

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 2 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 14 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	15,530,000 12,424,000		3,106,000	78,120	18,516
					</



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市市場三丁目 2 3 0 9 番地 4

建物の名称 プレステージ船橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 市場三丁目 2 3 0 9 番 4 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

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 5 6 . 2 1 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 船橋市市場三丁目 2 3 0 9 番 4

地 目 宅地

地 積 9 1 4 . 2 0 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 2 6 6 3 8 6 分の 6 0 1 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 28 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 日興産業株式会社

期 限 令和 7 年 12 月 5 日まで

賃 料 月額 11 万 2,000 円

敷 金 22 万 4,000 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 船橋市市場三丁目2309番地4

建物の名称 プレステージ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市場三丁目2309番4の402

建物の名称 402

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 56.21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 船橋市市場三丁目2309番4

地 目 宅地

地 積 914.20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 266386分の6011



令和6年（ケ）第412号
令和6年12月2日受理
令和7年1月14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 船橋市市場三丁目2309番地4

建物の名称 プレステージ船橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 市場三丁目2309番4の402

建物の名称 402

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 56.21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 船橋市市場三丁目2309番4

地 目 宅地

地 積 914.20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 266386分の6011



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市市場3-14-6-402	
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 10,800円 修繕積立金 17,280円 合 計 28,080円	令和6年12月10日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社 関東支店	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
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 (符号1) ☐ 地積測量図のとおり (符号) ☐ 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	「その他の事項」記載のとおり	
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

(2 枚目)

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 ■その他 (日興産業㈱)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■占有者の担当者／■居住者A)の陳述／ ■提示文書(建物賃貸借契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成25年12月6日	
最初の	契約日	平成25年11月20日	
契約等	期間	平成25年12月6日から ■平成27年12月5日まで 2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	期間	令和 5年12月 6日から ■令和 7年12月5日まで 2年間 □期間の定めなし	
契約等	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 112,000円 (毎月末日 限り 翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金 224,000円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		日興産業㈱は社宅として使用しており、同社従業員Aが家族と居住している(Aは月額賃料112,000円を給与天引きにて負担)。敷金、礼金及び更新料は日興産業㈱が負担している。	
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	
・債務者兼所有者、日興産業㈱担当者及び居住者Aによると、家賃滞納無し。 ・建物賃貸借契約書では、自動更新だが、更新契約書を取り交わしている。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 物件1（建物（402号））について
 - 1 居住者Aが家族で居住している。
 - 2 経年相応の損耗が見られる。

- 敷地権の目的である土地（符号1）について
 - 1 本建物を含む共同住宅の敷地として共同利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
■ 居住者A	1 平成25年から私が勤務する日興産業㈱が本建物を賃借しており、社宅として私が家族と居住し続けている。 2 家賃の滞納はない。 (以上、令和6年12月10日に当庁執行官室にて電話聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本建物を日興産業㈱に賃貸している。 2 以前は賃貸管理会社が間に入っていたが、賃貸管理会社が手を引いたので、現在は私と日興産業㈱に対して直接、賃貸している。 3 家賃の滞納はない。 (以上、令和6年12月10日に当庁執行官室にて電話聴取)
■ 管理会社担当者	1 管理費は月額10,800円、修繕積立金は月額17,280円である。管理費及び修繕積立金の滞納はない。 2 駐車場はあるが全戸分は無く、応募者の中から抽選で割り当てている。またトランクルームは無い。 3 上記以外の事項について、回答義務が無いことから回答はしない。 (以上、令和6年12月10日当庁執行官室で電話聴取)
■ 居住者A	1 私が月額賃料112,000円を給与天引きにて負担している。敷金、礼金及び更新料は勤務会社が負担している。また、入居時から賃料の変更はない。 2 雨漏りや排水の詰まり等はない。 3 給湯器は10年以上経過しているため定期点検を促すアラームが鳴動する。 4 室内でペットは飼育していない。 (以上、令和6年12月18日に物件所在地にて聴取)
■ 日興産業㈱担当者	1 本建物は社宅として借り上げており、従業員Aが居住している。 2 居住者Aが月額賃料11.2万円を給与天引きにて負担しており、敷金、礼金及び更新料を負担し、賃料等は当社から債務者兼所有者に支払っている。 (以上、令和6年12月20日に当庁執行官室にて電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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3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 (FAXで回答あり。)
令和6年12月3日 (火)	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 (応答あり。)
令和6年12月9日 (月) 12:45 - 13:00	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文書を投函 (居住者Aから応答あり。)
令和6年12月10日 (火) 13:30 - 13:45	当庁執行官室	居住者Aから、使用状況等について電話聴取
令和6年12月10日 (火) 13:55 - 14:05	当庁執行官室	債務者兼所有者から、使用状況等について電話聴取
令和6年12月10日 (火) 15:05 - 15:15	当庁執行官室	管理会社担当者から、管理費・修繕積立金等について電話聴取
令和6年12月18日 (水) 14:50 - 15:45	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 居住者Aが立会、同人から占有状況等を聴取
(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		

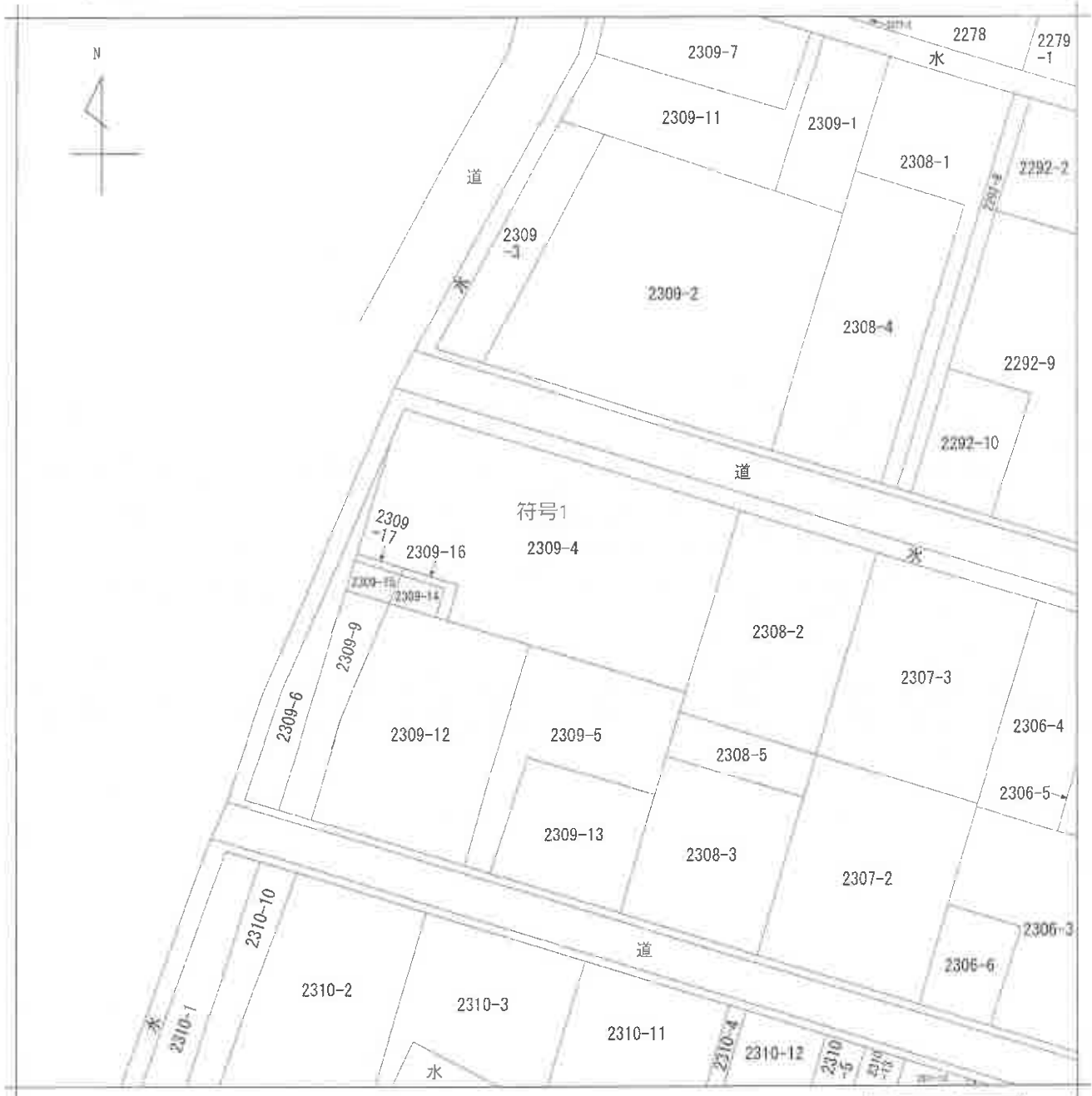
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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20日 (金) 16:05 - 16:15	当庁執行官室	日興産業㈱担当者から、使用状況等について電話聴取
令和6年12月27日 (金) 9:50 - 10:00	千葉地方法務局 船橋支局	日興産業㈱の履歴事項全部事項証明書等の交付を請求したが、登記中のため交付が受けられなかった。
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。 ☐ 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	船橋市市場三丁目				地番	2309番4			
出力縮尺	1/500	精度	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9月30日
千葉地方法務局船橋支局

請求番号：17-2
(1/1)

登記官

(8枚目)



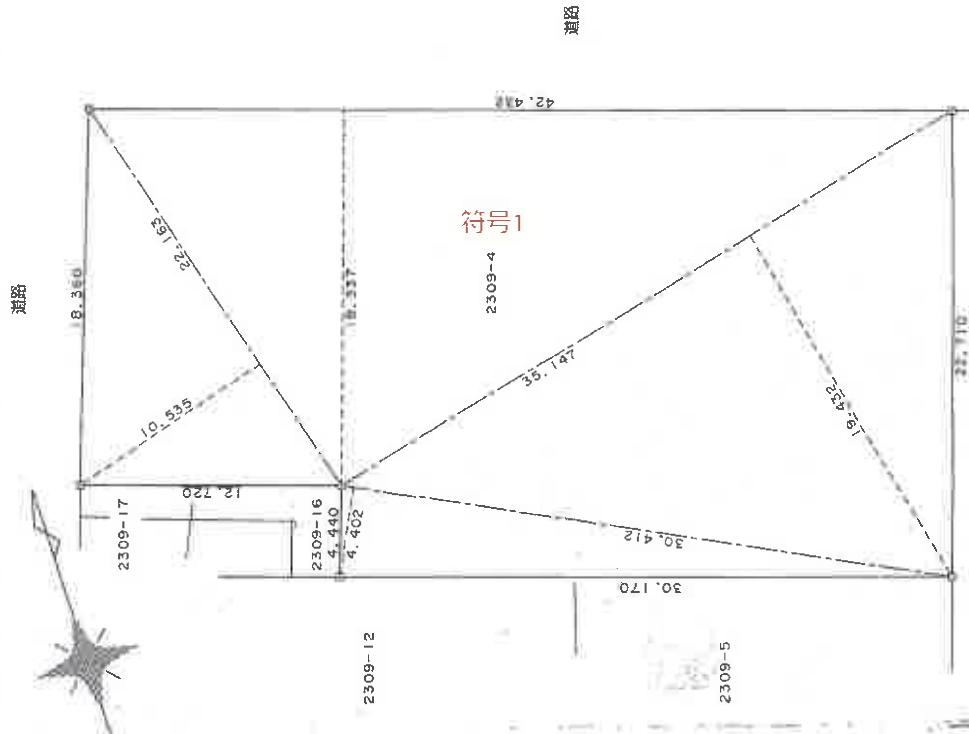
登記年月日：平成8年3月4日

435387

地積測量図

地番	2309-4
土地の所在	船橋市市場3丁目

平成八年三月四日



三斜交換表

地番	2309-4	NO.	面積	高さ	延面積
		36.147	19.432	682.976504	
		30.412	4.402	133.873624	
		42.432	18.337	778.075984	
		22.163	10.535	233.487205	
			面積	1826.412917	
			延面積	914.20	㎡

↑
符号1

凡例	
□	コンクリート杭
■	金属杭
○	鉄釘
△	銅釘
◇	石杭

縮尺	1/250
申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]

これは図面に記載されている内容を証明した量面である。

令和6年9月30日 千葉県地方務局船橋支局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記簿

請求番号：17-3

登記年月日：平成8年3月15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。
令和6年9月30日 千葉県地方税局 船橋支局

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記官

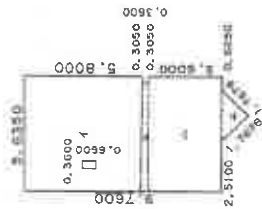
12718 各階平面図

家屋番号	市場三丁目 2309-4-402
建物の所在	船橋市市場三丁目2309番地4

建物図面
各階平面図
図1枚目と同様

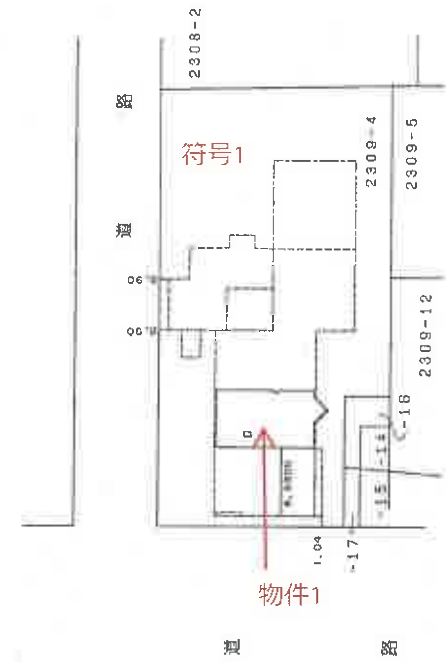
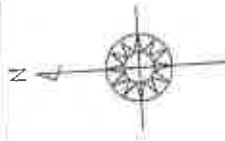
※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(田形通12)



求積表

1	5.8000	X	5.6350	=	32.68300000
2	0.3600	X	5.3300	=	1.91880000
3	3.6000	X	5.6350	=	20.28600000
4	1.2500	X	2.5000	X 1/2 =	1.56250000
5	0.5600	X	0.3600	=	-0.23760000
合計					56.21270000
床面積					56.21 m ²



建物の存する部分4階

建物番号 402

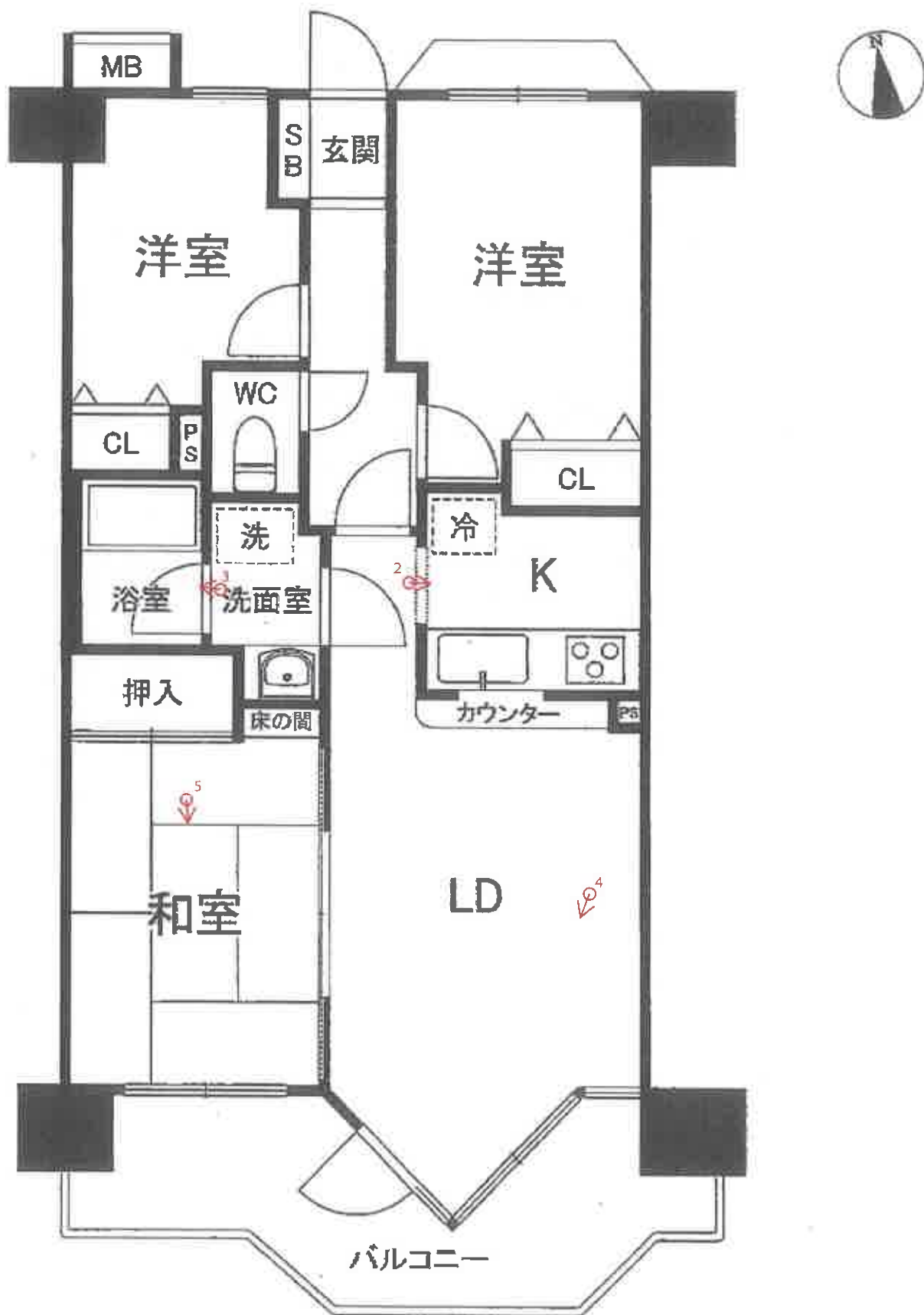
(尺貫法)

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500



※ ←○ 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



令和6年（ケ）第412号

令和6年12月18日 現地調査

令和7年 1月 8日 評 価

第 7 - 2 号 発行番号

令和7年 1月10日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 15,530,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却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：「3-14-6-402」
番 号	特 記 事 項		

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 船橋市市場三丁目2309番地4

建物の名称 プレステージ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市場三丁目2309番4の402

建物の名称 402

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 56.21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 船橋市市場三丁目2309番4

地 目 宅地

地 積 914.20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 266386分の6011

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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「船橋駅」の ^{北東} 南方道路距離約1,100m（徒歩約14分）。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の周囲は中高層店舗付マンション、低層店舗、小規模事務所ビル、中低層共同住宅等が混在する地域。道路は幅員約18m舗装市道が標準で地勢はほぼ平坦。主な生活利便施設への接近性は、船橋市船橋駅前総合窓口センターまで道路距離約1,200m・市立市場小学校まで同約340m・最寄り日用品店舗に近接。西側が船橋市中央卸売市場に対面。	
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 商業地域・第一種住居地域 80%・60%（指定） 400%・200%（指定） 商業地域が準防火地域・第一種住居地域が無指定（22条区域） 商業地域が駐車場整備地区・第一種住居地域が第2種高度地区（31m）・日影規制4～2.5h/4m
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	914.20㎡ 南西部が欠けたほぼ整形 西間口約22.5m×奥行約42m 266,386分の6,011 角地
接 面 道 路 の 状 況	西側市道（00-033号線），幅員（約18m），連続性（良好），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（無） 北側市道（20-004号線），幅員（約8m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（無）	
	建築基準法上の種類	いずれも第42条1項1号該当
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物の区分所有者らが区分所有建物の敷地等として使用し占有している。	

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	・ 土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法及び船橋市環境保全条例（水質）に基づく特定事業場、下水道法に基づく特定事業場の届出はない。現況は共同住宅敷地であり、土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・ 同じく地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められず、地下埋設物の存する可能性は低いと推定される。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	1. 船橋市ハザードマップに浸水想定情報（海老川洪水・内水・高潮）がある。 2. 西側市道は都市計画道路3・4・25号線で当該地付近は拡幅済み。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレステージ船橋
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数43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8年2月20日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約21年
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺11階建
仕 様	屋 根：アスファルト不燃シングル葺等 外 壁：磁器質タイル貼・一部吹付タイル等 その他：－
設 備 等	供給処理施設：上水道・都市ガス・公共下水道 エレベーター：あり（9人乗1基） 駐 車 場：敷地内にあり（機械式）・店舗用（平置）別途あり 集 会 場 等：なし オートロック：あり そ の 他：駐輪場あり
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 管理方式：委託管理 管理会社：日本住宅管理(株) 管理形態：日勤・管理人室あり
管理の状況	普通
特記事項	〈管理会社からの回答事項〉 ・負担決議された工事負担金等：回答なし ・修繕積立金合計額：回答なし ・修繕計画の有無：回答なし ・修繕計画の予定年月日：回答なし ・駐車場：有（有料・全戸分はなく抽選） ・トランクルーム：無 ・規約共用部分：有（詳細については回答なし） ・規約共用部分以外の附属施設で独立の登記があり、本件所有者が共有持分を有しているもの：回答なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階（402号室） 主要開口部の方位：南向・二面採光	
床 面 積	56.21㎡（登記面積），60.11㎡（壁芯面積）	
間 取 り	3LDK（別添間取図参照）・バルコニー南側にあり	
仕 様	天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング・畳・CFシート等 内 壁：ビニールクロス貼等 設 備：システムキッチン・浴室・洗面室・トイレ等 その他：格別なものはない	
保守管理の状態	普通。特記すべき汚損は認められず経年相応と認められる。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額 備 考	10,800円／月（令和6年12月10日現在・以下同じ） 17,280円／月 なし なし
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 居住者によるとペットは飼育しておらず、漏水・雨漏り・設備の不具合等は特段感じられないとのことであった。ただし給湯器は10年以上経過しているため定期点検を促すアラームが鳴動するとのことである。設備等の動作確認は行っていない。	

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、評価額を後記のとおり決定した。

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
495,000	0.98	56.21	0.85	23,177,000

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：①4階 -2% ②南・北二面採光 ±0%

③維持管理状況 ±0%

$$(1-0.02) \times (1\pm0.0) \times (1\pm0.0) = 0.98$$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：引受となる賃借人があることを総合的に考慮。

Ⅱ 収益価格

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、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ので、必ずしも現行の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はない)

3年間の有効 純収益現価の 合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ=キ
	4年目期末 有効純利益 イ	最 終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現価率 ※2 (5.7%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,124,906円 (16.2%)	790,540円	5.9%	12,997,014円	0.8468	11,005,871円 (83.8%)	13,131,000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

$$\frac{1}{(1 + 5.7\%)^3} = 0.8468$$

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

以上より

比準価格 23,177,000円

収益価格 13,131,000円

の両価格が試算された。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。本件においては最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着しているが、最寄り駅への接近性にはやや劣るファミリータイプのマンションであることから収益価格の相対的規範性はやや劣る。一方比準価格は市場性を反映しており、居住用中古マンション市場は堅調であることから、相対的規範性が高いと認められる。以上より、比準価格を重視のうえ収益価格を関連付けて、調整後の価格を22,500,000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
22,500,000	1.0	0.7	(1±0.0)	-224,000	15,530,000

イ 市場性修正：必要なし。

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。

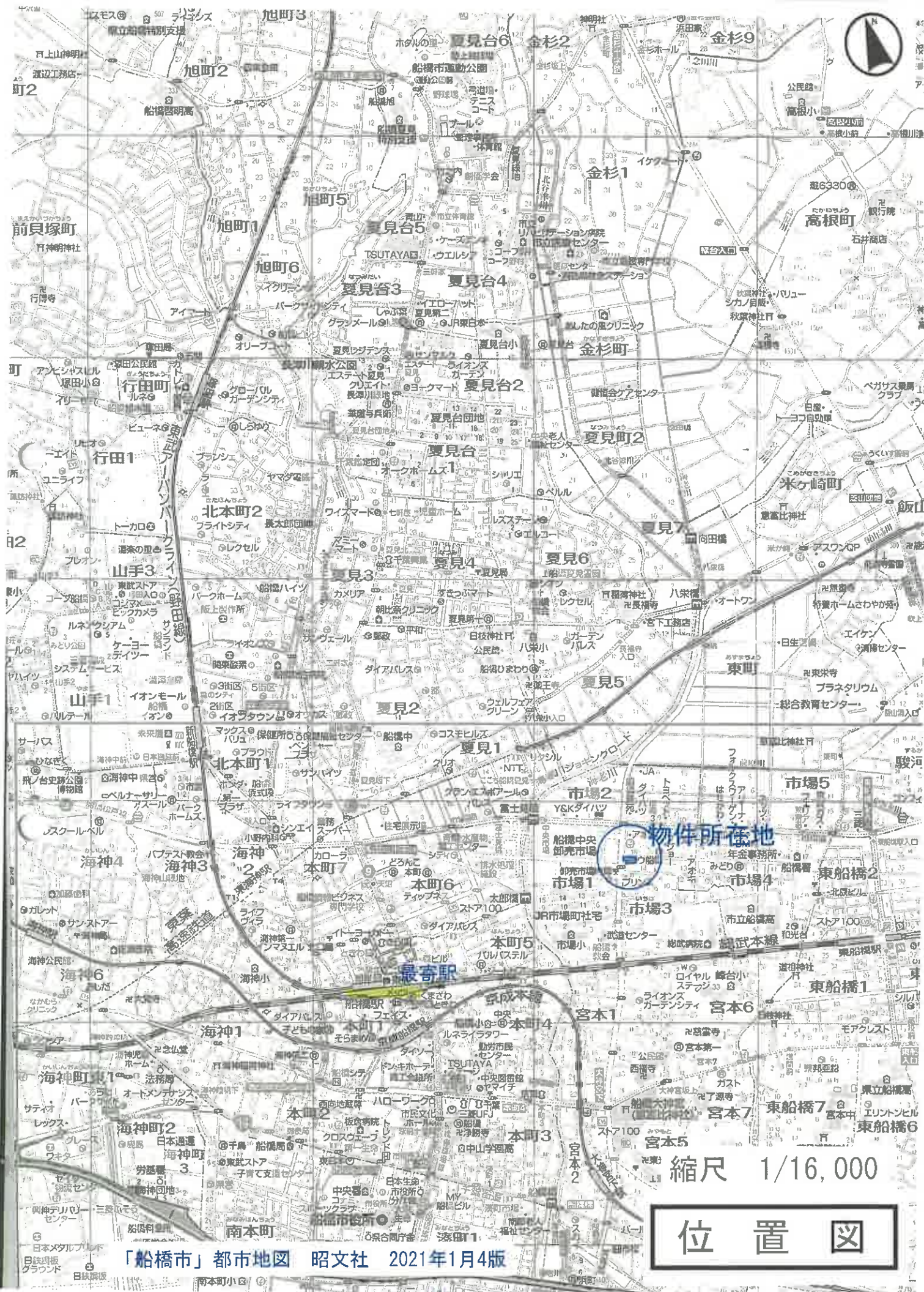
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した減価を行うが本件では必要なし。

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した。

第 6 附属資料

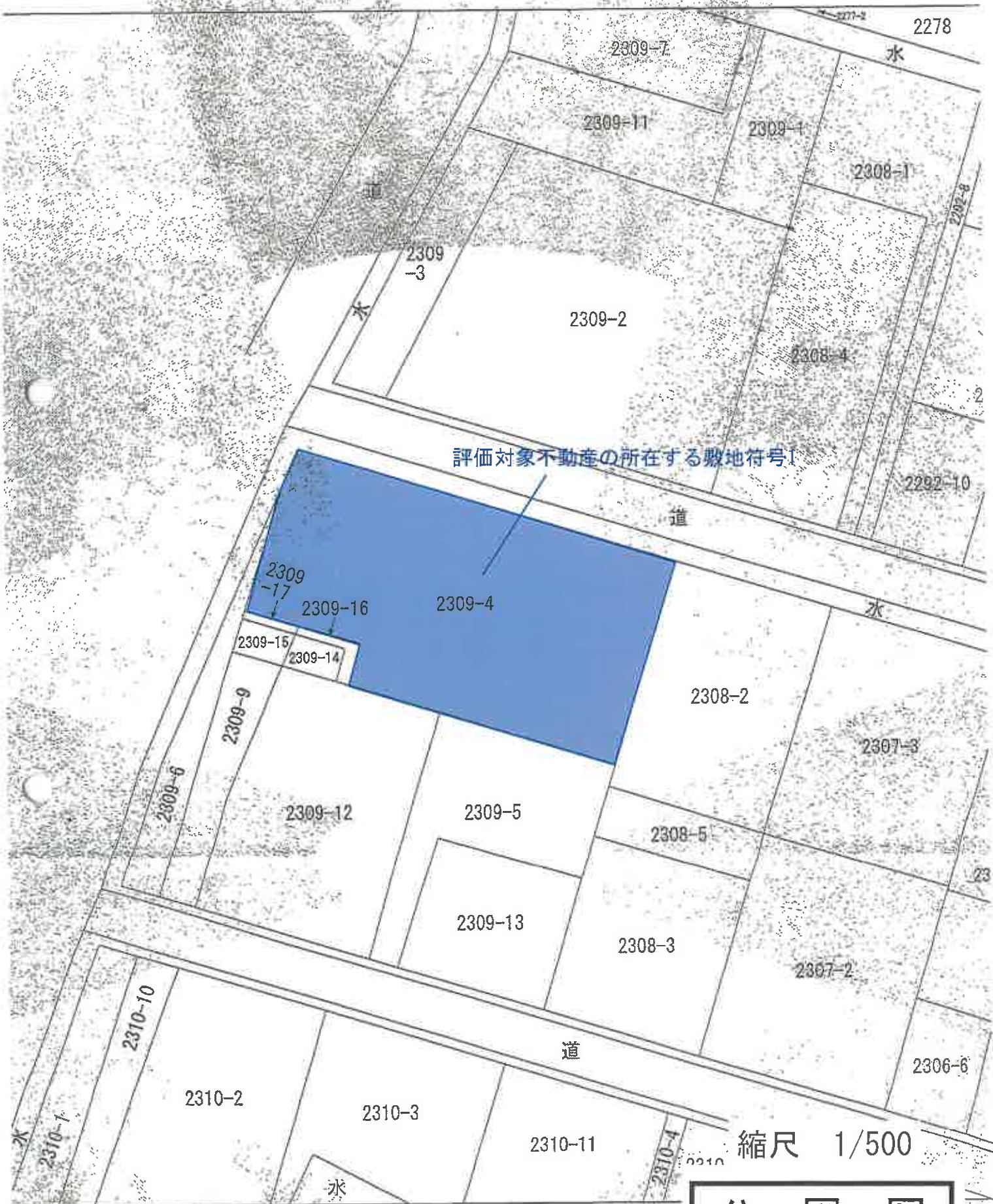
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



縮尺 1/16,000

位置図



縮尺 1/500

公 図 写

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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

435387

番 2309

土地の所在

地積算

平定 八年四月四日

(學曆生)

評価対象不動産の所在する敷地符号



2309-12

2304-1

學 讀 人

附录

200

我 國 文 學 三

地番	3308-4	面	商	宅	倉	庫	合
NO.	36, 147	19, 432	682, 976501				
	30, 412	4, 402	133, 873824				
	42, 432	18, 337	778, 075594				
	22, 183	20, 535	233, 487205				
		町庫	1928, 412917				
		町庫	914, 208495				
		町庫	914, 20				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1998年3月31日(星期一)

10

令和6年9月30日

本図はA3版をA4版に縮小

13

· 烟品如

地積測量図写

12713 各階平面図

面図 1 枚目と
階平面図

電話 03-41492

組鎮江市鎮三丁田2800石、稻粟4



	發 債 額		
1	51,8000	X	5,6350
A	0,3500	X	5,3300
1	3,6000	X	5,6350
=	1,2500	X	2,5000
	0,6600	X	0,3600
	合 計		56,21270000
	原 面 值		56,21 m

道 路



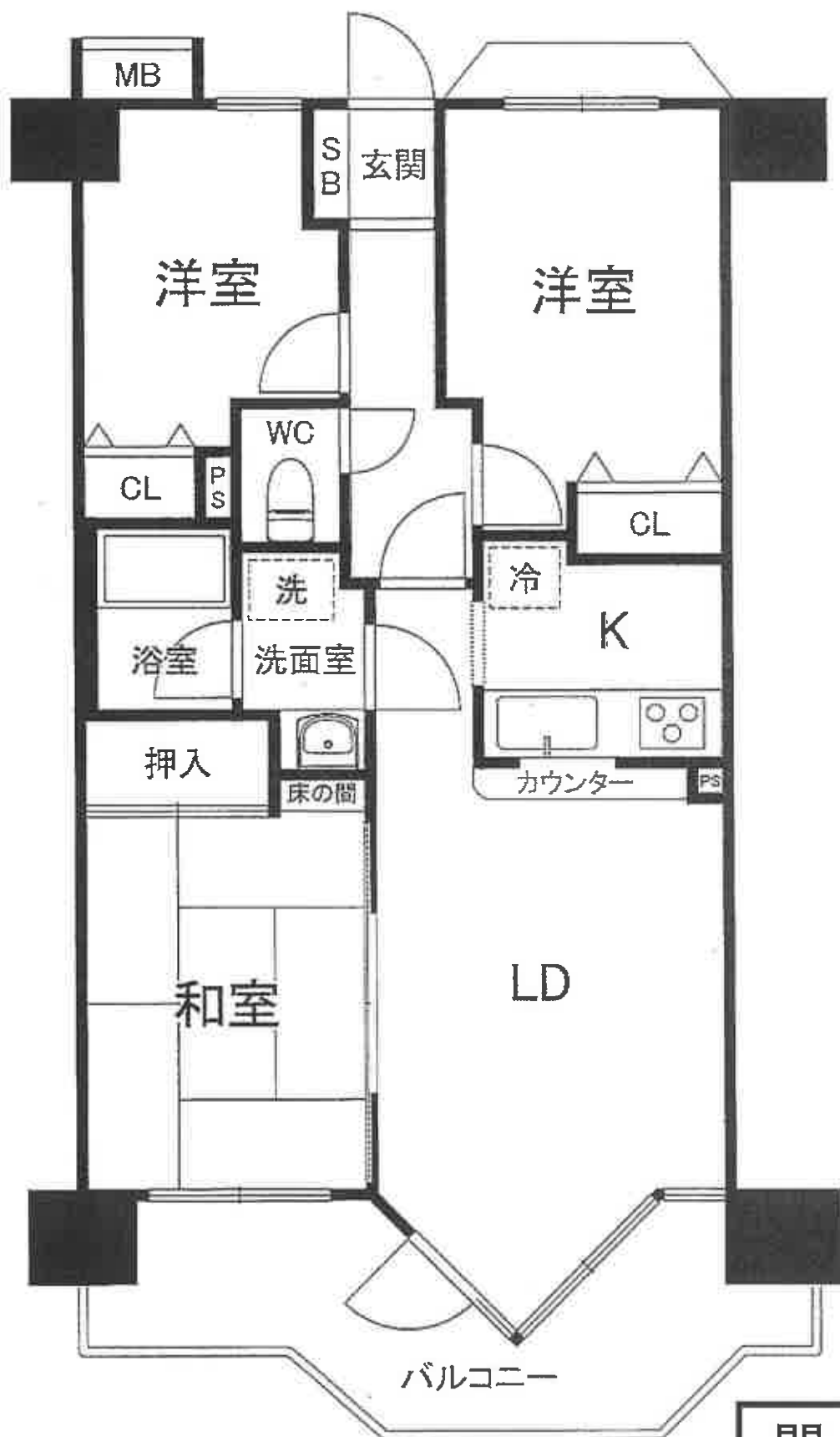
建築物のほうを部分空間

102

(送題庫)

建物図面・各階平面図写

本図はA3版をA4版に縮小



間 取 図