

## 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。
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。	



## 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618番地2

建物の名称 ライオンズマンション船橋飯山満台一番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目618番2の67

建物の名称 703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 59.36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618番2

地 目 宅地

地 積 5129.53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 810146分の6272



## 物件明細書

令和 8年 2月 4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

【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618番地2  
建物の名称 ライオンズマンション船橋飯山満台一番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目618番2の67  
建物の名称 703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 59.36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618番2  
地 目 宅地  
地 積 5129.53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 810146分の6272



令和7年(ケ)第 374号  
令和7年11月13日受理  
令和8年 1月28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618番地2

建物の名称 ライオンズマンション船橋飯山満台一番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目618番2の67

建物の名称 703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 59.36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618番2

地 目 宅地

地 積 5129.53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 810146分の6272



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	<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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 12,400円 修繕積立金 12,230円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年11月分～令和7年10月分 計295,560円 上記に対し年利14.6%で換算された遅延損害金
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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) <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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年 2月20日
最初の契約日	令和3年 2月16日
契約等期間	令和3年 2月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年 2月19日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和7年 2月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年 2月19日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金68,000円 (毎月 27日迄に 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	管理費 (月額) の10,000円の負担あり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 (賃借人)	<p>本件建物は私が住居として使用している。 占有権原は賃貸借で ■ A (債務者兼所有者) より令和3年2月20日から契約期間2年で借りており2度更新している。 賃料は毎月68,000円、管理費として10,000円を支払っている。 敷金の負担はない。 賃料等の滞納はない。</p> <p>建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 地震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。 住環境で特に問題は感じていない。 和室押入の天袋と洋室(1)の北西側壁面が湿気が溜まりがちでカビが発生する。</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

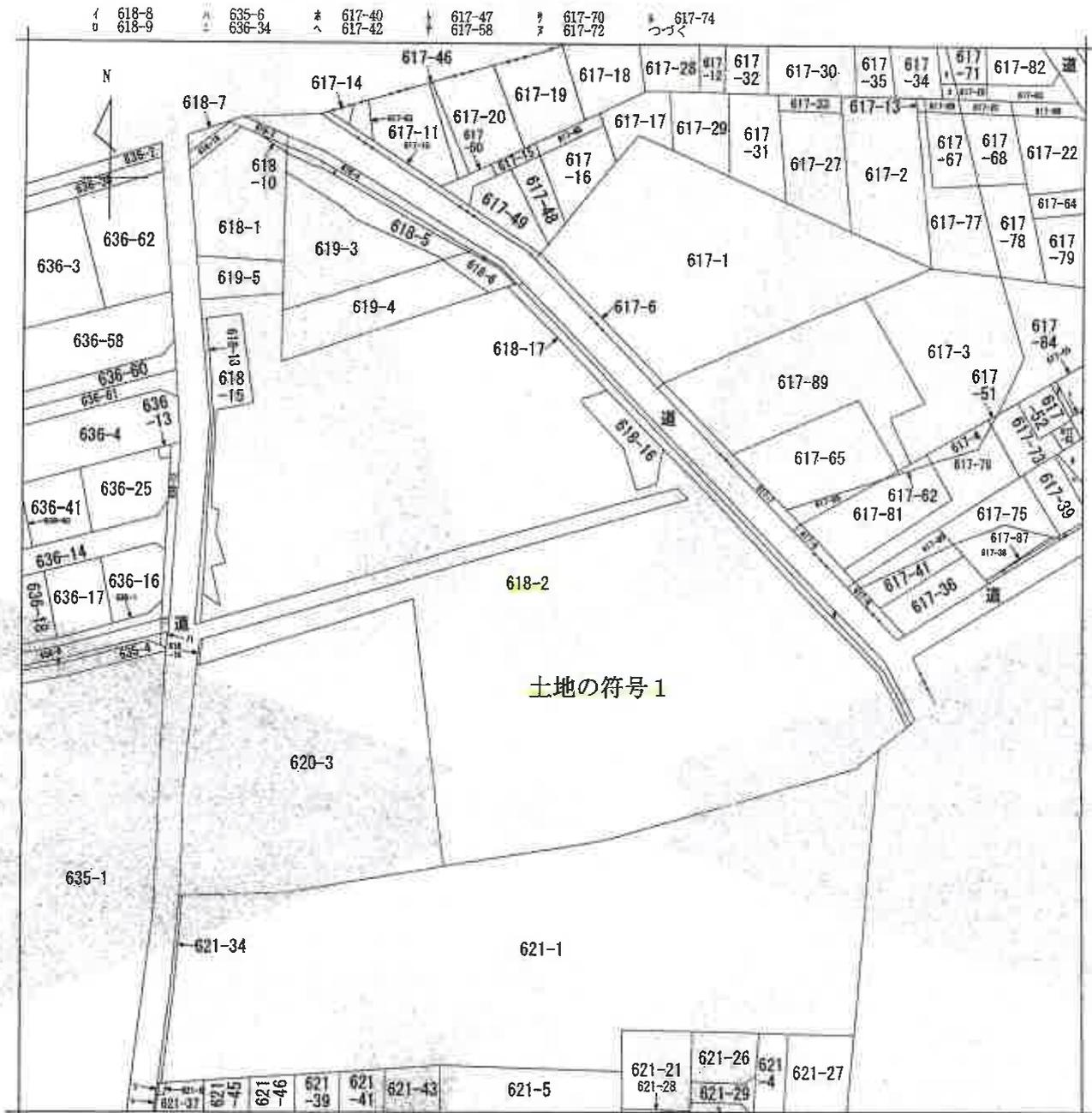
- 1 本件建物（物件1）は■ B ■が住居として占有しているものと認められる。占有権原は賃貸借でその詳細は前頁に記載のとおりである。
- 2 屋内は経年相当の損耗は認められるが、目視で確認した限りにおいて大きな損傷等は見受けられなかった。

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11月14日 (金) 12:40-12:50	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年11月25日 (火) 13:00-13:10	電話	仲介不動産会社より連絡あり、同社を通じ入室調査日打ち合わせ(12/23に決定)
令和7年12月3日 (水) : - :	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23日 (火) 9:00-9:59	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 ■ B (賃借人) と面談
令和7年12月23日 (火) : - :	郵便	■ A (債務者兼所有者) に対し占有関係書面照会書出状(回答なし)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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	船橋市飯山満町二丁目		地番	618番2	
出方縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
					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19日

千葉地方務局

請求番号：49-1

登記官

(1/2)

登記年月日：昭和63年8月31日

426892

618番12(口)  
地積測量図

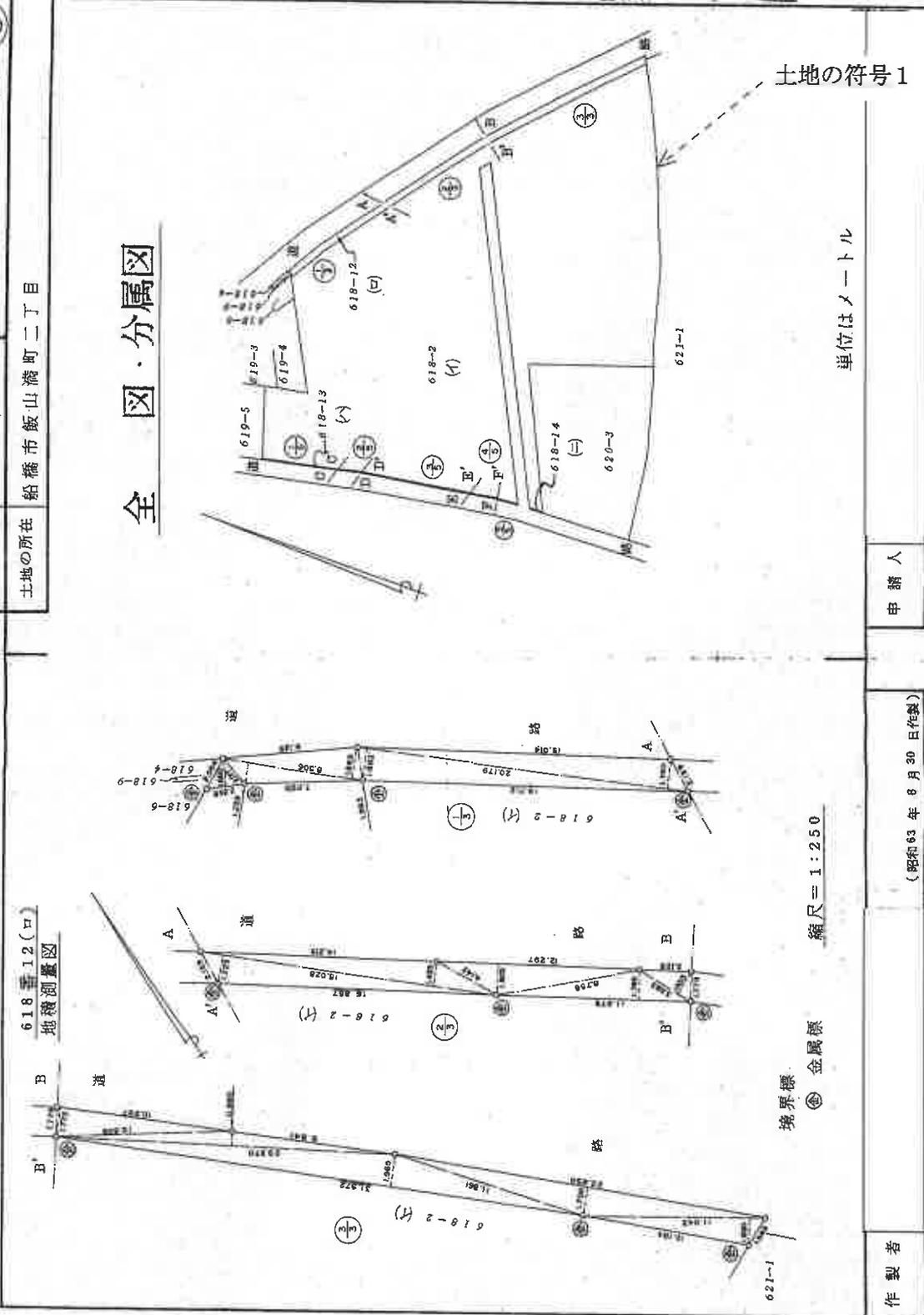
地番 618番2-12,-13,-14

土地の所在 船橋市飯山崎町二丁目

地積測量図

1/3

# 全図・分属図



単位はメートル

申請人

(昭和63年8月30日作成)

作製者

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。

(千葉県地方公務局船橋支庁管轄)

令和7年9月19日 千葉県地方公務局

登記官

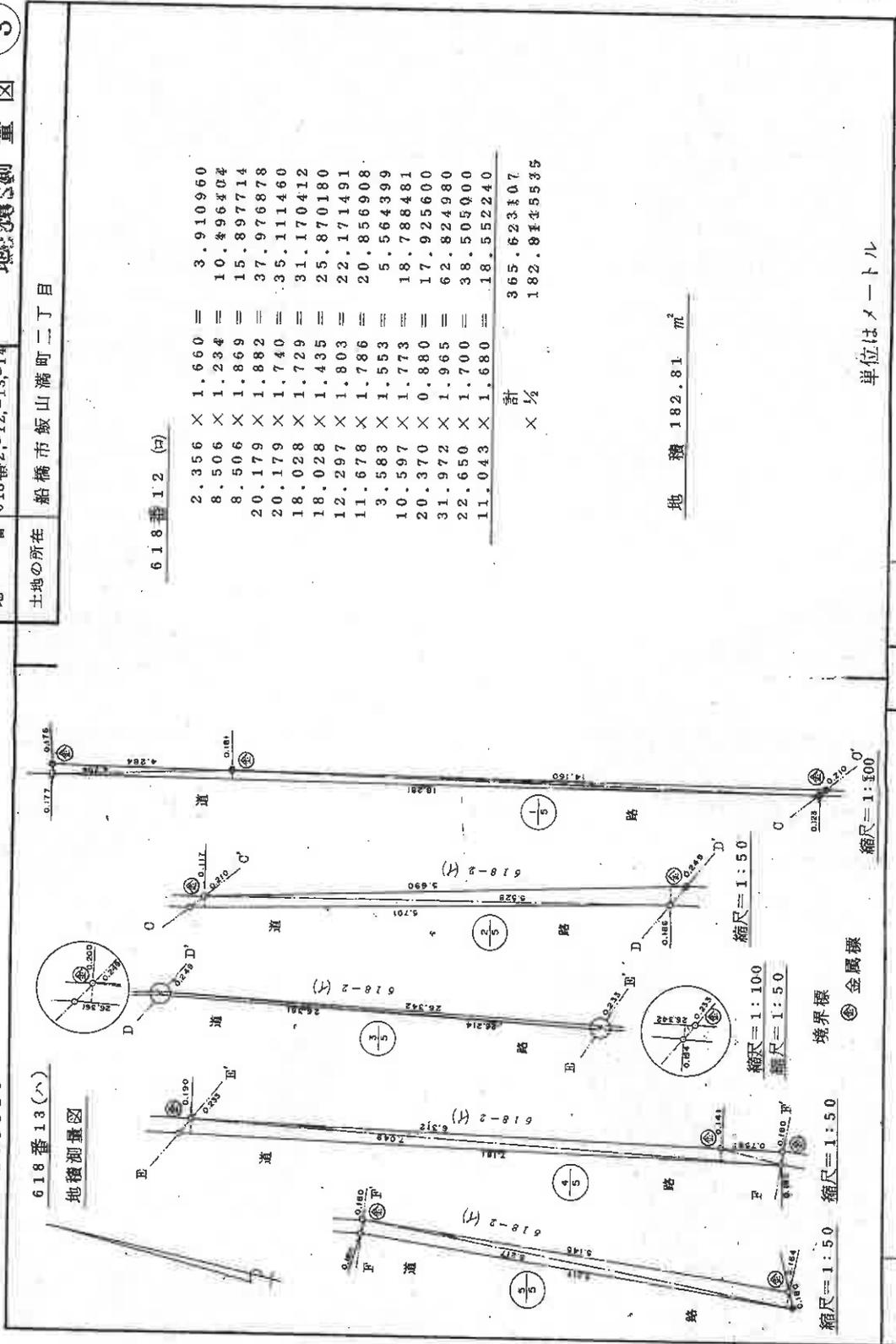
請求番号：49-2 (1/6)

登記年月日：昭和63年8月31日

426893  
618番13(ハ)  
地積測量図

地番 618番2-12-13-14  
土地の所在 船橋市飯山満町二丁目

3  
地積測量図



618番1.2 (ア)

2.356 × 1.660	=	3.910960
8.506 × 1.234	=	10.496304
8.506 × 1.869	=	15.897714
20.179 × 1.882	=	37.976878
20.179 × 1.740	=	35.111460
18.028 × 1.729	=	31.170412
18.028 × 1.435	=	25.870180
12.297 × 1.803	=	22.171491
11.678 × 1.786	=	20.856908
3.583 × 1.553	=	5.564399
10.597 × 1.773	=	18.788481
20.370 × 0.880	=	17.925600
31.972 × 1.965	=	62.824980
22.650 × 1.700	=	38.505000
11.043 × 1.680	=	18.552240
計		365.623107
× 1/2		182.8115535

地積 182.81 m<sup>2</sup>

単位はメートル

製作者	申請人	縮尺
		1/250

(昭和63年8月30日作製)

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。  
(千葉県地方務局船橋支局管理)

令和7年9月19日 千葉県地方務局

登記官

請求番号：49-2 (2/6)

登記年月日：昭和63年8月31日

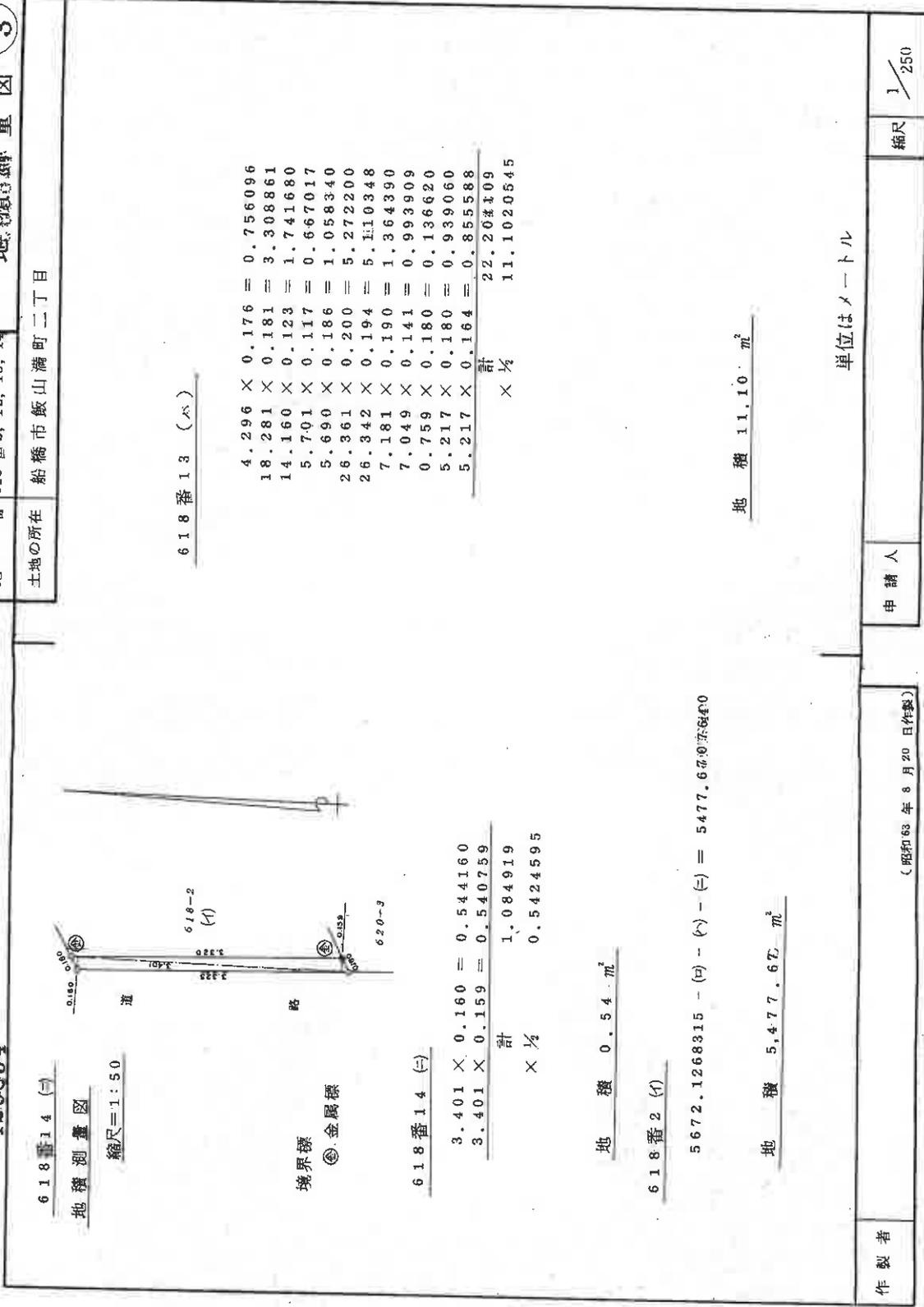
3-3

地積測量図

地番 618番2-12-13-14  
土地の所在 船橋市飯山満町二丁目

426894

618番14 (イ)  
地積測量図  
縮尺=1:50



境界線  
④ 金属標

618番14 (イ)

3.401 × 0.160 = 0.544160  
3.401 × 0.159 = 0.540759  
計 1.084919  
× ½ 0.5424595

地積 0.54 ㎡

618番2 (イ)

5672.1268315 - (イ) - (イ) = 5477.67076440

地積 5,477.67 ㎡

618番13 (ハ)

4.296 × 0.176 = 0.756096  
18.281 × 0.181 = 3.308861  
14.160 × 0.123 = 1.741680  
5.701 × 0.117 = 0.667017  
5.690 × 0.186 = 1.058340  
26.361 × 0.200 = 5.272200  
26.342 × 0.194 = 5.110348  
7.181 × 0.190 = 1.364390  
7.049 × 0.141 = 0.993909  
0.759 × 0.180 = 0.136620  
5.217 × 0.180 = 0.939060  
5.217 × 0.164 = 0.855588  
計 22.207109  
× ½ 11.1020545

地積 11.10 ㎡

単位はメートル

作者者	(昭和63年8月20日作製)
申請人	
縮尺	1/250

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。  
(千葉県地方事務局船橋支庁管理)  
令和7年9月19日 千葉県地方事務所

請求番号：49-2 (3/6)

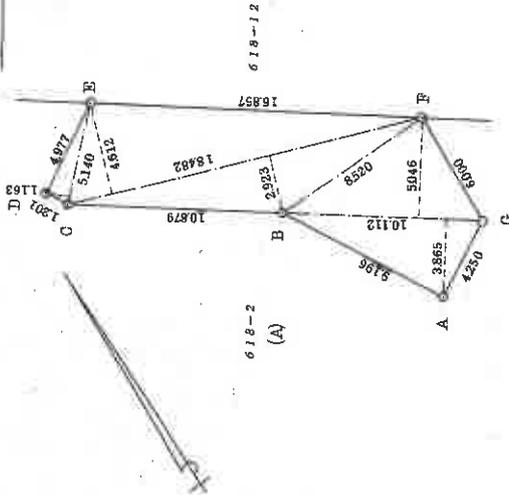


登記年月日：昭和63年8月31日

426896

618番16(C) 地積測量図

縮尺=1:250



618番16(C)

$5.140 \times 1.163 = 5.977820$   
 $18.482 \times 4.612 = 85.238984$   
 $18.482 \times 2.923 = 54.022886$   
 $10.112 \times 5.046 = 51.025152$   
 $10.112 \times 3.865 = 39.082880$   
 計 235.347722  
 × ½ 117.673861

地積 117.67 m<sup>2</sup>

境界線 A・E・F・G 金属標  
 B・C・D コンクリート標

地積測量図

地番 618番2-15,-16

土地の所在 船橋市飯山崎町二丁目

618番15(B)

$16.664 \times 6.154 = 102.550256$   
 $19.957 \times 2.643 = 52.746351$   
 $19.957 \times 6.886 = 137.423902$   
 $5.690 \times 1.323 = 7.527870$   
 $18.502 \times 1.208 = 22.350416$   
 $4.770 \times 1.471 = 7.016670$   
 $26.342 \times 1.510 = 39.776420$   
 $9.583 \times 1.924 = 18.437692$   
 $6.684 \times 2.223 = 14.858532$   
 $6.684 \times 2.545 = 17.010780$   
 $6.312 \times 2.013 = 12.706056$   
 $8.677 \times 3.286 = 28.512622$   
 計 460.917567  
 × ½ 230.4587835

地積 230.45 m<sup>2</sup>

単位はメートル

作製者

申請人

(昭和63年8月20日作成)

縮尺 1/250

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。

千葉県地方務局船橋支局管理

令和7年9月19日 千葉県地方務局

登記官

請求番号：49-2 (5/6)

登記年月日：昭和63年8月31日

426897

3/3

地積測量図

地番	618番2.-15.-16
土地の所在	船橋市飯山港町二丁目

618番2 (A)

5477.6707640 (B) - (C) = 5129.5381195

地積 5,129.53 ㎡

昭和六十三年八月三十日

製作者

申請人

(昭和63年8月30日作製)

縮尺 1/250

単位はメートル

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。

(千葉県地方務局船橋支庁管理)

令和7年9月19日 千葉県地方務局

登記簿

(6/6)

請求番号：49-2

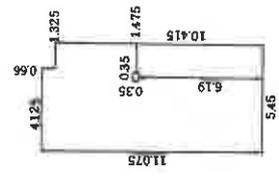
登記年月日：昭和63年9月8日

### 5930 各階平面図

### 1枚目と同様 建物図面

家屋番号 飯山満町二丁目 618番2の67  
 建物の所在 船橋市飯山満町二丁目618番地2

建物の存する部分 7階  
 建物番号 703号



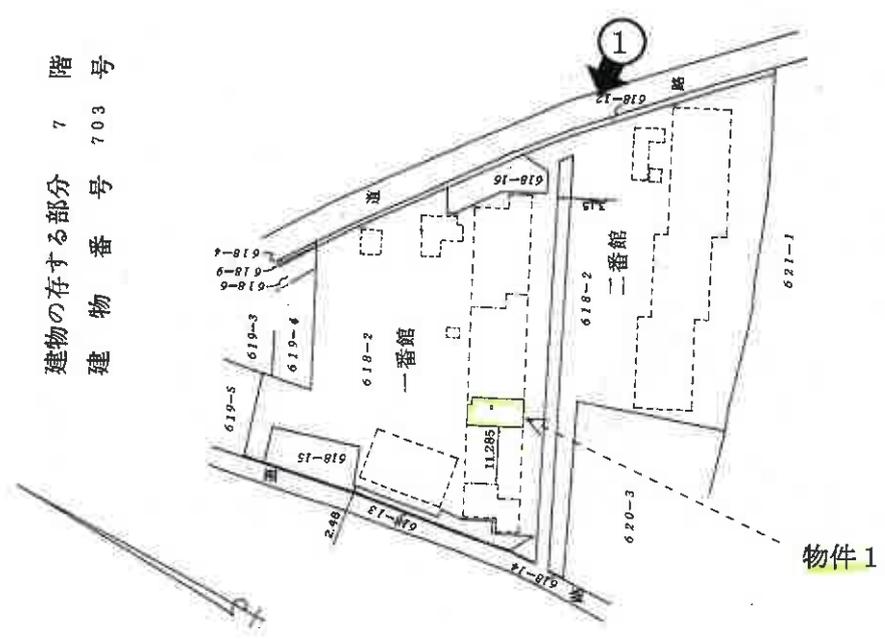
求積

$$\begin{aligned}
 &5.45 \times 11.075 = 60.35875 \\
 &-1.325 \times 0.66 = 0.87450 \\
 &-0.35 \times 0.35 = 0.1225 \\
 \hline
 &59.36175
 \end{aligned}$$

床面積 59.36 m<sup>2</sup>

単位はメートル

写真撮影位置と方向



製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
-----	----------	-----	-----------

(東京土地家屋調査士会所属)

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。  
 (千葉県地方務局船橋支局管轄)  
 令和7年9月19日 千葉県地方務局

登記証

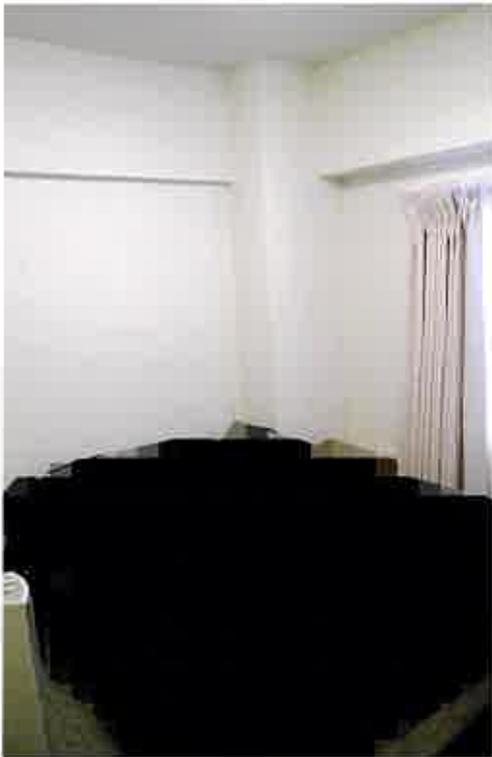
請求番号：49-3



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和7年(ケ)第374号

令和7年12月23日 現地調査

令和7年12月25日 評価

第25111701号 発行番号

令和8年1月26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12,380,000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 住居表示未実施区域
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 船橋市飯山満町二丁目618番地2

建物の名称 ライオンズマンション船橋飯山満台一番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目618番2の67

建物の名称 703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 59.36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618番2

地 目 宅地

地 積 5129.53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 810146分の6272



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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東葉高速鉄道「飯山満駅」の南方・道路距離約700m</li> <li>・京成松戸線「前原駅」の北方・道路距離約1.1km (別添「位置図」参照)</li> </ul>			
付近の状況	戸建住宅のほかに共同住宅や教習所, グランド等の見られる住宅地域。			
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)		A区域	B区域	C区域
		都市計画道路3・4・20号線の境界から25m以内	A区域より北側	A区域より南側
都市計画区分	市街化区域	市街化区域	市街化区域	
用途地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	
建蔽率	指定60%	指定50%	指定60%	
容積率	指定200%	指定100%	指定200%	
防火規制	—	—	—	
その他の規制	第一種高度地区 (最高限20m) 宅地造成等工事規制区域 都市計画道路 ※特記事項参照	絶対高さ10m  宅地造成等工事規制区域	第一種高度地区 (最高限20m) 宅地造成等工事規制区域	
面地条件	規模	5,129.53㎡		
	形状	不整形		
	間口×奥行	約70m×約85m		
	敷地権の割合	810,146分の6,272(所有権)		
接面道路との関係	二方路地			
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側市道(50-046号線), 幅員(約6.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高)</li> <li>・西側市道(50-029号線), 幅員(約3.7m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高)</li> <li>・本件土地中央部・市道(50-225号線), 幅員(約2.7m), 連続性(劣る), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(道路と概ね等高)</li> </ul>			

	建築基準法上の種類	北東側：第42条1項1号道路 西側：第42条2項道路 中央部：建築基準法の道路ではない
	セットバック	要（約1㎡）
	再建築の可否	※特記事項参照
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション（ライオンズマンション船橋飯山満台一番館及び二番館）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。</li> <li>・隣地は、西及び北東側で公衆用道路に接面し、北側は戸建住宅または共同住宅及びその敷地、南側は駐車場または共同住宅及びその敷地として利用されている。</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul>	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地の中央部付近には、都市計画道路（3・4・20 印内習志野台線、当初決定告示：昭和38年3月30日建告第1015号、最終告示：平成9年8月15日県告第619号、計画幅員16～17m）の計画線がある。ただし、計画決定段階で事業開始時期未定のため、詳細については、同課に問い合わせのこと。（船橋市都市計画課の回答。）</li> <li>・土地上に現存する本件建物（ライオンズマンション船橋飯山満台一番館）は、現行の公法規制の最高高さを超過していると思われるため、既存不適格建築物の可能性がある。その場合、同一の高さの建物の再建築は不可である。ただし、現行の公法規制に合致した建物の建築は可能と見込まれる。</li> <li>・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5号の54（昭和62年3月27日）          検査済証：61 船宅住（検）第2041号（昭和63年10月8日）</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション船橋飯山満台一番館
建物の用途	共同住宅（戸数69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）：昭和63年8月18日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：約8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：タイル貼等 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（順番待ち，有料） 集会場等：管理事務室，集会室 オートロック：なし その他：防犯カメラ，テニスコート
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（ライオンズマンション船橋飯山満台管理組合） 管理方式：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	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認の概要は以下のとおり。（船橋市建築指導課の回答。）</li> <li>確認済証：第S62認建船橋000582号（昭和62年4月23日）</li> <li>検査済証：第S62証建船橋000582号（昭和63年10月8日）</li> <li>・ 修繕積立金の合計額：200,218,018円（令和7年10月31日現在）</li> <li>・ 修繕計画の有無：有り</li> <li>・ 修繕計画の予定年月日：2025年10月頃～2026年4月頃 大規模修繕工事</li> <li>・ トランクルーム：無し</li> <li>・ 規約共用部分：有り</li> <li>・ 民泊禁止</li> </ul>

(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(703号室) 主要開口部の方位:南東向き	
床 面 積	59.36㎡(登記面積), 62.72㎡(壁芯面積:管理会社提供資料による)	
間 取 り	3LDK(別添間取図参照) ・バルコニー面積約8.40㎡	
仕 様	天 井:クロス等 床 :カーペット, 畳, 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:モニタ付インターホン, 温水洗浄便座	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	12,400円/月
	修 繕 積 立 金	12,230円/月
	滞 納 額	295,560円(令和7年10月31日現在)
		滞納期間:令和6年11月分~令和7年10月分
		上記に対する遅延損害金:19,824円
		遅延損害金:年14.6%
	備 考	—
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>賃借人が居宅として使用している。</p> <p>賃貸条件等は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸人:所有者</li> <li>・賃借人:占有者(個人)</li> <li>・占有権原:賃借権</li> <li>・占有開始時期:2021年2月20日</li> <li>・最初の契約:2021年2月20日から2023年2月19日まで2年間</li> <li>・現在の契約:2025年2月20日から2027年2月19日まで2年間</li> <li>・賃料:月額68,000円</li> <li>・管理費:月額10,000円</li> <li>・敷金:なし(買受人の引受けとなる敷金等:なし)</li> </ul> <p>※詳細は現況調査報告書を御参照ください。</p>	

特 記 事 項	<p>・ 借入人の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>① ペットは、飼育していない。</li><li>② 雨漏りや水漏れはない。</li><li>③ 水回りの不具合はない。</li><li>④ 地震による被害はない。</li><li>⑤ 騒音等の近隣トラブルはない。</li><li>⑥ 和室の押入の天袋及び洋室（１）の北西側壁面では、湿気によるカビが気になる。</li></ul> <p>（設備等の動作確認は行っていない。）</p>
---------	--

－ 以下余白 －

## 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
280,000	0.98	59.36	1.0	16,288,000

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：保守管理 -2%

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考と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ため、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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (7.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
828,447円 (15.6%)	445,960円	7.8%	5,545,913円	0.8095	4,489,417円 (84.4%)	5,318,000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

$$\frac{1}{(1+7.3\%)^3} = 0.8095$$

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 16,288,000 円

収益価格 5,318,000 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 15,470,000 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)	評価額 (円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
15,470,000	1.00	0.80	1.00	—	12,380,000

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

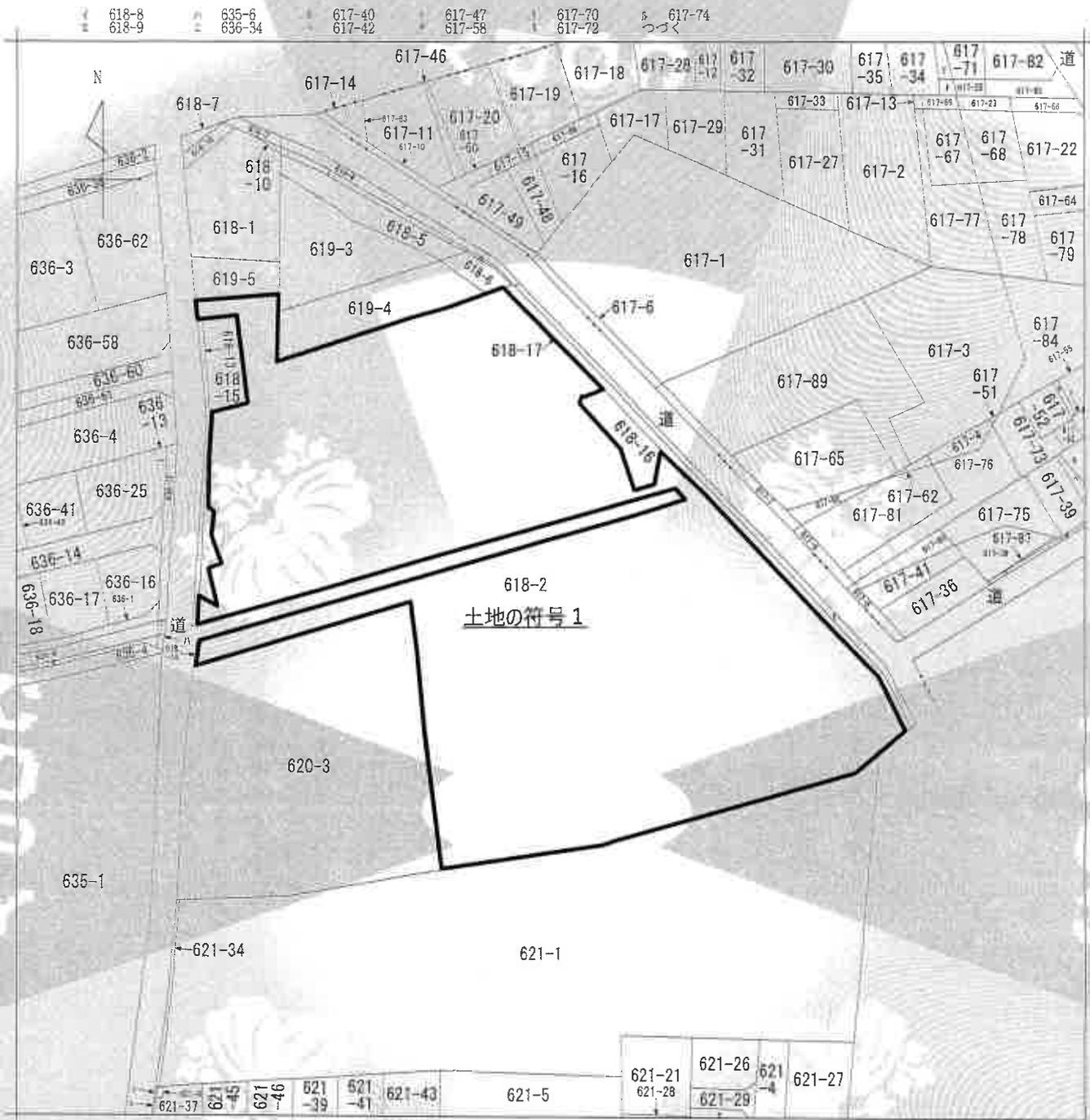
以 上



縮尺 1:15,000

# 位置図

出典:地理院地図



(注) 地籍に準ずる図面は、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。

地番区域見出  
飯山満町  
2丁目

請求部	所在	船橋市飯山満町二丁目		地番	618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。

(千葉県方法務局船橋支局管轄)

令和7年9月19日

千葉県方法務局

登記官

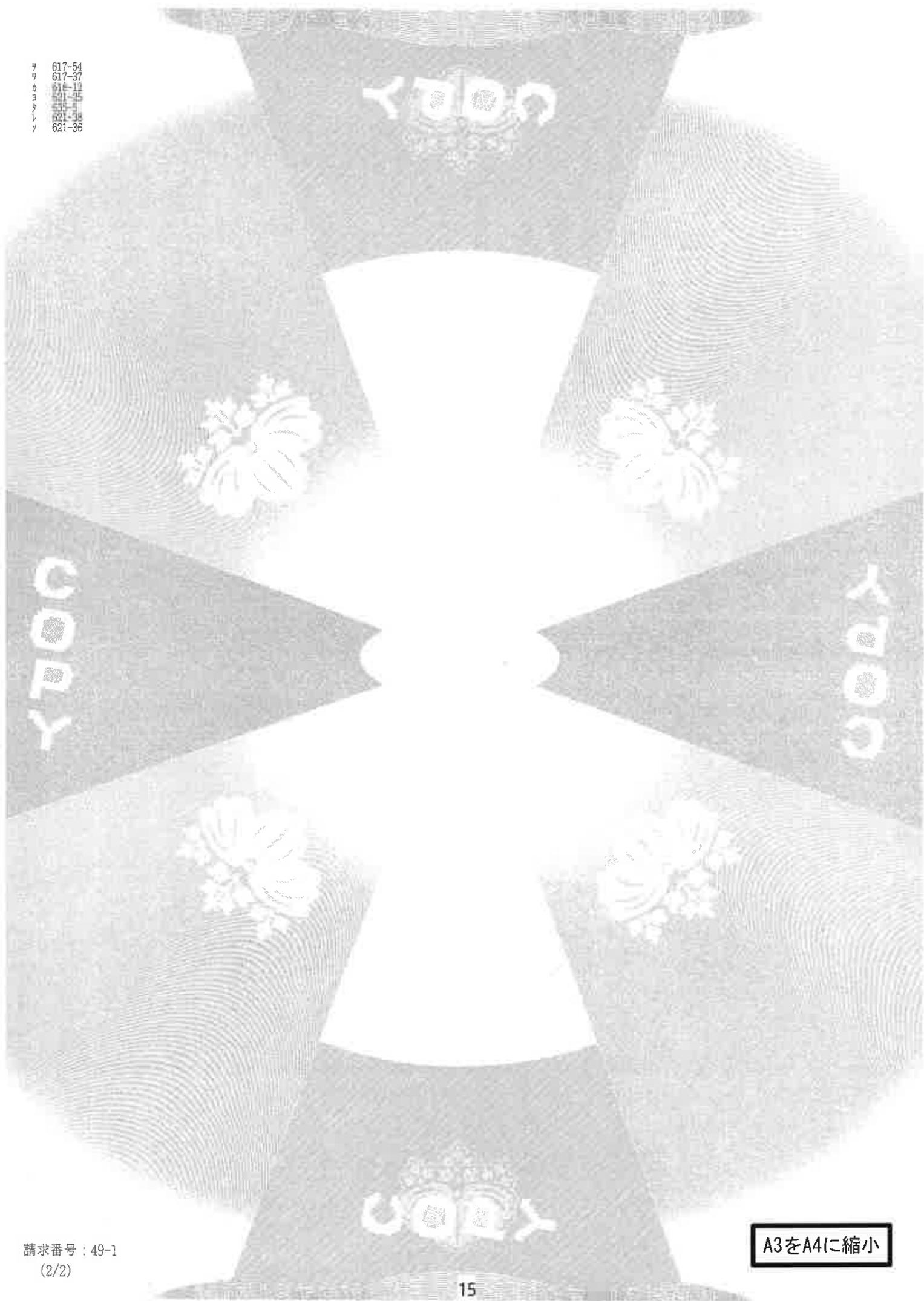
請求番号：49-1

(1/2)

A3をA4に縮小

7  
リ  
カ  
ヨ  
タ  
レ  
ソ

617-54
617-37
617-10
617-45
617-51
621-36
621-36



【物件 1】

1.枚目と同様  
面

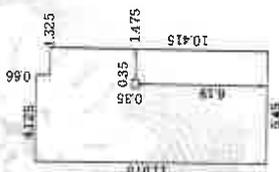
建築物図

家屋番号  
618番2の67

建築物の所在  
船橋市飯山漣町二丁目618番地2

5930 各階平面図

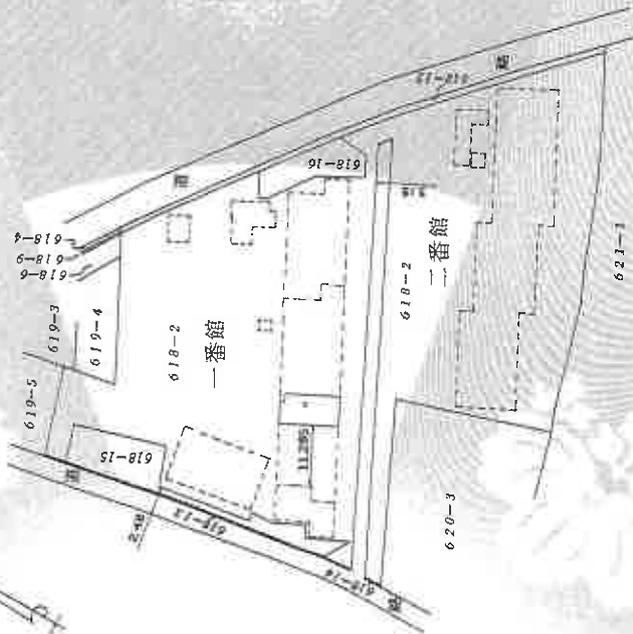
建築物の存する部分 7 階  
建築物番号 703 号



求積

$$\begin{aligned}
 &5.45 \times 11.075 = 60.35875 \\
 &-1.325 \times 0.66 = 0.87450 \\
 &-0.35 \times 0.35 = 0.1225 \\
 \hline
 &59.36175
 \end{aligned}$$

床面積 59.36 ㎡



作製者

単位はメートル

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和63年9月8日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

(千葉地方振務局総務支局管理)

令和7年9月19日 千葉地方振務局

登記官

A3をA4に縮小

