

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 小 嶋 富 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	23,930,000 19,144,000		4,786,000	98,490	22,389



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市前原西一丁目498番地6

建物の名称 プローラ津田沼

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前原西一丁目498番6の615

建物の名称 615

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.38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 船橋市前原西一丁目498番6

地 目 宅地

地 積 9560.16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 300000分の847



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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

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 船橋市前原西一丁目498番地6

建物の名称 プローラ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前原西一丁目498番6の615

建物の名称 615

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.38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 船橋市前原西一丁目498番6

地 目 宅地

地 積 9560.16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 300000分の847



令和6年（ケ）第491号
令和7年 1月29日受理
令和7年 4月10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 船橋市前原西一丁目 4 9 8 番地 6

建物の名称 プローラ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前原西一丁目 4 9 8 番 6 の 6 1 5

建物の名称 6 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 , 6 8 . 3 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 船橋市前原西一丁目 4 9 8 番 6

地 目 宅地

地 積 9 5 6 0 . 1 6 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 3 0 0 0 0 0 分の 8 4 7



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	前原西1-31-1-615	
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 8,720円 修繕積立金 10,500円 駐車場使用料 10,700円 合 計 29,920円	令和7年2月5日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 遅延損害金の利率は年14.6%の割合
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋 日本建物管理事業部	
その他の事項	3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「プロウラ津田沼」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)

その他の事項

■ 本建物（物件1）について

- 1 3LDKの住宅である。
- 2 経年による損耗・損傷等が認められる程度であり、特段の不具合等は確認できなかった。
- 3 保守管理状態はやや劣る。

■ その他

- 1 次の規約設定の共用部分がある。

家屋番号：498番6の1

種 類：集会所

構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根高床式平家建

床 面 積：240.93㎡

家屋番号：前原西1丁目498番6の108

種 類：管理人室

構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積：1階部分 58.54㎡

家屋番号：前原西1丁目498番6の109

種 類：管理事務室

構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積：1階部分 19.54㎡

家屋番号：前原西1丁目498番6のB101

種 類：駐車場

構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積：地下1階部分 3,933.76㎡

- 2 ペットの飼育は不可。
- 3 エレベーター4基のうち、2基の停止階は、1、4、7、10、13の各階である。
- 4 本土地の北側にJR東日本の「習志野運輸区」がある。

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)

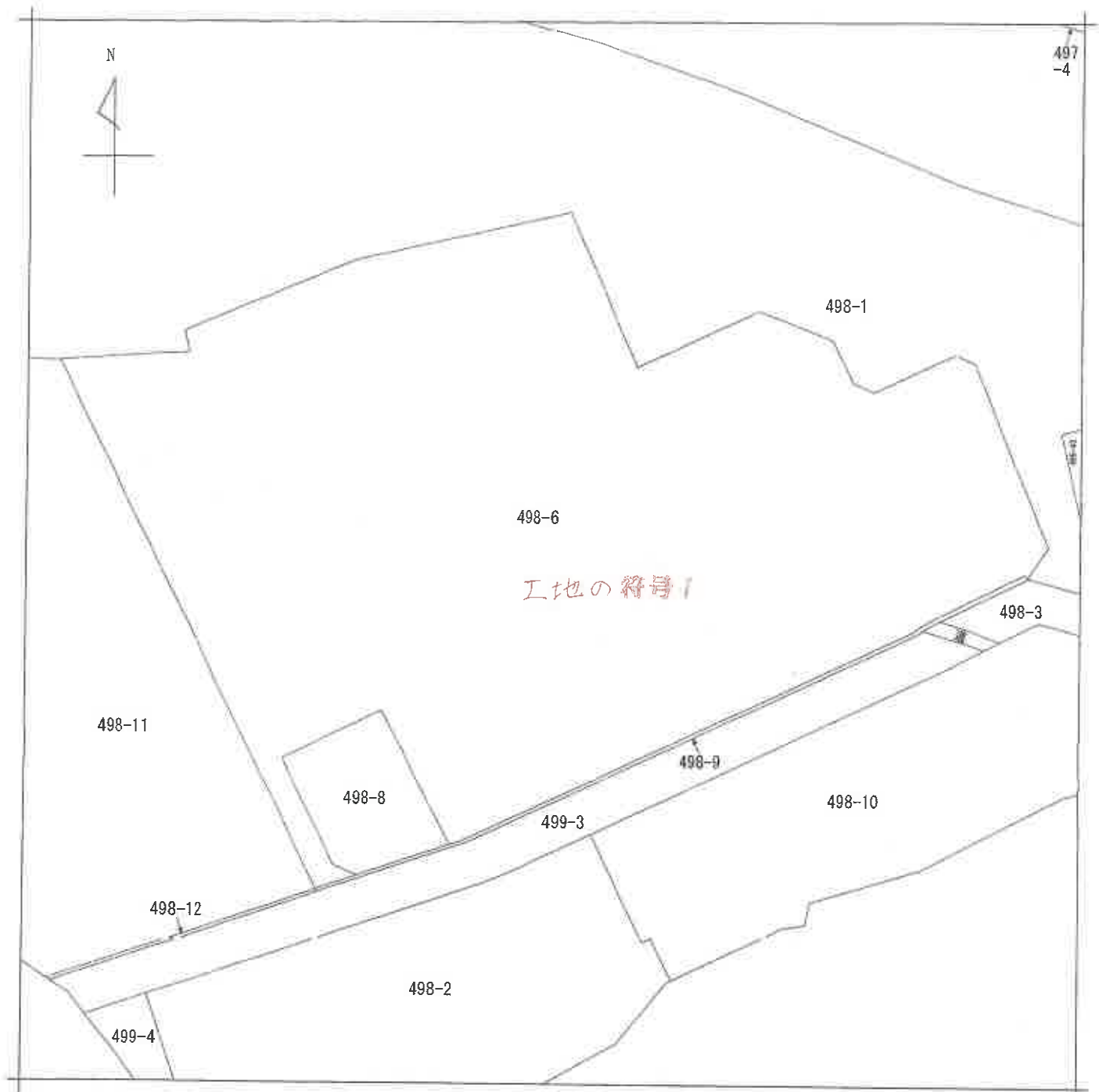
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本建物には私が家族と居住しています。なお、1階集合郵便受けに私が代表を務める「ロッキーFプロジェクト株式会社」の表示がありますが、事務所等として使用はしていませんので、当該法人の動産はありません。 2 雨漏り・水漏れ・排水の詰まり等、また、設備等に不具合はありません。 3 2年程前に給湯器の交換をしています。
■ 債務者兼所有者の 破産管財人	1 本建物には、債務者兼所有者の家族が居住しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

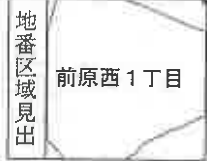
(4 枚目)

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1月30日 (木) 12:35 - 12:45	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7年1月30日 (木)	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX (2月5日回答あり)
令和7年2月3日 (月)	電話	債務者兼所有者から占有関係につき聴取、調査日は後日調整となる
令和7年2月3日 (月)	千葉地方法務局 市川支局	ロッキーFプロジェクト株式会社の履歴事項全部証明書取得
令和7年2月10日 (月)	電話	債務者兼所有者の破産管財人から占有関係につき聴取
令和7年4月3日 (木)	電話	これまで調整を試みた結果、債務者兼所有者と調査日を4月8日午前11時で調整
令和7年4月8日 (火) 10:36 - 11:07	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、債務者兼所有者と面談聴取
(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
(5 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。



A 前原西1丁目

請求部	所在	船橋市前原西一丁目				地番	498番6			
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6年12月4日

東京法務局墨田出張所

登記官

(A3判をA4判に縮小)

請求番号: 45-1
(1/1)

(6 枚目)

2049332 各階平面図

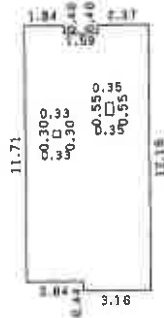
建 物 圖 面

工枚目と同様

519

新原西1丁目
498-6

船橋市前原西1丁目498番地6



求積表	
イ	1.84x 11.71= 21.5464
ロ	0.80x 11.31= 9.0480
ハ	0.79x 11.75= 9.2825
ニ	2.37x 12.15= 28.7955
ホ	0.33x 0.30= -0.0990
ヘ	0.35x 0.55= -0.1925
合計	= 68.3809
合床面積	= 68.38㎡



498-1

498-6

498-8

-498-9

(建物)の存する部分 6 階)

作者

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

人請申

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

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)

令和6年12月4日

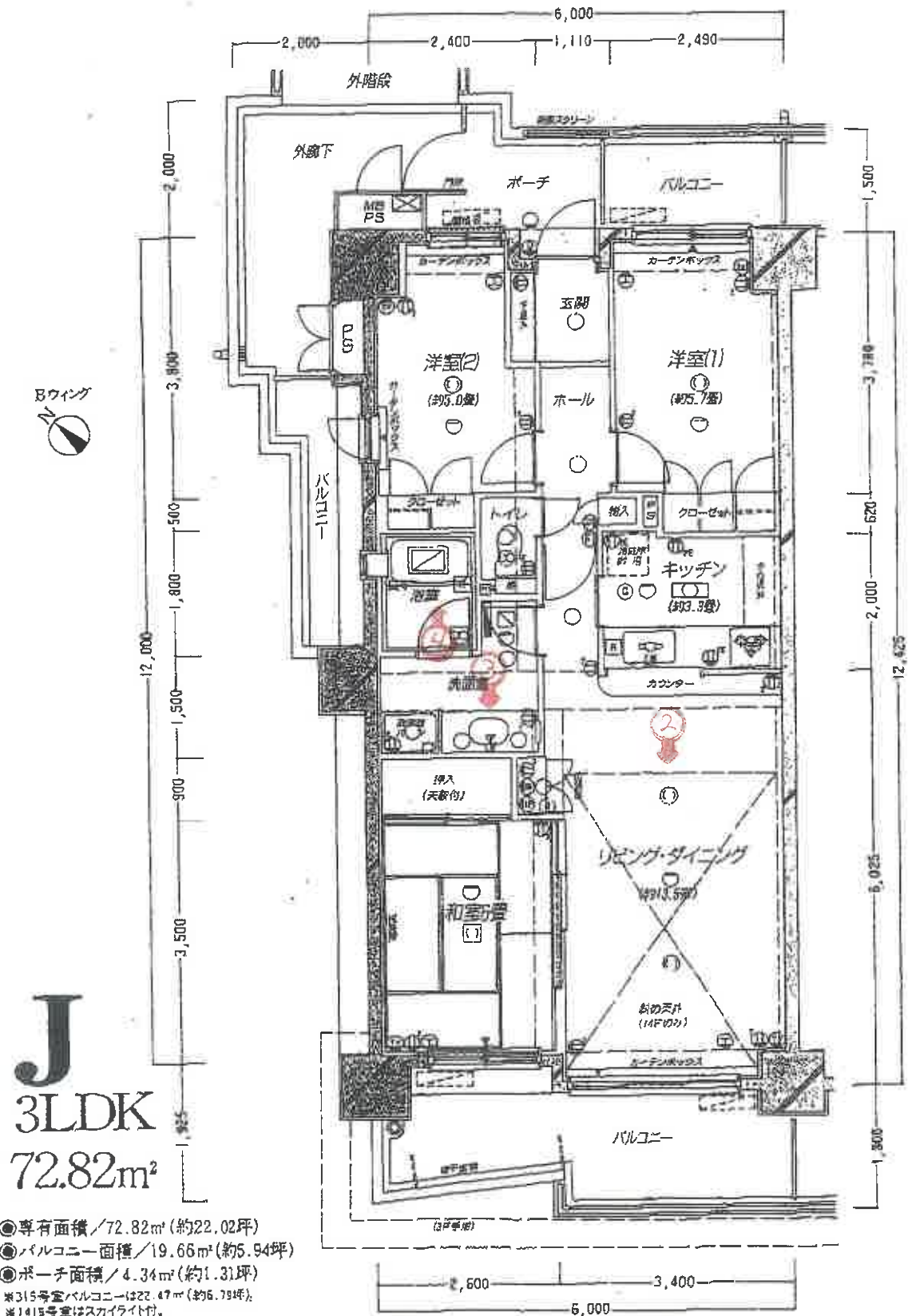
東京法務局墨田出張所

(7 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

圖書號碼: 45-2

《 間 取 略 図 》



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

販売時パンフレットに基づき作成

①



②



LD

③



④



(10 枚目)

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 4 9 1 号

令和 7 年 4 月 8 日 現 地 調 査

令和 7 年 4 月 9 日 評 価

第 2025 - 013 号 発 行 番 号

令和 7 年 4 月 10 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 23,930,000 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) 「船橋市前原西1-31-1-615」
番 号	特 記 事 項		

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 船橋市前原西一丁目498番地6

建物の名称 プローラ津田沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前原西一丁目498番6の615

建物の名称 615

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.38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 船橋市前原西一丁目498番6

地 目 宅地

地 積 9560.16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 300000分の847

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	ＪＲ総武線・総武線快速「津田沼」駅の北西方約700m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域の北側は、ＪＲ東日本の「習志野運輸区」になっている。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・内水浸水想定区域」，「津波浸水想定区域」及び「高潮浸水想定区域」として公表はされていない。	
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	準工業地域
	建 蔽 率	指定：60%
	容 積 率	指定：200%
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	第2種高度地区（最高限31m），景観計画区域 （特記事項1参照）
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	9,560.16㎡（登記数量とほぼ同じ） 北東部分及び南西部分（前原西さくら公園）が欠けた不整形地 （南東）約110.5m × 約33～91.2m ほぼ平坦 300,000分の847（所有権） 角地，南東側市道：ほぼ等高 北東側私道：ほぼ等高
接面道路の状況	南東側（市道）	路線名（42-083号線）幅員（約6.5m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）歩道（無）側溝（有）
	北東側（私道）	路線名（-）幅員（約4m）
	連続性（行き止り）	舗装（舗装）歩道（無）側溝（有） （特記事項2参照）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南東側：建築基準法42条1項1号 北東側：建築基準法42条1項5号 昭和34年9月10日・第161号
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定（特記事項1参照）
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	プローラ津田沼及び関連施設の敷地
	隣 地	・北東側：私道を介して共同住宅 ・北西側：ＪＲ東日本津田沼運輸区，事務所 ・南東側：市道を介して共同住宅 ・南西側：共同住宅

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、地下1階付14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、周知の埋蔵文化財包蔵地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. 船橋都市計画高度地区の変更（平成21年2月10日告示）が行われ、対象土地は最高高さ31mの地区に指定されたため、1棟の建物（船橋市建設局建築部建築指導課で入手した建築計画概要書によれば、高さは約42.8m）は最高高さ制限に適合しなくなっている。建替えに際しては、この基準に適合する建築としなければならないが、1回に限り、同規模の範囲での建替えが可能となっている。 2. 北東側私道部分の所有者は、東日本旅客鉄道株式会社である。 3. 管理会社からのヒアリングによれば、対象土地において、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 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プローラ津田沼	
建物の用途	共同住宅（総戸数 345 戸）（特記事項2参照）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成8年2月5日 新築（登記記載）
	経過年数	約 29 年
	経済的残存耐用年数	約 21 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
仕様	構造	鉄骨鉄筋コンクリート
	屋根	外断熱アスファルト露出防水，不燃シングル葺
	外壁	タイル貼，吹付仕上外
	内壁	石貼，VP，吹付タイル外
	天井	ロックウール吸音板，石膏ボード外
	床	石貼，塩ビシート貼外
	その他	ー
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4基（特記事項3参照）
	駐車場	257台（平置式：57台，機械式：200台）（特記事項4参照）
	集会所	有（規約設定の共用部分）
	その他	管理人住戸，管理事務室，オートロック設備，TV共視聴設備，集合郵便受，宅配ボックス，防火・防災設備，自転車置場（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	プローラ津田沼管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社ライフポート西洋
	管理形態	住み込み（108号室） 平日 8：30～17：00，土 8：30～12：00 日祝祭日・国民の休日は休み
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成5年12月9日，第H05認建船橋001534号 完了検査：平成8年3月8日，第H05証建船橋001534号 尚，販売時のパンフレットによれば，1棟の建物（プロウラ津田沼）は，「総合設計制度」を利用して建築されているとのことである。 2. 管理人住戸1戸（規約設定の共用部分）を含む。 3. エレベーター4基の内2基の停止階は1階，4階，7階，10階及び13階である。 4. 管理会社からのヒアリングによれば，駐車場は，機械式に空きはあるとのことである。駐車場使用料は，7,500円／月・台～13,500円／月・台とのことである。 5. 次の規約設定の共用部分がある。 ・家屋番号：498番6の1 種類：集会所 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根高床式平家建 床面積：240.93㎡ ・家屋番号：前原西1丁目498番6の108 種類：管理人室 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 58.54㎡ ・家屋番号：前原西1丁目498番6の109 種類：管理事務室 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 19.54㎡ ・家屋番号：前原西1丁目498番6のB101 種類：駐車場 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：地下1階部分 3,933.76㎡ 6. 管理会社からのヒアリングによれば，ペットの飼育は不可とのことである。 7. 管理会社からのヒアリングによれば，令和5年4月に，2回目の大規模修繕工事を行なっているとのことである。 8. 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	地下1階付14階建の6階部分（615号室）（南西・北西・北東向き，三方角室）	
床 面 積	（公簿） 68.38㎡	（壁芯） 72.82㎡ （パンフレットによる）
間 取 り	3LDK（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	バルコニー 約 19.66㎡	（パンフレットによる）
	ポーチ 約 4.34㎡	（パンフレットによる）
仕 様	天 井	ビニールクロス貼，化粧石膏ボード外
	床	フローリング，畳，CF外
	内 壁	ビニールクロス貼外
	設 備	システムキッチン，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	リビング・ダイニングに床暖房（特記事項1参照）
保守管理の状態	経年による汚れや損耗・損傷等が認められる程度であり，特段の不具合等は確認出来なかった。債務者兼所有者の陳述によれば，①雨漏り，水漏れ，排水の詰まり等の不具合は特にない②住設機器の作動状況に特に不具合はない③2年程前に給湯器の交換を行なっている。保守管理状況はやや劣ると思料される。	
管 理 費 等	管 理 費	8,720円／月
	修繕積立金	10,500円／月
	駐車場使用料	10,700円／月
	滞 納 額	令和7年2月5日現在：滞納なし（遅延損害金：年14.6%）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が，自宅として占有・使用している。	
特 記 事 項	1. 債務者兼所有者の陳述によれば，床暖房は利用しており，正常に作動しているとのことである。	

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
488,000	1.00	68.38	1.00	33,369,000

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；＋2 三方角室；＋3 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： ±0% 本件占有権原は引受とならないので、不要と判断した。

2 収益価格の試算

目的物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 終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) (6.4 \%)$		$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,558,003 円 (15.9 %)	1,123,460 円	6.7 %	16,265,018 円	0.8302	13,503,218 円 (84.1 %)	16,061,221 円 =16,061,000 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

$$\frac{1}{(1 + 6.4\%)^3} = 0.830185447$$

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 33,369,000 円

収益価格 16,061,000 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 29,907,000 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
29,907,000	1.00	0.80	1.00	—	23,930,000

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い。

オ その他の控除減価（敷金等）： 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

第 6 附屬資料

- 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



公 図 (写)



(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。



A 前原西1丁目

請 部 分	所 在 船橋市前原西一丁目					地 番 498番6			
出 縮	力 尺	1/600	精 区 分	座 標 系 又 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 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。

(千葉地方税務局船橋支局管轄)

令和6年12月4日

東京法務局墨田出張所

登記官

請求番号：45-1

(1/1)

複写機にてA3をA4に縮小

204932

各階平面圖

建 物 圖 面

前原西1丁目 498-6-615

原西1丁目
98-6- 615

1枚目と同様



498-1 物件1

498-1

求積表

イ	1.84%	11.71=	21.5464
ロ	0.80%	11.31=	9.0480
ハ	0.79%	11.75=	9.2825
ニ	2.37%	12.15=	28.7965
ホ	0.33%	0.30=	-0.0990
ヘ	0.35%	0.55=	-0.1925

計	=	68.3809
合床面積	=	68.38m ²

複写機にてA3をA4に縮小

(建築物の存する部分 6 階)

作製者

箱尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

第6日作(2)

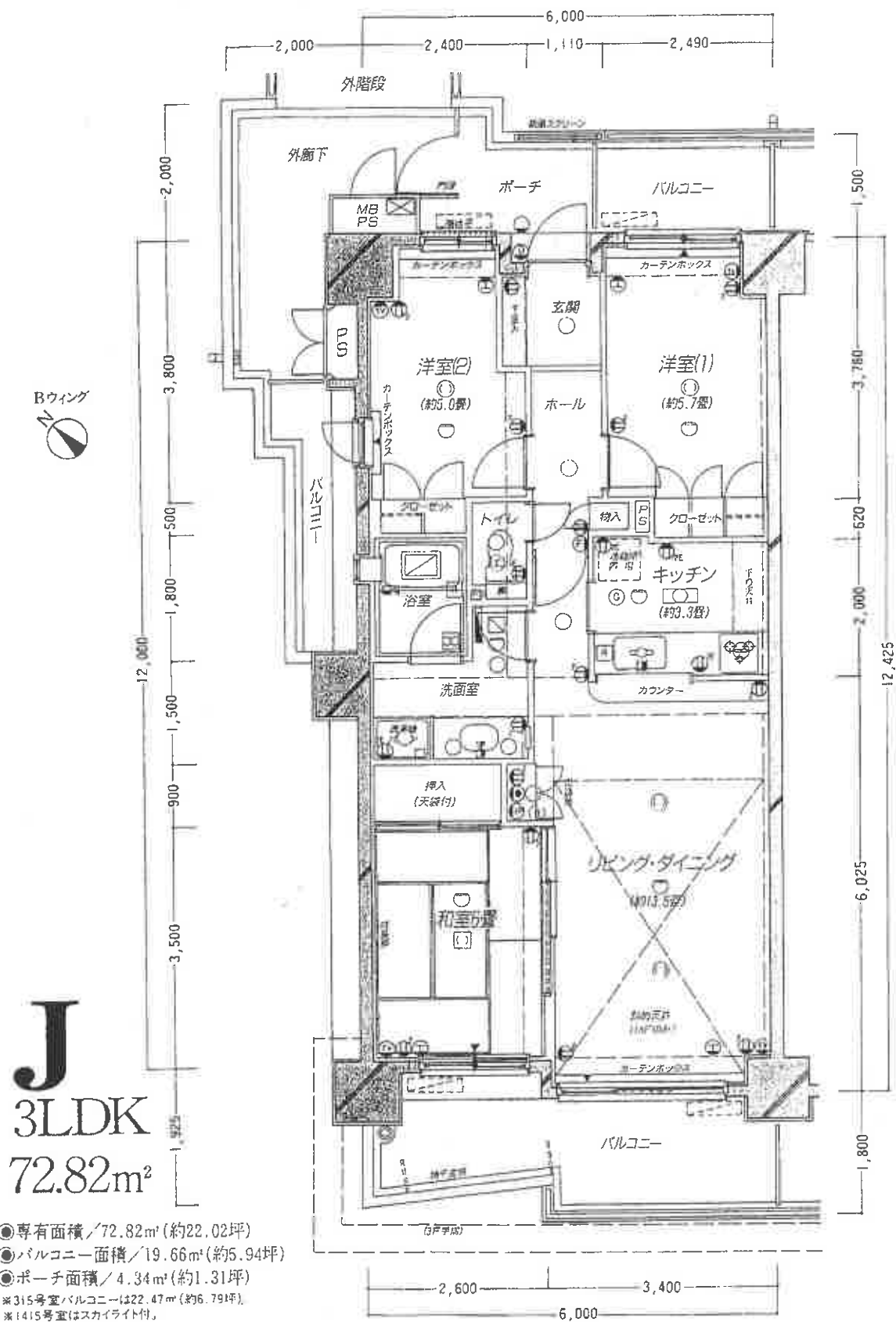
人請申

縮尺 $\frac{1}{1000}$

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。
(千葉地方事務局船橋支局管轄)
令和6年12月4日 東京法務局墨田出張所

產品和

《 間 取 略 図 》



販売時パンフレットに基づき作成