

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 及 川 真 一

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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 30 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 10 月 28 日 午前 10 時 00 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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 船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番地 1

建物の名称 はざま台サンハイツ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目 5 3 6 番 1 の 1 4 8

建物の名称 2-704

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 62.25 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 ※のとおり

床 面 積 1 階部分 2.95 平方メートル

※船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番地 1

鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床面積

1 階 295.57 m²

2 階 218.49 m²

3 階 218.49 m²

鉄筋コンクリート造 1 階建

(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 船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1 2 4 8 6 . 5 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市前原西六丁目 8 0 6 番 3

地 目 宅地

地 積 7 0 4 . 4 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 9 6 3 0 1 2 分の 6 7 9 6



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 16 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

【物件番号 1】

・管理費等の滞納あり。なお、売却基準価額は、本件申立債権及び配当要求債権が滞納管理費等であり、本執行手続において配当を受ける見込みがあることを考慮して定められている。

・売却基準価額は、平成 25 年 3 月にもと所有者が室内で自殺した物件であること等を考慮して定められている。

《 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。



※11※

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番地 1

建物の名称 はざま台サンハイツ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目 5 3 6 番 1 の 1 4 8

建物の名称 2-704

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 62.25 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 ※のとおり

床 面 積 1 階部分 2.95 平方メートル

※船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番地 1

鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床面積

1 階 295.57 m²2 階 218.49 m²3 階 218.49 m²

鉄筋コンクリート造 1 階建

(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 船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 12486.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市前原西六丁目 806 番 3

地 目 宅地

地 積 704.44 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1963012 分の 6796



令和8年(ヌ)第88号
令和8年6月1日受理
令和8年7月8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 船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番地 1

建物の名称 はざま台サンハイツ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目 5 3 6 番 1 の 1 4 8

建物の名称 2-704

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 62.25 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 ※のとおり

床 面 積 1 階部分 2.95 平方メートル

※船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番地 1

鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床面積

1 階 295.57 m²

2 階 218.49 m²

3 階 218.49 m²

鉄筋コンクリート造 1 階建

(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 船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 12486.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市前原西六丁目806番3

地 目 宅地

地 積 704.44 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

敷地権の割合 1963012分の6796



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	未実施				
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅（空き家の状態）として占有している ☐ 「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 4,260円 修繕積立金 12,930円 トランクルーム使用料 100円 円 円		令和8年6月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年5月分～R8年6月分 計 657,020 円 及び、上記に対する年14%の遅延損害金 ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所				
その他の事項	1) 上記のトランクルーム使用料の滞納額（令和8年6月1日現在3,800円）については、管理規約において買受人等の承継人に対して請求することができることとなっている。 2) 上記以外については、3枚目「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） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☒ 雑種地（符号2）				
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	マンション3棟及び管理事務所棟の他、駐車場、駐輪場等の共用施設がある。				
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
(3 枚目)

その他の事項

■本件建物について

- 1 債務者(所有者)によれば、平成25年3月21日から空き家となっているとのことで、現在の建物及び設備の不具合の有無については不明であるが、立入調査の際に、洗面室床面～廊下床面～キッチン横廊下側壁面にかけて切断した形跡が見られ、床下配管を点検もしくは修繕した可能性が高い。また、いずれの箇所も暫定的に塞がれているだけであることから、不具合が残っている可能性も考えられる。
- 2 上記以外には特記すべき汚損箇所は見られなかったが、長年の空き家であることによる相応の汚れが目についた。
- 3 本件建物内には債務者(所有者)の父が居住していたままの状態の家財道具が残置されている。債務者(所有者)に聴取したところ、上記1に記載した年月日は債務者(所有者)の父(被相続人)が死亡した日で、単身居住していた本件建物内で多量の薬物(咳止薬)を摂取して自殺したとのことである。

■本件建物の附属建物について

- 1 本件建物には、附属建物1として管理事務所棟内にトランクルームがある。
- 2 立入調査の際に解錠したところ、内部には何も収納物がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	対象の住戸は長年空き家になっています。以前に債務者(所有者)から聞いたところでは、対象物件は相続した不動産であるが、色々と事情があって近づきたくないとのことでした。 (以上、令和8年6月5日に電話聴取)
■債務者(所有者)	1 対象の家には父が一人で住んでいましたが、平成25年3月21日に物件内で自殺しました。警察から聞いたところでは咳止薬を多量に摂取したことが原因とのことでした。死亡診断書でも死因は自殺となっています。 2 元々父とは疎遠だったため、対象の家には父の死後、工事等で在室を求められた際に数度訪れただけで、建物の状態等については判りません。 (以上、令和8年7月3日に電話聴取)

執行官の意見

■本件建物の占有認定について

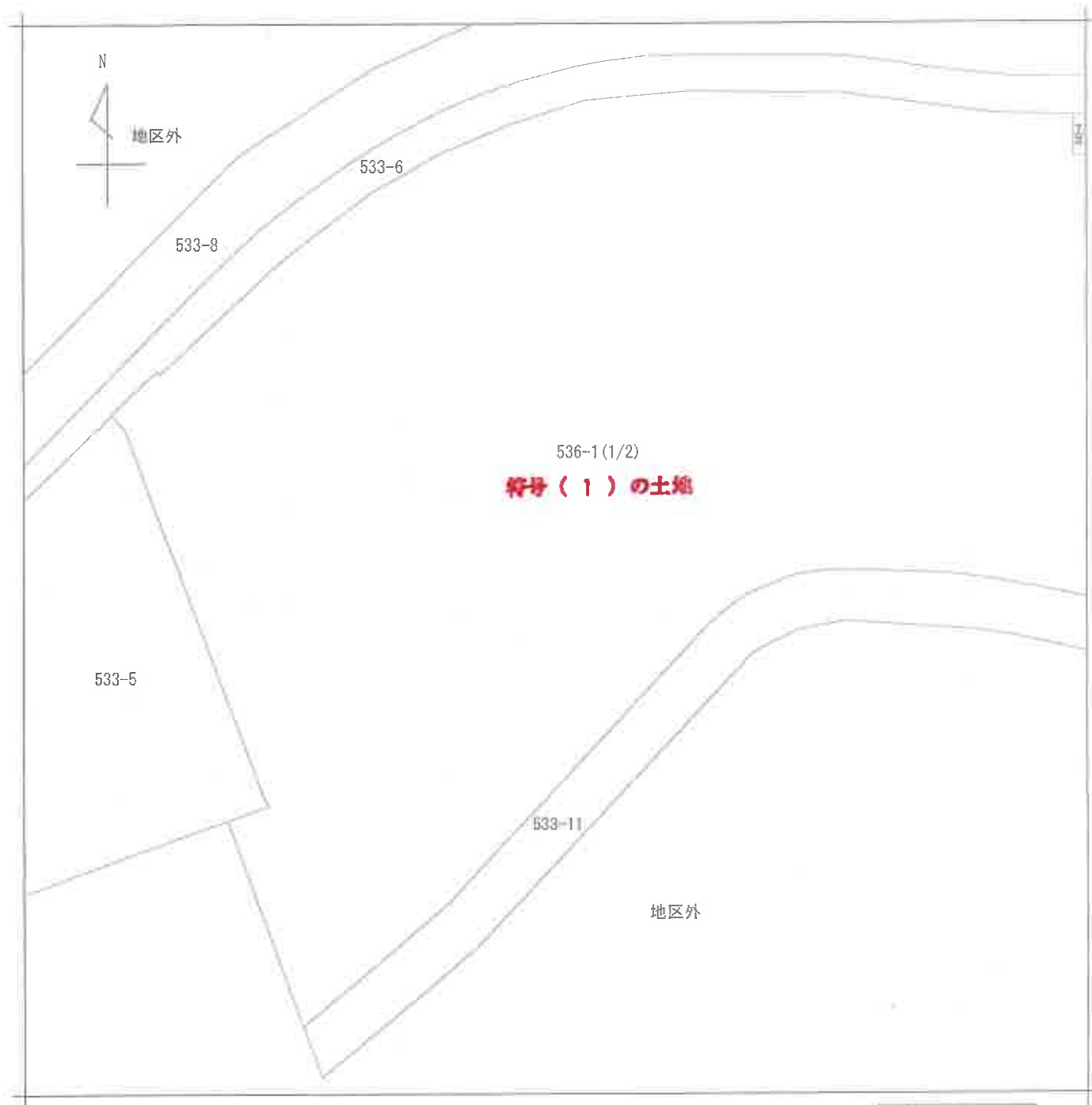
以下事由及び現場の状況から、本件建物は債務者(所有者)が居宅として空き家の状態で占有しているものと認めた。

- 1) 集合ポストに債務者(所有者)の被相続人の名前が表示されていること
- 2) 建物内に同人宛の郵便物や同人名義の投薬袋・書類が多数存在していること
- 3) 長期間空き家で、誰も居住していない旨の関係人らの陳述があること

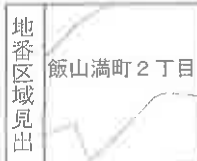
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 7:55-8:20	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 マンション管理人に面会
R8年6月5日 (金) 10:35-10:38	千葉地裁執行官室	管理会社担当者に電話聴取
R8年6月5日 (金) : : :	千葉地裁執行官室	①管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書発送(6月18日回答書FAX受領) ②電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送(6月15日回答書受領) ③債務者(所有者)宛に占有状況等に関する照会書発送(6月19日回答書受領)
R8年7月2日 (木) 8:00-9:20	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面照合 写真撮影) 評価人同行 近隣住戸居住者、管理人に面会
R8年7月3日 (金) 12:50-12:55	千葉地裁執行官室	債務者(所有者)に電話聴取
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7月2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。 ☐		

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



(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	船橋市飯山満町二丁目				地番	536番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号		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54年8月1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3月31日
千葉地方方法務局船橋支局

地図整理番号：M52119
(1/2)

登記官

(8 枚目)



(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
飯山満町2丁目

請 求 部 分	所 在	船橋市飯山満町二丁目				地 番	536番1			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区		座 標 系 又 号 番 号 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54年8月1日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

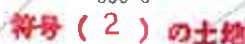
A3判をA4判に縮小

令和8年3月31日
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M52119
(2/2)

登記官

(9 枚目)



A	前原西 6 丁
B	前原西 8 丁

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。

(10 枚目)

登記年月日 昭和54年7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。
令和8年4月2日 千葉地方方法務局船橋支局

登記官

(11 枚目)

426846

地番

533-1533-5
533-1533-15

土地の所在

船橋市飯山満町2丁目

地積測量図

647.18



符号(1)の土地

A3判をA4判に縮小

作製者
土地家屋

申請人

(昭和54年6月10日作製)

縮尺
1/200

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成19年4月2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1月26日 千葉地方裁判所船橋支局

登記官

(12 枚目)

地積測量図

地番	806-3
土地の所在	船橋市前原西6丁目

座標求積表 (陸前公地)

地番	① 806-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	積算
K1	-33156.191	17610.285	-17547.811860		新設民コンクリート杭
K623	-33151.478	17620.137	95272.080759		新設民コンクリート杭
K622	-33150.784	17620.515	112947.501150		新設民コンクリート杭
K8	-33145.066	17628.558	275992.704048		新設民コンクリート杭
K11	-33135.128	17638.413	264152.873088		新設民コンクリート杭
K12-1	-33130.090	17643.486	85835.559390		新設民コンクリート杭
K13	-33130.253	17643.880	114438.205680		新設民コンクリート杭
K17A	-33123.604	17676.525	-97044.122250		新設民コンクリート杭
K16	-33135.753	17679.027	-242538.571413		新設民コンクリート杭
K6A	-33137.323	17674.093	-93018.751459		新設民コンクリート杭
K5	-33141.016	17661.141	-158597.046180		新設民コンクリート杭
K614A	-33146.303	17642.765	-165971.317240		新設民コンクリート杭
K7A	-33150.480	17630.461	-174330.196128		新設民コンクリート杭
		積算	-1408.892415		
		面積	704.4462075		
		地積	704.44	㎡	
		地積	704.4462075		

引照点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
M1	-33119.504		17653.044		防犯カメラ設置点
M2	-33098.592		17690.874		入退き点



作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成19年3月19日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和54年3月23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3月31日 千葉県地方事務局船橋支局

登記官

(13 枚目)

5593 各階平面図

建物図面 各階平面図 1枚目と同様

家屋番号	船山満町 536-1-148
建物の所在	船橋市飯山満町2丁目 541-1-543-1 544-1-545-1 546-1

536-1

2-704

建物番号

2-704

建物の存する部分

7階704号



物件(1)の建物
附属建物1

物件(1)の建物
主である建物

写真撮影位置と方向

A3判をA4判に縮小

製作者	土地調査 家屋
縮尺	1/1000
申請人	

登記年月日：昭和54年3月23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3月31日 千葉地方支庁船橋支局 登記官

(14 枚目)

5594 各階平面図

家屋番号 飯山満町2丁目
536-1-148

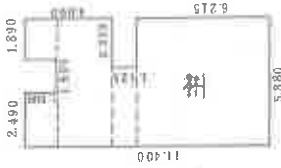
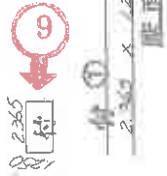
建物の所在 船橋市飯山満町2丁目

建物各階平面図 1枚目と同様

536-1

7階704号 建物番
2570

物件(1)の建物
附属建物1



物件(1)の建物
主である建物

2.490 x 1.500 = 3.7350
1.890 x 1.500 = 2.8350
5.880 x 2.560 = 15.0528
3.630 x 1.125 = 4.0837
5.880 x 6.215 = 36.5442
合計 = 62.2507
床面積 = 62.25

写真撮影位置と方向

A3判をA4判に縮小

製作者 土地調査家屋

縮尺 1/250

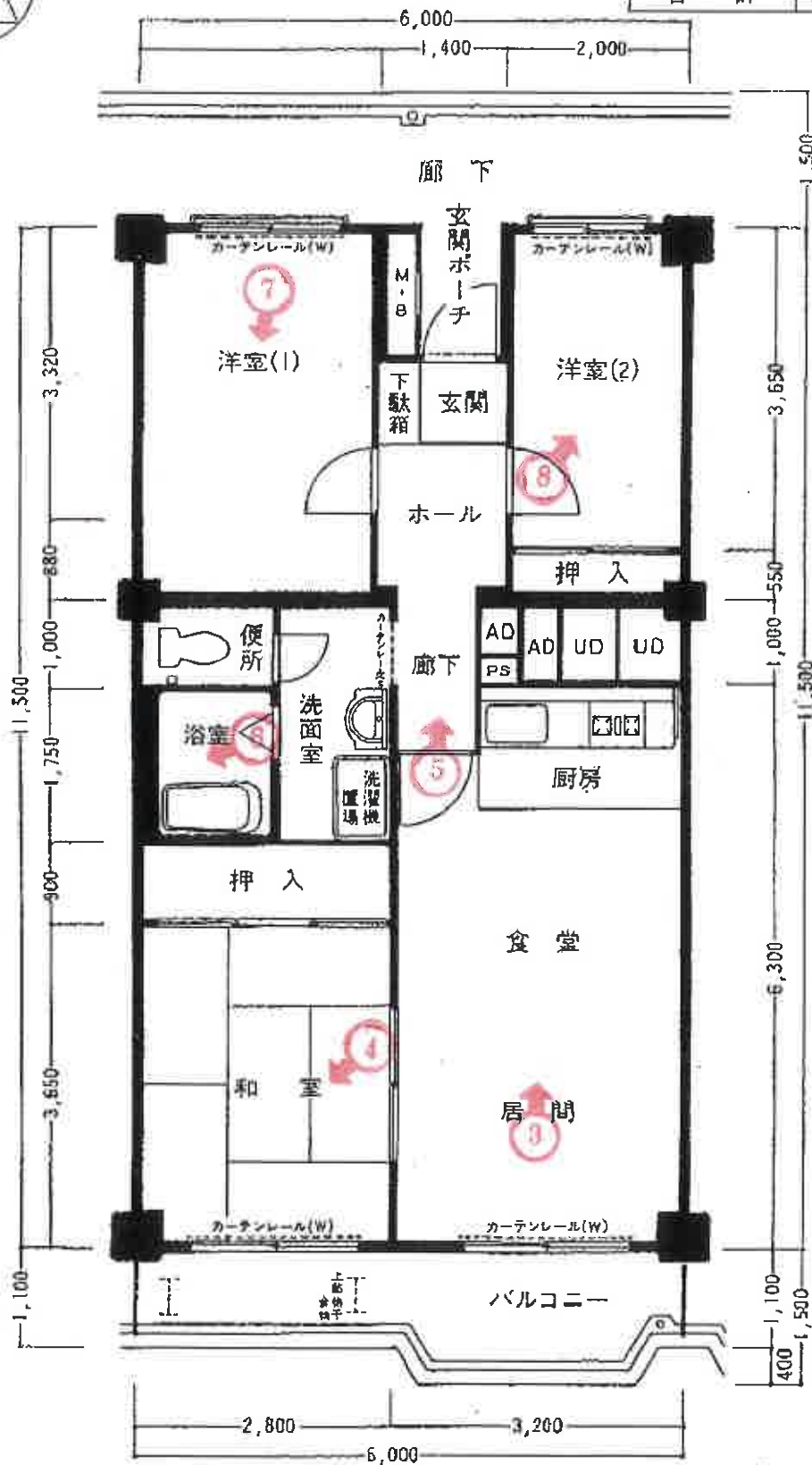
申請人

縮尺 1/250

間 取 図



住居専有面積	64.62㎡(19.54坪)
バルコニー面積	7.14㎡(2.15坪)
玄関ポーチ	1.41㎡(0.42坪)
合 計	73.17㎡(22.13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

附属建物符号 1 が
在る建物



3



4



5



6



7



8



9

附属建物符号 1

令和8年（ヌ）第88号

令和8年7月2日 現地調査
令和8年7月7日 評価
第R8-13号 発行番号
令和8年7月8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 3,610,000 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。		(敷地権の目的である土地) 土地の符号 2 地目：雑種地 住居表示未実施区域
	特 記 事 項		
1	・事故物件である。 ・管理費等の滞納がある。		

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 船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番地 1

建物の名称 はざま台サンハイツ 2 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 飯山満町二丁目 5 3 6 番 1 の 1 4 8

建物の名称 2－7 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 2. 2 5 平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 ※のとおり

床 面 積 1 階部分 2. 9 5 平方メートル

※船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番地 1

鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床面積

1 階 2 9 5. 5 7 m²

2 階 2 1 8. 4 9 m²

3 階 2 1 8. 4 9 m²

鉄筋コンクリート造 1 階建

（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 船橋市飯山満町二丁目 5 3 6 番 1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1 2 4 8 6 . 5 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市前原西六丁目 8 0 6 番 3

地 目 宅地

地 積 7 0 4 . 4 4 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

敷地権の割合 1 9 6 3 0 1 2 分の 6 7 9 6

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」駅の北西方・約630m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	第1種高度地区（最高高さ20m）
		建築基準法第22条区域，船橋市景観計画区域
		宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	土砂災害特別警戒区域等（一部）	
	規 模	12,486.51㎡（登記とほぼ同じ程度と推定）
	形 状	ほぼ整形
	間 口 × 奥 行	東西約220m × 南北約55m
	敷 地 権 の 割 合	1,963,012分の6,796（所有権）
接 面 道 路 の 状 況	接面道路との関係	準角地
	東 側（市道）路線名（50-042号線）幅員（約8m）	
	連続性（普通）舗装（有）歩道（有）側溝（有）	
	高低差（概ね等高）	
	南 側（市道）路線名（50-042号線）幅員（約6m）	
	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	東 側： 建築基準法第42条1項1号 南 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（特記事項2参照）
土地の利用状況等	符号1	「はざま台サンハイツ1～4号棟」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. 地歴，過去地図等から，土壤汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は，現在地上10階建の共同住宅等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，現況の地形は公図等と概ね符合する。 2. 建築基準法の道路に接道し，再建築は可能であるが，平成21年に高度地区による最高高さ（20m）の制限が追加されたことから，建替えの際は，既存の一棟の建物（10階建）と同程度の高さの建物は建築できない。ただし，既存建物の同規模の範囲内であれば，建替えを1回に限り可能となっている。 3. 対象土地は過去に開発許可を受けている。 ・ 予定建築物の用途：共同住宅 ・ 開発許可番号：昭和49年7月30日／船橋市指令第1-46号 ・ 検査済証：昭和53年12月22日／第323号 4. 対象土地の北側は，幅員約7.3mの市道が通っているが，対象土地及び当該市道との間に水路が介在しているため，対象土地は当該市道に直接接していない。なお，一部に橋が設置されており，通行は可能である。 5. 対象土地の南部から南西部にかけては，土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されている。また，南側市道との境界付近の一部は，土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に該当している箇所がある。

（土地の符号2）

土地の符号2は，土地の符号1の南東方に位置する傾斜地である。北西側で約4.0mの市道（階段の歩行者専用道路）に接する土地で，高低差は最大7m程度ある。

登記簿上の地目は「宅地」であるが，現況は，樹木及び雑草が繁茂している「雑種地」で，固定資産税の課税地目は「その他雑種地」となっており，非課税である。

公法上の規制は土地の符号1と同じ。

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	はざま台サンハイツ2号棟
建物の用途	共同住宅（総戸数90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）：昭和54年1月23日新築 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：約3年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕様	屋根：断熱防水 外壁：アクリルリシン吹付 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：2基（2号棟に設置されているもの） 駐車場：平置177台 （はざま台サンハイツの敷地全体） 集会所等：管理事務所 オートロック：なし
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（はざま台サンハイツ管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社合人社計画研究所 船橋支店 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：昭和52年7月16日／第S52認建船橋000504号 検査済証：昭和54年1月23日／第S52証建船橋000504号 ※平成21年に、高度地区の最高高さ（20m）の制限が追加され、 本件の一棟の建物は地上28m（建築計画概要書による）であるこ とから、既存不適格建築物である。 2. 1棟の建物は旧耐震基準により建築された建築物であると推定さ れるが、管理会社へのヒアリングによれば耐震診断は行っていな いとのことである。 3. ペット飼育可（細則あり） 4. 管理会社及び所有者へのヒアリングによれば、東日本大震災や令 和元年の台風・豪雨等による被害は、特段なかったとのことである。 5. トランクルームは管理事務所がある4号棟に設けられている。全 32区画で、一部の専有部分に対する附属建物として登記されてい る。 6. 修繕積立金の合計額：153,838,543円（令和8年5月31日現在）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	7 階 (704号室) ・主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	62.25 m ² (登記面積) 約 64.62 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3 L D K (中間部屋) ・バルコニー面積 約7.14m ² (別添間取図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：粒状岩綿材コテ塗り 床：フローリング、カーペット、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：ガス給湯器	
保守管理の状態	やや劣る 経年程度の損耗、損傷、汚れ等が認められるほか、確認できた事項は以下のとおり。 ・内壁クロスの剥がれが全体的に見られる。 ・洗面室前の廊下の床が一部切り取られ、床下配管の修繕が行われた形跡が見られる。当該部分の床はたわんでいる。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 4,260円
	修 繕 積 立 金	月額 12,930円
	トランクルーム使用料	月額 100円
		計 17,290円 (令和8年6月16日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和5年5月分～令和8年6月分 計657,020円 (令和8年6月16日現在) 遅延損害金：141,905円 遅延損害金：年14%
	備 考	管理会社の回答書によると、弁護士費用143,000円を買受人に請求するとしている。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況は空家であり、所有者の占有下にあるものと考えられる。	

特 記 事 項	- 占有者（債務者兼所有者）の陳述 平成25年3月に父が室内で自殺した。それ以降は空家である。 - ベッド・タンス・ソファ等の家財道具のほか，電化製品，生活雑貨等が残置されている。 - 空家であることから，住設機器の稼働状況，雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合は不明である。 - 新築時のパンフレットでは，洋室，LDK，廊下等の天井の内装仕上が「粒状岩綿材コテ塗り」となっている。管理会社への聴取によれば，アスベスト調査は管理組合で実施していないが，各専有部分のリフォームの際に特段問題にはなっていないとのことであった。
---------	---

（３）附属建物の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階 （A-3 区画）
床 面 積	2.95 m ² （登記面積） 約 3 m ² （現地概測）
間 取 り 等	倉庫（トランクルーム）
仕 様	コンクリート壁及びコンクリートブロックにより仕切られている。天井及び床もコンクリートである。
保守管理の状態	普通
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況は空室であり，残置物はない。所有者の占有下にあるものと考えられる。
特 記 事 項	- 管理事務所のある4号棟に存在する。 - トランクルーム使用料100円/月が必要となる。

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
145,000	0.95	62.25	1.00	8,575,000

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(7階) (+1%)
(相 乗 積) 管理の状態 (△10%)
トランクルーム (+5%) 個別格差率0.95

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	複利現価率	正味復帰価格現価	
			※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	※2 (9.3%)	$エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	$エ \times オ = カ$	$ア + カ = キ$
545,480 円 (11.1%)	558,220 円	9.5%	5,699,720 円	0.7658	4,364,846 円 (88.9%)	4,910,000 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

$$\frac{1}{(1 + 9.3\%)^3} = 0.7658$$

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 8,575,000円

収 益 価 格 4,910,000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8,210,000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
8,210,000	0.55	0.80	1.00	—	3,610,000

イ 市 場 性 修 正：事故物件であること、旧耐震基準のマンションであること等から、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：本件申立債権及び配当要求債権が、管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等の全額であり、本執行手続において配当を受ける見込みがあること及び代金納付に至る間の予定管理費等について占める割合が5%に達しないことを考慮して、これを控除しないこととした。

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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

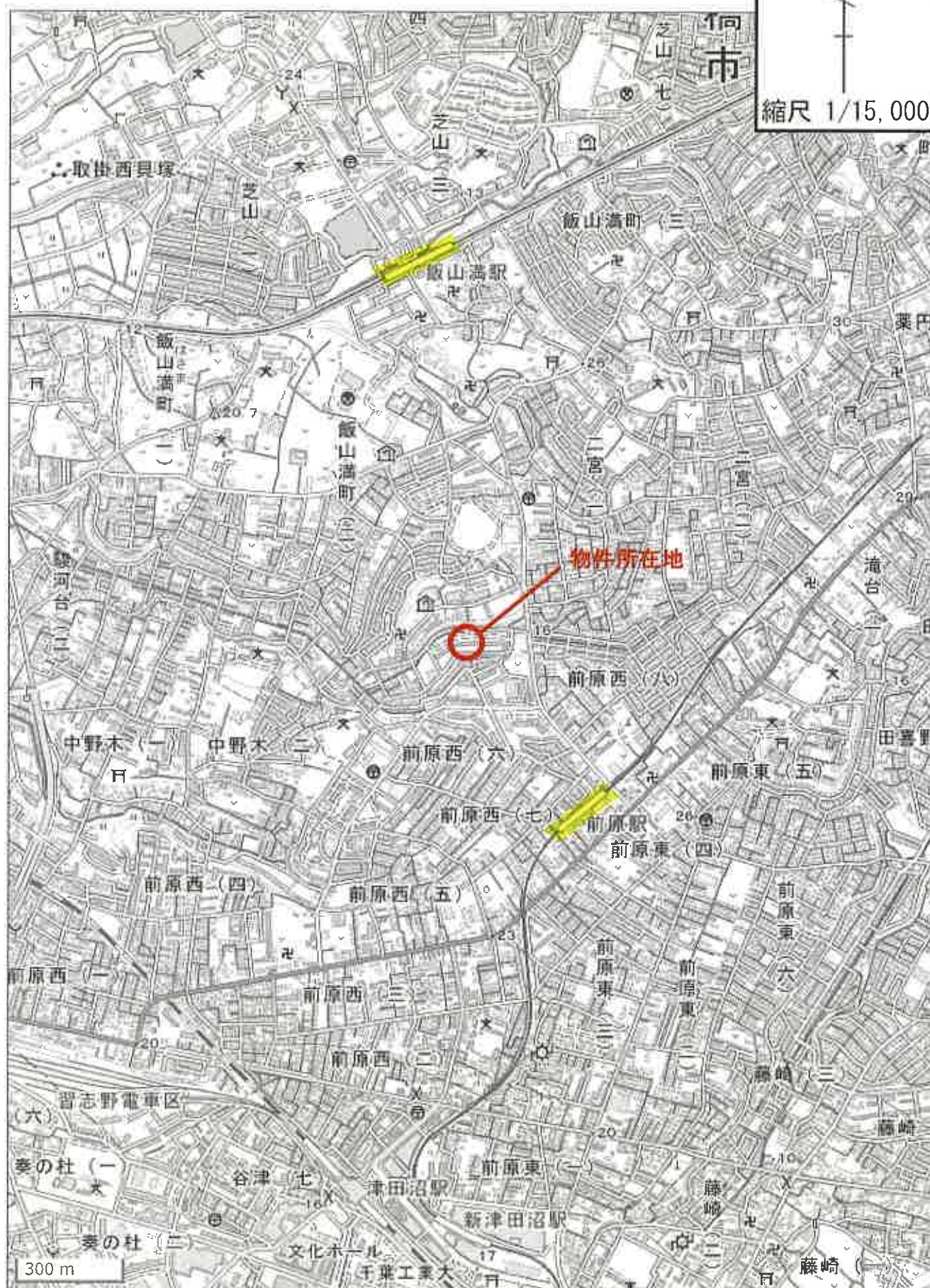
地理院地図

GSI Maps

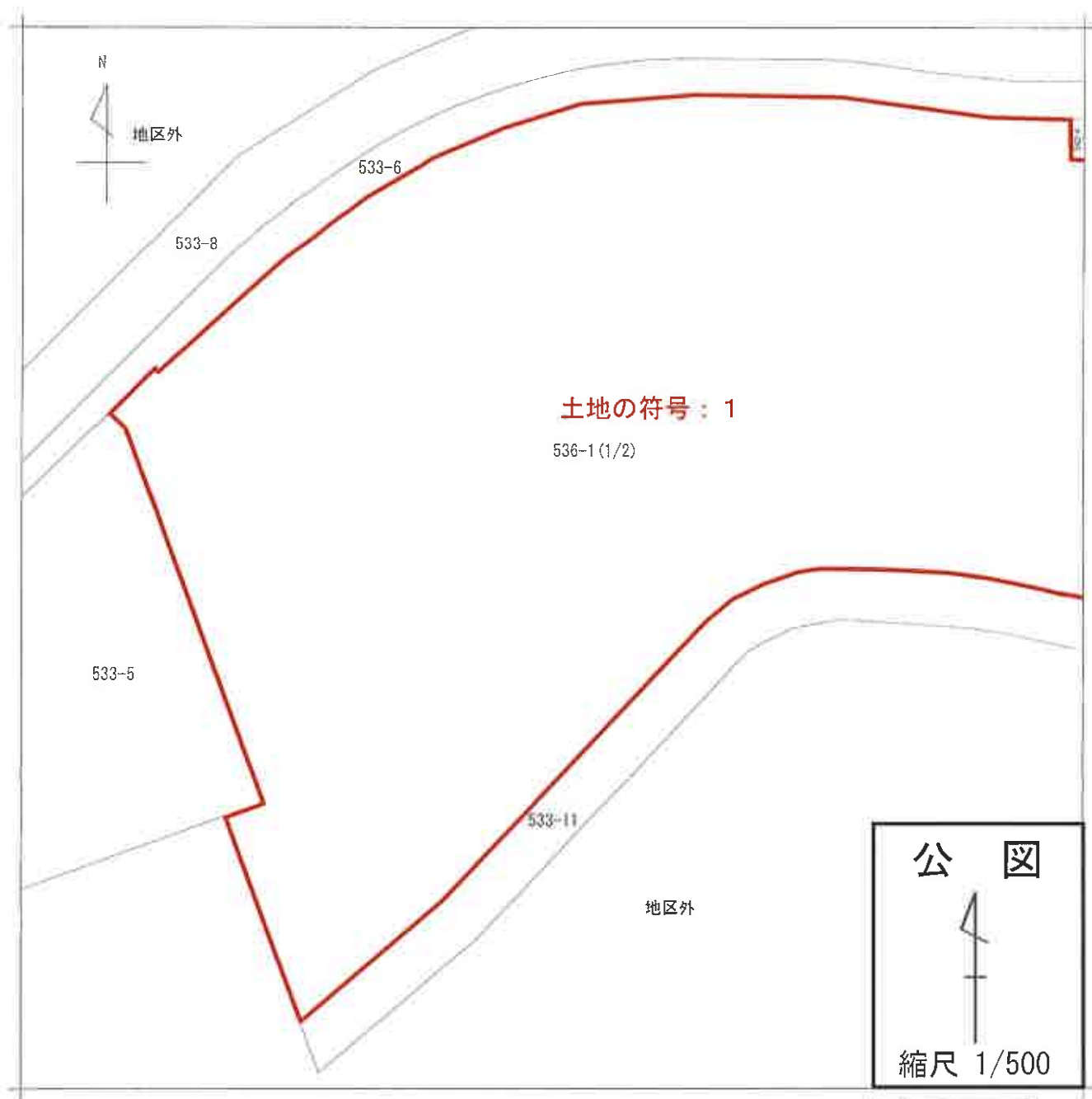
位置図



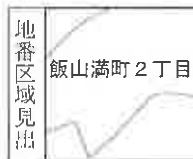
縮尺 1/15,000



出典：国土地理院



(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	船橋市飯山満町二丁目				地番	536番1			
出力縮尺	1/500	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	昭和54年8月1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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

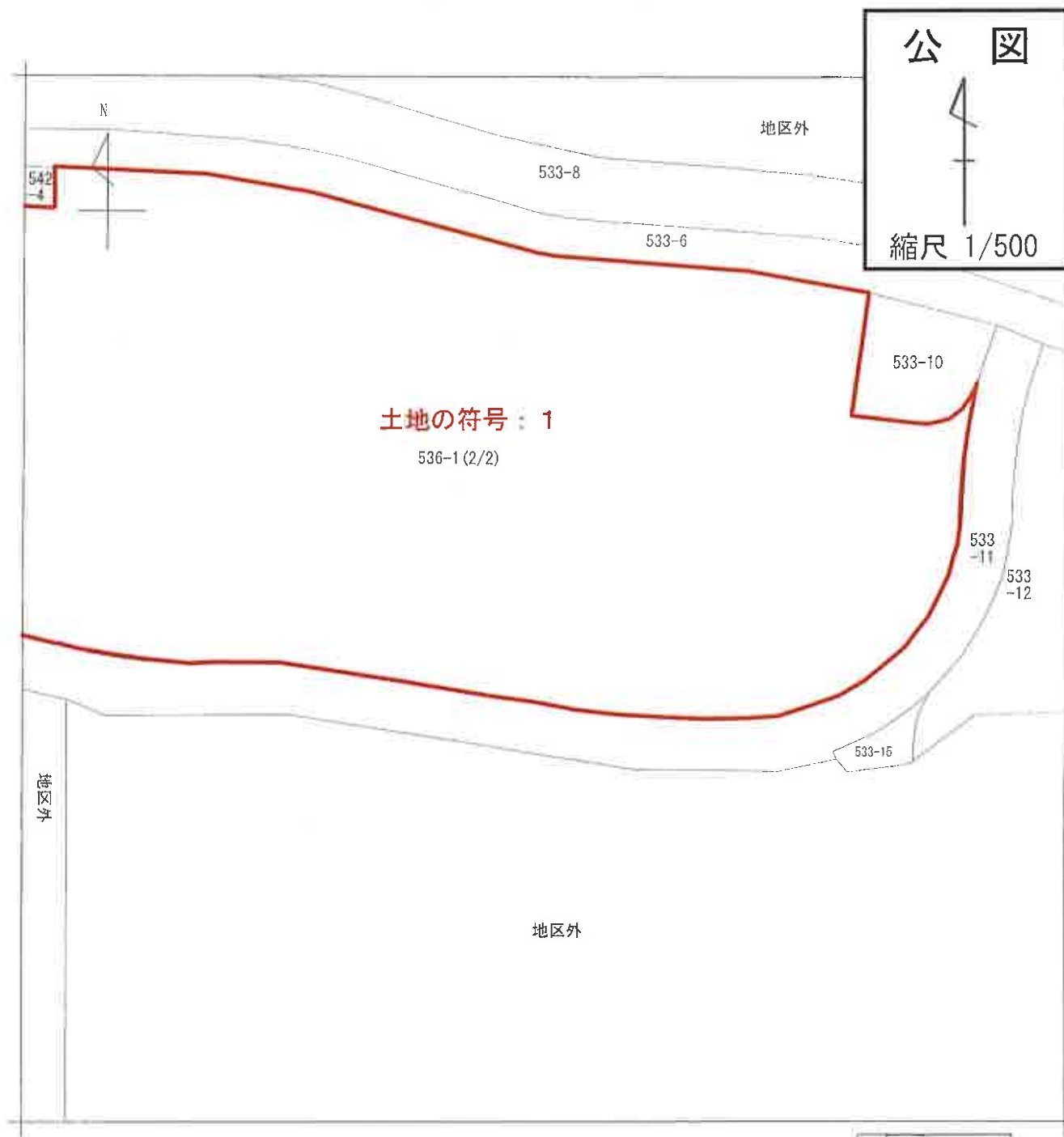
令和8年3月31日

千葉地方税務局船橋支局

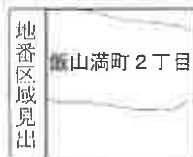
地図整理番号: M52119

登記官

(1/2)



(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	所在	船橋市飯山満町二丁目				地番	536番1			
出力縮	1/500	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	昭和54年8月1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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和8年3月31日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

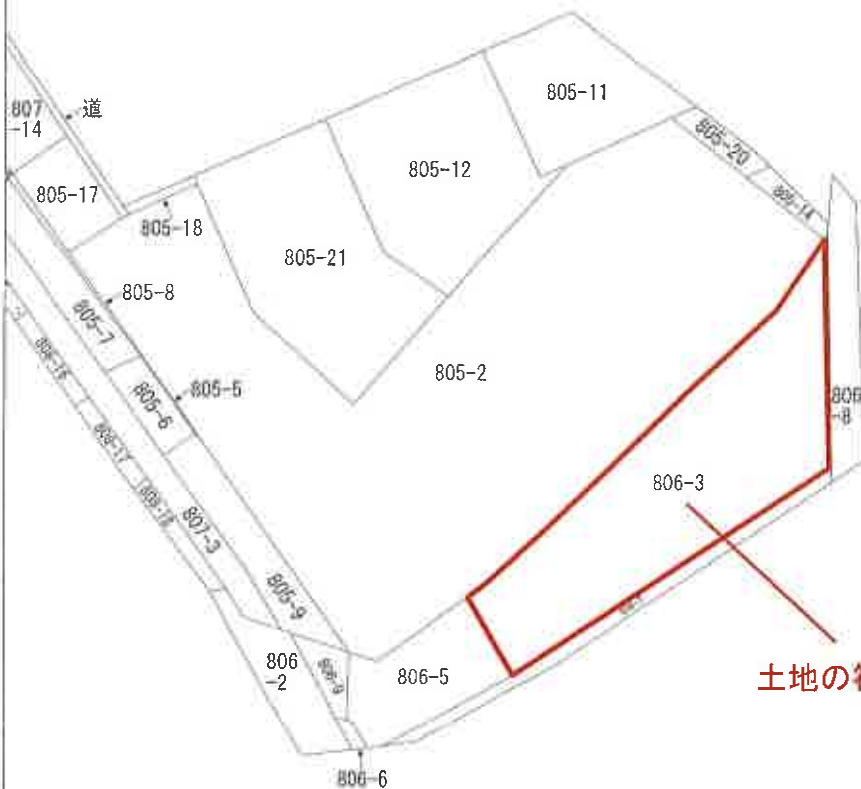
地図整理番号: M52119
(2/2)

イ 807-17 808-15 551-6
ロ 807-18 808-19

公 図



縮尺 1/600



土地の符号：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。



A 前原西6丁目
B 前原西8丁目

請求部	所在	船橋市前原西六丁目				地番	806番3			
出力縮	1/600	精度区分	座標系 符号 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	方位不明	

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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和8年3月31日
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：N52120

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和54年3月23日

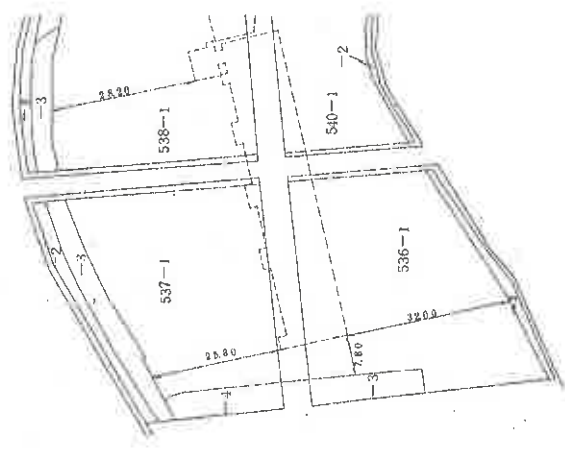
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月31日 千葉地方支務局船橋支局 登記官

5593 各階平面図

建物図面 図1枚目と同様

家屋番号	飯山満町2丁目 536-1-148
建物の所在	船橋市飯山満町2丁目 541-1-540-1, 543-1 544-1, 545-1, 545-1

536-1
2-704
建物番号
2-704



物体1 (専有部分)

物体1 (附属建物)

製作者	縮尺	1/1000
申請人	縮尺	1/1000

登記年月日：昭和54年3月23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。
令和8年3月31日 千葉県地方務局船橋支局

登記号

5594 各階平面図

家屋番号 飯山満町2丁目
536-1-148

建物図面 各階平面図 1枚目と同様

建物の所在 船橋市飯山満町2丁目
541-1-530-1 541-1-530-2 541-1-530-3

536-1

7階704号

建物番
2-70

2365
814

付①
2365 X 1250 = 2952.22
床面積 = 295



2.490 × 1.500 = 3.7350
1.890 × 1.500 = 2.8350
5.880 × 2.560 = 15.0528
3.630 × 1.125 = 4.0837
5.880 × 6.215 = 36.5442

合 計 = 62.2507
床 面 積 = 62.25

作 製 者

縮尺 1/

申 請 人

縮尺 1/250

地図整理番号：M52121

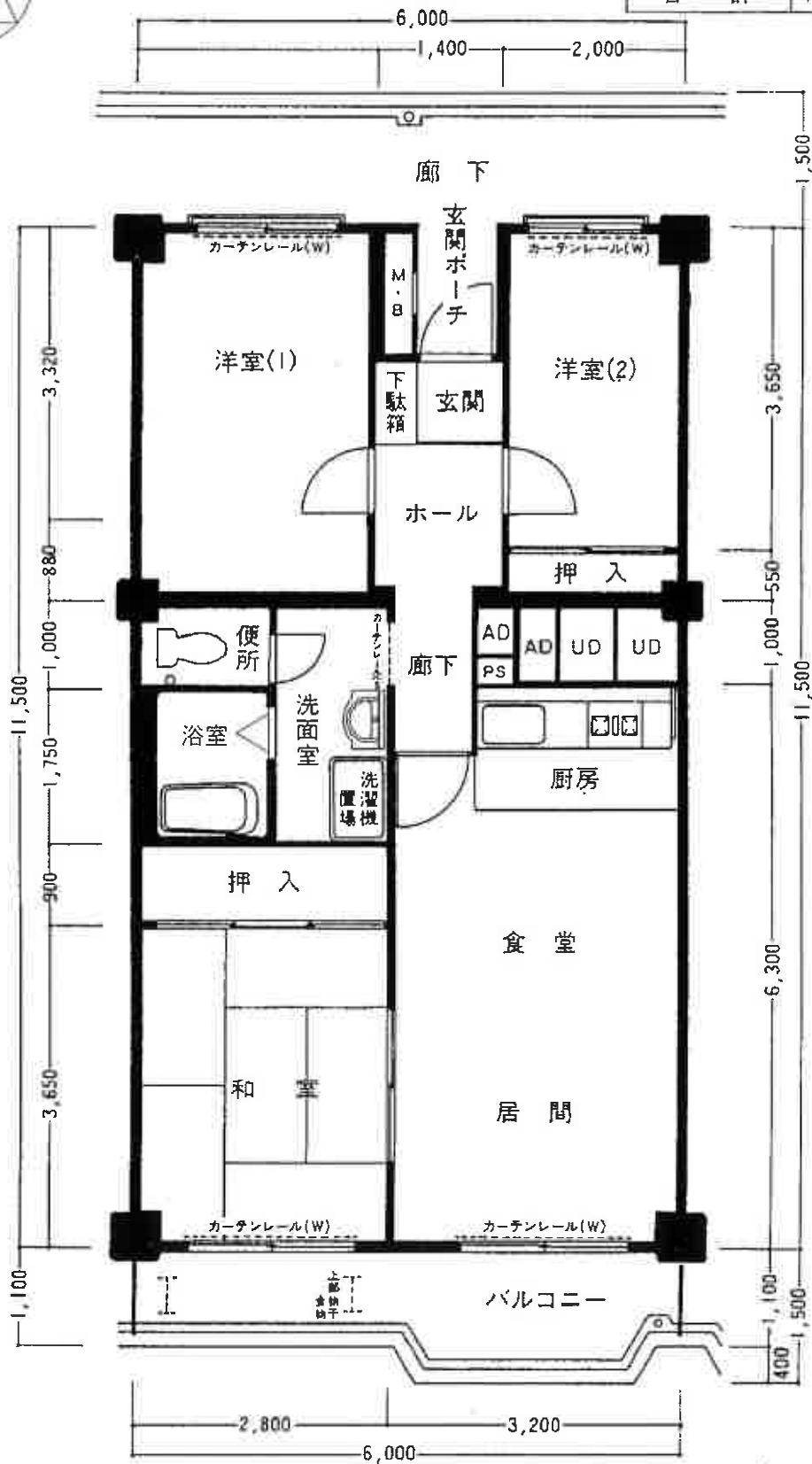
(2/2)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図



住居専有面積	64.62㎡(19.54坪)
バルコニー面積	7.14㎡(2.15坪)
玄関ポーチ	1.41㎡(0.42坪)
合 計	73.17㎡(22.13坪)



新築時パンフレットをもとに評価人が作成