

公 売 財 産 明 細 書

(公売財産の名称、数量、性質、所在、公売財産上の賃借権等の権利の内容、公売保証金及び見積価額)

売却区分番号	第 K 0 2 6 0 号	見積価額	2, 2 7 0, 0 0 0 円
		公売保証金	2 3 0, 0 0 0 円

不動産の表示 (不動産登記簿の表示による)

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県松戸市小山字水神沼 5 2 3 番地 8
建物の名称 サングリーン松戸 B 棟
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 1 4 1 0. 6 6 m²
2 階 1 4 1 0. 6 6 m²
3 階 1 4 1 0. 6 6 m²
4 階 1 4 1 0. 6 6 m²
5 階 1 4 1 0. 6 6 m²

(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 千葉県松戸市小山字水神沼 5 2 3 番 8
地 目 宅地
地 積 9 8 8 0. 4 7 m²

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 小山 5 2 3 番 8 の 2 の 9 0
建物の名称 B 5 1 8
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 5 階部分 6 9. 8 1 m²

(附属建物の表示)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 5 階部分 0. 4 8 m²

(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 6 4 分の 1

2	所 在	千葉県松戸市小山字水神沼
	地 番	5 2 3 番 2
	地 目	公衆用道路
	地 積	8 8 m ²
	持 分	1 6 4 分の 1
3	所 在	千葉県松戸市小山字水神沼
	地 番	5 2 4 番 3
	地 目	公衆用道路
	地 積	1 3 7 m ²
	持 分	1 6 4 分の 1

不動産の概要

- 1 準工業地域 指定建ぺい率 60% 指定容積率 200%
公法上の規制の詳細については、権限のある行政庁に確認のこと。
- 2 対象物件 1、2 及び 3 は一団の不動産である。対象物件 1 の敷地は、東側で幅員約 5.8 m の市道に、南側で幅員約 5.9 m の市道にほぼ等高に接面する概ね平坦地であり、いずれの市道も建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路である。また、対象物件 2 及び 3 は、対象物件 1 の敷地の西側でほぼ等高に接面する、幅員約 6 m の概ね平坦な公衆用道路であり、建築基準法第 4 2 条第 1 項第 5 号道路である。
- 3 対象物件 1 は、昭和 54 年 11 月頃に建築された区分所有建物（サングリーン松戸 B 棟）の専有部分である。
- 4 対象物件 2 及び 3 は、全区分所有者がその敷地権の割合に応じて共有する、敷地の出入口部分の公衆用道路である。
- 5 下記 9～13 のとおり、東京都主税局にて実施した調査の結果、対象物件 1 における賃借人の存在を確認していた。
しかし、サングリーン松戸管理組合（以下、「組合」という。）からの口頭での申立（令和 8 年 4 月 6 日付）によると、対象物件 1 の賃借人より、令和 8 年 4 月 7 日に居住者全員が転居予定であり、同日 15 時に改修工事予定である旨を聴取した、とのことである。
- 6 上記 5 を踏まえ、対象物件の利用状況及び権利関係について、対象物件 1 所有者（以下「甲」という。）及び対象物件 1 居住者に対して照会を行ったが、令和 8 年 5 月 2 日現在回答はなく、不明である。
- 7 対象物件 1 占有部分について、令和 8 年 5 月 11 日に徴収部機動整理課職員が調査をしたところ、以下の点を確認した。

- ・床、壁、天井、水まわりにおける、相当の汚れ及び変色
- ・壁紙のはがれ
- ・窓ガラスの破損
- ・悪臭
- ・リビング部分に間仕切りを造作し、2 部屋増設
- ・多数の残置物

8 組合からの口頭での申立（令和 8 年 3 月 1 9 日付）によると、対象物件 1 の下階の天井から水が滴り落ちてきており、漏水が疑われるため、組合にて対象物件 1 の水止栓を実施した、とのことである。

9 甲からの書面での申立（令和 7 年 7 月 2 4 日付）及び提出された建物賃貸借契約更新に関する覚書（以下「覚書①」という。）（令和 7 年 7 月 2 8 日收受）によると、本都差押（令和 3 年 1 0 月 5 日）前の令和 2 年 6 月 1 日から甲と賃借人①（以下「乙」という。）との間で賃貸借契約を結んでいる、とのことであるが、詳細は不明である。

書面での申立内容及び覚書①の概要は、下表のとおりである。なお、最初に締結した賃貸借契約書及び最初の契約から覚書①に至る期間更新に関する覚書等の提出はなかった。

〈甲の申立内容及び覚書①の概要〉

		書面による申立 (令和 7 年 7 月 2 4 日付)	覚書① (令和 7 年 6 月 1 日契約)
占有権原		賃貸借	賃貸借
占有部分		対象物件 1	対象物件 1
貸主		甲	甲
借主		乙	乙
使用目的		記載なし	記載なし
最初の契約	契約日	令和 2 年 6 月 1 日	記載なし
	契約期間	令和 2 年 6 月 1 日から 令和 5 年 5 月 3 1 日	記載なし
更新契約	契約日	令和 7 年 6 月 1 日	令和 7 年 6 月 1 日
	契約期間	令和 7 年 6 月 1 日から 令和 1 0 年 5 月 3 1 日	令和 7 年 6 月 1 日から 令和 1 0 年 5 月 3 1 日
	更新種別	合意更新	合意更新
更新料		なし	なし
賃料		月額 2 7, 0 0 0 円	月額 2 7, 0 0 0 円
賃料の滞納		なし	—
敷金		9 0, 0 0 0 円	9 0, 0 0 0 円

10 賃借人から提出された建物賃貸借契約更新に関する覚書（以下「覚書②」という。）（令和 7 年 6 月 3 日收受）によると、甲と賃借人②（以下「丙」という。）との間で賃貸借契約を締結していたことが判明したが、詳細は不明である。

覚書②の概要は、下表のとおりである。なお、最初に締結した賃貸借契約書及び覚書②の期間満了に伴う契約更新に関する覚書等の提出はなかった。

〈覚書②の概要〉

		覚書② (令和 4 年 9 月 8 日契約)
占有権原		賃貸借
占有部分		対象物件 1
貸主		甲
借主		丙
使用目的		—
最初の契約	契約日	記載なし
	契約期間	記載なし
更新契約	契約日	令和 4 年 9 月 8 日
	契約期間	令和 4 年 10 月 1 日から令和 6 年 9 月 30 日
	更新種別	合意更新
更新料		なし
賃料		月額 27,000 円
敷金		90,000 円

11 令和 7 年 10 月 6 日に徴収部機動整理課職員が対象物件 1 を調査したところ、賃借人の 1 名（以下「丁」という。）と接触。外国人であり、日本語での意思疎通は困難であった。丁からの口頭での申立によると、対象物件 1 は約 4 名の賃借人が居住しているが、賃貸借契約に関する書類は全て物件所有者が管理していると思われ、賃貸借契約内容の詳細は不明、とのことである。

12 対象物件 1 の権利関係について、覚書①及び覚書②に記載のある管理会社からの口頭及び書面での申立（令和 7 年 9 月 1 日付）によると、対象物件 1 の賃貸借状況に関して一切不明、とのことである。

13 令和 7 年 10 月 6 日、徴収部機動整理課職員が対象物件 1 の玄関で丁と接触した際、丁は外履きの靴を履いたまま室内を移動していたほか、床及び壁に汚れがあることを確認した。

14 対象物件 1 の管理については、令和 8 年 5 月 22 日現在、組合から委託を受けた大成有楽不動産株式会社が行っている。

組合及び大成有楽不動産株式会社からの口頭での申立（令和 8 年 3 月 27 日付、令和 8 年 4 月 2 日付）によると、管理費は、月額 17,300 円とのことである。また、令和 8 年 3 月末現在、未納管理費等は、817,600 円（未納期間：令和 4 年 6 月

第 18 号の 1 様式

分から令和 8 年 3 月分) であり、遅延損害金が 2 1 9, 4 3 5 円発生している。なお、未納管理費、遅延損害金及び未納水道料金等については、対象物件の買受人に請求する、とのことである。

1 5 対象物件に存在する動産類は公売対象外である。

1 6 土壌汚染やアスベストなどに関する専門的な調査は行っていない。

1 7 対象物件 1、2 及び 3 は国税徴収法第 8 9 条第 3 項の規定に基づき、一括換価の方法により公売を行う。

[住居表示] 千葉県松戸市小山 5 2 3 番 8 号サングリーン松戸 B 棟 5 1 8 号室

[最 寄 駅] J R 常磐線「松戸」駅

以下余白

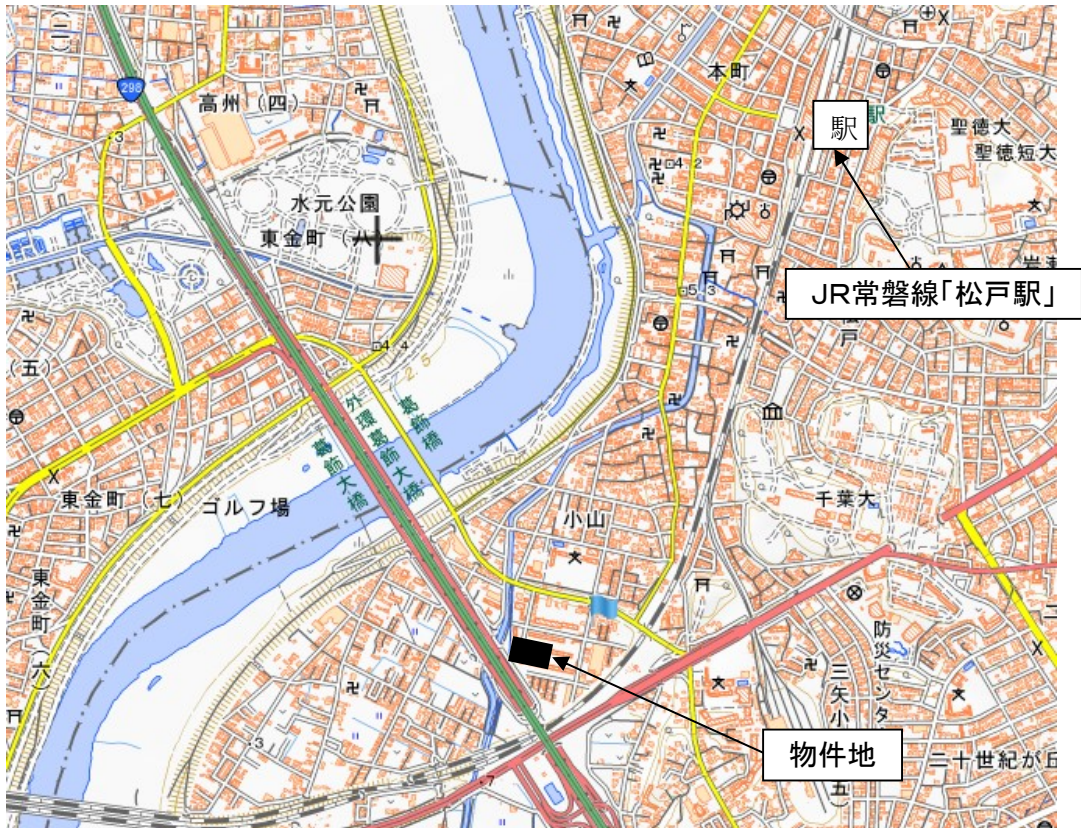
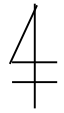
その他事項

公売財産の売却決定は、最高価申込者に係る入札価額をもって行います。

売却区分番号

第K0260号

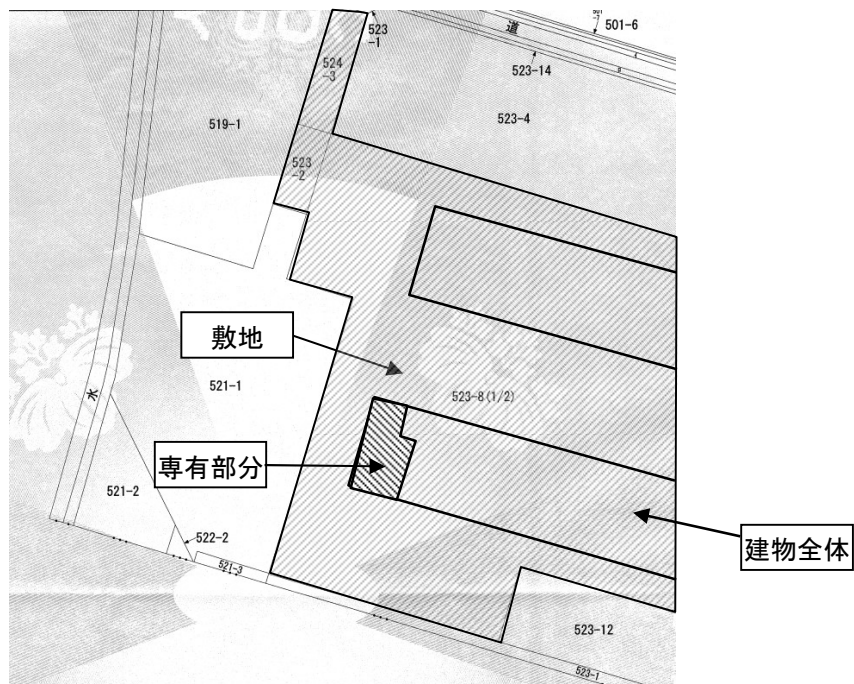
[所在図]



この地図は、国土地理院発行のズームレベル17の電子地形図を複製したものである。

[見取図] 対象不動産は斜線部分である。

図面と現況が異なる場合は、現況を優先する。



売却区分番号

第K0260号

[間取図]

図面と現況が異なる場合は、現況を優先する。

