

## 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 三 戸 武 志

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。
<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 5月26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 船橋市三山八丁目758番地3  
建物の名称 日神パレステージ三山シャインプレイス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山八丁目758番3の305  
建物の名称 305  
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 58.72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 船橋市三山八丁目758番3  
地 目 宅地  
地 積 2255.85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 438471分の6323



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月15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 船橋市三山八丁目758番地3  
建物の名称 日神パレステージ三山シャインプレイス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山八丁目758番3の305  
建物の名称 305  
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 58.72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 船橋市三山八丁目758番3  
地 目 宅地  
地 積 2255.85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 438471分の6323



令和7年(ケ)第470号  
令和8年 2月18日受理  
令和8年 3月18日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所  
執行官 佐瀬 淳 司

(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 船橋市三山八丁目758番地3

建物の名称 日神パレステージ三山シャインプレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山八丁目758番3の305

建物の名称 305

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 58.72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 船橋市三山八丁目758番3

地 目 宅地

地 積 2255.85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 438471分の6323



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	三山8-30-12-305	
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 種類： <input type="checkbox"/> ある 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居宅(空家)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"/> 以下のとおり(月額) 管理費 10,100円 修繕積立金 9,260円 CATV使用料 210円 町会費 300円 TESリース料 1,575円 合 計 21,445円	令和8年2月24日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2024年12月分～2026年2月分 計 321,675円 及びこれに対する年15%の割合による遅延 損害金 (令和8年2月24日時点で、金31,876円)
管理費等照会先	日神管財株式会社	
その他の事項	1 2LDKの住宅である。 2 経年相応の損傷・損耗のほかは、特別な損傷・損耗は見当たらなかった。 3 登記された規約設定共用部分(家屋番号：758番3の1、種類：ゴミ置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：12.15㎡)がある。	
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 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	
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 )	
その他の事項	区分所有建物「日神パステージ三山シャインプレイス」及び関連施設の敷地として使用されている	
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

( 2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の 破産管財人	1 本建物は空家で、当職が管理しています。 2 債務者兼所有者は、本建物に一度も住んだことはありません。 3 調査の打ち合わせは、仲介の不動産会社担当者としてください。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月19日(木) 11:46 - 11:52	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、インターホンを押すもエラー表示、調査協力依頼書を集合郵便受けに投函
令和8年2月19日(木)	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX (2月24日回答あり) 債務者兼所有者の破産管財人から占有関係につき聴取
令和8年2月21日(土)	電話	仲介の不動産会社担当者と調査日を3月16日午後1時で調整
令和8年3月16日(月) 12:43 - 13:05	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影 不動産会社担当者立ち会い
令和8年3月16日(月)	千葉地方法務局	規約設定共用部分の全部事項証明書取得
<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  
( 4 枚目)



252829

各階平面図

平面図

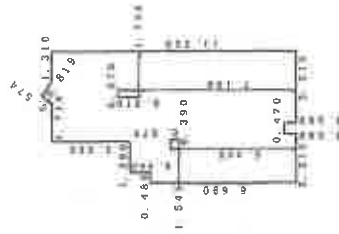
建物図面

家屋番号 三山八丁目 758番3の305

建物の所在 船橋市三山八丁目758番地3

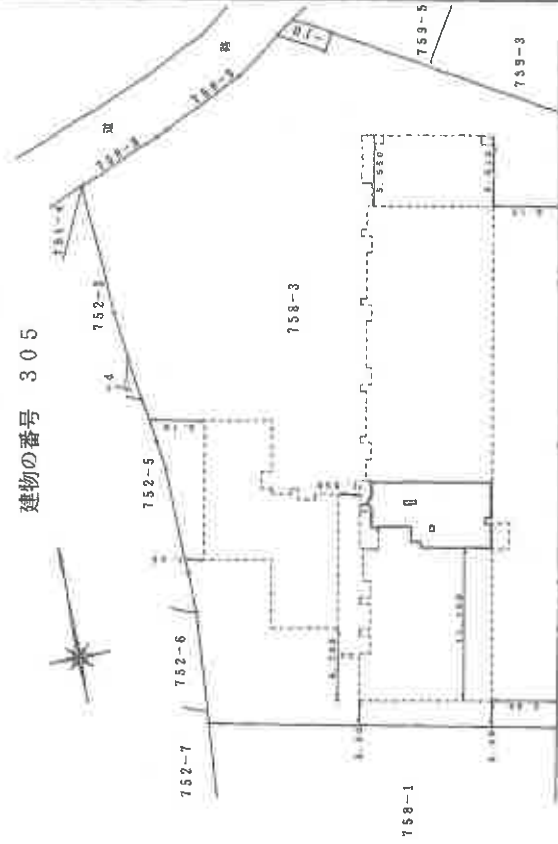
建物の存する部分 3階部分  
建物の番号 305

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



求積表

-0.270	x	0.970	=	-0.261900
-0.390	x	0.370	=	-0.144300
1.000	x	0.470/2	=	0.235000
4.025	x	4.560	=	18.354000
1.390	x	0.960	=	1.334400
5.900	x	6.130	=	36.167000
2.215	x	0.560	=	1.240400
3.215	x	0.560	=	1.800400
合計				58.725000
床面積				58.72㎡



平成20年 3月7日 登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

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。

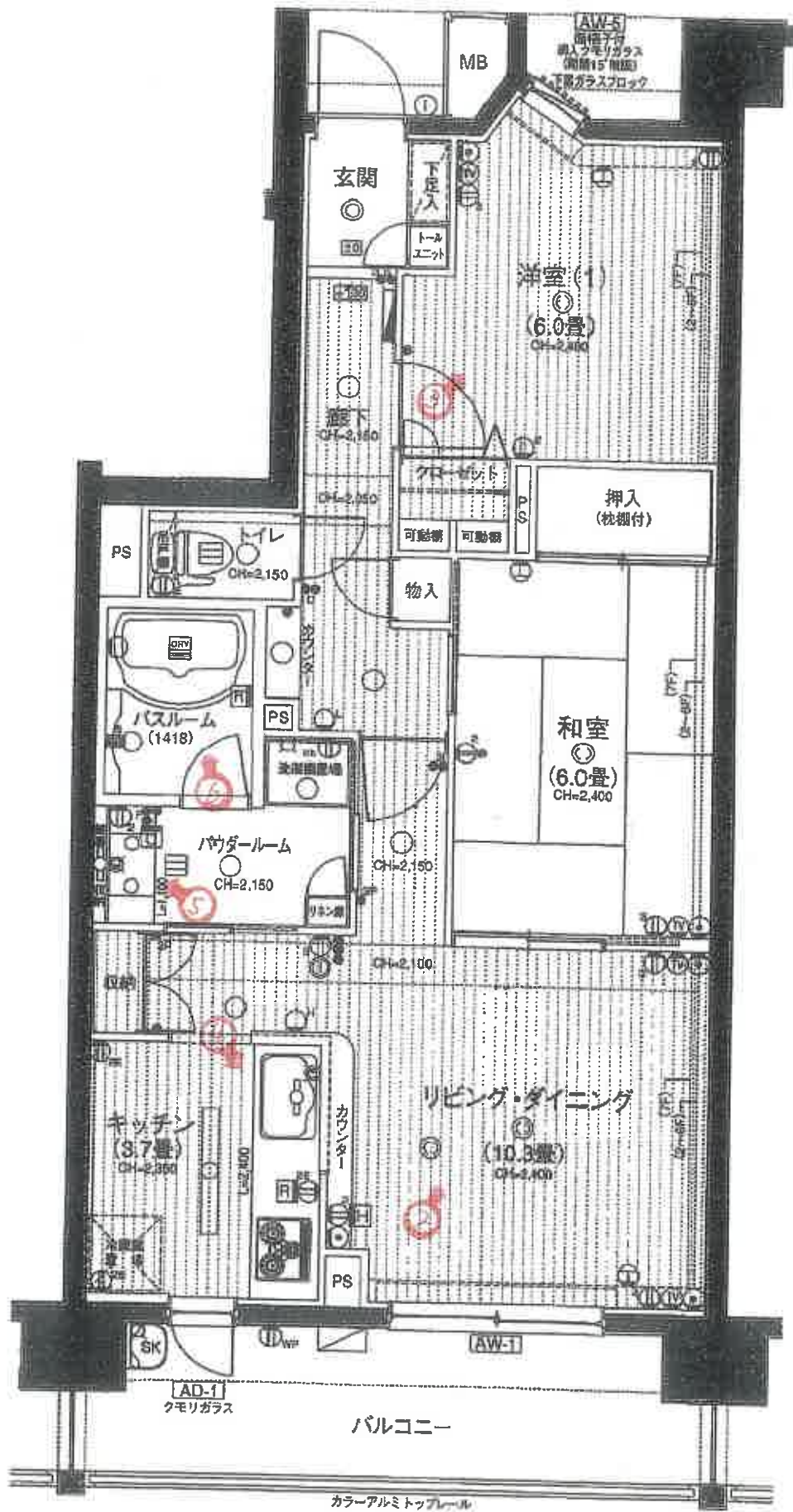
(千葉県地方事務所船橋支庁管轄)

令和7年12月10日

東京事務所台東出張所

登記簿 (6枚目)

# 間取略図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

分譲時パンフレットを基に作成  
( 7 枚目)

①



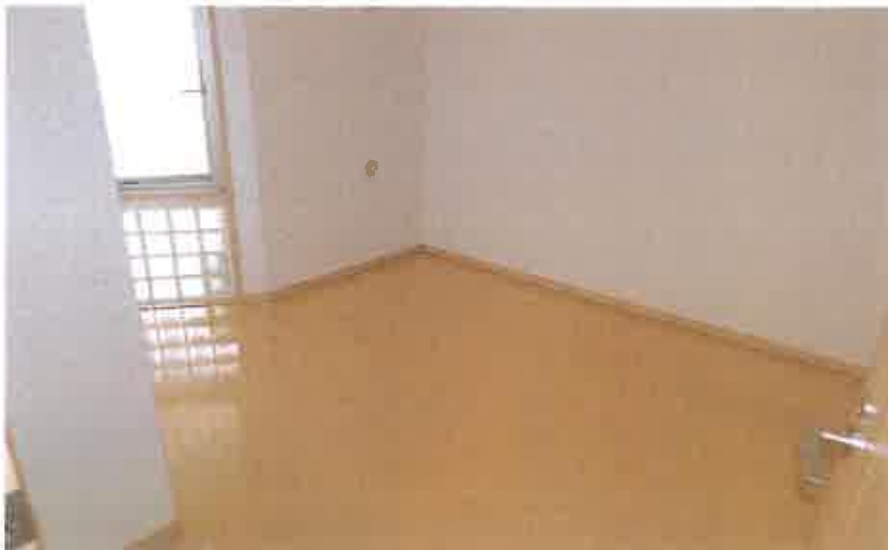
②



和室

LD

③



洋室(1)

( 8 枚目)

④



⑤



⑥



令和7年(ケ)第470号

令和8年3月16日 現地調査

令和8年3月16日 評価

第2026-105号 発行番号

令和8年3月17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

後藤 元

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 13,280,000 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續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「三山8-30-12-305」
特 記 事 項			
1		・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 船橋市三山八丁目758番地3

建物の名称 日神パレスステージ三山シャインプレイス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山八丁目758番3の305

建物の名称 305

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 58.72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 船橋市三山八丁目758番3

地 目 宅地

地 積 2255.85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 438471分の6323

## 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	京成本線「実籾」駅の北西方・約1.8km(道路距離) 最寄バス停「三山車庫」の南東方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ中にマンション等が見られる住宅地域		
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)	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	
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域 第1種高度地区20m 宅地造成等工事規制区域	
面地条件	規模	2,255.85㎡ (登記)	
	形状	やや不整形	
	地勢	概ね平坦	
	間口 × 奥行	東側間口約56.3m × 奥行は最大約40m	
	敷地権の割合	438,471分の6,323 (所有権)	
	接面道路との関係	三方路地	
接面道路の状況	東側 (市道)	路線名 (45-028号線)	幅員 (約7.2m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無)	側溝 (有)
	高低差 (概ね等高に接面)		
	北西側 (市道)	路線名 (45-029号線)	幅員 (約5.1m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無)	側溝 (有)
	高低差 (概ね等高に接面)		
	西側 (私道)	路線名 (-)	幅員 (約4.5m)
	連続性 (行止り)	舗装 (有) 歩道 (無)	側溝 (無)
	高低差 (概ね等高に接面)		
	建築基準法上の種類	東側： 建築基準法第42条1項1号 北西側： 建築基準法第42条2項 西側： 建築基準法第42条1項5号	
位置指定年月日・番号	西側： 平成10年8月18日・第2号		
セットバック	不要 (特記事項4参照)		
再建築の可否	可能 (特記事項6参照)		

土地の利用状況等	符号1	日神パレスステージ三山シャインプレイス及び関連施設の敷地として利用されている。
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側：市道を介して共同住宅・駐車場・事務所</li> <li>・西側：戸建住宅・市道</li> <li>・南側：駐車場・戸建住宅</li> <li>・北側：戸建住宅・市道</li> </ul>
供給処理施設	上水道あり ガス配管あり 下水道あり	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。
土壌汚染等		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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と推定する。</li> <li>2. 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>3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ol>
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敷地の境界線については、隣接地とはコンクリートブロック、フェンス等で区画されており、法務局備付の公図と概ね一致している。</li> <li>2. 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、洪水の浸水想定区域に該当する。土砂災害警戒区域には指定されていない。</li> <li>3. 対象敷地は都市計画法の開発許可を受けている。           <ul style="list-style-type: none"> <li>・許可番号：平成19年9月7日／船橋市宅指令第236号</li> </ul> </li> <li>4. 北西側道路は建築基準法第42条第2項道路であるが、対象地部分は既にセットバック済みである。</li> <li>5. 対象地は東側道路、北西側道路及び西側道路に接しているが、北西側道路及び西側道路との間にはフェンスが設けられており、出入りは東側道路からのみ可能である。</li> <li>6. 平成21年2月10日告示の高度地区の変更により、本件地域における建築物の最高高さは20mに制限されている。本件建物の最高高さは26.59m（建築確認による）であり、当該規制には適合していないことから、本件建物は既存不適格建築物に該当する。なお、当該高度地区においては、同程度の規模の範囲内であれば、建替えは1回に限り可能とされている。</li> </ol>

## 2 建物の概況等

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	日神パレスステージ三山シャインプレイス
建物の用途	居住用 (総戸数58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2月23日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約37年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根：外断熱アスファルト露出防水 外壁：タイル貼り，吹付タイル等 その他：－
設備等	供給処理施設：電気，上水道，下水道，都市ガス エレベーター：1基 駐車場：52台(分譲時パンフレット記載) 集会所等：管理人室，駐輪場，ゴミ置場等 オートロック：あり その他：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(日神パレスステージ三山シャインプレイス管理組合) 管理方式：全部委託 管理会社：日神管財株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無：なし 修繕積立金の合計額：33,664,805円(令和8年1月31日現在)
特記事項	1. 建築確認：平成19年10月26日／第HPA-07-00966-2号 完了検査：平成20年3月21日／第HPA-07-00966-2号 2. 現地調査において，一棟の建物に特段の破損等は見られなかった。 3. トランクルーム：なし 4. ペット飼育：可(規約による制限あり) 5. 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。 ・家屋番号：758番3の1/ゴミ置場 6. 上記規約共用部分について，登記上，本件債務者兼所有者の共有持分はない。なお，公課証明書によれば，当該規約共用部分について，専有部分の持分割合に応じて本件債務者兼所有者にも按分課税されている。したがって，当該規約共用部分については，登記上個別の共有持分の表示はないものの，区分所有建物の性質上，専有部分の所有に伴い費用負担が生じているものと認められる。

(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 (305号室) ・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	58.72 m <sup>2</sup> (登記面積) 約 63.23 m <sup>2</sup> (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	2LDK ・バルコニー面積 約9.76m <sup>2</sup> (別添間取略図参照) (分譲時パンフレット記載)	
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 : 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス) そ の 他 : LDKに温水式床暖房設備	
保守管理の状態	普通 経年相応の軽微な損耗は見られるが, 目視できる範囲において室内に特段の破損は認められない。保守管理の状態は普通と判断した。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 10,100円
	修 繕 積 立 金	月額 9,260円
	CATV 使 用 料	月額 210円
	町 会 費	月額 300円
	TES リ ー ス 料	月額 1,575円
	計	21,445円 (令和8年2月24日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和6年12月分～令和8年2月分 計321,675円 (令和8年2月24日現在) 上記に対する遅延損害金：31,876円 (令和6年11月28日～令和8年2月24日まで) 遅延損害金：年15%
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	1. 現地調査時に債務者兼所有者が不在であり, リフォーム時期, 雨漏りや水漏れの有無, 地震や台風による被害の有無, 設備機器の稼働状況等について聴取できなかった。(設備の動作確認は行っていない)	

## 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
300,000	0.98	58.72	1.00	17,264,000

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(3階) (△2%) 個別格差率0.98  
(相乗積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： 不要と推定した。

## 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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (6.2%)	正味復帰価格現価 エ $\times$ オ = カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ $\times$ オ = カ	ア + カ = キ
1,679,370 円 (15.5%)	726,060 円	6.4%	11,004,347円	0.8349	9,187,529円 (84.5%)	10,867,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ $\div$ ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 6.2\%)^3} = 0.8349$$

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 17,264,000円

収 益 価 格 10,867,000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16,600,000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
16,600,000	1.00	0.80	1.00	—	13,280,000

イ 市 場 性 修 正 : 概ね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 : 管理費等については、修正後価格に占める割合が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。

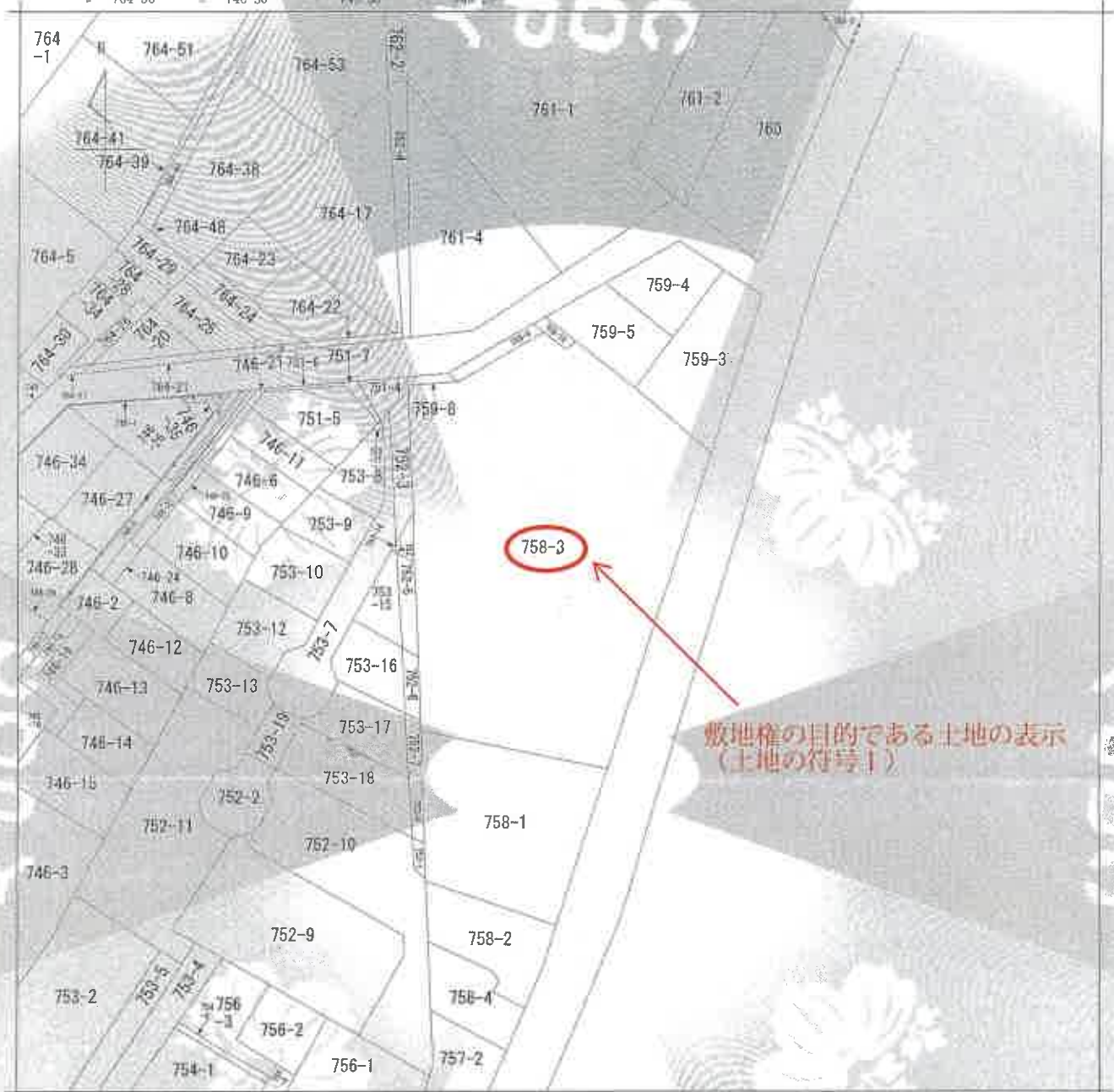
## 第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図

以 上



イ 764-49 746-39 745-31 746-30  
 ロ 764-50 746-36 745-30 746-30



敷地権の目的である土地の表示  
 (土地の符号)

(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所発注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複製・付  
 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	A 三山六丁目 三山 八丁目
----------------	----------------------

請求分	所在	船橋市三山八丁目	地番	758番3			
出力尺	1/500	精度分	座標系 番号又は 記号	分類	地籍に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和49年9月1日	備付年月日 (印)	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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年12月10日

東京法務局台東出張所

326

本図面は A 3判を  
 A 4に縮小したものです

登記年月日：平成20年3月7日

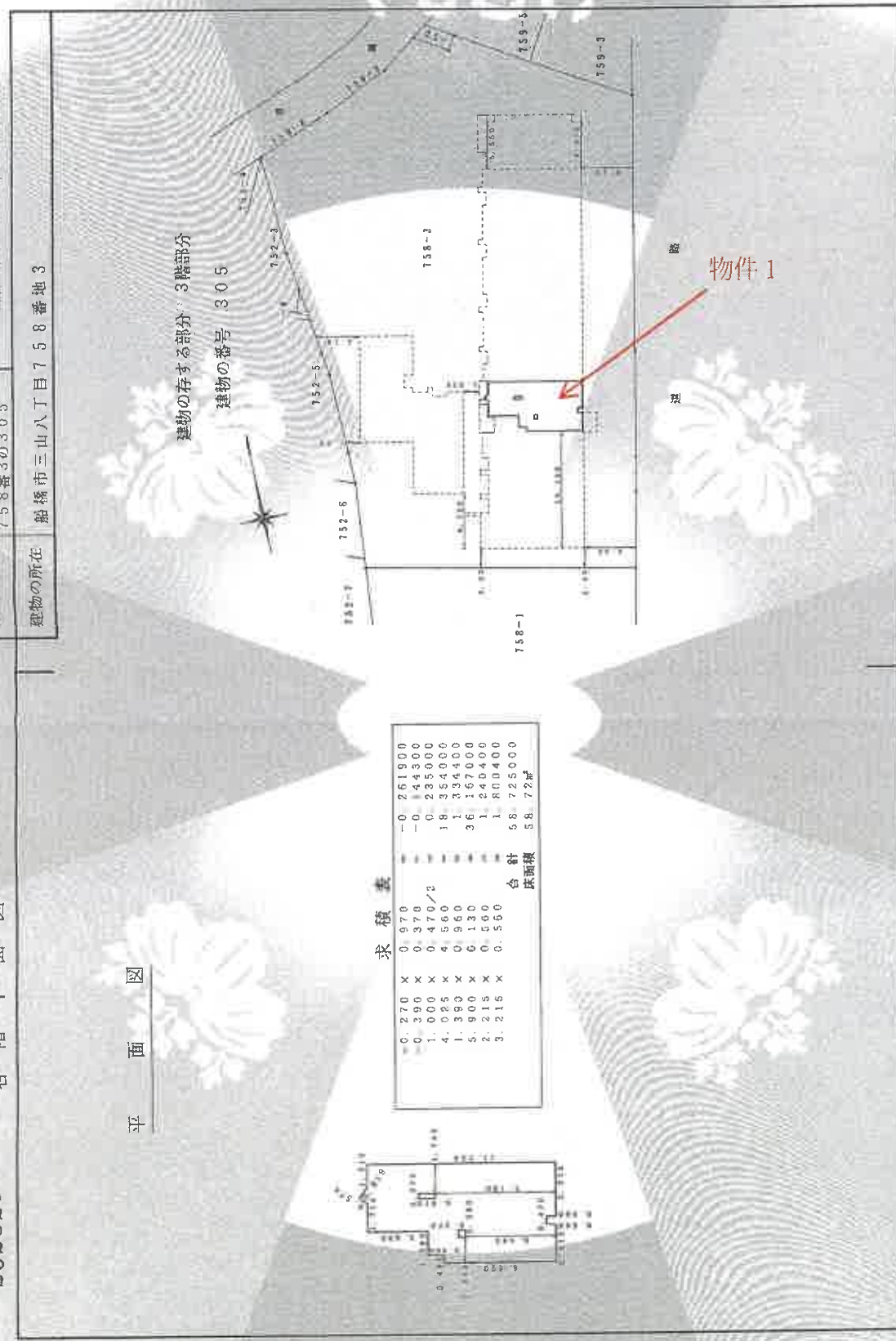
252829

各階平面図

家屋番号  
三山八丁目  
758番3の305

建物の所在  
船橋市三山八丁目758番地3

建築物平面図



求積表

0.270 X	0.970
0.390 X	0.370
1.000 X	0.470/2
4.025 X	4.560
1.393 X	0.960
5.900 X	6.130
3.215 X	0.560
3.215 X	0.560
合計	58.725000
床面積	58.72㎡

平成20年3月7日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(建築士海峽建築士会加盟)

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。

(千葉県地方事務局給地支助管理)

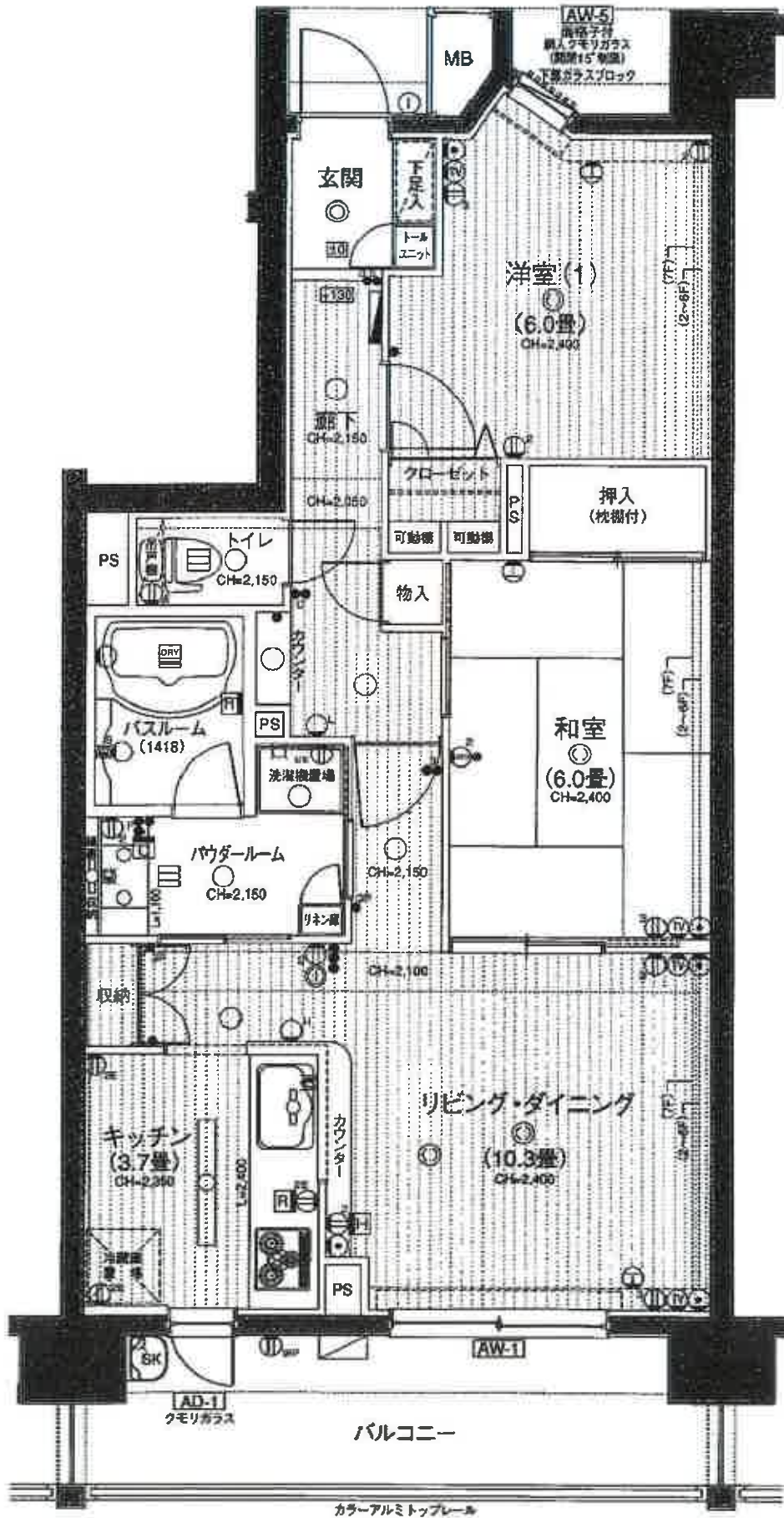
令和7年12月10日

東京支務局台東出張所

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

# 間取略図



分譲時パンフレットを基に作成