

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 510, 000 5, 208, 000	一括	1, 302, 000	70, 850	0
1	6, 500, 000				
2	10, 000				
	</				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 浦安市美浜五丁目14番地1

建物の名称 美浜東エステート第5号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 美浜五丁目14番1-223

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.02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 浦安市美浜五丁目14番1

地 目 宅地

地 積 70147.46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 6532092分の6202

共有者 A 持分2分の1

2（一棟の建物の表示）

所 在 浦安市美浜五丁目14番地1

物 件 目 録

建物の名称 美浜東エステート第5号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美浜五丁目14番1-230

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.98平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 179.01平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 ※のとおり

床 面 積 165.00平方メートル

※ 構 造 浦安市美浜五丁目14番地1
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

(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 浦安市美浜五丁目14番1

地 目 宅地

地 積 70147.46平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 6532092 分の 3101

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 6 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

・ 本件所有者及び有限会社プライムが共同で占有している。有限会社プライムの占有権原は、売却対象外の共有持分を有する B の占有権原に基づいている可能性がある。

・ 売却基準価額は、売却対象外の共有持分を有する B の占有権原に基づき有限会社プライムが占有している可能性があること等を考慮して定められている。

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。

・ 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 2】

・ 本件建物は共有持分についての売却であり、本件一棟の建物の区分所有者らが集会所等として利用している。

【物件番号 1, 2】

・ 売却対象外の B の共有持分に係る抵当権設定登記（平成 5 年 5 月 25 日受付第 4153 号・物件 1 につき順位番号 1（あ）及び順位番号 1（い）、物件 2 につき順位番号 79（あ）及び順位番号 79（い））は本執行手続では抹消しない。

《 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 浦安市美浜五丁目 1 4 番地 1

建物の名称 美浜東エステート第 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美浜五丁目 1 4 番 1 - 2 2 3

建物の名称 1 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 6 2 . 0 2 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 浦安市美浜五丁目 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 7 0 1 4 7 . 4 6 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 6 5 3 2 0 9 2 分の 6 2 0 2

共有者 A 持分 2 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 浦安市美浜五丁目 1 4 番地 1



物 件 目 録

建物の名称 美浜東エステート第5号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美浜五丁目14番1-230

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.98平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 179.01平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 ※のとおり

床 面 積 165.00平方メートル

※ 構 造 浦安市美浜五丁目14番地1
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

(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 浦安市美浜五丁目14番1

地 目 宅地

地 積 70147.46平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分6532092分の3101



令和6年(ヌ)第 144号
令和6年10月18日受理
令和6年12月26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 浦安市美浜五丁目14番地1

建物の名称 美浜東エステート第5号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 美浜五丁目14番1-223

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.02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 浦安市美浜五丁目14番1

地 目 宅地

地 積 70147.46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 6532092分の6202

共有者 A 持分2分の1

2（一棟の建物の表示）

所 在 浦安市美浜五丁目14番地1



物 件 目 録

建物の名称 美浜東エステート第5号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美浜五丁目14番1-230

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.98平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 179.01平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 ※のとおり

床 面 積 165.00平方メートル

※ 構 造 浦安市美浜五丁目14番地1
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

(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 浦安市美浜五丁目14番1

地 目 宅地

地 積 70147.46平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分6532092分の3101



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	浦安市美浜5-5-1102	
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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 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	☒ 建物共有者 (☒ A) 上記の者が本建物を 住居 として使用している ☒ その他の者 上記の者が本件建物を 事務所 として ^{使用} 提供 している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 7,000円 修繕積立金 17,000円 自動車駐車料 7,000円 オートバイ駐車料 4,000円 円	令和6年10月25日現在 ☒ 滞納がある 令和01年12月分～令和06年09月分 計2,025,000円 上記に対し年利14.6%で換算された 遅延損害金
管理費等照会先	美浜東エステート住宅管理組合	
その他の事項	上記滞納管理費等合計額2,025,000円のうち自動車駐車料金滞納額(406,000円)及びオートバイ駐車料金滞納額(232,000円)については、買受人に対し請求しない旨の回答がある。他方、違約金(含む弁護士費用)合計711,003円については未納の場合、買受人に対し請求する旨の回答がある。	
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	売却の対象は ☒ A の持ち分2分の1である	
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 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)	☒ 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

(建物用〈单独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	浦安市美浜5-5-101
建物	物件2
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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（共有者） ☒ マンション居住者 上記の者が本建物を 事務所 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	附属建物符号1は集会所、同符号2はポンプ室として使用されている 売却の対象は A の持ち分6532092分の3101である
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷地 （目的外土地）	「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

(5 枚目)

(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		■全部 □	
占有者		□債務者 ■有限会社プライム	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A、占有法人の代表者)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成11年 7月21日 (設立時)	
最初の 契約等	契約日	平成11年 7月21日	
	期間	平成11年 7月21日から □ 年 月 日まで 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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金7～8万円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
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	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者)	本件建物（物件1）は私が住居として使用している他、郵便受けに表示のあるとおり私が経営する有限会社プライムの事務所として使用している。 同社の占有権原は賃貸借で契約期間の定めはなく、私がここに居る限り事務所として使用できることになっている。 契約書は交わしていないが毎月賃料として7～8万円を受領していた。詳細は確認のうえ後日連絡する。 敷金保証金等の設定はない。 建物に関し雨漏りや水廻りの不具合はない。 屋内で犬猫等を飼っていることもない。 東日本大震災の影響で浴室のタイルが一部剥がれたが使用に問題がなかったのでそのままにしている。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物（物件1）は共有者である ■ A ■ が住居として使用している。
- 2 債務者より同人が代表者を務める有限会社プライムの占有がある旨の主張があり、郵便ポスト及び表札に同社の表示、ライフラインのうちガスが同社名義で供給されており、法人登記も伴っていることから同社の占有が認められた。
- 3 同社の占有権原は ■ A ■ より賃貸借との主張があるが、賃料月額等の契約の詳細について ■ A ■ 本人が把握しておらず、その後回答もないことから実態が伴っていない印象を禁じ得ないが、仮に存在しても、同社の代表者は本件債務者であることから、買受人に対抗できないものと思料する。
- 4 物件1の屋内は経年相当の劣化損傷が見受けられる他、浴室のタイルに損傷（写真⑦）が見受けられた。

以上

(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6年10月22日 (火) 9:30-9:48	物件所在地	物件確認、 ■ Aと面談、告知書手交 (入室調査日については後日打ち合わせで応諾)
令和6年10月23日 (水) : :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和6年11月7日 (木) 12:00-12:05	電話	入室調査打ち合わせ(11/27に決定)
令和6年11月27日 (水) 14:00-15:02	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 ■ Aと面談
令和6年11月28日 (木) 9:00-9:08	東京法務局 城北出張所	占有法人の履歴事項証明書徴求
令和6年12月4日 (水) 14:00-14:01	電話	占有法人の占有権原等確認のため架電 (その後数度にわたり架電するも反応なし)
年 月 日 () : :		
(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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：測量成果)

+7170.519

-38275.813

N



土地の符号1

14-3

14-1
(3/10)

-38401.813

+7045.519

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	美浜5丁目
--------	-------

請求部	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
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27年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(千葉地方務局市川支局管轄)

令和6年5月22日

千葉地方務局

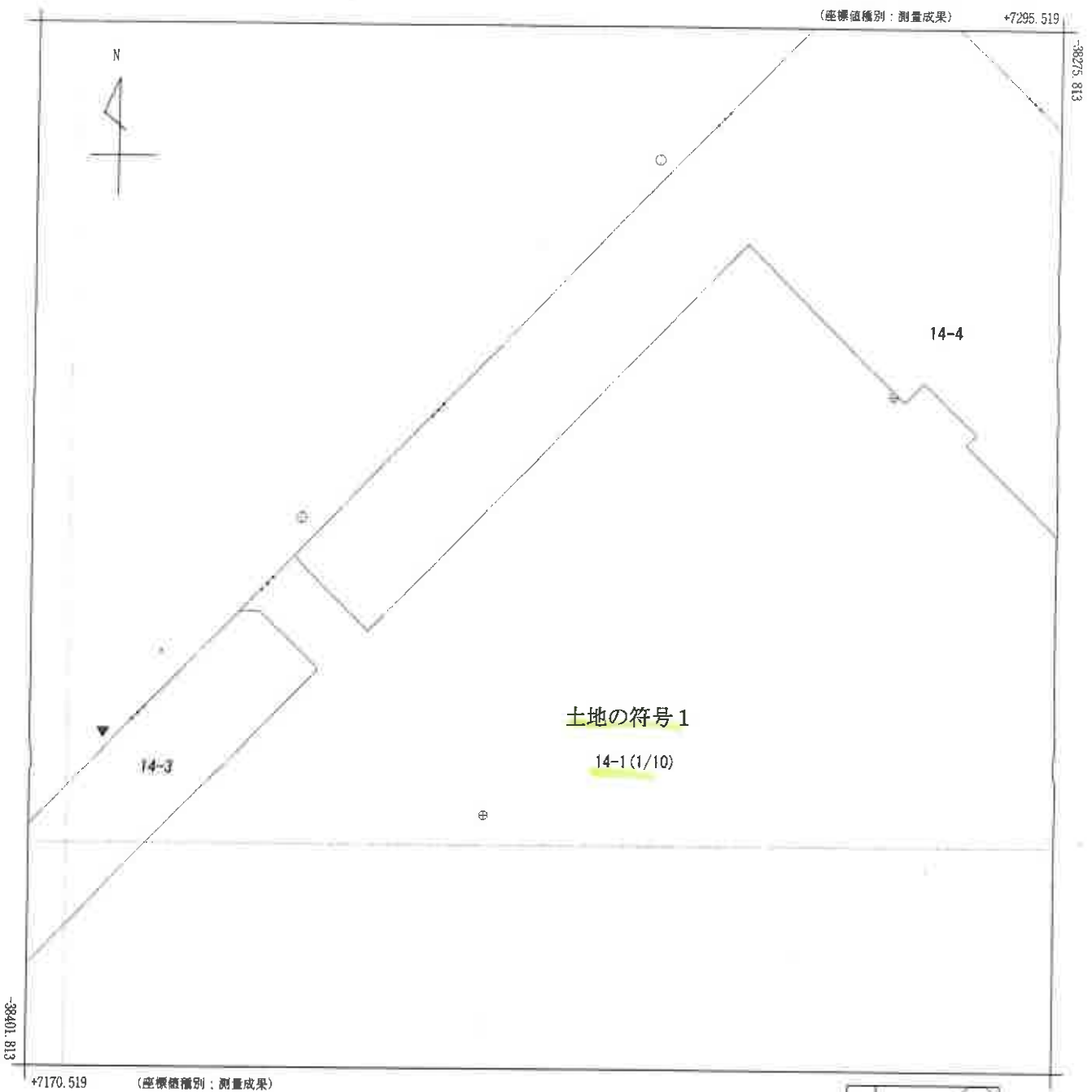
請求番号：33-1

登記官

(1/10)

(10枚目)

A3版をA4版に縮小



請求部	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
出力尺	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27年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(千葉県地方務局市川支局管轄)

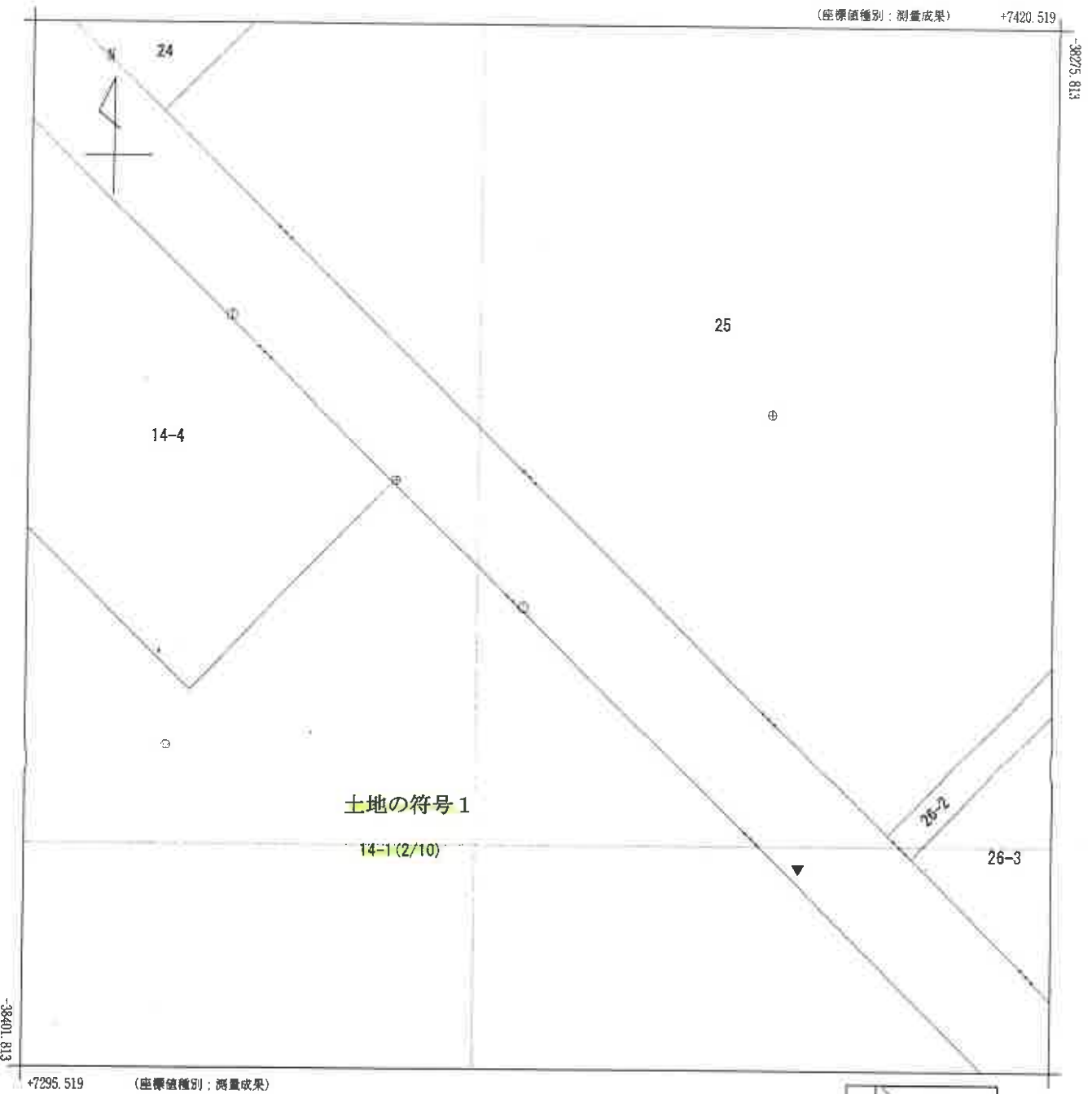
令和6年5月22日

千葉県地方務局

請求番号：33-1

登記官

(2/10)



請 求 部 分	所 在 浦安市美浜五丁目					地 番	14番1					
出 力 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27年11月					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項		

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5月22日

千葉地方法務局

請求番号：33-1

登記官

(3/10)

(1 2 枚目)

A 3 版をA 4 版に縮小

(座標値種別：測量成果)

+7295.519

N



-38401.813

土地の符号 1

14-1 (5/10)

-38527.813

14-2

+7170.519

(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出

美浜5丁目

請 求 部 分	所 在 浦安市美浜五丁目					地 番 14番1				
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27年11月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

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)

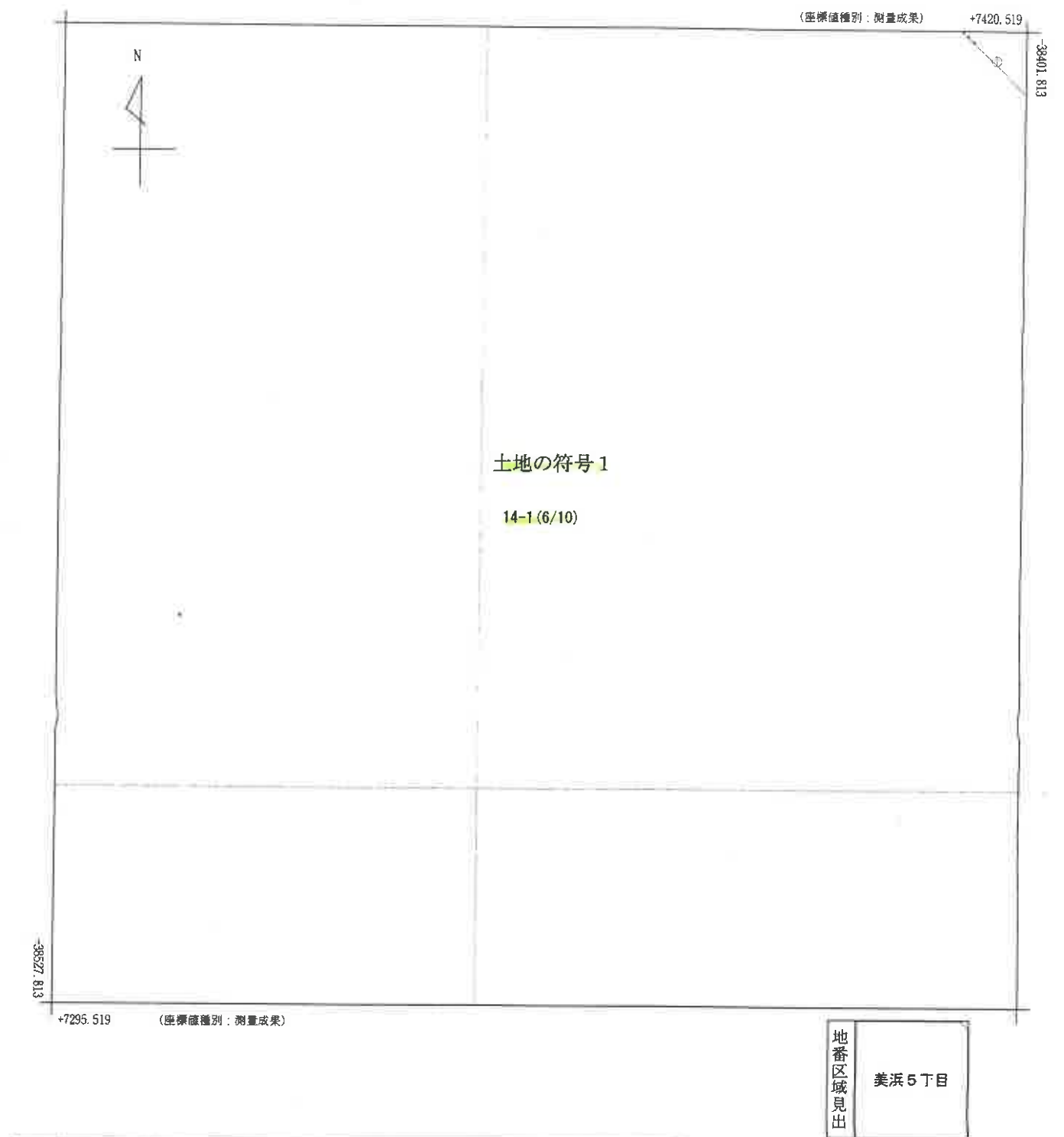
令和6年5月22日

千葉地方法務局

請求番号：33-1

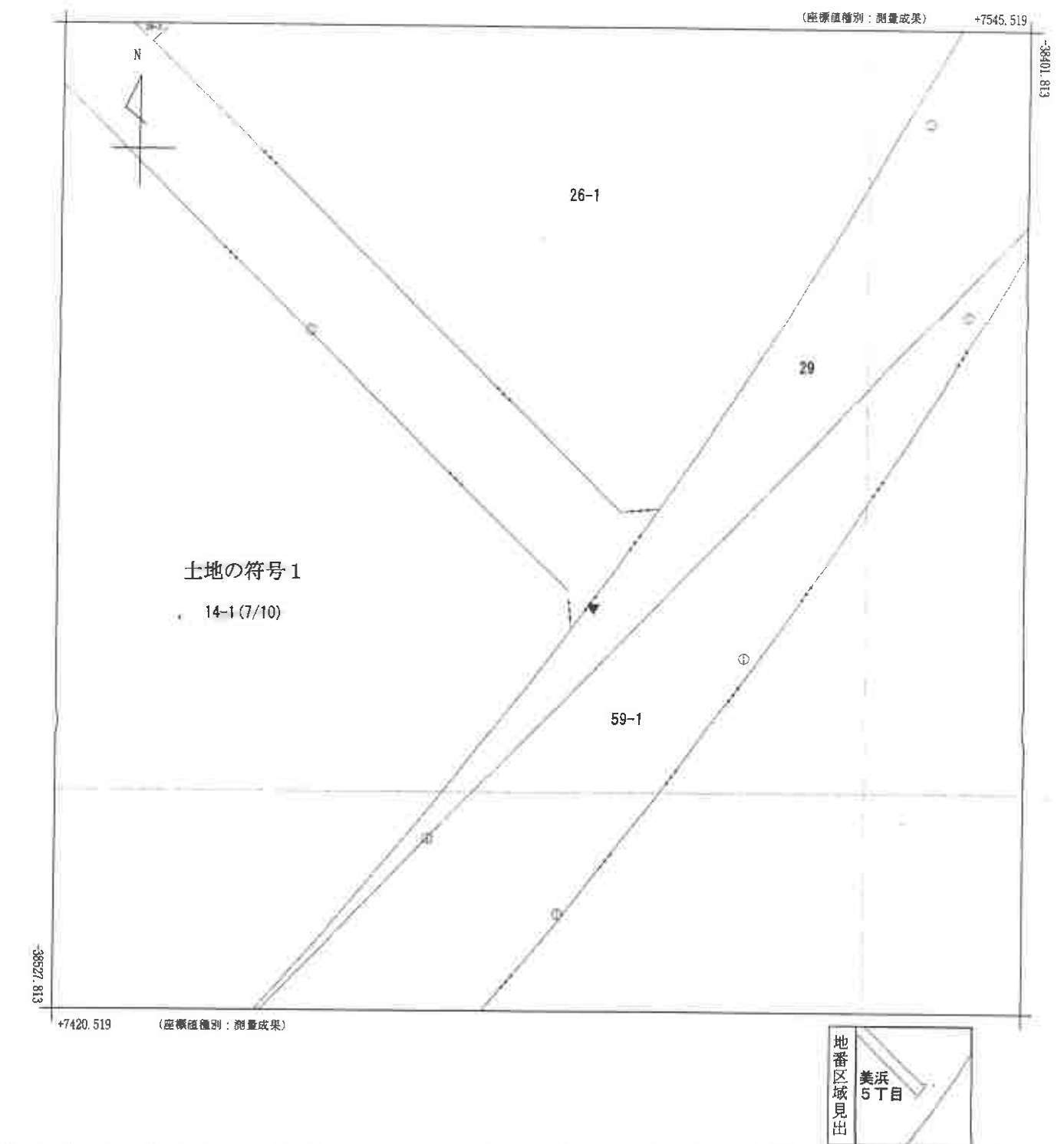
登記官

(5/10)



請 求 部 分	所 在	浦安市美浜五丁目				地 番	14番1			
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27年11月			備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

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5月22日
千葉地方法務局
請求番号：33-1 登記官
(6/10)



請求部	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
出力尺	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27年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

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)

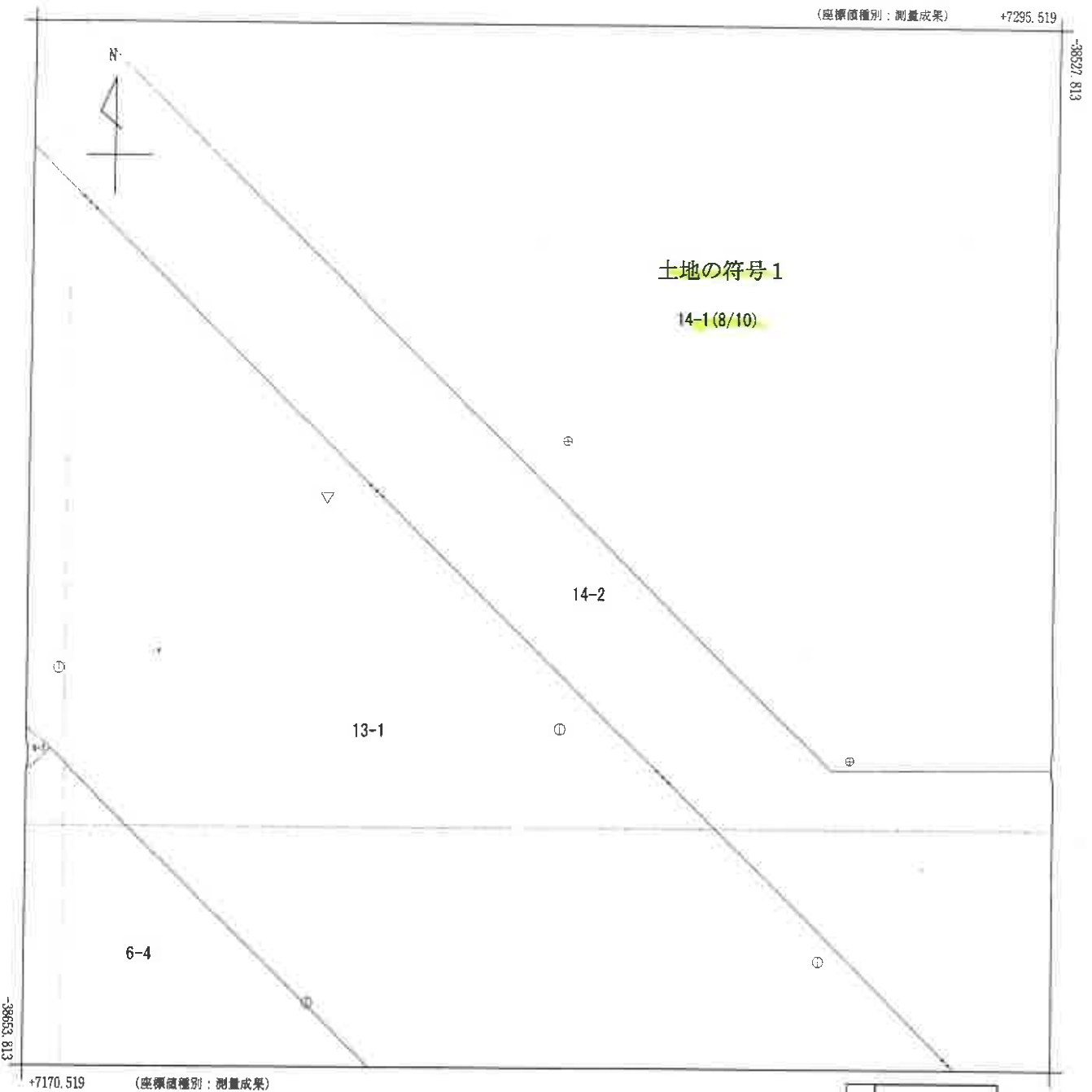
令和6年5月22日

千葉地方法務局

請求番号：33-1

登記官

(7/10)



請 求 分	所 在	浦安市美浜五丁目				地 番	14番1			
出 力 尺	1/500	精 度 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27年11月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

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。

(千葉地方方法務局市川支局管轄)

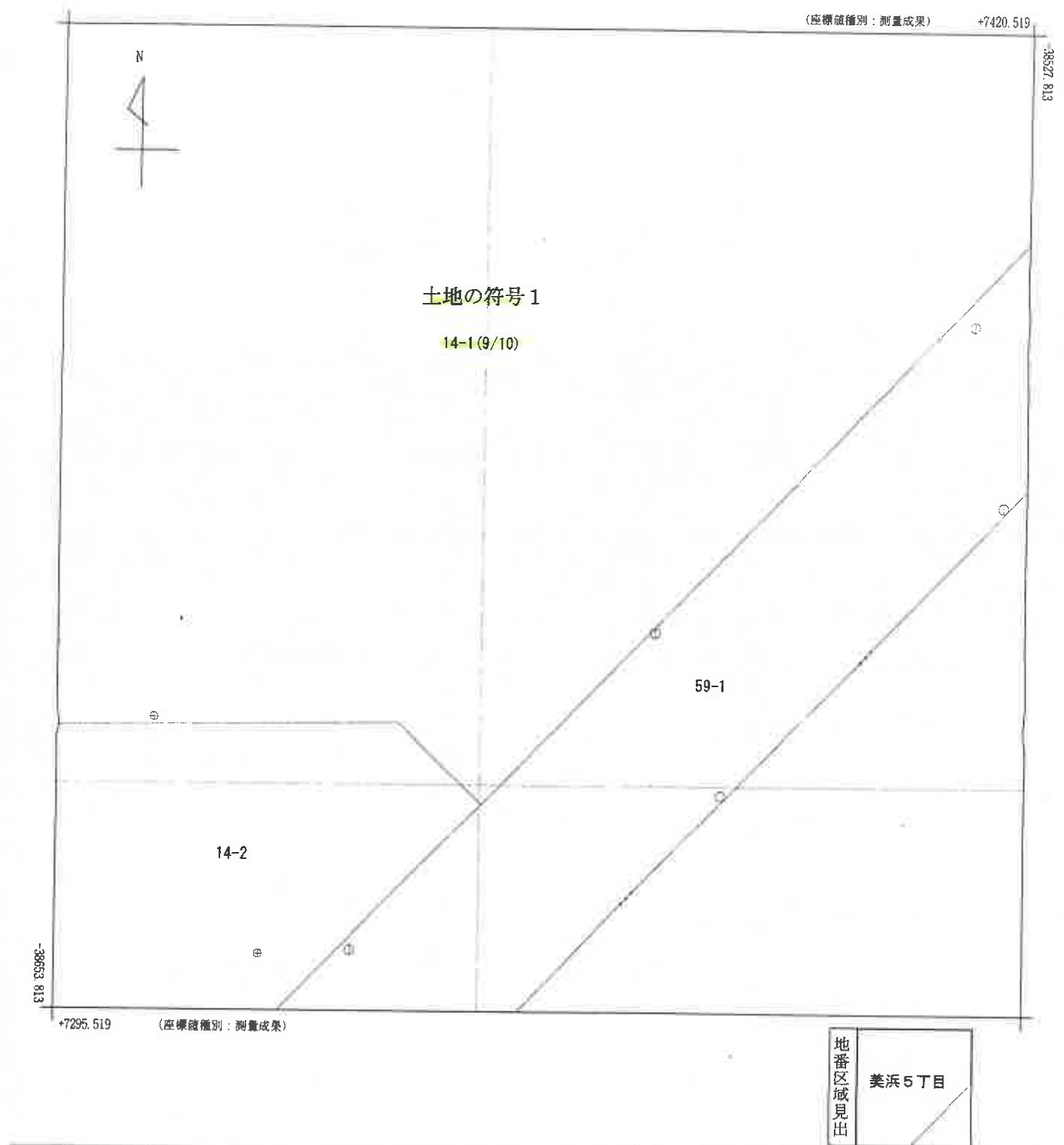
令和6年5月22日

千葉地方方法務局

請求番号：33-1

登記官

(8/10)



請求部	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

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5月22日

千葉地方法務局

請求番号：33-1

登記官

(9/10)

(座標値種別：測量成果)

+7545.519

-38527.813

14-1(10/10)

59-1

土地の符号1

29

-3853.813

+7420.519

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

美浜5丁目

請求部	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
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27年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

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5月22日

千葉地方法務局

請求番号：33-1

登記官

(10/10)

(19枚目)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和55年6月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

626431

35757 F14 地積 14-1/~-4

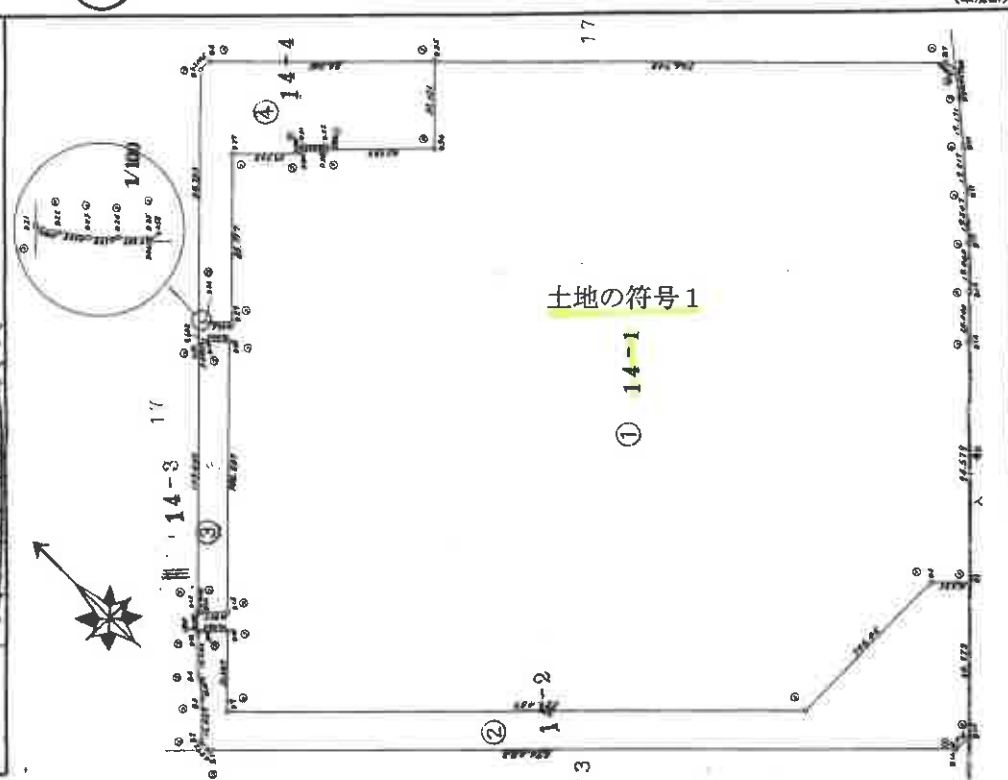
地積測量図

浦安市美浜5丁目

土地の所在

14-1/2.3.4

東京都浦安市美浜



境界外線の種類	
②	コンクリート柱

(日割増10)

作製者

申請人

縮尺 1/2000

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。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和6年5月22日

千葉県地方税務局

登記官

請求番号：33-2

(1/12)

登記年月日：昭和55年6月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
(千葉県地方振興局市川支局管理)

令和6年5月22日 千葉県地方振興局

登記官

請求番号：33-2

(3/12)

B

1 地目と面積
14-1
土地の所在 東京都府中市美浜5丁目

地積測量図

628432

MENSEKI KEISAN

浦安市美浜5丁目

NO	7桁	X(N) (1)	X(N-1)-X(N+1) (2)	Y(N) (3)	Y(N-1)-Y(N+1) (4)	(1)*(4)	(2)*(3)
D 1	1	-38982.641	-9.507	7643.124	81.432	-3173581.828872	-72560.580324
D 2	2	-38972.171	-159.300	7632.332	234.898	-9154711.230332	-1204577.535600
D 4	3	-38973.134	-182.983	7561.692	142.170	-5518025.870070	-1353604.665622
D 9	4	-38812.871	-30.109	7397.434	-14.508	562767.510708	-223394.387898
D 10	5	-38790.151	-7.477	7419.522	9.390	-364170.135180	-55419.090334
D 11	6	-38782.762	-6.609	7411.942	-4.549	176422.384026	-48973.562388
D 12	7	-38782.674	-5.567	7410.132	-6.795	263483.959635	-41287.605397
D 13	8	-38776.153	8.616	7416.491	-8.268	320609.120676	63904.243032
D 14	9	-38777.107	-68.089	7416.927	-81.497	3160842.319193	-505544.415551
D 15	10	-38784.769	-82.718	7424.759	-66.427	2571323.938686	-620254.636432
D 18	11	-38709.018	-6.893	7498.424	9.735	-376764.466485	-51636.745098
D 19	12	-38702.051	-6.804	7491.186	-4.211	162974.648375	-50953.039956
D 20	13	-38702.125	-6.481	7488.689	-6.941	268583.709427	-48577.667957
D 21	14	-38695.247	0.877	7495.397	-0.595	23023.908180	6573.667510
D 22	15	-38695.644	0.905	7495.630	-0.769	29757.319356	6783.872760
D 23	16	-38696.124	0.859	7495.992	-0.834	32272.921866	6439.406741
D 24	17	-38696.549	0.477	7496.399	-0.388	15014.429404	3575.986002
D 25	18	-38696.983	7.452	7496.826	-7.661	296457.916186	55866.056724
D 26	19	-38697.026	-39.670	7496.787	-53.552	2072699.903120	-297702.999290
D 27	20	-38704.435	128.126	7504.487	-65.505	2532250.104780	-212360.834714
D 29	21	-38657.356		7550.339			

申請人

縮尺 1/

昭和55年6月9日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

A 3 版を A 4 版に縮小

(21 枚目)

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。
(千葉地方法務局市川支局管轄)
令和6年5月22日 千葉地方法務局

登記官

(22 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

NO	707	X(N)	X(N-1)-X(N+1)	Y(N)	Y(N-1)-Y(N+1)	(1)*(4)	(2)*(3)
		(1)	(2)	(3)	(4)		
D 30	22	-38676.309	16.575	7569.992	-21.997	850762.769073	125472.617400
D 31	23	-38673.931	3.776	7572.336	-8.694	336231.156114	28593.140736
D 32	24	-38680.085	7.439	7578.686	-5.107	197539.194095	56377.845154
D 33	25	-38681.370	31.310	7577.443	-29.520	1141874.042400	237249.740330
D 34	26	-38711.395	4.917	7608.206	-55.292	2140430.452340	37409.548902
D 35	27	-38686.287	117.863	7632.735	-171.092	6618914.215404	899617.045305
B 7	28	-38829.258	147.946	7779.298	-146.953	5706075.950874	1150916.021908
B 8	29	-38834.233	13.413	7779.688	5.936	-230520.007088	104348.955144
B 9	30	-38842.671	23.406	7773.362	18.314	-711364.676694	181943.310772
B 10	31	-38857.639	29.643	7761.374	24.395	-947932.103405	230070.409482
B 11	32	-38872.314	29.001	7748.967	25.257	-981798.034698	224727.791967
B 12	33	-38886.640	28.203	7736.117	25.893	-1006891.769520	218181.707751
B 13	34	-38900.517	28.282	7723.074	26.968	-1049069.142456	218423.978868
B 14	35	-38914.922	82.124	7709.149	79.950	-3111248.013900	633106.152476
D 1	1	-38982.641	57.249	7643.124	76.817	-2994529.533697	437561.205876
D 2	2	-38972.171		7632.332			
					MENSEKI	-140294.938479	140294.938479
						70147.469239	M**M

土地の所在

安市美浜 5丁目

作製者

昭和55年(月)日作製

申請人

網尺

請求番号: 33-2 (5/12)

A

2042

THE
NEW
TECH
BOOK

2

地積測量區

1. 故園之別

土地の所在

東惠餘部潮安縣志

MENSEKI KEISAN

NO	20°J	X(N)	X(N-1)-X(N+1)	Y(N)	Y(N-1)-Y(N+1)	(1)*(4)	(2)*(3)
		(1)	(2)	(3)	(4)		
B 1	1	-38818.954		7382.131			
B 2	2	-38813.957	-16.789	7382.078	-11.454	444575.063478	-123937.707542
B 3	3	-38802.165	-20.184	7393.585	-17.229	668522.500785	-149232.119640
B 4	4	-38793.773	-19.491	7399.307	-16.547	641920.561831	-144219.892737
D 12	5	-38782.674	-11.011	7410.132	-12.635	490019.085990	-81592.963452
D 11	6	-38782.762	7.477	7411.942	-9.390	364170.135180	55419.090334
D 10	7	-38790.151	30.109	7419.522	14.508	-562767.510708	223394.387898
D 9	8	-38812.871	182.983	7397.434	-142.170	5518025.870070	1353604.665622
D 4	9	-38973.134	159.300	7561.692	-234.898	9154711.230332	1204577.535600
D 2	10	-38972.171	9.507	7632.332	-81.432	3173581.828872	72560.580324
D 1	11	-38982.641	54.101	7643.124	31.748	-1237620.886468	413500.651524
B 15	12	-39026.272	43.049	7600.584	49.023	-1913184.932256	327197.540616
B 16	13	-39025.690	-207.318	7594.101	218.453	-8525279.057570	-1574393.831118
B 1	1	-38818.954	-211.733	7382.131	212.023	-8230511.083942	-1563040.743023
B 2	2	-38813.957		7382.078			
						-13837.194406	13837.194406
						6918.597203	M*W
						MENSEKI	

MEENSEKI

13837.194406.

6918.597203 M*M

U*U

著者

人壽母

17

昭和5年5月5日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(五) 臺灣省

(五) 其他

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。

(千葉地方法務局市川文局管轄)

令和6年5月22日

千葉地方方法務局

海記如

请求番号: 33-2 (7/12)

10

令和6年5月22日 千葉地方法務局

請求番号: 33-2

A 3 版を A 4 版に縮小

[illegible]

次頁に図面に関する変更内容を示す。

令和6年5月22日 千葉地方法務局

請求番号：33-2

A 3 版を A 4 版に縮小

(C)

626436

MENSEKI KEISAN

NO	測点	X(N)	X(N-1)-X(N+1)	Y(N)	Y(N-1)-Y(N+1)	(1)*(4)	(2)*(3)
		(1)	(2)	(3)	(4)		
D 21	1	-38695.247		7495.397			
B 5	2	-38624.530	-70.772	7564.366	-73.973	2857172.357690	-535345.310552
B 6	3	-38624.475	61.757	7569.370	-68.369	2640716.731275	467461.583090
D 35	4	-38686.287	86.920	7632.735	-38.836	1502420.641932	663437.326200
D 34	5	-38711.395	-4.917	7608.206	55.292	-2140430.452340	-37409.548902
D 33	6	-38681.370	-31.310	7577.443	29.520	-1141874.042400	-237249.740330
D 32	7	-38680.085	-7.439	7578.686	5.107	-197539.194095	-56377.845154
D 31	8	-38673.931	-3.776	7572.336	8.694	-336231.156114	-28593.140736
D 30	9	-38676.309	-16.575	7569.992	21.997	-850762.769073	-125472.617400
D 29	10	-38657.356	28.126	7550.339	65.505	-2532250.104780	212360.834714
D 27	11	-38704.435	39.670	7504.487	53.552	-2072699.903120	297702.999290
D 26	12	-38697.026	-7.452	7496.787	7.661	-296457.916186	-55866.056724
D 25	13	-38696.983	-0.477	7496.826	0.388	-15014.429404	-3575.986002
D 24	14	-38696.549	-0.859	7496.399	0.834	-32272.921866	-6439.406741
D 23	15	-38696.124	-0.905	7495.992	0.769	-29757.319356	-6783.872760
D 22	16	-38695.644	-0.877	7495.630	0.595	-23023.908180	-6573.667510
D 21	1	-38695.247	-71.114	7495.397	-68.736	2659756.497792	-533027.662258
B 5	2	-38624.530		7564.366			
						-8247.888225	8247.888225
						4123.944112	M*M

MENSEKI 4123.944112 M*M

作製者

昭和66年6月29日作製

申請人

増殖

1/

1 位置と距離

地 626436-4

地 積 測 量 図

1 位置と距離

土地の所在

浦安市美浜5丁目

(五) 總論

和佐佐木 仁 (2019 年制作)

(日本土地家屋調査士会連合会用編)

人 壽 甲

— 1 —

(11/12)

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。
(千葉県地方裁判所市川支局管轄)

令和6年5月22日 千葉県地方裁判所

登記官

美浜5丁目

建物図面
各階平面図1枚目と同様

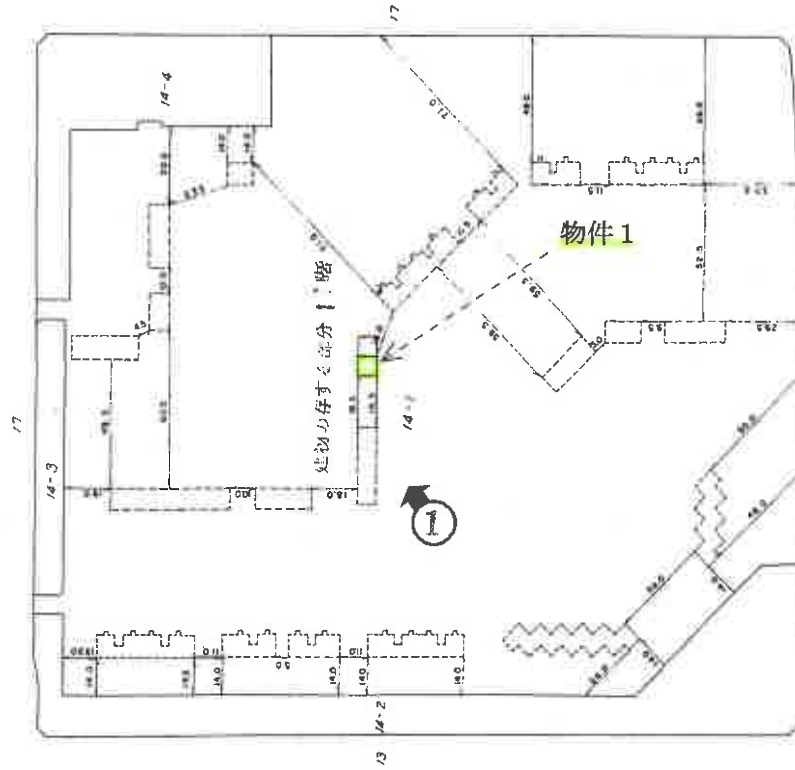
家屋番号 美浜14番1-223

建物の所在 千葉県美浜市美浜14番地1

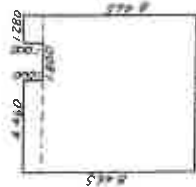
各階平面図

420402

美浜市美浜5丁目



写真撮影位置と方向



11 階 1102号

4.460	1.000	4.4600
1.280	1.000	1.2800
7.465	7.540	56.2861
合計		62.0261

床面積 62.02

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

登記年月日：昭和55年7月23日

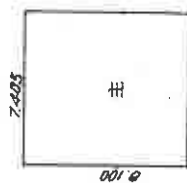
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月5日 千葉地方方法務局市川支局

登記官

図面縮尺：1/250

各階平面図

主たる建物



7,405 x 8,100 = 59,980.5

床面積 59.98



附①

附① 22,000 x 8,100 = 179,010.00

床面積 179.01



附②

附②

7,500 x 14,000 = 105,000.00

7,500 x 8,000 = 60,000.00

合計 165,000.00

床面積 165.00

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2,000

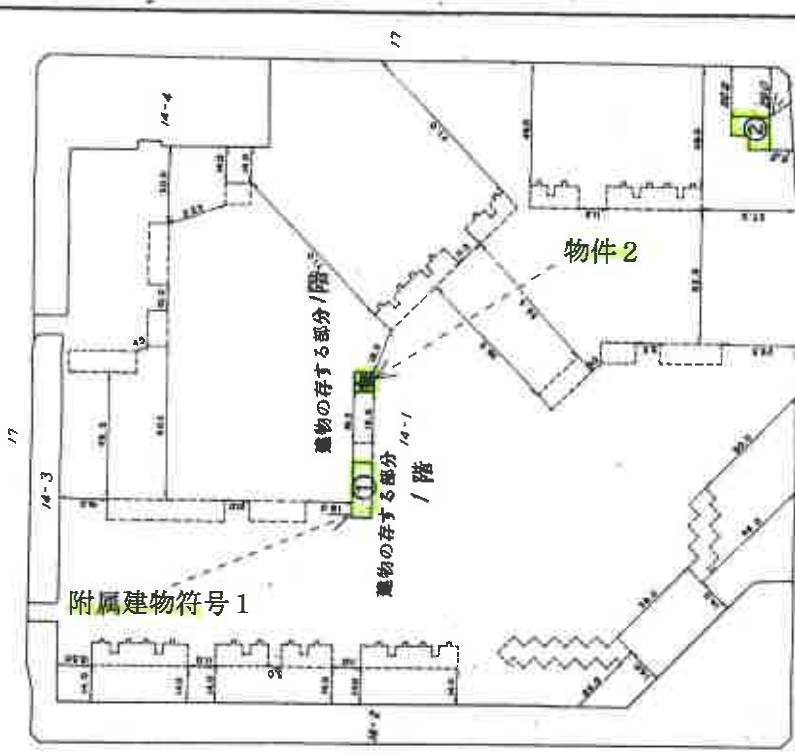
美浜5丁目

家屋番号 美浜14番1-230

建物の所在 千葉県千葉市美浜区美浜14番地1

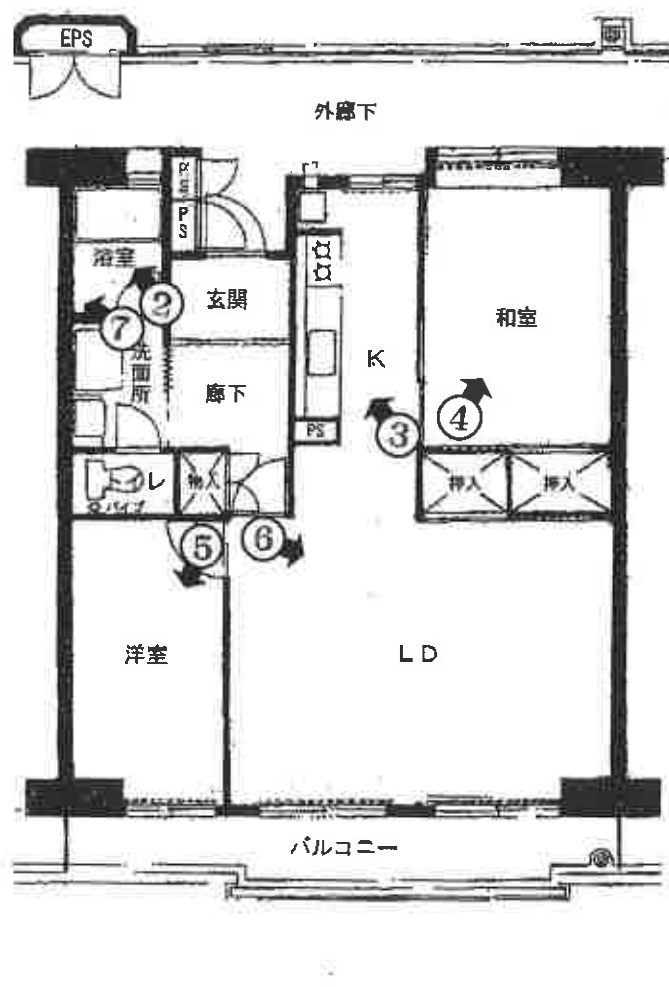
補安市美浜5丁目

建物各階平面図



附属建物符号2

建物間取図 (評価人作成)



⦿ 写真撮影位置と方向

①



②



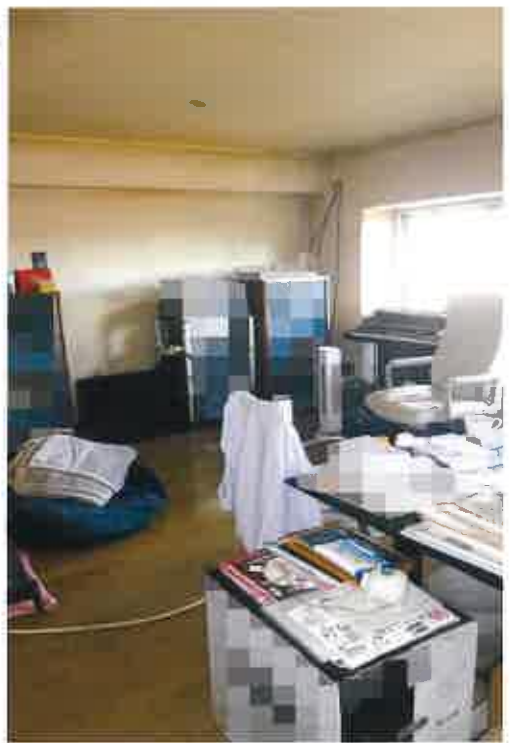
③



④



⑤



⑥



⑦



令和6年(ヌ)第144号

令和6年11月27日 現地調査

令和6年12月23日 評価

小調第985号 発行番号

令和6年12月23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

小畑 昌也

第1 評価額

一括価格	
金6,510,000円	
内訳価格	
物件1	金6,500,000円
物件2	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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。		住居表示「美浜5－5－1102」 同左
2	物件目録記載のとおり。		専有部分 住居表示「美浜5－5－101」 同左
番 号	特 記 事 項		
1, 2	上記物件のうち、物件1は共有持分2分の1、物件2は共有持分6532092分の3101である。		

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 浦安市美浜五丁目14番地1

建物の名称 美浜東エステート第5号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 美浜五丁目14番1-223

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.02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 浦安市美浜五丁目14番1

地 目 宅地

地 積 70147.46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 6532092分の6202

共有者 A 持分2分の1

2（一棟の建物の表示）

所 在 浦安市美浜五丁目14番地1



物 件 目 録

建物の名称 美浜東エステート第5号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美浜五丁目14番1-230

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.98平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 179.01平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 ※のとおり

床 面 積 165.00平方メートル

※ 構 造 浦安市美浜五丁目14番地1
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

(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 浦安市美浜五丁目14番1

地 目 宅地

地 積 70147.46平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 6532092 分の 3101



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（物件1 土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	J R 京葉線「新浦安」駅の北方・道路距離約550m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	高層マンションが建ち並ぶU R 都市機構により開発された住宅団地である。 本件第5号棟は、美浜東エステート内では中央寄りに位置している。		
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 その他の規制	①県道西浦安停車場線の道路端から50m以内 ②県道西浦安停車場線の道路端から50m超 ③市道第4-52号線の道路端から25m以内 ④市道第4-52号線の道路端から25m超 ①～④市街化区域 ①, ③第1種住居地域 ②, ④第1種中高層住居専用地域 ①～④指定60% ①～④指定200% なし ①～④第2種高度地区 ①～④建築基準法第22条指定区域	
画 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	70,147.46㎡（登記簿） 略整形 東西約380m×南北約315m 6,532,092分の6,202（所有権） 三方路	
接 面 道 路 の 状 況	①南東側市道（第4-52号線），幅員（約22.0m），連続性（優る），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ②北東側市道（第4-41号線），幅員（約12.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ③北西側市道（第4-51号線），幅員（約16.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	①～③：第42条1項1号	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要	
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定する。	

土地の利用状況等	マンション（美浜東エステート１～１１号棟）が建ち並ぶほか、付帯施設、駐車場の敷地、公園、緑地等として利用されている。
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	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	○ 浦安市水害ハザードマップによると、敷地の大部分が高潮氾濫・内水氾濫の浸水想定区域にある。 ○ ちば地震被害想定ホームページによると、埋立地であり、震度５強（超巨大地震）以上において液状化被害が想定されている。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	美浜東エステート第5号棟
建物の用途	居住用 (第5号棟の総戸数80戸) , 美浜東エステート全体戸数 : 976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) : 昭和54年8月9日新築 経過年数 : 約45年 経済的残存耐用年数 : 約10年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付, タイル貼等 その他 : -
設備等	供給処理設備 : 電気, 上・下水道, 都市ガス エレベーター : 1 基 駐車場 : 平置き 集会場等 : 管理事務所, 集会所, 自転車置場, ゴミ置場等 オートロック : なし
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 (美浜東エステート住宅管理組合) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本総合住生活株式会社 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通
特記事項	○ 建築確認 : 計第283号 (昭和54年3月14日) 完了検査 : 計第283号 (昭和54年9月21日, 昭和55年3月31日) ○ 管理規約に基づき, 当団地敷地内での犬・猫等のペットの飼育は禁止されている。

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	11階(1102号室) 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	62.02㎡(登記面積), 67.37㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	2LDK(別添間取図参照), バルコニー8.40㎡	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング, カーペット, 畳等 内 壁：ビニールクロス, 合板等 設 備：浴室, 洗面台, 水洗WC, キッチン等 (電気, 上下水道, 都市ガス) その他：－	
保守管理の状態	普通。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 料 金 オートバイ料金 滞 納 額 備 考	7,000円/月 17,000円/月 7,000円/月 4,000円/月 2,025,000円(令和6年10月25日現在) 滞納期間：令和1年12月分から令和6年9月分 上記に対する遅延損害金：763,674円 遅延損害金：年14.6% 管理組合提出の回答書によれば, 上記滞納管理費等合計額2,025,000円のうち駐車場料金滞納額(406,000円)及びオートバイ料金滞納額(232,000円)については, 買受人に対する請求をしない旨の回答がある。 他方, 違約金としての弁護士費用711,003円を別途買受人に対して請求するとのこと。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者(共有者)が, 居住して占有中。 また, 本件債務者が経営する法人(㈲プライム)が, 賃借権との主張に基づき, 平成11年頃より建物全体を事務所として使用し占有している。	
特 記 事 項	○ 内壁・天井クロスにタバコによる黄ばみや継ぎ目の浮き等が見られる。 ○ 浴室の壁面タイルの一部が剥れている。かねてより軽微な剥れはあったが, 東日本大震災時に目立って剥れたとのこと。 ○ 洋室の天井と壁との境目に隙間が生じている。	

特 記 事 項	○ 占有権原の概要等は以下のとおりで，詳細については執行官の現況調査報告書を参照のこと。 ・ 占有開始：平成11年7月21日（設立時） 契約期間：平成11年7月21日～（期間の定めなし） 賃 料：7～8万円／月 敷 金 等：ない 占有権原：賃借権との主張
---------	--

(3) 建物の概要 (物件2)

区 分	専有部分	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記録) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和54年8月9日新築 約45年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 吹付, タイル貼等 — — — 給排水, 電気等 —
床面積 (現況)	1階部分 59.98㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所 管理事務所等
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	区分所有者のための管理事務所等として使用されている。	
附 属 建 物	符 号 登 記 の 有 無 構造・階層・用途 建築時期・面積 符 号 登 記 の 有 無 構造・階層・用途 建築時期・面積	1 有 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・集会所 昭和54年8月9日新築, 179.01㎡ 2 有 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建・ポンプ室 昭和54年8月9日新築, 165.00㎡
特 記 事 項	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各々求め、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
530,000	1.04	62.02	1.00	34,185,000

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：階層・位置・内装状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：本件賃借人による占有は買受人の引受けとならないため、占有減価は不要と判断した。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物であるが、本件占有は買受人の引受けとならないため、標準的な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、必ずしも想定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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (6.4%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
2,354,108円 (15.2%)	1,121,000円	6.9%	15,758,986円	0.8302	13,083,110円 (84.8%)	15,437,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1 + 6.4\%)^3} = 0.8302$$

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 34,185,000円

収益価格 15,437,000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（完全所有権価格）を33,200,000円と求めた。

さらに上記価格に、目的物件の持分割合を乗じて、共有持分価格を16,600,000円と求めた。

（完全所有権価格）		（持分割合）		（共有持分価格）
33,200,000円	×	1/2	=	16,600,000円（千円未満四捨五入）

2 評価額の判定

調整後の価格（共有持分価格）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。

なお，物件2は，区分所有者のための事務所・集会所・ポンプ室の共有持分権であり，単独での市場価値は認められないことから，備忘価格として1万円と評価し，残余の価額をもって物件1の評価額とした。

調整後の 価 格 (円) 共有持分価格 ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	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×エーオ
16,600,000	0.80	0.70	0.70	—	6,510,000

イ 市場性修正：目的物件はマンション1室の共有物件である。共有持分は使用・収益・処分が制限され，共有物分割のための時間的，経済的負担を伴うことから市場性は劣ると判断される。したがって，本件では市場性の観点から市場性修正として20%の共有持分減価を施した。

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も請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した修正を行った。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが，本件はない。

○物件1の評価額

(物件2の評価額)

$$6,510,000円 - 10,000円 = 6,500,000円$$

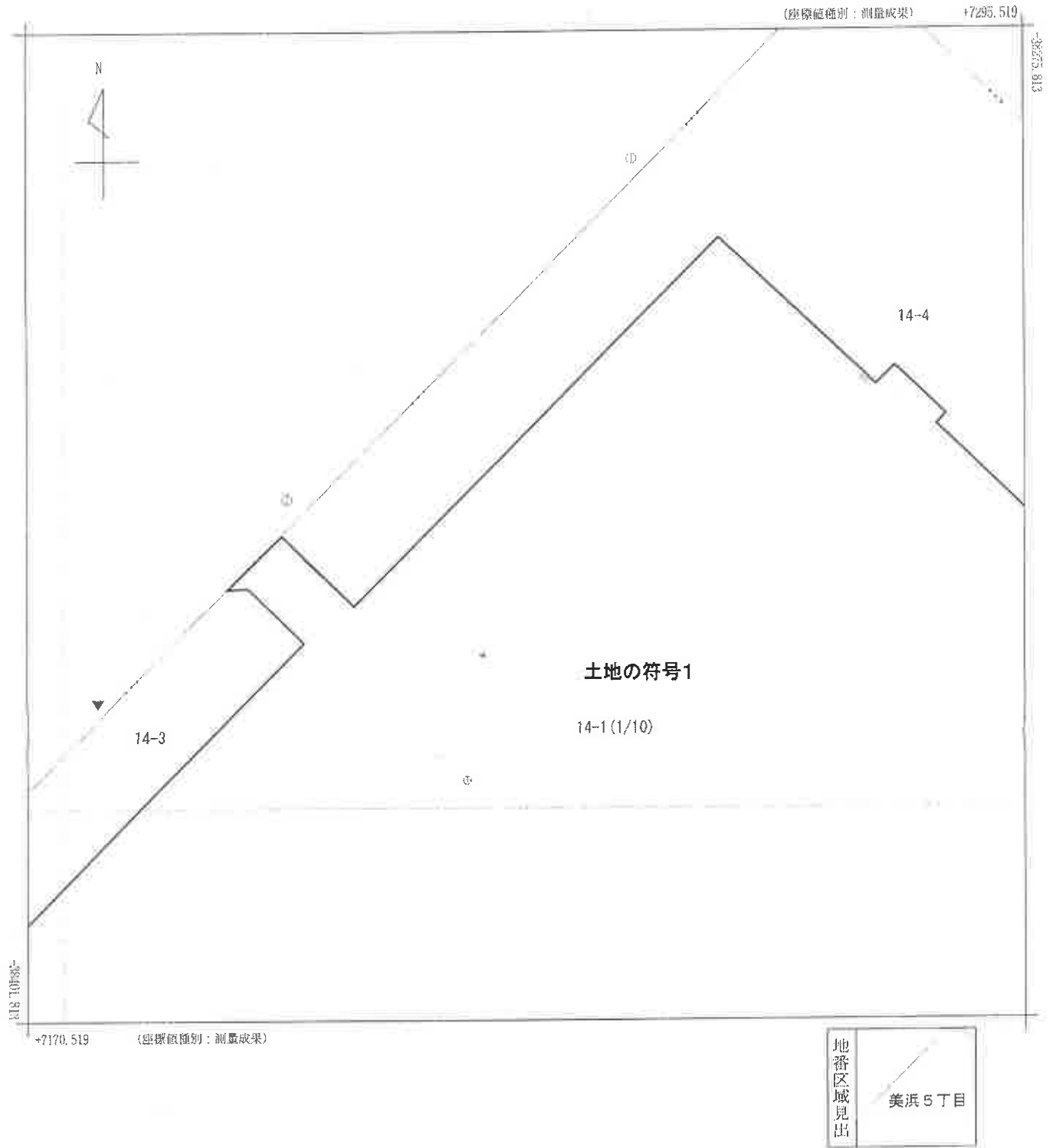
第6 附属資料

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

以 上



公図写



請 求 部	所 在	浦安市美浜五丁目				地 番	14番1			
出 力 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27年11月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

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。
 (千葉地方方法務局市川支局管轄)
 令和6年5月22日
 千葉地方方法務局

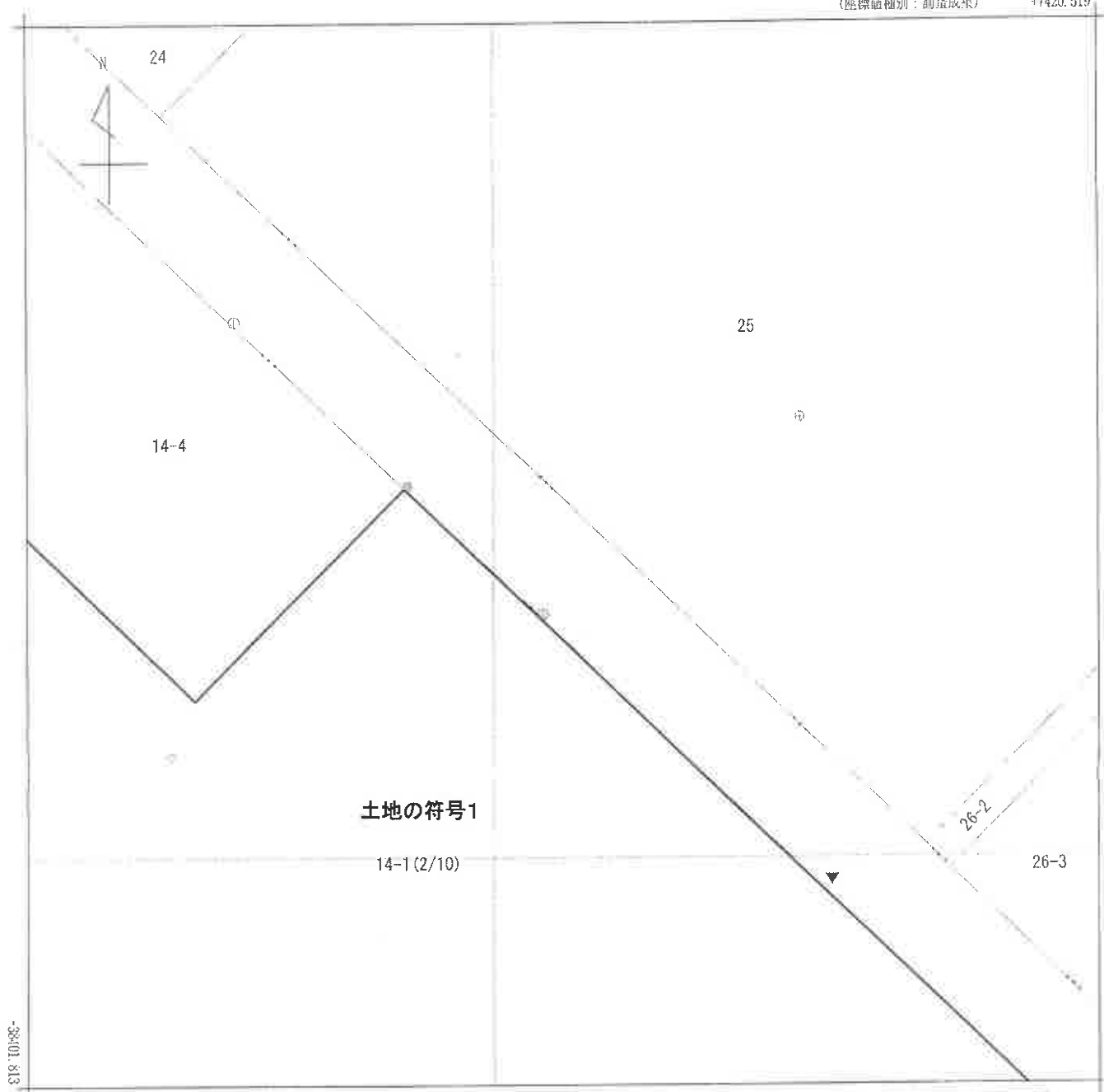
(A3判をA4判に縮小)

公図写

(座標値種別：測量成果)

17420.519

-38275.813



土地の符号1

14-1 (2/10)

地番区域見出
美浜
5丁目
美浜
5丁目

請求部	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
出力尺	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27年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

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5月22日

千葉地方法務局

登記官

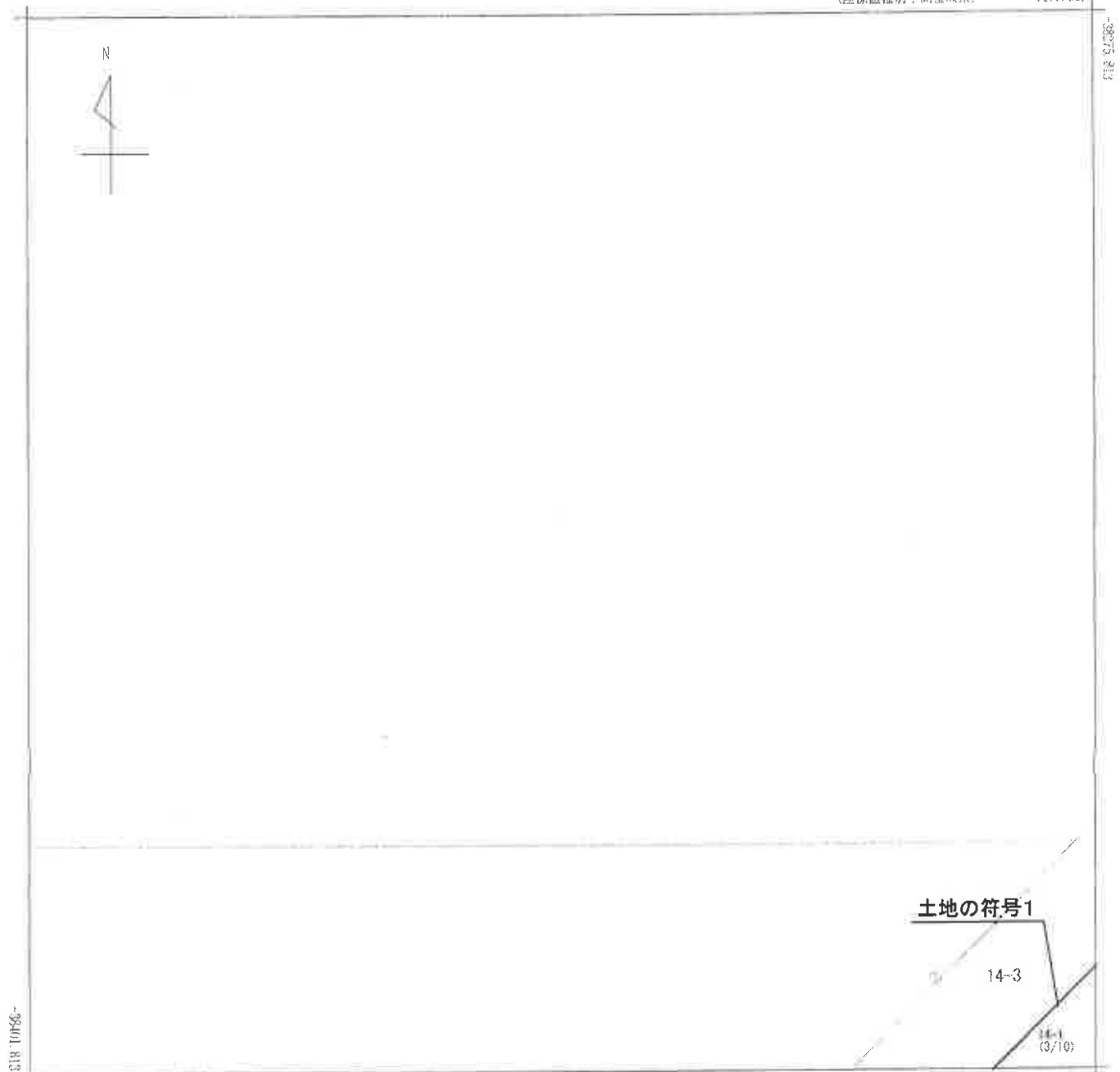
請求番号：33-1

(3/10)

(A3判をA4判に縮小)

公図写

(座標値種別：測量成果) +7170.519



土地の符号1

14-3

14-1
(3/10)

地番
区域見出

美浜5丁目

請求 部分	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
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27年11月				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

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)

(A3判をA4判に縮小)

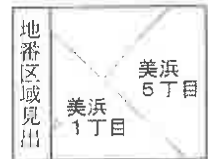
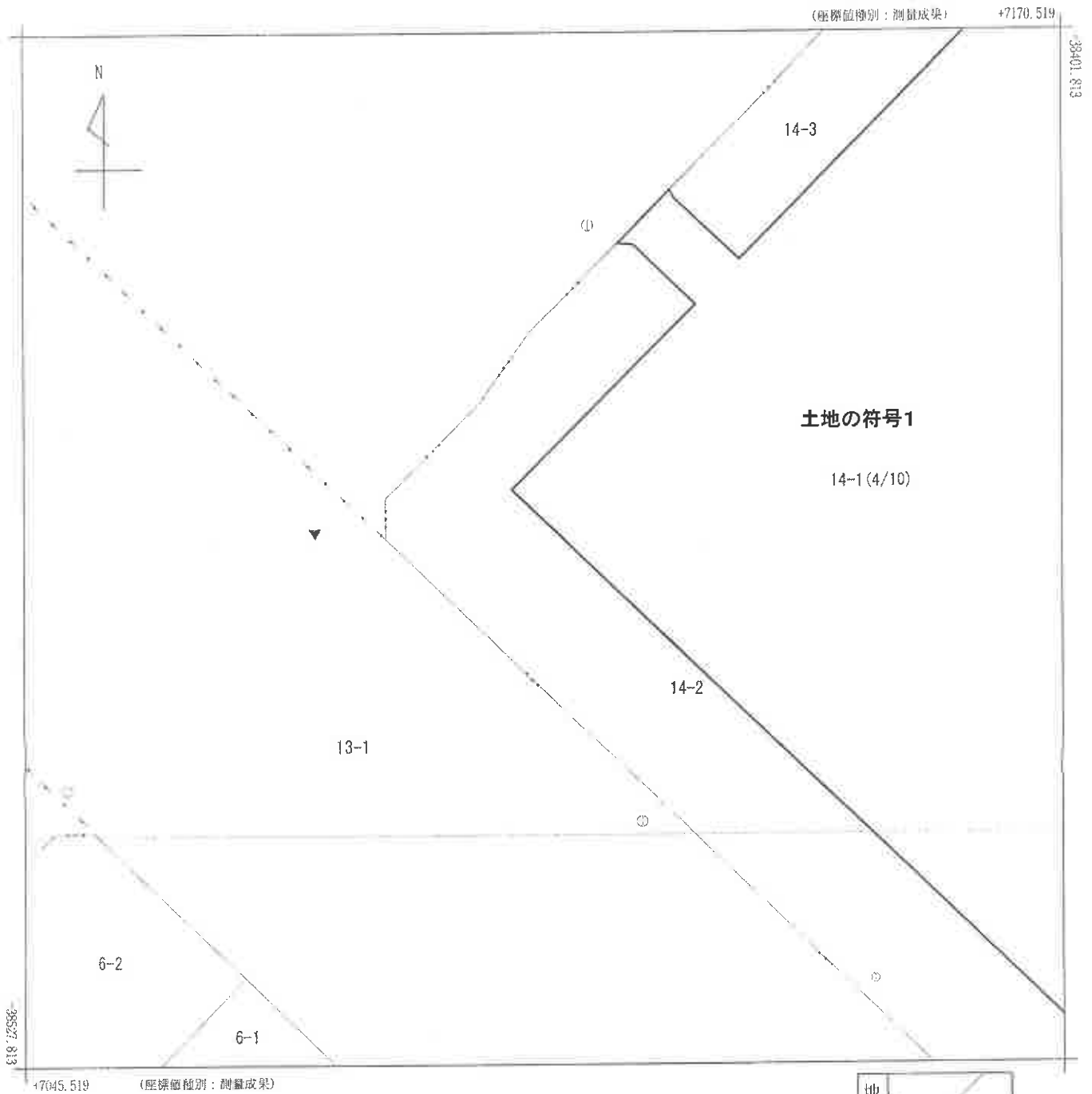
令和6年5月22日

千葉地方法務局

請求番号：33-1
(1/10)

登記官

公図写



請求部分	所 在 浦安市美浜五丁目					地 番	14番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成27年11月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項		

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)

(A3判をA4判に縮小)

令和6年5月22日
千葉地方法務局

請求番号：33-1
(4/10) 登記官



土地の符号1

14-1(5/10)

-38527.813

14-2

+7170.519

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

美浜5丁目

請求部分	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	中二	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27年11月				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

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。

(千葉県地方務局市川支局管轄)

令和6年5月22日

千葉県地方務局

請求番号：33-1

(5/10)

登記官

公図写

(座標値種別：測量成果)

+7420.519

38401.813



土地の符号1

14-1 (6/10)

-38527.813

+7295.519

(座標値種別：測量成果)

地番区賦見出

美浜5丁目

請求部	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

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5月22日

千葉地方法務局

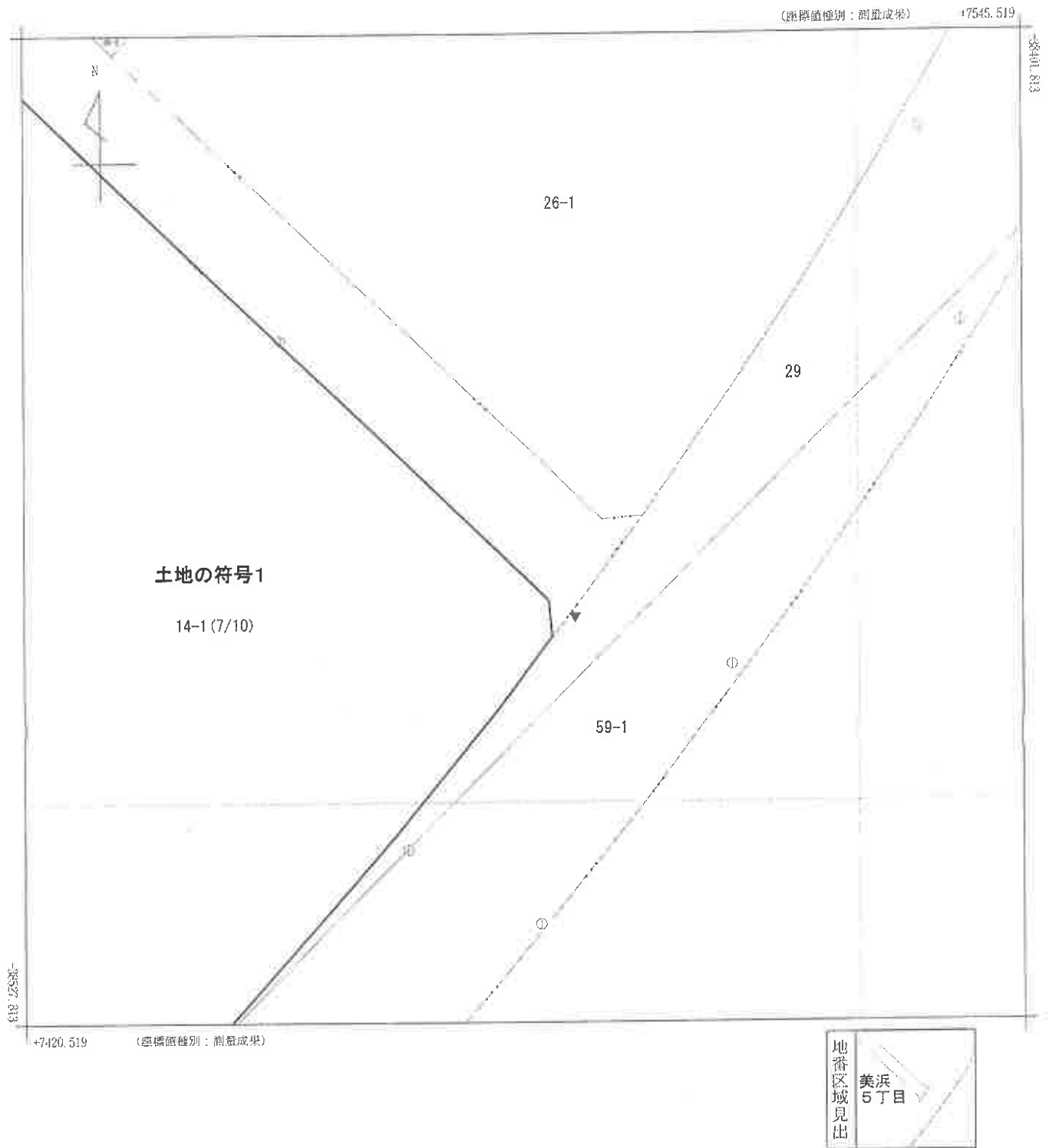
(A3判をA4判に縮小)

請求番号：33-1

(6/10)

登記官

公図写



請求部	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
出力縮	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27年11月				備付年月日(原図)			補事項		

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。(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和6年5月22日

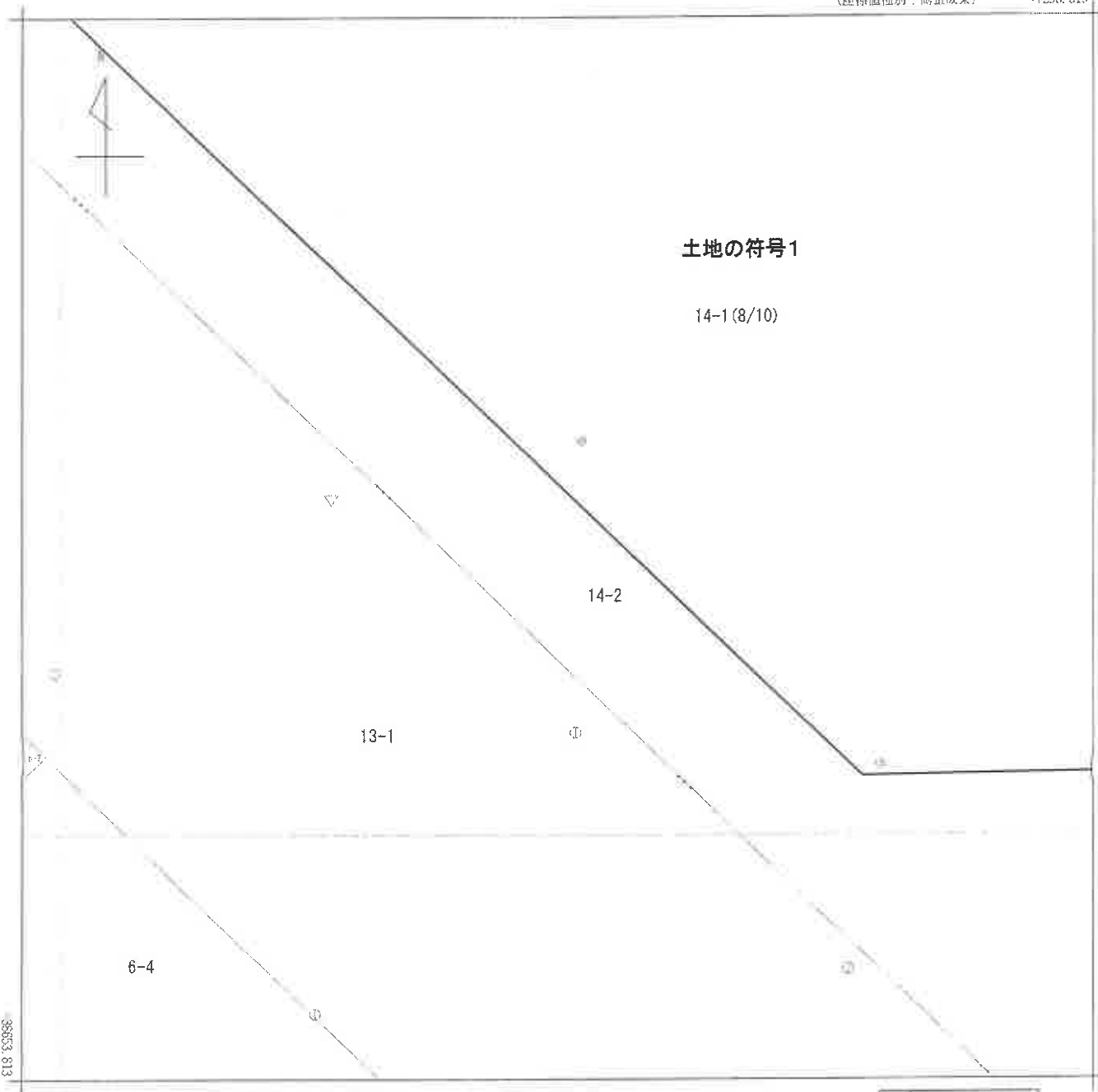
千葉地方法務局

請求番号：33-1

登記官

(7/10)





7170.519

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
美浜
5丁目
美浜
1丁目

請求部	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

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。
(千葉県地方務局市川支局管轄)

令和6年5月22日

千葉県地方務局

登記官

請求番号：33-1
(8/10)

(A3判をA4判に縮小)





土地の符号1

14-1 (9/10)

59-1

14-2

-38653.813

+7295.519

(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出

美浜5丁目

請求 部分	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
出 力 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27年11月				備付 年月日 (原図)			補 事	記 項	

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。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和6年5月22日

千葉地方法務局

請求番号：33-1

登記官

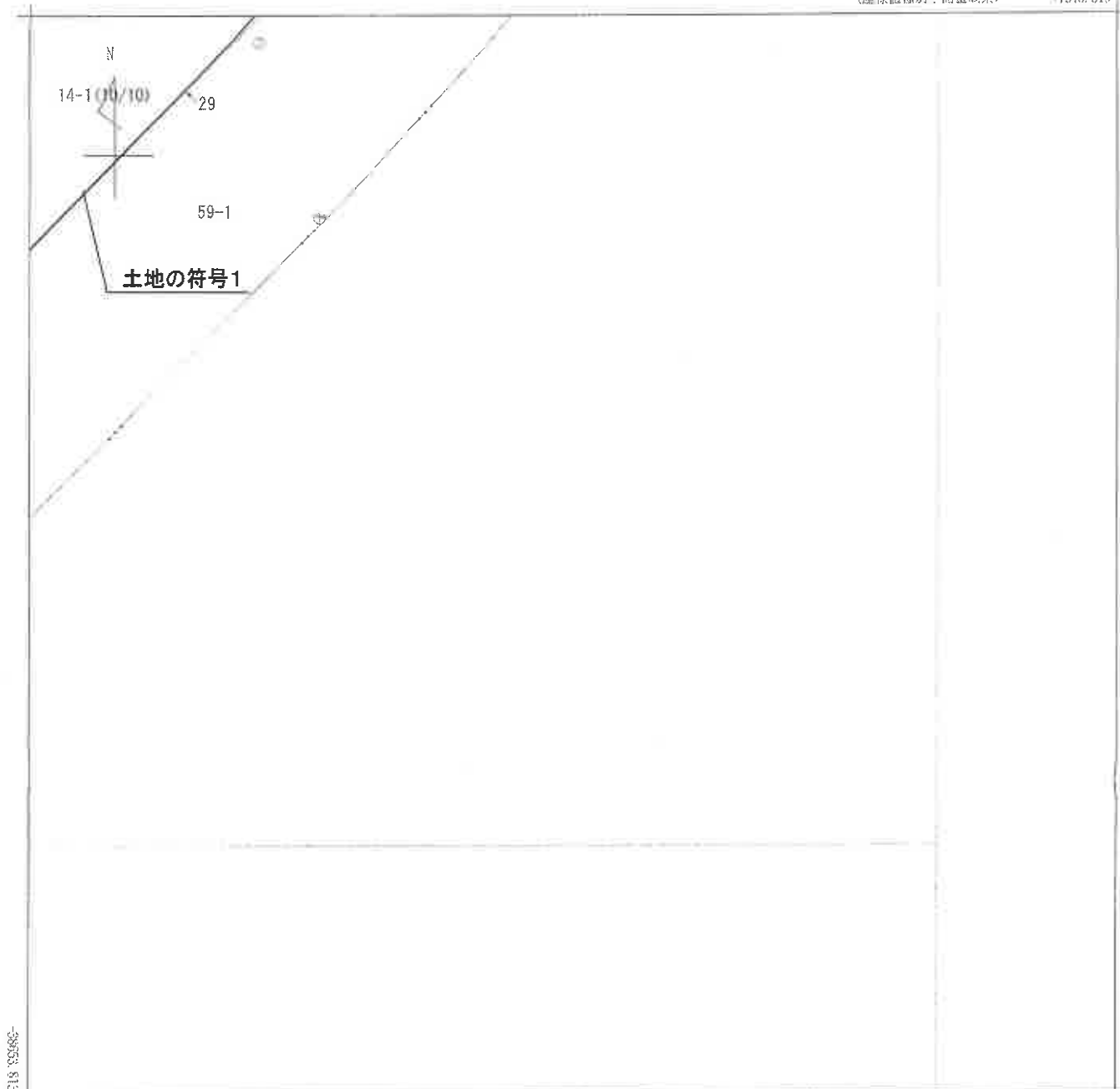
(9/10)

公図写

(座標値種別：測量成果)

*7545.519

-38527.813



-38553.813

+7420.519

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
美浜5丁目

請求部分	所在	浦安市美浜五丁目				地番	14番1			
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27年11月				備付年月日(原図)			補事項		

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5月22日

千葉地方法務局

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：33-1
(10/10)

登記官

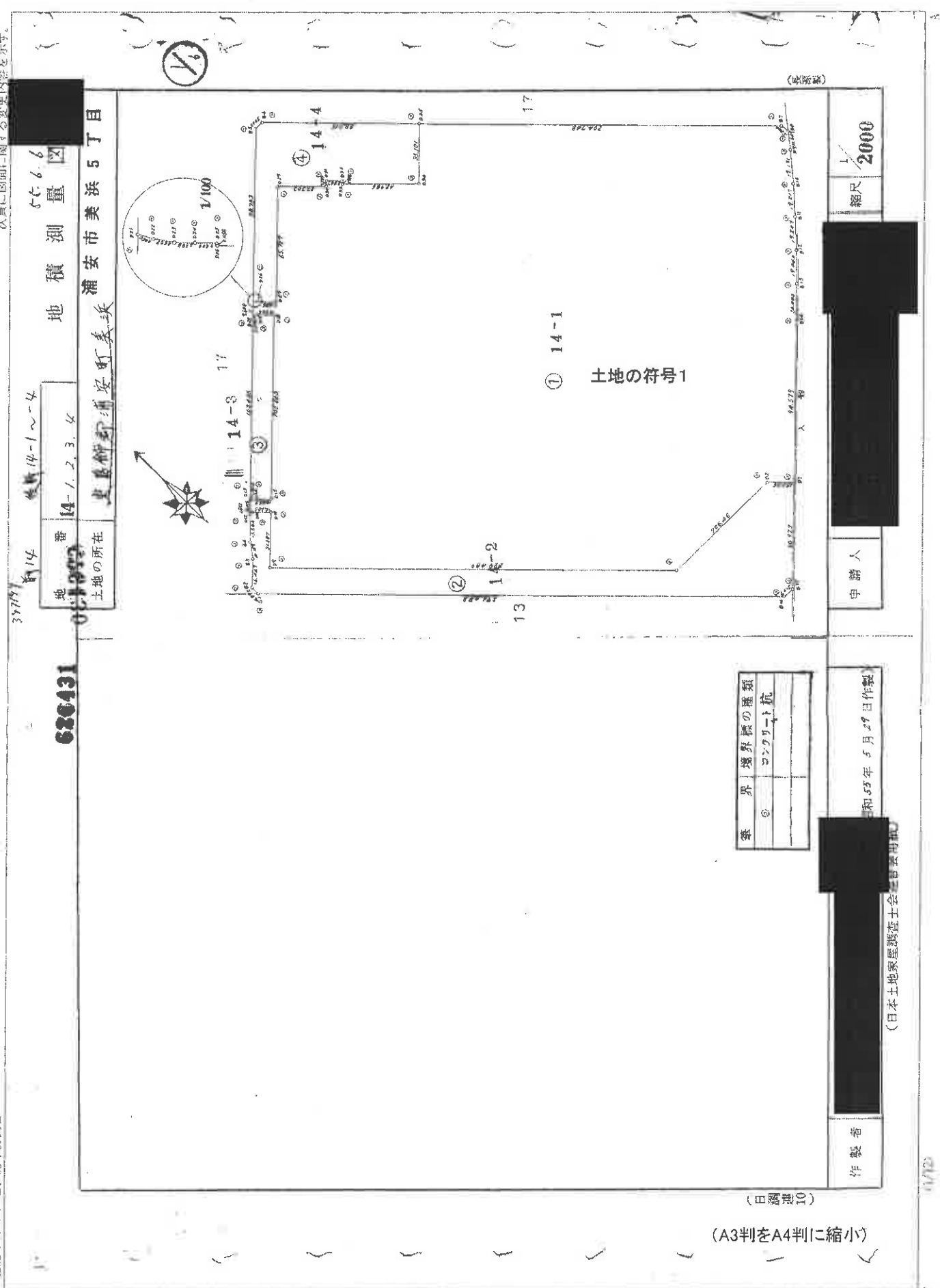
登記年月日：昭和55年6月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

これは図面に記録されている内容を証明した寫面である。
千葉地方方法務局市川支局（電話）

昭和55年5月22日 千葉地方方法務局

登記係



(1) 平成28年8月1日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(A3判をA4判に縮小)

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
(千葉地方方法務局市川支店管轄)
令和6年5月22日 千葉地方方法務局

令和5年5月22日

千葉地方方法務局

交際品 300

30

請求番号: 33-2

(21/6)

15

27 /

1 枚目と同様

1 枚目と同様

地 積 測 量 図

14-1

土地の所在

62643

MENSEKI KEISAN

浦安市美浜5丁目

NO	70"ノ	X (N)	X (N-1) - X (N+1)	Y (N)	Y (N-1) - Y (N+1)	(1)*(4)	(2)*(3)
		(1)	(2)	(3)	(4)		
D 1	1	-38982.641		7643.124			
D 2	2	-38972.171	-9.507	7632.332	81.432	-3173581.828872	-72560.580324
D 4	3	-38973.134	-159.300	7561.692	234.898	-9154711.230332	-1204577.535600
D 9	4	-38812.871	-182.983	7397.434	142.170	-5518025.870070	-1353604.655622
D 10	5	-38790.151	-30.109	7419.522	-14.508	562767.510708	-223394.387898
D 11	6	-38782.762	-7.477	7411.942	9.390	-364170.135180	-55419.090334
D 12	7	-38782.674	-6.609	7410.132	-4.549	176422.384026	-48973.562388
D 13	8	-38776.153	-5.567	7416.491	-6.795	263483.959635	-41287.605397
D 14	9	-38777.107	8.616	7416.927	-8.268	320609.120676	63904.243032
D 15	10	-38784.769	-68.089	7424.759	-81.497	3160842.319193	-505544.415551
D 18	11	-38709.018	-82.718	7498.424	-66.427	2571323.938686	-620254.636432
D 19	12	-38702.051	-6.893	7491.186	9.735	-376764.466485	-51636.745098
D 20	13	-38702.125	-6.804	7488.689	-4.211	162974.648375	-50953.039956
D 21	14	-38695.247	-6.481	7495.397	-6.941	268583.709427	-48577.667957
D 22	15	-38695.644	0.877	7495.630	-0.595	23023.908180	6573.667510
D 23	16	-38696.124	0.905	7495.992	-0.769	29757.319356	6783.872760
D 24	17	-38696.549	0.859	7496.399	-0.834	32272.921866	6439.408741
D 25	18	-38696.983	0.477	7496.826	-0.388	15014.429404	3575.986002
D 26	19	-38697.026	7.452	7496.787	-7.661	296457.916186	55866.056724
D 27	20	-38704.435	-39.670	7504.487	-53.552	2072699.903120	-297702.999290
D 29	21	-38657.356	28.126	7550.339	-65.505	2532250.104780	-212360.834714

(日 記 簿 用)

(A3判をA4判に縮小)

作 製 者

申 請 人

昭和55年 7 月 9 日 (作製)

(日本土地家屋調査士会連合会専用)

1 /

(取寄品)

(1) 平成28年8月1日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和55年6月6日

第 2 号

1枚目と隣接

626433

1枚目と隣接

地 積 測 量 図

地 積 測 量 図

土地の所在		安市 美浜 5 丁目					
土地の所在		安市 美浜 5 丁目					
NO	21	X (N)	X (N-1) - X (N+1)	Y (N)	Y (N-1) - Y (N+1)	(1) * (4)	(2) * (3)
		(1)	(2)	(3)	(4)		
D 30	22	-38676.309	16.575	7569.992	-21.997	850762.769073	125472.617400
D 31	23	-38673.931	3.776	7572.336	-8.694	336231.156114	28593.140736
D 32	24	-38680.085	7.439	7578.686	-5.107	197539.194095	56377.845154
D 33	25	-38681.370	31.310	7577.443	-29.520	1141874.042400	237249.740330
D 34	26	-38711.395	4.917	7608.206	-55.292	2140430.452340	37409.548902
D 35	27	-38686.287	117.863	7632.735	-171.092	6618914.215404	899617.045305
B 7	28	-38829.258	147.946	7779.298	-146.953	5706075.950874	1150916.021908
B 8	29	-38834.233	13.413	7779.688	5.936	-230520.007088	104348.955144
B 9	30	-38842.671	23.406	7773.362	18.314	-711364.676694	181943.310972
B 10	31	-38857.639	29.643	7761.374	24.395	-947932.103405	230070.409482
B 11	32	-38872.314	29.001	7748.967	25.257	-981798.034698	224727.791967
B 12	33	-38886.640	28.203	7736.117	25.893	-1006891.769520	218181.707751
B 13	34	-38900.517	28.282	7723.074	26.968	-1049069.142456	218423.978868
B 14	35	-38914.922	82.124	7709.149	79.950	-3111248.013900	633106.152476
D 1	1	-38982.641	57.249	7643.124	76.817	-2994529.533697	437561.208876
D 2	2	-38972.171		7632.332			
				MENSEKI		-140294.938479	
						70147.469239 M*M	

申請人

昭和55年6月9日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会館東京支部)

(A3判をA4判に縮小)

(田舎原)

(田舎原)

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。
千葉地方方法務局 市川支局(管轄)
令和6年5月22日 千葉地方方法務局

登記簿

(1) 平成28年8月1日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和55年6月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
(千葉地方裁判所川支店管轄)
令和6年5月22日 千葉地方裁判所

登記官

1 枚目と図様

地 積 測 量 図

地 積 測 量 図

土地の所在

浦安市美浜5丁目

626434

MENSEKI KEISAN

NO	2000	X(N)	X(N-1)-X(N+1)	Y(N)	Y(N-1)-Y(N+1)	(1)*(4)	(2)*(3)
B 1	1	-38818.954		7382.131			
B 2	2	-38813.957	-16.789	7382.078	-11.454	444575.063478	-123937.707542
B 3	3	-38802.165	-20.184	7393.585	-17.229	668522.500785	-149232.119640
B 4	4	-38793.773	-19.491	7399.307	-16.547	641920.561831	-144219.892737
D 12	5	-38782.674	-11.011	7410.132	-12.635	490019.085990	-81592.963452
D 11	6	-38782.762	7.477	7411.942	-9.390	364170.135180	55419.090334
D 10	7	-38790.151	30.109	7419.522	14.508	-562767.510708	223394.387898
D 9	8	-38812.871	182.983	7397.434	-142.170	5518025.870070	1353604.665622
D 4	9	-38973.134	159.300	7561.692	-234.898	9154711.230332	1204577.535600
D 2	10	-38972.171	9.507	7632.332	-81.432	3173581.828872	72560.580334
D 1	11	-38982.641	54.101	7643.124	31.748	-1237620.884468	413500.651524
B 15	12	-39026.272	43.049	7600.584	49.023	-1913184.932256	327197.540616
B 16	13	-39025.690	-207.318	7594.101	218.453	-8525279.057570	-1574393.831118
B 1	1	-38818.954	-211.733	7382.131	212.023	-8230511.033942	-1563040.743023
B 2	2	-38813.957		7382.078			
MENSEKI 6918.597303 M ² M							13837.194406

(田原署)

(A3判をA4判に縮小)

昭和55年5月9日(作製)

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(改訂版)

(1) 平成28年8月1日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和55年6月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
(千葉県地方方法務局市川支局管轄)
令和6年5月22日 千葉県地方方法務局

登記官

62643

1枚目と開帳
地 積 測 量 図
P443334-3

土地の所在
千葉県市川市美浜5丁目

NO	7070	X(N)	X(N-1)-X(N+1)	Y(N)	Y(N-1)-Y(N+1)	(1)*(4)	(2)*(3)
		(1)	(2)	(3)	(4)		
D 13	1	-38776.153		7416.491			
D 20	2	-38702.125	-74.102	7488.689	-74.695	2890855.226875	-554926.832278
D 19	3	-38702.051	6.893	7491.186	-9.735	376764.466485	51636.745098
D 18	4	-38709.018	82.718	7498.424	66.427	-2571323.938686	620254.636432
D 15	5	-38784.769	68.089	7424.759	81.497	-3160842.319193	505544.415551
D 14	6	-38777.107	-8.616	7416.927	8.268	-320609.120676	-63904.243032
D 13	1	-38776.153	-74.982	7416.491	-71.762	2782654.291586	-556103.328162
D 20	2	-38702.125		7488.689			
MENSEKI							2501.393609
MENSEKI							1250.696804 M ² M

作 製 者

昭和55年6月9日作成

申請人

1

(A3判をA4判に縮小)

(日属第9)

(延長約)

(日属第9)

(延長約)

(1) 平成28年8月1日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(A3判をA4判に縮小)

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。
(千葉地方協議会市川支部管轄)

令和6年5月22日 千葉地方協議会

登記官

(C)

626436

1枚目と両隣

地 626436 14-4

1枚目と両隣
地 積 測 量 図

土地の所在

千葉県市川市美浜5丁目

MENSEKI KEISAN

浦安市美浜5丁目

NO	70"J	X(N)	X(N-1)-X(N+1)	Y(N)	Y(N-1)-Y(N+1)	(1)*(4)	(2)*(3)
		(1)	(2)	(3)	(4)		
D 21	1	-38695.247		7495.397		2857172.357690	-535345.310552
B 5	2	-38624.530	-70.772	7564.366	-73.973	2640716.731275	467461.583090
B 6	3	-38624.475	61.757	7569.370	-68.369	1502420.641932	663437.326200
D 35	4	-38686.287	86.920	7632.735	-38.836	-2140430.452340	-37409.548902
D 34	5	-38711.395	-4.917	7608.206	55.292	-1141874.042400	-237249.740330
D 33	6	-38681.370	-31.310	7577.443	29.520	-197539.194095	-56377.845154
D 32	7	-38680.085	-7.439	7578.686	5.107	-336231.156114	-28593.140736
D 31	8	-38673.931	-3.776	7572.636	8.694	-850762.769073	-125472.617400
D 30	9	-38676.309	-16.575	7569.992	21.997	-2532250.104780	212360.834714
D 29	10	-38657.356	28.126	7550.339	65.505	-2072699.903120	297702.999290
D 27	11	-38704.435	39.670	7504.487	53.552	-296457.916186	-55866.056724
D 26	12	-38697.026	-7.452	7496.787	7.661	-15014.429404	-3575.986002
D 25	13	-38696.983	-0.477	7496.826	0.388	-32272.921866	-6439.406741
D 24	14	-38696.549	-0.859	7496.399	0.834	-29757.319356	-6783.872760
D 23	15	-38696.124	-0.905	7495.992	0.769	-23023.908180	-6573.667510
D 22	16	-38695.644	-0.877	7495.630	0.595	2659756.497792	-533027.662258
D 21	1	-38695.247	-71.114	7495.397	-68.736		
B 5	2	-38624.530		7564.366			

(面積表)

-8247.888225 8247.888225
4123.944112 M*M

MENSEKI

作製者

昭和55年6月6日(作製)

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会)

(面積表)

1/

(A3判をA4判に縮小)

(1) 平成28年8月1日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和55年7月23日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(千葉県地方技術局市川支店発給)
令和6年5月22日 千葉県地方技術局

登記簿

美浜5丁目
家屋番号 美浜14番1-223
建物各階平面図 1枚目と同様

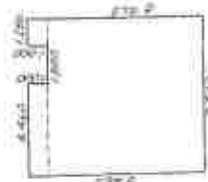
428402

各階平面図

建物の所在 東葛飾郡浦安町美浜14番地1

浦安市美浜5丁目

物件1

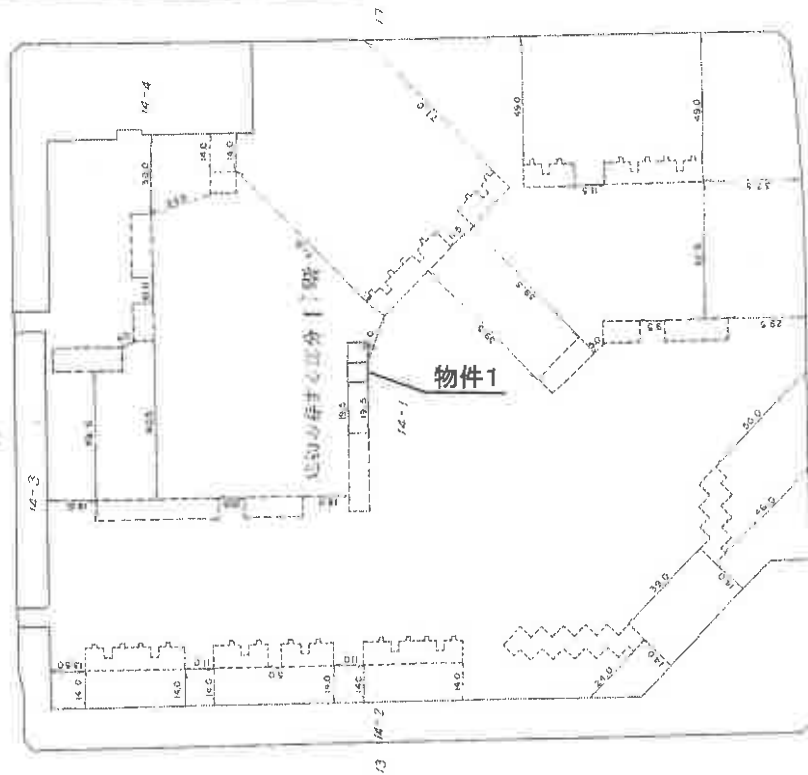


現況は上下反転

11階

4,460	1,000	4,460
1,280	1,000	1,280
7,460	7,540	56,261
合計		62,022

床面積 62.02



物件1

製者

20日(計製)

総尺 1/250

申請人

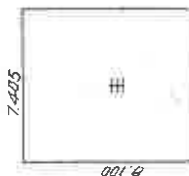
縮尺 1/2000

(A3判をA4判に縮小)

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。
令和6年6月5日 千葉地方裁判所市川支部 登記官

各階平面図

主たる建物



$$7,405 \times 8,100 = 59,980.5$$

床面積 59,980

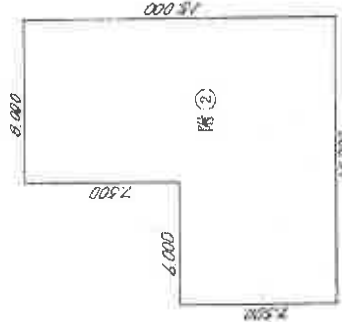


附①

附①

$$22,000 \times 8,100 = 178,200.00$$

床面積 178,200



附②

附②

$$7,500 \times 15,000 = 112,500.00$$

$$7,500 \times 8,000 = 60,000.00$$

$$\text{合計} 165,000.00$$

床面積 165,000

(A3判をA4判に縮小)

作製者

縮尺 1/250

6月20日(作製)

申請人

縮尺 1/2,000

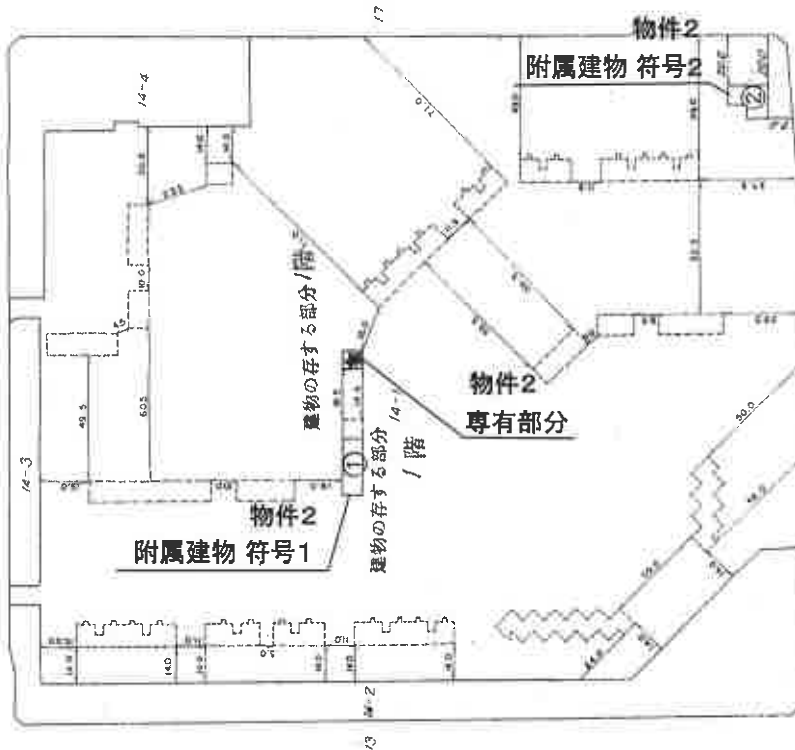
美浜5丁目

家屋番号 美浜14番1-230

建物の所在 千葉県市川市美浜14番地1

美浜5丁目

建物各階平面図



間取図

