

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 上野 裕介

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。
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。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市本中山四丁目660番地1

建物の名称 西船橋ハイム3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山四丁目660番1の290

建物の名称 第3-707号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 56.00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 船橋市本中山四丁目660番1

地 目 宅地

地 積 12053.05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 100000分の233



物件明細書

令和 8年 2月18日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅野 彬史

-
- 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 船橋市本中山四丁目660番地1

建物の名称 西船橋ハイム3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山四丁目660番1の290

建物の名称 第3-707号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 56.00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 船橋市本中山四丁目660番1

地 目 宅地

地 積 12053.05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 100000分の233



令和7年(ケ)第 304号
令和7年10月10日受理
令和7年12月22日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下功洋

(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 船橋市本中山四丁目660番地1

建物の名称 西船橋ハイム3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山四丁目660番1の290

建物の名称 第3-707号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 56.00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 船橋市本中山四丁目660番1

地 目 宅地

地 積 12053.05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 100000分の233



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市本中山4-4-3-707	
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"/> 主たる建物 <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"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input 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"/> 下記のとおり (月額) 管理費 9,150円 修繕積立金 12,280円 組合費 500円 自転車置場使用料 300円	令和7年10月22日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年9月分 計22,230円 上記に対し年利18%で換算された遅延損害金 (回答日時点での請求はない)
管理費等照会先	住商建物(株)	
その他の事項		
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		
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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

執行官の意見

- 1 本件建物は債務者兼所有者が占有主体となり住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内を目視で確認した限りにおいて大きな損傷は見受けられず動物臭もなかった。
- 3 本件調査は二度の臨場にもかかわらず占有する債務者兼所有者からの反応が無かったため解錠入室調査をすることとし期日指定書を送付した。期日指定書に反応した債務者兼所有者は入室調査の延期を申し出たが、延期は認められない旨を伝え同人及び評価人と協議の結果、同人が出勤する前の同日午前8時に調査を行うこととし、念のため立会人及び解錠技術者を臨場させることで同意を得た。調査日当日債務者兼所有者は在室しており前頁の陳述を得た。

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
令和7年10月15日 (水) 11:15-11:30	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年10月23日 (木) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和7年10月24日 (金) 11:15-11:25	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和7年10月31日 (金) : - :	郵便	解錠入室調査日を11月19日午前10時と定め債務者兼所有者に対し期日指定書送付
令和7年11月7日 (金) 17:35-17:45	電話	債務者兼所有者より入室調査延期申し出の電話あり、協議の結果11月19日午前8時に決定、占有関係等確認
令和7年11月19日 (水) 7:50-8:31	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 債務者兼所有者と面談
令和7年12月10日 (水) 14:10-14:15	電話	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書の回答内容について確認
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月19日 入室調査日に立会人及び解錠技術者を伴い臨場した経緯は前頁に記載のとおり</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



(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
本中山4丁目

請求部	所在	船橋市本中山四丁目		地番	660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8月14日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M59054

登記官

(1/2)

測量地籍簿

1/2

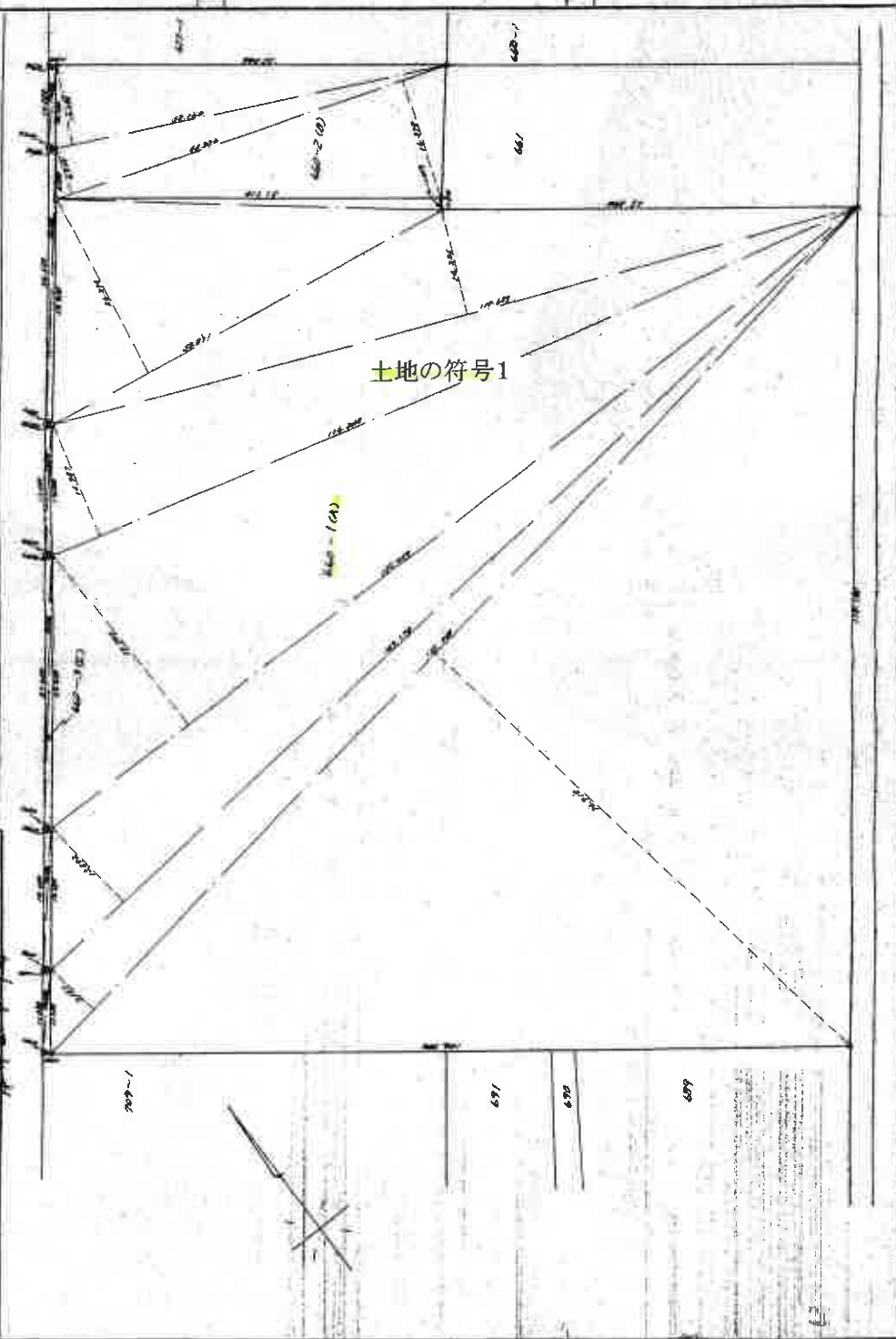
制作年月日	作者	申請人
昭和46年11月17日		

測量図

新660-2.660-1-2

614160 新660-1-2-3

地番	660-1-2-3
土地の所在	船橋市上栗原町5丁目 新660-1-2-3



縮尺 1/600

登記年月日：昭和46年11月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (千葉県方法務局船橋支局管轄)

昭和47年8月14日 東京法務局立川出張所

登記目

地図整理番号：M59055 (1/2)

登記年月日：昭和46年11月17日

614161 前660. 新660-2. 660-1~2

地番	660-1-2-3
土地の所在	船橋市小湊町5丁目

地積測量図

求積表

660-1 (A)	660-2 (B)	660-3 (C)	合計
155.040 X 76.918 = 11925.366720		11.080 X 0.991 = 10.980280	
155.040 X 7.527 = 1166.986080		11.080 X 0.991 = 10.980280	
147.178 X 13.592 = 2000.443376		18.760 X 0.994 = 18.647440	
135.049 X 29.293 = 3955.990357		18.760 X 0.994 = 18.647440	
116.240 X 15.987 = 1858.528880		37.041 X 0.997 = 36.929977	
110.659 X 14.225 = 1574.124275		37.041 X 0.997 = 36.929977	
58.871 X 26.275 = 1546.85525		17.375 X 0.998 = 17.340250	
51.710 X 1.509 = 78.030390		17.375 X 0.998 = 17.340250	
	24103.105603	36.533 X 0.997 = 36.423401	
	12053.052801m ²	36.533 X 0.997 = 36.423401	
		10.769 X 0.996 = 10.725924	
		10.769 X 0.996 = 10.725924	
		262.094344	
		131.047172m ²	

昭和46年11月4日
作製年月日

申請者

縮尺 1

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。
 (千葉県地方務局船橋支局管轄)
 令和7年8月14日 東京法務局立川出張所 登記官

地図整理番号：M59055 (2/2)

昭和四十七年八月二十五日

271106
47.8.25
3-707

作製年月日
昭和46年10月30日

作製者

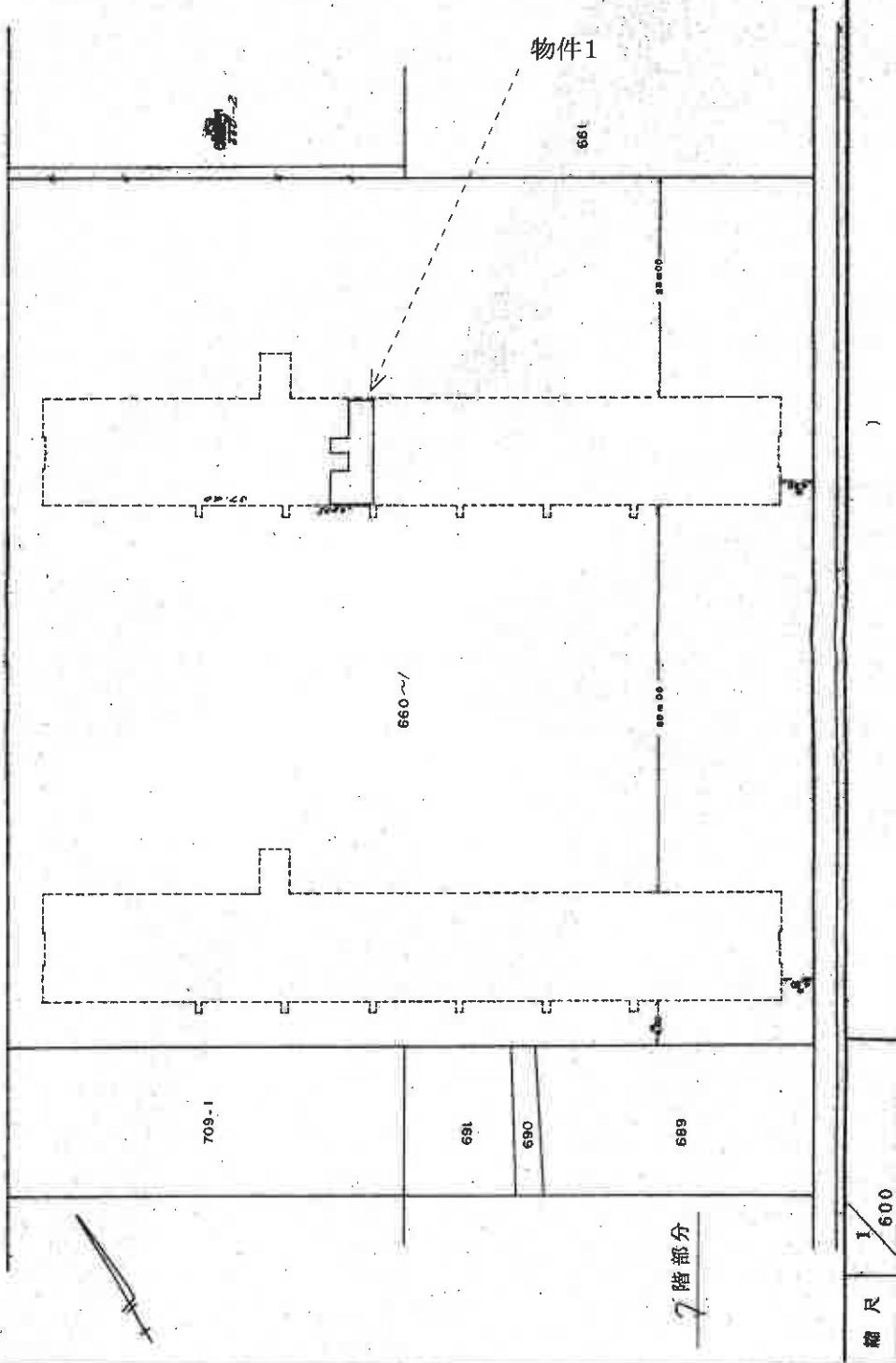
申請人

建物図面

271106

家屋番号
本中山4丁目
660番~290

建物の所在
船橋市小栗原町5丁目660番地/
本中山4丁目



縮尺 1/600

(1/2)

地図整理番号: M59056

登記年月日: 昭和47年8月25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。
(千葉地方建設局船橋支局管轄)

令和7年8月14日 東京法務局立川出張所

写真撮影位置と方向

登記官

登記年月日：昭和47年8月25日

271107

本中山4丁目

660番1~290

船橋市小栗原町5丁目660番地1

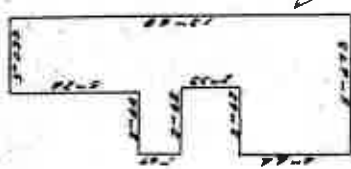
本中山4丁目

各階平面図

47.8.25
3-707

作製年月日	作製者	申請人
昭和46年10月30日		

7階部分



5475 x 13.60 = 74,498.0 ~ A

524 x 2.44 = 1,278.56

262 x 2.53 = 6,628.6

10,990.2 ~ B

1 - 0 = 56,900.78

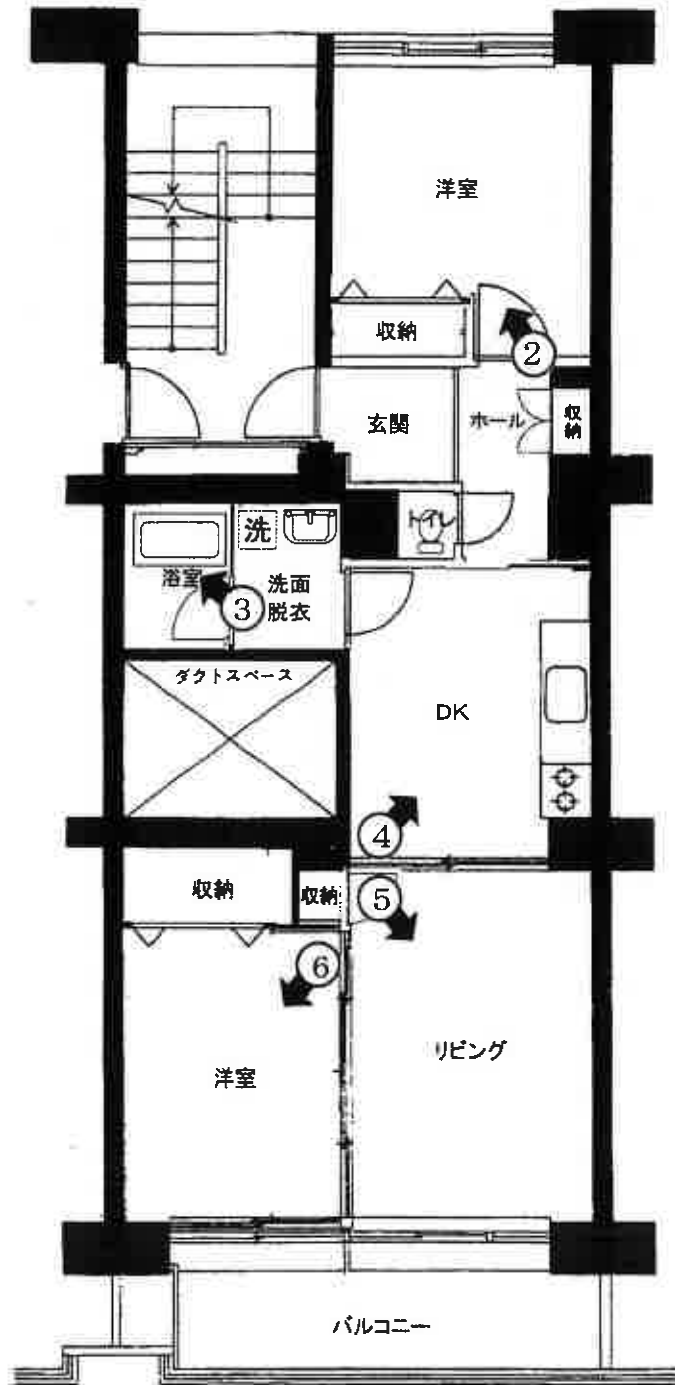
縮尺 1/200

地図整理番号：M58056 (2/2)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 (千葉県庁法務局総務支局管理)
 令和7年8月14日 東京法務局立川出張所 登記官

建物間取図

(評価人が分譲時のパンフレットを基に作成)



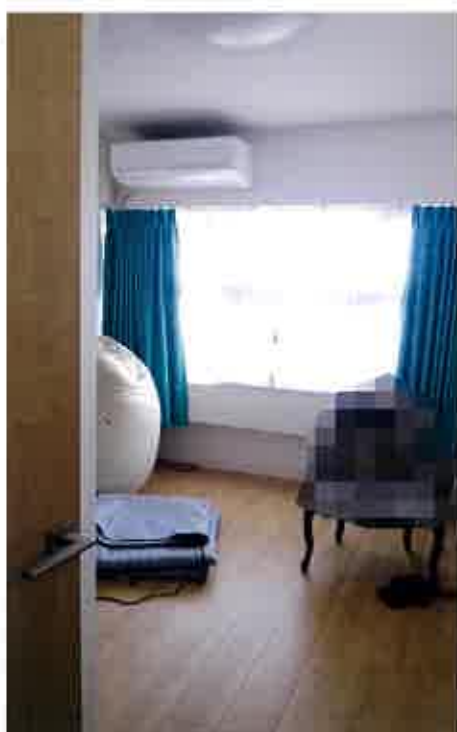
←○ 写真撮影位置と方向

(11 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年(ケ)第304号

令和7年11月19日 現地調査

令和7年12月10日 評価

第2025-127号 発行番号

令和7年12月17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

後藤 元

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 11,600,000 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「本中山4-4-3-707」
		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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市本中山四丁目660番地1

建物の名称 西船橋ハイム3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山四丁目660番1の290

建物の名称 第3-707号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 56.00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 船橋市本中山四丁目660番1

地 目 宅地

地 積 12053.05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 100000分の233

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	JR総武線「下総中山」駅の南方・約650m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	マンション、アパート、戸建住宅等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種住居地域	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	第2種高度地区(最高限度31m) 建築基準法第22条指定区域 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	12,053.05㎡ (登記)	
	形状	長方形地	
	地勢	概ね平坦	
	間口×奥行	北西側間口約115m × 奥行約107m	
	敷地権の割合	100,000分の233(所有権)	
	接面道路との関係	三方路地	
接面道路の状況	北西側(市道)	路線名(第01-030号線)	幅員(約6.9m)
	連続性(普通)	舗装(有) 歩道(有)	側溝(有)
	高低差	(概ね等高に接面)	
	北側(私道)	路線名(-)	幅員(約4.0m)
	連続性(行止り)	舗装(有) 歩道(無)	側溝(有)
	高低差	(概ね等高に接面)	
	南東側(法定外公共物)	路線名(-)	幅員(約2.7m)
	連続性(普通)	舗装(有) 歩道(無)	側溝(無)
	高低差	(概ね等高に接面)	
	建築基準法上の種類	北西側: 建築基準法第42条1項1号 北側: 建築基準法第42条1項5号 南東側: 建築基準法上の道路ではない	
位置指定年月日・番号	北側: 昭和51年6月28日・第60号		
セットバック	不要		
再建築の可否	可能(特記事項5参照)		

土地の利用状況等	符号1	西船橋ハイム及び関連施設の敷地として利用されている。
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側：戸建住宅，共同住宅 ・北西側：市道を介して戸建住宅，共同住宅 ・南西側：共同住宅 ・南東側：共同住宅
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地層調査及び地図調査によると，本件土地の過去の地目は「田」であり，従来は農地であったが，昭和46年10月20日に地目が「宅地」に変更された。その後，昭和47年6月に物件1が建築されている。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。 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. 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地の境界線については，隣接地とはコンクリートブロック，フェンス等で区画されており，法務局備付の地積測量図と概ね一致している。 2. 北側道路（位置指定道路）と対象土地との境界にはフェンスが設置されており，当該道路側からの出入りはできない。 3. 船橋市のハザードマップによれば，津波，洪水，内水，高潮の浸水想定区域に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。 4. 船橋市建築指導課での調査によれば，対象土地は，建築基準法第86条1項の一団地認定を受けている。認定日：昭和45年6月4日，認定番号：第S45認定8号 5. 船橋市建築指導課には建築計画概要書が不存在のため，一棟の建物の正確な高さは確認できないものの，当該建物は11階建であり，平成21年2月10日に告示された建築物の最高高さ制限（31m）を超過しているものと推察される。このため，本件建物は高さ制限に係る既存不適格建築物に該当する可能性がある。なお，船橋市高度地区運用基準によれば，当該告示に伴い最高高さ制限に適合しなくなった既存建物については，同規模の範囲内であることを条件に，一回に限り建替えを認める特例が設けられている。 	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	西船橋ハイム3号棟
建物の用途	居住用 (3号棟の総戸数165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47年6月6日新築 経過年数 : 約54年 経済的残存耐用年数 : 約1年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕様	屋根 : コンクリート屋根(アスファルト防水) 外壁 : コンクリート打放りシン吹付, タイル貼 その他 : -
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 : 2基 駐車場 : あり 集会所等 : 管理人室 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(西船橋ハイム団地管理組合) 管理方式 : 全部委託 管理会社 : 住商建物株式会社 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通 ・ 修繕計画の有無 : 有り 修繕積立金の合計額 : 3,908,984円(令和7年3月末日現在)
特記事項	1. 建築確認 : 昭和45年6月30日/第55号 完了検査 : 昭和47年6月8日/第55号 2. 当該建物の使用資材, 建築時期等から推察するに石綿(アスベスト)を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが, 飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 3. 現地調査において, 一棟の建物に特段の破損等は見られなかった。 4. トランクルーム : なし 5. ペット飼育 : 可(規約による制限あり) 6. 規約共用部分 : あり 7. 管理組合からの回答によれば, 本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階 (707号室) ・主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	56.00 m ² (登記面積) 約 60.22 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	2LDK ・バルコニー面積 約8.92m ² (別添間取略図参照) (分譲時パンフレット記載)	
仕 様	天 井 : ビニールクロス貼等 床 : フローリング等 内 壁 : ビニールクロス貼等 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	普通 床材の傷, 壁紙・建具の汚れ等, 経年相応の軽微な損耗は見られるが, 目視できる範囲において室内に特段の破損等はない。室内で小型犬2匹を飼っているが, ペットによる建物への目立った損傷も見られない。保守管理の状態は普通と思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 9,150円
	修 繕 積 立 金	月額 12,280円
	組 合 費	月額 500円
	自 転 車 置 場	月額 300円
		計 22,230円 (令和7年10月22日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和7年9月分～令和7年9月分 計22,230円 (令和7年10月22日現在) 遅延損害金：なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特 記 事 項	1. 債務者兼所有者(占有者)の陳述 ・入居した当時, 既にリフォームが行われていた。入居後にリフォームはしていない。 ・設備機器等の不具合はない。(設備等の動作確認は行っていない) ・雨漏り, 水漏れ等の被害はない。 ・地震や台風の被害はない。	

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
260,000	1.02	56.00	1.00	14,851,000

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： 階数(7階) (+2%) 個別格差率1.02
(相 乗 積)

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ため、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 (6.5%) オ	正味復帰価格現価 エ × オ = カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
1,731,307 円 (15.7%)	774,240 円	6.7%	11,209,146円	0.8278	9,278,931円 (84.3%)	11,010,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.5\%)^3} = 0.8278$$

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 14,851,000円

収 益 価 格 11,010,000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14,500,000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
14,500,000	1.00	0.80	1.00	—	11,600,000

イ市場性修正：概ね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。

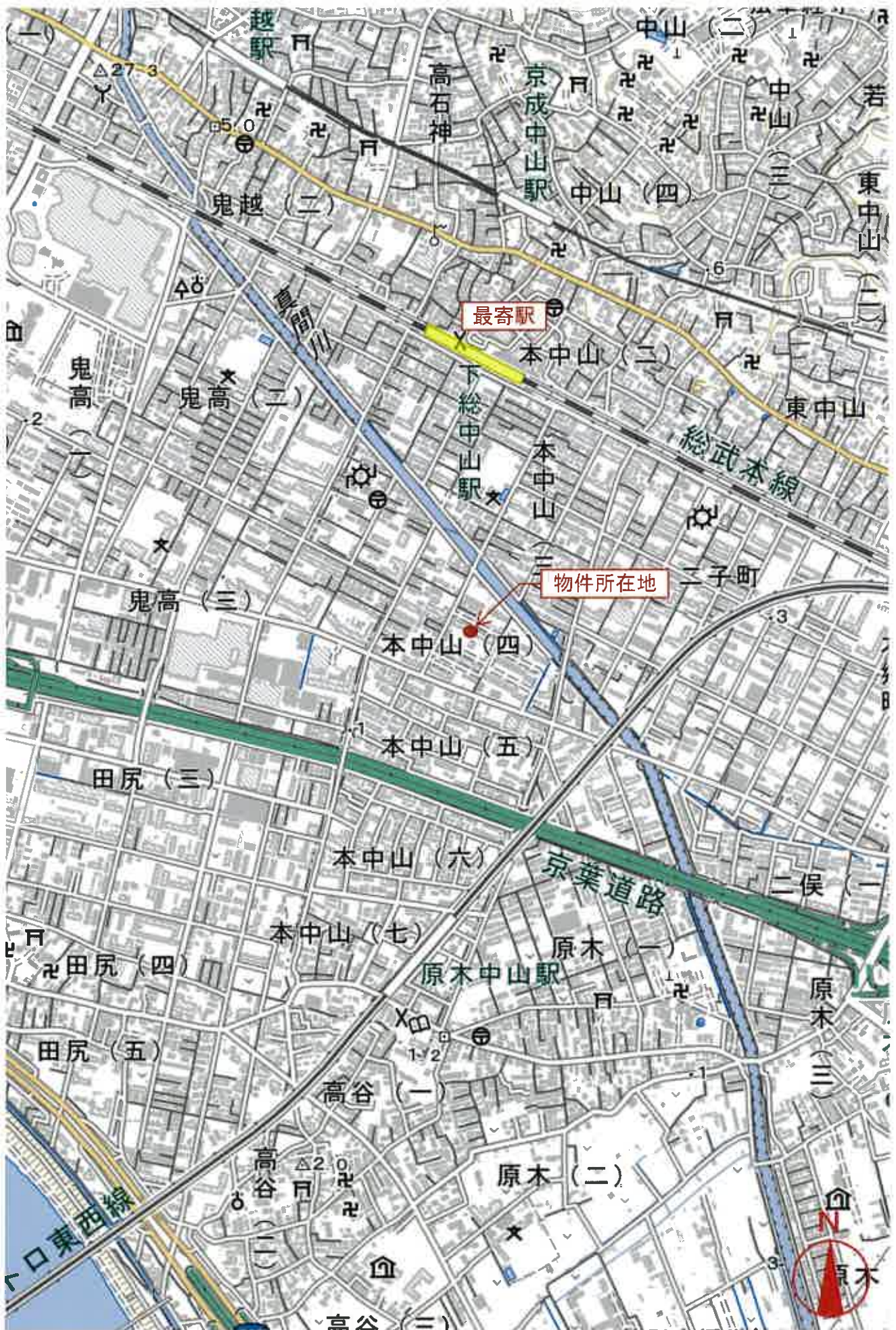
エ滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等については、修正後価格に占める割合が5%に達しないため控除しない。

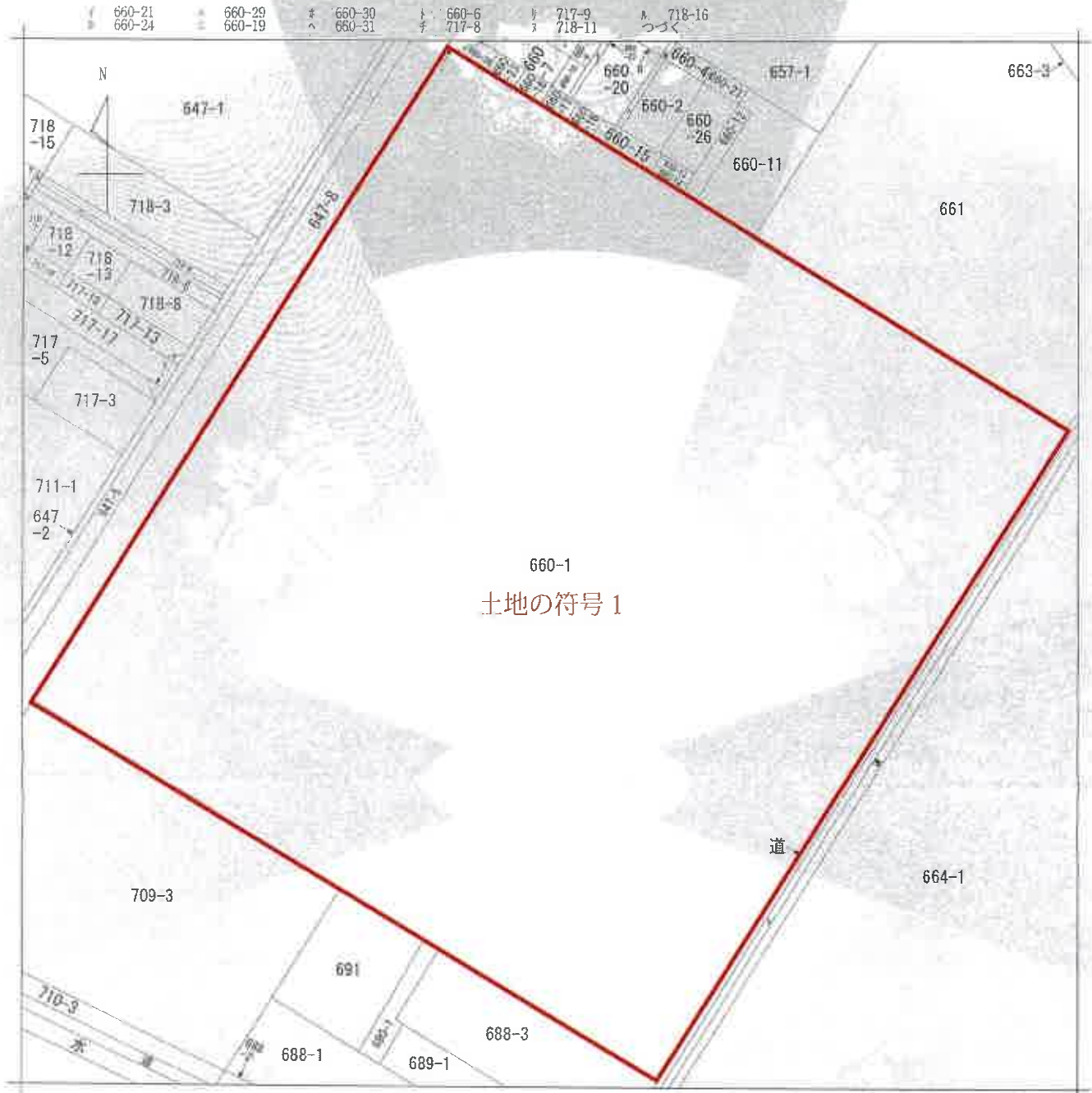
オその他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料

- 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





660-1
土地の符号 1

〔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
本中山4丁目

請求部分	所在	船橋市本中山四丁目			地番	660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8月14日

東京法務局立川出張所

登記官

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

地図整理番号：M59054

(1/2)

登記年月日：昭和46年11月17日

614160

660

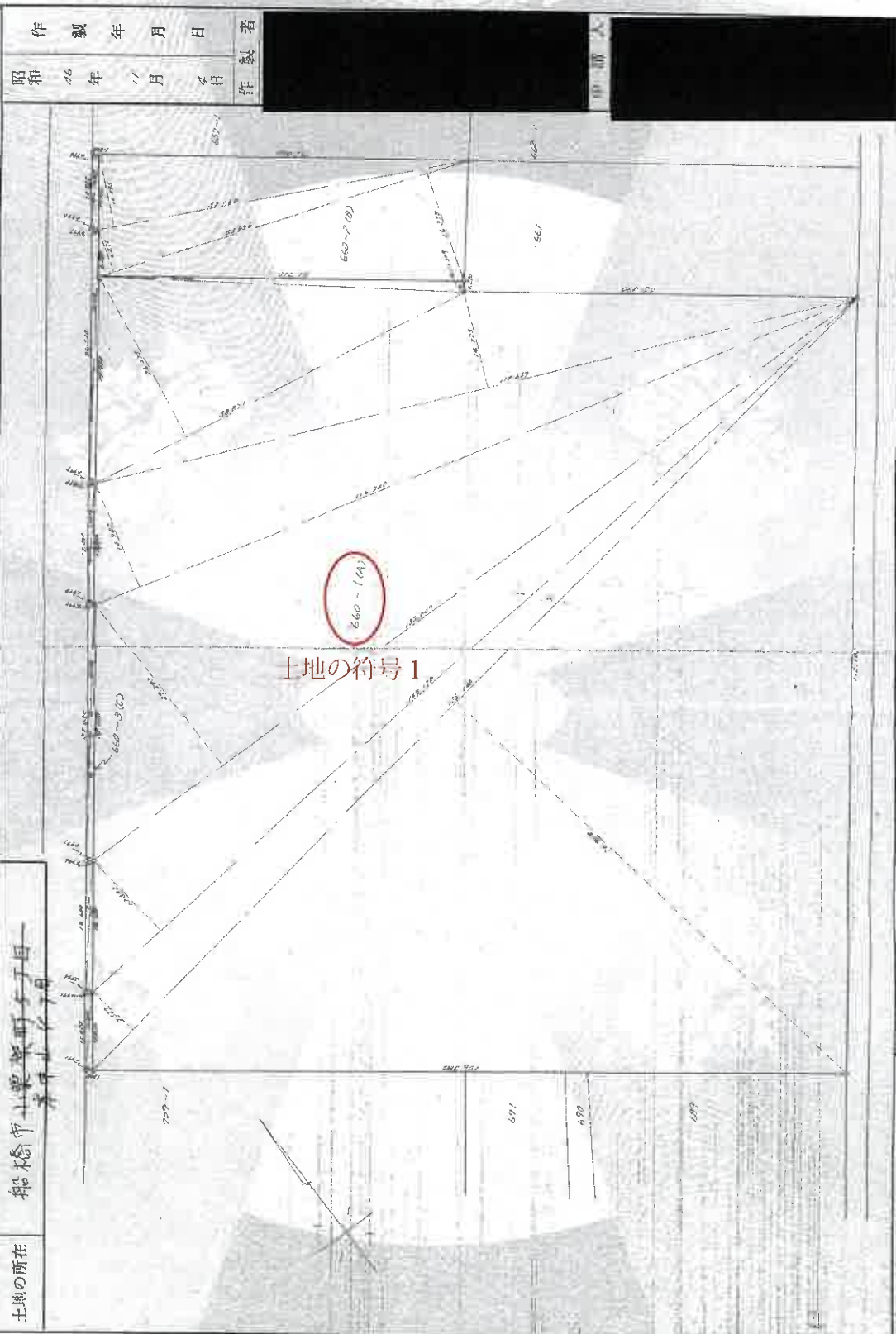
660-1-2-3

地番 660-1-2-3

土地の所在 船橋市山栗塚町千丁目
第1区第7番

地積測量図

1/2



作製年月日	昭和46年11月17日
作製者	[Redacted]

昭和四十六年十一月十七日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

千葉県地方務局船橋支庁登記部

令和7年8月14日 東京法務局立川出張所

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和46年11月17日

614161 前660 新660-2-660-1-2

地番	660-2-1-3
土地の所在	新城市小笠原町下島

地積測量図

96.11.17
3/2

昭和46年11月4日	作製年月日
作製者	申請人

求積表

660-1 (A)	155.040 X 76.918 =	11925.366720	660-3 (C)	11.080 X 0.991 =	10.980280
155.040 X 7.527 =	1166.986080		11.080 X 0.991 =	10.980280	
147.178 X 13.592 =	2000.443376		18.760 X 0.994 =	18.647440	
135.049 X 29.293 =	3955.990357		18.760 X 0.994 =	18.647440	
116.240 X 15.987 =	1858.328980		37.041 X 0.997 =	36.929877	
110.659 X 14.225 =	1574.124275		37.041 X 0.997 =	36.929877	
59.871 X 26.275 =	1546.835525		17.375 X 0.998 =	17.340250	
51.710 X 1.509 =	78.030390		17.375 X 0.998 =	17.340250	
660-2 (B)	54.856 X 16.578 =	909.104008	36.533 X 0.997 =	36.423401	
54.836 X 6.270 =	343.821720		36.533 X 0.997 =	36.423401	
53.160 X 10.495 =	557.914200		10.769 X 0.996 =	10.725924	
	1799.839928		10.769 X 0.996 =	10.725924	
	399.019964㎡			262.094344	
				131.047172㎡	

土地の符号1

縮尺

これは図面に記載されている内容を証明した真面目である。

千葉県地方公務員局(給付文書管理課)

令和7年8月14日

東京法務局立川出張所

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

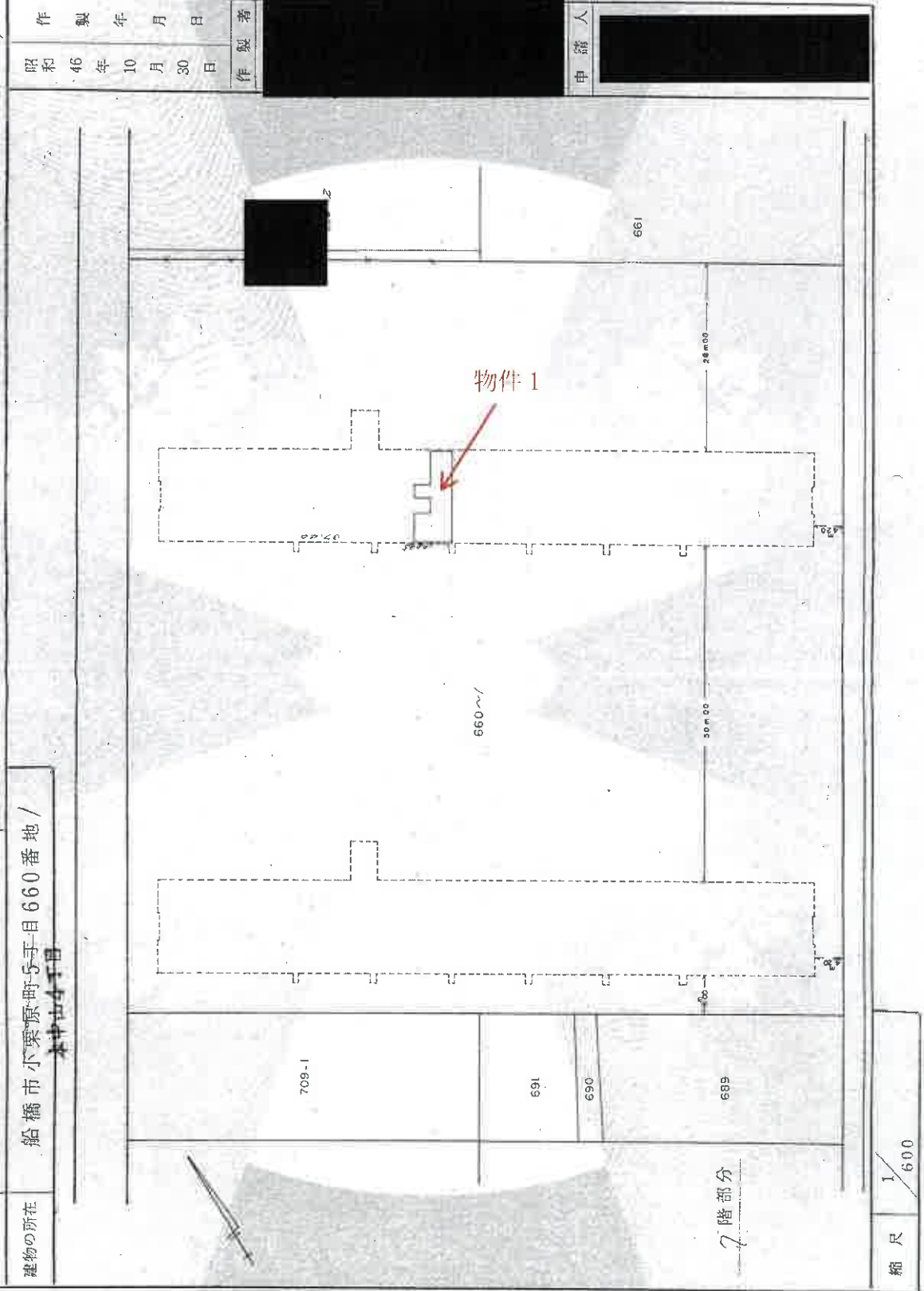
登記年月日：昭和47年8月25日

271106

家屋番号 本中山4丁目 660番～290

建物の所在 船橋市小栗原町5丁目660番地 / 本中山4丁目

建物図面



縮尺 1/600

作製年月日	昭和46年10月30日	申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]		

昭和四十七年八月二十五日

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。

千葉県地方支務局 船橋支局管轄

昭和47年8月14日 東京支務局立川出張所

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和47年8月25日

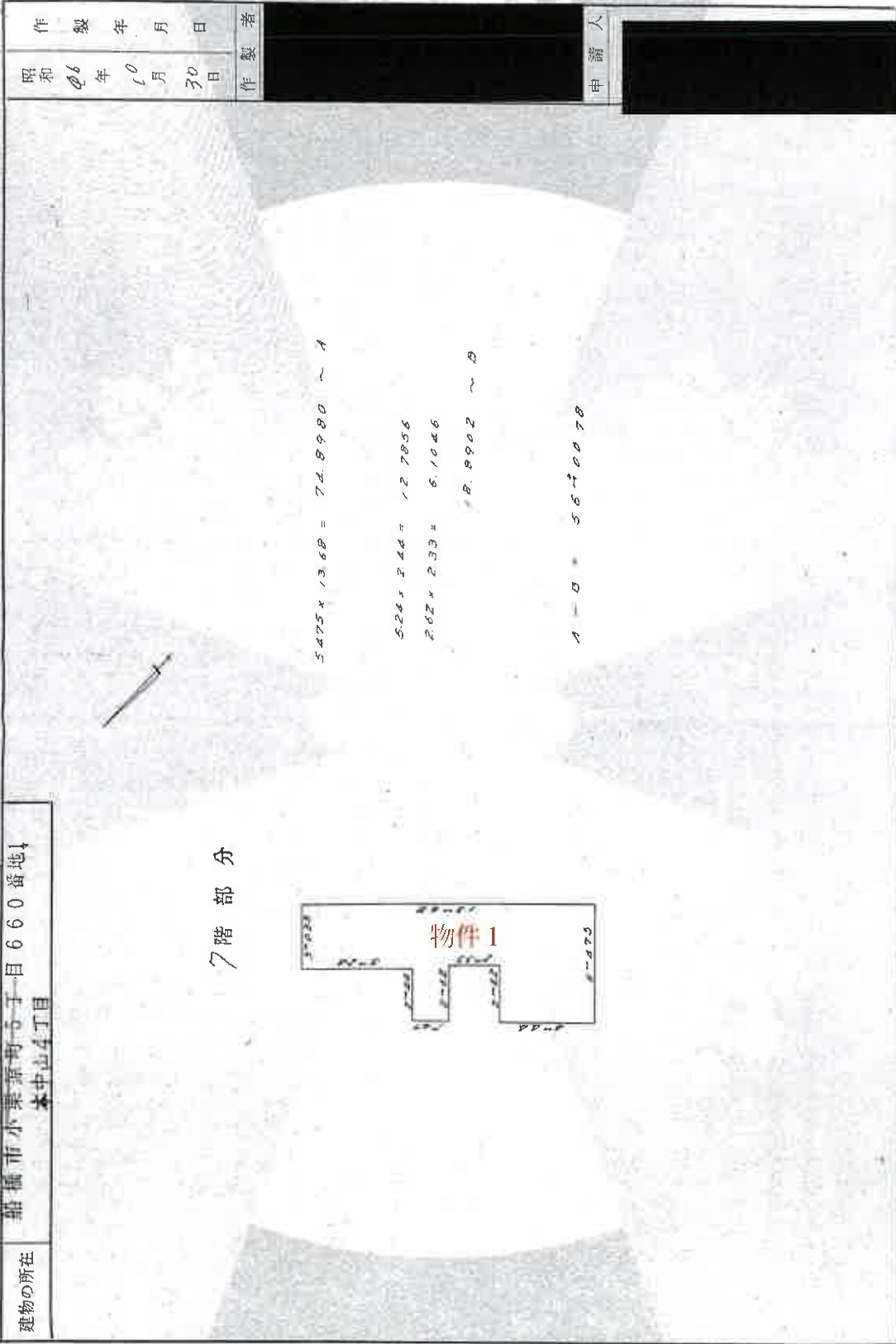
271107

本中山4丁目

660番1～290

家尾番号
建物の所在
本中山4丁目
昭福市小栗原町5丁目660番地1

各階平面図



作製年月日	昭和46年10月30日
作製者	

申請人	
-----	--

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

千葉県地方公務局昭福支庁管理課

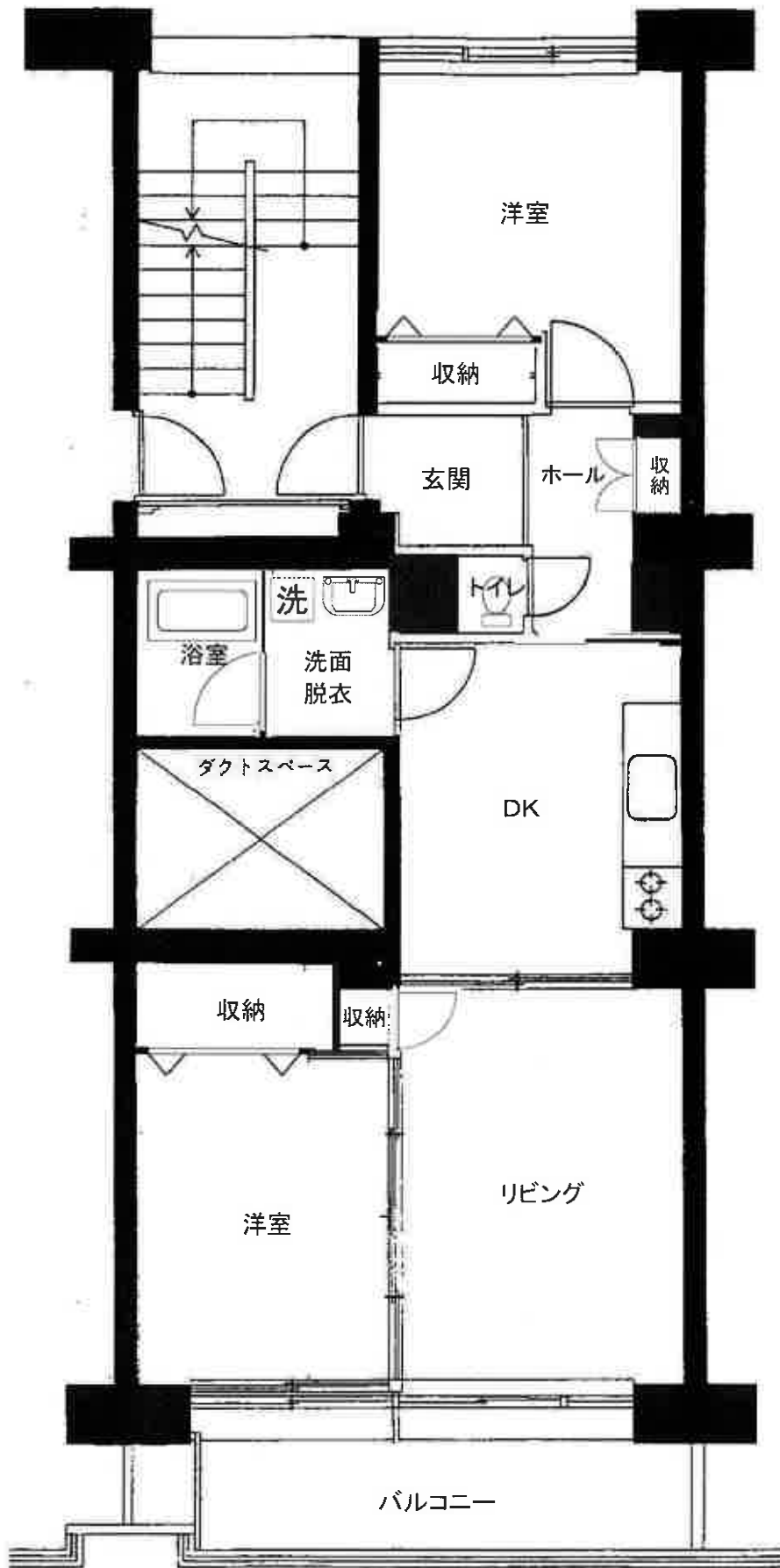
昭和47年8月14日

東京法務局立川出張所

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成