

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 13 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 市川市東菅野二丁目 1032 番地 2

建物の名称 ベルググランデ本八幡

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東菅野二丁目 1032 番 2 の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 78.76 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 市川市東菅野二丁目 1032 番 2

地 目 宅地

地 積 2137.72 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 221214 分の 8255



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 14 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 市川市東菅野二丁目 1 0 3 2 番地 2

建物の名称 ベルググランデ本八幡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東菅野二丁目 1 0 3 2 番 2 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 8 . 7 6 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 市川市東菅野二丁目 1 0 3 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 3 7 . 7 2 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 2 2 1 2 1 4 分の 8 2 5 5



令和8年(ケ)第82号
令和8年5月26日受理
令和8年8月 3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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 市川市東菅野二丁目 1032 番地 2

建物の名称 ベルググランデ本八幡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東菅野二丁目 1032 番 2 の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 78.76 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 市川市東菅野二丁目 1032 番 2

地 目 宅地

地 積 2137.72 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 221214 分の 8255



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県市川市東菅野2-16-19-403		
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 17,300円 修繕積立金 15,680円 インターネット使用料 1,134円 自転車置場使用料 900円 合計 35,014円	令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年10月分～令和8年4月分 計591,908円 (遅延損害金について、明記なし)	
管理会社等	日本ハウズイング株式会社 第二事業部 船橋支店		
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 { 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

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4階部分に存する一室（403号室）であり、間取りは3LDK+DENである。
- 2 物件1建物は、経年による損耗が見られる。
- 3 管理会社である株式会社レーベンコミュニティの回答書によると、物件1建物について、前記のとおり、管理費、修繕積立金のほか、インターネット使用料及び自転車置場使用料（3台分）を滞納しており、買受人に対して請求する旨明記されている。
- 4 管理会社の回答書によると、修繕積立金については、次のとおり、改正される。
 - (1) 令和 6年3月～令和 8年2月：月額13,210円
 - (2) 令和 8年3月～令和10年2月：月額15,680円
 - (3) 令和10年3月～令和12年2月：月額18,160円
 - (4) 令和12年3月～令和14年2月：月額20,640円
 - (5) 令和14年3月～令和16年2月：月額23,110円
 - (6) 令和16年3月～ :月額25,590円

■敷地権の目的である土地（符号1）について

- 1 物件1建物を含む一棟の建物の敷地、駐車場、駐輪場、バイク置場等として利用されている。

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

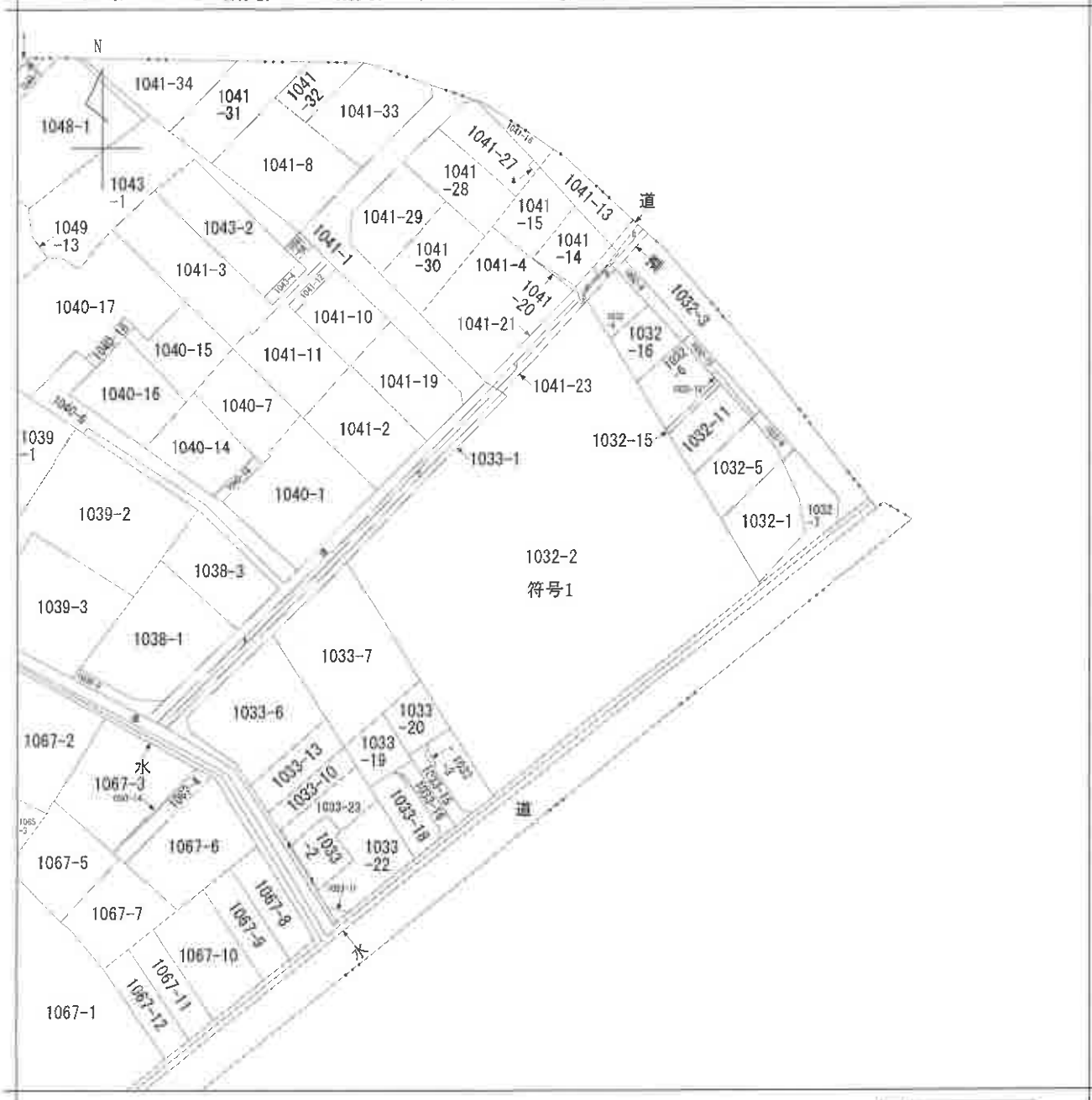
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■物件1建物所有者	1 物件1建物には、私と家族が居住しています。ペットは飼育していません。 2 当マンションは、過去に社宅として使用されていた建物をリノベーションして販売されたものです。そのため、居住者の入居時期にばらつきが生じています。 3 室内の設備で、特に不具合は無いと思います。 4 現在、駐車場は借りていませんが、駐輪場を3台分借りています。 5 以前、階下の住人から、管理会社を通して、生活音に関する注意を受けたことがあります。 (令和8年7月9日面談聴取) 以 上

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 2日 (火) 12:10-12:20	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 6月 5日 (金) 11:50-11:57	電話	管理会社担当者から管理費等に関して聴取
8年 6月 5日 (金) : :	郵送	管理会社へ管理費等照会書を送付（返信用封筒同封）、6月17日に回答あり
8年 6月10日 (水) 10:37-10:39	当庁執行官室	占有調査（物件所有者から電話聴取）
8年 6月22日 (月) 11:08-11:10	当庁執行官室	物件所有者と立入調査日の日程調整
8年 7月 9日 (木) 9:35-10:20	物件所在地	立入調査（物件所有者と面談）、評価人同行、写真撮影
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1053-1 1032-13 1041-6 1033-17 1041-22 1033-24
水 1041-24 1033-14 水 1041-25 つづく



(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
東菅野
2丁目

請求部	所在	市川市東菅野二丁目			地番	1032番2		
出力尺	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。

令和8年2月17日

千葉地方法務局市川支局

地図整理番号: M34086

登記官

A 3判をA 4判に縮小した

(1/2)

(6 枚目)

1038-28
1041-26
1032-14

A 3 判を A 4 判に縮小した

登記年月日：平成29年10月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月17日 千葉県地方公務局市川支局

A3判をA4判に縮小した

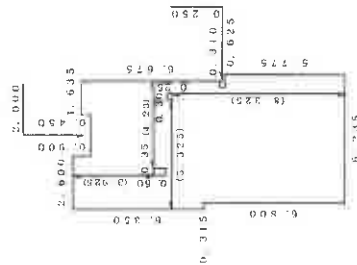
(8 枚目)

建物図面

家屋番号 東菅野二丁目1032番2の403

建物の所在 市川市東菅野二丁目1032番地2

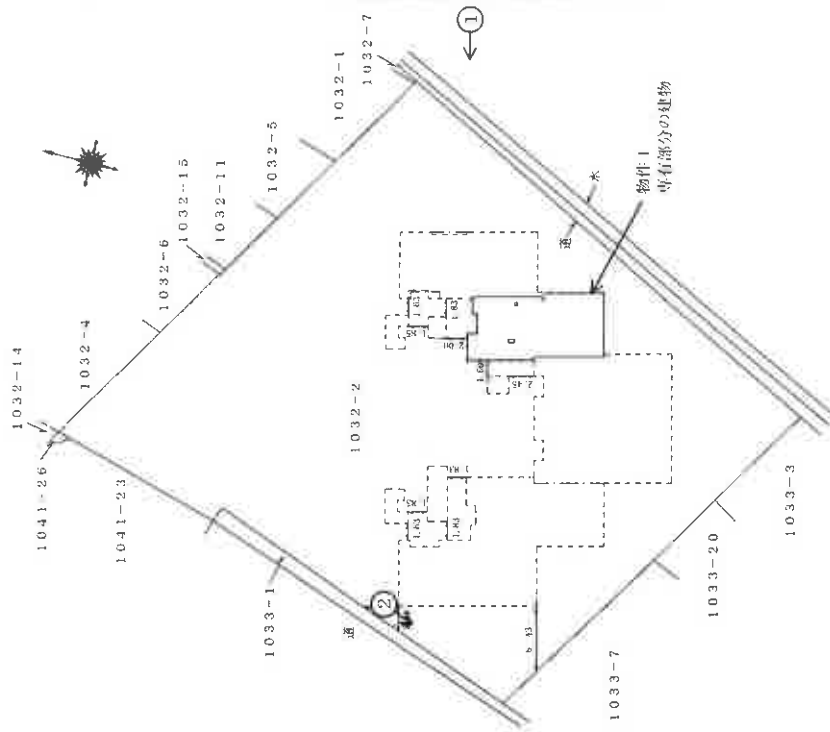
各階平面図



求積表

2.600 × 0.400	=	2.240000
1.635 × 0.450	=	0.735750
6.225 × 5.450	=	33.930750
9.320 × 0.775	=	4.588000
5.810 × 0.250	=	1.452500
6.235 × 5.775	=	36.007125
0.350 × 0.500	=	-0.210000
0.300 × 0.250	=	-0.075000
合計		78.76125

床面積 78.76 m²



建物の存する部分 4 階

←○ 写真番号・撮影方向

(単位：m)

作成者

申請人

1 / 250

1 / 500

圖取間



(9 枚目)



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

令和 8 年（ケ）第 8 2 号

令和 8 年 7 月 9 日 現地調査

令和 8 年 7 月 1 0 日 評 価

小 調 第 1 1 0 0 号 発行番号

令和 8 年 7 月 1 5 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

小 畑 昌 也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金33,840,000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。		住居表示 「東菅野2-16-19-403」 同左
番 号	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 市川市東菅野二丁目 1032 番地 2

建物の名称 ベルググランデ本八幡

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東菅野二丁目 1032 番 2 の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 78.76 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 市川市東菅野二丁目 1032 番 2

地 目 宅地

地 積 2137.72 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 221214 分の 8255



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	J R総武本線「本八幡」駅の北方・道路距離約1.3 k m 最寄バス停「昭和学院」の南方・同約150m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中低層の共同住宅，一般住宅を中心に駐車場等が混在する県道沿いの住宅地域である。	
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	①都市計画道路（3・4・15号）端から25m以内 ②都市計画道路（3・4・15号）端から25m超 ③都市計画道路（3・6・30号）の現況道路端から25m以内 ①，②，③市街化区域 ①近隣商業地域，②第1種低層住居専用地域 ③第1種住居地域 ①指定80%，②指定50%，③指定60% ①指定200%，②指定100%，③指定200% ①準防火地域 ①第2種高度地区，②絶対高さ10m ③第1種高度地区 ②，③建築基準法第22条指定区域 都市計画道路3・4・15号（本八幡駅前線） 都市計画道路3・6・30号（市川営野線，整備済） 景観計画区域
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	2,137.72㎡（登記簿） 略長方形 南東側間口約50.5m×約49.0m 221,214分の8,255（所有権） 二方路
接 面 道 路 の 状 況	①南東側県道（主要地方道市川・柏線），幅員（約8.5m）， 連続性（優る），舗装（有），歩道（有），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高） ②北西側市道（2279号），幅員（約4.0m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路より約0.8m高い）	
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	①：第42条1項1号 ②：第42条2項

接 面 道 路 の 状 況	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定する。
土 地 の 利 用 状 況 等	マンション（ベルググランデ本八幡）が建在するほか、付帯施設の敷地、駐車場等として利用されている。	
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	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	いち案内によると、高潮・洪水（江戸川・真間川）・内水（敷地の一部）氾濫の浸水想定区域にある。また、液状化危険度は高いと判定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ベルググランデ本八幡
建物の用途	居住用（総戸数27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9年6月26日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約16年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕様	屋根：シート防水等 外壁：タイル、塗装等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気、上・下水道、都市ガス エレベーター：3基 駐車場：平置き 集会場等：管理人室、集会室、自転車置場、バイク置場、ゴミ置場、 倉庫等 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：あり 名称（ベルググランデ本八幡管理組合） 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
管理の状況	普通
特記事項	○ 新築時 建築確認：第H08認建市川000459号（平成8年7月22日） 検査済証：第H08証建市川000459号（平成9年7月15日） ○ 増築時 建築確認：第TBTC17000345号（平成29年10月24日） 検査済証：第TBTC17000345号（平成29年12月8日） ○ 下記、規約設定共用部分の登記が存する（括弧内は家屋番号） 集会室（東菅野二丁目1032番2の106） 倉庫（東菅野二丁目1032番2の107、東菅野二丁目1032番2の108）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4 階（403 号室） 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	78.76㎡（登記面積），82.55㎡（カタログによる壁芯面積）	
間 取 り	3LDK+DEN（別添間取図参照） バルコニー7.20㎡，アルコーブ1.12㎡，室外機置場1.92㎡	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング，CF，タイル等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス，洗面化粧台，水洗WC，システムキッチン等 （電気，上下水道，都市ガス） その他：－	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 インターネット使用料 自転車置場使用料 滞 納 額 備 考	17,300円/月 15,680円/月（特記事項参照） 1,134円/月 900円/月 591,908円（令和8年4月30日現在） 滞納期間：令和6年10月分から令和8年4月分 上記に対する遅延損害金：－ 遅延損害金：－ なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者兼所有者が，家族と居住して占有中。	
特 記 事 項	○ 以前に近隣住戸から管理会社を経由して，生活音に関する注意を受けたことがあるとのこと。 ○ 管理会社からの回答書による修繕積立金の改正額 令和8年3月～令和10年2月：15,680円/月 令和10年3月～令和12年2月：18,160円/月 令和12年3月～令和14年2月：20,640円/月 令和14年3月～令和16年2月：23,110円/月 令和16年3月～：25,590円/月	

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各々求め、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
550,000	1.00	78.76	1.00	43,318,000

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：階層・位置・内装・保守管理の状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要。

II 収益価格の試算

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、必ずしも想定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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (6.5%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
3,912,802円 (17.5%)	1,602,752円	7.0%	22,209,563円	0.8278	18,385,076円 (82.5%)	22,298,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1 + 6.5\%)^3} = 0.8278$$

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 43,318,000円

収益価格 22,298,000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42,300,000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
42,300,000	1.00	0.80	1.00	—	33,840,000

イ 市場性修正：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、評価額に対して占める割合が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)：買受人の引受け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

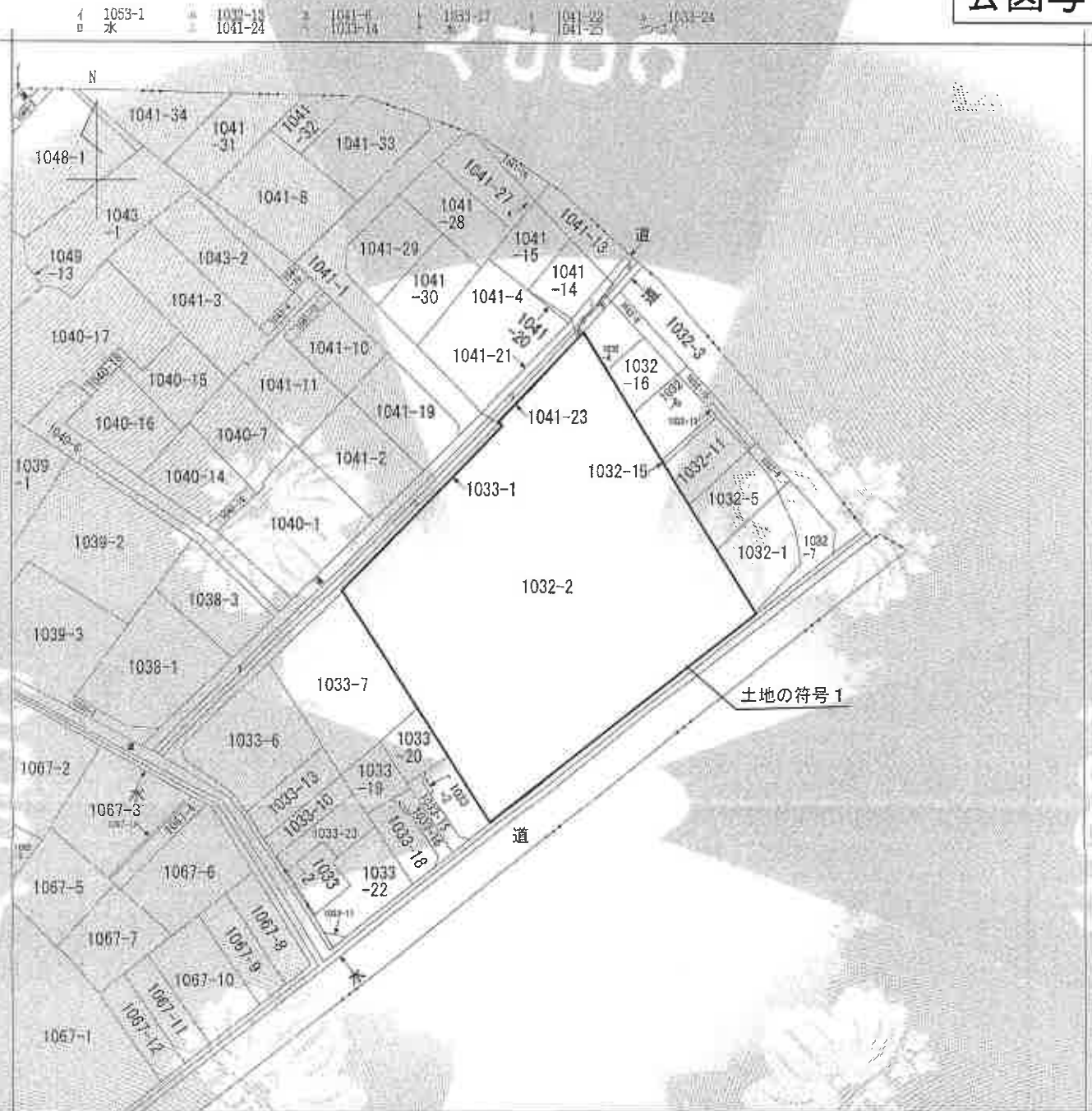
~~3 地積測量図写~~

3 建物図面・各階平面図写

4 間取図

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面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地図を記載した図面です。



図面区分	所在			市川市東菅野二丁目		地番	1032番2	
出尺	1/600	精度区分	所管系番号又は記号	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				備考 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版をA4版に縮小)

令和8年2月17日

千葉地方方法務局市川支局

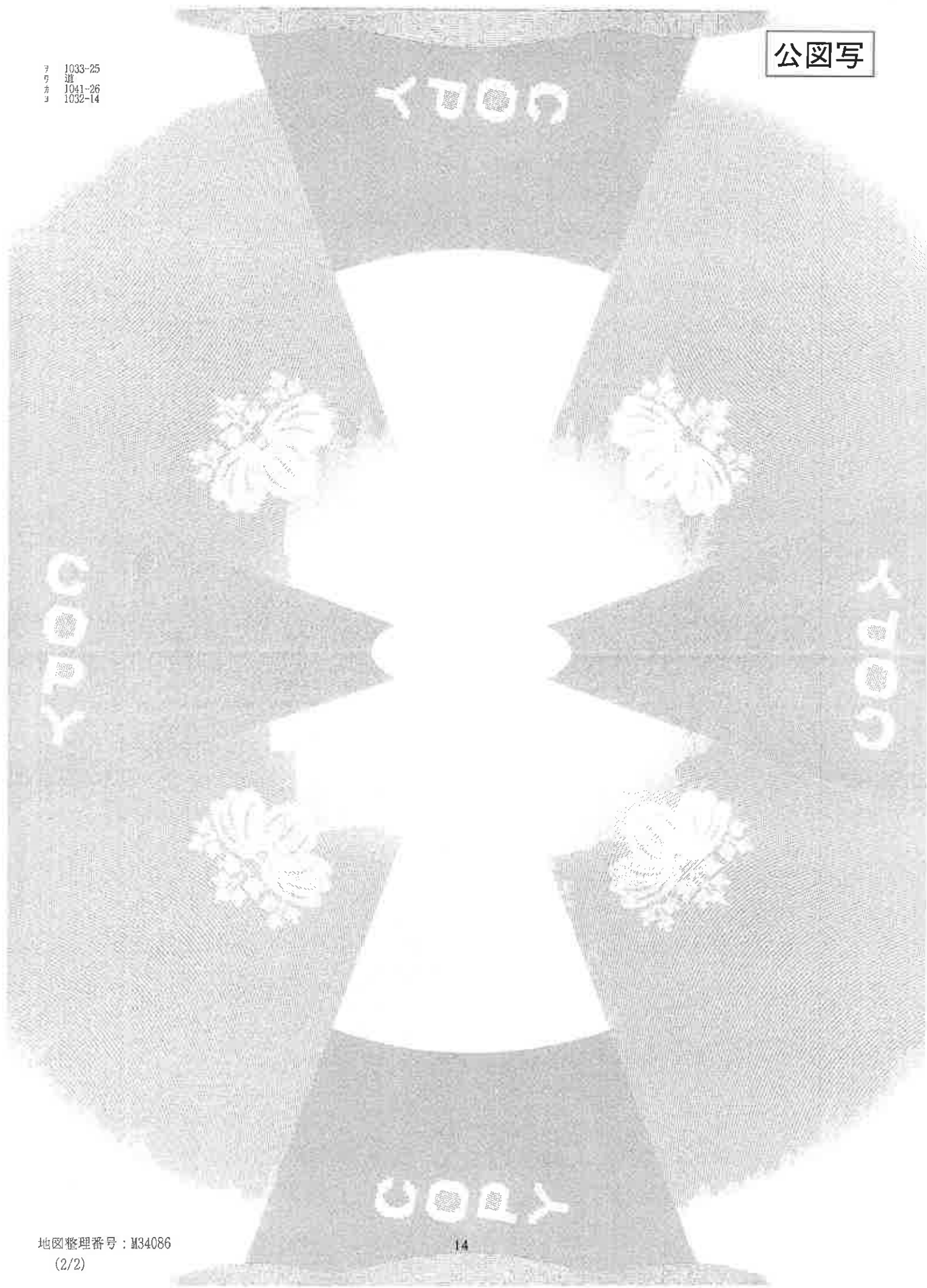
地図整理番号：M34086

登記官

13

(1/2)

〒 1033-25
道
1041-26
方
1032-14



登記年月日：平成29年10月20日

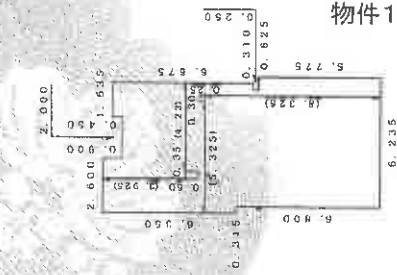
これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
令和8年2月17日 千葉地方方法務局市川支局

各階平面図

建物図面

家屋番号 東野二丁目1032番20の103

建物の所在 市川市東野二丁目1032番地2



物件1

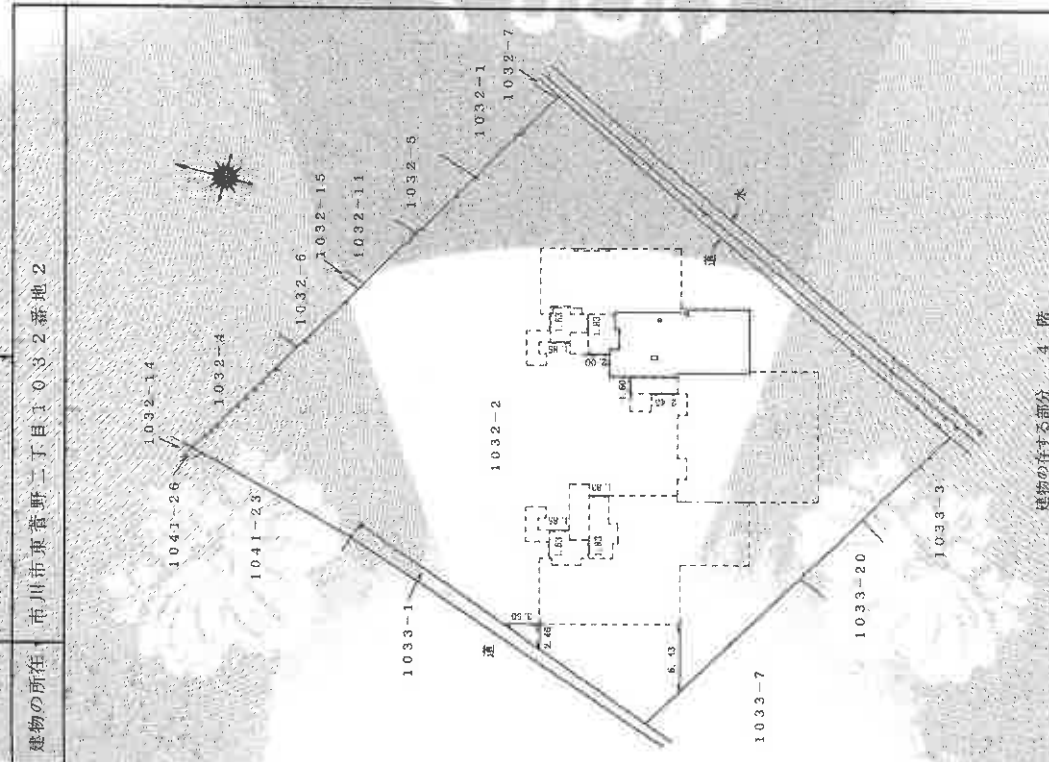
求積表

2.600 x 0.900	=	2.340000
1.635 x 0.450	=	0.735750
6.235 x 5.450	=	33.980750
5.920 x 0.775	=	4.588000
5.610 x 0.250	=	1.402500
6.235 x 5.775	=	36.007125
0.350 x 0.600	=	-0.210000
0.300 x 0.250	=	-0.075000
合計		78.769125

床面積 78.75 m²

(A3版をA4版に縮小)

建物図面



(単位：m)

作成者

申請人

1/250

1/500

間取図

