

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 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 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 3月11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26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 2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 8年 1月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



11*

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 市川市幸二丁目11番地1

建物の名称 サザンコーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸二丁目11番1の61

建物の名称 A-803号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.67平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 電気室

構 造 鉄筋コンクリート造平家建

床 面 積 約90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 市川市幸二丁目11番1

地 目 宅地

地 積 6608.87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 953227分の6694



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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 市川市幸二丁目11番地1

建物の名称 サザンコーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸二丁目11番1の61

建物の名称 A-803号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.67平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 電気室

構 造 鉄筋コンクリート造平家建

床 面 積 約90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 市川市幸二丁目11番1

地 目 宅地

地 積 6608.87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 953227分の6694



令和7年（ケ）第303号
令和7年10月 3日受理
令和7年11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 市川市幸二丁目11番地1

建物の名称 サザンコーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸二丁目11番1の61

建物の名称 A-803号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.67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 市川市幸二丁目11番1

地 目 宅地

地 積 6608.87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 953227分の6694



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	市川市幸2-11-1-803	
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 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（空家）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 11,600円 修繕積立金 13,240円 組合費 300円 合 計 25,140円	令和7年11月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2023年12月分～2025年11月分 計 603,360円 及びこれに対する年18%の割合による遅延損害金 その他の請求については3枚目「その他の事項」記載のとおり
管理費等照会先	東京千代田法律事務所（サザンコーポラス管理組合側弁護士事務所）	
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	区分所有建物「サザンコーポラス」の敷地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)

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」について

- 1 2枚目「管理費等の状況」記載の管理費等の遅延損害金の額は、令和7年11月6日時点で107,051円である。
- 2 弁護士費用345,032円（内訳：着手金220,000円、成功報酬：125,032円）についても、買受人に請求する旨の主張（回答）がある。なお、当該弁護士費用は、債務者兼所有者に対する管理費等請求訴訟に関するものであり、訴訟提起はこれからとのことである。
- 3 管理会社は株式会社東急コミュニティーである。

■ 本建物（物件1）について

- 1 3LDKの住宅である。
- 2 北東側洋室のドアに損傷がある（写真番号⑦参照）。
- 3 北東側洋室及びLDの壁に損傷がある（写真番号④、⑧参照）。
- 4 各洋室の北側にカビと思われる汚れがある（写真番号③、④参照）。
- 5 和室の畳が損耗し、沈みがある。
- 6 押入れの襖が見当たらない。
- 7 ベランダの鳥の糞が目立つ（写真番号⑨参照）。
- 8 住設機器・設備の稼働状況は不明である。

■ その他

- 1 規約設定の共用部分（管理員室・集会室）が登記されている。
- 2 土地の符号1北東部に未登記の附属建物（種類：電気室、鉄筋コンクリート造平家建、床面積：概測約90㎡）が存している。

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
☒ 管理組合側弁護士事務所の事務員	1 管理費等回答書に記載した弁護士費用は、債務者兼所有者に対する管理費等請求訴訟に関する費用で、買受人に請求します。 2 当該訴訟は、これから提起しますので、成功報酬金額は見込み額です。

(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)

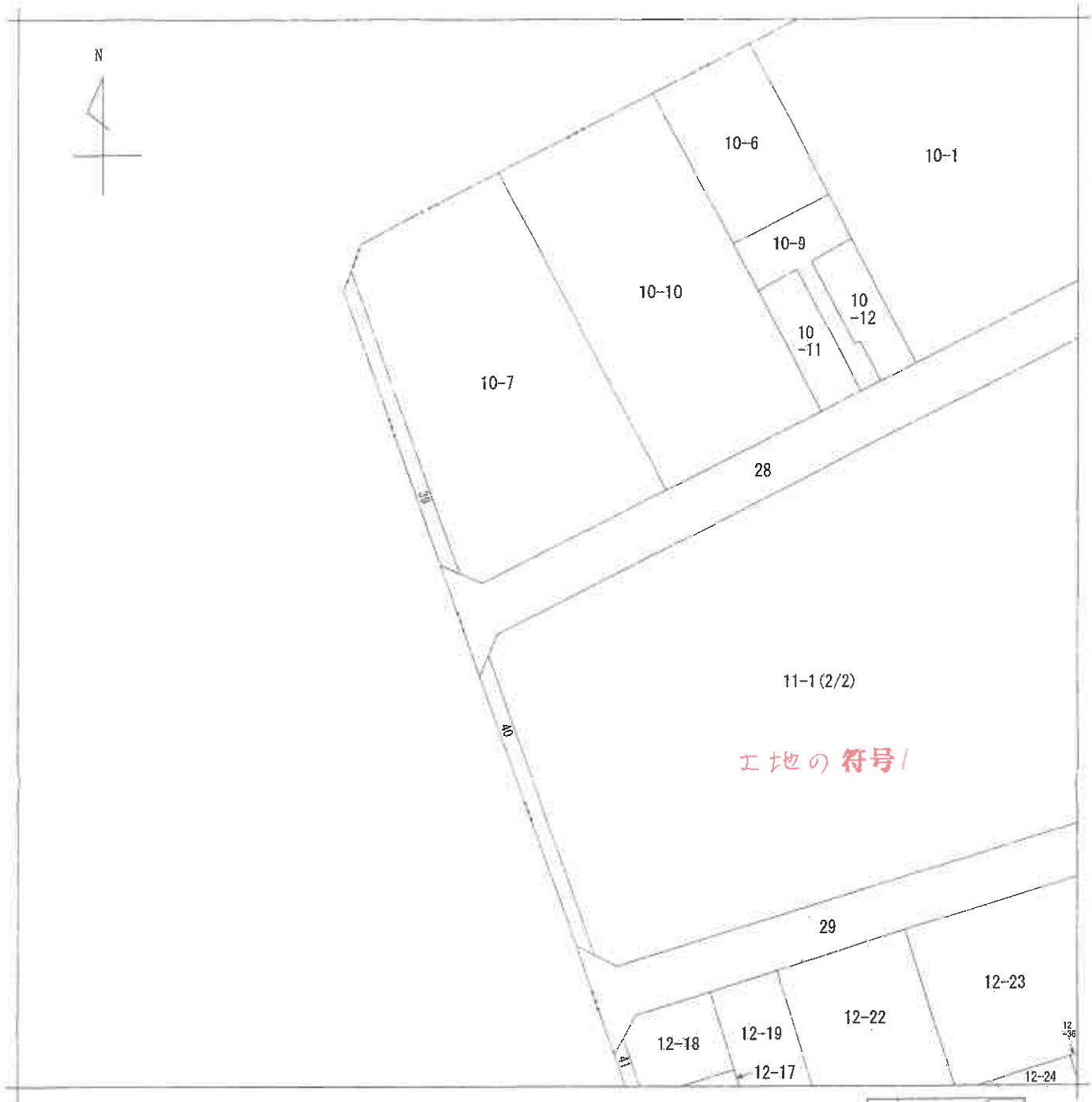
執行官の意見

- 1 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受け及び本建物の玄関部表札に占有者を示す表示はない。また、集合郵便受けは養生テープで封鎖されていた。
- 2 東京電力エナジーパートナー㈱の回答によれば、電気の供給契約の名義人は前所有者であったが、その契約も令和5年5月1日に終了している。
- 3 ガス栓は、令和5年3月20日に閉栓されている。
- 4 室内に、家具・電化製品（エアコン・照明を除く）・寝具・衣類・靴等はなかった。なお、玄関にはスリッパが複数揃えて置いてあったので、本建物は内覧に供されている可能性がある。
- 5 第三者の占有を徴表するものは見当たらなかった。
- 6 以上のことから、本建物の占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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10月6日 (月) 10:55 - 11:08	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ドアポストに投函
令和7年10月6日 (月)	所有者会社本店所在地	看板もなく、シャッターが降りていた
令和7年10月6日 (月)	当庁執行官室	電気照会書郵送 (10月20日回答あり) 所有者会社本店所在地へ調査協力依頼書を郵送 (宛所たずねあたらずとして返送される)
令和7年10月9日 (木)	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX (11月6日管理組合側弁護士より回答あり)
令和7年10月22日 (水)	当庁執行官室	代表者の自宅へ調査協力依頼書を郵送 (応答なし)
令和7年10月30日 (木)	当庁執行官室	代表者の自宅へ立入調査予告書・占有関係等照会書を郵送 (返信用封筒同封、報告書提出時点で回答なし)
令和7年11月7日 (金)	電話	管理組合側弁護士事務所の事務員から管理費等回答書の内容につき聴取
令和7年11月7日 (金) 13:30 - 14:29	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影
(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 1 月 7 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)



(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 市川市幸二丁目				地 番 11番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 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52年8月1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8月14日

千葉地方法務局

登記官

(7 枚目)

(A3判をA4判に縮小)



(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
幸2丁目

請 求 部 分	所 在 市川市幸二丁目				地 番 11番1		
出 力 縮 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52年8月1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判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年8月14日

千葉地方法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：25-1

(2/2)

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8月14日
千葉地方法務局

(9 枚目)

登記官

(A 3判をA 4判に縮小)

尺 縮

1 / 1000

(千葉土地家屋調査士会用紙)

請求番号: 27-1

前	11-3	市川市幸2丁目	地積測量図	483182	昭和52年11月1日	作製者	申請人																
土地の所在	番				土地の符号 I			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>底辺</th> <th>垂線</th> <th>倍面積</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60.367</td> <td>$5.820 + 2.921$</td> <td>829.502947</td> <td rowspan="2">478.06 m²</td> </tr> <tr> <td>60.208</td> <td>2.103</td> <td>126.617424</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>956.120371</td> </tr> </tbody> </table>	底辺	垂線	倍面積	面積	60.367	$5.820 + 2.921$	829.502947	478.06 m ²	60.208	2.103	126.617424				956.120371
底辺	垂線	倍面積	面積																				
60.367	$5.820 + 2.921$	829.502947	478.06 m ²																				
60.208	2.103	126.617424																					
			956.120371																				

登記年月日：昭和52年12月1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。

(千葉地方法律局市川支局管理)

令和7年8月14日

千葉地方法律局

登記簿
(10 枚目)

請求番号：25-2

建物階平面図
110637

1枚目と同様

家屋番号 幸2丁目11番1の61

建物の所在 市川市幸2丁目11番地1

作製年月日
昭和52年11月17日

作製者

申請人



公道



求積

$2.51 \times 1.00 = 2.5100$
 $2.05 \times 1.00 = 2.0500$
 $6.25 \times 9.05 = 56.5625$
 $2.55 \times 1.00 = 2.5500$

計 63.6725

床面積 63.67 m²

建物の存する部分 8 階

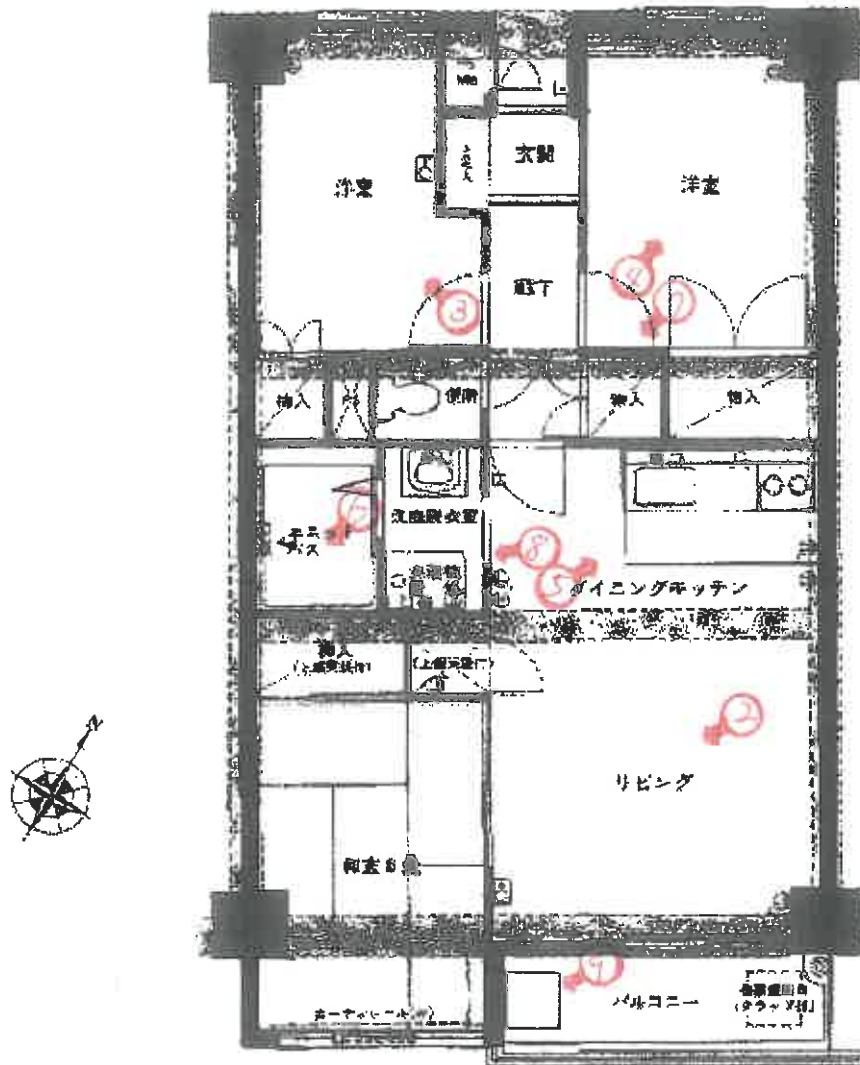
建物の番号 A-803号

(注) O-は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(A3判をA4判に縮小)

縮尺 1/250 1/1000

物件1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。

(// 枚目)

①



②



LD

③



北西側洋室

壁の汚れ

(/ 2 枚目)

④



壁の汚れ

北東側洋室

壁の損傷

⑤



⑥



⑦



北東側洋室のドアの損傷

⑧



LD壁の損傷

⑨



ベランダの鳥の糞

(14 枚目)

令和7年（ケ）第 303 号

令和7年11月7日 現地調査

令和7年11月10日 評価

第 251134号 発行番号

令和7年11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

結城 敏勝

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 10,560,000 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。		未登記の附属建物が存している。 ・ 種 類：電気室 ・ 構 造：鉄筋コンクリート造平家建 ・ 床面積：約90㎡ 住居表示「市川市幸2-11-1-803」
		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 市川市幸二丁目11番地1

建物の名称 サザンコーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸二丁目11番1の61

建物の名称 A-803号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.67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 市川市幸二丁目11番1

地 目 宅地

地 積 6608.87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 953227分の6694

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」駅の南東方・約1.4km(道路距離) 最寄バス停「宝二丁目」の南東方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中高層共同住宅のほか一般住宅，駐車場等も見られる住宅地域。		
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 規 制	第1種高度地区	
		宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条指定区域	
画 地 条 件	規 模 形 状 地 勢 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 隣 地 と の 高 低 差 接 面 道 路 と の 関 係	6,608.87㎡ (登記とほぼ同じ程度と推定) 概ね台形 敷地内は概ね平坦 北西側間口約130m × 奥行約55m 953,227分の6,694(所有権) 隣接地(南東側公園)とは概ね等高に接面している。 四方路	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 (市道)		路線名 (第8071号線) 幅員 (約6m)
	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 (市道)		路線名 (第8073号線) 幅員 (約9.6m)
	連続性 (普通)		舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	高低差 (概ね等高に接面)		
	南西側 (市道)		路線名 (第8072号線) 幅員 (約7.6m)
	連続性 (普通)		舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	高低差 (概ね等高に接面)		
	南東側 (市道)		路線名 (第8048号線) 幅員 (約6m)
	連続性 (普通)		舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	高低差 (道路と概ね等高)		

接 面 道 路 の 状 況	建築基準法上の種類		北西側： 建築基準法第42条1項1号	
			北東側： 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	
	セットバック		不要	
	再建築の可否		適法な範囲で可能であると推定	
土地の利用状況等	符号1	「サザンコーポラス」及び関連施設の敷地		
	隣 地	・北西側： 市道を介して共同住宅，一般住宅，駐車場 ・北東側： 市道を介して一般住宅，共同住宅 ・南西側： 市道を介して公園 ・南東側： 市道を介して保育施設，一般住宅，駐車場		
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. 「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく，かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真（出典：国土地理院），現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 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. 対象地は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. 対象地の南東方約20mの上空に高圧線が通っている。 2. 市川市のハザードマップ等によると河川氾濫，内水氾濫による浸水が想定される区域である。また，津波浸水想定区域内，東京湾沿岸の高潮浸水想定区域内に指定されている。 3. 接面道路等登記簿調査			
	地 番	登記上地目	登記上所有者	備考
	11番2	公 園	市川市	—
	27番	公衆用道路	建設省	—
	28番	公衆用道路	建設省	—
	29番	公衆用道路	建設省	—
	40番	用悪水路	建設省	—

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サザンコーポラス
建物の用途	居住用 (総戸数152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52年11月15日新築 経過年数: 約48年 経済的残存耐用年数: 経済的耐用年数はほぼ満了している。
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根: アスファルト防水 外壁: 吹付タイル その他: エントランスホール床:タイル貼
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: 2基 駐車場: 54台(分譲時) 集会所等: 集会室, 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(サザンコーポラス管理組合) 管理方式: 委託 管理会社: 株式会社東急コミュニティー 管理形態: 日勤
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無: 不明 修繕積立金の合計額: 不明
特記事項	1. 建築確認: 昭和51年9月3日/認建市川000848号 検査済証: 昭和52年12月2日/証建市川000848号 2. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。 ・家屋番号: 11番1の153/集会室 ・家屋番号: 11番1の154/管理人室 尚, 敷地北東部に未登記の電気室(鉄筋コンクリート造平家建, 概測床面積約90㎡)が存している。 3. トランクルーム: なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	8 階 (803号室) ・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	63.67 m ² (登記面積) 約 66.94 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3 L D K ・バルコニー面積 約4.62m ² (別添間取略図参照)	
仕 様	天 井：ヒル石吹付，ビニールクロス等 床：フローリング，畳等 内 壁：ビニールクロス等 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：－	
保守管理の状態	やや劣る 経年による汚れや損耗・損傷等のほか，洋室北側の壁にカビ汚れが，北東側洋室の壁やドアに損傷が見られる。和室の畳は損耗が著しく，押入の襖は見当たらない。また，ベランダは鳥の糞が目立つ状況にある。保守管理の状況はやや劣ると思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 11,600円
	修 繕 積 立 金	月額 13,240円
	組 合 費	月額 300円
		計 25,140円 (令和7年11月6日現在)
	滞 納 額	滞納期間：2023年12月分～2025年11月分 計603,360円 上記に対する遅延損害金：107,051円 (2023年11月28日～2025年11月6日までの遅延損害金) 遅延損害金：年18%
	備 考	上記のほか，弁護士費用（債務者兼所有者に対する管理費等請求訴訟に関する費用）345,032円についても買受人に請求するとしている。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	エアコンや照明器具のほかは家財道具等はなく，空家の状態にあるが，債務者兼所有者の占有下にあると推定する。	
特 記 事 項	1. 天井の仕上材にヒル石が使用されているが，当時の仕上材にはアスベストが含有している可能性がある。 2. 供給処理施設・設備等の稼働状況は不明である。	

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
330,000	0.82	63.67	1.00	17,229,000

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(8階) (+3%)
(相 乗 積) 管理の状態 (△20%) 個別格差率0.82

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (7.4%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
1,179,222 円 (14.8%)	659,920 円	7.6%	8,422,663円	0.8072	6,798,774円 (85.2%)	7,978,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.4\%)^3} = 0.8072$$

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 17,229,000円

収 益 価 格 7,978,000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16,300,000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
16,300,000	0.90	0.80	0.90	—	10,560,000

イ 市 場 性 修 正：築年が古く旧耐震設計のマンションであり、内装仕上材にアスベストの含有可能性があることから、市場性減価を考慮した。

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。

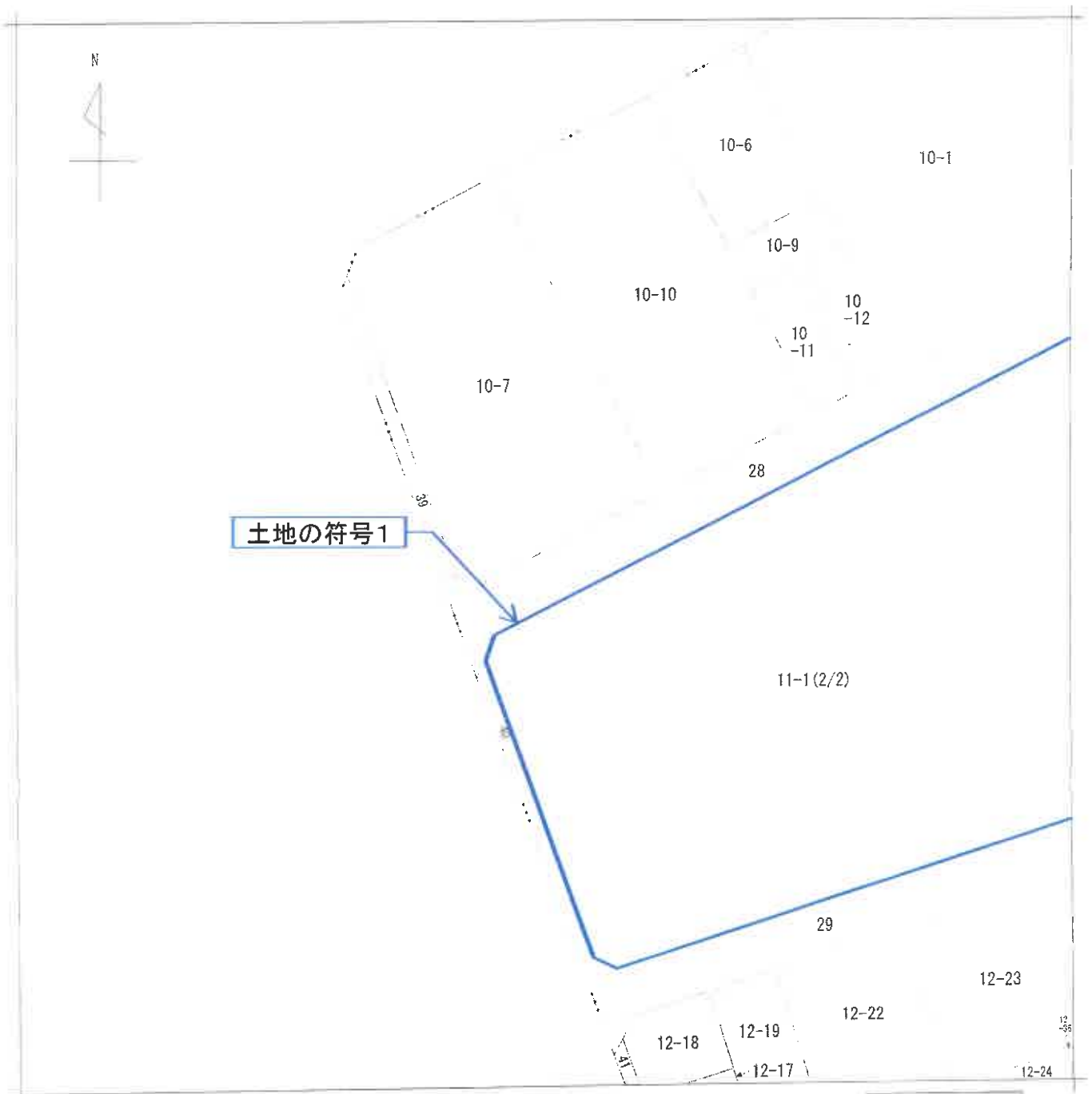
第 6 附属資料

- 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



位置図
S=1/15,000



(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
区域見出し
幸2丁目

請求部分	所在	市川市幸二丁目		地番	11番1	
出力縮尺	1/500	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	昭和52年8月1日			備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図

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。

(千葉県地方務局市川支局管轄)

令和7年8月14日

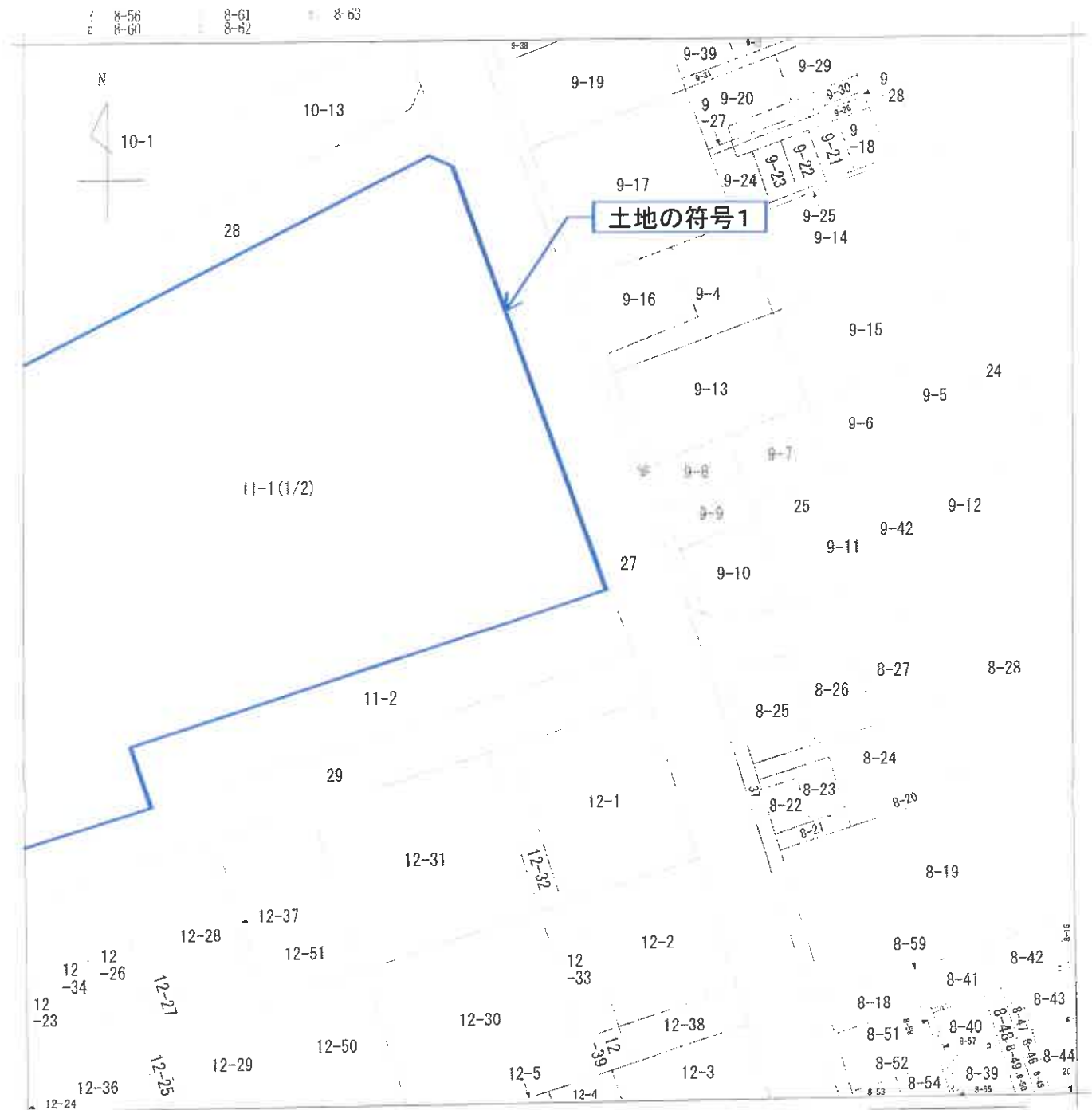
千葉県地方務局

登記官

請求番号 25-1
(1/2)

公図写

A3版をA4版に縮小



(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。

地番区域見出し

幸2丁目

請 求 部 分	所 在	市川市幸二丁目			地 番	11番1		
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 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52年8月1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。
(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年8月14日

千葉地方法務局

登記官

請求番号: 25-1

(2/2)

公図写

A3版をA4版に縮小

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。
 (千葉地方法律局市川支局電答)
 令和7年9月18日 千葉地方法律局

令和7年9月18日 千葉地方法務局

摘要

請求番号: 32

各階平面図

家屋番号 幸2丁目11番10154

各建階平面圖 53.12.18

建物の所在

荊州市辛巳月日 辛巳月日 辛巳月日


$$\begin{array}{rcl} 1.275 & \times & 1.00 = 1.2750 \\ 2.495 & \times & 1.00 = 2.4950 \\ 5.42 & \times & 9.05 = 49.0510 \\ 2.51 & \times & 1.00 = 2.5100 \\ & & 55.3310m^2 \end{array}$$

物件1

建築物の存在する部分 1階

(目調速 12)

晉書

三、作图

250

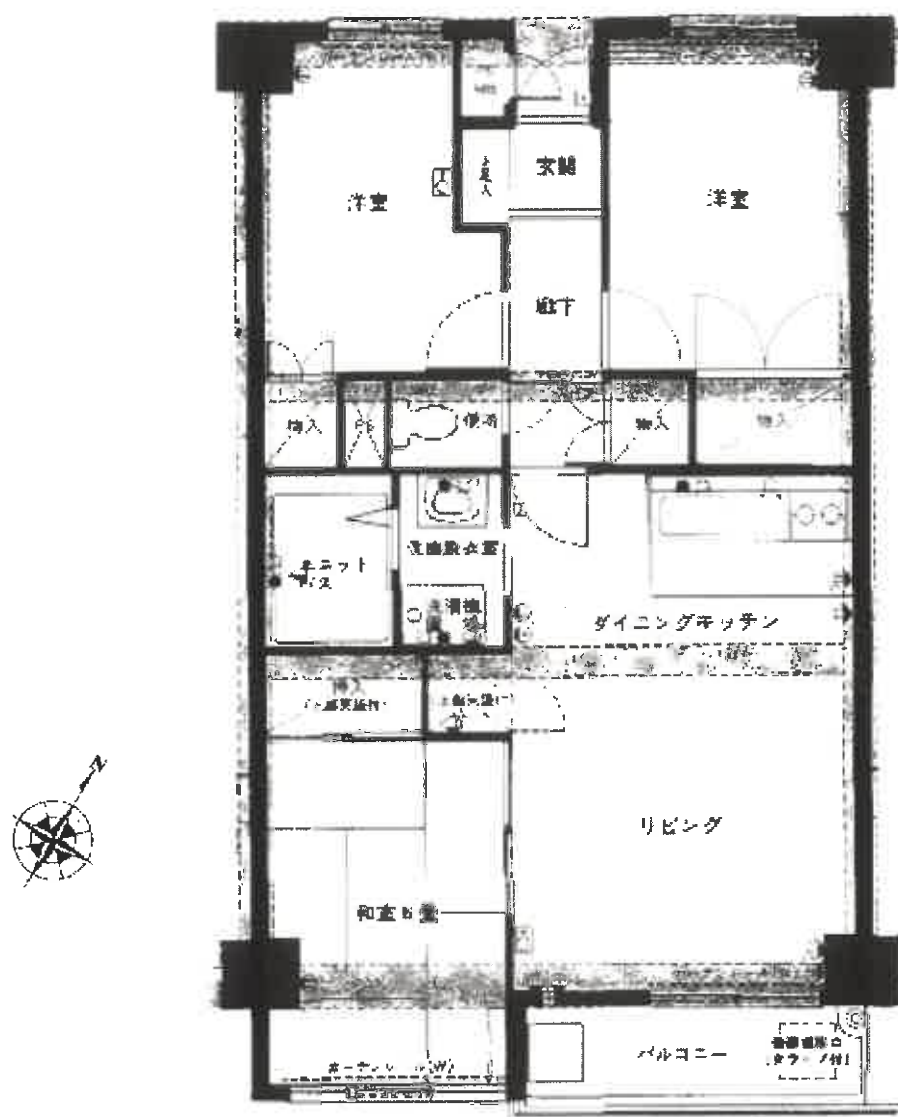
人
類
學

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(畢應霖)

A3版をA4版に縮小

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成