

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

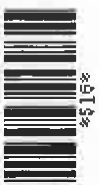
千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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 8年 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8年 7月29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 8年 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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。
<p>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 8年 6月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浦安市日の出三丁目4番地1

建物の名称 ベイシティ新浦安B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日の出三丁目4番1の4の401

建物の名称 B-401号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 91.04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 浦安市日の出三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 27436.13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 3293590分の9565



物件明細書

令和 8年 4月 6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】

売却基準価額は、本件申立債権が滞納管理費等の一部であり、本執行手続において配当を受ける見込みがあることを考慮して定められている。

《 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 浦安市日の出三丁目4番地1

建物の名称 ベイシティ新浦安B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日の出三丁目4番1の4の401

建物の名称 B-401号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 91.04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 浦安市日の出三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 27436.13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 3293590分の9565



令和7年(又)第255号
令和8年1月30日受理
令和8年3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 浦安市日の出三丁目4番地1

建物の名称 ベイシティ新浦安B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日の出三丁目4番1の4の401

建物の名称 B-401号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 91.04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 浦安市日の出三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 27436.13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 3293590分の9565



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浦安市日の出3-4-B-401	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり (月額) 管理費 9,570円 修繕積立金 19,130円 合 計 28,700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8年3月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年8月分～令和8年3月分 計881,736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及び違約金等債権については、3枚目「その他の事項」参照
管理費等照会先	ベシシティ新浦安管理組合 (申立債権者代理人)	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地図 (法第14条第1項) のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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、駐車場使用料の滞納額合計7,139円及び自転車置場使用料(月額200円)の滞納額合計6,145円並びにこれらに対する年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。
- 2 違約金としての各種弁護士費用合計825,000円及び内金220,000円に対する令和7年4月1日から支払済みまで年3%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、管理組合(申立債権者代理人)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、15枚目「間取図」参照)

- 1 10階建の集合住宅の4階部分に位置する南東向きの角住戸(401)であり、間取りは4LDKとなっている。
- 2 築後の経過年数は約26年であり、室内の状況は以下のとおりである。
 - (1) 室内には大量の家庭ゴミや日用品が散乱している。
 - (2) 保守管理の状態が劣っているため、全体的に汚れが目立ち、特に水回りの汚損が顕著である。

■ 本建物を含む一棟の建物(ベイシティ新浦安B棟)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。なお、公租公課証明書によれば、債務者(所有者)の持分は3115757分の9104であり、課税されている。

「集会室」(家屋番号:日の出三丁目 4番1の2の1)

「事務室」(家屋番号:日の出三丁目 4番1の2の2)

「集会所」(家屋番号:4番1の4)

■ 敷地権の目的である土地(土地の符号1(敷地権の割合3293590分の9565))について

- ・ ベイシティ新浦安(A~D棟)及びその附属施設等の敷地として利用されている。

(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)

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(所有者)	<p>1 本建物はもともと私の亡父母が購入しました。以前は亡父母を含め家族5人で住んでいましたが、現在は私が一人で住んでいます。このマンションではペットの飼育が禁止されているので、ペットは飼っていません。</p> <p>2 本建物に入居してからリフォームはしていません。そのままの状態です。持病の関係で室内を片付けることが難しくなっていました。</p> <p>3 住宅の設備に不具合はありません。上階からの漏水や水漏れ、排水の詰まりもありません。これまでに地震や台風による被害もありませんでした。</p> <p>4 隣接する住戸と騒音等のトラブルもありません。</p> <p>(以上、令和8年3月4日物件所在地で面談)</p>

(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)

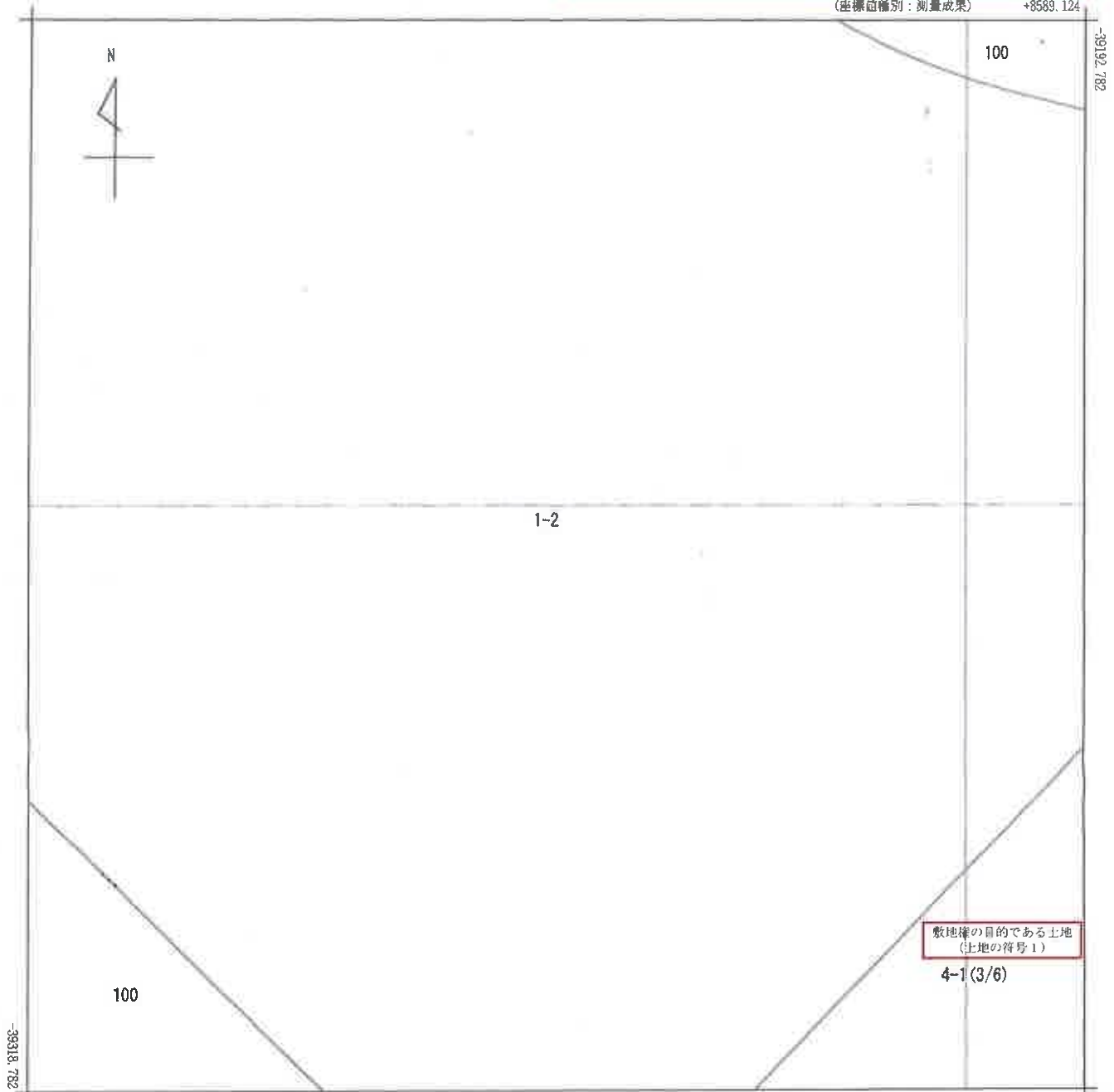
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月3日(火) 11:15 - 11:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (債務者(所有者)から連絡あり。)
令和8年2月3日(火)	当庁執行官室	管理組合(申立債権者代理人)に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (令和8年2月18日、FAXで回答あり。) (令和8年2月19日、FAXで追加提出あり。)
令和8年2月5日(木) 15:15 - 15:20	当庁執行官室 (電話)	債務者(所有者)と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和8年3月4日(水) 14:30 - 15:00	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、債務者(所有者)と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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

(座標値種別：測量成果) +8589.124



地番区域見出
日の出3丁目
日の出4丁目

請求部	所在	浦安市日の出三丁目				地番	4番1			
出縮力尺	1/500	精度区	甲二	座標系又は番号記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月22日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

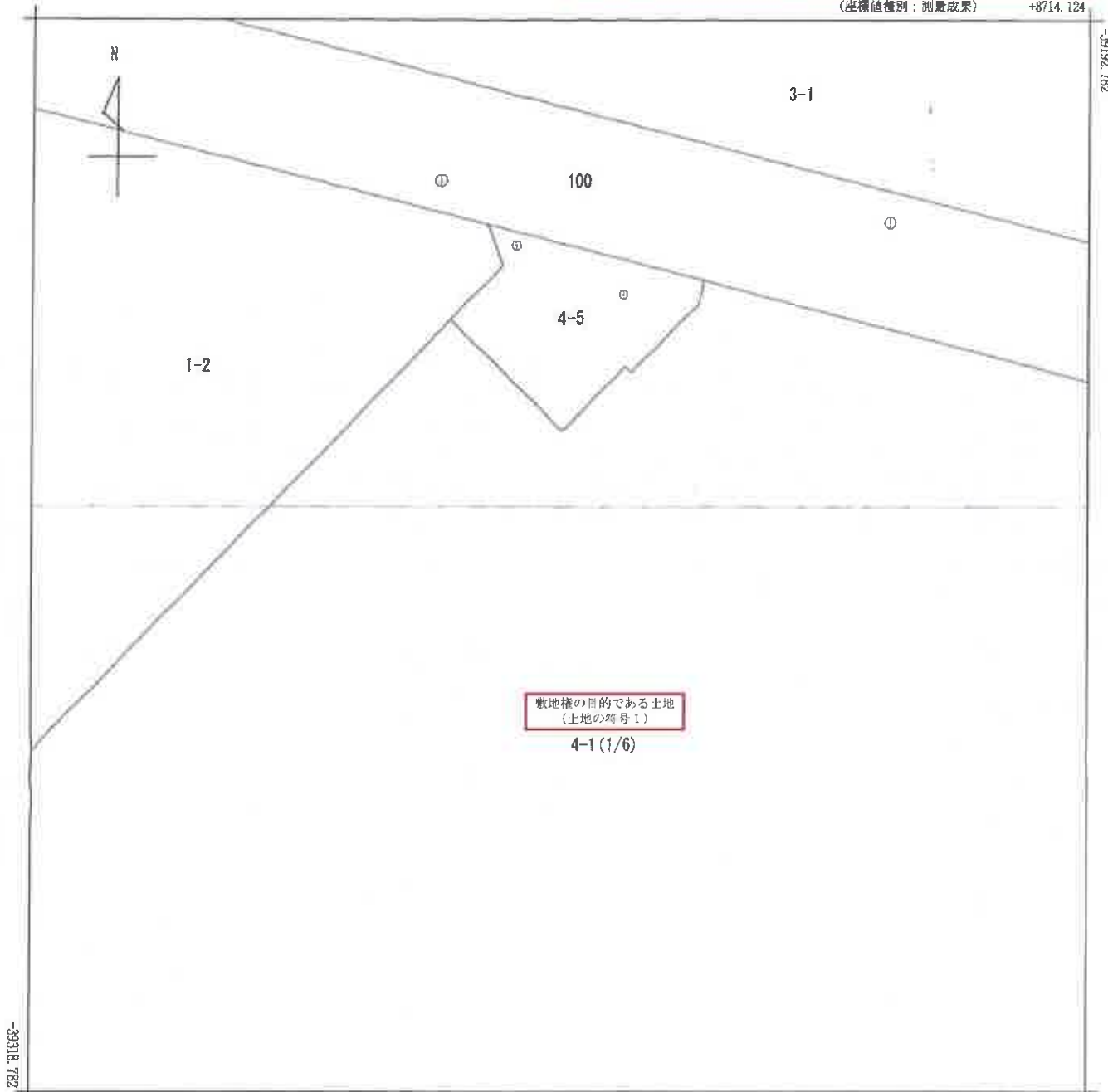
令和7年12月15日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33763
(1/6)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

(座標値種別：測量成果)

+8714.124



農地権の目的である土地
(土地の符号1)
4-1(1/6)

地番区域見出
日の出3丁目

+8589.124 (座標値種別：測量成果)

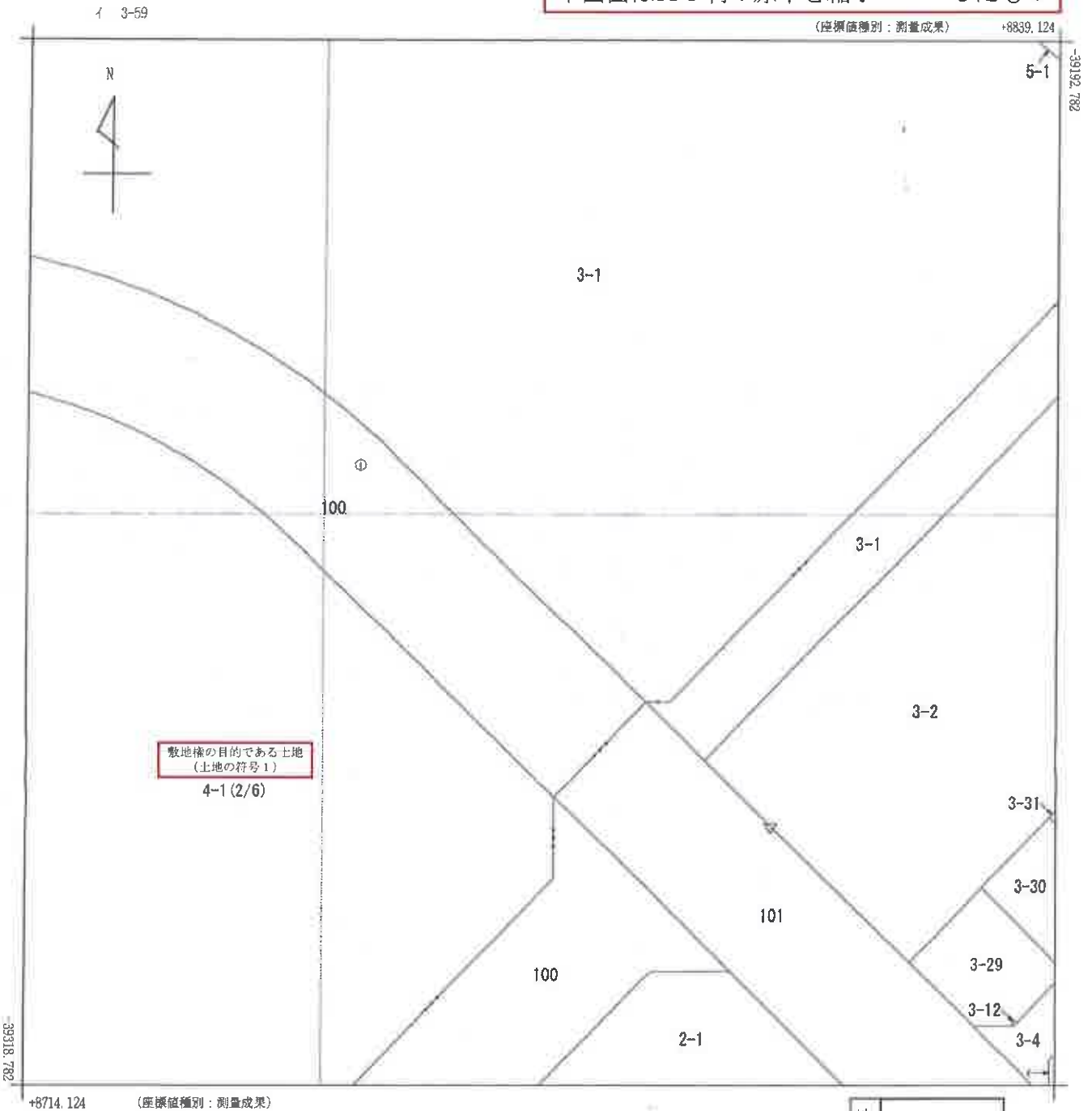
請求部	所在	浦安市日の出3丁目			地番	4番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月22日		補記事項		

これは地区に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月15日
千葉地方務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33763
(2/6)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



敷地権の目的である土地
(土地の符号1)
4-1 (2/6)

地番区域見出し
日の出
3丁目
日の出
6丁目

請求部	所在	浦安市日の出三丁目			地番	4番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は 符号記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成26年6月			備付年月日 (原図)	平成27年12月22日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月15日
千葉地方法務局市川支局

地図整理番号: M33763
(3/6)

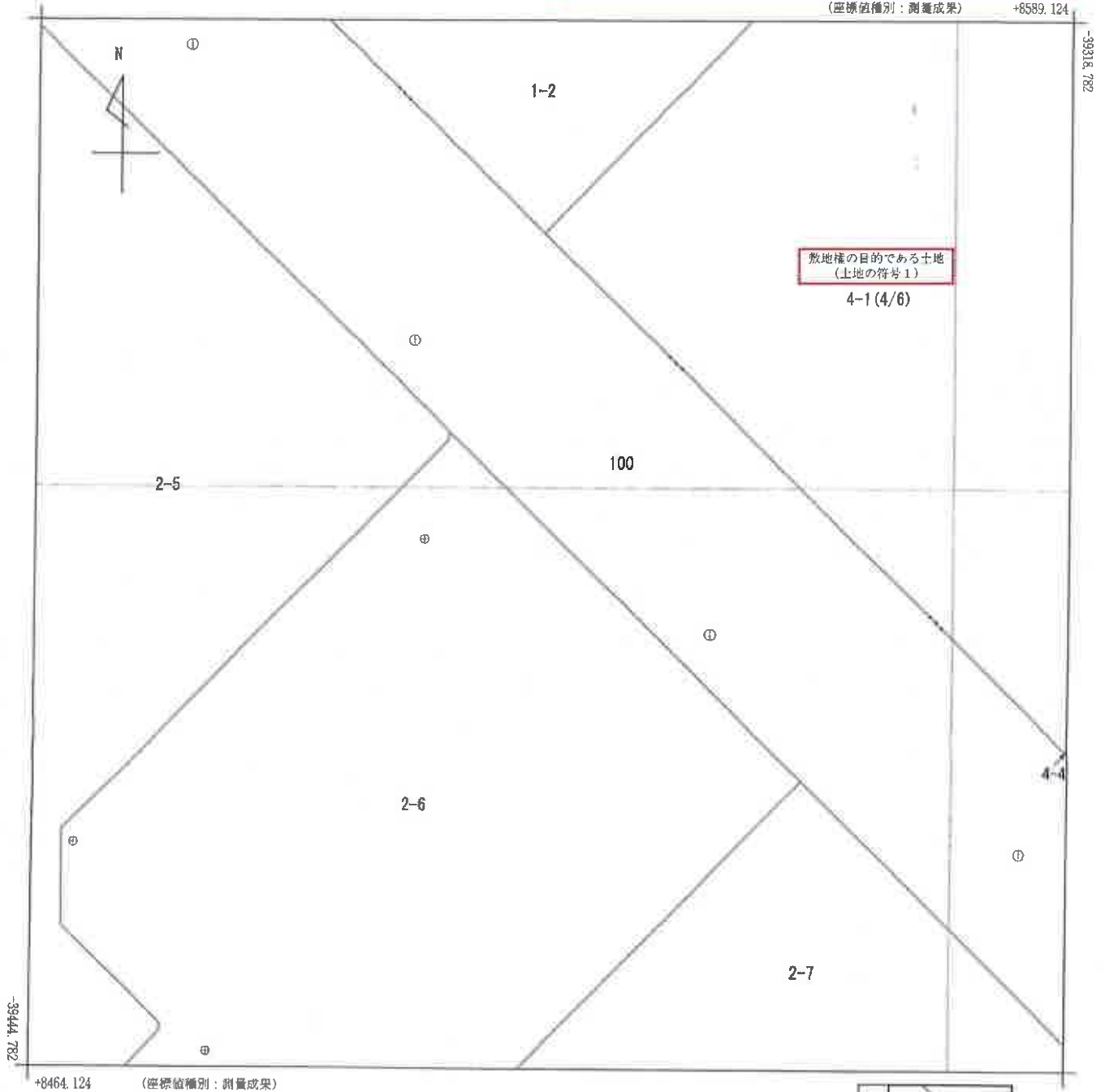
登記官



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

(座標値種別：測量成果)

+8589.124



地番区域見出
日の出4丁目

請求部分	所在 浦安市日の出三丁目				地番	4番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月22日			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。

令和7年12月15日

千葉地方法務局市川支局

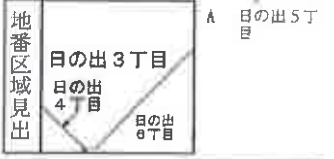
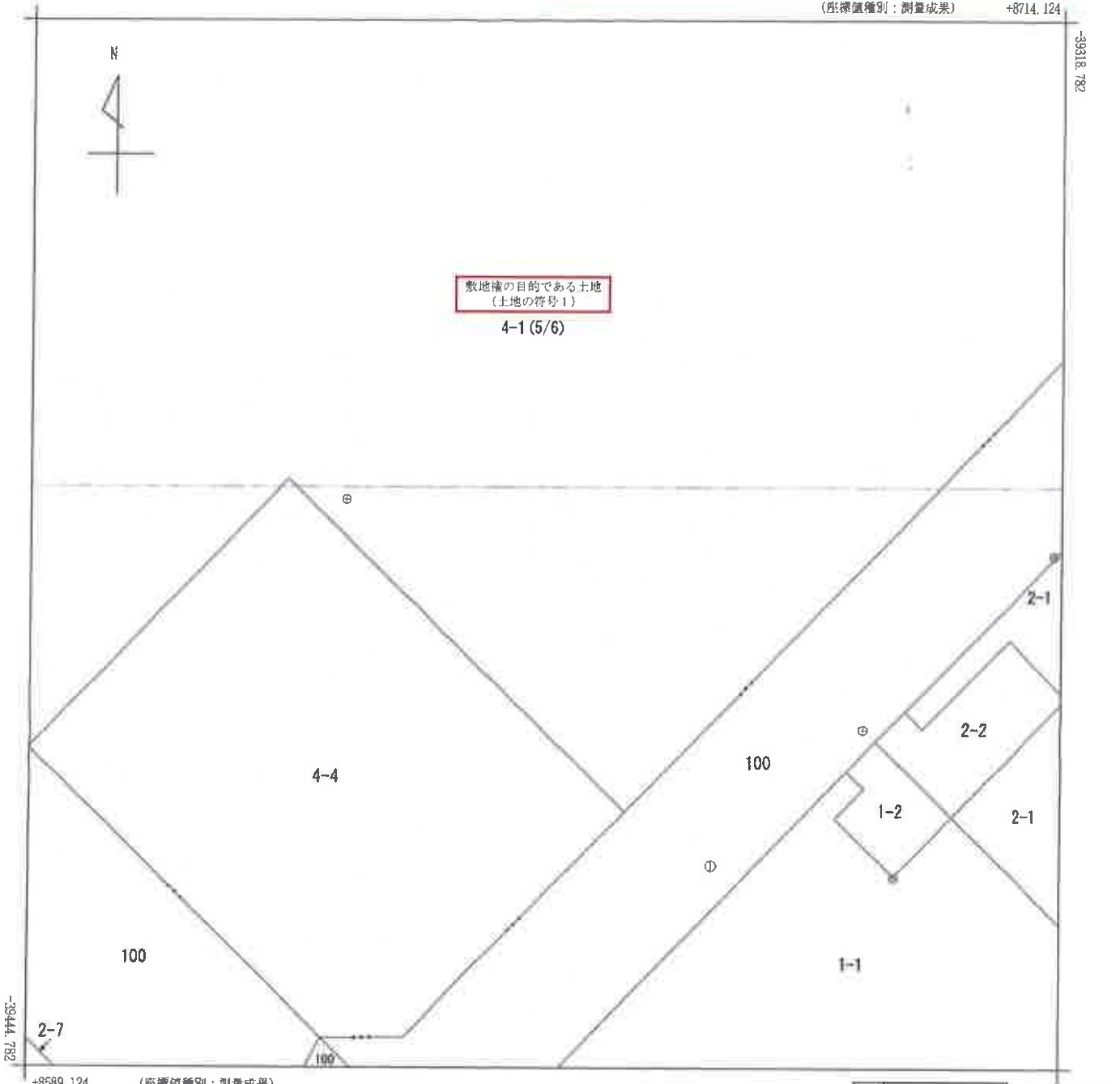
地図整理番号：M33763

登記官

(4/6)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

(座標値種別：測量成果) +8714.124



請求部	所在	浦安市日の出三丁目			地番	4番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月22日		補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

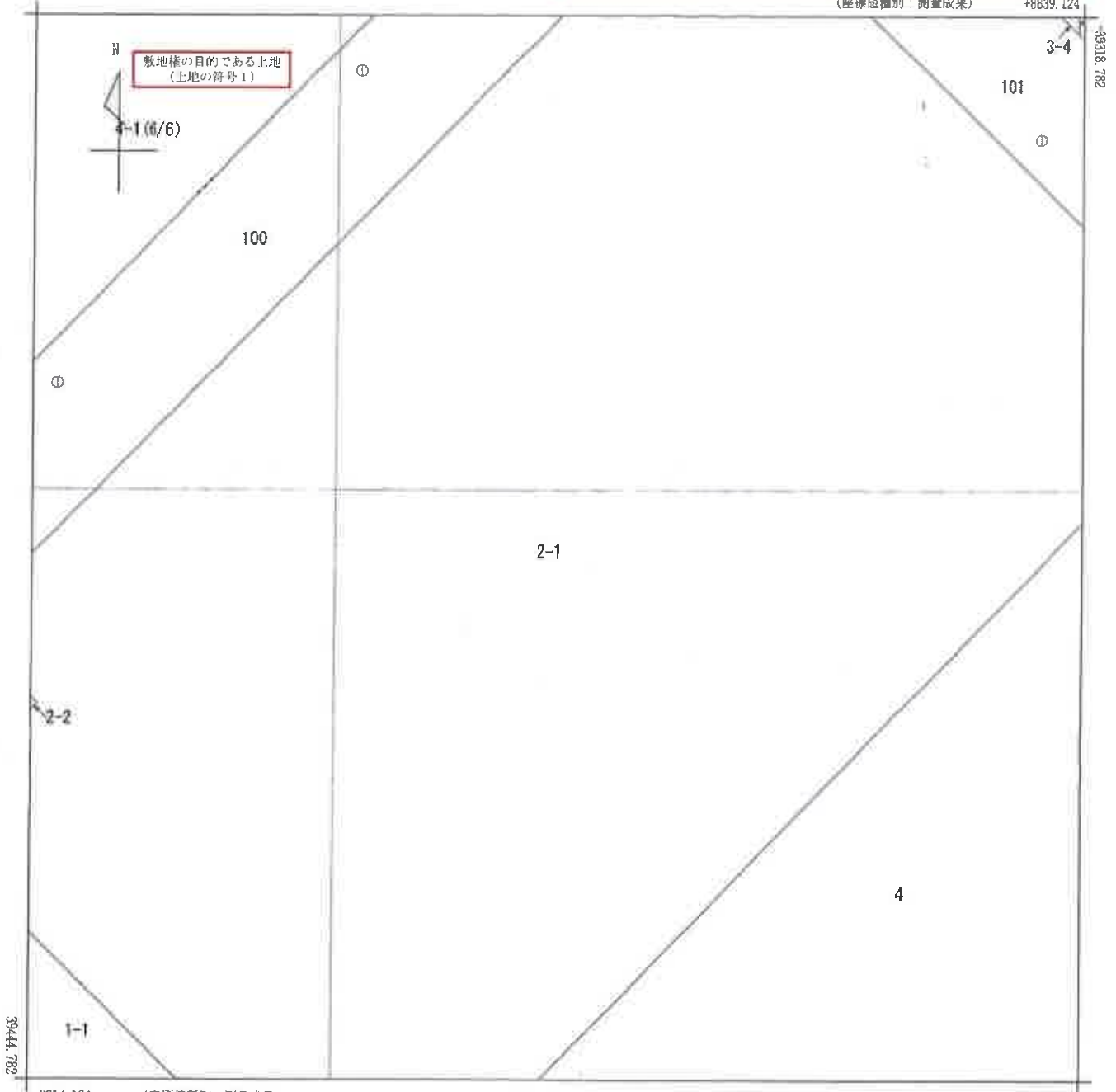
令和7年12月15日
 千葉地方方法務局市川支局
 地図整理番号：M33763
 (5/6) 登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

イ 3-59

(座標値種別：測量成果)

+8639.124



+8714.124 (座標値種別：測量成果)

地番区感見出
日の出
3丁目
日の出6丁目

請求部	所在	浦安市日の出三丁目			地番	4番1				
出力縮	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26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月22日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月15日

千葉地方法務局市川支局

地図整理番号：M33763

登記官

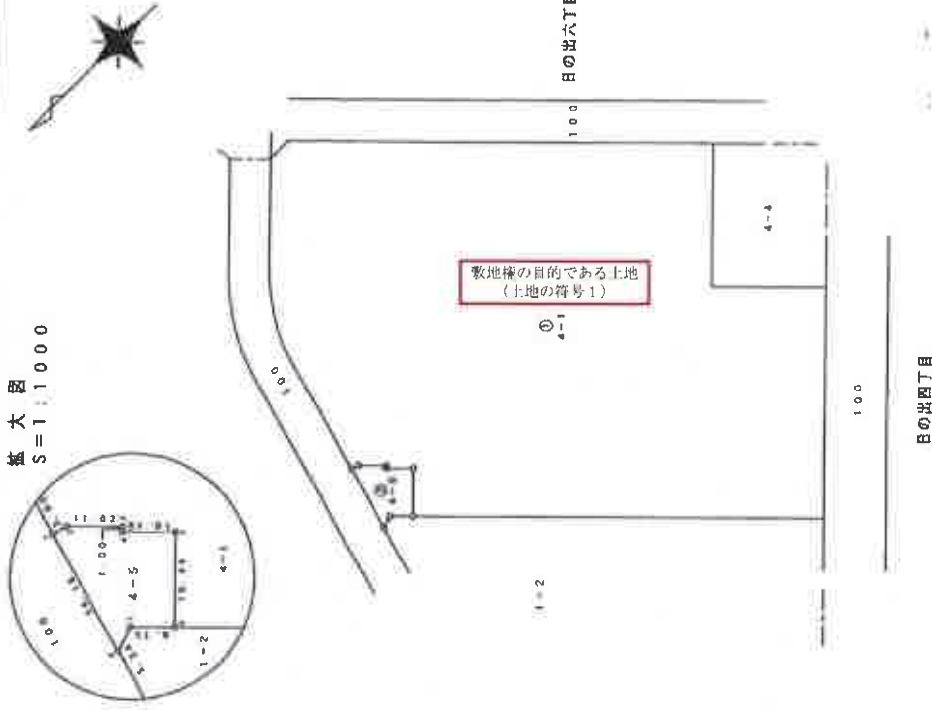
(6/6)

令和7年12月15日 千葉県方法務局市川支局

登記部

地積測量図

地番 4-5
土地の所在 浦安市日の出三丁目



基本図
S=1:1000

測量座標法座標表

NO	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	Xn · (Yn+1 - Yn)
5	-35583.606	8931.387	7.092	-289728.533782	
5	-35586.408	8944.576	20.898	-817272.287032	
4	-35583.974	8951.868	8.047	-318572.449637	
3	-35588.870	8952.622	8.414	-331107.483280	
2	-39581.777	8950.320	8.439	-334030.816103	
1	-39578.670	8881.081	-24.638	323189.777889	
7	-39572.408	8885.881	-23.578	938038.235824	
8	-39577.335	8937.483	-4.318	170916.623180	
		合計		-751.912960	
		合計面積		378.5564800	
		面積		378.5564800	
		再計		2736.133200	

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)
(残地)

座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
1	-39578.870	8961.061	コンクリート杭
2	-39581.777	8960.320	コンクリート杭
3	-39588.870	8962.622	コンクリート杭
4	-39580.971	8951.806	コンクリート杭
5	-39596.488	8944.575	コンクリート杭
6	-39588.808	8931.367	コンクリート杭
7	-39577.335	8937.483	コンクリート杭
8	-39572.406	8935.681	金属標

座標の座標系：日本測地系

作成者 [Redacted]
申請人 [Redacted]
縮尺 1/2000
日付 [Redacted]

(平成21年4月22日作成)

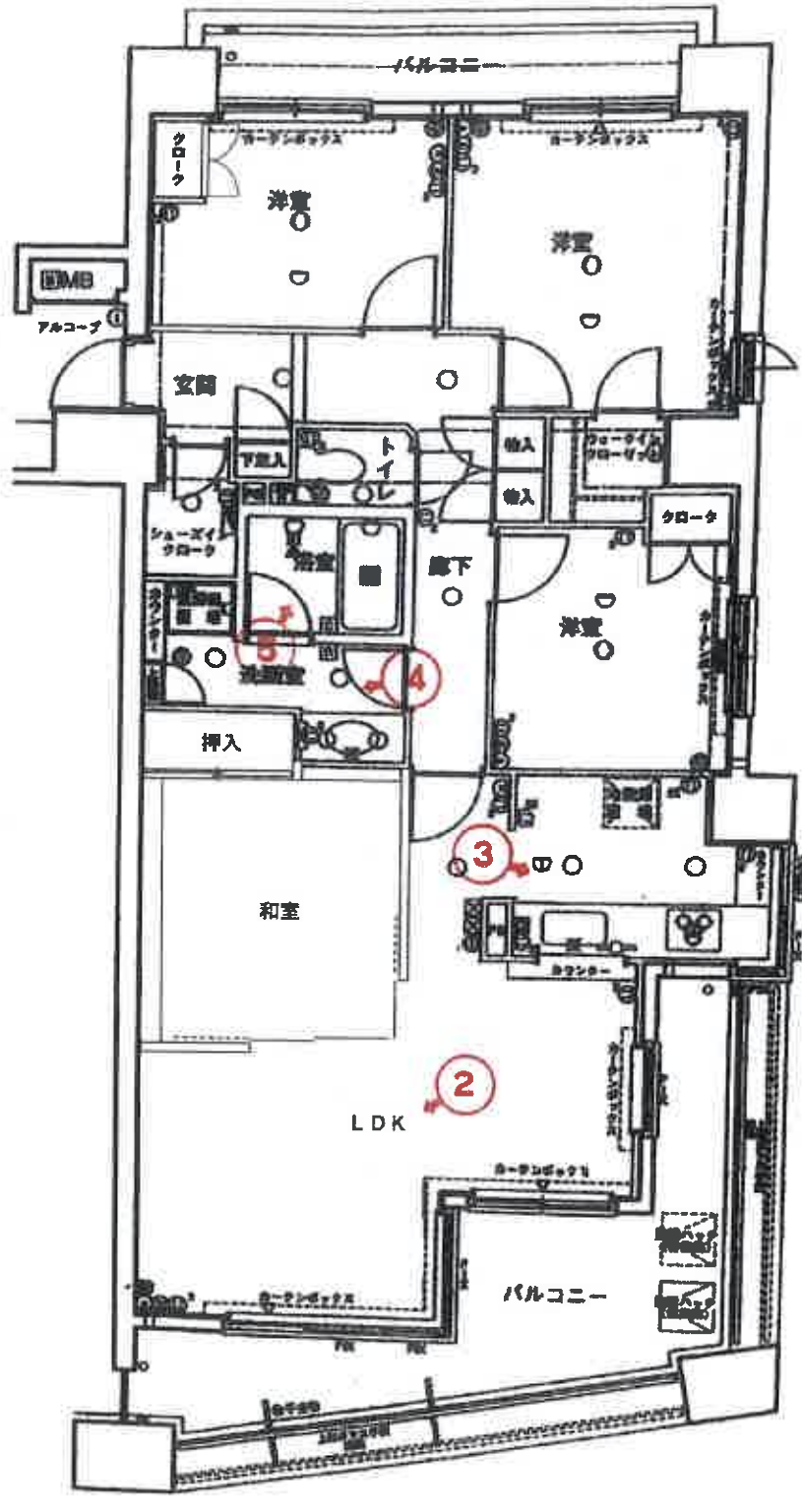
(千葉県土地家屋調査士会所属)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものである

(1) 平成27年12月25日
平成27年12月22日登記
本図面は国土調査実施前提出図面である。

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

【間取図】



販売時パンフレットを基に評価人にて一部修正

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



洗面室 ④



浴室 ⑤



令和7年(又)第255号
令和8年 3月 4日 現地調査
令和8年 3月 5日 評 価
第26020401号 発行番号
令和8年 3月10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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金43,360,000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 「日の出3-4 B-401号」
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

— 以下余白 —

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浦安市日の出三丁目4番地1

建物の名称 ベイシティ新浦安B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日の出三丁目4番1の4の401

建物の名称 B-401号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 91.04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 浦安市日の出三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 27436.13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 3293590分の9565



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	<ul style="list-style-type: none"> ・JR京葉線「新浦安駅」の南東方・道路距離約2.0km ・最寄バス停 「プラウド新浦安パークマリーナ」の東方・道路距離約130m (別添「位置図」参照) 	
付近の状況	共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% - 第二種高度地区 日の出、明海及び高州地区地区計画 宅地造成等工事規制区域
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	27,436.13 m ² やや不整形 約90m×約210m 3,293,590分の9,565(所有権) 三方路
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側市道(幹線11号線),幅員(約25m),連続性(普通),舗装(有),歩道(有),側溝(有),高低差(道路と概ね等高) ・南東側市道(9-6号線),幅員(約16m),連続性(普通),舗装(有),歩道(有),側溝(有),高低差(道路と概ね等高) ・北東側市道(9-2号線),幅員(約16m),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	いずれも第42条1項1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推定する。

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション（ベイシティ新浦安A～D棟）が建在し，付属設備並びに駐車場等の敷地として利用されている。 ・隣地は，南西，南東及び北東側で公衆用道路に接面し，南側は公園，北西側は学校又は集会所等及びその敷地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。)	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の利用履歴及び現況観察によれば，対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在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	<ul style="list-style-type: none"> ・浦安市公表のハザードマップ参照

— 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	ベイシティ新浦安B棟
建物の用途	共同住宅
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12年2月17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10階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：有り 駐車場：有り（有料） 集会場等：敷地内に集会室棟あり オートロック：有り その他：防犯カメラ
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（ベイシティ新浦安管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認の概要は以下のとおり。（浦安市建築指導課の回答。） 確認済証：第H11認建千県000271号（平成12年1月28日） 検査済証：第H11証建千県000143号（平成12年2月25日） ・ 修繕積立金の合計額：187,756,262円（令和8年1月31日現在） ・ 修繕計画の有無：検討中 ・ 修繕計画の予定年月日：令和8年5月31日頃 ・ トランクルーム：無し ・ 規約共用部分：有り

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階 (B-401号室) 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	91.04 m ² (登記面積), 95.65 m ² (壁芯面積：分譲パンフレットによる)	
間 取 り	4LDK (別添間取図参照) ・バルコニー面積約 24.82 m ² ・アルコーブ面積約 1.96 m ²	
仕 様	<p>天 井：クロス等</p> <p>床：カーペット, 畳, フローリング等</p> <p>内 壁：クロス等</p> <p>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)</p> <p>その他：モニタ付インターホン, 浴室暖房乾燥機</p>	
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	<p>管 理 費 9,570 円/月</p> <p>修 繕 積 立 金 19,130 円/月</p> <p>自 転 車 置 場 使 用 料 200 円/月</p> <p>滞 納 額 895,020 円 (令和 8 年 3 月 13 日現在)</p> <p>滞納期間：令和 5 年 8 月分～令和 8 年 3 月分</p> <p>上記に対する遅延損害金：152,932 円</p> <p>遅延損害金：年 14.6%</p> <p>※その他、違約金等債権 (弁護士費用) 825,000 円及び当該違約金等債権の内 220,000 円に対する令和 7 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 13 日までの遅延損害金 6,274 円についても買受人に請求する旨の主張 (回答) がある。</p> <p>備 考 -</p>	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者 (所有者) が居宅として使用している。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・債務者（所有者）の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① ペットは、飼育していない。 ② 地震・台風による被害はない。 ③ 雨漏りや水漏れはない。 ④ 設備の不具合はない。 ⑤ リフォームはしていない。 ⑥ 騒音等の近隣トラブルはない。 ・室内には、多数の日用品やゴミ等が散乱しており、これらが存在している床・壁等の状態については不明瞭な部分が多い。 ・床や壁面には汚れや変色、剥がれ等があり、特に水回りの汚れ等の程度は著しいが、目視により確認できる範囲では、壁等に大きな穴や破損等はない。 （設備等の動作確認は行っていない。）
----------------	---

三 以下余白 一

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
660,000	0.95	91.04	1.0	57,082,000

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：三面開口+5% 保守管理-10% （相乗積：-5%）

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要

— 以下余白 —

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。

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 (6.4%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
39,864円 (0.2%)	1,477,920円	6.9%	20,776,557円	0.8302	17,248,698円 (99.8%)	17,289,000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

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

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 57,082,000 円

収益価格 17,289,000 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 54,200,000 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
54,200,000	1.00	0.80	1.00	—	43,360,000

イ 市場性修正：特にない。

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：管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求権であり、^{評価額}今日評価額及び担保設定状況等を勘案してこれを控除しないこととした。

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

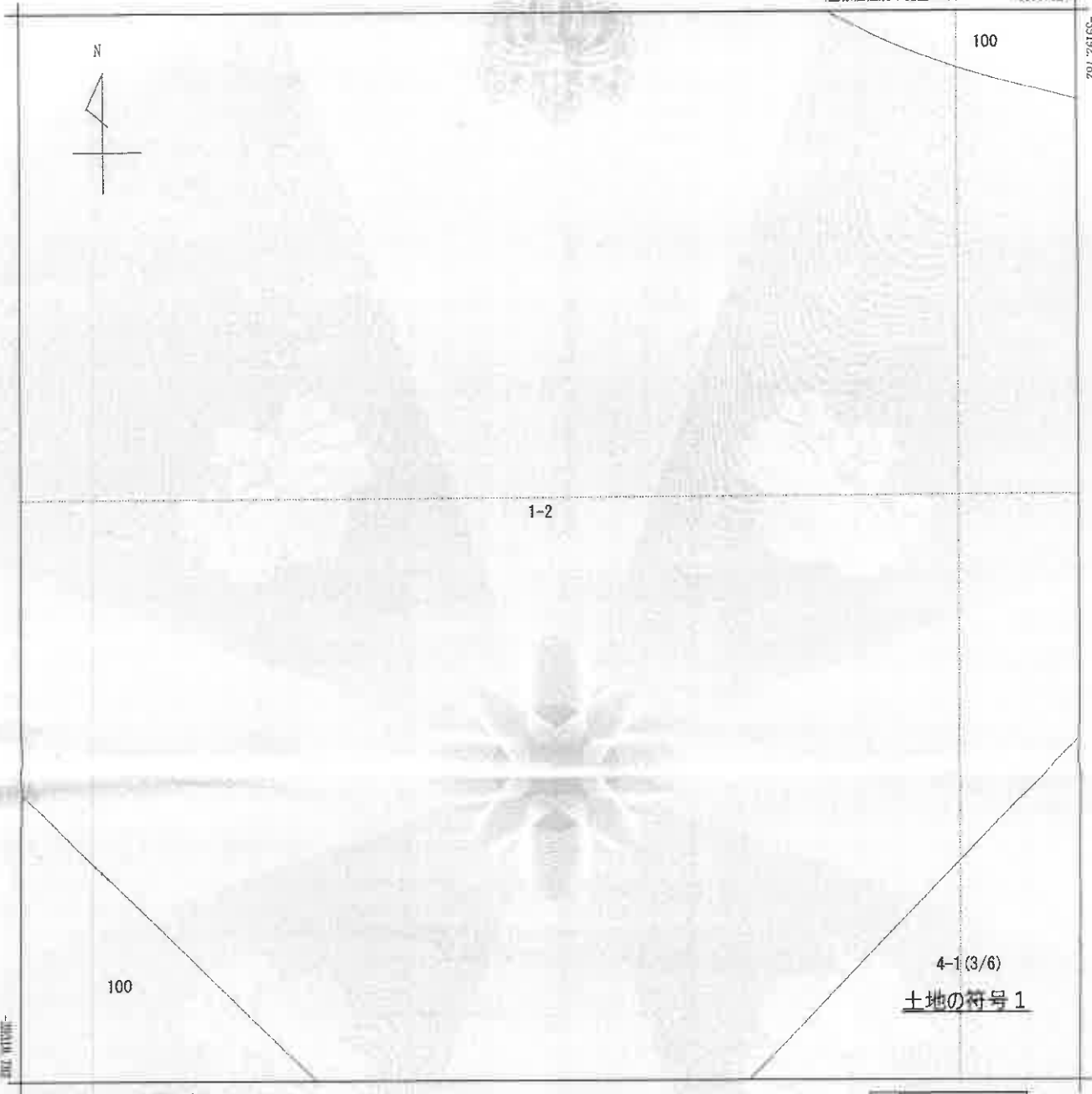
以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図



地番区域見出
日の出3丁目
日の出4丁目

請求部	所在	浦安市日の出三丁目				地番	4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26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月22日		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。

A3をA4に縮小

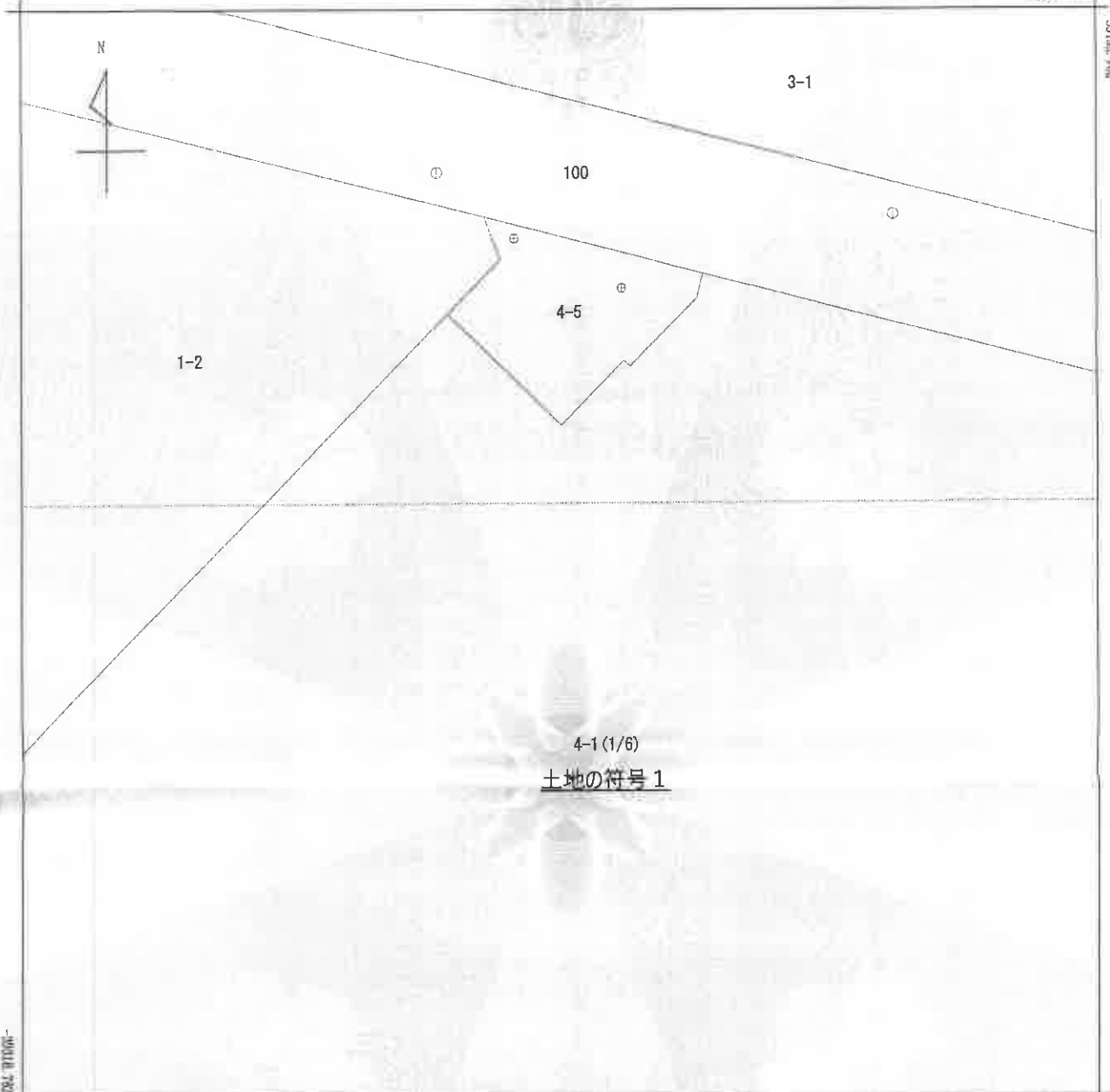
令和7年12月15日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33763
(1/6)

(座標値種別：測量成果)

+6714.124

2024.07.01



4-1(1/6)
土地の符号 1

2024.07.01

+8589.124

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
日の出3丁目

請求部	所在	浦安市日の出三丁目				地番	4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26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月22日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

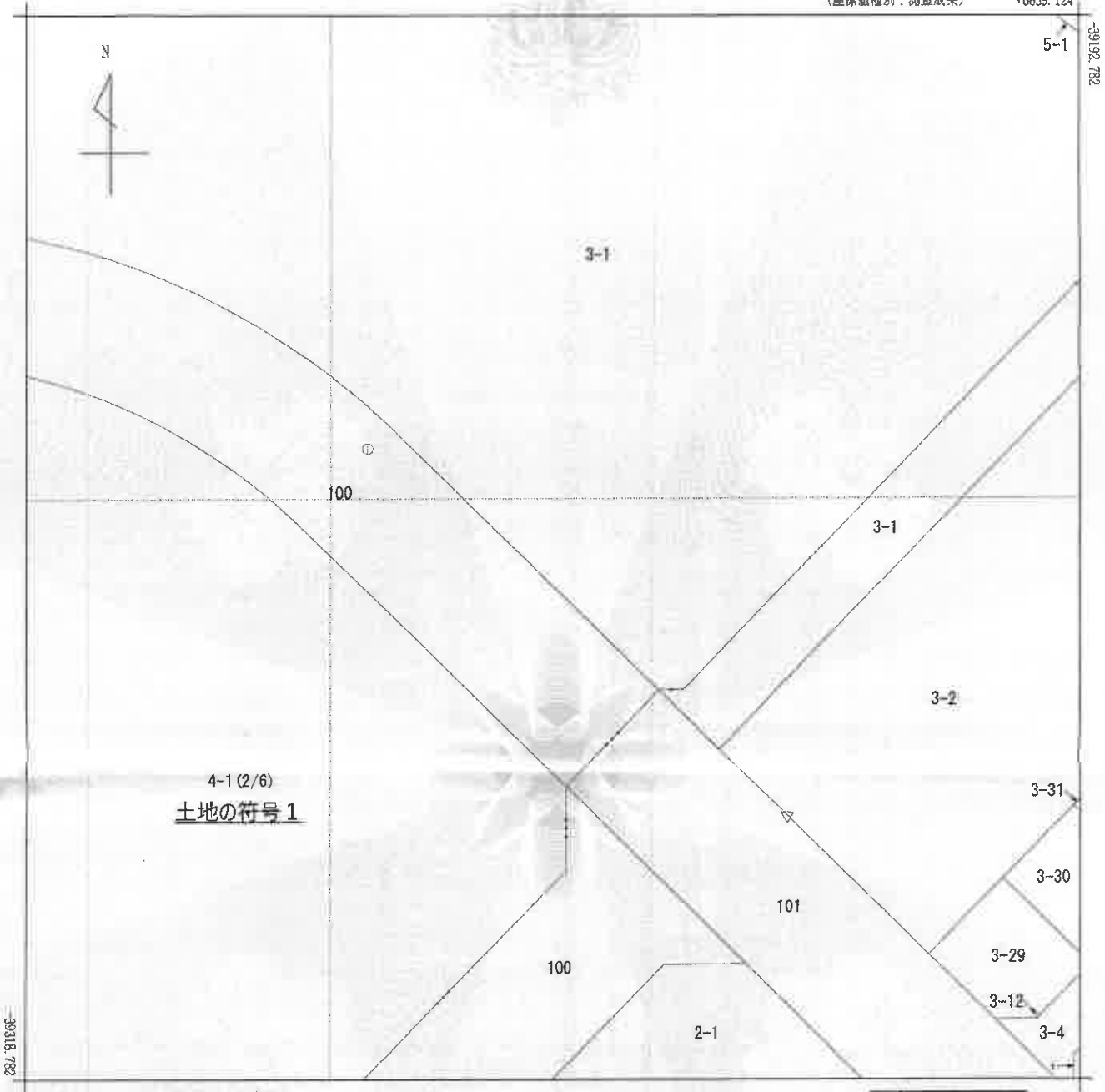
A3をA4に縮小

令和7年12月15日
千葉地方法務局市川支局

地図整理番号：M33763

登記官

(2/6)



地番区域見出
日の出
3丁目
日の出
6丁目

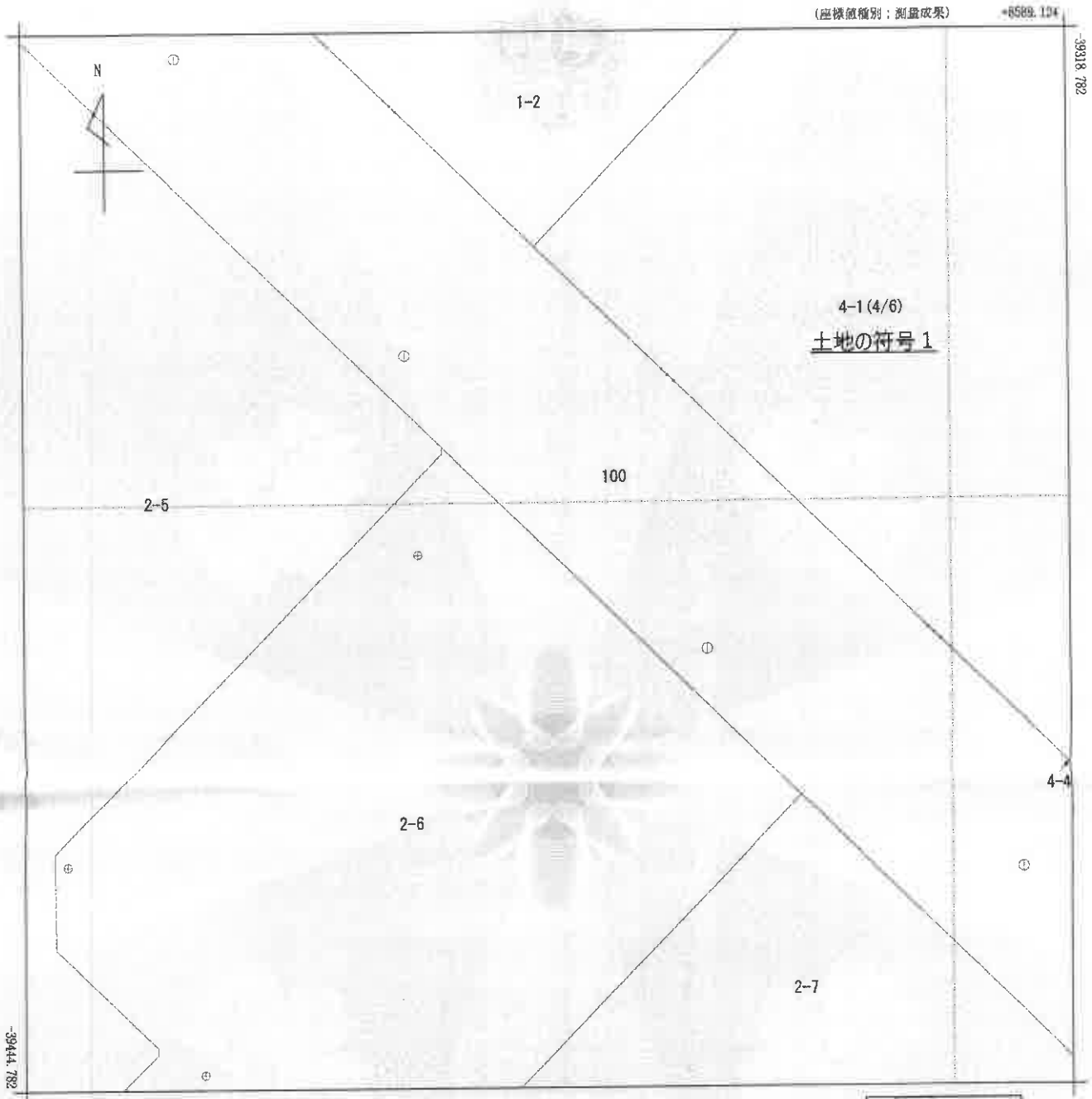
請求部	所在	浦安市日の出三丁目			地番	4番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月22日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月15日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33763
(3/6)

A3をA4に縮小



地番区域見出
 日の出 3丁目
 日の出 4丁目

請求部分	所在 浦安市日の出三丁目				地番	4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26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月22日		補事項		

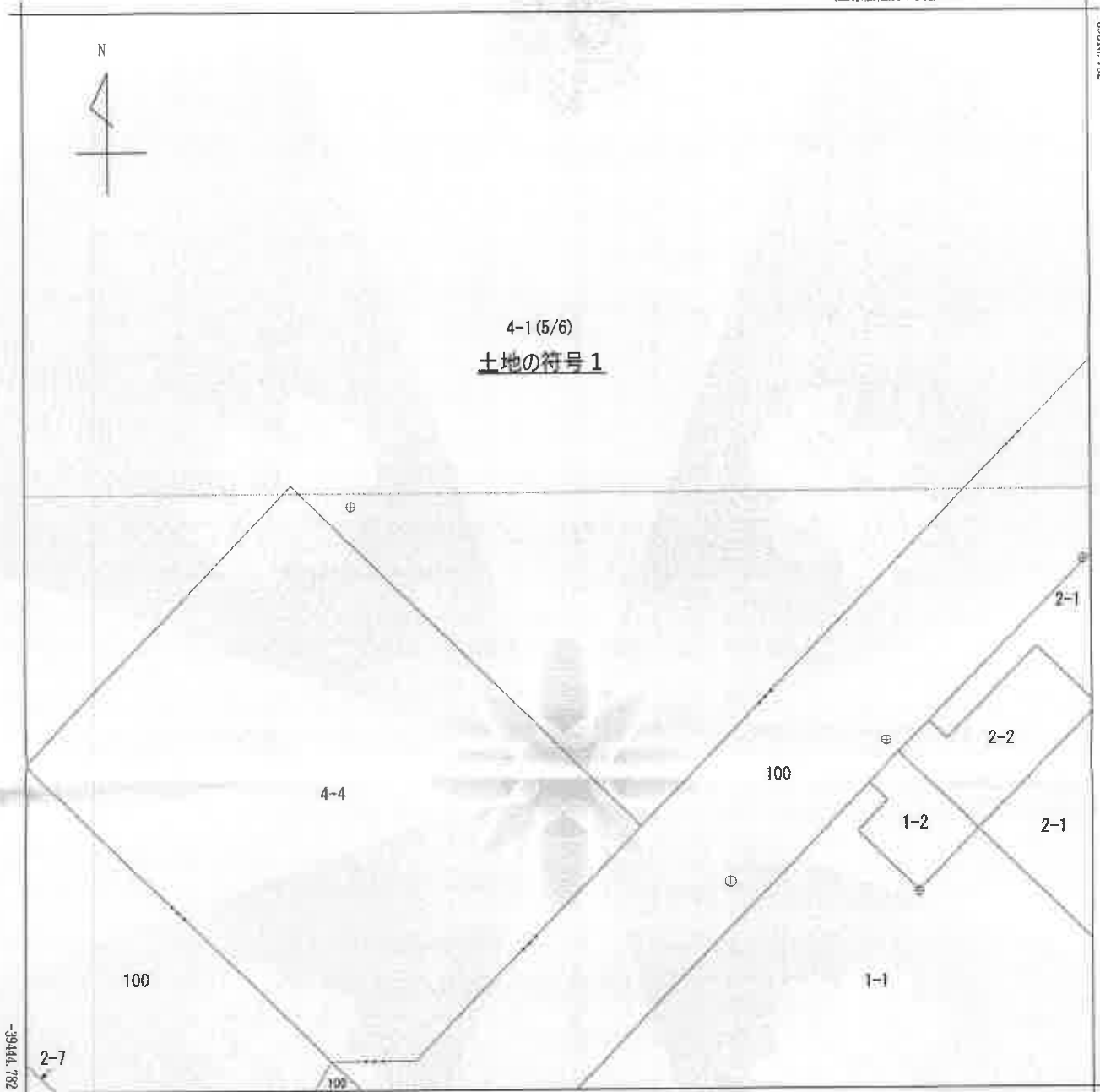
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年12月15日
 千葉地方方法務局市川支局
 登記官
 地図整理番号：M33763
 (4/6)



4-1(5/6)
土地の符号 1



地番 区域見出	日の出3丁目
	日の出4丁目
	日の出6丁目

A 日の出5丁目

請求部分	所在	浦安市日の出3丁目			地番	4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26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月22日		補記事項		

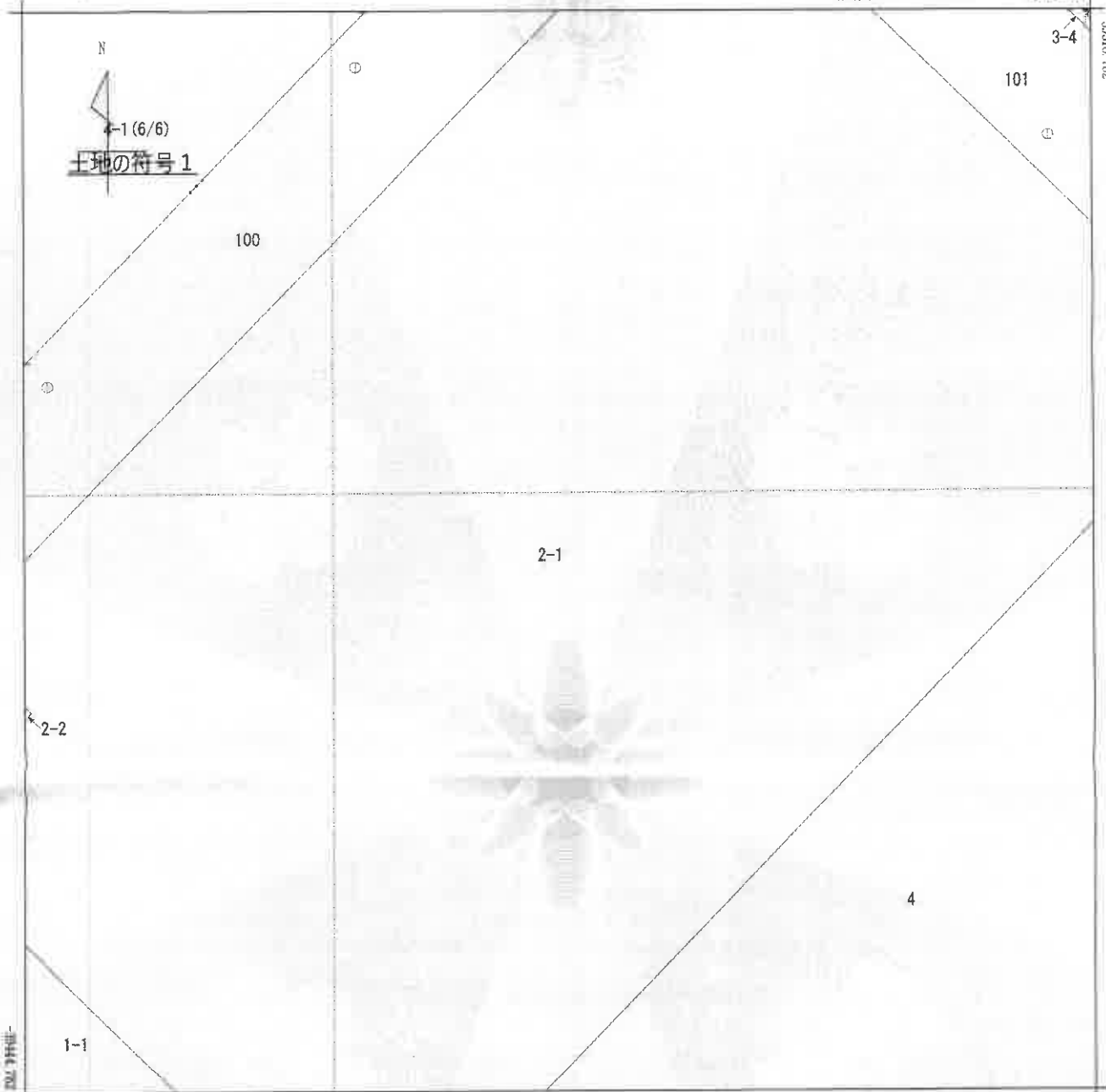
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年12月15日
千葉地方法務局市川支局

地図整理番号：M33763
(5/6)

登記官



+8714.124

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
 日の出3丁目
 日の出6丁目

請求部	所在	浦安市日の出三丁目			地番	4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26年6月			備付年月日(原図)	平成27年12月22日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年12月15日
千葉地方法務局市川支局

地図整理番号：M33763
(6/6)

登記官

登記年月日：平成21年5月12日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

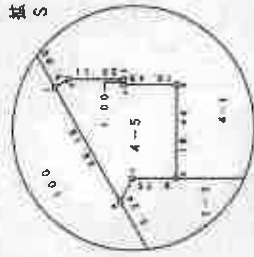
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年12月15日 千葉地方支務局市川支局

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 4-5
 土地の所在 浦安市日の出三丁目

拡大図
 $S=1:1000$



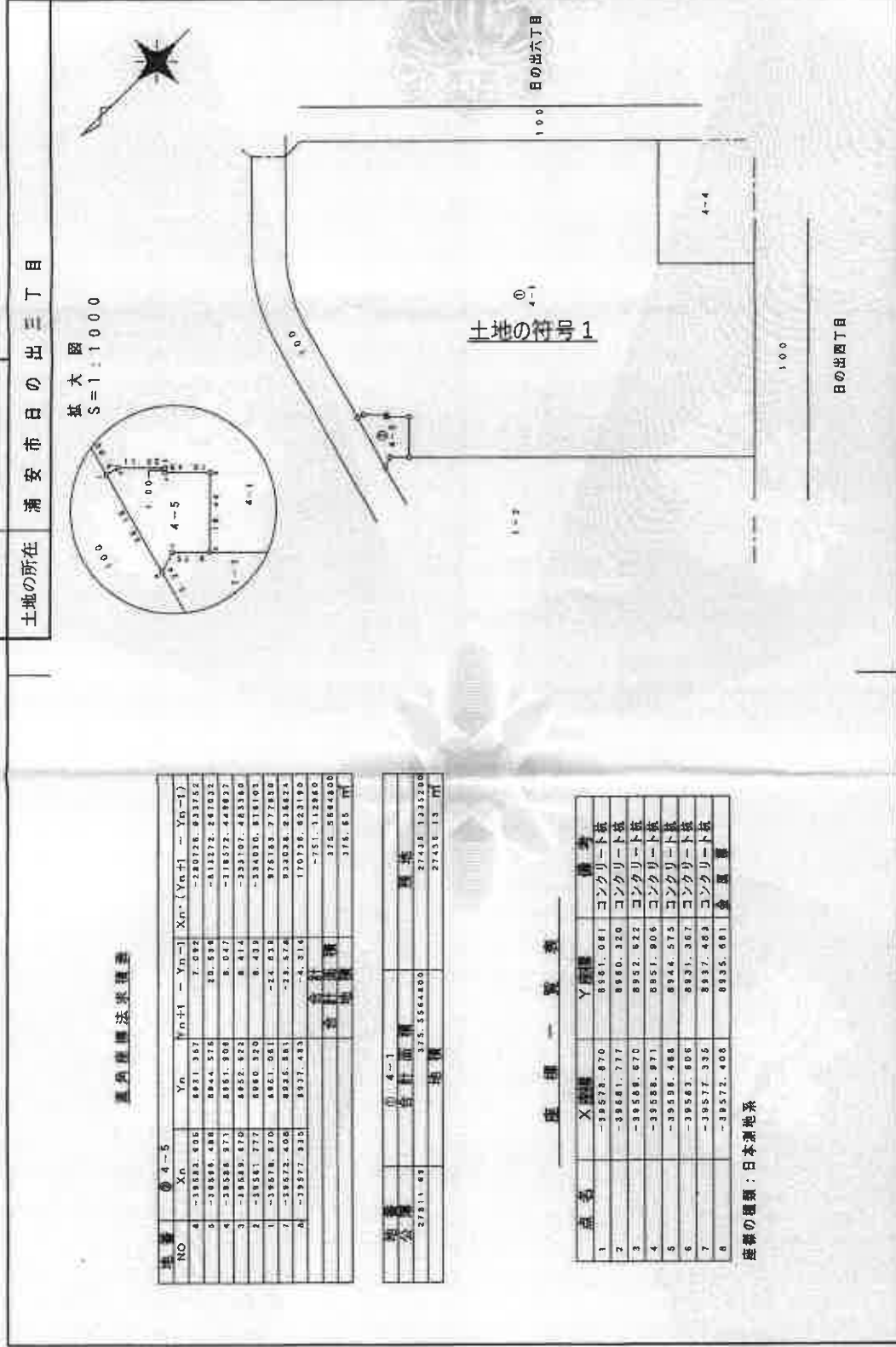
座標法求積表

地番	④ 4-5		④ 4-1		④ 4-1	
NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn	Yn
4	-39583.495	8931.357	7.082	-280726.833752		
5	-39586.488	8944.576	20.598	-611272.247832		
4	-39586.971	8951.308	8.047	-318572.448827		
3	-39589.470	8952.822	8.414	-333707.483160		
2	-39581.777	8960.320	8.439	-334030.818103		
1	-39578.470	8961.081	-24.618	876163.777830		
7	-39572.408	8936.581	-23.574	832028.258274		
8	-39577.935	8937.483	-4.314	170726.853190		
		合計面積		面積		
		27811.89		373.5564800		27438.1332200
		面積		面積		27438.13 ㎡

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
1	-39578.870	8961.081	コンクリート杭
2	-39581.777	8960.320	コンクリート杭
3	-39588.670	8952.822	コンクリート杭
4	-39588.971	8951.906	コンクリート杭
5	-39598.488	8944.575	コンクリート杭
6	-39583.806	8931.367	コンクリート杭
7	-39577.336	8937.483	コンクリート杭
8	-39572.408	8935.681	倉庫

座標の座標系：日本測地系



平成21年5月12日登記

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 2000

平成21年4月22日作成

(千葉県土地家屋調査士会所属)

(1) 平成27年12月25日 登記
平成27年12月22日 登記
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年3月13日

各階平面図

439674

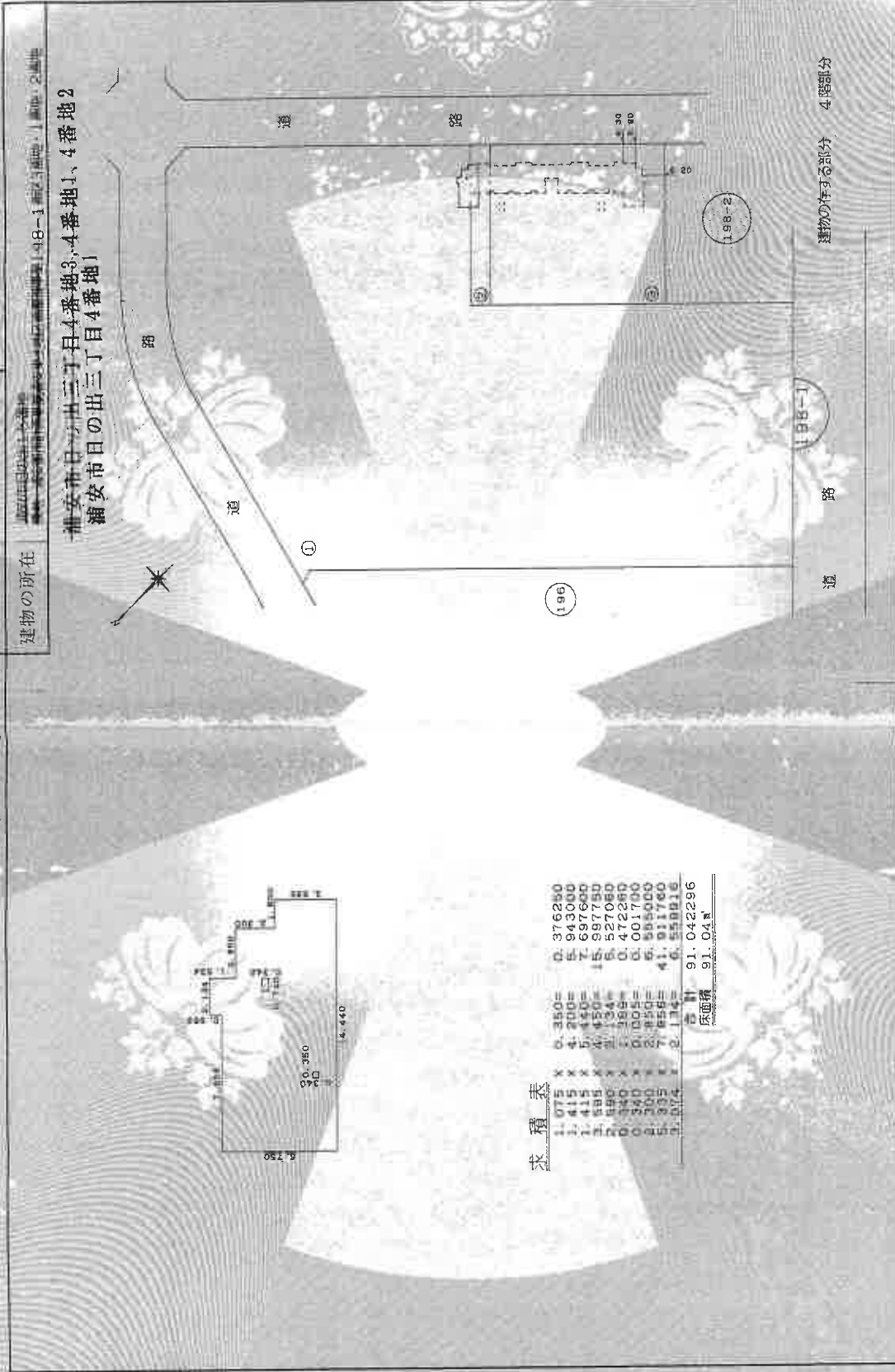
日の出三丁目4番31の4

家屋番号 日の出三丁目4番31の401

建物平面図

建物の所在 東京都目黒区日出不出三丁目4番地1、4番地2

東京都目黒区日出不出三丁目4番地3、4番地1、4番地2
浦安市日出不出三丁目4番地1



【物件1】

求積表

0.376230	0.376230
5.643000	5.643000
5.687900	5.687900
15.527000	15.527000
0.272000	0.272000
0.401000	0.401000
0.010000	0.010000
40.550016	40.550016
合計	91.042396
床面積	91.04㎡

建物の存在する部分 4階部分

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

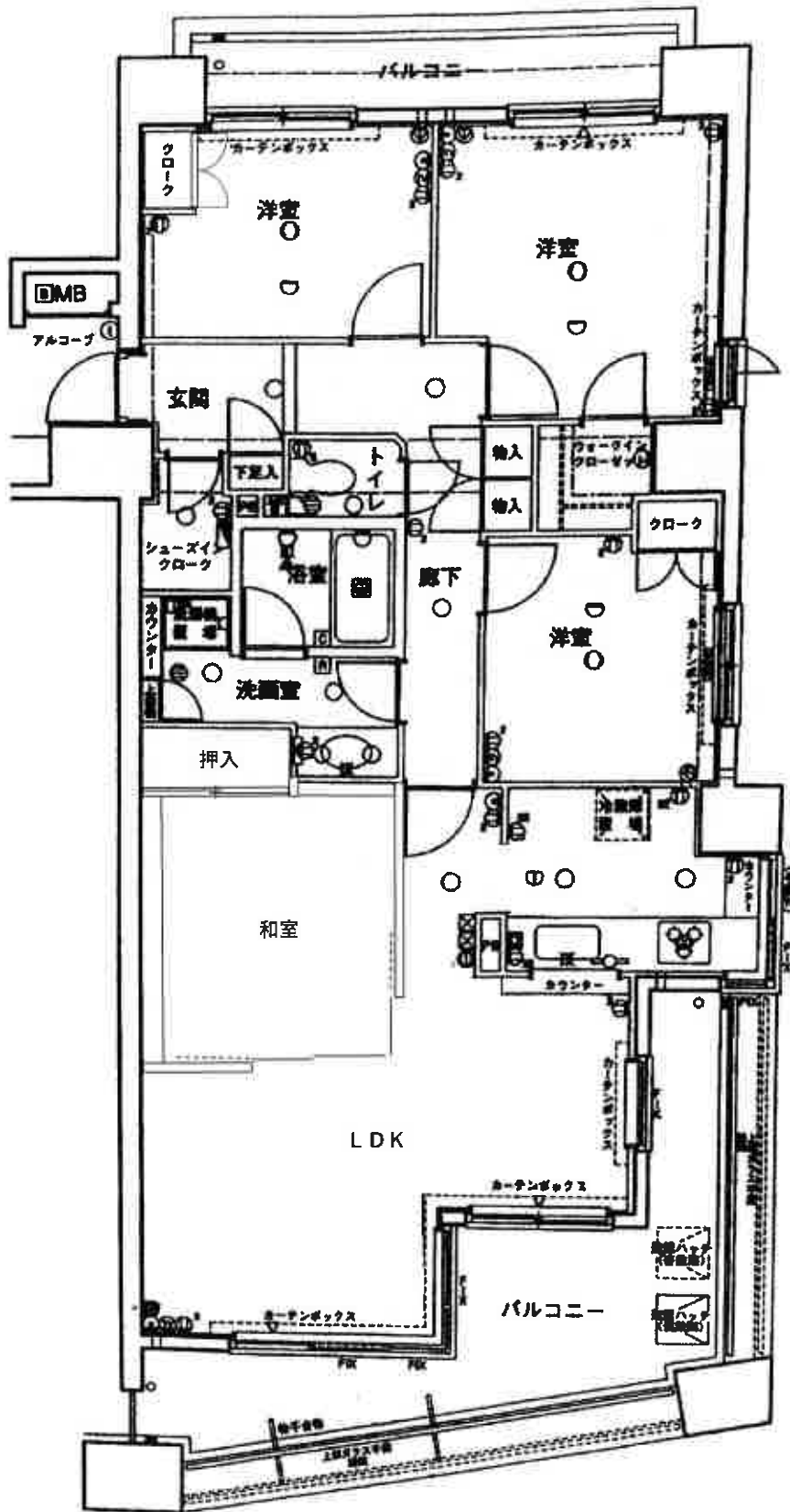
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方事務局市川支局管轄)
令和7年12月24日 東京法務局

A3をA4に縮小

登記官

地図整理番号：M95690

【間取図】



販売時パンフレットを基に評価人にて一部修正