

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 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 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 船橋市西習志野三丁目 1 9 3 5 番地 3、1 9 6 7 番地
8

建物の名称 アーデル北習志野テラス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西習志野三丁目 1 9 3 5 番 3 の 3 0 7

建物の名称 3 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 1. 3 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 船橋市西習志野三丁目 1 9 3 5 番 3

地 目 宅地

地 積 2 4 9 0. 9 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市西習志野三丁目 1 9 6 7 番 8

地 目 宅地

地 積 3 8 3. 7 7 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 2 8 3 5 5 0 分の 7 5 5 9

共有者 A 持分 1 0 0 分の 5

共有者 B 持分 1 0 0 分の 9 5

物 件 明 細 書

令和 7年 6月20日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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 船橋市西習志野三丁目 1935 番地 3、1967 番地 8

建物の名称 アーデル北習志野テラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西習志野三丁目 1935 番 3 の 307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 71.32 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 船橋市西習志野三丁目 1935 番 3

地 目 宅地

地 積 2490.97 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市西習志野三丁目 1967 番 8

地 目 宅地

地 積 383.77 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 283550分の7559

共有者 A 持分100分の5
共有者 B 持分100分の95



令和7年(ケ)第 51号
令和7年4月10日受理
令和7年5月30日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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 船橋市西習志野三丁目 1935 番地 3、1967 番地
8

建物の名称 アーデル北習志野テラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西習志野三丁目 1935 番 3 の 307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 71.32 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 船橋市西習志野三丁目 1935 番 3

地 目 宅地

地 積 2490.97 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市西習志野三丁目 1967 番 8

地 目 宅地

地 積 383.77 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 283550分の7559

共有者 A 持分100分の5

共有者 B 持分100分の95



(区分所有建物用1)

(区分所有建物用)					
不動産の表示		「物件目録」のとおり			
住居表示		船橋市西習志野３－３８－７－３０７			
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 空き家 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		☒下記のとおり（月額） 管　理　費 １２，５００円 修繕積立金 ２８，９３０円 自転車置場使用料 ６００円 円 円 令和７年 ４月２１日現在 ☒滞納がある 令和５年１０月分～令和７年４月分 計７４９，３１０円 上記に対し年利１８％で換算された遅延損害金			
管理費等照会先		(株)東急コミュニティー			
その他の事項					
敷地権		符号１，２			
現況地目		☒ 宅地（符号１，２） ☐ 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１，２） ☐ 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の		☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ┌ 保管開始日 平成 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

(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	＜令和7年4月24日付けで到着した書面照会の回答要旨＞ 本件建物は昨年7月に退去しており現在空き家である。 屋内には私の荷物等が残ったままになっている。 仕事のスケジュールが不規則のため入室調査に立ち会いは確約できない。
■ B (債務者兼所有者)	＜令和7年4月25日付けで到着した書面照会の回答要旨（実妹代筆）＞ 本件建物は空き家である。 本人は令和2年10月頃退去している。
	以上

(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 本件建物は■ A (所有者) 及び■ B (債務者兼所有者) の書面照会の回答要旨、屋内の状況から両名が空き家として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は未だ■ A のものと思われる持ち出せなかった家財類等が多数存在し、経年相当の損傷のほか、和室の引き戸が外され、障子の一部が破れ、畳面に一部損傷(写真⑦)が見受けられた。
- 3 解錠入室調査につき設備の稼働の可否は不明である。

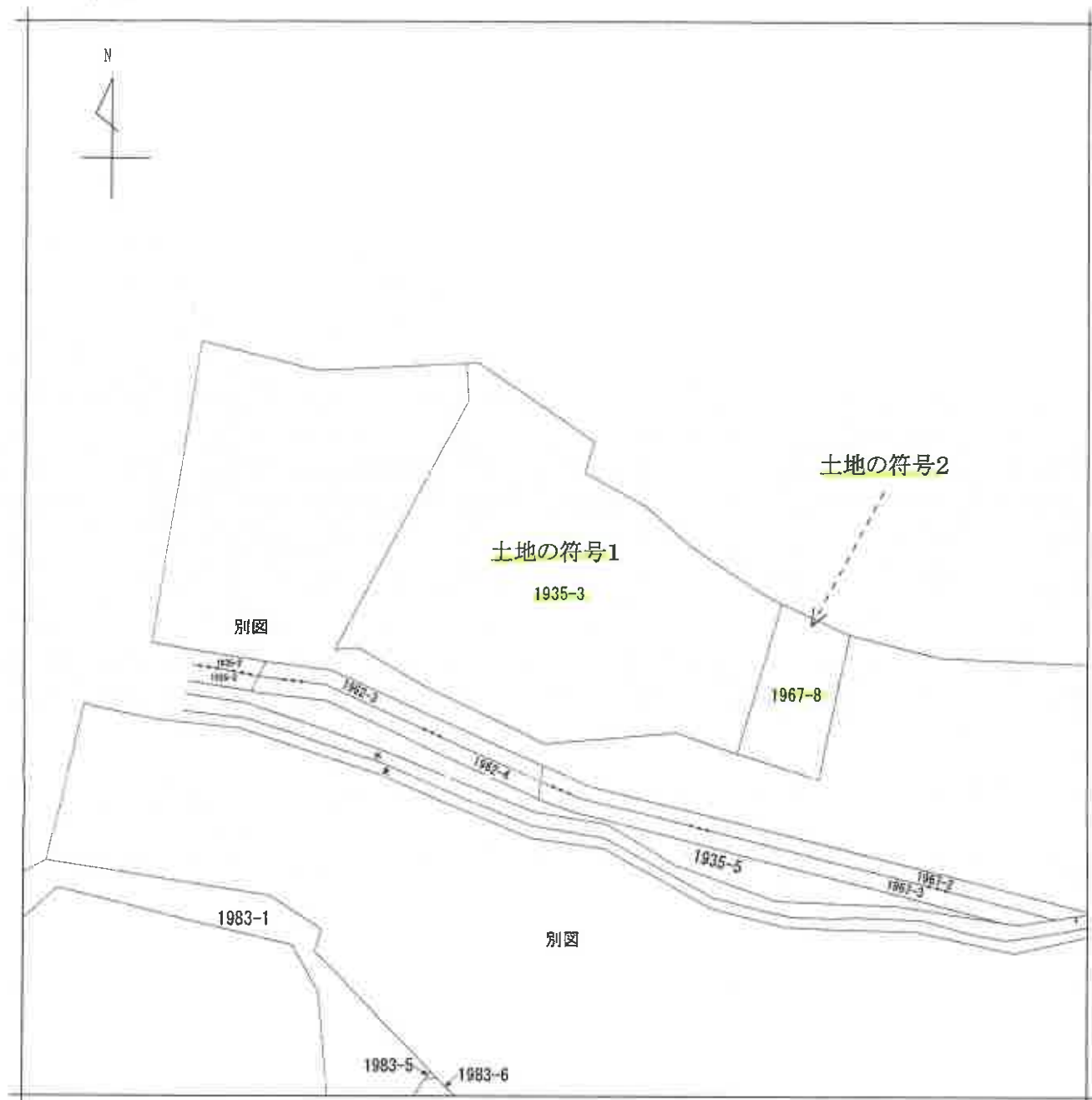
以上

(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7年4月11日 (金) 11:45-12:05	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年4月16日 (水) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状、 A (所有者) 及び B (債務者兼所有者) に対し占有関係書面照会書出状
令和7年4月21日 (月) 16:00-16:05	電話	B (債務者兼所有者) の実妹より入室調査について問い合わせあり、回答書の内容確認、解錠入室調査について同意を得る
令和7年5月2日 (金) 16:50-16:55	電話	A (所有者) に対し書面照会書回答内容について内容確認、解錠入室調査日告知し同意を得る
令和7年5月12日 (月) 12:00-13:15	物件所在地	評価人同行のうえ解錠入室調査、間取り等確認、写真撮影
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 7 年 5 月 1 2 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

水



(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。

地番区域見出し



A 飯山満町3丁目
B 飯山満町3丁目
C 西習志野3丁目

請求部	所在	船橋市西習志野三丁目				地番	1935番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号		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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年1月29日

東京法務局中野出張所

請求番号：21-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成13年3月2日

537621

地 番 1935番3

地 積 測 量 537621
土地の所在 船橋市西習志野参丁目

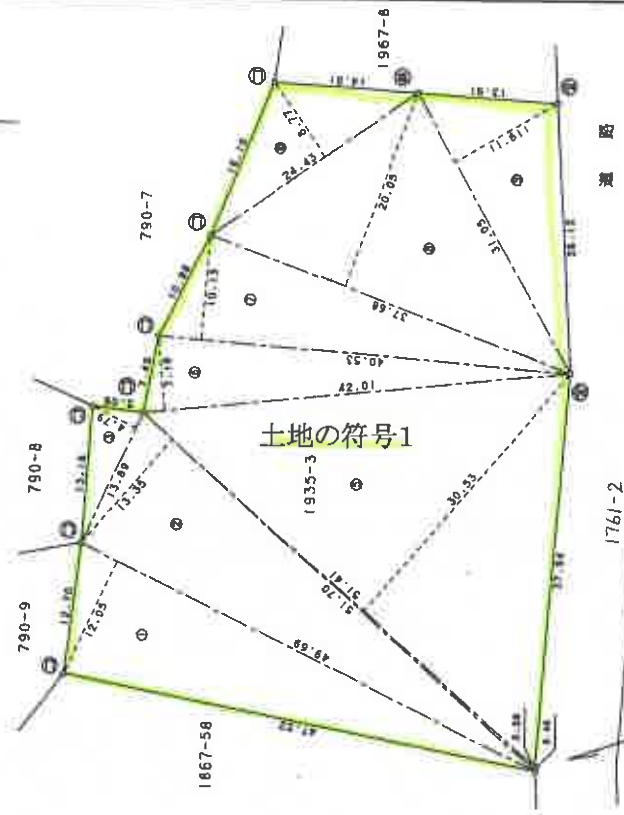
平成 13 年 3 月 2 日 登記



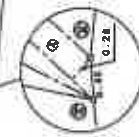
三 斜 変 換 表

地番 1935-3				
NO.	座 標	面 積	倍 換 係 数	積 換 係 数
1	49.69	12.05	598.7645	
2	51.70	13.35	690.1950	
3	13.89	4.79	66.5331	
4	51.70	0.28	14.4760	
5	51.41	30.53	1569.5473	
6	42.01	7.18	301.6318	
7	40.53	10.13	410.5689	
8	37.68	20.05	755.4840	
9	31.05	11.61	360.4905	
10	24.43	8.77	214.2511	
倍 換 係 数			4981.9422	
積 換 係 数			2490.97110	
			2490.97	m ²

土地の符号1



測量の記録	
(1) 座標	コンタクト式
(2) 石	石
(3) プラスチック板	プラスチック板
(4) プレート	プレート
(5) 銅	銅



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1 / 500

(東京土地家屋調査士会印紙)

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。

(千葉県地方事務局 船橋支局管理)

令和 7 年 1 月 29 日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：昭和55年5月13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。
（東京地方裁判所船橋支部管轄）
令和7年1月29日 東京法務局中野出張所

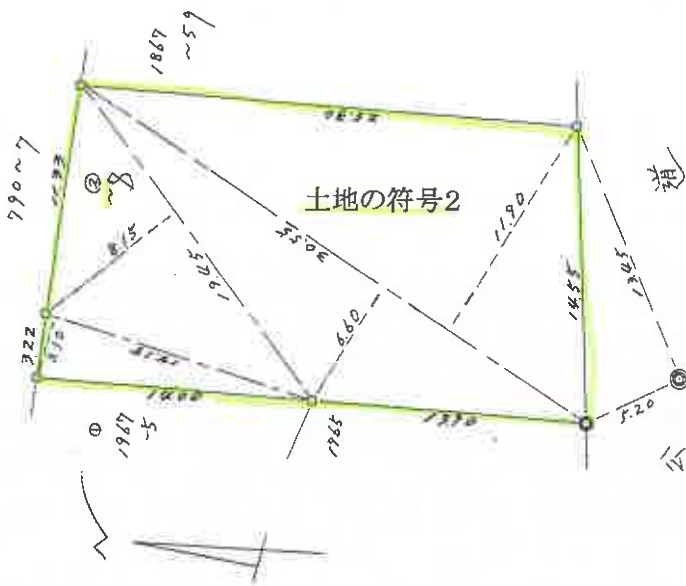
登記官

請求番号 21-4
(2/2)

537634

地番 1967-8,5 地積測量図
土地の所在 船橋市西野志野3丁目

55, 5, 13



筆界	境界標、煙類
○	コンクリート杭
◎	金属標

◎ 汚水マンホール

② 1967 地積計算表
 $14.15 \times 3.10 \times \frac{1}{2} = 219325$
 $19.45 \times 8.15 \times \frac{1}{2} = 7925875$
 $30.55 \times (6.60 + 1190) \times \frac{1}{2} = 2825875$
計 383,77875

作製者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

(千葉土地家屋調査士会印紙)

147516 各階平面図

家屋番号	西習志野三丁目	307
------	---------	-----

船橋市西習志野三丁目1935番地3・1967番地8

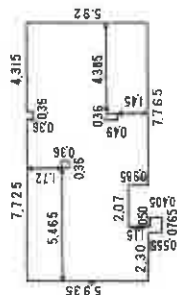
建 物 面 面

平成 壹 参 年 参 月 八 日 登 記

物件1



写真撮影位置と方向



縱橫

5.935	×	2.30	=	13.65050
6.49	×	0.265	=	1.71985
0.405	×	0.50	=	0.20250
4.935	×	2.07	=	10.21545
5.92	×	7.765	=	45.96880
0.36	×	0.36	=	- 0.1296
0.36	×	0.36	=	- 0.1296
0.49	×	0.36	=	- 0.1764
計				71.32160

計	71.32150
---	----------

床面積 71.32 m²

3 階
建物の存する部分

作者

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺 $1/500$

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。
(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年1月29日 東京法務局中野出張所

令和7年1月29日

東京法務局中野出張所

附記

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和7年（ケ）第51号
令和7年5月12日 現地調査
令和7年5月27日 評 価
第 170 号 発行番号
令和7年5月27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

高橋 貴俊

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金15,120,000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：西習志野3－38－7－307
番 号	特 記 事 項		
	・管理費等の滞納がある。		

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 船橋市西習志野三丁目 1935 番地 3、1967 番地 8

建物の名称 アーデル北習志野テラス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西習志野三丁目 1935 番 3 の 307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 71.32 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 船橋市西習志野三丁目 1935 番 3

地 目 宅地

地 積 2490.97 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市西習志野三丁目 1967 番 8

地 目 宅地

地 積 383.77 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 283550分の7559

共有者 A 持分100分の5

共有者 B 持分100分の95

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・2）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線・東葉高速線「北習志野」駅の南西方約 550m（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 種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	防 火 規 制	なし	
	その他の規制	絶対高さの最高限度 10m 日影規制 4h-2.5h（水平測定面 1.5m） 建築基準法第 22 条区域 景観計画区域 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）	
画 地 条 件	規 模	2,874.74 m ² （登記数量合計とほぼ同じ）	
	形 状	ほぼ台形	
	間 口 × 奥 行	約 78m×約 47m	
	地 勢	概ね平坦	
	接面道路上の関係	中間画地	
	敷 地 権 の 割 合	283,550 分の 7,559（所有権）	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道（50-082 号線）、幅員（約 8m）、連続性（普通）、 舗装（あり）、歩道（あり）、側溝（あり）、 高低差（エントランス部分で等高に接面、宅盤より約 0.8m低い）		
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路	
	セットバック	不要と見込まれる。	
	再建築の可否	条件により可能。（特記事項参照）	
土地の利用状況等	アーデル北習志野テラス（物件 1 が存する 1 棟の建物等）の敷地として 利用されている。周囲は、戸建住宅、公園等として利用されている。 西側及び東側隣地とは概ね等高で接しているが、北側隣地は雑木が生い 茂る斜面となっており、土地の符号 1・2 は約 13m低く接している。また、 敷地の一部及び斜面を含み、土砂災害防止法に基づく基礎調査予定箇所に 指定されている。		

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	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地区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ものと推定される。 2. 現存建物等に係る部分以外において、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ものと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
特 記 事 項	1. 北側隣地と約 13mの高低差を有するため、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、安全対策（擁壁・塀の設置又は後退距離等）を要する可能性がある。 2. 船橋市宅地課への聴取によると、以下の開発許可を取得している。 ・開発許可 平成12年2月29日 船宅指令第242号 ・検査済証 平成13年2月27日 第1070号 3. 船橋市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、洪水・内水浸水想定区域に該当している。

<以下余白>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーデル北習志野テラス
建物の用途	共同住宅（総戸数 37 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 13 年 2 月 15 日新築 経過年数：約 24 年 経済的残存耐用年数：約 26 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
仕様	屋根：アスファルト防水等 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他： ＜エントランス＞ 床：タイル貼等、壁：吹付タイル等 ＜共用部分＞ 床：塩ビシート貼等、壁：吹付タイル等
設備等	供給処理設備：電気、上水道、公共下水道、都市ガス エレベーター：なし 駐車場：あり（37 台） 集会場等：なし オートロック：あり その他：宅配ボックス、駐輪場等
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（管理組合名：アーデル北習志野テラス管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	1. 目的建物の建築確認及び検査済証の交付日付・番号については、船橋市建築指導課での閲覧・聴取によると、次のとおりである。 ・建築確認：平成 12 年 3 月 30 日 第 H11 認建船橋 003591 号 ・検査済証：平成 13 年 2 月 27 日 第 H11 証建船橋 003591 号 2. 規約共用部分あり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	3 階 (307 号室) 主要開口部の方位：南東向き中間部屋	
床 面 積	71.32 m ² (登記面積)、75.59 m ² (壁芯面積) バルコニー：約 20.4 m ²	
間 取 り	3LDK+ウォークインクローゼット (別添間取図参照)	
仕 様	天 井：ビニールクロス、化粧ボード等 床：フローリング、畳、塩ビシート等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、上水道、公共下水道、都市ガス、システムキッチン、 水洗トイレ、浴室等 その他：なし	
保守管理の状態	概ね普通 (特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費	12,500 円/月
	修 繕 積 立 金	28,930 円/月
	自 転 車 置 場 使 用 料	600 円/月
	滞 納 額 等	749,310 円 (令和 7 年 4 月 21 日現在) 滞納期間：令和 5 年 10 月分から令和 7 年 4 月分 滞納額等内訳 管理費：237,500 円 修繕積立金：503,410 円 自転車置場使用料：8,400 円 上記に対する遅延損害金：105,987 円 遅延損害金：年 18.0%
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	調査時点現在、共有者 A・B が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	現地調査における専有部分の状況は以下のとおり。(部屋名は間取図参照) ・和室の引戸が取り外されているが、室内に保管されている。また、家具を置いていた影響とみられる壁の変色がみられ、障子が一部破れている。 ・設備の稼働状況については不明である。 ・その他、内装、建具、設備の汚れや傷等、経年相応の損耗がみられる。	

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。

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
300,000	0.96	71.32	1.00	20,540,000

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：階層3階（エレベーターがないことを考慮） ▲2%
維持管理の状態（クリーニング費用等を考慮） ▲2%
（相乗積） ▲4%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

II 収益価格

本件の占有は引受けとならないが、その潜在的な収益力を把握するために新規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。

<以下余白>

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 (7.8%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$エ \times オ = カ$	$ア + カ = キ$
1,223,164 (16.9%)	627,140	8.1%	7,510,195 円	0.7983	5,995,389 円 (83.1%)	7,219,000 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

$$\frac{1}{(1+7.8\%)^3} = 0.7983$$

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 20,540,000 円

収益価格 7,219,000 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 19,900,000 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) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ		
19,900,000	1.0	0.8	0.95	——	15,120,000

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 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

位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し

イ 水



(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 飯山岡町3丁目
B 飯山岡町3丁目
C 西習志野3丁目

請 求 部 分	所 在				船橋市西習志野三丁目		地 番	1935番3			
出 力 縮	1/600		精 度 区		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 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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年1月29日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成13年3月2日

537621

地番 1935番3

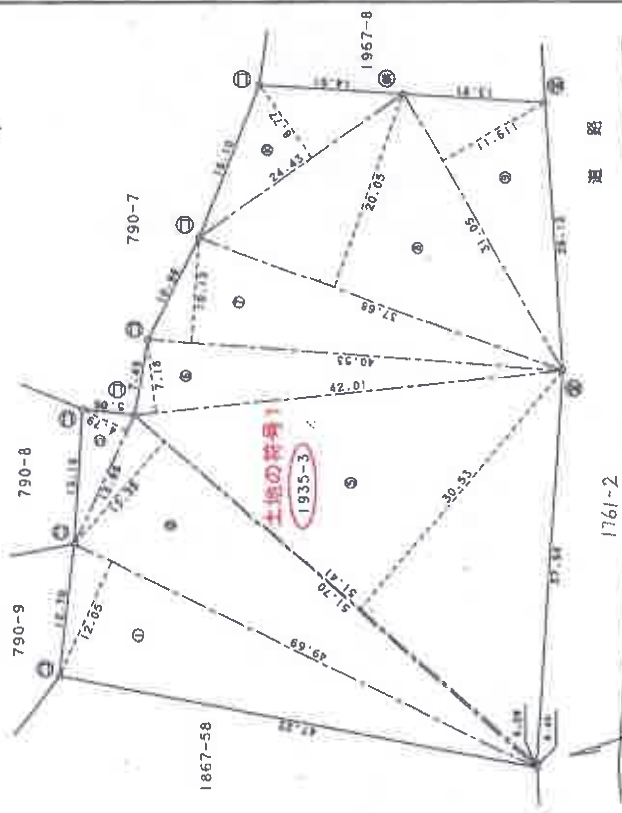
地積測 冊58182

土地の所在 船橋市西習志野参丁目

平成13年3月2日 登記

三側求積表

地番	1935-3				
NO.	底辺	高さ	底面積		
1	49.69	12.05	598.7645		
2	51.70	13.35	690.1950		
3	13.89	4.79	66.5331		
4	51.70	0.28	14.4760		
5	51.41	30.53	1569.5473		
6	42.01	7.18	301.6318		
7	40.53	10.13	410.5689		
8	37.68	20.05	755.4840		
9	31.05	11.61	360.4905		
10	24.43	8.77	214.2511		
			底面積	4981.9422	
			地積	2490.97	㎡



測量の種類	縮尺
コンクリート杭	1/500
石	
プラスチック板	
プレート	
三	
列	
紙	

作製者

申請人

13年 2月 21日 (作成日)

縮尺 1/500

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。
(千葉県地方事務局船橋支局管轄)
令和7年1月29日 東京法務局中野出張所

登記簿

請求番号：21-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和55年5月13日

537633

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。
(千葉地方法務局船橋支局管轄)
令和7年1月29日 東京法務局中野出張所

令和7年1月29日 東京法務局中野出張所

정리품금 900

請求番号: 21-4

 $\{1/2\}$

作者

一九二一年五月一日作製)

申請書

箱尺	500
----	-----

(千葉土地家産調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

新 1935-3, 1967-8 土地补查

1967-5. -8

站橋市西蜀志異子目

番地

土地の所在

2. $\log - 2$

A hand-drawn map of a plot of land, oriented vertically. The map shows a rectangular area with several internal lines and points. Key features include:

- Top Boundary:** A horizontal line with a point labeled "1867" and a measurement "59" below it.
- Right Boundary:** A vertical line labeled "道" (Road) on the right side.
- Internal Features:**
 - A horizontal line segment labeled "1965" below it.
 - A vertical line segment labeled "1967-5" to its left.
 - A small circle with a cross inside, labeled "土地の符号2" (Land Symbol 2) to its left.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1966" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1967" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1968" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1969" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1970" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1971" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1972" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1973" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1974" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1975" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1976" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1977" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1978" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1979" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1980" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1981" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1982" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1983" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1984" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1985" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1986" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1987" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1988" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1989" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1990" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1991" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1992" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1993" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1994" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1995" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1996" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1997" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1998" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "1999" below it.
 - A small circle with a cross inside, labeled "2000" below it.
- Bottom Boundary:** A horizontal line with a point labeled "1966" below it.
- Left Boundary:** A vertical line with a point labeled "1967" below it.
- Other Labels:**
 - "1967" (top left)
 - "1968" (middle left)
 - "1969" (bottom left)
 - "1970" (bottom left)
 - "1971" (bottom left)
 - "1972" (bottom left)
 - "1973" (bottom left)
 - "1974" (bottom left)
 - "1975" (bottom left)
 - "1976" (bottom left)
 - "1977" (bottom left)
 - "1978" (bottom left)
 - "1979" (bottom left)
 - "1980" (bottom left)
 - "1981" (bottom left)
 - "1982" (bottom left)
 - "1983" (bottom left)
 - "1984" (bottom left)
 - "1985" (bottom left)
 - "1986" (bottom left)
 - "1987" (bottom left)
 - "1988" (bottom left)
 - "1989" (bottom left)
 - "1990" (bottom left)
 - "1991" (bottom left)
 - "1992" (bottom left)
 - "1993" (bottom left)
 - "1994" (bottom left)
 - "1995" (bottom left)
 - "1996" (bottom left)
 - "1997" (bottom left)
 - "1998" (bottom left)
 - "1999" (bottom left)
 - "2000" (bottom left)

作者

一九二一年五月一日作製)

申請書

箱尺	500
----	-----

(千葉土地家産調査士会用紙)

 $\{1/2\}$

請求番号: 21-4

登記年月日 昭和55年5月13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。
(千葉地方法務局船橋支局管轄)
令和7年1月29日 東京法務局中野出張所

登記官

16

請求番号 21-4

(2/2)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

1935-3-1967-8

1967-8.5

地積測量

船橋市西習志野3丁目

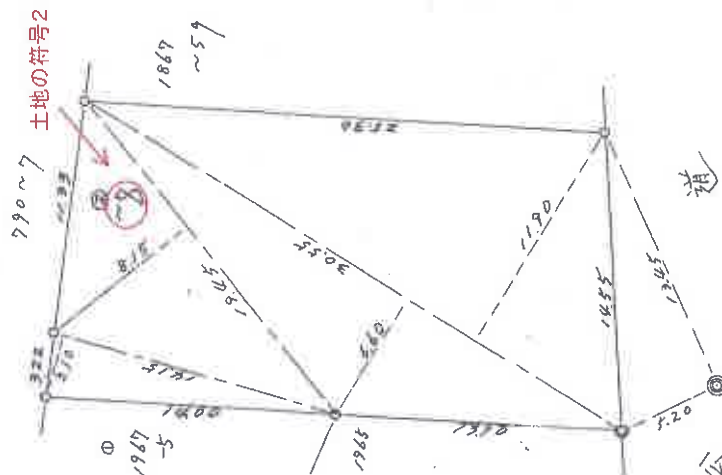
地 番

土地の所在

537634

55, 5, 13

土地の符号2



② 地積計算表

$$\begin{array}{rcl} 14.15 \times 3.10 & \times & \cancel{K} = 21.9325 \\ 19.45 \times 8.15 & \times & \cancel{K} = 79.25875 \\ 30.55 \times (6.60 + 11.90) & \times & \cancel{K} = 282.5875 \end{array}$$

計 383 77875

作者

2003年5月 / 创作

人壽保險

箱尺 250

(千葉土地家屋調査士会席紙)

◎ 活水·2001-12

筆界	○	コニクリート杭	境界標の植類
	◎		金魚標

請求番号 21-

製者	(2/2)
----	-------

縮尺 250

(千葉土地家産調査会提供)

本図前はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成13年3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。
(千葉県地方税務局 船橋支局登録)

令和7年1月29日

東京法務局中野出張所

登記官

147516 各階平面図

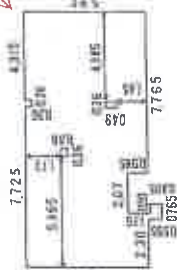
家屋番号
西習志野三丁目
1935番3の307

建築物図面

建築物の所在
船橋市西習志野三丁目1935番地3・1967番地8

平成13年3月8日 登記

物件1



縦 横

5.935 × 2.30	=	13.65050
6.49 × 0.265	=	1.71985
0.405 × 0.50	=	0.20250
4.935 × 2.07	=	10.21545
5.92 × 7.765	=	45.96880
- 0.36 × 0.36	=	- 0.1296
- 0.36 × 0.36	=	- 0.1296
- 0.49 × 0.36	=	- 0.1764
計		71.32150

床面積 71.32 m²

1867-59

790-6

1967-8

790-7

1935-3

物件1

790-8

790-9

1867-58

建築物の存する部分 3階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：21-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図

