

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 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 10 月 8 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306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.30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7488



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.30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7488



令和7年（ケ）第115号
令和7年 5 月 1 5 日受理
令和7年 6 月 1 6 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306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.30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7488



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浦安市富士見1-7-33-306	
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 14,800円 修繕積立金 20,440円 合 計 35,240円	令和7年5月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年10月分～令和7年5月分 計704,800円 ※ 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	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 ☐ 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
（ 2 枚目）

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

- 1 その他、駐車場使用料（月額13,000円）の滞納額合計234,000円（滞納期間：令和5年10月分～令和7年3月分（令和7年3月で解約済み））についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある。
- 2 管理規約においては、「未払金額について、総会の決議を経て遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用を加算して」請求することができると定められているが、本件においては、「※買受人が承継すべき遅延損害金（なし）」となっている。

（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 8階建の集合住宅の3階部分に位置する南西向きの角住戸（306）であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 築後約28年経過しているが、一定のリフォームが行われており、室内には通常の使用に伴う損耗等が見受けられた程度である（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。

■ 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7488））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舞浜）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）過去にコンクリート会社が利用していた時期があるが、土壌汚染及び処理の有無については不明である。なお、工場跡地と推察されるマンションであることによる価格形成要因は考慮済みと判断される。
 - （2）浦安市の水害ハザードマップによれば、洪水氾濫・高潮氾濫・内水氾濫の浸水想定区域に指定されている。

（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）

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受けに表示はなかったが、同郵便受け内には債務者兼所有者宛の郵便物が存在していた（本建物の表札に表示はない。）。
- 3 インターホンを鳴らして、玄関から呼びかけたものの、応答がなかったので、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。
- 4 室内には債務者兼所有者が生活の用に供していると思料される家財道具及び日用品が存在するとともに、同人宛の郵便物も存在し、居住の実態が認められた。
- 5 本建物の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

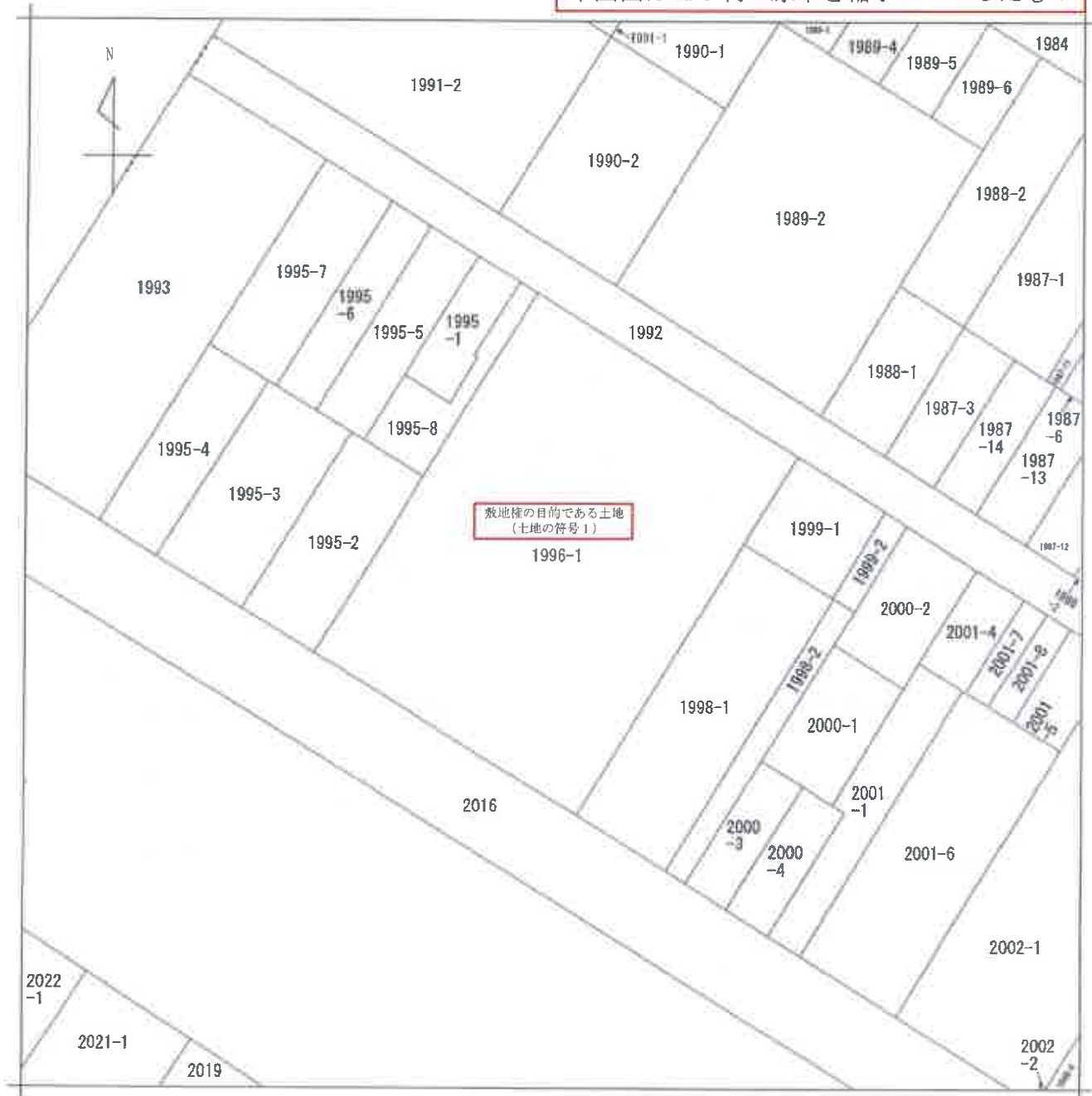
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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5月19日 (月) 10:40 — 10:50	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 (応答なし。)
令和7年5月19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5月30日、FAXで回答あり。)
令和7年5月30日 (金) 16:40 — 16:45	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年6月2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7年6月2日、FAXで追加提出あり。)
令和7年6月6日 (金)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、立入調査日時通知書を郵送 (速達) (応答なし。)
令和7年6月10日 (火) 10:35 — 11:05	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、管理員と面談
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 7 年 6 月 1 0 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 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

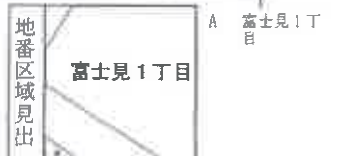
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。



請求部	所在	浦安市富士見一丁目				地番	1996番1			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		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(原簿)			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7年4月7日

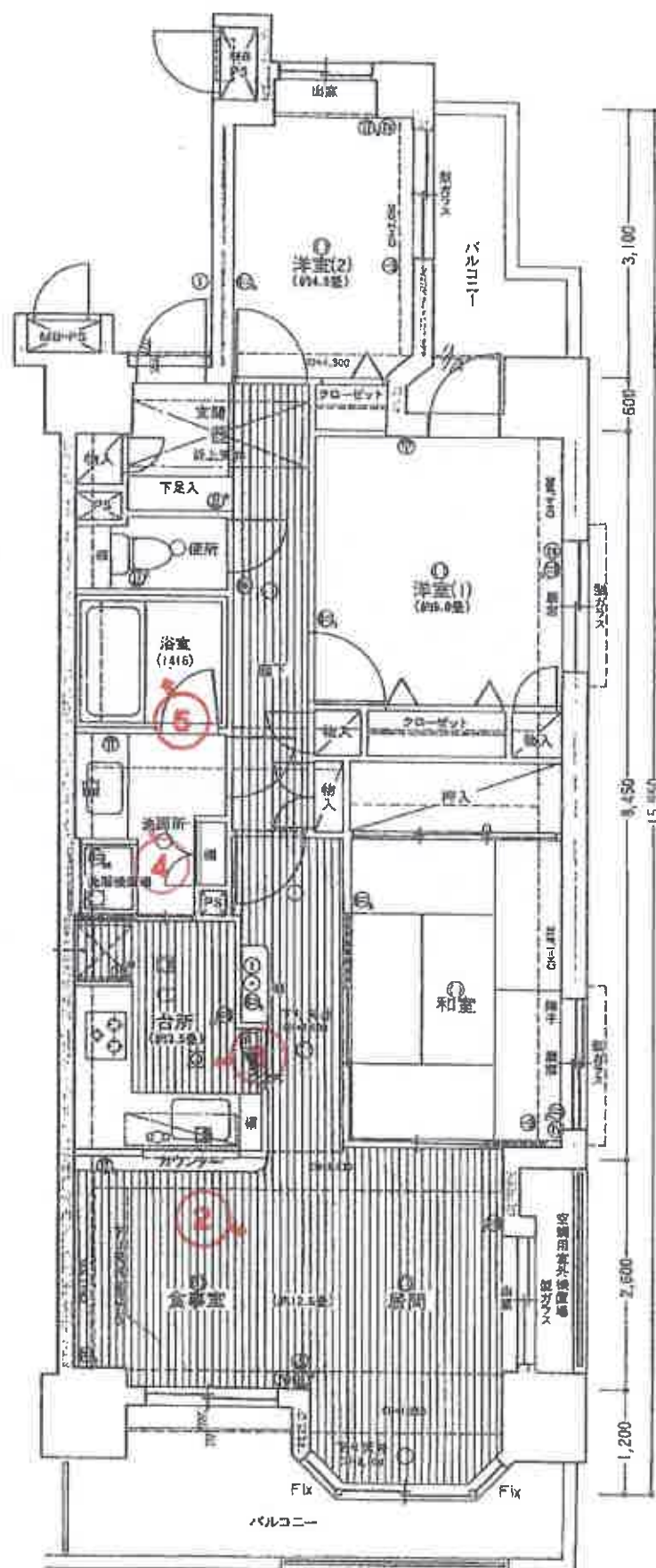
千葉地方務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記官

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成
 評価人より受領

(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



洗面所 ④



浴室 ⑤



令和7年（ケ）第 115 号

令和7年6月10日 現地調査

令和7年6月12日 評価

第 2025-111 号 発行番号

令和7年6月14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

後藤 元

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 26,560,000 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1-7-33-306」
	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306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.30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7488

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	東京メトロ東西線「浦安」駅の南方・約2km（道路距離） 最寄バス停「堀江中学校前」の北東方・約180m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
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。		
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 400%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 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	1,827.00㎡ （登記）	
	形 状	長方形地	
	地 勢	概ね平坦	
	間 口 × 奥 行	南西側間口約37m × 奥行約50m	
	敷 地 権 の 割 合	337,361分の7,488（所有権）	
	接 面 道 路 と の 関 係	二方路地	
接 面 道 路 の 状 況	南西側（市道）	路線名（第3-22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3-21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）		
	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	可能	
土地の利用状況等	符号1	ライオンズマンション舞浜及び関連施設の敷地として利用されている。	
	隣 地	・南東側： アパート等 ・南西側： 市道を介して戸建住宅、駐車場 ・北西側： 戸建住宅等 ・北東側： 市道を介してアパート等	

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. 対象建物は、土壌汚染対策法が施行（平成15年2月施行）される以前に建築されている。過去の住宅地図によれば、対象土地をコンクリート会社が利用していた時期があるが、土壌汚染の有無及び処理の有無については不明である。尚、対象物件の評価に際しては、対象物件と同じ「ライオンズマンション舞浜」の取引事例及び売り出し価格を参考に評価を行っており、工場跡地と推察されるマンションであることによる価格形成要因は考慮済みと判断した。 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. 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. 敷地の境界線については、隣接地とはコンクリートブロック、フェンス等で区画されており、法務局備付の公図と概ね一致している。 2. 浦安市の水害ハザードマップによれば、洪水（境川・見明川・猫実川・堀江川）氾濫、高潮氾濫、内水氾濫の浸水想定区域に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。

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舞浜
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数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 28 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 27 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 : -
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31台 (分譲時パンフレット記載) 集 会 所 等 : 管理人室 オ ー ト ロ ッ ク : あり そ の 他 : 駐輪場, 宅配ロッカー等
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 ・ 修繕計画の有無: なし 修繕積立金の合計額: 156,090,103円 (令和7年4月30日現在)
特 記 事 項	1. 建築確認: 平成8年2月29日/第23号 完了検査: 平成9年10月27日/第23号 2. 現地調査において, 一棟の建物に特段の破損等は見られなかった。 3. 確認できた規約設定共用部分の建物登記は以下のとおりである。尚, 本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 ・ 家屋番号: 1996番1の1 / ゴミ置場 ・ 家屋番号: 富士見一丁目 1996番1の109 / 倉庫 4. トランクルーム: なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	3 階 (306号室) ・主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	71.30 m ² (登記面積) 約 74.88 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3 L D K ・バルコニー面積 約8.9m ² (別添間取略図参照) (分譲時パンフレット記載)	
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 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 : -	
保守管理の状態	普通 室内は一定のリフォームが行われている。目視できる範囲において室内に目立った損傷はなく、通常の使用に伴う経年相応の軽微な損耗が見られる程度である。保守管理の状態は普通と思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 14,800円
	修 繕 積 立 金	月額 20,440円
	駐 車 場 使 用 料	月額 13,000円
		計 48,240円 (令和7年5月29日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和5年10月分～令和7年5月分 (但し、駐車場は令和7年3月で解約済み)
		計938,800円 (令和7年5月29日現在) 遅延損害金：なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特 記 事 項	1. 現地調査時に債務者兼所有者が不在であり、リフォーム時期、令和元年台風による被害、設備機器の稼働状況等について聴取できなかった。 (設備の動作確認は行っていない)	

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
480,000	1.02	71.30	1.00	34,908,000

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(3階) (△1%)
(相乗積) 角部屋 (＋3%) 個別格差率1.02

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もので、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はない)

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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 (5.9%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
2,553,697 円 (14.7%)	1,105,220 円	6.1%	17,574,810円	0.8420	14,797,990円 (85.3%)	17,352,000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

$$\frac{1}{(1 + 5.9\%)^3} = 0.8420$$

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 34,908,000円

収 益 価 格 17,352,000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33,200,000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
33,200,000	1.00	0.80	1.00	—	26,560,000

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。

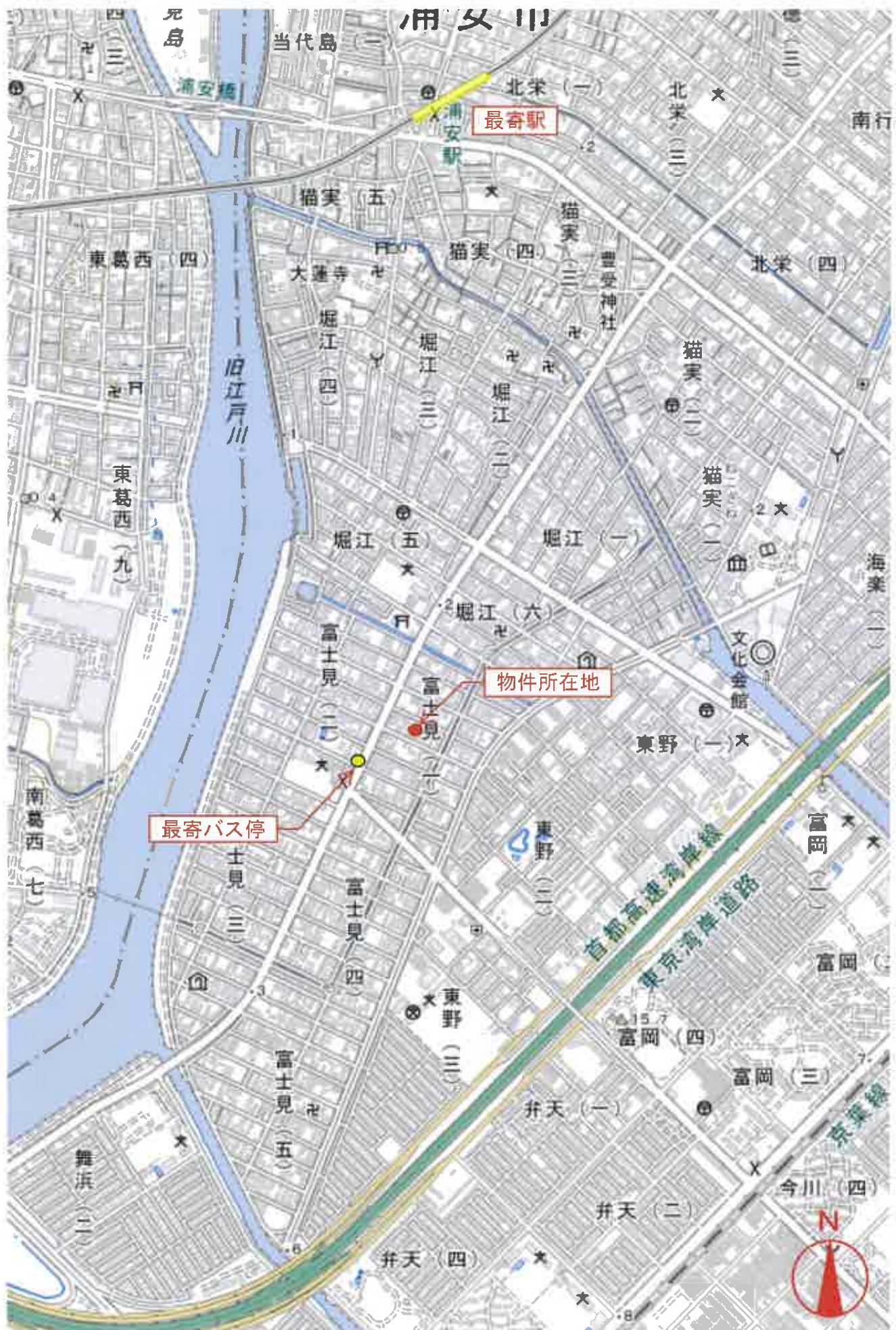
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 滞納管理費等については、修正後価格に占める割合が5%に達しないため控除しない。

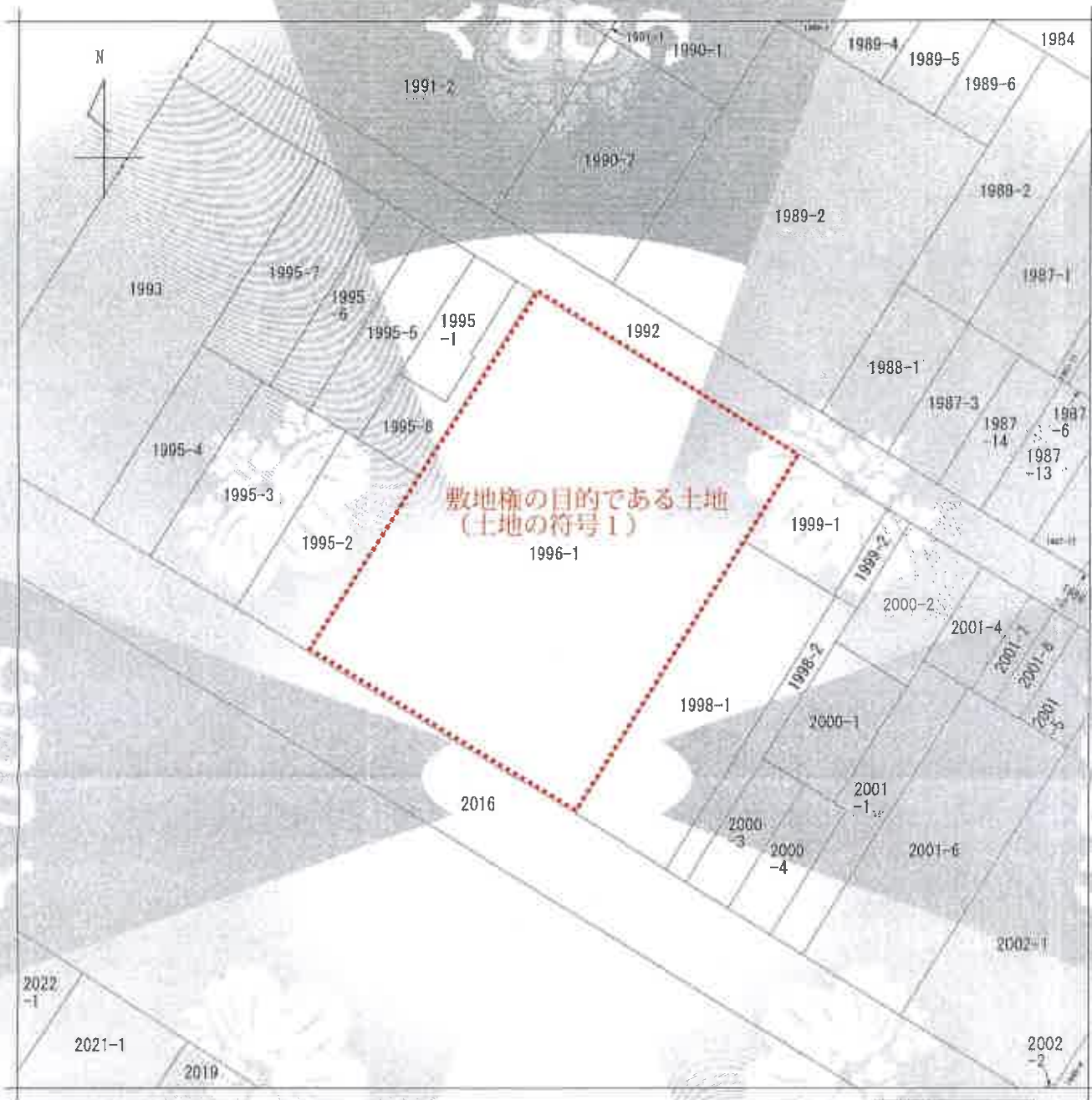
オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 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。

地番区域見出し

富士見1丁目

A 富士見1丁目

請求部	所在	龍安市富士見一丁目				地番	1996番1			
出力尺	1/500	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地改良現在図
作成年月日			確・付年月日(原図)						備事項	

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直面である。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年4月7日

千葉地方法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

請求番号：9-1

(1/1)

412265

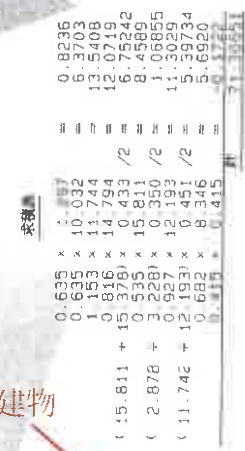
各階平面図

建 物 区

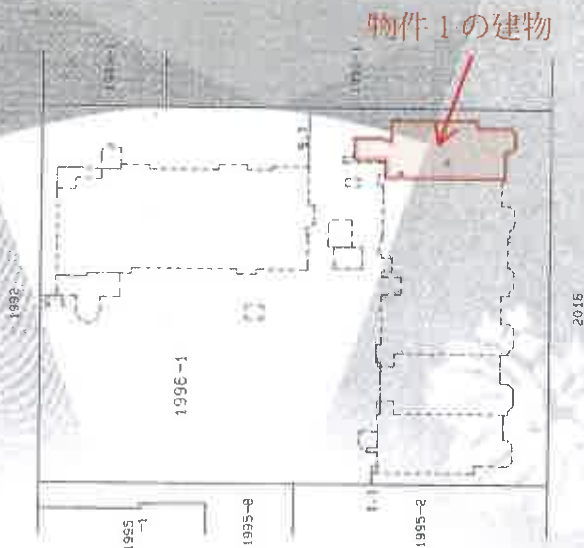
家屋番丁番1996
番1の306

建物の所在
浦安市富士見一丁目199番地1

建築物の存する部分 3 階
建物番号 306



未面積	71.30 m ²
-----	----------------------



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

1500	1500
------	------

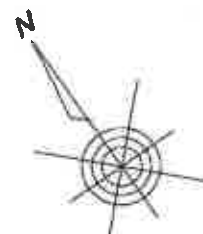
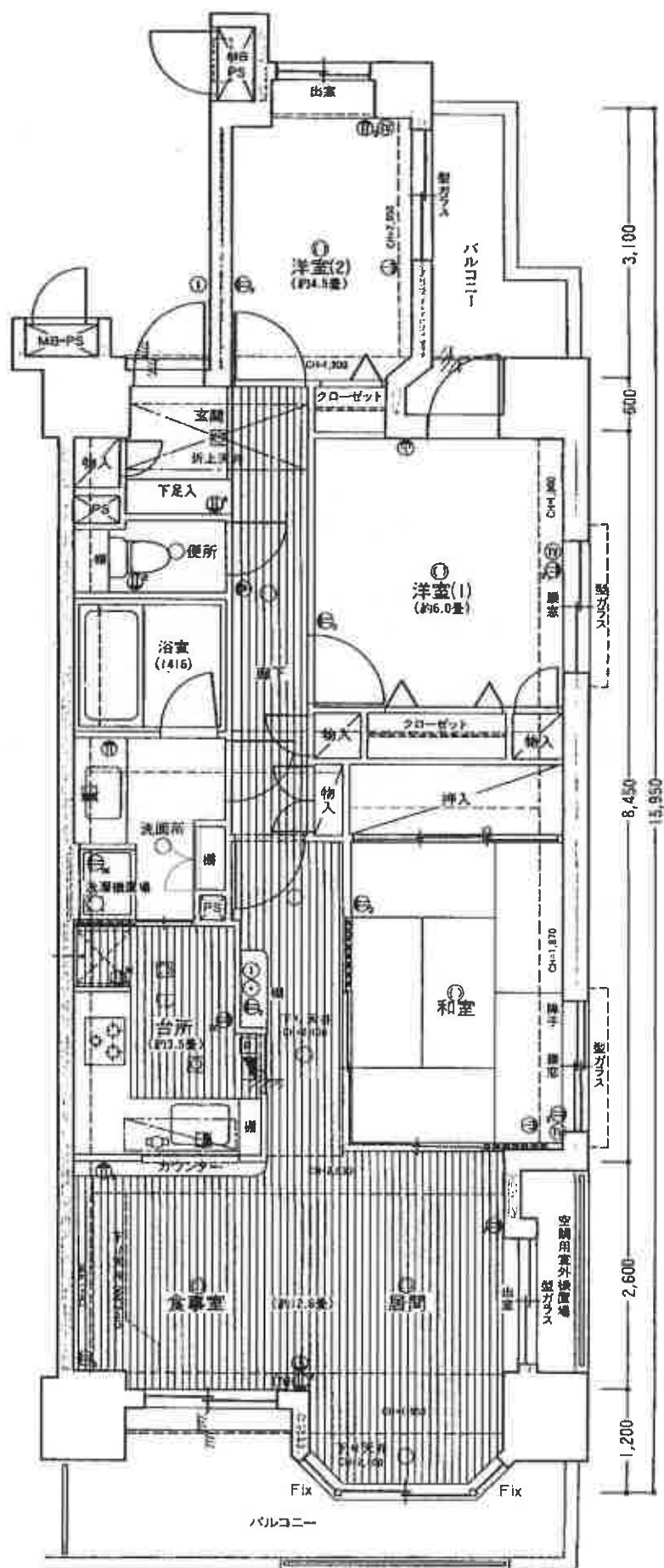
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年4月7日 千葉地方法務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成