

2021年9月14日

不動産業者等各位

〒271-0092

千葉県松戸市松戸 1307 番地 1

松戸ビル 702C

塚本晶也法律事務所

電話 047-308-6550

FAX 047-308-6551

被相続人 亡 熊澤 忠英

相続財産管理人

弁護士 塚本 晶也

任意売却入札のご案内

(柏市豊四季字庚塚 221 番 43、37 土地及び建物)

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、この度、相続財産管理事件の処理に伴い、当管理人におきまして、下記の管理不動産を売却処分することを検討しております。

つきましては、下記の内容にて入札を行いたく存じます。購入を希望なさる業者様におかれましては、下記の要領に従い、入札手続をお取り下さいますようお願い申し上げます。

ご不明な点やご質問等がございましたら、ご遠慮なく当職までご連絡下さい。

敬具

## 記

**入札の期間**：2021年9月27日(月)午前10時00分

～ 2021年10月1日(金)午後5時00分 必着

**結果の連絡**：翌週月曜日に開札して結果を確認した上、全入札者には、開札から一週間以内に、入札をした者の数、落札価格、落札者の法人個人の別等を個別に連絡し、また、当事務所のHPにおいても同内容を掲載します。

**入札の資格**：① 個人のうち、宅建業免許を保有し、又は宅地建物取引士若しくは賃貸不動産経営管理士の資格を有する者  
② 法人のうち、宅建業免許を有し、又は賃貸住宅管理業若しくはマンション管理業の登録をしている者

制限する理由：本件は残置物処分・既存建物解体・建物新築を前提とした訳あり物件の処分であるところ、後日における契約紛争発生の危険を排除する必要がある、不動産購入に関連する種々のリスクを熟知した宅建業者等の専門事業者を対象とすべきため。

上記資格を有しない者は、重要事項の説明を受けるため、不動産業者を仲介業者として選任し、仲介業者を通じて入札を行って下さい。

**入札の方法**：任意の書式の買付証明書の原本をご提出いただきます。

- ① 仲介の場合は、仲介業者様におきまして、買付証明書のとりまとめを行い、仲介業者様から当事務所宛にご送付願います（そうしませんでしたと、誰の仲介での買付なのかがわからなくなり、誰に対して、仲介手数料をお支払いする必要があるのか不明確になってしまう結果、当管理人から、仲介手数料をお支払いできないことになる可能性があります。）。

仲介業者関与の場合は、入札価格の比較の際、当管理人が支

払う仲介手数料相当額を購入希望額から控除致します(仲介業者を関与させない者との価格の公平を図るためです)。

※ 買付証明書の宛先は、「被相続人 熊澤忠英 相続財産管理人 弁護士 塚本晶也」という形をお願い致します。

※ 買付証明書には、以下の記載等を必ず行って下さい。

- ① 本物件の購入を希望する旨
- ② 宅建業免許等の番号
- ③ 入札案内書の入札条件を全て了解する旨
- ④ 購入希望金額
- ⑤ 購入希望者の住所及び名称の記載と認印の押印
- ⑥ 仲介業者経由の場合は、仲介業者の住所及び名称の記載と認印の押印

※ 買付証明書に契約条件の提示をなされた場合、その条件が本書の売却条件と矛盾するときは、当該買付証明書は、無効なものとして扱いますので、ご注意ください。

※ 下記の最低入札額より高額での入札をお願い致します。これより低廉な価格での入札は無効なものとして扱いますので、ご注意ください。

※ 個人又は法人にして以下のいずれかに該当する者は、購入申込書の提出に合わせて、入札額を上回るだけの申込者名義かつ金融機関が発行する購入希望金額相当の融資証明書又は残高証明書をご提出下さい。提出なき場合は無効な入札として扱いますので、ご注意ください。

- ① 株主、役員、従業員、それらの関係者等の居住地を本店若しくは事業所とし、又はバーチャルオフィスを本店若しくは事業所にする等、独立した事業所を有しない法人

- ② 事業経営の実態がない法人（資産管理法人等）
- ③ 法人代表者と実質的経営者とが一致しない法人

入札保証金：なし

入札資格違反・代金不準備の違約金：購入希望金額の10%相当

※ 最高値落札者となったにもかかわらず、入札資格に違反していたことが判明し、又は売却許可審判取得後4週間以内に代金全額の提供をすることができなかつたときは、購入申込は効力を失い、違約金として、購入希望金額の10%相当をお支払いいただきます。

※ 上記の場合、第2位の申込者が、購入希望金額により本物件を購入する権利を取得します。

最低入札額：450万0000円（固定資産評価額の約8割）

売却の条件：① 売主は、本物件に関する瑕疵担保責任（契約不適合責任）を、一切、負担しないものとします。完全な現状有姿販売となりますので、ご留意下さい。

上下水・都市ガス等の公共設備の接続状況は不明となっており、物件購入後、第三者所有私道の掘削と接続工事を行う必要が生ずる可能性があります（その場合、当該第三者の承諾を要します。）。

② 公図と現況とが一致していない可能性があります。221番37の土地につき登記記録上の地積と公図から推測される面積とが合わず、また、221番43と南側道路との間には、公図上、地番が振られていないようにも見える土地が存在しております。この土地は道路の一部と推測される場所ですが、土地利用に当たっては、権利関係の十分な調査を要します。

また、公図の内容や現況からしますと、本物件の南側につ

いてはセットバックが必要となる可能性が高いものと推測されます。

- ③ 建物内外の残置物（決済当日に建物内及び土地に残置されております物品全てになります。廃棄物か有価の動産かを問いません。）は、現状のまま、お引き渡しさせていただきます。買主負担にて、法令に則った適切な方法によりご処分願います。
- ③ 固定資産税につきましては、任意売却決済時に日割精算を行います。
- ④ 売買決済・物件引渡につきましては、裁判所の売却許可審判の取得手続を経る必要がありますため、購入者決定から、多少のお時間を頂戴致します（できる限り速やかに対応していきます。）。その点はご了承下さい。

## 売却物件目録

### 1 土地

所在地 柏市豊四季字庚塚  
地番 221番37  
地目 宅地  
地積 2.20㎡

所在地 柏市豊四季字庚塚  
地番 221番43  
地目 宅地  
地積 90.93㎡

### 2 建物

所在地 柏市豊四季字庚塚 221番地37  
家屋番号 未登記につきなし  
種類 居宅（昭和43年築）  
構造 木造厚型スレート瓦葺 地上1階 地下なし  
床面積 31.40㎡

以上