

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 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 7 年 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 23 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 市川市大和田四丁目 1 2 7 6 番地 1

建物の名称 ダイアパレス本八幡

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大和田四丁目 1 2 7 6 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 0 . 1 4 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 市川市大和田四丁目 1 2 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 9 9 3 . 1 7 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 3 3 4 6 2 分の 6 3 7 0



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8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】

転借人Aが占有している。同人の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 市川市大和田四丁目 1 2 7 6 番地 1

建物の名称 ダイアパレス本八幡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田四丁目 1 2 7 6 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 0 . 1 4 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 市川市大和田四丁目 1 2 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 9 9 3 . 1 7 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 3 3 4 6 2 分の 6 3 7 0



令和7年（ケ）第38号
令和7年3月13日受理
令和7年4月14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 市川市大和田四丁目1276番地1

建物の名称 ダイアパレス本八幡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田四丁目1276番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 60.14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 市川市大和田四丁目1276番1

地 目 宅地

地 積 993.17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 133462分の6370



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	市川市大和田4-4-6-202	
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 14,500円 修繕積立金 19,400円 合 計 33,900円	令和7年3月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年5月分～令和7年3月分 計372,900円 上記金員に対する年14%の遅延損害金 ※ その他の使用料の滞納額については、 4枚目「その他の事項」参照
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	4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 ☐	
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	4枚目「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

(2 枚目)

占有者及び占有権原			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ (当初)株MIRACREA (現在)株リヴシステム	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(株リヴシステム担当者) ☒ 文書(貸貸サブリース契約書等)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成29年8月1日	
最初の契約等	契約日	平成29年8月1日	
	期間	平成29年8月1日から ☒ 平成31年7月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和2年2月1日から ☒ 令和12年1月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☒ 占有者((当初)株MIRACREA) ((現在)株リヴシステム)	
	賃主	☐ 所有者 ☒ その他(株リヴシステム)	
賃料・支払時期		毎月 金105,000円 (毎月15日限り 当月分支払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☒ 転貸・再転貸可	
その他		令和2年2月1日付で株MIRACREAから株リヴシステムに借主が変更されている。	
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 左記のサブリース契約を基礎とする 転貸借契約である。 2 左記の賃借権と同様、本件の転借 権も抵当権に後れるため、明渡し が猶予されるに留まるものである と思料される。	

(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)

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

その他、自転車置場使用料（月額200円）の滞納額1,400円（滞納期間：令和6年5月分～11月分）及びこれに対する年14%の割合による遅延損害金についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある。

（以上、管理会社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、11枚目「建物間取図」参照）

- 1 3階建の集合住宅の2階部分に位置する南西向きの中間住戸（202）であり、間取りは3LDとなっている。
- 2 築後約28年経過しているが、一定のリフォームが行われており、室内には通常の使用に伴う損耗等が見受けられた程度である。

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合133462分の6370））について
本建物を含む一棟の建物（ダイアパレス本八幡）及びその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

（ 4 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
■ A (占有者)	1 本建物には妻と二人で住んでいます。ここに住み始めたのは2021年(令和3年)からです。住み始めた当初から本建物の所有者は債務者兼所有者でした。今回の競売のことについて、今のところ債務者兼所有者や賃貸管理会社からは何も連絡はありません。 2 不動産業者の仲介で賃貸借契約を締結して入居しているので、賃貸借契約書や更新契約書を探しておきます。 3 4月2日(水)か4月4日(金)の午前中であれば調査に立ち会えます。 (以上、令和7年3月21日電話で聴取)
■ A 及び その妻 (占有者及びその妻)	1 先日お話したとおり、本建物には妻と二人で住んでいます。賃貸借契約でペットの飼育は禁止されているので、ペットは飼っていません。 2 賃貸借契約の内容は「貸室賃貸借契約書」のとおりです。写しを取ってもらって構いません。1度更新しており、更新の通知がきたので更新料を支払いましたが、契約時のような書類は取り交わしていません。入居してからまだ約3年なので、同一の条件で引き続き住みたいと思っています。 3 入居当初から室内はそのままです。入居してから浴室のドアや換気扇に不具合があったので、賃貸管理会社である株式会社リヴシステムに連絡して対応してもらいました。 4 住宅の設備に不具合はなく、雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。地震や台風による被害もありませんでした。 5 上階から通常的生活音はしますが、隣接する住戸と騒音トラブルはありません。 (以上、令和7年4月2日物件所在地で面談)
■ 株式会社リヴシステム 担当者	1 当社がサブリース契約をしているのは2020年(令和2年)からです。競売となった場合、新たに所有者となった方は当社とのサブリース契約を解消しようとされるかもしれませんが、当社はこれに応じませんので、トラブルになるかもしれません。 2 債務者兼所有者の方からの連絡はありません。照会書が届き次第、確認します。 (以上、令和7年4月8日電話で聴取) 債務者兼所有者と株式会社MIRACREA間のサブリース契約が原契約であり、当社はこのサブリース契約を承継しています。昨日FAXでお送りしたものが原契約書です。 (以上、令和7年4月10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

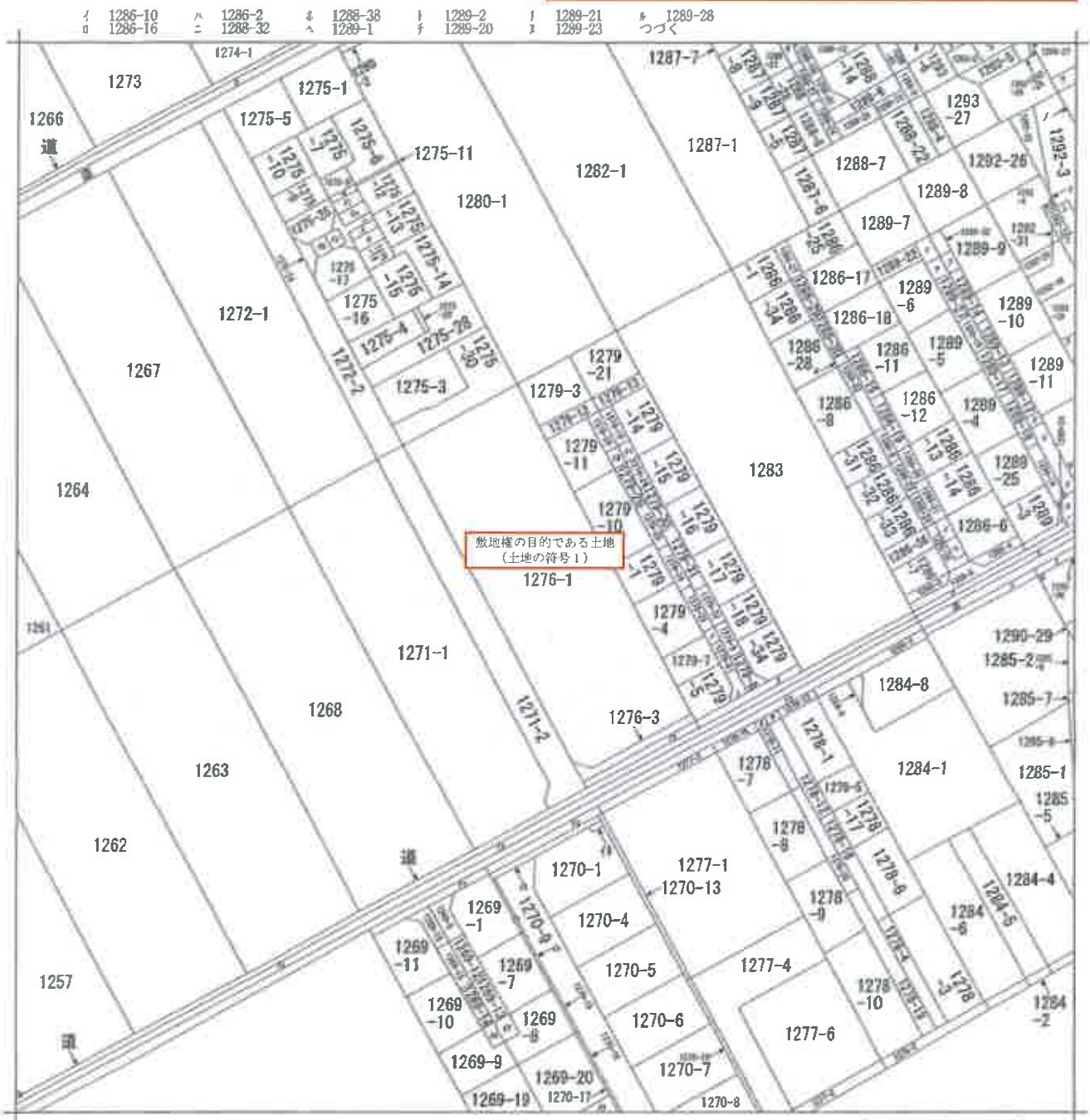
(5 枚目)

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3月17日 (月) 11:35 - 11:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (A から連絡あり。)
令和7年3月18日 (火)	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3月28日、FAXで回答あり。) (令和7年3月31日、郵送で回答あり。)
令和7年3月19日 (水)	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7年3月21日 (金) 17:35 - 17:40	当庁執行官室 (電話)	A に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年4月2日 (水) 11:00 - 12:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、 A 及びその妻と面談
令和7年4月8日 (火) 11:30 - 11:40	千葉地方法務局 松戸支局	株式会社リヴシステムの法人登記事項証明書の交付を請求
令和7年4月8日 (火) 15:25 - 15:30	当庁執行官室 (電話)	株式会社リヴシステム担当者と電話し、賃貸借契約関係を聴取
令和7年4月8日 (火)	当庁執行官室	株式会社リヴシステムに対し、賃貸借契約に関する照会書をFAXで送信 (令和7年4月9日、FAXで提出あり。)
令和7年4月10日 (木) 15:30 - 15:35	当庁執行官室 (電話)	株式会社リヴシステム担当者に電話し、賃貸借契約関係(原契約について)を確認
(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。 ☐ 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)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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
大和田4丁目

請求部	所在	市川市大和田四丁目			地番	1276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 方位不明

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7年1月30日
東京法務局

地図整理番号: M83855
(1/2)

登記官

ヲ 1289-29
 ㇿ 1289-30
 カ 1290-26
 コ 1292-13
 タ 1292-20
 レ 1292-28
 ソ 1293-13
 ツ 1293-2
 ㇿ 1293-24
 ㇿ 1293-28
 ㇿ 1293-7
 ム 1294-1
 ウ 1294-3
 ノ 1295-24
 ㇿ 1292-30
 タ 1292-33
 セ 1292-27
 マ 1289-26
 ケ 1289-15
 フ 1289-31
 コ 1290-3
 エ 1290-31
 テ 水
 ア 道
 キ 1278-14
 キ 1278-15
 ユ 1279-2
 ノ 1279-22
 ミ 1279-33
 ツ 1285-3
 ㇿ 水
 ヒ 1275-19
 モ 1275-2
 ス 1275-20
 ㇿ 1275-21
 ㇿ 1275-22
 ㇿ 1275-23
 ㇿ 1275-26
 ㇿ 1275-27
 ㇿ 1279-27
 ㇿ 1279-28
 ㇿ 水
 ㇿ 水
 ㇿ 道
 ㇿ 1256
 ㇿ 1269-17
 ㇿ 1269-6
 ㇿ 1276-2
 ㇿ 1270-10
 ㇿ 1270-3
 ㇿ 1269-18
 ㇿ 1270-14
 ㇿ 1270-11
 ㇿ 1269-3
 ㇿ 1270-12

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
千葉県地方支庁 川市(登記部)

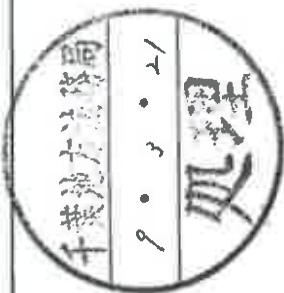
令和7年1月30日 東京地方法務局

図面番号

地積測量図 3.21

地番 1276-1-1
土地の所在 千葉県市川市大和田四丁目

480655



S=1/500



地番 符号	1276-1 面積	高さ	積
1	16.508	0.998	16.474984
2	18.583	1.000	18.583000
3	3.114	2.114	6.582996
		合計	41.640980
		面積	20.820490
		地積	20.82

(B)

地番	1276-1	公積	1014
		合計	20.820490
		面積	993.179510
		地積	993.17

(A)

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)
(残地)



縮尺 1/250

申請人

3月13日作製

作製者

登記年月日：平成9年7月8日

これは図面に記載されている内容と説明した書面である。
(千葉県庁登記局市川支局登録)
令和7年1月30日 東京法務局

登記官

(10 枚目)

各 階 平 面 図 50433

建 物 図 面1枚目と同様

家 屋 番 号
大和田四丁目
1276番地の202

建物の所在
市川市大和田四丁目1276番地1



求 積 表

0.350 x 4.300	=	1.505000
9.000 x 5.690	=	51.210000
1.500 x 3.050	=	4.575000
0.360 x 5.670	=	2.041200
0.360 x 3.020	=	1.087200
0.410 x 0.360	=	-0.147500
0.360 x 0.360	=	-0.129600
計		60.141200
所算積		60.14 m²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件1の建物

建物の存する部分 2階
建物の番号 202

作製者

5月14日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図管理番号：M83851

本建物を含む一棟の建物 ①



リビング・ダイニング ②



キッチン ③



化粧室 ④



浴室 ⑤



令和7年（ケ）第38号

令和7年4月2日 現地調査

令和7年4月3日 評価

第373386号 発行番号

令和7年4月11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

大平 利資夫

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 14,400,000 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：大和田 4-4-6-202
番 号	特 記 事 項		
1	特にないものと判断した。		

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 市川市大和田四丁目1276番地1

建物の名称 ダイアパレス本八幡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田四丁目1276番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 60.14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 市川市大和田四丁目1276番1

地 目 宅地

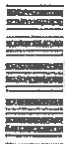
地 積 993.17平方メートル

(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 133462分の6370



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 総武線「本八幡駅」のほぼ南西方・道路距離約 1.3km（別添「位置図」参照）， 最寄バス停「大洲郵便局」の北東方・道路距離約 500m	
付 近 の 状 況	マンション, アパート, 学校, 戸建住宅等が混在する地域となっている。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第1種高度地区
画 地 条 件	全体規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係	993.17 m ² ほぼ長方形地 南東側約 19m×約 54m 133462 分の 6370（所有権）。 角地
接面道路の状況	○南東側市道（市川市道 5139 号），幅員（約 5m），連続性（普通），舗装（あり）， 歩道（なし），側溝（あり） ○南西側道路（法定外公共物），幅員（約 4m），連続性（普通），舗装（あり）， 歩道（あり），側溝（あり）	
	建築基準法上の種類	○南東側市道:第 42 条 1 項 3 号道路 ○南西側道路:第 42 条 2 項道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	土地の符号 1 はマンション，駐車場等の敷地として利用され，周辺は道路を介した南西側は学校，道路を介した南東側は駐車場，それ以外はほぼ戸建住宅である。また，境界は明確で，管理状況は普通である。	

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	○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ○長期間マンション敷地である土地であり、マンションの敷地に現存する建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性や土壌汚染の可能性は低いと推定する。
特記事項	○洪水、高潮、地震等の可能性は市川市等のハザードマップ等の確認が望ましい。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス本八幡
建物の用途	住宅用 (21 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 3 月 8 日新築 経過年数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 32 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
仕様	屋根 : 陸屋根 (アスファルト防水) 外壁 : タイル貼等 その他 : 外廊下等 (ノンスリップシート等)
設備等 (団地全体)	供給処理設備 : 上水道, 都市ガス, 公共下水道, 電気 エレベーター : 1 基 駐車場 : あり 集会場等 : なし オートロック : あり その他 : 駐輪場, バイク置き場, 宅配ロッカー, 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 名称 (ダイアパレス本八幡管理組合) 管理方式 : 全部委託 管理会社 : 株式会社東急コミュニティー 管理形態 : 火, 木, 土曜日の午前 8:00~12:00 の日勤
管理の状況	普通
特記事項	○平成 23 年 3 月 11 日の震災の特別大きな被害はなかった様子 ○建築確認済証番号 : 平成 6 年 11 月 22 日第 H06 認建市川 000887 号 ○同検査合格証番号 : 平成 9 年 3 月 21 日第 H06 証建市川 000887 号 ○全体での修繕積立金残高合計額 26,605,026 円 (令和 7 年 2 月 28 日現在) ○階段の鉄骨に錆による膨張が部分的に見受けられた。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階 (202 号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	60.14 m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK (別添建物間取図参照)・バルコニー面積約 4.50 m ²	
仕 様	天 井：クロス等 床 : フローリング, 等 内 壁：クロス等 設 備：上水道, 公共下水道, 電気, 都市ガス, 水洗トイレ, キッチン, 洗面室, ユニットバス, クローゼット, バルコニー等	
保守管理の状態	入居時に床とそのほかをリフォーム済みの様子で特別大きな破損等は見受けられず, 全体に良好と感じられた。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額	14,500 円/月 19,400 円/月 令和 7 年 3 月 24 日現在 管理費 159,500 円 修繕積立金 213,400 円 駐輪場使用料 1,400 円 (2024 年 11 月分まで月額 200 円) 遅延損害金 26,170 円 (2024 年 4 月 28 日～2025 年 3 月 28 日, 年率 14%)
占有部分の利用状況等	サブリース契約による転借人の占有下にある様子であり, その他は現況調査報告書の通り。	
特 記 事 項	特にないものと判断した。	

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
350,000	1.03	60.14	1.0	21,680,000

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：室内の状況、階層等を考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物で、その収益力を把握するために、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。

DCF法による価格査定表(円)

(※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 (7.2%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
1,753,448 (19.5%)	681,300	7.4%	8,930,554	0.8117	7,248,931 (80.5%)	9,002,379 ≒9,002,000 (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

$$\frac{1}{(1+7.2\%)^3} = 0.8117$$

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 21,680,000 円

収益価格 9,002,000 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おり、本件においても収益性や居住の快適性・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、比準価格と収益価格を調整のうえ、調整後の価格を 18,000,000 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) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ		
18,000,000	1.0	0.8	1.0	—	14,400,000

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：管理組合が買受人に対して請求すると主張している滞納管理相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等については、修正後評価額に占める割合が 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 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

第7 賃借人等の占有状況

物件	部屋番号等	賃貸人	占有者等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料等	敷金等
1	2階202号室	所有者	賃借人	平成29年8月1日	令和2年2月1日 ～令和12年1月31日	賃料105,000円	なし
○占有権原は賃借権で賃借人が転貸用住居として使用している。							

物件	部屋番号等	賃貸人	占有者等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料等	敷金等
1	2階202号室	賃借人	転借人	令和3年12月8日	令和5年12月8日 ～令和7年12月7日	賃料100,000円 管理費10,000円	保証金 100,000円:償却あり
○占有権原は賃借権で転借人が住居として使用している。							

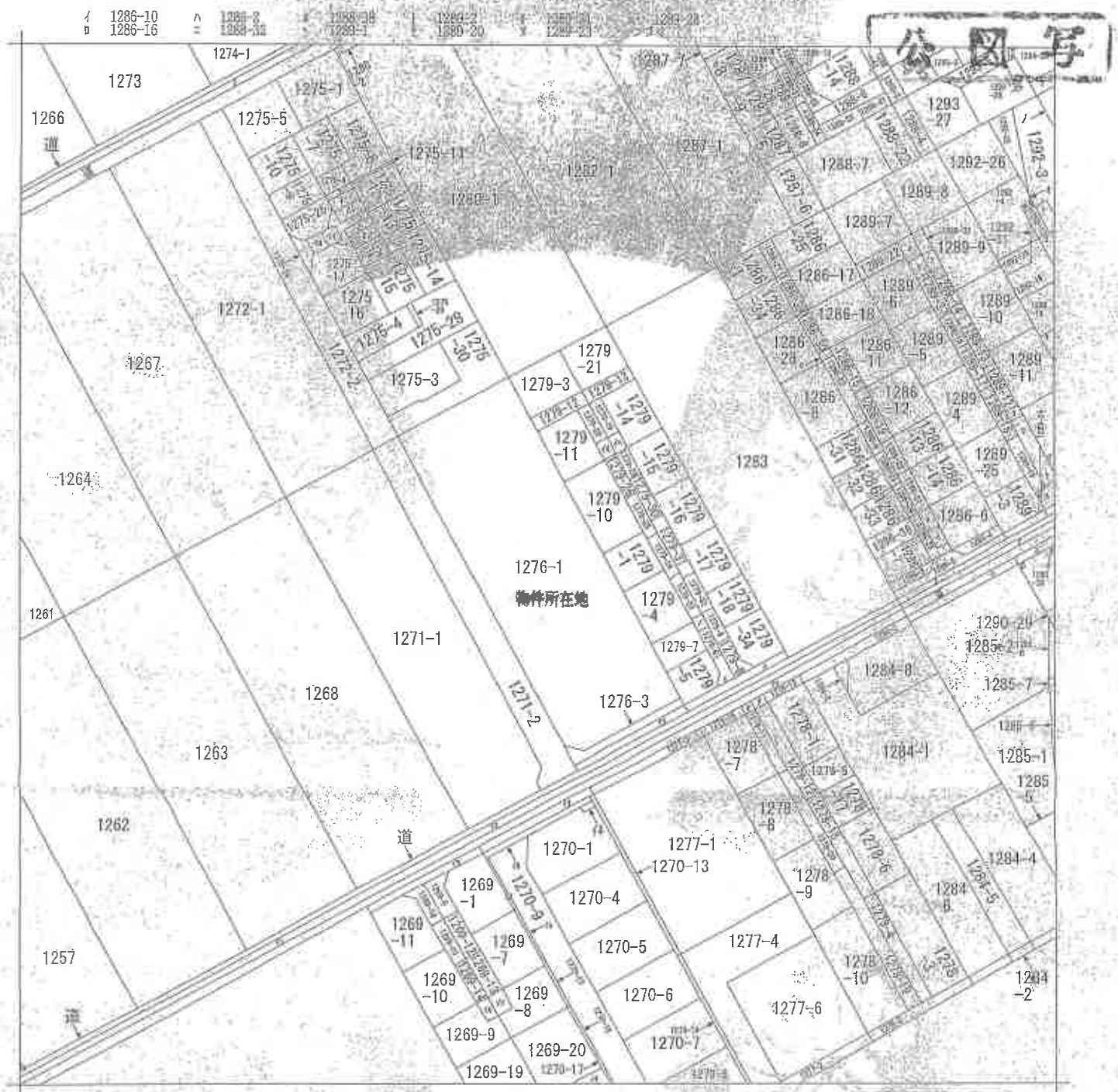
以上





$\frac{1}{15000}$

14



(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置かれています。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



請求部	所在	市川市大和田四丁目				地番	1276番1			
出力尺	1/600	精度区分		登録番号又は記号		図面	図面			
作成年月日				備考		備考	不詳			

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉地方裁判所市川支部管轄)

令和7年1月30日

東京法務局

図整理番号: M83855

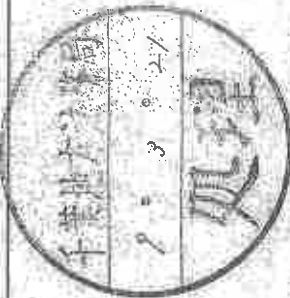
(1/2)

460655

地番 1276-1 (1276番)

地積測量図 3.21

土地の所在 千葉県市川市大和田四丁目



S: 1/500



地番	1276-1	西	積
1	16.508	0.998	16.474984
2	18.583	1.000	18.583000
3	3.114	2.114	6.582996
合計			41.640980
面積			20.920450
地積			20.92 m ²

地番	1276-1	公簿	1014
		合計	20.920450
		面積	993.179510
		地積	993.17 m ²

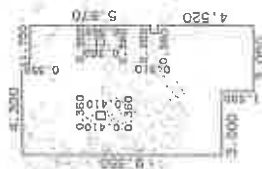
本測量図はA3版をA4版に縮小したものです。

作成者	土地家屋調査士	1/250
申請人		

建物 図 面1枚目と同様

家庭番号 1-2-76番の202

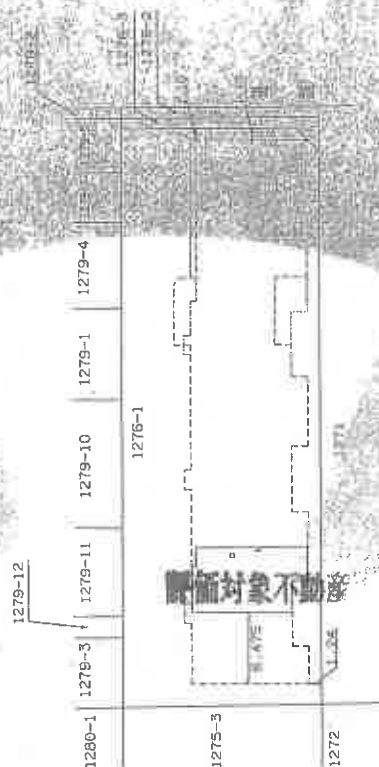
市川市大和田四丁目12番地1



※図面はA3版をA4版に縮小したものです。

表續求

0.350	X	4.300	1.505000
9.000	X	5.690	51.210000
1.500	X	3.050	4.575000
0.360	X	5.670	2.041200
0.370	X	3.020	1.087200
0.380	X	0.360	-0.147600
0.390	X	0.360	0.129600
			60.14 m ²



建築物の存する部分 2階
建築物の番号 2072

非

5. 12. 11. 2020

0.527

三、

$$\frac{1}{500}$$

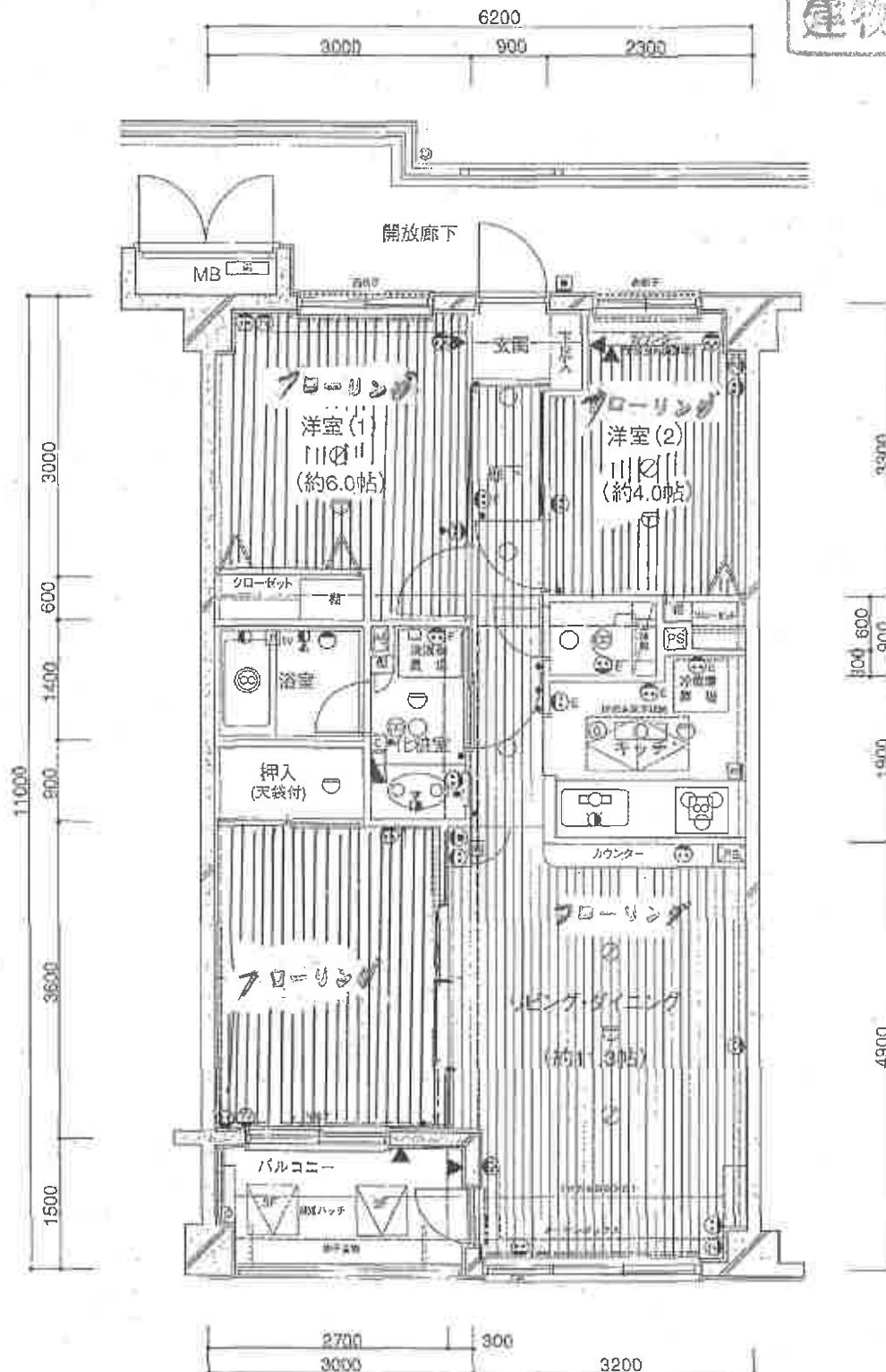
- 専有面積／63.70m²(19.26坪)
- バルコニー面積／ 4.50m²(1.36坪)



■住戸位置図

3F	A1	B1	B2	B1	B2	C	エレベーター	B3	A2
2F	A1	B1	B2	B1	B2	C		B3	A2
1F	A1	B1	B2	B1	B2	エントランス		駐車場	自転車置場

建物間取図



<凡 例>

- ◎コンセント
- ◎アース付コンセント
- ◎エアコン用コンセント
- ◎フットライト付コンセント
- ◎電話用アウトレット
- ◎テレビ用アウトレット
- ◎紅外線シーリング
- ◎自動灯
- ◎ブラケット
- ◎LED点灯
- ◎平元点灯
- ◎換気扇
- ◎浴室換気乾燥機
- ◎レンジフード
- ◎インターホン
- ◎ホームセキュリティシステム
- ◎排水栓
- ◎排水水栓
- ◎給湯混合栓
- ◎シャワー付給水・給湯混合栓
- ◎スイッチ
- ◎エアコン用スリーブ
- ◎ガス検知器
- ◎ガス漏れセンサー
- ◎防犯センサー
- ◎分電盤
- ◎浴室換気乾燥機コントローラー
- ◎防犯カメラ
- ◎TV付録画機コントローラー