令和　８年（ケ）第　　１６７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　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 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	29,200,000 23,360,000		5,840,000	104,960	24,160
備考					

令和　８年（ケ）第　　１６７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市美浜区稲毛海岸五丁目１番地４４１

建物の名称　　ルネ稲毛海岸グランマークス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　稲毛海岸五丁目１番４４１の１０６

建物の名称　　１０６

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　６８．０９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　千葉市美浜区稲毛海岸五丁目１番４４１

地　　目　　宅地

地　　積　　１２１３４．７６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　２３７１５８７分の７１７４

令和８年（ケ）第１６７号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨又は令和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　　167号

物　件　明　細　書

令和　8年10月13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。

令和　8年（ケ）第　　１６７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市美浜区稲毛海岸五丁目１番地４４１

建物の名称　　ルネ稲毛海岸グランマークス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　稲毛海岸五丁目１番４４１の１０６

建物の名称　　１０６

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　６８．０９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　千葉市美浜区稲毛海岸五丁目１番４４１

地　　目　　宅地

地　　積　　１２１３４．７６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　２３７１５８７分の７１７４

令和８年(ケ)第　１６７号
令和８年　６月２９日受理
令和８年　８月３１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

令和　８年（ケ）第　　１６７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市美浜区稲毛海岸五丁目１番地４４１

建物の名称　　ルネ稲毛海岸グランマークス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　稲毛海岸五丁目１番４４１の１０６

建物の名称　　１０６

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　６８．０９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　千葉市美浜区稲毛海岸五丁目１番４４１

地　　目　　宅地

地　　積　　１２１３４．７６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　２３７１５８７分の７１７４

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉市美浜区稲毛海岸５－２８－１－１０６号
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）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　１３，５００円 修繕積立金　１０，０５０円 専用庭使用料　３４０円 給湯器リース料　２，２００円 ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ使用料　７７０円 コミュニティクラブ会費　５００円 令和８年８月１７日現在 □滞納はない ■滞納がある　R8年6月分～R8年8月分 計８２，０８０円
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ　東関東支店
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、本件一棟の建物と共用施設の敷地及び駐車場等に利用されている
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

■専有分建物について

室内に動産類がほぼ無い空家となっている。

キッチンカウンターにペット用ゲート設置の跡があり、室内でペットを飼育していた様子で、リビングダイニングの床や内壁に汚れや傷等が見られた。

専用庭は草が繁茂し、ペットの糞尿が放置され、管理組合に他の居住者からクレームがあったとのこと。

■令和８年８月千葉豪雨の被害の有無について

被害は無かったと、本件評価人がマンション管理人から聴取した。

（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
■マンション管理会社 担当者	現時点での管理費等の滞納に対する遅延損害金の請求はありません。

（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13日（月） 9：00－9：20	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在 調査協力依頼文書集合ポストに投函
R8年8月6日（木） 13：25－14：40	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 評価人同行
R8年8月6日（木） ：　－　：	ＦＡＸ	管理費等照会 （8月18日回答あり）
R8年8月20日（木） 11：50－12：00	電話	管理会社担当者に管理費等回答内容について聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

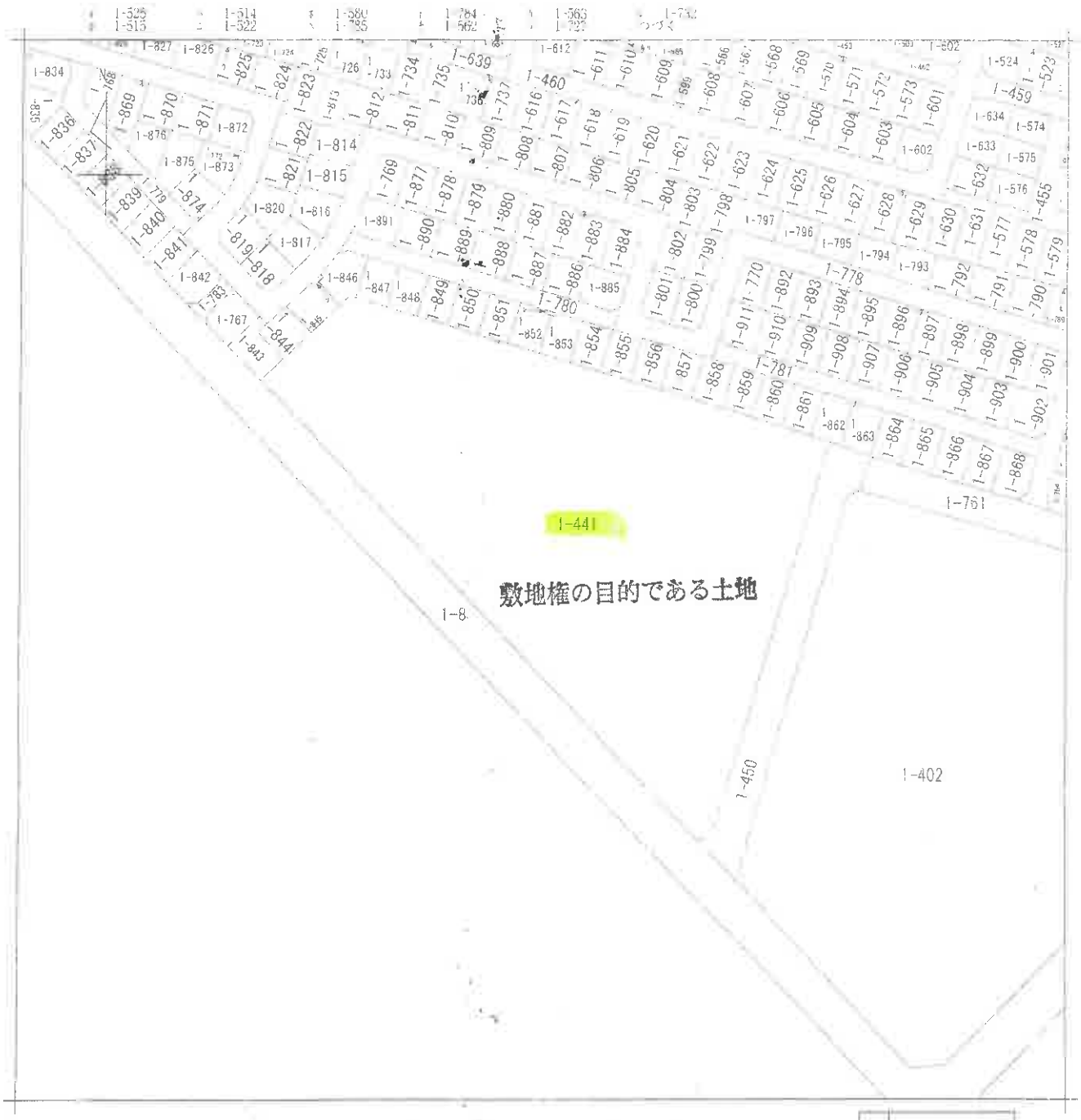
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年８月６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	稲毛海岸５丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区稲毛海岸五丁目			地番	1番441		
出力縮尺	1/1200	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）	昭和56年1月19日		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判に縮小した。

令和8年4月13日
千葉地方法務局

（ 6 枚目）

[redacted]

登記官

請求番号：54-1

(1/2)



A3判をA4判に縮小した。

（ 7 枚目）

請求番号：54-1
(2/2)

登記年月日：令和2年10月21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13日　千葉地方法務局

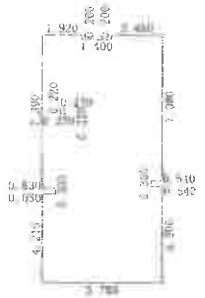
登記官

（地図）　8－1

建物図面
各階平面図

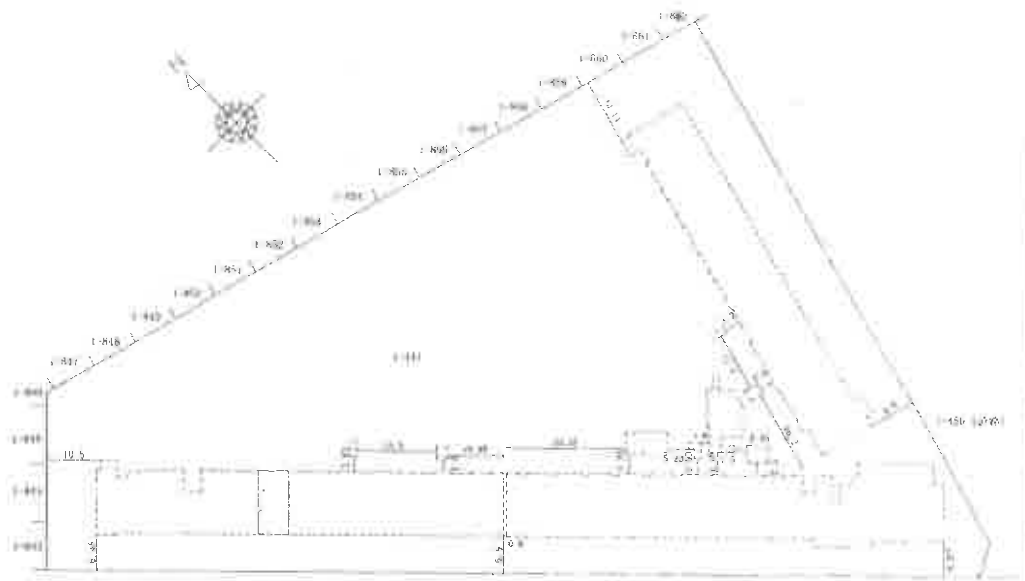
家屋番号	稲毛海岸五丁目1番441の106
建物の所在	千葉市美浜区稲毛海岸五丁目1番地441

各階平面図



求積表

0.630	× 4.210	=	2.652300
4.610	× 4.900	=	22.589000
0.540	× 4.600	=	2.484000
0.630	× 0.390	=	0.245700
1.920	× 7.000	=	13.440000
1.400	× 6.800	=	9.520000
2.460	× 7.000	=	17.220000
0.270	× 0.220	=	-0.059400
	合計		68.091600
	床面積		68.09 ㎡



区分した建物の存する部分1階部分
建物の名称106

写真撮影方向

作成者 [redacted]　令和2年9月25日作製

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

A3縦でA4横に印刷してください。

（地図）　8－1

登記官

令和8年4月13日　千葉地方法務局

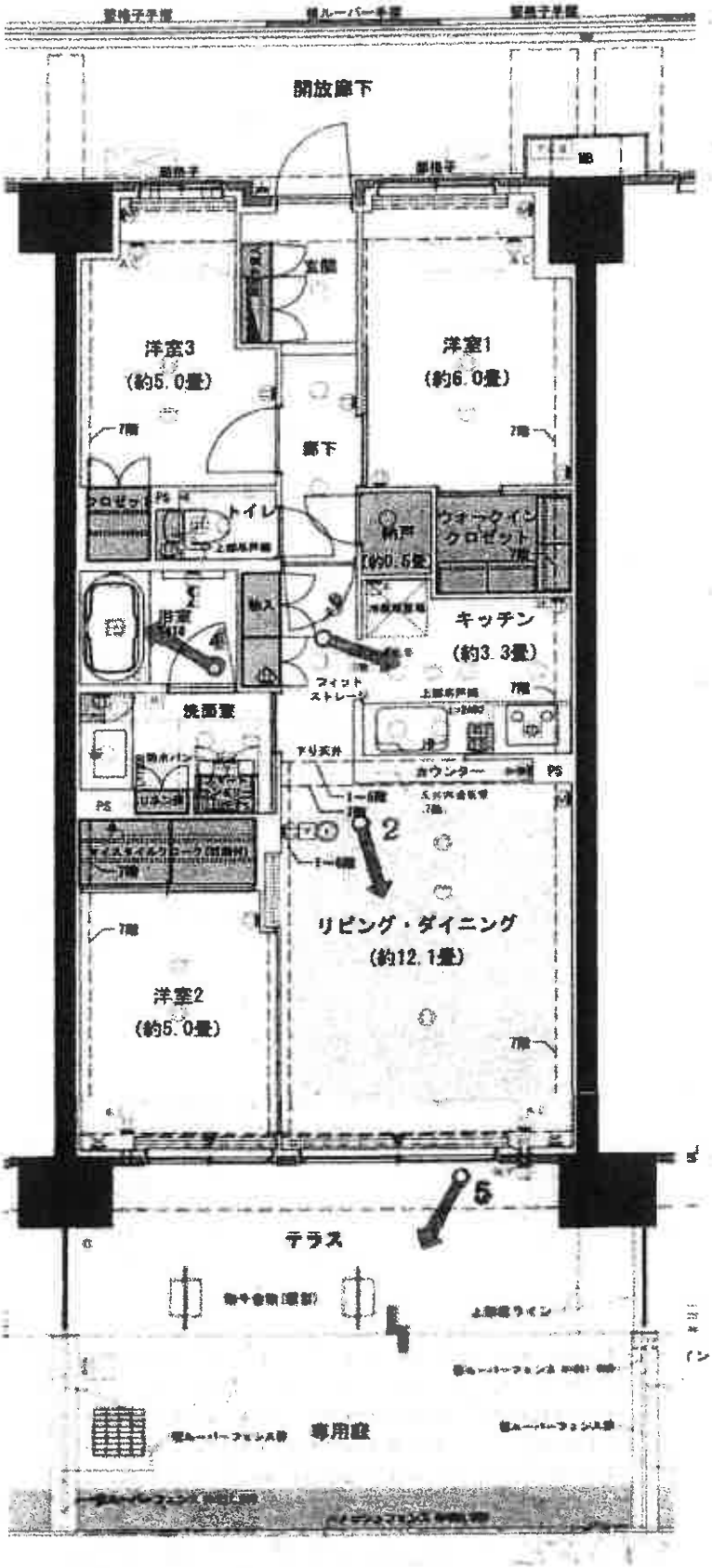
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：令和2年10月21日

[redacted]

調査番号：54-3

【間取図】



写真撮影方向

N

販売時パンフレットを基に評価人にて一部修正

1



2



3



4



5



令和８年（ケ）第１６７号
令和８年　８月　６日　現地調査
令和８年　８月２０日　評　　価
第２６０７０３０１号　発行番号
令和８年　８月２１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
玉 谷　昌 弘

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金２９，２００，０００円

第２　評価の条件

１　本件価格は，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「稲毛海岸５－28－１－106 号」
番　号	特　　記　　事　　項		
	特になし		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

－　以下余白　－

令和　8年（ケ）第　　１６７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　千葉市美浜区稲毛海岸五丁目１番地４４１

建物の名称　　ルネ稲毛海岸グランマークス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　稲毛海岸五丁目１番４４１の１０６

建物の名称　　１０６

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　６８．０９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　千葉市美浜区稲毛海岸五丁目１番４４１

地　　目　　宅地

地　　積　　１２１３４．７６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　２３７１５８７分の７１７４

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（土地の符号１）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">・ＪＲ京葉線「稲毛海岸駅」の　北方・道路距離約 1.2km
・最寄バス停「ルネグランマークス」の 北方・至近
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">戸建住宅や共同住宅を中心とする住宅地域。</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>都市計画区分
用途地域
建蔽率
容積率
防火規制
その他の規制</td><td>市街化区域
第１種中高層住居専用地域
指定 60%
指定 200%
－
稲毛海岸５丁目南地区地区計画－Ｂ地区
第一種高度地区（最高高さ 31m）
都市機能誘導区域外，居住促進区域内
宅地造成等工事規制区域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td>規模
形状
間口×奥行
敷地権の割合
接面道路との関係</td><td>12,134.76 ㎡
略台形
約 181m×約 80m
2,371,587 の 7,174（所有権）
三方路地</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">・南西側市道（稲毛海岸１号線），幅員（約 11m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）
・南東側市道（稲毛海岸 41 号線），幅員（約 9m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>いずれも第 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>可能であると推定する。</td></tr>
</table>

土地の利用状況等	・マンション（ルネ稲毛海岸グランマークス）が建在し，付属設備並びに駐車場等の敷地として利用されている。 ・隣地は，南西・南東側で公衆用道路に接面しており，そのほかは戸建住宅等の敷地として使用されている。
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	・土地の利用履歴及び現況観察によれば，対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・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	・千葉市公表のハザードマップ参照

－　以下余白　－

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ルネ稲毛海岸グランマークス
建物の用途	共同住宅（総戸数 331 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２年９月２４日新築 経過年数：約６年 経済的残存耐用年数：約３９年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根１０階建
仕様	屋　根：陸屋根 外　壁：タイル貼等 その他：―
設備等	供給処理設備：電気，上水道，下水道，都市ガス エレベーター：あり 駐車場：あり（有料，順番待ち） 集会場等：集会室、ゲストルーム、キッズルーム等 オートロック：あり その他：宅配ボックス
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（ルネ稲毛海岸グランマークス管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社長谷工コミュニティ 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	・建築確認の概要は以下のとおり。（千葉市建築情報相談課の回答。） 確認済証：第 UHEC 建確 300651 号（平成 30 年 12 月 28 日） 検査済証：第 UHEC 建完 300651 号（令和 2 年 9 月 25 日） ・修繕積立金の合計額：246,243,185 円（令和 8 年 8 月 17 日現在） ・修繕計画の有無：有り ・修繕計画の予定年月日：未定 ・トランクルーム：無し ・規約共用部分：無し

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	１階（１０６号室）　主要開口部の方位：南西向き	
床　面　積	68.09 ㎡（登記面積），71.74 ㎡（壁芯面積：分譲パンフレットによる）	
間　取　り	３ＬＤＫ（別添間取図参照） ・専用庭面積約 16.65 ㎡　・テラス面積約 13.32 ㎡	
仕　　様	天　井：クロス等 床　：フローリング等 内　壁：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，都市ガス） その他：モニタ付インターホン，温水洗浄便座，浴室暖房乾燥機， ビルトイン式食器洗浄乾燥機，床暖房，ディスポーザー	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	13,500 円/月
	修繕積立金	10,050 円/月
	専用庭使用料	340 円/月
	給湯器リース料	2,200 円/月
	インターネット利用料	770 円/月
	ｺﾐｭﾆﾃｨｸﾗﾌﾞ会費	500 円/月
	滞納額	82,080 円（令和８年８月 17 日現在） 滞納期間：令和８年６月分～令和８年８月分 上記に対する遅延損害金：なし
	備考	―
専有部分の利用状況等	債務者兼所有者が空き家の状態で占有している。	

特　記　事　項	・管理人の陳述によれば，以下のとおりである。 ①　債務者兼所有者は，本年３月９日まで入居していた。 ②　専用庭の雑草が繁茂しすぎて，クレームがあったことがある。 ③　ペットは２匹までは飼育可能だが，無許可で小型犬４匹を飼育していて，専用庭で糞尿をしていたため，臭いなどでのクレームがあったことがある。 ④　雨漏りなどの報告はなかった。 ・室内等の状況は以下のとおりである。 ①　廊下からリビングダイニングへの入口には，ペット用のゲートが設置されていた跡がある。 ②　リビングダイニングでは，やや汚れが多く見られ，壁面の一部に穴や破損が見られる。 ③　そのほか，軽微な傷や使用による汚れ等の経年相応の汚損・損耗等がある。 （設備等の動作確認は行っていない。）

－　以下余白　－

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
575,000	0.98	68.09	1.0	38,369,000

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㎡当たりの比準価格を査定した。

イ　個別格差：１階－3%，専用庭＋3%，保守管理状況－2%　（相乗積：－2%）

ウ　専有面積：登記面積を採用した。

エ　占有減価修正：不要

－　以下余白　－

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，必ずしも現行の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 (6.0%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
2,425,654 円 (14.7%)	1,126,280 円	6.5%	16,807,563 円	0.8396	14,111,630 円 (85.3%)	16,537,000 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

$$\frac{1}{(1+6.0\%)^{3}} = 0.8396$$

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想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　　38,369,000 円

収益価格　　16,537,000 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　36,500,000 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
36,500,000	1.00	0.80	1.00	——	29,200,000

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：滞納管理費等については，評価額に対して占める割合が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　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　間取図

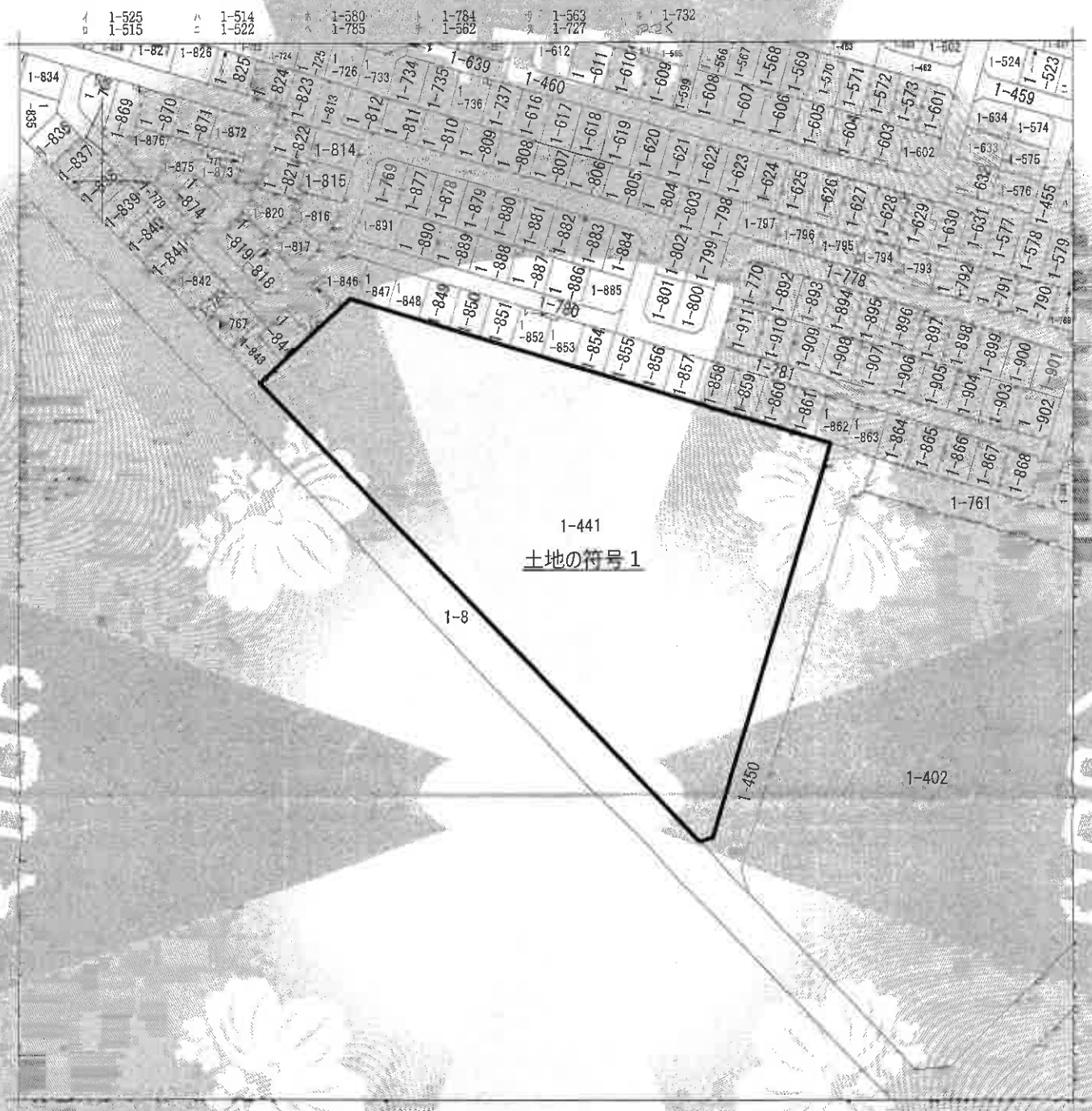
以　上



縮尺　1:15,000

位置図

出典:地理院地図



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	稲毛海岸５丁目

請求部分	所在	千葉市美浜区稲毛海岸五丁目		地番	1番441		
出力縮尺	1/1200	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）	昭和56年1月19日	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をA4に縮小

令和8年4月13日
千葉地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：54-1
(1/2)

A3をA4に縮小

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13日
千葉地方法務局
登記官

15

登記年月日　平成30年3月13日

地番	1-441,-764
土地の所在	千葉市美浜区稲毛海岸五丁目

地積測量図

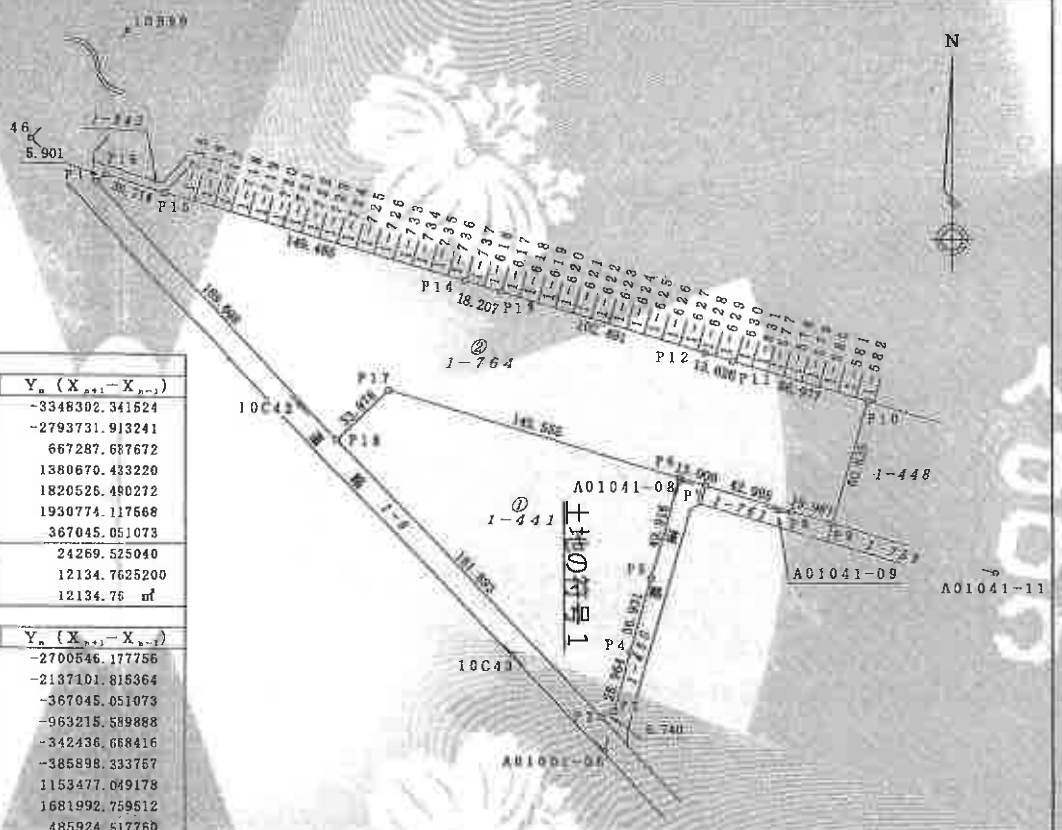
座標リスト

NO	X	Y	備考
46	-40038.247	21510.852	街区多角点
10B99	-39926.097	21611.873	街区多角点
10C42	-40163.993	21641.906	街区多角点
10C43	-40282.232	21743.363	街区多角点
A01001-06	-40327.356	21787.453	街区多角点
A01041-08	-40198.783	21823.961	街区多角点
A01041-09	-40212.471	21870.853	街区多角点
A01041-11	-40241.981	21975.050	街区多角点

座標求積表

地番	①1－441			
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
P18	(コンクリート標)	-40180.338	21659.523	-154.588	-3348302.341524
P2	(金属標)	-40311.358	21785.693	-128.237	-2793731.913241
P3	(コンクリート標)	-40308.575	21791.832	30.621	667287.687672
P4	(コンクリート標)	-40280.737	21799.830	63.334	1380670.433220
P5	(コンクリート標)	-40245.241	21810.026	83.472	1820526.490272
P6	(コンクリート標)	-40197.265	21823.808	88.471	1930774.117568
P17	(コンクリート標)	-40156.770	21683.999	16.927	367045.051073
				倍面積	24269.525040
				面積	12134.7625200
				地積	12134.76 ㎡

地番	②1－764			
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
P1	(コンクリート標)	-40058.102	21541.812	-125.363	-2700546.177756
P18	(コンクリート標)	-40180.338	21659.523	-98.668	-2137101.815364
P17	(コンクリート標)	-40156.770	21683.999	-16.927	-367045.051073
P6	(コンクリート標)	-40197.265	21823.808	-44.136	-963215.589888
P7	(コンクリート標)	-40200.906	21836.288	-15.682	-342436.668416
P8	(コンクリート標)	-40212.947	21877.563	-17.639	-385898.333757
P9	(コンクリート標)	-40218.545	21896.751	52.678	1153477.049178
P10	(コンクリート標)	-40160.269	21913.502	76.756	1681992.759512
P11	(金属標)	-40141.789	21849.124	22.240	485924.517760
P12	(コンクリート標)	-40138.029	21836.027	32.065	700172.205755
P13	(金属標)	-40109.724	21737.522	33.326	724424.658172
P14	(コンクリート標)	-40104.703	21720.020	46.273	1005050.485460
P15	(コンクリート標)	-40063.451	21576.339	49.728	1072948.185792
P16	(コンクリート標)	-40054.975	21546.817	5.349	115253.924133
				倍面積	43000.149508
				面積	21500.0747540
				地積	21500.07 ㎡



測地系	世界測地系（測地成果2011）
座標系	IX系
縮尺係数	0.999906
測量年月日	平成30年2月26日

作成者	[redacted]	（平成30年　3月　1日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/2500

請求番号：54-2

登記年月日　令和3年10月21日

A3をA4に縮小

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13日　千葉地方法務局　登記官

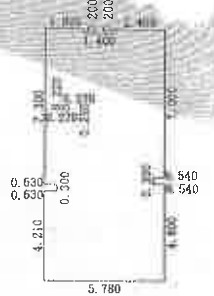
16

建物図面
各階平面図

【物件１】

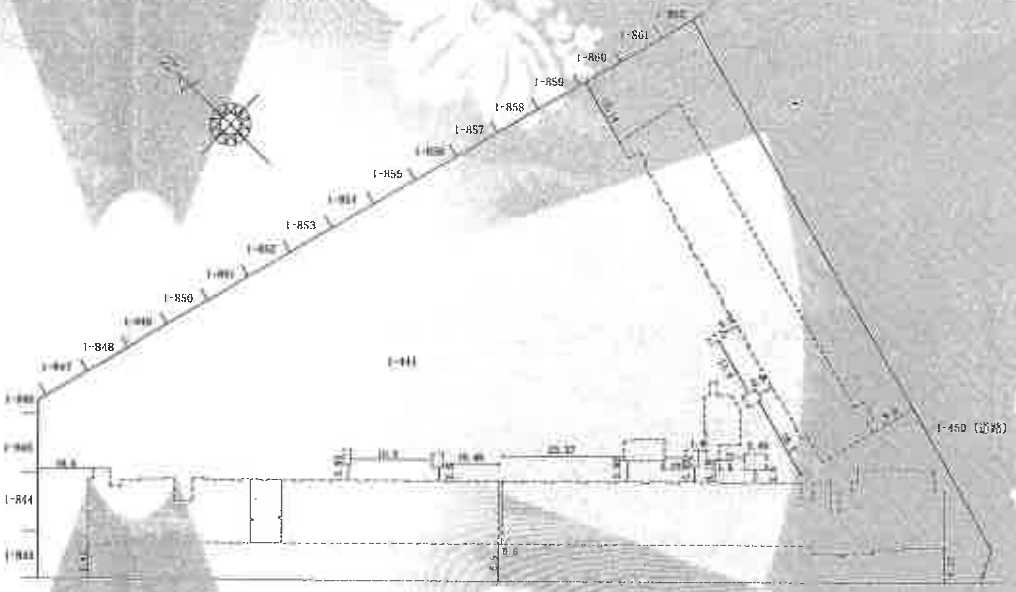
家屋番号	稲毛海岸五丁目１番４４１の１０６
建物の所在	千葉市美浜区稲毛海岸五丁目１番地４４１

各階平面図



求積表

0.630	× 4.210	=	2.652300
4.610	× 4.900	=	22.589000
0.540	× 4.600	=	2.484000
0.630	× 0.390	=	0.245700
1.920	× 7.000	=	13.440000
1.400	× 6.800	=	9.520000
2.460	× 7.000	=	17.220000
0.270	× 0.220	=	-0.059400
合計			68.091600
床面積			68.09 ㎡



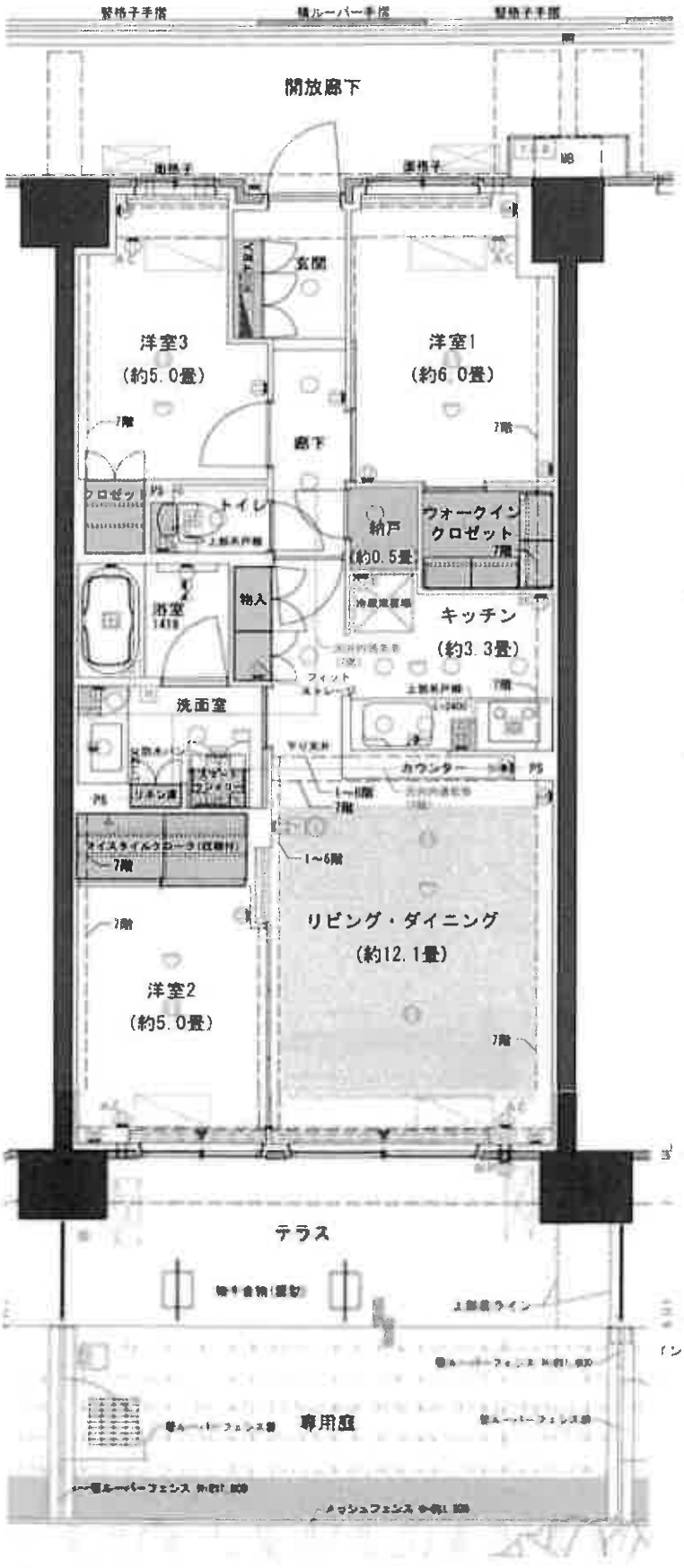
区分した建物の存する部分１階部分
建物の名称１０６

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/1000

請求番号：54-3

【間取図】



販売時パンフレットを基に評価人にて一部修正