

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                       | 日 時 令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 千葉地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                                 | 日 時 令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                               | 令和 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 28 日 午後 4 時 30 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>令和 7 年 6 月 18 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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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, 2 | 63, 520, 000<br>50, 816, 000 | 一括       | 12, 704, 000 | 1, 099, 280 | 309, 729 |
| 1    | 54, 800, 000                 |          |              |             |          |
| 2    | 8, 720, 000                  |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |
|      |                              |          |              |             |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市本中山四丁目 6 3 0 番地

建物の名称 ドルミ中山

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山四丁目 6 3 0 番の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

種 類 体育室

構 造 鉄筋コンクリート造 3 階建

床 面 積 1 階 7 4 8. 4 1 平方メートル  
2 階 2 3 3. 9 6 平方メートル  
3 階 2 0 7. 7 9 平方メートル

### (現況)

床 面 積 1 階 約 7 5 5 平方メートル  
2 階 約 2 6 1 平方メートル  
3 階 2 0 7. 7 9 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 船橋市本中山四丁目 6 3 0 番

地 目 宅地

地 積 3 0 6 1. 1 5 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 4 6 7 5 2 1 分の 1 2 2 3 1 7



## 物 件 目 録

### 2（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市本中山四丁目 6 3 0 番地

建物の名称 ドルミ中山

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本中山四丁目 6 3 0 番の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 0 2 . 9 1 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 船橋市本中山四丁目 6 3 0 番

地 目 宅地

地 積 3 0 6 1 . 1 5 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 4 6 7 5 2 1 分の 1 0 7 9 1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8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, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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, 2】

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 船橋市本中山四丁目 6 3 0 番地

建物の名称 ドルミ中山

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山四丁目 6 3 0 番の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

種 類 体育室

構 造 鉄筋コンクリート造 3 階建

|       |     |                    |
|-------|-----|--------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 7 4 8 . 4 1 平方メートル |
|       | 2 階 | 2 3 3 . 9 6 平方メートル |
|       | 3 階 | 2 0 7 . 7 9 平方メートル |

### (現況)

|       |     |                    |
|-------|-----|--------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 約 7 5 5 平方メートル     |
|       | 2 階 | 約 2 6 1 平方メートル     |
|       | 3 階 | 2 0 7 . 7 9 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 船橋市本中山四丁目 6 3 0 番

地 目 宅地

地 積 3 0 6 1 . 1 5 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 4 6 7 5 2 1 分の 1 2 2 3 1 7



## 物 件 目 録

### 2（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市本中山四丁目 6 3 0 番地

建物の名称 ドルミ中山

#### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本中山四丁目 6 3 0 番の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 0 2 . 9 1 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 船橋市本中山四丁目 6 3 0 番

地 目 宅地

地 積 3 0 6 1 . 1 5 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 4 6 7 5 2 1 分の 1 0 7 9 1



令和6年（ケ）第381号  
令和6年11月28日受理  
令和7年3月3日提出

## 現況調査報告書

千葉地方裁判所  
執行官 関根裕幸

（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 船橋市本中山四丁目630番地

建物の名称 ドルミ中山

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山四丁目630番の107

建物の名称 107

種 類 体育室

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 748.41平方メートル |
|       | 2階 | 233.96平方メートル |
|       | 3階 | 207.79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 船橋市本中山四丁目630番

地 目 宅地

地 積 3061.15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 467521分の122317

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市本中山四丁目630番地



## 物 件 目 録

建物の名称 ドルミ中山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山四丁目 630 番の 207

建物の名称 207

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 102.91 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 船橋市本中山四丁目 630 番

地 目 宅地

地 積 3061.15 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 467521 分の 10791



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                          |  |
| 住居表示            | 船橋市本中山4-15-2 (ドルミ中山001)                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                          |  |
| 建物              | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                          |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約755㎡ 2階 約261㎡ |                                                                                                                                                                                          |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある {           種類:<br>構造:<br>床面積:         }                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                          |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を体育室(空家)として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                          |  |
| 管理費等の状況         | <input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり(月額)<br>管理費 145,560円<br>修繕積立金 115,430円<br>合計 260,990円<br><br>※その他の使用料については、5枚目「その他の事項」参照                                                                                                                                  | 令和6年12月10日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>令和5年12月分～令和6年12月分<br>計3,233,291円<br>上記金員に対する年14%の遅延損害金<br>※その他の使用料の滞納額については、5枚目「その他の事項」参照 |  |
| 管理費等照会先         | 日本住宅管理株式会社                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                          |  |
| その他の事項          | 5枚目「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |  |
| 敷地権             | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                          |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                          |  |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                        |                                                                                                                                                                                          |  |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |  |
| その他の事項          | 敷地権の割合 467521分の122317<br>6枚目「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                          |  |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある {           地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日         }                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |  |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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  
( 3 枚目)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                     |
| 住居表示            | 船橋市本中山4-15-2 (ドルミ中山005)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| 建 物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                     |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                     |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/> 構造:<br/> 床面積: </div> </div>                |                                                                                                                                                     |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を事務所(空家)として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                     |
| 管理費等の状況         | <input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり(月額)<br>管理費 16,080円<br>修繕積立金 14,570円<br>合 計 30,650円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 令和6年12月10日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>令和5年12月分～令和6年12月分<br>計381,641円<br>上記金員に対する年14%の遅延損害金 |
| 管理費等照会先         | 日本住宅管理株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                     |
| その他の事項          | 5枚目「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| 敷 地 権           | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                     |
| 現 況 地 目         | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |
| 形 状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                     |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                     |
| その他の事項          | 敷地権の割合 467521分の10791<br>6枚目「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号<br/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div> |                                                                                                                                                     |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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  
( 4 枚目)

## そ の 他 の 事 項

### ■ はじめに

物件1及び2の建物は、体育室（プール施設・スポーツクラブ、以下同じ。）及びその事務所として、一体として利用されていたが、債務者兼所有者会社が破産したことにより、現在はいずれも空家になっている（本件においては、特別代理人が選任されている。）。

### ■ 3枚目「管理費等の状況」欄について

その他、敷地使用料（月額30,000円）の滞納額390,000円（滞納期間：令和5年12月分～令和6年12月分）についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある（管理規約には、滞納額についての遅延損害金（年利14%）が定められている。）。

（以上、管理会社提出の回答書による。）

### ■ 物件1の建物について（建物内の配置については、13～15枚目「建物間取略図」参照）

- 1 8階建の集合住宅の1階から3階部分に位置する体育室である。
- 2 1階部分及び2階部分に未登記増築部分があり、概測による床面積は以下のとおりである。なお、大規模物件であるため細部の確認が困難であり、什器備品が山積している箇所も存在したため、このほかにも増（改）築部分が存在する可能性がある（建物間取略図はこの状況下で作成されたものである。）。

|                    |         |      |    |         |
|--------------------|---------|------|----|---------|
| (1) 1階（登記：748.41㎡） | 未登記増築部分 | 約7㎡  | 合計 | 約755㎡   |
| (2) 2階（同：233.96㎡）  | 同       | 約27㎡ | 合計 | 約261㎡   |
| (3) 3階（同：207.79㎡）  | 同       | （なし） |    | 207.79㎡ |
| 延べ（同：1190.16㎡）     | 同       | 約34㎡ | 合計 | 約1223㎡  |

- 3 各階の現況用途（間取り）は以下のとおりである。
    - (1) 1階 プール・機械室・事務室・ロッカー室・採暖室・トイレ
    - (2) 2階 ホール・事務室・見学ブース・更衣室・シャワー室・サウナ室・トイレ
    - (3) 3階 マシントレーニング室・スタジオ・コーチ室
  - 4 空家の状況ではあるものの、各階にはプール施設・スポーツクラブとして利用されていた当時の什器備品が残置されたままになっている。1階部分の機械室内には、受水槽・プール循環ろ過装置・貯湯槽・変電設備等の大型設備が設置されている。
  - 5 築後約40年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた。その他、室内の状況は以下のとおりである（機械室内では一部の機械が稼働していたが、全体として設備の稼働状況は不明である。）。
- (1) 1階部分のプールは完全に水が抜けていないため、カビや苔が発生している。
  - (2) 1階部分のプールの大型稼働扉（ドーム状の窓）の開閉の可否は不明である。また、建て付けが悪くなっており、ドアの開閉に支障のある箇所が複数ある。
- 6 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
    - (1) 増築部分について、台帳記載事項証明書に建築確認申請の記載はあるが、検査済証の記載はない。また、管理会社においても増（改）築を把握していないため、詳細については専門家による調査が必要である。
    - (2) 管理会社によれば、プールの給水管の一部から漏水があり、現在は止水栓を閉めて対応しているとのことである。

### ■ 物件2の建物について（建物内の配置については、16枚目「建物間取略図」参照）

- 1 8階建の集合住宅の2階部分に位置する事務所である。
- 2 空家の状況ではあるものの、室内には物件1の建物と一体として利用されていた当時の什器備品が残置されたままになっている。
- 3 築後約40年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 5 枚目）

## その他の事項

- 敷地権の目的である土地（土地の符号1）について
- 1 物件1の建物（体育室）及び同2の建物（事務所）を含む一棟の建物（ドルミ中山）並びに附属施設等の敷地として利用されている。
  - 2 物件1の建物（体育室）の周囲の一部がプール施設のための専用使用权のあるスペースになっており、現況は駐車場等となっている（使用料については、前頁の『「管理費等の状況」欄について』参照）。また、スチール製物置（動産）が複数設置されている。
  - 3 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
    - (1) 船橋市ハザードマップによれば、津波、高潮、洪水・内水の各浸水想定エリア内に入っている。
    - (2) 船橋市宅地開発に関する要綱に基づく協議が行われた住建事業完了区域に存する。

(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)

| 関係人の陳述等                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)         | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>■ 申立債権者代理人<br/>担当者</p> | <p>1 不動産競売事件の進行に関する照会書(回答)に記載したとおり、対象物件の現地調査を行っており、建物内部も確認していたと思います。</p> <p>2 債務者兼所有者会社については破産手続が行われていたので、破産管財人が対象物件の鍵を管理していました。任意売却を並行して進めていた関係もあり、対象物件が破産財団から放棄された後、対象物件の鍵を当社で保管するようになりました。ただ、どの鍵がどこに対応しているのかは分からない状態です。</p> <p>3 任意売却を進めるにあたって、管理会社に対し、重要事項調査依頼をしていたかどうか、管理規約が当社にあるかどうかを確認しておきます。</p> <p>(以上、令和6年12月24日電話で聴取)</p> |
| <p>■ 管理会社担当者</p>          | <p>滞納管理費等の照会について法的な義務のようなものがあれば別ですが、そうでなければ詳細な回答については不動産仲介業者の方々と同じように有料の重要事項調査依頼をお願いしているため、管理費等の回答書では、管理費等の月額と滞納額のみを記載しています。どうしても不明な内容があれば電話で回答することはします。</p> <p>(以上、令和7年1月8日電話で聴取)</p>                                                                                                                                               |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

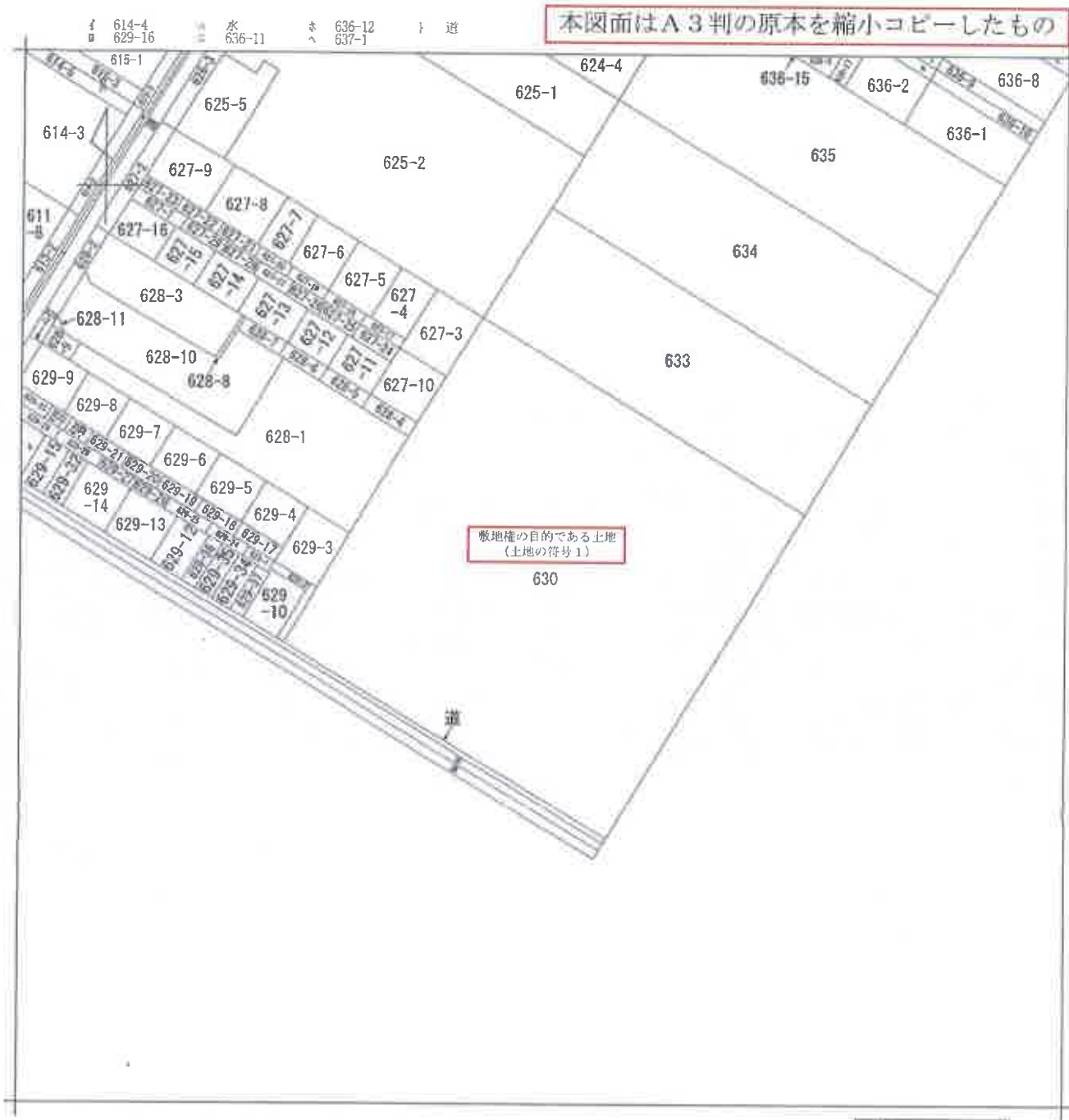
( 7 枚目)

| 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3日 (火)<br>10:40 — 11:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地          | 物件確認、占有調査、写真撮影、管理人と面談                                |
| 令和6年12月3日 (火)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁執行官室         | 管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信<br>(令和6年12月10日、FAXで回答あり。) |
| 令和6年12月24日 (火)<br>9:40 — 9:50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁執行官室<br>(電話) | 申立債権者代理人に電話し、占有状況等を聴取                                |
| 令和7年1月8日 (水)<br>11:00 — 11:05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁執行官室<br>(電話) | 管理会社に電話し、管理費等に関する回答書の内容を確認                           |
| 令和7年1月20日 (月)<br>13:30 — 16:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地          | 解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影<br>間取り確認、管理人と面談               |
| 令和7年2月13日 (木)<br>13:45 — 14:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地          | 解錠立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り再確認                             |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                                                      |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                                                      |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 1 月 2 0 日<br>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、申立債権者代理人から提供を受けた鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。なお、解錠技術者も同行した。<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 2 月 1 3 日<br>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、申立債権者代理人から提供を受けた鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。 |                |                                                      |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 8 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。

地番区域見出し  
本中山  
4丁目

|       |       |           |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 船橋市本中山四丁目 |  |           |           | 地番 | 630番     |      |    |           |
| 出力尺   | 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。

(千葉地方税務局船橋支局管轄)

令和6年8月5日

横浜地方税務局港北出張所

地図整理番号：M33530

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和60年7月16日

これは図面に記録されている内容をも証明した図面である。  
令和6年8月5日 千葉県庁建設部地籍課

登記信

地図整理番号 B47094

(1/2)

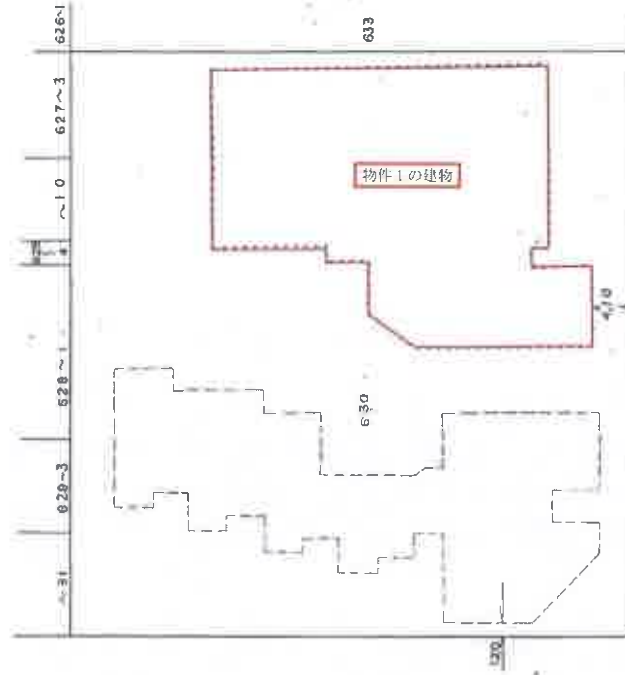
270486 各階平面図

1枚目と同様  
建物平面図

家屋番号 本中山4丁目630番A107

建物の所在 船橋市本中山4丁目630番地

(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 2階 3階

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和60年7月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年8月5日 千葉地方支務局 船橋支局

図記号

地図整理番号：M47094  
(2/2)

270437

各階平面図

家屋番号

本中山4丁目630番A/07

建物図面

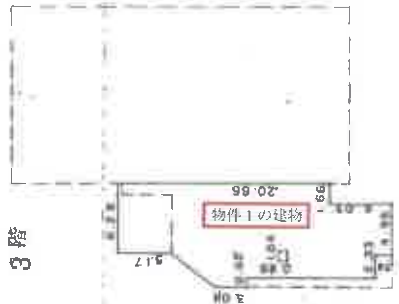
1枚目と同様

建物の所在  
船橋市本中山4丁目630番地

求積表

|        |          |                       |
|--------|----------|-----------------------|
| 6.28 X | 9.38 =   | 58.9064               |
| 9.58 X | 3.04 =   | 29.1636               |
| 8.94 X | 3.20 =   | 28.6080               |
| 1.70 X | 0.85 =   | 1.4450                |
| 8.94 X | 4.19 =   | 37.4568               |
| 7.28 X | 4.31 =   | 31.3768               |
| 4.95 X | 1.74 =   | 8.6130                |
| 6.20 X | 0.85 =   | 5.2700                |
| 3.31 X | 4.21/2 = | 6.96755               |
| 合計     |          | 207.78695             |
| 床面積    |          | 207.79 M <sup>2</sup> |

3階



求積表

|         |          |                       |
|---------|----------|-----------------------|
| 16.82 X | 10.91 =  | 183.5062              |
| 17.97 X | 4.77 =   | 85.7169               |
| 23.52 X | 4.21 =   | 99.0192               |
| 26.59 X | 10.94 =  | 290.8946              |
| 7.82 X  | 6.27 =   | 49.3448               |
| 16.82 X | 1.99 =   | 33.4718               |
| 3.07 X  | 4.21/2 = | 6.48235               |
| 合計      |          | 748.41595             |
| 床面積     |          | 748.41 M <sup>2</sup> |

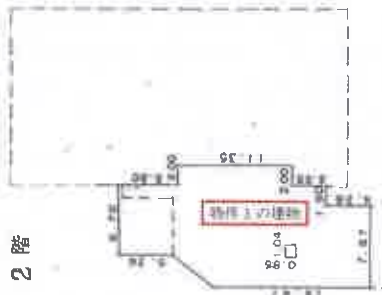
1階



求積表

|         |          |                       |
|---------|----------|-----------------------|
| 6.70 X  | 5.80 =   | 38.8600               |
| 8.70 X  | 3.67 =   | 31.9290               |
| 11.77 X | 7.06 =   | 83.0862               |
| 3.00 X  | 0.85 =   | 2.5500                |
| 9.77 X  | 3.12 =   | 30.4824               |
| 7.87 X  | 4.38 =   | 34.4706               |
| 7.73 X  | 0.62 =   | 4.7926                |
| 5.73 X  | 0.23 =   | 1.3179                |
| 3.07 X  | 4.21/2 = | 6.48235               |
| 合計      |          | 233.98105             |
| 床面積     |          | 233.98 M <sup>2</sup> |

2階



作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

1枚目と同様  
建物 縮小面

家屋番号  
本中山4丁目630番の207  
建物の所在  
船橋市本中山4丁目630番地

270494 各階平面図

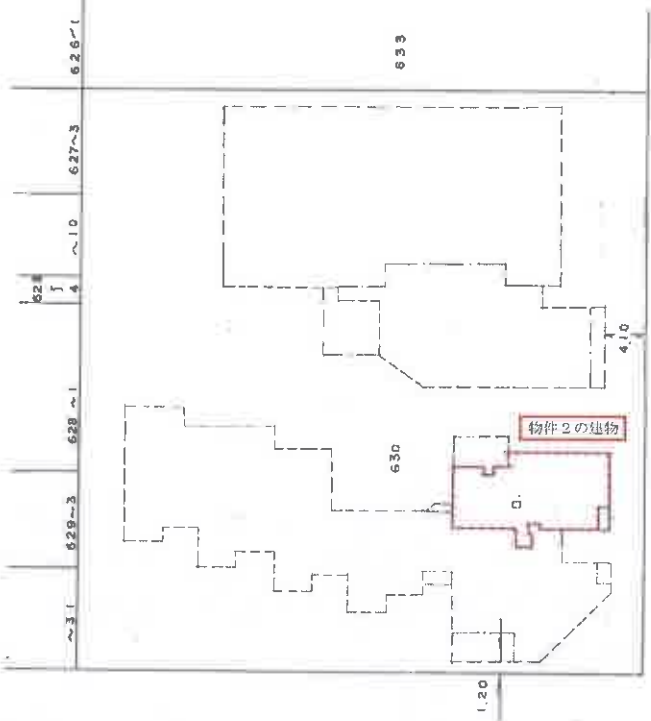
求積表

|               |         |
|---------------|---------|
| 5.47 X 2.99 = | 16.3555 |
| 4.90 X 1.04 = | 5.0960  |
| 5.47 X 1.10 = | 6.0170  |
| 7.35 X 0.73 = | 5.3655  |
| 2.00 X 0.42 = | 0.8400  |
| 3.72 X 0.36 = | 1.3392  |
| 9.07 X 1.01 = | 9.1607  |
| 1.27 X 0.30 = | 0.3810  |
| 6.70 X 1.16 = | 7.7720  |
| 7.38 X 5.48 = | 40.4424 |
| 5.37 X 1.20 = | 6.4440  |
| 4.75 X 0.78 = | 3.7050  |

合計  
床面積  
102.9181  
102.91 m<sup>2</sup>



建物の存する部分2階



縮尺  
1/500

申請人

縮尺  
1/250

7月8日(複製)

作製者

登記年月日：昭和60年7月16日

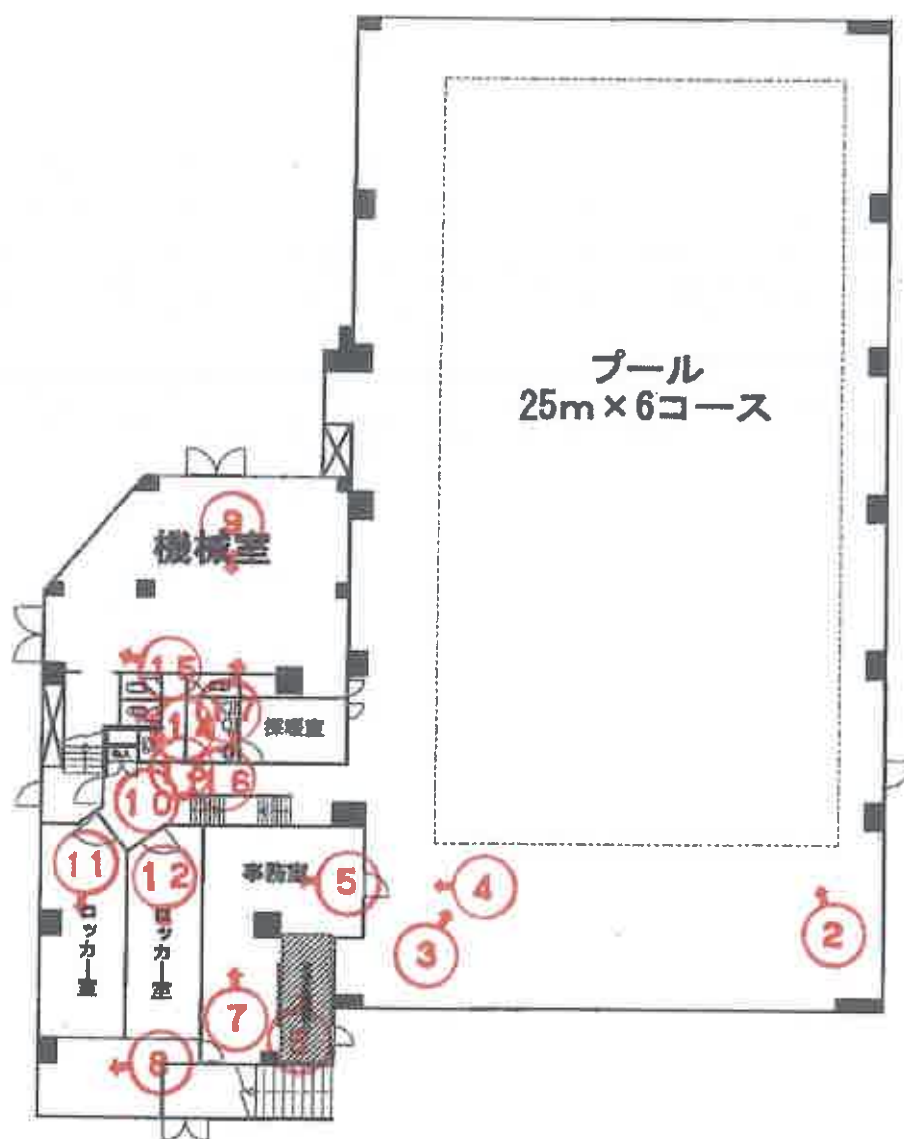
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年8月5日  
千葉県地方整備局船橋支局

登記簿

地図整理番号：M47095

# 建物間取略図

評価人作成

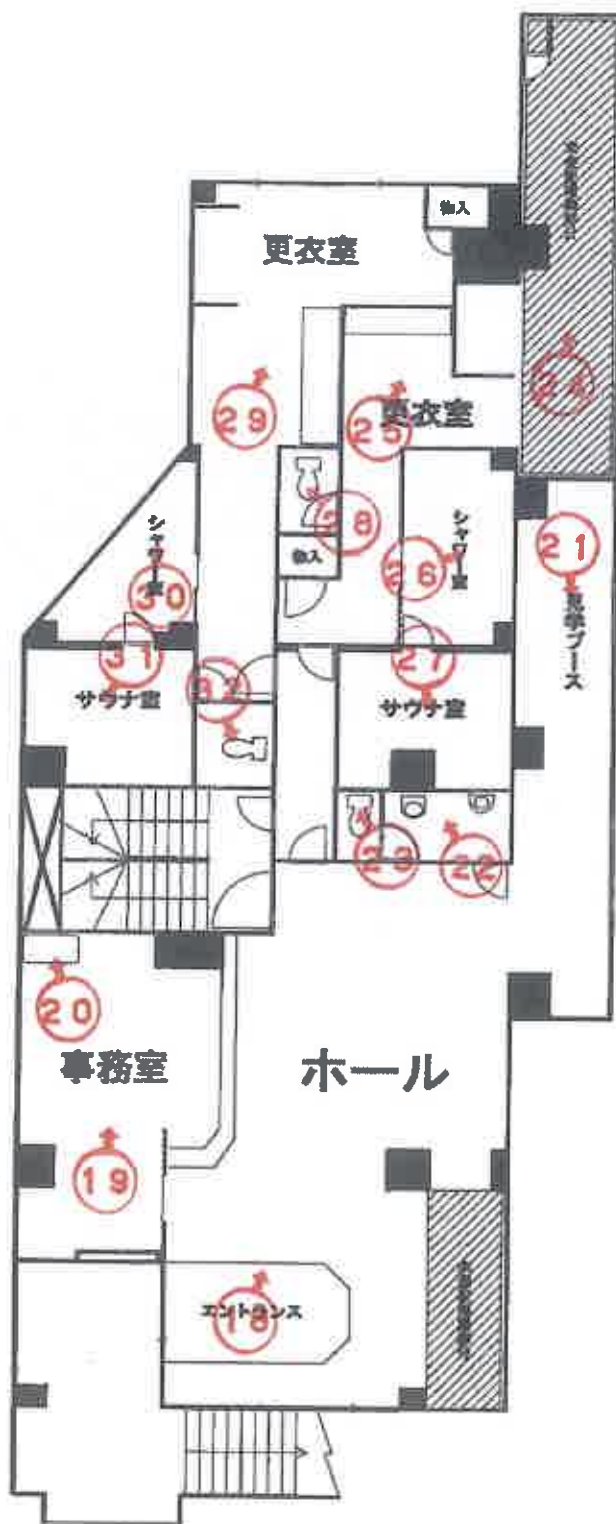


[物件1(建物の名称:107)1階]

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

# 建物間取略図

評価人作成

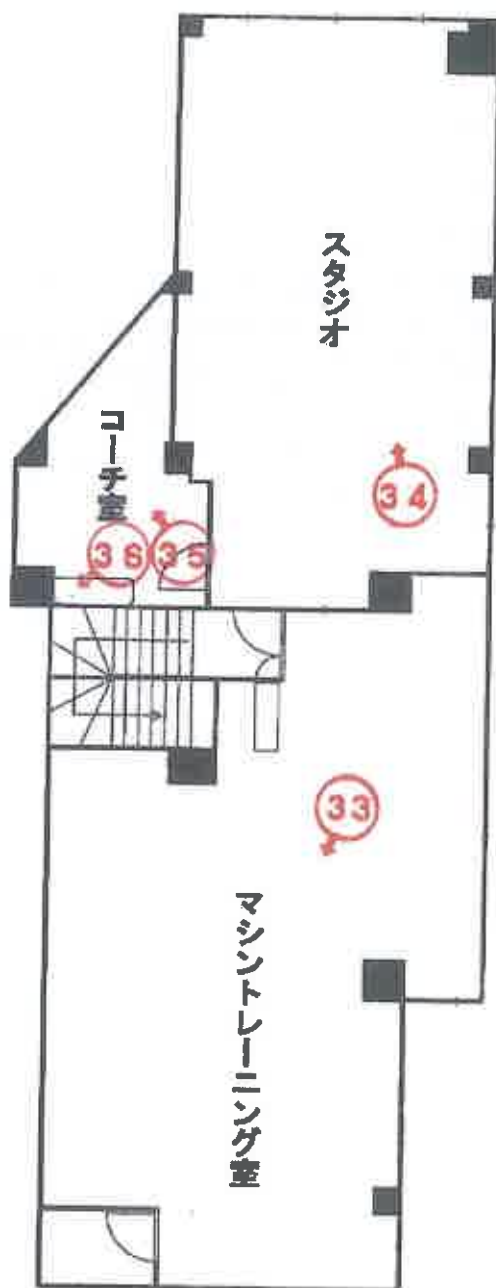


[物件1(建物の名称:107)2階]

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

# 建物間取略図

評価人作成



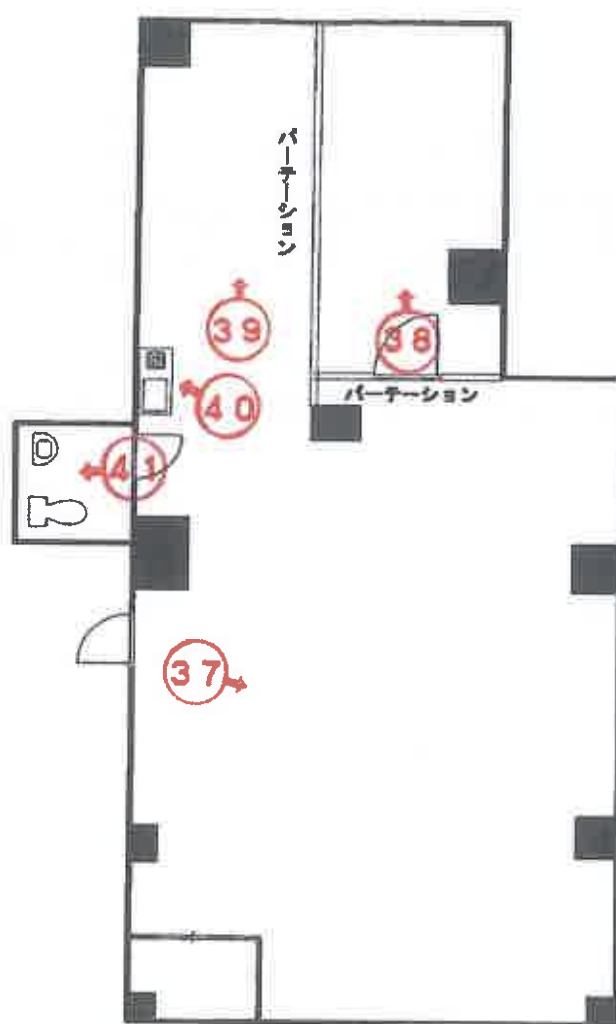
[物件1(建物の名称:107)3階]

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



# 建物間取略図

評価人作成



[物件2(建物の名称:207)]

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



物件 1 及び 2 の建物を含む一棟の建物 ①



物件 1 の建物（1 階（プール））②



物件 1 の建物（1 階（プール））③



物件1の建物（1階（事務室入口））④



物件1の建物（1階（事務室））⑤



物件1の建物（1階（事務室））⑥



物件1の建物（1階（事務室））⑦



物件1の建物（1階（事務室））⑧



物件1の建物（1階（機械室））⑨





物件1の建物（1階（階段室からプールに至る廊下部分））⑩



物件1の建物（1階（南側）ロッカー室）⑪



物件1の建物（1階（北側）ロッカー室）⑫



物件1の建物（1階（南側）（トイレ）⑬



物件1の建物（1階（南側）トイレ）⑭



物件1の建物（1階（南側）トイレ）⑮



物件1の建物（1階（北側）トイレ）⑬



物件1の建物（1階（北側）トイレ）⑭



物件1の建物（2階（ホール））⑮



物件1の建物（2階（事務室））⑱



物件1の建物（2階（事務室））㉔



物件1の建物（2階（見学ブース））㉕





物件1の建物（2階（ホール内トイレ））㉔



物件1の建物（2階（ホール内トイレ））㉕



物件1の建物（2階（北側）更衣室）㉖





物件1の建物（2階（北側）更衣室）②⑤



物件1の建物（2階（北側）シャワー室）②⑥



物件1の建物（2階（北側）サウナ室）②⑦



物件1の建物（2階（北側）更衣室内トイレ）㊸



物件1の建物（2階（南側）更衣室）㊹



物件1の建物（2階（南側）シャワー室）㊺



物件1の建物（2階（南側）サウナ室）㊸



物件1の建物（2階（南側）更衣室内トイレ）㊹



物件1の建物（3階（マシントレーニング室））㊺



物件1の建物（3階（スタジオ））③④



物件1の建物（3階（コーチ室））③⑤



物件1の建物（3階（コーチ室））③⑥





物件 2 の建物 ③7



物件 2 の建物 ③8



物件 2 の建物 ③9



物件2の建物 ④⑩



物件2の建物 ④⑪



副本

令和6年（ケ）第381号

令和7年1月20日 現地調査

令和7年2月13日 現地調査

令和7年3月1日 評価

第241012号 発行番号

令和7年3月2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

川口 浩司

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 63,520,000 円 |                |
| 物件番号           | 内 訳 価 格        |
| 1              | 金 54,800,000 円 |
| 2              | 金 8,720,000 円  |

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

## 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | 床面積：1階 約755㎡<br>2階 約261㎡<br>3階 207.79㎡<br>(※)1階・2階に各々未登記増築部分があることから、<br>現況床面積は上記のとおり。<br>住居表示「本中山4-15-2」 |
| 2   | 物件目録記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | 同左<br>住居表示「本中山4-15-2」                                                                                    |
| 番号  | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |                                                                                                          |
| 1,2 | 物件1と2は体育館（プール施設・スポーツクラブ）とその事務所として一体として機能しているため、一体利用を前提として評価を行った。                                                                                                                                                                                                                                        |     |                                                                                                          |
| 1   | 増築部分につき市川市建築指導課での聴取によると、台帳記載事項証明書に建築確認申請の記載はあるが検査済証の記載はない。現地での確認によると1階・2階部分に建物図面と異なる部分が発見でき、当該面積は1階約7㎡、2階は2か所で約27㎡程度で合計では約34から35㎡程度である。一方、増築の建築確認申請の延べ面積は34.46㎡になっている。物件1は大規模施設であり、細部の確認が困難であることから発見できた部分以外に増改築部分がある可能性も否定できない。詳細については専門家による調査が必要で、上記記載はあくまでも概測になる。また管理会社への聴取では当該増改築について把握していないとのことである。 |     |                                                                                                          |

## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市本中山四丁目 6 3 0 番地

建物の名称 ドルミ中山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本中山四丁目 6 3 0 番の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

種 類 体育室

構 造 鉄筋コンクリート造 3 階建

|       |     |                    |
|-------|-----|--------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 7 4 8 . 4 1 平方メートル |
|       | 2 階 | 2 3 3 . 9 6 平方メートル |
|       | 3 階 | 2 0 7 . 7 9 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 船橋市本中山四丁目 6 3 0 番

地 目 宅地

地 積 3 0 6 1 . 1 5 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 4 6 7 5 2 1 分の 1 2 2 3 1 7

### 2（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市本中山四丁目 6 3 0 番地



## 物 件 目 録

建物の名称 ドルミ中山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山四丁目630番の207

建物の名称 207

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 102.91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 船橋市本中山四丁目630番

地 目 宅地

地 積 3061.15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 467521分の10791



## 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                                                       | JR総武線「下総中山」駅の南方・約540m(道路距離)<br>最寄バス停「ショップス前」の北東方・約340m(道路距離)<br>(別添「位置図」参照)         |                                                                                                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                       | 市境に近いマンションや戸建住宅が多く見られる地域。                                                           |                                                                                                                                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別的な<br>規制を考慮しない一般的<br>な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                         | 市街化区域                                                                                                                              |
|                                                                 | 用 途 地 域                                                                             | 第1種住居地域                                                                                                                            |
|                                                                 | 建 蔽 率                                                                               | 指定 60%                                                                                                                             |
|                                                                 | 容 積 率                                                                               | 指定 200%                                                                                                                            |
|                                                                 | 防 火 規 制                                                                             | なし                                                                                                                                 |
|                                                                 | そ の 他 の 規 制                                                                         | 船橋市景観計画区域                                                                                                                          |
|                                                                 |                                                                                     | 建築基準法第22条指定区域<br>第2種高度地区(31m)                                                                                                      |
| 画 地 条 件                                                         | 規 模<br>形 状<br>間 口 × 奥 行<br>敷 地 権 の 割 合<br><br>接 面 道 路 と の 関 係                       | 3,061.15㎡ (登記とほぼ同じ程度と推定)<br>ほぼ整形地<br>(南東側間口) 約55m × (奥行) 約55m<br>(物件1) 467,521分の122,317 (所有権)<br>(物件2) 467,521分の10,791 (所有権)<br>角地 |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                   | 南東側(市道) 路線名(00-187号線) 幅員(約8.2m) 連続性(普通)<br>舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)           |                                                                                                                                    |
|                                                                 | 南西側(市道) 路線名(6033号線) 幅員(約5m) 連続性(普通) 舗<br>装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高) 市川市道で<br>ある。 |                                                                                                                                    |
|                                                                 | 建築基準法上の種類                                                                           | 南東側: 建築基準法第42条1項1号<br>南西側: 建築基準法第42条1項1号                                                                                           |
|                                                                 | セットバック                                                                              | 不要<br>セットバック部分の面積 ー                                                                                                                |
|                                                                 | 再建築の可否                                                                              | 可能                                                                                                                                 |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                             |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況等                                               | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件1・物件2の存するドルミ中山のマンション及び体育館（プール施設）・事務所等の敷地として利用されており、駐車場や駐輪場等の附属設備が配置されている。 |
|                                                        | 隣地                                                                                                                                                                                                                                                                  | ・北東側：農地<br>・南東側：道を介して共同住宅・店舗<br>・南西側：道を介して戸建住宅<br>・北西側：戸建住宅                 |
| 供給処理施設<br>(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<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                                                                                                                                  | あり<br>あり<br>あり                                                              |
| 土壌汚染等                                                  | 1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。<br>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。<br>3. 船橋市教育委員会へ聴取によれば、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. 『船橋市ハザードマップ』によれば、土地の符号1は津波浸水想定、高潮浸水想定及び洪水・内水浸水想定エリア内に入っている。詳細は『船橋市ハザードマップ』ご参照。<br>2. 土地の符号1は法務局備付の地積測量図がないが、住宅地図での概測では登記面積と概ね一致している。<br>3. 土地の符号1は「船橋市宅地開発に関する要綱」に基づく協議を行った、いわゆる「住建事業完了区域」に存する。<br>検査済年月日：昭和60年10月29日 5番<br>4. 物件1西側プール施設脇に簡易物置が複数設置されている（動産認定）。 |                                                                             |

## 2 建物の概況等

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | ドルミ中山                                                                                            |
| 建物の用途                   | 居住用外 (総戸数46戸) 新築時パンフレットによる                                                                       |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載) : 昭和 60 年 7 月 2 日 新築<br>経過年数 : 約40年<br>経済的残存耐用年数 : 約5年                               |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建                                                                                  |
| 仕様                      | 屋根 : 塗膜防水外<br>外壁 : 吹付タイル外<br>その他 : -                                                             |
| 設備等                     | 供給処理施設 : 電気, 上水道, 都市ガス, 下水道<br>エレベーター : あり<br>駐車場 : あり<br>集会所等 : あり<br>オートロック : なし               |
| 建物の品等                   | 使用資材 : 普通<br>施工 : 普通                                                                             |
| 管理の形態等                  | 管理組合 : あり 名称 (ドルミ中山管理組合)<br>管理方式 : 委託<br>管理会社 : 日本住宅管理株式会社<br>管理形態 : 日勤 (月, 火, 木, 土)             |
| 管理の状況                   | 普通<br>・ 大規模修繕につき、管理会社への聴取によると、直近では2015年2月に屋根防水、外壁塗装、鉄部塗装等を実施したとのことである。また今後については具体的な計画はないとのことである。 |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>1. 建築確認：昭和59年6月14日・第S59認建船橋000395号（新築）<br/> 検査済証：昭和60年7月5日・第S59証建船橋000395号（新築）</p> <p>建築確認：昭和64年1月6日・第S63認建船橋002282号（増築）<br/> 検査済証：台帳記載なし</p> <p>増築は、台帳記載事項証明書によると、地上2階、建築面積7.39㎡、延床面積34.46㎡ 主要用途：プール附属施設（店舗、事務所、プール、共同住宅）</p> <p>2. 総戸数内訳・用途は新築時パンフレットによると、住戸40戸、管理事務室1戸、事務所3戸、店舗1戸、プール施設等1戸。</p> <p>3. 管理会社への聴取によるとペット飼育は原則不可である。</p> <p>4. 駐車場：全20台 （空1台）（月額使用料：7,000円から10,000円（場所による））（令和7年1月14日現在：管理会社への聴取による）</p> <p>5. 駐輪場；あり（管理用シール代150円のみで使用料は無し）（令和7年1月14日現在：管理会社への聴取による）</p> <p>6. バイク置場：なし（令和7年1月14日現在：管理会社への聴取による）</p> <p>7. 修繕積立金の合計額：管理会社への聴取によると金48,536,136円（令和6年7月31日現在）とのことである。</p> <p>8. 規約設定共用部分あり(集会室)。</p> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



(2) 専有部分の概要

①物件1

|               |                                                                                                                                                                   |                                                                      |                         |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 構 造           | 鉄筋コンクリート造3階建                                                                                                                                                      |                                                                      |                         |
| 位 置           | 1 階～ 3 階 (建物の名称：107) 開口部は複数あり                                                                                                                                     |                                                                      |                         |
| 床 面 積         | 1 階部分                                                                                                                                                             | 約755㎡ (概測)                                                           | 1 階に約7㎡の未登記増築部分がある。     |
|               | 2 階部分                                                                                                                                                             | 約261㎡ (概測)                                                           | 2 階に約27㎡の未登記増築部分がある。    |
|               | 3 階部分                                                                                                                                                             | 207.79 ㎡ (登記面積)                                                      |                         |
|               | 延べ                                                                                                                                                                | 約1223㎡ (登記面積に未登記増築部分を考慮)                                             |                         |
| 間 取 り         | プール施設<br>(別添間取略図参照)                                                                                                                                               |                                                                      |                         |
| 仕 様           | 天 井：クロス等<br>床：カーペット・タイル等<br>内 壁：クロス・吹付等<br>設 備：サウナ施設、シャワー設備、洗面設備、水洗トイレ等<br>(電気、上下水道)<br>そ の 他：プール施設・プール施設の周辺設備等                                                   |                                                                      |                         |
| 保 守 管 理 の 状 態 | やや劣る<br>・ 残置物が多数あるほか、プールは完全に水が抜けておらず、底等にカビが発生しているように見受けられる。またプールの大型稼働扉の開閉の可否は不明。その他、クロスの剥離やカビ、汚れ等が見受けられるほか、管理がなされていない期間があると見受けられることから、施設の再稼働には相当の費用が発生するものと判断される。 |                                                                      |                         |
| 管 理 費 等       | 管 理 費                                                                                                                                                             | 月額                                                                   | 145,560円                |
|               | 修 繕 積 立 金                                                                                                                                                         | 月額                                                                   | 115,430円                |
|               | 敷 地 使 用 料                                                                                                                                                         | 月額                                                                   | 30,000円                 |
|               |                                                                                                                                                                   | 計                                                                    | 290,990円 (令和6年12月10日現在) |
|               | 滞 納 額                                                                                                                                                             | 滞納期間：令和5年12月分～令和6年12月分<br>計3,623,291円 (令和6年12月10日現在)<br>遅延損害金金利：年14% |                         |
|               | 備 考                                                                                                                                                               | 管理会社への聴取によると、遅延損害金について、今のところ徴収するか否か未定であり、金額等も未定とのことである。              |                         |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>専 有 部 分 の<br/>利 用 状 況 等</p> | <p>所有者は営業を休止し空家の状態で占有しているものと推定する（詳細は執行官の現況調査報告書参照）。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>特 記 事 項</p>                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 増築部分につき市川市建築指導課での聴取によると、台帳記載事項証明書に建築確認申請の記載はあるが検査済証の記載はない。現地での確認によると1階・2階部分に建物図面と異なる部分が発見でき、当該面積は1階約7㎡、2階は2か所で約27㎡程度で合計では約34から35㎡程度である。一方、増築の建築確認申請の延べ面積は34.46㎡になっている。物件1は大規模施設であり、細部の確認が困難であることから発見できた部分以外に増改築部分がある可能性も否定できない。詳細については専門家による調査が必要で上記記載はあくまでも概測になる。また管理会社への聴取では当該増改築について把握していないとのことである。</li> <li>2. 用途につき、登記の種類は体育館となっているが、建築確認申請および現況ともプールとその周辺施設（事務所・スタジオ等有り）である。</li> <li>3. 管理会社への聴取によるとプールの給水管の一部から漏水があるとのことである。現在は止水栓を閉めて対応しているとのことである。</li> <li>4. 管理会社への聴取によると現況プール周辺の敷地につき、当該専有部分の駐車場等として使用しているとのこと、これが上記「敷地使用料」の内容に該当するとのことである。</li> <li>5. プール施設は稼働していないが、機械室の一部機械は稼働中であった。当該稼働部分の用途・役割等は不明。</li> <li>6. 物件1内にエレベータ等はなく各階間の移動は階段である。</li> </ol> |

②物件2

|                     |           |                                                                           |                       |
|---------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 構 造                 | 造         | 鉄筋コンクリート造1階建                                                              |                       |
| 位 置                 | 置         | 2階部分（建物の名称：207）<br>中間戸（南東向き）                                              |                       |
| 床 面 積               | 積         | 2階部分 102.91㎡（登記面積）                                                        |                       |
| 間 取 り               | り         | 事務所<br>（別添間取略図参照）                                                         |                       |
| 仕 様                 | 様         | 天 井：ボード等<br>床：カーペット等<br>内 壁：クロス等<br>設 備：洗面台、水洗トイレ<br>（電気、上下水道）<br>そ の 他：－ |                       |
| 保 守 管 理 の 状 態       | 状態        | やや劣る<br>・ 残置物が多数あるほか、クロスの剥離やカビ、汚れ等が見受けられ、概ね経年相応の劣化等であると判断される。             |                       |
| 管 理 費 等             | 管 理 費     | 月額                                                                        | 16,080円               |
|                     | 修 繕 積 立 金 | 月額                                                                        | 14,570円               |
|                     |           | 計                                                                         | 30,650円（令和6年12月10日現在） |
|                     | 滞 納 額     | 滞納期間：令和5年12月分～令和6年12月分<br>計381,641円（令和6年12月10日現在）<br>遅延損害金金利：年14%         |                       |
|                     | 備 考       | 管理会社への聴取によると、遅延損害金について、今のところ徴収するか否か未定であり、金額等も未定とのことである。                   |                       |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 状況等       | 所有者は営業を休止し空家の状態で占有しているものと推定する（詳細は執行官の現況調査報告書参照）。                          |                       |
| 特 記 事 項             | 事項        | 1. 物件2は現況、事務所である。<br>2. 物件2への出入りは階段のみでエレベーター等は使用できない。                     |                       |

## 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。

なお、本件評価額は、規約設定共用部分が存することを前提とする。

### I 比準価格の試算

| 物件<br>番号 | 基準階中間室<br>の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 占有減価<br>修正<br>エ | 比準価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|-------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|----------------------------------------|
| 1        | 310,000                       | 0.28                      | 1,223            | 1.00            | 106,156,000                            |
| 2        | 310,000                       | 0.64                      | 102.91           | 1.00            | 20,417,000                             |

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-1 個別格差（物件1）：階層（階層階）（△2%）  
（相乗積）規模（△40%）  
用途（△40%）  
保守管理の状態（△20%） 個別格差率 0.28

イ-2 個別格差（物件2）：階層（階層階）（△1%）  
（相乗積）規模（△10%）  
用途（△20%）  
保守管理の状態（△10%） 個別格差率 0.64

ウ 専有面積：（物件1）登記面積に未登記増築部分を勘案した。  
（物件2）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）

| 物件<br>番号 | 3年間の<br>有効純収益<br>現価の<br>合計<br><br>ア | 正味復帰価格の現価               |                              |                                              |                                      |                           | 収益価格<br><br>(千円未満四捨五入)<br><br>ア+カ=キ |
|----------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
|          |                                     | 4年目期末<br>有効純収益<br><br>イ | 最 終<br>還 元<br>利 回 り<br><br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>※1<br><br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複 利<br>現価率<br>※2<br><br>(10.9%)<br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br><br>エ×オ=カ |                                     |
| 1        | 2,359,771 円<br>(2.3%)               | 15,698,020 円            | 11.2%                        | 135,956,066 円                                | 0.7332                               | 99,682,988 円<br>(97.7%)   | 102,043,000 円<br>(100%)             |
| 2        | 1,934,052 円<br>(13.2%)              | 1,883,600 円             | 10.7%                        | 17,075,626 円                                 | 0.7432                               | 12,690,605 円<br>(86.8%)   | 14,625,000 円<br>(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

$$\text{物件1} \quad \frac{1}{(1 + 10.9\%)^3} = 0.7332 \qquad \text{物件2} \quad \frac{1}{(1 + 10.4\%)^3} = 0.7432$$

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

|       |         |              |
|-------|---------|--------------|
| (物件1) | 比 準 価 格 | 106,156,000円 |
|       | 収 益 価 格 | 102,043,000円 |
| (物件2) | 比 準 価 格 | 20,417,000円  |
|       | 収 益 価 格 | 14,625,000円  |

の両価格が算定された。比準価格は近時に生じた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、本件においては物件1および物件2はともに収益性に着目されて価格形成される収益向き物件であることを考慮して、収益価格を重視し、比準価格を参酌のうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

|       |        |              |
|-------|--------|--------------|
| (物件1) | 調整後の価格 | 103,000,000円 |
| (物件2) | 調整後の価格 | 16,400,000円  |

#### 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を考慮して評価額を求めた。

| 物件<br>番号  | 調整後の価格<br>(円)<br><br>ア | 市 場 性<br>修 正<br><br>イ | 競売市場<br>修 正<br><br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br><br>エ | その他の控除<br>減価 (円)<br>(敷金等)<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(1万円未満四捨五入)<br><br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------|------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| 1         | 103,000,000            | 0.80                  | 0.70                 | 0.95                      | —                              | 54,800,000                                |
| 2         | 16,400,000             | 0.80                  | 0.70                 | 0.95                      | —                              | 8,720,000                                 |
| 一括価格 (合計) |                        |                       |                      |                           |                                | 63,520,000                                |

イ 市 場 性 修 正：本件建物の用途の特殊性等を勘案した。

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： (物件1) 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。

(物件2) 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。

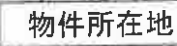
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

## 第 6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図

以 上

## 位置図





# 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。

地番区域見出し

本中山  
4丁目

|       |       |           |  |           |           |    |          |     |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|-----|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 船橋市本中山四丁目 |  |           |           | 地番 | 630番     |     |    |           |
| 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。

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和6年8月5日

横浜地方務局港北出張所

登記官

地図整理番号：M33530

(1/1)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：昭和60年7月16日

270486

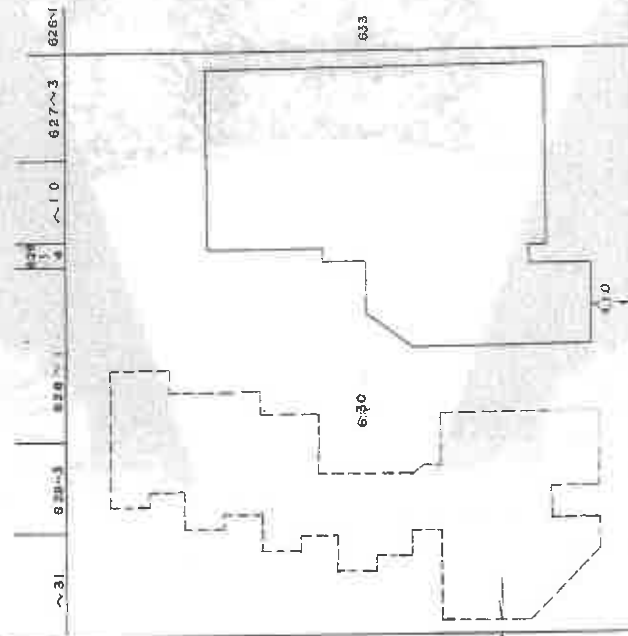
各階平面図

1枚目と同様

建物図面

家屋番号  
本中山4丁目630番△107

建物の所在  
船橋市本中山4丁目630番地



建物の存する部分1階2階3階

縮尺  
1/500

申請人

縮尺  
1/250

作製者

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8月5日 千葉県地方整備局船橋支局

登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：昭和60年7月16日

270487

各階平面図

家屋番号 本中山4丁目630番a/07

建物図面

1枚目と同様

建物の所在 船橋市本中山4丁目630番地

求積表

|        |          |                       |
|--------|----------|-----------------------|
| 6.28 X | 8.38 =   | 58.9064               |
| 9.59 X | 3.04 =   | 23.1536               |
| 8.94 X | 3.20 =   | 28.6080               |
| 1.70 X | 0.85 =   | 1.4450                |
| 8.94 X | 4.18 =   | 37.4686               |
| 7.28 X | 4.31 =   | 31.3768               |
| 4.95 X | 1.74 =   | 8.6130                |
| 6.20 X | 0.85 =   | 5.2700                |
| 3.31 X | 4.21/2 = | 6.96765               |
| 合計     |          | 207.79896             |
| 床面積    |          | 207.79 m <sup>2</sup> |

求積表

|         |          |                       |
|---------|----------|-----------------------|
| 16.82 X | 10.91 =  | 183.5062              |
| 17.97 X | 4.77 =   | 85.7169               |
| 23.52 X | 4.21 =   | 99.0192               |
| 26.59 X | 10.94 =  | 290.8846              |
| 7.87 X  | 6.27 =   | 49.3449               |
| 16.82 X | 1.99 =   | 33.4718               |
| 3.07 X  | 4.21/2 = | 6.46235               |
| 合計      |          | 748.41595             |
| 床面積     |          | 748.41 m <sup>2</sup> |

求積表

|         |          |                       |
|---------|----------|-----------------------|
| 6.70 X  | 5.80 =   | 38.8600               |
| 8.70 X  | 3.67 =   | 31.9290               |
| 11.77 X | 7.06 =   | 83.0862               |
| 3.00 X  | 0.85 =   | 2.5500                |
| 9.77 X  | 3.12 =   | 30.4824               |
| 7.87 X  | 4.38 =   | 34.4706               |
| 7.73 X  | 0.62 =   | 4.7926                |
| 5.73 X  | 0.23 =   | 1.3179                |
| 3.07 X  | 4.21/2 = | 6.46235               |
| 合計      |          | 233.86105             |
| 床面積     |          | 233.86 m <sup>2</sup> |

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和6年8月5日 千葉地方建設局船橋支局 登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：昭和50年7月16日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和6年8月5日 千葉地方広務局船橋支局 登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

270494 各階平面図

建物 図面 1枚目と同様

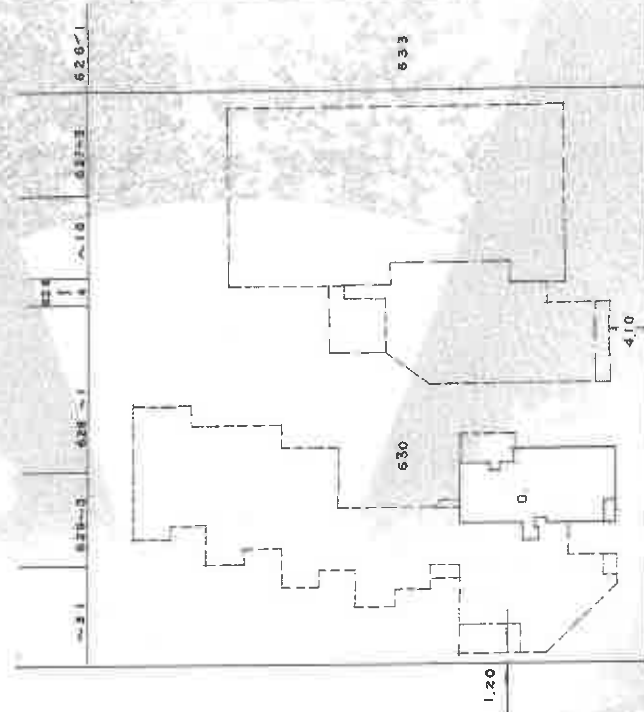
家屋番号 本中山4丁目630番の207

建物の所在 船橋市本中山4丁目630番地

建物の存する部分2階

求積表

|        |        |                       |
|--------|--------|-----------------------|
| 5.47 X | 2.99 = | 16.3553               |
| 4.90 X | 1.04 = | 5.0960                |
| 5.47 X | 1.10 = | 6.0170                |
| 7.35 X | 0.73 = | 5.3655                |
| 2.00 X | 0.42 = | 0.8400                |
| 3.72 X | 0.36 = | 1.3392                |
| 9.07 X | 1.01 = | 9.1607                |
| 1.27 X | 0.30 = | 0.3810                |
| 6.70 X | 1.16 = | 7.7720                |
| 7.38 X | 5.48 = | 40.4424               |
| 5.37 X | 1.20 = | 6.4440                |
| 4.75 X | 0.78 = | 3.7050                |
| 合計     |        | 102.9181              |
| 床面積    |        | 102.91 m <sup>2</sup> |



製作者

縮尺

1/250

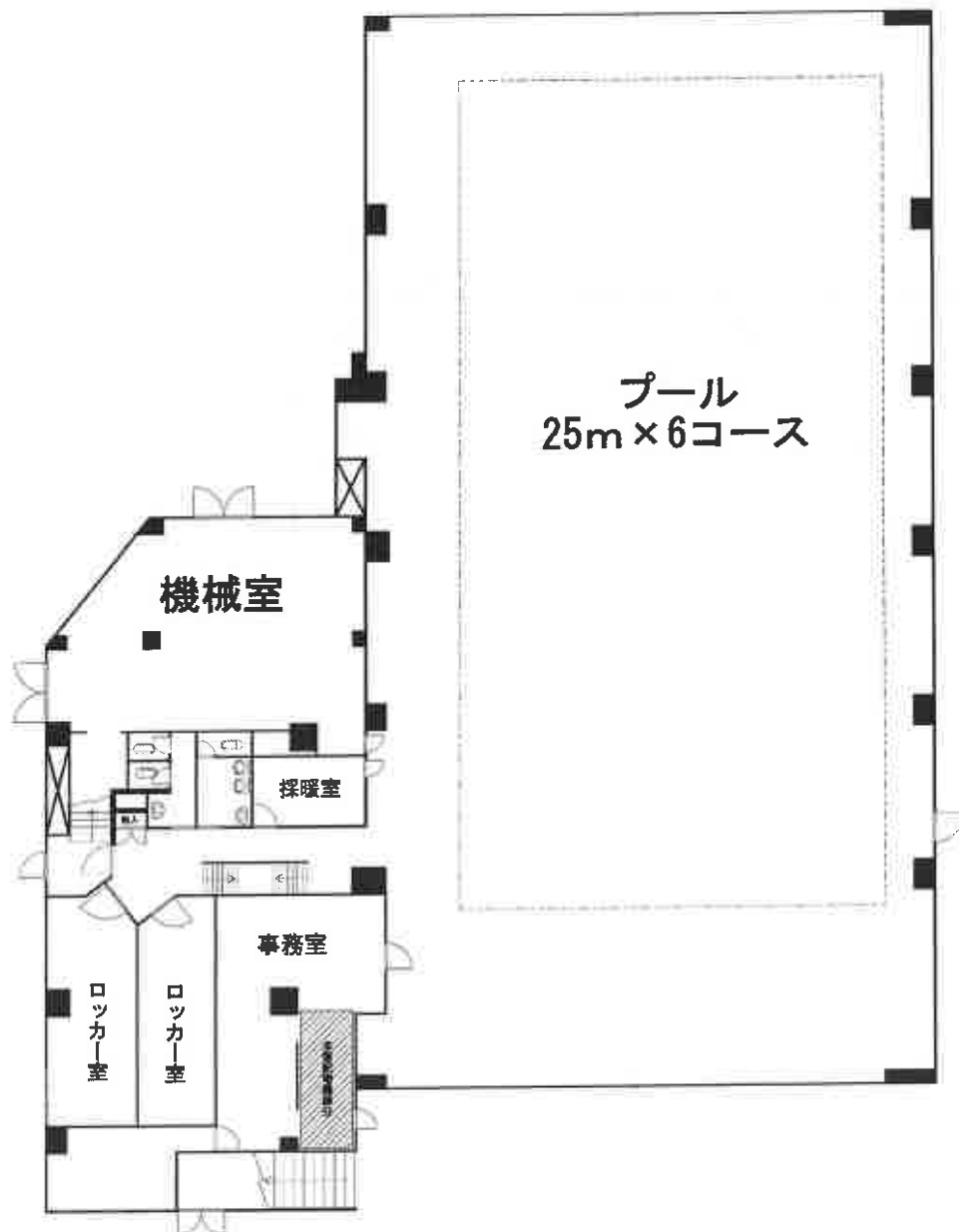
申請人

縮尺

1/500

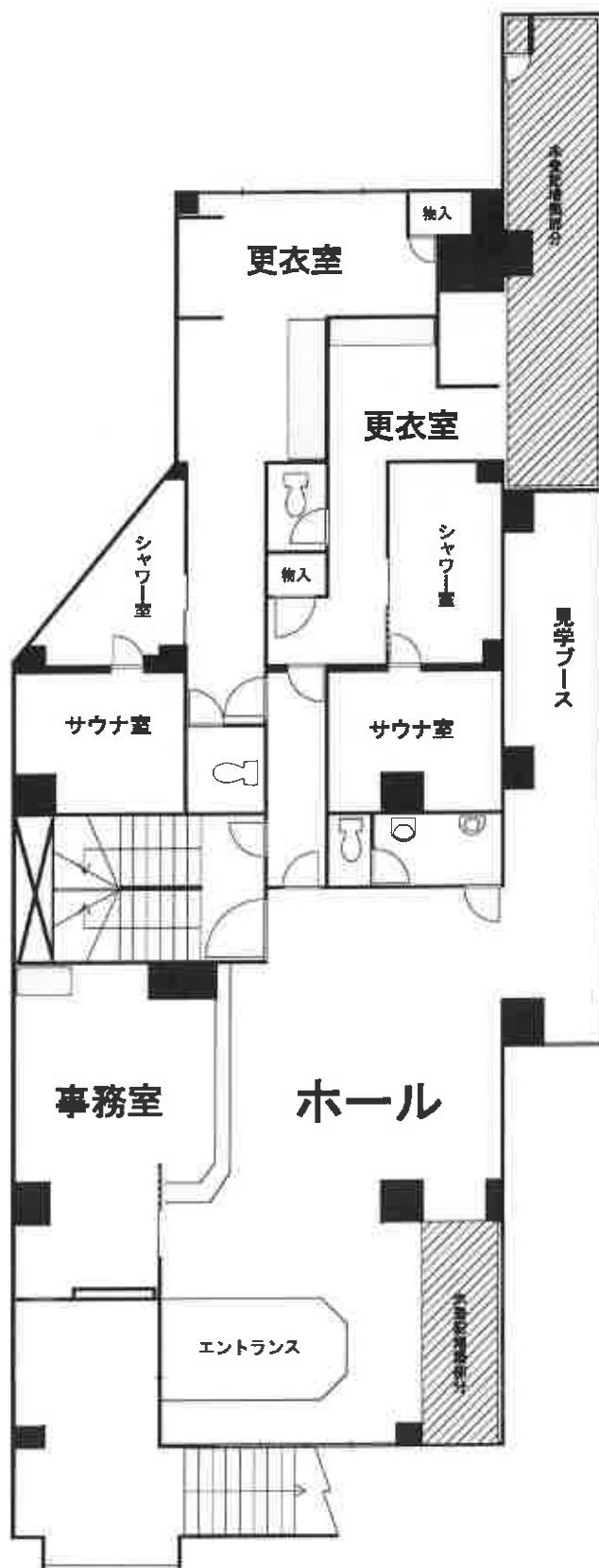
[物件2]

# 建物間取略図



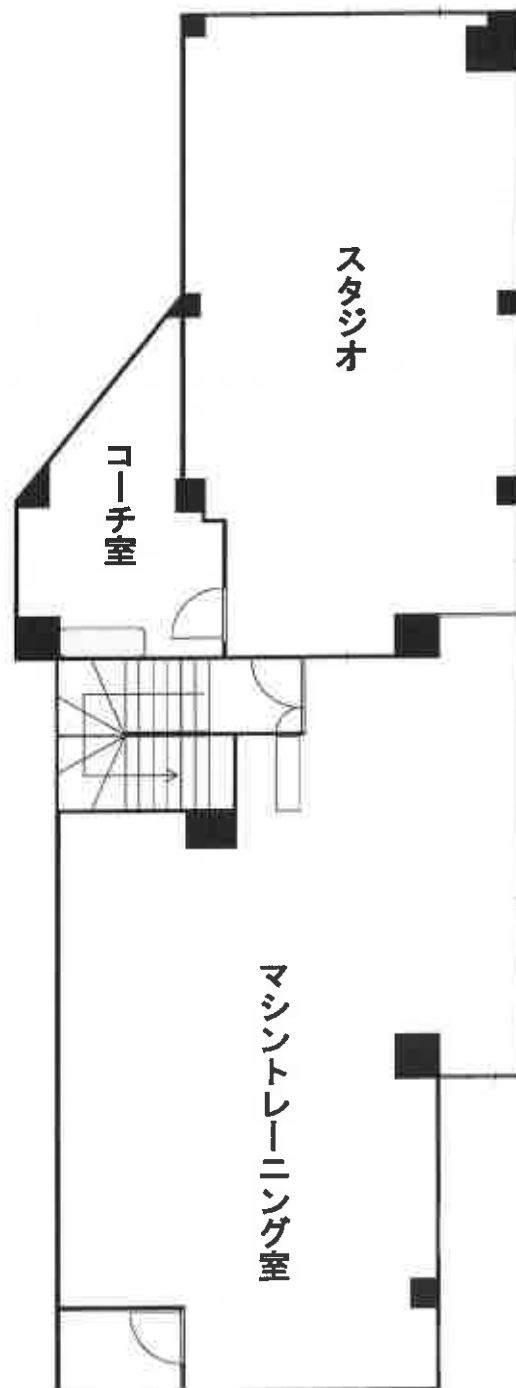
[物件1(建物の名称:107)1階]

# 建物間取略図



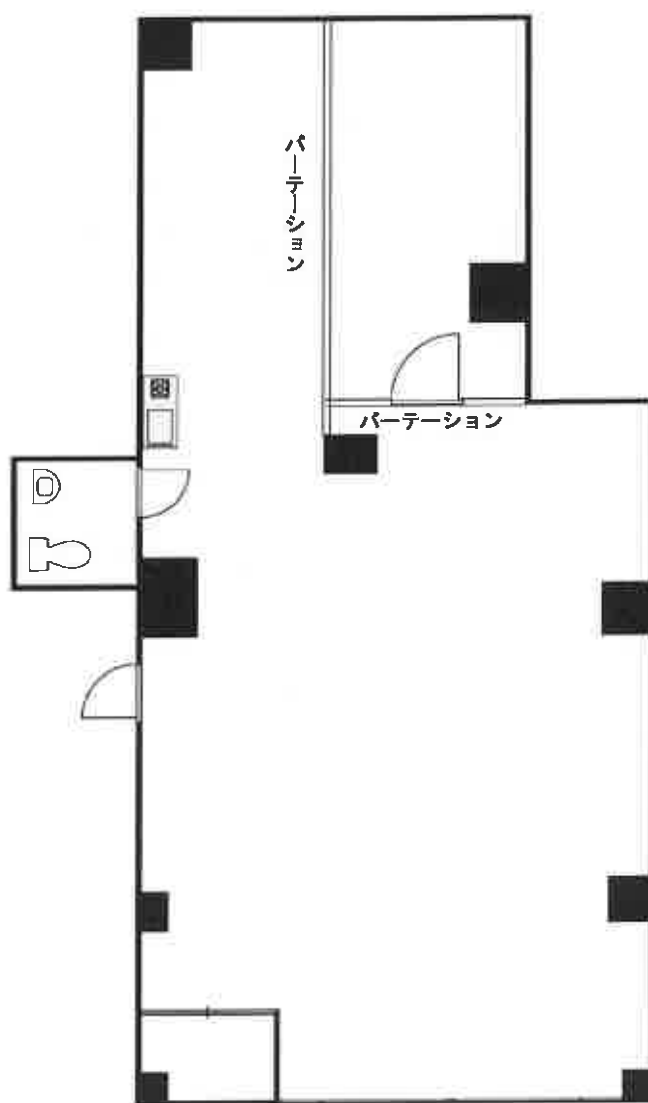
[物件1(建物の名称:107)2階]

# 建物間取略図



[物件1(建物の名称:107)3階]

# 建物間取略図



[物件2(建物の名称:207)]