

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7 年 5 月 14 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	8,100,000 6,480,000		1,620,000	71,974	18,852



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市前原西四丁目 156 番地 1

建物の名称 パレ・ドール津田沼

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前原西四丁目 156 番 1 の 33

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.00 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 船橋市前原西四丁目 156 番 1

地 目 宅地

地 積 2970.13 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市中野木一丁目 166 番 4

地 目 宅地

地 積 181.08 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 443712 分の 7424



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 6 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和 7 年 2 月 19 日まで (※現況調査時点)

賃 料 月額 85,000 円

賃料前払 なし

敷 金 255,000 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。



11

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市前原西四丁目 156 番地 1

建物の名称 パレ・ドール津田沼

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前原西四丁目 156 番 1 の 33

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.00 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 船橋市前原西四丁目 156 番 1

地 目 宅地

地 積 2970.13 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市中野木一丁目 166 番 4

地 目 宅地

地 積 181.08 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 443712 分の 7424



令和6年（ケ）第449号
令和7年 1 月 9 日受理
令和7年 2 月 1 2 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 船橋市前原西四丁目 1 5 6 番地 1

建物の名称 パレ・ドール津田沼

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前原西四丁目 1 5 6 番 1 の 3 3

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 1 . 0 0 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 船橋市前原西四丁目 1 5 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 7 0 . 1 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市中野木一丁目 1 6 6 番 4

地 目 宅地

地 積 1 8 1 . 0 8 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 4 3 7 1 2 分の 7 4 2 4



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市前原西4-33-13-401	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 16,192円 修繕積立金 10,689円 合 計 26,881円	令和6年12月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年8月分～令和6年12月分 計 134,405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	株式会社サニーライフ	
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・2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1・2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1・2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ ない ☐ ある [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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

占有者及び占有権原			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■ A (占有者) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (賃貸借契約名義人変更覚書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 2 月20日	
最初の契約等	契約日	平成27年 2 月20日	
	期間	平成27年 2 月20日 から ■平成29年 2 月19日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 (直近) ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 5 年 2 月20日 から ■令和 7 年 2 月19日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 (貸主代理 株式会社アドバンス R. E.) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金85,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金255,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
1 占有者は「関係人の陳述等」に記載のとおり述べ、室内には占有者及びその家族が生活の用に供している家財道具及び日用品が存在し、居住の実態も認められた。 2 占有者から提示を受けた賃貸借契約名義人変更覚書 (原契約書の写しが合綴されたもの) によれば、当初の占有権原は最先の賃借権であり、名義変更により占有者はこの権利関係を承継している。 3 以上の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、上記のとおり認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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、16枚目「間取略図」参照）

- 1 地下1階付6階建の集合住宅の4階部分に位置する南西・南東向きの角住戸（401）であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 築後約37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。（から聴取した損傷箇所等については、6枚目「関係人の陳述等」参照）。

■ 本建物を含む一棟の建物（パレ・ドール津田沼）について

- 1 敷地内の北西端に高床式の建物（約27.5㎡（評価人による概測））が存在しており、評価人による管理会社への調査によれば、当該建物は管理組合が所有する未登記の付属施設（集会室）であり、管理規約に記載はないとのことである。
- 2 評価人の調査によれば、再建築の可否については可能であると推定されるが、船橋都市計画高度地区の変更に伴い、建替えに際しては一定の制限がある。

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1・2（敷地権の割合443712分の7424））について

- 1 一体となって本建物を含む一棟の建物（パレ・ドール津田沼）及びその関連施設の敷地として利用されている。
- 2 符号1及び2の土地との間には、公図及び建物図面上は水（水路）が存在しており、この現況は船橋市が管理する中野木川となっているが、同河川上にはアスファルト舗装された通路が設置されており、符号1及び2の土地とともに一体的に利用されている。なお、評価人による船橋市担当部署での調査によれば、当該部分の河川の占用許可の申請等は確認できないとのことである。
- 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、符号1の土地の一部は内水浸水想定区域（想定最大規模：0～0.5メートル）となっており、符号2の土地は内水浸水想定区域（想定最大規模：0～0.5メートルまたは0.5～3メートル）となっている。
 - （2）符号1の土地の南西側の下り法地部分は土砂災害防止法に基づく基礎調査予定箇所となっている。
 - （3）符号1の土地の南西側の下り法地部分は周知の埋蔵文化財包蔵地（佐倉道南遺跡）内に位置しており、符号2の土地の北東方至近には同（中野台遺跡）が存在している。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立債権者担当者	1 「不動産競売事件の進行に関する照会書」で本建物の占有者を第三者であると記載したのは、代位弁済前に債務者兼所有者から本建物には住んでいないということを聞いたこと、その後、本建物を訪れた際に、第三者の姓が表示されていたことによります。 2 債務者兼所有者には弁護士がついており、受任通知を受領しているので、代理人弁護士に聞いてもらったほうが詳細は分かると思います。 (以上、令和7年1月16日電話で聴取)
■ A の妻 (占有者の妻)	1 本建物には家族で住んでいます。住み始めたのは約15年前からで、これまでも何度か所有者が変わっています。 2 賃貸借契約書については、ずっと自動更新で最近のものしかないかもしれませんが、束になっているものがあるので準備しておきます。 3 平日は仕事のため、土曜日であれば調査に立ち会えます。 (以上、令和7年1月22日電話で聴取)
■ 管理会社担当者	提出した滞納管理費等の回答書について補足し、修正します。管理規約に定められているとおり、毎月の管理費等については前月の27日に自動振替で徴収しているので、滞納があった場合の遅延損害金の起算日は徴収日の翌日である28日となります。滞納管理費等の回答書に遅延損害金の起算日を令和6年9月1日と記入したのは誤りです。遅延損害金の計算書を提出するようにします。 (以上、令和7年1月23日電話で聴取)
■ A 及び その妻 (占有者及びその妻)	1 ここには私達が家族で住んでいます。ペットは飼っていません。長く住んでおり家族もいるので、洋室及び和室の写真撮影は控えて下さい。 2 ここに住み始めたのは、約15年前で、仕事の異動の関係だったので、4月だったと思います。もともと、不動産登記事項証明書に記載された所有権保存当時の所有者である法人が、この401を含めて複数の住戸を社宅として所有しており、私達家族は社宅としてこの401に住み始めました。その後、当該法人が社宅として所有していた複数の住戸を売却し、当該法人が新たな所有者と401の賃貸借契約をして、私達家族は引き続き社宅としてこの401に住み続けてきたという経緯があります。 3 現在は、2024年(令和6年)3月23日付の「賃貸借契約名義人変更覚書」のとおり、名義変更により、私が賃借人となって契約関係を承継しています。名義変更に伴い、家賃は家賃保証会社に口座振替で支払っています。賃貸借契約の内容はこの「賃貸借契約名義人変更覚書」のとおりなので、写しを取ってもらって構いません。同一の条件であれば引き続き住み続けたいと考えています。 4 当該法人がこの401を売却したときには、当該法人が設置した室内の家具及び家電もそのままの状態だったので、現在も室内には私の所有物ではない当時の家具及び家電がそのまま残っています。そのため、「賃貸借契約名義人変更覚書」の追加特約事項には、退去時の残置物撤去(テーブル×1、椅子×4、照明器具×3)は借主が行うものとし、その費用は貸主が負担すると定められています。 (6枚目に続く)

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A 及び その妻 (占有者及びその妻)	(5枚目の続き) 5 室内は入居したときからそのままです。10年以上前にガス給湯器が交換されています。建て付けが悪くなっており、引き戸やドア、収納の折り戸の開閉に支障があります。浴室内の内壁では下地の金属板が出てきてしまったので、現在の賃貸管理会社に言って、コーキングで修繕されています。また、キッチンの水栓部分の水漏れと洗面台下の排水部分に不具合があったので、これも修繕してもらいました。その他に住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや上階からの漏水もなく、定期的に排水管の高圧洗浄も行われているので、排水の詰まりもありません。地震や台風による被害もありませんでした。 (以上、令和7年2月8日物件所在地で面談)

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月16日（木） 16：25 － 16：30	当庁執行官室	申立債権者担当者と電話し、「不動産競売事件の進行に関する照会書」の内容を確認
令和7年1月21日（火） 11：40 － 12：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理員と面談 不在のため、調査協力依頼文書を投函 （ A の妻から連絡あり。）
令和7年1月21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 （令和7年1月23日、FAXで回答あり。）
令和7年1月22日（水）	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7年1月22日（水） 19：30 － 19：40	当庁執行官室	A の妻に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年1月23日（木） 16：45 － 16：50	当庁執行官室	管理会社に電話し、回答書の内容を確認、遅延損害金の計算書の追加提出を依頼 （令和7年1月23日、FAXで追加提出あり。）
令和7年2月8日（土） 11：00 － 12：00	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 及びその妻と面談 （立入調査日時調整の結果、土曜日調査）
年 月 日（ ） ： － ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

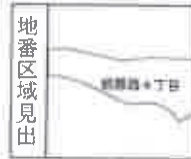
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 7 枚目）

181-7 73-8
181-8

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。



請求部	所在	船橋市前原西四丁目				地番	156番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年11月11日

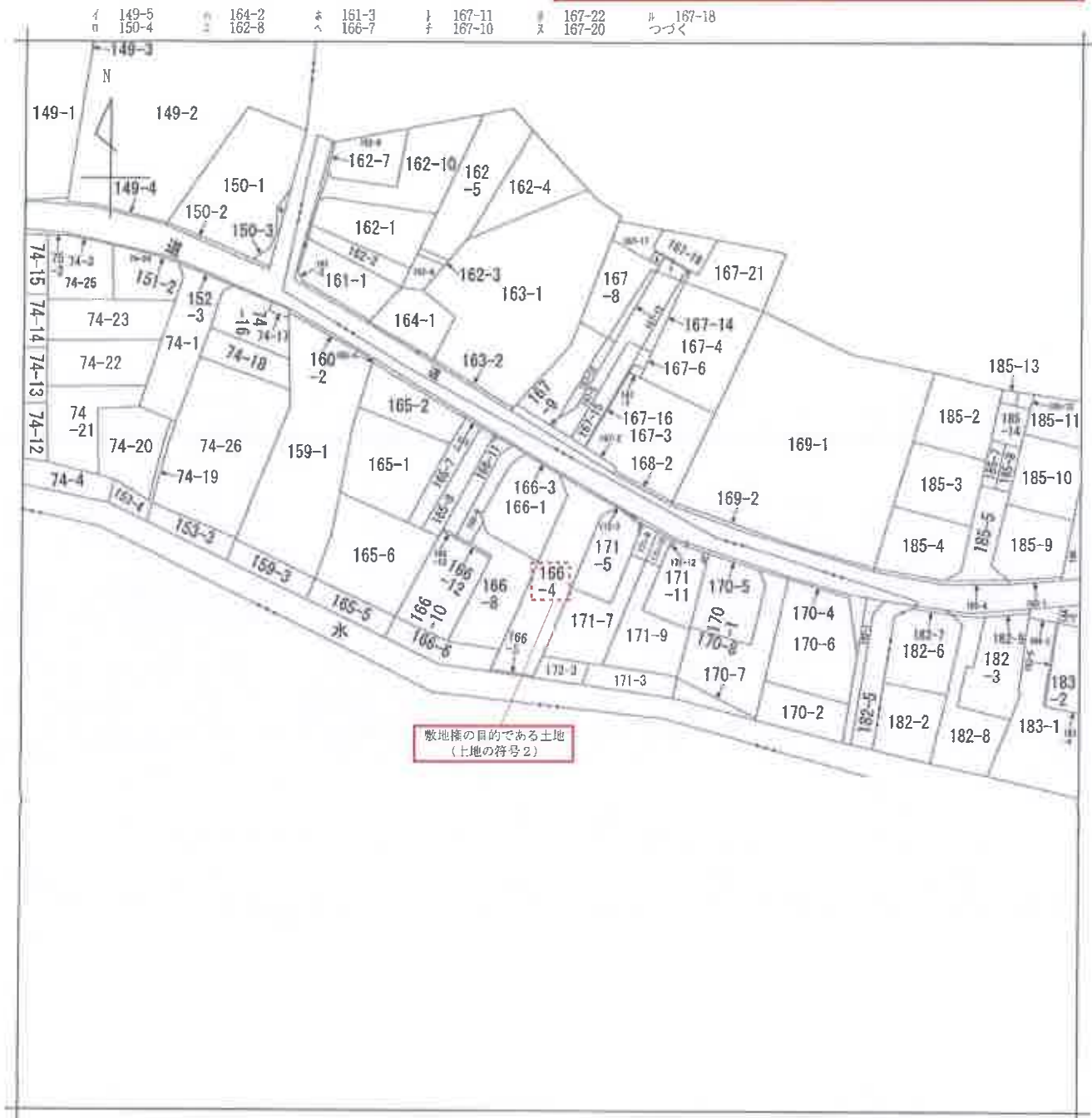
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 29-1

(1/1)

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。



A 中野木2丁目

請求部	所在	船橋市中野木一丁目				地番	166番4			
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					備考	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11月11日

東京法務局中野出張所

請求番号：29-4

登記官

(1/2)

171-1
171-2
171-3
171-4

登記年月日：昭和63年1月25日

811412

371743

地番 156-1, -4

土地の所在 船橋市前原西4丁目

土地所在図 1/3 63.1.25



② 156-4

①

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

175-6

175-19

.18

175-17

175-16

175

568-10

568-11

568

568-8

154-2

156-2

568-1

(日調第10)

作製者

(昭和63年1月18日作製)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加納)

(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。)

(千葉県地方公務局船橋支庁管理課)

令和6年10月11日

東京法務局千野出張所

登記簿

請求番号：29-2

(1/3)

登記年月日：昭和63年1月25日

811414

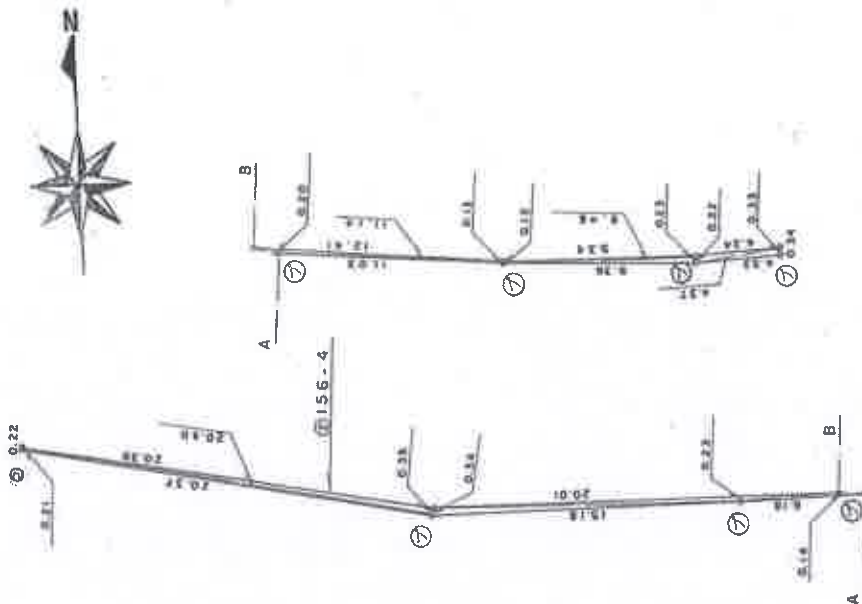
571750

地積測量図 83.1.25

地番	156-4
土地の所在	船橋市前原西4丁目

三斜求積表

地番 (2) 156-4	底辺	高さ	面積
	20.40	0.21	4.2840
	20.40	0.35	7.1400
	15.18	0.34	5.1612
	20.03	0.23	4.6023
	6.18	0.14	0.8652
	12.41	0.20	2.4820
	11.14	0.13	1.4482
	9.46	0.12	1.1352
	9.46	0.23	2.1758
	4.37	0.22	0.9614
	4.37	0.33	1.4421
		面積	31.6974
		面積	15.8470
		面積	15.84



境界 境界線の種類
① 金属レベル
② 50cmテープ

1/250

申請人

(昭和63年1月18日作製)

作製者

(千葉土地家屋調査士会所属)

請求番号 29-2 (2/3)

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。
(千葉地方法院局 船橋支店 船橋支店 船橋支店)
令和6年11月11日 東京法務局士野田事務所

登記官

登記年月日：昭和63年1月25日

811413

574748

地積測量図

地番 156-1

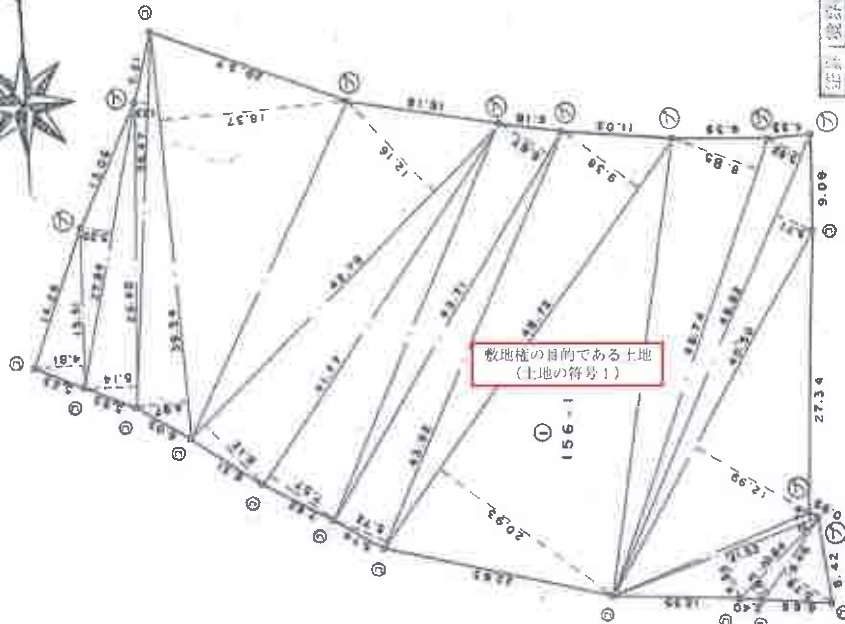
土地の所在 船橋市前原西4丁目

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

三折求積表

地番 (1) 156-1			
面積	高さ	体積	平均高さ
15.51	4.81	74.8031	
21.84	3.20	69.0880	
29.40	5.14	151.1160	
36.47	1.33	48.5051	
38.54	4.97	192.5138	
39.54	18.37	726.1498	
42.79	12.16	520.3264	
43.79	8.12	357.4548	
41.77	7.57	316.1989	
41.71	5.47	227.8397	
43.92	5.72	251.2224	
48.72	7.35	358.9936	
46.74	20.93	1019.7096	
48.62	6.85	333.6490	
48.62	3.82	185.7284	
40.50	3.71	150.3802	
21.53	12.99	279.0950	
21.53	0.74	15.9322	
21.53	4.55	97.9615	
10.84	1.83	19.5372	
9.46	5.79	54.7734	
待処理面積		8940.2741	
合計		2970.13705	
平均高さ		2970.13	m

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)



正統地積測量図
金属プレート
コンクリート板

縮尺 1/500

申請人

昭和63年1月18日作製

作製者

(千葉土地測量調査士会印)

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。

(千葉地方事務所 船橋支所 船橋支所)

令和6年11月11日

東京支隊 船橋支所 船橋支所

登記簿

請求番号：29-2

(3/3)

登記年月日：昭和63年1月11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。

(千葉地方裁判所 船橋支庁管理)

令和6年11月11日 東京法務局中野出張所

登記官

519152

地 番 166-4.-5

土地の所在 船橋市 中野木町
中野木1丁目

地 積 測 量 図 63.1.11

三 斜 求 積 表

地 番 (1) 166-4			
底辺	高さ	積算積	積算積
4.35	2.62	11.3970	
6.08	2.66	16.1728	
5.49	0.18	0.9882	
6.11	2.92	17.8412	
4.00	0.55	2.2000	
27.11	4.18	113.3198	
26.82	5.77	154.7514	
25.56	1.78	45.4968	
	積算積	362.1372	
	積算積	181.08360	
	積算積	181.08	m ²

敷地権の目的である土地
(土地の符号2)

地 番 (2) 166-5			
底辺	高さ	積算積	積算積
4.29	0.32	1.3728	
4.29	0.33	1.4157	
1.90	0.32	0.6080	
1.90	0.31	0.5890	
	積算積	3.9855	
	積算積	1.99275	
	積算積	1.99	m ²

敷地権の目的である土地
(土地の符号2)



境界線の種類	
①	鉄 線
②	コンクリート杭
③	金属プレート

作 製 者

(昭和63年1月9日作成)

申 請 人

縮 尺 1/250

(千葉土地家賃調査士会用紙)

登記年月日：昭和63年3月7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。
(千葉県地方振務局 船橋支局管理)
令和6年11月11日 東京振務局中野出張所

登記官

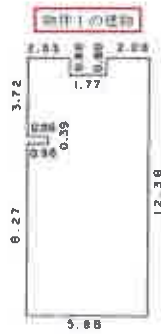
各 階 平 面 図

建 物 図 面 各 階 平 面 図 1 枚 目 と 同 様

家屋番号
156番1の33

建物の所在
船橋市前原西4丁目156番地1

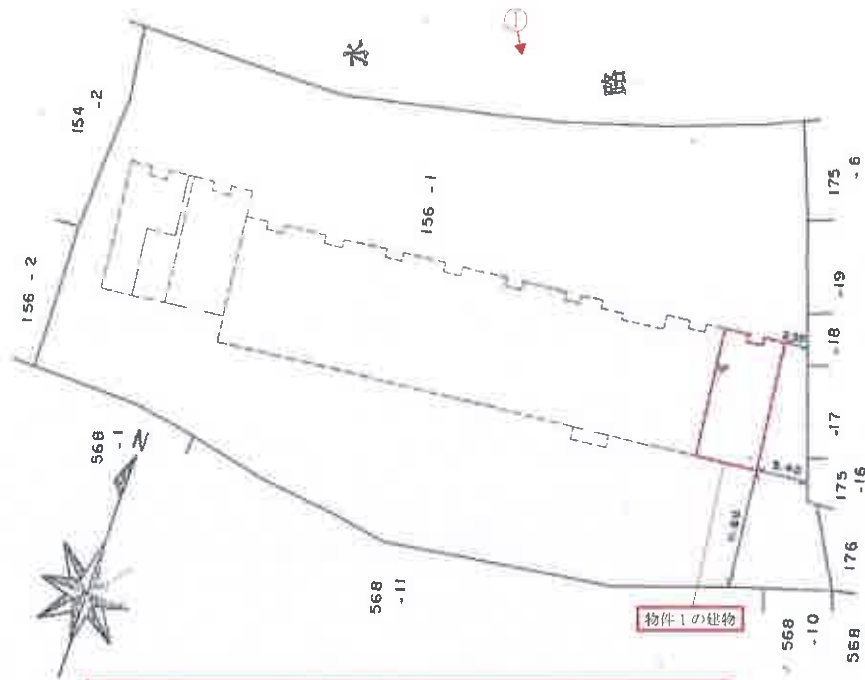
208038



求 積 表

8.270	×××××	5.880	=	48.627400
0.390	×××××	1.770	=	1.918800
2.920	×××××	5.880	=	17.169600
0.800	×××××	1.770	=	1.416000
0.800	×××××	5.880	=	4.704000
				71.004000
				71.00 m ²

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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 4 階

作 製 者

昭和63年2月22日(作製)

縮尺 1/250

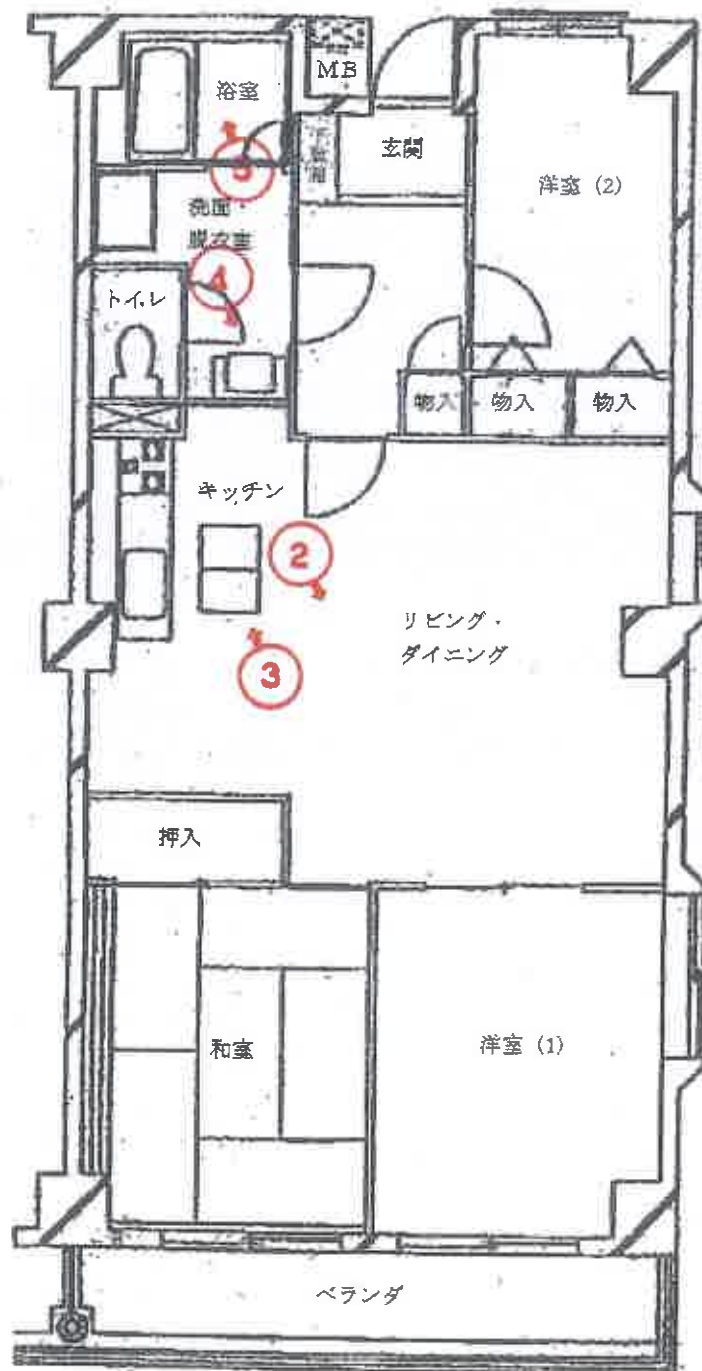
申 請 人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

図面番号: 208038

《 間 取 略 図 》



販売時パンフレットに基づき作成

評価人作成

(注) ←○は写真撮影位置。方向及び写真番号を示す。

本建物を含む一棟の建物 ①



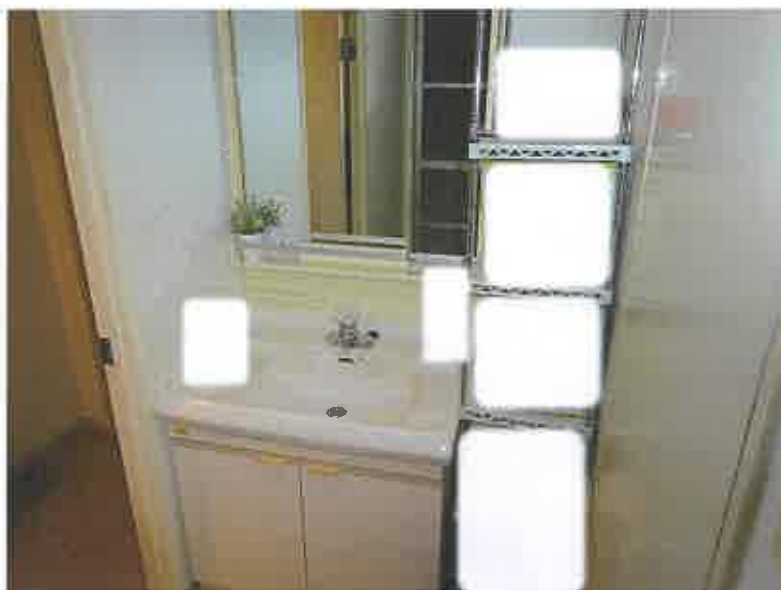
リビング・ダイニング ②



キッチン ③



洗面・脱衣室 ④



浴室 ⑤



副 本

令和 6 年 (ケ) 第 4 4 9 号

令和 7 年 2 月 8 日 現 地 調 査

令和 7 年 2 月 12 日 評 価

第 2025 - 007 号 発 行 番 号

令和 7 年 2 月 13 日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第 4 部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

秋 葉 節 久

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 8,100,000 円

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同 左。 (住居表示) 「船橋市前原西4-33-13-401」
番 号	特 記 事 項		
1	1. 買受人に対抗出来る占有権原が付着している。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市前原西四丁目 156 番地 1

建物の名称 バレ・ドール津田沼

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前原西四丁目 156 番 1 の 33

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.00 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 船橋市前原西四丁目 156 番 1

地 目 宅地

地 積 2970.13 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市中野木一丁目 166 番 4

地 目 宅地

地 積 181.08 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 443712 分の 7424

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（敷地権の目的である符号1及び2土地）

位 置 ・ 交 通	J R総武線「 東船橋 」駅の 北東方 約 1.2 k m J R総武線「 津田沼 」駅の 北西方 約 1.4 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺は一般住宅、共同住宅、社宅・寮等が混在する住宅地域である。やや起伏のある地勢で、対象地の周辺は中野木川沿いの低地部分であり、対象地の南側は高台となっており、高低差がある。日照・通風は普通である。「船橋市ハザードマップ」によれば、符号1土地の一部は「内水浸水想定区域（想定最大規模：0～0.5m）」として、符号2土地は「内水浸水想定区域（想定最大規模：0～0.5m又は0.5～3m）」として公表されている。また、千葉県ホームページによれば、符号1土地の南西側の下り法地部分は土砂災害防止法に基づく「基礎調査予定箇所」（特記事項1参照）として公表されている。	
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 地 域	指定なし
	その他の規制	第2種高度地区（最高限20m）（特記事項2参照），建築基準法22条区域，景観計画区域，千葉県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	3,151.21㎡（登記数量とほぼ同じ） 凸状の不整形な大画地 （北東）約 11.6m × 約 73m 南西側に下り法面が，また，敷地内の一部に段差がある 443,712 分の 7,424（所有権） 一方路，ほぼ等高
接面道路の状況	北東側（市道） 連続性（普通）	路線名（00-156号線） 幅員（約4.2m） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（片側）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北東側：建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定（特記事項2参照）
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	パレ・ドール津田沼及び関連施設の敷地
	隣 地	・北東側：市道を介して一般住宅等 ・北西側：アパート ・南東側：一般住宅 ・南西側：一般住宅，共同住宅

供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 対象土地はマンション開発された敷地等であり、現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、対象土地は、地下1階付6階建の共同住宅及び関連施設等の敷地のため、地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 船橋市教育委員会での調査によれば、符号1土地の南西側の下り法地部分は、周知の埋蔵文化財包蔵地の「佐倉道南遺跡」内に存しているとのことである。また、符号2土地の北東方至近には、「中野台遺跡」が存しているとのことである。
特 記 事 項	1. 千葉県葛南土木事務所調整課での調査によれば、現在調査中とのことである。 ・箇所名：前原西4丁目 ・市区町村：船橋市 ・箇所番号：I-022K2122 2. 船橋都市計画高度地区の変更（平成21年2月10日告示）が行われ、対象土地は最高高さ20mの地区に指定されている。最高高さ制限超過部分のある建築物については、建替え際には、この基準に適合する建築としなければならないが、一定の条件を満たせば、最初の建替えに限り、最高高さ制限は適用されないとのことである。 3. 対象土地は、マンション開発に際し、都市計画法の開発許可を受けている。開発許可の概要は次の通りである。 ・開発許可番号：昭和61年4月18日 船橋市指令第5号の5 ・開発区域に含まれる区域の名称：船橋市前原西4-156-1他 ・予定建築物の用途：共同住宅 ・検査済証：昭和63年2月22日 第2039号 4. 符号1土地（前原西4丁目156番1）と符号2土地（中野木1丁目166番4）との間には、船橋市が管理する中野木川が存するが、アスファルト舗装による通路が設置され、一体利用されている。マンション開発した際の開発区域の「土地利用竣工平面図」には、中野木川の内、通路が設置されている部分も開発区域に含まれているが、船橋市建設局下水道部下水道河川管理課での調査によれば、当該部分の河川の占用許可の申請等は確認出来ないとのことである。 5. 管理会社の陳述によれば、建物への影響はないが、符号1土地は、地盤沈下により、敷地内のアスファルト舗装が傷むため、10年に一度程度の頻度で、アスファルト舗装の補修工事を行なっているとのことである。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレ・ドール津田沼	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 60戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和63年2月22日 新築 (登記記載)
	経過年数	約 37 年
	経済的残存耐用年数	約 13 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	アスファルト露出防水
	外壁	吹付タイル
	内壁	吹付タイル
	天井	リシン吹付外
	床	ノンスリップシート貼, コンクリート金ゴテ仕上外
	その他	ー
設備等	供給処理設備	電気, 都市ガス, 上水道, 公共下水道
	エレベーター	9人乗1基
	駐車場	31台 (平置) (特記事項2参照)
	集会所	有 (特記事項3参照)
	その他	管理人室, 集合郵便受, 共同視聴用アンテナ, 非常警報ベル, 自転車置場, ゴミ置場等
建物の品等	使用資材	中位程度
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	パレ・ドール津田沼管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	(株)サニーライフ
	管理形態	日勤 ; 8 : 00 ~ 17 : 00 休日 ; 水・日・祝日
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：昭和61年8月20日，第S61認建船橋000954号 完了検査：昭和63年2月25日，第S61証建船橋000954号 2. 管理会社の陳述によれば，居住者用の駐車場以外に来客用が4台，業務用が2台あるとのことである。現在，1台空きがあるとのことである。駐車場使用料は，7,000円／月・台とのことである。 3. 敷地内の北西端に未登記の鉄骨造平家建（高床式）の集会室（約27.5㎡（概測））が存する。管理会社の陳述によれば，当集会室は，管理組合の所有建物であり，マンションの付属施設であるが，管理規約に記載はないとのことである。 4. 管理会社からのヒアリングによれば，ペットの飼育は可であるが，申請が必要とのことである。 5. 管理会社からのヒアリングによれば，令和4年12月～令和3年3月に，2回目の大規模修繕工事を行なっているとのことである。 《修繕積立金の合計額》（令和6年12月31日現在） 34,864,128円
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	地下1階付6階建の4階部分（401号室）（南西・南東向き，角室）	
床 面 積	（公簿） 71.00㎡ （壁芯） 74.24㎡ （パンフレットによる）	
間 取 り	3LDK（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	バルコニー 約 7.20㎡ （パンフレットによる）	
仕 様	天 井	ビニールクロス外
	床	フローリング，畳，ビニール床材外、
	内 壁	ビニールクロス外
	設 備	システムキッチン，水洗トイレ，洗面台，ユニットバス外 （電気，都市ガス，水道，公共下水道）
	そ の 他	－
保守管理の状態	経年による汚れ，損耗・損傷が見られる。賃借人（占有者）の陳述によれば， ①洋室（2）の物入の折り戸の開閉の調子がやや悪い②浴室の内壁の一部の金属 板が露出したため，コーキング補修をした③雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等 はない④住設機器の作動状況に不具合はない⑤ペットは飼育していない⑥平成 23年3月11日の東日本大震災による被害は特段無かったとのことである。維持管 理状況は，概ね普通程度と判断される。	
管 理 費 等	管 理 費	16,192円／月
	修繕積立金	10,689円／月
	滞 納 額	令和6年12月31日現在：134,405円 （令和6年8月分～令和6年12月分） 《滞納額内訳》 ・管理費：80,960円 ・修繕積立金：53,445円 上記に対する遅延損害金：3,299円 （年14.6%，令和6年7月28日から）
専有部分の 利用状況等	賃借人が自宅として，家族とともに占有・使用している。（特記事項1参照）	

特 記 事 項	1. 賃借人提出の令和6年3月23日付の「賃貸借契約名義人変更覚書」及び賃借人の陳述等によれば、現在の賃貸借関係は次の通りである。 ・ 賃貸人：債務者兼所有者（個人） ・ 賃借人：占有者（個人） ・ 占有開始時期：平成27年2月20日 ・ 契約期間：令和5年2月20日から令和7年2月19日（2年間） ・ 賃料：月額85,000円 ・ 敷金：255,000円 ・ その他：当初契約時は、占有者の勤務する法人が賃借し、占有者が社宅として占有・使用していたが、令和6年3月23日付の「賃貸借契約名義人変更覚書」により、占有者が賃借人となり、当初の契約関係を承継し、自宅として占有・使用している。 以上から、本件占有権原は、最先順位の抵当権に優先する最先の賃借権（長期賃借権）であることから、買受人に対抗出来る占有権原であると判断される。
---------	--

第5 評価額算出の過程

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

1 比準価格の試算

基準階中間室の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
218,000	0.95	71.00	0.80	11,763,000

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

イ 個別格差： 階数；± 0 角室；+ 5 改修費用等；△ 10
(相乗積)

ウ 専有面積： 専有部分の建物の登記面積と附属建物符号1の登記面積の合計面積を採用した。

エ 占有減価修正： △ 20 % 買受人に対抗出来る抵当権に優先する賃借権（長期賃借権）が付着していることを考慮して判断した。

2 収益価格の試算

目的物件は賃貸に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下の通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも下記に記載した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

DCF法の価格査定表

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

3年間の有効純 収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)	
	4年目期末 有効純収益	最 還 利 回 り	終 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 (8.1 %)		正味復帰 価格現価 エ × オ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ	
851,725 円 (16.5 %)	515,428 円	9.0 %	5,555,168 円	0.7786	4,325,254 円 (83.5 %)	5,176,979 円 =5,177,000 円 (100 %)	

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.7\%)^3} = 0.778594565$$

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中の得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計額である。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 11,763,000 円

収益価格 5,177,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 10,446,000 円 と算出した。

(2) 評価額の判定

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

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
10,446,000	1.00	0.80	1.00	255,000	8,100,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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

エ 滞納管理費等相当額の減価： 滞納管理費等については、評価額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）： 引受の対象となる敷金を控除した。

第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 開取略図

以 上

位置図

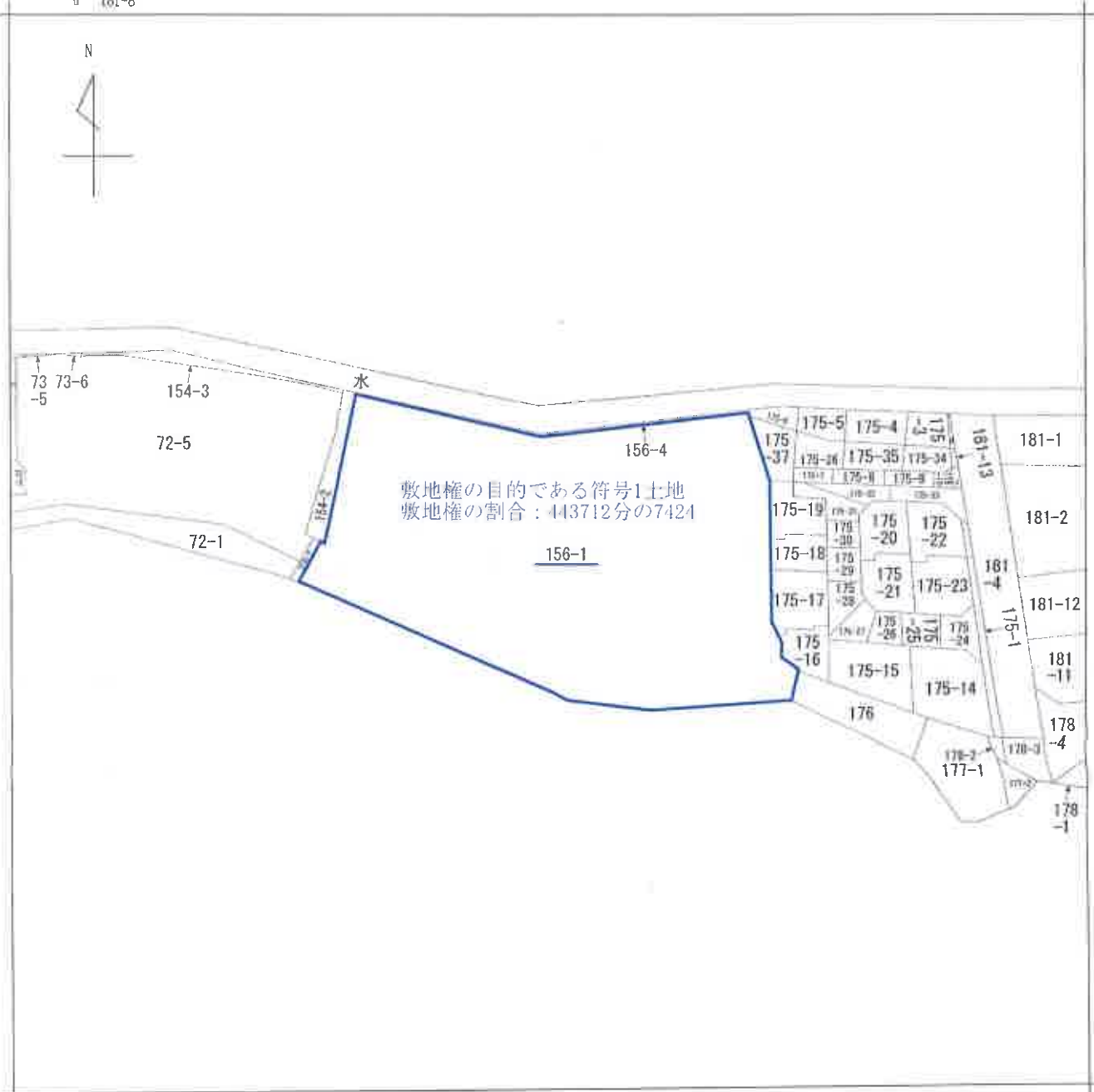


縮尺: 1 / 12,500

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成



181-7
181-8 73-8



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



請 求 部 分	所 在	船橋市前原西四丁目				地 番	156番1			
出 力 縮 小	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 事		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年11月11日

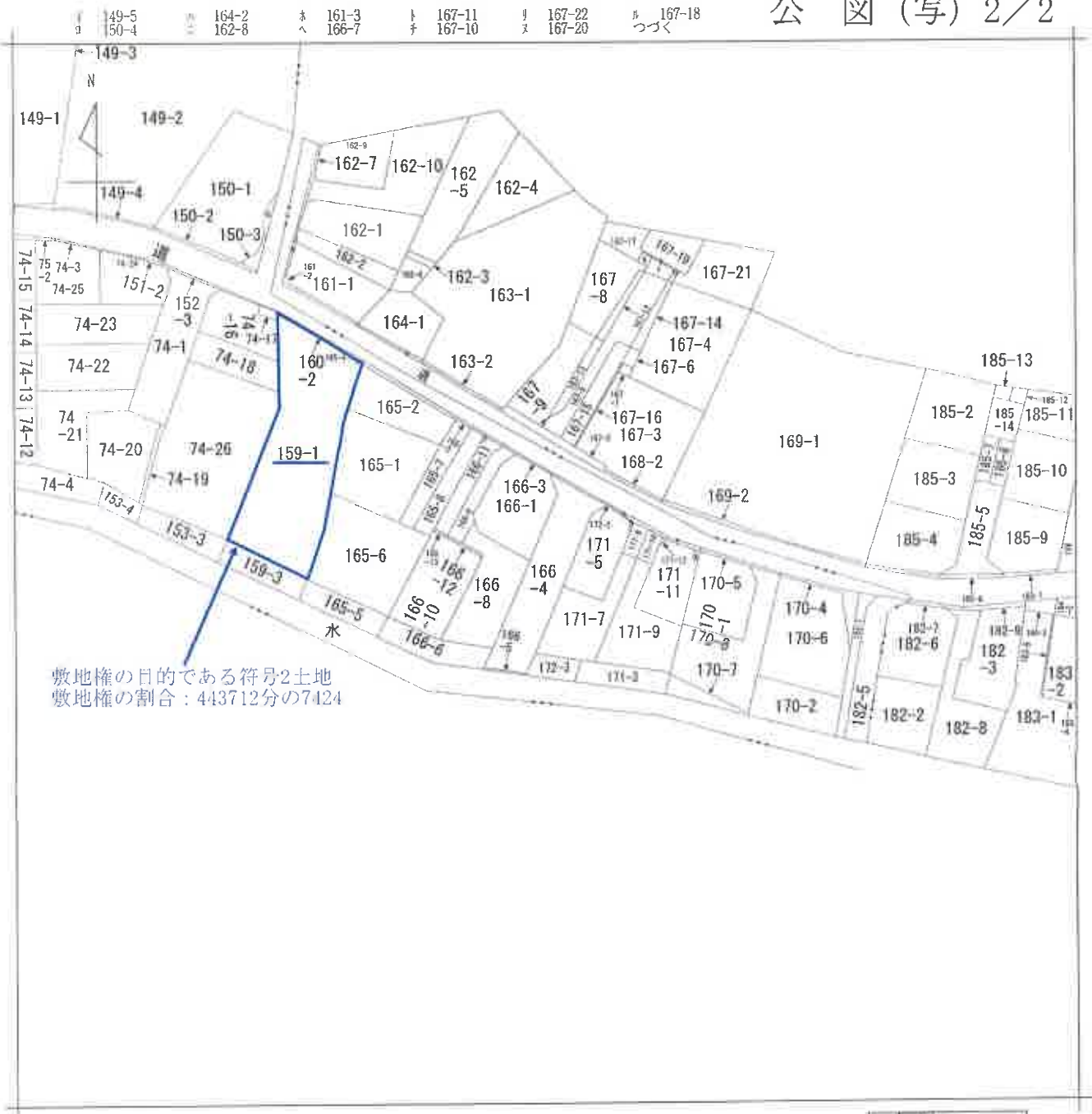
東京法務局中野出張所

請求番号: 29-1

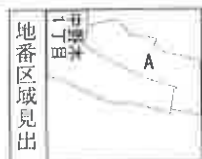
(1/1)

登記官

複写機にてA3をA4に縮小



(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 中野木2丁目

請 求 部 分	所 在				船橋市中野木一丁目				地 番	166番4			
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 記 項 事			

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11月11日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：29-4

(1/2)

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年1月25日

811413

571748

地番 156-1

土地の所在 船橋市前原西4丁目

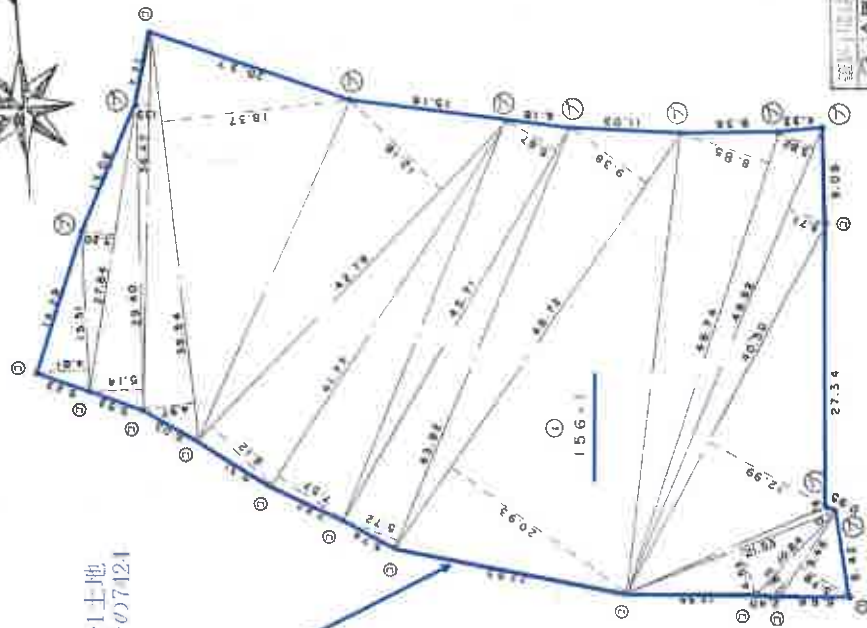
地積測量図



敷地権の目的である符号土地
敷地権の割合：413712分の7124

三割求積表

地番 (1) 156-1			
区画	面積	割合	面積
15.51	4.81	74.6031	
27.84	3.20	69.0880	
29.40	5.14	151.1160	
36.47	1.33	48.5051	
39.54	4.97	196.5138	
39.54	18.37	726.3498	
42.79	12.16	520.3264	
42.79	8.12	347.4448	
41.77	7.57	316.1989	
43.71	5.67	247.8337	
43.92	5.72	251.2224	
48.72	9.38	456.9336	
48.72	20.93	1019.7096	
46.74	8.85	413.6490	
48.62	3.82	165.7284	
48.62	3.71	180.3802	
40.50	12.99	526.0950	
21.53	0.74	15.9322	
21.53	4.55	97.9615	
10.84	1.83	19.8372	
9.46	5.79	54.7734	
		5940.2741	
		2970.13705	
		2970.13	



国土院
金属プレート
コンクリート

土地家屋調査士

作製者

申請人

(昭和53年1月18日)

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

複写機にてA3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方税務局船橋支局管轄)
令和6年11月11日 東京法務局中野出張所

登記簿

登記年月日：昭和63年1月11日

519152

地積測図 63-4-5

地番 166-4, -5

土地の所在 船橋市中野木町

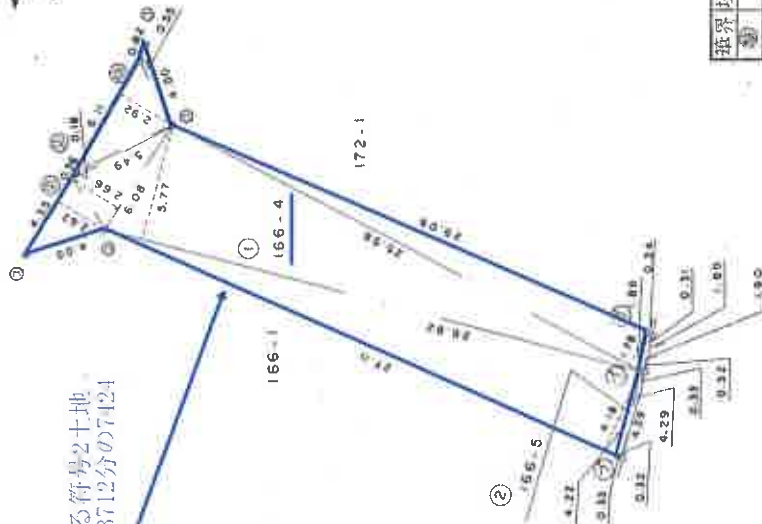
中野木1丁目

三斜求積表

地番 (1) 166-4			
底辺	高さ	積面積	
4.35	2.42	11.3570	
6.08	2.46	16.1728	
5.49	0.18	0.9882	
6.11	2.92	17.8412	
4.00	0.55	2.2000	
27.11	4.18	113.3198	
26.82	5.77	154.7514	
25.56	1.78	45.4968	
積面積		362.1672	
地積		181.08360	
		181.08 m ²	

地番 (2) 166-5			
底辺	高さ	積面積	
4.29	0.32	1.3728	
4.29	0.33	1.4157	
1.90	0.32	0.6080	
1.90	0.31	0.5890	
積面積		3.99275	
地積		1.99275	
		1.99 m ²	

敷地権の目的である符号2土地
敷地権の割合：443712分の7124



境界	境界線の種類
①	鉄
②	コンクリート
③	金属プレート

申請人

縮尺 1/250

土地実測

作製者

(昭和63年1月9日 日付)

(千葉県地籍調査公社)

複写機にてA3をA4に縮小

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。

(千葉県地方自治局 船橋支局 船橋)

令和6年11月11日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：昭和63年3月7日

208038

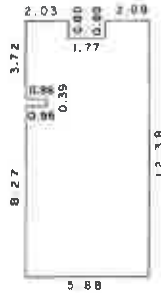
各階平面図

建物平面図

1枚目と同様

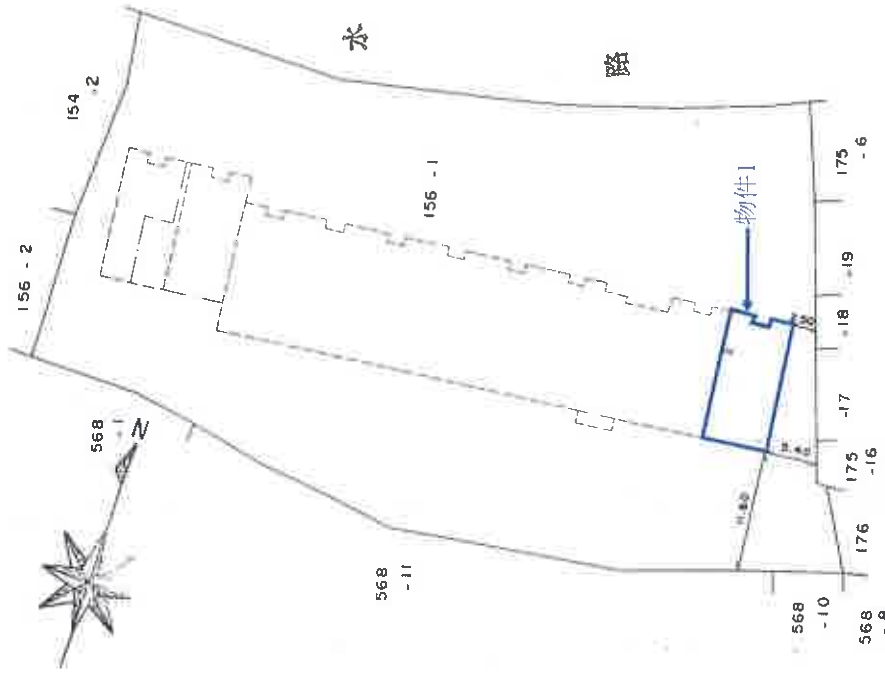
家屋番号
156番1の38

建物の所在
船橋市前原西4丁目156番地1



求積表

8.270	X	5.890	=	48.627600
0.390	X	4.920	=	1.918800
2.920	X	5.860	=	17.119200
0.800	X	2.030	=	1.624000
0.800	X	2.080	=	1.664000
合計				71.004000
床面積				71.00 m ²



建物の存する部分 4階

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和63年2月22日作製

(千葉土地家屋調査士会印紙)

複写機にてA3をA4に縮小

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。

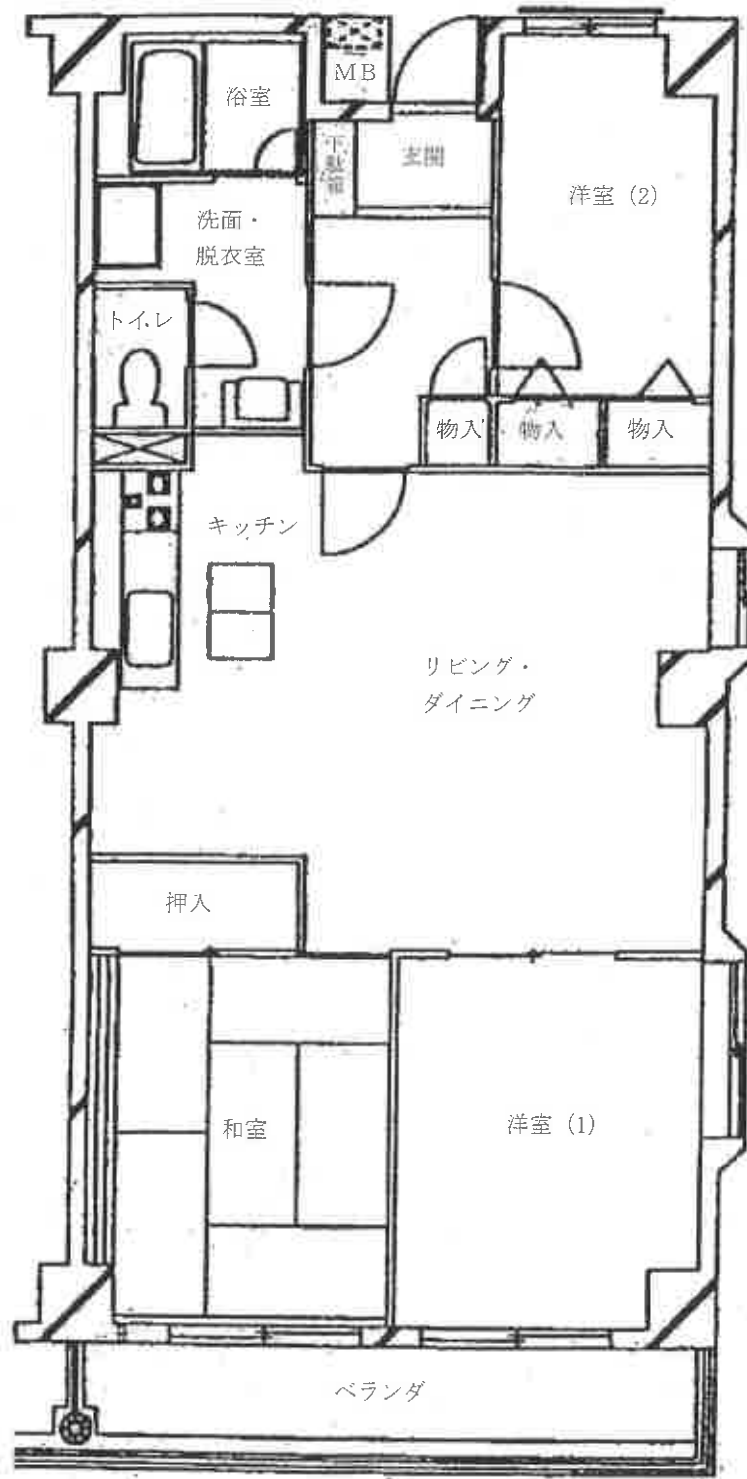
(千葉地方法律局船橋支局管轄)

令和6年11月11日

東京法律局中野出張所

登記官

《 間 取 略 図 》



販売時パンフレットに基づき作成