

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 2 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 7 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 5 月 28 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,180,000 1,744,000		436,000	116,004	26,049
</					



物 件 目 録

1. (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市三山一丁目 4 2 4 番地 3
建物の名称 ゼファーグリーンアイルプルミエフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山一丁目 4 2 4 番 3 の 2 0 9
建物の名称 2 0 9
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 9 4 . 5 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 船橋市三山一丁目 4 2 4 番 3
地 目 宅地
地 積 2 8 3 0 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 船橋市三山一丁目 4 2 4 番 6
地 目 宅地
地 積 5 2 8 0 . 1 7 平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 船橋市三山一丁目 4 2 4 番 9
地 目 原野
地 積 1 1 8 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市三山一丁目424番11

地 目 宅地

地 積 188.67平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市三山一丁目424番12

地 目 宅地

地 積 441.24平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 船橋市三山一丁目437番21

地 目 宅地

地 積 214.39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 1729044分の9866

共有者 A 持分10分の3

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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 (土地の符号 4)】

地役権

範 囲 全部

要役地 船橋市三山一丁目 4 2 4 番 1 0

設定日 平成 17 年 2 月 23 日

目 的 1、排水管の埋設および維持・管理・補修等のための土地立入り

2、建築物やその他の工作物の築造の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する B 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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 船橋市三山一丁目424番地3

建物の名称 ゼファーグリーンアイルプルミエフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山一丁目424番3の209

建物の名称 209

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 94.57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 船橋市三山一丁目424番3

地 目 宅地

地 積 2830.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市三山一丁目424番6

地 目 宅地

地 積 5280.17平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市三山一丁目424番9

地 目 原野

地 積 118平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市三山一丁目424番11

地 目 宅地

地 積 188.67平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市三山一丁目424番12

地 目 宅地

地 積 441.24平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 船橋市三山一丁目437番21

地 目 宅地

地 積 214.39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 1729044分の9866

共有者 A 持分10分の3



令和6年（ヌ）第245号
令和7年1月17日受理
令和7年2月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村 卓嗣

（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 船橋市三山一丁目 4 2 4 番地 3

建物の名称 ゼファーグリーンアイルブルミエフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山一丁目 4 2 4 番 3 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9

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 9 4 . 5 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 船橋市三山一丁目 4 2 4 番 3

地 目 宅地

地 積 2 8 3 0 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市三山一丁目 4 2 4 番 6

地 目 宅地

地 積 5 2 8 0 . 1 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市三山一丁目 4 2 4 番 9

地 目 原野

地 積 1 1 8 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市三山一丁目 4 2 4 番 1 1

地 目 宅地

地 積 188.67 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市三山一丁目 4 2 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 441.24 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 船橋市三山一丁目 4 3 7 番 2 1

地 目 宅地

地 積 214.39 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 1729044 分の 9866

共有者 A 持分 10 分の 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市三山1-42-1-209	
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	☒ 建物共有者A (債務者) ☐ 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 16,500円 修繕積立金 14,520円 全体修繕積立金 1,210円 駐車場使用料 1,500円 合 計 33,730円	令和7年1月10日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社 東関東支店	
その他の事項	「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 (符号1~6) ☐ 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	「その他の事項」記載のとおり	
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

- 1 築後約20年経過しているため、経年相応の損耗が見られる。
- 2 対象となるのは、共有持分10分の3である。

■ 敷地権の目的である土地について

- 1 本建物を含む二棟の建物及び付帯設備等の敷地として利用されている。
- 2 符号4には、以下の地役権が設定されている（登記あり）。

原 因 平成17年2月23日設定

目 的 1 排水管の埋設および維持・管理・補修等のための土地立入り
2 建築物やその他の工作物の築造の禁止

範 囲 全部

要役地 船橋市三山一丁目424番10

(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)

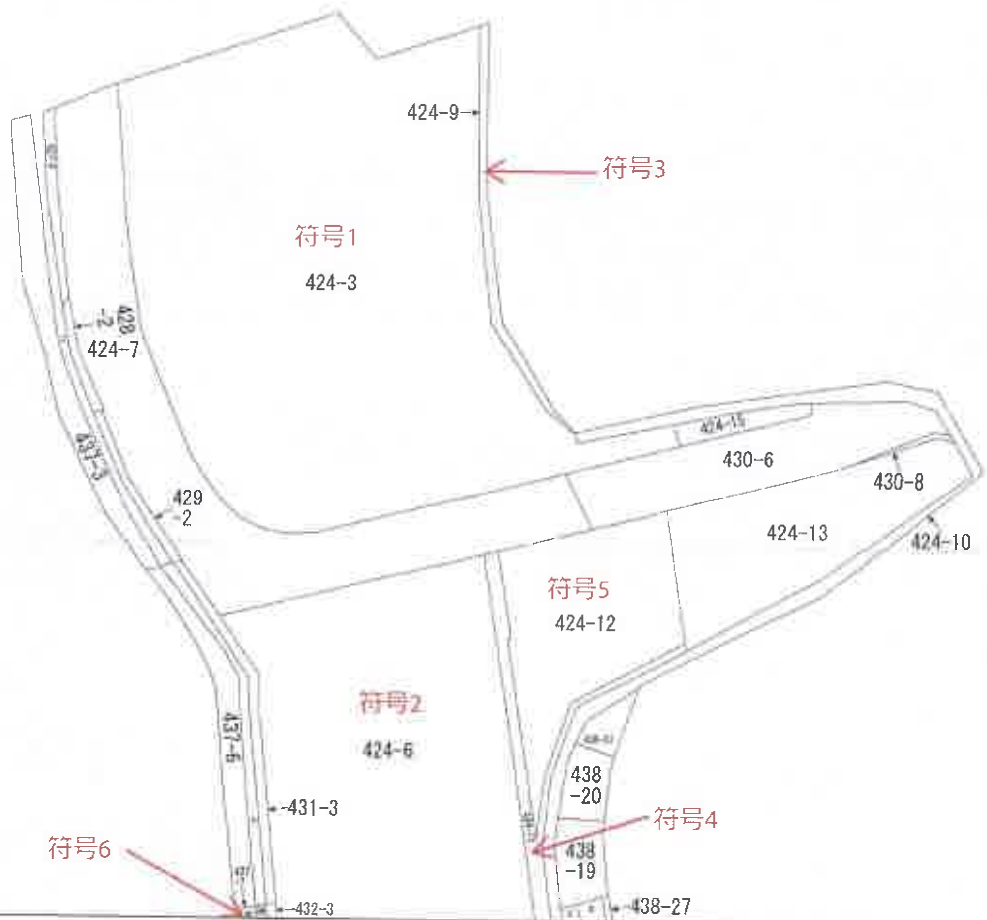
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼共有者A	1 本物件には私と共有者Bが居住している。 2 室内でペットは飼育していない。 3 雨漏り、排水の詰まり、水漏れ、設備機器等の不具合は特にない。 4 購入後、リフォームはしていない。 5 同じマンション内の周辺の住戸に、奇声を発する住民がいる。 (以上、令和7年2月18日物件所在地で聴取)

(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1月17日 (金)	当庁執行官室	管理組合代理人に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (FAXで回答あり)
令和7年1月23日 (木) 8:35 - 8:50	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1月31日 (金)	当庁執行官室	債務者兼共有者Aに対し、立ち入り調査日時を郵送にて通知 (応答なし。)
令和7年2月18日 (火) 8:55 - 9:25	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務者兼共有者Aが在宅・立会・聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 2月18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)



(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	船橋市三山一丁目				地番	424番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和38年3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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年12月5日

大津地方法務局

地図整理番号:M28720

登記官

(1/1)

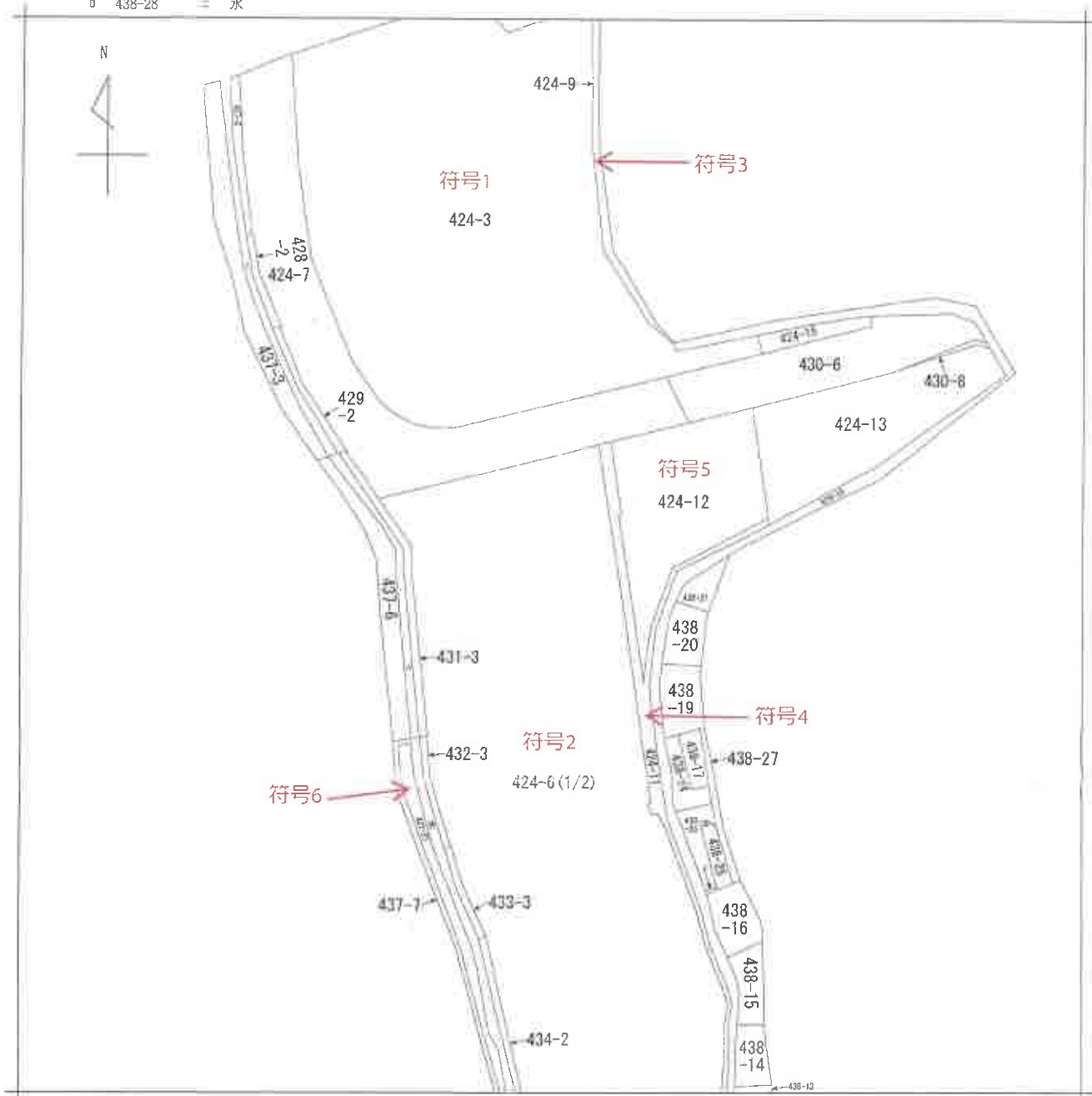
(7枚目)

(A3版をA4版に縮小)



イ 438-29
ロ 438-28

水



(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				船橋市三山一丁目				地 番		424番6	
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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38年3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。

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和6年10月21日

大津地方務局

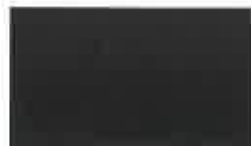
地図整理番号: M28135

登記官

(1/2)

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)



イ 437-17
ロ 437-18



符号6

符号2

符号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。

地番区域見出

三山一丁目

請求部	所在	船橋市三山一丁目				地番	424番6			
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	昭和38年3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。

(千葉県地方務局船橋支局管轄)

令和6年10月21日

大津地方務局

地図整理番号：M28135

登記官

(2/2)

(9枚目)

(A3版をA4版に縮小)



登記年月日：平成16年12月27日

602119

地積測量図

地番 424-3、-15

土地の所在 船橋市三山一丁目

平成16年12月27日登記



求積表

地番	① 424-15
符号	① 424-15
延べ面積	2,502,357
敷地面積	57,228,072
10.516	7,039
15.629	110,012,531
10.519	36,469,373
3.610	3,797,720
合計	216,010,553
合計面積	105,005,265
合計地積	105.00

地番	① 424-3
符号	① 424-3
延べ面積	2,502,357
敷地面積	57,228,072
10.516	7,039
15.629	110,012,531
10.519	36,469,373
3.610	3,797,720
合計	216,010,553
合計面積	105,005,265
合計地積	105.00

符号1

凡例	記号	説明	面積	延べ面積	敷地面積	地積
①	石	石	10.516	7,039	110,012,531	36,469,373
②	コンクリート	コンクリート	3.610	3,797,720		
③	アスファルト	アスファルト				
④	その他	その他				

作製者

申請人

縮尺 1/500

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。

(千葉県地方税法第10条第1項第2号)

令和6年10月21日 大津地方方法務局

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記官

地図整理番号：K28134

登記年月日：平成17年2月21日

602126

新 424-6 424-1)

地 積 測 図 17.2.2)

地 番 424-6、-16

土地の所在 船橋市三山一丁目

平成17年2月18日
424-16 → 424-11 に合筆

求 積 表

地 番	① 424-16	② 424-6	合 計
面積	34.427	0.420	34.847
容積率	1.379	0.217	1.596
容積	1.500	0.685	2.185
合 計	0.796	0.303	1.099
合 計	16.027271	8.0136355	24.0409065
合 計	8.01	8.01	16.02

地 番	① 424-6	② 424-16	合 計
面積	5280.1885005	5280.1748650	10560.3633655
容積率	0.0136355	0.0136355	0.027271
容積	5280.17	5280.17	10560.34

符号2



縮尺 1/1000

申請人

作製者

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庁管轄)
令和6年10月21日 大津地方振興局
(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

地図整理番号：M28136

登記年月日：平成15年9月29日

602107

地積測量図

地番 424-3、424-9

土地の所在 船橋市三山一丁目

求積表

地番	④ 424-9	辺長	面積
符号	7.124	1.927	13.727948
	7.124	1.898	13.521352
	4.741	1.846	8.751886
	4.752	2.000	9.504000
	2.490	1.029	2.562210
	7.838	2.000	15.676000
	7.273	2.000	14.558000
	11.314	1.805	20.421770
	12.212	2.000	24.424000
	7.513	2.000	15.026000
	6.821	2.000	13.642000
	4.772	1.977	9.434244
	8.772	1.795	8.565740
	8.795	1.926	17.027120
	8.795	1.865	16.437858
	8.093	2.000	16.186000
	8.277	2.000	16.554000
	2.059	0.900	1.862100
	合計		237.882225
	合計面積		118.941125 m ²

地番	④ 424-3	面積
符号	118.941125	218.008873
合計		218.05 m ²

↑
符号1

凡例
① 石
② コンクリート
③ アスファルト
④ 雑草
⑤ 水
⑥ 土

作製者

申請人

縮尺 1/250

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

登記官

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管轄)

令和6年10月21日 大津地方税務局

地図整理番号：Y28137

平成15年九月二十九日登記

登記年月日：平成17年2月21日

これに図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方事務局 船橋支局 船橋) 登記官
令和6年10月21日 大津地方事務局
(A3版をA4版に縮小)

602121

新 424-11 424-12
地 番 424-11、-17
土地の所在 船橋市三山一丁目

地積測量図 17.2.21

平成17年2月18日
424-17 → 424-12 に合筆

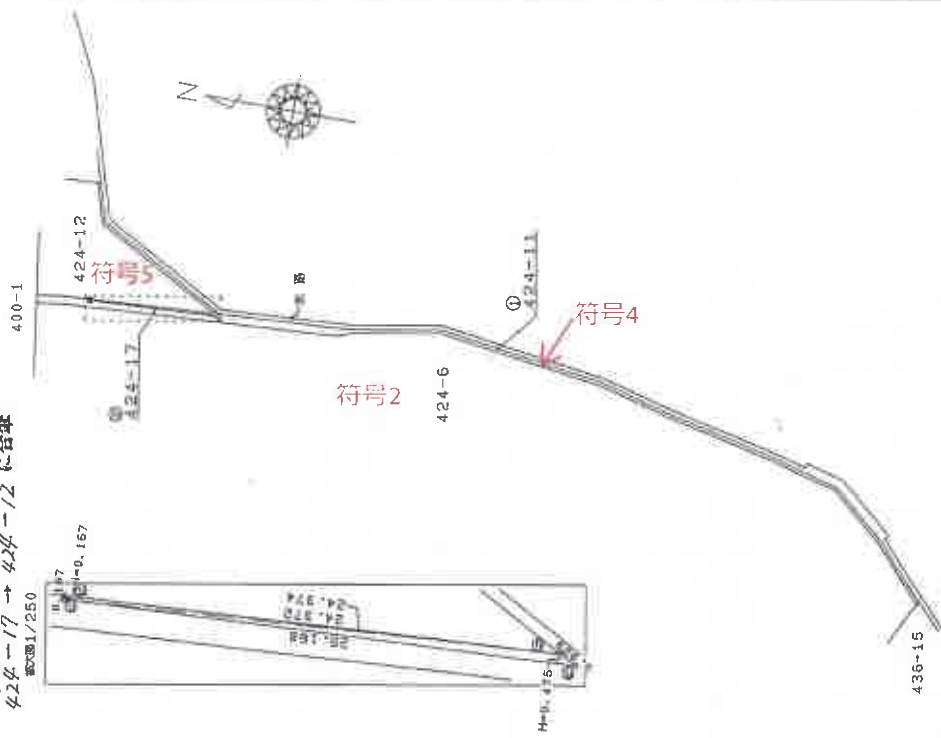
面積 1/250

求積表

地番	④ 424-17	⑤ 424-11
符号	24.374	4.070458
長さ	0.167	11.954800
面積	25.168	16.025258
合計	50.336	8.0126290
面積	8.01	m ²

地番	④ 424-11	⑤ 424-11
符号	190.674430	190.674430
長さ	8.0126290	190.674430
面積	190.674430	190.674430
合計	190.674430	190.674430
面積	190.67	m ²

↑ 符号4



凡例	④ 船橋市三山一丁目	⑤ 船橋市三山一丁目
④	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑤	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑥	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑦	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑧	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑨	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑩	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑪	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑫	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑬	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑭	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑮	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑯	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑰	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑱	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑲	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
⑳	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉑	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉒	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉓	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉔	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉕	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉖	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉗	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉘	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉙	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉚	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉛	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉜	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉝	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉞	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㉟	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊱	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊲	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊳	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊴	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊵	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊶	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊷	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊸	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊹	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊺	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊻	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊼	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊽	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊾	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目
㊿	船橋市三山一丁目	船橋市三山一丁目

製作者

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日 平成17年2月21日

602121

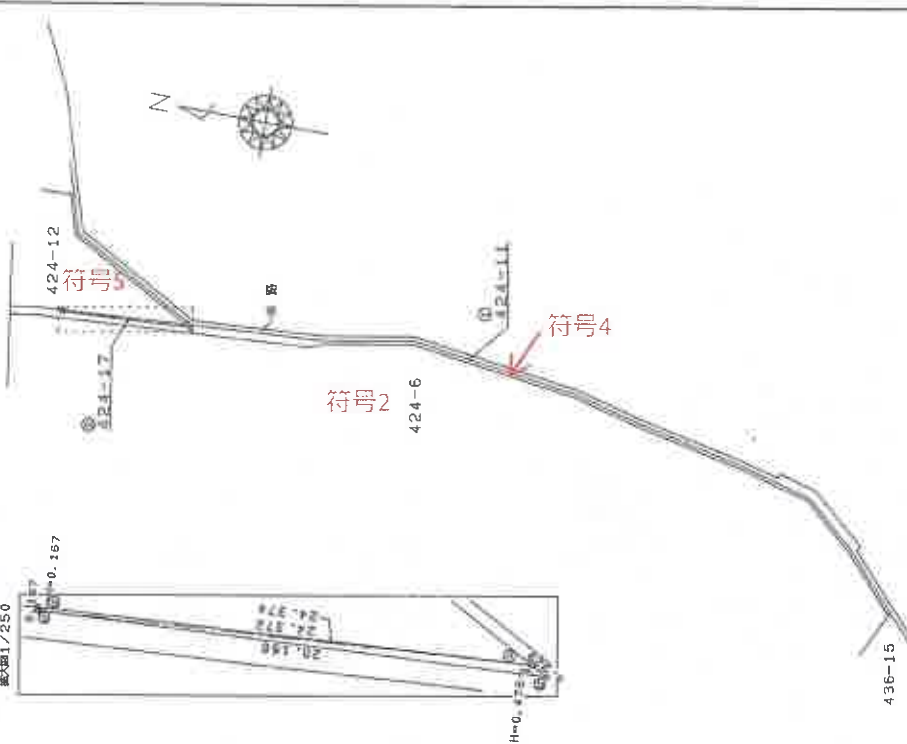
新 424-11 424-12

地 番 424-11-17

地 積 測量図 17.2.21

土地の所在 船橋市三山一丁目

平成17年2月18日
424-17 → 424-12 に合筆
面積1/250



求 積 表

地 番	地 積	面 積	合 計
424-17	24.374	0.167	4.070458
	25.188	0.475	11.954800
			16.026258
			8.0136290
			8.01

地 番	面 積	合 計
424-11	180.6820140	180.6820140

凡 例	記号	説明
1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
31	32	33
34	35	36
37	38	39
40	41	42
43	44	45
46	47	48
49	50	51
52	53	54
55	56	57
58	59	60
61	62	63
64	65	66
67	68	69
70	71	72
73	74	75
76	77	78
79	80	81
82	83	84
85	86	87
88	89	90
91	92	93
94	95	96
97	98	99
100	101	102
103	104	105
106	107	108
109	110	111
112	113	114
115	116	117
118	119	120
121	122	123
124	125	126
127	128	129
130	131	132
133	134	135
136	137	138
139	140	141
142	143	144
145	146	147
148	149	150
151	152	153
154	155	156
157	158	159
160	161	162
163	164	165
166	167	168
169	170	171
172	173	174
175	176	177
178	179	180
181	182	183
184	185	186
187	188	189
190	191	192
193	194	195
196	197	198
199	200	201
202	203	204
205	206	207
208	209	210
211	212	213
214	215	216
217	218	219
220	221	222
223	224	225
226	227	228
229	230	231
232	233	234
235	236	237
238	239	240
241	242	243
244	245	246
247	248	249
250	251	252
253	254	255
256	257	258
259	260	261
262	263	264
265	266	267
268	269	270
271	272	273
274	275	276
277	278	279
280	281	282
283	284	285
286	287	288
289	290	291
292	293	294
295	296	297
298	299	300
301	302	303
304	305	306
307	308	309
310	311	312
313	314	315
316	317	318
319	320	321
322	323	324
325	326	327
328	329	330
331	332	333
334	335	336
337	338	339
340	341	342
343	344	345
346	347	348
349	350	351
352	353	354
355	356	357
358	359	360
361	362	363
364	365	366
367	368	369
370	371	372
373	374	375
376	377	378
379	380	381
382	383	384
385	386	387
388	389	390
391	392	393
394	395	396
397	398	399
400	401	402
403	404	405
406	407	408
409	410	411
412	413	414
415	416	417
418	419	420
421	422	423
424	425	426
427	428	429
430	431	432
433	434	435
436	437	438
439	440	441
442	443	444
445	446	447
448	449	450
451	452	453
454	455	456
457	458	459
460	461	462
463	464	465
466	467	468
469	470	471
472	473	474
475	476	477
478	479	480
481	482	483
484	485	486
487	488	489
490	491	492
493	494	495
496	497	498
499	500	501
502	503	504
505	506	507
508	509	510
511	512	513
514	515	516
517	518	519
520	521	522
523	524	525
526	527	528
529	530	531
532	533	534
535	536	537
538	539	540
541	542	543
544	545	546
547	548	549
550	551	552
553	554	555
556	557	558
559	560	561
562	563	564
565	566	567
568	569	570
571	572	573
574	575	576
577	578	579
580	581	582
583	584	585
586	587	588
589	590	591
592	593	594
595	596	597
598	599	600
601	602	603
604	605	606
607	608	609
610	611	612
613	614	615
616	617	618
619	620	621
622	623	624
625	626	627
628	629	630
631	632	633
634	635	636
637	638	639
640	641	642
643	644	645
646	647	648
649	650	651
652	653	654
655	656	657
658	659	660
661	662	663
664	665	666
667	668	669
670	671	672
673	674	675
676	677	678
679	680	681
682	683	684
685	686	687
688	689	690
691	692	693
694	695	696
697	698	699
700	701	702
703	704	705
706	707	708
709	710	711
712	713	714
715	716	717
718	719	720
721	722	723
724	725	726
727	728	729
730	731	732
733	734	735
736	737	738
739	740	741
742	743	744
745	746	747
748	749	750
751	752	753
754	755	756
757	758	759
760	761	762
763	764	765
766	767	768
769	770	771
772	773	774
775	776	777
778	779	780
781	782	783
784	785	786
787	788	789
790	791	792
793	794	795
796	797	798
799	800	801
802	803	804
805	806	807
808	809	810
811	812	813
814	815	816
817	818	819
820	821	822
823	824	825
826	827	828
829	830	831
832	833	834
835	836	837
838	839	840
841	842	843
844	845	846
847	848	849
850	851	852
853	854	855
856	857	858
859	860	861
862	863	864
865	866	867
868	869	870
871	872	873
874	875	876
877	878	879
880	881	882
883	884	885
886	887	888
889	890	891
892	893	894
895	896	897
898	899	900
901	902	903
904	905	906
907	908	909
910	911	912
913	914	915
916	917	918
919	920	921
922	923	924
925	926	927
928	929	930
931	932	933
934	935	936
937	938	939
940	941	942
943	944	945
946	947	948
949	950	951
952	953	954
955	956	957
958	959	960
961	962	963
964	965	966
967	968	969
970	971	972
973	974	975
976	977	978
979	980	981
982	983	984
985	986	987
988	989	990
991	992	993
994	995	996
997	998	999
1000	1001	1002

申請人

製作者

縮尺 1/1000

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。
(千葉県地方税務局(船橋支局)電算機)
令和6年10月21日 大津地方税務局
(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成16年1月5日

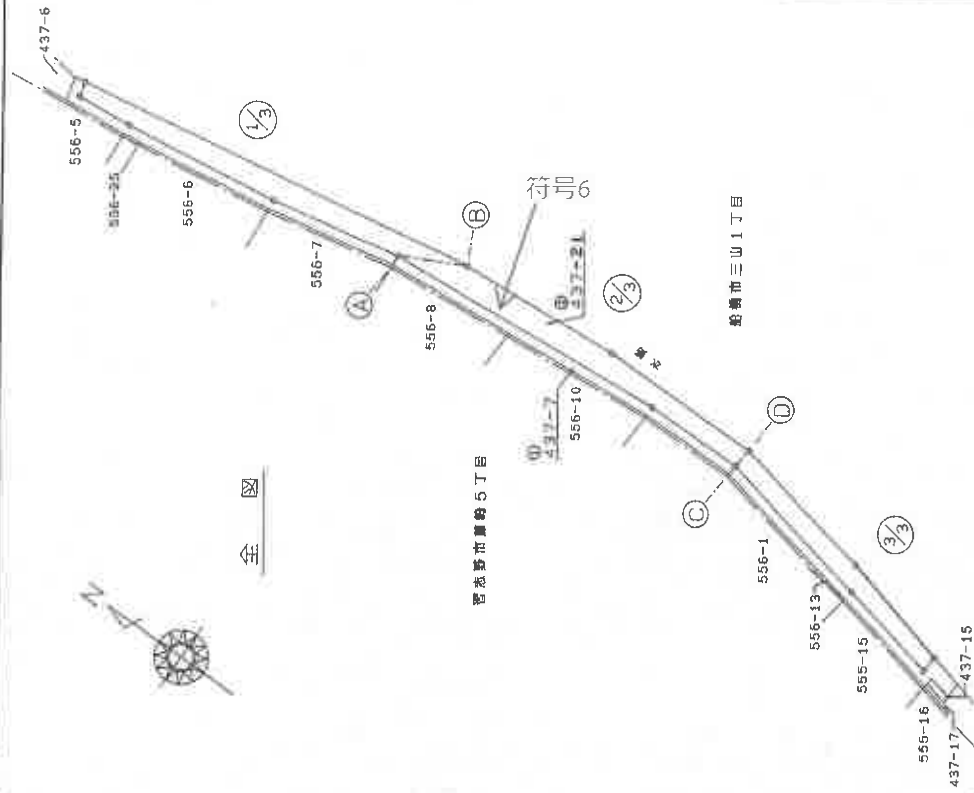
602147

地積測量図

1/4

地番 437-7、-21

土地の所在 船橋市三山1丁目



船橋市三山1丁目

船橋市三山1丁目

凡例	測量の種別	測量の時期	測量の場所	測量の方法	測量の精度
①	コンクリート	1994年	船橋市三山1丁目	水準測量	±0.05m
②	コンクリート	1994年	船橋市三山1丁目	水準測量	±0.05m
③	コンクリート	1994年	船橋市三山1丁目	水準測量	±0.05m
④	コンクリート	1994年	船橋市三山1丁目	水準測量	±0.05m
⑤	コンクリート	1994年	船橋市三山1丁目	水準測量	±0.05m
⑥	コンクリート	1994年	船橋市三山1丁目	水準測量	±0.05m
⑦	コンクリート	1994年	船橋市三山1丁目	水準測量	±0.05m
⑧	コンクリート	1994年	船橋市三山1丁目	水準測量	±0.05m
⑨	コンクリート	1994年	船橋市三山1丁目	水準測量	±0.05m
⑩	コンクリート	1994年	船橋市三山1丁目	水準測量	±0.05m

申請人

作製者

縮尺 1/500

平成16年1月5日 登記

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。

(千葉県地方庁局 船橋支局管理)

令和6年10月21日 大津地方庁局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(15枚目)

(1/4)

地図管理番号：N28140

登記年月日：平成16年1月5日

E02148

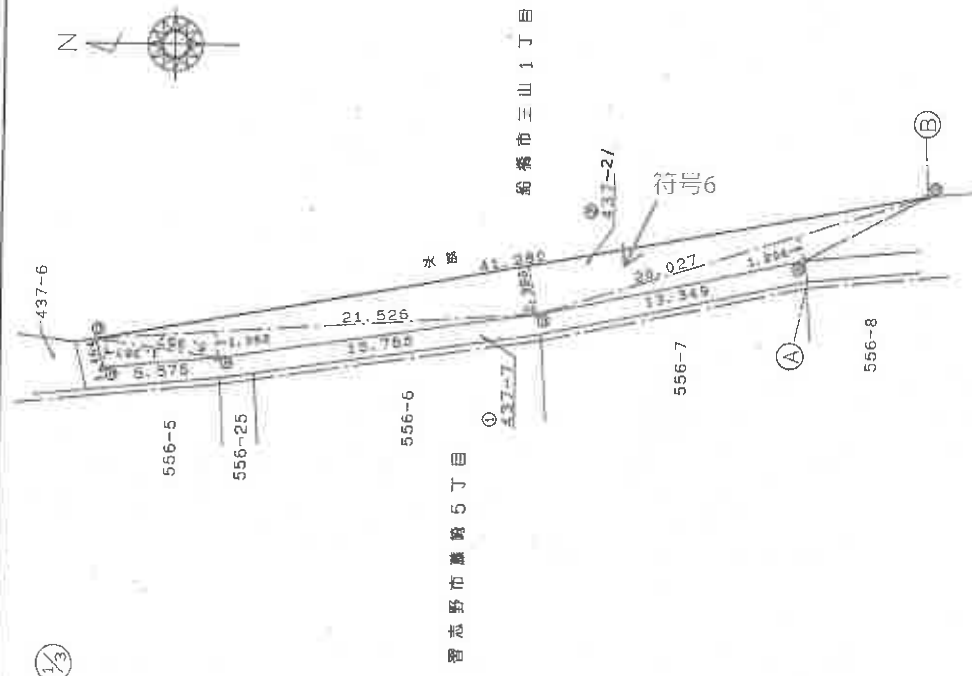
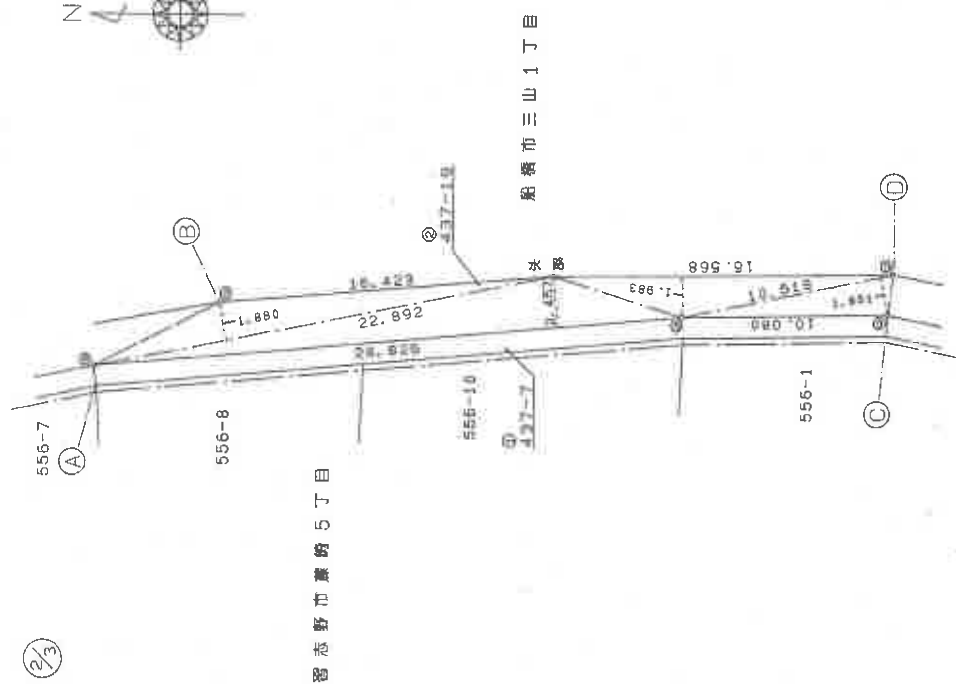
地積測量區

437-7, -21

土地の所在 船橋市三山1丁目

 $\frac{4}{2}$

16.1.5



品名	標準価格の類別	主要標準品の標準	記号	標準価格の単位
凡例	石炭	(1) 金屬炭	(2) 期	日
	コナリ - 1 級	(3) 金屬炭		
	コナリ - 2 級			

作者

人請申

1 / 250

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6年10月21日

天津地方稅務局

登記簿

(A3版をA4版に縮小)

(16枚目)

地圖整理番号:M28140

 $(2/4)$

登記年月日：平成16年1月5日

602149

地番 437-7、-21

地積測8量8図

土地の所在

船橋市三山1丁目

161.5

3/3



符号6

556-1

船橋市三山1丁目

556-13

船橋市三山1丁目

555-15

555-16

437-17

437-15

凡例	測量の種別	測量の時期	測量の精度	測量の方法	測量の単位
例	航空写真測量	昭和57年	1/2500	空中三角測量	1/2500

作製者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した量図である。

(千葉地方支務局船橋支局電算)

令和6年10月21日

千葉地方支務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(17枚目)

地図整理番号：028140

(3/4)

登記年月日：平成17年3月17日

248753

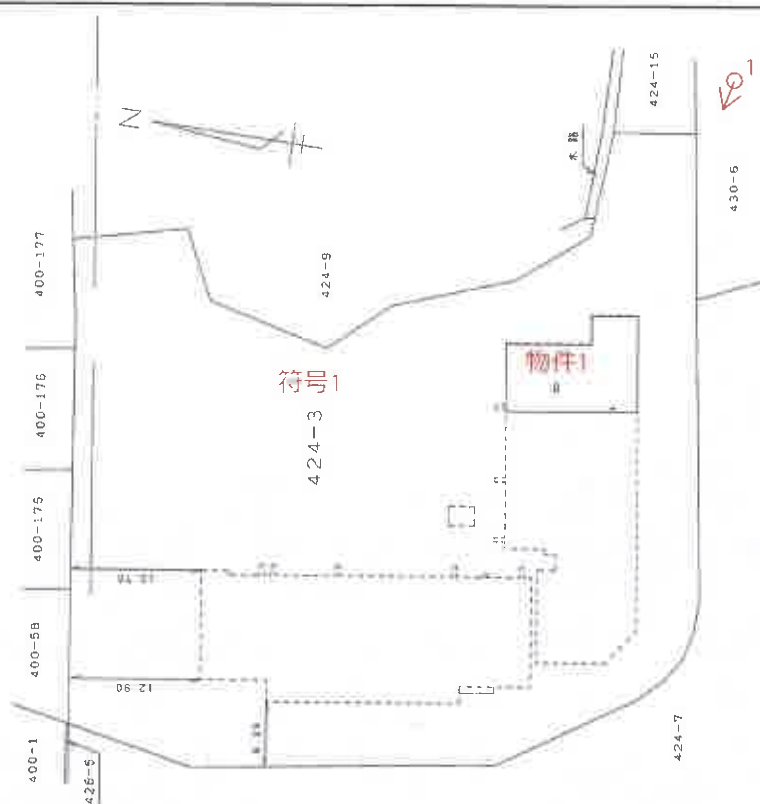
各階平面図

建物図面

1枚目と同様

家屋番号 三山一丁目424番3の209

建物の所在 船橋市三山一丁目424番地3



建物の存する部分 2階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

求積表

6.050	×	12.450		75.265000
0.415	×	10.150		4.212250
2.800	×	4.450		12.460000
0.415	×	2.230		0.925450
0.770	×	0.370		-0.284900
計				94.577800

面積 94.57 m

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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。

(工業地方法務局船橋支局管轄)

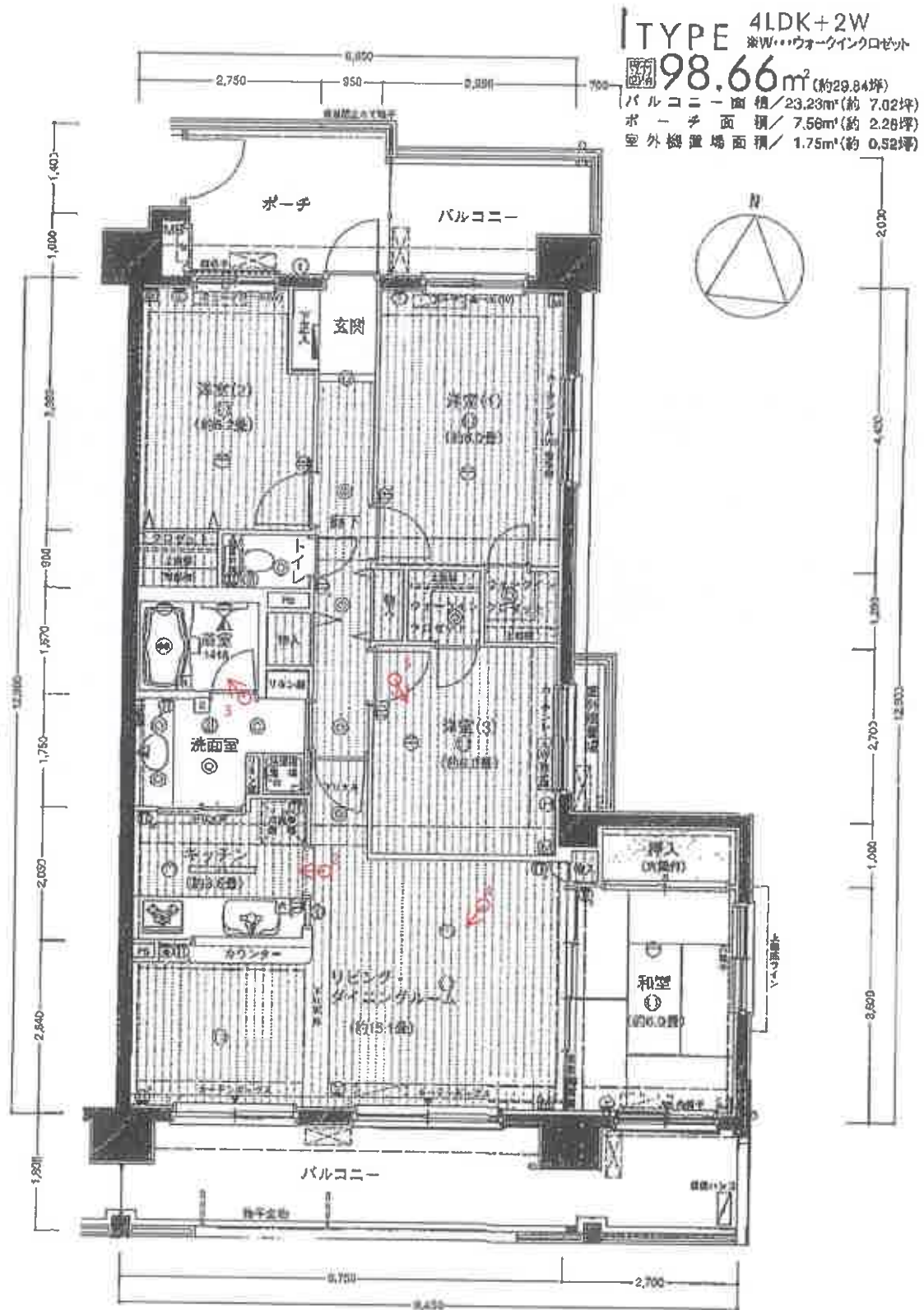
令和6年10月21日

大津地方法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

間 取 図



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

新築時パンフレットをもとに評価人が作成

① 一棟の建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ リビング・ダイニングルーム



⑤ 洋室(3)



令和6年(ヌ)第245号

令和7年2月18日 現地調査

令和7年2月24日 評価

第R6-37号 発行番号

令和7年2月25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

木下 浩二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2,180,000 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「三山1-42-1-209」
	特 記 事 項		
1	対象となるのは、共有持分10分の3である。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市三山一丁目424番地3

建物の名称 ゼファーグリーンアイルブルミエフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三山一丁目424番3の209

建物の名称 209

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 94.57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 船橋市三山一丁目424番3

地 目 宅地

地 積 2830.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 船橋市三山一丁目424番6

地 目 宅地

地 積 5280.17平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 船橋市三山一丁目424番9

地 目 原野

地 積 118平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 船橋市三山一丁目424番11

地 目 宅地

地 積 188.67平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 船橋市三山一丁目424番12

地 目 宅地

地 積 441.24平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 船橋市三山一丁目437番21

地 目 宅地

地 積 214.39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 1729044分の9866

共有者 A 持分10分の3

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）

位 置 ・ 交 通	京成本線「京成大久保」駅の北西方・約1.8km(道路距離) 最寄バス停「三山一丁目」の南西方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ中に、高層の共同住宅等も見られる住宅地域	
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 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区(最高高さ20m)
		建築基準法第22条区域, 船橋市景観計画 日影規制, 都市計画道路(計画決定のみ)あり 谷埋め型大規模盛土造成地, 千葉県がけ条例
画 地 条 件 土地の符号; 1, 3	規 模 形 状 南 北 × 東 西 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	2,948.00㎡ (登記とほぼ同じ程度と推定) ほぼ整形 南北約60m × 東西約45m 1,729,044分の9,866(所有権) 準角地
	土地の符号; 2, 4, 5, 6	規 模 形 状 南 北 × 東 西 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係
接 面 道 路 の 状 況 土地の符号; 1, 3の画地 ※土地の符号; 2, 4, 5, 6の 画地は右記南側市 道に北側で概ね等 高に接する。	南 側 (市道) 路線名 (44-070号線) 幅員 (約8.5m)	
	連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)	
	高低差 (概ね等高)	
	西 側 (市道) 路線名 (44-070号線) 幅員 (約8.5m)	
	連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)	
	高低差 (概ね等高)	
	建築基準法上の種類	南 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
土 地 の 利 用 状 況 等	セットバック	不要
	再建築の可否	可能(特記事項6参照)
	符号: 1, 3	「ゼファーグリーンアイルブルミエフォート」及び関連施設の 敷地
	符号: 2, 4 5, 6	「ゼファーグリーンアイルグランデフォート」及び関連施設の 敷地

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、過去地図等から、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10階建及び7階建の共同住宅の敷地として利用されており、地下埋設物の存否を確認することはできないが、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推定される。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	1. 対象土地の範囲・境界線については、縁石、ブロック、フェンス等により判別され、現況の地形は建物図面等と概ね符合する。 2. 対象地は過去に開発許可を受けている。 【土地の符号：1，3の画地】 ・予定建築物の用途：共同住宅 ・開発許可番号：平成15年8月11日／船橋市宅指令第117号 ・検査済証：平成17年2月10日／第5009号 【土地の符号：2，4，5，6の画地】 ・予定建築物の用途：共同住宅 ・開発許可番号：平成15年11月19日／船橋市宅指令第203号 ・検査済証：平成17年2月24日／第5027号 3. 公法上の規制等について、土地の符号：1，3の画地の南東側半分程度及び土地の符号：2，4，5，6の画地の全部は上記のとおりである。土地の符号：1，3の北西側半分程度は、用途地域が「第一種住居地域」となっている。その他は規制等は同じ。 4. 土地の符号：1の北西部に都市計画道路（3・4・16田喜野井御滝線，計画決定のみ，計画幅員22m）の計画があり，当該部分に建築物を建築する場合は都市計画法第53条の許可が必要となる（許可基準あり）。 5. 土地の符号：2の北東端及びその周辺（市道等）は土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に該当する。 6. 土地の符号：1，3の画地（「ゼファーグリーンアイルプリミエフォート」の敷地）及び土地の符号：2，4，5，6の画地（「ゼファーグリーンアイルグランデフォート」の敷地）は，それぞれ東側隣地と高低差（最大約5m）があり，千葉県がけ条例の規制を受ける。 7. 土地の符号：4には地役権が設定されている（登記あり）。概要は次のとおり。 原因：平成17年2月23日設定 目的：1. 排水管の埋設および維持・管理・補修等のための土地立入り 2. 建築物やその他の工作物の築造の禁止 範囲：全部 要役地：船橋市三山一丁目424番10

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ゼファーグリーンアイルブルミエフォート
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数68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）： 平 成 17 年 2 月 2 日 新 築 経 過 年 数： 約 20 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約 25 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕 様	屋 根：アスファルト露出断熱防水 外 壁：吹付タイル そ の 他：共用廊下床：ノンスリップシート貼
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：1基 駐 車 場：70台（平置き28台，機械式42台） 集 会 所 等：管理人室 オ ー ト ロ ッ ク：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(ゼファーグリーンアイル管理組合) 管 理 方 式：委託 管 理 会 社：野村不動産パートナーズ(株) 東関東支店 管 理 形 態：日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	1. 建築確認：平成15年8月22日／第TBTC03A0271号（当初） 検査済証：平成17年2月14日／第TBTC04C0333号 2. 確認できた規約共用部分の建物登記は以下の通りである。 ・ 家屋番号：424番3の1/ゴミ置場 3. ペット飼育可（細則あり） 4. 修繕積立金の合計額293,877,260円（令和6年12月31日時点） 5. 修繕計画あり，改定案検討中 6. 現地掲示板の貼紙によれば，令和7年1月17日以降から当面の間， 管理人室を休務するとのことで，休務期間中の受付対応については， ゼファーグリーンアイルグランデフォートの管理事務室で行うとのこと。

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	置	2 階 （209号室） ・ 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	積	94.57 m ² （登記面積） 約 98.66 m ² （壁芯面積：パンフレット記載）		
間 取 り	り	4 L D K + 2 W I C （角部屋） ・ バルコニー面積 約23.23㎡ （別添間取図参照） （パンフレット記載）		
仕 様	様	天 井：ビニールクロス、板貼り等 床：フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、洗面台、水洗トイレ、キッチン （電気、上下水道、都市ガス） そ の 他：ガス給湯器		
保守管理の状態	状態	普通 フローリングの浮き、クロスの亀裂、煙草の煙等によるクロスの黄ばみ・汚れなど、経年相応程度の損耗、損傷、汚れ等が認められた。		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	16,500円	
	修 繕 積 立 金	月 額	14,520円	
	全体修繕積立金	月 額	1,210円	
	駐車場使用料	月 額	1,500円	
		計	33,730円 （令和7年1月10日現在）	
	滞 納 額	なし（令和7年1月10日現在） 遅延損害金：年15%		
	備 考	なし		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	状況等	債務者兼共有者Aが、共有者Bと居住し占有している。		
特 記 事 項	事項	○ 債務者兼共有者Aの陳述 ・ 室内でペットは飼育していない。 ・ 雨漏り、排水の詰まり、水漏れ、設備機器等の不具合は特にない。 ・ 購入後、リフォームは実施していない。 ・ 同じマンション内の周辺の住戸に奇声を発する住民が住んでいる。		

第5 評価額算出の過程

本件においては、基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 基準価格の試算

基準階中間室 の基準価格 (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	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
160,000	0.89	94.57	1.00	13,467,000

ア 基準階中間室の基準価格：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㎡当たりの基準価格を査定した。

イ 個別格差：階数(2階) (△3%)
(相乗積) 角部屋 (＋2%)
管理の状態 (△10%) 個別格差率0.89

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

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年間の有効純収益の合計	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)
	4年目期末有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
1,204,587 円 (14.5%)	778,640 円	8.4%	8,991,438円	0.7894	7,097,841円 (85.5%)	8,302,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.2\%)^3} = 0.7894$$

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 13,467,000円

収 益 価 格 8,302,000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13,000,000円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(円) (敷金等)	共有 持分	評 価 額(円) (1万円未満四捨五入) (ア×イ×ウ×エ×オ)×カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
13,000,000	0.70	0.80	1.00	—	3/10	2,180,000

イ 市 場 性 修 正 : 区分所有建物の共有持分の売却に起因する市場性減価を考慮した。

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 : 滞納管理費等はない。

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

第 6 附属資料

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

以 上



縮尺 1/15,000



イ 438-24
ロ 438-17
ハ 水
ニ 437-21

公 図

縮尺 1/600



(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



請求部	所 在	船橋市三山一丁目				地 番	424番3			
出 力 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	昭和38年3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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年12月5日

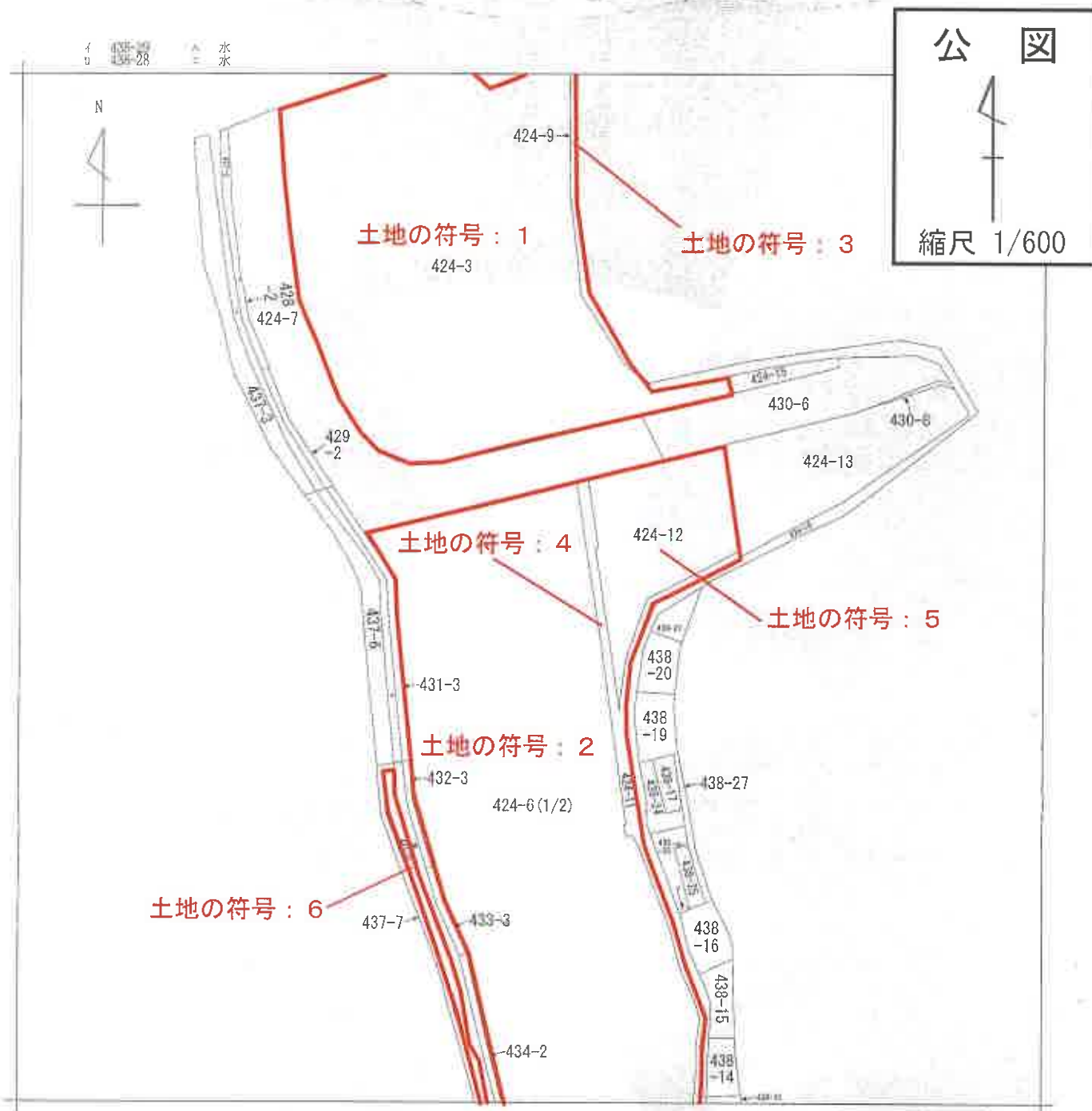
大津地方法務局

地図整理番号：M28720

登記官

(1/1)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです



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



請求部	所在	船橋市三山一丁目				地番	424番6			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和38年3月1日				施行年月日 (原簿)			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。
(千葉地方方法務局船橋支局管轄)

令和6年10月21日

大津地方方法務局

地図整理番号: M28135

登記官

(1/2)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

4 437-17
 5 437-18



公 図

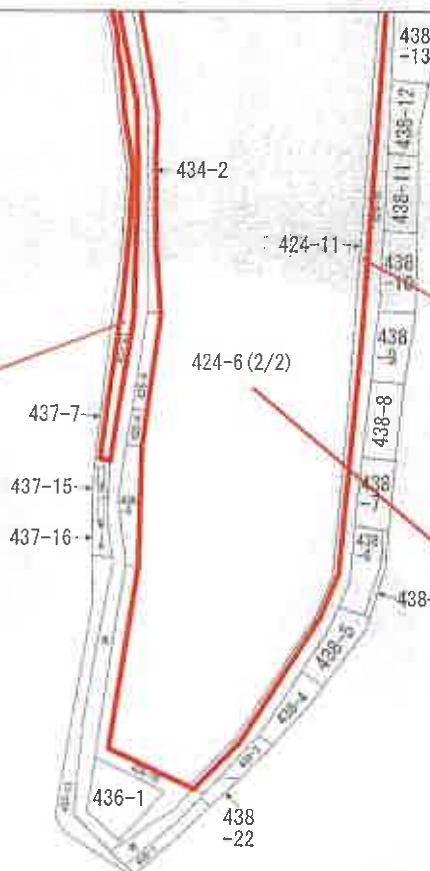


縮尺 1/600

土地の符号 : 6

土地の符号 : 4

土地の符号 : 2



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権限を記載した図面です。

地番区域見出し

三山一丁目

請求部	所 在	船橋市三山一丁目				地 番	424番6			
出縮 力 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	昭和38年3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。
 (千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年10月21日

大津地方法務局

地図整理番号 : M28135
 (2/2)

登記官

この図面はA 3をA 4に縮小コピーしたものです

登記年月日 平成16年12月27日

602119

地積測量図

地番 424-3、-15

土地の所在 船橋市三山一丁目

平成16年 閏四月 七日 登記

求積表

地番	④ 424-15	符号	底辺	高さ	積算
			8.151	0.307	2.502357
			10.516	5.442	57.228072
			15.629	7.039	110.012531
			10.519	3.467	36.469373
			3.610	1.052	3.797720
			合計		210.010053
			合計	面積	105.0050265
				地	105.00

地番	④ 424-3	符号	底辺	高さ	積算
			2830.010103	105.010053	2830.0053370
				面積	2830.00

凡例	記号	測量の種別	測量の時期	測量の場所
石	(G)	地籍測量	④	市
コンクリート	(C)	測量		
測量の種別		測量の時期	測量の場所	

作製者

申請人

縮尺 1/500

地図管理番号：N28134

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

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。
(千葉地方方法務局船橋支局管轄)
令和6年10月21日 大津地方方法務局

（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和6年10月21日 大津地方法務局

地圖整理番号: M28137

地積測量區

424-3, 424-9

土地の所在 胎橋市三山一丁目

求積表

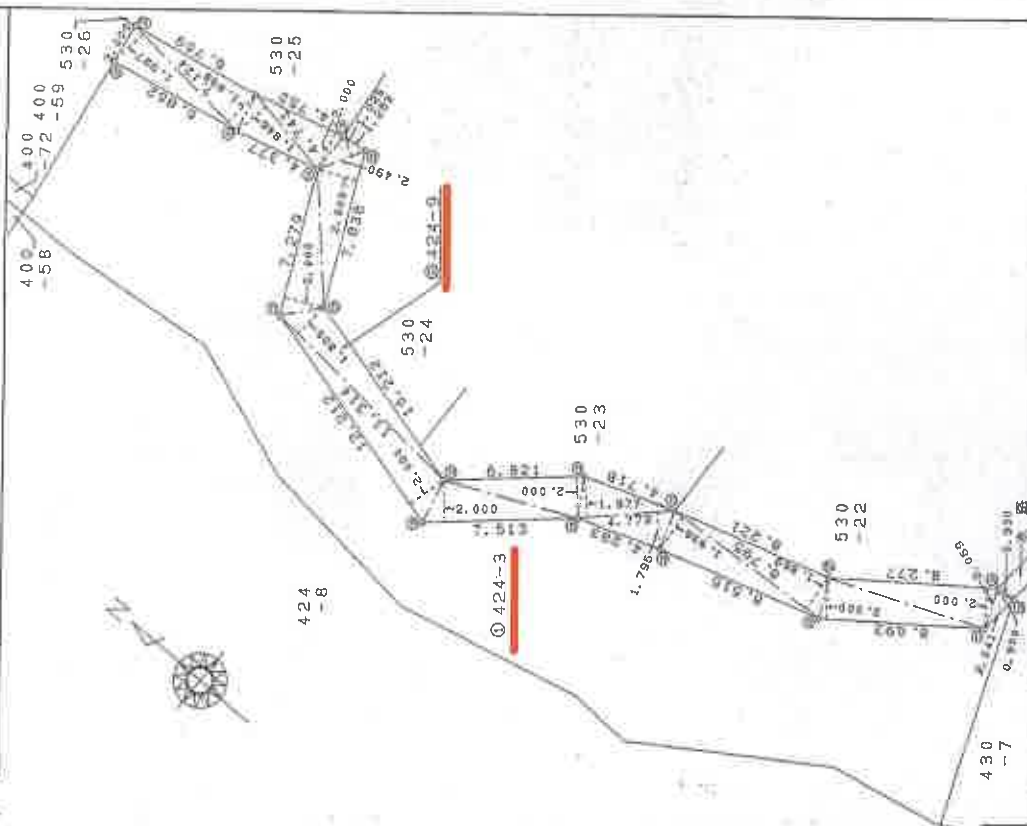
地 區	面 積	戶 數	估 值
② 424-9	7.124	1,927	13,727,948
	7.124	1,898	19,521,352
	4.741	1,845	8,751,865
	4.752	2,000	9,504,000
	2.430	1,029	2,562,210
	7.638	2,000	15,676,000
	7.279	2,000	14,586,000
	11.314	1,805	20,421,770
	12.212	2,000	24,424,000
	7.513	2,000	15,026,000
	6.821	2,000	13,642,000
	4.772	1,977	9,434,244
	7.795	1,795	8,565,740
	8.795	1,935	17,027,120
	8.705	1,869	16,437,855
	8.093	2,800	16,186,000
	8.277	2,000	16,554,000
	2,059	0,900	1,562,100
		合計	237,882,225
合 計		估 值	118,941,125
		和 境	118,941,125

地 址	番 號	合 計	面 積	殘 地
	337		118.941125	218.0588875
			地 建	218.05

[illegible]

作者

人
實
中

$$\frac{1}{250}$$


平成五年九月二十九日 發

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

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。
(千葉地方方法務局船橋支局管轄)
金和 6 年 10 月 21 日 大津地方方法務局

令和6年10月21日 大津地方法務局

地图整理序号 M28136

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

602129

$$\frac{1}{2}t + 24 - 6 = 429 - 11$$

地積測量圖 172.21

424-6, -16

土地の所在
船橋市三山一丁目

平成17年2月18日 424-16 → 424-11 に合併

求積

地 号	④ 424-16	属	2.	估 面 積
地 符 号	班 划 7	34.427	0.420	14.459340
		1.379	0.217	2.299243
		1.500	0.585	1.027500
		0.796	0.303	0.241188
			合 計	15.027271
		合 計 面 積		9.0136355
				8.01

期	票	① 424-6	票	期
5288	100000		8,0136355	5280.1748880
				5280.1748880

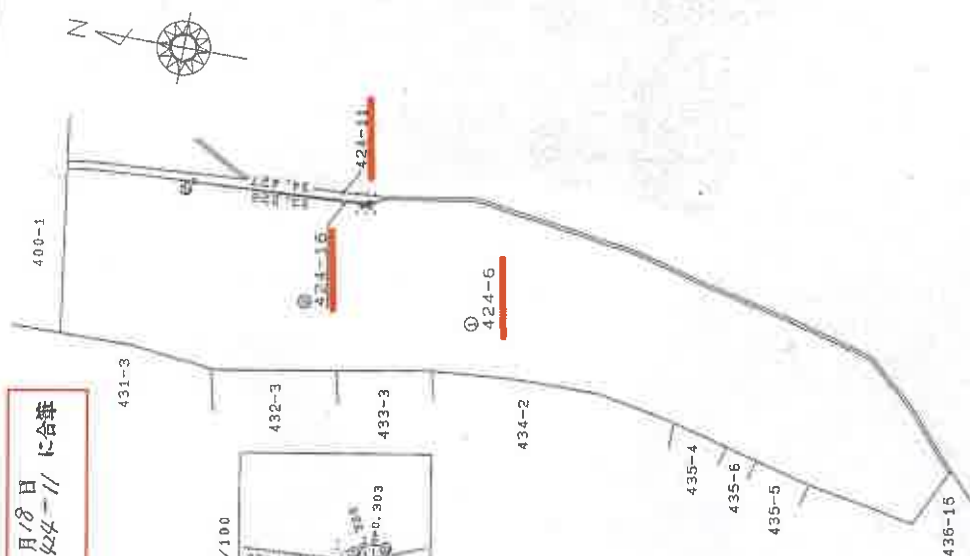
品名	数量	単位	備考	計
凡例				
コンクリート	1	立方		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		
鉄	1	両		
鉛	1	両		
錫	1	両		
銀	1	両		
金	1	両		
銅	1	両		</

者製作

人請申

1	1000
1000	1

(增)玉土地家園(主)會用紙)



登記年月日 平成17年2月21日

602121

新 424-11 424-12

地 番 424-11-17

地 積 測量図 17.2.2

土地の所在 船橋市三山一丁目

平成17年2月18日
424-17 → 424-12 に合筆

測量図1/250

求 積 表

地 番	地 積	面 積	地 積
424-17	24.374	0.167	4.070458
	25.168	0.475	11.954800
合 計			16.025258
合 計			8.0128290
			8.01

地 番	地 積	面 積	地 積
424-11	100.6748430	5.0128291	180.6520140
			180.652

凡 例	注 記	測 量 日 付	測 量 者	測 量 機 器	測 量 機 器 番 号	測 量 機 器 型 号	測 量 機 器 製 造 年 次	測 量 機 器 製 造 廠 名	測 量 機 器 製 造 地 域
①	コンクリート								
②									
③									
④									
⑤									
⑥									
⑦									
⑧									
⑨									
⑩									
⑪									
⑫									
⑬									
⑭									
⑮									
⑯									
⑰									
⑱									
⑲									
⑳									
㉑									
㉒									
㉓									
㉔									
㉕									
㉖									
㉗									
㉘									
㉙									
㉚									
㉛									
㉜									
㉝									
㉞									
㉟									
㊱									
㊲									
㊳									
㊴									
㊵									
㊶									
㊷									
㊸									
㊹									
㊺									
㊻									
㊼									
㊽									
㊾									
㊿									

作 製 者

(埼玉建設測量士会会紙)

申 請 人

縮尺 1/1000

地図整理番号: M28138

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成16年1月5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。

(千葉県地方税局 船橋支局管轄)

令和6年10月21日

大津地方税局

登記官

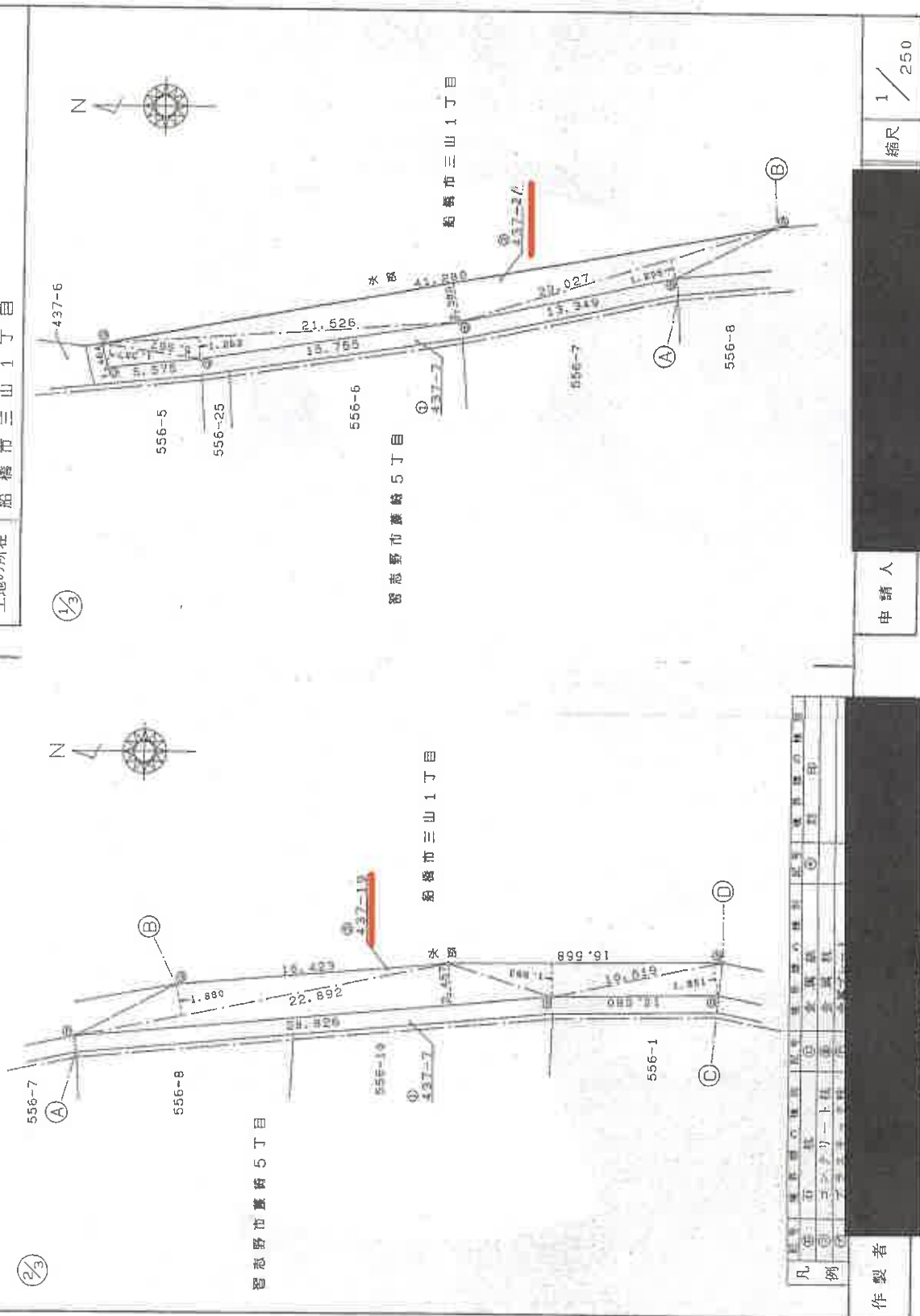
図面番号
E02148

地番
437-7、-21

地積測量図

土地の所在
船橋市三山1丁目

16.115



作製者

申請人

縮尺
1/250

地図整理番号：M26140

(2/4)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日 平成16年1月5日

602149

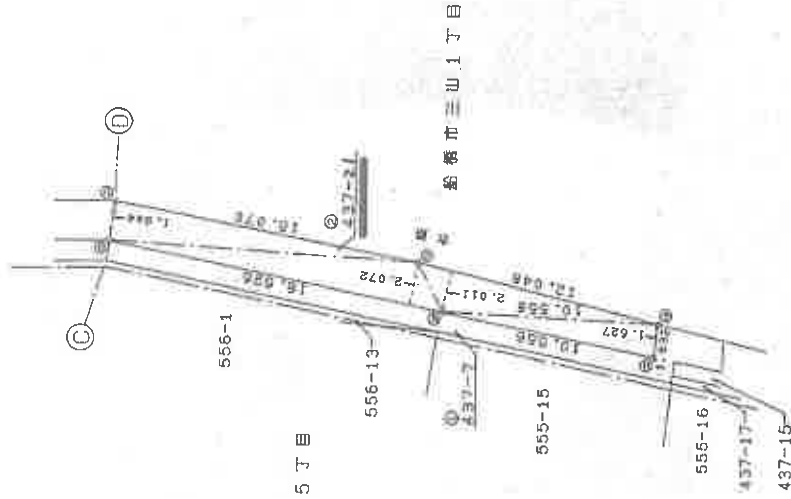
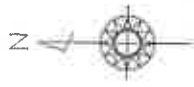
地番 437-7、-21

地積測 2量3図

土地の所在 船橋市三山1丁目

16.15

3/3



船橋市三山1丁目

船橋市三山1丁目

凡例	1. 測量の範囲	2. 測量の経緯	3. 測量の距離	4. 測量の面積	5. 測量の容積	6. 測量の体積	7. 測量の重量	8. 測量の熱量	9. 測量の電圧	10. 測量の電流	11. 測量の電力	12. 測量の電磁気	13. 測量の電磁波	14. 測量の電磁場	15. 測量の電磁環境
----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	-------------

作製者

申請人

縮尺 1/250

地図管理番号 M28140

(3/4)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

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。
(千葉県地方技術局船橋支庁電務)

令和6年10月21日 大津地方技術局

登記官

登記年月日：平成16年1月5日

602150

地番 437-7、-21

地積測量図

土地の所在 船橋市三山1丁目

16.15

求積表

地番	④ 437-21	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
	5.957	1.357	8.083649	21.526	1.262	27.165812	41.280	2.380	98.246400	20.027	1.206	24.152562	22.892	1.880	43.036960	28.826	2.457	70.825482	15.568	1.983	32.854344	10.519	1.851	19.470569	15.070	1.944	29.296080	16.526	2.072	34.241872	12.048	2.011	24.285268	10.558	1.627	17.177866	合計	426.780224	214.3901120	214.39	㎡						

④	5.957	1.357	8.083649	21.526	1.262	27.165812	41.280	2.380	98.246400	20.027	1.206	24.152562	22.892	1.880	43.036960	28.826	2.457	70.825482	15.568	1.983	32.854344	10.519	1.851	19.470569	15.070	1.944	29.296080	16.526	2.072	34.241872	12.048	2.011	24.285268	合計	426.780224	214.3901120	214.39	㎡
---	-------	-------	----------	--------	-------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------	-----------	----	------------	-------------	--------	---

凡例	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
例	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
製作者	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿

申請人

縮尺

地図整理番号 M28140

(4/4)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成17年3月17日

248753

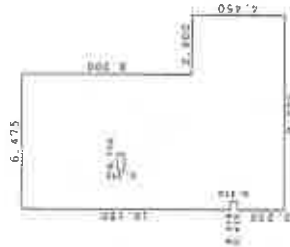
各階平面図

家屋番号 三山一丁目424番3の209

建物図面

1枚目と同様

建物の所在 船橋市三山一丁目424番地3



求積表

6.060 × 12.750	77.265000
0.415 × 10.150	4.212500
2.800 × 4.450	12.460000
0.415 × 2.230	0.925450
0.770 × 0.370	-0.284900
計	94.577800

延面積 94.57 m²



建物の存する部分 2階

製作者

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号 M28141

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記官

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 船橋支部 船橋支庁管轄)
令和6年10月21日 大津地方裁判所

間 取 図

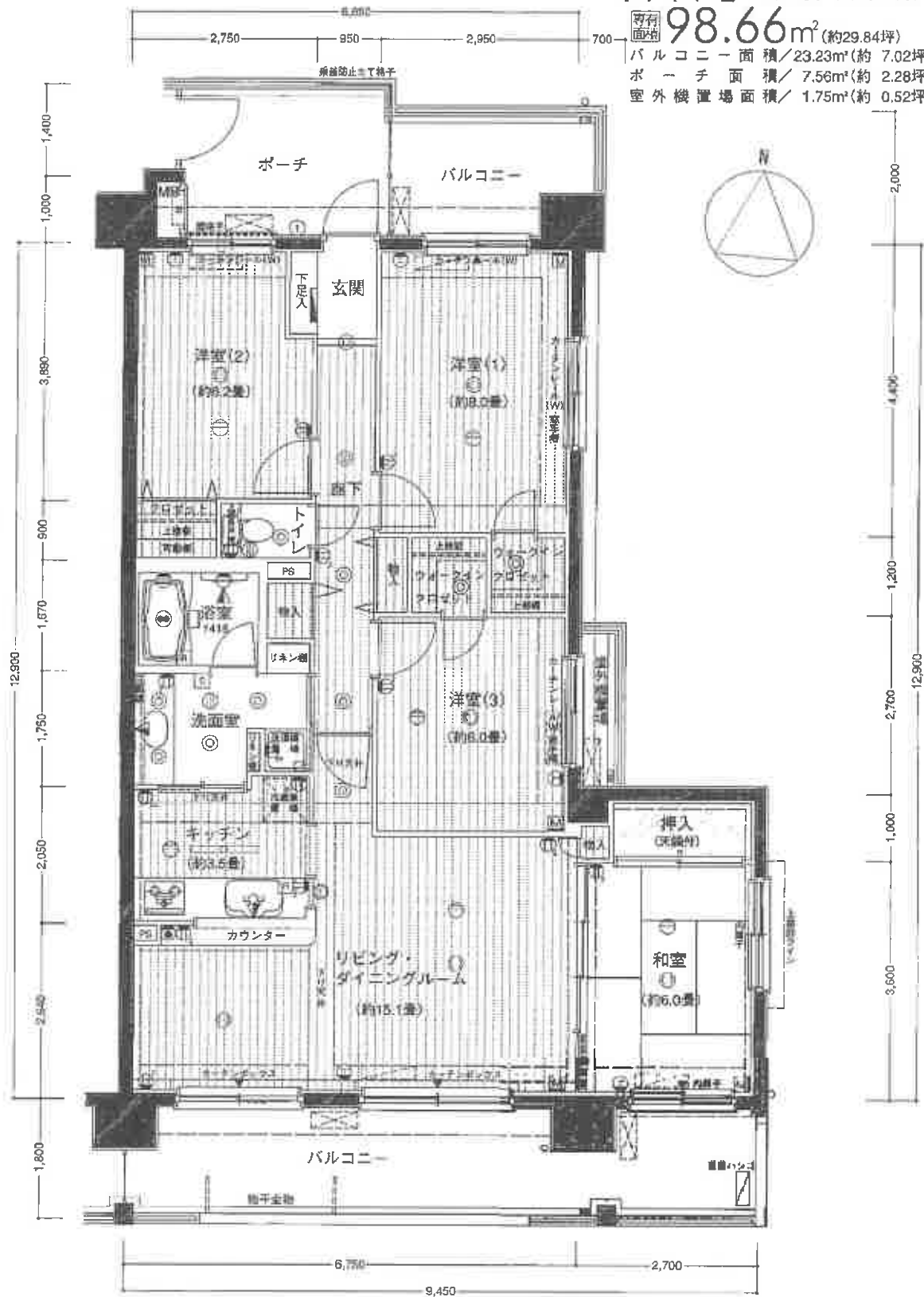
TYPE 4LDK+2W
※W・・・ウォークインクローゼット

専有面積 **98.66m²** (約29.84坪)

バルコニー面積 / 23.23m² (約 7.02坪)

ポーチ面積 / 7.56m² (約 2.28坪)

室外機置場面積 / 1.75m² (約 0.52坪)



新築時パンフレットをもとに評価人が作成