

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	31,180,000 24,944,000		6,236,000	121,702	28,812



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市本町三丁目 1815 番地 2

建物の名称 クレアホームズ船橋本町ハイライズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目 1815 番 2 の 1109

建物の名称 1109 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 73.45 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 船橋市本町三丁目 1815 番 2

地 目 宅地

地 積 2008.64 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 830038 分の 7677

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8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】

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 船橋市本町三丁目 1815 番地 2

建物の名称 クレアホームズ船橋本町ハイライズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目 1815 番 2 の 1109

建物の名称 1109 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 73.45 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 船橋市本町三丁目 1815 番 2

地 目 宅地

地 積 2008.64 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 830038 分の 7677

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第28号
令和8年3月27日受理
令和8年5月29日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村 井 清 英

(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 船橋市本町三丁目 1815 番地 2

建物の名称 クレアホームズ船橋本町ハイライズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本町三丁目 1815 番 2 の 1109

建物の名称 1109 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 73.45 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 船橋市本町三丁目 1815 番 2

地 目 宅地

地 積 2008.64 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 830038 分の 7677

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市本町3-9-8-1109	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所(共)有者 13 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額下記のとおり 管理費 12,700円 修繕積立金 16,120円 商店街組合費 50円 町会費 500円 自転車置場使用料 1,000円	令和8年4月13日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	セントラルライフ株式会社マンション管理部	
その他の事項	共有者 13 の陳述によれば、本件建物の不具合や設備の故障等はないとのことである。屋内は物が山積しており、床、壁面等の状態を確認できる部分が殆どなかったが、立入調査の際に視認できた範囲では特記すべき損傷箇所等は見られなかった。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	本件建物の在るマンション棟のほか、規約共用部分として登記された駐輪場、駐車場、ゴミ置場、集会室、物置がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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
☒ B (共有者)	1 この家には、私が子供らと住んでいます。元夫(☒ A)とは昨年離婚しており、ここには住んでいません。 (以上、令和8年4月3日に面談聴取) 2 ペットは飼っていません。 3 この家を購入してからリフォーム等はしていませんが、建物の不具合や設備の故障等はありません。 4 管理費、修繕積立金は私が支払っており、現在は未払がありません。 5 上下、隣戸とのトラブルはありません。 (以上、令和8年5月21日に面談聴取)

(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)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月3日 (金) 11:10-11:35	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 ■B■に面談聴取
R8年4月3日 (金) : : :	千葉地裁執行官室	管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書を発送 (4月15日回答書受領)
R8年5月21日 (木) 17:50-18:15	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面照合 写真撮影) 評価人同行 ■B■に面談聴取
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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)

イ 1809-10 ハ 1595-16
ロ 1585-2 ニ 1595-19



(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	船橋市本町三丁目				地番	1815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

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年1月19日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：30-1

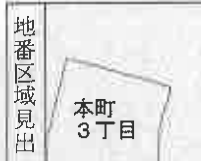
(5 枚目)

(1/2)

N



(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	船橋市本町三丁目				地番	1815番2			
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				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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年1月19日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：30-1

(2/2)

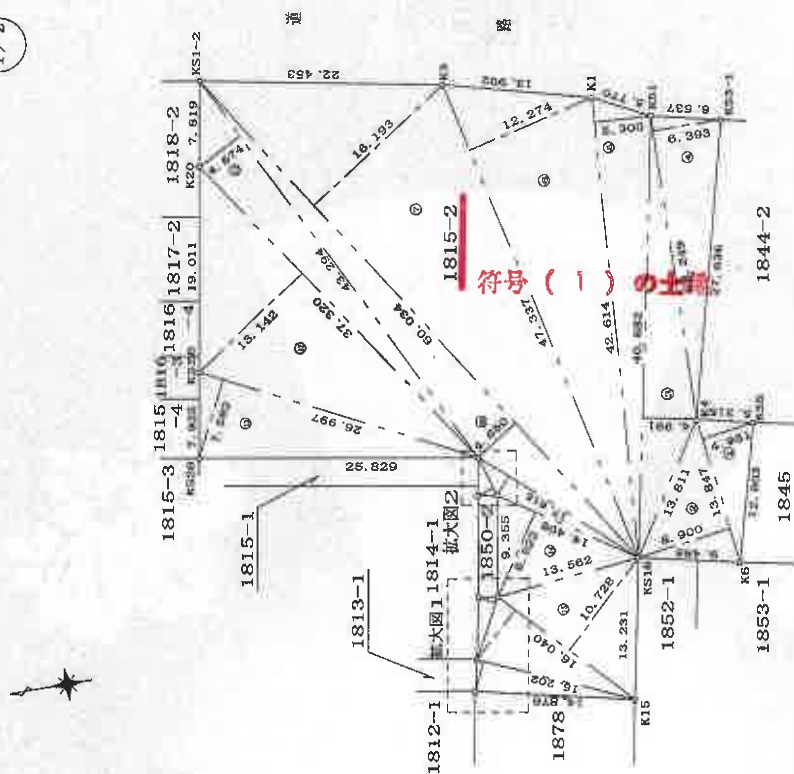
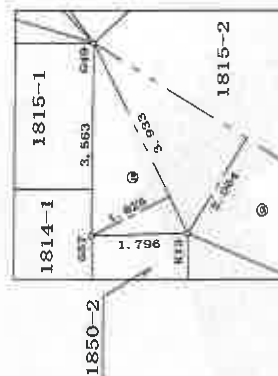
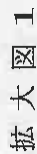
(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年5月21日

地積測量圖

地番	1815-2
土地の所在	船橋市本町三丁目



(単位: m)

測量年月日	任意座標系
平成19年5月8日	

主製作

平成17年5月8日(製作)

人請申

箱尺 $\frac{1}{250}$

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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年1月19日

東京法務局港出張所

交際品目

(7 枚目)

請求番号: 30-2

 $(1/2)$

平戎書九年五月庚午日

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。
(千葉県地方税務局船橋支局管轄)
令和8年1月19日 東京法務局港出張所

登記官

8 枚目

請求番号：30-3

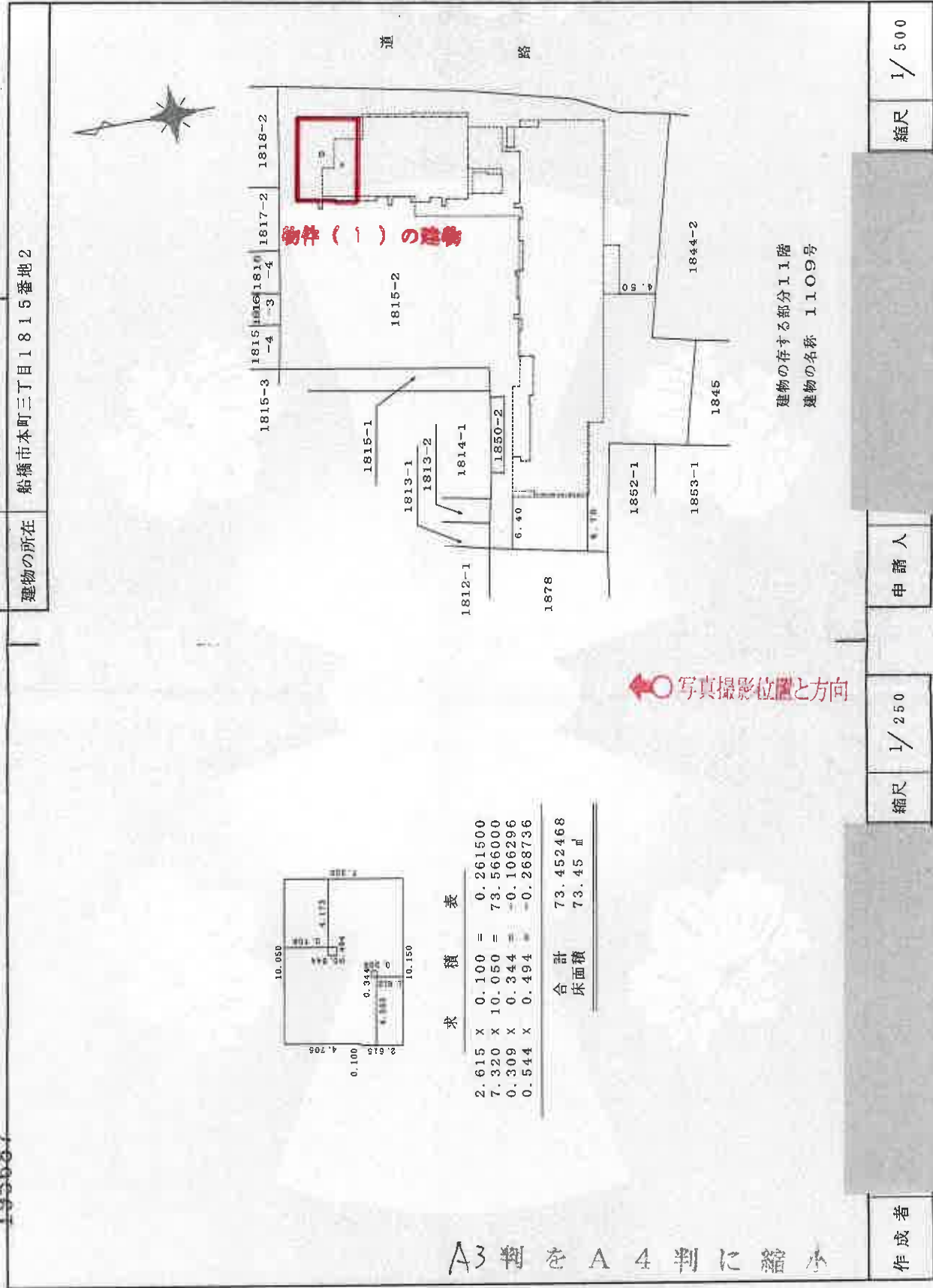
建物図面

家屋番号
本町三丁目1815番2
の1109

建物の所在
船橋市本町三丁目1815番地2

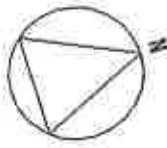
各階平面図

195687

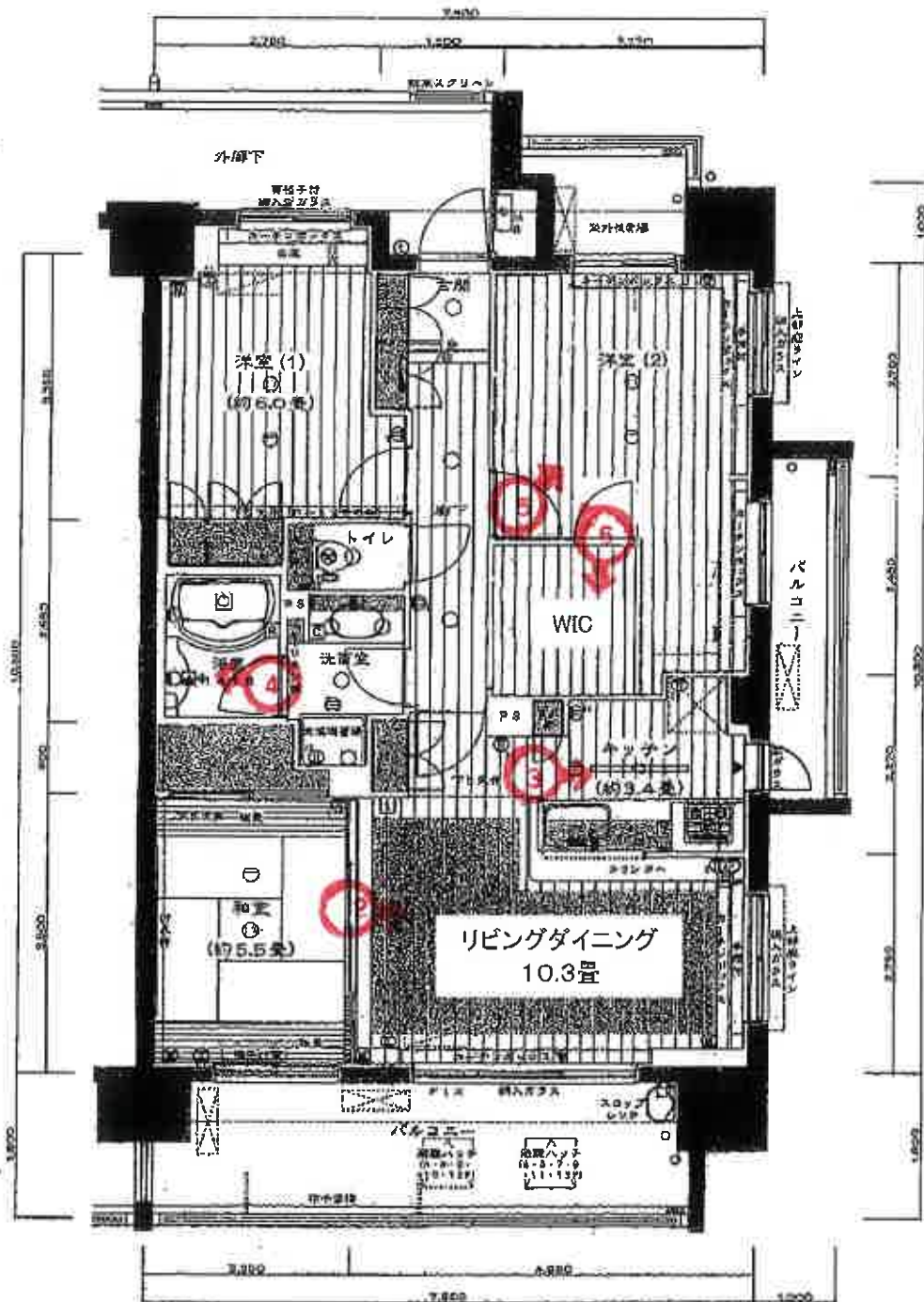


平成19年6月13日登記

間 取 図



- 専有床面積／76.77㎡(約23.22坪)
- バルコニー面積／16.65㎡(約 5.03坪)
- 室外機置場面積／ 3.05㎡(約 0.92坪)



写真撮影位置と方向

新築時パンフレットをもとに評価人が作成



1



2



3



4



5



6

令和8年（ケ）第28号

令和8年5月21日 現地調査

令和8年5月31日 評価

第R8-05号 発行番号

令和8年6月1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 31,180,000 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「本町3－9－8」
	特 記 事 項		
1	・室内は生活雑貨，段ボール等が山積しており，床面の状態を確認できなかった		

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 船橋市本町三丁目 1815 番地 2

建物の名称 クレアホームズ船橋本町ハイライズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本町三丁目 1815 番 2 の 1109

建物の名称 1109 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 73.45 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 船橋市本町三丁目 1815 番 2

地 目 宅地

地 積 2008.64 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 830038 分の 7677

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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「船橋」駅の南東方・約800m(道路距離) 京成本線「大神宮下」駅の北西方・約470m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	高層のマンション，中層の店舗事務所ビル及び店舗付共同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）	【北東側市道の都市計画道路の計画線より25m以内】	
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 600%
	防 火 規 制	防火地域
	そ の 他 規 制	基準容積率は428.85%，駐車場整備地区 船橋市景観計画，宅地造成等工事規制区域
	【北東側市道の都市計画道路の計画線より25m超】	
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	指定 80%
	容 積 率	指定 300%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	基準容積率は428.85%，駐車場整備地区 船橋市景観計画，宅地造成等工事規制区域
画 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	2,008.64㎡ （登記とほぼ同じ程度と推定） やや不整形 北東側間口約35m × 奥行約49m 830,038分の7,677（所有権） 角地
接面道路の状況	北東側（市道）路線名（00-034号線） 幅員（約16.6m） 連続性（普通）舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（概ね等高）	
	南東側（市道）路線名（14-057号線） 幅員（約5.5m） 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	北東側： 建築基準法第42条1項1号 南東側： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	符号1	「クレアホームズ船橋本町ハイライズ」及び関連施設の敷地
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	1. 土壌汚染について、過去地図によれば、昭和53年、63年には対象土地の一部で「出光興産 給油所」という建物の表記が見られた。ただし、平成19年に本件一棟の建物が新築されていることや、対象土地の周辺の利用上を考慮すれば、土壌汚染の可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は、現在地上14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。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	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。 2. 船橋市ハザードマップ参照。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クレアホームズ船橋本町ハイライズ
建物の用途	共同住宅（総戸数114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19年5月23日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約26年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕様	屋根：アスファルト外断熱露出防水 外壁：45二丁掛タイルほか その他：エントランスホール床・壁（石・タイル）
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：69台（平置4台，機械式65台） 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（クレアホームズ船橋本町ハイライズ管理組合） 管理方式：委託 管理会社：セントラルライフ株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：平成19年6月5日／第BVJ-T05-12-4231号（計画変更） 検査済証：平成19年6月6日／第BVJ-T05-39-4231号 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。 ・家屋番号：本町三丁目 1815番2の1/駐輪場 ・家屋番号：本町三丁目 1815番2の2/駐車場 ・家屋番号：本町三丁目 1815番2の3/駐輪場 ・家屋番号：本町三丁目 1815番2の4/ゴミ置場 ・家屋番号：本町三丁目 1815番2の5/集会室 ・家屋番号：本町三丁目 1815番2の6/物置 尚，管理会社の回答書によると，本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 3. ペット飼育可（細則あり） 4. 駐車場 空きあり（1台あたり13,000～17,000円/月）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	1 1 階 (1109号室) ・主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	73.45 m ² (登記面積) 約 76.77 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3 L D K (角部屋) ・バルコニー面積 約16.65m ² (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：－	
保守管理の状態	やや劣る 経年相応程度の損耗、汚れ等が認められるが、住設設備や建具の破損等は確認できなかった。なお、洋室(1)を除いて室内には生活雑貨、衣類、段ボール、家庭ゴミ等が山積しており、和室、LDK、洋室(2)の床面の大半を確認することができなかった。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 12,700円
	修 繕 積 立 金	月額 16,120円
	駐 輪 場 使 用 料	月額 1,000円
	町 会 費	月額 500円
	商 店 街 組 合 費	月額 50円
	計	30,370円 (令和8年4月13日現在)
	滞 納 額	なし (令和8年4月13日)
	備 考	共有者Bの陳述によれば、現地調査時においても滞納額はないとのこと。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	共有者Bが居住し占有している。	
特 記 事 項	○ 共有者Bの陳述 ・ 室内でペットは飼育していない。 ・ 設備機器等の不具合は特にない。 ・ 新築時から住んでいるが、リフォームは実施していない。 ・ 東日本大震災や令和元年の台風・豪雨等による被害は特段なかった。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、基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 基準価格の試算

基準階中間室 の基準価格 (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	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
620,000	1.00	73.45	1.00	45,539,000

ア 基準階中間室の基準価格：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㎡当たりの基準価格を査定した。

イ 個別格差：階数(11階) (+5%)
 (相 乗 積) 角部屋 (+2%)
 方位(東) (△2%)
 管理の状態 (△5%) 個別格差率1.00

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もので、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年間の有効純収益の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ=キ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 (6.1%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
3,112,592 円 (13.7%)	1,519,860 円	6.3%	23,401,019円	0.8372	19,591,333円 (86.3%)	22,704,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.1\%)^3} = 0.8372$$

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 45,539,000円

収 益 価 格 22,704,000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43,300,000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
43,300,000	0.90	0.80	1.00	—	31,180,000

イ 市 場 性 修 正 : 室内は生活雑貨、段ボール等が山積しており、床面の状態を確認できなかったこと等から市場性減価を考慮した。

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 : なし

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。

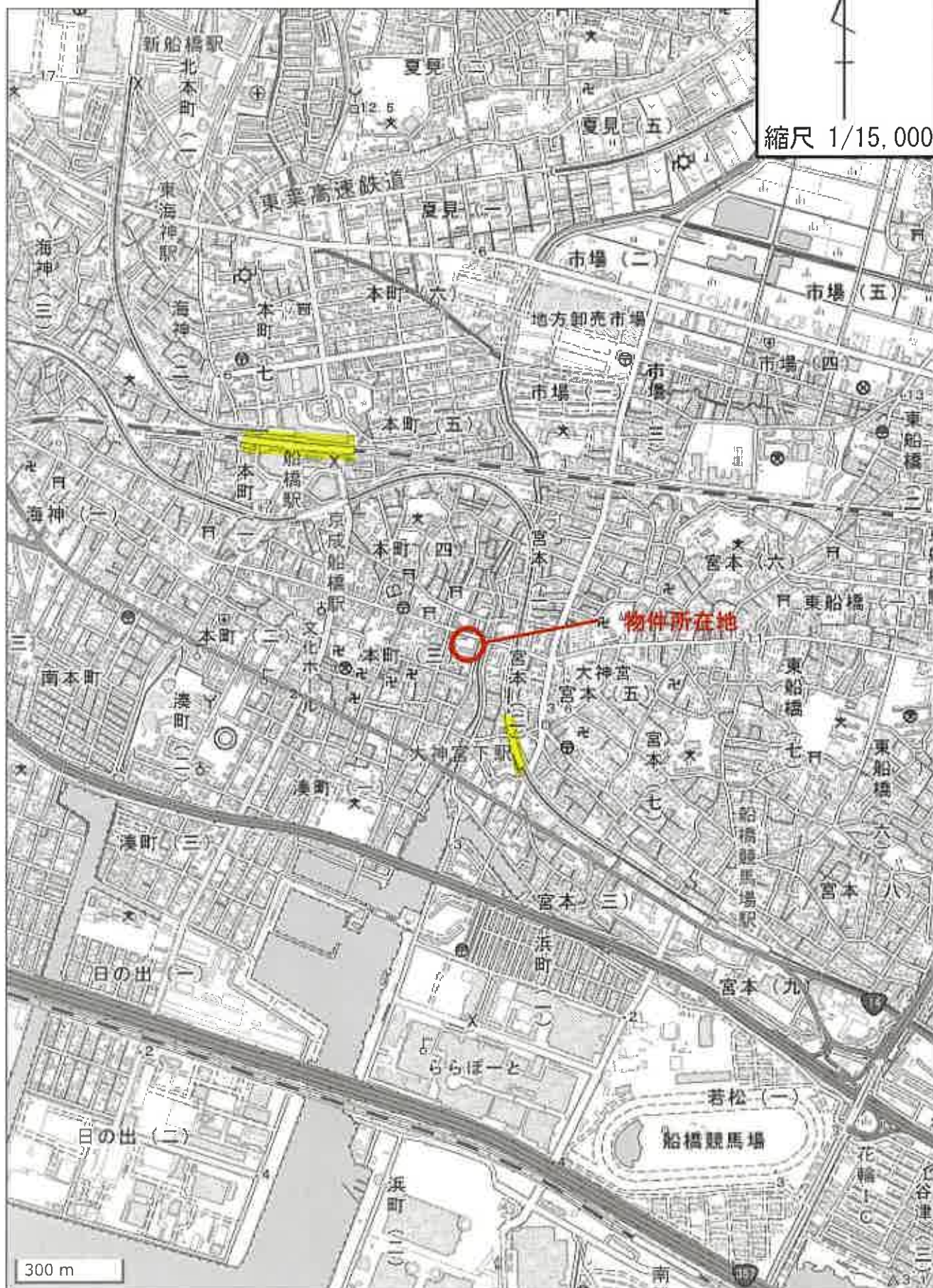
第 6 附属資料

- 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



縮尺 1/15,000



登記年月日：平成19年5月21日

(これは図面に記録されている内容を証明した図面である。)

(千葉地方方法務局松橋支庁管轄)

令和8年1月19日

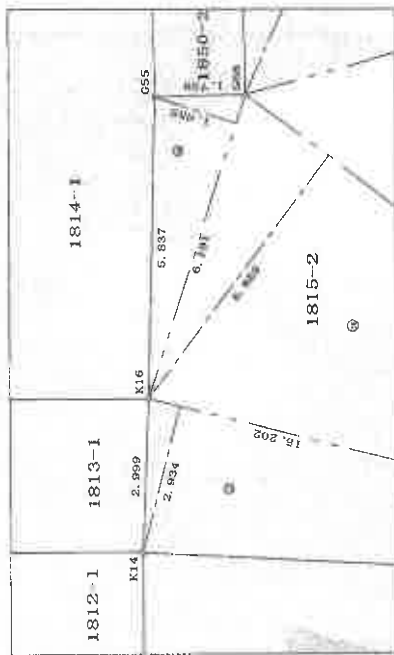
真長法務局提出所

登記官

地積測量図

地番	1815-2
土地の所在	船橋市本町三丁目

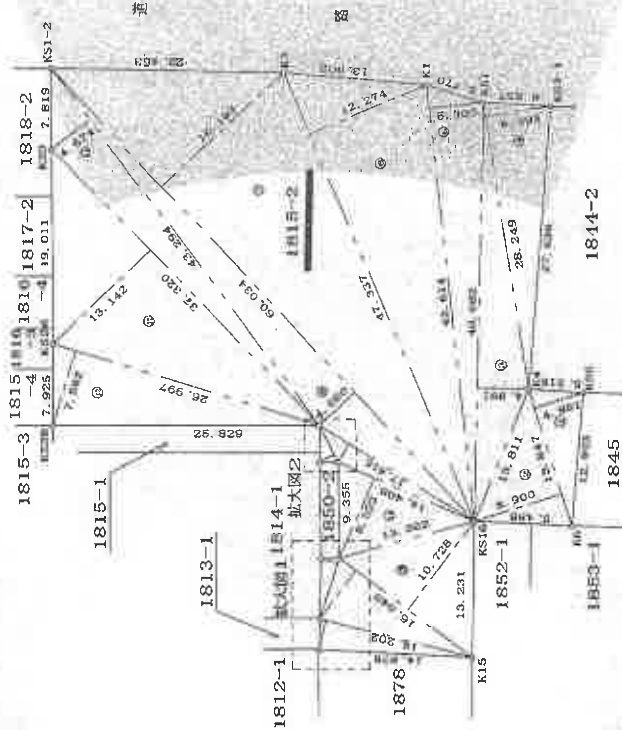
拡大図 1



拡大図 2



1/2



測地系	任意座標系
測量年月日	平成19年5月8日

(単位: m)

作製者

申請人

登記年月日：平成19年5月21日

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。
(上葉地方庁務局 船機支局 船機課)
令和8年1月19日 東松市役所 船機課 提出

登記官

請求番号：30-2

(2/2)

地積測量図

1815-2

地番

船機市本町三丁目

土地の所在

2/11

三斜求積表

順番	底辺	高さ	面積
1	13.847	4.951	66.556197
2	13.847	8.900	123.238900
3	40.682	4.991	203.043852
4	28.249	6.393	180.595857
5	42.614	5.300	225.854200
6	47.337	12.274	581.014938
7	60.034	16.193	972.130582
8	60.034	4.650	279.158100
9	17.615	2.054	36.181210
10	3.933	1.625	6.391125
11	43.294	4.674	202.356156
12	37.320	13.142	490.459440
13	25.997	7.582	204.651254
14	14.408	8.522	122.784976
15	16.040	10.728	172.077120
16	16.040	5.855	93.914300
17	15.202	2.934	44.602668
18	6.191	1.656	10.248105
倍面積			4017.206970
面積			2008.6479850
地積			2008.64 ㎡
坪数			607.61

統計 2008.6479850

座標一覧表

測点名	X	座標	備考
KS1-2	500.141	496.317	市ノ内
K3	500.438	473.866	坂
K1	501.631	460.015	市ノ内
K51	503.311	454.496	市ノ内
KS3-1	503.653	447.967	市ノ内
K4	531.210	450.059	市ノ内
KS5	531.537	444.754	市ノ内
K6	544.395	445.827	市ノ内
KS16	543.985	455.306	市ノ内
K15	557.214	455.522	坂
K14	556.507	470.381	市ノ内
K16	553.510	470.266	市ノ内
GS5	547.675	470.131	市ノ内
G68	547.615	468.373	市ノ内
K13	538.261	468.529	市ノ内
G57	538.316	470.324	市ノ内
G49	534.753	470.309	市ノ内
KS28	534.896	496.138	市ノ内
KS26	526.971	496.161	市ノ内
K20	507.950	496.289	市ノ内

作製者

申請人

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成19年6月13日

これは図面に記録されたい内容を証明した図面である。
(千葉県地方支務局 船務支局管轄)

令和8年1月19日

東京港務局 港出事務所

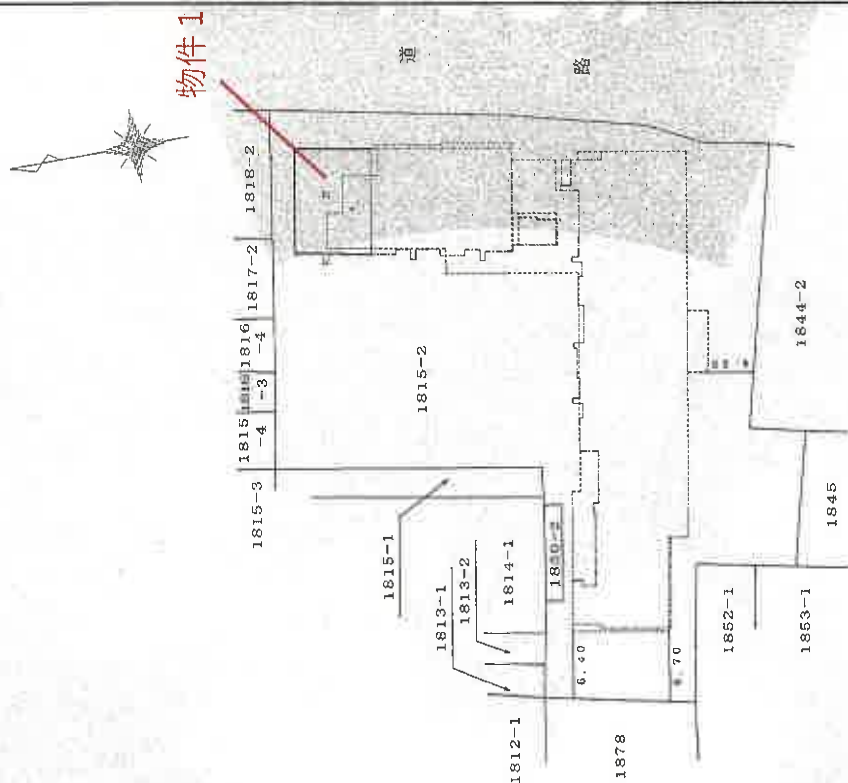
登記号

建物図面

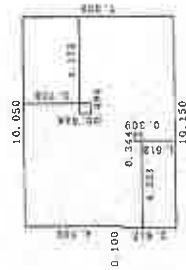
家屋番号	本町三丁目1815番2 の1109
建物の所在	船橋市本町三丁目1815番地2

各階平面図

195687



物件1



求積表

2.615 x 0.100	=	0.261500
7.320 x 10.050	=	73.566000
0.309 x 0.344	=	-0.106296
0.544 x 0.494	=	-0.268736
合計		73.452468
床面積		73.45 m ²

建物の存する部分11階
建物の名称 1109号

作成者

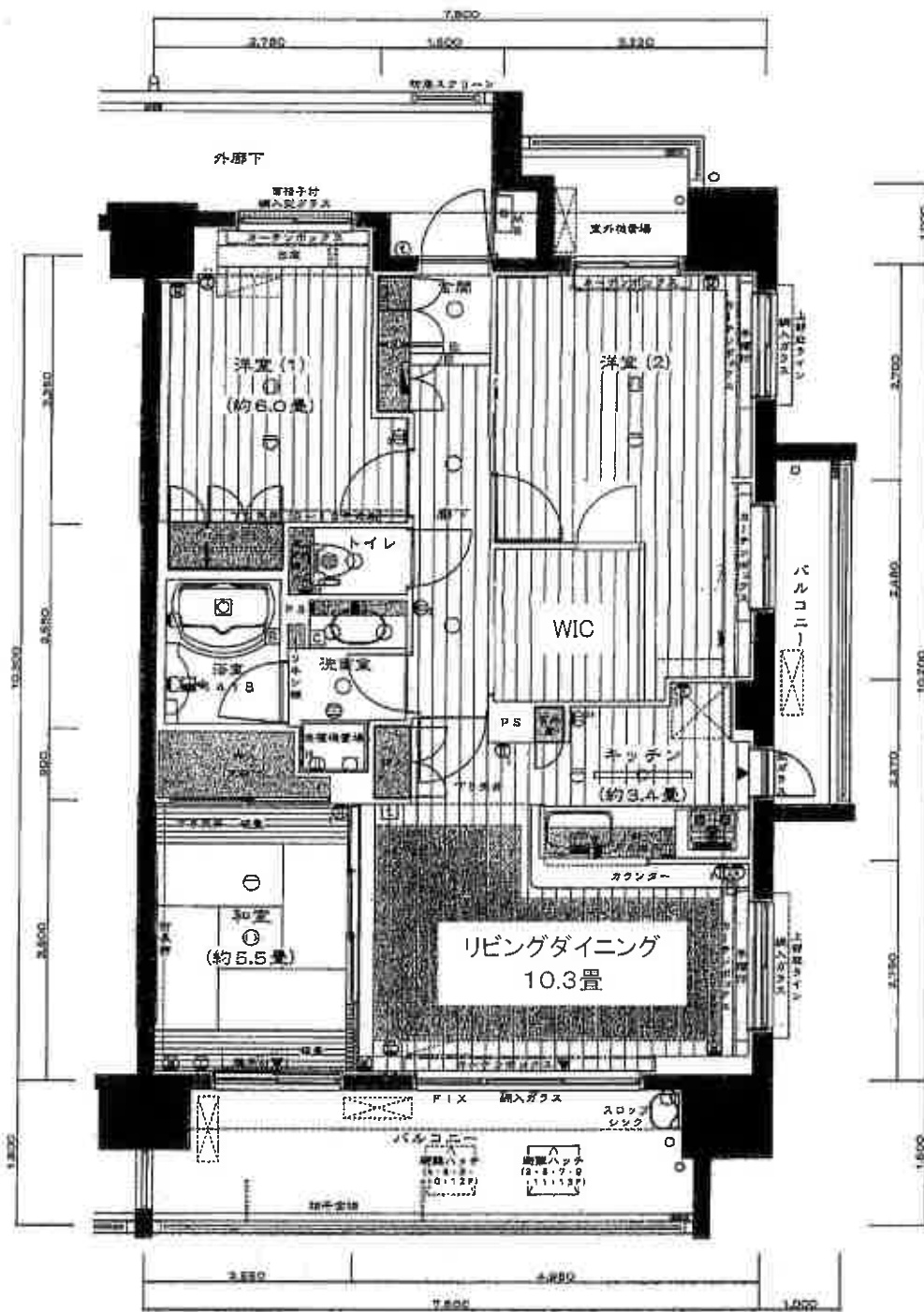
申請人

請求番号：30-3

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

平成19年6月13日登記

問 取 図



新築時パンフレットをもとに評価人が作成