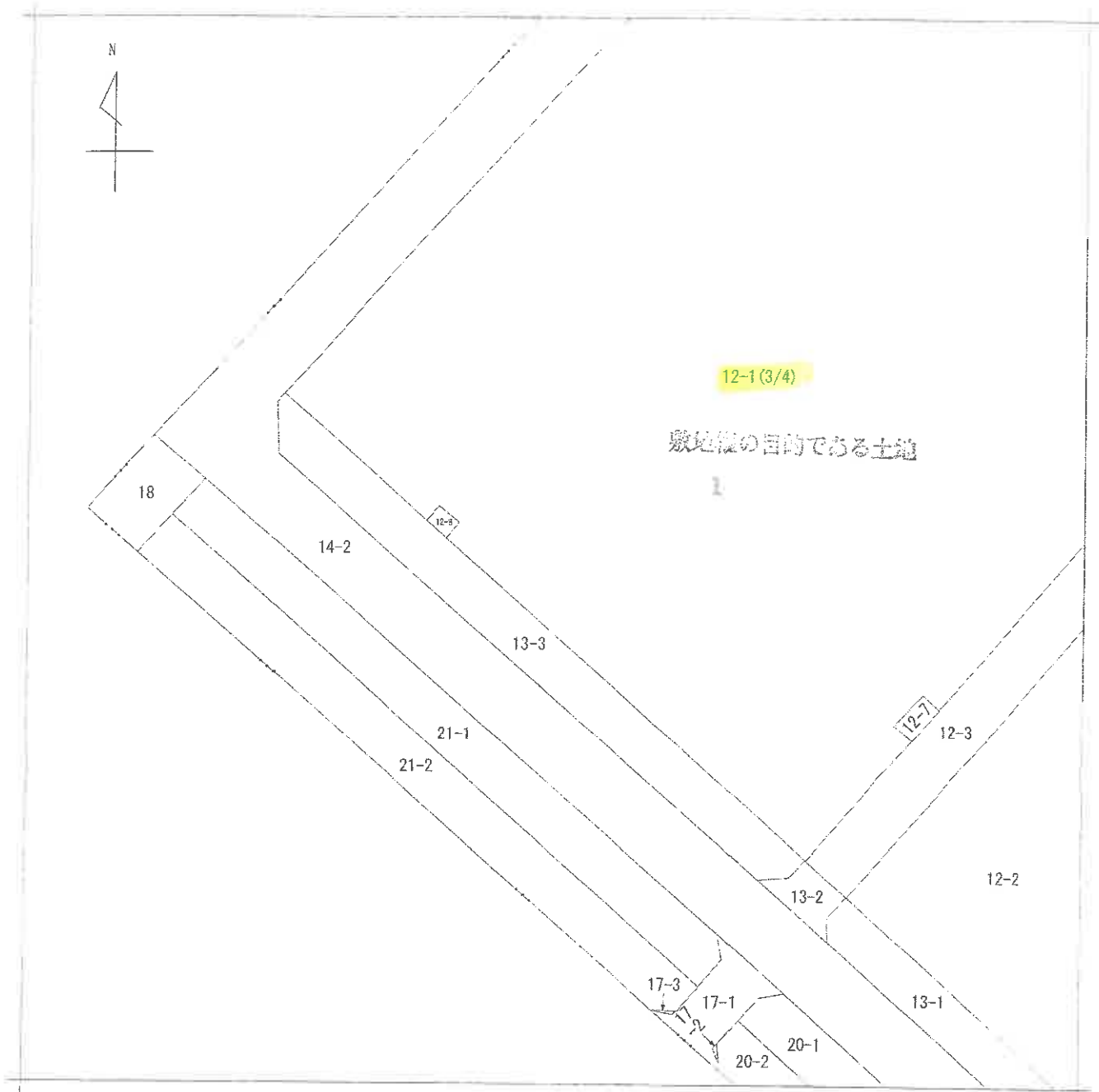
令和7年6月26日
千葉地方法務局

請求番号：65-1
(2/4)

登記官

(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。

地番区域見出し
真砂1丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区真砂一丁目			地番	12番1			
出力縮尺	L/1000	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48年			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判をA4判に縮小した。

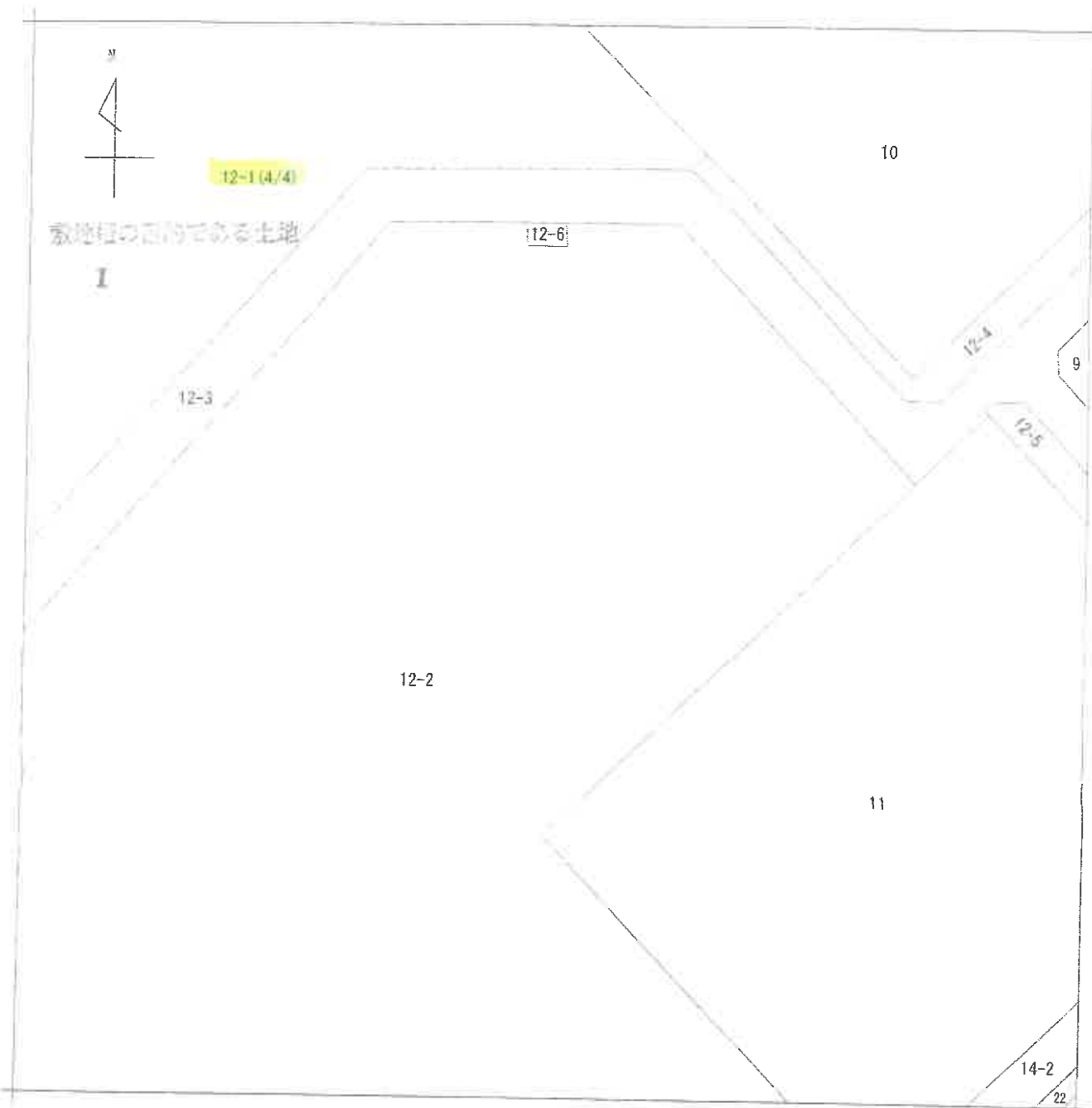
令和7年6月26日
千葉地方法務局

(9 枚目)



請求番号：65-1
(3/4)

登記官



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

地番区域見出
真砂1丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区真砂一丁目		地番	12番1			
出力尺	1/1000	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48年		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判をA4判に縮小した。

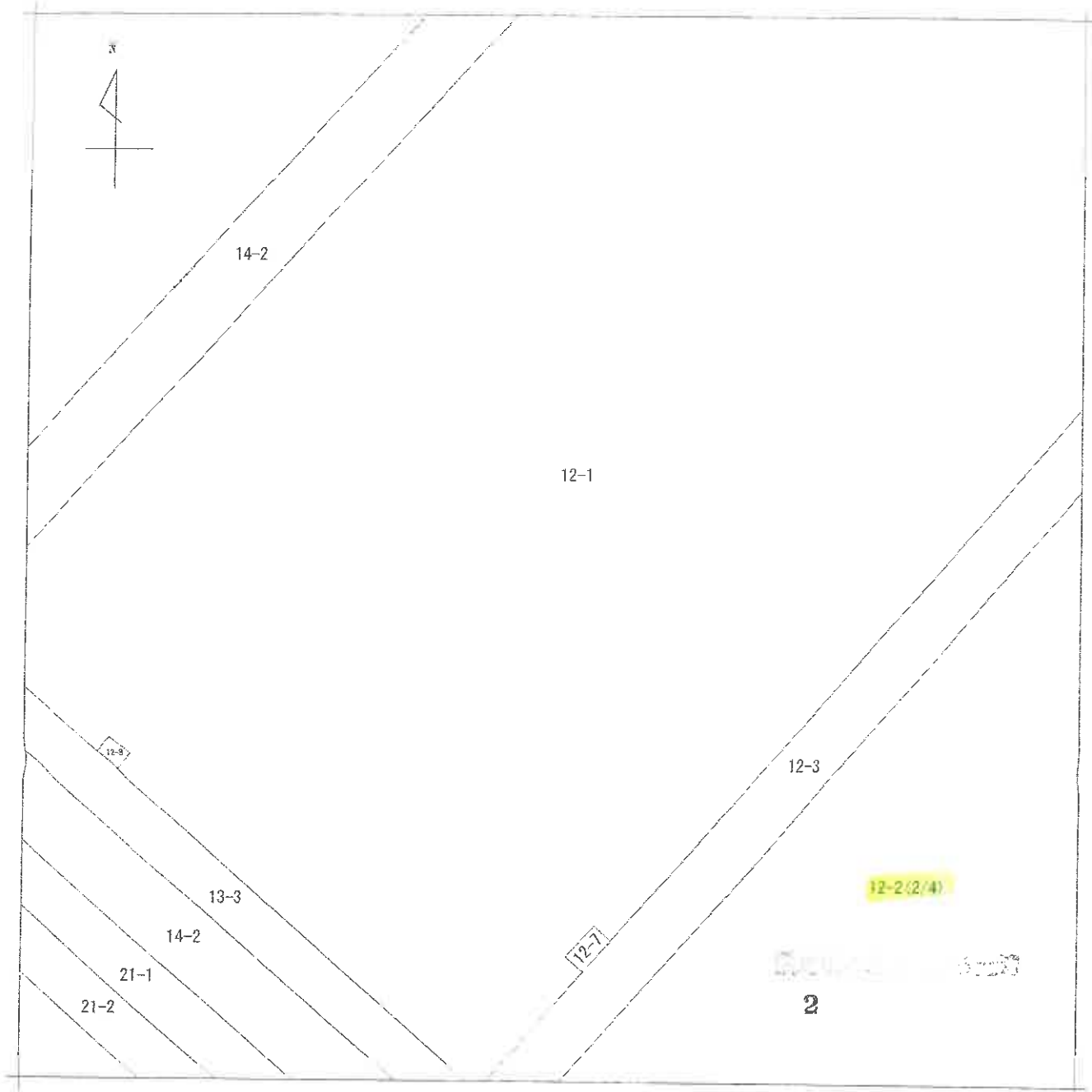
令和7年6月26日
千葉地方務局

(10 枚目)

請求番号：65-1
(4/4)

登記官





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

地番区域見出
真砂1丁目

請求部	所在	千葉県美浜区真砂一丁目		地番	12番2			
出力縮尺	1/1000	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48年		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判をA4判に縮小した。

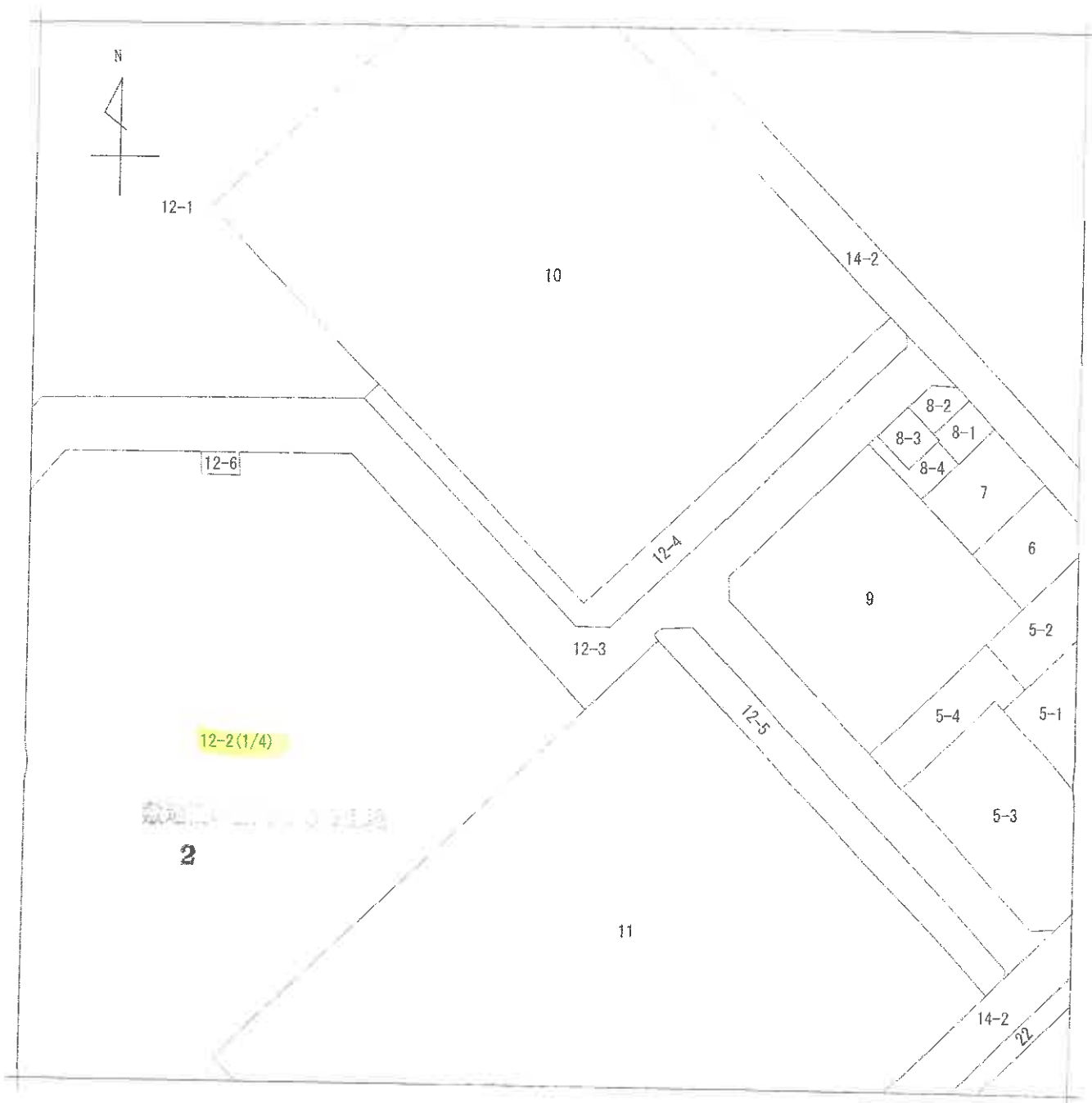
令和7年6月26日
千葉県地方務局

(1153)



請求番号：65-2
(1/4)

登記官



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

地番区域見出
真砂1丁目

請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目		地番	12番2	
出力尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和48年		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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判をA4判に縮小した。

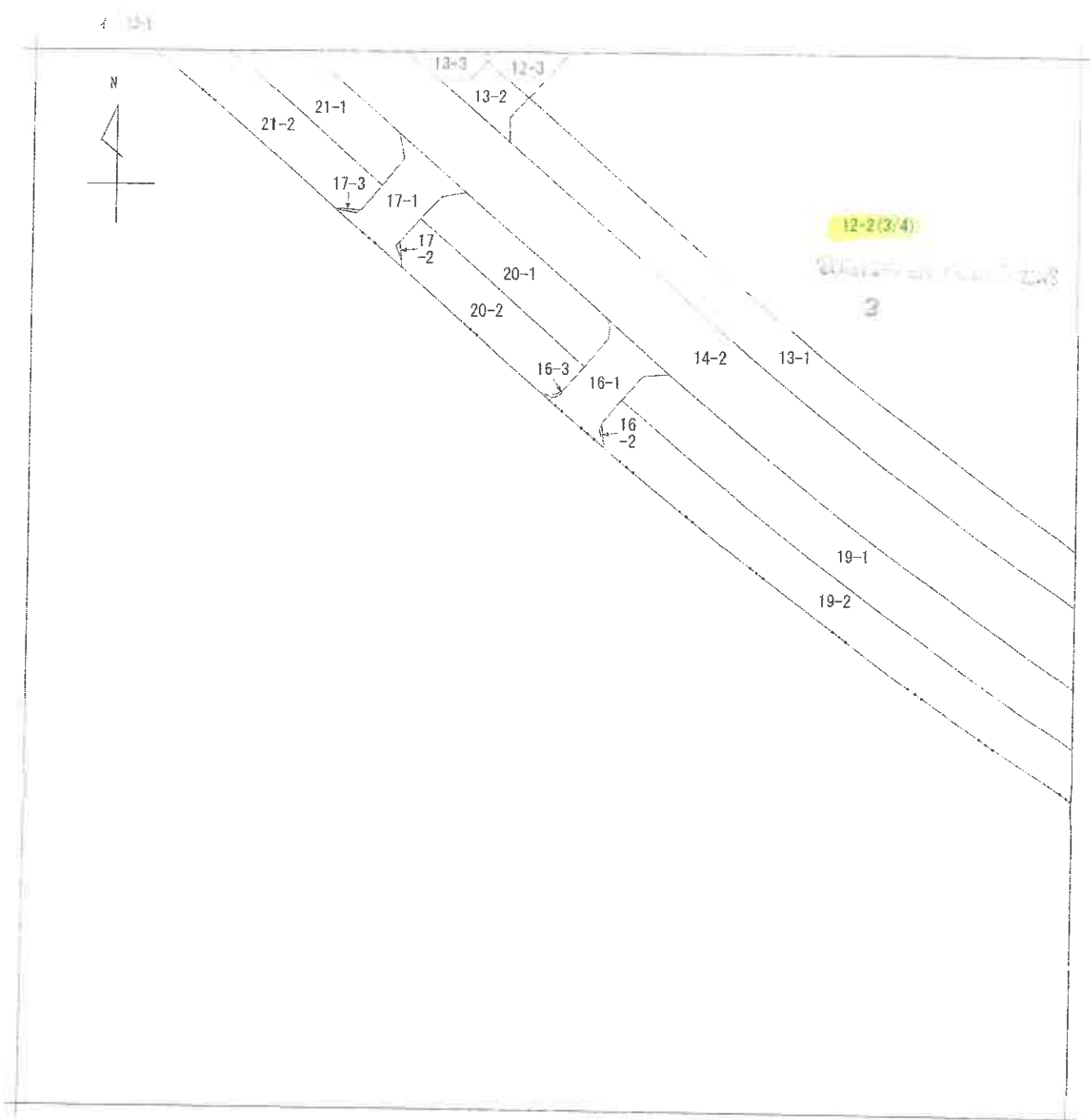
令和7年6月26日
千葉地方務局

(12 枚目)

請求番号：65-2
(2/4)

登記官





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



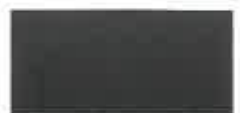
請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目		地番	12番2	
出力尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和48年		備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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判をA4判に縮小した。

令和7年6月26日
千葉地方務局

(13枚目)



請求番号：65-2
(3/4)

登記官



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

地番区域見出し
真砂
1丁目

請求部分	所在 千葉市美浜区真砂一丁目		地番	12番2	
出力尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和48年		備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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判をA4判に縮小した。

令和7年6月26日
千葉地方法務局

(14枚目)



請求番号：65-2
(4/4)

登記官

登記年月日：昭和51年7月30日

133484

家屋番号 真砂1丁目12番1-45B

建物の所在 千葉市真砂1丁目12番地1

建物階平面図

51-7-30



昭和51年7月30日
 作成者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

A3判をA4判に縮小した。

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7年6月26日 千葉地方方法務局

登記官

(15)

登記年月日：昭和51年7月30日

家屋番号	158484
建物の所在	真砂1丁目1番1-45B 千葉県真砂1丁目12番地1

建各階物平面図

51-7-30

制作年月日
制作者
申請人

各階平面図



求積
6.575 x 3.18 = 21.2365
7.80 x 3.60 = 28.0800
床面積 49.3065
47.30 m²

1-11-13号棟 建物の存する部分之階 建物番号202

物件 1

縮尺 1/200 1/

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7年6月26日 千葉県方法務局

登記官

(16枚目)

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：昭和51年7月30日

168889

12番1-66/

千葉市真砂1丁目12番地1

各階平面図
建物平面図

51-7-30

昭和51年7月30日
製作年月日

製作者

申請人

道路

物件2

写真撮影場所

建物図面

12-1

12-2

10

縮尺

1/2000

1/

(1/2)

A3判をA4判に縮小した。

これは図面に記載されている内容を証明した謄面である。

令和7年6月26日 千葉地方支務局

登記官

(17枚目)

請求番号：65-5

登記年月日：昭和51年7月30日

108890

家屋番号 真砂1丁目2番15-661
建物の所在 千葉市真砂1丁目2番15-661

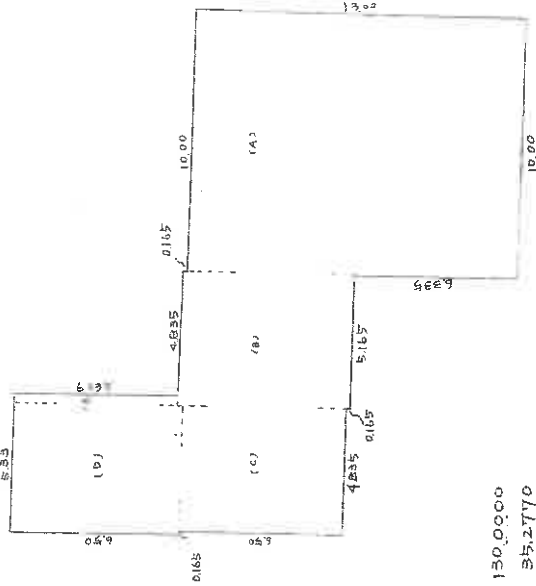
建築物階平面図

10000

51-7-30

船橋市
製作年月日
製作者
申請人

各階平面図



求積
10.00 x 10.00 = 100.0000
4.835 x 5.165 = 24.952775
4.835 x 5.165 = 24.952775
10.00 x 5.165 = 51.650000
51.650000 x 2.0900 = 107.949500
総面積 231.29 m²

縮尺 1/200 1/

これは図面に記録されている内容を証明した階面である。
令和7年6月26日 千葉地方建設局

(18 枚面)

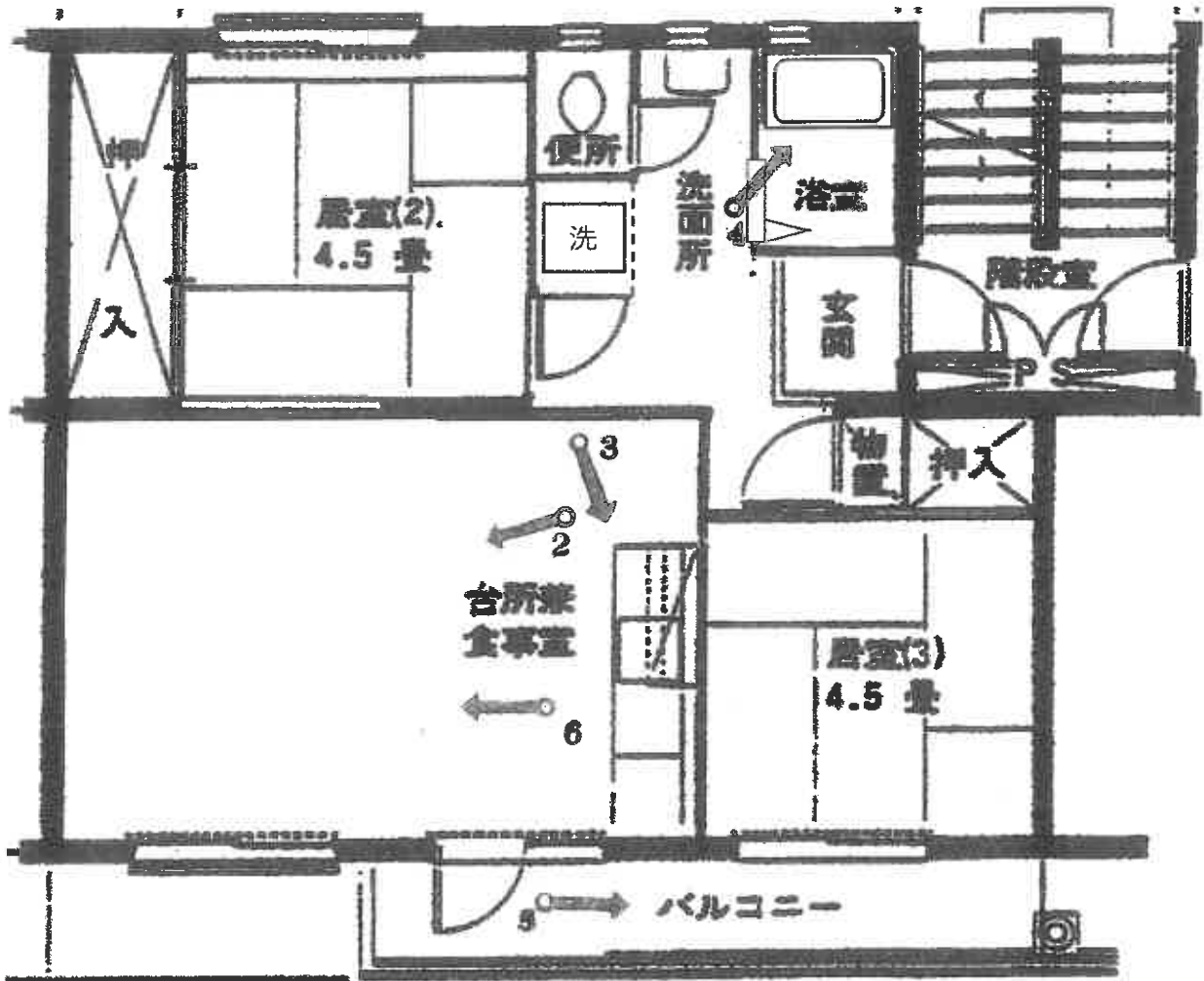
登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：65-5

【間取図】

〔物件 1〕



管理組合保管の間取図を基に評価人にて一部修正

1



2



3



(20枚目)

4



5



6



天井クロスの
浮きあり



物件2建物

令和7年(ケ)第270号

令和7年12月4日 現地調査

令和7年12月5日 評価

第25090801号 発行番号

令和7年12月8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

玉谷 昌弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金4,300,000円
物件2	金20,000円

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

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、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「真砂 1-11-13 棟 202 号」
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「真砂 1-11-18」
番号	特記事項		
	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

— 以下余白 —

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県美浜区真砂一丁目12番地1
建物の名称 真砂一丁目団地1-11-13号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真砂一丁目12番1の458
建物の名称 202
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 49.30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 千葉県美浜区真砂一丁目12番1
地 目 宅地
地 積 65279.27平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 千葉県美浜区真砂一丁目12番2
地 目 宅地
地 積 43625.88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 5078240分の4930



物件目録

所有者 A

2 所 在 千葉市美浜区真砂一丁目12番地1
家屋 番号 12番1の661.
種 類 管理室・集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 231.29平方メートル
共有者 A 持分5078240分の4930



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	<p>・JR京葉線「検見川浜駅」の南東方・道路距離約1.1km</p> <p>※物件1建物（真砂一丁目団地1-11-13号棟）出入口より計測（別添「位置図」参照）</p>			
付近の状況	5階建共同住宅26棟で構成される住宅団地（真砂一丁目団地）である。			
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	第一種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	指定60%		
	容積率	指定200%		
	防火規制	無指定		
	その他の規制	第一種高度地区（最高高さ31m） 都市機能誘導区域外・居住促進区域内 宅地造成等工事規制区域		
画地条件	規 模	符号1～2 合計108,905.15㎡		
	形 状	本件マンション宅地部分（符号1） 不整形 ※符号1と2の間に市道を介する。		
	間 口 × 奥 行	約390m×約165m		
	敷地権の割合	5,078,240分の4,930（所有権）		
接面道路の状況 （土地の符号1）	接面道路との関係	符号1 四方路地		
	接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側市道（磯辺茂呂町線），幅員（約32m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ・南西側市道（若葉高洲線），幅員（約27m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ・南東側市道（真砂68号線），幅員（約13m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ・北東側市道（真砂3号線），幅員（約9m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） 		
	建築基準法上の種類	いずれも第42条1項1号道路		
	セットバック	不要		
	再建築の可否	可能であると推定する。		

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション26棟（真砂一丁目団地11街区1～17号棟，12街区1～9号棟）と管理室・集会所が建在し，附属設備並びに駐車場等として利用されている。 ・符号1の隣地は，東側は公園として利用されており，そのほかは市道に接面している。
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。）	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の利用履歴及び現況観察によれば，対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・現存建物に係る以外，土地利用を著しく防げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉県公表のハザードマップ参照。

－ 以下余白 －

2 建物の概況

(1) 物件1の一棟の建物の概要

マンション名	真砂一丁目団地1-11-13号棟
建物の用途	居住用(30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51年3月30日新築 経過年数:約50年 経済的残存耐用年数:約0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根:陸屋根 外壁:吹付等 その他:—
設備等	供給処理設備:電気, 上水道, 都市ガス, 下水道 エレベーター:なし 駐車場:有り(全戸分有) 集会場等:敷地内に管理室・集会所(物件2)がある。 オートロック:なし
建物の品等	使用資材:劣る 施工:劣る
管理の形態等	管理組合:あり 名称(真砂一丁目団地管理組合) 管理方式:自主管理 管理形態:日勤
管理の状況	普通。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の合計額:1,050,061,361円(令和7年3月31日現在) ・修繕計画の有無:有り ・修繕計画の予定年月日:真砂一丁目団地長期修繕計画による。 ・規約共用部分:有り ・トランクルーム:無し

(2) 物件1の専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(202号室) 主要開口部の方位:南東向き	
床 面 積	49.30 m ² (登記面積), 51.75 m ² (壁芯面積:管理組合提出資料による)	
間 取 り	2DK (別添間取図参照) ・バルコニー面積約6.02 m ²	
仕 様	天 井:クロス等 床 :畳, クッションフロア等 内 壁:クロス等 設 備:浴室, 洗面台, 水洗トイレ, キッチン (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス) その他:ー	
保守管理の状態	普通。	
管 理 費 等	管 理 費	6,000円/月
	修 繕 積 立 金	9,000円/月
	滞 納 額	なし
	備 考	ー
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・債務者兼所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 風呂・洗面所・トイレは、随分前にリフォームしたが、そのほかはしていない。 ② 玄関ドアが開閉しにくい。 ③ 雨漏りや水周りの不具合はない。 ④ 騒音等の近隣トラブルはない。 ⑤ 大きな穴や傷はない。 ⑥ ペットは飼育していない。 ・そのほか、軽微な傷や表面材の剥がれ、使用による汚れ等が見られるが、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。 (設備等の動作確認は行っていない。)	

(3) 物件2の建物の概要

区 分	主である建物	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁	鉄筋コンクリート造 陸屋根 吹付等
床 面 積	231.29 m ² (登記面積)	
建 物 の 用 途	管理室・集会所	
品 等	中品等	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	管理室・集会所として利用されている。	
特 記 事 項	持分 5,078,240 分の 4,930 (所有権)	

— 以下余白 —

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
122,000	0.95	49.30	1.0	5,714,000

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：保守管理 -5%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要

— 以下余白 —

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ため、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

（※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 (8.5%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
520,129円 (11.5%)	474,300円	9.0%	5,111,900円	0.7829	4,002,107円 (88.5%)	4,522,000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

$$\frac{1}{(1+8.5\%)^3} = 0.7829$$

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 5,714,000 円

収益価格 4,522,000 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 5,400,000 円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格を、物件1・2の床面積（持分面積）で配分し、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	調整後の 価格 (円) ア	配分割合 (㎡) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管 理費等 相当額 の減価 オ	その他の 控除減価 (円) (敷金等) カ	評 価 額 (円) (1万円未満 四捨五入) ア×イ×ウ ×エ×オーカ
1	5,400,000	49.30/49.52	1.00	0.80	1.0	—	4,300,000
2	5,400,000	0.22/49.52	1.00	0.80	1.0	—	20,000
一 括 価 格 (合 計)							4,320,000

イ 配分割合：調整後の価格は、物件2建物（管理室・集会所）の持分価格を含むため、床面積の持分面積で配分割合を査定した。

物件 番号	床面積 (㎡) a	持分割合 b	持分面積 (㎡) a × b
1	49.30	1/1	49.30
2	231.29	4,930/5,078,240	0.22
合 計			49.52

ウ 市場性修正：特にない。

エ 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。

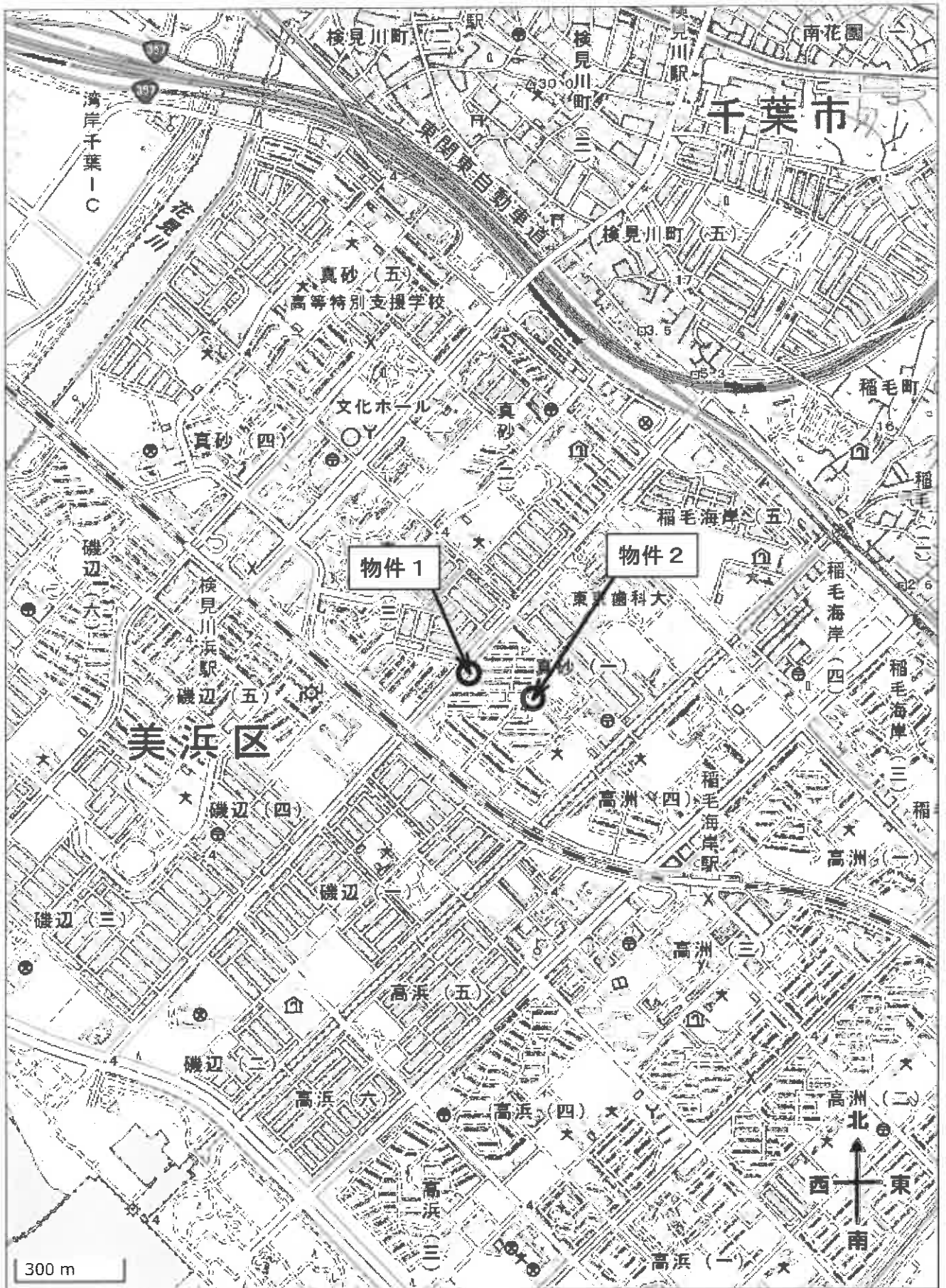
オ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等はない。

カ 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 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図（物件1）

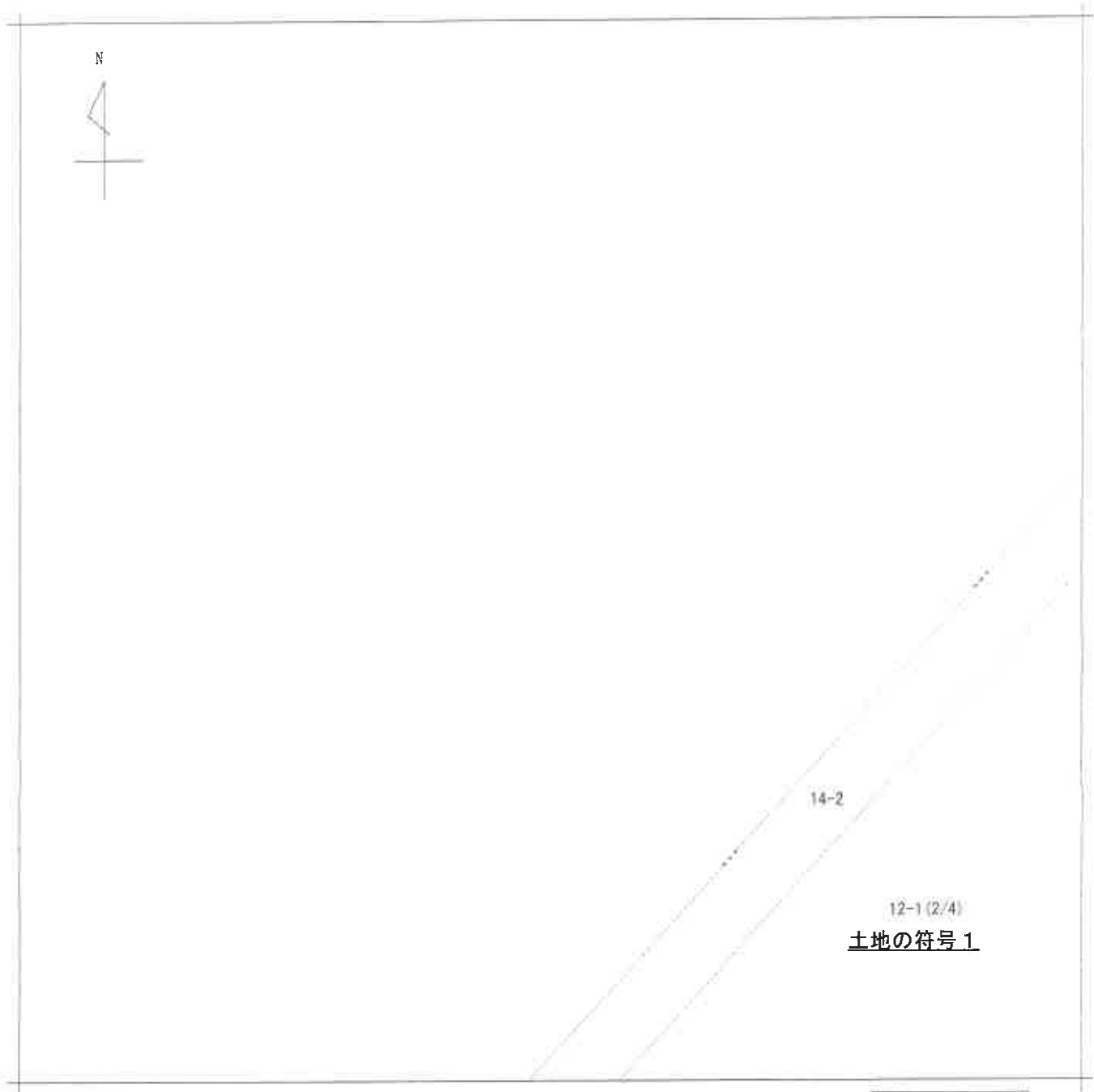
以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典: 地理院地図



(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提出されるまでの間、これに代わるものとして納め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。

地番区画図
14-2
12-1(2/4)

請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目			地番	12番1		
出力縮	1/1000	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48年			備付年月日(原図)			補記事項	

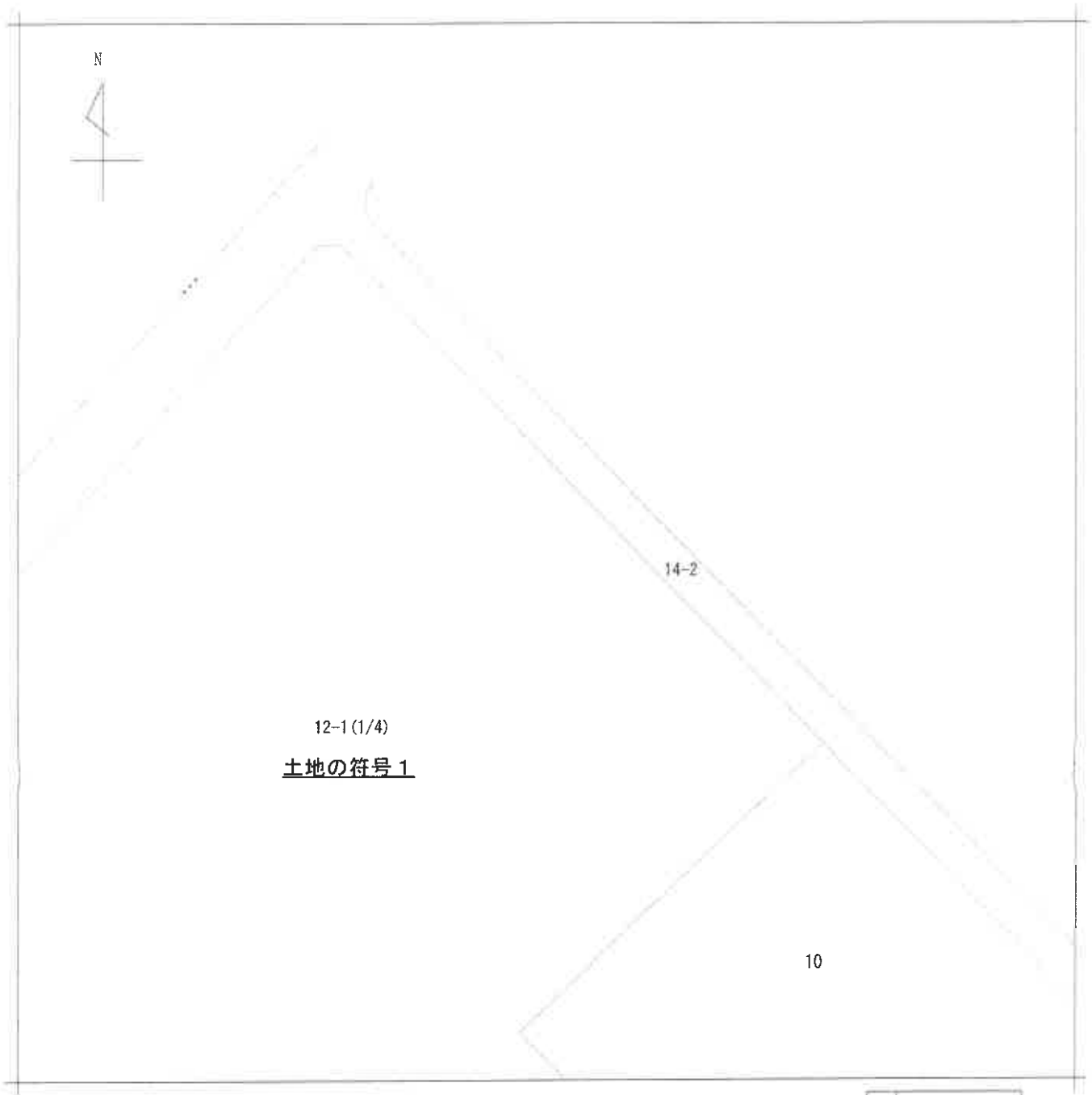
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

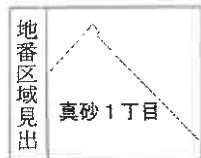
令和7年6月26日
千葉地方法務局

請求番号：65-1
(1/4)

登記官



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



請求部分	所在	千葉市美浜区真砂一丁目			地番	12番1		
出力縮尺	1/1000	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48年			備付年月日(原図)		補記事項		

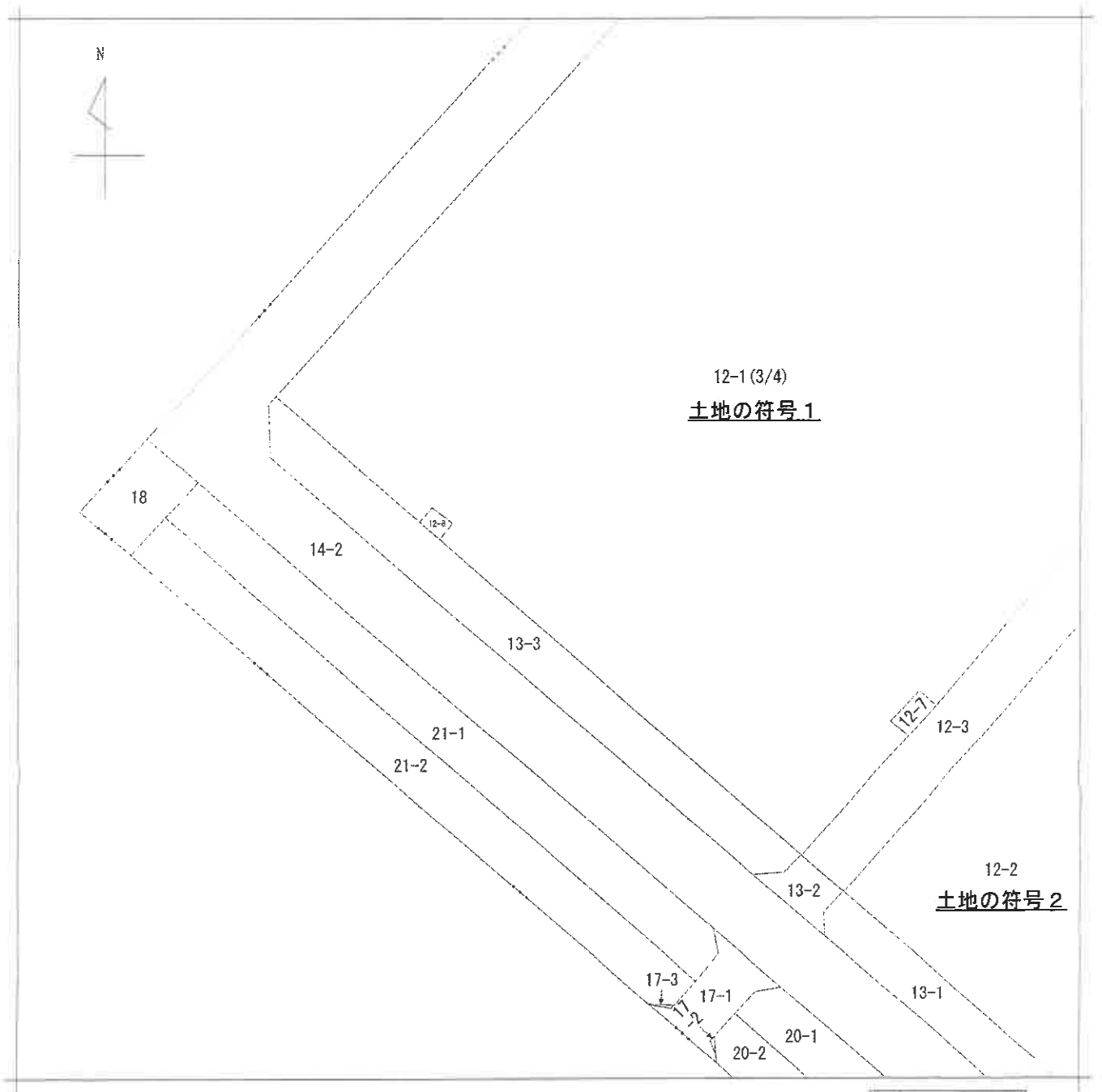
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年6月26日
千葉地方法務局

請求番号：65-1
(2/4)

登記官



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

地番区域見出
真砂 1丁目

請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目			地番	12番1		
出力縮尺	1/1000	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48年		備付年月日(原図)			補事項		

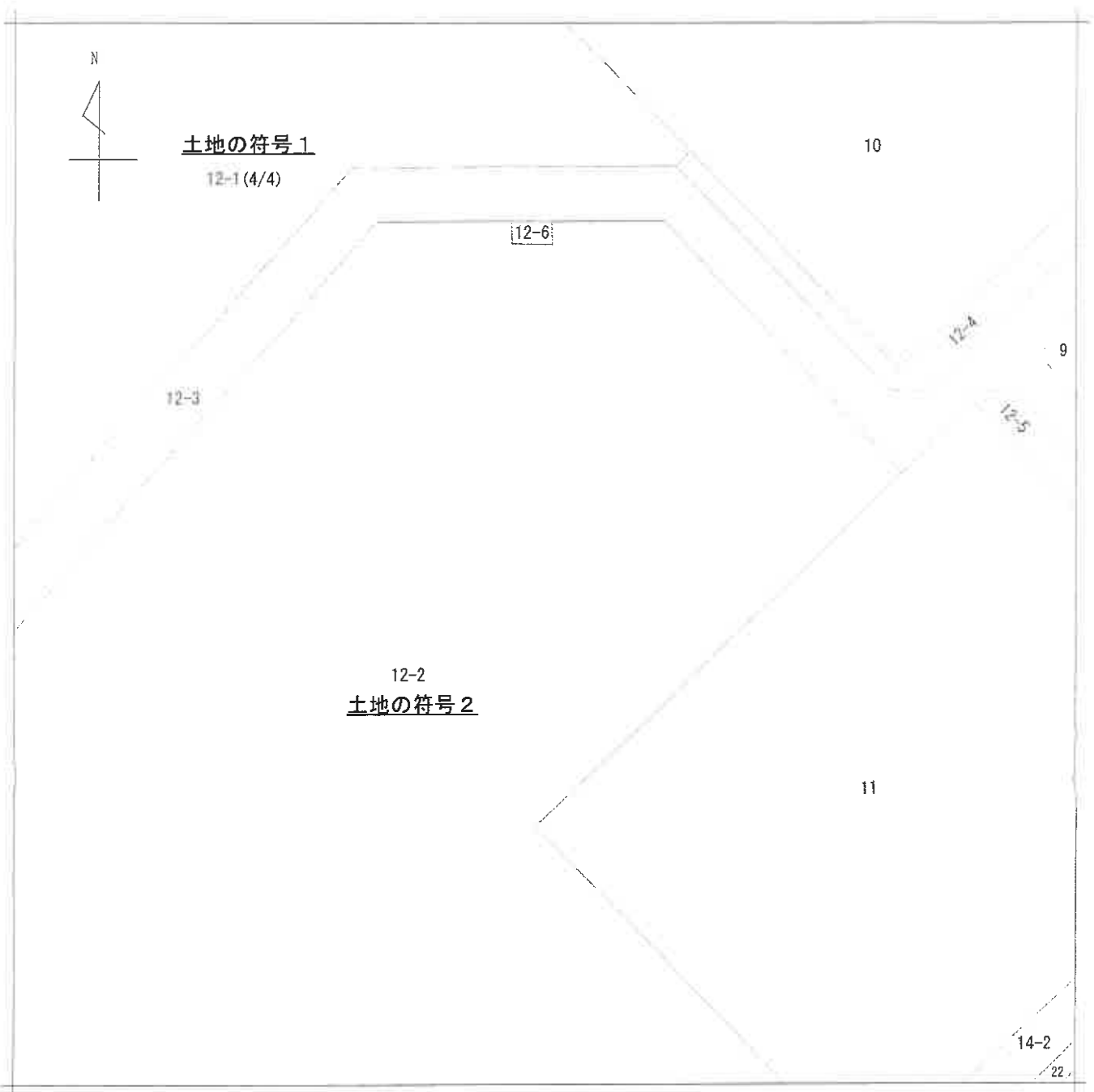
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年6月26日
千葉地方法務局

請求番号：65-1
(3/4)

登記官



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

地番区域見出
真砂1丁目

請求部分	所在		千葉県美浜区真砂一丁目		地番	12番1		
出力縮	1/1000	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48年		備付年月日(原図)	補記事項				

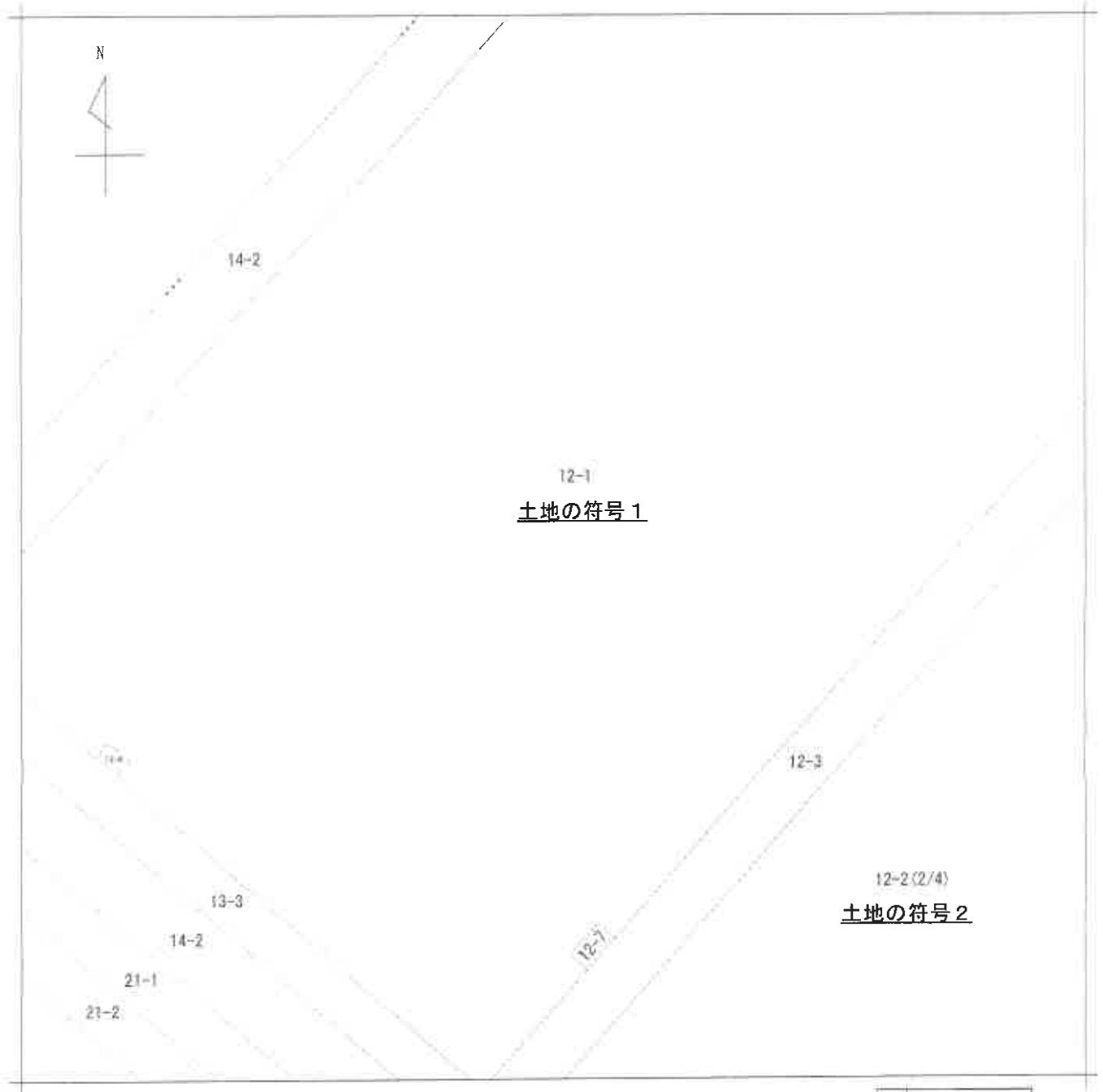
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年6月26日
千葉地方法務局

請求番号：65-1
(4/4)

登記官



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が提供されるまでの間、これに代わるものとして補完行われている図面で、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
真砂1丁目

請求部	所在	千葉県美浜区真砂一丁目			地番	12番2		
出力縮尺	1/1000	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48年			備付年月日(原図)			補事項	

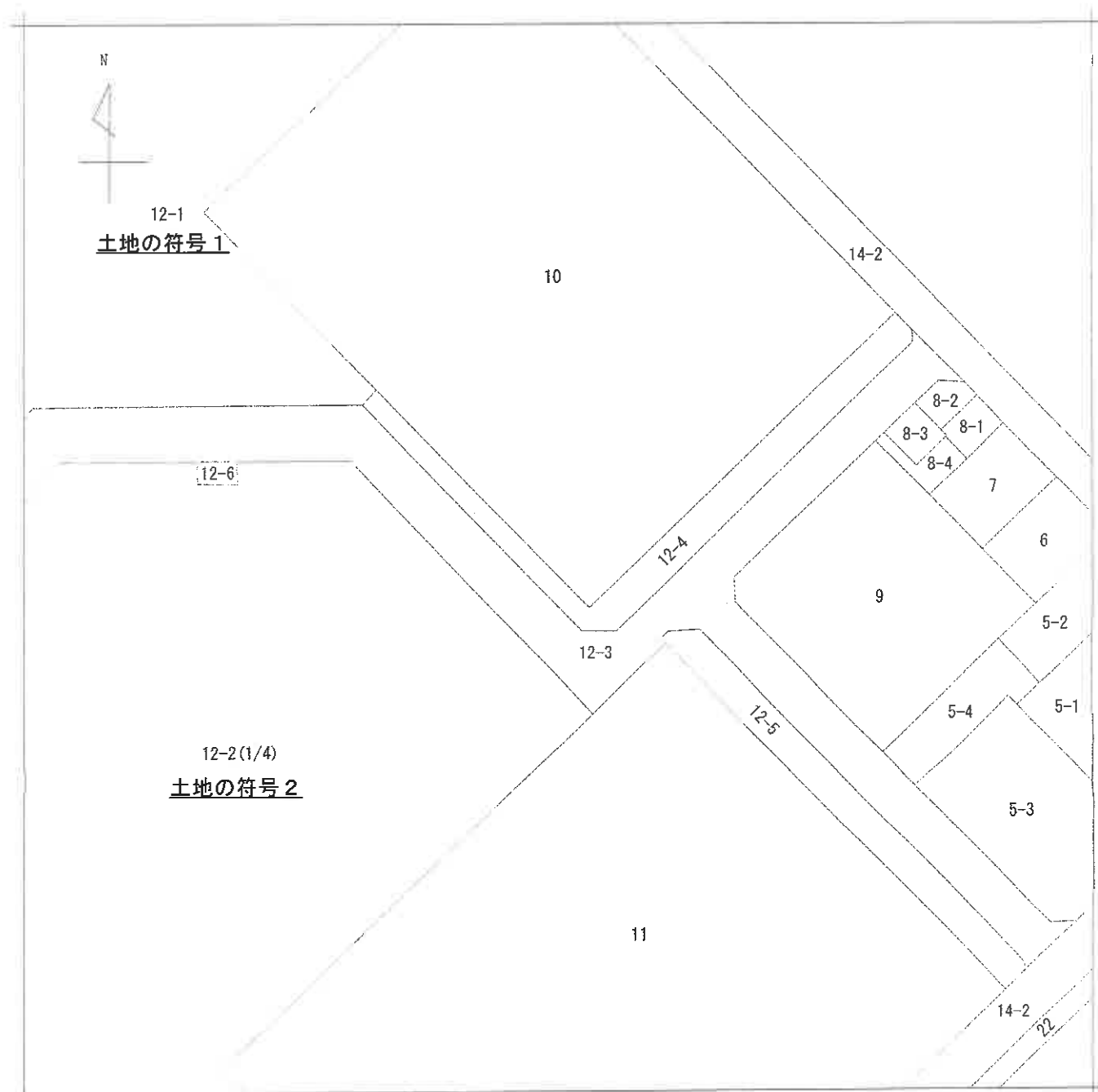
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年6月26日
千葉地方法務局

請求番号：65-2
(1/4)

登記官



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

地番区域見出
真砂1丁目

請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目			地番	12番2		
出力縮尺	1/1000	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48年			備付年月日(原図)			補記事項	

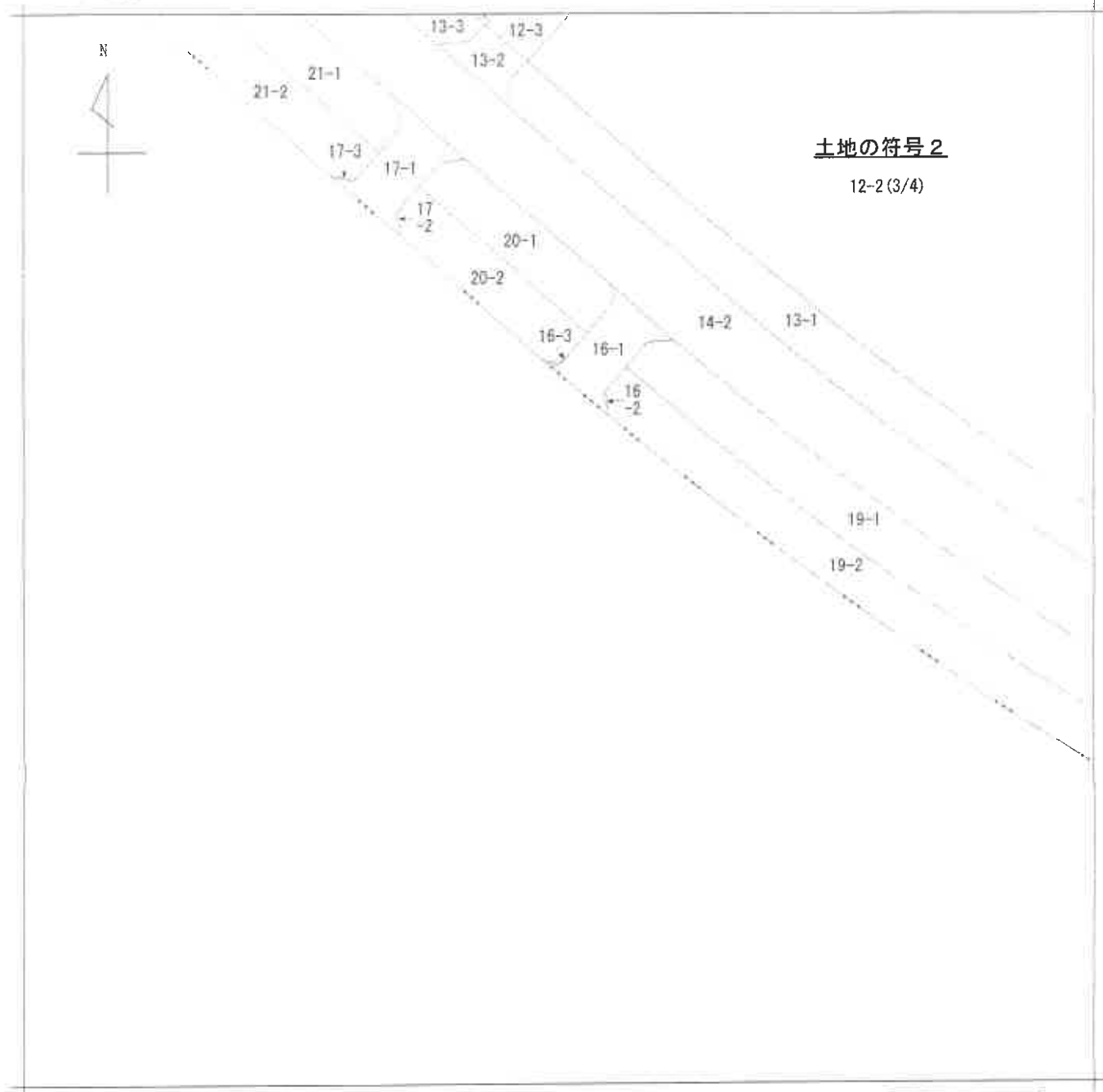
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

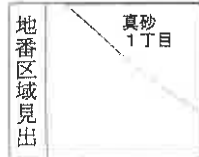
令和7年6月26日
千葉地方法務局

請求番号：65-2
(2/4)

登記官



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



請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目			地番	12番2					
出縮	力尺	1/1000	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48年			備付年月日	(原図)			補記事項			

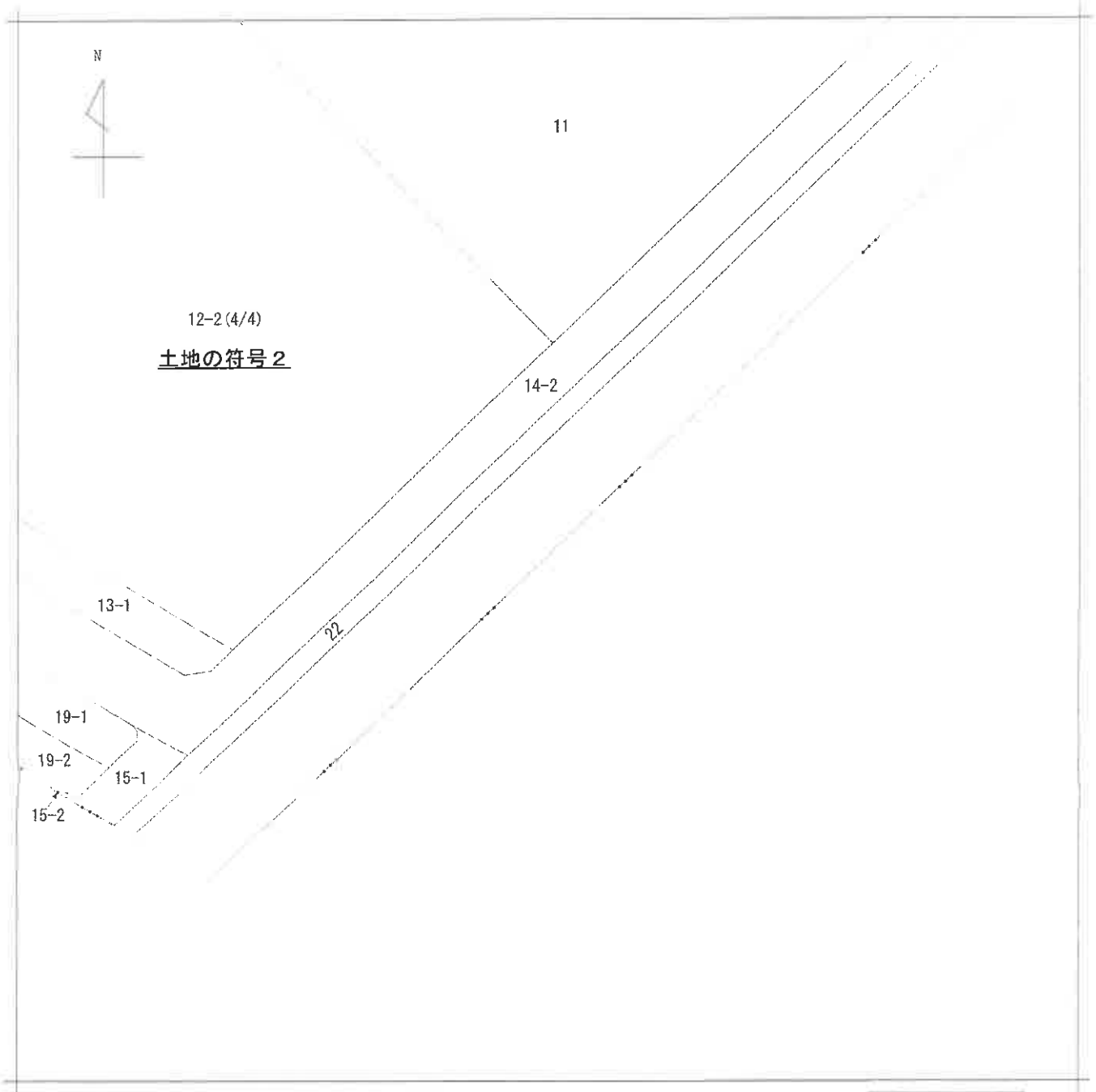
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年6月26日
千葉地方法務局

請求番号：65-2
(3/4)

登記官



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

地番区域見出
真砂
1丁目

請求部	所在	千葉市美浜区真砂一丁目			地番	12番2			
出力尺	1/1000	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48年			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をA4に縮小

令和7年6月26日
千葉地方法務局

請求番号：65-2
(4/4)

登記官

登記年月日：昭和51年3月29日

352065

地番 12-①-③

土地の所在 千葉市真砂一丁目

地積測量図

5.51.37.29.16



作製年月日
昭和51年3月16日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

求積計算別添とおりに

(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/3,000

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7年6月26日 千葉地方事務局

登記簿

A3をA4に縮小

(1/16)

請求番号：65-3

登記年月日：昭和51年3月29日

352066

1枚目と同様

千葉県真砂一丁目

地積測量図

5.51.3.29.16

地番	12-①	面積	65,279.27 m ²
地番	12-②	面積	4,3625.88 m ²
地番	12-③	面積	7,088.89 m ²
地番	12-④	面積	1,205.82 m ²
地番	12-⑤	面積	89.14 m ²
地番	12-⑥	面積	53.35 m ²
地番	12-⑦	面積	53.70 m ²
地番	12-⑧	面積	30.08 m ²

昭和51年3月16日
 製作年 月 日
 製作者

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/

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7年6月26日 千葉県地方務局

登記官

A3をA4に縮小

(2/16)

請求番号：65-3

登記年月日：昭和51年3月29日

352069

真砂I丁目

1枚目と同様

地番12-① 524イ

X1+X2-K (A) Y2 - Y1 (B) (A) * (B)

	X	Y	K...	Y1 (B)	(A) * (B)
92	40715.568-	21548.352	81431.136-		
93	40714.087-	21554.088	1.481	5.736	8.495016
94	40833.418-	21669.006	116.369-	114.918	13372.892742-
95	40902.640-	21596.989	304.922-	72.017-	21959.567674
34	40944.585-	21637.341	416.089-	40.352	16790.023328-
32	40948.465-	21633.308	461.914-	4.033-	1862.899162
114	40948.665-	21557.208	465.994-	76.100-	35462.143400
51	40951.302-	21554.900	468.831-	2.308-	1082.061948
50	40964.138-	21543.637	484.304-	11.263-	5454.715952
49	40983.343-	21526.755	516.345-	16.882-	8716.936290
48	40996.228-	21515.432	548.435-	11.323-	6209.929505
47	41031.192-	21484.717	596.284-	30.715-	18314.863060
46	41044.216-	21473.276	644.272-	11.441-	7371.115952
45	41057.454-	21461.637	670.534-	11.639-	7804.345226
44	41070.250-	21450.430	696.568-	11.237-	7827.334616
65	41077.553-	21443.945	716.667-	6.415-	4597.418805
64	41073.902-	21439.731	720.319-	4.204-	3028.221076
67	41081.122-	21433.436	723.888-	6.345-	4593.069360
66	41084.825-	21437.530	734.811-	4.154	2052.404894-
116	41113.001-	21412.845	766.690-	24.745-	18971.744050
117	41047.717-	21338.321	729.582-	74.524-	54371.368968
118	41043.749-	21333.792	660.330-	4.529-	2990.634570
62	41037.715-	21326.934	650.328-	6.888-	4479.459264
61	41034.164-	21330.151	640.743-	3.247	2080.492521-
60	41030.070-	21325.342	633.098-	4.809-	3044.568282

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7年6月26日

千葉地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年3月29日

352070

真砂1丁目 1枚目と同様

5,511,329.16 ⁶/₁₆

地番	12-①	ア	イ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	コ	カ	キ	ク	ケ	コ
12-①	ア	イ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	コ	カ	キ	ク	ケ	コ	
60	41030.070-	21325.342	Y	X1+X2-K	(A) Y2 - Y1	(B)	(A) * (B)								
63	41033.556-	21322.156	Y	K ...	81431.136-										
91	41003.657-	21288.026	Y	632.490-	3.186-	2015.113140									
92	40715.568-	21548.352	Y	606.077-	34.130-	20685.408010									
				288.089-	260.326	74997.057014-									
				2 S	130558.542827										
				S	65279.271413										
				面積	65279.27 m ²										

千葉市長

点検者

これは図面に記載されている数値を証明した書面である。
令和7年6月26日 千葉地方裁判所

A3をA4に縮小

登記官

(6/16)

請求番号：65-3

登記年月日：昭和51年3月29日

352071

真砂1丁目

1枚目と同様

地番 12-② 5541

5, 51, 3, 29, 16

	X	Y	X1+X2-K (A)	Y2 - Y1 (B)	(A) * (B)
115	41121.581-	21422.638	K... 82042.266-		
36	41117.402-	21426.318	196.717-	3.680	723.918560-
37	41109.398-	21433.365	184.534-	7.047	1300.411098-
38	41078.939-	21460.105	146.071-	26.740	3905.938540-
39	41065.976-	21471.502	102.649-	11.397	1169.890653-
40	41051.340-	21484.387	75.050-	12.885	967.019250-
41	41038.584-	21495.581	47.658-	11.194	533.483652-
42	41025.198-	21507.344	21.516-	11.763	253.092708-
43	41013.063-	21518.008	4.005	10.664	42.709320
9	40963.277-	21561.743	65.926	43.735	2883.273610
10	40962.439-	21562.623	116.550	0.880	102.564000
11	40961.849-	21563.662	117.978	1.039	122.579142
12	40961.671-	21564.850	118.746	1.188	141.070248
52	40961.618-	21588.313	118.977	23.463	2791.557351
53	40961.589-	21595.079	119.059	6.766	805.553194
68	40961.602-	21595.219	119.075	0.140	16.670500
71	40967.142-	21595.247	113.522	0.028	3.178616
70	40967.117-	21604.879	108.007	9.632	1040.323424
69	40961.578-	21604.850	113.571	0.029-	3.293559-
16	40961.507-	21629.301	119.181	24.451	2914.094631
17	40961.638-	21630.509	119.121	1.208	143.898168
18	40962.325-	21631.518	118.303	1.009	119.367727
21	41021.133-	21688.024	58.808	56.506	3323.004848

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7年6月26日 千葉地方裁判所

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年3月29日

352072

真砂1丁目

1枚目と同様

地番 12-② テンメイ

(A) * (B)

	X	Y	X1+X2-K (A)	Y2 - Y1 (B)	(A) * (B)
21	41021.133-	21688.024	K...	82042.266-	
107	41104.904-	21600.871	83.771-	87.153-	7300.893963
108	41187.721-	21680.644	250.359-	79.773	19971.888507-
72	41259.645-	21605.816	405.100-	74.828-	30312.822800
73	41254.665-	21597.308	472.044-	8.508-	4016.150352
74	41249.516-	21588.735	461.915-	8.573-	3959.997295
75	41244.271-	21580.221	451.521-	8.514-	3844.249794
76	41238.930-	21571.766	440.935-	8.455-	3728.105425
77	41233.495-	21563.373	430.159-	8.393-	3610.324487
78	41227.964-	21555.041	419.193-	8.332-	3492.716076
79	41222.341-	21546.772	408.039-	8.269-	3374.074491
80	41216.624-	21538.567	396.699-	8.205-	3254.915295
81	41210.815-	21530.428	385.173-	8.139-	3134.923047
82	41204.914-	21522.354	373.463-	8.074-	3015.340262
83	41198.923-	21514.348	361.571-	8.006-	2894.737426
13	41196.655-	21511.387	353.312-	2.961-	1046.156832
14	41194.207-	21508.191	348.596-	3.196-	1114.112816
84	41192.842-	21506.409	344.783-	1.782-	614.403306
85	41186.671-	21498.540	337.247-	7.869-	2653.796643
86	41180.412-	21490.741	324.817-	7.799-	2533.247783
87	41174.066-	21483.013	312.212-	7.728-	2412.774336
88	41167.633-	21475.357	299.433-	7.656-	2292.459048
89	41161.113-	21467.774	286.480-	7.583-	2172.377840
90	41158.997-	21465.350	277.844-	2.424-	673.493856
115	41121.581-	21422.638	238.312-	42.712-	10178.782144

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7年6月26日 千葉地方方法務局 登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年3月29日

352073

真砂1丁目

1枚目と同様

地番 12-2-27

X

Y

X1×X2-K (A) Y2 - Y1 (B)

(A) × (B)

5,51,3,29,16

2 S 87251.763569

S 43625.881784

面積 43625.88 m²

千葉市長

点検者

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7年6月26日 千葉地方法務局

登記官

A3をA4に縮小

【物件 1】

51-7-30

昭和五十四年四月六日
製作年月日

製作者

申請人

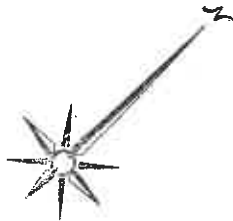
各階建物平面図

51-7-30

168483

家屋番号 真砂1丁目12番1-458

建物の所在 千葉市真砂1丁目12番地1



建物図面

13

7

1-11-13号棟 建物の存する部分と隣接する建物番号 202

12-2

12-1

12-3

10

12-4

9

8

道路

道路

道路

縮尺 1/200

1/1

登記年月日：昭和51年7月30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7年6月26日 千葉地方裁判所

登記官

A3をA4に縮小

(1/2)

請求番号：65-4

【物件1】

登記年月日：昭和51年7月30日

51-7-30

建物階平面図
 各階平面図

168484

真砂/丁目 12番1-458

千葉市真砂1丁目12番地1

家屋番号

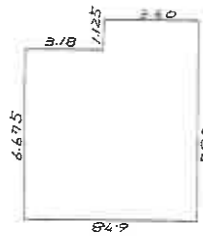
建物の所在

昭和五十年四月五日
 制作年月日

制作者

申請人

各階平面図



求積

$$\begin{aligned}
 &6.675 \times 3.18 = 21.2265 \\
 &7.80 \times 3.60 = 28.0800 \\
 &49.5065 \\
 &\text{求面積} \quad 47.30 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

1-11-13号地 建築物の存する部分之階 建物番号202.

縮尺 1/200

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年6月26日 千葉地方事務所

登記官

A3をA4に縮小

【物件2】

5.1 = 7 = 30

昭和 年 月 日
制作年月日

制作者

申請人

建物階平面図

168889

12番1-661

千葉市真砂1丁目12番地1

家屋番号

建物の所在



建物図面

道路

12-1

12-2

12-3

12-4

10

縮尺 1/2000 1/

登記年月日：昭和51年7月30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7年6月26日 千葉地方方法務局

登記官

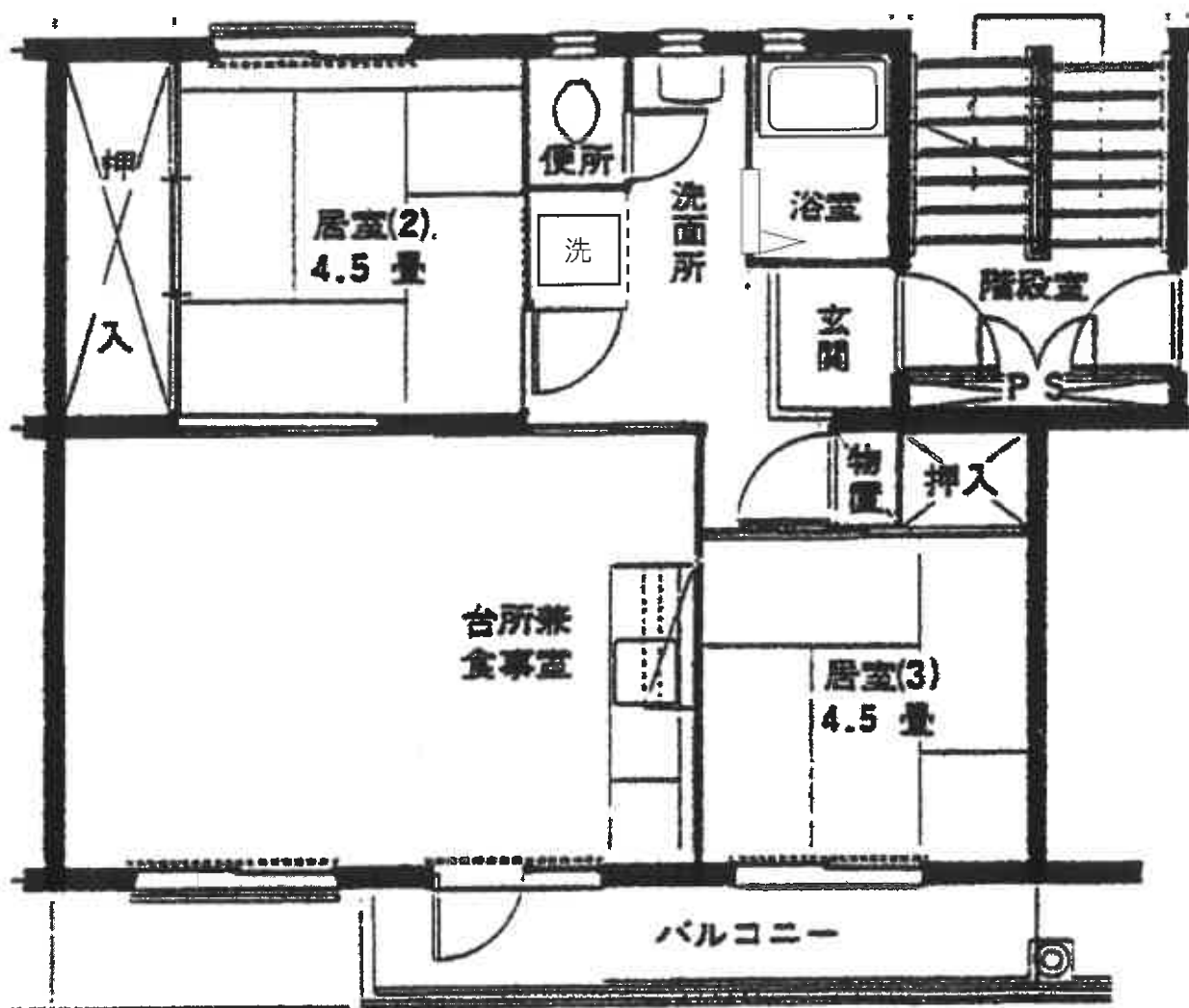
(1/2)

請求番号：65-5

A3をA4に縮小

【間取図】

〔物件1〕



管理組合保管の間取図を基に評価人にて一部修正