

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 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 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 7 月 16 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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 7 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 5 月 28 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	13,170,000 10,536,000		2,634,000	64,795	15,409



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 習志野市袖ヶ浦一丁目 2 9 番地 1
建物の名称 マーブル津田沼スカイハイツ A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 袖ヶ浦一丁目 2 9 番 1 の 2 0 9
建物の名称 4 4 4
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 7 7 . 2 2 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 習志野市袖ヶ浦一丁目 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 1 7 2 . 4 6 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 0 6 0 4 0 9 0 分の 8 1 6 3 0



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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】

Aが占有している。同人の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

【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 習志野市袖ヶ浦一丁目29番地1

建物の名称 マーブル津田沼スカイハイツA棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 袖ヶ浦一丁目29番1の209

建物の名称 444

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 77.22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 習志野市袖ヶ浦一丁目29番1

地 目 宅地

地 積 18172.46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 30604090分の81630



令和6年（ケ）第419号
令和6年12月9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 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 習志野市袖ケ浦一丁目29番地1

建物の名称 マーブル津田沼スカイハイツA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 袖ケ浦一丁目29番1の209

建物の名称 444

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 77.22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 習志野市袖ケ浦一丁目29番1

地 目 宅地

地 積 18172.46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 30604090分の81630



(2 枚目)

占有者及び占有権原			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ 	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■  (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年8月30日ころ(住民票上の「住民となった年月日」から推定)	
最初の契約等	契約日	令和4年8月30日ころ	
	期間	令和4年8月30日ころから ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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100,000円(毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(□敷金 円 □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	
1 占有者は「関係人の陳述等」に記載のとおり述べ、室内には占有者及びその家族が生活の用に供している家財道具及び日用品が存在し、居住の実態も認められた。 2 賃貸借契約書が存在せず、占有開始時期や契約日が判然としなかったため、市役所で住民票写しの交付を請求したところ、占有者の住民票上の「住民となった年月日」は「令和4年8月30日」となっていた。 3 以上の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、上記のとおり認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

- 1 その他、駐車場使用料(月額8,000円)の滞納額152,000円及び上下水道料金(使用量による。)の滞納額46,872円、並びにこれらに対する年18.25%の割合による遅延損害金についても買受人に請求する旨の回答(主張)がある。

また、違約金としての弁護士費用110,000円についても買受人に請求する旨の回答(主張)がある。

- 2 上下水道料金について、管理規約では以下のとおり定められている。

第80条(水道料金立替と清算)

組合は、千葉県水道局および習志野市企業局と上下水道使用契約を締結し、区分所有者等上下水道料金を一旦立替払いし、その後当該各区分所有者等に請求する義務をもつ

(以上、管理会社提出の回答書による。)

■ 本建物について(各部屋の配置については、16枚目「間取略図」参照)

- 1 11階建の集合住宅の4階部分に位置する南西向きの中間住戸(444)であり、間取りは3LDKとなっている。なお、後述のとおり、本建物が存在するB棟部分は4階建となっている。
- 2 築後約44年経過している。室内はリフォームが行われているため、通常の使用に伴う損耗等が見受けられた程度である([REDACTED] から聴取した損傷箇所等については、6枚目「関係人の陳述等」参照)。

■ 本建物を含む一棟の建物について

- 1 現況は「マーブル津田沼スカイハイツA棟」及び「マーブル津田沼スカイハイツB棟」という2棟の建物が中央部分に位置するフロントオフィス(管理事務所)及び共用廊下で結合しており、登記上の建物の名称は全体で「マーブル津田沼スカイハイツA棟」となっている。
- 2 現況の「マーブル津田沼スカイハイツA棟」部分は11階建の構造となっており、現況の「マーブル津田沼スカイハイツB棟」部分は4階建の構造となっている。

■ 敷地権の目的である土地(土地の符号1(敷地権の割合30604090分の81630))について

- 1 「マーブル津田沼スカイハイツ」を構成する集合住宅(現況のA棟及びB棟)並びに附属施設等の敷地として利用されている。なお、南東方には「マーブル津田沼スカイハイツC棟」が存在している。
- 2 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 南東側市道と対象土地との間に高低差があるため、建物建築の際にがけ条例の適用を受ける。
 - (2) 対象土地と南東方に存在する「マーブル津田沼スカイハイツC棟」の敷地との間には市道が介在しており、当該市道上には橋梁が築造されているが、当該橋梁の使用権原について不確実性がある。
 - (3) 対象土地の全域が高潮浸水想定区域に指定されており、南東部分が洪水・内水浸水想定区域に指定されている。また、南東側市道で冠水の履歴がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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
■ 管理人	1 このフロントオフィスはマーブル津田沼スカイハイハイツA棟B棟共通の管理事務所になっています。A棟は11階建て、B棟は4階建てです。南東方の川の向こう側にはC棟があります。 2 4階部分の部屋番号はA棟とB棟で通し番号になっており、A棟の4階部分は427号までであり、B棟の4階部分は428号から始まるので、A棟とB棟で部屋番号が重複していることはありません。444号はB棟にあります。 (以上、令和6年12月12日物件所在地で面談)
■ A (占有者)	ここには約2年前の令和4年の8月か9月ころから住んでいます。賃貸借契約をしていて、債務者兼所有者が貸主になっています。賃貸管理会社等は間に入っていません。 (以上、令和6年12月12日物件所在地で面談) 1 債務者兼所有者は私の前職の先輩だった人です。本建物にはもともと債務者兼所有者が住んでいましたが、仕事で独立する際にここから転居することになったので、その頃に私が借りて住むことになりました。このような経緯であるため、賃貸借契約書は作りませんでした。 2 立入調査については年明けにしてください。 (以上、令和6年12月24日電話で聴取) 1 本建物には私が家族とともに住んでおり、室内で小型犬を1匹飼っています。 2 賃貸借契約書は作っていませんが、債務者兼所有者との話し合いで、毎月家賃を支払ってきました。期間は決めていません。当月分の家賃を当月末までに支払うことになっていたのですが、入居してから令和6年11月分まで支払っています。今回、競売ということになり、債務者兼所有者とは連絡がつかないので、令和6年12月分の家賃は支払っていません。まだ引越業者は決まっていますが、来月2月5日に引っ越す予定です。 3 入居時には、2022年(令和4年)9月24日に18万円を債務者兼所有者宛に振り込んで支払っています。最初なのでこの金額を振り込みましたが、敷金というわけではありません。最初の2～3か月は家賃が13万円でしたが、その後、10万円でもいいということになったので、現在の家賃は10万円です。支払いは全てインターネットバンキングを利用しているため、私の携帯電話の画面上でしかお見せできませんが確認して下さい(携帯電話の画面の提示を受け、一部について、債務者兼所有者宛の振り込みの表示を確認した。) 4 駐車場使用料の滞納があるということですが、私は自動車を所有していないので、駐車場は使用していません。債務者兼所有者が本建物に居住していた時に駐車場を使用していたのだと思います。上下水道料金については、入居時に債務者兼所有者が負担するという話になっており、私は電気代及とガス代を負担するという事になっていました。しかし、債務者兼所有者が支払っていないためか、最近では私に請求が来るようになったので、支払いをしています。(6枚目に続く)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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
■ A (占有者)	(5枚目の続き) 5 室内はリノベーションされた状態で、入居時からそのままです。トイレのウォシュレットに不具合があるので、電源を抜いてあります。その他に住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、地震や台風による被害もありませんでした。 6 騒音トラブルはありませんし、このマンション内での事件や事故についての話も聞いたことはありません。 (以上、令和7年1月17日物件所在地で面談)

(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)

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12月12日 (木) 13:05 - 13:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人と面談 [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12月13日 (金)	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) (「あて所に尋ねあたりません」として返送される。) 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12月26日、FAXで回答あり。)
令和6年12月24日 (火) 17:00 - 17:05	当庁執行官室 (電話)	[A]に電話し、立入調査日時調整
令和6年12月26日 (木)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理規約の追加提出をFAXで依頼 (令和6年12月27日、FAXで追加提出あり。)
令和7年1月17日 (金) 15:30 - 16:00	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]と面談
令和7年1月20日 (月)	当庁執行官室	管理会社より、違約金としての弁護士費用についての追加資料をFAXで受領
令和7年1月21日 (火) 13:00 - 13:25	習志野市役所	[A]の住民票写しの交付を請求
(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
(7 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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、土地の位置や形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (taihokutaiheiyowoki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
袖ヶ浦1丁目

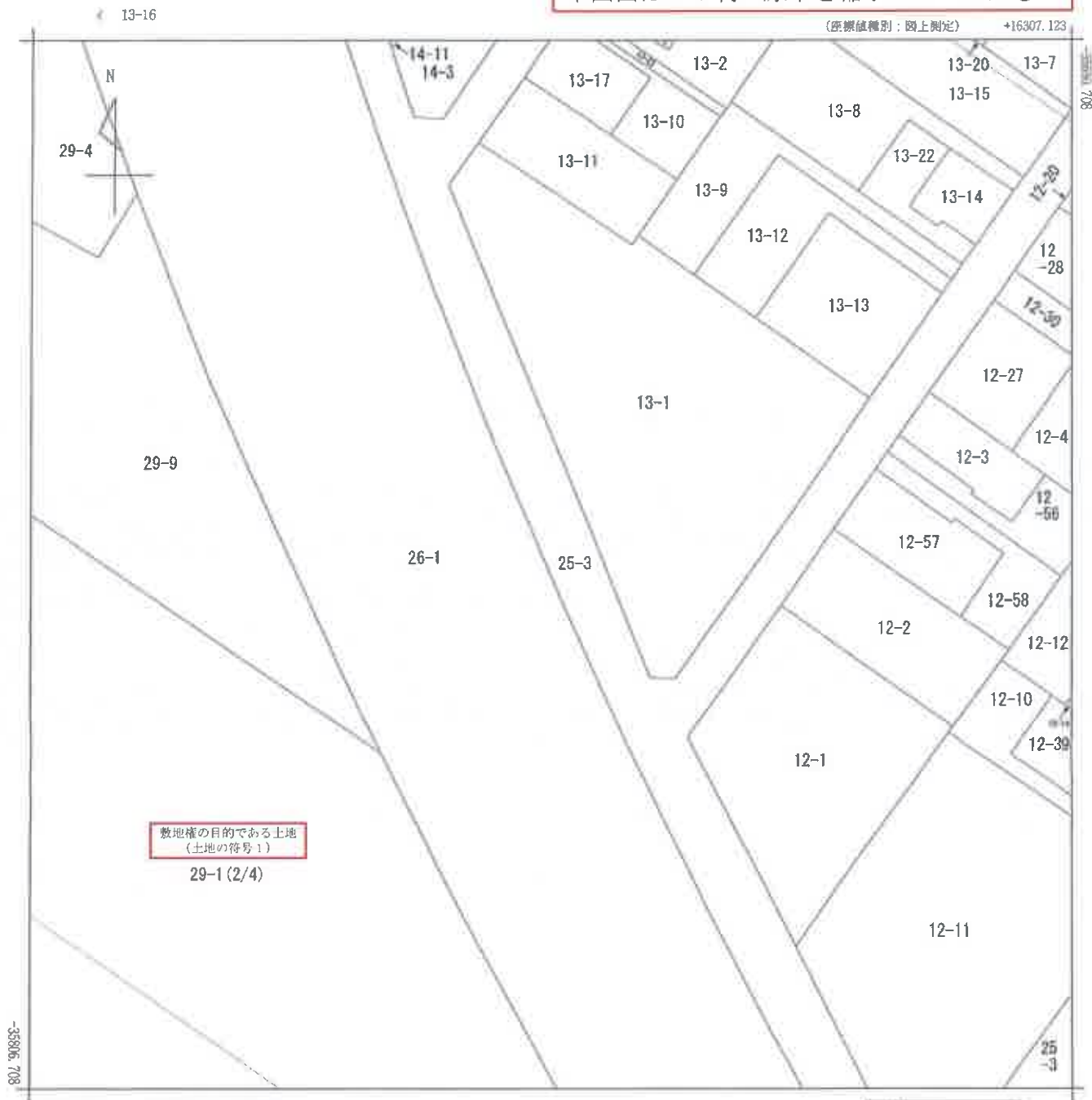
請求部	所在地	習志野市袖ヶ浦一丁目				地番	29番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日（原図）			補記事項		

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6年10月23日
東京法務局

地図整理番号：M79668
(1/4) 登記官

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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
袖ヶ浦1丁目

請求部	所在	習志野市袖ヶ浦一丁目				地番	29番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				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。
(千葉地方方法務局管轄)

令和6年10月23日
東京法務局

地図整理番号: M79668
(2/4)

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

(座標値種別：図上測定) +16182.123

-35806.708



敷地権の目的である土地
(土地の符号1)
29-1(3/4)

27-1

-35832.708

+16057.123 (座標値種別：図上測定)

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	習志野市袖ヶ浦一丁目				地番	29番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			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6年10月23日
東京法務局

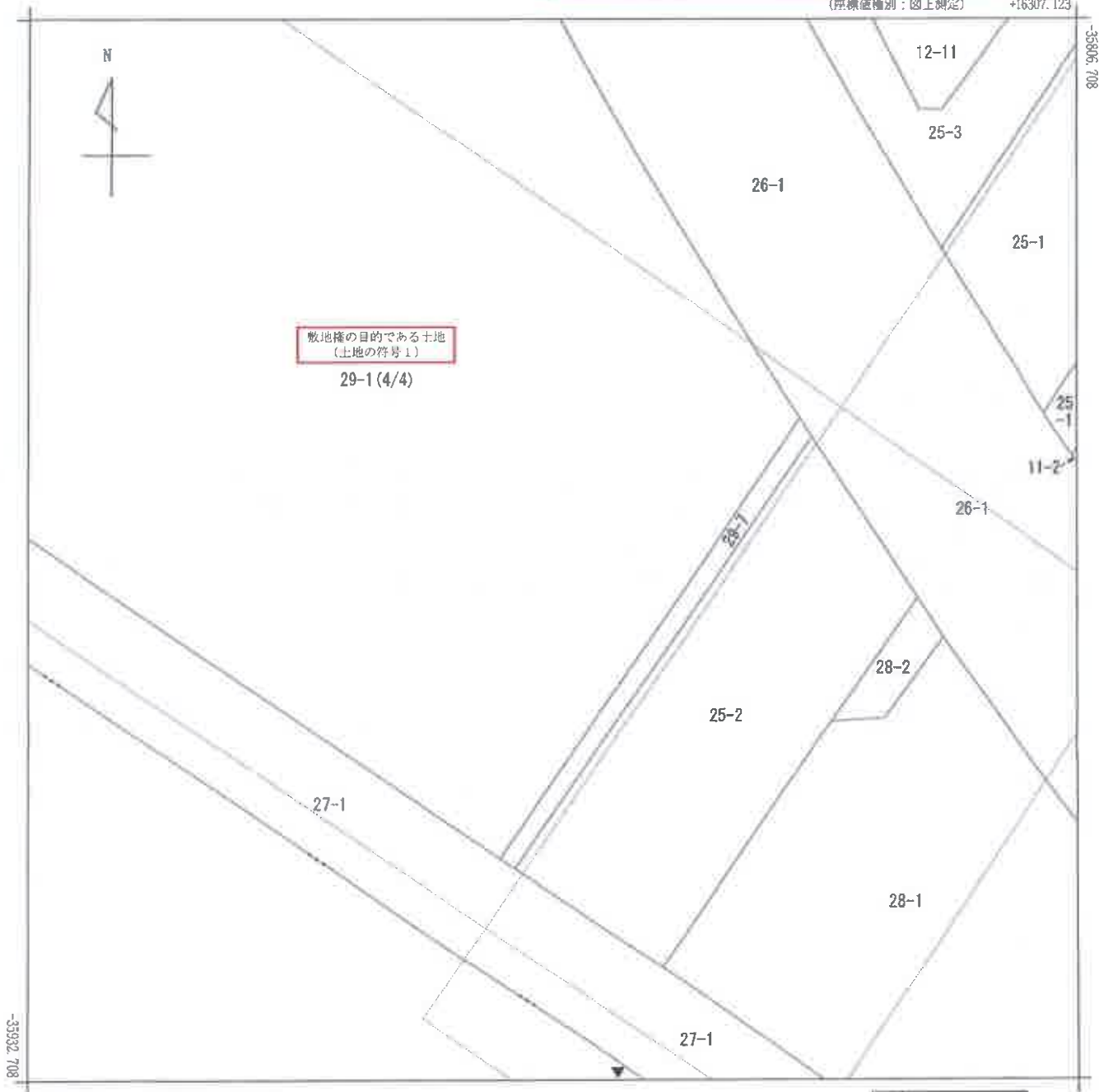
地図整理番号：M79668
(3/4)

登記官



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

(座標値種別：図上測定) +16307.123



+16182.123 (座標値種別：図上測定)
(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
袖ヶ浦1丁目

請求部	所在	習志野市袖ヶ浦一丁目				地番	29番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				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6年10月23日
東京法務局

地図整理番号：M79668
(4/4) 登記官

登記年月日：昭和56年7月8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。

(千葉県地方法務局 登録)

令和6年10月23日

東京法務局

登記簿

(12 枚目)

所在図

地積測量図

56.2.8

前29-1

地番 28-9 至 29-11

土地の所在 習志野市神ノ瀬ノ丁目

(全図)



29-4

26-1

B 29-9

30-1

A 29-1

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

C 29-10

D 29-11

26-1

A 29-1

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

25-2

29-7

27

A' A'

27

作製者

(昭和56年5月29日作製)

申

(東京土地家屋調査士金用紙)

1/1000

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

昭和五十六年七月八日 登記

地図整理番号 N79669

(1/3)

登記年月日：昭和56年7月8日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

(千葉県地方事務局 電話)

令和6年10月23日

東京支務局

登記官

(13 枚目)

119752

前129-1

地番

29-9-1

土地の所在 習志野市袖ヶ浦1丁目

地積測量図

56.78

1/2



求積表

B 29-9

1	59.400 x 20.735 =	1231.659000
2	5.957 x 4.379 =	26.085703
3	17.641 x 3.847 =	67.864927
4	72.751 x 10.384 =	755.446384
5	83.250 x 10.045 =	836.246250
6	95.058 x 8.603 =	817.783974
7	107.045 x 7.046 =	754.239070
計		4489.325308
1/2		2244.662654
面積		2244.66 m ²

26-1

29-4

B 29-9

A 29-1

牧地確保の目的である土地
(土地の符号1)

境界杭の種別	
コンクリート杭	

30-1

作製者

(昭和56年 5月29日作成)

申請

(東京土地家屋調査士会館)

500

昭和五十六年七月八日 登記

地図整理番号：M79669

(2/3)

登記年月日：昭和56年7月8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。

(千葉県地方技術局(管轄))

昭和56年10月23日

東京法務局

登記官

(14 枚目)

119753

1枚目と同様

地番	29-10 29-11
土地の所在	習志野市袖ヶ浦1丁目

地積測量図 56.7.8

3/2

求 積 表

C 29-10			
1	22.570 x	1.789 =	40.377730
2	6.132 x	1.495 =	9.167340
計			49.545070
1/2			24.772535
面積			24.77 m ²

D 29-11			
1	12.828 x	0.999 =	12.815172
2	4.248 x	0.970 =	4.120560
3	34.414 x	0.996 =	34.276344
4	34.414 x	0.941 =	32.393574
5	3.018 x	1.998 =	6.029964
計			89.625614
1/2			44.812807
面積			44.81 m ²

A 29-1			
20486.71 -	2244.682654		
-	24.772535		
-	44.812807 =	18172.462004	
面積		18172.46 m ²	

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)
(残地)

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

A29-1

D29-11

30-1

27



境界杭の種類	
③	コンクリート杭

作製者

(昭和56年 5月29日作成)

中記

(東京土地家)

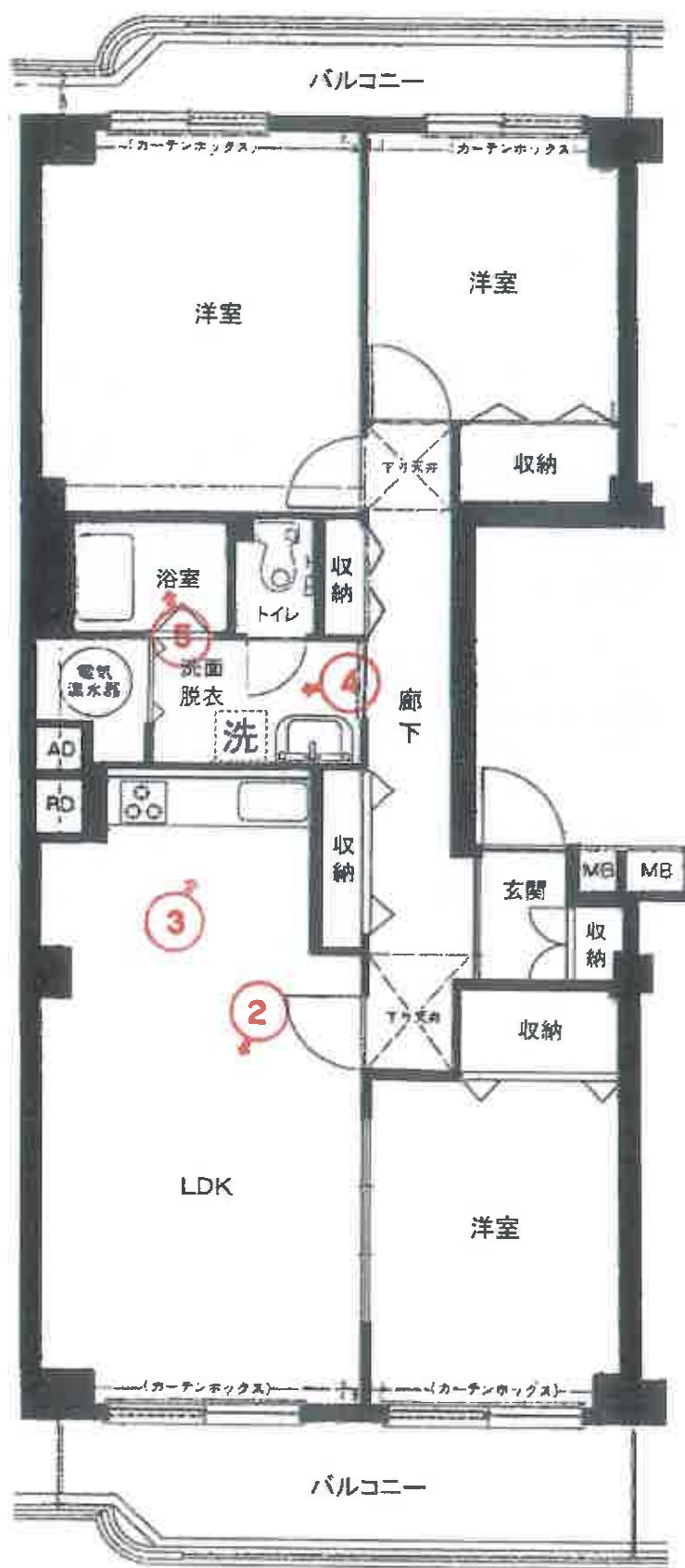
1/500

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

地図整理番号：179569

(3/3)

間取略図
評価人作成



分譲時パンフレットを基に作成

(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 ④



浴室 ⑤



令和6年（ケ）第 419 号

令和7年1月17日 現地調査

令和7年1月30日 評価

第 2024-113 号 発行番号

令和7年1月31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

後藤 元

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 13,170,000 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「袖ヶ浦 1－2 9－2－4 4 4」
	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 習志野市袖ヶ浦一丁目 29 番地 1

建物の名称 マーブル津田沼スカイハイツ A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 袖ヶ浦一丁目 29 番 1 の 209

建物の名称 444

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 77.22 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 習志野市袖ヶ浦一丁目 29 番 1

地 目 宅地

地 積 18172.46 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 30604090 分の 8163.0

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	京成本線「谷津」駅の南東方・約1.3km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅，戸建住宅等が混在する住宅地域	
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 の 規 制	建築基準法第22条指定区域
		第2種高度地区
		千葉県がけ条例
		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
画 地 条 件	規 模	18,172.46㎡（登記）
	形 状	ほぼ整形
	地 勢	概ね平坦
	間 口 × 奥 行	間口約100m × 奥行最長約180m
	敷 地 権 の 割 合	30,604,090分の81,630（所有権）
	接 面 道 路 と の 関 係	角地：北西及び南西側道路と概ね等高に接面 （特記事項1参照）
接 面 道 路 の 状 況	北西側（市道）	路線名（04-009号線） 幅員（約12m）
	連続性（普通）	舗装（有） 歩道（有） 側溝（有）
	南西側（市道）	路線名（04-010号線） 幅員（約6m）
	連続性（普通）	舗装（有） 歩道（有） 側溝（無）
	建築基準法上の種類	北西側： 建築基準法第42条1項1号 南西側： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	符号1	マープル津田沼スカイハイツ及び関連施設の敷地として利用されている。
	隣 地	・北西側： 市道を介して谷津干潟 ・南西側： 市道を介して千葉県立津田沼高校 ・南東側： 市道を介してマンション等 ・北東側： 公園及び国道14号線

供給処理施設	上水道あり ガスパ管あり 下水道あり
土壌汚染等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 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. 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. 対象土地は、北東側で国道（14号線）に接するが、国道と対象土地との間に防音壁があり、国道から対象土地へ直接出入りすることは出来ない。また、南東側市道（00-002号線）と対象土地の間には、習志野市が所有する幅約1mの緑地帯（地番29番7）が介在し、南東側市道は対象土地より約8m低い。以上を考慮して、対象土地は北西及び南西側道路に面する角地と記載した。 2. 南東側市道（00-002号線）と対象土地に高低差があるため、習志野市建築指導課への聴取によると建物建築の際にがけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受ける。 3. 対象土地と南東方のC棟土地の間に介在する市道（00-002号線）上に橋梁が築造されているが、習志野市道路管理課への聴取によると占用許可に関する契約が締結されていない。そのため、当該橋梁の使用権原については不確実性を有する。 4. 習志野市ハザードマップを閲覧した結果、対象土地は全域が高潮浸水想定区域に指定されており、南東部分が洪水・内水浸水想定区域に指定されている。また、対象土地の南東側市道で冠水の履歴がある。 5. 隣接地等登記簿調査

地番	登記上地目	登記上所有者	備考
30番1	公衆用道路	習志野市	北西側
29番10	公衆用道路	習志野市	北西側
29番11	公衆用道路	習志野市	北西側
27番1	堤	千葉県	南西側
29番7	宅地	習志野市	南東側
26番1	公衆用道路	独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構	北東側
29番9	公園	習志野市	北東側

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	マーブル津田沼スカイハイツ
建 物 の 用 途	居住用及び店舗 (B棟の総戸数112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 56 年 5 月 28 日 新 築 経 過 年 数 : 約 44 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 11 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11階建
仕 様	屋 根 : アスファルト防水 外 壁 : 吹付タイル そ の 他 : ー
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 : 3 基 (対象が存するB棟にエレベーターはない) 駐 車 場 : 平置及び自走式245台 (分譲時パンフレット記載) 集 会 所 等 : 管理人室 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 名称 (マーブル津田沼スカイハイツ管理組合) 管 理 方 式 : 全部委託 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: なし 修繕積立金の合計額: 134,560,576円 (令和6年11月30日現在)
特 記 事 項	1. 建築確認: 昭和54年12月28日/第27号 完了検査: 昭和56年6月1日/第27号 2. 公簿上は, 一棟の建物にA棟・B棟・管理事務所が含まれている。公簿上の建物名称は「マーブル津田沼スカイハイツA棟」となっているが, 現況は一棟の建物のうち北側の棟が「A棟」(11階建), 南側の棟が「B棟」(4階建)となっており, 対象専有部分は南側の「B棟」に存する。 3. 管理組合からの回答によれば, 本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 4. トランクルーム: あり (無償)。対象専有部分が存するB棟にはない。 5. ペット飼育: 不可 6. 規約共用部分: あり 7. 上下水道料金について, 管理組合は, 各区分所有者等が使用した上下水道料金を一旦立替払いし, その後, 当該各区分所有者等に請求している。

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	置	4 階 （444号室） ・ 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	積	77.22 m ² （登記面積） 約 81.63 m ² （壁芯面積：パンフレット記載）	
間 取 り	り	3 L D K ・ バルコニー面積 約14.84m ² (別添間取略図参照) (分譲時パンフレット記載)	
仕 様	様	天 井 ： ビニールクロス貼等 床 ： フローリング，クッションフロアシート等 内 壁 ： ビニールクロス貼等 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 ： ー	
保守管理の状態		やや優る 室内に目立った損傷はなく，経年程度の汚れである。建物内部の建具の建て付けは概ね問題がなかった。室内で犬 1 匹を飼っているが，ペットによる建物への目立った損傷も見受けられない。保守管理の状態はやや優ると思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月 額	9,800円
	修 繕 積 立 金	月 額	12,490円
	駐 車 場 使 用 料	月 額	8,000円
		計	30,290円 (令和6年11月30日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和5年3月分～令和6年11月分 計524,302円 (令和6年11月30日現在) 上記に対する遅延損害金：69,136円 遅延損害金：年18.25%	
	違 約 金 (弁護士費用)	計110,000円 (令和7年1月20日現在)	
	備 考	上記滞納額及び遅延損害金には，管理組合が立替払いを行った上下水道料を含む。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		本件債務者兼所有者より賃貸された賃借人が家族と共に居住している。	

特 記 事 項	○ 賃借人の陳述 ・ 令和4年の8月か9月頃に入居した当時、既にリフォームがされていた。その後、リフォームは行われていない。 ・ 入居して約2ヶ月後にトイレのウォシュレットが作動しなくなったため、それ以降はウォシュレットを使用しておらず、コンセントを抜いている。その他の設備機器等は、現時点で不具合はない。（設備等の動作確認は行っていない） ・ 雨漏り、水漏れ等の被害はない。 ・ 今まで隣の物音が気になるようなことはなく、生活していて近所からクレームが来たことはない。 ・ 駐車場は使用していない。 ○ 賃貸借契約の概要は以下のとおり。賃借人によれば、賃貸借契約書は作成していないとのことである。詳細については執行官の現況調査報告書を参照のこと。 貸 主： 本件債務者兼所有者 借 主： 個人A 占有開始： 令和4年8月か9月頃 契約期間： 期間の定めなし 賃 料： 100,000円／月（月末に当月分を支払い） 敷 金： なし 占有権原： 賃借権
---------	--

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
270,000	1.00	77.22	1.00	20,849,000

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(4階) (±0%) 個別格差率1.00
(相 乗 積)

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸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 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (6.8%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
1,523,050 円 (15.2%)	745,320 円	7.0%	10,328,006円	0.8209	8,478,260円 (84.8%)	10,001,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.8\%)^3} = 0.8209$$

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 20,849,000円

収 益 価 格 10,001,000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19,800,000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
19,800,000	1.00	0.70	0.95	—	13,170,000

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 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



公図写

(座標値種別：図上測定)

+16182.123

-35880.708



29-1 (1/4)

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

+16057.123 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

袖ヶ浦
1丁目

請求部	所在	習志野市袖ヶ浦一丁目				地番	29番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日 (原図)		補事項			

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。

(千葉地方方法務局管轄)

令和6年10月23日

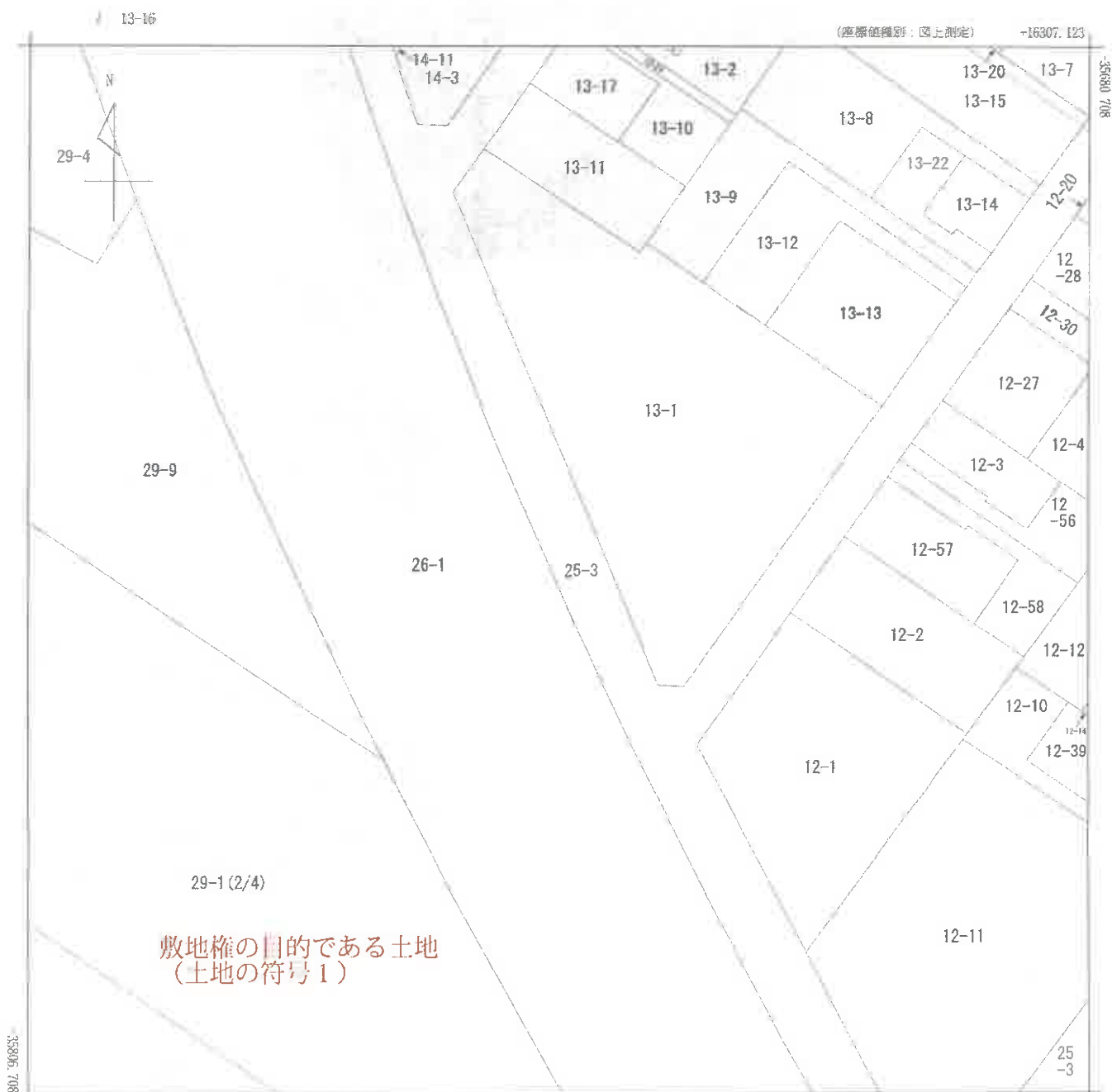
東京法務局

地図整理番号：M79668

登記官

(1/4)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです



+16182.123 (座標値種別：図上測定)
 (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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 袖ヶ浦1丁目

請求部	所在	習志野市袖ヶ浦一丁目				地番	29番1		
出力尺	1/500	精度		座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			備付年月日（原図）			補事項		

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。
 (千葉地方法律事務所)

令和6年10月23日
 東京法律事務所

地図整理番号：M79668
 (2/4)

登記官



本図面はA3判を
 A4に縮小したものです



29-1 (3/4)

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

27-1

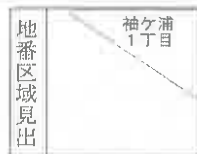
-35932.708

+16057.123

(座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした、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示した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (ouhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	習志野市袖ヶ浦一丁目					地番	29番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）			種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				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6年10月23日

東京法務局

地図整理番号：M79668

登記官

(3/4)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです



29-1 (4/4)

敷地権の目的である土地
(土地の符号 1)

12-11

25-3

26-1

25-1

25-1

11-2

26-1

28-2

25-2

27-1

28-1

27-1

35932 708

+16182.123 (座標値種別: 図上測定)

(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略略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

袖ヶ浦 1 丁目

請 求 部 分	所 在	習志野市袖ヶ浦一丁目				地 番	29番1			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月				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。

(千葉地方方法務局管轄)

令和6年10月23日
東京法務局地図整理番号: M79668
(4/4)

登記官

本図面は A 3 判を
A 4 に縮小したものです

登記年月日：昭和56年7月8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。

(土地登記簿記載)

令和6年10月23日

東京法務局

登記簿

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

作製者

(昭和56年5月29日作製)

中

東京土地測量所直士会用紙

1000

119751

所在地

地積測量図

56.28

前29-1

地番	29-9
土地の所在	習志野市袖ヶ浜1丁目

(全図)



29-4

26-1

B 29-9

A

A

30-1

A 29-1

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

26-1

A 29-1

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

C 29-10

D 29-11

25-2

29-7

27

27

A'

A'

119752

地積測量図 56.28

地番 29-1
土地の所在 習志野市袖ヶ浜1丁目

1/2



求積表

B 29-9

1	59.400 x 20.735 =	1231.659000
2	5.957 x 4.379 =	26.085703
3	17.641 x 3.847 =	67.864927
4	72.751 x 10.384 =	755.446384
5	83.250 x 10.045 =	836.246250
6	95.058 x 8.603 =	817.783974
7	107.045 x 7.046 =	754.239070

計	4489.325308
1/2	2244.662654
面積	2244.66 m ²

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

A 29-1

B 29-9

測量・境界線の種類	⑤
⑤	コンクリート杭

作製者

申請

(昭和56年5月29日作成)

500

昭和五十六年七月八日 登記

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。

(千葉県地方法務局管轄)

令和6年10月23日

東京法務局

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記官

119753

1枚目と同様

地積測量図

167.8

地番	29-10
土地の所在	習志野市袖ヶ浦1丁目

求積表

C 29-10			
1	22.570 x 1.789 =	40.377730	
2	6.132 x 1.495 =	9.167340	
		49.545070	
1/2		24.772535	
面積		24.77 m ²	

D 29-11			
1	12.828 x 0.999 =	12.815172	
2	4.248 x 0.970 =	4.120560	
3	34.414 x 0.996 =	34.276344	
4	34.414 x 0.941 =	32.383574	
5	3.018 x 1.998 =	6.029864	
		89.625614	
1/2		44.812807	
面積		44.81 m ²	

A 29-1			
	20486.71 - 2244.662654		
	- 24.772535		
	- 44.812807 =	18172.462004	
面積		18172.46 m ²	

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

A 29-1

D 29-11

30-1

27

境界	境界杭の種類
コンクリート杭	

作製者

昭和56年 5月29日作成

中

500

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

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。
(千葉県地方振興局登録)
令和5年10月23日 東京測量局

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。
千葉地方方法務局 登記部
令和6年10月23日 東京法務局

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記簿

69072

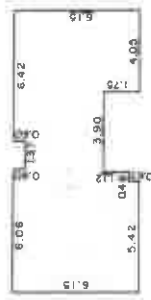
各階平面図

建物図面
各階平面図 57.7.28

家屋番号
袖ヶ浦1丁目 209

建物の所在
習志野市袖ヶ浦1丁目29番地1

物件1の建物



面積計算

6.42	x	0.60	=	3.8520
6.06	x	0.60	=	3.6360
13.85	x	3.80	=	52.6300
4.05	x	1.75	=	7.0875
5.90	x	1.12	=	6.6080
5.42	x	0.63	=	3.4146

77.2281

物件1の建物

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

29-1

建物番号 444
建物の存する部分 4階

(長瀬村)

作製者

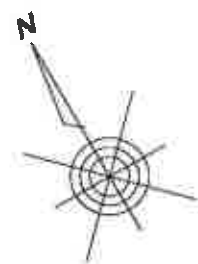
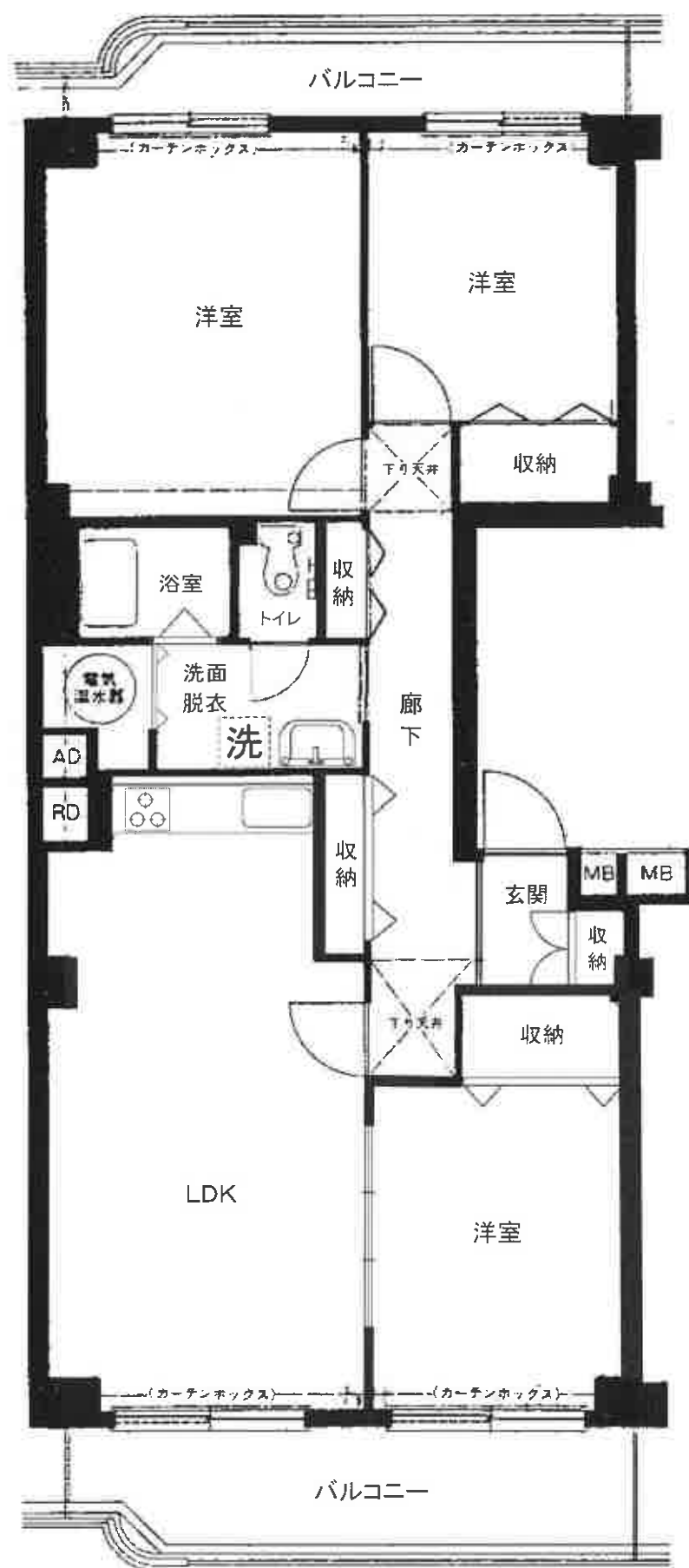
57年7月1日(制作)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成