

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 2 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 0 日 午前 9 時 3 0 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 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 6 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 8 月 6 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 .	13,120,000 10,496,000		2,624,000	105,084	23,982
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市高根台二丁目 1 番地 3

建物の名称 アンビシヤス船橋高根台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根台二丁目 1 番 3 の 2 0 6

建物の名称 2 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 8 . 4 7 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 船橋市高根台二丁目 1 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 8 7 . 3 5 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 3 4 7 1 8 8 分の 7 1 6 5



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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 船橋市高根台二丁目 1 番地 3

建物の名称 アンビシヤス船橋高根台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根台二丁目 1 番 3 の 2 0 6

建物の名称 2 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 8 . 4 7 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 船橋市高根台二丁目 1 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 8 7 . 3 5 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 3 4 7 1 8 8 分の 7 1 6 5



令和6年（ケ）第457号
令和7年2月4日受理
令和7年3月11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 船橋市高根台二丁目 1 番地 3

建物の名称 アンビシヤス船橋高根台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根台二丁目 1 番 3 の 2 0 6

建物の名称 2 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 8 . 4 7 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 船橋市高根台二丁目 1 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 8 7 . 3 5 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 3 4 7 1 8 8 分の 7 1 6 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	船橋市高根台2-1-2-206		
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 ☐ 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 10,210円 修繕積立金 17,160円 合 計 27,370円	令和7年2月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H31年4月分～R7年2月分 計 1,943,270円 ☒ 上記金員に対する年14%の遅延損害金	
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ (アンビシャス船橋高根台管理組合代理人弁護士事務所)		
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 ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日	支部 令和 年 () 第 号
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17年経過しているため、経年劣化が見られた。
- 2 室内に生活用品が散乱している。

■ 管理費等の状況について

- 1 管理会社からは、解約済みの駐車場使用料月額3,000円の滞納額17,260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、買受人に請求する旨の回答がある。
また、違約金として弁護士費用1,002,608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がある。

■ 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
■ 管理組合代理人弁護士事務所の事務担当者	1 解約済みの駐車場使用料の滞納額及び遅延損害金についても、買受人に請求する。 (以上、令和7年2月13日当庁執行官室で電話聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本建物に単身で居住している。 2 入居してからリフォームはしていない。 3 雨漏りはなく、水回り及び設備に不具合はない。 4 タバコを室内で吸っている。 5 室内でペットは飼育していない。 (以上、令和7年3月4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4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 (FAXで回答あり)
令和7年2月7日 (金) 9:10 - 9:25	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 (応答なし。)
令和7年2月13日 (木) 17:00 - 17:10	当庁執行官室	管理組合代理人弁護士事務所の事務担当者へ、駐車場使用料の滞納額等について電話聴取
令和7年3月4日 (火) 9:40 - 10:15	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務者兼所有者が立会・聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 7年 3月 4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、技術者が解錠作業をしていたところ、室内から債務者兼所有者が解錠した。

☐ 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 分	所 在				船橋市高根台二丁目				地 番		1番3	
出 力 尺 寸	1/500		精 度 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。

(A3版をA4版に縮小)

令和6年11月25日

千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M48025

登記官

(1/1)

(6枚目)



登記年月日 平成20年2月6日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年11月25日 千葉地方裁判所 船橋支部

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(7枚目)

地積測量図

地番 1-3・1-12

土地の所在 船橋市高根台二丁目



三斜角測量

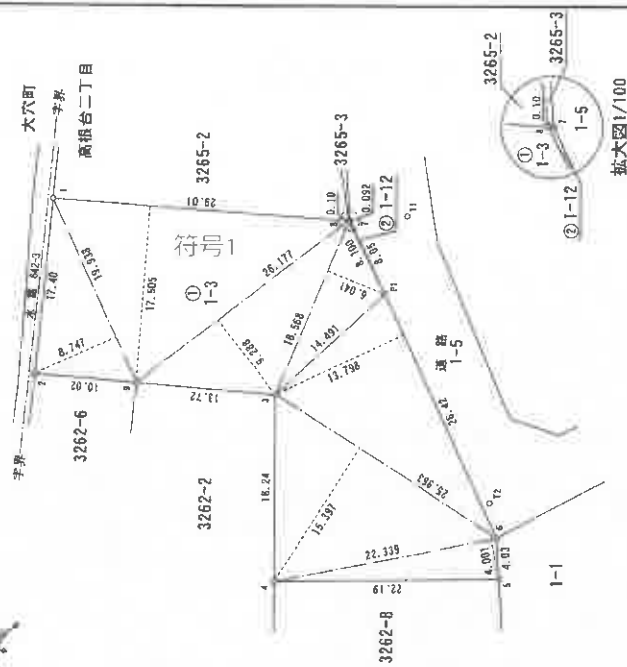
地番	① 1-3	② 1-12	③ 1-5
地積	22.339	4.001	89.378330
底積	25.983	15.397	398.752311
面積	26.421	13.796	364.550958
容積	18.568	6.041	112.169288
容積率	26.177	9.285	243.131976
容積率	29.009	17.505	507.602545
容積率	19.938	8.747	174.997685
容積率	1891.189103		945.594515
容積率	945.59		m

地番	① 1-3	② 1-12	③ 1-5
地積	22.339	4.001	89.378330
底積	25.983	15.397	398.752311
面積	26.421	13.796	364.550958
容積	18.568	6.041	112.169288
容積率	26.177	9.285	243.131976
容積率	29.009	17.505	507.602545
容積率	19.938	8.747	174.997685
容積率	1891.189103		945.594515
容積率	945.59		m

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
1	119.221	148.251	船橋市公団コンクリート
2	130.305	134.839	船橋市公団コンクリート
3	111.757	120.013	同上 計測点
4	121.937	104.879	船橋市公団コンクリート
5	103.364	92.743	船橋市公団コンクリート
6	101.339	96.232	船橋市公団コンクリート
7	96.276	130.332	船橋市公団コンクリート
8	96.361	130.392	船橋市公団コンクリート
9	122.475	128.580	同上 計測点
P1	97.459	122.367	船橋市公団コンクリート
T1	91.246	127.550	測量点
T2	100.043	99.390	測量点

(任意単位)



平成 〇 年 〇 月 〇 日 登記

作成者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号: M48026

登記年月日：平成20年5月16日

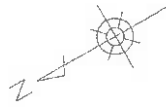
98388

各階平面図

建物図面

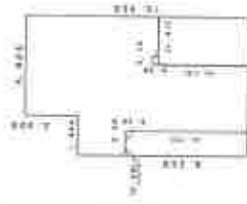
家屋番号
船橋市高橋台二丁目1番地3

建物の所在



物件1

符号1



4.835	×	2.800	12.5710
5.250	×	8.350	56.1120
0.300	×	0.300	-0.0900
0.400	×	0.300	-0.1200
計			68.4730

床面積 68.47 m²

1-5 (2階)

建物の存する部分 2階

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作成者

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

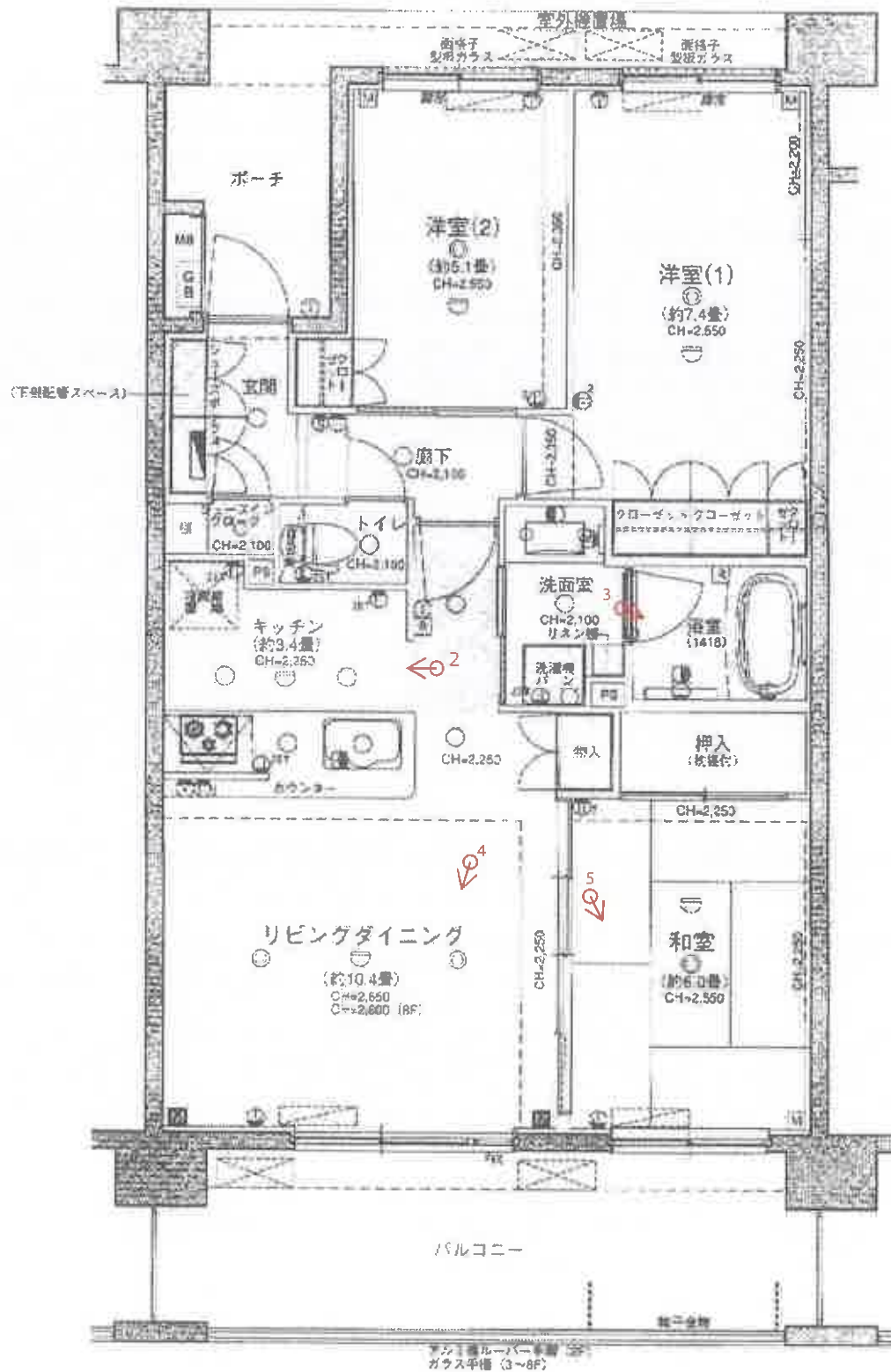
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月25日 千葉県方法務局船橋支局
(A3版をA4版に縮小)

登記証

(8枚目)

地図整理番号：M48024

問取図



※ ←⊙は添付写真の撮影位置，方向及び番号

販売時パンフレットに基づき作成

① 一棟の建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ リビングダイニング



⑤ 和室



令和6年（ケ）第457号

令和7年3月4日 現地調査

令和7年3月11日 評 価

第 160 号 発行番号

令和7年3月11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13,120,000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：高根台2－1－2－206
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 船橋市高根台二丁目1番地3

建物の名称 アンビシャス船橋高根台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高根台二丁目1番3の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.47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 船橋市高根台二丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1787.35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 347188分の7165

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	新京成線「高根公団」駅の北方約 700m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	中規模マンション、教育施設等が混在する地域。		
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	なし	
	その他の規制	第 2 種高度地区（最高高さ 20m） 日影規制 4h-2.5h（水平測定面 4m） 建築基準法 22 条区域 景観計画区域	
画 地 条 件	規 模	1,787.35 m ² （登記数量とほぼ同じ）	
	形 状	不整形	
	間 口 × 奥 行	約 34m×約 52m	
	地 勢	概ね平坦	
	接面道路上の関係	中間画地	
	敷 地 権 の 割 合	347,188 分の 7,165（所有権）	
接 面 道 路 の 状 況	南・南西・南東側市道（55-001 号線）、幅員（約 6m～8m）、連続性（普通）、舗装（あり）、歩道（あり）、側溝（あり）、高低差（概ね等高）		
	建築基準法上の種類	法 42 条 1 項 1 号道路	
	セットバック	不要と見込まれる。	
	再建築の可否	可能と見込まれる。	
土 地 の 利 用 状 況 等	アンビシャス船橋高根台（物件 1 が存する 1 棟の建物等）の敷地として利用されている。周囲は、共同住宅、教育施設、農地等として利用されている。また、北東側は暗渠状の水路が通っている。		
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	あり	
	ガス配管	あり	
	下 水 道	あり	

土 壤 汚 染 等	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には該当していない。
特 記 事 項	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約 25.4m であり、最高高さ制限（20m）に適合していない。 2. 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、内水浸水想定区域に北側の一部が指定されている。

<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	アンビシャス船橋高根台
建物の用途	共同住宅（総戸数 49 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 20 年 5 月 1 日新築 経過年数：約 17 年 経済的残存耐用年数：約 33 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
仕 様	屋 根：アスファルト露出防水等 外 壁：タイル貼、吹付タイル等 その他： ＜エントランス＞ 床：石貼等、壁：石貼、塗装等 ＜共用部分＞ 床：塩ビシート貼等、壁：石貼、塗装等
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（13 人乗り 1 基） 駐 車 場：あり（調査時点現在空きなし） 集 会 場 等：なし オートロック：あり そ の 他：なし
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（管理組合名：アンビシャス船橋高根台管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社ハリマビシステム 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：平成 19 年 5 月 29 日 第 07UDI3C00291 号 ・検査済証：平成 20 年 5 月 12 日 第 07UDI3C00291 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。 3. 規約共用部分としてゴミ置場がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	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：南西向き中間部屋	
床 面 積	68.47 m ² (登記面積)、71.65 m ² (壁芯面積) バルコニー：約 14 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、塩ビシート等 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	やや劣る (特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費	10,210 円/月
	修 繕 積 立 金	17,160 円/月
	駐 車 場 使 用 料	3,000 円/月
	滞 納 額 等	2,963,138 円 (令和 7 年 2 月 3 日現在) 滞納期間：平成 31 年 4 月分から令和 7 年 2 月分 滞納額等内訳 管理費：724,910 円 修繕積立金：1,218,360 円 駐車場使用料：17,260 円 違約金：1,002,608 円 上記に対する遅延損害金：804,129 円 遅延損害金：14.0%
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	調査時点現在、債務者兼所有者が住居として利用している。	
特 記 事 項	1. 債務者兼所有者による陳述は以下のとおり。 ・ペットは飼育していない ・タバコを室内で吸っている。 ・入居時からリフォームはしていない。 ・雨漏りはなく、水回り及び設備に不具合はない。	

	・台風及び地震による破損はない。 2. 現地調査における専有部分の状況は以下のとおり。 ・室内に生活用品が散乱しており、埃、塵が散見される。 ・浴室に目立つカビ汚れがみられる。 ・バルコニーに網戸2枚が保管されている。 ・内装、建具、設備の汚れや傷等、経年相応の損耗がみられる。
--	---

<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
319,000	0.97	68.47	1.00	21,187,000

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：階層2階 $\pm 0\%$
 維持管理の状態（クリーニング費用を考慮） $\blacktriangle 3\%$
 （相乗積） $\blacktriangle 3\%$

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ので、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 (7.6%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,168,333 (15.0%)	672,060	7.9%	8,251,876 円	0.8027	6,623,781 円 (85.0%)	7,792,000 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

$$\frac{1}{(1+7.6\%)^3} = 0.8027$$

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 21,187,000 円

収益価格 7,792,000 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 20,500,000 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) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ		
20,500,000	1.0	0.8	0.80	——	13,120,000

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：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

位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し



(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	船橋市高根台二丁目				地 番	1番3			
出力縮	1/500	精 度 区 分		座標系又は 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。

令和6年11月25日
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M48025
(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：平成20年2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。

令和6年11月25日

千葉県地方務局船橋支局

登記官

地図整理番号：M48026

地積測量図

地番 1-3・1-12

土地の所在 船橋市高根台二丁目

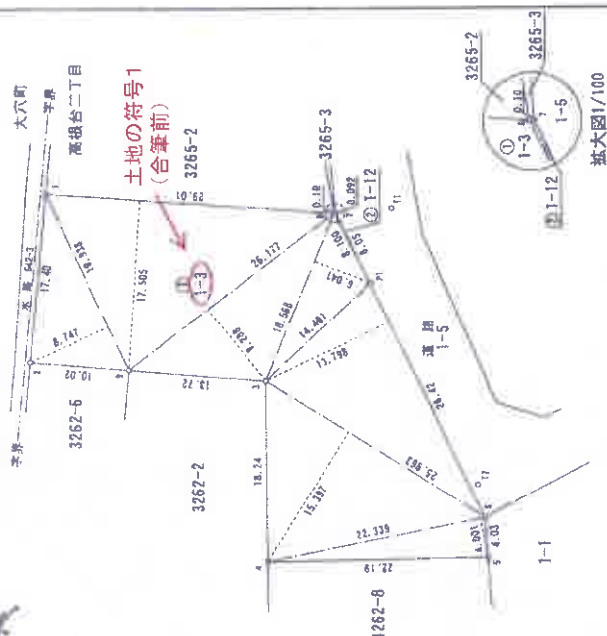


面積計算書

区分	1-3	1-12	合算
面積	25.323	4.003	29.326
容積率	25.323	15.377	389.75331
容積	25.323	15.377	364.55295
容積率	25.323	15.377	112.163268
容積率	25.323	15.377	243.131978
容積率	25.323	15.377	507.802545
容積率	25.323	15.377	174.307666
容積率	25.323	15.377	1691.109103
容積率	25.323	15.377	945.5945515
容積率	25.323	15.377	945.59
容積率	25.323	15.377	0.745200
容積率	25.323	15.377	0.745200
容積率	25.323	15.377	0.3726000
容積率	25.323	15.377	0.37

面積計算書

区分	1-3	1-12	合算
面積	25.323	4.003	29.326
容積率	25.323	15.377	389.75331
容積	25.323	15.377	364.55295
容積率	25.323	15.377	112.163268
容積率	25.323	15.377	243.131978
容積率	25.323	15.377	507.802545
容積率	25.323	15.377	174.307666
容積率	25.323	15.377	1691.109103
容積率	25.323	15.377	945.5945515
容積率	25.323	15.377	945.59
容積率	25.323	15.377	0.745200
容積率	25.323	15.377	0.745200
容積率	25.323	15.377	0.3726000
容積率	25.323	15.377	0.37



平成20年2月6日 登記

縮尺 1/500

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成20年1月25日(作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成20年5月16日

98388

各階平面図

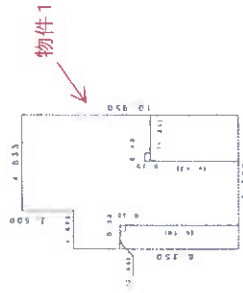
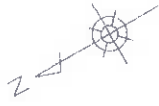
家屋番号

高根台二丁目1番3の206

建物の所在

船橋市高根台二丁目1番地3

建物図面



床面積

4.835	×	2.800	=	12.5710
6.720	×	8.350	=	56.1120
0.300	×	0.300	=	0.0900
0.400	×	0.300	=	0.1200
計				68.2730

床面積 68.27 m²



建物の存する部分 2階

作成者

作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成20年五月十六日登記

これは図面に記載されている内容を示した書面である。
令和6年11月25日 千葉県地方務局船橋支局 登記官

地区整理番号：M48024

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図

