

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 23 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）
1～4	190,000 152,000	一括	38,000	54,334	15,474
1	160,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	10,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市習志野台四丁目 5 9 5 番地 1

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目 5 9 5 番 1 の 5 1

建物の名称 2-505 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 61.82 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 船橋市習志野台四丁目 5 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 3129.09 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 289205 分の 6182

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市習志野台四丁目 5 9 5 番地 1

物 件 目 録

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目595番1の26

建物の名称 1-106号

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 11.00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 船橋市習志野台四丁目595番1

地 目 宅地

地 積 3129.09平方メートル

共有者 A 持分50分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市習志野台四丁目595番地1

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目595番1の52

建物の名称 2-106号

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階部分 11.00 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 船橋市習志野台四丁目 595 番 1

地 目 宅地

地 積 3129.09 平方メートル

共有者 A 持分 50 分の 1

4 所 在 船橋市習志野台四丁目 595 番地 1

家屋 番号 595 番 1 の 53

種 類 管理室・物置・ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 31.39 平方メートル

(現況)

種 類 物置・ポンプ室

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 41.16 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 61.74 平方メートル

(現況)

種 類 物置・管理室

共有者 A 持分50分の1

- 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 船橋市習志野台四丁目 5 9 5 番地 1

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目 5 9 5 番 1 の 5 1

建物の名称 2-505 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 61.82 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 船橋市習志野台四丁目 5 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 3129.09 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 289205 分の 6182

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市習志野台四丁目 5 9 5 番地 1



物 件 目 録

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目 5 9 5 番 1 の 2 6

建物の名称 1-106 号

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 11.00 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 船橋市習志野台四丁目 5 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 3129.09 平方メートル

共有者 A 持分 50 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市習志野台四丁目 5 9 5 番地 1

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目 5 9 5 番 1 の 5 2

建物の名称 2-106 号

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階部分 11.00 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 船橋市習志野台四丁目 595 番 1

地 目 宅地

地 積 3129.09 平方メートル

共有者 A 持分 50 分の 1

4 所 在 船橋市習志野台四丁目 595 番地 1

家屋 番号 595 番 1 の 53

種 類 管理室・物置・ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 31.39 平方メートル

(現況)

種 類 物置・ポンプ室

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 41.16 平方メートル

符 号 2

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 61.74平方メートル

(現況)

種 類 物置・管理室

共有者 A 持分50分の1



令和6年（ヌ）第103号

令和6年8月9日受理

令和6年9月4日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 上村 卓 嗣

（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 船橋市習志野台四丁目 5 9 5 番地 1

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目 5 9 5 番 1 の 5 1

建物の名称 2-505 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 61.82 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 船橋市習志野台四丁目 5 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 3129.09 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 289205 分の 6182

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市習志野台四丁目 5 9 5 番地 1



物 件 目 録

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目595番1の26

建物の名称 1-106号

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 11.00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 船橋市習志野台四丁目595番1

地 目 宅地

地 積 3129.09平方メートル

共有者 A 持分50分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市習志野台四丁目595番地1

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目595番1の52

建物の名称 2-106号

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 1階部分 11.00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 船橋市習志野台四丁目595番1

地 目 宅地

地 積 3129.09平方メートル

共有者 A 持分50分の1

4 所 在 船橋市習志野台四丁目595番地1

家屋 番号 595番1の53

種 類 管理室・物置・ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 31.39平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 41.16平方メートル

符 号 2

種 類 物置

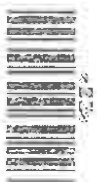
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 61.74平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 50 分の 1



(5 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
建物	物件2～4	
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（物件2、物件3、物件4附属建物符号1） ■公簿上の記載と次の点異なる ■物件4主たる建物 ■種類：物置、ポンプ室 □構造： □床面積： ■物件4附属建物符号2 ■種類：物置、管理室 □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	■債務者を含む建物共有者 □その他の者 上記の者が本建物を管理員事務室、物置、ポンプ室等の用に供している □「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	□ のとおり 令和 年 月 日現在 管理費 円 修繕積立金 円 □滞納はない □滞納がある 年 月分～ 年 月分 円 □不明	
管理費等照会先		
その他の事項		
敷地権	符号	
現況地目	□宅地（符号 ） □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 ） □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 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲		■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■C(債務者の知人))の陳述 / ☐ 文書)		
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐
占有開始時期		令和6年5月頃
最初の契約等	契約日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和5年2月17日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
	賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 月分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 金 ☐ 保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(7 枚目)

その他の事項

■ 物件1建物について

- 1 築後約51年が経過しているため、経年劣化が見られる。
- 2 内壁クロスの剥がれ、継ぎ目の浮きが複数見られ、壁や襖等に穴が開いている箇所が散見される。
- 3 和室Bの畳の一部に緩みが生じている。
- 4 物件1建物の物置は、物件4附属建物符号2に所在している。

■ 敷地権の目的である土地（符号1）について

- 1 習志野台第三アパート（共同住宅）が建ち並ぶほか、管理員事務室、物置、ポンプ室及び駐車場等として利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者の知人C	1 本物件には、私の友人である占有者Bが令和6年5月から住んでいる。ちなみに占有者Bは、日本語があまり分からない。 2 債務者とは連絡がとれない。 3 設備の不具合はなく、雨漏りもない。 4 室内でペットは飼育していない。 5 本件建物に割り当てられた物置は使用していない。 (以上、令和6年8月28日物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 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6年8月9日 (金)	当庁執行官室	管理組合法人の代理人に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (FAXで回答あり。)
令和6年8月10日 (土) 13:50 - 14:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函 (債務者の知人Cから応答あり。)
令和6年8月28日 (水) 15:00 - 15:30	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務者の知人Cが立会・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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

592-11 592-15 592-2 593-4 589-22 594-14
592-14 592-19 592-3 589-20 589-23 つづく



(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				船橋市習志野台四丁目		地 番	595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	

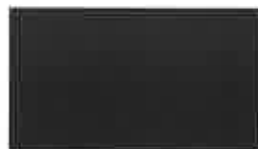
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和6年5月13日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：3-1
(1/2)

(11枚目)



594-6
594-4
594-3
594-5
598-7
599-47
600-5
601-24
601-25
601-27
601-28
591-16

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和48年8月3日

531912

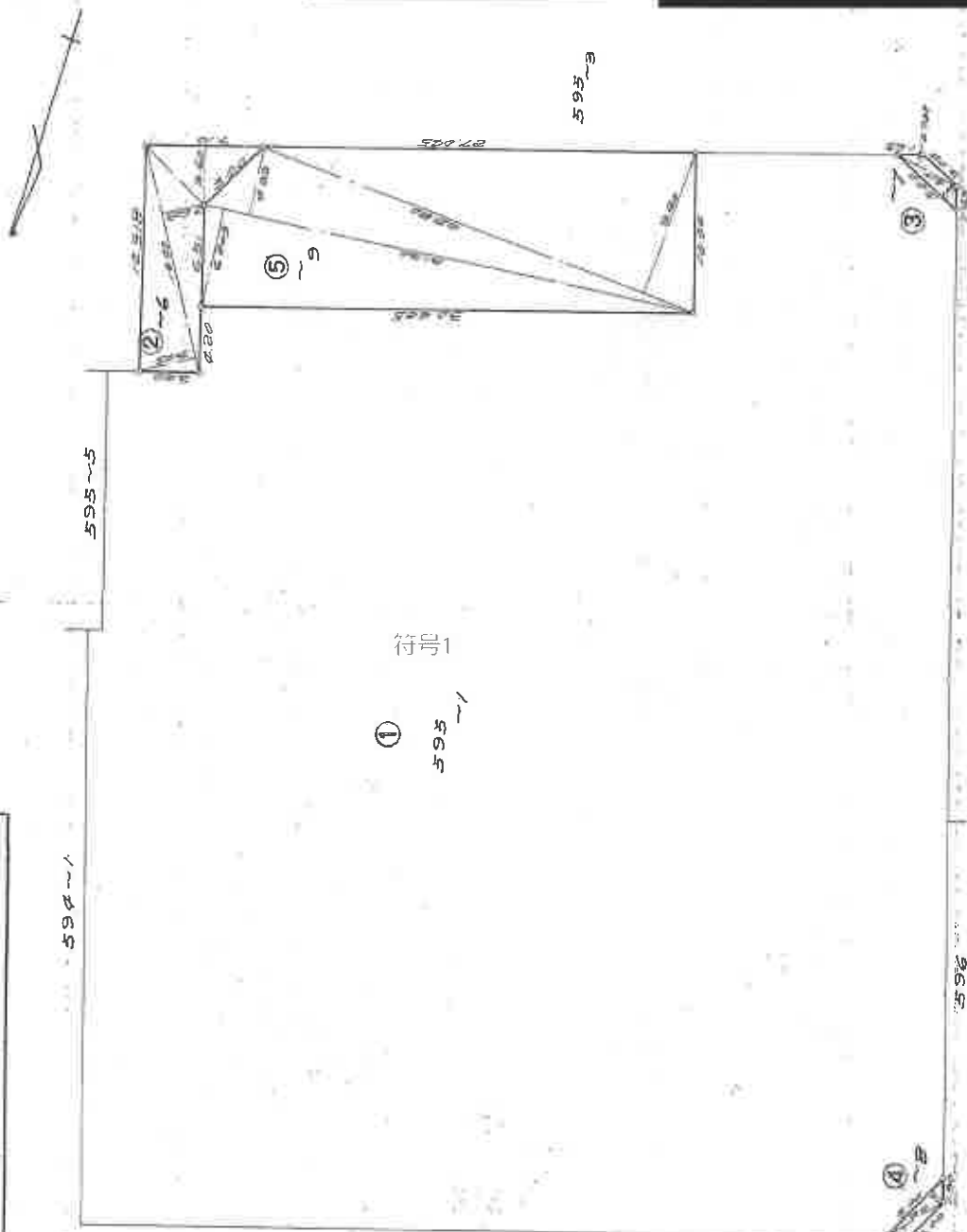
地番	595-1-607-809
土地の所在	船橋市習志野6丁目

地積測量図

主記録簿
48.8.3

製作年月日	昭和48年7月28日
作成者	

申請人



符号1

①
595~1

縮尺 1/300

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5月13日 千葉県地方法務局船橋支局

(A3版をA4版に縮小)

(13枚目)

登記官

登記年月日：昭和48年12月4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5月13日 千葉地方法務局船橋支局

(A3版をA4版に縮小)

(14枚目)

登記官

請求番号：3-3
(1/2)

137794

家屋番号 習志野台4丁目595番1の51

建物の所在 船橋市習志野台4丁目595番地1

建築物図面

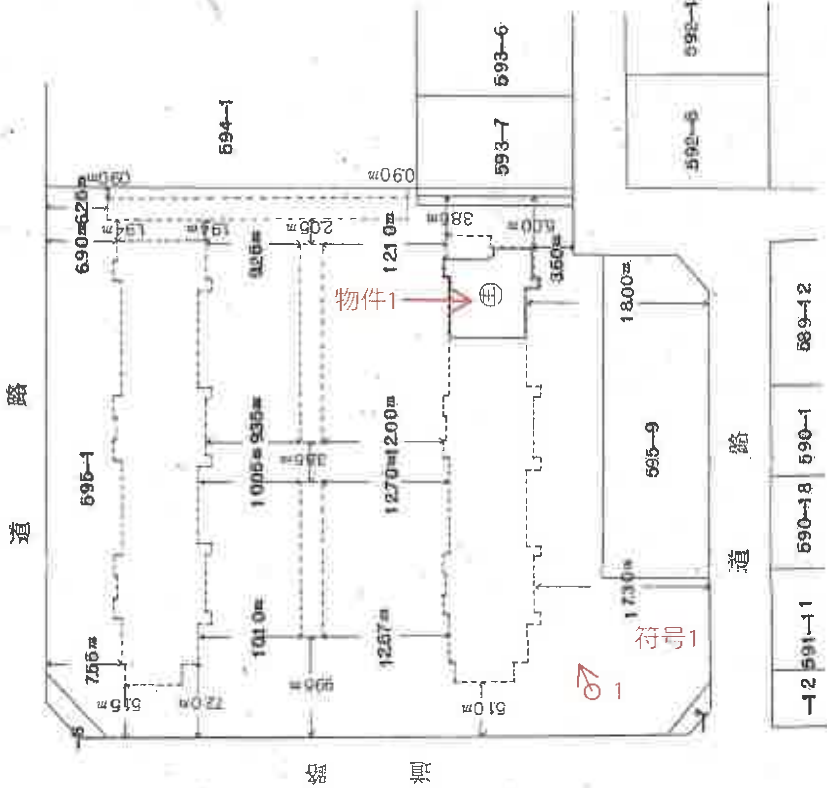
1枚目と同様

建物の存する部分 5階

建物番号 2-505号

製作年月日
昭和48年12月4日
製作者

申請人



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

登記年月日 昭和48年12月4日

137795

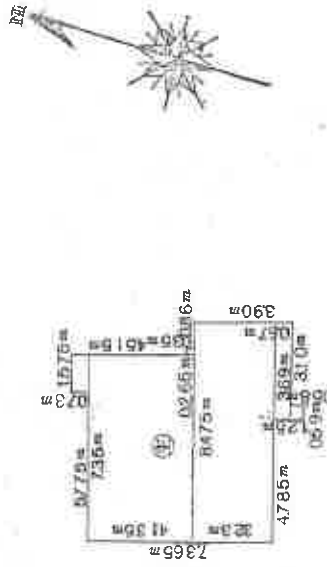
家屋番号	習志野台4丁目595番1の51
建物の所在	船橋市習志野台4丁目595番地1

各階平面図

1枚目と同様

建物の存する部分 5 階

建物番号 2-505 号



求積

$$\textcircled{1} 1.675 \text{ m} \times 0.73 = 1.1497$$

$$7.35 \times 4.135 = 30.3922$$

$$8.475 \times 3.23 = 27.3742$$

$$3.69 \times 0.67 = 2.4723$$

$$0.59 \times 0.58 = 0.3422$$

$$0.265 \times 0.35 = 0.0927$$

$$\text{合計} = 61.8233 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200

(東京土地家屋調査士会 用紙)

(2/2)

請求番号 3-3

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5月13日 千葉県地方務局船橋支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(15枚目)

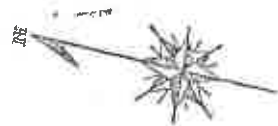
26

家 星 番 号	習志野台4丁目595番1の26
建 物 の 所 在	船橋市習志野台4丁目595番地1

建 物 圖 五

1枚目と同様

建物の存する部分 1 階
建切番号 1-106 号



路

物件2

易 興

符号1

道略

589-12

縮	尺	1500
---	---	------

(東京土地家屋調査士会紙)

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6年5月13日 千葉地方方法務局船橋支局

(A3版をA4版に縮小)

製品仕様

※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

請求番号: 3-4 (1/2)

(16枚目)

137745

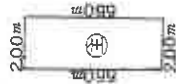
家屋番号	習志野台4丁目595番1の26
建物の所在	船橋市習志野台4丁目595番地

各階平面図

1枚目と同様

建物の存する部分 1 階

建物番号 1-106号



求積

$$\textcircled{1} 5.50\text{m} \times 200 = 1.100\text{m}^2$$

縮尺 1/200

(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6年5月13日 千葉地方広域局船橋支局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

登記年月日：昭和48年12月4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5月13日 千葉地方方法務局船橋支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(18枚目)

請求番号 3-5
(1/2)

137796

家屋番号 習志野台4丁目595番1の52

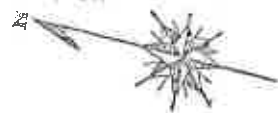
建物の所在 船橋市習志野台4丁目595番地1

建物図面

1枚目と同様

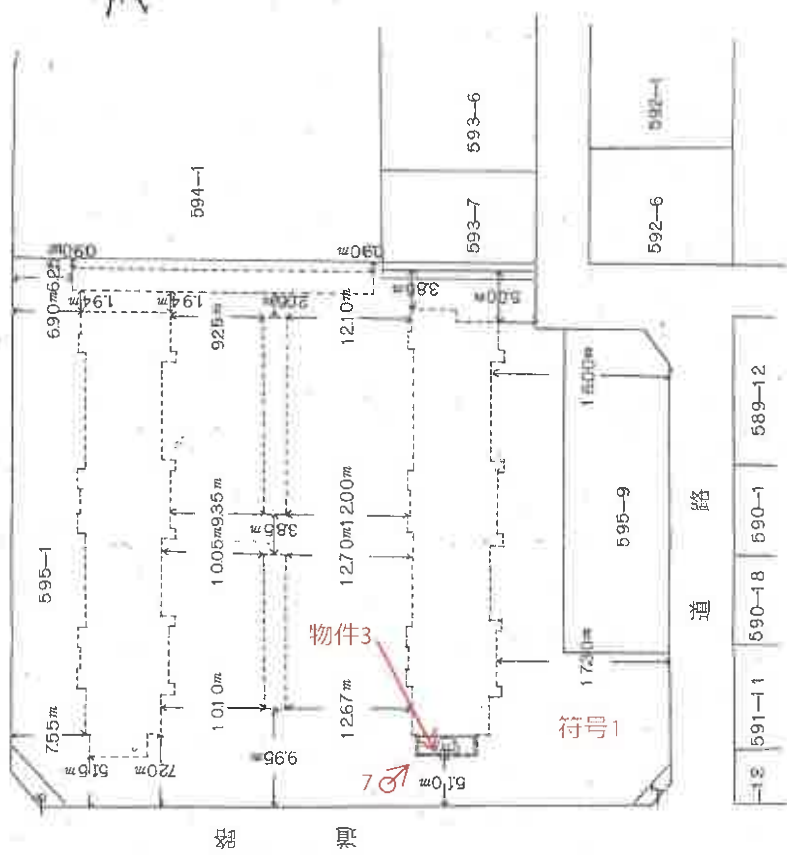
建物の存する部分 1 階

建物番号 2-106号



道路

道路



物件3

符号1

路 側

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

※ ←○ は添付写真の撮影位置, 方向及び番号

○物

見

作製年月日
昭和48年12月4日

作製者

申請人

登記年月日：昭和48年12月4日

137797

家屋番号	習志野台4丁目595番1の52
建物の所在	船橋市習志野台4丁目595番地1

各階平面図

1枚目と同様

建物の存する部分 1 階

建物番号 2-106号



求積

(注) $5.50\text{m} \times 20.0 = 110.0\text{m}^2$

縮尺 1/200

(東京土地家屋調査士会紙)

これは図面に記載されている内容を証明した電面である。
令和6年5月13日 千葉地方建設局船橋支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(19枚目)

請求番号 3-5

(2/2)

登記年月日：昭和48年12月4日

136454

家屋番号 595番1の53

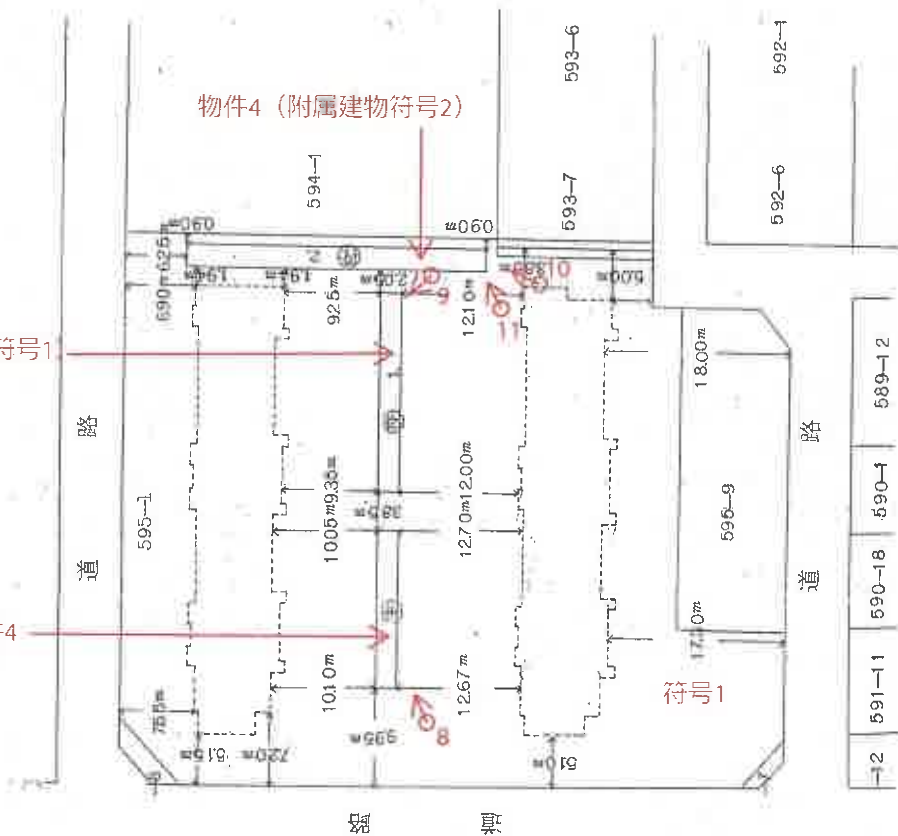
建物の所在 船橋市習志野台4丁目595番地1

建物図面

物件4 (附属建物符号1)

物件4

物件4 (附属建物符号2)



符号1

→2 591-11 590-18 590-1 589-12

縮尺 1/500

(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6年5月13日 千葉地方公務局 船橋支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(20枚目)

※ ←○ は添付写真の撮影位置, 方向及び番号

請求番号 3-6 (1/2)

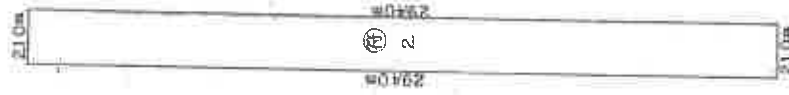
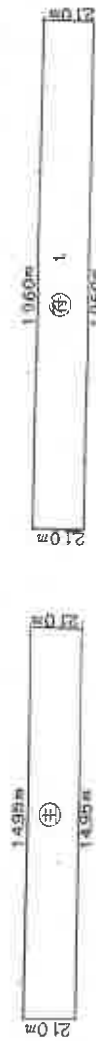
登記年月日：昭和48年12月4日

136455

家屋番号 595番1の53

建物の所在 船橋市習志野台4丁目595番地1

各階平面図



昭和四十八年十二月四日
製作年月日

求積

① $14.95\text{ m} \times 21.0 = 313.95\text{ m}^2$

② $14.95\text{ m} \times 21.0 = 313.95\text{ m}^2$

③ $29.40\text{ m} \times 21.0 = 617.4\text{ m}^2$

縮尺 1/200

(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6年5月13日 千葉県庁 船橋支局

(A3版をA4版に縮小)

(21枚目)

登記官

請求番号：3-6 (2/2)

間取図



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

① 一棟の建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ リビングダイニング



⑤ 和室A



⑥ 物件2



⑦ 物件3



⑧ 物件4



⑨ 物件4(附属建物符号1)



⑩ 物件4(附属建物符号2)



⑪ 505号室割り当て物置



令和6年(ヌ)第103号

令和6年8月28日 現地調査

令和6年8月29日 評価

小調第977号 発行番号

令和6年9月9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

小畑 昌也

第1 評価額

一括価格	
金190,000円	
内訳価格	
物件1	金160,000円
物件2	金10,000円
物件3	金10,000円
物件4	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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。		住居表示 「習志野台4-26-2-505」 同左
2, 3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		主である建物 種 類：物置・ポンプ室 附属建物 符号2 種 類：物置・管理室
番 号	特 記 事 項		
1～4	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 船橋市習志野台四丁目595番地1

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目595番1の51

建物の名称 2-505号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 61.82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 船橋市習志野台四丁目595番1

地 目 宅地

地 積 3129.09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 289205分の6182

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市習志野台四丁目595番地1



物 件 目 録

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目595番1の26

建物の名称 1-106号

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 11.00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 船橋市習志野台四丁目595番1

地 目 宅地

地 積 3129.09平方メートル

共有者 A 持分50分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市習志野台四丁目595番地1

建物の名称 産業住宅協会習志野台第三アパート2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 習志野台四丁目595番1の52

建物の名称 2-106号

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階部分 11.00 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 船橋市習志野台四丁目 595 番 1

地 目 宅地

地 積 3129.09 平方メートル

共有者 A 持分 50 分の 1

4 所 在 船橋市習志野台四丁目 595 番地 1

家屋 番号 595 番 1 の 53

種 類 管理室・物置・ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 31.39 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 41.16 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 61.74 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 50 分の 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（物件1～3 土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	新京成電鉄線「北習志野」駅の南東方・道路距離約750m 東葉高速鉄道「北習志野」駅の南東方・道路距離約800m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅，一般住宅等が混在する住宅地域である。	
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 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 第1種高度地区（20m） 建築基準法第22条指定区域 景観計画区域
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	3,129.09㎡（登記簿） 略整形 南西約64m×約16～52m 289,205分の6,182（所有権） 三方路
接 面 道 路 の 状 況	①南西側市道（第00－132号線），幅員（約6.5m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高～約1.3m高い） ②北西側市道（第58－076号線），幅員（約6.0m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高～約0.6m高い） ③南東側市道（第58－166号線），幅員（約6.5m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高～約1.3m高い）	
	建築基準法上の種類	①～③：第42条1項1号
接 面 道 路 の 状 況	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	産業住宅協会習志野台第三アパート（1号棟・2号棟）が建在するほか、付帯施設、駐車場の敷地、緑地等として利用されている。 隣地は、北東側が戸建住宅、北西側は道路を介して共同住宅、公園等、南西側は道路を介して共同住宅、戸建住宅、南東側は道路・公園を介して戸建住宅である。
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	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壤汚染の存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	○ 開発許可番号：船橋市指令第84の28号（昭和47年10月25日） ○ 船橋市大規模盛土造成地マップによると、敷地の大半が谷埋め型大規模盛土造成地内にある。 ○ 船橋市ハザードマップによると、内水氾濫の浸水想定区域にある。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件 1)

マンション名	産業住宅協会習志野台第三アパート 2 号棟
建物の用途	居住用 (2 号棟の総戸数25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48年10月31日新築 経 過 年 数 : 約51年 経済的残存耐用年数 : 約4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 : 鉄筋コンクリート造 (吹付等) その他 : ー
設 備 等	供給処理設備 : 電気, 上・下水道, 都市ガス エレベーター : なし 駐 車 場 : 平置き 集 会 場 等 : 物置, 管理室, 自転車置場, ゴミ置場等 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 名称 (産業住宅習志野台第 3 団地管理組合法人) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 中央日土地レジデンシャルサービス株式会社 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通
特記事項	○ 1 号棟 建築確認 : 第S47認建船橋004750号 (昭和47年11月27日) 完了検査 : 第S47証建船橋004750号 (昭和48年11月20日) ○ 2 号棟 建築確認 : 第S47認建船橋004751号 (昭和47年11月27日) 完了検査 : 第S47証建船橋004751号 (昭和48年11月20日)

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階 (505号室) 主要開口部の方位: 南東向き	
床 面 積	61.82㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK (別添間取図参照), バルコニー有	
仕 様	天 井: ビニールクロス等 床 : 畳, CF, タイル等 内 壁: ビニールクロス, タイル等 設 備: 浴室 (浴槽・洗面), 水洗WC, キッチン等 (電気, 上下水道, 都市ガス) その他: トランクルーム (バルコニー備付) 等	
保守管理の状態	普通。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	9,562円/月 9,562円/月 3,126,368円 (令和6年8月23日現在) 滞納期間: 平成25年8月分から令和6年7月分 上記に対する遅延損害金: 2,682,520円 遅延損害金: 年14.6% 上記滞納額には駐車場使用料の滞納額602,000円を含む。なお, 管理組合法人によれば, 弁護士費用317,813円を債務者の滞納額として別途買受人に対して請求するとのこと。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者の知人の友人が, 令和6年5月より使用借権に基づき居住して占有中。	
特 記 事 項	○ 内壁クロスに継ぎ目の浮きが複数見られ, 壁や襖等に穴が開いている箇所が散見される。 ○ 和室Bの畳の一部に緩みが生じている。 ○ 物件4の附属建物符号2の1区画に, 物件1 (505号室) のためのトランクルームが割り当てられている。	

(3) 建物の概要 (物件2～4)

区 分	物件2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記録) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和48年10月31日新築 約51年 約4年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄筋コンクリート造 陸屋根 吹付等 — — — — —
床面積 (現況)	11.00㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	物置 —
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	区分所有者のための物置として使用されている。	
特記事項	特にない。	

区 分	物件 3	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登 記 記 録） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和48年10月31日新築 約51年 約4年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄筋コンクリート造 陸屋根 吹付等 － － － － －
床 面 積（現 況）	11.00㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	物置 －
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	区分所有者のための物置として使用されている。	
特 記 事 項	特にない。	

区 分	物件 4：主である建物		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登 記 記 録） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和48年10月31日新築 約51年 約4年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	コンクリートブロック造 陸屋根 吹付等 － － － 電気等 －	
床面積（現況）	31.39㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	物置・ポンプ室 －	
品 等	普通。		
保守管理の状態	普通。		
建物の利用状況	区分所有者のための物置・ポンプ室として使用されている。		
附 属 建 物	符 号 登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	1 有 コンクリートブロック造陸屋根平家建・物置 昭和48年10月31日新築，41.16㎡	
	符 号 登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	2 有 コンクリートブロック造陸屋根平家建・物置・管理室 昭和48年10月31日新築，61.74㎡	
特 記 事 項	特にない。		

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各々求め、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
90,000	0.97	61.82	1.00	5,397,000

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・位置・内装状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要。

II 収益価格の試算

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、必ずしも想定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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (8.9%)	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
647,439円 (18.5%)	356,712円	9.4%	3,680,964円	0.7743	2,850,170円 (81.5%)	3,498,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1+8.9\%)^3} = 0.7743$$

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 5,397,000円

収益価格 3,498,000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5,300,000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。

なお、物件2～4は、区分所有者のための物置及び管理室・物置・ポンプ室の共有持分権であり、単独での市場価値は認められないことから、備忘価格として各々1万円と評価し、残余の評価額をもって物件1の評価額とした。

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
5,300,000	1.00	0.70	0.05	—	190,000

イ 市 場 性 修 正：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：管理組合法人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た修正を行った。

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

○物件1の評価額

(物件2～4の評価額合計)

190,000円 － 30,000円 ＝ 160,000円

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



イ 592-11 ハ 592-15 ニ 592-2 ト 593-4 ケ 589-22 コ 594-14
ロ 592-14 ヒ 592-19 ヘ 592-3 テ 589-20 ケ 589-23 コ 594-14

N

土地の符号 1
595-1

(注) 本図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が換え付けられるまでの間、これに代るものとして用いられる。土地の位置関係は、地籍の資料を記載した図面とする。

地籍図
習志野台
4丁目

請求 番号	所在	船橋市習志野台四丁目			地番	595番1		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	備考	土地台帳附属地図	
作成 年月日				備考 付年月日 (原図)				補記 事項

これは地図に準ずる図面に記載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)

令和6年5月13日
千葉地方裁判所船橋支局
登記官

請求番号：3-1
(1/2)

登記年月日 平成18年05月15日

531912

地番 535-1607-809

土地の所在 昭柄市市野田町

地

積

測

量

図

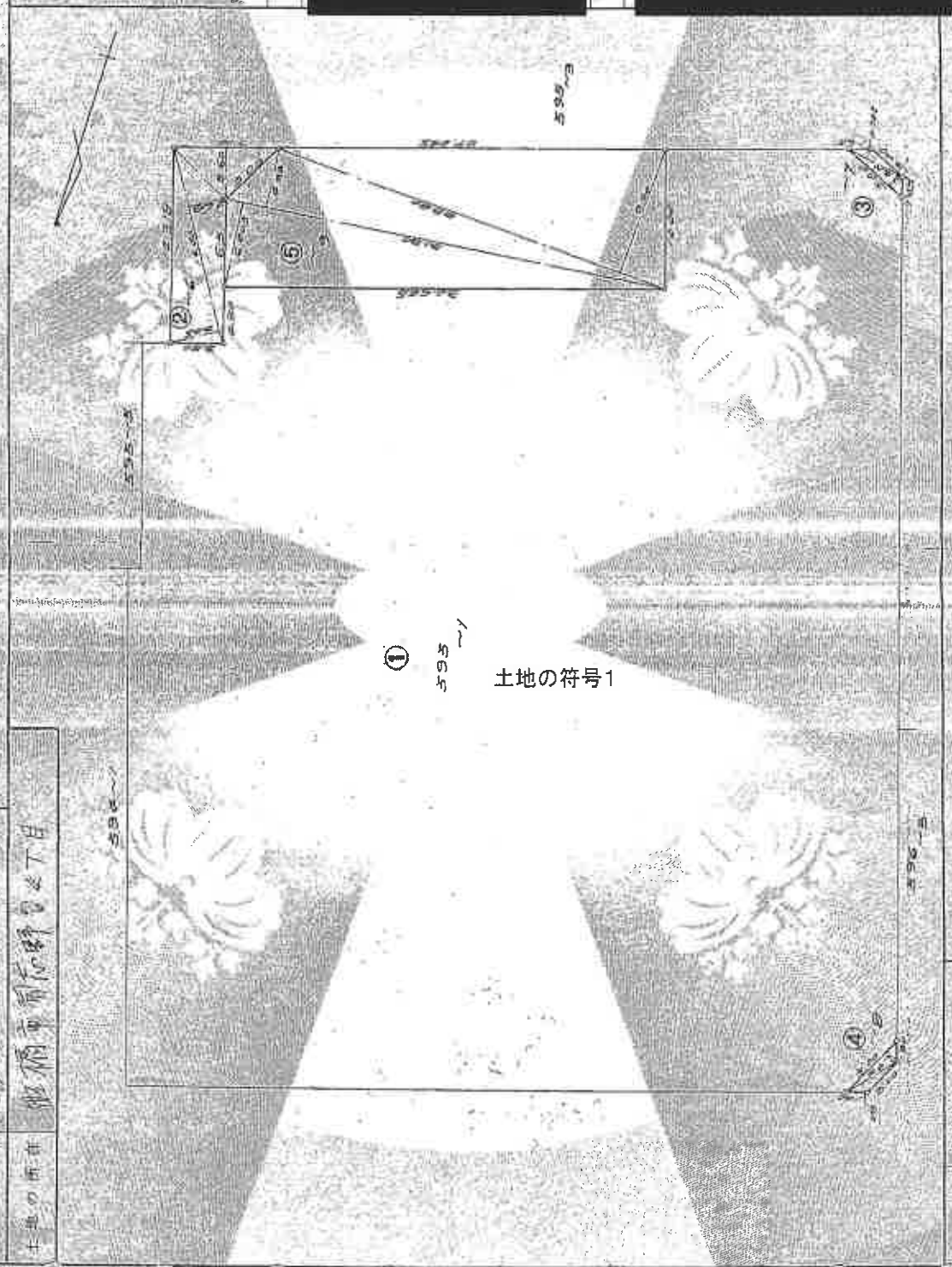
48.8.3

48.8.3

作成者 申請人

作成者 申請人

作成者 申請人



①

535-1

土地の符号1

(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記録されている図面と同一の図面である。
令和6年5月13日 千葉県地籍調査課

登記官

昭柄市 昭柄市 昭柄市

登記年月日：昭和44年8月3日

531913

地番	595-26-7-8-9
土地の所在	千葉県習志野市4丁目

測量地積図

48.8.3

作成者	申請人
昭和44年8月3日	

面積計算表

区号	地番	底辺	高さ	延面積
②	595 ~6	10.00	3.00	30.00
		7.10	3.50	24.85
③	~7		1.00	1.00
		0.10	0.70	0.07
				0.00
④	~8		1.00	1.00
				0.00
⑤	9	3.10	3.00	9.30
		2.80	3.00	8.40

(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記載されている数値を基にした概算である。

令和6年5月13日

千葉県土地開発局 庶務課

登記官

137794

習志野市・丁目69番1の5-1

在 野 の 担 当 始 播 市 野 志 野 台 4 丁 日 5 9 5 番 地 1

建物の存する部分

建(构)筑号: 2-5-11-B 站




真 空

物件1

593-6

6-568

1991

2008

(京)地家理計士会(用印)

$$\frac{150}{5} = 30$$

(A3判をA4判に縮小)

請求番号 3-3

登記年月日 昭和58年12月4日

137795

登記番号	香川県台4丁目395番1051
建物の所在	松橋市羽衣町台4丁目595番地

各階平面図

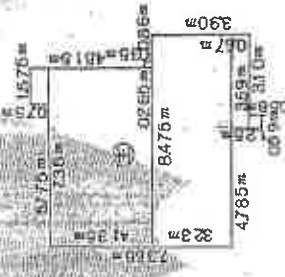
1 枚目と同様

作成年月日 香川県台4丁目395番1051
作成者

物件1

建物の存在部分 5 階

建築番号 2 15 11 5 1



求積

① $15.75 \times 0.73 = 11.497$

$7.35 \times 4.135 = 30.3922$

$8.475 \times 3.23 = 27.3742$

$5.05 \times 0.67 = 3.3723$

$0.59 \times 0.58 = 0.3422$

$0.265 \times 0.310 = 0.08215$

$\text{合計} = 51.8233 \text{ m}^2$

(庫下地等農圃用土合用此)

縮尺 1/300

(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記載されている内容と一致する旨を証明する。
令和6年5月13日 香川県台4丁目395番1051 松橋市羽衣町台4丁目595番地

登記官

請求番号: 3-3

○ 物 26

1枚目と同様

製 作 年 月 日	製 作 者
製 作 年 月 日	製 作 者

建 物 図 面

建物の存在の部分 1 階

建物の番号 1 100 号

物件2

道 路

道 路

(東京土地家屋調査士会館)

137744

図 面 番 号	図 面 名 称
137744	図面名

図 面 番 号	図 面 名 称
137744	図面名

(A3判をA4判に縮小)

(1/2)

添付番号: 3-4

これは図面に記録されている内容と異なる図面である。
令和6年5月13日 千葉県国土建設局 登記官

登記年月日: 昭和48年12月1日

137745

宗屋番地	聖志野台4丁目5番5番1の26
建物の所在	岐阜市聖志野台4丁目5番5番地

各階平面図

1枚目と同様

作成 昭和48年12月1日	作成 昭和48年12月1日
------------------	------------------

建物の所在部分: 正幅
建物番号: 1-1-106号

物件2



求積

(注) $6000 \times 2000 = 12000 \text{ m}^2$

面積	12000
----	-------

(岐阜市地家屋調査士会印)

(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記載され、
令和6年5月13日
土庫町役場船橋支局

登記官

請求番号: 3-4

登記年月日 昭和6年10月1日

137796

宗屋番号	町田野台4丁目595番1の32
建物の所在	町田市野台町台4丁目595番地1

1枚目と同様

作 業 年 月 日
昭 和 六 年 十 月 一 日
作 業 者
町 田 小 田 日
申 請 人
[Redacted]

建物の存する場所 1 番

建物番号 137796

道 路

図 解

物件3

(A3判をA4判に縮小)

(東京土地家屋調査士会館)

縮 尺 1/500

これは図面に記載されている建物の平面図である。
令和6年5月13日

千葉県国土建設部

登記官

請求番号: 3-5

登記年月日：昭和6年5月4日

137797

所在地	富田町4丁目595番地12
地物の所在	富田町4丁目595番地12

各階平面図

1枚目と附録

作 業 年 月 日
昭和6年5月4日
作 業 者
[Redacted]

建物の存在部分 1階

建物番号 2 106号

物件3



求 積

$$\text{①} \quad 500 \times 2000 = 1,000 \text{ m}^2$$

(単位は坪単位に換算)

面 積	2000
-----	------

(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記録された1枚目の図面である。
昭和6年5月13日 千葉県建設局調査課

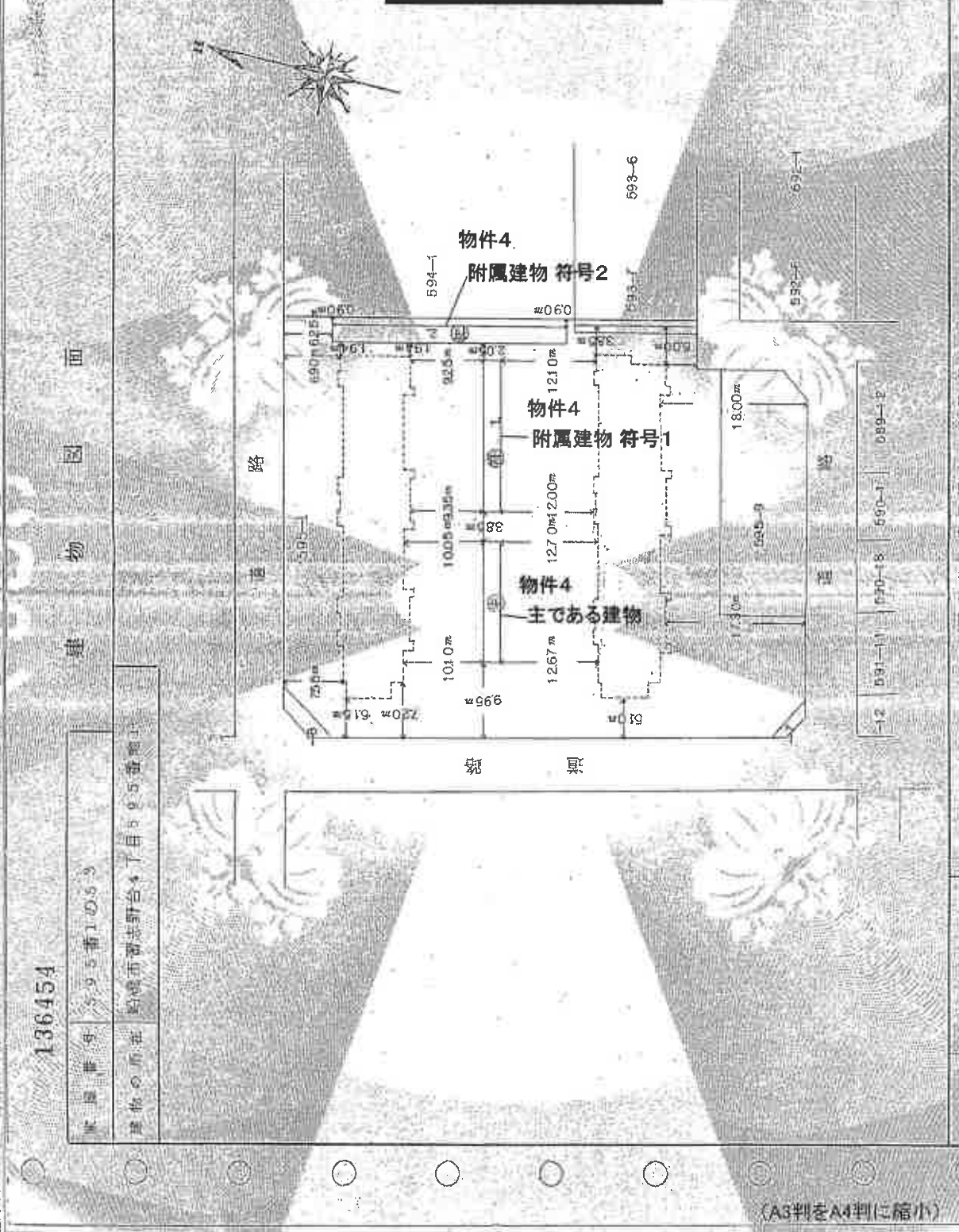
登記簿

請求番号 3-5

物主 降人 2

48.12.4

作製年月日	作製者
昭和四十八年八月八日	[Redacted]



登記年月日 昭和四十八年十二月十四日
136454
155番1の33
建物の所在 約城市部芝野台4丁目595番地1
縮尺 1/500
(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記載された土地の位置を示す地図である。
令和6年5月13日 土地登記簿記載事項
登記簿 [Redacted]

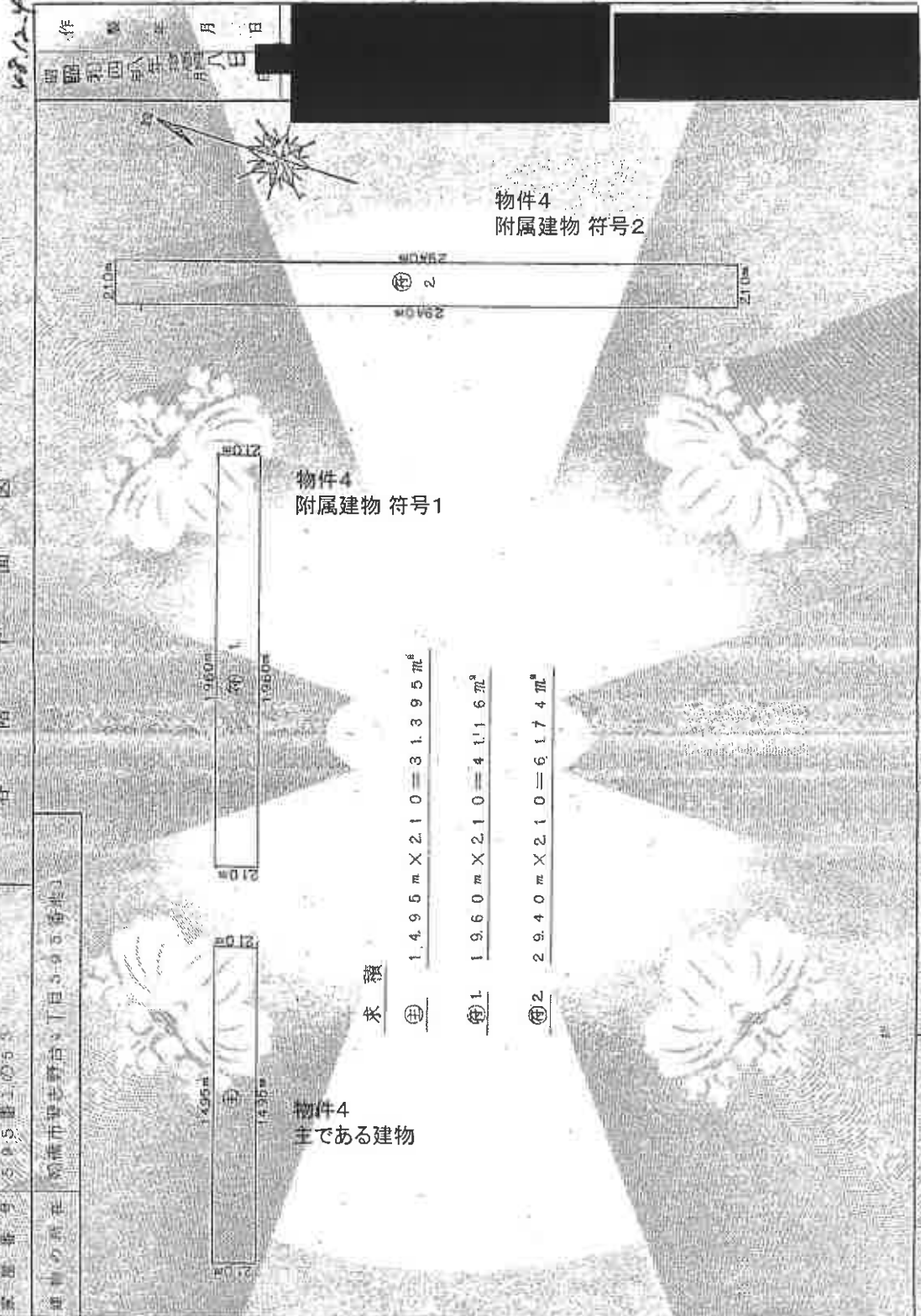
請求番号 3-6

登記年月日：昭和48年12月4日

136455

登記番号	505番1の54
建物の所在	新潟市市野谷、丁目5-55番地1

各階平面図



求積

① $14.95\text{m} \times 2.10 = 31.395\text{m}^2$

② $14.95\text{m} \times 2.10 = 31.395\text{m}^2$

③ $29.40\text{m} \times 2.10 = 61.74\text{m}^2$

(A3判をA4判に縮小)

令和6年5月13日 土地登記簿記載事項

登記簿

図説番号 3-6

間取図

