

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,980,000 13,584,000		3,396,000	101,295	24,085



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 習志野市谷津五丁目 1 8 2 1 番地 3 1

建物の名称 ルナコート谷津エバープライム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷津五丁目 1 8 2 1 番 3 1 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

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 6 8 . 8 4 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 習志野市谷津五丁目 1 8 2 1 番 3 1

地 目 宅地

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



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 1 8 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 仲 村 泰 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。

《 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 習志野市谷津五丁目 1 8 2 1 番地 3 1

建物の名称 ルナコート谷津エバープライム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷津五丁目 1 8 2 1 番 3 1 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

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 6 8 . 8 4 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 習志野市谷津五丁目 1 8 2 1 番 3 1

地 目 宅地

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



令和8年(ケ)第9号
令和8年6月2日受理
令和8年8月3日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 鶴見 淳

(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 習志野市谷津五丁目 1 8 2 1 番地 3 1

建物の名称 ルナコート谷津エバーブライム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷津五丁目 1 8 2 1 番 3 1 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

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 6 8 . 8 4 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 習志野市谷津五丁目 1 8 2 1 番 3 1

地 目 宅地

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



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	千葉県習志野市谷津五丁目40番18-204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 { 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) 管理費 7,500円 修繕積立金 20,000円 インターネット使用料 858円 合計 28,358円 </td> <td> 令和8年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年8月分～令和8年5月分 計1,365,302円 上記に対する遅延損害金448,045円 (年 14%) </td> </tr> </table>		☒ 以下のとおり (月額) 管理費 7,500円 修繕積立金 20,000円 インターネット使用料 858円 合計 28,358円	令和8年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年8月分～令和8年5月分 計1,365,302円 上記に対する遅延損害金448,045円 (年 14%)
☒ 以下のとおり (月額) 管理費 7,500円 修繕積立金 20,000円 インターネット使用料 858円 合計 28,358円	令和8年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年8月分～令和8年5月分 計1,365,302円 上記に対する遅延損害金448,045円 (年 14%)			
管 理 会 社 等	日本ハウズイング株式会社 津田沼支店			
その他の事項	「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	「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 ☐ 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

その他の事項

■物件1建物について

- 1 物件1建物は、5階建の集合住宅の2階部分に存する一室（204号室）であり、間取りは3LDKである。
- 2 物件1建物は、所有者が立ち入りを拒んだ箇所があるため、一部不明瞭な部分がある。立入調査は目視可能な範囲で行ったところ、経年による損耗があるほか、目立った損傷箇所は見られなかった。
- 3 管理会社の回答書によると、前記のとおり、管理費、修繕積立金、インターネット使用料及びそれらに対する遅延損害金のほか、弁護士費用（660,000円）及び督促徴収諸費用（35,700円）についても買受人に対して請求する旨明記されている。
- 4 規約共用部分として、ゴミ置場及び駐車場が存在し、登記されている。

■敷地権の目的である土地（符号1）について

- 1 物件1建物を含む一棟の建物の敷地、駐車場等として利用されている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件1建物所有者	1 物件1建物には、私が一人で居住しています。 2 このような調査は、プライバシーの侵害に当たると思いますので、私の許可なく部屋の扉を開けたり、写真を撮る行為は一切やめてください。 3 室内の設備で不具合はありません。 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

執行官の意見

■立入調査及び写真撮影について

- 1 当初、物件1建物所有者は建物内への立ち入りを頑なに拒んでいたが、現況調査手続きの趣旨や解錠執行の可能性について説明したところ、立入自体は承諾した。しかしながら、プライバシーの侵害に当たるとの主張を繰り返して、写真撮影は拒み続けた。その後、繰り返しの説得により、台所のみ撮影を承諾した。洋室(1)については入室を拒んだため、当該部分の床や壁面の状態については不明である。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 5日 (金) 15:10-15:18	物件所在地	物件確認、占有調査（不在、協力依頼書を投函）、外観写真撮影
8年 6月 8日 (月) : - :	郵送	管理会社へ管理費等照会書を送付（返信用封筒同封、令和8年6月30日に郵送にて回答あり）
8年 6月19日 (金) 12:05-12:12	物件所在地	占有調査（応答なし、通知書を投函）
8年 7月 7日 (火) : - :	郵送	立入調査通知書を送付（令和8年7月10日に立会可能の電話あり）
8年 7月17日 (金) 11:25-11:55	物件所在地	占有・立入調査（物件1建物所有者と面談）、評価人同行、写真撮影
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成18年1月30日

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。
（千葉県地方税務局第2課）
令和8年1月7日 千葉県地方税務局第2課

A3判をA4判に縮小した

登記官

(8 枚目)

140157

地 番 1821-31

地 積 18.130

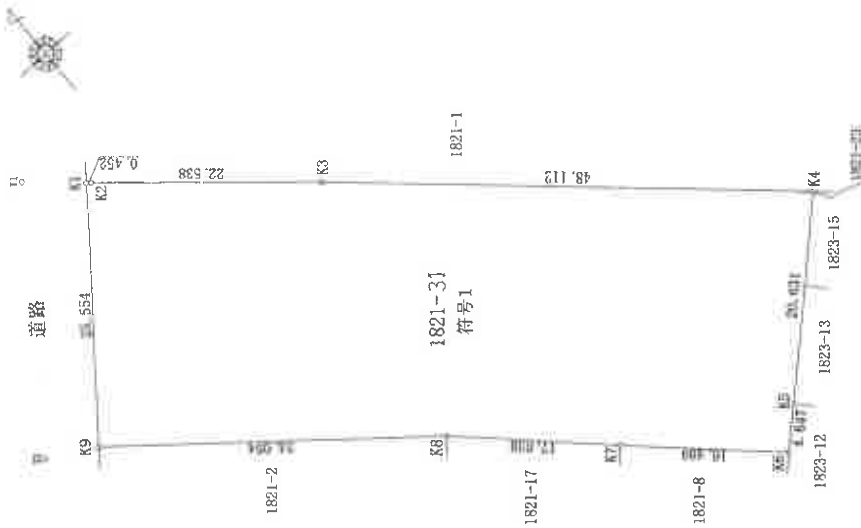
土地の所在 習志野市谷津五丁目

面 積 計 算

測点名	地 番	1821-31	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
K1	境界標		95.768	104.761	19.780	2073.220190
K2	コンクリート杭		95.495	105.121	-14.981	-1574.817701
K3	金属標		80.787	122.199	-46.987	-3741.764413
K4	コンクリート杭		48.508	137.876	-46.569	-7352.127444
K5	金属標		34.218	142.995	-17.462	-2496.978690
K6	金属標		31.046	139.599	8.144	1136.894256
K7	金属標		42.362	127.592	23.151	2953.882392
K8	金属標		54.197	115.336	33.343	3845.648248
K9	コンクリート杭		75.705	88.934	41.571	3697.075314
係面積						-3458.967848
面積						1729.4839240
地 積						1729.48 m ²

多角点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備 考
T1	100.000	100.000	銀
T2	78.244	84.248	銀



平成18年1月30日登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成18年11月24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。

(千葉地方法務局管轄)

令和8年1月7日 千葉地方法務局柏支局

A 3判をA 4判に縮小した

登記

請求番号: 10-3

102418

圖面階各

房屋编号

1621年5月11日

圖面
圖面
物階
建各

習志野市谷津五丁目1821番地31

①

道 路

[illegible]

合 計	68.840250
未面積	68.84 m ²

○→ 写真番号・撮影方向

建築物の存する部分2階

作者

月 20 日 作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

(東京土地家屋調査士会用品)

光緒八年 五月 四日 登

登記年月日：平成18年11月24日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方税務局登録)

令和8年1月29日

千葉県地方税務局松戸支局

登記官

A3判をA4判に縮小した

(10 枚目)

102407

各階平面図

家屋番号 谷津五丁目1821番31

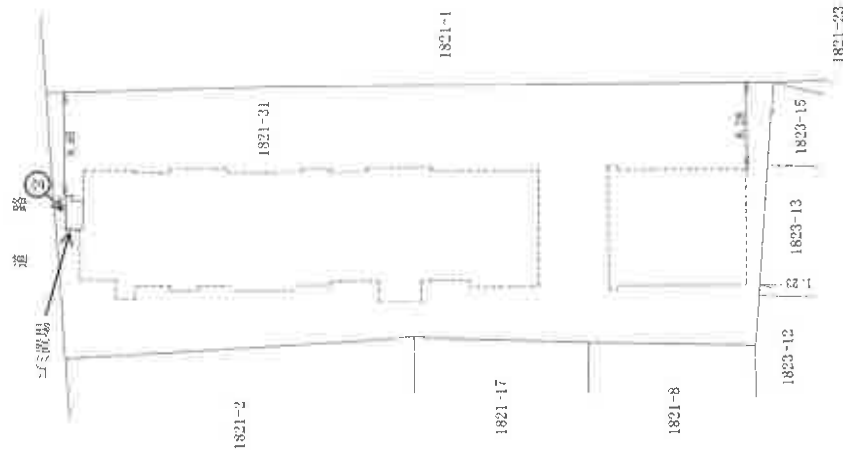
建築物の所在 習志野市谷津五丁目1821番地31

建築物各階平面図



床面積表

2.650 × 1.000	= 2.650000
3.150 × 0.650	= 2.047500
合計	4.697500
床面積	4.69 m ²



←○写真番号・撮影方向

建築物の存する部分1階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

請求番号 7-1

登記年月日：平成18年11月24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。

(千葉県地方支務局電報)

令和 8 年 1 月 29 日

千葉県地方支務局松戸支局

登記官

A3判をA4判に縮小した

(11 枚目)

建物図面

各階平面図

102408

家屋番号

谷津五丁目1821番31
の2

建物の所在

習志野市谷津五丁目1821番地31

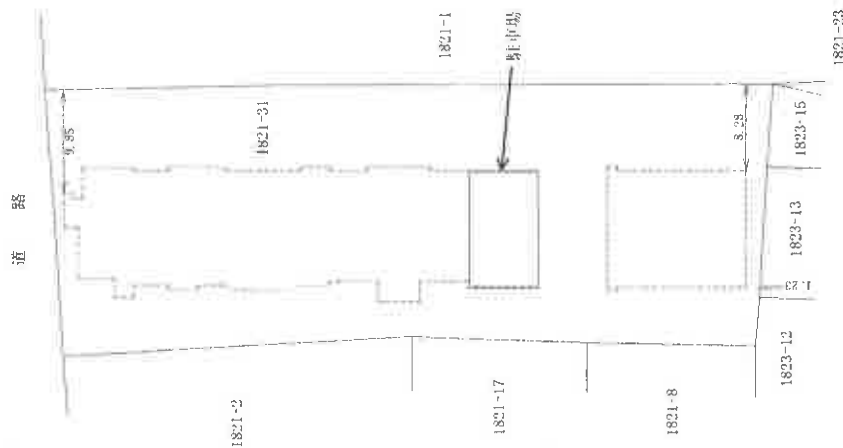
道 路



求 積

11.020 × 6.700 = 73.834000
合 計 73.834000
床面積 73.83 m²

平成18年11月24日登記



建物の存する部分 1 階

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会印)

請求番号：7-2

登記年月日：平成18年11月24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。

(千葉県地方後務局管轄)

令和8年1月29日

千葉県地方後務局松戸支局

登記官

A3判をA4判に縮小した

(12枚目)

102409

各階平面図

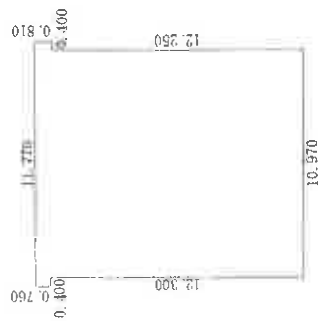
家屋番号

谷津五丁目1821番地の3

建物の所在

習志野市谷津五丁目1821番地31

建物平面図

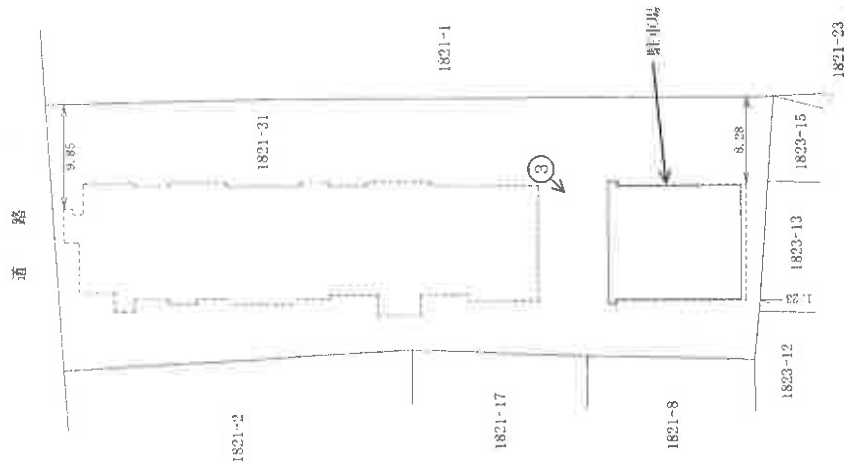


求積表

10.970 × 12.250	= 134.382500
11.370 × 0.050	= 0.568500
11.770 × 0.760	= 8.945200
合計	143.896200
床面積	143.89 m²

←○写真番号・撮影方向

建物の存する部分1階



作製者

1月20日作製

縮尺 1/250

申請人

(東京土地家屋調査士会利用紙)

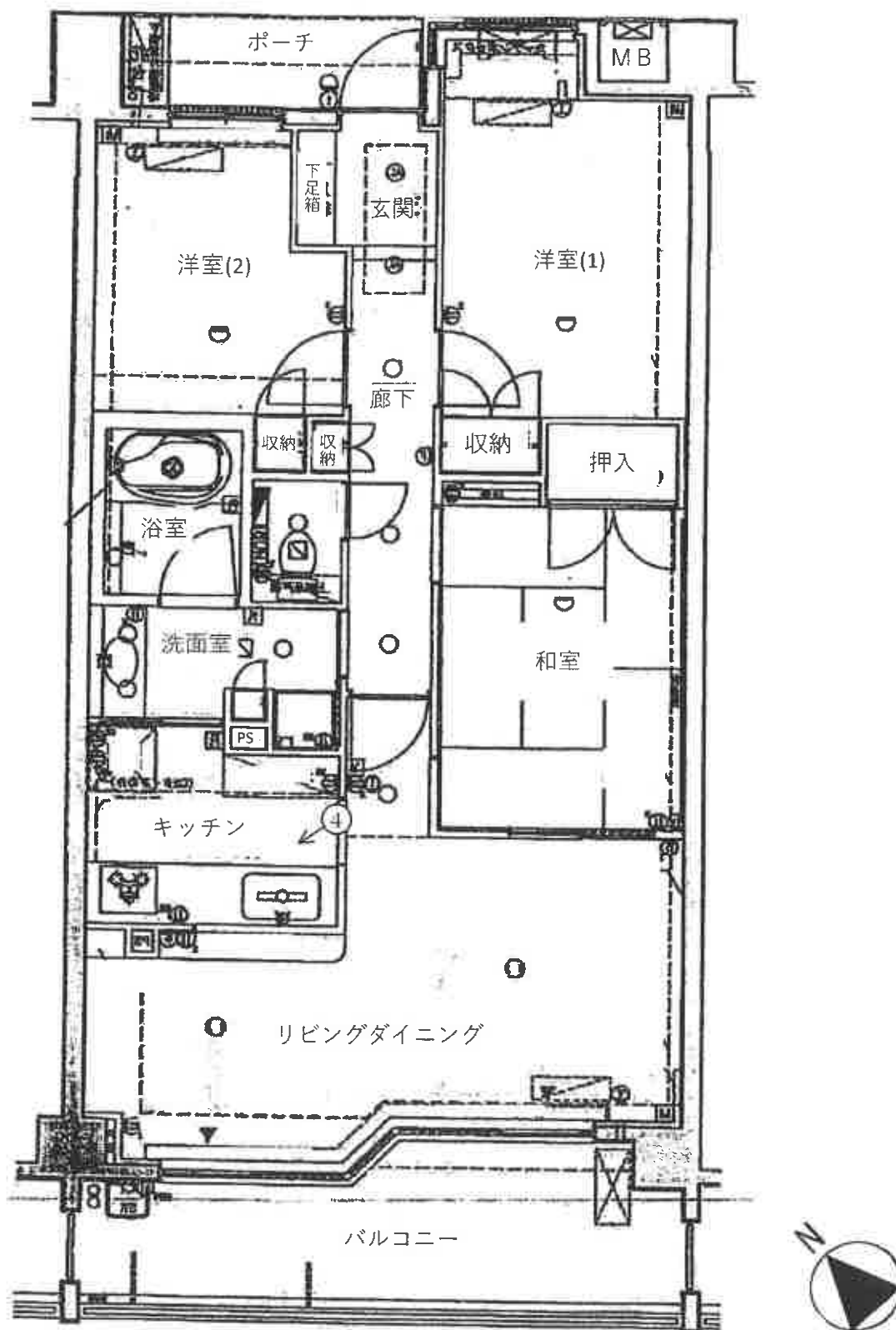
縮尺

1/500

平成18年11月24日登記

請求番号：7-3

【間取図】



販売時パンフレットを基に評価人にて一部修正

←○ 写真番号・撮影方向

(13 枚目)



写真①



写真②



写真③



写真④

令和8年（ケ）第9号
令和8年 7月17日 現地調査
令和8年 7月21日 評 価
第26060501号 発行番号
令和8年 7月25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

物件番号	評 価 額
物件1	金16,980,000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 5-40-18-204 号」
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 習志野市谷津五丁目 1 8 2 1 番地 3 1

建物の名称 ルナコート谷津エバープライム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷津五丁目 1 8 2 1 番 3 1 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

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 6 8 . 8 4 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 習志野市谷津五丁目 1 8 2 1 番 3 1

地 目 宅地

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



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 北西方・道路距離約 650m ・京成本線「船橋競馬場駅」の 東方・道路距離約 750m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅や共同住宅が多く建ち並ぶ地域。		
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準住居地域 ※東部分の一部は第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% － 第二種高度地区 都市機能誘導区域外，居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域	
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	1,729.48 ㎡ ほぼ整形 約 25m×約 70m 321,082 分の 7,261 (所有権) 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道 (01-032 号線)，幅員 (約 7m)，連続性 (普通)， 舗装 (有)，歩道 (無)，側溝 (有)，高低差 (道路より約 0～1m低い)		
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能であると推定する。	
土地の利用状況等	・マンション (ルナコート谷津エバープライム) が建在し，付属設備並び に駐車場等の敷地として利用されている。 ・隣地は，北西側で公衆用道路に接面しており，そのほかは一般住宅また は共同住宅の敷地として使用されている。		

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	・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壤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、土地利用を著しく妨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	特になし

— 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	ルナコート谷津エバープライム
建物の用途	共同住宅
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18年11月20日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約25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：タイル貼等 その他：—
設備等	供給処理設備：電気，上水道，下水道，都市ガス エレベーター：有り 駐車場：有り（有料） 集会場等：管理員室 オートロック：有り その他：宅配ボックス
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（ルナコート谷津エバープライム管理組合） 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社 津田沼支店 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	・ 建築確認の概要は以下のとおり。（習志野市建築指導課の回答。） 確認済証：第 BVJ-T05-11-2976 号（平成 18 年 3 月 20 日） 検査済証：第 BVJ-T05-39-2976 号（平成 18 年 11 月 22 日） ・ 修繕積立金の合計額：27,894,728 円（令和 8 年 4 月 30 日現在） ・ 修繕計画の有無：検討中 ・ 修繕計画の予定年月日：未定 ・ トランクルーム：無し ・ 規約共用部分：有り

(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(204号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	68.84 m ² (登記面積), 72.61 m ² (壁芯面積：分譲パンフレットによる)	
間 取 り	3LDK (別添間取図参照) ・バルコニー面積約 11.25 m ² ・ポーチ面積約 2.85 m ²	
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 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：－	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 インターネット使用料 滞 納 額 備 考	7,500 円/月 20,000 円/月 858 円/月 1,365,302 円 (令和8年5月31日現在) 滞納期間：令和2年8月分～令和8年5月分 上記に対する遅延損害金：448,045 円 遅延損害金：年 14% ※上記のほかに、弁護士費用 660,000 円、督促徴収諸 費用 35,700 円を請求する旨の主張 (回答) あり。 －
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	・ 管理員の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 雨漏りはない。 ② 近隣トラブルはない。 ・ 室内には、債務者兼所有者が調査・確認を拒んだ箇所が複数あり、これらの箇所の床及び壁等の室内の状態については不明瞭な部分がある。(間取図はこの状況下で作成されたものである。) ・ そのほか、目視可能な範囲では、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。)
---------	--

— 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
400,000	1.00	68.84	1.0	27,536,000

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：概ね標準的

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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (6.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
1,456,506 円 (10.3%)	1,064,604 円	6.8%	15,186,263 円	0.8325	12,642,564 円 (89.7%)	14,099,000 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

$$\frac{1}{(1 + 6.3\%)^3} = 0.8325$$

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 27,536,000 円

収益価格 14,099,000 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 26,200,000 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	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
26,200,000	0.90	0.80	0.90	—	16,980,000

イ 市場性修正：債務者兼所有者が複数箇所調査・確認を拒み、床及び壁等の室内の状態について不明瞭な部分があること等を考慮した。

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 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

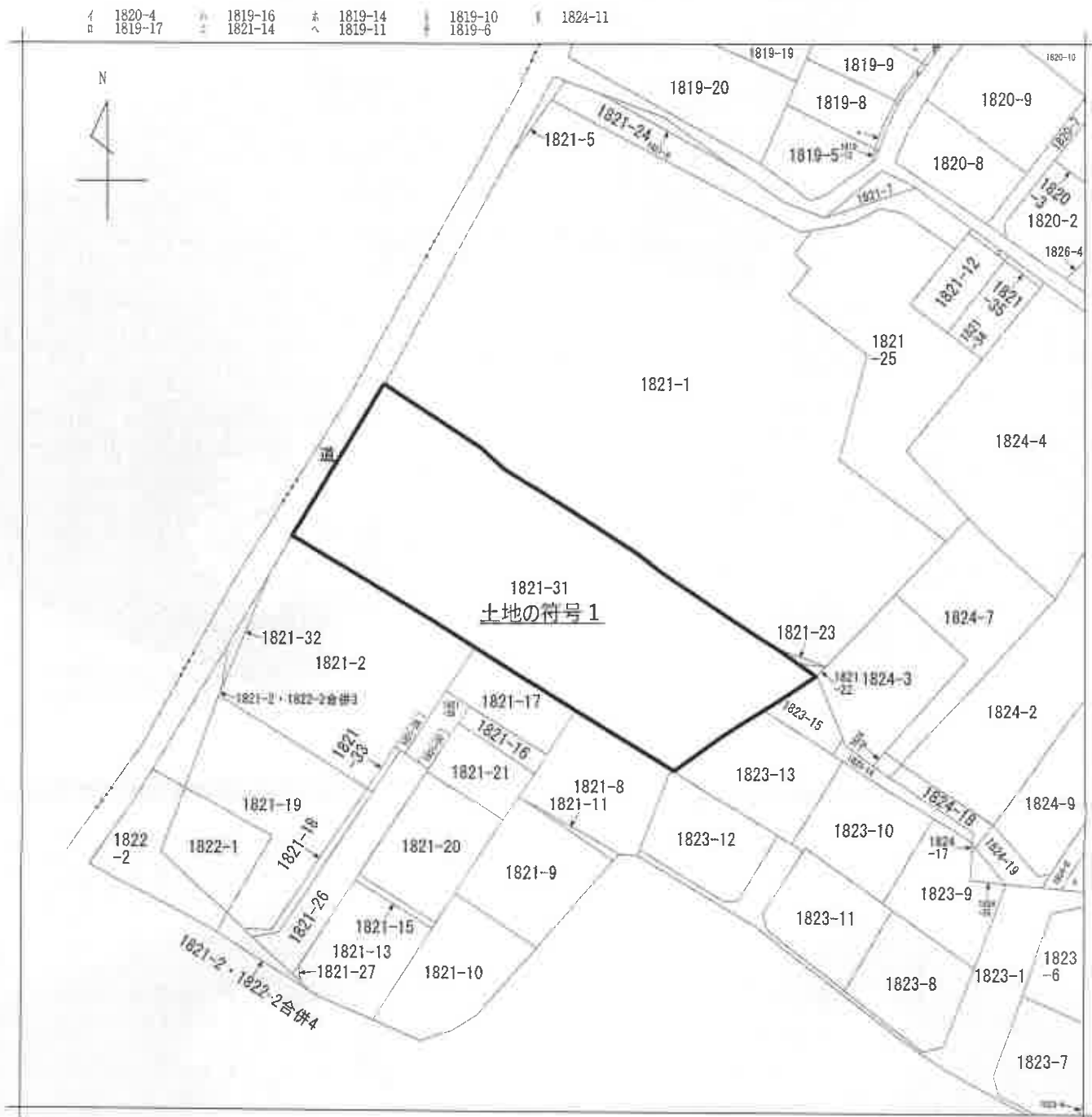
以 上



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	習志野市谷津五丁目				地番	1821番31			
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8年1月7日

千葉地方法務局柏支局

登記官

請求番号：10-1
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年1月30日

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。
(千葉地方方法務局管轄)
令和8年1月7日 千葉地方方法務局柏支局

A3をA4に縮小

140157

地積測
18/130

地番
1821-31

土地の所在
習志野市谷津五丁目

面積計算

地番	1821-31				
測点名	境界線種	X座標	Y座標	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
K1	コンクリート杭	95.758	104.761	19.790	2073.220190
K2	金属標	95.495	105.121	-14.981	-1574.817701
K3	コンクリート杭	80.787	122.199	-46.987	-5741.764413
K4	コンクリート杭	48.508	157.876	-46.569	-7352.127444
K5	金属標	34.218	142.995	-17.462	-2495.978590
K6	金属標	31.046	139.599	8.144	1136.894256
K7	金属標	42.362	127.592	23.151	2953.882392
K8	金属標	54.197	115.335	33.343	3845.648248
K9	コンクリート杭	75.705	88.334	41.571	3897.075314
佑面積					-3458.967848
面積					1729.4839240
地積					1729.48 m ²

多角点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	仮
T2	78.244	84.248	仮



土地の番号1

申請人

縮尺 1/500

作製者

平成18年1月19日(地籍)

平成18年1月30日登記

登記年月日：平成18年11月24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。
(千葉地方法務局管轄)
令和8年1月7日 千葉地方法務局柏支局

令和8年1月7日 千葉地方法務局柏支局

A3をA4に縮小

【物件 1】

宣統元年八月十四日登記

面圖
圖面
物階
建各

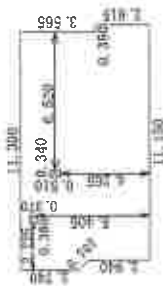
家屋番号 204

建築物の所在
習志野市谷津五丁目1821番地31

各階平面図

102418

道 路



求 值 表	
$2.615 \times$	0.350
$6.180 \times$	10.800
$240 + 2.740 \times$	$0.500 / 2$
$0.370 \times$	0.380
$0.510 \times$	0.340
	$= 0.915250$
	$= 66.744000$
	$= 1.495000$
	$= -0.140600$
	$= -0.173400$
合 計	68.840250
床 面 積	68.84 m ²

1821-1

1821-2

1821-17

1821-8

1823-12

1823-13

1821-23

建築物の存する部分2階

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

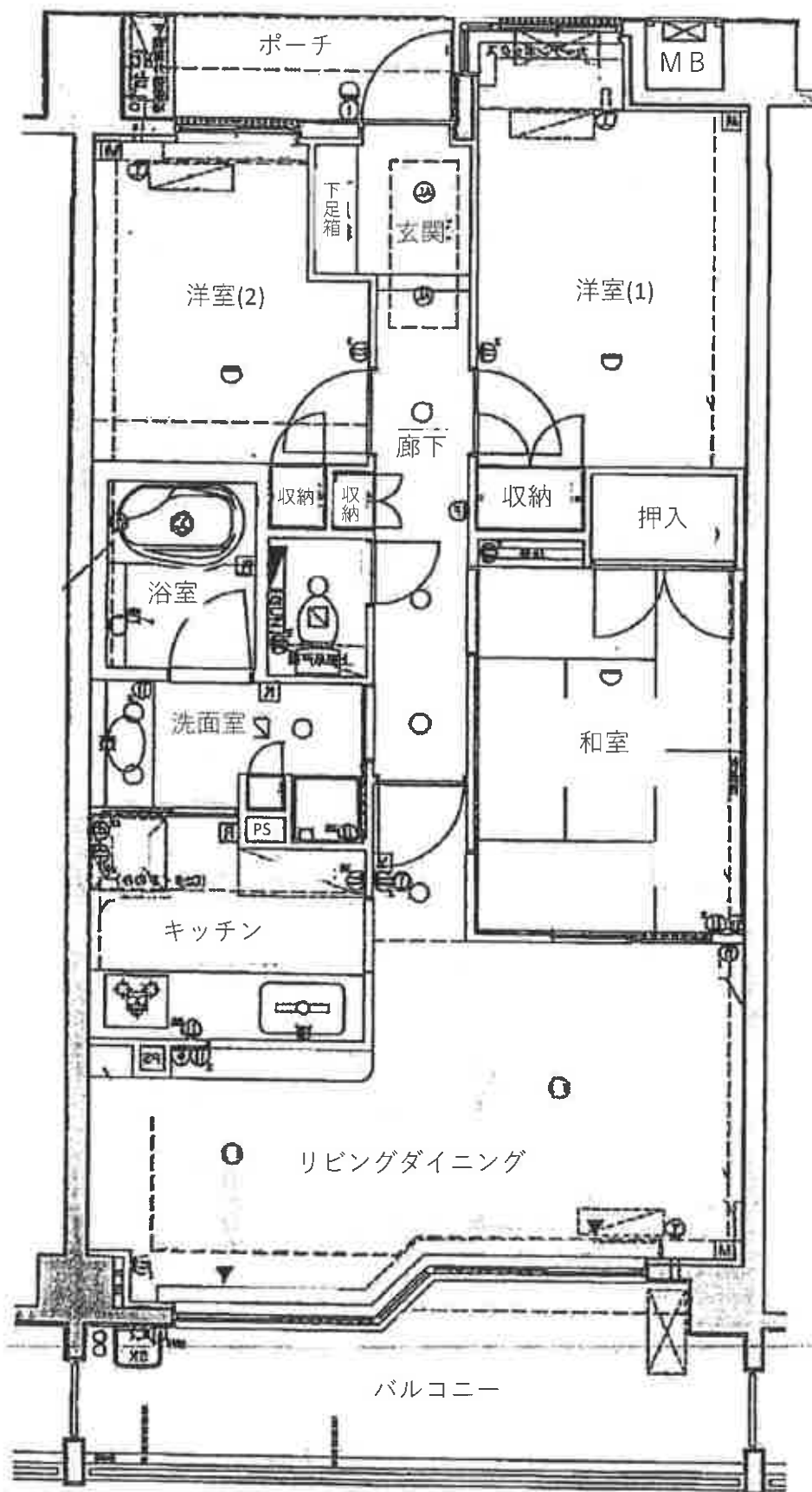
縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

發品書

請求番号：10-3

【間取図】



販売時パンフレットを基に評価人にて一部修正