令和　７年（ケ）第　　７８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１７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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,210,000 3,368,000		842,000	70,770	16,638
備考					

令和　７年（ケ）第　　７８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　船橋市二宮一丁目８３１番地１

建物の名称　　ライオンズマンション船橋薬園台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　二宮一丁目８３１番１の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　６７．２３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　船橋市二宮一丁目８３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２７４．３２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　４１９１３３分の７１２７

令和７年（ケ）第７８号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和７年（ケ）第７８号

３点セット補充説明書

本件では、３点セット（通常、物件明細書、現況調査報告書、評価書の三つを指す。）につき、物件明細書，現況調査報告書，（評価書に代えて）補充評価書のほか、（追加）現況調査報告書が綴られておりますので，併せてご覧ください。

令和　7年（ケ）第　　78号

物　件　明　細　書

令和　8年10月14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。
・売却基準価額は，本件居宅内で本件所有者が遺体で発見され、嫌悪感等による市場性の減退が認められること、異臭・汚損等による特殊清掃を要す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。

令和　7年（ケ）第　　78号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　船橋市二宮一丁目８３１番地１

建物の名称　ライオンズマンション船橋薬園台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　二宮一丁目８３１番１の３０３

建物の名称　３０３

種　　類　居宅

構　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　３階部分　６７．２３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　船橋市二宮一丁目８３１番１

地　　目　宅地

地　　積　２２７４．３２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　４１９１３３分の７１２７

令和７年(ケ)第　７８号
令和８年８月２８日受理
令和８年９月２４日提出

(追 加) 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

令和　７年（ケ）第　　７８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　船橋市二宮一丁目８３１番地１

建物の名称　　ライオンズマンション船橋薬園台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　二宮一丁目８３１番１の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　６７．２３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　船橋市二宮一丁目８３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２７４．３２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　４１９１３３分の７１２７

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	船橋市二宮１－３７－１５－３０３
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（亡所有者相続財産）　□その他の者 上記の者が本建物を　空家状態　で占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	□　のとおり 管理費　円 修繕積立金　円 円 円 円 令和　年　月　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	
その他の事項	３枚目「その他の事項」のとおり
敷地権	符号
現況地目	□宅地（符号　）　□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　）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（符号　）
その他の事項	
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

■開始決定時の債務者兼所有者の死亡について

戸籍届出書記載事項証明書（死亡届、死体検案書）によると、開始決定時の債務者兼所有者は、令和７年９月２３日頃に本件物件のリビングドア付近で縊死による自殺で死亡し、令和７年１０月３日正午過ぎに発見された。

発見が遅れたため腐敗が進み、異臭やハエ等が大量に発生した様子である。

令和８年９月１７日の立入調査の際には、廊下やリビング床に汚れがあり、ハエ等の死骸も多数あり、異臭も残っていた。

■建物の状況

室内に動産類が残置されているが、ライフラインの供給は停止され、開始決定時の債務者兼所有者死亡後空家の状態である。

■占有について

物件内に開始決定時の債務者兼所有者以外の者の占有を示す物がないことから、２枚目「占有者及び占有状況」とおりと認定した。

（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9月3日（木） ：　－　：	郵便	船橋市役所に戸籍届出書記載事項証明書交付請求
R8年9月17日（木） 10：40－11：05	物件所在地	物件立入調査、写真撮影
年　月　日（　） ：　－　：		
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。

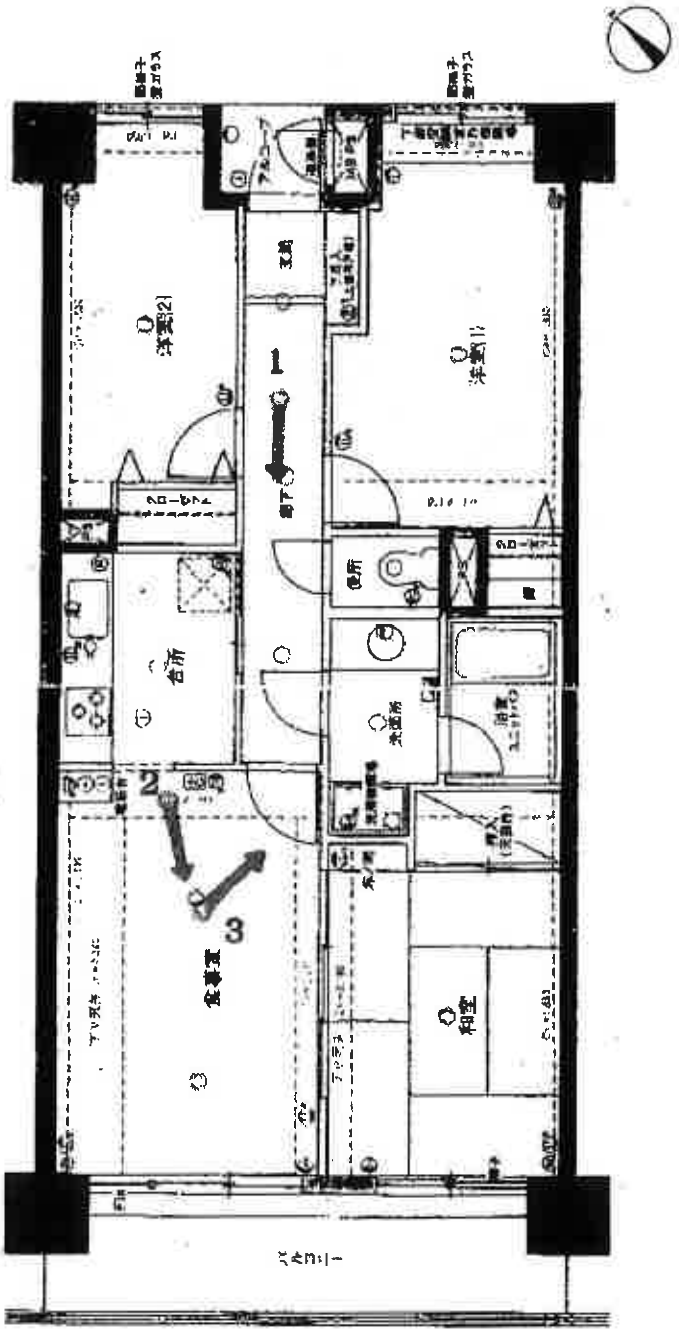
■　令和８年９月１７日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

物件1間取略図



写真撮影方向

分譲時パンフレットを基に作成

1



2



3



床の汚れ、ハエ等の死骸多数

令和７年（ケ）第　７８号
令和７年　４月１５日受理
令和７年　５月２７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

令和　７年（ケ）第　　７８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　船橋市二宮一丁目８３１番地１

建物の名称　　ライオンズマンション船橋薬園台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　二宮一丁目８３１番１の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　６７．２３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　船橋市二宮一丁目８３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２７４．３２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　４１９１３３分の７１２７

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	船橋市二宮１－３７－１５－３０３
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　　種　類： □ある　　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　１４，０００円 駐車料　９，０００円 修繕積立金　１７，４６０円 合　計　４０，４６０円 令和７年５月９日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和６年８月分～令和７年５月分 計３８５，３４０円 遅延損害金については、３枚目「その他の事項」を参照されたい
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 千葉支店
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船橋薬園台」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

その他の事項

■　２枚目「管理費の状況」について

管理会社担当者によれば、管理費等の滞納にかかる遅延損害金については、現時点において買受人に請求する予定はない。なお、請求する場合の利率は民事法定利率とのことである。

■　物件１について

1　３ＤＫの住宅である。
2　経年による汚れ、損耗・損傷が見られ、特にトイレ、浴室、台所の汚れが目立つ。
3　玄関ドアの開閉に支障がある。
4　保守管理の状態は劣る。
5　設備等の稼働状況は不明である。

■　その他

1　敷地内は約２．５ｍの高低差があり、登記上の１階は、建築基準法上は地下１階の扱いである。
2　土地の符号１は、南西側隣接地とは約０ｍ～約２ｍ高く接面し、北西側隣接地とは約０ｍ～約１．５ｍ高く接面している。

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

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	提出した「区分所有法第７条に関する回答書」には、『買受人が承継すべき遅延損害金（なし）』と記載しましたが、「現時点において買受人に請求する予定はない。」と訂正します。なお、請求する場合の利率は民事法定利率です。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本建物を含む一棟の建物の１階集合郵便受け及び本建物玄関には、占有者を示す表示はない。
2　本建物内に存した郵便等によれば、ライフライン（電気・ガス。水道）の需給契約名義は債務者兼所有者であったと認められる。
3　立入調査時において、ライフライン（電気・ガス・水道）の供給は停止されていたが、１階集合郵便受けに郵便等は殆どなく、また、当職が４月１７日及び４月２８日に集合郵便受けに投函した封筒及び５月１６日に加工された「お惣菜」が本建物内にあったことから居住していると思料される。
4　第三者の占有を徴表するものは見当たらなかった。
5　上記の他、現場の状況から、本建物の占有者及び占有状況を２枚目記載のとおり認めた。

（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
令和7年4月17日（木） 13：12 － 13：26	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（郵便受けの中は満杯）
令和7年4月22日（火）	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へＦＡＸ（５月１２日回答あり）
令和7年4月28日（月） 12：59 － 13：03	物件所在地	全戸不在のため、集合郵便受けに調査依頼協力書を投函（郵便受けの中は減少していた。）
令和7年5月9日（金）	当庁執行官室	立入調査予告書を郵送
令和7年5月19日（月）	電話	管理会社担当者から遅延損害金について聴取
令和7年5月20日（火） 11：03 － 11：35	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影

（特記事項）

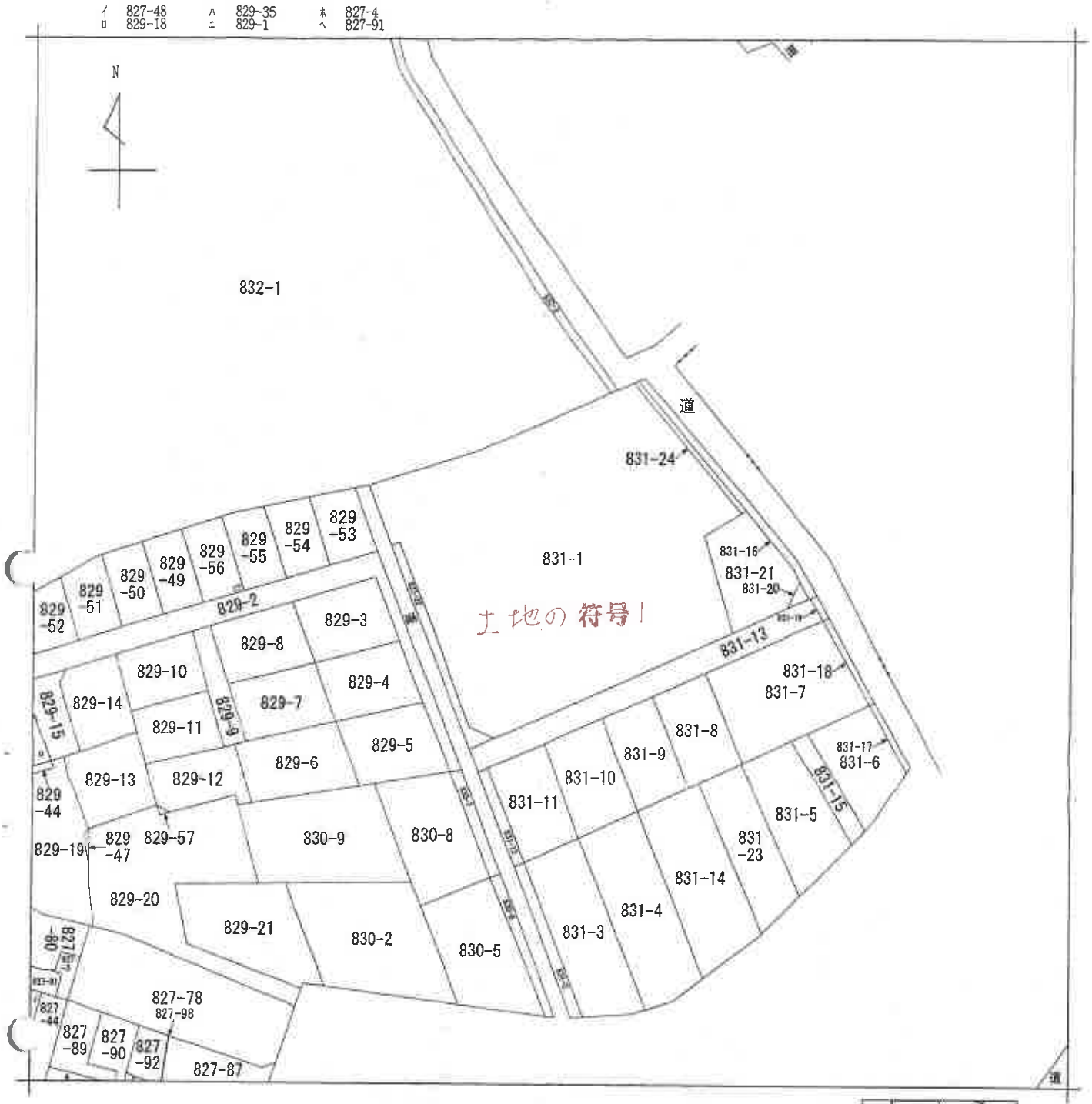
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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　７年　５月２０日
目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち会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



（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	船橋市二宮一丁目				地番	831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。

（千葉地方法務局船橋支局管轄）

令和7年3月7日

宇都宮地方法務局

登記官 [redacted]

（７枚目）

（Ａ３判をＡ４判に縮小）

請求番号：5-1

(1/1)

登記年月日：平成2年8月8日

542222

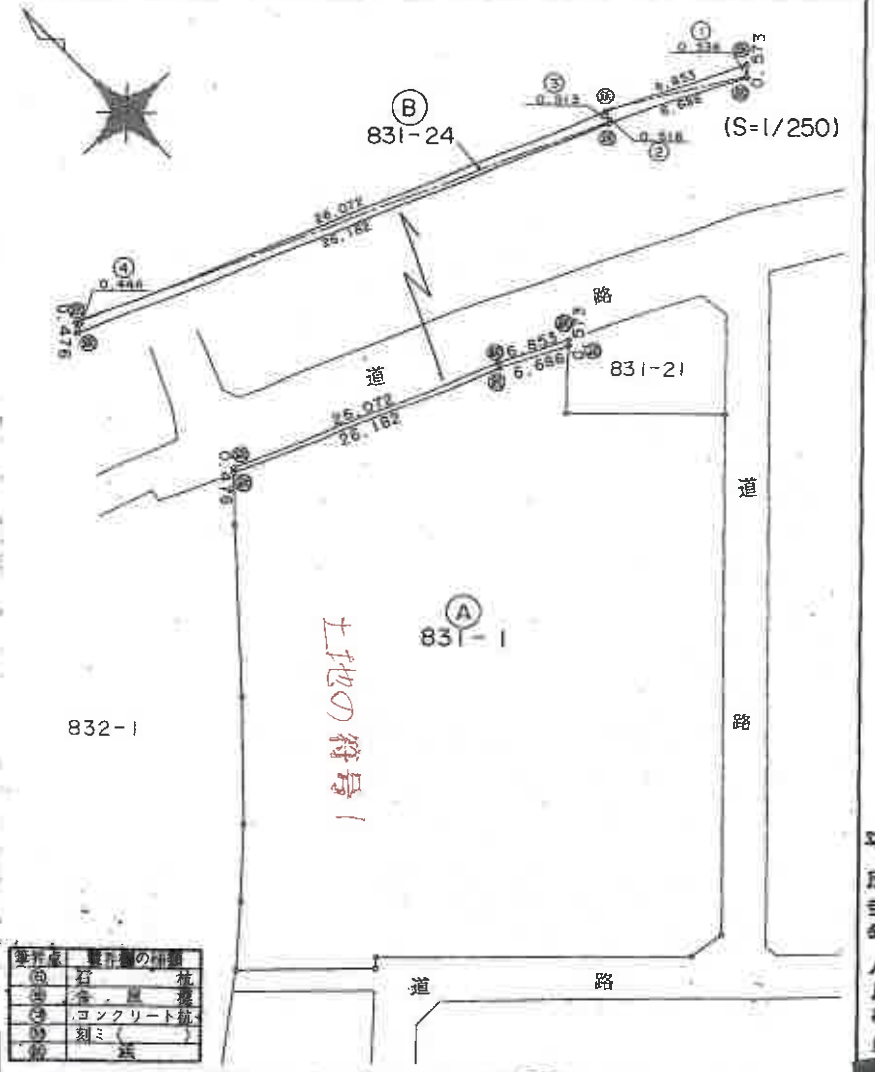
地番	831-1, -24
土地の所在	船橋市二宮一丁目

地積測量図

三斜求積表

地番	831-24 (B)		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	6.853	0.536	3.673208
2	6.686	0.516	3.449976
3	26.072	0.513	13.374936
4	26.182	0.444	11.624808
		倍面積	32.122928
		面積	16.0614640
		地積	16 ㎡

残地番	831-1 (A)		
公簿	2290.39	総計	16.0614640
		残地	2274.3285360
		地積	2274.32 ㎡



境界点	境界標の種類
㋑	石杭
㋺	金属鋲
㋩	コンクリート杭
㋥	刻み（ ）
㋭	其

作製者 [redacted] 平成2年7月30日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

平成2年8月申告

(東京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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和7年3月7日　宇都宮地方法務局
登記官 [redacted]

(A3判をA4判に縮小)

(枚目)

請求番号：5-2

登記年月日：平成2年11月6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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和7年3月7日　宇都宮地方法務局

登記官 [redacted]

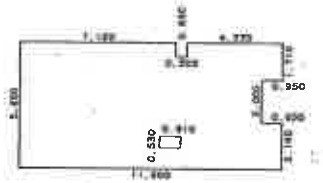
（附属）

155139　各階平面図

家屋番号	二宮1丁目831番1の303
建物の所在	船橋市二宮１丁目８３１番地１

建物図面

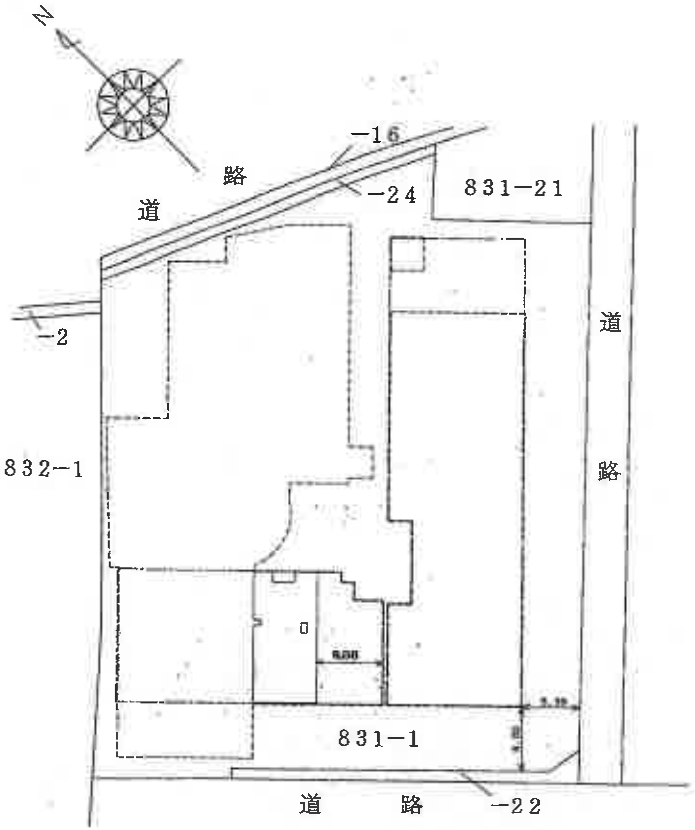
建物番号　３０３



求積表

5.850	X	7.120	=	41.652000
5.160	X	0.505	=	2.605800
5.850	X	3.385	=	19.802250
1.710	X	0.950	=	1.624500
2.140	X	0.950	=	2.033000
0.530	X	0.910	=	0.482300
合　計				67.235250
床面積				67.23 m²

（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３階

（A３判をA４判に縮小）

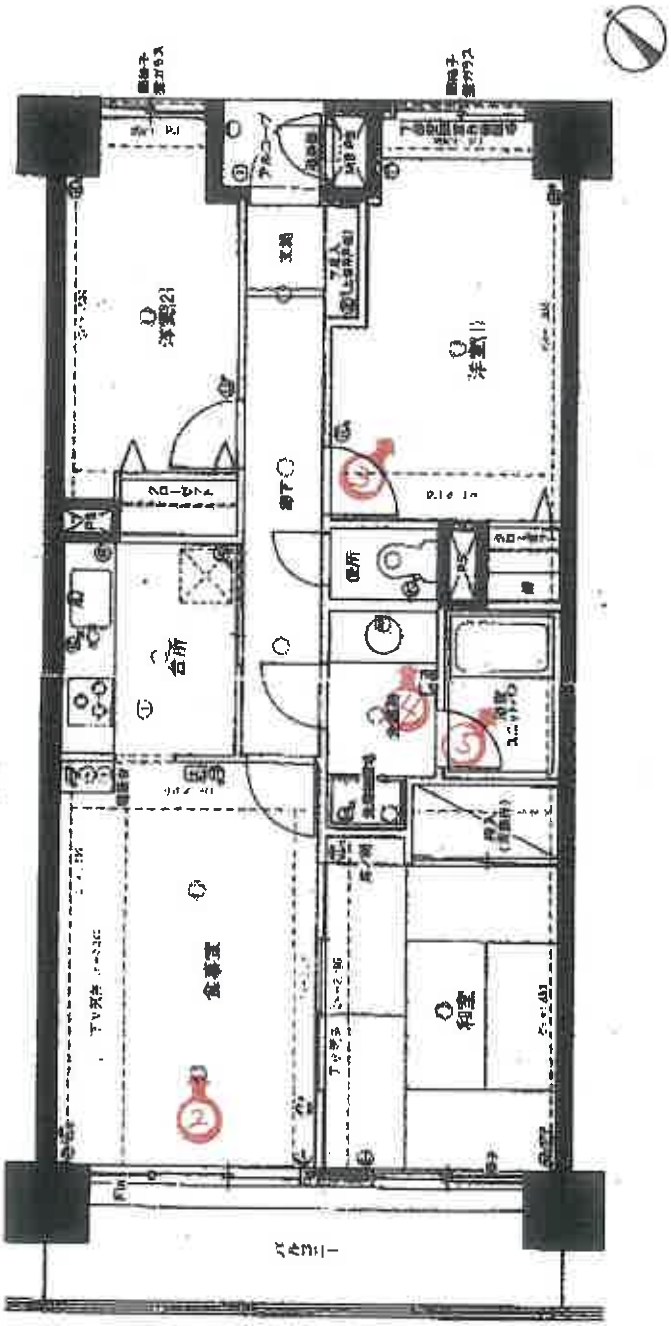
作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成弐年壱月六日

調求番号：5-3

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



DK

③



洋室(1)

④



⑤



令和７年（ケ）第 78 号

令和８年10月９日 評　　価
第 ２６１３２ 号 発行番号
令和８年10月13日 提 出 日

千葉地方裁判所
民事第４部 御中

補 充 評 価 書

評価人　不動産鑑定士

結城 敏勝

令和7年(ケ)第78号に係る評価書の評価額を,ご指示の事項に基づき下記の通り補充評価する。

【補充評価するにあたって考慮する事項】

1 開始決定時の債務者兼所有者が，令和7年9月23日頃，本件居宅内で死亡していた事実を前提とした評価

2 前回評価後の市場性の変動

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件1	金　　4,210,000　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「二宮１－３７－１５－３０３」
	特　　記　　事　　項		
1	・本件物件内で遺体が発見されている。 ・その他は第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。

令和　7年（ケ）第　　78号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　船橋市二宮一丁目８３１番地１

建物の名称　　ライオンズマンション船橋薬園台

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　二宮一丁目８３１番１の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　６７．２３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　船橋市二宮一丁目８３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２７４．３２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　４１９１３３分の７１２７

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「薬園台」駅の西方・約1.1km（道路距離） 最寄バス停「千葉病院前」の北東方・約700m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅，共同住宅のほか畑も見られる住宅地域。	
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（最高限度20m）
		建築基準法第22条指定区域
画地条件	規模	2,274.32㎡　（登記とほぼ同じ程度と推定）
	形状	概ね台形
	地勢	敷地内は約2.5mの高低差があり，登記上の1階は建築基準法上では地下1階の扱いである。
	間口×奥行	北東側間口約32.9m × 奥行最長約57m
	敷地権の割合	419,133分の7,127（所有権）
	隣地との高低差	南西側隣接地とは約0m～約2m高く接面し，北西側隣接地とは約0m～約1.5m高く接面している。
	接面道路との関係	三方路
接面道路の状況	北東側　（市道）　路線名　（43-001号線）　幅員　（約6m） 連続性　（普通）　舗装　（有）　歩道　（無）　側溝　（有） 高低差　（ 概ね等高に接面 ）	
	南東側　（私道）　路線名　（－）　幅員　（約4m） 連続性　（普通）　舗装　（有）　歩道　（無）　側溝　（有） 高低差　（ 約0.5m～約1.5m高く接面 ）	
	南西側　（市道）　路線名　（49-044号線）　幅員　（約5m） 連続性　（普通）　舗装　（有）　歩道　（無）　側溝　（有） 高低差　（ 約1.5m～約2m高く接面 ）	

<table>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2" rowspan="3">建築基準法上の種類</td><td>北東側：　建築基準法第42条1項1号</td></tr>
<tr><td>南東側：　建築基準法第42条2項</td></tr>
<tr><td>南西側：　建築基準法第42条2項</td></tr>
<tr><td colspan="2">セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td colspan="2">再建築の可否</td><td>適法な範囲で可能であると推定</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地の利用状況等</td><td>符号1</td><td colspan="2">「ライオンズマンション船橋薬園台」及び関連施設の敷地</td></tr>
<tr><td>隣地</td><td colspan="2">・北西側：　畑
・北東側：　市道を介して一般住宅
・南東側：　私道を介して一般住宅，アパート
・南西側：　市道を介して一般住宅</td></tr>
<tr><td>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。）</td><td colspan="3">上　水　道　あり
ガ　ス　配　管　あり
下　水　道　あり</td></tr>
<tr><td>土壌汚染等</td><td colspan="3">1. 「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく，かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真（出典：国土地理院），現地調査からも土壌汚染リスクは少ない。
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. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。（船橋市教育委員会文化課）</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">1. 隣接地とは，鉄筋コンクリート塀，ネットフェンス等で区画されており，法務局備付の平成2年7月30日作製地積測量図と概ね一致している。
2. 南西側で接面する市道は現況幅員が5mであるが，元道は建築基準法42条2項道路であり，セットバック部分（地番831番22）は市に寄付されている。
3. 対象地は開発許可を受けている。
・開発許可番号：昭和63年9月13日／船橋市指令第3号の26
・検査済証：平成2年11月9日／第2100号
・完了公告日：平成2年11月9日
4. 接面道路等登記簿調査</td></tr>
</table>

地　番	登記上地目	登記上所有者	備考
831番13	畑	個人	私道部分
831番16	公衆用道路	船橋市	—
831番22	公衆用道路	船橋市	セットバック部分
831番24	公衆用道路	船橋市	開発行為に係る帰属

2　建物の概況等

(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船橋薬園台
建物の用途	居住用　　(総戸数48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2年10月27日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約9年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕様	屋根：アスファルト防水、一部ルーフィング葺 外壁：タイル貼, 一部吹付タイル その他：エントランスホール床:タイル貼, 壁:タイル貼
設備等	供給処理施設：電気, 上水道, 下水道, 都市ガス エレベーター：1基 駐車場：屋内駐車場(機械式2段)28台 集会所等：管理事務室, 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(ライオンズマンション船橋薬園台管理組合) 管理方式：委託 管理会社：株式会社大京アステージ 管理形態：日勤
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無:有 修繕積立金の合計額:80,188,772円(令和7年4月30日現在)
特記事項	1. 建築確認：昭和63年10月18日/第S63認建船橋001739号 検査済証：平成2年11月9日/第S63証建船橋001739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:831番1の108/駐車場 ・家屋番号:831番1の109/集会室 ・家屋番号:831番1の110/倉庫 3. トランクルーム:なし

（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	３階　（303号室）　　・主要開口部の方位：南西向き	
床面積	67.23 ㎡　（登記面積） 約 71.27 ㎡　（壁芯面積：パンフレット記載）	
間取り	３ＤＫ　　・バルコニー面積 約7.8㎡ （別添間取略図参照）　　（パンフレット記載）	
仕様	天井：ビニールクロス，杉框化粧ボード貼等 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，上水道，下水道，都市ガス） その他：－	
保守管理の状態	劣る 経年による汚れや損耗・損傷のほか，玄関ドアの開閉に支障がある。トイレや浴室，台所の汚れが特に目立つ。また，ダイニングにはゴミ等が散在しており保守管理の状況は劣ると思料する。	
管理費等	管理費 修繕積立金 駐車料	月額　14,000円 月額　17,460円 月額　9,000円 計　40,460円　（令和7年5月9日現在）
	滞納額	滞納期間：令和6年8月分～令和7年5月分 計385,340円
	備考	管理会社の回答書によると，現時点において買受人が承継すべき遅延損害金はなしとしている。
専有部分の利用状況等	室内に動産類が残置されているが，開始決定時の債務者兼所有者死亡後は空家の状態である。	
特記事項	1. ライフラインの供給は停止されている。また，設備等の稼働状況は不明である。 2. 戸籍届出書記載事項証明書によると，開始決定時の債務者兼所有者は，令和7年9月23日頃に本件物件のリビングドア付近で縊死による自殺で死亡し，令和7年10月3日正午過ぎに発見された。 発見が遅れたため腐敗が進み，異臭やハエ等が大量に発生した様子である。廊下やリビングには遺体による汚損が認められ，室内にはハエ等の死骸が多数あり，異臭が残っている状況にある。	

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　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
220,000	0.59	67.23	1.00	8,726,000

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（相乗積）：階数(3階)（△1%）
リフォーム（△40%）
個別格差率0.59

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	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1-0.03)	(7.2%)		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
522,317円 (10.5%)	417,380円	7.4%	5,471,062円	0.8117	4,440,861円 (89.5%)	4,963,000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

$$\frac{1}{(1+\ 7.2\%\ )^{3}} = 0.8117$$

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　　8,726,000円

収　益　価　格　　4,963,000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8,350,000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） 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
8,350,000	0.70	0.80	0.90	－	4,210,000

イ市場性修正：債務者兼所有者の遺体が発見され，精神的な嫌悪感による市場性の減退が認められること。室内の異臭と汚損等から特殊清掃を要すること等を考慮した。

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：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相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

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

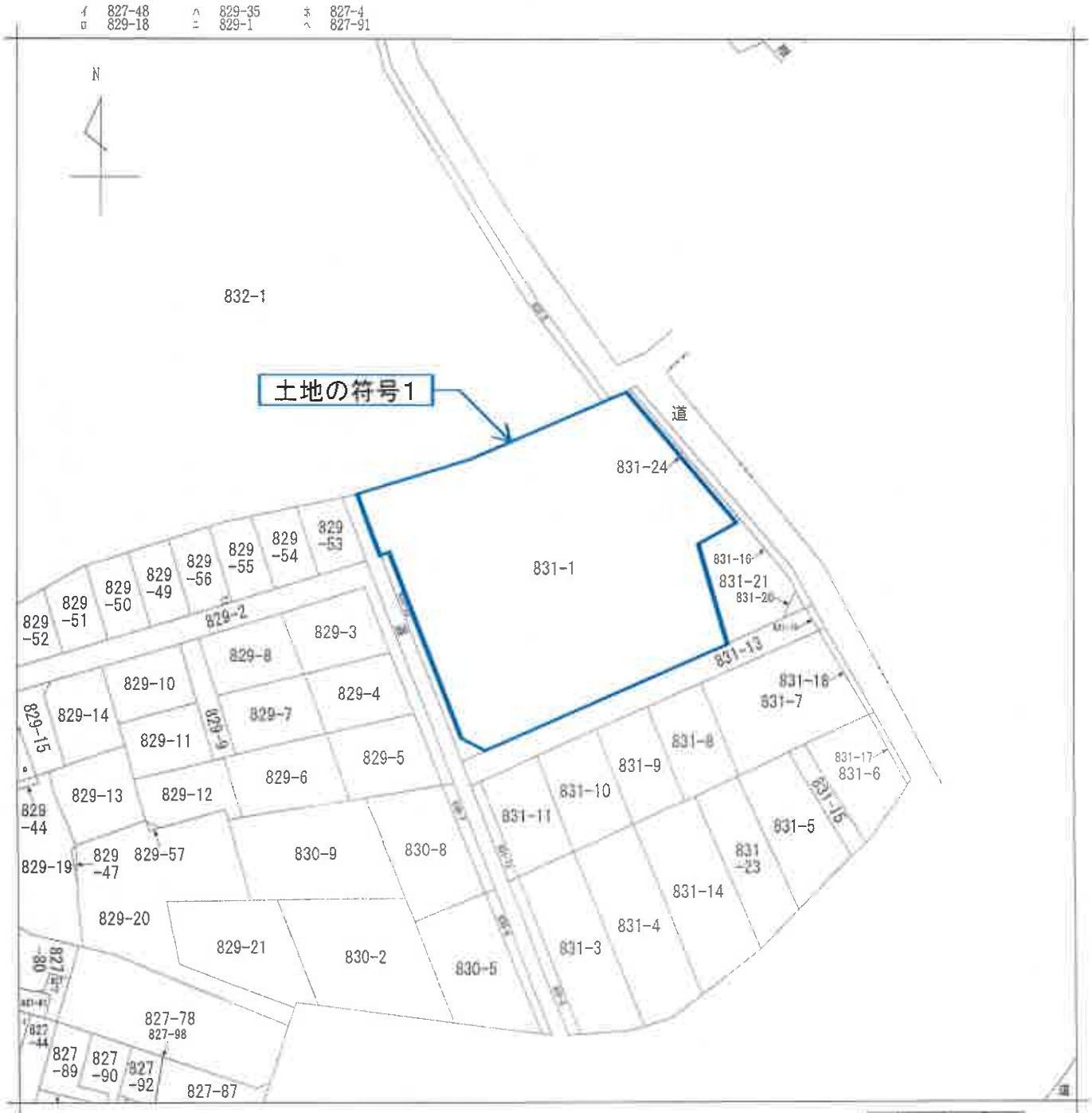
３　地積測量図写

４　建物図面・各階平面図写

５　建物間取略図

以　上


船橋市
物件所在地
最寄駅
N
位置図
S=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。



A 二宮１丁目
B 二宮１丁目

請求部分	所在	船橋市二宮一丁目			地番	831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。

（千葉地方法務局船橋支局管轄）

令和7年3月7日

宇都宮地方法務局

請求番号：5-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成2年8月8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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和7年3月7日　宇都宮地方法務局
登記官

542222

地番	831-1, -24
土地の所在	船橋市二宮一丁目

地積測量図 第8

三斜求積表

地番	831-24 (B)		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	6.853	0.536	3.673208
2	6.686	0.516	3.449976
3	26.072	0.513	13.374936
4	26.182	0.444	11.624808
		倍面積	32.122928
		面積	16.0614640
		地積	16 ㎡

残地番	831-1 (A)		
公簿	2290.39	総計	16.0614640
		残地	2274.3285360
		地積	2274.32 ㎡

(S=1/250)

B 831-24

A 831-1

831-21

832-1

道路

土地の符号1

筆界点	境界標の種別
⑪	石杭
⑫	金属標
⑬	コンクリート杭
⑭	鋲（ ）
⑮	鉄

作製者 [redacted] 2年7月30日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

平成2年8月登記

（東京土地家屋調査士会用紙）

請求番号：5-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成2年11月6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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和7年3月7日　宇都宮地方法務局
登記官

15

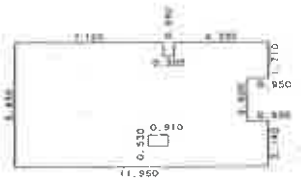
155139

各階平面図

家屋番号	二宮1丁目831番1の303
建物の所在	船橋市二宮１丁目８３１番地１

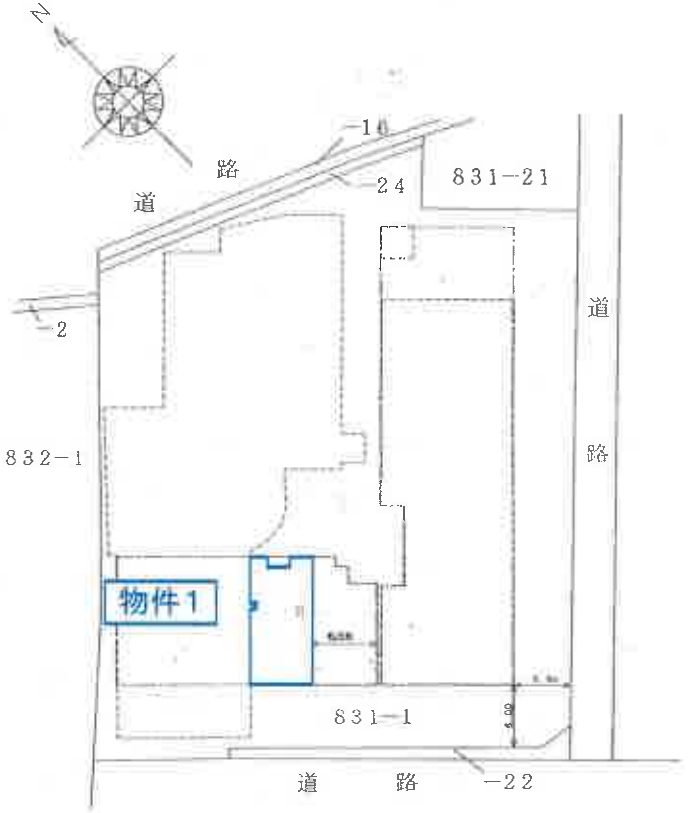
建物図面

建物番号　３０３



求積表

5.850	x	7.120	=	41.652000
5.160	x	0.505	=	2.605800
5.850	x	3.385	=	19.802250
1.710	x	0.950	=	1.624500
2.140	x	0.950	=	2.033000
0.530	x	0.910	=	0.482300
合　計				67.235250
床面積				67.23 ㎡



建物の存する部分３階

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成弐年壱月六日

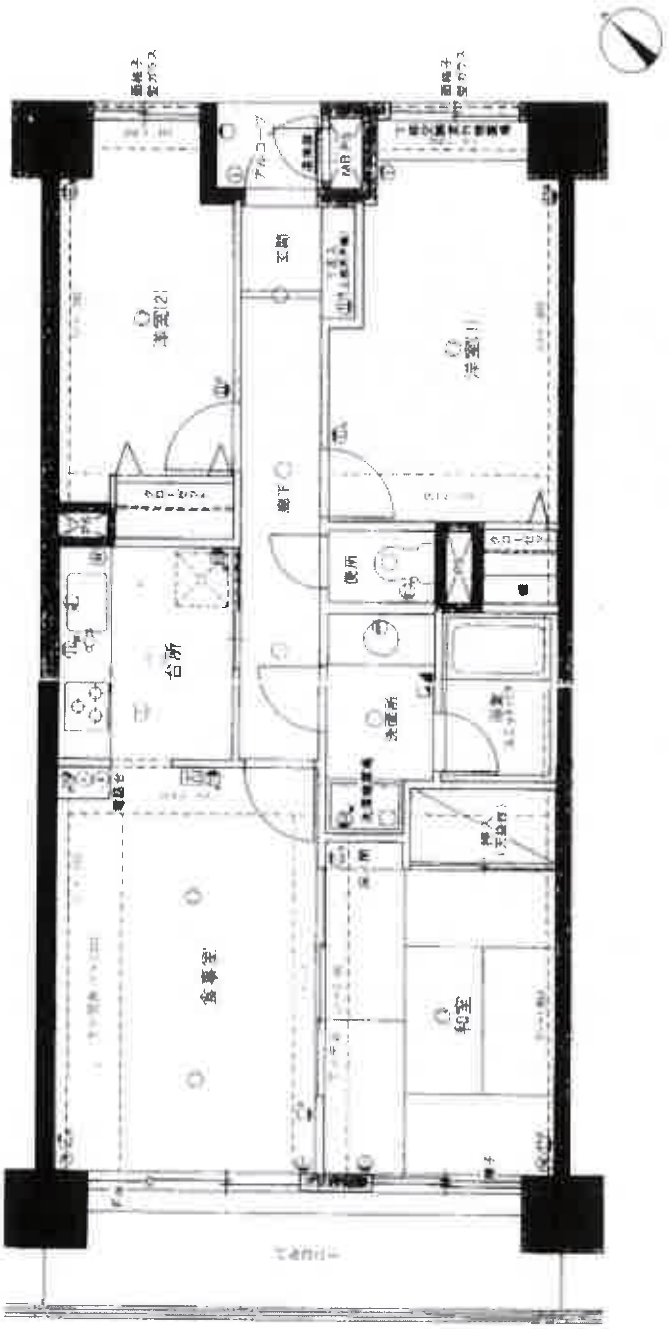
[redacted]

[redacted]

請求番号：5-3

A3版をA4版に縮小

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成