

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	6,460,000 5,168,000		1,292,000	43,862	10,773



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市浜町一丁目 1 番地 1

建物の名称 船橋ファミリータウン 9 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町一丁目 1 番 1 の 133

建物の名称 E 棟 401 号

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 57.58 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 船橋市浜町一丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 5167.59 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市浜町一丁目 2 番 22

地 目 雑種地

地 積 677 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 140分の1

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の138



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 西 堀 俊 介

-
- 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 船橋市浜町一丁目 1 番地 1

建物の名称 船橋ファミリータウン 9 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町一丁目 1 番 1 の 1 3 3

建物の名称 E 棟 4 0 1 号

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 5 7 . 5 8 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 船橋市浜町一丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 6 7 . 5 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市浜町一丁目 2 番 2 2

地 目 雑種地

地 積 6 7 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 140分の1

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の138



令和6年(ケ) 第436号
令和6年12月23日受理
令和7年 2月 7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 船橋市浜町一丁目 1 番地 1

建物の名称 船橋ファミリータウン 9 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町一丁目 1 番 1 の 133

建物の名称 E 棟 401 号

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 57.58 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 船橋市浜町一丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 5167.59 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市浜町一丁目 2 番 22

地 目 雑種地

地 積 677 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 140 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の138



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市浜町1-1-9-401	
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 ☐ 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 ①管理費 6,500円 ②修繕積立金 11,000円 ③水道使用料 隔月変動	令和6年12月31日現在 ☒ 滞納がある 令和04年03月分～令和07年01月分 計710,402円 上記に対し年利18%で換算された遅延損害金
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャル(株)	
その他の事項		
敷地権	符号1, 3	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☒ 宅地（符号3）	
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, 3） ☐ 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 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	本件建物は私が住居として使用している。他に占有者は居ない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 昨年建物の大規模修繕が行われ窓サッシや玄関ドアが交換された。 10年ほど前に洋室(1)の壁や天井、リビングの天井や壁の一部のクロスの張り替えをしている。 10年ほど前にキッチンやユニットバスを交換した。 給湯器の調子が悪くお風呂の追い焚きが出来ない。 屋内でペットは飼っていない。 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

(4 枚目)

執行官の意見

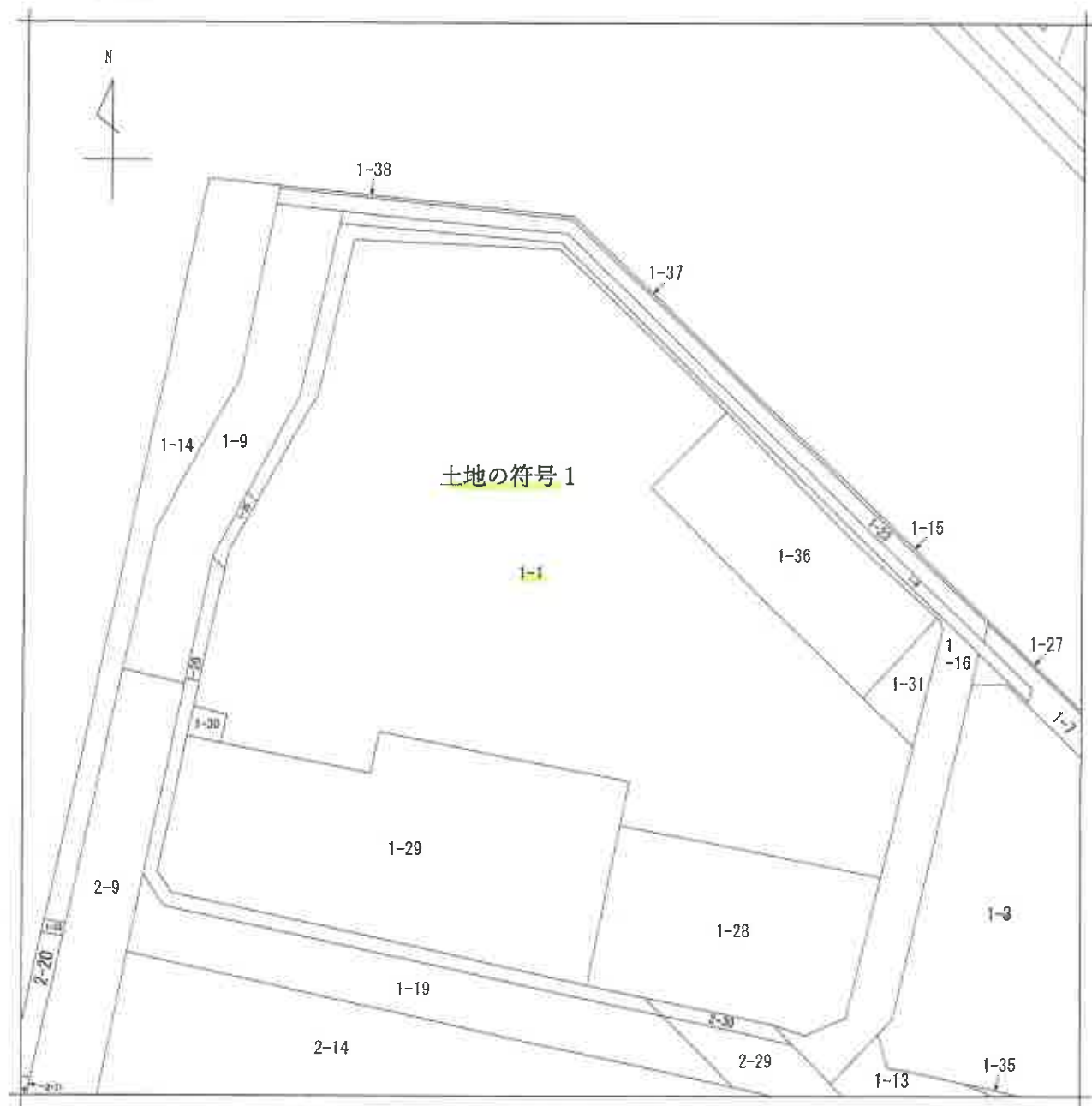
- 1 本件建物は債務者兼所有者が住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内の一部（主にリホームされていない箇所）には床面壁面等に経年相当の汚損が見受けられたが、大きな損傷は見受けられなかった。

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26日 (木) 11:55-12:20	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、マンション管理会社等確認
令和7年1月8日 (水) : : :	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1月9日 (木) 17:00-17:05	電話	債務者兼所有者に対し占有関係等確認、入室調査日打ち合わせ(1/23に決定)
令和7年1月23日 (木) 14:00-14:40	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
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。



請求部分	所在	船橋市浜町一丁目				地番	1番1			
出力尺	1/600	精度	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7年2月6日

千葉地方法務局船橋支局

請求番号：33-1

登記官

(1/1)

公用



(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 部 分	所 在				船橋市浜町一丁目		地 番		2番22		
出 縮	力 尺	1/600	精 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 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7年2月6日
千葉地方法務局船橋支局

請求番号：33-3
(1/1)

登記官

公用

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2月6日 千葉地方方法務局 船橋支局 登記官

551008

地積測量図
 55.5.2

地番 1-1, 1-28, 1-30

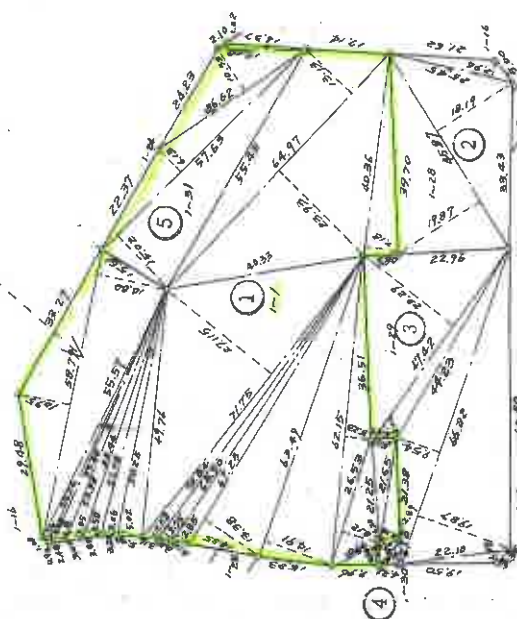
土地の所在

船橋市栄町1丁目

地積求積表

① 1-1	57.77(10.95+14.80) = 1513.8425
	55.74(1.06+0.79) = 103.1560
	55.24 X 2.11 = 116.5564
	53.98 X 3.05 = 164.6370
	52.44 X 5.50 = 288.5400
	51.08 X 9.06 = 462.8048
	40.85 X 5.02 = 205.2550
	64.97(23.93+13.13) = 2407.7882
	40.36 X 7.18 = 289.7848
	1.75(25.15+2.58) = 2130.6125
	70.04 X 2.75 = 192.6100
	48.50 X 2.85 = 138.2250
	47.25 X 13.38 = 631.8050
	63.48 X 14.71 = 946.6357
	65.15 X 5.23 = 325.0245
	26.53 X 8.12 = 215.4286
	10.66 X 9.03 = 96.2778
	21.65(4.14+5.15) = 201.1285
② 1-28	110.935(17.335+17.335) = 3815.1671625
	25.45 X 2.36 = 60.0620
	45.97(18.17+1.87) = 1745.8122
	1821.1442
③ 1-29	910.5721
	45.42(23.21+4.02) = 1255.0402
	66.82(1.54+1.18) = 195.1762
	28.10 X 1.27 = 35.6870
	3304.1954
④ 1-30	1652.0977
	5.97(2.89+2.81) = 34.5066
⑤ 1-31	17.2533
	57.63(15.02+6.13) = 1218.8745
	36.62 X 10.85 = 396.5410
	18.18 X 1.02 = 18.5436
	1423.3591
	811.87155
面積計 8559.394275	

土地の符号1



凡例
 -o- 石杭

作製者

(昭和55年4月18日作製)

申請人

縮尺 1/1,000

登記年月日：平成6年3月11日

551022

新 2-22

番地

2-22, -33

土地の所在

6.3.11

區
量
測

表模文略

[illegible]

殘地番號	④ 2-22	計	地積
公	743.52	綸	66.1310065
		殘	677.3889935
		地	677.38
			m ²

○コンクリート統

土地の符号3

222

② 2-33

2-14

2-23

2-7

作者

(平成 6 年 2 月 9 日作製)

申請人

1/250	
-------	--

これは函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2月6日 千葉地方方法務局船橋支局

產品

請求番号: 33-4

登記年月日：昭和55年3月28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7年2月6日 千葉地方裁判所船橋支局 登記官

登記官

請求番号：315

169477

各階平面図

家屋番号
1-1-133

建物の所在
船橋市浜町1丁目1番地1

1枚目と同様
建物各階平面図

建築物の存する部分も階
E棟 建物番号 401号

平面図

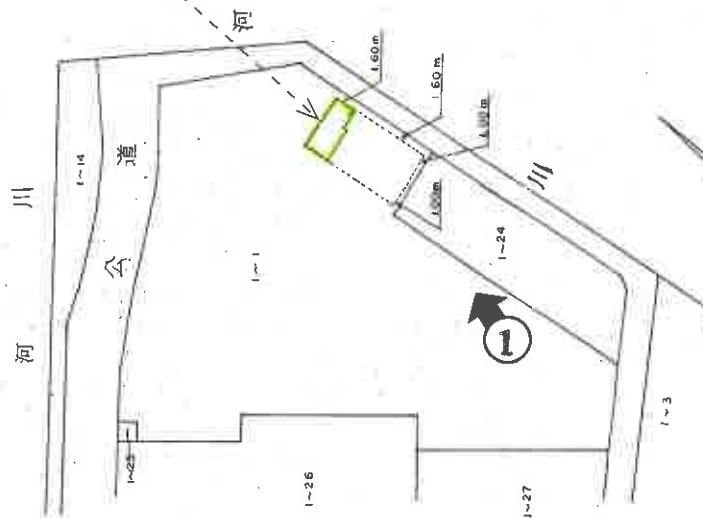


床面積

11.72	X	5.42	=	63.5224
4.70	X	1.15	=	5.4050
0.31	X	0.50	=	0.1550
				計 57.5050㎡



写真撮影位置と方向



(正横断)

作製者

(昭和55年3月20日作製)

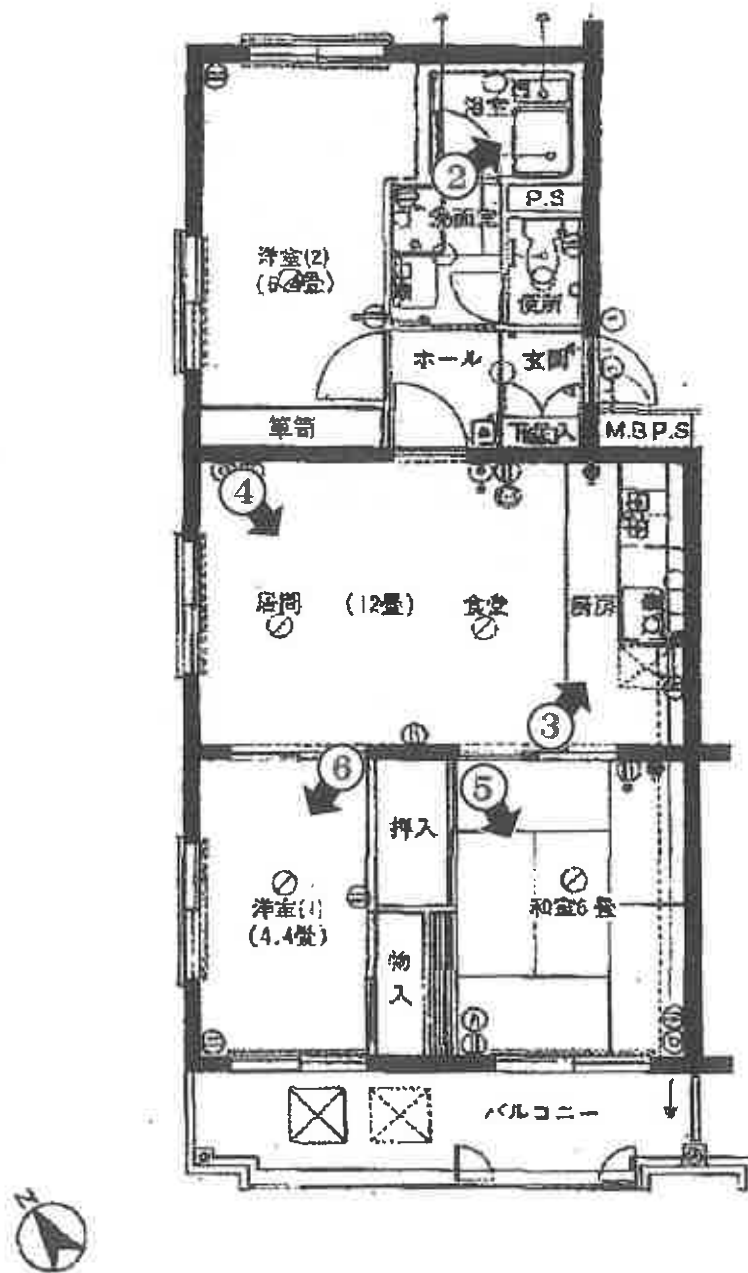
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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

①



②



③



④



⑤



⑥



令和6年(ケ)第436号

令和7年1月23日 現地調査
令和7年2月4日 評価
第25104号 発行番号
令和7年2月5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

結城 敏勝

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6,460,000 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。		土地の符号3 現況地目：宅地 住居表示「浜町1丁目1番9棟401号」
	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 船橋市浜町一丁目1番地1
 建物の名称 船橋ファミリータウン9号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町一丁目1番1の133
 建物の名称 E棟401号
 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 57.58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 船橋市浜町一丁目1番1
 地 目 宅地
 地 積 5167.59平方メートル
 土地の符号 3

所在及び地番 船橋市浜町一丁目2番22
 地 目 雑種地
 地 積 677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 140分の1

物 件 目 録

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の138

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1，3）

位 置 ・ 交 通	京成本線「大神宮下」駅の南方・約400m(道路距離) 最寄バス停「海老川」の北東方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	海老川沿いの中層共同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)	土地の符号1	
	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 200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第2種高度地区(最高限度31m)
	土地の符号3	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 400%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件 1 (土地の符号1)	規 模 形 状 地 勢 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接 面 道 路 と の 関 係	5,167.59㎡ (登記) 不整形 敷地内は概ね平坦 北西側間口約74m × 奥行約104m 140分の1(所有権) 三方路画地
画 地 条 件 2 (土地の符号3)	規 模 形 状 地 勢 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接 面 道 路 と の 関 係	677.00㎡ (登記) 長方形 敷地内は概ね平坦 間口約17.5m × 奥行約37m 100,000分の138(所有権) 中間画地

接面道路の状況 1 (土地の符号 1)	北西側	(市道)	路線名	(00-163号線)	幅員	(約13m)
	連続性	(普通)	舗装	(有)	歩道	(有) 側溝 (有)
	高低差	(概ね等高に接面)				
	北東側	(市道)	路線名	(16-002号線)	幅員	(約4m)
	連続性	(普通)	舗装	(有)	歩道	(無) 側溝 (有)
	高低差	(概ね等高に接面)				
	南東側	(市道)	路線名	(16-002号線)	幅員	(約6m)
	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		北西側： 建築基準法第42条1項1号			
			北東側： 建築基準法第42条1項1号			
			南東側： 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		可能であると推定			
接面道路の状況 2 (土地の符号 3)	北西側	(市道)	路線名	(00-163号線)	幅員	(約13.5m)
	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		北西側： 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		可能であると推定			
土地の利用状況等	符号1	「船橋ファミリータウンⅡ」及び関連施設の敷地				
	符号3	駐車場				
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. 「土地土壤汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真（出典：国土地理院）、現地調査からも土壌汚染リスクは少ない。					
	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. 船橋市教育委員会文化課での調査によると、対象地は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. 土地の符号 1 は開発許可を受けている。
 - ・ 開発許可：昭和53年6月5日／船橋市指令第1号の7
 - ・ 検査済証：昭和55年3月5日／第413号
2. 船橋市防災マップ等によると河川の氾濫や内水氾濫による浸水が想定される区域である。また、津波による浸水が想定される区域、東京湾沿岸の高潮による浸水が想定される区域である。

3. 隣接地登記簿調査

地 番	登記上地目	登記上所有者	備考
1番28	公園	船橋市	提供公園
1番29	宅地	船橋市	提供公益用地 (保育園)
1番30	雑種地	船橋市	防火水槽
1番31	宅地	船橋ファミリータウン 第二管理組合	駐車場 管理事務所
1番36	宅地	〃	〃

4. 接面道路等登記簿調査

地 番	登記上地目	登記上所有者	備考
1番16	公衆用道路	船橋市	—
1番20	雑種地	船橋市	—
1番25	雑種地	船橋市	—
2番25	公衆用道路	船橋市	—

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	船橋ファミリータウン9号棟
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数20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 55 年 3 月 10 日 新 築 経 過 年 数 : 約 45 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 経 済 的 耐 用 年 数 は ほ ぼ 満 了 し て い る 。
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : アクリルリシン吹付 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 : な し 駐 車 場 : あ り 集 会 所 等 : 管 理 事 務 所 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 船 橋 ファミリータウン第二管理組合 管 理 方 式 : 委 託 管 理 会 社 : 三井不動産レジデンシャル株式会社 管 理 形 態 : 日 勤
管 理 の 状 況	普通 ・ 修繕計画の有無:有(時期未定) 修繕積立金の合計額:団地全体325,764,542円(令和6年12月31日現在)
特 記 事 項	1. 9号棟 建築確認:昭和53年11月29日/第S53認建船橋002904号 検査済証:昭和55年3月6日/第S53証建船橋002904号 2. 確認できた管理事務所の建物登記は以下の通りである。 ・ 家屋番号:1番36/事務所 ・ 所有者:団地管理組合法人船橋ファミリータウン第二管理組合 尚, 管理会社の回答書によると, 本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 3. トランクルーム:有(地番:1番36の土地上に設置されている。)

(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		4 階 （401号室） ・ 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積		57.58 m ² （登記面積） 約 61.83 m ² （壁芯面積：パンフレット記載）	
間 取 り		3 L D K ・ バルコニー面積 約7.84m ² (別添間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様		天 井 ： ビニールクロス，杉柾化粧ベニヤ貼等 床 ： カーペット，畳等 内 壁 ： ビニールクロス等 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		やや劣る 経年による汚れや損耗・損傷のほか，北西側洋室(2)の天井には結露によるカビ 汚れが見られる。保守管理の状況はやや劣ると思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月 額	6,500円
	修 繕 積 立 金	月 額	11,000円
	水 道 使 用 料	月 額	－ 円 （隔月変動）
		計	17,500円 （令和6年12月31日現在）
	滞 納 額	滞納期間：令和4年3月分～令和7年1月分 計602,234円 （令和6年12月31日現在） 遅延損害金：177,687円 （令和4年2月28日～令和6年12月31日までの遅延損害金） 遅延損害金：年18%	
	備 考	管理会社の回答書によると，水道使用料の滞納額108,168円 についても買受人に対し請求するとしている。	
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		○ 債務者兼所有者の陳述 ・ 昨年，建物の大規模修繕が行われ，窓サッシや玄関ドアが交換されている。 ・ 10年位前に南西側洋室(1)の壁・天井，リビングの天井や壁の一部のクロスを張り替 えている。 ・ 10年位前にキッチンやユニットバスを交換している。 ・ 給湯器の調子が悪く，お風呂の追い焚きが出来ない。 ・ 東日本震災時に大きな被害は無かったが，クロスに亀裂が入った。 ・ その他の設備機器には不具合はない。 ・ 雨漏りはない。 ・ 室内でペットは飼育していない。	

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
220,000	0.88	57.58	1.00	11,147,000

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(4階) (△4%)
(相乗積) 角部屋 (＋2%)
管理の状態 (△10%) 個別格差率0.88

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (8.4%)	正味復帰価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,409,301 円 (19.0%)	677,000 円	8.6%	7,635,930円	0.7851	5,994,969円 (81.0%)	7,404,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.4\%)^3} = 0.7851$$

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 11,147,000円

収 益 価 格 7,404,000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10,800,000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。

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
10,800,000	0.95	0.70	0.90	—	6,460,000

イ 市 場 性 修 正 : エレベーターが無く、また、築年が古い旧耐震設計のマンションであること等から市場性減価を考慮した。

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。

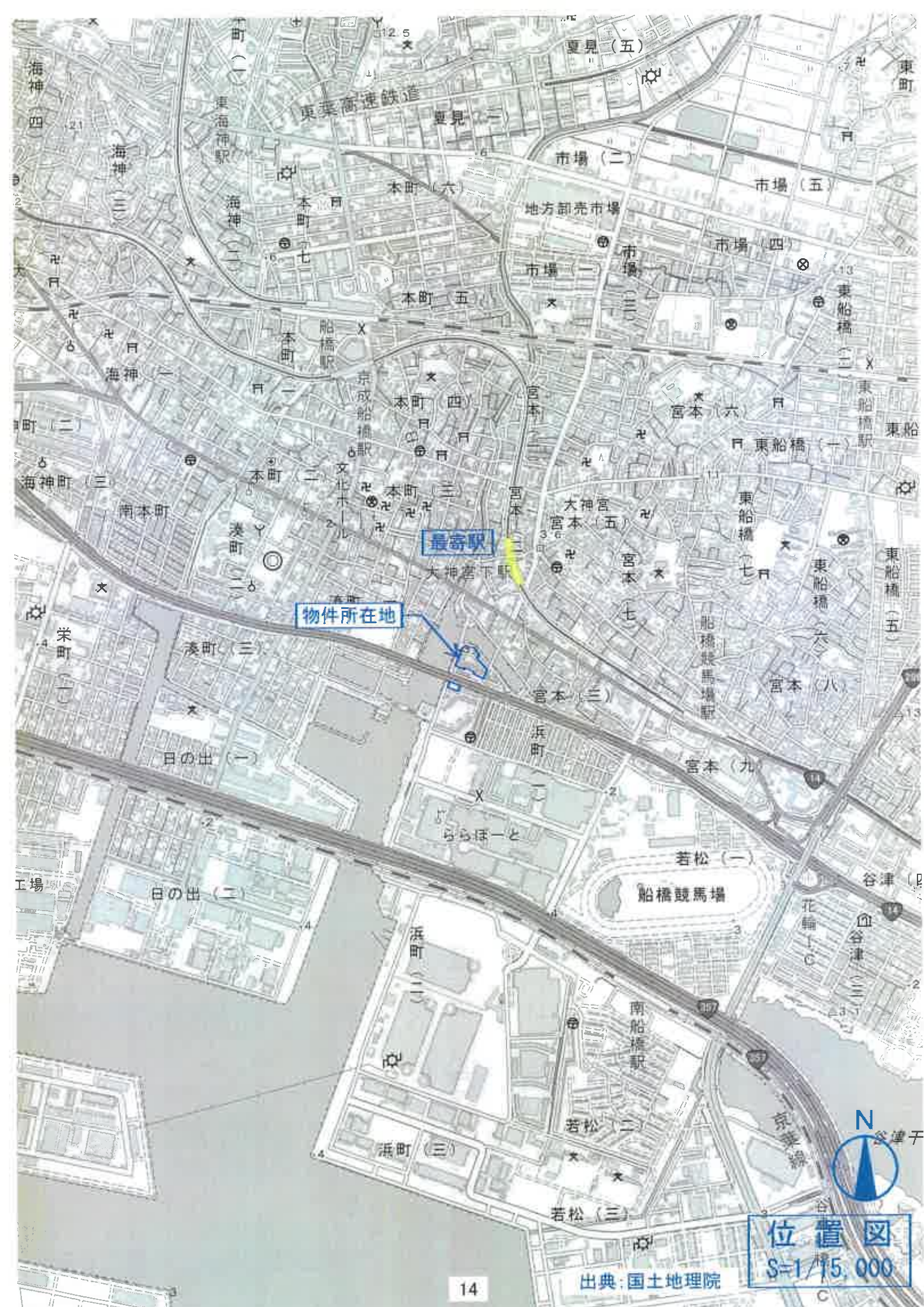
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

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 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

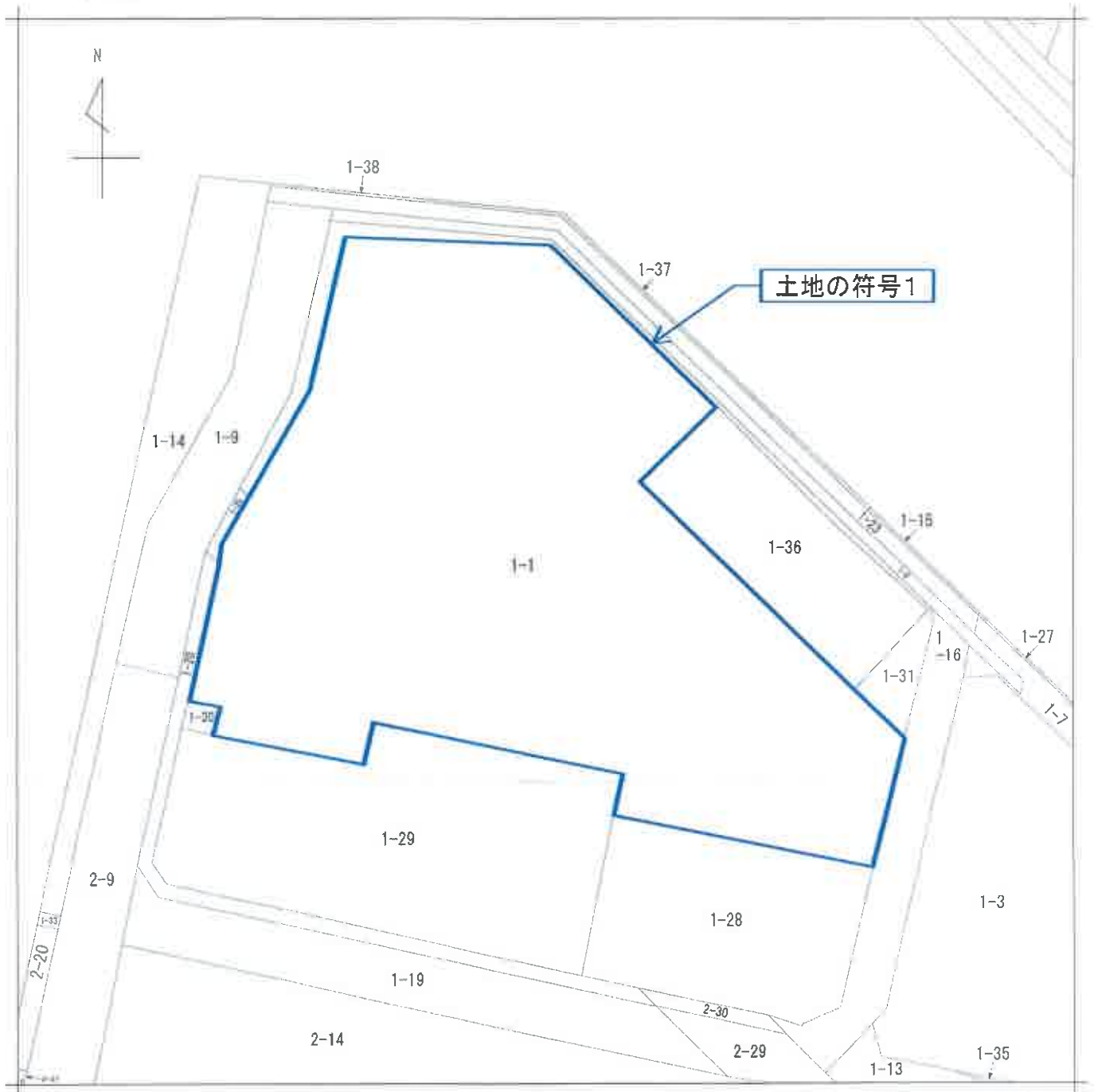


最寄駅

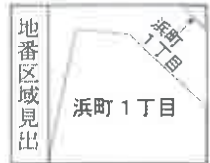
物件所在地

位置図
S=1/15,000

出典: 国土地理院



(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	所在地	船橋市浜町一丁目				地番	1番1		
出縮力尺	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6年11月12日

東京法務局品川出張所

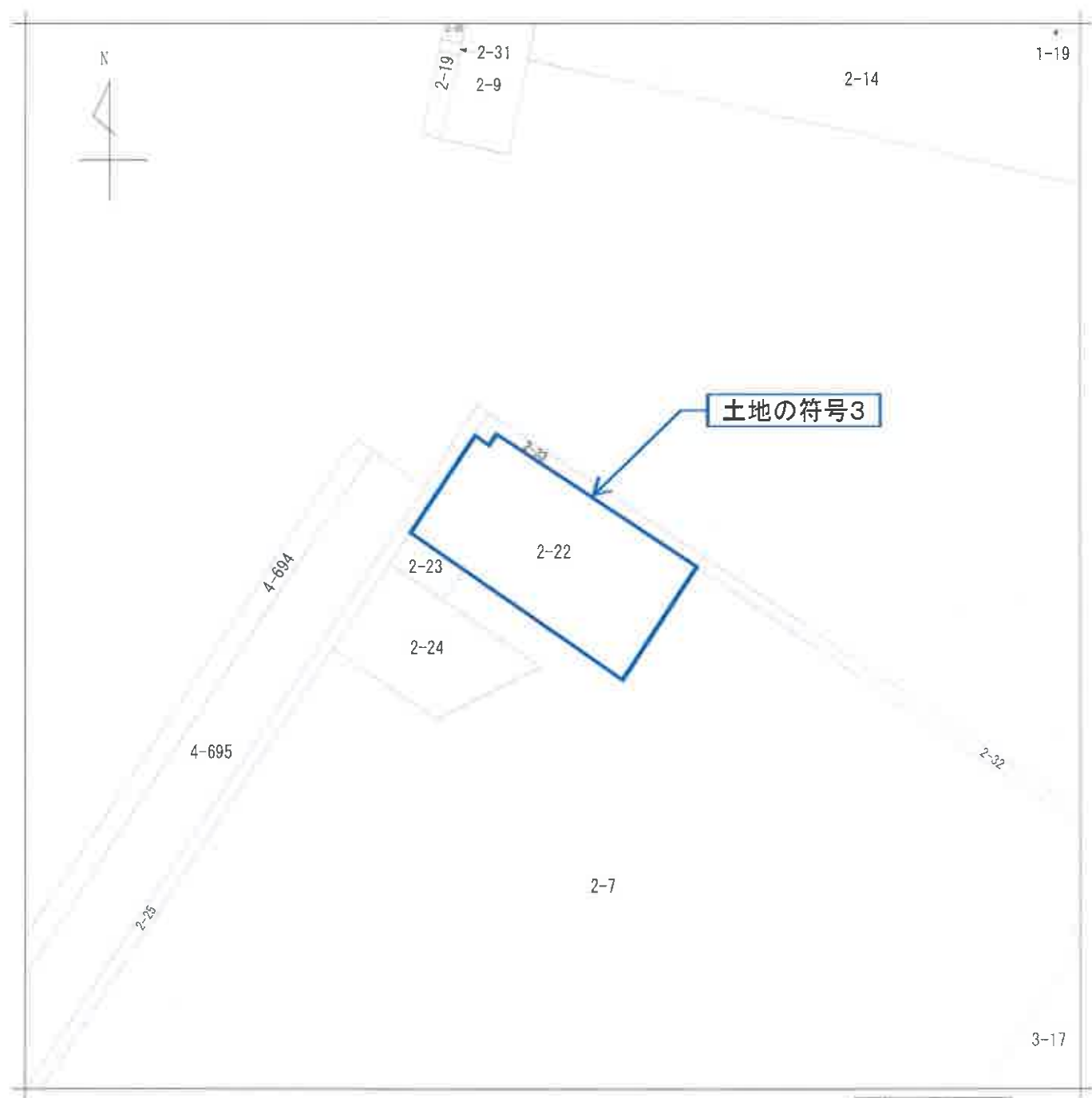
登記官

請求番号：4-1

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小



地番区域見出
浜町1丁目
浜町1丁目

請 求 部	所 在	船橋市浜町一丁目				地 番	2番22			
出 力 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)

551008

地番 11, 128 段 ~ 31

土地の所在

作者

土地家屋調査

(昭和55年4月18日作製)

人 智 中

$$\frac{1}{1,000}$$

惠 棟 朱 彝 尊

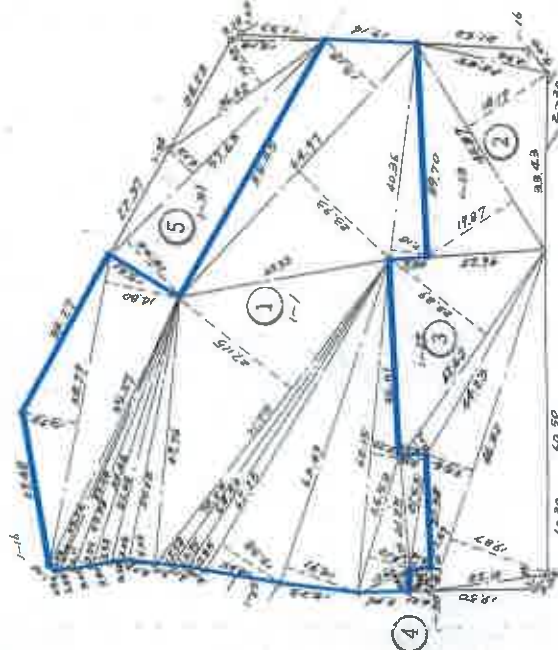
①	52.79 (10.95 + 14.00) = 151.3	8.4225
	55.74 (1.06 + 0.79) = 103.15	6.10
	55.24 X 2.11 = 116.55	6.40
	53.98 X 3.05 = 164.63	7.20
	52.44 X 3.50 = 183.54	4.00
	51.08 X 3.06 = 156.30	4.88
	50.25 X 5.02 = 252.25	5.50
	64.97 (2.93 + 13.13) = 240.7	7.882
	40.36 X 7.18 = 289.7	8.48
	1.79 (2.15 + 2.58) = 213.0	6.1225
	70.04 X 2.75 = 192.6	1.00
	68.50 X 2.85 = 195.2	5.00
	67.25 X 13.38 = 899.8	0.50
	63.41 X 14.1 = 946.1	3.54
	66.15 X 12.28 = 825.4	4.45
	36.53 X 8.12 = 215.7	8.96
	10.66 X 3.83 = 40.8	2.78
	2.65 (4.14 + 5.15) = 20.1	2.85
②	1~28	
	25.45 X 2.76 = 75.3	2.0
	45.8 (18.1 + 11.8) = 174.5	8.122
③	1~29	
	4.74 (23.29 + 4.02) = 129.5	0.402
	16.82 (2.58 + 11.87) = 165.1	7.682
	22.10 X 1.99 = 43.9	7.90
④	1~30	
	5.97 (2.89 + 2.89) = 34.5	0.66
⑤	1~31	
	37.63 (5.02 + 6.13) = 121.8	8.745
	36.62 X 18.55 = 386.3	4.10
	18.18 X 1.02 = 18.5	4.36
	16.23 (5.81 + 9.11) = 81.1	8.755

面積計 8559.394275 m²

凡例



土地の符号1



(比源納)

A3版をA4版に縮小

551022

新2-22

6.3.11

地積測量図

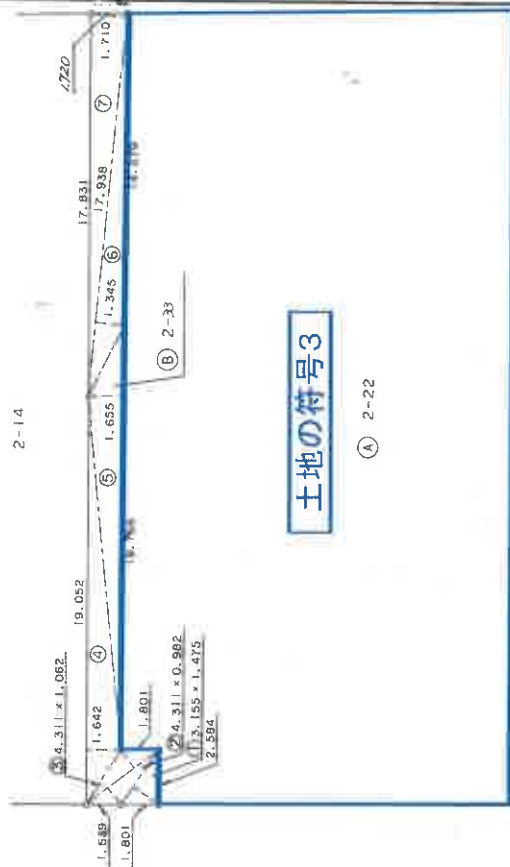
地番 2-22.-33

土地の所在 船橋市浜町一丁目

三斜求積表

地番 NO.	③ 2-33 底辺	高さ	倍	面積	積
1	3.155	$\times 1.475$	$=$	4.653625	
2	4.311	$\times 0.982$	$=$	4.233402	
3	4.311	$\times 1.062$	$=$	4.578282	
4	19.052	$\times 1.642$	$=$	31.283384	
5	19.766	$\times 1.655$	$=$	32.712730	
6	17.938	$\times 1.345$	$=$	24.126610	
7	17.938	$\times 1.710$	$=$	30.673980	
		面積		132.262013	
		面積		66.1310065	
		面積		66.13	m ²

残地番	④ 2-22	総計
公簿	743.52	残地積
		677.38 m ²



作製者	申請人	縮尺 1/250
平成 6 年 2 月 9 日 (平成 6 年 2 月 9 日作製)		

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和55年3月28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。
(千葉県地方税務局 船橋支局管轄)

令和6年11月14日

東京法務局品川出張所

登記官

169477

各階平面図

家屋番号
1-1-133

建物の所在

船橋市浜町1丁目1番地1

建物各階平面図
I 板目と同様

建物の存する部分 4 階号
E 棟 建物番号 401

平面図



床面積

11.72	X	5.42	=	63.5224
4.70	X	1.15	=	5.4050
0.91	X	0.58	=	0.5278
			計	57.3832m ²



(定尺図)

作製者

55年5月7日(作製)

縮尺 1/250

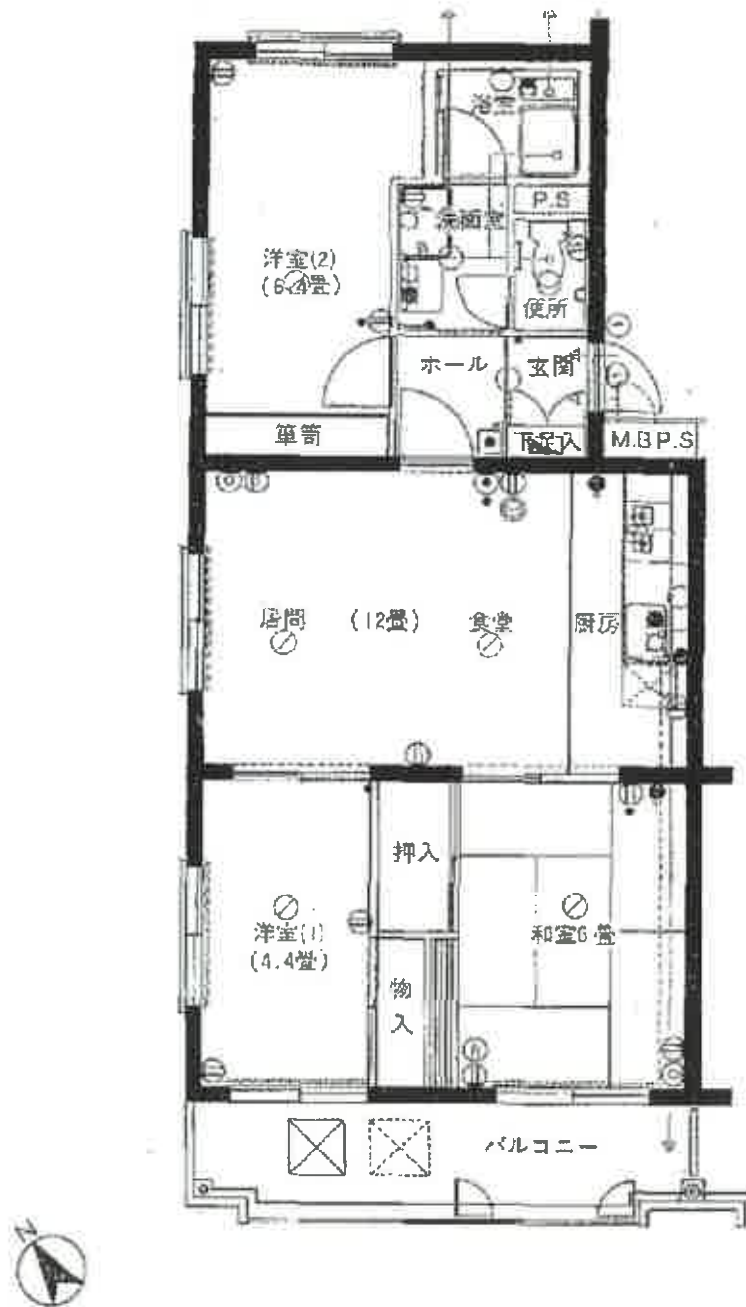
申請人

縮尺 1/1000

請求番号 3

A3版をA4版に縮小

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成