

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 8 月 27 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 船橋市習志野台四丁目 6 1 5 番地 2

建物の名称 パークホームズ北習志野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 習志野台四丁目 6 1 5 番 2 の 1 0 9

建物の名称 1 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 7 1 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 船橋市習志野台四丁目 6 1 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 4 3 . 3 4 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 3 7 7 3 0 1 分の 6 4 2 8



物件明細書

令和 7年 6月20日

千葉地方裁判所民事第4部

子 聰 家 百 官 記 書 所 判 裁

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】

転借人Aが占有している。同人の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 船橋市習志野台四丁目6 1 5番地2

建物の名称 パークホームズ北習志野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目6 1 5番2の109

建物の名称 109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.71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 船橋市習志野台四丁目6 1 5番2

地 目 宅地

地 積 1943.34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 377301分の6428



令和7年（ケ）第26号
令和7年3月7日受理
令和7年6月2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 船橋市習志野台四丁目 6 1 5 番地 2

建物の名称 パークホームズ北習志野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 習志野台四丁目 6 1 5 番 2 の 1 0 9

建物の名称 1 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 7 1 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 船橋市習志野台四丁目 6 1 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 4 3 . 3 4 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 3 7 7 3 0 1 分の 6 4 2 8



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市習志野台4-53-1-109	
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異なる (☐ 主である建物 ☐ 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 12,920円 修繕積立金 16,780円 専用庭使用料 840円 合 計 30,540円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年3月分～令和7年5月分 計86,600円 上記金員に対する年18%の遅延損害金
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある	
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

占有者及び占有権原			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ネクスト ☐ 債務者 ☒	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A、株式会社ネクスト代表者) ☒ 文書(☒ サブリース契約書) ☒ 陳述(☒ A、株式会社ネクスト代表者) ☒ 文書(☒ 住宅賃貸借契約書等)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 1 年 1 月 2 月 2 4 日	
最初の契約等	契約日	令和 1 年 1 月 2 月 2 4 日	
	期間	令和 1 年 1 月 2 月 2 4 日から ☒ 令和 4 年 1 月 2 月 2 3 日まで 3 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新 ☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 4 年 1 月 2 月 2 4 日から ☒ 令和 7 年 1 月 2 月 2 3 日まで 3 年間 ☐ 期間の定めなし 令和 6 年 2 月 2 4 日から ☒ 令和 8 年 2 月 2 3 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他() ☐ 所有者 ☒ その他(株式会社ネクスト)	
	借主	☒ 占有者(株式会社ネクスト) ☐ その他() ☒ 占有者(☒ A) ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月 金 8 8, 0 0 0 円 (毎月 2 5 日限り 当月分支払) ☐ 前払() ☐ 相殺() 毎月 金 8 9, 0 0 0 円 (毎月 2 7 日限り 翌月分支払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円 ☐ ない ☐ 敷金 ☒ 保証金 ☒ ある [金 1 7 8, 0 0 0 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		その他、管理費(共益費)月額 9, 0 0 0 円 保証金は解約時に償却	
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	
		占有開始時期(サブリース契約書で定められている引渡予定日)は、抵当権設定年月日と同日になっているが、本件においては、抵当権に対抗できず、明渡しが猶予されるに留まるものであると思料される。 1 左記のサブリース契約を基礎とする転貸借契約である。 2 ☒ A の家族は占有補助者である。 3 重要事項説明書には抵当建物使用者の引渡しの猶予(民法 3 9 5 条)と同旨の記載がある。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

管理規約においては、未払金について年18%の割合による遅延損害金を請求することができる
と定められているが、本件においては遅延損害金を買受人に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及び電話での聴取による。）

■ 本建物について（各部屋の配置については、11枚目「間取略図」参照）

- 1 6階建の集合住宅の1階部分に位置する南西向きの中間住戸（109）であり、南西側のテラス
の前面は専用庭になっている（間取りは3LDK+WIC）。
- 2 築後約21年経過しているが、一定のリフォームが行われており、室内には通常の使用に伴う損
耗等が見受けられた程度である。

■ 本建物を含む一棟の建物（パークホームズ北習志野）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（評価人の調査による。）。

「物置・便所」（家屋番号：習志野台4丁目615番2の1）

「物置」（家屋番号：習志野台4丁目615番2の2）

「物置」（家屋番号：習志野台4丁目615番2の3）

「物置」（家屋番号：習志野台4丁目615番2の4）

「物置」（家屋番号：習志野台4丁目615番2の5）

「物置」（家屋番号：習志野台4丁目615番2の6）

「物置」（家屋番号：習志野台4丁目615番2の7）

「物置」（家屋番号：習志野台4丁目615番2の8）

「物置」（家屋番号：習志野台4丁目615番2の9）

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合377301分の6428））について

本建物を含む一棟の建物（パークホームズ北習志野）及びその附属施設等の敷地として利用され
ている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 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 の夫 (占有者の夫)	1 本建物には家族で住んでいます。住み始めたのは2～3年前からで、1度更新をしています。 2 債務者兼所有者が本建物に住んでいたことがあるかどうかは分かりませんが、集合郵便受けに債務者兼所有者の姓をテープで表示しているのは、賃貸で入居する際に、それが条件になっていたからです。債務者兼所有者宛に届いた郵便物はまとめて賃貸管理会社へ送ることになっています。今回の競売のことについては、調査協力依頼文書を見て初めて知ったので、賃貸管理会社や債務者兼所有者からは何も連絡がありません。 3 調査日時については、妻とも相談して改めて連絡します。 (以上、令和7年3月25日電話で聴取)
■ A 及び その夫 (占有者及びその夫)	1 ここには私達が家族で住んでおり、室内で小型犬を1匹飼っています。 2 賃貸借契約の内容は「住宅賃貸借契約書」及び「重要事項説明書」とおりです。写しを取ってもらって構いません。一度更新しており、更新契約書を作ったかどうかははっきりしませんが、更新の案内が来て、更新料を支払っています。 3 入居してから室内はそのままの状態です。壁紙の貼り替え等のリフォームがされていると思います。 4 室内のインターネット回線設備に不具合があり、壁面の差込口にケーブルを繋いでもインターネットに接続できないので、自分で無線接続にして対応しています。このほか、洗面台の吐水口から水が止まらなくなってしまったことがあったので、賃貸管理会社に連絡して修繕してもらいました。結露しやすいので、季節によって除湿器を使用しています。その他に住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。リビングダイニングと洋室(2)との間の引き戸は取り外してあるだけで、壊れているわけではありません。 5 隣接住戸との間で騒音トラブルはありません。このマンション内での事件や事故についての話も聞いたことはありません。 (以上、令和7年4月18日物件所在地で面談)
■ 申立債権者担当者	1 本件は3回の延滞による期限の利益喪失で競売の申立てに至っており、当然、債務者兼所有者に対しては、自分で住むためのものということで融資しています。投資用の融資ではありません。 2 本建物には別の方が住んでおり、サブリース会社が関与しているということは、こちらでも把握しているので、賃料の差押えの手続きを取っているところです。 (以上、令和7年4月21日電話で聴取)
■ (株)A初任代表者 (賃借人兼転貸人会社 代表者)	本建物については当社が貸主になっているので、照会書をお送り頂ければ債務者兼所有者と当社との間のサブリース契約書を提出するようにします。 (以上、令和7年4月21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

(5 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
■ ㈱フォアネクスト代表者 (貸借人兼転貸人会社代表者)	1 サブリース契約の契約締結年月日は同契約書記載の引渡し予定日です。 2 鍵番号だとかが分からないので、サブリース契約書の鍵受け渡し確認欄は空白になっており、契約後に受け渡しです。 (以上、令和7年5月16日電話で聴取) ■ A ■さんが昨日退去したという連絡を受けたので、お知らせしておいた方が良くと思って電話しました。一応、室内に残置物がないかどうか今度の日曜日に私が確認に行こうと思っています。 (以上、令和7年5月20日電話で聴取)
■ 管理会社担当者	管理費等の回答書に記載したとおり、遅延損害金の請求について、5月24日開催の理事会で管理組合の意向を確認し、本件においては買受人に遅延損害金を請求しないということになりました。 (以上、令和7年5月29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

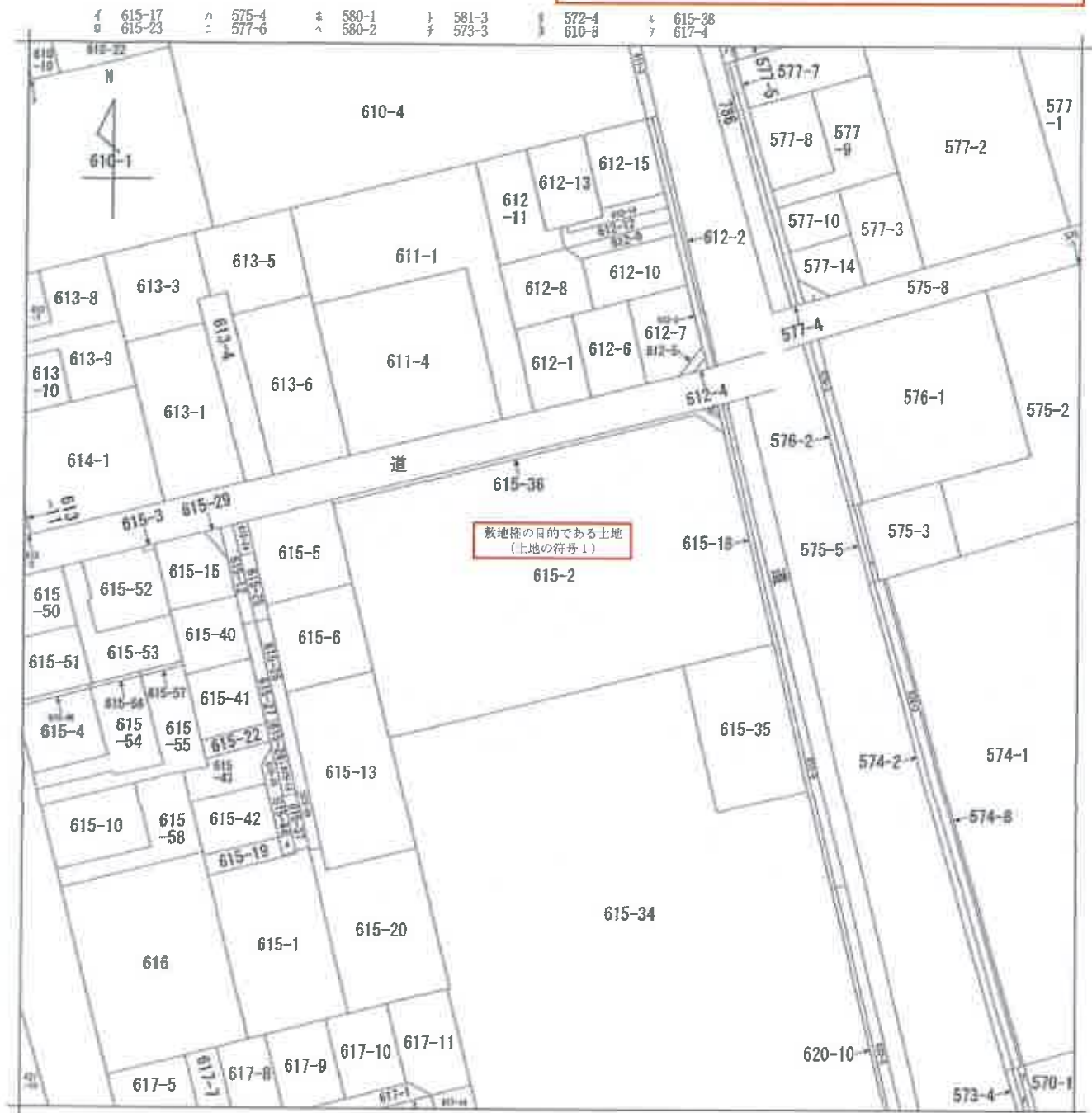
(6 枚目)

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3月11日 (火) 12:05 - 12:15	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 (の夫から連絡あり。)
令和7年3月12日 (水)	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(その後もFAXの再送及び電話により回答 を求めた。) (令和7年5月13日、FAXで回答あり。)
令和7年3月25日 (火) 17:05 - 17:20	当庁執行官室 (電話)	 の夫と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整(その後、 からも連絡 があり、立入調査日時を調整した。)
令和7年3月26日 (水) 11:05 - 11:15	千葉地方法務局 船橋支局	本建物及び敷地権の目的である土地(符号1)の登 記事項証明書(全部事項証明書)の交付を請求 (申立添付書類は現在事項証明書のみ)
令和7年4月18日 (金) 20:00 - 21:40	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、 及びその夫と面談 (立入調査日時調整の結果、夜間調査)
令和7年4月21日 (月) 10:55 - 11:00	当庁執行官室 (電話)	申立債権者に電話し、競売手続に至った事情を聴取
令和7年4月21日 (月) 11:00 - 11:05	当庁執行官室 (電話)	株式会社フォアネクストに電話し、賃貸借契約関係 を聴取、賃貸借契約に関する照会書をFAXで送信 (令和7年5月12日、FAXで提出あり。)
令和7年4月21日 (月) 13:40 - 13:50	千葉地方法務局	株式会社フォアネクストの法人登記事項証明書の交 付を請求
令和7年4月21日 (月)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録)(応答なし。)
令和7年5月16日 (金) 16:50 - 16:55	当庁執行官室 (電話)	株式会社フォアネクストに電話し、サブリース契約 書の内容を確認
令和7年5月20日 (火) 10:35 - 10:40	当庁執行官室 (電話)	株式会社フォアネクストに電話し、 が退 去した旨を聴取
令和7年5月29日 (木) 16:55 - 17:00	当庁執行官室 (電話)	管理会社に電話し、管理費等に関する遅延損害金の 取り扱いを確認
(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 7 年 4 月 1 8 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

(7 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繪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

野志 4丁目

A	習志野台 4 丁目
B	習志野台 4 丁目

請求部	所在	船橋市習志野台四丁目				地番	615番2			
出力縮	1/600	精度分		照会番号又は記号		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					備考年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年1月22日

千葉地方法務局

整理番号：H36322-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成16年7月9日

これは図面に記載されている内容と証明した事項である。

（千葉県地方建設局 地籍課 支庁管理課）

令和7年1月22日

千葉県地方建設局

登記簿

請求番号：27-1

532127

地番

615-2-36

地積と用途(鑑)

土地の所在
船橋市習志野台四丁目

求積表

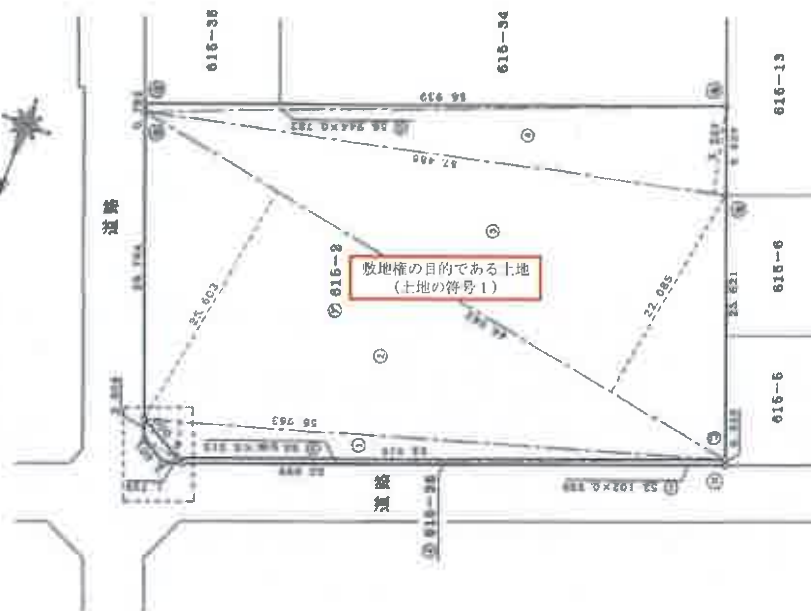
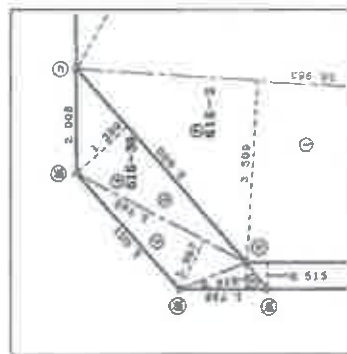
地番	615-2	延べ面積	原面積
①	58.962	7.408	199.803157
②	58.042	28.803	1831.385388
③	56.082	22.085	1458.978270
④	57.485	8.557	431.907702
⑤	58.944	0.782	44.380308
合計			3886.685793
合計地積			1943.34

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

地番	615-36	延べ面積	原面積
①	53.102	0.633	28.408670
②	53.618	0.313	27.580740
③	1.739	0.313	0.892883
④	3.740	1.067	3.890830
⑤	5.000	1.330	0.650000
合計			37.588473
合計地積			33.75

税合計地積 1977.09 ㎡

拡大図 1/100



地番	615-2	延べ面積	原面積
①	58.962	7.408	199.803157
②	58.042	28.803	1831.385388
③	56.082	22.085	1458.978270
④	57.485	8.557	431.907702
⑤	58.944	0.782	44.380308
合計			3886.685793

作製者

(平成16年7月5日作製)

申請人

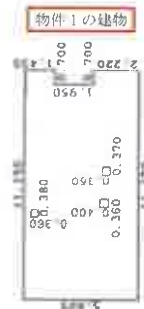
500

平成16年7月9日 登記

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

136737

圖面階各



水電費		電話		其他	
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

床面積 60.71

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

平成26年 2024 年 4 月 20 日 発行

建 物 圖 面

家屋番号	昭和三十九年 615番地の109
建物の所在	船橋市習志野台四丁目615番地2

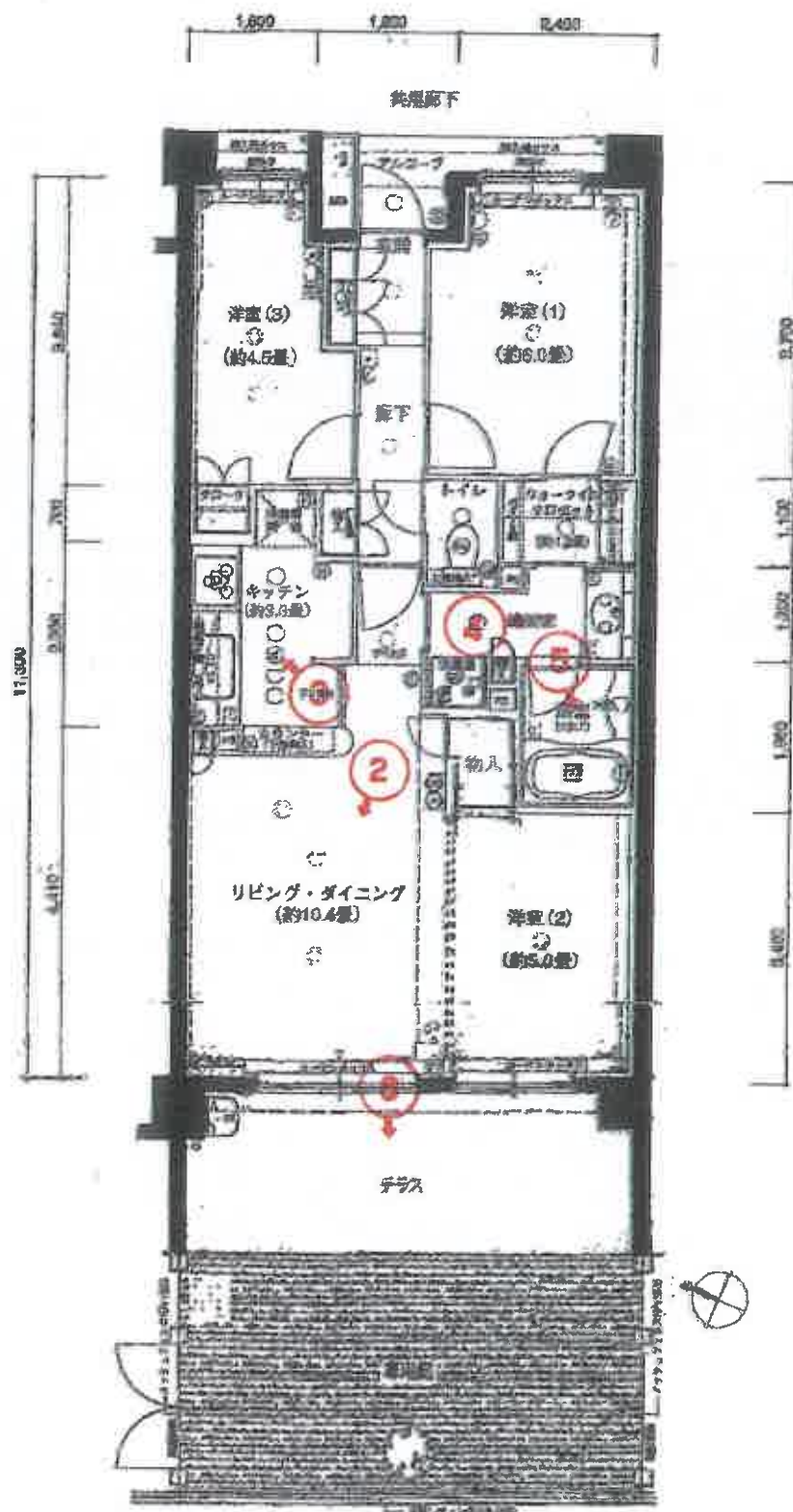
著

縮尺 $1/250$

人 類 中

縮尺 1/500

《 間 取 略 図 》



販売時パンフレットに基づき作成

評価人より受領

(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



洗面室 ④



浴室 ⑤



テラス（専用庭）⑥



副 本

令和 7 年 (ケ) 第 26 号

令和7年4月18日 現 地 調 査

令和7年5月29日 評 価

第 2025 - 018 号 発 行 番 号

令和7年6月2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 14,130,000 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) 「船橋市習志野台4-53-1-109」
番 号	特 記 事 項		
1	1. 買受人に対抗できない占有権原（6か月の明渡猶予適用）が付着している。 2. 管理費等の滞納がある。		

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 船橋市習志野台四丁目 6 1 5 番地 2

建物の名称 パークホームズ北習志野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 習志野台四丁目 6 1 5 番 2 の 1 0 9

建物の名称 1 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 7 1 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 船橋市習志野台四丁目 6 1 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 4 3 . 3 4 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 3 7 7 3 0 1 分の 6 4 2 8

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	京成松戸線「習志野」駅の北東方 約 600m（道路距離，以下同じ） 京成松戸線・東葉高速鉄道「北習志野」駅の南東方 約 1 k m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は，一般住宅，共同住宅の外，駐車場等も見られる住宅地域である。地勢はほぼ平坦で，日照・通風は普通である。「船橋市ハザードマップ」によれば，対象土地は，洪水，内水，高潮及び津波の浸水想定区域として公表はされていない。	
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 20m，建築基準法第22条指定区域，景観計画区域，宅地造成等工事規制区域
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	1,943.34㎡（登記数量とほぼ同じ） 北東角に隅切りがあるほぼ長形状の画地 （北西）約 53.5m × 約 30.5～34.2m 敷地内ほぼ平坦 377,301 分の 6,428（所有権） 角地，北西側市道・北東側市道：ほぼ等高
接面道路の状況	北西側（市道）	路線名（58-019号線） 幅員（約 6m）
	連続性（普通）	舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（両側）
	北東側（市道）	路線名（00-132号線） 幅員（約 6m）
	連続性（普通）	舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（両側）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北西側：建築基準法42条1項1号 北東側：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
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	パークホームズ北習志野及び関連施設の敷地
	隣 地	・北東側：市道を介して一般住宅 ・北西側：市道を介して一般住宅，駐車場 ・南東側：公園，共同住宅 ・南西側：低層店舗，アパート，一般住宅

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. 対象土地はマンション開発された敷地等であり、現地調査等からも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、6階建の共同住宅及び関連施設等の敷地のため、地下埋設物の存否は確認出来ないが、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. 船橋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には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 対象土地及び周辺地域において、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月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推測される。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パークホームズ北習志野	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 49戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成16年8月2日 新築 (登記記載)
	経過年数	約 21 年
	経済的残存耐用年数	約 24 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	アスファルト露出断熱防水仕上
	外壁	タイル, 一部吹付タイル
	内壁	タイル, 吹付タイル, 大理石外
	天井	リシン吹付外
	床	タイル, 長尺シート外
	その他	—
設備等	供給処理設備	電気, 都市ガス, 上水道, 公共下水道
	エレベーター	9人乗1基
	駐車場	32台分 (機械式3段: 30台, 平置式: 108号室専用1台, 110号室専用1台) (特記事項2参照)
	集会所	無
	その他	管理室, オートロック設備, メールコーナー, 宅配ボックス, テレビ共視聴設備, 駐輪場 (敷地内), ゴミ置場 (敷地内) 等
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	パークホームズ北習志野管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス(株)
	管理形態	日勤 月; 8:00~10:00 水~土; 8:00~13:00 火・日; 休み
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成16年1月19日，第HPー03ー01135号 完了検査：平成16年8月6日，第HPー03ー01135号 2. 管理会社からのヒアリングによれば，現在，機械式駐車場には5台の空きがあるとのことである。駐車場使用料は，上段：9,200円／月・台，中段：8,000円／月・台，下段：8,000円／月・台とのことである。 3. 次の規約設定の共用部分がある。 ・ 家屋番号：習志野台4丁目615番2の1 種類：物置・便所 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 4.62㎡ ・ 家屋番号：習志野台4丁目615番2の2 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 0.45㎡ ・ 家屋番号：習志野台4丁目615番2の3 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：2階部分 0.45㎡ ・ 家屋番号：習志野台4丁目615番2の4 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：3階部分 0.45㎡ ・ 家屋番号：習志野台4丁目615番2の5 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：4階部分 0.45㎡ ・ 家屋番号：習志野台4丁目615番2の6 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：5階部分 0.45㎡ ・ 家屋番号：習志野台4丁目615番2の7 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：6階部分 0.47㎡ ・ 家屋番号：習志野台4丁目615番2の8 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：6階部分 0.32㎡ ・ 家屋番号：習志野台4丁目615番2の9 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：6階部分 0.66㎡
---------	--

特 記 事 項	4. 管理会社からのヒアリングによれば、ペットの飼育は可（「ペット飼育細則」がある）とのことである。 5. 管理会社からのヒアリングによれば、平成28年7月に第1回目の大規模修繕工事を行なっているとのことである。今後計画は未定とのことである。 6. 管理会社提出の回答書によれば、令和6年10月31日現在の修繕積立金の合計額は、76,267,648円とのことである。 7. 管理会社からのヒアリングによれば、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月及び10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったとのことである。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	6階建の1階部分 (109号室) (南西向き, 中間住戸)	
床 面 積	(公簿) 60.71㎡ (壁芯) 64.28 ㎡ (パンフレットによる)	
間 取 り	3LDK+ウォークインクローゼット (別添「間取略図」参照)	
バルコニー等	テラス	約 11.60㎡ (パンフレットによる)
	専用庭	約 17.09㎡ (パンフレットによる)
仕 様	天 井	ビニールクロス貼外
	床	フローリング外
	内 壁	ビニールクロス貼外
	設 備	システムキッチン, 水洗トイレ, 洗面台, ユニットバス外 (電気, 都市ガス, 水道, 公共下水道)
	そ の 他	ー
保守管理の状態	経年による汚れ, 損耗・損傷等が見られる外は, 特段の不具合等は見られなかった。占有者の陳述によれば, ①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合はない②住設機器の作動状況に特段不具合はない③洋室 (3) のモジュラージャックが繋がらないが, 洋室 (1) のモジュラージャックについては, 使用したことがないので不明である④洋室 (2) の扉は, 賃貸人の同意を得て入居時に取り外しており, 扉は洋室 (3) に保管してある⑤全体的に湿気が多い感じがするが, カビ等は発生していないとのことである。小型犬を1匹飼っているが, 動物臭や傷等は確認出来なかった。保守管理状況は, 概ね普通程度と判断される。	
管 理 費 等	管 理 費	12,920円/月
	修繕積立金	16,780円/月
	専用庭使用料	840円/月
	滞 納 額	令和7年4月末日現在 : 86,600円 (令和7年3月分～令和7年5月分) 《滞納額内訳》 ・管理費 : 33,740円 ・修繕積立金 : 50,340円 ・専用庭使用料 : 2,520円 上記滞納額に対する遅延損害金 : 0円 管理会社の陳述によれば, 本件については, 遅延損害金 (年18%) は請求しないとのことである。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	原賃借人 (法人) が, 債務者兼所有者から賃借し, 転借人 (個人) に転貸し, 転借人が自宅として占有・使用している。(特記事項1参照)	

特 記 事 項	1. 原賃借人（法人）及び占有者である転借人提出の書類及び転借人の陳述等によれば、現在の賃貸借関係は次の通りである。 ①原賃貸借 ・ 賃貸人：債務者兼所有者 ・ 賃借人：法人 ・ 占有開始時期：令和1年12月24日 ・ 契約期間：令和4年12月24日から令和7年12月23日 （当初契約期間の満了後に自動更新） ・ 賃料：月額88,000円 ・ 敷金・保証金：無 ②転貸借 ・ 転貸人：法人（原賃借人） ・ 転借人：個人（占有者） ・ 占有開始時期：令和4年2月24日 ・ 契約期間：令和6年2月24日から令和8年2月23日（当初の契約期間は、令和4年2月24日から令和6年2月23日。占有者の陳述によれば、更新契約書等の書面の締結はないが、当初契約書の「更新に関する事項」に記載の更新料を支払っているとのこと） ・ 賃料：月額89,000円 ・ 共益費・管理費：月額9,000円 ・ 保証金：178,000円（賃料2か月） 解約時に賃料2か月相当額を償却（償却分には原状回復費（ハウスクリーニング代）が含まれる） 以上から、原賃借権は、最先順位の抵当権と同日付で設定されていることから、抵当権が優先し、買受人に対抗できない占有権原（6か月の明渡猶予適用）であると判断される。
---------	---

第5 評価額算出の過程

本件においては、比準価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

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
373,000	0.89	60.71	1.00	20,154,000

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；△ 8 開口部の方位；± 0 専用庭；+ 2
(相乗積) 改修費用等；△ 5

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ± 0 % 本件占有権原は引受とならないので、不要と判断した。

2 収益価格の試算

目的物件は賃貸に供されている建物であり、その賃貸（転貸借）状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸（転貸借）条件を参考として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 還 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	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(6.9 %)	エ×オ	ア+カ
	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,184,938 円	593,020 円	7.2 %	7,989,297 円	0.8186	6,540,039 円	7,724,977 円
(15.3 %)					(84.7 %)	=7,725,000 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

$$\frac{1}{(1 + 6.9\%)^3} = 0.818590847$$

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	20,154,000 円
収益価格	7,725,000 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 17,668,000 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
17,668,000	1.00	0.80	1.00	—	14,130,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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： 滞納管理費等については、評価額に対して占める割合が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 地積測量図（写）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 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

公 図 (写)



(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。

地番区域見出し
習志野台 4丁目
A
B
習志野台 4丁目

請求部	所在	船橋市習志野台四丁目				地番	615番2			
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					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

(千葉地方方法務局船橋支局管轄)

令和7年1月22日

千葉地方方法務局

整理番号: H36322-1

登記官

(1/1)

532127

地積測量図

番 615-2、-36

土地の所在 船橋市習志野台四丁目

求積表

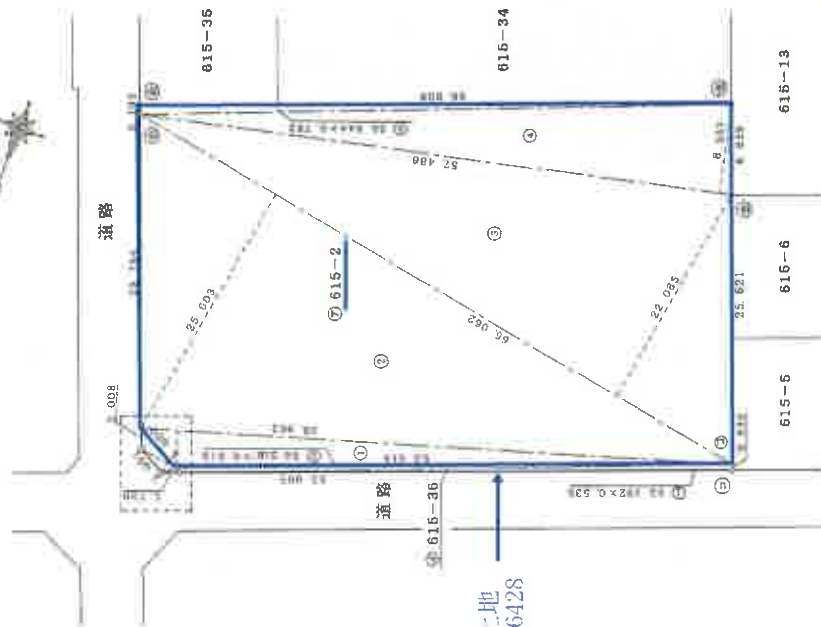
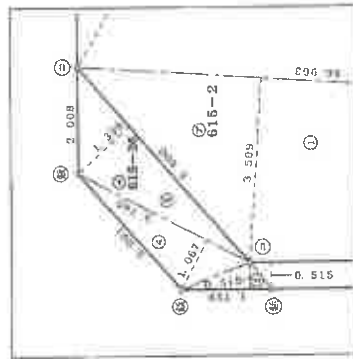
地番	① 615-2	底辺	高さ	積面積
①	56.963	3.503		199.883167
②	66.062	25.603		1691.393386
③	66.062	22.085		1458.978270
④	57.436	8.557		491.907702
⑤	50.944	0.782		44.530208
合計				3886.805733
合計地積				1943.34 m ²

地番	② 615-36	底辺	高さ	積面積
①	53.102	0.533		28.403470
②	53.516	0.513		27.560740
③	1.739	0.513		0.893585
④	3.740	1.067		3.990580
⑤	5.000	1.330		6.650000
合計				67.506475
合計地積				33.7532375 m ²

総合計地積 1977.09 m²

敷地権の目的である符号1土地
敷地権の割合：377301分の6428

拡大図1/100



境界線	地積測定の種類
①	直線
②	曲線
③	直線
④	直線
⑤	直線
⑥	直線
⑦	直線
⑧	直線
⑨	直線
⑩	直線
⑪	直線
⑫	直線
⑬	直線
⑭	直線
⑮	直線
⑯	直線
⑰	直線
⑱	直線
⑲	直線
⑳	直線
㉑	直線
㉒	直線
㉓	直線
㉔	直線
㉕	直線
㉖	直線
㉗	直線
㉘	直線
㉙	直線
㉚	直線
㉛	直線
㉜	直線
㉝	直線
㉞	直線
㉟	直線
㊱	直線
㊲	直線
㊳	直線
㊴	直線
㊵	直線
㊶	直線
㊷	直線
㊸	直線
㊹	直線
㊺	直線
㊻	直線
㊼	直線
㊽	直線
㊾	直線
㊿	直線

申請人

平成16年7月5日作製

作製者 土地家屋調査士

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方自治局 船橋支局管理)

令和7年1月22日 千葉県地方自治局

登記官

登記年月日：平成16年10月13日

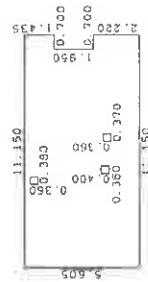
136737

各階平面図

建物図面

家屋番号 習志野台四丁目
615番2の109

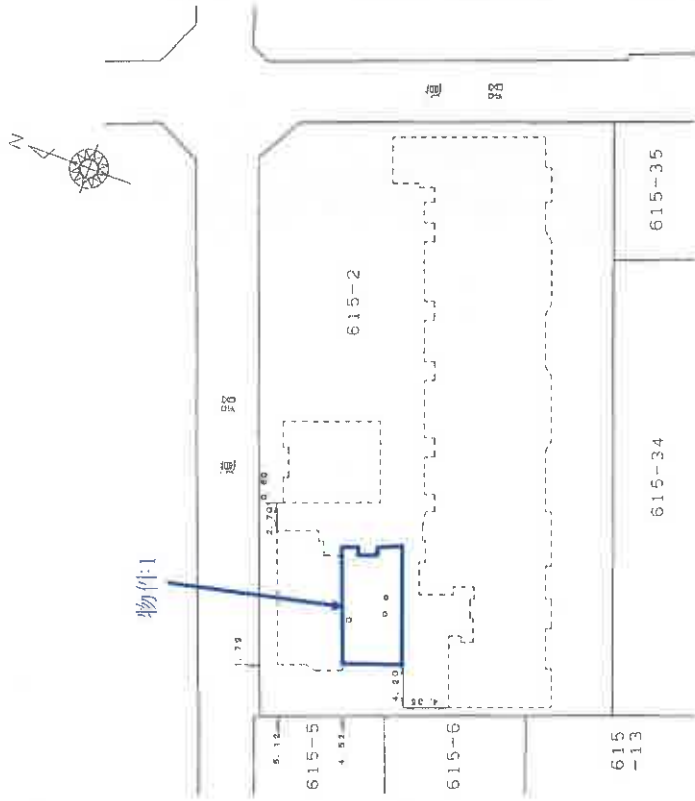
建物の所在 船橋市習志野台四丁目615番地2



表積表

10.450	x	5.600	=	58.57250
0.700	x	1.435	=	1.00450
0.700	x	2.220	=	1.55400
0.380	x	0.360	=	-0.13680
0.360	x	0.400	=	-0.14400
0.370	x	0.380	=	-0.13320
計				60.710750

床面積 60.71 m²



平成16年10月13日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

複写機にてA3をA4に縮小

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。

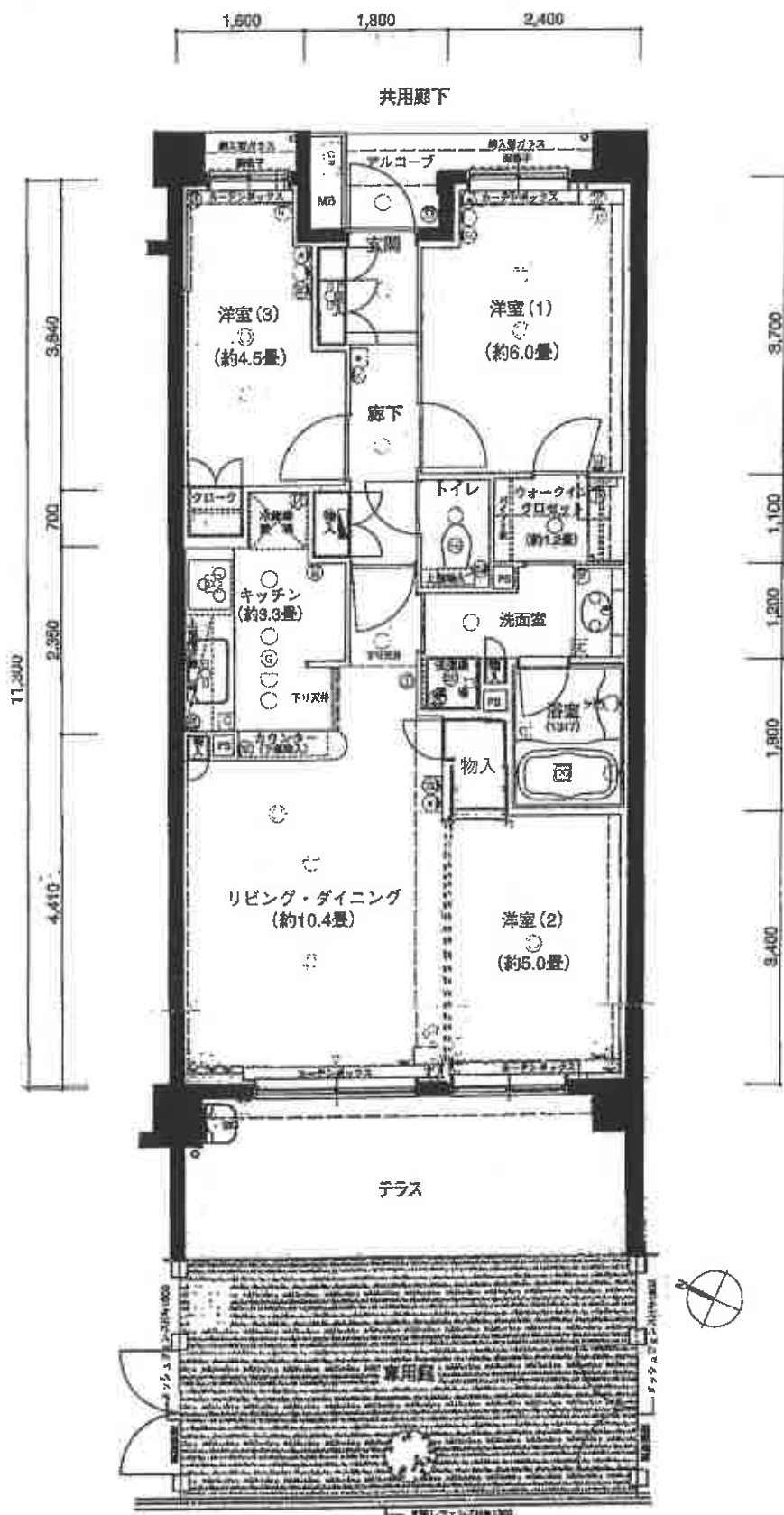
(千葉県地方務局 船橋支局管轄)

令和7年1月22日

千葉県地方務局

登記官

《 間 取 略 図 》



販売時パンフレットに基づき作成