

期間入札の公告

令和 8年 3月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北澤 幸子

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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4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 8年 3月24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 鴨川市横渚字川田855番地1
建物の名称 ビューパレー鴨川サンマリーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横渚855番1の307
建物の名称 307
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 24.88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 鴨川市横渚字川田855番1
地 目 宅地
地 積 1815.59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 517889分の2773



3点セット補充説明書

本件では、物件明細書、現況調査報告書、評価書
(以上を「3点セット」と呼称しております。)の
ほか、評価補正書が綴られておりますので、併せて
ご覧ください。

物件明細書

令和 8年 1月28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】

賃借権

範囲 全部

賃借人 A

期限 令和8年4月28日まで

賃料 月額6万円

賃料前払 なし

敷金 6万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 鴨川市横渚字川田855番地1

建物の名称 ビューパレー鴨川サンマリーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横渚855番1の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 24.88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 鴨川市横渚字川田855番1

地 目 宅地

地 積 1815.59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 517889分の2773



令和7年(ヌ)第203号
令和7年10月21日受理
令和7年12月2日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 鴨川市横渚字川田855番地1

建物の名称 ビューパレー鴨川サンマリーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横渚855番1の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 24.88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 鴨川市横渚字川田855番1

地 目 宅地

地 積 1815.59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 517889分の2773



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり（月額） 管理費 7,568円 修繕積立金 6,780円 駐車場協力金 1,500円 合計 15,848円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年4月分～同7年10月分 計787,310円 違約金としての弁護士費用（着手金）132,000円、訴訟等手続費用27,728円を含む。なお、弁護士報酬金（回収額の15%相当額）がある。 年14%の遅延損害金154,757円 なお、後記賃貸借契約の賃料について、管理組合が債権差押命令事件により、令和7年10月31日現在、342,000円を回収しており、上記滞納管理費等の一部に充当されるとのことである。
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 代理人弁護士事務所	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 宅地（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有者)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年4月29日
最初の契約日	平成26年4月29日
契約等期間	平成26年4月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成28年4月28日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年4月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月28日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金60,000円(毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金60,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記賃料について、さいたま地方裁判所令和7年(ル)第464号債権差押命令事件(債権者:ビューパレー鴨川管理組合、債務者:本件所有者)が存在する。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■ 占有者	<ol style="list-style-type: none">1 本建物には平成26年4月29日から住んでいます。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。2 大雨のときの風向きの関係でバルコニー側のサッシから雨が吹き込むことがあります。ペットは飼っていません。3 競売の売却後も今のままの家賃かできれば、安い家賃でこのまま住み続けたいと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は公図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1「専有部分の建物」について

1 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと、仲介不動産会社提出の賃貸借契約書及び「関係人の陳述等」記載の占有者の陳述から本建物における占有関係は「占有者及び占有権原」のとおり認めた。なお、1階集合郵便受けの本建物該当郵便受け及び本建物玄関ドア右側の室番号プレートには氏名等の表示は存在しなかった。

2 洋室のバルコニー側のフローリングに雨の吹き込みと思われる変色が見受けられた。

第3 敷地権の目的である土地について

本土地は本一棟の建物、共用部分及び付属施設の敷地となっている。

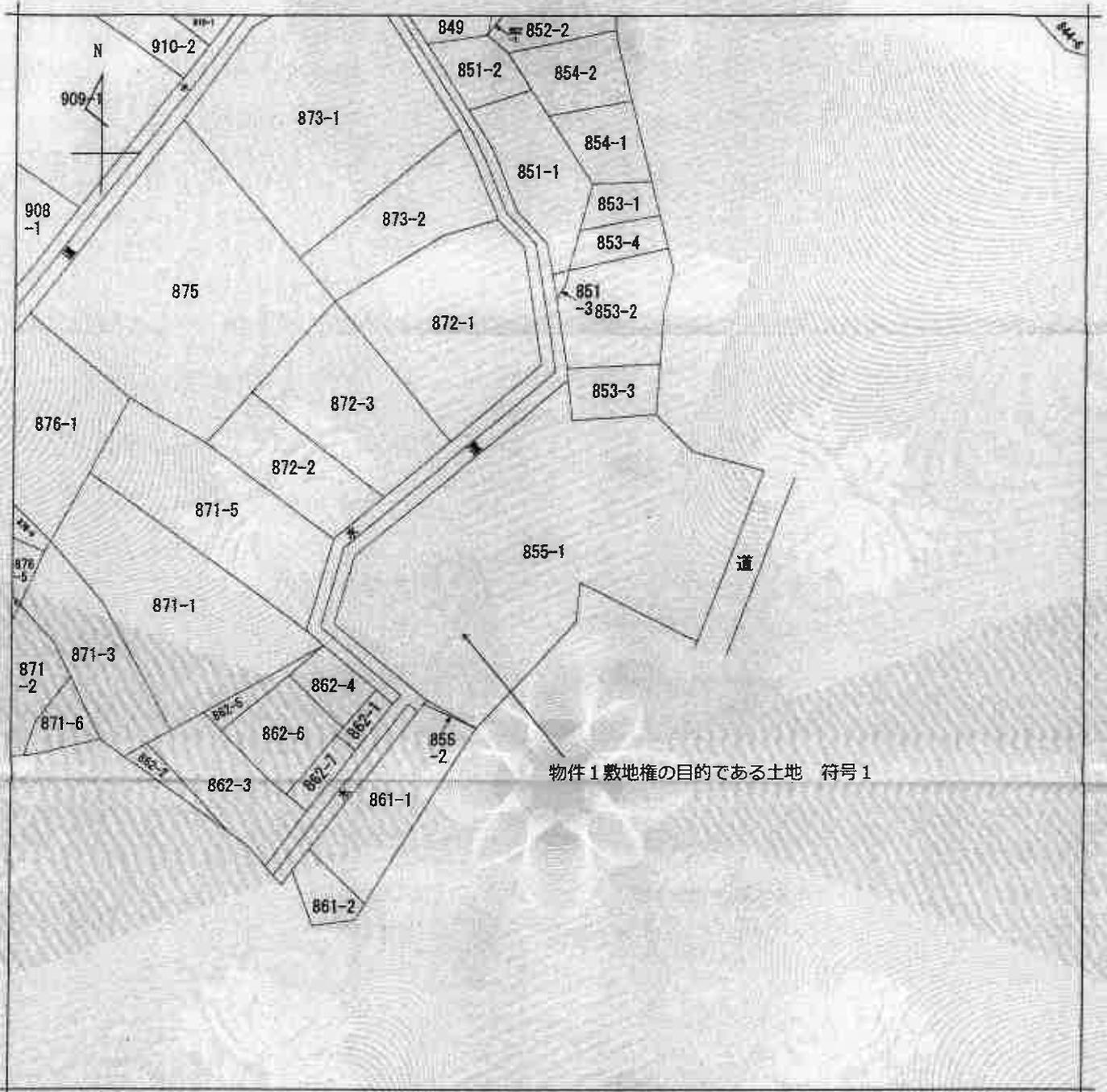
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月23日 (木)	執行官室	管理会社に対し、滞納管理費等の照会書送付
7年10月28日 (火) 14:20-14:40 14:50-15:15	物件所在地 鴨川市貝渚 仲介不動産会社事務所	物件調査、写真撮影 仲介不動産会社代表者に面談、占有関係聴取 同人から賃貸借契約書写し入手
7年10月30日 (木)	執行官室	管理会社代理人弁護士事務所から上記照会に対する回答書等ファックス受信
7年11月19日 (水) 17:15-18:00	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 占有者に面談、占有関係等聴取 (仲介不動産会社代表者立会い)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

1 876-3



物件1敷地権の目的である土地 符号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。



請求部	所在	鴨川市横渚字川田		地番	855番1			
出縮	力尺	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)	昭和52年11月1日		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判に縮小した)

(千葉県法務局館山支局管轄)

令和7年9月25日

さいたま地方務局草加出張所

登記官

請求番号：3-1

(7 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成30年8月8日

各階平面図

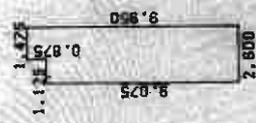
056388

建築物図面

家屋番号 横濱855-1-307

建築物の所在 晴川市横濱字川田855番地1

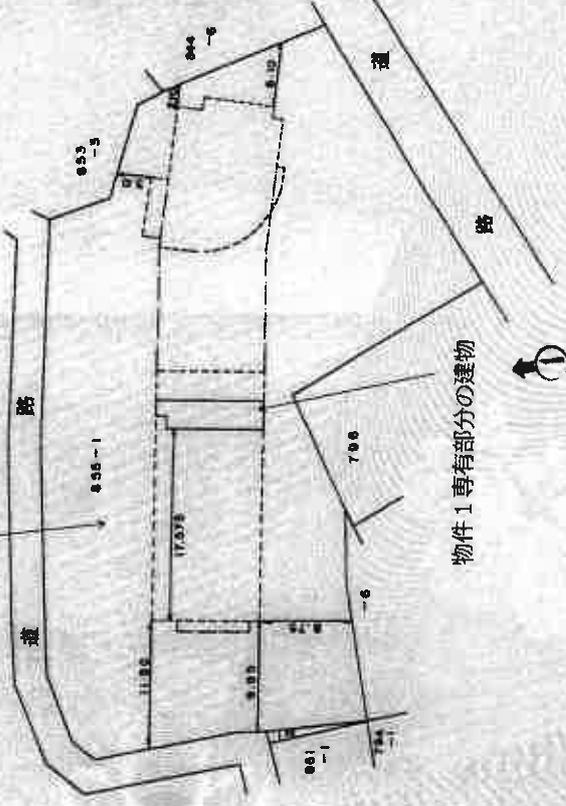
平成30年八月八日



求積表	
1.475 X 0.875 =	1.290625
2.800 X 9.075 =	25.595000
合計	24.885625
床面積	24.88 m ²

建築物番号 307

物件1敷地権の目的である土地 符号1



物件1専有部分の建物

建物の存する部分 3階

製作者

号
日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(千葉県法務局館山支局管轄)
令和7年9月25日 さいたま地方法務局庫加出張所

登記官

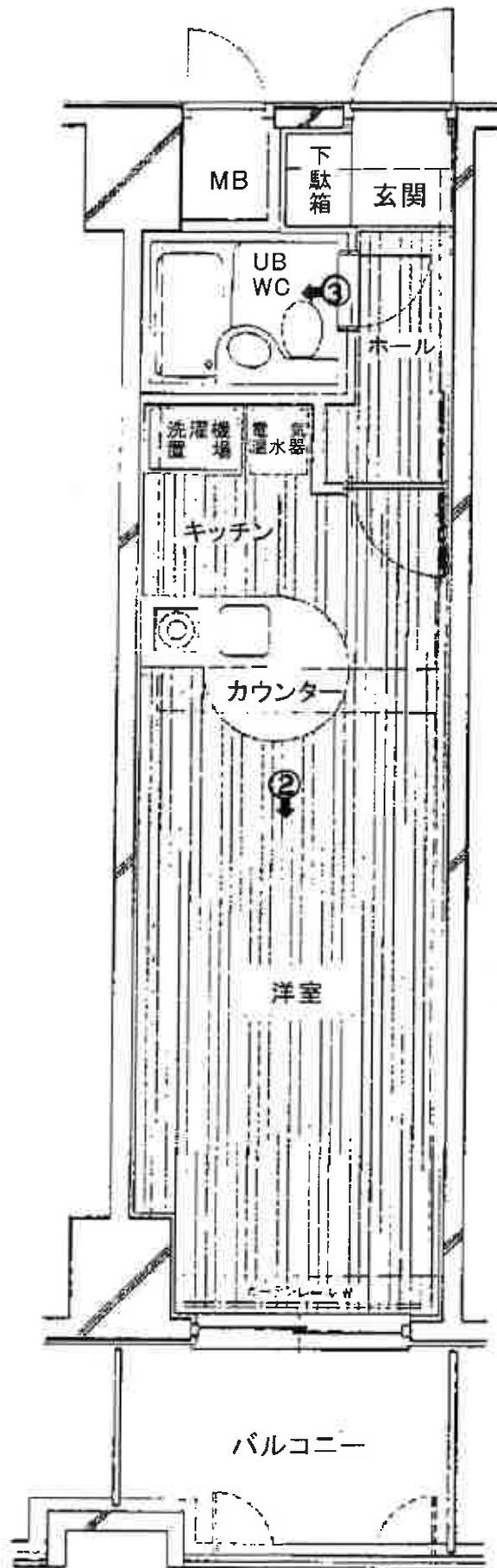
(8 枚目)

請求番号：9-3

(注)→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

間取図



(注) ⚡は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人から入手

(9 枚目)

販売時パンフレットに基づき作成

1



2



3



(10 枚目)

令和7年(又)第203号

第190号補 発行番号

令和8年1月27日 補 正

令和8年1月27日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評価補正書

評価人 不動産鑑定士

高橋 貴俊

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金1,920,000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。

※補正した理由

抵当権の被担保債権が不存在であることが判明したことから、売却条件の変更があったため、原評価書の該当箇所を補正いたします。

(原評価書補正頁：1頁、9頁～11頁)

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		
	・管理費等の滞納がある。		

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 鴨川市横渚字川田855番地1

建物の名称 ビューパレー鴨川サンマリーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横渚855番1の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 24.88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 鴨川市横渚字川田855番1

地 目 宅地

地 積 1815.59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 517889分の2773

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
173,000	0.98	24.88	0.80	3,375,000

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。

イ 個別格差：維持管理の状態(修繕・クリーニング費用を考慮) ▲2%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：買受人が引受けることとなる長期賃借権の存在を考慮して、占有減価修正を行った。

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 3,375,000 円

収益価格 4,273,000 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、本件においては買受人が引き受けることとなる長期賃借権が付着しているため、収益価格を重視し、比準価格を比較考量のうえ、調整後の価格を3,970,000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
3,970,000	0.95	0.7	0.75	60,000	1,920,000

イ 市場性修正：単身者向けマンションであり、市場性の減退を考慮した。

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）：買受人の引受けになることから敷金を控除した。

令和7年(又)第203号

令和7年11月19日 現地調査

令和7年11月29日 評価

第190号 発行番号

令和7年11月29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

高橋 貴俊

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金2,260,000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：未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	・管理費等の滞納がある。		

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 鴨川市横渚字川田855番地1

建物の名称 ビューパレー鴨川サンマリーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横渚855番1の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 24.88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 鴨川市横渚字川田855番1

地 目 宅地

地 積 1815.59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 517889分の2773

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内房線「安房鴨川」駅の南東方、エントランス付近まで約340m（道路距離）（別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域。	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	指定 80%
	容積率	指定 300%
	防火規制	なし
	その他の規制	準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 接面道路上の関係 敷地権の割合	1,815.59㎡（登記数量とほぼ同じ） 不整形 約27.9m（南東側）×約48m（南東端から西端まで） 概ね平坦 二方路画地 517,889分の2,773（所有権）
接面道路の状況	東側市道（1189号線）、幅員（約5.2m～5.7m）、連続性（普通）、舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（概ね等高）	
	北西・南西側市道（1192号線）、幅員（約3m）、連続性（普通）、舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（なし）、高低差（土地の符号1より約0.3m～0.6m低い）	
	建築基準法上の種類	東側市道：建築基準法第42条1項1号道路 北西・南西側市道：建築基準法第42条2項道路
	セットバック	北西・南西側市道沿いで、セットバック（約34㎡）が必要である。 ※正確なセットバック面積については、専門家の調査を要する。
	再建築の可否	可能と見込まれる。
土地の利用状況等	ビューパレー鴨川サンマリーナ（物件1が存する1棟の建物等）の敷地として利用されている。周囲は戸建住宅、共同住宅、店舗として利用されている。なお、東側市道対面側には墓地が所在している。	

	<p>周辺隣地とは概ね等高に接しており、側溝、フェンス、コンクリート塀等により概ね明確に区分されている。</p>
<p>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。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (但し、合併浄化槽経由後、都市下水路に放流可)</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いものと推定される。 2. 現存建物等に係る部分以外において、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ものと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>鴨川市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、津波浸水想定区域、洪水想定区域に該当している。</p>

<以下余白>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビューパレー鴨川サンマリーナ
建物の用途	共同住宅（総戸数92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）：平成3年7月9日新築 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：約26年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
仕 様	屋 根：アスファルト防水等 外 壁：磁器タイル等 その他： ＜エントランス＞ 床：磁器タイル等、壁：磁器タイル貼等 ＜共用部分＞ 床：コンクリート等、壁：吹付タイル等
設 備 等	供給処理設備：電気、上水道 エレベーター：あり（9人乗り1基） 駐 車 場：あり 集 会 場 等：なし オートロック：なし そ の 他：ホビールーム、メールボックス、駐輪場等
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（管理組合名：ビューパレー鴨川管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：日勤管理
管理の状況	概ね普通
特 記 事 項	1. 目的建物の建築確認及び検査済証の交付日付・番号については、県土整備部建築指導課での閲覧・聴取によると、次のとおりである。 ・建築確認：平成元年9月1日 第1号 ・検査済証：平成3年7月30日 第1号 2. 現地調査の結果、建物外観に特段の破損は認められなかった。 3. 規約共用部分として管理人室、ホビールーム等がある。

(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	3階(307号室) 主要開口部の方位:南東向き中間部屋	
床 面 積	24.88㎡(登記面積)、27.77㎡(壁芯面積) バルコニー:約4.8㎡	
間 取 り	1R(別添間取図参照)	
仕 様	天 井:ビニールクロス等 床 :フローリング等 内 壁:ビニールクロス等 設 備:電気、上水道、キッチン、3点ユニットバス(浴槽、洗面台、トイレ)、 電気温水器等 その他:なし	
保守管理の状態	概ね普通(特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費	7,568円/月
	修 繕 積 立 金	6,780円/月
	駐 車 場 協 力 金	1,500円/月
	滞 納 額 等	787,310円(令和7年10月31日現在) 滞納期間:令和4年4月分から令和7年10月分 滞納額等内訳 管理費:317,856円 修繕積立金:246,726円 駐車場協力金:63,000円 弁護士費用(着手金):132,000円 手続実費:27,728円 上記に対する遅延損害金:154,757円 遅延損害金:年14%
	備 考	管理組合からの回答書では上記の他、弁護士費用として回収額の15%を買受人に対し請求する記載がある。 なお、管理組合が債権差押命令事件により、令和7年10月31日現在、342,000円を回収しており、上記滞納管理費等の一部に充当されるとのことである。

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>調査時点現在、賃借人が住居として使用している。なお、賃貸借契約の内容は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人：占有者（個人） ・賃貸人：債務者兼所有者 ・占有開始時期：平成 26 年 4 月 29 日 ・当初契約日：平成 26 年 4 月 29 日 ・現契約期間：令和 6 年 4 月 29 日から令和 8 年 4 月 28 日までの 2 年間 ・月額賃料：60,000 円 ・敷金：60,000 円
<p>特記事項</p>	<p>1. 現地調査における専有部分の状況は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー付近の床材表面の一部に、雨の影響による剥がれがみられる。 ・その他、内装、建具、設備の汚れや傷等、経年相応の損耗が見られるが、早急に修繕を要する破損等は認められなかった。 <p>2. 賃借人による陳述は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備に不具合はない。 ・ペットは飼育していない。 ・大雨時にバルコニー側のサッシから雨が吹き込むことがある。

<以下余白>

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
173,000	0.98	24.88	1.00	4,218,000

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。

イ 個別格差：維持管理の状態（修繕・クリーニング費用を考慮） ▲2%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

II 収益価格

本件の占有は引受けとならないが、その潜在的な収益力を把握するために新規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ため、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。

<以下余白>

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÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (9.5%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
964,233 (22.6%)	438,924	9.8%	4,344,452円	0.7617	3,309,169円 (77.4%)	4,273,000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

$$\frac{1}{(1+9.5\%)^3} = 0.7617$$

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 4,218,000円

収益価格 4,273,000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、本件においては自用及び賃貸用いずれの利用方法も想定できることから、比準価格及び収益価格を相互に関連付け、調整後の価格を4,250,000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
4,250,000	0.95	0.7	0.80	——	2,260,000

イ 市場性修正：単身者向けマンションであり、市場性の減退を考慮した。

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 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

位置図



S=1/15,000

登記年月日：平成3年7月31日

502739

測量図 37.31

地番 855-2
土地の所在 鶴川市横渚字川田



794-1

三斜求積表

地番	底辺	高さ	色	面積
855-2	9.56	1.04		9.9424
			植	9.9424
			地	4.97120
				4.97120

地番	底辺	高さ	面積
855-1	1820.5703	4.97120	1815.59910
			1815.59910

凡例

境界	境界線の種類
①	石コンクリート柵
②	金網
③	プラスチック柵
④	
⑤	
⑥	
⑦	

申請人

作製

平成3年6月27日(作製)

縮尺 1/500

国土実業調査士会(用紙)

平成 参年 七月 参拾日

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。
 (千葉県地方事務局 鎌田支店 発行)
 令和7年9月25日 さいたま地方事務局長 加出 敬所

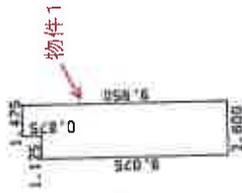
登記年月日：平成30年8月8日

各階平面図 建物図面

056388

家屋番号 横濱855-1-307

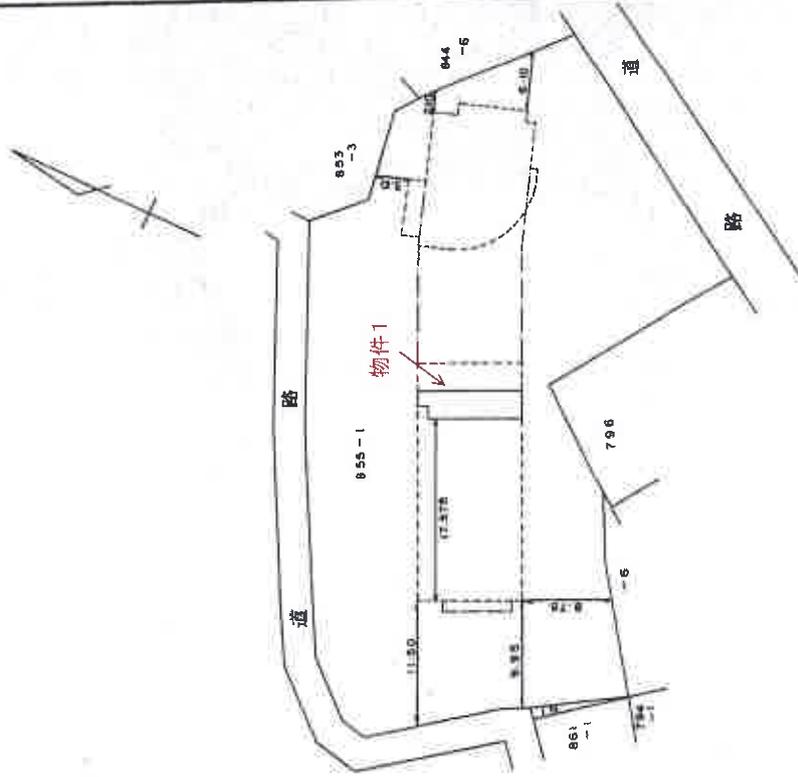
建物の所在 晴川市横濱字川田855番地1



求積表

1.475 X 0.875 =	1.290625
2.600 X 9.075 =	23.595000
合計	24.885625
床面積	24.88 m ²

建物番号 307



建物の存する部分 3階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成30年八月八日

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 鹿山支倉管轄)
 令和7年9月25日 さいたま地方公務局 葛加出張所

登記簿

間取図

