

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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。
<p>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 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市二子町597番地1

建物の名称 下総中山ガーデンア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二子町597番1の106

建物の名称 106

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 74.60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 船橋市二子町597番1

地 目 宅地

地 積 1918.54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 359940分の7805



物 件 明 細 書

令和 8年 1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】

Aが占有している。同人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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市二子町597番地1

建物の名称 下総中山ガーデンア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二子町597番1の106

建物の名称 106

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 74.60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 船橋市二子町597番1

地 目 宅地

地 積 1918.54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 359940分の7805



令和7年（ケ）第236号
令和7年8月12日受理
令和7年11月10日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

(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 船橋市二子町597番地1

建物の名称 下総中山ガーデニア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二子町597番1の106

建物の名称 106

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 74.60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 船橋市二子町597番1

地 目 宅地

地 積 1918.54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 359940分の7805



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり（月額） 管理費 16,390円 修繕積立金 11,500円 合計 27,890円 ※ その他の使用料については、4枚目「その他の事項」参照	令和7年8月 29 ²⁷ 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年4月分～令和7年9月分 計167,340円 上記金員に対する年15%の遅延損害金 ※ その他の使用料の滞納額については、4枚目「その他の事項」参照
管理費等照会先	トーマン建物管理株式会社	
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(□ (占有者) □)の陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年1月1日
最初の契約等	契約日 平成13年1月1日
	期間 平成13年1月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金8万円(消費税込)(毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input checked="" type="checkbox"/> 相殺(下記「その他」記載のとおり) 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	所有者が占有者に対して支払うべき養育費(月額8万円)と相殺することにより、毎月の賃料支払いに代えるものとされている。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
6枚目「執行官の意見」記載のとおり、占有開始時期、最初の契約等の契約日及び賃料の額については、所有者の陳述に基づいて認定すべきであり、所有者の陳述によれば、占有開始時期、最初の契約等の契約日は「約3年前(令和4年ころ)」であり、賃料の額は「月額10万円」である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

その他、専用庭使用料（月額1,000円）の滞納額合計5,000円（滞納期間：令和7年4月分～令和7年9月分）、駐輪場使用料（月額600円（2台分））の滞納額合計3,000円（滞納期間：令和7年4月分～令和7年9月分）及び駐車場使用料（月額12,000円）の滞納額合計25,900円（滞納期間：令和7年4月分（一部）～令和7年6月分（現在は解約済み））についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある。

（以上、管理会社提出の回答書による。）

■ 本建物について（各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照）

- 1 6階建の集合住宅の1階部分に位置する南東向きの角住戸（106）であり、南東側のバルコニーの前面は専用庭になっている（間取りは3LDK）。
- 2 築後約28年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた。その他、室内の状況は以下のとおりである。
 - （1）壁面に猫によるものと思われる引っ掻き傷がある。
 - （2）和室の襖が大きく剥がれており、液体が飛び散ったシミもある。

■ 本建物を含む一棟の建物（下総中山ガーデニア）について

規約設定共用部分として以下のものがあり、登記されている（評価人の調査による。）。
「電気室」（家屋番号：597番1の1）

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合359940分の7805））について

- 1 本建物を含む一棟の建物（下総中山ガーデニア）及びその附属施設等の敷地として利用されている。
- 2 評価人の調査によれば、船橋市ハザードマップによると、浸水想定区域（0.5～3.0m）内に位置しているとのことである。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者会社代表者 兼所有者	<p>1 9月は都合がつかないので、立入調査は10月10日(金)の午後にして下さい。</p> <p>2 本建物には私の家族が住んでおり、私は住んでいません。 (以上、令和7年9月3日電話で聴取)</p> <p>1 本建物には私の元妻([REDACTED]、以下同じ。)が子と二人で住んでいます。私は月に1回くらい郵便物を取りに来ています。約1年前まで室内で猫が1匹飼われていました。マンションの駐車場は約3か月前に解約しています。</p> <p>2 元妻が子とともに本建物に居住するにあたっては、私と元妻との間で賃貸借契約をしています。今日は賃貸借契約書を持ち合わせていないので、後日送ります。賃貸借契約をしたのは約3年前で期間は定めていません。賃料は月額10万円で、私の元妻に対する養育費の支払いと相殺しています。詳細は賃貸借契約書に記載されています。</p> <p>3 私が代表者となっている債務者会社の本店所在地が本建物になっているのは、債務者会社の会社成立時に、他所で事務所が決まるまで、ここを本店所在地としていたことによります。現在、本建物内で債務者会社が事務所として使用しているような箇所はありませんし、債務者会社は休眠状態です。</p> <p>4 約10年前にトイレをリフォームしています。あとはそのままの状態です。住宅の設備に不具合が出ているといった話は聞いていません。約20年前に上階から本建物の洗面室部分に漏水がありましたが、跡はもう残っていません。これまでに地震や台風による被害はありませんでした。</p> <p>5 隣接する住戸と騒音等のトラブルはありません。本建物は1階なので、約20年前に泥棒に入られたことがあります。 (以上、令和7年10月10日物件所在地で面談)</p>
■ 管理会社担当者	<p>1 管理規約には、管理費及び特別修繕費が管理費等として記載されており、特別修繕費が修繕積立金にあたります。</p> <p>2 駐輪場使用料の1台あたりの月額額は300円です。滞納金額一覧表に記載されている金額(600円)は2台分です。 (以上、令和7年9月5日電話で聴取)</p>

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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受けには占有者（ 、以下同じ。）の姓が表示されており（表札の表示はない。）、令和7年10月10日の立入調査時には、債務者会社代表者兼所有者（以下単に「所有者」とする。）より、占有者宛の郵便物の提示を受けた。
- 3 所有者は「関係人の陳述等」に記載のとおり述べ、室内には、占有者及びその家族が生活の用に供していると思料される家財道具及び日用品等が存在し、居住の実態が認められた。
- 4 なお、占有者の占有権原に関する所有者の陳述は以下のとおりであり、面談時の質疑応答は、もっぱら抵当建物使用者の引渡しの猶予（民法395条）に関するものであった。

- ① 占有者と賃貸借契約を締結したのは約3年前であること
- ② 期間の定めのない賃貸借であること
- ③ 賃料は月額10万円であり、占有者に対する養育費の支払いと相殺していること

- 5 しかしながら、上記の立入調査後に所有者から提出を受けた賃貸借契約書の内容は、以下の点において、所有者の陳述と大きく異なっていた。また、一件記録によれば、賃貸借契約書に印字された所有者の住所は、現在の住民票上の住所であり、賃貸借契約書作成時（2001年1月1日）の住所とは異なっていることが伺われ、加えて、賃貸借契約書に印字されている占有者の氏名にも誤りがあった。

- ① 賃貸借契約の締結年月日が「2001年（平成13年）1月1日」となっていること
（所有者の陳述よりも約21年遡っていること）
- ② 賃料が月額8万円（消費税込）になっていること
（月額10万円から減額されていること）

- 6 以上の調査の経過を踏まえれば、2枚目「占有者及び占有権原」のうち、占有開始時期、最初の契約等の契約日及び賃料の額については、所有者の陳述に基づいて認定すべきであり、所有者の陳述によれば、占有開始時期、最初の契約等の契約日は「約3年前（令和4年ころ）」であり、賃料の額は「月額10万円」である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月21日(木) 11:50 - 12:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理員と面談不在のため、調査協力依頼文書を投函 (債務者会社代表者兼所有者から連絡あり。)
令和7年8月21日(木)	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 (令和7年9月3日、FAXで回答あり。)
令和7年9月3日(水) 17:45 - 17:50	当庁執行官室	債務者会社代表者兼所有者に電話し、占有状況等を聴取、立入調査日時調整
令和7年9月5日(金) 16:45 - 16:50	当庁執行官室	管理会社に電話し、管理費等に関する回答書の内容を確認
令和7年9月16日(火)	当庁執行官室	ライフライン(電気)照会書を郵送 (令和7年10月3日、郵送で回答あり。)
令和7年10月10日(金) 13:30 - 14:15	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、債務者会社代表者兼所有者と面談
令和7年10月16日(木)	当庁執行官室	債務者会社代表者兼所有者からFAXで賃貸借契約書を受領
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(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)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

イ 600-7
ロ 600-3
エ 603-9
セ 604-5
ホ 604-9
ヘ 607-14
ト 607-9
チ 596-22

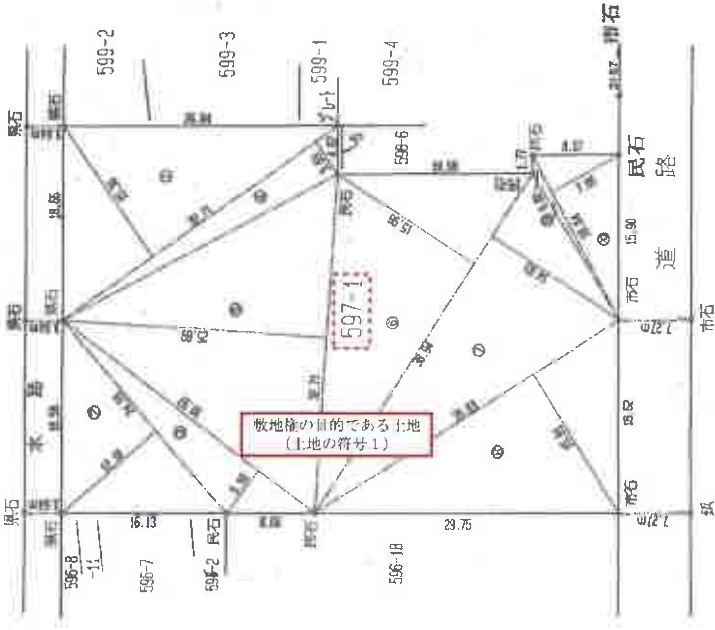


本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

地籍測量図 10.3.9

地番 597-1

土地の所在 船橋市二子町



牧地種の目的である土地
(土地の符号1)

三斜求積表

番号	底辺	高さ	倍面積
1	32.71	15.30	500.4630
2	24.59	12.18	299.5062
3	30.97	5.18	160.4246
4	32.71	3.83	125.2793
5	32.71	25.89	846.8619
6	38.94	15.98	622.2612
7	38.94	14.83	577.4802
8	35.03	15.81	553.8243
9	18.04	0.82	14.7928
10	18.04	7.55	136.2020
	倍面積		3837.0955
	面積		1918.54775
	地積		1918.54㎡

牧地種の目的である土地
(土地の符号1)

縮尺 1/500

申請人

平成10年2月25日 (作成日)

製作者

登記年月日：平成10年3月9日

561313

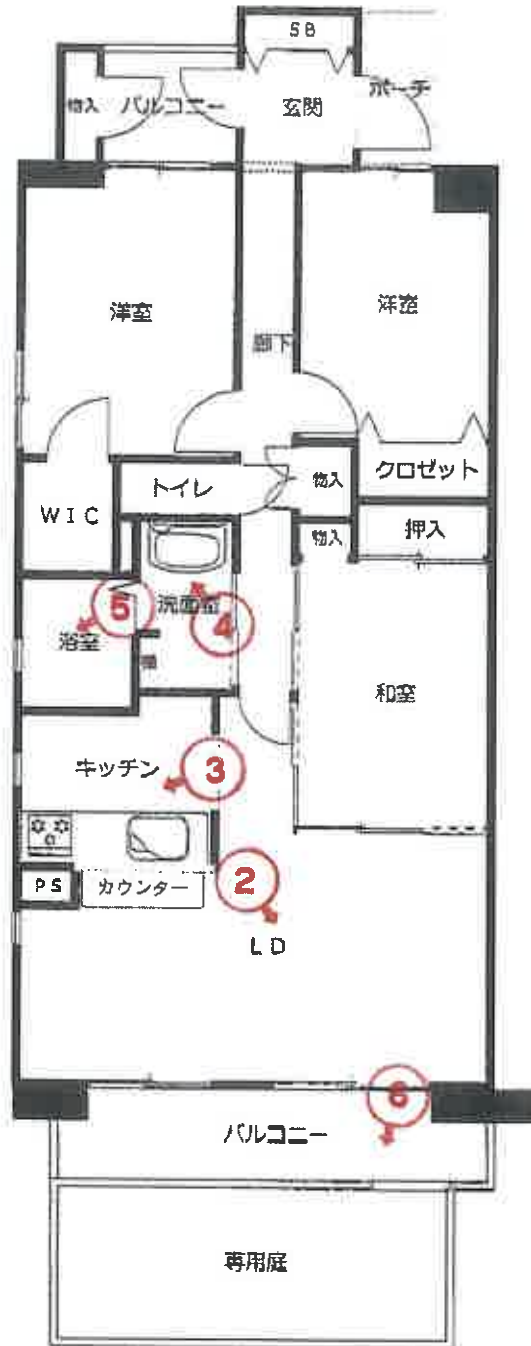
これは図面に記載されている内容を証明した図面である
令和7年6月6日 千葉県地方務局船橋支局

登記簿

図面番号 35-2

間取図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物を含む一棟の建物 ①



リビングダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



バルコニー・専用庭 ⑥



令和 7 年（ケ）第 236 号
令和 7 年10月10日 現地調査
令和 7 年11月 8 日 評 価
第 5 1 4 3 号 発行番号
令和 7 年11月10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
井 村 弘 範

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金24,800,000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。		(住居表示未実施区域)
番号	特記事項		

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 船橋市二子町597番地1

建物の名称 下総中山ガーデンア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二子町597番1の106

建物の名称 106

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 74.60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 船橋市二子町597番1

地 目 宅地

地 積 1918.54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 359940分の7805

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等(土地の符号1)

位置・交通	JR総武本線「下総中山」駅の南東方・道路距離約900mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% - 第2種高度地区
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	1,918.54㎡ (登記簿数量) 鍵型の不整形地 約35m×約55m 359940分の7805 (所有権) 等高
接面道路の状況	南東側市道(04-004号線), 幅員(約7.3m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1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(下総中山ガーデニア)が建在している。 隣地は, 住宅等である。	
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	土地の利用履歴及び現況観察によれば, 対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 既存建物にかかる以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存する可能性は低いと推定する。 周知の埋蔵文化財包蔵地外で, 影響はないと推定する。	
特記事項	規約設定共用部分の登記がされている「電気室」(家屋番号: 597番1の1)がある。 船橋市ハザードマップによれば, 浸水想定区域(0.5~3.0m)内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	下総中山ガーデニア
建物の用途	居住用(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10年3月9日新築 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約20年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル(一部吹付タイル) 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：有 駐 車 場：有 集 会 場 等：無 オートロック：有
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 有り 名称(下総中山ガーデニア管理組合) 管理方式 委託 管理会社 トーメン建物管理株式会社 管理形態 日勤
管理の状況	普通
特 記 事 項	建築確認：第H08認建船橋003328号(平成9年4月4日) 完了検査：第H08証建船橋003328号(平成10年3月13日)

(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(106号室) 主要開口部の方位:南東向き	
床 面 積	74.60㎡(登記面積), 78.05㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3LDK(別添間取図参照), バルコニー 約11㎡, 専用庭 約10㎡	
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング・畳等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 ユニットバス, 洗面台, 水洗WC, キッチン等 (上・下水道, 都市ガス, 電気)	
保守管理の 状 態	やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費	月額16,390円
	修繕積立金	月額11,500円
	滞 納 額	167,340円(令和7年8月 29 ²⁷ 日現在)
		滞納期間:令和7年4月分から令和7年9月分
		上記に対する遅延損害金(年利15%)
	備 考	管理会社提出の回答書によれば, 専用庭使用料(月額1,000円)の滞納額合計5,000円(滞納期間:令和7年4月分~令和7年9月分), 駐輪場使用料(月額600円(2台分))の滞納額3,000円(滞納期間:令和7年4月分~令和7年9月分)及び駐車場使用料(月額12,000円)の滞納額合計25,900円(滞納期間:令和7年4月分(一部)~令和7年6月分)(現在は解約済み)についても買受人に請求する旨の主張がある。
専有部分の 利用状況等	個人(本件所有者の元妻)が下記条件で賃借し, 居住している(詳細については執行官の現況調査報告書を参照)。 占有開始:令和4年頃 契約期間:定めなし 賃 料:100,000円/月 敷 金:なし	
特 記 事 項	1年程前まで猫を飼育していたとのことである。 壁面に猫によるものと見られる引っ掻きキズがある。 和室の襖が大きく剥がれており, 液体が飛び散ったシミも見られた。	

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/m ²) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (m ²) 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
420,000	1.0	74.60	1.0	31,332,000円

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1m²当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差率：階層・位置・内装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

本件は、現に賃貸借に供されている建物であり、その収益力を把握するために、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通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更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、必ずしも想定され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 イ÷ウ×(1-0.03)	複 利 現価率 * 2 (5.5%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,604,524 (9.8%)	円 1,069,020	6.0%	円 17,282,490	0.8516	円 14,717,768 (90.2%)	円 16,322,000 (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

$$\frac{1}{(1+5.5\%)^3} = 0.8516$$

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引いた額の合計である。

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想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想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 31,332,000円

収益価格 16,322,000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31,000,000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。

なお、占有減価は不要と判断した。

調整後の 価格(円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	滞納管理費等 相当額の減価	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
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
31,000,000	1.0	0.8	1.0	—	24,800,000

イ 市場性修正率：特になし。

ウ 競売市場修正率：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量のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等については、修正後価格に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

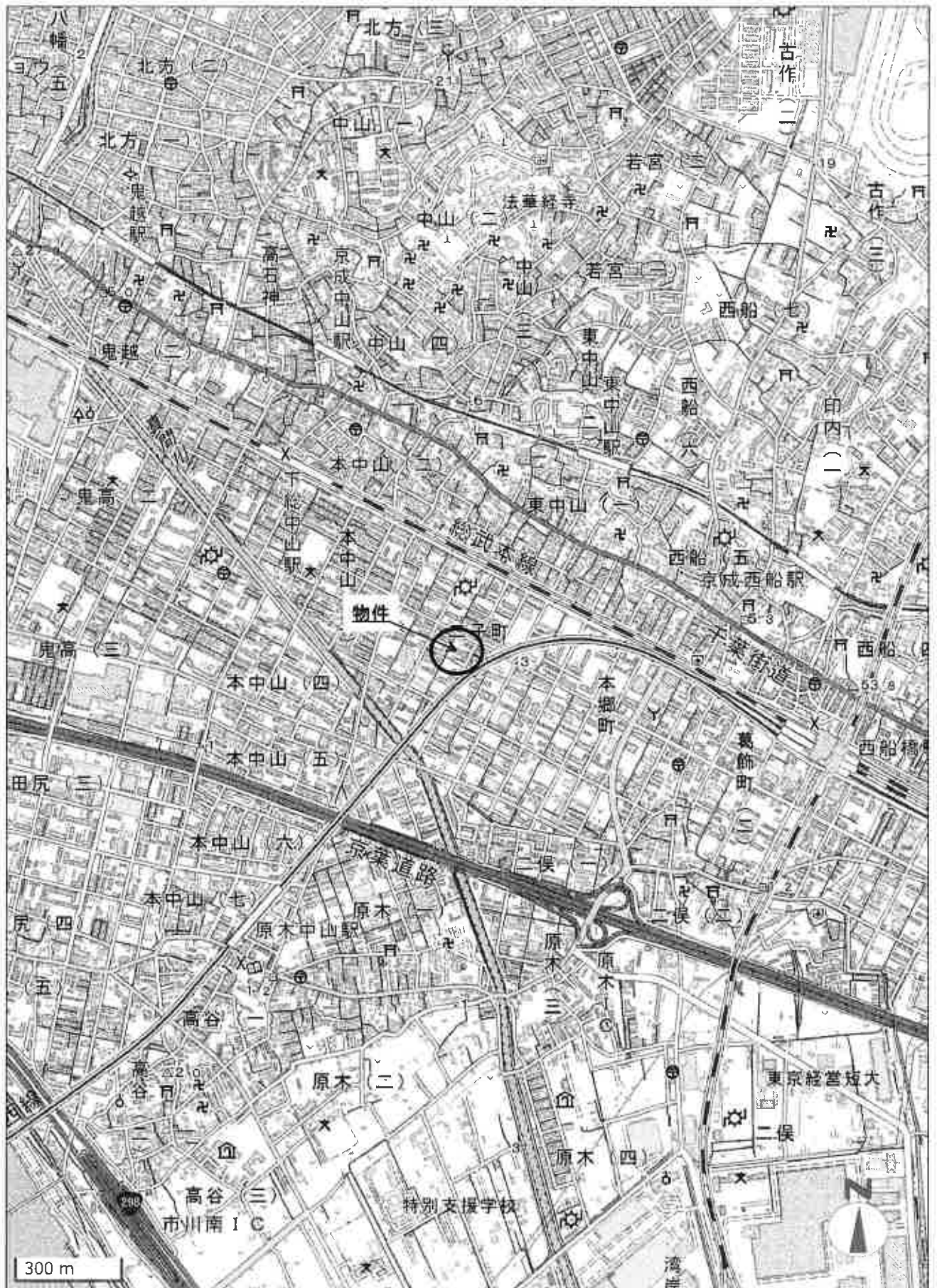
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料の表示

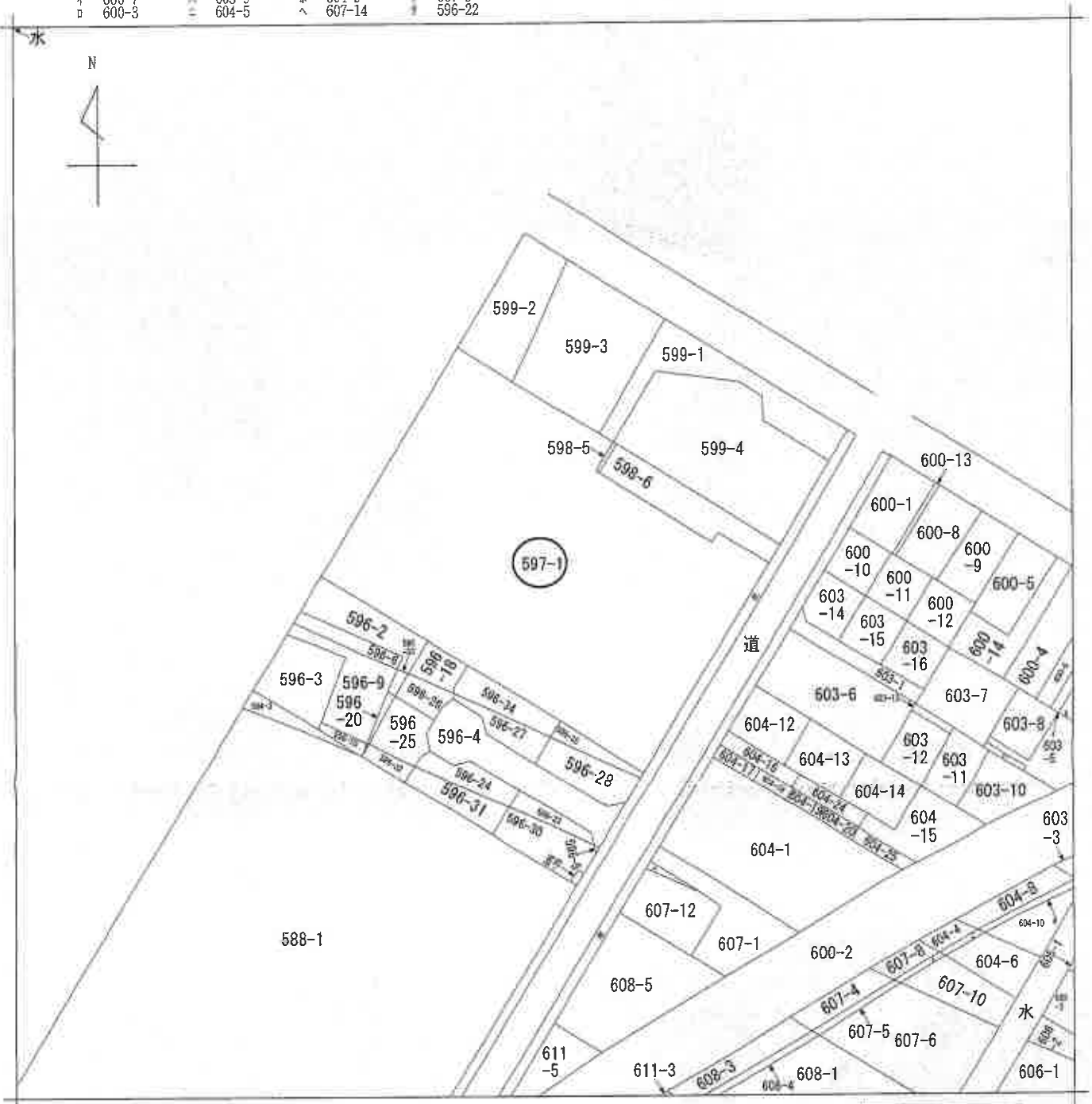
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 地積測量図写
- 5 間取図

以上

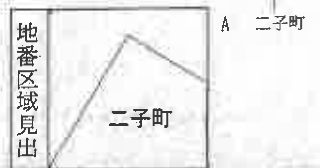
目的物件の位置図



イ 600-7
ロ 600-3
エ 603-9
オ 604-5
カ 604-9
キ 607-14
ク 607-9
コ 596-22



(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	船橋市二子町		地番	597番1				
出力縮尺	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				備付年月日(原簿)			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。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年6月6日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

登記年月日：平成10年3月26日

188709

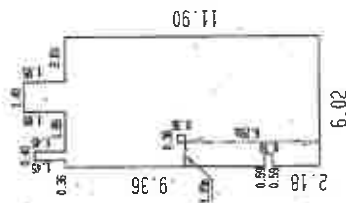
各階平面図

建物

1枚目と同様

家屋番号 二子町597-1-106

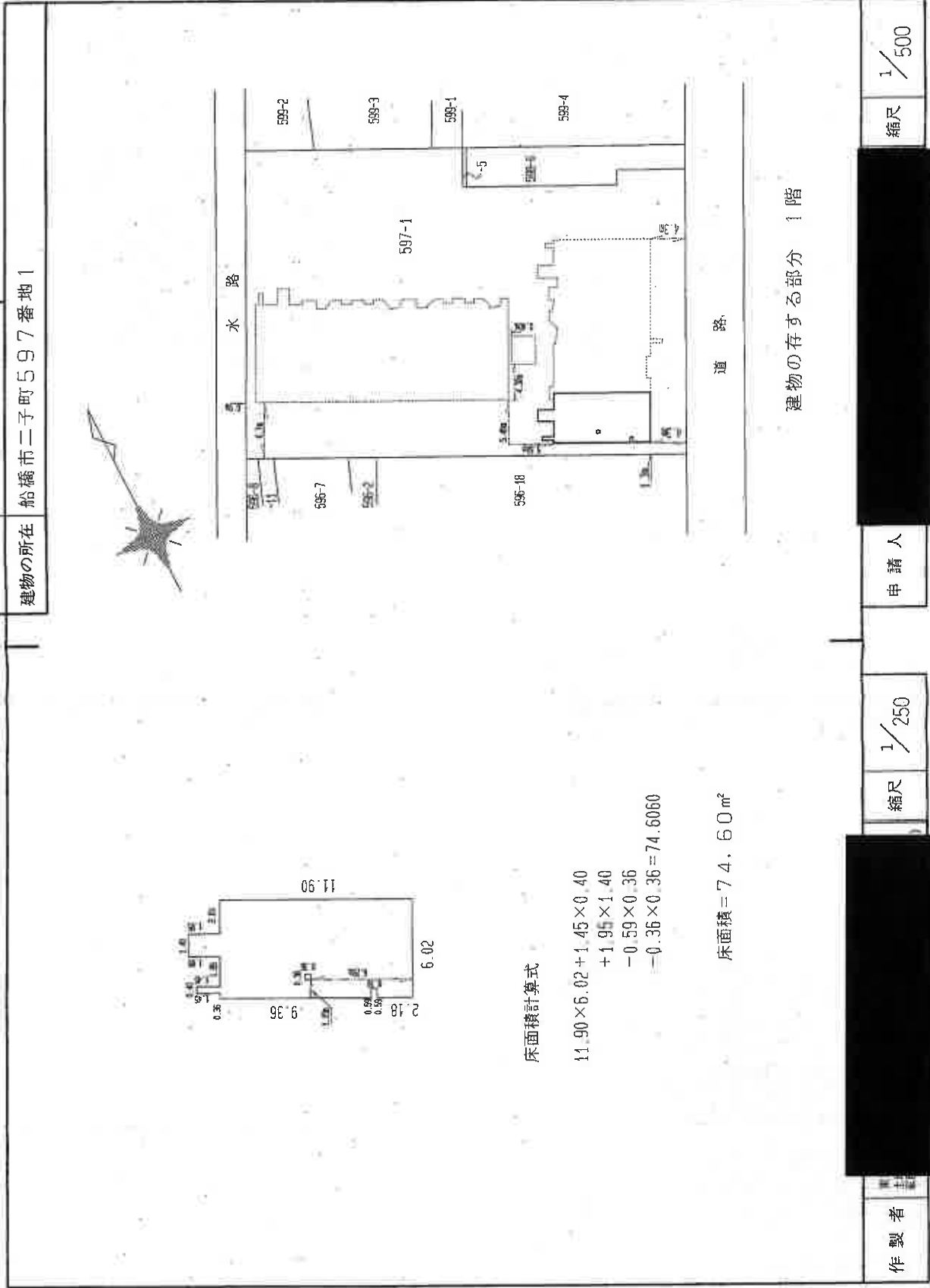
建物の所在 船橋市二子町597番地1



床面積計算式

$$\begin{aligned}
 &11.90 \times 6.02 + 1.45 \times 0.40 \\
 &+ 1.95 \times 1.40 \\
 &- 0.59 \times 0.36 \\
 &- 0.36 \times 0.36 = 74.6060
 \end{aligned}$$

床面積 = 74.60㎡



建物の存する部分 1階

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

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7年6月6日 千葉地方建設局船橋支局

登記官

登記年月日：平成10年3月9日

561313

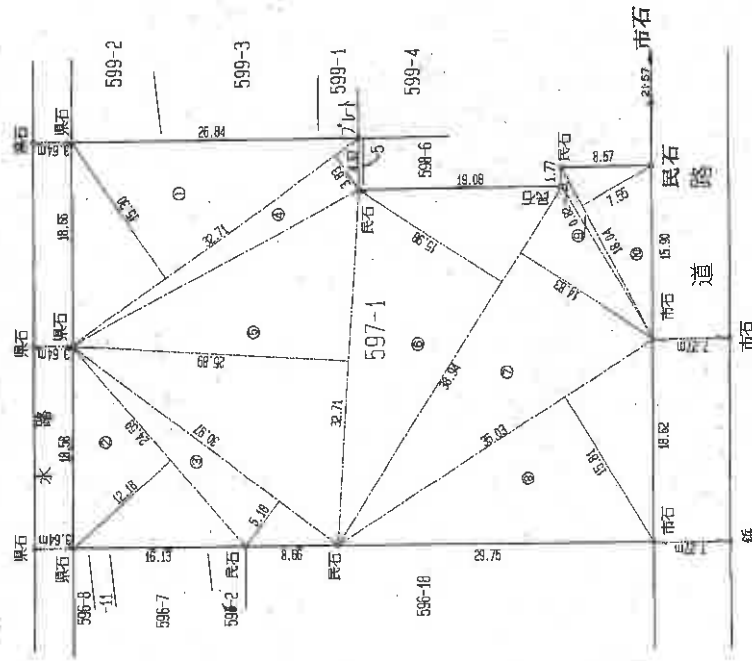
地籍測量図 10.3.9

地番 597-1
土地の所在 船橋市二子町



三斜求積表

番号	差辺	高さ	倍面積
1	32.71	15.30	500.4630
2	24.59	12.18	299.5062
3	30.97	5.18	160.4246
4	32.71	3.83	125.2793
5	32.71	25.89	846.8619
6	38.94	15.99	622.2612
7	38.94	14.83	577.4802
8	35.03	15.81	553.8243
9	18.04	0.82	14.7928
10	18.04	7.55	136.2020
倍面積			3837.0955
面積			1918.54775
地積			1918.54m ²



製者

申請人

縮尺

1/500

25日
月 日 (作製)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

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7年6月6日 千葉地方方法務局船橋支局 登記官

間取図

