

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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308

建物の名称 308

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 68.52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7153



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 3日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 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 その他買受への参考となる事項

【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308

建物の名称 308

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 68.52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7153



令和8年(ケ)第117号
令和8年5月18日受理
令和8年7月22日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 鶴見 淳

(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308

建物の名称 308

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 68.52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 1110968分の7153



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
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 { 種類： ☐ ある { 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居宅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	☒ 以下のとおり（月額） 管理費 13,590円 修繕積立金 15,730円 インターネット使用料 935円 合計 30,255円	令和8年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分～令和8年6月分 計560,605円 上記に対する遅延損害金合計84,185円 （令和6年12月1日から令和8年6月30日まで日歩5 銭）
管 理 会 社 等	株式会社長谷工コミュニティ 東関東支店	
その他の事項	「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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 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

■物件1建物について

- 1 物件1建物は、10階建の集合住宅の3階部分に存する一室（308号室）であり、間取りは3LDK+M（マルチクロック）である。
- 2 物件1建物は、室内のクロスに煙草による黄ばみが見られるほか、経年により損耗している。
- 3 管理会社から入手した管理規約によると、管理費等として、管理費及び修繕積立金、並びにインターネット使用料を建物所有者である組合員から毎月徴収しており、物件1建物については、前記のとおり、遅延損害金を含めた滞納がある。
- 4 管理会社から入手した資料によると、修繕積立金については、次のとおり、変動している。
 - (1) 令和6年12月～令和7年3月：月額14,300円
 - (2) 令和7年4月～令和8年3月：月額15,020円
 - (3) 令和8年4月～令和8年6月：月額15,730円
- 5 物件1建物を含む一棟の建物には、規約設定の共用部分として集会室等が存在し、また、全戸分の無料の駐車場（1台分）及びトランクルームがある。

■敷地権の目的である土地（符号1）について

- 1 物件1建物を含む一棟の建物の敷地、駐車場、バイク置場等として利用されている。

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

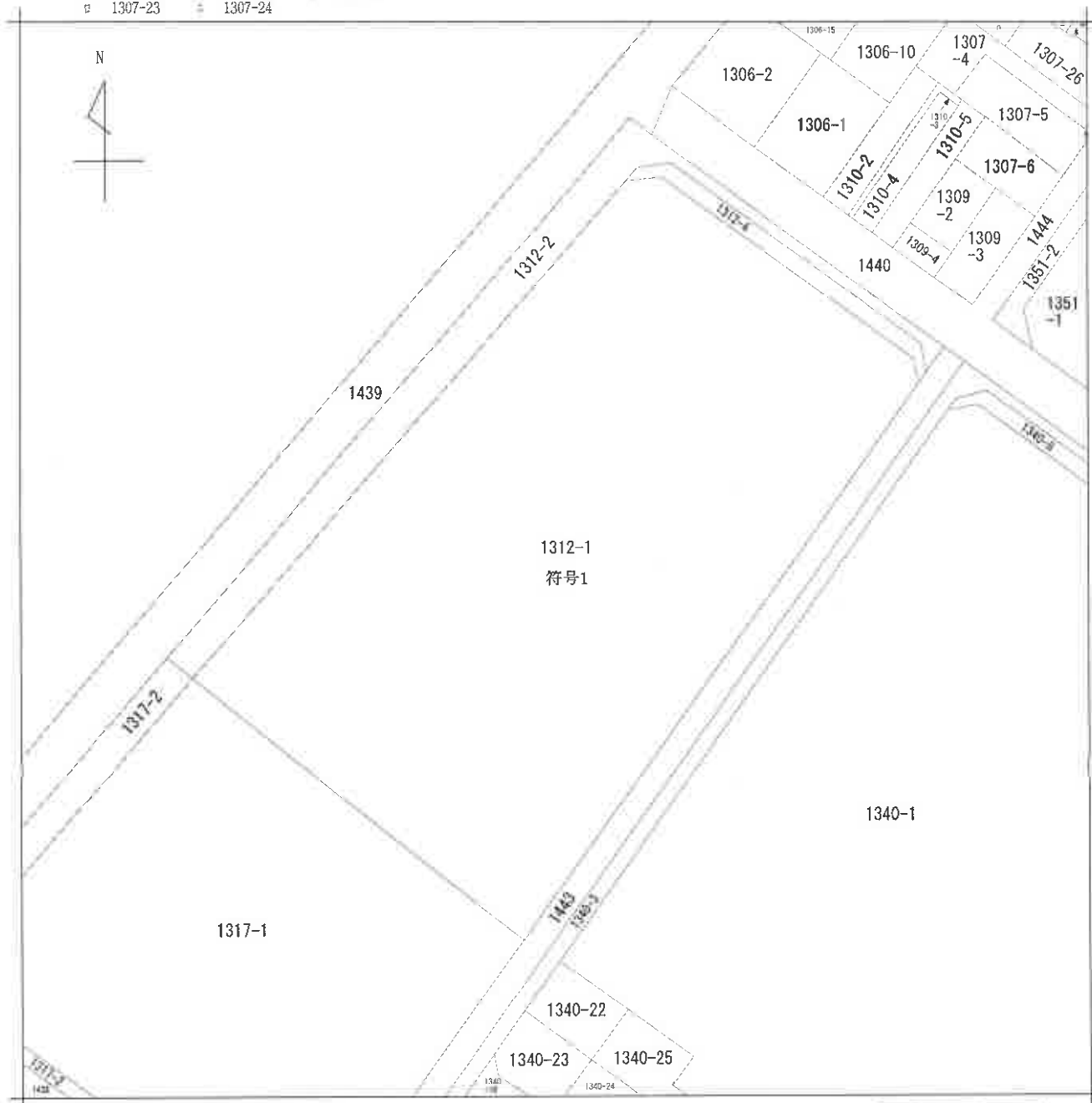
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件1所有者	1 物件1建物には、現在、私が一人で居住しています。 2 ディスポーザー以外に、室内の設備で特に不具合はありません。 3 室内でペットは飼育していません。 4 上の階の住人の生活音が気になる時があります。 以 上

(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
8年 5月20日 (水) 16:10-16:30	物件所在地	物件確認、占有調査 (不在、協力依頼書を投函)、外観写真撮影
8年 5月25日 (月) 11:15-11:17	当庁執行官室	占有調査 (建物所有者から電話聴取)
8年 5月25日 (月) : - :	当庁執行官室	管理会社へ管理費等照会文書をFAX送信
8年 6月 8日 (月) 15:57-15:59	当庁執行官室	管理会社へ管理費等回答期日について確認
8年 6月18日 (木) 12:40-13:25	物件所在地	占有・立入調査 (建物所有者と面談)、評価人同行、写真撮影
8年 7月14日 (火) : - :	当庁執行官室	管理会社へ管理費等照会書を再度FAX送信 (令和8年7月17日FAXで回答あり)
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 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。 ☐ 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

1 1307-21 2 1307-24 3 1307-25
4 1307-23 5 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。

(千葉地方法務局管轄)

令和8年3月10日
福岡法務局

請求番号：36-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A 3 判を A 4 判に縮小した

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意面である。
(千葉県方法務局管轄)

令和8年3月10日 福岡方法務局

A3判をA4判に縮小した

登記官

(7 枚目)

請求番号：36-2

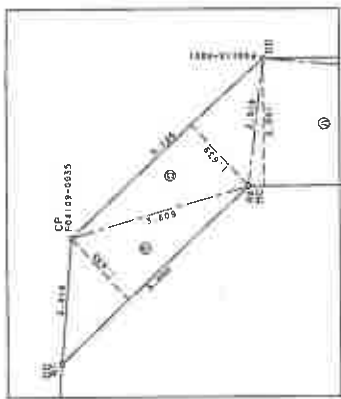
(1/3)

258101

地番 1312-1-4

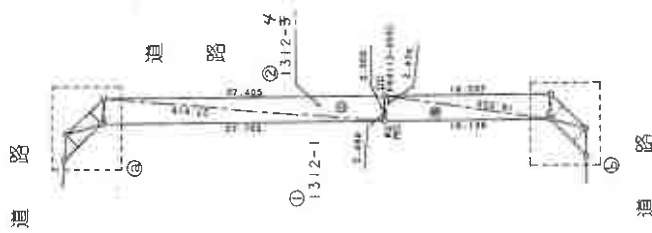
土地の所在 千葉市稲毛区園生町

17.8.22
地積測量図 1/3



③ 拡大図縮尺 1/100

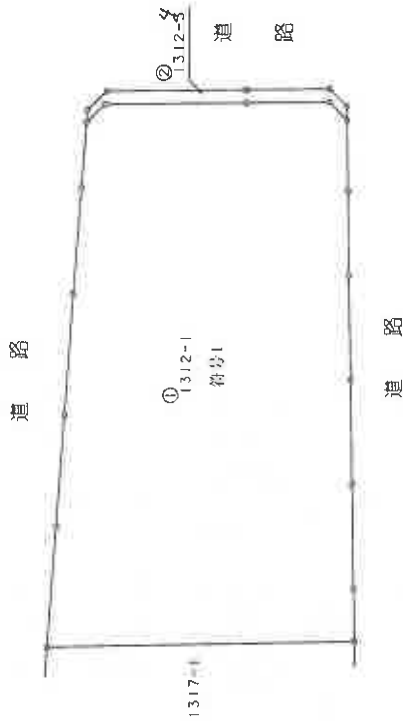
縮尺 1/500



境界標種類
CC 千葉市コンクリート杭
CP 千葉市金属標
MC 民コンクリート杭

④ 拡大図縮尺 1/100

土地所在図



作製者

(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1000

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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量面である。
(千葉地方法務局管轄)
令和8年3月10日 福岡法務局 登記官

A3判をA4判に縮小した

(8 枚目)

請求番号：36-2 (2/3)

258102

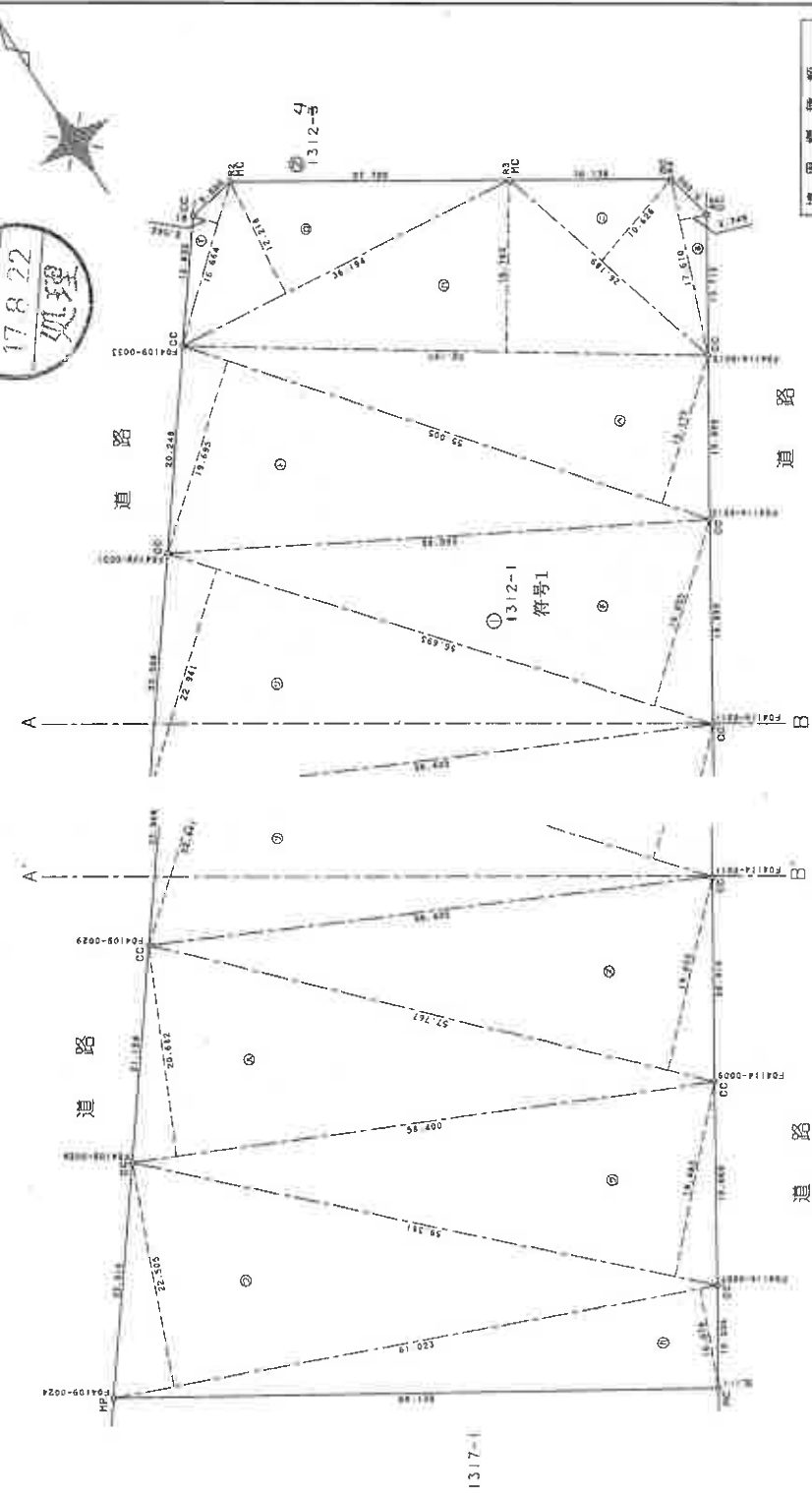
地 番
1312-1
1312-34

土地の所在
千葉市稲毛区園生町

17・8・22
地 積 測 量 図
1/3

2/3

千葉地方法務局
17.8.22
受理



境界線種類
CC 千葉市コンクリート杭
MC 民コンクリート杭
MP 民金属標

縮尺 1/500

申請人

(平成 年 月 日作製)

作製者

(千葉市土地家屋調査士会印紙)

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。
(千葉県地方公務局官製)
令和8年3月10日 福岡法務局 登記官

A3判をA4判に縮小した

(9枚目)

請求番号：36-2

(3/3)

258103

地番
258103-1
258103-2-84

土地の所在
千葉市稲毛区園生町

17.8.22
地積測量図

3/3

座標二層表

測点名	X	座標	Y	座標
R1	-38629.123	26626.523	26631.448	
R2	-38628.260	26631.448	26654.793	
R3	-38643.174	26654.793	26668.386	
R4	-38651.873	26668.386	26670.860	
R5	-38656.755	26669.464	26669.790	
F04114-0017	-38654.562	26670.860	26656.139	
F04113-0004	-38649.803	26669.790	26633.045	
F04113-0003	-38641.067	26656.139	26627.997	
F04113-0001	-38626.313	26633.045	26615.944	
F04109-0035	-38627.205	26627.997	26621.419	
SL1-1	-38741.131	26615.944	26632.089	
F04114-0007	-38732.494	26621.419	26642.835	
F04114-0009	-38715.615	26632.089	26653.517	
F04114-0011	-38698.731	26642.835	26662.101	
F04114-0013	-38681.824	26653.517	26618.825	
F04114-0015	-38668.323	26662.101	26606.506	
F04109-0033	-38639.139	26618.825	26592.182	
F04109-0031	-38655.208	26606.506	26579.302	
F04109-0029	-38673.848	26592.182	26565.063	
F04109-0026	-38690.634	26579.302		
F04109-0024	-38709.099	26565.063		

三層表概要

地番① 1312-1	NO.	延	辺	高さ	体積
	T	16.664	2.562	42.693168	
	D	36.194	12.218	442.218292	
	H	52.197	16.765	875.082705	
	ニ	26.189	10.626	278.284314	
	ホ	17.610	2.749	48.408890	
	ヘ	55.005	15.177	834.810885	
	ト	55.005	19.695	1083.323475	
	フ	56.693	19.035	1079.151255	
	リ	56.693	22.941	1300.594113	
	ス	57.767	19.433	1122.586111	
	セ	58.400	20.682	1207.828800	
	ソ	59.381	19.493	1157.518333	
	ダ	61.023	22.505	1373.322615	
	ニ	61.023	10.076	614.867748	
			体積	11450.687204	
			地積	5730.346020	m ²

地番② 1312-84	NO.	延	辺	高さ	体積
	T	5.000	1.635	8.175000	
	D	5.126	1.639	8.401514	
	H	27.702	2.501	69.282702	
	ニ	27.519	2.490	68.522310	
	ホ	16.333	2.470	40.342510	
	ヘ	16.333	2.480	40.505840	
	ト	4.878	1.824	8.897472	
	フ	5.000	1.837	9.185000	
			体積	253.312348	
			地積	126.6561740	m ²

作製者

申請人

縮尺
1/

(千葉県土地家屋調査士会田紙)

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。
(千葉県地方務局管轄)
令和8年3月10日 福岡法務局

A3判をA4判に縮小した

(10 枚目)

登記官

請求番号：36-3

87221 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308

建物の所在
千葉市稲毛区園生町1312番地1

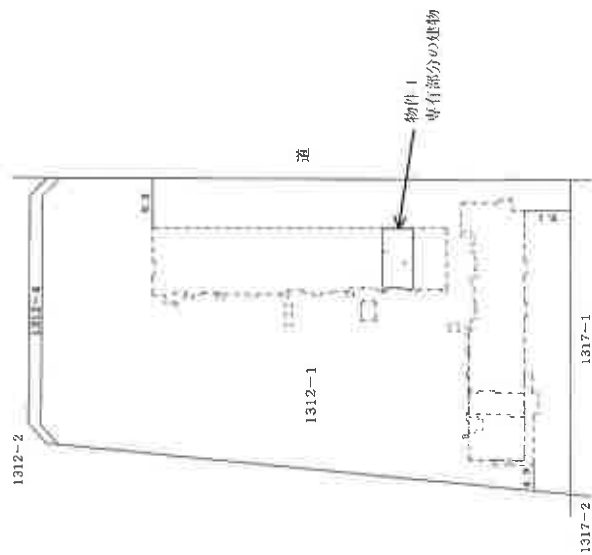
建物の存する部分 3 階
建物名称 308



求積表

0.750 × 0.700	0.5250
0.250 × 2.110	0.5275
6.820 × 6.020	41.0664
4.430 × 5.580	24.7194
4.070 × 0.440	1.7908
0.330 × 0.280	-0.0924
	68.5267

床面積 68.52 m²



←○ 写真番号・撮影方向

作成者

8月8日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

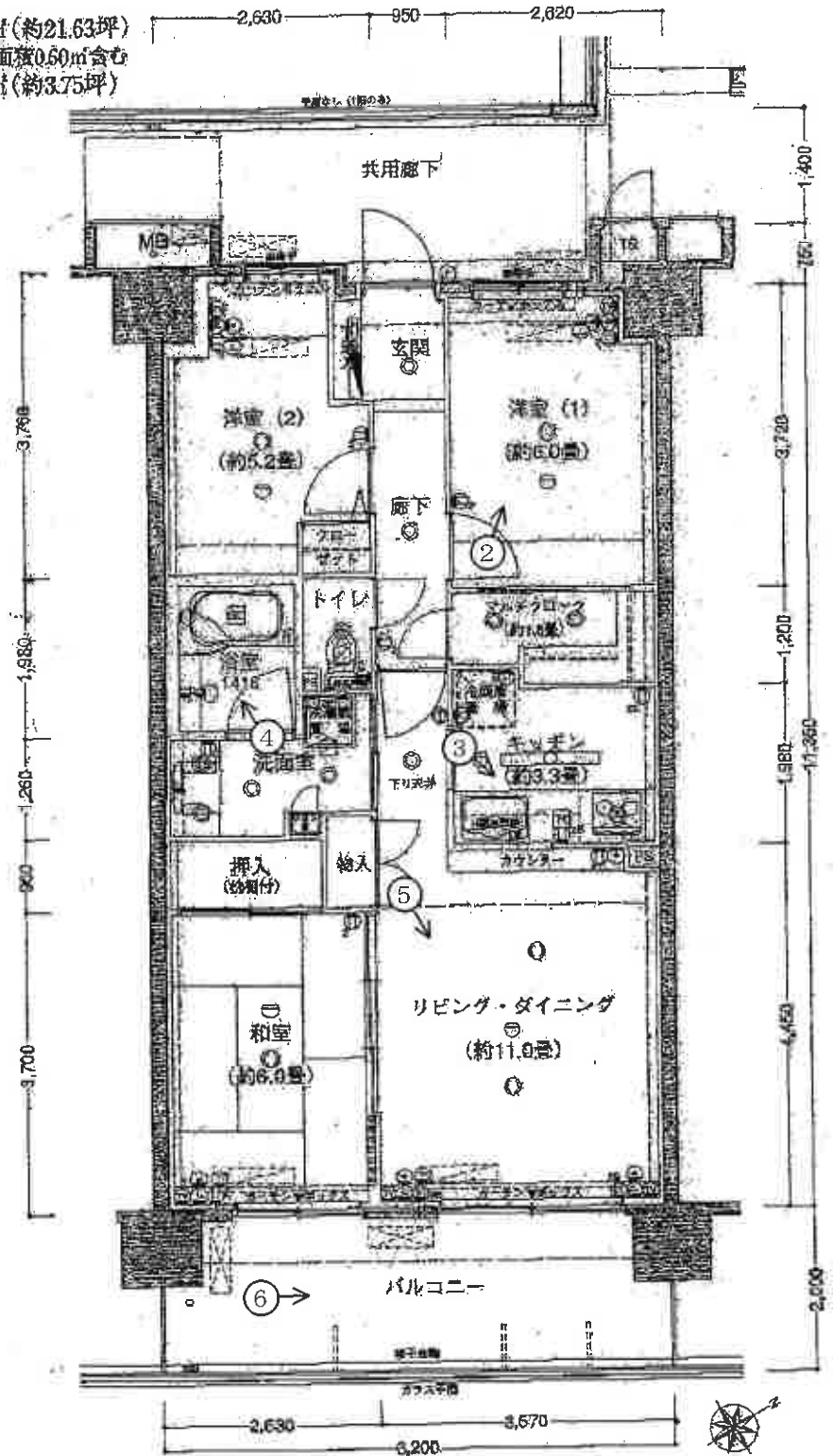
《 間 取 略 図 》

◎ 専 有 面 積 / 71.53㎡ (約21.63坪)
※トランクスペース面積0.60㎡含む
◎ バルコニー面積 / 12.40㎡ (約3.75坪)

G

3LDK+M

M=マルチクローク



販売時パンフレットに基づき作成

←○ 写真番号・撮影方向

(11 枚目)



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

副 本

令和 8 年 (ケ) 第 1 1 7 号

令和8年6月18日 現 地 調 査

令和8年7月17日 評 価

第 2026 - 023 号 発 行 番 号

令和8年7月23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 11,320,000 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308

建物の名称 308

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 68.52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 1110968分の7153

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	5,730.34m ² （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 7,153（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 19 年
	経済的残存耐用年数	約 26 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	－
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 (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），ウェルカムルーム，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） 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UHE C建確18156変1号 完了検査：平成19年8月14日，第UHE C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》 79,895,131円（令和8年6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 (308号室) (南東向き, 中間住戸)	
床 面 積	(公簿) 68.52㎡ (壁芯) 71.53㎡ (パンフレットによる) (特記事項1参照)	
間 取 り	3LDK+マルチクローク (別添「間取略図」参照)	
バルコニー等	バルコニー: 12.40㎡ (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	—
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外, 喫煙による壁クロスの黄ばみ及びたばこ臭が認められる。債務者兼所有者の陳述によれば, ディスポーザーの調子が悪い外には, 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特段ないとのことである。維持管理状況は, やや劣ると思料される。	
管 理 費 等	管理費	13,590円/月
	修繕積立金	15,730円/月
	インターネット使用料	935円/月
	滞 納 額	令和8年6月30日現在 : 644,790円 (令和6年12月分～令和8年6月分) 《滞納額内訳》 ・管理費: 258,210円 ・修繕積立金: 284,630円 ・インターネット使用料: 17,765円 ・上記に対する遅延損害金: 84,185円 (日歩5銭, 令和6年12月1日～令和8年6月30日)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が, 自宅として占有・使用している。	
特 記 事 項	1. 床面積には, トランクスペース (約0.60㎡ (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	68.52	1.00	16,582,000

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 還 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	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	(8.9%)	$\text{エ} \times \text{オ}$	$\text{ア} + \text{カ}$
キ						
1,584,323 円 (19.4 %)	805,840 円	9.2 %	8,496,357 円	0.7743	6,578,729 円 (80.6 %)	8,163,052 円 =8,163,000 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 16,582,000 円

収益価格 8,163,000 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 14,898,000 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
14,898,000	1.00	0.80	0.95	—	11,320,000

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。

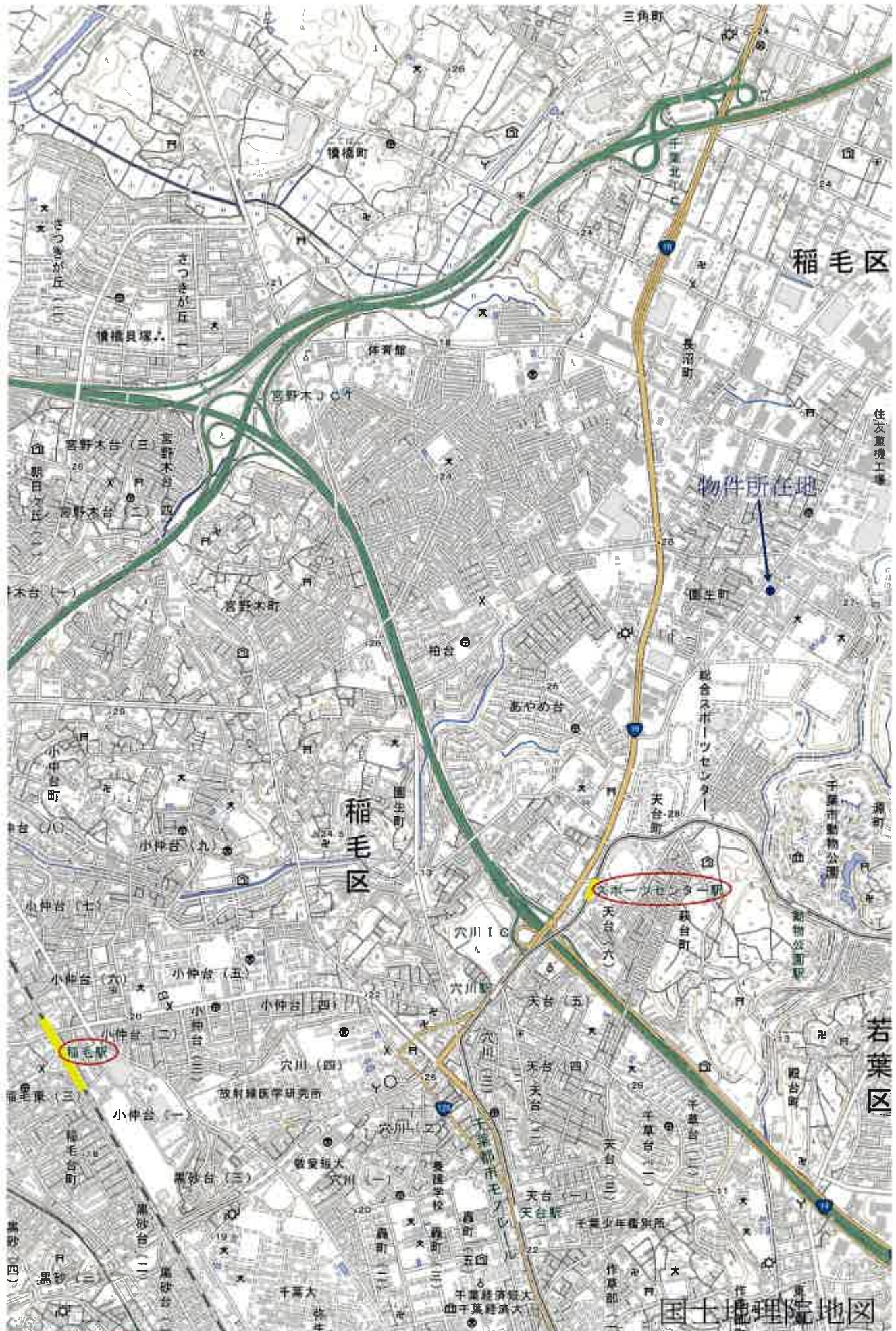
オ その他の控除減価（敷金等）： 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

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

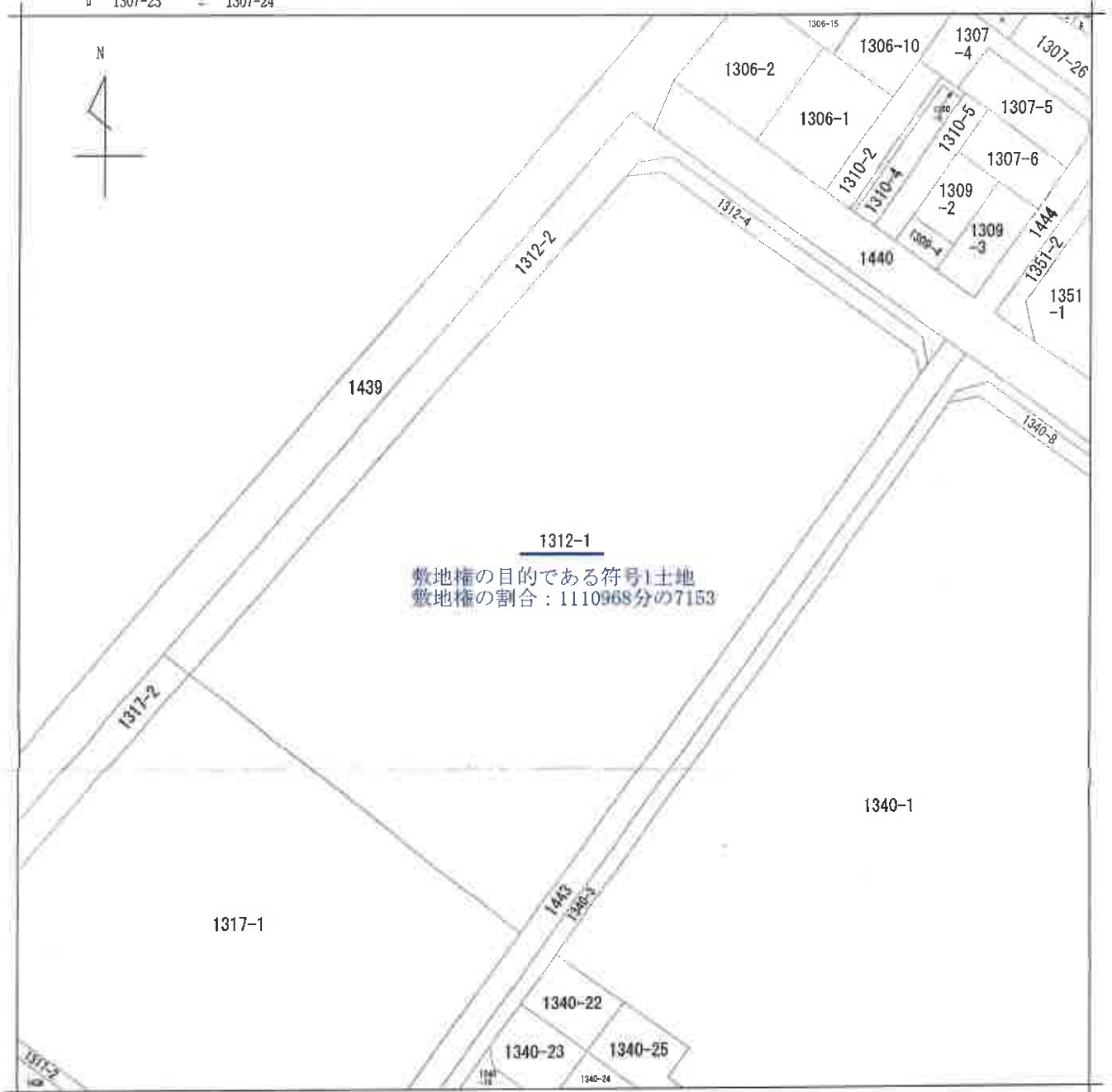


縮尺: 1 / 20,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

公 図 (写)

イ 1307-21 ㊦ 1307-24 ※ 1307-25
ロ 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	千葉県稲毛区園生町				地番	1312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	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。
(千葉地方法務局管轄)

令和8年3月10日
福岡法務局

請求番号：36-1
(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 審判部)
令和8年3月10日 福岡法務局

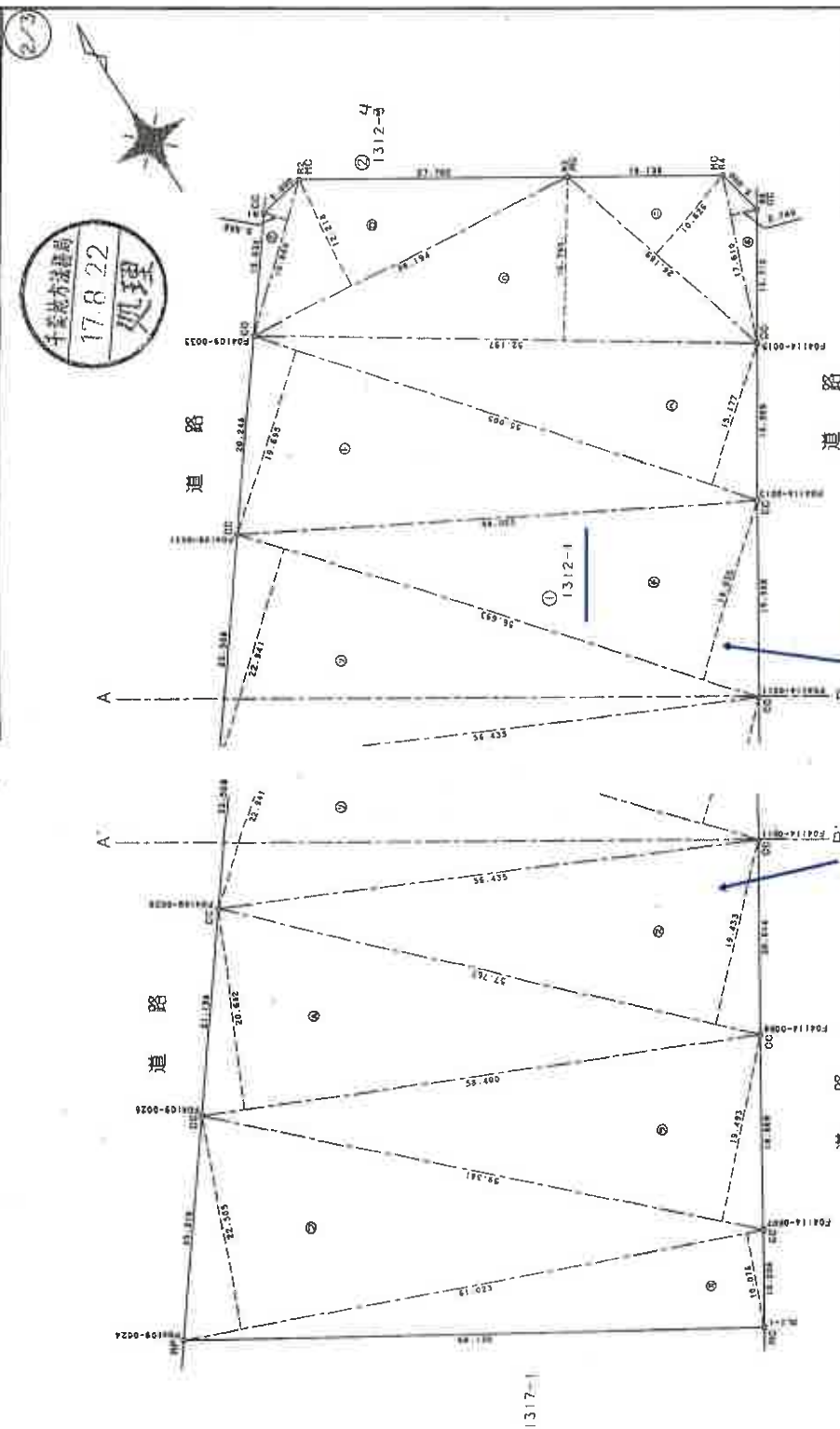
登記官

258102

地番
1312-1
1312-2-34

土地の所在
千葉市稲毛区徳生町

17.8.22
地積測量図 1/3



敷地権の目的である符号1土地
敷地権の割合：1110968分の7153

作製者

(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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。
(千葉県地方自治局管轄)
令和8年3月10日 福岡法務局 登記官

258103

地番

12-1
12-67

土地の所在
千葉市稲毛区園生町

17.8.22
地積測量図 3/3

座標一覧表

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	-38638.139		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	

三斜求積表

地番	① 1312-1	② 1312-67
NO.	座標	座標
T	16.664	2.562
D	36.194	12.218
H	52.197	16.765
ニ	26.189	10.626
ホ	17.610	2.749
ヘ	55.005	15.177
ト	55.005	19.695
フ	56.693	19.035
リ	56.693	22.941
ス	57.767	19.433
ル	58.400	20.682
ヲ	59.381	19.493
ヅ	61.023	22.505
ヅ	61.023	10.076
地積	11460.687204	614.857748
面積	5730.3436020	5730.34
㎡		

地番	① 1312-1	② 1312-67
NO.	座標	座標
T	5.000	1.635
D	5.126	1.639
H	27.702	2.501
ニ	27.519	2.490
ホ	16.333	2.470
ヘ	16.333	2.480
ト	4.878	1.824
フ	5.000	1.837
地積	253.312348	9.185000
面積	126.6561740	253.312348
㎡		126.65

作製者

申請人

縮尺

(平成 年 月 日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

複写機にてA3をA4に縮小

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。
(千葉県地方支務局管轄)
令和8年3月10日 福岡法務局

登記官

87221 各階平面図

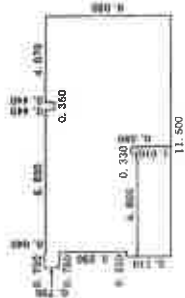
平成19年9月4日

建物図：面

家屋番号
園生町1312番1
の308

建物の所在
千葉市稲毛区園生町1312番地1

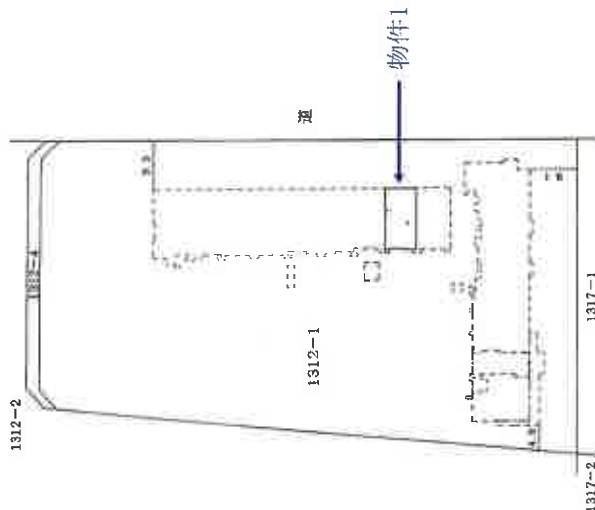
建物の存する部分 3 階
建物名称 308



床面積表

0.750	×	0.700	=	0.5250
0.250	×	2.110	=	0.5275
6.820	×	6.020	=	41.0584
4.430	×	5.580	=	24.7194
4.070	×	0.440	=	1.7908
0.330	×	0.280	=	-0.0924
計				68.5267

床面積 68.52 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/1000

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》

◎ 専 有 面 積 / 71.53㎡ (約21.63坪)

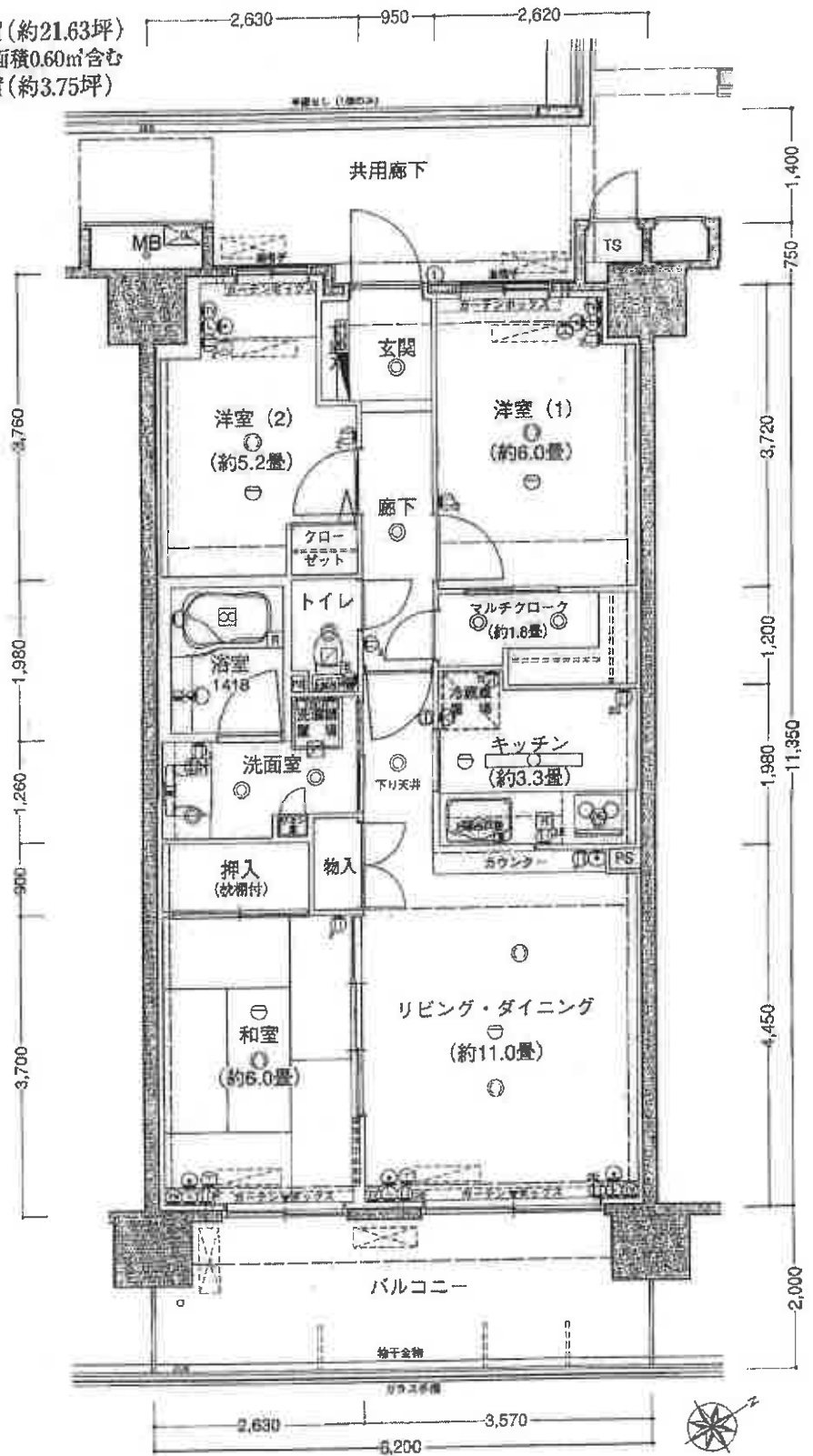
※トランクスぺース面積0.60㎡含む

◎ バルコニー面積 / 12.40㎡ (約3.75坪)

G

3LDK+M

M=マルチクローク



販売時パンフレットに基づき作成