令和　８年（ケ）第　　７０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　三　戸　武　志

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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１７日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,870,000 4,696,000		1,174,000	21,200	5,800
備考					

令和　８年（ケ）第　　７０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　市川市菅野一丁目４１６番地１

建物の名称　　市川コーポラス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　菅野一丁目４１６番１の６

建物の名称　　２１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　２階部分　４７．２３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　市川市菅野一丁目４１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９０６．７０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　１００００分の１４７

令和８年（ケ）第７０号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　70号

物　件　明　細　書

令和　8年　7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】
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（株式会社オオタキ）及びAが共同して占有している。Aは本件所有者会社の代表者である。

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。

令和　８年（ケ）第　　７０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　市川市菅野一丁目４１６番地１

建物の名称　　市川コーポラス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　菅野一丁目４１６番１の６

建物の名称　　２１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　２階部分　４７．２３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　市川市菅野一丁目４１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９０６．７０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　１００００分の１４７

令和８年(ケ)第７０号
令和８年５月１４日受理
令和８年７月２２日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官　　鶴　見　　淳

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　７０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　市川市菅野一丁目４１６番地１

建物の名称　　市川コーポラス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　菅野一丁目４１６番１の６

建物の名称　　２１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　２階部分　４７．２３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　市川市菅野一丁目４１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９０６．７０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　１００００分の１４７

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉県市川市菅野一丁目２７番１７号市川コーポラス２１０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 建物所有者が本建物を事務所（空き家）として使用している その他の者（A）が本建物を居宅（空き家）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（６か月分） 管理費　４８，２００円 修繕積立金　４５，０００円 合計　９３，２００円 令和８年６月１５日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和8年1月分～令和8年6月分 計９３，２００円 上記のほか、水道代、年末清掃不参加費滞納
管理会社等	市川コーポラス管理組合
その他の事項	「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 □
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	「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

（占有関係用＜単独＞）

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■建物所有者会社破産管財人　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■不明
占有開始時期		昭和５７年　４月２６日
最初の契約等	契約日	不明
	期間	平成１３年　４月１１日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■不明
更新の種別		□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　□　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　　金　　円（毎　　限り　　分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

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

1　物件１建物の登記記録によると、建物所有者会社代表者であるAが、昭和５７年４月２６日、売買により所有権を取得して居住を開始した後、平成１３年４月１１日に富士内装株式会社（建物所有者会社の旧商号）へ売買により譲渡されている。

2　物件１建物は、現在空き家であり、本件についてAから聴取することはできなかった。また、建物所有者会社破産管財人からも、本件についての詳細は不明であるとの回答があったため、占有権原及び契約期間は不明とした。

3　物件１建物は、現況調査の結果、建物所有者会社及びAとの共同占有と認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件１建物について

１　物件１建物は、６階建の集合住宅の２階部分に存する一室（２１０号室）であり、間取りは２ＬＤＫである。１階に、店舗（スーパー）が存在する。

２　物件１建物は、全体的に汚損しており、経年により損耗が見受けられる。

３　物件１建物内に、事務机ほか事務用品、家具及び電化製品等が存在する。

４　ＬＤＫと洋室Ａとの間の襖が取り外されており、ＬＤＫと洋室Ｂとの間のガラス戸及び洋室Ａとバルコニーとの窓ガラスにひび割れが認められた（写真⑥、⑧）。

５　管理組合から入手した管理規約及び管理組合理事長への聴取によると、管理費及び修繕積立金は半年毎に口座振込にて徴収しており、ほかに水道料金（奇数月に２か月分を請求）の徴収、不在オーナーや理事辞退者への割増管理費の徴収、春季草取り不参加及び大掃除不参加、並びに階段清掃不参加による協賛金の徴収等の定めがある。

物件１建物については、前記滞納管理費等９３，２００円のほか、水道代（１月度２，０２０円、３月度１，６００円、５月度１，６００円）及び年末清掃不参加の協賛金２，０００円との合計額１００，４２０円が未払いとなっている（令和８年６月１５日現在）。

■敷地権の目的である土地（土地の符号１）について

１　物件１建物を含む一棟の建物の敷地として利用されている。

２　土地の範囲については、北西側隣地（４１６番２）との境界を除き、縁石、ブロック、フェンス等により区画されており、概ね公図と一致しているものと認められる。なお、本件一棟の建物の１階店舗部分の一部が同北西側隣地上に増築されている。

以　上

（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
■建物所有者会社破産管財人弁護士	1　令和７年１１月ころまで、物件１建物にＡは居住していましたが、現在は空き家となっています。管理費等は、滞納しています。 2　物件１建物内にある目的外動産は、建物所有者会社及びＡ個人の所有物であると思われます。 3　物件１建物の占有権原について、詳細は不明です。 （令和8年5月25日に電話聴取）
■管理組合理事長	1　物件１建物の管理費及び修繕積立金は、６か月毎に６か月分を一括して請求しています。 2　水道代は、基本料金１，６００円に使用料を加算し、２か月に一度請求しています。 3　前記管理費及び修繕積立金、水道代、年末清掃不参加協賛金の滞納額は、管理規約に基づいて、全て買受人に対して請求する予定です。 （令和8年6月22日に電話聴取） 以　上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月21日（木） 11：08－11：20	物件所在地	物件確認、占有調査（不在、協力依頼書を投函）、外観写真撮影
8年 5月25日（月） 9：18－ 9：22	当庁執行官室	占有調査（建物所有者会社破産管財人から電話聴取、空き家と確認）
8年 6月 5日（金） 13：50－14：15	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、管理組合へ管理費等照会書を投函（返信用封筒同封、6月17日に回答あり）
8年 6月22日（月） 16：15－16：22	当庁執行官室	管理費等調査（管理組合理事長から電話聴取）
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

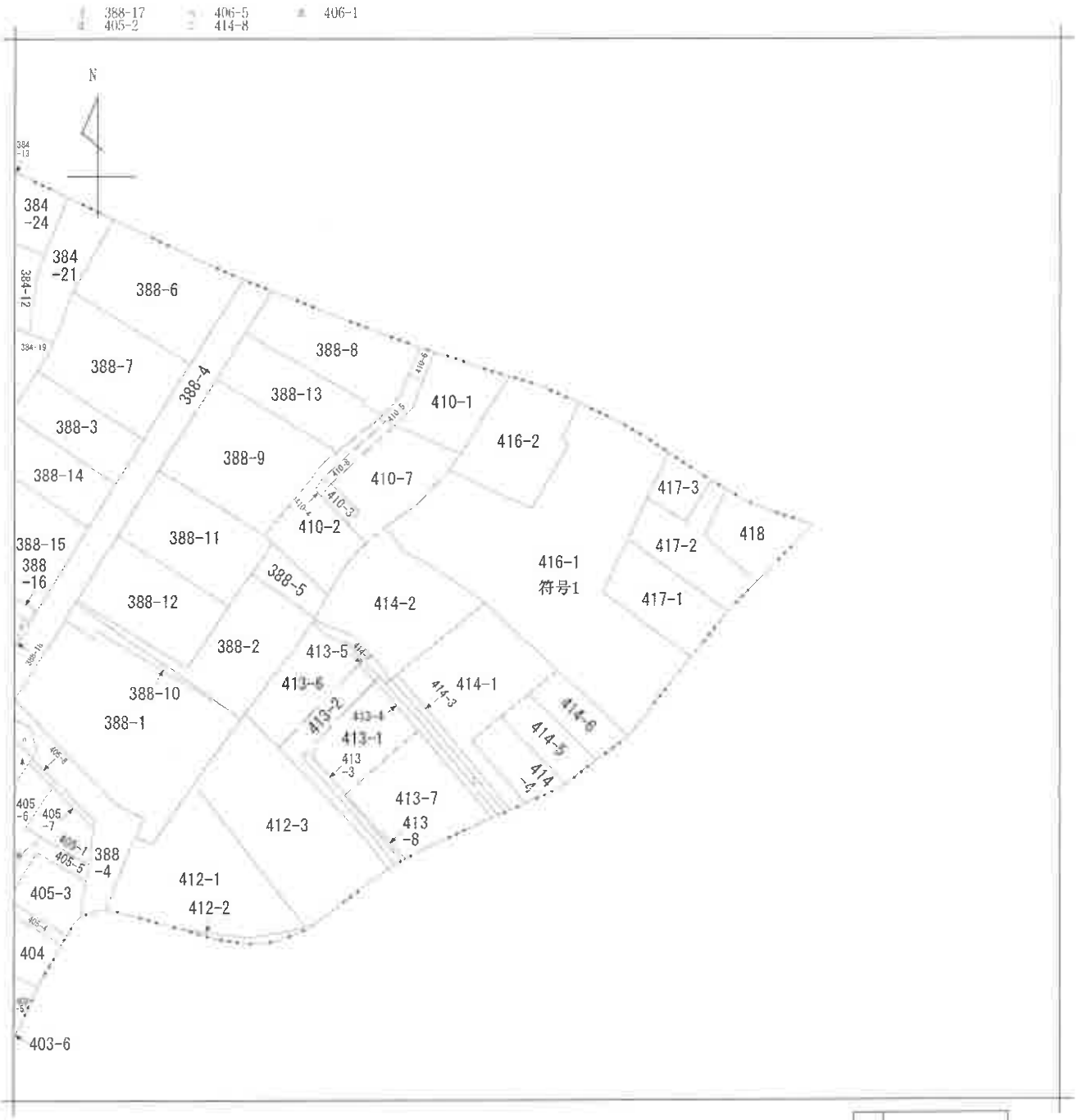
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 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。

■ 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、破産管財人から借用した鍵を使用して建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



（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	市川市菅野一丁目				地番	416番1		
出力縮尺	1/600	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	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。

（千葉地方法務局市川支局管轄）

令和8年2月25日

千葉地方法務局船橋支局

登記官 [redacted]

請求番号：19-3

(1/1)

Ａ３判をＡ４判に縮小した

登記年月日：昭和46年10月26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6年2月25日　千葉地方法務局船橋支局
登記官

A3判をA4判に縮小した

（8枚目）

地積測量図

地番	416－1　416－2
土地の所在	市川市菅野1丁目416

414－6　414－1　414－2　410－2　410－1　417

① 416－1

符号1

② 416－2

16.35 × 6.20 = 101.3700
16.35 × 5.00 = 81.7500
13.20 × 4.65 = 53.4600
13.20 × 0.20 = 2.6400
13.45 × 6.60 = 88.7700
327.9900

½ = 163.9950
10.10 × 2.00 = 20.2000
184.1950㎡

① 416－1
1090.90 − 184.1950 = 906.7050㎡

縮尺	1/20

作製年月日	昭和46年10月24日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

昭和四拾六年拾月弐六日

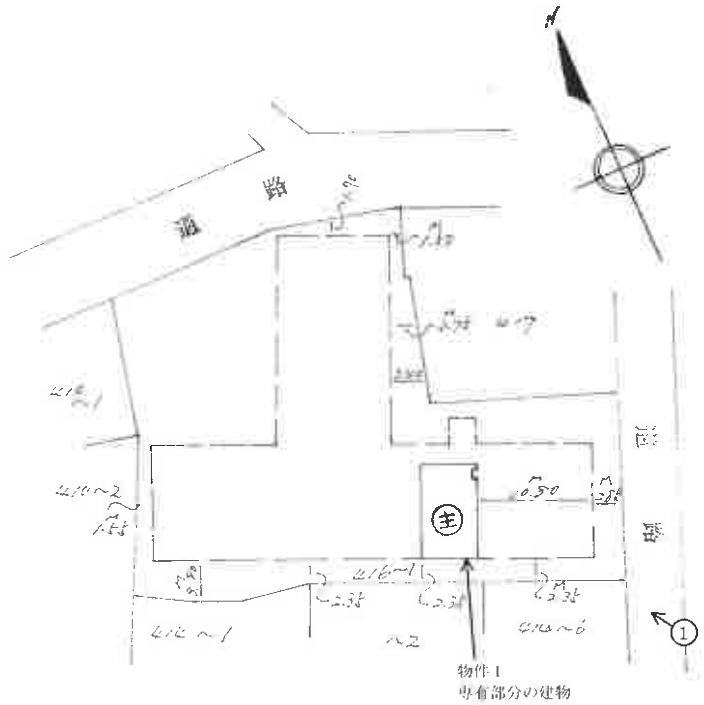
道路

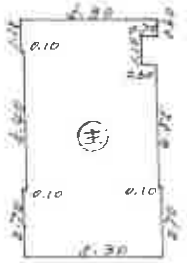
請求番号：19-4

登記年月日：昭和46年9月28日

建物図面
各階平面図

家屋番号	菅野1丁目46番6
建物の所在	市川市菅野1丁目46番地1





床面積計算

5.30 × 2.20 = 14.3100
5.10 × 0.84 = 24.7140
4.46 × 0.46 = 2.0516
4.60 × 1.15 = 5.2900
0.70 × 0.60 = 0.4200
47.2300

建物の存する部分　2　階
建物番号　210

← ○ 写真番号・撮影方向

縮尺	1/100	1/200

作製年月日　昭和46年9月18日
作製者
申請人

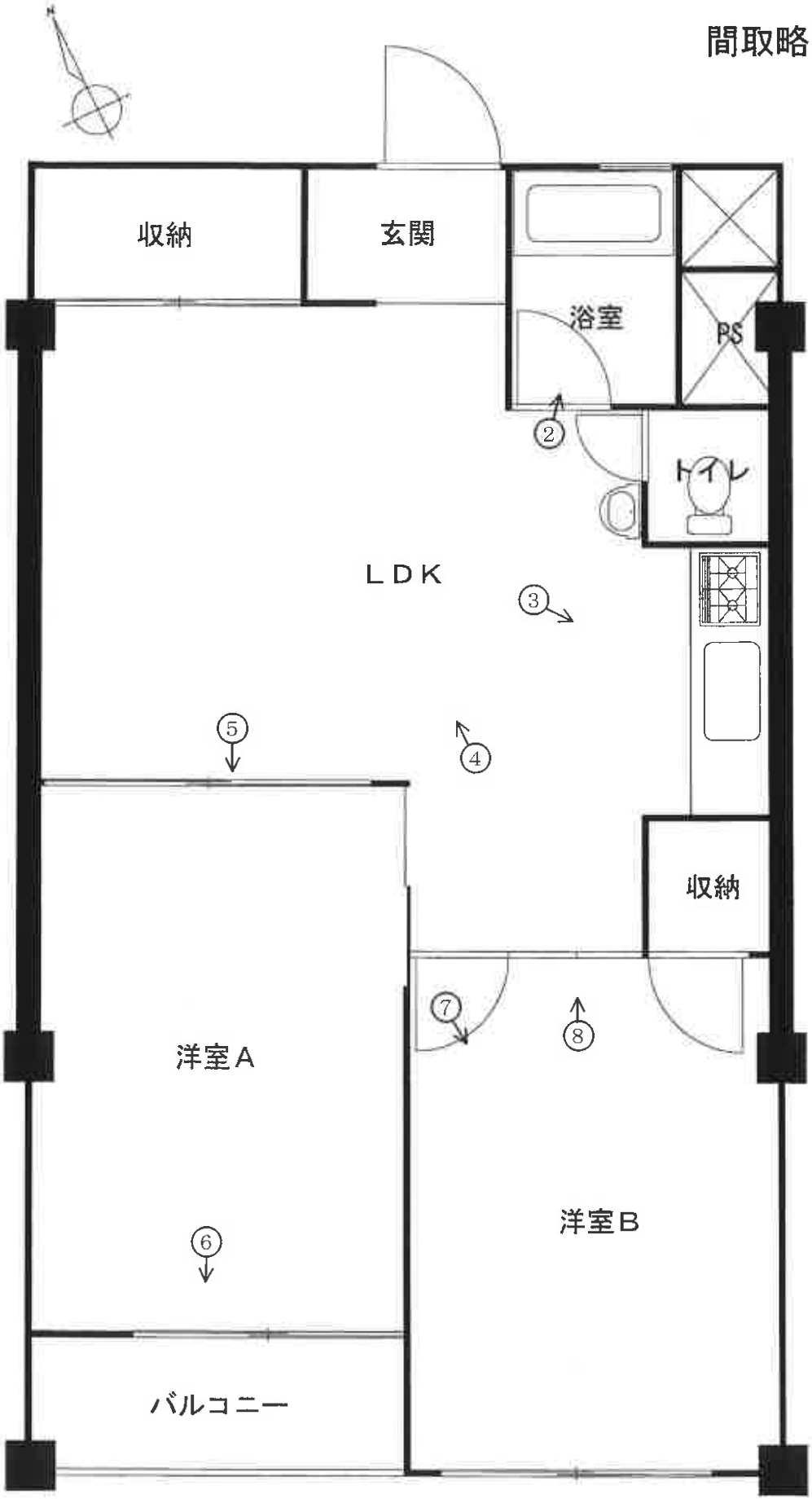
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局市川支局管轄）
令和8年2月25日　千葉地方法務局船橋支局
登記官

A3判をA4判に縮小した

（全9枚目）

請求番号　19-5

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成

←○ 写真番号・撮影方向
（ 10 枚目）

写真①



物件1建物を含む
一棟の建物

写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



令和８年（ケ）第 70 号

令和８年６月５日 現地調査
令和８年６月25日 評　　価
第　2026-116　号 発行番号
令和８年６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
後藤　元

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金　　5,870,000　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。		同左 住居表示「菅野１－２７－１７－２１０」
	特　　記　　事　　項		
1	・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。

令和　８年（ケ）第　　７０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　市川市菅野一丁目４１６番地１

建物の名称　　市川コーポラス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　菅野一丁目４１６番１の６

建物の名称　　２１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　２階部分　４７．２３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　市川市菅野一丁目４１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９０６．７０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　１０００.０分の１４７

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	JR総武線，都営新宿線「本八幡」駅の北方・約1.1km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	店舗付共同住宅，店舗付居宅等が建ち並ぶ地域。	
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）	【対象不動産南東側の市道境界より25m以内】	
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	指定 80%
	容積率	指定 200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第１種高度地区
		宅地造成等工事規制区域
	【対象不動産南東側の市道境界より25m超】	
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	なし
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域
		高さ制限10m
		宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	906.70㎡　（登記）
	形状	不整形
	地勢	概ね平坦
	間口×奥行	南東側間口約18m × 奥行約47m
	敷地権の割合	10,000分の147（所有権）
	接面道路との関係	二方路地
接面道路の状況	南東側　（市道）　路線名　（2296号線）　幅員　（約5.5m） 連続性　（普通）　舗装　（有）　歩道　（無）　側溝　（有） 高低差　（ 概ね等高に接面 ）	
	北側　（市道）　路線名　（2290号線）　幅員　（約7.2m） 連続性　（普通）　舗装　（有）　歩道　（無）　側溝　（有） 高低差　（ 概ね等高に接面 ）	

<table>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td rowspan="2">建築基準法上の種類</td><td>南東側：　建築基準法第42条1項1号</td></tr>
<tr><td>北　側：　建築基準法第42条1項1号</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>可能（特記事項3参照）</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td>符号1</td><td>市川コーポラス及び関連施設の敷地として利用されている。</td></tr>
<tr><td>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。）</td><td colspan="2">上　水　道　あり
ガ　ス　配　管　あり
下　水　道　あり</td></tr>
<tr><td>土壌汚染等</td><td colspan="2">1. 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と推定する。
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. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">1. 対象土地の範囲については，北西側隣地416番2との境界を除き，縁石，ブロック，フェンス等により区画されており，現況の地形は法務局備付の公図と概ね一致している。なお，一棟建物の1階店舗部分の一部が416番2上に増築されており，対象土地と416番2を含めた一体利用の状況が認められる。
2. 対象土地は，前記のとおり建蔽率及び容積率の異なる用途地域にまたがっている。地積測量図等をもとに概測すると，基準建蔽率は約70%（近隣商業地域部分については，準防火地域内の耐火建築物等に係る建蔽率の緩和を考慮），基準容積率は約150%である。
3. 物件１が存する一棟の建物は，新築時に確認済証及び検査済証の交付を受けていることから，新築当時は都市計画法及び建築基準法等に適合していたものと推定される。しかし，現在の建蔽率及び容積率の規制には適合しておらず，既存不適格建築物となっている。このため，再建築を行う場合には，現存する建物と同規模程度の建物を建築することはできない。
建築確認台帳の記載事項は以下のとおりである。
・敷地面積：記載なし
・建築面積：729.98㎡
・延べ面積：4,090.35㎡
なお，対象土地面積（906.70㎡）をもとに単純計算すると，実効建蔽率は約81%，実効容積率は約451%となる。
4. 市川市ハザードマップ，ちば情報マップ等を閲覧した結果，洪水，高潮，内水の浸水想定区域に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。</td></tr>
</table>

2　建物の概況等

（1）一棟の建物の概要

マンション名	市川コーポラス
建物の用途	居住用及び店舗　　（総戸数56戸，1階店舗1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46年8月8日新築 経過年数：約55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	鉄骨造陸屋根6階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：－
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：1基 駐車場：なし 集会所等：なし 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(市川コーポラス管理組合) 管理方式：自主管理 管理会社：－ 管理形態：－
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無：あり（令和8年5月30日頃着工～本年終了予定） 修繕積立金の合計額：43,588,983円（令和8年3月31日現在）
特記事項	1. 建築確認：昭和45年4月15日／第県29号（新築時） 完了検査：昭和46年8月16日／第件29号 2. 1階掲示板の貼紙によれば，一棟の建物には耐火被覆材としてアスベストが使用されているとのことである。また，居室のダイニングキッチン等の天井材にはアスベスト成形板が使用されている場合があり，当該天井材の剥離又は切削を伴う改修工事を行う際には，アスベスト対策計画書の提出が必要とされている。 3. 管理組合へのヒアリングによれば，本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 4. トランクルーム：なし 5. ペット飼育：可（規約による制限あり）

（2）専有部分の概要

構　　造	鉄骨造１階建
位　　置	２階　（210号室）　　・主要開口部の方位：南西向き
床　面　積	47.23 ㎡　（登記面積） 約 50.22 ㎡　（壁芯面積：パンフレット記載）
間　取　り	２ＬＤＫ　　・バルコニー面積 約3.2㎡ （別添間取略図参照）　　（現地及び分譲時パンフレットから概測）
仕　　様	天　　井　：　アンダリヤクロス貼，板貼等 床　　：　カーペット等 内　　壁　：　アンダリヤクロス貼，数寄屋壁等 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 専有部分内には，家財道具，事務机，日用品，書類等が残置され，生活していた当時の状況が概ねそのままの状態で残されている。室内には全体的に汚れや使用に伴う損耗が認められるほか，ＬＤＫと洋室Ａとの間の襖が取り外されている。また，ＬＤＫと洋室Ｂとの間のガラス戸には割れ及びひび割れが認められ，洋室Ａとバルコニーとの間の窓ガラスにもひび割れが認められた。保守管理の状態はやや劣るものと思料される。
管　理　費　等	管理組合理事長へのヒアリングによれば，管理費及び修繕積立金は半年ごとに徴収されており，月額は定められていないとのことである。

管　理　費	半年分　48,200円
修繕積立金	半年分　45,000円
水　道　代	－　使用量に応じて負担
協　賛　金	－　清掃不参加の場合等
	計　93,200円　（令和8年6月15日現在）
滞　納　額	滞納期間：令和8年1月分～令和8年6月分 計100,420円　（令和8年6月15日現在） 遅延損害金：なし
備　　考	・賃貸借に供する場合には管理費が20％割増となるほか，理事就任を辞退した場合には管理費が50％割増となる。 ・水道代は，各住戸の使用量に応じて管理組合が徴収している。 ・協賛金については，春季草取り不参加の場合1,000円，大掃除不参加の場合2,000円，階段清掃不参加の場合1,000円となっている。

専有部分の利用状況等	債務者会社及びその代表者Aが事務所兼住居として共同占有しており，現地調査時においては空家の状態であった。
特記事項	1. 現地調査時に債務者兼所有者が不在であったため，リフォーム履歴の有無，雨漏り・水漏れの有無，東日本大震災及び令和元年台風等による被害の有無，ペット飼育歴の有無，設備機器の稼働状況等について聴取することができなかった。なお，設備機器の動作確認は行っていない。

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
200,000	0.79	47.23	1.00	7,462,000

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（相乗積）：階数(2階)（△1%）
リフォーム（△20%）
個別格差率0.79

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	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1-0.03)	(8.9%)		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
758,152 円 (12.2%)	661,100 円	9.1%	7,046,890円	0.7743	5,456,407円 (87.8%)	6,215,000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

$$\frac{1}{(1+\ 8.9\%\ )^{3}} = 0.7743$$

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　　7,462,000円

収　益　価　格　　6,215,000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7,340,000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） 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（円）（敷金等） オ	評価額（円）（1万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ−オ
7,340,000	1.00	0.80	1.00	−	5,870,000

イ市場性修正：概ね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：滞納管理費等については，修正後価格に占める割合が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　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

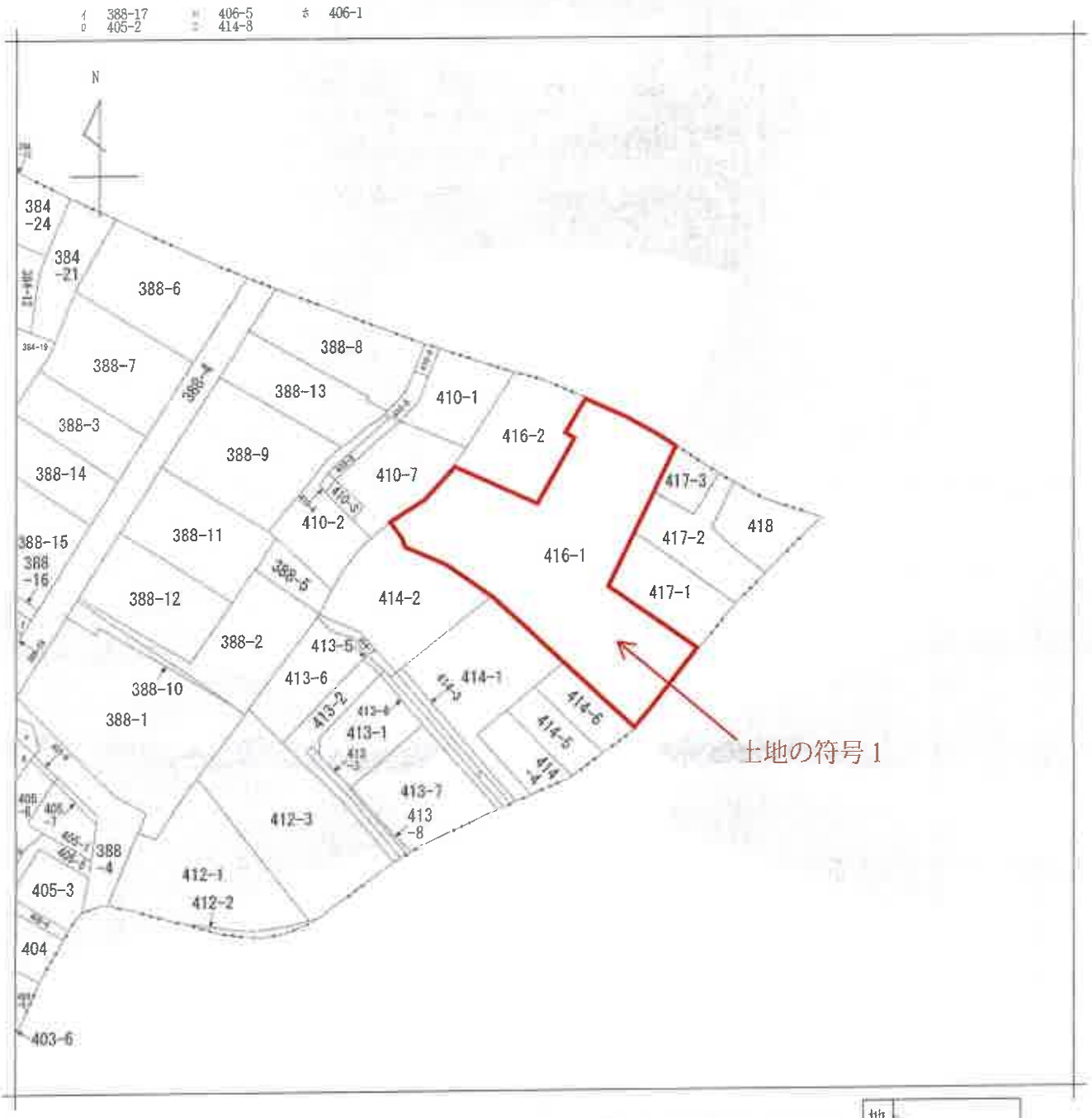
５　建物間取略図

以　上



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。



請求部分	所在	市川市菅野一丁目			地番	416番1		
出力縮尺	1/600	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	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。

（千葉地方法務局市川支局管轄）

令和8年2月25日

千葉地方法務局船橋支局

登記官 [redacted]

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

請求番号：19-3

(1/1)

登記年月日：昭和46年10月26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8年2月25日　千葉地方法務局船橋支局
登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

地積測量図

地番　416－1　416－2

地積 102.34

土地の所在　市川市鶴野1丁目416

414－6　414－1　414－2

410－2

① 416－1

土地の符号1

② 416－2
16.35×6.20＝101.3700
16.35×5.00－81.7500
13.20×4.05＝53.4600
13.20×0.20＝2.6400
13.45×6.60－88.7700
327.9900
½ ＝163.9950
10.10×2.00＝20.2000
184.1950㎡

① 416－1
1090.90－184.1950＝906.7050㎡

417

410－1

② 416－2

道路

縮尺　1/20

昭和46年10月24日　作製年月日

作製者　[redacted]

申請人　[redacted]

昭和弐拾六年拾月弐六日

[redacted]

-15-

請求番号　19-4

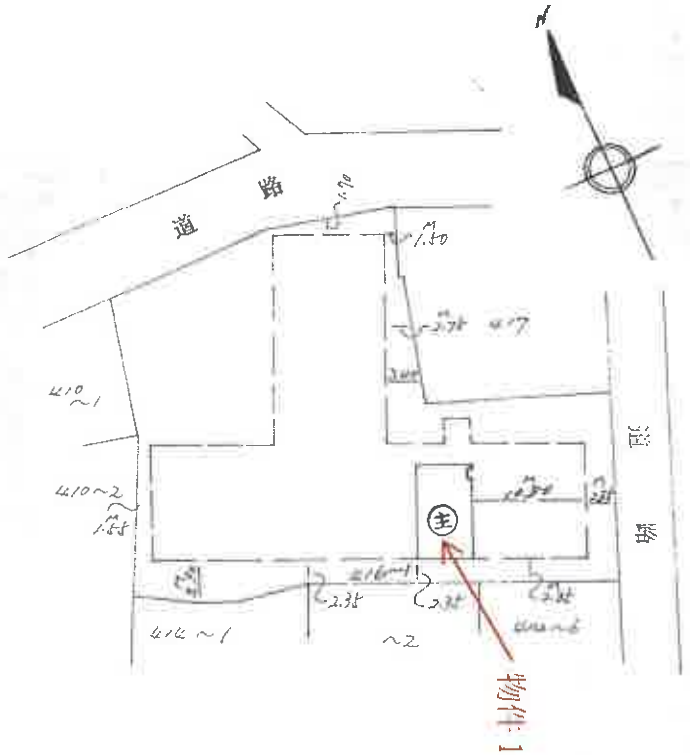
登記年月日：昭和46年9月28日

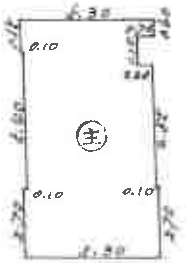
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局市川支局管轄）
令和8年2月25日　千葉地方法務局船橋支局
登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物図面
各階平面図

家屋番号	菅野1丁目 416～6
建物の所在	市川市菅野1丁目416番地1





床面積計算

5.30 × 2.70 = 14.310
5.10 × 4.84 = 24.684
4.50 × 0.84 = 3.780
4.60 × 1.14 = 5.244
0.70 × 0.60 = 0.420
27.838

縮尺	1/500	1/200

建物の存する階分　2　階
建物番号　210

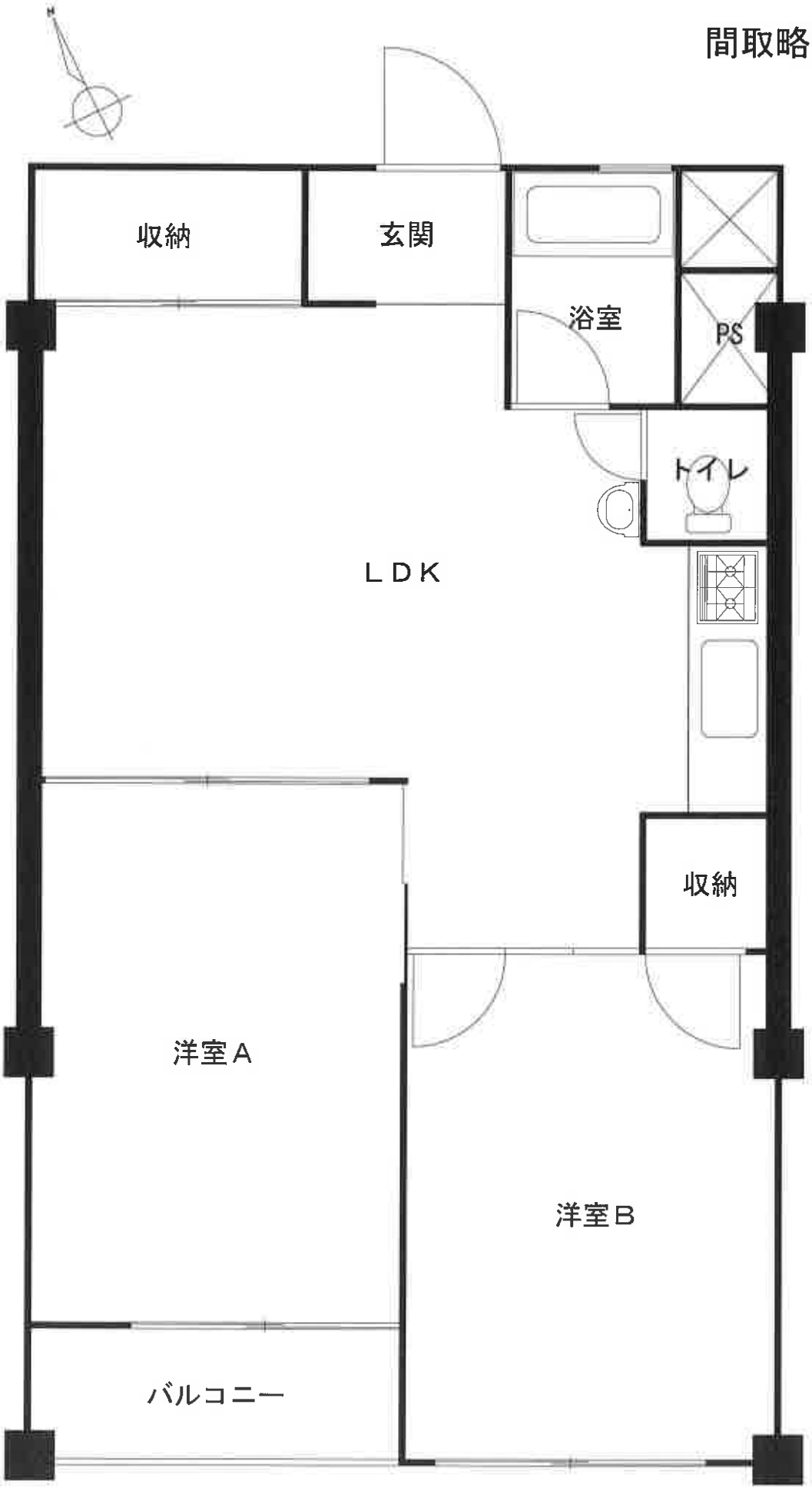
昭和 46年 8月 18日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

[redacted]

[redacted]

請求番号：19-5

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成