

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月21日 午前 9時30分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月 4日 午前10時00分 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月26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12月16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 船橋市本町七丁目1103番地1

建物の名称 いづみハイツ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町七丁目1103番1の125

建物の名称 712号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 60.27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 船橋市本町七丁目1103番1

地 目 宅地

地 積 3475.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市本町七丁目1102番9

地 目 宅地

地 積 88.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市本町七丁目1102番12

地 目 宅地

地 積 484.00平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市本町七丁目1103番12

地 目 宅地

地 積 39.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の7193



物 件 明 細 書

令和 7年10月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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3, 4につき）】

地役権（昭和36年7月25日受付第12086号）

範 囲 全部

要役地 船橋市本町二丁目1380番2

設定日 昭和36年7月25日

目 的 送電線路の保持

【物件番号1（敷地権の目的である土地の符号3につき）】

地役権（昭和36年6月26日受付第10393号）

範 囲 全部

要役地 船橋市本町二丁目1380番2

設定日 昭和36年6月26日

目 的 送電線路の保持

地役権（昭和48年4月12日受付第20407号）

範 囲 全部

要役地 船橋市本町六丁目1380番2

設定日 昭和48年2月28日

目 的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置並にその保全のためこの
土地に立入ることが出来る

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出来
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 その他買受への参考となる事項

【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 船橋市本町七丁目1103番地1

建物の名称 いづみハイツ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町七丁目1103番1の125

建物の名称 712号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 60.27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 船橋市本町七丁目1103番1

地 目 宅地

地 積 3475.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市本町七丁目1102番9

地 目 宅地

地 積 88.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市本町七丁目1102番12

地 目 宅地

地 積 484.00平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市本町七丁目1103番12

地 目 宅地

地 積 39.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の7193



令和7年(ケ)第 221号
令和7年 7月23日受理
令和7年 9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 船橋市本町七丁目1103番地1

建物の名称 いづみハイツ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町七丁目1103番1の125

建物の名称 712号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 60.27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 船橋市本町七丁目1103番1

地 目 宅地

地 積 3475.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市本町七丁目1102番9

地 目 宅地

地 積 88.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市本町七丁目1102番12

地 目 宅地

地 積 484.00平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市本町七丁目1103番12

地 目 宅地

地 積 39.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の7193



(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		船橋市本町7-21-6-712	
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 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 8,830円 修繕積立金 13,400円 円 円 円 令和7年7月31日現在 □滞納がない ■滞納がある 令和6年10月分～令和7年7月分 計177,840円 上記に対し年利14%で換算された遅延損害金		
管理費等照会先	いづみハイツ船橋管理組合		
その他の事項			
敷 地 権		符号1, 2, 3, 4	
現 況 地 目	■宅地（符号1～4） □公衆用道路（符号 ） □ （符号 ）		
形 状	■公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □ ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり		
敷地権の種類	■所有権（符号1～4） □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 支部 平成 年（ ）第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	本件物件は私が住居として使用していたが、昨年の夏頃に退去しており現在は空き家である。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 屋内設備についても問題なく稼働していた。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 居住時に犬猫等を飼っていることは無かった。 バルコニー側のガラスにひび割れがある。 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

執行官の意見

- 1 本件建物は面談した債務者兼所有者の陳述、屋内の状況から同人が空き家として占有しているものと認められる。
- 2 屋内はベランダ側窓ガラスにひび割れが散見された他は大きな損傷は認められなかった。
- 3 本件調査は初回臨場時マンション管理人より債務者の占有下にある旨の陳述を得たこと、通電しており現在も出入りがあることが推測されたため、物件所在地に告知書を投函し、転居先には書面照会等を行ったものの反応が無いため解錠入室調査を行うこととした。調査日当日債務者兼所有者が在室しており前頁の陳述を得た。

以上

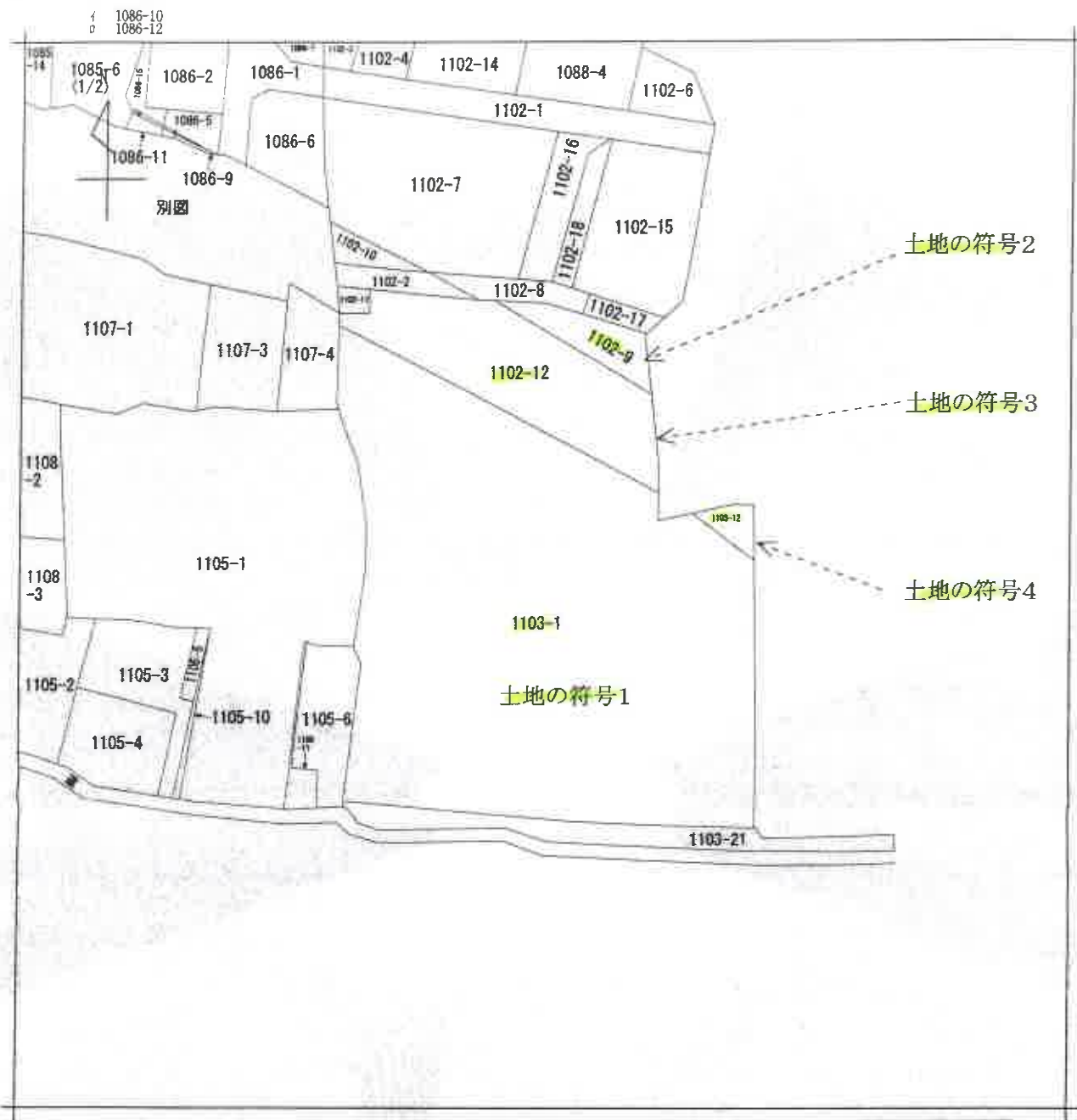
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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7月24日 (木) 11:00-11:20	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、マンション管理人に占有関係及び管理等の書面照会先確認
令和7年7月28日 (月) : - :	郵便	マンション管理組合に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状、ライフライン(電気)書面照会書出状
令和7年8月8日 (金) 11:05-11:15	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和7年8月19日 (火) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し占有関係書面照会書及び入室調査期日指定書送付
令和7年9月5日 (金) 11:00-11:45	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 債務者兼所有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 9 月 5 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

(6 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	船橋市本町七丁目				地番	1103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6月3日

福岡法務局

請求番号: 38-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和48年9月17日

566231

第1103-1

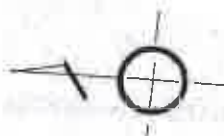
地番

1103-25-26-1

土地の所在

千葉県市川市本町711号

地積測量図



面積計算表

地番	辺	垂線	乗積
①	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
②	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
③	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
④	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑤	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑥	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑦	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑧	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑨	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑩	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑪	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑫	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑬	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑭	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑮	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑯	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑰	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑱	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑲	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
⑳	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉑	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉒	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉓	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉔	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉕	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉖	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉗	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉘	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉙	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉚	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉛	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉜	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉝	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉞	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㉟	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊱	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊲	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊳	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊴	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊵	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊶	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊷	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊸	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊹	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊺	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊻	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊼	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊽	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊾	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1
㊿	1103-25-26-1	1103-25-26-1	1103-25-26-1

製作年月日
昭和48年9月17日

作成者

申請人

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。
(千葉県地方自治局地籍課)

令和7年6月3日 福岡法務局

登記官

請求番号：38-2

登記年月日：昭和48年1月16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。
(千葉県地方務局船橋支局管轄)
令和7年6月3日 福岡法務局 登記官

566230

新1003-1-12

地番

-12

土地の所在

船橋市本町7丁目

地積測量図

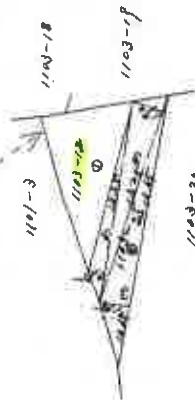
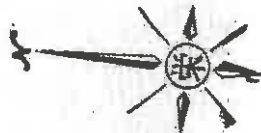
48.1.16

作製年月日
昭和47年5月18日

作製者

申請人

土地の符号4



地番	面積	辺長	計	備面跡
1103-21	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-22	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-23	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-24	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-25	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-26	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-27	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-28	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-29	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-30	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-31	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-32	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-33	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-34	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-35	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-36	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-37	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-38	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-39	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-40	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-41	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-42	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-43	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-44	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-45	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-46	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-47	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-48	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-49	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-50	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-51	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-52	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-53	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-54	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-55	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-56	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-57	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-58	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-59	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-60	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-61	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-62	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-63	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-64	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-65	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-66	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-67	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-68	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-69	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-70	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-71	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-72	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-73	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-74	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-75	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-76	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-77	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-78	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-79	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-80	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-81	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-82	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-83	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-84	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-85	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-86	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-87	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-88	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-89	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-90	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-91	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-92	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-93	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-94	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-95	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-96	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-97	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-98	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-99	11.00	11.00	11.00	11.00
1103-100	11.00	11.00	11.00	11.00

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

図面番号：図-3

登記年月日：昭和48年11月16日

200170

家屋番号 本町7丁目1103番1～125

建物の所在 船橋市本町7丁目1103番地1

建築物図面

8011枚目と同様

712

昭和48年拾月拾五日	作製年月日	作製者	申請人
------------	-------	-----	-----



写真撮影位置と方向

縮尺 1/500

1

(1/2)

請求番号：38-4

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(千葉県地方事務局船舶支局管理)
令和7年6月3日 福岡法務局

登記官

登記年月日：昭和48年11月16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。
(千葉県地方税務局船橋支局管理)

令和7年6月3日 船橋法務局

登記官

請求番号 38-4
(2/2)

1枚目と同様
(051018)

各階平面図

200171

家屋番号 本町7丁目1103番1~2号

建物の所在 船橋市本町7丁目1103番地1

昭和48年拾捌拾五日	作製年月日
昭	作製者
和	申請人

$(5.75 + 7.15) \times 9.58 \times \frac{1}{2} = 61.7910 \sim A$

$(1.41 + 1.50) \times 0.64 \times \frac{1}{2} = 0.9312$

$(0.25 + 0.835) \times 0.75 \times \frac{1}{3} = 0.5050$

$1.5162 \sim B$

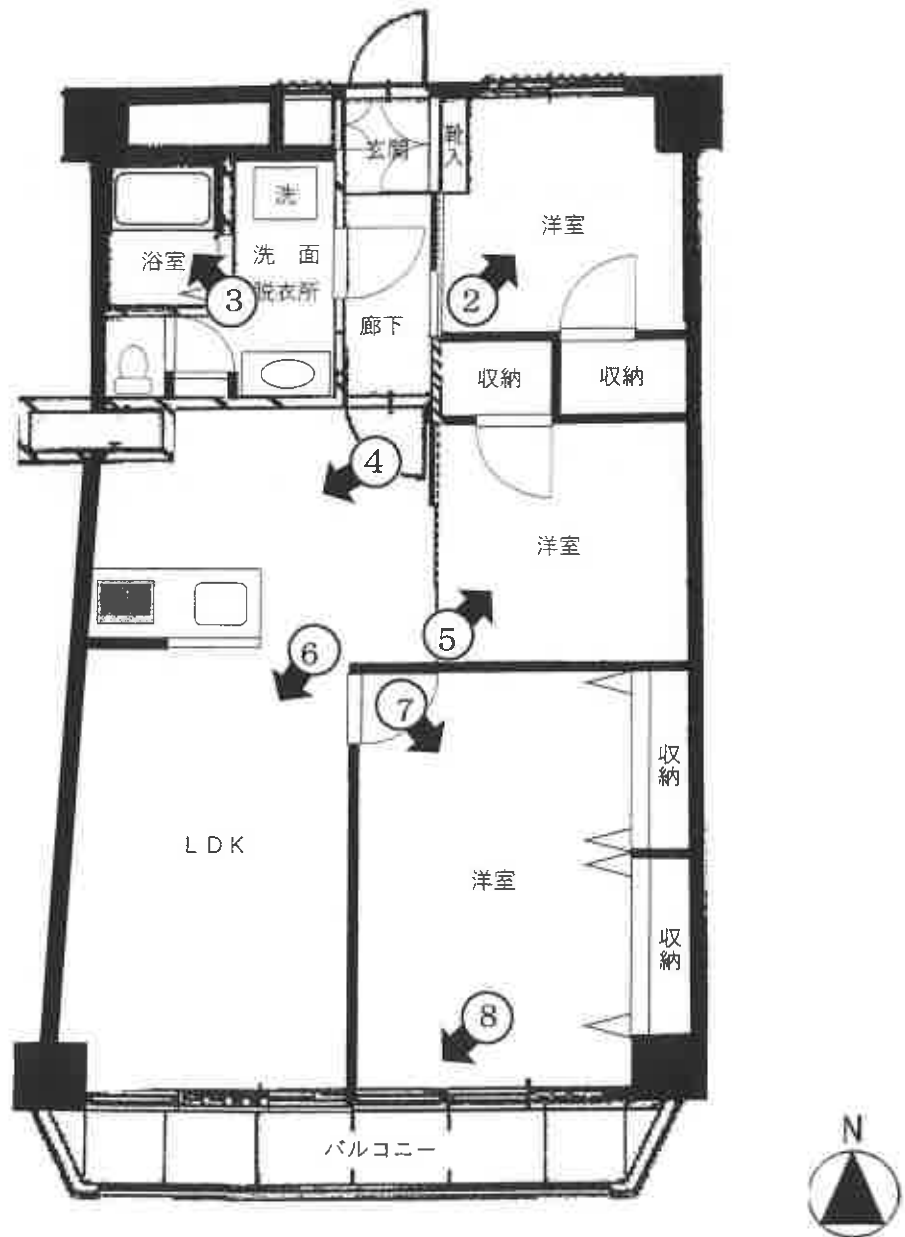
$A - B = 60.2748$



7 階 部 分

縮尺 1/200

建 物 間 取 図



管理会社保管の間取図を基に評価人にて一部修正

←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和7年（ケ）第221号

令和7年 9月 5日 現地調査

令和7年 9月 8日 評 価

第25072801号 発行番号

令和7年 9月18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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金18,800,000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 「本町 7-21-6-712 号」
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

— 以下余白 —

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市本町七丁目1103番地1

建物の名称 いづみハイツ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町七丁目1103番1の125

建物の名称 712号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 60.27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 船橋市本町七丁目1103番1

地 目 宅地

地 積 3475.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市本町七丁目1102番9

地 目 宅地

地 積 88.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市本町七丁目1102番12

地 目 宅地

地 積 484.00平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市本町七丁目1103番12

地 目 宅地

地 積 39.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の7193



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1～4）

位 置 ・ 交 通	・ J R総武線「船橋駅」の 北方・道路距離約 550m ・ 東葉高速鉄道「東海神駅」の 南東方・道路距離約 300m ・ 東武野田線「新船橋駅」の 南東方・道路距離約 900m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅や共同住宅のほかに，店舗等も見られる地域。		
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 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 第二種住居地域 指定 60％ 指定 200％ 準防火地域 第二種高度地区（最高限 31m） 準防火地域 駐車場整備地区 宅地造成等工事規制区域	
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	4,086.51 m ² 不整形 約 61m×約 75m 1,000,000 分の 7,193（所有権） 二方路地	
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側市道（名称：14-004 号線），幅員（約 10m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ・ 北側私道（名称：－），幅員（約 4m），連続性（普通），舗装（有）， 歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）		
	建築基準法上の種類	南側：第 42 条 1 項 1 号道路 北側：第 42 条 1 項 3 号道路	
	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（いづみハイツ船橋A～C棟）が建在し、付属設備並びに駐車場等の敷地として利用されている。 ・隣地は、北側・南側で公衆用道路，東側で通路に接面し，北東側は高圧線鉄塔及び変電所，西側は共同住宅及びその敷地等として利用されている。
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	・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在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	・開発許可の概要（船橋市宅地課の回答） 開発許可番号：船橋市指令第84号の7（昭和47年7月19日） 検査済証：第308号（昭和48年11月1日） ・地番1102番12及び1103番12には，送電線路の保持等にかかわる地役権設定登記があり，上空には高圧送電線がある。 ・北東方至近には，高圧送電線の鉄塔がある。 ・船橋市公表のハザードマップ参照

— 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	いづみハイツ船橋
建物の用途	共同住宅
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和48年10月30日新築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：約0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：有り 駐車場：有り（有料 順番待ち） 集会場等：管理員室 オートロック：なし その他：－
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（いづみハイツ船橋管理組合） 管理方式：委託 管理会社：日本マンション管理株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	・修繕積立金の合計額：82,478,580円（令和7年6月30日現在） ・修繕計画の有無：検討中 ・修繕計画の予定年月日：未定 ・トランクルーム：有り（有料） ・規約共用部分：無し

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階(712号室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	60.27 m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK (別添間取図参照) ・バルコニー：有り	
仕 様	天 井：クロス等 床 ：フローリング等 内 壁：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：温水洗浄便座、浴室暖房乾燥機、モニタ付インターホン	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	8,830 円/月 13,400 円/月 177,840 円 (令和7年7月31日現在) 滞納期間：令和6年10月分～令和7年7月分 ※但し、令和7年1月～2月分を除く 上記に対する遅延損害金：11,149 円 遅延損害金：年14% —
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・債務者兼所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 昨年夏まで居住しており、その後は転居して今は空き家である。 ② ペットは、飼育していない。 ③ 地震や台風の被害はない。 ④ 雨漏りはない。 ⑤ 水回りの不具合はない。 ⑥ 近隣トラブルはない。 ⑦ リフォームはしていない。 ⑧ 設備の不具合はない。 ⑨ バルコニー側のガラスにひび割れが複数ある。 (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
400,000	1.03	60.27	1.0	24,831,000

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：最上階＋3%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要

— 以下余白 —

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (7.1%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$エ \times オ = カ$	$ア + カ = キ$
2,276,213 円 (20.1%)	868,940 円	7.6%	11,090,418 円	0.8140	9,027,600 円 (79.9%)	11,304,000 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

$$\frac{1}{(1+7.1\%)^3} = 0.8140$$

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 24,831,000 円

収益価格 11,304,000 円

の両価格が算定された。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 23,500,000 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) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
23,500,000	1.00	0.80	1.00	—	18,800,000

イ 市場性修正：特にない。

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：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 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図



(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	船橋市本町七丁目				地番	1103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					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6月3日

福岡法務局

請求番号：38-1
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

【物件 1】

登記年月日：昭和48年11月16日

200170

家屋番号 本町7丁目1103番1～125

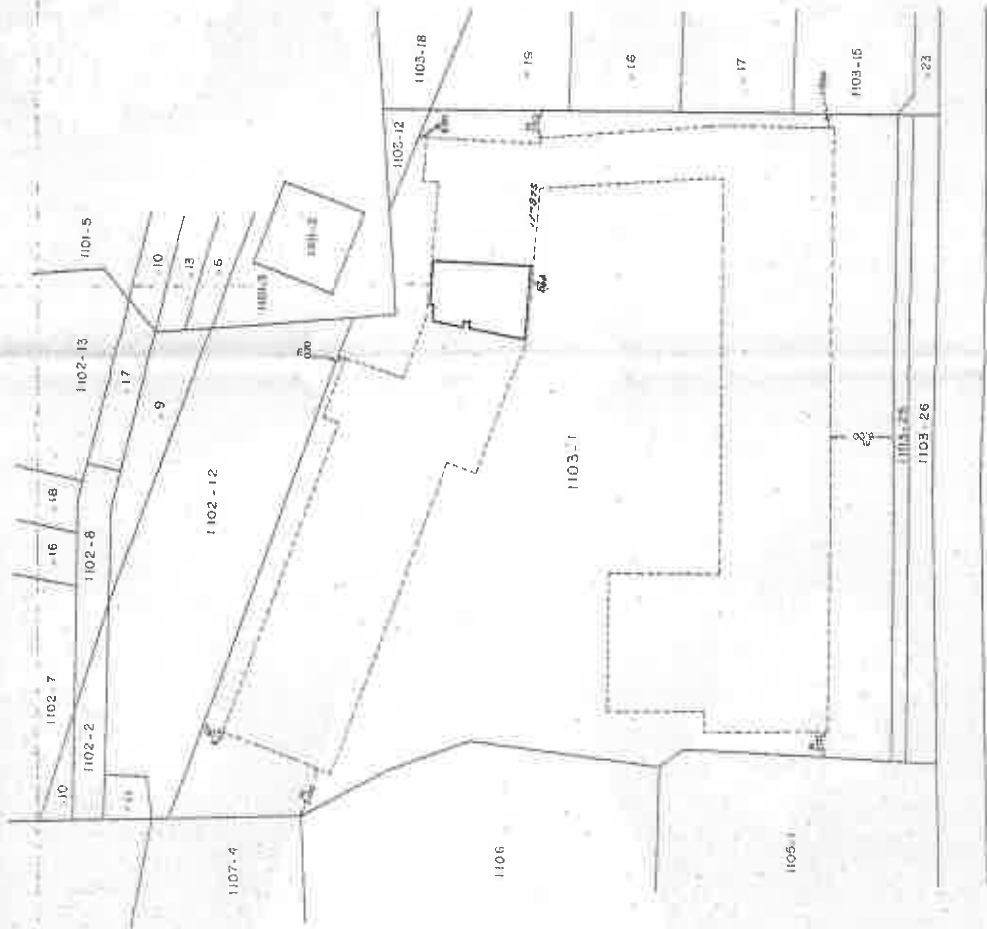
建物の所在 船橋市本町7丁目1103番地1

1枚目と同様

7/2

昭和48年11月16日	製作年月日
製作者	申請人

建物図面



縮尺 1/500

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6月3日 福岡法務局

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年11月16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。

(千葉県地方支務局船橋支局管轄)

令和7年6月3日

福岡法務局

登記官

請求番号 38-4

(2/2)

1枚目と同様
05.10.27

7/2

各階平面図

200171

家屋番号 本町7丁目1103番1~25

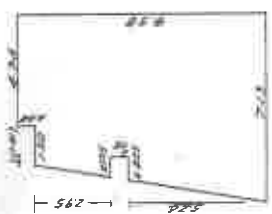
建物の所在 船橋市本町7丁目1103番地1

昭和四拾八年拾月拾五日
製作年月日

製作者

申請人

$$(5.75 + 7.15) \times 9.58 \times \frac{1}{2} = 61.7910 \sim A$$
$$(1.41 + 1.50) \times 0.04 \times \frac{1}{2} = 0.9312$$
$$(0.725 + 0.835) \times 0.25 \times \frac{1}{2} = 0.5850$$
$$1.5162 \sim B$$
$$A - B = 60.2748$$



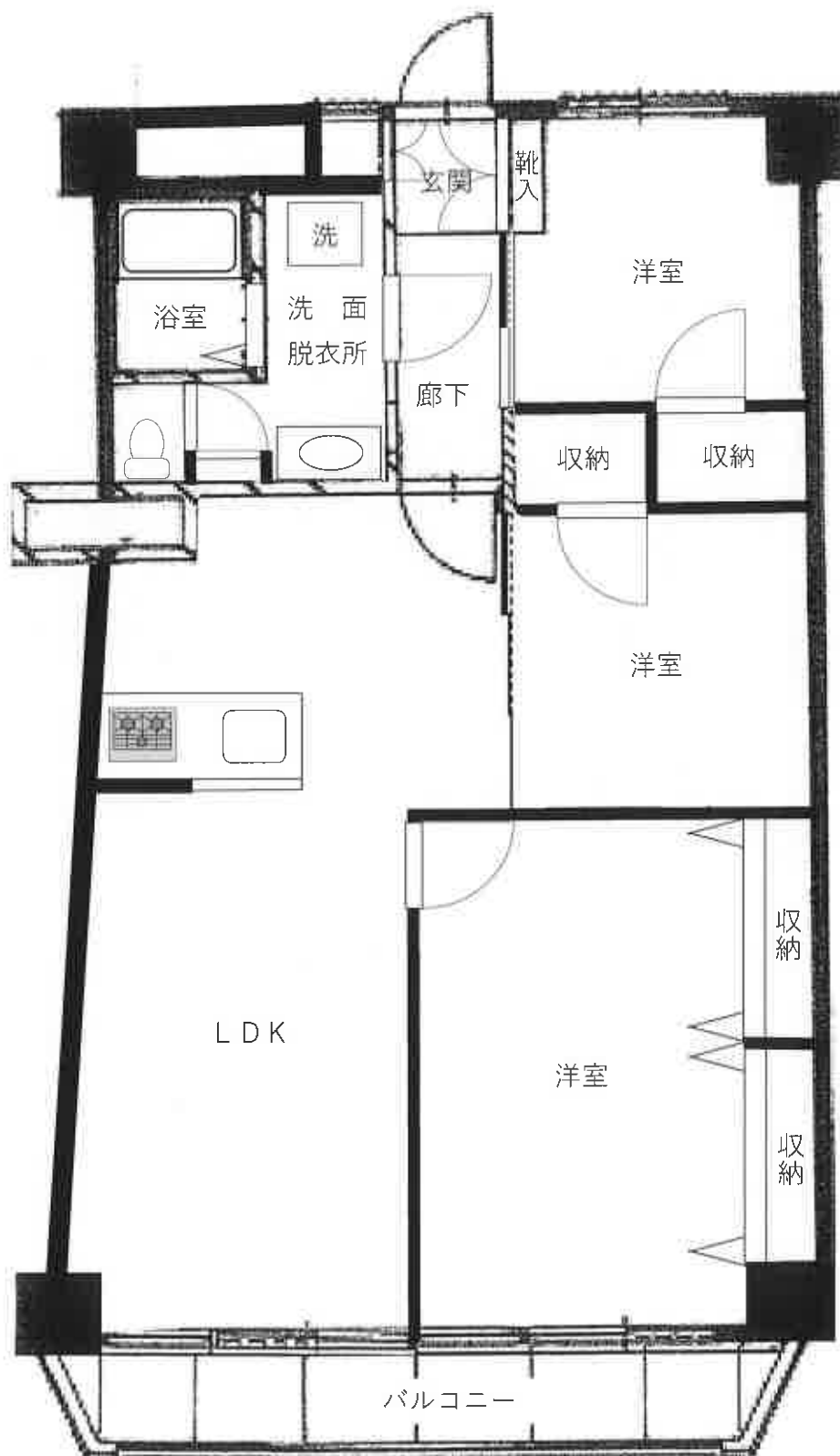
7 階部分

縮尺 1/200

【物件1】

A3をA4に縮小

【間取図】



管理会社保管の間取図を基に評価人にて一部修正