

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

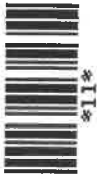
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月17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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	30,170,000 24,136,000		6,034,000	115,418	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浦安市高洲八丁目20番地1

建物の名称 プラウド新浦安パームコートD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲八丁目20番1の439

建物の名称 439

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 86.24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 浦安市高洲八丁目20番1

地 目 宅地

地 積 36989.40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 5601046分の9020



物件明細書

令和 6年 1月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 浦安市高洲八丁目20番地1
建物の名称 プラウド新浦安パームコートD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲八丁目20番1の439
建物の名称 439
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 86.24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 浦安市高洲八丁目20番1
地 目 宅地
地 積 36989.40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 5601046分の9020



令和5年(ケ)第 215号
令和5年10月 5日受理
令和5年12月13日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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 浦安市高洲八丁目20番地1
建物の名称 プラウド新浦安パームコートD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲八丁目20番1の439
建物の名称 439
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 86.24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 浦安市高洲八丁目20番1
地 目 宅地
地 積 36989.40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 5601046分の9020



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浦安市高洲8-1-D-439	
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が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> — 種類： — 構造： — 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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"/> 下記のとおり (月額) 管理費 20,600円 修繕積立金 14,130円 全体修繕積立金 2,970円 駐車場使用料 5,000円 駐輪料 400円 受入町内会費 300円	令和5年11月20日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年8月分～令和5年11月分 639,400円 上記に対する年利14.6%で換算された遅延損害金
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ(株)	
その他の事項	上記管理費等のうち駐車場は令和4年12月末で解約している。	
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/>	
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		
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 — 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ B (占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年 8月頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	令和5年 7月頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (占有者)</p> <p>■ 占有者 B の代理人 弁護士</p>	<p>本件物件は私が家族と共に住居として使用しています。 私は所有者である A の元妻です。 A とは今年の7月に離婚しています。</p> <p>本件建物は元夫 A が購入したものです。 私たちはコロナの影響で令和3年8月頃に祖国に一時帰国しました。 私は子供と共に令和5年8月頃に此方に戻ってきましたが、元夫は来日しませんでした。 此方の建物に住むにあたり元夫に賃料等を支払ってはいません。 元夫なので不要と思います。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はありません。</p> <p><令和5年11月28日付け回答書の要旨> 本件物件には B が住んでいる。 B は A に対し財産分与に基づく本件物件の取得を目的とする審判の申立を予定している。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

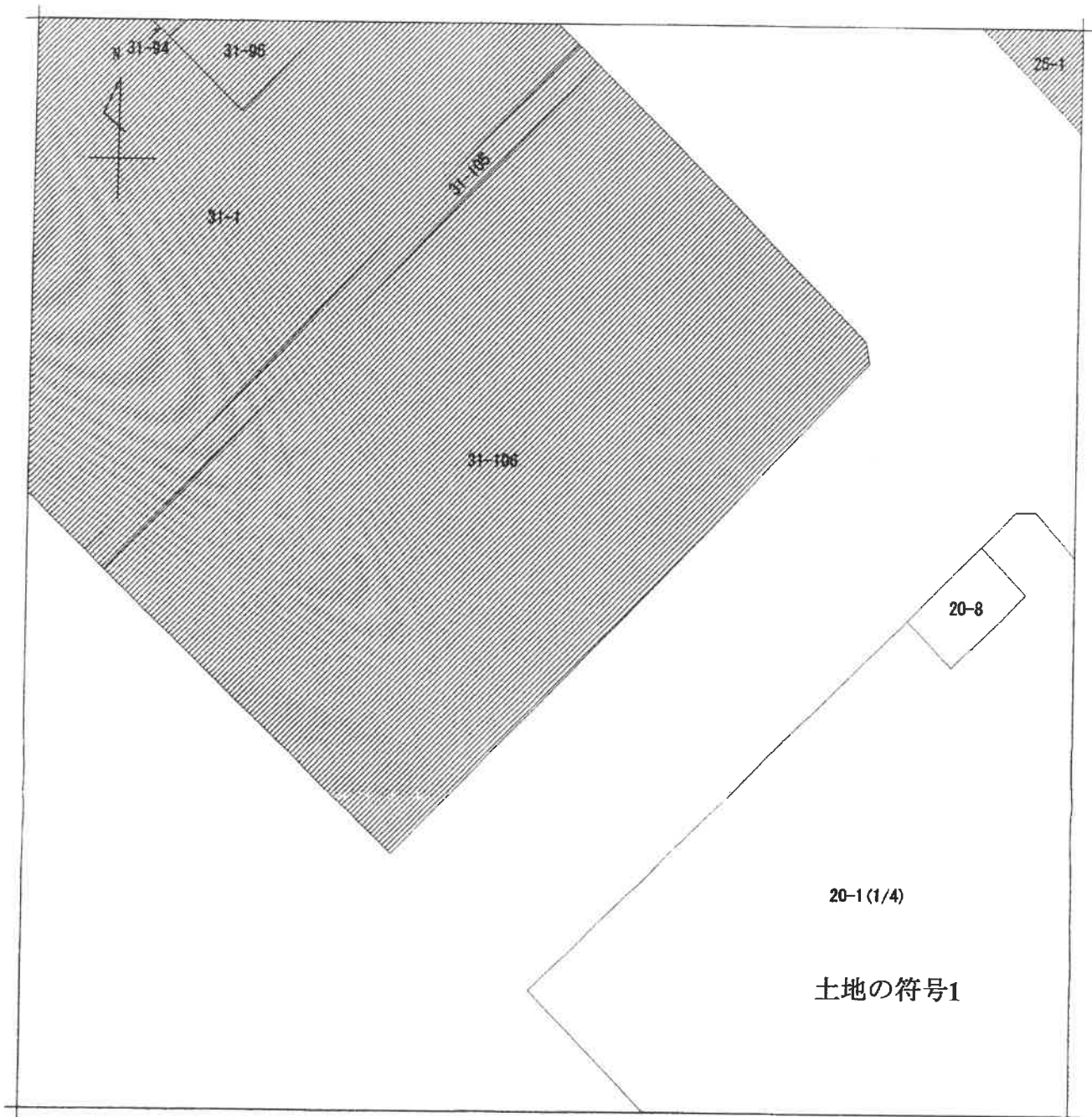
執行官の意見

- 1 本件建物は面談した債務者兼所有者である■Aの元妻■Bの陳述、及び同人の代理人弁護士に対し行った書面照会の回答要旨から■Bが占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 ■Bの占有権原は同人等の陳述から債務者兼所有者■Aとの間で使用貸借関係が成立しているものと推認される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

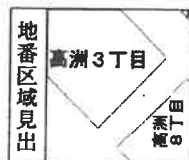
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月11日 (水) 11:30-11:58	物件所在地	物件確認、占有者と面談
令和5年10月18日 (水) : - :	郵便	占有者の代理人弁護士に対し占有関係書面照会書出状入室調査への協力要請、管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和5年11月17日 (金) 15:00-15:38	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影占有者と面談
令和5年11月17日 (金) : - :	郵便	ライフライン(電気)書面照会書出状
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 type="checkbox"/> 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"/></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



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 高洲4丁目

請求部分	所在	浦安市高洲八丁目			地番	20番1		
出力尺	1/1000	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	その他
作成年月日	昭和55年9月20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。

(千葉県地方務局市川支局管轄)

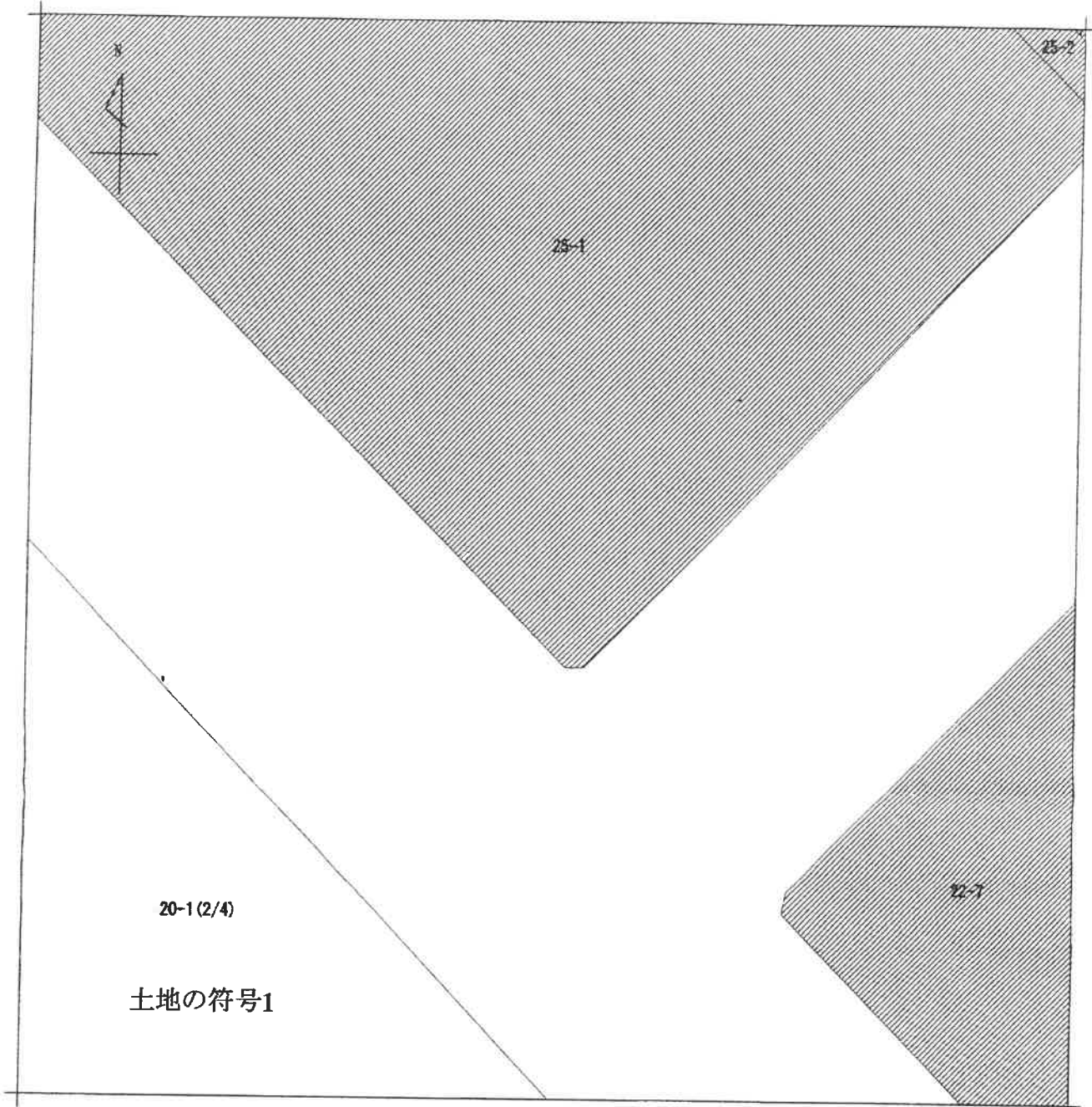
令和5年6月12日
福岡法務局

請求番号：24-1
(1/4)

登記官

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在		浦安市高洲八丁目		地番	20番1		
出力縮尺	1/1000	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	その他
作成年月日	昭和55年9月20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。

(千葉県方法務局市川支局管轄)

令和5年6月12日
福岡法務局

請求番号：24-1
(2/4)

登記官

(8 枚目)

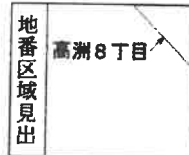
A 3 版を A 4 版に縮小



土地の符号 1

20-1(3/4)

(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。



請求部分	所在 浦安市高洲八丁目		地番 20番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	分類 地図に準ずる図面	種類 其他
作成年月日	昭和55年9月20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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和5年6月12日

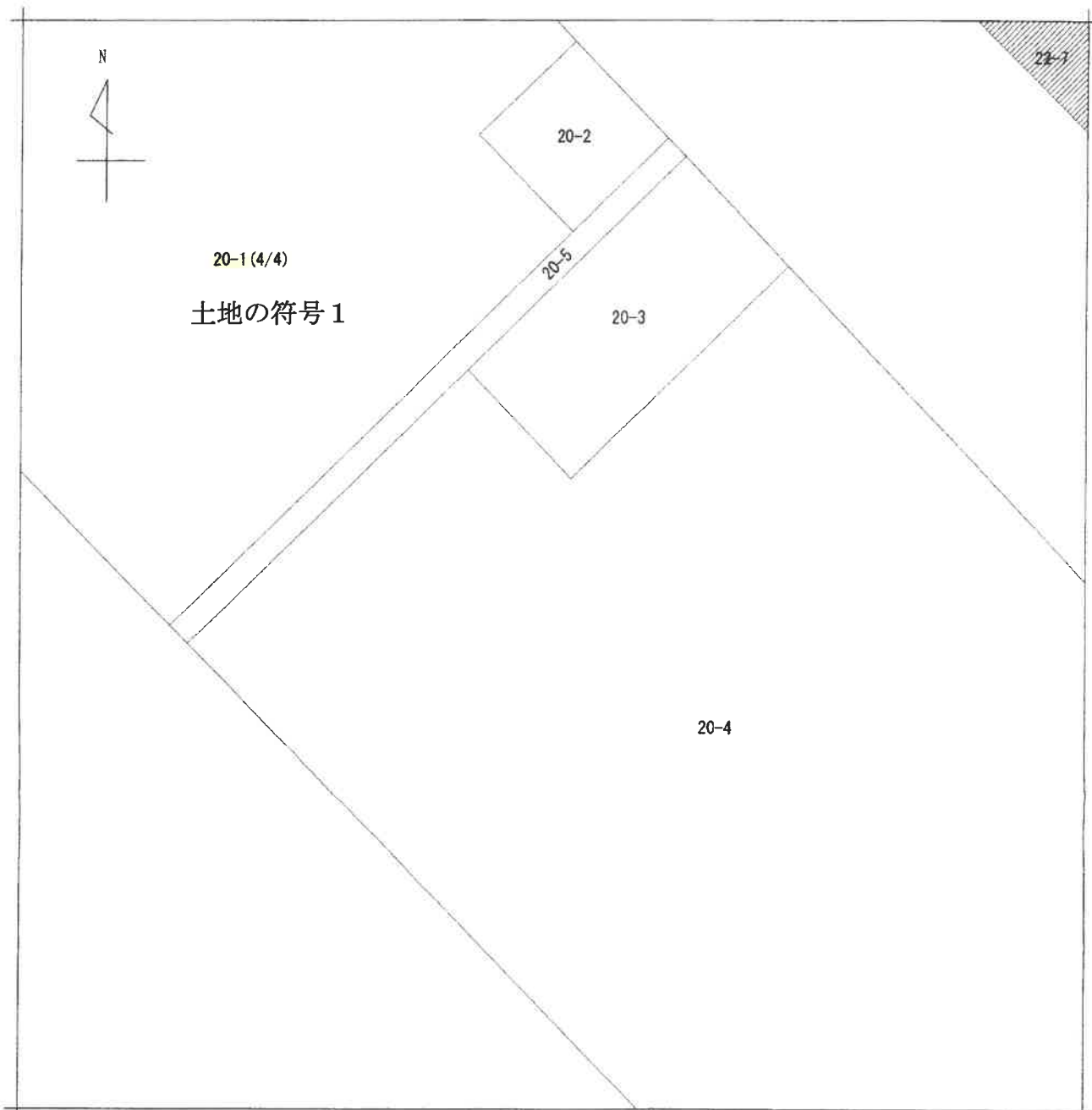
福岡法務局

請求番号：24-1
(3/4)

登記官

(9 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 高洲7丁目

請求部	所在	浦安市高洲八丁目			地番	20番1		
出力尺	1/1000	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和55年9月20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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和5年6月12日
福岡法務局

請求番号：24-1

登記官

(4/4)

(10 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成23年1月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉地方支務局市川支局管轄)

令和5年6月12日 福岡支務局

登記官

(11枚目)

A3版をA4版に縮小

地積測量図

地番 20-1, 20-8

土地の所在 浦安市高洲八丁目

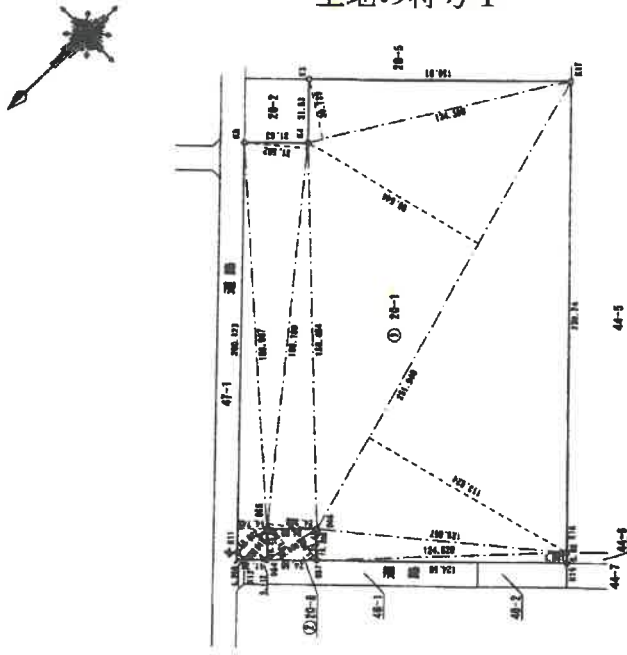
三斜求積表

地番 ① 20-1	屋辺	高さ	積算面積
	18.818	6.112	112.88828
	18.818	4.066	93.800402
	200.123	14.742	2956.513266
	188.180	21.592	5988.648800
	188.180	24.386	4813.344300
	251.940	98.544	24827.176800
	251.940	118.824	28878.818500
	128.657	16.888	1881.625892
	124.620	5.081	638.194220
	134.380	30.739	4130.708920
		積算面積	73878.818188
		面積	36888.4081890
		地積	36888.40 m ²

地番 ① 20-8	屋辺	高さ	積算面積
	28.888	13.086	377.837464
	28.888	12.646	378.502614
		積算面積	751.348078
		地積	378.7280390
		地積	378.77 m ²

測量年月日 平成23年1月11日
 測量所 辰橋

土地の符号 1



作成者

申請人 (平成 23年 1月 11日作成)

縮尺 1/2500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

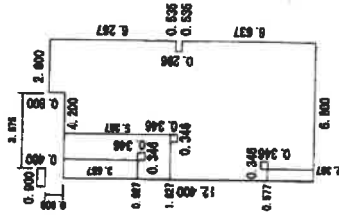
請求番号：24-2

登記年月日：平成23年2月25日

各階平面図

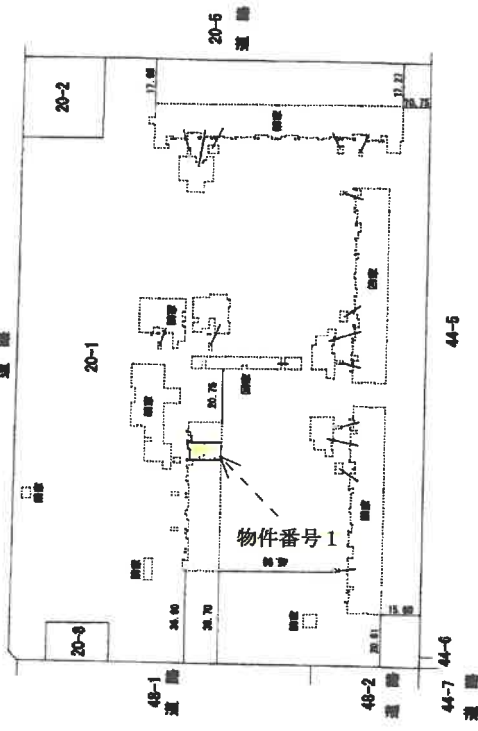
建物各階平面図

家屋番号 高洲八丁目
20番1の439
建物の所在 浦安市高洲八丁目20番地1



6.265 x 6.983	= 43.435245
6.935 x 6.937	= 48.090795
4.200 x 5.467	= 22.961400
2.600 x 6.267	= 16.294200
0.900 x 0.400	= 0.360000
0.346 x 0.346	= 0.119716
0.346 x 0.346	= 0.119716
合計	86.242492
床面積	86.24 m ²

写真撮影位置と方向



建物の存する部分 4階
面積の合計 430

作成者

(平成23年2月10日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

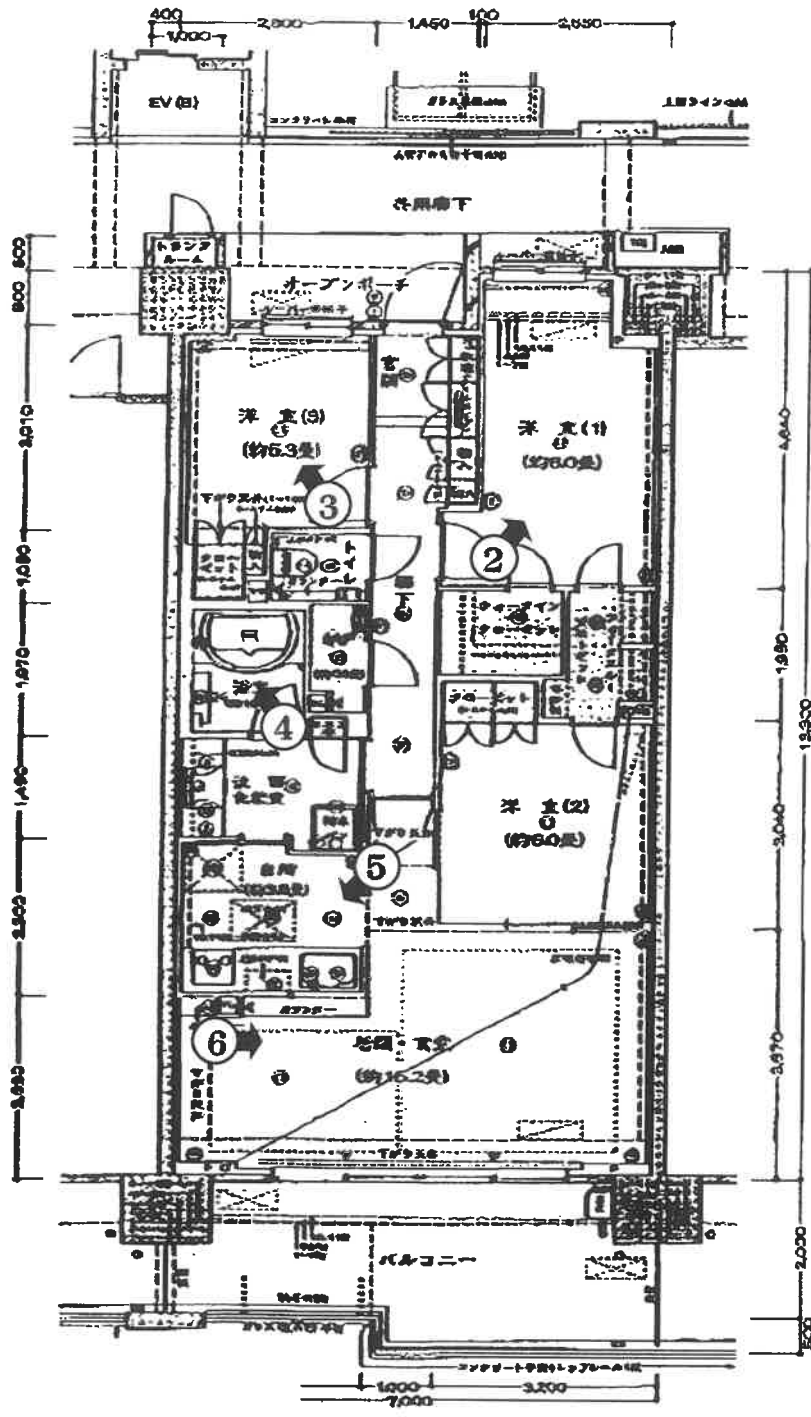
(家屋番号)

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。
(千葉県地方支務局市川支局管轄)
令和5年6月12日 福岡法務局

登記官

請求番号：24-3

建物間取図



新築時パンフレットをもとに評価人が作成

⊙ 写真撮影位置と方向

(13 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



令和5年(ケ)第215号

令和5年11月17日 現地調査
令和5年12月11日 評価
第R5-23号 発行番号
令和5年12月12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

木下 浩二

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 30,170,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、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「高洲8-1-D-439」
		特記事項	
1		・管理費等の滞納がある。	

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 浦安市高洲八丁目20番地1

建物の名称 プラウド新浦安パームコートD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲八丁目20番1の439

建物の名称 439

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 86.24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 浦安市高洲八丁目20番1

地 目 宅地

地 積 36989.40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 56010.46分の9020

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位置・交通	JR京葉線「新浦安」駅の南方・約2.7km(道路距離) 最寄バス停「高洲四丁目」の南方・約50m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	大規模な共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他規制	第2種高度地区
		日の出、明海及び高州地区地区計画 建築基準法第22条指定区域, 日影規制 浦安市景観計画
面地条件	規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路との関係	36,989.40㎡ (登記) ほぼ長方形 北東側間口約200m × 奥行約162m 5,601,046分の9,020 (所有権) 角地
接面道路の状況	北東側 (市道) 路線名 (第11-30号線) 幅員 (約12m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (概ね等高)	
	北西側 (市道) 路線名 (第11-36号線) 幅員 (約12m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (概ね等高)	
	建築基準法上の種類	北東側: 建築基準法第42条1項1号 北西側: 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	符号1	「プラウド新浦安パームコート」及び関連施設の敷地

<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴，過去地図等から，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は，現在地上11階建の共同住宅の敷地として利用されており，地下埋設物の存否を確認することはできないが，現地調査の範囲では地下埋設物の存する可能性は低いと推定される。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象土地の範囲・境界線については，縁石，ブロック，フェンス等により判別され，現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 対象土地の南東側及び南西側隣地は，浦安市が管理する緑地である。 3. 対象土地は日の出，明海及び高州地区地区計画の中高層住宅1街区に存し，建築物の用途制限（戸建住宅の建築不可など），最低敷地面積，壁面位置，垣またはさくの構造の制限が定められている。 4. 浦安市水害ハザードマップ参照。 5. 管理人への聴取によると，東日本大震災の時は新築直後で，液状化現象が発生したとのこと。令和元年の台風・豪雨による大きな被害はなかったとのこと。

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プラウド新浦安パームコートD棟
建物の用途	共同住宅（総戸数87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23年1月6日新築 経過年数：約13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11階建
仕様	屋根：アスファルト露出防水外断熱工法など 外壁：45二丁掛タイル，吹付タイル その他：エントランスホール タイル貼り
設備等	供給処理施設：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：1基（D棟） 駐車場：平置578台 ※分譲時パンフレット記載 （うち身障者優先：5台，来客用28台，1階専用40台） 集会所等：管理人室，コミュニティルーム，ゲストルーム，カフェラウンジ，ミニコンビニ，コンシェルジュカウンターなど 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（プラウド新浦安パームコート団地管理組合） 管理方式：委託 管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社東関東支店 管理形態：日勤
管理の状況	普通

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 建築確認：平成22年12月22日／第UHEC建確21041変2号 検査済証：平成23年1月12日／第UHEC建完21041号2. 修繕積立金の合計額 1,406,757,697円 (令和5年10月31日現在) ※団地全体の金額3. 駐車場空きあり 5,000～7,000円/月4. ペット飼育：可能（細則あり）5. 管理人への聴取によると，東日本大震災の時は新築直後で，液状化現象が発生したとのこと。令和元年の台風・豪雨による大きな被害はなかったとのこと。
---------	---

(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 (439号室) ・主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	86.24 m ² (登記面積) 約 90.20 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK+納戸+2WIC (中部屋) ・バルコニー面積 約16m ² (別添間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	<p>天井：ビニールクロス等</p> <p>床：フローリング，ビニール床シート等</p> <p>内 壁：ビニールクロス等</p> <p>設 備：浴室，洗面台，水洗トイレ，キッチン (電気，上下水道，都市ガス)</p> <p>そ の 他：リビングダイニングに床暖房あり 浴室暖房換気乾燥機</p>	
保守管理の状態	<p>普通</p> <p>経年程度の損耗，損傷等が認められるほか，室内の状況は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内壁クロスの汚れ，剥がれが複数箇所見られた。 ・リビングダイニングの床に細かな傷が見られた。 	
管 理 費 等	管 理 費	月額 20,600円
	修 繕 積 立 金	月額 14,130円
	全 体 修 繕 積 立 金	月額 2,970円
	駐 輪 料	月額 400円
	町 内 会 費	月額 300円
		計 38,400円 (令和5年11月20日現在)
	滞 納 額	<p>滞納期間：令和4年8月分～令和5年11月分</p> <p>計639,400円 (令和5年11月20日現在)</p> <p>遅延損害金：63,986円</p> <p>遅延損害金：年14.6%</p>
	備 考	上記滞納額及び遅延損害金には，令和4年8月分～令和4年12月分の駐車場使用料5,000円/月が含まれている(令和4年12月末で駐車場を解約)。

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>債務者兼所有者の元妻が，家族と居住し占有している。</p>
<p>特記事項</p>	<p>○ 占有者（債務者兼所有者の元妻）の陳述</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 室内でペットは飼育していない。 ・ ウォシュレットトイレの壁付リモコンが作動しない。その他設備機器等の不具合は特にない。

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
560,000	0.94	86.24	1.00	45,397,000

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、各種補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：階数(4階) (△1%)
(相乗積) 管理の状態 (△5%) 個別格差率0.94

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

II 収益価格

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ため、必ずしも下記に記載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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2 (6.5%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
3,624,319 円 (15.9%)	1,598,900 円	6.7%	23,148,254円	0.8278	19,162,125円 (84.1%)	22,786,000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

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

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測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 45,397,000円

収 益 価 格 22,786,000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43,100,000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
43,100,000	1.00	0.70	1.00	—	30,170,000

イ 市 場 性 修 正 : 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 : 滞納管理費等については、修正後価格に占める割合が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

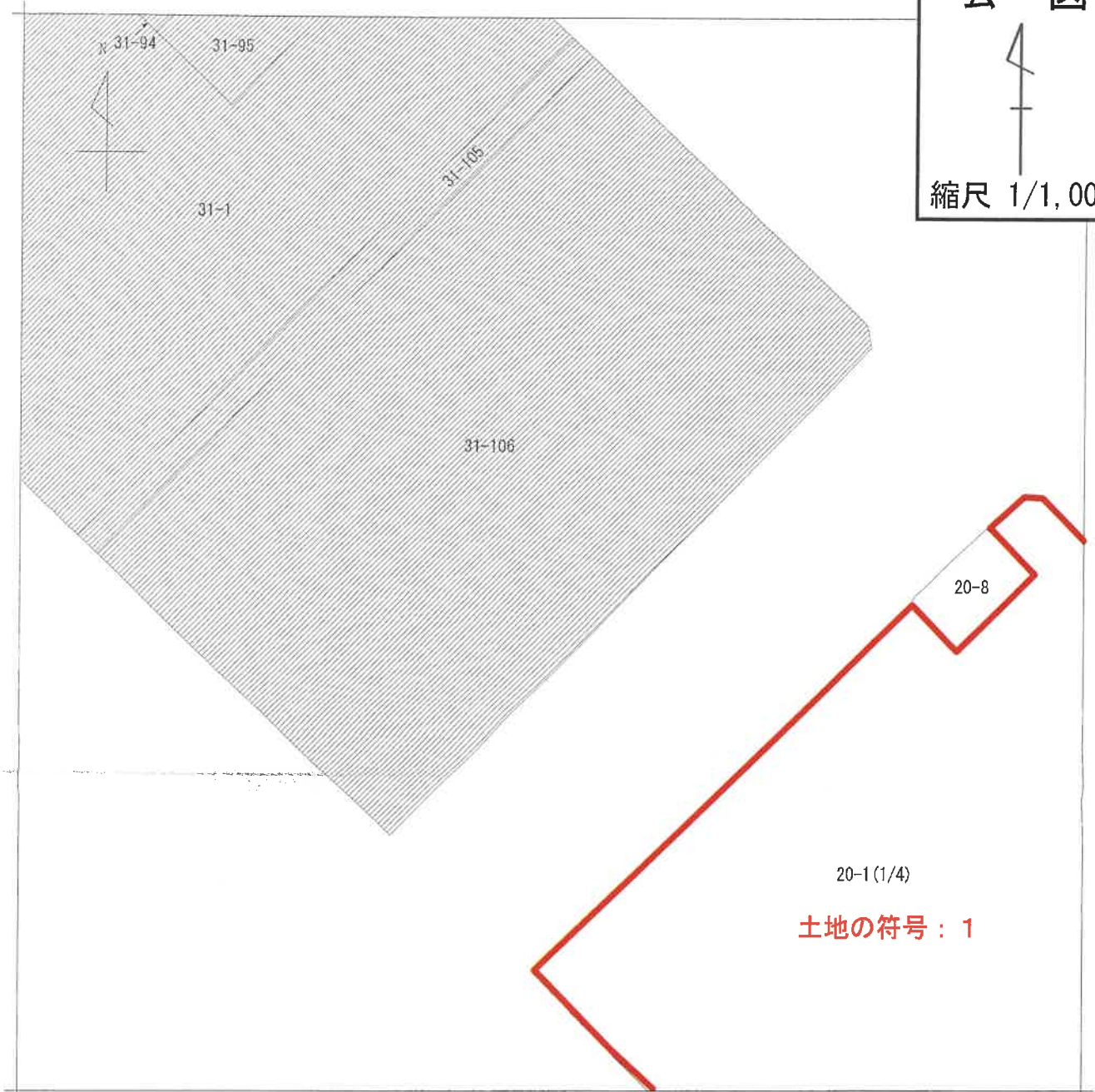
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上



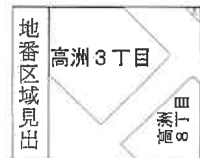
縮尺 1/15,000





(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 高洲4丁目

請求部分	所在	浦安市高洲八丁目		地番	20番1			
出力縮尺	1/1000	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	その他
作成年月日	昭和55年9月20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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和5年6月12日
福岡法務局

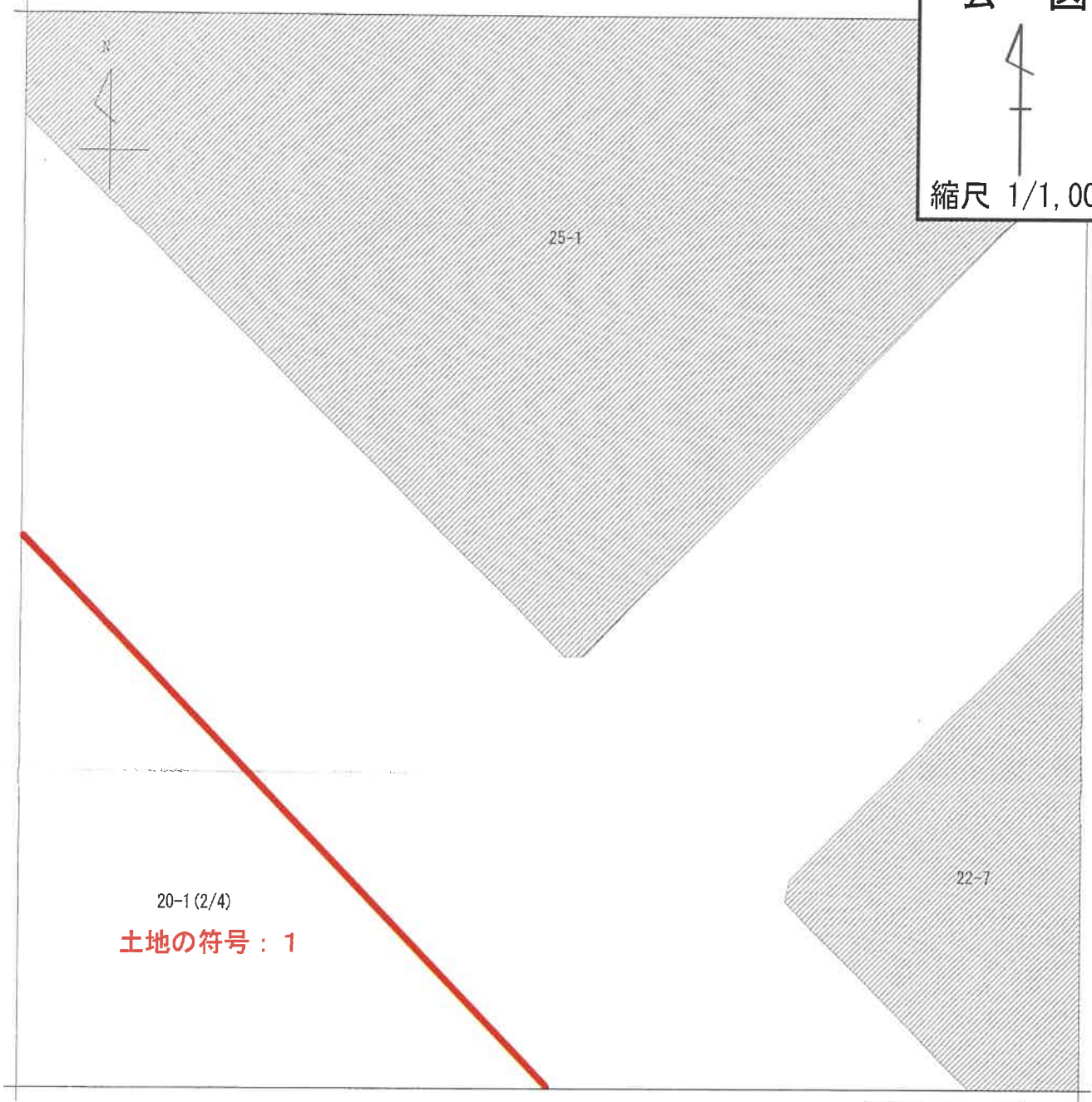
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

請求番号：24-1
(1/4)

登記官

公 図

縮尺 1/1,000



20-1 (2/4)
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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し

請求部分	所在	浦安市高洲八丁目			地番	20番1			
出力縮尺	1/1000	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	その他
作成年月日	昭和55年9月20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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和5年6月12日
福岡法務局

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

請求番号 : 24-1
(2/4)

登記官





土地の符号：1

20-1(3/4)

公 図



縮尺 1/1,000

(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
高洲8丁目

請求分	所在	浦安市高洲八丁目			地番	20番1		
出力縮尺	1/1000	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	その他
作成年月日	昭和55年9月20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。
(千葉地方務局市川支局管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和5年6月12日
福岡法務局

請求番号：24-1
(3/4)

登記官

公 図



縮尺 1/1,000

土地の符号：1

20-1 (4/4)

20-2

20-5

20-3

20-4

地番
区域見出

高洲8丁目

A 高洲7丁目

(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

請求 部分	所在	浦安市高洲八丁目		地番	20番1		
出力 縮尺	1/1000	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 その他
作成 年月日	昭和55年9月20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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和5年6月12日
福岡法務局

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

請求番号：24-1
(4/4)

登記官

登記年月日：平成23年1月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉県地方務局 市川支局管轄)
 令和5年6月12日 福岡法務局

登記官

地積測量図

地番 20-1, 20-8

土地の所在 浦安市高洲八丁目

三斜求積表

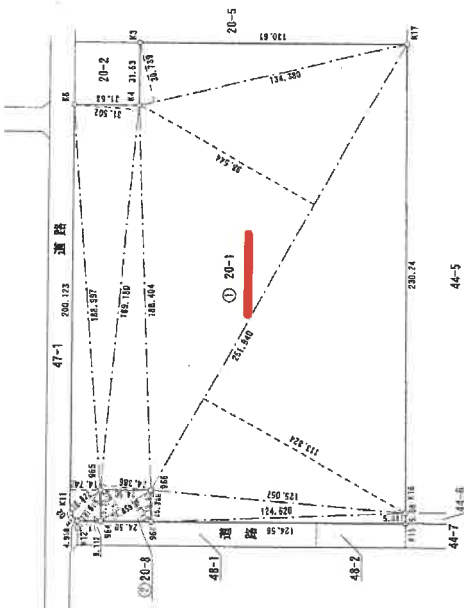
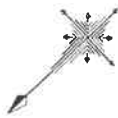
地番	① 20-1	底辺	高さ	倍面積
		16.919	9.112	172.38926
		18.919	4.958	93.800402
		200.129	14.742	2950.213266
		189.180	31.502	5959.548360
		189.180	24.288	4613.343480
		251.940	98.544	24827.178860
		125.087	15.866	1921.628862
		124.620	5.081	633.194220
		134.380	30.739	4130.706820
		倍面積		73978.816258
		面積		36989.4081220
		地積		36989.40

地番	② 20-8	底辺	高さ	倍面積
		28.859	13.096	377.937464
		28.858	12.848	373.608614
		倍面積		751.546078
		面積		375.7730390
		地積		375.77

測量年月日 平成23年1月11日
 座標系 国系

座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
K6	-41064.812	7712.745	既設金属プレート
K11	-40925.082	7559.480	既設コンクリート板
K12	-40923.744	7564.404	既設コンクリート板
964	-40933.235	7556.571	新設コンクリート板
965	-40943.807	7567.564	新設コンクリート板
966	-40961.467	7550.583	新設コンクリート板
967	-40950.773	7539.462	新設コンクリート板
K15	-41039.937	7452.479	既設コンクリート板
K16	-41043.453	7456.151	既設コンクリート板
K17	-41203.038	7622.116	既設コンクリート板
K3	-41109.538	7713.307	既設コンクリート板
K4	-41087.457	7690.664	基準点
TS3	-40912.741	7570.522	基準点
TS4	-40966.965	7520.240	基準点
TS5	-41026.382	7482.352	基準点



作成者

申請人

縮尺 1/2500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

請求番号：24-2

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

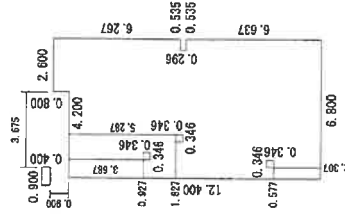
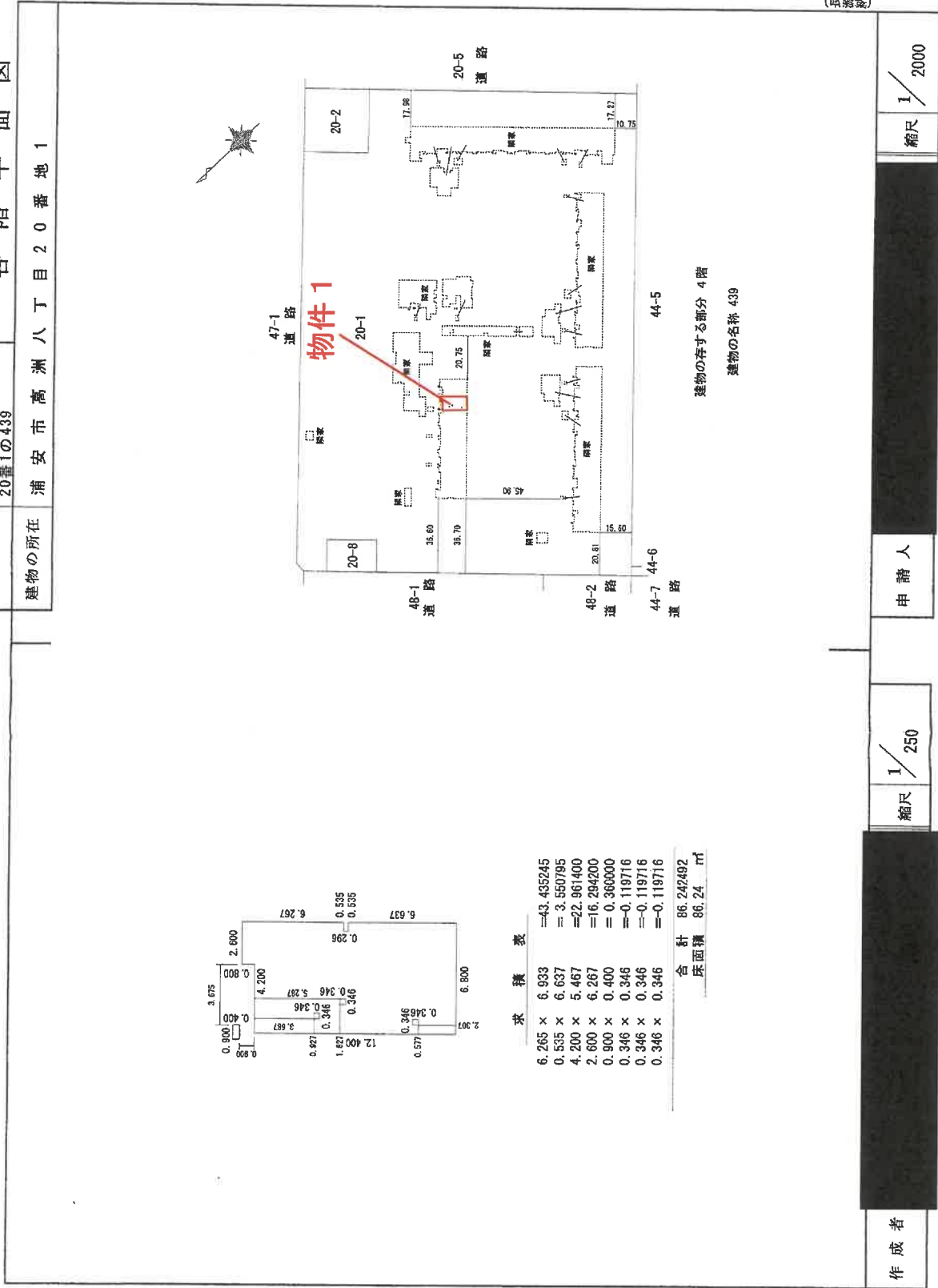
登記年月日：平成23年2月25日

各階平面図

建物平面図

家屋番号 高洲八丁目
20番1の439

建物の所在 浦安市高洲八丁目20番地1



求積表

6.265 × 6.933	==43.435245
0.535 × 6.637	==3.550795
4.200 × 5.467	==22.961400
2.600 × 6.267	==16.294200
0.800 × 0.400	==0.360000
0.346 × 0.346	==0.119716
0.346 × 0.346	==0.119716
0.346 × 0.346	==0.119716

合計 86.242492
床面積 86.24 m²

建物の存する部分 4階
建物の名称 439

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

(金源製)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方務局市川支局管轄)

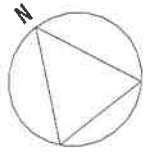
令和5年6月12日

福岡法務局

登記官

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間取図



D7-90A

専有面積 (約27.28坪)

90.20m²

※トランクルーム面積0.50m²含む

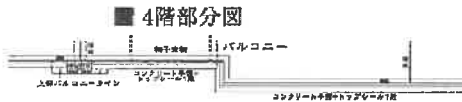
- バルコニー面積/16.00m²…D7-90Aタイプ2~4階のみ
- バルコニー面積/15.38m²…D7-90Aタイプ5~9階のみ
- バルコニー面積/15.96m²…D7-90Aタイプ10階、D7-90Ahタイプのみ
- テラス面積/16.00m²…D7-90Agタイプのみ
- 専用庭面積/31.77m²…D7-90Agタイプのみ
- オープンポーチ面積/5.22m²

3LDK+N(納戸)+W(洗面化粧台)+WTH(洗濯機)

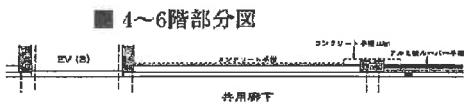
D-Leaf

[B部分図]

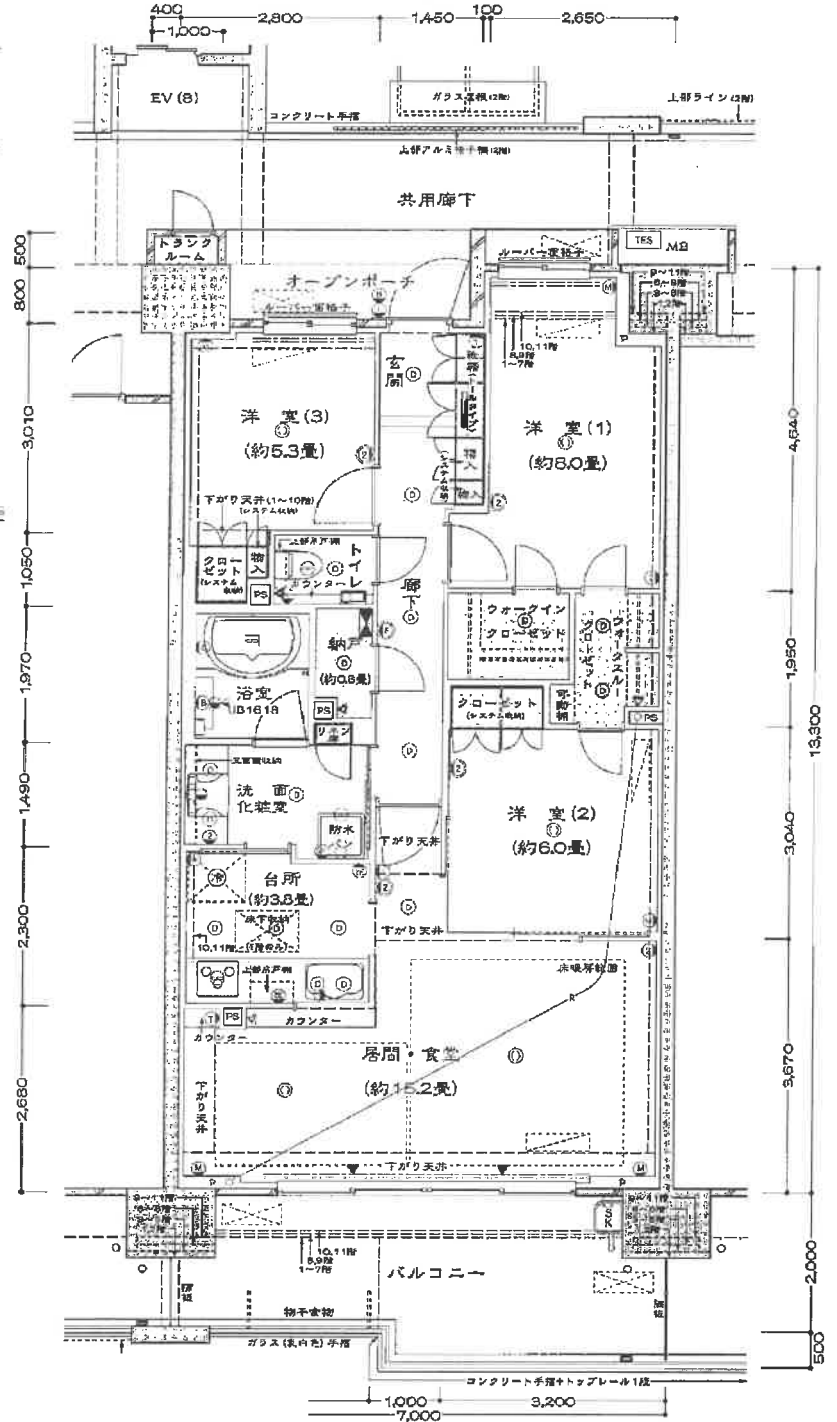
[A部分図]



[B部分図]



[A部分図]



新築時パンフレットをもとに評価人が作成