

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 9 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7 年 12 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市原山二丁目 3 番地 1

建物の名称 コロネード原山 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原山二丁目 3 番 1 の 1 - 8 0 1

建物の名称 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 9 5 . 5 2 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 印西市原山二丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 6 3 6 5 . 1 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 印西市原山二丁目 5 番

地 目 宅地

地 積 3 7 1 . 7 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 印西市原山二丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 8 7 . 9 9 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 印西市原山二丁目 8 番

地 目 宅地

地 積 86.30 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 印西市原山二丁目 9 番

地 目 宅地

地 積 240.24 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3305076 分の 9552

共有者 亡B相続人兼本人A 持分10分の9

共有者 亡B相続人C 持分10分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

敷地権の目的である土地の符号2, 4につき地役権

原 因 平成4年7月1日設定

目 的 1 送電線路の設置及びその保全のための土地立入

2 送電線路の最下垂時における電線から3・6メートルの範囲内における建造物の築造禁止

3 爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵の禁止

4 送電線路の支障となる工作物の設置・竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止

範 囲 全部

要役地 船橋市小室町1016番

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・ 売却基準価額は特別高圧送電鉄塔や墓地に近接していること等を考慮して定められている。
- ・ 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 印西市原山二丁目 3 番地 1

建物の名称 コロネード原山 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原山二丁目 3 番 1 の 1-801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 95.52 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 印西市原山二丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 26365.18 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 印西市原山二丁目 5 番

地 目 宅地

地 積 371.70 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 印西市原山二丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 87.99 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 印西市原山二丁目 8 番

地 目 宅地

地 積 86.30 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 印西市原山二丁目 9 番

地 目 宅地

地 積 240.24 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3305076 分の 9552

共有者 亡B相続人兼本人A 持分 10 分の 9

共有者 亡B相続人C 持分 10 分の 1



令和7年(ケ)第35号
令和7年3月7日受理
令和7年4月17日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 印西市原山二丁目 3 番地 1

建物の名称 コロネード原山 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原山二丁目 3 番 1 の 1 - 801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 95.52 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 印西市原山二丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 26365.18 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 印西市原山二丁目 5 番

地 目 宅地

地 積 371.70 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 印西市原山二丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 87.99 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 印西市原山二丁目 8 番

地 目 宅地

地 積 86.30 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 印西市原山二丁目 9 番

地 目 宅地

地 積 240.24 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3305076 分の 9552

共有者 A 持分 10 分の 8

共有者 B 持分 10 分の 2



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり（月額） 管理費 8,500円 修繕積立金 1,500円 特別修繕積立金 26,700円 合計 36,700円	令和7年4月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分～同7年3月分 計 110,100円 上記金員に対する令和6年12月1日から年14.6%の割合による遅延損害金
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社	
その他の事項	上記「管理費等の状況」について CATV使用料（月額1,050円）の滞納分3,150円についても買受人に請求する旨の回答がある。	
敷地権	符号1～5	
現況地目	☒ 宅地（符号1～5） ☐ 宅地（符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～5） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	(令和7年3月28日電話にて聴取) 本建物には私と母の2人で住んでいます。共有者で父のBは今年の3月7日に本建物内で病気で亡くなりました。まだ、相続の手続きはしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 第1 本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び別添写真のとおりである。
- 第2 物件1「専有部分の建物」について
- 1 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載のA（共有者）の陳述から本建物は同人が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、印西市役所提出の住民票（除票）から共有者Bは令和7年3月7日に死亡したのものと認められる。
 - (1) 1階集合郵便受けの本建物該当郵便受けにA（共有者）の苗字が表示されていた。
 - (2) 本建物玄関ドア外側右側部分に共有者らの氏名が表示されていた。
 - (3) 本建物内に共有者ら宛ての郵便物が存在した。
 - (4) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。
 - 2 ダイニングの北東側天井部分のクロスにカビと思われる汚損及びリビングの天井部分のクロスに亀裂が見受けられたほか、全体的にクロス汚損が目立つ。
- 第3 敷地権の目的である土地について
- 1 本土地は本一棟の建物、共用部分及び付属施設の敷地となっている。
 - 2 符号2、4の土地に「送電線路の設置およびその保全のための土地立入」を目的とする地役権が設定されている。
 - 3 次の規約設定共用部分の建物登記が存在する。

(1) 家屋番号	3番1の10
種類	事務所 集会所
構造	鉄筋コンクリート造スレート葺2階建
床面積	1階 174.57㎡
	2階 263.03㎡
(2) 家屋番号	3番1の11
種類	機械室
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積	240.81㎡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

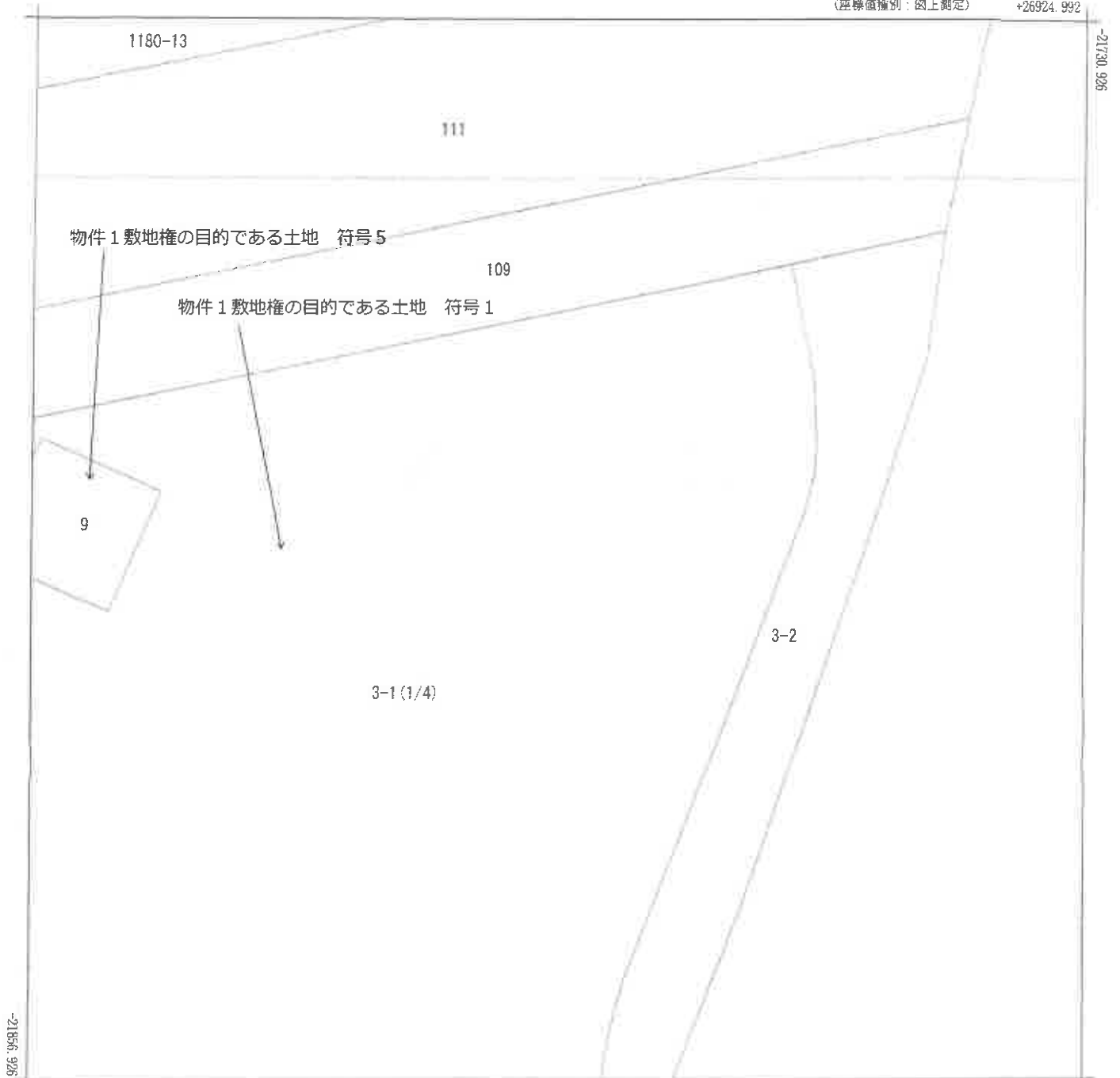
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月10日 (月)	執行官室	担当書記官から共有者Bの死亡について情報提供 (執行官室事務員)
7年3月14日 (金) 9:40-10:20	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年3月17日 (月)	執行官室	管理会社に対し、滞納管理費等の照会書送付
7年3月27日 (木) 10:14-10:20	物件所在地	全戸不在、連絡書投函
7年3月28日 (金) 10:45-11:12 16:03-16:16	当職携帯電話 当職携帯電話	(福祉施設から執行官室に受電後) 係員に架電、共有者Aの生活状況について聴取 (共有者Aから執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取、同人から次のとおり聴取「私は事情があって調査には立ち会えません。福祉施設の職員が私の代わりに立ち会ってもらいたいと思います。4月10日午前10時45分に調査を行うことはわかりました。本建物の鍵は福祉施設の人に渡しておきます。」
7年4月10日 (木) 10:40-11:15	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 福祉施設職員及び立会人立会い
7年4月11日 (金)	執行官室	印西市役所に対し、共有者Bの住民票 (除票) 送付嘱託 (速達)
7年4月15日 (火)	執行官室	管理会社から上記照会に対する回答書ファックス受信 印西市役所から上記嘱託に係る文書到着 (速達)
(特記事項) ■ 令和7年4月10日 本建物は不在で施錠されていたので、福祉施設職員が用意した鍵を用いて解錠し、立会人を立ち会わせ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

公 図 写

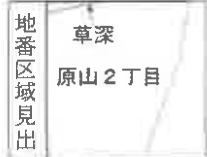
(座標値種別：図上測定)

+26924.992



+26799.992 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在地		印西市原山二丁目				地番		3番1		
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日				備付年月日(原図)	平成30年10月30日			補記事項	方位不明	

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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年1月22日

東京法務局台東出張所

請求番号：16-1

登記官

(7 枚目)

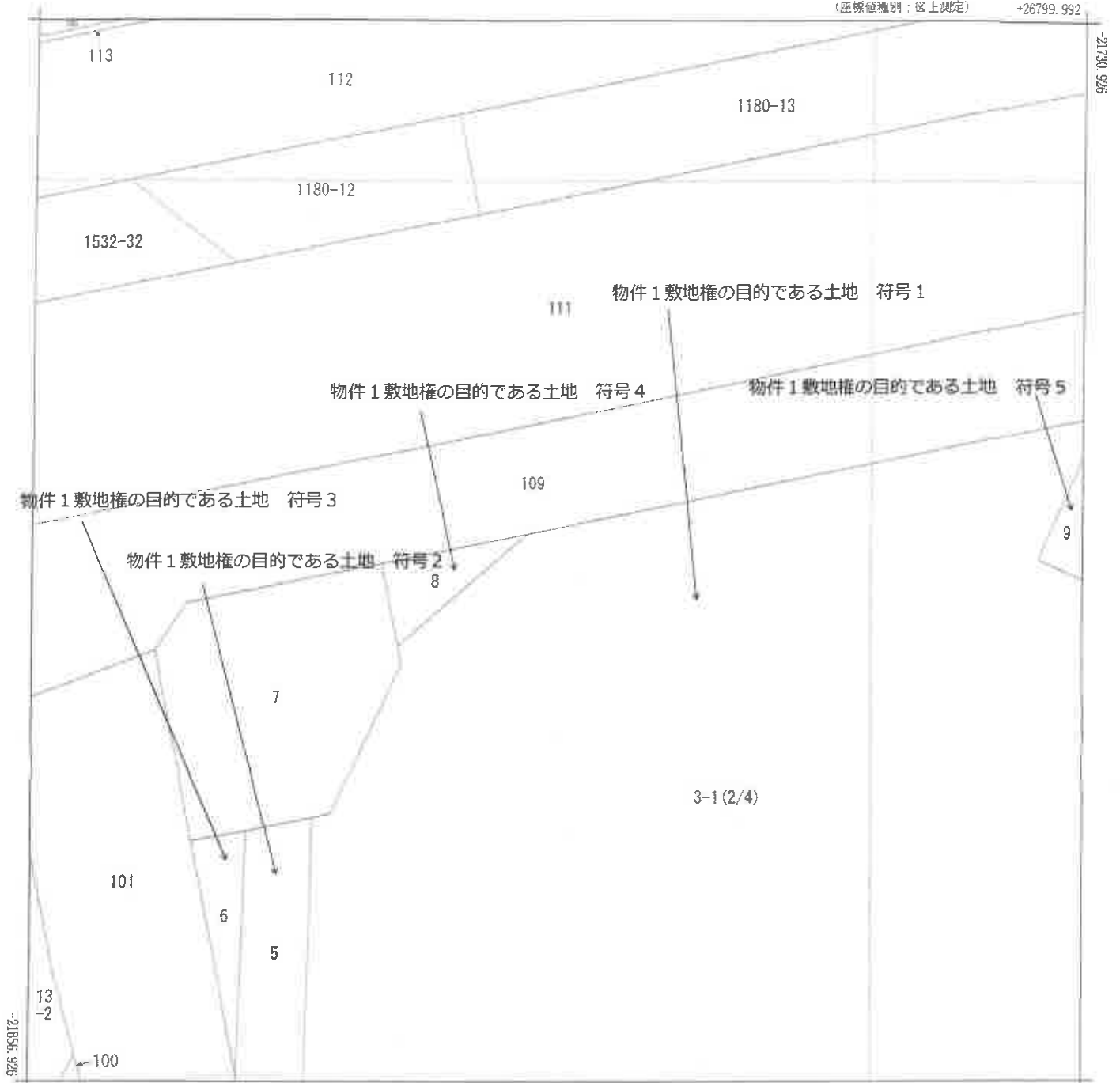
(2/4)



公 図 写

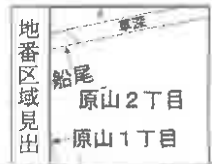
(座標値種別：図上測定)

+26799.992



+26674.992 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 原山2丁目

請求部	所在	印西市原山二丁目				地番	3番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日				備付年月日(原図)	平成30年10月30日		補記事項	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年1月22日

東京法務局台東出張所

登記官

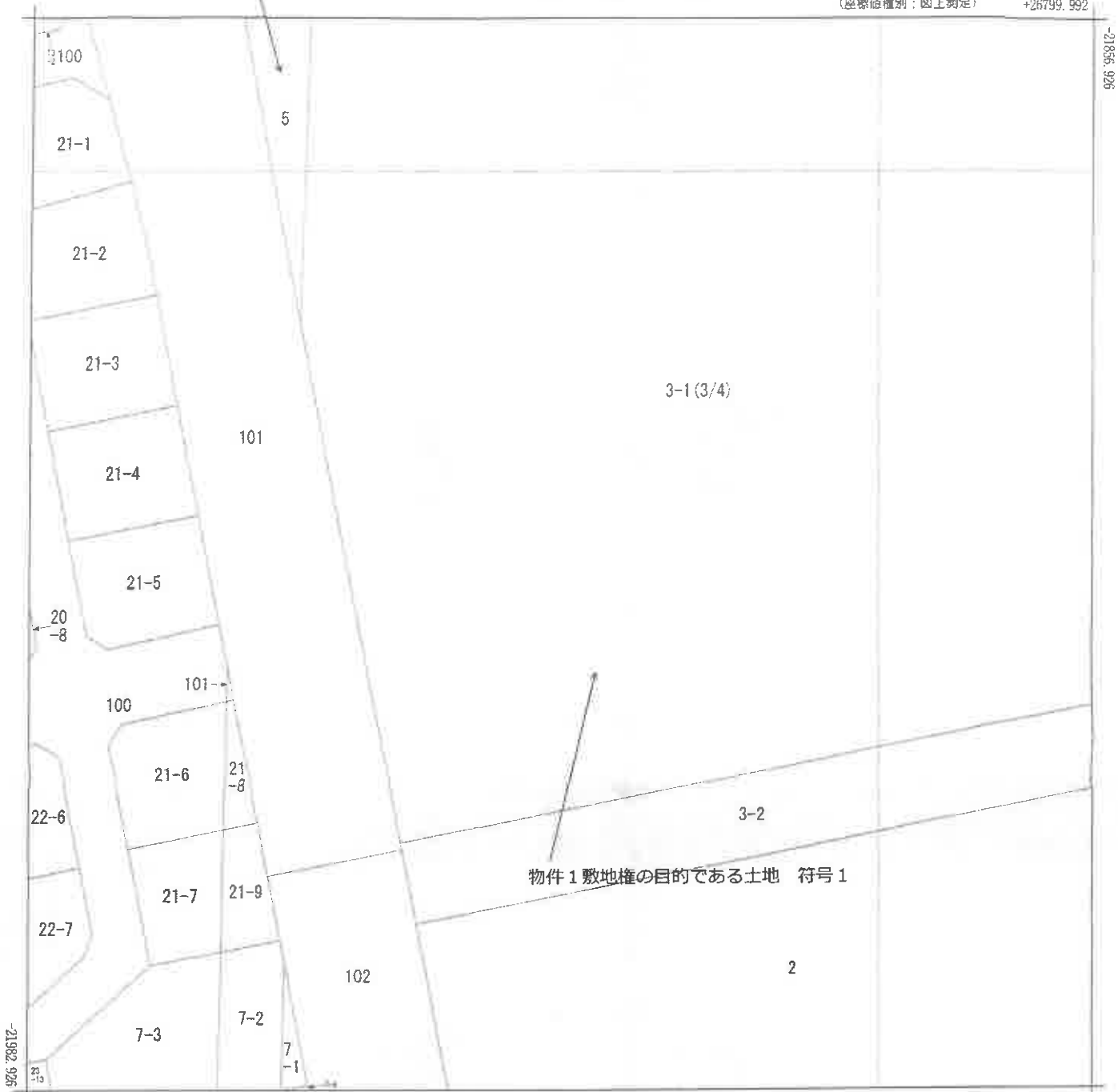
請求番号：16-1

(1/4)

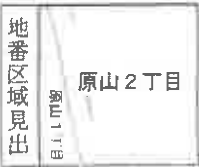
(8 枚目)

(A 3判をA 4判に縮小した)





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	印西市原山二丁目				地 番	3番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	平成30年10月30日			備 付 年 月 日 (原 図)	平成30年10月30日			補 事 記 項	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局成田出張所管轄)

(A 3判をA 4判に縮小した)

請求番号：16-1
(3/4)
令和7年1月22日
東京法務局台東出張所
登記官 (9 枚目)



公 図 写

(座標値種別：図上測定) +26924.992



(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
原山2丁目

請求部	所在	印西市原山二丁目				地番	3番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日				備付年月日 (原図)	平成30年10月30日			補記事項	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局成田出張所管轄)

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年1月22日
東京法務局台東出張所
登記官

(10枚目)

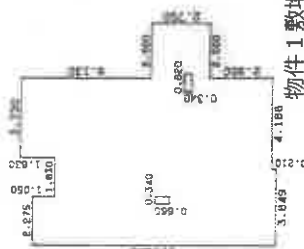
91574 各階平面図

建物図面

家屋番号 原山二丁目3番1の
1-801

建物の所在 印西市
印西市西町原山二丁目3番地1

801号



物件1敷地権の目的である土地 符号4
物件1専有部分の建物
物件1敷地権の目的である土地 符号5

3-1

物件1敷地権の目的である土地 符号3
物件1敷地権の目的である土地 符号2

求積表

1.630 × 3.730	6.079900
1.050 × 2.275	2.386750
4.500 × 7.035	31.657500
2.750 × 10.335	28.421250
2.950 × 7.835	23.113250
0.210 × 3.649	0.766290
0.660 × 0.340	-0.224400
0.340 × 0.820	-0.278800
合計	95.523740
床面積	95.52 m ²

物件1敷地権の目的である土地 符号1
建物の存する部分
8階

3-2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1,500

平成 5年12月13日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

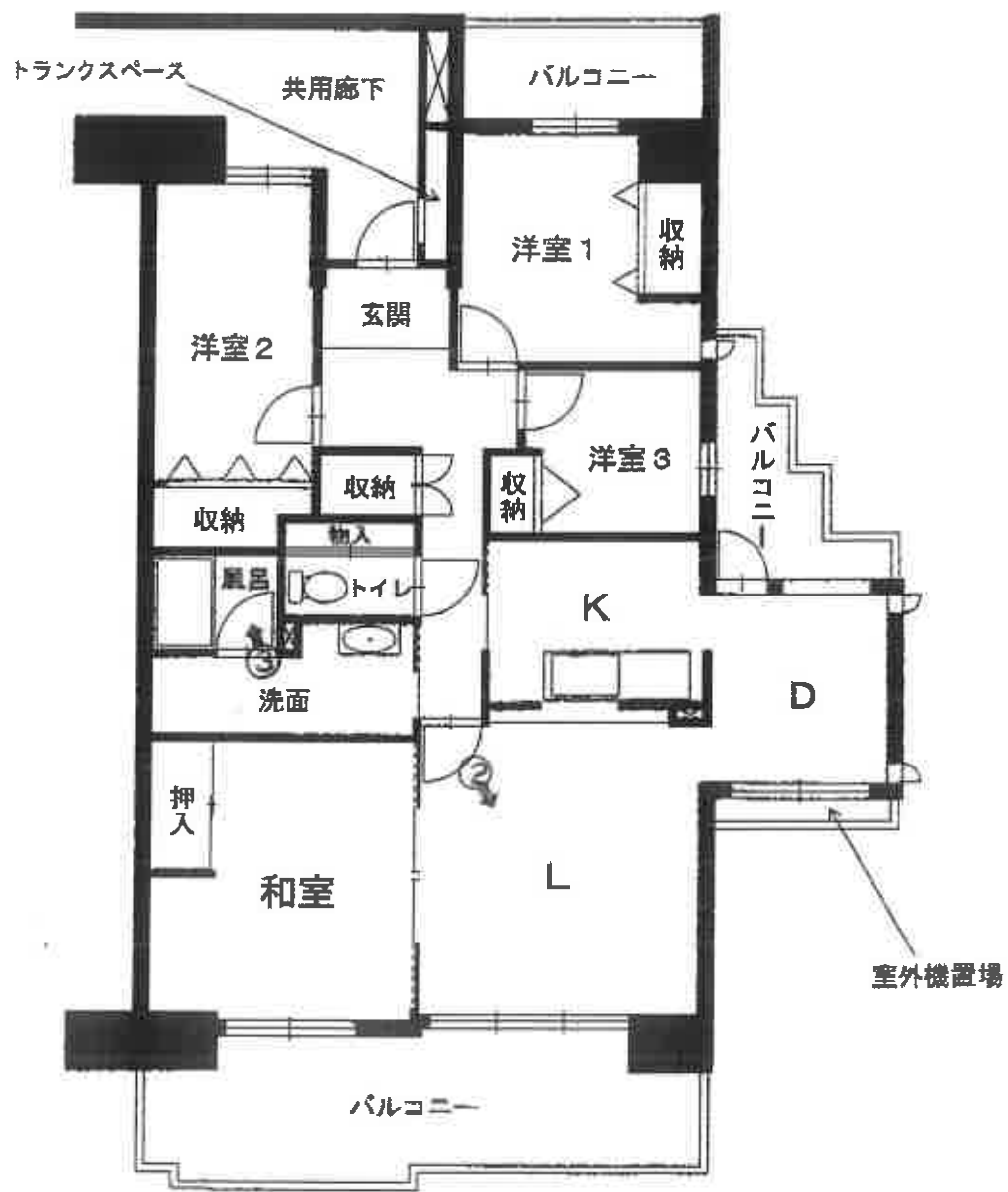
(千葉地方事務局成田出張所管轄)

令和7年1月22日

東京法務局台東出張所

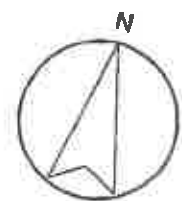
(1枚目)

【8階801号室】



評価人作成

(注) ⚡は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



1



2



3



(13 枚目)

令和7年(ケ)第 35号

令和7年 4月10日 現地調査

令和7年 4月11日 評 価

第22250306号 発行番号

令和7年 4月16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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 6, 2 8 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所在等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1	特にない。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市原山二丁目 3 番地 1

建物の名称 コロネード原山 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原山二丁目 3 番 1 の 1-801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 95.52 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 印西市原山二丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 26365.18 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 印西市原山二丁目 5 番

地 目 宅地

地 積 371.70 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 印西市原山二丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 87.99 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 印西市原山二丁目8番

地 目 宅地

地 積 86.30平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 印西市原山二丁目9番

地 目 宅地

地 積 240.24平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3305076分の9552

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1～5）

位 置 ・ 交 通	北総鉄道北総線「千葉ニュータウン中央」駅の北東方・約1.8km（道路距離），最寄りバス停「原山小学校」の北・約750m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道464号背後に高層住宅や戸建住宅等が建ち並び、千葉ニュータウン内の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条・23条指定区域
	その他の規制	第1種高度地区，日影規制(3h-2h/4m)，一団地の総合的設計制度，景観計画区域，放射性物質汚染対処特別措置法の汚染状況重点調査地域，新住宅市街地開発事業（施行済）
画 地 条 件	規 模	27,151.41 m ² （登記とほぼ同じ）
	形 状	概ね整形
	間 口 × 奥 行	約180m×約158m
	敷 地 権 の 割 合	3305076分の9552（所有権）
	接面道路との関係	四方路地
接 面 道 路 の 状 況	北西側国道（464号），幅員（約13m），連続性（優良），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（約1m高く接面）	
	南西側市道（00-021号線），幅員（約17.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（概ね等高接面）	
	南東側市道（32-012号線），幅員（約10.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（概ね等高接面）	
	北東側市道（32-012号線），幅員（約8.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（概ね等高接面）	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	符号1～5	コロネード原山1～9号棟及びその関連施設（事務所・集会所，機械室等）や平面駐車場の敷地として利用されている。

	隣地	・北西側：国道を介して北総鉄道北総線の線路敷 ・南西側：特別高圧送電鉄塔敷地，市道を介して戸建住宅等 ・南東側：市道を介して中層共同住宅 ・北東側：市道を介して老人福祉施設，ガソリンスタンド，墓地等
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に，引き込みが有る場合を「あり」，無い場合を「なし」とした。)	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	
土 壌 汚 染 等	1. 住宅地図(昭和54年，同59年，平成2年)及び国土地理院提供の空中写真(昭和50年，平成1年)の閲覧によると，平成5年に現況建物が建てられる前は山林等であったと推測されるため，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定した。 2. 対象土地は現在，地上6～14階建の共同住宅計9棟及び関連施設(事務所・集会所，機械室等)の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 千葉情報マップ(ふさの国文化財ナビゲーション)の閲覧によると，対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。なお，周辺には埋蔵文化財包蔵地である「南西ヶ作遺跡」がある。	
特 記 事 項	1. 対象土地のうち北西側角付近の原山2丁目5番(土地の符合2)及び同8番(土地の符合4)にそれぞれ地役権が設定されている。登記事項証明書によると，当該地役権の概要はいずれも以下のとおり： ・原因 平成4年7月1日設定 ・目的 - 一 送電線路の設置およびその保全のための土地立入 - 二 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止 - 三 爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵の禁止 - 四 送電線路の支障となる工作物の設置・竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 ・範囲 全部 ・要役地 船橋市小室町1016番	

	2. 北西側隣接地（原山2丁目7番）に特別高圧送電鉄塔があり，上記地役権が設定された2画地の上空を特別高圧送電線が通過しているとみられる。 なお，当該隣接地所有者で鉄塔等を管理する東京電力パワーグリッド株式会社によると，使用電圧は上側通過の「木下線」が15万4,000V，下側通過の「印西線」が6万6,000Vである。 3. 対象土地の東方約60m（直線距離）の位置に草深天王霊園（墓地）がある。
--	---

2 建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	コロネード原山1号棟
建物の用途	居住用（総戸数55戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成5年12月3日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約14年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕様	屋根：アスファルト防水等 外壁：吹付タイル等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気，上・下水道，都市ガス エレベーター：1基 駐車場：主に屋外平地式 集会場等：事務所・集会所 オートロック：無
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通

管 理 の 形 態 等	管理組合：あり 名称（コロネード原山団地管理組合） 管理方式：委託 管理会社：日本総合住生活株式会社 管理形態：日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	1. 委託先管理会社からの回答書の概要は以下のとおり： ・修繕積立金の合計額は7,549,614円（令和6年3月末現在） ・修繕計画は検討中だが時期は未定である。 ・駐車場は全戸分ある。 2. 構内掲示板によると、犬猫などのペット飼育は禁止されている。 3. 建築台帳記載事項 ・建築確認：計第4号，平成4年7月24日 ・完了検査：計第4号，平成5年10月28日 4. 登記された規約共用部分として以下のものがある： ・事務所/集会所（家屋番号3番1の10） ・機械室（同3番1の11）

（2）専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	地上8階（801号室） 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	95.52㎡（登記面積），99.48㎡（壁芯面積）
間 取 り	4LDK。バルコニー面積計約32.16㎡，トランクスペース面積約0.78㎡〔別添「建物間取図」参照〕
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング，畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：洗面台，バス，水洗トイレ，キッチン（電気，上・下水道，都市ガス） その他：特にない。
保守管理の状態	やや劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，顕著な破損箇所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図」参照）：

	・洋室1内に強い煙草臭が残存している。 ・ダイニング（D）の北東側隅の天井クロスにカビ等とみられる汚れがある。 ・リビング（L）の北西隅の内壁クロスに汚れがある。	
管 理 費 等	管 理 費	8,500 円/月
	修 繕 積 立 金	1,500 円/月
	特 別 修 繕 積 立 金	26,700 円/月
	C A T V 視 聴 料	1,050 円/月
	駐 車 場 使 用 料	3,000 円/月
		合計 40,750 円/月 （令和7年4月11日現在）
	滞 納 額	合計 113,250 円(令和6年12月～令和7年3月分)
	遅 延 損 害 金	年利 14.6%
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	従前は債務者兼所有者（共有者A及び共有者B）及び共有者Aの母（共有者Bの妻）が居住し、現地調査時点でいずれも不在であったが、家財道具等が存置されており、共有者A及び共有者Aの母による占有が認められる。なお、執行官によると、共有者Aは入院中であり、共有者Aの母も介護施設等に入居中である。また、共有者Bは令和7年3月7日に死去しており、その共有持分については相続人が確定していない。	
特 記 事 項	特にない。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、比準価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

I 比準価格の試算

基準階中間室の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
118,000	1.00	95.52	1.00	11,271,000

ア 基準階中間室の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間室の専有部分（登記面積）の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層（8階）（±0%）
（相乗積） 角住戸（+5%）
保守管理の状態（-5%）

個別格差率（1.00）

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要であると判断した。なお、対象物件のうち（亡）共有者Bの持分については、相続人（未確定）と占有者（共有者A及びその母）との間で使用貸借関係が成立していると推定した。当該占有者に対しては民事執行法第83条が規定する引渡命令の申立てが可能であるとみられるが、当該要因に係る減価は競売市場修正で考慮されているので、特段の占有減価修正は不要であると思料する。

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、必ずしも下記記載の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

DCF法による価格査定表

（※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない）

3年間の有効 純収益現価の 合 計	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)
	4年目期末 有効純収益	最 終 還 元 利回り	3年目期末 復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (9.0%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$エ \times オ = カ$	$ア + カ = キ$
206,816 円 (6.0%)	412,100 円	9.5%	4,207,758 円	0.7722	3,249,231 円 (94.0%)	3,456,047 円 ≒3,456,000 円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+9.0\%)^3} \approx 0.7722$$

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想価格の現在価値の合計額である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 11,271,000 円

収益価格 3,456,000 円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生起した類似のマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

両価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては収益性より居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されているファミリータイプのマンションであることを考慮して、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を 10,490,000 円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価 格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (円) (敷金等)	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
10,490,000	0.90	0.70	0.95	—	6,280,000

イ 市場性修正：特別高圧送電鉄塔や墓地に近接していることに伴う市場性減退を考慮した。

ウ 競売市場修正：第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

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

第6 附屬資料

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

以 上



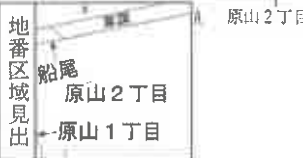
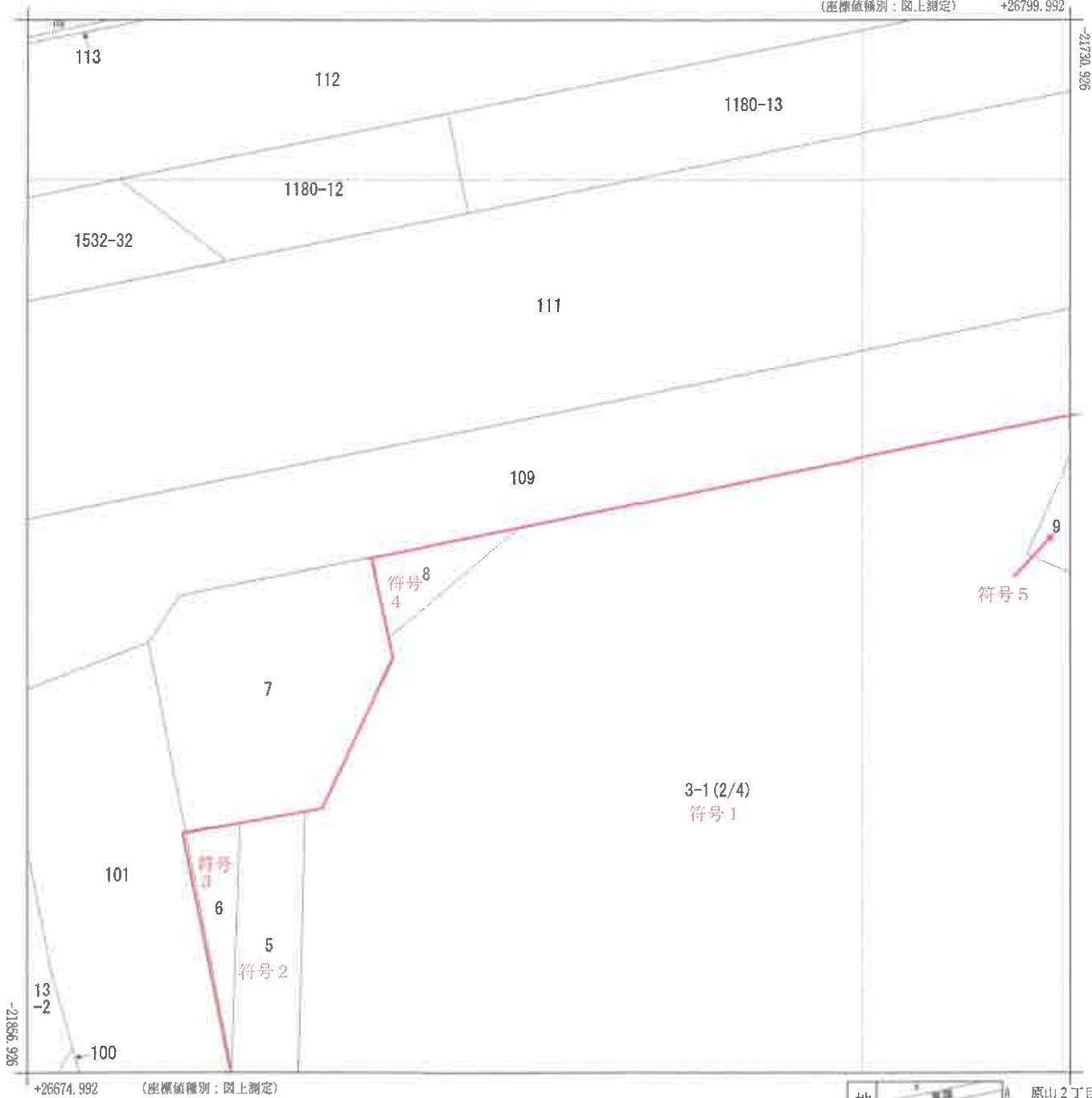
位置図

物件所在地

最寄り駅

表示年月日：2025/03/18

(座標値種別：図上測定) +26799.992
-21730.926

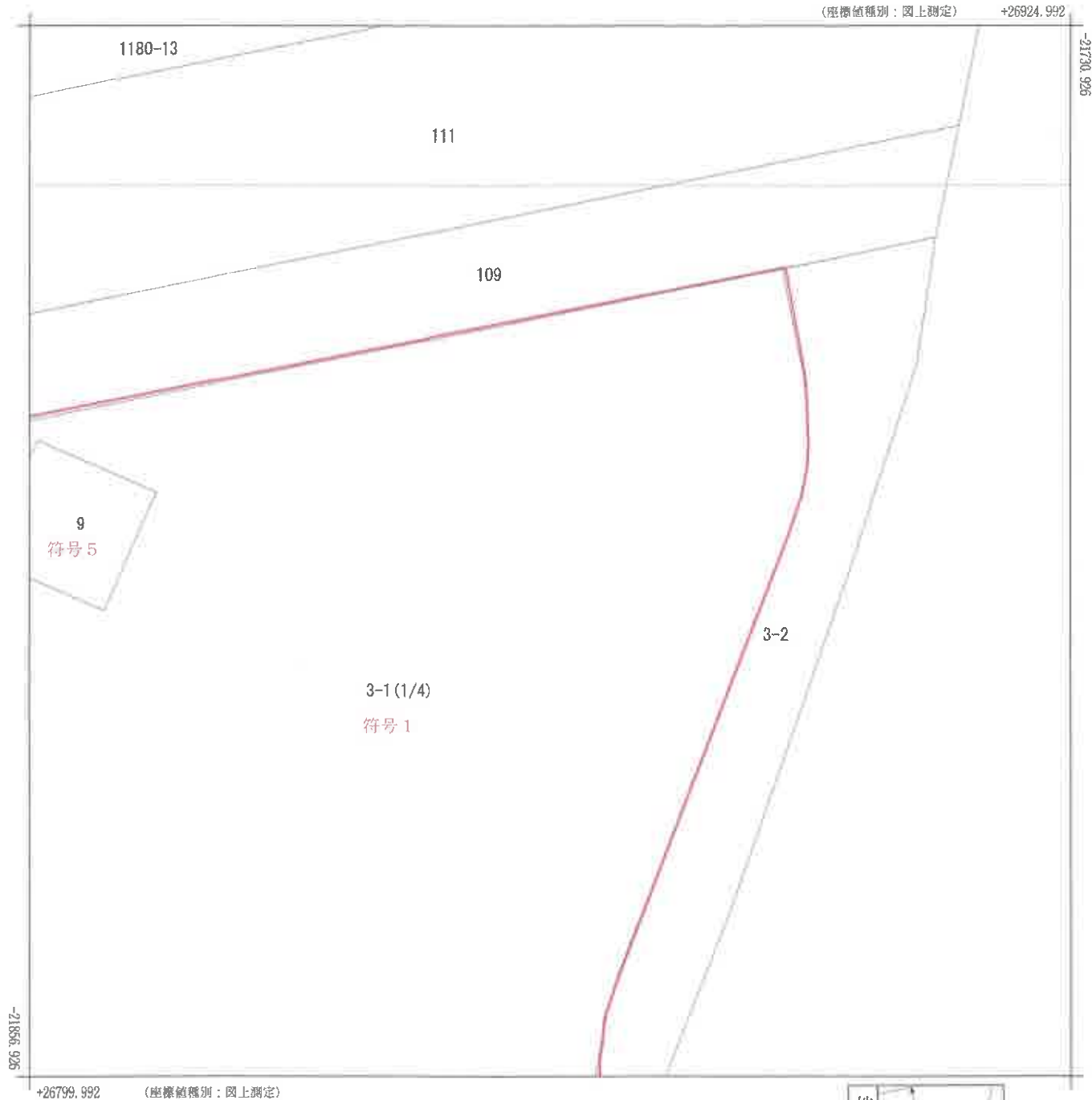


請求部	所在	印西市原山二丁目				地番	3番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日				備付年月日(原図)	平成30年10月30日		補記事項	方位不明	

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

(座標値種別：図上測定)

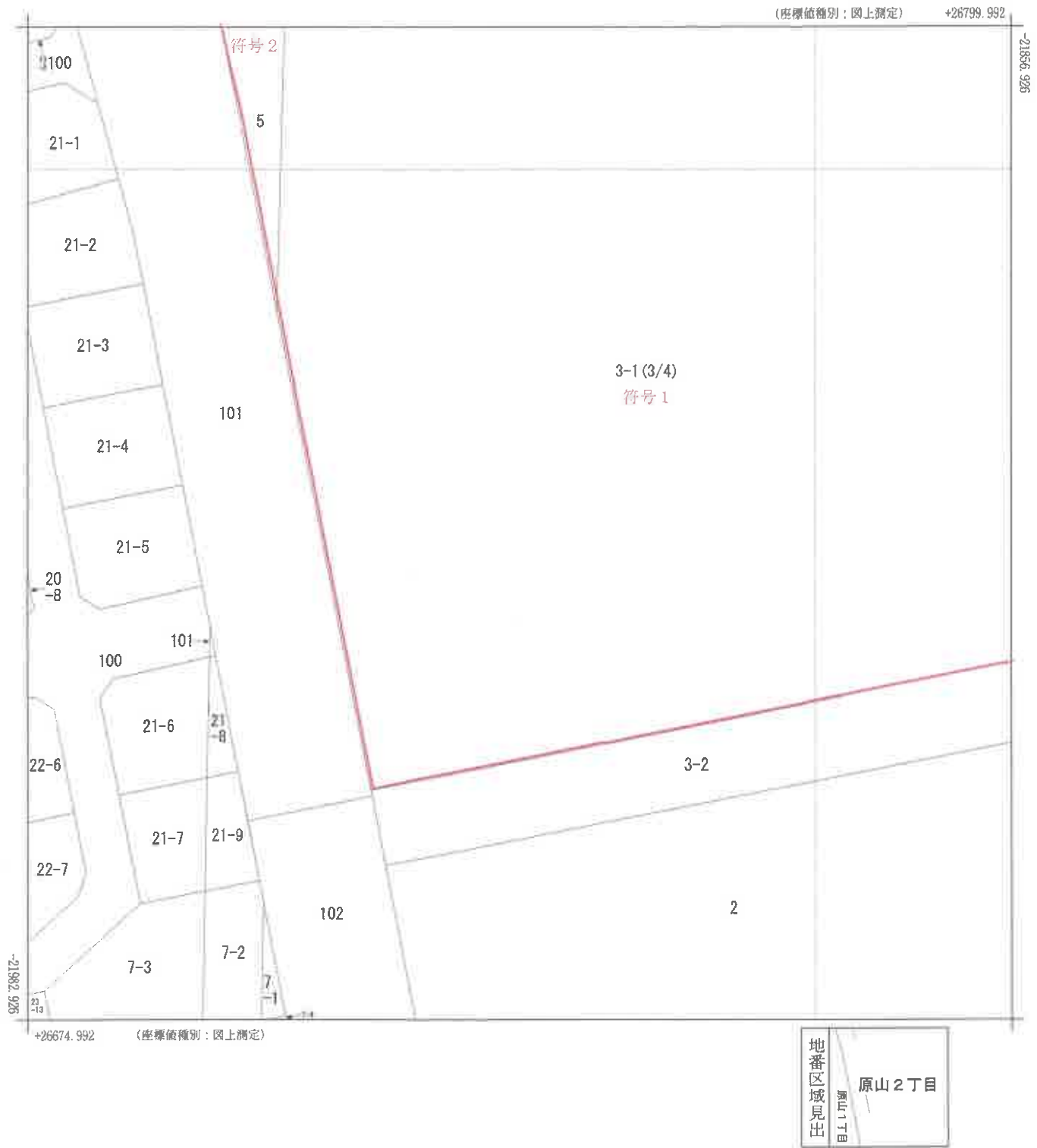
+26924.992



地番区域見出
草履
原山2丁目

請 求 分	所 在	印西市原山二丁目					地 番	3番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面			種 類	その他
作 成 年 月 日	平成30年10月30日				備 付 年 月 日 (原図)	平成30年10月30日			補 事 記 項	方位不明	

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。



請求部	所在	印西市原山二丁目				地番	3番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は 番号記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日				備付年月日 (原図)	平成30年10月30日		補記事項	方位不明	

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

(座標値種別：図上測定) +26924.992



地番
区域見出
原山2丁目

請求部	所在	印西市原山二丁目					地番	3番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日				備付年月日(原図)	平成30年10月30日			補事項	方位不明	

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

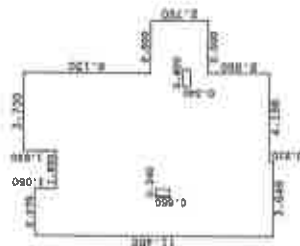
登記年月日：平成5年12月13日

91574 各階平面図

建物図面

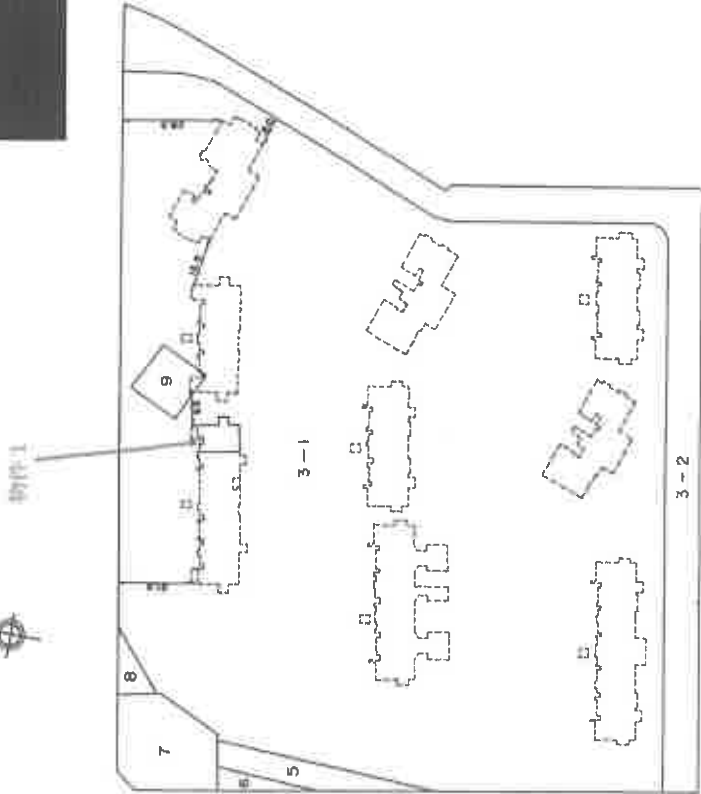
家屋番号	岡山二丁目3番1の1-801
建物の所在	印旛郡印旛町岡山二丁目3番地1 印旛町

801号



求積表

1.630 × 3.730	=	6.079900
1.050 × 2.275	=	2.388750
4.500 × 7.115	=	31.927500
2.750 × 10.115	=	27.816250
2.950 × 7.835	=	23.113250
6.210 × 3.649	=	0.766290
(0.660 × 0.340)	=	-0.224400
(0.340 × 0.820)	=	-0.278800
合計		95.523740
床面積		95.52 ㎡



建物の存する部分
8 階

作製者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
	1/250	1/1,500		

日作製)

平成5年12月13日

平成 5年12月13日

【8階801号室】

