

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 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 市川市欠真間二丁目 7 番地 1

建物の名称 メゾン新浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 欠真間二丁目 7 番 1 の 4

建物の名称 3 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 1 . 8 2 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 市川市欠真間二丁目 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 6 3 . 9 9 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 1 1 0



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 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。
- ・本件建物内で、身元不明の遺体が発見された。

《 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 市川市欠真間二丁目7番地1

建物の名称 メゾン新浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 欠真間二丁目7番1の4

建物の名称 311

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 51.82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 市川市欠真間二丁目7番1

地 目 宅地

地 積 2363.99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110



令和7年（ヌ）第109号
令和7年 7 月 8 日受理
令和7年11月18日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所

執行官 関 根 裕 幸

（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 市川市欠真間二丁目7番地1

建物の名称 メゾン新浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 欠真間二丁目7番1の4

建物の名称 311

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 51.82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 市川市欠真間二丁目7番1

地 目 宅地

地 積 2363.99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110



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	市川市欠真間2-7-12-311	
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 (☐ 主である建物 ☐ 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 8,170円 修繕積立金 10,420円 合 計 18,590円	令和7年7月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年6月分～令和7年7月分 計665,530円 上記金員に対する年14.6%の遅延損害金 ※ その他、違約金等を含めた詳細については、3枚目「その他の事項」参照
管理費等照会先	朝日管理株式会社 (回答書は管理組合代理人弁護士から提出を受けた。)	
その他の事項	3枚目「その他の事項」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 ☐ 土地所在図のとおり	
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	3枚目「その他の事項」のとおり	
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
(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

- 1 その他、違約金としての弁護士費用202,000円及び220,000円についても買受人に請求する旨の回答(主張)がある。
- 2 管理組合代理人弁護士から提出を受けた「滞納管理費等明細書」の末尾に記載されている内容は以下のとおりである。

管理費・修繕積立金(元金)	665,530
令和7年7月30日までの確定遅延損害金	149,234
違約金(令和6年(ハ)第667号事件に係る弁護士費用の一部)	202,000
違約金(令和7年(ヌ)第109号事件の申立手数料(弁護士費用))	220,000
合計	1,236,764

- 3 管理組合代理人弁護士から提出を受けた回答書には、その後も発生する滞納金額及び遅延損害金についても買受人に請求する旨が注記されている。

(以上、管理組合代理人弁護士提出の回答書による。)

■ 本建物について(各部屋の配置については、9枚目「間取略図」参照)

- 1 7階建の集合住宅の3階部分に位置する北東向きの中間住戸(311)であり、間取りは2LDK+物置となっている。
- 2 令和7年8月1日の解錠立入調査時に室内(居間)で遺体が発見された。行徳警察署によれば、発見された遺体については、身元が特定されておらず、死因についても捜査中であるとのことであった。
- 3 室内は空家の状況ではあるものの、家財道具及び日用品に加えて大量の家庭ゴミが残置されており、汚物入りと思われるペットボトルやビニール袋も散乱している。
- 4 築後約51年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた。その他の状況は以下のとおりである(住宅設備機器の稼働状況は不明である。)。
 - (1) 室内には強い異臭が残っている。遺体が発見された居間のベッドと思われる部分には遺体の跡が残っており、付着物もある。
 - (2) 家財道具及び日用品に加えて大量の家庭ゴミが残置されており、汚物入りと思われるペットボトルやビニール袋も散乱しているため、室内の状況を詳細に確認できなかった。

■ 本建物を含む一棟の建物(メゾン新浜)について

- 1 付属施設として「集会所」が管理規約に記載されているところ、評価人の調査によれば、敷地内の南東角部分に存在する未登記の集会所(構造:木造鋼板葺平家建、床面積:約30㎡(概測)、建築時期:不詳)がこれにあたると思料されるとのことである。
- 2 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 再建築の可否については可能であると推定されるが、現行の容積率を超過していると推定されるため、同一規模の建て替えは不可である。
 - (2) 水道料金(下水道料金)については、管理組合が2か月に一度検針を行い、各住戸の水道料金(下水道料金)を計算し、請求・徴収している。

■ 敷地権の目的である土地(土地の符号1(敷地権の割合10000分の110))について 本建物を含む一棟の建物(メゾン新浜)及び付属施設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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 行徳警察署担当者	1 発見された遺体については、身元が特定できていないため、現在も捜査中です。死因についても同様に捜査中です。 2 室内の調査については差し支えありません。 (以上、令和7年10月15日電話で聴取)

(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)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受けに表示はなく（投函口はテープで塞がれている。）、本建物の表札にも表示はなかった（ドアポストは内側から目張りされており、開閉できない。）。
- 3 令和7年8月1日、玄関チャイムが作動しているかどうかは判然とせず、玄関からの呼びかけにも応答がなかったため、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ろうとしたところ、ドアガード（U字ロック）もかかっており、再度、呼びかけを行ったが応答がなかったため、引き続き、U字ロックについても技術者に解錠させた。
- 4 玄関ドアを開放すると、室内から異臭がしたため、立入調査を中止し、110番通報した。その後、現場に臨場した救急隊員により、居間で遺体が発見された。
- 5 その後、行徳警察署担当者から聴取したところによれば、発見された遺体については、身元が特定できておらず、死因についても同様に捜査中であるとのことであった。
- 6 令和7年11月6日、改めて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。
- 7 室内には家財道具及び日用品に加えて大量の家庭ゴミが残置されており、汚物入りと思われるペットボトルやビニール袋も散乱し、空家の状況であった。
- 8 ライフライン（電気・ガス）は停止（閉栓）されており、ガスメーターには閉栓処理票（年月日不詳）が差し置かれていた。なお、ライフライン（電気）照会の回答によれば、「現在電気需給契約の申し込みはありません」とのことであった。
- 9 本建物の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、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7月9日（水） 11：50 — 12：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年7月9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で送信 (令和7年7月31日、管理組合代理人弁護士からFAXで回答あり。)
令和7年7月10日（木）	当庁執行官室	債務者（所有者）に対し、調査協力依頼文書を郵送（特定記録）（「あて所に尋ねあたりません」として返送される。)
令和7年7月14日（月）	当庁執行官室	ライフライン（電気）照会書を郵送 (令和7年7月29日、郵送で回答あり。)
令和7年8月1日（金） 10：10 — 13：40	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行 (110番通報した後、遺体が発見されたため、立入調査を中止した。)
令和7年10月15日（水） 11：40 — 11：45	当庁執行官室 （電話）	行徳警察署担当者に電話し、捜査状況を聴取 再度の立入調査の可否を確認
令和7年11月6日（木） 14：30 — 16：00	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
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 8 月 1 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ろうとしたが、110番通報した後、遺体が発見されたため、立入調査を中止した。 ☒ 令和 7 年 1 1 月 6 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

(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。

地番区域見出
A 欠真間2丁目

請求 部分	所 在	市川市欠真間二丁目				地 番	7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48年11月12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。

令和7年5月9日

千葉地方法務局市川支局

地図整理番号：M32634

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和49年10月30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。

令和7年5月9日 千葉地方方法務局市川支局

千葉地方法務局市川支局

益昆昆

地圖整理番号:M32635

建各階平面圖

戰國七雄一統

建築物の所在 市川市欠真間2丁目7番地1

欠真間2丁目7番1の4

建物番号 311

齊

$1.74 \times 1.10 = 1.9140$
 $1.26 \times .66 = .8276$
 $1.20 \times .60 = .7200$
 $.64 \times .60 = .3840$
 $\text{Sum} = 3.8456$

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

道

道

物件1の建物

7-2

17

52

2

3 建築物の存する部分

(單位:噸)

(日) 本土地家元會 全國名會聯合會 (海)

縮尺

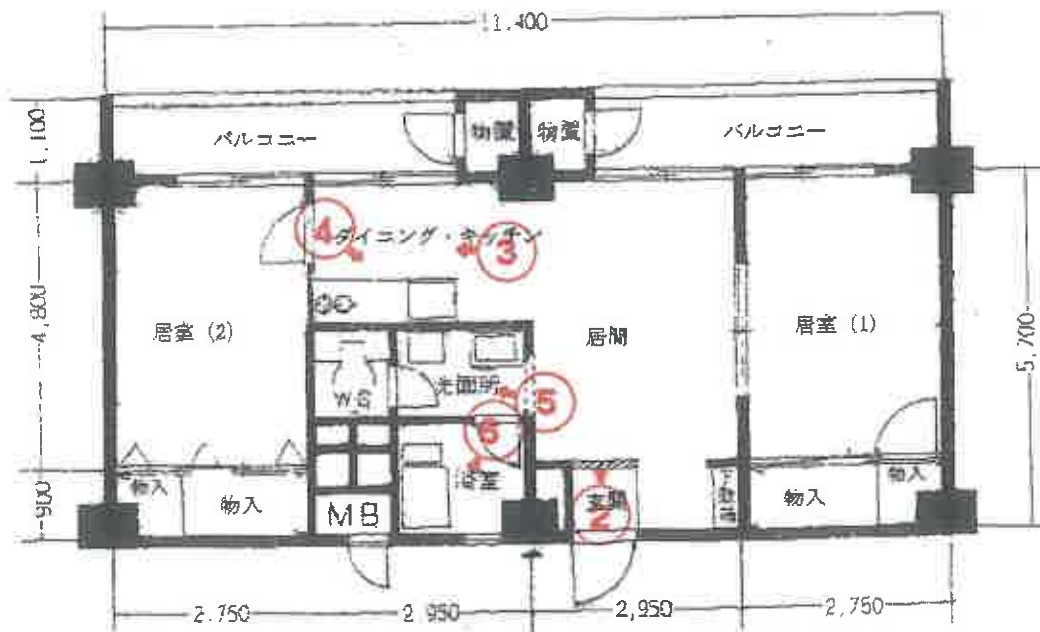
(財 財 財)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

(8 枚目)

《 間 取 略 図 》

評価人より受領



販売時パンフレットに基づき作成

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物を含む一棟の建物 ①



居間 ②



ダイニング・キッチン ③



キッチン ④



洗面所 ⑤



浴室 ⑥



副 本

令和 7 年 （ 又 ） 第 109 号

令和7年11月6日 現 地 調 査

令和7年11月11日 評 価

第 2025 - 040 号 発 行 番 号

令和7年11月17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

秋 葉 節 久

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 4,620,000 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。
従って、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) 「市川市欠真間2-7-12-311」
番 号	特 記 事 項		
1	1. 関係機関の陳述によれば、居間で死体が発見されたとのことである。 2. 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、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 市川市欠真間二丁目7番地1

建物の名称 メゾン新浜

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 欠真間二丁目7番1の4

建物の名称 311

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 51.82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 市川市欠真間二丁目7番1

地 目 宅地

地 積 2363.99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110

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（敷地権の目的である符号1土地）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ東西線「南行徳」駅の 北東方 約 800m （道路距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	周辺は、一般住宅、アパート、マンション、駐車場等が混在する住宅地域である。地勢はほぼ平坦で、日照・通風は普通である。対象土地は、市川市の「市川市水害ハザードマップ」の「江戸川氾濫」の「浸水の深さが0.5～3.0m未満の浸水想定区域」に、また、一部が「内水氾濫」の「浸水の深さが0.5m未満の浸水想定区域」にそれぞれ存している。		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定： 60%	
	容 積 率	指定： 200%	
	防 火 地 域	指定なし	
	その他の規制	第1種高度地区、建築基準法第22条指定区域、景観計画区域、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 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	2,363.99㎡ （ 登記数量とほぼ同じ ） 北西部分及び南西部分が欠けた不整形な大画地 （ 南西 ） 約 49.5m × 約 15～17.5m ほぼ平坦 10,000 分の 110 （ 所有権 ） 四方路、北東側市道：ほぼ等高、北西側市道：ほぼ等高 南東側市道：ほぼ等高、南西側市道：ほぼ等高	
接面道路の状況	北東側（市道）	路線名（9210号）	幅員（約 6m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）	歩道（無） 側溝（両側）
	北西側（市道）	路線名（9201号）	幅員（約 6m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）	歩道（無） 側溝（両側）
	南東側（市道）	路線名（9203号）	幅員（約 6m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）	歩道（無） 側溝（両側）
	南西側（市道）	路線名（9194号）	幅員（約 10m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）	歩道（両側） 側溝（両側）
建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号		北東側市道：建築基準法42条1項1号 北西側市道：建築基準法42条1項1号 南東側市道：建築基準法42条1項1号 南西側市道：建築基準法42条1項1号	
セットバック		不要	
再 建 築 の 可 否		可能であると推定（特記事項1参照）	

土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	メゾン新浜及び関連施設の敷地
	隣 地	・北東側：市道を介して一般住宅等 ・北西側：一般住宅，市道を介して行徳変電所 ・南東側：一般住宅，市道を介して共同住宅等 ・南西側：一般住宅，市道を介して共同住宅等
供給処理施設 (敷地内までの引 込みを基準に， 引込みがある場 合を「あり」， 無い場合を「な し」とした。)	上 水 道	あり（特記事項2参照）
	ガス配管	あり
	下 水 道	あり
土 壌 汚 染 等	1. 対象土地はマンション開発された敷地であり，登記簿謄本，現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること，また，対象土地は現在，7階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり，地下埋設物の存否は確認出来ないが，現地調査の範囲では，地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから，土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 市川市教育員会での調査によれば，対象土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから，埋蔵文化財については考慮外とした。	
特 記 事 項	1. 市川市街づくり部街づくり計画課での調査によれば，市川市は，昭和48年12月25日に建蔽率・容積率を定めているが，1棟の建物の建築確認申請時の対象土地の都市計画法の規制は，①住居専用地域②空地地区第8種③建蔽率は40％か（敷地面積－30㎡）×60％の何れか小さい数値④絶対高さ20m⑤容積率の指定なしとのことである。市川市街づくり部建築指導課での調査によれば，1棟の建物は，現在の都市計画法の規制では，容積率をオーバーしていると推定されることから，現行規模での建て替えは不可とのことである。 2. 千葉県企業局市川水道事務所葛南支所での調査及び管理会社からのヒアリングによれば，上水道の千葉県のメーターは，1棟の建物で1つで，各住戸毎のメーターはないとのことである。管理会社によれば，各住戸には，私設のメーターが設置されており，管理組合が，2か月に1度検針を行ない，千葉県から請求された水道料金を基準に各住戸の水道料金を計算し，請求・徴収しているとのことである。併せて，市川市から請求される下水道料金についても上水道料金同様に，各住戸に対し，管理組合が2か月に1度請求・徴収しているとのことである。 3. 管理会社からのヒアリングによれば，対象土地において，平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は，特段無かったとのことである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン新浜	
建物の用途	共同住宅（総戸数：94戸（3～7階：分譲住戸 65戸，1・2階：賃貸住戸 29戸））	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和49年8月31日 新築（登記記載）
	経過年数	約 51 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	モルタル下地防水
	外 壁	吹付塗装外
	内 壁	吹付塗装外
	天 井	吹付塗装，合板外
	床	ノンスリップシート，モルタル塗外
	そ の 他	－
設 備 等	供給処理設備	電気，都市ガス，上水道，公共下水道
	エレベーター	有（9人乗1基）
	駐 車 場	分譲住戸用：20台分（敷地内，平置き）（特記事項2参照）
	集 会 所	有（特記事項3参照）
	そ の 他	管理事務室，共同視聴アンテナ，集合郵便受，宅配ボックス，防災設備，自転車置場（敷地内），ゴミ集積所（敷地内）外
建物の品等	使用資材	中位程度
	施 工	普通
管理の形態等	管理組合	メゾン新浜管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	朝日管理(株)
	管理形態	日勤 月～金； 8：00～16：30，土・日；休み
管 理 の 状 況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：昭和48年8月22日，第S48認建市川001947号 完了検査：記載なし 2. 管理会社からのヒアリングによれば，駐車場に空きはない（順番待ち）とのことである。駐車場使用料は，12,000円／台・月とのことである。尚，これ以外に来客用駐車場が1台あるとのことである。 3. 符号1土地の南東角部分に未登記の集会所（構造：木造鋼板葺平家建，床面積：約30㎡（概測），建築時期：不詳）が1棟存しているが，管理組合提出の「メゾン新浜管理組合 管理規約」の付属施設に「集会室」として記載されている施設であると推定される。 4. 管理会社からのヒアリングによれば，ペットの飼育は可とのことであり，ペット飼育細則があるとのことである。 5. 管理会社からのヒアリングによれば，令和4年に大規模修繕工事を行なっているとのことである。尚，修繕積立金の合計額は，32,198,806円（令和7年3月31日現在）とのことである。 6. 1棟の建物は旧耐震基準による建物と推察されるが，管理会社からのヒアリングによれば，特に耐震診断は行なっていないとのことである。 7. 管理組合からのヒアリングによれば，アスベストの使用は無いとのことである。 8. 管理会社からのヒアリングによれば，平成23年3月11日の東日本大震災による被害は，特段無かったとのことである。また，令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は，特段無かったとのことである。
---------	--

(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3階部分（311号室）（北東向き，中間住戸）	
床 面 積	（公簿） 51.82㎡ （壁芯） 55.12㎡ （パンフレットによる）	
間 取 り	2LDK＋物置（2箇所，ベランダに設置）（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	バルコニー：10.56㎡（パンフレットによる）	
仕 様	天 井	クロス貼，石膏ボード，化粧合板外
	床	C F 外
	内 壁	クロス貼外
	設 備	システムキッチン，水洗トイレ，洗面台，ユニットバス，バラン ス型給湯器外
		（電気，都市ガス，水道，公共下水道）
	そ の 他	－
保守管理の状態	室内は，ゴミ等が足の踏み場もない程に大量に積まれていたため，立入り調査が出来た範囲は，玄関付近までで，居室（1），洗面所，WC及び浴室は，居間のうち立入り可能な部分からの外観目視による調査に止まった。ダイニング・キッチン及び居室（2）は，近くまでも立入りすることが出来ず，直接確認は出来なかった。間取りは販売時のパンフレットに基づき，同時臨場した執行官からのヒアリングにより作成した。①室内にゴミ等が大量に積まれていたため，全室の床の状況は確認は出来なかった②住設機器の作動状況は不明③雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合等は不明である。立入り可能な範囲での外観目視調査によれば，室内は相当の汚れや損耗・損傷が認められ，維持管理状況は相当程度劣ると判断されることから，利用にあたっては，クリーニング及び大幅なリフォームが必要になるものと思料される。	
管 理 費 等	管理費	8,170円／月
	修繕積立金	10,420円／月
	滞 納 額	令和7年7月30日現在：1,236,764円 （令和4年6月分～令和7年7月分） 《滞納額内訳》 ・管理費：302,290円 ・修繕積立金：363,240円 ・遅延損害金：149,234円 （年14.6%，令和4年6月7日～令和7年7月30日） ・違約金：422,000円
専有部分の 利用状況等	不在であったため，立会人を付した解錠調査を行なったので，詳細は不明であるが，所有者が，占有しているものと推察される。	
特 記 事 項	1. 関係機関の陳述によれば，居間で死体が発見されたとのことである。当該死体の身元，死亡時期及び死因等の詳細は不明である。	

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。

1 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
365,000	0.50	51.82	1.00	9,457,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数；± 0 改修費用等；△ 50
(相乗積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ± 0 % 不要と判断した。

2 収益価格の試算

目的物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通り求めた。

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法の価格査定表

（※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	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 還 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(8.1 %)	エ × オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
-216,586 円	814,820 円	8.3 %	9,522,595 円	0.7916	7,538,086 円	7,321,500 円
(-3.0 %)					(103.0 %)	= 7,322,000 円 (100 %)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.1\%)^3} = 0.791631229$$

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：保有期間中の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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 9,457,000 円

収益価格 7,322,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 9,030,000 円 と算出した。

(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性修正を施し、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 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
9,030,000	0.80	0.80	0.80	—	4,620,000

エ 市場性修正 : △ 20 % 室内で死体が発見された（詳細は不明）ことによる市場性の減価を考慮した。

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量した。

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た修正を行なった。

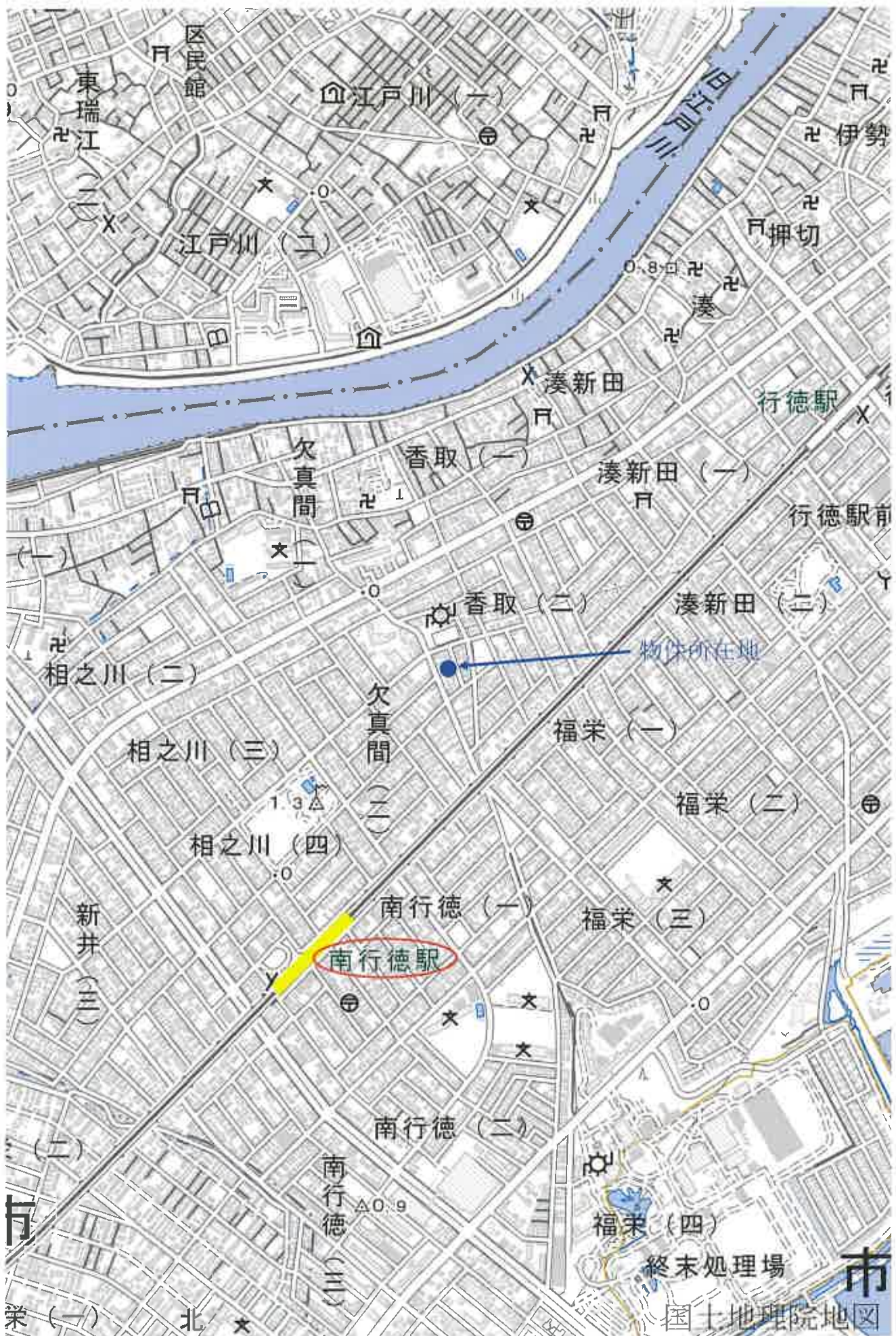
オ その他の控除減価（敷金等） : 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

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 間取略図

以 上

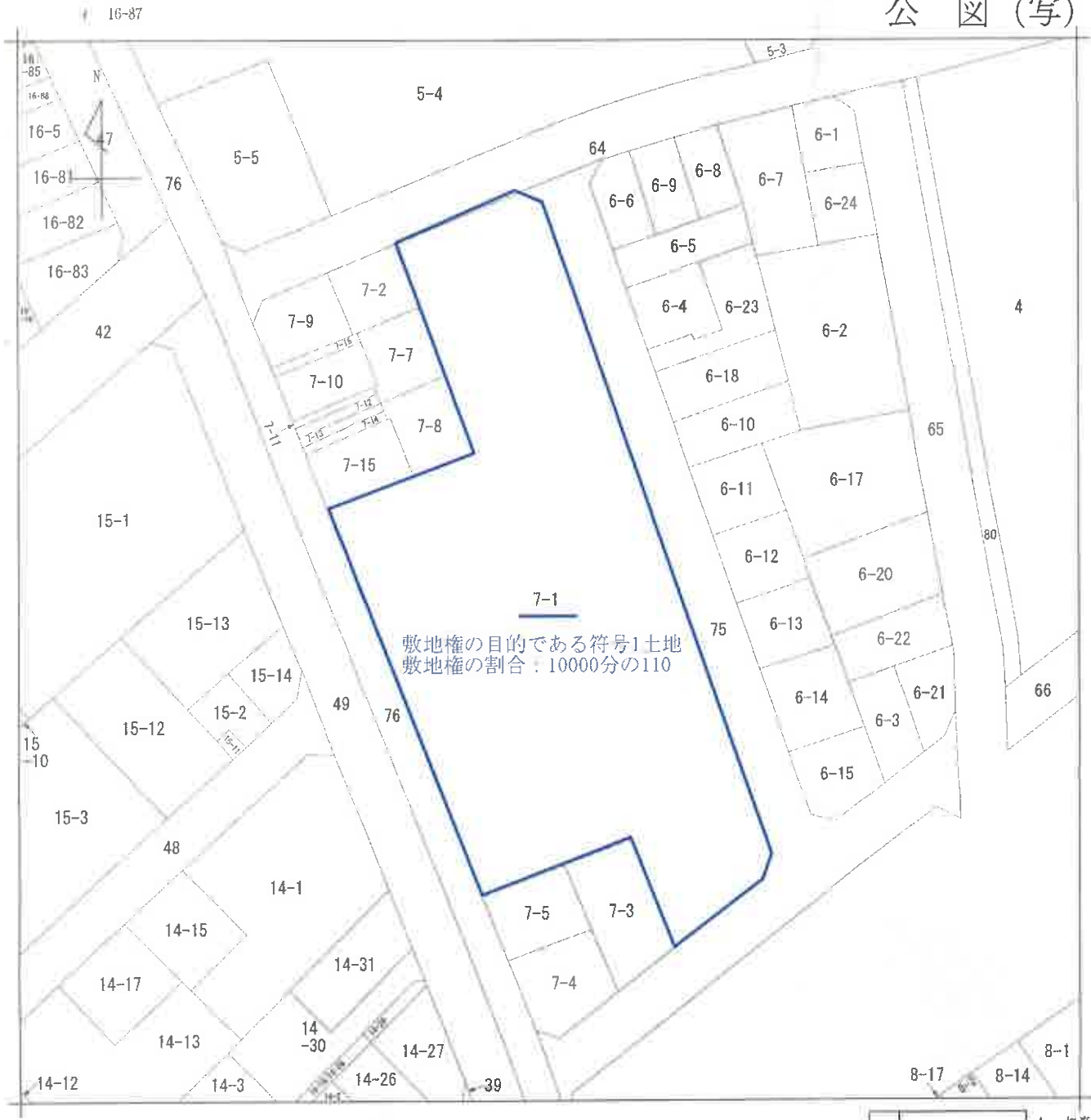
位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成





(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
欠真間2丁目

A 欠真間2丁目

請 求 部 分	所 在 市川市欠真間二丁目			地 番 7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48年11月12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。

複写機にてA3をA4に縮小

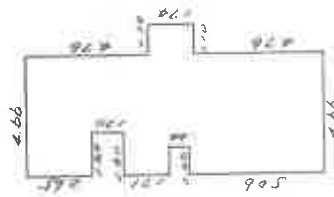
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月9日 千葉地方法務局市川支局 登記官

建物 68652 図面 平面図

1枚目と同様

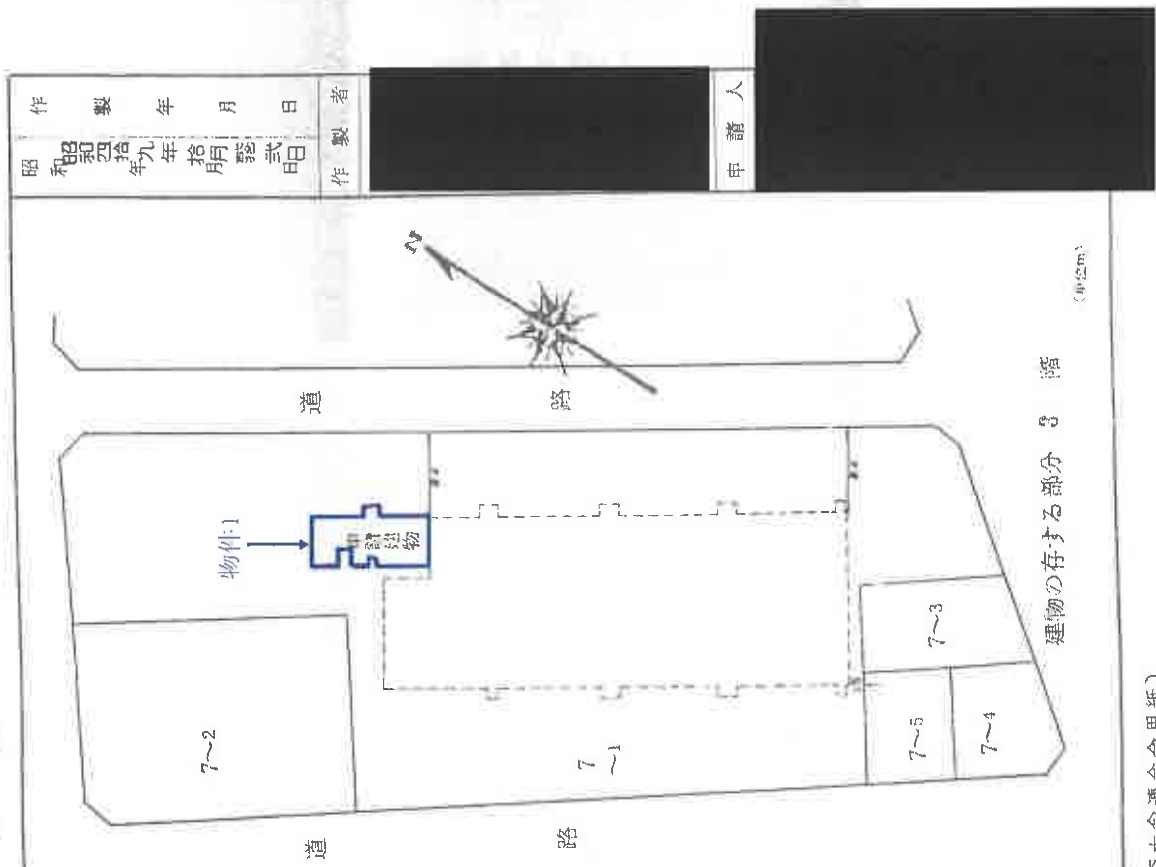
家屋番号	欠真間2丁目7番1の4
建物の所在	市川市欠真間2丁目7番地1

建物番号 311



求積

$$\begin{aligned} & 1.74 \times 1.10 = 1.9140 \\ & 11.26 \times 4.66 = 52.4716 \\ & - 1.20 \times 1.60 = 1.9200 \\ & - .64 \times 1.00 = .6400 \\ & \hline & 51.8256 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



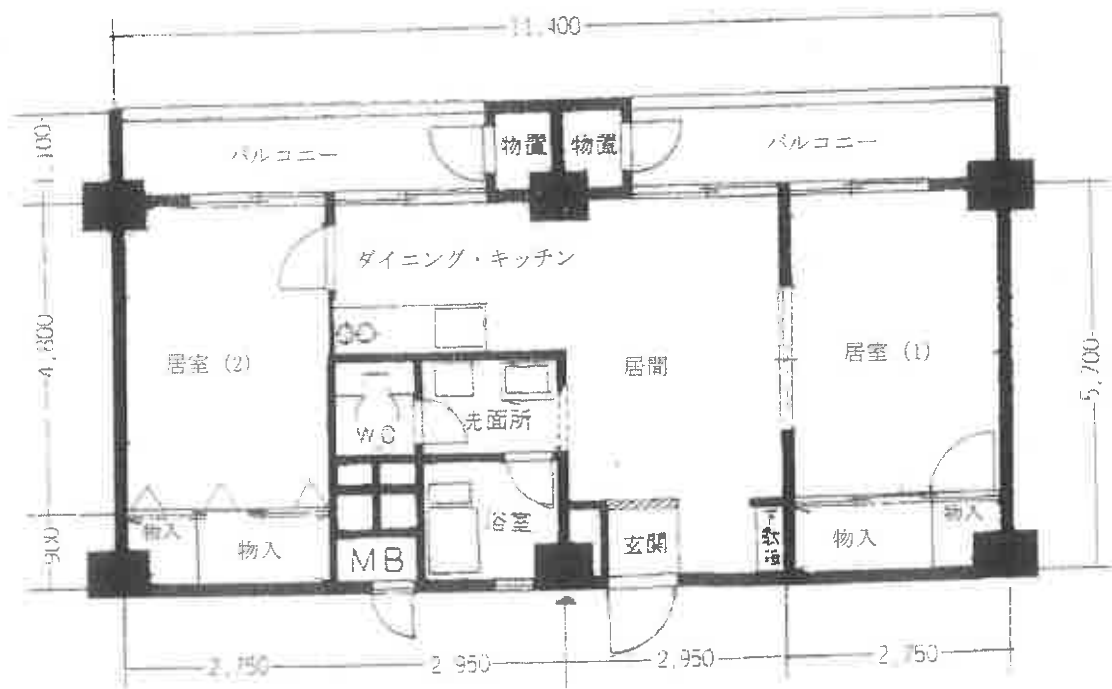
建物の存する部分 3 階

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

箱 尺 S200 S500

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》



販売時パンフレットに基づき作成