

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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18日 午前 9時00分から 令和 7年12月22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11月12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 船橋市二和東六丁目103番地1

建物の名称 セルカディア鎌ヶ谷大仏

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 二和東六丁目103番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 69.25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 船橋市二和東六丁目103番1

地 目 宅地

地 積 1356.17平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市二和東六丁目103番87

地 目 宅地

地 積 72.54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

敷地権の割合 278108分の7230



物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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】

敷地権の目的である土地の符号2につき地役権

原 因 昭和41年7月21日設定

範 囲 全部

要役地 船橋市夏見町一丁目943番11

目 的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置、並びにその保全のためこの土地に立入ることができる

この土地に建物の築造又は送電線路の支障となる竹木の植栽ができない

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 船橋市二和東六丁目103番地1

建物の名称 セルカディア鎌ヶ谷大仏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二和東六丁目103番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 69.25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 船橋市二和東六丁目103番1

地 目 宅地

地 積 1356.17平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市二和東六丁目103番87

地 目 宅地

地 積 72.54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

敷地権の割合 278108分の7230



令和7年(ケ)第171号
令和7年7月16日受理
令和7年9月24日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 衣 斐 主 税

(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 船橋市二和東六丁目103番地1

建物の名称 セルカディア鎌ヶ谷大仏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二和東六丁目103番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1.5階部分 69.25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 船橋市二和東六丁目103番1

地 目 宅地

地 積 1356.17平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市二和東六丁目103番87

地 目 宅地

地 積 72.54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

敷地権の割合 278108分の7230



(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	船橋市二和東6-2-12-501号			
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	☒ 月額次のとおり 管理費 9,300円 修繕積立金 27,300円 駐車場使用料 6,000円 駐輪場使用料 200円 円		令和7年8月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年11月分～R7年8月分 計385,200円 同金員に対し年14%の遅延損害金	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 東関東支店			
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	本土地は、本件一棟の建物と共用施設の敷地及び駐車場等に利用されている。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

その他の事項

■専有部分建物について

北西側洋室（１）で以前犬を飼育していたが、約４年程前に死亡してから使用なく、出入りもしていないとのことで、糞尿等の床の汚れや悪臭が激しい。

浴室のドアノブが破損している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

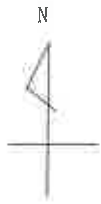
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者	本件物件に私と妻の2人で居住しています。 建物に特別不具合は生じていません。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月31日 (木) 13:20-13:30	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R7年7月31日 (木) : : :	郵便	所有者に対し調査協力依頼連絡書送付 (連絡なし)
R7年8月1日 (金) : : :	F A X	管理費等照会 (8月14日回答あり)
R7年8月27日 (水) : : :	郵便	所有者に対し解錠調査実施通知書送付
R7年9月3日 (水) 11:00-11:35	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 所有者に面談、事情聴取 評価人同行
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7年9月3日 目的物件は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ところ、所有者が在室していた。		

(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 分	所 在				船橋市二和東六丁目				地 番	103番1			
出 力 縮	1/600		精 度 区 分	座 標 系 又 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判をA4判に縮小した。

令和7年4月28日
千葉地方法務局船橋支局

請求番号：51-1
(1/2)

登記官

(6 枚目)

7 103-89
7 103-286
カ 103-277
コ 103-276
ク 103-348
レ 103-349

登記年月日：平成19年4月17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。
令和7年4月28日 千葉県地方支務局船橋支局

登記号

(8枚目)

申請番号：51-2

166962

各階平面図

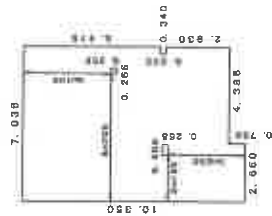
家屋番号
二和東六丁目103番1
の501

建物各階平面図

166962

建物の所在
船橋市二和東六丁目103番地1

建物名称 501



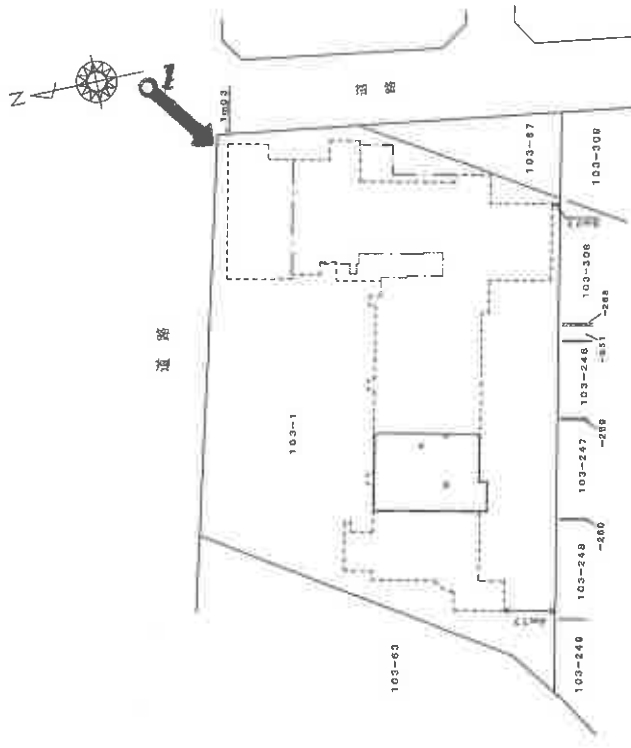
求積表

0.340 × 6.415	2.181100
6.695 × 9.600	64.272000
0.340 × 2.930	0.996200
2.650 × 0.750	1.987500
0.255 × 0.255	-0.065025
0.450 × 0.255	-0.114750
計	69.257025

床面積 69.25 m²

写真撮影場所

建物の存する部分 5階



作成者
士地家屋調査士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

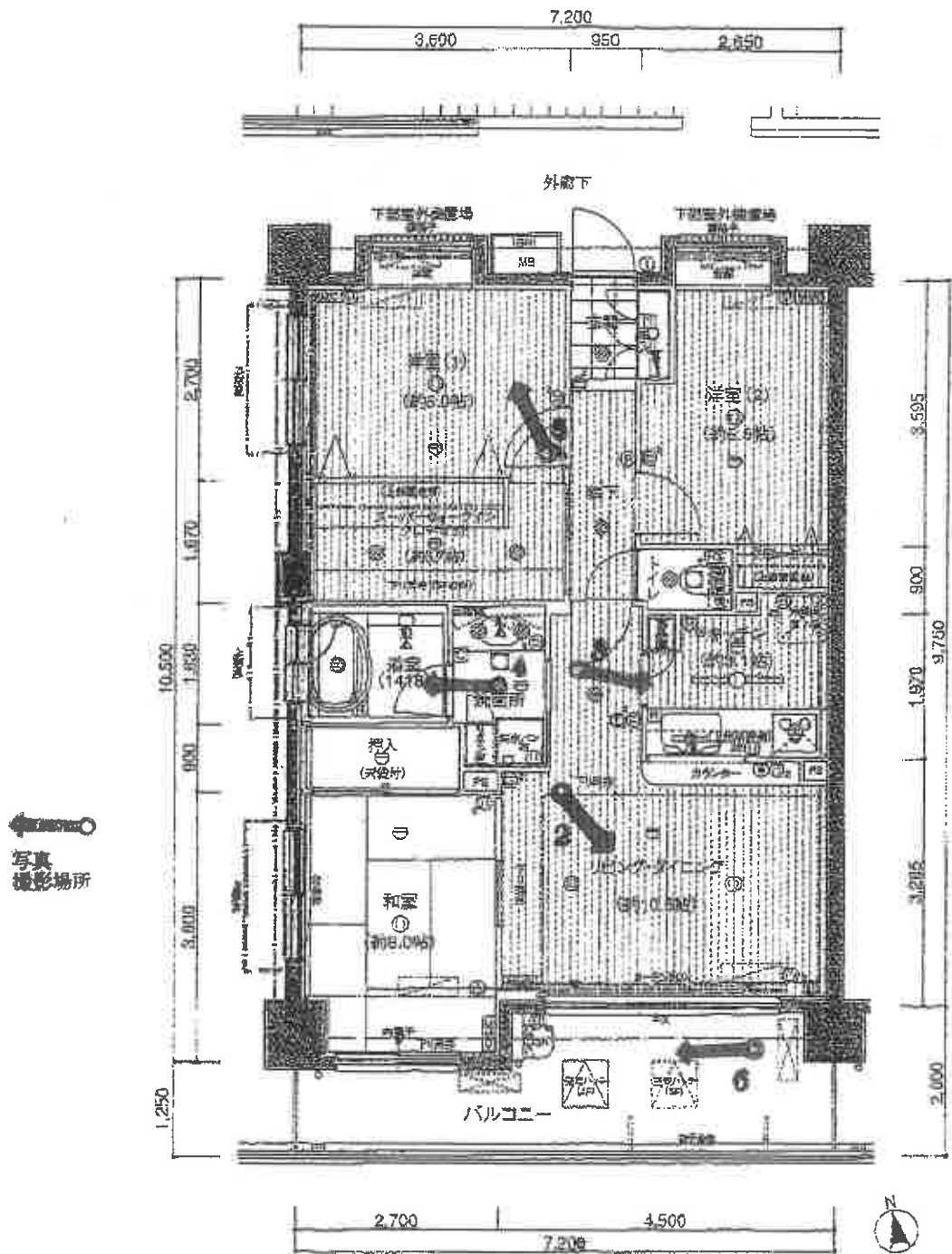
平成九年四月廿七日登記

《 間 取 略 図 》

B1 TYPE 3LDK

専有面積 **72.30m²** (21.87坪)

●バルコニー面積/12.30㎡ (3.72坪)



販売時パンフレットに基づき作成

1



2



3



(10枚目)

4



5

床等の汚れが激しい



6



(11枚目)

控

令和 7 年 (ケ) 第 171 号

令和7年9月3日 現 地 調 査

令和7年9月9日 評 価

第 2025 - 030 号 発 行 番 号

令和7年9月16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

秋 葉 節 久

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 15,360,000 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。
従って、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) 「船橋市二和東6-2-12-501」
番 号	特 記 事 項		
1	1. 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、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市二和東六丁目103番地1

建物の名称 セルカディア鎌ヶ谷大仏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二和東六丁目103番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 69.25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 船橋市二和東六丁目103番1

地 目 宅地

地 積 1356.17平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市二和東六丁目103番87

地 目 宅地

地 積 72.54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

敷地権の割合 278108分の7230

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（敷地権の目的である符号1及び2土地）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「二和向台」駅の 北西方 約 550m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	主要地方道千葉・鎌ヶ谷・松戸線沿いは、低層店舗、事業所、一般住宅、共同住宅、駐車場等が混在する地域、背後は一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、南西方を京成松戸線が通っている。地勢は、主要地方道千葉・鎌ヶ谷・松戸線沿いは緩やかな西下り傾斜で、日照・通風は普通である。尚、「船橋市洪水・内水ハザードマップ」によれば、対象土地は、水防法に基づく水害については、特に表示はされていない。		
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 (北東側接面主要地方道千葉・ 鎌ヶ谷・松戸線の道路境界 から25m迄)	第1種中高層住居専用地域 (それ以降)
	建 蔽 率	指定： 60%	指定： 60%
	容 積 率	指定： 200%	指定： 200%
	防 火 地 域	指定なし	
	その他の規制	第1種高度地区（最高限）20m、宅地造成等工事規制区域、 建築基準法第22条指定区域、景観計画区域	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	1,428.71㎡ （ 登記数量とほぼ同じ ） 台形状の大画地 (北 東) 約 37.5m × 約 32～33m 敷地内ほぼ平坦 278,108 分の 7,230 （ 所有権 ） 二方路、北東側主要地方道：約0～1.4m高 南東側市道：ほぼ等高	
接面道路の状況	北東側 （ 主要地方道 ） 路線名 （ 千葉・ 鎌ヶ谷・松戸線夏見小室線 ） 幅員 （ 約 11.3～11.7m ） 連続性 （ 優 ） 舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 有 ） 側溝 （ 有 ） 南東側 （ 市道 ） 路線名 （ 65－001号 ） 幅員 （ 約 6.6～6.7m ） 連続性 （ 普通 ） 舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 無 ） 側溝 （ 有 ）		
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北東側 ： 建築基準法42条1項1号 南東側 ： 建築基準法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	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	セルカディア鎌ヶ谷大仏及び機械式駐車場等の関連施設の敷地	
	隣 地	・ 北東側：主要地方道千葉・鎌ヶ谷・松戸線を介して低層店舗 ・ 北西側：低層店舗 ・ 南東側：市道を介して一般住宅 ・ 南西側：一般住宅	

供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「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. 対象土地はマンション開発された敷地であり、現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、対象土地は現在、6階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 船橋市教育員会での調査によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした
特 記 事 項	1. 対象土地において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったと推察される。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セルカディア鎌ヶ谷大仏	
建物の用途	共同住宅（総戸数 39戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成19年3月30日 新築（登記記載）
	経過年数	約 18 年
	経済的残存耐用年数	約 27 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	アスファルト断熱防水
	外壁	タイル，一部吹付タイル
	内壁	御影石，吹付塗装外
	天井	吹付塗装外
	床	タイル，塩ビシート外
	その他	－
設備等	供給処理設備	電気，都市ガス，上水道，公共下水道
	エレベーター	9人乗1基
	駐車場	31台分（機械式：25台，平置：6台（内3台は専用） （特記事項2参照）
	集会所	無
	その他	管理員室，TV共視聴設備，オートロックシステム，集合郵便受，宅配ボックス，防犯設備，防災設備，自転車置場（敷地内），ゴミ置場（敷地内）外
建物の品等	使用資材	中位程度
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	セルカディア鎌ヶ谷大仏管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	㈱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. 建築確認：平成19年4月12日，第GEA070613-0261V1号 完了検査：平成19年4月13日，第GEA070651-0261V1号 2. 管理会社からのヒアリングによれば，駐車場は，機械式駐車場に空きがある とのことである。駐車場使用料は，5,000～8,000円／台・月とのことである。 3. 次の規約設定の共用部分がある。 家屋番号：二和東6丁目103番1の107 建物の名称：107 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 17.09㎡ 家屋番号：二和東6丁目103番1の108 建物の名称：108 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 35.72㎡ 4. 管理会社からのヒアリングによれば，「ペット飼育細則」があり，ペットの 飼育は可（1室2匹まで）とのことである。 5. 管理会社からのヒアリングによれば，第1回目の大規模修繕工事が，令和4年3 月に完了しているとのことである。今後の予定及び計画は，現状，決まってい ないとのことである。 6. 管理会社提出の回答書によれば，令和7年8月12日現在の修繕積立金の合計額 は，11,412,800円とのことである。 7. 管理会社からのヒアリングによれば，平成23年3月11日の東日本大震災による 被害は，特段無かったとのことである。また，令和元年9月・10月の台風及び 豪雨による被害も，特段無かったとのことである。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	6階建の5階部分（501号室）（南西・北西向き，角室）	
床 面 積	（公簿） 69.25㎡	（壁芯） 72.30㎡ （パンフレットによる）
間 取 り	3LDK（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	バルコニー：12.30㎡（パンフレットによる）	
仕 様	天 井	ビニールクロス外
	床	フローリング，畳外
	内 壁	ビニールクロス外
	設 備	システムキッチン，IH調理器，水洗トイレ，洗面台，ユニットバス外（電気，都市ガス，水道，公共下水道）
	そ の 他	－
保守管理の状態	室内は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，①債務者兼所有者の陳述によれば，現在は飼育していないが，約4年前までは，北西側の洋室（1）で犬を飼っていたが，死んだ後は，北西側の洋室（1）は使用しておらず，出入りはしていないとのことであり，糞尿によるものと推測される床等の汚れや臭い等が認められる②浴室のドアノブが破損している。債務者兼所有者の陳述によれば，①住設機器の作動状況に不具合は無い②雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合等はないとのことである。維持管理状況は，劣ると思料される。	
管 理 費 等	管理費	9,300円／月
	修繕積立金	27,300円／月
	駐車場使用料	6,000円／月
	駐輪場使用料	200円／月
	滞 納 額	令和7年8月12日現在：385,200円 （令和6年11月分～令和7年8月分） 《滞納額内訳》 ・管理費：83,700円 ・修繕積立金：245,700円 ・駐車場使用料：54,000円 ・駐輪場使用料：1,800円 上記に対する遅延損害金：22,204円 （令和6年10月28日～令和7年8月12日） 遅延損害金：年14%
専有部分の 利用状況等	債務者兼所有者が，自宅として家族ともに占有・使用している。	
特 記 事 項	特に無し。	

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。

1 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
332,000	0.96	69.25	1.00	22,071,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数；＋2 角室；＋5 改修費用等；△10
(相乗積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ±0% 債務者兼所有者が、占有・使用していることから、不要と判断した。

2 収益価格の試算

目的物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、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法の価格査定表

（※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もない）

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 還 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	(8.4%)	エ×オ	ア+カ
キ						
1,239,939 円	737,000 円	8.7 %	8,217,126 円	0.7851	6,451,266 円	7,691,205 円
(16.1 %)						=7,691,000 円
					(83.9 %)	(100 %)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.4\%)^3} = 0.785076818$$

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：保有期間中の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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 22,071,000 円

収益価格 7,691,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 19,195,000 円 と算出した。

(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性修正を施し、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 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
19,195,000	1.00	0.80	1.00	—	15,360,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量した。

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

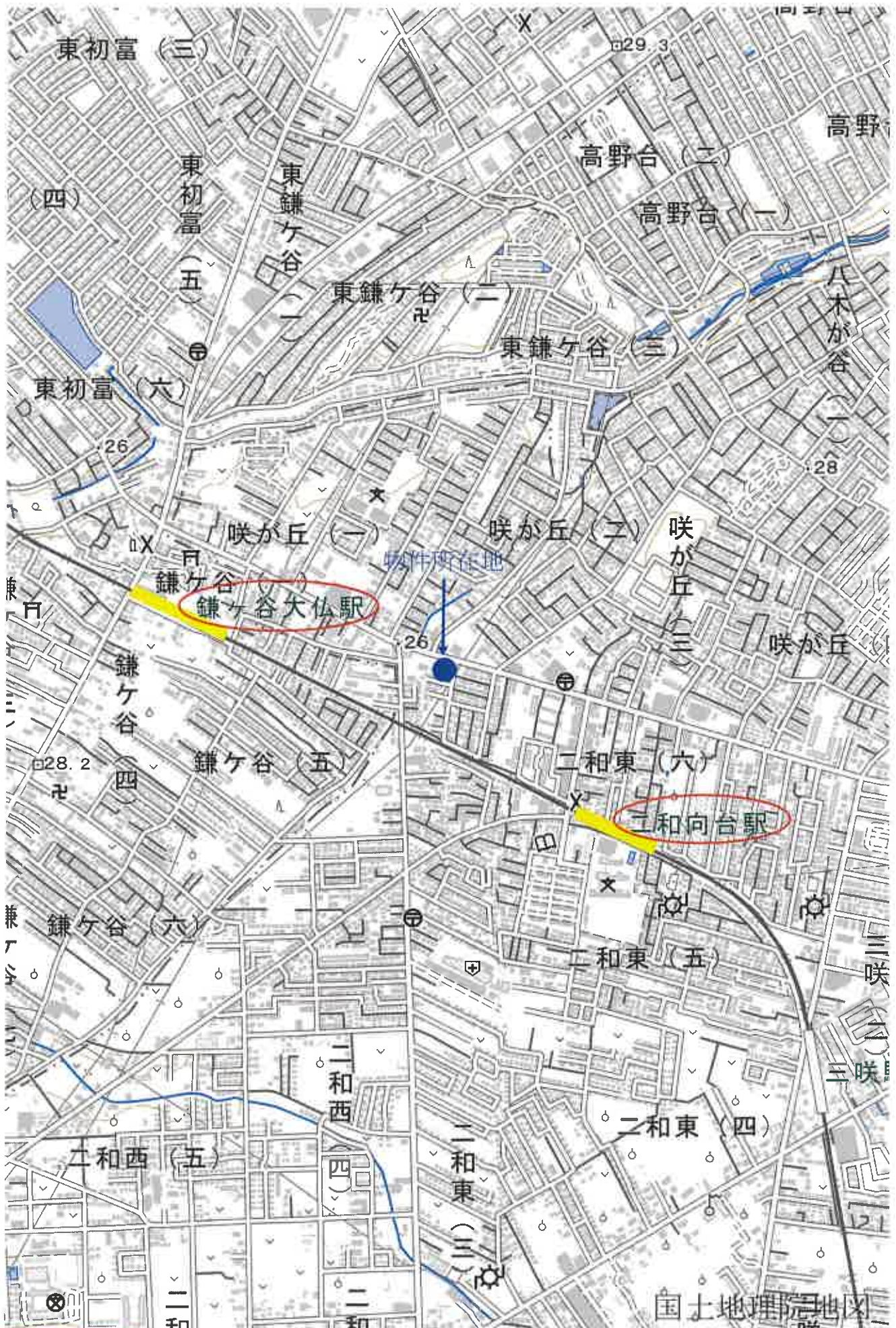
オ その他の控除減価（敷金等）： 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

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）（符号2土地）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取略図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

公 図 (写)



(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	船橋市二和東六丁目			地番	103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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和7年4月28日

千葉地方法務局船橋支局

登記官

請求番号：51-1

(1/2)

登記年月日：平成17年12月26日

548981

地積測量図

番 103-87

土地の所在 綿 市 二 和 六 丁 目

千葉地方裁判所

17.12.26

処理

求積表

地 番	① 103-87
符 号	①
面 積	7.327
合 計	145.096581
合 計	72.5482905

地 番	① 103-87
面 積	72.5482905 ㎡

点 名	X座標	Y座標
P.1	1986.797	1990.168
P.2	1973.488	1977.606
P.3	1970.742	1984.830
P.4	1988.060	1986.890
P.5	1972.043	1994.176
P.6	1970.872	1991.758
P.7	1961.854	1989.045
T.1	2000.000	2000.000
T.2	1975.996	1986.481

敷地権の目的である符号2土地
敷地権の割合：278108分の7230



境界線の種類
① 鋼コンクリート杭
② 市営コンクリート杭
③ 民営コンクリート杭
④ 民営コンクリート杭
⑤ 民営コンクリート杭
⑥ 新築
⑦ 市営コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成17年11月21日付

複写機にてA3をA4に縮小

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。
令和7年4月28日 千葉地方裁判所 綿市二和六丁目

登記官

登記年月日：平成19年4月17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。
令和7年4月28日 千葉地方裁判所 船橋支部

登記官

166962

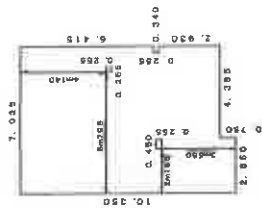
各階平面図

家屋番号
二和東六丁目103番1
の501

建築物の所在
船橋市二和東六丁目103番地1

建築物平面図
166962

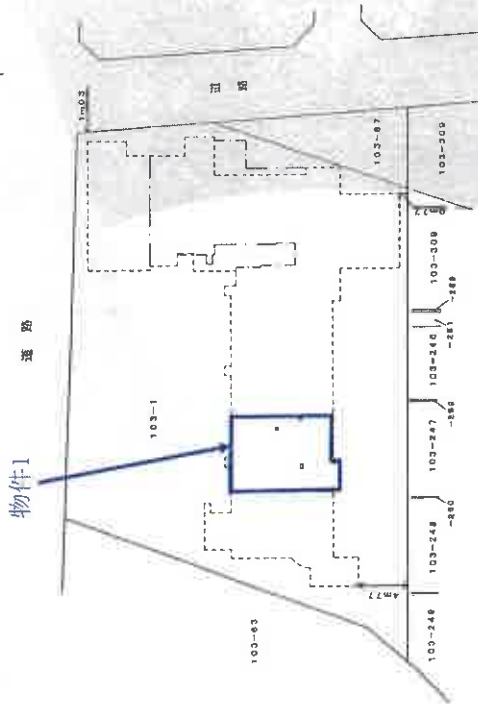
建物名称
501



求積表

0.340 × 6.415	=	2.181100
6.695 × 9.600	=	64.272000
0.340 × 2.930	=	0.996200
2.650 × 0.750	=	1.987500
0.255 × 0.255	=	-0.065025
0.450 × 0.255	=	-0.114750
計		69.257025

床面積 69.25 m²



建築物の存する部分 5階

作成者

士地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

複写機にてA3をA4に縮小

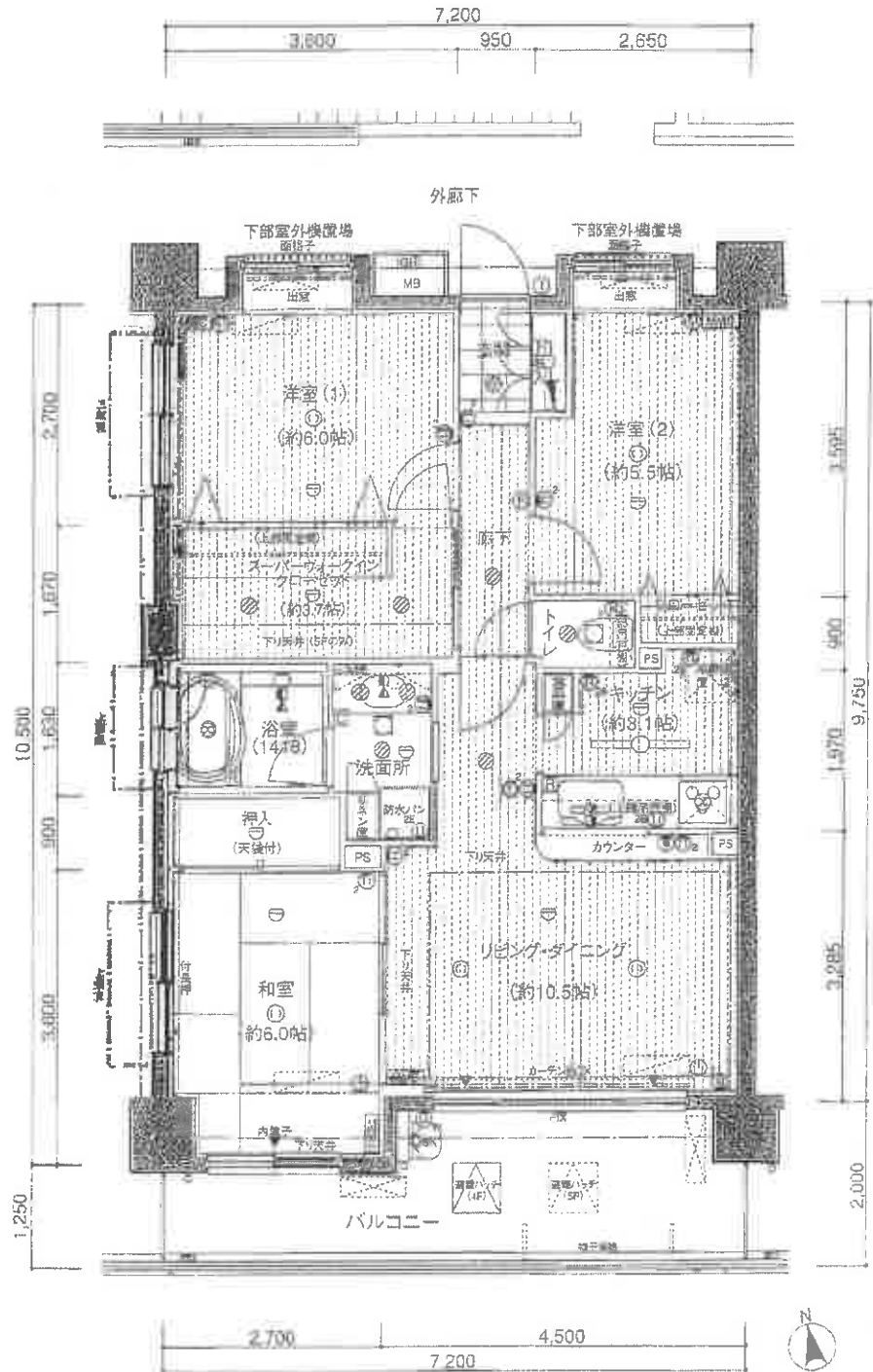
平成19年四月十七日登記

《 間 取 略 図 》

B1 TYPE 3LDK

專有面積 72.30m² (21.87坪)

●バルコニー面積／12.30㎡(3.72坪)



販売時パンフレットに基づき作成