

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 場 所	令和 7 年 8 月 27 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 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	17,440,000 13,952,000		3,488,000	82,922	20,682



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市海神町南一丁目 7 2 6 番地 1

建物の名称 ドラゴンマンション西船橋壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神町南一丁目 7 2 6 番 1 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 6 . 2 6 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 船橋市海神町南一丁目 7 2 6 番 1

地 目 宅地

地 積 8 6 1 . 6 8 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 6 1 2 3 5 分の 6 0 1 8



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 20 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】

転々借人 A が占有している。同人の原々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 船橋市海神町南一丁目 7 2 6 番地 1

建物の名称 ドラゴンマンション西船橋壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神町南一丁目 7 2 6 番 1 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 6 . 2 6 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 船橋市海神町南一丁目 7 2 6 番 1

地 目 宅地

地 積 8 6 1 . 6 8 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 6 1 2 3 5 分の 6 0 1 8



令和7年（ケ）第 39号
令和7年 3月13日受理
令和7年 5月 1日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 船橋市海神町南一丁目726番地1

建物の名称 ドラゴンマンション西船橋老番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 海神町南一丁目726番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 56.26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 船橋市海神町南一丁目726番1

地 目 宅地

地 積 861.68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 161235分の6018



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
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 種類: ☐ ある 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 15,700円 修繕積立金 16,370円 合 計 32,070円	令和7年4月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年1月分～令和7年4月分 計 374,610円 及びこれに対する年14%の割合による 遅延損害金
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 東関東支店	
その他の事項	4枚目「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 ☐ 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	区分所有建物「ドラゴンマンション西船橋壱番館」及びその関連施設の敷地として使用されている	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ 株式会社 ネクストライフ エージェント	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・6・29 自R6・6・29 至R9・6・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 102,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	契約条項で賃借人は本建 物の管理及び転借人の管 理を一括して受託
1	☒ 全部 ☐ ネクストライズ 株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・7・2 自R 6・8・1 至R12・7・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 102,960円 ☐ 敷 ☐ 保 円	転貸目的
1	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・8・1 自R6・8・1 至R8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 107,000円 ☒ 敷 ☐ 保 214,000円	管理費10,000円 貸主は転借人

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」について

- 1 管理会社から専用庭使用料（月額1,160円）の滞納額（令和7年4月17日時点で15,080円）及びこれに対する年14%の割合による遅延損害金についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある。

■ 本建物（物件1）について

- 1 3LDKの住宅である。なお、バルコニーの前面（南側）には、専用庭（23.29㎡。月額使用料1,160円）があるが、当該専用庭は草木が生い茂っている（写真番号⑥参照）。
- 2 キッチンの床に撓みがあり、一部亀裂がある（写真番号⑤参照）。
- 3 LDの壁クロスが剥がれている箇所がある。

■ その他

- 1 以下の規約共用部分の建物登記がある。
 - 1) 家屋番号：海神町南一丁目726番1の1、種類：管理人室
 - 2) 家屋番号：海神町南一丁目726番1の2、種類：駐輪場
- 2 ペット飼育の可否については、評価書を参照されたい。
- 3 占有者Aによれば、令和元年の台風による浸水被害が当マンションであり、配電盤が損傷し、エレベーターが半年くらい動かなかったことがあったが、本建物内への浸水はなかったとのことである。

以上

(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
■ A	1 私はネクストライズ㈱から賃（転）借して、家族と本建物に居住しています。 2 賃（転）貸借の契約内容は、契約書記載のとおりです。 3 集合郵便受けに所有者の苗字が表示されていましたが、ネクストライズ㈱の担当者からの依頼でそのままにしておいたものです。今は剥がしています。なお、同担当者から、所有者宛の郵便物は一定期間ごとにネクストライズ㈱へ送るよう言われていたので、そのようにしています。 3 キッチンの床に撓みがあり、その場所に亀裂があります。 4 令和元年の台風による浸水被害が当マンションであり、配電盤が損傷し、エレベーターが半年くらい動かなかったことがありました。室内への浸水はありませんでした。 5 ペットを飼ったことはありません。 以上、令和7年4月24日聴取
■ ㈱ネクストライフエージェント 担当者	1 本建物は、債務者兼所有者から当社が転貸借を目的として賃借しています。 2 債務者兼所有者との契約内容及びネクストライズ㈱との契約内容は契約期間を除いて変更はありません。 3 私は当時の担当者ではないので詳細は分かりませんが、本建物の鍵の引渡しについては、当社が所有していた物件を債務者兼所有者に売買しているので、当社が初めから鍵を持っていたはずです。債務者兼所有者から直接の引渡しを受けたのではないと思います。 また、契約書の日付が平成30年7月9日であることについては、単に契約書の作成日がその日だったのではないかと思います。 以上、令和7年4月15日聴取
■ ネクストライズ㈱ 担当者	1 本建物は、㈱ネクストライフエージェントとサブリース契約を締結しAさんに転貸しています。契約書を郵送します。 2 当社と㈱ネクストライフエージェントとは関係会社ではありません。 以上、令和7年3月31日聴取
■ 債務者兼所有者	1 本建物は㈱ネクストライフエージェントに賃貸しています。契約内容に変更はありません。 2 契約書に署名・押印した場所は、㈱ネクストライフエージェント（新宿）です。 3 契約日が平成30年7月9日となっているのは、書類を作成した日がその日だったからではないかと思います。 4 本建物の鍵を貰ったことはありません。
■ 債権者法人担当者	1 本抵当権の原因たる融資は居住目的の融資で、投資目的の融資ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

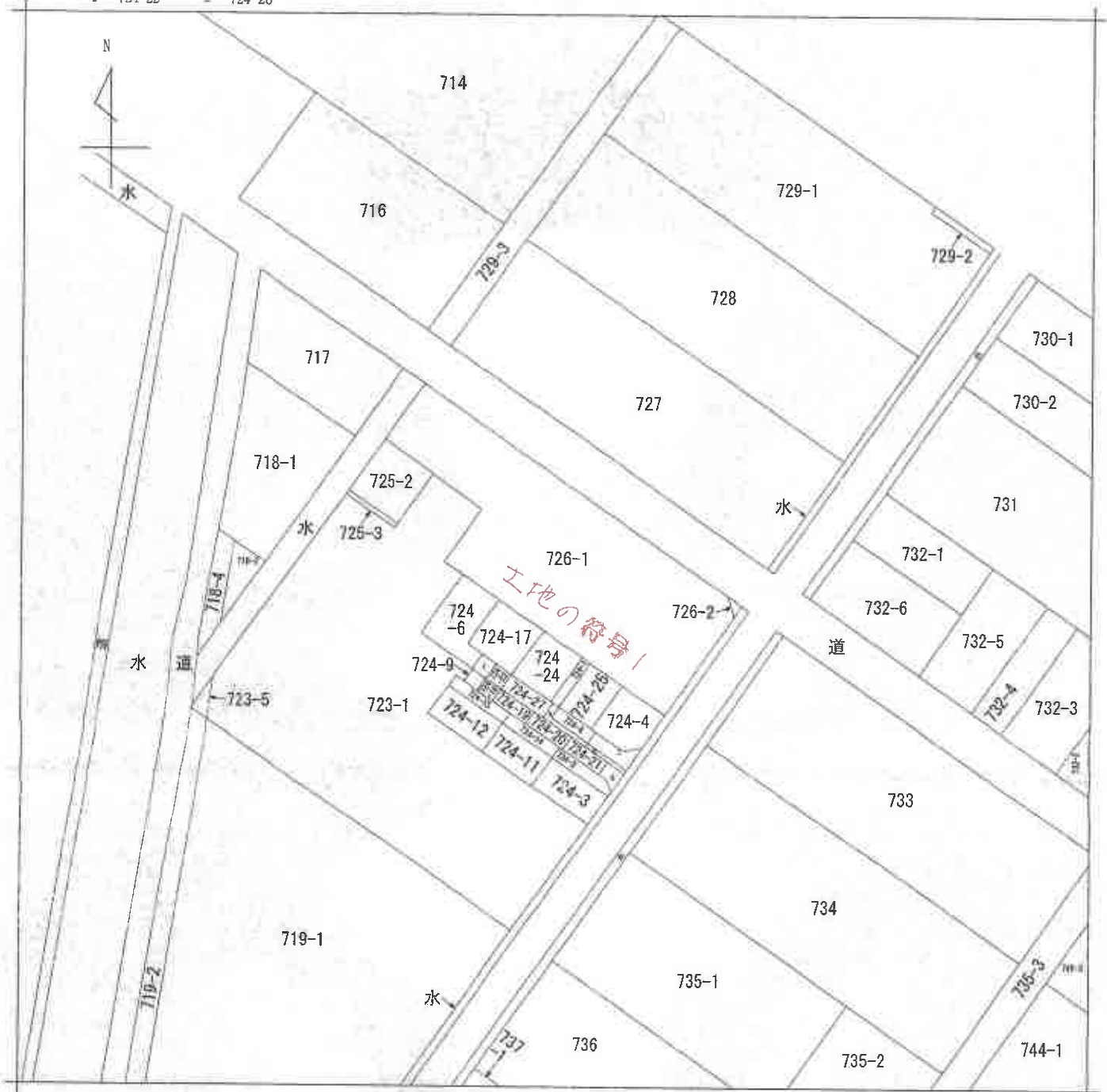
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月13日 (木)	当庁執行官室	当事者目録記載の所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送
令和7年3月24日 (月) 14:34 - 14:43	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を集合郵便受けに投函
令和7年3月24日 (月)	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX (4月17日回答あり) ライフライン (電気) 照会書を郵送 (4月2日回答あり)
令和7年3月31日 (月)	電話	占有者Aの妻と調査日を4月24日午後0時で調整 ネクストライズ㈱及び㈱ネクストライフエージェントの各担当者から占有権原につき聴取、照会書郵送 (4月7日ネクストライズ㈱から、4月14日㈱ネクストライフエージェントからそれぞれ返送あり)
令和7年4月1日 (火)	千葉地方法務局 市川支局	㈱ネクストライフエージェント及びネクストライズ ㈱の履歴事項全部証明書等取得
令和7年4月15日 (火) 11:12 - 11:18	電話	㈱ネクストライフエージェント担当者から契約内容及び鍵の引渡し等につき聴取
令和7年4月24日 (木) 11:45 - 12:14	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、Aと面談聴取、
令和7年4月24日 (木)	電話	債務者兼所有者から賃貸借関係及び鍵の引渡し等につき聴取 債権者法人の担当者から融資目的につき聴取
(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		

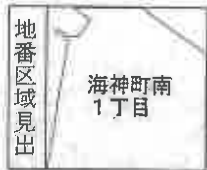
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

イ 724-10 Ⅱ 724-26 ※ 724-7
ロ 724-22 ニ 724-28



(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	船橋市海神町南一丁目				地番	726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。

(千葉県地方務局船橋支局管轄)

令和7年1月7日
東京法務局

地図整理番号：M83082

登記官

(7 枚目)

(1/1)

(A3判をA4判に縮小)

3814

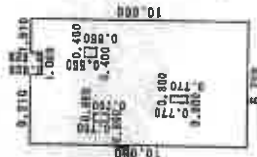
圖面階各

家屋番号

建各階平面圖 1枚目と同機

建物の所在 船橋市海神町南1丁目726番地1

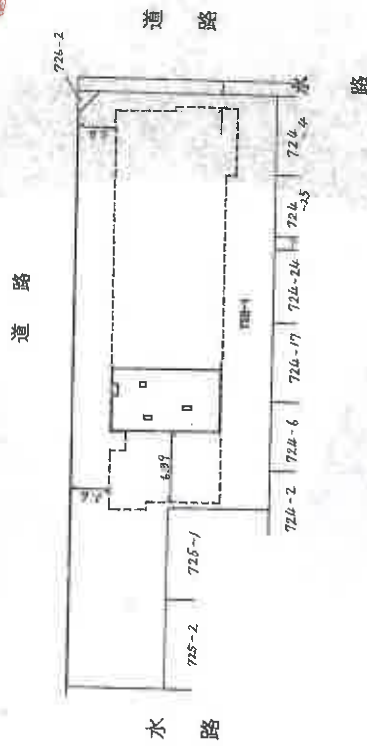
建物の存する部分1階



求積表

3.210 X 10.050	= 32.260500
1.000 X 9.525	= 9.525000
1.510 X 10.050	= 15.175500
-0.400 X 0.550	= -0.220000
-0.350 X 0.700	= -0.245000
-0.300 X 0.770	= -0.231000
合計	56.265000
床面積	56.26㎡

(A 3判をA 4判に縮小)



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会刊)

地圖整理番号:M83084

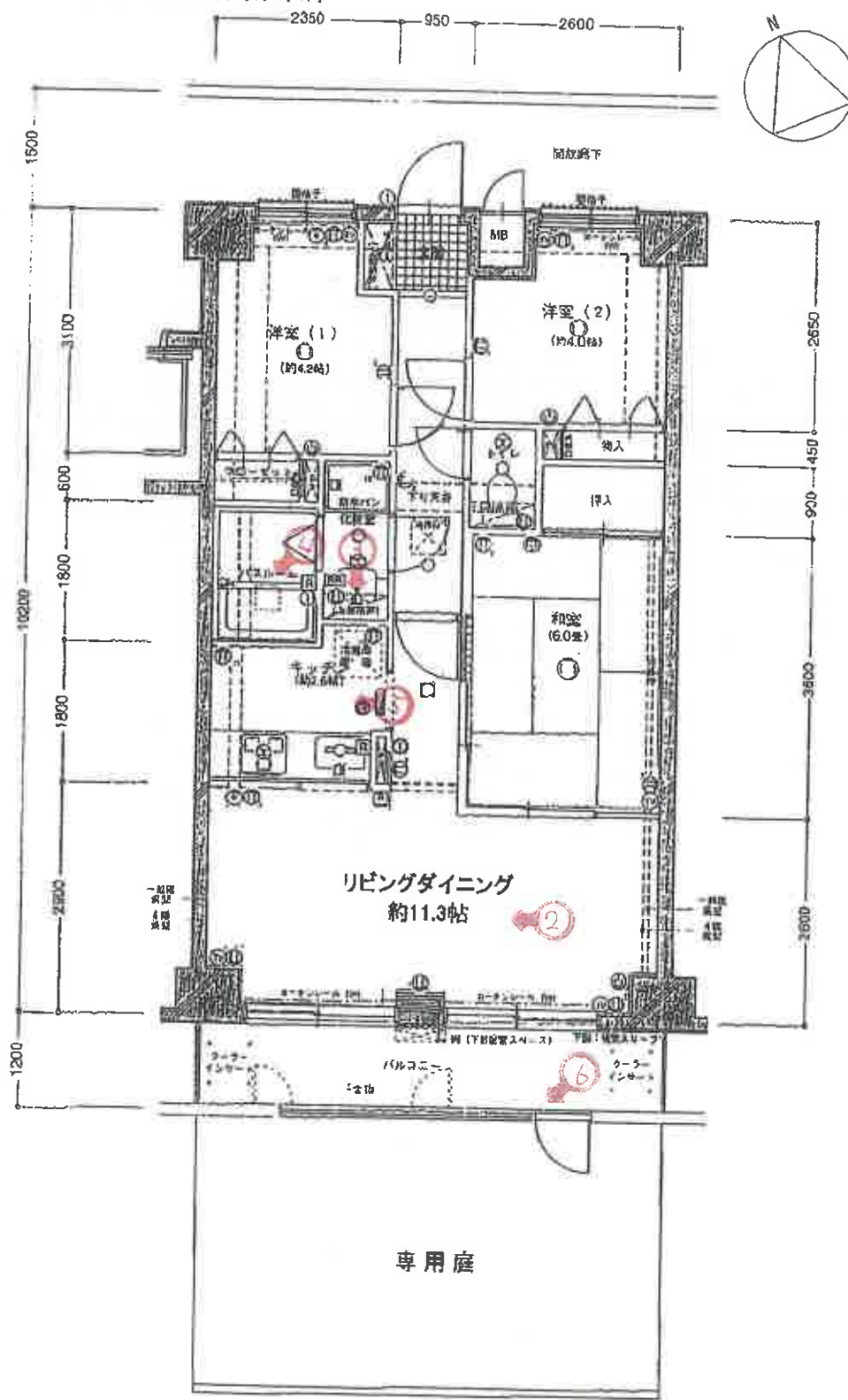
間 取 図

3LDK

■専有面積／60.18㎡ (18.20坪)

■バルコニー面積／7.08㎡ (2.14坪)

■専用庭面積／23.29㎡ (7.04坪) (1Fのみ)



新築時パンフレットをもとに評価人が作成

(注) ○-は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



キッチン床の亀裂

⑥



専用庭

出入口

令和 7 年（ケ）第 39 号

令和 7 年 4 月 24 日 現地調査

令和 7 年 5 月 6 日 評価

第 R 7 - 0 4 号 発行番号

令和 7 年 5 月 7 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

木下 浩二

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 17,440,000 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。
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
	特 記 事 項		
1		・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 船橋市海神町南一丁目 7 2 6 番地 1

建物の名称 ドラゴンマンション西船橋壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神町南一丁目 7 2 6 番 1 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 6 . 2 6 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 船橋市海神町南一丁目 7 2 6 番 1

地 目 宅地

地 積 8 6 1 . 6 8 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 6 1 2 3 5 分の 6 0 1 8

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「西船橋」駅の南方・約700m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、中層の共同住宅、事業所等が混在する地域	
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 規 制	第2種高度地区（最高高さ31m） 建築基準法第22条区域、日影規制 船橋市景観計画区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	861.68㎡ (登記) やや不整形 間口約18m × 奥行約55m 161,235分の6,018（所有権） 三方路地
接面道路の状況	南東側（市道）路線名（第04-034号線） 幅員（約7.1m） 連続性（普通）舗装（有）歩道（無）側溝（有） 高低差（概ね等高）	
	北東側（市道）路線名（第06-013号線） 幅員（約6.4m） 連続性（普通）舗装（有）歩道（無）側溝（有） 高低差（概ね等高）	
	北西側（暗渠）路線名（-） 幅員（約3.5m） 連続性（普通）舗装（有）歩道（無）側溝（無） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	南東側： 建築基準法第42条1項1号 北東側： 建築基準法第42条1項1号 北西側： 建築基準法上の道路ではない
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	符号1	「ドラゴンマンション西船橋壱番館」及び関連施設の敷地

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. 地歴，過去地図等から，土壤汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は，現在地上5階建の共同住宅の敷地として利用されており，地下埋設物の存否を確認することはできないが，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推定される。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	1. 対象土地の範囲・境界線については，縁石，ブロック，フェンス等により判別され，現況の地形は建物図面と概ね符合する。 2. 対象土地の北東側隣地は地番：726-2で，船橋市所有の公衆用道路である。 3. 対象土地の北西側隣地は暗渠であり，通行は可能であるが，車止めが設置されている。建築基準法上の道路ではない。 4. 船橋市ハザードマップ参照。

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ドラゴンマンション西船橋老番館
建物の用途	共同住宅（総戸数26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8年9月24日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約16年
構造	鉄筋コンクリート造銅板葺5階建
仕様	屋根：銅板平葺き（一部アスファルト防水） 外壁：タイル貼り（一部吹付タイル） その他：エントランスホール床・壁（御影石）
設備等	供給処理施設：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：1基 駐車場：機械式18台，平置き1台 集会所等：管理人室 オートロック：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（ドラゴンマンション西船橋老番館管理組合） 管理方式：一部委託 管理会社：株式会社東急コミュニティー東関東支店 管理形態：巡回
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：平成7年6月14日／第H07認建船橋000349号 検査済証：平成8年9月17日／第H07証建船橋000349号 2. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。 ・家屋番号：海神町南一丁目 726番1の1/管理人室 ・家屋番号：海神町南一丁目 726番1の2/駐輪場 尚，管理会社の回答書によると，本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 3. 駐車場 令和7年4月25日現在空きあり 上段：12,000円/月，中段：9,000円/月，下段4,000円/月，平置き：13,000円/月（管理会社へのヒアリングによる） 4. 犬猫等のペットの飼育に関して，管理会社へのヒアリングによれば，細則上は飼育不可となっているが，現状は容認されているとのことである。 5. 修繕積立金の合計額 2,636,876円（令和7年3月31日現在） 6. 物件1の転々借人Aへのヒアリングによれば，令和元年の台風による浸水被害が当マンションであり，配電盤が損傷し，エレベーターが半年ほど作動しなかったことがあったとのこと。

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	置	1 階 （102号室） ・ 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	積	56.26 m ² （登記面積） 約 60.18 m ² （壁芯面積：パンフレット記載）		
間 取 り	り	3 L D K （中間部屋） ・ バルコニー面積 約7.08m ² （別添間取図参照） ・ 専用庭面積23.29m ² （パンフレット記載）		
仕 様	様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリングシート、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、洗面台、水洗トイレ、キッチン （電気、上下水道、都市ガス） そ の 他：－		
保守管理の状態	状態	普通 経年程度の損耗，損傷，汚れ等が認められるほか，確認できた事項は以下のとおり。 ・キッチンの床に撓みがあり，当該部分に亀裂が生じている。 ・リビングダイニングの南西端のクロスが破れている箇所がある。 ・専用庭には草木が生い茂っている。		
管 理 費 等	管 理 費	月額	15,700円	
	修 繕 積 立 金	月額	16,370円	
	専用庭使用料	月額	1,160円	
		計	33,230円 （令和7年4月17日現在）	
	滞 納 額	滞納期間：令和6年1月分～令和7年4月分 計389,690円 （令和7年4月17日現在） 遅延損害金：29,657円 遅延損害金：年14%		
備 考	考	管理費は令和7年1月分から改定された（改定前は月額11,000円）。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	状況等	転々借人Aが家族と居住し占有している。		

特 記 事 項	○ 占有者（転々借人A）の陳述 ・ 室内でペットは飼育していない。 ・ 設備機器等の不具合は特にない。 ・ 平成30年の入居時に水回り設備は交換され、床、内壁クロス等は貼替えられていた。 ○ 賃貸借契約、転貸借契約、転々貸借契約の概要は次のとおり。 【賃貸借契約】 賃貸人：所有者 賃借人：株式会社ネクストライフエージェント 占有開始：平成30年6月29日 現契約期間：令和6年6月29日～令和9年6月28日 （自動更新） 月額賃料：102,000円 月額管理費：なし 敷金：なし、礼金なし 【転貸借契約】 賃貸人：株式会社ネクストライフエージェント 賃借人：ネクストライズ株式会社 占有開始：平成30年7月2日 現契約期間：令和6年8月1日～令和12年7月31日 月額賃料：102,960円 月額管理費：賃料に含む 敷金：なし 【転々貸借契約】 賃貸人：ネクストライズ株式会社 賃借人：個人A 占有開始：平成30年8月1日 現契約期間：令和6年8月1日～令和8年7月31日 月額賃料：107,000円 月額管理費：10,000円 敷金：214,000円、礼金：107,000円
---------	--

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
450,000	0.91	56.26	1.00	23,038,000

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 個別格差：階数(1階) (△4%)
(相乗積) 管理の状態 (△5%) 個別格差率0.91

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

本件は賃貸借に供されている建物であるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行っ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)

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 (6.6%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
1,809,763 円 (16.5%)	776,840 円	6.8%	11,081,394 円	0.8255	9,147,691 円 (83.5%)	10,957,000 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

$$\frac{1}{(1 + 6.6\%)^3} = 0.8255$$

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

比 準 価 格 23,038,000円

収 益 価 格 10,957,000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21,800,000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
21,800,000	1.00	0.80	1.00	—	17,440,000

イ 市 場 性 修 正 : 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 : 滞納管理費等については、修正後価格に占める割合が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 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 建物間取図

以 上



縮尺 1/15,000





(注) 此図に準ずる図面は、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
海神町南
1丁目

請求部	所在	船橋市海神町南一丁目				地番	726番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		標準番号又は記号		用途	用途は準用面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考(図)		備考			

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。

(千葉地方税务局船橋支局管轄)

令和7年1月7日

東京法務局

地図整理番号: M83082

登記官

(1/1)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成8年9月9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。
(千葉地方広務局船機管理課)
令和7年1月7日 東京法務局

453233

前 726

地 番 726-1 726-2

土地の所在 船橋市海神町南1丁目

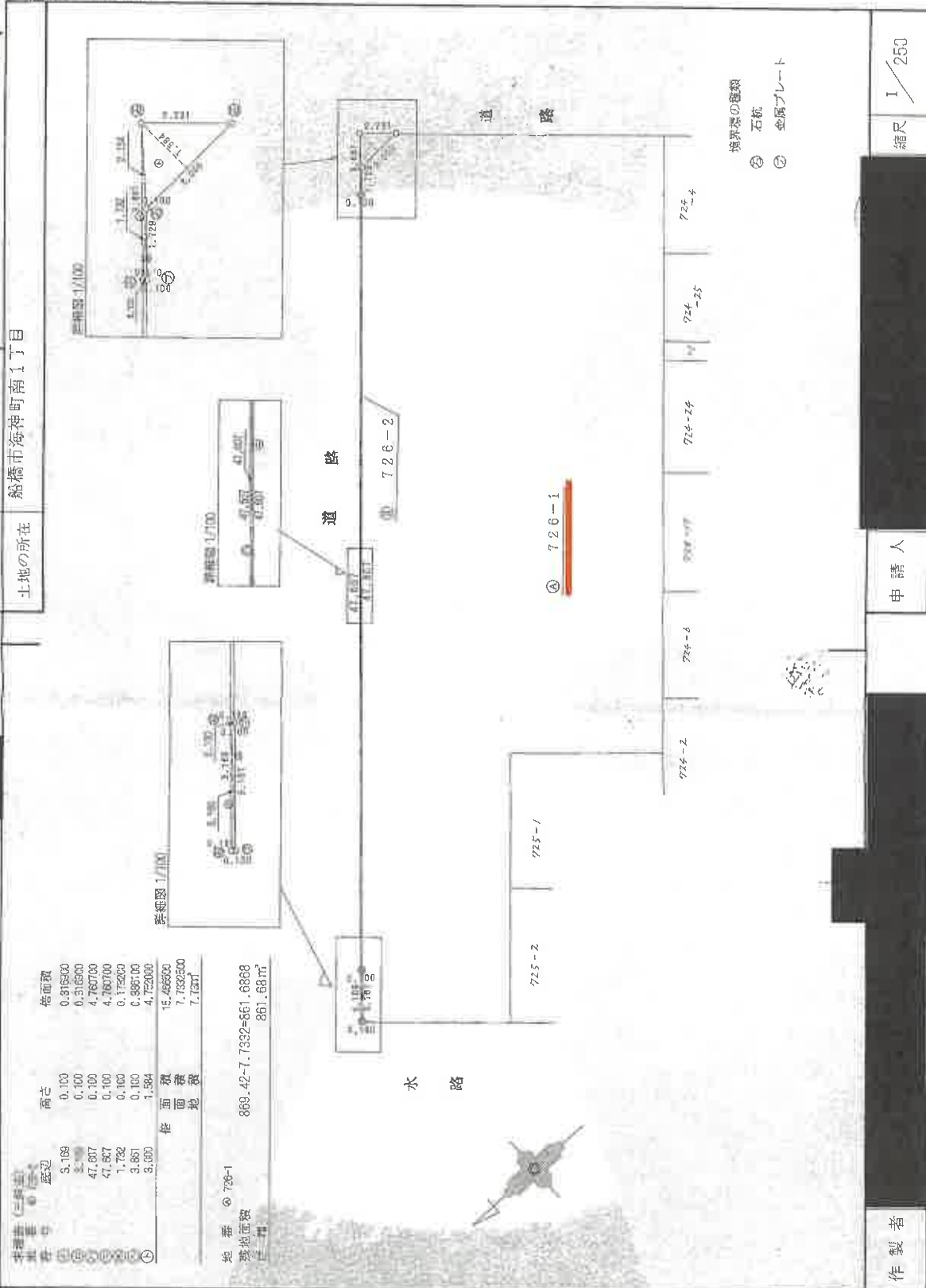
地 積 測 量 図 8.9.9

申請書 (三井物産)	
申請書 ①	①
底辺	倍面積
5.189	0.315300
3.100	0.315300
47.607	4.787700
47.607	4.787700
1.732	0.113200
3.861	0.386100
3.861	0.386100
5.000	1.584
倍面積	15.465000
倍面積	7.732500
倍面積	7.7325

地 番 ② 726-1

地積面積 869.42-7.7325=861.688

861.68m²



作製者

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号 M83083

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成8年10月14日

38014

各階平面図

建物図面
各階平面図1枚目と同様

家屋番号
海神町南1丁目
726番1の102

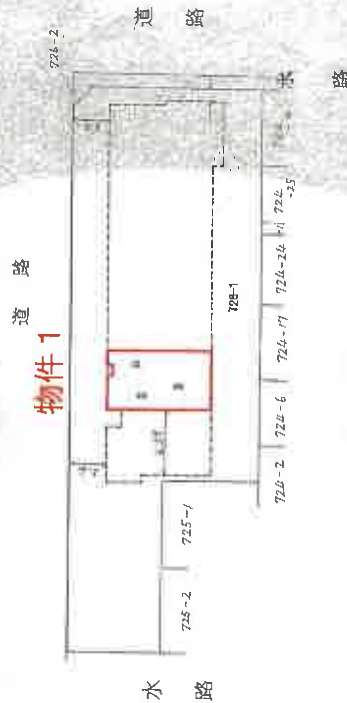
建物の所在
船橋市海神町南1丁目726番地1

建物の存する部分1階



求積表

3.210 X 10.050	=	32.260500
1.000 X 9.525	=	9.525000
1.510 X 10.050	=	15.175500
-0.400 X 0.550	=	-0.220000
-0.350 X 0.700	=	-0.245000
-0.300 X 0.770	=	-0.231000
合計		56.265000
床面積		56.26㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(国土院地籍課建築士会用品)

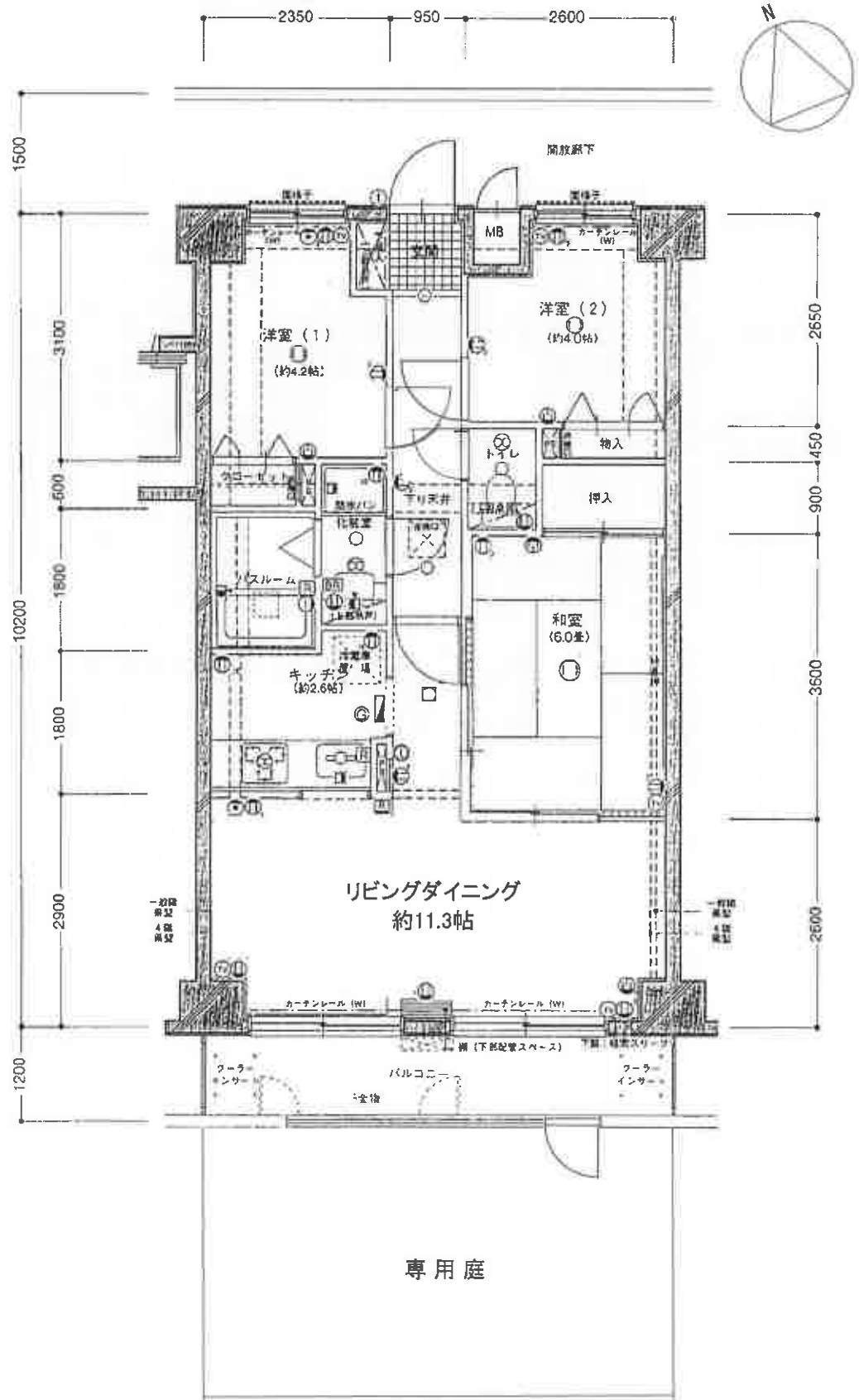
地図整理番号 M83084

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図

3LDK

- 専有面積／60.18㎡ (18.20坪)
- バルコニー面積／7.08㎡ (2.14坪)
- 専用庭面積／23.29㎡ (7.04坪) (1Fのみ)



新築時パンフレットをもとに評価人が作成