

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 7日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4月21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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	14,840,000 11,872,000		2,968,000	54,698	13,182
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市藤原一丁目208番地1B号棟

建物の名称 ペアタウン船橋B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤原一丁目208番1のB206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.41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 船橋市藤原一丁目208番1

地 目 宅地

地 積 9674.66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 1381646分の7278



物件明細書

令和 6年12月13日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹内 信俊

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市藤原一丁目208番地1B号棟

建物の名称 ペアタウン船橋B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤原一丁目208番1のB206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.41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 船橋市藤原一丁目208番1

地 目 宅地

地 積 9674.66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 1381646分の7278



令和6年（ケ）第349号
令和6年10月18日受理
令和6年11月18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 船橋市藤原一丁目208番地1B号棟

建物の名称 ペアタウン船橋B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤原一丁目208番1のB206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.41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 船橋市藤原一丁目208番1

地 目 宅地

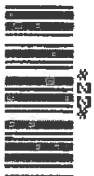
地 積 9674.66平方メートル

(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 1381646分の7278



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市藤原1-30-2-206	
建 物	物件1	
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 <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) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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) 管理費 7,500円 修繕積立金 13,560円 合 計 21,060円	令和6年10月29日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年4月分～令和6年10月分 計147,420円 上記金員に対する年14.6%の遅延損害金
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	4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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	4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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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 <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
(2 枚目)

占有者及び占有権原	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/>)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書等)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年3月20日
最初の契約日	令和3年4月4日
契約等期間	令和3年3月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年3月19日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年3月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月19日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金87,000円(毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	その他、管理費月額5,000円、24Hサポート費月額1,100円
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

その他の事項

- 本建物について（各部屋の配置については、10枚目「間取図」参照）
 - 1 8階建の集合住宅の2階部分に位置する南向きの中間住戸（206）であり、間取りは3LDKとなっている。
 - 2 築後約38年経過している。室内はフローリング床の張り替えやクロスの張り替えといった一定のリフォームが行われており（実施時期は不明）、全体としては経年による損耗等が見受けられた程度である。その他、室内の状況は以下のとおりである（**A**から聴取した損傷箇所等については、5枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - (1) 洋室①の壁面には結露によるシミやクロスの剥がれがある。
 - (2) 洗濯機置場の壁面上階からの漏水によるシミが残っている。
 - (3) 洗面台の止水栓のチェーンが切れている。
 - 3 評価人によれば、建築時期を考慮すると、アスベスト含有建材の使用の可能性を否定できないとのことである。

- 本建物を含む一棟の建物（ペアタウン船橋2棟（登記上の建物の名称は「ペアタウン船橋B棟」））について
外壁、各戸のドア及びバルコニーのサッシを対象とする大規模修繕工事（工事期間「2024年8月1日～2025年3月31日」）が行われている。

- 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合1381646分の7278））について
 - 1 「ペアタウン船橋」を構成する集合住宅（1棟及び2棟）並びに附属施設等の敷地として利用されている。
 - 2 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 船橋市における高度地区の変更により、最高高さ制限に適合しなくなっているため、建替えに際しては一定の制限がある。
 - (2) 北側隣地及び西側市道と2メートル以上の高低差があるため、建物建築の際にがけ条例の適用を受け、安全対策を要する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 管理人</p>	<p>現在、大規模修繕工事が行われています。工事の内容には、外壁や各戸の玄関ドア、バルコニーのサッシも含まれており、来年の3月まで行われる予定です。</p> <p>(以上、令和6年10月21日物件所在地で面談)</p>
<p>■ A (占有者)</p>	<p>1 本建物には私が家族とともに住んでいます。ここに住み始めたのは2021年(令和3年)3月ころからです。</p> <p>2 サブリース契約にはなっていなかったと思いますが、賃貸借契約書を用意しておくので確認して下さい。</p> <p>(以上、令和6年11月6日電話で聴取)</p> <p>1 ここには私を含めて家族4人で住んでいます。賃貸借契約でペットの飼育が禁止されているので、ペットは飼っていません。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は「賃貸借契約書」及び「区分建物賃貸借契約書【更新】」のとおりです。写しを取ってもらって構いません。入居してから約3年半なので、同一の条件で引き続き住み続けたいと思っています。</p> <p>3 集合郵便受けや表札には私と妻のほかにも債務者兼所有者の表示もしていますが、これは不動産業者からそうするように言われたからです。お願いの文書も交付され、承諾を求められました。債務者兼所有者宛の郵便物が届いたら不動産業者に転送することになっています。</p> <p>4 室内は入居したときからそのままです。入居時には床やクロスの張り替えがされていたと思います。トイレも新しくなっていますが、洗面台や浴室は古いままだと思います。</p> <p>5 住宅の設備については、廊下のダウンライトが点灯しないという不具合があります。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはありませんが、今年の春ごろに上階からの漏水がありました。配管が原因のようで、洗濯機置場の壁面が水浸しになり、壁面にシミが残っています。結露しやすいため、浴室ではカビ臭が気になっており、洋室①では壁面に結露によるシミやクロスの剥がれがあります。</p> <p>6 騒音トラブルはありませんし、このマンション内での事件や事故についての話も聞いたことはありません。</p> <p>(以上、令和6年11月9日物件所在地で面談)</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

(5 枚目)

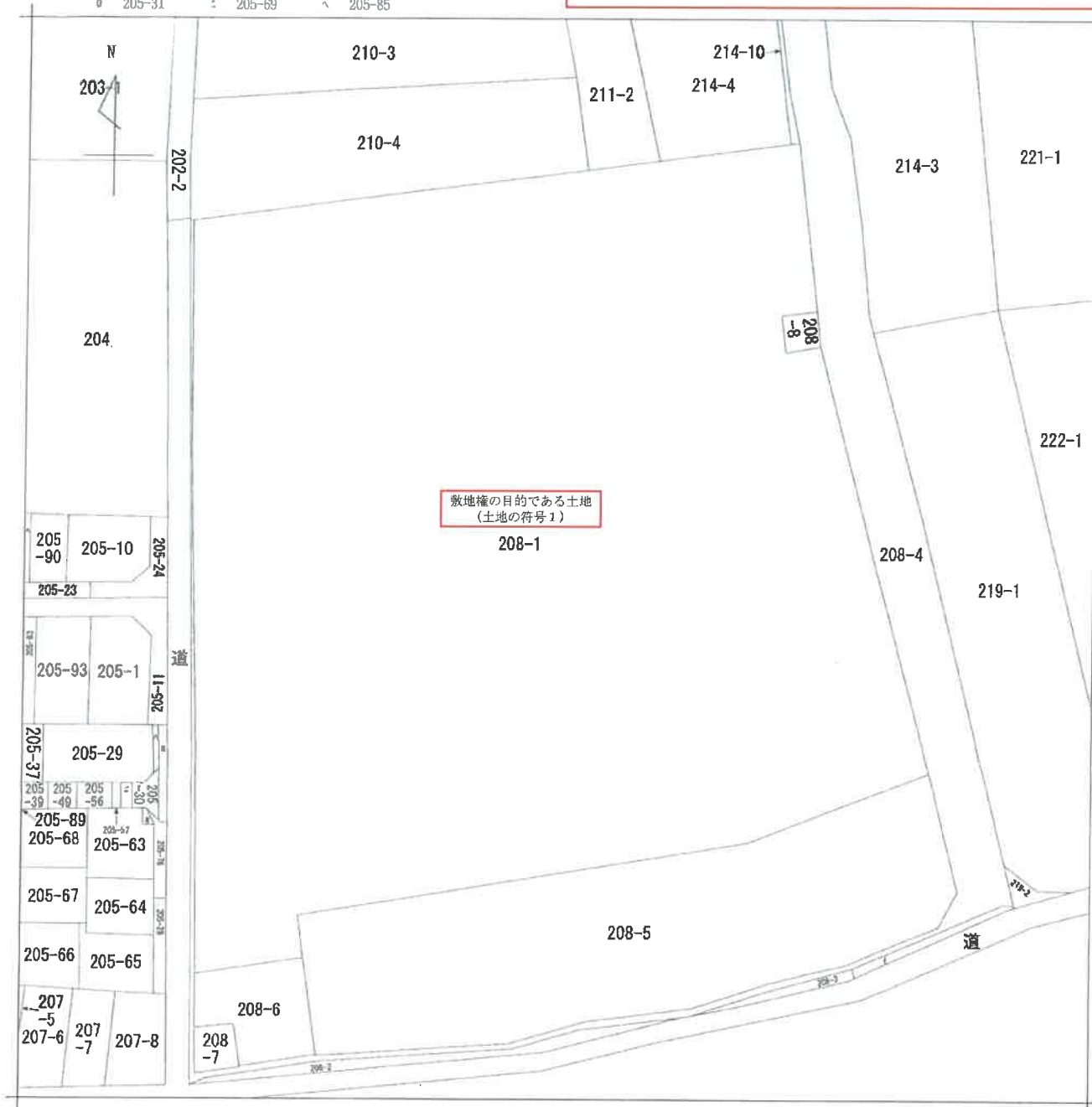
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月21日(月) 13:25 - 13:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人と面談不在のため、調査協力依頼文書を投函(A から連絡あり。)
令和6年10月21日(月)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信(令和6年10月31日、FAXで回答あり。)
令和6年10月22日(火)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送(特定記録)(応答なし。)
令和6年11月6日(水) 13:15 - 13:20	当庁執行官室 (電話)	A に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和6年11月9日(土) 11:00 - 12:10	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、 A と面談 (立入調査日時調整の結果、土曜日調査)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

イ 218-4 ハ 205-48 ホ 205-81
 ロ 205-31 ニ 205-69 ヘ 205-85

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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
 藤原1丁目

請求部分	所在	船橋市藤原一丁目		地番	208番1		
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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年8月7日
 東京法務局

請求番号：17-1
 (1/1)

登記官

登記年月日：昭和61年7月26日

556509

所在地：千葉県

土地所在図
地積測量図

地番 208-1-4 ~ -8

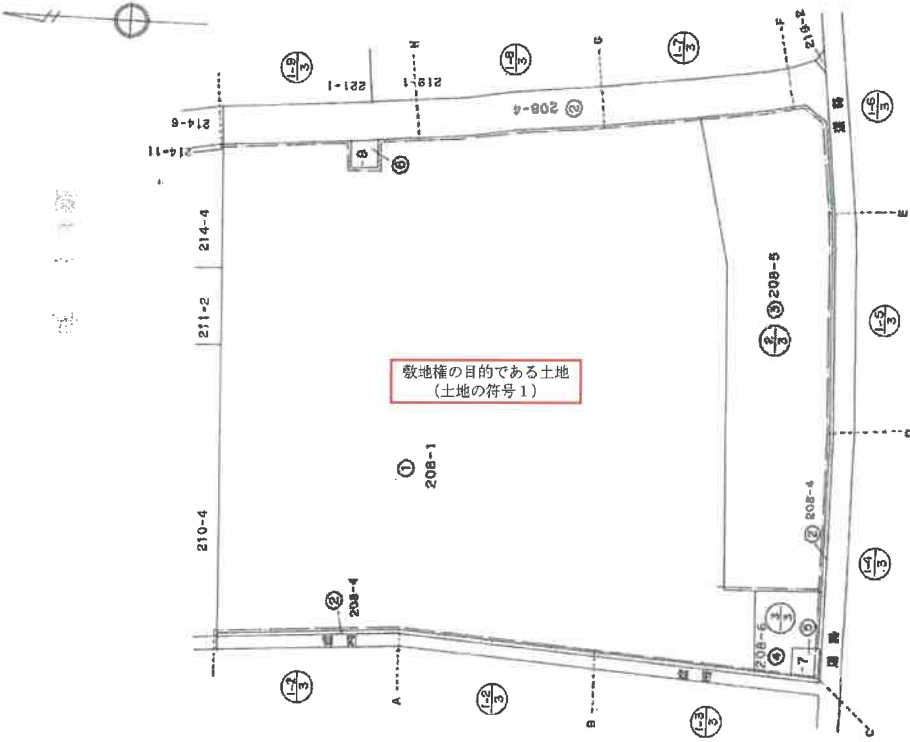
土地の所在 船橋市藤原1丁目 藤原1丁目

各番地地積表

① 208-1	967466 m ²
② 208-4	104236 m ²
③ 208-5	195275 m ²
④ 208-6	17453 m ²
⑤ 208-7	3131 m ²
⑥ 208-8	2729 m ²
12906. - 323124 = 967466 m ²	

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)
(残地)

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)



製作者

(昭和61年7月24日作製)

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県地籍測量士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地籍測量局機密管理)

令和6年8月7日 東京法務局

登記簿

登記年月日：昭和61年8月4日

原簿
B-11-206

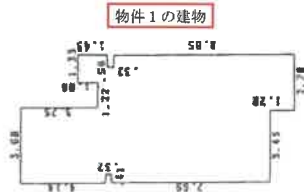
182753 各階平面図

1枚目と同様

建築物図面

家屋番号
原簿
B206

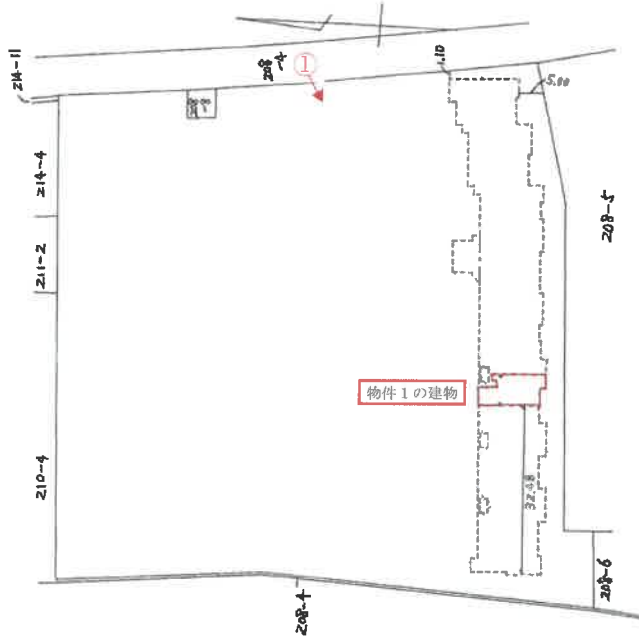
建築物の所在
船橋市藤原町一丁目208番地1 B号棟
一棟の建築物の番号
ペアタウン船橋 B棟
建築物の番号
206
建築物の存する部分
2階



求積
1.20 X 2.70 = 3.2400
8.40 X 6.15 = 51.6600
-0.32 X 0.58 = -0.1856
-0.32 X 0.41 = -0.1312
1.00 X 1.33 = 1.3300
3.75 X 3.60 = 13.5000

TOTAL 69.4132
床面積 69.41 m²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



単位は

作製者

縮尺 1/250
(昭和61年8月3日作製)

申請人

縮尺 1/1000

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県方法務局船橋支庁管轄)

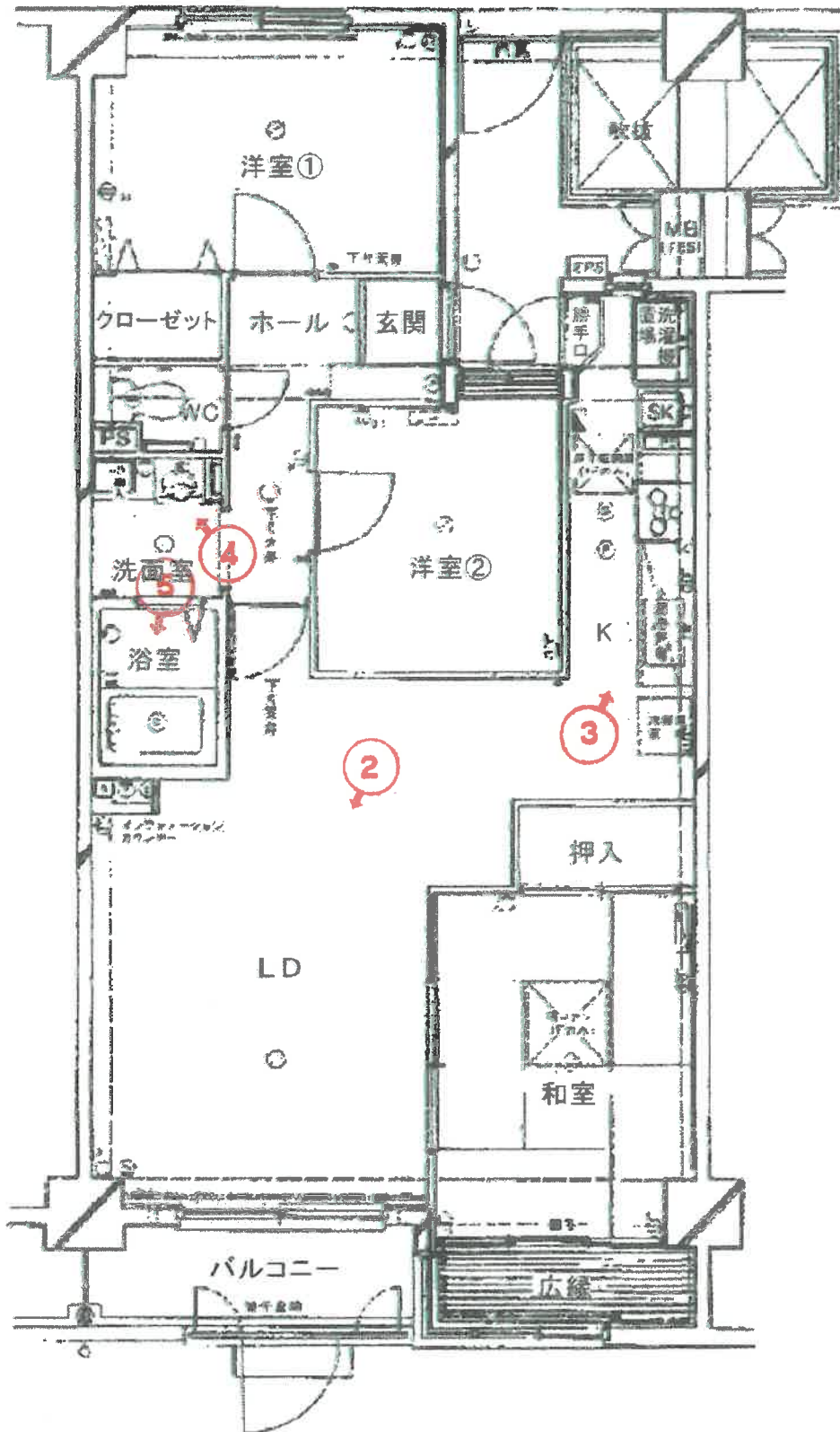
令和6年8月7日 東京法務局

登記簿

請求番号：17-3

間取図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

販売時パンフレットに基づき作成

本建物を含む一棟の建物 ①



リビングダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



令和6年(ケ)第349号

令和6年11月9日 現地調査

令和6年11月22日 評価

第151号 発行番号

令和6年11月22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

高橋 貴俊

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金14,840,000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：藤原1-30-2棟206号
番号	特記事項		
	・管理費等の滞納がある。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市藤原一丁目208番地1B号棟

建物の名称 ペアタウン船橋B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤原一丁目208番1のB206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.41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 船橋市藤原一丁目208番1

地 目 宅地

地 積 9674.66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 1381646分の7278

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）

位置・交通	JR武蔵野線「船橋法典」駅の北西方約570m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅，戸建住宅等が混在する住宅地域。	
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	第1種高度地区（最高高さ20m） 建築基準法22条区域 景観計画区域
画地条件	規模 形状 間口×奥行 地勢 接面道路上の関係 敷地権の割合	9,674.66㎡（登記数量とほぼ同じ） ほぼ整形 約93m×約95m 南方から北方へ緩やかに下り傾斜している。 また，北側隣地より約6m高く接している。 二方路画地 1,381,646分の7,278（所有権）
接面道路の状況	東側市道（27-039号線），幅員（約7.5m），連続性（普通），舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり），高低差（概ね等高，南方から北方へ下り傾斜している）	
	西側市道（27-069号線（一部認定外公道）），幅員（約4m～5.5m），連続性（普通），舗装（あり），歩道（なし），側溝（あり），高低差（土地の符号1より最大で約5m低い，南方から北方へ下り傾斜している）	
	建築基準法上の種類	東側市道：法42条1項1号 西側市道：法42条2項
	セットバック	不要（セットバック済み）
	再建築の可否	条件により可能（特記事項参照）
土地の利用状況等	ペアタウン船橋A棟及びB棟，駐車場等の敷地として利用されている。 周囲は戸建住宅，共同住宅，自動車教習所等として利用されている。	

<p>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。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壤汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壤汚染の存する可能性は低いものと推定される。 2. 現存建物等に係る以外、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ものと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地である「藤原北貝塚遺跡」に指定されている。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 船橋市では平成 21 年 2 月 10 日に高度地区の変更が告示されており、建物の最高高さの制限が加えられている。この変更により、最高高さ制限に適合しなくなる建築物は、本来は建替えの際には当該基準に適合する建築物にしなければならないが、現況建物と同規模の範囲内であれば建替えは 1 回限り可能となる。なお、物件 1 を含む 1 棟の建物の高さは建築計画概要書によると 22.6m であり、最高高さ制限 (20 m) に適合していない。 2. 土地の符号 1 は北側隣地及び西側市道と 2m 以上の高低差を有するため、建物建築の際にがけ条例 (千葉県建築基準法施行条例第 4 条) の適用を受け、安全対策 (擁壁・塀の設置又は後退距離等) を要する可能性がある。 3. 船橋市宅地課への聴取によると、以下の開発許可を取得し開発分譲されている。 ・開発許可 昭和 59 年 12 月 20 日 船橋市指令第 10 号の 45 ・検査済証 昭和 61 年 7 月 23 日 第 31 号 4. 船橋市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域等には指定されていない。</p>

<以下余白>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ペアタウン船橋B棟（エントランスでは「2棟」と表示されている）
建物の用途	共同住宅（総戸数106戸（A棟B棟合計187戸））
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和61年7月24日新築 経過年数：約38年 経済的残存耐用年数：約12年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	屋根：外断熱防水工法 外壁：吹付タイル等 その他： ＜エントランス＞：床：タイル貼等，壁：タイル貼等 ＜共用部分＞ 床：コンクリート素地等，壁：吹付タイル等
設備等	供給処理設備：電気，上水道，公共下水道，都市ガス エレベーター：あり（2基） 駐車場：あり 集会場等：なし オートロック：なし その他：駐輪場，メールボックス，トランクルーム等
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 管理方式：委託管理 管理会社：大和ライフネクスト株式会社 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	1. 目的建物の建築確認及び検査済証の交付日付・番号については，船橋市建築指導課での閲覧・聴取によると，次のとおりである。 ・建築確認：昭和60年4月11日 第S59認建船橋001936号 ・検査済証：昭和61年7月25日 第S59証建船橋001936号 2. 現地調査の結果，建物外観に特段の破損等は見受けられなかった。

- | | |
|--|---|
| | <p>3. 調査時点現在、共用部分の石綿含有建材の除去の他、外壁や各戸のドア、バルコニーのサッシを対象とした大規模修繕工事が行われている。</p> <p>4. 管理会社による回答書によると、「駐車場は順番待ち」とのことである。</p> |
|--|---|

<以下余白>

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階 (206 号室) 主要開口部の方位：南向き中間部屋	
床 面 積	69.41 m ² (登記面積), 72.78 m ² (壁芯面積) バルコニー：約 4 m ²	
間 取 り	3LDK (別添間取図参照)	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング, 畳, クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気, 上水道, 公共下水道, 都市ガス, システムキッチン, 水洗トイレ, 浴室等 その他：なし	
保守管理の状態	概ね普通 (特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費	7,500 円/月
	修 繕 積 立 金	13,560 円/月
	滞 納 額 等	147,420 円 (令和 6 年 10 月 29 日現在) 滞納期間：令和 6 年 4 月分から令和 6 年 10 月分 滞納額等内訳 管理費：52,500 円 修繕積立金：94,920 円 上記に対する遅延損害金：6,735 円 遅延損害金：14.6%
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>調査時点現在, 賃借人が家族と居住しており, 賃貸借契約の概要は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸人：債務者兼所有者 ・ 賃借人：占有者 (個人) ・ 当初契約日：令和 3 年 4 月 4 日 ・ 当初契約期間：令和 3 年 3 月 20 日から令和 5 年 3 月 19 日 ・ 現契約期間：令和 5 年 3 月 20 日から令和 7 年 3 月 19 日 ・ 月額賃料：87,000 円 ・ 月額管理費：5,000 円 ・ 24H サポート費月額：1,100 円 	

	<ul style="list-style-type: none"> ・敷金：なし
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 借借人による陳述は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> ・ペットは飼育していない。 ・雨漏りはない。 ・浴室がカビ臭い。 2. 現地調査における専有部分の状況は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> ・室内は内装材を中心にリフォームされた形跡がある。なお、浴室及び洗面室は新築当時の設備であると思料される。 ・洗濯機置場の壁の下部に、上階からの漏水によるシミがある。 ・洗面台の止水栓のチェーンが切れている。 ・洋室①の北側の壁に、結露によるシミやクロスの剥がれがみられる。また、防カビ用のペンキが塗られている。 ・内装、建具、設備の汚れや傷等、経年相応の損耗がみられる。 3. 目視においてはアスベスト含有建材の存在は認められなかったが、建築時期を考慮すると使用の可能性は否定できない。

<以下余白>

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
274,000	1.14	69.41	1.00	21,681,000

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：階層2階 $\pm 0\%$
 リフォーム済み $+15\%$
 維持管理の状態（クリーニング費用を考慮） $\blacktriangle 1\%$
 （相乗積） $+14\%$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

II 収益価格

本件の占有は引受けとならないが、その潜在的な収益力を把握するために新規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ため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

<以下余白>

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÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (7.2%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
2,315,801 (19.0%)	939,180	7.5%	12,146,728 円	0.8117	9,859,499 円 (81.0%)	12,175,000 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

$$\frac{1}{(1+7.2\%)^3} = 0.8117$$

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 21,681,000 円

収益価格 12,175,000 円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生じ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21,200,000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
21,200,000	1.0	0.7	1.00	———	14,840,000

イ 市場性修正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

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：滞納管理費等については、修正後価格に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

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 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

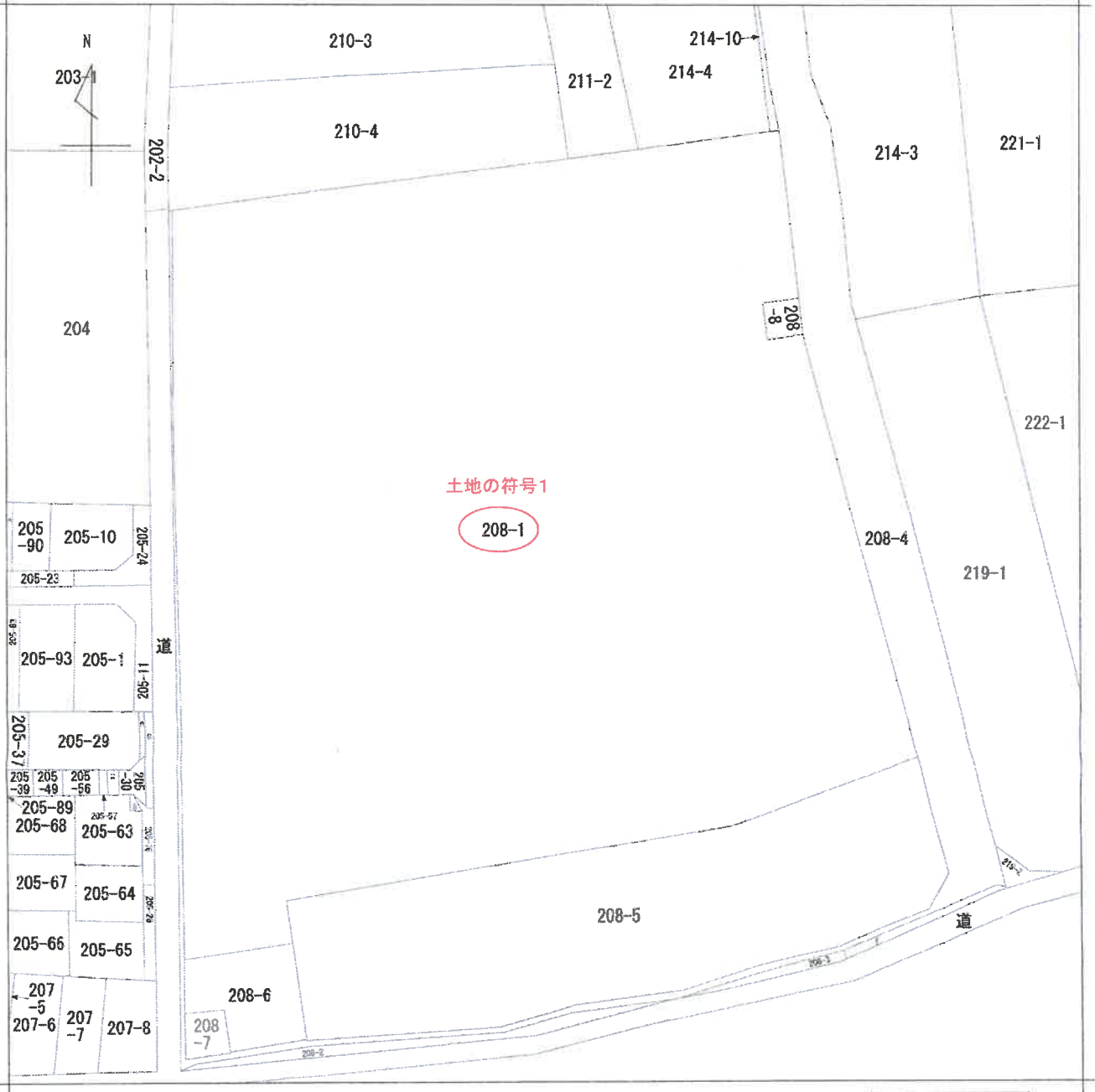
位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し

イ 218-4 ハ 205-48 ホ 205-81
 ロ 205-31 ニ 205-69 ヘ 205-85



(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略略を記載した図面です。

地番区域見出
藤原1丁目

請求部	所在	船橋市藤原一丁目		地番	208番1	
出縮力尺	1/600	精度区	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。

(千葉県方法務局船橋支局管轄)
 令和6年8月7日
 東京法務局

請求番号：17-1
 (1/1)

登記官



本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和61年7月26日

556509

土地所在 図
地積測量図

地番 208-1-4 ~ -8

土地の所在 船橋市藤原町丁百一藤原1丁目

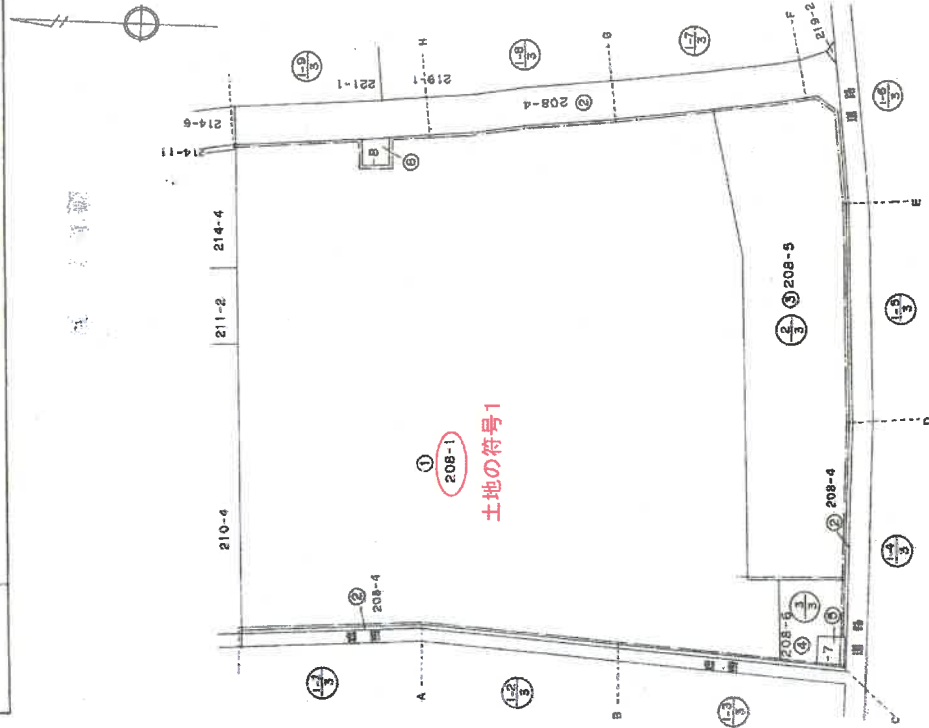
面積

各番地地積表

- ① 208-1 967466 m²
- ② 208-4 104256 m²
- ③ 208-5 195275 m²
- ④ 208-6 17753 m²
- ⑤ 208-7 3131 m²
- ⑥ 208-8 2739 m²

12906 - 323134 = 967466 m²

①
208-1
土地の符号1



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(昭和 61年 7 月 24 日作製)

(千葉土地家屋調査士会相模)

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。
千葉地方法務局 船橋支局管轄
令和 6 年 8 月 7 日 東京法務局

登記官

(1/7)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

請求番号：17-2
(300)

登記年月日：昭和61年7月26日

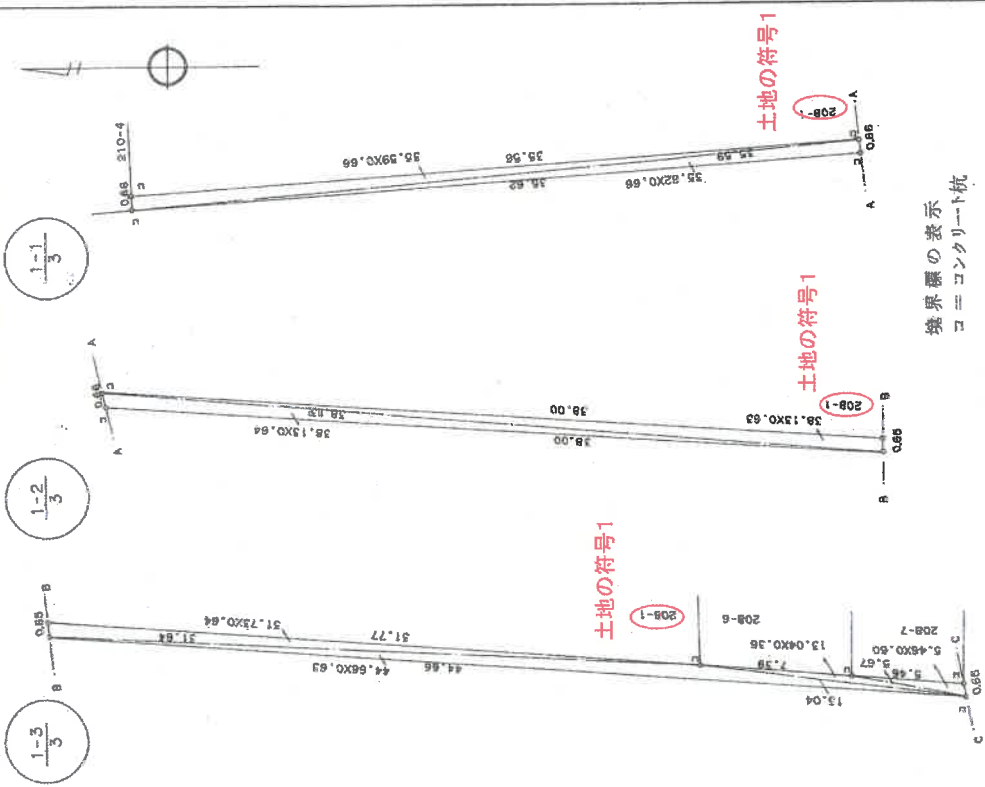
556510

地積測量図

地番 208-4 -1
土地の所在 船橋市藤原町3丁目 藤原1丁目

地積

1/1	5559 × 0.66	=	234894
	3562 × 0.66	=	235092
	小計	=	469986
	5813 × (0.64 + 0.63)	=	484251
	3177 × 0.64	=	205328
	4466 × 0.63	=	281358
	1304 × 0.56	=	46944
	546 × 0.60	=	52760
	小計	=	564390
			1518627



申請人

縮尺 1/250

(昭和61年7月24日作製)

製作者

(千葉土地家屋調査士会用品)

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。
千葉地方裁判所 船橋支部(管轄)
令和6年8月7日 東京法務局

登記簿

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

(2/7)

請求番号：17-2

登記年月日：昭和61年7月26日

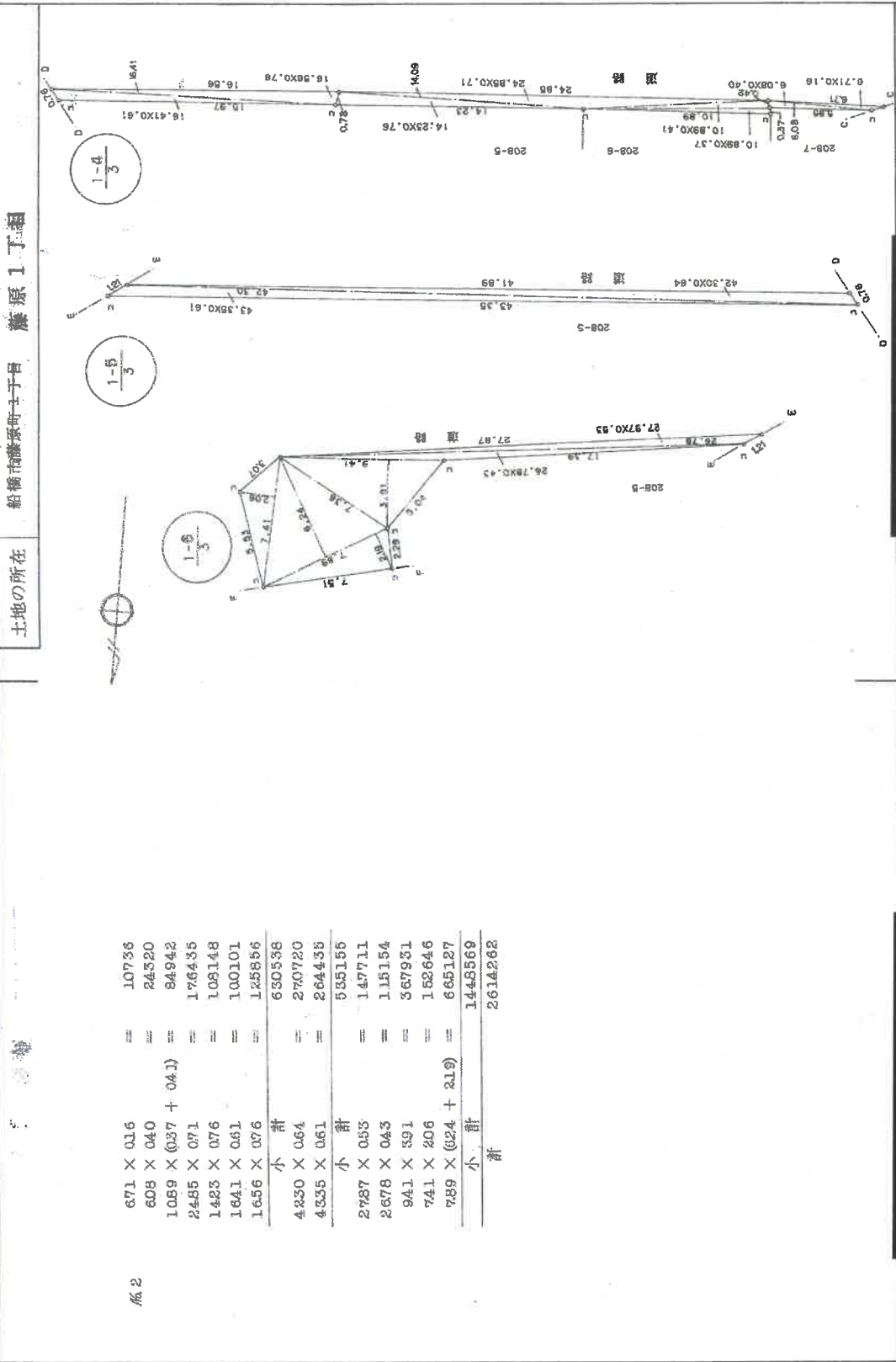
556511

地番 208-4、-1

地積測量図 61.7.26

土地の所在 船橋市藤原町丁丁目 藤原1丁目

縮尺 250



底2	671 X 016	=	10736
	608 X 040	=	24320
	1089 X (037 + 041)	=	84942
	2485 X 071	=	176435
	1423 X 076	=	108148
	1641 X 081	=	100101
	1656 X 076	=	125856
	小計		650538
	4230 X 064	=	270720
	4535 X 061	=	264435
	小計		535155
	2787 X 053	=	147711
	2678 X 043	=	115154
	941 X 591	=	367931
	741 X 206	=	152646
	789 X (024 + 219)	=	665127
	小計		1448569
	小計		2614282

作製者

申請人

昭和61年7月24日作製

縮尺 250

(千葉土地学院測量士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方務局船橋支庁管轄)

令和6年8月7日 東京法務局

登記官

(3/7)

請求番号：17-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和61年7月26日

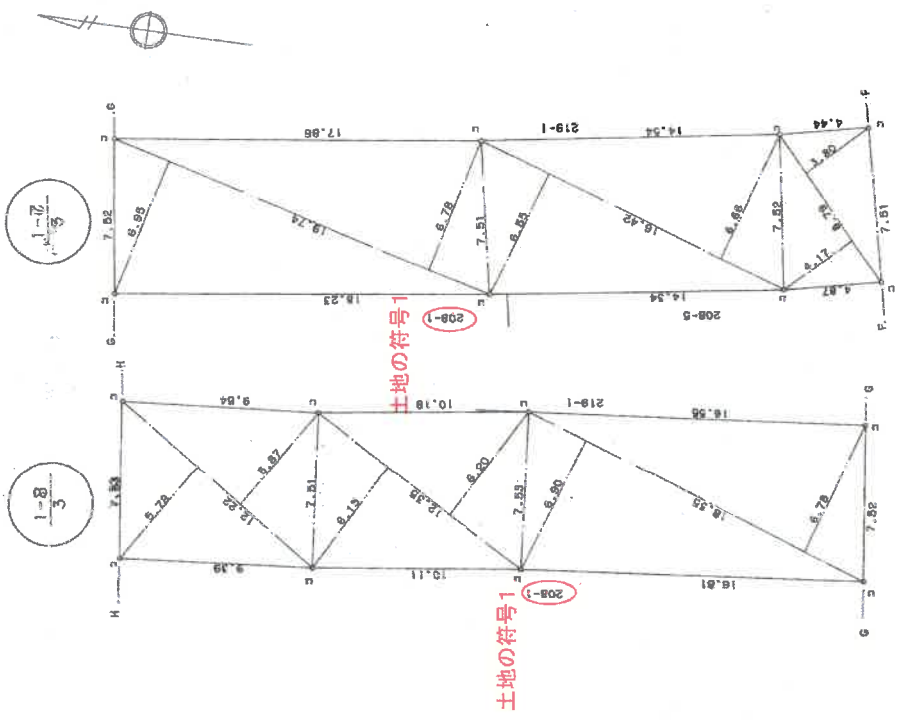
556512

地積測量図

4/1
61.7.26

地番 208-4、-1
土地の所在 船橋市藤原町1丁目 藤原1丁目

6/3	879 × (680 + 417) =	700563
	1642 × (666 + 655) =	2169082
	1974 × (678 + 695) =	2710302
	小計	5579947
	1835 × (678 + 690) =	2510280
	1835 × (620 + 615) =	1525225
	1222 × (687 + 578) =	1423650
	小計	5459135
	合計	1,103,9082



作製者	申請人	縮尺	250
		(千葉県地積測量士会用紙)	

昭和61年7月24日作製

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方務局船橋支信管轄)
令和6年8月7日 東京法務局

登記目

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

(4/7)

図面番号：17-2

登記年月日：昭和61年7月26日

556513

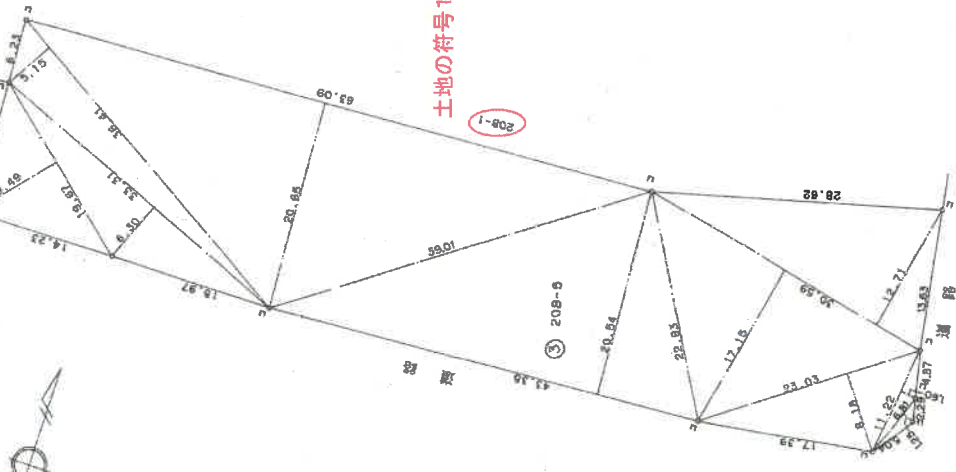
地積測量図 61.7.26

地番 208-5、-1

土地の所在 船橋市藤原町1丁目

藤原1丁目

③ 208-5	
1987 X 949	= 1866683
3331 X 630	= 2098530
3641 X 515	= 1875115
6309 X 2065	= 13025085
4335 X 2054	= 8904090
3059 X 1271	= 3887989
3059 X 1715	= 5246185
2303 X 818	= 1883854
1122 X 160	= 179520
681 X 125	= 85125
計	39035176
十	= 195275 ㎡



作製者

申請人

縮尺 500

昭和61年 7月 24日作製

(千葉土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方務局船橋支局管轄)

令和6年8月7日 東京法務局

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

(5/7)

請求番号：17-2

登記年月日：昭和61年7月26日

556514

地番 208-6-7,-1

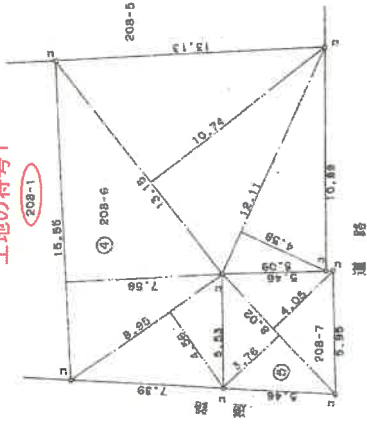
土地の所在 船橋市藤原町1丁目 藤原1丁目

地積測量図 61.7.26

④ 208-6
 1211 X 458 = 564638
 1315 X 1074 = 1412310
 895 X 456 = 408120
 1555 X 756 = 1175580
 計 = 3560648
 = 17753 m²

⑤ 208-7
 802 X (405 + 376) = 626562
 計 = 3131 m²

土地の符号1



作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和61年7月24日作製

(千葉土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 千葉地方法律局 船橋支局管轄
 令和6年8月7日 東京法律局

登記官

登記年月日：昭和61年7月26日

556515

208-4-B-1-1

地積測量図 61.7.26

船橋市豊原町1丁目

豊原1丁目

地番

土地の所在

① 208-4

底4 1,130 X (541 + 573) = 1,268,820
 754 X (057 + 055) = 84,448
 2,102 X (706 + 703) = 2,961,718
 1,183 X (580 + 540) = 1,324,960
 906 X 050 = 45,300
 計 5,675,246

② 208-4

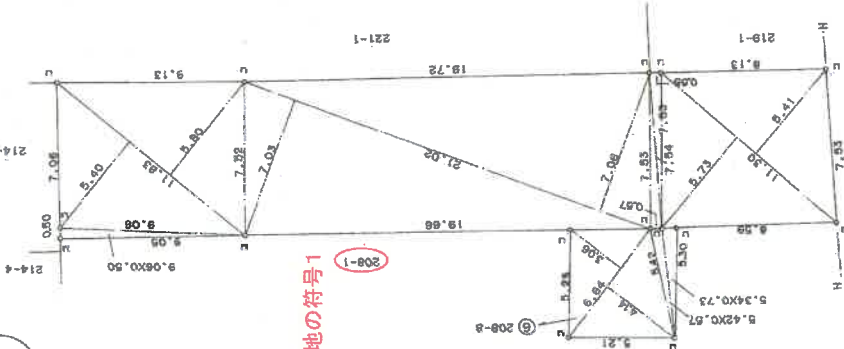
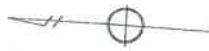
底1 1,518,627
 底2 2,614,262
 底3 1,103,982
 底4 567,524
 計 2,084,721
 計 1,042,361

③ 208-8

564 X (414 + 306) = 478,080
 542 X 057 = 30,894
 554 X 073 = 58,982
 計 547,956
 計 272,911

土地の符号1

208-1



作製者

昭和61年7月24日(作製)

申請人

縮尺

250

(千葉土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉地方事務局船橋支局簿籍課)
 令和6年8月7日 東京法務局

登記官

間取図

