

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 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 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 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 8 年 2 月 18 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 9 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 12 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 佐倉市井野字東作1418番地2

建物の名称 メロディーハイム志津スウィート・ピア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野1418番2の702

建物の名称 702号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.82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 佐倉市井野字東作1418番2

地 目 宅地

地 積 3509.70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 563239分の7206



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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】

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 佐倉市井野字東作1418番地2
建物の名称 メロディーハイム志津スウィート・ピア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野1418番2の702
建物の名称 702号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 7階部分 68.82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 佐倉市井野字東作1418番2
地 目 宅地
地 積 3509.70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 563239分の7206



令和7年（ケ）第271号
令和7年9月5日受理
令和7年10月27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 佐倉市井野字東作1418番地2

建物の名称 メロディーハイム志津スウィート・ピア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野1418番2の702

建物の名称 702号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.82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 佐倉市井野字東作1418番2

地 目 宅地

地 積 3509.70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 563239分の7206



(2 枚目)

その他の事項

- 本建物について
経年による損耗・損傷・汚れ等が見られ、ペットボトルが床に散乱している。
- 敷地権の目的である土地について
本建物を含む一棟の建物及び駐車場等の敷地として利用されている。

(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)

執行官の意見

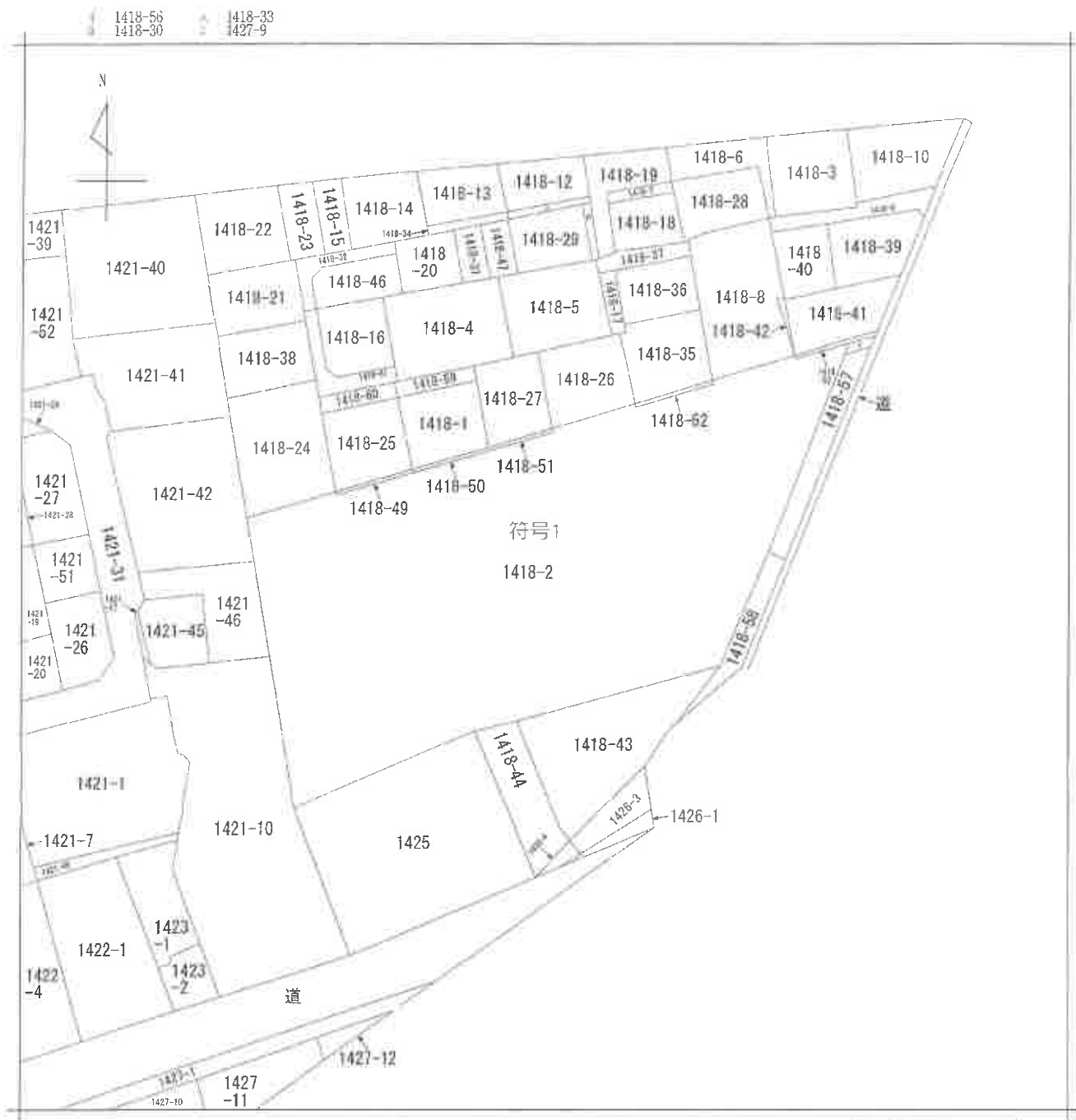
■本建物の占有について

- 1 本建物内には債務者宛ての郵便物等が存在する一方、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらないことから、債務者の占有を認めた。
- 2 ライフラインは停止していないことから、債務者が居住していることを認めた。

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9月5日 (金)	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 (回答なし)
令和7年9月8日 (月) 12:10 - 12:25	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9月17日 (水)	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で再送信 (FAXで回答あり)
令和7年9月19日 (金)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (応答なし)
令和7年10月15日 (水) 13:30 - 14:05	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行
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 1 0 月 1 5 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。



請求部	所在	佐倉市井野字東作			地番	1418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		
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。

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和7年7月14日

東京法務局中野出張所

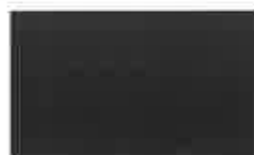
請求番号：19-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

(A3版をA4版に縮小)

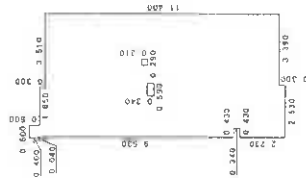


各階平面図

家屋番号 井野1418番2の702

平成18年3月15日
建物図面

建物の所在 佐倉市井野字東作1418番地2



求積表

2.530 × 0.300	=	0.759000
5.920 × 1.930	=	11.425600
5.490 × 0.340	=	1.866600
5.920 × 9.130	=	54.049600
2.410 × 0.300	=	0.723000
0.560 × 0.100	=	0.056000
0.600 × 0.400	=	0.240000
0.590 × 0.340	=	-0.200600
0.290 × 0.310	=	-0.089900
合計		68.823200
床面積		68.82 m ²



建物の存する部分7階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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。
(千葉県地方務局(登記)局管轄)
令和7年7月14日 東京法務局中野出張所
(A3版をA4版に縮小)



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

建物間取図

(8枚目)

① 一棟の建物の外観



② 浴室



③ 台所



④ リビングダイニング



⑤ 和室



令和 7 年（ケ） 第 2 7 1 号
令和 7 年 1 0 月 1 5 日 現地調査
令和 7 年 1 1 月 6 日 評 価
第 7 - 2 7 7 号 発行番号
令和 7 年 1 1 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
村上兼三

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金13,580,000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		未実施（住居表示未実施区域）
	特 記 事 項		
1	室内を見分したところ、経年相応の損耗の他に、特記すべき損傷等は、見受けられなかった。（ただし、ペットボトルが床に散乱している関係で、床の損傷の有無を確認できない箇所があり、それらは除く）		

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 佐倉市井野字東作1418番地2

建物の名称 メロディーハイム志津スウィート・ピア

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 井野1418番2の702

建物の名称 702号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.82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 佐倉市井野字東作1418番2

地 目 宅地

地 積 3509.70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 563239分の7206

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	京成本線「志津駅」の西方，道路距離約300mに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)		
付 近 の 状 況	国道背後で，一般の戸建住宅が連坦する住宅街に，マンション(メロディーハイム志津スウィート・ピア)が存する，駅徒歩圏の地域である。		
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定60％ 指定200％ 建築基準法第22条の指定区域 日影規制(一)，第2種高度地区，景観法・佐倉市景観条例， 都市再生特別措置法(居住誘導区域内，都市機能誘導区域 外)，がけ条例，宅地造成及び特定盛土等規制法，放射性物 質汚染対処特措法の汚染状況重点調査地域	
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	3,509.70㎡ 台形 約51.7m×約79m(奥行は，建物図面によった) 563,239分の7,206 中間画地	
接面道路の状況	南東側市道(2―340号線)，幅員(約6.0m)，連続性(普通)，舗装 (有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路より約0～50cm高く， 接する)		
	建築基準法上の種類		第42条第1項第1号
	セ ッ ト ハ ッ ク		必要はない。
	再 建 築 の 可 否		組合員による建替えの決議が成立することを 前提に可能である。特記事項②にも留意する 必要がある。
土地の利用状況等	7階建マンションの敷地や駐車場などに利用されている。 隣地は市道，戸建住宅，空地，駐車場である。		

供給処理施設	上水道：あり(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。以下同様。) ガス配管：あり 下水道：あり
土 壌 汚 染 等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により、現存する建物に関する以外に土地利用を著しく防げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③佐倉市文化課によれば「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には、該当していません」とのことである。
特 記 事 項	①佐倉市市街地整備課によれば、「符号1の土地は、旧宅地造成等規制法に基づく許可を受けています」とのことである。 許可日：平成17年3月28日 佐倉市指令第4123号 完了検査済証交付日：平成18年3月3日 佐都規検第527号 ②西側隣地との高低差が、2.0m超あり(隣地が高い)、擁壁が存在している。よって、当該マンションの再建築にあたっては、この擁壁の安全性を確保することが必要である。 ③佐倉市土木管理課によれば、「南東側の市道は、境界確定がされており、地番1418番56～58の土地は、市道に含まれます」とのことである。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メロディーハイム志津スイート・ピア
建 物 の 用 途	居住用(総戸数73戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日：平成18年3月3日(登記記載) 経 過 年 数：約20年 経済的残存耐用年数：約25年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

仕 様	屋 根：アスファルト防水 外 壁：吹付タイルなど
設 備 等	供給処理施設：水道，公共下水道，都市ガス，電気 エレベーター：あり 駐 車 場：平置き，機械式 集 会 所 等：管理人室，集会室(キッズルーム) 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：メロディーハイム志津スウィート・ピア管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社長谷工コミュニティ 管理形態：日勤
管理の状況	普通である。
特 記 事 項	①建築確認：平成17年8月22日第UHEC建確16410変1号 完了検査：平成18年3月13日 第UHEC建完16410号 ②当該マンションには，登記された規約共用部分(家屋番号14 18番2の1 集会室など)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	7階建の7階部分(702号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	68.82㎡(登記面積)
間 取 り	3LDK(別添間取図を参照) バルコニーの面積は，概測で約10㎡と査定した。

仕 様	天 井：合板，クロス等 床 ：畳，フローリング，長尺塩ビシート等 内 壁：合板，クロス等 設 備：ユニットバス，洗面台，トイレ (電気，上水道，下水道，都市ガス)	
保守管理の状態	室内は，ペットボトルが床に散乱するなど，やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 C A T V使用料 滞 納 額	1 1, 6 7 0 円／月 1 6, 5 8 0 円／月 7 8 7 円／月 令和7年8月31日時点では，9 7 9, 0 2 1 円ある。(解約済みの駐車場使用料も含む) 滞納期間：令和4年12月分から令和7年8月分 上記に対する遅延損害金(日歩5銭，238,447円)がある。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が，居宅として利用し，占有している。	
特 記 事 項	○管理人によれば，「各戸にトランクルームが備え付けられている」とのことである。附属資料の間取図記載のとおり，確認ができなかった箇所が，トランクルームであると思われるが，実態は不明である。 ○室内を見分したところ，経年相応の損耗の他に，特記すべき損傷等は，見受けられなかった。(ただし，ペットボトルが床に散乱している関係で，床の損傷の有無を確認できない箇所があり，それらは除く)	

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，評価額を後記のとおり決定した。

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
295,000	1.06	68.82	—	21,520,000

ア 基準階中間室の価格：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及び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。

なお、各住戸にトランクルームが、標準で備え付けられていることも考慮した。

イ 個別格差：最上階(7階)に位置する+6%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている区分所有建物ではないが、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、必ずしも以下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

(※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もない)

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÷ウ ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 (7.1%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ =カ	
1,052,776 円 (14.6%)	551,600 円	7.1%	7,535,944 円	0.8140	6,134,258 円 (85.4%)	7,187,034 円 ≒7,187,000 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

$$\frac{1}{(1+7.1\%)^3} \div 0.8140$$

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 21,520,000 円

収益価格 7,187,000 円

の両価格が試算された。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が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21,500,000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 ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
21,500,000 円	95%	70%	0.95	—	13,580,000 円

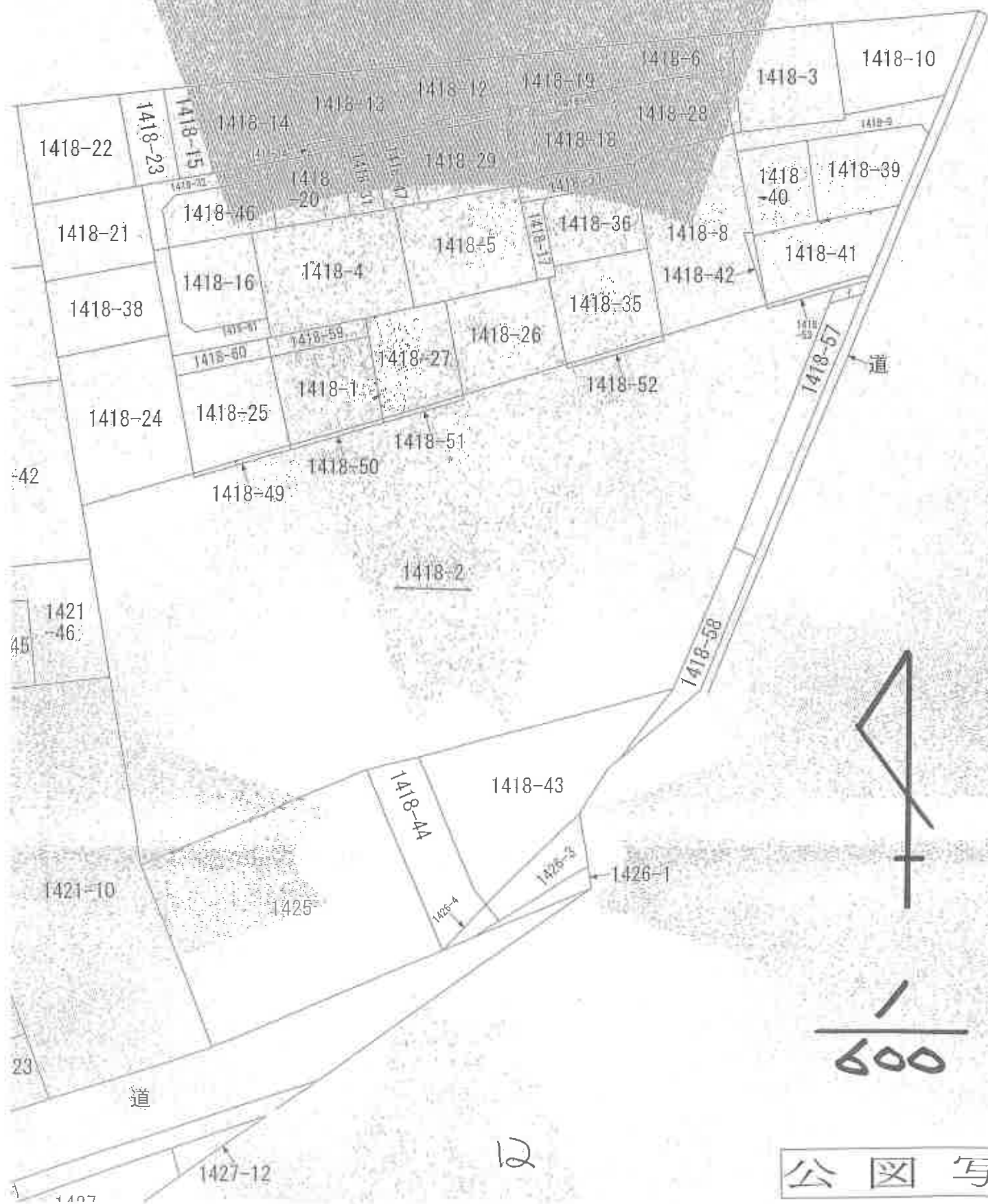
- イ 市場性修正：①床の損傷の有無を確認できない箇所があったこと②附属資料の間取図記載のとおり，確認ができなかった箇所(トランクルームであると思われる)があることなどを考慮して査定した。
- ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。
- エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が，買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正した。
- オ その他の控除減価(敷金等)： 控除の必要は特にない。

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 間取図

以 上

1418-33
1427-9

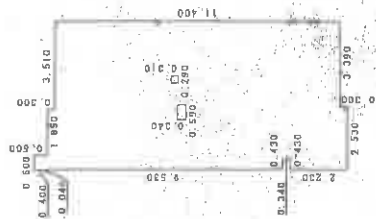


1/600

公図写

12

建築物の所在 佐倉市井野字東作1418番地2

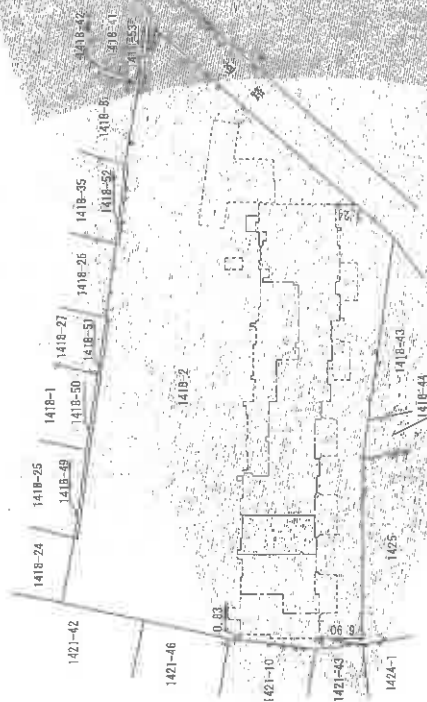


床面積表

2.530 × 0.300	=	0.759000
5.920 × 1.930	=	11.425600
5.490 × 0.340	=	1.866600
5.920 × 9.130	=	54.049600
2.410 × 0.300	=	0.723000
0.560 × 0.109	=	0.056000
0.600 × 0.400	=	0.240000
0.590 × 0.340	=	-0.200600
0.290 × 0.310	=	-0.089900

合計 68.829300
床面積 68.82 ㎡

建築物の存する部分 7階



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 1/1000

本図面はB4号EACの第1巻に
B

