令和　８年（ヌ）第　　１２８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　及　川　真　一

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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 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　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　７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　２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,280,000 7,424,000		1,856,000	79,247	17,856
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１２８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市稲毛区長沼町２４８番地２

建物の名称　　オーベル稲毛長沼

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長沼町２４８番２の５０３

建物の名称　　５０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　７０．９２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　千葉市稲毛区長沼町２４８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　５９５５．２８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　１１５３６０７分の７６５３

令和８年（ヌ）第１２８号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格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（ヌ）第　　128号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　3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】
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《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（ヌ）第　　１２８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市稲毛区長沼町２４８番地２

建物の名称　　オーベル稲毛長沼

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長沼町２４８番２の５０３

建物の名称　　５０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　７０．９２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　千葉市稲毛区長沼町２４８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　５９５５．２８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　１１５３６０７分の７６５３

令和８年(ヌ)第１２８号
令和８年７月１４日受理
令和８年８月１３日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官　村　井　清　英

（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（ヌ）第　　１２８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市稲毛区長沼町２４８番地２

建物の名称　　オーベル稲毛長沼

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長沼町２４８番２の５０３

建物の名称　　５０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　７０．９２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　千葉市稲毛区長沼町２４８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　５９５５．２８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　１１５３６０７分の７６５３

（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	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（□主である建物　□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（[redacted]） 上記の者が本件建物を居宅として使用している ■３枚目「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■月額下記のとおり 管理費　9,200円 修繕積立金　12,630円 自転車置場使用料　200円 円 円 令和8年8月4日現在 ■滞納はない □滞納がある　年　月分～　年　月分 計　円 □不明
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社　マンション管理事業本部　千葉事業部
その他の事項	本件建物及び設備に不具合や故障等はない旨の関係人らの陳述があり、立入調査の際にも特記すべき汚損箇所等は見られなかった。経年劣化の範囲内の損耗状態にあるものと思われる。
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	本件建物の在るマンション棟のほか、規約共用部分として登記された集会室、物置、ゴミ置場がある。
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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■A
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（占有者） ■B（A の娘））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		平成２１年７月１７日
最初の契約等	契約日	平成２１年７月１７日
	期間	平成２１年７月１７日から □　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（　　）
	借主	■占有者 □その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　　金　　円（毎　　限り　　分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金　　円 □保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		所有者は本件建物をAの居宅として購入したものであるため、上記「占有開始時期」「契約日」「期間（始期）」は、所有者が本件建物を取得した日とした。
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

債務者（所有者）との間に貸借契約や家賃の支払いは無い旨のA、Bらの陳述から、本件建物に対するAの占有権原は使用借権と判断した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■[redacted]（占有者）	1　この家には私が一人で住んでいます。 2　この家は、自分の娘婿（債務者（所有者））が私と妻の居住用として私らの代わりに取得してくれたもので、購入時に自分も３分の１位を支払っています。この家に関して娘婿との間に貸借契約や家賃の支払いなどはありません。固定資産税は娘婿が支払っていますが、管理費、修繕積積立金、電気・ガス・水道代は自分が支払っています。 （以上、令和８年７月２１日に面談聴取）
■[redacted] [redacted]（[redacted]の娘）	1　ペットは飼っていません。マンションとしても禁止されています。 2　この家を取得する際に[redacted]が拠出した金額は６００万円位です。 3　建物及び設備に不具合はありません。給湯器は昨年に交換しました。キッチンでは電磁調理器具を使用していますが、ガスコンロが使用できないためではなく高齢者の安全のためです。 4　購入した時にはリフォーム済だったので、それ以降に増改築、リフォーム等はしていません。 5　上下階、隣戸とのトラブルなどはありません。 （以上、令和８年８月４日に面談聴取）
■マンション管理人	このマンションは全部で１４１戸あります。駐車場は空き待ちをしている人が数名います。 （以上、令和８年７月２１日に面談聴取）

（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
R8年7月21日（火） 10：50－11：35	物件所在地	物件確認　占有調査　外観写真撮影　[redacted]に面談聴取　管理人に面談聴取
R8年7月21日（火） ：　－　：	千葉地裁執行官室	管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書を発送 （8月7日に回答書受領）
R8年8月4日（火） 9：20－9：50	物件所在地	立入調査（物件確認　占有確認　図面照合　写真撮影） 評価人同行　[redacted]、[redacted]に面談聴取
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　　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



（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	長沼町

請求部分	所在	千葉市稲毛区長沼町		地番	248番2		
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			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。

A3判をA4判に縮小

令和8年4月27日
千葉地方法務局
登記官

地図整理番号：M95973
(1/1)

（ 6 枚目）

登記年月日：平成10年12月17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4月27日　千葉地方法務局　登記官

256460

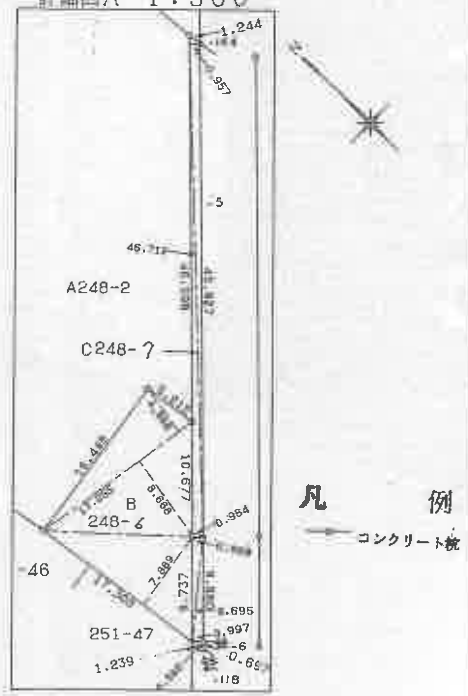
地積測量図

10,12,17

地番	248-6 -7
土地の所在	千葉市稲毛区長沼町



詳細図A 1:500



凡例
コンクリート杭

三斜求積表

地番	NO	底辺		高さ		倍面積	地積
B248 -6	1	17.300	×	7.889	=	136.479700	
	2	17.255	×	8.668	=	149.566340	
	3	17.255	×	4.968	=	85.722840	
		合計				371.768880	
		面積				185.8844400 m²	185.88 m²
C248 -7	1	46.712	×	0.957	=	44.703384	
	2	46.712	×	0.964	=	45.030368	
	3	9.737	×	0.968	=	9.425416	
	4	9.695	×	0.997	=	9.665915	
	5	1.239	×	0.562	=	0.696318	
		合計				109.521401	
		面積				54.7607005 m²	54.76 m²
A248 -2		公簿				6195.9299360 m²	
		総計				240.6451405 m²	
		残地				5955.2847955 m²	5955.28 m²

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	平成10年9月12日作製	申請人 [redacted]	縮尺 1/1000

（千葉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

（7枚目）

平成拾年拾月拾七日

地図整理番号：M95974

登記年月日：平成11年3月3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4月27日　千葉地方法務局　登記官

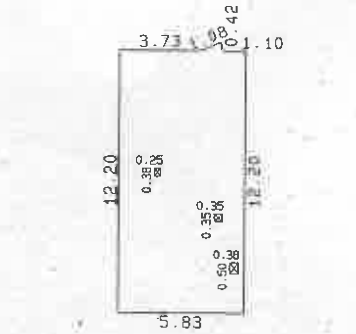
（8）

182691　各階平面図

平成11年3月3日

建物図面 各階平面図

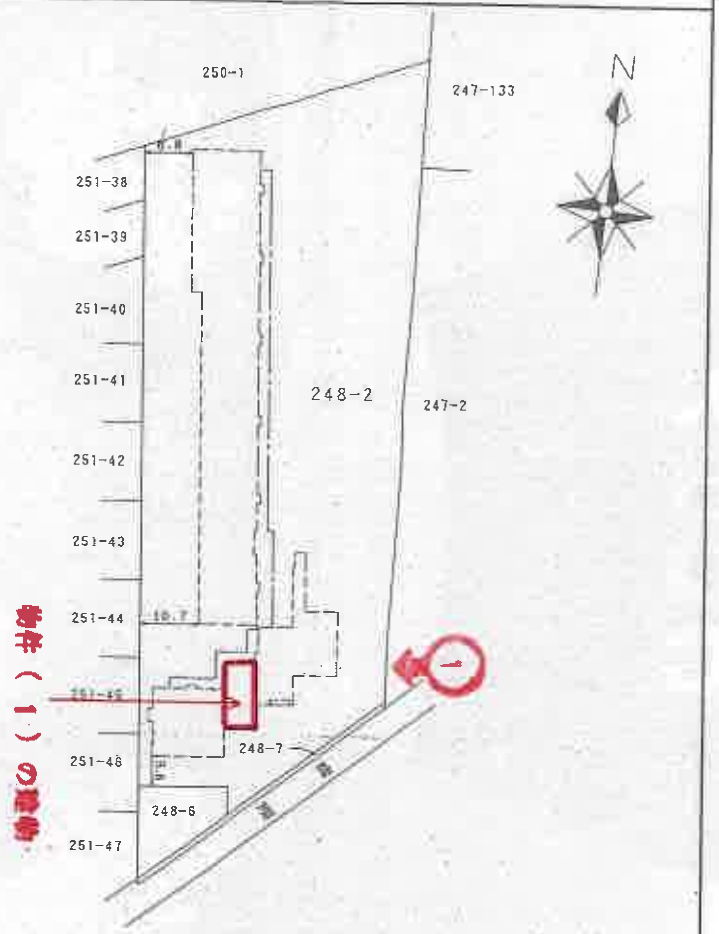
家屋番号	長沼町 248-2-503
建物の所在	千葉市稲毛区長沼町　２４８番地２



求積表

1.00 × 0.42 /2	=	0.21000
5.83 × 12.20	=	71.1260
0.38 × 0.50	=	-0.1900
0.35 × 0.35	=	-0.1225
0.25 × 0.38	=	-0.0950
計		70.92850

床面積　70.92㎡



建物の存する部分　5階

写真撮影指示方向

作製者　縮尺　1/250

申請人　縮尺　1/1000

（東京土地家屋調査士会用紙）

A3縮小をA4横に縮小

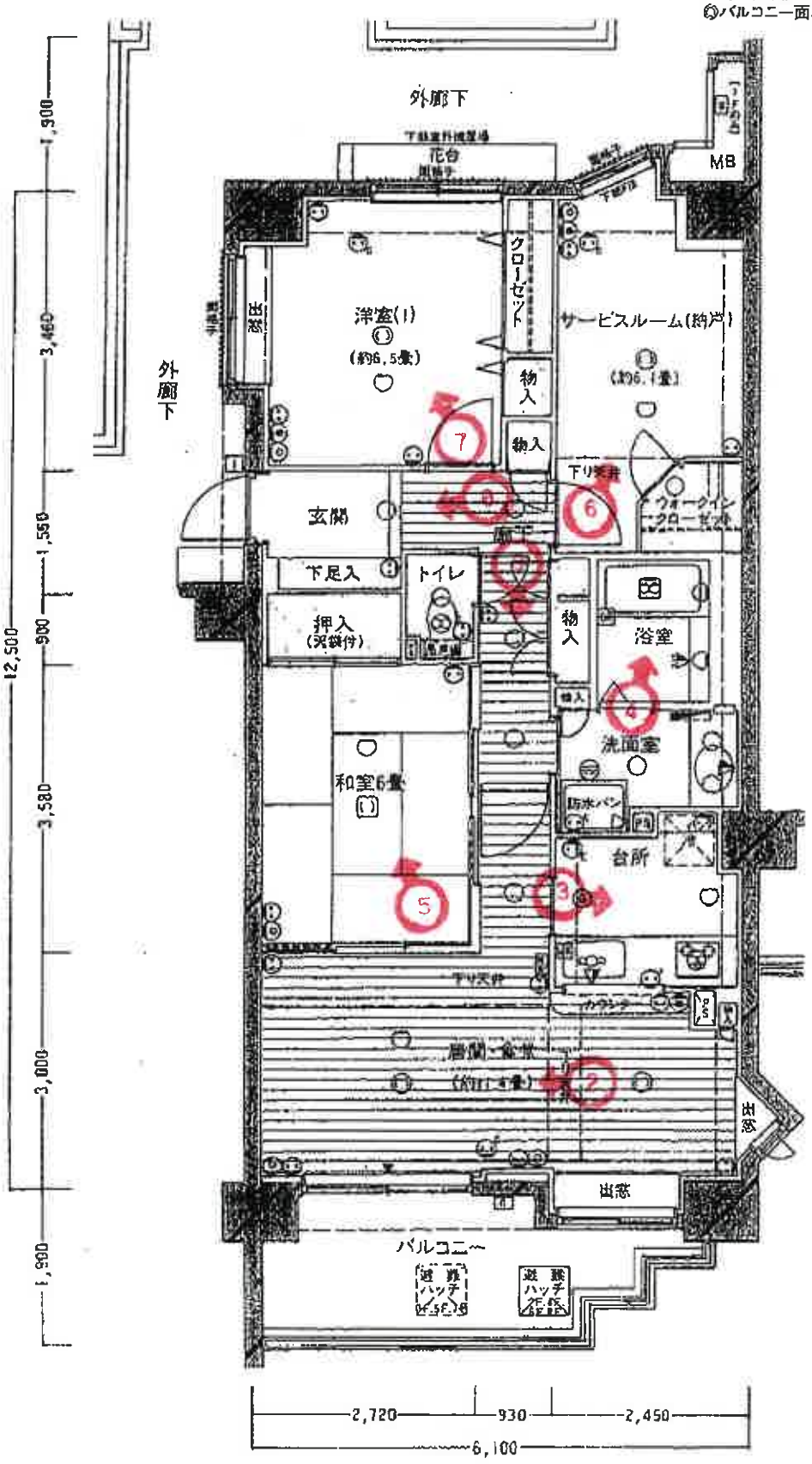
地図整理番号：M95975

間　取　図

2LDK+S

76.53m²

㊐専有面積/76.53㎡(約23.15坪)
㊏バルコニー面積/9.51㎡(約2.87坪)



写真撮影位置と方向

新築時パンフレットをもとに評価人が作成



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和８年（ヌ）第 128 号

令和８年８月４日	現地調査
令和８年８月18日	評　　価
第 Ｒ８－２０号	発行番号
令和８年８月19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

木下　浩二

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件1	金　　9,280,000　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 住居表示未実施区域
	特　　記　　事　　項		
	なし		

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（ヌ）第　　１２８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市稲毛区長沼町２４８番地２

建物の名称　　オーベル稲毛長沼

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長沼町２４８番２の５０３

建物の名称　　５０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　７０．９２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　千葉市稲毛区長沼町２４８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　５９５５．２８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　１１５３６０７分の７６５３

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	千葉都市モノレール２号線「スポーツセンター」駅の北方・約1.7km（道路距離） 最寄バス停「ワンズモール」の西方・約350m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	大規模商業施設、作業所、共同住宅、戸建住宅等が混在する地域	
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条区域，日影規制
		第1種高度地区（最高高さ20m）
		千葉市景観計画，宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画：都市機能誘導区域外
		：居住誘導区域内
画地条件	規模	5,955.28㎡　（登記とほぼ同じ程度と推定）
	形状	ほぼ長方形
	間口×奥行	間口約36m × 奥行約120m
	敷地権の割合	1,153,607分の7,653（所有権）
	接面道路との関係	中間画地
接面道路の状況	南東側（市道）路線名（長沼町23号線）　幅員（約6.0m） 連続性（普通）舗装（有）　歩道（無）　側溝（有） 高低差（概ね等高）	
	建築基準法上の種類	南東側：　建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	符号1	「オーベル稲毛長沼」及び関連施設の敷地

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，過去地図等から，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は，現在地上10階建の共同住宅の敷地として利用されており，地下埋設物の存否を確認することはできないが，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推定される。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特記事項	1. 対象土地の範囲・境界線については，縁石，ブロック，フェンス等により判別され，現況の地形は建物図面と概ね符合する。

2　建物の概況等

（1）一棟の建物の概要

マンション名	オーベル稲毛長沼
建物の用途	共同住宅（総戸数141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11年3月2日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約18年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕様	屋根：コンクリート金ゴテ押え，外断熱露出防水 外壁：吹付タイル及び磁器質タイル貼 その他：エントランスホール床・壁（磁器質タイル等）
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：2基 駐車場：平置き36台，機械式3段81台 集会所等：管理人室，集会室 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（オーベル稲毛長沼 管理組合） 管理方式：委託 管理会社：大成有楽不動産株式会社 マンション管理事業本部　千葉事業部 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：平成10年2月6日／第H09認建千市001619号 検査済証：平成11年3月8日／第H10証建千市001619号 2. 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：長沼町248番2の116/集会室 ・家屋番号：長沼町248番2の117/物置 ・家屋番号：長沼町248番2の118/ゴミ置場 尚，管理会社の回答書によると，本件所有者が共有持分を有している附属施設はない。 3. 管理人への聴取によれば，調査時点では駐車場の空きなし（順番待ち）。駐車場使用料は2,000円～8,500円/月 4. 修繕積立金の合計額279,625,710円（令和7年9月30日現在） 5. ペット飼育不可 6. 管理人への聴取によれば，近年，台風・豪雨等で特段大きな被害はないとのことである（聴取時：令和8年8月4日）。

（2）専有部分の概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建		
位置	５階　(503号室)　・主要開口部の方位：南東向き		
床面積	70.92 ㎡　(登記面積) 約 76.53 ㎡　(壁芯面積：パンフレット記載)		
間取り	２ＳＬＤＫ（中間部屋）　・バルコニー面積 約9.51㎡ (別添間取図参照)　(パンフレット記載)		
仕様	天井：ビニールクロス，板貼り等 床：フローリング，畳，カーペット等 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，上下水道，都市ガス) その他：－		
保守管理の状態	普通 雨漏り等の重大な欠陥は無く，概ね経年相応の損耗程度である。建具等に目立った損傷等は確認できなかった。		
管理費等	管理費	月額	9,200円
	修繕積立金	月額	12,630円
	自転車置場使用料	月額	200円
		計	22,030円　(令和8年8月4日現在)
	滞納額	なし	
	備考	なし	
専有部分の利用状況等	債務者の妻の父が居住し占有している。		
特記事項	○ 占有者（債務者の妻の父）の陳述 ・ 平成21年の購入時は，リフォームが実施されていた。その後は特段リフォーム等を実施していない。 ・ 設備機器等の不具合は特にない。ガスコンロの上にＩＨコンロを置いて使っているが，これは火事を起こさないようにするため。ガスコンロは使えると思う。		

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
190,000	0.90	70.92	1.00	12,127,000

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(5階)（　±0%　）
管理の状態（　△10%　）　個別格差率0.90

ウ　専有面積：登記面積を採用した。

エ　占有減価修正：なし

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 (7.8%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
958,008円 (14.2%)	599,940円	8.0%	7,274,273円	0.7983	5,807,052円 (85.8%)	6,765,000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

$$\frac{1}{(1+\ 7.8\%\ )^{3}} = 0.7983$$

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　　12,127,000円

収　益　価　格　　6,765,000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11,600,000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) 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×エーオ
11,600,000	1.00	0.80	1.00	－	9,280,000

イ市場性修正：なし

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：滞納管理費等はない。

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　建物間取図

以　上

地理院地図
GSI Maps

位置図

縮尺 1/15,000



出典：国土地理院

公　図

縮尺 1/600



（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	長沼町

請求部分	所在	千葉市稲毛区長沼町				地番	248番2		
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				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。

この図面はＡ３をＡ４に縮小コピーしたものです

令和8年4月27日
千葉地方法務局

地図整理番号：M95973　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成10年12月17日

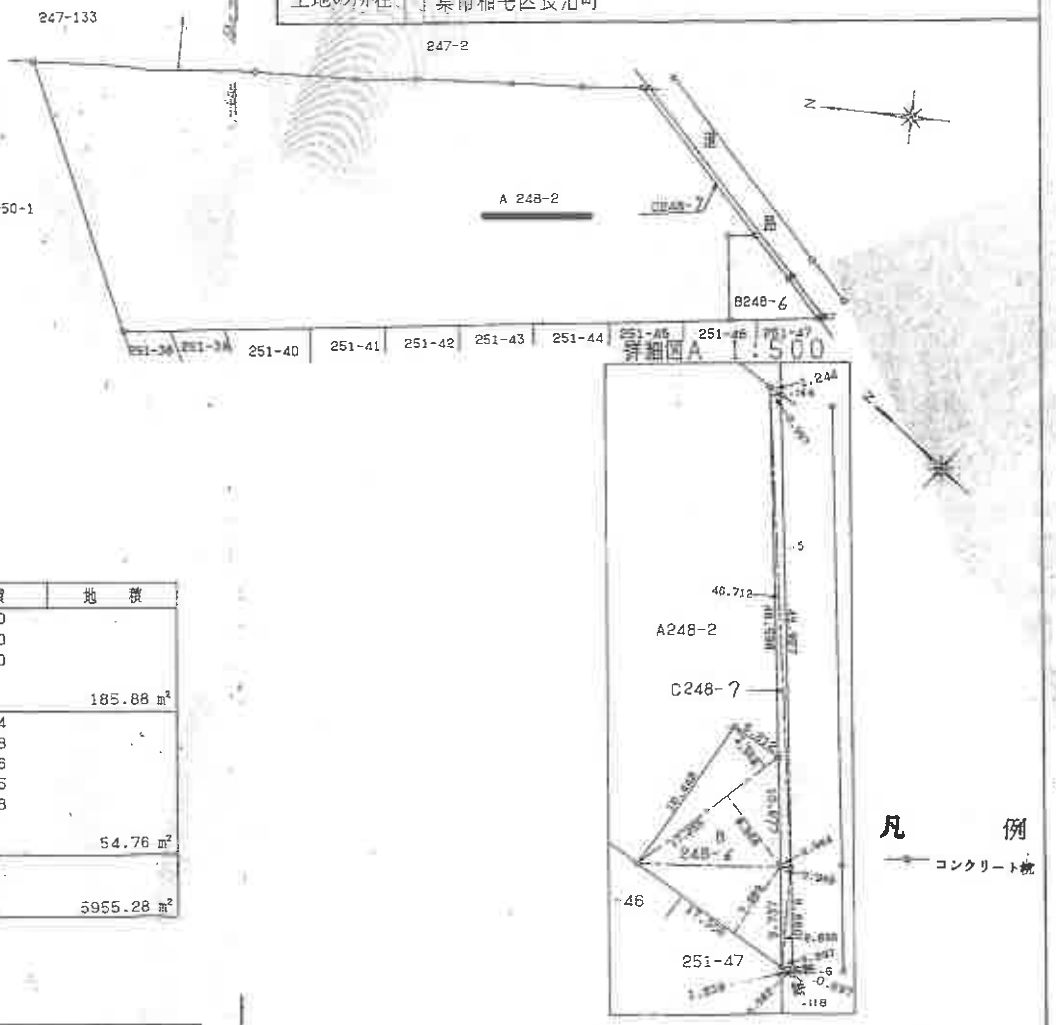
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月27日　千葉地方法務局　登記官

256460

10,12,17

地積測量図

地番	248-6 -2 -7
土地の所在	千葉南稲毛区長沼町



三斜求積表

地番	NO	底辺		高さ		倍面積	地積
B248-6	1	17.300	×	7.889	=	136.479700	
	2	17.255	×	8.668	=	149.556340	
	3	17.255	×	4.968	=	85.722840	
		合計				371.768880	
		面積				185.8844400 ㎡	185.88 ㎡
C248-7	1	46.712	×	0.957	=	44.703384	
	2	46.712	×	0.964	=	45.030368	
	3	9.737	×	0.968	=	9.425416	
	4	9.695	×	0.997	=	9.665915	
	5	1.239	×	0.562	=	0.696318	
		合計				109.521401	
		面積				54.7607005 ㎡	54.76 ㎡
A248-2		公簿				6195.9299360 ㎡	
		総計				240.6451405 ㎡	
		残地				5955.2847955 ㎡	5955.28 ㎡

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

平成拾年拾弐月拾七日

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M95974

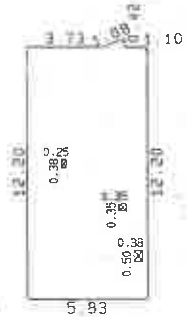
この図面はＡ３をＡ４に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成11年3月3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4月27日　千葉地方法務局　登記官

15

182691　各階平面図



求積表

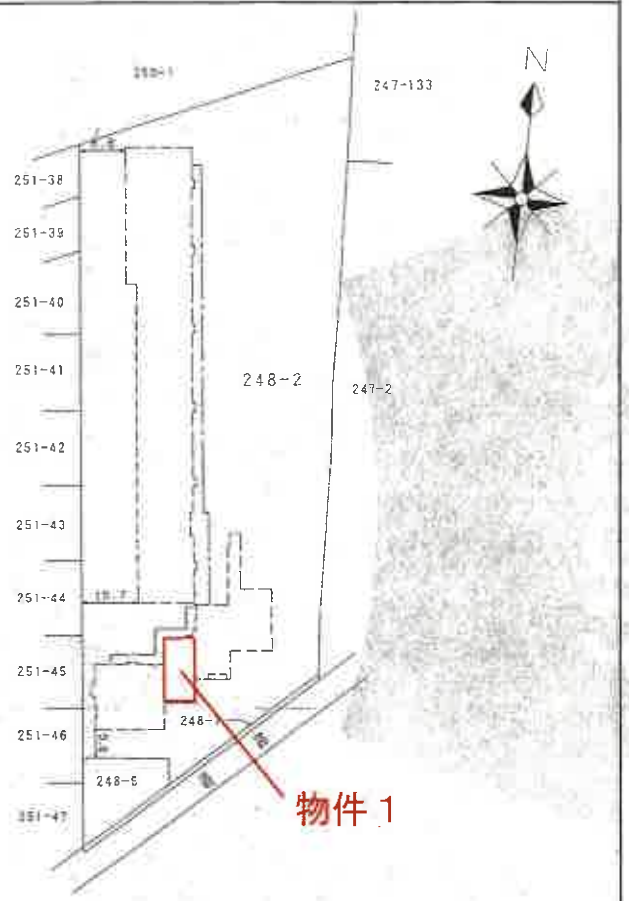
1.00	× 0.42 /2	=	0.21000
5.83	× 12.20	=	71.1260
0.38	× 0.50	=	-0.1900
0.35	× 0.35	=	-0.1225
0.25	× 0.38	=	-0.0950
		計	70.92850

床面積　70.92 ㎡

平成11年3月3日

建物図面
各階平面図

家屋番号	長沼町 248-2-503
建物の所在	千葉市稲毛区長沼町２４８番地２



建物の存する部分　５階

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

（東京土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号　M95975

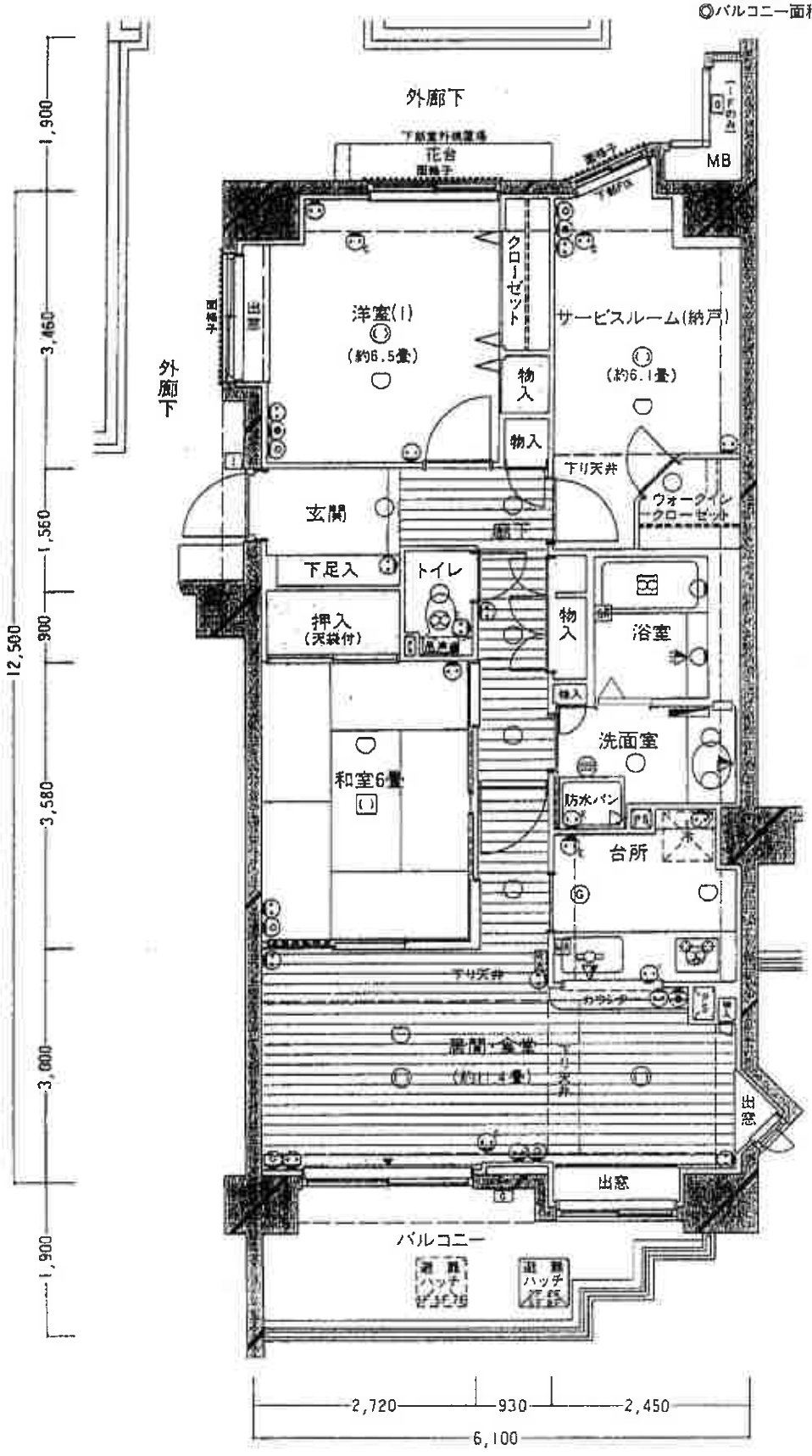
この図面はＡ３をＡ４に縮小コピーしたものです

間　取　図

2LDK+S

76.53m²

◎専有面積/76.53m²(約23.15坪)
◎バルコニー面積/9.51m²(約2.87坪)



新築時パンフレットをもとに評価人が作成