

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 2 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 2 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 8 年 1 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	25,600,000 20,480,000		5,120,000	95,844	23,562
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市海神一丁目56番地2
建物の名称 ダイアパレスステーションサイド船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神一丁目56番2の403
建物の名称 403
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 59.98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 船橋市海神一丁目56番2
地 目 宅地
地 積 2943.27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 500908分の6340



物 件 明 細 書

令和 7年11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】

Bが占有している。同人の賃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

なし

《 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 船橋市海神一丁目56番地2

建物の名称 ダイアパレスステーションサイド船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神一丁目56番2の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 59.98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 船橋市海神一丁目56番2

地 目 宅地

地 積 2943.27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 500908分の6340



令和7年(ケ)第 264号
令和7年 9月 2日受理
令和7年11月11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 船橋市海神一丁目 56 番地 2

建物の名称 ダイアパレスステーションサイド船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神一丁目 56 番 2 の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 59.98 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 船橋市海神一丁目 56 番 2

地 目 宅地

地 積 2943.27 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 500908 分の 6340



不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	船橋市海神1-6-26-403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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:</td> <td></td> </tr> </table>		種類:		構造:		床面積:	
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 10,600円 修繕積立金 10,900円 自治会費 100円 円 円	令和7年9月5日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明						
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 船橋支店							
その他の事項	占有者への聞き取り、また、目視の限り特別不具合は見られない。							
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	本土地は、本件一棟の建物、共用施設の敷地と駐車場等に利用されている。 本件一棟の建物の北側にはJR総武線の線路がある。							
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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

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 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年2月13日	
最初の 契約等	契約日	令和7年2月9日	
	期間	令和7年2月13日から ■令和9年2月12日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金135,000円 (毎月 末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金270,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

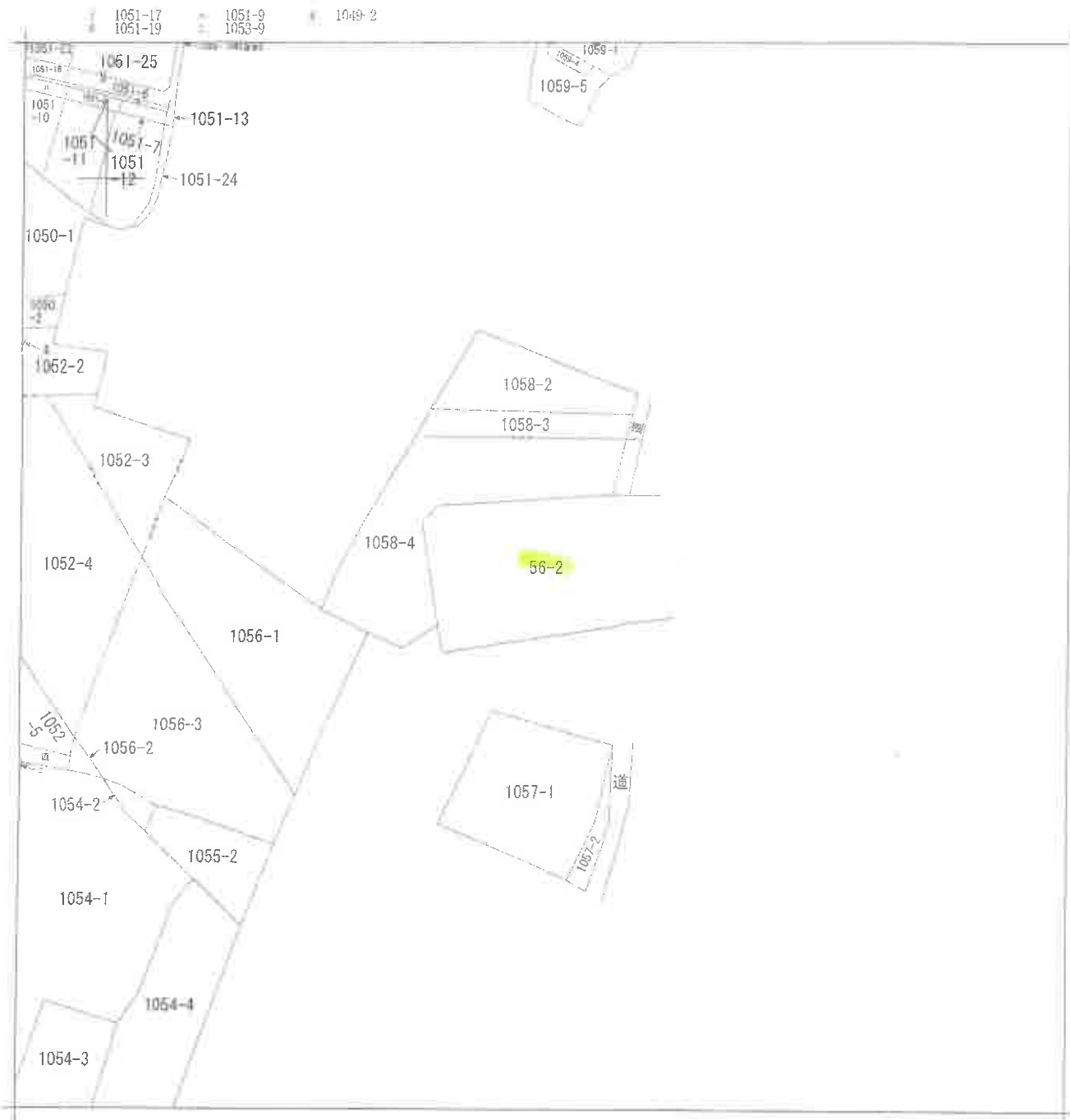
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (占有者)	仲介会社を介し所有者 A から賃借し、令和 7 年 2 月 13 日から私と夫と子 2 人の家族で居住しています。 賃貸借契約の内容は、提出した契約書に記載のとおりです。 建物に特別不具合は生じていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

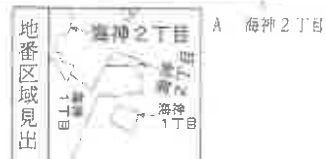
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月4日 (木) 11:45-12:00	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R7年9月5日 (金) : : :	郵便	所有者に照会書送付 (回答なし)
R7年9月5日 (金) : : :	F A X	管理費等照会 (9月5日 F A X 回答あり)
R7年10月9日 (木) : : :	郵便	再度所有者に照会書送付 (回答なし)
R年10月14日 (火) 14:30-14:40	物件所在地	占有者不在、調査協力依頼文書ポストに投函
R7年10月16日 (木) 12:15-12:20	電話	占有者より電話あり、事情聴取、立入調査日打合せ
R7年10月25日 (土) 9:50-10:20	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 占有者に面談、事情聴取 評価人同行 占有者の希望により土曜日調査
(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	船橋市海神一丁目				地番	56番2			
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(原簿)			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7月3日

東京法務局中野出張所

登記官

(〇 枚 目)



請求番号：22-1

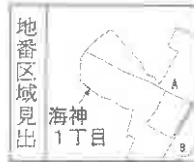
(1/6)

A3判をA4判に縮小した。

1434-18 1434-21 1434-22 1434-26 1434-15 1443-3 1439-6 144-4(3/3) 1436-7 1436-9 1437-7



(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略略を記載した図面です。



A B 海神2丁目 海神1丁目

請 求 部 分	所 在	船橋市海神一丁目			地 番	56番2			
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。

(千葉地方方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月3日

東京法務局中野出張所

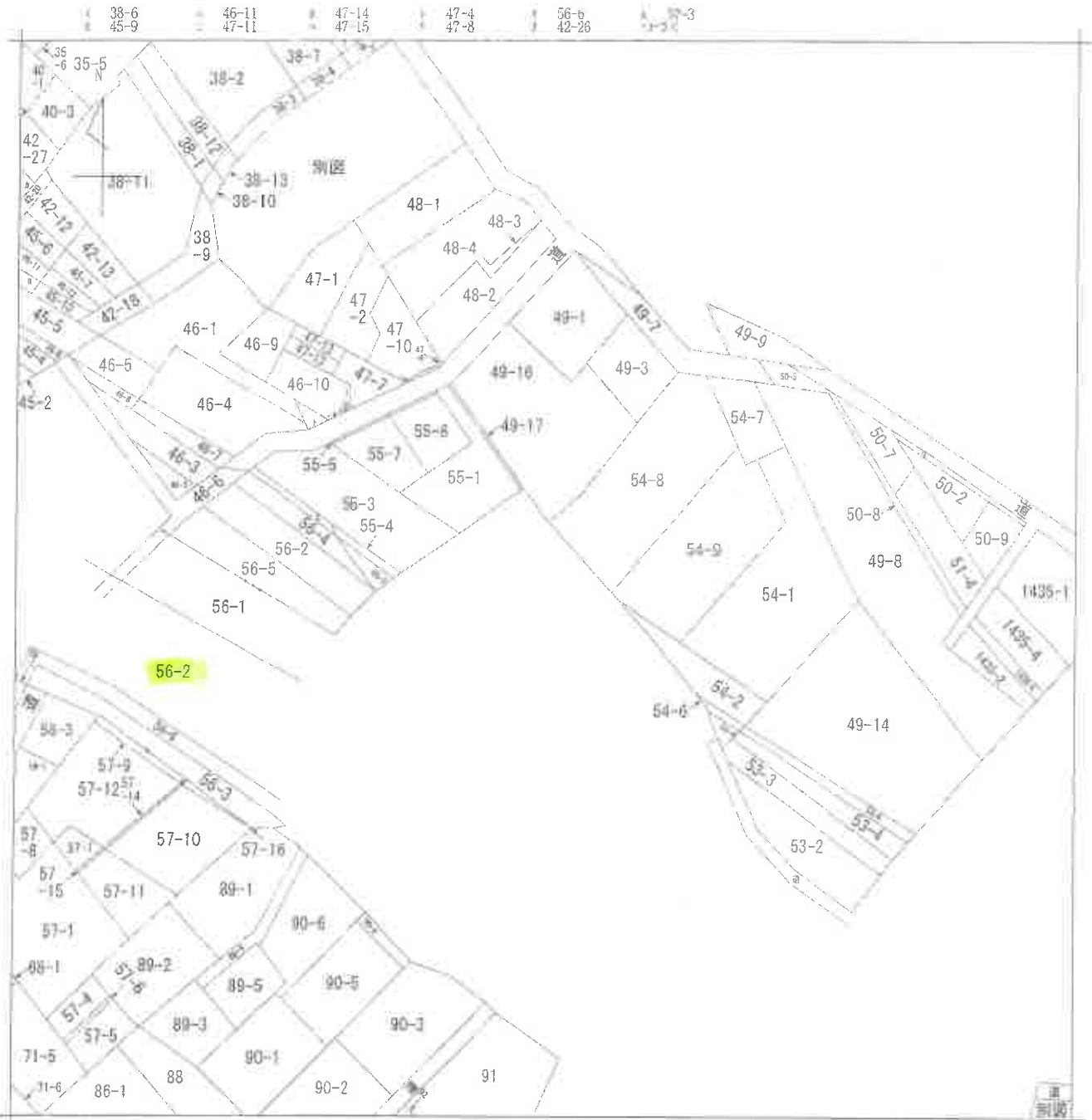
登記官

(7枚目)

請求番号: 22-1

(2/6)

A3判をA4判に縮小した。



(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 海神2丁目

請求部	所在	船橋市海神一丁目				地番	56番2			
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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月3日

東京法務局中野出張所

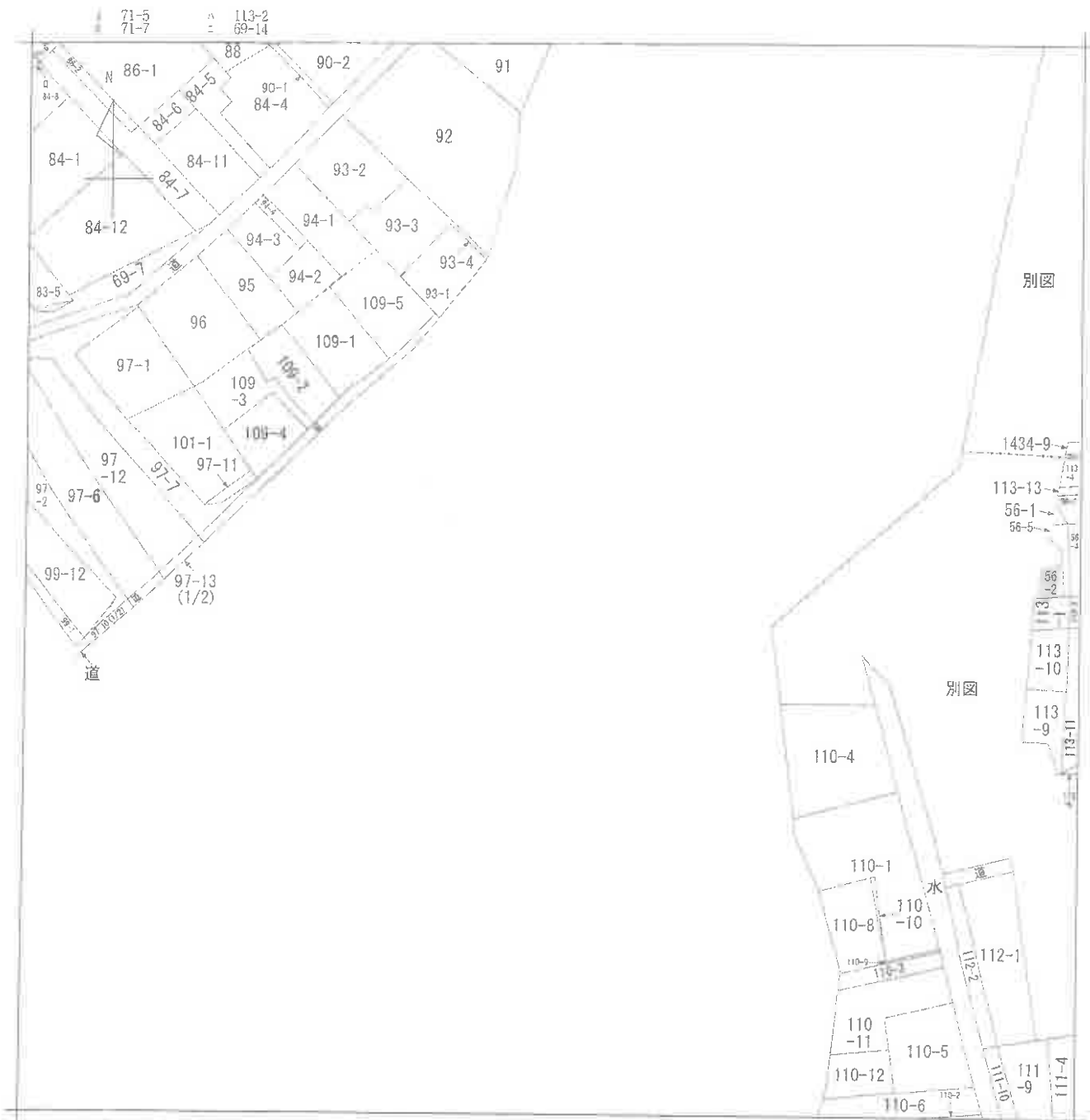
登記官

(9 枚 目)

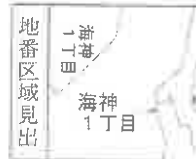
請求番号 : 22-1

(4/6)

A3判をA4判に縮小した。



(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 海神2丁目
B 海神1丁目

請求部	所在	船橋市海神一丁目				地番	56番2			
出力縮	1/600	精度区		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7月3日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 22-1

(6/6)

(11枚目)

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：平成11年9月27日

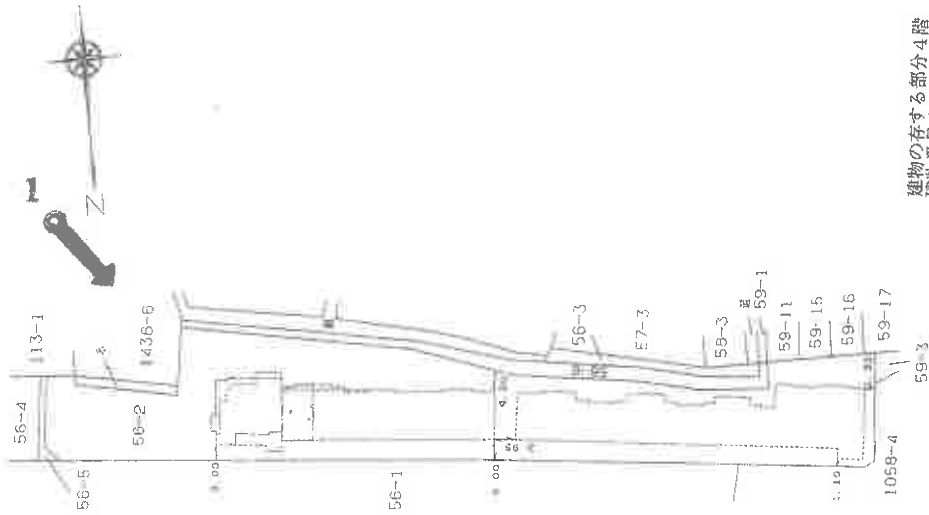
29717

各階平面図

家屋番号	第-185652の403
建物の所在	松崎市海神一丁目56番地2

建物図面図

平成11年九月二十七日



写真撮影方向



求積表

3.780 x 6.000 = 22.680000	
0.370 x 4.950 = 1.831500	
0.370 x 0.750 = 0.277500	
0.950 x 6.000 = 5.700000	
0.370 x 1.370 = 0.506900	
0.370 x 4.270 = 1.579900	
0.600 x 6.020 = 3.612000	
0.370 x 5.520 = 2.042400	
3.360 x 6.020 = 20.227200	
0.400 x 3.320 = 1.328000	
合計 59.981900	㎡
床面積 59.98	

建物の存する部分4階
建物番号403号

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

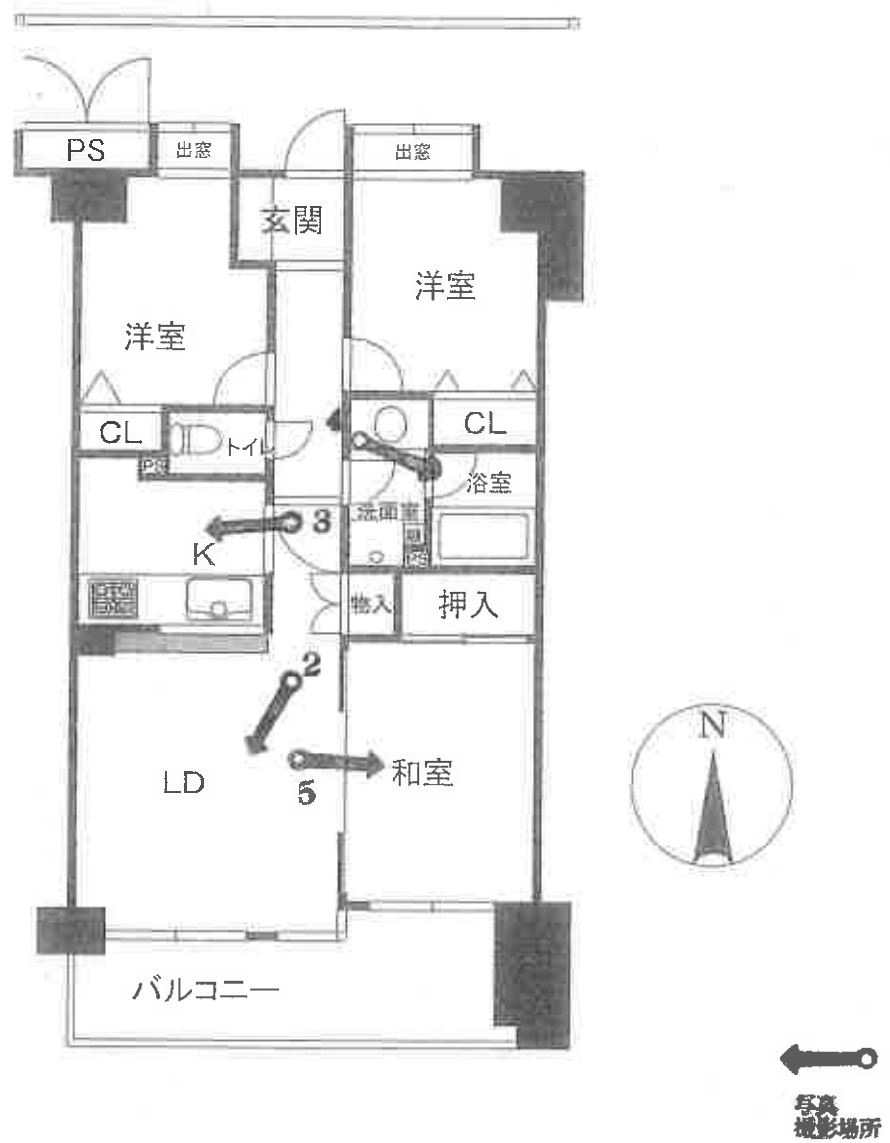
A3図をA4判に縮小した。

本図面に記載されている内容を証明した図面である。
平塚地方公務局総務課(局管理)
令和7年7月3日 東谷法務局中野出張所

(12枚目)

登記簿

図 取 図



1



2



3



(14枚目)

4



5



令和7年(ケ)第264号

令和7年10月25日 現地調査

令和7年10月27日 評価

第373406号 発行番号

令和7年10月29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

大平 利資夫

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 25,600,000 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：海神 1-6-26-403 号
番 号	特 記 事 項		
1	特にない。		

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 船橋市海神一丁目56番地2

建物の名称 ダイアパレスステーションサイド船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神一丁目56番2の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 59.98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 船橋市海神一丁目56番2

地 目 宅地

地 積 2943.27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 500908分の6340



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）

位 置 ・ 交 通	JR 総武本線「船橋駅」の西方・道路距離約 500m, 京成本線「京成船橋駅」の北西方・道路距離約 500m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション, 戸建住宅, アパート等が混在する地域となっている。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 準防火地域 建物の最高高さ制限 31m, 第2種高度地区, 駐車場整備地区, 宅地造成工事等規制区域
画 地 条 件	規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係	2,943.27 m ² 不整形地 東側約 15m×約 160m 500908 分の 6340（所有権）。 二方路地
接面道路の状況	○東側都市計画道路（3・3・7 号線・南本町馬込線），幅員（約 26m），連続性（良好），舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり），その他（整備済み），高低差（等高） ○南側市道（船橋市道第 05-135 号線），幅員（約 4.7～3.7m），連続性（劣る），舗装（あり），歩道（なし），側溝（あり），高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	○東側都市計画道路は第 42 条 1 項 4 号道路 ○南側市道は第 42 条 2 項道路
	セットバック	不要（開発行為でセットバック済）
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	土地の符号 1 の土地はマンション, 駐車場等の敷地として利用され, 周辺は北側が JR 総武本線, 西側は変電設備, 道路の南側は住宅, アパート, 駐車場等である。また, 境界はほぼ明確で, 管理状況は良好である。	

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	○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ○古くは倉庫の敷地であった土地であり、マンションの敷地に現存する建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性や土壌汚染の可能性は低いと推定される。
特 記 事 項	地震、液状化、高潮、内水等の可能性等は船橋市ハザードマップ等の確認が望ましい。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレスステーションサイド船橋
建物の用途	住宅用 (74 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 11 年 9 月 10 日新築 経過年数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : 約 34 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
仕様	屋根 : 陸屋根 (シート防水) 外壁 : タイル貼, 吹付タイル等 その他 : 外廊下 (長尺塩ビシート)
設備等	供給処理設備 : 上水道, 都市ガス, 公共下水道, 電気 エレベーター : 1 基 駐車場 : 約 45 台分あり 集会場等 : あり オートロック : あり その他 : 自転車置き場, 管理事務所, 宅配ボックス等
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 名称 (ダイアパレスステーションサイド船橋管理組合) 管理方式 : 全部委託 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 日勤
管理の状況	良好
特記事項	○建築確認済証番号 : 平成 9 年 12 月 1 日第 H09 認建船橋 002005 号 ○同検査合格証番号 : 平成 11 年 9 月 24 日第 H11 証建船橋 001939 号 ○規約共用部分はあるが, 共有持分登記なし。 ○ペット飼育可 (規約あり)。 ○修繕積立金残高合計額 115,918,938 円 (令和 7 年 7 月 31 日現在)。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階(403号室) 主要開口部の方位:南向き	
床 面 積	59.98 m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK (別添建物間取図参照)・バルコニー面積約 9.76 m ²	
仕 様	天 井:クロス等 床 :フローリング, 畳, カーペット等 内 壁:クロス等 設 備:上水道, 公共下水道, 電気, 都市ガス, 水洗トイレ, キッチン, 洗面室, ユニットバス, クローゼット, バルコニー等	
保守管理の状態	特別な大きな破損等は見られず比較的良好な状態と感じられた。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 自治会費 滞納額	10,600 円/月 10,900 円/月 100 円/月 令和7年9月5日現在なし 遅延損害金(年14%):なし
占有部分の利用 状況等	現在賃借人の占有下にある様子であり, そのほかは現況調査報告書の通り。	
特 記 事 項	特にないものと感じられた。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、基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 基準価格の試算

基準階中間室の基準価格 (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	基準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
630,000	1.0	59.98	1.0	37,787,000

ア 基準階中間室の基準価格：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㎡当たりの基準価格を査定した。

イ 個別格差：室内の状況等を考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物で、その収益力を把握するために、賃貸借を基にして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 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) (円) ア+カ=キ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最 終 還 元 利 回 り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 (円) $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複 利 現価率 ※2 (5.5%) オ	正味復帰 価格現価 (円) $エ \times オ = カ$	
2,675,272 (14.4%)	1,097,000	5.7%	18,668,246	0.8516	15,897,878 (85.6%)	18,573,150 ≒18,573,000 (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

$$\frac{1}{(1+5.5\%)^3} = 0.8516$$

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 37,787,000 円

収益価格 18,573,000 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おり、本件においても収益性や居住の快適性・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、比準価格と収益価格を調整のうえ、調整後の価格を 32,000,000 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。

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
32,000,000	1.0	0.8	1.0	—	25,600,000

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：令和 7 年 9 月 5 日時点での滞納はなく、減価を行なわない。

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

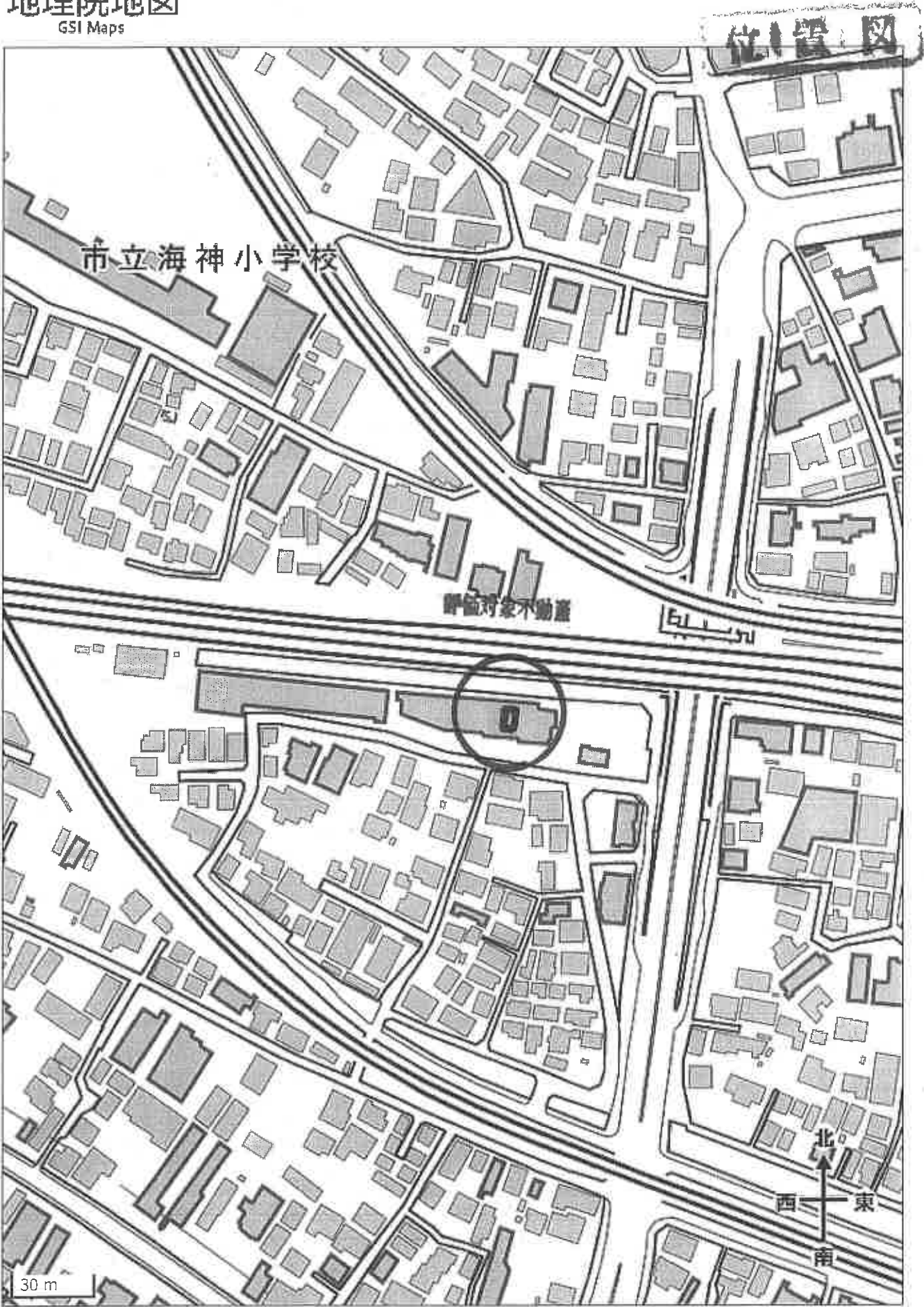
- 1 目的物件の位置図
- 2 地籍図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

第 7 賃借人等の占有状況

物件	部屋番号等	賃貸人	占有者等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料等	敷金等
1	4 階 403 号室	所有者	賃借人	令和 7 年 2 月 13 日	令和 7 年 2 月 13 日～令和 9 年 2 月 12 日	賃料 135,000 円	270,000 円
○占有権原は賃借権で賃借人が住居として使用している。							

以 上

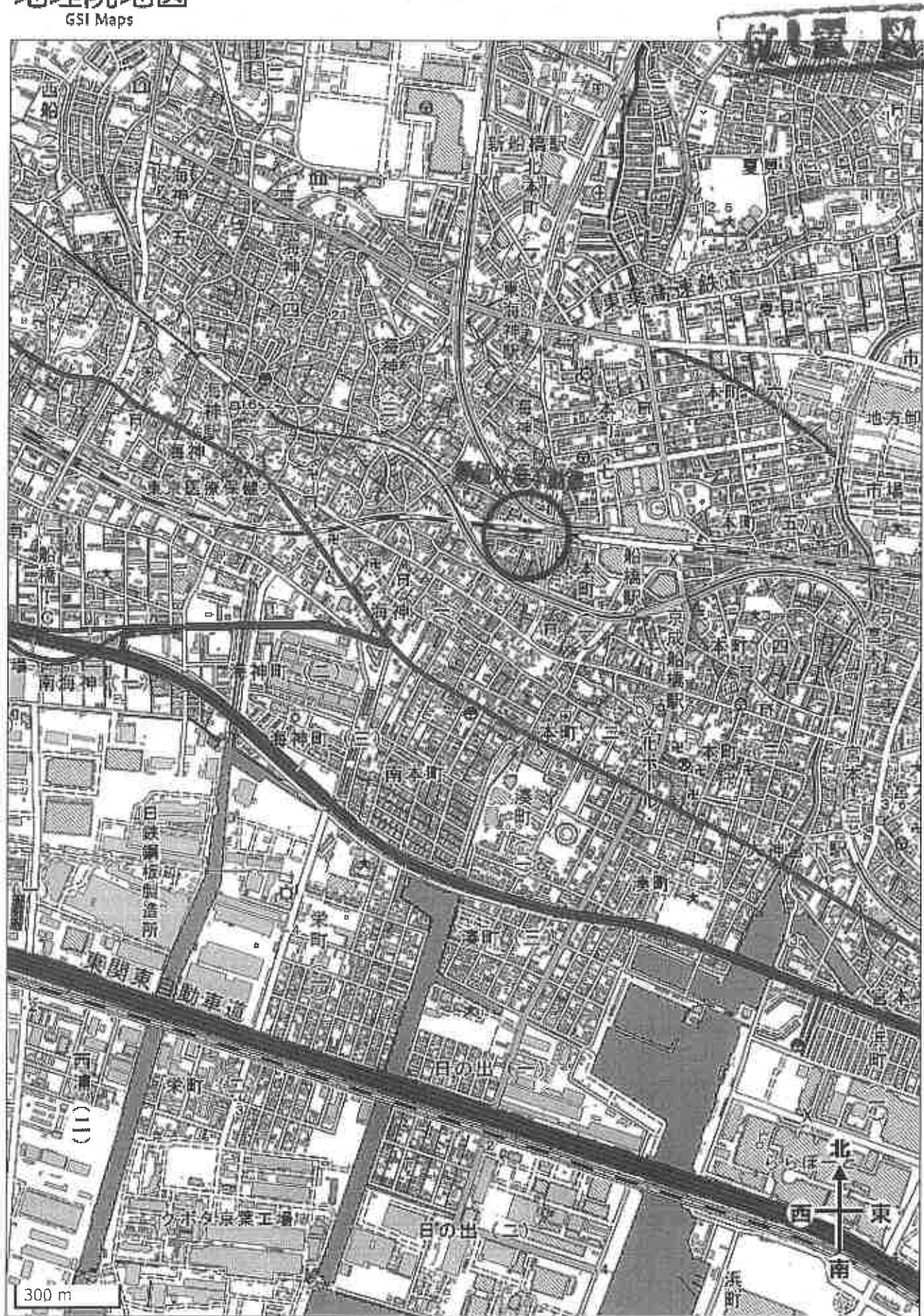
地理院地図
GSI Maps



$\frac{1}{2000}$

地理院地図

GSI Maps



15000

14

地籍図

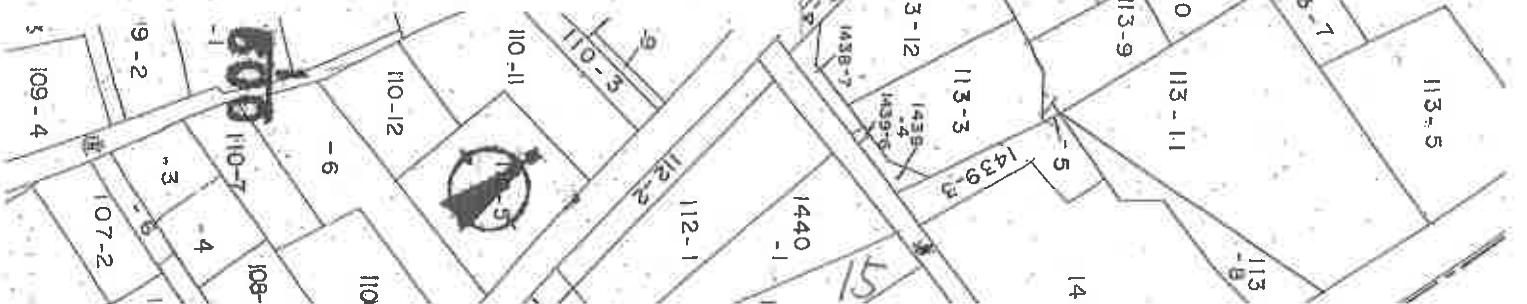
神

海



ご注意
 この図面は、R7 年1月1日を基準日として作成された、縮尺 600 分の1の「地籍図(固定資産評価資料)」の写しです。「地籍図(固定資産評価資料)の写し」は、閲覧用に作成したものであり法務局所管の「公図の写し」ではありません。
 基準日以降の、分合筆等の異動については法務局でご確認ください。

柏崎市役所 資産税課



登記年月日：平成11年9月27日

29717

各階平面図

建物各階平面図 I

家屋番号 船橋-T目56番2の403
建物の所在 船橋市海神一丁目56番地2

2

平成11年九月二十七日

令和7年7月3日
（千葉地方建設局船舶支局管轄）
東京法務局中野出張所
登記官

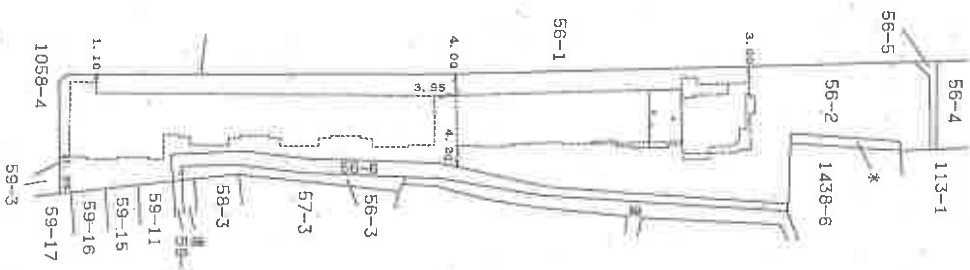
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。



求積表

3.780 x 6.020	=	22.755600
0.370 x 4.920	=	1.830400
0.370 x 0.750	=	0.277500
0.350 x 6.020	=	2.107000
0.370 x 1.370	=	0.506900
0.370 x 4.270	=	1.579900
0.800 x 6.020	=	4.816000
0.370 x 5.520	=	2.042400
3.380 x 6.020	=	20.347600
0.400 x 3.320	=	1.328000
合計		59.981900

床面積 59.98 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

建物の占める部分4階
建物番号403号

製作者

士

(平成11年9月27日作製)

縮尺

1/250

申請人

(東京土地家屋調査士会)

縮尺

1/1000

建物間取図

