

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 6 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 浦安市富士見一丁目1996番地1

建物の名称 ライオンズマンション舞浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見一丁目1996番1の108

建物の名称 108

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 57.79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 浦安市富士見一丁目1996番1

地 目 宅地

地 積 1827.00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 337361分の6087



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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 浦安市富士見一丁目1996番地1

建物の名称 ライオンズマンション舞浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見一丁目1996番1の108

建物の名称 108

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 57.79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 浦安市富士見一丁目1996番1

地 目 宅地

地 積 1827.00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 337361分の6087



令和6年（ケ）第333号
令和6年11月12日受理
令和6年12月11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 浦安市富士見一丁目1996番地1

建物の名称 ライオンズマンション舞浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見一丁目1996番1の108

建物の名称 108

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 57.79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 浦安市富士見一丁目1996番1

地 目 宅地

地 積 1827.00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 337361分の6087



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浦安市富士見1-7-33-108	
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 12,100円 修繕積立金 16,620円 専用庭使用料 1,300円 合 計 28,850円 ※ その他の費用については、 3枚目「その他の事項」参照	令和6年11月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成27年12月分～令和6年11月分 計 2,966,880円 上記金員に対する年5%の遅延損害金 ※ その他の費用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	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	☒ 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある	
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

(2 枚目)

その他の事項

■ はじめに

本件は建物の区分所有等に関する法律59条（区分所有権の競売の請求）による形式的競売である。申立人は本建物を含む一棟の建物（ライオンズマンション舞浜）の管理組合管理者であり、相手方は本建物の所有者である。

■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

その他、別途・一般（内容証明費用）の滞納額合計6,252円及び弁護士費用の滞納額合計167,156円並びにこれらに対する年5%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「建物間取図」参照）

- 1 8階建の集合住宅の1階部分に位置する南東向きの住戸（108）であり、南東側のテラスの前面は専用庭になっている（間取りは3LDK+WIC）。
- 2 築後約27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ほか、以下の損傷箇所等が見受けられた（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）。
 - (1) 全体的にクロスが黄ばんでおり（喫煙によるものと思われる。）、クロスが剥がれている箇所もある。
 - (2) ドアの凹み、スイッチカバーの欠損をはじめとして、建具や設備の破損個所が複数ある。

■ 本建物を含む一棟の建物（ライオンズマンション舞浜）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。

「ゴミ置場」（家屋番号：1996番1の1）

「倉庫」（家屋番号：富士見一丁目 1996番1の109）

- 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合337361分の6087））について
本建物を含む一棟の建物（ライオンズマンション舞浜）及びその附属施設等の敷地として利用されている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 管理組合に不満はありませんが、管理会社には強い不満があります。これまでに話し合いで解決するための機会が設けられることもなく、今回の事態に至っているため、やむをえないこととはいえ、納得できません。 2 ちょうど妻の母が本建物に来ている時期なので、立入調査にあたっては、これを踏まえた配慮はして欲しいと思っています。 (以上、令和6年12月2日電話で聴取) 1 本建物には私が家族とともに住んでいます。本建物を購入して入居してから9～10年くらいは多い時で小型犬3匹と猫1匹を飼っていましたが、現在は何も飼っていません。 2 本建物を購入して入居してから、リフォームはしていません。ガス給湯器を交換したくらいです。洋室(1)及び(2)はカーペット敷きの仕様になっていますが、その上にコルクボードやフローリングシートを敷いてあります。和室の畳の傷みはペットを飼っていた時のものです。 3 照明のスイッチカバーが取れていたり、キッチン水栓の根元がグラついていたりといったことはありますが、雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはありません。これまでに地震や台風による被害もありませんでした。 4 管理会社に強い不満を持った経緯をお話しておきます。もともと本建物を購入する前から近隣に居住しており、本建物を購入して入居するときには駐車場が使えることが条件でした。しかし、事情があつて管理費等の支払いがどうしてもできなかったときに、滞納している駐車場使用料だけでも支払おうと思って支払ったところ、他の滞納している管理費等に充当されてしまい、その結果、駐車場使用料の滞納は解消されずに、駐車場使用契約が解除され、駐車場を使うことができなくなってしまいました。こんなことで管理会社は何を管理しているというのでしょうか。また、駐車場を使用していた際に駐めていた自動車を傷つけられたこともあり、その際の管理会社の対応にしても納得できるものではありませんでした。今回、競売ということになりましたが、支払金額の認識について食い違いがあるだけで、私は「支払わない」とは言っていないので、管理組合の代理人弁護士に連絡してみます。 (以上、令和6年12月7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

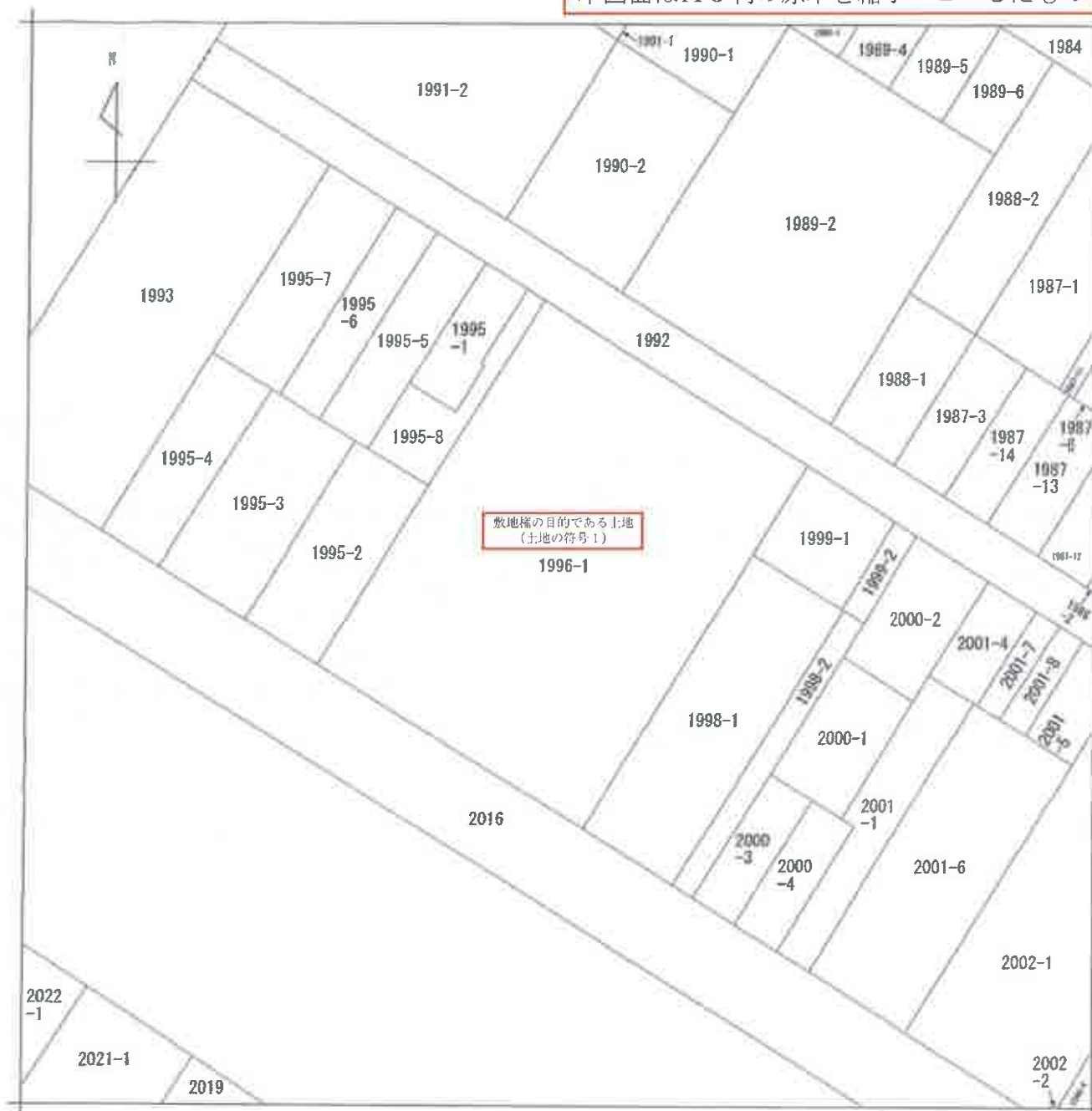
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月14日 (木) 13:35 - 13:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和6年11月14日 (木)	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20日、FAXで回答あり。)
令和6年11月26日 (火) 13:35 - 13:40	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (所有者から連絡あり。)
令和6年12月2日 (月) 10:10 - 10:25	当庁執行官室 (電話)	所有者と電話し、立入調査日時調整
令和6年12月7日 (土) 10:00 - 11:00	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、所有者と面談 (立入調査日時調整の結果、土曜日調査)
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。 ☐ 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。

富士見1丁目

A 富士見1丁

請 求 部 分	所 在	浦安市富士見一丁目			地 番	1996番1		
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 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9月11日

千葉地方法務局市川支局

請求番号：20-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成9年11月19日

412248

各階平面図

建物図面

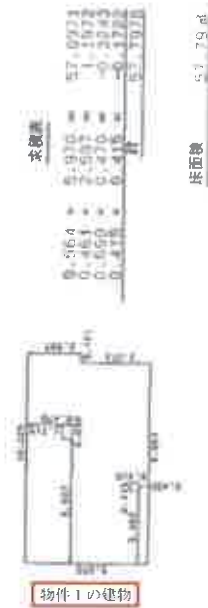
家屋番号
富士見1丁目1996番1の108

建物の所在
浦安市富士見一丁目1996番地1

建物の存する部分
1 階
建物番号
108



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



製作者

年11月 6日(休)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和6年9月11日 千葉県方法務局市川支局

登記簿

縮尺番号：30-3

評価人より受領



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



洗面所 ④



浴室 ⑤



テラス（専用庭） ⑥



令和6年(ケ)第333号

令和6年12月7日 現地調査

令和6年12月9日 評価

第363372号 発行番号

令和6年12月13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

大平利資夫

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 12,880,000 円

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。		同左 住居表示：浦安市富士見 1-7-33-108 号
番 号	特 記 事 項		
1	特にない。		

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 浦安市富士見一丁目1996番地1

建物の名称 ライオンズマンション舞浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見一丁目1996番1の108

建物の名称 108

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 57.79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 浦安市富士見一丁目1996番1

地 目 宅地

地 積 1827.00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 337361分の6087



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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ東西線「浦安駅」の南方・道路距離約2km（別添「位置図」参照）， 最寄バス停「堀江中学校前」の東方・道路距離約150m	
付 近 の 状 況	マンション，事業所，戸建住宅，アパート等が混在する区画整然とした地域と なっている。	
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 その他規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第1種高度地区
画 地 条 件	規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係	1,827.00 m ² 長方形地 南西側約37m×約50m 337361分の6087（所有権）。 二方路地
接面道路の状況	①南西側市道（浦安市道第3-22号線），幅員（約10m），連続性（良好）， 舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり）	
	②北東側市道（浦安市道第3-21号線），幅員（約5.5m），連続性（普通），舗 装（あり），歩道（なし），側溝（あり）	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	土地の符号1の土地はマンション，駐車場等の敷地として利用され，周辺は南 東側がアパート等，北西側は戸建住宅等，道路を介した北東側はアパート等， 道路を介した南西側は戸建住宅等である。また，境界はほぼ明確で，管理状況 は普通である。	

供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に,引き込みがある場合を「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	○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ○事業所等であった土地であり,この敷地に現存する建物に係る以外,土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性や土壤汚染の可能性は低いものと判断した。
特 記 事 項	○震度分布,液状化危険度,内水浸水深等は浦安市ハザードマップ等の確認が望ましい。

2 建物の概況

(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舞浜
建物の用途	住宅用（49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9年10月14日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約33年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	屋根：コンクリート屋根（アスファルト防水） 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：外廊下（モルタル等）
設備等	供給処理設備：上水道、都市ガス、公共下水道、電気 エレベーター：1基 駐車場：あり 集会場等：なし オートロック：なし その他：自転車置き場、宅配ロッカー、管理事務所等
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舞浜管理組合） 管理方式：全部委託 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
特記事項	○平成23年3月11日の震災の特別な被害はなかった様子だった。 ○建築確認済証番号：平成8年2月29日第23号 ○同検査合格証番号：平成9年10月23日第23号 ○規約共用部分はあるが、共有持分登記なし。 ○修繕積立金残高合計額150,761,518円（令和6年10月31日現在）。

（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（108 号室） 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	57.79 m ² （登記面積）	
間 取 り	3LDK＋ウオークインクローゼット（別添建物間取図参照）・テラス面積約 6.88 m ² ・専用庭面積約 4.20 m ²	
仕 様	天 井：クロス等 床 ：フローリング, カーペット等 内 壁：クロス等 設 備：上水道, 公共下水道, 電気, 都市ガス, 水洗トイレ, キッチン, 洗面室, ユニットバス, テラス, 専用庭, ウオークインクローゼット等	
保守管理の状態	室内に複数の破損, 劣化, 汚れ等が見られ, 部分的には床, 敷居等は経年以上の損耗と感じられた。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 専用庭使用料 別途・一般 滞納額等	12,100 円/月 16,620 円/月 130 円/月 5,000 円/月 令和 6 年 11 月 20 日現在(平成 27 年 12 月分～令和 6 年 11 月分) 管理費 1,306,800 円 修繕積立金 1,646,040 円 専用庭使用料 14,040 円 別途・一般 6,252 円 遅延損害金(年率 5%) 157,024 円 弁護士費用 167,156 円
占有部分の利用状況等	所有者と家族が居住している様子であり, そのほかは現況調査報告書の通り。	
特 記 事 項	○平成 10 年頃から約 10 年間複数の犬, 猫を飼育していたとの家人の話があった。 ○最近給湯器を新しく取り換えたとの家人の話があった。	

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	0.80	57.79	1.0	27,739,000

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、室内の状況等を考慮した。

ウ 専有面積：主である建物の専有面積の登記面積を採用した。なお附属建物については、通常の基準階中間室の取引価格の成立は附属建物の存在を前提にし、主である建物の専有面積で取引しているので、特別の考慮は必要ないものと判断した。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物でないが、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、必ずしも現行の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 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) (円) ア+カ=キ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最 終 還 元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 (円) イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現価率 ※2 (7.3%) オ	正味復帰 価格現価 (円) エ×オ=カ	
576,611 (4.8%)	924,700	6.5%	13,799,369	0.8325	11,487,975 (95.2%)	12,064,586 ≒12,065,000 (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

$$\frac{1}{(1+6.3\%)^3} = 0.8325$$

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 27,739,000 円

収益価格 12,065,000 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おり、本件においても収益性や居住の快適性・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、比準価格と収益価格を調整のうえ、調整後の価格を 23,000,000 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) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ		
23,000,000	1.0	0.70	0.80	—	12,880,000

イ 市場性修正：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。

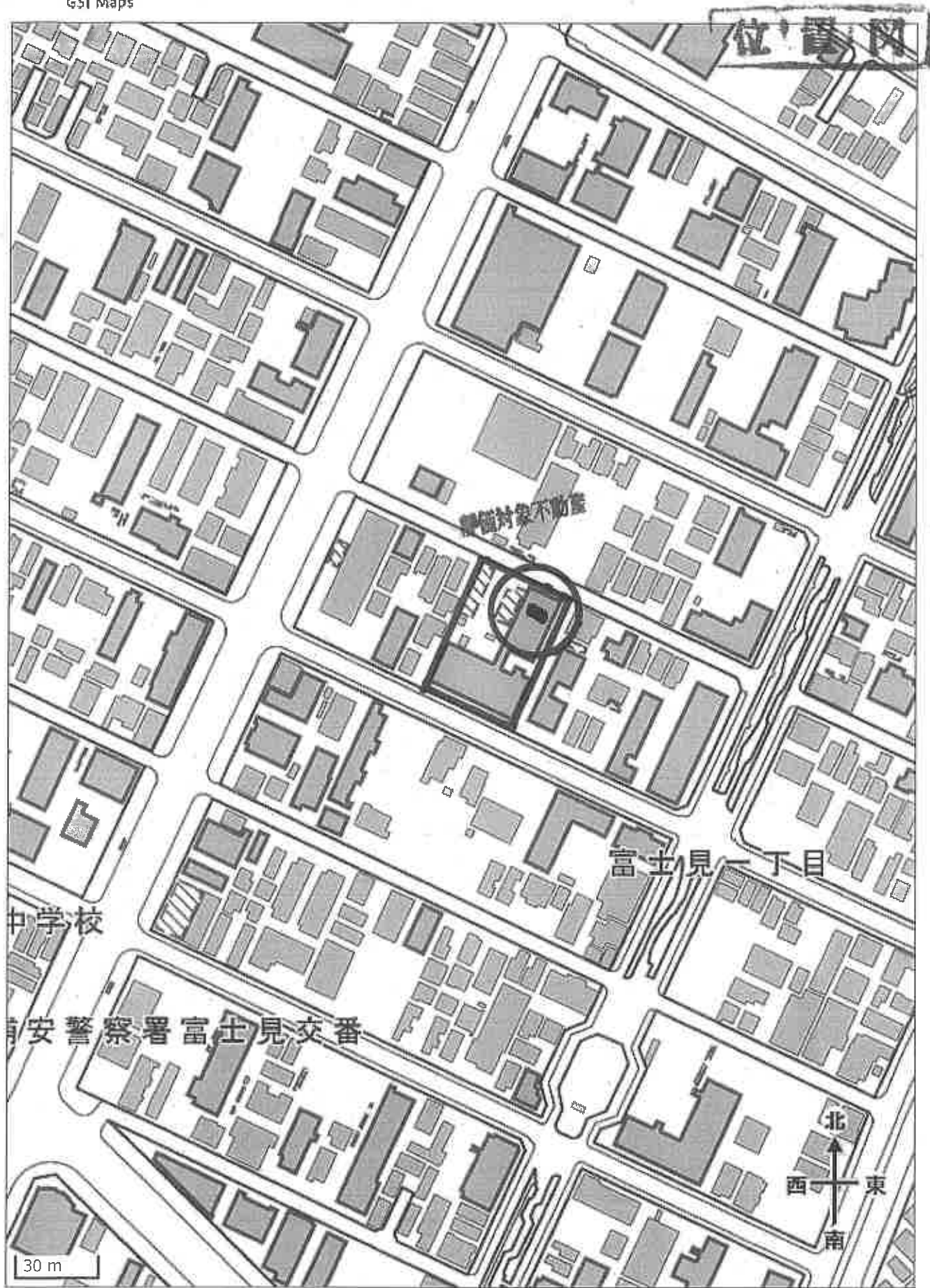
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対して請求すると主張している滞納管理費相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した。

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 附屬資料

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

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。

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

地番区域見出し
富士見1丁目
A 富士見1丁目

請求部	所在	浦安市富士見一丁目				地番	1996番1			
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9月11日
千葉地方法務局市川支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

412248

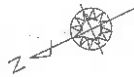
各階平面図

建物図面

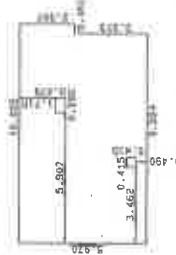
家屋番号
富士見1丁目1-9-6
番1の108

建物の所在
浦安市富士見一丁目1996番地1

建物の存する部分
1階
建物番号
108



本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



求積表	
9.564 × 5.970	= 57.0971
0.461 × 2.597	= 1.1972
0.690 × 0.470	= -0.3243
0.415 × 0.415	= -0.1722
	57.7978

床面積 57.79 m²



作製者

11月 6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



建物間取図

