

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 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市薬円台二丁目 8 4 番地 1
 建物の名称 ライオンズマンション薬円台公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 薬円台二丁目 8 4 番 1 の 7 0 1
 建物の名称 7 0 1
 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 9 5 . 6 2 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 船橋市薬円台二丁目 8 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 2 6 3 . 7 7 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 6 1 2 5 4 6 分の 1 0 0 0 0
 共有者 A 持分 1 0 0 0 分の 9 9 9

物 件 明 細 書

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 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】

- ・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・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 船橋市薬円台二丁目 8 4 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション薬円台公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 薬円台二丁目 8 4 番 1 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

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 9 5 . 6 2 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 船橋市薬円台二丁目 8 4 番 1

地 目 宅地

地 積 3 2 6 3 . 7 7 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 6 1 2 5 4 6 分の 1 0 0 0 0

共有者 A 持分 1 0 0 0 分の 9 9 9



令和8年（ヌ）第 20号
令和8年 3月 3日受理
令和8年 4月 16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 船橋市薬円台二丁目 8 4 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション薬円台公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 薬円台二丁目 8 4 番 1 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

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 9 5 . 6 2 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 船橋市薬円台二丁目 8 4 番 1

地 目 宅地

地 積 3 2 6 3 . 7 7 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 6 1 2 5 4 6 分の 1 0 0 0 0

共有者 A 持分 1 0 0 0 分の 9 9 9



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市薬円台2-2-1-701	
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共所有者A ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 14,800円 修繕積立金 18,700円 合 計 33,500円	令和8年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年5月分～令和8年3月分 計367,400円 及びこれに対する年14.6%の割合による遅延損害金
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	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	☒ 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	区分所有建物「ライオンズマンション薬円台公園」及びその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	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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)

その他の事項

■ 2枚目「管理費の状況」について

月額2,310円のルーフバルコニー使用料の滞納額（令和8年2月28日時点において金25,410円）及びこれに対する年14.6%の割合による遅延損害金についても買受人に請求するとの主張（回答）がある。

■ 物件1について

- 1 4LDKの住宅である。なお、月額使用料2,310円のルーフバルコニー（写真番号⑤、⑥）が附属している。
- 2 洋室（3）の壁に約5cm程度の穴がある（写真番号⑦参照）。
- 3 経年による汚れ、損耗・損傷が見られたが、第2項記載の損傷の他は、特に大きな損傷・損耗は見られなかった。

■ その他

- 1 本件は、持分1000分の999の売却である。
- 2 評価人の調査によれば、下記の規約設定共用部分の登記が存する（括弧内は家屋番号）。
 - 倉庫（薬円台二丁目84番1の111）
 - ゴミ置場（薬円台二丁目84番1の112）
 - 駐輪場（薬円台二丁目84番1の113）
 - 倉庫（薬円台二丁目84番1のB101）

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
■ 共有者Aの妻	1 私は共有者Aの妻です。 2 本建物には、夫（共有者A）と家族で居住しています。 3 本建物の水回りや設備に不具合はありません。 4 本建物の他の共有者（持分1000分の1）は私の亡父です。相続人は確定しておりません。
■ 管理会社担当者	ルーフバルコニー使用料の滞納額を特定承継人に請求できる旨を記載した管理規約は見当たりません。

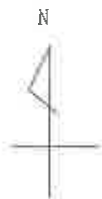
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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5日 (木) 13:54 - 14:02	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6日 (金)	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX (3月9日回答あり)
令和8年3月11日 (水)	電話	共有者Aから電話あり、水曜日以外の調査候補日が欲しいとのこと
令和8年3月26日 (木)	電話	共有者Aと調査日を4月10日午後1時で調整
令和8年4月5日 (日)	電話	共有者Aから、「現在入院中なので4月10日の調査は中止にして欲しい。4月11日なら妻が在宅できる」とのメッセージあり
令和8年4月11日 (土) 8:55 - 9:28	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、共有者Aの妻と面談聴取
令和8年4月13日 (月)	電話	管理会社担当者から管理費等回答書の内容について聴取
(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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。 なお、解錠に備え、解錠技術者を同行した。		

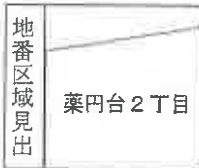
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 89-67 89-69
エ 89-71 89-66
ホ 89-64 89-65
ト 88-59 88-71
リ 81-49 88-2



(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 船橋市薬円台二丁目				地 番 84番1			
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 は 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。

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和8年1月13日

大津地方務局

地図整理番号：M32790

登記官

(6 枚目)

(1/1)

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成12年6月14日

619507



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 船橋支局管轄)

令和8年1月13日

大津地方事務所

(7 枚田)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

新 P4a/ 84-44
地番 84-44 ~12
土地の所在 船橋市薬円台2丁目

道路



三斜求積表

地番② 84-44	NO	底辺	高さ	積面積
		8.859	2.021	17.324249
		21.772	1.295	28.194740
		21.772	2.117	46.091324
			積面積	92.210313
			地積	46.1051565
				46.10 ㎡

地番① 84-12
127.23 - 46.1051565 = 81.1248435
地積 81.12 ㎡

84-4

84-1

① 84-12

84-17

① 石 杭
② プラスチック杭
③ 金 属 杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会所属)

地図整理番号：M32791

登記年月日：平成14年1月18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。

(千葉県地方公務局 船橋支局管轄)

令和8年1月13日

大津地方公務局

(登記簿
8 枚目)

279079

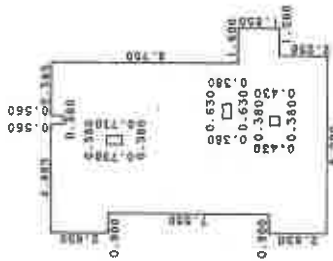
各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号
84-1-701

建物の所在
船橋市栗田台2丁目84番地1

道 路



求 積 表

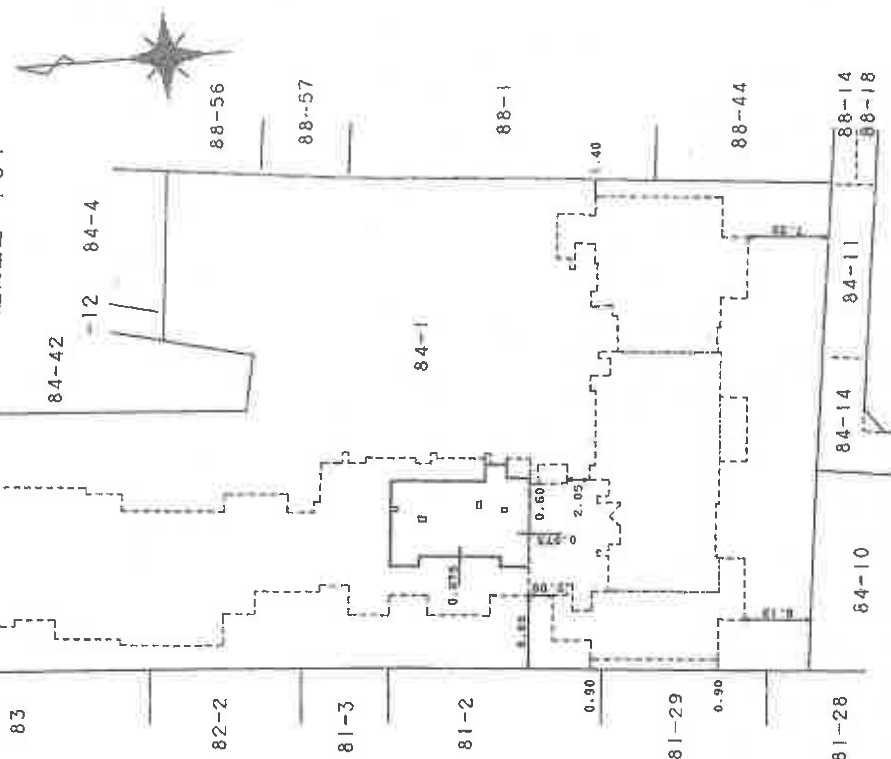
2.650 x 0.900	2.385000
2.650 x 0.900	2.385000
12.850 x 4.085	52.492250
12.850 x 0.380	4.670200
12.850 x 2.385	30.647250
4.100 x 0.340	1.394000
1.850 x 1.250	2.312500
0.430 x 0.380	-0.163400
0.730 x 0.380	-0.277400
0.380 x 0.630	-0.239400

合 計	95.624500
床面積	95.62 m ²

(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7階

建物番号 701



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

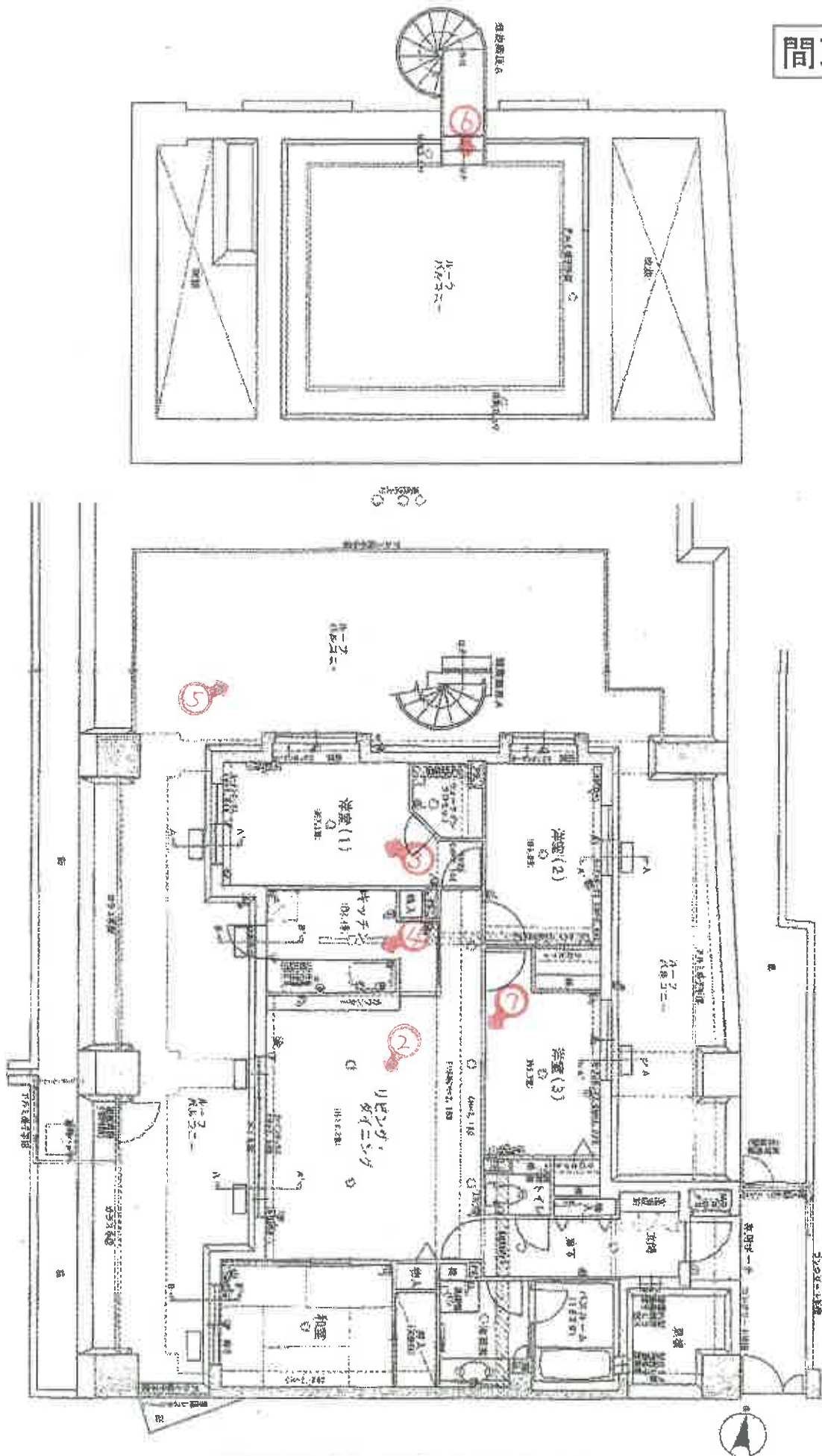
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M32792

平成十四年一月十八日 登記

間取図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(9 枚目)

①



②



和室

LD

③



洋室(1)

(10 枚目)

④



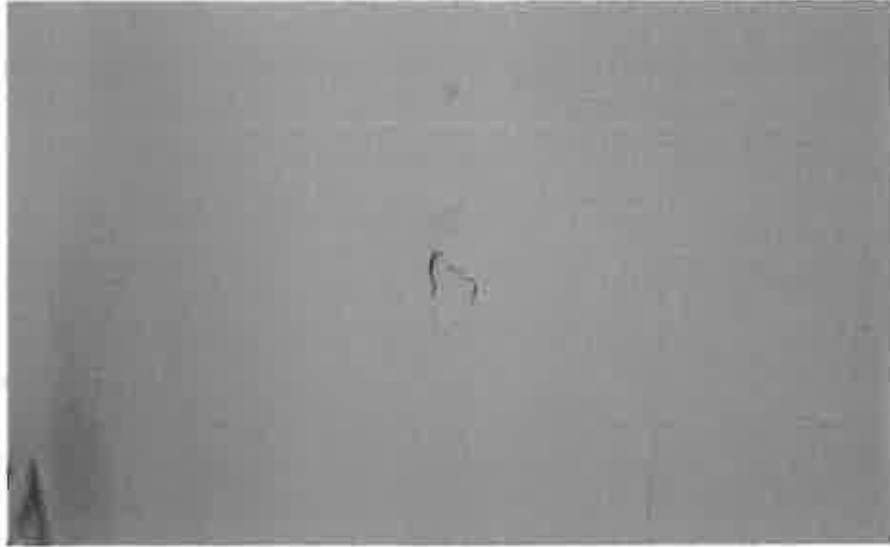
⑤



⑥



⑦



洋室(3)の壁の穴

令和 8 年（又）第 2 0 号

令和 8 年 4 月 1 1 日 現地調査

令和 8 年 4 月 1 3 日 評 価

小 調 第 1 0 7 5 号 発行番号

令和 8 年 4 月 1 6 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

小 畑 昌 也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1 9, 6 4 0, 0 0 0 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。		住居表示 「薬円台2-2-1-701」 同左
番 号	特 記 事 項		
1	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。 上記物件の共有持分1000分の999である。		

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 船橋市薬円台二丁目84番地1

建物の名称 ライオンズマンション薬円台公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 薬円台二丁目84番1の701

建物の名称 701

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 95.62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 船橋市薬円台二丁目84番1

地 目 宅地

地 積 3263.77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 612546分の10000

共有者 A 持分1000分の999



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	京成松戸線「薬園台」駅の東方・道路距離約800m 最寄バス停「薬円台2丁目」の西方・道路距離約150m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅，共同住宅，店舗併用住宅等が混在する国道沿いの住宅地域である。		
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 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	①都市計画道路端から25m以内 ②都市計画道路端から25m超 ①，②市街化区域 ①第2種住居地域，②第1種中高層住居専用地域 ①，②指定60％ ①，②指定200％ なし ①第2種高度地区(20m)，②第1種高度地区(20m) 建築基準法第22条指定区域 都市計画道路3・5・35号線(前原東習志野台線) 景観計画区域	
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	3,263.77㎡(登記簿) 不整形 北約24m×約86m 612,546分の10,000(所有権) 二方路	
接 面 道 路 の 状 況	①北側国道(296号)，幅員(約11.3m)，連続性(優る)， 舗装(有)，歩道(有)，側溝(有)，高低差(道路と概ね等高) ②南側私道，幅員(約4.0m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(対面側に有)，高低差(道路と概ね等高)		
	建築基準法上の種類	①：第42条1項1号 ②：第42条1項3号	
接 面 道 路 の 状 況	セ ッ ト バ ッ ク	①，②：不要	
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定する。	
土地の利用状況等	共同住宅(ライオンズマンション薬円台公園)が建在するほか，付帯施設の敷地，緑地等として利用されている。		

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	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	船橋市ハザードマップによると、内水氾濫の浸水想定区域に近接する。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション薬円台公園
建物の用途	居住用（総戸数77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14年1月5日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約21年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル張り等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気，上・下水道，都市ガス エレベーター：2基 駐車場：機械式 集会場等：管理事務室，ラウンジ（集会スペース），自転車置場， ミニバイク置場，管理用倉庫，防災備蓄倉庫，ゴミ置場等 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（ライオンズマンション薬円台公園管理組合） 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
管理の状況	普通
特記事項	○ 建築確認：第H13認建船橋1093号（平成13年 8月 2日） 検査済証：第H13証建船橋1093号（平成13年12月26日） ○ 下記，規約設定共用部分の登記が存する（括弧内は家屋番号） 倉庫 （薬円台二丁目84番1の111） ゴミ置場（薬円台二丁目84番1の112） 駐輪場 （薬円台二丁目84番1の113） 倉庫 （薬円台二丁目84番1のB101）

(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(701号室) 主要開口部の方位:西・東・北向き	
床 面 積	95.62㎡(登記面積), 100.00㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	4LDK+WIC(別添間取図参照), ルーフバルコニー115.10㎡, 専用ポーチ7.87㎡	
仕 様	天 井:ビニールクロス貼等 床 :フローリング張り, 畳, カーペット, CF, タイル等 内 壁:ビニールクロス貼等 設 備:ユニットバス, 洗面化粧台, 水洗WC, キッチン等 (電気, 上下水道, 都市ガス) その他:ー	
保守管理の状態	普通。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 ルーフバルコニー使用料 滞 納 額 備 考	14,800円/月 18,700円/月 2,310円/月 392,810円(令和8年2月28日現在) 滞納期間:令和7年5月分から令和8年3月分 上記に対する遅延損害金:24,024円 遅延損害金:14.6% なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者兼所有者(共有者)が, 家族と居住して占有中。	
特 記 事 項	洋室(3)の内壁の一部に穴が開いている。	

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各々求め、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
280,000	1.05	95.62	1.00	28,112,000

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：階層・位置・内装・保守管理の状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要。

II 収益価格の試算

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、必ずしも想定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÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (7.8%)	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
2,582,397円 (20.2%)	1,095,280円	8.3%	12,800,260円	0.7983	10,218,448円 (79.8%)	12,801,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1+7.8\%)^3} = 0.7983$$

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 28,112,000円

収益価格 12,801,000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27,300,000円と求めた。

さらに上記価格に、目的物件の持分割合を乗じて、共有持分価格を27,273,000円と求めた。

$$\begin{array}{ccccc} \text{(完全所有権価格)} & & \text{(持分割合)} & & \text{(共有持分価格)} \\ 27,300,000\text{円} & \times & 999/1,000 & = & 27,273,000\text{円 (千円未満四捨五入)} \end{array}$$

2 評価額の判定

調整後の価格（共有持分価格）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) 共有持分価格 ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
27,273,000	0.90	0.80	1.00	—	19,640,000

イ 市場性修正：目的物件はマンション1室の共有物件である。共有持分は使用・収益・処分が制限され、共有物分割のための時間的、経済的負担を伴うことから市場性は劣ると判断される。したがって、本件では市場性の観点から市場性修正として10%の共有持分減価を施した。

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：滞納管理費等については、評価額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)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

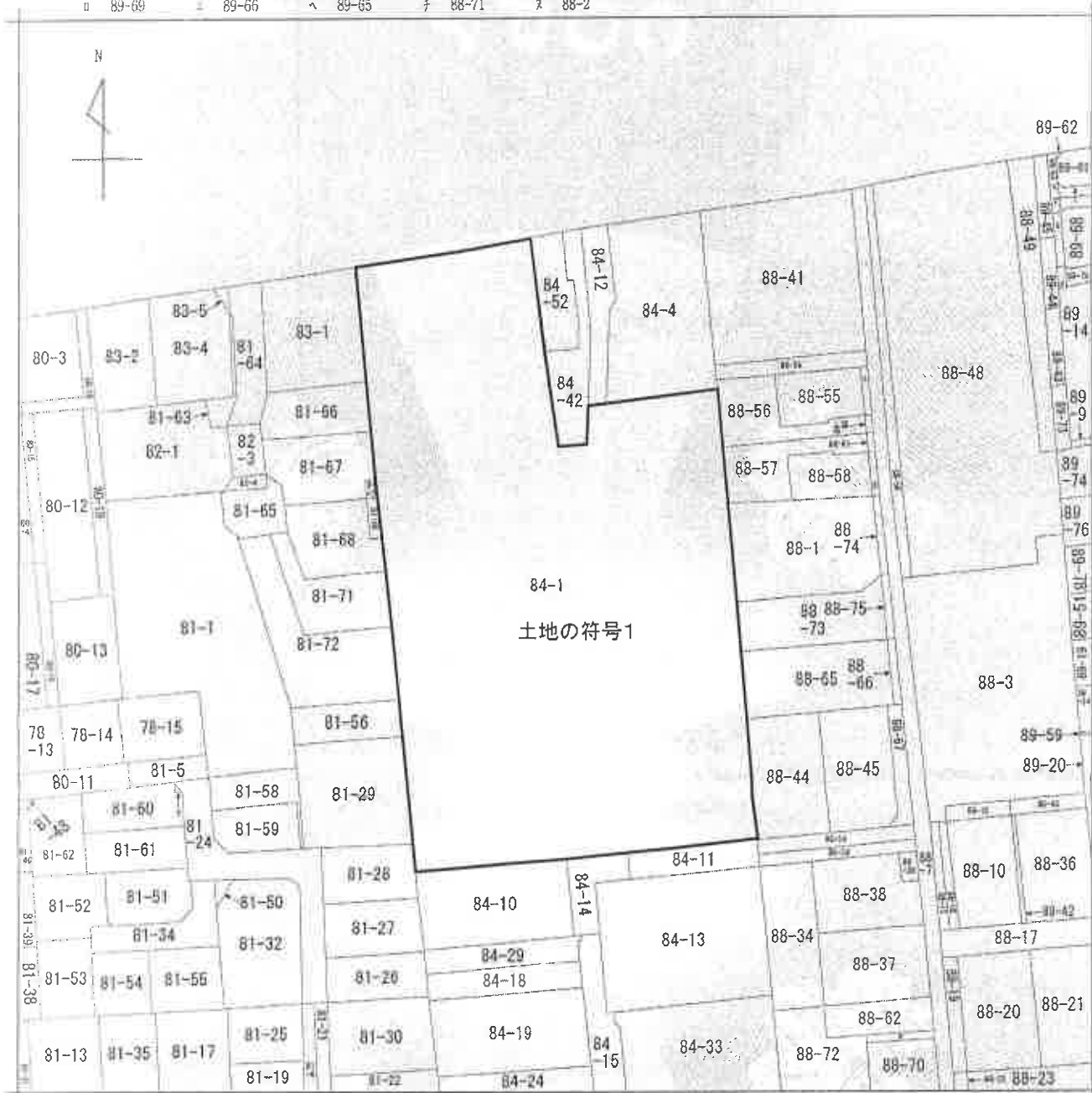
第6 附属資料

- 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



89-67 89-71 89-64 88-59 81-49
89-69 89-66 89-65 88-71 88-2



(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。

地番区域見出し
薬門台2丁目

請求部	所在	船橋市薬門台二丁目				地番	84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。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和8年1月13日

大津地方務局

地図整理番号：M32790

登記官

図25第1頁 平成12年6月14日

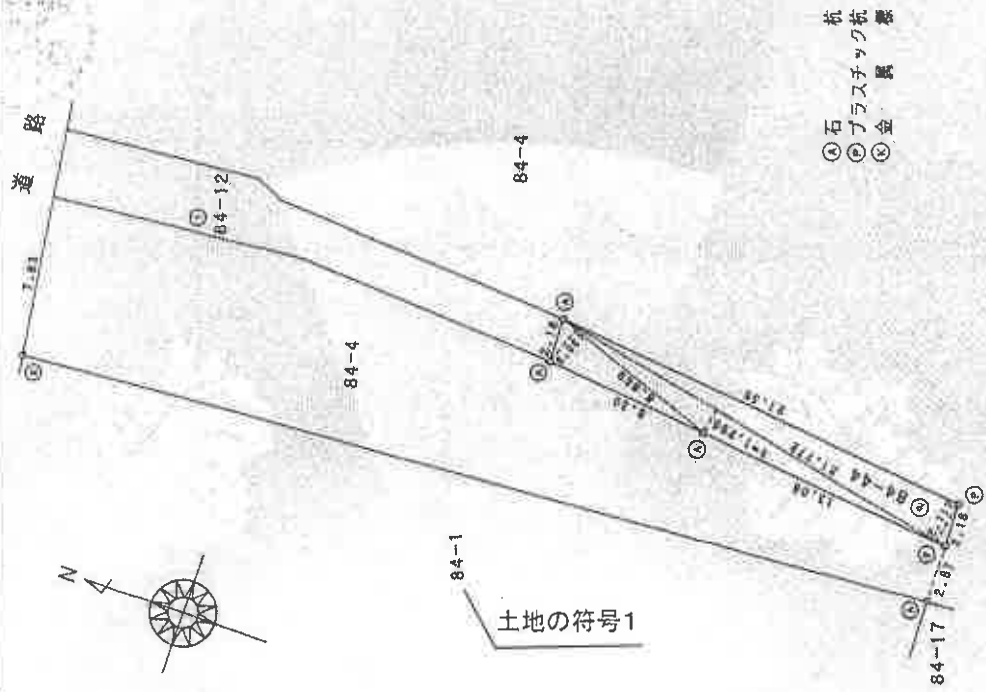
619507



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。
(千葉県地方務局の推定図面)
昭和18年1月13日 大津地方務局

登記官

地番	84-44 ~ 12	新 P44~12	地積測量図	12.6.14
土地の所在	船橋市菜円台2丁目			



三斜求積法

地番	① 84-44	② 84-12	③ 84-1	④ 84-17	⑤ 84-18
NO	84-44	84-12	84-1	84-17	84-18
計	8.859	2.021	17.954249	21.772	1.255
積	21.772	1.255	20.194740	2.117	46.051374
積	21.772	2.117	92.210313	46.1051565	46.10 ㎡

地番 ① 84-12
127.23 - 46.1051565 ㎡ 81.1248435
地積 81.12 ㎡

- ① 石
- ② プラスチック杭
- ③ 金
- ④ 鉄

作製者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

12年 6月 9日 (行装)

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成14年1月18日

279079

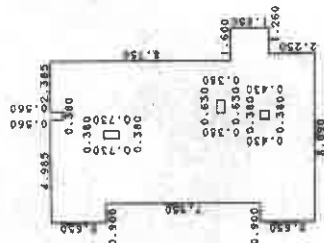
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
84-1-701

建物の所在
船橋市栗岡台2丁目84番地1

物件1



求積表

2.650 x 0.900	=	2.385000
2.650 x 0.900	=	2.385000
12.850 x 4.085	=	52.492250
12.290 x 0.380	=	4.670200
12.850 x 2.385	=	30.647250
4.100 x 0.340	=	1.394000
1.850 x 1.260	=	2.331000
0.430 x 0.580	=	-0.163400
0.730 x 0.580	=	-0.277400
0.380 x 0.630	=	-0.239400
合計		95.624500
床面積		95.62 m ²

(A3判をA4判に縮小)

建物図面

平成14年1月18日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

間取図

