

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 及 川 真 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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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。
<p>一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8年 5月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市緑台二丁目9番地1

建物の名称 船橋グリーンハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑台二丁目9番1の17

建物の名称 2-9-1-504

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9番1

地 目 宅地

地 積 4972.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市緑台二丁目9番2

地 目 宅地

地 積 4633.85平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市緑台二丁目2番5

地 目 雑種地

地 積 150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1番4
地 目 雑種地
地 積 848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1番5
地 目 雑種地
地 積 152平方メートル
土地の符号 6
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 7
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 8
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 9
所在及び地番 船橋市緑台二丁目1番13



物 件 目 録

地 目	雑種地
地 積	3 2 6 8 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 2 番 3
地 目	雑種地
地 積	6 2 8 7 平方メートル
土地の符号	1 1
所在及び地番	船橋市緑台二丁目 2 番 4
地 目	雑種地
地 積	2 5 4 1 平方メートル
土地の符号	1 2
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 3
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 4
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



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1166750分の6117

土地の符号 4・5・6・7・8・9・10・11・12・13・
14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2233分の1



物件明細書

令和 8年 3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

【物件番号1】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・売却基準価額は、本件申立債権が滞納管理費等の一部であり、本執行手続において配当を受ける見込みがあることを考慮して定められている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市緑台二丁目9番地1

建物の名称 船橋グリーンハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑台二丁目9番1の17

建物の名称 2-9-1-504

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9番1

地 目 宅地

地 積 4972.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市緑台二丁目9番2

地 目 宅地

地 積 4633.85平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市緑台二丁目2番5

地 目 雑種地

地 積 150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1番4
地 目	雑種地
地 積	848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1番5
地 目	雑種地
地 積	152平方メートル
土地の符号	6
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	7
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	8
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	9
所在及び地番	船橋市緑台二丁目1番13



物 件 目 録

地 目 雑種地
地 積 3268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2番3

地 目 雑種地
地 積 6287平方メートル
土地の符号 11
所在及び地番 船橋市緑台二丁目2番4

地 目 雑種地
地 積 2541平方メートル
土地の符号 12
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 13
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 14
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



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1166750分の6117

土地の符号 4・5・6・7・8・9・10・11・12・13・
14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2233分の1



令和7年(又)第196号
令和7年12月19日受理
令和8年2月24日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 佐瀬 淳 司

(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9番地1
建物の名称 船橋グリーンハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑台二丁目9番1の17
建物の名称 2-9-1-504
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9番1
地 目 宅地
地 積 4972.50平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 船橋市緑台二丁目9番2
地 目 宅地
地 積 4633.85平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 船橋市緑台二丁目2番5
地 目 雑種地
地 積 150平方メートル
(/ 枚目)



物 件 目 録

- 土地の符号 4
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 5
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
- 土地の符号 6
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 7
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 8
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 9
所在及び地番 船橋市緑台二丁目1番13
(2 枚目)



物 件 目 録

地 目	雑種地
地 積	3 2 6 8 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 2 番 3
地 目	雑種地
地 積	6 2 8 7 平方メートル
土地の符号	1 1
所在及び地番	船橋市緑台二丁目 2 番 4
地 目	雑種地
地 積	2 5 4 1 平方メートル
土地の符号	1 2
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 3
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 4
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

(3 枚目)



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1166750分の6117

土地の符号 4・5・6・7・8・9・10・11・12・13・
14

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	緑台2-9-1-504	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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8年2月2日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2018年9月分～2026年2月分 計972,000円 及びこれに対する年14.6%の割合による遅延損害金（令和8年2月2日時点において、507,510円） 違約金としての弁護士費用については、6枚目「その他の事項」を参照されたい
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社 マンション管理事業本部 千葉事業部	
その他の事項	6枚目「その他の事項」記載のとおり	
敷 地 権	符号1～14	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1、2、6） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（符号3～5、7～14）	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1～14） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）	
その他の事項	区分所有建物「船橋グリーンハイツ」の複数棟及びその関連施設の敷地として使用されている	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

(5 枚目)

その他の事項

- 2枚目「管理費等の状況」について
違約金としての弁護士費用金491,398円についても、買受人に請求するとの主張（回答）がある。

- 物件1について
 - 1 3DKの住宅である。
 - 2 室内には大量の資材・生活用品等が山積していて、床や壁の状態を確認することができなかった。とりわけ、南東側和室・北側和室は、照明付近まで段ボール等が積み上げられていたため、立ち入ることもできなかった。
 - 3 バルコニーに存する物置の扉が外れ、また、窓の開閉に難があった。
 - 4 保守管理の状態は劣る。
 - 5 設備の稼働状況は不明である。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 管理会社担当者	<p>遅延損害金の具体的な額については、追って提出します。また、違約金としての弁護士費用についても請求しますので、これについても資料とともに追って回答します。</p> <p style="text-align: right;">令和7年12月25日聴取</p> <p>最新の管理費等の回答については、ファックスした資料のとおりです。 なお、弁護士からの令和5年1月24日付請求書は、債務者（所有者）以外の者と2名分の請求書なので、債務者（所有者）への請求は、60,500円となります。</p> <p style="text-align: right;">令和8年2月10日聴取</p> <p>前回ファックスした計算に誤りがあったので、訂正した最新のものをファックスします。</p> <p style="text-align: right;">令和8年2月17日聴取</p>

(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)

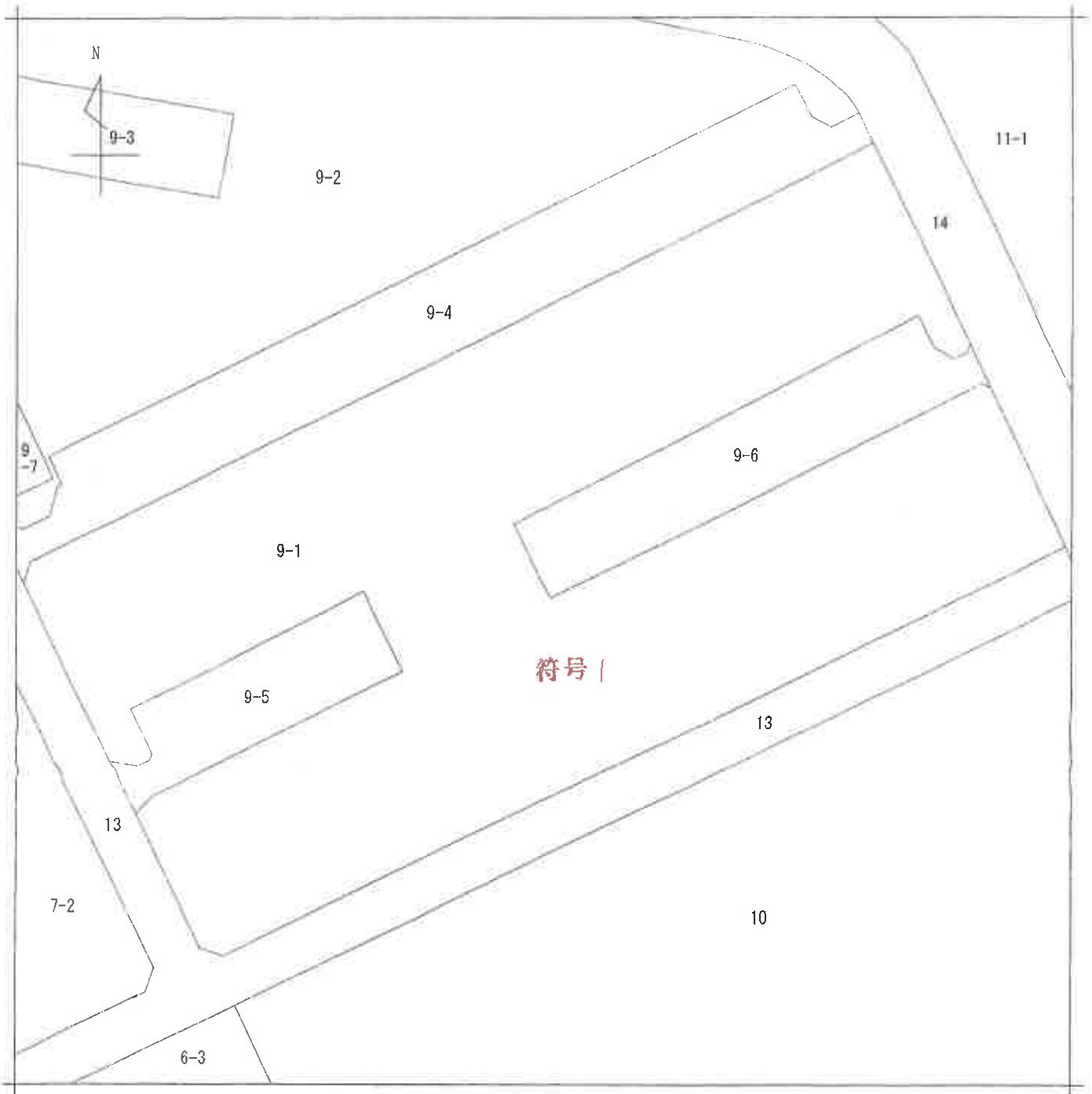
執行官の意見

- 1 集合郵便受け及び玄関部に占有者を示す表示はなかったが、集合郵便受け及び室内には、債務者（所有者）宛の郵便物等が大量に存在した。
- 2 東京電力エナジーパートナー株式会社の回答によれば、契約名義は債務者（所有者）であったが、平成29年12月28日に供給契約は終了している。なお、水道の供給も停止している。
- 3 本建物の和室3部屋には大量の動産があり、立ち入ることができない。
- 4 第三者が占有している徴表は見当たらなかった。
- 5 上記の他、現場の状況から、本建物の占有者及び占有状況を5枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 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12月23日(火) 11:20 - 11:35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のためドアポストへ調査協力依頼書を投函
令和7年12月23日(火)	当庁執行官室	管理費等照会書を管理会社へFAX (12月25日回答あり)
令和7年12月24日(水)	当庁執行官室	調査協力依頼書を債務者(所有者)の住所地へ郵送 (本報告書提出時までに応答なし) 電気照会書郵送(1月13日回答あり)
和7年12月25日(木)	電話	管理会社担当者から遅延損害金及び違約金としての弁護士費用も請求するとの主張あり
令和8年1月16日(金)	当庁執行官室	債務者(所有者)へ立入調査予告書兼占有関係等照会書を郵送(報告書提出時点までに回答書の返送無し)
令和8年2月2日(月) 12:51 - 13:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、間取り確認、写真撮影
令和8年2月10日(火)	当庁執行官室	最新の管理費等回答書を受領、その内容について聴取
令和8年2月17日(火)	当庁執行官室	訂正された管理費等回答書を受領
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 2日 目的物件は施錠されていたので、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
緑台2丁目

請求部	所在	船橋市緑台二丁目			地番	9番1		
出力縮尺	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。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

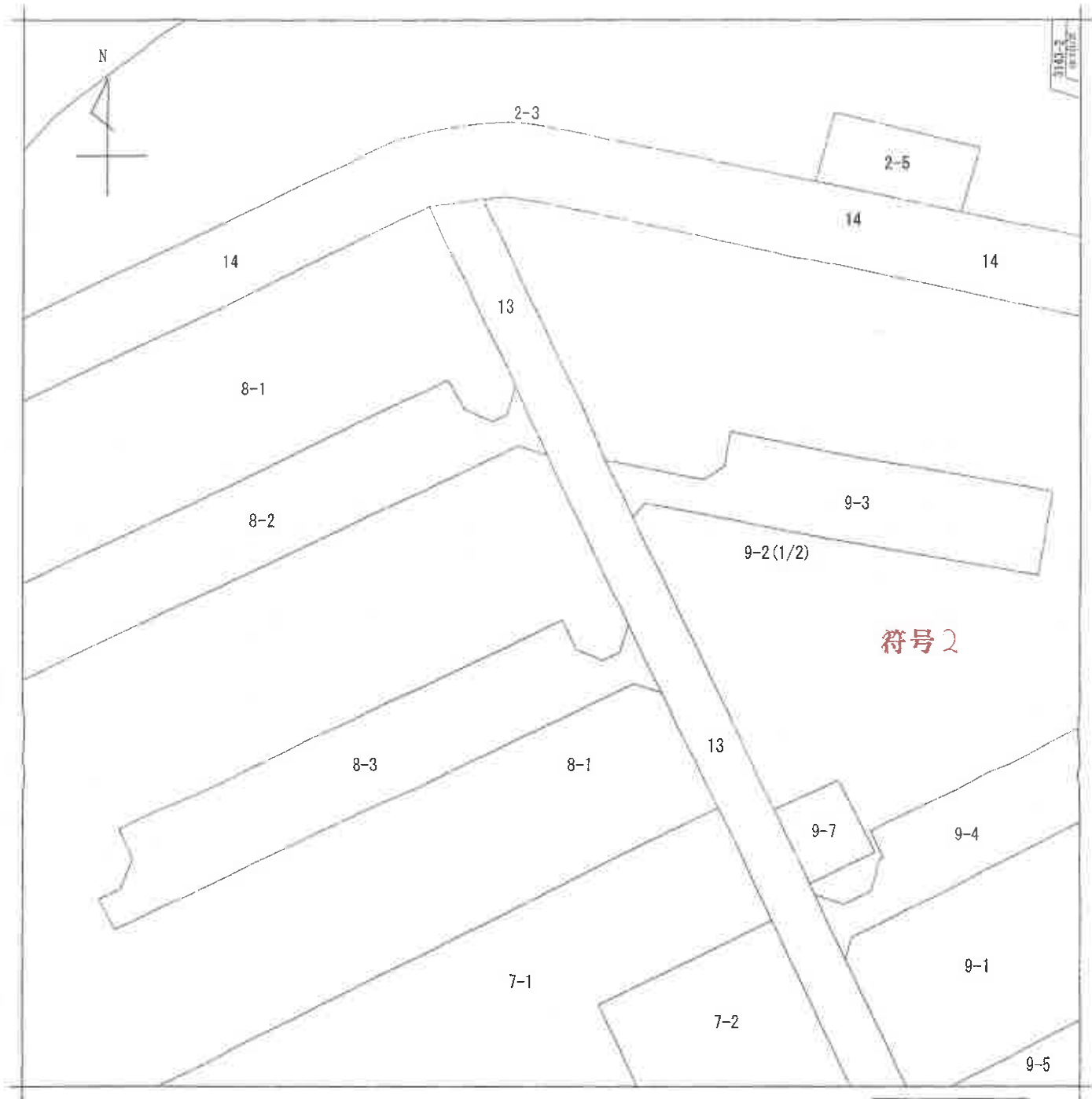
千葉地方法務局

地図整理番号：M91921

登記官

(10枚目)

(1/1)



(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	9番2		
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。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日
千葉地方法務局

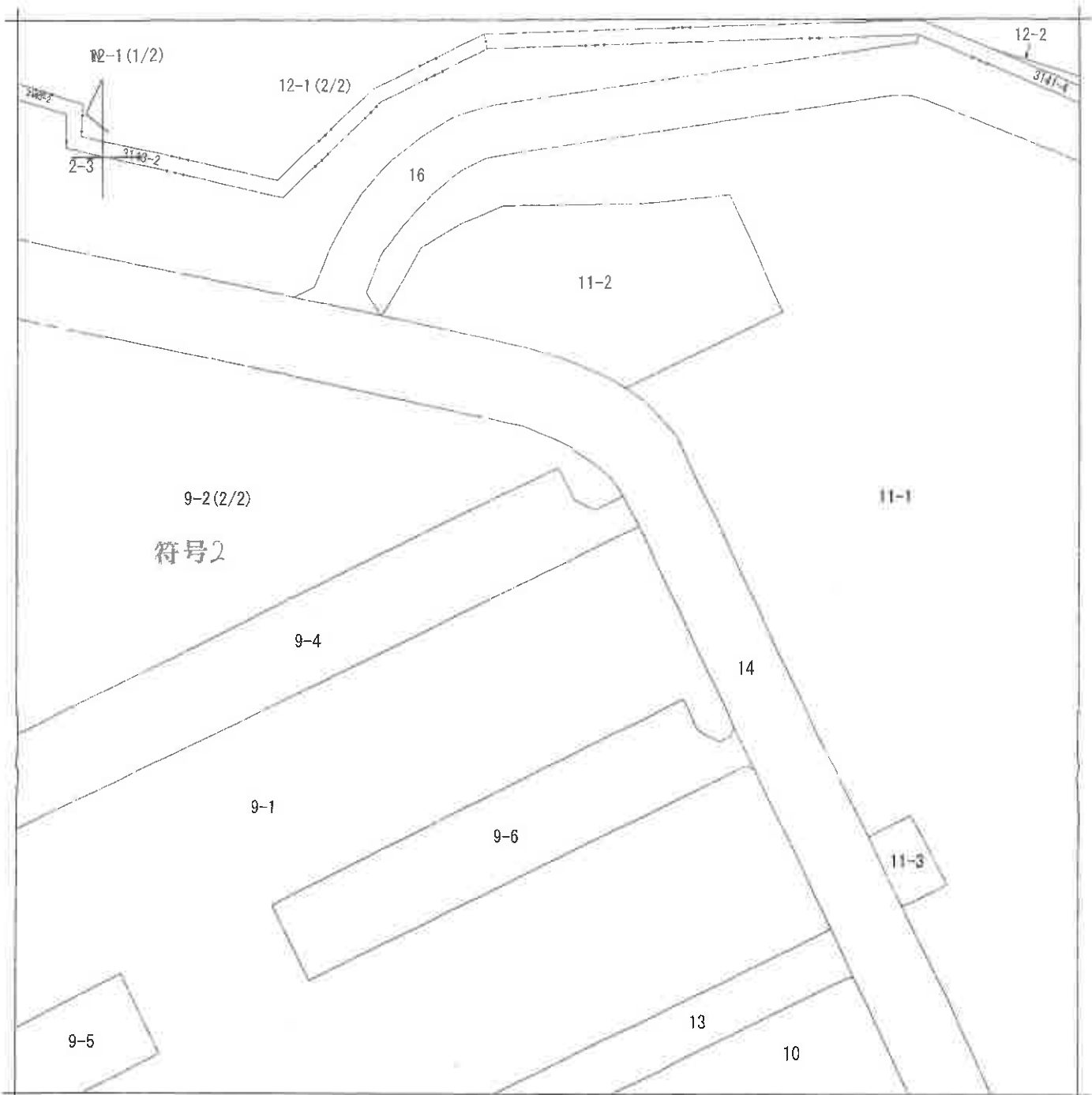
地図整理番号：M91922

登記官

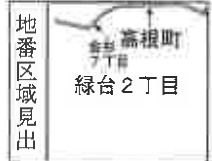
(// 枚目)

(1/2)





(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	9番2		
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	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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。

(A 3判をA 4判に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

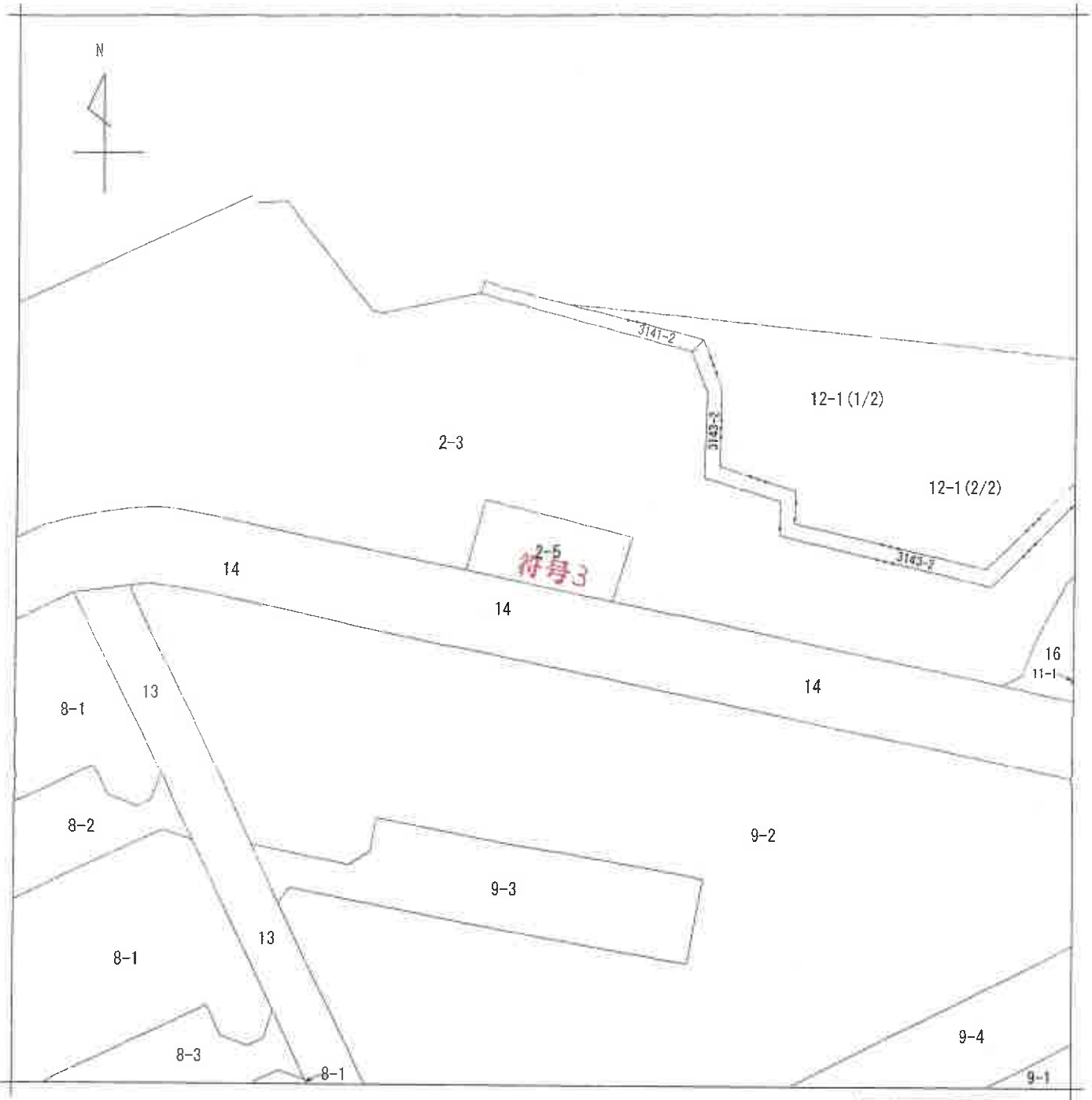
千葉地方法務局

地図整理番号：M91922

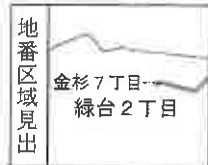
登記官

(12 枚目)

(2/2)



(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5			
出方尺	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17日

千葉地方法務局

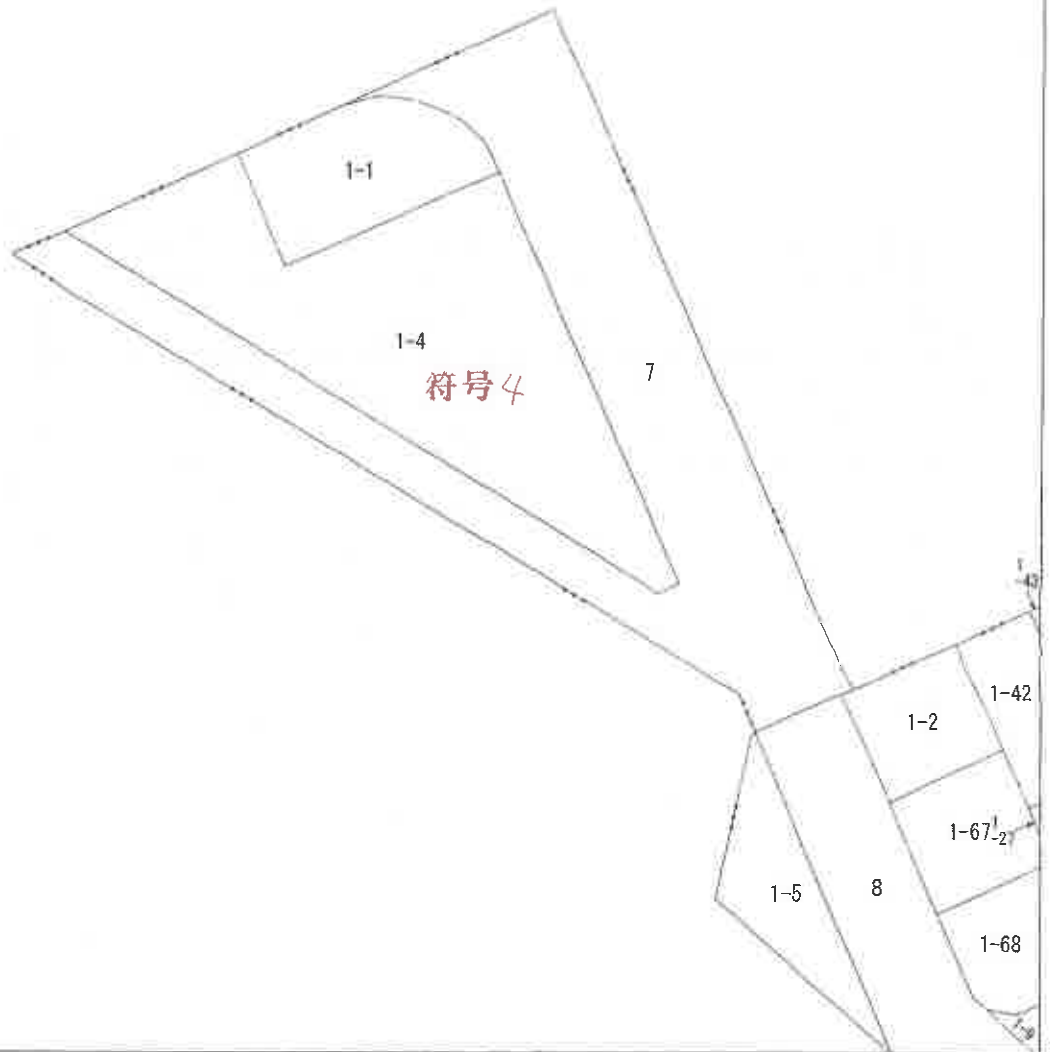
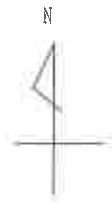
(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M91923

登記官

(13枚目)

(1/1)



(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	座標系又は 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
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

千葉地方法務局

地図整理番号：M91929

登記官

(14枚目)

(1/1)



(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			
出力尺	1/500	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。

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

千葉地方務局

(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M91930

登記官

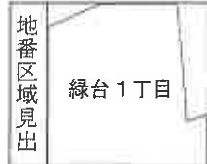
(15枚目)

(1/1)

イ 6-25
ロ 6-40



(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	3番7	
出力尺	1/500	精度区	座標系又は 座番は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

千葉地方法務局

地図整理番号: #91931

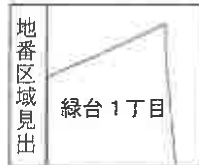
登記官

(16枚目)

(1/1)



(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。



A 緑台1丁目

請求部	所在	船橋市緑台一丁目		地番	6番3			
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。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

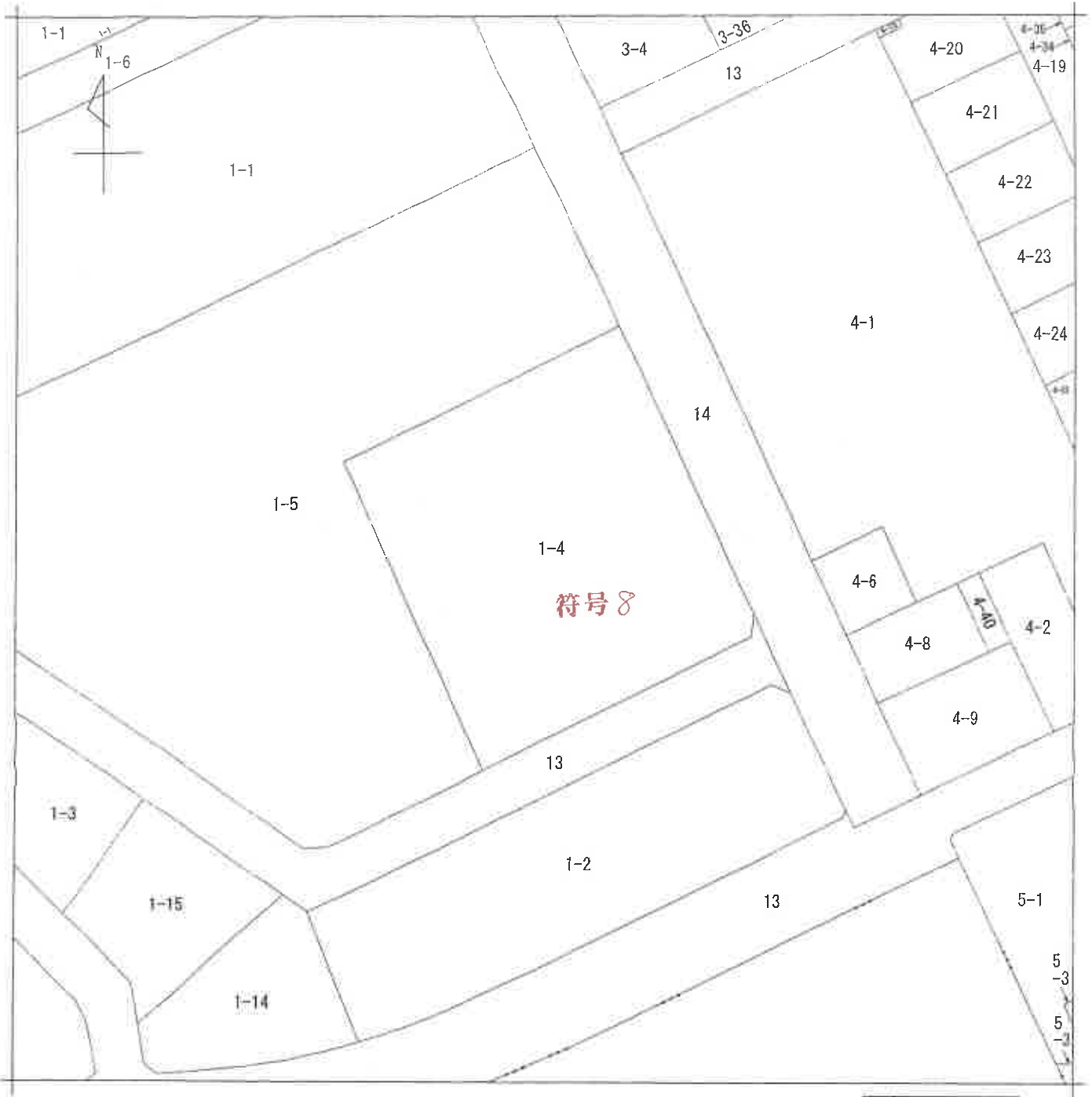
千葉地方務局

地図整理番号：M91932

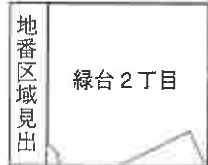
登記官

(17枚目)

(1/1)



(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	1番4	
出力尺	1/500	精度区	座標系又は座番は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

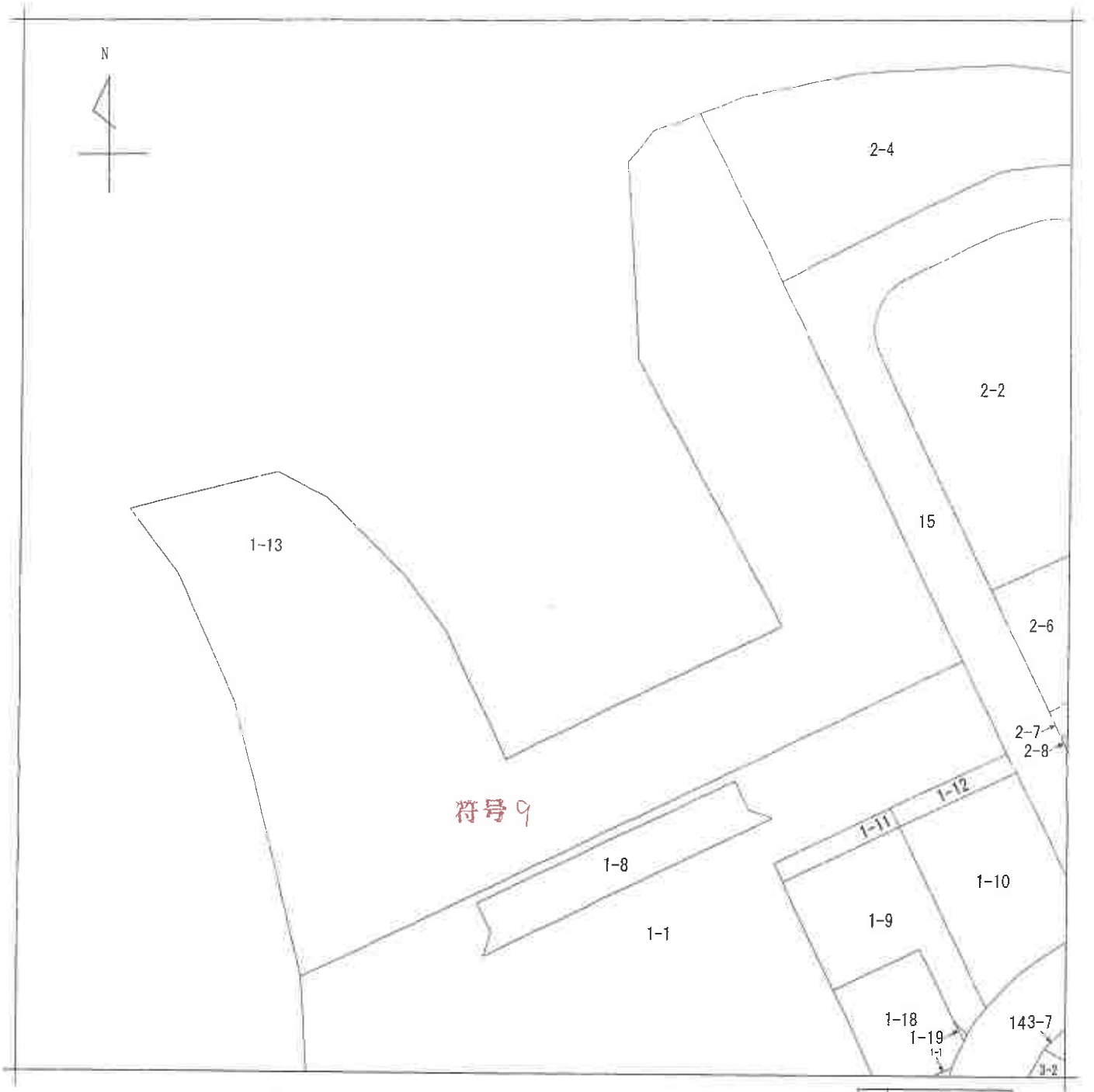
千葉地方務局

地図整理番号: M91924

登記官

(18枚目)

(1/1)



(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	1番13				
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				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17日

千葉地方法務局

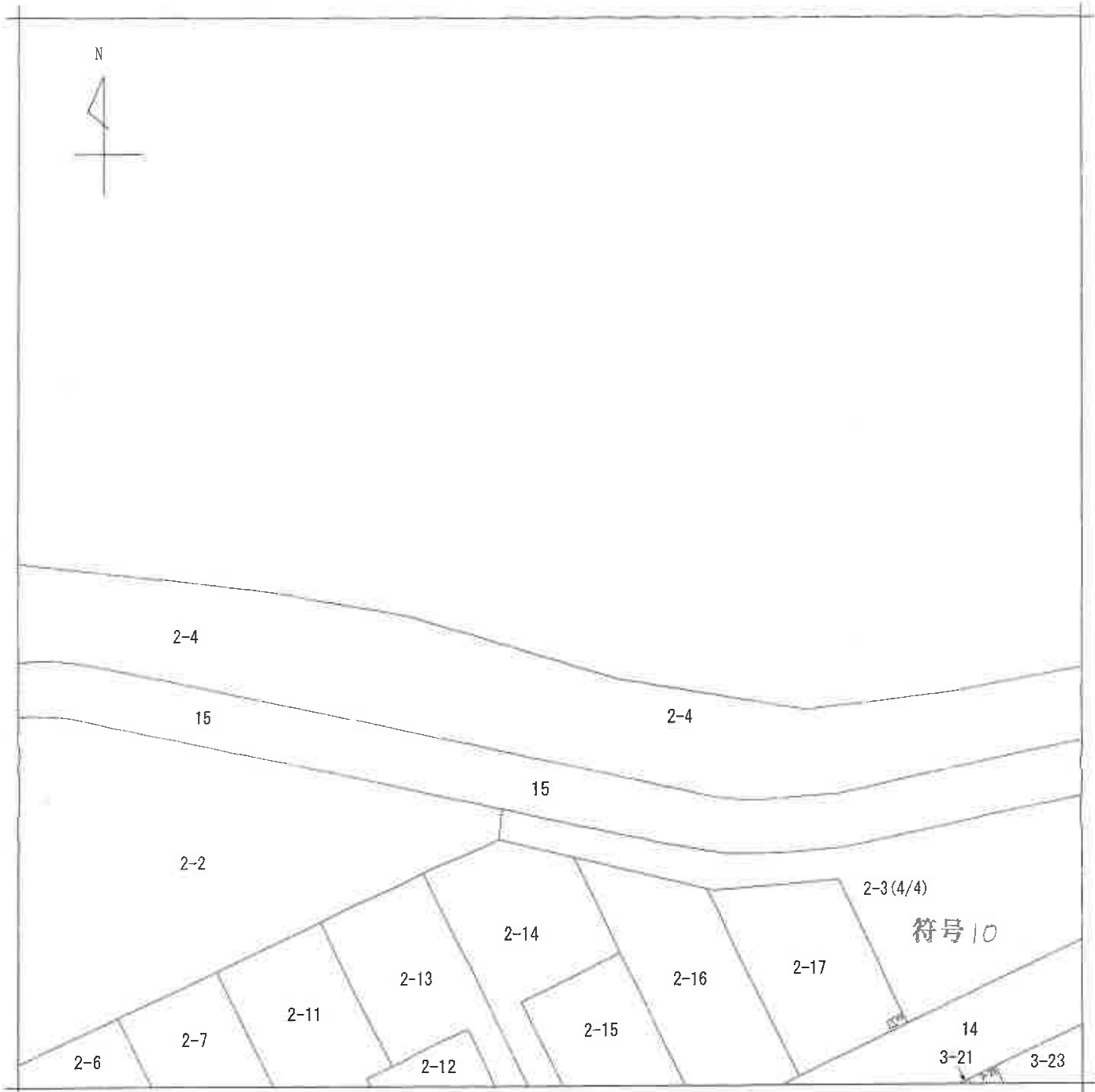
登記官

(A3判をA4判に縮小)

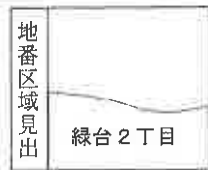
地図整理番号：M91925

(19枚目)

(1/1)



(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	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

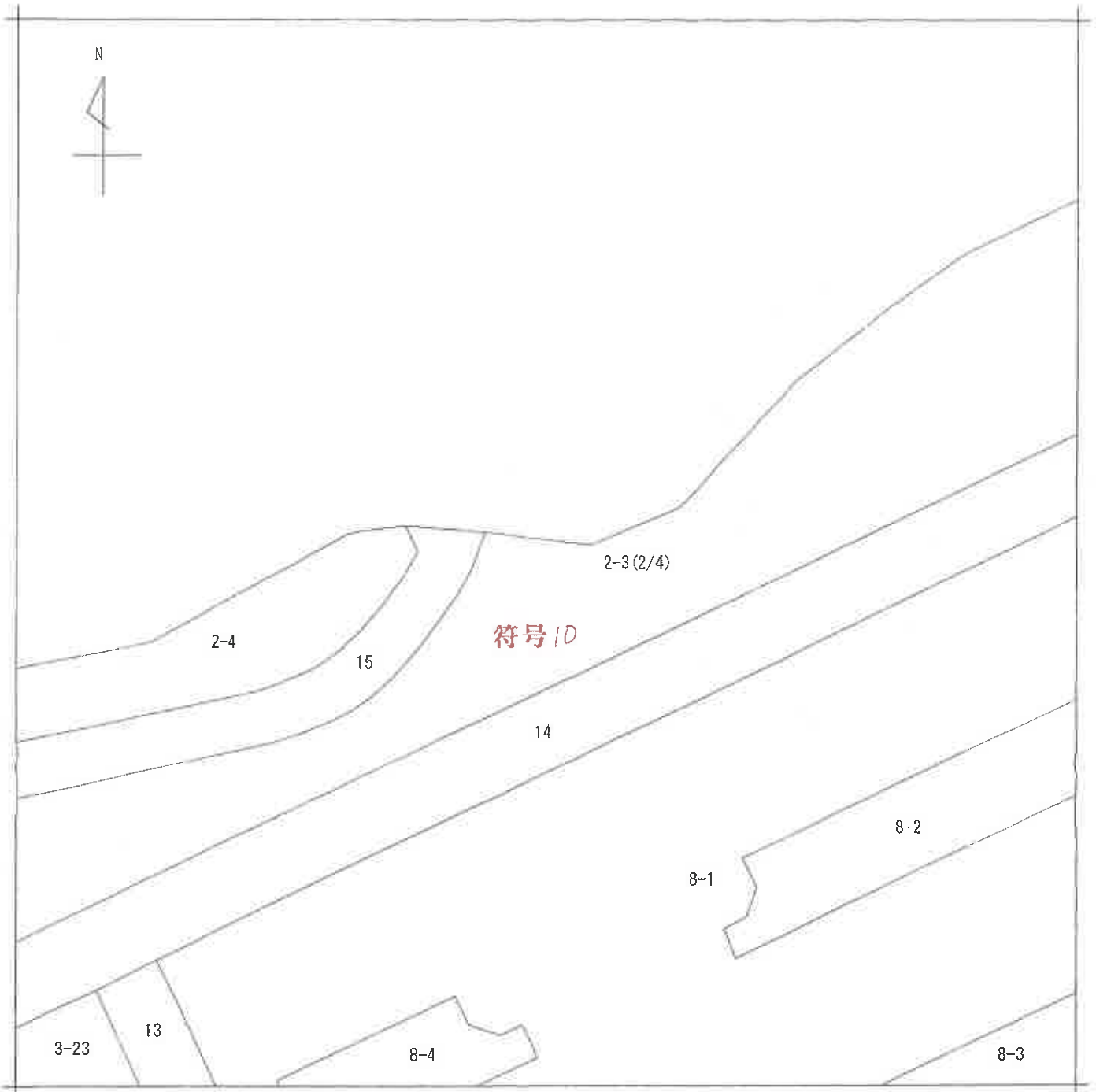
千葉地方法務局

地図整理番号：M91926

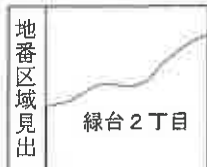
登記官

(20枚目)

(1/4)



(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)			補事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

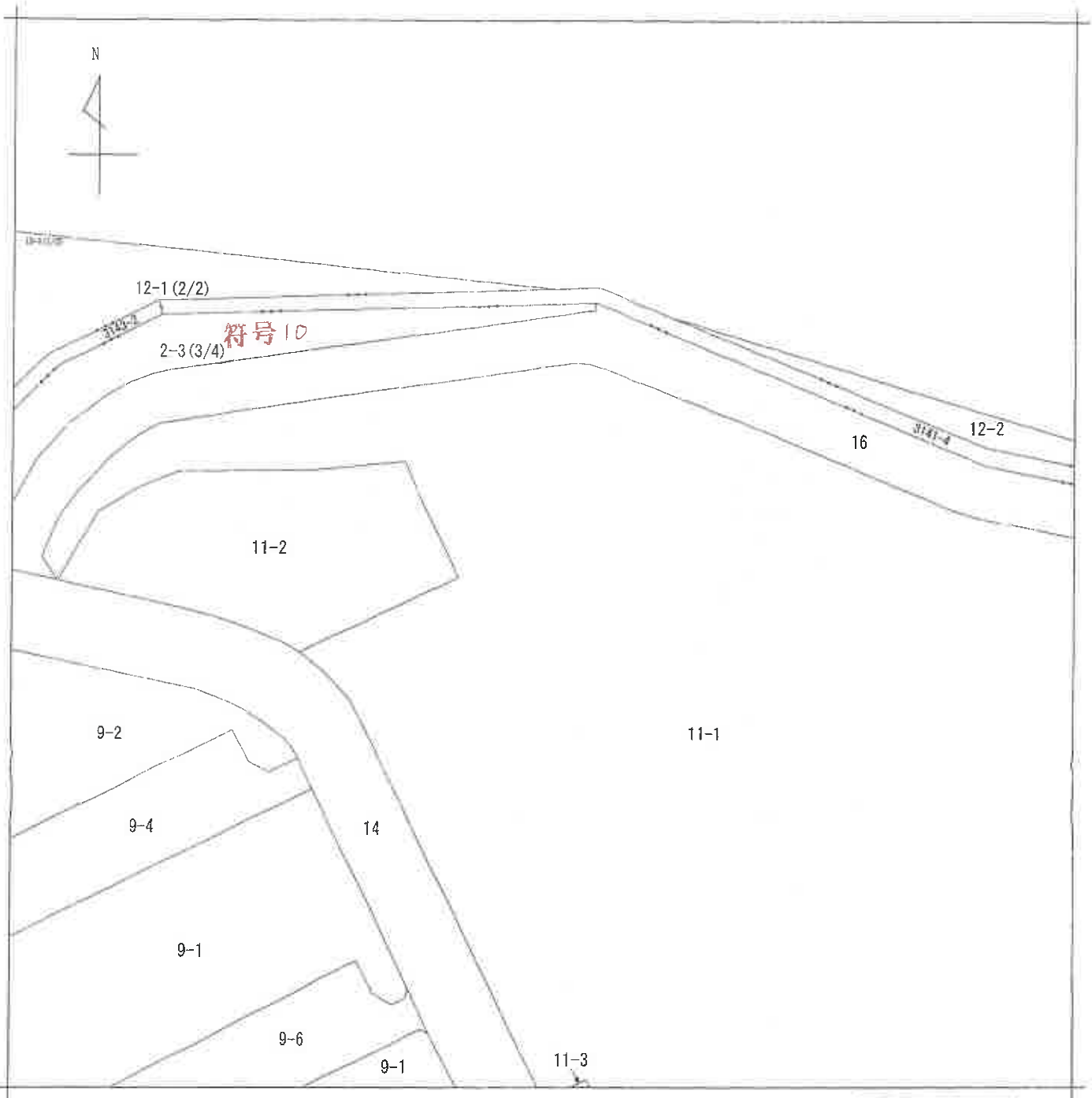
千葉地方法務局

地図整理番号：M91926

登記官

(2枚目)

(2/4)



(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		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。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

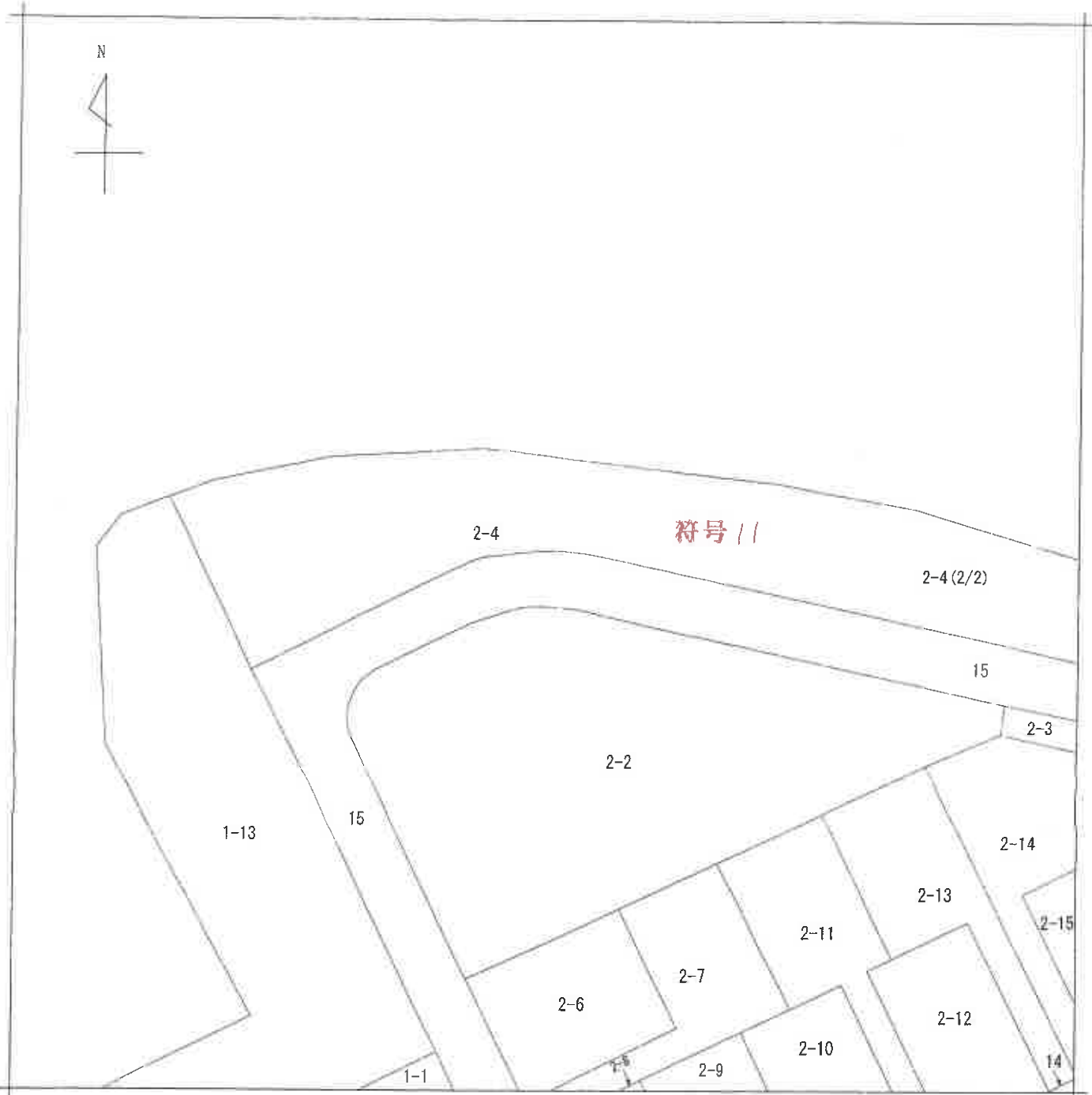
千葉地方務局

地図整理番号：M91926

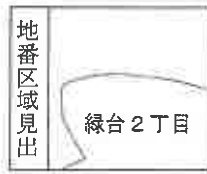
登記官

(23枚目)

(4/4)



(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。



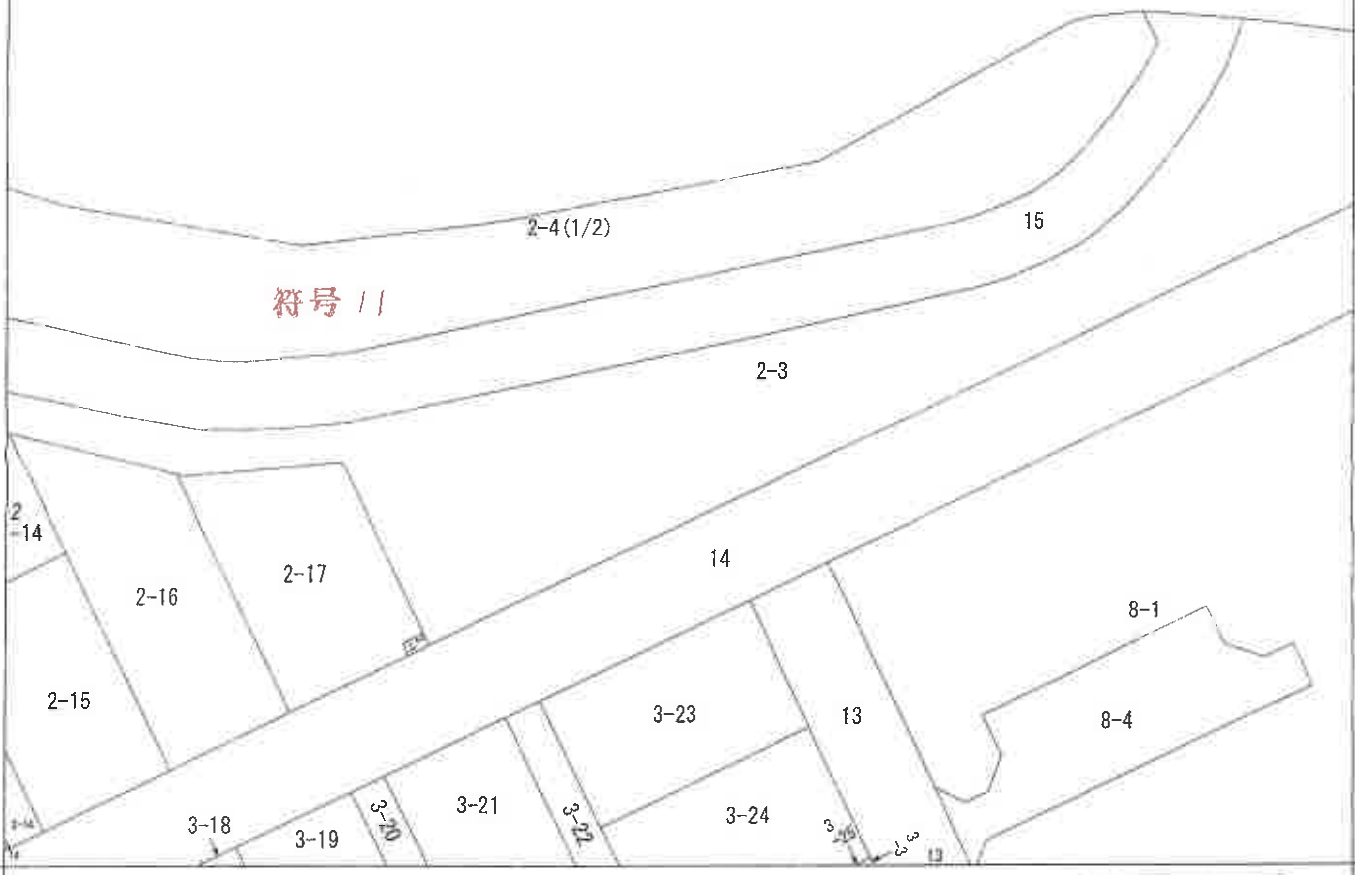
請求部	所在	船橋市緑台二丁目			地番	2番4		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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。
 (千葉地方法務局船橋支局管轄)

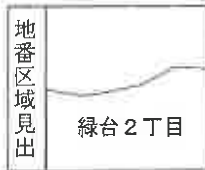
(A3判をA4判に縮小)

令和7年7月17日
 千葉地方法務局





(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				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方務局船橋支局管轄)

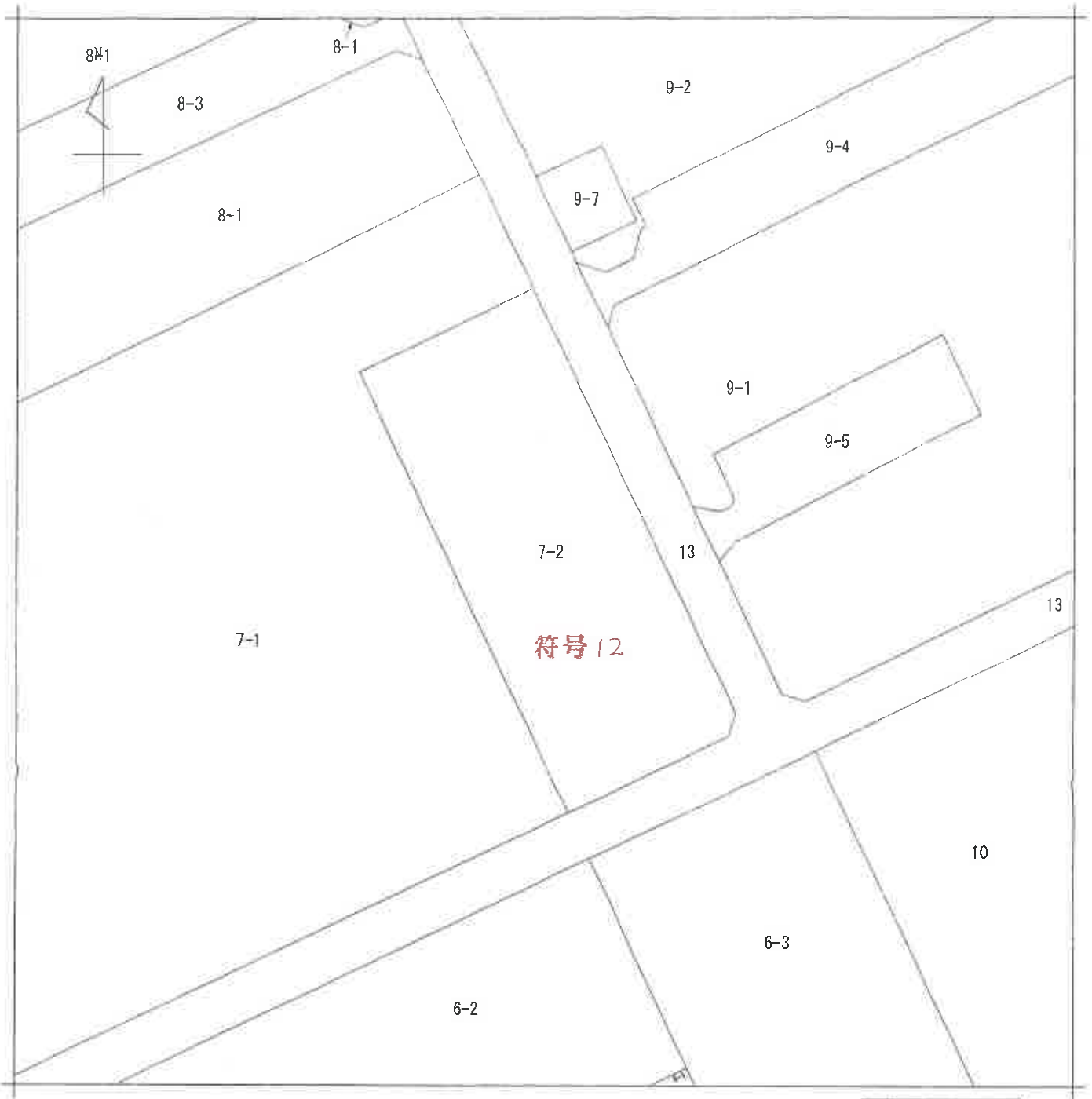
令和7年7月17日

千葉地方務局

図整理番号：M91927

登記官

(25枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
緑台2丁目

請求部	所在	船橋市緑台二丁目			地番	7番2			
出力尺	1/500	精度区	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)				補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

千葉地方法務局

地図整理番号：M91928

登記官

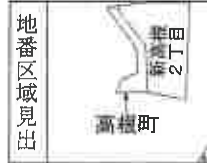
(26枚目)

(1/1)





(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。



A 新高根2丁目

請求部	所在	船橋市高根町		地番	2039番2	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

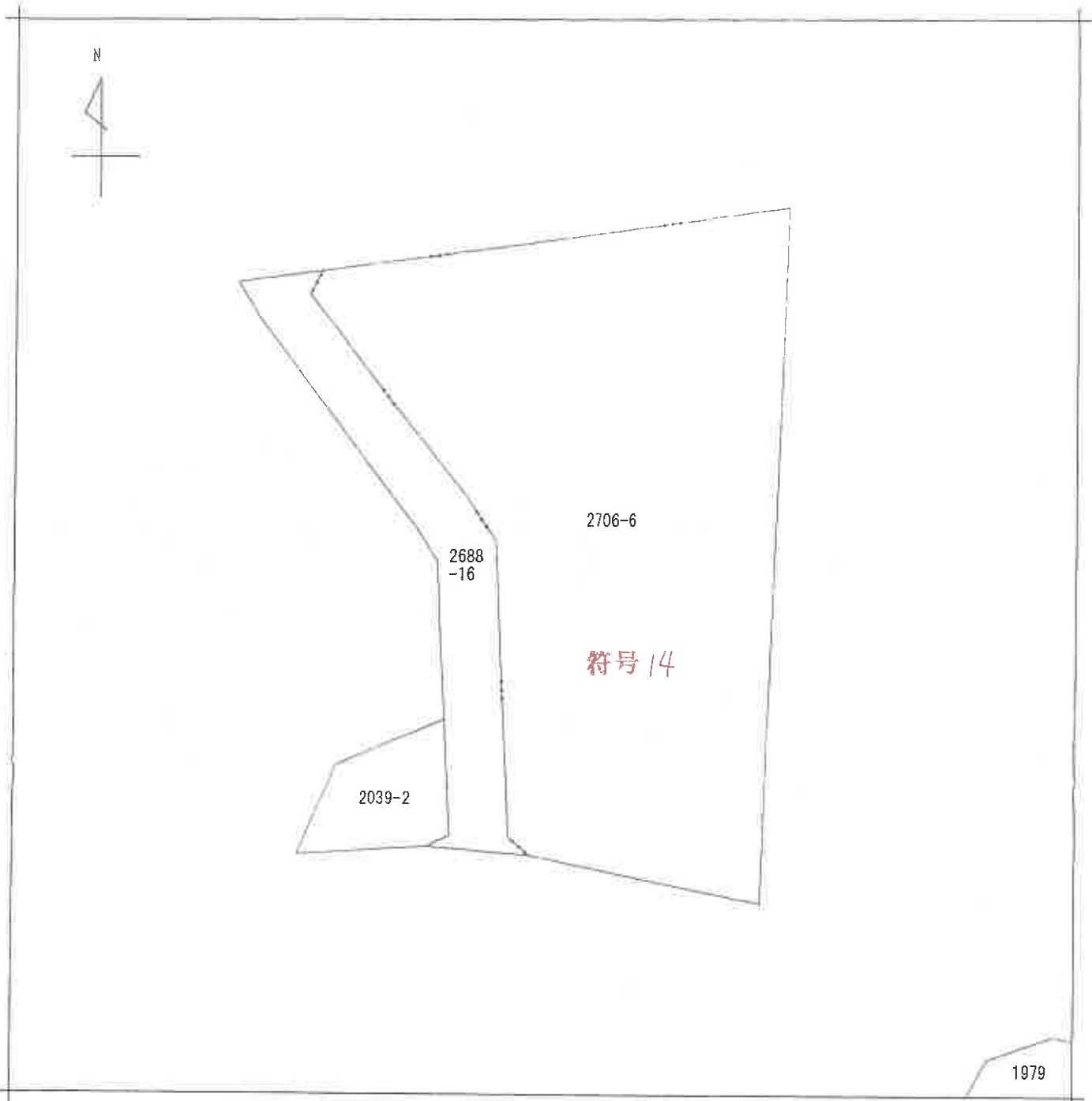
千葉地方法務局

地図整理番号：M91933

登記官

(27枚目)

(1/1)



(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。



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		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年7月17日

千葉地方法務局

地図整理番号：M91934

登記官

(28枚目)

(1/1)

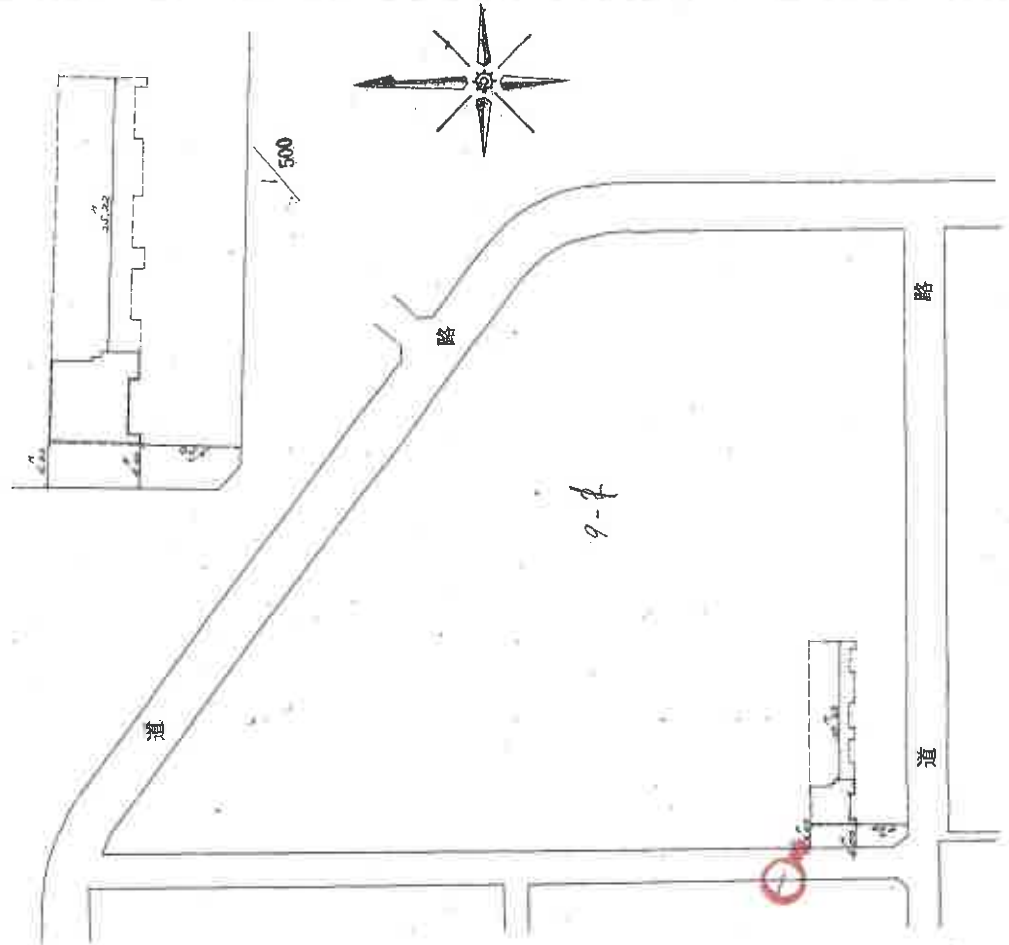
236174

建築物階平面図

家屋番号	緑台丁目 9-2-17 2番-17
建物の所在	船橋市緑台2丁目 4番地之1棟

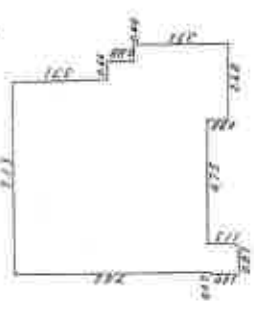
作製年月日	昭和48年4月26日	申請人	
-------	------------	-----	--

所在図



平面図

建物番号 209010504
建物の存する部分 5階部分



床面積 587.1 m²

計 44.8 5.14.6 50.946

(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

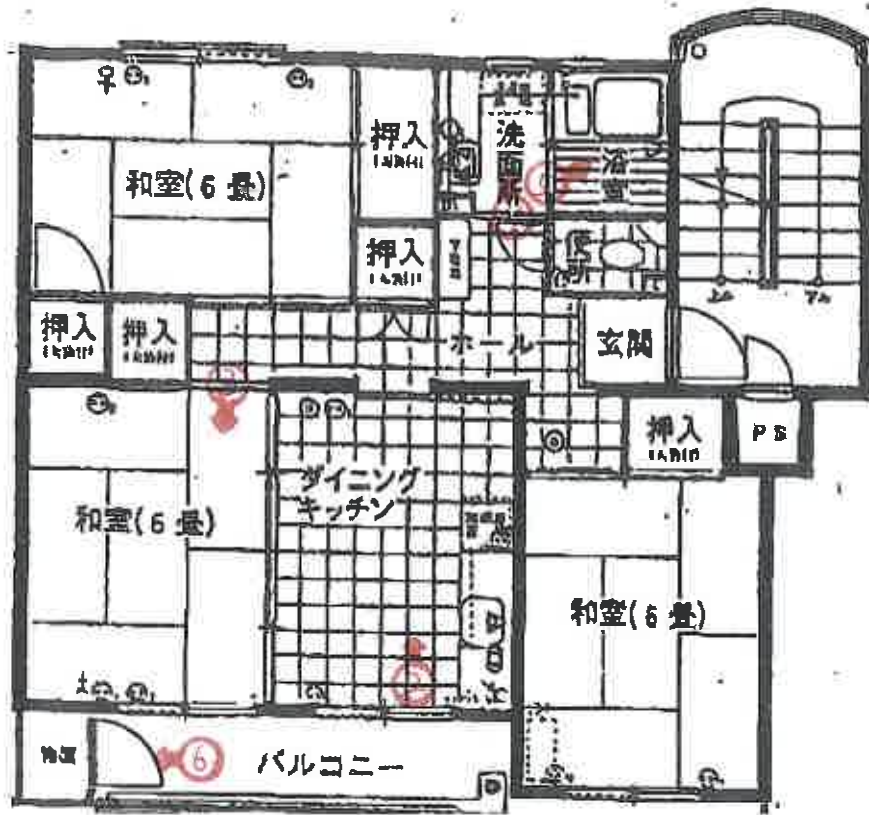
縮尺 1/200 , 1/1000

(A3判をA4判に縮小)

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。
(千葉地方裁判所船橋支庁管轄)
令和7年7月8日 千葉地方裁判所

登記官 (29枚目)

間取略図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



(30 枚目)

①



②



DK

③



南西側和室

(3 / 枚目)

④



⑤



⑥



ベランダの物置

(32 枚目)

副本

令和7年（ヌ）第196号

令和8年2月2日 現地調査

令和8年2月3日 評価

第25K - 932号 発行番号

令和8年2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

山口真由美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1,040,000 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。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「緑台2-9-1-504」
番号	特記事項		
1	ない。		

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市緑台二丁目9番地1

建物の名称 船橋グリーンハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑台二丁目9番1の17

建物の名称 2-9-1-504

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9番1

地 目 宅地

地 積 4972.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市緑台二丁目9番2

地 目 宅地

地 積 4633.85平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市緑台二丁目2番5

地 目 雑種地

地 積 150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1番4
地 目 雑種地
地 積 848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1番5
地 目 雑種地
地 積 152平方メートル
土地の符号 6
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 7
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 8
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 9
所在及び地番 船橋市緑台二丁目1番13



物・件目録

地目	雑種地
地積	3268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2番3
地目	雑種地
地積	6287平方メートル
土地の符号	11
所在及び地番	船橋市緑台二丁目2番4
地目	雑種地
地積	2541平方メートル
土地の符号	12
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	13
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	14
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



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1166750分の6117

土地の符号 4・5・6・7・8・9・10・11・12・13・
14

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 対象土地の概況及び利用状況等（土地の符号1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14）

位置・交通	京成松戸線「高根公団」駅の西方・約1.7km(道路距離) 最寄バス停「船橋グリーンハイツ」の北方・約400m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中層の共同住宅が建ち並ぶ団地群	
主な公法上の規制 (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) (符号1, 2)	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%
	防火規制	なし
	その他規制	第2種高度地区(20m) 宅地造成等工事規制区域 船橋市景観条例 建築基準法第22条指定区域
画地条件	規 模 形状(符号1, 2) 不整形地 間口×奥行(符号1, 2) 約150m×約100m 敷地権の割合(符号1~3) 1,166,750分の6,117 (所有権) 敷地権の割合(符号4~14) 2,233分の1 (所有権) 接面道路との関係(符号1, 2) 四方路地	
接面道路の状況 (符号1, 2)	南西側(市道) 路線名(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)	
	南東側(市道) 路線名(53-004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)	
	北側(市道) 路線名(53-001号線) 幅員(約9m) 連続性(稍優る) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	北東側(市道) 路線名(53-001号線) 幅員(約9m) 連続性(稍優る) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	

	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	可能
	符号1, 2	船橋グリーンハイツ番号棟及び複数等の敷地
	符号3~14	船橋グリーンハイツの関連施設（管理棟、付帯施設、駐車場、テニスコート、緑地等）の敷地
	隣地 (符号1, 2)	<ul style="list-style-type: none"> ・北側：市道を介して緑地、駐車場等 ・東側：市道を介して共同住宅 ・南側：市道を介して共同住宅 ・西側：市道を介して共同住宅
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、土壌汚染の存在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. 船橋市教育委員会への聴取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	1. 符号1, 2は物件1マンション宅地部分。その他は共用部分。	

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	船橋グリーンハイツ壱号棟
建物の用途	居住用 (総戸数20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48年3月20日 新築 経過年数 : 約53年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
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 : 鉄筋コンクリート造 (吹付等) その他 : -
設備等	供給処理施設 : 電気, 上水道, 都市ガス, 下水道 エレベーター : なし 駐車場 : あり 集会所等 : あり オートロック : なし
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	1. 建築確認 : 昭和46年11月6日・第S46認建船橋002253号 完了検査 : 昭和48年2月23日・第S46証建船橋002253号 2. 規約設定共用部分あり。

(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 (504号室) 角住戸・主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	58.71 m ² (登記面積) 約 61.17 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り 仕 様	3DK ・バルコニー面積約7.49m ² (別添建物間取略図参照) (パンフレット記載) 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス,洗面台,水洗トイレ,キッチン (電気, 上下水道, 都市ガス) そ の 他： -	
保守管理の状態	劣る ・ 室内について経年劣化によるビニールクロスの継目露出, 変色・汚れ, フローリング・畳の変色・劣化, 小傷等が確認される。またバルコニーに存する物置の扉が外れた状態となっている。室内には家財, ゴミ, 建築資材等が多く残置されており, 床の状態等について確認できない箇所が多かった。 ・ 空き家であり, 雨漏り, 排水の詰まり等の不具合及びリフォーム履歴, 平成23年3月11日の東日本大震災及び令和元年台風の影響及び, 住宅機器・設備等の稼働状況及び建物内部の建具の建て付け等については不明であるが, 窓の開閉は困難であった。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 3,000円
	修 繕 積 立 金	月額 6,800円
	特 別 修 繕 積 立 金	月額 1,000円
	計	10,800円 (令和8年2月2日現在)
	滞 納 額	滞納期間：2018年9月分～2026年2月分 計972,000円 (令和8年2月2日現在) 上記に対する遅延損害金：507,510円 (2018年9月分～2026年2月分) 遅延損害金金利：年14.6%
	備 考	管理会社の回答によれば, 上記のほか弁護士費用491,398円も買受人に請求するとのことである。
専 有 部 分 の	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。	
特 記 事 項	1. 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。

なお、本件評価額は、規約設定共用部分が存することを前提とする。

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
60,000	0.86	58.71	1.00	3,029,000

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（相乗積）：
 角部屋 (±0%)
 要リフォーム (△10%)
 階層 (△5%)
 個別格差率 0.86

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (12.1%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$E \times O = カ$	$A + カ = キ$
330,516 円 (12.7%)	402,000 円	12.2%	3,196,230円	0.7099	2,269,004円 (87.3%)	2,600,000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

$$\frac{1}{(1 + 12.1\%)^3} = 0.7099$$

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 3,029,000円

収 益 価 格 2,600,000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2,900,000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
2,900,000	0.90	0.80	0.50	—	1,040,000

イ 市 場 性 修 正 : 室内には家財、ゴミ、建築資材等が多く残置されていること、管理状況が劣ること等を考慮。

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。

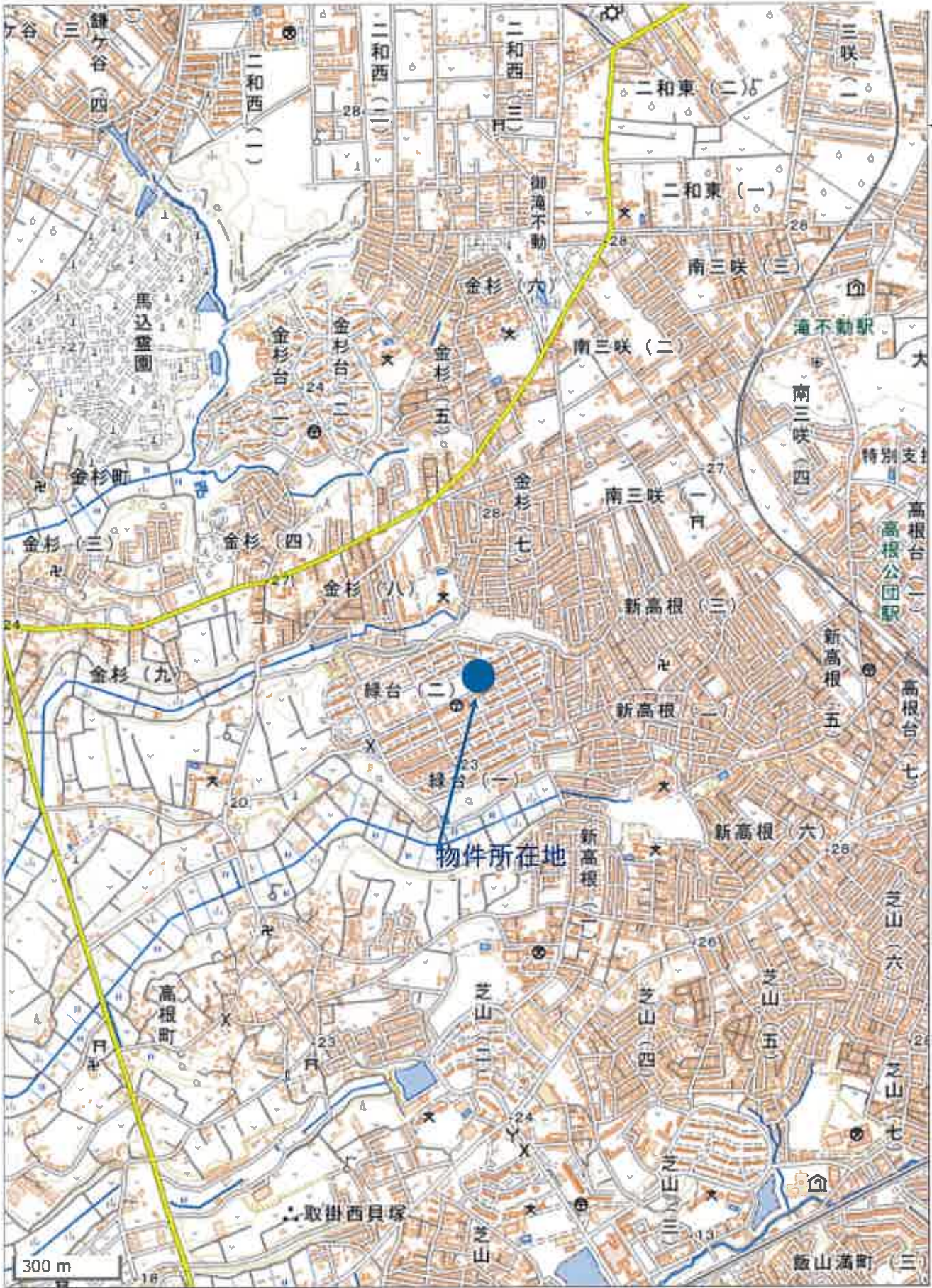
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等について、一部本執行手続きにおいて申立債権として配当を受ける見込みがあることを考慮した修正を行った。

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

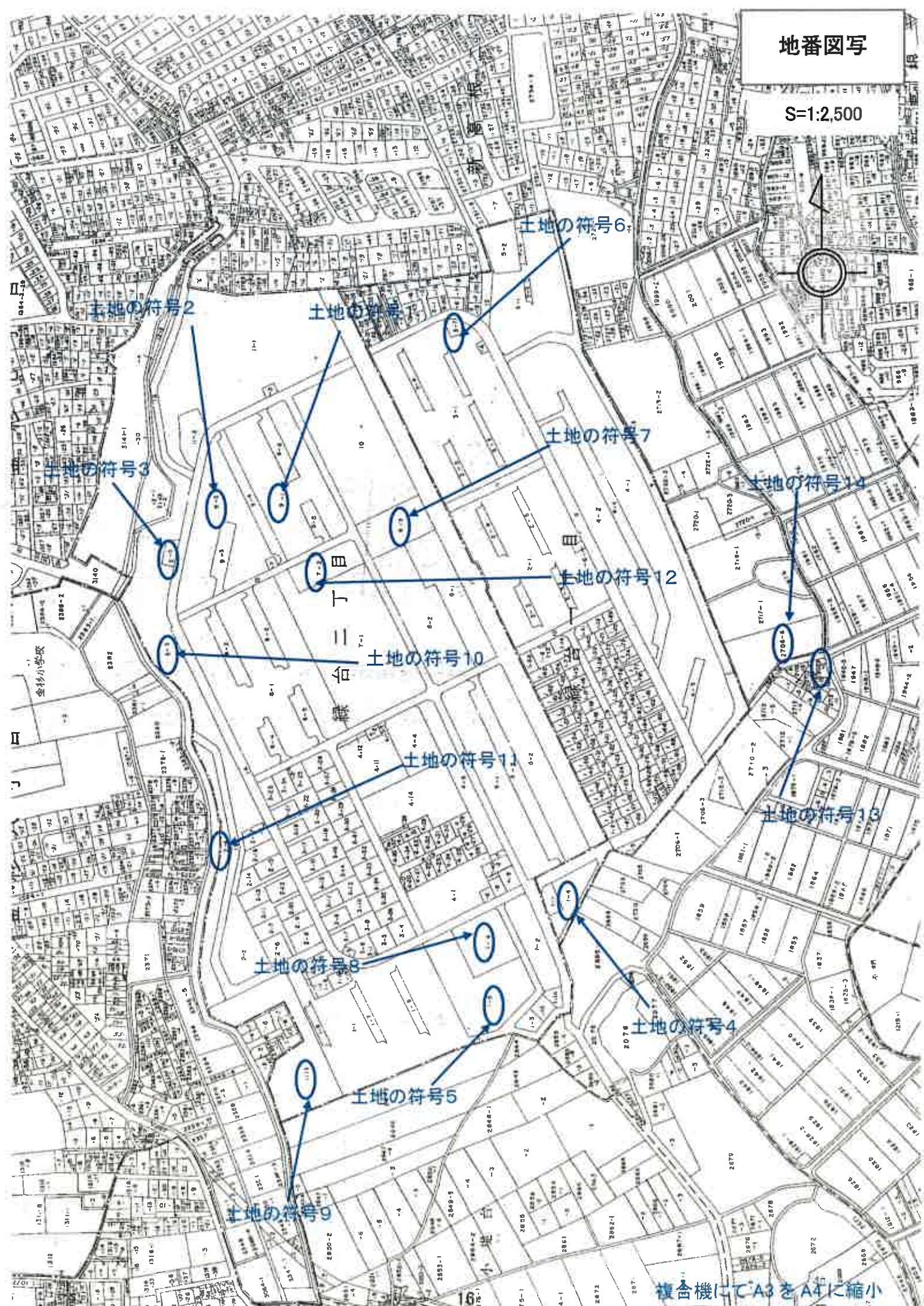
1. 位置図
2. 地番図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上



地番図写

S=1:2,500



複合機にてA3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年5月1日

236174

家屋番号

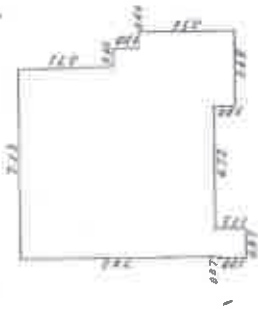
緑台丁目 9-17

建物の所在

船橋市緑台二丁目 番地之ノ棟

平面図

建物番号 209010504
建物の存する部分 5 階部分



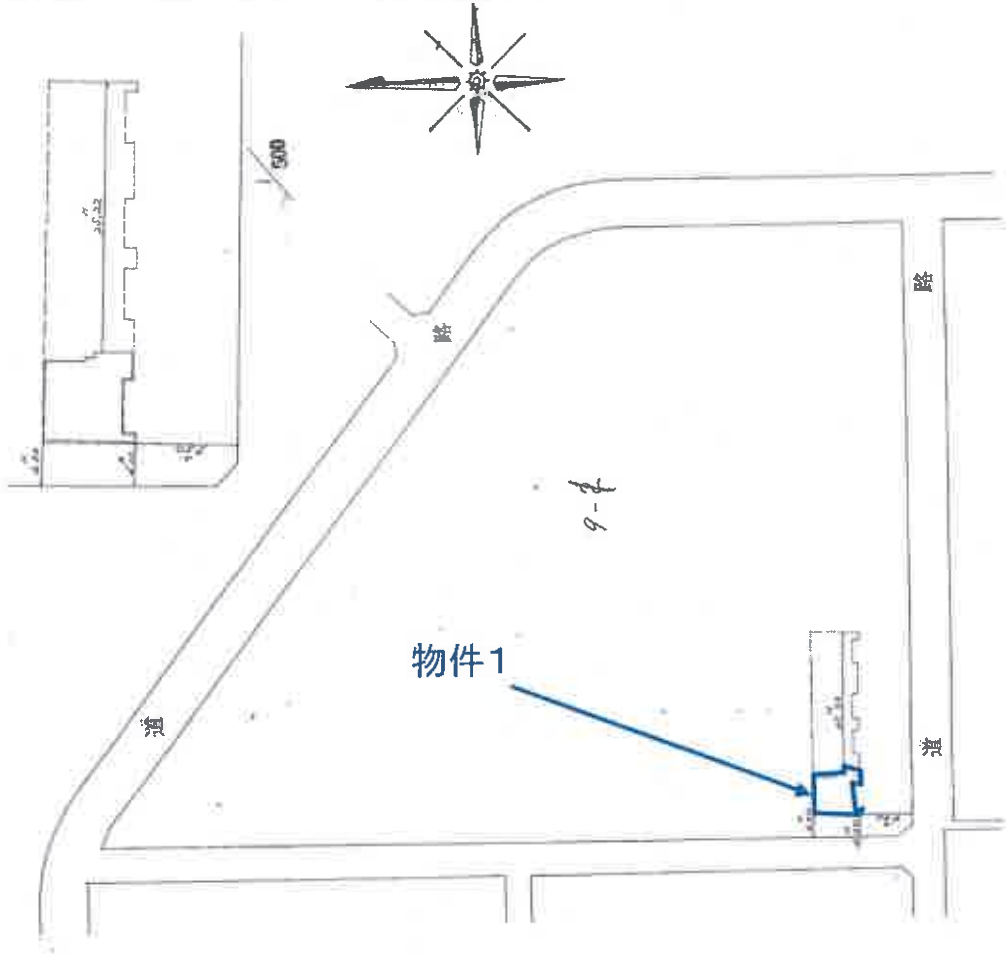
求積
7.15(3.71+4.85+2.68) × 51.835 /
246(2.88+2.68) × (6.27+2.68) = 2538.8
1,150.87 - 887.7 + (6.27 × 2.68) = 499.0
0.88 × 2.68 = 2358.4
5.8723

床面積 58.71 m²

縮尺 1/200 , 1/1000

建各階平面図

所在図



製作年月日
昭和48年4月26日

作者

申請人

複合機にて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 船橋支局管轄)
令和7年7月8日 千葉県地方務局

登記官

間取略図

