

期間入札の公告

令和 8年 7月 7日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小嶋 富子

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 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10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 7月 7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 船橋市三山七丁目585番地1

建物の名称 ランデージ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山七丁目585番1の405

建物の名称 405号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 54.67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 船橋市三山七丁目585番1

地 目 宅地

地 積 1981.34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 355938分の5800



物 件 明 細 書

令和 8年 5月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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 船橋市三山七丁目585番地1

建物の名称 ランデージ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山七丁目585番1の405

建物の名称 405号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 54.67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 船橋市三山七丁目585番1

地 目 宅地

地 積 1981.34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 355938分の5800



令和8年(ケ)第 24号
令和8年 3月10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 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 船橋市三山七丁目 5 8 5 番地 1

建物の名称 ランデージ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山七丁目 5 8 5 番 1 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 4 . 6 7 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 船橋市三山七丁目 5 8 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 8 1 . 3 4 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 3 5 5 9 3 8 分の 5 8 0 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市三山7-17-1-405	
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 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 11,290円 修繕積立金 8,550円 合 計 19,840円	令和8年3月16日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2025年2月分～2026年3月分 計 243,960円 及びこれに対する年14%の割合による遅延 損害金 (令和8年3月16日時点で19,130円)
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	3枚目「その他の事項」記載のとおり	
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	
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「ランデージ津田沼」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

その他の事項

■ 物件1について

- 1 2LDK+納戸の住宅である。
- 2 経年相応の損傷・損耗・汚れのほか、以下の点が見られた
 - 1) 和室の壁に穴等の損傷がある(写真番号③参照)。
 - 2) LDの壁に亀裂がある(写真番号⑦参照)。所有者によれば、この亀裂は、東日本大震災^(注)により生じたものとのこと。
 - 3) 上の階のバルコニー下部が破損している(写真番号⑥参照)。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 本建物には、私が居住しています。 2 LDの壁の亀裂は、東日本大震災により生じたものです。 3 水回り等、特に不具合はありません。

(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)

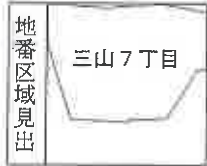
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月13日 (金) 13:21 - 13:28	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を集合郵便受けに投函
令和8年3月16日 (月)	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX (当日回答あり) 所有者と調査日を3月17日午後0時30分で調整
令和8年3月17日 (火) 11:22 - 11:35	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影 所有者と面談聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

イ 583-30 ハ 586-8 ホ 586-13 ト 585-29
 586-1 ニ 586-14 ヘ 586-15 テ 586-5



(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	船橋市三山七丁目		地番	585番1				
出方尺縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	昭和38年3月10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)

令和8年1月7日
 千葉地方法務局船橋支局
 登記官

請求番号：12-1
 (1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成5年10月14日

604798

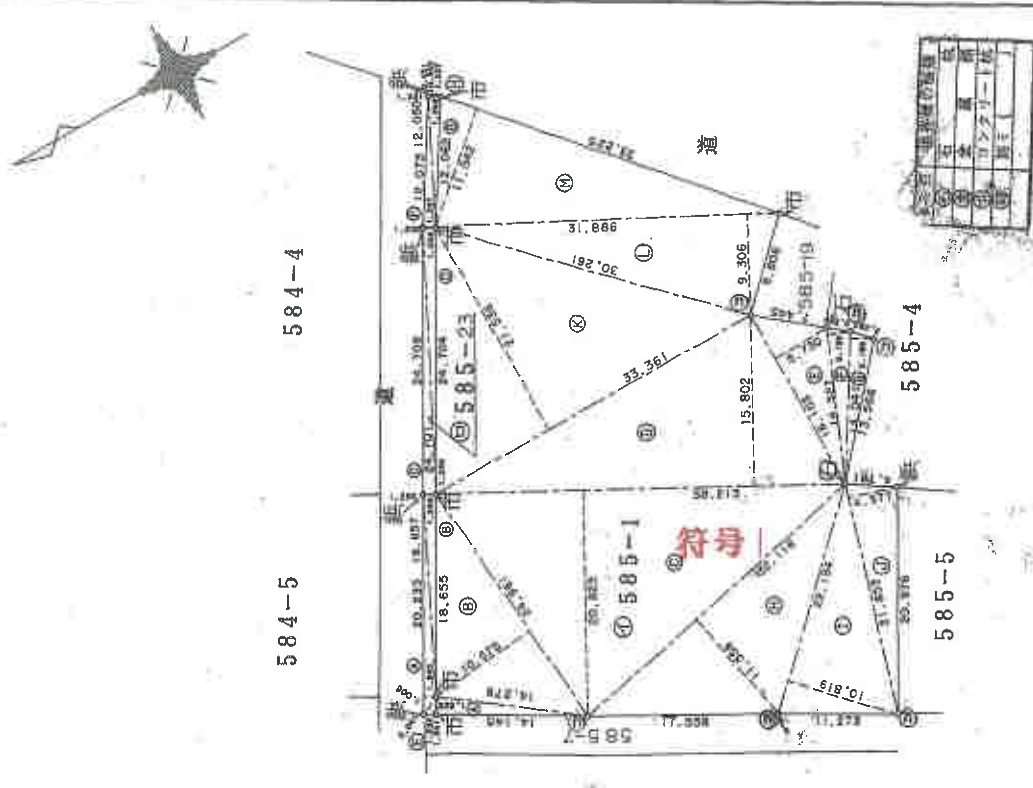
地番 585-1 585-23

地積測量図 4.10.14

土地の所在 船橋市三山七丁目

三級求積表

地番	④	585-1	⑤	585-23
NO.	底辺	高さ	筈	面積
A	14.278	1.625	23.201750	
B	24.961	10.575	263.962575	
C	38.213	20.825	795.785725	
D	38.213	15.802	603.841826	
E	18.103	5.730	103.730190	
F	14.527	2.192	31.843184	
G	14.041	2.188	30.721708	
H	32.118	11.558	371.219844	
I	22.154	10.819	239.684126	
J	21.853	4.577	100.021181	
K	33.361	21.536	718.462496	
L	31.886	9.306	296.731116	
M	33.225	11.542	383.482950	
		筈面積	3962.688671	
		地積	1981.3443355	m ²
地番	⑤	585-23	⑥	585-1
NO.	底辺	高さ	筈	面積
A	20.233	1.245	25.190085	
B	18.657	1.249	23.302593	
C	24.709	1.249	30.861541	
D	24.704	1.249	30.855296	
E	2.041	1.006	2.053246	
F	12.073	1.247	15.055031	
G	12.082	1.249	15.065438	
H	1.251	0.368	0.460368	
		筈面積	142.843598	
		地積	71.4217990	m ²



縮尺 1/500

申請人

作製者

(平成5年10月5日作製)

(A3判をA4判に縮小)

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8年1月7日 千葉県地方整備局船橋支局

登記官 (7枚目)

請求番号: 12-2

登記年月日：平成5年11月17日

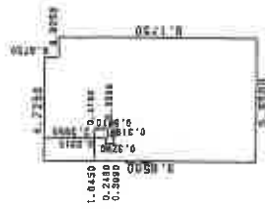
252394

各階平面図

家屋番号
三山丁目
585番1の405

建物の所在
船橋市三山丁目585番地1

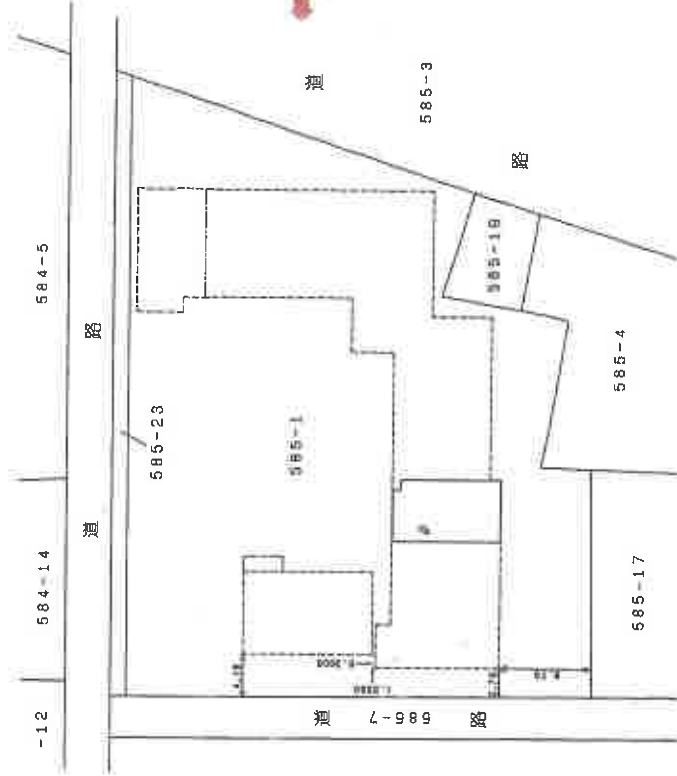
建物図面SI枚目と同様



求積表

9.8500	X	4.7250	=	46.54125000
9.1750	X	0.9250	=	8.48687500
0.3780	X	0.2490	=	0.09437100
0.9100	X	0.0600	=	0.05460000
0.5010	X	0.3500	=	0.20885000
合計				54.67230400
床面積				54.67 ㎡

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



建物の存する部分4階

作製者

縮尺 1/250

申請人

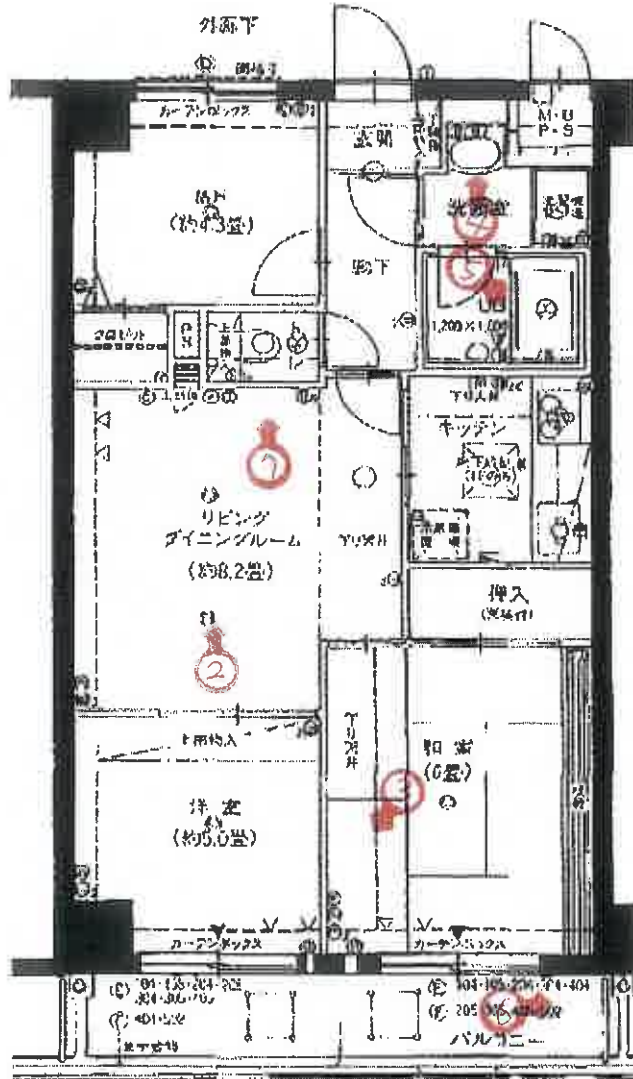
縮尺 1/500

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8年1月7日 千葉県地方務局船橋支局

登記官

(8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。

(9 枚目)

①



②



LD

③



和室

(10 枚目)

④



⑤



⑥



上階バルコニー下部の破損

(// 枚目)

⑦



LD壁クロスの亀裂

副本

令和8年（ケ）第24号

令和8年3月17日 現地調査

令和8年3月18日 評価

第8K-939号 発行番号

令和8年4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

山口真由美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13,920,000 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7-17-1-405」
番号	特記事項		
1	ない。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市三山七丁目585番地1

建物の名称 ランデージ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山七丁目585番1の405

建物の名称 405号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 54.67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 船橋市三山七丁目585番1

地 目 宅地

地 積 1981.34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 355938分の5800



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「京成大久保」駅の北東方・約1.5km(道路距離) 最寄バス停「県営住宅」の北東方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	マンション、店舗、戸建住宅等が建ち並ぶ地域。		
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	近隣商業地域	
	建蔽率	指定 80%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他規制	第1種高度地区(31m)	
		船橋市景観条例	
		宅地造成工事規制区域	
	【東市道沿いの都市計画道路(3・4・28号)計画予定線より25m以降】		
		第1種中高層住居専用地域	
指定60%			
指定200%			
第1種高度地区(20m)			
画地条件	規模	1,981.34㎡ (登記とほぼ同じ)	
	形状	不整形地	
	間口×奥行	(東側間口)約40m×(奥行)約55m	
	敷地権の割合	355,938分の5,800 (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（ 00-023号線） 幅員（約21m） 連続性（稍優る） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	北側（市道） 路線名（45-072号線） 幅員（約5m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路と概ね等高）	
	西側（私道） 路線名（ - ） 幅員（約4m） 連続性（稍劣る） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	東 側： 建築基準法第42条1項1号 北 側： 建築基準法第42条1項1号 西 側： 建築基準法第42条2項
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 -
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1	「ランデージ津田沼」及びその関連施設の敷地
	隣地	・北 側：市道を介して店舗，住宅 ・東 側：市道を介して店舗，住宅 ・南 側：店舗，住宅 ・西 側：私道を介して住宅
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	1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 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。 3. 船橋市教育委員会への聴取周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特 記 事 項	1. 符号1土地の敷地の範囲，境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され，現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ランデージ津田沼
建物の用途	居住用 (総戸数57戸) その他店舗4戸, 別途管理員室1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5年10月8日 新築 経過年数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 約13年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕様	屋根 : アスファルト防水(陸屋根) 外壁 : タイル貼 その他 : -
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 : あり 駐車場 : あり 集会所等 : あり 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(ランデージ津田沼管理組合) 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	1. 規約設定共用部分あり。 2. 修繕積立金の合計額 : 75,684,966円 (令和8年2月28日現在) 3. 修繕計画あり (2026年5月11日ころ)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4 階 (405号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	54.67 m ² (登記面積) 約 58.00 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り 仕 様	2LDK + 納戸 ・バルコニー面積 約6.96m ² (別添建物間取略図参照) (パンフレット記載) 天 井：クロス等 床：フローリング, 畳等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス,洗面台,水洗トイレ,システムキッチン (電気, 上下水道, 都市ガス) そ の 他： -	
保守管理の状態	普通 <ul style="list-style-type: none"> ・ 室内について経年劣化によるビニールクロスの継目露出, 変色・汚れ, フローリング・畳の変色・劣化, 小傷等が確認される。その他LDの壁に亀裂があり(東日本大震災後に生じたとのこと), 和室の壁に穴等の損傷がある。また上の階のバルコニー下部が破損している箇所があるとのこと。 ・ 所有者の陳述によれば, 雨漏り, 排水の詰まり等の不具合及びリフォーム履歴, 令和元年台風の影響は特段ないとのことである。住宅機器・設備等の稼働状況及び建物内部の建具の建て付け等についても特段問題はないとのことである。 	
管 理 費 等	管 理 費	月額 11,290円
	修 繕 積 立 金	月額 8,550円 計 19,840円 (令和8年3月16日現在)
	滞 納 額	滞納期間：2025年2月分～2026年3月分 計243,960円 (令和8年3月16日現在) 上記に対する遅延損害金：19,130円
専 有 部 分 の 利 用 状 況	所有者が自宅として居住し占有している。	
特 記 事 項	1. 2026年3月より管理費が改定されている。(8,690円→11,290円月額)	

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。

なお、本件評価額は、規約設定共用部分が存することを前提とする。

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
320,000	1.02	54.67	1.00	17,844,000

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：階層（4階）（+2%）

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (8.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
2,707,626円 (20.2%)	1,175,220円	8.4%	13,570,993円	0.7873	10,684,443円 (79.8%)	13,392,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.3\%)^3} = 0.7873$$

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 17,844,000円

収 益 価 格 13,392,000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17,400,000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
17,400,000	1.00	0.80	1.00	—	13,920,000

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 , 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. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

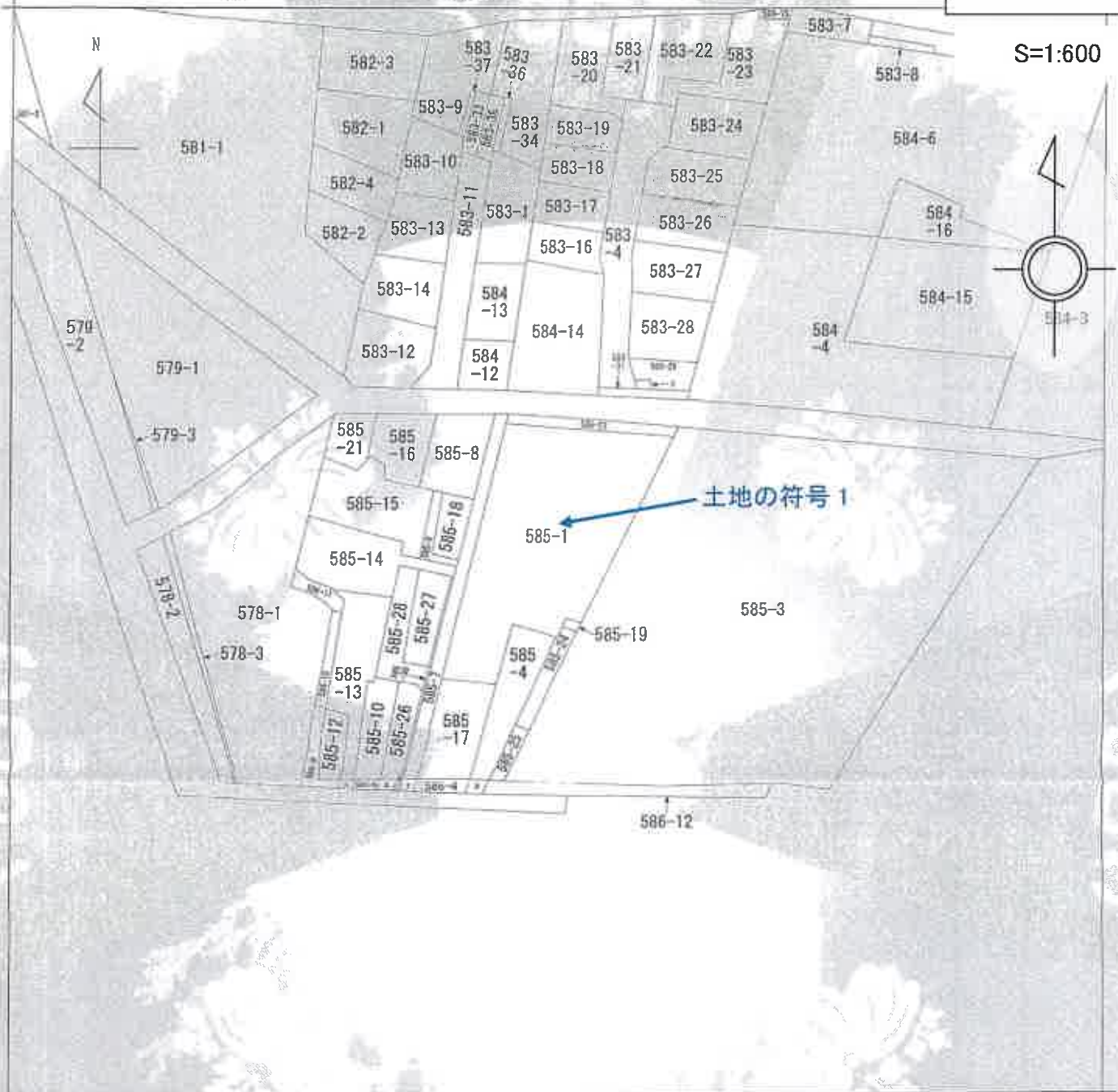
以上



地図写

イ 583-30 ハ 586-8 ニ 586-13 ホ 586-22
 ロ 586-1 ニ 586-14 ニ 586-15 ホ 586-21

S=1:600



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画が明確になり、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提供されている図面です。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
 三山7丁目

請求区分	所在	船橋市三山七丁目		地番	585番1	
出力縮尺	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	昭和38年3月10日		備付年月日(原図)	補記事項	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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

令和8年1月7日
 千葉地方法務局船橋支局

請求番号：12-1
 (1/1)

登記年月日：平成5年10月14日

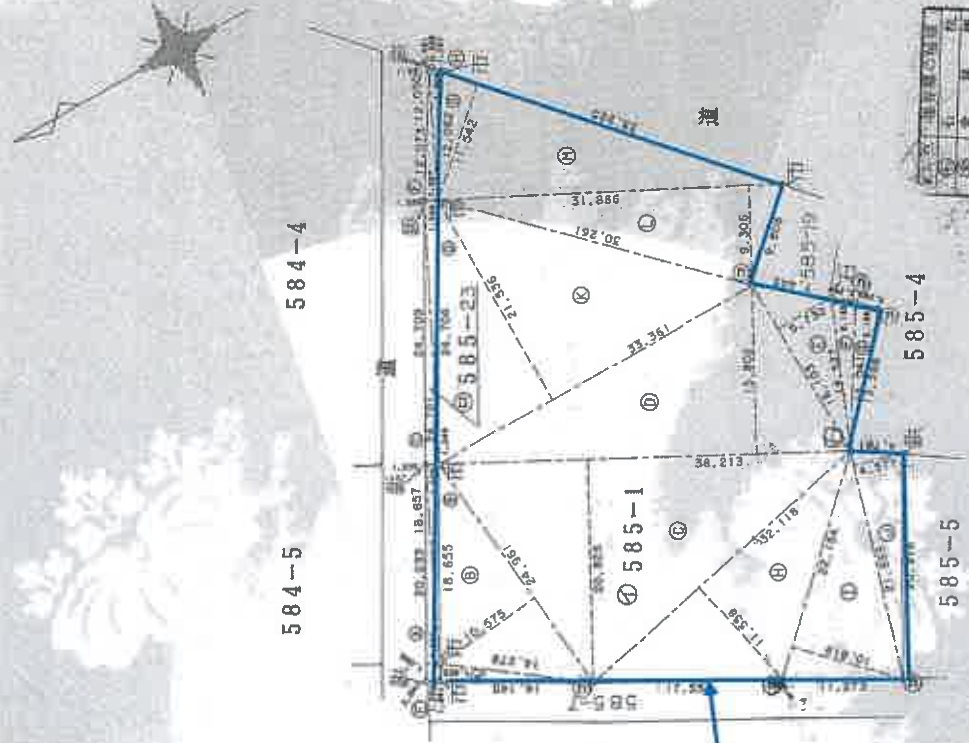
604798

地番 585-1/585-23
土地の所在 船橋市三山七丁目

地積測量図 5.10.14

三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	積算面積	積算地積
① 585-1	A	14.278	1.625	23.201750	3962.68671 1981.3443355 1981.34
	B	24.961	10.575	263.962575	
	C	38.213	20.823	795.785725	
	D	38.213	15.802	603.841826	
	E	18.103	5.730	103.730190	
	F	14.927	2.192	31.843184	
	G	14.041	2.188	30.721708	
	H	32.118	11.558	371.219844	
	I	22.154	10.819	239.684126	
	J	21.853	4.577	100.021181	
	K	33.361	21.536	718.462496	
	L	31.886	9.306	296.731116	
② 585-23	M	33.225	11.542	383.482950	3962.68671 1981.3443355 1981.34
	N				
	O				
	P				
	Q				
	R				
	S				
	T				
③ 585-4	U	20.233	1.245	25.190083	142.843598 71.4217990 71.42
	V	18.657	1.249	23.302593	
	W	24.709	1.249	30.861541	
	X	24.704	1.249	30.855296	
	Y	2.041	1.006	2.053246	
	Z	12.073	1.247	15.055031	
	AA	12.062	1.249	15.065438	
	AB	1.251	0.368	0.460368	



土地の符号1

作製者

5年10月5日(作製)

申請人

縮尺 1/500

複合機にてA3をA4に縮小

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8年1月7日 千葉地方法務局船橋支局 登記官

間取略図

