

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16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 船橋市海神町南一丁目1651番地1

建物の名称 ラミアール西船橋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神町南一丁目1651番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.26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 船橋市海神町南一丁目1651番1

地 目 宅地

地 積 3138.15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 595354分の7527



## 物件明細書

令和 8年 4月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹内 信俊

---

---

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】

転借人三木産業株式会社が社宅として利用し、占有している。同社の原賃借権は  
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 船橋市海神町南一丁目1651番地1

建物の名称 ラミアール西船橋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神町南一丁目1651番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.26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 船橋市海神町南一丁目1651番1

地 目 宅地

地 積 3138.15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 595354分の7527



令和7年(ケ)第 448号  
令和8年 1月 9日受理  
令和8年 3月23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 船橋市海神町南一丁目1651番地1

建物の名称 ラミアール西船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神町南一丁目1651番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.26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 船橋市海神町南一丁目1651番1

地 目 宅地

地 積 3138.15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 595354分の7527



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 { 種類: 構造: 床面積:	
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"/> 月額次のとおり 管理費 11,300円 修繕積立金 12,300円 円 円	令和8年2月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R8年1月分～R8年2月分 計47,200円 同金員に対し年14%の遅延損害金
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	駐車場使用料月額12,000円滞納金24,000円あり 専有部分に特別不具合は見られなかった。	
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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	本土地は本件一棟の建物と共用施設の敷地と駐車場等に利用されている。 駐車場、駐輪場となっている部分の一部は都市計画道路事業地で、建物敷地部分と分断される可能性がある。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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"/> 株式会社ケーズプロパティ	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( ( )) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■契約書、回答書(所有者、占有者提出))	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	2024年2月7日	
最初の契約日	2024年2月7日	
契約等期間	2024年2月7日から <input checked="" type="checkbox"/> 2026年2月6日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 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( )	
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )	
賃料・支払時期	毎月 金100,800円 (毎月10日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理費月額10,000円 24サポート2年間16,500円	
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	
	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり 社宅利用で、転借人の従業員Aが住居として利用している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	本件物件を私が勤める会社が賃借し、社宅として私と妻と子の家族で住居に使用しています。賃料は私が20%、会社が80%負担しています。 建物に特別不具合は生じていません。
■ 株式会社ケーズプロパティ (賃借人) 従業員	本件物件を所有者から賃借し、転借人に賃貸しています。 転借人は今年の3月末で退去し、当社と所有者との契約も終了する予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月15日(木) 11:00-11:15	物件所在地	占有者の妻に面談、事情聴取
R8年1月15日(木) : - :	郵便	所有者に対し照会書送付 (1月28日回答あり)
R8年1月24日(土) 9:50-10:10	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 占有者(転借人)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)
R8年2月19日(木) : - :	FAX	管理費等照会 (3月3日回答あり)
R8年3月10日(火) 15:20-15:25	電話 郵便	占有者(原賃借人)従業員に事情聴取 照会書送付 (3月23日郵便回答あり)
年 月 日 ( ) : - :		
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>		

(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。

地番区域見出  
海神町南  
1丁目

請求部分	所在		船橋市海神町南一丁目		地番	1651番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は 座番号又は 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。

**A3判をA4判に縮小した。**

令和7年11月27日

千葉地方法務局船橋支局

( 6 枚目)

地図整理番号：M51000

登記官

(1/2)

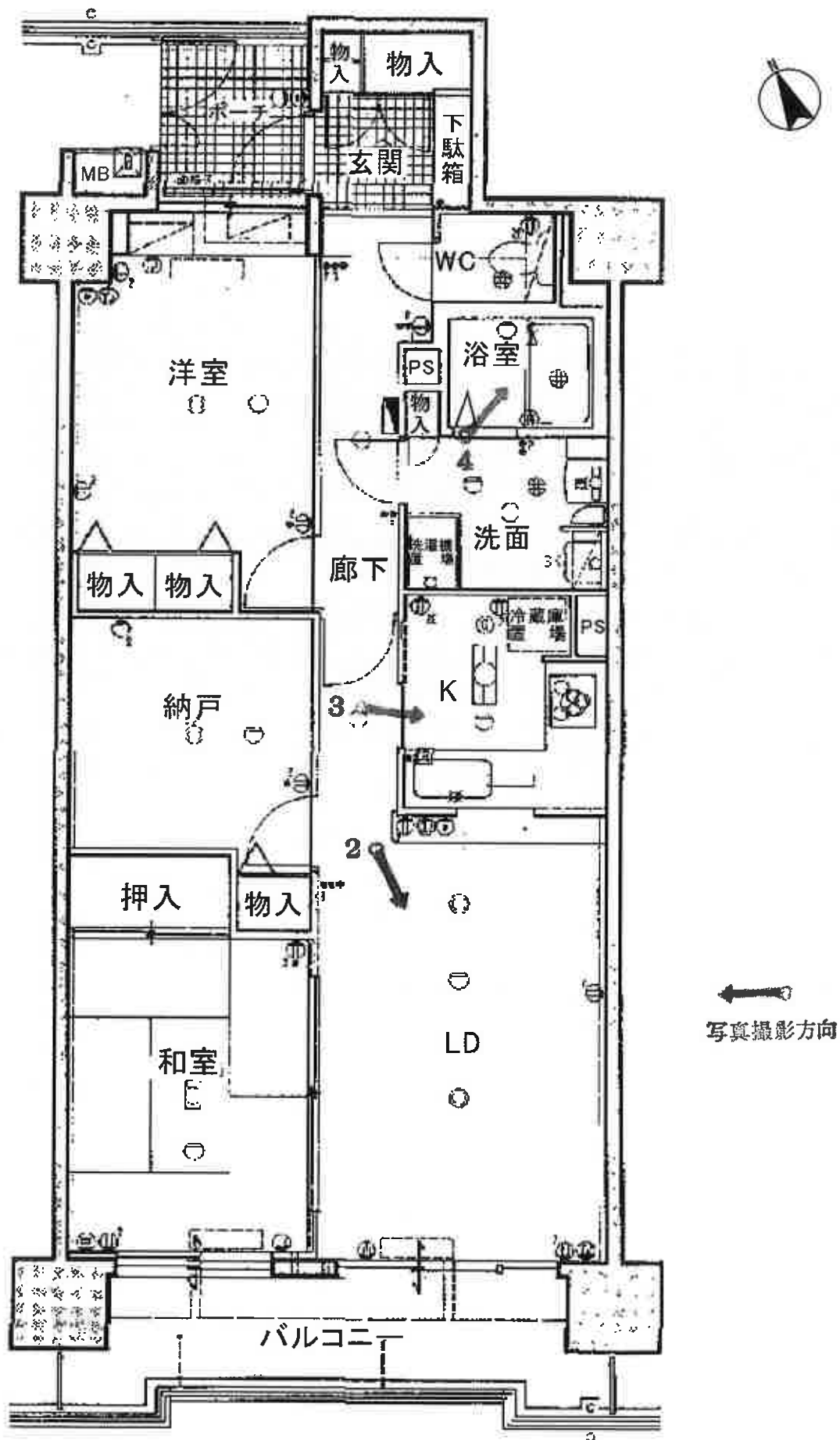
1673-13  
1673-27  
1673-31  
1673-44  
1673-51  
1674-19  
1674-28  
1674-30  
1675-14  
1675-15  
1675-16  
1675-17  
1675-18  
1675-6  
1675-7  
1675-8  
1675-9  
1675-11  
1675-12  
1675-21  
1675-7  
1683-18  
1693-17  
1675-20

( 7 枚目)

A3判をA4判に縮小した。



間取図



1



2



3



( 10 枚目 )



令和7年(ケ)第448号

令和8年1月24日 現地調査

令和8年3月20日 評価

第199号 発行番号

令和8年3月20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

高橋 貴俊

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金20,160,000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：未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	・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、ほぼ登記と同じ。

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市海神町南一丁目1651番地1

建物の名称 ラミアール西船橋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神町南一丁目1651番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.26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 船橋市海神町南一丁目1651番1

地 目 宅地

地 積 3138.15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 595354分の7527

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	J R中央・総武緩行線「西船橋」駅の南東方約1.2km（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付近の状況	戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域		
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）		都市計画道路3.4.22号線の東側	都市計画道路3.4.22号線の西側
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域
	用途地域	準工業地域	第1種住居地域
	建蔽率	指定 60%	指定 60%
	容積率	指定 200%	指定 200%
	防火規制	なし	なし
	日影規制	5h-3h（平均地盤面からの高さ4m）	4h-2.5h（平均地盤面からの高さ4m）
	その他の規制	第2種高度地区（最高高さ31m） 建築基準法22条区域 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域	
画地条件	規模	3,138.15㎡（登記数量とほぼ同じ）	
	形状	やや不整形	
	間口×奥行	約45m×約55m	
	地勢	概ね平坦	
	接面道路上の関係敷地権の割合	中間画地 595,354分の7,527（所有権）	
接面道路の状況	西側市道（06-026号線）、幅員（約6m）、連続性（行き止まり）、舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（概ね等高）		
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号道路	
	セットバック	不要と見込まれる。	
	再建築の可否	条件により可能（特記事項参照）	
土地の利用状況等	ラミアール西船橋（物件1が存する1棟の建物等）の敷地として利用されている。周囲は戸建住宅、共同住宅、駐車場等として利用されている。周辺隣地とは概ね等高に接しており、側溝、フェンス、コンクリート塀等により、概ね明確に区分されている。		

<p>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。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いものと推定される。 2. 現存建物等に係る部分以外において、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ものと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 以下の開発許可を取得し、造成・建築されている。 ・開発許可番号 昭和 63 年 2 月 17 日 船橋市指令第 4 号の 76 ・検査済証 平成元年 6 月 9 日 第 2066 号 2. 南側は水路及び高速道路に接面しているが、土地の符号 1 からは進入できない。また、東側は暗渠上の水路に接面しているが、船橋市下水道管理課への聴取によると「人、車両等の通行はできない。」とのことである。 3. 土地の符号 1 内の北東方から南西方にかけて、都市計画道路 3.4.22 号線(計画幅員 13m～22m)が事業中である。建物敷地部分は含まれないが、駐車場、駐輪場の一部が事業地となるため、建物敷地部分と敷地西側で敷地全体が分断される可能性が高い。なお、再建築については分断後の敷地について各法令が適用されるため、現況よりも建物規模が小さくなる可能性が高い。 4. 南側に都市計画道路(1.3.1 号線、計画幅員 23m、計画決定)予定地がある。 5. 船橋市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、津波浸水想定区域、洪水・内水浸水想定区域、高潮浸水想定区域に該当している。</p>

<以下余白>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラミアール西船橋
建物の用途	共同住宅（総戸数 82 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）：平成元年 5 月 25 日新築 経過年数：約 37 年 経済的残存耐用年数：約 13 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
仕様	屋根：アスファルト防水等 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他： ＜エントランス＞ 床：タイル貼等、壁：タイル貼等 ＜共用部分＞ 床：ノンスリップシート等、壁：吹付タイル等
設備等	供給処理設備：電気、上水道、下水道、都市ガス エレベーター：あり（9 人乗り 1 基） 駐車場：あり 集会場等：あり オートロック：なし その他：駐輪場等
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（管理組合名：ラミアール西船橋管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：日勤管理
管理の状況	概ね普通
特記事項	1. 目的建物の建築確認及び検査済証の交付日付・番号については、船橋市建築指導課での閲覧・聴取によると、次のとおりである。 ・建築確認：昭和 63 年 4 月 13 日 第 S63 認建船橋 000296 号 ・検査済証：平成元年 6 月 9 日 第 S63 証建船橋 000296 号 2. 現地調査の結果、建物外観に特段の破損は認められなかった。 3. 規約共用部分として集会室がある。 4. 管理人への聴取の結果は以下のとおり。

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>・地震、台風等による建物への被害はないが、大雨時に駐車場に水が溜まるときがある。</li></ul> |
|--|--|

<以下余白>

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	3 階 (305 号室) 主要開口部の方位：西向き中間部屋	
床 面 積	71.26 m <sup>2</sup> (登記面積)、75.27 m <sup>2</sup> (壁芯面積) バルコニー：約 9.4 m <sup>2</sup>	
間 取 り	2LDK+納戸 (別添間取図参照)	
仕 様	天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、上水道、下水道、都市ガス、システムキッチン、浴室、 トイレ等 その他：なし	
保守管理の状態	概ね普通 (特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費	11,300 円/月
	修 繕 積 立 金	12,300 円/月
	滞 納 額 等	47,200 円 (令和 8 年 2 月 28 日現在) 滞納期間：令和 8 年 1 月分から令和 8 年 2 月分 滞納額等内訳 管理費：22,600 円 修繕積立金：24,600 円 遅延損害金：年 14%
	備 考	上記のほか、駐車場使用料 24,000 円の滞納があるが、 買受人に請求しないとのことである。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>調査時点現在、転借人 (法人) の従業員が家族と居住しており、転貸借契約の内容は以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・貸主：法人</li> <li>・借主：法人</li> <li>・占有開始時期：令和 6 年 3 月 31 日</li> <li>・契約日：令和 6 年 3 月 22 日</li> <li>・契約期間：令和 6 年 3 月 31 日から令和 8 年 3 月 30 日までの 2 年間</li> <li>・月額賃料：125,000 円</li> <li>・敷金：250,000 円</li> </ul> <p>また、原賃貸借契約の内容は以下のとおり。</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸主：債務者兼所有者</li> <li>・借主：法人</li> <li>・占有開始時期：令和6年2月7日</li> <li>・契約日：令和6年2月7日</li> <li>・契約期間：令和6年2月7日から令和8年2月6日までの2年間</li> <li>・月額賃料：100,800円</li> <li>・敷金：なし</li> </ul>
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現地調査における専有部分の状況は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォームされた形跡があり、早急に修繕を要する破損等は認められなかった。</li> </ul> </li> <li>2. 転借人（法人）の従業員による陳述は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備に不具合はない。</li> <li>・床材に接着が弱く、浮いている箇所がある。</li> <li>・結露が多く出る。</li> <li>・ペットは飼育していない。</li> </ul> </li> </ol>

＜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
350,000	1.04	71.26	1.00	25,939,000

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：リフォームの形跡あり +5%  
                   クリーニング費用 ▲1%  
                   (相乗積) +4%

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

本件の占有は引受けとならないが、その潜在的な収益力を把握するために新規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。

<以下余白>

## 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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (8.0%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
2,476,792 (21.1%)	1,000,600	8.3%	11,693,759円	0.7938	9,282,506円 (78.9%)	11,759,000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

$$\frac{1}{(1+8.0\%)^3} = 0.7938$$

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 25,939,000円

収益価格 11,759,000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 25,200,000 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
25,200,000	1.00	0.8	1.00	——	20,160,000

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：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

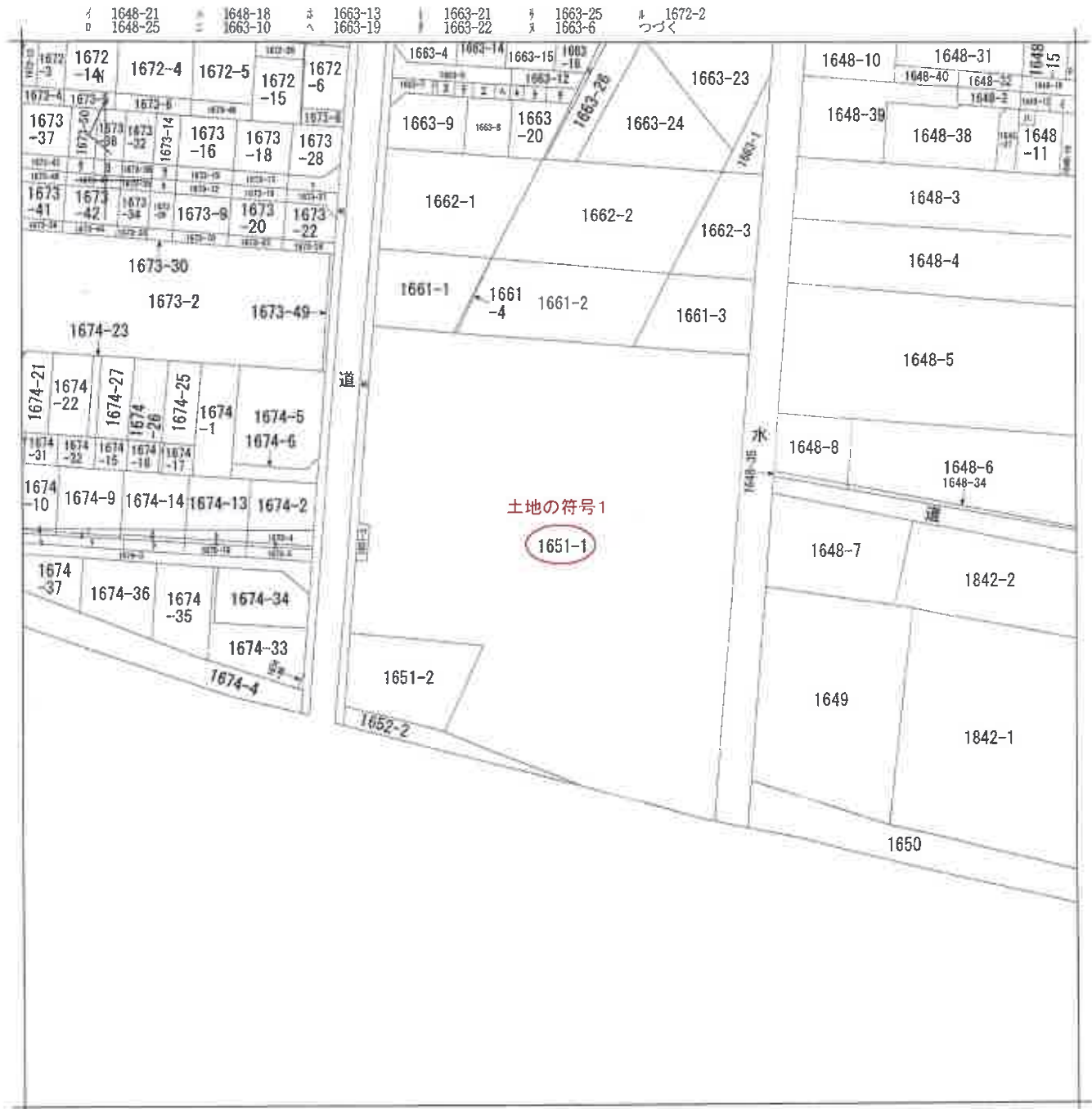
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

位置図



S=1/15,000



(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。

地番区域見出  
海神町南  
1丁目

請求部	所在	船橋市海神町南一丁目		地番	1651番1				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号		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11月27日  
千葉地方方法務局船橋支局  
登記官

地図整理番号：M51000  
(1/2)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



登記年月日：平成1年6月15日

# 39716 各階平面図

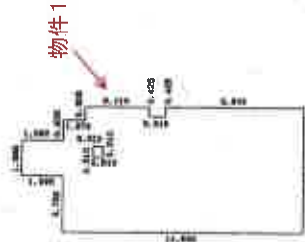
1枚目と同様  
建物縮尺 1/500

家屋番号 海神町南1丁目1651  
1-305

建物の所在 船橋市海神町南1丁目1651番地1

建物番号 305

建物の存する部分 3階



### 求積表

1.865 X 1.995	=	3.321675
5.345 X 1.070	=	5.719150
5.950 X 3.110	=	18.504500
5.525 X 0.810	=	4.475250
5.950 X 6.840	=	39.508000
0.510 X 0.510	=	0.260100
合計	=	71.268475
床面積	=	71.26 ㎡

1651-1

1651-2

水路

道

製作者

縮尺 1/250

5月31日(作製)

申請人

縮尺 1/500

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11月27日 千葉県地方税務局船橋支局

登記官

地図整理番号：M50999

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図

