

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月17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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月 8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10月29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 船橋市前原西四丁目600番地1

建物の名称 ファミール津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前原西四丁目600番1の123

建物の名称 123号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.53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 船橋市前原西四丁目600番1

地 目 宅地

地 積 7742.37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 1337642分の6528



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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】

Aが占有している。同人の原質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 船橋市前原西四丁目600番地1

建物の名称 ファミール津田沼

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前原西四丁目600番1の123

建物の名称 123号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.53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 船橋市前原西四丁目600番1

地 目 宅地

地 積 7742.37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 1337642分の6528



令和7年(ケ)第 162号
令和7年 6月13日受理
令和7年 8月25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 船橋市前原西四丁目600番地1

建物の名称 ファミール津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前原西四丁目600番1の123

建物の名称 123号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.53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 船橋市前原西四丁目600番1

地 目 宅地

地 積 7742.37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 1337642分の6528



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		船橋市前原西4-24-6-123	
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 住居 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 12,200円 修繕積立金 13,390円 専用庭使用料 720円 円 円 令和7年7月8日現在 ☒ 滞納がある 令和6年11月分～令和7年7月分 計236,790円 上記に対し年利14.6%で換算された遅延損害金		
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社		
その他の事項			
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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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)

(占有関係用〈2占〉)

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 ■株式会社フォアネクスト	
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(□ ()) ■文書(■建物賃貸・借上契約書(写))	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		令和2年 1月13日	
最初の 契約等	契約日	令和2年 4月15日	
	期間	令和 2年 4月 1日から ■令和 4年 3月31日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 6年 4月 1日から ■令和 8年 3月31日まで 2年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
当事者	借主	□占有者 ■株式会社フォアネクスト	
	借主	■ A (占有者)	
賃料・支払時期		毎月 金118,000円 (毎月25日迄に当月分支払) □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		共益費管理費として月額11,000円の負担がある	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	本件建物は私と妻で住居として使用している。他に占有者はいない。 占有権原は賃貸借で契約書のとおりである。 本件物件は私が不動産会社を介し見つけて契約したものである。 賃料は毎月110,000円で別途共益費11,000円を負担している。 敷金の負担はないが保証金として110,000円支払っている。 一度更新しているが契約書を後日送る。 建物に関して雨漏りや水回りの不具合はない。 屋内の設備に問題は無い。 屋内で犬猫等を飼っていない。
■ マンション管理会社 担当者	本件建物は当社が所有者から借り上げ現在の■ A に転貸している。 所有者との契約は提出した建物賃貸借・借上契約書（サブリース契約書）の とおりで、現在も自動更新している。 尚、所有者に振り込むべき賃料は賃料の差押えがあり差押債権者に振り込んで いる。 占有者■ A の賃料は滞納もなく契約も一度更新している。 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

執 行 官 の 意 見

- 1 本件建物は■ A ■が占有主体となり家族と共に住居として占有している。同人の占有権原は債務者兼所有者より借り上げた株式会社フォアネクストが■ A ■に対して提供する転貸権であると認められる。
尚、債務者兼所有者に対し占有関係書面照会を行ったが回答はない。
- 2 屋内を目視で確認した限りにおいて大きな損傷は見受けられなかった。

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6月24日 (火) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年7月3日 (木) : - :	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、債務者兼所有者に対し占有関係書面照会書出状(共に回答期限を過ぎても回答無し)
令和7年7月14日 (月) 10:00-10:31	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 占有者と面談
令和7年7月18日 (金) 10:00-10:05	電話	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督促
令和7年7月23日 (水) : - :	郵送	賃借人(サブリース会社)に対し占有関係書面照会書出状
令和7年8月22日 (金) 12:20-12:23	電話	賃借人(サブリース会社)に対し契約内容について確認
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	船橋市前原西四丁目				地番	600番1			
出力縮	1/600	精度区分		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					備考 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4月30日

千葉地方法務局

整理番号：H36765-1

登記官

(1/2)



(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	船橋市前原西四丁目				地番	600番1			
出力縮尺	1/600	精度区分	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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年4月30日

千葉地方法務局

整理番号 : H36765-1

登記官

(2/2)

登記年月日：平成7年2月7日

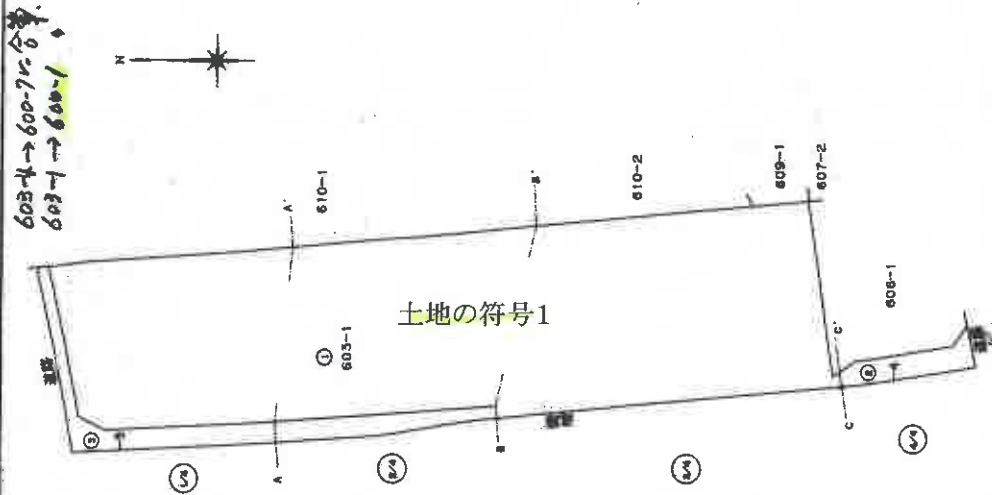
811820

579156

新600-12 603-5
地積測 1875.2.7

地番	603-1, 4, 5
土地の所在	船橋市前原西4丁目

全図



申請人

作製者

縮尺 1/1000

(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。)

(千葉県地方支務局 和積支局 作成)

令和7年4月30日 千葉県地方支務局

登記簿

整理番号：K36756-1

(1/4)

登記年月日：平成7年2月7日

811821

522157

1:250と図じ

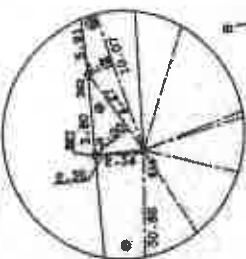
地積測

09811340
188752.7

地番
603-1, -4, -5, 13

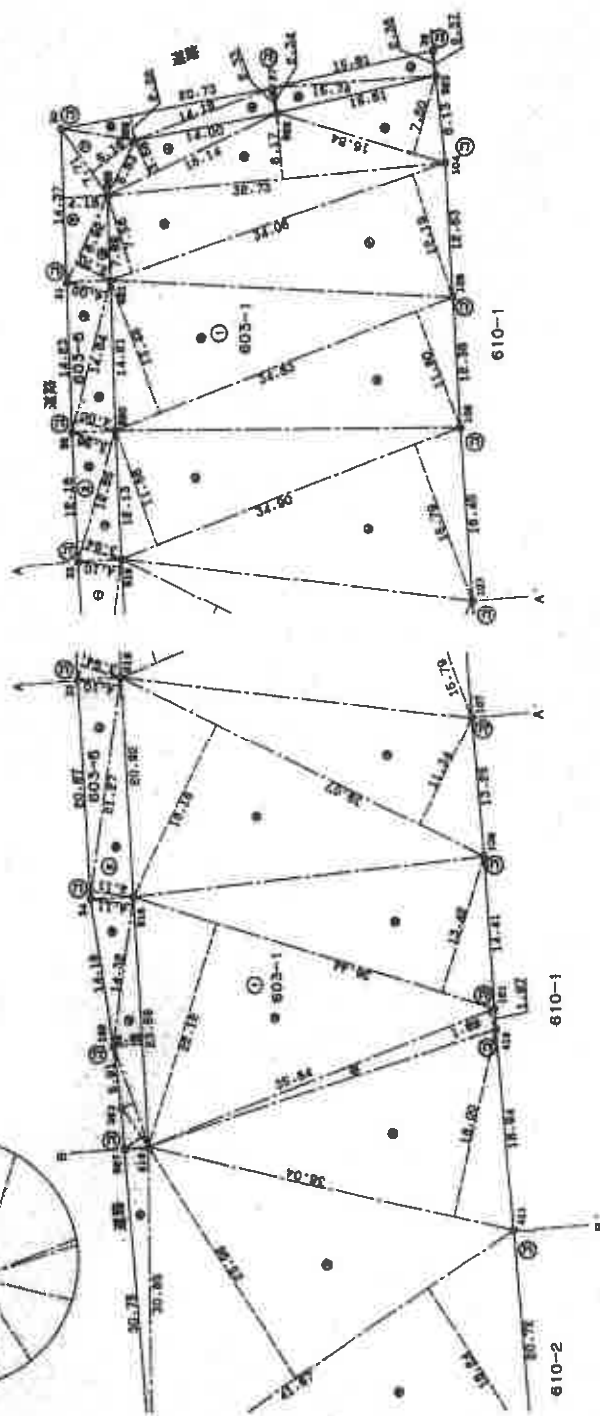
土地の所在
船橋市前原西4丁目

詳細図A 1:250



③

④



筆界	境界線の種類
③	コンクリート壁
④	
⑤	

筆界	境界線の種類
③	コンクリート壁
④	
⑤	

製作者

(平成7年1月1日作製)

申請人

縮尺 1/500

(口頭書)

(口頭書)

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。

(千葉県地方税務局船橋支局管轄)

令和7年4月30日

千葉県地方税務局

登記官

(10 枚目)

A3版をA4版に縮小

(2/4)

整理番号：H36766-1

登記年月日：平成7年2月7日

811823

570159

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。
(千葉県地方方法務局(船橋支局)管理)

令和7年4月30日 千葉県地方方法務局

登記官

地番 603-1-4-5
土地の所在 船橋市前原西4丁目

地積測量図

三 斜 求 積 表

地番 NO	延 坪	積 算 額	地 積
① 603-1	4.47 X	8.9400	
イ	10.07 X	1.28 =	12.8882
ロ	23.69 X	2.85 =	67.5185
ハ	14.32 X	4.11 =	58.9552
ニ	21.27 X	4.11 =	87.4197
ホ	21.27 X	4.10 =	87.2070
ヘ	12.85 X	3.94 =	50.8290
ト	12.85 X	3.96 =	50.8960
チ	14.84 X	4.00 =	59.3600
リ	14.84 X	4.00 =	59.3600
ス	6.92 X	3.70 =	33.0040
ル	14.37 X	4.18 =	60.0686
ラ	7.71 X	5.18 =	39.7838
ワ	20.73 X	2.38 =	48.9228
カ	14.16 X	2.33 =	32.9928
キ	15.74 X	2.34 =	36.8316
ク	15.81 X	2.38 =	37.3118
合 計	831.7748		
面積	415.55730 ㎡		415.88 ㎡

三 斜 求 積 表

地番 NO	延 坪	積 算 額	地 積
① 603-1	2.90 X	1.95 =	4.4950
イ	34.54 X	2.07 =	71.4978
ロ	33.02 X	2.61 =	86.1822
ハ	47.90 X	22.14 =	1060.5060
ニ	47.90 X	8.67 =	415.8930
ホ	41.59 X	20.72 =	861.7448
ヘ	36.98 X	4.92 =	181.9418
ト	30.85 X	2.34 =	72.1890
チ	41.87 X	18.24 =	760.0608
リ	41.87 X	25.96 =	1081.7532
ス	36.04 X	18.00 =	648.7200
ル	35.64 X	1.89 =	67.3596
ラ	36.44 X	22.12 =	808.0528
ワ	36.44 X	13.42 =	489.0248
カ	39.07 X	18.16 =	709.5112
キ	39.07 X	11.34 =	443.0538
ク	34.90 X	15.79 =	551.0710
コ	34.90 X	11.56 =	403.4440
サ	34.83 X	11.80 =	410.9940
シ	34.83 X	13.45 =	468.4835
ソ	34.08 X	12.18 =	415.1914
タ	34.08 X	7.58 =	258.1748
チ	18.14 X	3.58 =	64.9412
リ	32.73 X	8.17 =	268.9441
ス	18.64 X	7.50 =	139.3000
合 計	10869.8098		
面積	5329.98 ㎡		
② 603-4	5.57 X	1.74 =	9.6918
イ	6.50 X	1.07 =	6.9550
ロ	6.50 X	3.39 =	22.0350
ハ	19.38 X	4.62 =	87.5976
ニ	20.72 X	4.68 =	96.9888
ホ	6.04 X	1.50 =	9.0600
ヘ	6.30 X	3.82 =	24.0660
ト	合 計	262.3550	
面積	131.17750 ㎡		131.17 ㎡

(平成7年1月1日作製)

作製者

申請人

縮尺 1/

整理番号：H36766-1

(4/4)

(12 枚目)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成7年4月25日

208469

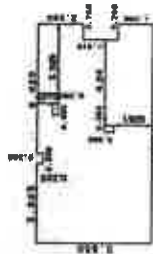
各階平面図

家屋番号 前原西四丁目600番地の123

建物 123番I枚目と同様

建物の所在 船橋市前原西四丁目600番地1

一棟の建物番号 ファミール津田沼
建物の存する部分 1階
建物番号 123号



求積表

5.850 X 3.925	=	22.961250
5.525 X 0.500	=	2.762500
5.850 X 5.640	=	32.994000
2.280 X 0.785	=	1.789800
1.760 X 0.785	=	1.381600
0.300 X 0.600	=	0.180000
0.500 X 0.350	=	0.175000

合計 61.634150
床面積 61.53 ㎡

物件1

土地の符号1

写真撮影位置と方向

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

年 4月10日(作製)

作製者

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。

(千葉県地方自治局 船橋支局管轄)

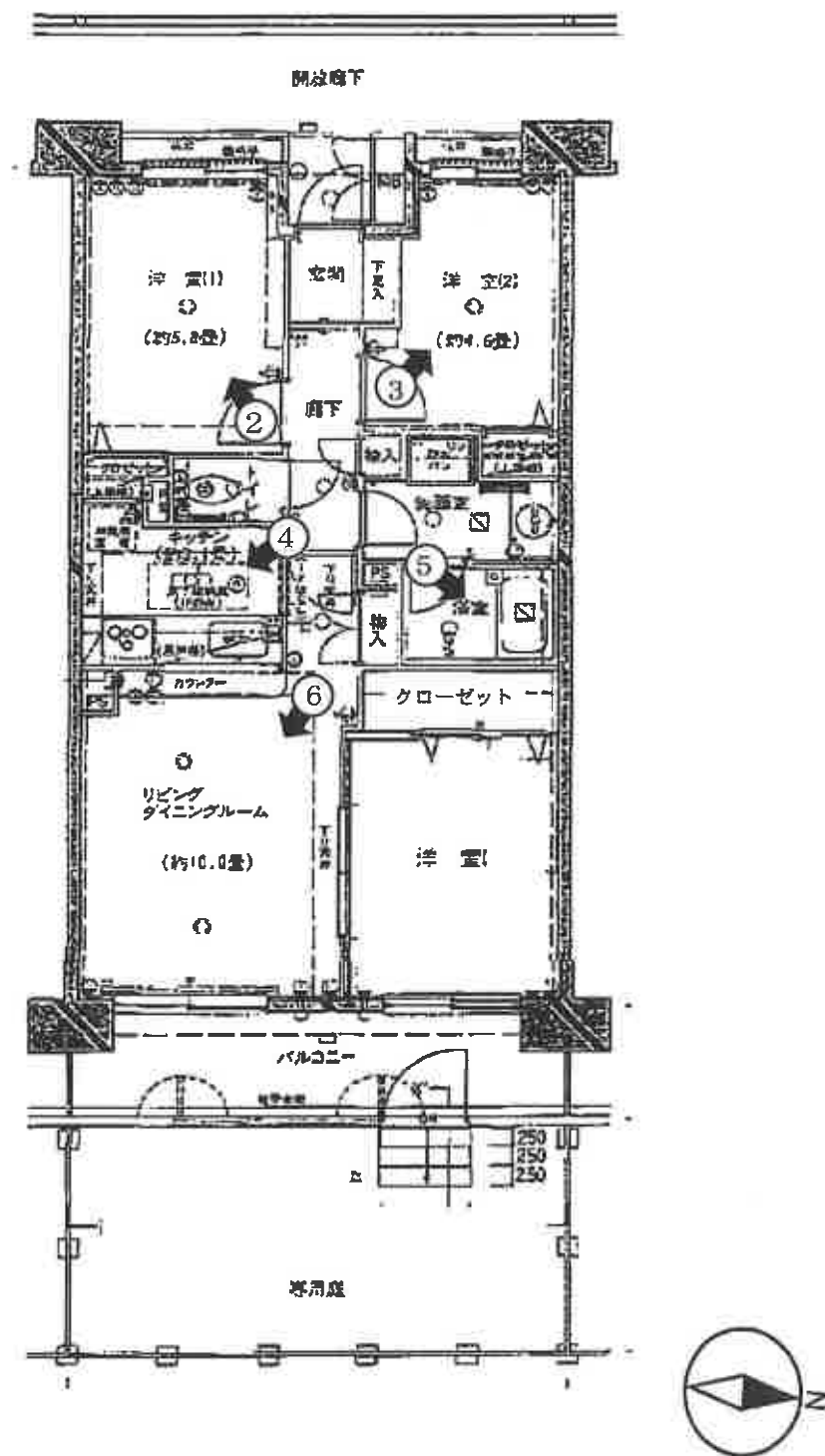
令和7年4月30日

千葉県地方自治局

登記官

整理番号：H36767-1

建 物 間 取 図



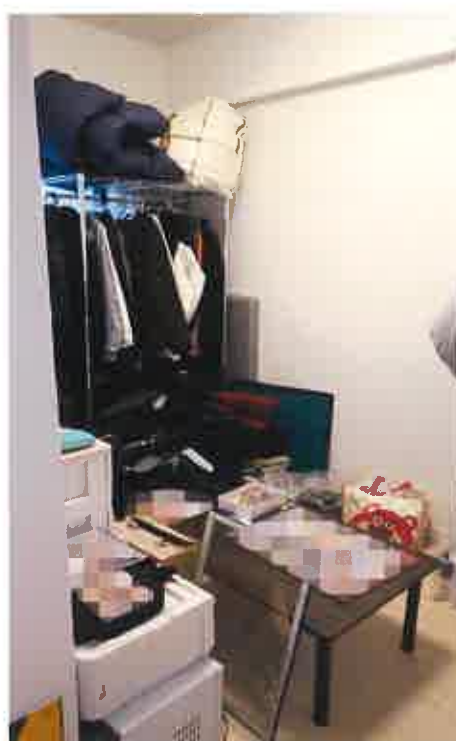
①



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年（ケ）第 162 号
令和 7 年 7 月 14 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 日 評 価
第 5 1 3 5 号 発行番号
令和 7 年 8 月 25 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
井 村 弘 範

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 2 4, 0 0 0, 0 0 0 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。		(住居表示) 「前原西4-24-6-123」
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 船橋市前原西四丁目600番地1

建物の名称 ファミール津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前原西四丁目600番1の123

建物の名称 123号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.53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 船橋市前原西四丁目600番1

地 目 宅地

地 積 7742.37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 1337642分の6528

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等(土地の符号1)

位 置 ・ 交 通	J R総武線快速「津田沼」駅の北方・道路距離約900mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅，アパート，マンション等が混在する住宅地域である。		
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60％ 指定200％ － 第2種高度地区	
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	7,742.37㎡（登記簿数量） 鍵型の不整形地 約150m（西側）×約30～70m 1337642分の6528（所有権） 等高	
接面道路の状況	西側市道（42-013号線及び42-096号線），幅員（約6～7m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有） 北側市道（42-113号線），幅員（約6m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有）		
	建築基準法上の種類	第42条1項1号	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能であると推定する。	
土地の利用状況等	マンション（ファミリー津田沼）が建在している。 隣地は，農地，住宅等である。		
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	土地の利用履歴及び現況観察によれば，対象地自体の土地の使用に よる土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 既存建物にかかる以外，土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存す る可能性は低いと推定する。 周知の埋蔵文化財包蔵地外で，影響はないと推定する。		
特 記 事 項	特にない。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミリー津田沼
建物の用途	居住用(203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7年2月28日新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約20年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル（一部吹付タイル） その他：——
設 備 等	供給処理設備：電気，上・下水道，都市ガス エレベーター：有 駐 車 場：有 集 会 場 等：有 オートロック：有
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 有り 名称（ファミリー津田沼管理組合） 管理方式 委託 管理会社 三菱地所コミュニティ株式会社 管理形態 日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ 建築確認：第H06認建船橋000284号（平成6年3月30日） 完了検査：第H06証建船橋000284号（平成7年3月14日） ・ 規約設定共用部分の登記がされている「管理員室」（家屋番号：前原西四丁目600番1の126）がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階(123号室) 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	61.53㎡(登記面積), 65.28㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3LDK(別添間取図参照), バルコニー9㎡, 専用庭18㎡	
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 ユニットバス, 洗面台, 水洗WC, キッチン等 (上・下水道, 都市ガス, 電気)	
保守管理の 状 態	普通。	
管 理 費 等	管 理 費	月額12,200円
	修繕積立金	月額13,390円
	専用庭使用料	月額 720円
	滞 納 額	236,790円(令和7年7月8日現在)
		滞納期間：令和6年11月分から令和7年7月分
		上記に対する遅延損害金(年利14.6%)
	備 考	—
専有部分の 利用状況等	株式会社フォアネクストが下記条件で賃借し、転借人(個人)が居住している(詳細については執行官の現況調査報告書を参照)。 占有開始：令和2年1月13日 契約期間：令和2年4月1日～令和4年3月31日(法定更新中) 賃 料：118,000円/月 敷 金：なし	
特 記 事 項	特にない。	

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各々求め、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
500,000	1.0	61.53	1.0	30,765,000円

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 個別格差率：階層・位置・内装状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要。

II 収益価格

本件は、現に賃貸借に供されている建物であり、その収益力を把握するために、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、更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。

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÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現価率 * 2 (5.9%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ			エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,996,025 (14.7%)	円 911,080	6.4%	円 13,808,556	0.8420	円 11,626,804 (85.3%)	円 13,623,000 (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

$$\frac{1}{(1+5.9\%)^3} = 0.8420$$

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引いた額の合計である。

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想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想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 30,765,000円

収益価格 13,623,000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30,000,000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。

なお、占有減価は不要と判断した。

調整後の 価格(円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	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		
30,000,000	1.0	0.8	1.0	—	24,000,000

イ 市場性修正率：特になし。

ウ 競売市場修正率：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案のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等については、修正後価格に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

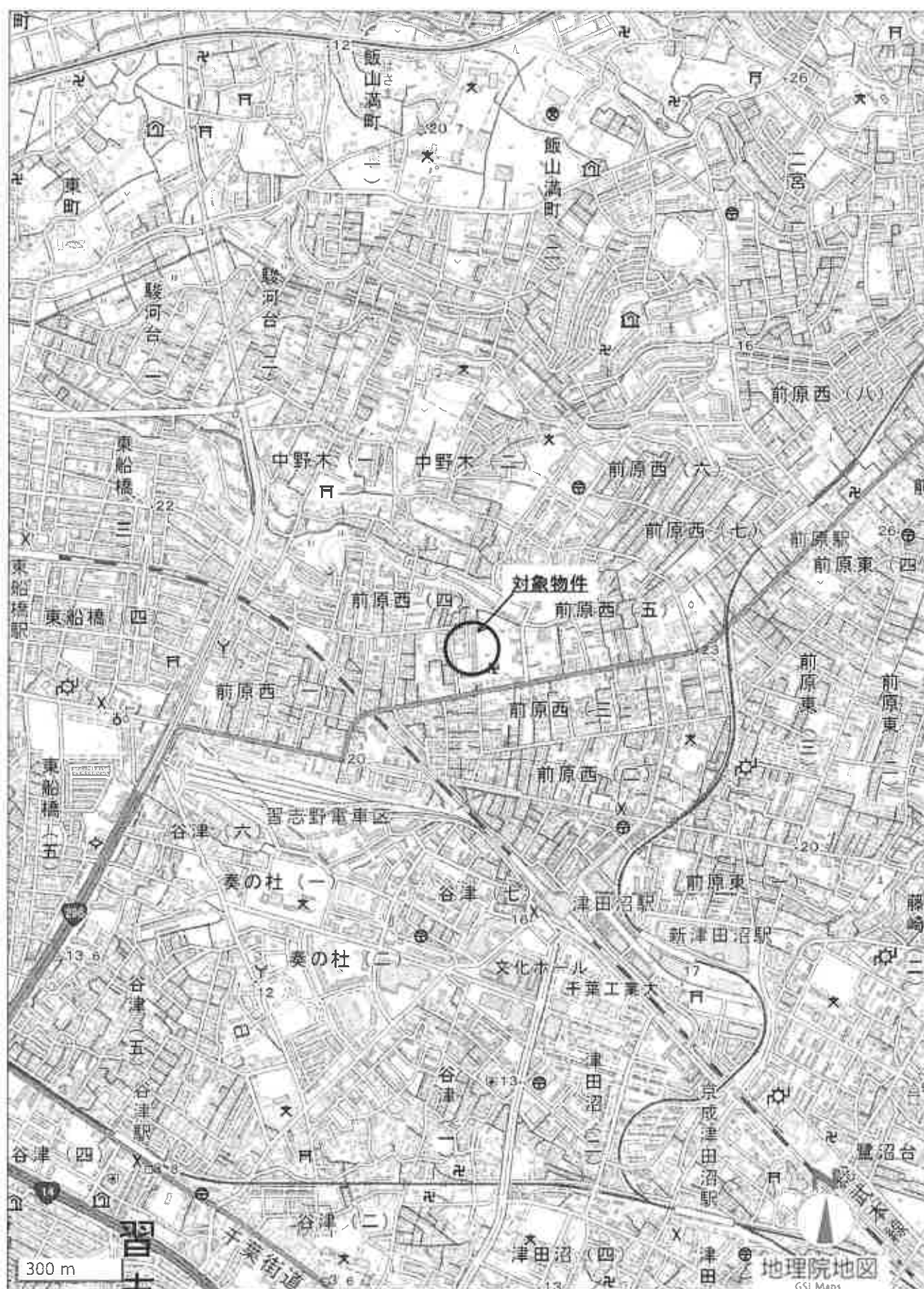
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

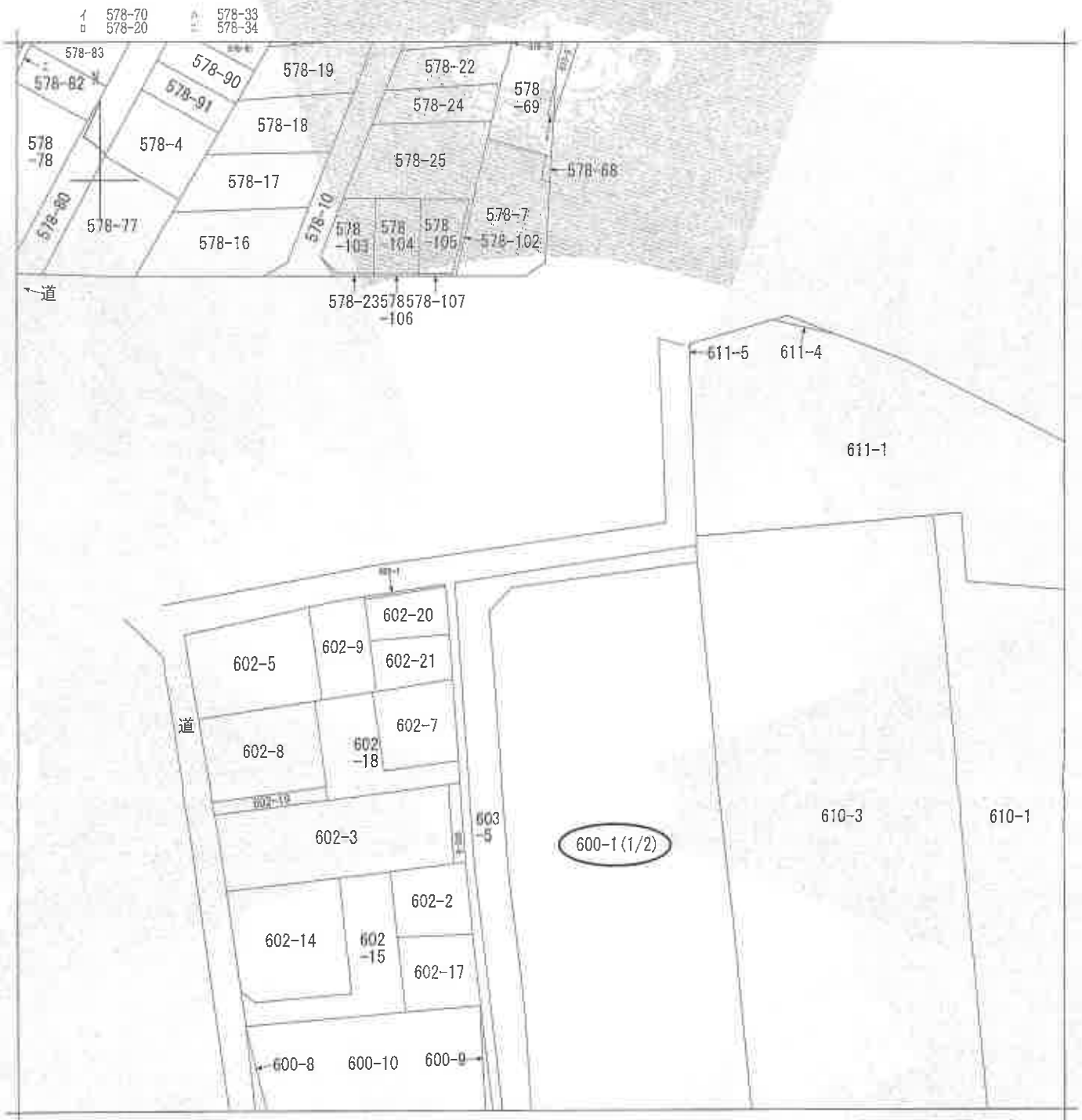
第6 附属資料の表示

- 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 間取図

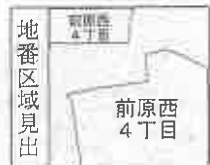
以 上

目的物件の位置図





(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	船橋市前原西四丁目				地番	600番1			
出力縮尺	1/600	精度区分	標準番号又は記号	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。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

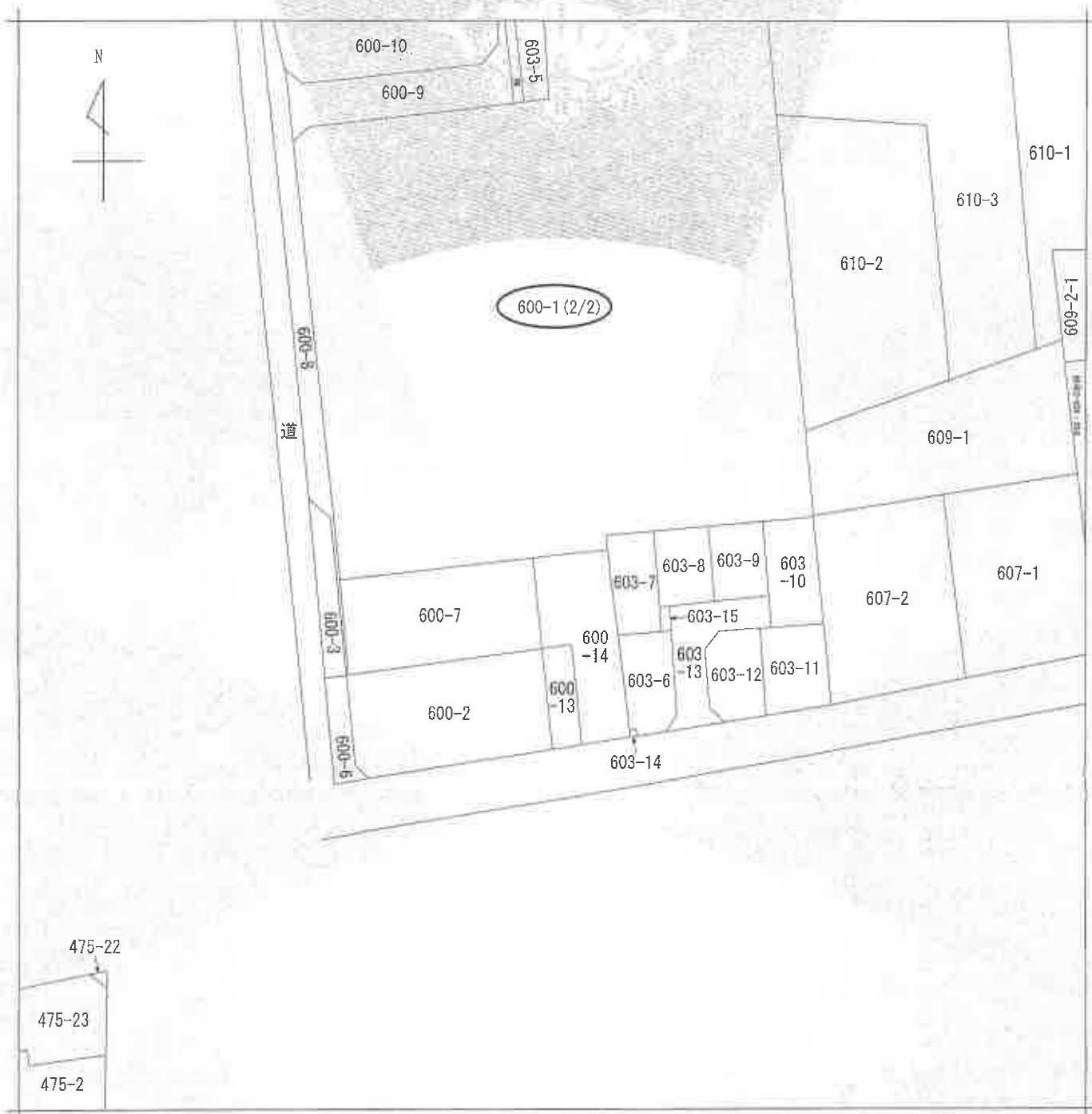
令和7年4月30日

千葉地方法務局

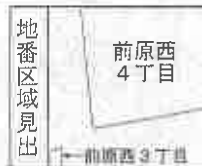
整理番号：H36765-1

登記官

(1/2)



(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	船橋市前原西四丁目				地番	600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(図面)				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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年4月30日

千葉地方法務局

整理番号：H36765-1

登記官

(2/2)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方事務局船橋支局管轄)

令和7年4月30日

千葉県地方事務局

登記書

208409 各階平面図

家屋番号 前原西四丁目600番1の123

建築物図 箱1枚目と同様

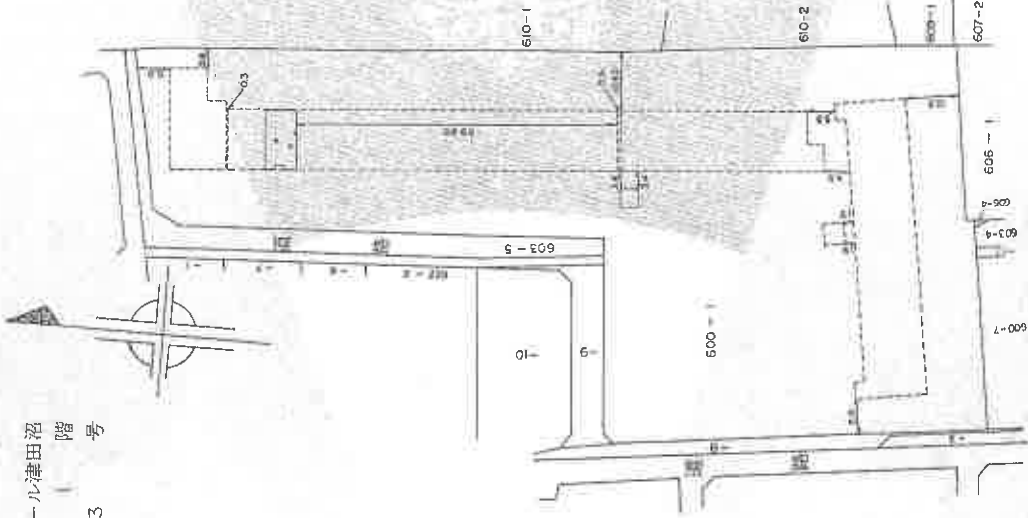
建築物の所在 船橋市前原西四丁目600番地1

一棟の建物番号 ファミール津田沼 階 号
建物の存する部分 2 3 号
建物番号



求積表

5.850 X	3.925	=	22.961250
5.525 X	0.500	=	2.762500
5.850 X	5.640	=	32.994000
2.280 X	0.785	=	1.789800
1.760 X	0.785	=	1.381600
0.300 X	0.600	=	0.180000
0.500 X	0.350	=	0.175000
合計			61.534150
床面積			61.53 ㎡



作製者 東京都土木調査会

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

問 取 図

