

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	17,130,000 13,704,000		3,426,000	65,086	16,098



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市本町三丁目 1798 番地 1

建物の名称 グレイスコート船橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本町三丁目 1798 番 1 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 55.47 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 船橋市本町三丁目 1798 番 1

地 目 宅地

地 積 1247.76 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 334137 分の 5880



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 齊 藤 なおこ

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】

賃借権

範 囲 全部

転借人 A

期 限 令和8年4月30日まで

賃 料 月額10万9000円

敷 金 21万8000円

上記転借人の賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。原賃借人株式会社ランドマークデザインの賃借権は抵当権に後れているか不明だが、上記転借人は、株式会社ランドマークデザイン株式会社と転貸借契約を締結する前から前所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受となる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。



※11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市本町三丁目1798番地1

建物の名称 グレイスコート船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目1798番1の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.47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 船橋市本町三丁目1798番1

地 目 宅地

地 積 1247.76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 334137分の5880



令和6年（ケ）第483号
令和7年 2月 4日受理
令和7年 3月 14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 船橋市本町三丁目 1798 番地 1

建物の名称 グレイスコート船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目 1798 番 1 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 55.47 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 船橋市本町三丁目 1798 番 1

地 目 宅地

地 積 1247.76 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 334137 分の 5880



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	船橋市本町3-5-29-203	
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 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 13,600円 修繕積立金 4,800円 合 計 18,400円	令和7年1月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 及びこれに対する年 %の割合による 遅延損害金
管理費等照会先	株式会社マイムコミュニティー	
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「グレイスコート船橋」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 ☐		■全部 ☐
占有者	■株式会社ランドマークデザイン		□債務者 ■A
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		□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(所有者及び株式会社ランドマークデザイン担当者) ■文書(サブリース契約書、貸主及び所有者変更の確認書等)		■陳述(■A及び株式会社ランドマークデザイン担当者) ■文書(■建物賃貸借契約書、賃貸借更新契約書、貸主及び所有者変更の確認書等)
占有権原	■賃借 □使用借 □転借		■賃借 □使用借 ■転借 □その他
占有開始時期	2020年6月26日		2006年5月1日
最初の契約等	契約日	2020年6月26日頃	2006年5月1日
	期間	2020年6月26日から ■2025年6月24日まで 約5年間 □期間の定めなし	2006年5月1日から ■2008年4月30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		■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	2024年5月1日から ■2026年4月30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()	■ライフ田中株式会社(最初) ■第一リアルター株式会社(2番目) ■前所有者(3番目) ■株式会社ランドマークデザイン(現在)
	借主	■株式会社ランドマークデザイン	■A □その他()
賃料・支払時期	月額保証賃料(毎月末日払い) 現在入居中116,850円 退去するまで 契約者退去後 79,900円		毎月金109,000円 (毎月28日限り 翌月分払い) □前払() □相殺()
敷金・保証金	■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円		□ない ■敷金 □保証金 ■ある 金 218,000円
特約等	■転貸可(サブリース契約) □		□譲渡転貸可 □
その他			共益費: 14,000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		■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

■ 物件1について

- 1 3LDKの住宅である。
- 2 経年による汚れ、損耗・損傷等が見られるが、特段の不具合は見られなかった。
- 3 占有者Aによれば、
 - 1) 洗面台の温度調節レバーが動かないため、洗面台ではお湯が出ない。
 - 2) 水の出がやや弱い気がする。
 - 3) キッチンの魚焼き用のグリルが点火しない。
 - 4) LDに結露が見られる。とのことである。

■ その他

- 1 次の規約設定の共用部分がある。
家屋番号：本町3丁目1798番1の104
種 類：車庫
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：1階部分 43.10㎡

家屋番号：本町3丁目1798番1の105
種 類：物置
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：1階部分 4.76㎡
- 2 ペット飼育細則に基づくペットの飼育は可能である。

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 本建物には、2006年5月1日から私が家族と賃借して居住しています。 2 所有者が複数回替わっています。賃貸借契約の内容は、各契約書記載のとおりです。 3 洗面台の温度調節レバーが動かないため、洗面台ではお湯が出ません。 4 水の出がやや弱い気がします。 5 キッチンの魚焼き用のグリルが点火しません。 6 LDに結露が発生します。 7 東日本大震災や台風で特段の被害はありませんでした。 8 ペットを飼ったことはありません。
■ (株)ランドマークデザイン担当者	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。 3 Aさんが差し入れている敷金(218,000円)は当社が預かっています。 4 所有者とのサブリース契約における敷金はありません。
■ 債務者兼所有者	1 本建物について、株式会社ランドマークデザインとサブリース契約を締結しています。 2 締結したサブリース契約書から契約内容に変更はありません。 3 転借人が誰であるかわかりません。

(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)

執行官の意見

1 占有者について

A及び株式会社ランドマークデザイン担当者の陳述及東京電力エナジーパートナー株式会社の回答並びに提出された契約書等の資料によれば、直接の占有者はAと認められる。

2 Aの占有権原について

提出された契約書等の資料によれば以下の事実が認められる。

- 1) Aは2006年5月1日、本建物を目的として、賃料月額109,000円・共益費14,000円とする賃貸借契約（以下「原契約」という。）をライフ田中株式会社と締結し、敷金218,000円を差し入れ、本建物の引渡しを受けた。

なお、原契約当時の本建物の所有者とライフ田中株式会社との間には、本建物を目的とするサブリース契約が締結されていたものと思料される。

- 2) 2012年11月30日、本建物の所有権が第一リアルター株式会社に移転し、原契約を引き継ぐ形で貸主が新所有者である第一リアルター株式会社となった。

- 3) 2012年12月27日、本建物の所有権が前所有者に移転し、原契約を引き継ぐ形で貸主が前所有者となった。

- 4) 令和2年6月26日、債務者兼所有者が本建物を買受け、債務者兼所有者はその頃、株式会社ランドマークデザインと本建物を目的としてサブリース契約を締結している。

- 5) 令和2年7月12日、Aは主に以下の内容が記載されている確認書に署名・押印している。

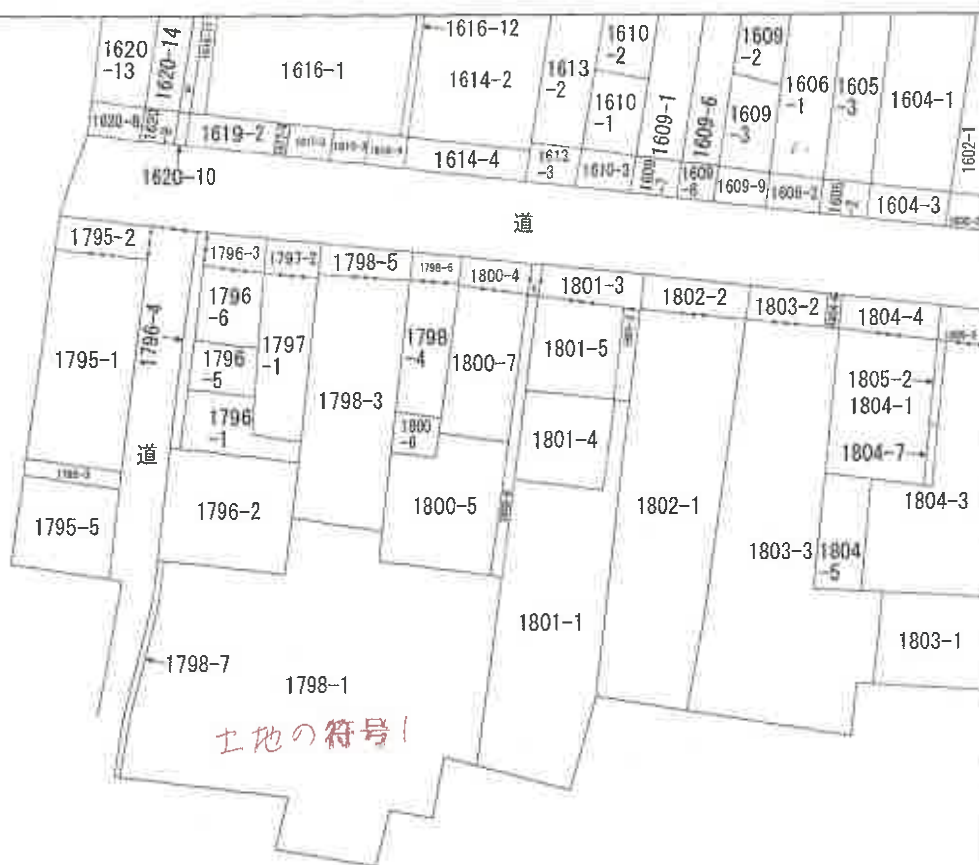
- ① 本建物の所有権が、令和2年6月26日、債務者兼所有者に移転したこと。
- ② 貸主が株式会社ランドマークデザインとなったこと。
- ③ 従前の契約書（原契約）の内容に変更がないこと。

- 3 以上から、Aの借主の地位は「転借人→賃借人→転借人」と変化するが、すべて、原契約を引き継いでいることからすると、Aの占有権原は最先順位の抵当権に優先するものであり、買受人に対抗できる占有権原であると判断した。

以上

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2月4日（火）	当庁執行官室	当事者目録記載の債務者兼所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送 照会書を東京電力エナジーパートナー㈱へ郵送（2月3日東京電力パワーグリッド㈱へ照会する様回答あり）
令和7年2月5日（水） 12：18 － 12：23	① 物件所在地 ② 当庁執行官室	① 物件確認、外観写真撮影、占有調査 ② 管理費等照会書を管理会社へFAX
令和7年2月10日（月）	電話	債務者兼所有者から占有関係につき聴取
令和7年2月13日（木）	当庁執行官室	㈱ランドマークデザインへ賃貸借契約書等送付依頼書をレターパックライトにて郵送（3月3日レターパックライトにて返送あり）
令和7年2月17日（月）	電話	占有者Aの希望により調査日を3月8日（土）午後2時で調整
令和7年3月3日（月）	千葉地方法務局 市川支局	㈱ランドマークデザインの履歴事項全部証明書取得
令和7年3月8日（土） 13：45 － 14：43	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3月13日（木）	電話	㈱ランドマークデザインの担当者から、原契約及びサブリース契約の敷金について聴取
(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 7 年 3 月 8 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
(7 枚目)



地番区域見出

請 部 分	所 在	船橋市本町三丁目			地 番	1798番1		
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 番 号 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 記 項	

(A 3判をA 4判に縮小)

請求番号：10-1
(1/1)

(8 枚目)

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15日 千葉県地方税局船橋支局

登記官
(9 枚目)

195543 各階平面図

建物図面

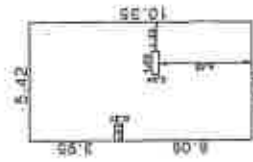
各階平面図

本町3丁目
1798番地の203

家屋番号

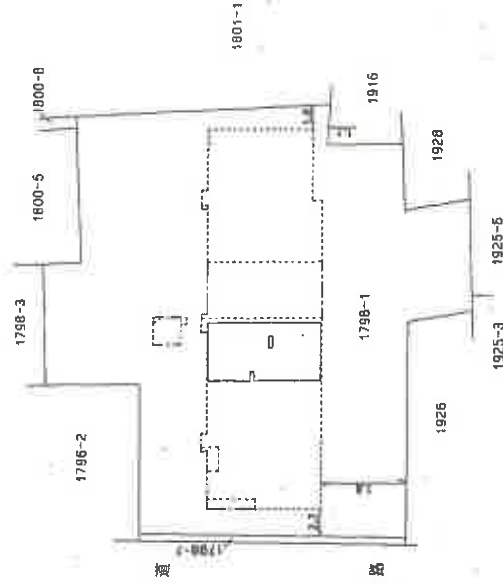
建物の所在
船橋市本町3丁目1798番地1

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



求積表	
0.81 x 6.06 =	4.9086
0.81 x 3.95 =	3.1995
4.51 x 10.35 =	47.7135
1.03 x 0.34 =	-0.3502
合 計	55.4714
換算面積	55.47 m ²

(A3判をA4判に縮小) (日測速12)



(建物の存する部分 2階)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和6年11月15日

千葉地方法務局船橋支局

（10枚目）

登記官

(A 3判をA 4判に縮小)

(日湖連12)

195533 各階平面図

建 物 圖 面 圖 面

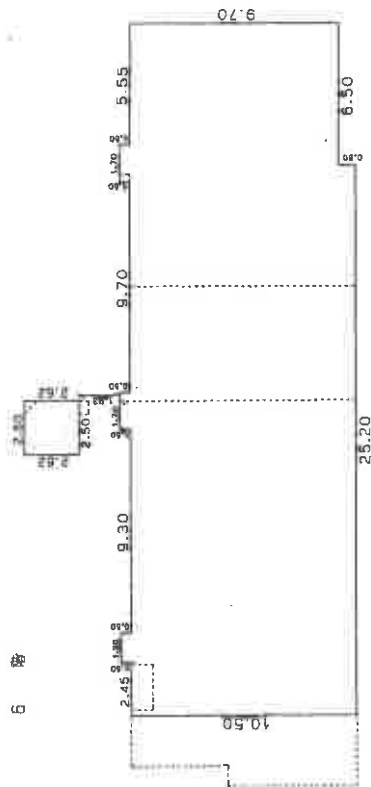
1798-1

建物の所在

出得市本即三丁巳 1798 癸未 1. 1908 癸未 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840.

山 經

2 階~5 階 (各階同型)



禾	2.45	×	10.50	=	25.7250
概	1.30	×	1.00	=	14.3000
表	9.30	×	10.50	=	97.6500
	1.70	×	1.00	=	16.7000
	9.70	×	10.50	=	101.9500
	0.75	×	1.00	=	8.2500
	0.95	×	10.20	=	9.6900
	5.55	×	9.70	=	53.8350
	2.50	×	2.62	=	6.5500
合	計				336.5500
度					336.55

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人中

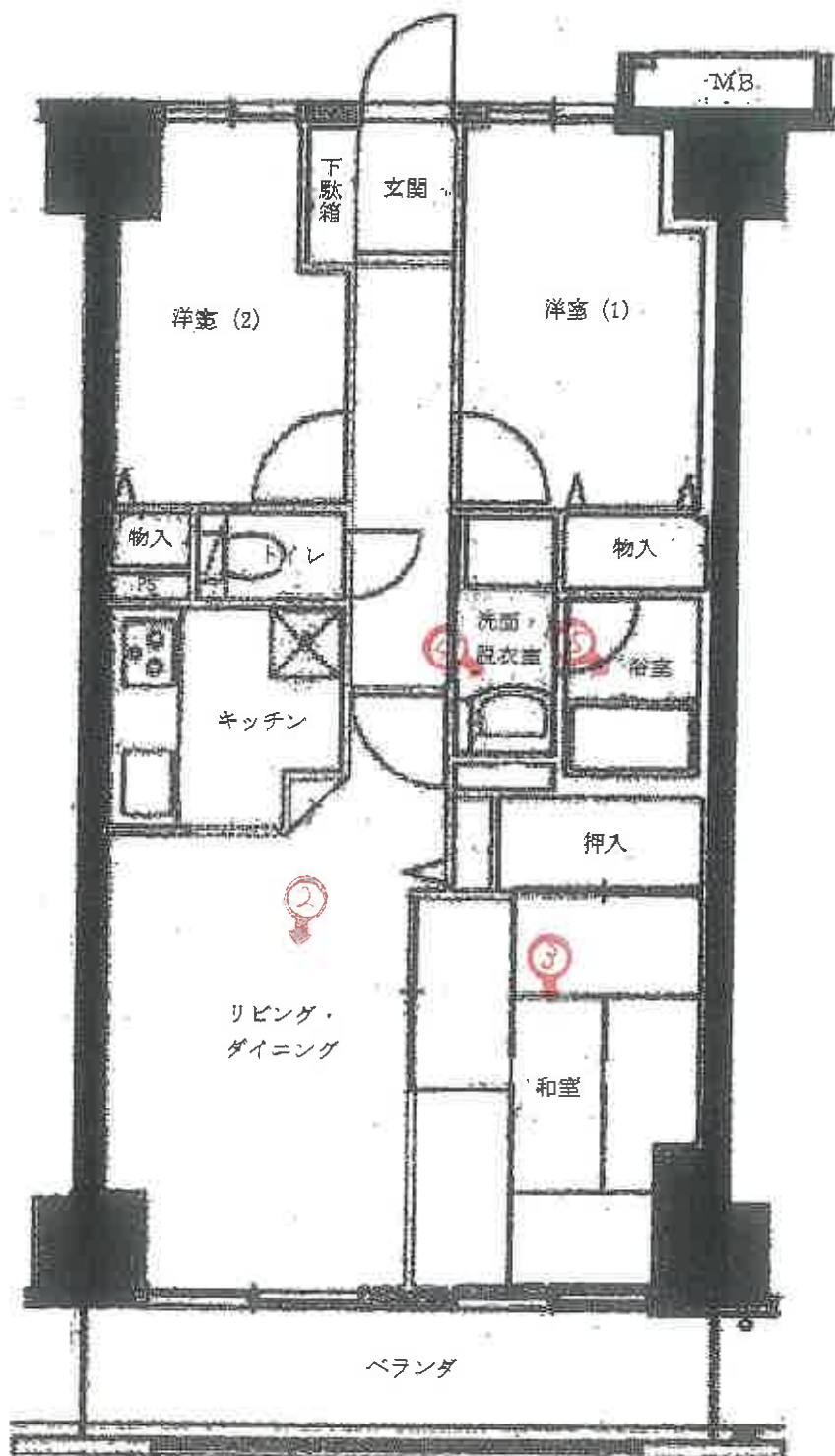
縮尺 $\frac{1}{250}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号: 10-2 (2/2)

(2/2)

《 間 取 略 図 》



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



LD

③



和室

④



⑤



副 本

令和 6 年（ケ）第 483 号

令和7年3月8日 現地調査

令和7年3月11日 評 価

第 2025 - 010 号 発行番号

令和7年3月12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

秋 葉 節 久

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 17,130,000 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。
従って、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) 「船橋市本町3-5-29-203」
番 号	特 記 事 項		
1	1. 買受人に対抗出来る抵当権に優先する賃借権（長期賃借権）が付着している。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市本町三丁目 1798 番地 1

建物の名称 グレイスコート船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目 1798 番 1 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 55.47 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 船橋市本町三丁目 1798 番 1

地 目 宅地

地 積 1247.76 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 334137 分の 5880

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（敷地権の目的である符号1土地）

位 置 ・ 交 通	京成本線「京成船橋」駅の南東方 約 450m（道路距離，以下同じ） JR総武線・総武線快速「船橋」駅の南東方 約 600m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は，幹線道路（本町通り）背後の一般住宅，共同住宅等が混在する地域である。地勢はほぼ平坦で，日照・通風は普通である。「船橋市ハザードマップ」によれば，対象土地は「洪水（海老川）浸水想定区域（想定最大規模：0.5～3m）」として公表されている。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率	指定：80%
	容 積 率	指定：300%
	防 火 地 域	準防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区，景観計画区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	1,247.76㎡（登記数量とほぼ同じ） 概ね四隅が欠けた不整形な画地 （北西）約 24.9m × 約 36.5～40m 敷地内ほぼ平坦 334,137 分の 5,880（所有権） 一方路，ほぼ等高
接面道路の状況	北西側（市道） 連続性（普通）	路線名（14-047号線） 幅員（約5.9m） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（両側）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北西側：建築基準法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
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	グレイスコート船橋及び関連施設の敷地
	隣 地	・北東側：店舗ビル ・北西側：市道を介して駐車場，アパート，一般住宅 ・南東側：一般住宅，駐車場等 ・南西側：一般住宅等
供給処理施設 （敷地内までの引 込みを基準に， 引込みがある場 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. 対象土地はマンション開発された敷地等であり、現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、対象土地は、11階建の共同住宅及び関連施設等の敷地のため、地下埋設物の存否は確認出来ないが、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判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 船橋市教育員会での調査によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 対象土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推測される。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グレイスコート船橋	
建物の用途	共同住宅（総戸数 54 戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成3年11月11日 新築（閉鎖登記簿謄本記載）
	経過年数	約 33 年
	経済的残存耐用年数	約 12 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕 様	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼外
	内 壁	吹付塗装外
	天 井	吹付塗装外
	床	タイル，長尺シート外
	そ の 他	－
設 備 等	供給処理設備	電気，都市ガス，上水道，公共下水道
	エレベーター	9人乗1基
	駐 車 場	有（27台（平置：3台，機械式：24台，特記事項2参照）
	集 会 所	無
	そ の 他	管理事務室，オートロック設備，集合郵便受，宅配ボックス，TV共視聴設備，駐輪場（敷地内），ゴミ置場（敷地内）等
建物の品等	使用資材	中位程度
	施 工	普通
管理の形態等	管理組合	グレイスコート船橋管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	(株)マイムコミュニティー
	管理形態	巡回管理
管 理 の 状 況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成2年6月5日，第H02認建船橋000857号 完了検査：平成3年11月28日，第H02証建船橋000857号 2. 管理会社からのヒアリングによれば，現在，機械式駐車場の下段は利用が出来ないとのことであり，空きは2台あるとのことである。駐車場使用料は，平置式：23,000円／月・台，機械式（上段）：21,000円／月・台とのことである。 3. 次の規約設定の共用部分がある。 ・ 家屋番号：本町3丁目1798番1の104 種類：車庫 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 43.10㎡ ・ 家屋番号：本町3丁目1798番1の105 種類：物置 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 4.76㎡ 4. 管理会社からのヒアリングによれば，ペットの飼育は可であるが，「ペット飼育細則」による申請・許可が必要とのことである。 5. 管理会社からのヒアリングによれば，大規模修繕工事は行なわれていないとのことである。現状，特段の不具合は生じていないが，減圧弁がやや弱いとのことである。 6. 管理会社提出の回答書によれば，令和7年1月31日現在の修繕積立金の合計額は，51,649,013円とのことである。 7. 管理会社からのヒアリングによれば，平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害は，特段無かったとのことである。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	11階建の2階部分（203号室）（南西向き，中間住戸）	
床 面 積	（公簿） 55.47㎡ （壁芯） 58.80㎡ （賃貸借契約書による）	
間 取 り	3LDK（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	バルコニー 約 4.8㎡ （概測による）	
仕 様	天 井	クロス外
	床	フローリング，畳，塩ビシート外
	内 壁	クロス外
	設 備	キッチン，水洗トイレ，洗面台，ユニットバス外 （電気，都市ガス，水道，公共下水道）
	そ の 他	－
保守管理の状態	経年による汚れ，損耗・損傷等が見られる外は，特段の不具合等は見られなかった。占有者の陳述によれば，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合はない②住接機器の作動状況は，洗面台の温度調節レバーが動かないため，洗面台ではお湯が出ないこと及びキッチンの魚焼き用のグリルが点火しないこと以外は特段の不具合はない③水の出がやや弱い感じがする④リビング・ダイニングに結露が見られる⑤ペットは飼育していない⑥平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害等は特段無かったとのことである。保守管理状況は，概ね普通程度と判断される。	
管 理 費 等	管 理 費	13,600円／月
	修繕積立金	4,800円／月
	滞 納 額	令和7年1月31日現在：滞納なし（遅延損害金：年利14%）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	原賃借人が，債務者兼所有者から賃借し，転借人（個人）に転貸し，転借人が自宅として占有・使用している。（特記事項1参照）	

特 記 事 項	1. 原賃借人（法人）及び占有者である転借人提出の書類及び陳述等によれば、現在の賃貸借関係は次の通りである。占有者（転借人）は、物件1建物の所有者が変更の都度、契約書の地位は転借人又は賃借人と変更しているが、①当初の平成18年5月1日付の「賃貸借契約書」により占有を開始した平成18年5月1日以降、引き渡しを受け、占有・使用を継続していること②所有者が変更になった都度、新賃貸人から、当初の平成18年5月1日付の「賃貸借契約書」に基づき、前賃貸人の地位を承継する旨の書面等が占有者宛に送付されていること等から、占有者の占有権原は、最先順位の抵当権に優先する最先の賃借権（長期賃借権）であり、買受人に対抗出来る占有権原であると判断した。 ①原賃貸借 ・ 賃貸人：債務者兼所有者 ・ 賃借人：法人 ・ 占有開始時期：令和2年6月26日 ・ 契約期間：令和2年6月26日から令和7年6月²⁴25日 ・ 賃料：月額116,850円（現在の入居者が退去するまで） 月額79,900円（現在の入居者退去後） ・ 敷金・保証金：無 ②転貸借 ・ 転貸人：法人（原賃借人） ・ 転借人：個人（占有者） ・ 占有開始時期：平成18年5月1日（当初の平成18年5月1日付の「賃貸借契約書」による） ・ 契約期間：令和6年5月1日から令和8年4月30日 ・ 賃料：月額109,000円 ・ 共益費：月額14,000円 ・ 敷金：218,000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。

1 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
585,000	0.91	55.47	0.80	23,624,000

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1㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数；△ 4 改修費用等；△ 5
(相乗積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： △ 20 % 買受人に対抗出来る抵当権に優先する賃借権（長期賃借権）が付着していることを考慮して判断した。

2 収益価格の試算

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸（転貸借）条件を所与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、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法の価格査定表

（※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もない）

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 還 利 回 り	終 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 (8.1 %)	正味復帰 価格現価 エ×オ	ア+カ キ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	
2,418,179 円 (17.4 %)	1,044,300 円	7.2 %	14,069,042 円	0.8186	11,516,918 円 (82.6 %)	13,935,097 円 =13,935,000 円 (100 %)	

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 6.9\%)^3} = 0.818590847$$

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：保有期間中の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額である。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 23,624,000 円

収益価格 13,935,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 21,686,000 円 と算出した。

(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性修正を施し、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 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
21,686,000	1.00	0.80	1.00	218,000	17,130,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 管理費等の滞納額はなし。

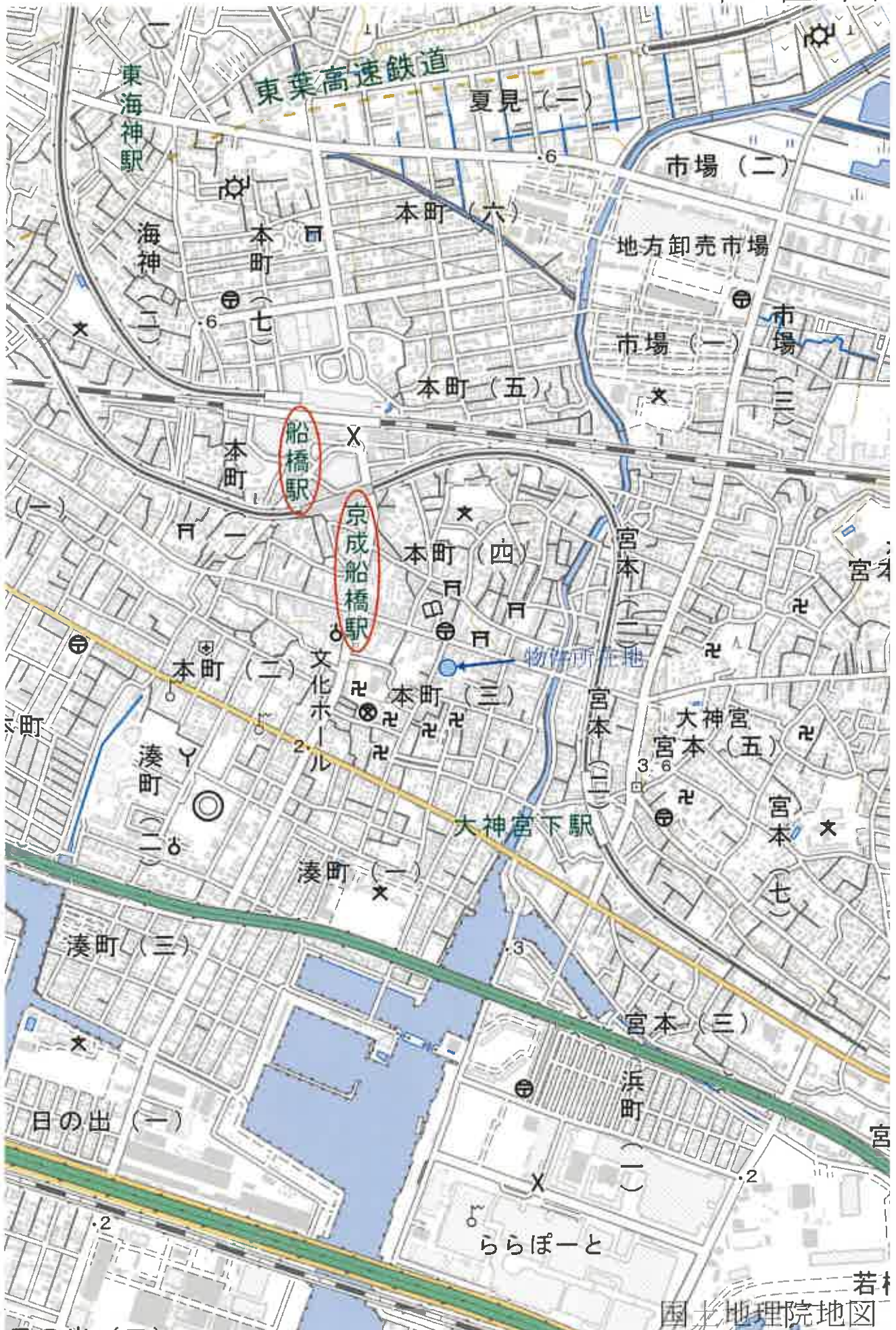
オ その他の控除減価（敷金等）： 引受の対象となる敷金を控除した。

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

位置図



縮尺: 1 / 10,000

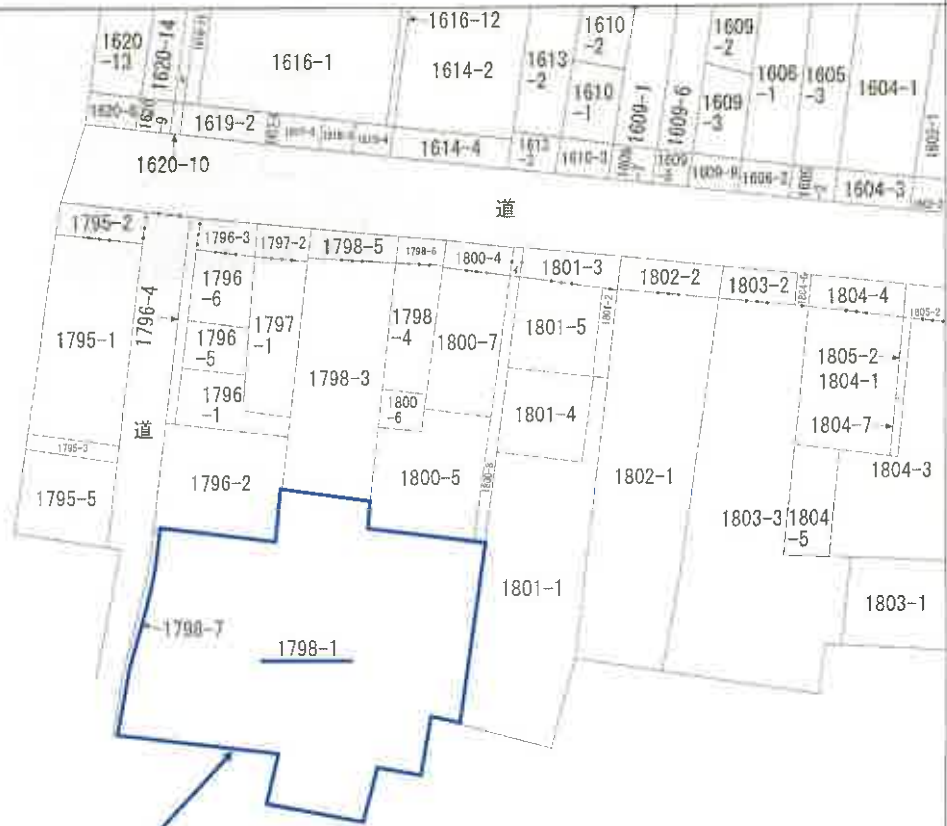
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

公 図 (写)

800-3
620-5

N



敷地権の目的である符号1十地
敷地権の割合：334137分の5880

(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

本町4丁目
本町3丁目

請求部	所在	船橋市本町三丁目				地番	1798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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和6年11月15日

千葉地方税務局船橋支局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成4年2月21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15日 千葉県方法務局船橋文庫

登記電

195543

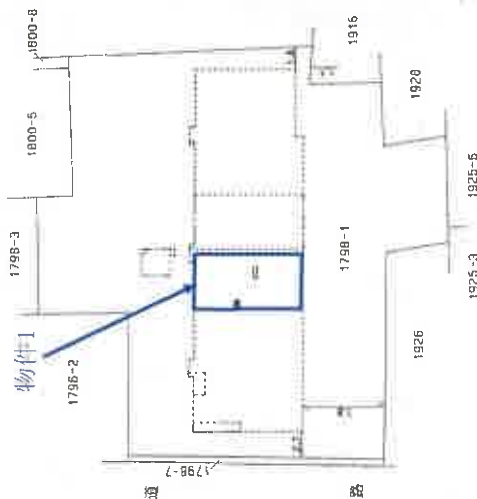
各階平面図

建物図面

各階平面図 4222

家屋番号
本町3丁目
1798番10203

建物の所在
船橋市本町3丁目1798番地1



求積表			
0.81 x 5.06 =	4.9086		
0.81 x 3.85 =	3.1195		
4.61 x 10.35 =	47.7135		
1.03 x 0.34 =	-0.3502		
合 計	55.4714		
床面積	55.47 m ²		

(建物の存する部分 2階)

(日機電12)

(日機電12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》

