

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 7 年 7 月 16 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 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 7 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 7 年 5 月 28 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	10,990,000 8,792,000		2,198,000	97,272	22,215



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市高根台二丁目 1 番地 3

建物の名称 アンビシヤス船橋高根台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根台二丁目 1 番 3 の 102

建物の名称 102

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 63.33 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 船橋市高根台二丁目 1 番 3

地 目 宅地

地 積 1787.35 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 347188 分の 6705



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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】

転借人Aが占有している。同人の原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

なし

《 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 船橋市高根台二丁目1番地3

建物の名称 アンビシヤス船橋高根台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根台二丁目1番3の102

建物の名称 102

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 63.33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 船橋市高根台二丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1787.35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 347188分の6705



令和6年（ケ）第439号
令和6年12月18日受理
令和7年 1月31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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市高根台二丁目1番地3

建物の名称 アンビシャス船橋高根台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根台二丁目1番3の102

建物の名称 102

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 63.33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 船橋市高根台二丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1787.35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 347188分の6705



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市高根台2-1-2-102	
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 11,700円 修繕積立金 16,080円 合 計 27,780円	令和6年12月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年10月分～令和6年12月分 計83,340円 及びこれに対する年14%の割合による 遅延損害金
管理費等照会先	株式会社ハリマビシステム	
その他の事項	4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「アンビシャス船橋高根台」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

(2 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

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 ■アサカホーム株式会社	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(所有者代理人事務所の担当者及びアサカホーム(株)担当者) ■文書(サブリース住宅原賃貸借契約書、地位承継の覚書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借	
占有開始時期		2020年9月4日	
最初の契約等	契約日	2020年9月4日頃(書面作成日は14日)	
	期間	2020年9月4日から ■2023年9月3日まで 3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	2023年9月4日から ■2025年9月3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()	
	借主	■エーアイホーム・プロパティ株式会社(旧賃借人) ■アサカホーム株式会社(現賃借人)	
賃料・支払時期		毎月保証賃料 金91,600円 (未締め 当月20日送金) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		■譲渡転貸可(サブリース契約) □	
その他		賃貸借契約における賃借人の地位が2022年3月1日付をもって現賃借人に移転した。 共益費: 20,000円	
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	

(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」について

- 1 バイク置場使用料（月額：1,500円）の滞納額（令和6年12月末日時点で4,500円）及び駐輪場使用料（月額：200円）の滞納額（令和6年12月末日時点で600円）並びに専用庭使用料（月額490円）の滞納額（令和6年12月末日時点で1,470円）についても買受人に請求するとの主張（回答）がある。

■ 物件1について

- 1 3LDKの住宅である。なお、南側テラスの前面には、専用使用权のある庭（使用料月額490円。16.46㎡（カタログ数値））が付属している（写真番号⑤参照）。
- 2 室内で小型犬が1匹飼育されている。
- 3 洗面室入口の引戸及びテラス側網戸の開閉が重い。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 私は本建物をアサカホーム株式会社から賃借して居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、同契約書の記載のとおりです。 3 大規模修繕をしてから洗面室入口の引戸及びテラス側網戸の開閉が重いです。 4 マンションで小型犬や猫の飼育は禁止されていません。室内で小型犬1匹を飼育しています。 5 設備機器等の不具合はありません。 6 集合郵便受けに所有者の苗字が表示されていますが、貼らせてほしいと頼まれたのでそのままにしています。今も所有者の郵便が届いてしまうので、まとめてアサカホーム株式会社に送っています。
■ アサカホーム(株)担当者	1 本建物は、当社が所有者から賃借し、Aさんに転貸しています。 2 契約書類は、送付依頼書をいただければ郵送します。
■ 管理会社担当者	1 バイク置場及び駐輪場使用料の滞納分についても買受人に請求します。 2 「区分所有法第7条等に関する回答書」に専用庭使用料を記載するのを失念しました。同使用料は月額490円で、令和6年12月末日時点で1,470円の滞納があります。専用庭使用料の滞納額についても買受人に請求します。 3 外壁工事等の大規模修繕が2024年2月に完了しています。 4 ペット飼育細則に基づくペットの飼育は可能です。 5 管理規約の規約共用部分の該当ページを送信します。
■ 所有者代理人弁護士事務所の担当者	1 サブリース契約の現在の借主、保証賃料、現在の契約期間は契約書面等のとおりです。 2 転貸借人がAさんであることは知っていますが、具体的な契約内容は知りません。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月24日 (火) 9:25 - 9:38	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
令和6年12月24日 (火)	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へファックス (1月17日回答あり)
令和6年12月25日 (水)	当庁執行官室	照会書を東京電力エナジーパートナー(株)へ郵送 (1月14日回答あり) 調査協力依頼書を所有者の住所地へ郵送 アサカホーム(株)へ賃貸借関係書類送付依頼書を郵送 居住者Aから占有関係につき聴取 (調査日は年明けに調整となる。)
令和6年12月27日 (金)	千葉地方法務局	アサカホーム(株)の履歴事項全部証明書取得
令和7年1月7日 (火)	電話	居住者Aと調査日を1月25日 (土) 午後1時で調整
令和7年1月17日 (金)	千葉地方法務局 船橋支局	エーアイホーム・プロパティ(株)の履歴事項全部証明書取得
令和7年1月22日 (水)	電話	管理会社へ管理費等回答書の内容につき聴取
令和7年1月25日 (土) 12:51 - 13:32	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、Aと面談聴取
令和7年1月27日 (月)	当庁執行官室	専用庭、大規模修繕、ペット飼育等につき、管理会社担当者から聴取
令和7年1月28日 (火)	電話	所有者代理人弁護士事務所の担当者から賃貸借関係につき聴取
(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、立会人を立ち合わせ、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

(6 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 分	所 在	船橋市高根台二丁目				地 番	1番3		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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判をA4判に縮小)

令和6年11月7日
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M47856

登記官

(7 枚目)

(1/1)

令和6年11月7日 千葉地方法務局 船橋支局

(8 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地番 1-3・1-12

土地の所在 船橋市高根台二丁目



三 角 測 量 表

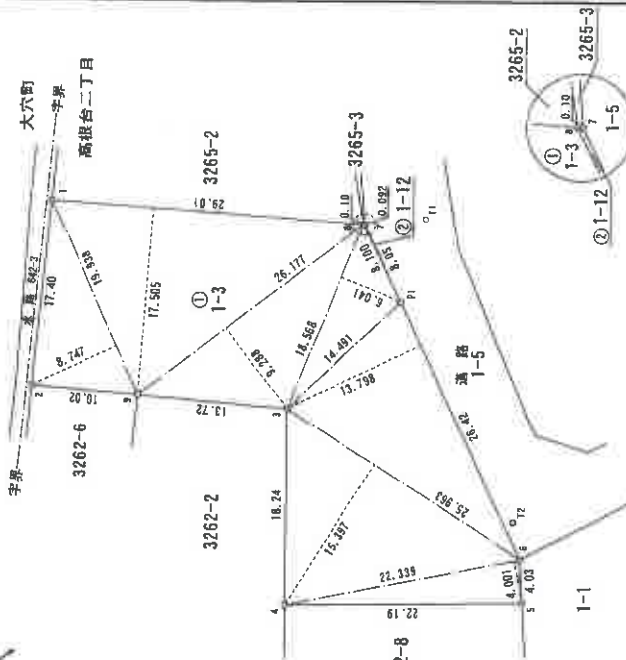
地番	① 1-3	② 1-12	高 度	高 程	備 考
1	22.339	4.001	89.378339		
2	25.963	15.397	398.752311		
3	26.421	13.796	344.556558		
4	18.568	6.041	112.169268		
5	26.177	9.288	243.131376		
6	29.009	17.505	307.802545		
7	18.938	8.747	174.397686		
8			1891.189103		
9			945.5945515		
10			945.59		

地番	① 1-12	高 度	高 程	備 考
1	8.100	0.092	0.745200	
2			0.745200	
3			0.372600	
4			0.37	

座 標 一 覧 表

点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
1	119.221	148.251	船橋公園コンクリート
2	130.305	134.838	船橋公園コンクリート
3	111.757	120.013	同上 計算点
4	121.937	104.879	船橋公園コンクリート
5	103.364	92.743	船橋公園コンクリート
6	101.339	96.232	船橋公園
7	96.276	130.332	船橋公園コンクリート
8	96.361	130.392	船橋公園コンクリート
9	122.475	128.580	同上 計算点
P1	97.459	122.367	船橋公園コンクリート
T1	91.346	127.550	測量点
T2	100.043	99.390	測量点

(任意記載)



縮尺 1/100

作成者

申請人

縮尺

500

平成20年1月25日作成

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成20年2月6日 登記

地積測量図

地番 3262-6

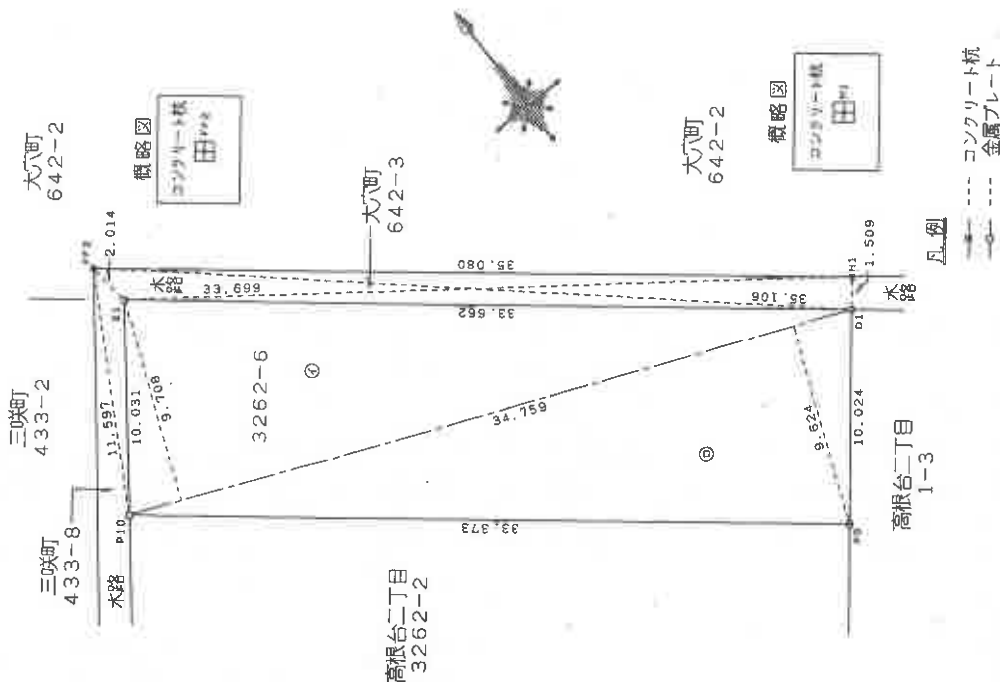
土地の所在 船橋市高根台二丁目

地

土地の所在

地番	3262-6			
区分	底辺	高さ		積算面積
①	34.759	9.708		337.440372
②	34.759	9.624		334.520616
			合計	671.960988
			合計面積	335.9804940
			合計地積	335.98 m ²

点名	X	Y	距離
P9	122.475	128.580	
D1	130.305	134.839	
E1	151.559	108.735	
P10	143.546	102.700	
H1	131.473	135.794	
FF2	153.563	108.543	



平成28年八月廿九日登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

作成 18年 8月 22日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

令和6年11月7日

(複写機により作成)

千葉地方法務局船橋支局

登記官

これは図面の写しである。

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成20年5月16日

98378

各階平面図

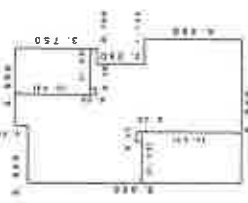
家屋番号

高根台二丁目1番3の102

建物図面

建物の所在

船橋市高根台二丁目1番地3



求積表

3.550	×	0.600	=	2.1300
8.985	×	9.850	=	54.1254
0.700	×	3.150	=	2.2050
1.145	×	4.450	=	5.0953
0.300	×	0.300	=	-0.0900
0.450	×	0.300	=	-0.1350
			計	63.3311

床面積 63.33 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 1階

(A3判をA4判に縮小)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成20年5月16日登記

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6年11月7日 千葉地方方法務局船橋支局

登記官
(10枚目)

地図整理番号：M47857

This is a detailed floor plan of a 2LDK apartment. The layout includes the following rooms and features:

- 洋室(1)** (Bedroom 1): Located at the top right, approximately 6.2 square meters, with a closet (CH=2,550).
- 洋室(2)** (Bedroom 2): Located at the top left, approximately 5.0 square meters, with a closet (CH=2,550).
- ウオーキングクローゼット** (Walking Closet): Located between the two bedrooms, with a closet (CH=2,200).
- 洗面室** (Washroom): Located in the center, with a closet (CH=2,100) and a linen closet (リネン棚).
- 浴室** (Bathroom): Located on the left side, with a bathtub (1418).
- トイレ** (Toilet): Located near the entrance, with a closet (CH=2,100).
- 玄関** (Entrance): Features a shoe rack (シューズボックス) and a closet (物入).
- キッチン** (Kitchen): Located in the center-left, approximately 3.7 square meters, with a closet (CH=2,150), a counter (カウンター), and a sink (シンク).
- リビングダイニング** (Living/Dining): Located at the bottom left, approximately 8.2 square meters, with a closet (CH=2,650).
- 和室** (Japanese Room): Located at the bottom right, approximately 6.0 square meters, with a closet (CH=2,550).
- アルコーブ** (Alcove): Located near the entrance, with a closet (CH=2,250).
- テラス** (Terrace): Located at the bottom, with a railing (屋ライン).
- 専用庭** (Private Garden): Located at the very bottom.
- その他** (Other): Includes a balcony (バルコニー) at the top left, a storage room (物入れ) near the entrance, and a closet (CH=2,100) near the toilet.

The plan also shows various closets (CH), a kitchen counter (カウンター), a sink (シンク), a bathtub (1418), and a shoe rack (シューズボックス). The overall layout is efficient and functional, with a private garden and terrace area.

(11 枚目)

①



②



洋室(1)

③



④



⑤



専用庭

令和6年（ケ）第439号

令和7年1月25日 現地調査

令和7年1月30日 評価

第2024-114号 発行番号

令和7年1月31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 10,990,000 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「高根台2-1-2-102」
	特 記 事 項		
1	○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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市高根台二丁目1番地3

建物の名称 アンビシヤス船橋高根台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根台二丁目1番3の102

建物の名称 102

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 63.33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 船橋市高根台二丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1787.35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 347188分の6705

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	新京成電鉄線「高根公団」駅の北方・約750m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅，戸建住宅，農地等が混在する住宅地域	
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 の 規 制	建築基準法第22条指定区域 第2種高度地区20m 千葉県がけ条例
画 地 条 件	規 模	1,787.35㎡ （登記）
	形 状	やや不整形
	地 勢	概ね平坦
	間 口 × 奥 行	間口約34.5m × 奥行最長約46m
	敷 地 権 の 割 合	347,188分の6,705（所有権）
	接 面 道 路 と の 関 係	中間画地
接 面 道 路 の 状 況	南 側 （市道） 路線名 （55-001号線） 幅員 （約8m） 連続性 （普通） 舗装 （有） 歩道 （有） 側溝 （有） 高低差 （概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	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5参照）
土地の利用状況等	符号1	アンビシャス船橋高根台及び関連施設の敷地として利用されている。
	隣 地	・南 側： 市道を介して共同住宅 ・西 側： 学校 ・北西側： 調整池 ・北東側： 水路，農地等 ・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、引き込みがある場合を「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. 公簿地目は「宅地」であり、過去地区の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす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	1. 隣接地とはコンクリート塀、ネットフェンス等で区画されている。 2. 対象土地は開発許可を受けている。 開発許可番号：昭和46年12月15日／葛土指令第2879号 検査済証：昭和47年4月14日／葛土検第9号 3. 対象土地は北東側と北西側に擁壁が設けられており、以下の建築確認及び検査済証の交付を受けている。 ○ 工作物の種類：擁壁、工作物の高さ：2.75m 建築確認：平成19年7月20日／第ERI07022021号 検査済証：平成20年4月24日／第ERI07022021号 ○ 工作物の種類：擁壁、工作物の高さ：3.00m 建築確認：平成19年7月20日／第ERI07022022号 検査済証：平成20年4月24日／第ERI07022022号 ○ 工作物の種類：擁壁、工作物の高さ：3.25m 建築確認：平成19年7月20日／第ERI07022023号 検査済証：平成20年4月24日／第ERI07022023号 4. 対象土地は北東側及び北西側隣地より2m以上高いため、建物建築の際に、がけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受ける。 5. 平成21年2月10日告示の高度地区の変更により、20mの建築物の最高高さ制限が付加されたが、本件建物の最高高さは25.38m（建築確認の数値）であり、既存不適格建築物である。尚、特例として同規模の範囲内であれば、建替えを1回に限り可能としている。 6. 船橋市ハザードマップを閲覧した結果、対象土地は北西側の一部が洪水・内水浸水想定区域に指定されている。 7. 隣接地等登記簿調査 <table><tr><td>地番</td><td>登記上地目</td><td>登記上所有者</td><td>備考</td></tr><tr><td>1番12</td><td>公衆用道路</td><td>船橋市</td><td>南側</td></tr><tr><td>三咲町433番25</td><td>畑（※）</td><td>船橋市</td><td>北西側</td></tr></table> （※）現況は船橋市下水道部が管理する調整池	地番	登記上地目	登記上所有者	備考	1番12	公衆用道路	船橋市	南側	三咲町433番25	畑（※）	船橋市	北西側
地番	登記上地目	登記上所有者	備考										
1番12	公衆用道路	船橋市	南側										
三咲町433番25	畑（※）	船橋市	北西側										

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	アンビシャス船橋高根台
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数49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 20 年 5 月 1 日 新 築 経 過 年 数 : 約 17 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 38 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕 様	屋 根 : アスファルト露出防水等 外 壁 : タイル貼, 吹付タイル そ の 他 : <エントランス>床:石貼, 壁:石貼・塗装
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 : 機械式27台, 平置き4台, 合計31台 (分譲時パンフレット記載) 集 会 所 等 : 管理人室 オ ー ト ロ ッ ク : あり そ の 他 : 宅配ボックス, バイク置場, 自転車置場等
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 (アンビシャス船橋高根台管理組合) 管 理 方 式 : 全部委託 管 理 会 社 : 株式会社ハリマビシステム 管 理 形 態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通 ・ 修繕計画の有無: なし (令和6年2月に大規模修繕工事済み) 修繕積立金の合計額: 23, 121, 749円 (令和6年12月31日現在)
特 記 事 項	1. 建築確認: 平成19年5月29日/第07UDI3C00291号 完了検査: 平成20年5月12日/第07UDI3C00291号 2. 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。 3. 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。 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

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	置	1 階 (102号室) ・ 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	積	63.33 m ² (登記面積) 約 67.05 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	り	3 L D K (別添間取略図参照) ・ テラス面積 約14.45m ² ・ 専用庭面積 約16.46m ² ・ アルコーブ面積 約2.04m ² (分譲時パンフレット記載)	
仕 様	様	天 井 : ビニールクロス貼等 床 : フローリング貼, クッションフロアシート貼, 畳等 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 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 1 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。テラス側の網戸と洗面 室入口の引き戸の開閉が重い。保守管理の状態は普通と思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月 額	11,700円
	修 繕 積 立 金	月 額	16,080円
	バ イ ン 使用料	月 額	1,500円
	駐 輪 場 使用料	月 額	200円
	専 用 庭 使用料	月 額	490円
	計	29,970円	(令和6年12月31日現在)
滞 納 額	滞 納 額	滞納期間：令和6年10月分～令和6年12月分 計89,910円 (令和6年12月31日現在) 遅延損害金：年14%	
	専 有 部 分 の 等 利 用 状 況	転借人が家族と共に居住している。	

特 記 事 項	1. 本件は、サブリース契約により転借人が占有している物件であり、確認できた建物賃貸借関係は次のとおりである。詳細については執行官の現況調査報告書を参照のこと。 ○ 賃貸借契約内容（サブリース契約） 貸 主：本件債務者兼所有者 借 主：アサカホーム株式会社 占有開始時期：2020年9月4日 現 契 約 期 間：2023年9月4日から2025年9月3日までの2年間 月 額 保 証 賃 料：91,600円 敷 金：なし ○ 転貸借契約内容 貸 主：アサカホーム株式会社 借 主：個人A 占有開始時期：2020年10月1日 現 契 約 期 間：2024年10月1日から2026年9月30日までの2年間 月 額 賃 料：80,000円 共 益 費：20,000円 保 証 金：80,000円（償却80,000円） ○ 占有者（転借人）の陳述 ・ 1年ほど前にマンションの大規模修繕が行われた。大規模修繕工事中は網戸を外しており、工事終了後に網戸を取り付けたところ、リビングのテラス側の網戸の動きが悪くなった。また、大規模修繕が原因か不明だが、同じ頃に洗面台入口の引き戸の動きも悪くなった。 ・ 設備機器等は、現時点で不具合はない。（設備等の動作確認は行っていない）
---------	--

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
260,000	1.00	63.33	1.00	16,466,000

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(1階) (△3%)
(相乗積) 専用庭 (＋3%) 個別格差率1.00

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あるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行っ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 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (6.2%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
1,228,631 円 (13.3%)	631,060 円	6.4%	9,564,503 円	0.8349	7,985,404 円 (86.7%)	9,214,000 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

$$\frac{1}{(1 + 6.2\%)^3} = 0.8349$$

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 16,466,000円

収 益 価 格 9,214,000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15,700,000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
15,700,000	1.00	0.70	1.00	—	10,990,000

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 : 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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図

以 上





3262-8

1-3

敷地権の目的である土地
(土地の符号 1)

1-1

1-12

1-4

1-5

1-2

(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を明細にした土地登記簿の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提出されている図面です。土地の位置及び形状の正確性を記録した図面です。



請求部	所在	船橋市高松台二丁目				地番	1番3				
出縮	力尺	1/500	精度 区分	座標系 番号は記号	分類	地図に準ずる図面				補記	旧土地台帳附屬地図
作成年月日					備考 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

令和6年11月7日
千葉地方方法務局船橋支局
登記官

地図整理番号：M47856
(1/1)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記年月日：平成20年5月16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6年11月7日 千葉県地方振興局 船橋支局

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

98378 各階平面図

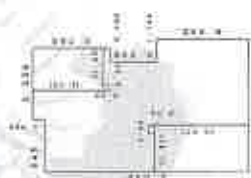
家屋番号

高根台二丁目1番3の102

建物名称・図面

建物の所在

船橋市高根台二丁目1番地3



物件1の建物

求積表

3	1,400	×	0.600	=	840.0
5	4,800	×	9.850	=	47,280.0
0	700	×	3.150	=	2,205.0
1	1,450	×	4.450	=	6,452.5
0	300	×	0.300	=	90.0
0	450	×	0.350	=	157.5
				=	57,985.0
				延床面積	57.98
				延床積算	33.00

延床面積 57.98 m²

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

物件1の建物

建物の存する部分 1階

作成者

0年5月 3日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成20年5月16日登記

[illegible]

-16-