

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 9 月 3 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 9 時 3 0 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 1 9 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 9 月 1 5 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 船橋市南三咲二丁目 4 1 1 番地 6 3 4、4 1 3 番地 1
1 5

建物の名称 パルスグランレジオ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南三咲二丁目 4 1 1 番 6 3 4 の 3 1 8

建物の名称 3 1 8

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 7 4. 6 1 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 船橋市南三咲二丁目 4 1 1 番 6 3 4

地 目 宅地

地 積 3 7 0 3. 0 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市南三咲二丁目 4 1 3 番 1 1 5

地 目 宅地

地 積 4 2 5. 2 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 398901分の7881



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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 船橋市南三咲二丁目 4 1 1 番地 6 3 4、4 1 3 番地 1
1 5

建物の名称 パルスグランレジオ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南三咲二丁目 4 1 1 番 6 3 4 の 3 1 8

建物の名称 3 1 8

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 7 4 . 6 1 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 船橋市南三咲二丁目 4 1 1 番 6 3 4

地 目 宅地

地 積 3 7 0 3 . 0 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市南三咲二丁目 4 1 3 番 1 1 5

地 目 宅地

地 積 4 2 5 . 2 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 398901分の7881



令和8年(ケ)第67号
令和8年4月28日受理
令和8年7月 9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 鶴 見 淳

(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 船橋市南三咲二丁目 4 1 1 番地 6 3 4、4 1 3 番地 1
1 5

建物の名称 パルスグランレジオ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南三咲二丁目 4 1 1 番 6 3 4 の 3 1 8

建物の名称 3 1 8

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 7 4. 6 1 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 船橋市南三咲二丁目 4 1 1 番 6 3 4

地 目 宅地

地 積 3 7 0 3. 0 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市南三咲二丁目 4 1 3 番 1 1 5

地 目 宅地

地 積 4 2 5. 2 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 398901分の7881



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県船橋市南三咲二丁目7番20-318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が異なる（ ☐ 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居宅（空き家）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 14,460円 修繕積立金 14,970円 駐車場使用料 700円 合計 30,130円	令和8年5月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年9月分～令和8年5月分 計271,170円 上記に対する遅延損害金合計14,133円	
管理会社等	株式会社レーベンコミュニティ		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 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、2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
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

その他の事項

■物件1建物について

- 1 物件1建物は、3階建の集合住宅の3階部分に存する一室（318号室）であり、間取りは3LDKである。建物内に動産は存在せず、現場の状況から建物所有者が空き家の状態で占有しているものと思われる。
- 2 建物内全体の天井、クロスに煙草によるものと思われる黄ばみが見られ、特に洋室(2)の汚損が著しい（写真⑥）。
- 3 窓枠前のフローリング複数個所に擦れ傷が見受けられる。
- 4 リビング・ダイニング南東側のクロスの一部が剥がれている。
- 5 和室のプラスチック障子が劣化し、損傷している（写真⑦）。
- 6 物件1建物を含む一棟の建物の管理会社である株式会社レーベンコミュニティの回答書によると、前記のとおり、毎月管理費等（前月27日までに口座振替による一括支払い）として管理費及び修繕積立金のほか、駐車場使用料が発生しており、管理規約第27条に基づいて買受人に対して請求する旨明記されている。なお、管理費等の未払金額に対しては、年利14%（年365日の日割計算）の遅延損害金が課せられるとの規定がある。また、規約共用部分として、倉庫及びゴミ置場が存在し、登記されている。

■敷地権の目的である土地（符号1、2）について

- 1 物件1建物を含む一棟の建物の敷地、駐車場、緑地等として利用されている。

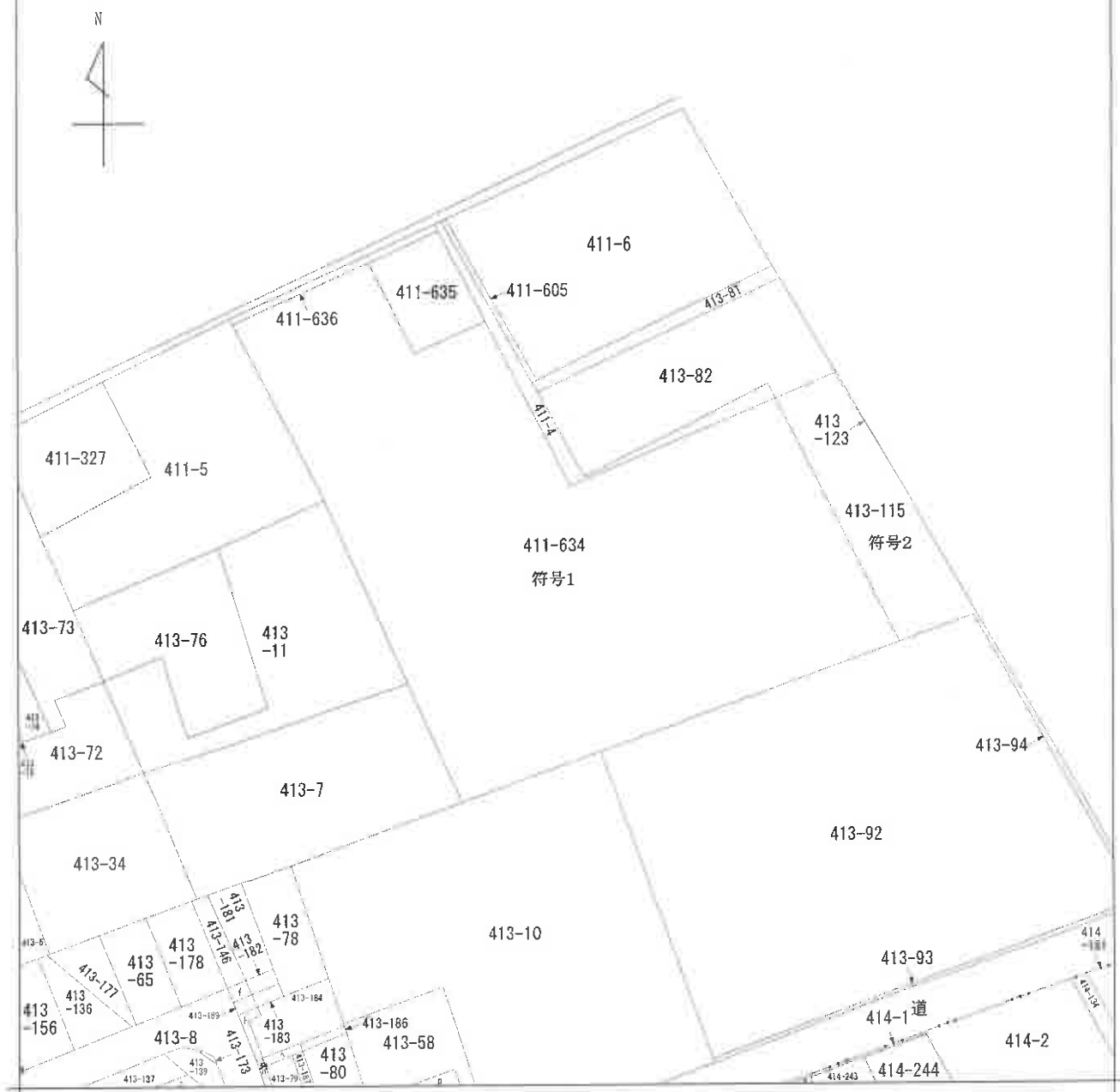
以 上

(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
8年 5月 7日 (木) 11:45-12:05	物件所在地	物件確認、占有調査（不在、協力依頼書を投函）、外観写真撮影
8年 5月 8日 (金) : : :	当庁執行官室	物件1所有者へ協力依頼書を郵送
8年 5月11日 (月) : : :	当庁執行官室	管理会社へ管理費等照会書をFAX送信、5月14日にFAXで回答書受領
8年 5月26日 (火) 10:10-10:25	物件所在地	占有調査（不在、通知書を投函）
8年 6月17日 (水) 9:35-10:10	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
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 8年 6月17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

イ 413-188
ロ 413-59
ニ 413-9
ホ 413-155
ヘ 413-185
ト 413-190
チ 413-192
リ 413-191
414-201



(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	船橋市南三咲二丁目				地番	411番634			
出力尺	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。

A 3判をA 4判に縮小した

令和8年2月6日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：23-2
(1/1)

地積測量圖

411-634, -635, -636

上野の寺に在る

測 点 名	入	出	Y	標	見 張 の 博 30
11-2	227.626			93.6851	
410	240.1221			128.283	
350	227.695			120.577	
200	129.240			129.240	
C5	143.440			143.440	
C5	228.266			171.430	
KP303	194.878			194.878	
14	164.351			135.135	
13	194.405			115.956	
12	216.267			101.637	
106	243.353			120.949	
90	235.702			102.511	
11	229.193			92.516	
C4	247.534			119.893	
F0004	274.328			87.918	市道跡石 (西側)
F0005	238.228			101.136	市道跡石 (西側)
F0006	256.928			128.928	市道跡石 (西側)

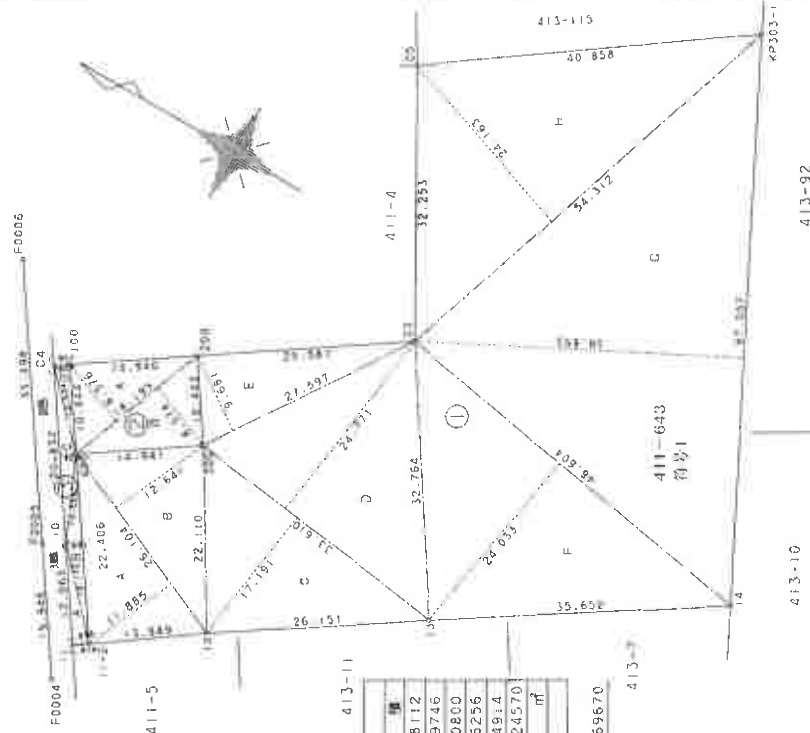
三三三

411-634	A	26 104	11 88	310 246040
	B	26 104	2 64	329 980664
	C	33 610	17 19	577 789510
	D	33 610	24 771	832 553310
	E	27 567	9 681	988 166557
	F	48 604	24 033	1168 099332
	G	67 057	38 873	2608 047901
	H	54 312	24 111	1312 340856
				7406 224770
				3703 238850
				3703 3703
				9

日期	4-11-63	星期	三	星期	三	星期	三
NO.	A	8.195	57	156.040320	156.040320	156.040320	156.040320
日		8.195	8.574	156.003930	156.003930	156.003930	156.003930
				312.044250	312.044250	312.044250	312.044250
				156.0221250	156.0221250	156.0221250	156.0221250
				156.02	156.02	156.02	156.02
				陸	陸	陸	陸
				壹	壹	壹	壹
				47.19	47.19	47.19	47.19

[illegible]

3921 5769670



作者

人
清
申

縮尺

003

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

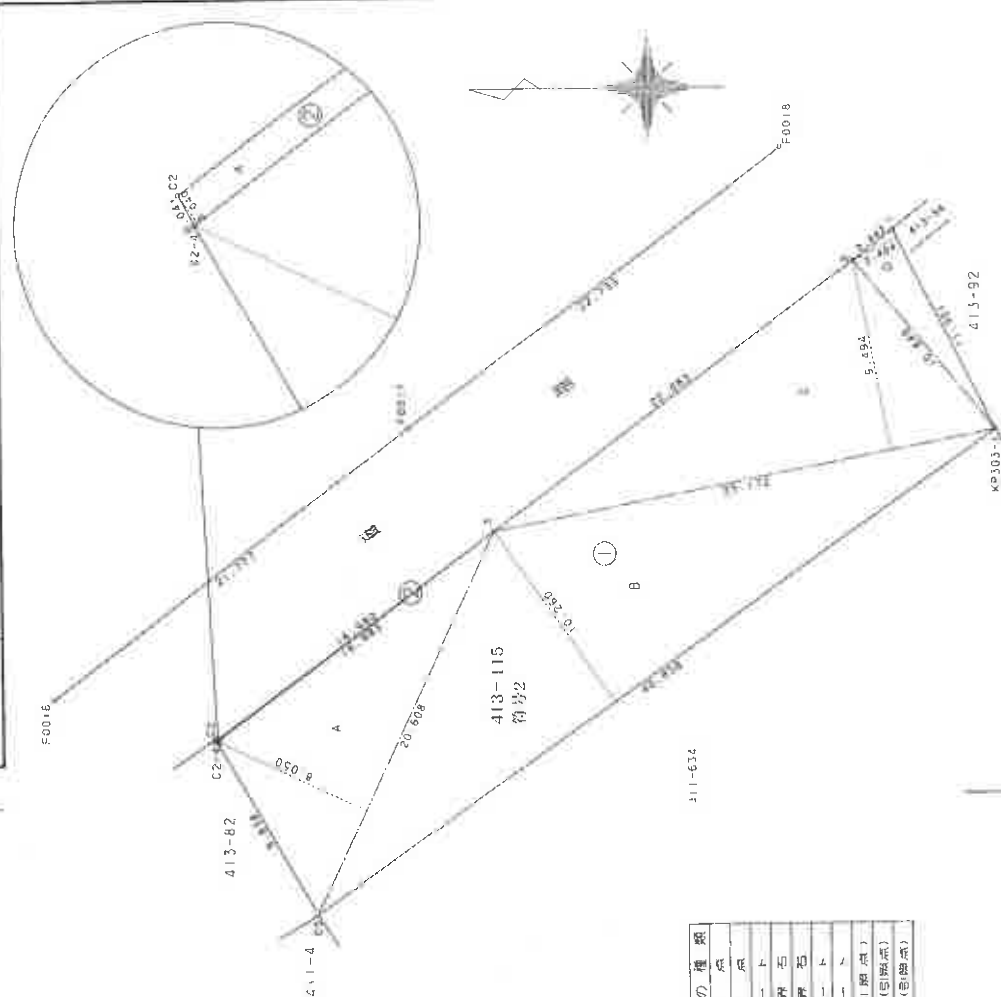
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月6日 千葉地方方法務局船橋支局

登記

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2月6日 千葉地方法務局船橋支局

地積測量義

地番	43-115-125
土地の所在	松島町西三



天 橋 紀 三

[illegible]

413-123

NO	底	切	出	入	出	入
A		16.983	0.040		0.679320	
					G.679320	
						0.3595600
						0.33
						0.00

一、覽、系、區

測 点 名	又	延 毫	ヤ 座	緯 線	境界線の種類
C5		228.266		171.430	計 画 点
2303-1		194.806		194.878	計 画 点
1		199.802		204.679	プ レ ー ト
2		201.748		203.203	市 境 界 石
3		219.515		190.089	市 境 界 石
02-4		233.155		179.967	プ レ ー ト
C2		233.175		180.002	プ レ ー ト
F00.6		241.673		182.091	市 界 (引 用 点)
F00.7		225.683		195.199	市 境 界 石 (引 用 点)
F00.17		208.167		198.776	市 境 界 石 (引 用 点)
00012		295.369		208.667	市 境 界 石 (引 用 点)

作成者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成19年3月22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。
令和8年2月6日 千葉地方法務局船橋支局 登記官

A3判をA4判に縮小した

(9 枚目)

243816 各 階 平 面 図

家屋番号 南三咲二丁目
411番634の318

建 物 図 3 枚目と同様

建物の所在 船橋市南三咲二丁目411番地634、413番地115

建物の存する部分 3階

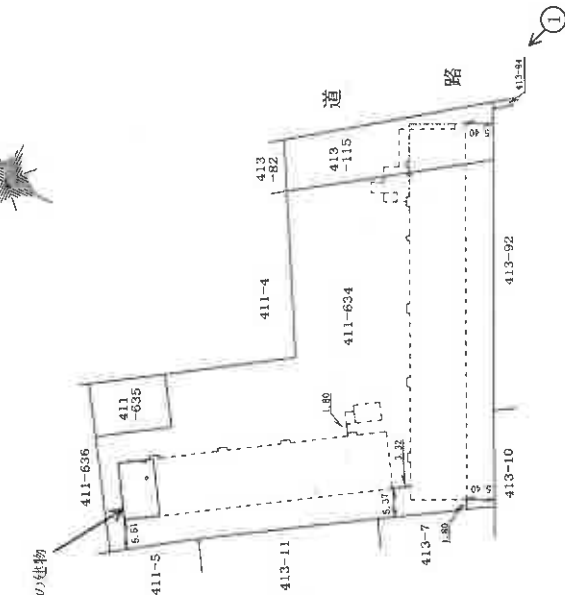
建物の番号 318

物件1
専有部分の建物



求 積 表

10.90×6.90	$= 75.2100$
0.55×0.48	$= -0.2640$
0.34×0.98	$= -0.3332$
合 計	74.6128
床面積	74.61 m ²



←○ 写真番号・撮影方向

作 製 者

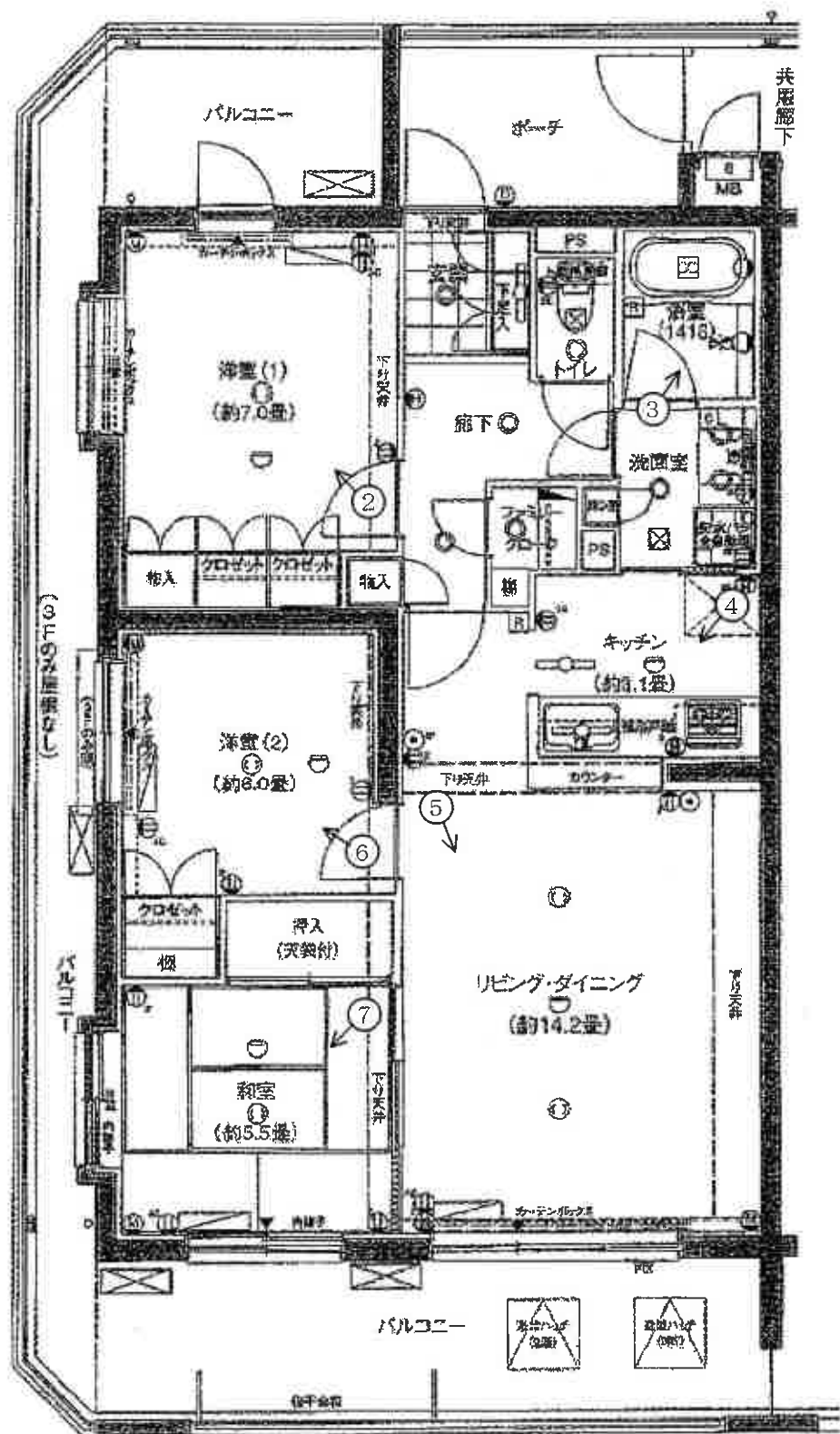
縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/1000

請求番号 23-1

共麗下



(10 枚目)



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦

令和 8 年（ケ）第 6 7 号

令和 8 年 6 月 1 7 日 現地調査

令和 8 年 6 月 1 8 日 評 価

小 調 第 1 0 9 5 号 発行番号

令和 8 年 6 月 2 3 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19,760,000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 「南三咲2-7-20-318」 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。		

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 船橋市南三咲二丁目 4 1 1 番地 6 3 4、4 1 3 番地 1
1 5

建物の名称 パルスグランレジオ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南三咲二丁目 4 1 1 番 6 3 4 の 3 1 8

建物の名称 3 1 8

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 7 4 . 6 1 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 船橋市南三咲二丁目 4 1 1 番 6 3 4

地 目 宅地

地 積 3 7 0 3 . 0 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市南三咲二丁目 4 1 3 番 1 1 5

地 目 宅地

地 積 4 2 5 . 2 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 398901分の7881



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1，2）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「滝不動」駅の西方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層共同住宅，一般住宅を中心に事業所，在来住宅等が混在する周辺には畑地も広がる住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 絶対高さ10m 建築基準法第22条指定区域 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	計4,128.34㎡（登記簿） 不整形 北東側間口約41.5m×約78.0m 398,901分の7,881（所有権） 二方路
接 面 道 路 の 状 況	①北東側市道（第54-002号線），幅員（約6.5m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ②北西側市道（第54-001号線），幅員（約4.6m），連続性（劣る），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高～道路より約0.6m低い）	
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	①：第42条1項1号 ②：第42条2項並びに第42条1項2号
	セ ッ ト バ ッ ク	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	マンション（パルスグランレジオ船橋）が建在するほか，付帯施設の敷地，駐車場，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	○ 開発許可：船橋市宅指令第296号（平成17年11月24日） ○ 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ある。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パルスグランレジオ船橋
建物の用途	居住用（総戸数52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3月2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3階建
仕様	屋根：断熱アスファルト防水等 外壁：45二丁掛タイル貼，一部吹付タイル等 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：平置き 集会場等：管理事務室，自転車置場，バイク置場，ゴミ置場，倉庫等 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（パルスグランレジオ船橋管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社レーベンコミュニティ 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	○ 建築確認：第H18認建船橋000955号（平成18年7月6日）※計画変更 検査済証：第H18証建船橋000955号（平成19年3月12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（南三咲二丁目411番634の117） ゴミ置場（南三咲二丁目411番634の118）

(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 (3 1 8 号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	74.61㎡ (登記面積) , 78.81㎡ (カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3 L D K (別添間取図参照) , バルコニー32.34㎡, ポーチ6.40㎡	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床 : フローリング, 畳, 石貼り, 長尺塩ビシート等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス, 洗面化粧台, 水洗WC, システムキッチン, 浴室換気乾燥機等 (電気, 上下水道, 都市ガス) その他：－	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 滞 納 額 備 考	14,460円/月 14,970円/月 700円/月 271,170円 (令和8年5月12日現在) 滞納期間：令和7年9月分から令和8年5月分 上記に対する遅延損害金：14,133円 遅延損害金：14% なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者兼所有者が、空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	○ 室内全般の天井・内壁クロスに、タバコのヤニ焼けと見られる黄ばみが広がっており、特に洋室 (2) の汚損が著しい。 ○ 窓枠前のフローリングに擦れ傷が散見される。 ○ LDの南東側の内壁クロスの一部が剥がれている。 ○ 和室のプラスチック障子が劣化し破れている。 ○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。	

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。

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
350,000	0.98	74.61	1.00	25,591,000

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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (7.8%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
521,577円 (6.8%)	768,340円	8.3%	8,979,395円	0.7983	7,168,251円 (93.2%)	7,690,000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 25,591,000円

収益価格 7,690,000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24,700,000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	
24,700,000	1.00	0.80	1.00	—	19,760,000

イ 市 場 性 修 正：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：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



公函写

イ	413-188	ク	413-9	ケ	413-155	コ	413-190	カ	413-191
ロ	413-59	セ	413-64	ソ	413-185	タ	413-192	キ	414-201



(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。

地番区域見出

南三咲2丁目
南三咲1丁目

請 部 求 分	所 在	船橋市南三咲二丁目				地 番	411番634			
出 縮	力 尺	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					備 付 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版をA4版に縮小)

令和8年2月6日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：23-2
(1/1)

登記年月日：平成19年3月1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。
令和8年2月6日 千葉地方建設局総務文庫

地積測量図

地番 411-634、-635、-636

土地の所在 千葉県市川市三ツ木

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	境界線の種類
11-2	227,626	93,685	境界線
490	260,122	112,283	境界線
300	227,695	120,577	境界線
200	233,525	129,240	境界線
53	212,240	143,450	境界線
05	228,366	171,430	境界線
4P303-1	194,806	194,878	境界線
14	164,351	135,135	境界線
13	194,405	115,956	境界線
12	216,287	101,637	境界線
100	245,953	120,948	境界線
10	235,902	102,611	境界線
11	229,193	92,586	境界線
04	247,534	119,893	境界線
F0004	229,308	87,918	境界線
F0005	239,228	101,136	境界線
F0006	255,928	128,928	境界線

三斜求積表

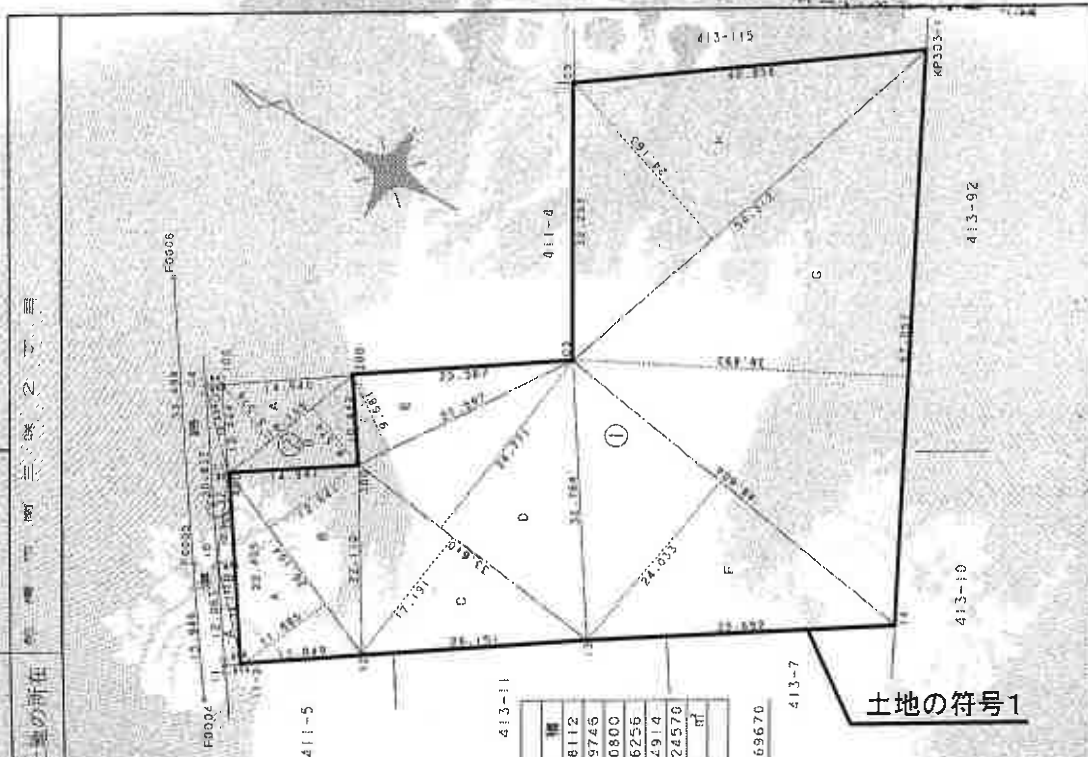
地番	① 411-634	
NO.	面積	平方メートル
A	11,885	310.246040
B	12,641	329.980564
C	17,191	577.789510
D	24,771	832.553310
E	9,681	257.165557
F	24,033	1168.099932
G	38,693	2608.047901
H	24,163	1312.340856
合計	74,067	4706.224770
面積	3703.1123650	
平方メートル	3703.11	
平方メートル	120.19	

地番	411-636	
NO.	面積	平方メートル
A	12,172	23.078112
B	22,406	42.369746
C	20,832	39.580800
D	10,624	19.856256
合計		124.884914
面積		442,457.0
平方メートル		47.44
平方メートル		18.88

総計 3621.5769670

413-7

土地の符号1



作成者

申請人

縮尺

600

(千葉県土地家屋調査士会館紙)

登記官

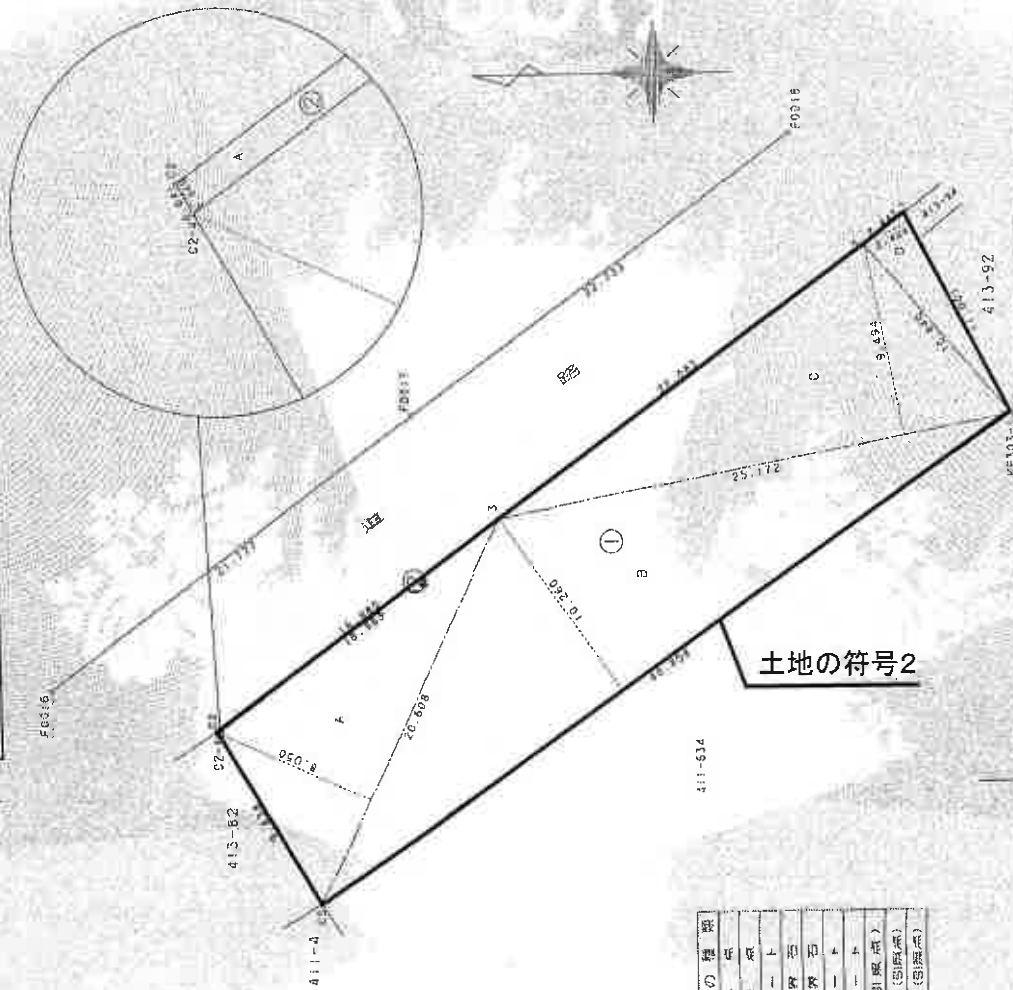
地積測量

413-115-1123

世 著

備下之器臣等謹言

左邊の



土地の符号2

申請人

250

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成19年3月1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。
令和8年2月6日 千葉地方方法務局船橋支局

校 園 紀 實
111

地產	①	413-115	號	邊	號	地	積
A	20,608				8,050		165,394,400
B	40,858				10,260		419,203,080
C	25,172				9,494		238,982,968
D	11,001				2,404		26,446,604
			號	西	地	積	950,526,852
			西	地	積	425,253,420	
			地	積	425,25	呔	
			地	積	128,64		

NO.	NO.	NO.	NO.	NO.	NO.
A	A	A	A	A	A
	16.983	0.040	0.679320	0.679320	0.3396600
					0.33
					0.10

425.5030860

本
書
の
目
次

測点名	X	経	緯	Y	標	境界線の種類
95		228.266		171.430		計測点
KP303-1		194.866		194.878		計測点
1		199.992		204.679		ブレスト
2		201.748		203.203		市境線
3		219.515		190.089		市境線
02-4		233.155		179.967		ブレスト
02		235.773		180.002		ブレスト
F0015		241.073		182.991		市域(市境線)
F0017		223.563		195.195		市境線(市境線)
F0018		235.359		238.661		市境線(市境線)

叠成作

登記年月日：平成19年3月22日

これは図面に記録されている内容を証明した生印である。
令和8年2月6日 千葉県方法務局総務文局

登記簿

243816 各階平面図

建物図面

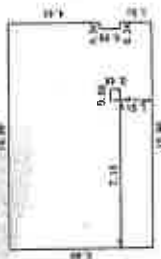
図面枚目と同様

家屋番号
411-636
411-634
411-635

建物の所在
船橋市南三栄二丁目411番地634、413番地115

建物の存する部分 3階

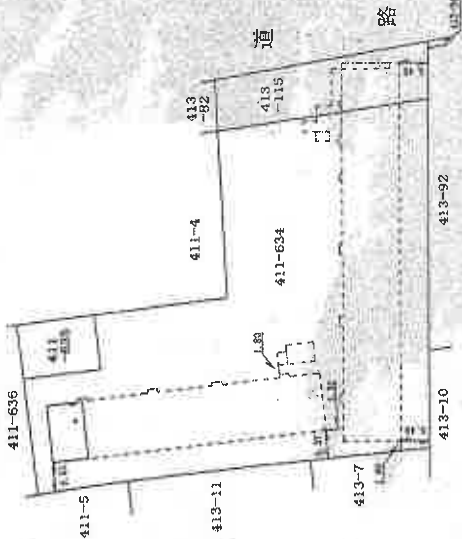
建物の番号 318



物件1

求積表

10.90 × 6.90	=	75.2100
0.55 × 0.48	=	-0.2640
0.34 × 0.98	=	-0.3332
合計		74.6128
床面積		74.61 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

建物図面

間取図

