

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月18日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月23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 8月 6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 7月24日 午前 9時00分から 令和 7年 7月28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 6月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



#11#

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 浦安市富士見四丁目 2208 番地

建物の名称 ヴァンクール舞浜式番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 富士見四丁目 2208 番の 105

建物の名称 105 号

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 74.02 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 浦安市富士見四丁目 2208 番

地 目 宅地

地 積 922.00 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 161241 分の 7874



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9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】
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
【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 浦安市富士見四丁目 2208 番地

建物の名称 ヴァンクール舞浜貳番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 富士見四丁目 2208 番の 105

建物の名称 105 号

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 74.02 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 浦安市富士見四丁目 2208 番

地 目 宅地

地 積 922.00 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 161241 分の 7874



令和6年（ケ）第495号
令和7年 2 月10日受理
令和7年 3 月17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 浦安市富士見四丁目 2208 番地

建物の名称 ヴァンクール舞浜貳番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 富士見四丁目 2208 番の 105

建物の名称 105 号

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 74.02 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 浦安市富士見四丁目 2208 番

地 目 宅地

地 積 922.00 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 161241 分の 7874



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浦安市富士見4-12-13-105	
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異なる (☐ 主である建物 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 20,070円 修繕積立金 31,100円 合 計 51,170円 ※ その他の使用料については、 3枚目「その他の事項」参照	令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年12月分～令和7年1月分 計 1,316,480円 上記金員に対する年14.6%の遅延損害金 ※ その他の使用料の滞納額については、 3枚目「その他の事項」参照
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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	☒ 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	3枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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)	☒ 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

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

その他、専用庭使用料（月額300円）の滞納額7,800円（滞納期間：令和4年12月分～令和7年1月分）及びこれに対する年14.6%の割合による遅延損害金についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある。

（以上、管理会社提出の回答書による。）

■ 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 5階建の集合住宅の1階部分に位置する南東向きの角住戸（105）であり、南東側のバルコニーの前面は専用庭になっている（間取りは3LDK+S）。
- 2 築後約26年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた。その他には、クロスの剥がれや浴室のカビ汚れがある（債務者兼所有者から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照）。

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合161241分の7874））について

- 1 本建物を含む一棟の建物（ヴァンクール舞浜式番館）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）北西方約70メートルに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、津波浸水想定区域内、東京湾沿岸の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。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者兼所有者	1 手紙（調査協力依頼文書）を見て連絡しました。本建物には母と二人で住んでいます。 2 ちょうど明日から2週間の予定で仕事が入ったところで、休みがいつなのかもはっきりしないので、立入調査の日程については改めて連絡します。 （以上、令和7年2月17日電話で聴取） 1 先日お話したとおり、本建物には私が母と二人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 本建物を購入して入居してから、室内はそのままの状態です。バルコニーの前面は専用庭になっており、リビングダイニングは床暖房の仕様になっています。オール電化ではないので、ここ3年以内にガス給湯器を交換し、かなり前にトイレの便座を交換した程度で、リフォームはしていません。キッチンの天井部分の照明が点灯しない状況なのですが、何かの機会で見てもらったところ、蛍光灯だけではなく、照明器具自体を交換しなければいけないそうです。その他に住宅の設備に不具合はありません。 3 これまでに地震や台風による被害はありませんでした。東日本大震災では、東方の段差のある道路（市役所通り）の向かい側は大きな被害がありましたが、このマンションでは、エントランスの階段部分に隙間ができた程度で、ライフラインも通常どおり使用することができました。 4 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。 （以上、令和7年3月9日物件所在地で面談）

(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7年2月17日 (月) 11:45 - 11:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理員と面談 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (債務者兼所有者から連絡あり。)
令和7年2月17日 (月) 18:15 - 18:25	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 (その後も立入調査日時の調整を継続した。)
令和7年2月17日 (月)	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7年3月3日、郵送で回答あり。)
令和7年3月9日 (日) 11:00 - 11:40	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、日曜日調査)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7 年 3 月 9 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 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



(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

富士見4丁目

請 求 部 分	所 在 補安市富士見四丁目				地 番	2208番		
出 力 縮 尺	1/500	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

令和6年12月4日

千葉地方法務局市川支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

登記年月日：平成11年6月23日

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。
令和6年12月4日 千葉地方建設局市川支局

各階平面図

414028

家屋番号
富士岡四丁目
2208番の105

建物図面

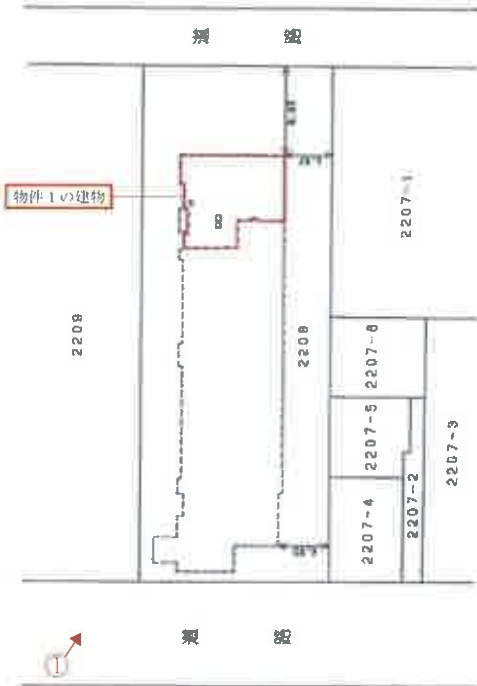
建物の所在
潮安市富士岡四丁目2208番地



求積表

5.215	X	1.515	=	7.900725
4.930	X	1.085	=	5.349050
2.783	X	0.362	=	1.007446
6.338	X	0.362	=	2.294356
9.465	X	0.903	=	8.546895
9.750	X	2.300	=	22.425000
10.100	X	2.680	=	27.068000
0.344	X	0.344	=	-0.118936
0.444	X	0.484	=	-0.214896
0.444	X	0.634	=	-0.287096
合 計				74.021144
床面積				74.02 m ²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



建物の存する部分 1 階

作製者

平成 11 年 10 月 10 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

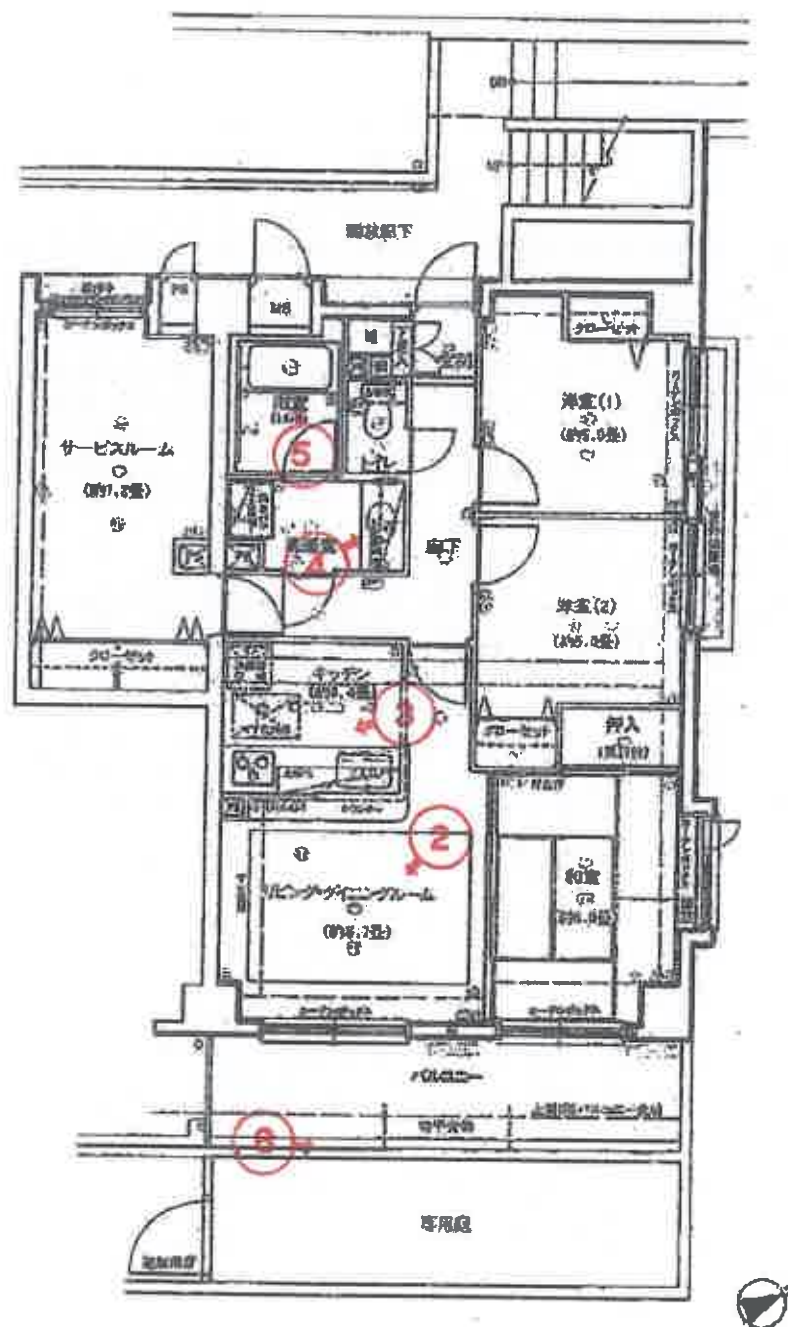
縮尺

1/500

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

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・ダイニングルーム ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



バルコニー・専用庭 ⑥



令和6年（ケ）第 495 号

令和7年3月9日 現地調査

令和7年3月17日 評価

第 251109号 発行番号

令和7年3月18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 21,130,000 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「富士見4-12-13-105」
	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 浦安市富士見四丁目 2208 番地

建物の名称 ヴァンクール舞浜式番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 富士見四丁目 2208 番の 105

建物の名称 105 号

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 74.02 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 浦安市富士見四丁目 2208 番

地 目 宅地

地 積 922.00 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 161241 分の 7874

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「舞浜」駅の北東方・約1.6km(道路距離) 最寄バス停「東海大浦安高校前」の南西方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅，共同住宅のほか保育園も見られる住宅地域。	
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1種高度地区 建築基準法第22条指定区域
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	922.00㎡ (登記とほぼ同じ程度と推定) 長方形 敷地内は概ね平坦 南西側間口約18.5m × 奥行約49.5m 161,241分の7,874(所有権) 隣接地とは概ね等高に接面している。 二方路
接 面 道 路 の 状 況	南西側 (市道)	路線名 (第3-35号線) 幅員 (約10m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	高低差 (概ね等高に接面)	
	北東側 (市道)	路線名 (第3-33号線) 幅員 (約5.5m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無) 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 北東側： 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	「ヴァンクール舞浜式番館」及び関連施設の敷地													
	隣地	・北西側： 保育園 ・南東側： 一般住宅，共同住宅 ・南西側： 市道を介して共同住宅 ・北東側： 市道を介して一般住宅													
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	1. 「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤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，自然由来による土壤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。 2. 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。 3. 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	1. 隣接地とは，鉄筋コンクリート塀，ネットフェンス等で区画されている。 2. 対象地の北西方約70mに高圧線が通っている。 3. 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，津波浸水想定区域内，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。 4. 接面道路等登記簿調査 <table><tr><td>地番</td><td>登記上地目</td><td>登記上所有者</td><td>備考</td></tr><tr><td>2205番</td><td>公衆用道路</td><td>建設省</td><td>—</td></tr><tr><td>2232番</td><td>公衆用道路</td><td>建設省</td><td>—</td></tr></table>			地番	登記上地目	登記上所有者	備考	2205番	公衆用道路	建設省	—	2232番	公衆用道路	建設省	—
地番	登記上地目	登記上所有者	備考												
2205番	公衆用道路	建設省	—												
2232番	公衆用道路	建設省	—												

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ヴァンクール舞浜式番館
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数20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 11 年 6 月 2 日 新 築 経 過 年 数 : 約 26 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 19 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5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, 腰壁: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 : 3段ピット式機械駐車場18台 集 会 所 等 : 管理室 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(ヴァンクール舞浜式番館管理組合) 管 理 方 式 : 委託 管 理 会 社 : 日本ハウズイング株式会社 管 理 形 態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通 ・ 修繕計画の有無:有(時期未定) 修繕積立金の合計額:27,553,655円(令和7年1月31日現在)
特 記 事 項	1. 建築確認:平成10年6月18日/第H10認建千葉000062号 検査済証:平成11年6月4日/第H11証建千葉000022号 2. 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。 3. トランクルーム:なし

(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 (105号室) ・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	74.02 m ² (登記面積) 約 78.74 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK+S ・バルコニー面積 約10.72m ² (別添間取略図参照) ・専用庭面積 約12.02m ²	
仕 様	天 井 : ビニールクロス, 杉柎化粧ボード貼等 床 : フローリング, 畳等 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 : 床暖房 (リビング・ダイニングルーム)	
保守管理の状態	普通 経年による損耗・損傷等のほか, クロスの剥れや浴室のカビ汚れが見られるが, 保守管理の状況は概ね普通程度と史料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 20,070円
	修 繕 積 立 金	月額 31,100円
	専 用 庭 使 用 料	月額 300円
		計 51,470円 (令和7年1月31日現在)
	滞 納 額	滞納期間：2022年12月分～2025年1月分 計1,324,280円 上記に対する遅延損害金：208,751円 (2022年12月13日～2025年1月31日までの遅延損害金) 遅延損害金：年14.6%
	備 考	—
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が母親と居住し占有している。	
特 記 事 項	○ 債務者兼所有者の陳述 ・入居後, リフォームはしていない。 ・ここ3年以内にガス給湯器を交換し, かなり前にトイレの便座を交換している。 ・キッチンの天井部分の照明が点灯しない。照明器具自体を交換しなければならない。その他設備機器等の不具合はない。 ・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
430,000	0.91	74.02	1.00	28,964,000

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) (△2%)
(相乗積) 角部屋 (＋3%)
管理の状態 (△10%) 個別格差率0.91

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ので、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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ=キ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 (7.1%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ カ	
2,782,580 円 (16.5%)	1,301,060 円	7.3%	17,288,058円	0.8140	14,072,479円 (83.5%)	16,855,000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 28,964,000円

収 益 価 格 16,855,000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27,800,000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
27,800,000	1.00	0.80	0.95	—	21,130,000

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。

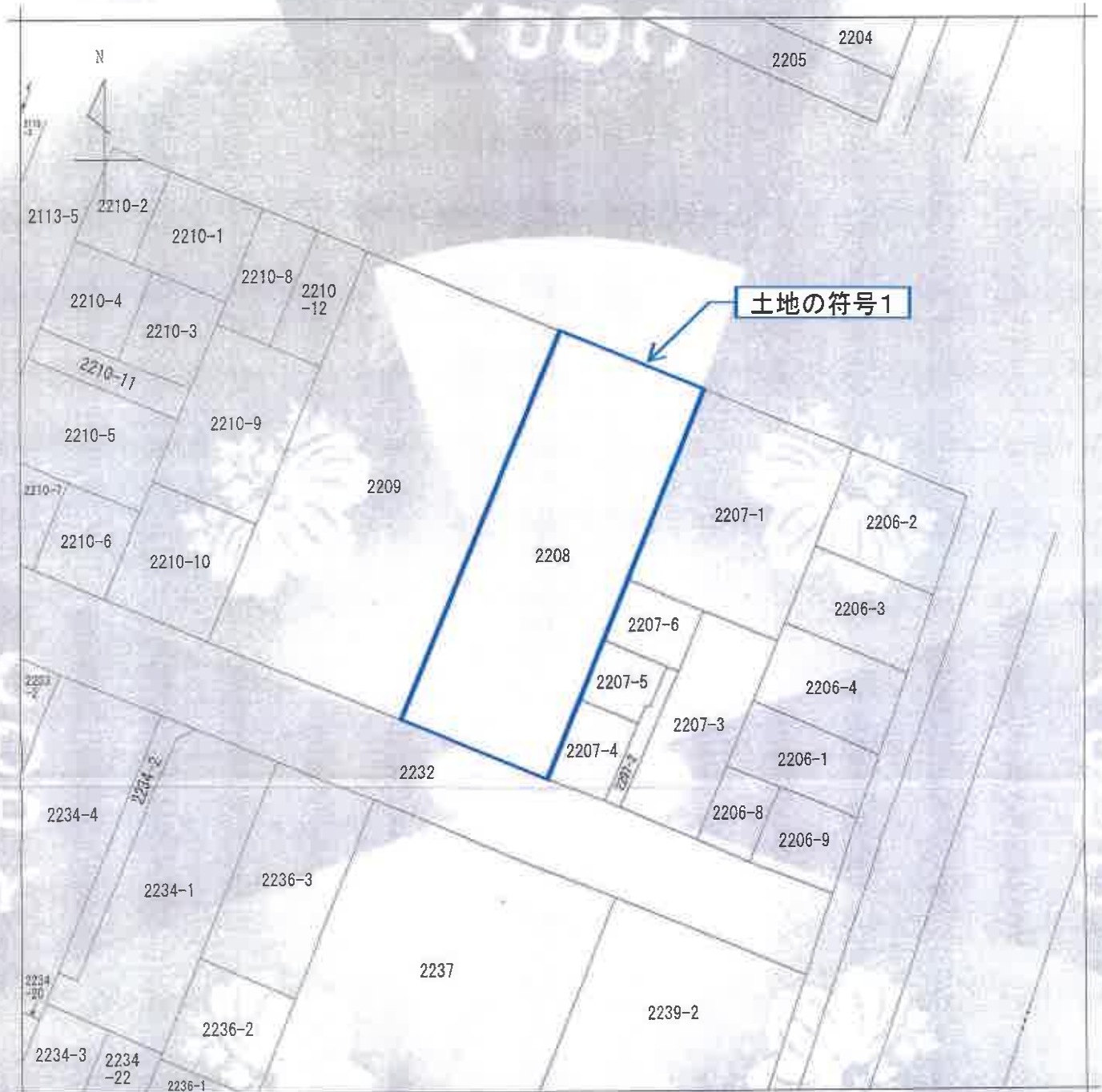
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図

以 上



(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
富士見4丁目

請求部	所在	浦安市富士見四丁目				地番	2208番			
出力縮	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日					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。

令和6年12月4日
千葉地方法務局市川支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

公図写
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成11年6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12月4日 千葉地方建設局市川支局

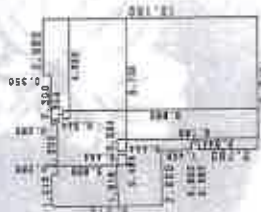
登記官

各階平面図

414028

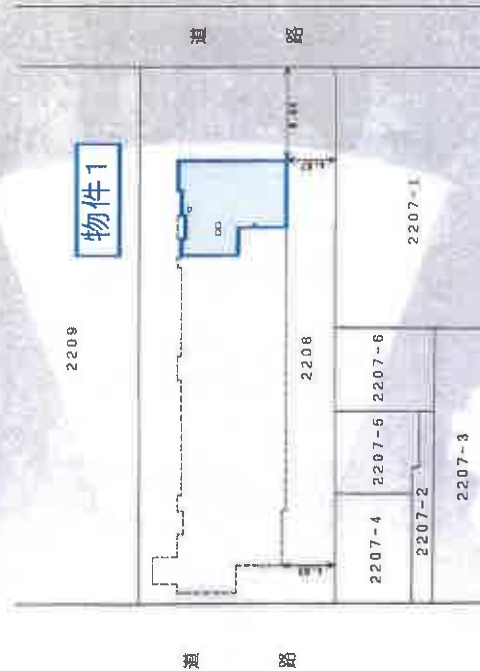
建物図面

家屋番号	富士見四丁目 2208番の105
建物の所在	湘安市富士見四丁目2208番地



求積表

5.215	X	1.515	7.900725
4.930	X	1.085	5.349050
2.783	X	0.362	1.007446
6.338	X	0.362	2.284356
9.465	X	0.903	8.546895
9.750	X	2.300	22.425000
10.100	X	2.680	27.068000
0.344	X	0.344	-0.118336
0.444	X	0.484	-0.214886
0.444	X	0.534	-0.237086
合計			74.021144
床面積			74.02 m ²



建物の存する部分1階

作製者

年 月 日 制作

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件1間取略図



分譲時パンフレットを基に作成