

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 11 月 5 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 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 17 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 習志野市鷺沼二丁目 9 3 3 番地 1

建物の名称 ダイアパレス津田沼Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷺沼二丁目 9 3 3 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

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 5 6 . 4 5 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 習志野市鷺沼二丁目 9 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 7 0 9 . 7 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目 9 3 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 0 5 . 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目 9 3 4 番 1 5



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	18.15 平方メートル
(現況)	
地 目	公衆用道路
土地の符号	4
所在及び地番	習志野市鷺沼二丁目 934 番 16
地 目	宅地
地 積	1.06 平方メートル
(現況)	
地 目	公衆用道路
土地の符号	5
所在及び地番	習志野市鷺沼二丁目 934 番 20
地 目	宅地
地 積	2.70 平方メートル
(現況)	
地 目	公衆用道路
土地の符号	6
所在及び地番	習志野市鷺沼二丁目 934 番 21
地 目	宅地
地 積	15.28 平方メートル
(現況)	
地 目	公衆用道路



物 件 目 録

土地の符号 7

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番22

地 目 公衆用道路

地 積 7.27平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番25

地 目 公衆用道路

地 積 2.87平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目937番16

地 目 宅地

地 積 5.19平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 10

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目937番18

地 目 公衆用道路

地 積 0.61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 128800分の6050



物 件 目 録

土地の符号 2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 386400分の12100

土地の符号 9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 128800分の6050



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 18 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】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 ネクストライズ株式会社

期 限 定めなし

賃 料 月額 7 万 8 3 2 0 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 貸主は借主が転借人を入居させるにあたり、都度鍵交換を行う事を
予め承認するものとする。

・上記賃借権は最先の賃借権である。

・転借人 A が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 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 習志野市鷺沼二丁目933番地1

建物の名称 ダイアパレス津田沼Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷺沼二丁目933番1の202

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 56.45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 習志野市鷺沼二丁目933番1

地 目 宅地

地 積 709.74平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番12

地 目 宅地

地 積 105.25平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番15



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 18.15 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番16

地 目 宅地

地 積 1.06 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 5

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番20

地 目 宅地

地 積 2.70 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 6

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番21

地 目 宅地

地 積 15.28 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

土地の符号 7

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番22

地 目 公衆用道路

地 積 7.27平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番25

地 目 公衆用道路

地 積 2.87平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目937番16

地 目 宅地

地 積 5.19平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 10

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目937番18

地 目 公衆用道路

地 積 0.61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 128800分の6050



物 件 目 録

土地の符号 2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 386400分の12100

土地の符号 9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 128800分の6050



令和6年（ケ）第469号
令和7年 1月24日受理
令和7年 7月 8日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 習志野市鷺沼二丁目 9 3 3 番地 1

建物の名称 ダイアパレス津田沼Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷺沼二丁目 9 3 3 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

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 56.45 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 習志野市鷺沼二丁目 9 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 709.74 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目 9 3 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 105.25 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目 9 3 4 番 1 5

地 目 宅地

地 積 18.15 平方メートル
(/ 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番16

地 目 宅地

地 積 1.06平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番20

地 目 宅地

地 積 2.70平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番21

地 目 宅地

地 積 15.28平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番22

地 目 公衆用道路

地 積 7.27平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番25

地 目 公衆用道路

地 積 2.87平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目937番16

(2枚目)

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5.19平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目937番18

地 目 公衆用道路

地 積 0.61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 128800分の6050

土地の符号 2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 386400分の12100

土地の符号 9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 128800分の6050



不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	習志野市鷺沼2-11-8-202										
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 種 類 : ☐ ある 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	<table border="0"> <tr> <td>■以下のとおり (月額)</td> <td>令和7年7月1日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費 17,900円</td> <td>☐ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金 7,900円</td> <td>☒ 滞納がある</td> </tr> <tr> <td>合 計 25,800円</td> <td>令和7年4月分～令和7年6月分 計77,400円 及びこれに対する年14%の割合による 遅延損害金</td> </tr> </table>			■以下のとおり (月額)	令和7年7月1日現在	管理費 17,900円	☐ 滞納はない	修繕積立金 7,900円	☒ 滞納がある	合 計 25,800円	令和7年4月分～令和7年6月分 計77,400円 及びこれに対する年14%の割合による 遅延損害金
■以下のとおり (月額)	令和7年7月1日現在										
管理費 17,900円	☐ 滞納はない										
修繕積立金 7,900円	☒ 滞納がある										
合 計 25,800円	令和7年4月分～令和7年6月分 計77,400円 及びこれに対する年14%の割合による 遅延損害金										
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 東関東支店										
その他の事項	6枚目「その他の事項」記載のとおり										
敷 地 権	符号1～10										
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2～10) ☐ (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1～10) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)										
その他の事項	区分所有建物「ダイアパレス津田沼Ⅱ」及びその関連施設の敷地として使用されている										
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ ネクストライズ株式会社	
占有状況		☐ 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(所有者及びネクストライズ(株)担当者) ☒ 文書(サブリース契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借	
占有開始時期		平成31年2月18日	
最初の契約等	契約日	平成31年2月18日頃	
	期間	平成31年2月18日から ☒ 2025年2月末日まで 約6年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	
現在の契約等	期間	2025年3月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ ネクストライズ株式会社	
賃料・支払時期		毎月 金78,320円 (毎月10日まで、当月分払い) ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☒ 転貸可 (サブリース契約) ☐	
その他		管理費：12,000円	
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 抵当権設定登記と賃貸借契約に基づく本建物の引渡しの先後は不明である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

その他の事項

■ 物件1について

- 1 3LDKの住宅である（各部屋の配置については、18枚目「間取図」参照）。
- 2 各室内の状況は以下のとおり。
 - 1) 和室には特段大きな家具はない。
 - 2) リビングダイニングは、テレビ・食器棚・テーブル・ソファがある。
 - 3) 洋室（1）は、寝室として使用され、ベッド等がある。
 - 4) 洋室（2）には、洋タンスがある。
- 3 室内全体として、床や壁クロスも特別な損耗・損傷等はなく、保守管理の状態は普通。

■ その他

- 1 Aは、調査日として設定・臨場した令和7年3月3日に、調査の立入り及び室内の写真撮影を強く拒否する姿勢を示した。その意思は、当職が報告書への写真の添付が法律上の根拠（規則29条2項）に基づくものであること、撮影した写真に対するプライバシーには十分配慮することを、数日間にわたり複数回説得を試みたが変わることはなかった。

この様なAの強い意思やその他の事情が存したことから、上記のとおり写真に代えて当職の認識した室内の具体的な状況を記載することとし、本件は、室内の写真撮影をしなかった。
- 2 家屋番号：鷺沼二丁目933番1の105、種類：管理室の規約共用部分の登記がある。
- 3 評価人によれば、マンション分譲時のパンフレットに、符号2乃至8、符号10の土地については、当時の共有者との間で、将来にわたり通行路として使用する協定書が締結されているとのことである。

以上

(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
■ A	1 私は本建物をネクストライズ株式会社から賃借して居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、同契約書及び更新覚書の記載のとおりです。 3 これまで私は、知人でも家に入れたことはありません。 4 私は滞りなく賃料を支払っており、何も悪いことはしていません。それなのに、室内に入り、ましてや写真を撮ることは認めることはできません。
■ ネクストライズ㈱ 担当者	1 本建物は、当社が所有者から賃借し、Aさんに転貸しています。 2 契約内容は、各契約書記載のとおりです。 3 所有者とのサブリース契約については、転貸借の賃料と逆ザヤになっているため、更新契約の時に賃料の減額を交渉しようとしたましたが、所有者と連絡がつかないため、法定更新となっています。 4 賃貸借の始期と同時に本建物の鍵を仲介会社から受け取っています。
■ 所有者	1 私は、本建物をネクストライズ㈱へ賃借しています。 2 契約内容は、お渡しした契約書記載のとおりです。 3 抵当権設定と賃貸借契約の先後はわかりません。 4 本建物の鍵を受け取ったことはありません。

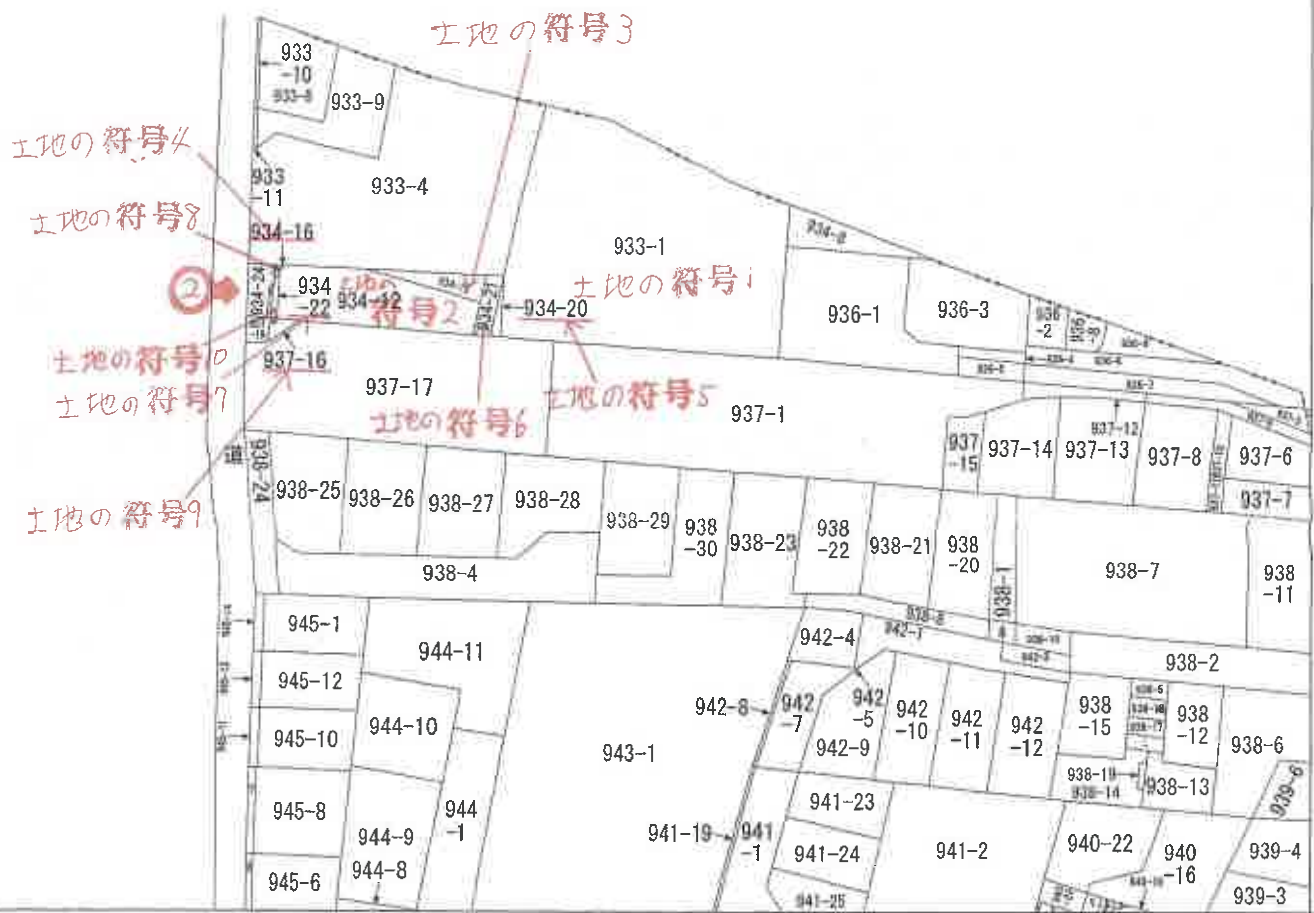
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年1月24日（金）	当庁執行官室	当事者目録記載の所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送 照会書を東京電力エナジーパートナー㈱へ郵送（2月3日東京電力パワーグリッド㈱へ照会する様回答あり）
令和7年1月24日（金）	千葉地方法務局	家屋番号：鷺沼二丁目933番1の105の全部事項証明書取得
令和7年1月28日（火） 16：21 － 16：40	当庁執行官室	所有者と面談聴取（サブリース契約書のコピー取得）
令和7年1月29日（水）	千葉地方法務局	ネクストライズ㈱の履歴事項全部証明書及び閉鎖事項全部証明書取得
令和7年1月30日（木） 11：46 － 11：55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
令和7年1月31日（金）	当庁執行官室	ネクストライズ㈱へ賃（転）貸借関係書類送付依頼書を郵送することとなる（2月2日郵送、2月8日返送あり） なお、転借人への連絡はネクストライズ㈱の担当者がすることとなる ダイアパレス津田沼Ⅱの管理会社へ照会書をFAX（2月3日回答あり、7月1日最新回答あり）
令和7年2月3日（月）	当庁執行官室	東京電力パワーグリッド㈱へ照会書郵送（2月18日回答あり）
令和7年2月12日（水）	電話	Aと3月3日午後4時30分調査で調整
令和7年3月3日（月） 16：27 － 16：52	物件所在地	A立入調査拒否
令和7年3月3日（月）	電話	所有者及びネクストライズ㈱担当者から賃貸借契約及び抵当権設定の前後関係等につき聴取
令和7年6月13日（金）	当庁執行官室	Aと調査日の設定ができないため、特定記録郵便にて立入調査予告書を郵送
令和7年6月23日（月） 15：00 － 15：18	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認
（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 7年 6月23日 目的物件は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。		

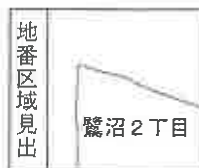
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。

(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



請求部	所在	習志野市鷺沼二丁目				地番	933番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和55年12月8日		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)

令和6年11月8日
千葉地方法務局

請求番号：54-1
(1/2)

登記官

(9 枚目)



7 940-28
7 945-9
カ 945-7

(A3判をA4判に縮小)

(10 枚目)

115729

地積測量図 5.12.15-

地番	934-22-23
土地の所在	野々市 霞 沿 27号

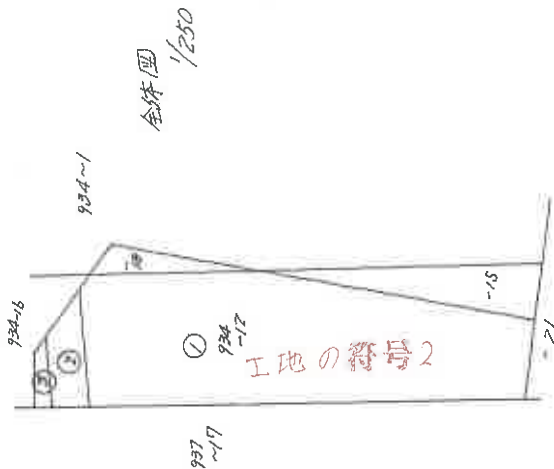
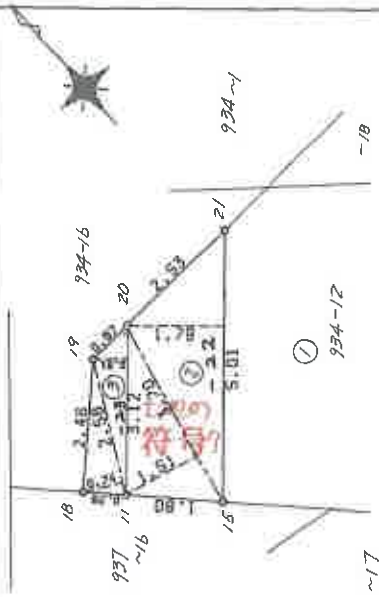
934-22			
地番	底辺	高さ	底面積
② NO.	5.01	1.79	8.9679
	3.70	1.51	5.5870
		底面積	14.5549
		地積	7.27745
		地積	7.27 m ²

934-23			
地番	底辺	高さ	底面積
③ NO.	3.12	0.61	1.9032
	2.58	0.74	1.9092
		底面積	3.8124
		地積	1.90620
		地積	1.90 m ²

① $114.42 - 9.17 = 105.25 \text{ m}^2$

図 標 一 覧 表

測点名	X	Y	座標
20 石	30.144		37.080
11	27.798		35.027
15	26.524		36.301
21	30.296		39.602
19	30.092		36.216
18	28.353		34.471



作製者

(平成5年12月14日作製)

申請人

縮尺 1/100

(測量士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月8日

千葉地方法務局

(1 枚目)

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 千葉地方法務局

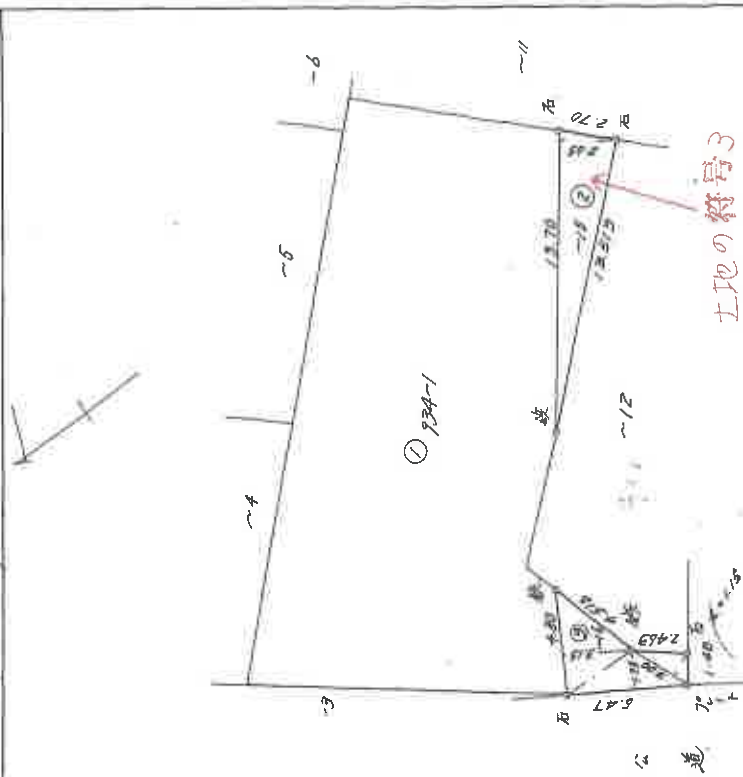
(12 枚目)

登記官

115723

地積測量図 2.3.29

地番	904-16 934-16
土地の所在	習志野市曙浜2丁目



$$\textcircled{2} \quad 13.70 \times 13.70 = 187.69$$

$$\textcircled{3} \quad 1.15 \times 1.15 = 1.32$$

$$\textcircled{1} \quad 904 - 16 = 888$$

作製者

申請人

縮尺

250

平成23年3月20日作成

(千葉土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小)

115730

地積測量圖 5.12.15

234 - 24
234 - 25

地 番

土地の所在

地番	934-2	地	辺	高	さ	価	面	積
ND-								
			5.47		1.57		8.5879	
			2.84		1.21		3.4364	
			3.49		0.82		2.8818	
			3.33		1.62		5.3946	
						倍	20.2807	
							10.14035	
							地積	10.14 m ²

地番	934-2	坪	延	高	延	坪	積
N0.		1.92			0.70		1.3440
		2.55			1.74		4.4022
			坪	延	坪	延	5.7462
							2.87510
						坪	2.87

$$\textcircled{1} \quad 14.07 - 13.01 = 1.06 \text{ m}^2$$

表 1

測 點 名	X	座 標	Y	座 標
10	29.543	33.481		
18	28.353	34.471		
19	30.092	36.216		
20	30.144	37.080		
6	31.982	38.589		
5	33.474	37.069		
21	30.296	39.602		
17	30.862	40.098		

(A.3判をA.4判に縮小)

作者

人請申

100

仁地家屋調査士会(用紙)

(平成5年12月15日付)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月8日

千葉地方法務局

登記官

(13枚目)

請求番号 68-7

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 千葉地方法務局

登記官
(1/4 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

新 933-1, 934-20 地積測量図 2, 4, 20

地番	934-11 937-20
土地の所在	習志野市 蟹沼第2丁目

115727	作製者	縮尺	1/250
② $4.00 \times 0.90 = 3.600$ 1/2 2.70 m^2 ① $216.09 - 2.70 = 213.39$ m^2		土地の符号5	
申請人		縮尺	

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 千葉地方地務局

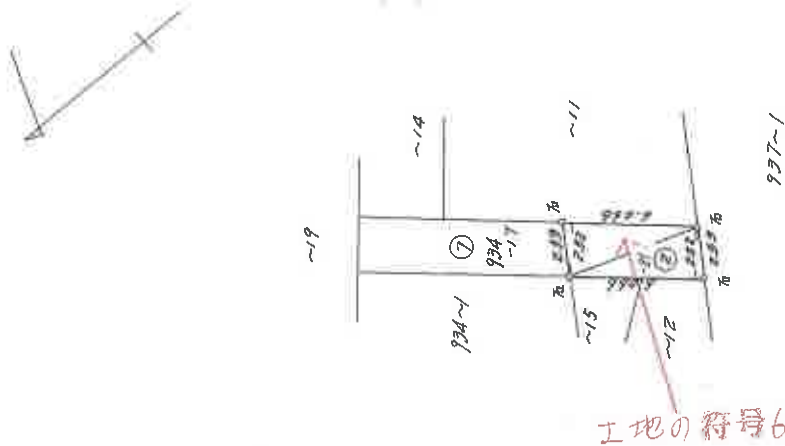
登記官
(15枚目)

115728

地積測量図 2420

地番	934-17 934-21
土地の所在	習志野市 笠石 27目

作製者		昭和24年3月31日作成	申請人		縮尺	1/250
-----	--	--------------	-----	--	----	-------



$$\begin{aligned} ② & 4.066 \times 2.520 = 10.2463 \\ & 4.066 \times 2.520 = 10.2463 \\ & 30.5726 \\ & 121.15.206 \end{aligned}$$

$$\textcircled{1} 40.039 - 15.206 = 24.733$$

(A3判をA4判に縮小)

115753

前 937-16

地番

937-16

地積測量図

5.12.15

土地の所在 昭和三十七年

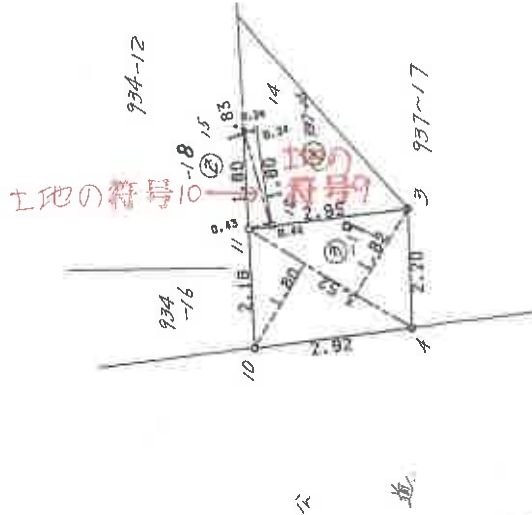
937-16				
地番	底辺	高さ	底面積	積
② NO.	1.83	0.43	0.7869	
	1.83	0.24	0.4392	
		底面積	1.2261	
		底面積	0.61305	
		地積	0.61	m ²

937-17				
地番	底辺	高さ	底面積	積
③ NO.	3.52	1.80	6.3360	
	3.52	1.82	6.4064	
		底面積	12.7424	
		底面積	6.37120	
		地積	6.37	m ²

① $12.17 - 6.98 = 5.19 \text{ m}^2$

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
11 金	27.788	35.027
12 石	27.468	34.737
14 石	26.344	36.143
15 石	26.524	36.301
10 "	29.343	33.481
4 石	27.138	31.587
3 石	25.575	33.081



作製者

申請人

縮尺

1/100

(平成5年12月14日作製)

(千葉県測量士会印紙)

(A3判をA4判に縮小)

登記官
(16枚目)

令和6年11月8日

千葉地方法務局

登記年月日：平成6年3月31日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 千葉地方法律局

令和6年11月8日

千葉地方法務局

（17 枚目）

總編者

(A 3判をA 4判に縮小)

請求番号：58-4

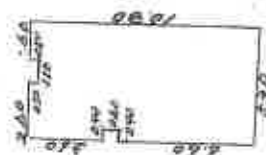
64335 各階平面図

建各階平面圖

家屋番号	鳥沼2丁目 732-1-202
------	--------------------

青志野市鷺沼2丁目 933番地 /

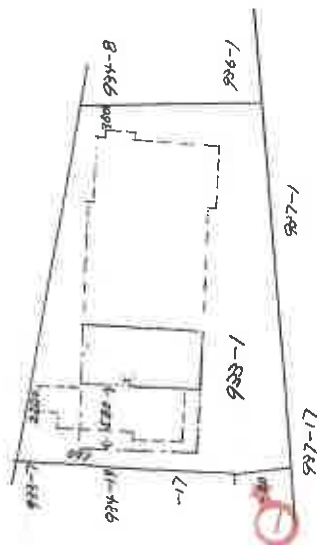
建物の字は音読み階
建物の音はエ02



試讀部分

$$\begin{array}{r} 12.50 \times 5.70 = 72.40 \\ - 1.10 \times 2.50 = - 0.55 \\ - 2.60 \times 2.40 = - 0.24 \\ \hline 56.450 \end{array}$$

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



作者

平成 28 年 3 月 20 日(水曜)

民權

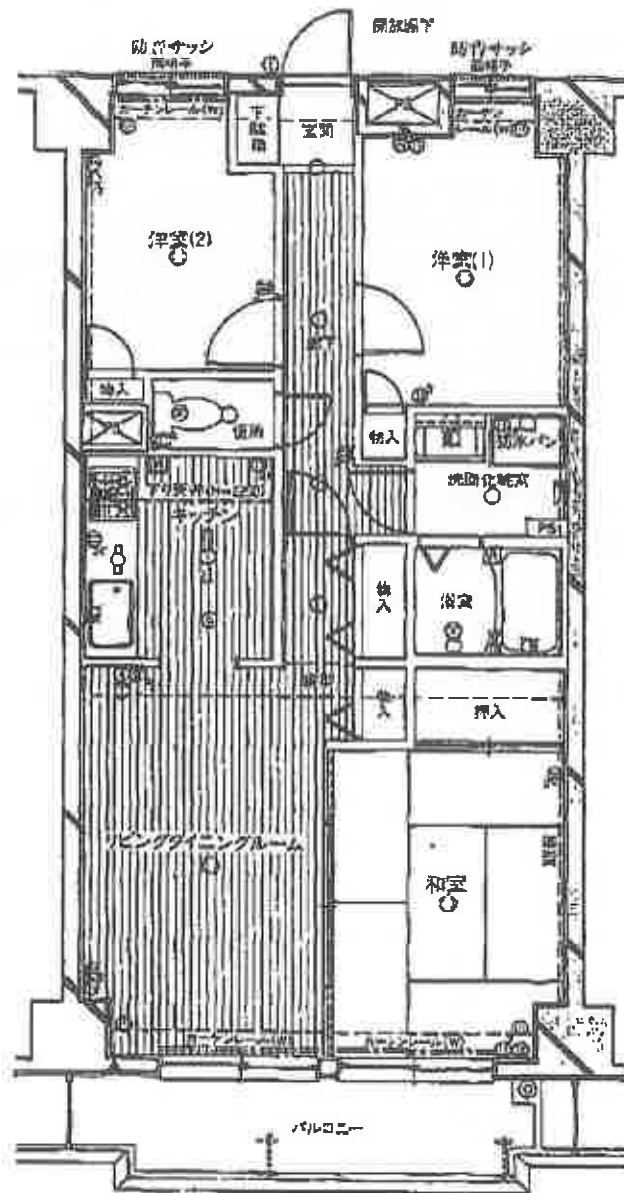
0527/1

人 類 學

12

(千葉土地家屋調査士会用紙)

間 取 図



①



②



令和 6 年（ケ）第 4 6 9 号
令和 7 年 3 月 3 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 7 月 2 日 評 価
第 5 1 1 5 号 発行番号
令和 7 年 7 月 4 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
井 村 弘 範

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金8,000,000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。
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。		(専有部分の住居表示) 「鷺沼2-11-8-202」 符号2～6・9の地目：公衆用道路 (非建築基準法)
番号	特 記 事 項		

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 習志野市鷺沼二丁目933番地1

建物の名称 ダイアパレス津田沼Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鷺沼二丁目933番1の202

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 56.45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 習志野市鷺沼二丁目933番1

地 目 宅地

地 積 709.74平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番12

地 目 宅地

地 積 105.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目934番15

地 目 宅地

地 積 18.15平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	習志野市鷺沼二丁目934番16
地 目	宅地
地 積	1.06平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	習志野市鷺沼二丁目934番20
地 目	宅地
地 積	2.70平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	習志野市鷺沼二丁目934番21
地 目	宅地
地 積	15.28平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	習志野市鷺沼二丁目934番22
地 目	公衆用道路
地 積	7.27平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	習志野市鷺沼二丁目934番25
地 目	公衆用道路
地 積	2.87平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	習志野市鷺沼二丁目937番16

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5.19 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 習志野市鷺沼二丁目937番18

地 目 公衆用道路

地 積 0.61 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 128800分の6050

土地の符号 2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 386400分の12100

土地の符号 9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 128800分の6050

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等(土地の符号1～10)

位 置 ・ 交 通	京成本線・新京成電鉄線「京成津田沼」駅の南東方・道路距離約1.3kmに位置する。(別添「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅, アパート, マンション等が混在する住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% — 第1種高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	868.12m ² (登記簿数量) 旗竿地 約6m×約57m 符号1, 9, 10…128800分の6050 (所有権) 符号2～8……386400分の12100 (所有権) 等高
接 面 道 路 の 状 況	西側市道(06-081線), 幅員(約3.8m, 但し, マンション敷地部分は約6m), 連続性(劣る), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条2項
	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	マンション(ダイアパレス津田沼Ⅱ)が建在している。 隣地は, 住宅, 京成線軌道等である。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを 基準に引き込みが有る場 合を「あり」, 無い場合を 「なし」とした。)	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	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する可能性は低いと推定する。 既存建物にかかる以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存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	マンション分譲時のパンフレット記載事項によれば, 符号2乃至符号8, 符号10の土地については, 当時の共有者との間で, 将来にわたり通行路として使用するとする協定書が締結されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス津田沼Ⅱ
建物の用途	居住用(20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) 平成6年3月15日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 約20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：タイル（一部吹付タイル） その他：——
設 備 等	供給処理設備：電気、上・下水道、都市ガス エレベーター：有 駐 車 場：有（敷地内及び敷地外） 集 会 場 等：無（管理事務室あり） オートロック：有
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 有り 名称（ダイアパレス津田沼Ⅱ管理組合） 管理方式 委託 管理会社 株式会社東急コミュニティー 管理形態 日勤
管理の状況	普通
特 記 事 項	・建築確認：第19号（平成2年12月8日） 完了検査：第19号（平成2年12月8日） ・規約設定共用部分の登記がされている「管理室」（家屋番号：鷺沼二丁目933番1の105）がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階 (202号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	56.45㎡(登記面積), 60.50㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3 L D K (別添間取図参照) , バルコニー-6.85㎡	
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング, 畳等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 ユニットバス, 洗面台, 水洗WC, キッチン等 (上・下水道, 都市ガス, 電気)	
保守管理の 状 態	普通。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額 備 考	月額17,900円 月額 7,900円 77,400円 (令和7年7月1日現在) 滞納期間：令和7年4月分から令和7年6月分 上記に対する遅延損害金1,939円 (年利14%) -
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	ネクストライズ株式会社が下記条件で賃借し, 転借人 (個人) が居住している (詳細については執行官の現況調査報告書を参照)。 占有開始：平成31年2月18日 契約期間：平成31年2月18日～令和7年2月28日 (法定更新中) 賃 料：78,320円/月 敷 金：なし	
特 記 事 項	特にない。	

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各々求め、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
310,000	1.0	56.45	0.6	10,500,000円

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 個別格差率：階層・位置・内装状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：抵当権と同日付でサブリース契約による賃借権が設定されているところ、サブリース会社が直接鍵を管理し引渡しを受けていること等から買受人が引き受ける長期賃借権が設定されているものと判定し、占有減価率を40%と査定した。

II 収益価格

本件は、現に賃貸借に供されている建物であり、その収益力を把握するために、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、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

DCF法による価格査定表

(※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 (6.0%)	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 793,916 (12.0%)	円 466,420	6.5%	円 6,960,422	0.8396	円 5,843,970 (88.0%)	円 6,638,000 (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

$$\frac{1}{(1+6.0\%)^3} = 0.8396$$

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引いた額の合計である。

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想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想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 10,500,000円

収益価格 6,638,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生起し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10,000,000円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

なお、占有減価は不要と判断した。

調整後の 価格(円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	滞納管理費等 相当額の減価	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
ア	イ	ウ	エ		
10,000,000	1.0	0.8	1.0	ー	8,000,000

イ 市場性修正率：特になし。

ウ 競売市場修正率：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のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等については、修正後価格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。

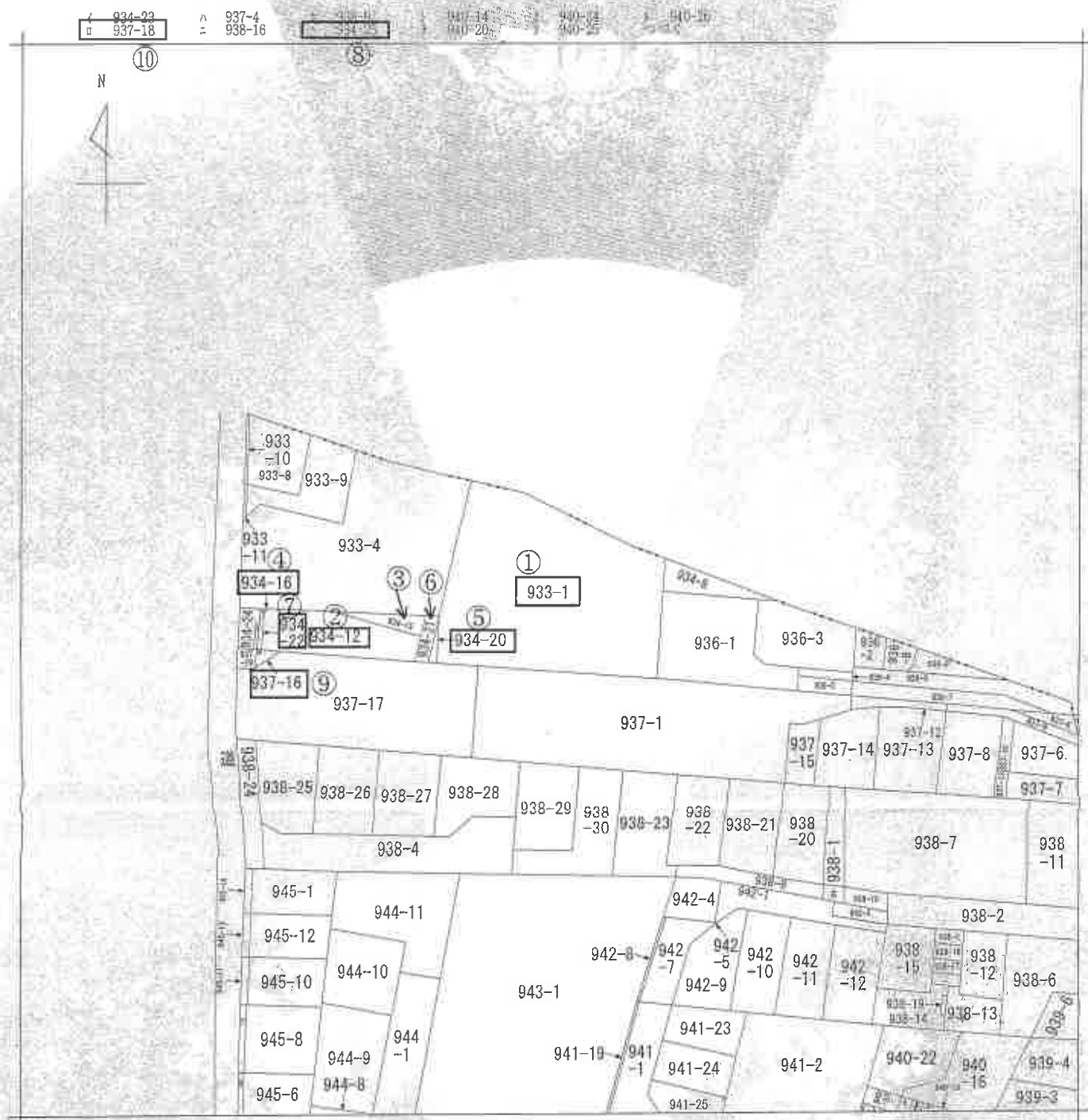
第6 附属資料の表示

- 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 地積測量図写
- 5 間取図

以 上

目的物件の位置図





(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	習志野市鷺沼二丁目			地番	933番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				測量年月日(原簿)	昭和55年12月8日		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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和6年11月8日
千葉地方務局

請求番号：54-1
(1/2)

登記官

登記年月日：平成6年3月31日

64335

各階平面図

建物各階平面図
6.3.31

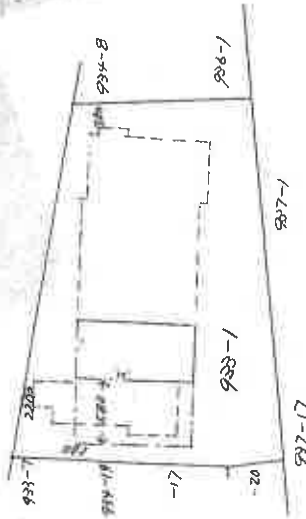
家屋番号	東沼2丁目 533-1-202
建物の所在	青森県野辺郡沼子町 933番地1

建物の存在位置図
建物番号 202



面積計算

$$\begin{aligned} 10.80 \times 5.70 &= 61.56 \\ - 1.10 \times 0.50 &= - 0.55 \\ - 0.60 \times 0.40 &= - 0.24 \\ \hline &= 60.77 \end{aligned}$$



製作者

1/250

申請人

1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 千葉地方法務局

登記簿

115729

地積測量図 5.12.15

地番

934-22-23

土地の所在 習志野市 緑沿 27白

地番	934-22	高さ	積面積
NO.	辺	1.79	8.9679
	3.70	1.51	5.5870
		積面積	14.5549
		地積	7.27745
		地積	7.27 m ²

②

地番	934-23	高さ	積面積
NO.	辺	0.61	1.9032
	2.58	0.74	1.9092
		積面積	3.8124
		地積	1.90620
		地積	1.90 m ²

③

① $114.42 - 9.17 = 105.25 \text{ m}^2$

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
20	石	30.144		37.088
11	金	27.798		35.027
15		26.524		36.301
21		30.296		39.602
19		30.092		36.216
18		28.353		34.471

作製者 土地調査
株式会社 堤

申請人

14日作製

（国土院用紙）

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 千葉地方裁判所

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 千葉地方法務局

令和6年11月8日

千葉地方法務局

製品名

16

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

請求番号: 6

115723

地積測量圖 2.3.29

番	984-15
地	934-15
土地の所在	明志市野路

習志軒市暨活27日



② $13.70 \times 265 = 3630.50$

5) $40 \times 15 = 15.1200$
 $5.47 \times 1.75 = 9.5725$
 $3.00 \times 1.15 = 3.4500$
 20.1425
 $(5) 14.0713$

① 49E 9044 - 22 2237 = 466. 6807 2

作製者

人請卑

250

(一) 家庭調査七会用紙)

登記年月日：平成24年4月20日

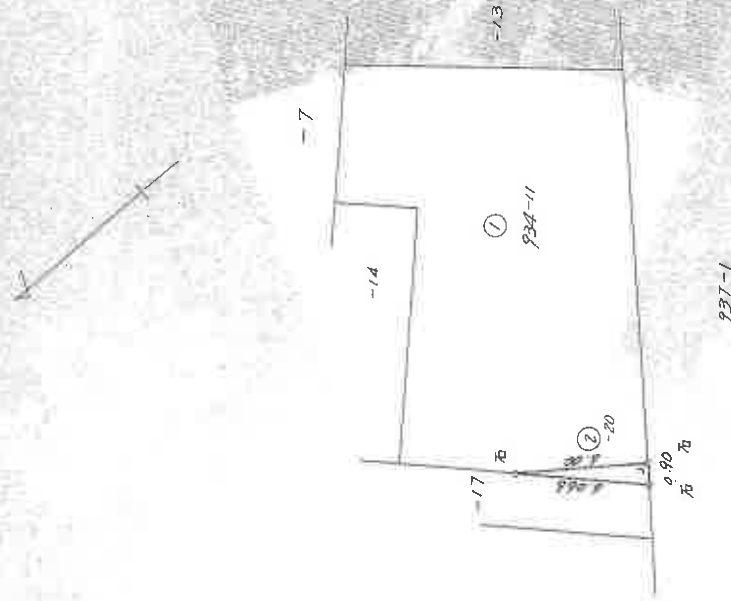
令和6年11月8日

千葉地方事務局

115727

新 933-1, 934-20
地積測量図 2.4.20

地番	934-11 934-20
土地の所在	習志野市 鑓沼第2丁目



② 100.00 × 80.00 = 8,000.00
1/2 2,700.00 m²

① 216.09 × 270.00 = 58,364.30 m²

作製者

芝田マサ幸樹

申請人

1/250

(千葉県地家屋調査士会用紙)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

請求番号 68-8

登記年月日：平成24年4月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月8日

千葉地方方法務局

登記簿

115728

地積測量図 24.20

地番

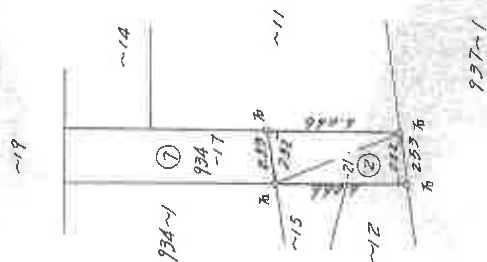
934-19
934-21

土地の所在

千葉県野々宮市 27.0

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \quad & 6.066 \times 2.520 = 15.2863 \\ & 6.066 \times 2.520 = 15.2863 \\ & 30.5726 \\ & 15.2863 \end{aligned}$$

$$\textcircled{1} \quad 40.029 - 15.2863 = 24.7427$$



作製者

3月31日(日)作製

申請人

250

(千葉県地家屋調査士会印紙)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和6年11月8日 千葉地方建築局

登記官

115730

地積測量図 5.12.15

地番	934-24 934-25
土地の所在	習志野市 緑区 沼子7丁目

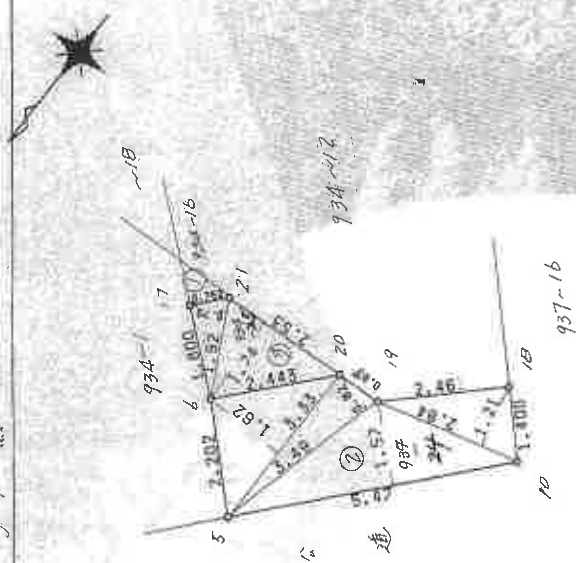
地番	934-24	高さ	積算	積算
NO.	5.47	1.57	8.5879	3.4384
	2.84	1.21	3.4384	2.8818
	3.49	0.82	2.8818	5.3946
	3.33	1.62	20.2807	10.14035
		積算	10.14	10.14

地番	934-25	高さ	積算	積算
NO.	1.92	0.70	1.3440	4.4022
	2.53	1.74	5.7462	2.87310
		積算	2.87	2.87

① 14.07 - 15.01 - 1.06 m²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
10	29.343	33.481	34.471	36.216
18	28.353	36.216	37.080	38.689
19	30.092	38.689	39.602	40.098
20	30.144	39.602	40.098	
5	31.982	40.098		
5	33.474			
21	30.296			
17	30.862			



これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

請求番号: 60 IV

115753

地積測量図 5.12.15-

937-16
-18
937-16

地 番

明倫彙編 家範典 27目

土地の所在

作者

人請申

年12月14日作製)

縮尺 100.

第七期家庭訓育士任用証

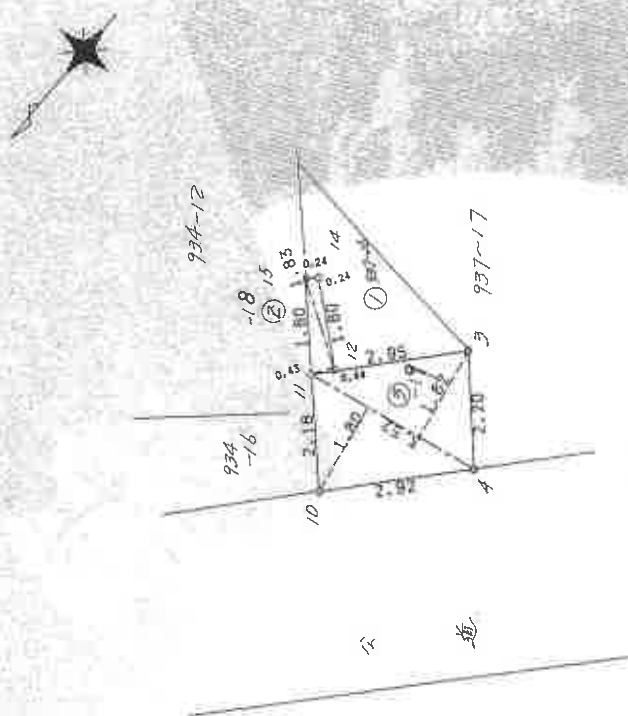
地番	937-10	高	式	位	面	積
NO.	1.83	1.83	0.43	0.7869		
	1.83	0.24	0.24	0.4392		
		位	面	積	1.2261	
		位	面	積	0.61305	
			地	積	0.61	m

地番	937-19				
NO.	区	町	高	さ	積
	3.52			1.80	6.3350
	3.52			1.82	6.4064
			高	積	12.7424
			西	積	6.37120
			地	積	6.37 m

$$2w \quad 61.5 \quad 86.9 - 61.5 \quad (1)$$

一、實業

測点名	X	座標	Y	距離	標高
11	27.798			35.022	
12	27.468			34.737	
14	26.344			36.143	
15	26.524			36.301	
10	29.543			35.481	
4	27.138			37.567	
3	25.575			33.081	



間 取 図

