

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 5 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 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 17 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 市川市鬼高四丁目 275 番地 1

建物の名称 コスモ市川パサージュ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鬼高四丁目 275 番 1 の 203

建物の名称 第 203 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 67.99 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 市川市鬼高四丁目 275 番 1

地 目 宅地

地 積 1919.18 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 334364 分の 7156



物 件 明 細 書

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 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】

転借人Aが占有している。同人の原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 市川市鬼高四丁目275番地1

建物の名称 コスモ市川パサージュ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鬼高四丁目275番1の203

建物の名称 第203号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.99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 市川市鬼高四丁目275番1

地 目 宅地

地 積 1919.18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 334364分の7156



令和7年(ケ)第 156号
令和7年 6月10日受理
令和7年 7月17日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 衣 斐 主 税

(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 市川市鬼高四丁目 275 番地 1

建物の名称 コスモ市川パサージュ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鬼高四丁目 275 番 1 の 203

建物の名称 第 203 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 67.99 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 市川市鬼高四丁目 275 番 1

地 目 宅地

地 積 1919.18 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 334364 分の 7156



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	市川市鬼高4-2-24-203号	
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 ☐ 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 住居 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	☒ 月額次のとおり 管理費 11,200円 修繕積立金 14,460円 円 円 円	令和7年6月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年2月分～R7年6月分 計128,300円 上記金員に対し年14%の遅延損害金
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社 マンション会計部	
その他の事項		
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	本土地は、本件一棟の建物、共用施設の敷地と駐車場等に利用されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		■全部 ☐
占有者	☐ 債務者 ■ネクストライズ株式会社		☐ 債務者 ■A
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	■陳述(■借主担当者) ■文書(■回答書、契約書(貸主、借主))		■陳述(■A(占有者)) ■文書(■回答書、契約書(転貸人、転借人))
占有権原	■賃借(サブリース)		☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期	令和1年9月18日		令和1年12月1日
最初の契約日	令和1年9月13日		令和1年11月24日
契約等 期間	令和1年9月18日から ☒ 令和7年9月30日まで6年間 ☐ 期間の定めなし		令和1年12月1日から ☒ 令和3年11月30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		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等 期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		令和5年12月1日から ☒ 令和7年11月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(左記借主)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月 金105,600円 (毎月 10日限り 当月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()		毎月 金109,000円 (毎月 27日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金109,000円
特約等	☐ 譲渡転貸可 ■転貸可		☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			管理費月額8,000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		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	203号室に令和元年12月1日から居住しています。 ネクストライズ株式会社から賃借しています。賃貸借契約の内容は提示した契約書に記載のとおりです。 建物に大きな不具合はありませんが、入居後私が照明器具3台34,000円支出して交換しました。 集合ポストに所有者の名前がありますが、所有者宛の郵便が届くことがあり、ネクストライズ株式会社に転送するように言われています。 私は病気治療中で引っ越し費用もなく、ここを出ることは到底出来ません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R7年6月12日 (木) 8:45-9:00	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R7年6月13日 (金)	F A X	管理費等照会 (6月23日FAX回答あり)
R7年6月13日 (金)	郵便	所有者に対し照会書送付 (6月24日回答あり)
R7年6月16日 (月) 9:10-9:20	電話	占有者に事情聴取、立入調査日打合せ
R7年6月17日 (火) 12:00-12:10	電話	原契約賃借人担当者に電話事情聴取
R7年6月17日 (火) 16:00-17:00	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 占有者に面談、事情聴取 評価人同行
R7年6月18日 (水) : : :	郵便	原契約賃借人に照会書送付 (6月26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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

276-2
255-1



(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

鬼高4丁目

A 鬼高4丁目

請 求 部 分	所 在 市川市鬼高四丁目				地 番 275番1							
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

(千葉県方法務局市川支局管轄)

令和7年4月9日

東京法務局

地図整理番号: M86520

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：昭和63年8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
(千葉地方法務局市川支局管轄)
令和7年4月9日 東京法務局

令和7年4月9日 東京法務局

अथर्ववेदः

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した。

61598M: 金華市婺城區

各階平面図

家屋番号 鬼高4丁目275番10203

建物図面同様

建物の所在地

区分建物 2 階平面図
(建物番号第 203 号)



米 豆

$$(12350 \times 6020) - \{ (1950 \times 1200) + 2(0350 \times 0300) \} = 679970$$

Amiri, S. 2002. *Amiri*. (ms.)

←
写真撮影方向

建築物の存する部分之際

单位: 元

製 著

53. 8月4日(作製)

箱尺 $1\frac{250}{}$

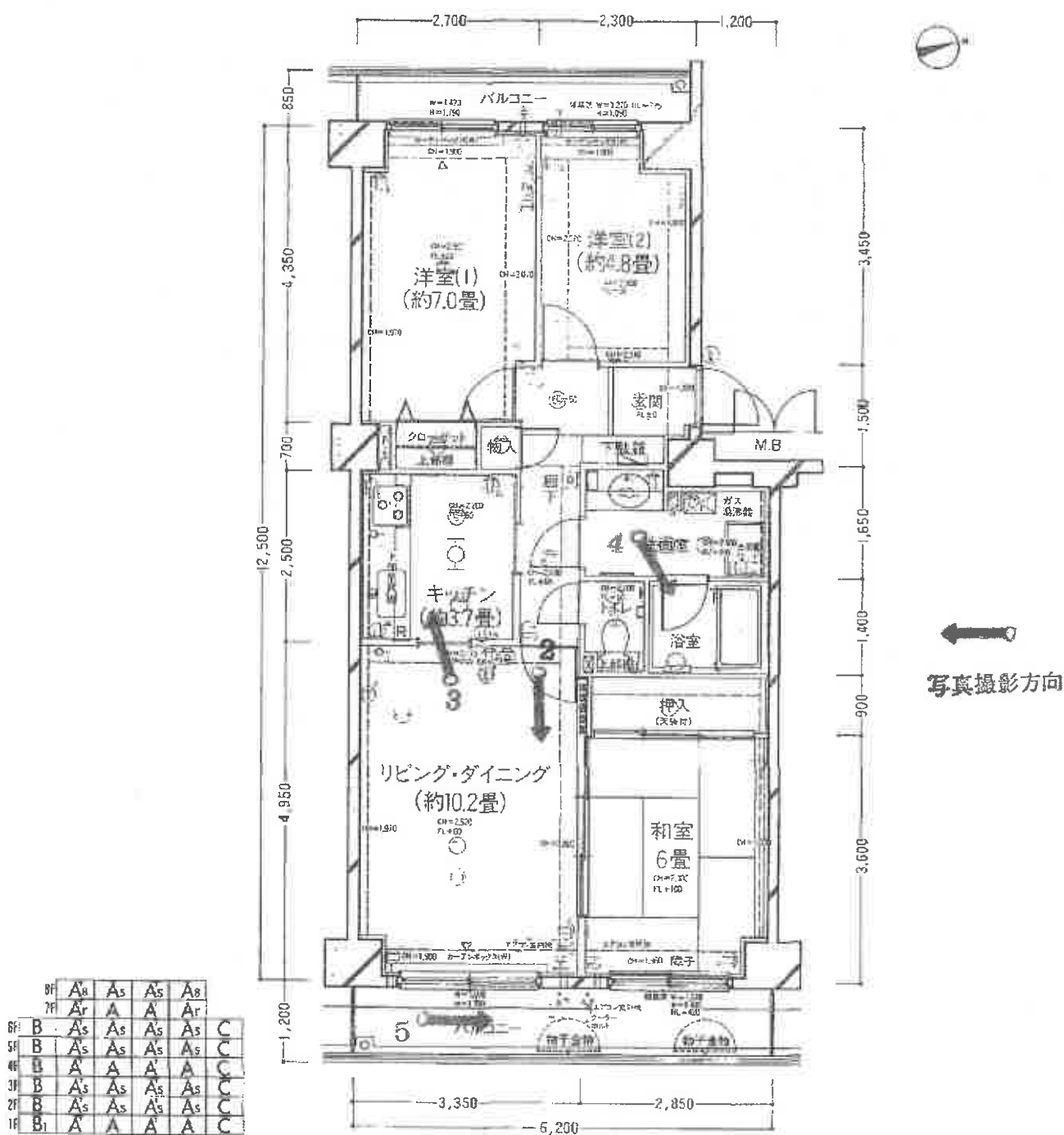
人壽

1500

61598M: 金華市婺城區

間 取 図

A₃・A₅TYPE(18戸)3LDK
 ●専有面積 71.56m²(21.64坪)
 ●バルコニー面積 11.19m²(3.38坪)
 ●A₃は1階、A₅は2階



①カーラー用コンセント ②カーラー用コンセント ③テレビアウトレット ④電話用アウトレット ⑤インターホン(受信) ⑥インターホン(送信) ⑦ガス漏れ感知器 ⑧熱感知器 ⑨防犯用押ボタン ⑩給水栓

TH 天井高 W・H サッシ内寸法 〇 採出窓

1



2



3



(9枚目)

4



5



令和7年(ケ)第156号

令和7年6月17日 現地調査

令和7年6月18日 評価

第373396号 発行番号

令和7年7月9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

大平利資夫

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 16,000,000 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：鬼高 4-2-24-203
番 号	特 記 事 項		
1	特にないものと判断した。		

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 市川市鬼高四丁目 275 番地 1

建物の名称 コスモ市川パサージュ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鬼高四丁目 275 番 1 の 203

建物の名称 第 203 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 67.99 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 市川市鬼高四丁目 275 番 1

地 目 宅地

地 積 1919.18 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 334364 分の 7156



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	JR 総武線「本八幡駅」の南方・道路距離約 1.4km（別添「位置図」参照）， 最寄バス停「市川警察署・市川地方卸売市場」の南西方・道路距離約 500m	
付 近 の 状 況	マンション, 事業所, 倉庫, 市場等が混在する地域となっている。	
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	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% なし 第 2 種高度地区, 宅地造成工事等規制区域
画 地 条 件	全体規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係	1,919.18 m ² ほぼ長方形地 南側約 36m×約 53m 334364 分の 7156（所有権）。 中間画地
接面道路の状況	○南側公道（開発道路, 既存道路の併存），幅員（約 6m），連続性（行き止まり）， 舗装（あり），歩道（なし），側溝（あり）	
	建築基準法上の種類	○南側道路: 第 42 条 1 項 2 号道路と第 42 条 1 項 3 号道路 の併存
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	土地の符号 1 はマンション，駐車場等の敷地として利用され, 周辺は, 西側は駐 車場，東側は市場, 北側は倉庫等, 道路を介した南側は高速道路関係の土地であ る。また，境界は明確で, 管理状況は良好である。	

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
土壌汚染等	○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ○長期間マンション敷地である土地であり、マンションの敷地に現存する建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性や土壌汚染の可能性は低いと推定する。
特記事項	○洪水, 高潮, 地震等による影響の可能性は市川市等のハザードマップ等の確認が望ましい。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモ市川パサージュ
建物の用途	住宅用(44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63年7月28日新築 経過年数:約37年 経済的残存耐用年数:約23年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	屋根:陸屋根(アスファルト防水) 外壁:タイル貼等 その他:外廊下等(ノンスリップシート等)
設備等 (団地全体)	供給処理設備:上水道,都市ガス,公共下水道,電気 エレベーター:1基 駐車場:あり(27台,調査日に空きあり,1万円/月) 集会場等:なし オートロック:あり その他:駐輪場,管理事務室,宅配ロッカー等
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(コスモ市川パサージュ管理組合) 管理方式:全部委託 管理会社:大和ライフネクスト株式会社 管理形態:月~金曜日の午前8:20~15:00の日勤,祝日等休みあり
管理の状況	普通
特記事項	○平成23年3月11日の震災の特別大きな被害はなかった様子 ○建築確認済証番号:昭和62年7月18日第S62認建市川000511号 ○同検査合格証番号:昭和63年8月1日第S62証建市川000511号 ○全体での修繕積立金残高合計額54,133,631円(令和7年4月末日現在)

《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	2 階（203 号室） 主要開口部の方位：東向き・西向き	
床 面 積	67.99 m ² （登記面積）	
間 取 り	3LDK（別添建物間取図参照）・バルコニー面積約 11.19 m ²	
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：上水道, 公共下水道, 電気, 都市ガス, 水洗トイレ, キッチン, 洗面室, ユニットバス, クローゼット, バルコニー等	
保守管理の状態	一度リフォーム済みの様子で特別大きな破損等は見受けられず, 全体に良好と感じられた。なお, 家人によるとウォシュレットに不具合があるとの話があった。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額	11,200 円/月 14,460 円/月 令和 7 年 6 月 23 日現在 管理費 56,000 円 修繕積立金 72,300 円 遅延損害金 3,826 円 (2025 年 2 月 7 日～2025 年 6 月 23 日, 年率 14%)
占有部分の利用 状況等	サブリース契約による転借人の占有下にある様子であり, その他は現況調査報告書の通り。	
特 記 事 項	○エレベーターは 2 階と 3 階に停止しないので, 1 階から階段を使用する。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、基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 基準価格の試算

基準階中間室の基準価格 (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	基準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
400,000	0.90	67.99	1.0	24,476,000

ア 基準階中間室の基準価格：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㎡当たりの基準価格を査定した。

イ 個別格差：エレベーターとの関係、階層等を考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

Ⅱ 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物で、その収益力を把握するために、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。

DCF法による価格査定表(円)

(※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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (7.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
1,855,036 (16.6%)	889,280	7.5%	11,501,355	0.8095	9,310,347 (83.4%)	11,165,383 ≒11,165,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 7.3\%)^3} = 0.8095$$

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 24,476,000 円

収益価格 11,165,000 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おり、本件においても収益性や居住の快適性・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、比準価格と収益価格を調整のうえ、調整後の価格を 20,000,000 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) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
20,000,000	1.0	0.8	1.0	——	16,000,000

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請求すると主張している滞納管理相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等については、修正後評価額に占める割合が 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

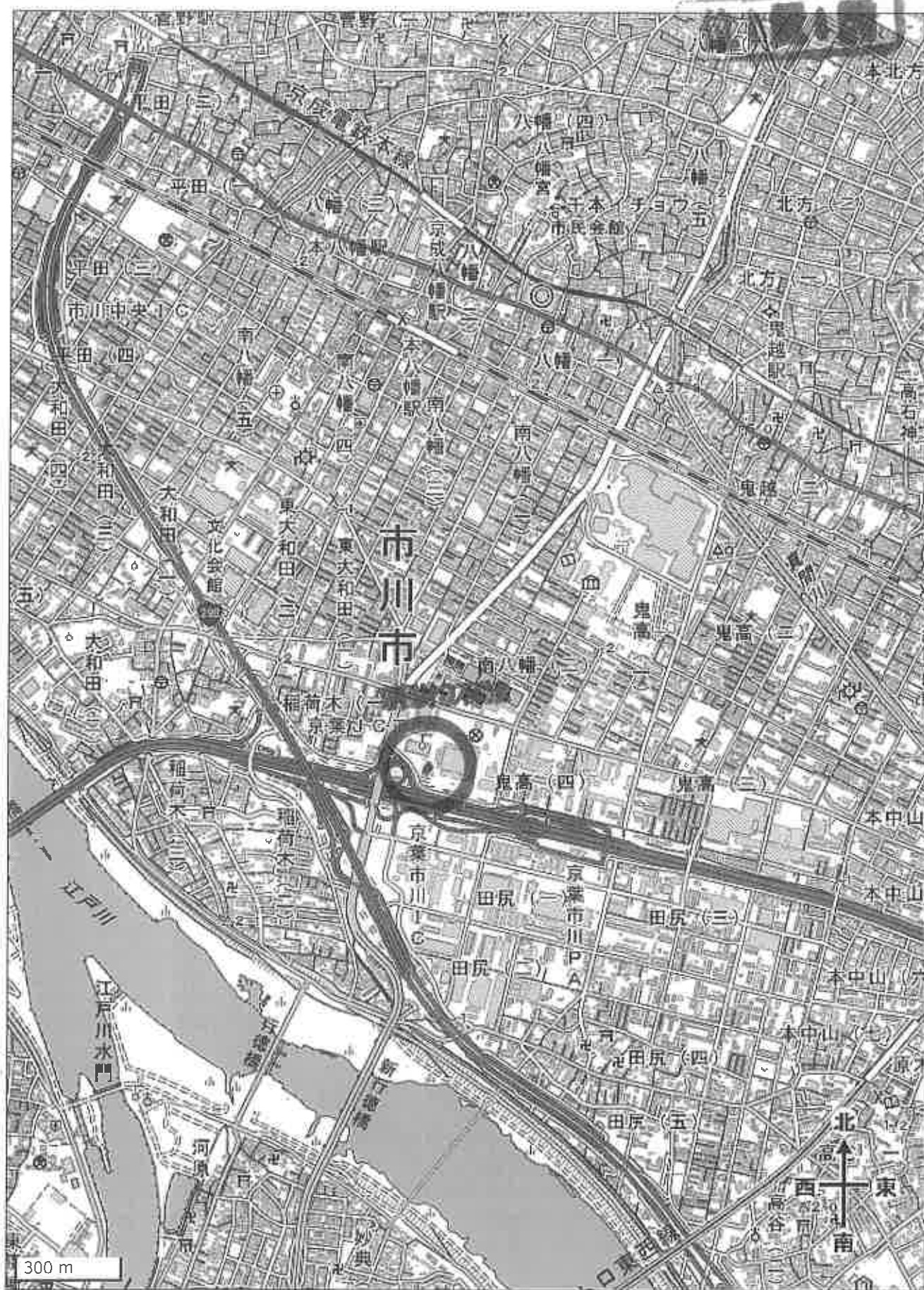
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

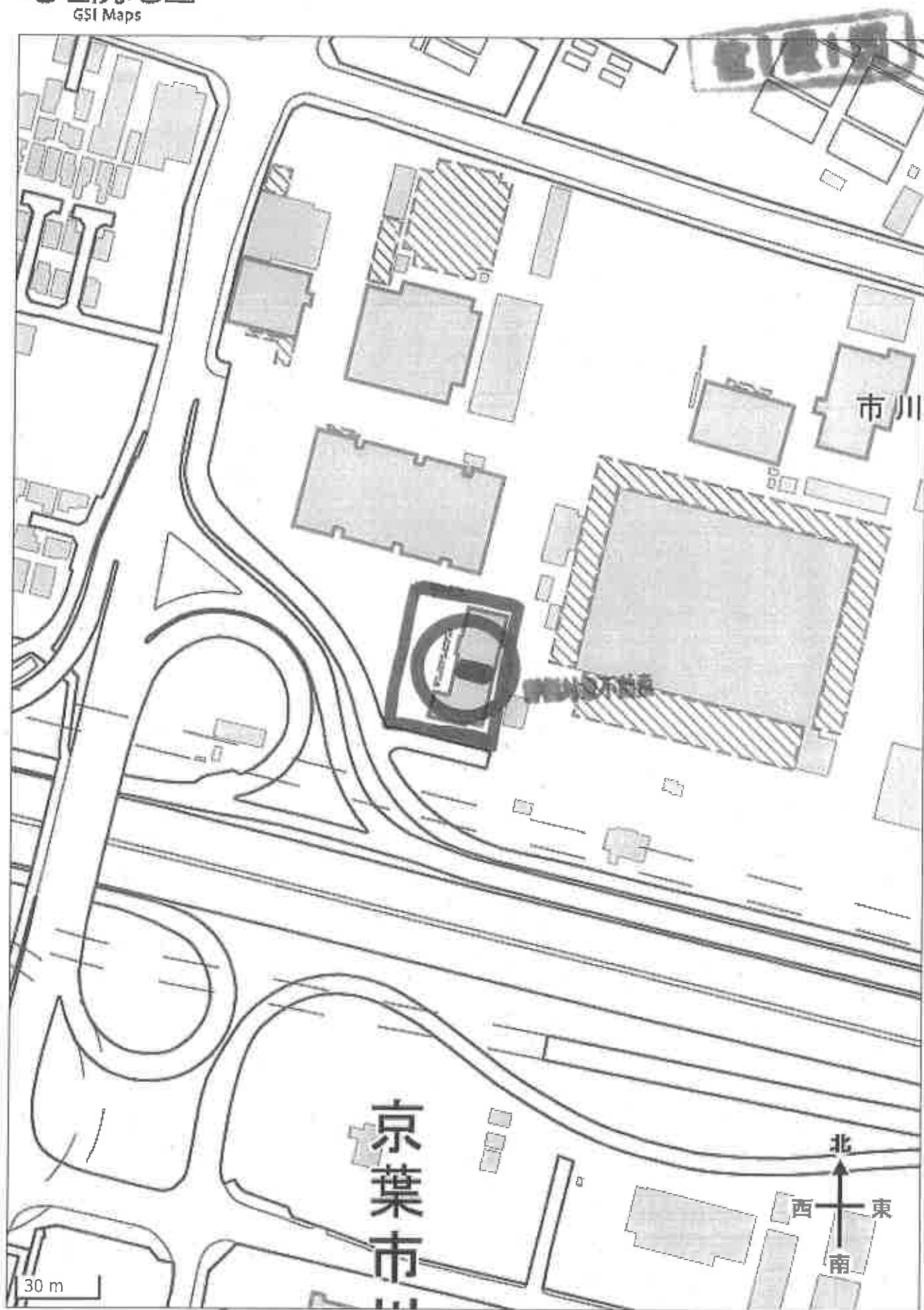
第7 賃借人等の占有状況

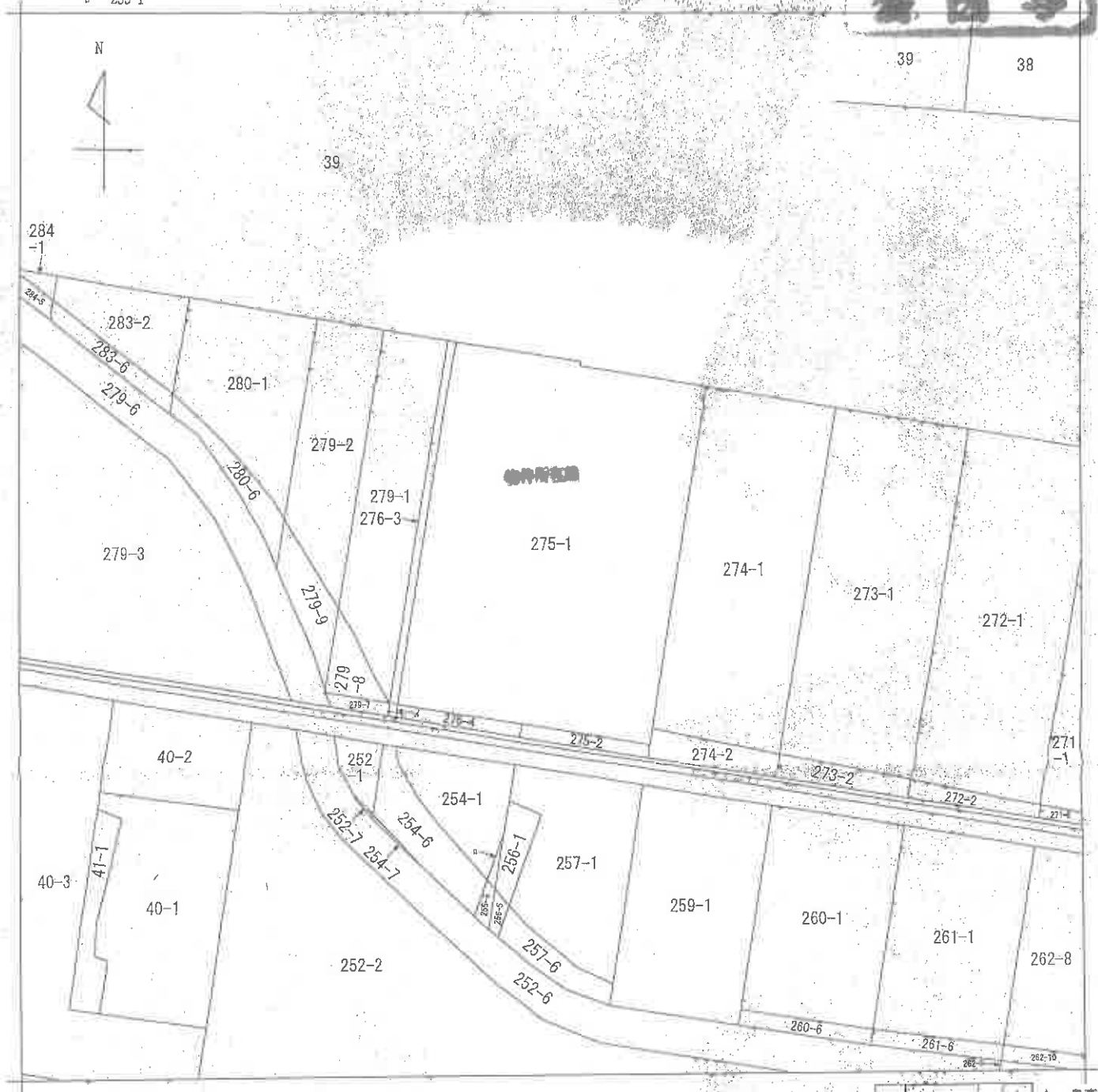
物件	部屋番号等	賃貸人	占有者等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料等	敷金等
1	2階203号室	所有者	賃借人	令和1年9月18日	令和1年9月18日～令和7年9月末日	賃料105,600円	なし
○占有権原は賃借権で賃借人が転貸用住居として使用している。							

物件	部屋番号等	賃貸人	占有者等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料等	敷金等
1	2階203号室	賃借人	転借人	令和1年12月1日	令和5年12月1日～令和7年11月30日	賃料109,000円 管理費8,000円	109,000円
○占有権原は賃借権で転借人が住居として使用している。							

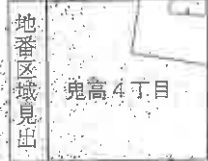
以 上







(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。



※図面はA3製をA4製に縮小したものです。

請 求 部 分	所 在	市川市荒高四丁目			地 番	275番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 記 号 番 号 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 記 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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年4月9日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M86520

(1/1)

15

昭和63年8月22日

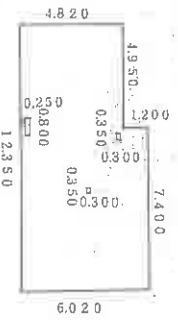
各階平面図

鬼高4丁目275番1の203

建 物 圖 面 同 樣

市川市鬼高4丁目27番地1

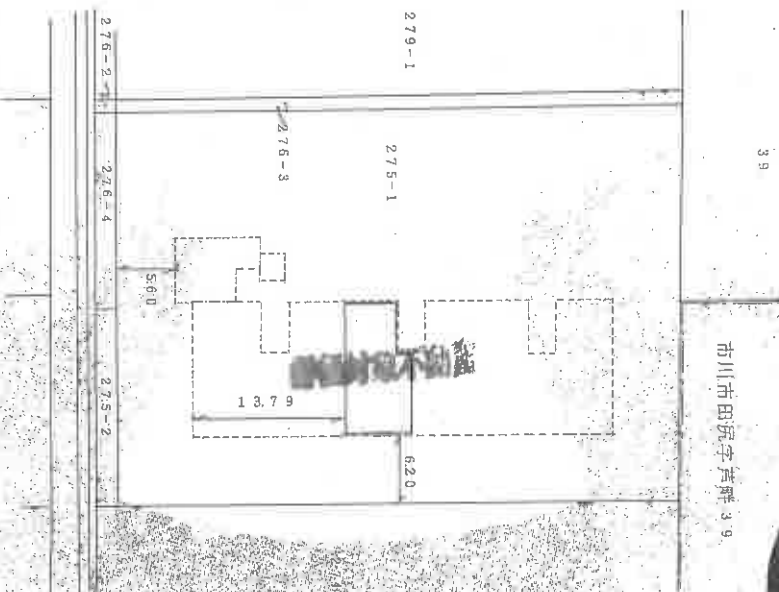
区分建物 2 階平面図
(建物番号第 203 号)



求積

$$\begin{aligned} & (12.350 \times 6.020) - \{ (4.950 \times 1.200) + 2(0.350 \times 0.300) + \\ & (0.800 \times 0.250) \} = 67.970 \end{aligned}$$

床面積 5.7.9.9 m^2



は、山梨県を10倍に縮小したものです。

建築物の存する部分 2 階

单位: 元

增刊

6
 3
 8
 4
 日(作)

箱尺

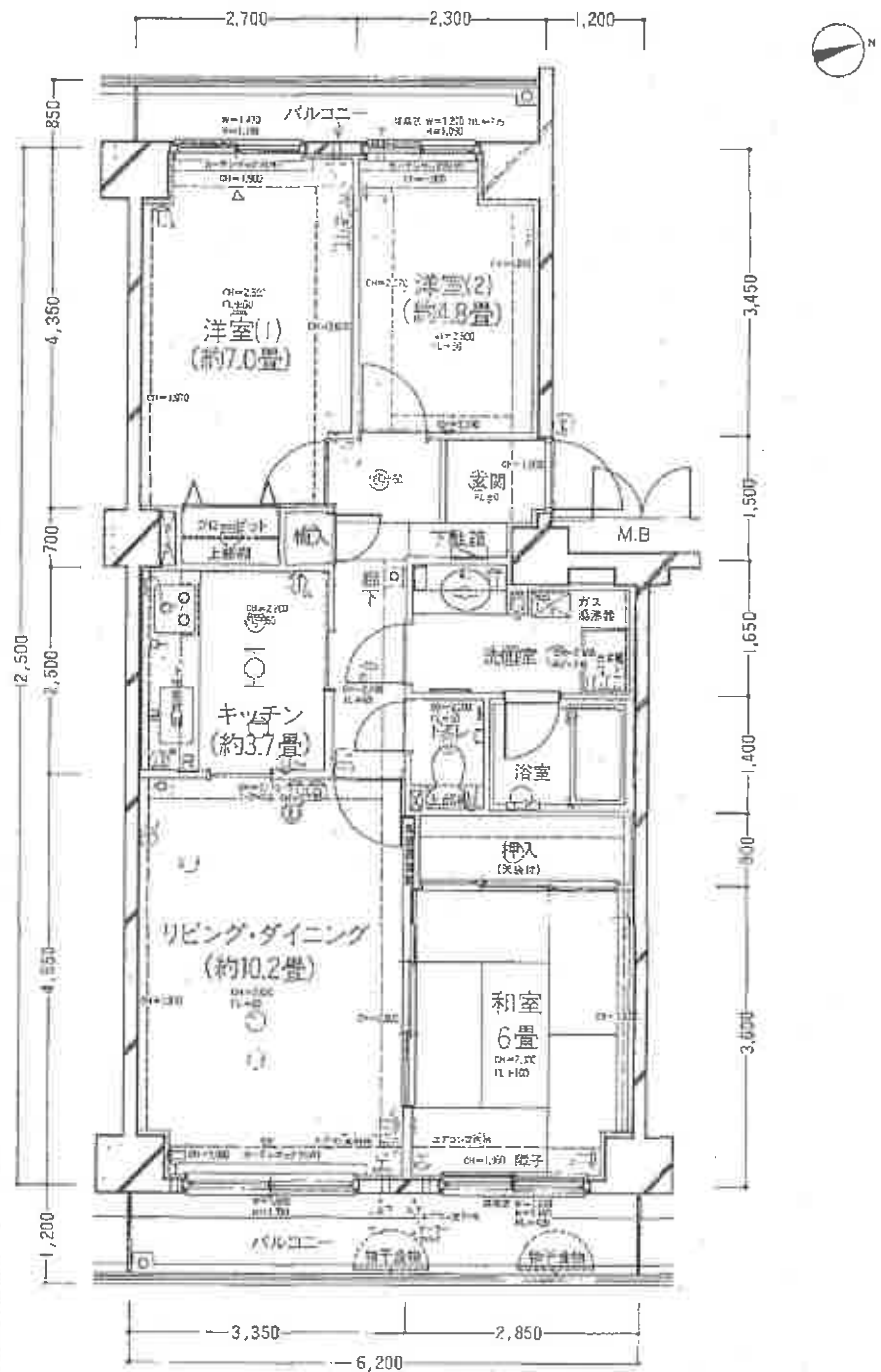
甲子

500/1 英尺

地図整理番号：M86519

建物間取図

A₅・A₅ TYPE (18戸) 3LDK
 ●専有面積 **71.56m²** (21.84坪)
 ●バルコニー面積 **11.19m²** (3.38坪)
 ●延床面積 **82.75m²** (24.72坪)



8F	A ₈	A ₅	A ₅	A ₈	
7F	A ₇	A ₅	A ₅	A ₇	
6F	B ₆	A ₅	A ₅	A ₅	C ₆
5F	B ₅	A ₅	A ₅	A ₅	C ₅
4F	B ₄	A ₅	A ₅	A ₅	C ₄
3F	B ₃	A ₅	A ₅	A ₅	C ₃
2F	B ₂	A ₅	A ₅	A ₅	C ₂
1F	B ₁	A ₅	A ₅	A ₅	C ₁

①クーラー用コンセント ②クーラー用百葉 ③テレビアウトレット ④電話用アウトレット ⑤インターホン(観機) ⑥インターホン(了機) ⑦ガス検知器 ⑧熱感知器 ⑨防犯用押ボタン ⑩給水栓

CH 天井高 W・H サッシ内寸法 △ 掃出窓