

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 4 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 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 7 年 12 月 16 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 所 在 千葉市稲毛区小中台町
地 番 488番12
地 目 宅地
地 積 8.06平方メートル

共有者 A 持分415分の1

2 所 在 千葉市稲毛区小中台町
地 番 541番4
地 目 宅地
地 積 160.86平方メートル

共有者 A 持分415分の1

3 所 在 千葉市稲毛区小中台町
地 番 548番6
地 目 宅地
地 積 170.88平方メートル

共有者 A 持分415分の1

4 所 在 千葉市稲毛区小中台町
地 番 548番7
地 目 宅地
地 積 64.99平方メートル

共有者 A 持分415分の1

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県稲毛区小中台町567番地
建物の名称 稲毛スカイタウン・ふれあいの街老号館B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小中台町567番の66
建物の名称 1-111
種 類 居宅
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 77.03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 千葉県稲毛区小中台町567番
地 目 宅地
地 積 11611.10平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 千葉県稲毛区小中台町501番
地 目 宅地
地 積 6039.94平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 千葉県稲毛区小中台町541番1
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1134.08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 415分の1

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415分の1

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415分の1

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

本件土地は共有持分についての売却であり、稲毛スカイタウン荻号館から参号館等の関連施設の敷地として利用されている。

【物件番号5】

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 所 在 千葉市稲毛区小中台町
地 番 488番12
地 目 宅地
地 積 8.06平方メートル

共有者 A 持分415分の1

2 所 在 千葉市稲毛区小中台町
地 番 541番4
地 目 宅地
地 積 160.86平方メートル

共有者 A 持分415分の1

3 所 在 千葉市稲毛区小中台町
地 番 548番6
地 目 宅地
地 積 170.88平方メートル

共有者 A 持分415分の1

4 所 在 千葉市稲毛区小中台町
地 番 548番7
地 目 宅地
地 積 64.99平方メートル

共有者 A 持分415分の1



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市稲毛区小中台町567番地
 建物の名称 稲毛スカイタウン・ふれあいの街番号館B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小中台町567番の66
 建物の名称 1-111
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 77.03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 千葉市稲毛区小中台町567番
 地 目 宅地
 地 積 11611.10平方メートル

土地の符号 2
 所在及び地番 千葉市稲毛区小中台町501番
 地 目 宅地
 地 積 6039.94平方メートル

土地の符号 3
 所在及び地番 千葉市稲毛区小中台町541番1
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1134.08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 415分の1

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415分の1

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415分の1

所有者 A



令和7年(ケ)第 208号
令和7年 7月29日受理
令和7年 9月24日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 谷下 功洋

(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 所 在 千葉市稲毛区小中台町

地 番 488番12

地 目 宅地

地 積 8.06平方メートル

共有者 A 持分415分の1

2 所 在 千葉市稲毛区小中台町

地 番 541番4

地 目 宅地

地 積 160.86平方メートル

共有者 A 持分415分の1

3 所 在 千葉市稲毛区小中台町

地 番 548番6

地 目 宅地

地 積 170.88平方メートル

共有者 A 持分415分の1

4 所 在 千葉市稲毛区小中台町

地 番 548番7

地 目 宅地

地 積 64.99平方メートル

共有者 A 持分415分の1



物 件 目 録

5（一棟の建物の表示）

所 在 千葉県稲毛区小中台町 5 6 7 番地

建物の名称 稲毛スカイタウン・ふれあいの街壺号館 B 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小中台町 5 6 7 番の 6 6

建物の名称 1－111

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 77.03 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 千葉県稲毛区小中台町 5 6 7 番

地 目 宅地

地 積 11611.10 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県稲毛区小中台町 5 0 1 番

地 目 宅地

地 積 6039.94 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉県稲毛区小中台町 5 4 1 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1134.08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 415分の1

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415分の1

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415分の1

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	住居表示未実施													
建物	物件5													
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 ☐ 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 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	<table border="0"> <tr> <td>■下記のとおり (月額)</td> <td>令和 7 年 8 月 1 8 日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費 7, 7 2 0 円</td> <td>☐ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金 1 3, 1 0 0 円</td> <td>☒ 滞納がある令和7年3月分～令和7年8月分</td> </tr> <tr> <td>ガス機器割賦料 1 9 0 円</td> <td>計 6 8, 6 7 8 円</td> </tr> <tr> <td>コミュニティセンター維持費 3 0 0 円</td> <td>上記に対し日歩4銭 (年利14. 6 %) で換</td> </tr> <tr> <td>専用庭使用料 1, 0 0 0 円</td> <td>算された遅延損害金</td> </tr> </table>		■下記のとおり (月額)	令和 7 年 8 月 1 8 日現在	管理費 7, 7 2 0 円	☐ 滞納はない	修繕積立金 1 3, 1 0 0 円	☒ 滞納がある令和7年3月分～令和7年8月分	ガス機器割賦料 1 9 0 円	計 6 8, 6 7 8 円	コミュニティセンター維持費 3 0 0 円	上記に対し日歩4銭 (年利14. 6 %) で換	専用庭使用料 1, 0 0 0 円	算された遅延損害金
■下記のとおり (月額)	令和 7 年 8 月 1 8 日現在													
管理費 7, 7 2 0 円	☐ 滞納はない													
修繕積立金 1 3, 1 0 0 円	☒ 滞納がある令和7年3月分～令和7年8月分													
ガス機器割賦料 1 9 0 円	計 6 8, 6 7 8 円													
コミュニティセンター維持費 3 0 0 円	上記に対し日歩4銭 (年利14. 6 %) で換													
専用庭使用料 1, 0 0 0 円	算された遅延損害金													
管理費等照会先	ホームライフ管理 (株)													
その他の事項														
敷地権	符号1, 2, 3													
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)													
その他の事項	売却の対象は A の敷地権の割合 4 1 5 分の 1 である													
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	住居表示未実施
土 地	物件 1, 2, 3, 4
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1～4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者（共有者） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が稲毛スカイタウン壱号館から参号館等の関連施設の敷地として使用している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	売却の対象は A の持ち分 4 1 5 分の 1 である
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

(3 枚目)

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原 (物件5 関係)

占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年 6月23日	
最初の契約等	契約日	令和3年 5月28日	
	期間	令和3年 6月23日から ☒ 令和5年 6月22日まで 2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	令和7年 6月23日から ☒ 令和9年 6月22日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 (■A)	
当事者	借主	☒ 占有者 (■B)	
賃料・支払時期等		毎月 金80,000円 (毎月25日迄に 翌月分支払) ☐ 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			
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	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (賃借人)	本件建物は私が家族と共に住居として使用している。 他に占有者はいない。 この建物を使用する権原は賃借権で所有者である ■ A より借りている。 毎月の賃料は80,000円で他に管理費・共益費として5,000円を負担していたが、現在は管理費・共益費の請求はない。 令和3年6月23日から令和5年6月22日の2年間の契約で2回更新をし更新料を支払っているが、更新契約書などの書類は受け取っていない。 本件建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 キッチンの蛇口を約3年前に交換し、ガスコンロを約2年前に交換した。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 現時点でその他設備に不具合はない。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。 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

(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物（物件5）は面談した■Bの陳述、同人より提出のあった契約書の内容等から同人が賃借権に基づき占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内を目視で確認した限りにおいて大きな損傷は見受けられなかった。
- 3 物件1～4は本件建物（物件5）がある稲毛スカイタウン壱号館と同式～参号館等の関連施設の敷地として利用されている。

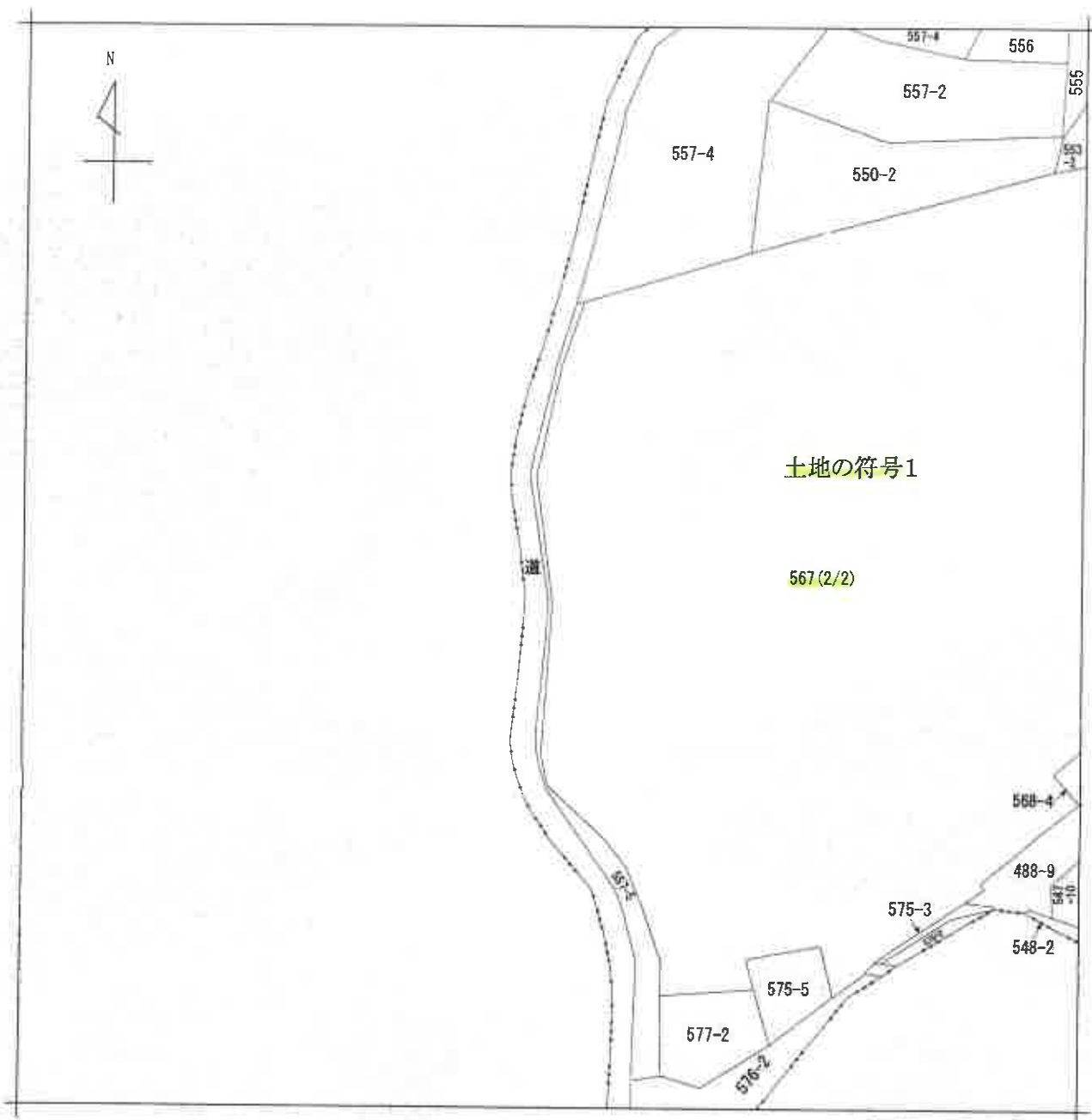
以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月4日 (月) 11:40 12:05	物件所在地	物件確認、 ■ Bと面談、入室調査の日程調整
令和7年8月13日 (水) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状、債務者兼所有者に対し占有関係等書面照会書出状
令和7年8月25日 (月) 14:30-15:35	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、屋内間取等確認、写真撮影、 ■ Bと面談
令和7年9月5日 (金) 16:00-16:05	電話	マンション管理会社に対し書面照会回答内容確認
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 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

(7 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。



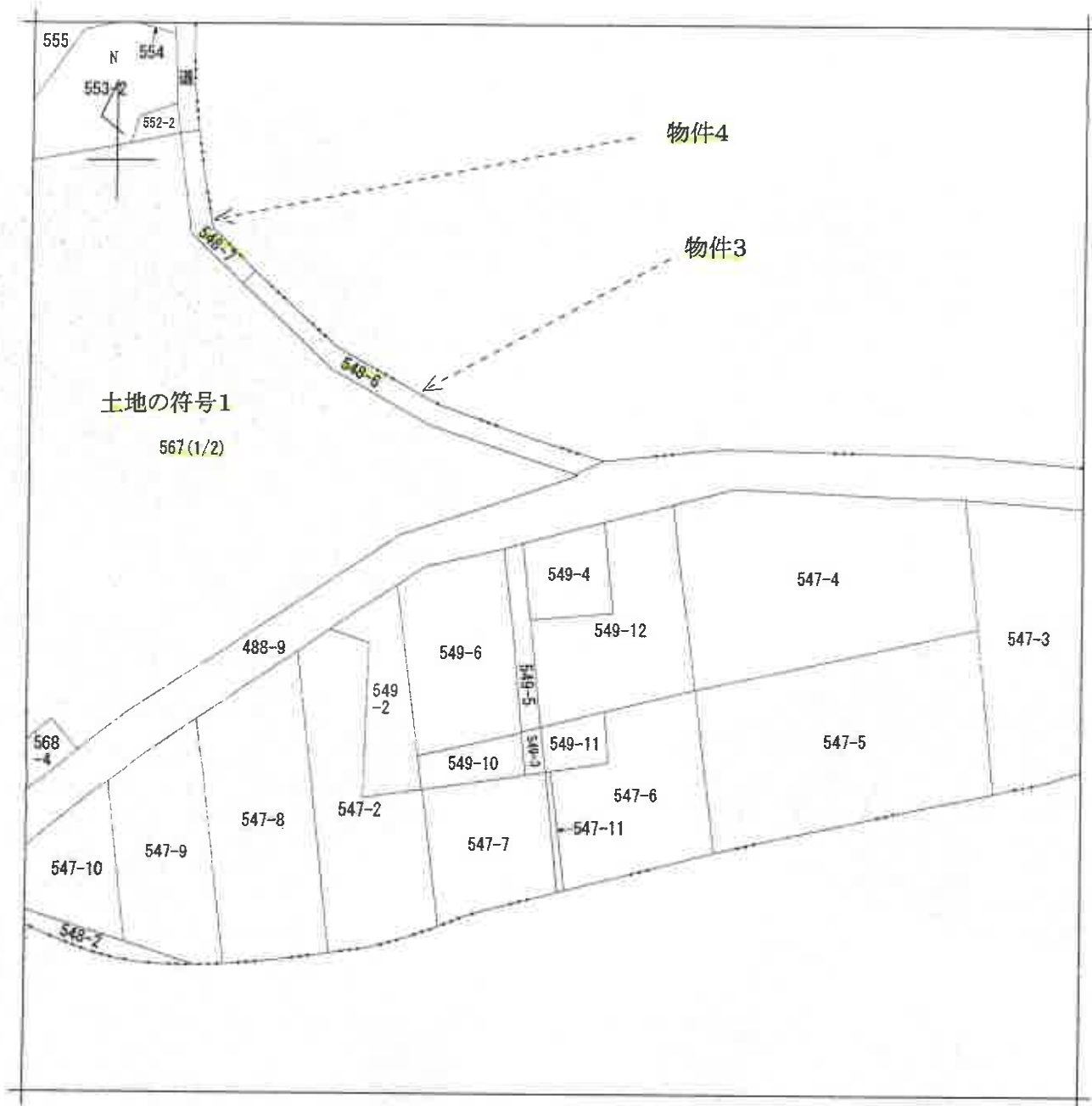
請求部	所在	千葉市稲毛区小中台町				地番	567番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				

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。

令和7年5月14日
千葉地方務局

請求番号：44-2
(1/2)

登記官



(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。



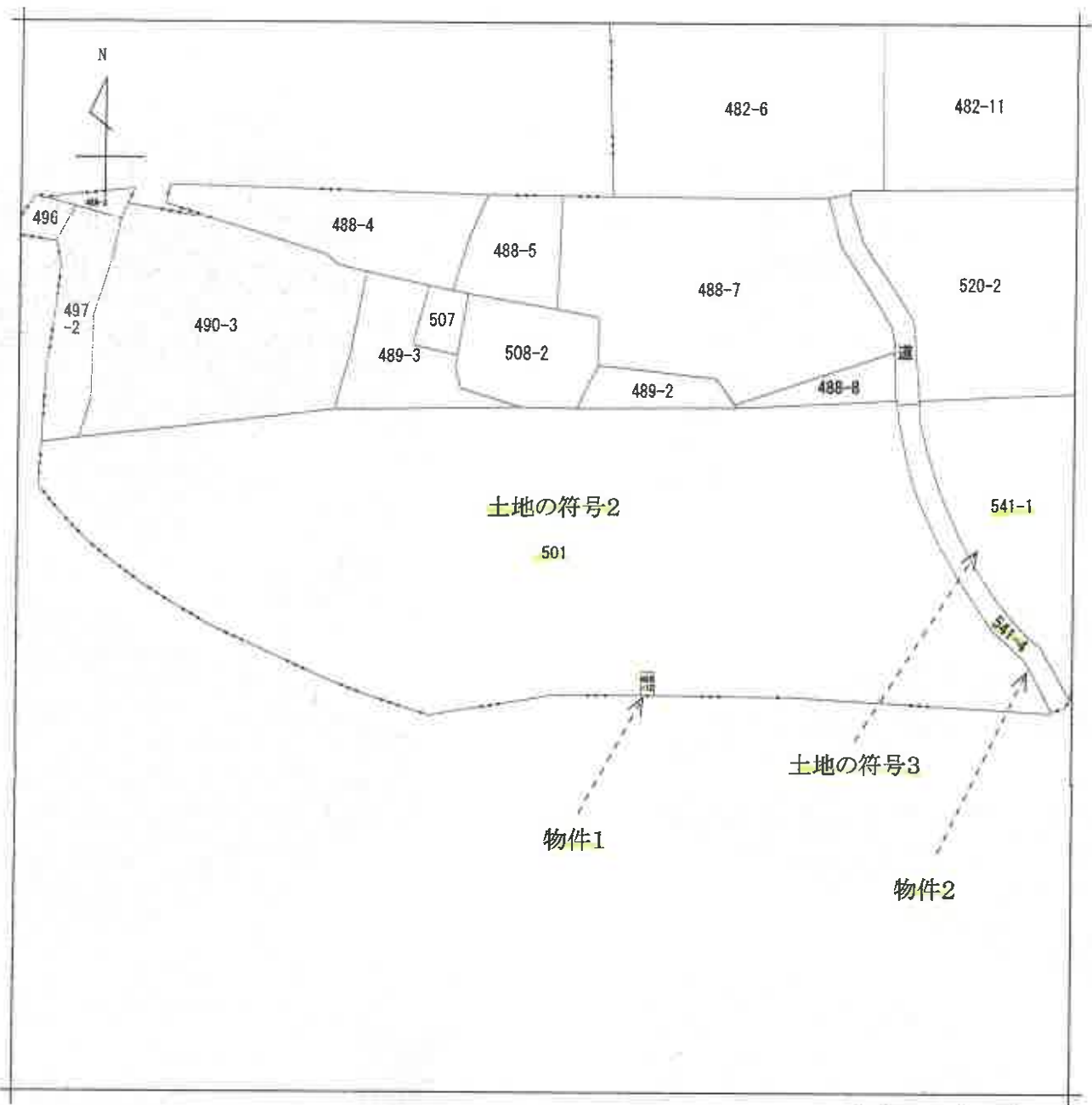
請求部	所在	千葉市稲毛区小中台町			地番	567番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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7年5月14日
千葉地方務局

請求番号：44-2
(2/2)

登記官



(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	千葉市稲毛区小中台町				地番	501番			
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。

令和7年5月14日
千葉地方法務局

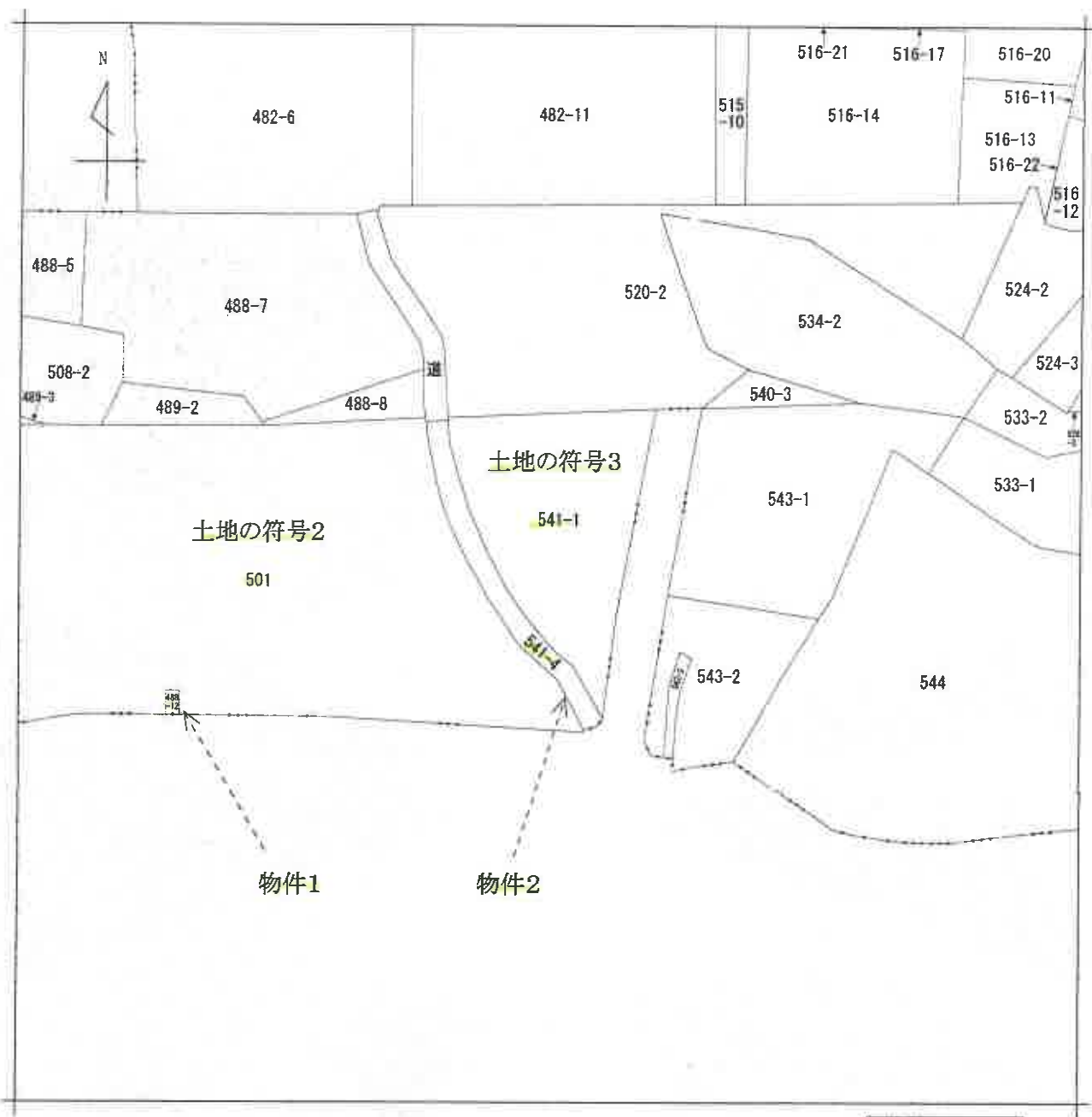
請求番号：44-3

登記官

(1/1)

(10 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小



(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	千葉市稲毛区小中台町				地番	541番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号		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7年5月14日

千葉地方方法務局

請求番号：44-4

登記官

(1/1)

(11 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：昭和61年8月22日

213309

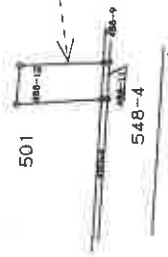
土地所在図 61.8.22

地番	488-11.-12
土地の所在	千葉市小中台町

488-11は 488-9に合算

488-12 8.0662775
488-11 0.5610585
合 計 8.627336
8.62M

物件1



作製者	申請人	縮尺 1/250
(昭和61年8月19日作製)		

(千葉土地測量士会印紙)

(1/2)

請求番号：44-5

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7年5月14日 千葉地方法務局 登記官

登記官

登記年月日：昭和61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。
令和7年5月14日 千葉地方法務局 登記官

213310

地番 488-12 新 488-12 地積測量図 561.8.22

土地の所在 千葉市小中台町

三 角 求 積 表

図番 ① 488-12			
NO.	頂 点	高 さ	積 算 積
イ	4.495	1.734	7.794330
ロ	4.495	1.855	8.338225
			16.132555
			8.062775
			8.06 ㎡



501



物件1

490-4 488-11 488-9

。図上界

作製者

(昭和61年8月19日作製)

申請人

縮尺 1/100

(千葉土地家屋調査士会明紙)

請求番号：44-5 (2/2)

登記年月日：昭和61年12月22日

213350

541-4 所在 図 61.12.22

地積測量図

541-4.-5

地番

土地の所在
千葉市小中台町

地積

541-4 160.866787㎡
541-5 27.430214㎡
合 計 188.297001㎡



泉
池

物件2

541-1

541-4

501

541-5

503-3

542-2

546-6

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和61年12月17日製)

(千葉土地家屋調査士会印)

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7年5月14日 千葉地方法務局

登記官

請求番号：44-6 11/21

登記年月日：昭和61年12月22日

213351

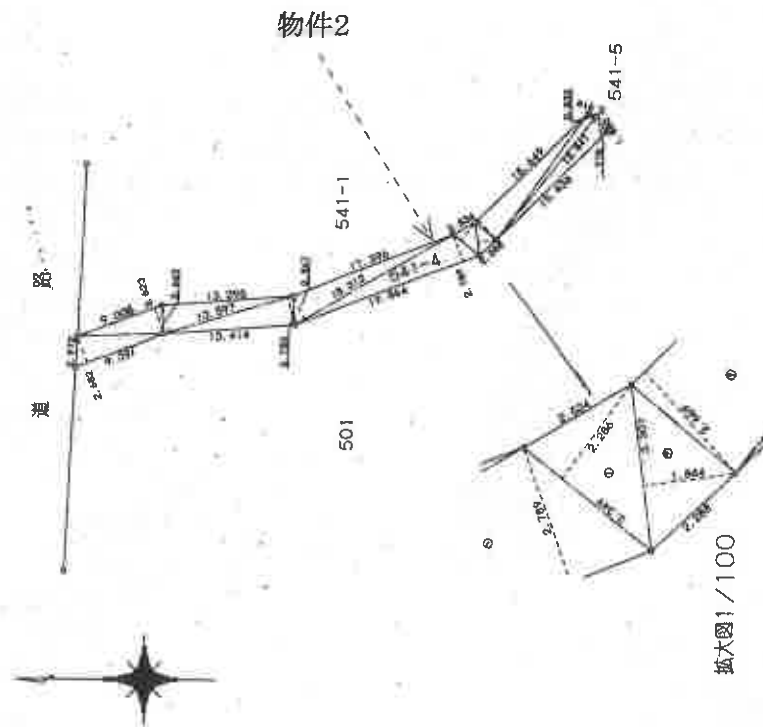
地積測量図 2/2

地番 541-4

土地の所在 千葉市小中台町

三斜求積表

地番 NO.	底辺 541-4	高さ	底面積
イ	9.006	2.623	23.622738
ロ	9.391	2.692	25.186662
ハ	13.597	2.649	36.290393
ニ	13.597	2.750	37.391750
ホ	18.312	2.567	47.006904
ヘ	19.864	2.789	55.400696
フ	3.349	2.286	7.655814
ブ	3.307	1.844	6.098108
リ	15.649	2.669	41.767181
ヌ	15.841	0.833	13.195553
ル	15.841	1.775	28.117775
		積算値	321.733574
		総面積	160.867870



縮尺 1/100

作製者

申請人

縮尺 500

(昭和61年12月17日現在)

(千葉土地家屋調査士会印)

請求番号：44-6

(2/2)

登記年月日：昭和61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。
令和7年5月14日 千葉地方方法務局 登記官

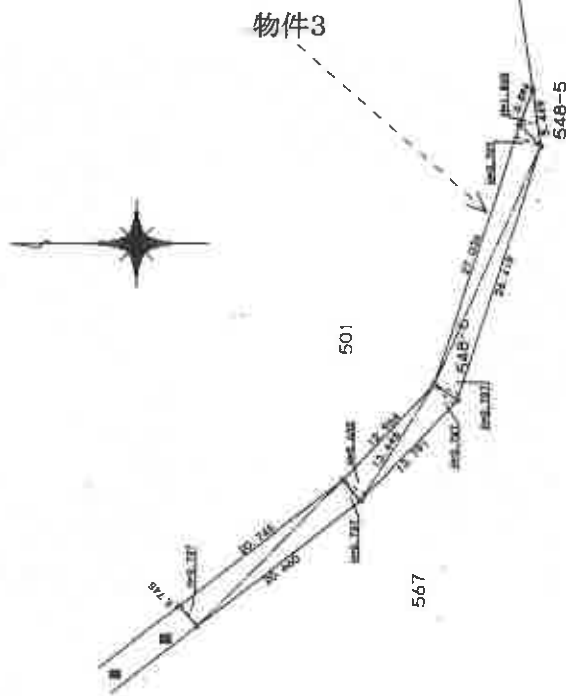
213370

561.8.22
地積測量図

地番	548-6
土地の所在	千葉市小中台町

三斜求積表

地番 ① 548-6			
NL	底辺	高さ	積算
1	5.449	1.845	10.053405
2	27.036	2.727	73.727172
3	26.418	2.727	72.041886
4	13.791	2.727	37.608057
5	13.446	2.635	35.430210
6	20.660	2.727	56.339820
7	20.745	2.727	56.571615
8		積算	341.772165
9		底積	170.880925
10		底積	170.88 m ²



。図上界

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和61年8月19日印刷)

(千葉土地家屋調査士会印)

請求番号：44-7

(1/2)

登記年月日：昭和61年8月22日

800033

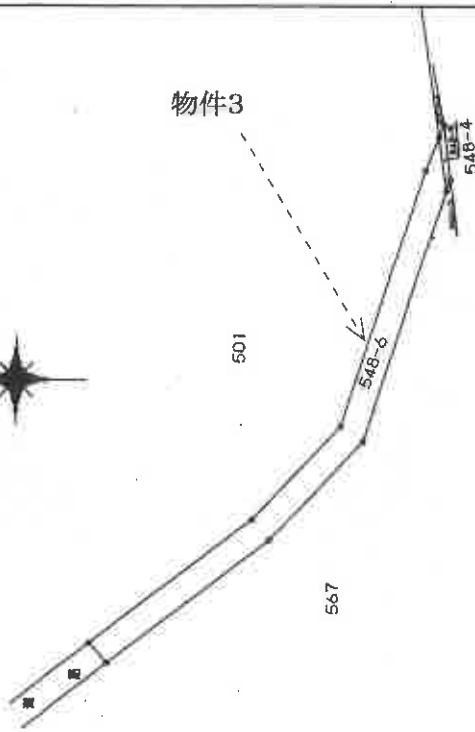
新 488-9, 548-6

所在地
千葉県
新 488-9, 548-6

地番
548-5, -6

土地の所在
千葉市小中台邸

548-5 3.384302
548-6 170.8860825
合 計 174.2703845
174.27M



作製者

(昭和61年8月19日)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家調査士会附録)

(2/2)

請求番号：44-7

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7年5月14日 千葉地方法務局 登記官

登記官

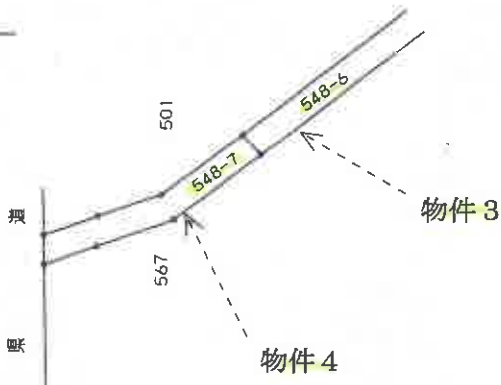
登記年月日：昭和61年12月22日

213371

所在地 図 61.12.22
地積測量図

地番	548-7
土地の所在	千葉市小中台町

地積
548-7 64.996448m²



作製者

(昭和61年12月17日作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

1/20

請求番号：44-8

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7年5月14日

千葉地方法務局

登記官

登記年月日：昭和61年12月22日

213372

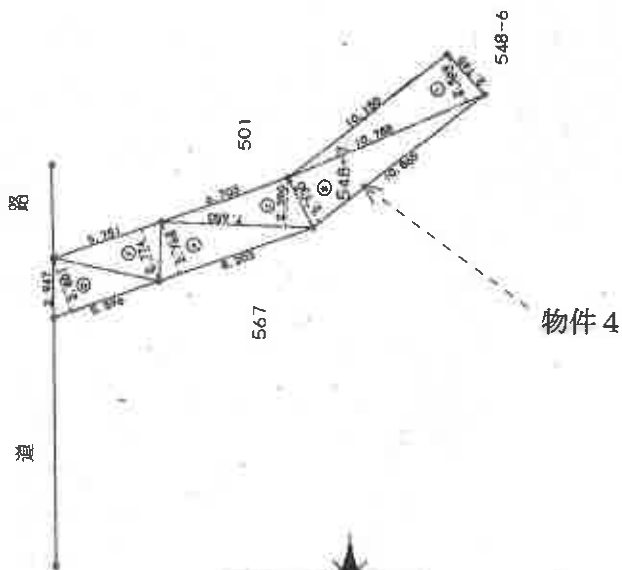
561.12.22
地積測量図

地番 548-7

土地の所在 千葉市小中台町

三斜率測量

地番 548-7			
NO.	幅	高さ	積算積
イ	5.751	2.774	15.953274
ロ	5.596	2.801	15.674396
ハ	8.203	2.768	22.705904
ニ	7.650	2.390	18.283500
ホ	10.865	2.730	29.661450
ヘ	10.788	2.569	27.714372
合計			129.992896
			64.996480
			64.99



作製者

(昭和61年12月17日作成)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印)

請求番号 44-8 (2/2)

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7年5月14日 千葉地方法務局 登記官

登記年月日：昭和61年3月14日

213314

全体図
地積測量図

地番	501
土地の所在	千葉市小中台町

3.14

1/3



501番 地積測量8038.940㎡



作製者

(昭和61年1月31日作製)

申請人

縮尺 1/1000

1千葉土地家屋調査士会印

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7年5月14日

千葉地方裁判所

登記簿

請求番号 44-9

(1/3)

登記年月日：昭和61年3月14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7年5月14日 千葉地方方法務局

登記簿

請求番号：44-9

(2/3)

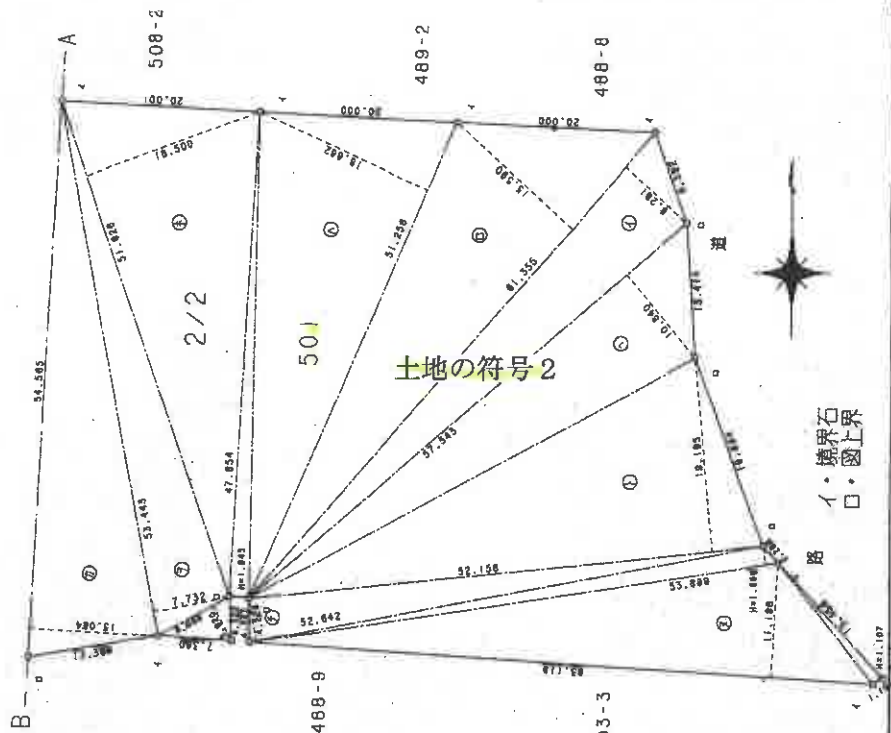
213315

地積測量図

地番 501

土地の所在 千葉市小中台町

1/2



イ・境界石
ロ・図上界

作製者

(昭和61年1月31日作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和61年3月14日

213316

地積測量図

地番 501

土地の所在 千葉市小中台町

三斜成積表

図番 ① 501-1/2			
NO.	座 辺	長 さ	積 算 積
1	54.585	3.397	185.357305
2	54.850	18.052	860.452205
3	54.650	23.515	1289.787756
4	47.708	3.301	157.477506
5	48.851	11.243	528.745783
6	41.832	17.289	725.381888
7	37.053	19.602	728.312808
8	23.617	9.604	231.541088
9	12.454	4.408	54.808888
	積 算 積		4777.875882
	地 積		2388.8879410
	地 積		2388.88 ㎡

図番 ② 501-2/2			
NO.	座 辺	長 さ	積 算 積
1	61.355	0.281	508.894305
2	61.355	15.580	958.524450
3	51.258	18.662	956.539472
4	47.854	1.945	93.076030
5	51.628	18.500	955.081000
6	57.543	10.840	623.788120
7	52.158	19.195	1001.172810
8	52.642	4.228	222.465082
9	53.899	1.688	101.815211
10	63.118	11.198	708.808582
11	15.436	1.107	17.087852
12	53.443	7.732	413.221278
13	8.088	3.920	31.736320
14	54.585	13.084	713.928480
	積 算 積		7301.814760
	地 積		3650.8573800
	地 積		3650.85 ㎡

總 計 8038.9453210

作製者

(昭和61年 1月31日作製)

申請人

縮尺

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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7年5月14日 千葉地方地務局

登記官

請求番号：44-9

(3/3)

登記年月日：昭和61年3月14日

213349

地積測量図
561.3.14

地番 541-1

土地の所在 千葉市小中台町

三斜求積表

地番 No.	541-1	面 積	高 さ	体 積
イ	52.180	13.813	710.328340	
ロ	46.498	2.271	105.588858	
ハ	45.432	0.870	30.438440	
ニ	44.878	14.834	858.178784	
ホ	38.463	11.856	458.132717	
ヘ	34.552	4.807	168.081484	
ト	17.028	8.304	141.400512	
合 計		面 積	2268.168215	
		体 積	1134.0831075	

土地の符号3

520-2

540-5

541-3

イ・境界石
ロ・図上界

作製者

申請人

縮尺 500

(昭和61年 1月31日作製)

千葉土地家屋調査士会印紙

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7年5月14日 千葉地方方法務局

登記官

請求番号：44-10

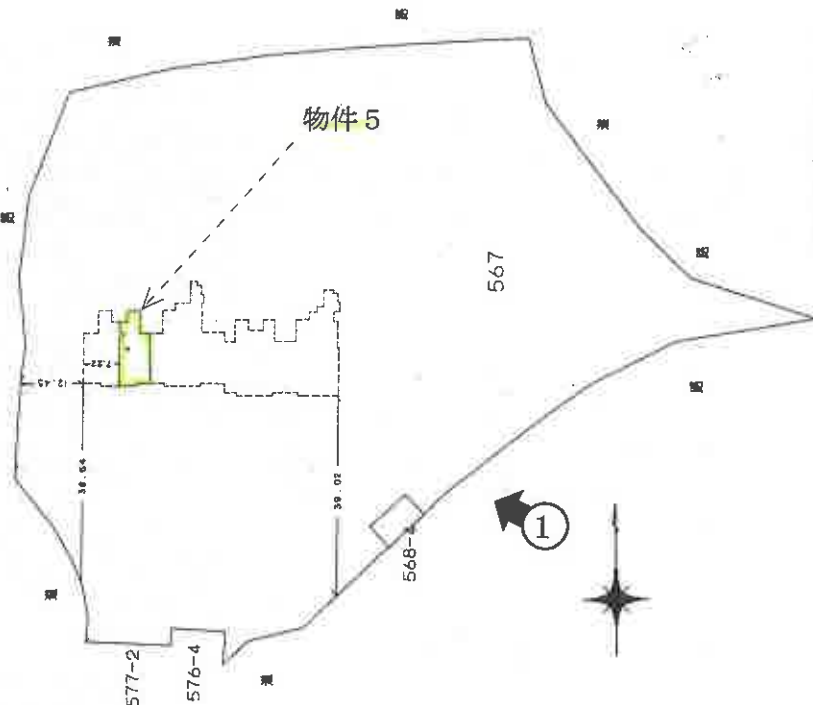
登記年月日：昭和61年4月17日

112113 各階平面図

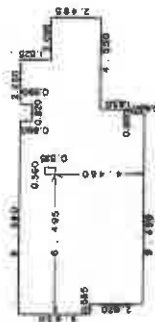
建物図面
各階平面図

家屋番号	小中台町 567～66
建物の所在	千葉市小中台町567

稲毛スカイタウン 3、4、5の街1号館B棟



写真撮影位置と方向



求積表

0.535 X 3.630	=	1.942050
6.410 X 6.300	=	40.383000
0.360 X 4.460	=	1.605600
0.360 X 1.315	=	0.473400
2.285 X 6.300	=	14.395500
0.395 X 5.710	=	2.255450
0.200 X 5.080	=	1.012000
0.225 X 3.430	=	0.771750
2.230 X 4.020	=	8.964600
2.095 X 2.495	=	5.227025
合計		77.030375
床面積		77.03 ㎡

建物の存する部分 1階

作製者

縮尺 1/250

(昭和61年3月20日作製)

申請人

縮尺 1/1000

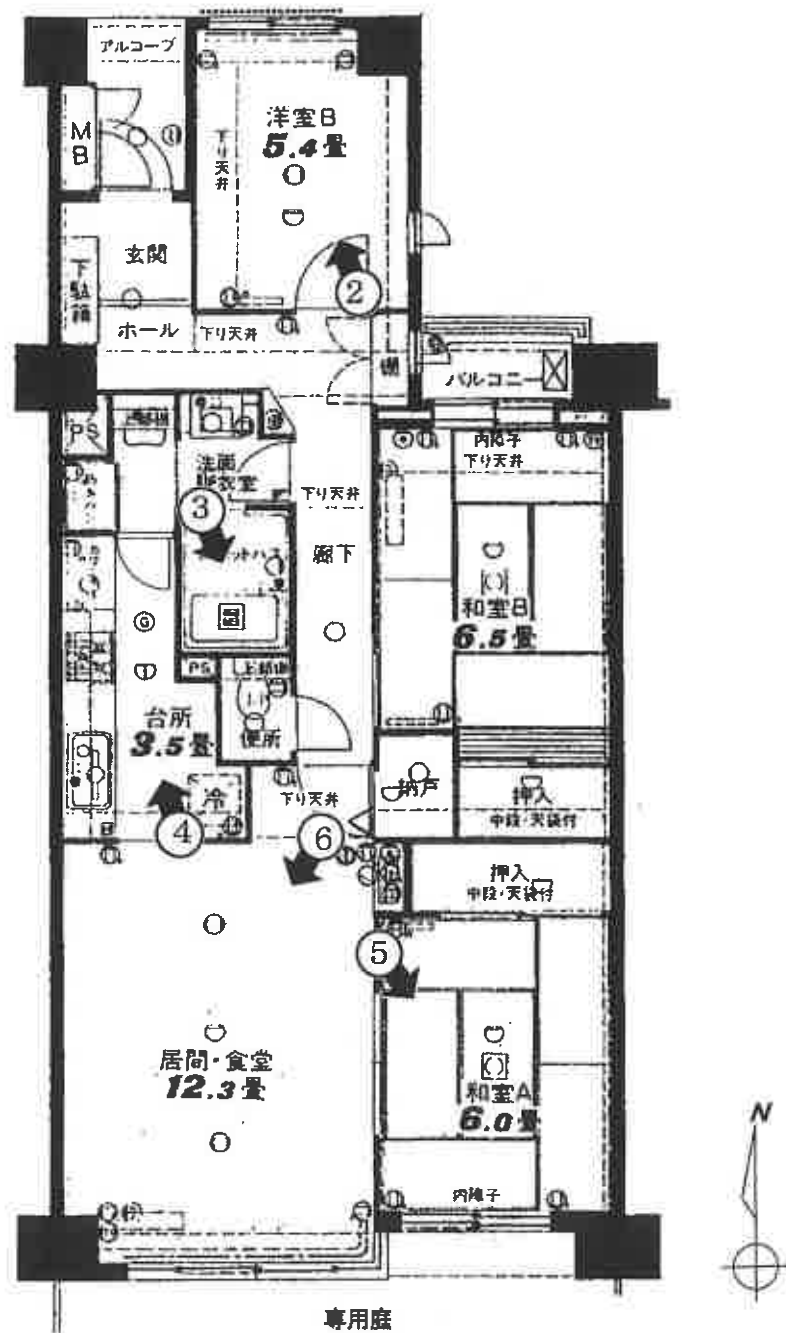
(千葉士地家屋調査士会印紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月14日 千葉地方建設局 登記官

登記官

請求番号：44-1

建 物 間 取 図 (評価人が分譲時の資料を基に作成)



⬅○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年(ケ)第 208 号

令和7年8月25日 現地調査

令和7年9月19日 評価

第 2025-119 号 発行番号

令和7年9月22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

後藤 元

第1 評価額

一括価格	
金 12,800,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1（土地）	金 10,000 円
物件2（土地）	金 10,000 円
物件3（土地）	金 10,000 円
物件4（土地）	金 10,000 円
物件5（建物）	金 12,760,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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き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
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	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			
1～5	・物件1～4は、物件5の建物の敷地権の目的である土地とともに一体利用されている土地の共有持分（持分415分の1）である。 ・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、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 千葉市稲毛区小中台町

地 番 488番12

地 目 宅地

地 積 8.06平方メートル

共有者 A 持分415分の1

2 所 在 千葉市稲毛区小中台町

地 番 541番4

地 目 宅地

地 積 160.86平方メートル

共有者 A 持分415分の1

3 所 在 千葉市稲毛区小中台町

地 番 548番6

地 目 宅地

地 積 170.88平方メートル

共有者 A 持分415分の1

4 所 在 千葉市稲毛区小中台町

地 番 548番7

地 目 宅地

地 積 64.99平方メートル

共有者 A 持分415分の1

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市稲毛区小中台町567番地
建物の名称 稲毛スカイタウン・ふれあいの街壺号館B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小中台町567番の66
建物の名称 1-111
種 類 居宅
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 77.03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 千葉市稲毛区小中台町567番
地 目 宅地
地 積 11611.10平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 千葉市稲毛区小中台町501番
地 目 宅地
地 積 6039.94平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 千葉市稲毛区小中台町541番1
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1134.08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 415分の1

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415分の1

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415分の1

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

- 1 敷地権の目的である土地（土地の符号1～3）及び一体利用されている土地（物件1～4）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR総武・総武本線「稲毛」駅の北方・約1.8km(道路距離) 最寄バス停「スカイタウン」の南西方・約250m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに中高層マンションが建ち並び、店舗、事務所、店舗付共同住宅等も混在する地域である。	
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)	北側市道との境界線より25m以内の区域	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし(建築基準法第22条指定区域)
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区20m
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画：居住誘導区域内
		立地適正化計画：都市機能誘導区域外
	北側市道との境界線より25mを超える区域	
	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(建築基準法第22条指定区域)
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区20m
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画：居住誘導区域内
		立地適正化計画：都市機能誘導区域外
画 地 条 件	規 模	19,189.91㎡ (登記)
	形 状	ほぼ整形
	地 勢	概ね平坦
	間 口 × 奥 行	東西約240m × 南北約50～100m
	土地の符号1, 2, 3 敷地権の割合	415分の1(所有権)
	物件1, 2, 3, 4 共有持分	415分の1(所有権)
	接面道路との関係	略四方路地

接 面 道 路 の 状 況	北 側	(県道)	路線名	(磯部茂呂町線)	幅員	(約30m)
	連続性	(優る)	舗装	(有)	歩道	(有)
	高低差	(概ね等高に接面)				
	東 側	(市道)	路線名	(小中台町189号線)	幅員	(約6.4m)
	連続性	(普通)	舗装	(有)	歩道	(無)
	高低差	(概ね等高に接面)				
	南 側	(市道)	路線名	(小中台町189号線)	幅員	(約6.5m)
	連続性	(普通)	舗装	(有)	歩道	(無)
土 地 の 利 用 状 況 等	高低差	(概ね等高に接面)				
	西 側	(市道)	路線名	(小中台町21・22号線)		
	幅員 (約2.96～6.5m) ， 連続性 (やや劣る) ， 舗装 (有)					
	歩道 (無) ， 側溝 (有) ， 高低差 (概ね等高～約3m路面より高い)					
	建築基準法上の種類	西側北部：建築基準法第42条2項				
セットバック	要 (西側市道北部につき協議を要する)					
再建築の可否	可能 (特記事項3参照)					
土地の利用状況等	稲毛スカイタウン宅・武・参考館及び関連施設の敷地として利用されている。					
	隣 地	・東 側： 市道を介して店舗，共同住宅等 ・西 側： 市道を介して事務所，駐車場等 ・南 側： 市道を介して共同住宅，戸建住宅等 ・北 側： 県道を介して共同住宅，店舗，公園等				
供給処理施設	上 水 道	あり				
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。	ガ ス 配 管	あり				
	下 水 道	あり				
土 壌 汚 染 等	1. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果，価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 2. 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。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地（土地の西部分が調査済みの谷津台遺跡，南東部分が未調査の小中台B遺跡）に指定されている。					

特 記 事 項	1. 千葉市都市局建築部建築指導課での調査によれば、対象土地は、建築基準法第86条1項の一団地認定を受けている。 2. 千葉市ハザードマップ，ちば情報マップ等を閲覧した結果，土地の北側一部が内水の浸水想定区域（0.01m～0.5m未満・想定最大規模）に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。 3. 本件建物の最高高さは40.35m（建築計画概要書による）であり，平成25年6月11日に施行された建築物の最高高さ制限20mを超えている既存不適格建築物である。尚，千葉市都市局都市部都市計画課での調査によれば，既存分譲マンションの再生（建替え）の場合，再生前の敷地面積を上回らないこと，再生後も分譲マンションであること，という要件を満たす場合で市長が認めたものは，高度地区の最高高さ制限を超えることができる。
---------	--

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	稲毛スカイタウン・ふれあいの街番号館
建物の用途	居住用 (番号館の総戸数175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)：昭和61年3月7日新築 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：約10年
構造	鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：—
設備等	供給処理施設：電気, 上水道, 下水道, 都市ガス エレベーター：あり 駐車場：165台(分譲時パンフレット記載) 集会所等：集会所, 管理事務所 オートロック：なし その他：自転車置場, テニスコート
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(稲毛スカイタウンふれあいの街団地管理組合法人) 管理方式：全部委託 管理会社：ホームライフ管理株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通 ・修繕計画の有無：有 修繕積立金の合計額：管理組合からの回答なし
特記事項	1. 建築確認：昭和60年1月11日／第2517号 完了検査：昭和61年3月7日／第2517号 2. 現地調査において、一棟の建物に特段の破損等は見られなかった。 3. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿(アスベスト)を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 4. トランクルーム：なし 5. 規約共用部分：有 6. 規約共用部分以外の附属施設で独立の登記があり、本件所有者が共有持分を有しているもの：管理組合からの回答なし

(2) 専有部分の概要 (物件5)

構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	1 階 (111号室) ・主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	77.03 m ² (登記面積) 約 80.56 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3 L D K (別添間取略図参照) ・アルコープ面積 約2.37m ² ・専用庭あり (分譲時パンフレット記載)	
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング, 畳等 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, 上水道, 下水道, 都市ガス) そ の 他 : -	
保 守 管 理 の 状 態	やや優る 経年相応の軽微な損耗は見られるが, 目視できる範囲において室内に特段の破損等はない。保守管理の状態はやや優ると思料する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 7,720円
	修 繕 積 立 金	月額 13,100円
	コ ミ ュ ニ テ イ セ ン タ ー 維 持 費	月額 300円
	ガ ス 機 器 割 賦 料	月額 190円
	専 用 庭 使 用 料	月額 1,000円
		計 22,310円 (令和7年8月18日現在)
	そ の 他	上記のほか使用量による上下水道使用料あり。
	滞 納 額	滞納期間：令和7年3月分～令和7年8月分 計68,678円 (令和7年8月18日現在)
		上記に対する遅延損害金：管理組合からの回答なし 遅延損害金：100円につき日歩4銭 (年利換算14.6%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃借人が家族と共に居住している。	

特 記 事 項	1. 確認できた建物賃貸借関係は次のとおりである。 貸 主：本件債務者兼所有者 借 主：個人 占有開始時期：令和3年6月23日 現 契 約 期 間：令和5年6月23日から期限の定めなし 月 額 賃 料：80,000円 共 益 費：なし 敷 金：なし 2. 賃借人の陳述 ・リフォーム済みの物件に入居した。 ・契約期間は2年間で、令和5年6月下旬に1回目の更新、令和7年6月下旬に2回目の更新を行っているが、2回とも更新契約書などの書類は受け取っていない。現在の賃貸管理会社である「サガナブランディング」から、更新の連絡がメールで届いたので、令和7年6月下旬に、更新料として賃料1か月分の80,000円を「サガナブランディング」に振り込んでいる。 ・契約当初は、共益費を月額5,000円払っていたが、更新後から共益費はゼロ円である。 ・キッチンの蛇口を約3年前に交換した。 ・ガスコンロを約2年前に交換した。 ・雨漏り、水漏れ等の被害はない。 ・地震、台風等の被害はない。 ・ペットは飼っていない。 ・設備機器等は、現時点で不具合はない。（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。なお、物件1～4は、専有部分である物件5に付随する建物敷地の共有持分であり、物件1～4単独での取引慣行はなく、物件1～4のみの市場価格は把握し得ないことから、物件1～5一括での評価額を求める。

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
200,000	1.10	77.03	1.00	16,947,000

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： 階数(1階) (+10%) 個別格差率1.10
(相 乗 積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： 不要と推定した。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (6.7%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
1,362,079 円 (18.6%)	516,180 円	6.9%	7,256,443円	0.8232	5,973,504円 (81.4%)	7,336,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.7\%)^3} = 0.8232$$

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 16,947,000円

収 益 価 格 7,336,000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16,000,000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)	評 価 額(円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
16,000,000	1.00	0.80	1.00	—	12,800,000

イ 市 場 性 修 正 : 概ね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 : 滞納管理費等については、修正後価格に占める割合が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。

3 物件1～5の内訳価格

前記2で求めた物件1～5一括の評価額を物件1～5に配分し、物件1～5の内訳価格を下記のとおり求めた。物件1～5の市場価値は、専有部分である物件5に集約されており、物件5に付随する建物敷地である物件1～4のみの価格形成はなされていないことから、物件1～4は備忘価格としてそれぞれ1万円と評価し、残余の価額をもって物件5の評価額とした。

一 括 価 格	
金 12,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 10,000 円
物件2(土地)	金 10,000 円
物件3(土地)	金 10,000 円
物件4(土地)	金 10,000 円
物件5(建物)	金 12,760,000 円

第 6 附属資料

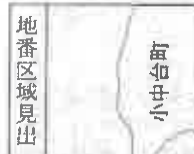
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図

以 上





(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	千葉市稲毛区小中台町				地番	567番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は 座番号又は 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		

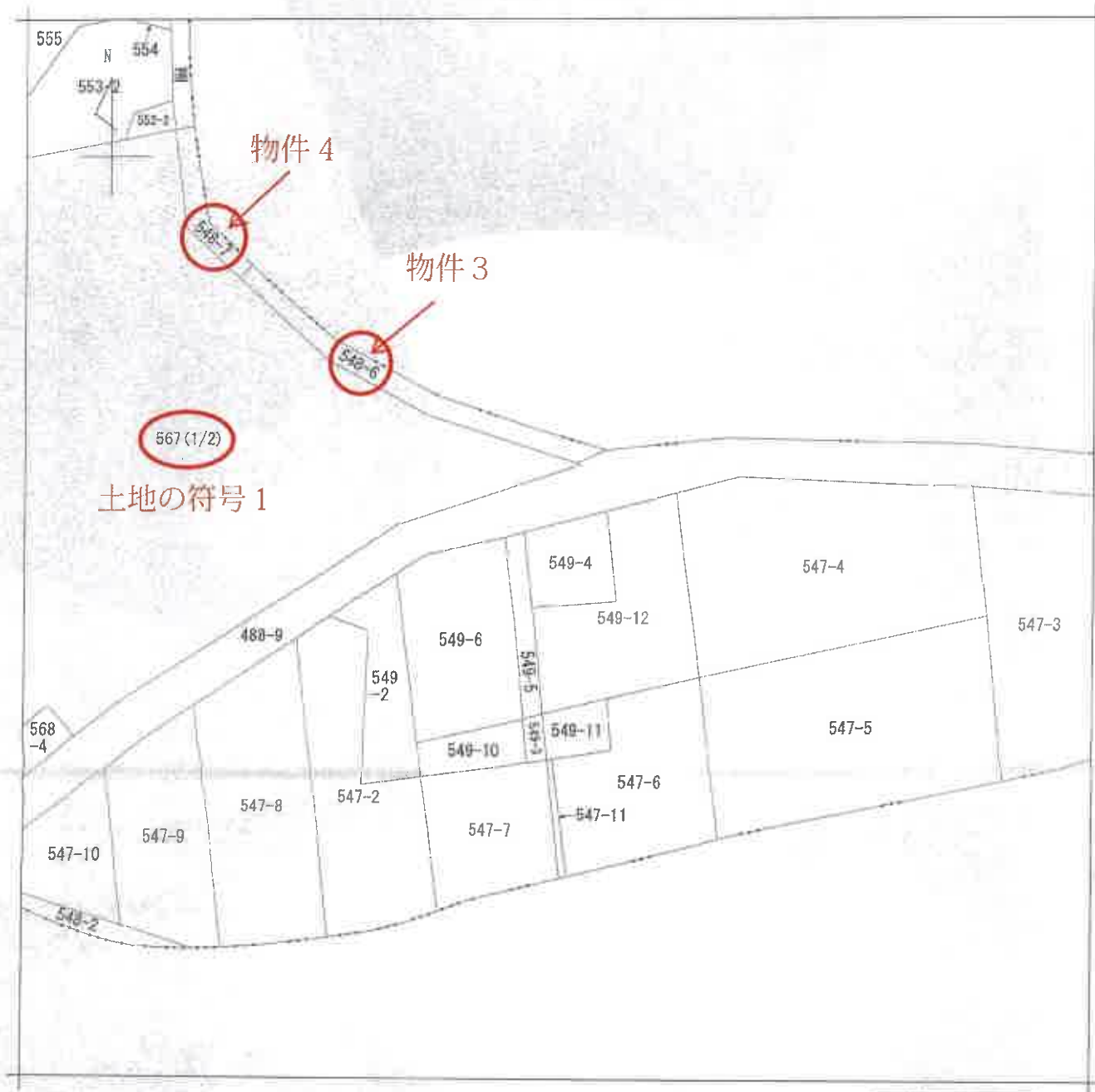
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日
千葉地方務局

請求番号：44-2
(1/2)

登記官

本図面はA3判を
A4に縮小したものです



(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	千葉県稲毛区小中台町				地番	567番			
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		

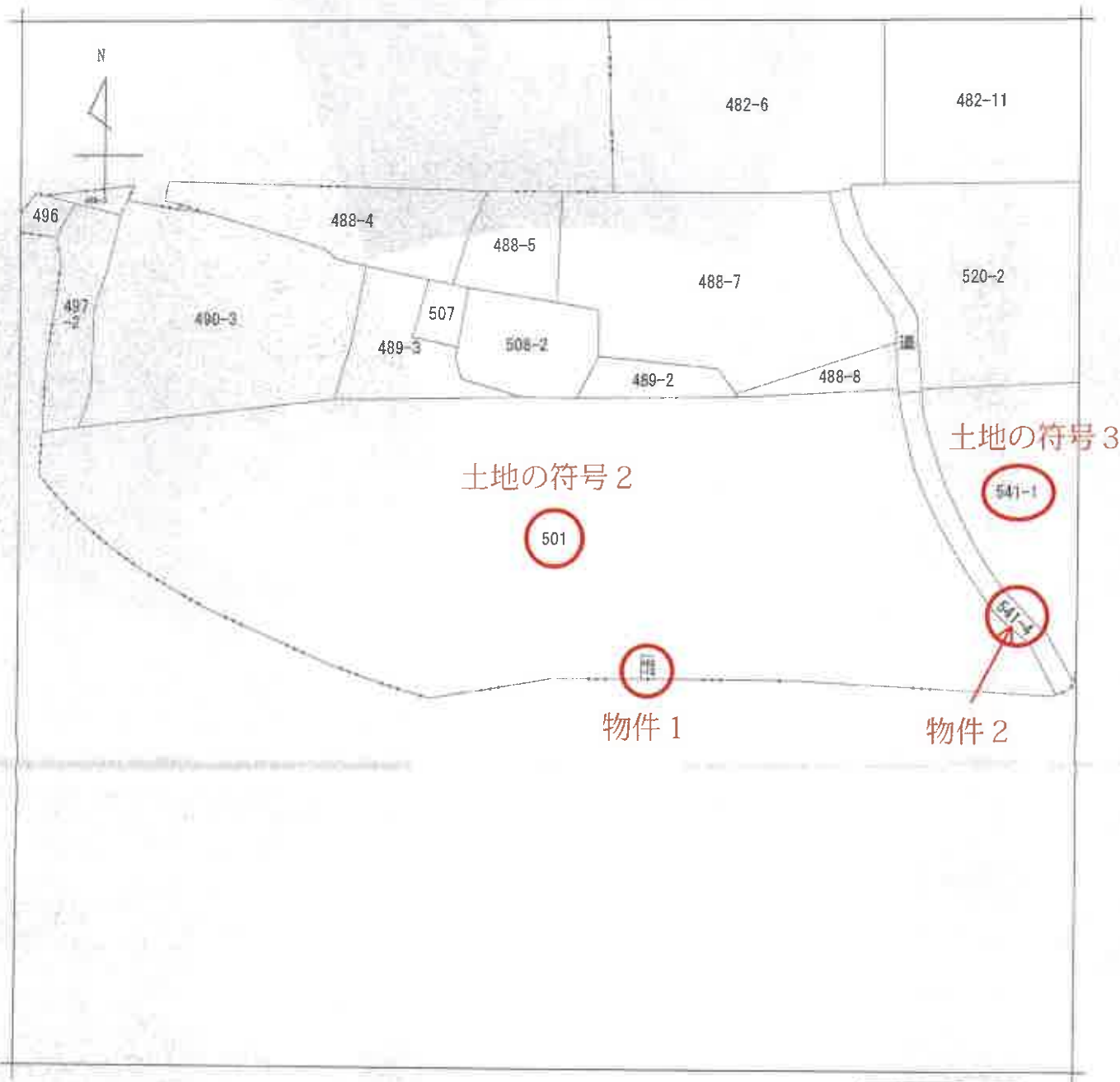
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日
千葉県地方務局

請求番号：44-2
(2/2)

登記官

本図面はA3判を
A4に縮小したものです



(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	千葉市稲毛区小中台町				地番	501番			
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		

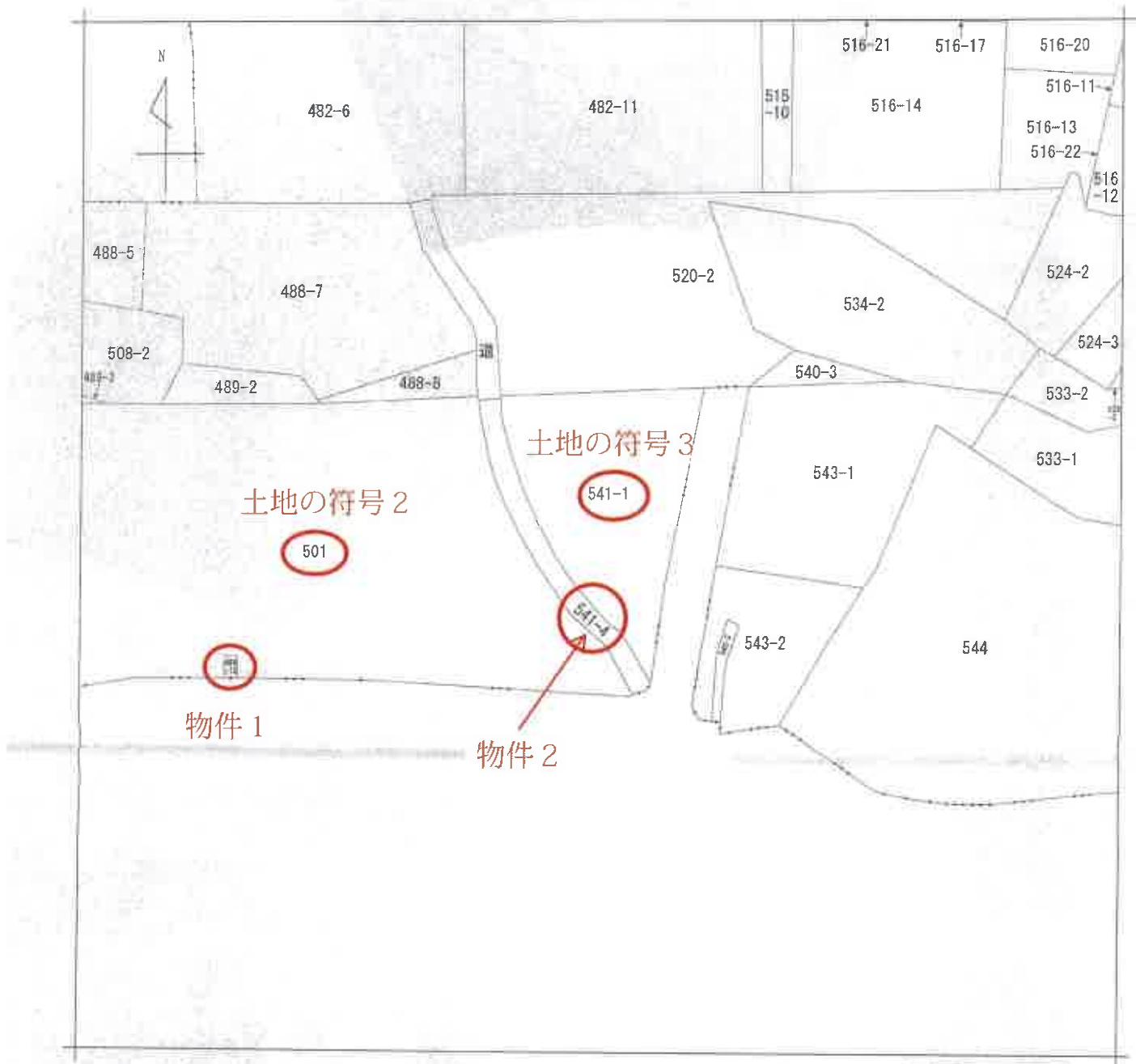
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日
千葉地方方法務局

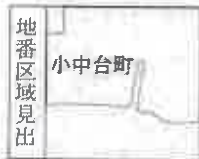
請求番号：44-3
(1/1)

登記官

本図面は A 3 判を
A 4 に縮小したものです



(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	千葉市稲毛区小中台町				地 番	541番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区		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7年5月14日
千葉地方方法務局

登記官

請求番号：44-4
(1/1)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記年月日：昭和61年8月22日

213309

土地所在図 61.8.22

地番 488-11-12

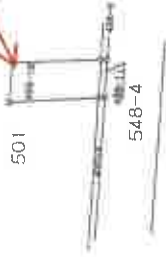
土地の所在 千葉市小中台町

488-11-12 488-912合筆

物件 1

488-12 8.0662775
488-11 0.5610585
合 計 8.627336
8.62M

物件 1



作製者

(昭和61年8月19日)

申請人

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会印)

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7年5月14日

千葉地方法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和61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図面である。

令和7年5月14日 千葉地方方法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

213310

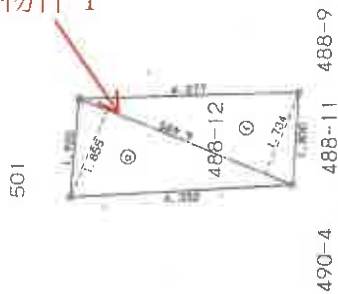
488-12

地積測量図
昭和61.8.22

地番
12

土地の所在
千葉市小中台町

物件1



。図上界

物件1

三斜求積表

地番	①	488-12	底辺	高さ	底面積
NO.	1		4.495	1.734	7.794330
	□		4.495	1.855	8.338225
					16.132555
					8.062775
					8.06

作製者

(昭和61年8月19日作製)

申請人

縮尺 1/100

(千葉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和61年12月22日

213350

541-4 所在 図 61.12.22

地 積 測 量 図

541-4、-5

千葉市小中台町

地 番

土地の所在

物件 2

地 積

541-4 160.866787㎡
541-5 21.432111㎡
合 計 188.297001㎡



北
南

541-1

501

物件 2

541-4

541-3

542-2

546-6

作 製 者

申 請 人

縮 尺 500'

(昭和61年12月17日作製)

(千葉土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した様面である。

令和7年5月14日

千葉地方法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和61年12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。
令和7年5月14日 千葉地方法務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

213351

地積測量図 2/2

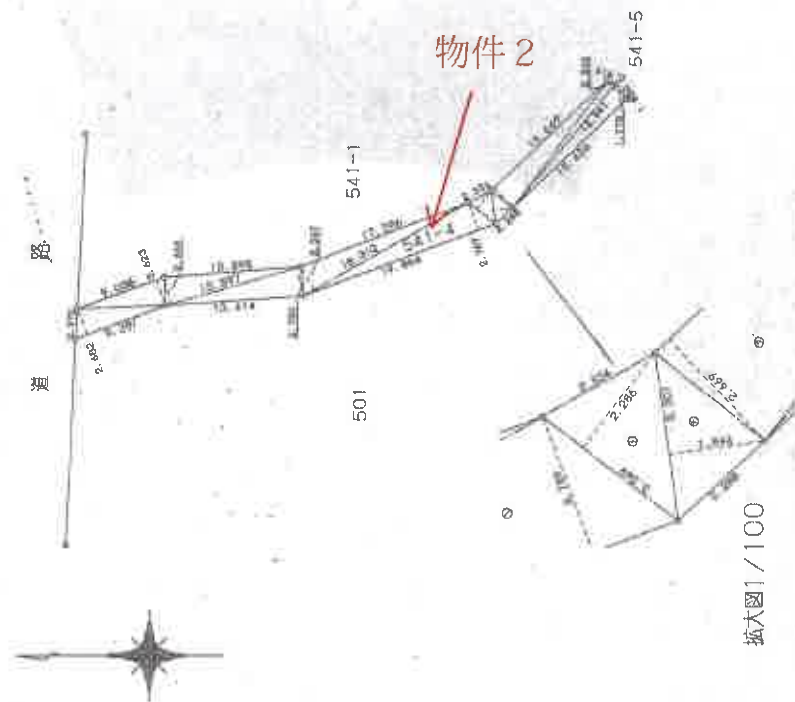
地番	541-4
土地の所在	千葉市小中台町

三 斜 尺 積 算

地番 NO.	541-4 陸 辺	高 さ	斜 尺 積 算
イ	9.006	2.823	23.622738
ロ	9.991	2.682	25.186662
ハ	13.597	2.669	36.290393
ニ	13.597	2.750	37.391750
ホ	18.312	2.567	47.006904
ヘ	19.864	2.789	55.400696
ト	3.349	2.286	7.655814
チ	3.307	1.844	6.098108
リ	15.841	2.669	41.767181
ヌ	15.841	0.833	13.195553
ル	15.841	1.775	28.117775
		積 算 額	321.733574
		積 算 額	160.8667870
		地 積 算	160.86 m ²

物件2

物件2



作製者

(昭和61年12月17日作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和61年8月22日

213370

561.8.22
地積測量図

地番	548-6
土地の所在	千葉市小中台町

三 角 求 積 表

地番 ①	548-6			
NO.	底 辺	高 さ	備 考 欄	
イ	5.449	1.845	10.053405	
ロ	27.036	2.727	73.727172	
ハ	26.418	2.727	72.041886	
ニ	13.791	2.727	37.608057	
ホ	13.446	2.635	35.430210	
ヘ	20.660	2.727	56.339820	
ト	20.745	2.727	56.571615	
		管 道 積	341.772165	
		地 積 積	170.8860825	
		地 積 額	170.88 ㎡	

物件3

物件3

。図上界

作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

昭和61年8月19日付

請求番号：44-7

(1/2)

登記官

千葉地方方法務局

令和7年5月14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。

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和61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。
令和7年5月14日 千葉地方裁判所

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

800033

新 488-9, 548-6

地番 548-5, -6

土地の所在 千葉市小中台町

61.8.22

土地積測量図



物件3

548-5 3.384302
548-6 170.8860825
合計 174.2703845
174.27M

物件3

501

567

548-4

作製者

(昭和61年8月19日)

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和61年12月22日

() 213371

所在地 図 61/12、22
地積測量図

地番	548-7
土地の所在	千葉市小中台町

地積

548-7 64.996448m²

物件 4

物件 4



道
県

501

567

548-7

548-b

作製者

(昭和61年12月17日作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

請求番号：44-8

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7年5月14日 千葉地方庁務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和61年12月22日

213372

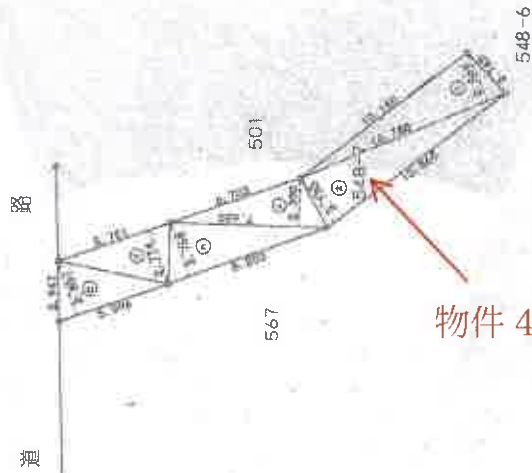
561.12.22
地積測量図

地番	548-7
土地の所在	千葉市小中台町

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	積算値
イ	5.751	2.774	15.953274
ロ	5.596	2.801	15.674396
ハ	8.203	2.768	22.705904
ニ	7.650	2.390	18.283500
ホ	10.865	2.730	29.661450
ヘ	10.788	2.569	27.714372
合計		積算値	129.992896
		総面積	64.996480

物件 4



作製者

(昭和61年12月22日)

申請人

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日 千葉地方法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和61年3月14日

213314

土地の符号2

501番 地積6039.94㎡

全体図
地積測量図

地番 501

土地の所在 千葉市小中台町

3.14

1/3



作製者

(昭和61年1月31日作製)

申請人

縮尺 1/1000

(千葉土地家屋調査士会印)

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7年5月14日 千葉地方法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和61年3月14日

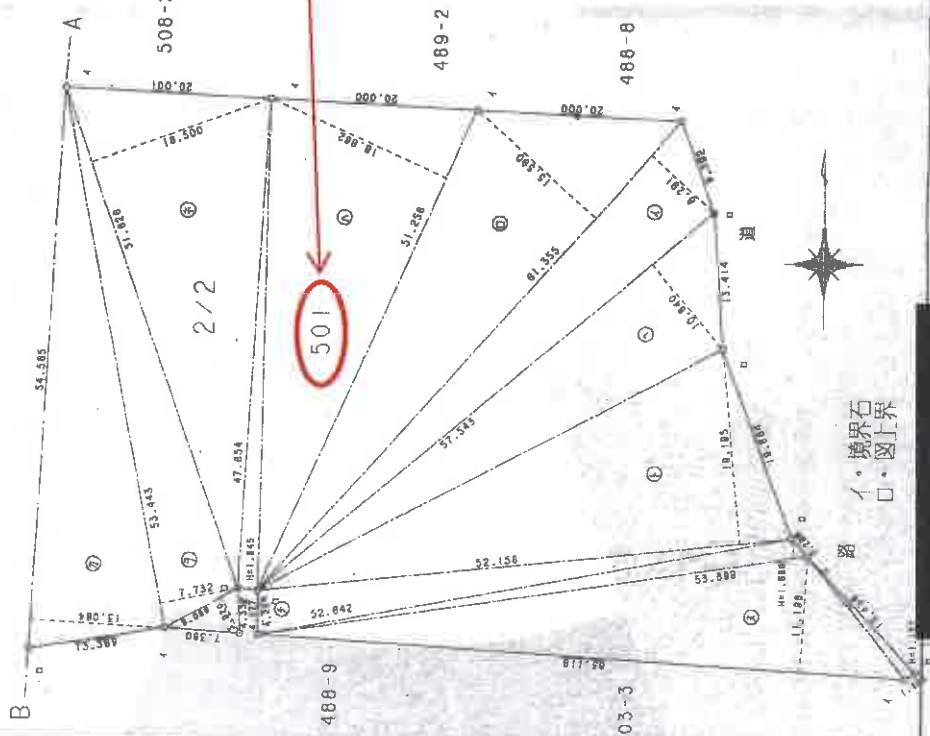
213315

地積測量図

地番 501

土地の所在 千葉市小中台町

1/2



作製者

(昭和61年 1月31日作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

土地の符号2

イ・境界石
□・図上界

イ・境界石
□・図上界

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日

千葉地方裁判所

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和61年3月14日

213316

地番 501

地積測量図

土地の所在 千葉市小中台町

土地の符号2

三斜求積表

地番 ① 501-1/2				
地番 NO.	底 辺	初 高	高さ	積 算 積
1	54.565	3.397		185.557305
2	54.850	16.052		880.452200
3	54.850	23.515		1289.797750
4	47.706	3.301		157.477508
5	46.851	11.243		526.745783
6	41.932	17.288		725.361888
7	37.053	19.802		728.312808
8	23.817	9.804		231.541068
9	12.454	4.409		54.909688
		積算積		4777.975882
		地積		2388.9879410
				2388.98 m ²

地番 ② 501-2/2				
地番 NO.	底 辺	初 高	高さ	積 算 積
1	61.355	8.291		508.894305
2	61.355	15.590		956.524450
3	51.258	18.662		956.538472
4	47.854	1.943		93.076030
5	51.828	18.500		955.081000
6	57.543	10.840		623.768120
7	52.158	19.195		1001.172810
8	32.842	4.226		222.465082
9	53.898	1.889		101.815211
10	63.119	11.188		708.808582
11	15.438	1.107		17.087652
12	53.443	7.732		413.221276
13	8.098	3.920		31.738320
14	54.585	13.084		713.828480
		積算積		7301.914760
		地積		3650.9573800
				3650.95 m ²

総計 6039.9453210

作製者

(昭和61年 1月31日作製)

申請人

縮尺

(千葉土地家屋調査士会月報紙)

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7年5月14日

千葉地方法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和61年3月14日

213349

地積測量図
561.3.14

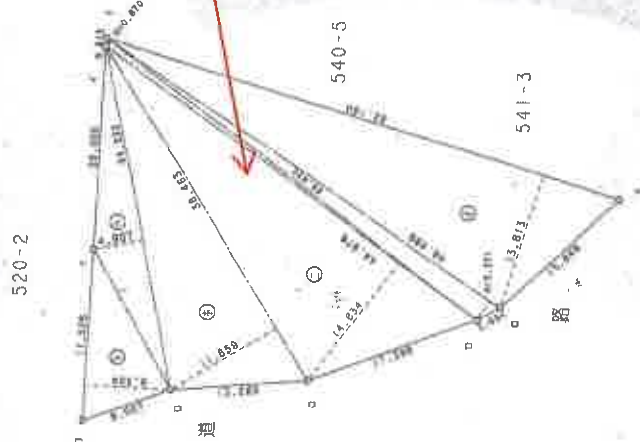
地番 541-1
土地の所在 千葉市小中台町

三 創 求 積 表

地番	541-1	延 辺	高 さ	他 面 積
NO.				
イ	52.180	13.613		710.328340
ロ	46.498	2.271		105.598958
ハ	45.432	0.670		30.438440
ニ	44.976	14.834		858.178784
ホ	36.463	11.859		458.132717
ヘ	34.552	4.807		168.091484
1	17.028	8.304		141.400512
		総 面積		2268.188215
		減 面積		1134.0831075
		地 積		1134.08 m ²

土地の符号3

土地の符号3



イ・境界石
ロ・図上界

作製者

申請人

(昭和61年 1月31日)

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

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7年5月14日

千葉地方地務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

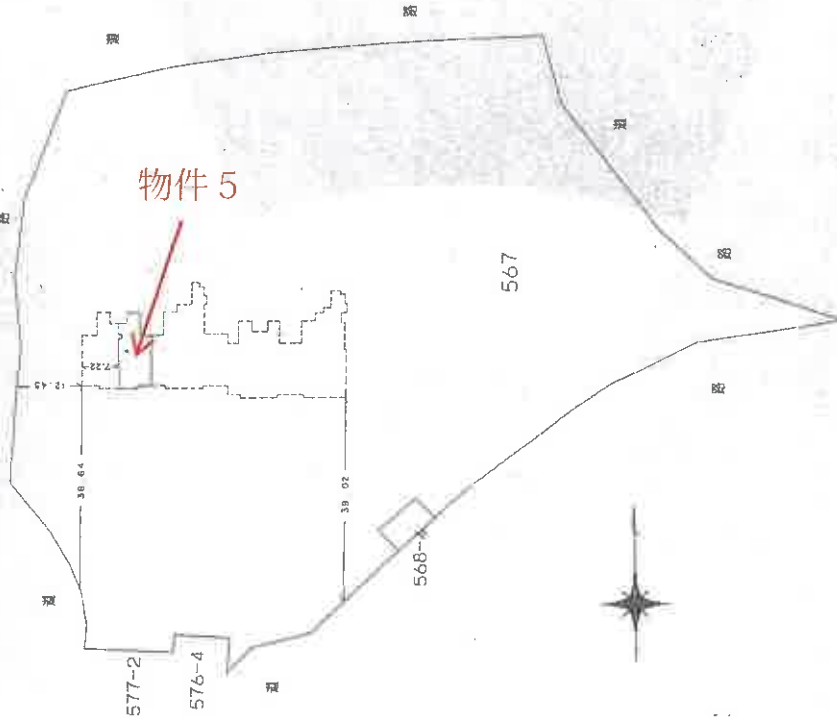
登記年月日：昭和61年4月17日

112113 各階平面図

建物図面 各階平面図 //

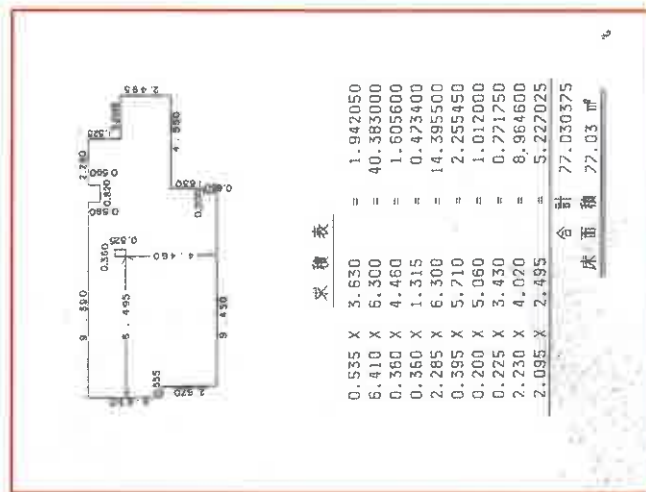
家屋番号	小中台町 567~66
建物の所在	千葉市小中台町 567

船毛スカイタウン ふれあいの街 1号館B棟



建物の存する部分 1階

物件 5



床面積表

0.335 X 3.630	=	1.942050
6.410 X 6.300	=	40.383000
0.360 X 4.460	=	1.605600
0.360 X 1.315	=	0.473400
2.285 X 6.300	=	14.395500
0.395 X 5.710	=	2.255450
0.200 X 5.060	=	1.012000
0.225 X 3.430	=	0.771750
2.230 X 4.020	=	8.964600
2.095 X 2.495	=	5.227025
合計		77.030375
床面積		77.03 ㎡

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

(千葉土地家屋調査士会印紙)

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

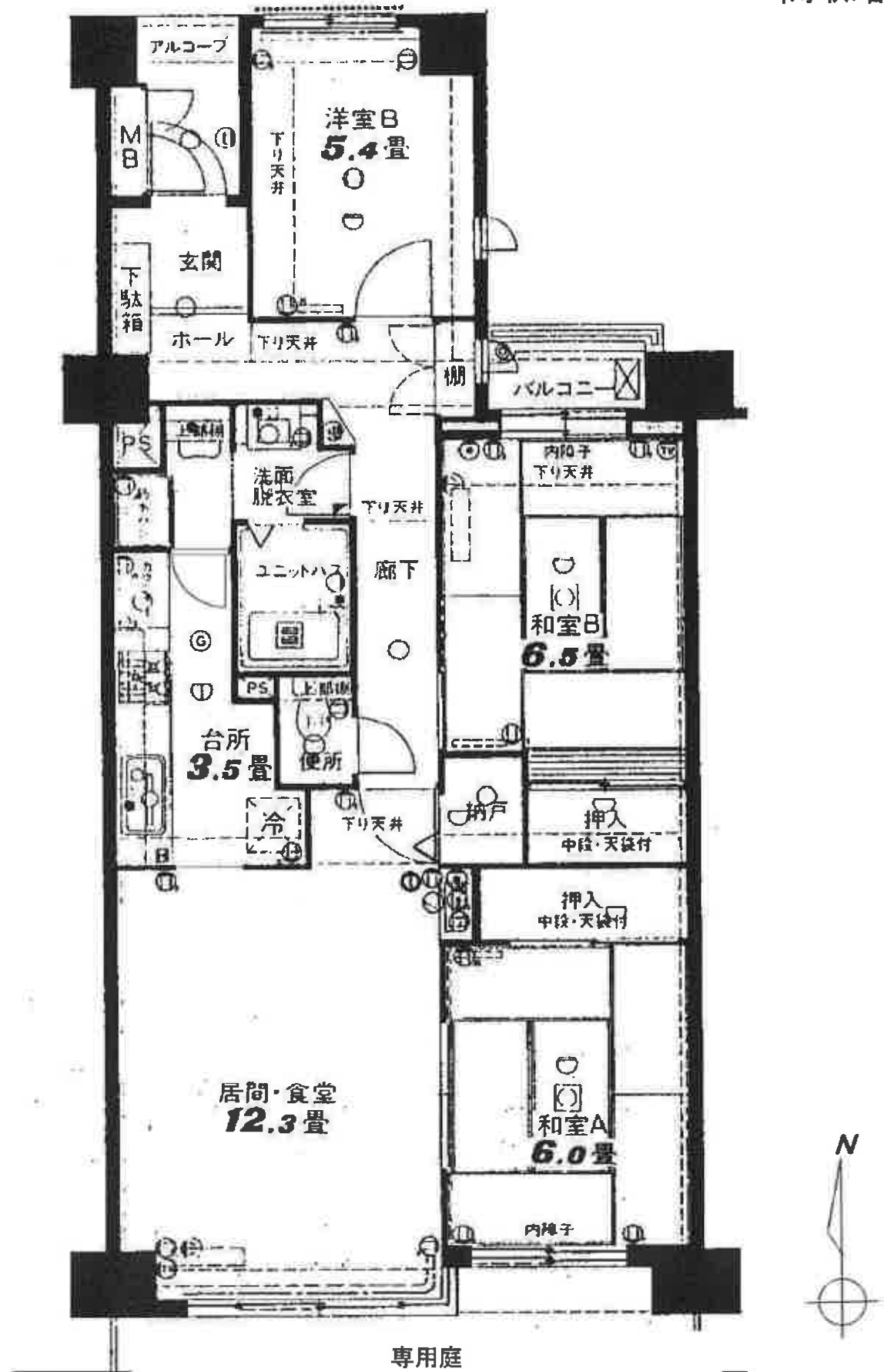
令和7年5月14日

千葉地方法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

間取略図



分譲時パンフレットを基に作成