令和　８年（ケ）第　　２１１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	令和　８年１２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　９年　１月　６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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,190,000 5,752,000		1,438,000	55,846	13,071
備考					

令和　８年（ケ）第　　２１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　船橋市習志野五丁目２４０４番地２

建物の名称　　ダイアパレス津田沼東

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　習志野五丁目２４０４番２の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　５５．５０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　船橋市習志野五丁目２４０４番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２４３１．０３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　４６５６１１分の５９３６

令和８年（ケ）第２１１号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和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　8年（ケ）第　　211号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8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】
A及びBが共同で占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。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
【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。

令和　8年（ケ）第　　２１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　船橋市習志野五丁目２４０４番地２

建物の名称　　ダイアパレス津田沼東

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　習志野五丁目２４０４番２の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　５５．５０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　船橋市習志野五丁目２４０４番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２４３１．０３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　４６５６１１分の５９３６

令和８年（ケ）第２１１号
令和８年７月２８日受理
令和８年９月１６日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官　上　村　卓　嗣

（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　８年（ケ）第　　２１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　船橋市習志野五丁目２４０４番地２

建物の名称　　ダイアパレス津田沼東

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　習志野五丁目２４０４番２の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　５５．５０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　船橋市習志野五丁目２４０４番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２４３１．０３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　４６５６１１分の５９３６

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	船橋市習志野５－７－１―１０４
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　１０，２００円 修繕積立金　１６，０９０円 合　計　２６，２９０円 令和８年７月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある（R6年4月分～R8年7月分） ７０６，８２０円 ■年１４％の遅延損害金
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー　東関東支店
その他の事項	「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（符号１）　□地積測量図のとおり（符号　） □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	「その他の事項」記載のとおり
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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■その他Ａ、Ｂ
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■居住者Ａの妻）の陳述／ ■提示文書（賃貸借契約書等）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和 ５年１２月１０日
最初の契約等	契約日	令和 ５年１１月３０日頃
	期間	令和 ５年１２月１０日から ■令和 ７年１２月 ９日まで ２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
現在の契約等	期間	令和 ７年１２月１０日から ■令和 ９年１２月 ９日まで ２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者B □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月 金 ７９，０００円（毎月２７日 限り 翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金 ７９，０００円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		居住者Ａの妻によると、賃料の滞納無し。

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

居住者Ａの妻によると、私達夫婦が高齢であり、（子である）Ｂに賃借人になってもらったとのことであるから、賃借人はＢと認めた。しかし、賃料や敷金等は居住者Ａが支払っている。また、賃貸借契約書上に記載のＢの住所は、本件所在地とは別の場所であることから、居住者Ａも占有者であると認めた。

なお、上記賃料のほか、火災保険料（２年間２０，０００円）、保証会社利用料（初回月額４０，０５０円）、２４時間サポート（月額１，１００円）を支払う契約となっている。

（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　居住者Ａが家族で居住している。

２　経年相応の損耗が見られる。

３　専用庭に使用料は無償である。

■　敷地権の目的である土地（符号１）について

１　本建物を含む共同住宅の敷地として利用されている。

（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
■ 居住者Ａの妻	1　本建物に家族で居住している。 2　雨漏りや排水の詰まり等はない。 3　室内でペットは飼育していない。 4　家賃の滞納はない。 5　私達夫婦が高齢であることから、子に賃借人になってもらったが、子は居住しておらず、賃料や敷金等は居住者Ａが支払っている。 6　令和８年８月１３日の豪雨時の被害は特段なかった。 （以上、令和８年９月１日に物件所在地にて聴取）

（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8年7月28日（火）	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をＦＡＸで送信（ＦＡＸで回答あり。）
令和8年7月30日（木） 8：55 － 9：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力文書を郵送（応答なし。）
令和8年8月18日（火） 12：00 － 12：10	物件所在地	再度訪問したところ、居住者Ａが在宅していた（立入調査日時を調整した。）
令和8年9月1日（火） 13：55 － 14：25	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 居住者Ａの妻が立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

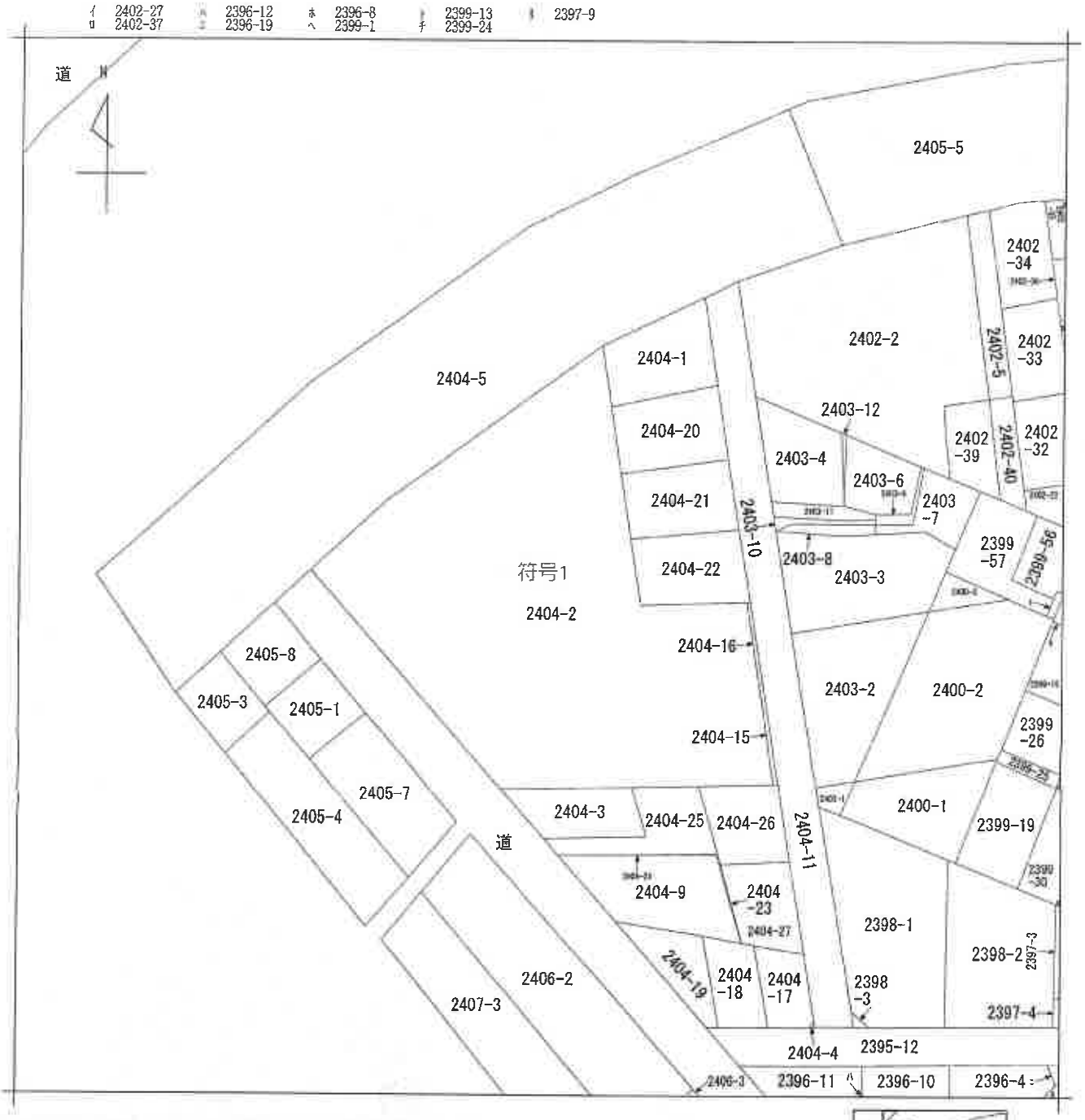
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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 年 月 日

（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	船橋市習志野五丁目				地番	2404番2		
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版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年6月1日

千葉地方法務局

整理番号：H38384-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

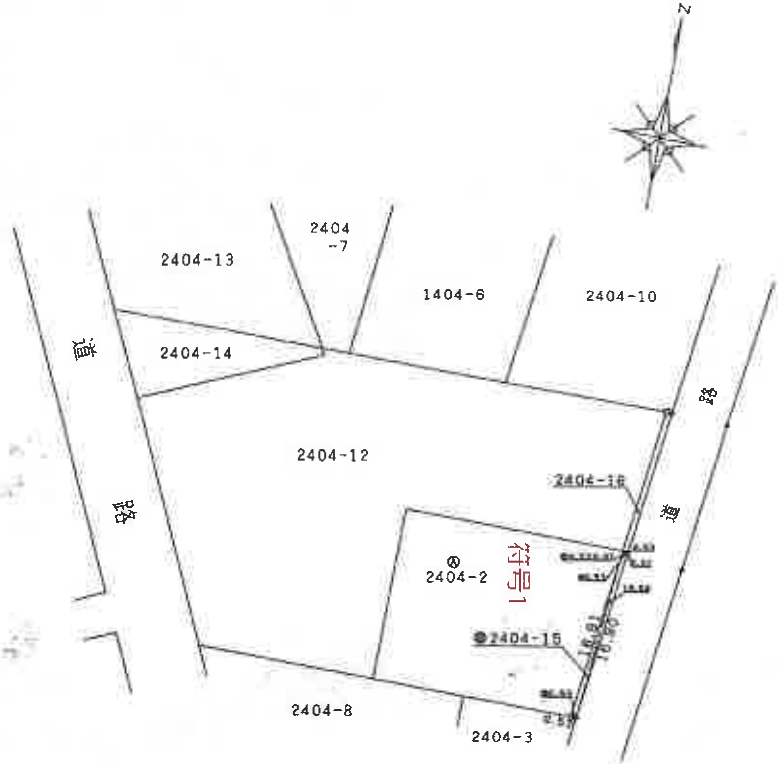
(7枚目)

登記年月日：平成6年[redacted]

528755 [redacted]

地番	2404番15,-2
土地の所在	船橋市習志野五丁目

地積測量図 6.6.2



地番	Ⓑ 2404-15		
符号	底辺	高さ	倍面積
1	0.53	0.01	0.0053
2	16.90	0.53	8.9570
3	16.91	0.53	8.9623
		倍面積	17.9246
		面積	8.96230
		地積	8.96㎡

地番	Ⓐ 2404-2
公簿	341.757352
合計面積	8.96230
残地	332.795052
地積	332.79㎡

符号1

拡大図 S=1/25

境界標の表示

□――――――――――コンクリート杭

△――――――――――金属プレート杭

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（千葉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8年6月5日　千葉地方法務局

登記官

（A3版をA4版に縮小）

（8枚目）

請求番号：8-1

登記年月日：平成[redacted]

[redacted]29819各階平面図

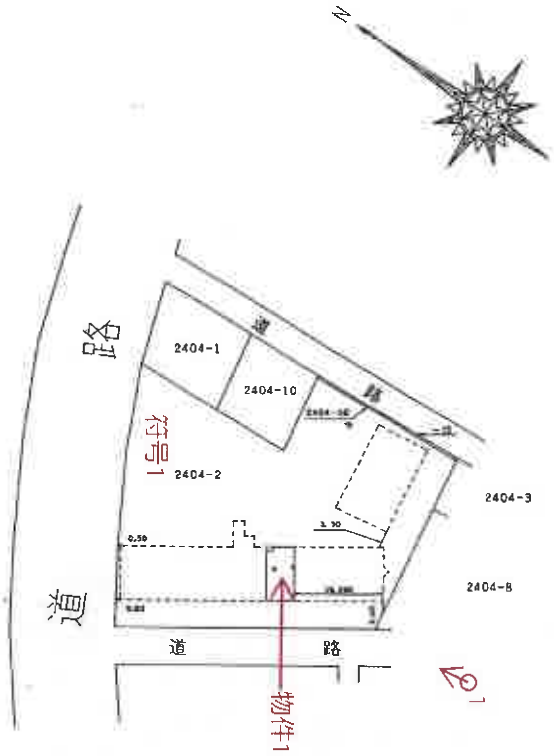
建物図面
各階平面図 1枚目と同様

家屋番号	2404番2 -104
建物の所在	船橋市習志野五丁目2404番地2



求積表

1.270	× 9.820	=	12.471400
3.705	× 10.470	=	38.791350
0.445	× 6.300	=	2.803500
0.445	× 3.800	=	1.691000
0.380	× 0.670	=	-0.254600
合計			55.502650
床面積			55.50㎡



（建物の存する部分　1階）

※←は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/1000

（千葉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8年6月1日　千葉地方法務局

登記官 [redacted]

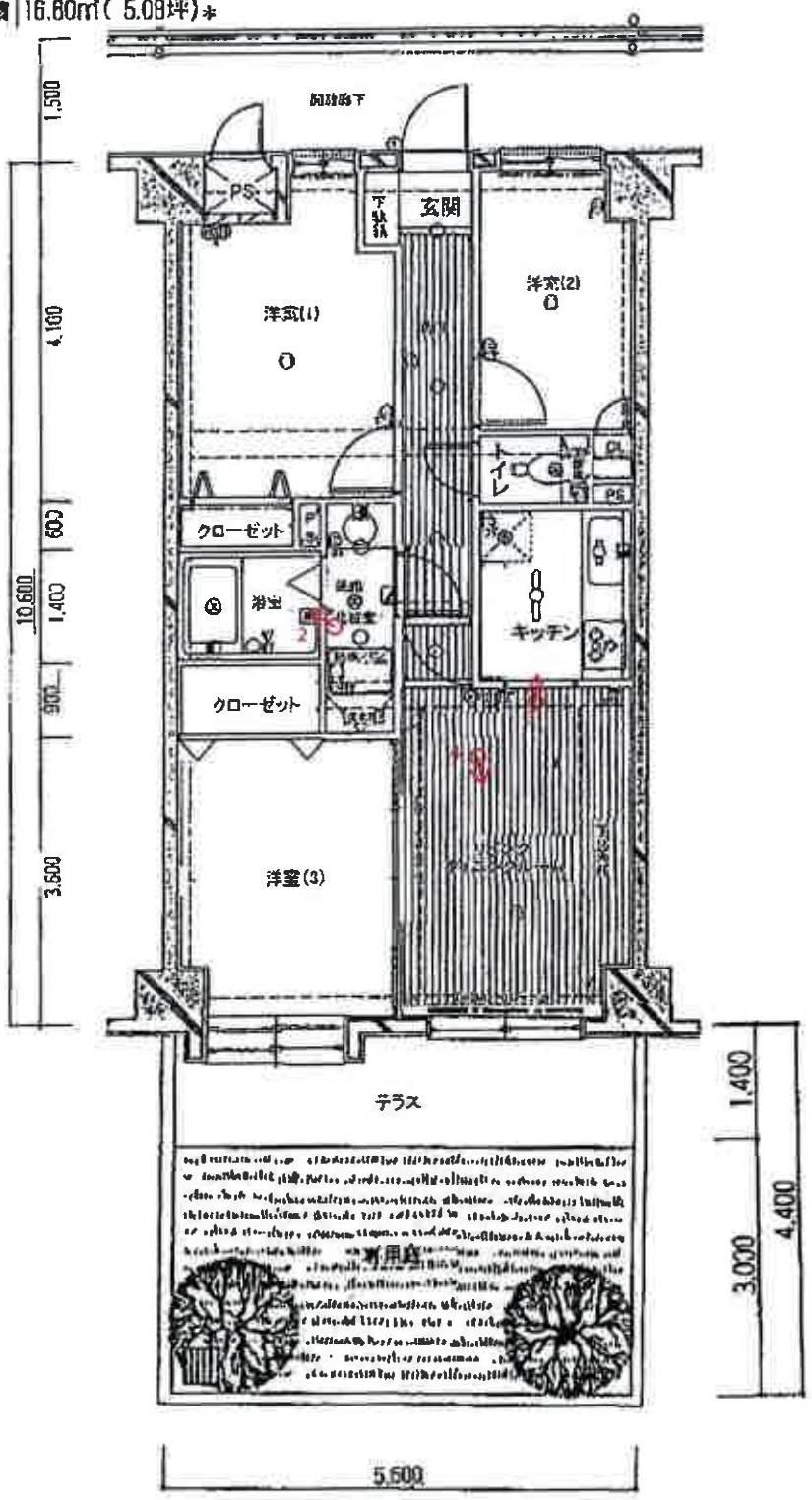
（A3版をA4版に縮小）

（9枚目）

整理番号：H38385-1

間　取　図

専有面積	59.36㎡(17.95坪)
バルコニー面積	7.84㎡(2.37坪)
テラス面積	7.84㎡(2.37坪)*
専用庭面積	16.60㎡(5.08坪)*



新築時パンフレットをもとに評価人が作成

① 一棟の建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④　リビングダイニング



令和８年（ケ）第 211 号

令和８年９月１日　現地調査
令和８年９月23日　評　　価
第 Ｒ８－２１号　発行番号
令和８年９月24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　　7,190,000　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「習志野５－７－１－１０４」
	特　　記　　事　　項		
1	・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。

令和　8年（ケ）第　　２１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　船橋市習志野五丁目２４０４番地２

建物の名称　　ダイアパレス津田沼東

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　習志野五丁目２４０４番２の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　５５．５０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　船橋市習志野五丁目２４０４番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２４３１．０３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　４６５６１１分の５９３６

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	京成本線「実籾」駅の北西方・約1.5km（道路距離） 最寄バス停「三山十字路」の東方・約150m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅、戸建住宅、給油所、クリニック等が混在する地域	
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	第1種高度地区（最高高さ20m），日影規制
		宅地造成等工事規制区域，船橋市景観計画
		建築基準法第22条区域
画地条件	規模	2,431.03㎡　（登記とほぼ同じ程度と推定）
	形状	やや不整形
	間口×奥行	西側間口約50m × 奥行最大約53m
	敷地権の割合	465,611分の5,936（所有権）
	接面道路との関係	三方路画地
接面道路の状況	西側（市道）路線名（第46-041号線）　幅員（約7.2m） 連続性（普通）舗装（有）　歩道（無）　側溝（有） 高低差（概ね等高）	
	北西側（市道）路線名（第00-009号線）　幅員（約20m） 連続性（優る）舗装（有）　歩道（有）　側溝（有） 高低差（概ね等高）	
	東側（市道）路線名（第46-031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	西側：　建築基準法第42条1項1号
		北西側：　建築基準法第42条1項1号
		東側：　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
土地の利用状況等	符号1	「ダイアパレス津田沼東」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，土壌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8階建の共同住宅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，現況の地形は建物図面と概ね符合する。 2. 前記「主な公法上の規制等」に記載の用途地域は，東方の都市計画道路3・4・30号線の計画線から20m超のものである。計画線から20m以内の用途地域は，第1種住居地域である。その他の規制等は同じ。 3. 対象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：平成5年8月30日／船宅住指令第172号 ・検査済証：平成6年7月26日／第5007号 4. 公図上，土地の符号１の東側隣地に細長い土地（地番：2404-15，2404-16）があるが，これらは船橋市が所有する公衆用道路で，土地の符号１は東側でも接道している。 5. 船橋市ハザードマップ参照。

2　建物の概況等

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス津田沼東
建物の用途	共同住宅（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6年7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：アスファルト防水 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・壁（磁器タイル貼り）
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：1基 駐車場：平置15台，機械式22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（ダイアパレス津田沼東 管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社東急コミュニティー マンション第一事業部　東関東支店 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：平成6年9月29日／第H05認建船橋001300号 検査済証：平成7年7月26日／第H05証建船橋001300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：習志野五丁目 2404番2の111/集会室，電気室 尚，管理会社の回答書によると，本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 3. トランクルーム：なし 4. 小鳥及び魚類以外の動物の飼育不可 5. 調査時点において，駐車場の空きなし（平置10,000円/月，機械式4段式7,000～10,000円/月） 6. 令和7年2月分から修繕積立金が増額改定された。

（2）専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造１階建	
位置	１階　(104号室)　・主要開口部の方位：南西向き	
床面積	55.50 ㎡　(登記面積) 約 59.36 ㎡　(壁芯面積：パンフレット記載)	
間取り	３ＬＤＫ（中間部屋） (別添間取図参照)	・テラス面積 約7.84㎡ ・専用庭面積16.8㎡ (パンフレット記載)
仕様	天井：ビニールクロス等 床：フローリング等 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：―	
保守管理の状態	普通 経年程度の損耗，汚れ等が認められるが，内壁クロスやフローリング等は，一度貼り替えられた模様であった。確認できた事項は以下のとおり。 ・洗面室の扉の建付けに難がある。	
管理費等	管理費 修繕積立金	月額　10,200円 月額　16,090円 計　26,290円　(令和8年7月30日現在)
	滞納額	滞納期間：令和6年4月分～令和8年7月分 計706,820円　(令和8年7月30日現在) 遅延損害金：116,198円 遅延損害金：年14%
	備考	専用庭の使用料は無償である。
専有部分の利用状況等	~~賃借人~~Ａが居住し占有している。	
特記事項	○ 占有者（~~賃借人~~Ａの妻）の陳述 ・ 室内でペットは飼育していない。 ・ 雨漏りや設備機器等の不具合は特にない。 ・ 令和8年8月13日の豪雨時の被害は特段なかった。 ○ 賃貸借契約の概要は以下のとおり。 賃貸人：所有者 賃借人：~~Ａ~~Ｂ 占有開始時期：令和5年12月10日 賃貸借期間：令和7年12月10日～令和9年12月9日 (自動更新) 月額賃料：79,000円 月額管理費：なし 敷金：79,000円	

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	0.86	55.50	1.00	10,501,000

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(1階)（△5%）
管理の状態（△10%）
専用庭（＋1%）
個別格差率0.86

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	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1−0.03)	(8.5%)		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
1,021,363円 (19.3%)	490,120円	8.7%	5,464,556円	0.7829	4,278,201円 (80.7%)	5,300,000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　　10,501,000円

収　益　価　格　　5,300,000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9,980,000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
9,980,000	1.00	0.80	0.90	－	7,190,000

イ市場性修正：なし

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

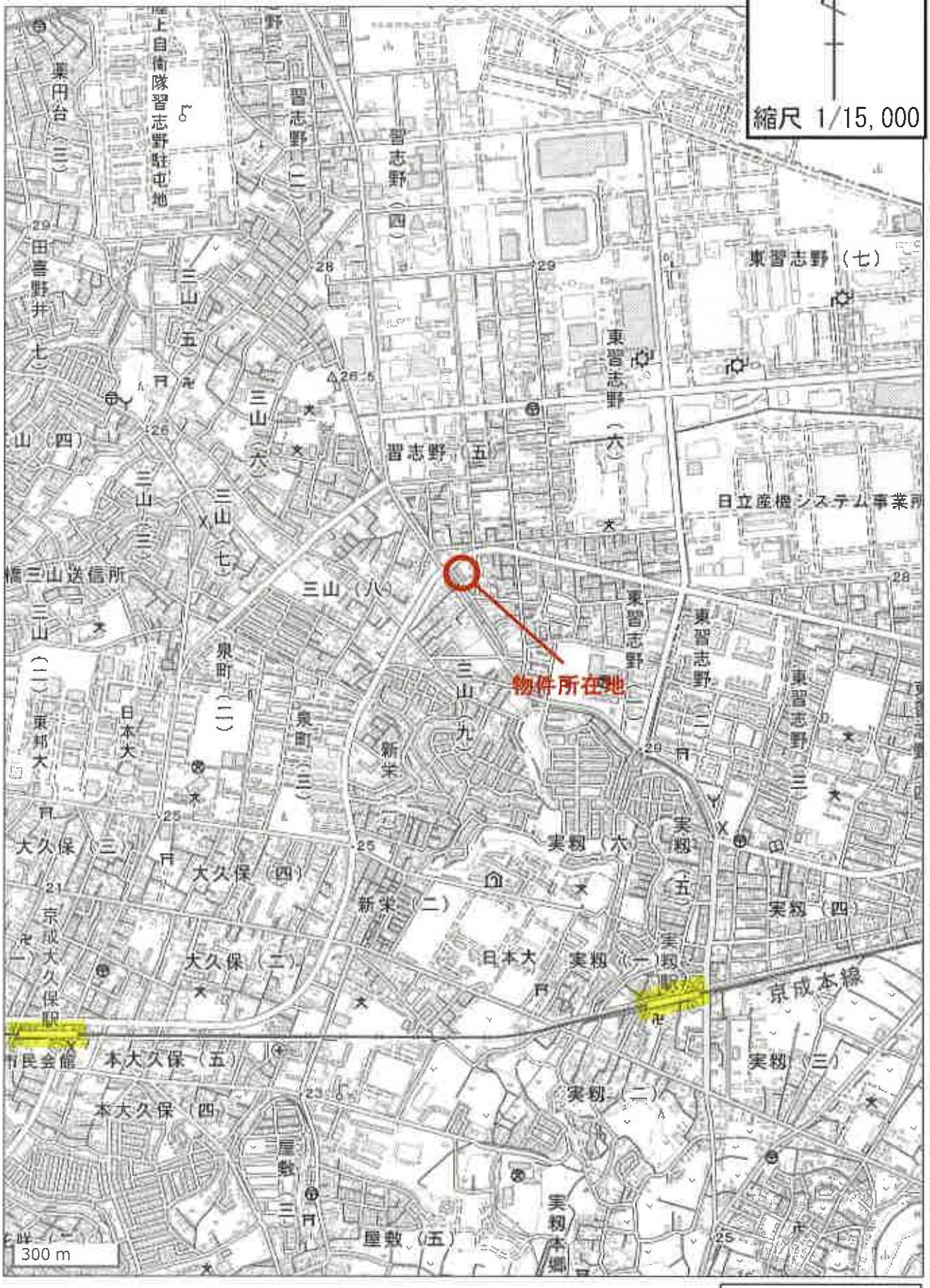
２　公図写

３　建物図面・各階平面図写

４　建物間取図

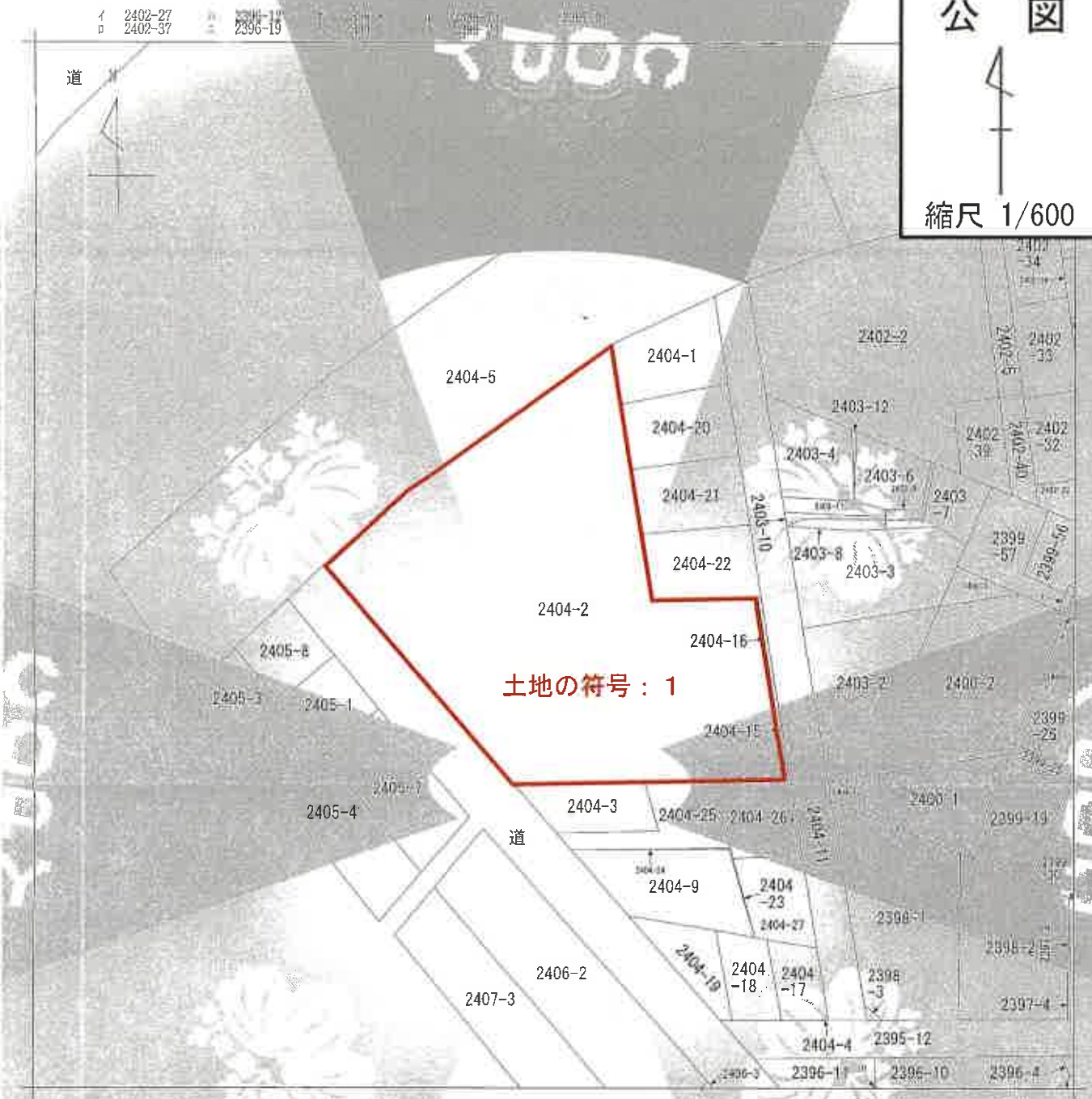
以　上

地理院地図
GSI Maps



公　図

縮尺 1/600



（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た図面で、土地の位置及び形状の概略を表示した図面です。

調製	所在	船橋市前貝塚町五丁目		地番	2404番2		
地図番号		精度区分		座標系番号又は記号		地図又は地図に準ずる図面	種類	土地登記記録附属地図
作成年月日							

これは地図に準ずる図面に記録されている事項を証明した書面です。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年6月1日
千葉地方法務局

この図面はＡ３をＡ４に縮小コピーしたものです

整理番号：H38384-1
(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明したものです。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年6月1日　千葉地方法務局

[redacted]29819 各階平面図

建物図面
各階平面図 1枚目と同様

家屋番号	2404番2の102
建物の所在	船橋市習志野五丁目2404番地2



※積算

1.270	× 9.820 =	12.471400
3.705	× 10.470 =	38.791350
6.445	× 6.300 =	2.803500
2.445	× 3.800 =	1.691000
0.380	× 0.670 =	-0.254600
合計		55.502650
床面積		55.50㎡



（建物の存する部分　1階）

作製者	[redacted]	縮尺	1/200
申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

（千葉土地家屋調査士会船橋）

COPY

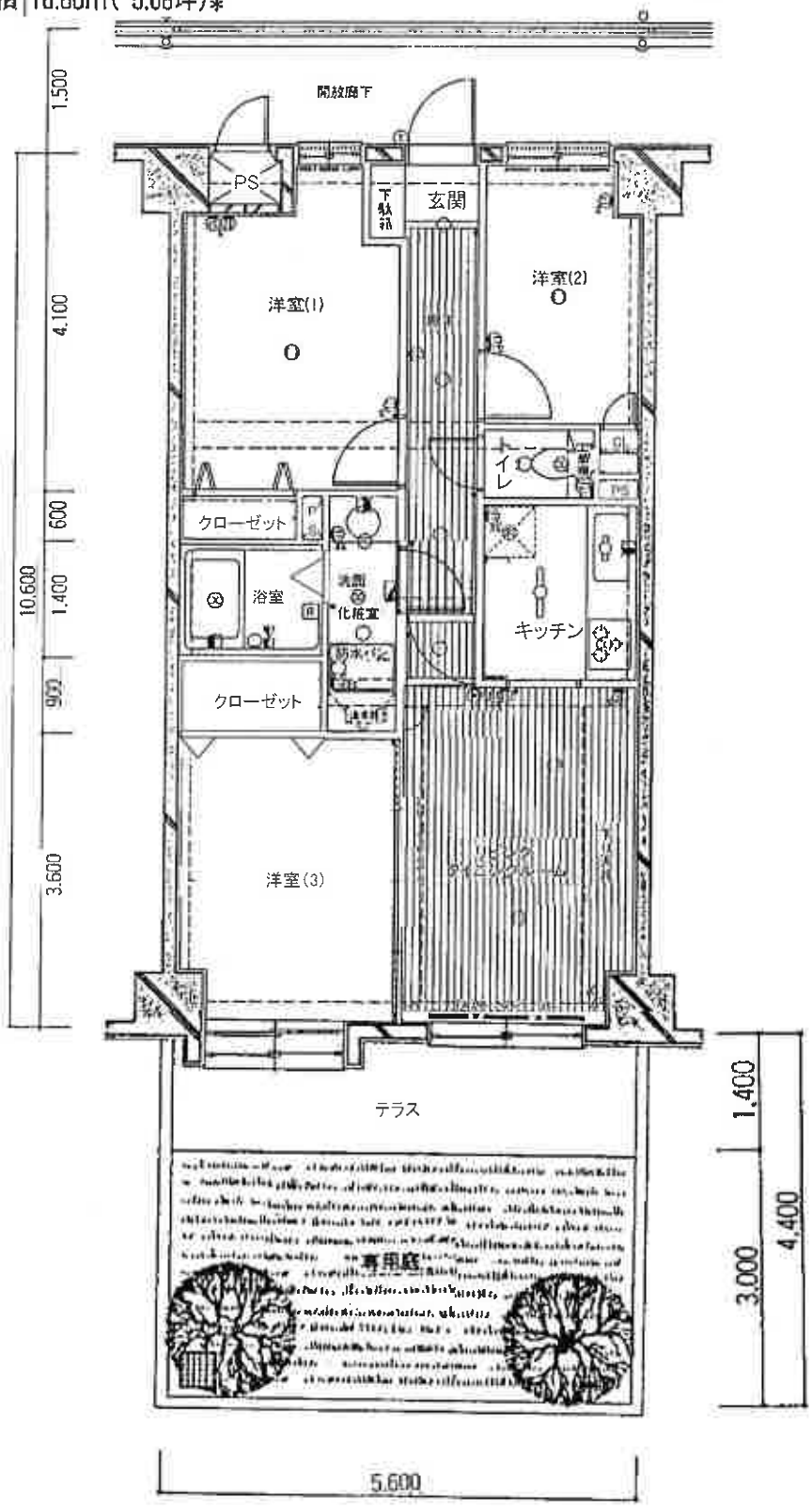
14

整理番号：H38385-1

この図面はＡ３をＡ４に縮小コピーしたものです

間　取　図

専有面積	59.36㎡(17.95坪)
バルコニー面積	7.84㎡(2.37坪)
テラス面積	7.84㎡(2.37坪)＊
専用庭面積	16.80㎡(5.08坪)＊



新築時パンフレットをもとに評価人が作成