

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 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 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,620,000 9,296,000		2,324,000	55,252	13,368
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 習志野市谷津六丁目 1719 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション津田沼第 6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷津六丁目 1719 番 1 の 112

建物の名称 112

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 50.86 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 習志野市谷津六丁目 1719 番 1

地 目 宅地

地 積 3582.15 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 習志野市谷津六丁目 1718 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 50 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 習志野市谷津六丁目 1732 番 2

地 目 宅地

地 積 78.36 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 習志野市谷津六丁目 1735 番 3

地 目 宅地

地 積 76.54 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 653187 分の 5640



物 件 明 細 書

令和 7年 2月14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】(敷地権の目的である土地の符号3及び4につき)

地役権(平成2年3月23日受付第9175号・平成5年6月25日受付第14290号)

原 因 平成2年3月20日設定

目 的 要役地から西側公道への通行(車両をふくむ)

範 囲 全部

要役地 習志野市谷津六丁目1732番3、同所同番5

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、本件配当要求債権者(ライオンズマンション津田沼第6管理組合)が配当要求する債権の原因が本件滞納管理費等であり、その全額が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 習志野市谷津六丁目1719番地1

建物の名称 ライオンズマンション津田沼第6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷津六丁目1719番1の112

建物の名称 112

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 50.86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 習志野市谷津六丁目1719番1

地 目 宅地

地 積 3582.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 習志野市谷津六丁目1718番1

地 目 公衆用道路

地 積 50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 習志野市谷津六丁目1732番2

地 目 宅地

地 積 78.36平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 習志野市谷津六丁目 1735 番 3

地 目 宅地

地 積 76.54 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 653187 分の 5640



令和6年(ケ)第 401号
令和6年11月18日受理
令和7年 1月28日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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 習志野市谷津六丁目1719番地1

建物の名称 ライオンズマンション津田沼第6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷津六丁目1719番1の112

建物の名称 112

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 50.86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 習志野市谷津六丁目1719番1

地 目 宅地

地 積 3582.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 習志野市谷津六丁目1718番1

地 目 公衆用道路

地 積 50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 習志野市谷津六丁目1732番2

地 目 宅地

地 積 78.36平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 習志野市谷津六丁目 1735 番 3

地 目 宅地

地 積 76.54 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 653187 分の 5640



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	習志野市谷津6-16-17-112	
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	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 9,500円 修繕積立金 8,460円 専用庭使用料 260円 円 円	令和6年12月9日現在 ☒ 滞納がある 令和3年11月分～令和6年12月分 計674,140円
管理費等照会先	(株)大京アステージ	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2, 3, 4	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 3, 4) ☒ 公衆用道路 (符号2) ☐ (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1～4) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

(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
■債務者兼所有者	本件建物は私が家族と共に住居として使用している。 私たち以外に占有する者はいない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 東日本大震災等の影響で建物に不具合が発生している様子もない。 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

- 1 本件建物は債務者兼所有者が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 在室していた債務者兼所有者は屋内設備の稼働については問題ない旨述べている。
但し、屋内の床面壁面等には目視で確認した限りにおいて汚れや損傷（写真⑥）が散見された。
- 3 本件調査は2度の臨場にもかかわらず債務者兼所有者と入室調査について日程調整をすることが出来なかったため、解錠入室調査をすることとし、1月10日を調査日と定め同人に期日指定書を送付した。調査日当日インターホン越しに呼び掛けても応ずる者がなく債務者兼所有者らの不在が推測されたため、立会人を立ち合わせ解錠入室したところ同人らが在室しており前頁の陳述を得ることができた。
- 4 土地の符号3及び4には以下の地役権の設定がある。
原因 平成2年3月20日設定
目的 要役地から西側公道への通行（車両をふくむ）
範囲 全部
要役地 習志野市谷津六丁目1732番3、同所同番5

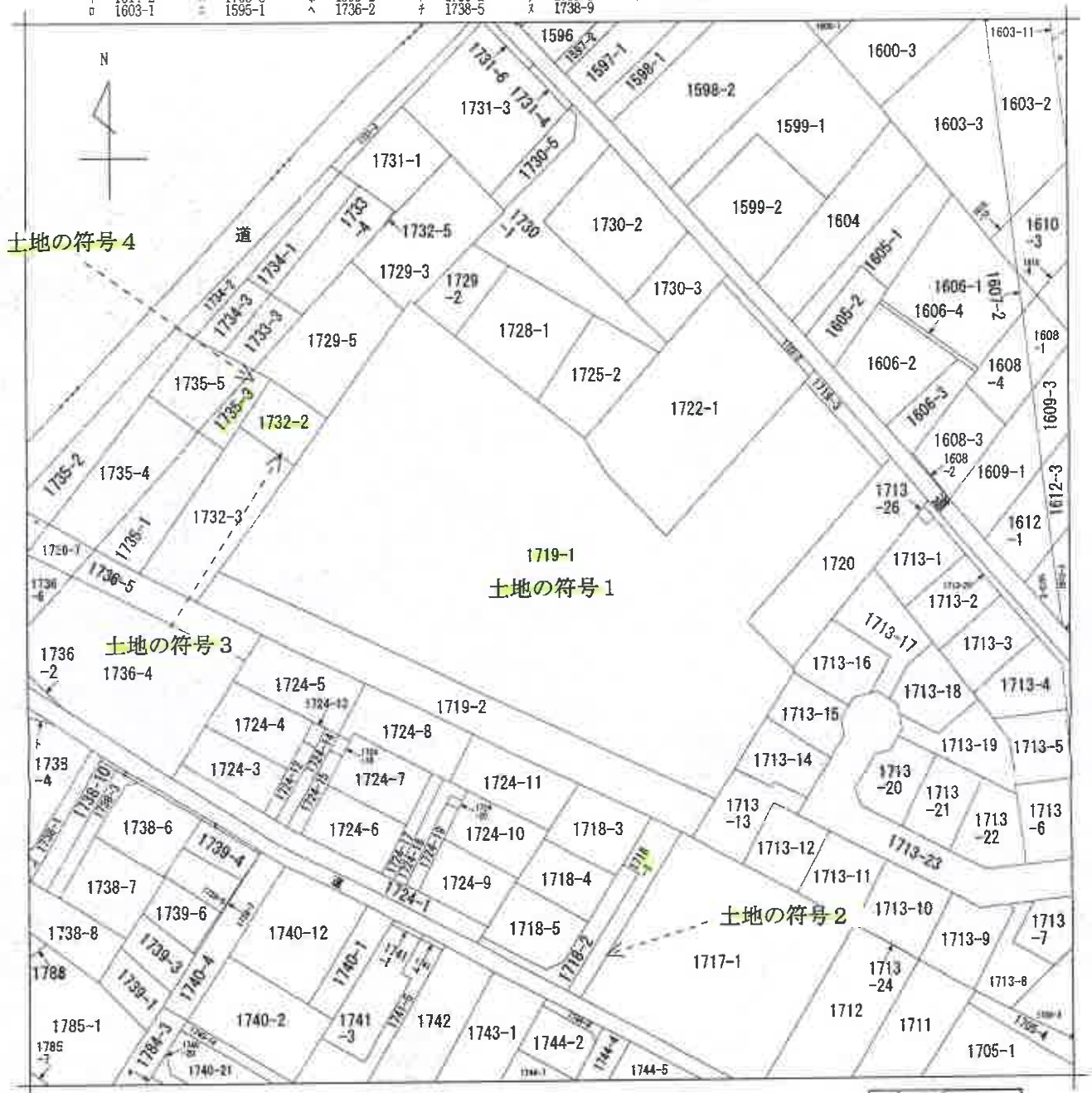
以上

(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
令和6年11月20日 (水) 11:20-11:30	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、マンション管理会社等確認
令和6年11月29日 (金) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和6年12月4日 (水) 12:35-12:45	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和6年12月27日 (金) : - :	郵便	解錠入室調査日を1月10日と定め入室調査日指定書を送付
令和7年1月10日 (金) 11:30-12:20	物件所在地	評価人同行のうえ解錠入室調査、間取り等確認、写真撮影、債務者兼所有者と面談
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 を立ち合わせ、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 1月10日 解錠入室調査を行った経緯は前頁「執行官の意見」に記載のとおり。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1614-2 ロ 1603-1 ハ 1708-3 ニ 1595-1 ヘ 1595-2 ト 1738-2 リ 1739-2 ル 1740-19
 1603-1 1595-1 1736-2 1738-5 1738-9



(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
 谷津6丁目

請求部	所在	習志野市谷津六丁目				地番	1719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)			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6年10月18日
 千葉地方務局

請求番号：15-1
 (1/1)

登記官

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

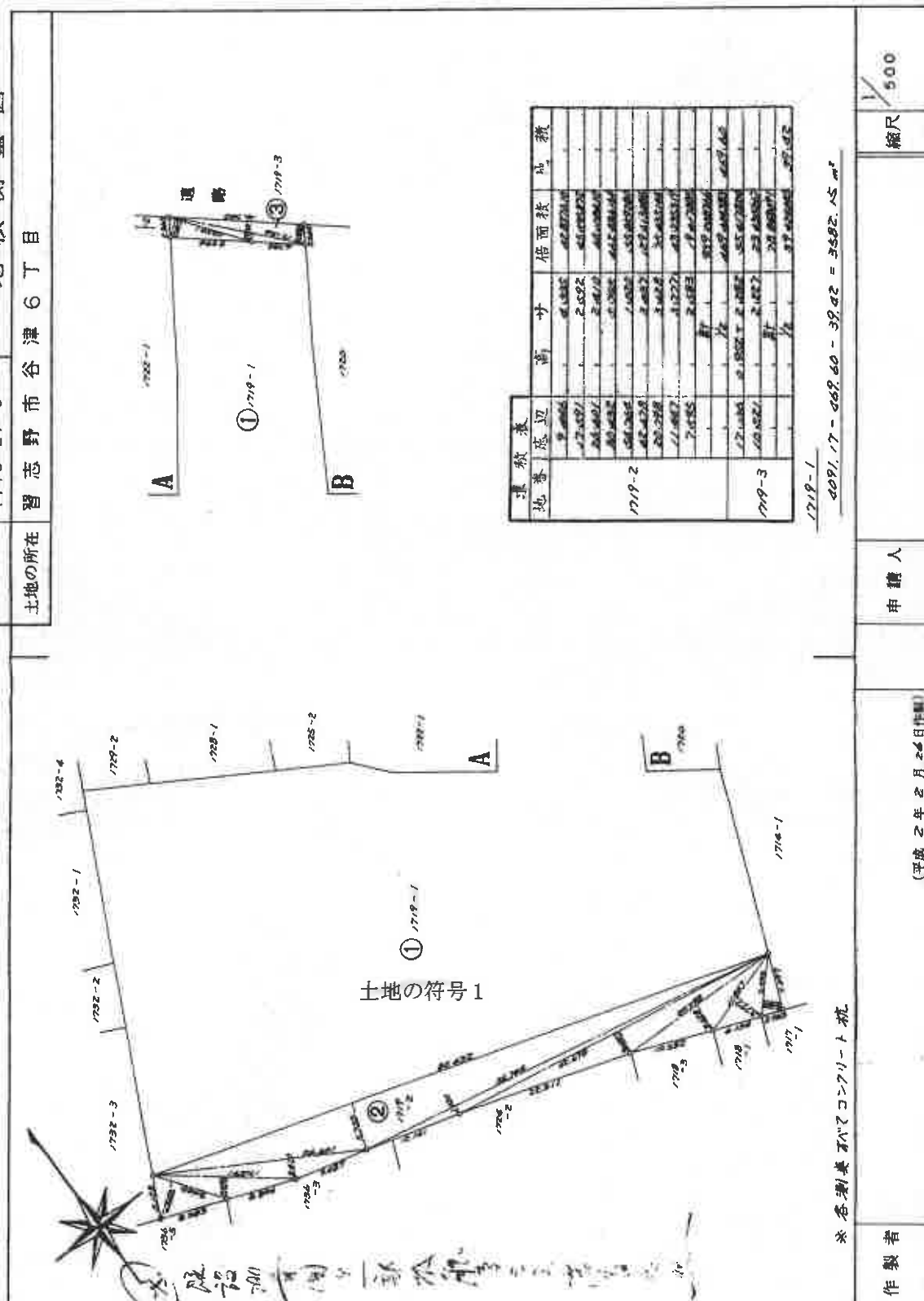
140648

1719

地番	1719-1 1719-2, -3
----	----------------------

土地の所在

地積測量図 2.3.29



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10月18日 千葉地方方法務局

銅製品部

請求番号: 15-2

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6年10月18日 千葉地方方法務局

令和6年10月18日 千葉地方法務局

總記

请求番号: 15-4

140667

前 1732

新 1729.3 1732-2.-3

17.12.1. > 1729-31-49

地積測量圖 61.12.11

習志野市谷津の丁目

地番	1732-1 1732-2. -3
----	----------------------

土地の所在

求積表				
地番	底辺	高	面積	地積
1732-2	12.482	0.151 + 0.120	1.16 2360	
		1/2	28.1326	28.1326
	12.140	1.125	37.16271	
	2.240	2.528 + 2.023	28.172325	
		1/2	28.164825	
		1/2	28.12311	28.1231
1-281				



○ 例

○ コンクリート塊
● 木
◎ アロックス

查製作

(昭和40年12月5日作製)

人
世
間

500

(千葉土地家屋調査士会印鑑)

(10 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成2年2月15日

140673

地積測量図 2.2.15

地番	1735-3 1735-5
土地の所在	習志野市谷津6丁目

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10月18日 千葉地方方法務局

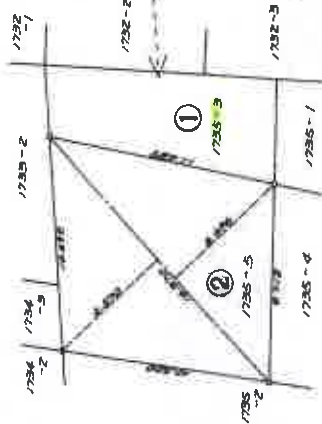
登記官

求積表	地番	底辺	高さ	倍面積	地積
1735-5	1735-5	4.524	4.445	27.144	430.52
		1.2	1.2	108.6514	430.52

1735-3
 $185.12 \times 108.582210 = 20.081850$
 $20.081850 + 430.52 = 450.601850$
 $450.601850 \times 2 = 901.2037$
 $901.2037 \div 2 = 450.601850$
76.518



土地の符号4



凡例

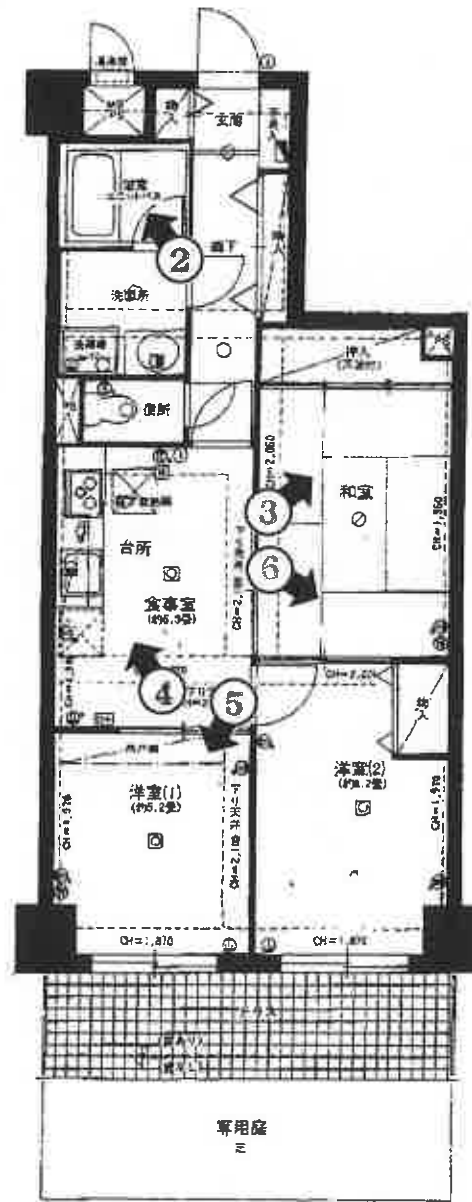
- コンクリート杭
- 鉄杭

作製者	申請人	縮尺 1/250
(平成2年2月10日作製)		

(千葉土地家屋調査士会印紙)

請求番号 15-5

建物間取図



分譲時パンフレットを基に作成

←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和6年(ケ)第401号

令和7年1月10日 現地調査

令和7年1月23日 評価

第25103号 発行番号

令和7年1月24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 11,620,000 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續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6－16－17－112」
	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 習志野市谷津六丁目1719番地1

建物の名称 ライオンズマンション津田沼第6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷津六丁目1719番1の112

建物の名称 112

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 50.86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 習志野市谷津六丁目1719番1

地 目 宅地

地 積 3582.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 習志野市谷津六丁目1718番1

地 目 公衆用道路

地 積 50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 習志野市谷津六丁目1732番2

地 目 宅地

地 積 78.36平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 習志野市谷津六丁目1735番3

地 目 宅地

地 積 76.54平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 653187分の5640

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1，2，3，4）

位 置 ・ 交 通	京成本線「谷津」駅の北方・約1.2km(道路距離) 最寄バス停「中の木入口」の南方・約400m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅，アパート，共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
主 な 公 法 上 等 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〕	【国道沿いの都市計画道路(3・1・3号)計画予定線より50m超】	
	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 規 制	第2種高度地区 北西側で接面する国道は都市計画道路(3・1・3号若松馬込線，計画幅員40m)であるが，拡幅整備済みである。
	【国道沿いの都市計画道路(3・1・3号)計画予定線より50m以内】	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	準住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	第2種高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 地 勢 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 隣 地 と の 高 低 差 接 面 道 路 と の 関 係	3,787.05m ² (登記) 不整形 敷地内は概ね平坦地 北西側接道間口約12m × 奥行最長約93m 653,187分の5,640(所有権) 隣接地とは概ね等高に接面 二方路画地
接 面 道 路 の 状 況	北西側 (国道)	路線名 (296号線) 幅員 (約40m)
	連続性 (優る)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	高低差 (概ね等高に接面)	
	北東側 (市道)	路線名 (01-001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)	
幅員は開発による道路提供部分(地番:1719番3)を含めて約6mであり，元道は4m未満の建築基準法42条2項道路である。		

接 面 道 路 の 状 況	建築基準法上の種類		北西側： 建築基準法第42条1項1号	
			北東側： 建築基準法第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	
土地の利用状況等	符号1, 3, 4	「ライオンズマンション津田沼第6」及び関連施設の敷地		
	符号2	幅員約5mの私道（建築基準法42条1項5号，指定年月日：昭和58年1月12日，番号：第7号）の一部		
	隣 地	周囲には一般住宅，共同住宅，提供公園等が存する。		
供 給 処 理 施 設	上	水	道	あり
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。	ガ	ス	配	管 あり
	下	水	道	あり
土 壌 汚 染 等	1. 「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤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，過去地図調査では敷地北西方にガソリンスタンドや工場が存在しており，土壤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. 習志野市社会教育課での調査によれば，対象敷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. 対象地は開発許可を受けている。 ・開発許可：昭和63年9月7日／千都指令第5号の8 ・検査済証：平成2年3月28日／千都検第6号の16			
	2. 隣接地とはフェンス等で区画されている。尚，符号3・4には通行を目的とする地役権が設定されている。（要役地：1732番3，1732番5）			
	3. 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
	1719番2	公園	習志野市	都市計画法第40条第2項に基づく帰属
	1719番3	公衆用道路	習志野市	〃
	1735番5	公衆用道路	建設省	〃

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津田沼第6
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数92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 2 年 3 月 9 日 新 築 経 過 年 数 : 約 35 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 10 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7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 : -
設 備 等	供 給 処 理 施 設 : 電気, 上水道, 下水道, 都市ガス エ レ ベ ー タ ー : 1基 駐 車 場 : 平置16台(分譲時パンフレット記載) 集 会 所 等 : 管理事務室, 集会室 オ ー ト ロ ッ ク : なし
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 方 式 : 委託 管 理 会 社 : 株式会社大京アステージ 管 理 形 態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通 ・ 修繕計画の有無:無 修繕積立金の合計額:122,815,485円(令和6年10月31日現在)
特 記 事 項	1. 建築確認: 昭和63年10月6日/第10号 検査済証: 平成2年4月6日/第10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:1719番1の119/集会室 3. トランクルーム:なし

(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 (112号室) ・主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	50.86 m ² (登記面積) 約 56.40 m ² (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8.17m ² ・専用庭面積 約8.72m ² (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：ビニールクロス，杉柂プリントボード貼等 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，上水道，下水道，都市ガス) そ の 他：－	
保守管理の状態	やや劣る 経年による損耗・損傷，汚れのほか，和室の襖紙の破れや畳のキズが見られる。保守管理の状況はやや劣ると思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 9,500円
	修 繕 積 立 金	月額 8,460円
	専用庭使用料	月額 260円 計 18,220円 (令和6年12月9日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和3年11月分～令和6年12月分 計674,140円 (令和6年12月9日現在) 遅延損害金：0円
	備 考	管理会社からの回答書によると，買受人が承継すべき遅延損害金はないとの事である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が家族と居住し占有している。	
特 記 事 項	○ 債務者兼所有者の陳述 ・ マンション購入後リフォームはしていない。 ・ 設備機器等の不具合や水漏れ，排水の詰まり等はない。 ・ 東日本震災時に被害は特に無かった。 ・ 室内に雨漏はない。 ・ 室内でペットは飼育していない。	

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	0.87	50.86	1.00	17,699,000

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(1階) (△3%)
(相乗積) 管理の状態 (△10%) 個別格差率0.87

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もので、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	複利 現価率	正味復帰 価格現価	
			※1 $I \div U \times (1 - 0.03)$	※2 (8.2%)		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,252,062 円 (17.4%)	653,160 円	8.4%	7,542,443円	0.7894	5,954,005円 (82.6%)	7,206,000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 17,699,000円

収 益 価 格 7,206,000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16,600,000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
16,600,000	1.00	0.70	1.00	—	11,620,000

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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図

以 上



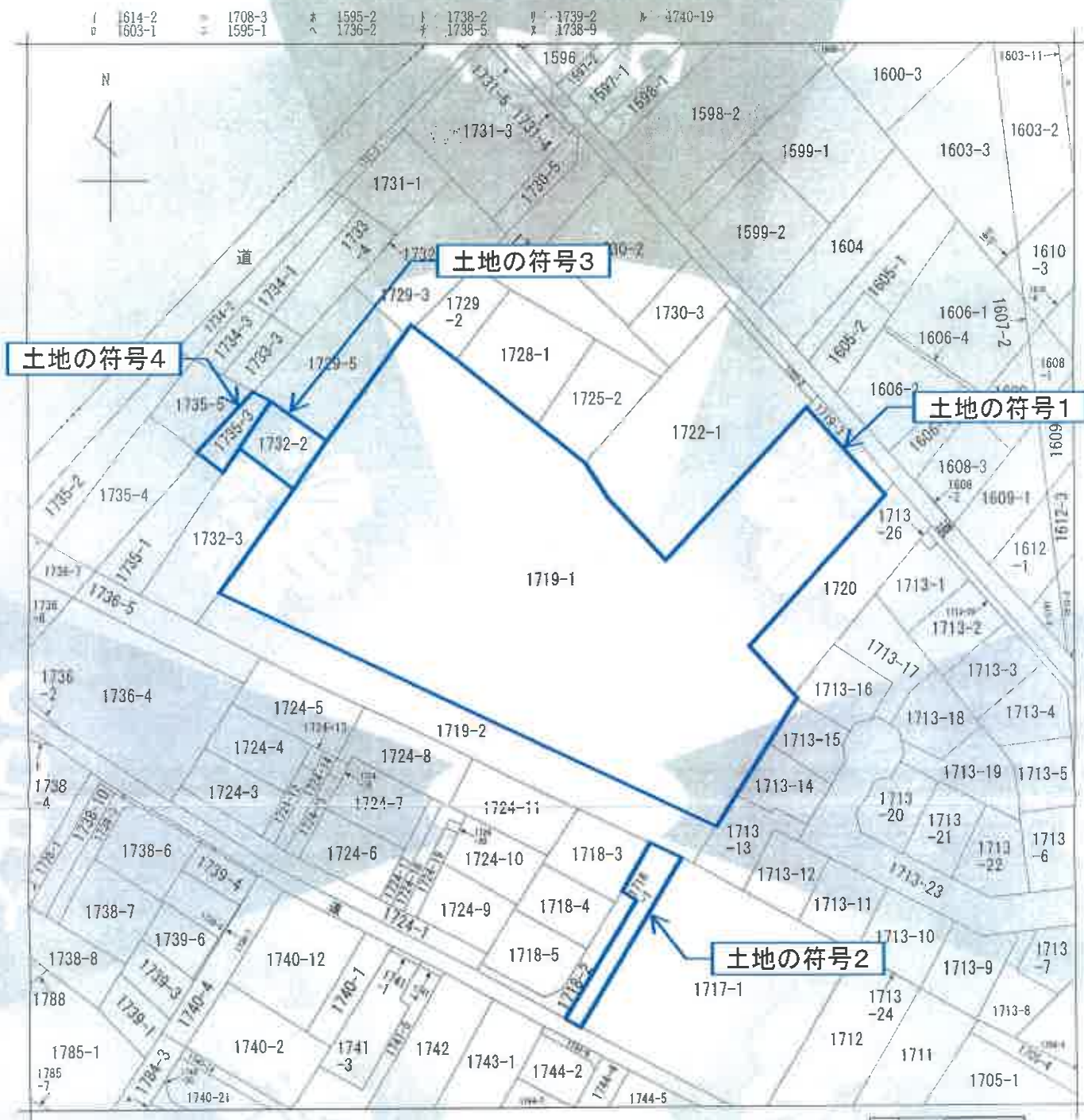
物件所在地

最寄駅

習志野市



位置図
S=1/15,000



(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。

地番区域見出し
谷津6丁目

請求部	所在	習志野市谷津六丁目				地番	1719番1			
出力尺	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。

令和6年10月18日
千葉地方法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成2年4月10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10月18日 千葉県地方整備局

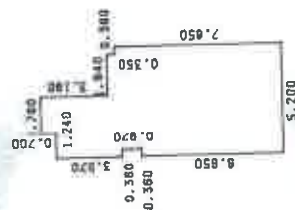
登記官

建物図面 各階平面図

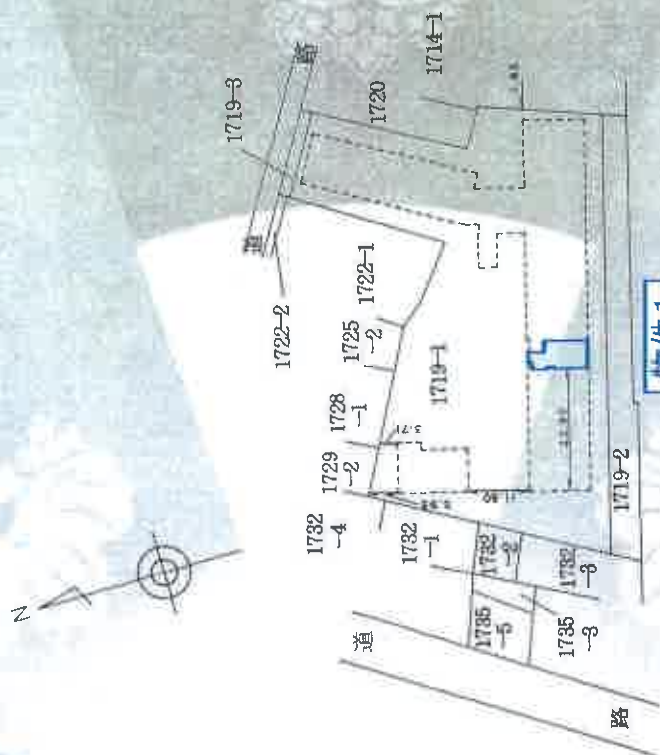
家屋番号	谷津6丁目171 9-1-112
建物の所在	千葉県市谷津6丁目171-9番地1

103167 各階平面図

建物の存する部分
建物番号 1 112



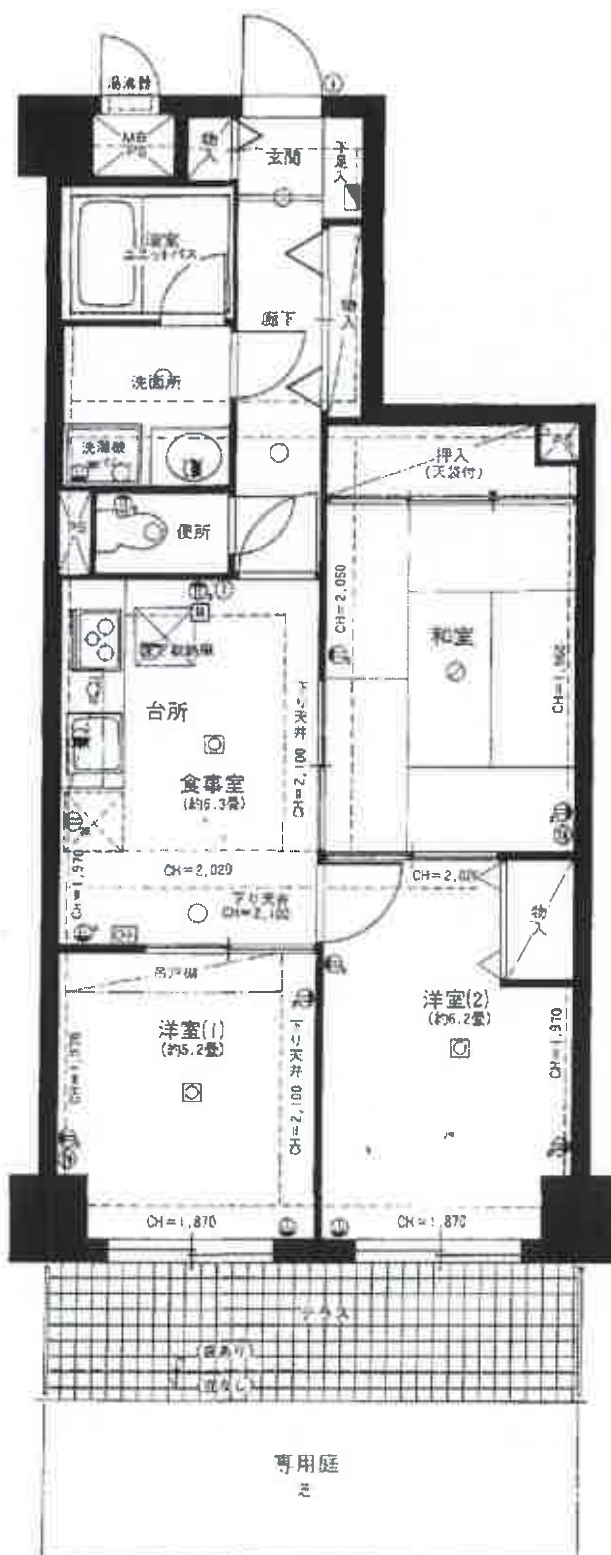
求積数	
0.360 x 7.850	2.826000
1.840 x 8.200	15.088000
1.760 x 11.390	20.046400
0.360 x 3.070	1.105200
0.360 x 6.650	2.394000
0.880 x 10.890	9.407200
合計	50.866800
床面積	50.86㎡



物件1

製作者	土地家屋調査士	縮尺	1/1000
申請人			

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成