

## 期間入札の公告

令和 8年 5月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 5月26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 船橋市前原西四丁目569番地1

建物の名称 クレストフォルム津田沼

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前原西四丁目569番1の710

建物の名称 710

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 61.12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 船橋市前原西四丁目569番1

地 目 宅地

地 積 4376.36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 844584分の6641



## 物件明細書

令和 8年 3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  
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 船橋市前原西四丁目569番地1

建物の名称 クレストフォルム津田沼

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前原西四丁目569番1の710

建物の名称 710

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 61.12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 船橋市前原西四丁目569番1

地 目 宅地

地 積 4376.36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 844584分の6641



令和7年(ケ)第 398号  
令和7年12月22日受理  
令和8年 3月 6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 船橋市前原西四丁目569番地1

建物の名称 クレストフォルム津田沼

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前原西四丁目569番1の710

建物の名称 710

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 61.12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 船橋市前原西四丁目569番1

地 目 宅地

地 積 4376.36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 844584分の6641



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市前原西4-7-1-710	
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 { 種類： 構造： 床面積：	
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 12,600円 修繕積立金 13,900円 駐車場使用料 3,000円 自転車置場使用料 200円	令和8年1月16日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年月分～年月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社ゴールドクレストコミュニティ	
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 [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日	
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>本件建物は私が世帯主となり家族と共に住居として使用している。 私たち以外に占有者はいない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 入居時にキッチンクロスを張り替えた箇所がある。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。</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

( 3 枚目)

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 建物内部は床面壁面等に経年相当の損耗があるものの目視で確認した限りにおいて大きな損傷等は認められなかった。

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

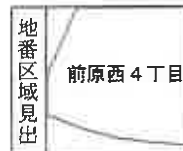
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月24日 (水) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和8年1月15日 (木) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和8年1月22日 (木) 11:20-11:30	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和8年1月28日 (水) 12:00-12:05	電話	債務者兼所有者より電話あり、占有関係等確認、入室調査日打ち合わせ(2月6日に決定)
令和8年2月4日 (水) 13:00-13:05	電話	入室調査日延期申し出(2月10日に延期)
令和8年2月10日 (火) 14:45-15:10	物件所在地	評価人同行 <sup>↓</sup> 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 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</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"/></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

567-38 574-29 574-87 567-62 567-77  
 570-21 574-74 574-88 567-20 567-79



(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 船橋市前原西四丁目			地番	569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10月6日  
千葉地方法務局船橋支局

請求番号：25-1 登記官  
(1/1)

地積測量図

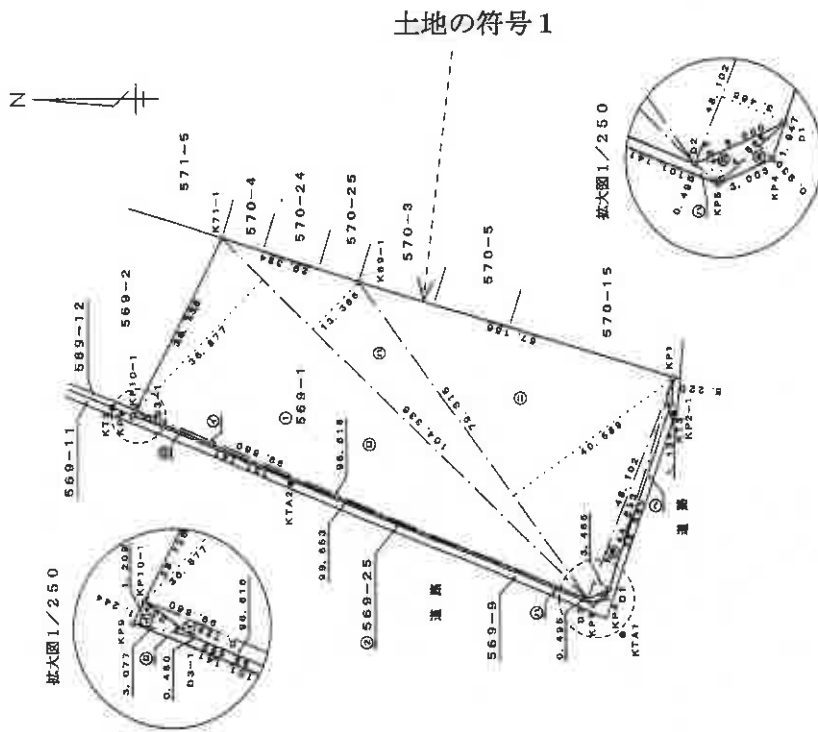
地番 569-1-569-25  
土地の所在 船橋市前原西四丁目

求積表

符号	X座標	Y座標	高さ	積面積
①	99.590	0.723	71.861880	
②	104.338	38.877	3847.688672	
③	104.338	13.386	1326.537380	
④	78.316	40.689	3218.316536	
⑤	48.102	3.486	166.673430	
⑥	44.633	1.134	50.613822	
合計			8762.721898	
合計			4376.3608498	㎡

符号	X座標	Y座標	高さ	積面積
⑦	3.037	1.209	3.730093	
⑧	88.483	0.480	47.833440	
⑨	101.141	0.486	60.064786	
⑩	6.000	1.423	7.116000	
⑪	4.666	0.930	4.246380	
合計			112.979708	
合計			66.4898540	㎡

点名	X座標	Y座標	備考
K71-1	292.332	235.957	コンクリート
K69-1	284.318	227.090	コンクリート
KP1	200.162	207.241	コンクリート
KP2-1	200.610	202.040	コンクリート
D1	213.561	164.667	鉄釘
D2	218.121	162.617	鉄釘
D3-1	307.387	199.579	鉄釘
KP10-1	310.382	200.283	コンクリート
KP9	216.935	161.590	鉄釘
KP4	214.199	162.827	鉄釘
KTA1	216.758	155.593	トラバース
KTA2	278.206	166.361	トラバース
KT2	314.588	202.014	トラバース
KT3	200.003	199.993	トラバース



測量年 月 日 任意盛標系  
平成18年 4月 21日

縮尺 1/1000  
申請人

作成者

これは図前に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月6日 千葉地方裁判所船橋支部 登記官

登記官

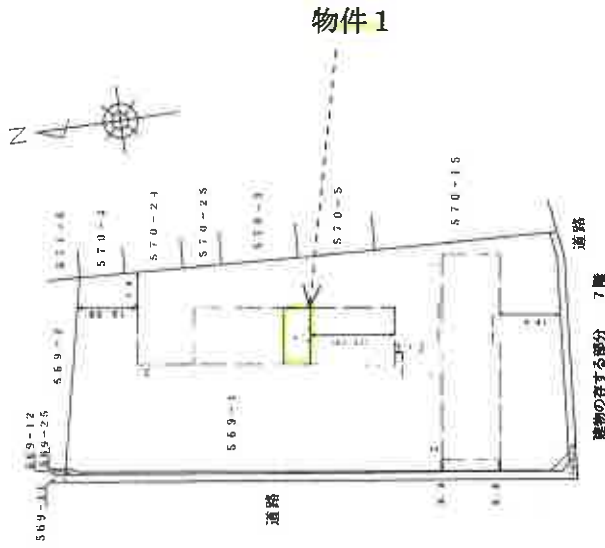
請求番号：25-2

各階平面図

建物図面

家屋番号 前原四丁目569番1の110

建物の所在 船橋市前原西四丁目569番地1



写真撮影位置と方向



求積表

11.250	x	5.060	=	56.9250
6.970	x	0.100	=	2.7880
3.980	x	0.100	=	1.5920
0.300	x	0.300	=	-0.0900
0.300	x	0.300	=	-0.0900
計				61.1250

積算積 61.12 m<sup>2</sup>

平成29年10月22日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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10月6日 千葉県地方整備局船橋支局 登記部



①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年(ケ)第398号

令和8年2月10日 現地調査  
令和8年2月24日 評価  
第R7-38号 発行番号  
令和8年3月4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

木下 浩二

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 19,360,000 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き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「前原西4-7-1-710」
		特 記 事 項	
1		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。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市前原西四丁目569番地1

建物の名称 クレストフォルム津田沼

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前原西四丁目569番1の710

建物の名称 710

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 61.12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 船橋市前原西四丁目569番1

地 目 宅地

地 積 4376.36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 844584分の6641

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位置・交通	JR総武線「東船橋」駅の東方・約1km(道路距離) 最寄バス停「前原西」の北西方・約580m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅, 中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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)	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%
	防火規制	なし
	その他規制	第2種高度地区(最高高さ20m) 建築基準法第22条指定区域, 日影規制 宅地造成等工事規制区域, 船橋市景観計画
面地条件	規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路との関係	4,376.36㎡ (登記とほぼ同じ程度と推定) ほぼ長方形 間口約45m × 奥行約97m 844,584分の6,641(所有権) 角地
接面道路の状況	南側(市道) 路線名(42-009号線) 幅員(約6.5m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(概ね等高)	
	西側(市道) 路線名(42-112号線) 幅員(約4.5m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(概ね等高)	
	建築基準法上の種類	南側: 建築基準法第42条2項 西側: 建築基準法第42条2項
	セットバック	セットバック済(特記事項2参照)
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	符号1	「クレストフォルム津田沼」及び関連施設の敷地

<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道           あり</p> <p>ガス配管       あり</p> <p>下水道           あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地歴、過去地図等から、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。</li> <li>2. 対象土地は、現在地上9階建の共同住宅の敷地として利用されており、地下埋設物の存否を確認することはできないが、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推定される。</li> <li>3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「佐倉道南遺跡」に指定されている。船橋市文化課での調査によれば、昭和62年に試掘調査を実施したが、遺跡は発見されなかったとのことである。現状、土地の符号1上に9階建の共同住宅が存在しており、建替えを行う場合でも、埋蔵文化財包蔵地に係る要因について、物件1の価格に与える影響が軽微と判断されることから特段の減価は行わない。</li> </ol>
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象土地の範囲・境界線については、縁石、ブロック、フェンス等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。</li> <li>2. 対象土地の南側及び西側市道は、建築基準法第42条2項道路であり、セットバック済みでセットバック部分は分筆されて船橋市に譲渡されている。なお、対象土地及び対面の土地の一部が、船橋市宅地開発事業に関する要綱に基づいて、道路が拡幅整備されており、最大幅員は6.5mである（上記接面道路の状況に記載の幅員は、代表的な幅員を記載した）。 ※地番569-5, 569-25は、船橋市が所有する公衆用道路</li> <li>3. 船橋市ハザードマップ参照。</li> </ol>

## 2 建物の概況等

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	クレストフォルム津田沼
建物の用途	共同住宅（総戸数121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20年7月17日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約27年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根：改質アスファルト砂付露出防水（外断熱工法）ほか 外壁：45二丁掛磁器質タイル貼ほか その他：エントランスホール床・壁（石貼り）
設備等	供給処理施設：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：2基 駐車場：平置29台，機械式92台 （分譲時パンフレット記載） 集会所等：管理人室，集会室 オートロック：あり
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（クレストフォルム津田沼 管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社ゴールドクレストコミュニティ 管理形態：日勤
管理の状況	普通

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 建築確認：平成20年6月30日／第UHEC建確18282変5号（最終） 検査済証：平成20年7月23日／第UHEC建完18282号</li><li>2. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。<ul style="list-style-type: none"><li>・ 家屋番号：前原西四丁目 569番1の112/集会室</li><li>・ 家屋番号：前原西四丁目 569番1の113/駐輪場</li><li>・ 家屋番号：前原西四丁目 569番1の114/ゴミ置場</li><li>・ 家屋番号：前原西四丁目 569番1の115/物置</li><li>・ 家屋番号：前原西四丁目 569番1の116/物置</li></ul></li><li>3. 駐車場空きあり 管理人への聴取によると，駐車場使用料は位置によって異なり，500～3,000円/月とのこと。</li><li>4. 修繕積立金の合計額 154,708,635円（令和7年11月30日現在）</li><li>5. ペット飼育可（ペット飼育細則あり）</li><li>6. 管理人への聴取によれば，令和元年の台風・豪雨等による被害は，特段なかったとのことである。</li></ol>
---------	---

(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 (710号室) ・主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	61.12 m <sup>2</sup> (登記面積) 約 66.41 m <sup>2</sup> (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	2 S L D K + W I C (中間部屋) ・バルコニー面積 約10.1m <sup>2</sup> (別添間取図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング，畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室，洗面台，水洗トイレ，キッチン (電気，上下水道，都市ガス) そ の 他：ガス給湯器，床暖房 (L D)	
保守管理の状態	普通 雨漏り等の重大な欠陥は無く，経年相応の損耗程度である。建具等に目立った損傷等は確認できなかった。キッチン，浴室等の水回りは通常程度に清掃されている。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 12,600円
	修繕積立金	月額 13,900円
	駐車場使用料	月額 3,000円
	自転車置場使用料	月額 200円
	計	29,700円 (令和8年1月16日現在)
	滞 納 額	なし (令和8年1月16日現在) 遅延損害金：年14%
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が家族と居住し占有している。	
特 記 事 項	○ 占有者 (債務者兼所有者) の陳述 ・ 室内でペットは飼育していない。 ・ 令和4年の購入時にキッチンのクロスを一部貼り替えた。	

## 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
430,000	0.97	61.12	1.00	25,493,000

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、各種補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：階数(7階) ( +2% )  
(相乗積) 管理の状態 ( △5% ) 個別格差率0.97

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

## 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ため、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割合	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 (6.9%) オ	正味復帰価格現価 エ × オ = カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
2,005,510 円 (15.8%)	958,500 円	7.1%	13,095,000円	0.8186	10,719,567円 (84.2%)	12,725,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.9\%)^3} = 0.8186$$

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測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 25,493,000円

収 益 価 格 12,725,000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24,200,000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
24,200,000	1.00	0.80	1.00	—	19,360,000

イ市場性修正：なし

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：滞納管理費等はない。

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 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

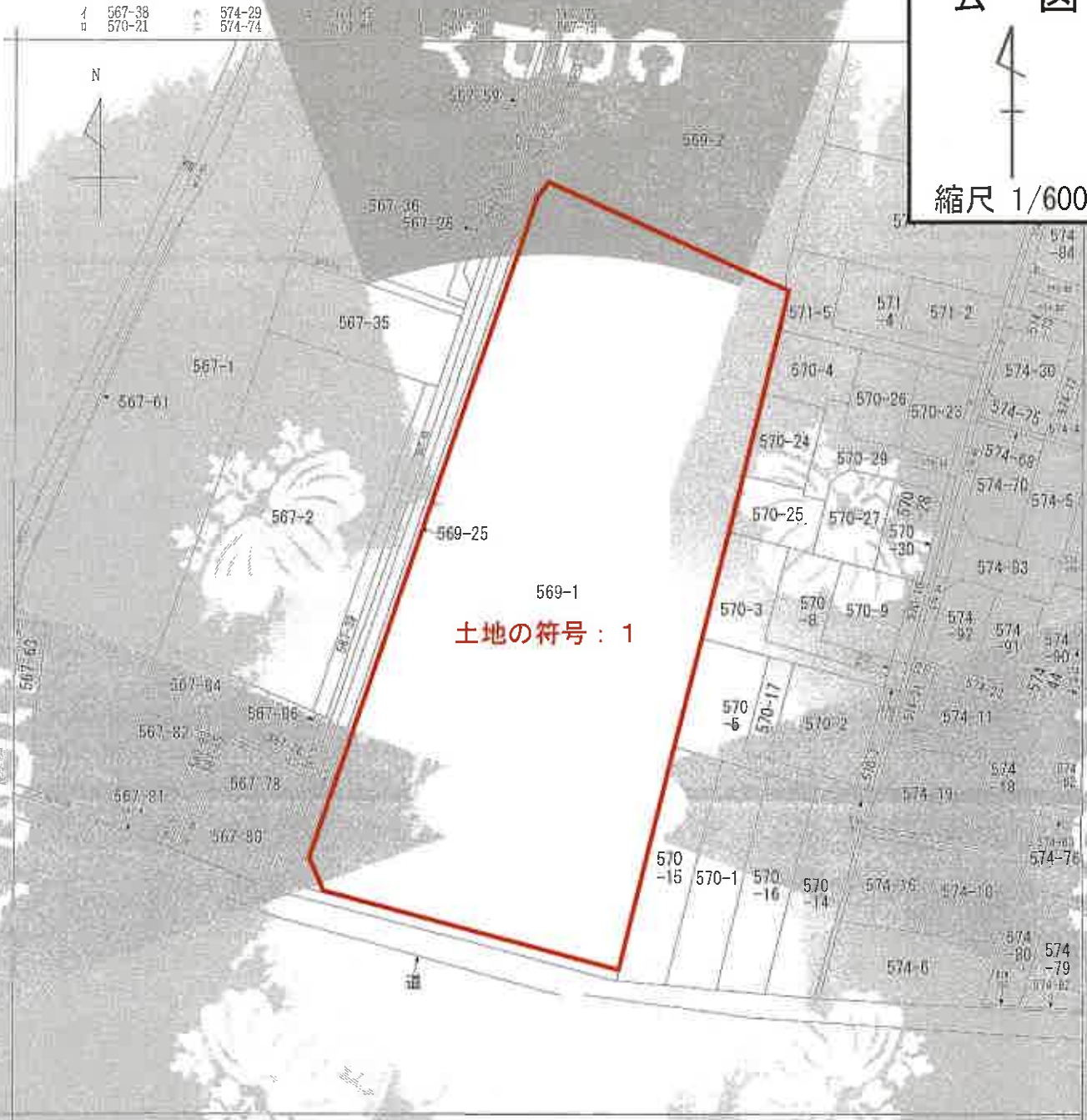
以上



公 図



縮尺 1/600



土地の符号：1

(印) 地図に示す建築物は、その用途を明瞭にした不動産登記法上の地籍が優先されるまでの間、これに代わるものとして優先付の登記簿に依りて、土地の位置及び形状の記載を記載した地籍図とする。

地名  
前原西4丁目

地番	所在	船橋市前原西四丁目		地番	569番1
出方	1/600	積	度	座標式	公図
作	成	年	月	日	

これは地図に準ずる図面に記載され、公図の部を証明し得るものとする。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年10月6日  
千葉地方裁判所

請求番号：25-1  
(1/1)

これは図面に記載されている内容を正確に写したものであり、  
 令和7年10月6日 土地測量士事務所 代表取締役 佐藤 隆之

地積測量図

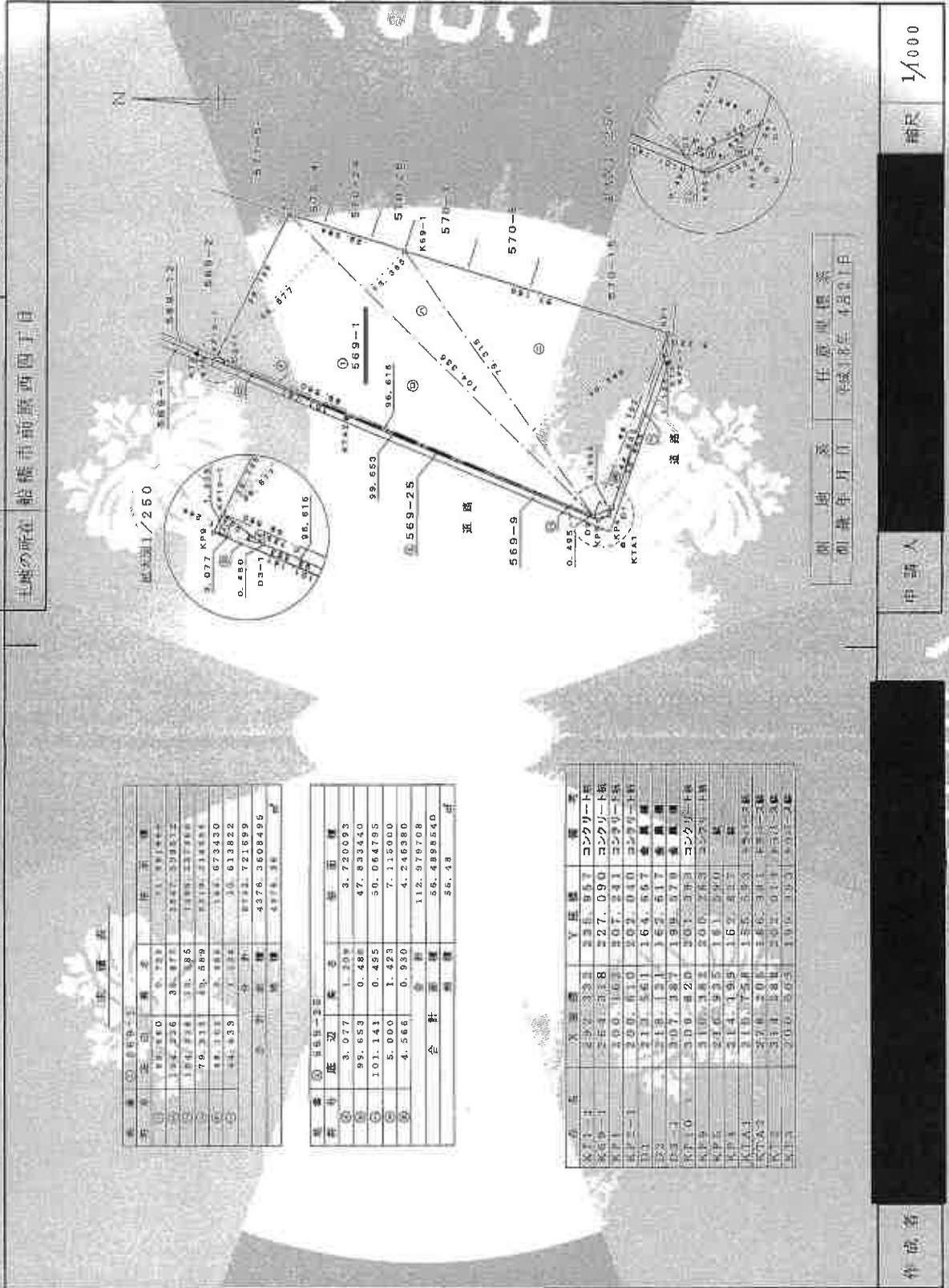
地番 560-1・569-25  
 土地の所在 船橋市前原西四丁目

地積表

区分	面積	用途	用途別面積
①	3.077	住宅	3.077
②	99.653	住宅	99.653
③	101.143	住宅	101.143
④	5.000	住宅	5.000
⑤	4.566	住宅	4.566
⑥	4378.360	住宅	4378.360
⑦	4378.360	住宅	4378.360

区分	面積	用途	用途別面積
⑧	3.720	住宅	3.720
⑨	47.833	住宅	47.833
⑩	30.064	住宅	30.064
⑪	7.115	住宅	7.115
⑫	4.246	住宅	4.246
⑬	112.979	住宅	112.979
⑭	56.489	住宅	56.489
⑮	56.489	住宅	56.489

区分	面積	用途	用途別面積
⑯	27.090	コンクリート	27.090
⑰	207.040	コンクリート	207.040
⑱	164.567	コンクリート	164.567
⑲	167.517	コンクリート	167.517
⑳	190.570	コンクリート	190.570
㉑	201.343	コンクリート	201.343
㉒	206.283	コンクリート	206.283
㉓	161.590	コンクリート	161.590
㉔	167.417	コンクリート	167.417
㉕	156.503	コンクリート	156.503
㉖	165.311	コンクリート	165.311
㉗	201.011	コンクリート	201.011
㉘	100.103	コンクリート	100.103



測量士事務所 佐藤 隆之  
 測量士 佐藤 隆之  
 測量士 佐藤 隆之

申請人 [Redacted] 補尺 1/1000

作成者 [Redacted]

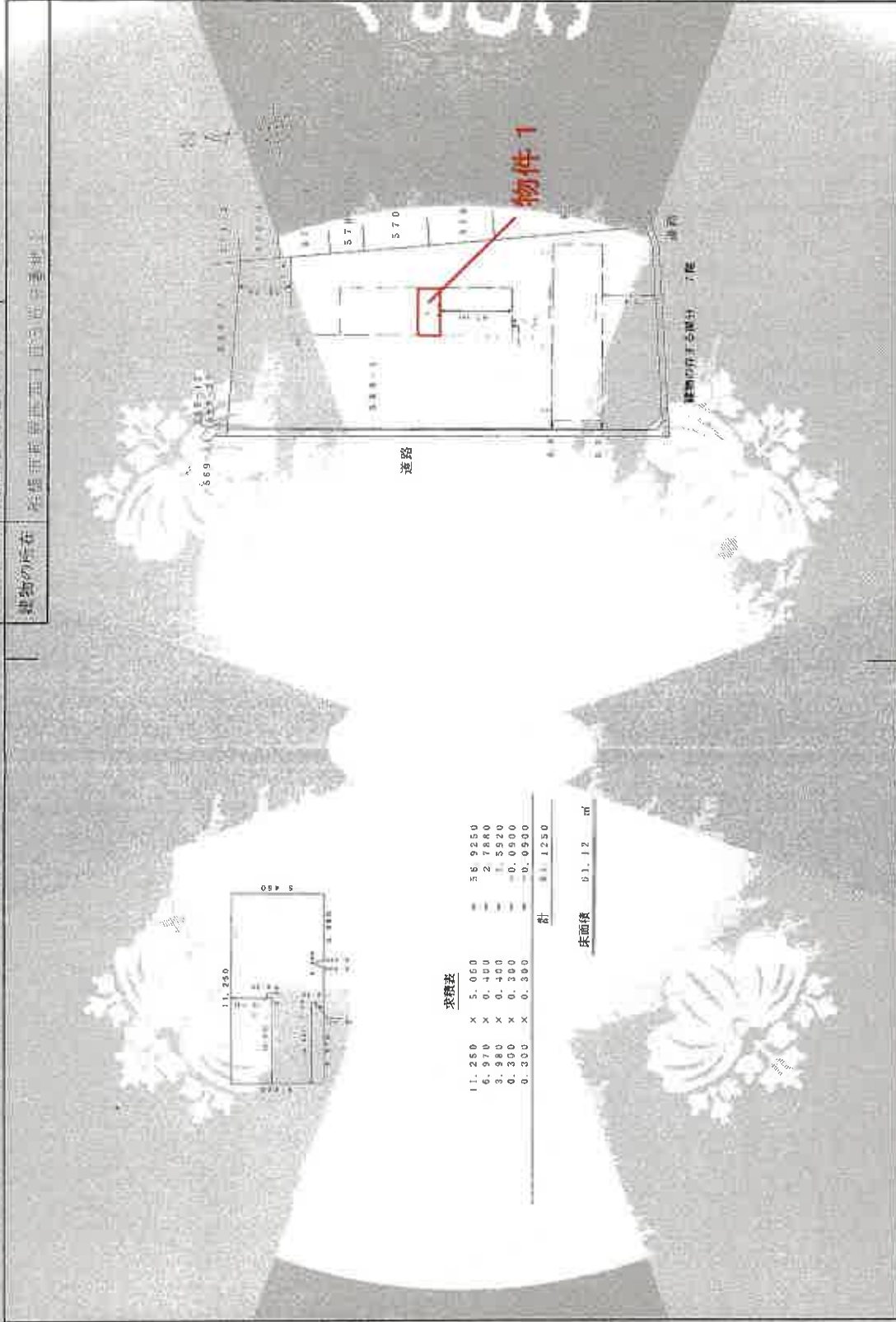
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

これは図面に記載された内容と一致するものと見做され、  
 令和7年10月6日 千代田市立川原町三丁目

各階平面図

建物図面

家屋番号 千代田市立川原町三丁目107-0  
 建物所在地 千代田市川原町三丁目107-0番地1



床面積 0.112 m

床面積	
11.250	X 5.050
6.970	X 0.400
3.980	X 0.400
0.300	X 0.300
0.300	X 0.300
計 0.112	

作成者 [Redacted] 延長 1/ [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/1000

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

