

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 18 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	10,560,000 8,448,000		2,112,000	61,488	14,790



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市前原東五丁目 11 番地 61

建物の名称 朝日パリオ津田沼

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前原東五丁目 11 番 61 の 505

建物の名称 505 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.54 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 船橋市前原東五丁目 11 番 61

地 目 宅地

地 積 4158.98 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 775383 分の 6195



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 23 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 A が占有している。同人の原賃借権（原賃借人：株式会社フォアネクスト）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

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 船橋市前原東五丁目 11 番地 61

建物の名称 朝日パリオ津田沼

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前原東五丁目 11 番 61 の 505

建物の名称 505 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.54 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 船橋市前原東五丁目 11 番 61

地 目 宅地

地 積 4158.98 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 775383 分の 6195



令和8年(ケ)第 90号
令和8年 5月 8日受理
令和8年 6月16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 船橋市前原東五丁目 1 1 番地 6 1

建物の名称 朝日パリオ津田沼

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前原東五丁目 1 1 番 6 1 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 8 . 5 4 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 船橋市前原東五丁目 1 1 番 6 1

地 目 宅地

地 積 4 1 5 8 . 9 8 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 7 7 5 3 8 3 分の 6 1 9 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	船橋市前原東5-45-1-505号		
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 月額次のとおり 管理費 9,540円 修繕積立金 12,640円 円 円 円	令和8年6月8日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円	
管理費等照会先	朝日管理株式会社		
その他の事項	目視の限り、室内で特別不具合はなかった。		
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	本土地は、本件一棟の建物と共用施設の敷地及び駐車場等に利用されている。		
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

(占有關係用〈2点〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社フォアネクスト	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■占有者) ☒ 文書(■占有者提出)	
占有権原		☒ 賃借 (サブリース契約)	
占有開始時期		令和3年5月から	
最初の	契約日	令和3年4月10日	
契約等	期間	令和3年5月(5月分賃料支払開始時)から ☒ 令和6年4月まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和6年5月から ☒ 令和9年4月まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月 金78,000円 (毎月 25日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☒ 転貸可	
その他		管理費月額9,000円	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

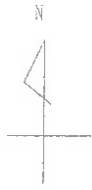
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■株式会社フォアネクスト 担当者 ■A（転借人）	本件物件を当社が所有者からサブリース契約により賃借し、現居住者のAさんに転貸しています。 契約書を送付します。契約内容は送付する契約書に記載のとおりです。 サブリース契約は、更新契約書の作成はありませんが同一条件で自動更新されています。 本建物を賃借して、私と妻と子の家族3人で居住しています。 賃貸借契約の内容は、貸主の株式会社フォアネクストが執行官に提出した契約書のとおりです。今年1月に契約更新しました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月5日 (金) 14:00-14:20	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者の妻に面談、事情聴取
R8年6月8日 (月) : - :	F A X	管理費等照会 (6月15日回答あり)
R8年6月8日 (月) 11:40-11:50	電話 F A X	賃借人 (株) フォアネクスト担当者に電話、事情聴取 照会書送付 (6月9日契約書送付あり)
R8年6月13日 (土) 10:00-10:15	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 占有者Aに面談、事情聴取 評価人同行
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 を立ち会わせ、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8年6月13日 占有者の希望により土曜日調査		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

11-55 11-44 11-49 14-50 14-192



820-162
820-105

敷地権の目的である土地

820-100
820-98
820-43
820-152

(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略略を記載した図面です。



A 前原東5丁目

請求部	所在	船橋市前原東五丁目				地番	11番61			
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					備考年月日(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、

(千葉県方法務局船橋支局管轄)

令和8年3月2日

千葉県方法務局

登記官

(6 枚目)

整理番号: H38043-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：平成6年6月8日

215509

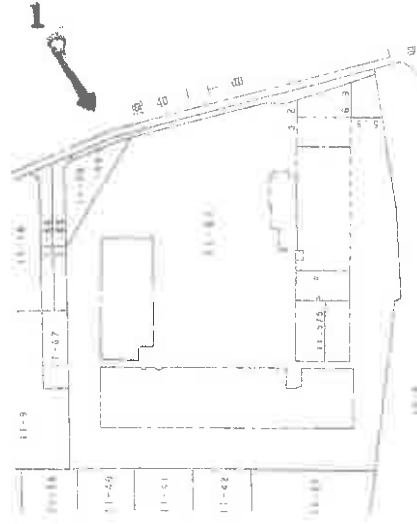
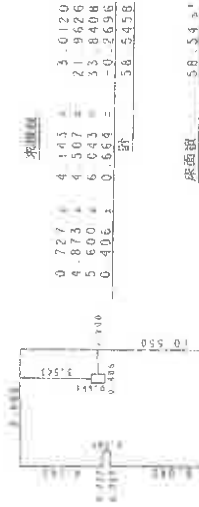
各階平面図

家屋番号
前原東五丁目11番61
の505

建物図
面1枚目と同様

建物の所在
船橋市前原東五丁目11番地61

建物の存する部分 5 階
建物番号 505 号



写真撮影方向

作製者

土地調査士

6年5月20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小した。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

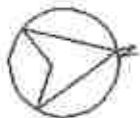
千葉県地方事務局 船橋支局登録

令和8年3月2日

千葉県地方事務局

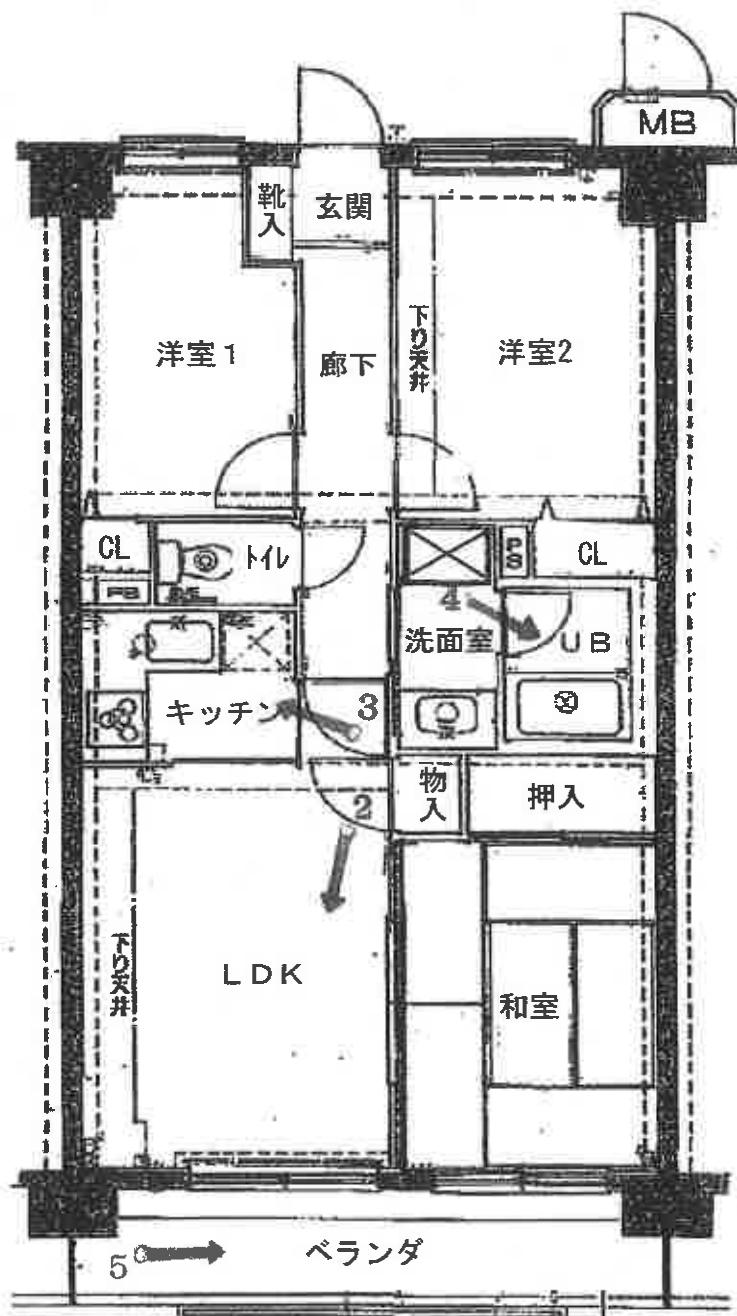
(7 枚目) 登記簿

整理番号 H3804-1



建物間取略図

(分譲時パンフレットをもとに評価人が作成)

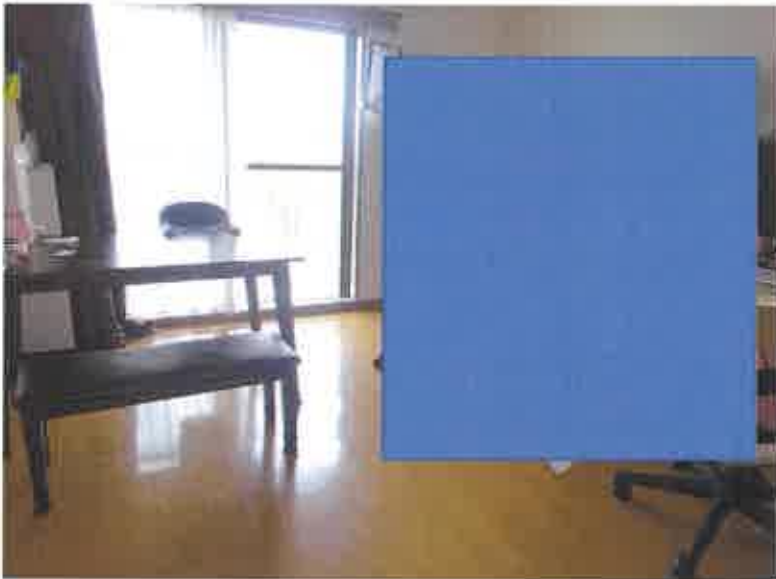


写真撮影方向

1



2



3



(9 枚目)

4



5



副本

令和 8 年（ケ）第 90 号

令和 8 年 6 月 13 日 現地調査

令和 8 年 6 月 14 日 評価

第 K 2 6 1 5 9 6 7 号 発行番号

令和 8 年 6 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

小塚隆雄

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,560,000 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「前原東5－45－1－505」
番号	特 記 事 項		
1	ない。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市前原東五丁目 11 番地 61

建物の名称 朝日パリオ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前原東五丁目 11 番 61 の 505

建物の名称 505 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.54 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 船橋市前原東五丁目 11 番 61

地 目 宅地

地 積 4158.98 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 775383 分の 6195

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	京成松戸線「前原」駅の北東方・約850m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、戸建住宅を中心に、小中学校が存する地域。	
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 規 制	日影規制 (3時間、2時間、4m)
		第1種高度地区 (20m)
		建築基準法第22条指定区域
		船橋市景観条例 (市内全域)
	宅地造成等工事規制区域 (市内全域)	
画 地 条 件	規 模	4,158.98㎡
	形 状	略台形
	間 口 × 奥 行	約49m × (奥行) 約70m
	敷 地 権 の 割 合	775,383分の6,195 (所有権)
	接面道路との関係	中間面地
接 面 道 路 の 状 況	北側 (市道) 路線名 (43-003号線) 幅員 (約6.5m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有。道路反対側) 側溝 (有) 高低差 (道路より0～約6m (目測) 高く接する。)	
	北側 (市道) 路線名 (43-063号線) 幅員 (約6.5m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (道路より約6m (目測) 高く接する) 車両侵入不可	
	北西側 (公道) 路線名 (認定外公道) 幅員 (約一m) 連続性 (劣る) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無) 高低差 (境界不明瞭であり、高低差不明)	
	建築基準法上の種類	北 側 : 建築基準法第42条1項1号
		北西側 : 建築基準法上の道路ではない

	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	「朝日パリオ津田沼」及びその関連施設の敷地	
	隣地	周囲には、学校、公園、戸建住宅、駐車場等が存する。	
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	1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、従前は畑として推移してきた地域で、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. 『船橋市ハザードマップ』によれば、符号1の東側は土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）のエリア内に入っている。詳細は『船橋市ハザードマップ』ご参照。 2. 物件1土地の東側には隣接地や道路との高低差（目測約6m）があり、擁壁が設置されている。 3. 隣接地（地番11番70、地目公衆用道路）は都市計画道路の区域に含まれるが、都市計画道路は計画決定のみで当分事業の予定はない。		

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	朝日パリオ津田沼
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数121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 6 年 4 月 26 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8階建
仕 様	屋 根 : 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、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(朝日パリオ津田沼管理組合) 管 理 方 式 : 全部委託 管 理 会 社 : 朝日管理株式会社 管 理 形 態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通 ・ 管理人へのヒアリングでは、平成23年3月11日の東日本大震災では特段の被害はなかったとのことである。 ・ 令和元年に大規模修繕工事、令和3年に屋上防水工事をそれぞれ実施済。今後も修繕が計画されている。
特 記 事 項	1. 建築確認:平成5年1月29日/第H04認建船橋001938号 完了検査:平成6年5月13日/第H04証建船橋001938号

2. 規約設定共用部分あり。
(家屋番号：前原東五丁目11番61の103／集会室)
(家屋番号：前原東五丁目11番61の104／管理人室)
(家屋番号：11番61の1／ポンプ室)
3. 駐車場 令和8年6月15日現在、36台（平置25台 12,000円/月、機械式11台 11,000円/月）のうち平置1台と機械式2台に空きがあるとのこと（管理会社へのヒアリングによる）。
4. ペット飼育：不可
5. 修繕積立金の合計額：110,538,891円（令和7年6月30日現在）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	5 階 (505号室) 中間住戸・主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	58.54 m ² (登記面積) 約 61.95 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK ・バルコニー面積 約7.76m ² (別添建物間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	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：特になし	
保守管理の状態	普通 ・ 室内は、丁寧に利用されており概ね経年相応の状態と観察された。 ・ 占有者（転借人A）の陳述によれば、雨漏り、排水の詰まり等の不具合なく、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無いとのことである。 ・ 家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 9,540円
	修 繕 積 立 金	月額 12,640円
		計 22,180円 (令和8年6月8日現在)
	滞 納 額	令和8年6月8日現在、未納はない。
	備 考	特になし

専有部分の 利用状況等	転借人Aが自宅として占有・使用している。利用権原は転借権であると判定される。 契約内容については、＜別紙＞賃貸借契約の概要をご参照。
特記事項	1. 無し

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
240,000	1.00	58.54	1.00	14,050,000

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：ない

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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 (8.5%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$E \times O = カ$	$A + カ = キ$
1,356,289 円 (22.4%)	531,040 円	8.6%	5,989,637円	0.7829	4,689,287円 (77.6%)	6,046,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.5\%)^3} = 0.7829$$

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 14,050,000円

収 益 価 格 6,046,000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、本物件は現況賃貸借に供されている物件ではあるものの居住の快適性・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13,200,000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
13,200,000	1.00	0.80	1.00	—	10,560,000

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 は な い

オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : サブリース契約より、本件転借人Aの敷金は転貸人が保管しており、買受人の引受となるべき敷金等はないと判断した。

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. 建物間取略図

以 上

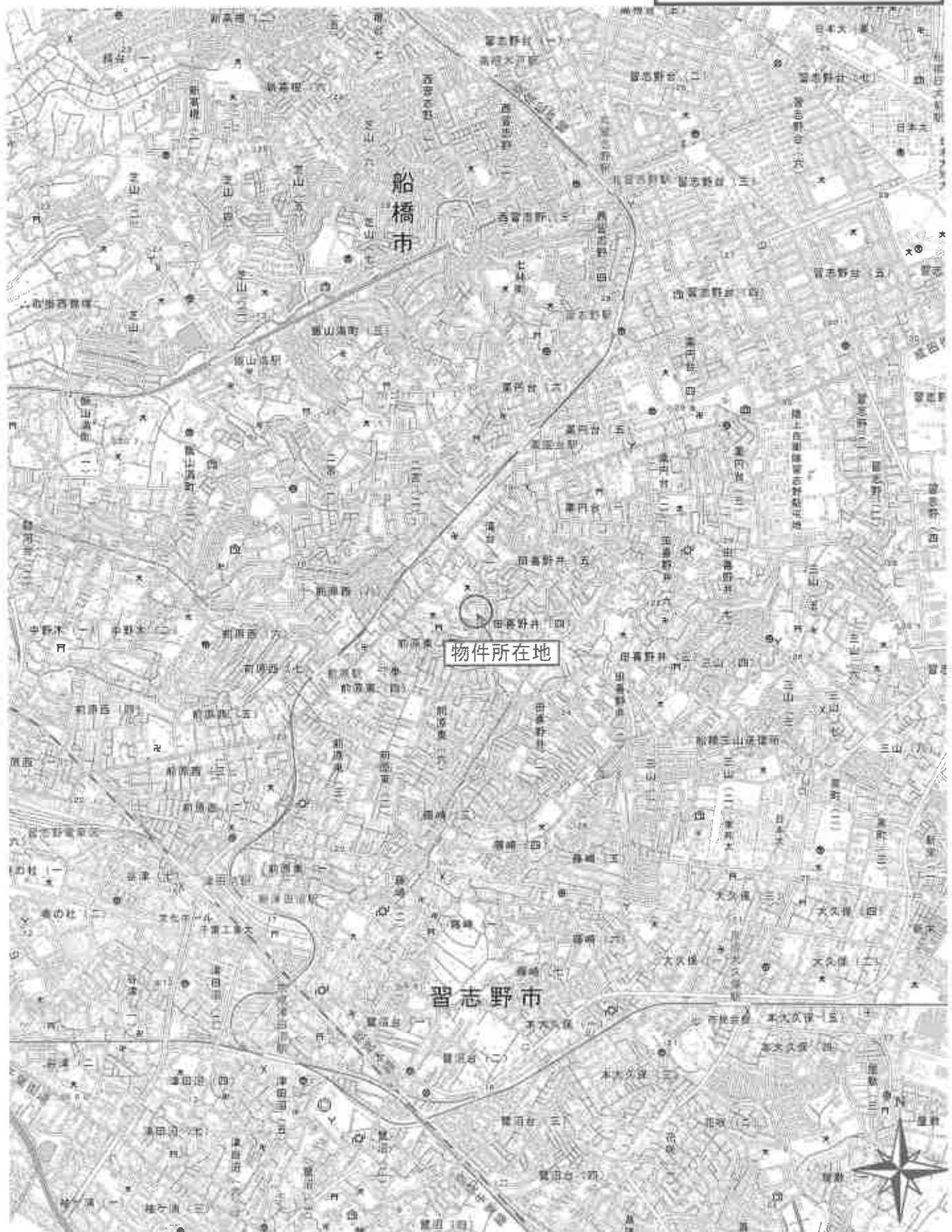
賃貸借契約の概要

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間 最新	月額賃料 (円)	敷金・礼金 (円)	共益費 (円)
物件1 所有者	(株)フォアネクスト	R3.5より	R6.5より3年間	78,000	—	—
上記賃料及び共益費には、所有者が管理組合に支払う管理費・修繕積立金は含まれていない。その他主な契約内容については現況調査報告書ご参照。						

転貸借契約の概要

転貸人	転借人	占有開始日	契約期間 最新	月額賃料 (円)	礼金 (円)	共益費 (円)
(株)フォアネクスト	A	R6.1.6	R8.1.6～ ～R10.1.5	71,000	71,000	9,000
その他主な契約内容については現況調査報告書ご参照。						

位置図



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

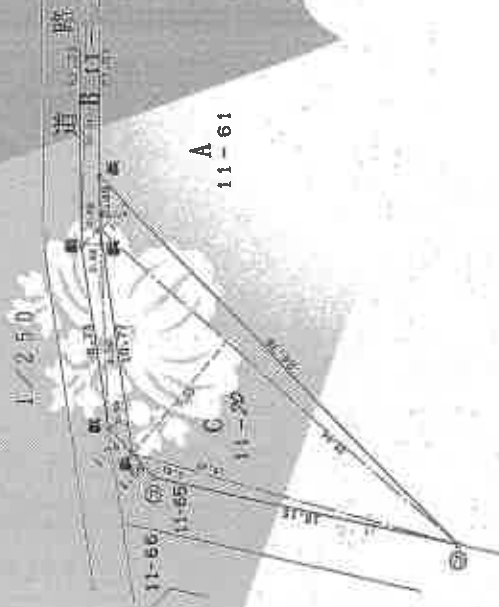
0 500 1000m

16

572291

地積測量図 3/3

地番	11-51	20
土地の所在	船橋市前原東五丁目	



三斜求積表

地番	NO	面積	高さ	積面積	地積
11-51	B	10.77	0.99	10.6623	
		9.19	0.93	8.7327	
		30.41	0.88	26.6728	
		92.33	1.09	56.4698	
		82.00	1.20	28.2240	
		13.45	1.07	19.7415	
	合計		149.5031		74.0217
			74.7515		
11-52	C	16.45	0.81	13.3245	
		73.64	2.03	151.9718	
		74.75	1.74	40.0624	
	合計		159.1905		105.3487
			4392.8261		
11-53	A	183.9408			115.6738
		4189.9555			

測量員	測量員
測量員	測量員
測量員	測量員
測量員	測量員

作製者

平成6年3月19日作成

申請人

縮尺 1/1000

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日 平成6年6月8日

これは図面と距離の表により求める。表を用いて、

(千葉地方法務局船) 二日午後

昭和8年3月2日

牛膝藥酒之功效

2001

整理番号: H38045-1

215509 各階平面図

家庭准备 505

建筑物图面上校百之同操

船橋市 創業東五十日 口番地 01

建築物の存する部分 5階
建 物 番 号 503号

求積表			
143	=	3	0120
507	=	21	.9626
043	=	33	.0408
554	=	-0	.2696
計		58	.5458

床面積 58.54 m²

學刊

$$\frac{1}{2.50}$$

三、油 灰

英尺	$\frac{1}{1000}$
----	------------------

（中国美术学院美术考级教材）

本図面はA3判をA4に縮小したものです



建物間取略図

(分譲時パンフレットをもとに評価人が作成)

