

## 期間入札の公告

令和 8年 5月26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 8年 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 8年 5月26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 習志野市東習志野八丁目524番地4

建物の名称 ヒューマンスクエア習志野

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東習志野八丁目524番4の612

建物の名称 612

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 64.03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 習志野市東習志野八丁目524番4

地 目 宅地

地 積 5005.66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 947514分の6736



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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。
- ・売却基準価額は土壤汚染の可能性や居室内の管理の状況が劣ること等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 習志野市東習志野八丁目524番地4

建物の名称 ヒューマンスクエア習志野

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東習志野八丁目524番4の612

建物の名称 612

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 64.03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 習志野市東習志野八丁目524番4

地 目 宅地

地 積 5005.66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 947514分の6736



令和7年(ケ)第424号  
令和8年1月13日受理  
令和8年3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 習志野市東習志野八丁目524番地4

建物の名称 ヒューマンスクエア習志野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東習志野八丁目524番4の612

建物の名称 612

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 64.03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 習志野市東習志野八丁目524番4

地 目 宅地

地 積 5005.66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 947514分の6736



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	習志野市東習志野8-30-1-612	
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"/> 主である建物 <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居宅(空家)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"/> 以下のとおり(月額) 管理費 11,900円 修繕積立金 19,400円 合計 31,300円 ※ その他の使用料等については、 3枚目「その他の事項」参照	令和8年1月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成31年1月分～令和8年1月分 計 2,409,210円 上記金員に対する年14～14.6%の遅延損害金 ※ その他の使用料等の滞納額については、 3枚目「その他の事項」参照
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <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	3枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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

(2枚目)

## そ の 他 の 事 項

### ■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

- 1 その他、ポーチ使用料（月額100円）の滞納額合計8,400円（滞納期間：平成31年1月分～令和8年1月分）及び町会費（月額350円）の滞納額合計29,400円（滞納期間：平成31年1月分～令和8年1月分）についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある。また、宅配ボックスカード代についての滞納額として1,300円が計上されている。
- 2 上記のほか、違約金としての弁護士費用・督促徴収費用501,000円についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある。
- 3 管理会社から提出を受けた回答書によれば、遅延損害金の利率については、令和6年12月21日までは年14%であり、同年同月22日以降は年14.6%であるとのことであり、平成30年6月12日から令和8年1月19日までの遅延損害金は1,166,734円であるとのことである。

（以上、管理会社提出の回答書による。）

### ■ 本建物について（各部屋の配置については、10枚目「間取略図」参照）

- 1 地下1階付8階建の集合住宅の6階部分に位置する南向きの中間住戸（612）であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具及び日用品が残置されている。
- 3 築後約28年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。その他、室内の状況は以下のとおりである。
  - (1) 洋室（1）及び（2）の窓側壁面及び天井に結露によるカビが発生している。
  - (2) 浴室のドアにひび割れがある。
  - (3) トイレ（便器）が汚損している。

### ■ 本建物を含む一棟の建物（ヒューマンスクエア習志野）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。なお、固定資産（土地・家屋）公課証明書によれば、それぞれ課税されている。

「娯楽室」	（家屋番号：東習志野八丁目	524番4の91）
「室内プール」	（家屋番号：東習志野八丁目	524番4の92）
「物置」	（家屋番号：東習志野八丁目	524番4の93）
「物置」	（家屋番号：東習志野八丁目	524番4の117）
「駐車場」	（家屋番号：東習志野八丁目	524番4の118）
「ゴミ置場 物置」	（家屋番号：東習志野八丁目	524番4の119）
「集会室 宿泊室」	（家屋番号：東習志野八丁目	524番4の805）

### ■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合947514分の6736））について

- 1 本建物を含む一棟の建物（ヒューマンスクエア習志野）及びその附属施設等の敷地として利用されている。
- 2 評価人の調査によれば、過去地図等によると、尿尿処理施設の跡地であるため、土壌汚染の可能性を否定できないとのことである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

### 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図・建物図面（各階平面図）、間取略図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受けには債務者兼所有者の姓が表示されており、債務者兼所有者宛の郵便物が滞留していた。
- 3 マンションエントランスからのインターホンによる呼び出しにはエラーメッセージが表示され、本建物の玄関ドアからの呼びかけにも応答がなかったため、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。
- 4 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具及び日用品が残置されていた。ライフライン（電気・ガス・水道）は全て停止（閉栓）されており、ガスメーター及び水道メーターには「強制停止中」と印字された紙片（閉栓年月日「令和7・9・18」）が差し置かれていた。なお、ライフライン（電気）照会の回答によれば、電気需給契約の契約名義は債務者兼所有者となっていたが、当該電気受給契約の契約終了日は「令和7年9月5日」となっていた。
- 5 本建物の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 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
令和8年1月16日(金) 16:40 - 16:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理員と面談 調査協力依頼文書を投函
令和8年1月16日(金)	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 (令和8年1月24日、FAXで回答あり。)
令和8年1月19日(月)	当庁執行官室	ライフライン(電気)照会書を郵送 (令和8年1月28日、郵送で回答あり。)
令和8年1月26日(月)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理規約の追加提出をFAXで依頼 (令和8年1月28日、FAXで追加提出あり。)
令和8年2月17日(火) 10:00 - 10:50	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、管理員と面談
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 2 月 1 7 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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

( 5 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  
東習志野  
8丁目

請求部分	所在		習志野市東習志野八丁目		地番	524番4		
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。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年10月27日

東京法務局中野出張所  
登記官

請求番号：35-1

(1/1)



登記年月日：平成9年11月5日

128982

地番 524-4.-36.-37.-38

9.11.5

地積測量図

土地の所在 習志野市東習志野八丁目

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積面積	測線
① 524-4	1	85.920 X	4.579 =	393.427680
	2	91.100 X	25.845 =	2354.479600
	3	91.100 X	27.536 =	2508.529600
	4	72.572 X	22.646 =	1643.465512
	5	69.900 X	8.990 =	628.401000
	6	48.919 X	3.267 =	159.815106
	7	44.008 X	11.551 =	508.336408
	8	31.011 X	3.610 =	108.648610
	9	29.413 X	9.670 =	284.423710
	10	12.818 X	2.413 =	30.929834
	11	7.678 X	3.746 =	28.761788
	12	23.594 X	6.000 =	141.564000
	13	19.737 X	0.464 =	9.157988
	14	19.391 X	4.643 =	90.032413
	15	16.522 X	2.844 =	42.031968
	16	15.146 X	4.256 =	64.461376
	17	22.021 X	6.471 =	186.539691
	18	21.670 X	6.348 =	137.561160
	19	21.670 X	1.436 =	31.118120
	20	39.993 X	8.272 =	330.822096
	21	39.993 X	8.217 =	328.622481
	合計	10011.330221		5005.66 ㎡
② 524-36	1	18.222 X	4.867 =	88.686474
	2	19.203 X	2.754 =	52.885062
	3	19.203 X	5.882 =	170.561046
	合計	312.132582		156.06 ㎡
③ 524-37	1	8.488 X	4.241 =	35.997608
	2	8.488 X	4.241 =	35.997608
	合計	71.995216		35.99 ㎡
④ 524-38	1	5.000 X	0.993 =	4.965000
	2	4.122 X	0.724 =	2.984328
	合計	7.949328		3.97 ㎡

牧地確保の目的である土地  
(土地の符号1)

製作者

申請人

平成 9 年 9 月 26 日(作製)

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会所属)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものである。

(千葉県地方自治体事務用紙)

令和 7 年 10 月 27 日

東京土地家屋調査士会所属

測量士

登記年月日 平成9年12月4日

本図面は図面に記載されている内容を確認した書面である。  
千葉県地方自治体(建設)

令和7年10月27日 東京支店 野田事務所

登記書

請求番号 35-3

82668

各階平面図

家屋番号

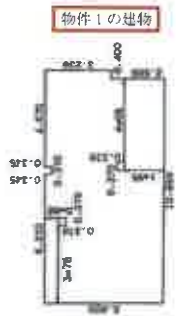
東京野田目  
524番地の612

建物の所在

習志野市東習志野八丁目524番地4

建物図面

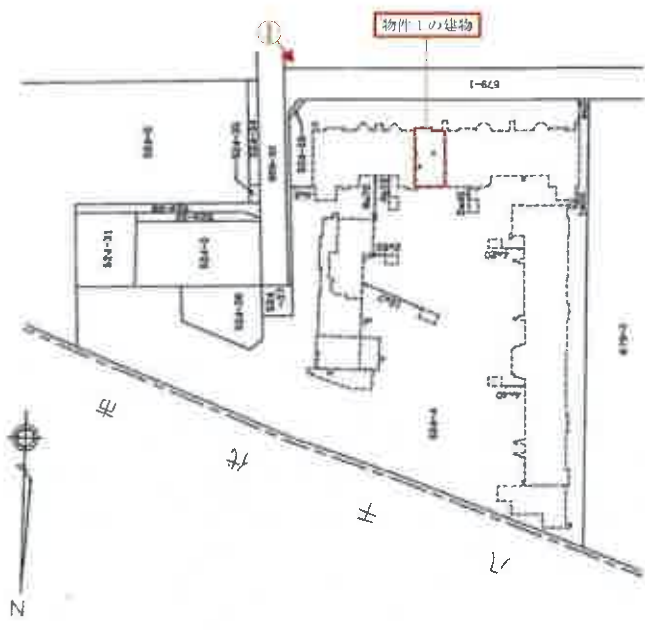
1枚目と同様



床積算

0.345 x 4.670	=	1.611150
0.345 x 6.210	=	2.142450
2.890 x 11.250	=	32.412500
2.585 x 10.250	=	26.447250
- ( 0.370 x 0.370 )	=	-0.136900
- ( 0.370 x 0.370 )	=	-0.136900
合計		64.039550
床面積		64.03 ㎡

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



建物の番号 612  
建物の存する部分6階

作製者

月2日(複製)

縮尺 1/250

申請人

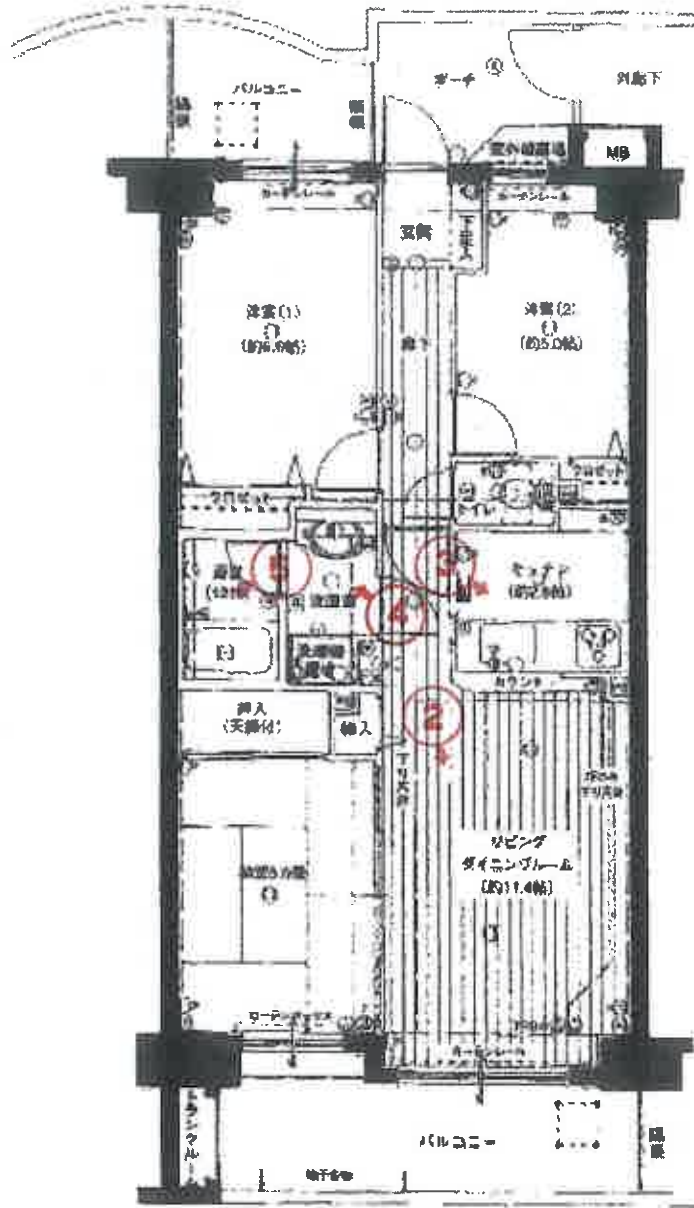
縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士金用紙)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

# 物件1間取略図

評価人より受領



分譲時パンフレットを基に作成

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

( 10 枚目)

本建物を含む一棟の建物 ①



リビングダイニングルーム ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



令和7年(ケ)第424号

令和8年2月17日 現地調査

令和8年3月3日 評価

第26106号 発行番号

令和8年3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

結城 敏勝

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 6,160,000 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取手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「東習志野8-30-1-612」
特 記 事 項			
1	○第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 習志野市東習志野八丁目524番地4

建物の名称 ヒューマンスクエア習志野

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東習志野八丁目524番4の612

建物の名称 612

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 64.03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 習志野市東習志野八丁目524番4

地 目 宅地

地 積 5005.66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 947514分の6736

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 対象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「八千代台」駅の北西方・約1.5km（道路距離） 最寄バス停「東習志野八丁目入口」の北方・約400m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付近の状況	一般住宅、共同住宅等のほか工場も見られる地域。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	準工業地域	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域	
		宅地造成等工事規制区域	
立地適正化計画：居住誘導区域内			
立地適正化計画：都市機能誘導区域外			
対象敷地東側の一部は第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、第1種高度地区に指定されている。			
画地条件	規模 5,005.66㎡ （登記とほぼ同じ程度と推定） 形状 不整形 地勢 敷地内は概ね平坦 間口 × 奥行 南側間口約55m × 奥行最長約86m 隣地との高低差 隣接地とは概ね等高に接面している。 敷地権の割合 947,514分の6,736（所有権） 接面道路との関係 準角地		
接面道路の状況	南側（市道）	路線名（12-030号線） 幅員（約6m）	
	連続性（普通）	舗装（有） 歩道（無） 側溝（有）	
	高低差（概ね等高に接面）		
	東側（市道）	路線名（12-051号線） 幅員（約6m）	
	連続性（行止り）	舗装（有） 歩道（無） 側溝（有）	
高低差（概ね等高に接面）			
建築基準法上の種類	南側：建築基準法第42条1項1号 東側：建築基準法第42条1項1号		
セットバック	不要 セットバック部分の面積 —		
再建築の可否	適法な範囲で可能であると推定		

土地の利用状況等	符号1	「ヒューマンスクエア習志野」及び関連施設の敷地																					
	隣地	・北側：陸上自衛隊習志野演習場 ・西側：緑地公園（東習志野ふれあい広場） ・南側：市道を介して一般住宅，駐車場 ・東側：市道を介してアパート，共同住宅																					
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. 「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していないが、過去地図等調査によると対象敷地は尿尿処理場の跡地であり、土壌汚染の可能性は否定できない。 2. 現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 3. 千葉情報マップによると、対象地は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	1. 隣接地とは、ネットフェンス等で区画されており、法務局備付の平成9年9月26日作製地積測量図と概ね一致している。 2. 対象地は開発許可を受けている。 ・開発許可番号：平成8年7月2日／習志野市指令第74-1-5号 ・検査済証：平成9年11月25日／習志野市指令第74-2-5号 ・完了公告日：平成9年11月25日 3. 接面道路等登記簿調査 <table border="1" data-bbox="448 1373 1517 1727"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>登記上地目</th> <th>登記上所有者</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>524番36</td> <td>公園</td> <td>習志野市</td> <td>都市計画法第40条第2項の規定による帰属</td> </tr> <tr> <td>524番37</td> <td>公衆用道路</td> <td>習志野市</td> <td>〃</td> </tr> <tr> <td>524番38</td> <td>公衆用道路</td> <td>習志野市</td> <td>〃</td> </tr> <tr> <td>579番1</td> <td>宅地</td> <td>習志野市</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>			地番	登記上地目	登記上所有者	備考	524番36	公園	習志野市	都市計画法第40条第2項の規定による帰属	524番37	公衆用道路	習志野市	〃	524番38	公衆用道路	習志野市	〃	579番1	宅地	習志野市	—
地番	登記上地目	登記上所有者	備考																				
524番36	公園	習志野市	都市計画法第40条第2項の規定による帰属																				
524番37	公衆用道路	習志野市	〃																				
524番38	公衆用道路	習志野市	〃																				
579番1	宅地	習志野市	—																				

## 2 建物の概況等

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヒューマンスクエア習志野
建物の用途	共同住宅(総戸数133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9年11月19日新築 経過年数:約28年 経済的残存耐用年数:約17年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
仕様	屋根:アスファルトシート防水等 外壁:タイル貼,一部吹付タイル その他:エントランスホール床:タイル貼,腰壁:タイル貼
設備等	供給処理施設:電気,上水道,都市ガス,下水道 エレベーター:5基 駐車場:3段ピット式126台,平置8台,乗客用3台 (分譲時パンフレット) 集会所等:管理事務室,ラウンジ,ゲストルーム等 オートロック:あり
建物の品等	使用資材:普通 施工:普通
管理の形態等	管理組合:あり 名称(ヒューマンスクエア習志野管理組合) 管理方式:委託 管理会社:日本ハウズイング株式会社 管理形態:日勤
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無:検討中 修繕積立金の合計額:221,611,461円(令和7年11月30日現在)
特記事項	1. 建築確認:平成8年7月12日/第3号 検査済証:平成9年11月28日/第3号 2. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。 ・家屋番号:524番4の91/娯楽室 ・家屋番号:524番4の92/室内プール ・家屋番号:524番4の93/物置 ・家屋番号:524番4の117/物置 ・家屋番号:524番4の118/駐車場 ・家屋番号:524番4の119/ゴミ置場、物置 ・家屋番号:524番4の805/集会室、宿泊室 尚、管理会社の回答書によると、本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 3. トランクルーム:無

(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 (612号室) ・主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	64.03 m <sup>2</sup> (登記面積) 約 67.36 m <sup>2</sup> (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK ・バルコニー面積 約13.38m <sup>2</sup> (別添間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：ビニールクロス、杉柎化粧ボード貼等 床：フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、洗面台、水洗トイレ、キッチン (電気、上下水道、都市ガス) そ の 他：－	
保守管理の状態	劣る 経年による損耗等が見られる。また、電気、水道、ガスは全て停止されている。室内には一定量の家財道具や日用品のほか、段ボール箱等が残置されている。洋室(1)、(2)の窓側壁面には結露によるカビ汚れが、浴室のドアにひび割れが、トイレの便器に汚損が見られる。保守管理の状況は劣ると思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 11,900円
	修 繕 積 立 金	月額 19,400円
	ポ ー チ 使 用 料	月額 100円
	町 会 費	月額 350円
		計 31,750円 (令和8年1月19日現在)
	滞 納 額	滞納期間：2019年1月分～2026年1月分 計2,448,310円 (令和8年1月19日現在) 遅延損害金：1,166,734円 (平成30年6月12日～令和8年1月19日までの遅延損害金) 遅延損害金の利率は、令和6年12月21日までは年14%、同年同月22日以降は14.6%
	そ の 他 費 用 等	上記のほか、弁護士費用・督促徴収費用501,000円を買受人に請求するとしている。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現地調査時点では空家の状態にあるが、債務者兼所有者の占有下にあると推定する。	
特 記 事 項	供給処理施設・設備等の稼働状況は不明である。	

## 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。

### 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
250,000	0.92	64.03	1.00	14,727,000

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、各種補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： 階数(6階) ( +2% )  
( 相 乗 積 ) リフォーム ( △10% ) 個別格差率0.92

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： 不要と推定した。

## 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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
-174,672円 (-7.3%)	281,100円	8.4%	3,246,036円	0.7894	2,562,421円 (107.3%)	2,388,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.2\%)^3} = 0.7894$$

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測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            14,727,000円

収 益 価 格            2,388,000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13,500,000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)	評 価 額(円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
13,500,000	0.95	0.80	0.60	—	6,160,000

イ 市 場 性 修 正 : 土壌汚染の可能性や居室内の管理の状況が劣ること等から市場性減価を考慮した。

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を考慮して修正を行った。

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 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 建物間取略図

以 上

陸上自衛隊習志野演習場

物件所在地

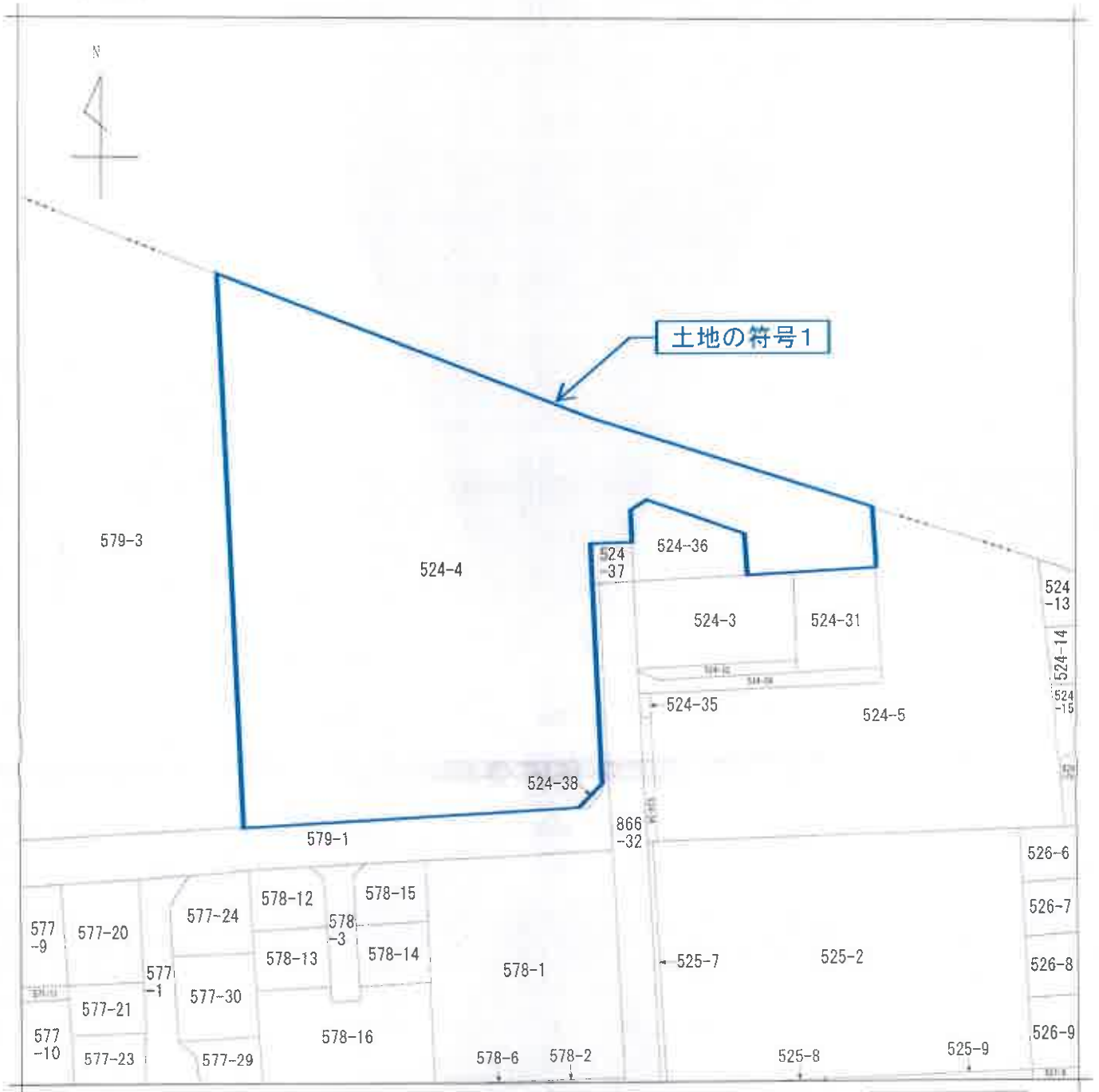
最寄駅

日立産機システム事業所

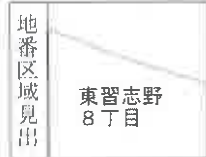
位置図  
S=1/15,000

出典: 国土地理院





(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	習志野市東習志野八丁目		地番	524番4				
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	国土台帳附属地図
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。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年10月27日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：35-1

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小



登記年月日：平成9年12月4日

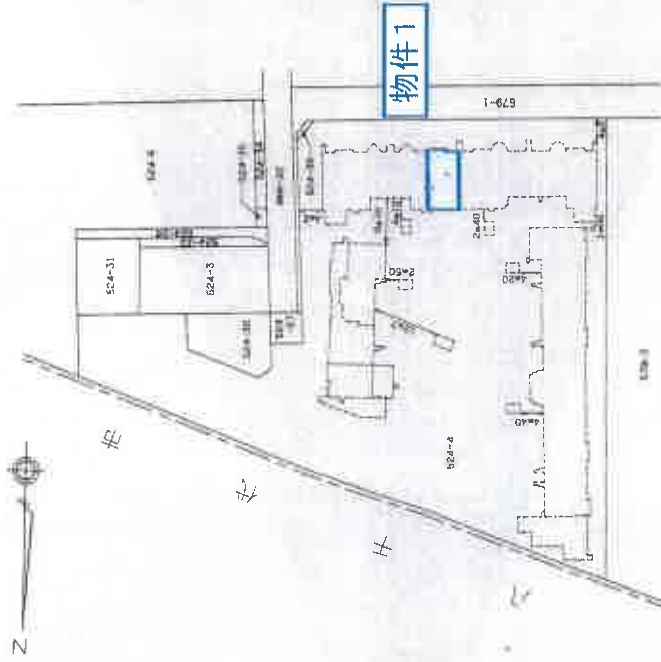
1枚目と同様

建物図面  
各階平面図

家屋番号	東京都八丁目 524番地の612
建物の所在	習志野市東習志野八丁目524番地4

各階平面図

82668



求積表

0.345 x 4.670	1.611150
0.345 x 6.210	2.142450
2.890 x 11.250	32.512500
2.585 x 10.850	28.047250
0.370 x 0.570	-0.136900
0.370 x 0.570	-0.136900
合計	64.039550
採面積	64.03 m <sup>2</sup>

建物の番号 612  
建物の存する部分6階



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

月 2 日(作製)

製作者

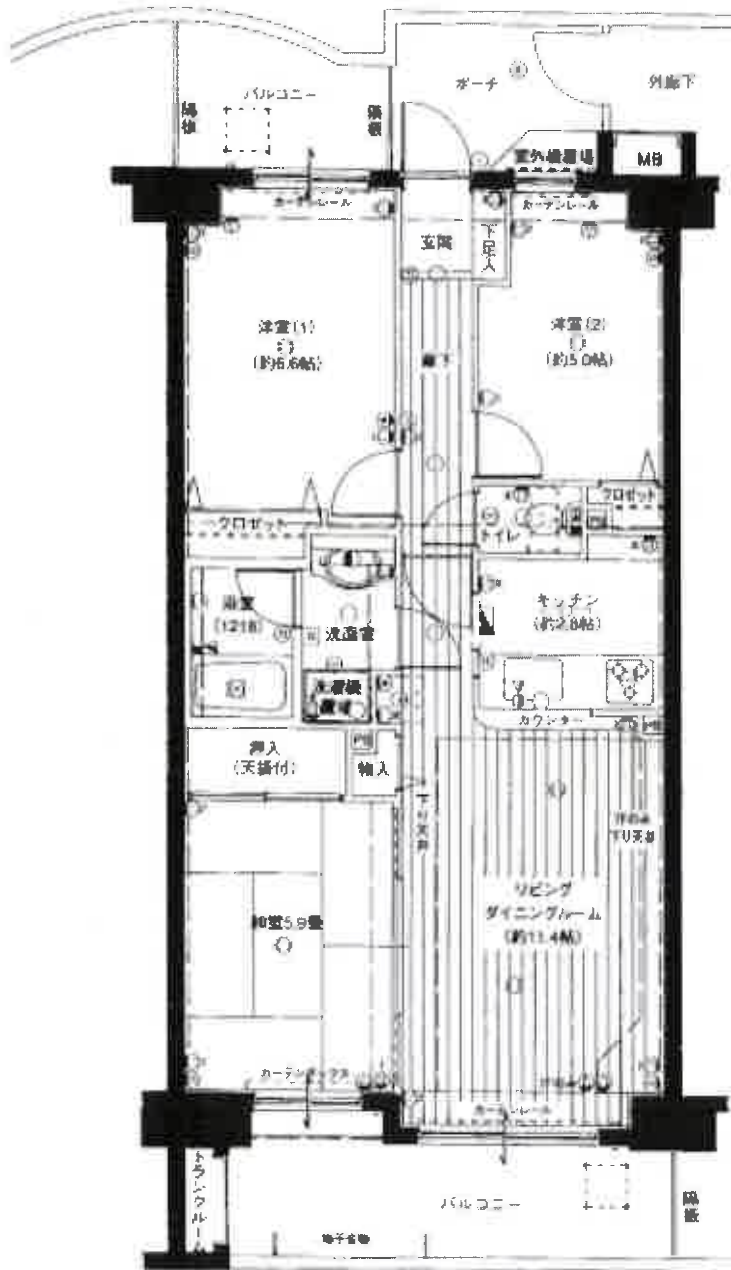
A3版をA4版に縮小

請求番号 130-

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。  
(千葉県地方公務局管轄)  
令和7年10月21日 東京支務局中野出張所

登記官

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成