

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 澤 真理子

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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 2 月 4 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 16 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 習志野市谷津三丁目1917番地1

建物の名称 谷津遊園ハイツD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷津三丁目1917番1の217

建物の名称 D101号

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 65.17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 習志野市谷津三丁目1917番1

地 目 宅地

地 積 28678.82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 3147674分の6277



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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】

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1】

管理費等の滞納あり。なお、売却基準価額は、本件申立債権が滞納管理費等の一部であり、本執行手続において配当を受ける見込みがあることを考慮して定められている。

《 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 習志野市谷津三丁目 1917 番地 1

建物の名称 谷津遊園ハイツ D 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 谷津三丁目 1917 番 1 の 217

建物の名称 D101 号

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 65.17 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 習志野市谷津三丁目 1917 番 1

地 目 宅地

地 積 28678.82 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 3147674 分の 6277



令和7年(ヌ)第 78号
令和7年 7月 4日受理
令和7年 9月16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 習志野市谷津三丁目1917番地1

建物の名称 谷津遊園ハイツD棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 谷津三丁目1917番1の217

建物の名称 D101号

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 65.17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 習志野市谷津三丁目1917番1

地 目 宅地

地 積 28678.82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 3147674分の6277



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	習志野市谷津3-29-4-101号		
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 ☐ 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 住居 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	☒ 月額次のとおり 管理費 5,800円 修繕積立金 17,200円 円 円 円	令和7年8月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3年12月分～R7年8月分 計 1,039,384円 同金員に対し年10%の遅延損害金	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項	他に水道料(使用分)滞納金28,940円、下水道料(使用分)滞納金47,472円と同金員に対し年10%の遅延損害金及び弁護士費用605,500円についても買受人に請求する旨の回答がある。		
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	本土地は本件一棟の建物を含む谷津遊園ハイツA号棟からP号棟と共用施設の敷地に利用されている。		
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

その他の事項

■ 専有部分建物について

浴室天井パネルが崩落し、無い。

室内は物が散乱して、床、壁、建具等の状態を詳細に確認できなかったが、汚れや傷等が散見された。
設備等の稼働状況は、不明である。

専用庭に草木が繁り、手入れがされていない。

(関係人の陳述等用)

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	本件建物に1人で居住しています。 大震災や台風での被害はないと思います。 ライフラインが止められているので、設備が正常に稼働するかは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月17日 (木) 10:50-11:15	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者応答なし、連絡書ポストに投函 (連絡なし)
R7年7月28日 (月) : - :	郵便	債務者に対し調査協力依頼通知書送付 (連絡なし)
R7年7月28日 (月) : - :	F A X	管理費等照会 (8月2日 F A X 回答あり)
R7年9月5日 (金) 12:30-13:05	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 債務者に面談、事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

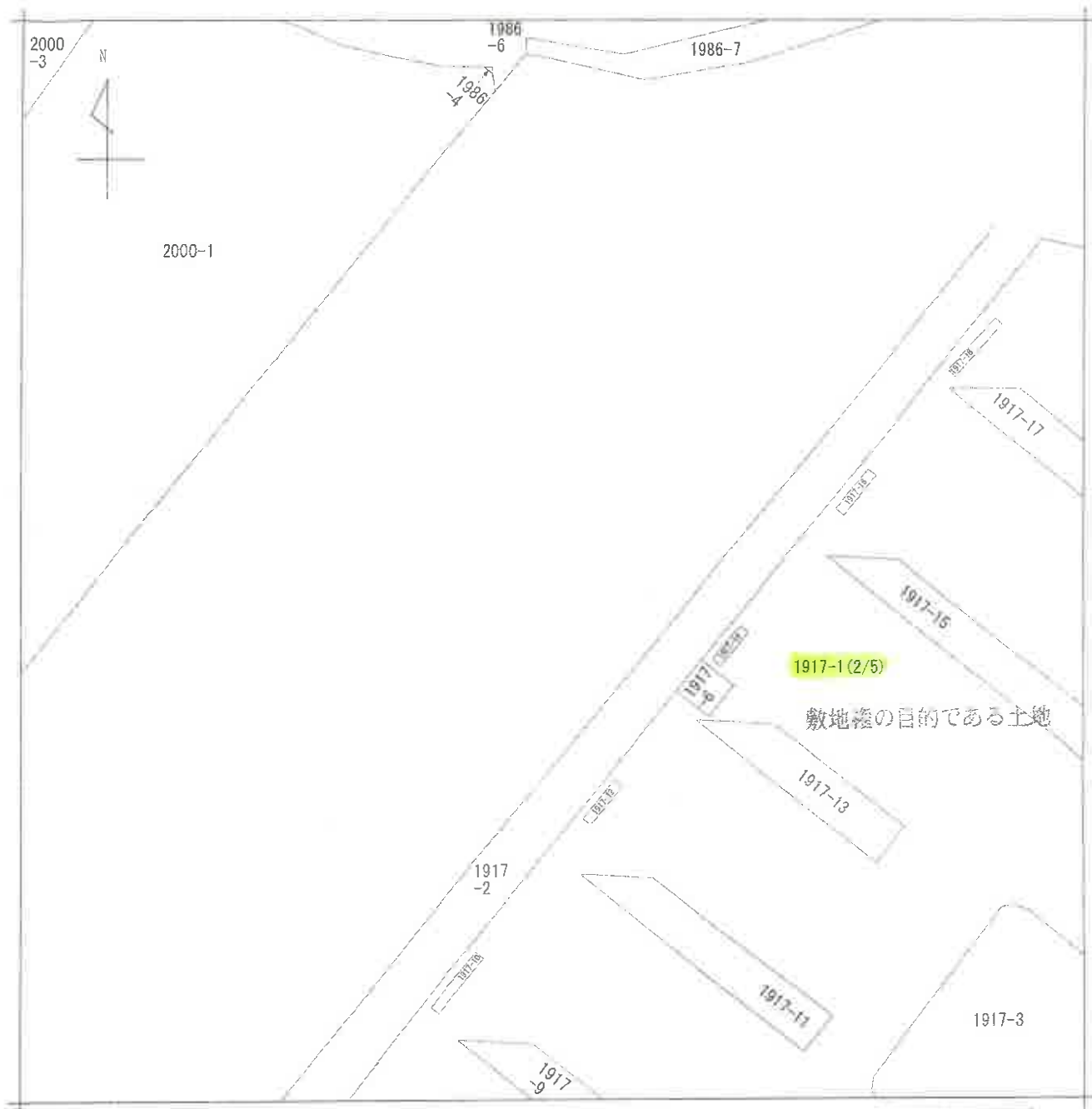
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

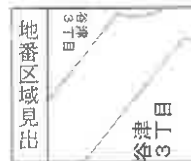
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年9月5日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠に着手させたところ債務者が在室し、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



(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	習志野市谷津三丁目				地番	1917番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は番号		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。

A3判をA4判に縮小した。

令和7年3月21日
千葉地方法務局

請求番号：32-1
(1/4)

登記官

(6 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 谷津3丁目

請求部	所在	習志野市谷津三丁目				地番	1917番1			
出力縮	1/600	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				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。

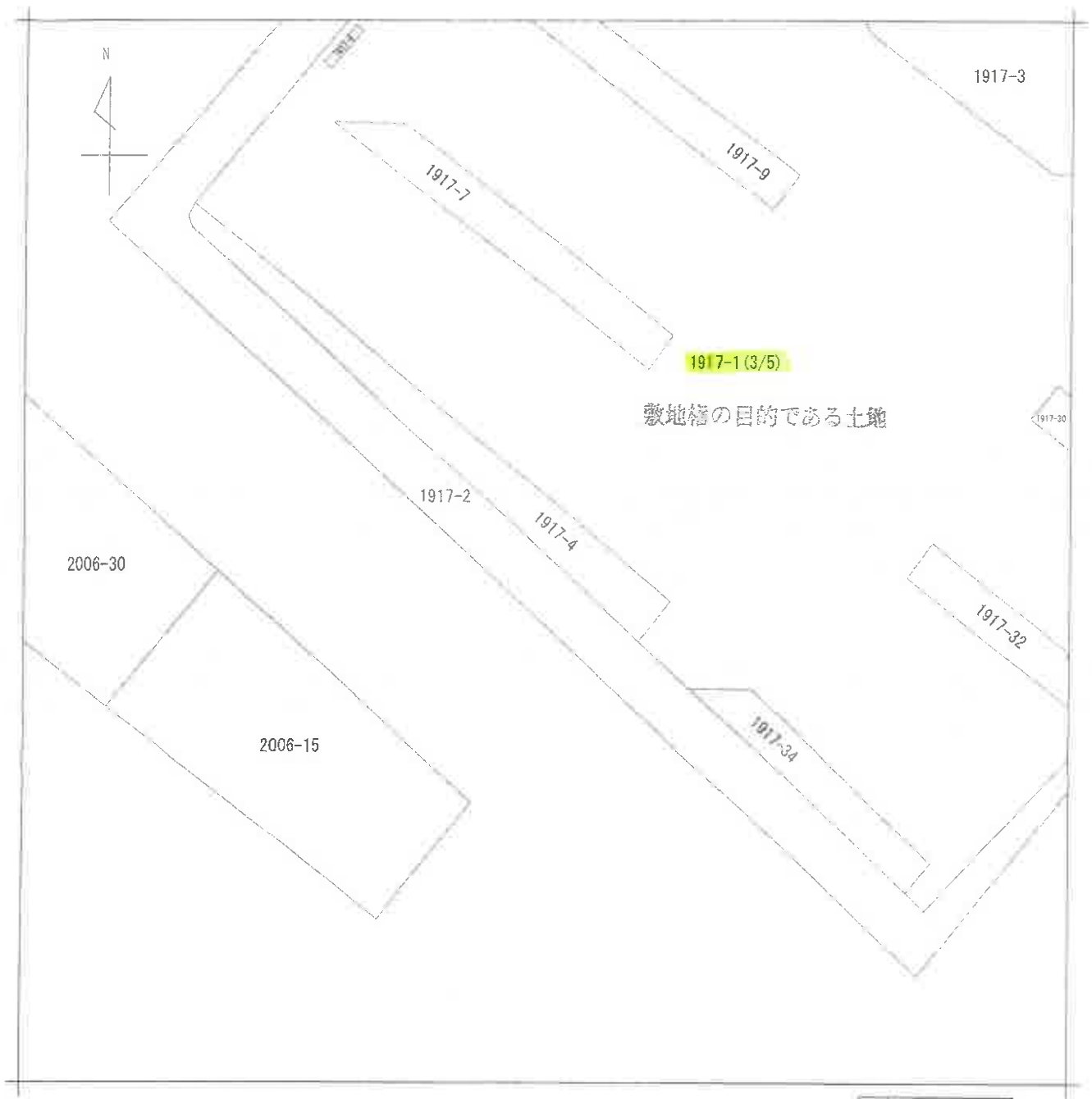
令和7年3月21日
千葉地方法務局

請求番号：32-1
(2/4)

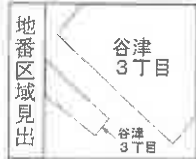
登記官

(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	所在	習志野市谷津三丁目				地番	1917番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号		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。

A3判をA4判に縮小した。

令和7年3月21日

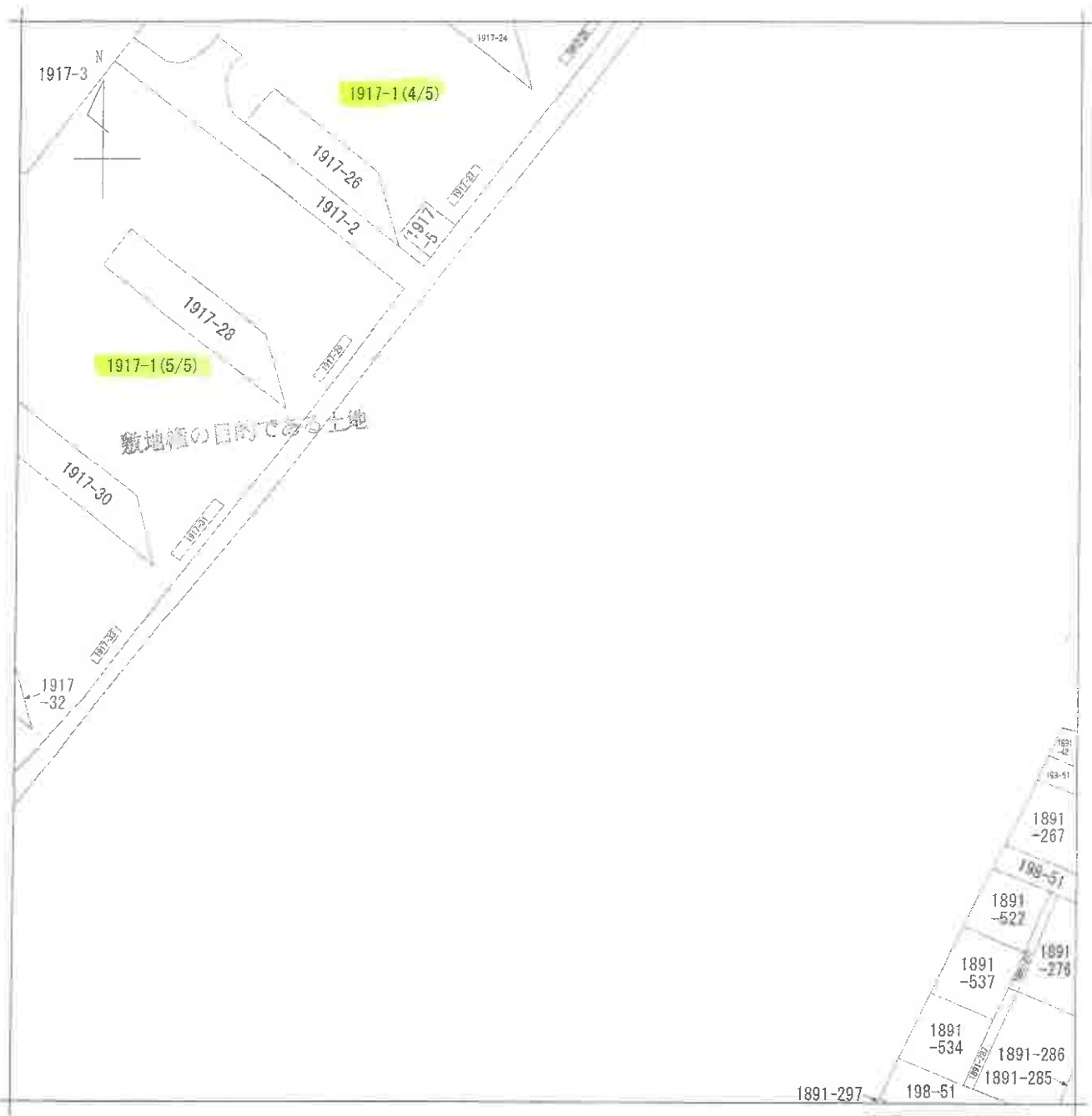
千葉地方務局

請求番号：32-1

登記官

(3/4)

(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。



請 求 部 分	所 在	習志野市谷津三丁目				地 番	1917番1			
出 力 縮 尺	1/600	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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小した。

令和7年3月21日

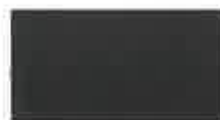
千葉地方法務局

請求番号：32-1

登記官

(4/4)

(9 枚目)



登記年月日 昭和45年12月22日

98174

家屋番号	谷津3丁目1917番1-2/7
建物の所在	千葉県習志野市谷津3丁目1917番地1

建築物平面図

45.12.22

作製年月日	昭和45年七月二十五日	作製者		申請人	
-------	-------------	-----	--	-----	--

写真撮影方向

1917-3

1917-1

1917-2

1/1000

1

昭和四十五年七月二十五日

(東京土地家屋調査士会 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7年3月21日 千葉地方法務局

登記官

(10枚目)

(1/2)

請求番号 32-3

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：昭和45年12月22日

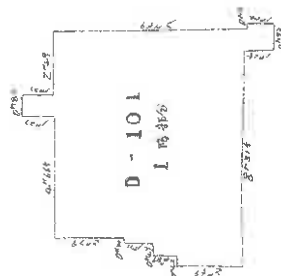
98175

家屋番号	谷津3丁目1917番地1-217
建物の所在	千葉県習志野市谷津3丁目1917番地1

建築物平面図

45/12/22

昭和45年6月23日	製作年月日
申請人	製作者



床面積

0.101	
1.27	0.87
2.38	0.026
1.06	0.32
1.04	0.11
4.59	0.00
2.48	0.09
2.57	0.46
	0.1
	0.001278



(東京土地家屋調査士会 用紙)

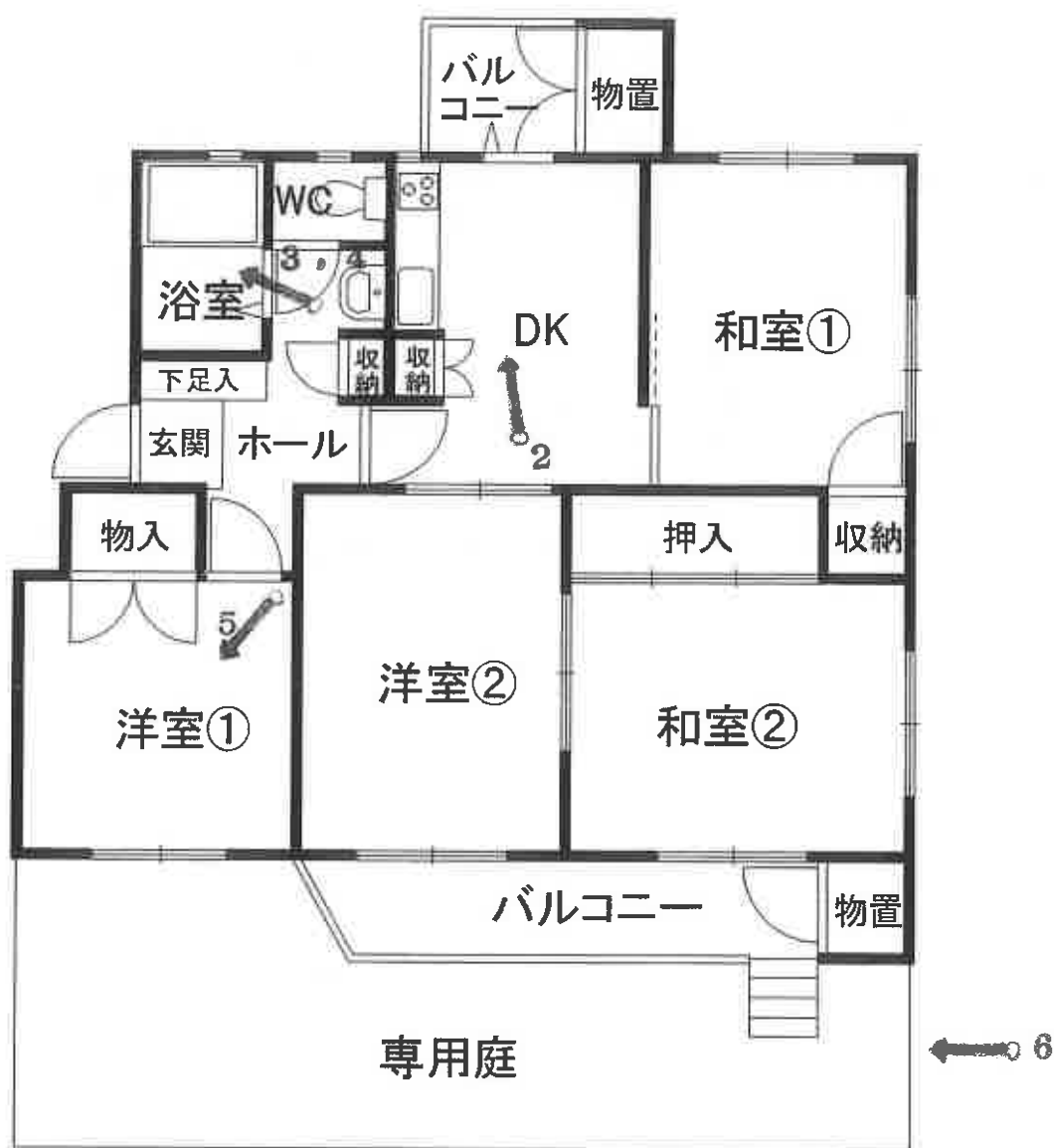
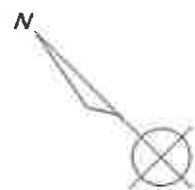
縮尺	1/200	1
----	-------	---

A3判をA4判に縮小した。

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3月21日 千葉県地方法務局

登記官

間取図
令和7年(又)第78号



写真撮影方向

1



2



3



(13枚目)

4



浴室天井パネルなし

5



6



専用庭

令和7年(ヌ)第78号

令和7年9月5日 現地調査

令和7年9月12日 評価

第182号 発行番号

令和7年9月12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

高橋 貴俊

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 7, 1 1 0, 0 0 0 円

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：谷津3－29－4－101
番 号	特 記 事 項		
	・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、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 習志野市谷津三丁目 1 9 1 7 番地 1

建物の名称 谷津遊園ハイツ D 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 谷津三丁目 1 9 1 7 番 1 の 2 1 7

建物の名称 D 1 0 1 号

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 5 . 1 7 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 習志野市谷津三丁目 1 9 1 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 6 7 8 . 8 2 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 1 4 7 6 7 4 分の 6 2 7 7

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）

位 置 ・ 交 通	京成本線「谷津」駅の南西方約 760m（道路距離） J R 京葉線「南船橋」駅の北東方約 890m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。		
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	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 規 制	なし	
	その他の規制	第 2 種高度地区 日影規制 4h-2.5h（水平測定面 4m） 建築基準法第 22 条区域 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模	28,678.82 m ² （登記数量とほぼ同じ）	
	形 状	ほぼ長方形（なお、件外の駐車場、公園等が敷地内に所在している。）	
	間 口 × 奥 行	約 150m×約 230m	
	地 勢	概ね平坦	
	接面道路上の関係	四方路面地	
	敷 地 権 の 割 合	3,147,674 分の 6,277（所有権）	
接 面 道 路 の 状 況	北西・南西側市道（02-003 号線）、幅員（約 8m）、連続性（普通）、舗装（あり）、歩道（あり）、側溝（あり）、高低差（概ね等高）		
	北東側市道（02-001 号線）、幅員（約 10m）、連続性（普通）、舗装（あり）、歩道（あり）、側溝（あり）、高低差（土地の符号 1 より最大で約 1.2m低い）		
	南東側市道（00-102 号線）、幅員（約 8m）、連続性（普通）、舗装（あり）、歩道（あり）、側溝（あり）、高低差（概ね等高）		
	※南東側市道（00-102 号線）から土地の符号 1 中央部に所在する「谷津児童遊園」まで、幅員 4m の市道が介在している。		
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路	
	セットバック	不要と見込まれる。	

	再建築の可否	可能と見込まれる。
土地の利用状況等	谷津遊園ハイツA号棟～P号棟の敷地として利用されている。周囲は概ね戸建住宅、共同住宅等として利用されており、北西側は船橋競馬場の厩舎となっている。	
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。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土 壌 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いものと推定される。 2. 現存建物等に係る部分以外において、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いものと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	
特 記 事 項	習志野市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、津波浸水想定区域、高潮浸水想定区域、洪水浸水想定区域、内水浸水想定区域に該当している。	

<以下余白>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	谷津遊園ハイツD棟
建物の用途	共同住宅（総戸数 45 戸、A 号棟～P 号棟合計 498 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 45 年 7 月 28 日新築 経過年数：約 55 年 経済的残存耐用年数：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：吹付タイル等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気、上水道、公共下水道、都市ガス エレベーター：なし 駐車場：あり（調査時点現在空きなし） 集会場等：P 棟 1 階に管理事務室あり オートロック：なし その他：メールボックス等
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（管理組合名：谷津遊園ハイツ管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：大和ライフネクスト株式会社 管理形態：日勤管理
管理の状況	概ね普通
特記事項	1. 習志野市建築指導課での閲覧・聴取によると、昭和 44 年 9 月 11 日に建築確認（第 50 号、第 52 号、第 53 号、第 61 号、第 62 号）を取得している形跡があるが、物件 1 の属する番号がどれに該当するかは不明であった。 2. 現地調査の結果、建物外観に特段の破損は認められなかった。 3. 新耐震基準適用前に建築された建物であるが、耐震補強工事等の形跡は見受けられなかった。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	1 階（101 号室） 主要開口部の方位：南西向き角部屋		
床 面 積	65.17 m ² （登記面積）、68.82 m ² （壁芯面積）		
間 取 り	4DK＋専用庭（別添間取図参照）		
仕 様	天 井：ビニールクロス、合板、吹付材等 床：合板、畳、クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス、タイル等 設 備：電気、上水道、公共下水道、都市ガス、キッチン、水洗トイレ、浴室等 その他：なし		
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）		
管 理 費 等	管 理 費	5,800 円／月	
	修 繕 積 立 金	17,200 円／月	
	滞 納 額 等	1,115,796 円（令和 7 年 8 月 1 日現在） 滞納期間：令和 3 年 12 月分から令和 7 年 8 月分 滞納額等内訳 管理費：261,000 円 修繕積立金：778,384 円 水道料：28,940 円 下水道：47,472 円 上記に対する遅延損害金：197,463 円 遅延損害金：10.0%	
	備 考	なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	調査時点現在、債務者兼所有者が住居として利用している。		
特 記 事 項	1．現地調査における専有部分の状況は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・浴室の天井パネルがなく、下地が露出している。 ・設備の稼働状況については不明である。 ・専用庭は草木が生い茂っており、手入れはされていない。 ・その他、内装、建具、設備の汚れや傷等、経年相応の損耗が見られるが、室内はゴミ、生活用品等が散乱しており、詳細な調査は困難であった。		

	2. 管理人への聴取によると、「専用庭の草木について手入れを行うよう、手紙で促している。」とのことである。 3. 建築時期を考慮するとアスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。
--	---

<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
167,000	0.88	65.17	1.00	9,577,000

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：階層：1階（エレベーターがないことを考慮） ±0%
 専用庭あり +1%
 角部屋 +2%
 維持管理の状態 ▲15%
 （相乗積） ▲12%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

II 収益価格

本件の占有は引受けとならないが、その潜在的な収益力を把握するために新規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。

<以下余白>

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 (9.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
350,840 (6.6%)	640,800	9.6%	6,474,750 円	0.7658	4,958,364 円 (93.4%)	5,309,000 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

$$\frac{1}{(1+9.3\%)^3} = 0.7658$$

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 9,577,000 円

収益価格 5,309,000 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9,360,000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。

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 (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		
9,360,000	0.95	0.8	1.0	——	7,110,000

イ 市場性修正：建物内部は一定の修繕が必要であり、また専用庭の草木の手入れも必要になることを考慮した。

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も請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等について、一部本執行手続において申立債権として配当を受ける見込みがあることを考慮した結果、その占める割合が5%に達しないため控除をしない。

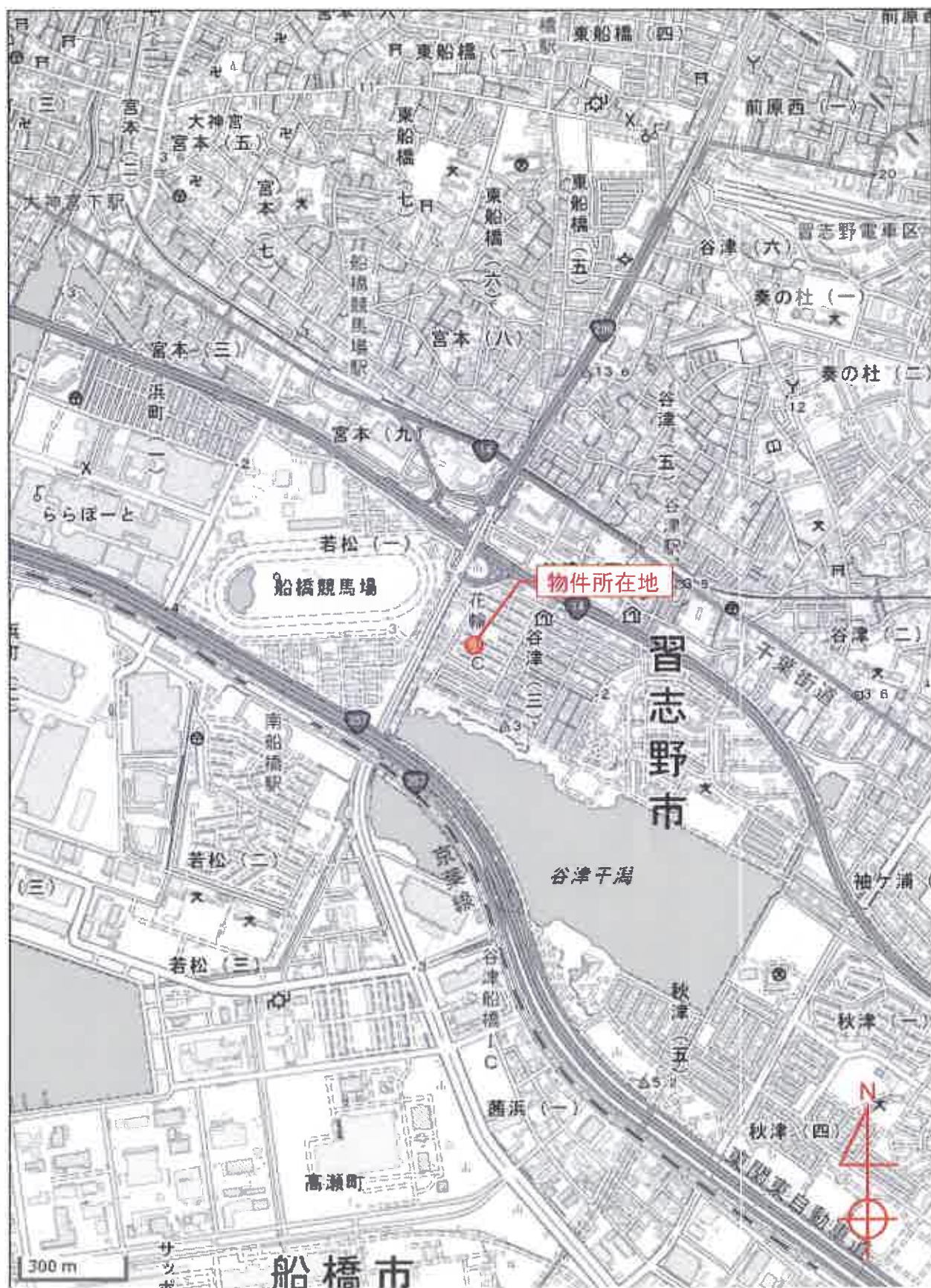
オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料

- 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

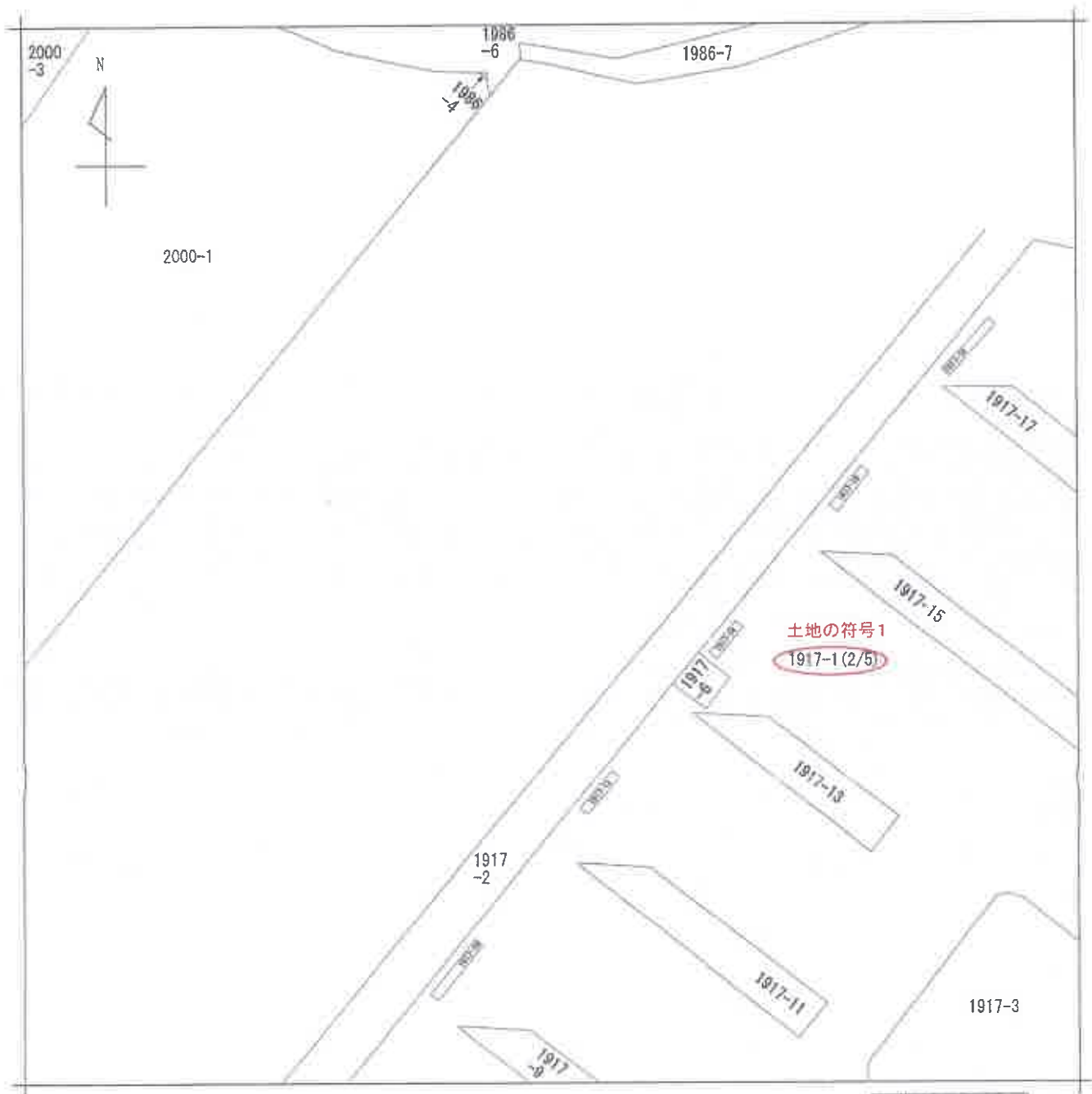
以 上

位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し



(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	習志野市谷津三丁目					地番	1917番1		
出力	1/600	精度	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		

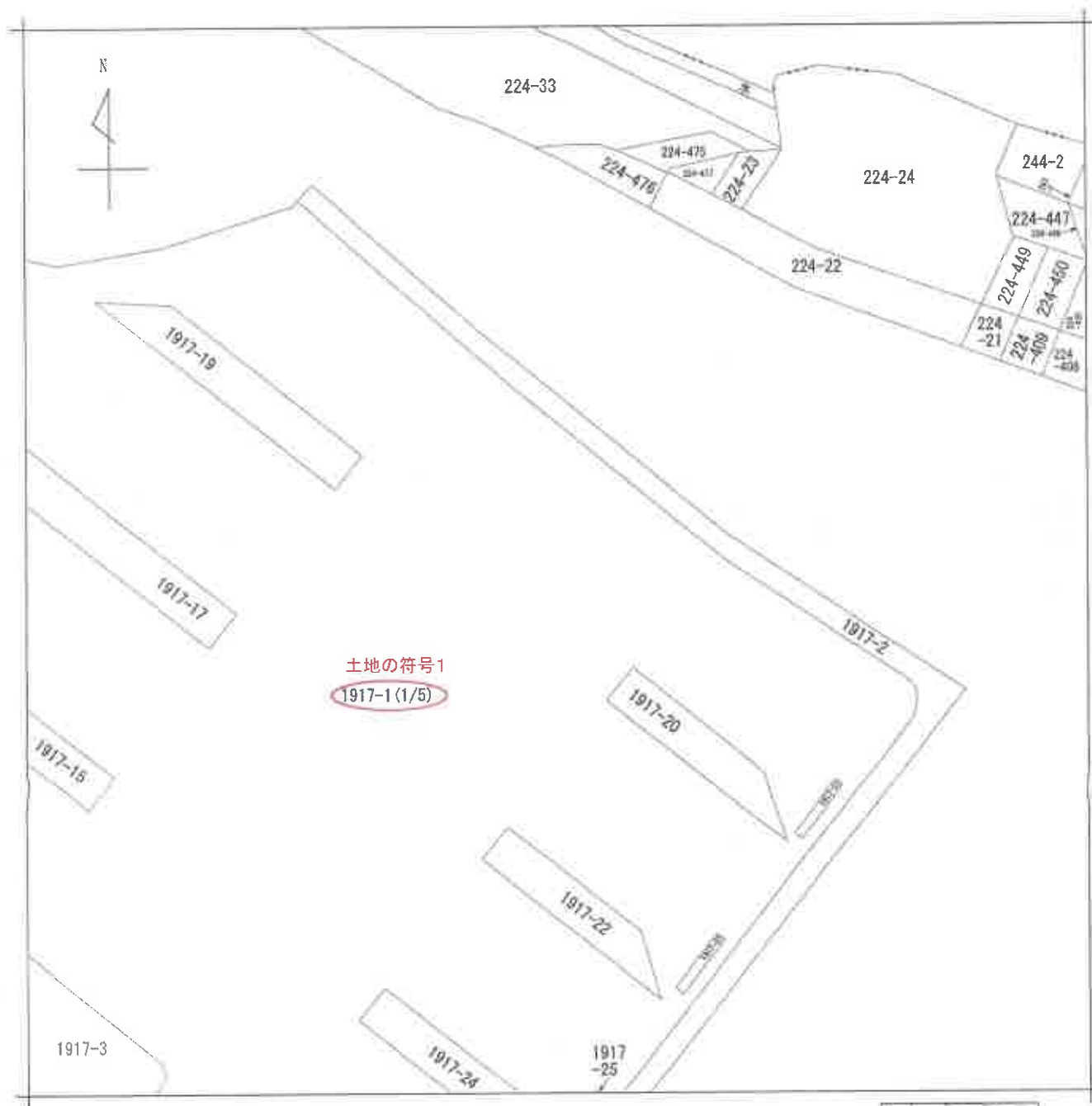
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月21日
千葉地方法務局

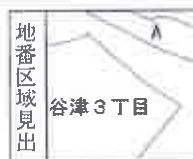
請求番号：32-1
(1/4)

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



(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 谷津3丁目

請求部	所在	習志野市谷津三丁目				地番	1917番1			
出力尺	1/600	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					備付年月日(原図)			補記事項		

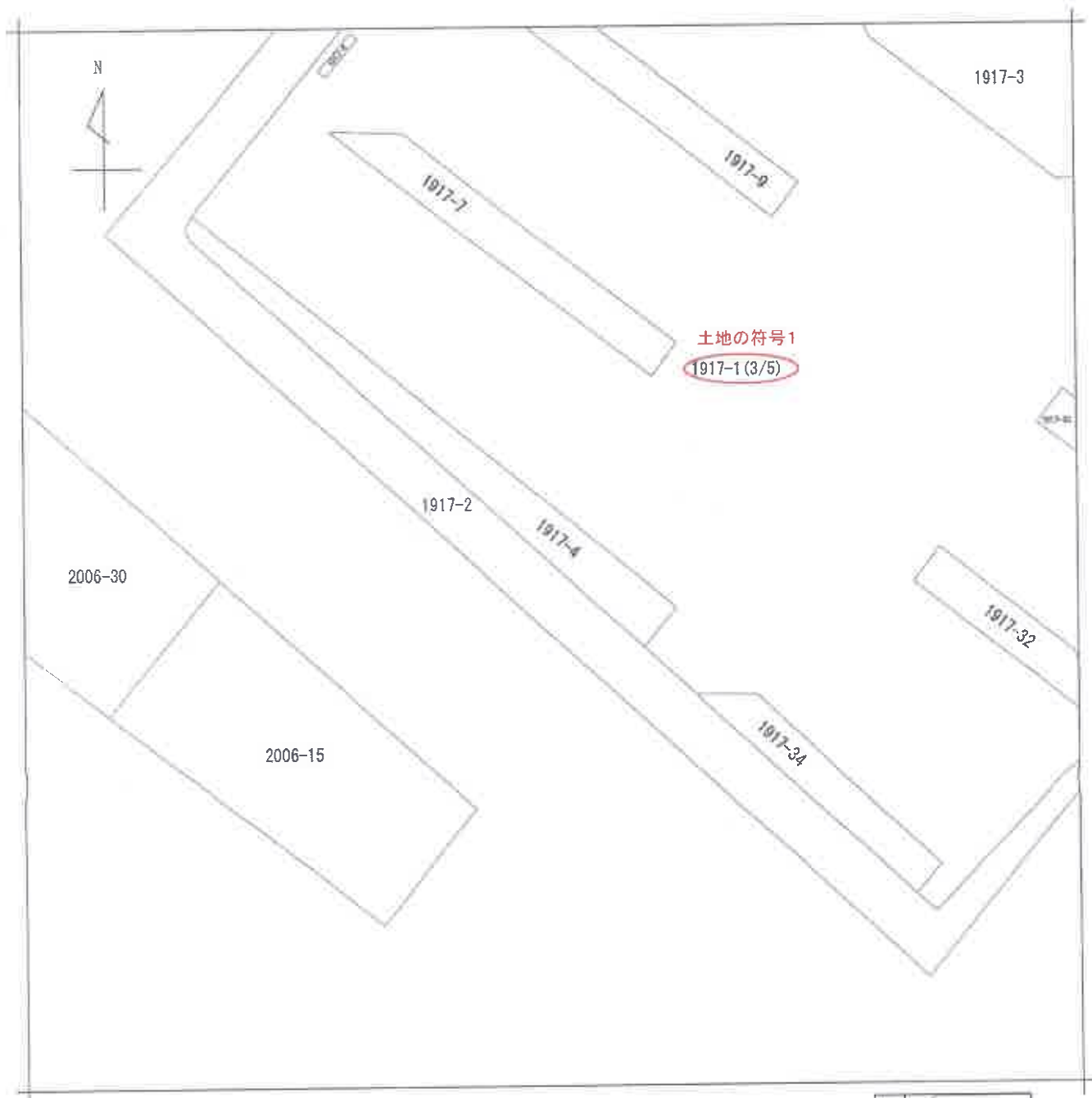
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月21日
千葉地方事務局

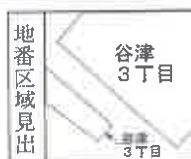
請求番号：32-1
(2/4)

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



(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	習志野市谷津三丁目				地番	1917番1			
出力縮尺	1/600	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					備付年月日(原図)			補事項		

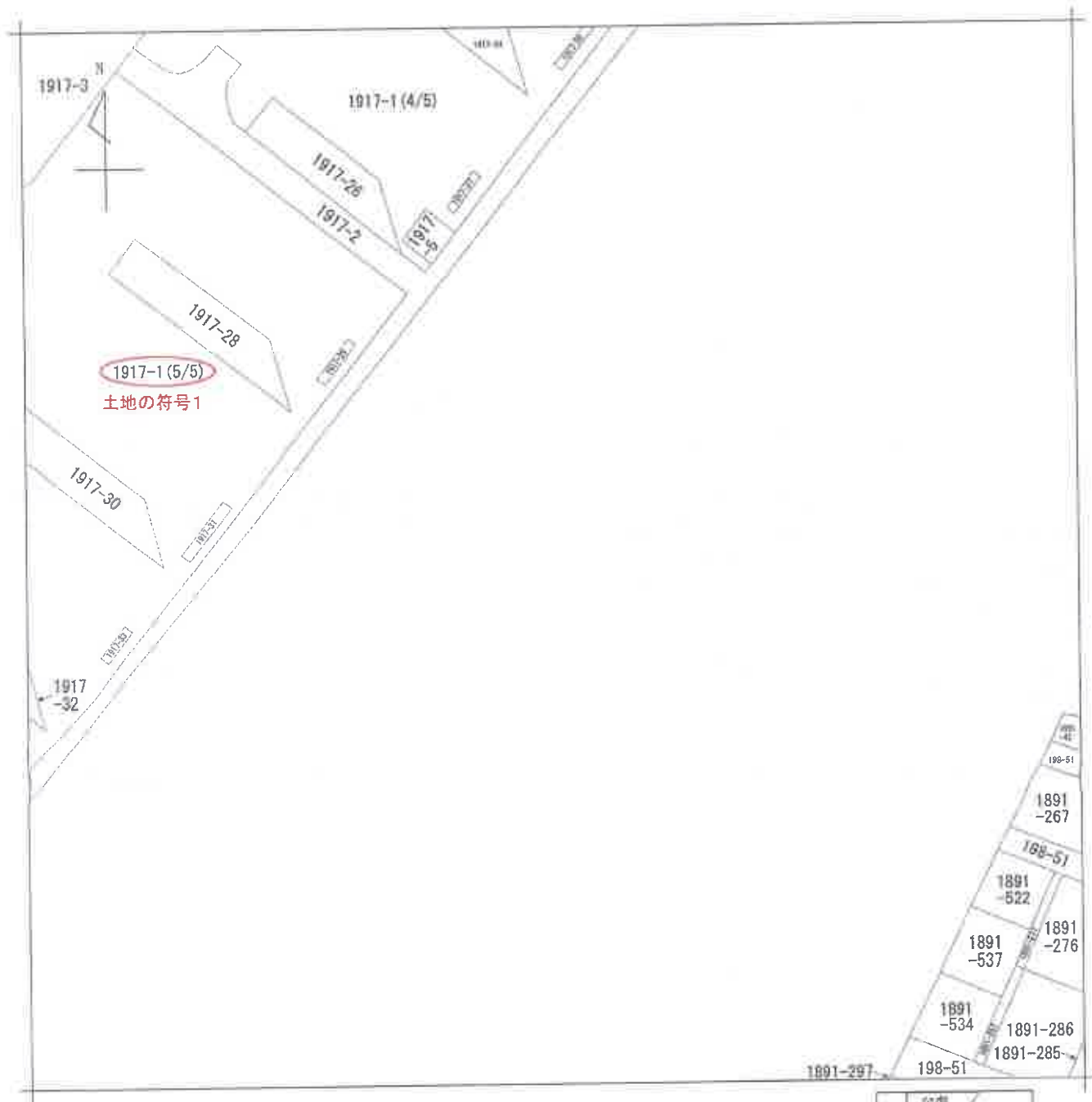
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月21日
千葉地方法務局

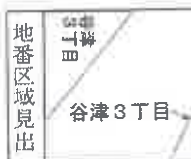
請求番号：32-1
(3/4)

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



(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	習志野市谷津三丁目				地番	1917番1			
出力縮尺	1/600	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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月21日
千葉地方法務局

請求番号：32-1
(4/4)

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和45年9月25日

138972 前 1917

1917~2、乃至 1917~34

習志野市谷津参丁目

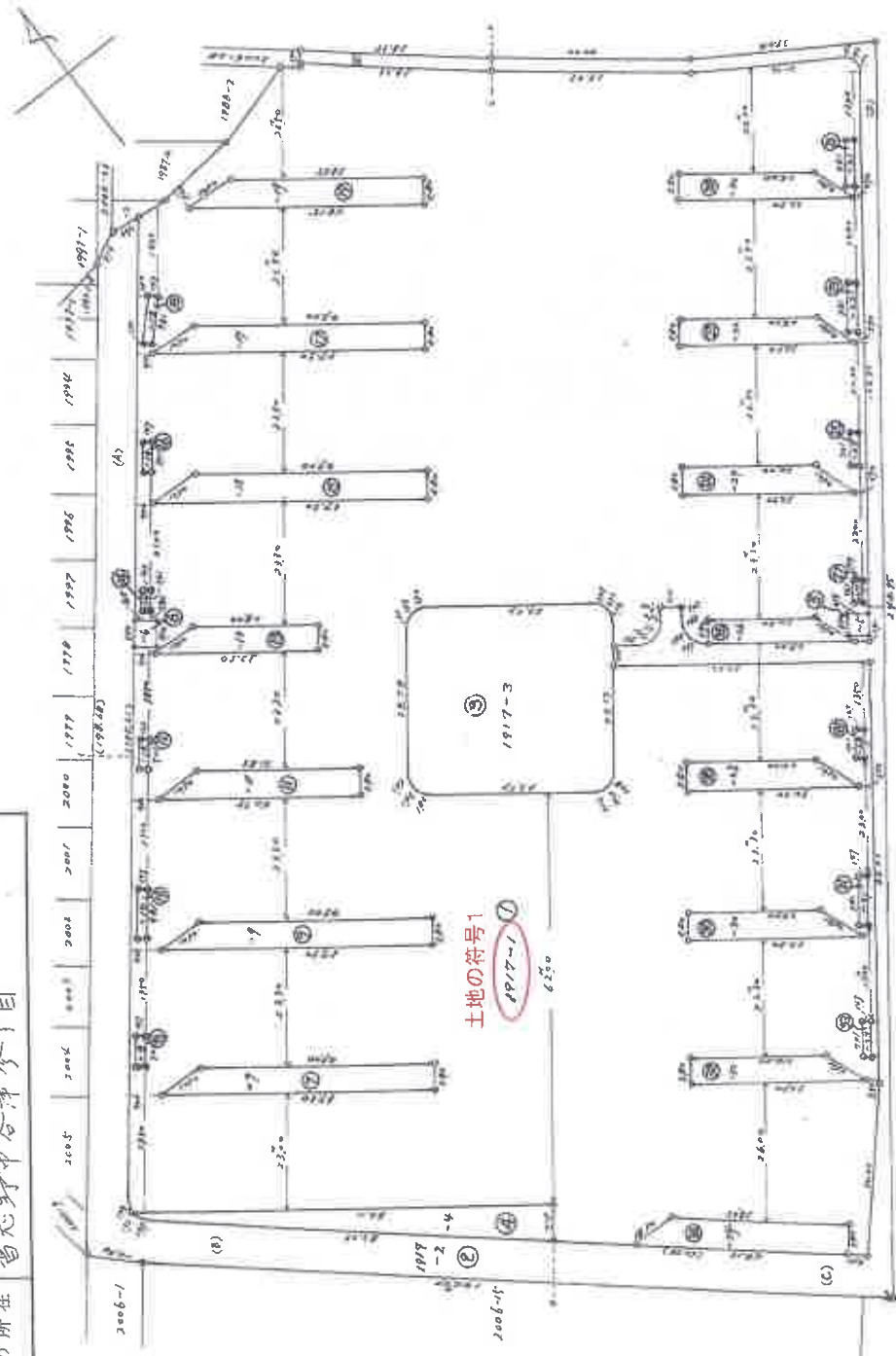
土地積地所測量図

45.9.25

昭和45年9月25日
作製年月日
作製者

東京都新宿区柏木一丁目二番十七

申請人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

(1/8)

請求番号：32-2

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3月21日 千葉地方法務局

登記官

登記年月日：昭和45年9月25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3月21日 千葉県地方法務局

登記官

請求番号：32-2

(2/8)

138973

1枚目と同様

土地積測量図

地番	1917~2
土地の所在	習志野市各津浜丁目

(1917~2)		求積表
(A)	14.30×1170	$= 20,811.00$
	17.10×270	$= 4,617.00$
	106.28×815	$= 86,814.20$
(B)	82.81×815	$= 67,510.15$
	90.42×270	$= 24,413.40$
	12.50×0.90	$= 11.2500$
(C)	11.90×1.32	$= 15.7080$
	$13.50 \times (270 + 660)$	$= 112,050.00$
	$83.30 \times (780 + 280)$	$= 123,912.00$
(D)	$18.60 \times (280 + 711)$	$= 10,001.660$
	43.20×850	$= 36,720.00$
	13.877×310	$= 4,302.470$
(E)	95.76×272	$= 26,248.32$
	$52.62 \times (400 + 601)$	$= 52,207.22$
	2.60×0.60	$= 1.5600$
(F)	$1.70 \times (480 + 150)$	$= 1,215.00$
	$8.20 \times (260 + 260)$	$= 4,352.00$
	$1.80 \times (250 + 270)$	$= 8,760.00$
(G)	2.10×0.70	$= 1.4700$
	$5.30 \times (180 + 260)$	$= 2,226.00$
	$5.20 \times (250 + 250)$	$= 2,600.00$
(H)	109.98×350	$= 38,493.00$
	103.72×272	$= 28,212.48$
	7.10×1.60	$= 11.3600$
(I)	6.42×1.30	$= 8.3460$
	8.00×1.10	$= 8.8000$
	$39.88 \times (240 + 270)$	$= 19,311.60$
(J)	$39.90 \times (290 + 290)$	$= 23,118.00$
	$38.40 \times (150 + 170)$	$= 11,568.00$
	41.10×1.10	$= 45.2100$
計		$43,077.7372$
$\frac{1}{2}$		$21,538.8686$

土地の符号1

1917~2



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

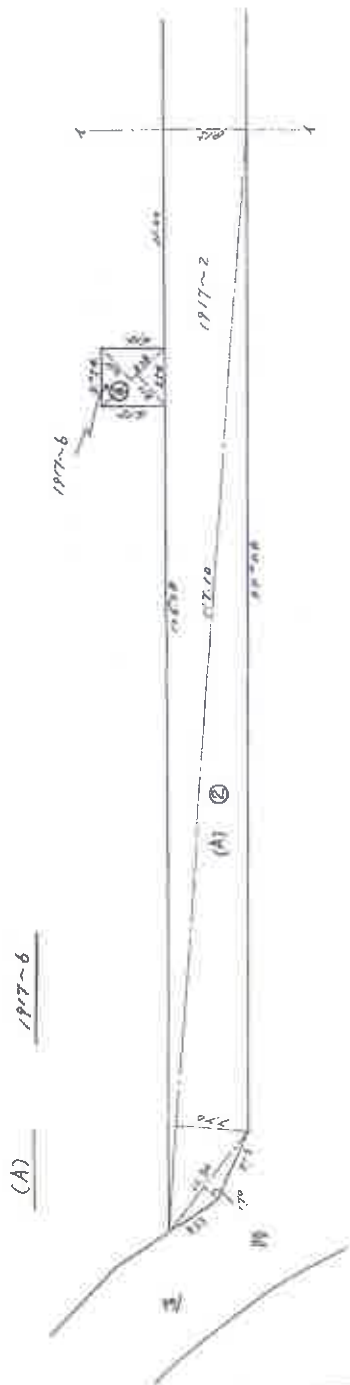
登記年月日：昭和45年9月25日

138974

1枚目と同様

地番	1917~2, 1917~6
土地の所在	習志野市谷津考丁目

土地積測量図



求積表

$$(1917\sim6) \quad 8.28 \times (4.11 + 4.11) \times \frac{1}{2} = 34.4308$$

(日 隔 差 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	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3月21日 千葉地方法務局

登記官

登記年月日：昭和45年9月25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3月21日 千葉地方方法務局

强记法

请求番号 32-2

(4/8)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです

138975

1枚目と同様

1917~24 1917~5

土地の所在

(C) 1917-5

(5)

1917-5

土地積測 土地積測

④

昭和 45 年 9 月 18 日

者
三
111

東京部新宿区柏木一丁目二番十七

人
道
177

人

1977-5)

求積表

$32.8 \times (4.11 + 4.4) \pi^{1/2} = 36.0303 \text{ m}^2$

求 籍 嘉

$$28 \times (411 + 411) \pi^{1/2} = 36.0308 \text{ m}^2$$

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

1	1/500	尺
---	-------	---

(日期連日)

20

登記年月日：昭和45年9月25日

令和7年3月21日 千葉県地方裁量局

登記官

138976

1枚目と同様

主 地 積 量 図 図

地 番	1917~2
土地の所在	習志野市谷津冬丁図

(D) (E)

面積集計表

1917~2	4207.5172	1917	-26	163.8500
-3	1619.9331	-26	10.3007	
-4	372.9007	-26	141.5500	
-5	34.0308	-27	8.2467	
-6	34.0308	-28	163.8500	
-7	308.8500	-29	10.3007	
-8	10.3007	-30	162.8500	
-9	308.8500	-31	14.4207	
-10	14.4207	-32	163.8500	
-11	308.8500	-33	10.3007	
-12	10.3007	-34	331.4200	
-13	163.8500	小計	1083.9515	
-14	8.2467			
-15	308.8500			
-16	10.3007			
-17	308.8500			
-18	14.4207			
-19	231.4200			
-20	163.8500			
-21	14.4207			
-22	163.8500			
-23	14.4207			
小計	8459.2262			

合計 = 3537.777

土地の符号1

$$1917 \sim 1 = 38,216 \text{ m}^2$$
$$2018 \sim 1 = 38,216 \text{ m}^2$$
$$2018 \sim 1 = 38,216 \text{ m}^2$$

(日 調 速 10)

縮 尺	1/500	1/
-----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

東京都新宿区柏木一丁目二番十七

昭和44年9月18日	作製年月日
作製者	
申請人	

登記年月日：昭和45年9月25日

138977

1枚目と同様

番 1917-3

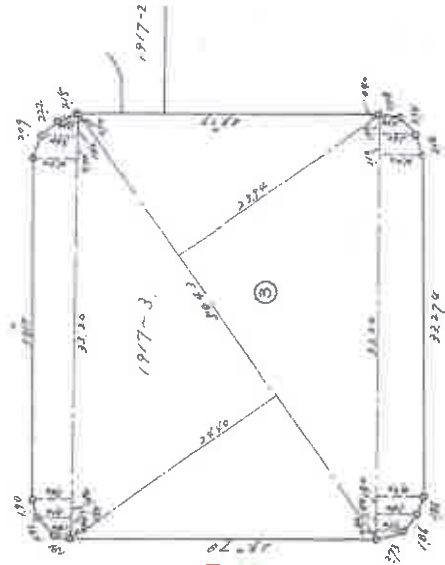
土地の所在 習志野市各津考丁目

土地積測量図

昭和45年9月18日

作製年月日 作製者

(1917-3) 求積表



0.40 x 1.80	=	0.7200
1.50 x (1.80 + 3.20)	=	7.5000
1.80 x (3.20 + 3.60)	=	12.2400
3.20 x (3.60 + 4.30)	=	26.2400
2.00 x (4.30 + 3.60)	=	15.8000
1.60 x (3.60 + 2.00)	=	8.9600
1.70 x 2.00	=	1.4000
50.43 x (2.40 + 3.94)	=	24.37.7862
0.40 x 2.00	=	0.8000
1.80 x (2.00 + 3.60)	=	9.3600
2.70 x (3.60 + 4.30)	=	16.3800
2.20 x (4.30 + 4.30)	=	20.7200
1.80 x (4.30 + 3.80)	=	14.4800
1.40 x (3.80 + 3.50)	=	8.8200
0.80 x 2.50	=	2.0000
計	=	2079.8662
1/2	=	1639.9331 m

計 = 2079.8662
1/2 = 1639.9331 m

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/500 1/

(日測速10)

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3月21日 千葉地方法務局

登記官

請求番号：32-2

(5/8)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和45年9月25日

令和7年3月21日
千葉地方送達局

138978 1枚目と同様

地番	1917-4-10-8-14-18-21-23-31-32-35-36-37
土地の所在	習志野市名津参考了国

土地積測量図

1917-4

土地の符号1



(1917-4)

86.11	x	1.74	=	149.8314
82.59	x	2.19	=	180.8721
3.58	x	0.60	=	2.1480
計				745.8015
1/2				372.9007m ²

求積表

(1917-10)

98.1	x	1.47	=	144.207
98.1	x	1.47	=	144.207
計				288.414
1/2				144.207m ²



1917-10
1917-10-21-23-31
は同型

(1917-8)

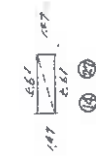
70.1	x	1.47	=	10.3047
70.1	x	1.47	=	10.3047
計				20.6094
1/2				10.3047m ²



1917-8
1917-8-21-23-31
は同型

(1917-14)

5.61	x	1.47	=	8.2467
5.61	x	1.47	=	8.2467
計				16.4934
1/2				8.2467m ²



1917-14
1917-14-21-23-31
は同型

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(日 例 通 10)

登記年月日：昭和45年12月22日

令和7年3月21日 千葉地方建務局

登記官

請求番号：32-3

(1/2)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

98174

家屋番号	台津3丁目1917番1-217
建物の所在	千葉県習志野市台津3丁目1917番地1

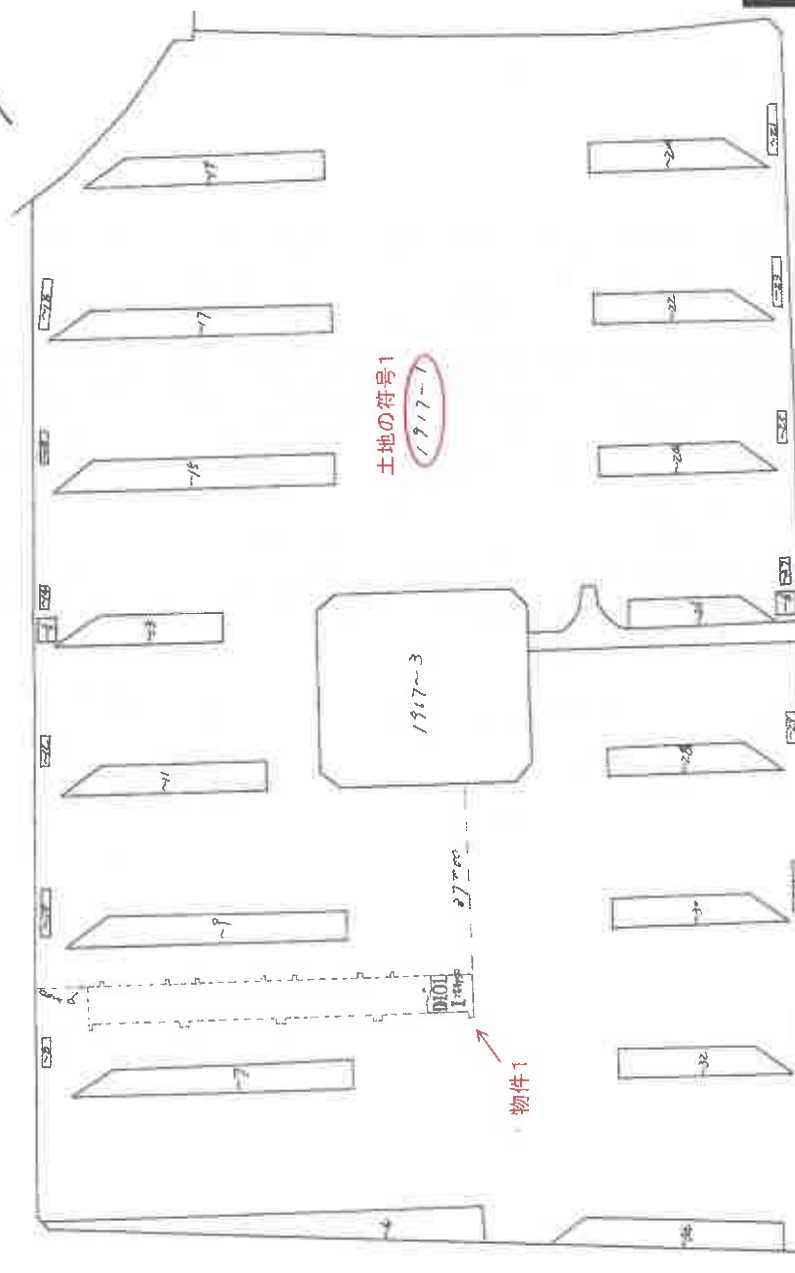
建築物平面図

45.12.22

昭和45年七月二十五日
作製年月日
作製者

申請人

昭和45年登録式日



土地の符号1

1917-1

物件1

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/1000	1/1000
----	--------	--------

これは函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3月21日 千葉地方法務局

令和7年3月21日

千葉地方法務局

登記簿

請求番号：32-3

 $(2/2)$

本図面はA3版をA1版に縮小したものです

登記年月日：昭和45年12月22日

98175

家 歷 番 号

谷津3丁目1917番1-217

千葉県習志野市谷津3丁目1917番地1

各階平面圖

45 12, 22

昭和45年6月23日

作者

申請人

面 貌

0-101

物件1

D-101
1 頁 1/5

京土地問題研究会(減)

尺 縮

11/10

1

間取図

