

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 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 4 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 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,490,000 9,992,000		2,498,000	80,374	18,615



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市飯山満町二丁目408番地1

建物の名称 グランドヴィラ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目408番1の604

建物の名称 604号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 80.39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 船橋市飯山満町二丁目408番1

地 目 宅地

地 積 1436.00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 268658分の8455



物 件 明 細 書

令和 7年10月21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】

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 船橋市飯山満町二丁目408番地1

建物の名称 グランドヴィラ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目408番1の604

建物の名称 604号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 80.39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 船橋市飯山満町二丁目408番1

地 目 宅地

地 積 1436.00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 268658分の8455



令和7年(ケ)第 231号
令和7年 8月12日受理
令和7年10月 2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 船橋市飯山満町二丁目408番地1

建物の名称 グランドヴィラ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目408番1の604

建物の名称 604号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 80.39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 船橋市飯山満町二丁目408番1

地 目 宅地

地 積 1436.00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 268658分の8455



(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		住居表示未実施											
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	<table border="0"><tr><td>☒ 下記のとおり（月額）</td><td>令和 7 年 8 月 3 1 日現在</td></tr><tr><td>管 理 費 17,330円</td><td>☐ 滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金 20,110円</td><td>☒ 滞納がある令和7年7月分～令和7年8月分</td></tr><tr><td>自治会費 300円</td><td>計 72,012円</td></tr><tr><td></td><td>上記に対し日歩5銭（年利18.25%）で換算された遅延損害金</td></tr></table>			☒ 下記のとおり（月額）	令和 7 年 8 月 3 1 日現在	管 理 費 17,330円	☐ 滞納はない	修繕積立金 20,110円	☒ 滞納がある令和7年7月分～令和7年8月分	自治会費 300円	計 72,012円		上記に対し日歩5銭（年利18.25%）で換算された遅延損害金
☒ 下記のとおり（月額）	令和 7 年 8 月 3 1 日現在												
管 理 費 17,330円	☐ 滞納はない												
修繕積立金 20,110円	☒ 滞納がある令和7年7月分～令和7年8月分												
自治会費 300円	計 72,012円												
	上記に対し日歩5銭（年利18.25%）で換算された遅延損害金												
管理費等照会先	(株)長谷工コミュニティ												
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 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

(2 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
■債務者兼所有者	＜令和7年9月26日付け到着した回答書の要旨＞ 本件建物は2025年1月頃に退去しており空き家である。 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

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物は債務者兼所有者からの書面紹介回答要旨、屋内の状況等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 解錠入室調査につき設備の稼働の可否については不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(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8月19日 (火) 14:00-14:20	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年8月29日 (金) : - :	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
令和7年9月17日 (水) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し占有関係等書面照会書兼入室調査協力要請書出状
令和7年9月26日 (金) 10:00-10:35	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 () : - :		
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 9 月 2 6 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。

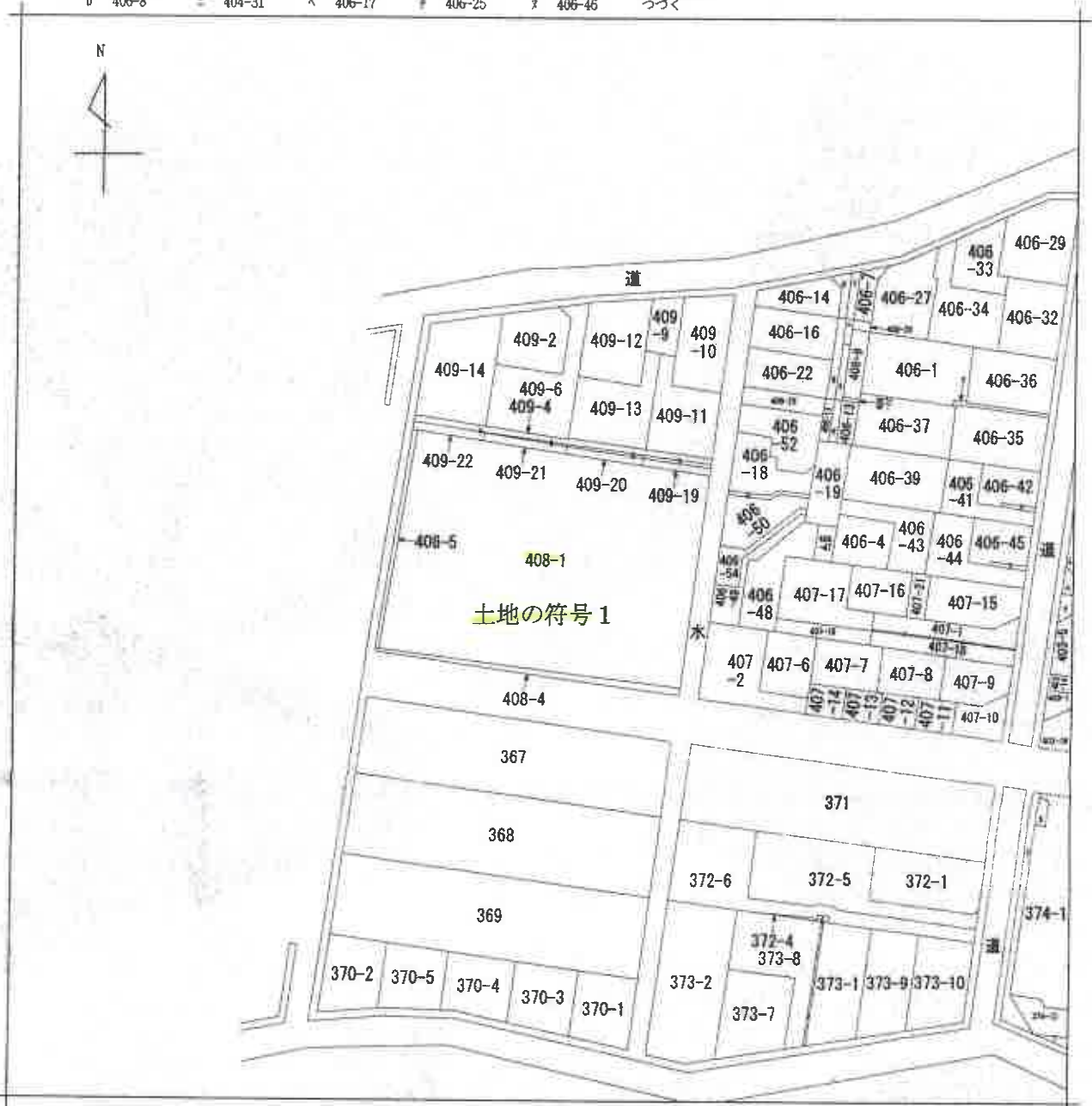
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 406-15 404-30 * 406-10 406-23 リ 406-38 * 406-51
 0 406-8 404-31 へ 406-17 406-25 ア 406-46 つづく



(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 船橋市飯山満町二丁目				地 番 408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。

令和7年5月28日
 千葉地方法務局船橋支局
 登記官

請求番号：18-1
 (1/2)

(6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

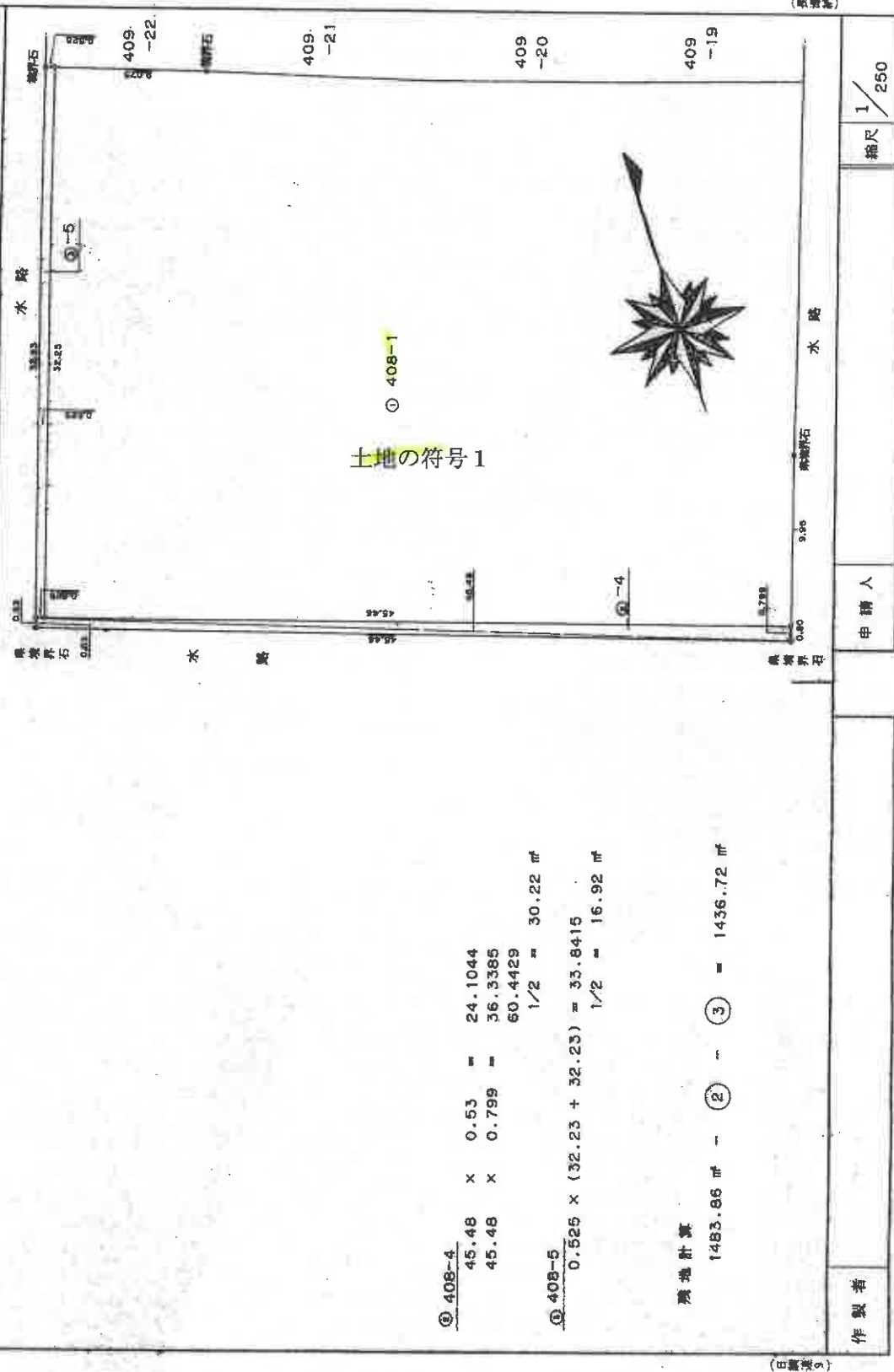
登記年月日：平成1年1月13日

425943

地積測量図 1/13

地番 408-4.-5.-/

土地の所在 船橋市飯山満町2丁目



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。

令和7年5月28日

千葉県地方総務局船橋支局

登記官

請求番号：18-2

登記年月日：平成2年3月20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5月28日 千葉地方支務局船橋支局 登記官

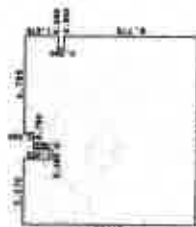
3506

各階平面図

家屋番号
408番1の 504

建物の所在
船橋市飯山崎町三丁目408番地1

建物図面1枚目と同様
各階平面図 604



求積表

3.270 x 6.750 = 22.072500	㎡
0.480 x 6.250 = 3.000000	
0.790 x 6.250 = 4.937500	
4.145 x 6.750 = 27.980625	
0.650 x 1.675 = 1.089375	
0.650 x 6.775 = 4.403750	
合計 80.392650	㎡
測量誤 80.39	



写真撮影位置と方向

土地の符号1

物件1



建物の存する部分 6 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

図面番号：18-3

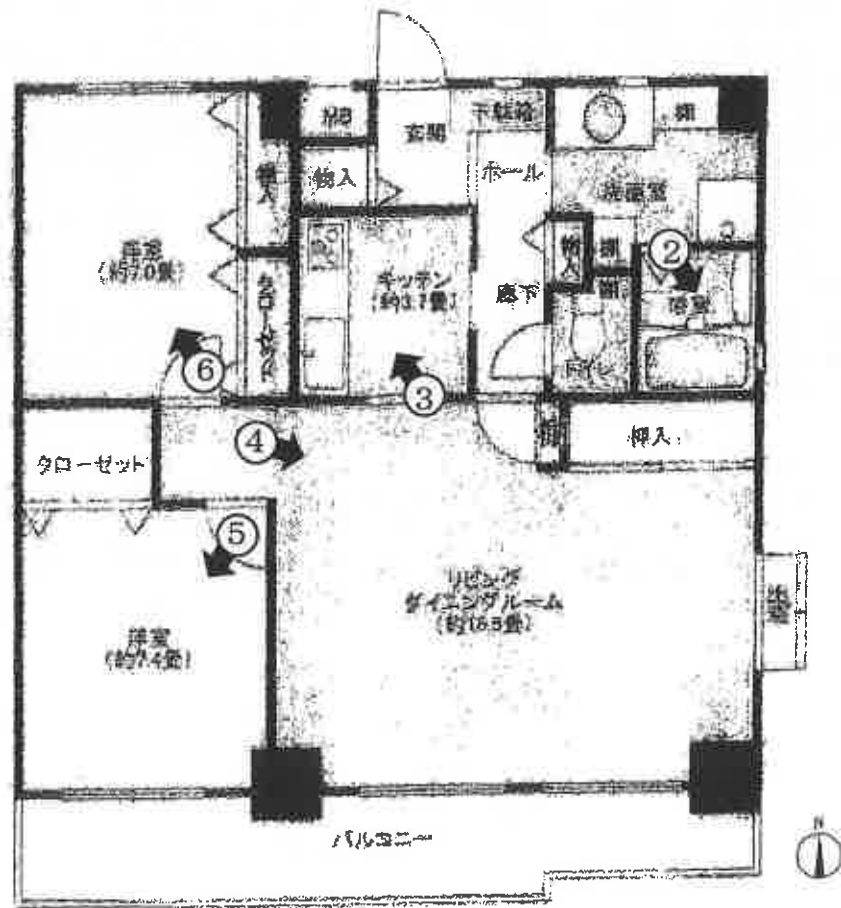
建物間取図

(評価人が販売時のパンフレットに基づき作成)

●専有面積

84.55m²(25.57坪)

●バルコニー面積 12.75㎡(3.85坪)



①



②



③



④



⑤



⑥



副 本

令和 7 年 (ケ) 第 231 号

令和7年9月26日 現 地 調 査

令和7年10月2日 評 価

第 2025 - 033 号 発 行 番 号

令和7年10月7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 12,490,000 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。 住居表示未実施区域。
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 船橋市飯山満町二丁目408番地1

建物の名称 グランドヴィラ津田沼

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 飯山満町二丁目408番1の604

建物の名称 604号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 80.39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 船橋市飯山満町二丁目408番1

地 目 宅地

地 積 1436.00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 268658分の8455

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土地）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「前原」駅の北西方 約 1.3 km（道路距離，以下同じ） 東葉高速鉄道「飯山満」駅の南西方 約 1.6 km JR総武線「東船橋」駅の北東方 約 1.8 km （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	周辺は，一般住宅，共同住宅，駐車場等が混在する住宅地域である。周辺は，南下り傾斜の地勢で，対象土地は低地部分に位置し，対象土地の南側には「前原川」が流れている。日照・通風は普通である。「船橋市ハザードマップ」によれば，対象土地の一部は「内水浸水想定区域（想定最大規模：0.5～3m）」として公表されている。		
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	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 地 域	指定なし	
	その他の規制	第1種高度地区（最高限20m），建築基準法22条区域，景観計画区域，宅地造成等工事規制区域	
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	1,436.00㎡（登記数量とほぼ同じ） 長方形の大画地 （西） 約 32.2m × 約 45.5m ほぼ平坦 268,658 分の 8,455（所有権） 一方路，ほぼ等高	
接面道路の状況	西側（市道）	路線名（50-163号線）	幅員（約 6.5m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）	歩道（無） 側溝（両側）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	西側：建築基準法42条1項1号	
	セットバック	不要	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	再 建 築 の 可 否	可能であると推定	
	対象地	グランドヴィラ津田沼及び関連施設の敷地	
	隣 地	・ 東側：一般住宅 ・ 西側：市道を介して低層店舗 ・ 北側：一般住宅 ・ 南側：前原川を介して駐車場	

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、周知の埋蔵文化財包蔵地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	グランドヴィラ津田沼	
建物の用途	共同住宅（総戸数 36戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成2年3月12日 新築（登記記載）
	経過年数	約 35 年
	経済的残存耐用年数	約 10 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	外断熱アスファルト防水外
	外壁	タイル貼、一部吹付タイル
	内壁	タイル貼、塗装外
	天井	塗装外
	床	タイル貼、コンクリート金ゴテ押え外
	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	6人乗1基
	駐車場	16台分（平置き）（特記事項2参照）
	集会所	有（規約設定の共用部分）
	その他	管理員室、共同視聴TVアンテナ、メールボックス、宅配ボックス、防災設備、垂直避難口、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	グランドヴィラ津田沼管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	㈱長谷工コミュニティ
	管理形態	日勤、火・木・土； 9：00～17：00（休憩：12：00～13：00）
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：昭和63年11月10日，第S63認建船橋001789号 完了検査：平成2年3月16日，第S63証建船橋001789号 2. 管理会社からのヒアリングによれば，駐車場は，現在空きは無い（順番待ち）とのことである。尚，駐車場使用料は，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：飯山満町2丁目408番1の1 種類：集会室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 37.82㎡ ・家屋番号：飯山満町2丁目408番1の2 種類：管理員室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 8.91㎡ 4. 管理会社からのヒアリングによれば，ペットの飼育は可とのことである。 5. 管理会社からのヒアリングによれば，平成18年12月に2回目の大規模修繕工事を完了しているとのことである。長期修繕工事計画によれば，令和11年に3回目の大規模修繕工事を予定しているとのことである。 6. 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及び令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は，特段無かったとのことである。 7. 管理組合提出の回答書によれば，修繕積立金の合計額は，62,627,568円（令和7年3月31日現在）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6階部分（604号室） （ 南・東向き， 角室 ）	
床 面 積	（公簿） 80.39㎡	（壁芯） 84.55㎡ （ パンフレットによる ）
間 取 り	2LDK（別添「間取略図」参照）（特記事項1参照）	
バルコニー等	バルコニー：12.75㎡ （ 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，塩ビシート外
	内 壁	ビニールクロス外
	設 備	システムキッチン，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，ハウスクリーニングがされているものと推測され，経年による汚れや損耗等が見られる程度である。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の作動状況③平成23年3月11日の東日本大震災による被害等は不明である。維持管理状況は，概ね普通程度であると思料される。	
管 理 費 等	管理費	17,330円／月
	修繕積立金	20,110円／月
	自治会費	300円／月
	滞 納 額	令和7年8月31日現在：72,012円 （令和7年7月分～令和7年8月分） 《滞納額内訳》 ・管理費：31,192円 ・修繕積立金：40,220円 ・自治会費：600円 遅延損害金：日歩5銭
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	解錠調査のため詳細は不明であるが，債務者兼所有者が，空家として占有しているものと推察される。	
特 記 事 項	1. 販売時パンフレットによれば，販売時の間取りは，3LDKであったものと推察される。	

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。

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
227,000	0.97	80.39	1.00	17,701,000

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；＋3 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、占有していること推察されることから、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	
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(8.4 %)	エ × オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,479,157 円 (20.4 %)	650,220 円	8.6 %	7,333,877 円	0.7851	5,757,827 円 (79.6 %)	7,236,984 円 =7,237,000 円 (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 17,701,000 円

収益価格 7,237,000 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 15,608,000 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
15,608,000	1.00	0.80	1.00	—	12,490,000

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。

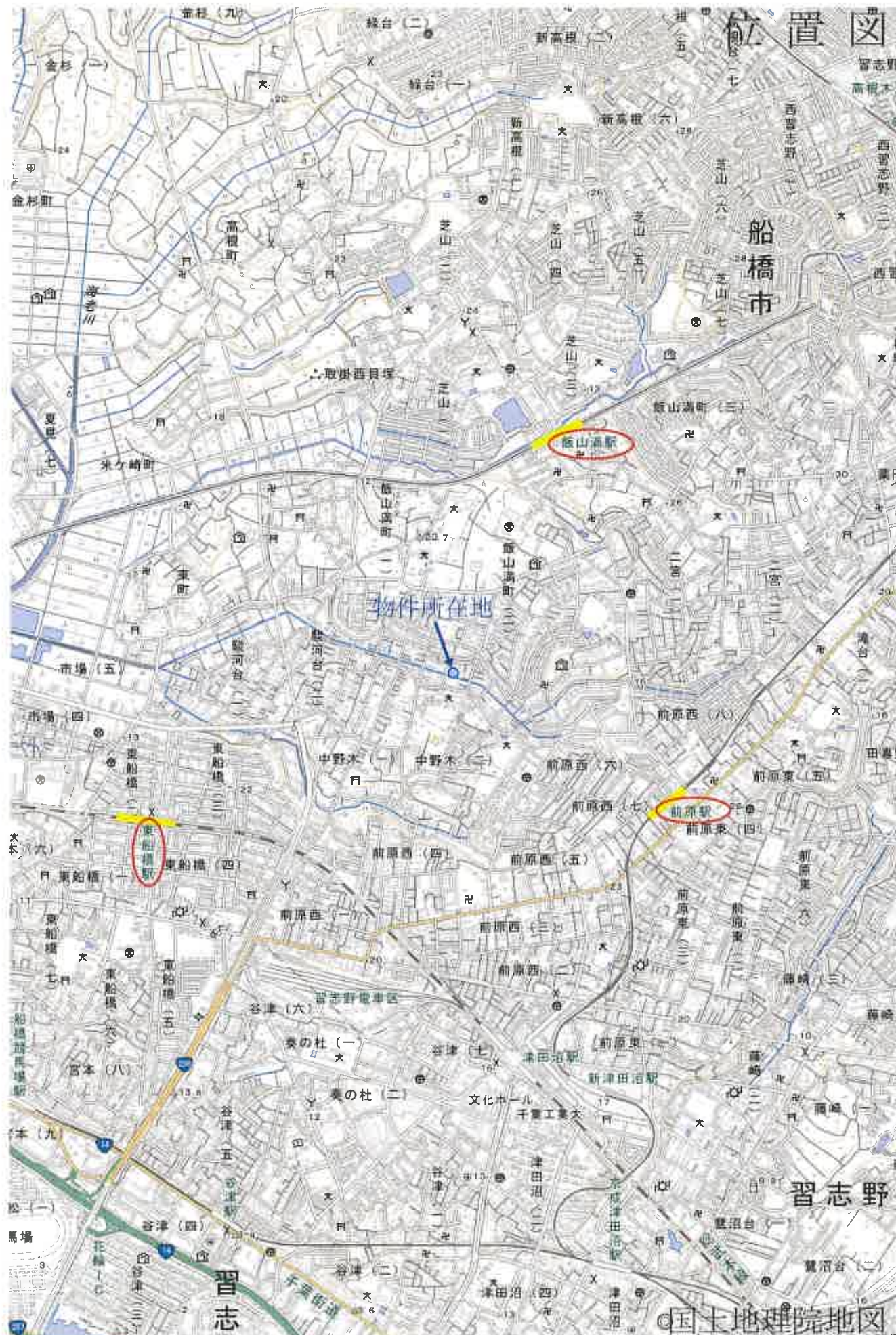
オ その他の控除減価（敷金等）： 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 建物図面・各階平面図（写）
- 4 間取略図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 20,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

公 図 (写)

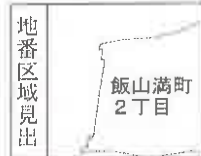
406-15 404-30 406-10 406-23 406-38 406-51
406-8 404-31 406-17 406-25 406-46



敷地権の目的である符号「土地」
敷地権の割合：268658分の8155



(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	船橋市飯山満町二丁目				地番	408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5月28日

千葉地方法務局船橋支局

請求番号：18-1

登記官

(1/2)

登記年月日：平成24年3月20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5月28日 千葉地方支務局船橋支局

登記簿

3506 各階平面図

建物図面1枚目と同様
各階平面図 604

家屋番号
408番1の604

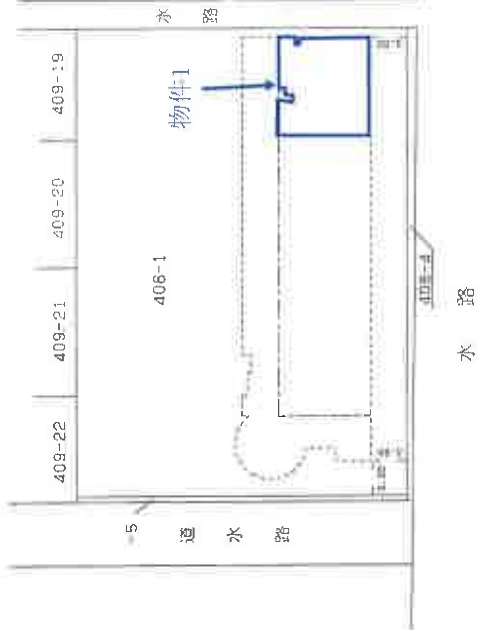
建物の所在
船橋市飯山満町二丁目408番地1



求積表

3.270 × 8.750 = 28.612500
0.480 × 7.295 = 3.501600
0.790 × 8.250 = 6.517500
4.145 × 8.750 = 36.268750
0.650 × 1.675 = 1.088750
0.650 × 6.775 = 4.403750
合計 80.392650
床面積 80.39

㎡



建物の存する部分 6 階

作製者

式 2年 3月13日(特製)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(国土院家屋調査士会印紙)

複写機にてA3をA4に縮小

