

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8 年 10 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	770,000 616,000	一括	154,000	22,394	6,280
1	760,000				
2	10,000				
	</				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 船橋市金杉台二丁目2番地1

建物の名称 金杉台住宅第貳一貳一貳号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 金杉台二丁目2番1の56

建物の名称 502

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 46.27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 船橋市金杉台二丁目2番1

地 目 宅地

地 積 45521.60平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市金杉台一丁目2番1

地 目 宅地

地 積 9486.61平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市金杉台一丁目2番2

地 目 宅地

地 積 10407.31平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市金杉台一丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 11918.36 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市金杉台二丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 27584.77 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 船橋市金杉台二丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 3223.17 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5106818 分の 4627

所有者 A

2 所 在 船橋市金杉台一丁目 2 番地 3

家屋 番号 2 番 3 の 91

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 156.24 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・作業員詰所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 48.96 平方メートル

(現況)

床 面 積 約54.72 平方メートル

共有者 A 持分5106818分の4627

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 21 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

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 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

【物件番号 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、本件一棟の建物を含む団地の区分所有者らが集会所等として利用している。

《 注 意 書 》

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

5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市金杉台二丁目 2 番地 1

建物の名称 金杉台住宅第貳一貳一貳号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金杉台二丁目 2 番 1 の 5 6

建物の名称 5 0 2

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 4 6 . 2 7 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 船橋市金杉台二丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 5 2 1 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市金杉台一丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 9 4 8 6 . 6 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市金杉台一丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 0 4 0 7 . 3 1 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市金杉台一丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 11918.36 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市金杉台二丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 27584.77 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 船橋市金杉台二丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 3223.17 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5106818 分の 4627

所有者 A

2 所 在 船橋市金杉台一丁目 2 番地 3

家屋 番号 2 番 3 の 9 1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 156.24 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・作業員詰所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 48.96 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 54.72 平方メートル

共有者 A 持分 5106818 分の 4627



令和8年（ヌ）第19号
令和8年3月4日受理
令和8年4月14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 船橋市金杉台二丁目 2 番地 1

建物の名称 金杉台住宅第貳一貳一貳号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金杉台二丁目 2 番 1 の 5 6

建物の名称 5 0 2

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 4 6 . 2 7 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 船橋市金杉台二丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 5 2 1 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市金杉台一丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 9 4 8 6 . 6 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市金杉台一丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 0 4 0 7 . 3 1 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市金杉台一丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 11918.36 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市金杉台二丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 27584.77 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 船橋市金杉台二丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 3223.17 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5106818 分の 4627

所有者 A

2 所 在 船橋市金杉台一丁目 2 番地 3

家屋 番号 2 番 3 の 91

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 156.24 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・作業員詰所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 48.96 平方メートル

共有者 A 持分 5106818 分の 4627



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市金杉台2-2-2-502	
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 上記の者が物件1の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 3,720円 修繕積立金 14,000円 合 計 17,720円	令和8年3月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年8月分～令和8年2月分 計378,520円 上記金員に対する年14.4%の遅延損害金
管理費等照会先	金杉台住宅管理組合 (申立債権者代理人)	
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1～6	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～6) ☐ 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1～6) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	6枚目「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(建物用〈複数〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	船橋市金杉台1-2-16																
建物	物件2																
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（ ☐ 主たる建物 ☒ 附属建物（符号1）） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約54.72㎡																
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>					{	種類：	{	構造：	{	床面積：						
{	種類：																
{	構造：																
{	床面積：																
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（区分建物所有者ら） ☐ その他の者 上記の者が物件2の建物（主である建物）を集会所として使用している（附属建物（符号1）については、6枚目「その他の事項」記載のとおり） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり																
その他の事項	6枚目「その他の事項」記載のとおり																
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>					[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号												
]	保管開始日	令和	年	月	日												
敷地	6枚目「その他の事項」記載のとおり																
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																
住居表示																	
建物																	
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>					{	種類：	{	構造：	{	床面積：						
{	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																	
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>					[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号												
]	保管開始日	令和	年	月	日												
敷地																	
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

(5 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件1の建物について（各部屋の配置については、34枚目「間取略図」参照）

- 1 5階建の集合住宅の5階部分に位置する南西向きの中間住戸であり、間取りは3DKとなっている。
 - 2 室内には大量の動産類（家財道具、日用品及び家庭ゴミ、以下本現況調査報告書において同じ。）が堆積している状況であり、玄関から廊下部分の一部を通じて、ダイニングキッチンへの入口部分周辺と和室（1）の入口部分周辺までしか立ち入ることができなかった（間取略図は分譲時のパンフレットにより作成されたものである。）。
 - 3 築後の経過年数は約55年であり、室内の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
- (1) 室内には大量の動産類が存在し、一部のみしか立ち入ることができなかったため、全体的な損耗状況は不明である。また、立ち入れなかった部分にどのような動産類が存在するのかは不明であり、立ち入ることができた部分でも動産類の下部にどのようなものが堆積しているかは不明である。
 - (2) 猫を飼育している（飼育していた）形跡が見受けられ、強い刺激臭がある。

■ 物件2の建物について（共有持分5106818分の4627）（35枚目「間取略図」参照）

- 1 主である建物及び附属建物（符号1）は、金杉台住宅管理組合の集会所及び管理事務所として使用されている。
- 2 評価人の調査によれば、附属建物（符号1）について未登記の増築部分（約5.76㎡）があるため、現況の床面積は約54.72㎡であるとのことである。

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1～6（敷地権の割合5106818分の4627））について

- 1 物件1の建物を含む一棟の建物（金杉台住宅第2-2-2号棟）及び物件2の建物並びに「金杉台住宅」を構成する集合住宅及びその附属施設等の敷地として利用されている。
- 2 評価人の調査によれば、符号4及び6の土地上に自治会所有の目的外未登記建物が存在することであり、その概要は以下のとおりである。

(1) 符号4の土地上の目的外未登記建物

種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約12㎡
	2階 約12㎡
	計 約24㎡

(2) 符号6の土地上の目的外未登記建物

種 類	防災倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約33.21㎡

（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）

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物の表札及び集合郵便受けには債務者（所有者）の姓が表示されており、集合郵便受け内には債務者（所有者）宛の郵便物が存在した。
- 3 ドアチャイムは作動しておらず、玄関からの呼びかけにも応答がなかったので、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ところ、室内には大量の動産類が堆積している状況であった。
- 4 ライフライン（電気・ガス・水道）を確認したところ、電気及びガスは停止（閉栓）されており、ガスメーターには平成29年9月14日付の閉栓処理票（京葉ガスからのお願い）が差し置かれていた。水道については開栓されていたものの、ドアポスト内に存在した公共料金関係書類（使用水量のお知らせ）によれば、直近の使用期間（令和8年2月4日～4月4日）における水道使用水量及び汚水排出量0㎡となっていた。
- 5 以上の状況を踏まえると、既に空家状態になっているものとも思われたが、和室（1）の一部には債務者（所有者）が生活の用に供していると思料される家財道具及び日用品が存在し、居住の実態が認められた。
- 6 本件各物件の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、4～5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

(7 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8年3月10日 (火) 13:05 - 13:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理事務所訪問 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和8年3月10日 (火)	当庁執行官室	管理組合(申立債権者代理人)に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (令和8年3月16～17日、FAXで回答あり。)
令和8年3月25日 (水) 12:50 - 12:55	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和8年4月2日 (木)	当庁執行官室	債務者(所有者)に対し、立入調査日時通知書を郵送(特定記録)(応答なし。)
令和8年4月7日 (火) 13:40 - 14:50	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 8 年 4 月 7 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

(8 枚目)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



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



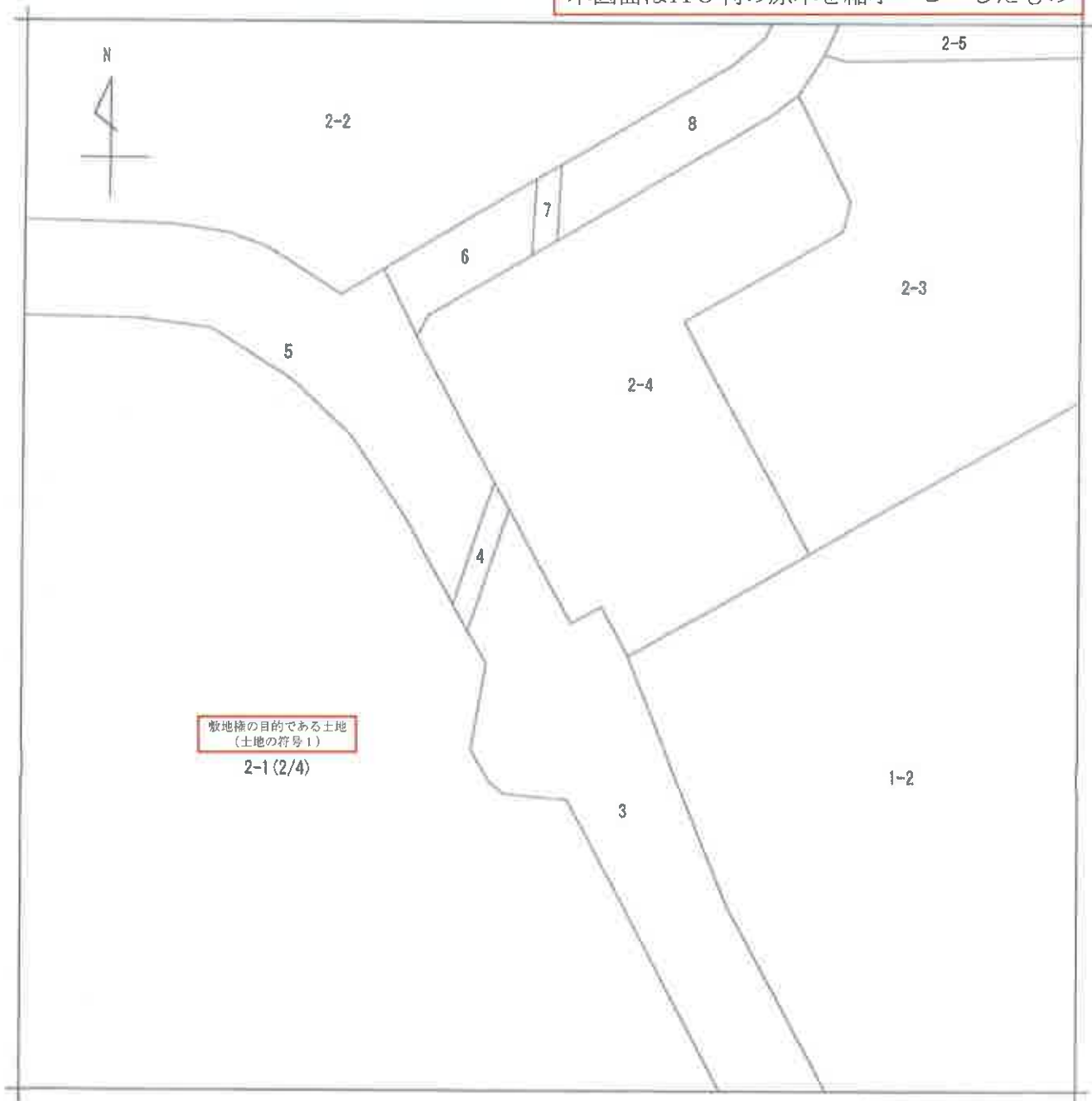
請 求 部 分	所 在	船橋市金杉台二丁目				地 番	2番1			
出 力 縮 小 尺 寸	1/500	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和50年10月1日			備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月9日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：57-5
(1/6)

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
金杉台2丁目

精 部 分	所 在				船橋市金杉台二丁目				地 番		2番1	
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和50年10月1日				備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月9日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

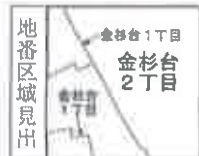


請求番号：57-5
(2/6)

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 分	所 在	船橋市金杉台二丁目				地 番	2番1			
出 力 縮 小 尺 寸	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	昭和50年10月1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。

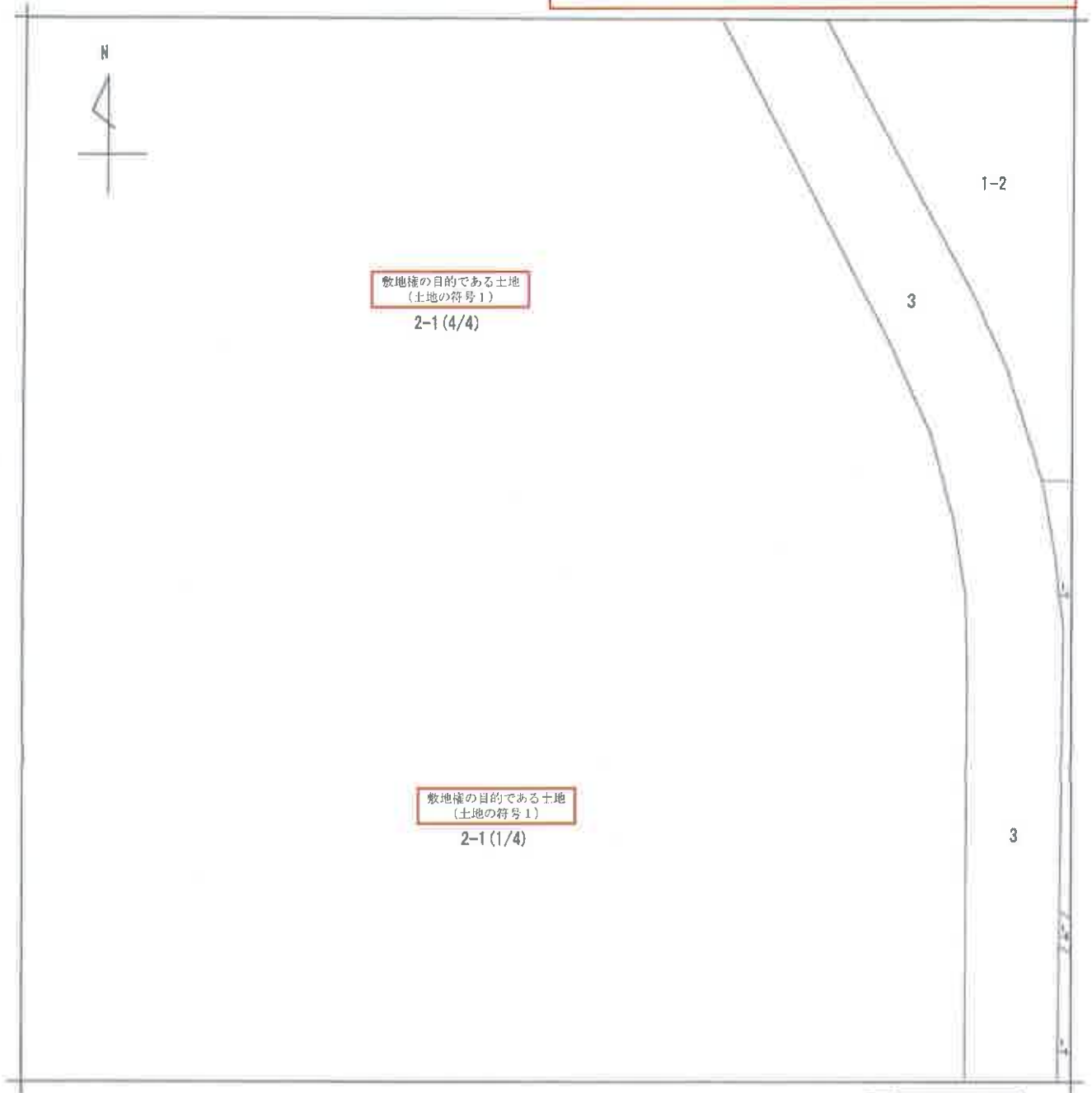
令和8年1月9日

千葉地方方法務局船橋支局

請求番号：57-5
(3/6)

登記官

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が編入付けられるまでの間、これに代わるものとして編入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
金杉台2丁目

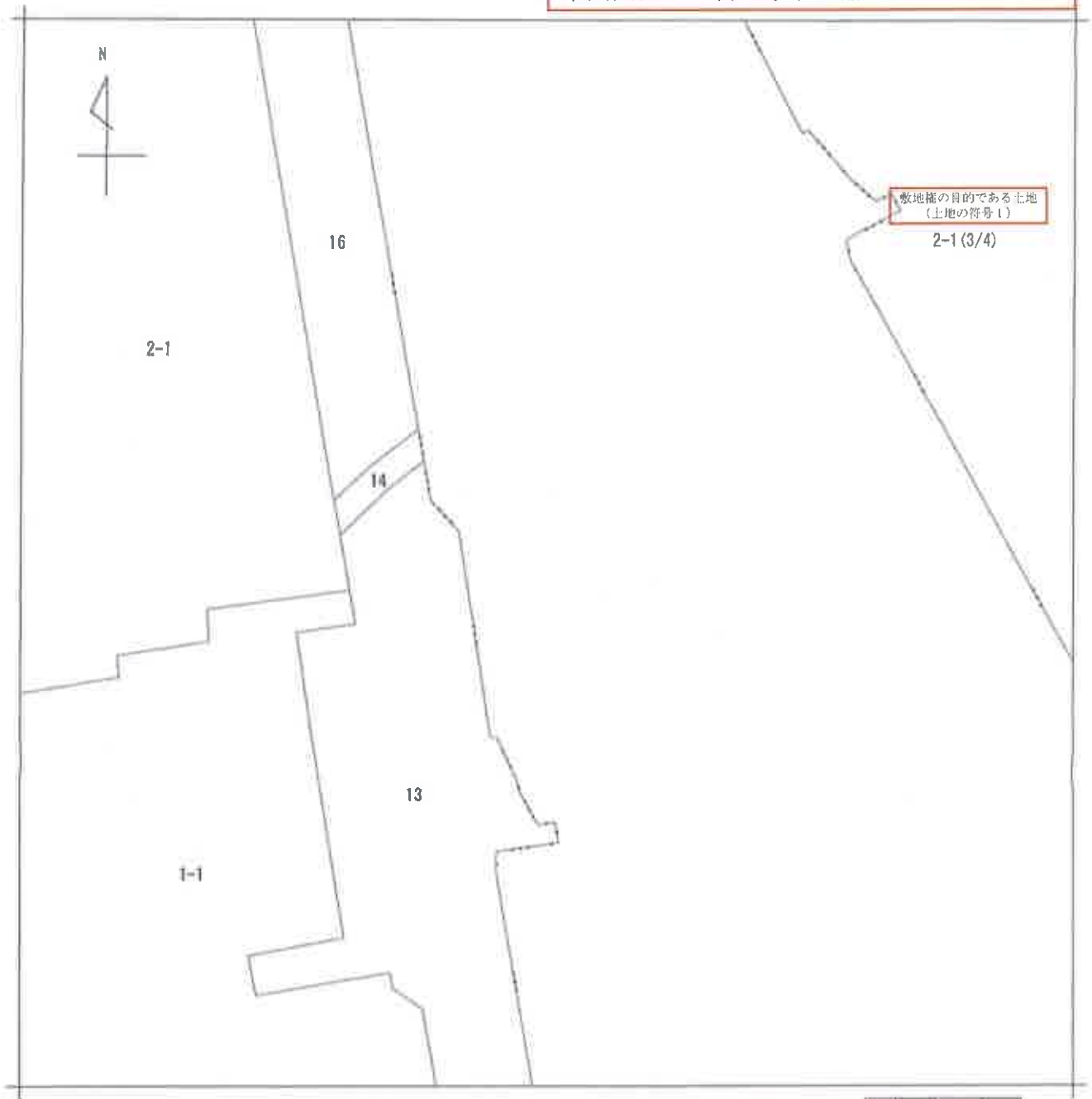
請求部分	所在	船橋市金杉台二丁目				地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年10月1日			備付年月日(原図)				補記事項		

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8年1月9日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号: 57-5
(4/6)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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

地番区域見出し
金杉台
1丁目
金杉台2丁目

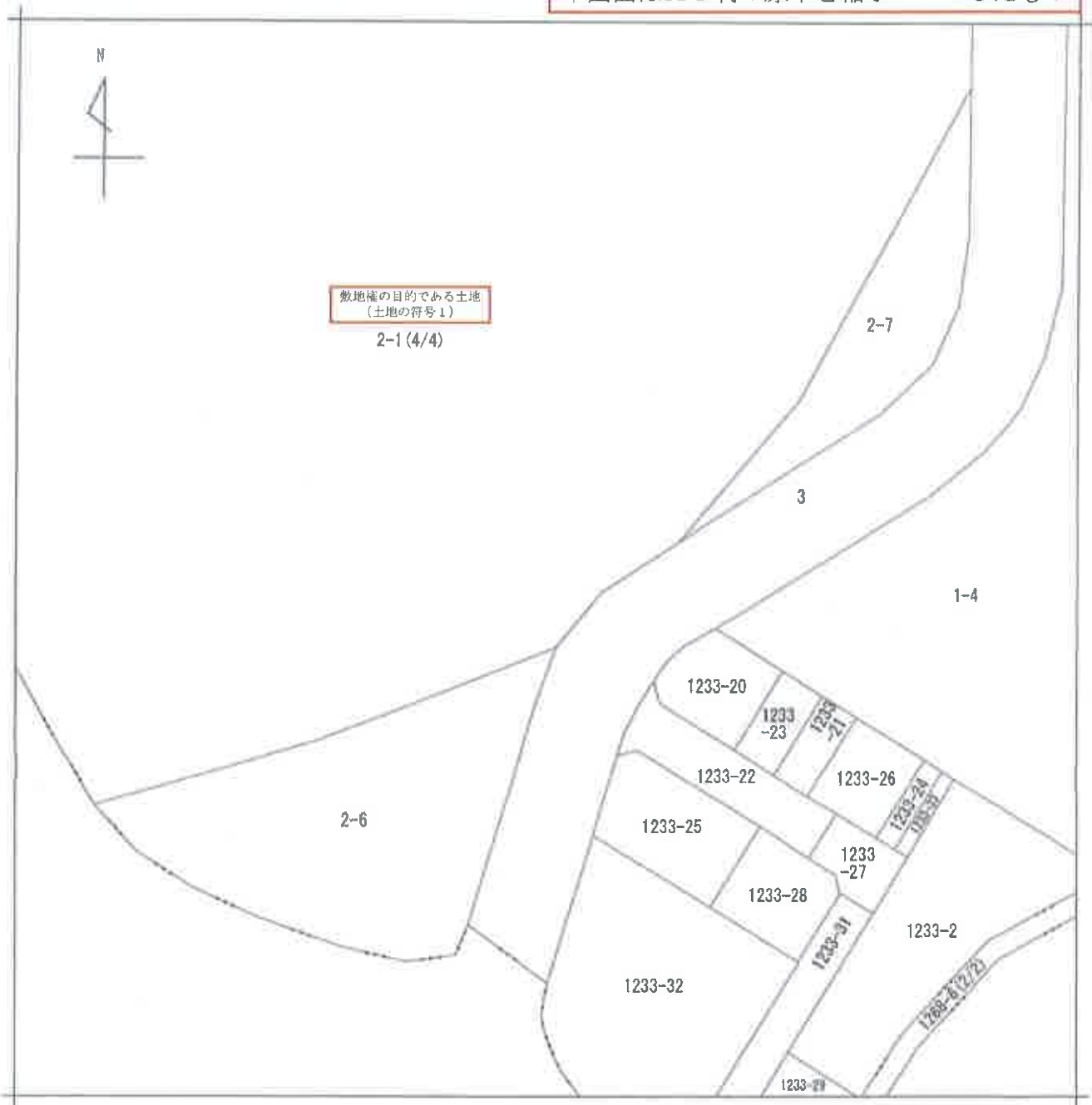
請求部	所在	船橋市金杉台二丁目				地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年10月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

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8年1月9日
千葉地方税務局船橋支局
登記官

請求番号：57-5
(5/6)

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。



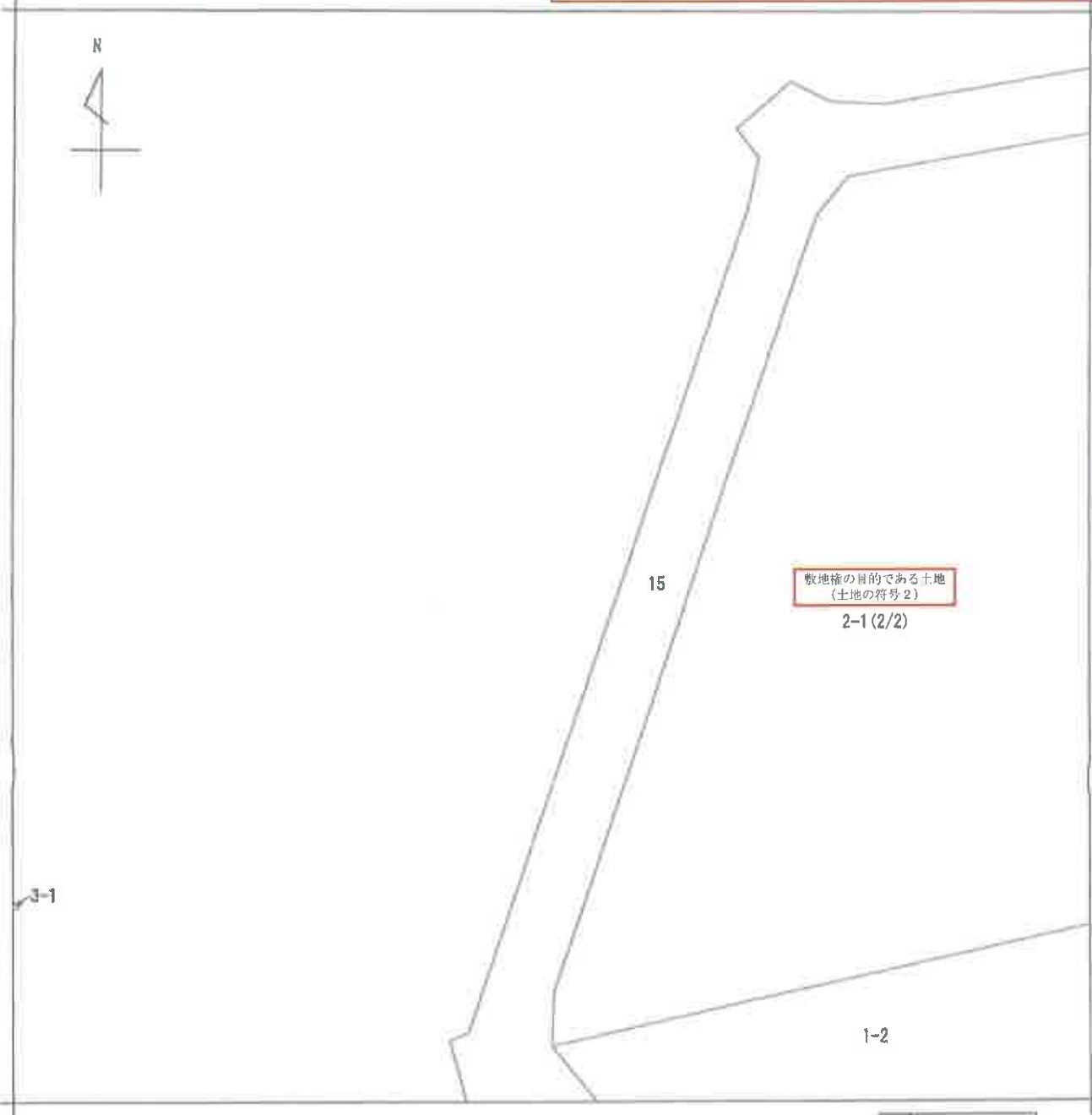
請 求 部	所 在 船橋市金杉台二丁目					地 番 2番1			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和50年10月1日			備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月9日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：57-5
(6/6)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



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



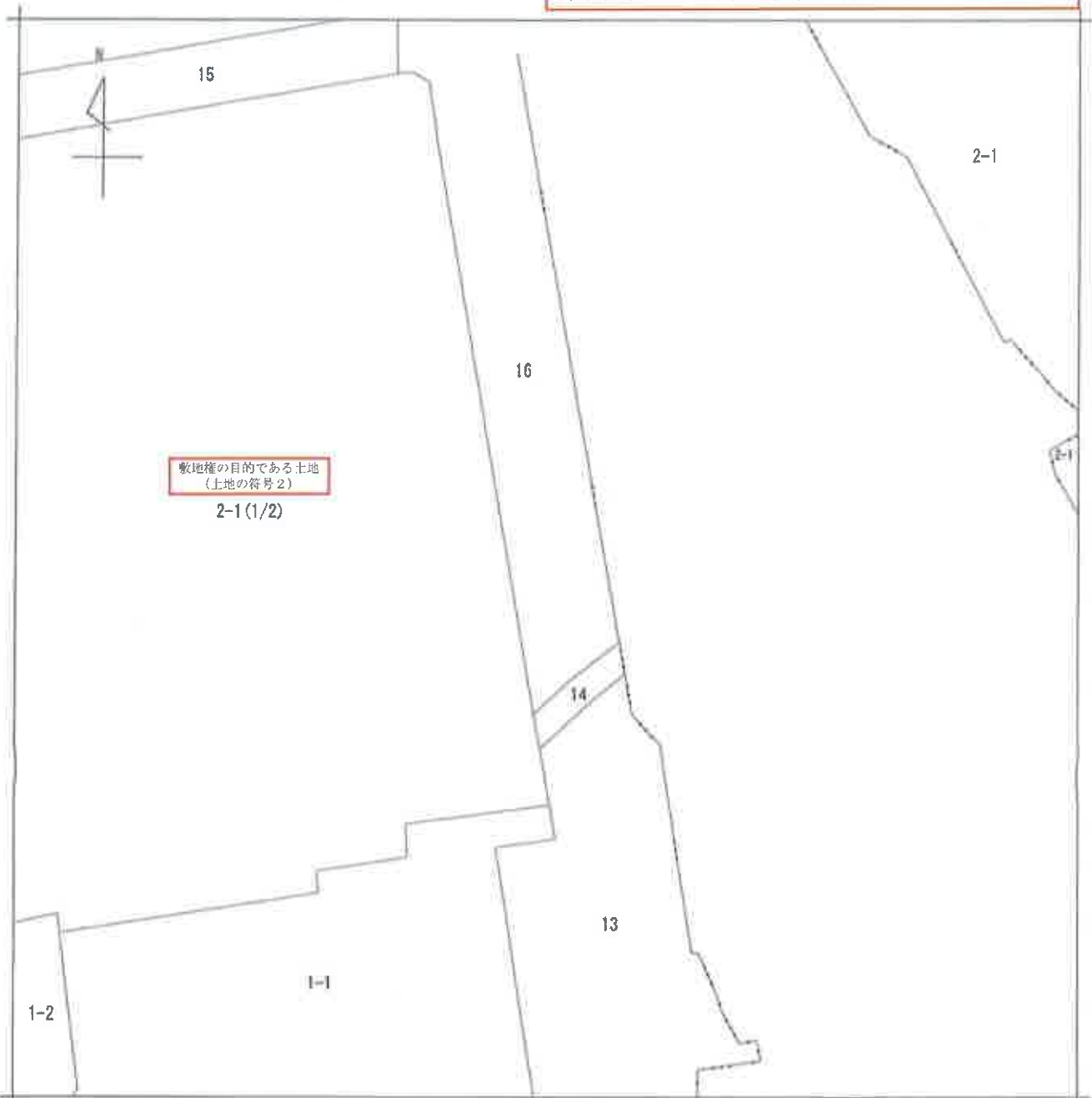
請求部	所在	船橋市金杉台一丁目				地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年10月1日			備付年月日(原図)		補事項				

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。

令和8年1月9日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：57-2
(1/2)

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。



A 金杉台2丁目

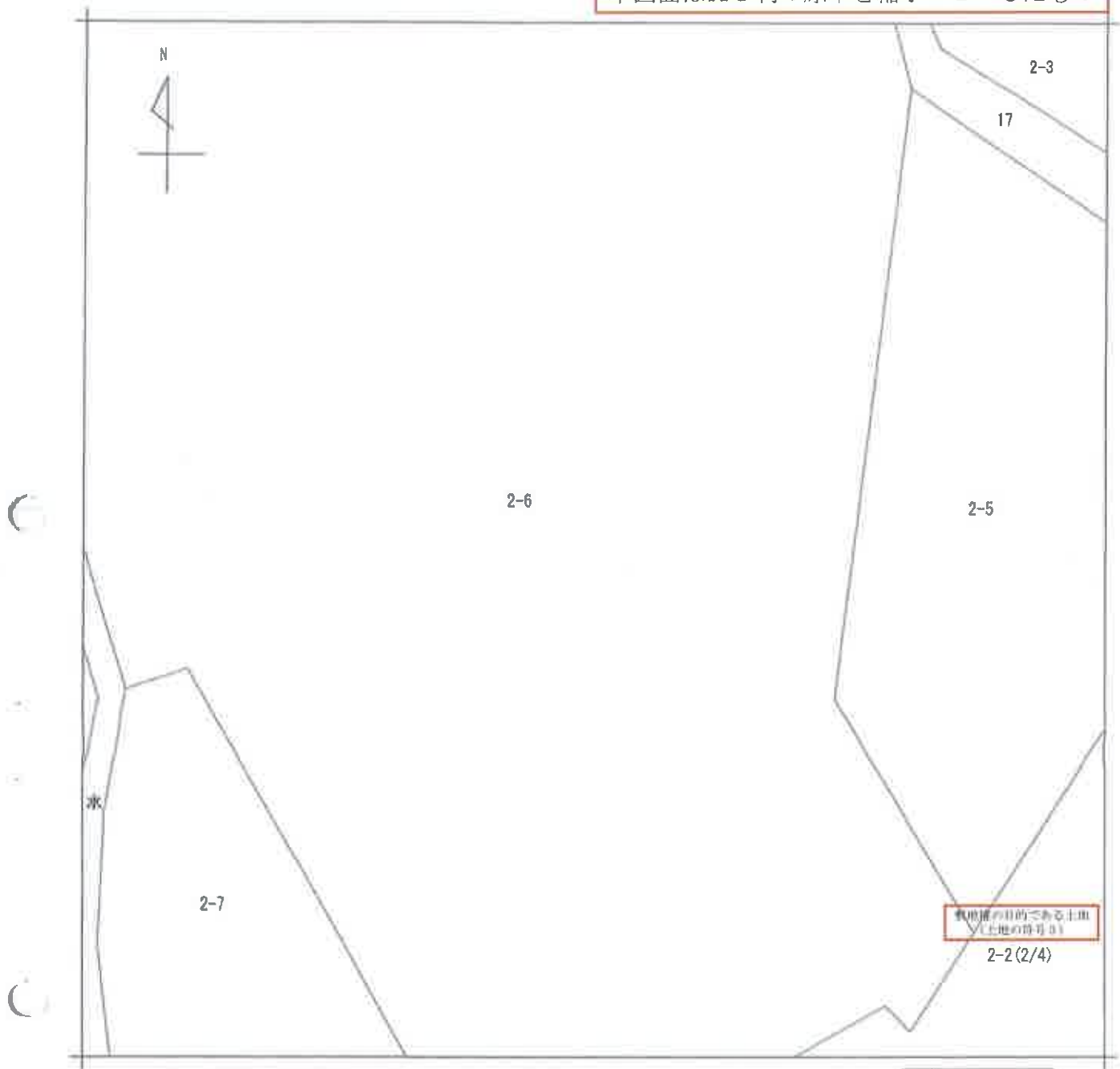
請求部	所在	船橋市金杉台一丁目				地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和50年10月1日			備付年月日(原図)				補記事項		

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8年1月9日
千葉地方法律局船橋支局
登記官

請求番号：57-2
(2/2)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



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

地番区域見出
金杉台1丁目

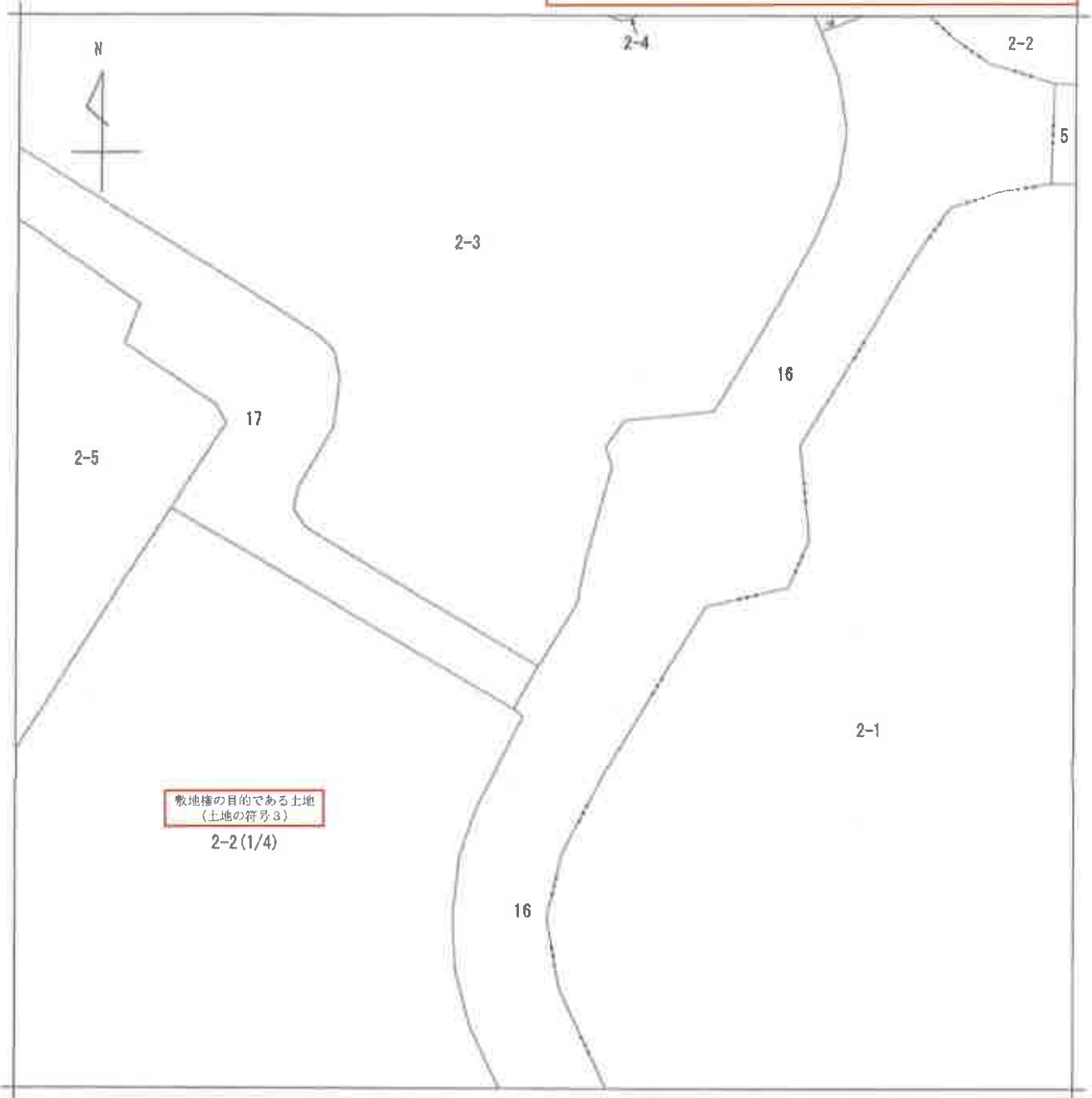
請 部 分	所 在	船橋市金杉台一丁目				地 番	2番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和50年10月1日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

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8年1月9日
千葉地方法律局船橋支局
登記官

請求番号：57-3
(1/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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



請求部	所在	船橋市金杉台一丁目				地番	2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	昭和50年10月1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8年1月9日

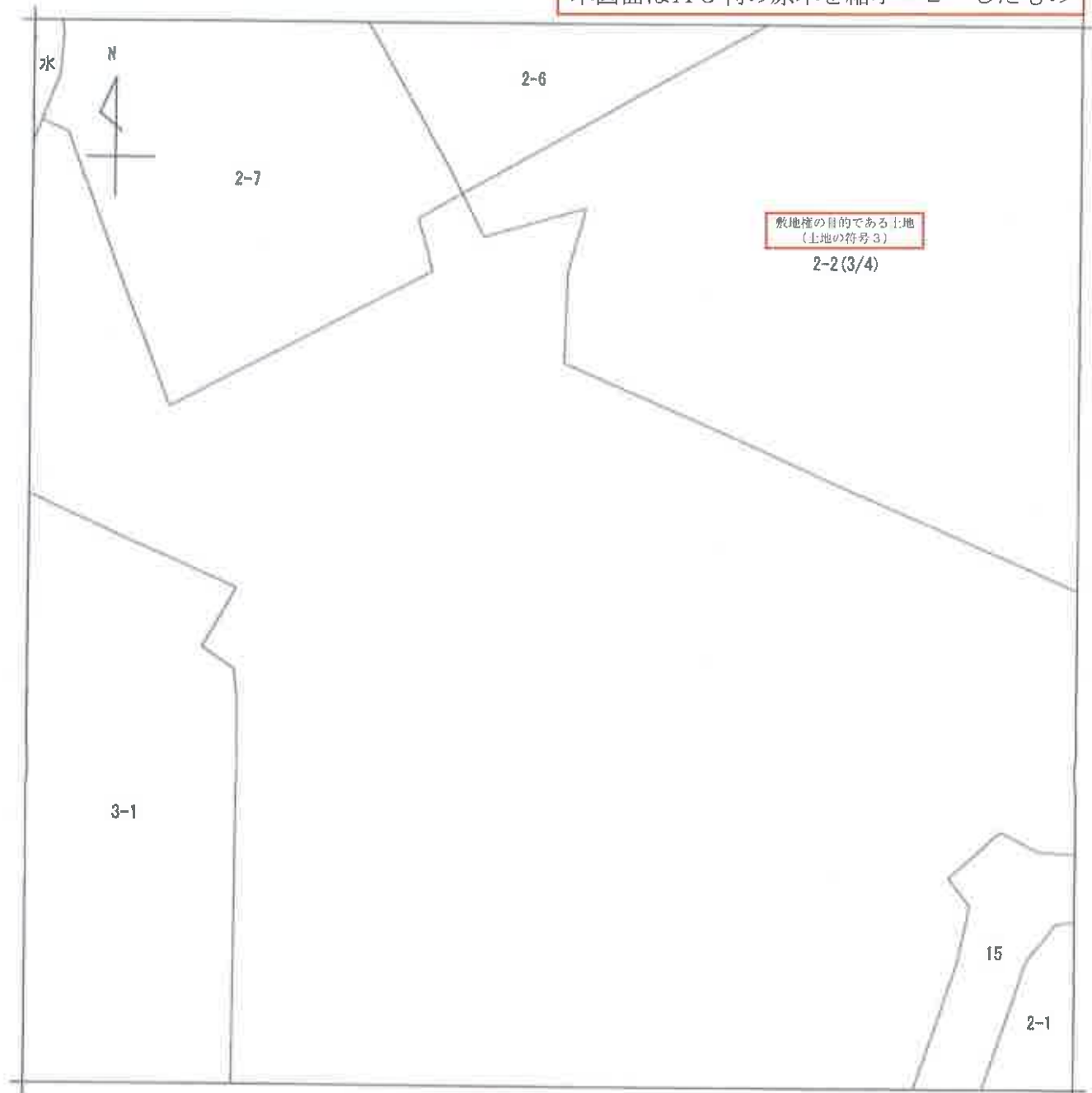
千葉地方税務局船橋支局

請求番号：57-3

(2/4)

登記官

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



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



請求部分	所在	船橋市金杉台一丁目				地番	2番2			
出力縮尺	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	昭和50年10月1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。

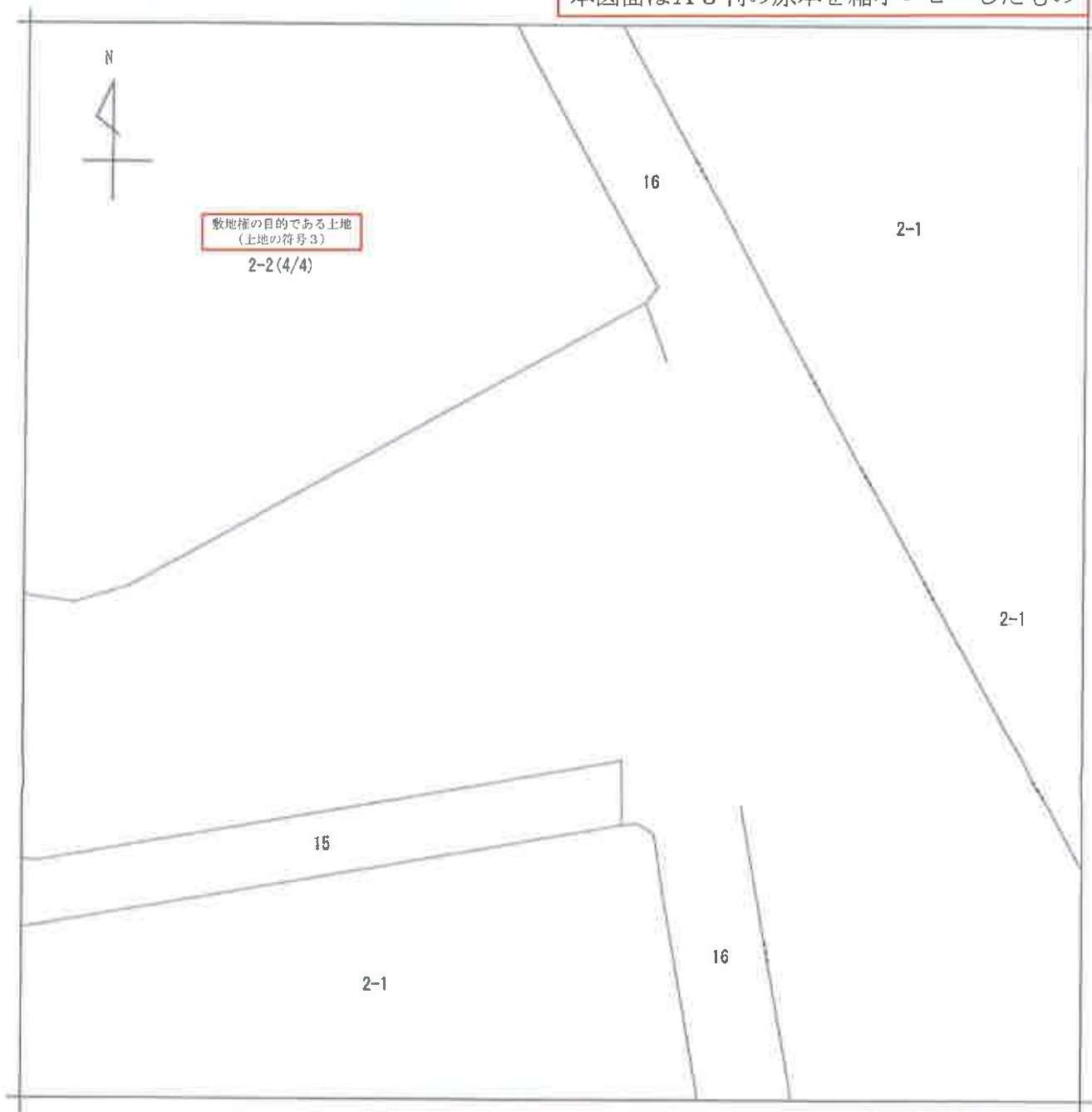
令和8年1月9日

千葉地方法務局船橋支局

請求番号：57-3
(3/4)

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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



請求部	所 在	船橋市金杉台一丁目				地 番	2番2			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和50年10月1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8年1月9日

千葉地方法律局船橋支局

請求番号：57-3

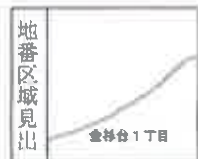
登記官

(4/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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



請求部	所在	船橋市金杉台一丁目				地番	2番3			
出力縮尺	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	昭和50年10月1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8年1月9日
千葉地方務局船橋支局
登記官

請求番号: 57-4
(1/4)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



2-2

敷地種目的である土地
(土地の符号4)
2-3 (1/4)

18

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	船橋市金杉台一丁目				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	昭和50年10月1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8年1月9日
千葉地方方法務局船橋支局
登記官

請求番号：57-4
(2/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



敷地権の目的である土地
(土地の符号4)

2-3 (3/4)

17

2-6

2-5

2-2

2-7

(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

金杉台1丁目

請求部	所 在	船橋市金杉台一丁目				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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年10月1日			備付年月日 (原図)				補 記 項 事		

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8年1月9日

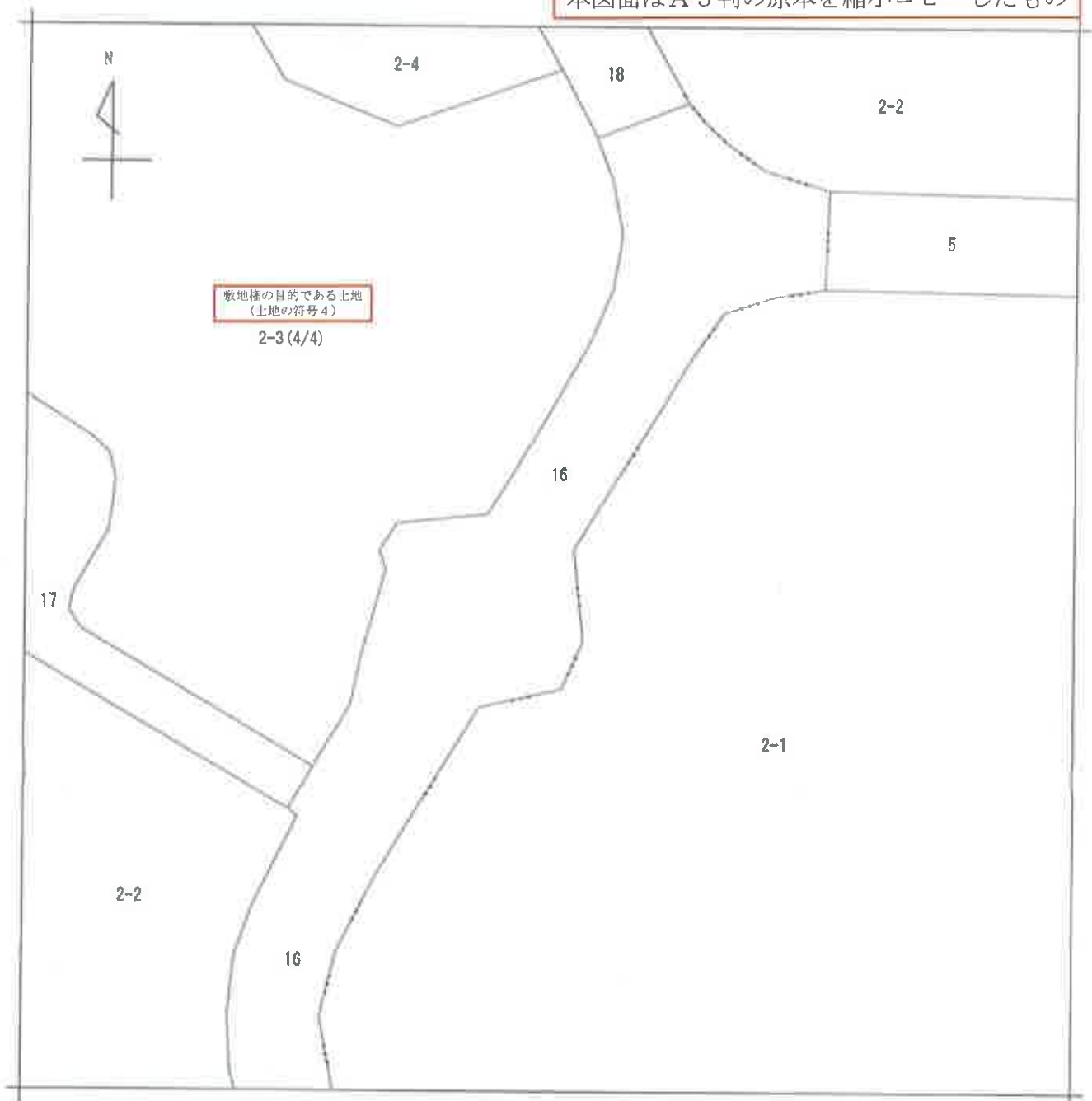
千葉地方方法務局船橋支局

請求番号：57-4

(3/4)

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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



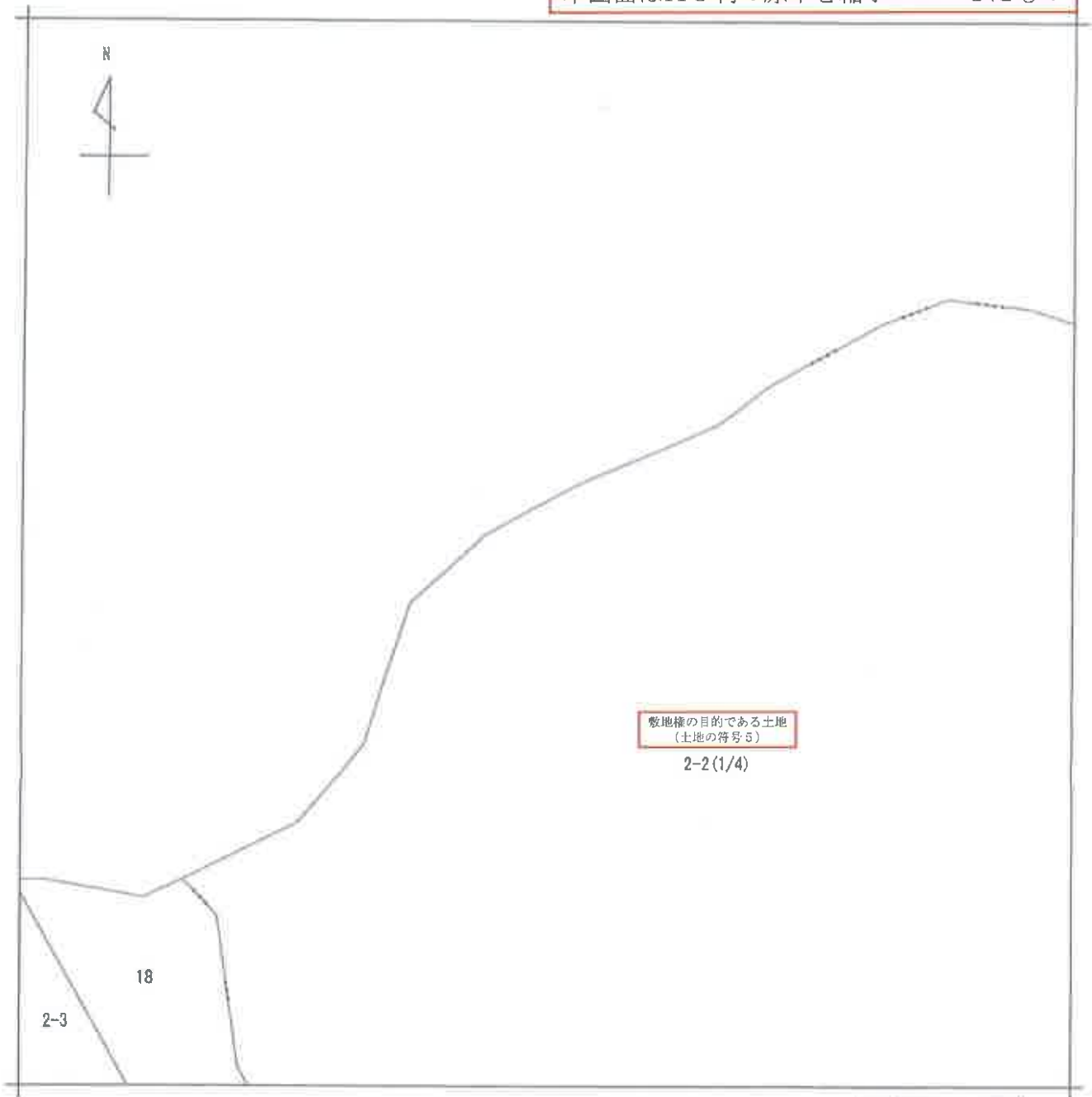
請求部	所在	船橋市金杉台一丁目				地番	2番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和50年10月1日			備付年月日(原図)				補記事項		

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8年1月9日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：57-4
(4/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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



請求部	所在	船橋市金杉台二丁目				地番	2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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年10月1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8年1月9日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：57-6
(1/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



敷地権の目的である土地
(土地の符号5)
2-2(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。



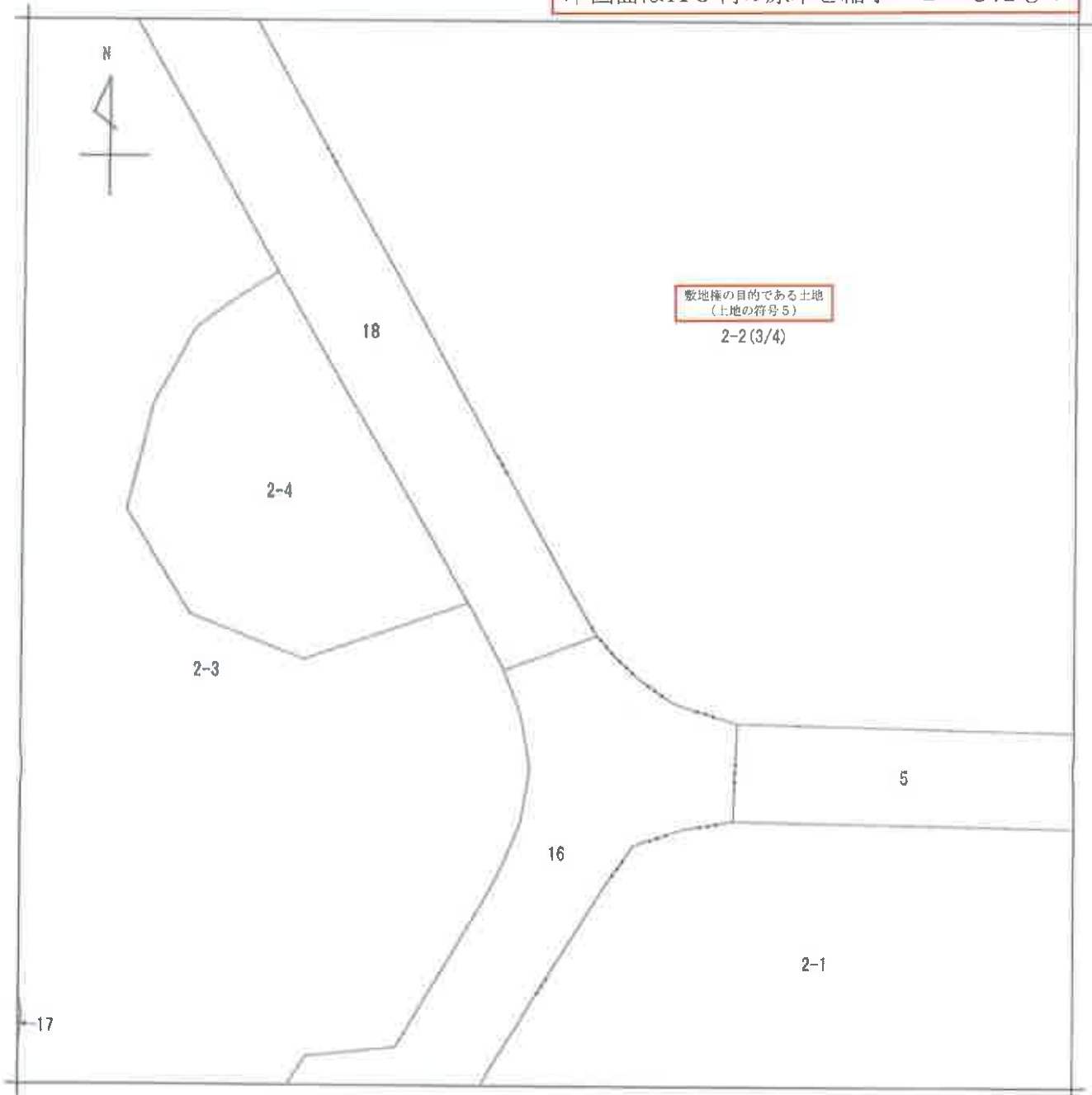
請求部	所在	船橋市金杉台二丁目				地番	2番2			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年10月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

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8年1月9日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号: 57-6
(2/4)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし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	船橋市金杉台二丁目				地番	2番2			
出力縮尺	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	昭和50年10月1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。

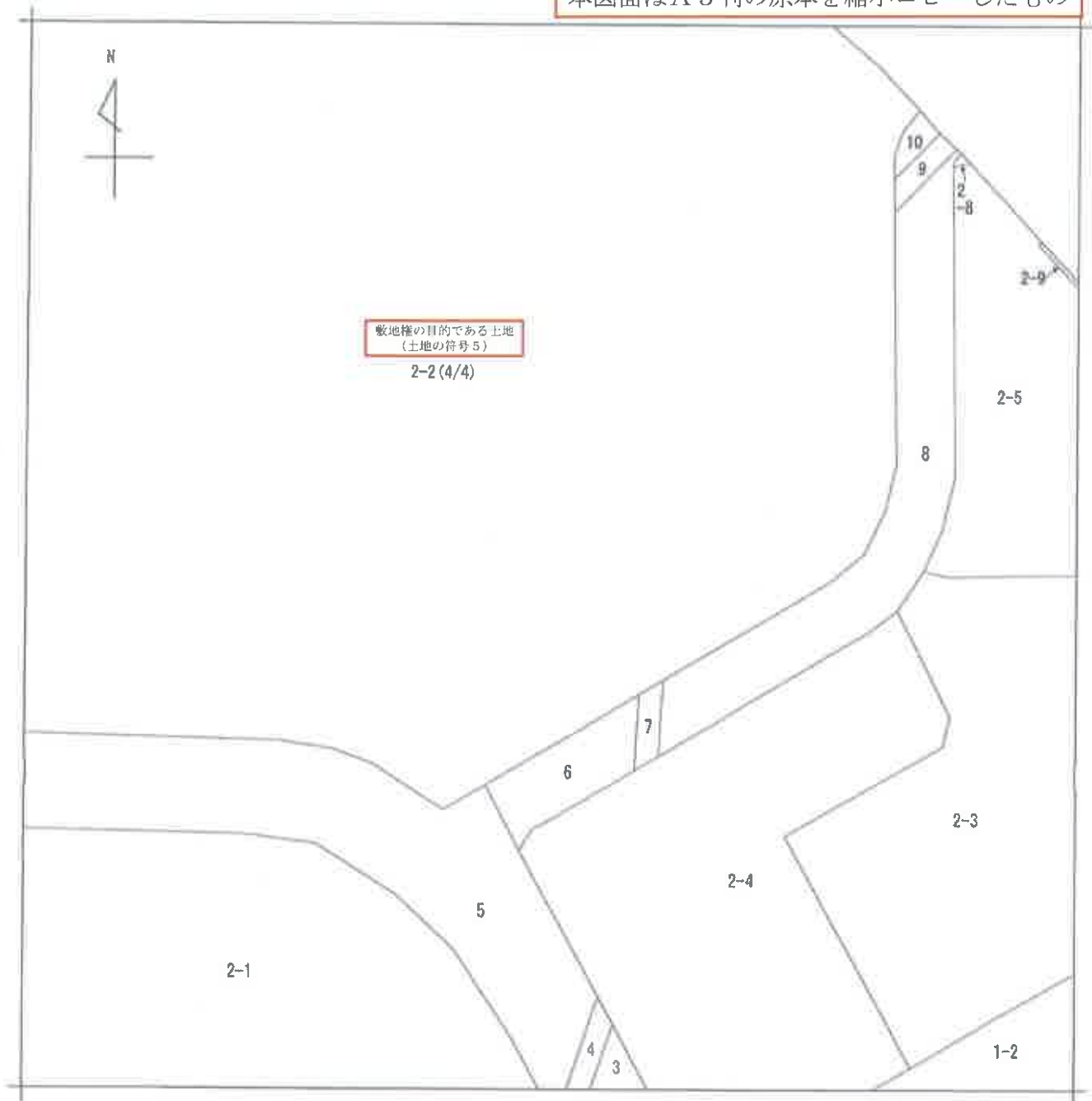
令和8年1月9日

千葉地方法務局船橋支局

請求番号: 57-6
(3/4)

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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

地番区域見出し
金杉台2丁目

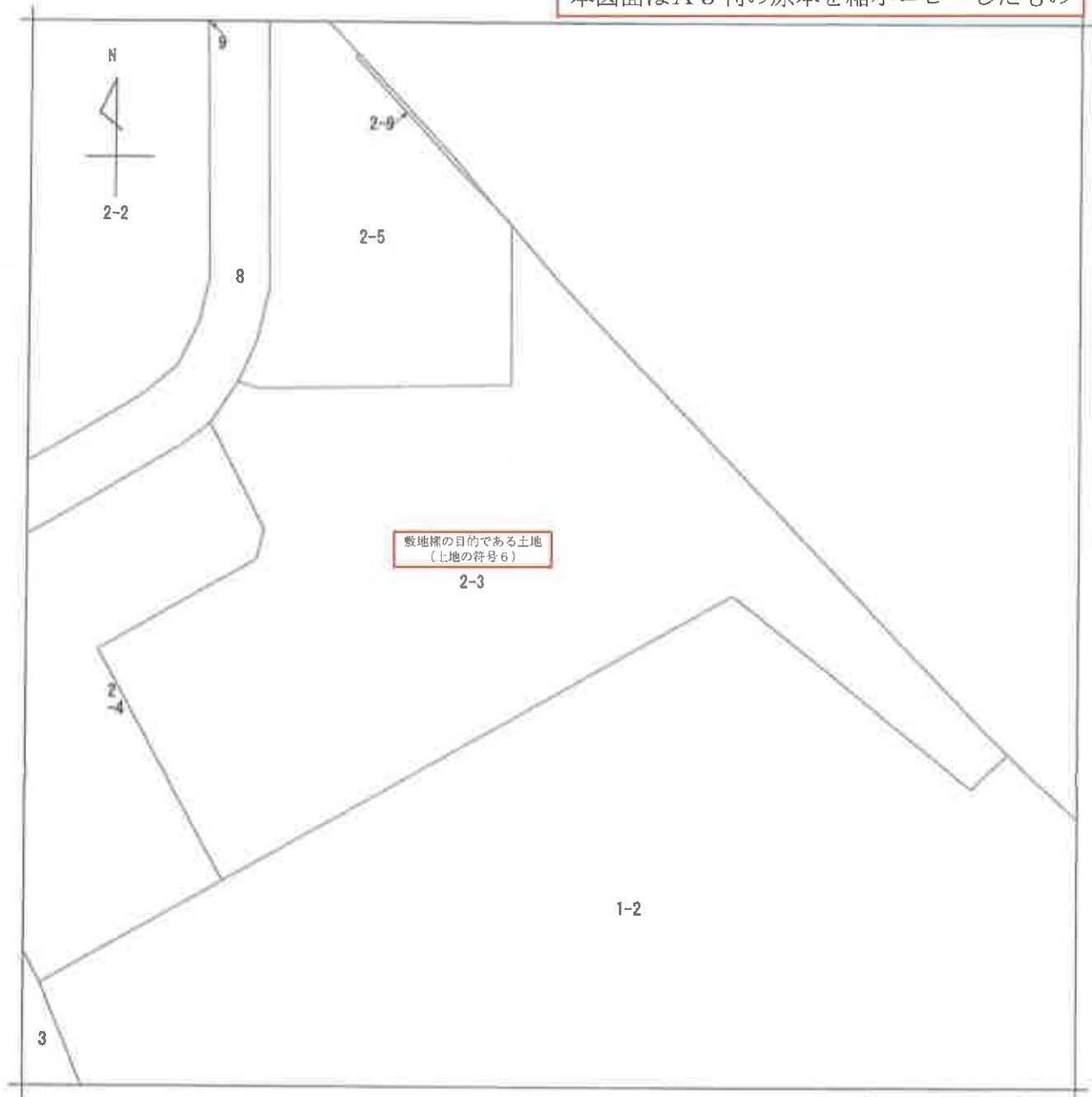
請求区分	所 在 船橋市金杉台二丁目					地 番	2番2				
出力縮尺	1/500		精度区分		座標系又は符号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年10月1日				補付年月日(原図)				補記事項		

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。

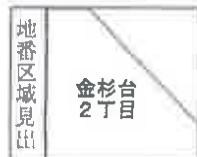
令和8年1月9日
千葉地方方法務局船橋支局
登記官

請求番号：57-6
(4/4)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



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



請求部	所在	船橋市金杉台二丁目				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	昭和50年10月1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8年1月9日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：57-7
(1/1)

登記年月日：昭和47年4月10日

50797

建築物図面

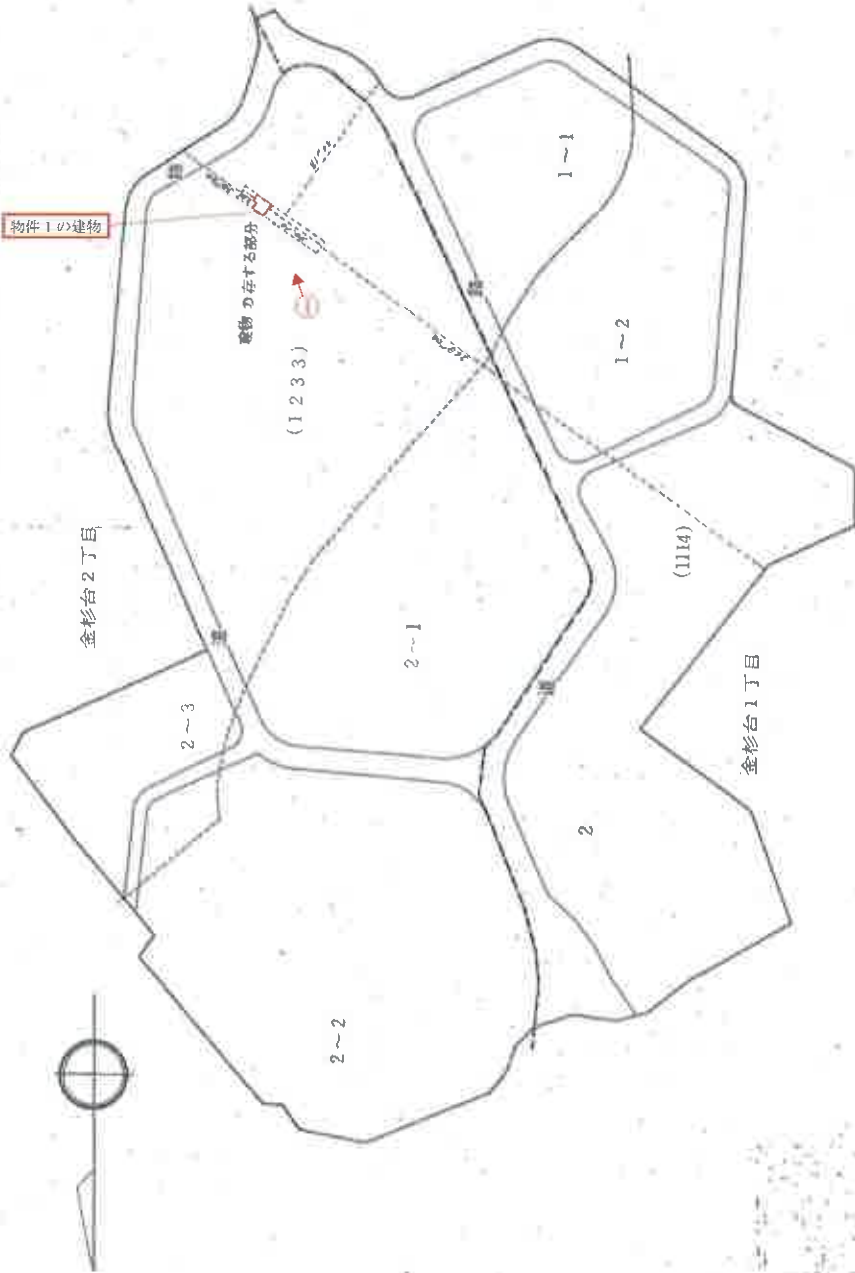
家屋番号 2番-1-56

建築物の所在 船橋市金杉台2丁目2番地1

1枚目と同様

建築物の番号 2-502

昭和四十七年四月五日	製作者	申請人
------------	-----	-----



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

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8年1月9日 千葉地方裁判所船橋支局

登記官

登記年月日：昭和47年4月10日

50798

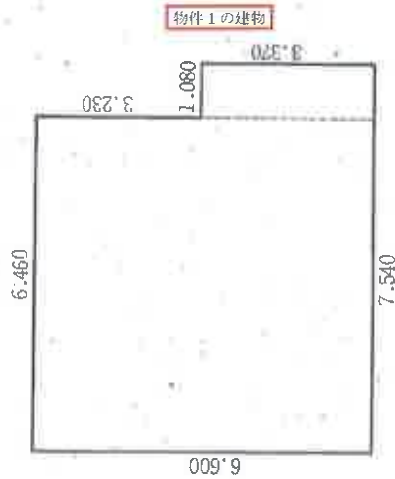
各階平面図

家屋番号 2番 1 — 56

建物の所在 船橋市金杉台2丁目2番地1

1枚目と同様

建物の番号 2 — 502



求積の方法 (距離単位M)			
6.600	×	5.460	= 42.63600
3.370	×	1.080	= 3.63960
計			46.27560

床面積 46 M² 27

縮尺 1/100

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。
令和8年1月9日 千葉県地方庁船橋支局 登記官

登記官

請求番号：57-1 (2/2)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：昭和47年5月10日

38905

2-3-91

家屋番号

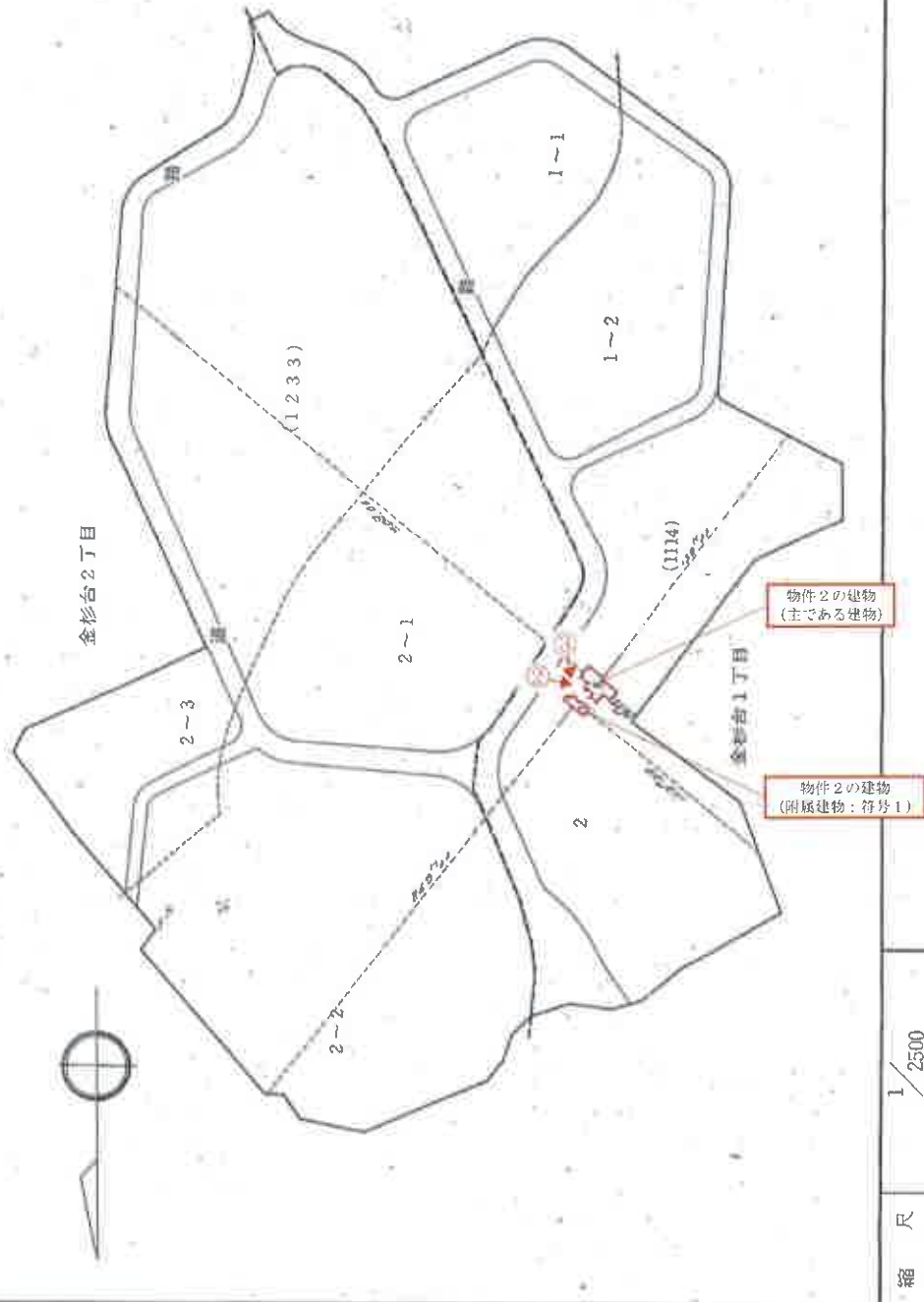
建物の所在

建物の番号

一枚目之同様

昭和四十七年四月五日

是書作者

人
體
田

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月2日 千葉地方財務局税務支局

中国书画函授大学肇庆分校

千葉地方支務局船橋支局

登記官

請求番号: 16-1 (1/2)

集合住宅
棟 3-91

50684

各階平面図

1枚目と同様

家屋番号	2番221
建物の所在	船橋市金杉台1丁目2番地3

建物の番号

物件2の建物
(主である建物)

物件2の建物
(附属建物：符号1)

求積の方法(距離単位M)	
4,600	x 7,200
4,600	x 6,000
4,600	x 6,000
3,400	x 2,600
計 156,260.00	

床面積 156.26

求積の方法(距離単位M)	
4,600	x 4,800
3,600	x 2,600
4,600	x 2,600
2,600	x 2,600
計 63,960.00	

床面積 63.96

縮尺 1/200

作製年月日
昭和四七年四月五日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

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8年2月2日 千葉県地方務局船橋支局 登記官

間 取 略 図 【物件1】

評価人より受領



分譲時マンションパンフレットより作成

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人より受領

集会室C

集会室B

和室10帖

集会室A

出入口

階段

廊下

ホール (10帖)

男子トイレ

女子トイレ

男女トイレ

調理場

倉庫



物件1の建物を含む一棟の建物 ①



物件2の建物（主である建物）②



物件2の建物（附属建物（符号1））③



物件1の建物（玄関から廊下部分）④



物件1の建物（和室（1））⑤



物件1の建物（ダイニングキッチン）⑥



副 本

令和 8 年（ヌ）第 19 号

令和 8 年 4 月 7 日 現地調査

令和 8 年 4 月 8 日 評 価

第 R8 - 938 号 発行番号

令和 8 年 4 月 13 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

一括価格	
金 1,290,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1	金 1,270,000 円
物件2	金 20,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至2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「金杉台2-2-2-502」
2	物件目録記載のとおり。		住居表示「金杉台1-2-16」 附属建物符号1に増築があり, 現況床面積は約54.72㎡
番号	特 記 事 項		
2	自治会所有の目的外未登記建物が, 符号4及び符号6の土地上に各存在する。		

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 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市金杉台二丁目2番地1

建物の名称 金杉台住宅第貳一貳一貳号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金杉台二丁目2番1の56

建物の名称 502

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 46.27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 船橋市金杉台二丁目2番1

地 目 宅地

地 積 45521.60平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市金杉台一丁目2番1

地 目 宅地

地 積 9486.61平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市金杉台一丁目2番2

地 目 宅地

地 積 10407.31平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4
 所在及び地番 船橋市金杉台一丁目 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9 1 8. 3 6 平方メートル

土地の符号 5
 所在及び地番 船橋市金杉台二丁目 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 7 5 8 4. 7 7 平方メートル

土地の符号 6
 所在及び地番 船橋市金杉台二丁目 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 2 2 3. 1 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6
 敷地権の種類 所有権
 敷地権の割合 5 1 0 6 8 1 8 分の 4 6 2 7
 所有者 A

2 所 在 船橋市金杉台一丁目 2 番地 3
 家屋 番号 2 番 3 の 9 1
 種 類 集会所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 1 5 6 . 2 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・作業員詰所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 4 8 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 1 0 6 8 1 8 分の 4 6 2 7

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 物件1（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	東武東上線 新東武東上線 「滝不動」駅の南西方・約1.7km(道路距離) 最寄バス停「団地センター」の北西方・約80m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	5階建ての共同住宅群からなる「金杉台団地」である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区, 建築基準法第22条指定区域, 景観計画区域, 滝不動風致地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	45,521.60㎡ (登記とほぼ同じ) ほぼ整形状の画地 (南西)約250m × 約175m 5,106,818分の4,627 (所有権) 周回道路
接面道路の状況	周回道路(市道)	路線名(00-117号線) 幅員(約12m)
	連続性(優る)	舗装(有) 歩道(有) 側溝(有)
	建築基準法上の種類	周回道路: 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 —
	再建築の可否	可能であると推定

土地の利用状況等	符号 1	金杉台団地及び関連施設の敷地
	隣 地	・ 東 側：市道を介して小学校, 金杉台団地及び関連施設 ・ 西 側：市道を介して金杉台団地及び関連施設 ・ 南 側：市道を介して一般住宅, 共同住宅, 駐車場 ・ 北 側：市道を介して金杉台団地及び関連施設
供 給 処 理 施 設 敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	1. 地歴, 古地図等から, 土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は現在, 地上5階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり, 地下埋設物の存否の確認は出来ないが, 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。 3. 船橋市教育委員会での調査によれば, 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. 管理会社からのヒアリングによれば, 対象土地において, 平成23年3月11日の東日本大震災による被害は, 特段なかったとのことである。	

物件1（土地の符号2）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線 新京成電鉄線 「滝不動」駅の南西方・約1.7km(道路距離) 最寄バス停「団地センター」の北西方・約80m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	5階建ての共同住宅群からなる「金杉台団地」である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しな い一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区, 建築基準法第22条指定区域, 景観計画区域, 滝不動風致地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	9,486.61㎡ (登記とほぼ同じ) ほぼ台形状の画地 (北東)約90m × 約125m 5,106,818分の4,627 (所有権) 三方路
接 面 道 路 の 状 況	北東側 (市道)	路線名 (00-117号線) 幅員 (約12m)
	連続性 (優る)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	北西側 (市道)	路線名 (33-003号線) 幅員 (約8m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	西 側 (市道)	路線名 (33-003号線) 幅員 (約8m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	北東側：建築基準法第42条1項1号 北西側：建築基準法第42条1項1号 西 側：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	可能であると推定

土地の利用状況等	符号 2	金杉台団地及び関連施設の敷地
	隣 地	・ 東 側：市道を介して金杉台団地及び関連施設 ・ 西 側：市道を介して金杉台団地及び関連施設 ・ 南 側：保育園，クリニック ・ 北 側：市道を介して金杉台団地及び関連施設
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に，引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土 壌 汚 染 等	1. 地歴，古地図等から，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は現在，地上5階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり，地下埋設物の存否の確認は出来ないが，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。 3. 船橋市教育委員会での調査によれば，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. 管理会社からのヒアリングによれば，対象土地において，平成23年3月11日の東日本大震災による被害は，特段なかったとのことである。	

物件1（土地の符号3）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線 新京成電鉄線 「滝不動」駅の南西方・約1.7km(道路距離) 最寄バス停「団地センター」の北西方・約80m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	5階建ての共同住宅群からなる「金杉台団地」である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しな い一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区, 建築基準法第22条指定区域, 景観計画区域, 滝不動風致地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	10,407.31㎡ (登記とほぼ同じ) やや不整形形状の画地 (東)約80m × 約125m 5,106,818分の4,627 (所有権) 三方路
接面道路の状況	東 側 (市道)	路線名 (00-117号線) 幅員 (約12m)
	連続性 (優る)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	南東側 (市道)	路線名 (33-003号線) 幅員 (約8m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	北東側 (市道)	路線名 (33-002号線) 幅員 (約6m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	東 側 : 建築基準法第42条1項1号 南東側 : 建築基準法第42条1項1号 北東側 : 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 —
	再建築の可否	可能であると推定

土地の利用状況等	符号 3	金杉台団地及び関連施設の敷地
	隣 地	・ 東 側：市道を介して金杉台団地及び関連施設 ・ 西 側：市道を介して金杉台団地及び関連施設 ・ 南 側：市道を介して金杉台団地及び関連施設 ・ 北 側：市道を介して金杉台団地及び関連施設
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土 壌 汚 染 等		1. 地歴、古地図等から、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は現在、地上5階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否の確認は出来ないが、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。 3. 船橋市教育委員会での調査によれば、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. 管理会社からのヒアリングによれば、対象土地において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害は、特段なかったとのことである。

物件1（土地の符号4）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線 新京成電鉄線 「滝不動」駅の南西方・約1.7km(道路距離) 最寄バス停「団地センター」の北西方・約80m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	5階建ての共同住宅群からなる「金杉台団地」である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ペ い 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区, 建築基準法第22条指定区域, 景観計画区域, 滝不動風致地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	11,918.36㎡ (登記とほぼ同じ) やや不整形形状の画地 (南東)約75m × 約150m 5,106,818分の4,627 (所有権) 三方路
接 面 道 路 の 状 況	南東側 (市道)	路線名 (00-117号線) 幅員 (約12m)
	連続性 (優る)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	北東側 (市道)	路線名 (33-001号線) 幅員 (約12m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	南西側 (市道)	路線名 (33-002号線) 幅員 (約6m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	南東側: 建築基準法第42条1項1号 北東側: 建築基準法第42条1項1号 南西側: 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 --
	再建築の可否	可能であると推定

土地の利用状況等	符号 4	金杉台団地及び関連施設の敷地
	隣 地	・ 東 側：市道を介して金杉台団地及び関連施設 ・ 西 側：市道を介して中学校 ・ 南 側：市道を介して金杉台団地及び関連施設 ・ 北 側：雑木林
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土 壌 汚 染 等	1. 地歴、古地図等から、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は現在、地上5階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否の確認は出来ないが、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。 3. 船橋市教育委員会での調査によれば、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. 管理会社からのヒアリングによれば、対象土地において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害は、特段なかったとのことである。 2. 自治会所有の目的外未登記建物が存する。 （目的外未登記建物の概要） 種類：事務所 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 床面積：1階 約12㎡ 2階 約12㎡ 計 約24㎡	

物件1（土地の符号5）

位 置 ・ 交 通	京成線 新京成電鉄線 「滝不動」駅の南西方・約1.7km（道路距離） 最寄バス停「団地センター」の北西方・約80m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	5階建ての共同住宅群からなる「金杉台団地」である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区, 建築基準法第22条指定区域, 景観計画区域, 滝不動風致地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	27,584.77㎡ （登記とほぼ同じ） ほぼ整形状の画地 （南）約105m × 約180m 5,106,818分の4,627（所有権） 三方路
接面道路の状況	南 側 （市道）	路線名（00-117号線） 幅員（約12m）
	連続性（優る）	舗装（有） 歩道（有） 側溝（有）
	南西側（市道）	路線名（33-001号線） 幅員（約12m）
	連続性（普通）	舗装（有） 歩道（有） 側溝（有）
	南東側（市道）	路線名（00-116号線） 幅員（約8m）
	連続性（普通）	舗装（有） 歩道（有） 側溝（有）
	建築基準法上の種類	南 側：建築基準法第42条1項1号 南西側：建築基準法第42条1項1号 南東側：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	可能であると推定

土地の利用状況等	符号5	金杉台団地及び関連施設の敷地
	隣地	・東側：戸建住宅 ・西側：市道を介して金杉台団地及び関連施設 ・南側：市道を介して金杉台団地及び関連施設 ・北側：雑木林
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土 壌 汚 染 等	1. 地歴，古地図等から，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は現在，地上5階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり，地下埋設物の存否の確認は出来ないが，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。 3. 船橋市教育委員会での調査によれば，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. 管理会社からのヒアリングによれば，対象土地において，平成23年3月11日の東日本大震災による被害は，特段なかったとのことである。	

物件1（土地の符号6）

位 置 ・ 交 通	京成線 新京成電鉄線 「滝不動」駅の南西方・約1.7km（道路距離） 最寄バス停「団地センター」の北西方・約80m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	5階建ての共同住宅群からなる「金杉台団地」である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区, 建築基準法第22条指定区域, 景観計画区域, 滝不動風致地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	3, 223. 17㎡ （登記とほぼ同じ） 不整形形状の画地 （北西）約6m × 約86m 5, 106, 818分の4, 627（所有権） 二方路
接面道路の状況	北西側（市道）	路線名（00-116号線） 幅員（約8m）
	連続性（普通）	舗装（有） 歩道（有） 側溝（有）
	北東側（公道）	路線名（ - ） 幅員（約6m）
	連続性（普通）	舗装（有） 歩道（無） 側溝（有）
	道路より約0.8～1.5m高位接面	
	建築基準法上の種類	北西側：建築基準法第42条1項1号 北東側：建築基準法上の道路ではない
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能であると推定

土地の利用状況等	符号6	金杉台団地及び関連施設の敷地
	隣地	・東側：公道を挟んで戸建住宅 ・西側：市道を介して金杉台団地及び関連施設 ・南側：小学校及び関連施設の敷地 ・北側：市道を介して金杉台団地及び関連施設
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土 壌 汚 染 等	1. 地歴、古地図等から、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は現在、地上5階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否の確認は出来ないが、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。 3. 船橋市教育委員会での調査によれば、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. 管理会社からのヒアリングによれば、対象土地において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害は、特段なかったとのことである。 2. 自治会所有の目的外未登記建物が存する。 (目的外未登記建物の概要) 種類：防災倉庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約33.21㎡	

2 建物の概況等

(1) 物件1

① 一棟の建物の概要

マンション名	金杉台住宅第貳-貳-貳号棟
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46年7月12日新築 経過年数: 約55年 経済的残存耐用年数: 経済的耐用年数はほぼ満了している。
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根: 陸屋根(アスファルト防水) 外壁: 鉄筋コンクリート造(吹付タイル, 一部モザイクタイル) その他: -
設備等	供給処理施設: 電気, 上下水道, 都市ガス エレベーター: 無し 駐車場: 有(空きあり) 集会所等: 事務所, 集会所等有(物件2) オートロック: なし その他: 駐輪場, 公園, ごみ置き場等あり。
建物の品等	使用資材: 普通 施工: 普通
管理の形態等	管理組合: あり 名称 金杉台住宅管理組合 管理方式: 自主管理 管理会社: - 管理形態: 常勤管理人
管理の状況	普通
特記事項	1. ペット飼育: 不可 2. 駐車場: 空き有り。 3. 修繕積立金の合計額(棟単位): 33,037,758円, (令和8年3月12日現在) 4. 修繕計画検討中

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 (502号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	46.27 m ² (登記面積) 約 48.85 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3DK ・バルコニー面積 約6m ² (別添間取略図参照)	
仕 様	天 井 : 合成樹脂壁紙等 床 : フローリング, 畳など 内 壁 : 合成樹脂壁紙等 設 備 : 洗面台, ユニットバス, 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 ・室内にはゴミ及び物が散乱しており, 玄関から廊下部分の一部を通じて, ダイニングキッチンの入り口部分と和室 (1) の入り口部分までしか立ち入ることができなかった。そのため床, 壁, ドア等の状況は確認できなかった。また室内には相当程度の異臭が漂っており (ペットによるものかどうかは不明), 経年以上の老朽化, 劣化, 汚れ, 損耗・損傷等が著しいと思われる。 ・債務者不在であり, 水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び, 平成23年3月11日の東日本大震災, 及び令和元年台風による被害は不明である。また, 住宅機器・設備等の稼働状況及び, 建付等についても不明である。保守管理状況は相当程度劣り, 利用にあたっては, 大幅な改修工事, 住設機器の整備・交換及びクリーニング等が必要であると思料される。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 3,720円
	修 繕 積 立 金	月額 14,000円 計 17,720円
	滞 納 額	378,520円 (令和5年8月分～令和8年2月分) 滞納額内訳：管理費59,520円, 修繕積立金319,000円
	備 考	遅延損害金：60,093円 (令和8年3月12日現在) 年14.4%。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者が自宅として使用し, 占有していると推定。室内で猫を飼育している (飼育していた) 形跡が見受けられる。	
特 記 事 項	1. 特になし。	

(2) 物件2 (共用部分の概要)

① 主である建物

家 屋 番 号	2 番 3 の 9 1
種 類	集会所
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) : 記 載 な し 昭 和 4 6 年 7 月 頃 と 推 定 (専 有 部 分 と 同 時 期) 経 過 年 数 : 約 55 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 経 済 的 耐 用 年 数 は ほ ぼ 満 了 し て い る 。
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	156.24㎡ (登 記 数 量)
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付タイル そ の 他 : -
建 物 の 品 等	使 用 資 材 : 普 通 施 工 : 普 通
管 理 の 状 況	普通
利 用 状 況 等	集会所として利用されている。
特 記 事 項	なし。

② 附属建物

符 号	1
種 類	事務所・作業員詰所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	約54.72㎡ (概測数量※特記事項1参照)
建 物 の 品 等	使 用 資 材 : 普 通 施 工 : 普 通
管 理 の 状 況	普通
利 用 状 況 等	管理事務所として利用されている。
特 記 事 項	1. 入口部分に約5.76㎡増築（未登記）されており、現況床面積は約54.72㎡と判断した。

第5 評価額算出の過程

(1) 物件1

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

I 比準価格の試算

基準階中間室 の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
54,000	0.93	46.27	1.00	2,324,000

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）：階数(5階) (▲ 5%)
中間住戸 (± 0%)
要クリーニング (▲ 2%) 個別格差率 (0.93)

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

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はない）

3年間の有効 純収益現価の 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 (9.9%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$E \times O = K$	$A + K = Y$
235,149 円 (14.3%)	196,660 円	10.2%	1,870,198円	0.7534	1,409,007円 (85.7%)	1,644,000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

$$\frac{1}{(1 + 9.9\%)^3} = 0.7534$$

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 査定額の判定

試算価格の調整

以上により

比 準 価 格 2, 324, 000円

収 益 価 格 1, 644, 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2, 280, 000円と求めた。

なお、上記価格は次ページ算出の通り、物件2の査定額を含んでいるため、当該価格を控除し、物件1の査定額と判定した。

調整後の価格		物件2の査定額		物件1の査定額
2, 280, 000円	-	20, 000 円	=	2, 260, 000円

(2) 物件2

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	共有減価 オ	建物の価格(円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ
2 主である建物	150,000	156.24㎡	0.05	$\frac{4627}{5106818}$	(1-0.20)	10,000 (最低価格)
2 附属建物 符号1	150,000	54.72㎡	0.05	$\frac{4627}{5106818}$	(1-0.20)	10,000 (最低価格)
合計						20,000 円

イ 主である建物 : 登記数量による。

附属建物 : 概測数量による。

ウ 現価率 : 既に経済的全耐用年数を満了しているものと査定し、
利用状況や保守管理の状態等を総合的に検討して、
現価率を0.05と判定した。

オ 共有減価 : 共有減価を▲20%と判定した。

(3) 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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（円） （敷金等） オ	評 価 額（円） （1万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,260,000	1.00	0.80	0.70	—	1,270,000
2	20,000	1.00	0.80	1.00	—	20,000
一 括 価 格（合 計）						1,290,000

イ 市 場 性 修 正：概ね標準的な規模のマンションであり、自治会所有の未登記建物が存するが、市場性修正は必要なしと判断した。

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。

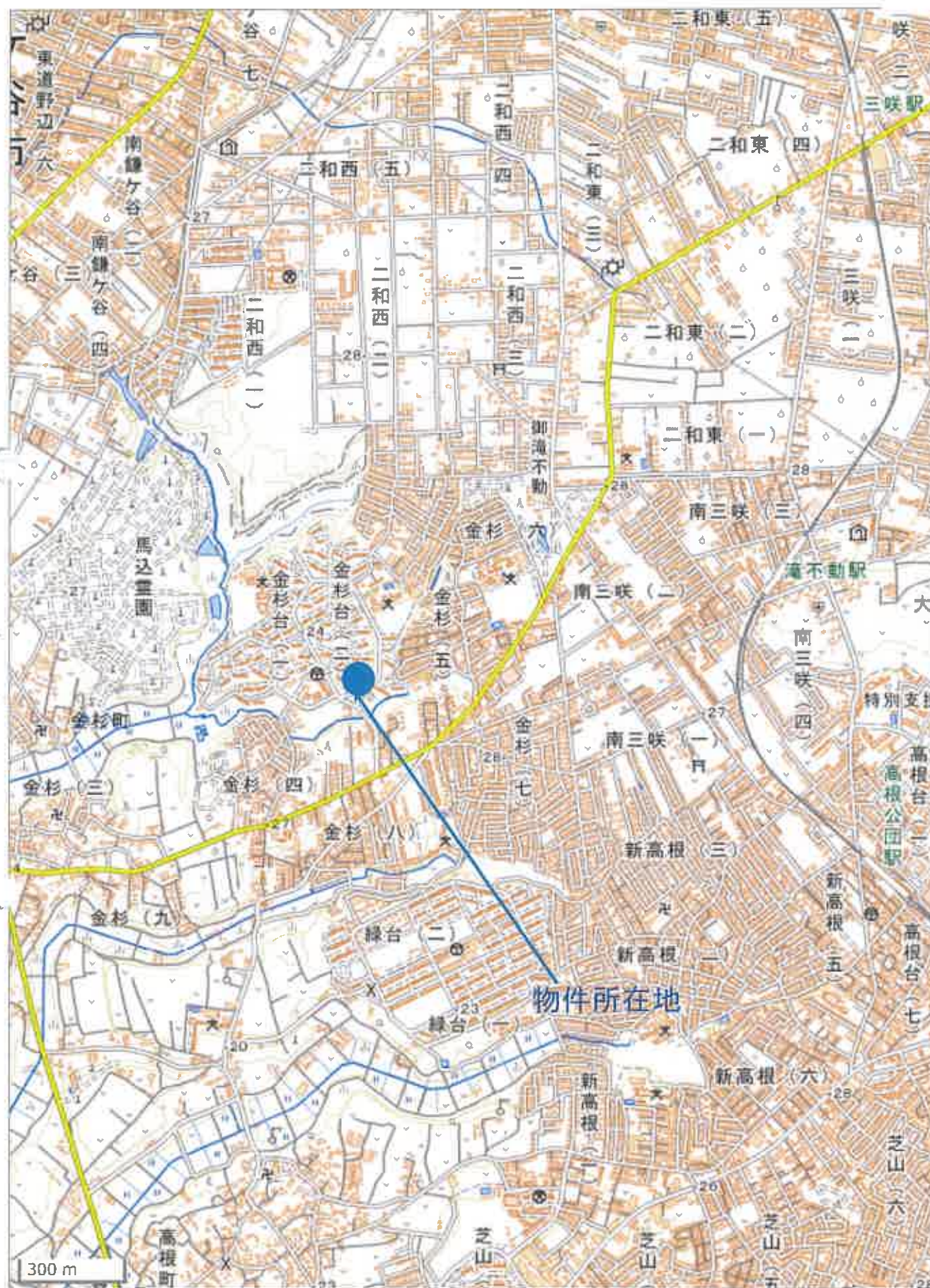
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

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 目的物件の位置図
- 2 地番図写
- 3 地積測量図・土地所在図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 開取略図

以 上



二和西一丁目

鎌ヶ谷市

符号5

符号4

符号6

金杉台二丁目

符号3

符号1

符号2

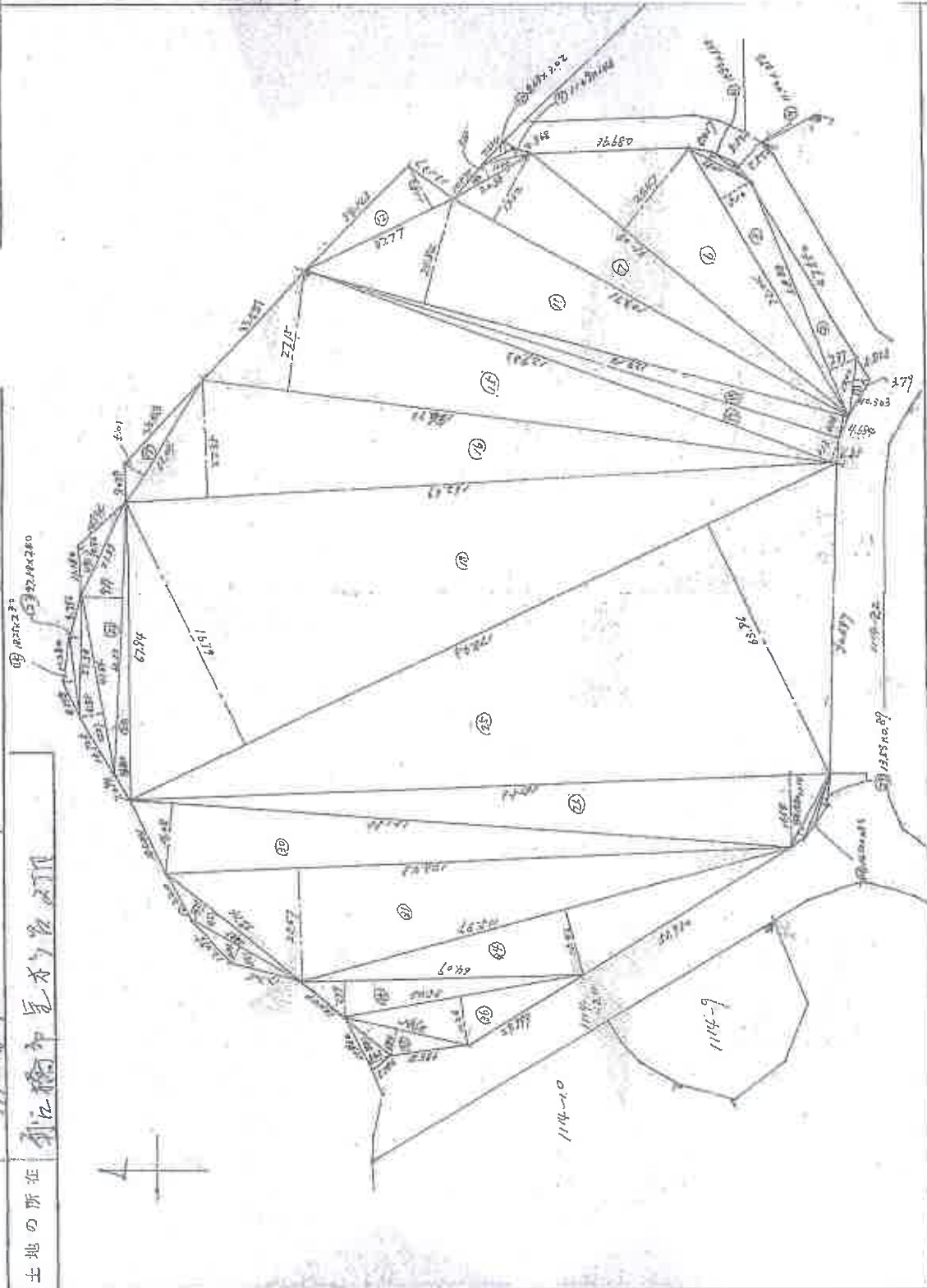
金杉台一丁目

460088

地番
114-10
114-9
114-8
114-7
114-6
114-5
114-4
114-3
114-2
114-1

土地の所在
利根橋市宝来町

地積測量図



縮尺 1/1000

作製年月日
昭和五十年六月十五日
作製者
日

昭和五十年七月十五日

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。

千葉地方建設局 地籍課

登記官

460089

地番	2-2
土地の所在	新橋市宝町2丁目

地積測量図

求積表

番号	底辺	高さ	積算面積	積算高	積算底	積算積
1	14.70	3.37	53.0600	71	62.53	587.147
2	60.80	7.37	433.8460	22	41.84	223.8460
3	72.00	5.10	383.2400	23	27.58	66.1520
4	15.73	1.64	26.2884	24	18.25	87.7400
5	11.00	0.98	10.7800	25	17.83	115.12.8020
6	85.00	24.47	2726.6076	26	14.53	2671.7062
7	103.71	1.22	182.7370	27	12.80	22.5720
8	20.38	3.65	72.3870	28	16.72	18.8776
9	11.07	1.46	16.1742	29	13.53	12.0417
10	8.63	3.07	26.0526	30	11.55	16.08
11	129.14	24.80	3207.8376	31	113.63	2667.3681.8481
12	37.77	1.82	446.8414	32	22.74	187.1754
13	12.14	4.66	60.1792	33	28.84	105.0140
14	27.83	1.13	78.4879	34	15.77	178.8962
15	144.73	27.15	3953.2455	35	64.09	481.2611
16	132.69	22.35	5549.6715	36	56.84	624.3670
17	23.04	5.01	115.5304	37	28.85	204.1740
18	78.43	61.91	1160.6103	38	15.26	83.2512
19	23.67	5.42	128.3998	合計		54167.5597
20	67.94	4.40	298.936000	面積	72 =	27584.7744

作製者	昭和五十年六月十五日
作製年	昭和五十年六月十五日
作製月	昭和五十年六月十五日
作製日	昭和五十年六月十五日

縮尺 1/

複合機にて A3 を A4 に縮小

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。

千葉地方建設局 船橋支局

登記官

登記年月日：昭和47年8月14日

860097

金彩台1丁目 16(18), 17(9)に変更

金杉台2丁目

6.8.14.15は合筆	乗	植
--------------	---	---

土地の所在

原本は「丁目」にあり

圖 圖
在 在
所 所

42.8.14

作 三 製 三 年 月 日



(附 錄)

（最）田合合連合十神靈國案爲十長（月

[illegible]

請求番号: 27-12

(1/2)

複合機にて A3 を A4 に縮小

张其成

千葉地方法務局船橋支局

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。

460100

新 2-3, 金杉台 1-1

積 測 量 図

1233-1
1233-2
2-3

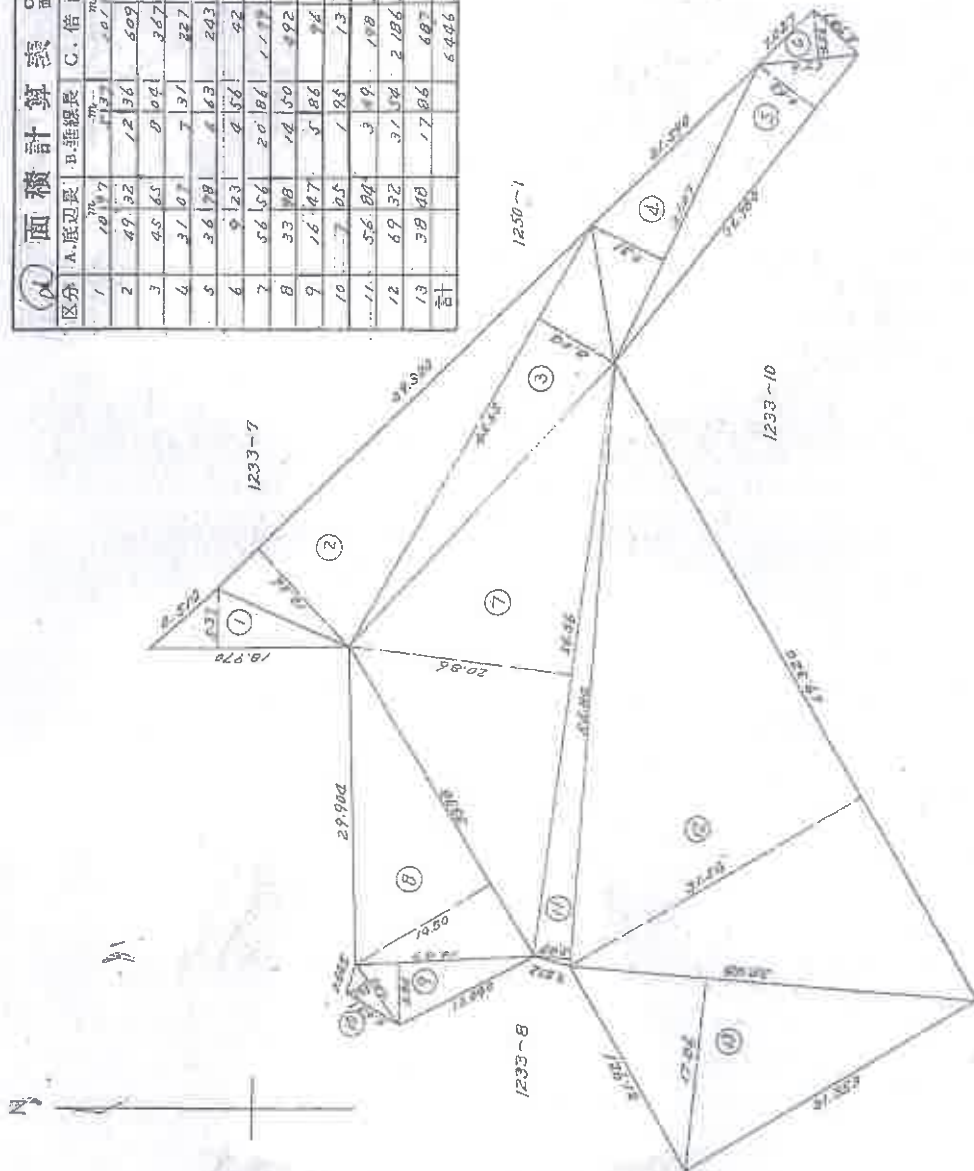
土地の所在
船橋市金杉台 金杉台 2丁目

1008

47.8.14

昭和七年四月七日	作製年月日
作製者	

面積計算表					C × A × B 面積 = C の合計の 1/2	
区分	A. 底辺長	B. 垂線長	C. 倍面積	面積	m ²	
1	10.7	1.1	11.77	0.689		
2	49.32	12.36	609.5742			
3	45.65	0.04	2.670260			
4	31.07	7.31	227.1217			
5	36.78	1.63	243.8574			
6	9.23	0.56	22.0888			
7	56.56	20.06	1177.2416			
8	33.48	14.50	292.7100			
9	16.47	5.86	98.5142			
10	7.05	1.85	13.2435			
11	56.89	3.49	198.3716			
12	69.32	31.54	2186.3528			
13	38.48	17.06	607.2528			
計			6446.3425	3223.17		



縮 尺 1/500

(金国土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

千葉地方方法務局 船橋支局

登記官

460032

新2-2,3-1

地積測量

2-2, 1114-1

金杉合1丁目

地番

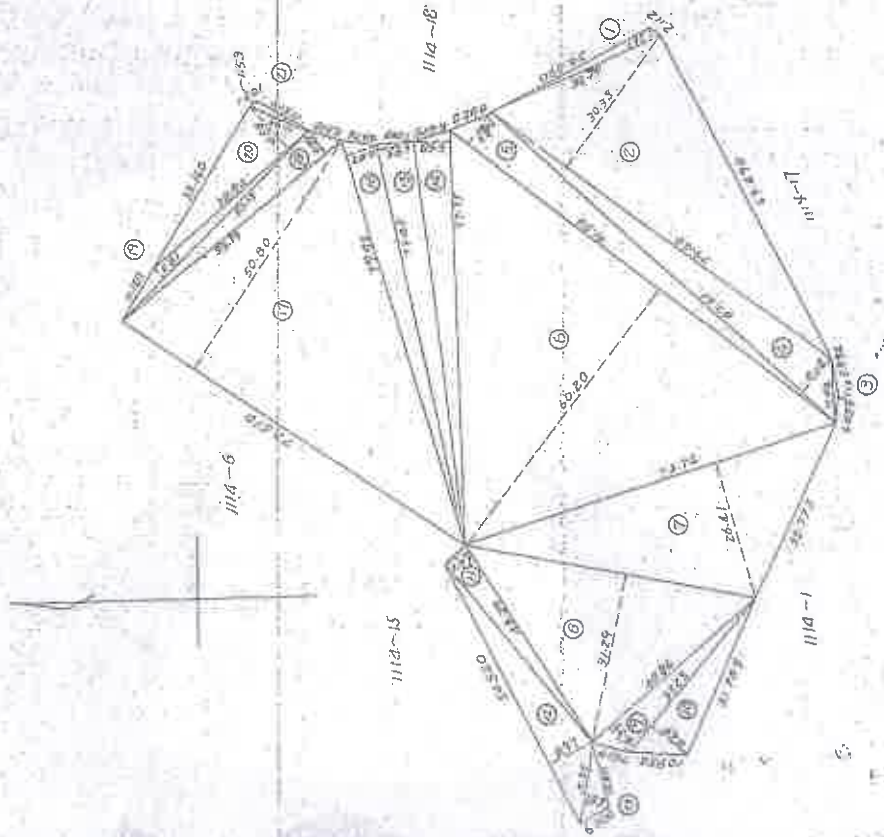
土地の所在

船橋市金杉合1丁目

昭和四十七年四月七日

製作年月日

区分	A. 地積	B. 面積	C. A × B	D. 面積	E. 面積
1	1.55	1.55	2.405	2.405	2.405
2	78.48	30.20	2.414	2.414	2.414
3	11.84	1.73	73.372	73.372	73.372
4	87.61	8.18	716.698	716.698	716.698
5	91.53	7.63	698.375	698.375	698.375
6	94.33	60.20	5.510	5.510	5.510
7	73.74	26.41	1.941	1.941	1.941
8	56.19	31.29	1.758	1.758	1.758
9	40.86	6.99	2.61	2.61	2.61
10	57.25	8.68	3.23	3.23	3.23
11	43.29	4.97	2.15	2.15	2.15
12	54.52	8.97	4.82	4.82	4.82
13	15.35	4.87	74.7545	74.7545	74.7545
14	77.75	6.48	5.03	5.03	5.03
15	77.45	6.95	5.38	5.38	5.38
16	78.93	6.99	5.51	5.51	5.51
17	77.75	50.20	3.937	3.937	3.937
18	53.19	5.99	2.86	2.86	2.86
19	50.15	2.81	1.40	1.40	1.40
20	38.92	10.58	4.11	4.11	4.11
21	11.95	1.52	1.8	1.8	1.8
計			2.081	2.081	2.081



(日測連9)

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

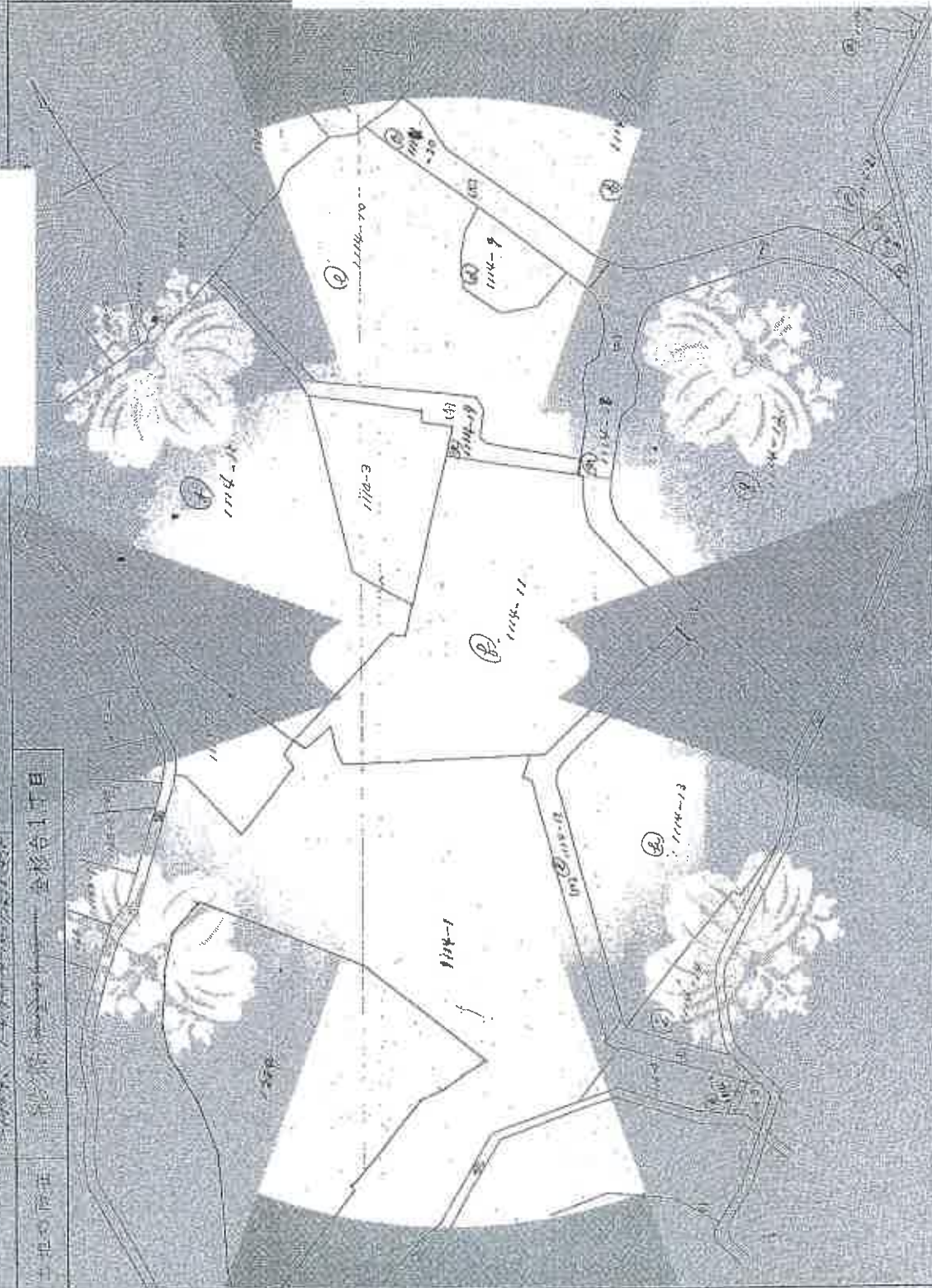
千葉県地方税務局船橋支局

登記官

460020

地	地
土地の用途	金杉合1丁目

南	西
北	東



01000000000000000000

南	北
東	西

複合機にてA3をA4に縮小

登記年月日：昭和47年8月14日

460031

新2-3-3-1

地積測量図

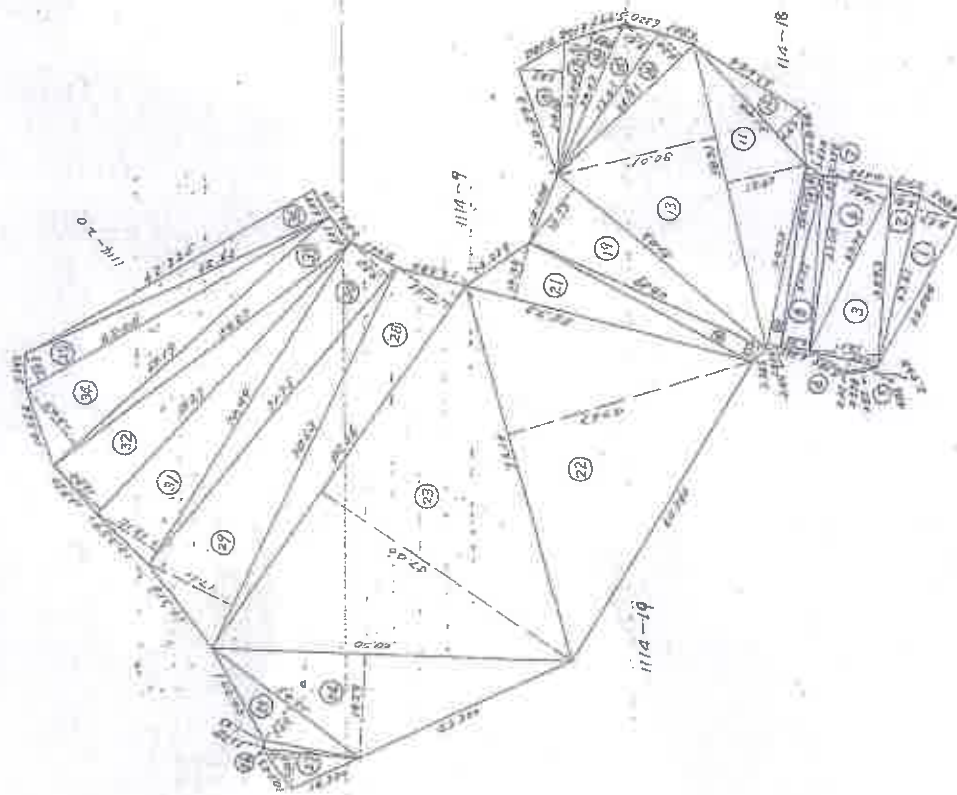
2-3, 114-1

船橋市金杉台1丁目

地番

土地の所在

面積計算表			
区分	面積	延面積	備考
1	23.7	8	133.3
2	23.3	1	133.3
3	23.3	2.1	133.3
4	12.3	2.0	133.3
5	2.05	0.2	133.3
6	23.7	1.0	133.3
7	23.3	1.0	133.3
8	23.3	1.0	133.3
9	23.3	1.0	133.3
10	23.3	1.0	133.3
11	23.3	1.0	133.3
12	23.3	1.0	133.3
13	23.3	1.0	133.3
14	23.3	1.0	133.3
15	23.3	1.0	133.3
16	23.3	1.0	133.3
17	23.3	1.0	133.3
18	23.3	1.0	133.3
19	23.3	1.0	133.3
20	23.3	1.0	133.3
21	23.3	1.0	133.3
22	23.3	1.0	133.3
23	23.3	1.0	133.3
24	23.3	1.0	133.3
25	23.3	1.0	133.3
26	23.3	1.0	133.3
27	23.3	1.0	133.3
28	23.3	1.0	133.3
29	23.3	1.0	133.3
30	23.3	1.0	133.3
31	23.3	1.0	133.3
32	23.3	1.0	133.3
33	23.3	1.0	133.3
34	23.3	1.0	133.3
35	23.3	1.0	133.3
36	23.3	1.0	133.3
37	23.3	1.0	133.3
38	23.3	1.0	133.3
39	23.3	1.0	133.3
40	23.3	1.0	133.3
41	23.3	1.0	133.3
42	23.3	1.0	133.3
43	23.3	1.0	133.3
44	23.3	1.0	133.3
45	23.3	1.0	133.3
46	23.3	1.0	133.3
47	23.3	1.0	133.3
48	23.3	1.0	133.3
49	23.3	1.0	133.3
50	23.3	1.0	133.3
51	23.3	1.0	133.3
52	23.3	1.0	133.3
53	23.3	1.0	133.3
54	23.3	1.0	133.3
55	23.3	1.0	133.3
56	23.3	1.0	133.3
57	23.3	1.0	133.3
58	23.3	1.0	133.3
59	23.3	1.0	133.3
60	23.3	1.0	133.3
61	23.3	1.0	133.3
62	23.3	1.0	133.3
63	23.3	1.0	133.3
64	23.3	1.0	133.3
65	23.3	1.0	133.3
66	23.3	1.0	133.3
67	23.3	1.0	133.3
68	23.3	1.0	133.3
69	23.3	1.0	133.3
70	23.3	1.0	133.3
71	23.3	1.0	133.3
72	23.3	1.0	133.3
73	23.3	1.0	133.3
74	23.3	1.0	133.3
75	23.3	1.0	133.3
76	23.3	1.0	133.3
77	23.3	1.0	133.3
78	23.3	1.0	133.3
79	23.3	1.0	133.3
80	23.3	1.0	133.3
81	23.3	1.0	133.3
82	23.3	1.0	133.3
83	23.3	1.0	133.3
84	23.3	1.0	133.3
85	23.3	1.0	133.3
86	23.3	1.0	133.3
87	23.3	1.0	133.3
88	23.3	1.0	133.3
89	23.3	1.0	133.3
90	23.3	1.0	133.3
91	23.3	1.0	133.3
92	23.3	1.0	133.3
93	23.3	1.0	133.3
94	23.3	1.0	133.3
95	23.3	1.0	133.3
96	23.3	1.0	133.3
97	23.3	1.0	133.3
98	23.3	1.0	133.3
99	23.3	1.0	133.3
100	23.3	1.0	133.3



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

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。

千葉県地方税局船橋支局

登記官

登記年月日：昭和47年4月10日

50797

建物図面

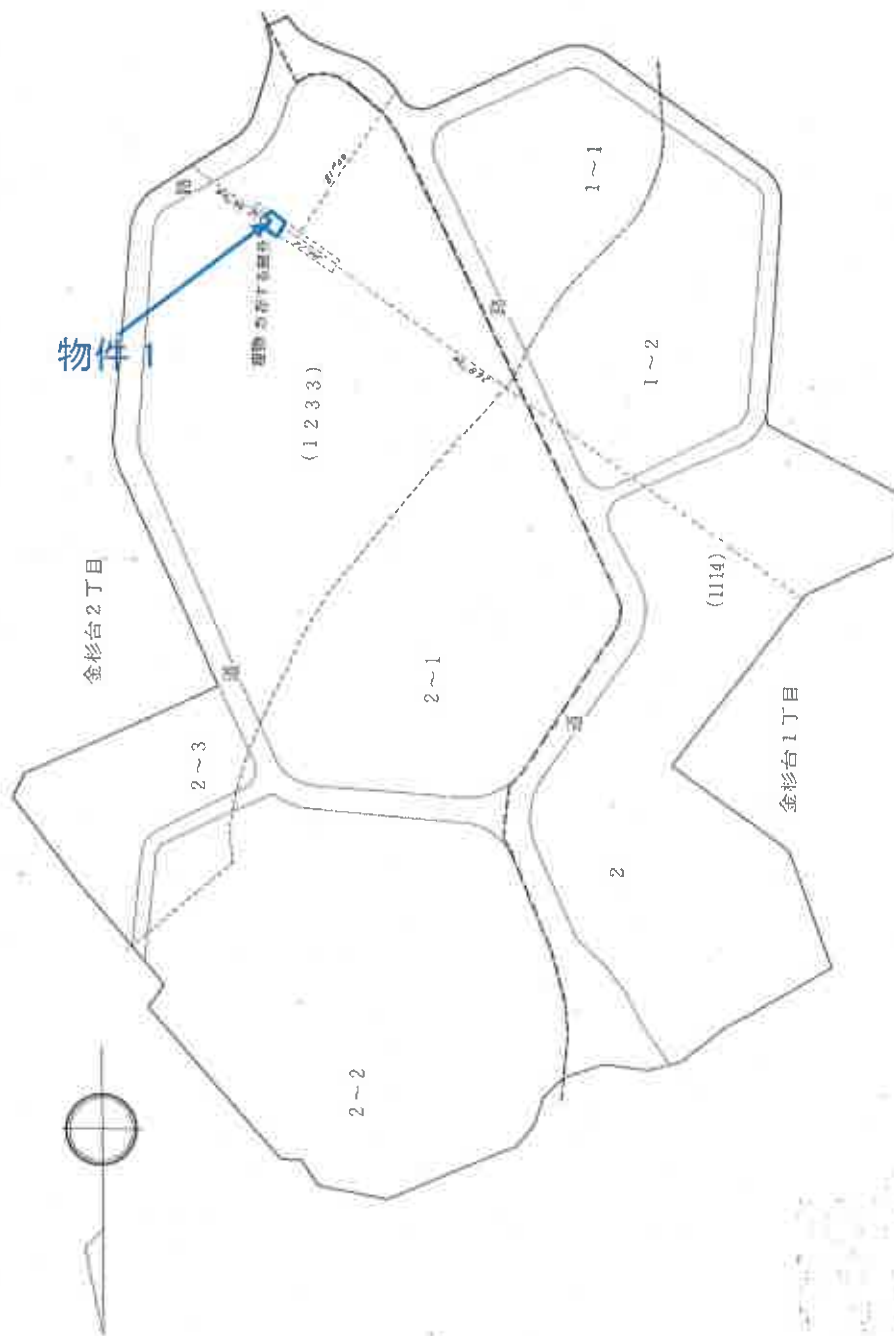
家屋番号 2番—1—56

建物の所在 船橋市金杉台2丁目2番地1

1枚目と阿様

作	製	年	月	日
昭	和	四	七	年
四	七	年	四	月
五	日			
作	製	者		

建物の番号 2 — 502



縮尺 1/2500

複合機にて A3 を A4 に縮小

登記年月日：昭和47年4月10日

各階平面図

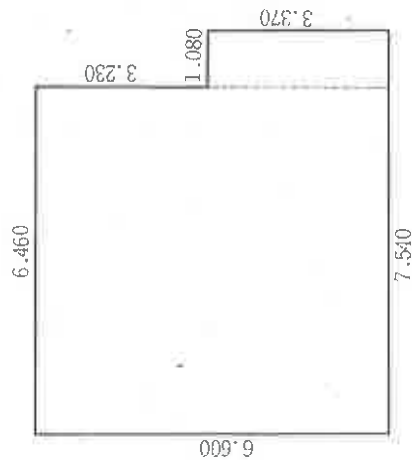
50798

家屋番号	2番 1 — 56
建物の所在	船橋市金杉台2丁目2番地1

1枚目と同様

昭和四十七年四月五日	製作年月日
製作者	

建物の番号 2 — 502



求積の方法 (距離単位M)			
6.600	×	6.460	= 42.63600
3.370	×	1.080	= 3.63960
計			46.27560

床面積 46 M² 27

縮尺 1/100

複合機にて A3 を A4 に縮小

50683

2-3-9/

家・番 号

2番-991-

建 物 の 所 在

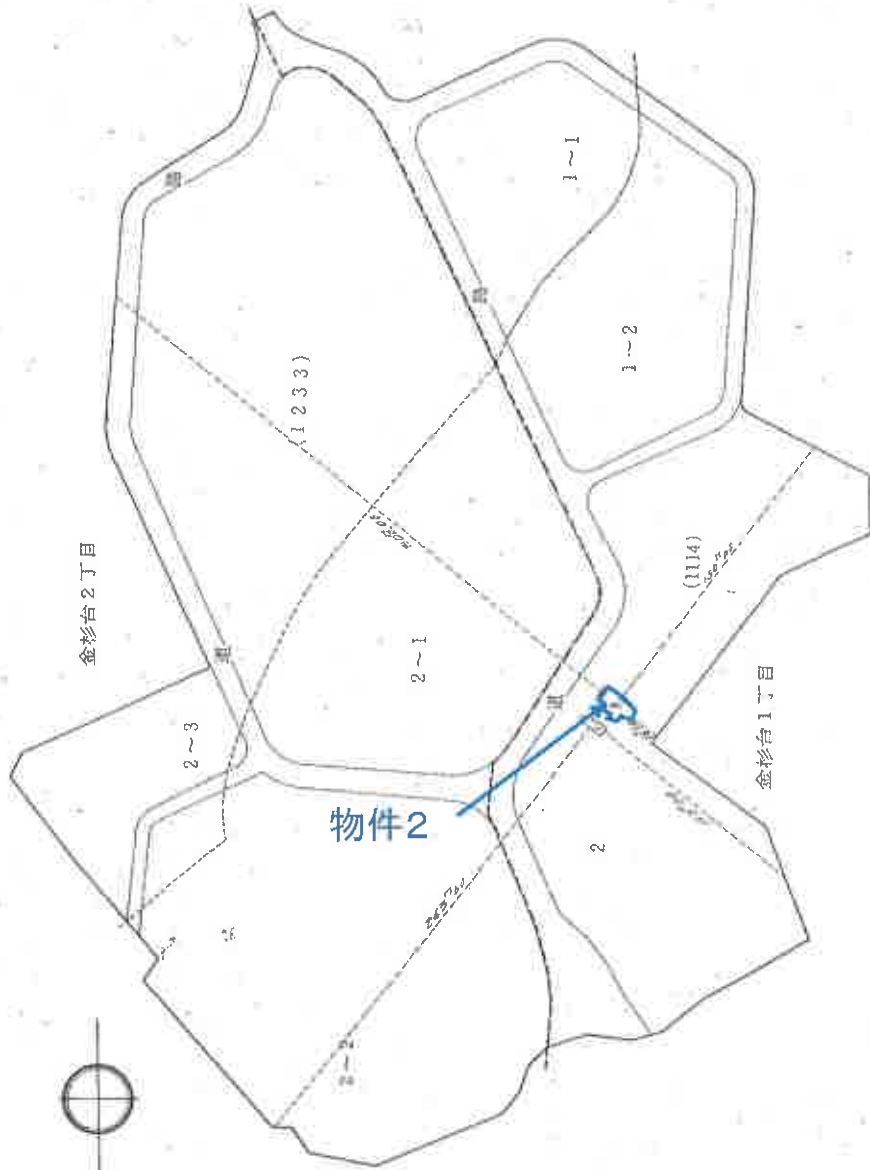
船橋市金杉台1丁目2番地 3

建物の番号

—

1枚目と同様

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和四七年四月五日	



縮 尺 1/2500

複合機にてA3をA4に縮小

50684

集食所
船橋3-7-1

各階平面図

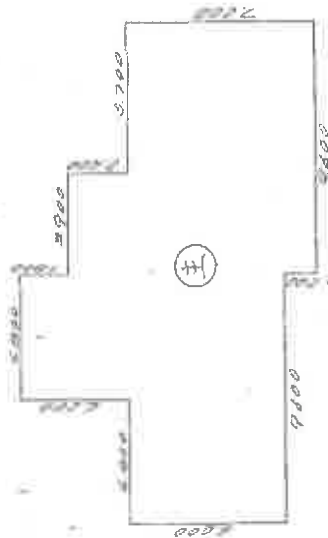
1枚目と同様

家屋番号 2番221

建物の所在 船橋市金杉台1丁目2番地3

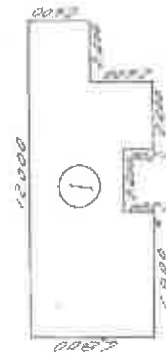
建物の番号

作製年月日
昭和四十七年四月五日
作製者



求積の方法(距離単位M)	
9600	× 7200
9600	× 1000
5800	× 5200
3900	× 7400
計	
156,280.00	

床面積 156.28



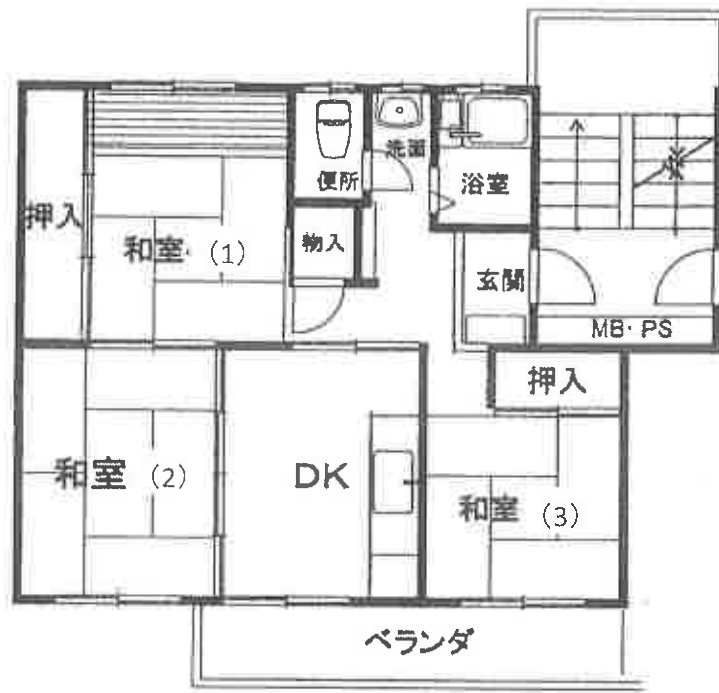
求積の方法(距離単位M)	
5800	× 5800
5800	× 2400
4800	× 2400
2400	× 2400
計	
65,960.00	

床面積 65.96

縮尺 1/200

複合機にてA3をA4に縮小

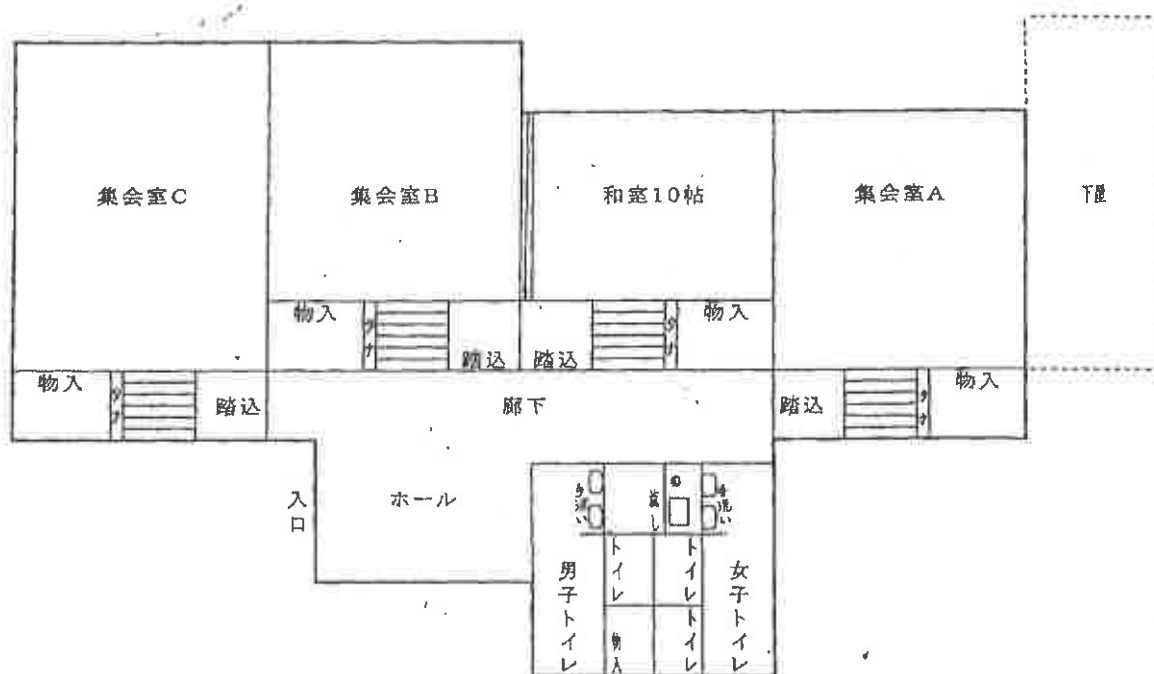
間 取 略 図 【物件1】



分譲時マンションパンフレットより作成

間 取 略 図 【物件2】

主たる建物



増築部分 5.76 m²

附属建物

