

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 29 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 澤

真理子

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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 12 月 17 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 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 10 月 29 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）
1～7	13,130,000 10,504,000	一括	2,626,000	84,024	24,782
1	3,230,000				
2	8,030,000				
3	490,000				
4	660,000				
5	700,000				
6	10,000				
7	10,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 市川市大野町四丁目
 地 番 3086 番 25
 地 目 宅地
 地 積 157.56 平方メートル

- 2 所 在 市川市大野町四丁目 3086 番地 25
 家屋 番号 3086 番 25
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 57.83 平方メートル
 2 階 38.00 平方メートル

- 3 所 在 市川市大野町四丁目
 地 番 3083 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 24 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 市川市大野町四丁目
 地 番 3086 番 26
 地 目 公衆用道路
 地 積 32 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

地 目 宅地

5 所 在 市川市大野町四丁目

地 番 3086番29

地 目 公衆用道路

地 積 34平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 市川市大野町四丁目

地 番 3086番33

地 目 公衆用道路

地 積 0.42平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 市川市大野町四丁目

地 番 3086番34

地 目 公衆用道路

地 積 0.63平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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3～7】

本件土地は、売却対象外の土地（地番3083番8、3086番27、3086番30）と一体として利用されている。

《 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 所 在 市川市大野町四丁目
 地 番 3086 番 25
 地 目 宅地
 地 積 157.56 平方メートル

- 2 所 在 市川市大野町四丁目 3086 番地 25
 家屋 番号 3086 番 25
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 57.83 平方メートル
 2 階 38.00 平方メートル

- 3 所 在 市川市大野町四丁目
 地 番 3083 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 24 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 市川市大野町四丁目
 地 番 3086 番 26
 地 目 公衆用道路
 地 積 32 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

	地 目	宅地
5	所 在	市川市大野町四丁目
	地 番	3086番29
	地 目	公衆用道路
	地 積	34平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地
6	所 在	市川市大野町四丁目
	地 番	3086番33
	地 目	公衆用道路
	地 積	0.42平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地
7	所 在	市川市大野町四丁目
	地 番	3086番34
	地 目	公衆用道路
	地 積	0.63平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地



令和7年（ケ）第149号
令和7年 6月10日受理
令和7年 7月16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 所 在 市川市大野町四丁目
 地 番 3086番25
 地 目 宅地
 地 積 157.56平方メートル

- 2 所 在 市川市大野町四丁目3086番地25
 家屋 番号 3086番25
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 57.83平方メートル
 2階 38.00平方メートル

- 3 所 在 市川市大野町四丁目
 地 番 3083番7
 地 目 公衆用道路
 地 積 24平方メートル

- 4 所 在 市川市大野町四丁目
 地 番 3086番26
 地 目 公衆用道路
 地 積 32平方メートル

- 5 所 在 市川市大野町四丁目
 地 番 3086番29
 (/ 枚目)



物 件 目 録

	地 目	公衆用道路
	地 積	34平方メートル
6	所 在	市川市大野町四丁目
	地 番	3086番33
	地 目	公衆用道路
	地 積	0.42平方メートル
7	所 在	市川市大野町四丁目
	地 番	3086番34
	地 目	公衆用道路
	地 積	0.63平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	住居表示未実施			
土 地	物件 1、3～7			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1、3～7） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 雑種地（ ）			
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
そ の 他 の 事 項	4 枚目「その他の事項」記載のとおり			
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） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：			
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない 種 類： ☐ ある 構 造： 床面積：			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
そ の 他 の 事 項	4 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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日			
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

■ 物件1、3～7について

- 1 物件1（有効宅地部分）、3～7（路地状地部分）は旗竿状の不整形地である。
- 2 物件1は、物件2の建物の敷地及び駐車スペースとして使用され、物件3～7は東側市道に出入りするための通路であり、中央付近から緩やかな東下り傾斜となっている（写真番号②参照）。
- 3 物件1は隣接する南側隣地（地番：3086番2）より約3～3.5m高い（写真番号⑧参照）。なお設置されている擁壁の詳細については、評価書を参照されたい。
- 4 物件1は北側隣接地より約0.6m高い。
- 5 物件3から7は、南側隣接地（地番：3083番8、3086番27、3086番30）と一体となって通路として使用されている（写真番号②参照）。当該隣接地についても債務者兼所有者が所有しているが、本手続の対象外である。
- 6 物件1には東京電力の電柱（小柱とその支線。写真番号①参照）が、また、物件5にも東京電力の電柱がある（写真番号②参照）。なお、債務者兼所有者によれば、年に一度、東京電力より電柱の設置対価が支払われているとのことである。
- 7 物件1には、簡易なスチール製物置が3個ある（いずれも基礎はなく動産である）。

■ 物件2（本建物）について

- 1 2階建て4LDKの住宅である。なお、2階洋室（2）の屋根裏には小屋裏物置（約3.7㎡）があるが最高位が約1.1mであるため、階層及び床面積には算入しない。
- 2 経年相応の損耗・損傷のほか、内壁や天井のクロスに亀裂が、また、床のフローリングに劣化が見られた。
- 3 債務者兼所有者によれば、8年前にリビングを中心に耐震工事を施工したとのことである。

以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 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
■ 債務者兼所有者	1 本建物には私が家族と居住しています。 2 以前、私が経営に携わっていた株式会社齋川建総が本建物を本店所在地として登記されていますが、占有実態はありません（客観的に法人の占有実態はなかった）。 3 8年前にリビングを中心に耐震工事を施工しました。 4 住宅設備機に不具合はありません。 5 ペットを飼ったことはありません。 6 台風や地震等の被害はこれまでありませんでした。 7 3年に一度、東京電力より電柱の設置対価が支払われています。 8 物件3～7及びこれらと一体となって使用されている土地について、当時の所有者らによる以下の内容が記載された覚書があります。 ①お互い無償で利用できる。 ②道路位置指定必要の時は使用を認め私道部分の提供協力をする。 ③これらは第三者等へ所有権が移転した場合も承継される等。

(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6月11日（水） 11：27 － 11：37	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、債務者兼所有者の妻に告げ調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和7年6月20日（金）	電話	債務者兼所有者と調査日を7月14日午前9時30分で調整
令和7年7月14日（月） 8：35 － 8：40	千葉地方法務局 市川支局	榎齋川建総の履歴事項全部証明書及び地番：3083番8、3086番27、3086番30の各全部事項証明書取得
令和7年7月14日（月） 9：07 － 9：55	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者と面談聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

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

イ 3086-16 ハ 3086-19 ホ 3085-5 ト 3093-21 3086-33 ル 3085-3
ロ 3086-17 ニ 3086-18 ヘ 3093-20 チ 3086-34 3084-2 つづく



(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(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。

地番区域見出
大野町4丁目

請求部	所在	市川市大野町四丁目			地番	3086番25		
出力縮	1/600	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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年4月7日
東京法務局

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：60-1
(1/2)

登記官

(7 枚目)

3085-2
3084-9
3083-6
3083-23
3083-31
3083-40
3083-41
3093-27
3103-2
3103-3

(8 枚目)

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。

(千葉県地方支務局市川支局管轄)

令和7年4月7日

東京法務局

(9 枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：60-2

456048

地積測量図

3086-24-25

土地の所在 市川市大野町4丁目

三 斜 求 積 表

② 3086-24			
地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	24.15	8.84	213.4860
ロ	34.34	9.65	331.3810
ハ	15.56	2.81	43.7236
ニ	11.84	2.26	26.7584
倍面積			615.3490
面積			307.6745
地積			307.67 m ²

③ 3086-25			
地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	18.45	8.23	151.8435
ロ	18.45	8.85	163.2825
倍面積			315.1260
面積			157.5630
地積			157.56 m ²

合 計 465.2375

① 3086-4			
残地番	公簿	地積	面積
①	991.7355	465.2375	526.4980
地積			526.49 m ²

H17.12.27 225-2

測点名	X	座標	Y	座標	境界点凡例
39		45.857	-29.293		コンクリート杭
64		55.526	-30.971		コンクリート杭
78		43.409	-30.513		市川市コンクリート杭
104		48.201	-79.317		市川市コンクリート杭
125		52.652	-75.637		市川市コンクリート杭
128-1		52.657	-48.800		コンクリート杭
129		45.116	-46.208		図示の点
130		54.751	-46.683		コンクリート杭

測点名	X	座標	Y	座標	境界点凡例
74		45.857	-29.293		市川市金風標
78-1		55.526	-30.971		市川市金風標
104		43.409	-30.513		市川市金風標

作製者

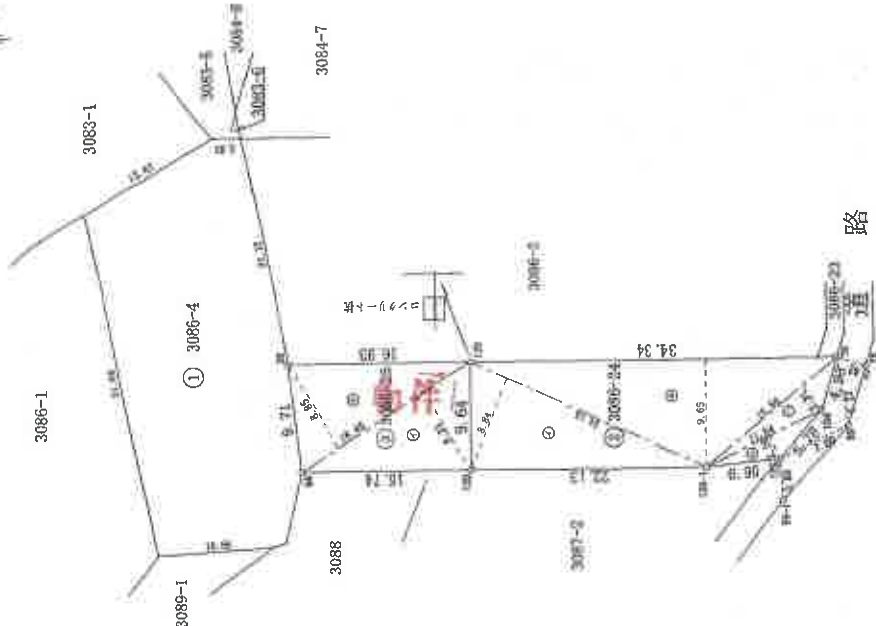
(平成17年11月9日作製)

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成17年11月30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。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和7年4月7日

東京税務局

(10枚目)

登記

地積測量図

番 3083番7

土地の所在 市川市大野町4丁目

座標求積表

座標の種類：世界測地系

地番 3083-7

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
108-1	-26873.873	11567.398	-13441.316476
238	-26875.895	11565.093	-25061.56531
K15-1	-26876.040	11556.361	-25019.521565
K14-1	-26878.060	11555.466	-21007.837188
107-1	-26877.858	11566.782	38482.683714
161	-26874.733	11567.269	46095.566965
		倍面積	48.018919
		面積	24.0094595
		地積	24.00 m ²

座標一覽表

座標の種類：世界測地系

測点名	X	座標	Y	座標	備考
108-1	-26873.873		11567.398		既存民コンクリート杭
238	-26875.895		11565.093		既存民金属標
K15-1	-26876.040		11556.361		計算点
K14-1	-26878.060		11555.466		計算点
107-1	-26877.858		11566.782		新設民金属標
161	-26874.733		11567.269		既存市川市金属標
K12-1	-26880.586		11554.346		計算点
K-3	-26880.412		11564.393		新設民金属標
106-1	-26882.343		11566.054		新設民コンクリート杭
99	-26889.072		11565.036		既存市川市コンクリート杭
64	-26893.230		11564.444		既存市川市金属標
66	-26895.278		11570.310		既存市川市金属標
100	-26893.613		11570.523		既存市川市金属標
160	-26875.871		11573.258		既存市川市金属標
T-2	-26879.705		11571.926		民金属標

基準点座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
1002A	-26925.597		11509.748		街区三角点
IC023	-26930.818		11563.100		補助点
IC022	-26902.029		11579.246		補助点

縮尺係数 0.999902

測量年月日 平成21年7月5日

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成21年7月5日(作成)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成21年7月31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。
(千葉県地方税務局市川支局管轄)
令和7年4月7日 東京法務局

(// 枚田)
登記官

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地番 3086番26

土地の所在 市川市大野町4丁目

座標求積表

座標の種別：世界測地系			
地番	3086-26		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K17	-26877.621	11538.248	-34107.061088
109	-26882.362	11522.661	-75888.245346
K-1	-26884.207	11523.536	34063.572416
K19	-26879.406	11539.144	75996.802384
		倍面積	65.068366
		地積	32.5341830 m ²

座標一覽表

座標の種別：世界測地系			
測点名	X	Y	座標
K17	-26877.621	11538.248	備 考 点
109	-26882.362	11522.661	既存民コンクリート杭
K-1	-26884.207	11523.536	ベ ン キ 印
K19	-26879.406	11539.144	計 算 点
85	-26877.695	11520.449	既存民コンクリート杭
K-9	-26886.491	11524.618	新設民金属標
K13	-26881.720	11540.305	計 算 点
K-10	-26880.775	11543.412	新設民金属標
K-2	-26878.282	11543.018	新設民金属標
239	-26876.268	11542.698	既存民コンクリート杭
125	-26905.076	11534.555	既存民金属標
126	-26904.231	11537.232	既存民金属標
127	-26916.986	11543.960	既存民金属標

基準点座標一覽表

測 点 名	X	Y	座 標	備 考
1002A		-26925.597	11509.748	街区三角点
10023		-26930.818	11563.100	補助点
10022		-26802.029	11579.246	補助点

縮尺係数 0.999902 測量年月日 平成21年7月5日

作成者

(平成21年7月5日作成)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方税務局市川支倉管轄)

令和7年4月7日

東京法務局

登記官
(12枚目)

請求番号：60-5

地積測量図

地番 3086番29

土地の所在 市川市大野町4丁目

座標求積表

座標の種類：世界測地系			
地番	3086-29		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K15-1	-26876.040	11556.361	20708.998912
239	-26876.268	11542.698	-18249.005538
K17	-26877.621	11538.248	-36207.022224
K19	-26879.406	11539.144	-6900.408112
K20	-26878.219	11542.999	15536.876654
K14-1	-26878.060	11555.466	25179.360414
		倍面積	68.800106
		地面積	34.4000530
			34.40 m ²

座標一覧表

座標の種類：世界測地系			
測点名	X	Y	座標備考
K15-1	-26876.040	11556.361	計算点
239	-26876.268	11542.698	既存民コンクリート杭
K17	-26877.621	11538.248	計算点
K19	-26879.406	11539.144	計算点
K20	-26878.219	11542.999	計算点
K14-1	-26878.060	11555.466	計算点
K12-1	-26880.586	11554.346	計算点
K-10	-26880.775	11543.412	新設民金属板
K13	-26881.720	11540.305	計算点
106-1	-26882.343	11566.084	新設民コンクリート杭
K-3	-26880.412	11564.393	新設民金属板
107-1	-26877.858	11566.782	既存民金属板
238	-26875.895	11565.093	既存民金属板
108-1	-26873.873	11567.398	既存民コンクリート杭
161	-26874.733	11567.269	既存市川市金属板
66	-26895.278	11570.310	既存市川市金属板
100	-26893.613	11570.523	既存市川市金属板
160	-26875.871	11573.258	既存市川市金属板
99	-26889.072	11565.036	既存市川市コンクリート杭
64	-26893.230	11564.444	既存市川市金属板
T-2	-26879.705	11571.926	民金属板
縮尺係数		0.999902	測量年月日 平成21年7月5日

基準点座標一覧表

測点名	X	Y	座標備考
1002A	-26875.597	11509.748	街区三角点
1001B	-26873.110	11563.100	補助点
10022	-26872.023	11579.246	補助点

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成) 年 月 日作成

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成21年7月31日

地積測量図

地番 3086番33

土地の所在 市川市大野町4丁目

座標求積表

座標の種類：世界測地系

地番	3086-33			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
K19	-26879.406	11539.144	-54857.090576	
K-1	-26884.207	11523.536	-541.606192	
K16	-26879.453	11539.168	55399.545568	
		倍面積	0.848800	
		面積	0.4244000	
		地積	0.42 m ²	

座標一覧表

座標の種類：世界測地系

測点名	X	座標	Y	座標	備考
K19	-26879.406		11539.144		計算点
K-1	-26884.207		11523.536		ベシキ印
K16	-26879.453		11539.168		計算点
239	-26876.268		11542.698		既存民コンクリート杭
K17	-26877.621		11538.248		計算点
109	-26882.362		11522.661		既存民コンクリート杭
85	-26877.695		11520.449		既存民コンクリート杭
126	-26905.076		11534.555		既存民金属標
K10	-26894.256		11546.596		計算点
K11-1	-26890.757		11549.837		計算点
K-9	-26886.491		11524.618		新設民金属標
K13	-26881.720		11540.305		計算点
K-10	-26880.775		11543.412		新設民金属標
K12-1	-26880.586		11554.346		計算点
K14-1	-26878.060		11555.466		計算点
K15-1	-26876.040		11556.361		計算点
K-2	-26878.282		11543.018		新設民金属標

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
1002A	-26925.597		11509.748		街区三角点
1C023	-26930.818		11563.100		補助点
1C022	-26802.029		11579.246		補助点

縮尺係数 0.999902

測量年月日 平成21年7月5日

作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(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。

(千葉県地方支局市川支局管轄)

令和7年4月7日

東京法務局

登記官

(13枚目)

登記年月日：平成21年7月31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。

(千葉県地方支務局市川支局管轄)

令和7年5月2日

東京法務局

(1/4枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地番 3086番34

土地の所在 市川市大野町4丁目

座標求積表

座標の種類：世界測地系

地番	3086-34			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K14-1	-26878.060	11555.466	727.994358	
K20	-26878.219	11542.999	-15536.876654	
K19	-26879.406	11539.144	-14239.303696	
K16	-26879.453	11539.168	12970.024832	
K-2	-26878.282	11543.018	16079.424074	
		倍面積	1.262914	
		面面積	0.6314570	
		地積	0.63 m ²	

座標一覧表

座標の種類：世界測地系

測点名	X	座標 Y	備考
K14-1	-26878.060	11555.466	計算点
K20	-26878.219	11542.999	計算点
K19	-26879.406	11539.144	計算点
K16	-26879.453	11539.168	計算点
K-2	-26878.282	11543.018	新設民金属標
K15-1	-26876.040	11556.361	計算点
239	-26876.268	11542.898	既存民コンクリート杭
K17	-26877.621	11538.248	計算点
K12-1	-26880.586	11554.346	計算点
K-10	-26880.775	11543.412	新設民金属標
K13	-26881.720	11540.305	計算点
126	-26904.231	11537.232	既存民金属標
125	-26905.076	11534.555	既存民金属標
161	-26874.733	11567.269	既存市川市金属標
108-1	-26873.873	11567.398	既存民コンクリート杭
238	-26875.895	11565.093	既存民金属標
107-1	-26877.858	11566.782	既存民金属標
106-1	-26882.343	11566.084	新設民コンクリート杭
K-3	-26880.412	11564.393	新設民金属標
99	-26889.072	11565.036	既存市川市コンクリート杭
64	-26893.230	11564.444	既存市川市金属標
K11-1	-26890.757	11549.837	計算点
K10	-26894.256	11546.596	計算点
T-2	-26879.705	11571.926	民金属標

縮尺係数 0.999902

測量年月日 平成21年7月5日

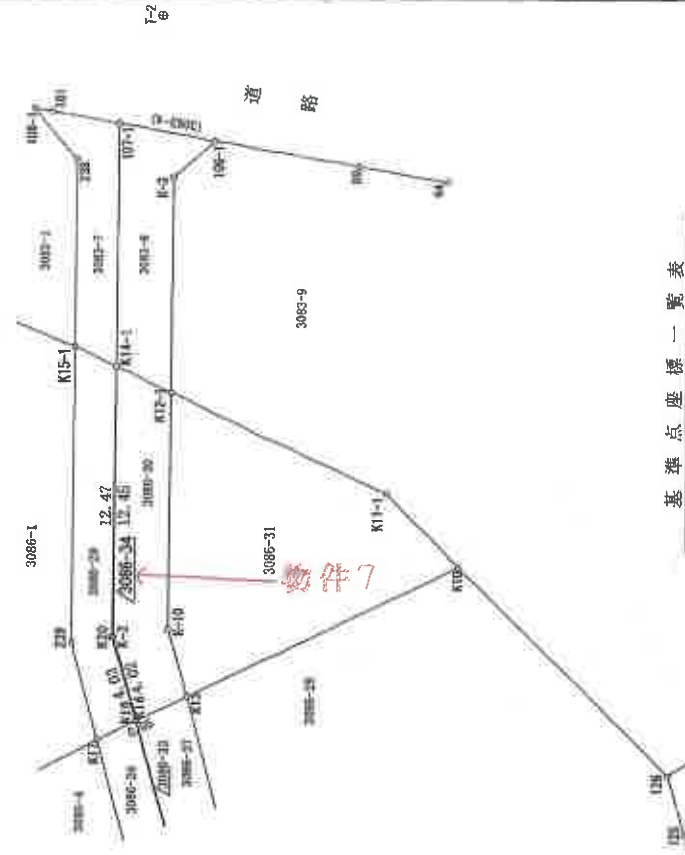
作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会用品)

平成21年7月5日作成



基準点座標一覧表

測点名	X	座標 Y	備考
1002A	-26925.597	11509.748	街区三角点
IC023	-26930.818	11563.100	補助点
IC022	-26802.029	11579.246	補助点

建各階物面圖面圖

40370

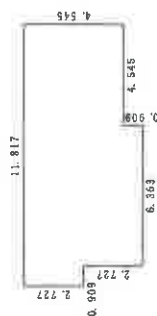
圖
面
平
階
各

3086番25

市川市大野町四丁目3086番地25

建物の所在

階工

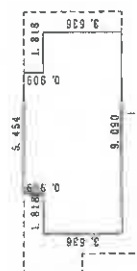


求 積 表

4. 545	×	4. 545	=	20. 657025
5. 454	×	6. 363	=	34. 703802
2. 727	×	0. 909	=	2. 478843

合床面積	計	57.83670	m ²
------	---	----------	----------------

2階

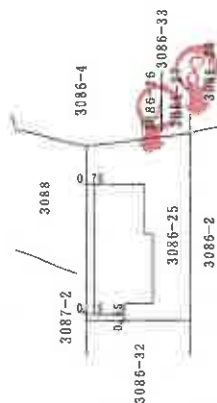


求 積 表

$$\begin{array}{r} 2. 636 \times 1.818 = 5.610248 \\ 4. 545 \times 5.454 = 24.788430 \\ 3. 636 \times 1.818 = 6.610248 \end{array}$$

合 计	38.008925	m ²
-----	-----------	----------------

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



／平成九年三月九日 登記

作者 成

箱尺 250

人請母

縮尺 500

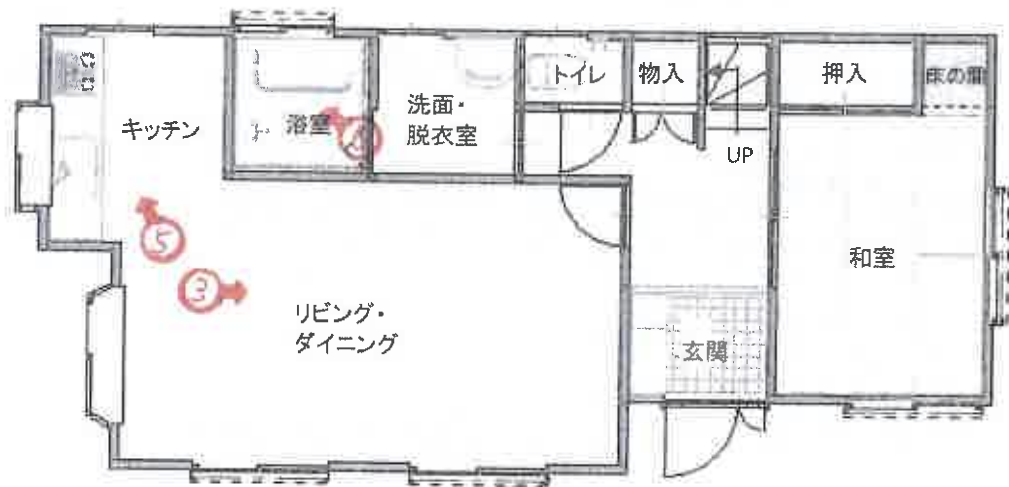
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

(A 3判をA 4判に縮小)

《 間 取 略 図 》



【 1階 】



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

【 2階 】



小屋裏物置

- ・床面積: 約3.7㎡(概測)
- ・最高の内法の高さ: 約1.1m(概測)

(16 枚目)

①



②



件外土地

物件3～7

物件2

③

(地番:3083番8、3086番27、3086番30)



LD

(17 枚目)

④



洋室(3)

⑤



⑥



⑦



2階小屋裏物置

⑧



南側隣接地(地番3086番2)

物件1

物件2

副 本

令和 7 年 （ ケ ） 第 1 4 9 号

令和7年7月14日 現 地 調 査

令和7年7月15日 評 価

第 2025 - 024 号 発 行 番 号

令和7年7月17日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

秋 葉 節 久

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,230,000 円
物件2（建物）	金 8,030,000 円
物件3（土地）	金 490,000 円
物件4（土地）	金 660,000 円
物件5（土地）	金 700,000 円
物件6（土地）	金 10,000 円
物件7（土地）	金 10,000 円

1. 一括価格は、物件1乃至7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。
3. 物件1, 3乃至7の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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。

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

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同 左。
2	物件目録記載のとおり。		同 左。 住居表示未実施区域
3	物件目録記載のとおり。		登記上は「公衆用道路」であるが、現況は「宅地」である。その他は同左。
4	物件目録記載のとおり。		登記上は「公衆用道路」であるが、現況は「宅地」である。その他は同左。
5	物件目録記載のとおり。		登記上は「公衆用道路」であるが、現況は「宅地」である。その他は同左。
6	物件目録記載のとおり。		登記上は「公衆用道路」であるが、現況は「宅地」である。その他は同左。
7	物件目録記載のとおり。		登記上は「公衆用道路」であるが、現況は「宅地」である。その他は同左。
番 号	特 記 事 項		
3 乃至 7	1. 市川市発行の「令和7年度 固定資産税・都市計画税 税額算出証明書」でも、「現況地目」は「宅地」となっている。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市川市大野町四丁目 |
| | 地 番 | 3086番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市大野町四丁目3086番地25 |
| | 家屋 番号 | 3086番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.83平方メートル
2階 38.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市川市大野町四丁目 |
| | 地 番 | 3083番7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 24平方メートル |
| 4 | 所 在 | 市川市大野町四丁目 |
| | 地 番 | 3086番26 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 32平方メートル |
| 5 | 所 在 | 市川市大野町四丁目 |
| | 地 番 | 3086番29 |

物 件 目 録

	地 目	公衆用道路
	地 積	34 平方メートル
6	所 在	市川市大野町四丁目
	地 番	3086 番 33
	地 目	公衆用道路
	地 積	0.42 平方メートル
7	所 在	市川市大野町四丁目
	地 番	3086 番 34
	地 目	公衆用道路
	地 積	0.63 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1，3乃至7）

位 置 ・ 交 通	JR武蔵野線 「市川大野」駅の 東方 約 1.2km（道路距離，以下同じ） 京成バス 「駒形大神社」バス停 約 160m（JR市川大野駅，JR市川駅に 連絡） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は，中小規模の一般住宅の外，アパート等も見られる住宅地域である。周 辺はやや起伏のある地勢で，対象土地周辺の地勢は北下り傾斜で，日照・通風 等は普通である。市川市水害ハザードマップによれば，対象土地は，江戸川氾 濫・真間川水系氾濫・内水氾濫・高潮氾濫の浸水想定区域としては公表はされ ていない。	
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種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定： 50%
	容 積 率	指定： 100%
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	高さ制限10m，建築基準法第22条指定区域，市川市景観計画区 域，宅地造成等工事規制区域，千葉県建築基準法施行条例第4条 （がけ条例）
画 地 条 件	形 状：（旗竿状の不整形地） 地 勢：（物件1（有効宅地部分）；ほぼ平坦） （物件3乃至7（路地状地部分）；中央付近から緩やかな東下り傾斜） 間 口：（東）（約4m）（東側市道に面する路地状部分の隅切り部分） 奥 行：（約61m） ・有効宅地部分：（東西）（約16.7～16.9m）（南北）（約9.6～9.7m） ・路地状部分：（幅）（約2m（隅切り部分を除く）（延長）（約44.1m） 地 積：（約 248.61㎡）（登記数量とほぼ同じ） ・有効宅地部分：（157.56㎡） ・路地状部分：（91.05㎡） 接面道路との関係：（一方路）（ほぼ等高）	
接面道路の状況	東側（市道） 路線名（3019号） 幅員（約 6m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（両側）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	東側： 建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定（特記事項1及び2参照）

土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	物件2建物及び関連施設の敷地（特記事項3参照）
	物件3乃至7	アスファルト舗装された中央付近で屈曲した路地状部分で、物件1土地から東側市道に出入りするため通路（特記事項4参照）
	隣地	・北側：一般住宅、畑、山林等 ・南側：アパート ・東側：市道を介して一般住宅 ・西側：一般住宅 （特記事項5参照）
供給処理施設 （敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。）	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり（浄化槽を使用、特記事項6参照）	
土 壌 汚 染 等	1. 物件1, 3乃至7土地は、現地調査等から、土壤汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること、また、現在、物件1土地は、地上2階建の住宅等の敷地であり、物件3乃至7は舗装された路地状部分であり、それぞれ地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壤汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 市川市教育委員会での調査によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとのことから、埋蔵文化財については考慮外とした。	
特 記 事 項	1. 市川市街づくり部建築指導課で入手した台帳記載事項証明書（建築物）及び建築計画概要書によれば、物件2建物の建築確認申請は、地目が「公衆用道路」になっている物件3乃至7土地も建物の敷地の一部（敷地延長）として手続きが行なわれているとのことであり、また、物件3乃至7土地については、建築基準法上の道路には該当しないと判定されているとのことである。従って、再建築に際しても、物件3乃至7土地も敷地の一部として建築基準法の手続きを行なう必要があるとのことである。 2. 物件1土地は、南側隣接地より約3～3.5m高く、外観目視調査によれば、境界付近に見え高約1.8m程度（目視による概測）のRC擁壁が築造され、その上に9段のコンクリートブロック擁壁（フェンス付）が積み増しされている。擁壁については、物件1土地を敷地とした建築基準法上の手続きは確認出来なかったが、南側隣接地の地番「3086番2」土地を敷地とする建築基準法上の手続き（確認済証交付年月日：平成9年2月18日、確認済証番号：第H08認一市川000020号、種別：擁壁、高さ：2.0～3.0m、構造：鉄筋コンクリート造、完了検査：記載なし）は1件確認出来たが、概要書がないため、当該部分の擁壁か否かは不明である。築造後相当年数を経過しているものと推察され、外観目視によれば、一部ひび割れや変形・劣化している箇所も見られ、また、積み増しもあるため、千葉県建築基準法施行条例第4条に規定する構造耐力上安全な擁壁に該当する否かは専門家の判断に委ねられることとなり、予定建築物の位置・規模・構造等に影響を与える外、場合によっては、擁壁の補修・改修等が必要になる場合もあると思料される。 3. 南東～東部分は、アスファルト舗装され、駐車スペースとなっている。	

特 記 事 項	4. 物件3乃至7は、南側隣接地である地番「3083番8」土地、地番「3086番27」土地及び地番「3086番30」の土地と一体でアスファルト舗装され、通路として利用されている。地番「3083番8」土地、地番「3086番27」土地及び地番「3086番30」土地は物件1、3乃至7土地の所有者と同一所有者の土地であるが、売却対象外である。また、平成18年11月10日付の「土地（公衆道路）使用に関する覚書」（相互に無償使用させること及び第三者に所有権を移転する場合は、新所有者に承継させることを内容とする）が、物件3乃至7土地の従前所有者と地番「3083番8」土地、地番「3086番27」土地及び地番「3086番30」の土地の従前所有者との間で締結されているが、現在は、全ての土地の所有者は、物件1、3乃至7土地の所有者になっている。尚、アスファルト舗装が剥がれている箇所が見られる。 5. 物件1土地は、南側隣接地より約3～3.5m高く、北側隣接地より約0.6m高い。 6. 市川市下水道部河川下水道課で入手した「市川市下水道台帳図」によれば、東側接面市道には、下水道本管が敷設され、市道に公共枡が設置されているため、接続・使用は可能である。尚、下水道処理区域であるため、建替えに際しては、下水道への接続は必要とのことである。 7. 物件1の南東端に引込支柱と支線が、物件5の北西端付近に電柱が存している。 8. 物件1土地の北東側にスチール製の物置が3棟存するが、基礎はなく、据置型であることから動産と判断した。 9. 外観目視調査等によれば、対象土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推察される。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成19年2月28日 新築 （登記記載）
	増 築 年 月 日	—
	経 過 年 数	約 18 年
	経済的残存耐用年数	約 2 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング外
	内 壁	クロス貼外
	天 井	クロス貼，合板外
	床	フローリング，畳，カーペットタイル外
	設 備	洗面台，システムキッチン，浴室，水洗トイレ等（電気，上水道，浄化槽，都市ガス）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	57.83㎡
	2 階	38.00㎡
	延 べ	95.83㎡（ 登記数量とほぼ同じ ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK＋小屋裏物置（別添「間取略図」参照） （特記事項2参照）
品 等 ・ 施 工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外には，特段の不具合等は認められなかった。建物内部は，経年による損耗・損傷等が見られる外，①内壁や天井のクロスに亀裂が見られる箇所がある②床のフローリングに劣化が見られる箇所がある。債務者兼所有者の陳述によれば，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合はない②住設機器の作動状況に不具合はない③平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害等は特段無かった④8年程前に1階リビングを中心に耐震補強工事を施工したとのことである。床に撓み・沈みは確認出来なかったが，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況はほぼ普通程度であると思料される。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が，自宅として家族とともに占有・使用している。	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成18年3月20日，第H17確認建築市川市00325号 完了検査：記載なし 2. 2階の洋室（2）の上部に，折りたたみ式の梯子で昇降する小屋裏物置（広さ：約3.7㎡（概測））が存するが，最高の内法の高さが約1.1m（概測）であるため，建築基準法上は床面積及び階数とも算入されない。また，不動産登記事務取扱手続準則上も階数として算入されない。 3. 物件2建物については，建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は，ほとんど無いと推察される。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3乃至7（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	124,000	0.51	157.56	0.90	8,968,000
3	124,000	0.51	24	0.90	1,366,000
4	124,000	0.51	32	0.90	1,821,000
5	124,000	0.51	34	0.90	1,935,000
6	124,000	0.51	0.42	0.90	24,000
7	124,000	0.51	0.63	0.90	36,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（市川-21）

$$\text{公 示 価 格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{規 準 価 格}$$

$$130,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.6 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 103 = 124,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位；+ 3

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模，接面方位等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：（物件1, 3乃至7） 方位；+ 3 形状；△ 30 隣接地との高低差；△ 25
（相乗積） 公共下水道接続なし；△ 5

ウ 地 積：（物件1） 157.56㎡（登記数量による）
（物件3） 24㎡（登記数量による）
（物件4） 32㎡（登記数量による）
（物件5） 34㎡（登記数量による）
（物件6） 0.42㎡（登記数量による）
（物件7） 0.63㎡（登記数量による）

エ 建付減価：（物件1, 3乃至7） △ 10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を，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	エ 建 物 の 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	95.83	0.131	2,260,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，下記の計算により求めた。

・経過年数 18年， 経済的残存耐用年数 2年， 合計年数 20年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法 （定額法）による現価率 14.5% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。 尚，観察法による減価は，物件2建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.145 \quad \times \quad (1 - 0.1) \quad = \quad 0.131$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1, 3乃至7）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件2）については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	8,968,000	0.55	法定地上権	4,932,000
3	1,366,000	0.55	法定地上権	751,000
4	1,821,000	0.55	法定地上権	1,002,000
5	1,935,000	0.55	法定地上権	1,064,000
6	24,000	0.55	法定地上権	13,000
7	36,000	0.55	法定地上権	20,000

イ 土地利用権等割合：55% 法定地上権が成立。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (7±イ) ×ウ×エ×オ
1	8,968,000	△ 4,932,000		1.00	0.80	3,230,000
2	2,260,000	+ 7,782,000	1.00	1.00	0.80	8,030,000
3	1,366,000	△ 751,000		1.00	0.80	490,000
4	1,821,000	△ 1,002,000		1.00	0.80	660,000
5	1,935,000	△ 1,064,000		1.00	0.80	700,000
6	24,000	△ 13,000		1.00	0.80	10,000
7	36,000	△ 20,000		1.00	0.80	10,000
一 括 価 格 (合 計)						13,130,000

- ウ 占有減価修正： ± 0 % 債務者兼所有者が占有していることから、不要と判断した。
- エ 市場性修正： ± 0 % 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。
- オ 競売市場修正： 第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として 80% を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (市川-21)

所 在 : 市川市大野町4丁目2851番63

価 格 : 130,000円/㎡

位 置 : JR武蔵野線 「市川大野」駅 東方 約1.2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 153㎡

供給処理施設 : 上水道 , 都市ガス

接 面 街 路 : 東側 4m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 指定建蔽率 : 50% , 指定容積率 : 100%

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

1 目的物件の位置図

2 公図 (写)

3 地積測量図 (写)

4 建物図面・各階平面図 (写)

5 間取略図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 12,500

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

大野町4丁目

複写機にてA3をA4に縮小

16

登記年月日：平成17年11月30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。
千葉県地方税務局市川支局管轄
令和7年4月7日 東京法務局

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

456048

地積測量図

3086-24-25

市川市大野町4丁目

土地の所在

3086-24-25

縮尺 500

申請人

作製者

平成17年11月30日

千葉県土地家屋調査士会印

三斜求積表

地番	② 3086-24		
NO.			
底辺	高さ	倍面積	
①	24.15	8.84	213.4860
②	34.34	9.65	331.3810
③	15.56	2.81	43.7236
④	11.84	2.26	26.7584
⑤		倍面積	615.3490
		地積	307.6745
		地積	307.67
		m ²	

地番	③ 3086-25		
NO.			
底辺	高さ	倍面積	
①	18.45	8.23	151.8435
②	18.45	8.85	163.2825
		倍面積	315.1260
		面積	157.5630
		面積	157.56
		m ²	

合計 465.2375

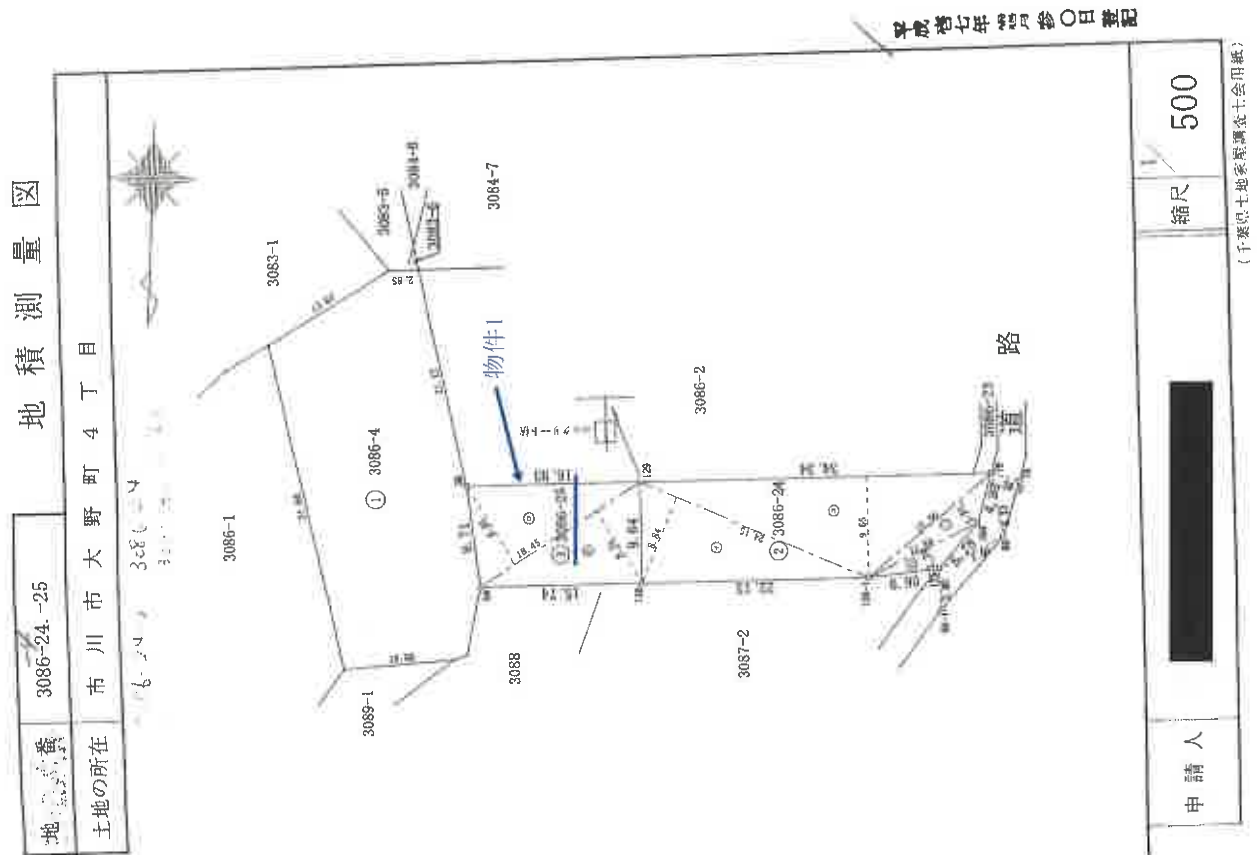
地番	① 3086-4		
公簿	991.7355	地積	465.2375
		地積	526.4980
		地積	526.49
		m ²	

H17.12.27 25-2

測点名 X 座標 Y 座標 境界点凡例

98		-28.293	コンクリート杭
94		-30.871	コンクリート杭
79		-40.513	市川市コンクリート杭
104		-78.317	市川市コンクリート杭
125		-75.637	市川市コンクリート杭
128-1		-48.800	コンクリート杭
128		-46.209	国示の点
130		-48.583	コンクリート杭

測点名	X 座標	Y 座標	境界点凡例 (出典)
98	45.657	-28.293	市川市公簿
94	55.528	-30.871	市川市公簿
79	43.409	-40.513	市川市公簿
104	48.201	-78.317	市川市公簿
125	52.662	-75.637	市川市公簿
128-1	53.657	-48.800	市川市公簿
128	45.116	-46.209	市川市公簿
130	54.751	-48.583	市川市公簿



登記年月日：平成21年7月31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。
(千葉県地方支局管轄)
令和7年4月7日 東京法務局

地積測量図

地番 3083番7

土地の所在 市川市大野町4丁目

座標求積表

測点 3083-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
108-1	-26873.873	11567.398	-13441.316476
238	-26875.895	11565.093	-25061.556531
K15-1	-26876.040	11556.361	-25019.521565
K14-1	-26878.060	11555.466	-21007.837188
107-1	-26877.858	11566.782	38482.683714
161	-26874.733	11567.269	46095.566965
		倍面積	48.018919
		面積	24.0094595
		地積	24.00 m ²

座標一覽表

座標の種類：世界測地系				
測点名	X	Y	座標	備考
108-1	-26873.873	11567.398	11567.398	既存民コンクリート杭
238	-26875.895	11565.093	11565.093	既存民金属標
K15-1	-26876.040	11556.361	11556.361	計算点
K14-1	-26878.060	11555.466	11555.466	計算点
107-1	-26877.858	11566.782	11566.782	新設民金属板
161	-26874.733	11567.269	11567.269	既存市川市金属板
K12-1	-26880.586	11554.346	11554.346	計算点
K-3	-26880.412	11564.393	11564.393	新設民金属標
106-1	-26882.343	11566.084	11566.084	新設民コンクリート杭
99	-26889.072	11565.036	11565.036	既存市川市コンクリート杭
64	-26893.230	11564.444	11564.444	既存市川市金属標
66	-26895.278	11570.310	11570.310	既存市川市金属標
100	-26893.613	11570.523	11570.523	既存市川市金属板
160	-26875.871	11573.258	11573.258	既存市川市金属板
T-2	-26879.705	11571.926	11571.926	民金属板

基準点座標一覽表

測点名	X	Y	座標	備考
1082A	-26925.597	11569.748	11569.748	街区三角点
IC023	-26930.818	11563.100	11563.100	補助点
IC022	-26902.029	11579.246	11579.246	補助点

縮尺係数 0.999902

測量年月日 平成21年7月5日

土地家屋調査士

作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

複写機にてA3をA4に縮小

登記官

登記年月日：平成21年7月31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。
(千葉県地方裁判所市川支局管轄)
令和7年4月7日 東京法務局

地積測量図

地番 3086番26

土地の所在 市川市大野町4丁目

座標求積表

座標の種類：世界測地系			
地番	3086-26		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K17	-26877.621	11538.248	-34107.061088
109	-26882.362	11522.661	-78888.245346
K-1	-26884.207	11523.536	34063.572416
K19	-26879.406	11539.144	75996.802384
		倍面積	65.068366
		面積	32.5341830

座標一覧表

座標の種類：世界測地系			
測点名	X	Y	座標
K17	-26877.621	11538.248	備 考 点
109	-26882.362	11522.661	既存民コンクリート杭
K-1	-26884.207	11523.536	ベ ン キ 印
K19	-26879.406	11539.144	計 算 点
85	-26877.695	11520.449	既存民コンクリート杭
K-9	-26886.491	11524.618	新設民金属標
K13	-26881.720	11540.305	計 算 点
K10	-26880.775	11543.412	新設民金属標
K-2	-26878.282	11543.018	新設民金属標
239	-26876.268	11542.698	既存民コンクリート杭
125	-26905.076	11534.555	既存民金属標
126	-26904.231	11537.232	既存民金属標
127	-26916.986	11543.960	既存民金属標

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備 考
1002A	-26925.597		11509.748		街区三角点
10023	-26930.818		11563.100		補助点
10022	-26902.029		11579.246		補助点

縮尺係数 0.999902 測量年月日 平成21年7月5日

土地家屋

作成者

申請人

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印)

複写機にてA3をA4に縮小

登記官

登記年月日：平成21年7月31日

これは図面に記録されている内容を証明した新面である。
(千葉県地方税務局市川支局管轄)
令和7年4月7日 東京法務局

登記号

20

複写機にてA3をA4に縮小

地積測量図

地番 3086番29

土地の所在 市川市大野町4丁目

座標求積表

座標の種類：世界測地系			
地番	3086-29		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K15-1	-26876.040	11556.361	20708.998912
239	-26876.268	11542.698	-18249.005538
K17	-26877.621	11538.248	-36207.022224
K19	-26879.406	11539.144	-6900.408112
K20	-26878.219	11542.999	15536.876654
K14-1	-26878.060	11555.466	25179.360414
併面積			68.800106
面積			34.4000530
地積			34.40 m ²

座標一覧表

座標の種類：世界測地系			
測点名	X	Y	座標
K15-1	-26876.040	11556.361	計算法
239	-26876.268	11542.698	既存民コンクリート杭
K17	-26877.621	11538.248	計算法
K19	-26879.406	11539.144	計算法
K20	-26878.219	11542.999	計算法
K14-1	-26878.060	11555.466	計算法
K12-1	-26880.586	11554.346	計算法
K-10	-26880.775	11543.412	新設民金属板
K13	-26881.720	11540.305	計算法
106-1	-26882.343	11566.084	新設民コンクリート杭
K-3	-26880.412	11564.393	新設民金属板
107-1	-26877.658	11566.782	既存民金属板
238	-26875.895	11565.093	既存民金属板
108-1	-26873.873	11567.398	既存民コンクリート杭
161	-26874.733	11567.269	既存市川市金属板
66	-26895.278	11570.310	既存市川市金属板
100	-26893.613	11570.523	既存市川市金属板
160	-26875.871	11573.258	既存市川市金属板
99	-26889.072	11565.036	既存市川市コンクリート杭
64	-26893.230	11564.444	既存市川市金属板
T-2	-26879.705	11571.926	民金属板

縮尺係数 0.999902 測量年月日 平成21年7月5日

作成者

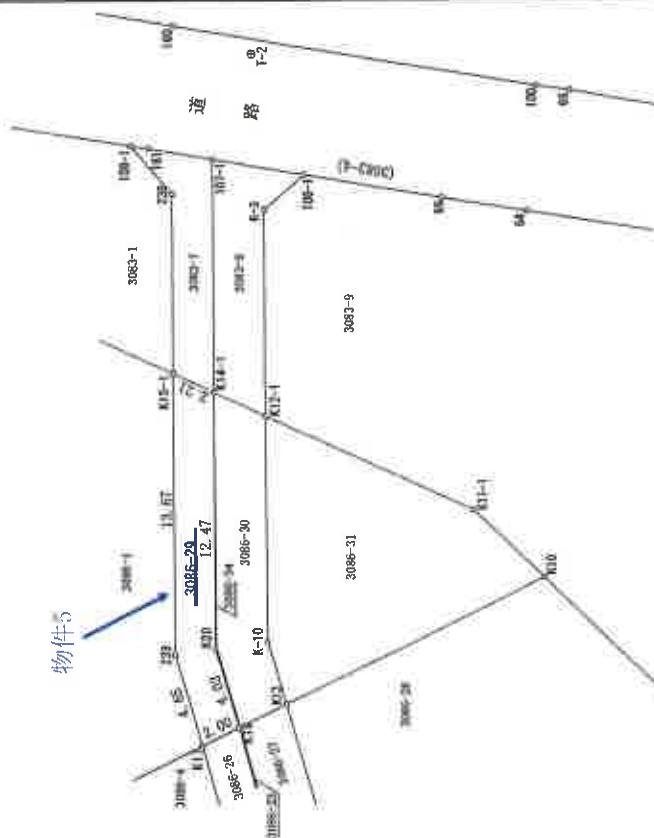
土地測量士

年月日 印

申請人

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)



基準点座標一覧表

測点名	X	Y	座標
1002A	-26925.597	11502.743	街区三角点
10023	-26930.818	11563.100	補助点
10022	-26802.029	11579.246	補助点

登記年月日：平成21年7月31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。
(千葉県地方支庁管轄)
令和7年4月7日 東京法務局

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

地積測量図

地番 3086番33

土地の所在 市川市大野町4丁目

座標求積表

座標の種類：世界測地系

地番	3086-33			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n	
K19	-26879.406	11539.144	-54857.090576	
K-1	-26884.207	11523.536	-541.606192	
K16	-26879.453	11539.168	55399.545568	
倍面積			0.848800	
面積			0.4244000	
倍積			0.42	10

座標一覧表

座標の種類：世界測地系

測点名	X	座標	Y	座標	備考
K19	-26879.406	11539.144	座標	計算点	考
K-1	-26884.207	11523.536	座標	ベネキ印	
K16	-26879.453	11539.168	座標	計算点	
239	-26876.268	11542.698	座標	既存民コンクリート杭	
K17	-26877.621	11538.248	座標	計算点	
109	-26882.362	11522.661	座標	既存民コンクリート杭	
85	-26877.695	11520.449	座標	既存民コンクリート杭	
125	-26895.076	11534.555	座標	既存民金属標	
126	-26904.231	11537.232	座標	既存民金属標	
K10	-26894.256	11546.596	座標	計算点	
K11-1	-26890.757	11549.837	座標	計算点	
K-9	-26886.491	11524.618	座標	新設民金属標	
K13	-26881.720	11540.305	座標	計算点	
K-10	-26880.775	11543.412	座標	新設民金属標	
K12-1	-26880.586	11554.346	座標	計算点	
K14-1	-26878.060	11555.466	座標	計算点	
K15-1	-26876.040	11556.361	座標	計算点	
K-2	-26878.282	11543.018	座標	新設民金属標	

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
1002A	-26925.597	11509.748	座標	街区三角点	
1002B	-26930.818	11563.100	座標	補助点	
1002C	-26902.029	11579.246	座標	補助点	

測量年月日 平成21年7月5日

縮尺係数 0.999902

土地家屋調査士

作成者

年 月 日 作成

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成21年7月31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。

(千葉県地方支務局市川支局管轄)

令和7年5月2日

東京法務局

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

地積測量図

地番 3086番34

土地の所在 市川市大野町4丁目

座標求積表

座標の種別：世界測地系			
地番 3086-34			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K14-1	-26878.060	11555.466	727.994358
K20	-26878.219	11542.999	-15536.876654
K19	-26879.406	11539.144	-14239.303696
K16	-26879.453	11539.168	12970.024832
K-2	-26878.282	11543.018	16079.424074
		信面積	1.262914
		地面積	0.6314570
		地積	0.6314570

座標一覧表

座標の種別：世界測地系			
測点名	X	Y	座標備考
K14-1	-26878.060	11555.466	計算点
K20	-26878.219	11542.999	計算点
K19	-26879.406	11539.144	計算点
K16	-26879.453	11539.168	計算点
K-2	-26878.282	11543.018	新設民金属板
K15-1	-26876.040	11556.361	計算点
239	-26876.268	11542.698	既存民コンクリート杭
K17	-26877.621	11538.248	計算点
K12-1	-26880.586	11554.346	計算点
K-10	-26880.775	11543.412	新設民金属板
K13	-26881.720	11540.305	計算点
126	-26890.231	11537.232	既存民金属板
125	-26905.076	11534.555	既存民金属板
161	-26874.733	11567.269	既存市川市金属板
108-1	-26873.873	11567.398	既存民コンクリート杭
238	-26875.895	11565.093	既存民金属板
107-1	-26877.858	11566.782	既存民金属板
106-1	-26882.343	11566.084	新設民コンクリート杭
K-3	-26880.412	11564.393	新設民金属板
99	-26889.072	11565.036	既存市川市コンクリート杭
64	-26893.230	11564.444	既存市川市金属板
K11-1	-26890.757	11549.837	計算点
K10	-26894.256	11546.596	計算点
T-2	-26879.705	11571.926	民金属板

基準点座標一覧表

測点名	X	Y	座標備考
1002A	-26925.597	11509.748	街区三角点
IC023	-26930.818	11563.100	補助点
IC022	-26802.029	11579.246	補助点

作成者

土地家屋調査士

測量年月日 平成21年7月5日

縮尺係数 0.999902

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方方法務局市川支局筆跡)
令和7年4月7日 東京法務局

令和7年4月7日 東京法務局

40370

家屋番号	3085番25
------	---------

家屋番号

3086番25

市川市大野町四丁目3086番地25

面圖
面圖
平面
階
建各

階



求 解

4. 545×4.545	20	657025
5. 454×6.353	34	703802
6. 727×0.909	2	478843

合 计	57.839670	m
床 面 積	57.83	m

階
2



三

3. 636 x	1	818	-	5 610248
4. 545 x	1	454	-	24 788430
3. 635	1	818	-	5 610248

合 計	38.008926
球 面	36.00

作者

縮尺 250


 𠂇

 𠂈

 𠂉

005

9年3月2日作成)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

平成九年三月九日 登記

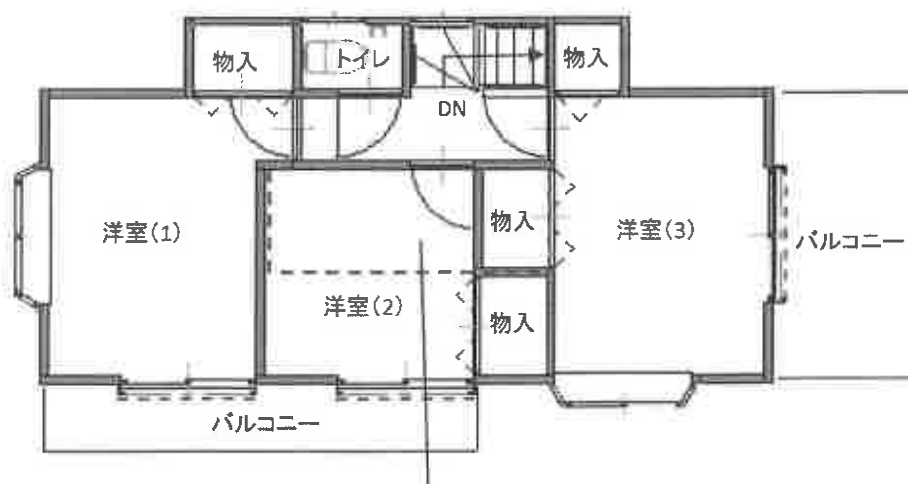
《 間 取 略 図 》



【 1階 】



【 2階 】



小屋裏物置

- ・床面積: 約3.7㎡(概測)
- ・最高の内法の高さ: 約1.1m(概測)