

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 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 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。	



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	34,000,000 27,200,000		6,800,000	145,876	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浦安市北栄四丁目 1075 番地 2

建物の名称 ヴェルディーク THE 浦安

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北栄四丁目 1075 番 2 の 207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 65.46 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 浦安市北栄四丁目 1075 番 2

地 目 宅地

地 積 882.07 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浦安市北栄四丁目 1076 番 2

地 目 宅地

地 積 347.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 234096 分の 7086

物 件 目 録

共有者 A 持分 3990 分の 1190
共有者 B 持分 3990 分の 2800

物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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】

敷地権の目的である土地の符号2につき地役権

範 囲 全部

要役地 船橋市西船二丁目471番6

原 因 昭和42年1月20日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置並にその保全のためこの土地に立入ることが出来る

この土地に建造物の築造又は送電線路の支障となる竹木の植栽が出来ない

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 浦安市北栄四丁目1075番地2

建物の名称 ヴェルディークTHE浦安

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北栄四丁目1075番2の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 65.46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 浦安市北栄四丁目1075番2

地 目 宅地

地 積 882.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浦安市北栄四丁目1076番2

地 目 宅地

地 積 347.00平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 234096分の7086



物 件 目 録

共有者 A 持分3990分の1190
共有者 B 持分3990分の2800



令和6年(ケ)第 514号
令和7年 2月14日受理
令和7年 4月30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 浦安市北栄四丁目1075番地2

建物の名称 ヴェルディークTHE浦安

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北栄四丁目1075番2の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 65.46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 浦安市北栄四丁目1075番2

地 目 宅地

地 積 882.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浦安市北栄四丁目1076番2

地 目 宅地

地 積 347.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 234096分の7086



物 件 目 録

共有者 A 持分3990分の1190
共有者 B 持分3990分の2800



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浦安市北栄4-12-6-207	
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) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 10,700円 修繕積立金 8,460円 駐輪場使用料 700円 円 円 令和7年 2月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年8月分～令和7年1月分 計119,160円 上記に対し年利15%で換算された遅延損害金	
管理費等照会先	伏見管理サービス株式会社	
その他の事項	規約共用部分として駐車場、ゴミ置場が登記されている	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者兼所有者)	本件建物は私と共有する妻 ☒ A が家族と共に住居として使用している。私たち以外に占有者は居ない。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。 建物に雨漏りや水回りの不具合はない。 地震や台風による建物の損傷はない。 洗面所の電気スイッチの配線が誤って施工されており、3つあるスイッチのうち中央のものが使用できない。 トイレの換気扇に不具合が発生し見て貰ったが直らず、現在は稼働したままである。 浴室に設置されている操作パネルのモニターが点いたり点かなかったりする。給湯器は問題なく稼働している。 上水道のフィルターは3年に1回^(注)交換しており交換費用が3～4万円掛かる。フィルターを交換しないと水流が悪くなる。 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

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件建物は面談した ■ B ■ の陳述、屋内の状況から ■ A ■ 及び ■ B ■ が住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内の状況は目視で確認した限りにおいて大きな損傷は見受けられなかった。設備の不具合は前頁に記載のとおりである。

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

(調査経過用)

調査の経過

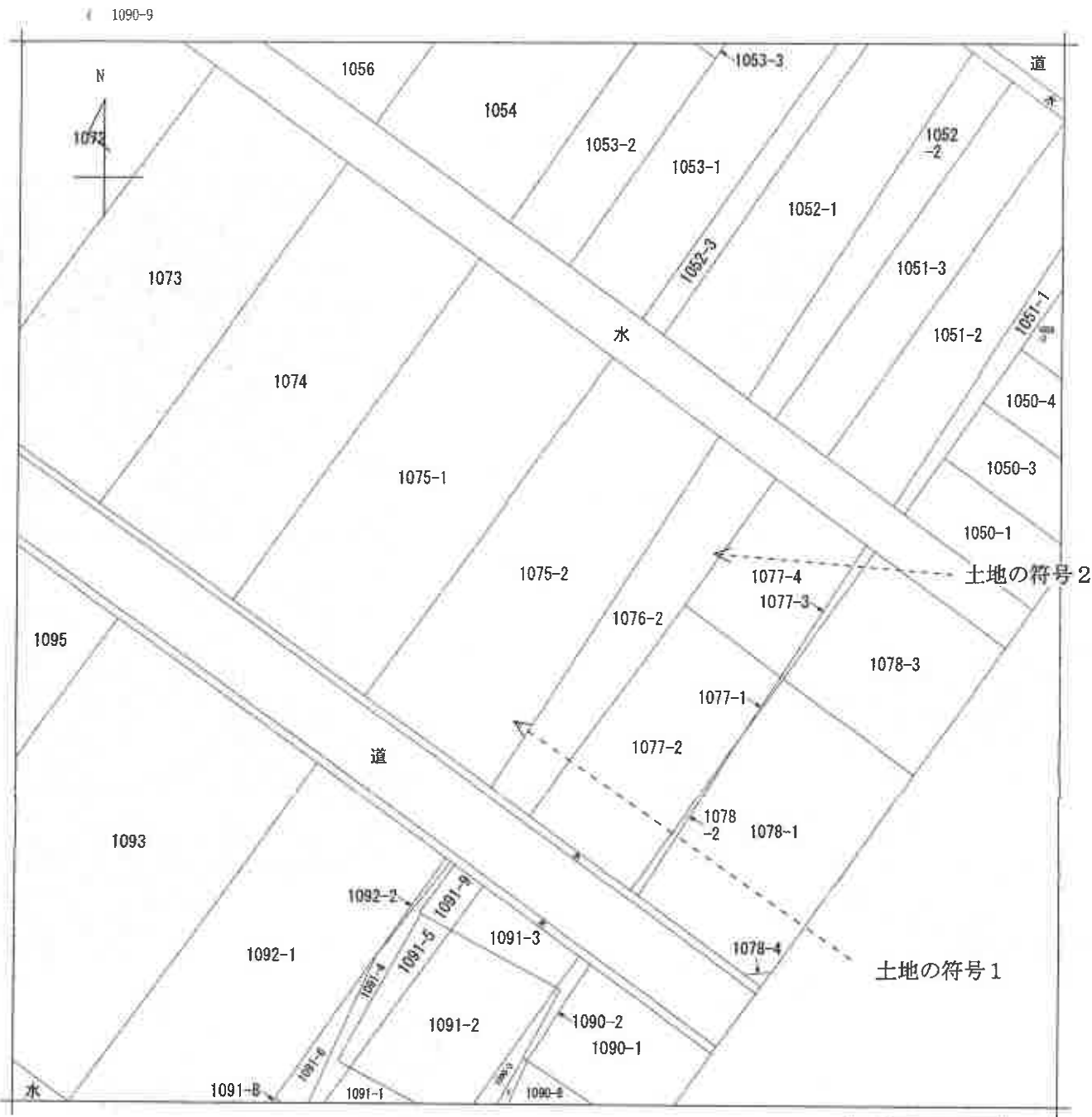
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月17日 (月) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年2月17日 (月) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和7年3月17日 (月) 10:45-10:55	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和7年3月18日 (火) 11:50-11:55	電話	当職の不在時に ■ B ■ より執行官室に調査日時の提案あり
令和7年3月18日 (火) 18:30-18:35	電話	入室調査日を評価人と打ち合わせ、■ B ■ の提案のうち、3/31を入室調査希望日として架電するも不通、留守電入力
令和7年3月19日 (水) : - :	郵便	3/31を入室調査日とし期日指定書送付
令和7年3月31日 (月) 10:00-11:05	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 ■ B ■ と面談
令和7年4月21日 (月) 16:00-16:05	電話	マンション管理会社に対し書面照会回答内容について確認

(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

(6 枚目)



(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
北栄4丁目

請求部	所在	補安市北栄四丁目				地番	1075番2			
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。
(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和6年12月12日
東京法務局中野出張所
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

登記年月日：平成27年10月16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。

(千葉県地方務局市川支局管轄)

令和6年12月12日

東京法務局中野出張所

登記官

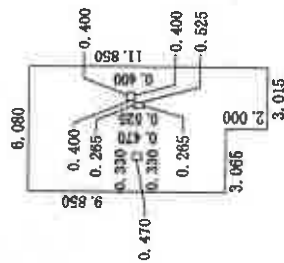
請求番号：20-2

建物平面図

家屋番号
北栄四丁目
1075番2の207

建物の所在
浦安市北栄四丁目1075番地2

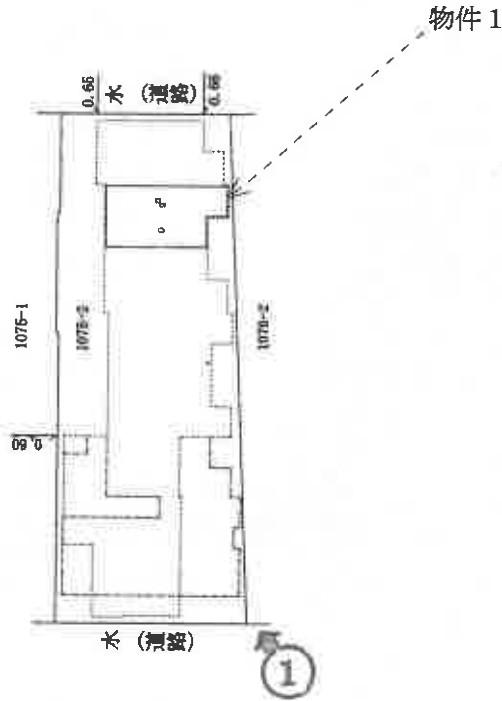
各階平面図



求積表

3.015 × 2.000	6.030000
6.080 × 9.850	59.888000
0.330 × 0.470	-0.155100
0.265 × 0.525	-0.139125
0.400 × 0.400	-0.160000
合計	65.463775
床面積	65.46 m ²

写真撮影位置と方向



建物名称 207
建物の存する部分2階

申請人

縮尺 1/250

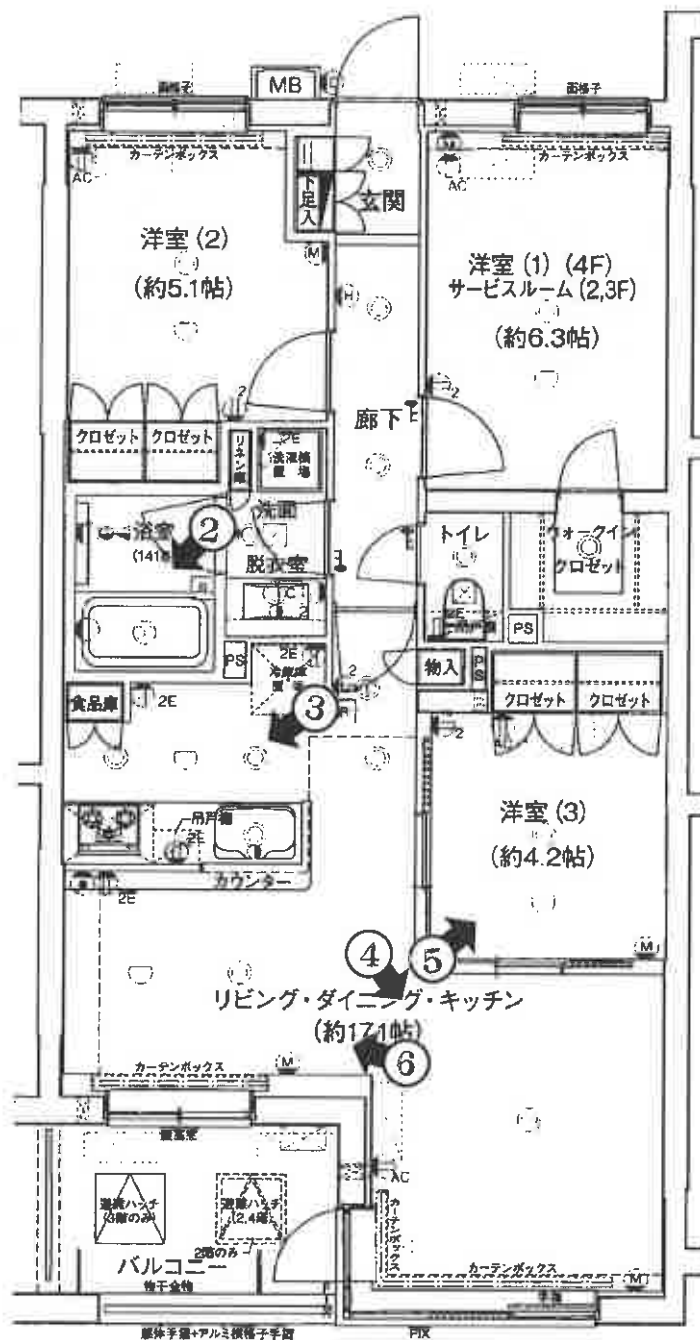
作成者

縮尺 1/500

(千葉県地籍調査課士会印)

建物間取図

(販売時のパンフレットに基づき評価人が作成)



写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和6年（ケ）第514号

令和7年3月31日 現地調査

令和7年4月25日 評 価

第 164 号 発行番号

令和7年4月25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

高橋 貴俊

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3 4, 0 0 0, 0 0 0 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 5 8 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：北栄4－12－6－207
番 号	特 記 事 項		
	・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 浦安市北栄四丁目1075番地2

建物の名称 ヴェルディークTHE浦安

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北栄四丁目1075番2の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 65.46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 浦安市北栄四丁目1075番2

地 目 宅地

地 積 882.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浦安市北栄四丁目1076番2

地 目 宅地

地 積 347.00平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 234096分の7086

物 件 目 録

共有者 A 持分 3990 分の 1190
共有者 B 持分 3990 分の 2800

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・2）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ東西線「浦安」駅の南東方約 1.3 k m（道路距離） 京成バス千葉ウエスト「北栄四丁目」停留所の南東方約 100m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	共同住宅、事業所、駐車場等が混在する地域。		
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	準工業地域	
	建 蔽 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	なし	
	その他の規制	建築基準法 22 条区域 景観計画区域	
画 地 条 件	規 模	1,229.07 m ² （登記数量合計とほぼ同じ）	
	形 状	長方形	
	間 口 × 奥 行	約 25m×約 50m	
	地 勢	概ね平坦	
	接面道路上の関係	二方路画地	
	敷 地 権 の 割 合	234,096 分の 7,086（所有権）	
接 面 道 路 の 状 況	南西側市道（1-71 号線）、幅員（約 10m）、連続性（普通）、 舗装（あり）、歩道（あり）、側溝（あり）、高低差（概ね等高）		
	北東側市道（1-70 号線）、幅員（約 5.5m）、連続性（普通）、 舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（概ね等高） ※当該道路の北西端及び南東端に車止めが設置されており、車両の通行は できない。		
	建築基準法上の種類	南西側市道：法 42 条 1 項 1 号道路 北東側市道：法 42 条 1 項 1 号道路	
	セットバック	不要と見込まれる。	
	再建築の可否	可能と見込まれる。	
土地の利用状況等	ヴェルディーク THE 浦安（物件 1 が存する 1 棟の建物等）の敷地として 利用されている。周囲は、共同住宅、駐車場、事業所、工場等として利用 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	1. 公簿地目は「宅地」であり過去地図の閲覧をした結果、以前に食品製造業の工場が存在していた。但し、土壤汚染対策法に係る区域指定はなく、特定施設の廃止等の手続きがされた事業場のうち、有害物質の使用履歴がある事業場の土地にも該当していない。したがって、価格形成に影響を及ぼす土壤汚染の存する可能性は低いものと推定される。 2. 現存建物等に係る部分以外において、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ものと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
特 記 事 項	1. 土地の符号1・2の南東側に高圧線が設置されている。東京電力パワーグリッドへの聴取結果は以下のとおり。 ・電圧：27万5000ボルト ・建築が制限される離隔距離は5.76mである。 2. 浦安市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、津波浸水想定区域、高潮浸水想定区域、内水浸水想定区域に指定されている。

<以下余白>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルディーックTHE浦安
建物の用途	共同住宅（総戸数 33 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 27 年 10 月 6 日新築 経過年数：約 9 年 経済的残存耐用年数：約 41 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
仕様	屋根：アスファルト防水等 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他： ＜エントランス＞ 床：タイル貼等、壁：タイル貼等 ＜共用部分＞ 床：塩ビシート貼等、壁：吹付タイル等
設備等	供給処理設備：電気、上水道、公共下水道、都市ガス エレベーター：あり（9 人乗り 1 基） 駐車場：あり 集会場等：なし オートロック：あり その他：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（管理組合名：ヴェルディーックTHE浦安管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：伏見管理サービス株式会社 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	1. 目的建物の建築確認及び検査済証の交付日付・番号については、浦安市建築指導課での閲覧・聴取によると、次のとおりである。 ・建築確認：平成 26 年 5 月 8 日 第 14UDI1T 建 00018 号 ・検査済証：平成 27 年 10 月 9 日 第 14UDI1T 建 00018 号 2. 現地調査の結果、建物外観に特段の破損等は見受けられなかった。 3. 規約共用部分として駐車場、ゴミ置場が登記されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階 (207 号室) 主要開口部の方位：南東向き中間部屋	
床 面 積	65.46 m ² (登記面積)、70.86 m ² (壁芯面積) バルコニー：約 6 m ²	
間 取 り	2LDK+サービスルーム (別添間取図参照)	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、上水道、公共下水道、都市ガス、システムキッチン、 水洗トイレ、浴室等 その他：なし	
保守管理の状態	普通 (特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費	10,700 円/月
	修 繕 積 立 金	8,460 円/月
	駐 輪 場 使 用 料	700 円/月
	滞 納 額 等	119,160 円 (令和 7 年 2 月 18 日現在) 滞納期間：令和 6 年 8 月分から令和 7 年 1 月分 滞納額等内訳 管理費：64,200 円 修繕積立金：50,760 円 駐輪場使用料：4,200 円 上記に対する遅延損害金：4,582 円 遅延損害金：年 15.0%
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	調査時点現在、共有者 A・B 及びその家族が住居として利用している。	
特 記 事 項	1. 共有者 A による陳述は以下のとおり。 ・ペットは飼育していない ・電子タバコを室内で吸っている。 ・雨漏りはなく、水回り及び給湯器に不具合はない。 ・台風及び地震による破損はない。 ・洗面所の電気スイッチの配線が誤って施工されており、3 つあるスイッ	

	チのうち中央のスイッチが使用できない。 ・トイレの換気扇がスイッチによる停止ができず、稼働したままになっている。 ・浴室に設置されている操作パネルのモニターが、点いたり点かなかったりする。 ・上水道のフィルターを3年に1回交換しており、交換費用は3万円～4万円である。フィルターを交換しないと水流が悪くなる。 2. 現地調査における専有部分の状況は以下のとおり。 ・内装、建具、設備の汚れや傷等、経年相応の損耗がみられるが、早急に修繕を要する破損は見受けられなかった。
--	--

<以下余白>

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
673,000	0.99	65.46	1.00	43,614,000

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：階層2階 $\pm 0\%$
 維持管理の状態（クリーニング費用等を考慮） $\blacktriangle 1\%$
 （相乗積） $\blacktriangle 1\%$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

II 収益価格

本件の占有は引受けとならないが、その潜在的な収益力を把握するために新規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。

<以下余白>

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)	複 利 現価率 ※2 (6.6%)	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
3,929,495 (17.9%)	1,557,380	6.9%	21,893,603 円	0.8255	18,073,169 円 (82.1%)	22,003,000 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

$$\frac{1}{(1+6.6\%)^3} = 0.8255$$

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 43,614,000 円

収益価格 22,003,000 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 42,500,000 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) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ		
42,500,000	1.0	0.8	1.00	———	34,000,000

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：滞納管理費等については、修正後価格に対して占める割合が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 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上

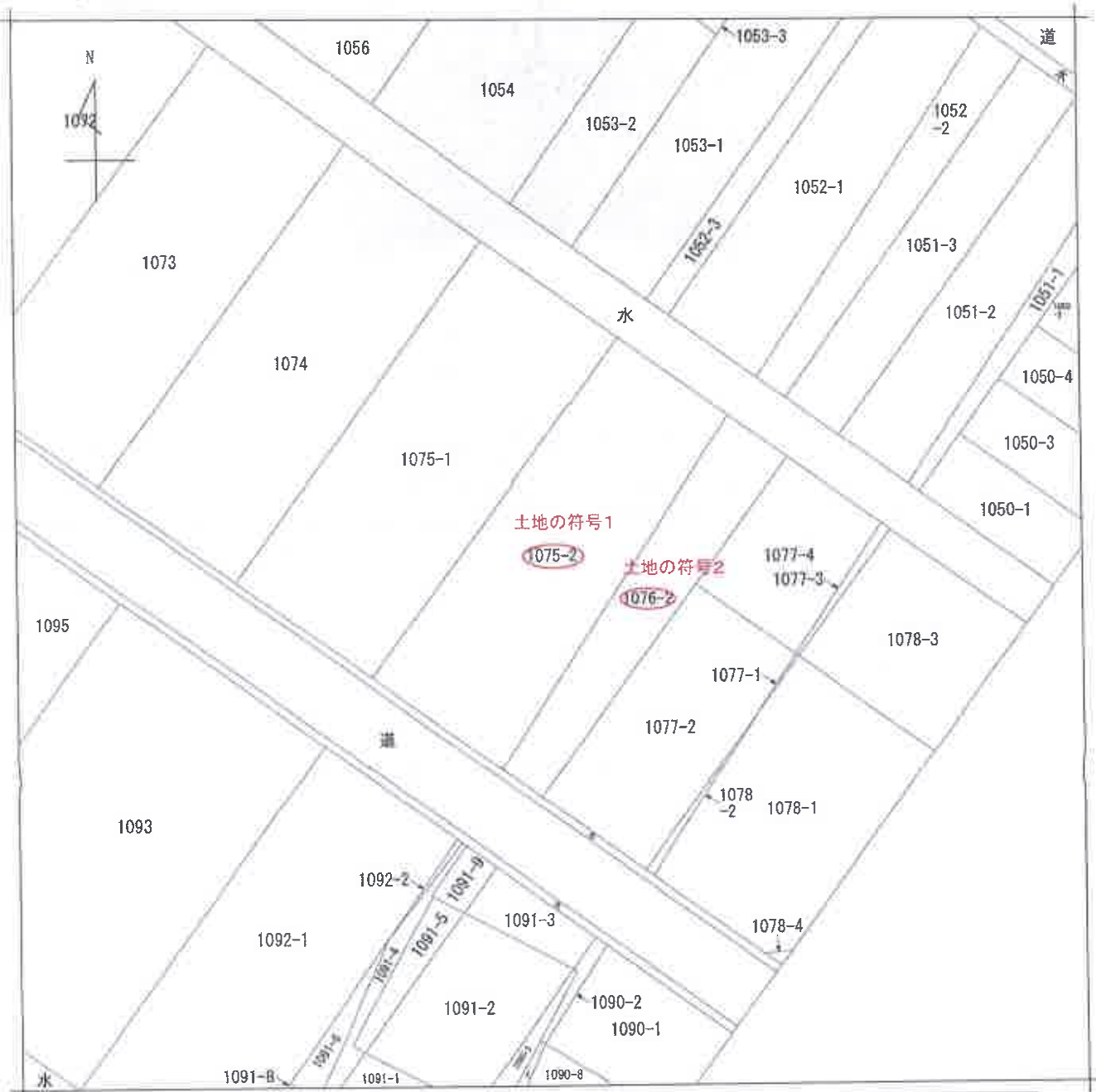
位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し

1090-9



(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
北栄4丁目

請求部	所在	浦安市北栄4丁目				地番	1075番2			
出力縮尺	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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和6年12月12日

東京法務局中野出張所

請求番号：20-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成27年10月16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。
(千葉地方法務局市川支局管轄)
令和6年12月12日 東京法務局中野出張所

令和6年12月12日 東京法務局中野出張所

產品

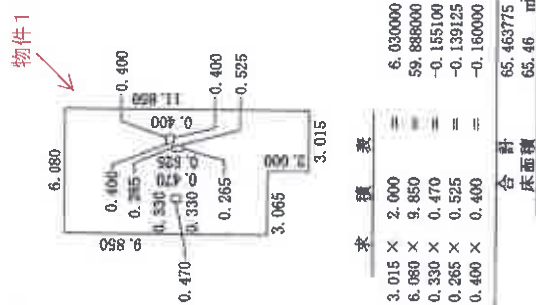
請求番号: 20-2

各階平面図

家屋番号
北栄四丁目
1075番2の207

建築物の所在
浦安市北栄四丁目1075番地2

面圖
圖面
物階
建各



建物の名称 207
建物の存する部分 2階

作者

年10月7日(作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

中 請 人

縮尺 $\frac{1}{500}$

適用例十種

本図面は、A3版をA4版に縮小したものです。

間取図

