

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 1 6 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 1 日 午前 9 時 3 0 分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 5 月 2 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 6 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 7 年 4 月 1 6 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 船橋市緑台二丁目 8 番地 1

建物の名称 船橋グリーンハイツ 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑台二丁目 8 番 1 の 155

建物の名称 2-8-5-505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.71 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 船橋市緑台二丁目 8 番 1

地 目 宅地

地 積 8553.46 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市緑台一丁目 1 番 4

地 目 雑種地

地 積 848 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市緑台一丁目 1 番 5

地 目 雑種地

地 積 152 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	船橋市緑台一丁目 3 番 7
地 目	宅地
地 積	157.82 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	船橋市緑台一丁目 6 番 3
地 目	雑種地
地 積	90 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	船橋市緑台二丁目 1 番 4
地 目	雑種地
地 積	1491 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	船橋市緑台二丁目 1 番 13
地 目	雑種地
地 積	3268 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	船橋市緑台二丁目 2 番 3
地 目	雑種地
地 積	6287 平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	船橋市緑台二丁目 2 番 4



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 2 5 4 1 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 船橋市緑台二丁目 7 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 3 2 7 平方メートル

土地の符号 1 1

所在及び地番 船橋市高根町 2 0 3 9 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 8 6 平方メートル

土地の符号 1 2

所在及び地番 船橋市新高根二丁目 2 7 0 6 番 6

地 目 雑種地

地 積 2 8 9 5 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 1 2 2 3 4 0 0 分の 6 1 1 7

土地の符号 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7 ・ 8 ・ 9 ・ 1 0 ・ 1 1 ・ 1 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 3 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7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

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市緑台二丁目 8 番地 1

建物の名称 船橋グリーンハイツ 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑台二丁目 8 番 1 の 155

建物の名称 2-8-5-505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.71 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 船橋市緑台二丁目 8 番 1

地 目 宅地

地 積 8553.46 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市緑台一丁目 1 番 4

地 目 雑種地

地 積 848 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市緑台一丁目 1 番 5

地 目 雑種地

地 積 152 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市緑台一丁目3番7

地 目 宅地

地 積 157.82平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市緑台一丁目6番3

地 目 雑種地

地 積 90平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 船橋市緑台二丁目1番4

地 目 雑種地

地 積 1491平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 船橋市緑台二丁目1番13

地 目 雑種地

地 積 3268平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 船橋市緑台二丁目2番3

地 目 雑種地

地 積 6287平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 船橋市緑台二丁目2番4



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 2541 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 船橋市緑台二丁目7番2

地 目 雑種地

地 積 1327 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 船橋市高根町2039番2

地 目 雑種地

地 積 186 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 船橋市新高根二丁目2706番6

地 目 雑種地

地 積 2895 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 1223400分の6117

土地の符号 2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・12

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2233分の1



令和6年(ヌ)第214号
令和6年12月3日受理
令和7年1月6日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

(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 船橋市緑台二丁目8番地1

建物の名称 船橋グリーンハイツ5号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑台二丁目8番1の155

建物の名称 2-8-5-505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 58.71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 船橋市緑台二丁目8番1

地 目 宅地

地 積 8553.46平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市緑台一丁目1番4

地 目 雑種地

地 積 848平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市緑台一丁目1番5

地 目 雑種地

地 積 152平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	船橋市緑台一丁目3番7
地 目	宅地
地 積	157.82平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	船橋市緑台一丁目6番3
地 目	雑種地
地 積	90平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	船橋市緑台二丁目1番4
地 目	雑種地
地 積	1491平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	船橋市緑台二丁目1番13
地 目	雑種地
地 積	3268平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	船橋市緑台二丁目2番3
地 目	雑種地
地 積	6287平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	船橋市緑台二丁目2番4



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 2541 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 船橋市緑台二丁目7番2

地 目 雑種地

地 積 1327 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 船橋市高根町2039番2

地 目 雑種地

地 積 186 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 船橋市新高根二丁目2706番6

地 目 雑種地

地 積 2895 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 1223400分の6117

土地の符号 2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・12

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2233分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市緑台2-8-5-505	
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 上記の者が本建物を居宅(空家)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 3,000円 修繕積立金 6,800円 特別修繕積立金 1,000円 合 計 10,800円	令和6年12月12日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計0円
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社	
その他の事項	5枚目「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1~12	
現況地目	☒ 宅地(符号1・4) ☐ 公衆用道路(符号) ☒ 雑種地(符号2・3、5~12)	
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1~12) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	5枚目「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

(4枚目)

その他の事項

■ 本建物について（各部屋の配置については、26枚目「間取図」参照）

- 1 5階建の集合住宅の5階部分に位置する南東向きの中間住戸（505）であり、間取りは3DKとなっている。
- 2 空家の状況であり、室内及び物置内には一定量の家財道具及び日用品が残置されている。
- 3 築後約51年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた。その他、室内外の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
 - （1）DK・和室間の建具が取り除かれている。
 - （2）建具にペンキが塗られた跡が複数ある（仕上りの状態から、債務者（所有者）が自身で行ったものと思われる。）。
 - （3）鳥の糞害があり、ベランダには大量の鳥の糞がある。

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合1223400分の6117）、（土地の符号2～12（敷地権の割合2233分の1））について

- 1 「船橋グリーンハイツ」を構成する集合住宅並びに附属施設等の敷地として利用されている。
- 2 評価人の調査によれば、土地の符号7の土地は、土砂災害防止法に基づく基礎調査予定箇所（急傾斜地の崩壊）に指定されているとのことである。

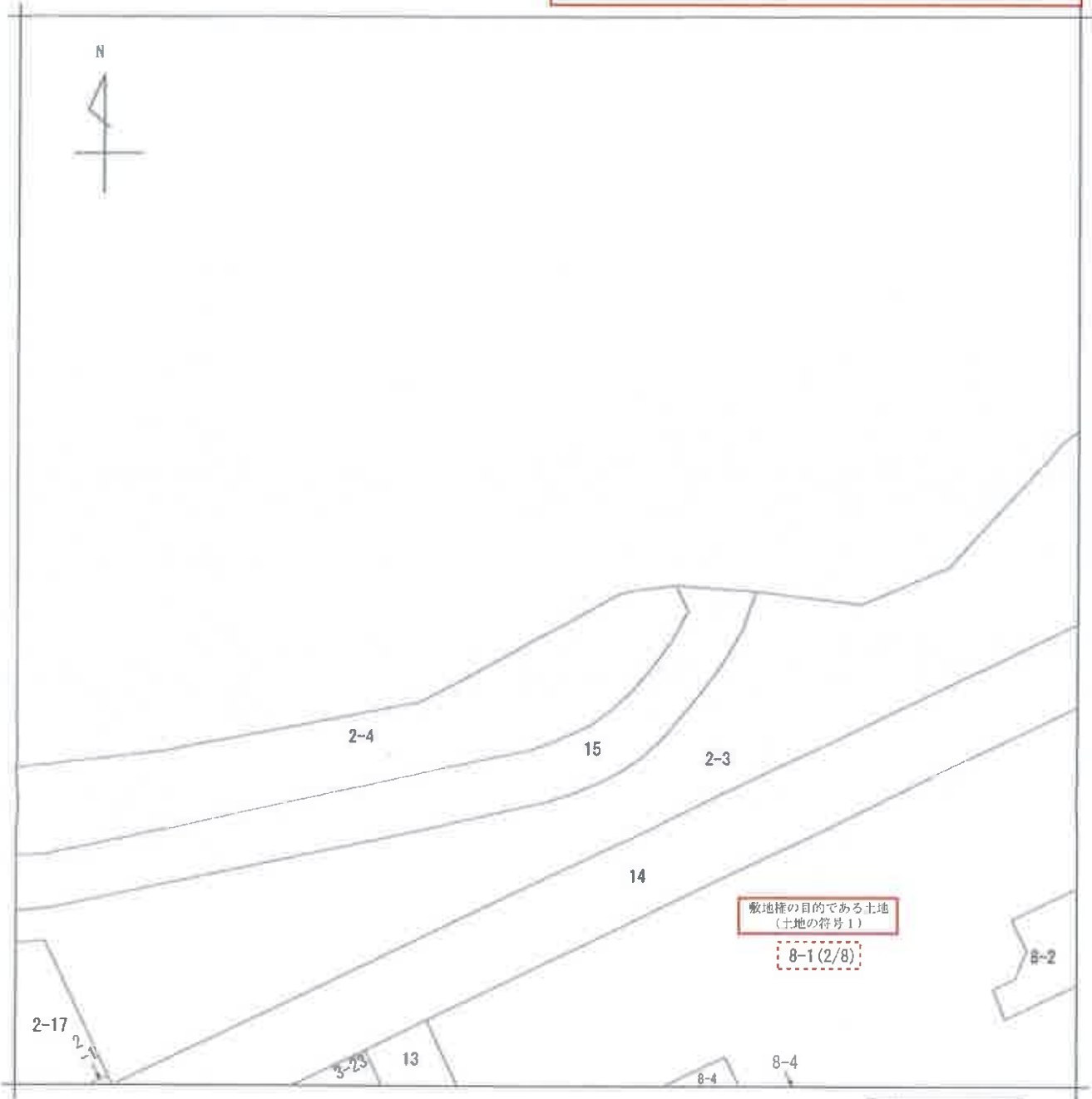
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受けに表示はなく、本建物の表札にも表示はなかったが、集合郵便受けには債務者（所有者）宛の郵便物等が滞留していた。
- 3 玄関ブザーが作動しているかどうかは判然とせず、玄関ドアからの呼びかけにも応答がなかったので、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。
- 4 室内及び物置内には一定量の家財道具及び日用品が残置されているものの、空家の状況であり、ドアポストには債務者（所有者）宛の「郵便物等ご不在等連絡票」及び公共料金関係書類（水道）が存在した。
- 5 ライフラインのうち、電気及びガスは停止（閉栓）されており、ガスメーターには閉栓処理票（閉栓日「2023年11月2日」）が差し置かれていた。なお、ライフライン（電気）照会の回答によれば、電気需給契約の契約名義は債務者（所有者）となっていたが、当該電気受給契約の契約終了日は「令和6年12月6日」となっていた。
- 6 本建物の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、4枚目記載のとおり認めた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月11日 (水) 13:05 - 13:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人と面談 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和6年12月11日 (水)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAX で送信 (令和6年12月16日、FAXで回答あり。)
		ライフライン (電気) 照会書を郵送 (令和6年12月23日、郵送で回答あり。)
令和6年12月23日 (月)	当庁執行官室	債務者 (所有者) に対し、立入調査日時通知書を郵 送 (特定記録) (応答なし。)
令和6年12月27日 (金) 13:50 - 14:15	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
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 6 年 1 2 月 2 7 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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。

地番区域見出し
緑台2丁目

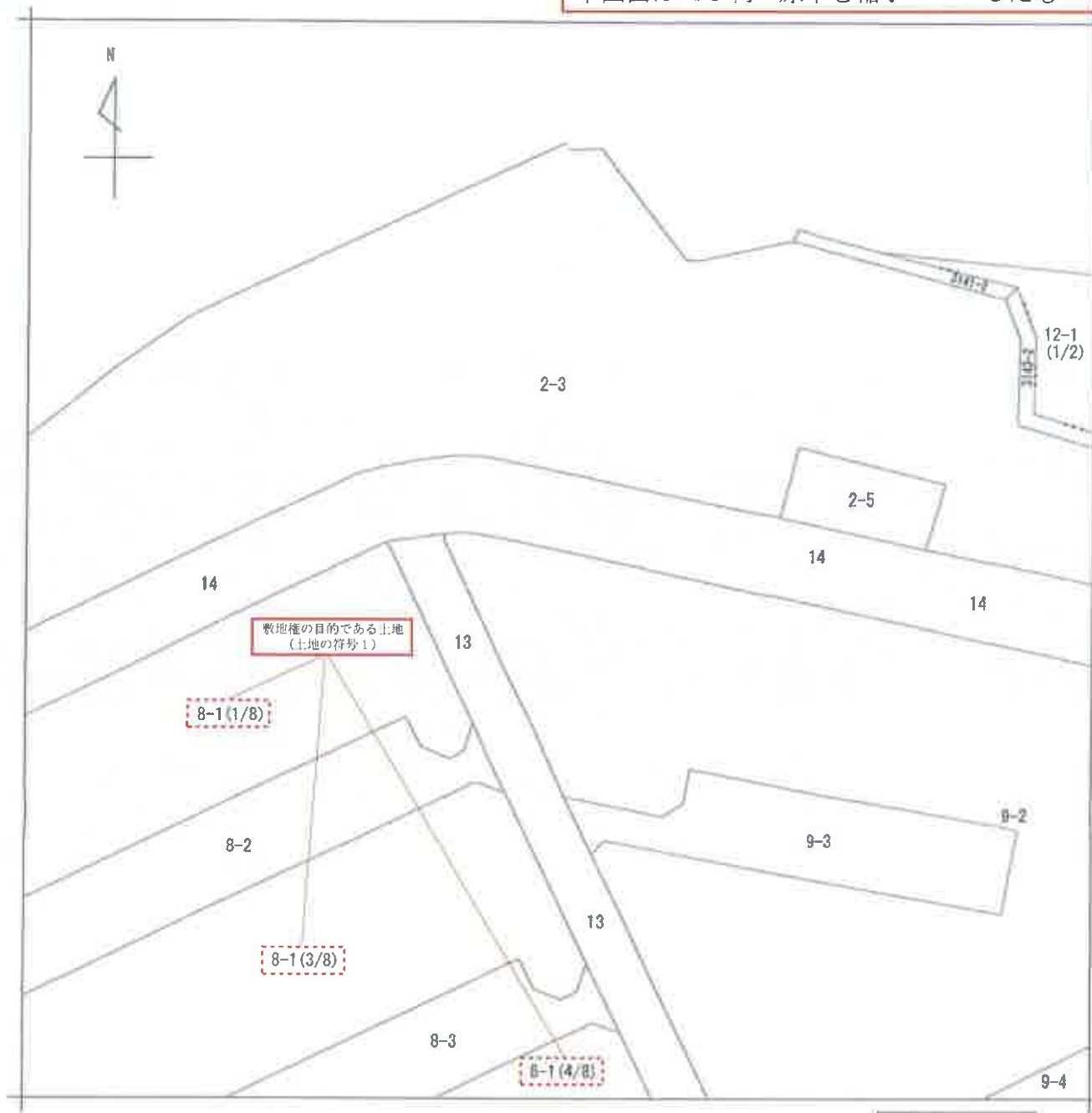
請求部	所在	船橋市緑台二丁目				地番	8番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					刻付年月日(原図)			補記事項		

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。

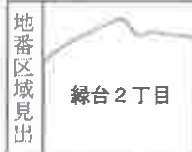
令和6年10月15日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：47-1
(1/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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	船橋市緑台二丁目				地番	8番1			
出力縮	1/500	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。

令和6年10月15日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：47-1
(2/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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
緑台2丁目

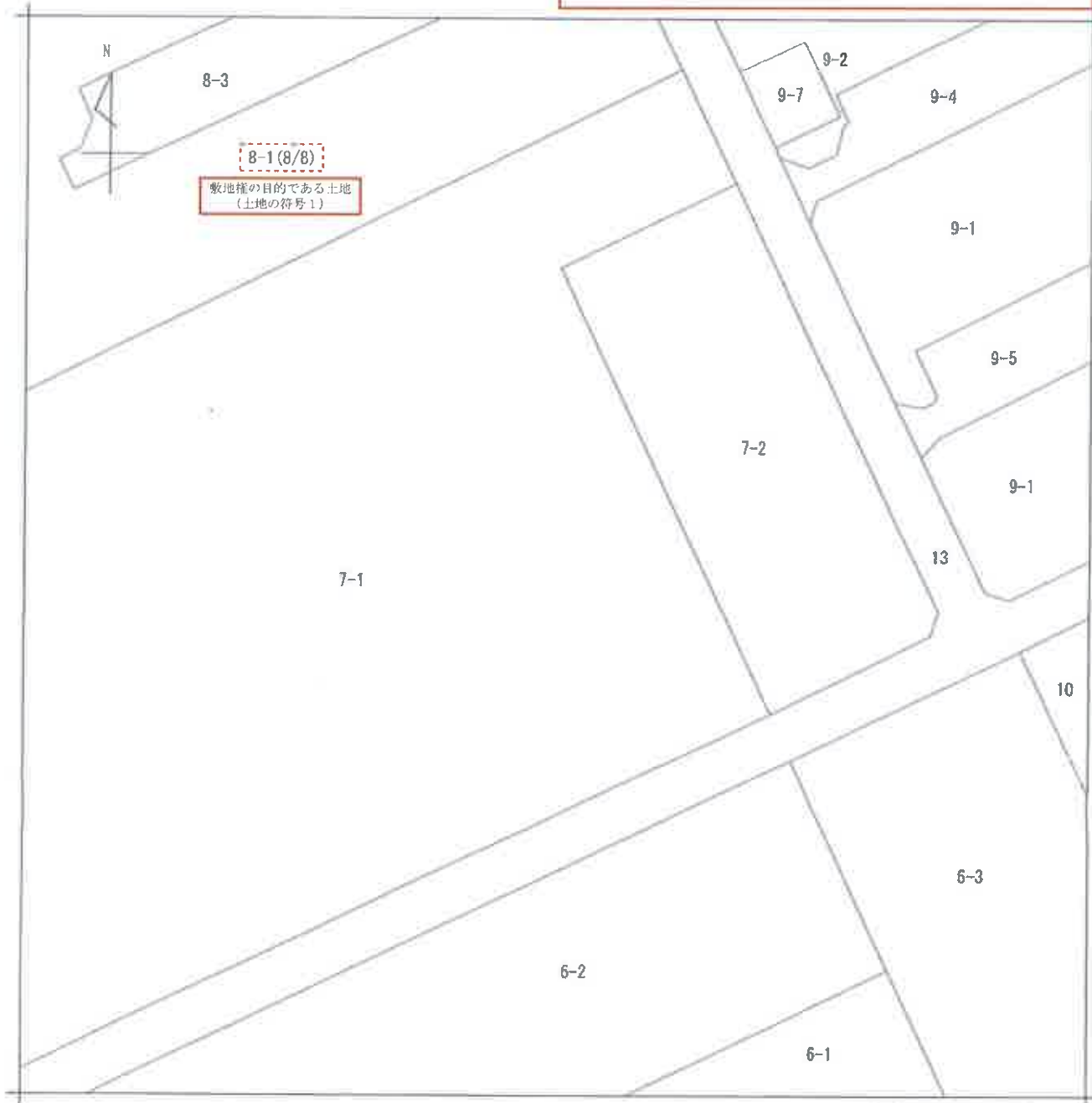
請求部	所在	船橋市緑台二丁目				地番	8番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

令和6年10月15日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：47-1
(3/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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。

地番区域見出し

緑台2丁目

請 部 分	所 在	船橋市緑台二丁目				地 番	8番1			
出 縮	力 尺	1/500	精 区 分	座 番 は	標 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧上台帳附属地図
作 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 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。

令和6年10月15日

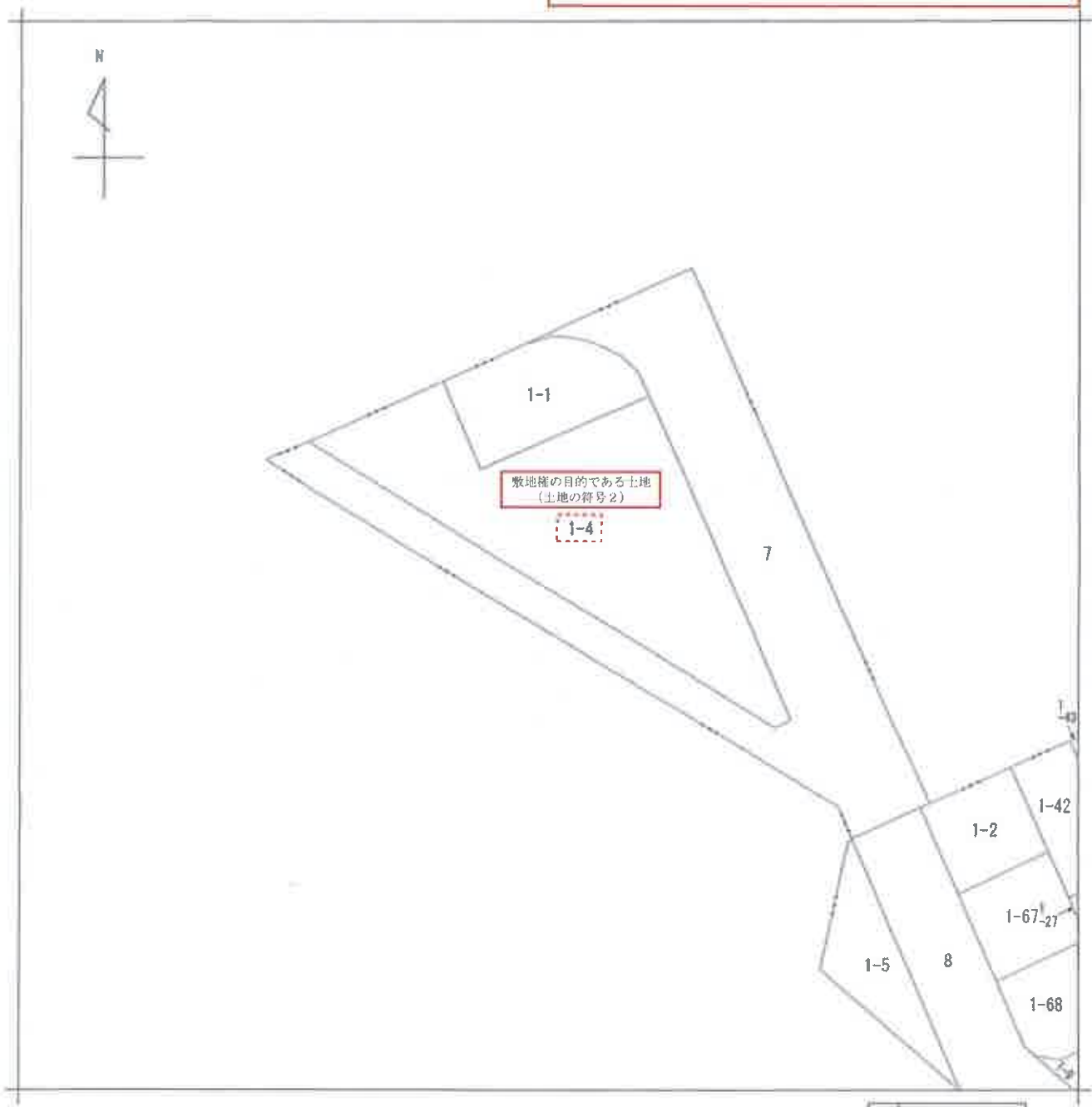
千葉地方方法務局船橋支局

登記官

請求番号：47-1

(4/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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	船橋市緑台一丁目				地番	1番4			
出力縮尺	1/500	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。

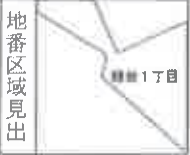
令和6年10月29日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：26-9
(1/1)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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	船橋市緑台一丁目				地番	1番5			
出力縮	1/500	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。

令和6年10月29日
千葉地方務局船橋支局
登記官

請求番号：26-2
(1/1)

1 6-25
0 6-40

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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。



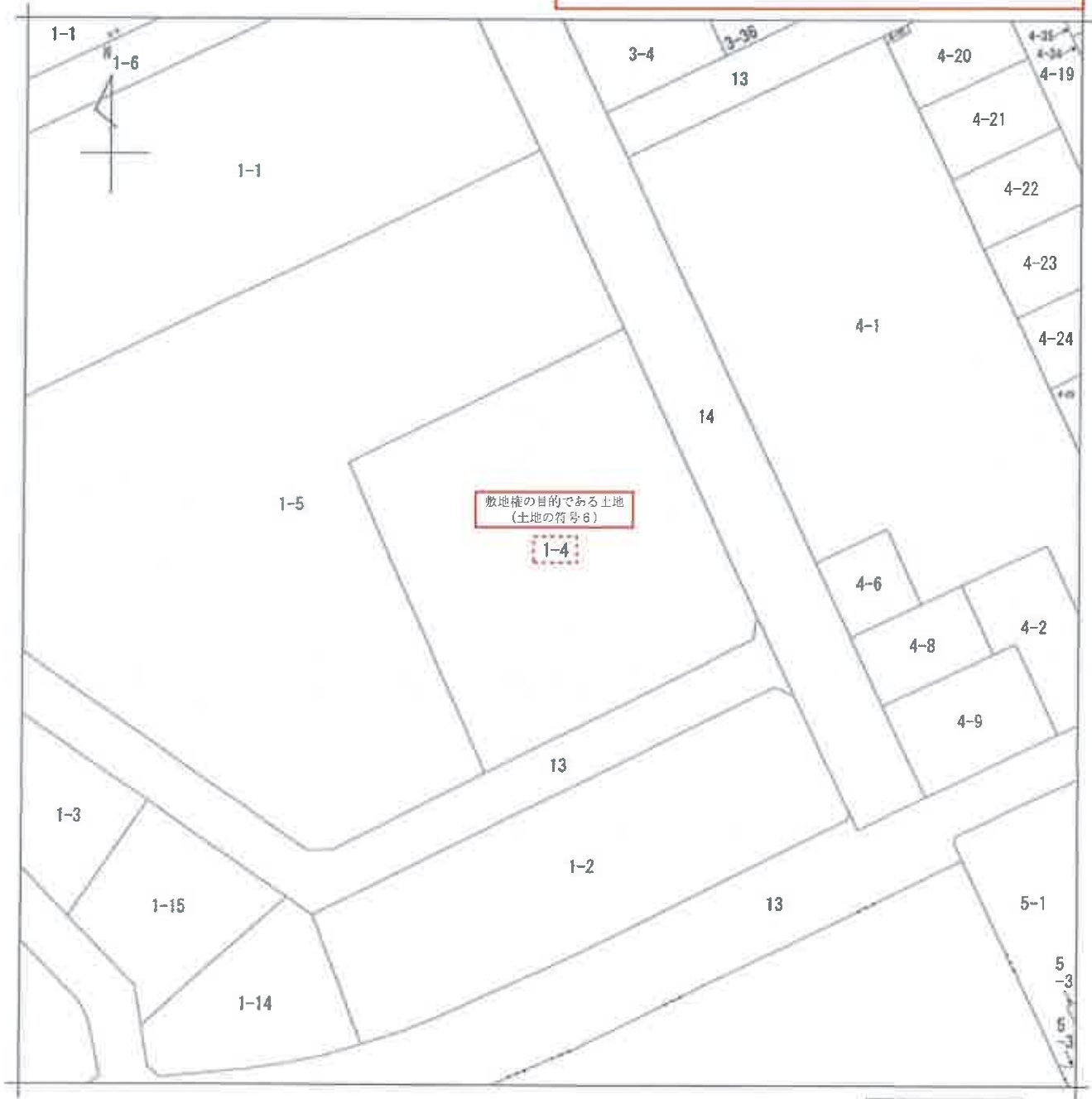
請 部 分	所 在	船橋市緑台一丁目				地 番	3番7				
出 縮	力 尺	1/500	精 区 度 分		座 番 標 系 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事	記 項		

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。

令和6年10月29日
千葉地方方法務局船橋支局
登記官

請求番号：26-3
(1/1)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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。

地番区域見出し
緑台2丁目

請求部	所在	船橋市緑台二丁目				地番	1番4			
出力縮尺	1/500	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。

令和6年10月29日
千葉地方税務局船橋支局
登記官

請求番号：26-1
(1/1)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



(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略を記載した図面です。



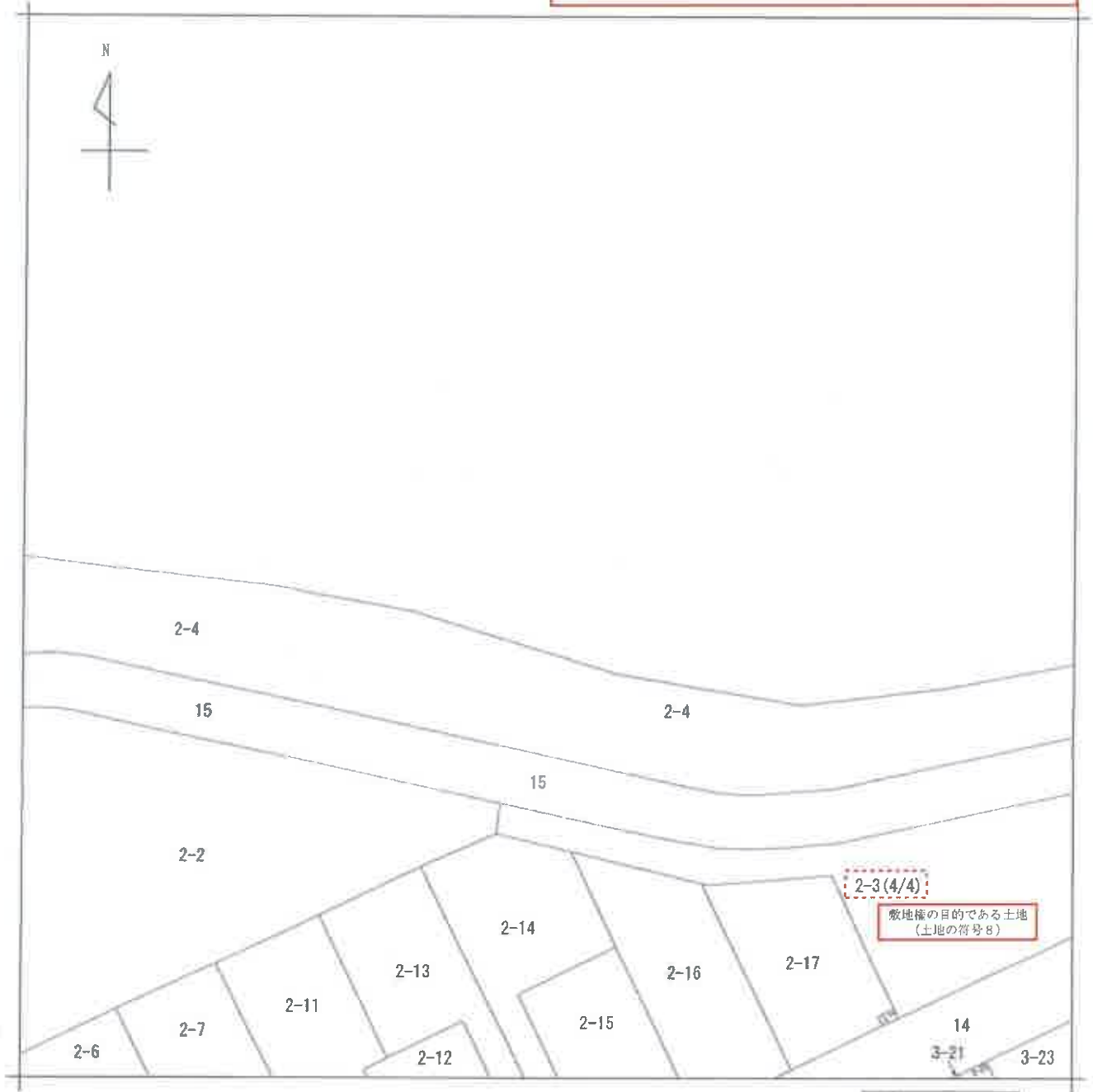
請求部	所在	船橋市緑台二丁目				地番	1番13			
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

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。

令和6年10月29日
千葉地方法律局船橋支局
登記官

請求番号：26-5
(1/1)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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
緑台2丁目

請求部	所在	船橋市緑台二丁目				地番	2番3			
出力	1/500	精度		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		

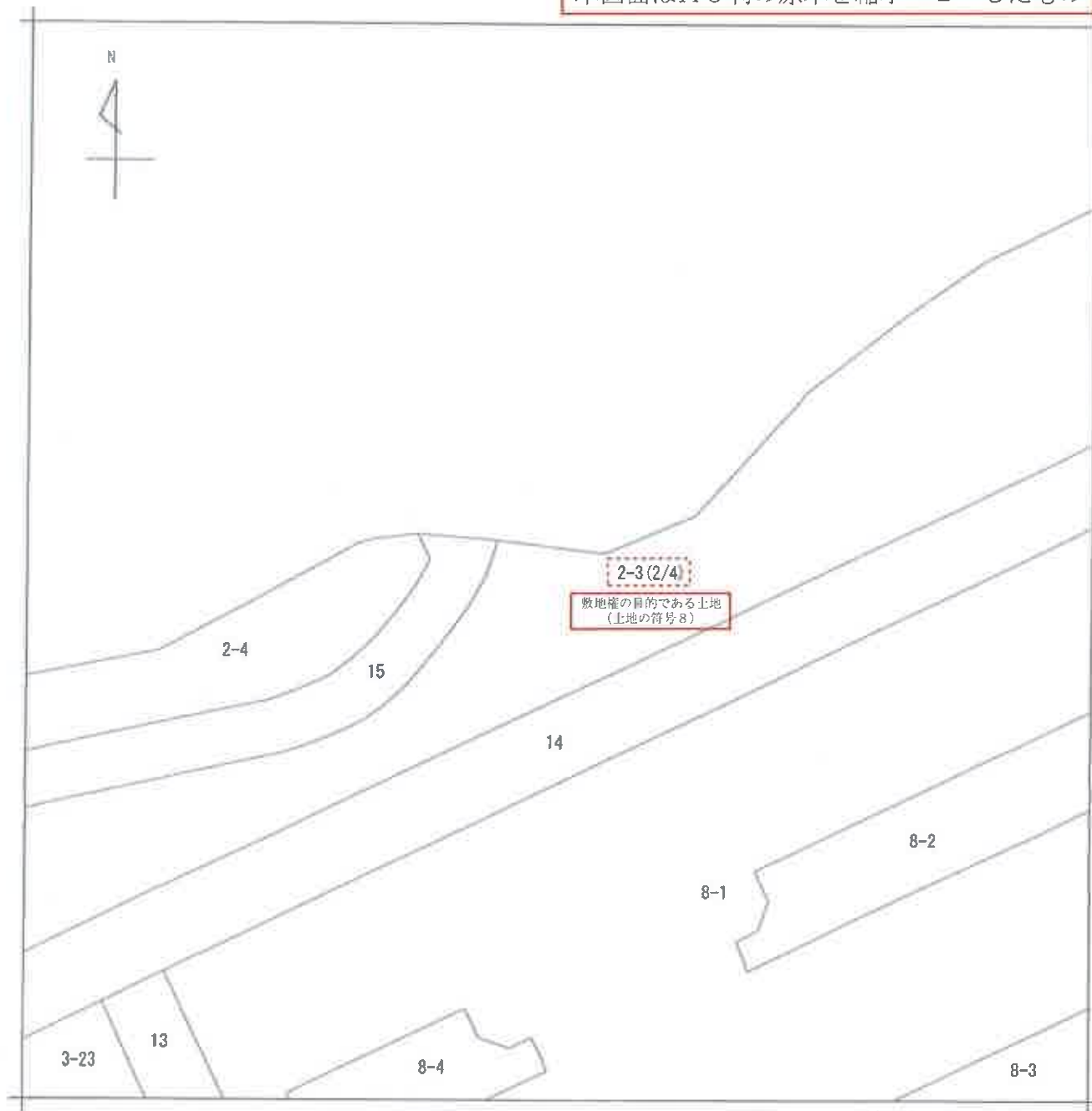
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月29日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：26-6
(1/4)

(17 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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。



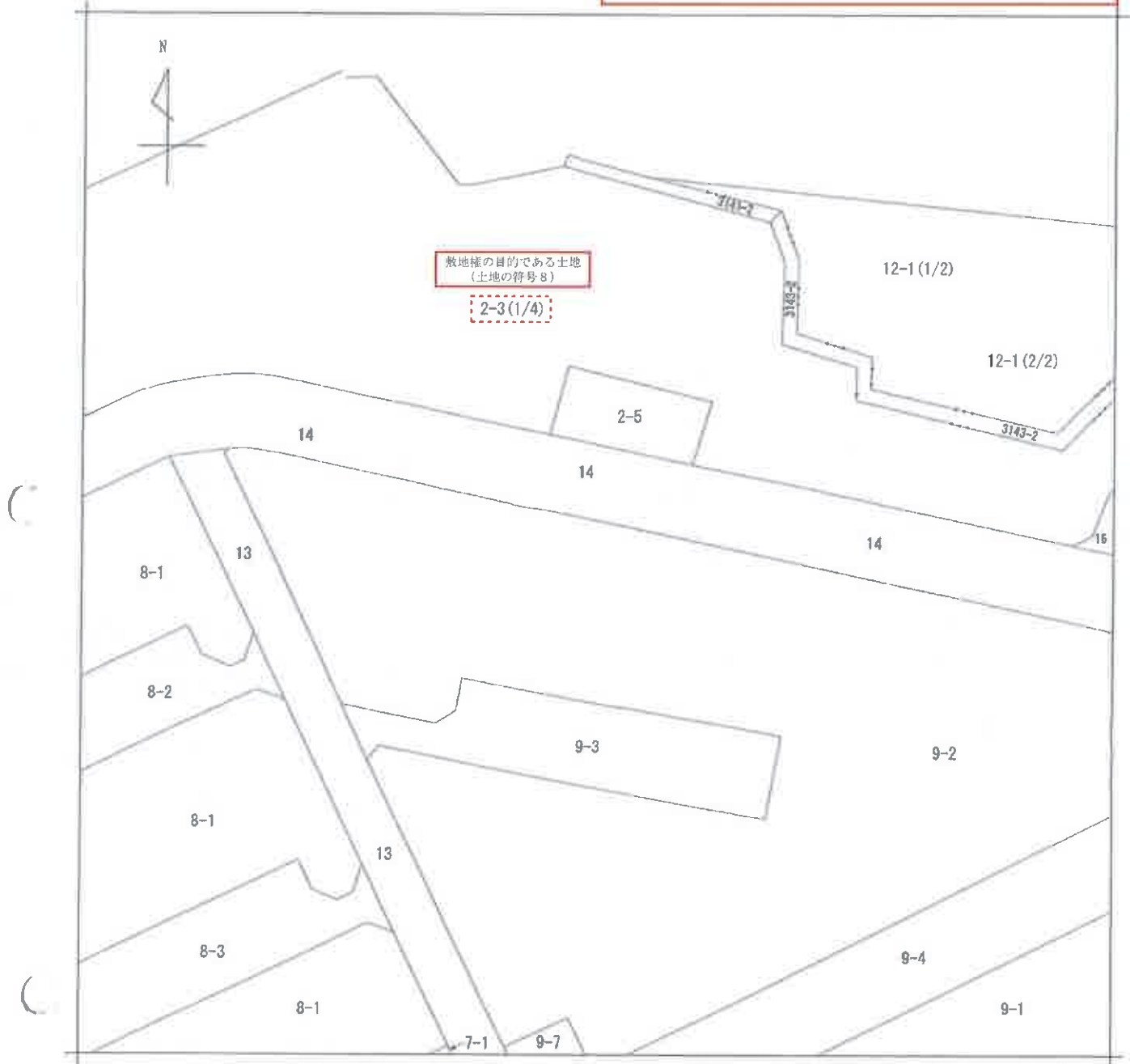
請求部	所在	船橋市緑台二丁目				地番	2番3			
出力縮尺	1/500	精度区分		地番表示又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

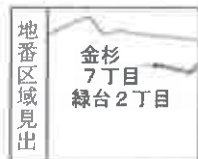
令和6年10月29日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：26-6
(2/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、土地台帳登記簿記載の地目が書き付けられるまでの間、これに代わるものとして併え付けられている図面で、土地の位置及び形状の相違を記載した図面です。



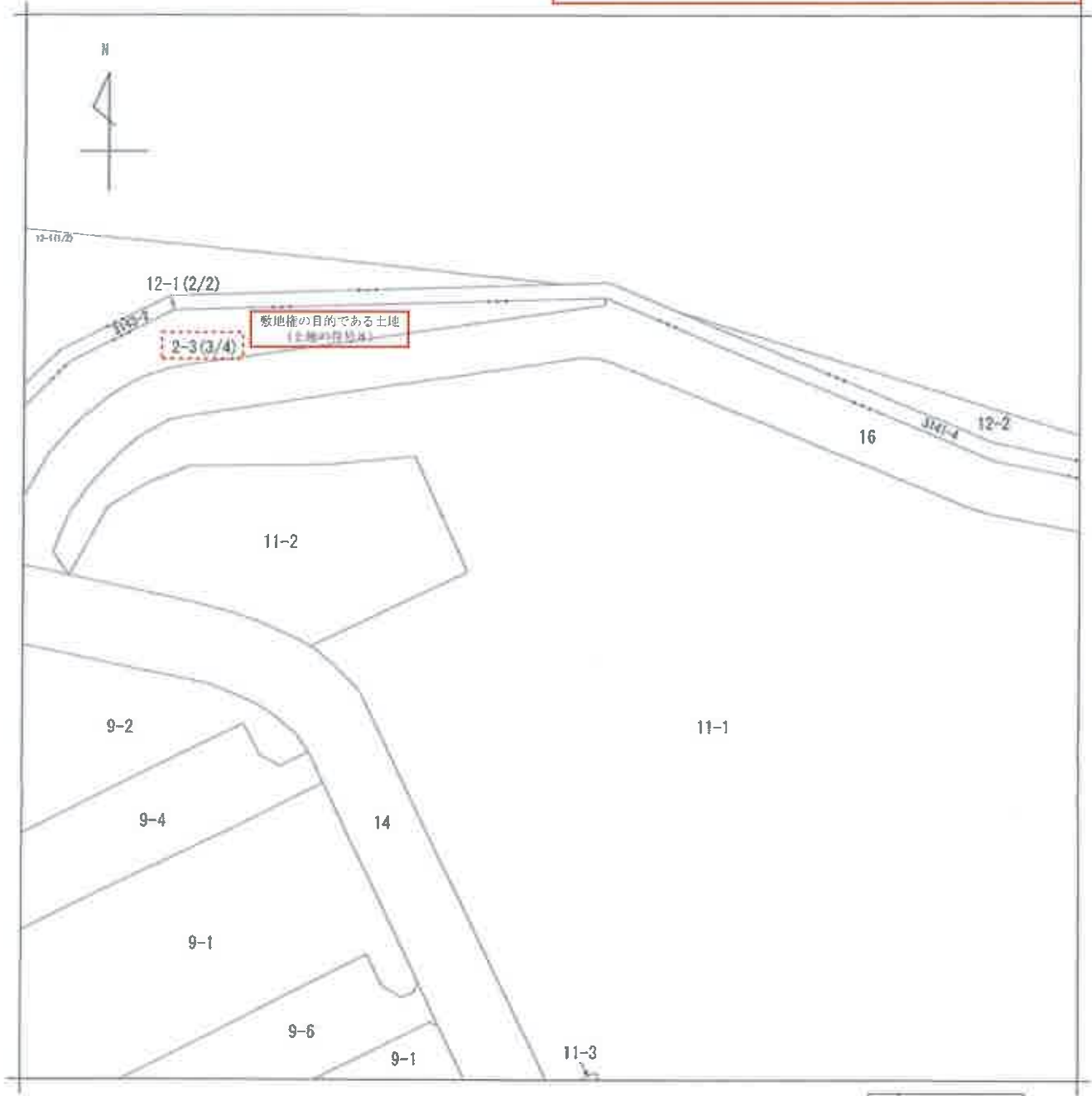
請 部 分	所 在	船橋市緑台二丁目				地 番	2番3			
出 力 縮	1/500	精 度 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

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。

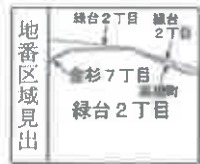
令和6年10月29日
千葉地方法律局船橋支局
登記官

請求番号：26-6
(3/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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。



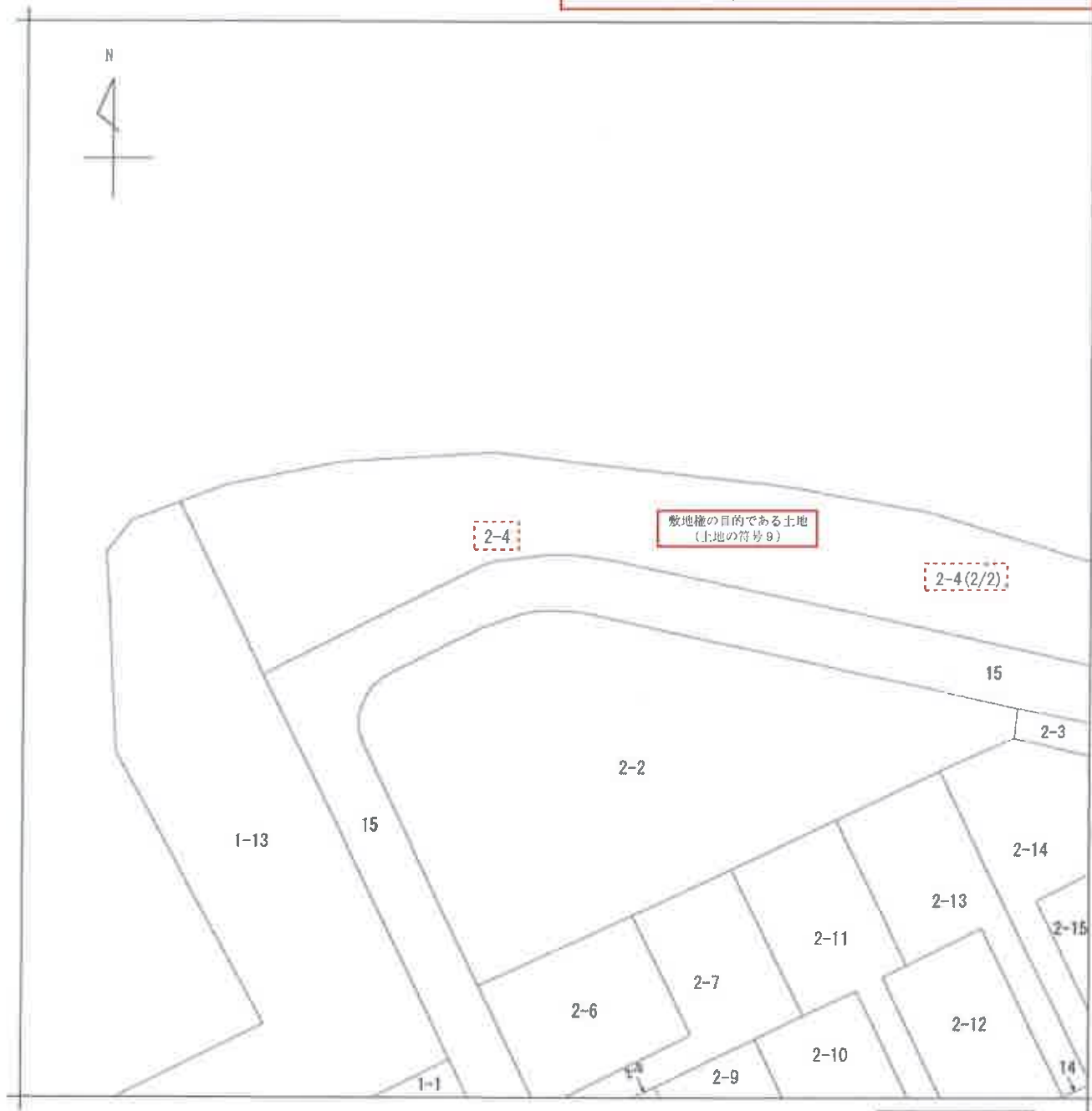
請 部 分	所 在	船橋市緑台二丁目			地 番	2番3				
出 力 縮 尺	/500	精 区 度 分		座 番 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日					描 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

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。

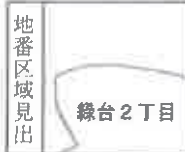
令和6年10月29日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：26-6
(4/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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	船橋市緑台二丁目				地番	2番4			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は番号		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。

令和6年10月29日
千葉地方法律局船橋支局
登記官

請求番号：26-7
(1/2)

イ 3-17
ロ 2-13

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



2-4(1/2)

敷地権の目的である土地
(土地の所有者)

15

2-3

2-14

2-17

2-16

2-15

14

3-23

13

8-1

8-4

3-18

3-19

3-20

3-21

3-24

(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。

地番区域見出し

緑合2丁目

請 部 分	所 在	船橋市緑台二丁目				地 番	2番4			
出 力 縮	1/500	精 区 度 分		座 標 系 又 番 号 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。

令和6年10月29日

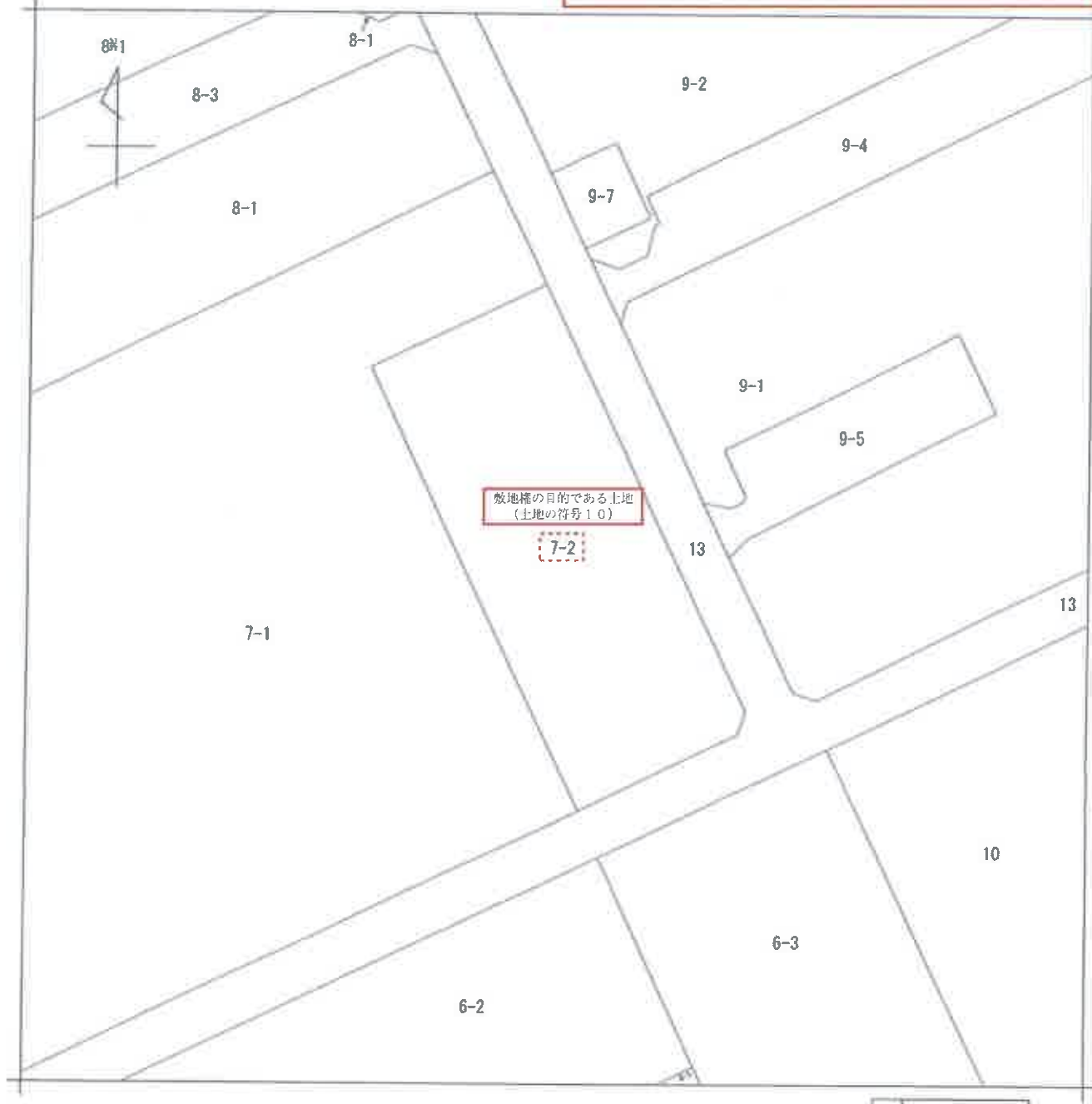
千葉地方法務局船橋支局

請求番号：26-7

(2/2)

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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

緑台2丁目

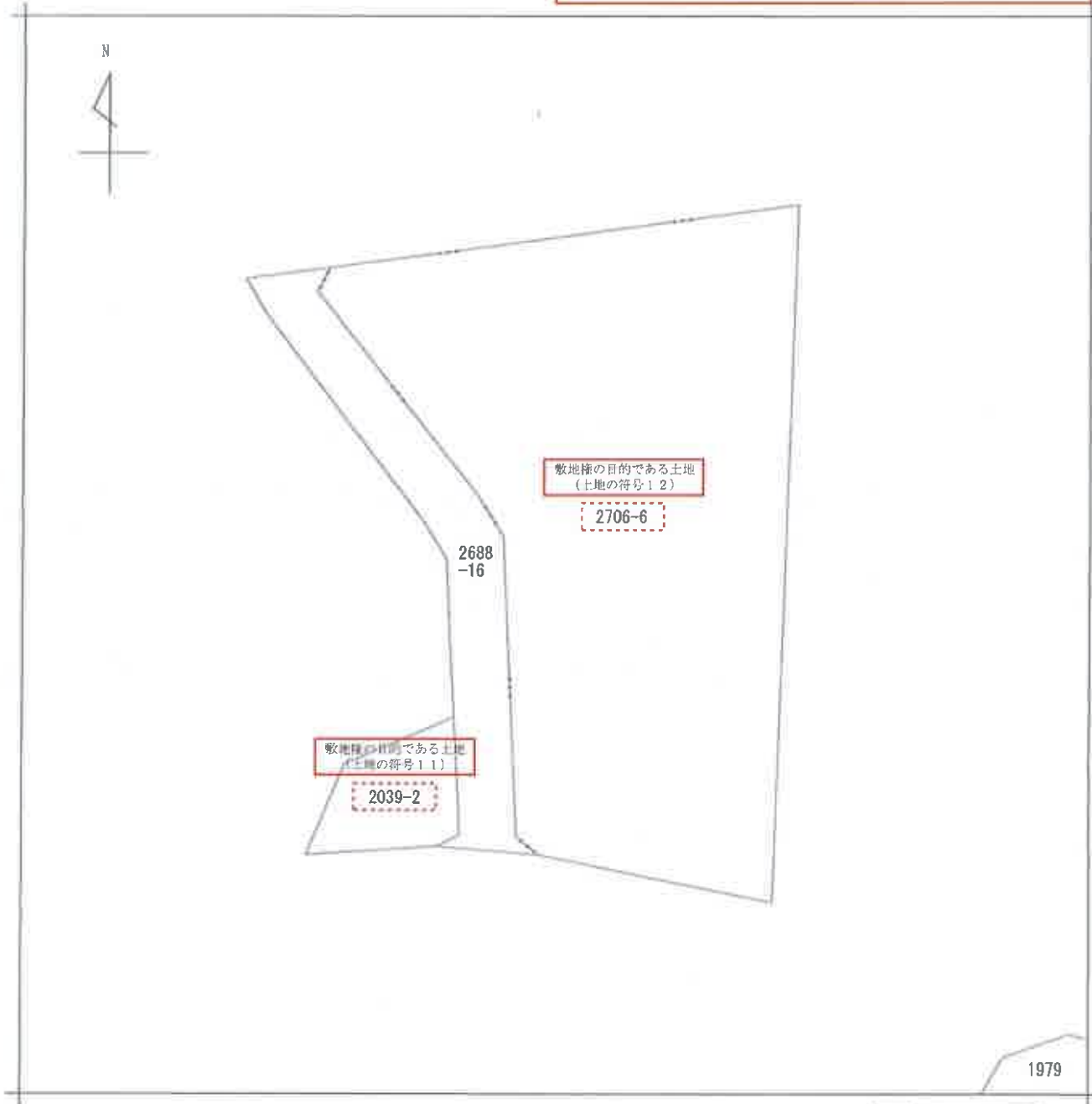
請求 区分	所 在 船橋市緑台二丁目				地 番 7番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	庫 番 系 文 字 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

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。

令和6年10月29日
千葉地方務局船橋支局
登記官



本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



(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



A 新高根2丁目

請求部	所在	船橋市新高根二丁目				地番	2706番6			
出力縮尺	1/500	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。

令和6年10月29日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：26-10
(1/1)

登記年月日 昭和49年6月26日

これは図面に記録されている内容を示した図面である。
令和6年10月15日 千葉県地方建設局 図面管理課

236112

家屋番号

緑台2丁目8番155

建物の所在

船橋市緑台2丁目8番地5棟

建物階平面図

昭和49年6月19日
製作年月日

製作者

申請人

建物図面

物件1の建物

各階平面図

建物番号 Z08050505

物件1の建物

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

求積

$$\begin{aligned} 7.13 \times (3.71 + 0.88 + 2.68) &= 51.8351 \\ 0.66(0.88 + 2.68) + (0.44 \times 2.68) &= 3.5288 \\ 1.15(0.87 + 0.67) + (0.07 \times 1.00) &= 0.9900 \\ 0.88 \times 2.68 &= 2.3584 \\ \hline &58.7123 \end{aligned}$$

床面積 58.71[㎡]

縮尺 1/200, 1/1000

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

昭和49年6月19日

【間取図】



管理会社保管の間取図を基に評価人にて一部修正

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物を含む一棟の建物 ①



和室（フローリングシートが敷かれている。） ②



ダイニングキッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



ベランダ（鳥の糞害）⑥



令和6年（又）第214号

令和6年12月27日 現地調査

令和6年12月29日 評 価

第24120601号 発行番号

令和7年 1月 6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 2, 3 8 0, 0 0 0 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 5 8 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 「緑台2-8-5-505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 —

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市緑台二丁目8番地1

建物の名称 船橋グリーンハイツ5号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑台二丁目8番1の155

建物の名称 2-8-5-505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 58.71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 船橋市緑台二丁目8番1

地 目 宅地

地 積 8553.46平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市緑台一丁目1番4

地 目 雑種地

地 積 848平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市緑台一丁目1番5

地 目 雑種地

地 積 152平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	船橋市緑台一丁目 3 番 7
地 目	宅地
地 積	157.82 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	船橋市緑台一丁目 6 番 3
地 目	雑種地
地 積	90 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	船橋市緑台二丁目 1 番 4
地 目	雑種地
地 積	1491 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	船橋市緑台二丁目 1 番 13
地 目	雑種地
地 積	3268 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	船橋市緑台二丁目 2 番 3
地 目	雑種地
地 積	6287 平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	船橋市緑台二丁目 2 番 4



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 2541 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 船橋市緑台二丁目 7 番 2

地 目 雑種地

地 積 1327 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 船橋市高根町 2039 番 2

地 目 雑種地

地 積 186 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 船橋市新高根二丁目 2706 番 6

地 目 雑種地

地 積 2895 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 1223400 分の 6117

土地の符号 2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・12

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2233 分の 1



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1～12）

位 置 ・ 交 通	・ 新京成電鉄「滝不動駅」の 南西方・道路距離約 1.7 k m ・ 新京成電鉄「高根公園駅」の 西方・道路距離約 1.8 k m ・ 最寄バス停「船橋グリーンハイツ」の 北方・道路距離約 350m ※物件 1 建物（船橋グリーンハイツ 5 号棟）出入口より計測 （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	中層マンションが建ち並ぶ住宅団地。		
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% － 第二種高度地区（最高高さ 20m）	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	符号 1～12 合計 27,796.28 m ² マンション宅地部分（符号 1） 不整形 マンション宅地部分（符号 1） 約 130m×約 80m 符号 1 1,223,400 分の 6,117（所有権） 符号 2～12 2,233 分の 1（所有権） 符号 1 三方路地	
接面道路の状況	・ 北西側市道（名称：53-001 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） ・ 北東側市道（名称：53-007 号線），幅員（約 6m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ・ 南西側市道（名称：53-006 号線），幅員（約 8m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）		
	建築基準法上の種類	いずれも第 42 条 1 項 1 号道路	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能であると推定する。	

土地の利用状況等	・本件マンション（船橋グリーンハイツ5号棟）のほか、複数棟のマンションや管理棟、付帯施設、駐車場、テニスコート、緑地等の敷地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 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	・千葉県公表のちば情報マップによれば、符号7は「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく、基礎調査予定箇所（急傾斜地の崩壊）に指定されている。（ちば情報マップ参照。）

— 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	船橋グリーンハイツ5号棟
建物の用途	共同住宅
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和49年2月21日新築 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：約0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：なし 駐車場：有り 集会場等：－ オートロック：なし その他：－
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（船橋グリーンハイツ団地管理組合） 管理方式：委託 管理会社：大成有楽不動産株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	・修繕積立金の合計額：133,688,373円（令和6年3月31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：有り ・船橋グリーンハイツ団地内での犬・猫の飼育は禁止。

（２）専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	5 階（5 0 5 号室） 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	58.71 m ² （登記面積），61.17 m ² （壁芯面積：分譲パンフレットによる）	
間 取 り	3DK（別添間取図参照） ・バルコニー面積約 7.49 m ²	
仕 様	天 井：クロス等 床 ：クッションフロア，畳等 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：－	
保守管理の状態	普通。	
管 理 費 等	管 理 費	3,000 円/月
	修 繕 積 立 金	6,800 円/月
	特 別 修 繕 積 立 金	1,000 円/月
	滞 納 額	なし（令和 6 年 12 月 12 日現在）
	備 考	－
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者（所有者）が空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・室内等の状況は以下のとおりである。 ① ベランダには，大量の鳥の糞がある。 ② DKと和室の間の建具がない。 ③ 居住者によってペンキが塗られたと思われる箇所が複数ある。 ④ 室内及び物置内には一定量の家財道具及び日用品が残置されている。 ・そのほか，傷や汚れ，剥がれ等が見られるが，汚損・損耗等の程度は，概ね経年相応である。 （設備等の動作確認は行っていない。）	

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
70,000	0.86	58.71	1.0	3,534,000

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：保守管理－10%、EVなし5階－5%（相乗積：－14%）

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (10.2%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
110,780 円 (4.2%)	370,604 円	10.7%	3,359,681 円	0.7472	2,510,354 円 (95.8%)	2,621,000 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

$$\frac{1}{(1 + 10.2\%)^3} = 0.7472$$

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 3,534,000 円

収益価格 2,621,000 円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生じ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 3,400,000 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)	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 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
3,400,000	1.00	0.70	1.00	—	2,380,000

イ 市場性修正：特になし。

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 目的物件の位置図
- 2 集成編纂図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

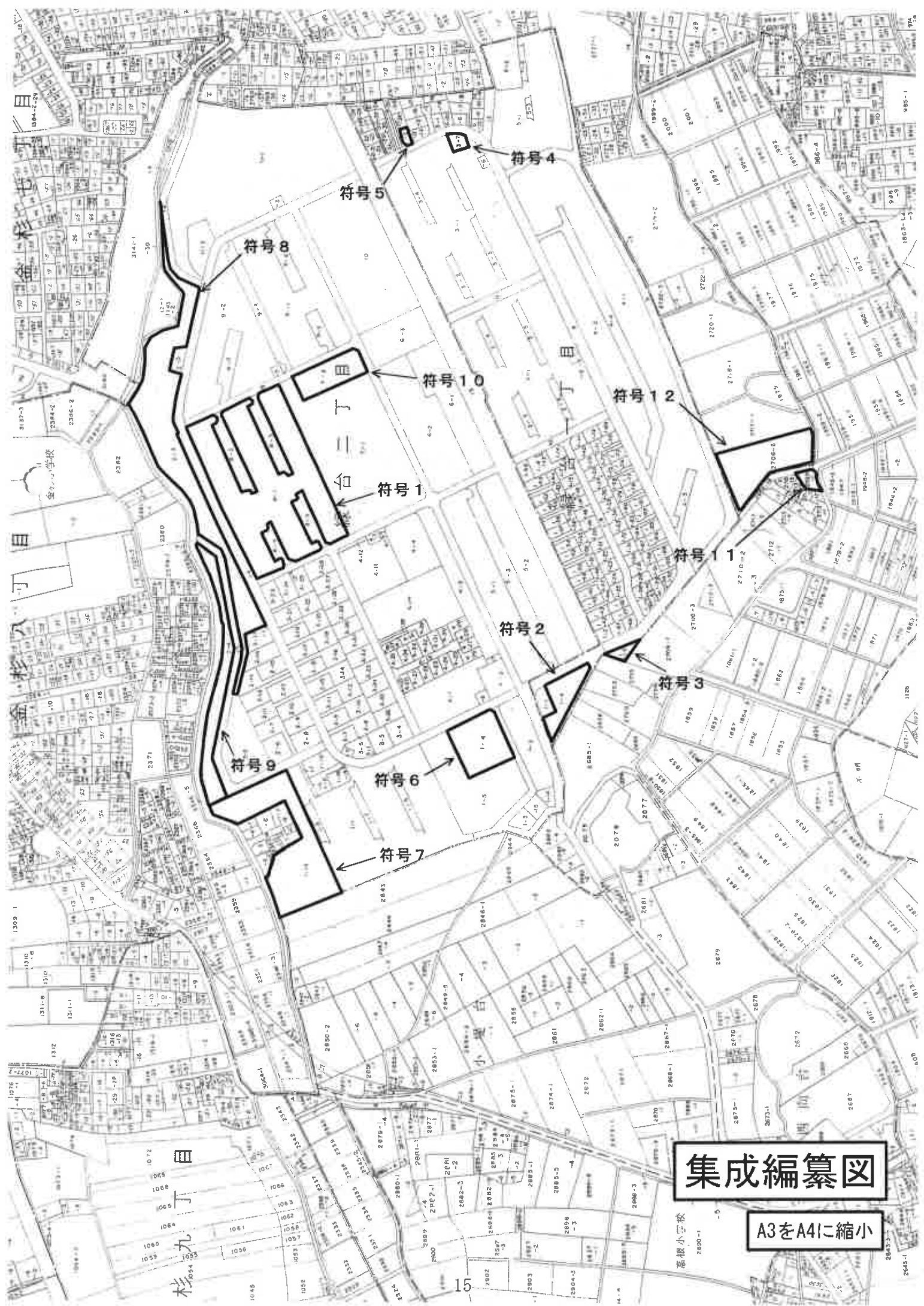
以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図



符号5

符号4

符号8

符号10

符号12

符号1

符号11

符号2

符号3

符号9

符号6

符号7

集成編纂図

A3をA4に縮小

【物件 1】

登記年月日：昭和49年6月26日

236112

建物各階平面図

家屋番号	8-1-155 緑台2丁目8番455
建物の所在	船橋市緑台2丁目8番地5棟

49.6.26

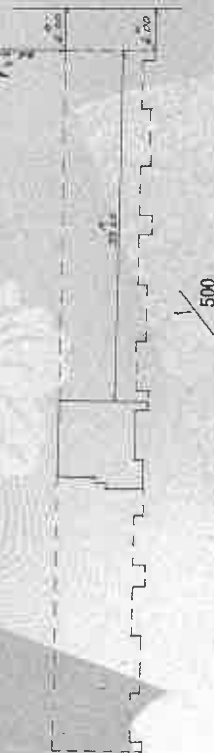
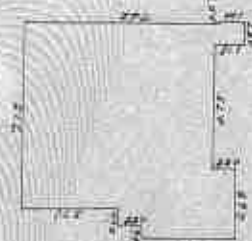
製作年月日
昭和49年6月19日

製作者
申請人

建物図面

各階平面図

建物番号 208050505



道路

求積

$$\begin{aligned}
 &7.13 (3.71 + 0.88 + 2.68) = 51.8351 \\
 &0.66(0.88 + 2.68) + (0.44 \times 2.68) = 3.5288 \\
 &1.15(0.87 - 0.07) + (0.07 \times 1.00) = 0.9900 \\
 &\frac{0.88}{2.68} \times 2.68 = 2.3584 \\
 &\hline
 &58.7123
 \end{aligned}$$

床面積 58.71m²

建物の存する部分 5 階

縮尺 1/200, 1/1000

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6年10月15日 千葉県地方整備局船橋支局 登記官

請求番号 47-3

【間取図】



管理会社保管の間取図を基に評価人にて一部修正