

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 重 松 孝 尚

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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 市川市行徳駅前二丁目3番地

建物の名称 ファミリーコーポ南行商協ビル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 行徳駅前二丁目3番の68

建物の名称 712

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 55.36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 市川市行徳駅前二丁目3番

地 目 宅地

地 積 2347.65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 10000分の45



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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】

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 市川市行徳駅前二丁目3番地

建物の名称 ファミリーコーポ南行商協ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 行徳駅前二丁目3番の68

建物の名称 712

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 55.36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 市川市行徳駅前二丁目3番

地 目 宅地

地 積 2347.65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 10000分の45



令和6年（ヌ）第210号
令和6年11月 8日受理
令和6年12月13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 市川市行徳駅前二丁目 3 番地

建物の名称 ファミリーコーポ南行商協ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 行徳駅前二丁目 3 番の 6 8

建物の名称 7 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 5 . 3 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 市川市行徳駅前二丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 2 3 4 7 . 6 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 1 0 0 0 0 分の 4 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	市川市行徳駅前2-3-1-712	
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 14,900円 修繕積立金 6,400円 合 計 21,300円	令和6年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成22年3月分～令和6年9月分 計3,727,500円 及びこれに対する年14.5%割合の遅延損害金
管理費等照会先	ファミリーコーポ住宅一部管理組合	
その他の事項	3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	「ファミリーコーポ南行商協ビル」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

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」について

- 1 違約金としての弁護士費用金1,791,489円(内訳:管理費等請求訴訟の費用元金725,276円及びこれに対する年3%の割合による遅延損害金(令和6年9月30日時点において金31,892円。本競売申立事件の費用金1,034,321円。))についても、買受人に請求する旨の主張(回答)がある。

■ 本建物(物件1)について(各部屋の配置については、8枚目「間取略図」参照)

- 1 3DKの住宅である。
- 2 DK及び洗面脱衣所並びに各和室6畳の床の一部に撓みがある。
- 3 南東側和室(6畳)及び和室(4.5畳)の押入れ上部にシミがある(写真番号⑦、⑨参照)。
- 4 天井のクロスが随所剥がれている(写真番号⑥参照)。
- 5 トイレ及び和室(4.5畳)の壁に穴がある(写真番号⑤参照)。
- 6 和室(4.5畳)及びDKと和室(6畳)間の建具が取り外されている。
- 7 所有者によれば、
 - 1) 上記第2項、第3項、第4項記載の状態は、上階の居住者の漏水によるもの。
 - 2) 上階の居室から物を叩く音やドリル音が1日中する。とのことである。なお、その真偽は不明であり、当該陳述と異なる陳述がある(4枚目「関係人の陳述」参照)。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 本建物には私が居住しています。 2 本建物の天井が全体的に剥がれ等の損傷があり、また、畳等が撓んでいます。これは上階居住者によるものです。また、2019年頃から上階から物を叩く音やドリル音が1日中します。
■ 管理組合担当者	1 3～4年前に、本建物の洗面脱衣所に対する漏水事故があったことは事実です。この件については、保険会社が対応していました。 2 ドリル音等は、現在、玄関ドアの交換工事を行っているのでその音だと思います。 3 また、平成の時代に、台風による損害が本建物に発生しましたが、その損害については管理組合が賠償済みです。 4 所有者と上階の住民との間で、上記漏水事故の他、水漏れに関するトラブルがあるとは聞いていません。 5 付属施設で、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ではありません。 以上、令和6年12月5日聴取 6 令和6年11月25日にファクシミリ送信した「区分所有法第7条に関する回答書」記載の違約金について誤りがありました。具体的には、違約金としての弁護士費用「管理費等請求訴訟の費用元金」が725,276円、その遅延損害金の額が令和6年9月30日時点で金31,892円です。また、「本競売申立費用元金」が1,034,321円です。 以上、令和6年12月10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

(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6年11月11日 (月) 13:25 - 13:53	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、管理組合担当者と面談聴取
令和6年11月11日 (月)	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX (11月25日回答あり)
令和6年11月18日 (月)	電話	所有者から占有関係につき聴取、調査日を12月5日午前10時で調整
令和6年12月5日 (木) 9:55 - 11:38	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、所有者と面談聴取、管理会社担当者と面談聴取
令和6年12月10日 (火)	電話	管理組合担当者から違約金につき聴取

(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。

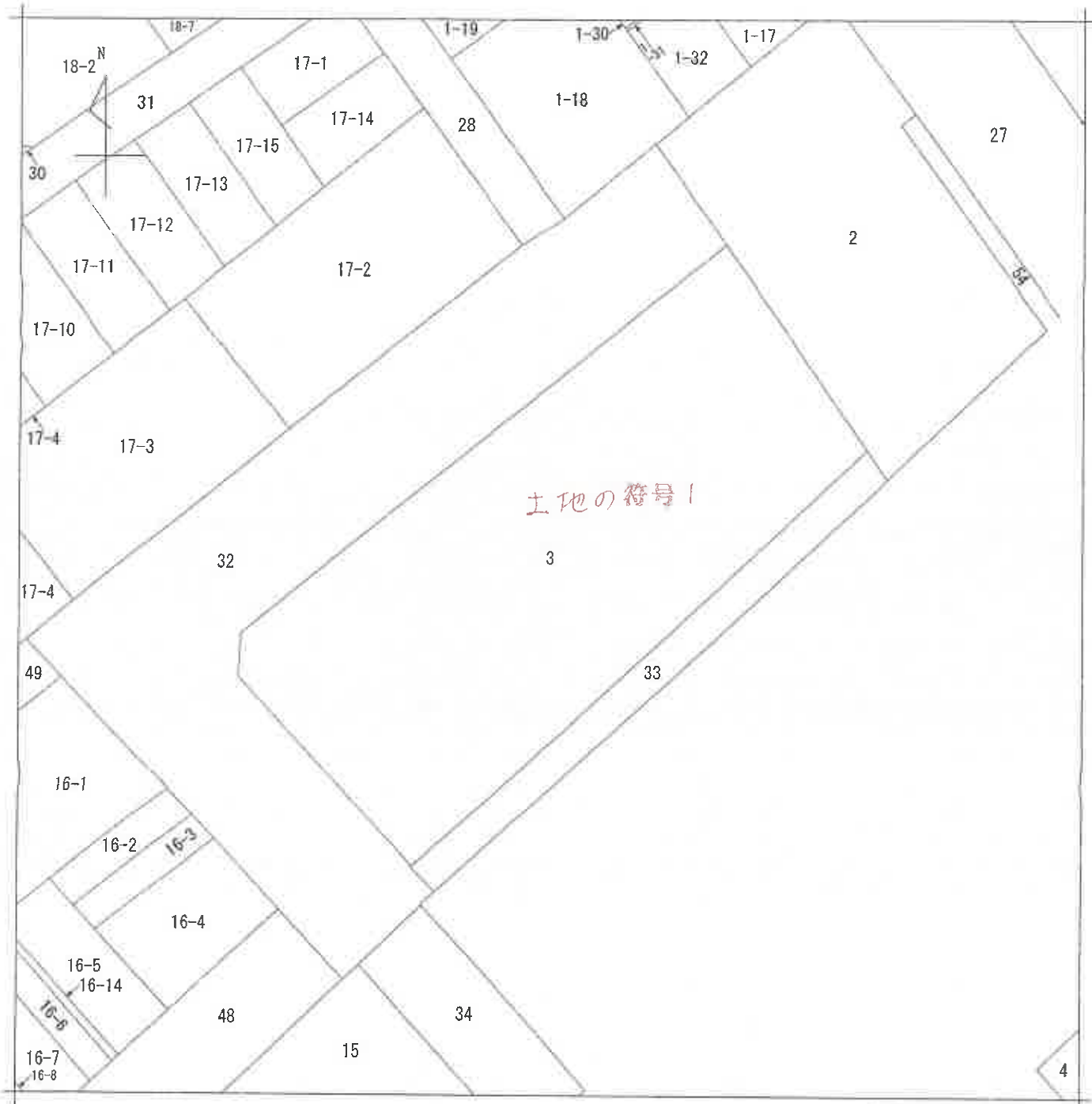
☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

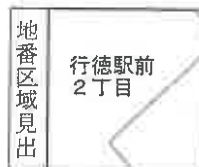
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。



A 行徳駅前2丁目

請求部	所在	市川市行徳駅前二丁目				地番	3番			
出力尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年12月			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。

(A 3判をA 4判に縮小)

令和6年9月13日

千葉地方法務局市川支局

地図整理番号: M31431

登記官

(6 枚目)

(1/1)

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。
令和6年9月13日 千葉地方支局市川支局

(7 枚目)

登記号

(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M31430

30213

行徳駅前2丁目 3-68

市川市 築 49-68

建物の所在 市川市 行徳駅前2丁目 3-68
503番地、502番地、501番地、500番地、499番地、498番地、497番地、496番地、495番地、494番地、493番地、492番地、491番地、490番地、489番地、488番地、487番地、486番地、485番地、484番地、483番地、482番地、481番地、480番地、479番地、478番地、477番地、476番地、475番地、474番地、473番地、472番地、471番地、470番地、469番地、468番地、467番地、466番地、465番地、464番地、463番地、462番地、461番地、460番地、459番地、458番地、457番地、456番地、455番地、454番地、453番地、452番地、451番地、450番地、449番地、448番地、447番地、446番地、445番地、444番地、443番地、442番地、441番地、440番地、439番地、438番地、437番地、436番地、435番地、434番地、433番地、432番地、431番地、430番地、429番地、428番地、427番地、426番地、425番地、424番地、423番地、422番地、421番地、420番地、419番地、418番地、417番地、416番地、415番地、414番地、413番地、412番地、411番地、410番地、409番地、408番地、407番地、406番地、405番地、404番地、403番地、402番地、401番地、400番地、399番地、398番地、397番地、396番地、395番地、394番地、393番地、392番地、391番地、390番地、389番地、388番地、387番地、386番地、385番地、384番地、383番地、382番地、381番地、380番地、379番地、378番地、377番地、376番地、375番地、374番地、373番地、372番地、371番地、370番地、369番地、368番地、367番地、366番地、365番地、364番地、363番地、362番地、361番地、360番地、359番地、358番地、357番地、356番地、355番地、354番地、353番地、352番地、351番地、350番地、349番地、348番地、347番地、346番地、345番地、344番地、343番地、342番地、341番地、340番地、339番地、338番地、337番地、336番地、335番地、334番地、333番地、332番地、331番地、330番地、329番地、328番地、327番地、326番地、325番地、324番地、323番地、322番地、321番地、320番地、319番地、318番地、317番地、316番地、315番地、314番地、313番地、312番地、311番地、310番地、309番地、308番地、307番地、306番地、305番地、304番地、303番地、302番地、301番地、300番地、299番地、298番地、297番地、296番地、295番地、294番地、293番地、292番地、291番地、290番地、289番地、288番地、287番地、286番地、285番地、284番地、283番地、282番地、281番地、280番地、279番地、278番地、277番地、276番地、275番地、274番地、273番地、272番地、271番地、270番地、269番地、268番地、267番地、266番地、265番地、264番地、263番地、262番地、261番地、260番地、259番地、258番地、257番地、256番地、255番地、254番地、253番地、252番地、251番地、250番地、249番地、248番地、247番地、246番地、245番地、244番地、243番地、242番地、241番地、240番地、239番地、238番地、237番地、236番地、235番地、234番地、233番地、232番地、231番地、230番地、229番地、228番地、227番地、226番地、225番地、224番地、223番地、222番地、221番地、220番地、219番地、218番地、217番地、216番地、215番地、214番地、213番地、212番地、211番地、210番地、209番地、208番地、207番地、206番地、205番地、204番地、203番地、202番地、201番地、200番地、199番地、198番地、197番地、196番地、195番地、194番地、193番地、192番地、191番地、190番地、189番地、188番地、187番地、186番地、185番地、184番地、183番地、182番地、181番地、180番地、179番地、178番地、177番地、176番地、175番地、174番地、173番地、172番地、171番地、170番地、169番地、168番地、167番地、166番地、165番地、164番地、163番地、162番地、161番地、160番地、159番地、158番地、157番地、156番地、155番地、154番地、153番地、152番地、151番地、150番地、149番地、148番地、147番地、146番地、145番地、144番地、143番地、142番地、141番地、140番地、139番地、138番地、137番地、136番地、135番地、134番地、133番地、132番地、131番地、130番地、129番地、128番地、127番地、126番地、125番地、124番地、123番地、122番地、121番地、120番地、119番地、118番地、117番地、116番地、115番地、114番地、113番地、112番地、111番地、110番地、109番地、108番地、107番地、106番地、105番地、104番地、103番地、102番地、101番地、100番地、99番地、98番地、97番地、96番地、95番地、94番地、93番地、92番地、91番地、90番地、89番地、88番地、87番地、86番地、85番地、84番地、83番地、82番地、81番地、80番地、79番地、78番地、77番地、76番地、75番地、74番地、73番地、72番地、71番地、70番地、69番地、68番地、67番地、66番地、65番地、64番地、63番地、62番地、61番地、60番地、59番地、58番地、57番地、56番地、55番地、54番地、53番地、52番地、51番地、50番地、49番地、48番地、47番地、46番地、45番地、44番地、43番地、42番地、41番地、40番地、39番地、38番地、37番地、36番地、35番地、34番地、33番地、32番地、31番地、30番地、29番地、28番地、27番地、26番地、25番地、24番地、23番地、22番地、21番地、20番地、19番地、18番地、17番地、16番地、15番地、14番地、13番地、12番地、11番地、10番地、9番地、8番地、7番地、6番地、5番地、4番地、3番地、2番地、1番地、0番地、

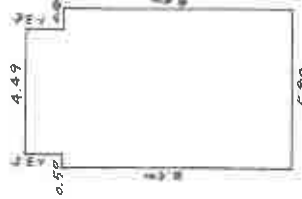
建物の所在 市川市 行徳駅前2丁目 3-68

行徳駅前2丁目 3-68

建物の存する部分 7/2

建物番号 712

平面図



求積表

4.49 x 1.35 6.0615
8.50 x 5.80 49.3000
55.3615 M2

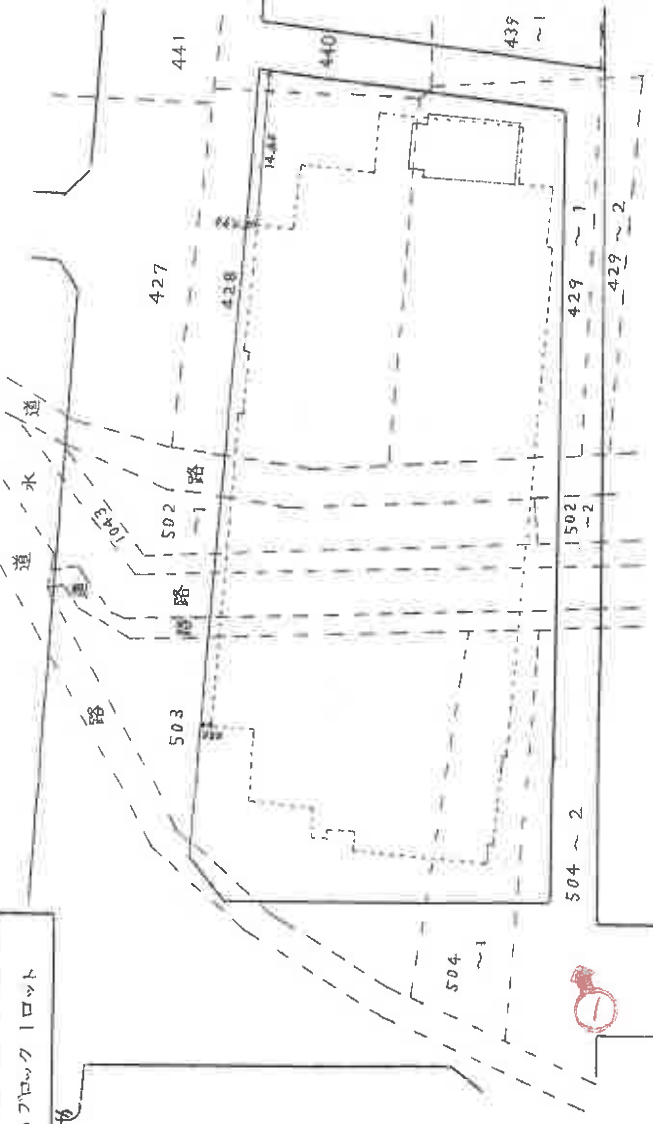
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物階平面図

1枚目と同様

作製年月日
昭和四九年七月廿日
作製者

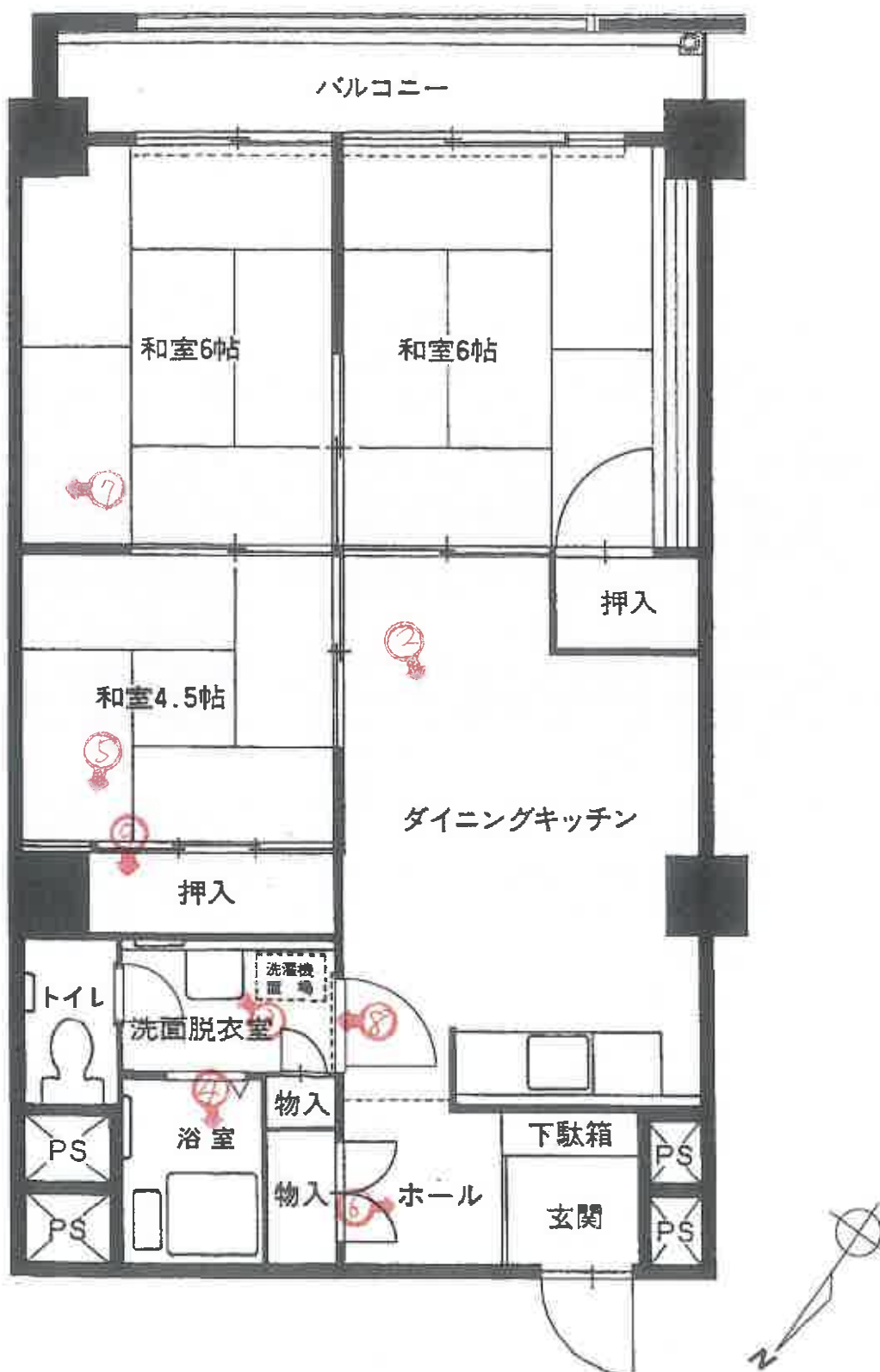
申請人



(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 枚目)

①



②



③



④



⑤



和室(4.5畳)の壁

⑥



玄関ホール天井クロスの状態

(10 枚目)

⑦



南東側和室天井及び壁の状態

⑧



洗面脱衣室の床

⑨



和室(4.5畳)の押入れの上部

(// 枚目)

令和6年（ヌ）第 210 号

令和6年12月5日 現地調査

令和6年12月13日 評価

第 2024-110 号 発行番号

令和6年12月15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

後藤 元

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 12,030,000 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「行徳駅前2－3－1－7 1 2」
	特 記 事 項		
1	○第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 市川市行徳駅前二丁目3番地

建物の名称 ファミリーコーポ南行商協ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 行徳駅前二丁目3番の68

建物の名称 712

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 55.36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 市川市行徳駅前二丁目3番

地 目 宅地

地 積 2347.65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 10000分の45

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	東京メトロ東西線「行徳」駅の北西方・約100m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	店舗、事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域		
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	商業地域	
	建 蔽 率	指定 80%	
	容 積 率	指定 400%	
	防 火 規 制	防火地域	
	そ の 他 の 規 制	行徳駅周辺駐車場整備地区	
画 地 条 件	規 模	2,347.65㎡ （登記）	
	形 状	ほぼ長方形	
	地 勢	概ね平坦	
	間 口 × 奥 行	間口約73m × 奥行約32m	
	敷 地 権 の 割 合	10,000分の45（所有権）	
	接 面 道 路 と の 関 係	四方路	
接 面 道 路 の 状 況	北西側	（市道）	路線名 （0202号線） 幅員 （約14.9m）
	連続性	（普通）	舗装 （有） 歩道 （有） 側溝 （無）
	高低差	（概ね等高に接面）	
	南西側	（市道）	路線名 （0202号線） 幅員 （約14.9m）
	連続性	（普通）	舗装 （有） 歩道 （有） 側溝 （無）
	高低差	（概ね等高に接面）	
	南東側	（市道）	路線名 （9268号線） 幅員 （約4.0m）
	連続性	（普通）	舗装 （有） 歩道 （無） 側溝 （有）
	高低差	（概ね等高に接面）	
	北東側	（認定外公道）	路線名 （-） 幅員 （約4.0m）
	連続性	（普通）	舗装 （有） 歩道 （無） 側溝 （有）
	高低差	（概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	北西側： 建築基準法第42条1項1号 南西側： 建築基準法第42条1項1号 南東側： 建築基準法第42条1項1号 北東側： 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	ファミリーコーポ南行商協ビルの敷地として利用されている。
	隣地	・北西側：市道を介して店舗事務所ビル等 ・南西側：市道を介して店舗事務所ビル等 ・南東側：市道を介して東京メトロ東西線の線路及び行徳駅 ・北東側：道路を介して駅前広場
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. 市川市教育委員会での調査によると、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. 市川市ハザードマップによると、想定浸水深さ3.0m～5.0m未満の高潮浸水想定区域、想定浸水深さ0.5m～3.0m未満の洪水浸水想定区域に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ファミリーコーポ南行商協ビル
建 物 の 用 途	店舗及び居住用 (総戸数173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) : 昭 和 49 年 6 月 26 日 新 築 経 過 年 数 : 約 50 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 5 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
仕 様	屋 根 : アスファルト防水 外 壁 : 吹付タイル そ の 他 : -
設 備 等	供 給 処 理 施 設 : 電気, 上水道, 下水道, 都市ガス エ レ ベ ー タ ー : あり 駐 車 場 : なし 集 会 所 等 : 管理人室 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(ファミリーコーポ住宅一部管理組合) 管 理 方 式 : 自主管理 管 理 会 社 : - 管 理 形 態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通 ・ 修繕計画の有無: なし (令和元年に大規模修繕工事済み) 修繕積立金の合計額: 34,259,917円 (令和6年3月31日現在)
特 記 事 項	1. 建築確認: 昭和47年11月14日/第S47認建市川002728号 完了検査: 昭和49年8月9日/第S47証建市川002728号 2. 管理組合へのヒアリングによれば, 本件所有者が共有持分を有している 附属施設はない。 3. トランクルーム: なし 4. ペット飼育: 不可 5. 玄関外側の共用廊下に自転車を置いている入居者が見られるが, 管理組 合へのヒアリングによれば, 駐輪場が足りないため, 自宅玄関前に自転 車を置くことは禁止していない, とのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	7 階 (712号室) ・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	55.36 m ² (登記面積) 約 58.09 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6.27 m ² (別添間取略図参照) (分譲時パンフレット記載)	
仕 様	天 井 : 合板パネル等 床 : パーチクルボード床パネル, 畳等 内 壁 : 合板パネル等 設 備 : 浴室, 洗面台, 水洗トイレ, キッチン (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス) そ の 他 : ー	
保 守 管 理 の 状 態	劣る D K 及び洗面脱衣室の床と, 各和室 6 畳のタタミが撓む。南東側和室 6 畳の壁及び和室 4. 5 畳の押入れ上部にシミがある。天井のクロスが随所で剝がれている。トイレの壁と和室 4. 5 畳の壁に穴が開いている。和室 4. 5 畳及び D K と和室 6 畳の間の建具が取り外されている。これらのほか, 全体的に経年による損耗・損傷が見られる。保守管理の状態は劣ると思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月 額 14,900円
	修 繕 積 立 金	月 額 6,400円
		計 21,300円 (令和6年9月30日現在)
	滞 納 額	滞納期間：平成22年3月分～令和6年9月分 計3,727,500円 (令和6年9月30日現在) 遅延損害金：3,920,296円 (平成22年4月1日～令和6年9月30日までの遅延損害金) 遅延損害金：年14.5%
	違約金(弁護士費用, 督促及び徴収の諸費用等)	計1,791,489円 (令和6年9月30日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が居住し占有している。	

特 記 事 項	○ 所有者の陳述 ・ 平成6年10月に購入後、リフォームは行っていない。 ・ 室内で喫煙はしていない。 ・ 床及びタタミの撓み、壁等のシミ、天井クロスの剥がれは、上階からの水漏れによるもの。（以下の管理人の陳述とは異なる） ・ ハンマーで叩く音やドリルの音が、毎日のように聞こえてくる。 ・ 現在、設備機器等の不具合はない。（設備等の動作確認は行っていない） ・ 東日本大震災時の被害は特になかった。 ○ 管理人の陳述 ・ 3～4年前に洗面脱衣所辺りで上階から漏水事故があったことは事実。その損害は保険会社が対応していた。その他に所有者と上階住民との間で水漏れに関するトラブルは聞いていない。 ・ 平成の時期に台風による損害が発生したが、その損害については管理組合が賠償済みである。 ・ ハンマーで叩く音やドリルの音は、現在マンション内で行われている各室玄関ドアの交換工事によるものと思われる。
---------	--

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。

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
380,000	0.93	55.36	1.00	19,564,000

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(7階) (+2%)
(相 乗 積) 角部屋 (+1%)
保守管理の状態 (△10%) 個別格差率0.93

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 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年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 (6.3%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ カ	
1,999,346 円 (13.3%)	1,049,400 円	6.5%	15,660,277円	0.8325	13,037,181円 (86.7%)	15,037,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.3\%)^3} = 0.8325$$

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 19,564,000円

収 益 価 格 15,037,000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19,100,000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
19,100,000	1.00	0.70	0.90	—	12,030,000

イ 市 場 性 修 正 : 概ね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について、本執行手続において申立債権として配当を受ける見込みがあることを考慮して修正を行った。

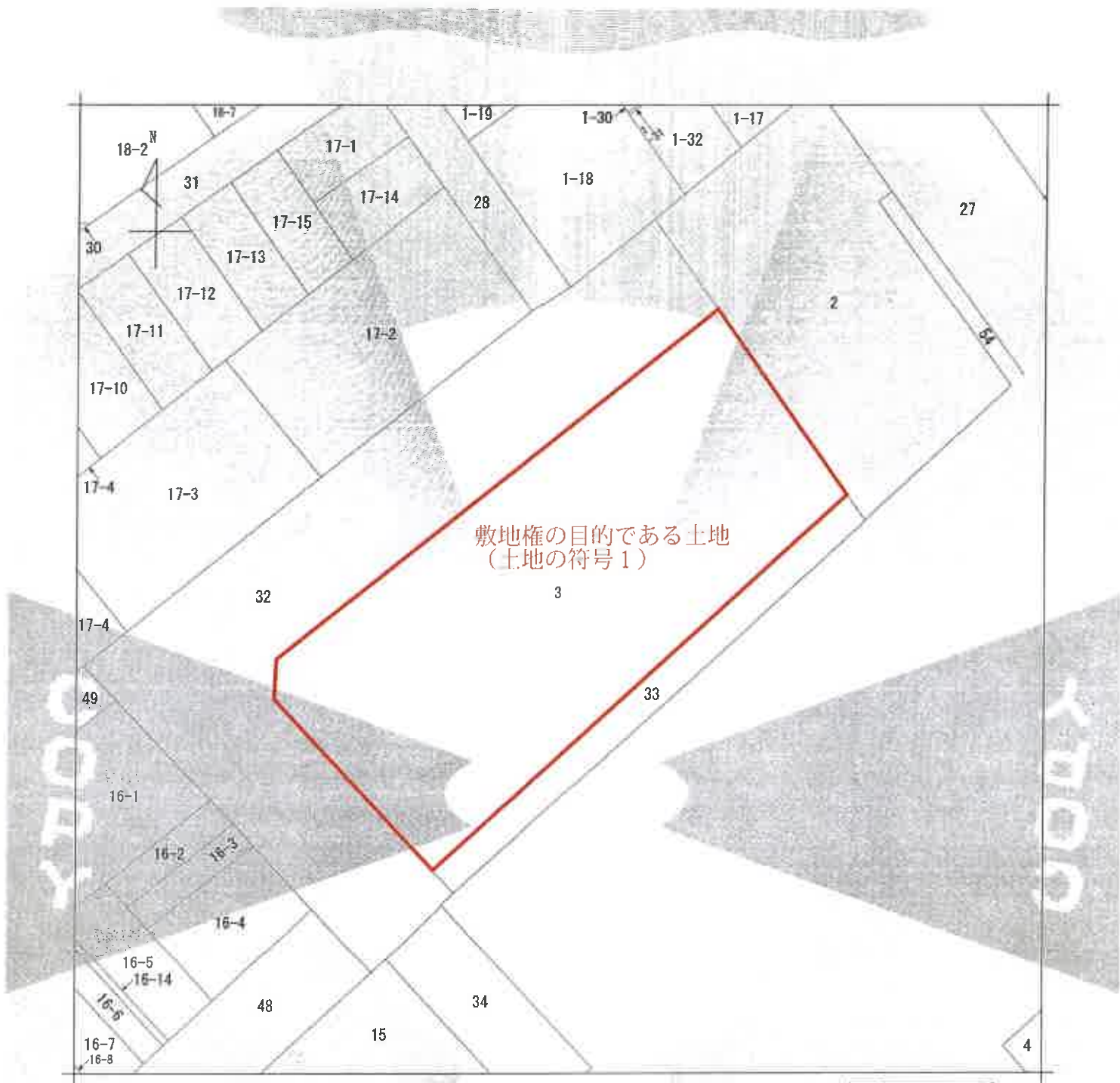
オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図

以 上





(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	市川市行徳駅前二丁目				地 番	3番		
出力尺	1/500	精 度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年12月			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9月13日
千葉地方法務局市川支局
地図整理番号: M31431
(1/1)

登記官

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

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9月13日 千葉地方法務局市川支局

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記官

地圖整理番号: M31430

行律軍部江日 3-68 21215

家 庭 番 号

建築物の所在 市川市湊 從前の土地

建築物の所在 仮換地 市川市 栗原町一丁目

行徳駅前2丁目3番地
建物の存する部分7階
建物番号 712

平
面
圖



求積表

4.49	x	1.75	=	6.065
8.50	x	5.80	=	49.300
				<u>53.365</u>

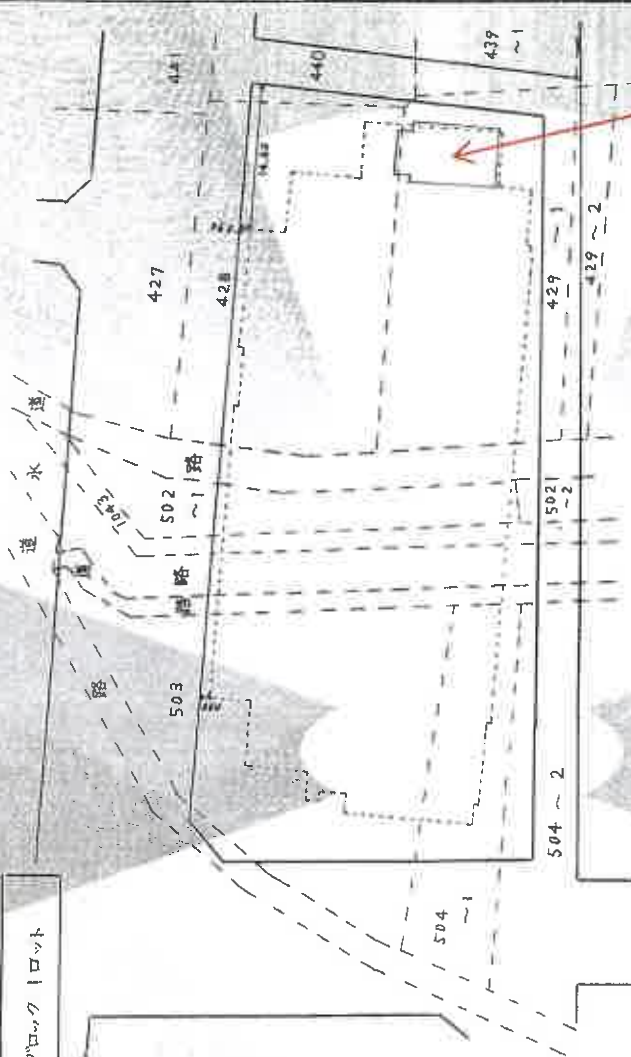
建 物 平 面 圖

工校員之間接

昭和四十九年七月九日

作者

人 名 冊



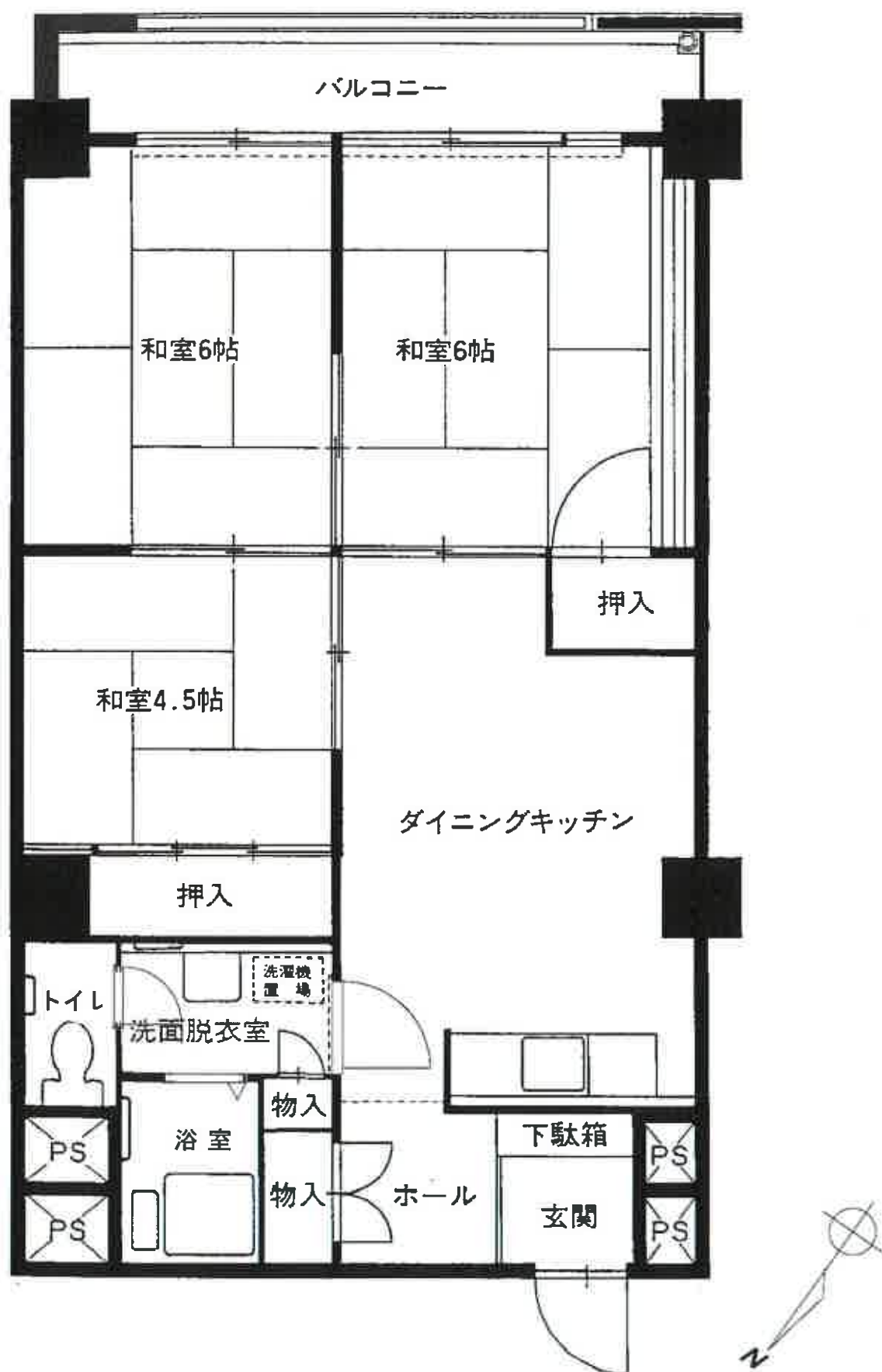
物件 1



(東京土地家屋調査士会用紙)

箱	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
---	---	-----------------	-----------------

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成