令和　８年（ケ）第　　１０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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　８年１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月１６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　９年　１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　８年１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２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。	

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１１月１７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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	56,000,000 44,800,000		11,200,000	161,246	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　浦安市高洲六丁目１４番地１

建物の名称　　ザ・パークハウス新浦安マリンヴィラ　サニープラザ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高洲六丁目１４番１のＳ３４２

建物の名称　　Ｓ３４２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　７２．０３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　浦安市高洲六丁目１４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４７１９９．４０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　５０９３４６７分の７５４３

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年（ケ）第１０号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29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。
・三菱地所レジデンス株式会社及び近鉄不動産株式会社を買戻権者とする買戻特約登記（令和4年12月8日受付第43523号）は本執行手続では抹消しない。
ただし，買戻権者から買戻特約登記の抹消登記手続について協力が必要な場合には，買受人に協力する旨の申出がある。

《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。

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　浦安市高洲六丁目１４番地１

建物の名称　　ザ・パークハウス新浦安マリンヴィラ　サニープラザ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高洲六丁目１４番１のＳ３４２

建物の名称　　Ｓ３４２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　７２．０３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　浦安市高洲六丁目１４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４７１９９．４０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　５０９３４６７分の７５４３

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年(ケ)第　１０号
令和８年３月　９日受理
令和８年５月２０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

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　浦安市高洲六丁目１４番地１

建物の名称　　ザ・パークハウス新浦安マリンヴィラ　サニープラザ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高洲六丁目１４番１のＳ３４２

建物の名称　　Ｓ３４２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　７２．０３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　浦安市高洲六丁目１４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４７１９９．４０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　５０９３４６７分の７５４３

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	浦安市高洲６－２－４－３４２
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）ら　□その他の者 上記の者が本建物を　空き室　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　１７，６３５円 修繕積立金　７，５５０円 円 円 円 令和８年　４月２７日現在 □滞納はない　■滞納がある 令和７年２月分～令和８年４月分 計３９１，６４２円 上記に対し年利１４．６％で換算された 遅延損害金
管理費等照会先	ザパークハウス新浦安マリンヴィラ管理組合
その他の事項	
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	
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	■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

その他の事項

1　本件建物（物件１）には以下の買戻特約の設定がある
原　　因　令和４年１１月２２日特約
売買代金　金６，３４８万円
契約費用　なし
期　　間　令和４年１１月２２日から５年間
買戻権者　東京都千代田区大手町一丁目９番２号　持分１００分の９０
三菱地所レジデンス株式会社
大阪市天王寺区上本町六丁目５番~~13~~13号　持分１００分の１０
近鉄不動産株式会社

2　登記等から下記の規約共用部分が認められる
・物置・管理人室（家屋番号：高洲六丁目１４番１の４）
・休憩室・キッズルーム（家屋番号：高洲六丁目１４番１の８）
・店舗（家屋番号：~~高洲六丁目~~１４番１の９）
・集会所・ゲストルーム（家屋番号：~~高洲六丁目~~１４番１の１０）
・ゴミ置場（家屋番号：高洲六丁目１４番１の１１）
・物置（家屋番号：高洲六丁目１４番１の１２～１５、１８）
・作業室（家屋番号：高洲六丁目１４番１の１６）
・休憩所（家屋番号：高洲六丁目１４番１の１７）
・駐輪場（家屋番号：高洲六丁目１４番１の１９）

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■マンション管理人	本件建物は年明けから居住者の姿を見掛けない、但し正式な退去届の提出は頂いておらず詳細は不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　本件建物は面談したマンション管理人の陳述、ライフラインが既に閉鎖されていること、昨年末に業者による引っ越し作業がなされた様子が窺える作業表が見受けられたこと、及び屋内の状況等から共有する債務者兼所有者らが空き室として占有しているものと認められる。

2　屋内を目視で確認した限りにおいて大きな損傷等は見受けられなかった。

3　解錠入室調査につき屋内設備の稼働の可否は不明である。

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8年3月13日 （金） 11：45－12：00	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和8年3月16日 （月） ：　－　：	郵便	マンション管理会社（組合）に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和8年4月16日 （木） ：　－　：	郵便	マンション管理会社（組合）に対し管理費等の滞納状況書面照会書再出状（5月7日受領）
令和8年5月15日 （金） 14：00－15：05	物件所在地	解錠入室調査、間取り等確認、写真撮影
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		

（特記事項）

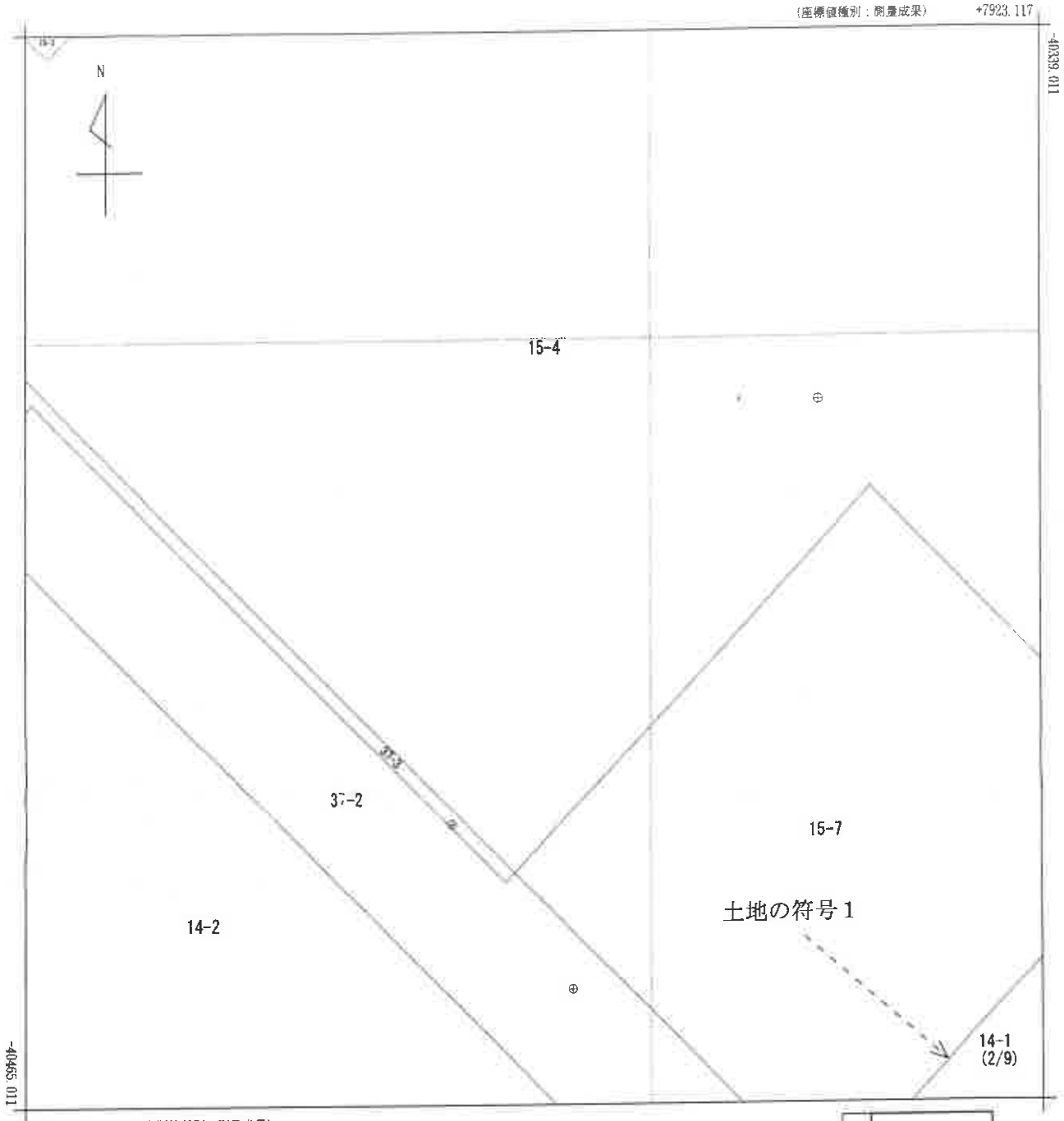
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年　５月１５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



地番区域見出	高洲６丁目

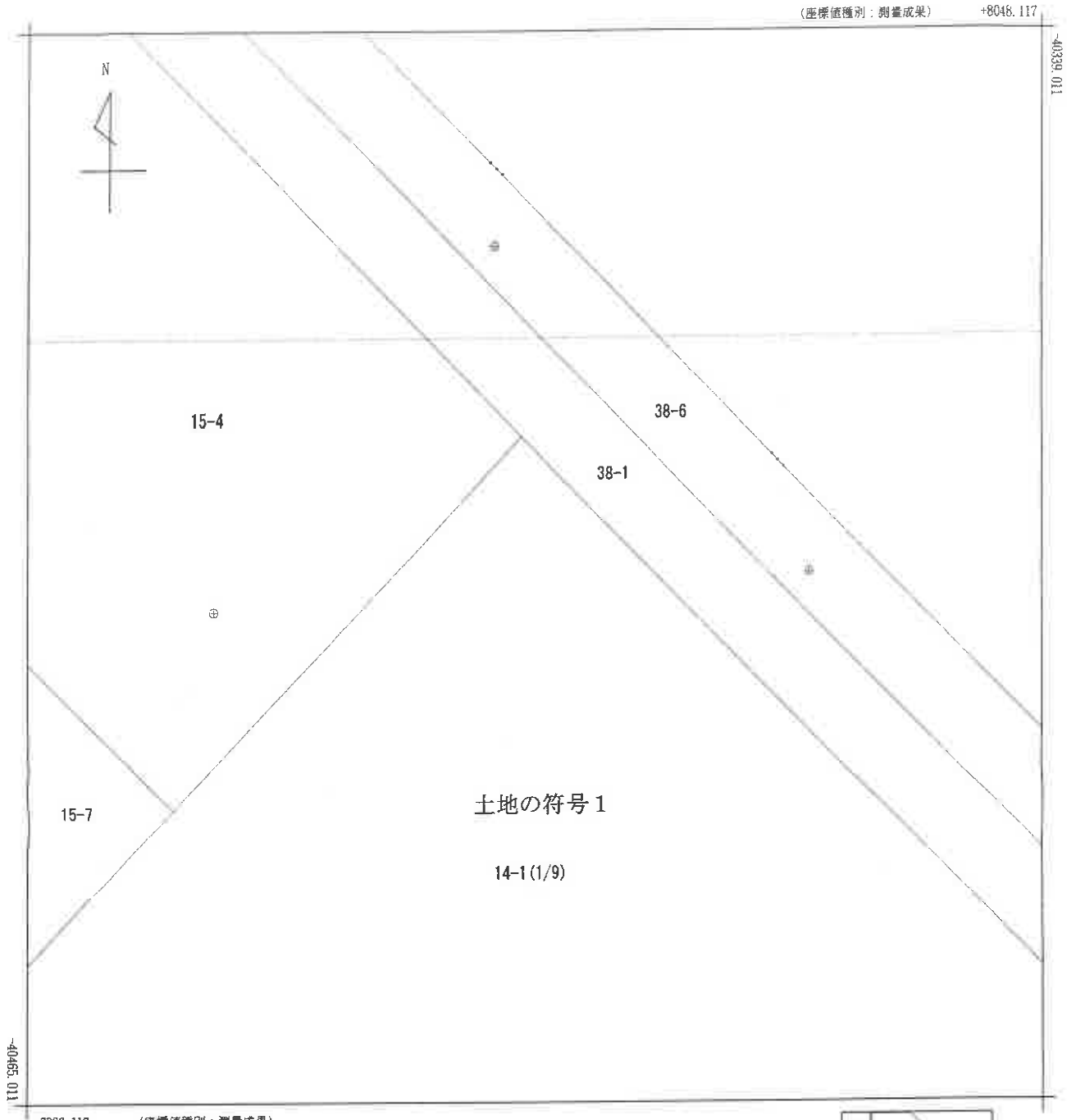
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日	補記事項			

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33869
(1/9)

Ａ３版をＡ４版に縮小



地番区域見出	高洲6丁目

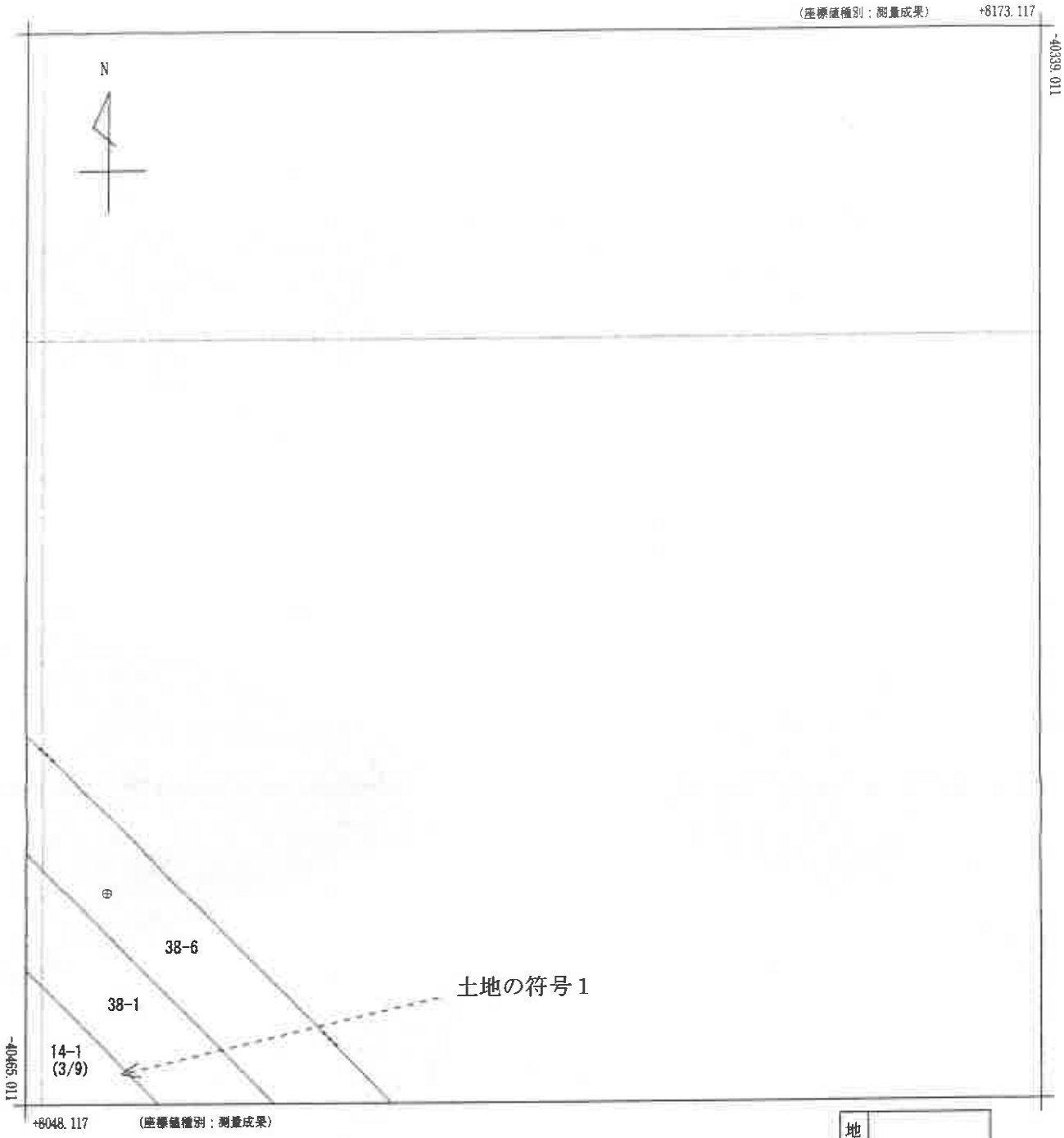
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日	補記事項			

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33869
(2/9)

A3版をA4版に縮小



地番区域見出	高洲６丁目

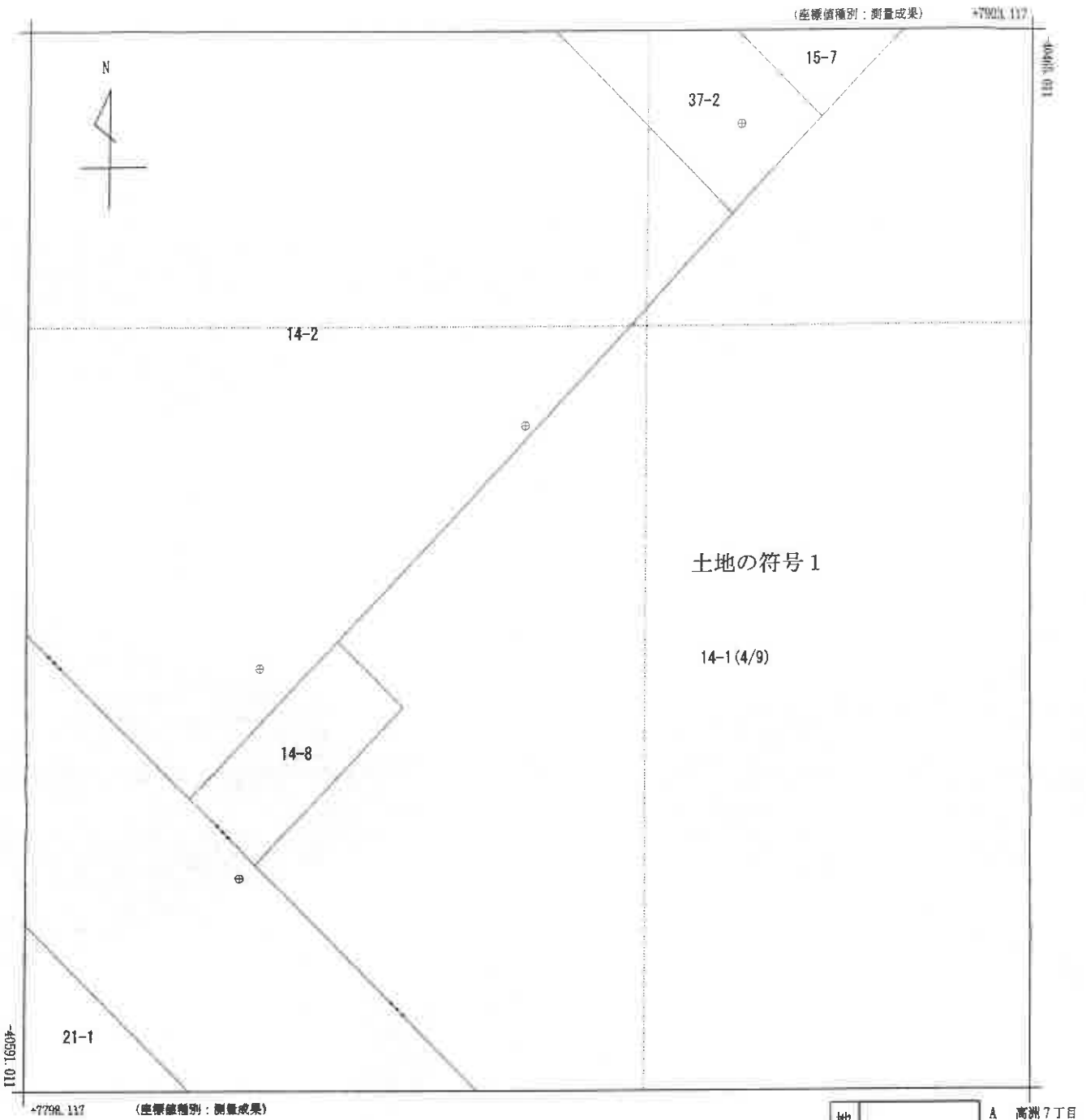
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目					地番	14番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図	
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日		補記事項				

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33869
(3/9)

Ａ３版をＡ４版に縮小



請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14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	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33869
(4/9)

Ａ３版をＡ４版に縮小



地番区域見出	高洲6丁目

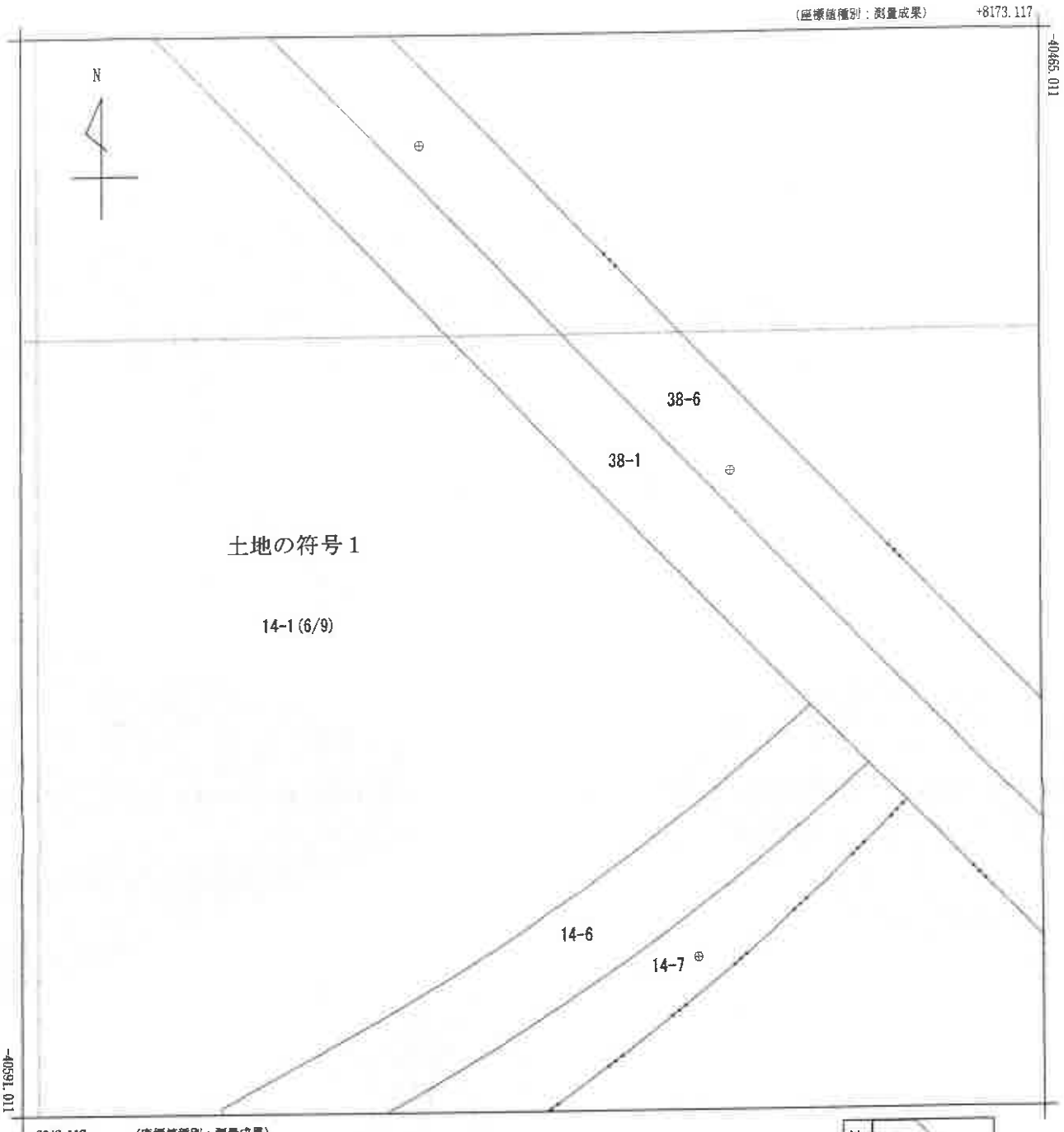
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目		地番	14番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日	補記事項			

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33869
(5/9)

Ａ３版をＡ４版に縮小



地番区域見出	高洲６丁目

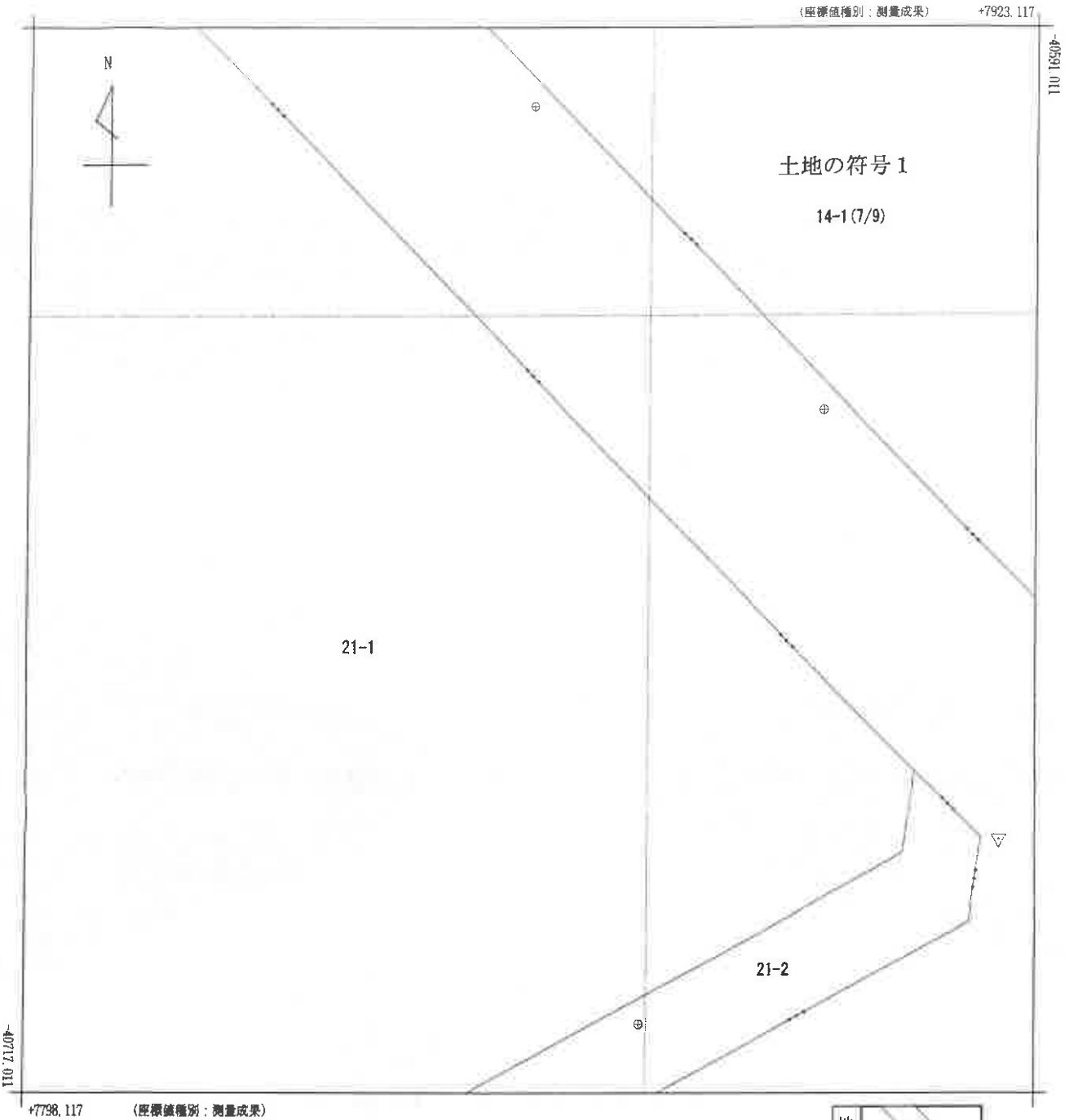
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目					地番	14番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図	
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日			補記事項			

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33869
(6/9)

Ａ３版をＡ４版に縮小



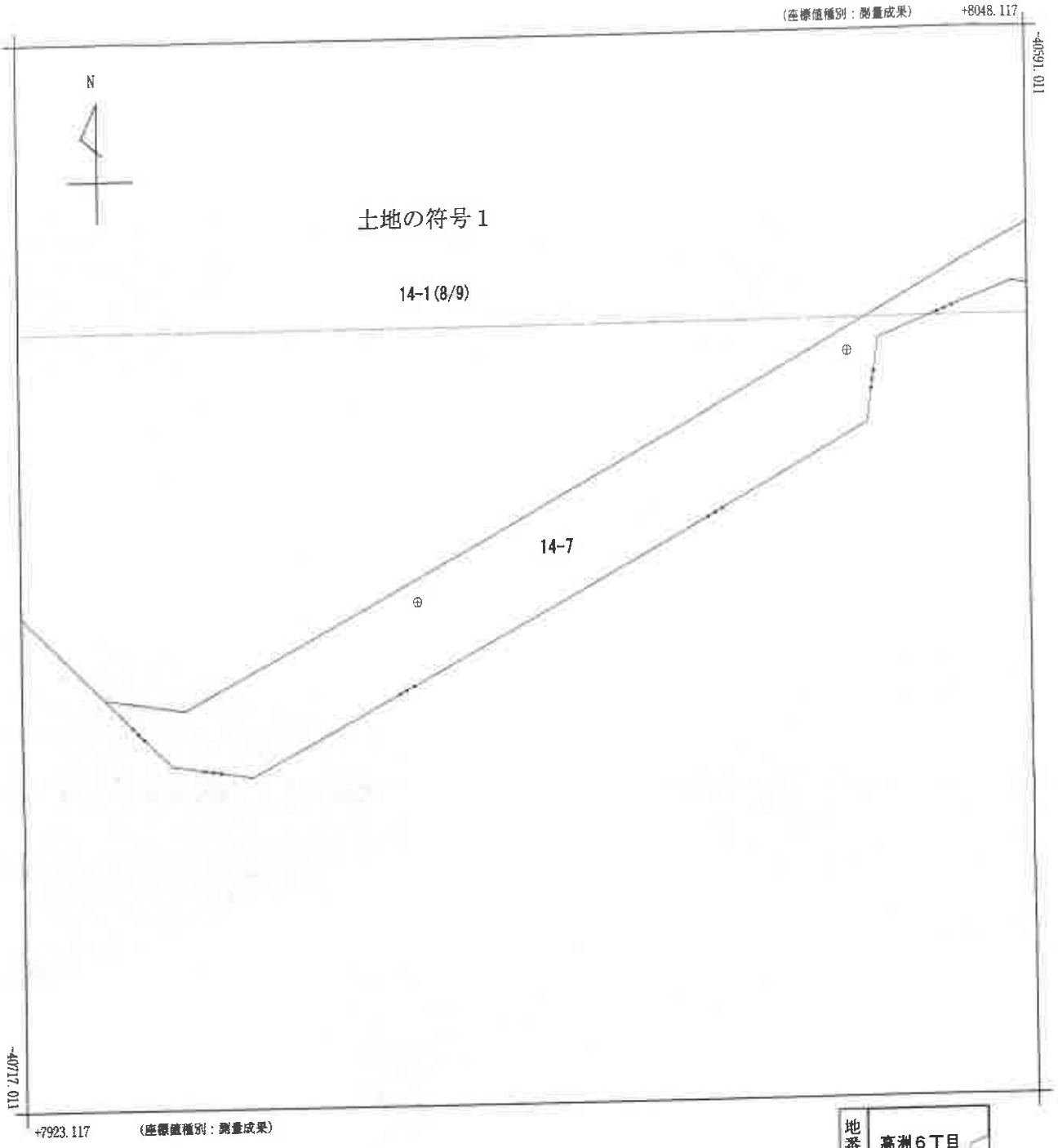
地番区域見出	高洲7丁目

請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14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	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
地図整理番号：M33869　　登記官
(7/9)

A3版をA4版に縮小



地番区域見出	高洲６丁目

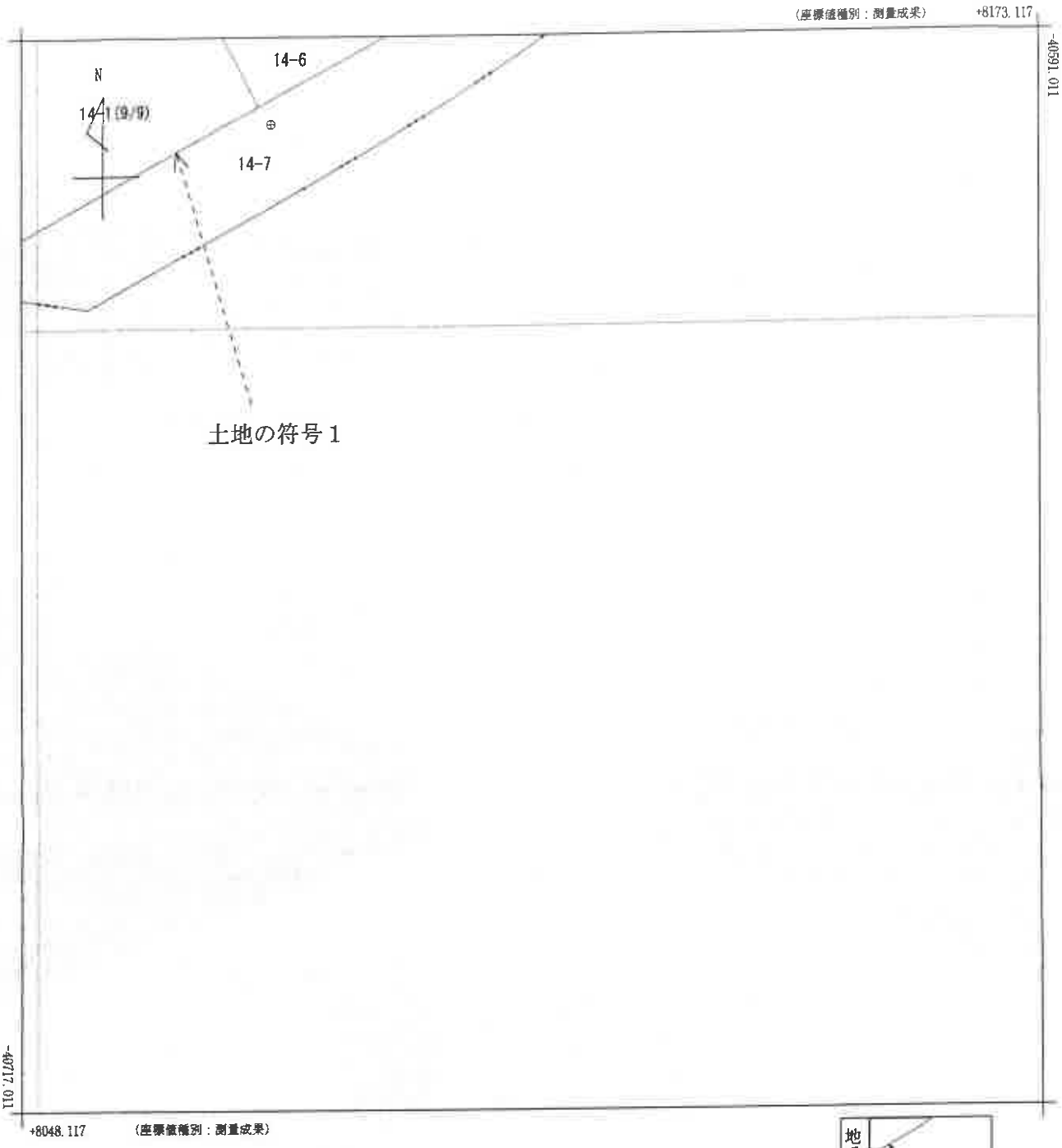
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日	補記事項			

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33869
(8/9)

Ａ３版をＡ４版に縮小



地番区域見出	高洲6丁目

請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14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	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33869
(9/9)

Ａ３版をＡ４版に縮小

登記年月日：令和2年11月25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。
令和8年1月8日　千葉地方法務局市川支局
登記官

地番	14-1 14-8	地積測量図
土地の所在	浦安市高洲六丁目	

三斜求積表

地番	(A)14-1		
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	151.410	25.920	3924.547200
②	158.528	6.865	1088.294720
③	71.097	11.253	800.054541
④	191.405	56.423	10799.644315
⑤	191.405	20.523	3928.204815
⑥	213.374	114.391	24408.065234
⑦	130.666	9.972	1303.001352
⑧	213.374	15.434	3293.214316
⑨	209.726	61.900	12982.039400
⑩	211.696	18.001	3810.739696
⑪	213.026	4.376	932.201776
⑫	215.741	8.705	1878.025405
⑬	218.536	8.680	1896.892480
⑭	221.405	8.656	1916.481680
⑮	222.652	60.556	13482.914512
⑯	223.110	9.150	2041.456500
⑰	223.655	9.145	2045.324975
⑱	224.289	9.137	2049.328593
⑲	224.907	8.085	1818.373095
		倍面積	94398.804605
		面積	47199.4023025
		地積	47199.40 ㎡

地番	(B)14-8		
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	28.685	10.459	300.016415
②	28.685	10.459	300.016415
		倍面積	600.032830
		面積	300.0164150
		地積	300.01 ㎡

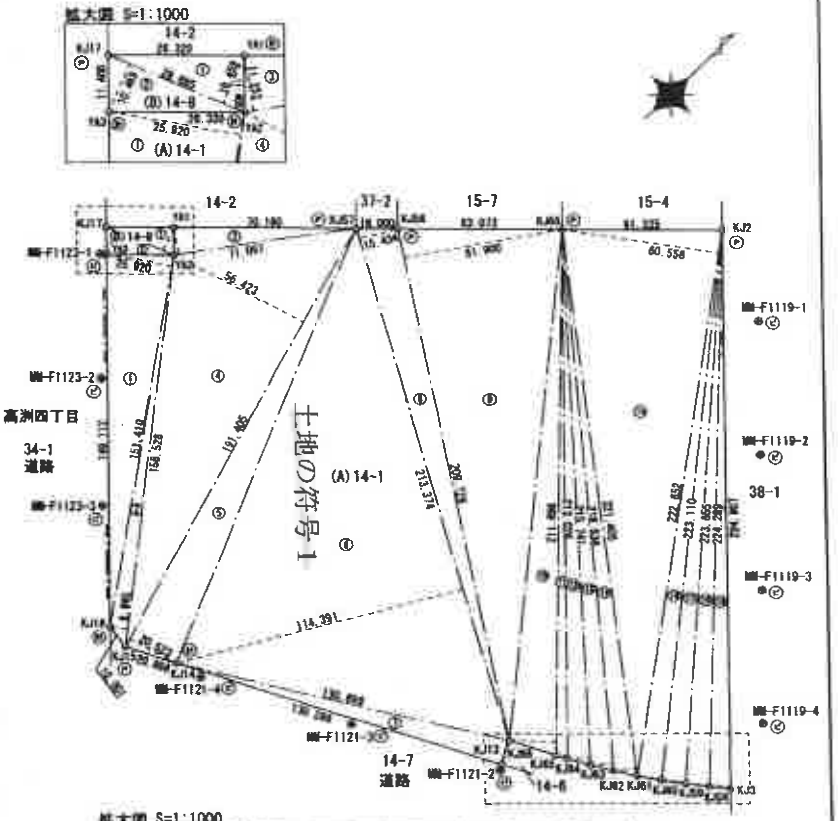
座標一覧表（境界点）

測点名	X座標	Y座標
KJ2	-40386.480	7983.777
KJ3	-40543.553	8144.747
KJ13	-40599.296	8076.962
KJ14	-40659.848	7961.602
KJ15	-40669.542	7943.136
KJ16	-40668.090	7933.241
KJ17	-40556.026	7818.326
KJ55	-40430.356	7940.932
KJ56	-40475.501	7896.887
KJ57	-40486.953	7885.713
KJ58	-40548.806	8138.554
KJ59	-40554.517	8131.376
KJ60	-40560.001	8124.022
KJ61	-40565.250	8116.500
KJ62	-40570.261	8108.815
KJ63	-40575.028	8100.977
KJ64	-40579.545	8092.994
KJ65	-40581.706	8088.947
KJ66	-40590.442	8072.311
YA1	-40537.187	7836.705
YA2	-40545.146	7844.867
YA3	-40563.985	7826.487

座標一覧表（基準点）

測点名	X座標	Y座標
MM-F1119-1	-40402.452	8019.459
MM-F1119-2	-40440.080	8057.980
MM-F1119-3	-40478.016	8096.740
MM-F1119-4	-40516.049	8134.980
MM-F1121-2	-40601.351	8078.456
MM-F1121-3	-40628.895	8025.856
MM-F1121-4	-40657.095	7972.034
MM-F1123-1	-40585.548	7824.595
MM-F1123-2	-40600.368	7880.298
MM-F1123-3	-40636.010	7896.812

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX系
縮尺係数	0.999901
測量年月日	令和2年10月27日



凡例

記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
㊀	石杭	㊁	金属鋲	㊂	鋲
㊃	コンクリート杭	㊄	金属杭	㊅	計算点
㊆	プラスチック杭	㊇	金属プレート		

作成者	令和 2年 11月 6日作成	申請人	縮尺	1/2,000

地図整理番号：M33870

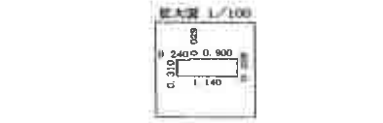
（16枚目）　A3版をA4版に縮小

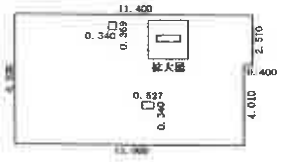
登記年月日：令和4年10月3日

各階平面図

家屋番号	高洲六丁目 １４番１のＳ３４２
建物の所在	浦安市高洲六丁目１４番地１

建物図面



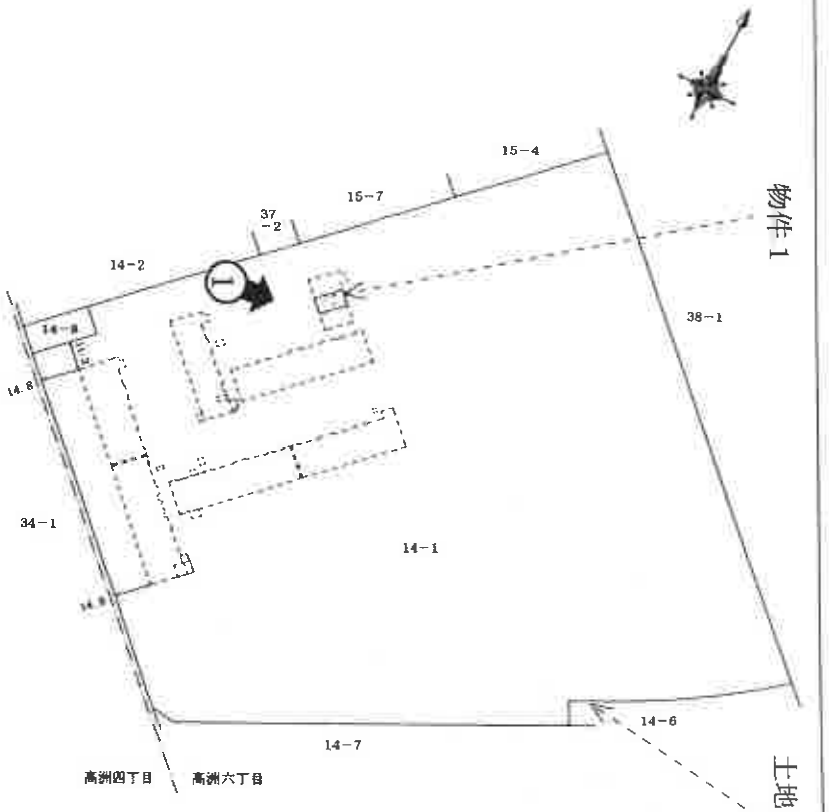


求積表

11.000 × 6.520	＝	72.720000
0.400 × 2.510	＝	1.004000
0.340 × 0.369	＝	−0.125460
0.527 × 0.340	＝	−0.179180
0.240 × 0.310	＝	−0.074400
0.900 × 0.339	＝	−0.305100
計		72.039860

床面積　72.03　㎡

写真撮影位置と方向



建物の存する部分　3階

作成者	（令和４年９月５日作成）	縮尺	１／２５０

申請人		縮尺	１／２０００

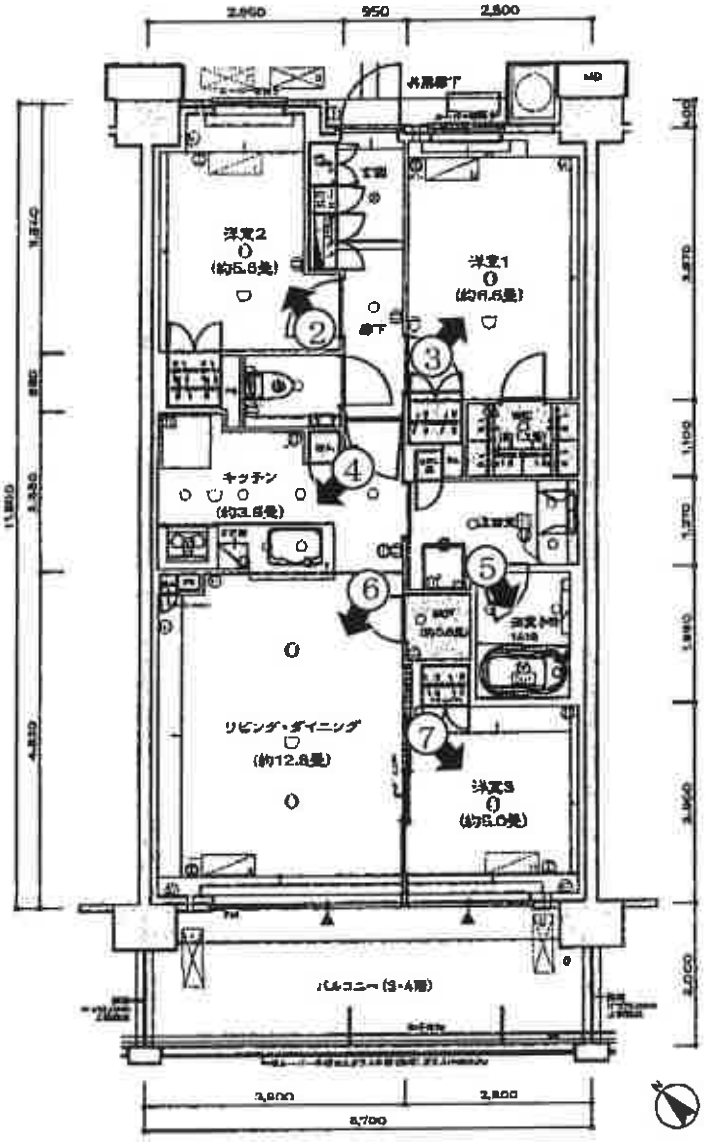
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和８年１月８日　千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33868

（１７枚目）　Ａ３版をＡ４版に縮小

建 物 間 取 図

（マンション管理組合提供）



写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和８年（ケ）第 10 号

令和８年９月３日 現地調査
令和８年９月４日 評　　価
第　2026-121　号 発行番号
令和８年９月４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　　56,000,000　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「高洲６－２－４－３４２」
	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。

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　浦安市高洲六丁目１４番地１

建物の名称　ザ・パークハウス新浦安マリンヴィラ　サニープラザ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　高洲六丁目１４番１のＳ３４２

建物の名称　Ｓ３４２

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　３階部分　７２．０３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　浦安市高洲六丁目１４番１

地　　目　宅地

地　　積　４７１９９．４０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　５０９３４６７分の７５４３

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

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	JR京葉線「新浦安」駅の南東方・約3km（道路距離） 最寄バス停「高洲海浜公園」の北方・約100m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中高層マンション等が建ち並び、公園等も見られる区画整然とした住宅地域	
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）	南東側道路境界線から10mを超える部分	
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	なし
	その他の規制	建築物の絶対高さ10m
		建築基準法第22条区域
		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
	南東側道路境界線から10m以内	
	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	第２種高度地区
		建築基準法第22条区域
		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	47,199.40㎡　（登記）
	形状	略台形地
	地勢	概ね平坦
	間口×奥行	南西側間口約160m × 奥行約230m
	敷地権の割合	5,093,467分の7,543（所有権）
	隣地との高低差	概ね等高
	接面道路との関係	角地

<table>
<tr><td rowspan="5">接面道路の状況</td><td colspan="2">南西側　（市道）　路線名　（幹線10号線）　幅員　（約25m）
連続性　（普通）　舗装　（有）　歩道　（有）　側溝　（有）
高低差　（ 概ね等高に接面 ）</td></tr>
<tr><td colspan="2">南東側　（市道）　路線名　（幹線12号線）　幅員　（約36m）
連続性　（稍優る）　舗装　（有）　歩道　（有）　側溝　（有）
高低差　（ 概ね等高に接面 ）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>南西側：　建築基準法第42条1項1号
南東側：　建築基準法第42条1項1号</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>可能</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地の利用状況等</td><td>符号1</td><td>ザ・パークハウス新浦安マリンヴィラ及び関連施設の敷地として利用されている。</td></tr>
<tr><td>隣 地</td><td>・南東側：　市道を介して公園等
・南西側：　市道を介して車庫，空地等
・北西側：　マンション
・北東側：　川を介してホテル，マンション等</td></tr>
<tr><td>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。）</td><td colspan="2">上　水　道　あり
ガ　ス　配　管　なし　（オール電化）
下　水　道　あり</td></tr>
<tr><td>土壌汚染等</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">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，高潮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。
3. 対象地の大部分は第一種低層住居専用地域（建築物の絶対高さ10m）に指定されている。本件建物は建築基準法第86条第1項による一団地認定を受けるとともに、同法第55条第2項による高さ制限の認定を受けており、建築計画概要書による建築物の高さは11.965mであるが、同項の認定により10mを超える高さでの建築が認められている。</td></tr>
</table>

2　建物の概況等

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ザ・パークハウス新浦安マリンヴィラ　サニープラザ
建物の用途	居住用　　（サニープラザの総戸数168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）：令和4年7月21日新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約51年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕様	屋根：露出外断熱アスファルト防水等 外壁：タイル，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 エレベーター：2基（サニープラザ） 駐車場：マンション全体で528台（平置、機械式） 集会所等：コンシェルジュカウンター，駐輪場，バイク置場，ゴミ置場等 オートロック：あり その他：宅配ロッカー、ブックカフェ、コ・ワーキングラウンジ、キッズルーム、フィットネススタジオ、ゲストルーム等
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(ザ・パークハウス新浦安マリンヴィラ管理組合) 管理方式：全部委託 管理会社：三菱地所コミュニティ株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無：有り 修繕積立金の合計額：サニープラザ修繕積立金 157,801,150円（令和8年7月31日現在）
特記事項	1. 建築確認：令和3年2月24日／第UHEC建確310235変2号 検査済証：令和4年7月27日／第UHEC建完310235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。

特　記　事　項	3. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下のとおりである。 ・家屋番号：高洲六丁目14番1の4 /物置・管理人室 ・家屋番号：高洲六丁目14番1の8 /休憩室・キッズルーム ・家屋番号：14番1の9 /店舗 ・家屋番号：14番1の10 /集会所・ゲストルーム ・家屋番号：高洲六丁目14番1の11 /ゴミ置場 ・家屋番号：高洲六丁目14番1の12 /物置 ・家屋番号：高洲六丁目14番1の13 /物置 ・家屋番号：高洲六丁目14番1の14 /物置 ・家屋番号：高洲六丁目14番1の15 /物置 ・家屋番号：高洲六丁目14番1の16 /作業室 ・家屋番号：高洲六丁目14番1の17 /休憩所 ・家屋番号：高洲六丁目14番1の18 /物置 ・家屋番号：高洲六丁目14番1の19 /駐輪場 4. トランクルーム：なし 5. ペット飼育：可（規約による制限あり） 6. 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，当該規約共用部分については，専有部分に対応する割合（1,484,095分の7,203）により按分課税がなされている。

（2）専有部分の概要（物件１）

構造	鉄筋コンクリート造１階建	
位置	３階　(342号室)　・主要開口部の方位：南西向き	
床面積	72.03 ㎡　(登記面積) 約 75.43 ㎡　(壁芯面積：パンフレット記載)	
間取り	３ＬＤＫ＋納戸＋ＷＩＣ　・バルコニー面積 約13.4㎡ (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，タイル等 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） その他：オール電化，エコキュート	
保守管理の状態	やや優る 室内は空室であり，家具・家財は概ね撤去されている。一部の壁面にシール等が見られるほか，若干の残置物があるが，目視できる範囲において特段の破損，著しい汚損等は認められず，保守管理の状態は比較的良好と思料する。	
管理費等	管理費 修繕積立金	月額　17,635円 月額　7,550円 計　25,185円　(令和8年4月27日現在)
	滞納額	滞納期間：令和7年2月分～令和8年4月分 計391,642円　(令和8年4月27日現在) 遅延損害金：34,294円 （令和7年2月27日～令和8年4月27日までの遅延損害金） 遅延損害金：年14.6%
専有部分の利用状況等	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	1. 現地調査時に債務者兼所有者が不在であり，台風や豪雨による被害，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） 2. 物件1には三菱地所レジデンス株式会社及び近鉄不動産株式会社を買戻権者とする令和4年12月8日受付第43523号買戻特約付記登記が最先順位で設定されているが，買戻権者はいずれもこれまで買戻権を行使しておらず，買戻特約登記の抹消手続について買受人に協力するとのことである。	

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
1,000,000	1.00	72.03	1.00	72,030,000

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（相乗積）：　階数(3階)　（　±0%　）　個別格差率1.00

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	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 (3.7%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
5,580,129 円 (10.9%)	2,051,180 円	3.9%	51,016,528円	0.8967	45,746,521円 (89.1%)	51,327,000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

$$\frac{1}{(1+\ 3.7\%\ )^{3}} = 0.8967$$

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　　72,030,000円

収　益　価　格　　51,327,000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70,000,000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） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	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
70,000,000	1.00	0.80	1.00	—	56,000,000

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。
なお，物件1には最先順位の買戻特約設定登記が存するが，買受人から求められた場合には抹消登記手続に協力する旨の買戻権者の回答があることから，特段の考慮はしない。

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　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

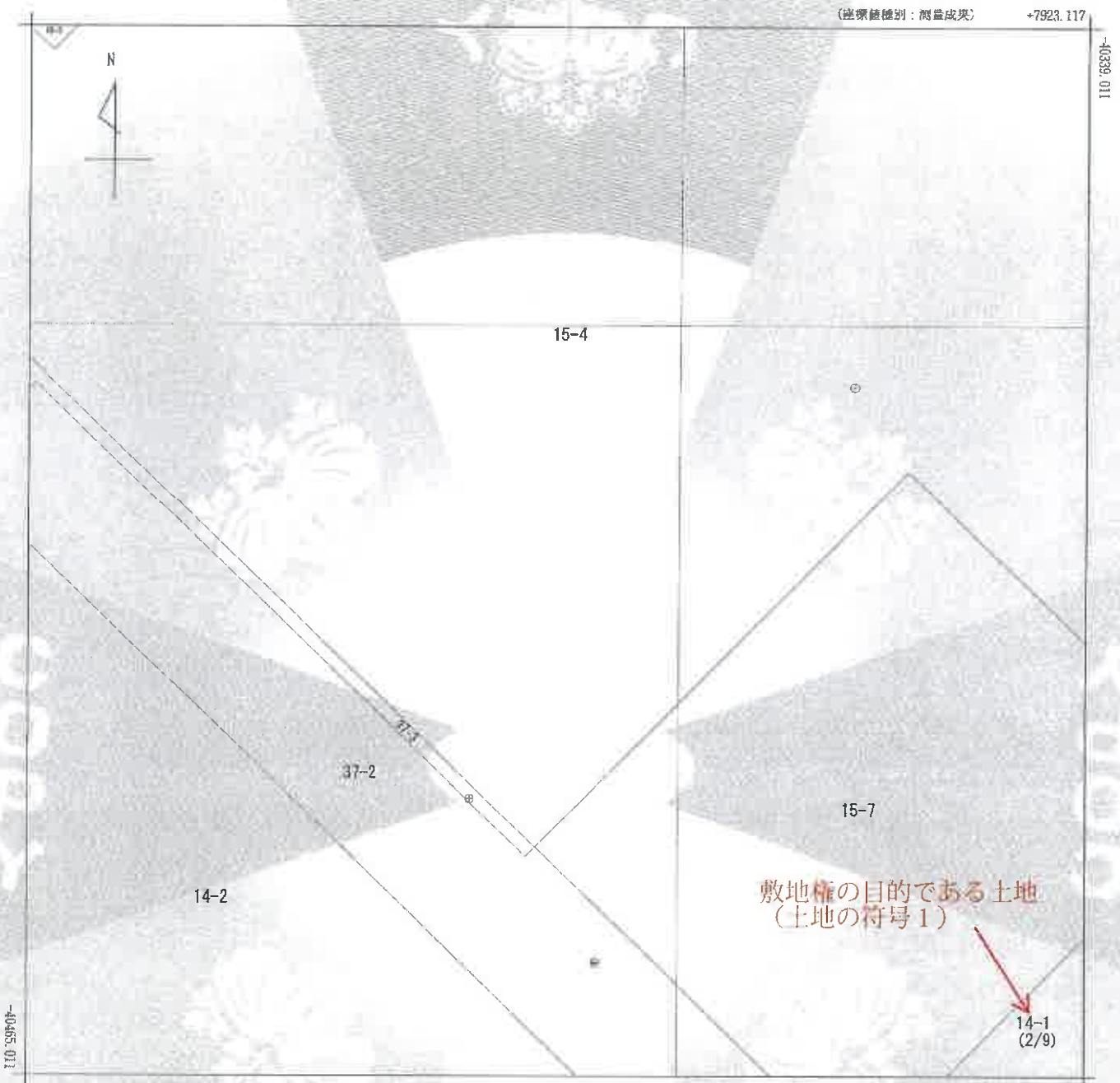
位置図



縮尺：1 / 12,500

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m



地番区域見出	高洲６丁目

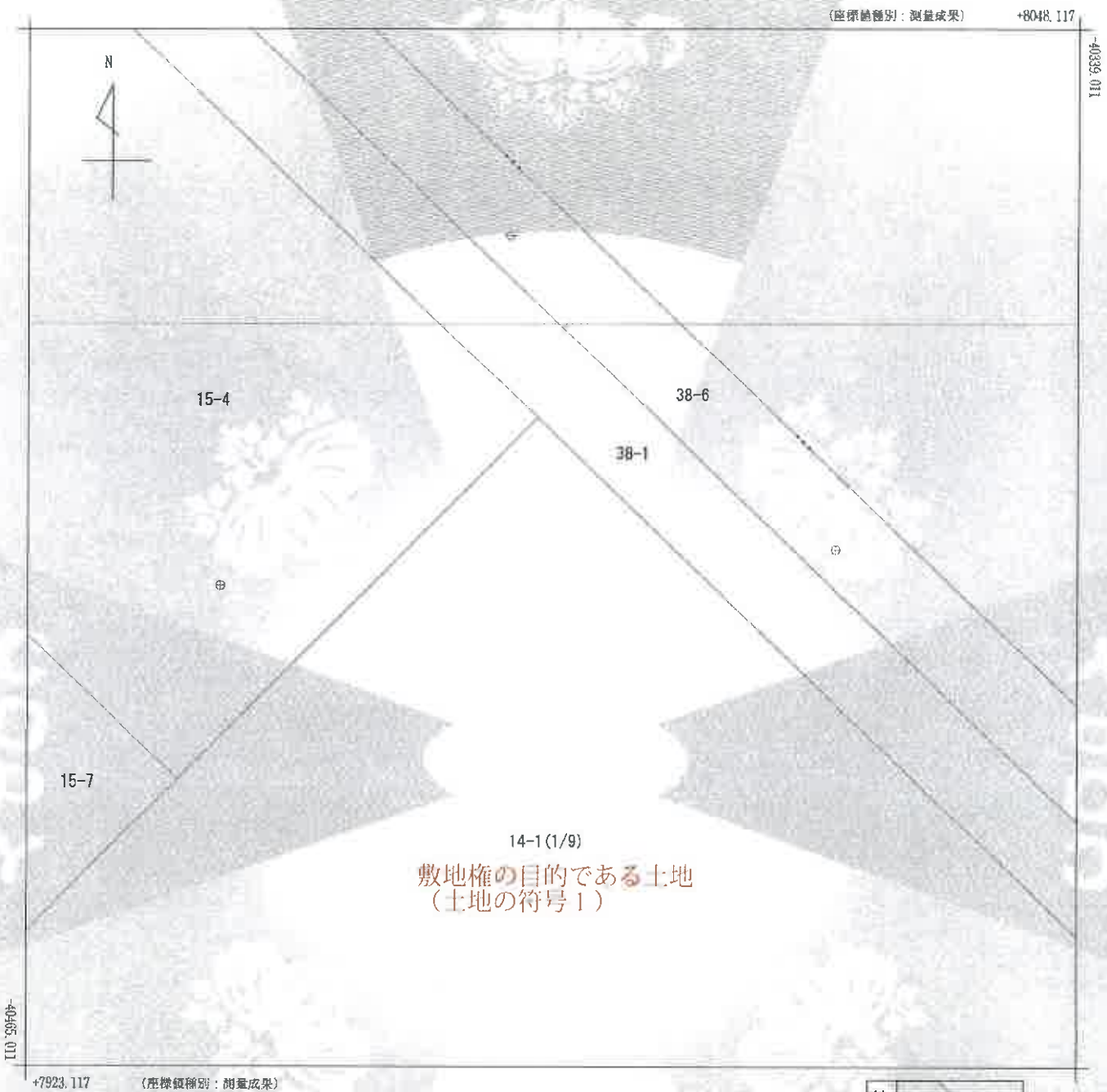
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日	補記事項			

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官 [redacted]

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです

地図整理番号：M33869
(1/9)



敷地権の目的である土地
（土地の符号１）

地番区域見出	高洲６丁目

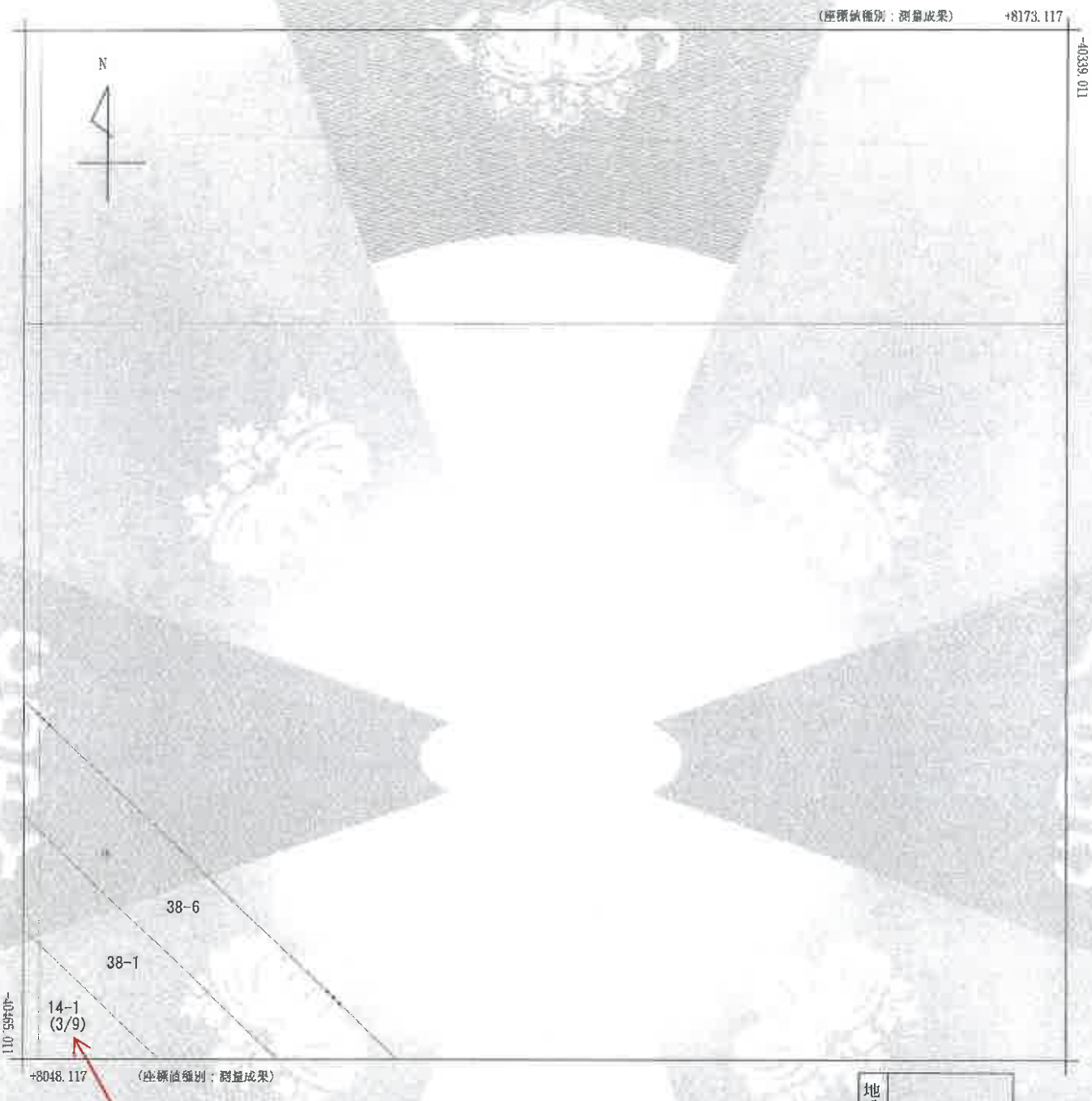
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日	補記事項			

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官 [redacted]

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです

地図整理番号：M33869
(2/9)



敷地権の目的である土地
（土地の符号１）

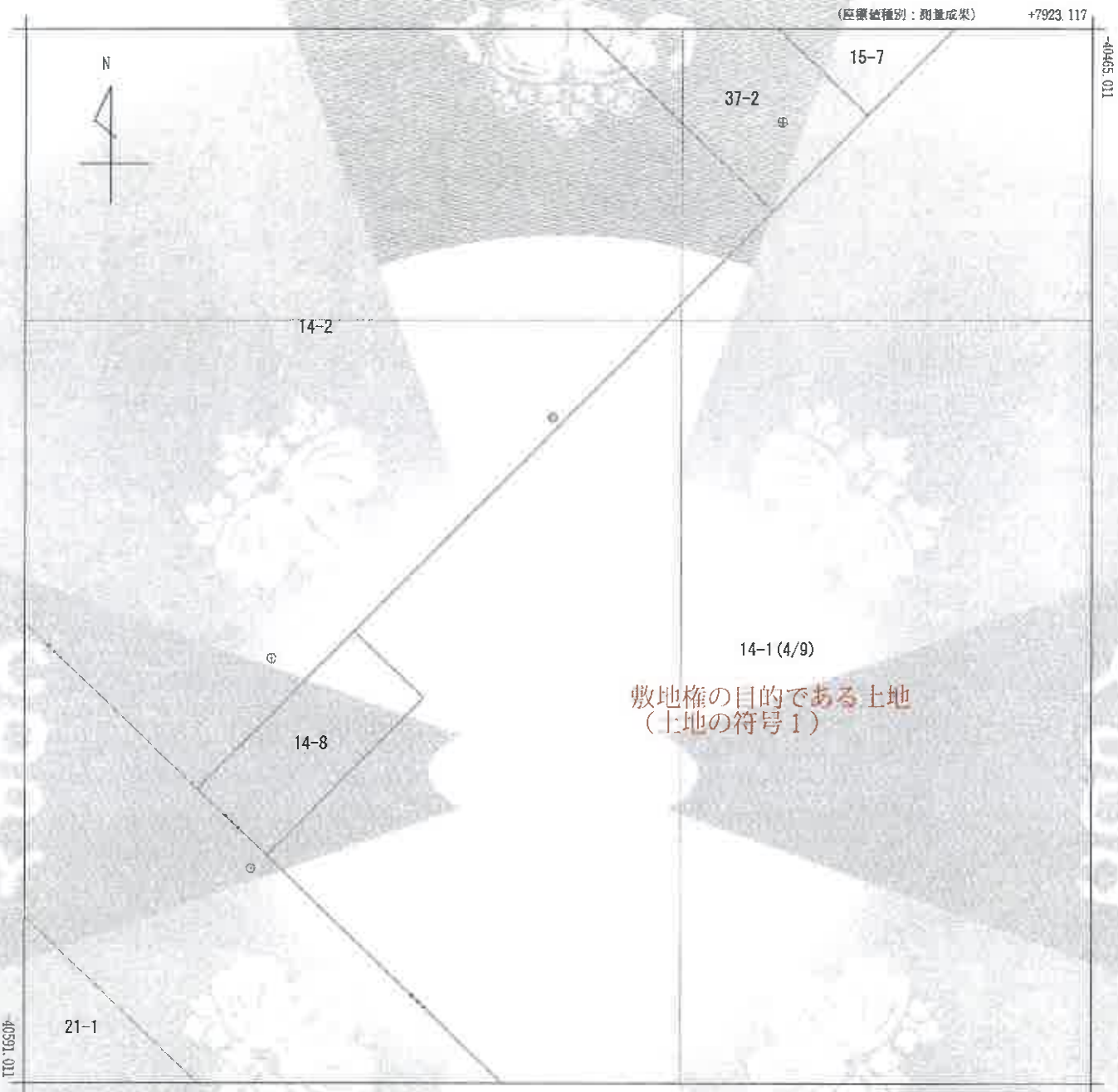
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目					地番	14番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図	
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日			補記事項			

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。

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです

令和8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M33869
(3/9)



請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14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	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M33869
(4/9)

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです



地番区域見出	高洲６丁目

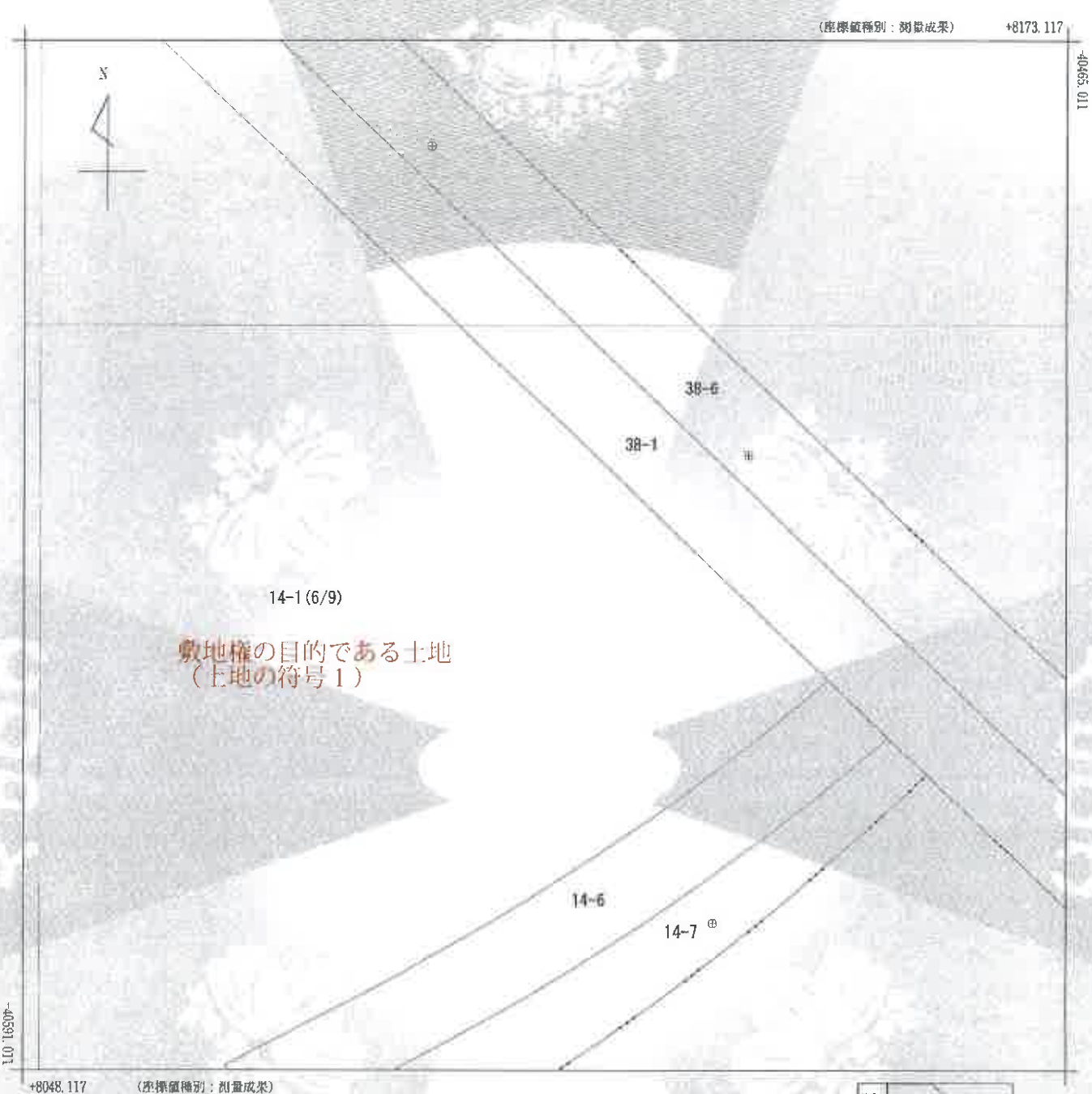
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日			補記事項		

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M33869
(5/9)

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです



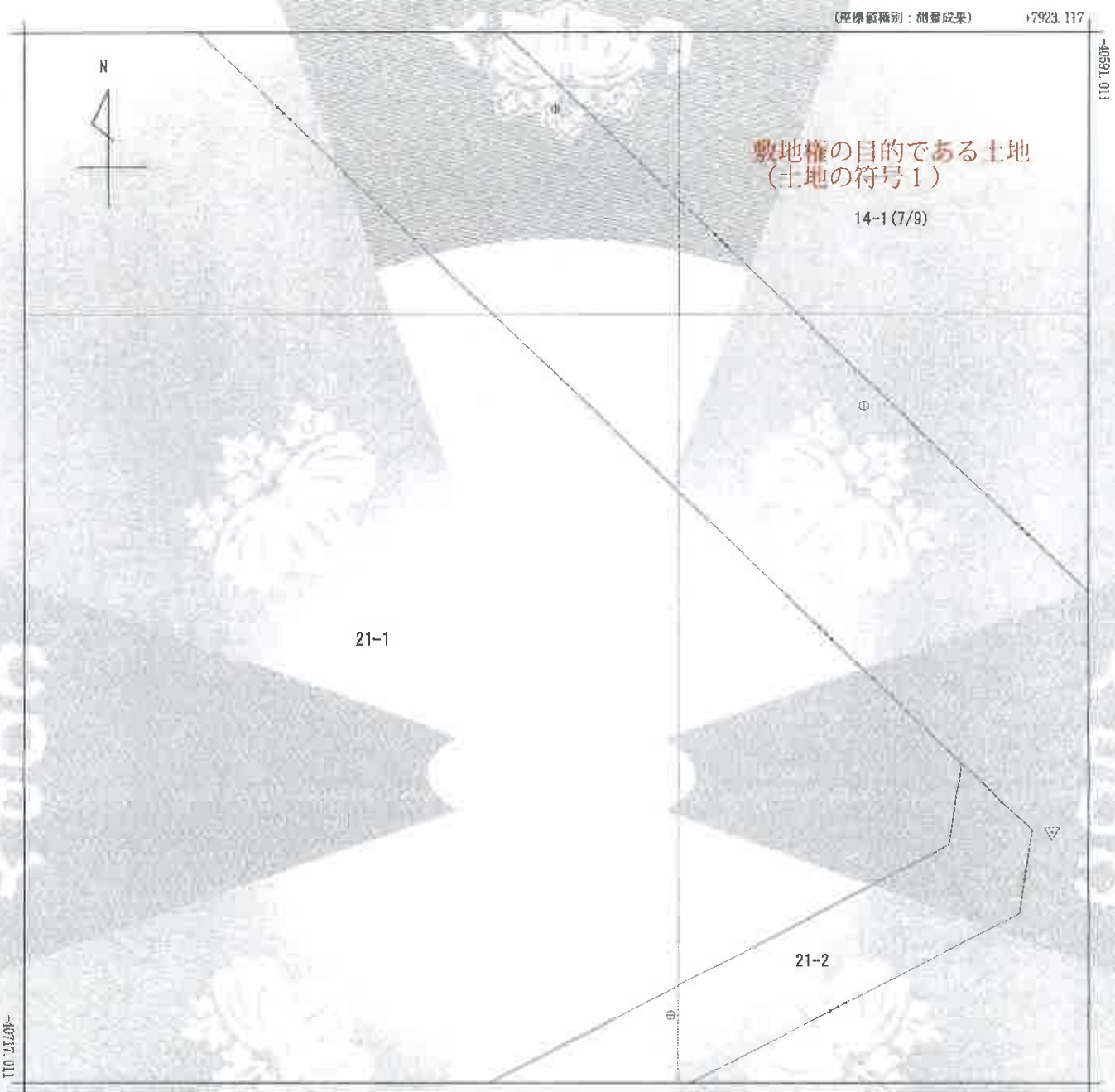
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図	
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日			補記事項			

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M33869
(6/9)

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです



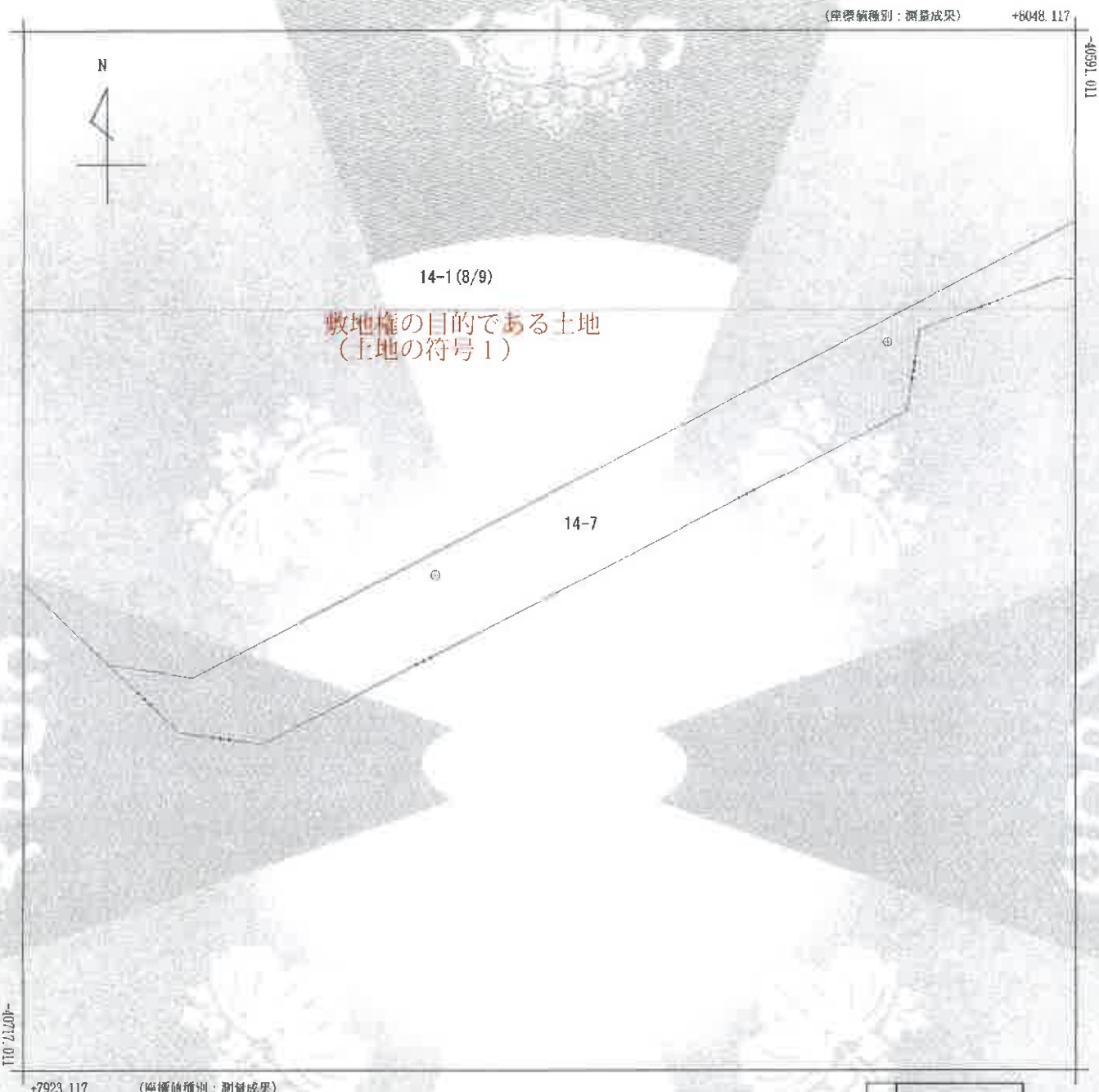
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目					地番	14番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区		分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日				補記事項		

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M33869
(7/9)

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです



地番区域見出　高洲６丁目

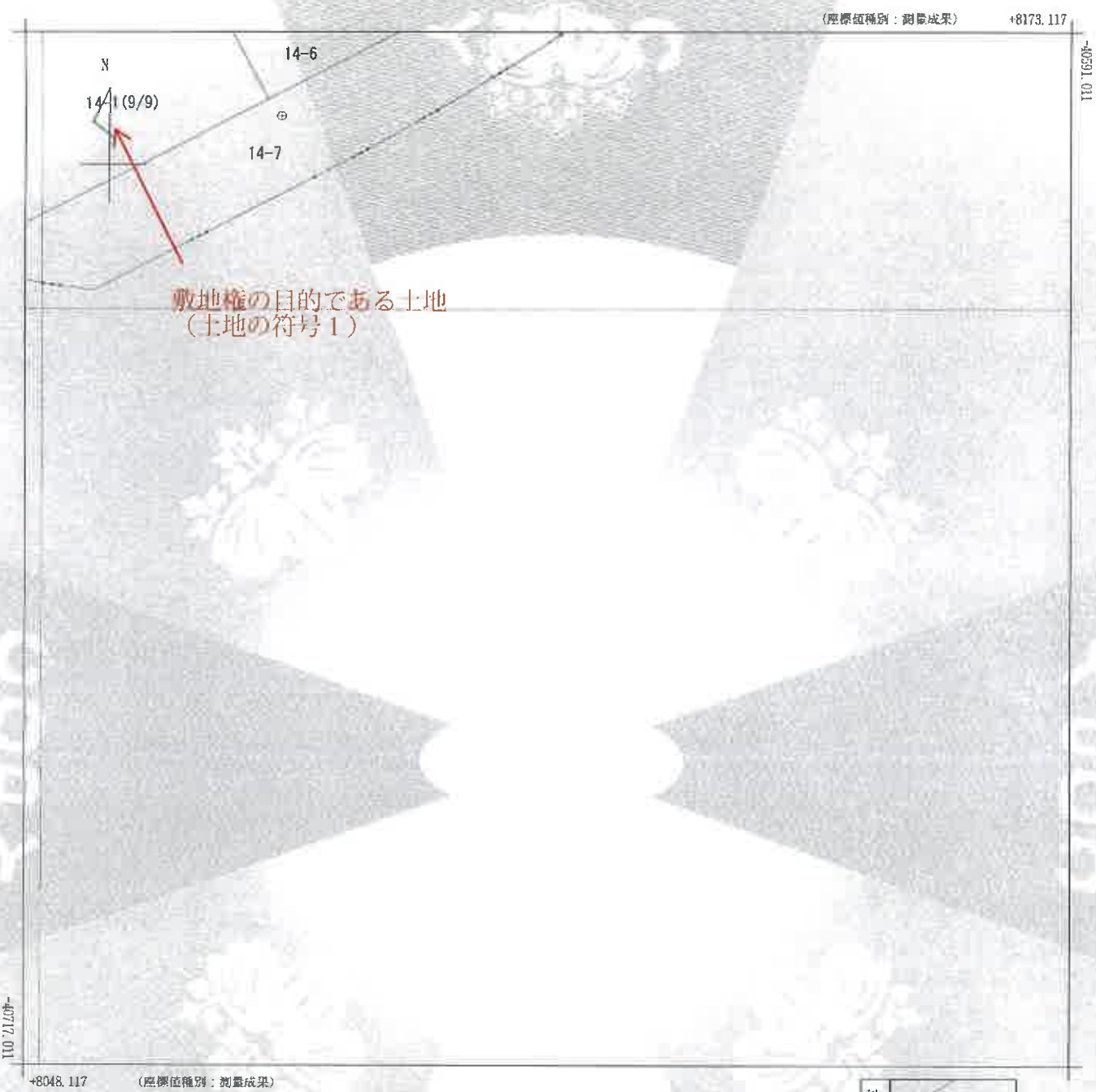
請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図	
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30日			補記事項			

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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M33869
(8/9)

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです





請求部分	所在	浦安市高洲六丁目				地番	14番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	以	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図
作成年月日	令和1年12月			備付年月日(原図)	令和2年7月30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8年1月8日
千葉地方法務局市川支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M33869
(9/9)

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです

登記年月日：令和2年11月25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。
令和8年1月8日　千葉地方法務局市川支局
登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

地積測量図

地番	14-1 14-8
土地の所在	浦安市高洲六丁目

三斜求積表

地番	(A)14-1		
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	151.410	25.920	3924.547200
②	168.529	8.665	1088.294720
③	71.097	11.253	800.054541
④	191.405	56.423	10799.644315
⑤	191.405	20.523	3928.204815
⑥	213.374	114.391	24408.065234
⑦	130.666	9.972	1303.001352
⑧	212.374	15.434	3293.214316
⑨	209.726	61.800	12982.039400
⑩	211.696	18.001	3810.738696
⑪	213.020	4.376	932.201776
⑫	215.741	8.705	1878.025405
⑬	218.536	8.680	1896.892480
⑭	221.405	8.656	1916.481680
⑮	222.652	60.556	13482.914512
⑯	223.110	9.150	2041.456500
⑰	223.655	9.145	2045.324975
⑱	224.289	9.137	2049.328593
⑲	224.907	8.065	1813.273005
		倍面積	94398.804605
		面積	47199.4023025
		地積	47199.40 ㎡

地番	(B)14-8		
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	28.685	10.459	300.016415
②	28.685	10.459	300.016415
		倍面積	600.032830
		面積	300.0164150
		地積	300.01 ㎡

座標一覧表

（境界点）

測点名	X座標	Y座標
KJ2	-40386.480	7983.777
KJ3	-40543.553	8144.747
KJ13	-40599.296	8076.962
KJ14	-40659.848	7961.602
KJ15	-40669.542	7943.136
KJ16	-40668.090	7933.241
KJ17	-40556.026	7818.325
KJ55	-40430.356	7940.932
KJ56	-40475.501	7896.887
KJ57	-40486.953	7885.713
KJ58	-40548.806	8138.554
KJ59	-40554.517	8131.376
KJ60	-40560.001	8124.022
KJ61	-40565.250	8116.500
KJ62	-40570.261	8108.815
KJ63	-40576.028	8100.977
KJ64	-40579.545	8092.994
KJ65	-40581.706	8088.947
KJ66	-40590.442	8072.311
YA1	-40537.187	7836.705
YA2	-40545.146	7844.867
YA3	-40563.985	7826.487

座標一覧表

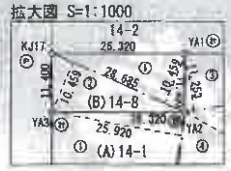
（基準点）

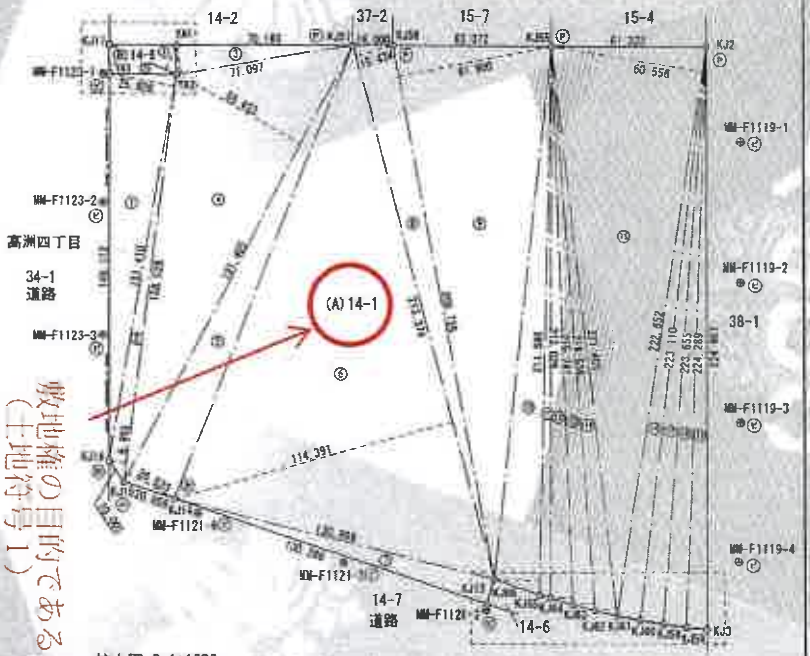
測点名	X座標	Y座標
MM-F1119-1	-40402.452	8019.459
MM-F1119-2	-40440.080	8057.980
MM-F1119-3	-40478.016	8096.740
MM-F1119-4	-40516.049	8134.980
MM-F1121-2	-40601.351	9078.456
MM-F1121-3	-40628.895	8025.855
MM-F1121-4	-40657.095	7972.034
MM-F1123-1	-40565.548	7824.595
MM-F1123-2	-40600.368	7860.298
MM-F1123-3	-40636.010	7896.812

測地系	世界測地系(測地成果 2011)
座標系	区系
縮尺係数	0.999901
測量年月日	令和2年10月27日

敷地権の目的である土地
（土地符号1）

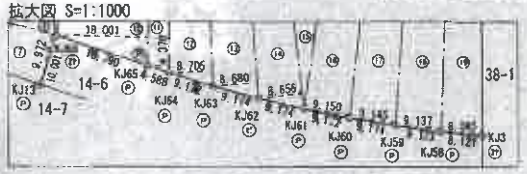
拡大図 S=1:1000





敷地権の目的である土地
（土地符号1）

拡大図 S=1:1000



凡例

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
㋐	石杭	㋑	金属鋲	㋒	刻印
㋓	コンクリート杭	㋔	金属杭	㋕	計算点
㋖	プラスチック杭	㋗	金属プレート		

作成者 [redacted]　令和 7年 11月 5日作成

申請人 [redacted]

縮尺 1/2,000

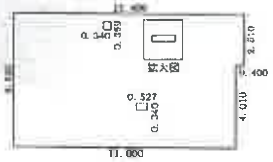
地図整理番号：M33870

登記年月日　令和4年10月3日

各階平面図

拡大図 1／100





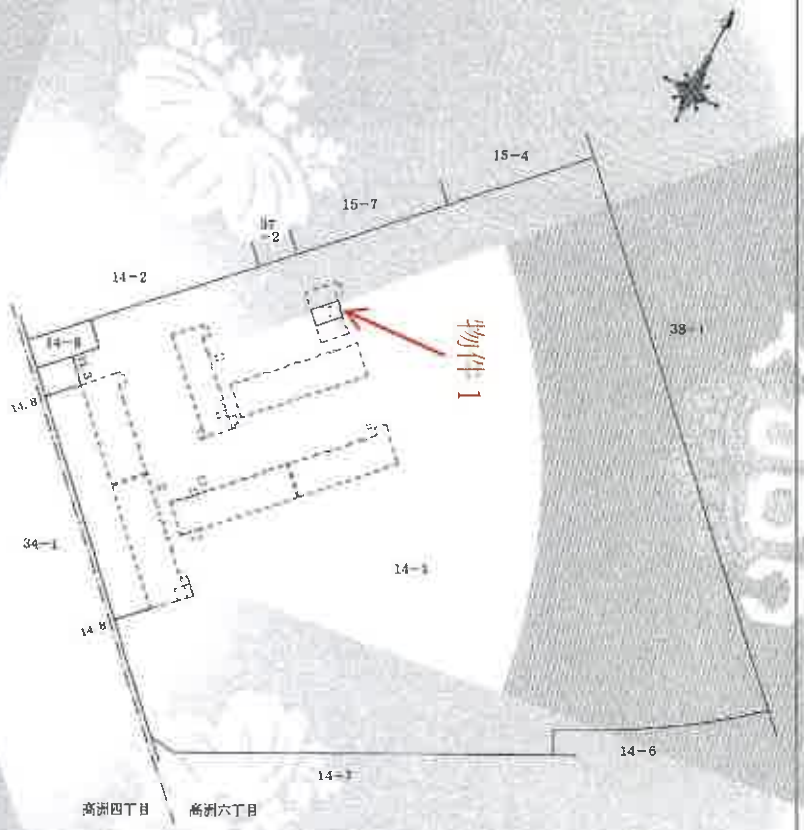
求積表

11.000 × 6.520	=	1 720000
0.400 × 2.510	=	1 004000
0.340 × 0.369	=	0 125460
0.527 × 0.340	=	0 179180
0.240 × 0.310	=	0 074400
0.900 × 0.339	=	0 305100
計		33.039850

床面積　72.03　㎡

建物図面

家屋番号	高洲六丁目 １４番１のＳ３４２
建物の所在	浦安市高洲六丁目１４番地１



建物の存する部分　3階

作成者	[redacted] （令和４年９月５日作成）	縮尺	1／250
申請人	[redacted]	縮尺	1／2000

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８年１月８日　千葉地方法務局市川支局

登記官　[redacted]

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです。

地図整理番号：M33868

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成