

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浦安市高洲一丁目7番地4

建物の名称 ライオンズマンション新浦安ベイマークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲一丁目7番4の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.99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 浦安市高洲一丁目7番4

地 目 宅地

地 積 3135.00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 608980分の8362



物 件 明 細 書

令和 7年 1月15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】

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

なし

《 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 浦安市高洲一丁目7番地4

建物の名称 ライオンズマンション新浦安ベイマークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲一丁目7番4の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.99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 浦安市高洲一丁目7番4

地 目 宅地

地 積 3135.00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 608980分の8362



令和6年(ケ)第353号
令和6年11月1日受理
令和6年12月5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 浦安市高洲一丁目7番地4

建物の名称 ライオンズマンション新浦安ベイマークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲一丁目7番4の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.99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 浦安市高洲一丁目7番4

地 目 宅地

地 積 3135.00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 608980分の8362



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浦安市高洲1-1-29-104	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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 10,600円 修繕積立金 26,930円 駐車場使用料 8,000円 専用庭使用料 230円 合 計 45,760円	令和6年11月12日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計0円
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
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 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 checked="" type="checkbox"/> 地図（法第14条第1項）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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 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「間取略図」参照）
 - 1 9階建の集合住宅の1階部分に位置する南西向きの住戸（104）であり、南西側のテラスの前面は専用庭になっている（間取りは3LDK）。
 - 2 築後の経過年数は約19年であり、室内には通常の使用に伴う損耗等が見受けられた。

- 本建物を含む一棟の建物（ライオンズマンション新浦安ベイマークス）について
規約設定共用部分として以下のものがあり、登記されている（評価人の調査による。）。
「ゴミ置場」（家屋番号：7番4の1）
「倉庫」（家屋番号：7番4の111）

- 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合608980分の8362））について
 - 1 本建物を含む一棟の建物（ライオンズマンション新浦安ベイマークス）及びその附属施設等の敷地として利用されている。
 - 2 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 北西側で都市計画道路に接面しており、当該都市計画道路は計画決定の段階である。なお、当該都市計画道路の反対側には高圧線が通っている。
 - (2) 埋立地であるため、自然由来による土壌汚染の可能性は否定できない。
 - (3) 内水氾濫による浸水が想定される区域であり、高潮浸水想定区域内に指定されている。
 - (4) 内陸直下型地震による液状化の影響が大きい地域である。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 債務者兼所有者の妻</p>	<p>私は債務者兼所有者の妻です。ここには債務者兼所有者を含めて家族で住んでいます。この書類（調査協力依頼文書）を債務者兼所有者に渡して、執行官に連絡するように伝えておきます。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和6年11月6日物件所在地で面談)</p>
<p>■ 債務者兼所有者</p>	<p>妻から話を聞いて電話しました。文書（調査協力依頼文書）も確認しました。立入調査日時については明日以降改めて連絡します。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和6年11月6日電話で聴取)</p> <p>1 本建物には私が家族とともに住んでいます。ペットは飼っていません。前所有者はペットを飼っていたようですが、前所有者が住んでいた期間は1年未満だったので、私達が入居した時に何か気になるようなことはありませんでした。</p> <p>2 本建物を購入して入居してから、室内には手を入れていません。そのままの状況です。約2年前にガス給湯器を交換し、約5年前にトイレの換気扇を交換しました。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。これまでに地震や台風による被害もありませんでした。</p> <p>3 隣接する住戸と騒音等のトラブルはありませんし、このマンション内での事件や事故についての話も聞いたことがありません。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和6年11月23日物件所在地で面談)</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
(4 枚目)

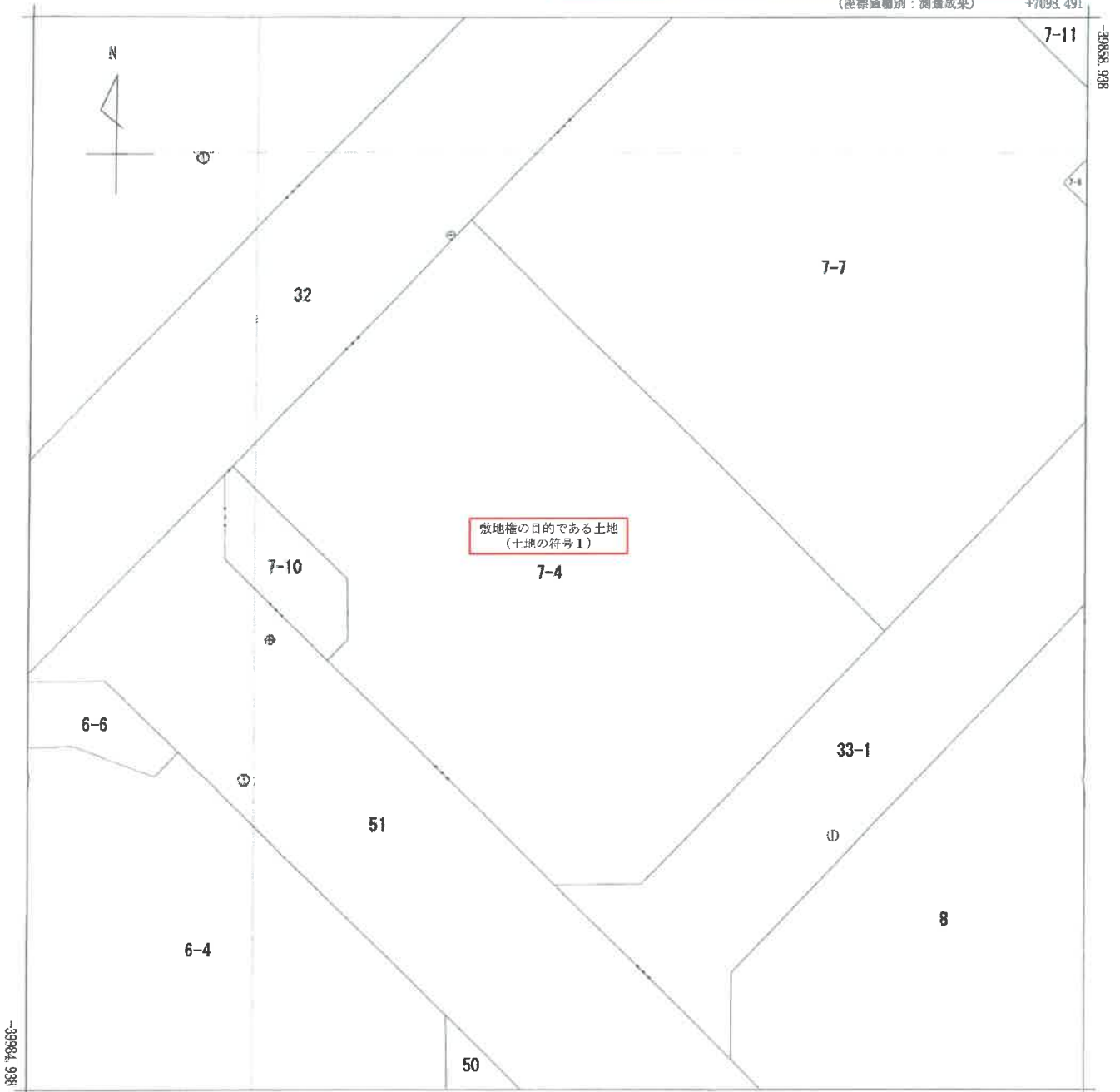
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月6日(水) 16:25 - 16:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 債務者兼所有者の妻と面談し、占有状況等を聴取 調査協力依頼文書を交付し、債務者兼所有者への取 次ぎを依頼(債務者兼所有者から連絡あり。)
令和6年11月6日(水) 18:30 - 18:40	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和6年11月6日(水)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAX で送信 (令和6年11月18日、FAXで回答あり。)
令和6年11月18日(月)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理規約の追加提出をFAXで依 頼 (令和6年11月20日、FAXで追加提出あり。)
令和6年11月23日(土) 15:30 - 15:55	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、債務者兼所有者と面談 (立入調査日時調整の結果、土曜日(祝日)調査)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6 年 1 1 月 2 3 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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
(5 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

(座標値種別：測量成果)

+7098.491



983.938

-39934.938

+6973.491

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在 浦安市高洲一丁目				地番	7番4				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月25日			補記事項		

これは地図に記載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6年8月23日

東京法務局

請求番号：35-1

(1/1)

登記官



登記年月日：平成17年11月22日

各階平面図

389008

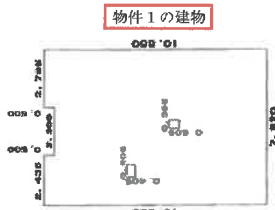
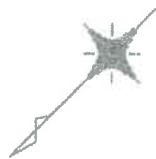
高洲一丁目
7番地の104

浦安市高洲一丁目7番地4

建物各階平面図

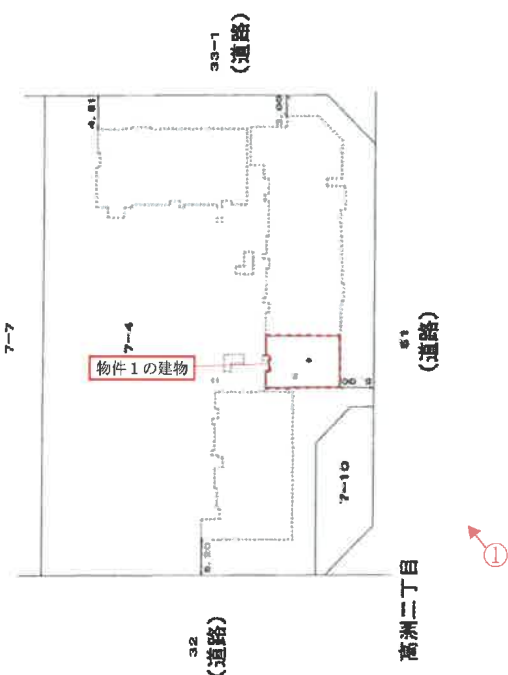
建物の存する部分1階

建物番号 104



求積表

10.850 x 2.435	=	26.419750
10.350 x 2.300	=	23.805000
10.850 x 2.785	=	30.217250
0.808 x 0.395	=	-0.199475
0.408 x 0.808	=	-0.248025
合計		79.987500
床面積		79.99 m ²



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

製作者

縮尺 250

申請人

縮尺 750

(千葉県土地家屋調査士会川尻)

平成17年11月22日 登記

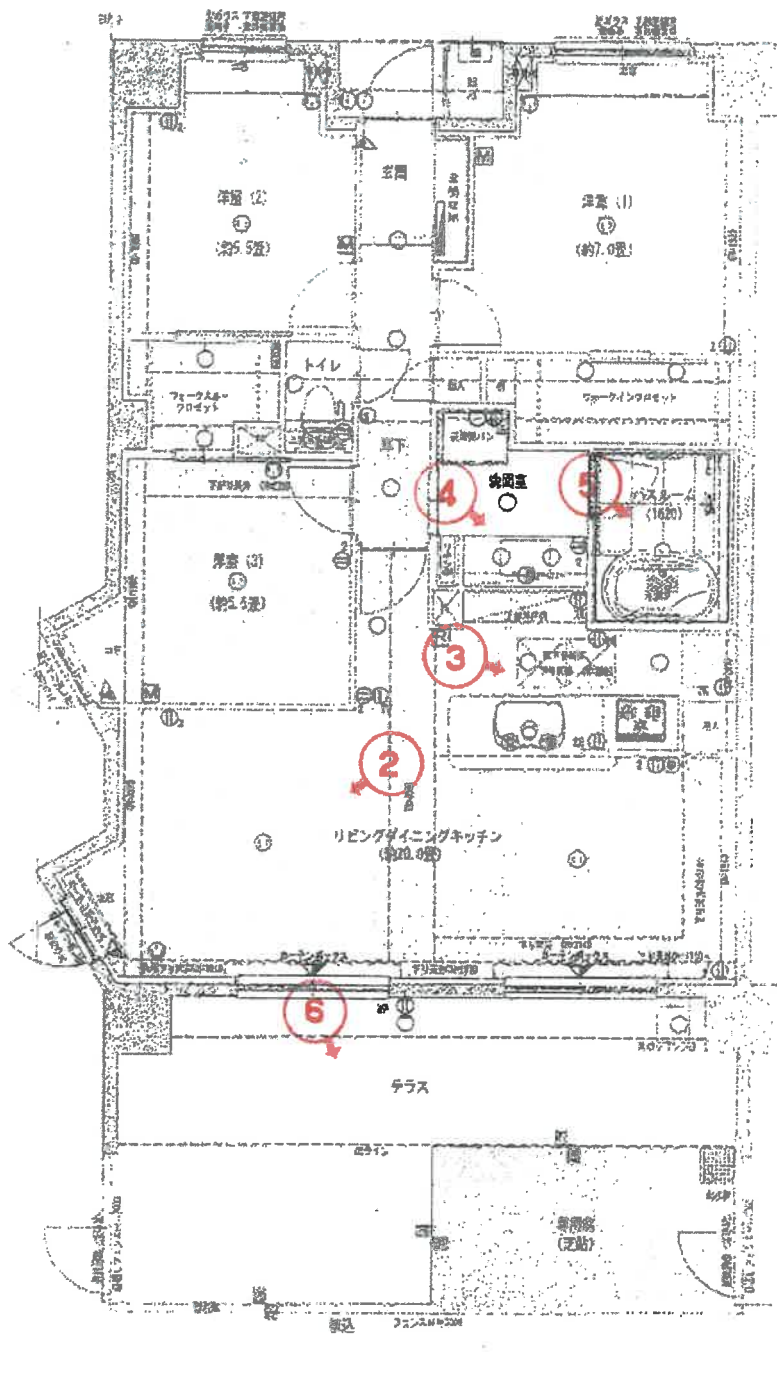
本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものの

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。

(千葉県司法務局市川支庁管轄)
令和6年8月23日 東京法務局

登記簿

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成

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



リビングダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



テラス (専用庭) ⑥



令和6年(ケ)第353号

令和6年11月23日 現地調査

令和6年12月5日 評価

第241128号 発行番号

令和6年12月6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

結城 敏勝

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 31,150,000 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1-1-29-104」
特 記 事 項			
1	○第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 浦安市高洲一丁目7番地4

建物の名称 ライオンズマンション新浦安ベイマークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲一丁目7番4の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.99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 浦安市高洲一丁目7番4

地 目 宅地

地 積 3135.00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 608980分の8362

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1.5km(道路距離) 最寄バス停「高洲北小学校」の北東方・約20m(道路距離) (別添「位置図」参照)			
付近の状況	中高層の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い一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域		
	用途地域	第2種住居地域		
	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、有明及び高洲地区地区計画 建築基準法第22条指定区域 対象地は北西側で都市計画道路(3・1・7号線/明海鉄鋼通り線, 計画幅員50m)に接面している。当該都市計画道路は計画決定の段階である。		
画地条件	規模 形状 地勢 間口 × 奥行 敷地権の割合 隣地との高低差 接面道路との関係	3,135.00㎡ (登記とほぼ同じ程度と推定) やや不整形地 敷地内は概ね平坦 南西側間口約37m × 奥行約48m 608,980分の8,362(所有権) 北東側隣接地とは概ね等高に接面している。 三方路		
接面道路の状況	南西側	(市道)	路線名 (第11-3号線)	幅員 (約20m)
	連続性	(普通)	舗装 (有) 歩道 (有)	側溝 (有)
	高低差	(概ね等高に接面)		
	南東側	(市道)	路線名 (第11-1号線)	幅員 (約15m)
	連続性	(普通)	舗装 (有) 歩道 (有)	側溝 (有)
	高低差	(概ね等高に接面)		
	北西側	(県道)	路線名 (明海鉄鋼通り線)	幅員 (約50m)
	連続性	(普通)	舗装 (有) 歩道 (有)	側溝 (有)
	高低差	(概ね等高に接面)		

接面道路の状況	建築基準法上の種類	南西側： 建築基準法第42条1項1号 南東側： 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	適法な範囲で可能であると推定
土地の利用状況等	符号1	「ライオンズマンション新浦安ベイマークス」及び関連施設の敷地
	隣地	・北東側： 共同住宅 ・南東側： 市道を介して東京学館浦安高等学校 ・南西側： 提供公園，市道を介して共同住宅 ・北西側： 都市計画道路，緑地帯を介して一般住宅
供給処理施設 <small>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。</small>	上水道あり ガス配管あり 下水道あり	
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> 「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく，かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。尚，対象地は埋立地であり，自然由来による土壌汚染の可能性は否定できない。但し，飲料としての地下水の利用はないことから，人体への健康被害はないと思料される。 現存建物に係る以外，土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 北東側隣接地とは，ネットフェンス等で区画されている。 対象地が北西側で接面する都市計画道路（3・1・7号線/明海鉄鋼通り線，計画幅員50m）は一部未整備であるが，建築基準法上は42条1項1号道路扱いである。（浦安市建築指導課にて確認） 対象地北西側道路の反対側に高圧線が通っている。 浦安市のハザードマップ等によると内水氾濫による浸水が想定される区域である。また，東京湾沿岸の高潮浸水想定区域内に指定されている。さらに，内陸直下型地震による液状化の影響が大きい地域である。 	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション新浦安ベイマークス
建物の用途	居住用 (総戸数74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17年10月13日新築 経過年数:約19年 経済的残存耐用年数:約26年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根:アスファルト露出断熱防水、一部アスファルトシングル葺 外壁:タイル貼,一部吹付タイル その他:エントランスホール床:タイル貼,壁:石貼
設備等	供給処理施設:電気,上水道,下水道,都市ガス エレベーター:1基 駐車場:機械式駐車場59台,屋外平置16台 (分譲時パンフレット記載) 集会所等:管理事務室 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(ライオンズマンション新浦安ベイマークス管理組合) 管理方式:委託 管理会社:株式会社大京アステージ 管理形態:日勤
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無:無し 修繕積立金の合計額:127,293,174円(令和6年10月31日現在)
特記事項	1. 建築確認:(当初)平成16年9月7日/第HPA-04-01309-1号 (変更)平成16年11月9日/第HPA-04-01309-2号 (変更)平成17年2月8日/第HPA-04-01309-3号 検査済証:平成17年10月13日/第HPA-04-01309-3号 2. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。 ・家屋番号:7番4の1/ゴミ置場 ・家屋番号:7番4の111/倉庫 尚, 管理会社の回答書によると, 本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 (104号室) ・主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	79.99 m ² (登記面積) 約 83.62 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK (別添間取略図参照) ・テラス面積 約21.86m ² ・専用庭面積 約7.38m ²	
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 浴室, 洗面台, 水洗トイレ, キッチン (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス) そ の 他 : -	
保守管理の状態	普通 経年による損耗・損傷が見られるが, 保守管理の状況は概ね普通程度と思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 10,600円
	修 繕 積 立 金	月額 26,930円
	駐 車 場 使 用 料	月額 8,000円
	専 用 庭 使 用 料	月額 230円
	計	45,760円 (令和6年11月12日現在)
	滞 納 額	令和6年11月12日現在, 未納はない。
	備 考	-
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が家族と居住し占有している。	
特 記 事 項	○所有者の陳述 ・入居後, リフォームはしていない。 ・約2年前にガス給湯器を交換し, 約5年前にトイレの換気扇を交換している。 その他設備機器等の不具合はない。 ・雨漏りや水漏れ, 排水の詰まりはない。 ・東日本大震災や台風による被害は無かった。 ・室内でペットは飼育していない。	

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
600,000	0.99	79.99	1.00	47,514,000

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(1階) (△4%)
 (相 乗 積) 角部屋 (+3%) 個別格差率0.99

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： 不要と推定した。

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) エ	複利現価率 ※2 (7.1%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア 2,841,608円 (16.3%)	イ 1,344,980円	ウ 7.3%	エ 17,871,652円	オ 0.8140	カ 14,547,525円 (83.7%)	キ 17,389,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.1\%)^3} = 0.8140$$

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 47,514,000円

収 益 価 格 17,389,000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44,500,000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
44,500,000	1.00	0.70	1.00	—	31,150,000

イ 市 場 性 修 正 : 概ね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 : 滞納管理費等はない。

オ 其 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。

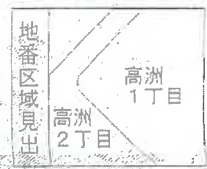
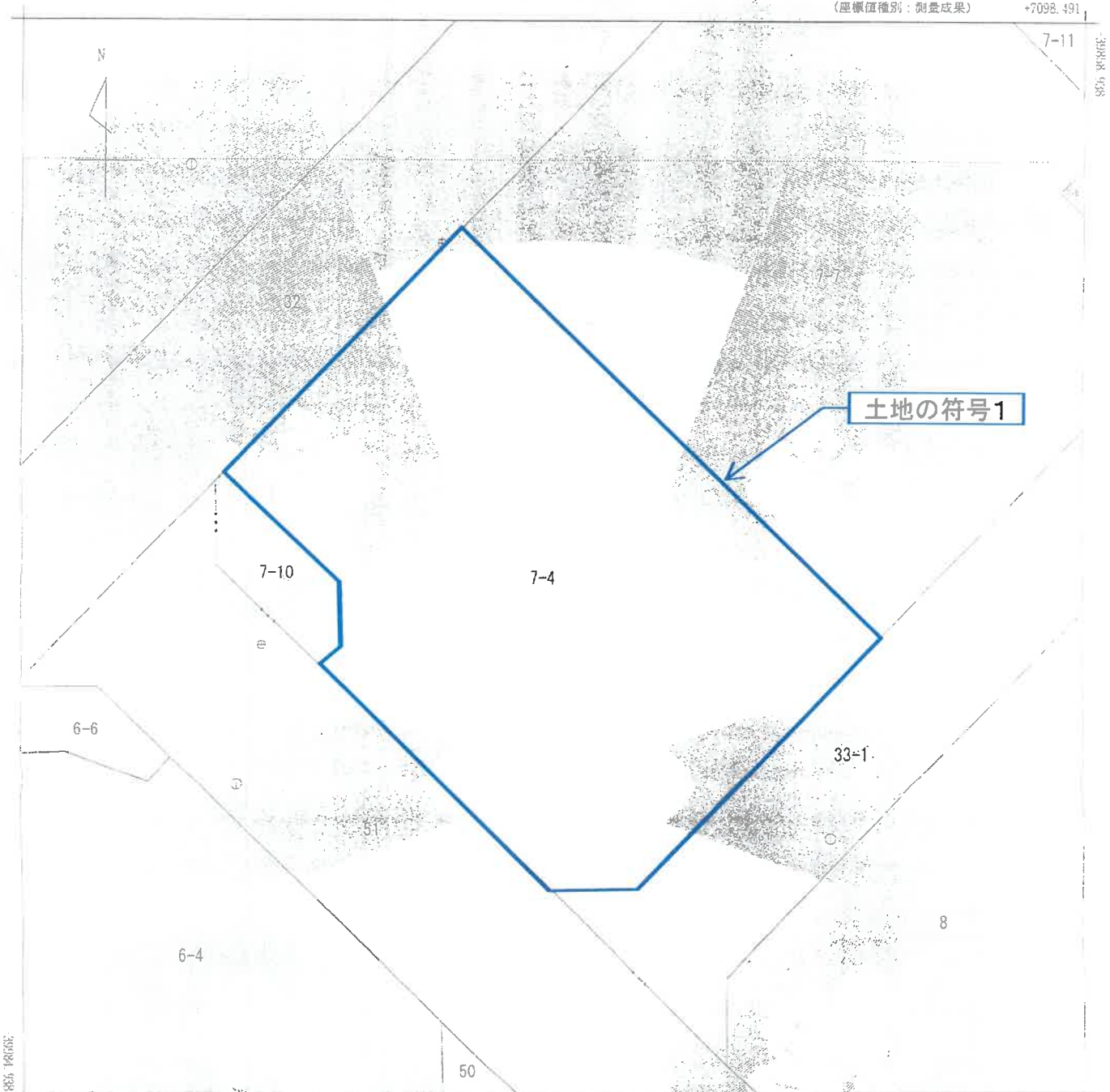
第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 法14条地図
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図

以 上



位置図
S=1/15,000



請求部	所在	浦安市高洲一丁目		地番	7番4	
出力尺	1/500	精度区分	中二	座標系	区画	分類
作成年月日	平成26年6月	備付年月日(原図)	平成27年12月25日	種類	地籍図	

これは地図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6年8月23日
東京法務局

法14条地図

A3版をA4版に縮小

各階平面図

389008

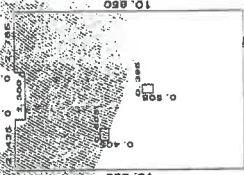
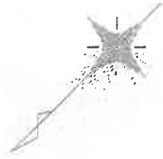
高洲一丁目
7番4の104

建物の所在 浦安市高洲一丁目7番地4

建物各階平面図

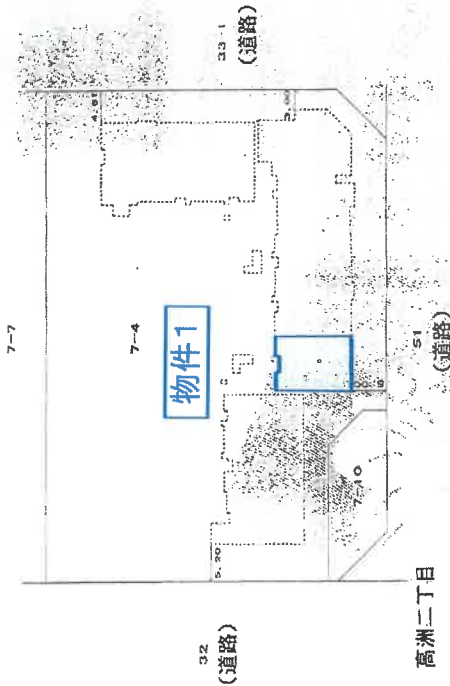
建物の存する部分1階

建物番号 104



求積表

10.850 x 2.435	26.419750
10.350 x 2.300	23.805000
10.850 x 2.785	30.217250
0.505 x 0.105	-0.198475
0.405 x 0.105	-0.245025
合計	79.997500
床面積	79.99 m ²



平成17年11月2日 登記

製作者

縮尺 250

申請人

縮尺 750

(土地家屋調査士会印紙)

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6年8月23日 東京法律局 登記官

