

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 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 10 月 8 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 船橋市海神町南一丁目 1 6 7 3 番地 2

建物の名称 パレ・ドール西船橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 海神町南一丁目 1 6 7 3 番 2 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

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 4 8 . 2 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 船橋市海神町南一丁目 1 6 7 3 番 2

地 目 宅地

地 積 9 1 0 . 0 9 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 3 8 0 4 6 分の 5 0 9 6



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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 船橋市海神町南一丁目1673番地2

建物の名称 パレ・ドール西船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神町南一丁目1673番2の104

建物の名称 104

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 48.24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1673番2

地 目 宅地

地 積 910.09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 138046分の5096



令和7年（ケ）第 40号
令和7年 3月18日受理
令和7年 8月12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 1 6 7 3 番地 2

建物の名称 パレ・ドール西船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神町南一丁目 1 6 7 3 番 2 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

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 4 8 . 2 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 船橋市海神町南一丁目 1 6 7 3 番 2

地 目 宅地

地 積 9 1 0 . 0 9 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 3 8 0 4 6 分の 5 0 9 6



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が異なる (☐ 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 9,200円 修繕積立金 5,600円 合 計 14,800円 修繕積立金は、令和7年7月分より現在の金額となっている	令和7年8月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2024年5月分～2025年7月分 計168,800円 及びこれに対する年18%の割合による遅延損害金
管理費等照会先	株式会社エヌティーコーポレーション	
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「パレ・ドール西船橋」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

(2 枚目)

(占有関係用)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
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 (■ 債務者兼所有者及びAの妻の陳述) ■提示文書 (建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	2021年3月10日	
最初の契約等	契約日	2021年3月6日
	期間	2021年3月10日から ☒ 2023年3月9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 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	2025年3月10日から ☒ 2027年3月9日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	最初の契約: ☐ その他の者 () ☒ 所有者 現在の契約: ☐ その他の者 () ☒ 所有者
	借主	☒ A ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 80,000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 80,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	管理費等: 月額5,000円	
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 更新の種別について、債務者兼所有者とAの妻の陳述に更新合意の有無に齟齬があるが、更新書面の確認ができなかったため自動更新とした。	

(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（物件1）について

- 1 3DKの住宅である。
- 2 経年相応の損傷・損耗以外の特別な損傷は見当たらなかった。
- 3 Aの妻によれば、入居当初より、
 - 1) キッチンにある給湯のコントロールパネルが故障している。
 - 2) 浴室の換気扇が作動せず、また、トイレの換気扇も作動不良の不具合がある。とのことである。

■ その他

土地の符号1の西側に市道があるが、暗渠状の現況水路が間にあるため、西側は接道していない。

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の妻	1 Aは私の夫です。 2 本建物にはAが賃借し家族で居住しています。 3 賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。 4 更新書面に署名・押印をしたと記憶していますが、控えがありません。 5 入居時から、キッチンにある給湯のコントロールパネルが故障しています。また、浴室の換気扇が作動せず、トイレの換気扇も作動不良の不具合があります。
■ 債務者兼所有者	1 本建物は、賃貸して賃借人が居住しています。 2 賃貸借契約書をファックスします。 3 更新契約書が見当たらないので、合意更新はしていないと思います。 以上、令和7年3月25日聴取
■ 債務者兼所有者側 弁護士事務所事務 担当	本件はサブリース契約ではありません。 以上、令和7年8月5日聴取
■ 管理会社担当者	管理費等回答書に記載した滞納額の内訳は、令和7年3月25日時点で、管理費が101,200円、修繕積立金が19,800円です。 以上、令和7年3月27日聴取 1 再度依頼してもらえれば、最新の管理費等回答書をFAXします。 2 修繕積立金は、2025年7月分より月額5,600円となりました。 以上、令和7年7月25日聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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20日 (木)	当庁執行官室	当事者目録記載の債務者兼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) 14:50 - 14:54	物件所在地	物件確認 (集合郵便受け及び玄関に占有者を示す表示なし)、外観写真撮影、管理会社確認
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 (3月25日回答あり) ライフライン (電気) 照会書を郵送 (4月2日東京電力パワーグリッド株式会社へ照会する様回答あり)
令和7年3月25日 (火)	電話	債務者兼所有者から占有関係につき聴取、賃貸借契約書等のファックス依頼 (当日ファックスあり。契約内容確認)
令和7年3月26日 (水) 11:47 - 11:51	物件所在地	全戸不在、集合郵便受けに調査協力依頼書を投函
令和7年3月27日 (木)	電話	管理会社担当者から管理費等回答書の内容につき聴取
令和7年4月2日 (水)	当庁執行官室	東京電力パワーグリッド株式会社へ照会書郵送 (4月21日回答あり)
(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)

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4月4日 (金) 9:58 - 10:03	物件所在地	Aと面談聴取、調査日は後日Aの妻と調整することになる
令和7年4月16日 (水) 16:41 - 16:45	物件所在地	A側と連絡が取れないため臨場、全戸不在、調査協力依頼書を集合郵便受けに投函
令和7年4月21日 (月)	電話	Aの妻に対し状況説明
令和7年5月16日 (金) 15:13 - 15:17	物件所在地	A側と連絡が取れないため臨場、Aと面談するも体調不良とのことで調査日調整できず
令和7年7月2日 (水)	当庁執行官室	A側と連絡が取れないため、Aに調査日を7月18日午前11時とする立入調査予告書郵送
令和7年7月10日 (木)	電話	Aの妻と調査日を7月22日午前10時で調整
令和7年7月22日 (火)	電話	Aの家族体調不良のため立入調査中止となる 7月31日午後0時立入調査で再調整
令和7年7月25日 (金)	当庁執行官室	管理会社へ直近の状況を確認するため管理費等照会書をFAX(8月5日回答あり)、修繕積立金の変更となった旨聴取
令和7年7月31日 (木) 11:58 - 12:23	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、Aの妻と面談聴取
令和7年8月5日 (火)	電話	債務者兼所有者側弁護士事務所担当者から、占有権原につき聴取

(特記事項)

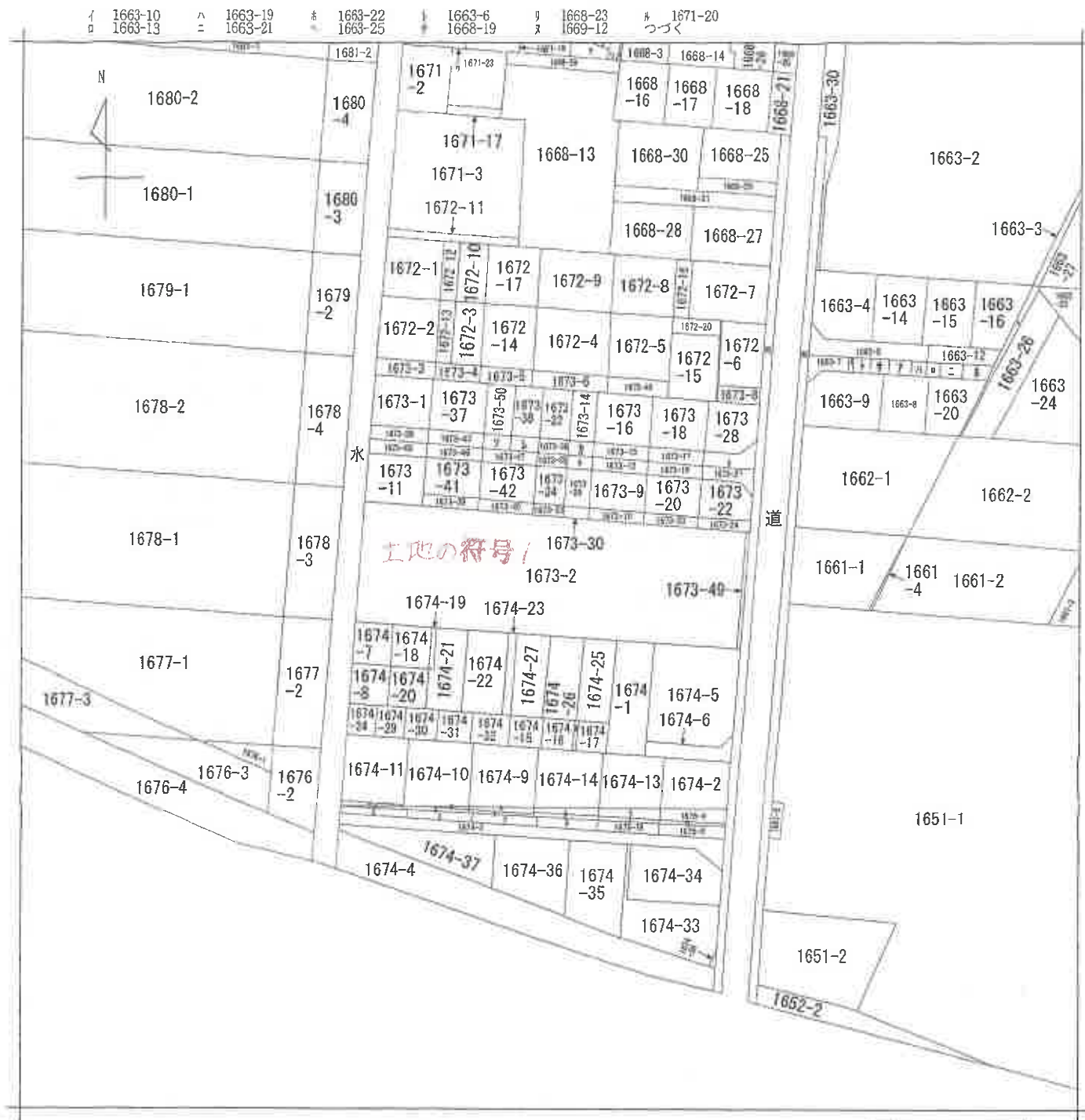
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
(7 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。

地番区域見出
海神町南
1丁目

請求部	所在	船橋市海神町南一丁目				地番	1673番2	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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7年1月8日

東京法務局

地図整理番号: M83139

登記官

(8 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

ワ	1671-21
ヰ	1671-6
ヲ	1673-13
チ	1673-27
ツ	1673-31
テ	1673-44
ト	1673-51
ナ	1674-12
ニ	1674-28
ホ	1675-10
ヘ	1675-14
フ	1675-15
ム	1675-16
ウ	1675-17
ノ	1675-18
オ	1675-6
ケ	1675-7
ヤ	1675-8
マ	1675-9
ケ	1675-11
フ	1675-12
コ	1675-13
エ	1672-21
テ	1663-18
ア	1663-17
サ	1675-20

(A3判をA4判に縮小)

(9 枚目)

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管轄)

令和7年1月8日

東京法務局

（ 10 枚目）

地圖整理番号:M83140

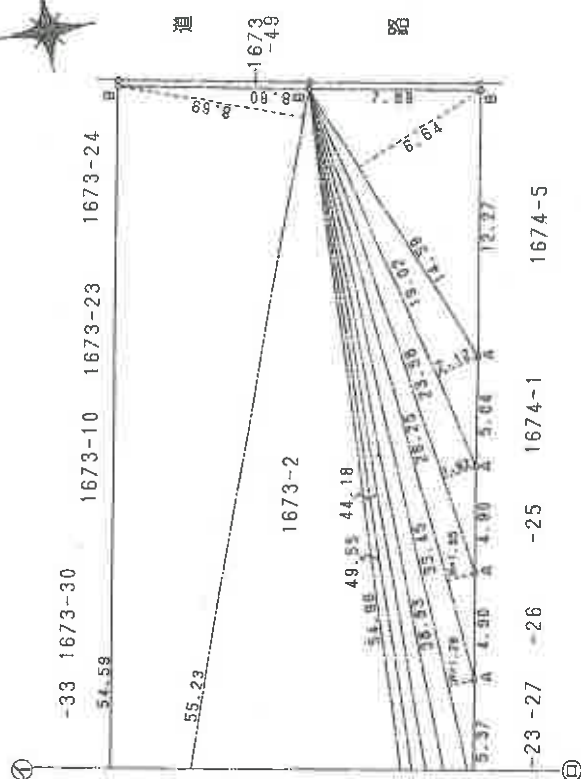
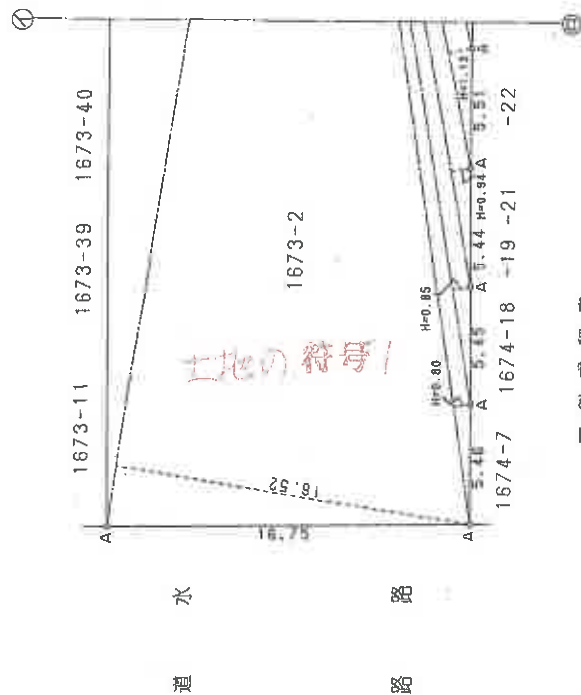
453715

1673-2

地

土地の所在
船橋市海神町南1丁目

地積測量



三 斜 式 積 表

地番 No.	區	段	畝	公	積	積
		55.23		8.60		479.9267
		55.23		18.52		912.3996
		54.90		0.80		43.9680
		49.55		0.85		42.1175
		44.18		0.94		41.5292
		38.83		1.13		43.6775
		33.45		1.28		42.0160
		28.25		1.35		38.1375
		23.50		1.82		39.1906
		19.02		2.12		40.3222
		14.59		6.64		96.8778
			白	直	積	1820.1940
			直	積		910.09700
			平	積		61.08

(A3判をA4判に縮小)

虎界標の種類

著
監
作

(平成4年5月28日作製)

人
語
由

1/250

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。

(千葉県地方庁事務局 船橋支局管轄)

令和7年1月8日

東京法務局

(11枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

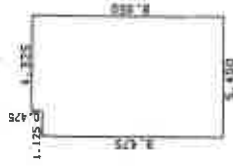
38785

各階平面図

家屋番号
海神町南1丁目
1673番2の104

建物の所在
船橋市海神町南1丁目1673番地2

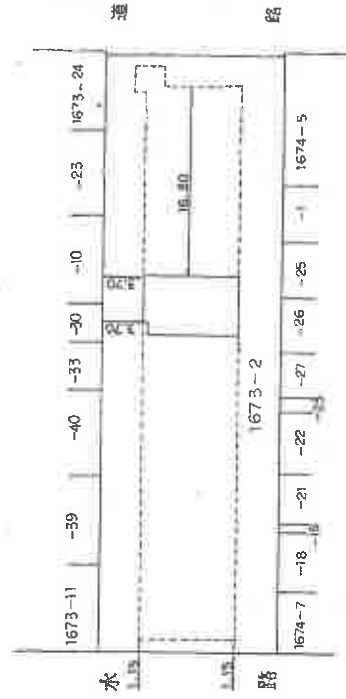
建物図面
各階平面図
面1枚目と同様



求積表

8.475 X 1.125	9.534375
8.950 X 4.325	38.708750
合計	48.243125
床面積	48.24 m ²

(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 1階
建物の番号 104

作製者

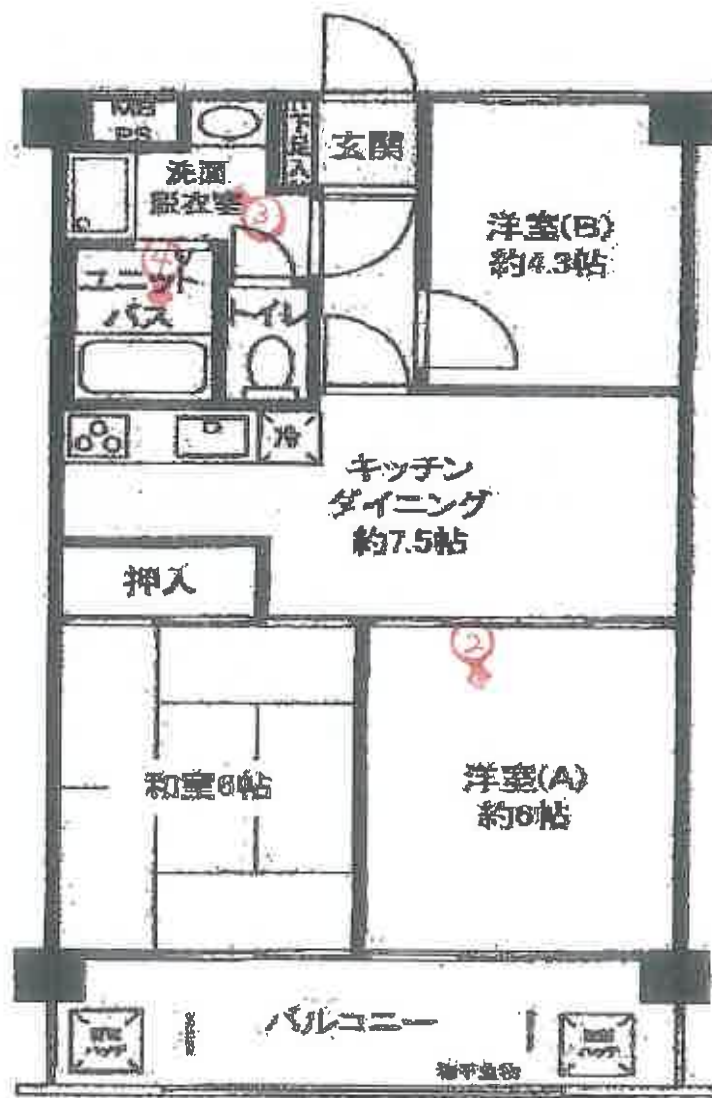
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

間 取 略 図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



①



②



洋室(A)

③



④



副本

令和7年（ケ）第40号

令和7年7月31日 現地調査

令和7年8月1日 評価

第7K－900号 発行番号

令和7年8月12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

山口真由美

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,640,000 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
番号	特 記 事 項		
1	ない。		

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 1 6 7 3 番地 2

建物の名称 パレ・ドール西船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海神町南一丁目 1 6 7 3 番 2 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

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 4 8 . 2 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 船橋市海神町南一丁目 1 6 7 3 番 2

地 目 宅地

地 積 9 1 0 . 0 9 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 3 8 0 4 6 分の 5 0 9 6



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京葉線, JR総武線, JR武蔵野線外「西船橋」駅の南東方・約1.1km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅と戸建住宅が建ち並ぶ地域。	
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	—
	そ の 他 規 制	第2種高度地区(31m) 船橋市景観条例
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	910.09㎡ (登記とほぼ同じ) 略長方形地 約16.8m × 約5.5m 138,046分の5,096 (所有権) 中間画地(西側市道との間には水路が存する。)
接 面 道 路 の 状 況	東側(市道) 路線名(06 - 026号線) 幅員(約6.3m) 連続性 (普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	東 側: 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1	バレ・ドール西船橋(物件1)及びその関連施設の敷地
	隣地	・北 側: 戸建住宅 ・東 側: 市道を介して戸建住宅 ・南 側: 戸建住宅 ・西 側: 水路を介して市道

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. 地歴調査及び地図調査を行ったが、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現存建物に係る以外、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と推定する。 3. 船橋市教育委員会への聴取周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 本地の敷地の範囲,境界線については,境界標,フェンスブロック塀等により概ね判別され,現況の地形は概ね地積測量図に符合するものと思われる。 2. 『ちば情報マップ』及び『船橋市ハザードマップ』によれば, 符号1は津波浸水想定1.0m以上～3.0m未満のエリア内に入っている。詳細は『ちば情報マップ』及び『船橋市ハザードマップ』ご参照。

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレ・ドール西船橋
建物の用途	居住用 (総戸数27戸) 別途管理人室あり
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4年4月2日 新築 経過年数 : 約33年 経済的残存耐用年数 : 約12年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
仕様	屋根 : 陸屋根 (アスファルト防水) 外壁 : 鉄筋コンクリート造 (タイル貼, 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, 下水道 エレベーター : なし 駐車場 : あり 集会所等 : 管理人室, メールボックス等 オートロック : 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 名称 (パレ・ドール西船橋管理組合) 管理方式 : 全部委託 管理会社 : 株式会社エヌティーコーポレーション 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認 : 平成3年5月27日・第H03認建船橋000730号 完了検査 : 平成4年6月29日・第H03認建船橋000730号 2. ペット飼育 : 不可 3. 修繕積立金の合計額 : 3,760,408円 (令和7年6月30日現在)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	1 階 (104号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	48.24 m ² (登記面積) 約 50.96 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)		
間 取 り	3 D K ・バルコニー面積 約7.84m ² (別添建物間取図参照) (パンフレット記載)		
仕 様	天井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス,洗面台,水洗トイレ,システムキッチン (電気, 上下水道, 都市ガス) そ の 他：－		
保 守 管 理 の 状 態	普通 ・室内について経年劣化によるビニールクロスの継目露出, 変色・汚れ, フローリング・畳の変色・劣化, 小傷等が確認される。 ・賃借人へのヒアリングによれば,雨漏り,水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び,及び近年の台風等による被害は特段なかったとのことである。また,住宅機器・設備等の稼働状況等については, 浴室の換気扇が作動しない不具合と, トイレの換気扇の不具合のほか, キッチン給湯のコントロールパネルが故障している不具合があるとのことである。その他室内の建具の建付け等には特段の問題はないとのことである。		
	管 理 費	月額	9,200円
	修 繕 積 立 金	月額	5,600円
		計	14,800円 (令和7年8月5日現在)

	滞 納 額	滞納期間：2024年5月分～2025年7月分 計168,800円 （令和7年8月5日現在）
	備 考	管理会社からの回答書上,遅延損害金の具体的金額については不明。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃借人Aが自宅として家族と占有・使用している。利用権原は賃借権であると判定される。 建物賃貸借契約書写しの内容は概ね次の通り。（詳細は現況調査報告書参照） 借主：個人 占有開始時期：2021年3月10日 契約期間：2025年3月10日～2027年3月9日まで（2年間） 賃料：80,000円/月，管理費：5,000円/月 敷金：80,000円	
特 記 事 項	1. 特になし	

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
300,000	0.96	48.24	1.00	13,893,000

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：階層（1階）（△2%）
（相乗積） 要リフォーム（△2%） 個別格差率 0.96

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と推定した。

II 収益価格

本件は賃貸借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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (8.4%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
1,500,418 円 (19.5%)	691,700 円	8.5%	7,893,518円	0.7851	6,197,201円 (80.5%)	7,698,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.4\%)^3} = 0.7851$$

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 13,893,000円

収 益 価 格 7,698,000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、本物件は現況賃貸借に供されている物件ではあるものの居住の快適性・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13,300,000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
13,300,000	1.00	0.80	1.00	—	10,640,000

イ 市 場 性 修 正 : 特 に 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 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. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取図

以 上

地図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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 分	所 在				船橋市海神町南一丁目		地 番	1673番2			
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。

(千葉地方裁判所船橋支部管轄)

令和7年1月8日

東京法務局

地図整理番号：M83139

登記官

(1/2)

複合機にて A3 を A4 に縮小

登記年月日：平成4年6月4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。

(千葉地方裁判所 船橋支部管轄)

令和7年1月8日

東京法務局

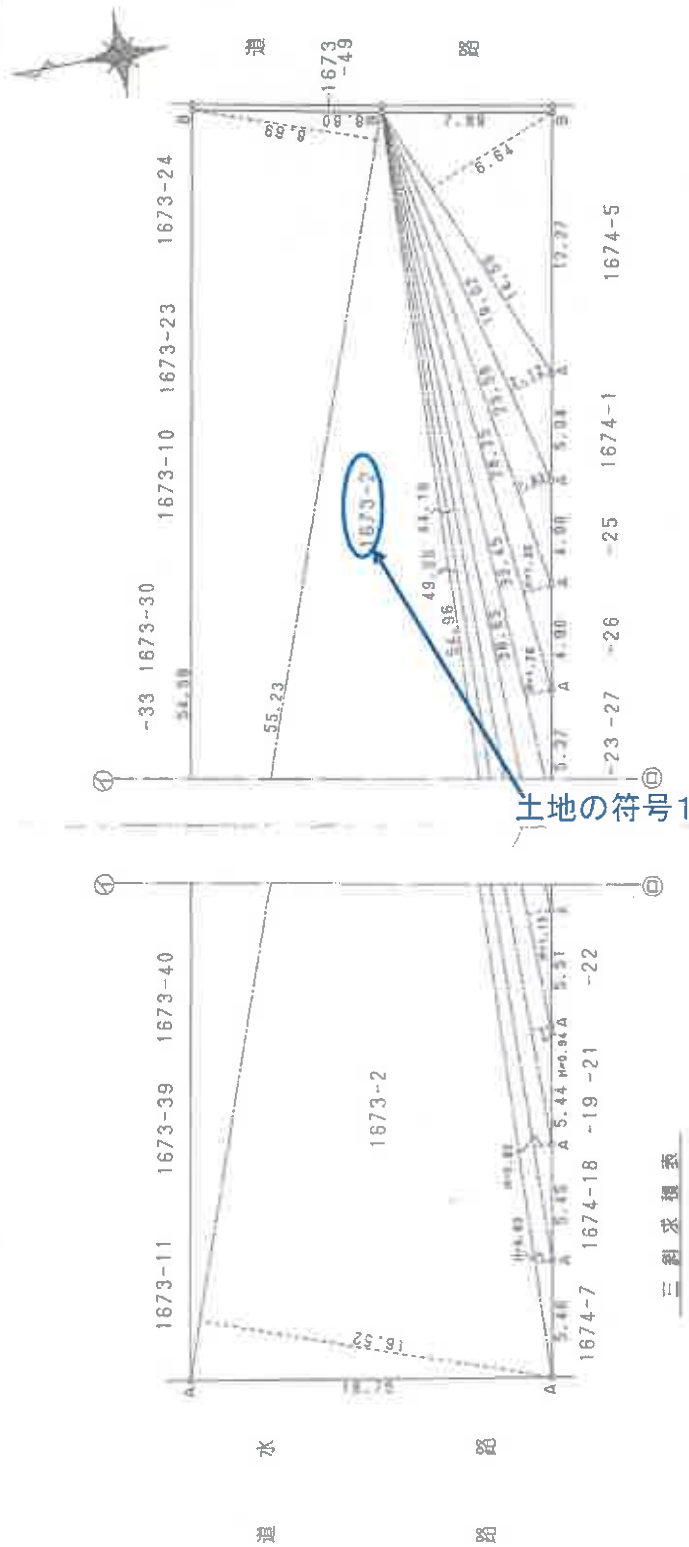
登記簿

453715

地積測量図

地番 1673-2

土地の所在 船橋市海神町南1丁目



土地の符号1

三斜求積表

地番 NO.	1673-2	底辺	高さ	価	面積
		55.23	8.69	479.9487	
		55.23	16.52	912.3996	
		54.96	0.80	43.9680	
		49.55	0.85	42.1175	
		44.18	0.94	41.5292	
		38.83	1.13	43.8778	
		33.45	1.28	42.8160	
		28.25	1.35	38.1375	
		23.58	1.62	38.1996	
		19.02	2.12	40.3224	
		14.59	6.64	96.8776	
			底面積	1820.1940	
			面積	910.09700	
			地積	910.09	㎡

境界線の種類 A コンクリート線 B 金属プレート線

作製者

(平成4年5月28日作製)

申請人

縮尺 1/250

複合機にてA3をA4に縮小

登記年月日 平成4年7月22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。

(千葉県地方公務局 船橋支局管理)

令和7年1月8日

東京法務局

登記官

38785

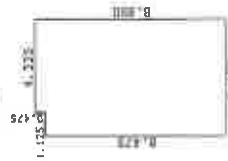
各階平面図

建物図面1枚目と同様

各階平面図

家屋番号
船神町南1丁目
1673番2の104

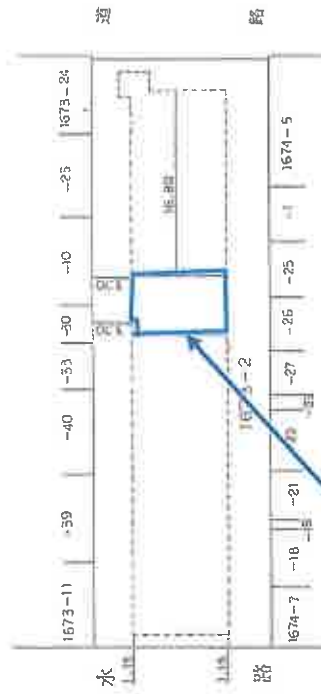
建物の所在
船橋市海神町南1丁目1673番地2



求積表

8.475 X 1.125	9.534375
8.950 X 4.325	= 38.708750
合計	48.243125
採面積	48.24 m ²

複合機にてA3をA4に縮小



建物の存する部分 1階
建物の番号 104

物件1

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

申請人

千葉県地家屋調査士会(用紙)

地図閲覧番号: W83341

間 取 略 図

