令和　８年（ヌ）第　　１２２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　佐　野　勝　信

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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,300,000 4,240,000		1,060,000	59,290	13,068
備考					

令和　8年（ヌ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市緑区高津戸町３０９番地４４

建物の名称　　ライオンズマンション土気

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高津戸町３０９番４４の２０９

建物の名称　　２０９

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　５０．７９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　千葉市緑区高津戸町３０９番４４

地　　目　　宅地

地　　積　　２９６９．４９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　２７８４４６分の５４６３

令和８年（ヌ）第１２２号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ヌ）第　　１２２号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　9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】
・敷地権の目的である土地の符号１につき、千葉市高津戸町３０９番９を承役地とする地役権設定登記がある。
・管理費等の滞納あり。なお、売却基準価額は、本件申立債権及び配当要求債権が滞納管理費等であり、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。

令和　８年（ヌ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市緑区高津戸町３０９番地４４

建物の名称　　ライオンズマンション土気

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高津戸町３０９番４４の２０９

建物の名称　　２０９

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　５０．７９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　千葉市緑区高津戸町３０９番４４

地　　目　　宅地

地　　積　　２９６９．４９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　２７８４４６分の５４６３

令和８年(ヌ)第　１２２号
令和８年　７月　３日受理
令和８年　８月２８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

令和　８年（ヌ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市緑区高津戸町３０９番地４４

建物の名称　　ライオンズマンション土気

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高津戸町３０９番４４の２０９

建物の名称　　２０９

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　５０．７９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　千葉市緑区高津戸町３０９番４４

地　　目　　宅地

地　　積　　２９６９．４９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　２７８４４６分の５４６３

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
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が異なる（□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　　７，６７０円 修繕積立金　１２，７２０円 専用庭使用料　　４９０円 令和８年８月１８日現在 □滞納はない ■滞納がある　R8年6月分～R8年8月分 計５９７，２８０円 同金員に対し年３％の遅延損害金
管理費等照会先	ライオンズマンション土気管理組合法人　代理人弁護士
その他の事項	他に、弁護士費用３４１，０００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、本件一棟の建物と共用施設の敷地及び駐車場等に利用されている。
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

その他の事項

■専有部分建物について

室内で小型犬１匹を飼育しているが、強い動物臭は感じなかった。

その他、経年による汚れ等は見られるが、債務者の陳述と目視の限り大きな不具合は生じていない。

専用庭は草が深く繁茂している。

■令和８年８月千葉豪雨による被害について

債務者、マンション管理人への聴取によれば、被害はない。

（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
■債務者	専有部分建物に不具合は生じていません。 本件物件に１人居住しています。 （以上８月３日聴取） ８月１３日の豪雨での被害はありません。 （以上８月２８日聴取）
■マンション管理人	マンション全体で千葉豪雨での被害は出ていません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年7月30日（木） 11：00－11：10	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 債務者に面談、事情聴取、立入調査日調整
R8年8月3日（月） 11：40－11：55	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 評価人同行
R8年8月28日（金） 11：20－11：35	物件所在地	債務者、マンション管理人に令和8年8月千葉豪雨の被害について聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
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。

□

（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。

地番区域見出	高津戸町

請求部分	所在	千葉市緑区高津戸町			地番	309番44		
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。

A3判をA4判に縮小した。

（千葉地方法務局管轄）

令和8年4月24日

東京法務局渋谷出張所

（ 6 枚目）

整理番号：H00950-3　　登記官 [redacted]

（1/1）

登記年月日：平成4年5月26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4月2日　東京法務局渋谷出張所
登記官

074832　各階平面図

建物図面　4.5.26
各階平面図

家屋番号	高津戸町 309番44の209
建物の所在	千葉市富津戸町309番地44

道路

309~30

~33

309~44

建物の番号209
建物の存する部分
2階

309~12

309~10

309~11

308~20

308~23

308~13

4.31

17.39

5.18

0.74

求積表			
9.50	×	3.25	= 30.8750
9.66	×	1.14	= 10.3284
9.50	×	0.21	= 1.9950
3.75	×	1.12	= 4.2000
5.18	×	0.72	= 3.7296
0.74	×	0.45	= 0.3330
合計			50.7950
床面積			50.79㎡

写真撮影方向

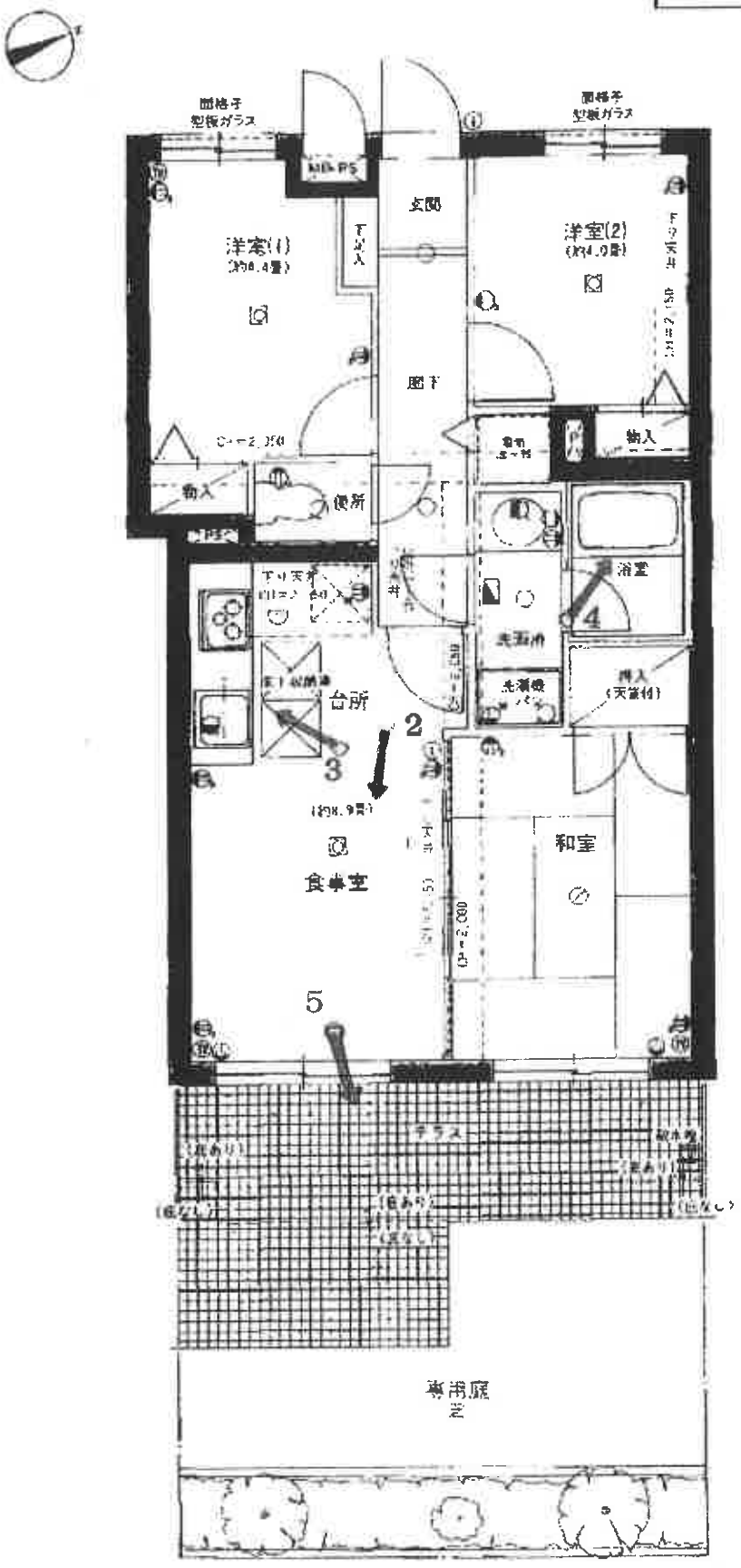
A3判をA4判に縮小した。

作製者　[redacted]　（日作製）　縮尺　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

整理番号　H00950-1

物件1間取略図



写真撮影方向

分譲時パンフレットを基に作成

1



2



3



4



5



専用庭

令和８年（ヌ）第　122号

令和８年８月３日　現地調査
令和８年８月27日　評　　価
第　２６１２５号　発行番号
令和８年８月28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　　5,300,000　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。		同左 住居表示未実施区域
	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。

令和　８年（ヌ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市緑区高津戸町３０９番地４４

建物の名称　　ライオンズマンション土気

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高津戸町３０９番４４の２０９

建物の名称　　２０９

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　５０．７９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　千葉市緑区高津戸町３０９番４４

地　　目　　宅地

地　　積　　２９６９．４９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　２７８４４６分の５４６３

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	JR外房線「土気」駅の北西方・約900m（道路距離） 最寄バス停「土気駅」の北西方・約900m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅，共同住宅のほか農地も見られる住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	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
		千葉県がけ条例
画地条件	規模	2,969.49㎡　（登記）
	形状	不整形
	地勢	南西向きの緩傾斜地で敷地内には約3.5mの高低差がある。
	間口×奥行	接道間口約12m × 奥行約120m
	敷地権の割合	278,446分の5,463（所有権）
	接面道路との関係	中間画地
接面道路の状況	北東側　（市道）　路線名　（土気町17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 ）	
	建築基準法上の種類	北東側：　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	「ライオンズマンション土気」及び関連施設の敷地
	隣地	・北西側：一般住宅，アパート ・南東側：一般住宅，アパート，畑 ・南西側：一般住宅 ・南　側：市道を介して農家住宅，畑

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　なし（接面道路に本管が埋設されているが，敷地内に引込なし） 下　　水　　道　なし（浄化槽を利用）
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」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。古地図や空中写真（出典：国土地理院），現地調査からも土壌汚染リスクは少ない。 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，ＲＣ擁壁，フェンス等で区画されている。 2. 対象敷地は開発許可を受けている。 ・開発許可番号：平成2年7月26日／千葉市指令宅第209号 ・検査済証：平成4年5月27日／第81号 ・完了広告：平成4年5月28日／第104号 4. 千葉市のハザードマップ等によると，対象物件周辺では大雨による床上浸水や道路冠水の履歴がある。 5. 接面道路等登記簿調査

地　番	登記上地目	登記上所有者	備考
309番48	畑	千葉市	—

2　建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション土気
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(登記記載)：平成4年5月11日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約11年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕様	屋根：アスファルト防水の上，軽量コンクリート押え 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，壁:タイル貼
設備等	供給処理施設：電気，上水道，浄化槽 エレベーター：なし 駐車場：あり(有料，順番待ち) 集会所等：管理事務室 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(ライオンズマンション土気 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:不明 修繕積立金の合計額:68,042,319円(令和8年4月30日現在)
特記事項	1. 建築確認:平成2年7月30日／第1381号 検査済証:平成4年5月27日／第1381号 2. 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	2階　(209号室)　　・主要開口部の方位：南東向き	
床　面　積	50.79 ㎡　(登記面積) 約 54.63 ㎡　(壁芯面積：パンフレット記載)	
間　取　り	3DK (別添間取略図参照)	・テラス面積 約11.62㎡ ・専用庭面積 約16.43㎡ (分譲時パンフレット記載)
仕　　様	天　　井：ビニールクロス，杉柾プリントボード貼等 床　　：フローリング，畳，カーペット等 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，上水道) そ　の　他：電気温水器，IHクッキングヒーター	
保守管理の状態	やや劣る 経年による損耗等のほか，ダイニングの壁・天井クロスの汚れが目立つ。専用庭は雑草が繁茂している状況にある。保守管理の状況はやや劣ると思料する。	
管　理　費　等	管　理　費 修繕積立金 専用庭使用料	月額　7,670円 月額　12,720円 月額　490円 計　20,880円　(令和8年8月18日現在)
	滞　納　額	滞納期間：令和6年4月分～令和8年8月分 計597,280円　(令和8年8月18日現在)
		遅延損害金：21,482円 (令和6年3月31日～令和8年7月31日までの遅延損害金) 遅延損害金：年3%
	その他費用等	上記のほか，弁護士費用341,000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	所有者が居住し占有している。	
特　記　事　項	○所有者の陳述 ・室内に雨漏りや設備機器等の不具合はない。 ・室内で犬1匹を飼育している。	

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
150,000	0.90	50.79	1.00	6,857,000

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（相乗積）：　階数(2階)　（　±0%　）
管理の状態　（　△10%　）　　個別格差率0.90

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	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1-0.03)	(8.2%)		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
447,060円 (9.8%)	451,240円	8.4%	5,210,748円	0.7894	4,113,364円 (90.2%)	4,560,000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　　6,857,000円

収　益　価　格　　4,560,000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6,630,000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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	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
6,630,000	1.00	0.80	1.00	－	5,300,000

イ市場性修正：概ね標準的な規模のマンションであり，市場性修正は要さない。

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，本執行手続において配当要求債権者として配当を受ける見込みがあることを考慮したところ，その占める割合が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

１　位置図

２　公図写

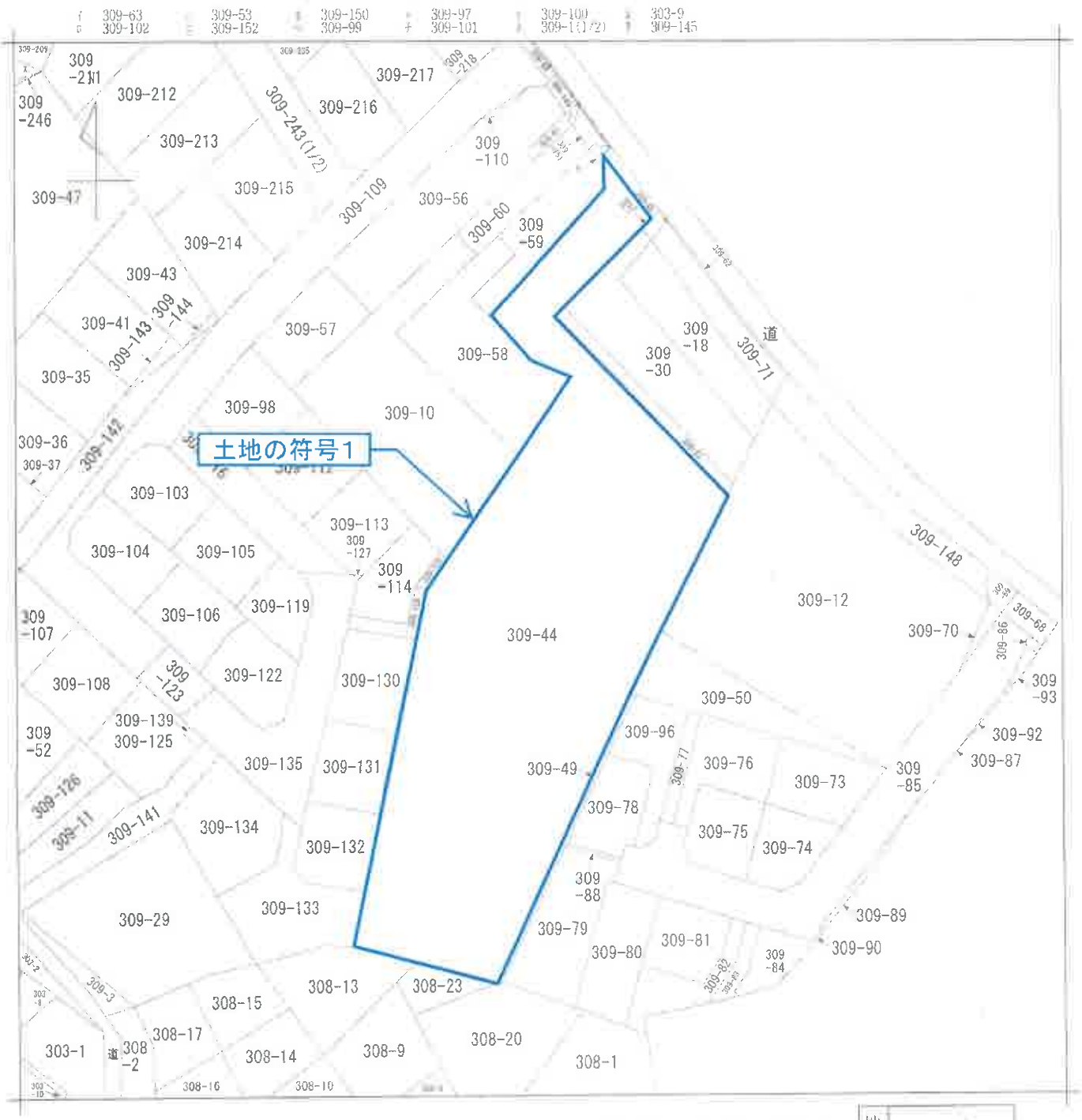
３　地積測量図写

４　建物図面・各階平面図写

５　建物間取略図

以　上


千葉緑区市
物件所在地
最寄駅
あすみが丘（一）
あすみが丘（二）
あすみが丘（三）
あすみが丘（四）
あすみが丘（五）
あすみが丘東（一）
あすみが丘東（二）
あすみが丘東（四）
あすみが丘東（五）
あすみが丘東
土気駅
土気町
高津戸町
大木戸町
ゴルフ場
N
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。

地番区域見出	高津戸町

請求部分	所在	千葉市緑区高津戸町			地番	309番44			
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4月24日

東京法務局渋谷出張所

登記官 [redacted]

整理番号：H00950-3

（1/1）

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日　平成1年12月13日

211873

地番	309-10,-44
土地の所在	千葉市緑区高津戸町

地積測量図　1/2　12.13



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	平成8年1月7日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉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。
千葉地方法務局登録
令和8年4月24日
東京法務局登記官

[redacted]

整理番号：[redacted]

A3版をA4版に縮小

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4月24日
東京法務局港分出張所

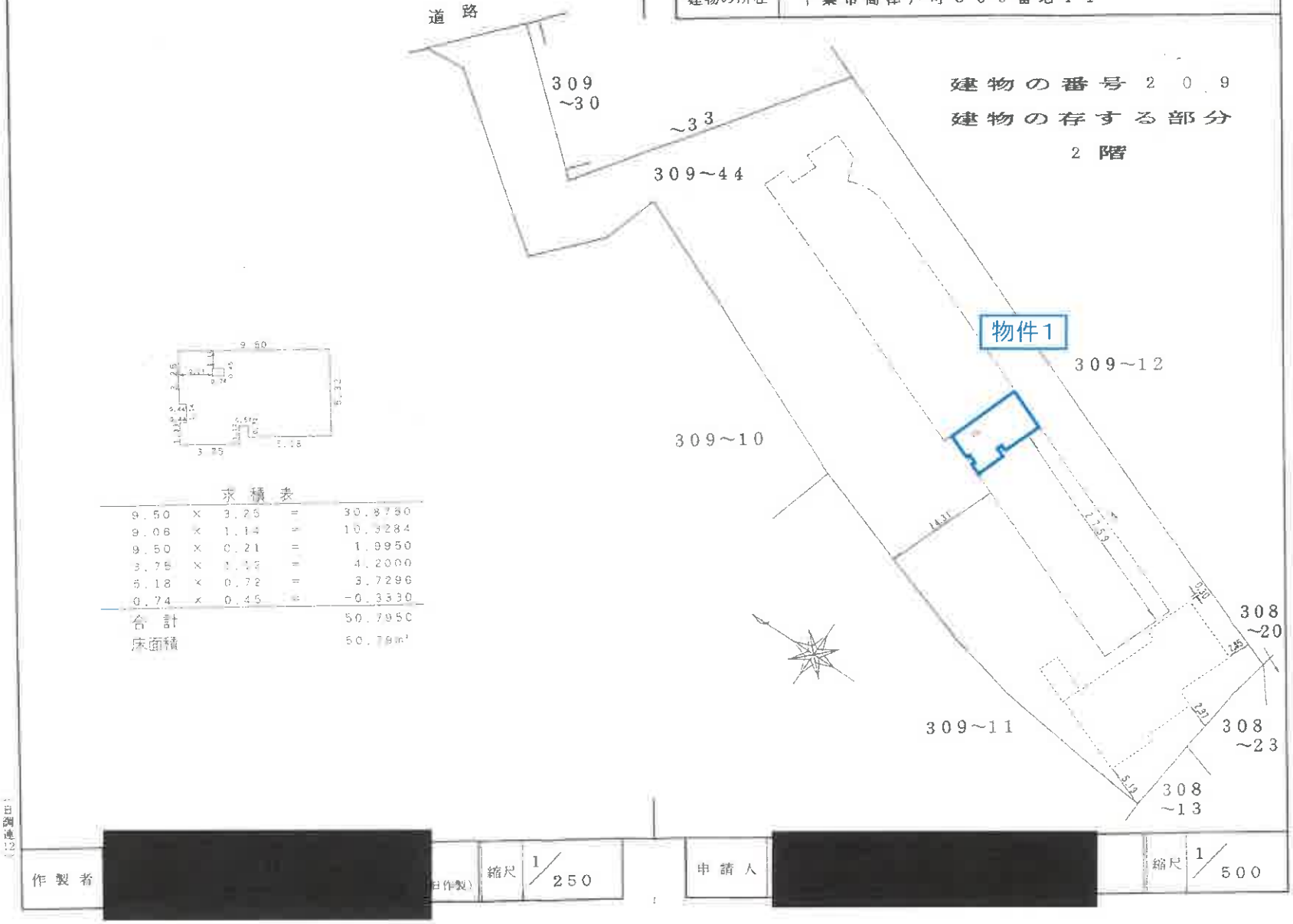
登記年月日：平成4年5月26日

建物図面
各階平面図

4.5.26

074832

家屋番号	高津戸町 309番44の209
建物の所在	千葉市高津戸町309番地44



求積表

9.50	×	3.25	=	30.8750
9.06	×	1.14	=	10.3284
9.50	×	0.21	=	1.9950
3.75	×	1.13	=	4.2000
5.18	×	0.72	=	3.7296
0.74	×	0.45	=	−0.3330
合計				50.7950
床面積				50.79㎡

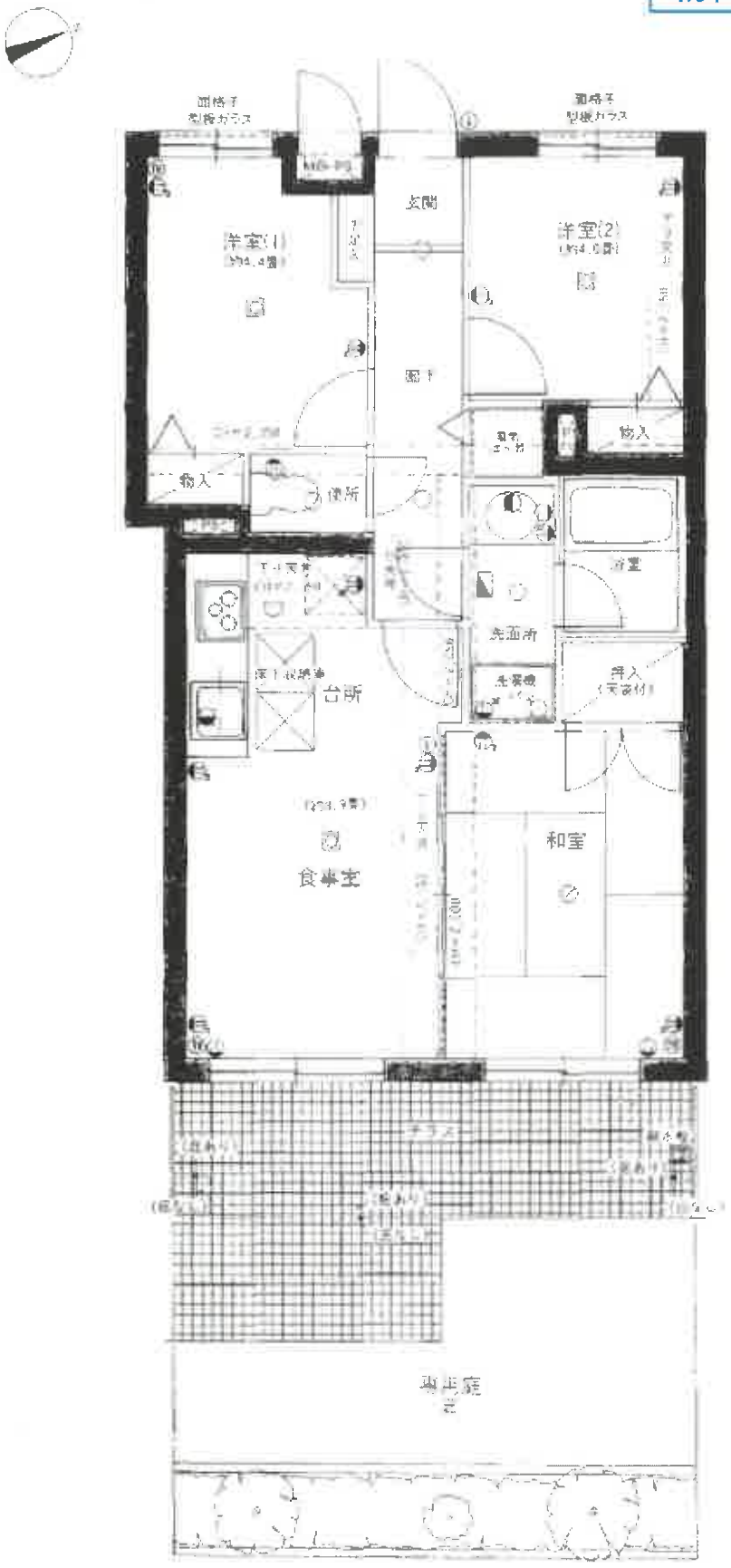
作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

整理番号：[redacted]

A3版をA4版に縮小

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成