

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 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25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 3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 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3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 2月10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 千葉市稲毛区園生町1312番地1

建物の名称 ルネサンスアリーナ稲毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町1312番1の311

建物の名称 311

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 72.89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 千葉市稲毛区園生町1312番1

地 目 宅地

地 積 5730.34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 1110968分の7609



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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。

《 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 千葉県稲毛区園生町1312番地1

建物の名称 ルネサンスアリーナ稲毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町1312番1の311

建物の名称 311

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 72.89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 千葉県稲毛区園生町1312番1

地 目 宅地

地 積 5730.34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 11:10968分の7609



令和7年(ケ)第 300号
令和7年 9月19日受理
令和7年12月 1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 千葉市稲毛区園生町1312番地1

建物の名称 ルネサンスアリーナ稲毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町1312番1の311

建物の名称 311

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 72.89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 千葉市稲毛区園生町1312番1

地 目 宅地

地 積 5730.34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 1110968分の7609



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
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 (空家状態) として占有している ☐ 「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 14,450円 修繕積立金 15,970円 バイク置場使用料 500円 インターネット使用料 935円	令和7年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年2月分～R7年10月分 計639,465円 同金員に対し年18.25% (日歩5銭) の遅延損害金	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 組合会計部		
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	☒ 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、共用施設の敷地と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

そ の 他 の 事 項

■ 専有部分建物について

経年による汚れや損耗は見られるが、特別大きな不具合は見られなかった。

■ 専有部分建物の占有について

室内に若干の動産が残置されているが、主たる家財道具等は存在せず、ライフライン供給も停止され空家状態である。

所有者宛の郵便物は存在するが所有者以外の者の占有を示す物がないことから、所有者が空家状態で占有していると思料される。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月30日 (火) 10:50-11:10	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R7年10月31日 (金) : :	F A X	管理費等照会 (11月10日 F A X回答あり)
R7年11月11日 (火) 14:40-15:40	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : :		
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7年11月11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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

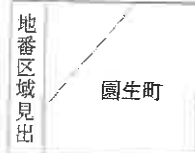
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1307-21 = 1307-24 * 1307-25
 0 1307-23 = 1307-24



(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。



請求部分	所 在 千葉市稲毛区園生町				地 番	1312番1			
出力縮尺	1/600	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54年1月31日				備付年月日 (原図)			補 記 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。
 (千葉地方法務局管轄)

令和7年7月29日
 東京法務局

A3判をA4判に縮小した。

(5 枚目)

請求番号: 52-1
 (1/1)

登記官



87224 各階平面図

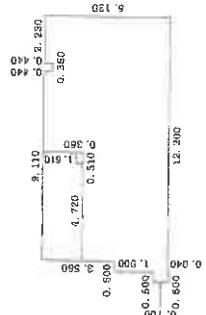
平成19年9月4日

家屋番号 園生町1312番1の311

面
箱
物
建

千葉市稲毛区園生町1312番地1

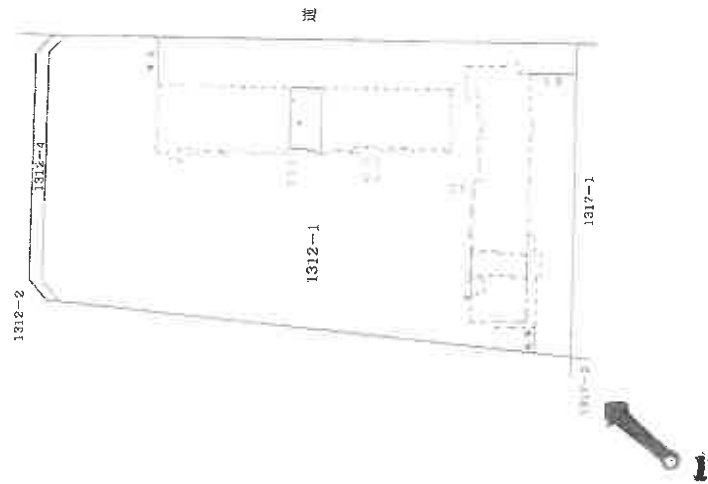
建物の存する部分	3 階
建物名称	311



						求列数
0.500	×	0.700	=	0.3500		
0.500	×	2.560	=	1.2800		
9.110	×	0.440	=	4.0084		
11.700	×	5.680	=	66.4560		
2.250	×	0.440	=	0.9812		
0.510	×	0.360	=	-0.1836		
			計			72.8920

床面積	72.89 m ²
-----	----------------------

写真
撮影場所



土地調查
作成者

縮尺 $\frac{1}{250}$

8月8日作成)

人請

縮尺 $\frac{1}{1000}$

A3判をA4判に縮小した。

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。
(千葉地方法律局管轄)
令和7年7月29日 東京法律局

ଉତ୍ତରୀୟ ଶିଳା

(6 枚目)

請求番号：52-3

《 間 取 略 図 》

12,12g_{type}

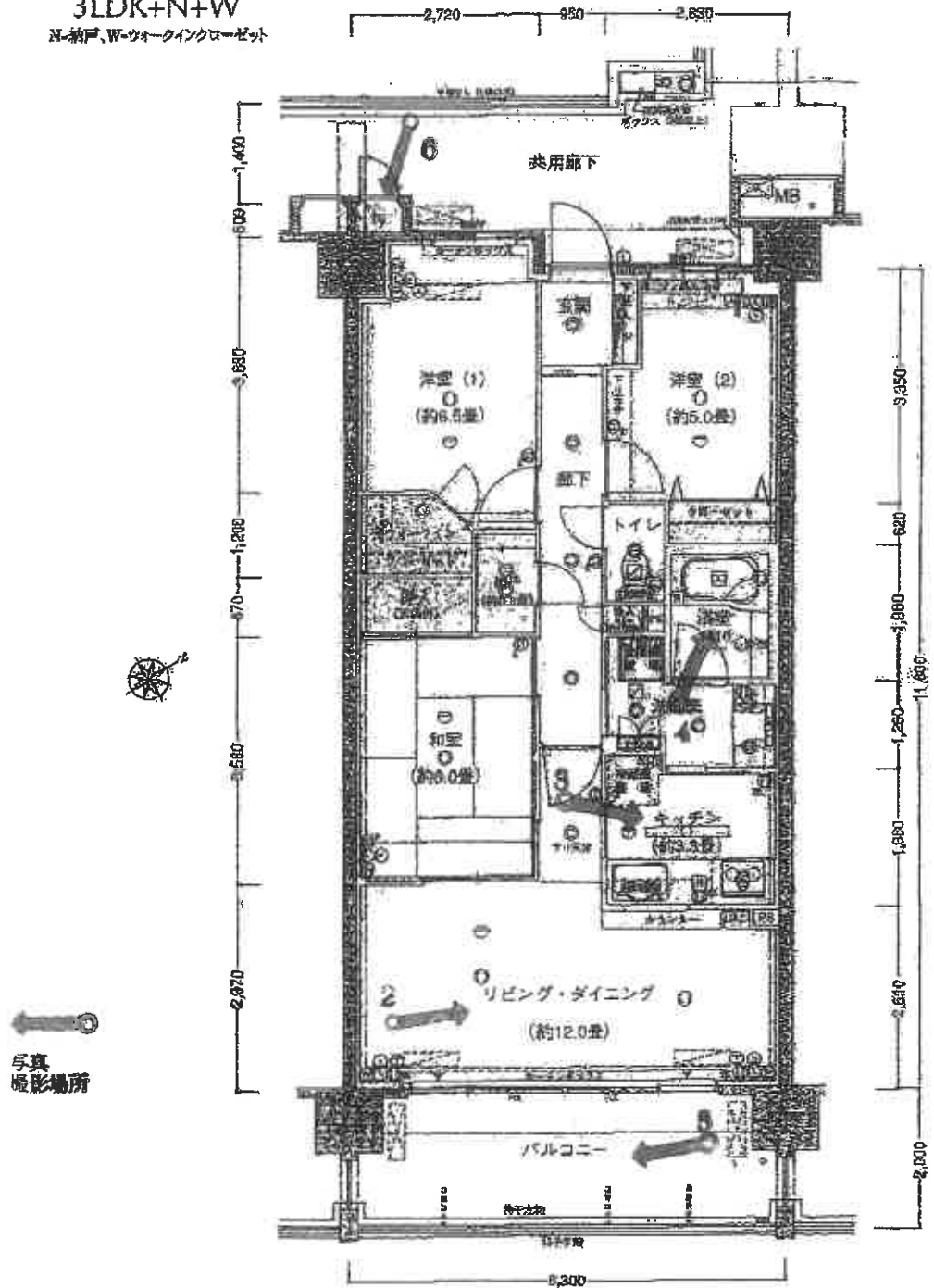
3LDK+N+W

N-納戸、W-ワークインクローゼット

◎専有面積／76.09㎡(約23.01坪)

※トランクスぺース面積0.40㎡含む

◎バルコニー面積／12.60㎡(約3.81坪)



販売時パンフレットに基づき作成

1



2



3



(8 枚目)

4



5



6



トランクスペース

(9 枚目)

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 300 号

令和7年11月11日 現 地 調 査

令和7年11月14日 評 価

第 2025 - 041 号 発 行 番 号

令和7年11月18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

秋 葉 節 久

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 12,040,000 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。

従って、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。 住居表示未実施区域。
番 号	特 記 事 項		
1	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、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市稲毛区園生町1312番地1

建物の名称 ルネサンスアリーナ稲毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 園生町1312番1の311

建物の名称 311

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 72.89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 千葉市稲毛区園生町1312番1

地 目 宅地

地 積 5730.34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 1110968分の7609

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（敷地権の目的である符号1土地）

位 置 ・ 交 通	千葉都市モノレール2号線「スポーツセンター」駅の 北東方 約 1.5km （道路距離，以下同じ） JR総武線・総武線快速「稲毛」駅の 北東方 約 4.1km 京成バス「草野小入口」バス停 至近（JR稲毛駅に連絡） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象土地を含む周辺地域は，共同住宅，店舗，事務所，一般住宅，小学校・中学校等が混在する住宅地域である，南方には，「千葉県総合スポーツセンター」が所在する。周辺の地勢は，ほぼ平坦で，日照・通風等は普通である。「千葉市地震・風水害ハザードマップ（WEB版）」によれば，対象土地は，内水浸水深（想定最大規模）0.01m以上0.5m未満の区域として公表されている。	
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 地 域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区（最高高さ）20m，建築基準法第22条指定区域，景観計画区域，都市機能誘導区域外，居住促進（居住誘導）区域内，宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	5,730.34㎡ （登記数量とほぼ同じ） 長方形の画地 （北西） 約 100.9m × 約 43.8～60.1m 敷地内はほぼ平坦 1,110,968 分の 7,609 （所有権） 三方路，ほぼ等高
接面道路の状況	北西側 （市道）	路線名 （園生町109号線） 幅員 （約 11.7m）
	連続性 （普通）	舗装 （舗装） 歩道 （有） 側溝 （有）
	北東側 （市道）	路線名 （園生町113号線） 幅員 （約 10.5m）
	連続性 （普通）	舗装 （舗装） 歩道 （有） 側溝 （有）
	南東側 （市道）	路線名 （園生町114号線） 幅員 （約 6m）
	連続性 （普通）	舗装 （舗装） 歩道 （無） 側溝 （有）
建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号		北西側：建築基準法42条1項1号 北東側：建築基準法42条1項1号 南東側：建築基準法42条1項1号
セットバック		不要
再 建 築 の 可 否		可能であると推定

土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	ルネサンスアリーナ稲毛及び関連施設の敷地
	隣 地	・北西側：市道を介して店舗、事務所、店舗・共同住宅、駐車場 ・北東側：市道を介して店舗併用住宅、店舗・事務所等 ・南東側：市道を介して共同住宅 ・南西側：宗教法人事務所
供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「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. 対象土地はマンション開発された敷地であり、従前の地目、現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、対象土地は現在、10階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 千葉市教育員会での調査によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。	
特 記 事 項	1. 対象土地において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったと推察される。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルネサンスアリーナ稲毛	
建物の用途	共同住宅（総戸数 137戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成19年8月10日 新築
	経過年数	約 18 年
	経済的残存耐用年数	約 27 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	露出アスファルト外断熱防水
	外壁	タイル、吹付タイル
	内壁	タイル、吹付タイル外
	天井	リシン吹付、ビニールクロス外
	床	タイル、塩ビシート外
	その他	ー
設備等	供給処理設備	電気、上水道、都市ガス、公共下水道
	エレベーター	9人乗り2基
	駐車場	有137台（平置及び自走式、外に来客用駐車場1台） （特記事項2参照）
	集会所	有（規約設定の共用部分）
	その他	管理事務室、ホール（ブライトラウンジ）、ゲストルーム、オートロック設備、メールボックス、宅配ボックス、テレビ共同視聴システム、防災設備、防犯カメラ、ゴミ置場（敷地内）、サイクルポート（敷地内）、バイク置場（敷地内）、ミニバイク置場（敷地内）外
建物の品等	使用資材	中位程度
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	ルネサンスアリーナ稲毛管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	(株)長谷工コミュニティ
	管理形態	日勤 9：00～17：00（月～金）、9：00～16：00（土・日） 日・祝祭日；休み
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成19年5月30日，第UHEC建確18156変1号 完了検査：平成19年8月14日，第UHEC建完18156号 2. 管理会社からのヒアリングによれば，駐車場は全戸分あり，駐車場使用料は無料とのことである。 3. 次の規約設定の共用部分がある。 家屋番号：園生町1312番1の114 建物の名称：114 種類：集会室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 73.31㎡ 家屋番号：園生町1312番1の115 建物の名称：115 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 23.23㎡ 家屋番号：園生町1312番1の116 建物の名称：116 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 2.05㎡ 4. 管理会社からのヒアリングによれば，「ペット飼育細則」があり，ペットの飼育は可とのことである。 5. 管理会社からのヒアリングによれば，5年前に，第1回目の大規模修繕工事を行なっているとのことである。次の修繕計画は未定とのことである。 《修繕積立金の合計額》 35,724,770円（令和6年9月30日現在） 6. 管理会社からのヒアリングによれば，平成23年3月11日の東日本大震災による被害は，特に無かったとのことである。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	10階建の3階部分 (311号室) (南東向き, 中間住戸)	
床 面 積	(公簿) 72.89㎡ (壁芯) 76.09㎡ (パンフレットによる) (特記事項1参照)	
間 取 り	3LDK+納戸+ウォークインクローゼット (別添「間取略図」参照)	
バルコニー等	バルコニー: 12.60㎡ (パンフレットによる)	
仕 様	天 井	ビニールクロス外
	床	フローリング, 畳, 塩ビシート外
	内 壁	ビニールクロス外
	設 備	システムキッチン (IH調理器), 化粧洗面台, ユニットバス, 水洗トイレ外 (電気, 水道, 都市ガス, 公共下水道)
	そ の 他	ー
保守管理の状態	経年による汚れや損耗・損傷等が認められる程度であり, 特段の不具合等は確認出来なかった。解錠調査のため, ①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の作動状況③平成23年3月11日の東日本大震災による被害等は不明である。維持管理状況は, やや劣ると思料される。	
管 理 費 等	管理費	14,450円/月
	修繕積立金	15,970円/月
	バイク置場使用料	500円/月
	インターネット使用料	935円/月
	滞 納 額	令和7年10月31日現在 : 742,806円 (令和6年2月分～令和7年10月分) 《滞納額内訳》 ・管理費: 303,450円 ・修繕積立金: 305,590円 ・バイク置場使用料: 10,500円 ・インターネット使用料: 19,925円 ・上記に対する遅延損害金: 103,341円 (日歩5銭, 令和6年2月1日～令和7年10月31日)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	解錠調査のため詳細は不明であるが, 債務者兼所有者が, 空家として占有しているものと推察される。室内には, 空調機3台及び若干の家財道具等が残置されている。	
特 記 事 項	1. 床面積には, トランクスペース (約0.40㎡ (壁芯), パンフレットによる)を含む。	

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。

1 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
275,000	0.88	72.89	1.00	17,639,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数；△ 2 改修費用等；△ 10
(相乗積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ± 0 % 債務者兼所有者が占有していることから、不要と判断した。

2 収益価格の試算

目的物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通り求めた。

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法の価格査定表

（※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もない）

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	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(8.9 %)	エ × オ	ア + カ キ
1,702,289 円 (19.7 %)	852,360 円	9.2 %	8,986,839 円	0.7743	6,958,509 円 (80.3 %)	8,660,798 円 =8,661,000 円 (100 %)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.9\%)^3} = 0.774312661$$

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：保有期間中の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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 17,639,000 円

収益価格 8,661,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 15,843,000 円 と算出した。

(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性修正を施し、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 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
15,843,000	1.00	0.80	0.95	—	12,040,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量した。

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た修正を行なった。

オ その他の控除減価（敷金等）： 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

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 間取略図

以 上

位置図



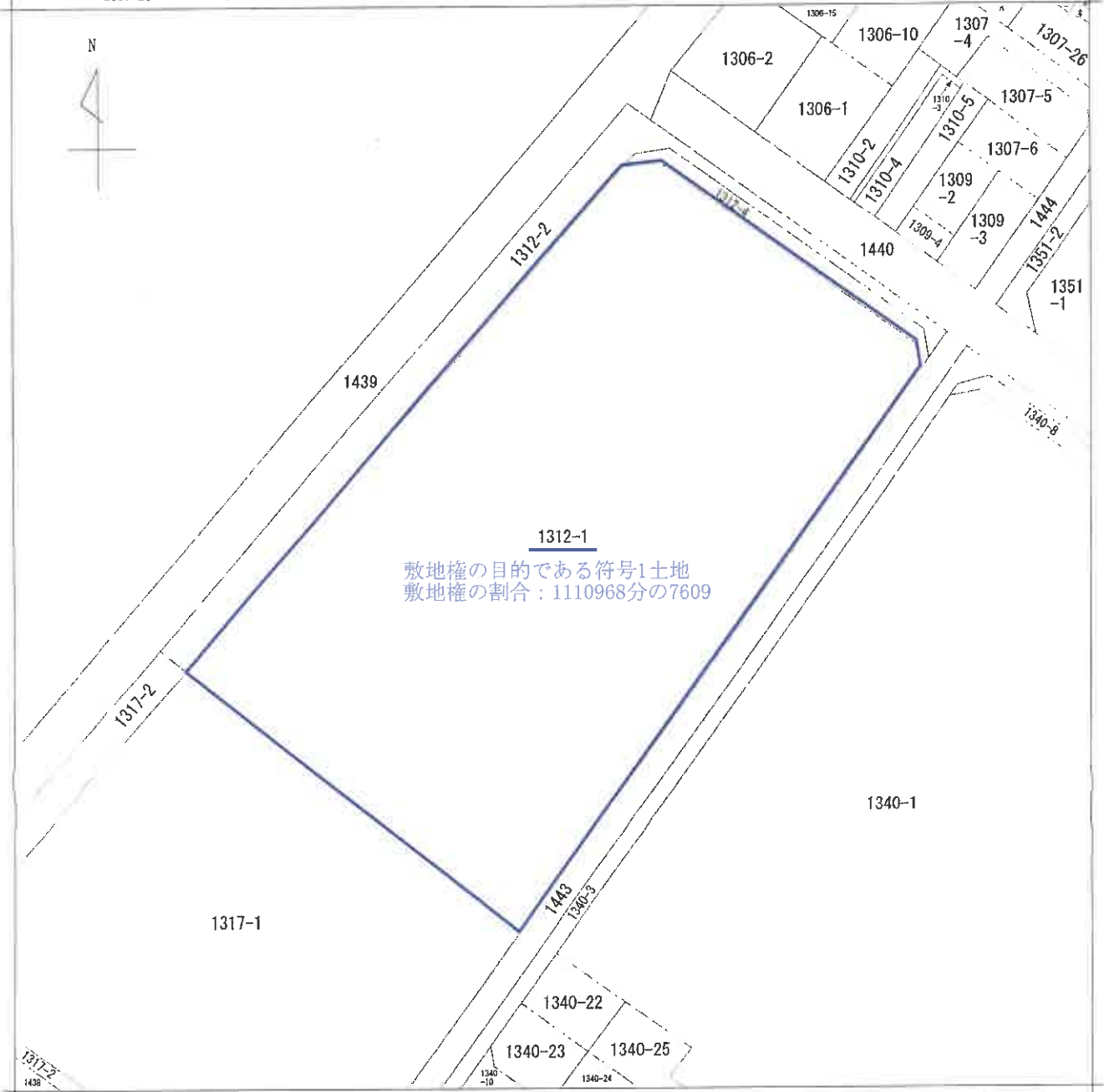
縮尺: 1 / 20,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

公 図 (写)

イ 1307-21 ハ 1307-24 ※ 1307-25
ロ 1307-23 ニ 1307-24



(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	千葉市稲毛区園生町				地番	1312番1			
出力縮尺	1/600	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54年1月31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。

(千葉地方務務局管轄)

令和7年7月29日

東京法務局

請求番号：52-1

(1/1)

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：平成17年8月22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。
(千葉地方裁判所管轄)
令和7年7月29日 東京法務局

258102

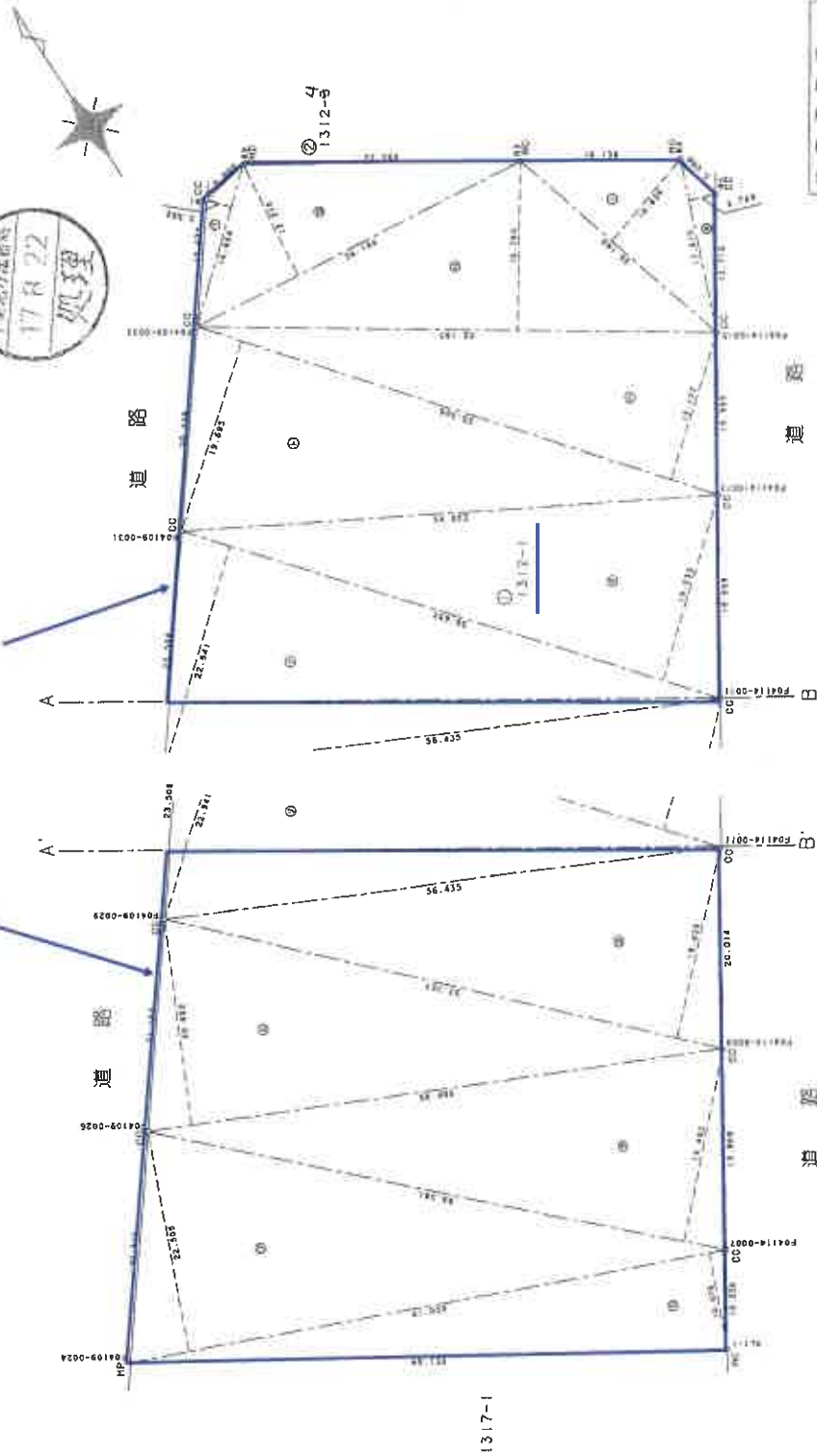
地番 1312-1
1312-2
1312-3

土地の所在 千葉市稲毛区園生町

17.8.22
地積測量図 2/3

敷地権の目的である符号1土地
敷地権の割合：1110968分の7609

2/3



境界地番	
CC	千葉市コンクリート製
MC	民コンクリート製
NP	民寄附地

縮尺 1/500

申請人

(平成 年 月 日作製)

製作者

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

複写機にてA3をA4に縮小

請求番号：52-2 (2/3)

登記官

登記年月日：平成17年8月22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。
(千葉県地方税务局書印)

令和7年7月29日

東京法務局

登記簿

16

請求番号：52-2

(3/3)

258103

地番
1312-1
1312-2
1312-3

土地の所在
千葉市稲毛区園生町

17.8.22
地積測量図

3/3

3/3

三斜求積表

地番 ① 1312-1				
NO.	座標	高さ	底面積	積
T	16.664	2.562	42.693168	
D	36.194	12.218	442.218292	
H	52.197	16.765	875.082705	
A	26.189	10.626	278.284314	
K	17.610	2.749	48.409890	
H	55.005	15.177	834.810885	
F	55.005	19.695	1083.323475	
F	56.693	19.035	1079.151255	
Y	56.693	22.941	1300.594113	
Z	57.767	19.433	1122.586111	
H	58.400	20.682	1207.828800	
Y	59.381	19.493	1157.513833	
Z	61.023	22.505	1373.322615	
H	61.023	10.076	614.867748	
底面積			11450.687204	
底面積			5730.3436020	m ²

地番 ② 1312-2				
NO.	座標	高さ	底面積	積
T	5.000	1.635	8.175000	
D	5.126	1.639	8.401514	
H	27.702	2.501	69.282702	
Z	27.519	2.490	68.523310	
K	16.333	2.470	40.342510	
H	16.333	2.480	40.505840	
F	4.878	1.624	8.897472	
F	5.000	1.837	9.185000	
底面積			253.312348	
底面積			126.6561740	m ²

座標一頁表

測点名	X	座標	Y	座標
R1	-38629.123		26626.523	
R2	-38628.260		26631.448	
R3	-38643.174		26654.793	
R4	-38651.873		26668.386	
R5	-38656.755		26669.464	
F04114-0017	-38654.562		26670.860	
F04113-0004	-38649.803		26669.790	
F04113-0003	-38641.067		26656.139	
F04113-0001	-38626.313		26633.045	
F04109-0035	-38627.205		26627.997	
SL1-1	-38741.131		26615.944	
F04114-0007	-38732.494		26621.419	
F04114-0009	-38715.615		26632.089	
F04114-0011	-38698.731		26642.835	
F04114-0013	-38681.824		26653.517	
F04114-0015	-38668.323		26662.101	
F04109-0033	-38639.139		26618.825	
F04109-0031	-38655.208		26606.506	
F04109-0029	-38673.848		26592.182	
F04109-0026	-38690.634		26579.302	
F04109-0024	-38709.089		26565.063	

複写機にてA3をA4に縮小

作製者

(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成19年9月4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。
(千葉地方財務局管轄)

令和7年7月29日 東京財務局

登記官

87224 各階平面図

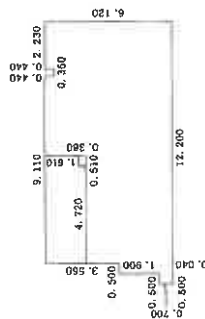
平成19年9月4日

建物図面

家屋番号
園生町1312番1
の311

建物の所在
千葉市稲毛区園生町1312番地1

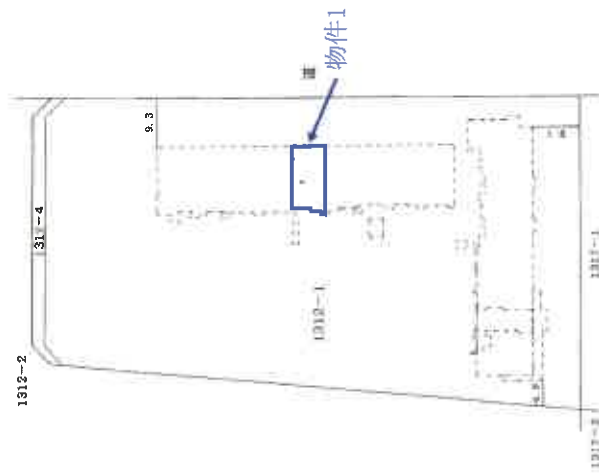
建物の存する部分 3 階
建物名称 311



求積表

0.500	×	0.700	=	0.3500
0.500	×	2.550	=	1.2800
9.110	×	0.440	=	4.0084
11.700	×	5.680	=	66.4560
2.230	×	0.440	=	0.9812
0.510	×	0.360	=	-0.1836
計				72.8920

床面積 72.89 m²



物件1

作成者

縮尺 1/250
8月8日作成

申請人

縮尺 1/1000

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》

12, 12g_{type}

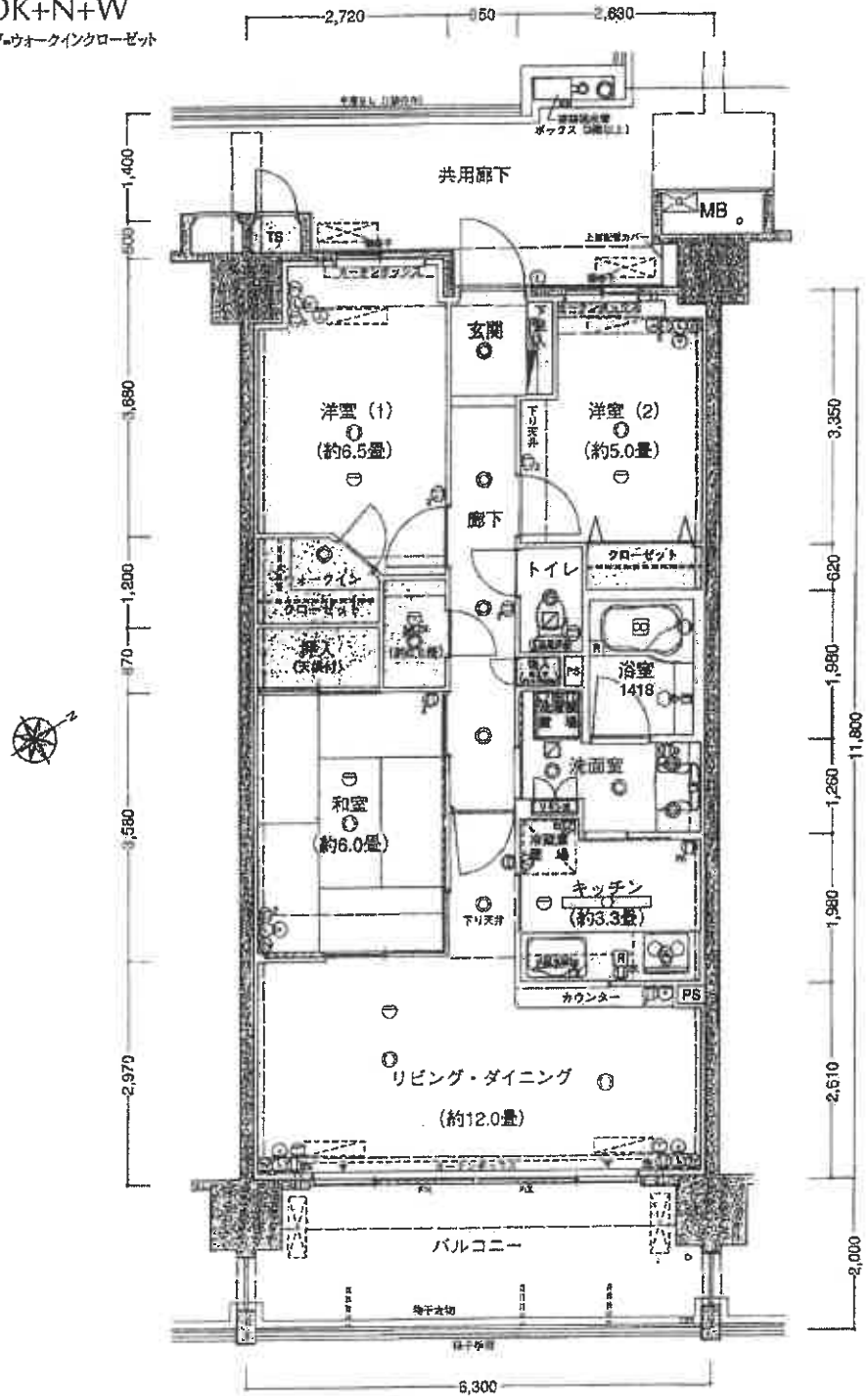
3LDK+N+W

N=納戸, W=ウォークインクローゼット

◎ 専 有 面 積 / 76.09㎡ (約23.01坪)

※トランクスペース面積0.40㎡含む

◎ バルコニー面積 / 12.60㎡ (約3.81坪)



販売時パンフレットに基づき作成