令和　８年（ヌ）第　　９４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　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	2,750,000 2,200,000		550,000	43,120	9,484
備考					

令和　８年（ヌ）第　　９４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２５番地１

建物の名称　　スマートヴィレッジ稲毛Ｂ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長沼町２５番１のＢ４１４

建物の名称　　４１４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　３１．１４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２５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２７６７．０９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　１０００００００分の７８８３

令和８年（ヌ）第９４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　　94号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　8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】
本件建物の運営会社である株式会社スマートコミュニティによると，購入には入居者がスマートコミュニティ稲毛の会員になることが条件であると主張している。

《　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　　９４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２５番地１

建物の名称　　スマートヴィレッジ稲毛Ｂ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長沼町２５番１のＢ４１４

建物の名称　　４１４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　３１．１４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２５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２７６７．０９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　１０００００００分の７８８３

令和８年(ヌ)第９４号
令和８年６月２５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　　９４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２５番地１

建物の名称　　スマートヴィレッジ稲毛Ｂ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長沼町２５番１のＢ４１４

建物の名称　　４１４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　３１．１４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２５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２７６７．０９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　１０００００００分の７８８３

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 上記の者が本件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	■月額下記のとおり 管理費　6,000円 修繕積立金　6,310円 棟別修繕積立金　490円 管理費(人数加算)　2,000円 円 令和8年7月30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	三菱地所コミュニティ株式会社 千葉第二支店
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	マンション棟５棟のほか、管理棟等の共用施設がある。
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

その他の事項

■本件建物について

1　債務者(所有者)によれば、本件建物及び設備に不具合はないとのことであり、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。

2　維持管理の状態はやや不良であり、トイレの臭いが気になった。

■「スマートコミュニティ稲毛」について

本件建物は、コミュニティ施設(クラブハウス、グラウンド等)と分譲マンション(スマートヴィレッジ稲毛)一体で、シニア層の居住を担っている大型施設のうちの一室で、区分所有権を購入するには入居者が「スマートコミュニティ稲毛」の会員になることが条件とされている(主な入会資格は次のとおり)。

1)　原則５０歳以上であること

2)　健康的に自立した日常生活をおくることができること(ただし、同居者の簡単な補助でほぼ同等の生活をおくれる場合は可とする)

3)　入会金、施設利用権利金を支払うこと(1名：3,630,000円　2名：6,160,000円)

4)　月額利用料(以下4つのコースからの選択、下記料金は本年10月1日以降に適用される価格改定後の料金)を支払うこと

①朝夕食2食付コース	1人目：117,590円	2人目：107,580円
②夕食付コース	1人目：105,270円	2人目：　95,260円
③朝食付コース	1人目：　98,780円	2人目：　88,770円
④食事自由コース	1人目：　86,130円	2人目：　76,120円

（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
■株式会社スマートコミュニティ　副社長	1　居住棟の区分所有権取得は、スマートコミュニティの会員となる必要があります。会員資格を得るには、年金等の定額収入があって利用料を毎月支払うことが可能であり、要介護でないこと、５０歳以上であること等の基準があり、資格審査に合格する必要があります。 2　債務者は、以前に実家に戻ったことがあり、その際にスマートコミュニティを退会しています。その後、何らかの事情で本件物件に戻ってきたのですが、その際にスマートコミュニティの会員にはなっておらず、運営側としても困っています。債務者の資力の問題もあり現状は放置・静観している状態です。当然ながらスマートコミュニティや住民としての便宜は受けられていません。 3　今後、裁判所で競売になると思いますが、買受人に対しスマートコミュニティの会員になる必要があることを周知して下さい。 （以上、令和８年７月１日に面談聴取）
■債務者（所有者）	1　ここには、私が一人で住んでいます。 （以上、令和８年７月１日に面談聴取） 2　建物及び設備に不具合はありません。 3　動物は飼っていません。 （以上、令和８年７月２９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1日（水） 11：55－13：10	物件所在地	物件確認　占有調査　外観写真撮影　債務者(所有者)に面談聴取　㈱スマートコミュニティ(スマートヴィレッジ稲毛運営会社)副社長に面談聴取
R8年7月7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発送(8月3日回答書受領)
R8年7月23日（木） ：　－　：	千葉地裁執行官室	債務者(所有者)宛に立入調査期日通知書を発送
R8年7月29日（水） 9：30－9：55	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　債務者(所有者)に面談聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

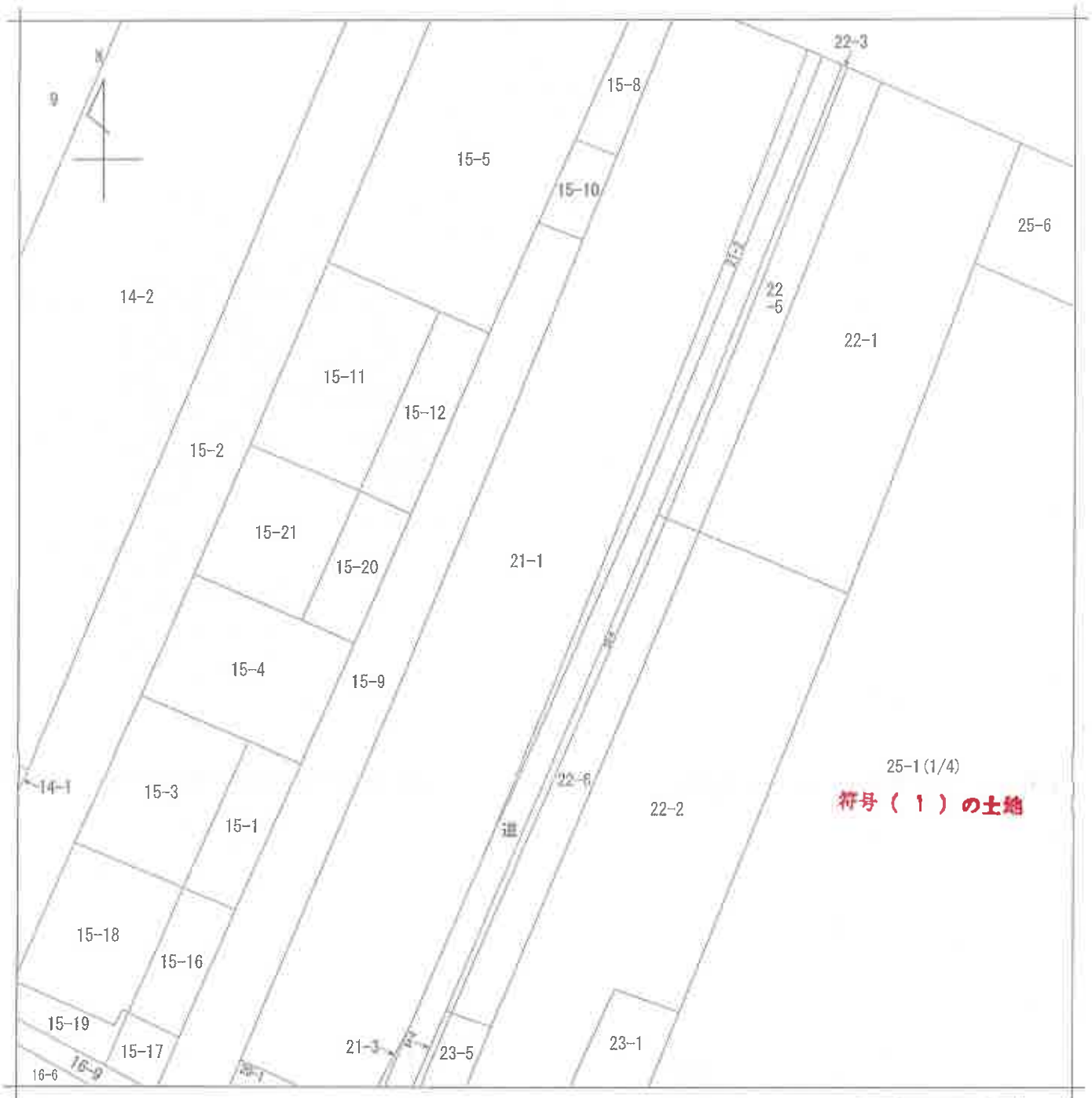
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　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	25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			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。

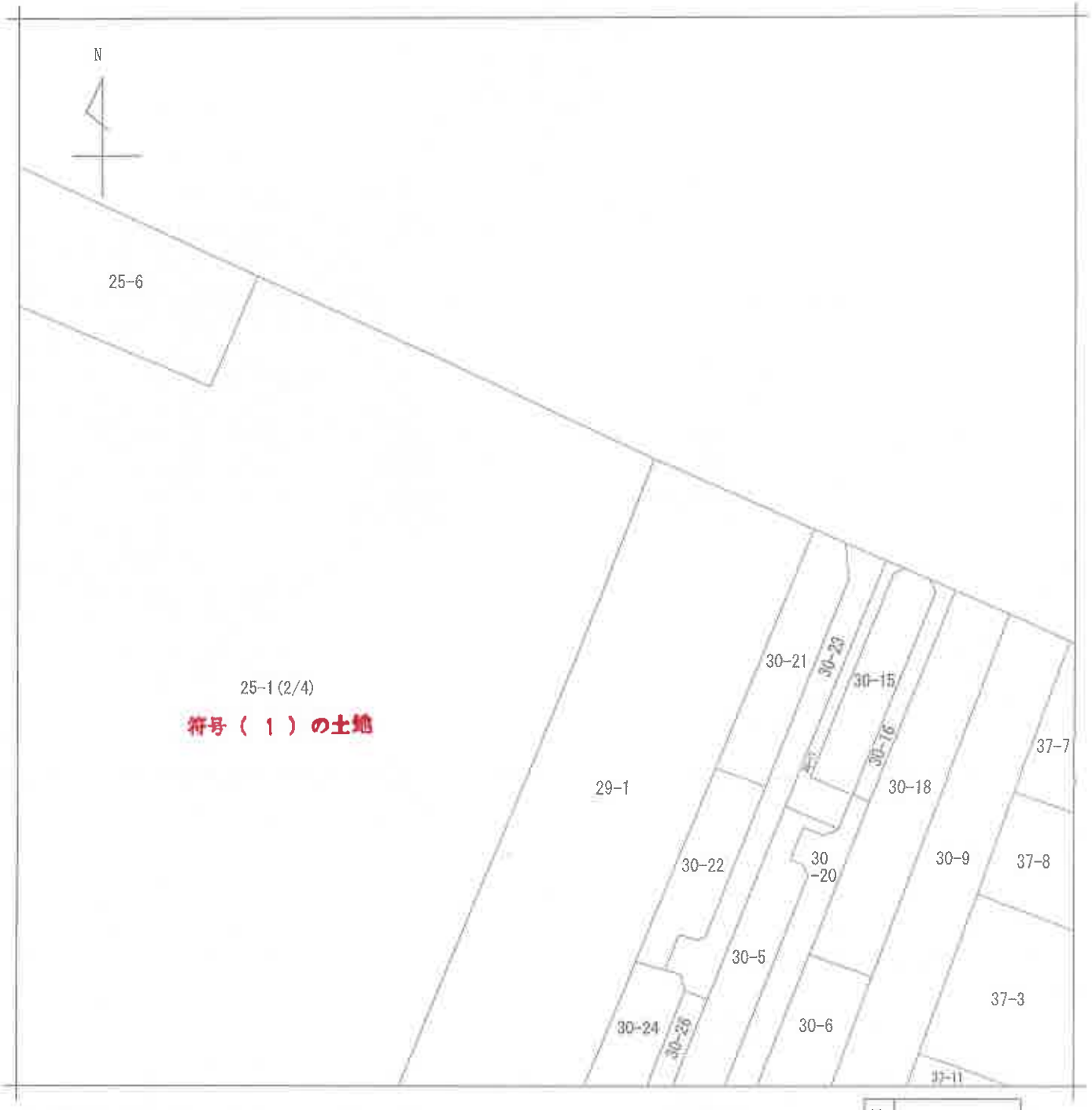
A3判をA4判に縮小

令和8年3月16日
千葉地方法務局

地図整理番号：M95377　　登記官

（1/4）

（ 6 枚目）



（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	25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		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。

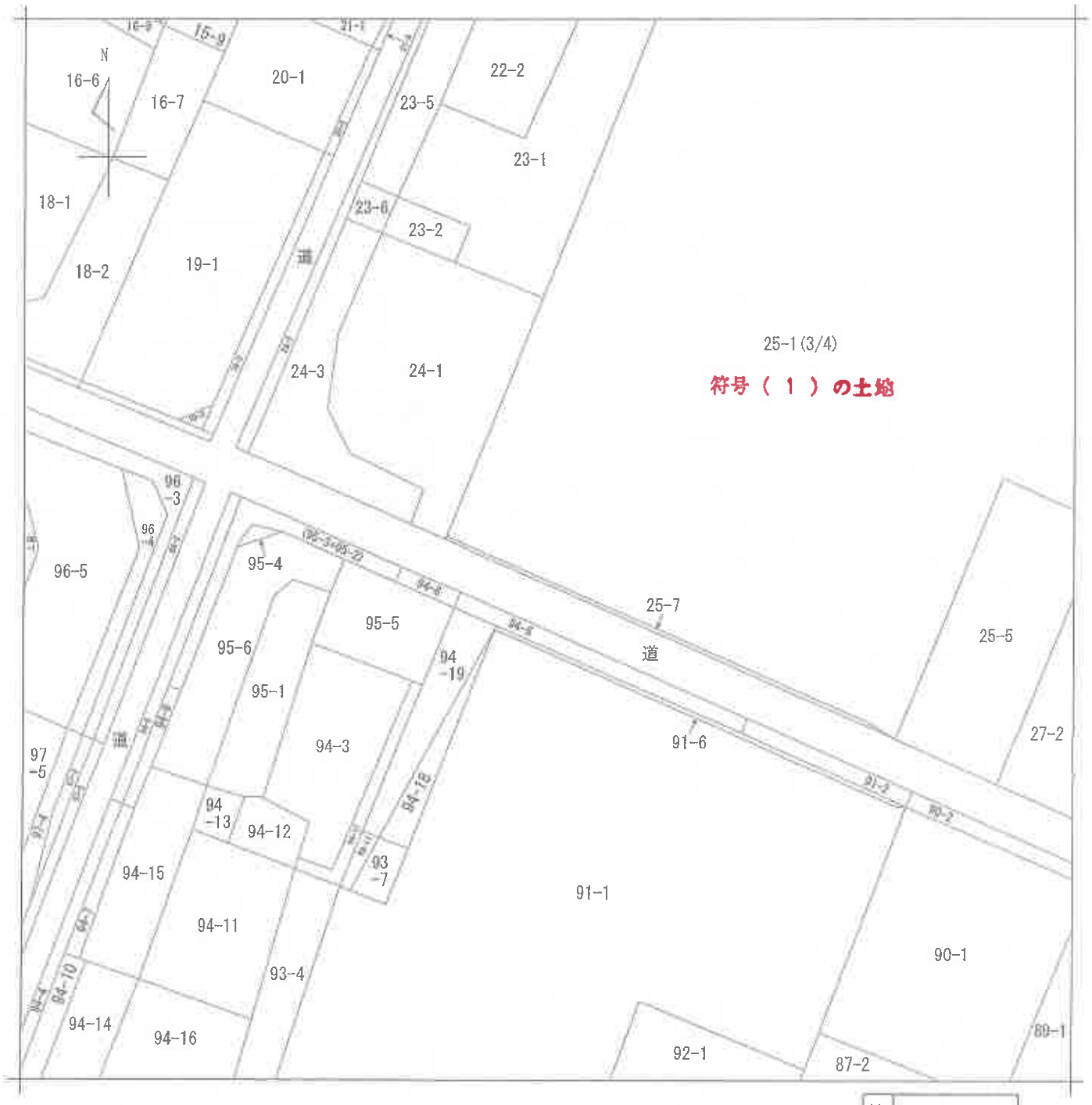
A3判をA4判に縮小

令和8年3月16日
千葉地方法務局

地図整理番号：M95377　　登記官

（2/4）

イ　15-17



（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	25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				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3月16日
千葉地方法務局
地図整理番号：M95377　　登記官
(3/4)

（ 8 枚目）



（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	25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			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3月16日
千葉地方法務局
地図整理番号：M95377　　登記官

（ 9 枚目）

(4/4)

登記年月日：平成25年1月18日

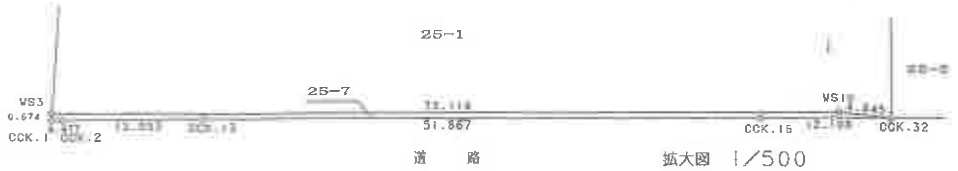
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月16日　千葉地方法務局　登記官

（10枚目）

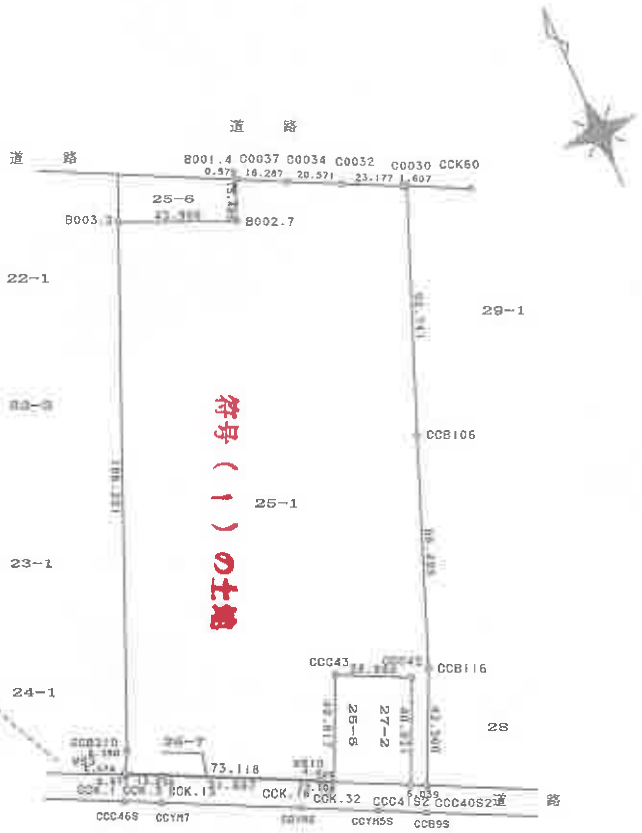
地積測量図

地番	25-1、-7
土地の所在	千葉市稲毛区長沼町

1／2



拡大図　1／500



座標求積表

地番	◎ 25-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	凡例
WS3	-37393.033	26201.250	821776.005000	新設市プレート
CCK.1	-37393.616	26200.912	-25703.094672	既設民コンクリート杭
CCK.2	-37394.014	26201.805	-156398.574045	既設市プレート
CCK.13	-37399.585	26213.587	-740114.415358	既設市プレート
CCK.16	-37422.248	26260.242	-734131.325352	既設市プレート
CCK.32	-37427.541	26271.132	-71772.732624	既設民コンクリート杭
WS10	-37424.980	26267.019	906422.291652	新設市プレート
		倍面積	78.154601	
		面積	39.0773005	
		地積	39.07 ㎡	

基地番	⑦ 25-1		
辺長	22806.17	面積	39.0773005
		共地	22767.0926905
		地積	22767.09 ㎡

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	凡例
CCC46S	-37402.576	26196.917	市道路境界（既設プレート）
CCYM7	-37408.507	26209.262	市道路境界（既設プレート）
CCYM6	-37431.328	26256.026	市道路境界（既設プレート）
CCYM5S	-37444.088	26282.213	市道路境界（既設プレート）
CCB9S	-37451.902	26298.343	市道路境界（既設プレート）

※座標は任意による
※測量年月日　平成25年1月6日

作成者	土地家屋調査士	申請人	別紙のとおり	縮尺	1／2000

（平成25年1月17日作成）

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成23年1月20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3月16日　千葉地方法務局　登記官

（11枚目）

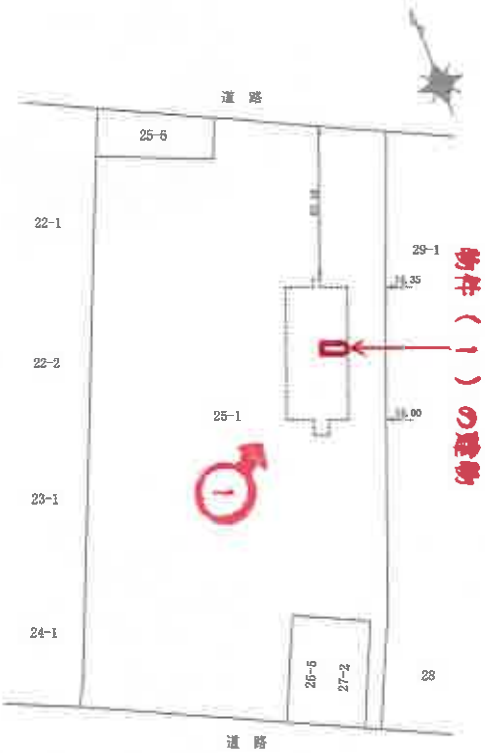
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	長沼町25番1のB414
建物の所在	千葉市稲毛区長沼町　25番地1



求積表	
9.275 × 3.306 ＝	30.663150
0.507 × 0.950 ＝	0.481650
計	31.144800
床面積	31.14 ㎡



（単位：メートル）

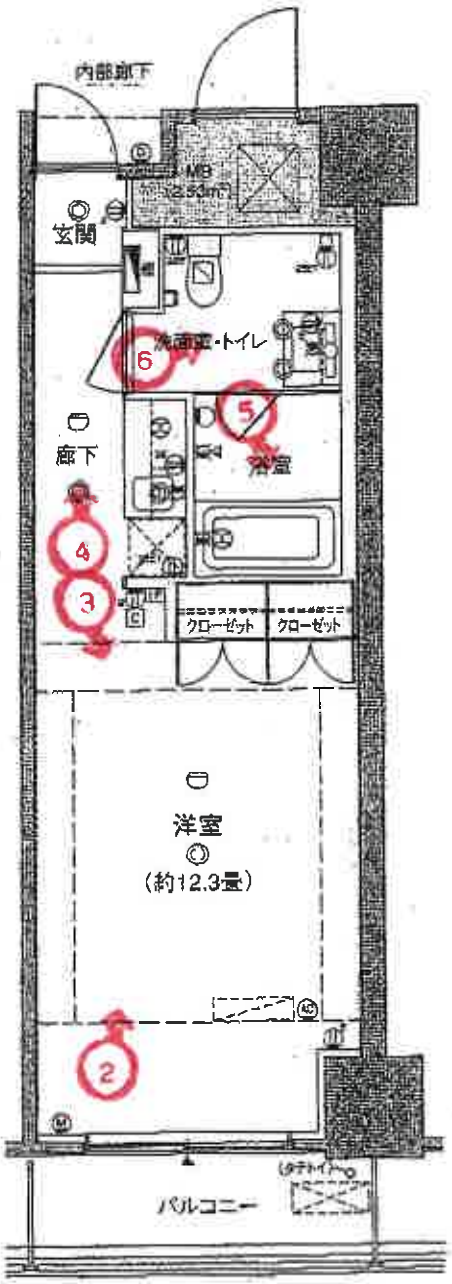
区分した建物の存する部分４階部分
建物番号414

A3判をA4判に縮小

作成者	日作成）	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/2000

地図整理番号：M95375

間取図



写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6

令和８年（ヌ）第９４号
令和８年７月２９日　現地調査
令和８年７月３１日　評　価
小調第１１０８号　発行番号
令和８年８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
小　畑　昌　也

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金２，７５０，０００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。		住居表示未実施区域 同左
番　号	特　　記　　事　　項		
1	第４目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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　　９４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２５番地１

建物の名称　スマートヴィレッジ稲毛Ｂ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　長沼町２５番１のＢ４１４

建物の名称　４１４

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　４階部分　３１．１４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２５番１

地　　目　宅地

地　　積　２２７６７．０９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　１００００００分の７８８３

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）

位置・交通	ＪＲ総武本線「稲毛」駅の北東方・道路距離約5.0ｋｍ ＪＲ総武本線「四街道」駅の西方・道路距離約4.4ｋｍ 最寄バス停「長沼」の北東方・道路距離約150m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中高層マンションが建ち並ぶ住宅団地である。本件Ｂ棟は，スマートヴィレッジ稲毛住宅団地内では東寄りに位置している。周辺は一般住宅，共同住宅，在来住宅等が混在するほか事業所等も見られる住宅地域である。	
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	①都市計画道路（3・4・59号）端から25m以内 ②都市計画道路（3・4・59号）端から25m超 ③都市計画道路（3・4・33号）端から25m以内
	用途地域	①，②，③市街化区域
	建蔽率	①第２種住居地域，②第１種住居地域，③準住居地域
	容積率	①，②，③指定６０％
	防火規制	①，②，③指定２００％
	その他の規制	なし ①，②，③第１種高度地区（20m，分譲マンションの再生特例あり）） ①，②，③建築基準法第２２条指定区域 都市計画道路3・4・59（長作町小深町線） 都市計画道路3・4・33（新港横戸町線，整備済）
画地条件	規模	22,767.09㎡（登記簿）
	形状	略整形
	間口×奥行	東西約108m×南北約223m
	敷地権の割合	10,000,000分の7,883（所有権）
	接面道路との関係	二方路
接面道路の状況	①南西側県道（主要地方道浜野四街道長沼線），幅員（約10.0m），連続性（優る），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ②北東側市道（長沼町128号線），幅員（約5.5m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（無），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	①，②：第４２条１項１号
	セットバック	不要

接面道路の状況	再建築の可否	可能であると推定する。
土地の利用状況等	シニア向け分譲マンション（スマートヴィレッジ稲毛Ａ～Ｅ棟）が建ち並ぶほか，集会所・付帯施設の敷地，駐車場，駐輪場，緑地等として利用されている。	
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　なし 下水道　あり	
土壌汚染等	○ 過去の利用状況及び現況観察から，土壌汚染の存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	○ 開発許可：千葉市指令都宅第479号（平成20年3月11日） ○ 千葉市風水害ハザードマップによると，敷地の大部分が内水氾濫の浸水想定区域にある。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	スマートヴィレッジ稲毛B棟
建物の用途	居住用（B棟の総戸数255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22年1月29日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約28年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根１４階建
仕様	屋　根：陸屋根 外　壁：鉄筋コンクリート造（吹付等） その他：－
設備等	供給処理設備：電気，上・下水道 エレベーター：２基 駐車場：平置き 集会場等：集会室，集会所（エントランス棟，別棟），駐輪場，ゴミ置場等，クラブハウス（別棟），グラウンド（別敷地）等 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（スマートヴィレッジ稲毛団地管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：三菱地所コミュニティ株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	○ 建築確認：第BVJ-T08-12-0305号（平成21年7月10日，計画変更） 検査済証：第BVJ-T08-39-0305号（平成22年1月19日） ○ 当マンション内で事故物件の風評があるが，詳細は不明である。 ○ 下記，規約設定団地共用部分の登記が存する。 集会所（家屋番号：25番1）

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	４階（４１４号室）　主要開口部の方位：南東向き	
床　面　積	31.14㎡（登記面積），33.24㎡（カタログによる壁芯面積）	
間　取　り	１Ｋ（別添間取図参照），バルコニー4.20㎡	
仕　　様	天　井：ビニールクロス貼，ボード等 床　：カーペット，タイル等 内　壁：ビニールクロス貼，塩ビパネル等 設　備：浴室，洗面化粧台，水洗ＷＣ，ミニキッチン（コンロなし）等 （電気（オール電化），上下水道） その他：－	
保守管理の状態	劣る。	
管理費等	管理費	6,000円/月　（人数加算2,000円/人・月）
	修繕積立金	6,310円/月
	棟別修繕積立金	490円/月
	滞納額	0円　（令和8年7月30日現在）
		滞納期間：－ 上記に対する遅延損害金：－ 遅延損害金：－
	備考	なし
専有部分の利用状況等	本件債務者が居住して占有中。	
特記事項	○ 管理人によれば，室内より強いアンモニア臭を感じることがあるとのこと。 ○ 株式会社スマートコミュニティによれば，購入には入居者がスマートコミュニティ稲毛の会員となることが条件とのこと。 ［主な入会資格］ ・スマートヴィレッジ稲毛に入居予定である。 ・原則50歳以上であること。 ・健康的に自立した日常生活を送ることができる。但し，同居者の簡単な補助でほぼ同等の生活を送れる場合は可とする。	

特　記　事　項	・入会審査書類を提出し，株式会社スマートコミュニティの承諾を得ること。なお，他業者を介して不動産を購入・入会申込をされた場合，別途，一人につき入会審査手数料550,000円（税込）が必要となる。 ［入会金・施設利用権利金・月額利用料（別途）］ ・入会金・施設利用権利金： 1名・計3,630,000円，2名・計6,160,000円（税込） ・月額利用料：４つのコースからの選択となる。 ①朝夕食２食付：一人目・113,630円，二人目・103,620円（税込） ②夕食付：一人目・101,530円，二人目・91,520円（税込） ③朝食付：一人目・95,480円，二人目・85,470円（税込） ④食事自由：一人目・83,380円，二人目・73,370円（税込） ・月額利用料：令和8年10月1日より変更。 ①朝夕食２食付：一人目・117,590円，二人目・107,580円（税込） ②夕食付：一人目・105,270円，二人目・95,260円（税込） ③朝食付：一人目・98,780円，二人目・88,770円（税込） ④食事自由：一人目・86,130円，二人目・76,120円（税込）

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各々求め，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
130,000	0.85	31.14	1.00	3,441,000

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：階層・位置・内装・保守管理の状態等を総合的に考慮した。

ウ　専有面積：登記面積を採用した。

エ　占有減価修正：不要。

II　収益価格の試算

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，必ずしも想定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 (11.0%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
647,266円 (18.9%)	449,200円	11.5%	3,788,904円	0.7312	2,770,447円 (81.1%)	3,418,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1+11.0\%)^{3}} = 0.7312$$

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　　3,441,000円

収益価格　　3,418,000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ワンルームタイプのシニア向け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3,440,000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
3,440,000	1.00	0.80	1.00	－	2,750,000

イ　市場性修正：標準的な規模のマンションであり，市場性修正は要さない。

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：滞納管理費等はない。

オ　その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受け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　聞取図

以　上

位置図

地理院地図
GSI Maps

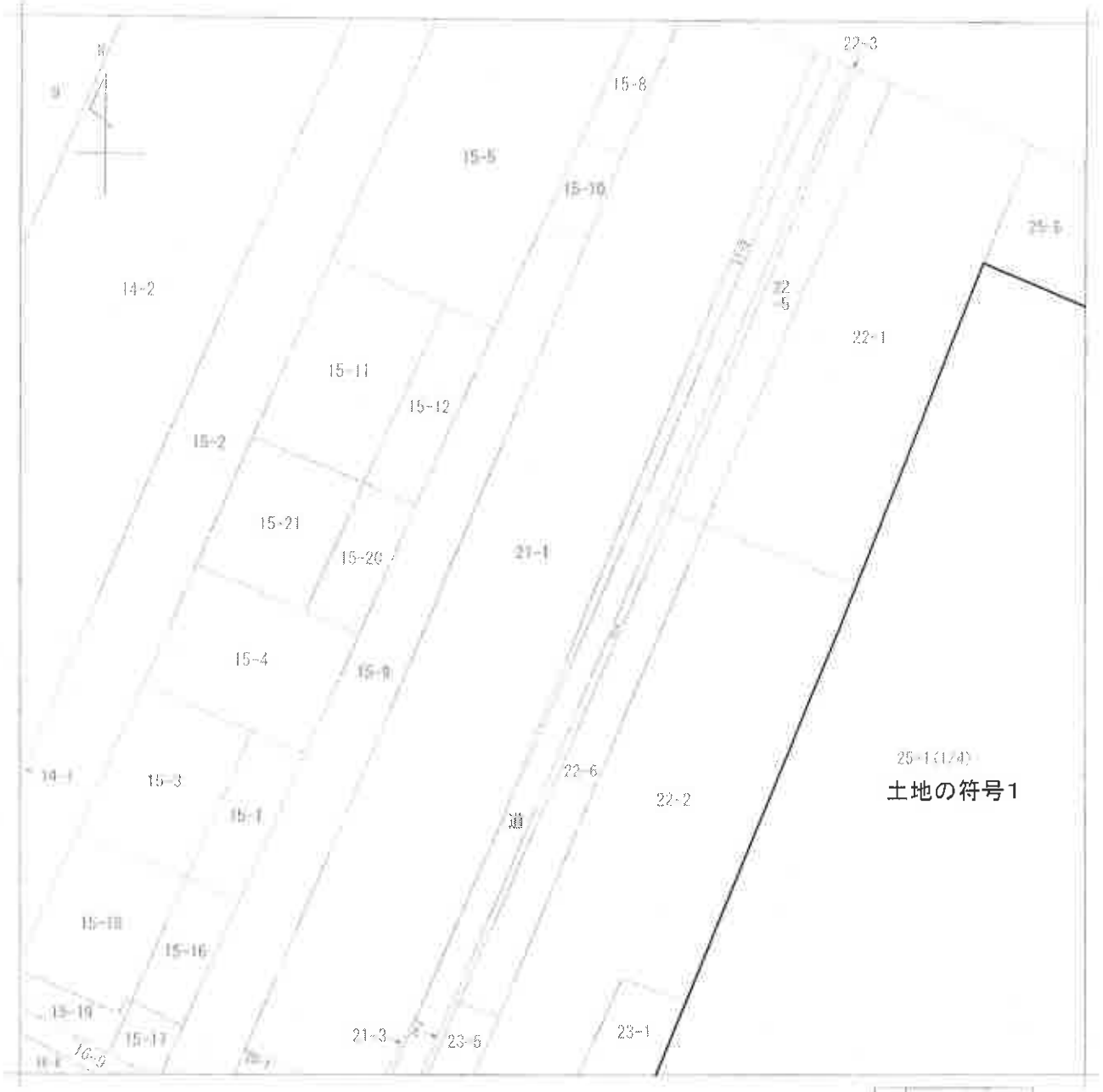


位置図

地理院地図
GSI Maps



公図写



地図番号	市	千葉市緑区長沼町				地	番	25番1	
図面縮尺	1/600	地図区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	街区土地台帳附属地図
作成年月日				備考	年月日（原因）			登記事項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

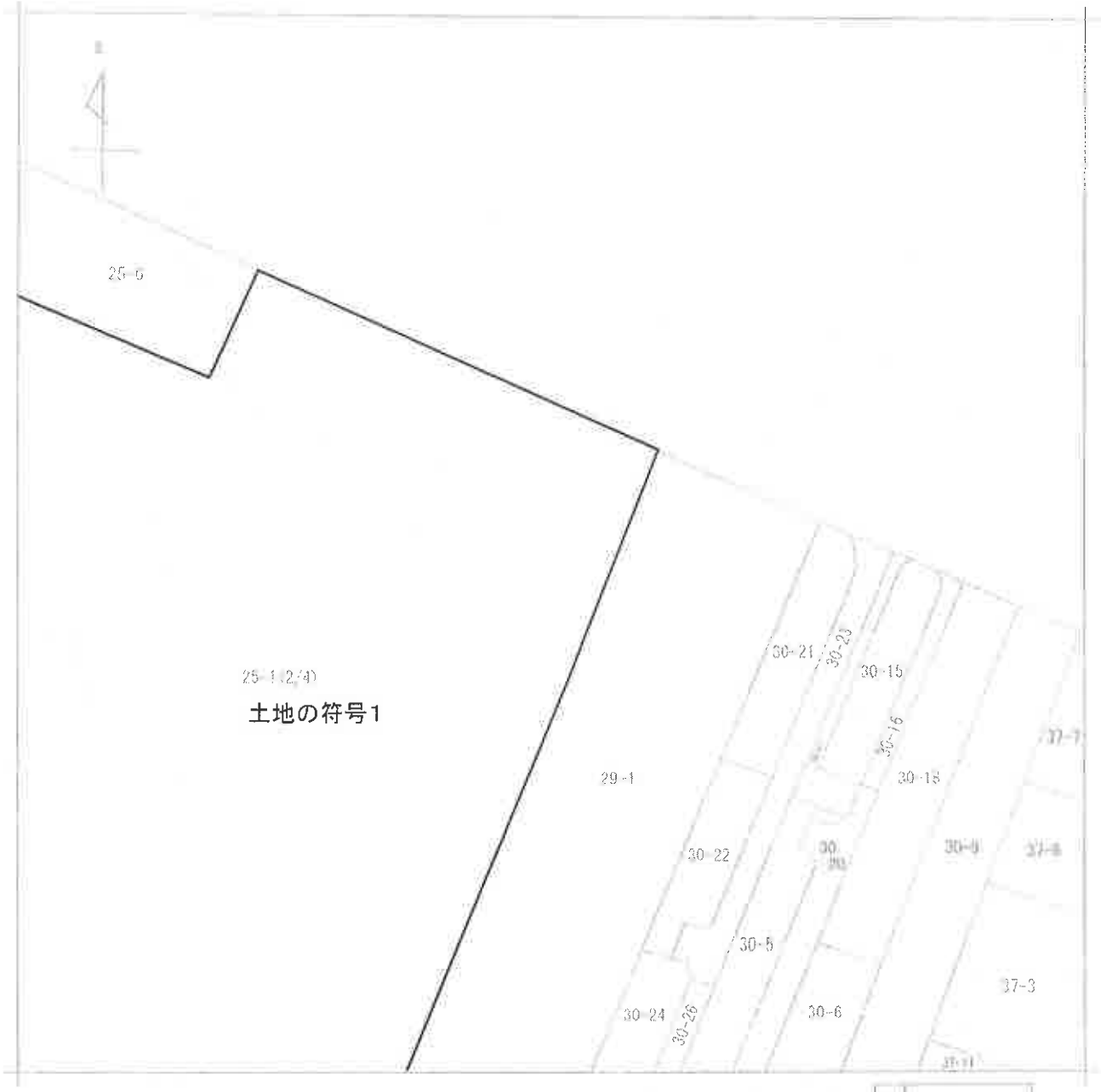
（A3版をA4版に縮小）

令和8年3月16日
千葉地方法務局

地図整理番号：第65377　　登記官

（1/1）

公図写



登記の部分	所在	千葉市稲毛区長沼町				地番	25番1		
地図番号	2/4地	精査区分		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
登記日時				備考				抹消事由	

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版をA4版に縮小）

令和6年3月16日
千葉地方法務局

地図証明番号：第5377　　登記官

(2/4)

公図写



地番区域名出	長沼町

登記の原因及び日付	所有者	工業専用地区長沼町				地番	25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				編集年月日（原図）				備考	

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図面である。

（A3版をA4版に縮小）

令和6年3月16日
十勝地方法務局

地図情報番号：[redacted]　登記官

(3/3)

[redacted]

公図写



地番区域見出	長沼町

調製	所在	千葉市緑区長沼町				地番	25番1	
地図の縮尺	1/600	原典の区号		座標系番号又は記号		分割	関係に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
登記の日付					地図番号			備考	

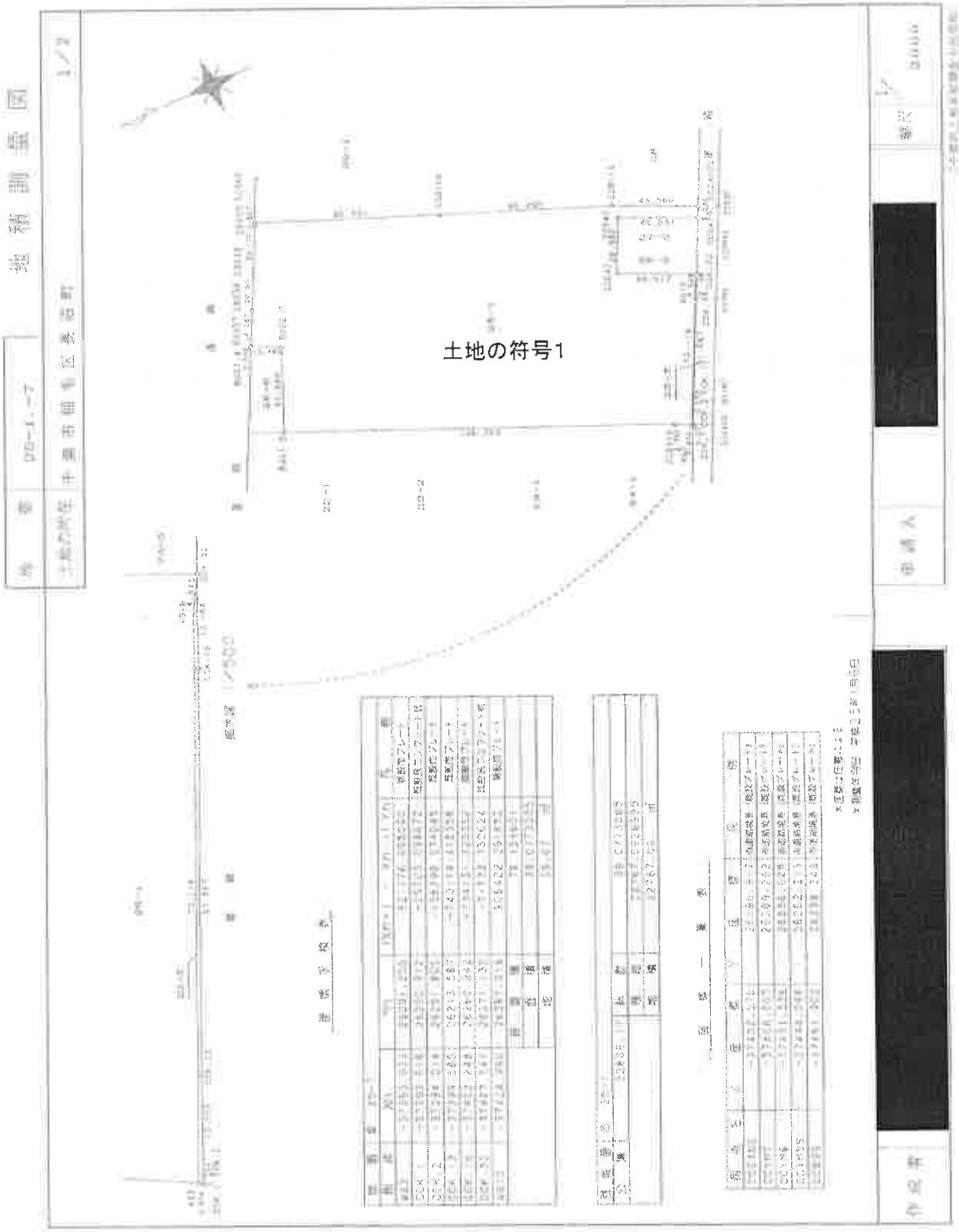
この地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

（A3版をA4版に縮小）

令和5年3月16日
千葉地方法務局

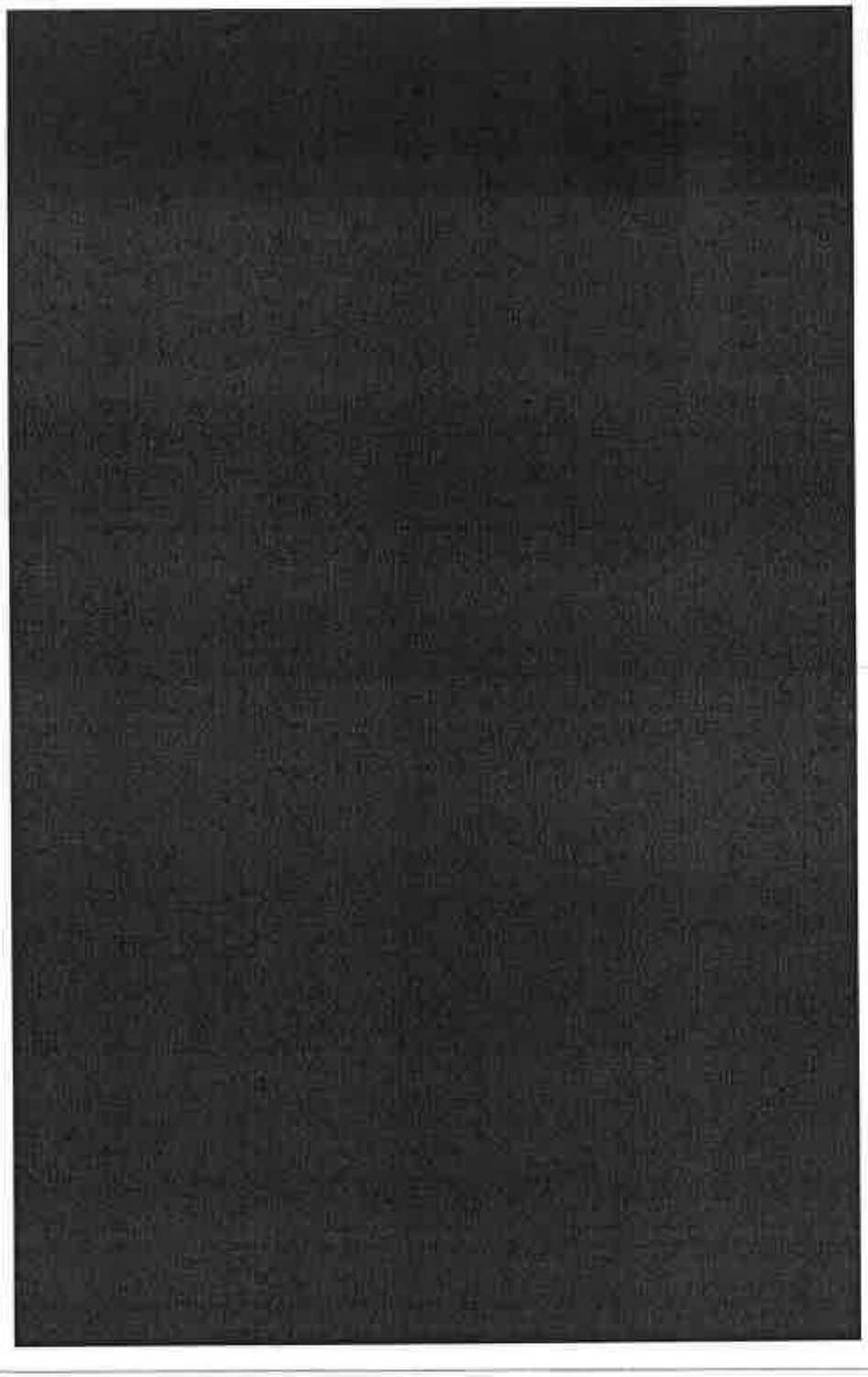
地図整理番号：R5377　　登記官

地積測量図



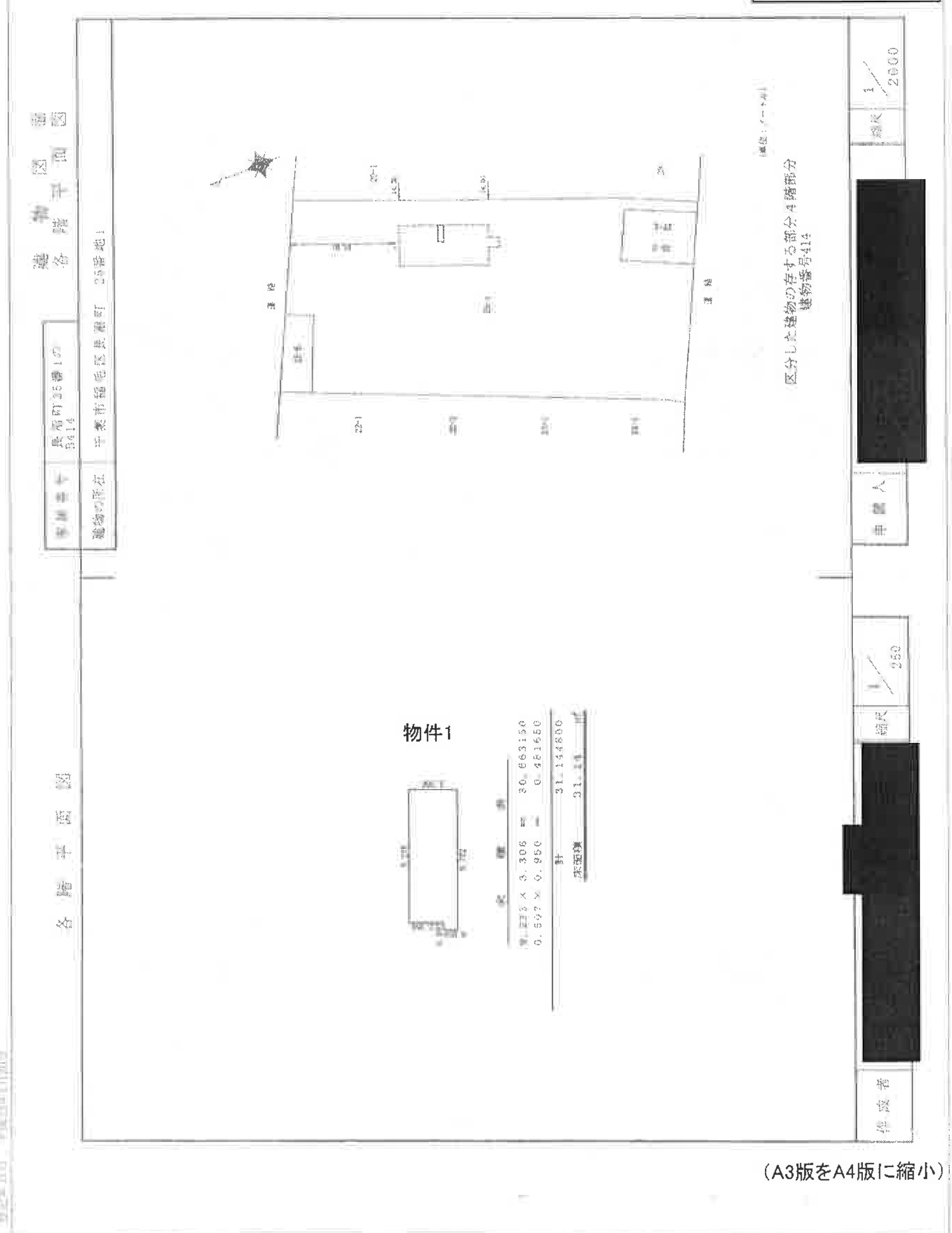
（A3版をA4版に縮小）

地積測量図



（A3版をA4版に縮小）

建物図面

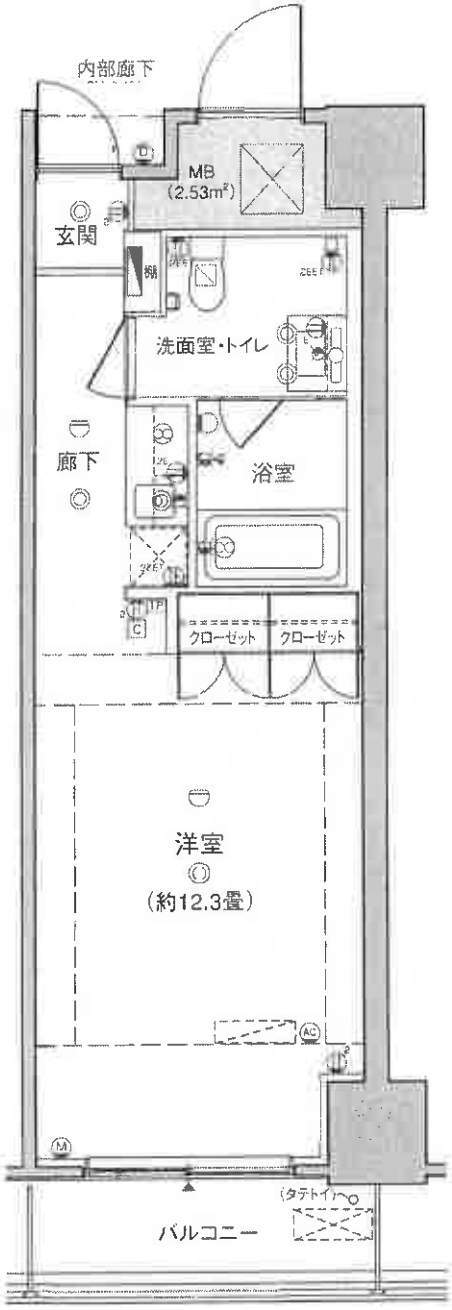


物件1

(A3版をA4版に縮小)

[redacted]

間取図


内部廊下
MB
(2.53m²)
玄関
棚
洗面室・トイレ
廊下
浴室
クローゼット
クローゼット
洋室
(約12.3畳)
AC
バルコニー