

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月27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。
<p>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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 習志野市津田沼一丁目1924番地1 船橋市前原東  
一丁目232番地1

建物の名称 リーデンススクエア津田沼

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津田沼一丁目1924番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.37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 習志野市津田沼一丁目1924番1

地 目 宅地

地 積 1315.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市前原東一丁目232番1

地 目 宅地

地 積 3468.86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



物 件 目 録

敷地権の割合 922842分の6869



## 物件明細書

令和 8年 1月30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】  
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 習志野市津田沼一丁目1924番地1 船橋市前原東  
一丁目232番地1

建物の名称 リーデンススクエア津田沼

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津田沼一丁目1924番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.37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 習志野市津田沼一丁目1924番1

地 目 宅地

地 積 1315.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市前原東一丁目232番1

地 目 宅地

地 積 3468.86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



物 件 目 録

敷地権の割合 922842分の6869



令和7年(ケ)第 356号  
令和7年10月17日受理  
令和7年12月26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 習志野市津田沼一丁目1924番地1 船橋市前原東  
一丁目232番地1

建物の名称 リーデンススクエア津田沼

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津田沼一丁目1924番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.37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 習志野市津田沼一丁目1924番1

地 目 宅地

地 積 1315.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市前原東一丁目232番1

地 目 宅地

地 積 3468.86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



物 件 目 録

敷地権の割合 922842分の6869



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	習志野市津田沼1-12-7-302	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (月額) 管理費 9,210円 修繕積立金 11,960円 町会費 390円 インターネット利用料 880円 円	令和7年11月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年3月分～令和7年11月分 計201,960円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ(株)	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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	<p>本件建物は私が住居として使用している。他に占有者は居ない。 建物に関し雨漏りはない。 台所の蛇口内管に不具合があるようで上水がシンク下に漏れ出るため台所は閉栓し使用していない。 給湯器は稼働しているものの何らかの不具合がある様子で浴室ではお湯が使えない。 入居時に和室を納戸に変更し、かつ居間の面積を広くした。 地震や暴風等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。 本件建物は私が経営に携わる(株)MUプロパティの本店所在地となっているが、営業はしておらず占有実態はない。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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 本件建物は債務者兼所有者が占有主体となり住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内の保守は行き届いていない様子が窺え債務者兼所有者の陳述等から一部設備の不具合が認められるが、目視で確認したかぎりにおいて他に大きな損傷は見受けられなかった。

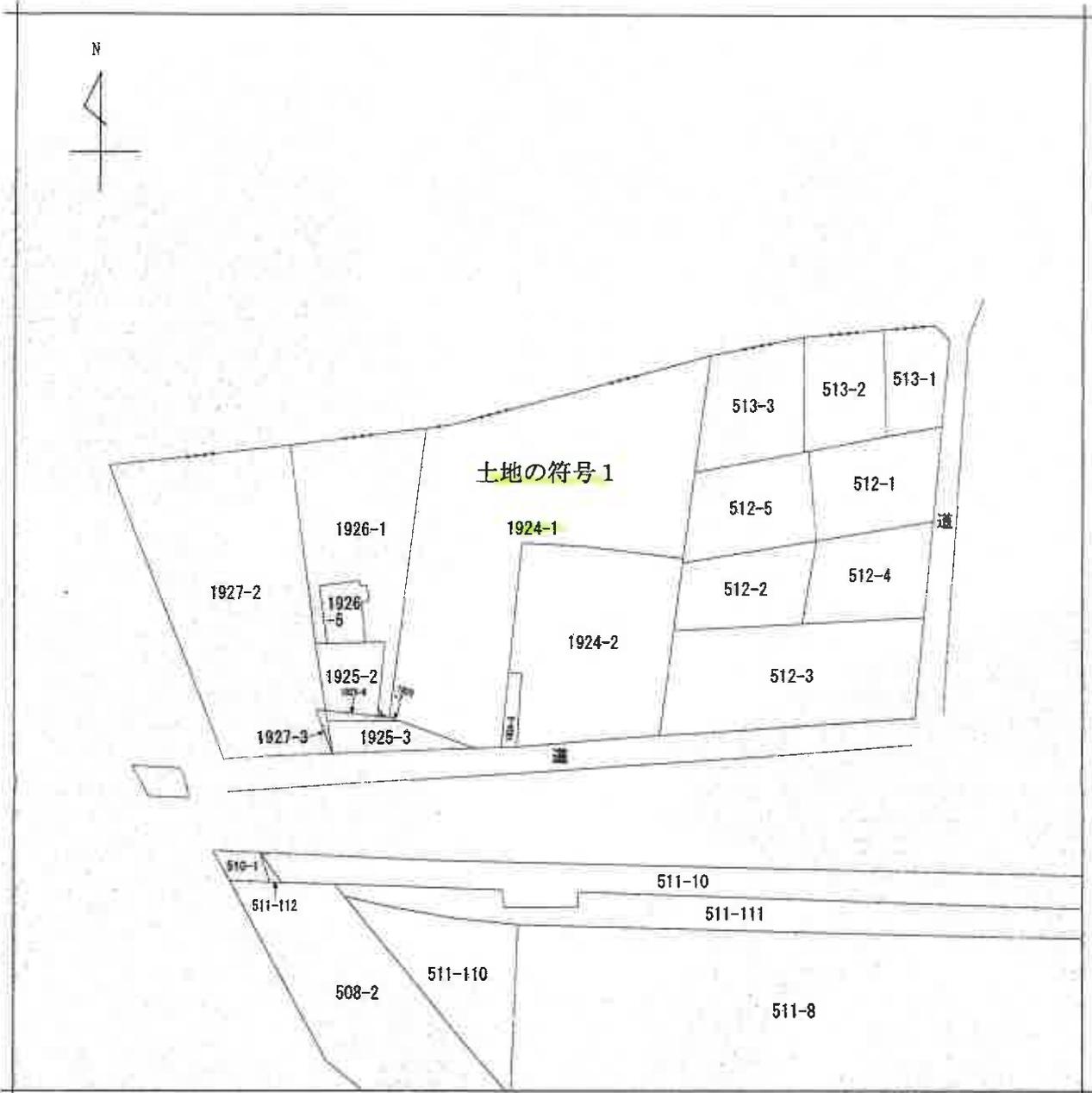
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

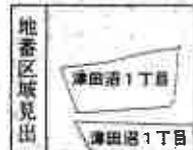
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月24日 (金) 12:00-12:22	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年11月13日 (木) 15:00-15:10	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和7年11月21日 (金) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和7年12月1日 (月) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し入室調査日を12月8日と定め入室調査期日指定書送付
令和7年12月8日 (月) 11:30-12:20	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 債務者兼所有者と面談
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 8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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(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。



請求部分	所在	習志野市津田沼一丁目			地番	1924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。

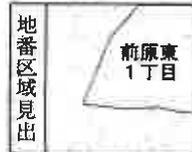
令和7年9月17日  
千葉地方法務局

請求番号：49-1  
(1/1)

登記官



(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	船橋市前原東一丁目			地番	232番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は座番は記号	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。

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和7年9月17日

千葉地方務局

請求番号：38-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成17年6月1日

576267

地積測量書3冊

地番 232-17、-1  
土地の所在 船橋市前原東1丁目



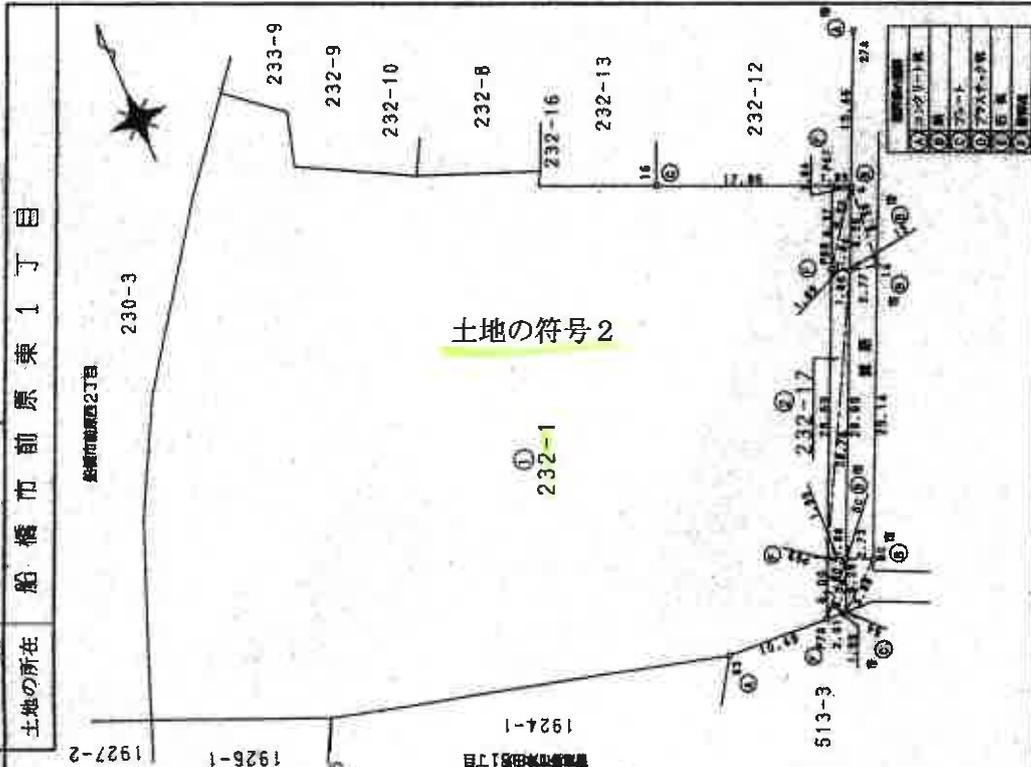
三線点間距離

測点番号	測点X	測点Y	距離
232-17	63	64	15.8140
	64	65	15.8240
	65	66	54.0558
	66	67	54.0558
	67	68	11.3220
	68	69	10.0011
	69	70	151.1887
	70	71	80.55435
	71	72	80.55

測点番号	測点X	測点Y	距離
232-1	1927-2	1926-1	80.55435
	1926-1	1924-1	3458.65565
	1924-1	513-3	3458.85

座標一覽表

測点名	X	Y
63	58.123080	147.491432
64	57.363123	157.960749
65	72.613138	169.437781
66	98.908742	172.411920
67	106.521255	175.889140
68	113.724453	159.541349
69	67.217096	159.972432
70	72.032209	162.176165
71	98.120598	174.151864
72	105.759112	177.618541
73	97.418681	176.911731
74	70.919089	164.678982
75	119.819495	164.045314



申請人

縮尺 1/500

作製者

平成17年5月23日

平成十七年六月一日 登記

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。  
 (千葉県地方裁判所 船橋支部管轄)  
 令和7年9月17日 千葉県地方裁判所

登記官

登記年月日：平成17年7月19日

711649

各階平面図

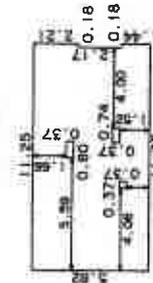
建物図面

家屋番号	神田区一丁目 1924番1の302
建物の所在	東京都神田区一丁目1924番地1 神田区船場一丁目232番地1

建物の名称 302

建物の名称 302

3階部分



5.82 x 11.07	=	64.4274
2.21 x 0.18	=	0.3978
1.44 x 0.18	=	0.2592
-0.37 x 0.80	=	-0.2960
-0.37 x 0.37	=	-0.1369
-0.37 x 0.74	=	-0.2738
合計		64.3777

床面積 64.37 m<sup>2</sup>



写真撮影位置と方向



物件1



平成17年七月十九日登記

建物の存する部分3階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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9月17日

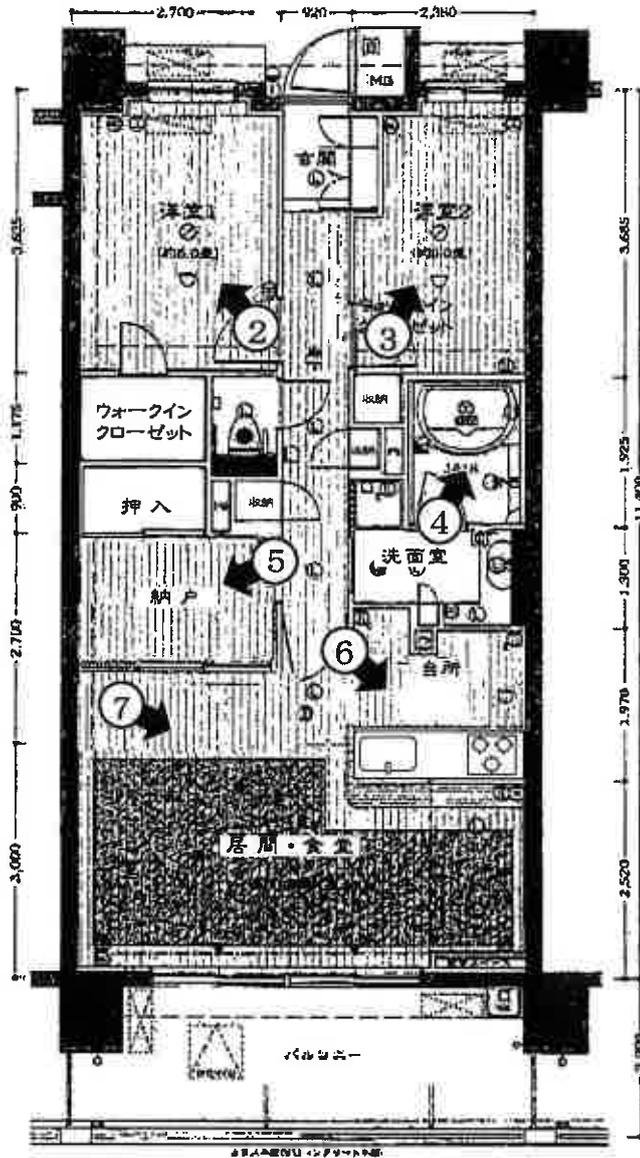
千葉県方法務局

登記官

請求番号：49-2

# 建物間取図

(販売時のパンフレットを修正した)



◀○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



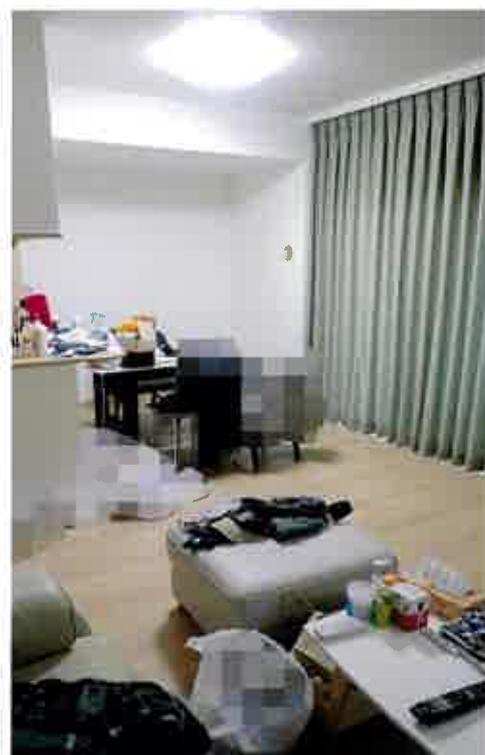
⑤



⑥



⑦



令和7年(ケ)第356号  
令和7年12月8日現地調査  
令和7年12月13日評価  
第5150号発行番号  
令和7年12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  
井 村 弘 範

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金36,000,000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。  
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) 「津田沼1-12-7-302」
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 習志野市津田沼一丁目1924番地1 船橋市前原東  
一丁目232番地1

建物の名称 リーデンススクエア津田沼

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津田沼一丁目1924番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.37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 習志野市津田沼一丁目1924番1

地 目 宅地

地 積 1315.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市前原東一丁目232番1

地 目 宅地

地 積 3468.86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 922842分の6869

## 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・2)

位置・交通	JR総武線快速「津田沼」駅の東方・道路距離約250mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	マンション、店舗、住宅等が混在する地域である。	
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種住居地域 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	4,783.88㎡(登記簿数量) 不整形地 約18m(南側)×約100m 922842分の6869(所有権) 等高
接面道路の状況	南側：習志野市道(00-109号線)，幅員(約11.5m)，連続性(良)，舗装(有)，歩道(有)，側溝(有) 東側：船橋市道(43-055号線)，幅員(約4.5m)，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(リーデンススクエア津田沼)が建在している。 隣地は、住宅、店舗、駐車場、京成線軌道等である。	
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	特になし。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	リーデンススクエア津田沼
建物の用途	居住用(128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17年6月13日新築 経過年数 約20年 経済的残存耐用年数 約30年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕 様	屋 根：露出アスファルト外断熱防水 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：無 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(リーデンススクエア津田沼管理組合) 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UHEC建確16076号(平成16年6月1日) 完了検査：第UHEC建完16076号(平成17年6月30日) ・規約設定共用部分の登記がされている「駐輪場」(家屋番号：津田沼一丁目1924番1の113)等がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(302号室) 主要開口部の方位:西向き	
床 面 積	64.37㎡(登記面積), 68.69㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	2LDK+納戸(別添間取図参照), ハルコニ-12㎡	
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	やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 9,210円
	修繕積立金	月額11,960円
	町 会 費	月額 390円
	インターネット利用料	月額 880円
	滞 納 額	201,960円(令和7年11月7日現在)
		滞納期間:令和7年3月分から令和7年11月分
		上記に対する遅延損害金10,623円(年利14.6%)
	備 考	—
専有部分の 利用状況等	本件債務者兼所有者が居住中(詳細については執行官の現況調査報告書を参照)。	
特記事項	シンクの蛇口から水漏れがある, また給湯器の不具合により風呂が使用できないとのこと。	

## 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
700,000	1.0	64.37	1.0	45,059,000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はないが、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、必ずしも想定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年日期末 有効純収益	最 終 還 元 利回り	3年日期末 復帰価格 * 1 イ÷ウ×(1-0.03)	複 利 現価率 * 2 (4.8%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 3,143,890 (11.3%)	円 1,558,560	5.3%	円 28,524,589	0.8688	円 24,782,163 (88.7%)	円 27,926,000 (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

$$\frac{1}{(1+4.8\%)^3} = 0.8688$$

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 45,059,000円

収益価格 27,926,000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45,000,000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×エーオ
ア	イ	ウ	エ		
45,000,000	1.0	0.8	1.0	—	36,000,000

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量のうえ、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。

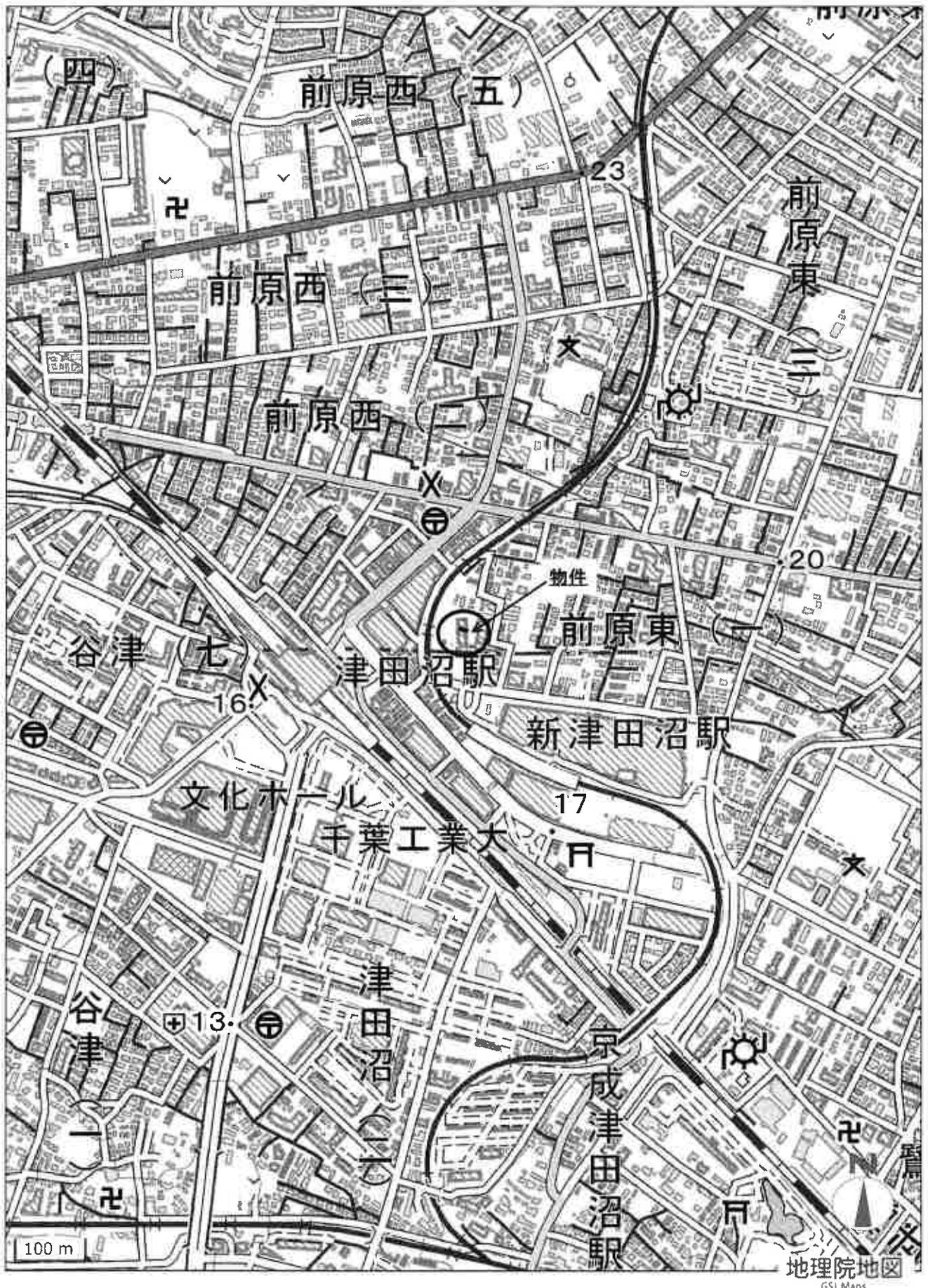
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

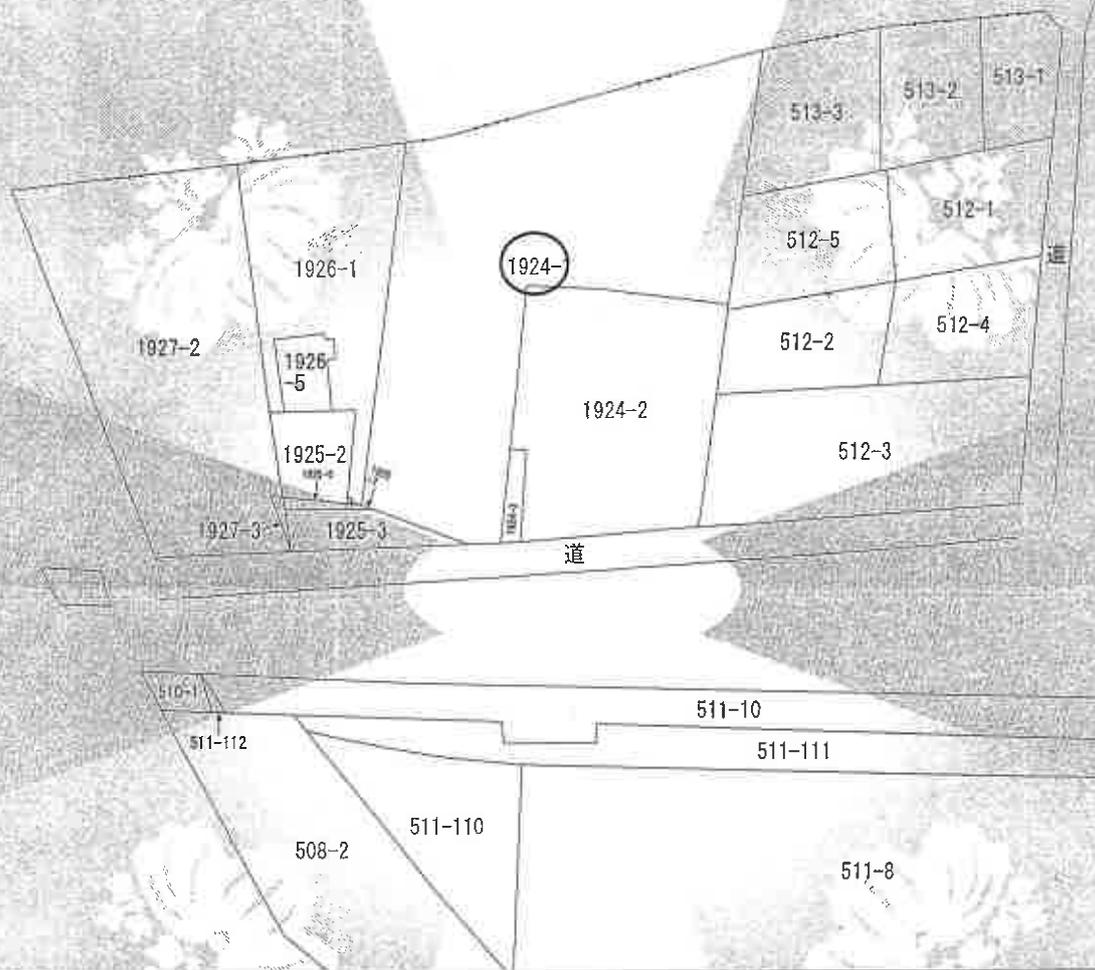
## 第6 附属資料の表示

- 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





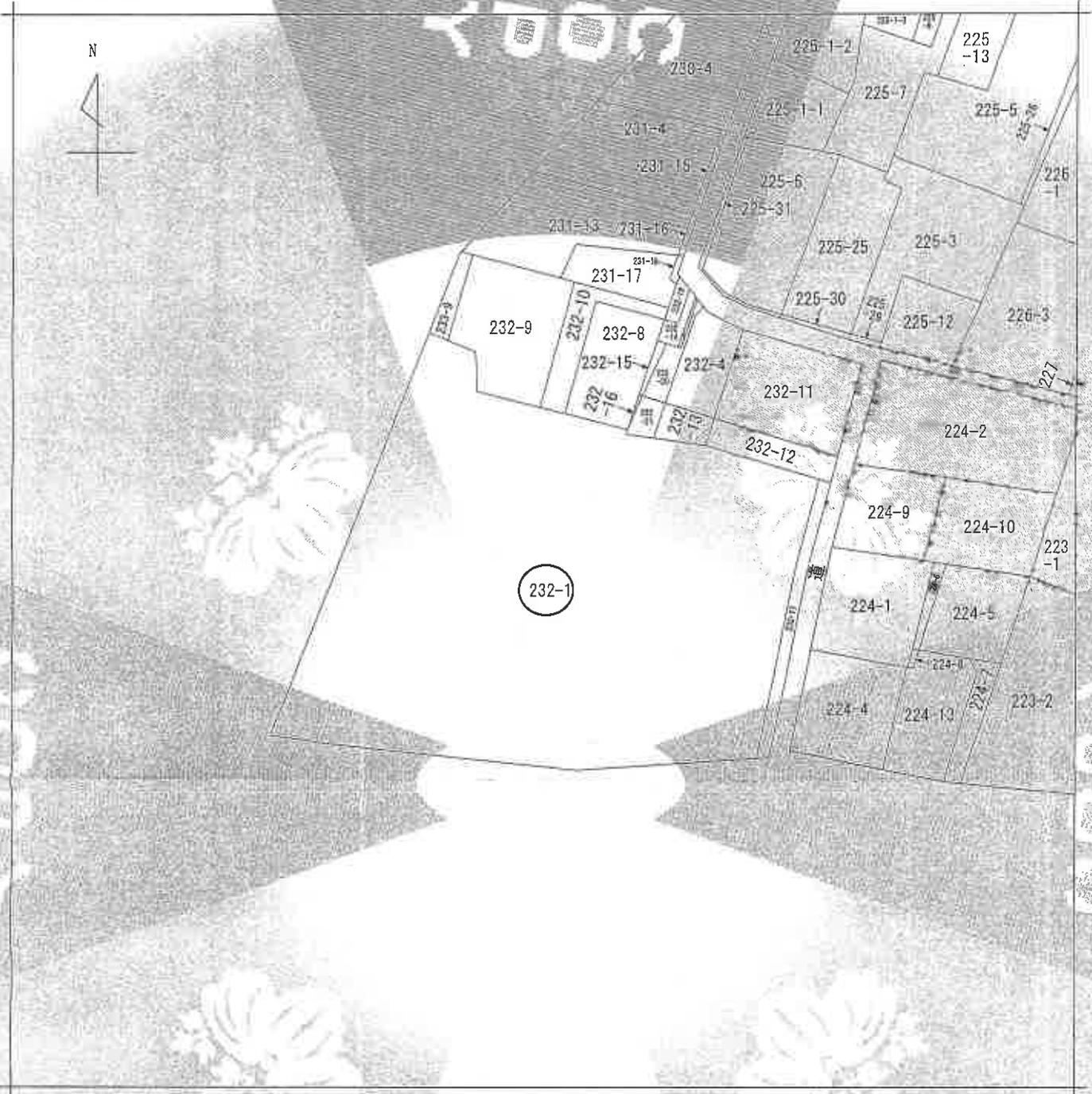
(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明瞭にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	習志野市津田区一丁目		地番	1924番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	図種	地区図等による図面
作成年月日		編成年月日(原簿)		冊数	冊記号	
						種別
						旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記載される内容に記載した書面である。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年9月17日  
千葉地方裁判所



(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 区分	所在 船橋市前原東一丁目			地番	232番1	
出縮 力尺	1/600	精度 区分	標準系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日				備註 (冊数)	備註 事項	
					種類 旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録された図面の複製を明した書面である。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉県方法務局船橋支局管轄)

令和7年9月17日

千葉県方法務局



# 間取図

