

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市二宮一丁目 8 3 1 番地 1
 建物の名称 ライオンズマンション船橋薬園台

(専有部分の建物の表示)

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



物件明細書

令和 7年 6月18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】

なし

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。

《 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 3 1 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション船橋薬園台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二宮一丁目 8 3 1 番 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 7 . 2 3 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 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 7 4 . 3 2 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 4 1 9 1 3 3 分の 7 1 2 7



令和7年（ケ）第 78号
令和7年 4月15日受理
令和7年 5月27日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 8 3 1 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション船橋薬園台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二宮一丁目 8 3 1 番 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 7 . 2 3 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 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 7 4 . 3 2 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 4 1 9 1 3 3 分の 7 1 2 7



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市二宮1-37-15-303	
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 種類: ☐ ある 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 14,000円 駐車料 9,000円 修繕積立金 17,460円 合 計 40,460円	令和7年5月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年8月分～令和7年5月分 計385,340円 遅延損害金については、3枚目「その他の事項」を参照されたい
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 千葉支店	
その他の事項	3枚目「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 ☒ 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	区分所有建物「ライオンズマンション船橋薬園台」及びその関連施設の敷地として使用されている	
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)

その他の事項

■ 2枚目「管理費の状況」について

管理会社担当者によれば、管理費等の滞納にかかる遅延損害金については、現時点において買受人に請求する予定はない。なお、請求する場合の利率は民事法定利率とのことである。

■ 物件1について

- 1 3DKの住宅である。
- 2 経年による汚れ、損耗・損傷が見られ、特にトイレ、浴室、台所の汚れが目立つ。
- 3 玄関ドアの開閉に支障がある。
- 4 保守管理の状態は劣る。
- 5 設備等の稼働状況は不明である。

■ その他

- 1 敷地内は約2.5mの高低差があり、登記上の1階は、建築基準法上は地下1階の扱いである。
- 2 土地の符号1は、南西側隣接地とは約0m～約2m高く接面し、北西側隣接地とは約0m～約1.5m高く接面している。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社担当者	提出した「区分所有法第7条に関する回答書」には、『買受人が承継すべき遅延損害金（なし）』と記載しましたが、「現時点において買受人に請求する予定はない。」と訂正します。なお、請求する場合の利率は民事法定利率です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本建物を含む一棟の建物の1階集合郵便受け及び本建物玄関には、占有者を示す表示はない。
- 2 本建物内に存した郵便等によれば、ライフライン（電気・ガス・水道）の需給契約名義は債務者兼所有者であったと認められる。
- 3 立入調査時において、ライフライン（電気・ガス・水道）の供給は停止されていたが、1階集合郵便受けに郵便等は殆どなく、また、当職が4月17日及び4月28日に集合郵便受けに投函した封筒及び5月16日に加工された「お惣菜」が本建物内にあったことから居住していると思料される。
- 4 第三者の占有を徴表するものは見当たらなかった。
- 5 上記の他、現場の状況から、本建物の占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年4月17日 (木) 13:12 - 13:26	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を集合郵便受けに投函 (郵便受けの中は満杯)
令和7年4月22日 (火)	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX (5月12日回答あり)
令和7年4月28日 (月) 12:59 - 13:03	物件所在地	全戸不在のため、集合郵便受けに調査依頼協力書を投函 (郵便受けの中は減少していた。)
令和7年5月9日 (金)	当庁執行官室	立入調査予告書を郵送
令和7年5月19日 (月)	電話	管理会社担当者から遅延損害金について聴取
令和7年5月20日 (火) 11:03 - 11:35	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影

(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。

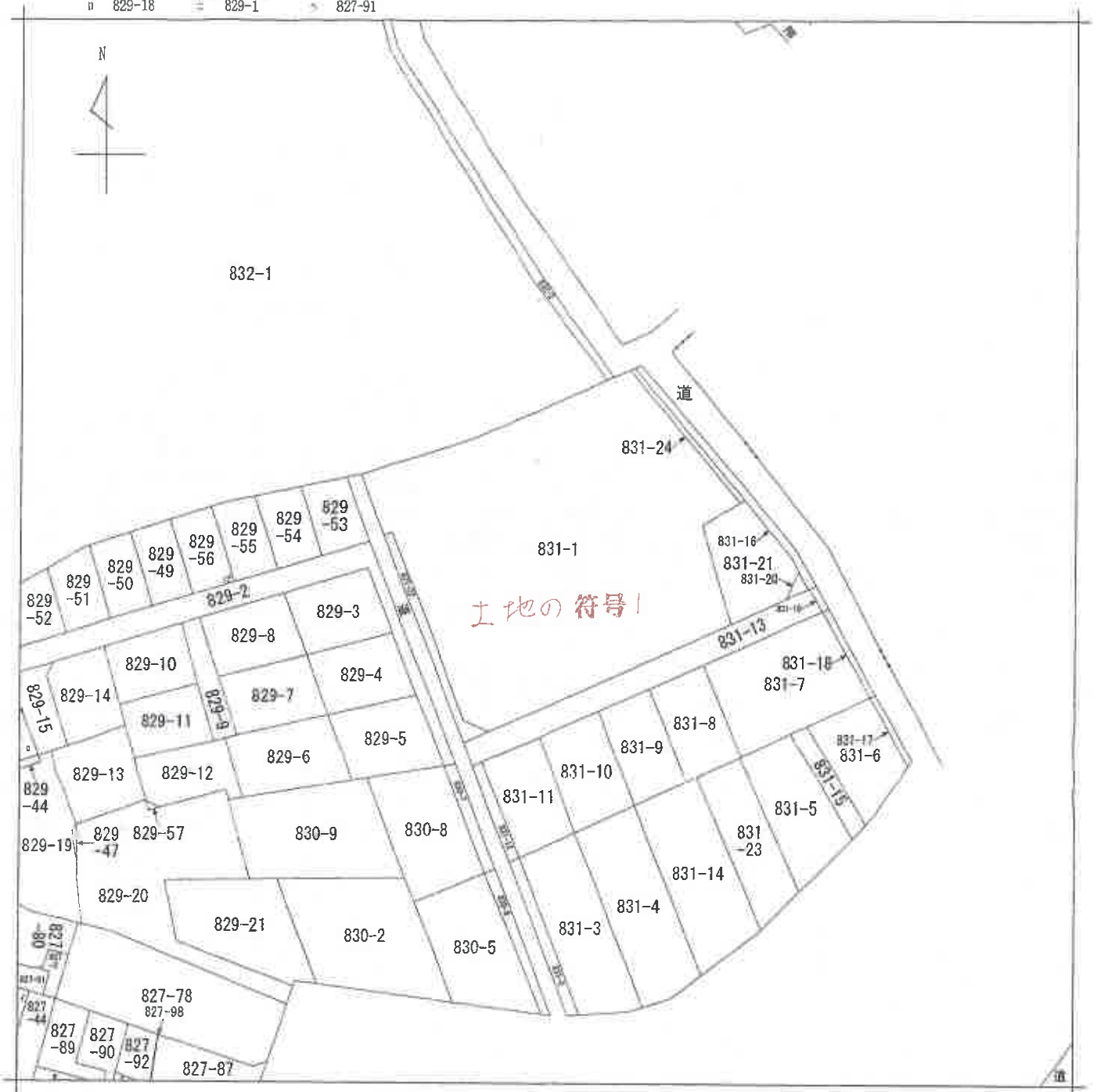
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 7 年 5 月 2 0 日
目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。
なお、解錠に備え、解錠技術者を同行した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

イ 827-48 829-35 827-4
ロ 829-18 829-1 827-91



(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	831番1			
出力縮	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					補付年月日(原図)			補事	記項	

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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年3月7日

宇都宮地方法務局

登記官

(A3判をA4判に縮小)

請求番号: 5-1
(1/1)

(7 枚目)

542222

地番 831-1, -24

地積測量図

土地の所在 船橋市二宮一丁目

三斜求積表

地番	831-24	(B)	底辺	高さ	倍	面積
NO.						
1	6.853	0.536				3.673208
2	6.686	0.516				3.449976
3	26.072	0.513				13.374936
4	26.182	0.444				11.624808
		倍面積				32.122928
		面積				16.0614640
		地積			16	m

残地番	831-1	(A)	総計	地積
公簿	2290.39		16.0614640	
		残地積	2274.3285360	
		地積	2274.32	m

土地の符号

831-1

832-1

測量点	測量点の位置
1	石ノ森
2	コノクリート
3	コノクリート
4	コノクリート
5	コノクリート
6	コノクリート
7	コノクリート
8	コノクリート
9	コノクリート
10	コノクリート

作製者

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成2年7月30日作製

(A3判をA4判に縮小)

(8枚目)

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 船橋支局管轄)

令和7年3月7日

宇都宮地方方法務局

(9 枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

各階平面図

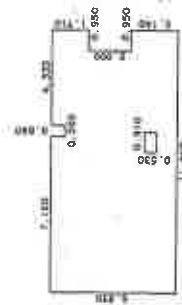
155139

建物図面

家屋番号 二宮1丁目831番地の303

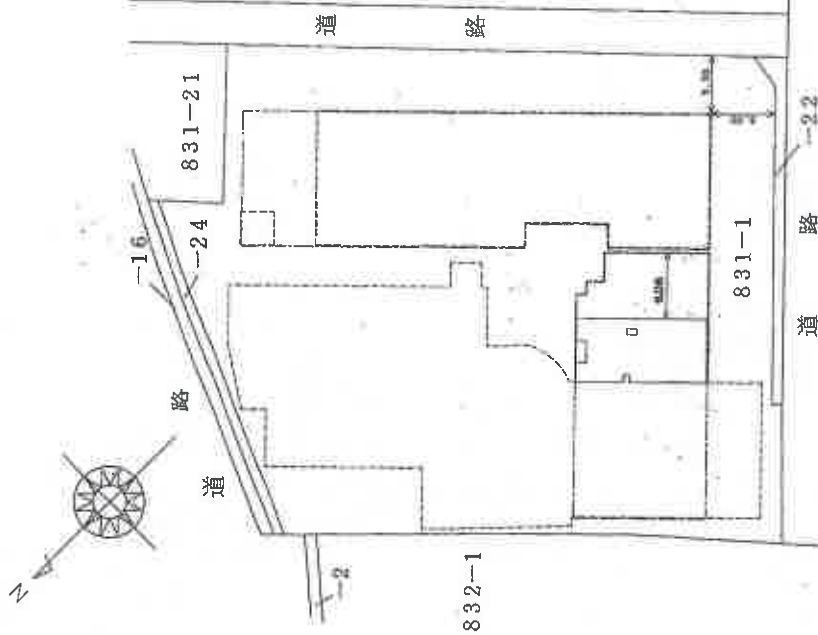
建物の所在 船橋市二宮1丁目831番地1

建物番号 303



求積表

5.850 X 7.120	=	41.652000
5.160 X 0.505	=	2.605800
5.850 X 3.385	=	19.802250
1.710 X 0.950	=	1.624500
2.140 X 0.950	=	2.033000
0.530 X 0.910	=	0.482300
合 計		67.235250
床面積		67.23 m ²



建物の存する部分3階

作製者

縮尺

1/250

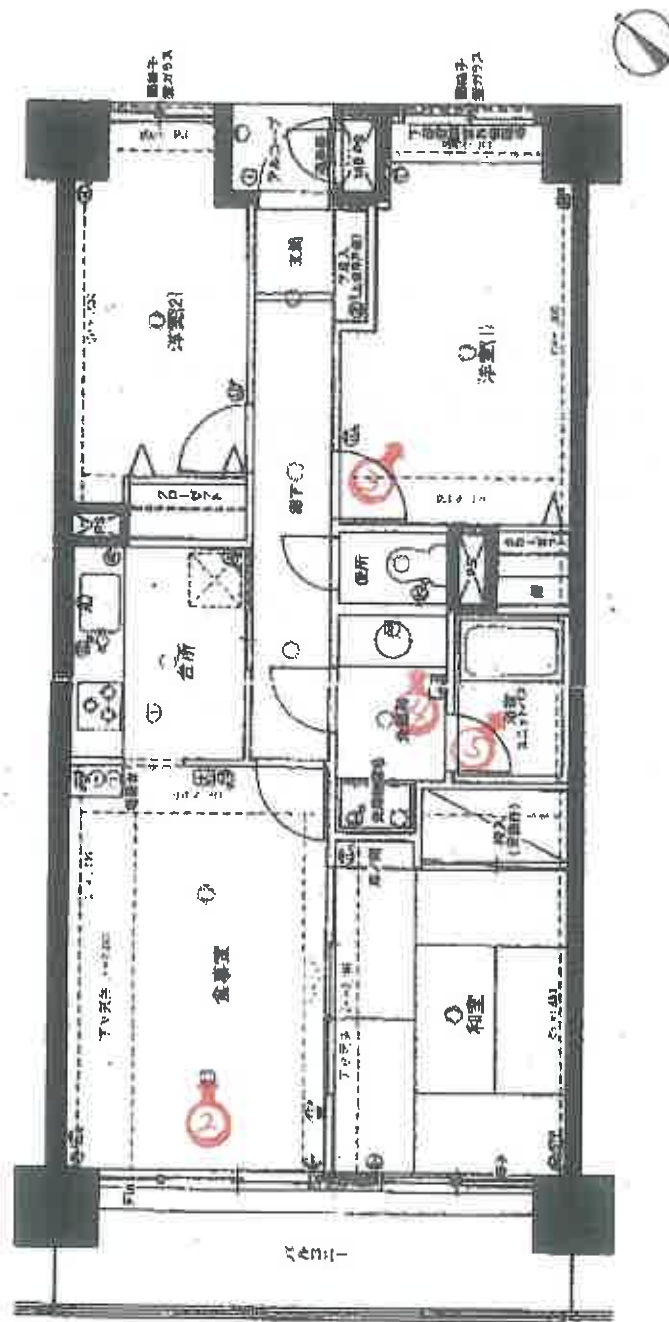
申請人

縮尺

1/500

平成2年 青 6日

物件1間取略図



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。

①



②



DK

③



洋室(1)

(// 枚目)

④



⑤



令和7年（ケ）第78号

令和7年5月20日 現地調査

令和7年5月29日 評価

第251118号 発行番号

令和7年5月30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 8,360,000 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「三宮1-37-15-303」
	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 船橋市二宮一丁目 8 3 1 番地 1
 建物の名称 ライオンズマンション船橋葉園台

（専有部分の建物の表示）

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

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	京成松戸線「薬園台」駅の西方・約1.1km(道路距離) 最寄バス停「千葉病院前」の北東方・約700m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅，共同住宅のほか畑も見られる住宅地域。		
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1種高度地区（最高限度20m） 建築基準法第22条指定区域	
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	2,274.32㎡（登記とほぼ同じ程度と推定） 概ね台形 敷地内は約2.5mの高低差があり，登記上の1階は建築基準法上では地下1階の扱いである。 北東側間口約32.9m × 奥行最長約57m 419,133分の7,127（所有権） 南西側隣接地とは約0m～約2m高く接面し，北西側隣接地とは約0m～約1.5m高く接面している。 三方路	
接 面 道 路 の 状 況	北東側	(市道)	路線名 (43-001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)	
	南東側	(私道)	路線名 (一) 幅員 (約4m)
	連続性	(普通)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	高低差	(約0.5m～約1.5m高く接面)	
	南西側	(市道)	路線名 (49-044号線) 幅員 (約5m)
	連続性	(普通)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	高低差	(約1.5m～約2m高く接面)	

接 面 道 路 の 状 況	建築基準法上の種類		北東側： 建築基準法第42条1項1号
			南東側： 建築基準法第42条2項
			南西側： 建築基準法第42条2項
	セットバック		不要
	再建築の可否		適法な範囲で可能であると推定
土地の利用状況等	符号1	「ライオンズマンション船橋薬園台」及び関連施設の敷地	
	隣 地	・北西側： 畑 ・北東側： 市道を介して一般住宅 ・南東側： 私道を介して一般住宅、アパート ・南西側： 市道を介して一般住宅	
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。古地図や空中写真（出典：国土地理院），現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 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. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。（船橋市教育委員会文化課）		
特 記 事 項	1. 隣接地とは，鉄筋コンクリート塀，ネットフェンス等で区画されており，法務局備付の平成2年7月30日作製地積測量図と概ね一致している。 2. 南西側で接面する市道は現況幅員が5mであるが，元道は建築基準法42条2項道路であり，セットバック部分（地番831番22）は市に寄付されている。 3. 対象地は開発許可を受けている。 ・開発許可番号：昭和63年9月13日／船橋市指令第3号の26 ・検査済証：平成2年11月9日／第2100号 ・完了公告日：平成2年11月9日 4. 接面道路等登記簿調査		
	地 番	登記上地目	登記上所有者
	831番13	畑	個人
	831番16	公衆用道路	船橋市
	831番22	公衆用道路	船橋市
	831番24	公衆用道路	船橋市
			備考
			私道部分
			—
			セットバック部分
			開発行為に係る帰属

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船橋薬園台
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数48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 10 月 27 日 新 築 経 過 年 数 : 約 35 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 10 年
構 造	鉄骨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、一部ルーフィング葺 外 壁 : タイル貼、一部吹付タイル そ の 他 : エントランスホール床:タイル貼、壁:タイル貼
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 : 屋内駐車場(機械式2段)28台 集 会 所 等 : 管理事務室, 集会室 オ ー ト ロ ッ ク : 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 名称 (ライオンズマンション船橋薬園台管理組合) 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:有 修繕積立金の合計額:80,188,772円(令和7年4月30日現在)
特 記 事 項	1. 建築確認:昭和63年10月18日/第S63認建船橋001739号 検査済証:平成2年11月9日/第S63証建船橋001739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:831番1の108/駐車場 ・ 家屋番号:831番1の109/集会室 ・ 家屋番号:831番1の110/倉庫 3. トランクルーム:なし

(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	3 階 (303号室) ・ 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	67.23 m ² (登記面積) 約 71.27 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) ・ バルコニー面積 約7.8m ² (パンフレット記載)		
仕 様	天 井 : ビニールクロス, 杉柎化粧ボード貼等 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	劣る 経年による汚れや損耗・損傷のほか、玄関ドアの開閉に支障がある。トイレや浴室、台所の汚れが特に目立つ。また、ダイニングにはゴミ等が散在しており保守管理の状況は劣ると思料する。		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	14,000円
	修 繕 積 立 金	月 額	17,460円
	駐 車 料	月 額	9,000円
		計	40,460円 (令和7年5月9日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和6年8月分～令和7年5月分 計385,340円	
	備 考	管理会社の回答書によると、現時点において買受人が承継すべき遅延損害金はなしとしている。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現地調査時点では、居住者が不在であったが、債務者兼所有者の占有下にあると推定する。		
特 記 事 項	○ 供給処理施設・設備等の稼働状況は不明である。		

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。

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
220,000	0.79	67.23	1.00	11,685,000

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(3階) (Δ1%)
(相 乗 積) 管理の状態 (Δ20%) 個別格差率0.79

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 ※1 $I+U \times (1-0.03)$	複利 現価率 ※2 (7.2%)	正味復帰 価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
522,317円 (10.5%)	417,380円	7.4%	5,471,062円	0.8117	4,440,861円 (89.5%)	4,963,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.2\%)^3} = 0.8117$$

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 11,685,000円

収 益 価 格 4,963,000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11,000,000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
11,000,000	1.00	0.80	0.95	—	8,360,000

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



船橋市

物件所在地

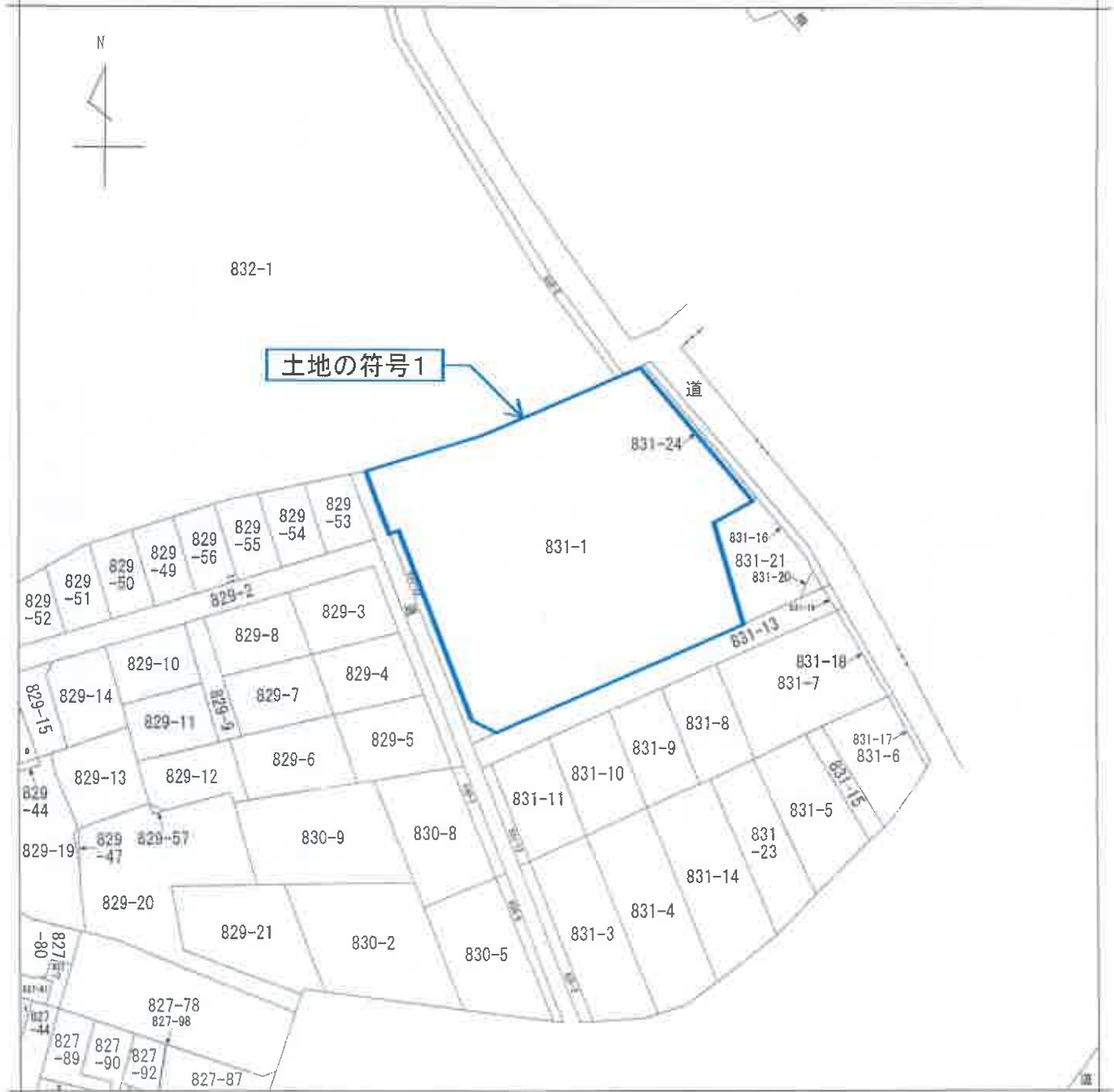
最寄駅



位置図
S=1/15,000

出典: 国土地理院

イ 827-48 829-35 827-4
ロ 829-18 829-1 827-91



(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。



A 三宮一丁目
B 三宮一丁目

請求部	所在	船橋市二宮一丁目				地番	831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。

(千葉県方法務局船橋支局管轄)

令和7年3月7日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成2年8月8日

542222

地積測量図

831-1.-24

船橋市三宮一丁目

地番

土地の所在

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
1	6.853	0.536	3.673208	
2	6.686	0.516	3.44976	
3	26.072	0.513	13.374936	
4	26.182	0.444	11.624808	
		估面積	32.122928	
		面積	16.0614640	m ²
		地積	16	m ²

地番	831-1	計	面積
公海	2290.39	総計	16.0614640
		残地	2274.3285360
		地積	2274.32



作製者

2年7月30日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

A3版をA4版に縮小

諸君注意：5-

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。
(千葉県地方務局 総務文局管理)

令和7年3月7日 宇都宮地方務局

登記官

各階平面図

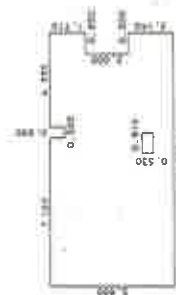
155139

建物縮小面

家屋番号 二宮1丁目831番1の303

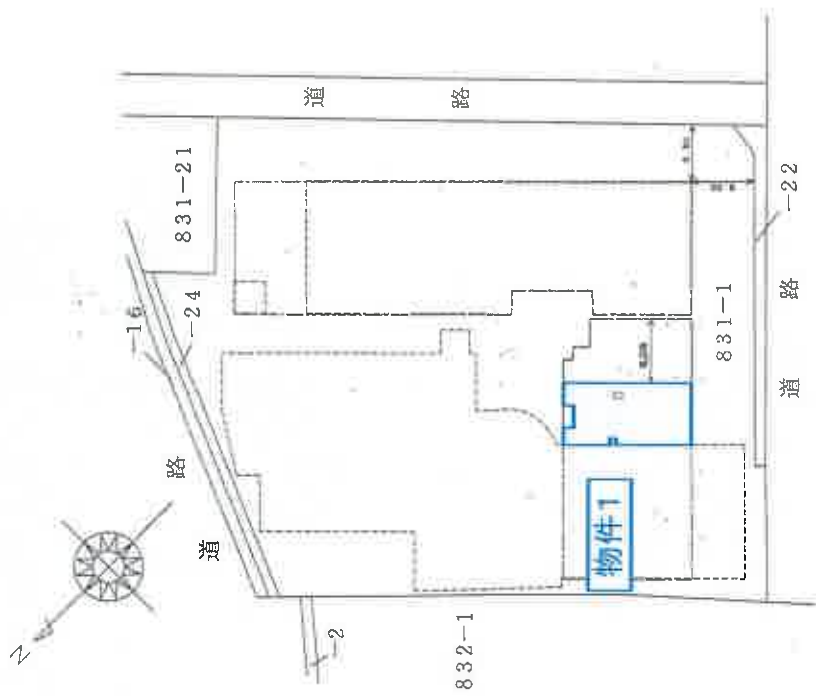
建物の所在 船橋市二宮1丁目831番地1

建物番号 303



求積表

5.850	X	7.120	=	41.652000
5.160	X	0.505	=	2.605800
5.850	X	3.385	=	19.802250
1.710	X	0.950	=	1.624500
2.140	X	0.950	=	2.033000
0.530	X	0.910	=	0.482300
合 計				67.235250
床 面 積				67.23 m ²



建物の存する部分3階

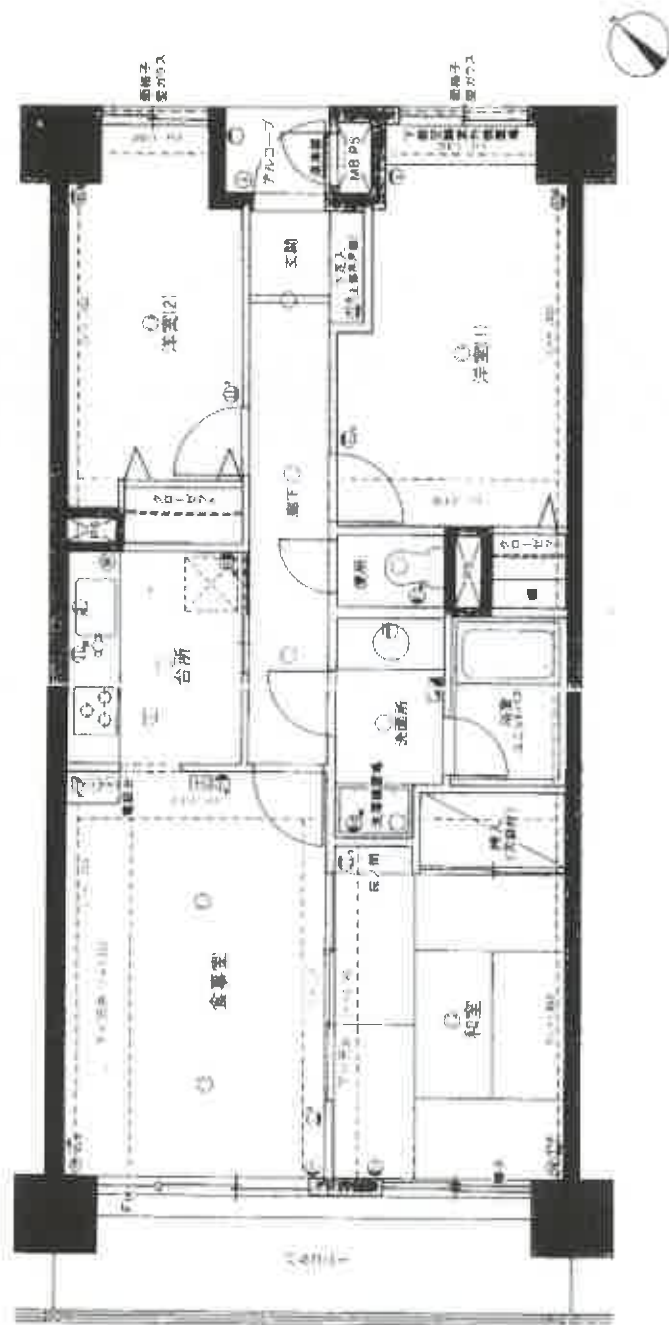
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成