

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 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 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 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 7 年 8 月 6 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	11,770,000 9,416,000		2,354,000	69,930	16,275



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市二宮一丁目 8 2 1 番地 1
建物の名称 グリーンコーポ津田沼タウンヒルズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 二宮一丁目 8 2 1 番 1 の 6 0 1
建物の名称 6 0 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 6 階部分 5 9 . 3 6 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 船橋市二宮一丁目 8 2 1 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 0 3 . 4 7 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 1 0 0 0 0 0 0 分の 9 4 4 4



令和6年(ワ)第231号

注 意 書

本件の現況調査については、補充現況調査報告書が提出されておりますので、現況調査報告書と併せてご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 12 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】

転借人 A が占有している。同人の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 船橋市二宮一丁目 8 2 1 番地 1

建物の名称 グリーンコーポ津田沼タウンヒルズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 二宮一丁目 8 2 1 番 1 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 9 . 3 6 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 船橋市二宮一丁目 8 2 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 0 3 . 4 7 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 1 0 0 0 0 0 0 分の 9 4 4 4



補 充 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

そ の 他 の 事 項

■ はじめに

- 1 本件については、令和6年10月15日付で現況調査報告書を提出しているところ、同現況調査報告書（3枚目「占有者及び占有権原」）記載のとおり、本建物についてはサブリース契約が締結されており、当該サブリース契約を基礎とする転貸借契約に基づき、占有者（A）が本建物に居住している。
- 2 以上の占有状況を踏まえて、補充の調査を行ったので、本補充現況調査報告書を提出する。なお、補充の調査にあたっては、申立債権者から、占有権原に関連する事情を聴取するとともに、関係資料の提出を受けた。賃借人（転貸人）である㈱B. D. Mに対しても占有権原に関連する事項を照会したが、回答はなかった。

■ 申立債権者から聴取した事情及び㈱B. D. Mに対して照会した事項について

- 1 申立債権者から聴取した事情は以下のとおりである。

- ・ 本件は、融資の不正利用による競売申立てである。
- ・ 自己居住を前提とした融資であるところ、違反の事実が判明した。

- 2 賃借人（転貸人）である㈱B. D. Mに対しては、以下の事項を照会したが、回答はなかった。

- ・ 貸主及び管理会社の変更に際して、当初の貸主及び管理会社である株式会社enluxとの間で、本建物についての鍵受領書の取り交わしをしているのかどうか。
- ・ 本建物について、鍵の現実の引き渡しをしているのかどうか。
- ・ 債務者兼所有者が当初の貸主及び管理会社である株式会社enluxに対し、鍵の現実の引き渡しをしたのかどうか。

■ 占有者（A）から提出を受けている居住用建物普通賃貸借契約書等について

- 1 占有者（A）は、上記のサブリース契約を基礎とする転貸借契約に基づき、本建物に居住しているところ、当初の賃借人（転貸人）は、㈱enluxであり、令和5年12月31日付で貸主が㈱enluxから㈱B. D. Mに変更されている。
- 2 占有者（A）から提出を受けている居住用建物普通賃貸借契約書等の中には、重要事項説明書（㈱enluxの記名押印がされている。）も含まれており、当該重要事項説明書には、「I 対象となる建物に直接関係する事項」として「1. 登記記録に記録された事項（令和4年11月22日現在）」が記載されており、備考欄には抵当建物使用者の引渡しの猶予（民法395条）と同旨の記載がある。

（備考欄の記載）

【抵当権・根抵当権が設定されている場合】本物件には抵当権（または根抵当権）が設定されているため、仮に抵当権（根抵当権）が実行され、競売による建物所有者の交代があった場合、競落人への所有権移転の時から6ヶ月間はそのまま賃借することができます。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 1 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
■ 申立債権者担当者	(担保権・被担保債権・請求債権目録の末尾に記載されている「債務者は、金銭消費貸借契約証書第3条の期限前の全額返済義務条項に該当する事実があった」とされていることについて確認したところ) 1 本件は、委託者である独立行政法人住宅金融支援機構の融資を不正利用したことによる競売申立てです。本来、ご自身が居住することを前提として融資していますが、違反の事実が判明したということです。 2 申立債権者である当社に対し、債務者兼所有者からの連絡はなかったと思います。不正があったというところまでは把握していますが、対象物件にどなたが居住しているかというところまでは把握していません。 3 個人情報にかかわることなので、金銭消費貸借契約証書の提出が可能かどうかは内部で確認します。 (以上、令和7年5月1日電話で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 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7年5月1日（木） 17：45 － 17：50	当庁執行官室 （電話）	申立債権者担当者と電話し、占有権原に関連する事情を聴取、関係資料の提出を依頼 （令和7年5月12日、郵送で提出あり。）
令和7年5月12日（月） 14：20 － 14：25	当庁執行官室 （電話）	㈱B. D. Mに電話し、占有権原に関連する事項を照会（確認後、回答がある予定だったので、その後、複数回架電したものの、応答がなくなった。）
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
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。 ☐ 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

(3 枚目)

令和6年（ケ）第231号
令和6年 8 月15日受理
令和6年10月15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 船橋市二宮一丁目821番地1

建物の名称 グリーンコーポ津田沼タウンヒルズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 二宮一丁目821番1の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床・面 積 6階部分 59.36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 船橋市二宮一丁目821番1

地 目 宅地

地 積 4103.47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 1000000分の9444



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市二宮1-56-1-601	
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 ☐ 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	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 14,850円 修繕積立金 11,530円 合 計 26,380円	令和6年8月28日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計0円
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	4枚目「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	4枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	
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
(2 枚目)

占有者及び占有権原			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ (当初)株enlux (現在)株B. D. M	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(株A、株B. D. M担当者) ☒ 文書(株サブリース契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和2年2月20日	
最初の契約等	契約日	令和2年2月20日	
	期間	令和2年2月20日から ☒ 令和7年2月19日まで5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 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☒ 占有者((当初)株enlux) ((現在)株B. D. M)	
	賃料・支払時期	毎月 金85,000円 (毎月5日限り 翌月分支払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		その他、管理費月額10,000円 敷金は退去時に償却	
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	
		1 左記のサブリース契約を基礎とする 転貸借契約であり、令和5年12月3 1日付で貸主が株enluxから株 B. D. Mに変更されている。 2 株Aの母は占有補助者である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 本建物について（各部屋の配置については、15枚目「間取略図」参照）
 - 1 地下1階付12階建の集合住宅の6階部分に位置する南西・北西向きの角住戸（601）であり、間取りは3LDKとなっている。
 - 2 築後約29年経過しているが、一定のリフォームが行われており、室内には経年による損耗等が見受けられた程度である。

- 本建物を含む一棟の建物（グリーンコーポ津田沼タウンヒルズ）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（評価人の調査による。）。
「塵芥室」（家屋番号：821番1）
「駐輪場」（家屋番号：二宮1丁目821番1の001）
「集会室」（家屋番号：二宮1丁目821番1の115）

- 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合1000000分の9444））について
 - 1 本建物を含む一棟の建物（グリーンコーポ津田沼タウンヒルズ）及びその附属施設等の敷地として利用されている。
 - 2 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - （1）船橋都市計画高度地区の変更により、最高高さ制限に適合しなくなっているため、建替えに際しては一定の制限がある。
 - （2）現在、対象土地の南西側では、都市計画道路3・4・27号線の事業が施行されている（事業期間：令和8年3月31日）。また、対象土地の南東部分は、都市計画道路3・4・20号線として都市計画決定されているが、計画決定の段階であり、事業認可時期等は未定である。

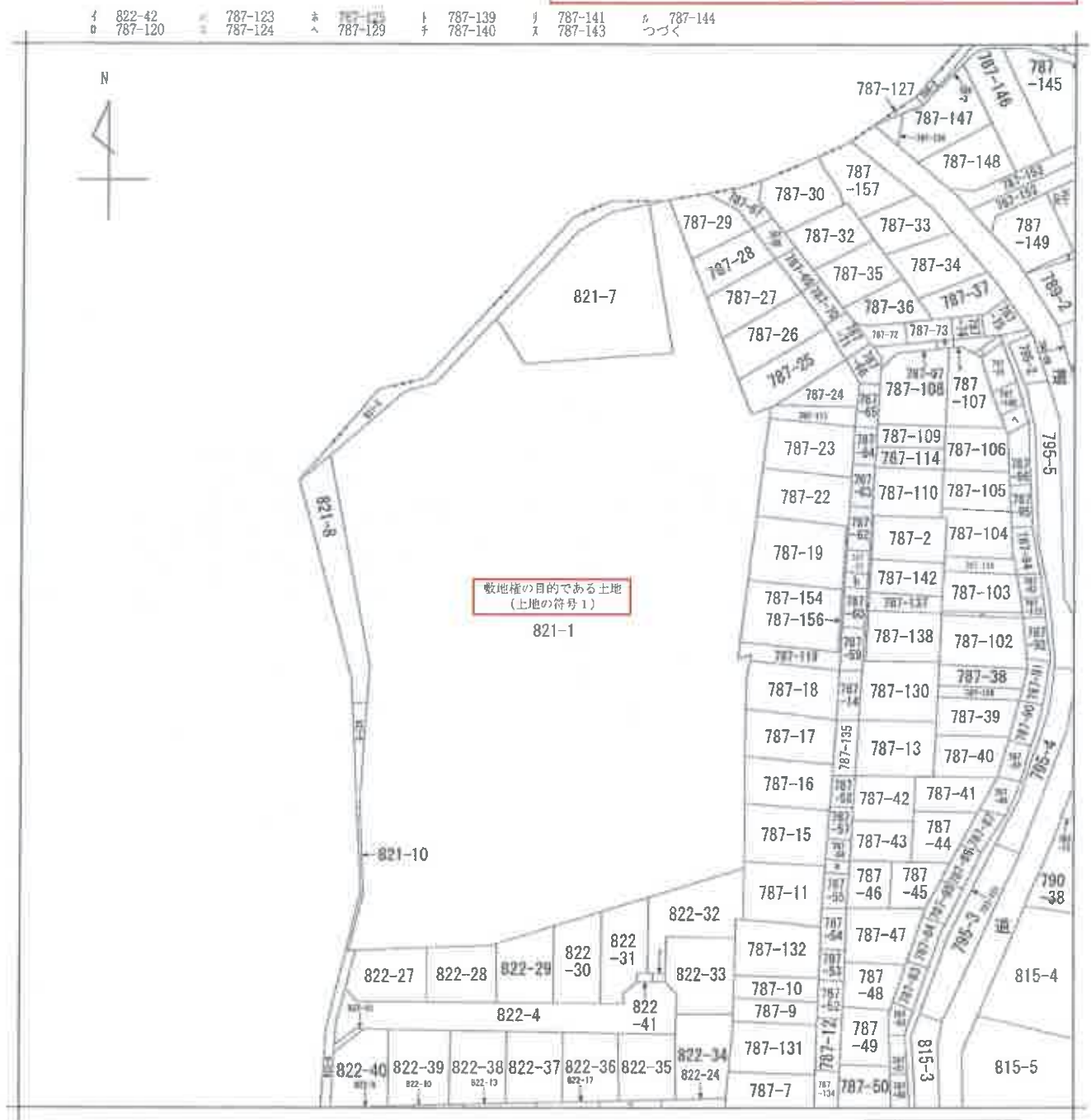
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 ここは私が借りており、母と二人で住んでいます。ここに住み始めたのは約1年半前で、まだ更新の時期は来ていません。ちょうど契約書もあるので確認してもらって、写しを取ってもらって構いません。 2 賃貸借契約の内容は「居住用建物 普通賃貸借契約書」及び「重要事項説明書」のとおりです。毎月の家賃は家賃保証会社に口座振替で支払っており、未納はありません。別途、契約時の初期費用を分割で支払っており、月額約2万円を賃貸管理会社に口座振替で支払っています。 (以上、令和6年8月19日物件所在地で面談)
■ A 及び その母 (占有者及びその母)	1 先日前お話したとおり、本建物には私達が二人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 契約書に記載されているとおり、令和4年12月20日から入居しています。きちんと家賃を支払い、今年の12月には更新の予定だったので、競売ということになって大変戸惑っています。ここに住み始めてまだ2年も経っていないので、同一の賃貸条件で引き続き住み続けたいと思っています。 3 入居してから室内はそのままの状態です。入居前に内見をした時には、ちょうど内装工事が行われていました。住宅の設備に不具合はなく、雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。地震や台風による被害もありませんでした。 4 このマンション内での事件や事故についての話は聞いたことがありません。 (以上、令和6年8月29日物件所在地で面談)
■ A (占有者)	手元にある書類を確認していたら、令和5年12月5日付の「貸主変更及び新管理会社のお知らせ」が見つかりました。これによると、令和5年12月31日付でもととの貸主及び管理会社である株式会社enluxから株式会社B. D. Mに貸主及び管理会社に変更されるという内容です。FAXでお送りするので確認して下さい。 (以上、令和6年8月30日電話で聴取)
■ ㈱B. D. M担当者 (賃借人兼転貸人会社担当者)	貸主及び管理会社の変更に際して、株式会社enluxと当社との間で別途覚書を取り交わしたりということはしていませんでした。株式会社enluxと債務者兼所有者との間のサブリース契約を当社がそのまま引き継いでいるということになります。 (以上、令和6年10月9日電話で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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19日 (月) 11:25 - 12:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 [A]と面談し、占有状況等を聴取、立入調査 日時調整
令和6年8月20日 (火)	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6年8月30日、FAXで回答あり。)
令和6年8月26日 (月)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録) (応答なし。)
令和6年8月29日 (木) 13:00 - 14:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、[A]及びその母と面談
令和6年8月30日 (金) 16:35 - 16:40	電話	[A]と電話し「貸主変更及び新管理会社のお 知らせ」という文書が見つかった旨を聴取 (その 後、FAXで受領)
令和6年9月6日 (金)	当庁執行官室	株式会社B.D.Mに対し、賃貸借契約に関する照会 書をFAXで送信 (令和6年9月12日、郵送で提出あり。)
令和6年10月1日 (火) 15:05 - 15:15	千葉地方法務局	株式会社enlux及び株式会社B.D.Mの法人登 記事項証明書の交付を請求
令和6年10月9日 (水) 16:10 - 16:15	電話	株式会社B.D.M担当者と電話し、貸主及び管理会 社変更に伴うサブリース契約の契約内容の変更の有 無を聴取
(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 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
(6 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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				船橋市二宮一丁目		地 番	821番1			
出 力 縮	1/600		精 度 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。

令和6年6月5日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：9-1
(1/2)

本図面はA 3 判の原本を縮小コピーしたもの

7 757-20
8 758-2
9 759-1
3 760-10
3 761-20
8 762-10
6 763-110
7 800-20

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

542110 地積測量図 8.21

地番	821-7~-10
土地の所在	船橋市二宮1丁目

全体図



製作者	申請人	縮尺	500
7年8月0日(作製)		(千葉県地家産調査士会印)	

登記年月日：平成7年8月21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。
令和6年6月5日 千葉県地方事務所船橋支局

登記官

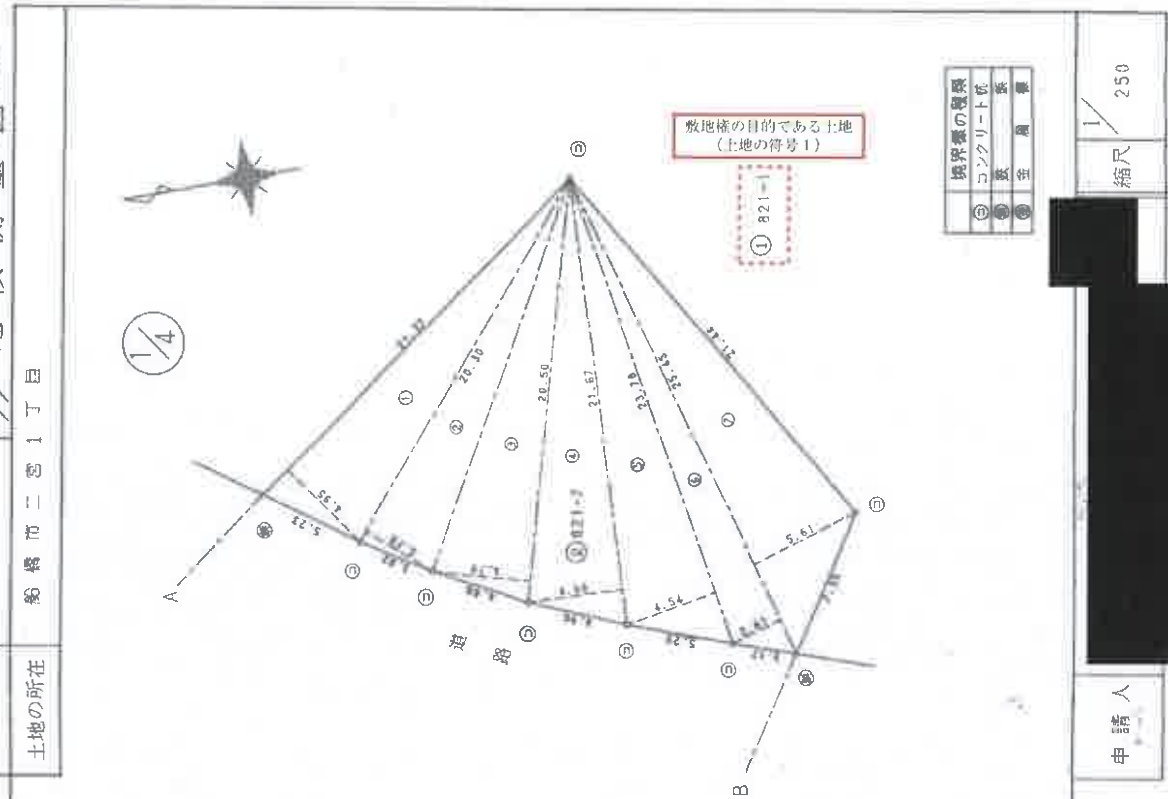
請求番号 9-2 (1/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

平成七年八月八日

測量図
地積測量図

地番	821-7-10
土地の所在	船橋市二丁目



縮尺 250

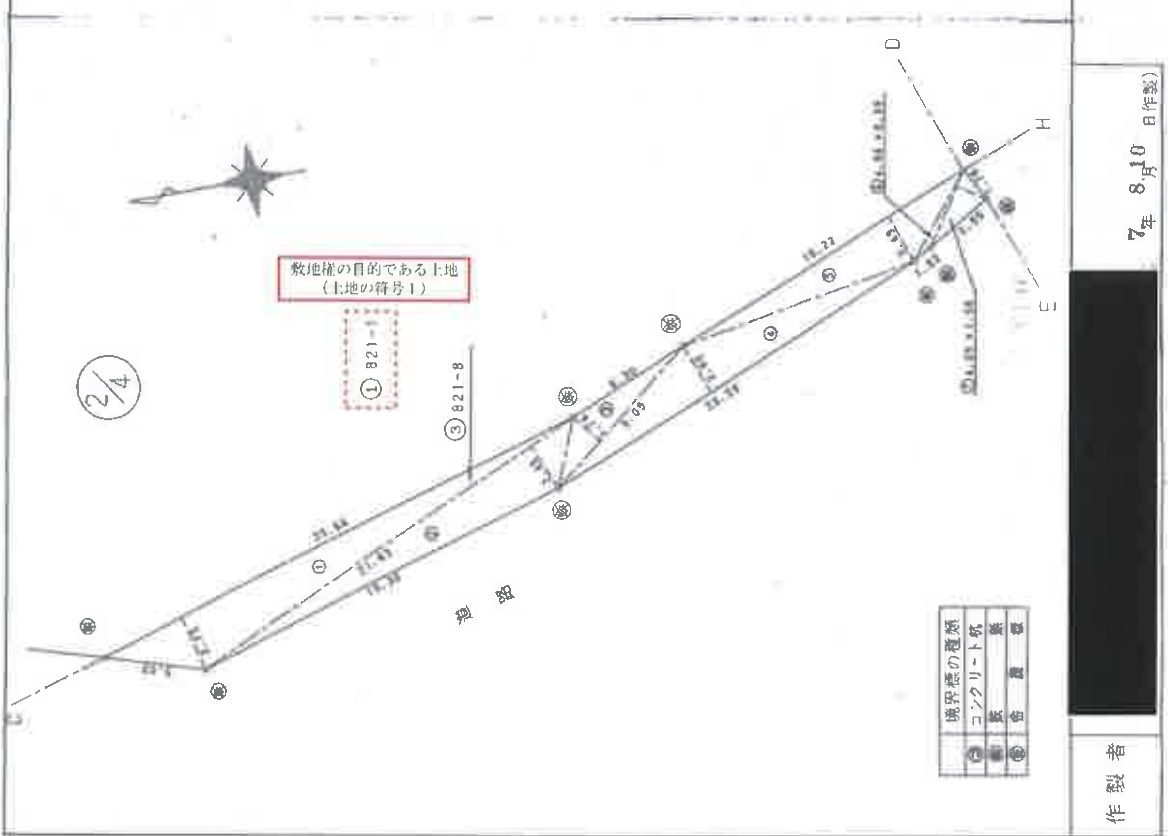
(千葉県地家屋調査士会印紙)

申請人

7年8月10日(作製)

作製者

532111



登記年月日：平成7年8月21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。
令和6年6月5日 千葉県庁法務局 船橋支局

登記簿

請求番号 9-2 (2/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

平成七年八月廿八日

測量図
地積測量図

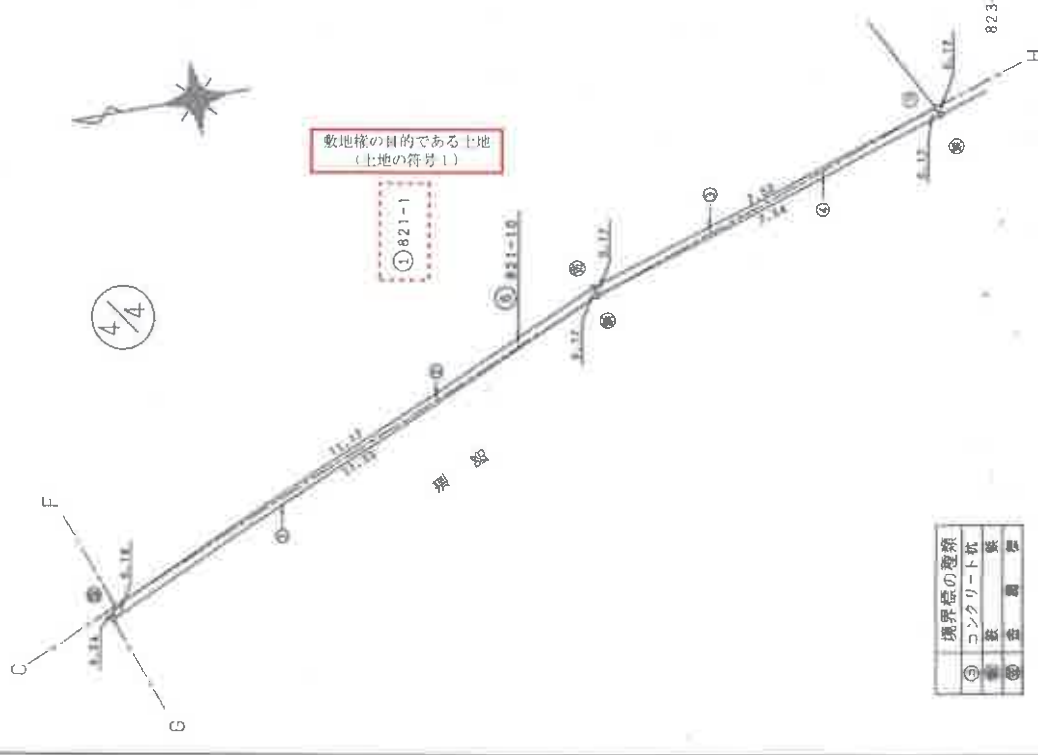
821-7-10

船橋市二宮1丁目

地番

土地の所在

542112



申請人

7年 8月0 日(作製)

作製者

千葉県地家産調査士会印紙

請求番号・9-2 (3/4)

登記年月日：平成7年8月21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。

令和6年6月5日

千葉県地方務局船橋支局

登記官

登記年月日：平成7年8月21日

542113

地番 821-7-10

地積測量図

土地の所在 船橋市二宮1丁目

平成七年八月廿八日

三斜求積表

地番①	821-10	NO.	底辺	高さ	底面積
			11.33	0.18	2.0394
			11.17	0.17	1.9989
			7.52	0.17	1.2704
			7.54	0.17	1.2818
				底面積	6.4905
				底面積	3.24925
				底面積	3.24 m ²

地番① 821-1

公積	底辺	高さ	底面積
4587.55			484.07595
			4103.47405
			4103.47 m ²

牧場等の目的である土地
(土地の符号1)
(残地)

三斜求積表

地番①	821-7	NO.	底辺	高さ	底面積
			21.37	4.95	105.7815
			20.30	3.78	75.7340
			20.50	4.78	97.9900
			21.67	4.66	100.9822
			23.78	4.54	107.9612
			25.45	2.61	65.4245
			25.45	5.61	142.7745
				底面積	698.6479
				底面積	349.32395
				底面積	349.32 m ²

地番① 821-8

NO.	底辺	高さ	底面積
	25.66	2.75	70.5650
	21.63	2.45	52.9935
	9.09	1.74	15.8166
	20.59	2.60	53.5340
	16.22	2.49	40.3878
	4.98	0.39	1.9422
	4.05	1.56	6.3180
		底面積	241.5571
		底面積	120.77855
		底面積	120.77 m ²

地番① 821-9

NO.	底辺	高さ	底面積
	9.81	1.77	17.3637
	10.61	0.17	1.8037
	0.85	0.17	0.1452
	2.60	0.18	0.4680
	2.58	0.18	0.4644
	3.25	0.18	0.5850
	3.42	0.18	0.6156
		底面積	21.4454
		底面積	10.72420
		底面積	10.72 m ²

作製者

申請人

7年 8月10日作製

縮尺

(千分土地家屋調査士会用紙)

4/4

請求番号：9-2

登記簿

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6月5日 千葉県方法務局船橋支局

登記年月日：平成7年10月11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6月5日 千葉県防災協同船橋支部 登記係

153035 各階平面図

家屋番号 二宮1丁目821番1の601

建物の所在 船橋市二宮1丁目821番地1

建物図面6面、枚数と同様

建物の存する部分 6階

建物番号 601



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

請求番号 9-3

(1/2)

登記年月日：平成27年10月11日

これは図面に記載された内容に必ずしも適合しない図面である。
令和6年6月5日 千葉県国土建設局 船橋市同

登記区

請求番号：9-3

155036

各階平面図

家屋番号

二宮1丁目821番1の601

建物の所在

船橋市二宮1丁目821番地1

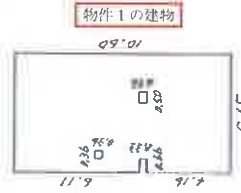
各階平面図

建物図面

1枚目と隣接

建物番号 601

6階部分



5.65 × 10.60 = 0.36 × 0.36 = 0.50 × 0.36
= 0.66 × 0.33 = 59.3626

床面積 59.36㎡

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

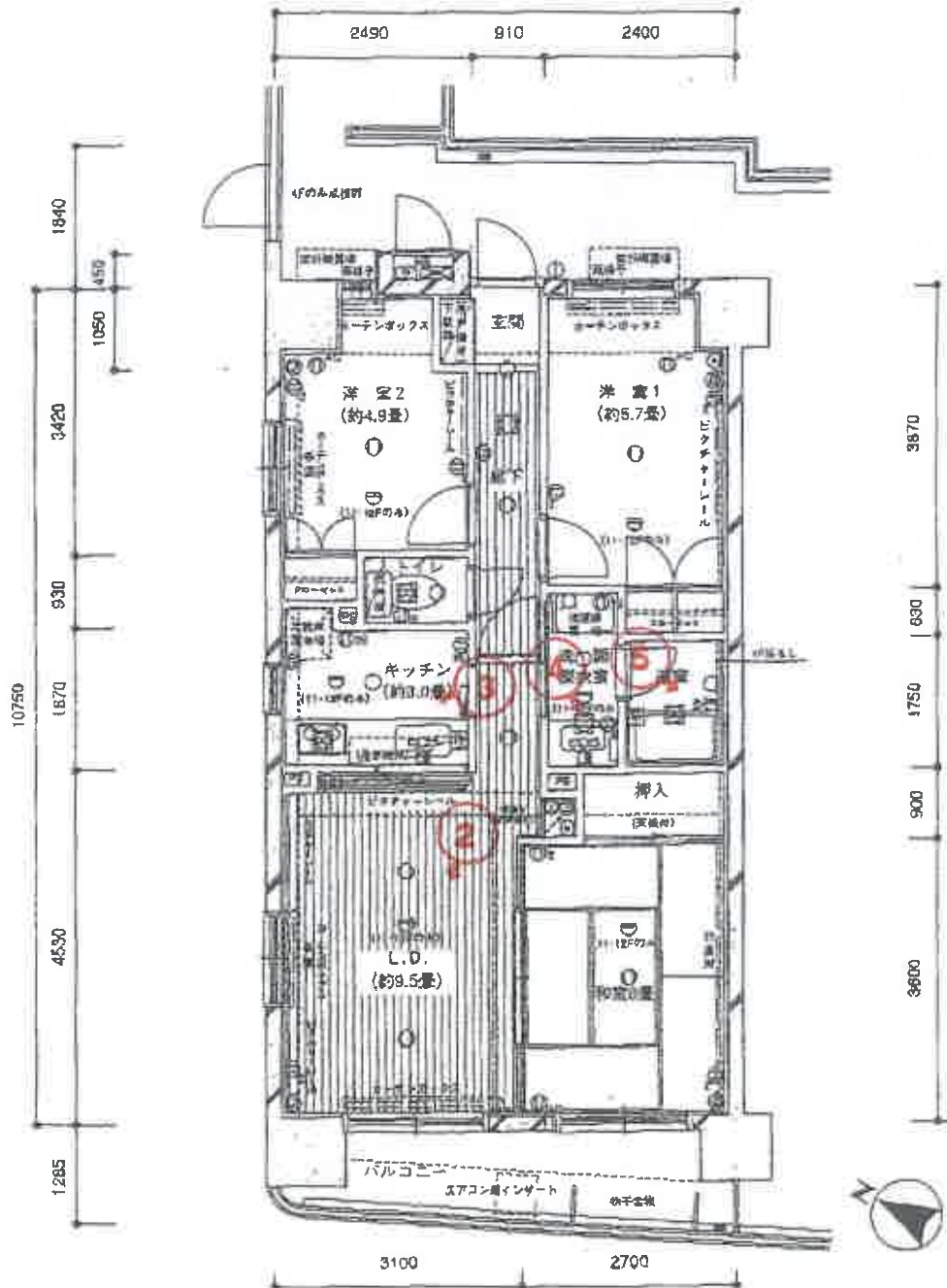
本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

《 間 取 略 図 》

D₁

5戸
(3LDK)
TYPE

- 専有面積/62.35㎡(18.86坪)
 - バルコニー面積/ 8.80㎡(2.66坪)
- 5800



販売時パンフレットに基づき作成

評価人作成

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物を含む一棟の建物 ①



リビングダイニング ②



キッチン ③



洗面脱衣室 ④



浴室 ⑤



副 本

令和 6 年 (ケ) 第 231 号

令和6年8月29日 現 地 調 査

令和6年10月7日 評 価

第 2024 - 027 号 発 行 番 号

令和6年10月15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

秋 葉 節 久

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 11,770,000 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。
従って、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) 「船橋市二宮1-56-1-601」
番 号	特 記 事 項		
1	1. 買受人に対抗出来ない占有権原が付着している。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市二宮一丁目 8 2 1 番地 1

建物の名称 グリーンコーポ津田沼タウンヒルズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 二宮一丁目 8 2 1 番 1 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 59.36 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 船橋市二宮一丁目 8 2 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4103.47 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 1000000分の9444

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（敷地権の目的である符号1土地）

位 置 ・ 交 通	東葉高速鉄道「飯山満」駅の南東方 約 900m（道路距離，以下同じ） 新京成電鉄線「前原」駅の北西方 約 1.1km （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	周辺は，一般住宅，共同住宅等の外，駐車場も見られる住宅地域である。周辺はやや起伏のある地勢で，概ね北西及び西下り傾斜で，日照・通風は普通である。現在，対象土地の南西側では，都市計画道路3・4・27号線の事業が施行されている（事業期間：令和8年3月31日）。「船橋市ハザードマップ」によれば，対象土地は，「土砂災害」，「洪水浸水想定区域」，「内水浸水想定区域」，「高潮浸水想定区域」及び「津波浸水想定区域」に係わる表示はされていない。		
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種住居地域 (南東側都市計画道路3・4・20号線の計画線から25m迄)	第1種低層住居専用地域 (それ以降)
	建 蔽 率	指定：60%	指定：50%
	容 積 率	指定：200%	指定：100%
	防 火 地 域	指定なし	
	その他の規制	第1種高度地区（最高限20m） （特記事項1参照）	絶対高さ：10m
		建築基準法22条区域，景観計画区域，千葉県建築基準法施行条例第4条（がけ条例），都市計画道路3・4・20号線（特記事項2参照）	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	4,103.47㎡（登記数量とほぼ同じ） 北西中央部分（二宮1丁目公園）が欠けた不整形地 （南西）約 83.5m × 約 48.5～62.7m 敷地内に段差がある 1,000,000 分の 9,444（所有権） 角地，南西側市道：約0～10.5m高 北西側市道：約2.5～10.5m高	
接面道路の状況	南西側（市道）	路線名（49-041号線）	幅員（約3.8～8m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）	歩道（一部有）側溝（有）
	北西側（市道）	路線名（00-136号線）	幅員（約8～11m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）	歩道（有）側溝（有）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南西側：建築基準法42条2項及び42条1項2号 北西側：建築基準法42条1項1号	
	セットバック	不要（1棟の建物の開発の際にセットバック済）	
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定（特記事項1参照）	

土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	グリーンコーポ津田沼タウンヒルズ及び関連施設の敷地
	隣 地	・北東側：一般住宅，アパート ・北西側：二宮1丁目公園，市道を介して雑種地等 ・南東側：一般住宅 ・南西側：市道を介して都市計画道路3・4・27号線（事業施行中）
供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に，引込みがある場合を「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. 対象土地はマンション開発された敷地等であり，現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること，また，対象土地は，地下1階付12階建の共同住宅及び関連施設等の敷地のため，地下埋設物の存否は確認出来ないが，現地調査の範囲では，地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから，土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 船橋市教育員会での調査によれば，対象土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから，埋蔵文化財については考慮外とした。	
特 記 事 項	1. 船橋都市計画高度地区の変更（平成21年2月10日告示）が行われ，対象土地は最高高さ20mの地区に指定されたため，1棟の建物（船橋市建設局建築部建築指導課で入手した建築計画概要書によれば，高さは約34.57m）は最高高さ制限に適合しなくなっている。建替えに際しては，この基準に適合する建築としなければならないが，1回に限り，同規模の範囲での建替えが可能となっている。 2. 対象土地の南東部分（敷地内通路及び自転車置場部分）は，都市計画道路3・4・20号線として都市計画決定されているが，船橋市建設局都市計画部都市計画課での調査によれば，計画決定の段階であり，事業認可時期等は未定とのことである。 3. 管理会社からのヒアリングによれば，対象土地において，平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害は，特段無かったとのことである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンコーポ津田沼タウンヒルズ	
建物の用途	共同住宅（総戸数 105 戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成7年8月30日 新築（登記記載）
	経過年数	約 29 年
	経済的残存耐用年数	約 21 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	
仕様	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	屋根	断熱シート防水仕上
	外壁	タイル貼外
	内壁	タイル貼，吹付タイル外
	天井	岩綿吸音板，リシン吹付外
	床	タイル貼，ノンスリップシート外
	その他	ー
設備等	供給処理設備	電気，都市ガス，上水道，公共下水道
	エレベーター	9人乗1基，6人乗1基
	駐車場	73台（平置式：53台，機械式：20台）（特記事項2参照）
	集会所	有（規約設定の共用部分）
	その他	管理人室，オートロック設備，集合郵便受，宅配ボックス，TV共同視聴設備，防災設備，自転車置場，ゴミ置場（規約設定の共用部分，敷地内）等
建物の品等	使用資材	中位程度
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	グリーンコーポ津田沼タウンヒルズ管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	日勤；9：00～17：00 休日；木・日・祝日
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成6年4月22日，第H06認建船橋000108号 完了検査：平成7年9月25日，第H06証建船橋000108号 2. 管理会社からのヒアリングによれば，駐車場に空きは無く，順番待ちとのことである。駐車場使用料は，平置式：10,000円／月・台，機械式：9,000円／月・台とのことである。 3. 次の規約設定の共用部分がある。 ・家屋番号：821番1 種類：塵芥室 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：17.41㎡ ・家屋番号：二宮1丁目821番1の001 建物の名称：001 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：地下1階部分 239.07㎡ ・家屋番号：二宮1丁目821番1の115 建物の名称：115 種類：集会室 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 57.11㎡ 4. 管理会社からのヒアリングによれば，ペットの飼育は不可とのことである。 5. 管理会社からのヒアリングによれば，令和5年4～9月に，大規模修繕工事は行なっているとのことである。尚，令和6年7月31日現在の修繕積立金の合計額は，170,261,100円とのことである。 6. 管理会社からのヒアリングによれば，平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害は，特段無かったとのことである。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	地下1階付12階建の6階部分（601号室）（南西・北西向き，角室）	
床 面 積	（公簿） 59.36㎡ （壁芯） 62.35㎡ （パンフレットによる）	
間 取 り	3LDK（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	バルコニー 約 8.80㎡ （パンフレットによる）	
仕 様	天 井	ビニールクロス，化粧合板外
	床	フローリング，カーペット，畳，塩ビシート外
	内 壁	ビニールクロス外
	設 備	システムキッチン，水洗トイレ，洗面台，ユニットバス外 （電気，都市ガス，水道，公共下水道）
	そ の 他	－
保守管理の状態	転借人（占有者）の陳述によれば，転借人（占有者）が令和4年12月20日に入居する際に，リフォームされているとのことであり，入居後日も浅いことから，経年による汚れや損耗等が見られる程度である。転借人（占有者）の陳述によれば，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等はない②住設機器の作動状況に不具合ではないとのことである。維持管理状況は，概ね普通程度であると思料される。	
管 理 費 等	管 理 費	14,850円／月
	修繕積立金	11,530円／月
	滞 納 額	令和6年8月28日現在 ： 滞納なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	転借人の陳述によれば 原賃借人（法人）が，債務者兼所有者から賃借し，転借人（個人）に転貸し，転借人が，自宅として占有・使用している。（特記事項1参照）	

特 記 事 項	1. 現在の原賃借人（法人）の陳述等によれば、令和5年12月31日付で、現在の原賃借人（法人）が、当初の原賃借人（法人）の地位を承継したとのことであるが、両者の間で特に書面の締結は行なっていないとのことである。現在の原賃借人（法人）提出の令和2年2月20日付の「サブリース住宅賃貸借契約書」及び令和4年12月8日付「居住用建物普通賃貸借契約書」並びに転借人の陳述によれば、現在の賃貸借関係は次の通りである。 ①原賃貸借（賃貸借サブリース契約） ・賃貸人：債務者兼所有者 ・賃借人：法人（当初の賃借人） ・占有開始時期：令和2年2月20日 ・契約期間：令和2年2月20日から令和7年2月19日 ・賃料：月額85,000円 ・敷金・保証金：無 ②転貸借 ・転貸人：法人（現在の原賃借人） ・転借人：個人 ・占有開始時期：令和4年12月20日 ・契約期間：令和4年12月20日から令和6年12月19日 ・賃料：月額79,000円 ・管理費：月額10,000円 ・敷金：79,000円（1か月相当分） 以上から、原賃借権は、最先順位の抵当権と同日付で設定されていることから、抵当権が優先し、買受人に対抗できない占有権原（6か月の明渡猶予適用）であると判断される。
---------	--

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。

1 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
327,000	1.00	59.36	1.00	19,411,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数；＋2 角室；＋3 改修費用等；△5
(相乗積)

ウ 専有面積： 専有部分の建物の登記面積と附属建物符号1の登記面積の合計面積を採用した。

エ 占有減価修正： ±0% 本件占有権原は引受とならないので、不要と判断した。

2 収益価格の試算

目的物件は賃貸に供されている建物であり、その賃貸（転貸借）状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸（転貸借）条件を参考として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通り求めた。

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法の価格査定表

（※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もない）

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 還 利 回 り	終 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
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,097,375 円 (17.0 %)	568,640 円	8.2 %	イ ÷ ウ × (1 - 0.03) 6,726,595 円	(8.1 %) 0.7960	エ × オ 5,354,370 円 (83.0 %)	ア + カ 6,451,745 円 = 6,452,000 円 (100 %)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 7.9\%)^3} = 0.79604142$$

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：保有期間中の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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格	19,411,000 円
収益価格	6,452,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 16,819,000 円 と算出した。

(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性修正を施し、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 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
16,819,000	1.00	0.70	1.00	—	11,770,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 管理費等の滞納額はない。

オ その他の控除減価（敷金等）： 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 建物図面・各階平面図（写）
- 4 間取略図

以 上

位置図

船橋市



縮尺: 1 / 10,000

地籍院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



地番	821番1
面積 坪数	約100坪
用途 種別	住宅用地
位置 図	市土地台帳圖其地圖
作成 年月日	昭和38年1月

これは地震に準ずる瞬間に記録されたものの断片を証明した書面である。

複写機でA3をA4に縮小

令和6年6月5日
千葉地方法院

請求番号：9-1
(1/2)

登記年月日：平成26年7月1日

155035 各階平面図

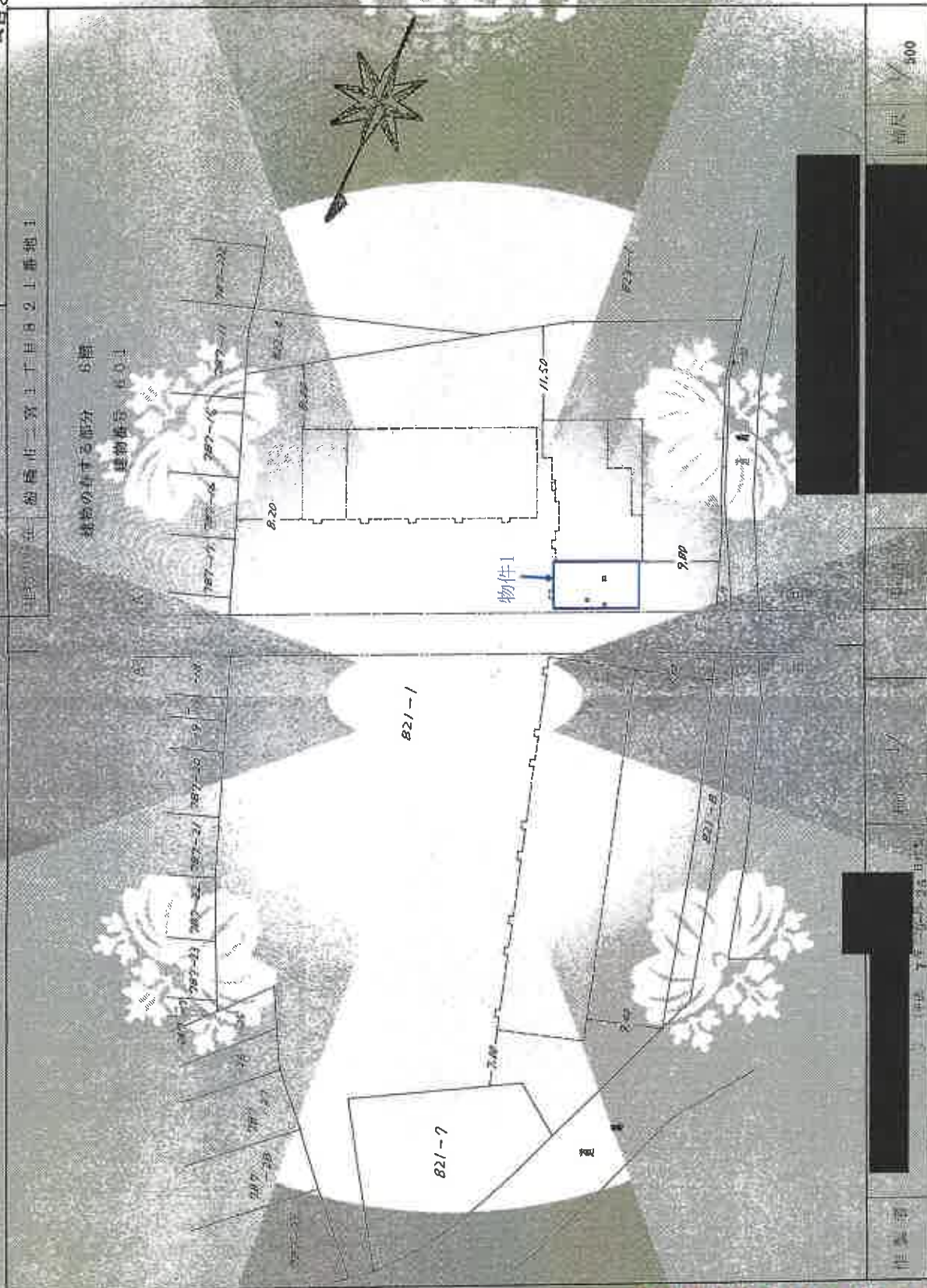
変更番号 二番 上自地階の5階

建物図面に収めと同様

地籍図に在 紛争地 二宮 上自地 2 止 番地 1

建物の有する部分 6階

建物番号 601



後付壁にてA3とA4に指示

これは図面に記録され、
令和6年6月5日

工事完了後、記録され

請求番号：9-3

登記年月日：平成7年10月11日

155036

各階平面図

これは図面に記載されている事項と一致する
令和6年6月5日 千葉県庁 建築部

建築番号 二宮1丁目301番17の601

各階平面図

建物図面に
1枚目と同様

155036 二宮1丁目301番17の601

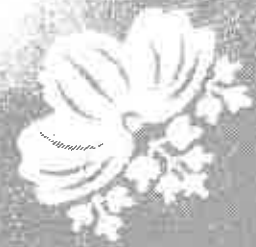


建築番号 301
B階部分



5.65

5.65 x 10.60 = 60.03 m²
- 4.30 x 4.30 = 18.49 m²
= 41.54 m²
= 41.54 m²
= 41.54 m²



作成日

図面番号

155036

1/250

YDCC

請求番号：9-3

A3判をA4判に縮小

