

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

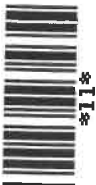
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 7年 3月12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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	12,250,000 9,800,000		2,450,000	43,200	10,800
備考					



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41

建物の名称 413

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 48.85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105



物件明細書

令和 6年12月20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41

建物の名称 413

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 48.85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 1.0000分の105



令和6年(ケ)第373号
令和6年10月29日受理
令和6年12月6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41

建物の名称 413

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 48.85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105



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	市川市欠真間2-7-12-413	
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"/> 主である建物 <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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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"/> 以下のとおり(月額) 管理費 7,720円 修繕積立金 9,850円 合 計 17,570円	令和6年11月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年7月分～令和6年11月分 計87,850円 上記金員に対する年14.6%の遅延損害金
管理費等照会先	朝日管理株式会社	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(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 <input 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 <input type="checkbox"/> 土地所在図のとおり	
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) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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
(2 枚目)

その他の事項

- 本建物について（各部屋の配置については、8枚目「間取図」参照）
 - 1 7階建の集合住宅の4階部分に位置する北東向きの角住戸（413）であり、間取りは2DKとなっている。
 - 2 空家の状況であり、室内及び物置内には少量の家具や日用品が残置されている。
 - 3 築後の経過年数は約50年であるが、リフォームが行われているため（実施時期は不明）、全体としては通常の使用に伴う損耗等が見受けられた程度であり、トイレ部分のみ結露によりクロスが浮いている箇所があった。

- 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105））について本建物を含む一棟の建物（メゾン新浜）及び附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)

執行官の意見

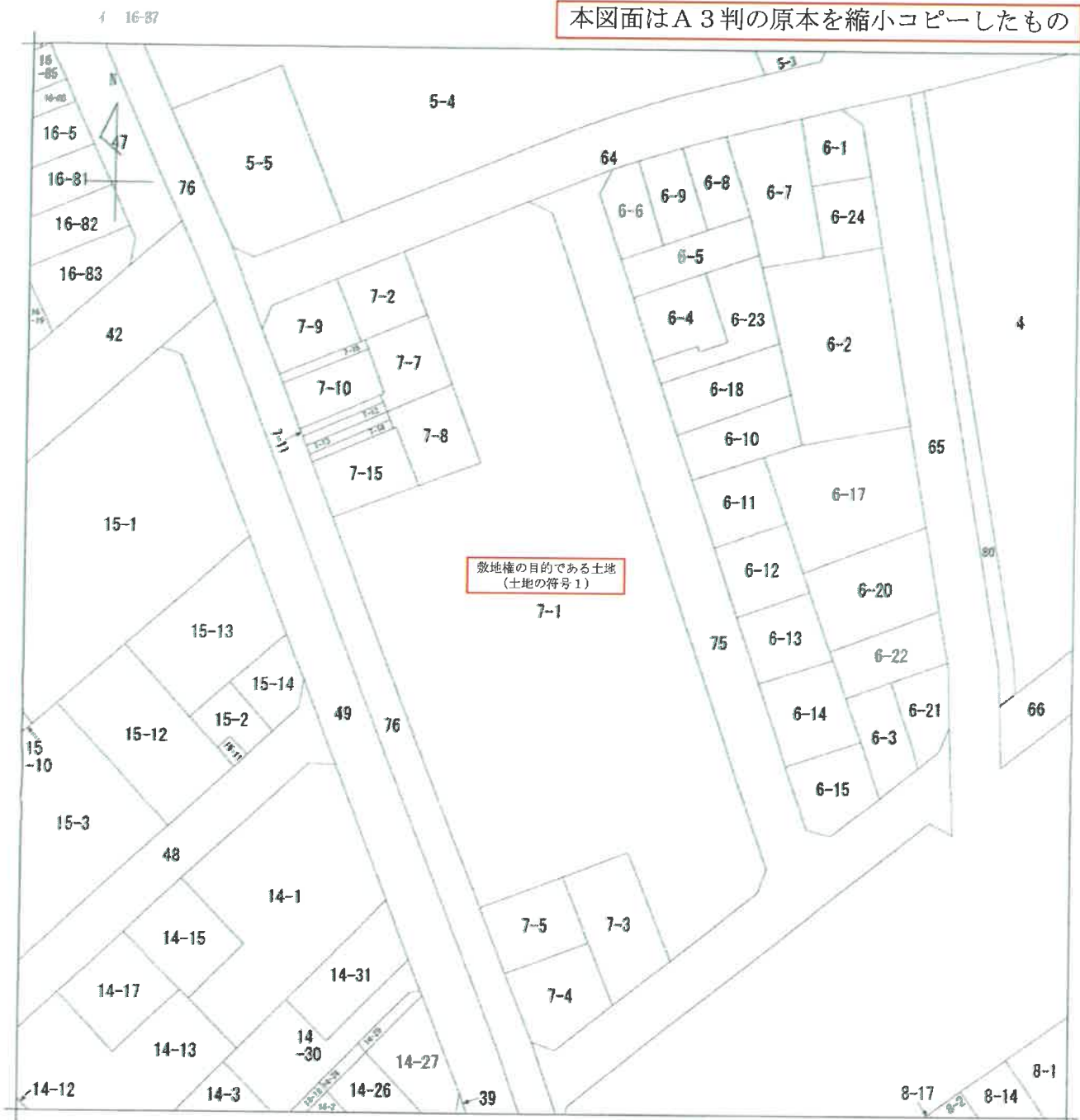
- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受けに表示はなく（投函口はテープで塞がれている。）、本建物の表札にも表示はなかった。
- 3 インターホンが作動しているかどうかは判然とせず、玄関ドアからの呼びかけにも応答がなかったため、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 4 室内は空家の状況であり、室内及び物置内には少量の家具や日用品が残置されていた。ライフライン（電気・ガス）は停止（閉栓）されており（水道は不明）、ガスメーターには閉栓処理票（閉栓日「2024年7月25日」）が差し置かれていた。なお、ライフライン（電気）照会の回答によれば、電気需給契約の契約名義は債務者兼所有者となっていたが、当該電気受給契約の契約終了日は「令和6年7月26日」となっていた。
- 5 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
(4 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6年10月31日(木) 11:05 - 11:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人と面談 不在のため、調査協力依頼文書を投函(応答なし。)
令和6年11月1日(金)	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6年11月6日、FAXで回答あり。)
令和6年11月5日(火)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録)(応答なし。)
令和6年11月5日(火)	当庁執行官室	ライフライン(電気)照会書を郵送 (令和6年11月18日、郵送で回答あり。)
令和6年11月14日(木) 12:40 - 12:45	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和6年11月25日(月) 16:00 - 17:00	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月25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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(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)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



敷地権の目的である土地
(土地の符号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。

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。

(千葉地方務局市川支局管轄)

令和6年9月24日

千葉地方務局

請求番号: 53-1

登記官

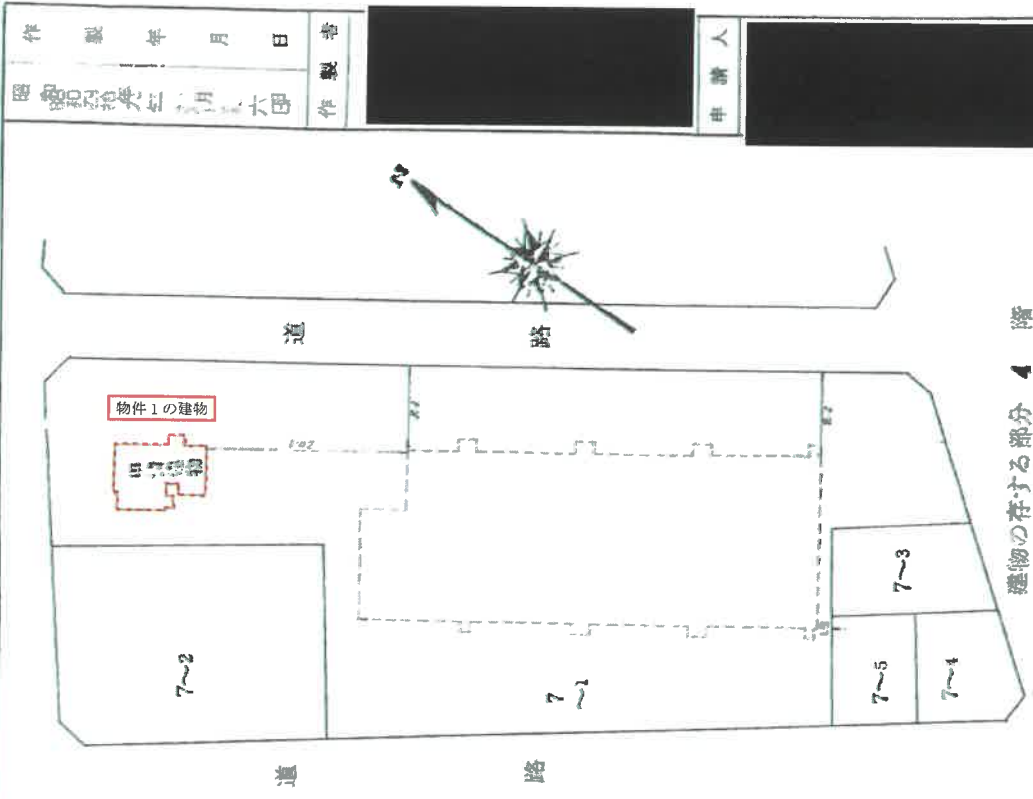
(1/1)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものと

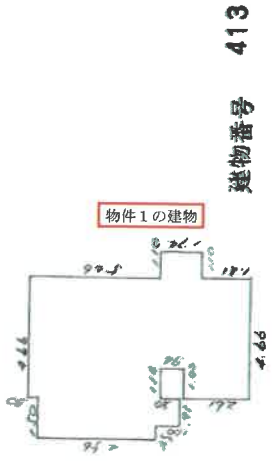
49年11月29日

68669 物件 階 各 建 面 図 面 図

家屋番号 欠真間2丁目7番1の41
建物の所在 市川市欠真間2丁目7番地1



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



建物番号 413

床積
1.74 × 1.10 = 1.9140
0.61 × 4.66 = 2.8426
1.56 × 1.50 = 2.3400
1.94 × 1.14 = 2.2116
1.00 × 1.95 = 1.9500
計 10.2582

建物の存する部分 4 階

縮尺 1/2000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(千葉県地方事務所市川支局管轄)

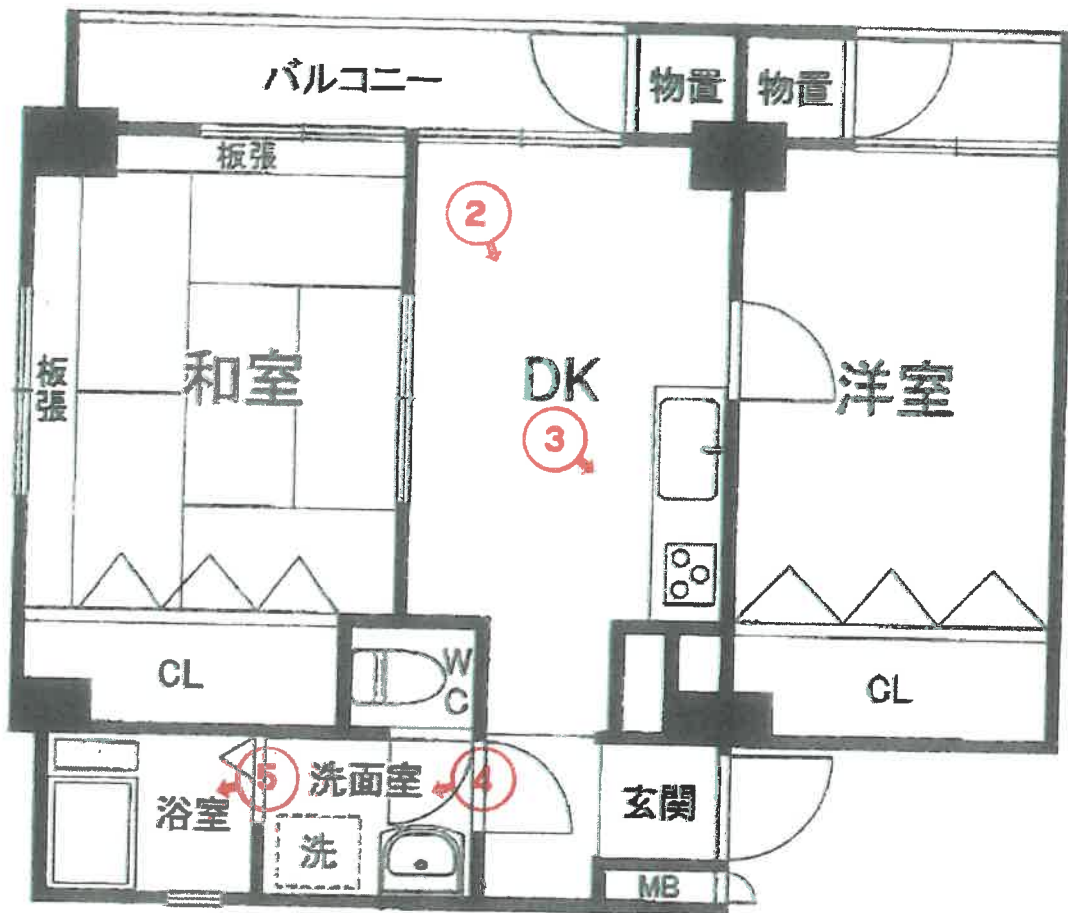
令和6年9月24日 千葉県地方事務所

登記官

調査番号: 53-2

間 取 図

評価人作成



(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



ダイニングキッチン ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



令和6年(ケ)第373号

令和6年11月25日 現地調査

令和6年12月5日 評価

第6-32号 発行番号

令和6年12月9日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 12,250,000 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：「2-7-12-413」
番 号	特 記 事 項		

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41

建物の名称 413

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 48.85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105

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地権の目的である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「南行徳駅」の北東方道路距離約820m（徒歩約10分）。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件の周囲は、中低層共同住宅、低層一般住宅等が混在する住宅地域。道路は幅員約10m市道が標準で地勢はほぼ平坦。主な生活利便施設への接近性は、市川市南行徳市民センターまで道路距離約880m・市立富美浜小学校まで同約850m・最寄り日用品店舗まで同約250m。	
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	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 指定なし（22条区域） 第1種高度地区・日影規制3～2h/4m
画地条件	規 形 間口×奥行 敷地権の割合 敷地権の種類 接面道路との関係	模 状 2,363.99㎡ 北西・南西部が欠けたやや不整形 西間口約50m×奥行約36m 10,000分の105 所有権 四方路地
接面道路の状況	西側市道（9194号線）、幅員（約10m）、連続性（良好）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有）、高低差（ほぼ等高） 東側市道（9210号線）・南側市道（9203号線）・北側市道（3201号線）、幅員（約6m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	いずれも第42条1項1号該当
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1の区分所有建物を含む一棟の建物の区分所有者らが、区分所有建物の敷地等として使用し占有している。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法及び市環境保全条例に基づく特定事業場の届出はない。現況は共同住宅敷地であり、土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・同じく地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 	
特記事項	1. 市川市水害ハザードマップに浸水想定情報あり。	

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	住居用（総戸数69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49年8月31日新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：約10年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕様	屋根：陸屋根アスファルト防水等 外壁：吹付タイル・コンクリート打放し等 その他：－
設備等	供給処理施設：電気・上水道・都市ガス・公共下水道 エレベーター：あり（9人乗1基） 駐車場：敷地内にあり 集会室等：なし オートロック：なし その他：自転車置場あり
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 管理方式：委託管理 管理会社：朝日管理(株) 管理形態：巡回
管理の状況	普通
特記事項	〈管理会社からの回答事項〉 ・負担決議された工事負担金等：回答なし ・修繕積立金合計額：21,472,676円（令和6年3月31日現在） ・修繕計画の有無：無 ・修繕計画の予定年月日：未定 ・駐車場：有（有料） ・トランクルーム：無 ・規約共用部分：無 ・規約共用部分の以外の附属施設で独立の登記があり，本件所有者が共有持分を有しているもの：無

(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(413号室) 主要開口部の方位:北東向・三面採光	
床 面 積	48.85㎡(登記面積), 52.53㎡(壁芯面積)	
間 取 り	2DK(別添間取図参照)・バルコニー北東側にあり	
仕 様	天 井:ビニールクロス貼等 床 :フローリング・畳・CFシート等 内 壁:ビニールクロス貼等 設 備:キッチンユニット・浴室・洗面室等 その他:バルコニーに専用物置あり	
保守管理の状態	普通。	
管 理 費 等	管 理 費	7,720円/月(令和6年11月6日現在・以下同じ)
	修繕積立金	9,850円/月
	滞 納 額	87,850円(令和6年7月分~令和6年11月分)
	備 考	年14.6%の遅延損害金あり
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. トイレの扉内側に相当の結露が見られ、トイレ内の壁クロスに一部うきが認められた。時期は不明だがリフォーム履歴があると認められる。調査日現在室内及び物置には少量の家具・日用品があった。 2. 設備の不具合・漏水・雨漏り等について聴取は行えなかった。設備等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、評価額を後記のとおり決定した。

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
360,000	1.00	48.85	1.00	17,586,000

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：①4階 +1% ②北東・北西・南西三面採光 -1%
③維持管理状況 ±0%

$$(1+0.01) \times (1-0.01) \times (1\pm 0.0) = 1.00$$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：必要なし。

II 収益価格

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もので、必ずしも想定 of 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はない)

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ=キ
	4年目期末有効純利益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 (7.3%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
2,200,873円 (17.4%)	1,000,360円	7.5%	12,937,989円	0.8095	10,473,302円 (82.6%)	12,674,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.3\%)^3} = 0.8095$$

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

以上より

比準価格 17,586,000円

収益価格 12,674,000円

の両価格が試算された。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、最寄り駅への接近性にやや劣ること、周辺の築浅物件との競合等から家賃水準は相対的に低位にあること等から収益価格は低位に求められた。本件においては居住の快適・利便性の諸要因を重視して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から、比準価格を重視のうえ収益価格を比較考量して、調整後の価格を17,500,000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
17,500,000	1.0	0.7	(1±0.0)	—	12,250,000

イ 市場性修正：必要なし。

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。

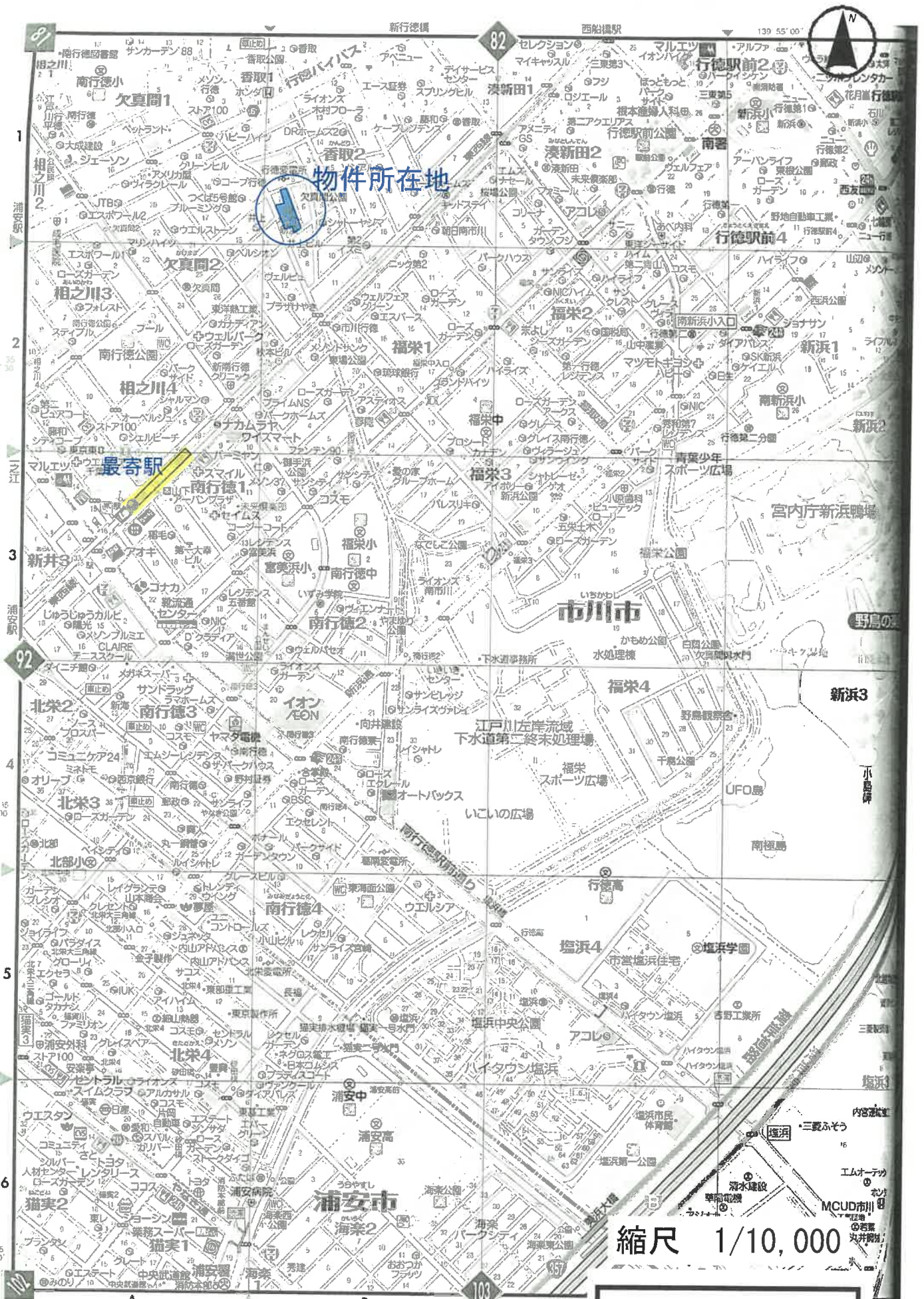
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮するが、本件では評価額に対して少額であるため減価を行わなかった。

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

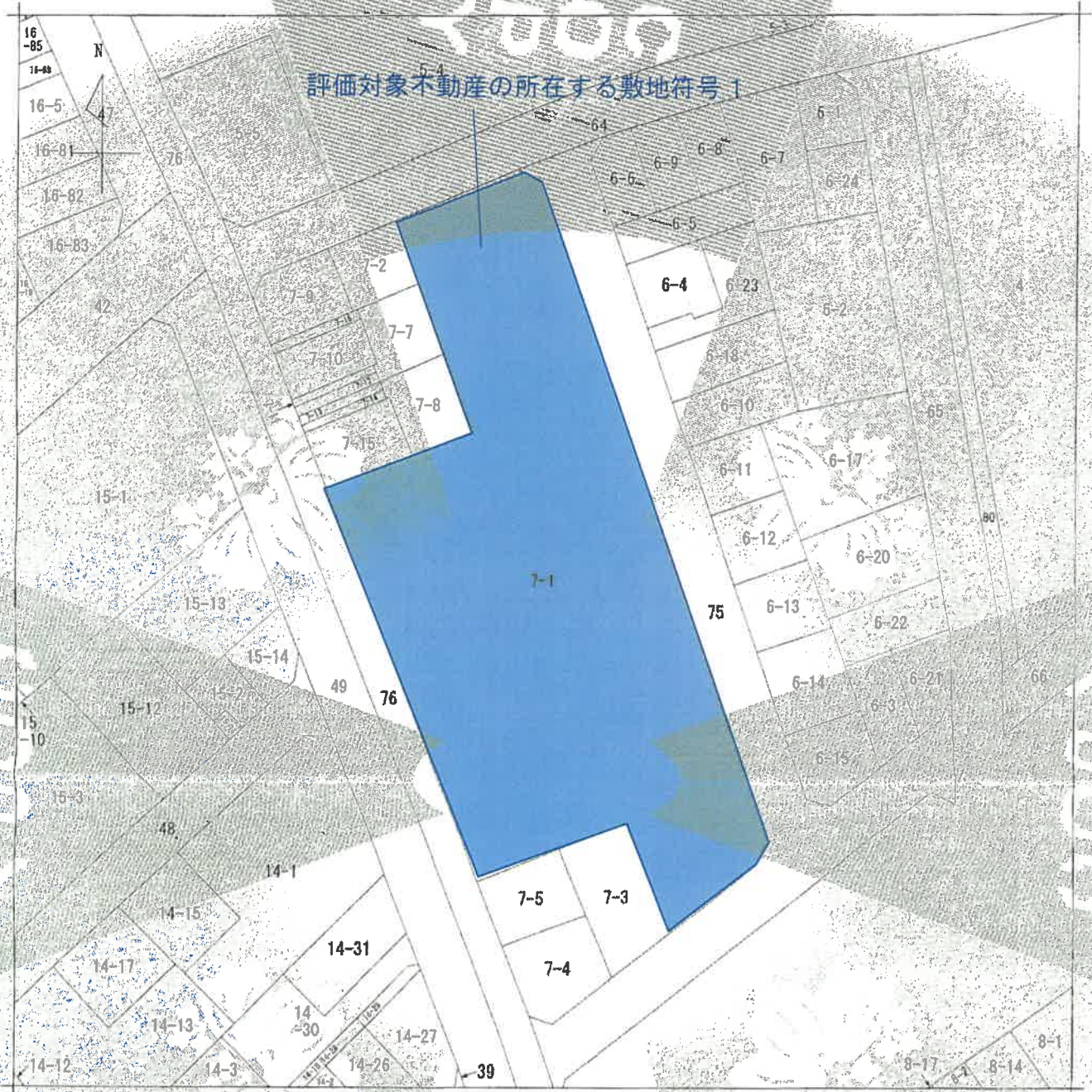
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上



縮尺 1/10,000

位置図



評価対象不動産の所在する敷地符号 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。

地番区画見出し	A 欠真間全丁目
欠真間全丁目	

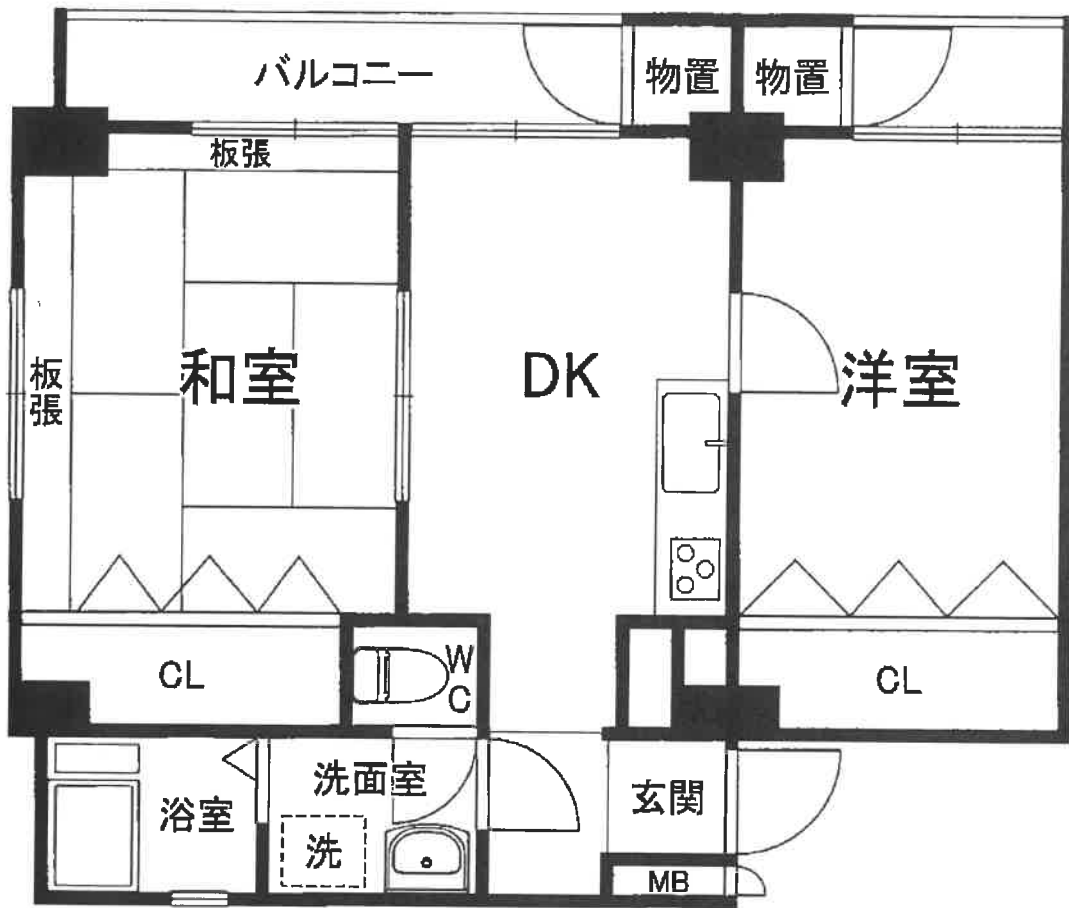
請求分	所在 市川市欠真間全丁目				地番	7番1			
出力縮尺	1/500	精度	区分	座標系	番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年11月12日			備考	年月日(原図)	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録された内容を確認した書面である。
 (千葉県地方務局市川支局管轄)

本図は A 3 版を A 4 版に縮小

請求番号: 53-1
 (1/1)

公 図 写



間 取 図