

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 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 船橋市金杉八丁目1327番地1

建物の名称 モアステージ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金杉八丁目1327番1の129

建物の名称 821

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 7階部分 104.00平方メートル
8階部分 11.54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 船橋市金杉八丁目1327番1

地 目 宅地

地 積 4969.71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 1163945分の12479



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【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 船橋市金杉八丁目1327番地1

建物の名称 モアステージ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金杉八丁目1327番1の129

建物の名称 821

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 7階部分 104.00平方メートル
8階部分 11.54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 船橋市金杉八丁目1327番1

地 目 宅地

地 積 4969.71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 1163945分の12479

令和6年(ヌ)第268号
令和7年2月13日受理
令和7年4月23日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

(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 船橋市金杉八丁目1327番地1

建物の名称 モアステージ船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金杉八丁目1327番1の129

建物の名称 821

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 7階部分 104.00平方メートル
8階部分 11.54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 船橋市金杉八丁目1327番1

地 目 宅地

地 積 4969.71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 1163945分の12479



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市金杉8-12-30-821	
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	☒ 建物所有者(債務者) ☐ 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 17,060円 (ルーフバルコニー使用料含む) 修繕積立金 16,920円 合 計 33,980円	令和7年2月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年12月分～R7年2月分 計 1,258,752円 (駐車場使用料(月額12,000円、現在は解約済)、内容証明郵便料及び裁判に要した費用の滞納分を含む) ☒ 上記金員のうち滞納管理費(460,620円)、修繕積立金(456,840円)、駐車場使用料(72,000円)に対する各支払期限から年18.25%の遅延損害金
管理費等照会先	モアステージ船橋管理組合法人	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(符号1) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

その他の事項

■ 本建物について

- 1 築後約36年経過しているため、経年相応の損耗が見られる。
- 2 グルニエ（物置）に通ずる階段は荷物で塞がれていたことから階段を上ることができず、グルニエ（物置）内を見ることができなかった。

■ 敷地権の目的である土地について

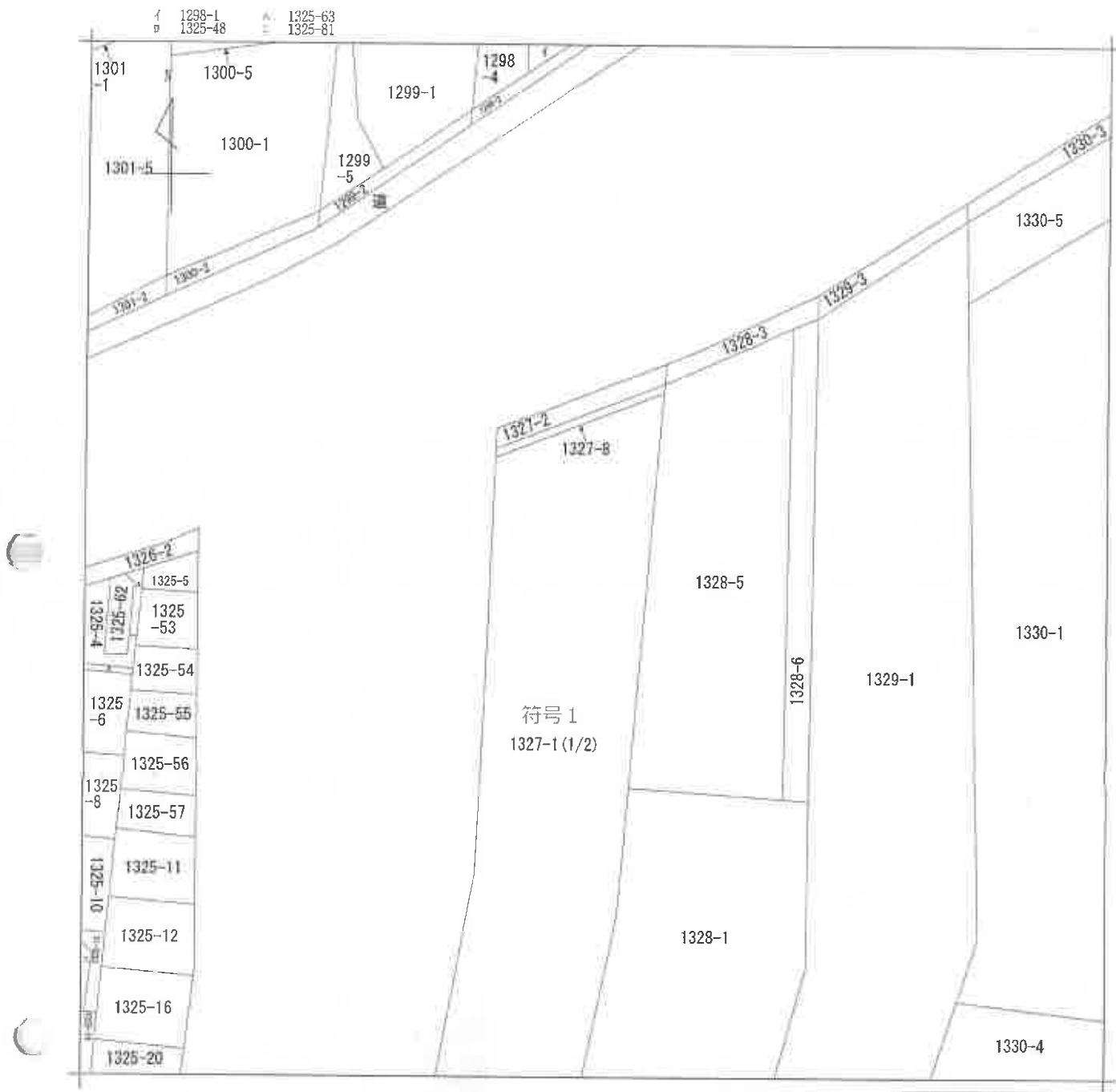
- 1 本建物を含む一棟の建物及び付帯設備等の敷地として利用されている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理人	1 管理費月額17,060円にはルーフバルコニー月額使用料1,000円が含まれている。 2 管理費等及びその滞納額は令和7年2月23日現在のものである。 (以上、令和7年2月26日当庁執行官室から電話聴取)
■ 債務者	1 本物件には私を含め家族2人で住んでいる。 2 グルニエは物置として使用しており、家族の荷物がいっぱいでは中に入れない。 3 室内でペットは飼育していない。 4 設備機器等の不具合は特にない。 5 雨漏りはない。 (以上、令和7年3月28日物件所在地で聴取)

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月14日 (金) 10:20 — 10:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函 (応答あり。)
令和7年2月14日 (金) 10:35 — 11:00	物件所在地	管理組合に対する管理費等に関する照会書を管理人に 手交 (当職が用意した返信用封筒により、郵送にて回 答あり)
令和7年2月26日 (水) 16:00 — 16:10	当庁執行官室	管理人へ、滞納額の内容等を電話聴取
令和7年3月7日 (金)	当庁執行官室	債務者に対し、立ち入り調査日時を郵送にて通知 (応答なし。)
令和7年3月28日 (金) 13:50 — 14:30	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務 者が在宅・立会・聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ■ 令和 7年 3月28日 債務者は本件申立てについて強い不満を持ち、自身の都合を持ち出して1回延期しているという経緯があることから、立会い目的物件が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
(5 枚目)



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



請求部	所在	船橋市金杉八丁目				地番	1327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12月18日
東京法務局

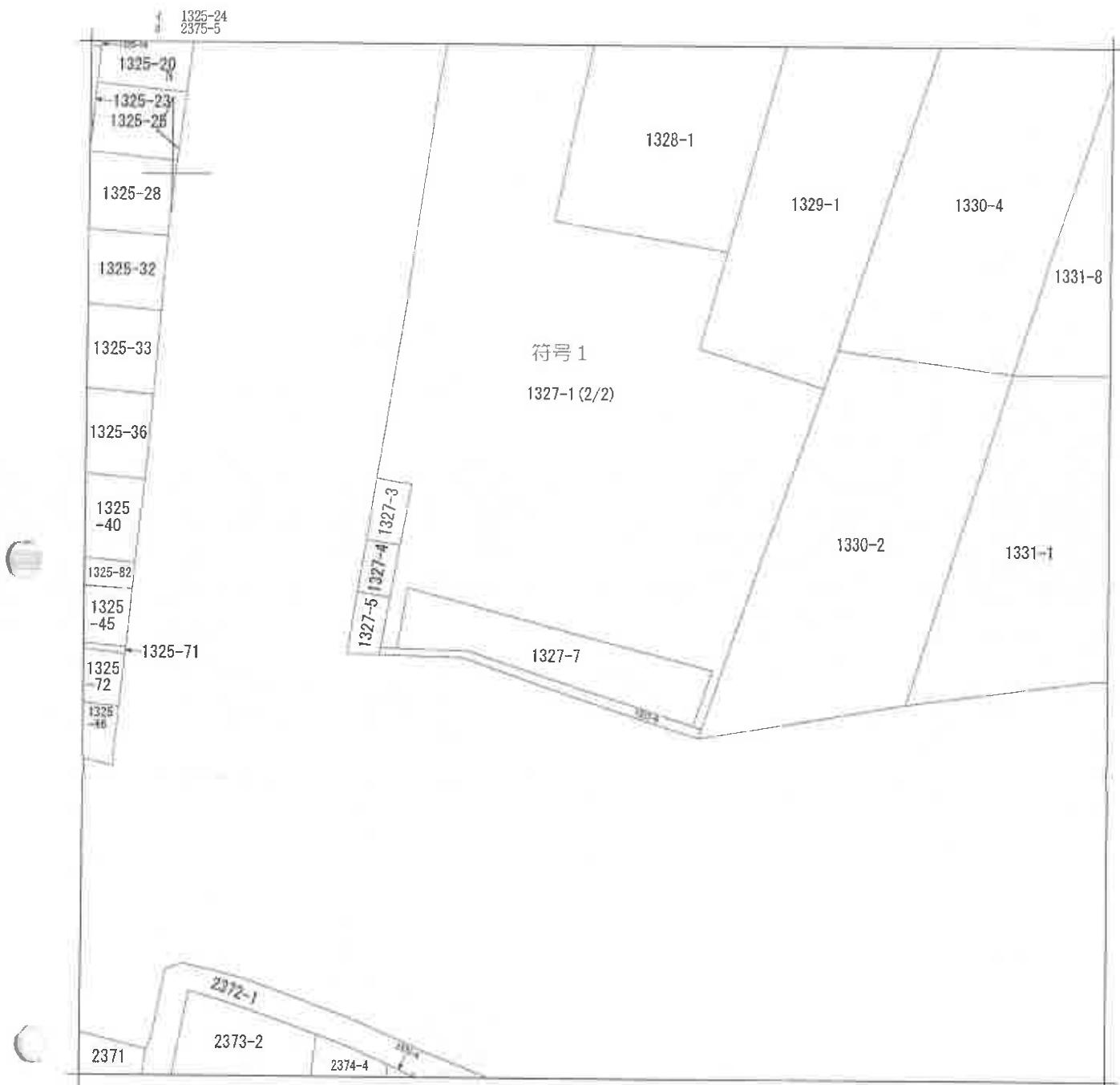
(A3版をA4版に縮小)

請求番号：27-1
(1/2)

登記官

(6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。



請求部	所在	船橋市金杉八丁目				地番	1327番1			
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12月18日

東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

請求番号：27-1

(2/2)

登記官

(7枚目)



登記年月日：平成19年9月5日

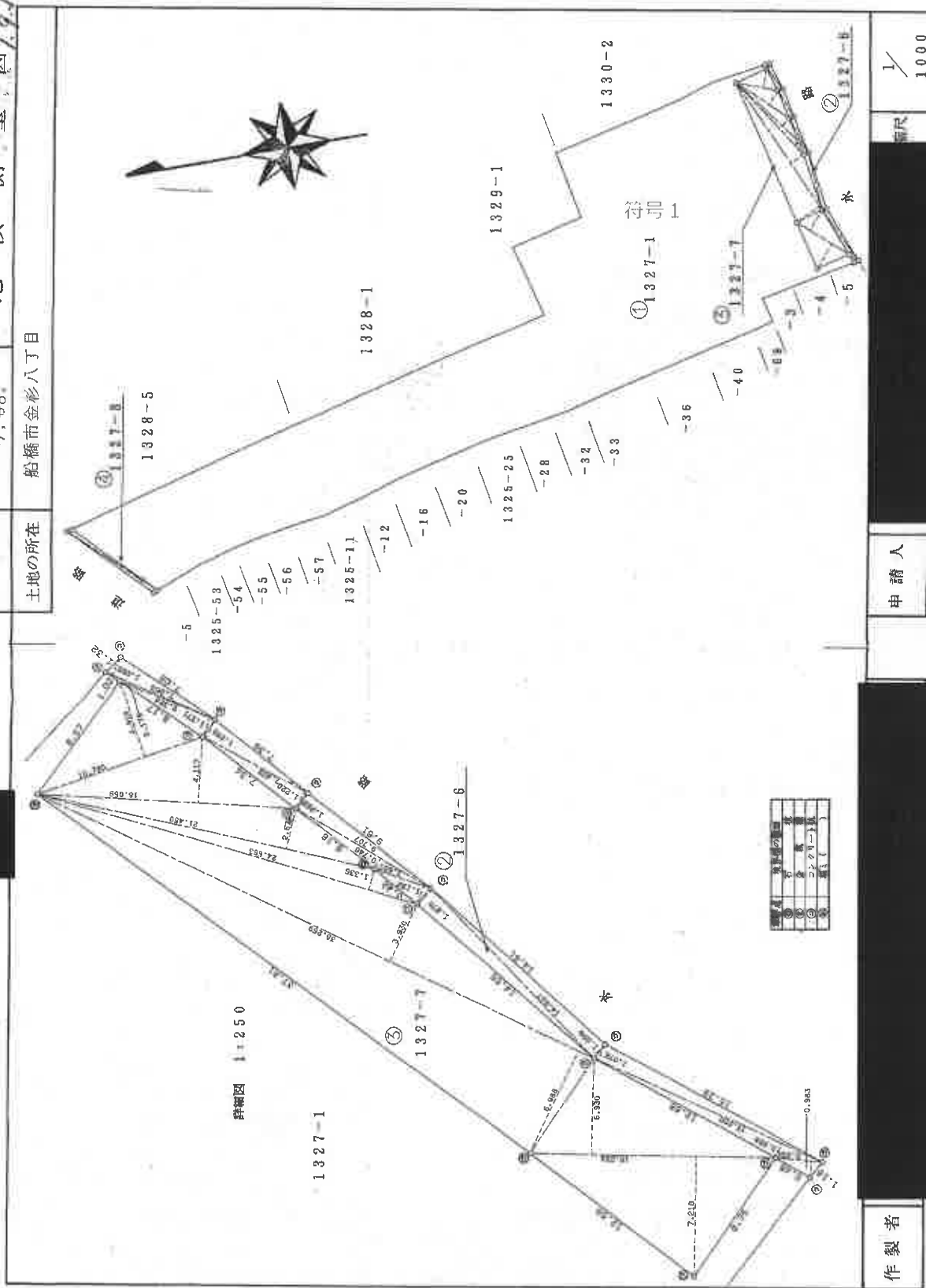
457754

詳細図 1:250

地積測量図

1327-1, -6
-7, -8

土地の所在
船橋市金杉八丁目



作製者

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。

(千葉県地方税務局(船橋支局)管理)

令和6年12月18日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

(1/2)

請求番号：27-2

登記年月日：平成1年9月5日

457755

地積測量図

地番

1327-7, -6, -7, -8,

土地の所在

船橋市金杉八丁目

地番	NO	底辺	高さ	三	求	積	表	倍積	地積
②	1327-6	1	2.935	0.985	2.885105				
		2	15.620	0.959	14.979580				
		3	15.620	1.075	16.791500				
		4	14.637	1.098	16.071426				
		5	14.637	1.270	18.588990				
		6	3.667	1.192	4.371064				
		7	9.707	0.746	7.241422				
		8	9.707	1.229	11.920196				
		9	7.459	1.220	9.099980				
		10	7.459	1.298	9.681782				
		11	6.364	1.271	8.088644				
		12	7.353	0.179	1.316187				
		13	7.353	1.252	9.205956				
				合計	130.241832				
				面積	65.1202160				65.12
③	1327-7	1	15.294	7.218	110.392092				
		2	15.294	5.930	90.693420				
		3	38.259	6.988	267.353892				
		4	34.259	3.930	150.357870				
		5	24.563	1.335	32.791605				
		6	21.450	2.579	55.319550				
		7	16.059	4.117	66.114903				
		8	10.790	4.910	52.978900				
				合計	826.002232				
				面積	413.0011160				413.00
④	1327-8	1	26.585	1.037	27.568645				
		2	26.585	0.202	5.370170				
		3	22.123	1.075	23.782225				
				合計	56.721040				
				面積	28.3605200				28.36
①	1327-1			公簿	5476.200000				
				総計	506.4825520				
				残地	4969.7174480				4969.71
				使用機種	GEO STATION				



縮小図 1:250

1328-5

④

1327-1

図1

作製者

申請人

1

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局船橋支局密鑑)
令和6年12月18日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(9枚目)

請求番号 27-2

(2/2)

登記年月日：平成1年10月6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。

(千葉県地方支局船橋支局登記部)
令和6年12月18日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(10枚目)

各階平面図

474

家屋番号

金杉八丁目

1327番地の129

建

建物の所在

船橋市金杉八丁目1327番地1

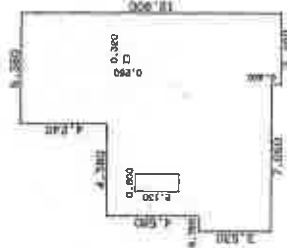
面

82/

7階部分

求積表

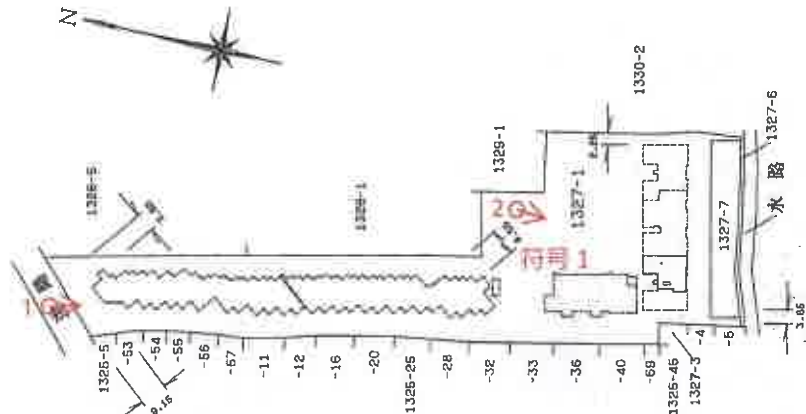
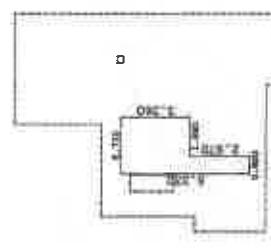
0.720 x 3.530 =	2.541600
1.180 x 8.110 =	9.569800
0.800 x 1.410 =	1.128000
0.800 x 4.570 =	3.656000
2.400 x 8.110 =	19.464000
1.960 x 12.360 =	24.206000
1.030 x 12.360 =	12.730800
0.320 x 5.080 =	1.625600
0.350 x 7.600 =	2.660000
2.050 x 12.600 =	25.830000
合計	104.002200
床面積	104.00 m ²



8階部分

求積表

0.820 x 9.330 =	7.650600
1.690 x 3.360 =	5.678400
合計	13.329000
床面積	13.33 m ²



建物の存する部分 7階、8階
建物の番号 821

作製者

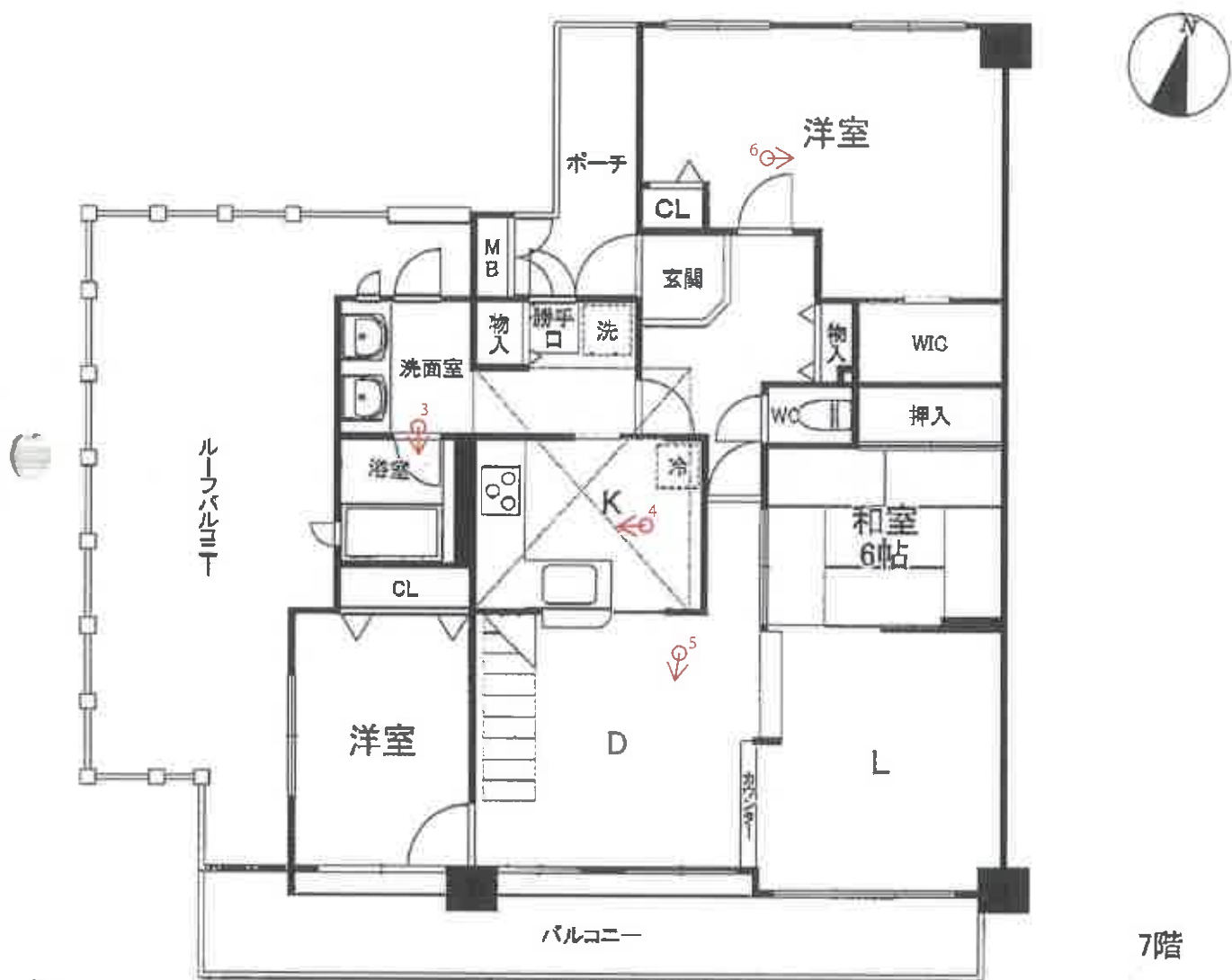
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/1500

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

① 一棟の建物の外観



② 一棟の建物の外観



③ 浴室



④ キッチン



⑤ ダイニング



⑥ 洋室



令和6年(ヌ)第268号

令和7年 3月28日 現地調査

令和7年 4月19日 評 価

第 7 - 2 0 号 発行番号

令和7年 4月22日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 15,960,000 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：「8-12-30-821」
番 号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市金杉八丁目 1 3 2 7 番地 1

建物の名称 モアステージ船橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 金杉八丁目 1 3 2 7 番 1 の 1 2 9

建物の名称 8 2 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 7 階部分 1 0 4 . 0 0 平方メートル
8 階部分 . 1 1 . 5 4 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 船橋市金杉八丁目 1 3 2 7 番 1

地 目 宅地

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

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地権の目的である土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「滝不動駅」の南西方道路距離約1,300m・バス停「金杉中央」の南東方徒歩2・3分程度。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	目的物件の周囲は一般住宅に中層マンション、低層店舗等が混在する住宅地域。道路は幅員約9m市道が標準で地勢は南西向き緩傾斜地。主な生活利便施設への接近性は、船橋市高根台出張所まで道路距離約1.15km、市立金杉小学校まで同約540m、最寄り日用品店舗まで同約80m。		
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) 指定なし (22条区域) 第1種高度地区 (20m) ・ 日影規制4〜2.5h/4m	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 敷 地 権 の 種 類 接面道路との関係	4,969.71㎡ 不整形 北間口約26m×奥行約170m 1,163,945分の12,479 所有権 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北側市道 (00-015号線), 幅員 (約9m), 連続性 (良好), 舗装 (有), 歩道 (有), 側溝 (有), 高低差 (ほぼ等高)		
	建築基準法上の種類	第42条1項1号該当	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可	
土地の利用状況等	物件1の区分所有建物を含む一棟の建物の区分所有者らが、区分所有建物の敷地等として使用し占有している。		
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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり	
土 壌 汚 染 等	・ 土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法及び船橋市環境保全条例に基づく特定事業場、下水道法に基づく特定事業場の届出はない。現況は共同住宅敷地であり、土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・ 同じく地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。		
特 記 事 項	1. 船橋市洪水・内水・土砂災害ハザードマップに浸水想定情報あり。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	モアステージ船橋
建物の用途	住居用（総戸数136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1年8月30日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約19年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下2階付 8階建
仕様	屋根：ルーフィング葺等 外壁：吹付タイル等 その他：－
設備等	供給処理施設：電気・上水道・都市ガス・公共下水道 エレベーター：あり（9人乗2基・6人乗1基） 駐車場：敷地内にあり（屋外・屋内） 集会室等：あり オートロック：なし その他：自転車置場あり
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：モアステージ船橋管理組合法人） 管理方式：組合管理 管理会社：－ 管理形態：管理員室あり・日勤
管理の状況	普通
特記事項	〈管理組合法人からの回答事項〉 ・負担決議された工事負担金等：回答なし ・修繕積立金合計額：回答なし ・修繕計画の有無：検討中　・修繕計画の予定年月日：2029年10月1日頃 ・駐車場：有（有料）　・トランクルーム：無 ・規約共用部分：有・管理規約別表第1による（管理事務室・管理員室・集会室） ・規約共用部分の以外の附属施設で独立の登記があり、本件所有者が共有持分を有しているもの：無 1. エントランスは2階部分にあり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造2階建	
位 置	7・8階（821号室） 主要開口部の方位：南向・三面採光	
床 面 積	延115.54㎡（登記面積），124.79㎡（壁芯面積）	
間 取 り	3LD・K+物置（別添間取図参照）・バルコニー南側・ルーフバルコニー東～北側にあり	
仕 様	天 井：ビニールクロス貼・プリント合板等 床：フローリング・カーペット敷・畳・長尺塩ビシート等 内 壁：ビニールクロス貼等 設 備：システムキッチン・浴室・洗面室等 その他：格別なものはない	
保守管理の状態	普通。下記特記事項1のとおり内装の汚損が認められるが、概ね経年相応と認められる。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 ルーフバルコニー使用料 駐車場使用料 滞 納 額 備 考	16,060円／月（令和7年2月23日現在・以下同じ） 16,920円／月 1,000円／月 12,000円／月（調査日現在解約済み） 1,258,752円（令和4年12月分～令和7年2月分） 上記滞納額には遅延損害金207,920円（年18.25％・令和4年12月1日から令和7年1月31日まで）・内容証明郵便料39,374円・裁判費用21,998円を含む。
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 経年による劣化のほかダイニング階段下の床に汚れ、玄関の内壁クロスに若干の剥離等が認められる。 2. 所有者によると設備の不具合・漏水・雨漏り等は特段感じられないとのことであった。設備等の動作確認は行っていない。 3. 8階の物置は分譲パンフレット上グルニエと表示されている。	

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、評価額を後記のとおり決定した。

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
175,000	1.08	115.54	1.00	21,837,000

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：①7・8階（メゾネット） +4%
 ②南・西・北三面採光 +4%（ルーフバルコニー付）
 ③維持管理状況 ±0%
 $(1+0.04) \times (1+0.04) \times (1\pm0.0) = 1.08$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：必要なし。

Ⅱ 収益価格

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

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

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もので、必ずしも想定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はない)

3年間の有効 純収益現価の 合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ=キ
	4年目期末 有効純利益 イ	最 終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複 利 現価率 ※2 (6.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,653,397円 (12.2%)	996,540円	6.7%	14,427,519円	0.8278	11,943,100円 (87.8%)	13,596,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.5\%)^3} = 0.8278$$

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

以上より

比準価格 21,837,000円

収益価格 13,596,000円

の両価格が試算された。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、本件においては居住の快適・利便性の諸要因を重視して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から、比準価格を重視のうえ収益価格を比較考量して、調整後の価格を21,000,000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	
21,000,000	1.0	0.8	(1-0.05)	—	15,960,000

イ 市場性修正：必要なし。

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。

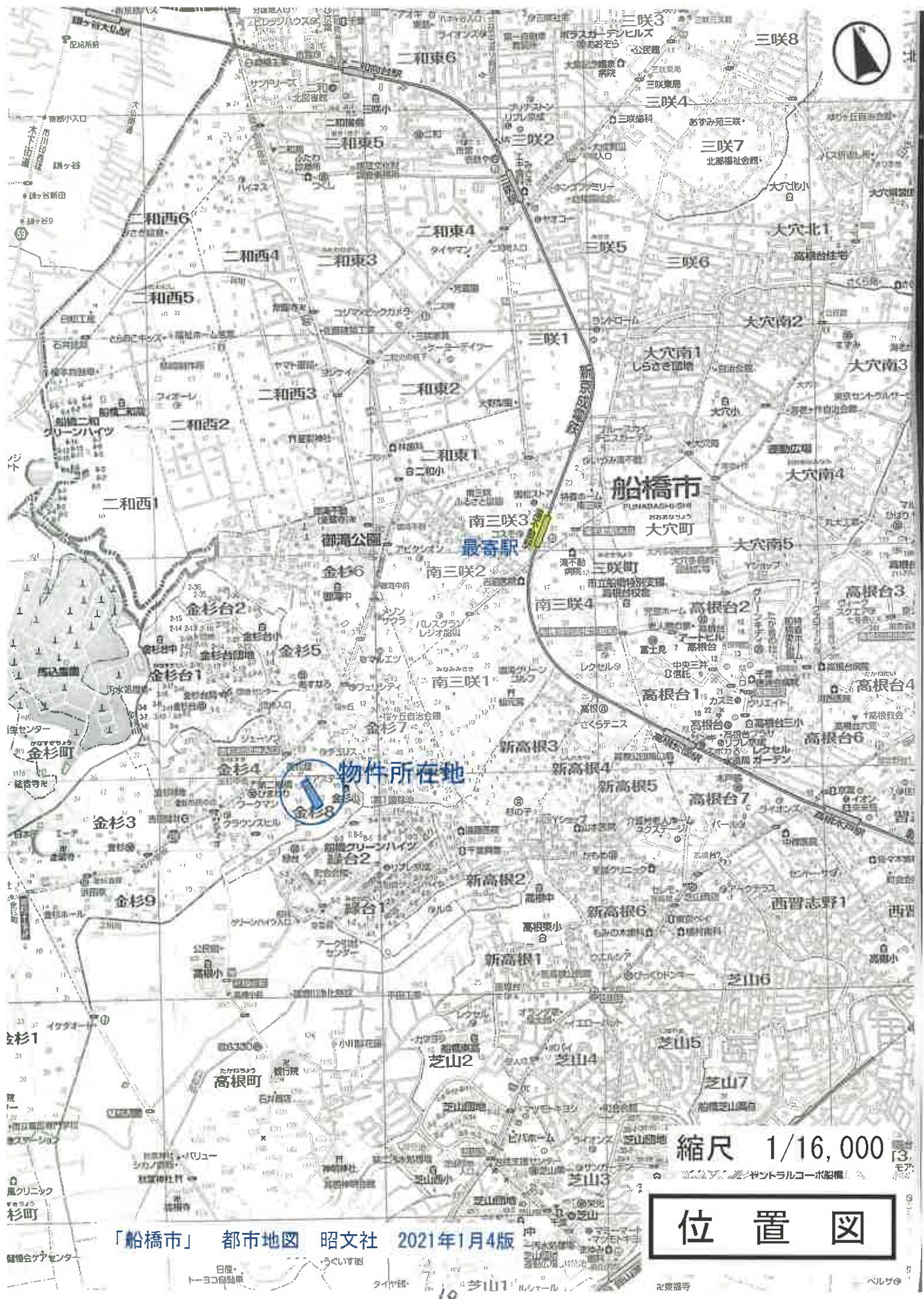
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した減価を行った。

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 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 間取図

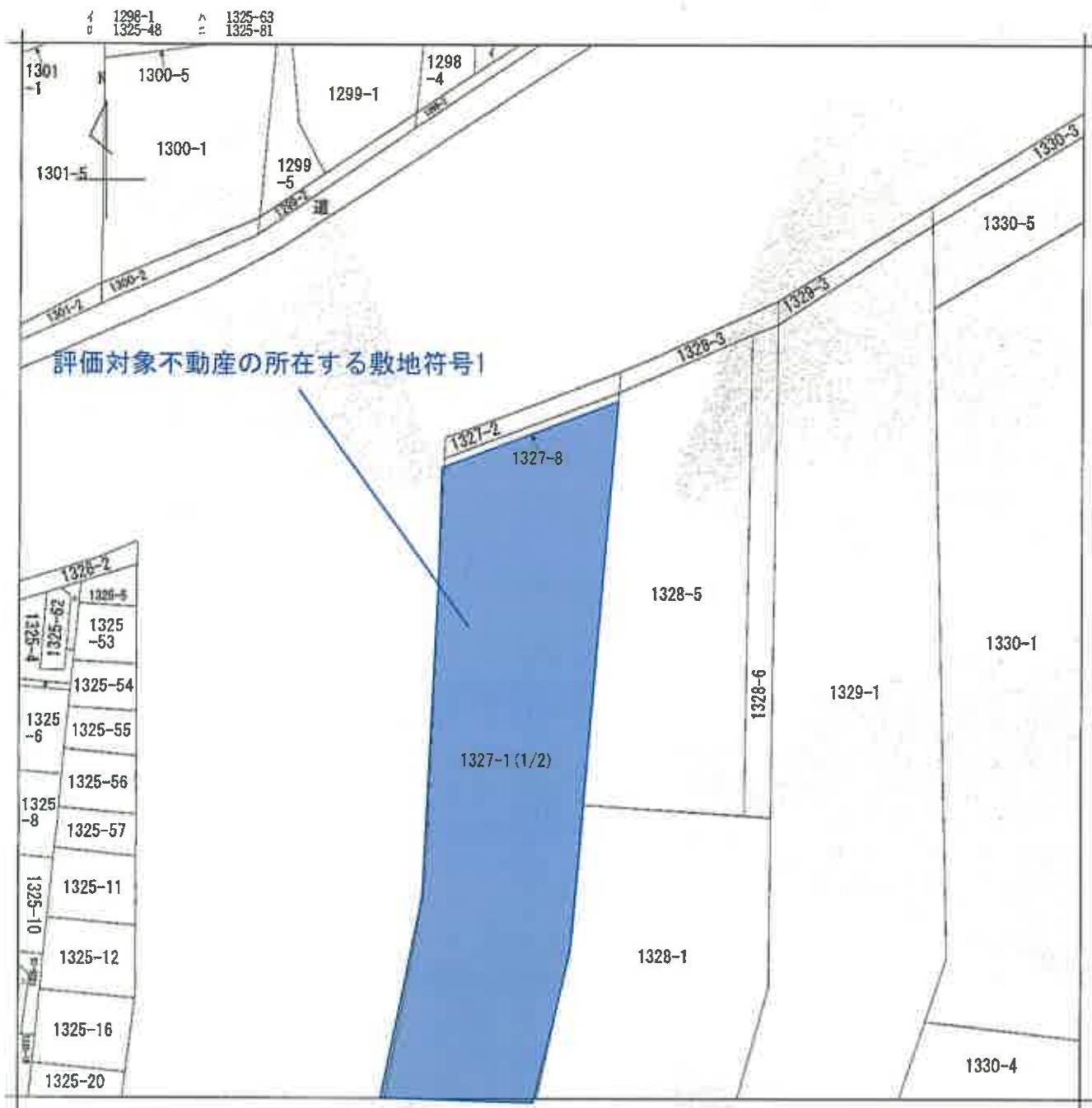
以 上



縮尺 1/16,000

位置図

「船橋市」 都市地図 昭文社 2021年1月4版



(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	船橋市金杉八丁目				地番	1327番1			
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)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方税務局船橋支局管轄)

令和6年12月18日
東京法務局

請求書(1/2) 本図はA3版をA4版に縮小

公 図 写



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



A 金杉8丁目

請求部	所在	船橋市金杉八丁目				地番	1327番1			
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。

(千葉県地方税務局船橋支局管轄)

令和6年12月18日

東京法務局

請求番号: 27-1

登記官

本図はA3版をA4版に縮小

公 図 写

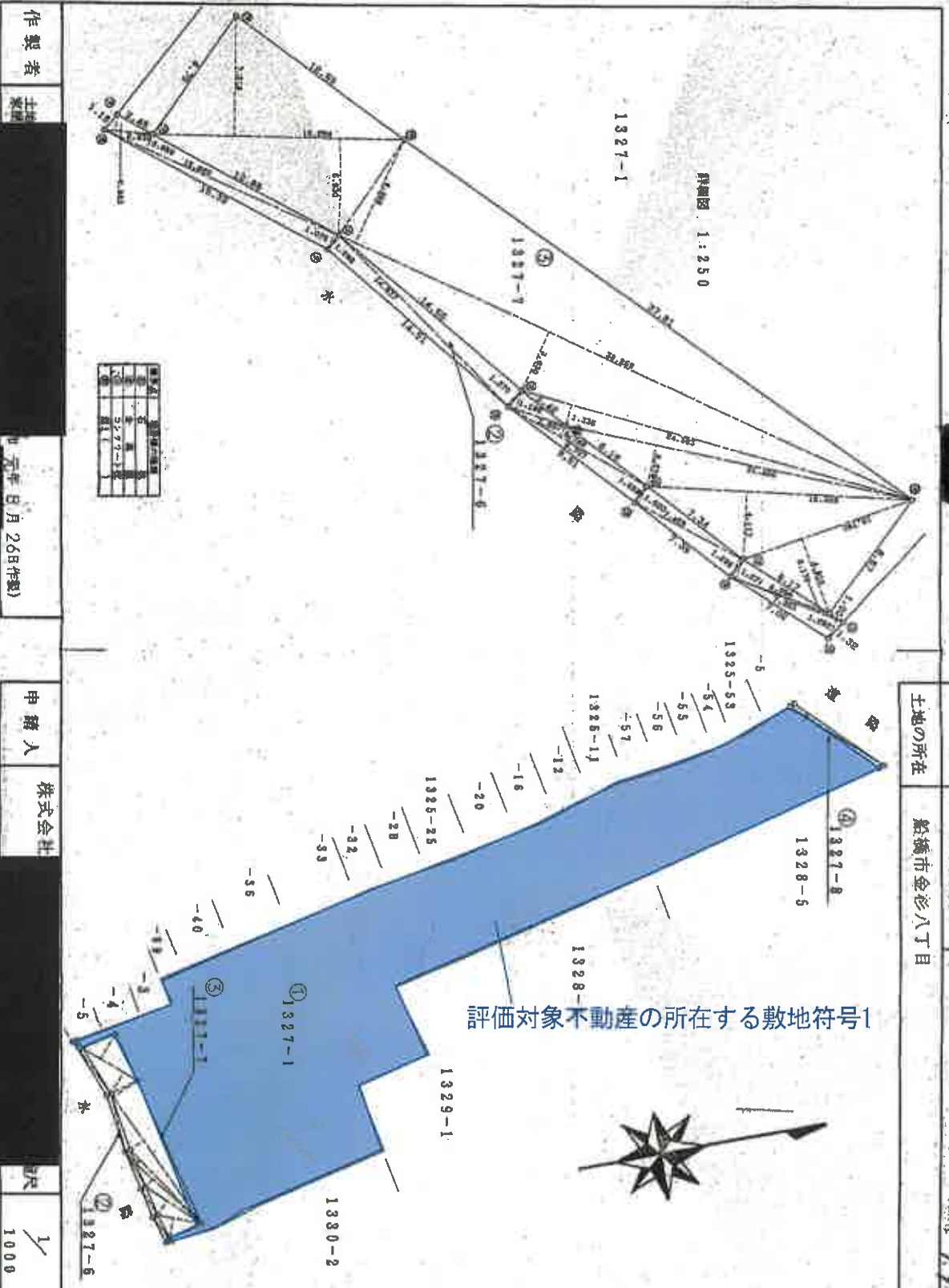
登記年月日：平成19年5月5日

457754

令和6年12月18日
東京法務局
（千葉地方法務局船橋支局管轄）

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。

登記官



本図はA 3版をA 4版に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成19年9月5日

437755

令和6年12月16日 東京法務局

(千葉県地方方法務局船橋支局管轄)

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。

登記官

請求番号：27-2

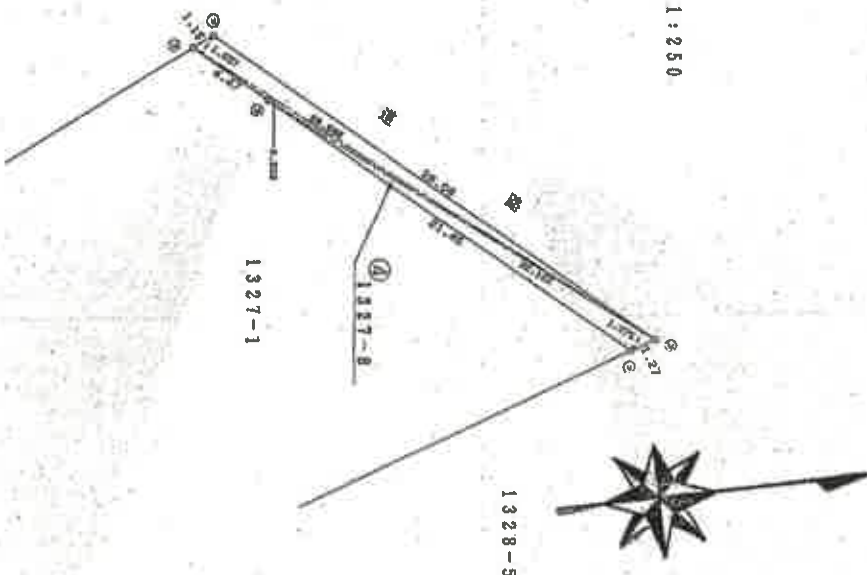
(2/2)

地 番 1327-1, -6, -7, -8,
土地の所在 船橋市金杉八丁目

地 積 測 量 図 1/9.5

評価対象不動産の所在する敷地符号1

詳細図 1:250



*** 二 算 求 積 表 ***					地番
地番	NO	底辺	高さ	面積	
② 1327-6	1	2.935	0.983	2.885105	
	2	15.620	0.959	14.979580	
	3	15.620	1.075	16.791500	
	4	14.637	1.098	16.071426	
	5	14.637	1.270	18.588990	
	6	3.667	1.192	4.371064	
	7	9.707	0.746	7.241422	
	8	9.707	1.228	11.920196	
	9	7.459	1.220	9.099880	
	10	7.459	1.298	9.681782	
	11	6.364	1.271	8.088644	
	12	7.353	0.179	1.316187	
	13	7.353	1.252	9.205956	
合計			面積	130.241832	
			65.1209160	65.12	
③ 1327-7	1	15.294	7.218	110.392092	
	2	15.294	5.930	90.693420	
	3	38.259	6.988	267.353892	
	4	38.259	3.930	150.357870	
	5	24.563	1.335	32.791605	
④ 1327-8	6	21.450	2.579	55.319950	
	7	16.059	4.117	66.114903	
	8	10.790	4.910	52.978900	
	合計		面積	826.002232	
	面積		面積	413.0011160	413.00
① 1327-1	1	26.585	1.037	27.568645	
	2	26.585	0.202	5.370170	
	3	22.123	1.075	23.782225	
		面積	面積	56.721040	
		面積	面積	28.3605200	28.36
		公積	面積	5476.2000000	
		総計	面積	506.4825520	
		使用面積	ED STATION	4909.71	

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成1年10月6日

各階平面図

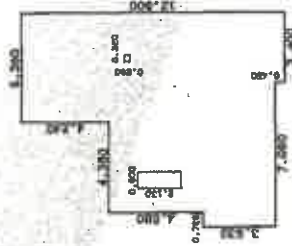
474

家屋番号
金杉八丁目
1327番1の129

建物
金杉八丁目
1327番地1

建物の所在
船橋市金杉八丁目1327番地1

7階部分



求積表

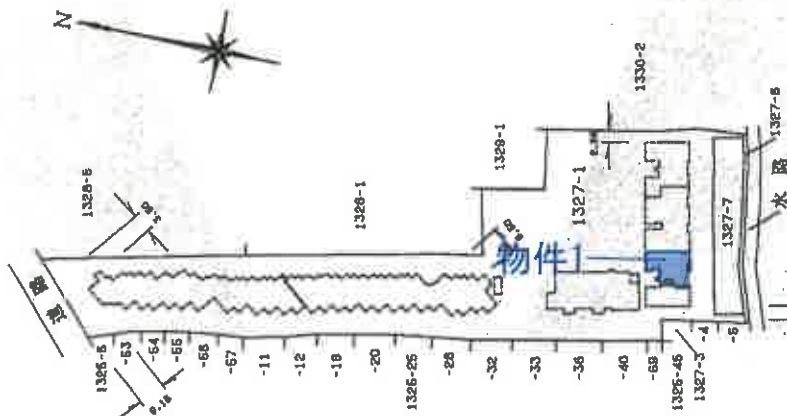
0.720 x 3.530 =	2.541600
1.150 x 6.110 =	6.980000
0.800 x 1.410 =	1.128000
0.800 x 4.570 =	3.656000
2.400 x 8.110 =	19.464000
1.960 x 12.350 =	24.206000
1.030 x 12.800 =	13.184000
0.320 x 5.050 =	1.616000
0.320 x 7.480 =	2.393600
2.050 x 12.800 =	26.240000
合計	104.002200
床面積	104.00 m ²

8階部分



求積表

0.820 x 5.330 =	4.368600
1.890 x 3.360 =	6.350400
合計	10.719000
床面積	10.72 m ²



建物の存する部分7階、8階
建物の番号 821

製作者

9月16日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方税務局船橋支局管轄)

令和6年12月18日

東京法務局

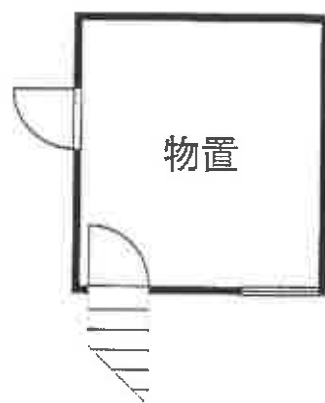
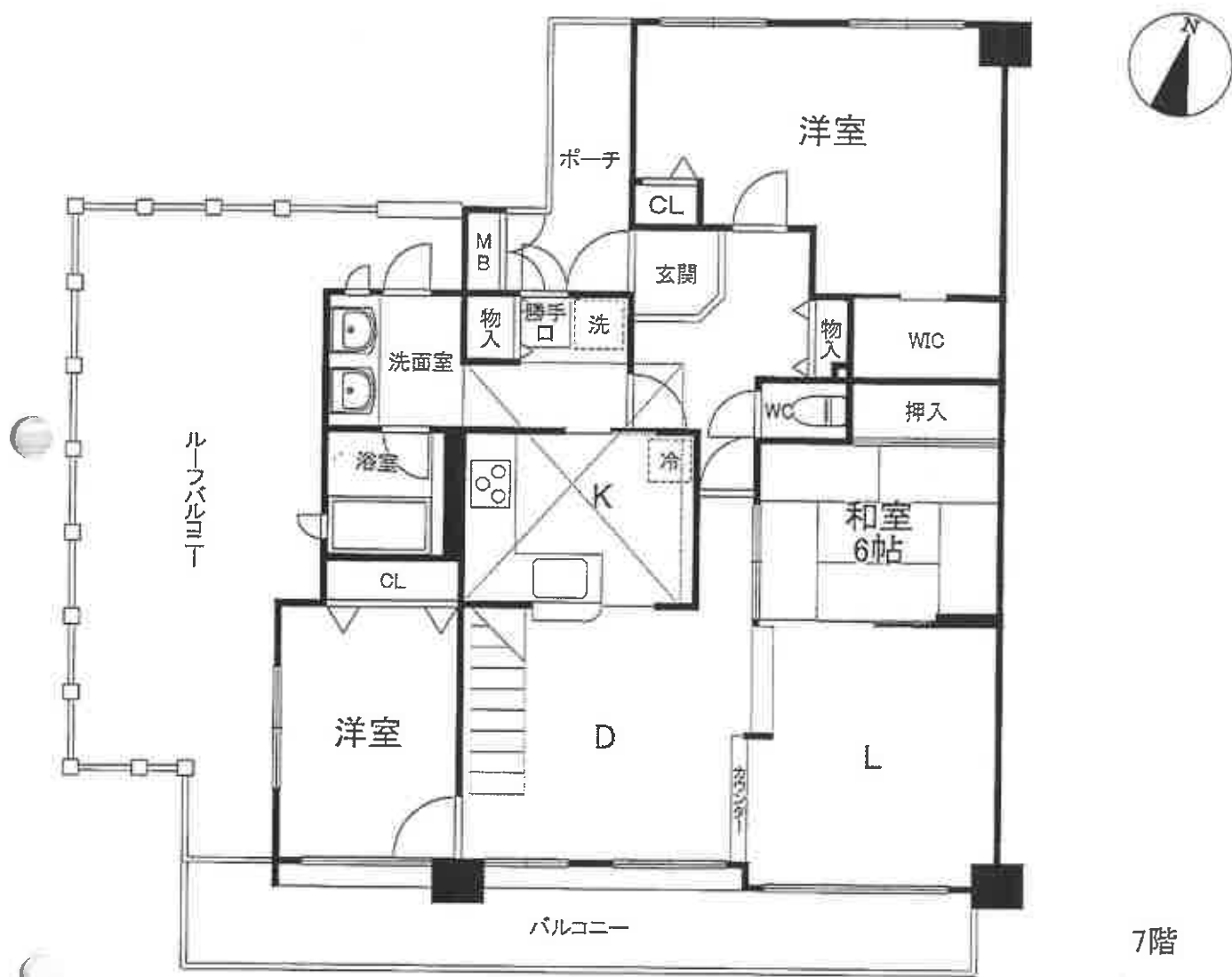
登記官

本図はA3版をA4版に縮小

15

建物図面・各階平面図写

図面番号：27-3



間 取 図