

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 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 8 年 10 月 13 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 浦安市当代島二丁目419番地1

建物の名称 ベルシード浦安

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 当代島二丁目419番1の411

建物の名称 411

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 19.61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 浦安市当代島二丁目419番1

地 目 宅地

地 積 642.31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 125144分の2233



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 25 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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】

転々借人公益社団法人地域医療振興協会が社宅として利用し、占有している。同協会の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 浦安市当代島二丁目 4 1 9 番地 1

建物の名称 ベルシード浦安

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 当代島二丁目 4 1 9 番 1 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

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 19.61 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 浦安市当代島二丁目 4 1 9 番 1

地 目 宅地

地 積 642.31 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 125144分の2233



令和8年(ケ)第 76号
令和8年 4月16日受理
令和8年 7月29日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 衣 斐 主 税

(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 浦安市当代島二丁目 4 1 9 番地 1

建物の名称 ベルシード浦安

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 当代島二丁目 4 1 9 番 1 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

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 19.61 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 浦安市当代島二丁目 4 1 9 番 1

地 目 宅地

地 積 642.31 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 125144分の2233



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	浦安市当代島2-9-42（ベルシード浦安411号）				
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 ☒ 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	■月額次のとおり 管理費 5,480円 修繕積立金 5,228円 円 円 円		令和8年5月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年10月分～R8年5月分 計214,160円 同金員に対し年14.6%の遅延損害金		
管理費等照会先	株式会社ベルテックス				
その他の事項	電灯スイッチが破損しているところがある。				
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	本土地は、本件一棟の建物と共用施設の敷地及び駐車場等に利用されている。				
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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ 株式会社 エッジキャピタル	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 29・3・1 自令和7・3・1 至令和9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 81,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	契約の目的 転貸を目的とする サブリース契約 契約日 平成29年3月24日
1	☒ 全部 ☐ 株式会社 ベルデックス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 29・2・28 自令和7・2・28 至令和9・2・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 81,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	契約の目的 転貸を目的とする サブリース契約 契約日 平成29年3月10日
1	☒ 全部 ☐ 公益社団法人地域医 療振興協会 東京ベイ ・浦安市川医療センタ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 29・3・24 自令和7・3・24 至令和9・3・23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 75,000円 ☒ 敷 ☐ 保 142,000円	占有権原 転々借権 貸主 転借人 占有状況 左記占有者の従業員 Aが社宅で居住 管理費月額10,000円
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
☒ 転々借人（総務課 担当者）	本件物件を当医療センターが賃借し、当センター従業員Aが社宅として使用しています。
☒ A（現占有者）	本件物件に私1人で居住しています。 電灯スイッチ2か所のカバーが外れているのと、エアコンに不調があります。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月20日 (月) : - :	郵便	所有者に対し照会書送付 (4月30日郵便回答あり)
R8年4月23日 (木) 10:45-11:00	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在 調査協力依頼文書投函
R8年4月24日 (金) : - :	郵便	電気契約関係照会 (5月7日回答あり)
R8年4月30日 (木) : - :	郵便	転々借人に照会書送付 (7月8日回答あり)
R8年5月8日 (金) 14:45-15:00	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 占有者面談、事情聴取 評価人同行
R8年5月12日 (火) : - :	F A X	管理費等照会 (5月12日 F A X 回答あり)
R8年5月12日 (火) : - :	郵便	賃借人に対し照会書送付 (5月22日回答あり)
(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

(調査経過用)

調査の経過

[illegible]

(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

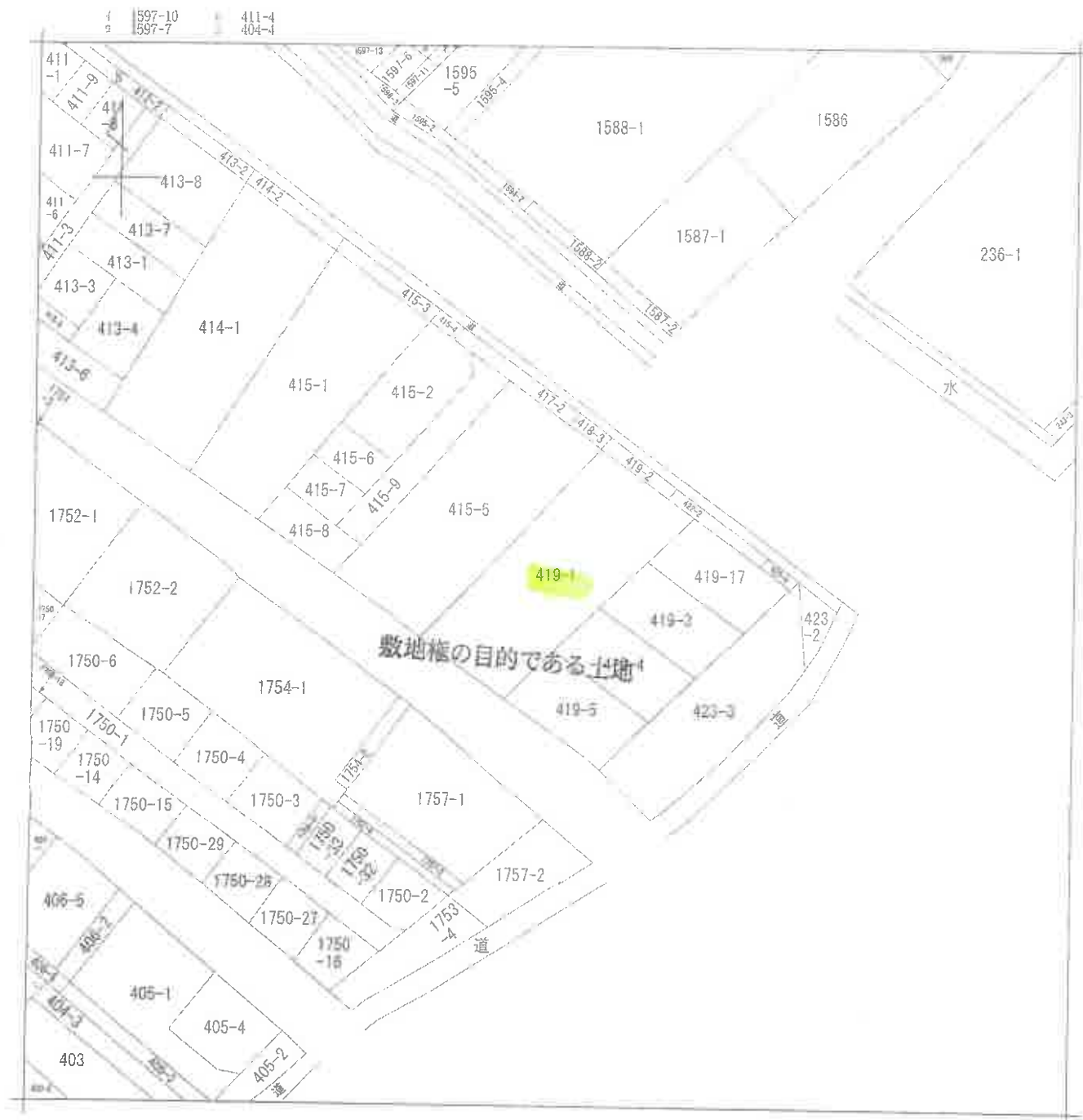
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 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。

地番区域見出し

A
B
C
D

当代島2丁目

A
B
C
D

A 当代島2丁目
B 当代島2丁目
C 当代島2丁目
D 当代島2丁目

請求部	所在	浦安市当代島二丁目			地番	419番1		
出方尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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8年1月23日
東京法務局

A3判をA4判に縮小した。

(7 枚目)

登記年月日：平成28年11月14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。
(千葉県方法務局市川支局登録)

令和8年1月23日 東京法務局

8枚目 登記簿

建物図面
各階平面図

家屋番号
当代盛二丁目
419番1の411

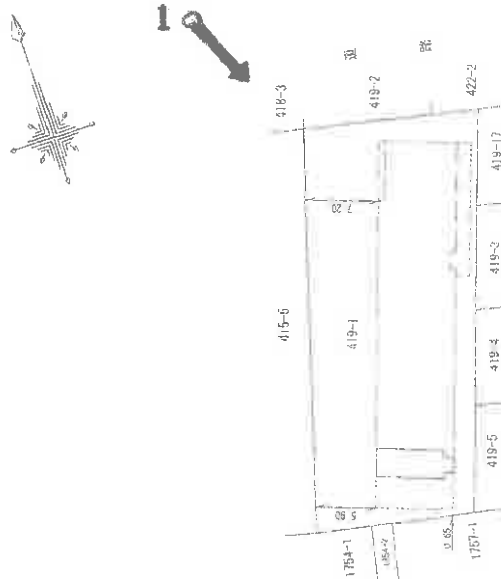
建物の所在
浦安市当代島二丁目419番地1

各階平面図



求 面積	
2.742 x 6.577	= 18.0341
2.089 x 0.138	= 0.2883
1.547 x 0.835	= 1.2917
計	19.6141

床面積 19.61 m²



建物の存する部分 4階

建物の名称 411

写真撮影方向

作成者
土地家屋調査士

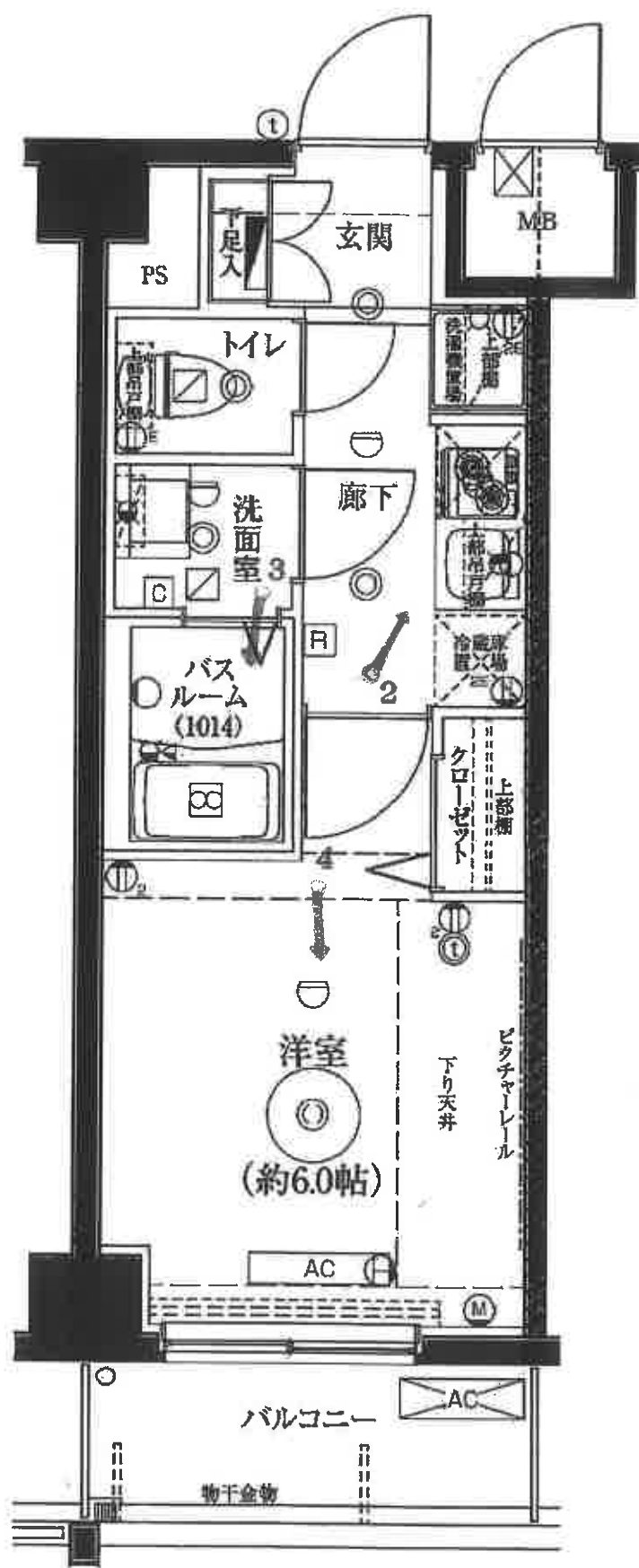
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

A3判をA4判に縮小した。

間取略図



写真撮影方向

分譲時パンフレットを基に作成

(9 枚目)

1



2



3



(10 枚目)

4



5



電灯スイッチの破損

令和 8 年（ケ）第 76 号

令和 8 年 5 月 8 日 現地調査

令和 8 年 7 月 29 日 評 価

第 2026-113 号 発行番号

令和 8 年 7 月 30 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 15,680,000 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續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「当代島2-9-42」
	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 浦安市当代島二丁目419番地1

建物の名称 ベルシード浦安

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 当代島二丁目419番1の411

建物の名称 411

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 19.61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 浦安市当代島二丁目419番1

地 目 宅地

地 積 642.31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 125144分の2233

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」駅の北方・約500m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションやアパートが多く見られる住宅地域	
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種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域 第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	642.31㎡ (登記)
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	概ね平坦
	間 口 × 奥 行	北側間口約17.4m × 奥行約39.1m
	敷 地 権 の 割 合	125,144分の2,233 (所有権)
	接 面 道 路 と の 関 係	中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北 側 (市道)	路線名 (第1-27号線) 幅員 (約11.0m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	高低差 (概ね等高に接面)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
土地の利用状況等	再建築の可否	可能
	符号1	ベルシード浦安及び関連施設の敷地として利用されている。
	隣 地	・東 側：戸建住宅・共同住宅 ・西 側：作業所 ・南 側：共同住宅 ・北 側：市道を介して共同住宅
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. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 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. 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、法務局備付の地積測量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	ベルシード浦安
建物の用途	居住用 (総戸数56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28年11月7日新築 経過年数:約10年 経済的残存耐用年数:約45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,砂付ルーフィング仕上 外壁:タイル貼り,御影石貼 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:屋根付き平置2台,屋根なし平置1台 集会所等:管理人室,駐輪場,バイク置場,ゴミ置場等 オートロック:あり その他:宅配ボックス等
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(ベルシード浦安管理組合) 管理方式:全部委託 管理会社:株式会社ベルテックス 管理形態:日勤
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無:あり 修繕積立金の合計額:17,828,048円(令和8年3月31日現在)
特記事項	1. 建築確認:平成28年1月19日/第FBC建確済15-1077号 完了検査:平成28年11月21日/第FBC建完済15-1077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. 本件建物の建築時期から,アスベスト含有材が使用されている可能性は低いと推察する。 4. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。 ・家屋番号:当代島二丁目419番1の1/車庫・ゴミ置場 5. 上記規約共用部分については,登記上,本件債務者兼所有者の共有持分はない。一方,公租公課証明書によれば,当該規約共用部分(車庫兼ゴミ置場)については,専有部分に対応する持分割合(110,028分の1,961)に基づき按分課税がなされている。当該割合は敷地権割合(125,144分の2,233)とは異なっており,規約共用部分については敷地とは別個の管理単位として費用負担が定められているものと認められる。すなわち,当該規約共用部分は登記上の共有持分の表示を伴わないものの,専有部分の所有に伴い,当該規約に基づく費用負担が生じているものと認められる。 6. トランクルーム:なし 7. ペット飼育:可(規約による制限あり)

(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 (411号室) ・主要開口部の方位：北西向き	
床 面 積	19.61 m ² (登記面積) 約 22.33 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	1 K ・バルコニー面積 約3.48m ² (別添間取略図参照) (分譲時パンフレット記載)	
仕 様	天 井 : ビニールクロス貼 床 : フローリング, CFシート等 内 壁 : ビニールクロス貼等 設 備 : 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (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。(入居者Aから聴取した損傷個所については, 特記事項2参照)	
管 理 費 等	管 理 費	月額 5,480円
	修 繕 積 立 金	月額 5,228円 計 10,708円 (令和8年5月12日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和6年10月分～令和8年5月分 計214,160円 (令和8年5月12日現在) 上記に対する遅延損害金：25,960円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	Aが社宅として居住している。Aは東京ベイ・浦安市川医療センターに勤務しており, 同人の申告によれば社宅として使用している。	
特 記 事 項	1. 本件は, サブリース契約により利用されている物件であり, 所有者と株式会社エッジキャピタルとの間の賃貸借契約(賃貸借契約①), 株式会社エッジキャピタルと株式会社ベルテックスとの間の賃貸借契約(賃貸借契約②)及び株式会社ベルテックスと公益社団法人地域医療振興協会東京ベイ・浦安市川医療センターとの間の賃貸借契約(賃貸借契約③)を確認した。各契約の内容は以下のとおりである。	

特 記 事 項	○ 賃貸借契約① 貸 主 : 本件債務者兼所有者 借 主 : 株式会社エッジキャピタル 占有開始時期 : 平成29年3月1日 現 契 約 期 間 : 契約期間は平成29年3月1日から2年間であり、以後2年ごとの自動更新条項が定められている。現在の契約期間は令和7年3月1日から令和9年2月28日までとなる。 月 額 賃 料 : 81,000円 ○ 賃貸借契約② 貸 主 : 株式会社エッジキャピタル 借 主 : 株式会社ベルテックス 占有開始時期 : 平成29年2月28日 現 契 約 期 間 : 契約期間は平成29年2月28日から2年間であり、以後2年ごとの自動更新条項が定められている。現在の契約期間は令和7年2月28日から令和9年2月27日までとなる。 月 額 賃 料 : 81,000円 ○ 賃貸借契約③ 貸 主 : 株式会社ベルテックス 借 主 : 公益社団法人地域医療振興協会東京ベイ・浦安市川医療センター 占有開始時期 : 平成29年3月24日 現 契 約 期 間 : 契約期間は平成29年3月24日から2年間であり、以後2年ごとの自動更新条項が定められている。現在の契約期間は令和7年3月24日から令和9年3月23日までである。 月 額 賃 料 : 75,000円 管 理 費 : 10,000円 敷 金 : 142,000円 2. 入居者 A の陳述 ・ 令和8年4月から入居している。 ・ 1階の管理人室に管理人がいるのを見たことがない。 ・ ペットは飼っていない。 ・ 洋室とトイレの電気スイッチの蓋がはずれている。 ・ その他の設備機器等は、現時点で不具合はない。（動作確認は行っていない） ・ 雨漏り、水漏れ等の被害はない。 ・ 地震、台風等の被害はない。 ・ 今まで隣や上下階の物音が気になるようなことはない。
---------	---

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
1,270,000	1.01	19.61	1.00	25,154,000

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(4階) (+1%) 個別格差率1.01
(相 乗 積)

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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 (4.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
1,791,758 円 (10.4%)	749,604 円	4.2%	17,312,283円	0.8890	15,390,620円 (89.6%)	17,182,000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

$$\frac{1}{(1 + 4.0\%)^3} = 0.8890$$

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 25,154,000円

収 益 価 格 17,182,000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いるが、本件は賃貸中の1Kタイプの区分所有建物であり、投資採算性を重視する需要者を中心に価格形成がなされるものと認められる。したがって、収益価格を重視し、比準価格を参酌のうえ、調整後の価格を19,600,000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
19,600,000	1.00	0.80	1.00	—	15,680,000

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 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図

以 上

位置図





(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	B	D	A	当代島2丁目
	B	B	B	当代島2丁目
	C	C	C	当代島2丁目
	D	D	D	当代島2丁目

請 求 部 分	所 在 浦安市当代島二丁目				地 番 419番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
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。

(千葉県地方支局市川支局管轄)

令和8年1月23日

東京法務局

地図整理番号: M96537

登記官

(1/1)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

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。

千葉地方法務局市川支局管轄)

金部 8 年 3 月 11 日

寒食禁烟

發售中

本図面はA3判をA1に縮小したものです

-15-

地址: 95586M

地積測量圖

地番	419-1
土地の所在	浦安市当代島二

求積表

地 量		419-1		X n . (Y n + Y n - 1)		地 量 の 積 算	
NQ	X n	Y n	X n . Y n	金 貨 銀	金 貨 銀	金 貨 銀	金 貨 銀
P1	208.615	269.870	10617.078056	金 貨 銀	金 貨 銀	金 貨 銀	金 貨 銀
P2	209.025	301.587	3127.032448	コンクリート板	コンクリート板	コンクリート板	コンクリート板
P3	281.548	266.687	-28448.984212	コンクリート板	コンクリート板	コンクリート板	コンクリート板
P4	273.434	291.468	-29225.270476	コンクリート板	コンクリート板	コンクリート板	コンクリート板
P5	284.981	285.968	-2936.306807	コンクリート板	コンクリート板	コンクリート板	コンクリート板
P6	258.232	280.491	-3558.475570	コンクリート板	コンクリート板	コンクリート板	コンクリート板
P7	280.104	272.113	-3706.343144	金 貨 銀	金 貨 銀	金 貨 銀	金 貨 銀
P8	252.841	266.130	3516.903637	金 貨 銀	金 貨 銀	金 貨 銀	金 貨 銀
		合 計	1264.636428				
		合 計	642.3177140				
		合 計	642.31				

座標値一覽表

電 名	Y 額	備 考
1 1	268 602	アンナ・ルネ
2 1	368 602	アンナ・ルネ
3 1	371 374	アンナ・ルネ
4 1	306 602	アンナ・ルネ
5 1	327 618	アンナ・ルネ
6 1	300 000	アンナ・ルネ
7 1	300 000	アンナ・ルネ
8 1	327 327	アンナ・ルネ
9 1	306 602	アンナ・ルネ
10 1	320 018	アンナ・ルネ
11 1	320 018	アンナ・ルネ
12 1	306 602	アンナ・ルネ

(任惠庭) 撰

平成28年 9月30日 測量

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

著者 成作

(平成28年 9月30日作成)

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)



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。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和8年3月11日 東京法務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

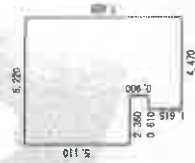
登記簿

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
当代島二丁目
419番1の1

建物の所在
浦安市当代島二丁目419番地1



求積表

2.360 x 5.110	=	12.0596
3.860 x 7.625	=	29.4325
0.610 x 1.615	=	0.9852
計		42.4773

床面積 42.47 m²

建物の存する部分 1階

建物の名称 1

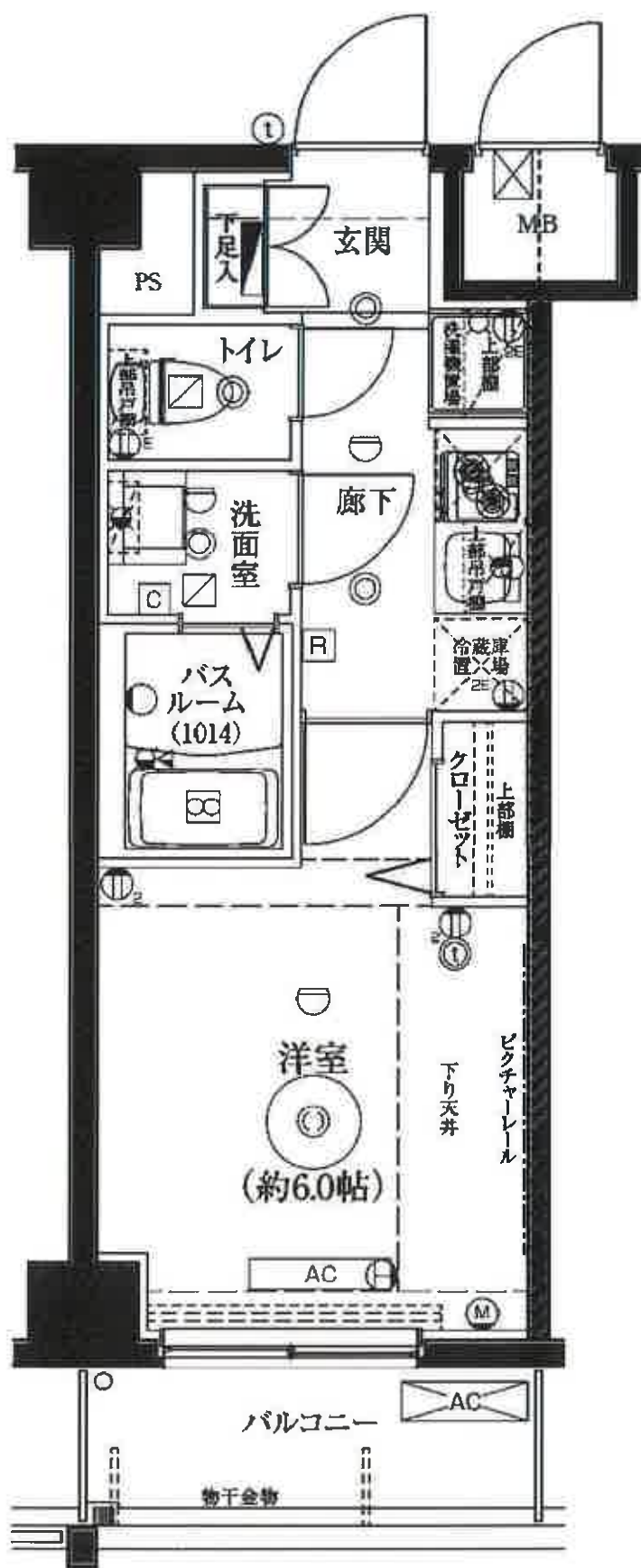
作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成