

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市飯山満町二丁目 382 番地 1

建物の名称 ベルシエ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目 382 番 1 の 405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 66.80 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 船橋市飯山満町二丁目 382 番 1

地 目 宅地

地 積 1868.88 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 1980



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 28 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】

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 船橋市飯山満町二丁目 382 番地 1

建物の名称 ベルシエ津田沼

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 飯山満町二丁目 382 番 1 の 405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 66.80 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 船橋市飯山満町二丁目 382 番 1

地 目 宅地

地 積 1868.88 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 1980



令和6年(ケ)第 366号
令和6年11月29日受理
令和7年 1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 船橋市飯山満町二丁目 382 番地 1

建物の名称 ベルシエ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目 382 番 1 の 405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 66.80 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 船橋市飯山満町二丁目 382 番 1

地 目 宅地

地 積 1868.88 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 1980



(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	住居表示未実施	
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 ☐ 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 住居 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	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 12,000円 修繕積立金 19,970円 円 円 円	令和6年12月6日現在 ☒ 滞納がある 平成30年3月分～令和6年12月分 計 1,885,540円 年利14%で換算された遅延損害金
管理費等照会先	ベルシエ津田沼管理組合代理人弁護士	
その他の事項	上記の他、違約金743,363円を買受人に請求する旨回がある	
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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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)	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	本件建物は私が世帯主となり家族と共に住居として使用している。他に占有者はいない。 入居以来リフォームはしていない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 屋内で猫を1匹飼っている。 壁面クロスに亀裂のある箇所があるが地震等の影響なのかは不明である。その他に建物に不具合が出ている様子はない。 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

(3 枚目)

執行官の意見

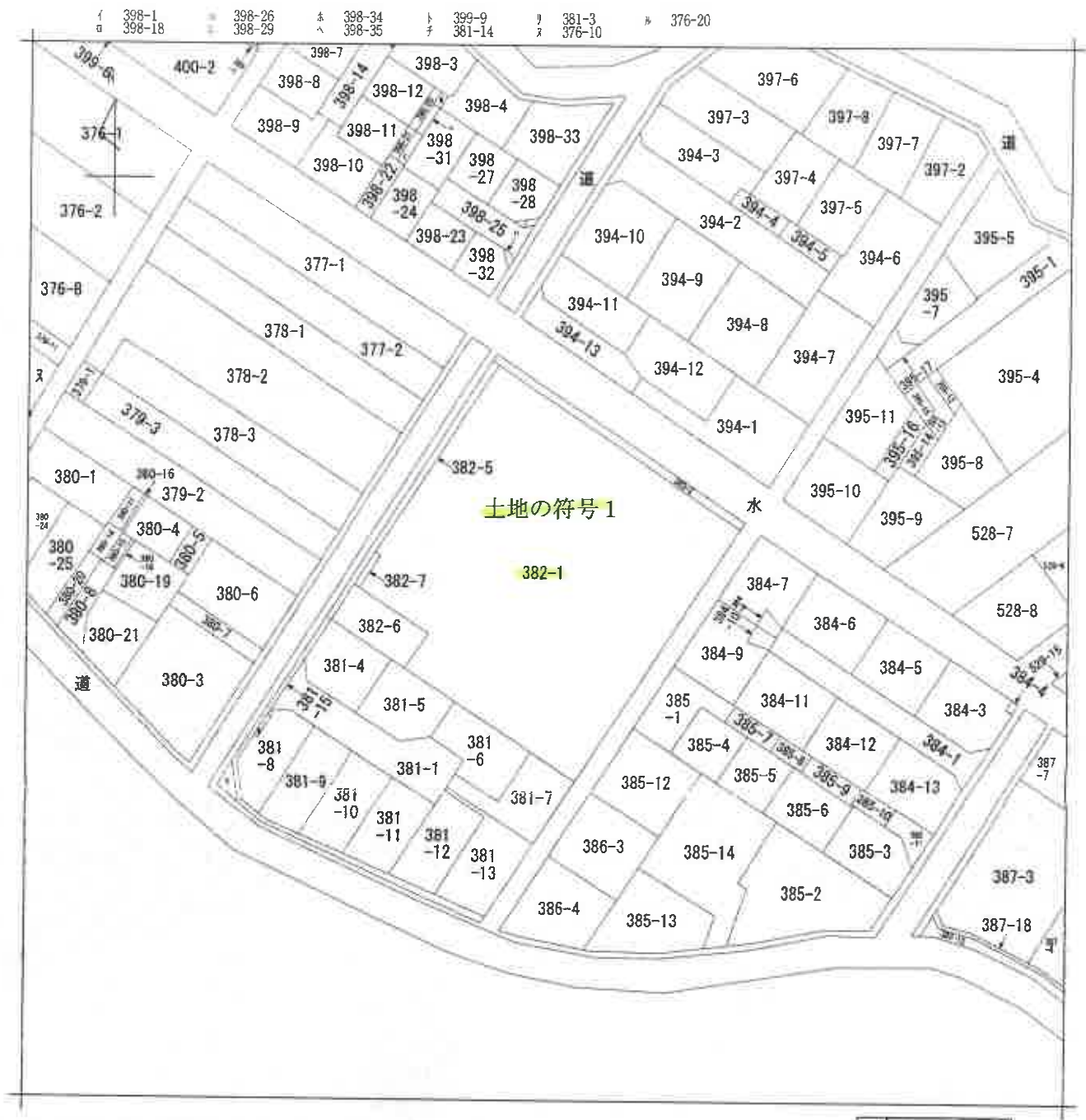
- 1 本件建物は面談した債務者兼所有者の陳述、屋内の状況から同人が占有主体となり住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は目視で確認する限りにおいて壁面クロス等に亀裂（写真⑥）が見られた箇所もあるが、大きな損傷は見受けられなかった。

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6年12月6日 (金) 12:35-13:00	物件所在地	物件確認、債務者兼所有者と面談、入室調査日
令和6年12月13日 (金) : - :	郵便	マンション管理会社経由管理組合代理人に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和6年12月27日 (金) 10:50-11:30	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1月6日 (月) 10:00-10:05	電話	マンション管理組合代理人に対し書面照会回答書の内容確認
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。 ☐		

(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。

地番区域見出し
飯山満町2丁目

請求部	所在	船橋市飯山満町二丁目				地番	382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9月20日
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M47481
登記官
(1/1)

登記年月日：平成1年5月12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9月20日 千葉県地方務局船橋支局

登記官

(7 枚目)

A3版をA4版に縮小

425833

地積測量図

地番	382-1, 382-5 382-6, 382-7
土地の所在	船橋市鉾山満町2丁目

地番 382-5		
区画	面積	倍面積
1	29.583	1.049
2	41.220	1.059
3	15.692	1.047
	倍面積	16.42524
	倍面積	93.242071
	地積	46.621035
	地積	46.621035

地番 382-6		
区画	面積	倍面積
1	14.238	5.403
2	14.238	5.309
	倍面積	153.400212
	倍面積	76.700106
	地積	76.700106

地番 382-7		
区画	面積	倍面積
1	5.400	1.082
2	5.400	1.079
	倍面積	11.669400
	倍面積	5.834700
	地積	5.833

地番 382-1
1998.0408 - 46.621035 - 76.700106
- 5.834700 = 1868.884959
地積 1868.88 m²



381-2
382-1
383-3

水路

測量点	測量点の座標
1	500000.000
2	500000.000
3	500000.000
4	500000.000
5	500000.000
6	500000.000
7	500000.000
8	500000.000
9	500000.000
10	500000.000
11	500000.000
12	500000.000
13	500000.000
14	500000.000
15	500000.000
16	500000.000
17	500000.000
18	500000.000
19	500000.000
20	500000.000

作製者

(昭和1年 5月 7日作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M47482

登記年月日：平成17年7月14日

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。
令和6年9月20日 千葉県地方務局船橋支局

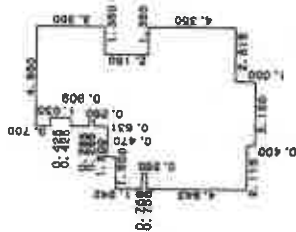
登記簿

5093 各階平面図

家屋番号
船橋市2丁目
382番1の405

建物の所在
船橋市船山満2丁目382番地1

建物図面
各階平面図



求積表

4.943 X	0.758	=	3.746794
1.242 X	0.768	=	0.941436
6.450 X	0.742	=	4.785900
6.920 X	0.615	=	4.255800
7.320 X	0.885	=	6.478200
7.951 X	0.285	=	2.266035
0.700 X	0.425	=	0.297500
0.908 X	0.285	=	0.259065
9.120 X	0.140	=	1.276800
10.850 X	1.810	=	19.538500
9.850 X	1.265	=	12.460250
3.350 X	1.350	=	4.522500
4.350 X	1.350	=	5.872500
合計			66.801260
床面積			66.80 ㎡

写真撮影位置と方向



建物の存する部分4階

製作者

縮尺
1/250

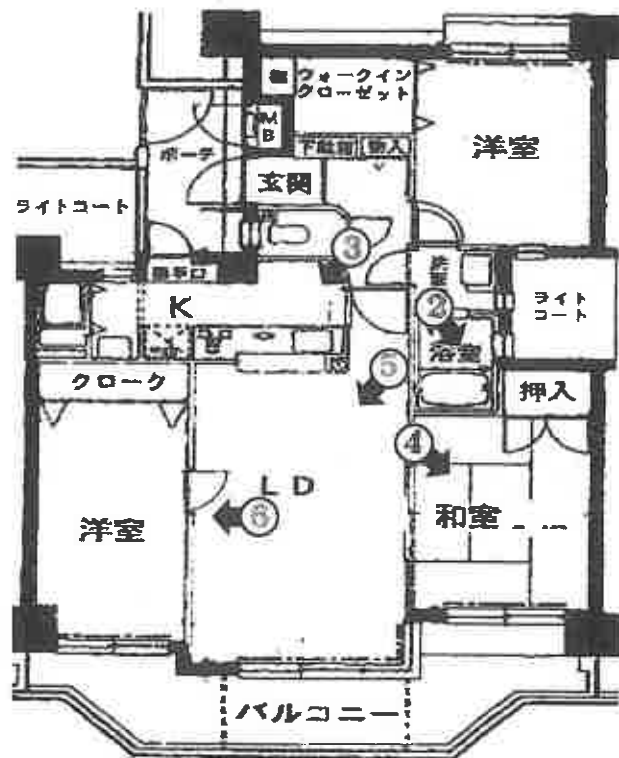
申請人

縮尺
1/500

(東京土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M47480

建 物 間 取 図



←○ 写真撮影位置と方向



販売時パンフレットに基づき作成

①



②



③



④



⑤



⑥



副 本

令 和 6 年 (ケ) 第 366 号

令和 6 年 12 月 27 日 現地調査

令和 7 年 1 月 10 日 評 価

第 R7 - K887 号 発行番号

令和 7 年 1 月 20 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

山口 真由美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 9,870,000 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「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1	なし。		

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 船橋市飯山満町二丁目382番地1

建物の名称 ベルシエ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山満町二丁目382番1の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.80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 船橋市飯山満町二丁目382番1

地 目 宅地

地 積 1868.88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1980

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	新京成電鉄新京成線「前原」駅の北西方・約1.6m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層マンション，戸建住宅が混在する地域。	
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 の 規 制	建築基準法第22条指定区域， 第1種高度地区 (20m)
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	1,868.88㎡ (登記とほぼ同じ) 略整形地 約33m × 約41m 100,000分の1,980 (所有権) 中間画地：接面道路と略等高接面。
接面道路の状況	北西側 (市道) 路線名 (50-166号線) 幅員 (約6.3m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	北西側：建築基準法第42条1項1号
	位置指定年月日・番号	—
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能であると推定(但し，平成21年2月施工の高度地区の変更に伴う分譲マンションに係る条件あり)

土地の利用状況等	符号1	「ベルシ ^工 津田沼」及びその関連施設の敷地
	隣地	・南東側：水路を介して戸建住宅 ・南西側：戸建住宅 ・北西側：市道を介して駐車場 ・北東側：河川を介して戸建住宅
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	1. 地歴調査及び地図調査等によれば、従前、土壌汚染のおそれのある利用がなされた可能性は低いと判断される。 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. 船橋市教育委員会での調査によれば、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. 本地の敷地の範囲、境界線については、境界標、フェンスブロック塀等により判別され、現況の地形は概ね建物図面、公図等に符合するものと思われる。	

2 建物の概況等（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ベルシエ ^エ 津田沼
建物の用途 建築時期及び 経済的残存 耐用年数	居住用（総戸数52戸） 別途管理事務室1戸 建築年月日（登記記載）：平成1年6月19日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約9年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺8階建
仕様	屋根：ルーフینگ葺 外壁：鉄筋コンクリート造（タイル貼等） 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：あり（但し停止階1，3，5，7階） 駐車場：あり 集会所等：管理人室，メールボックス，宅配ボックス，集会室等 オートロック：なし その他：特になし
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（ベルシエ津田沼 管理組合） 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社 ・管理人は日勤 管理形態：月～土：9：00～15：00，第2，4土，日，祝祭日，年末年始除く
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：昭和62年12月23日・第S62認建船橋002519号 完了検査：平成元年6月19日・第S62証建船橋002519号

	2. 規約設定共用部分あり。 家屋番号：船橋市飯山満町2丁目382番1の109 種類：集会室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分30.79㎡ 3. ペット飼育：不可 4. 修繕積立金の合計額：57,531,277円（2024年11月30日現在）
--	--

(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	4階 (405号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	積	66.80 m ² (登記面積) 約 70.49 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	り	3LDK ・バルコニー面積 約12.93㎡ (別添間取略図参照)	
仕 様	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 : 洗面台, ユニットバス, 水洗トイレ, キッチン等 (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス) そ の 他 : 特になし	
保守管理の状態		普通 ・室内について経年劣化によるビニールクロスの継目露出, 変色・汚れ, フローリング・畳の変色・劣化, 小傷等が確認される。またリビングの壁面クロスに亀裂がある箇所があったが原因はわからないとのこと。 ・債務者兼所有者家族へのヒアリングによれば, 雨漏り, 水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び, 平成23年3月11日の東日本大震災, 及び令和元年台風による被害は特段なかったとのことである。また, 住宅機器・設備等の稼働状況等についても, 特段の不具合はないとのことである。	
管 理 費 等	管 理 費	月額	12,000円
	修 繕 積 立 金	月額	19,970円
		計	31,970円
	滞 納 額	2,628,903円 (令和6年12月6日現在) 滞納額内訳：管理費707,741円, 修繕積立金1,177,799円, 違約金：743,363円	
	備 考	遅延損害金：719,572円 (平成30年3月1日～令和6年12月6日まで) 利率：年14%	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		債務者兼所有者が自宅として家族と占有・使用している。室内で猫1匹を飼育している。	
特 記 事 項		1. 特になし。	

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。

なお、本件評価額は、規約設定共用部が存することを前提とする。

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
300,000	0.99	66.80	1.00	19,840,000

ア 基準階中間室の： 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(4階) (+ 1%)
(相 乗 積) 要クリーニング (▲ 2%)
中間住戸 (± 0%) 個別格差率 (0.99)

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 計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ=キ
	4年目期末 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,811,812 円 (18.4%)	846,760 円	8.1%	10,140,212円	0.7938	8,049,300円 (81.6%)	9,861,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.0\%)^3} = 0.7938$$

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 19,840,000円

収 益 価 格 9,861,000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18,800,000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。

物件 番号	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
1	18,800,000	1.00	0.70	0.75	—	9,870,000

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 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図

以 上



公 函 写



飯山満町2丁目

請求部	所在	船橋市飯山満町二丁目				地番	382番1			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号は記号		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	

複合機にて A3 を A4 に縮小

千葉地方法務局船橋支局

登記官

- 14 -

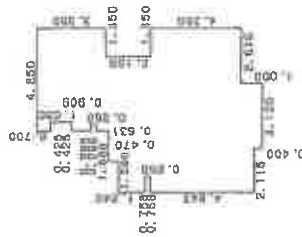
登記年月日：平成17年7月14日

E093 各階平面図

建物図面

家屋番号
飯山満町2丁目
382番1の405

建物の所在
船橋市飯山満2丁目382番地1



米数表

4.943 X	0.758	3.746794
1.242 X	0.758	0.941436
6.450 X	0.742	4.785900
6.920 X	0.615	4.255800
7.320 X	0.885	6.478200
7.951 X	0.285	2.266035
0.700 X	0.425	0.297500
0.909 X	0.265	0.259065
9.120 X	0.140	1.276800
10.850 X	1.810	19.639500
9.850 X	1.265	12.460250
3.350 X	1.350	4.622500
4.350 X	1.350	5.872500
合計	66.801280	
床面積	66.80 ㎡	



建物の存する部分4階

作

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

複合機にてA3をA4に縮小

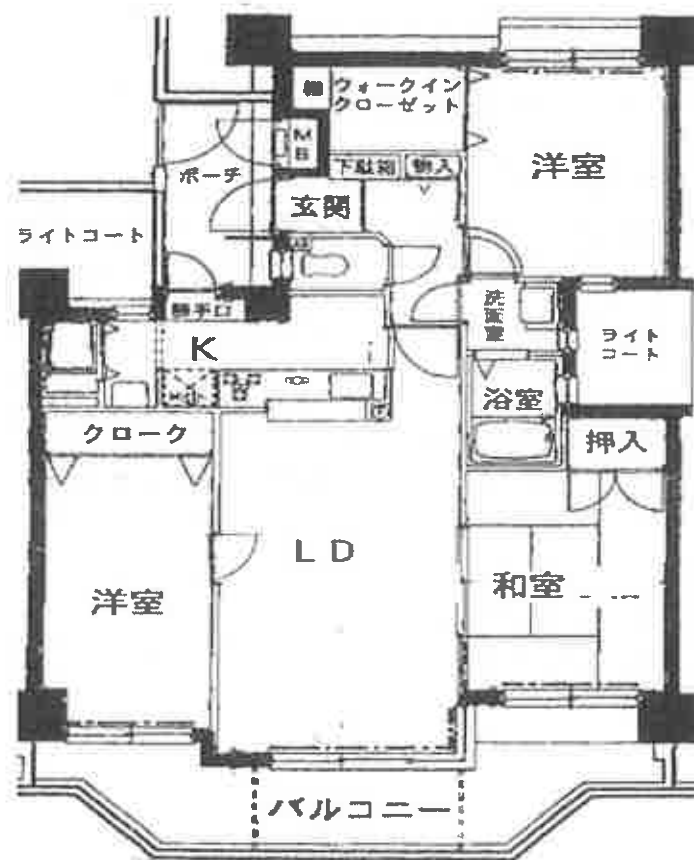
これは図面に記録されている内容を示した書面である。
令和6年9月20日 千葉地方建設局船橋支局

登記官

(東京土地家屋調査士会印)

地図整理番号：N47480

間 取 略 図



販売時パンフレットに基づき作成