

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27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 8年 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 3月11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 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 2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 1月27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	27,440,000 21,952,000		5,488,000	104,769	24,591



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市美浜区高洲四丁目8番地7

建物の名称 プレミスト稲毛海岸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲四丁目8番7の222

建物の名称 222

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 77.32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 千葉市美浜区高洲四丁目8番7

地 目 宅地

地 積 7780.85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 1497773分の8075



物 件 明 細 書

令和 7年11月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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 千葉県美浜区高洲四丁目8番地7

建物の名称 プレミスト稲毛海岸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲四丁目8番7の222

建物の名称 222

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 77.32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 千葉県美浜区高洲四丁目8番7

地 目 宅地

地 積 7780.85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 1497773分の8075



令和7年(ケ)第 281号
令和7年 9月 2日受理
令和7年11月14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 千葉県美浜区高洲四丁目 8 番地 7

建物の名称 プレミスト稲毛海岸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲四丁目 8 番 7 の 2 2 2

建物の名称 2 2 2

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 77.32 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 千葉県美浜区高洲四丁目 8 番 7

地 目 宅地

地 積 7780.85 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 1497773 分の 8075



(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	千葉市美浜区高洲4-9-1-222	
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 ☐ 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 11,390円 修繕積立金 12,000円 給湯器リース料 3,372円	令和7年10月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和3年10月分～令和7年10月分 計1,262,020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	大和ライフネクスト(株)	
その他の事項	上記費目のほか、駐輪場使用料月額200円(回答日現在の滞納額1,200円)、駐車場使用料月額6,000円(回答日現在の滞納額36,000円)を請求する旨の回答がある	
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		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [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、「☒」の箇所に記載のとおり

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

以下の規約共用部分がある

- 1 家屋番号：高洲4丁目8番7の1
種 類：集会室 倉庫
構 造：鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：1階部分83.38㎡

- 2 家屋番号：高洲4丁目8番7の2
種 類：ゴミ置場
構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根1階建
床 面 積：29.20㎡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理会社 担当者	本件物件の管理費及び修繕積立金、給湯器リース料について、落札時に滞納額がある場合は落札者にご負担いただくことになるが、駐輪場使用料と駐車場使用料についても落札者にご負担頂くお取り扱いをしている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

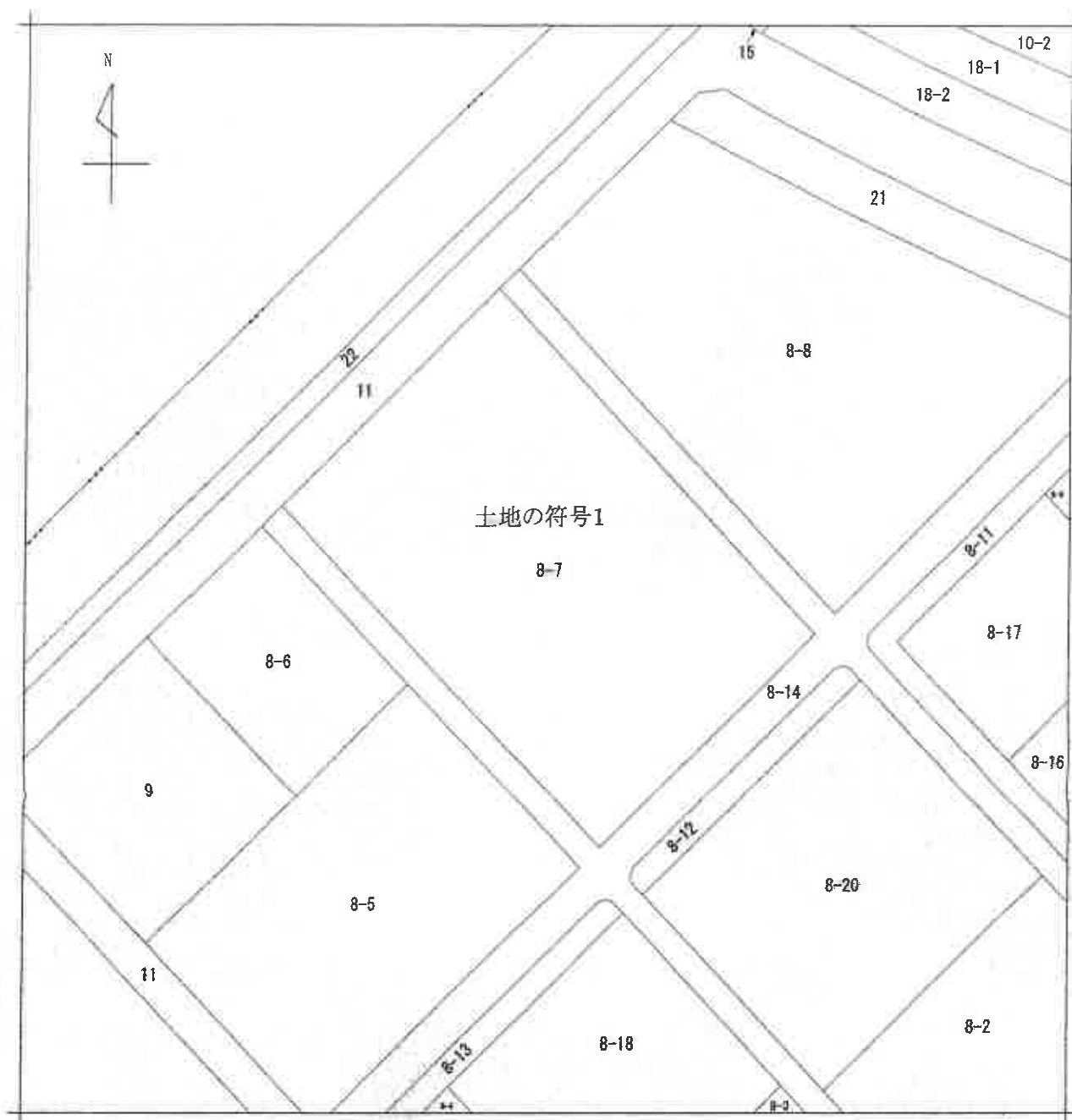
- 1 本件建物は屋内の状況等から債務者兼所有者が住居として占有しているものと認められる。ライフラインの一部が停止していたものの、電気は供給されておりエアコン等が使用され生活している徴表が認められる。
- 2 屋内壁面床面には経年劣化による汚損が散見される他、フローリング床面の剥がれが多数見受けられ（写真⑦）、屋内ドアにも穴が開いている箇所が散見された。浴室の湯船を覆う板（エプロン）が外されており、全体的に保守がされていない様子が視える。
- 3 解錠入室調査につき屋内設備の稼働の可否は不明であるが、台所シンクの排水口に目張りがされており使用を忌避すべき不具合が発生している可能性がある。

以上

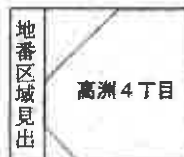
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月8日 (月) 12:12-12:25	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年9月25日 (木) 16:25-16:35	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和7年10月1日 (水) : - :	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10月9日 (木) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し入室調査期日指定書送付
令和7年10月23日 (木) 10:00-10:52	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
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 1 0 月 2 3 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



(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	千葉市美浜区高洲四丁目				地番	8番7			
出方	1/1000	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年			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。

令和7年7月31日

千葉地方法務局

地図整理番号：W92146

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成20年12月2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7年7月31日 千葉地方裁判所

登記官

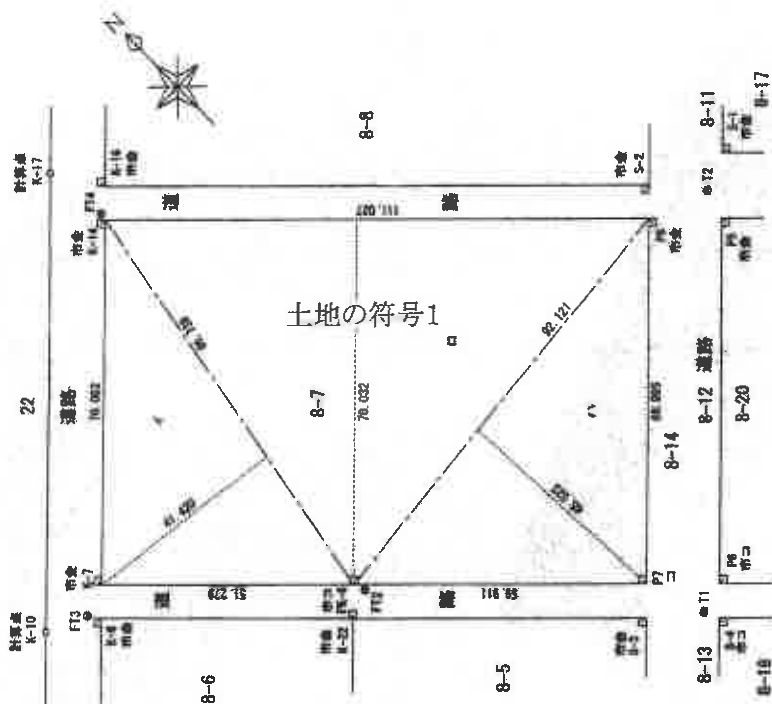
(8 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

地 積 測 量 図

地 番 8-7

土地の所在 千葉市美浜区高洲 4 丁目



求積表

地番	8-7	延 べ	延 べ
イ	86.739	41.430	3992.78380
ロ	111.027	70.032	7770.445004
ハ	92.121	48.522	4193.53182
ニ	155.51	155.51	15551.704406
ホ	7780.3522030	7780.35	7780.3522030

座標一覧表

点 名	X座標	Y座標
K-7	1092.400	4818.487
K-8	1088.481	4804.075
P7	1012.247	4886.864
P8	1080.940	5045.034
K-14	1140.932	4849.037
S-1	1058.770	5036.366
S-2	1065.445	5050.717
S-3	1007.537	4880.863
S-4	997.042	5001.359
P8	1080.139	5056.428
K-8	1087.956	5006.085
K-10	1084.214	4913.919
K-16	1146.421	4973.679
K-17	1156.083	4997.734
K-22	1031.088	4949.331
T1	1000.000	5000.000
T2	1036.052	5056.328
T3	1053.070	4934.518
T5	1090.418	4812.281
T74	1142.283	4869.350

座標値は任意座標

コ：コンクリート杭
市金：千葉市金庫
市コ：千葉南コンクリート杭

作成者

申請人

縮尺

1/1000

(平成 20 年 10 月 31日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M02147

登記年月日：平成24年2月22日

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。
令和7年7月31日 千葉地方法務局

登記号

建物図面図

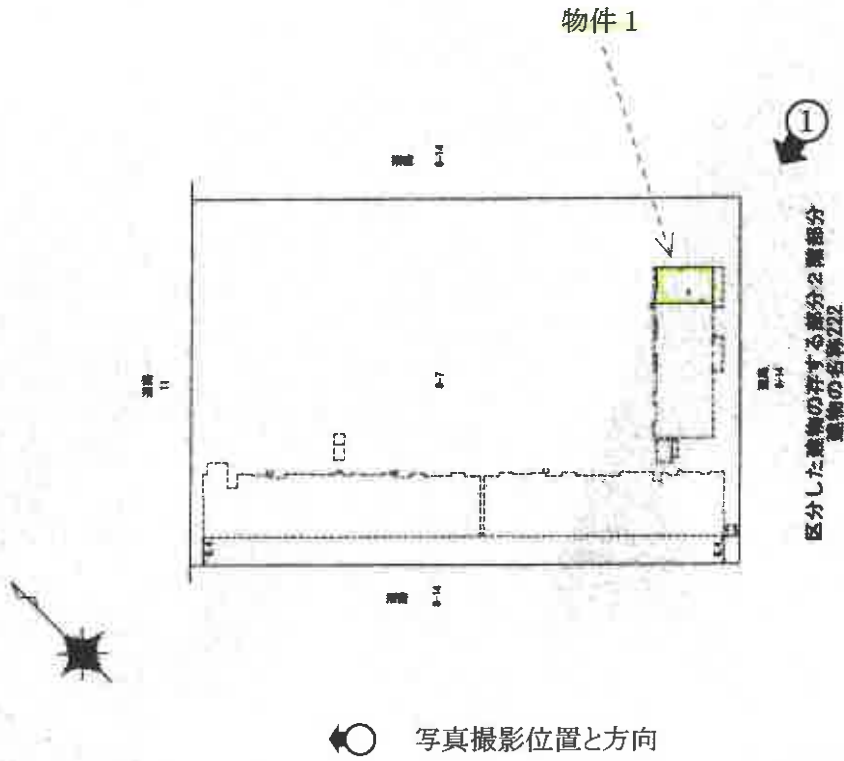
高洲四丁目
8番1の222

千葉市美浜区高洲四丁目8番地7

各階平面図

家屋番号

建物の所在



床面積		延床面積
5.225 x 2.185	=	11.416025
4.180 x 6.160	=	25.748800
2.206 x 0.730	=	1.609650
2.445 x 6.005	=	14.682225
4.775 x 4.550	=	21.726250
4.040 x 0.575	=	2.323000
0.220 x 0.840	=	-0.184800
合計		77.321750
床面積		77.32 m ²

作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 1000

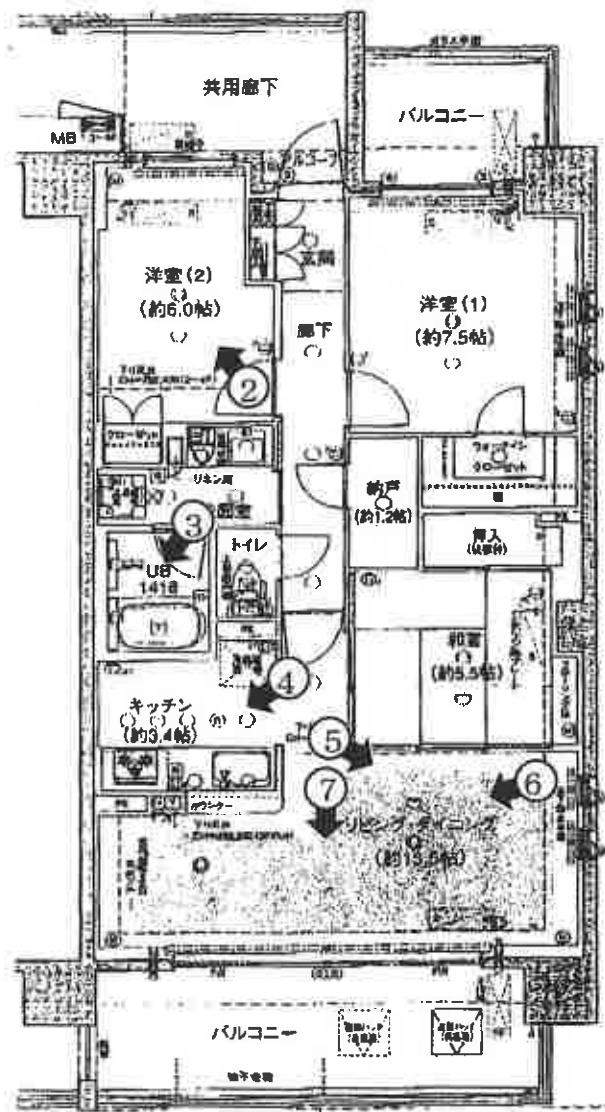
(平成24年2月14日作成)

地図整理番号：M92145

(9 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

建物間取図 (評価人が販売時のパンフレットに基づき作成)



←○ 写真撮影位置と方向



①



②



③



④



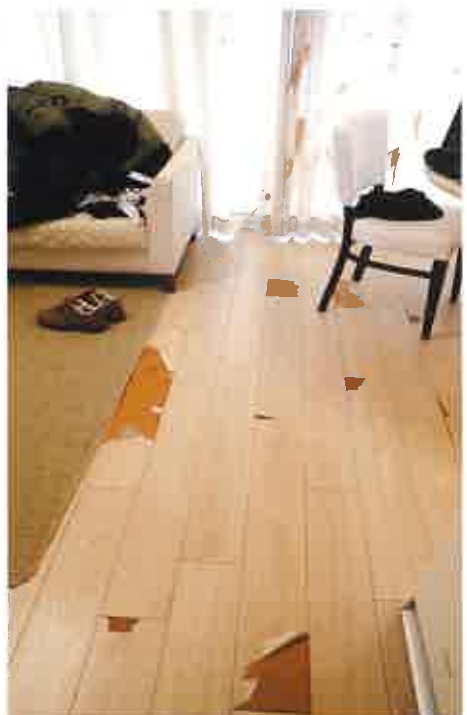
⑤



⑥



⑦



副本

令和 7 年（ケ）第 281 号

令和 7 年 10 月 23 日 現地調査

令和 7 年 10 月 24 日 評価

第 25K - 918 号 発行番号

令和 7 年 11 月 13 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

山口真由美

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 27,440,000 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4-9-1-222」
番号	特 記 事 項		
1	ない。		

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 千葉市美浜区高洲四丁目 8 番地 7

建物の名称 プレミスト稲毛海岸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高洲四丁目 8 番 7 の 2 2 2

建物の名称 2 2 2

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 77.32 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 千葉市美浜区高洲四丁目 8 番 7

地 目 宅地

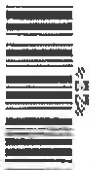
地 積 7780.85 平方メートル

（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 1497773 分の 8075



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「稲毛海岸」駅の西方・約550m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションが建ち並ぶ地域。	
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 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	第1種高度地区(31m)
		宅地造成工事規制区域
		建築基準法第22条指定区域
		千葉県都市景観条例 立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件	規 模	7,780.85㎡ (登記とほぼ同じ)
	形 状	略長方形地
	間 口 × 奥 行	約70m × (奥行) 約111m
	敷 地 権 の 割 合	1,497,773分の8,075 (所有権)
接 面 道 路 の 状 況	接 面 道 路 と の 関 係	四方路地
	北西側(市道) 路線名(高洲14号線) 幅員(約11m) 連続性(稍優る) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	北東側(市道) 路線名(高洲19号線) 幅員(約6.4m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	南西側(市道) 路線名(高洲20号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	南東側(市道) 路線名(高洲18号線) 幅員(約15m) 連続性(稍優る) 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	いずれも建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	符号1	「プレミスト稲毛海岸」及びその関連施設の敷地
	隣地	・北東側：市道を介して共同住宅 ・南東側：市道を介して共同住宅 ・南西側：市道を介して共同住宅、公園 ・北西側：市道、水路を介して住宅
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. 地歴調査及び地図調査を行ったが、土壌汚染の存在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. 千葉市教育委員会への聴取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. 『ちば情報マップ』によれば、物件1は高潮浸水想定エリアに指定されている。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。 2. 符号1土地の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	プレミスト稲毛海岸
建 物 の 用 途	居住用 (総戸数202戸) 他に管理室1戸あり
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 24 年 2 月 14 日 新築 経 過 年 数 : 約14年 経済的残存耐用年数 : 約31年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕 様	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, 都市ガス, 下水道 エ レ ベ ー タ ー : あり 駐 車 場 : あり 集 会 所 等 : あり オ ー ト ロ ッ ク : あり
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 (プレミスト稲毛海岸管理組合) 管 理 方 式 : 委託 管 理 会 社 : 大和ライフネクスト株式会社 管 理 形 態 : 日勤
管 理 の 状 況	普通

特 記 事 項	1. 建築確認：平成23年12月28日・第UHEC建確22298号変2 完了検査：平成24年2月20日・第UHEC建確22298 2. 規約設定共用部分あり。 家屋番号：高洲4丁目8番7の1 種類：集会室 倉庫 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分83.38㎡ 家屋番号：高洲4丁目8番7の2 種類：ゴミ置場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：29.20㎡ 3. ペット飼育：可能（ペット飼育細則あり） 4. 修繕積立金の合計額：139,311,039円（2025年8月末日現在）
---------	--

(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 (222号室) 角住戸・主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	77.32 m ² (登記面積) 約 80.75 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り 仕 様	3LDK (別添建物間取略図参照) ・バルコニー面積 約12.60m ² (パンフレット記載) 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス、洗面台、水洗トイレ、システムキッチン (電気、上下水道、都市ガス) そ の 他：－	
保守管理の状態	普通 ・ 室内について経年劣化によるビニールクロスの継目露出、変色・汚れ、フローリング・畳の変色・劣化、小傷等が確認される。その他洋室(1)及びトイレのドアに穴が開いている箇所があった。またリビング、キッチン床の剥がれが目立った。 ・ 債務者兼所有者不在であり、外観目視調査のため、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合、及び令和元年台風による被害は不明である。また、住宅機器・設備等の稼働状況等も不明であるが、建付等には特段問題がなかった。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 11,390円
	修 繕 積 立 金	月額 12,000円
	給湯器リース料	月額 3,372円
	駐 輪 場 使 用 料	月額 200円
	駐 車 場 使 用 料	月額 6,000円
	計	32,962円 (令和7年10月7日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和3年10月分～令和7年10月分 計1,299,220円 (令和7年10月7日現在) 上記に対する遅延損害金：377,652円 (2021年10月7日分～2025年10月7日分) 遅延損害金金利：年14.6%
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が自宅として居住し占有しているものと思われる。	
特 記 事 項	1. 特になし。	

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。

なお、本件評価額は、規約設定共用部分が存することを前提とする。

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
500,000	0.98	77.32	1.00	37,887,000

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：階層（2階）（△2%）
（相乗積）角部屋（+2%）
要リフォーム（△2%） 個別格差率 0.98

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (7.5%)	正味復帰 価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
3,760,611円 (18.5%)	1,614,220円	7.6%	20,602,545円	0.8050	16,585,049円 (81.5%)	20,346,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.5\%)^3} = 0.8050$$

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 37,887,000円

収 益 価 格 20,346,000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36,100,000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
36,100,000	1.00	0.80	0.95	—	27,440,000

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 組 合 が 買 受 人 に 対 し て も 請 求 す る と 主 張 し て い る 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 及 び 代 金 納 付 に 至 る 間 の 予 定 管 理 費 等 を 考 慮 し て 修 正 を 行 っ 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。

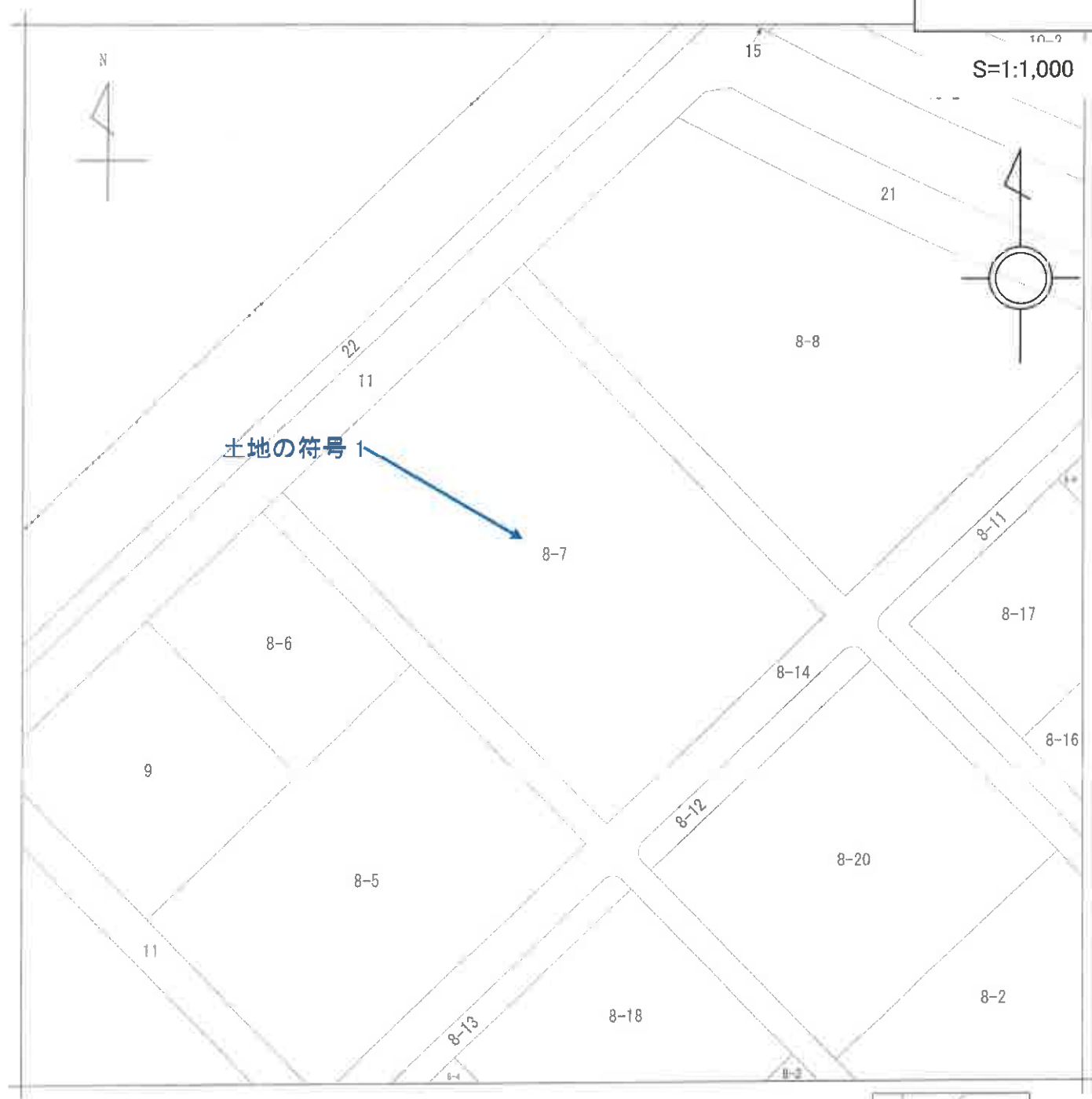
第 6 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
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



地図写



(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
高洲4丁目

精 求 部 分	所 在	千葉市美浜区高洲四丁目				地 番	8番7			
出 力 縮 尺	1/1000	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和48年			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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

令和7年7月31日
千葉地方法務局

地図整理番号：M92146

登記官

(1/1)

登記年月日：平成20年12月2日

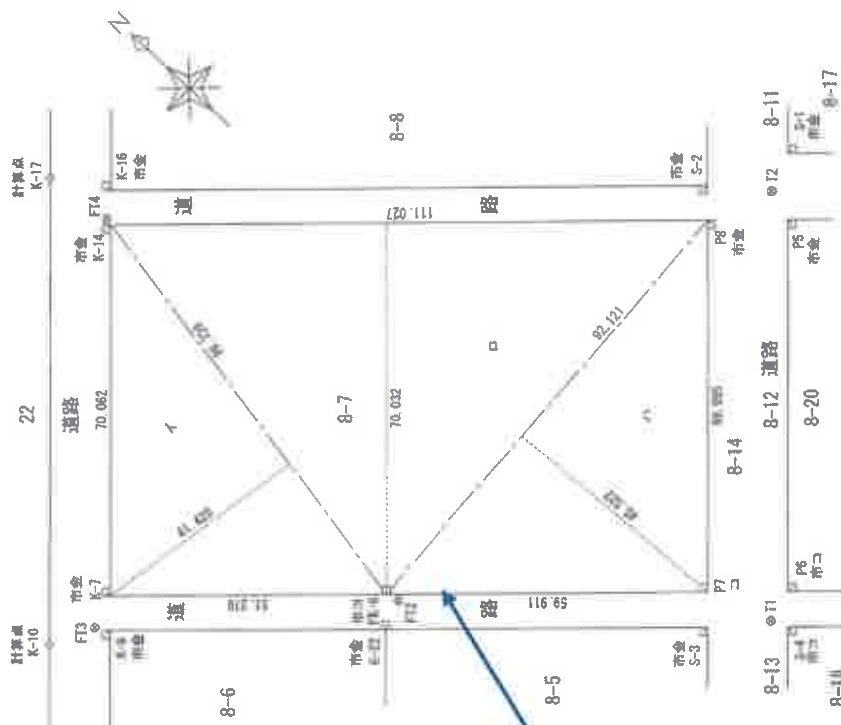
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月31日 千葉地方法務局

登記官

地積測量図

地番 8-7

土地の所在 千葉市美浜区高洲4丁目



コ：コンクリート杭
市金：千葉市金属機
市コ：千葉市コンクリート杭

申請人

目5番4号

(平成20年10月31日作成)

作成

求積表

地番	8-7	延辺	高さ	積算積
イ	86.139	41.420	3592.720380	
ロ	111.027	70.032	7775.442864	
ハ	92.121	45.522	4193.532162	
合計			15561.704406	
合計			7750.8522030	m ²

座標一覧表

点番	X座標	Y座標
K-7	1092.400	4918.487
PK-6	1055.481	4934.075
P7	1012.347	4955.554
P8	1060.940	5046.034
K-14	1140.922	4959.927
S-1	1056.770	5045.385
S-2	1065.445	5050.717
S-3	1007.827	4980.982
S-4	997.042	5001.969
P5	1050.136	5036.428
P6	1001.547	5056.565
K-8	1087.906	4913.919
K-10	1094.214	4904.286
K-16	1145.421	4973.879
K-17	1155.083	4987.734
K-22	1031.088	4949.331
T1	1000.000	5000.000
T2	1056.052	5056.326
FT2	1053.070	4954.913
FT3	1030.415	4912.281
FT4	1142.263	4969.350

座標値は任意座標。

複合機にてA3をA4に縮小

登記年月日：平成24年2月22日

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。

令和7年7月31日

千葉地方方法務局

登記官

各階平面図

家屋番号

高洲四丁目
8番7の222

建物の所在

千葉市美浜区高洲四丁目8番地7

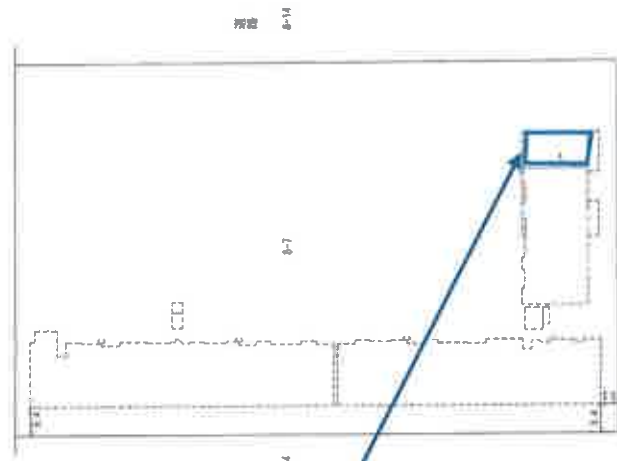
建物図面
各階平面図



求積表

5.225 × 2.185	11.416625
4.180 × 6.160	25.748800
2.205 × 0.730	1.609650
2.445 × 6.005	14.682225
4.775 × 4.550	21.726250
4.040 × 0.575	2.323000
0.220 × 0.840	-0.184800
合 計	77.321750
床面積	77.32 m ²

物件1



区分した建物の存する部分2階部分
建物の名称222

作成者

縮尺 250

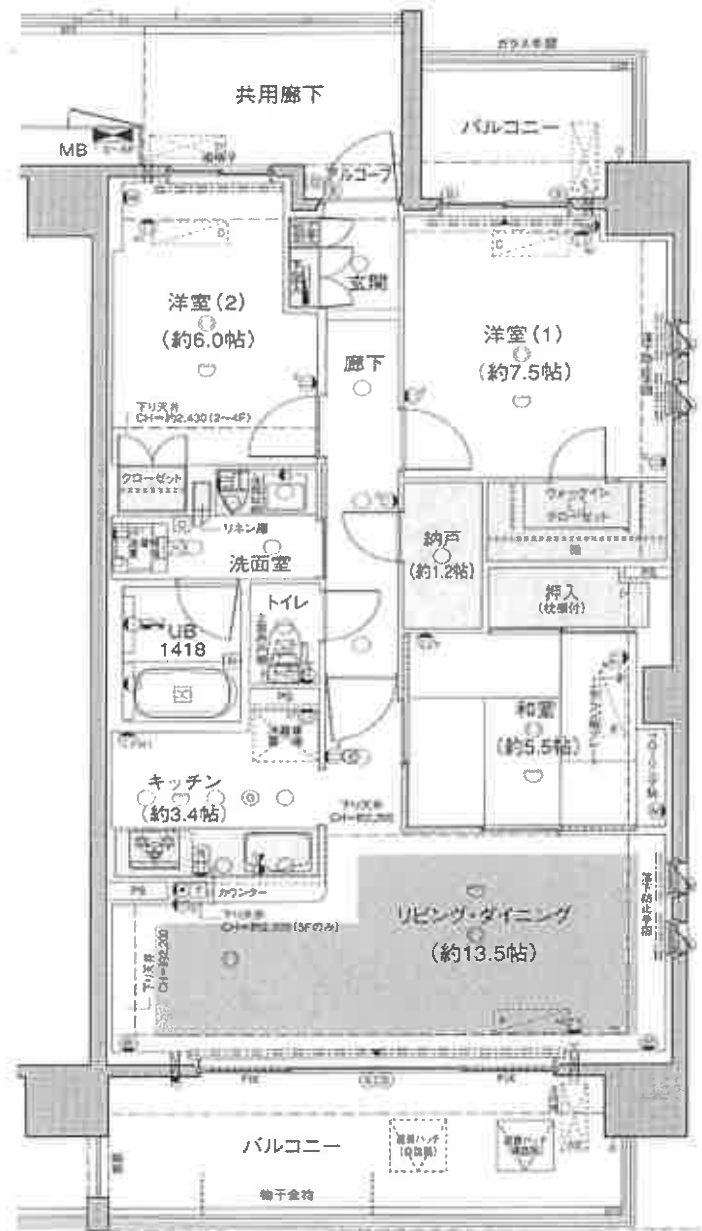
申請人

(平成24年2月14日作成)

縮尺 1000

複合機にてA3をA4に縮小

間 取 略 図



販売時パンフレットに基づき作成