

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齋 藤 伸 一

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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18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 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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23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 船橋市滝台一丁目 4 番地 4
船橋市田喜野井五丁目 8 6 6 番地 1、8 6 6 番地 8、
8 7 2 番地 4

建物の名称 ゼファー船橋薬園台パークグランデ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝台一丁目 4 番 4 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 9 . 1 4 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 船橋市滝台一丁目 4 番 4

地 目 宅地

地 積 5 6 0 4 . 5 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目 8 6 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 5 2 . 4 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目 8 7 2 番 4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3 7 9 . 0 5 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目 8 6 6 番 6

地 目 宅地

地 積 1 8 9 . 6 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目 8 6 6 番 8

地 目 宅地

地 積 2 3 7 . 8 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 2 8 9 1 1 3 分の 7 3 3 9

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 2 8 9 1 1 3 分の 7 3 3 9



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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

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 船橋市滝台一丁目4番地4
船橋市田喜野井五丁目866番地1、866番地8、
872番地4

建物の名称 ゼファー船橋薬園台パークグランデ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝台一丁目4番4の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.14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 船橋市滝台一丁目4番4

地 目 宅地

地 積 5604.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目866番1

地 目 宅地

地 積 1852.48平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目872番4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 379.05平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目866番6

地 目 宅地

地 積 189.63平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目866番8

地 目 宅地

地 積 237.80平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1289113分の7339

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1289113分の7339



令和7年（ヌ）第159号
令和7年9月2日受理
令和7年10月21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 船橋市滝台一丁目4番地4
船橋市田喜野井五丁目866番地1、866番地8、
872番地4

建物の名称 ゼファー船橋薬園台パークグランデ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝台一丁目4番4の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.14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 船橋市滝台一丁目4番4

地 目 宅地

地 積 5604.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目866番1

地 目 宅地

地 積 1852.48平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目872番4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 379.05 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目 866 番 6

地 目 宅地

地 積 189.63 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目 866 番 8

地 目 宅地

地 積 237.80 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1289113 分の 7339

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1289113 分の 7339



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	船橋市滝台1-6-1-203	
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 { 種 類 : ☐ ある { 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 12,000円 修繕積立金 13,430円 合 計 25,430円	令和7年8月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計0円
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1～5	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1～5) ☐ 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1～5) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	4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
(3 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、25枚目「間取略図」参照）

- 1 9階建の集合住宅の2階部分に位置する南東向きの中間住戸（203）であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 築後約26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、室内の状況は以下のとおりである（債務者（所有者）から聴取した損傷箇所等については、5枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - （1）洋室（2）、洗面室及びトイレのドアに穴があいている（洋室（2）及び洗面室のドアは補修されている。）。
 - （2）リビングダイニングのクロスに補修跡がある（猫の引っ掻き傷によるもの）。

■ 本建物を含む一棟の建物（ゼファー船橋薬園台パークグランデ）について

- 1 敷地内に傾斜及び段差があるため、エントランス部分は本建物を含む一棟の建物の2階部分に位置している。
- 2 規約設定共用部分として以下のものがあり、登記されている（評価人の調査による。）。

「居宅」	（家屋番号：滝台1丁目4番4の127）
「自転車置場」	（家屋番号：滝台1丁目4番4の128）
「集会室」	（家屋番号：滝台1丁目4番4の228）
「集会室」	（家屋番号：滝台1丁目4番4の328）
「集会室」	（家屋番号：滝台1丁目4番4の329）
「集会室」	（家屋番号：滝台1丁目4番4の330）
「集会室」	（家屋番号：滝台1丁目4番4の331）

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1～5（敷地権の割合1289113分の7339））について

- 1 本建物を含む一棟の建物（ゼファー船橋薬園台パークグランデ）及びその附属施設等の敷地として利用されており、敷地内に用悪水路（暗渠）が介在している。
- 2 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - （1）がけ条例の適用を受ける。
 - （2）船橋市の「洪水・内水・土砂災害ハザードマップ」によれば、対象土地の一部は、「内水（雨水出水）浸水想定区域（想定最大規模0.5～3m）」として公表されている。
 - （3）対象土地上での再建築の可否については、船橋市における高度地区の変更により、最高高さ20mの規制に適合しなくなっているが、同規模の範囲内であれば、1回に限り建替えは可能である。

（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
☒ 債務者（所有者） の妻	私は債務者（所有者）の妻です。夫から話を聞いていないので、何も知りません。文書（調査協力依頼文書）を確認しているかどうか分かりません。 （以上、令和7年9月19日物件所在地で面談）
☒ 債務者（所有者）	1 電話の着信を見て折り返し電話しました。調査協力依頼文書も確認しています。月曜日から金曜日は朝からずっと仕事で帰宅が夜になるので、対応が可能なのは土日になります。10月の土日で都合のつく日程を確認して改めて連絡します。 2 集合郵便受けと本建物の表札には、私が代表者となっている法人名を表示していますが、本建物内で法人が事務所として使用している箇所はなく、本建物には私が妻と二人で住んでいます。 （以上、令和7年9月25日電話で聴取） 1 先日前お話したとおり、本建物には私が妻と二人で住んでいます。室内で猫を1匹飼っています。 2 築後5年ころに本建物を購入し、住み始めて20年以上になります。4～5年前にトイレの便器をウォシュレット仕様のものに新しく交換しました。その他はそのままの状態です。ドアに穴があいているところを補修してあり、猫の引っ掻き傷があるところも補修してあります。 3 住宅の設備に不具合はありません。今年の4月ころに上階から本建物浴室及び洗面室部分に漏水がありました。つい先日、管理組合による修繕が終わったところなので、洗面室の天井及び壁面のクロスは新しくなっています。水漏れや排水の詰まりはありません。 4 東日本大震災時にはちょうど在室しており、非常に強い横揺れがありました。本建物自体に被害はありませんでしたが、エレベーターホール周辺の他の棟との接合部分に隙間ができていました。現在は修繕されています。これまでに台風による被害はありませんでした。 5 隣接する住戸と騒音のトラブルはありません。 （以上、令和7年10月18日物件所在地で面談）

(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)

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9月8日 (月) 12:25 - 12:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年9月8日 (月)	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7年9月16日、郵送で回答あり。)
令和7年9月19日 (金) 14:50 - 14:55	物件所在地	債務者 (所有者) の妻と面談、調査協力依頼文書を交付し、債務者 (所有者) への取次ぎを依頼 (債務者 (所有者) から連絡あり。)
令和7年9月22日 (月) 13:40 - 13:50	千葉地方法務局	占有調査のため、商業登記事項証明書の交付を請求
令和7年9月25日 (木) 20:45 - 21:00	当庁執行官室	債務者 (所有者) と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年10月18日 (土) 15:00 - 16:05	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、債務者 (所有者) と面談 (立入調査日時調整の結果、土曜日調査)
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。

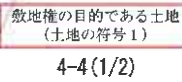
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

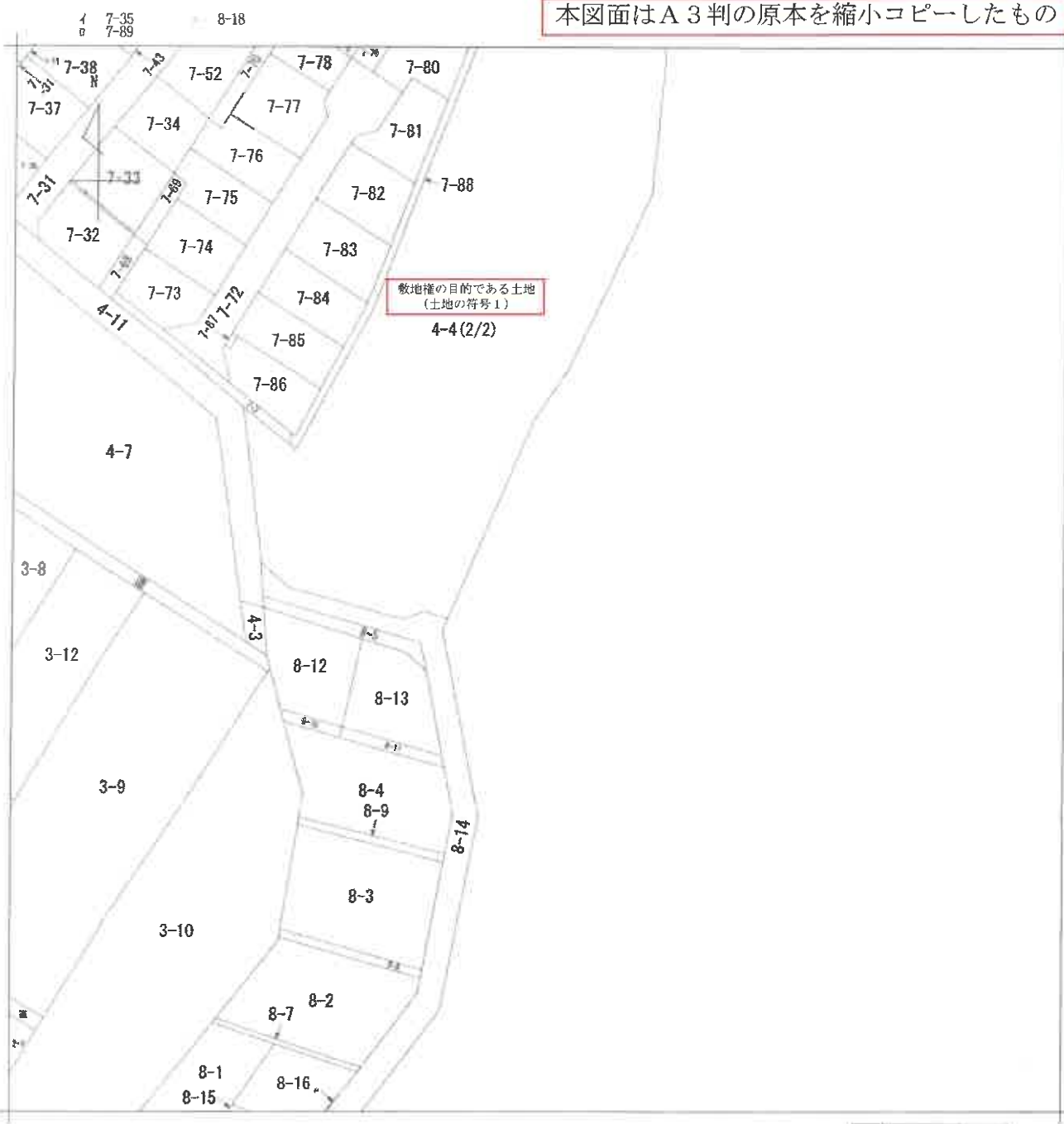
(6 枚目)

11-2
18-75

地圖 1 丁目

(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
滝台
1丁目

請求部	所在	船橋市滝台一丁目				地番	4番4			
出力縮	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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月11日

千葉地方法務局

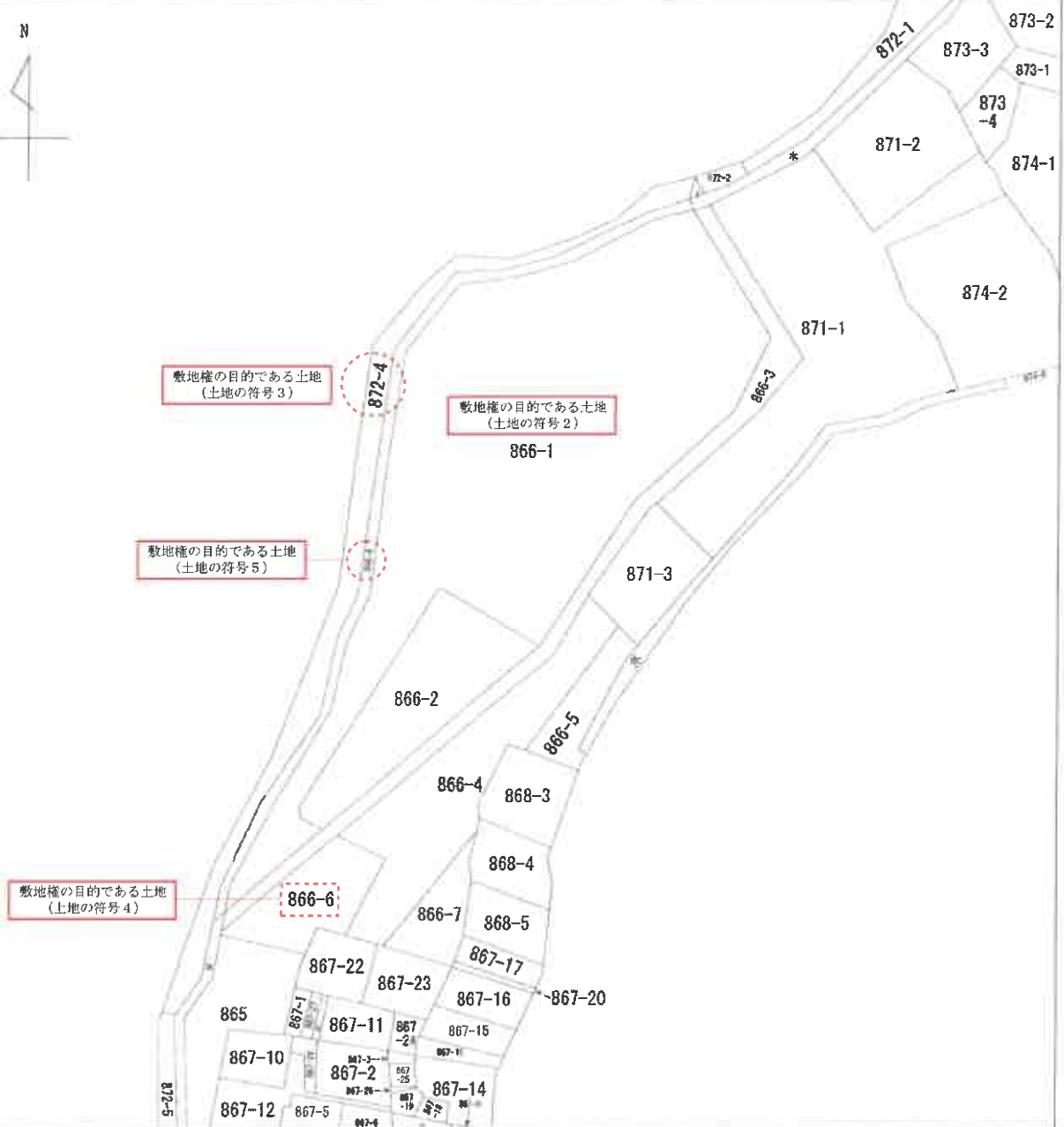
請求番号：52-1
(2/2)

登記官

872-3
867-21

867-7

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	船橋市田喜野井五丁目				地番	866番1			
出力縮	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。

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和7年7月11日

千葉地方務局

請求番号：52-3

登記官

(1/1)

登記年月日：平成11年10月26日

508008

地籍測量図

地番 4-15、-7

土地の所在 船橋市港台一丁目

1/3

平成11年10月26日登記

(B加給)

縮尺 1/1000

申請人

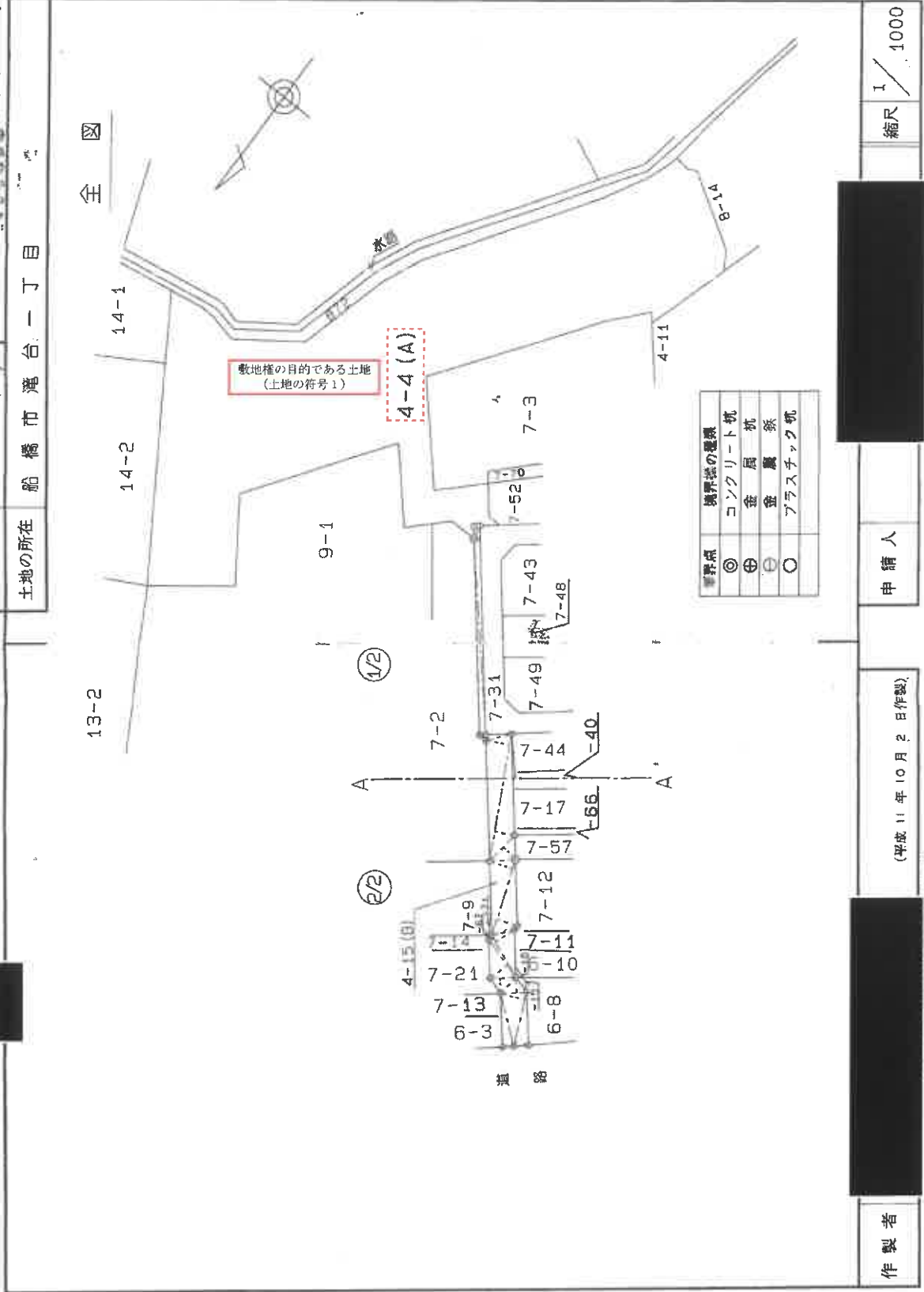
(平成11年10月2日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会印)

請求番号：52-2 (1/3)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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。
(千葉県方法務局船橋支局管轄)
令和7年7月11日 千葉県方法務局

登記官

地籍測量図

地番 4-15、4-16
土地の所在 船橋市通台一丁目

1/2

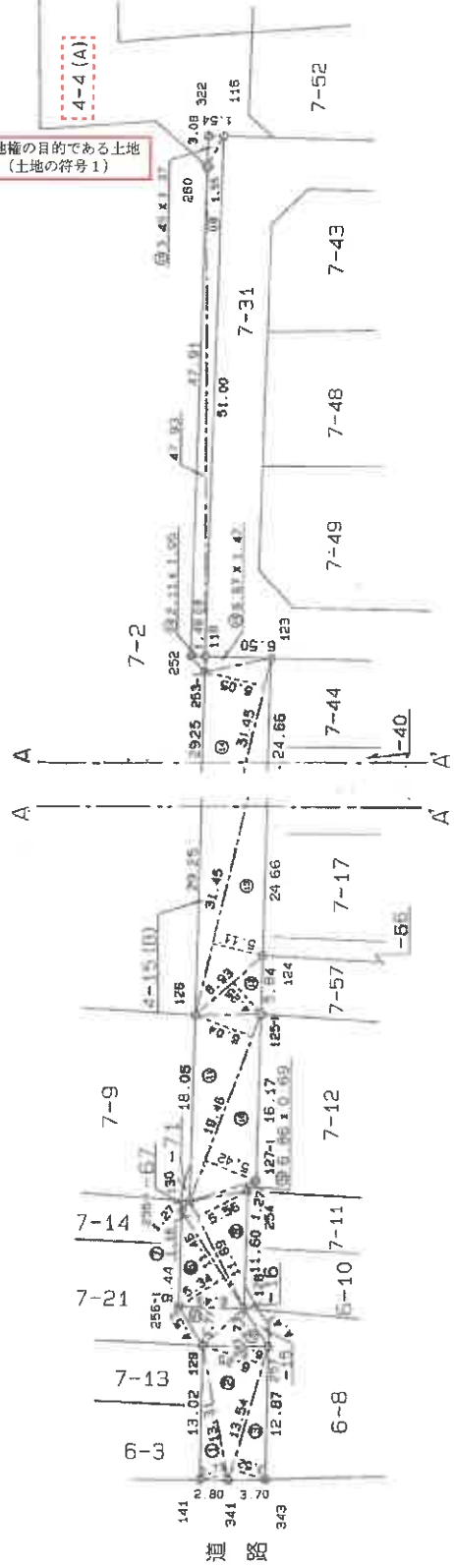
2/2

298009

千葉県方法第11.10.20
処理

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

4-4(A)



境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊕	金属杭
⊖	金 属 杭
○	プラスチック杭

縮尺 1/500

申請人

(平成11年10月2日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

(2/3)

請求番号: 52-2

登記年月日：平成11年10月26日

308010



地 番 4-15-4 地 積 0.0000 ㎡

土地の所在 船橋市 湾台一丁目

作製者

(平成11年10月2日作製)

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会会印)

(3/3)

請求番号：52-2

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

三 斜 次 図 表

NO.	経 緯	高 さ	積 算
1	13 31	2 73	36 3363
2	13 54	6 25	84 6250
3	13 54	3 52	47 6608
4	6 50	3 73	24 2450
5	6 49	3 77	24 4673
6	11 46	5 34	61 1964
7	11 89	1 16	13 7924
8	11 89	5 56	66 1084
9	6 86	0 59	4 7334
10	19 46	5 42	105 4732
11	19 46	6 04	117 5384
12	8 93	4 25	37 9525
13	31 45	5 11	160 7095
14	31 45	6 05	190 2725
15	6 67	1 47	9 8049
16	2 11	1 05	2 2155
17	47 93	1 49	71 4167
18	51 00	1 55	79 0500
19	3 45	1 37	4 7265
総 算			1142.3237
地 積			571.16185

敷地権の目的である土地
(土地の符号1)
(残地)

NO.	経 緯	高 さ	積 算
1	13 31	2 73	36 3363
2	13 54	6 25	84 6250
3	13 54	3 52	47 6608
4	6 50	3 73	24 2450
5	6 49	3 77	24 4673
6	11 46	5 34	61 1964
7	11 89	1 16	13 7924
8	11 89	5 56	66 1084
9	6 86	0 59	4 7334
10	19 46	5 42	105 4732
11	19 46	6 04	117 5384
12	8 93	4 25	37 9525
13	31 45	5 11	160 7095
14	31 45	6 05	190 2725
15	6 67	1 47	9 8049
16	2 11	1 05	2 2155
17	47 93	1 49	71 4167
18	51 00	1 55	79 0500
19	3 45	1 37	4 7265
総 算			1142.3237
地 積			571.16185

座 標 一 覧 表

座 点 名	X	座 標	Y	座 標
141	264 214	23 657		
341	262 420	21 507		
343	259 940	18 750		
257	250 025	26 956		
128	31 250	248 755		
254	239 749	38 574		
127-1	238 470	38 584		
125-1	225 938	48 817		
124	221 409	52 518		
123	202 317	68 131		
118	206 453	73 153		
116	166 943	105 418		
322	167 931	106 603		
260	170 315	104 652		
252	207 401	74 310		
253-1	207 609	72 201		
126	230 262	53 690		
130	244 250	42 263		
255-1	245 520	42 243		
256-1	252 848	36 289		
129	254 179	31 959		

これは図面に記載されている内容と同一の図面である。
(千葉地方裁判所 船橋支庁 船橋支部)
令和7年7月11日 千葉地方裁判所

登記年月日：平成11年10月26日

511871

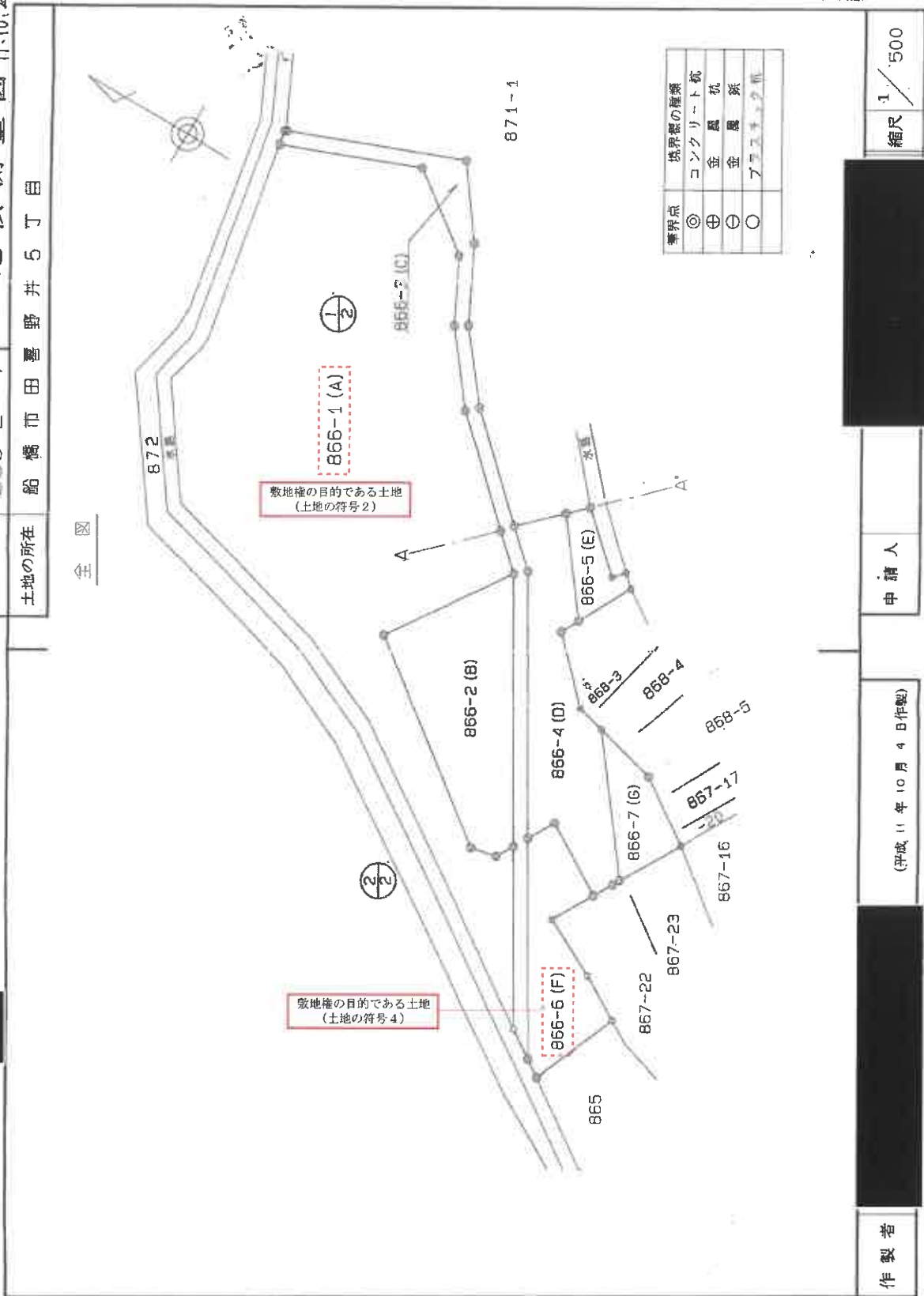
前866

番
866-2-7

地積測量図
11.10.26

土地の所在
船橋市田喜野井5丁目

全図



作製者

(平成11年10月4日作製)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地審判調査士登録番号用紙)

(1/4)

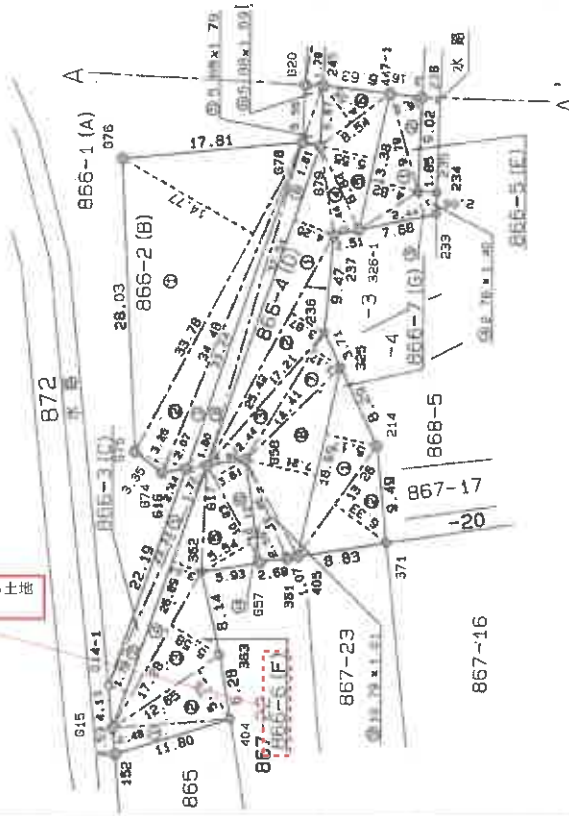
請求番号：52-4

登記年月日：平成11年10月26日

511872



敷地権の目的である土地
(土地の符号4)



(百平方メートル)

作製者

(平成11年10月4日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会)

(2/4)

請求番号：52-4

地積測量図
11.10.26
2/4

地番 866-2-7

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

(1/2)

(2/2)

敷地権の目的である土地
(土地の符号2)

866-1(A)

866-3(C)

871-1

境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊕	金属杭
⊖	金属杭
○	プラスチック杭

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：平成11年10月26日

511873

地番 866-2-7

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

地積測量図 1.10.26

3/4

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	積算
1	32.54	4.20	136.6680
2	25.42	3.87	98.3754
3	17.21	2.44	41.9924
4	8.84	2.44	21.5696
5	13.38	5.55	74.2590
6	8.54	4.55	38.8570
7	14.41	3.17	45.6797
8	18.69	7.21	134.7549
9	10.79	1.01	10.8979
10	10.46	2.59	27.0914
		積算	530.1453
		総積	315.07 m ²

地番 NO.	底辺	高さ	積算
1	13.38	4.82	64.4916
2	9.79	2.91	28.4889
3	7.68	2.44	18.7392
4	2.76	1.40	3.8640
		積算	115.5837
		総積	57.79 m ²

地番 NO.	底辺	高さ	積算
1	11.80	2.48	29.2640
2	12.65	5.75	72.7375
3	17.28	5.58	96.4224
4	26.89	3.04	81.7456
5	10.83	5.54	59.9882
6	10.63	3.61	38.0863
		積算	378.2640
		総積	189.63200

地番 NO.	底辺	高さ	積算
1	18.69	5.17	96.6273
2	13.26	6.33	83.9358
		積算	180.5631
		総積	90.28 m ²

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	積算
1	33.78	14.77	458.9306
2	34.48	3.25	112.0600
3	34.48	2.07	71.3736
		積算	632.3642
		総積	341.18210

地番 NO.	底辺	高さ	積算
1	23.23	1.72	39.9556
2	26.89	1.79	48.1331
3	33.24	1.80	59.6320
4	32.54	1.81	58.8874
5	5.88	1.79	10.5252
6	5.88	1.69	9.9372
7	15.13	1.79	27.0827
8	15.18	1.80	27.3240
9	10.58	1.75	18.5150
10	10.61	1.80	19.0980
11	9.47	1.79	15.1613
12	9.85	1.80	17.7480
13	11.54	2.34	27.0036
14	11.22	5.01	56.2122
15	22.54	1.80	40.5720
16	17.90	1.80	32.2200
17	1.92	0.28	0.5376
		積算	508.7549
		総積	254.37745

地番	底辺	高さ	積算
866-1(A)	3100	8262	1248.33760
		積算	1852.48850
		総積	1852.48850

敷地権の目的である土地
(土地の符号2)
(残地)

作製者

(平成11年10月4日作製)

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会)

(日加納)

(日野原)

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。
(千葉県地方公務局 船橋支庁管理課)
令和7年7月11日 千葉県地方公務局

登記官

登記年月日：平成11年10月26日

511874

地積測量図第6.26

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

番 866-2-7

地 番 866-2-7

座標

測 点 名	X	Y	座 標
G75	125.615	170.389	
G75	103.222	153.523	
G74	99.939	154.220	
G16	98.673	156.315	
G78	115.446	185.019	
G14-1	87.485	137.164	
G15	84.043	134.844	
G17	97.613	158.059	
G79	114.030	186.164	
G25	118.373	190.127	
G44	128.439	200.226	
G43	135.804	208.300	
G42	140.199	217.129	
G41	146.175	225.228	
G31	167.301	217.110	
G27	167.482	217.000	
G30	167.180	215.188	
G28	150.476	221.642	
G26	141.104	214.907	
G24	137.333	207.332	
G22	130.761	198.997	
G20	119.549	186.764	
G58	96.514	161.381	
G57	86.949	156.148	
G61	85.566	158.446	
G05	85.007	159.367	
G25	96.346	174.226	
G36	99.948	175.124	
G37	106.537	181.835	
G26-1	105.441	184.051	
G47-1	113.561	194.691	
G33	101.794	190.812	
G34	103.320	192.206	
G35	104.559	190.831	
G36	111.269	196.866	
G52	81.947	133.423	
G04	77.265	144.269	
G63	82.721	147.428	
G62	90.006	151.066	
G71	80.422	166.919	
G14	88.295	172.217	

(日 尺)

縮尺 1/

申請人

(平成11年10月4日作製)

作製者

(日本土地測量士会)

(4/4)

請求番号：52-4

登記年月日：平成11年10月26日

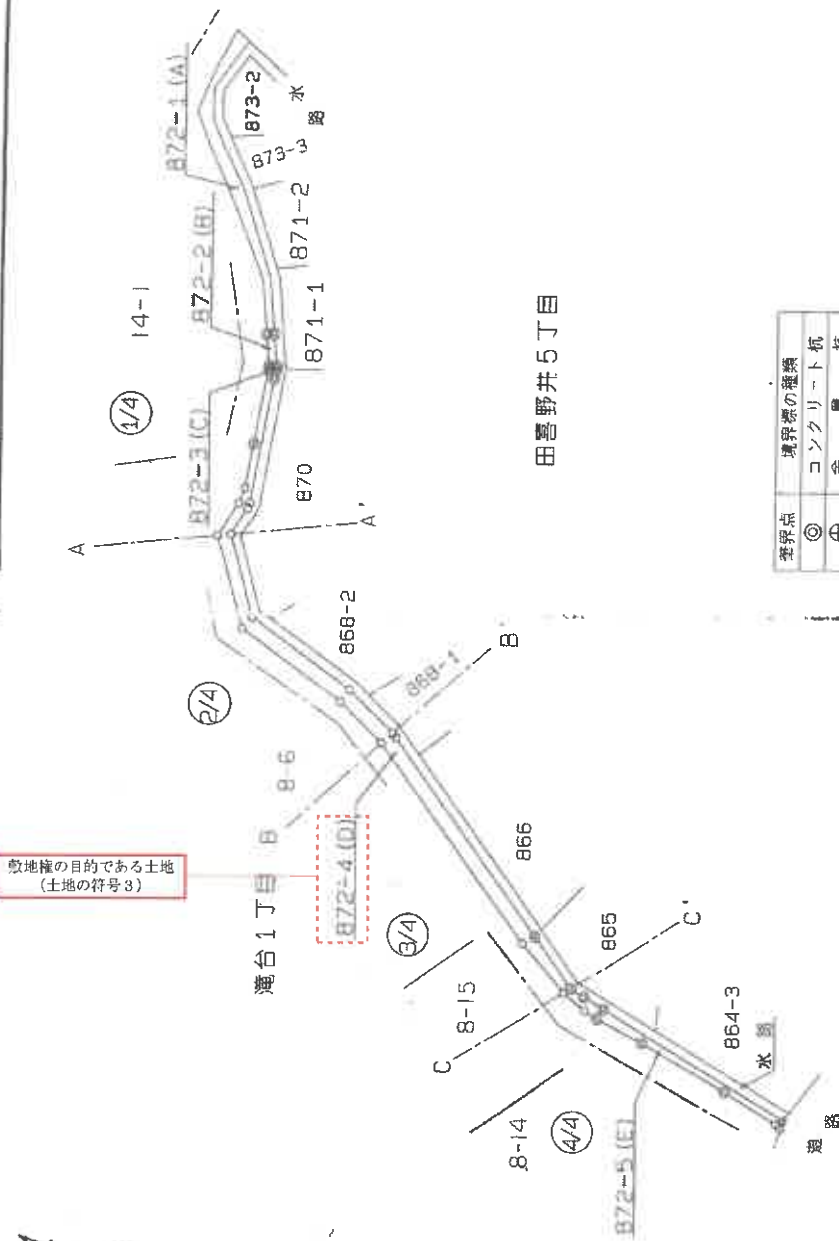
511895

地積測量図

11.10.26

番 872-2-5-1

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目



敷地権の目的である土地
(土地の符号3)

境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊕	金 属 杭
⊖	金 属 旗
○	プラスチック杭

(自加納)

縮尺 1/1000

申請人

(平成11年10月4日作製)

作製者

(日本土地建物測量士会連合会)

(1/5)

請求番号：52-5

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。

(千葉県地方振興局船橋支局管轄)

令和7年7月11日

千葉県地方振興局

登記簿

登記年月日：平成11年10月26日

511896

前 地 番 872-2-5

地積測量図 11.10.26 3/5

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

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。
(千葉県地方公務局 船橋支庁測量課)
令和7年7月11日 千葉県地方公務局

登記官

(18 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

(日測地)

縮尺 1/500

申請人

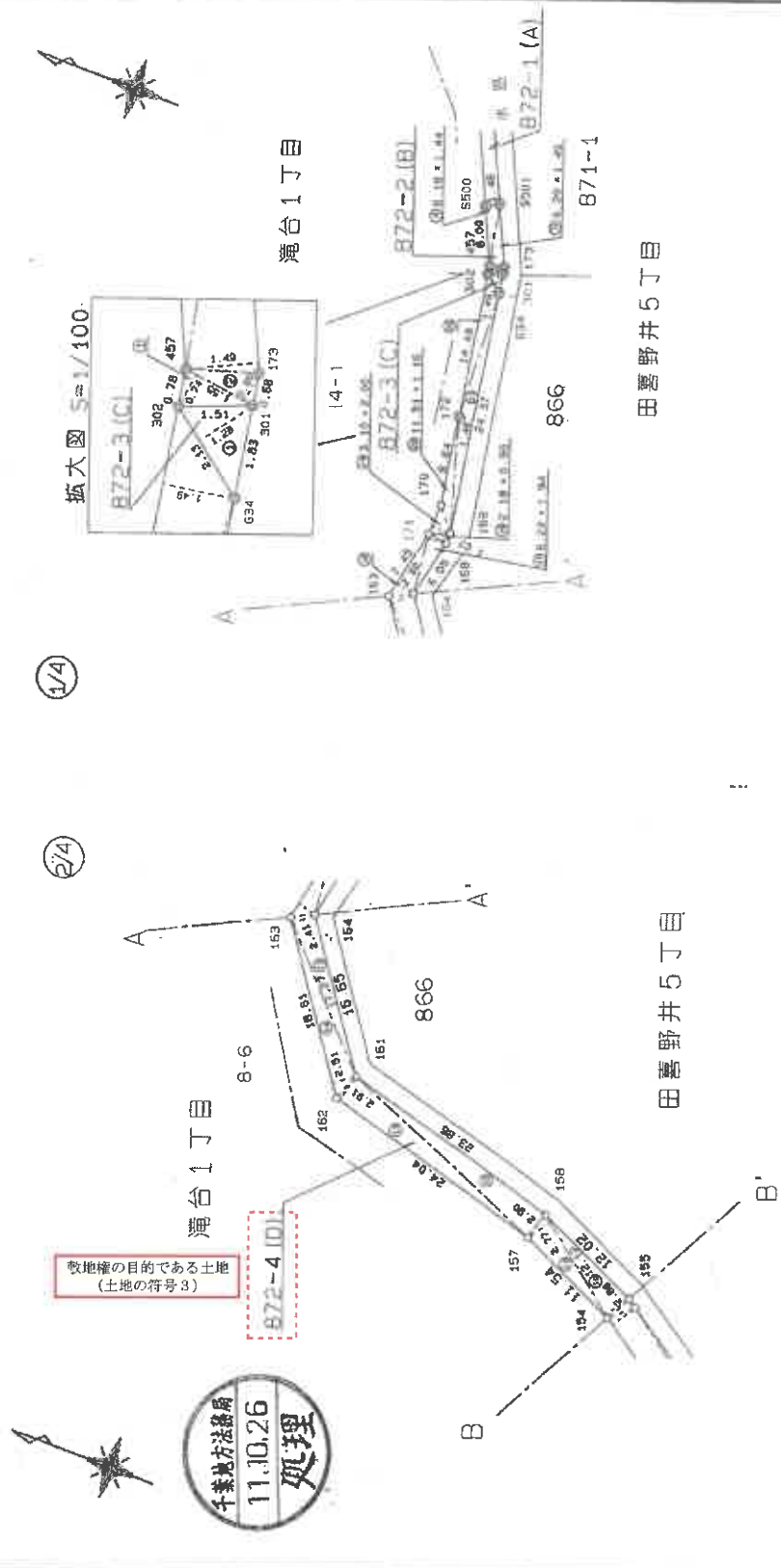
(平成11年10月4日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(2/5)

請求番号：52-5



境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊕	金 属 杭
⊖	金 属 鉄 杭
○	プラスチック杭

登記年月日：平成11年10月26日

511897

前3/2

地番 872-2-5,4

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

地積測量図 11.10.26

3/5



(3/4)

(4/4)

湧台1丁目

8-14

湧台1丁目

8-6

敷地権の目的である土地
(土地の符号3)



864-3

田喜野井5丁目

866

田喜野井5丁目



(日野原)

(日野原)

作製者

(平成11年10月4日作製)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方法務局 船橋支局 受理)

令和7年7月11日

千葉県地方法務局

登記簿

登記年月日 平成11年10月26日

511898

前372

地番 872-2~5,-1

地積測量図 11.10.26

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

三巻表積表

地番	NO.	底	辺	高	さ	倍	積
872-5	1	1.76	1.18	2.0768			
	2	12.79	1.29	16.4991			
	3	41.94	1.19	49.9086			
	4	29.23	1.19	34.7837			
	5	10.26	2.34	24.0084			
			倍	積			
				127.2766			
				63.63830			
				63.63			m ²

地番	NO.	底	辺	高	さ	倍	積
872-1(A)	1	628.0991		454.21190			
				173.88720			
				173.88			m ²

地番	NO.	底	辺	高	さ	倍	積
872-2	1	1.55	0.74	1.1470			
	2	1.55	0.66	1.0230			
	3	6.20	1.49	9.2380			
	4	6.18	1.44	8.8992			
			倍	積			
				20.3012			
				10.15360			
				10.15			m ²

地番	NO.	底	辺	高	さ	倍	積
872-3	1	2.13	1.28	2.7264			
			倍	積			
				2.7264			
				1.36320			
				1.36			m ²

地番	NO.	底	辺	高	さ	倍	積
872-4	1	3.75	1.90	7.1250			
	2	4.42	2.22	9.8124			
	3	5.40	1.98	10.6920			
	4	4.18	1.09	4.5562			
	5	12.27	1.62	19.6774			
	6	12.45	2.71	33.7395			
	7	46.88	2.74	128.4512			
	8	47.44	2.92	139.5248			
	9	3.03	1.03	3.1209			
	10	12.12	2.88	34.9056			
	11	12.12	2.77	33.5724			
	12	23.86	2.90	69.1940			
	13	24.04	2.91	69.9564			
	14	18.61	2.51	46.7111			
	15	17.27	2.41	41.6207			
	16	7.45	2.00	14.9000			
	17	6.22	1.94	12.0668			
	18	2.18	0.96	2.0928			
	19	3.10	2.00	6.2000			
	20	11.51	1.16	13.3516			
	21	24.37	1.48	36.0676			
	22	14.48	1.49	21.5752			
			倍	積			
				758.1136			
				379.05680			
				379.05			m ²

敷地権の目的である土地
(土地の符号3)

作製者

申請人

(平成11年10月4日作製)

縮尺 1/

(日本土地測量士会会報組)

(日加算)

(日加算)

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。

(千葉県地方事務局長(兼)登記官)

令和7年7月11日

千葉県地方事務所

登記官

請求番号: 52-5

(4/5)

登記年月日：平成11年10月26日

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。

(千葉県地方建設局船積支店発給)

令和7年7月11日

千葉県地方建設局

登記簿

請求番号 52-5

(5/5)

511899

前 872

地 番

872-2-5-1

土地の所在

船橋市田喜野井5丁目

地 積 測 量 図 5/5

11.10.26

座 標 一 覧 表

座 点	X	Y	座 標
302	170.698	215.759	
301	169.282	216.306	
173	169.392	216.978	
S501	172.053	222.588	
S500	173.395	221.952	
457	170.824	216.531	
634	188.984	214.492	
144	85.842	121.135	
396	85.384	123.460	
378	69.728	124.299	
374	72.652	124.938	
379	82.971	131.894	
193	121.799	158.181	
155	122.703	158.773	
158	133.685	163.660	
161	156.717	169.893	
154	166.379	183.458	
168	165.082	189.375	
159	165.037	190.444	
172	168.353	201.470	
170	166.935	192.737	
171	167.067	189.643	
163	168.665	182.355	
162	157.869	167.199	
157	134.566	160.918	
154	124.118	156.219	
153	84.730	129.777	
148	73.868	123.678	
147	68.784	121.958	
381	24.200	115.509	
434	55.740	119.959	
438	36.930	116.758	
441	25.302	114.325	
448	24.114	113.750	

作 製 者

(平成11年10月4日作製)

申 請 人

縮尺

1/

(日 冊 装)

(日 冊 装)

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

土地所在図 1.6

地番 866-8

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

511875

872-3
872-2
866-3

田喜野井5丁目

滝台一丁目

敷地権の目的である土地
(土地の符号3)

872-4

866-1

敷地権の目的である土地
(土地の符号2)

敷地権の目的である土地
(土地の符号5)

866-8

872-9

(日測)

縮尺 1/500

申請人

(平成11年10月4日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

作製者

(日測10)

登記年月日：平成12年1月6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。

(千葉県地方登録局(船橋支局)管轄)

令和7年7月11日

千葉県地方登録局

登記官

請求番号：52-6

(1/2)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

地積測量図 2.1.6

地番 866-8
土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

511876

登記年月日：平成12年1月6日

三級求積表

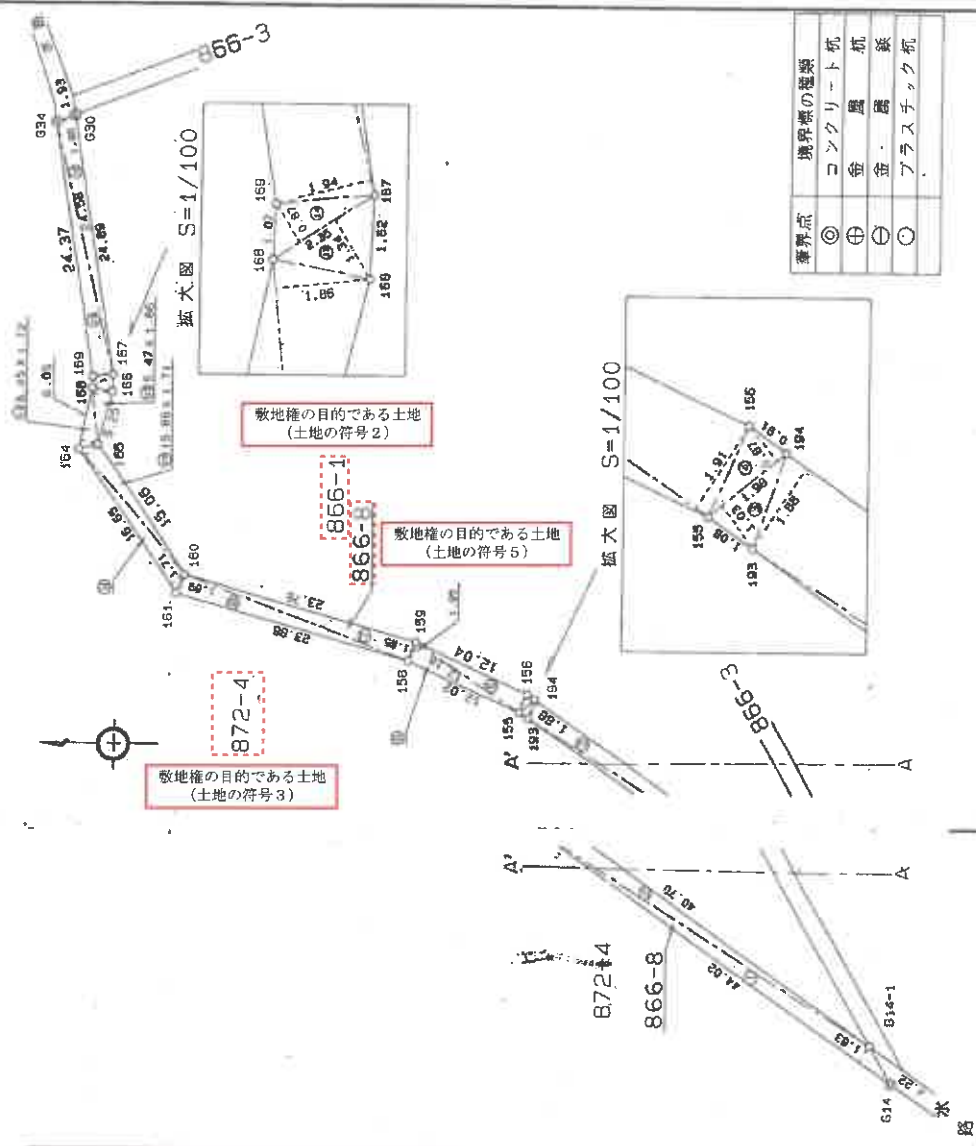
地番	No.	高さ	積
1	44.02	1.83	80.5565
2	40.70	1.88	76.5160
3	1.98	2.0394	2.0394
4	1.98	0.67	1.7226
5	12.18	1.91	23.2638
6	12.18	1.95	23.7510
7	23.76	1.95	46.3920
8	23.86	1.89	45.0954
9	16.65	1.71	28.4715
10	15.85	1.71	27.1035
11	5.05	1.72	10.4050
12	5.47	1.86	10.1742
13	2.35	1.34	3.1490
14	2.35	0.87	2.0445
15	24.58	1.94	47.6852
16	24.69	1.90	47.2910
17		積	475.6017
18		積	237.80085
19		地積	237.80

敷地権の目的である土地
(土地の符号5)

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	標高
614	85.330		133.517	
614-1	87.465		137.164	
194	121.154		160.011	
156	121.900		160.533	
159	132.891		165.465	
160	155.851		171.609	
165	164.516		183.933	
166	163.160		189.009	
167	163.090		190.629	
630	167.180		215.188	
634	168.984		214.492	
169	165.037		190.444	
168	165.082		189.375	
164	166.379		183.458	
161	156.717		169.893	
156	133.685		163.660	
155	122.703		158.773	
193	121.799		158.181	

(目録表9)



境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊕	金風杭
⊖	金風杭
○	プラスチック杭

1/500

申請人

(平成11年10月4日作製)

製作者

(日本土地測量士会東京支部)

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。
(千葉県地方法務局船橋支庁登録)
令和7年7月11日 千葉県地方法務局

登記簿

請求番号：52-6 (2/2)

登記年月日：平成11年11月22日

106202

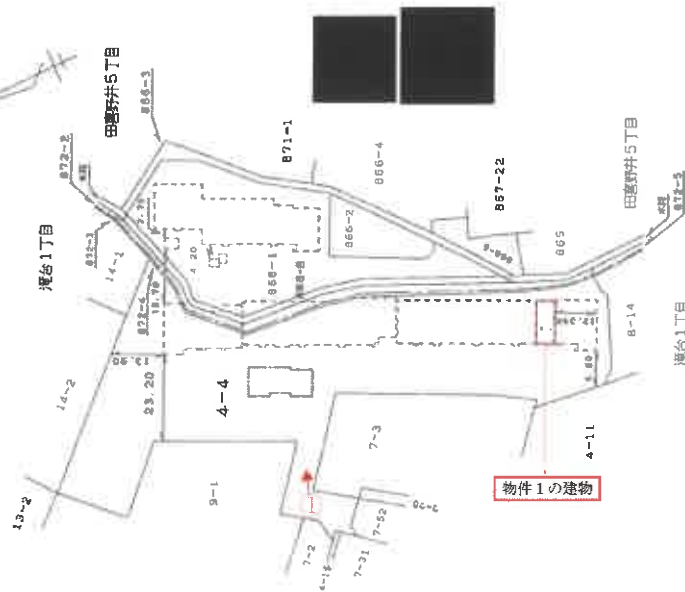
各階平面図

家屋番号 港台1丁目4番地の203

建物図

建物の所在
船橋市港台1丁目4番地4、船橋市田喜野井5丁目866番地1、
同所872番地4、同所866番地1先、同所866番地8

平成11年 船橋市 武蔵野



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



求積表		
0.50	×	1.03
0.45	×	4.94
0.40	×	0.80
5.12	×	11.72
0.50	×	4.96
0.25	×	0.25
0.65	×	0.88
計		69.14040
床面積		69.14 m ²

建物の存する部分 2 階

作製者

自作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

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。

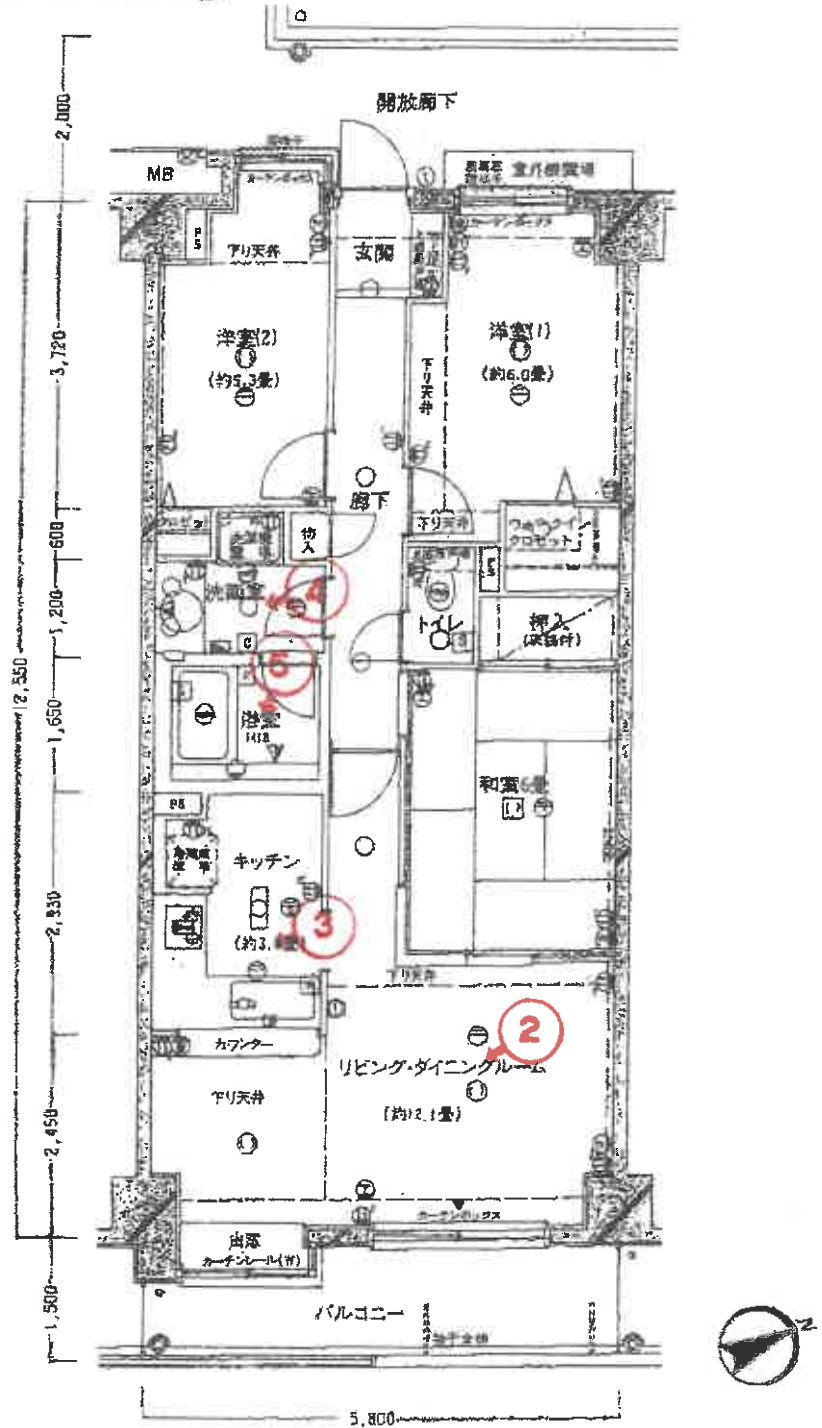
(千葉県地方裁判所 船橋支庁管轄)

令和7年7月11日 千葉県地方裁判所

登記官

《 間 取 略 図 》

住 居 **73.39m²** (22.20坪)
 ●バルコニー面積 8.70m² (2.68坪)
 ●室外機置場面積 1.20m² (0.36坪)



販売時パンフレットに基づき作成

評価人より受領

(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



リビングダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



副 本

令和 7 年 (又) 第 159 号

令和7年10月18日 現 地 調 査

令和7年10月21日 評 価

第 2025 - 035 号 発 行 番 号

令和7年10月24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

秋 葉 節 久

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 11,800,000 円

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
従って、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) 「船橋市滝台1-6-1-203」
番 号			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市滝台一丁目4番地4
船橋市田喜野井五丁目866番地1、866番地8、
872番地4

建物の名称 ゼファー船橋薬園台パークグランデ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝台一丁目4番4の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.14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 船橋市滝台一丁目4番4

地 目 宅地

地 積 5604.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目866番1

地 目 宅地

地 積 1852.48平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目872番4

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3 7 9 . 0 5 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目 8 6 6 番 6

地 目 宅地

地 積 1 8 9 . 6 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市田喜野井五丁目 8 6 6 番 8

地 目 宅地

地 積 2 3 7 . 8 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 2 8 9 1 1 3 分の 7 3 3 9

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 2 8 9 1 1 3 分の 7 3 3 9

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（敷地権の目的である符号1乃至5土地）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「葉園台」駅の南西方 約 800m（道路距離，以下同じ） 京成バスセントラル「滝台」バス停 約 270m（JR津田沼駅に連絡） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は，一般住宅を中心に共同住宅や畑等も混在する住宅地域である。やや起伏のある地勢で，対象土地周辺は，概ね南東下り傾斜である。日照・通風等は普通である。尚，船橋市の「洪水・内水・土砂災害ハザードマップ」によれば，対象土地の一部は，「内水（雨水出水）浸水想定区域（想定最大規模0.5～3m）」として公表されている。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定： 60%
	容 積 率	指定： 200%
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区（最高限）20m，宅地造成等工事規制区域， 建築基準法22条区域，景観計画区域，千葉県建築基準法施行 条例第4条（がけ条例）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	8,263.47㎡（登記数量とほぼ同じ） 南北に縦長の不整形な大画地（特記事項1参照） （東西）約25～100m（図上概測） （南北）約70～150m（図上概測） 南東下り傾斜，敷地内に段差がある 1,289,113 分の 7,339 二方路，西側市道：ほぼ等高 西側私道：約6m低 南側私道：約0～6m低
接面道路の状況	西側（市道）	路線名（48-016号線）幅員（約 6.5m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）歩道（無）側溝（有）
	西側（私道）	路線名（-）幅員（約 4m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）歩道（無）側溝（無）
	南側（私道）	路線名（-）幅員（約 4m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）歩道（無）側溝（有）
建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号		西側：建築基準法42条1項1号 西側：建築基準法42条1項3号 南側：建築基準法42条2項
セットバック		不要
再 建 築 の 可 否		可能であると推定（特記事項2参照）

土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地 隣 地	ゼファー船橋薬園台パークグランデ及び関連施設の敷地 ・ 東側：田喜野井5丁目緑地，一般住宅，雑種地等 ・ 西側：畑，一般住宅，私道を介して市立二宮中学校 ・ 南側：私道を介して一般住宅 ・ 北側：フットサルコート等
供給処理施設 (敷地内までの引 込みを基準に， 引込みがある場 合を「あり」， 無い場合を「な し」とした。)	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	1. 対象土地はマンション開発された敷地であり，現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること，また，対象土地は現在，9階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり，地下埋設物の存否は確認出来ないが，現地調査の範囲では，地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから，土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 船橋市教育委員会での調査によれば，対象土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから，埋蔵文化財については考慮外とした。	
特 記 事 項	1. 敷地内に「用悪水路」が介在する。 2. 船橋市建設局都市計画部都市計画課での調査によれば，船橋市は平成20年2月10日告示により，高度地区の変更を行ない，最高高さの制限を加えているが，この変更により，最高高さ制限に適合しなくなる建築物については，同規模の範囲内であれば，建替えを1回に限り可能としている。1棟の建物である「ゼファー船橋薬園台パークグランデ」の高さは，「建築計画概要書」によれば，25.119mであり，最高高さ20mの規制に適合しなくなっているが，同規模の範囲内であれば，1回に限り建替えは可能とのことである。 3. 対象土地において，平成23年3月11日の東日本大震災並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は，特段無かったものと推察される。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ゼファー船橋薬園台パークグランデ	
建物の用途	共同住宅（総戸数 162戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成11年10月14日 新築（閉鎖登記簿謄本による）
	経過年数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	約 19 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	アスファルト防水
	外壁	タイル，一部吹付タイル
	内壁	タイル外
	天井	V E P 塗，リシン吹付外
	床	ノンスリップシート，タイル外
	その他	－
設備等	供給処理設備	電気，都市ガス，上水道，公共下水道
	エレベーター	9人乗3基
	駐車場	93台分（特記事項3参照）
	集会所	有（規約設定の共用部分）
	その他	管理事務室（2階に設置），TV共聴アンテナ，オートロックシステム，自転車置場，バイク置場，集合郵便受，宅配ボックス，防災・防火設備，ゴミ置場（敷地内）外
建物の品等	使用資材	中位程度
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	ゼファー船橋薬園台パークグランデ管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	㈱ライフポート西洋
	管理形態	日勤 月，火，木～日；8：00～20：00，水；9：00～16：00
管理の状況	普通	
特記事項	1. 建築確認：平成11年10月12日，第H11認建船橋001894号 完了検査：平成11年10月28日，第H11証建船橋001894号	

特 記 事 項	2. 敷地内は傾斜及び段差があるため、1棟の建物のエントランス部分は、1棟の建物の2階部分である。 3. 管理会社からのヒアリングによれば、駐車場に空きはあるとのことである。使用料は、7,000円／台・月～11,000円／台・月とのことである。 4. 次の規約設定の共用部分がある。 ① 家屋番号：滝台1丁目4番4の127 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 58.45㎡ ② 家屋番号：滝台1丁目4番4の128 種類：自転車置場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 37.64㎡ ③ 家屋番号：滝台1丁目4番4の228 種類：集会室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：2階部分 81.23㎡ ④ 家屋番号：滝台1丁目4番4の328 種類：集会室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：3階部分 147.07㎡ ⑤ 家屋番号：滝台1丁目4番4の329 種類：集会室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：3階部分 69.86㎡ ⑥ 家屋番号：滝台1丁目4番4の330 種類：集会室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：3階部分 58.34㎡ ⑦ 家屋番号：滝台1丁目4番4の331 種類：集会室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：3階部分 31.01㎡ 5. 管理会社からのヒアリングによれば、平成25年に第1回目の大規模修繕工事を行なっているとのことである。長期修繕計画では、次の大規模修繕工事は、令和10年12月から令和11年11月を予定しているとのことである。 ・修繕積立金の合計額：233,002,076円（令和7年8月31日現在） 6. 管理会社からのヒアリングによれば、ペットの飼育は不可とのことである。 7. 管理会社からのヒアリングによれば、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったとのことである。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	9階建の2階部分 (203号室) (南東向き, 中間住戸)	
床 面 積	(公簿) 69.14㎡	(壁芯) 73.39㎡ (パンフレットによる)
間 取 り	3LDK (別添「間取略図」参照)	
バルコニー等	バルコニー: 8.70㎡, 室外機置場: 1.20㎡ (パンフレットによる)	
仕 様	天 井	ビニールクロス, 化粧石膏ボード外
	床	フローリング, 畳, 塩ビシート外
	内 壁	ビニールクロス外
	設 備	システムキッチン, 化粧洗面台, ユニットバス, 水洗トイレ外 (電気, 上下水道, 都市ガス)
	そ の 他	—
保守管理の状態	経年による汚れや損耗・損傷等が認められる外, ①洋室 (2), 洗面室及びトイレのドアに穴が空いている (洋室 (2) 及び洗面室は仮補修してある) ②内壁に仮補修している箇所がある。所有者の陳述によれば, ①本年の4月頃に, 洗面室及び浴室で, 3階の303号室からの水漏れ事故があったが, 10月に修繕工事済とのことである②雨漏り・水漏れ・排水の詰まり等の不具合は特に無い③住設機器の作動状況に特に不具合は無い④猫を1匹飼っている (動物臭等は特に気にならなかった) ⑤平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年10月の台風及び豪雨による被害は, 特段無かったとのことである。保守管理状況はやや劣ると思料される。	
管 理 費 等	管理費	12,000円/月
	修繕積立金	13,430円/月
	滞 納 額	令和7年8月31日: 0円 (滞納なし)
		・遅延損害金: 年18%
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が自宅として, 家族とともに占有・使用している。尚, ①玄関の表札に所有者が代表取締役となっている法人名の記載がある②洋室 (1) のドアに同法人のプレートが貼付されているが, 所有者の陳述によれば, 同社の占有実態はないとのことである。	
特 記 事 項	特になし。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、比準価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

1 比準価格の試算

基準階中間室の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
275,000	0.88	69.14	1.00	16,732,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階層；△ 2 改修費用等；△ 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： ± 0 % 所有者が、占有・使用していることから、不要と判断した。

2 収益価格の試算

目的物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通り求めた。

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もので、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法の価格査定表

（※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もない）

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	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価		
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(8.9 %)	エ × オ	ア + カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	
1,265,824 円	680,240 円	9.2 %	7,172,096 円	0.7743	5,553,354 円	6,819,178 円	
						=6,819,000 円	
(18.6 %)					(81.4 %)	(100 %)	

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.9\%)^3} = 0.774312661$$

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：保有期間中の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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 16,732,000 円

収益価格 6,819,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 14,749,000 円 と算出した。

(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性修正を施し、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 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
14,749,000	1.00	0.80	1.00	—	11,800,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 管理費等の滞納額は無い。

オ その他の控除減価（敷金等）： 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

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）（符号3, 4及び5）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取略図

以 上

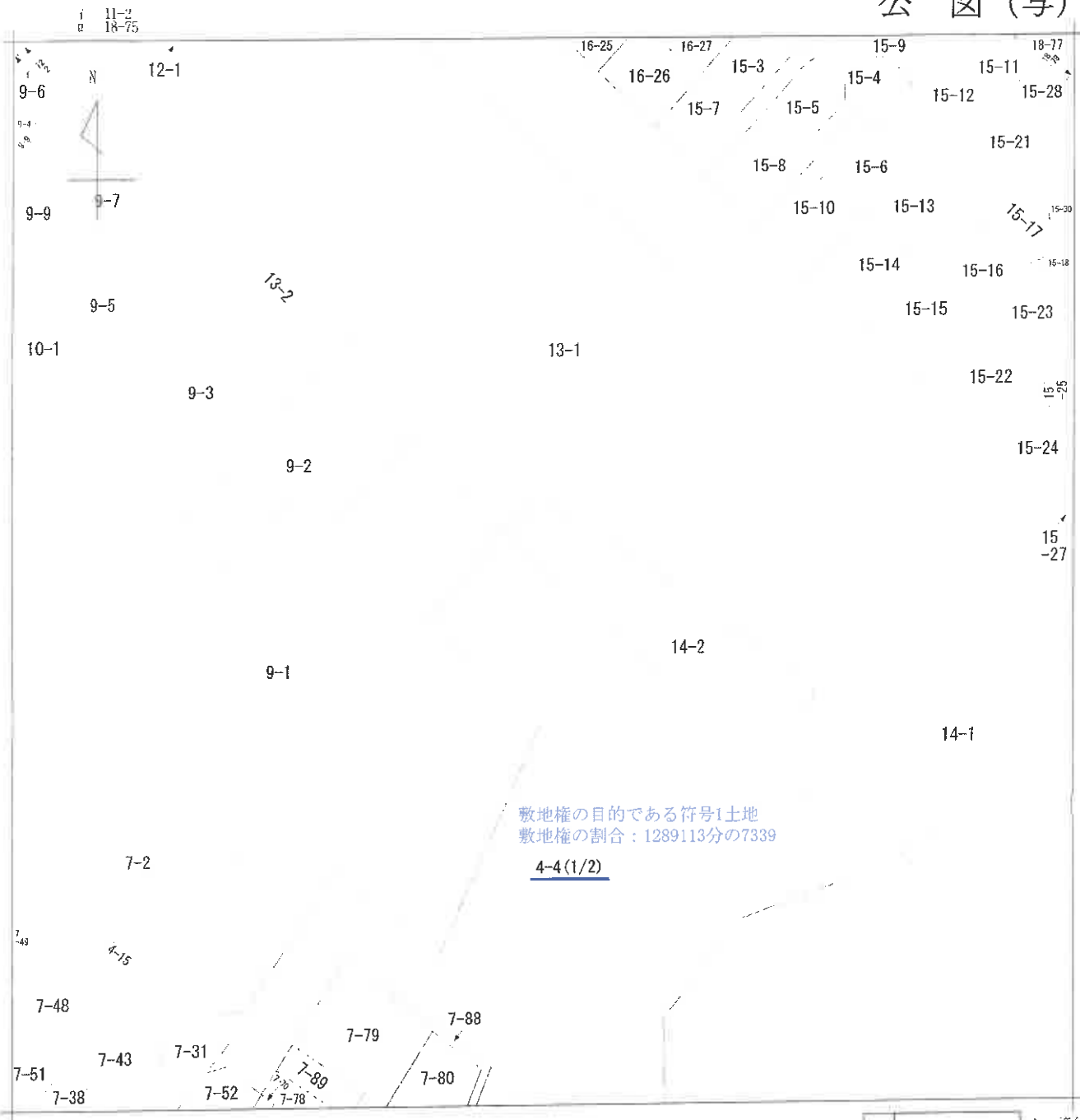
位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

公 図 (写)



(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
A 滝台1丁目
滝台1丁目

請 求 部 分	所 在	船橋市滝台一丁目					地 番	4番4		
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 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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月11日

千葉地方法務局

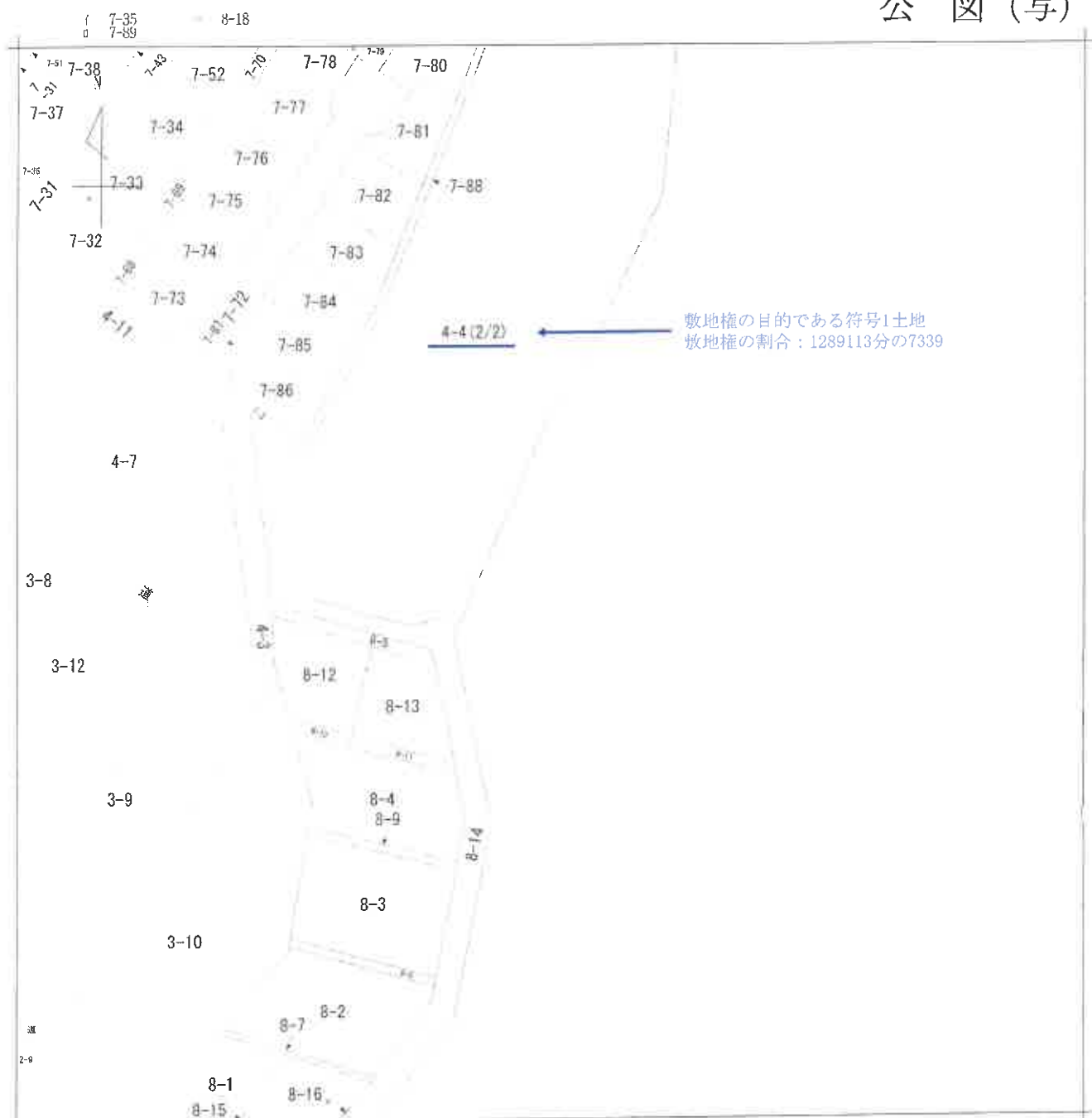
登記官

請求番号: 52-1

(1/2)

複写機にてA3をA4に縮小

公 図 (写)



(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
滝台
1丁目

請 求 部 分	所 在	船橋市滝台一丁目				地 番	4番4			
出 力 縮 小	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。
(千葉県地方務局船橋支局管轄)

令和7年7月11日

千葉県地方務局

登記官

請求番号 52-1
(2/2)

複写機にてA3をA4に縮小

公 図 (写)

872-3
867-21

867-7



敷地権の目的である符号3土地
敷地権の割合：1289113分の7339

敷地権の目的である符号5土地
敷地権の割合：1289113分の7339

敷地権の目的である符号4土地
敷地権の割合：1289113分の7339

敷地権の目的である符号2土地
敷地権の割合：1289113分の7339

872-1
873-2
873-3
873-1
873-4
871-2
874-1

874-2

871-1

874-3

866-1

871-3

866-2

866-5

866-4

868-3

868-4

866-7

868-5

867-17

867-16

867-20

865

867-11

867-04

867-15

867-10

867-5

867-2

867-14

867-12

867-5

867-1

(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提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面です。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

船橋市
田喜野井五丁目

請 求 部 分	所 在	船橋市田喜野井五丁目				地 番	866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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月11日

千葉地方法務局

請求番号：52-3

登記官

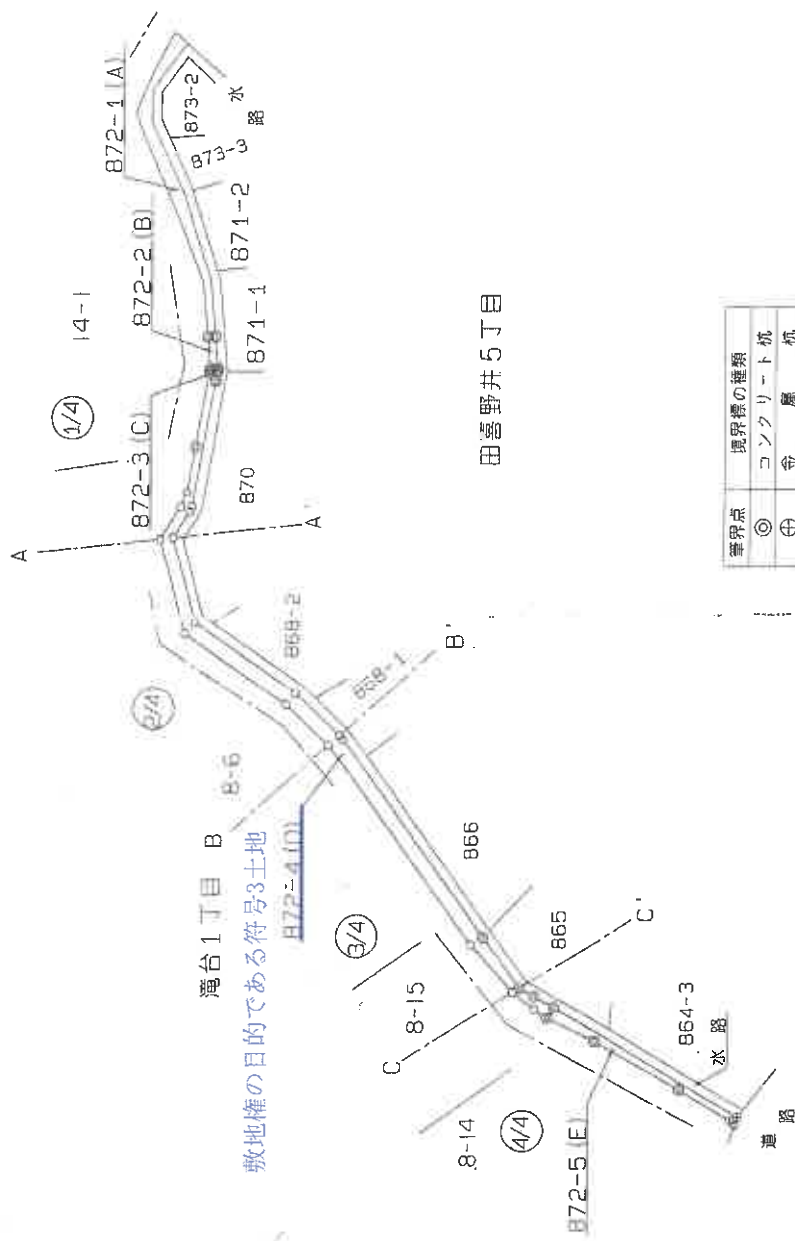
(1/1)

51895

地積測量図 11.0.26

地	番	872-2254
---	---	----------

土地の所在



複写機にてA3をA4に縮小

(日課表9)

(日加納)

者製作

(平成 11 年 10 月 4 日作製)

人
請
中

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会誌)

請水番号: 52-5

(5/1)

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。
(千葉地方方法務局船橋支局管轄)
令和7年7月11日 千葉地方方法務局

類編四

登記年月日：平成11年10月26日

511896

前 872

地 番 872-2-5

地 積 測 量 図 11.10.26

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

(目加納)

縮尺 1/500

申請人

(平成11年10月4日作製)

作製者

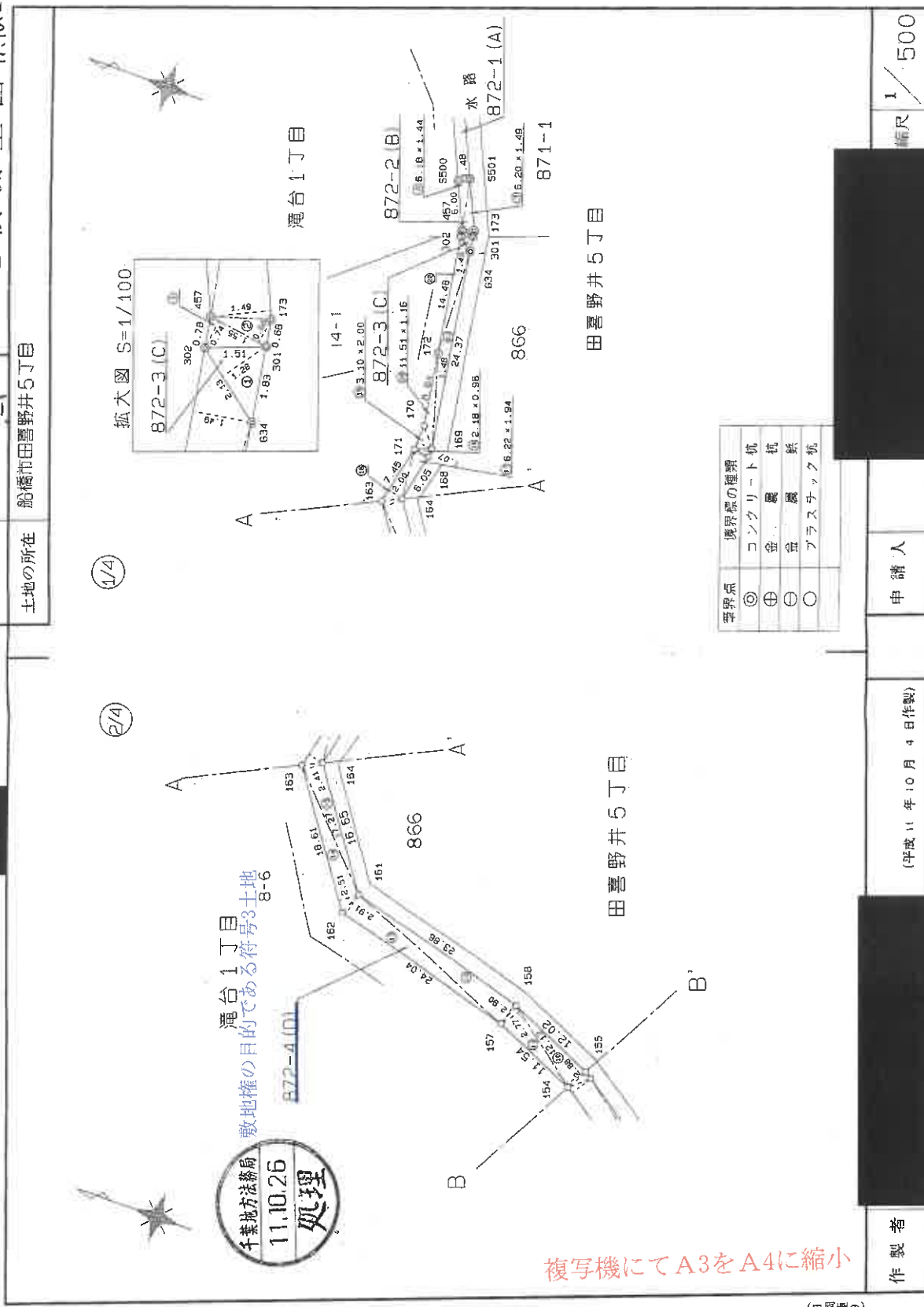
(日本土地家屋調査士会連合会)

請求番号：52-5 (2/5)

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。
(千葉県地方自治局 地籍課 管理)

令和7年7月11日 千葉県地方自治局

登記官



複写機にてA3をA4に縮小

(目加納)

境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊕	金 属 杭
⊖	金 属 杭
○	プラスチック杭

登記年月日：平成11年10月26日

511897

地積測量図 11.10.26

前872

地番 872-2-5,4

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

3/5



滝台1丁目

滝台1丁目

8-15

敷地権の目的である符号3土地

872-5(E)

872-4(M)

864-3

866

田喜野井5丁目

田喜野井5丁目

道路

複写機にてA3をA4に縮小

境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊕	金 属 杭
⊖	鉄 釘
○	プラスチック杭

作製者

申請人

(平成11年10月4日作製)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

(日加納)

(日加納)

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。
(千葉県地方自治法第11条第1項第2号に基づき作成)
令和7年7月11日 千葉県地方自治法局

登記官

20

請求番号：52-5

(3/5)

登記年月日：平成11年10月26日

511898

前872

地番 872-2-5-1

地積測量図 11.10.26

土地の所在 船橋市田巻野井5丁目

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	1.76	1.18	2.0768
2	12.79	1.29	16.4991
3	41.94	1.19	49.9086
4	29.23	1.19	34.7837
5	10.26	2.34	24.0084
		倍面積	127.2766
		地積	63.63830

地番	底辺	高さ	倍面積
628.0991			454.21190
		地積	173.88720

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	1.55	0.74	1.1470
2	1.55	0.56	1.0230
3	6.20	1.49	9.2580
4	6.18	1.44	8.8992
		倍面積	20.3072
		地積	10.15360

地番	底辺	高さ	倍面積
2.13		1.28	2.7264
		倍面積	2.7264
		地積	1.36320

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	3.75	1.90	7.1250
2	4.42	2.22	9.8124
3	5.40	1.98	10.6920
4	4.18	1.09	4.5562
5	12.27	1.62	19.8774
6	12.45	2.71	33.7395
7	46.88	2.74	128.4512
8	47.44	2.92	138.5248
9	3.03	1.03	3.1209
10	12.12	2.88	34.9056
11	12.12	2.77	33.5724
12	23.86	2.90	69.1940
13	24.04	2.91	69.9564
14	18.61	2.51	46.7111
15	17.27	2.41	41.6207
16	7.45	2.00	14.9000
17	6.22	1.94	12.0668
18	2.18	0.96	2.0928
19	3.10	2.00	6.2000
20	11.51	1.16	13.3516
21	24.37	1.48	36.0676
22	14.48	1.49	21.5752
		倍面積	758.1136
		地積	379.05680

複写機にてA3をA4に縮小

作製者

(平成11年10月4日作製)

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日付欄)

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。
(千葉県地方公務員局 船橋支局 官署)
令和7年7月11日 千葉県地方公務員局

登記官

登記年月日：平成11年10月26日

511899

前 892

地 番 872-2-5-1

地 積 測 量 図 5/5

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

11.10.26

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
302	170.698		215.759	
301	169.282		216.306	
173	169.392		216.978	
S501	172.053		222.588	
S500	173.395		221.952	
457	170.824		216.531	
634	168.984		214.482	
144	65.842		121.135	
398	65.384		123.460	
378	69.728		124.299	
374	72.852		124.938	
379	82.971		131.894	
193	121.799		158.181	
155	122.703		158.773	
158	133.685		163.660	
161	156.717		169.893	
164	166.379		183.458	
168	165.082		189.375	
169	165.037		190.444	
172	168.353		201.470	
170	166.935		192.737	
171	167.067		189.643	
163	168.665		182.365	
162	157.869		167.195	
157	134.666		160.918	
154	124.118		156.219	
153	84.730		128.777	
148	73.868		123.678	
147	68.784		121.858	
381	24.200		115.509	
434	55.740		119.959	
438	36.930		116.758	
441	25.302		114.325	
448	24.114		113.750	

複写機にてA3をA4に縮小

作 製 者

(平成11年10月4日作製)

申 請 人

縮 尺 1/

(目加納)

(目加納)

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。
(千葉地方法務局 船橋支局管轄)

令和7年7月11日 千葉地方法務局

登記官

登記年月日：平成11年10月26日

511871

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。
(千葉地方法務局 紛争調整官 署名)

令和7年7月11日

千葉地方法務局

登記官

前866

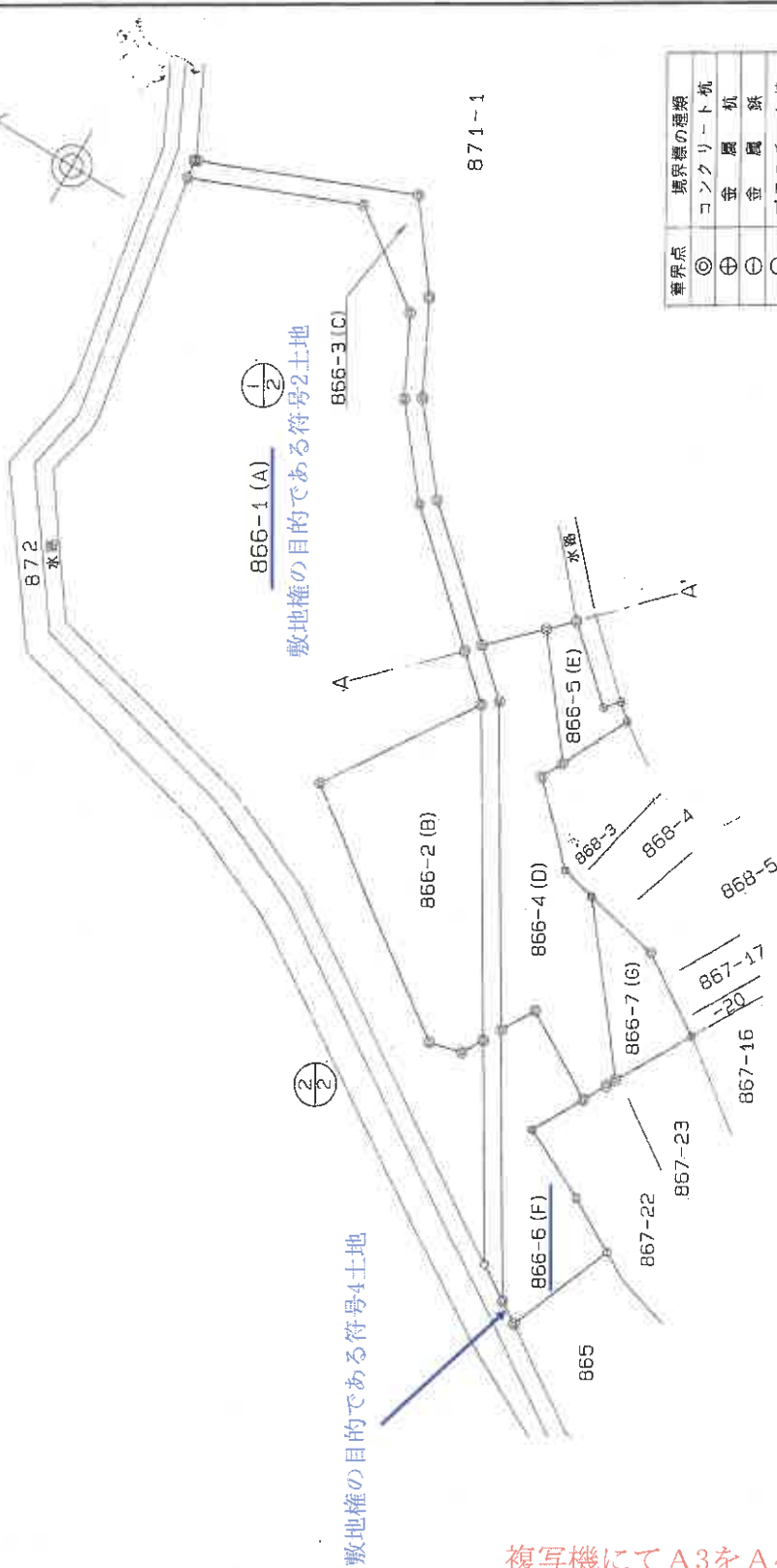
地番 866-2-7

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

地積測量 11.10.26

1/4

全図



複写機にてA3をA4に縮小

(日調地9)

(日加機)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成11年10月4日作製)

(用紙)

登記年月日：平成11年10月26日

511872

千葉県地方方法務局
11.10.26
処理

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。
(千葉県地方方法務局 船橋支局倉庫)
令和7年7月11日 千葉県地方方法務局

登記官

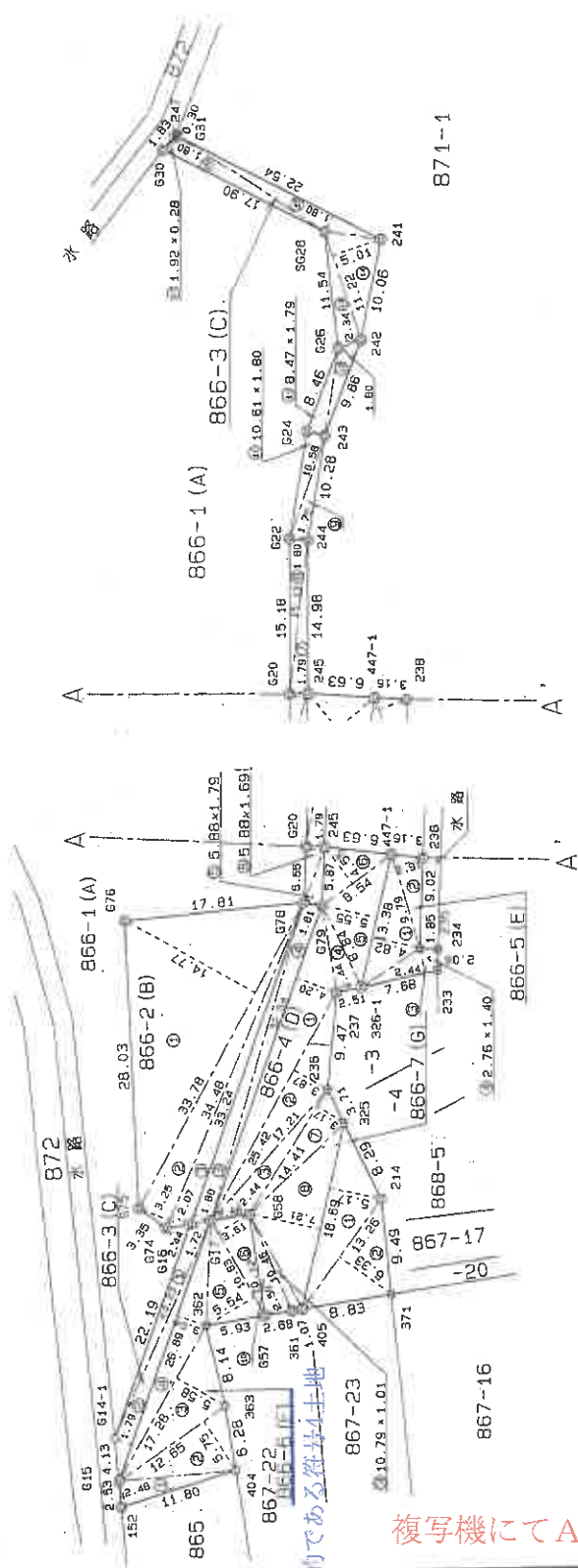
前866
地番 866-2-7
土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

地積測量図 866-2-7
11.10.26

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

(1/2)

(2/2)



境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊕	金 属 杭
⊙	金 属 釘
○	プラスチック杭

申請人

(平成11年10月4日作製)

作製者

縮尺 1/500

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：平成11年10月26日

511873

地番 866-2-7

地積測量図

11.10.26

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

三斜求積表

地番 NO.	底辺 高さ	底辺 長さ	底辺 面積
1	32.54	4.20	136.6680
2	25.42	3.87	98.3754
3	17.21	2.44	41.9924
4	8.84	2.44	21.5696
5	13.38	5.55	74.2590
6	6.54	4.55	38.6570
7	14.41	3.17	45.6797
8	18.69	7.21	134.7549
9	10.79	1.01	10.8979
10	10.46	2.59	27.0914
		底面積	630.1453
		底面積	315.0725

地番 NO.	底辺 高さ	底辺 長さ	底辺 面積
1	13.38	4.82	64.4916
2	9.79	2.91	28.4889
3	7.68	2.44	18.7392
4	2.76	1.40	3.8640
		底面積	115.5837
		底面積	57.79 m ²

地番 NO.	底辺 高さ	底辺 長さ	底辺 面積
1	11.80	2.48	29.2640
2	12.65	5.75	72.7375
3	17.28	5.58	96.4224
4	26.89	3.04	81.7456
5	10.83	5.54	59.9882
6	10.83	3.61	39.0963
		底面積	379.2640
		底面積	189.63200

地番 NO.	底辺 高さ	底辺 長さ	底辺 面積
1	18.69	5.17	96.6273
2	13.26	6.33	83.9358
		底面積	180.5631
		底面積	90.28155

三斜求積表

地番 NO.	底辺 高さ	底辺 長さ	底辺 面積
1	33.78	14.77	498.9308
2	34.48	3.25	112.0600
3	34.48	2.07	71.3736
		底面積	682.3642
		底面積	341.18210

地番 NO.	底辺 高さ	底辺 長さ	底辺 面積
1	23.23	1.72	39.9556
2	26.89	1.79	48.1331
3	33.24	1.80	59.8320
4	32.54	1.81	58.8974
5	5.88	1.79	10.5252
6	5.88	1.69	9.9372
7	15.13	1.79	27.0827
8	15.18	1.80	27.3240
9	10.58	1.75	18.5150
10	10.61	1.80	19.0980
11	8.47	1.79	15.1613
12	9.86	1.80	17.7480
13	11.54	2.34	27.0036
14	11.22	5.01	56.2122
15	22.54	1.80	40.5720
16	17.90	1.80	32.2200
17	1.92	0.28	0.5376
		底面積	508.7549
		底面積	254.37745

地番 NO.	底辺 高さ	底辺 長さ	底辺 面積
1	3100.8262	1248.33760	1852.48860
		底面積	1852.48

作製者

申請人

(平成11年10月4日作製)

縮尺

(日本土地測量士会認定会印)

(目加格)

(目加格)

複写機にて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。
(千葉県地方技術局 船橋支局登録)
令和7年7月11日 千葉県地方技術局

登記官

登記年月日：平成11年10月26日

511874

地番 866-2-7

地積測量図 縮尺 1/4

土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

座標一覧表

測点名	X	Y	座標
676	125.615	170.369	
675	103.222	153.523	
674	99.939	154.220	
616	98.673	156.315	
678	115.446	185.019	
614-1	87.465	137.164	
615	84.043	134.844	
617	97.613	158.069	
679	114.030	186.164	
245	118.373	190.127	
244	129.439	200.226	
243	135.804	208.300	
242	140.199	217.129	
241	145.175	225.228	
631	167.201	217.110	
247	167.482	217.000	
630	167.180	215.188	
5628	150.476	221.642	
626	141.104	214.907	
624	137.333	207.332	
622	130.761	198.997	
620	119.549	188.764	
658	95.614	161.381	
657	85.949	156.148	
361	85.566	156.446	
405	85.007	159.367	
325	96.346	174.226	
236	99.948	175.124	
237	106.637	181.836	
326-1	105.441	184.051	
447-1	113.561	194.691	
233	101.794	190.812	
234	103.320	192.206	
235	104.559	190.831	
236	111.269	196.866	
152	81.947	133.423	
404	77.285	144.269	
363	82.721	147.426	
362	90.006	151.066	
371	80.422	166.919	
214	88.295	172.217	

複写機にてA3をA4に縮小

申請人

(平成11年10月4日作製)

作製者

縮尺 1/4

(日測)

(日測)

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。
千葉地方方法務局(船橋支局寄贈)
令和7年7月11日 千葉地方方法務局

登記官

登記年月日：平成12年1月6日

511876

地積測量図 12.1.6

地番 866-8

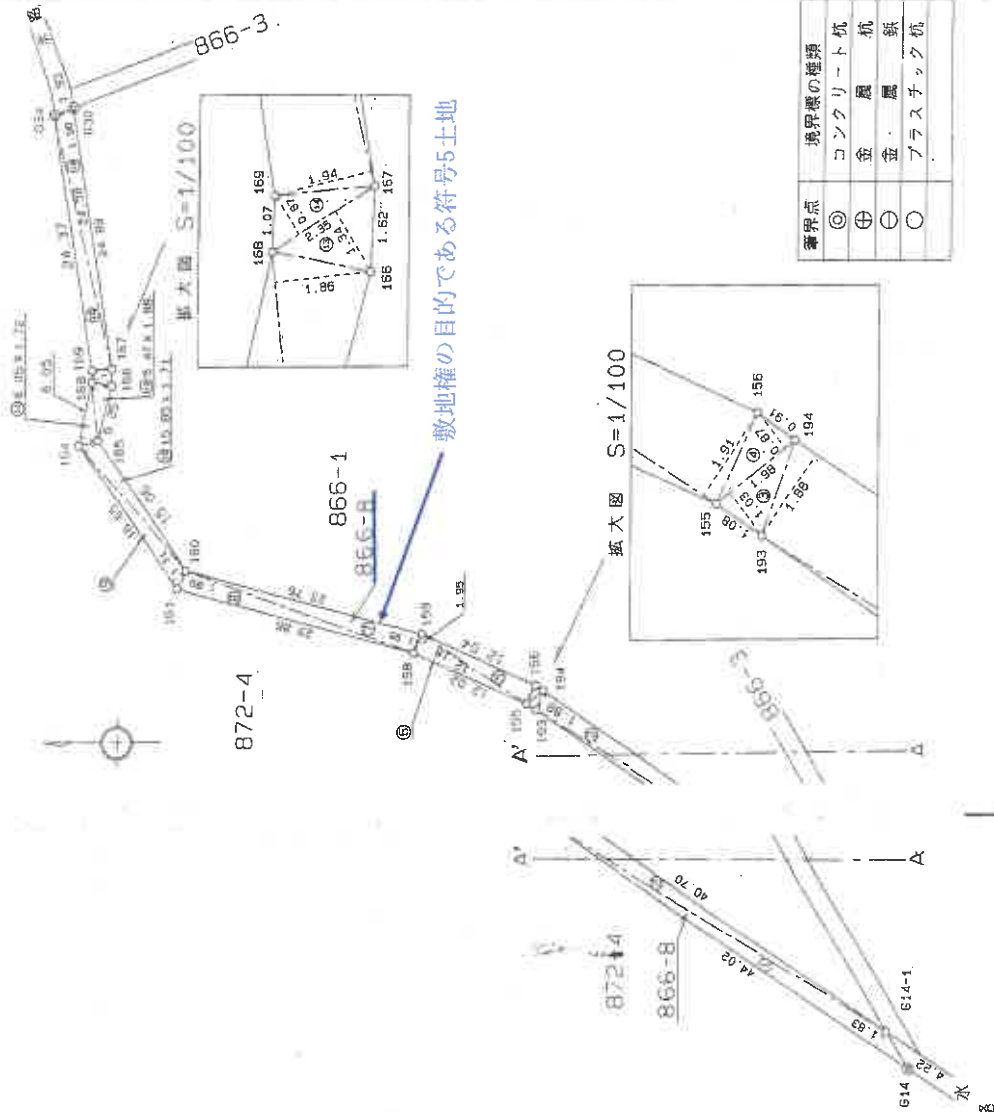
土地の所在 船橋市田喜野井5丁目

三斜求積表

地番 NO.	底 辺	高	幅	面積
1	44.02	1.83	60.5566	76.5160
2	40.70	1.88	76.5160	2.0394
3	1.98	0.87	1.7226	23.2638
4	12.18	1.91	23.7510	46.3320
5	12.18	1.95	45.0954	28.4715
6	23.76	1.89	27.1035	10.4060
7	23.86	1.71	10.1742	3.1490
8	16.65	1.72	2.0445	47.5852
9	5.05	1.94	47.2910	475.6017
10	5.47	1.90	237.8085	237.80 m ²
11	2.35	1.34		
12	2.35	0.87		
13	24.58	1.94		
14	24.69	1.90		
15				
16				

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
614	85.330	133.517		
614-1	87.465	137.164		
194	121.154	160.011		
155	121.900	160.533		
159	132.891	165.465		
160	155.851	171.609		
165	164.516	183.933		
166	163.160	189.009		
167	163.090	190.629		
630	167.180	215.188		
634	168.984	214.492		
169	165.037	190.444		
168	165.062	189.375		
164	166.379	183.458		
161	156.717	169.893		
158	133.695	153.660		
155	122.703	158.773		
193	121.799	156.181		



敷地権の目的である符号5土地

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	◎
金属杭	⊕
金属杭	⊖
プラスチック杭	○

申請人

(平成11年10月4日作製)

作製者

(日土地家屋調査士会連合会)

1/500

(日製製)

複写機にて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。
(千葉県地方務局 船橋支局 登録)

令和7年7月11日

千葉県地方務局

登記官

登記年月日：平成11年11月22日

106202

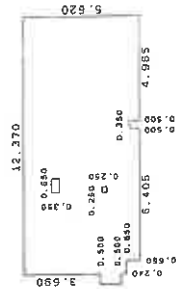
各階平面図

家屋番号 滝台1丁目4番地の203

建物図

建物の所在
船橋市滝台1丁目4番地4、船橋市田舎野井5丁目856番地1、
同所872番地4、同所866番地1先一同所866番地8

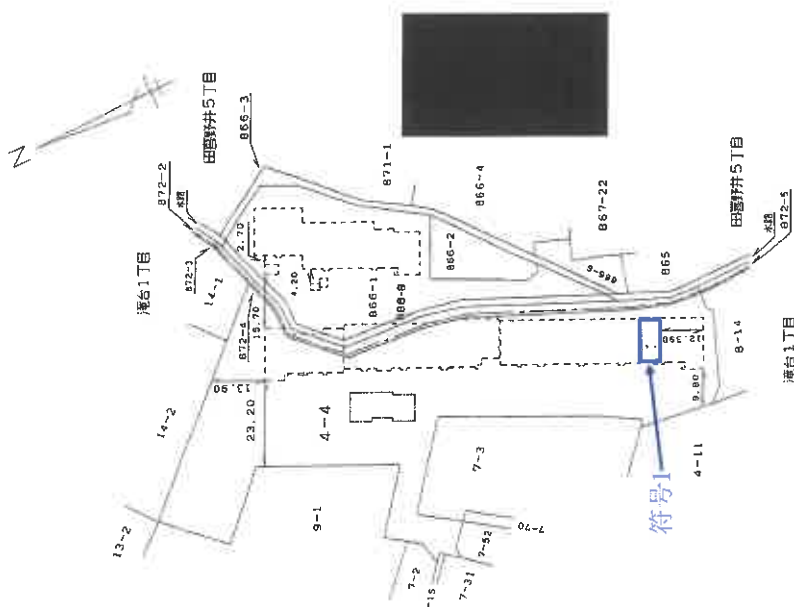
平成11年11月22日



求積表

0.50	X	1.03	=	0.51500
0.66	X	4.96	=	3.27456
0.40	X	0.50	=	0.20000
5.22	X	11.72	=	61.09440
0.50	X	4.26	=	2.13000
0.28	X	0.25	=	-0.06500
0.66	X	0.35	=	-0.23100
計				69.14040

床面積 69.14 m²



建物の存する部分 2 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

複写機にて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。
(千葉地方法務局 船橋支局管理)

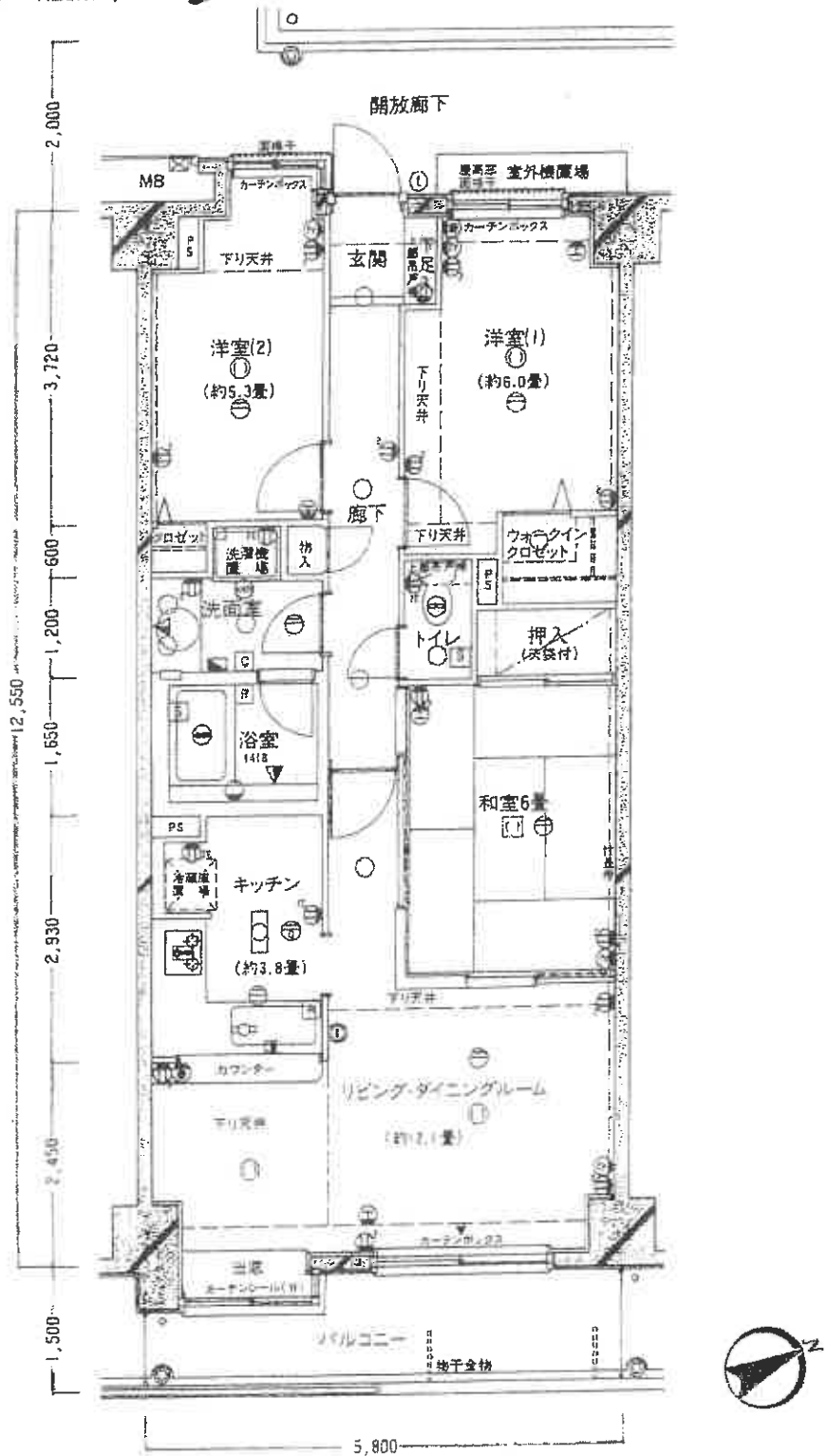
令和7年7月11日

千葉地方法務局

登記官

《 間 取 略 図 》

住居 73.39^m² (22.20坪)
 ●バルコニー面積 8.70^m² (2.63坪)
 ●室外機置場面積 1.20^m² (0.36坪)



販売時パンフレットに基づき作成