

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月27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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番7  
地 目 宅地  
地 積 62.28平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分30分の5

2 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番8  
地 目 宅地  
地 積 36.90平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分30分の5

3 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番9  
地 目 宅地  
地 積 66.11平方メートル

所有者 A

4 所 在 市川市本北方一丁目924番地9

物 件 目 録

家屋 番号 924番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 32.94平方メートル  
2階 32.94平方メートル  
所有者 A

## 物件明細書

令和 8年 1月22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1～4】  
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1～4】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
本件所有者が占有している。

---

  - 5 その他買受けの参考となる事項  
なし

### 《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

1 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番7  
地 目 宅地  
地 積 62.28平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分30分の5

2 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番8  
地 目 宅地  
地 積 36.90平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分30分の5

3 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番9  
地 目 宅地  
地 積 66.11平方メートル

所有者 A

4 所 在 市川市本北方一丁目924番地9



## 物 件 目 録

家屋 番号 924番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 32.94平方メートル  
2階 32.94平方メートル  
所有者 A



令和7年(ケ)第279号  
令和7年9月12日受理  
令和8年1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 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番7  
地 目 宅地  
地 積 62.28平方メートル  
共有者 A 持分30分の5
  
- 2 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番8  
地 目 宅地  
地 積 36.90平方メートル  
共有者 A 持分30分の5
  
- 3 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番9  
地 目 宅地  
地 積 66.11平方メートル  
所有者 A
  
- 4 所 在 市川市本北方一丁目924番地9  
家屋 番号 924番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 32.94平方メートル  
2階 32.94平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	市川市本北方1-14-14
<b>土 地</b>	物件1～3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1、2) <input type="checkbox"/> (物件 )
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件3の土地に下記建物を所有し、占有している 物件1、2の土地は道路であり、公衆の通行の用に供されている <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり
<b>建 物</b>	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

## その他の事項

■ 物件1、2の土地について（共有持分30分の5）

- 1 物件3の土地が南東側で接面する幅員約4.5メートルの私道（位置指定道路）の一部となっており、公衆の通行の用に供されている。
- 2 登記上の地目は宅地となっており、課税上の地目は雑種地となっているが、現況地目は公衆用道路であり、非課税となっている。

■ 物件3の土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 南東側は幅員約4.5メートルの私道（位置指定道路）に接面しており、周辺隣地とはコンクリートブロックで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 評価人の調査によれば、市川市ハザードマップ等によると、洪水・高潮・内水の浸水想定区域に指定されているとのことである。

■ 本建物について（各部屋の配置については、13枚目「間取略図」参照）

- 1 木造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDK+ロフトとなっている。
- 2 2階の洋室Bには天井高（最高部）約1.4メートルのロフト（床面積約6.2㎡）がある（階数及び床面積には算入されない。）。
- 3 築後の経過年数は約19年であり、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。
- 4 評価人の調査によれば、完了検査については、台帳に記載がないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A の妻 (債務者兼所有者の妻)	夫は不在で、私は何も知りません。書類（調査協力依頼文書）を見ているかどうか分かりません。この封書は渡しておきます。 (以上、令和7年9月30日物件所在地で面談)  1 今日調査を行うという書類が届いたので、内容を確認して電話しました。夫と娘が発熱しているため、日時を改めて下さい。 2 私も仕事をしているため、平日の日中に調査に立ち会うことは難しく、土日は娘が在宅しているので、娘が在宅している時は避けたいと思っています。不動産業者に任意売却をお願いしているので、その進捗も含めて、今週中に改めて連絡します。 (以上、令和7年10月20日電話で聴取)
■ A (債務者兼所有者)	1 妻からは何も聞いていません。毎月のローンを支払えないような状況ではありませんし、妻からも支払っていると聞いています。どのような経緯を説明して下さい。妻に連絡して確認します。 2 本建物には私が家族とともに住んでいます。ペットは飼っていません。 3 住宅の設備に不具合はなく、壊れているところも特にありません。 4 物件3の土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。また、私道の一部となっている物件1及び2の土地について、周辺土地所有者の方達との間で維持や管理に関する取り決めや金銭的な負担はありません。 (以上、令和8年1月8日物件所在地で面談)

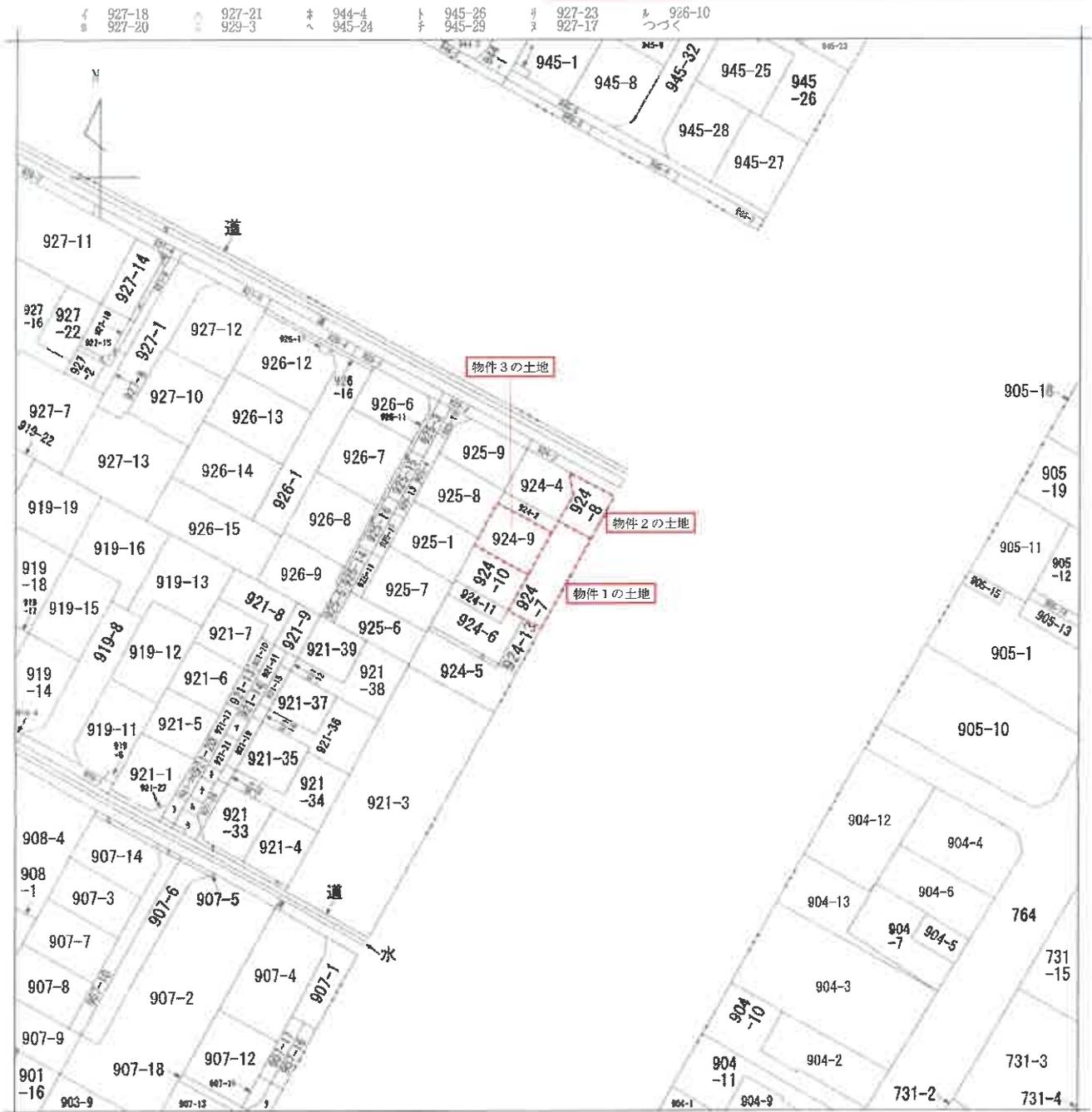
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月16日(火) 10:35 - 10:40	市川市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年9月16日(火) 11:05 - 11:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函(応答なし。)
令和7年9月30日(火) 10:30 - 10:35	物件所在地	■ A の妻に封書(調査協力依頼文書)を交付し、■ A への取次ぎを依頼(応答なし。)
令和7年10月15日(水)	当庁執行官室	■ A に対し、立入調査日時通知書を郵送(特定記録)(立入調査予定日当日に■ A の妻から連絡あり。)
令和7年10月20日(月) 9:35 - 9:40	(電話)	■ A の妻と電話し、立入調査日時調整(その後も立入調査日時の調整を継続し、確約できる日時として、12月29日(月)午後2時に決定した。)
令和7年12月29日(月) 14:00 - 14:30	物件所在地	評価人を同行して臨場したが、不在のため、同日の立入調査は中止し、周囲概測及び写真撮影(■ A の妻に電話したが応答なし。)
令和8年1月8日(木) 16:10 - 16:50	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影間取り確認、■ A と面談
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月8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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

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

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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



請求部	所在	市川市本北方一丁目		地番	924番7	
出方尺	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
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方務局市川支局管轄)  
令和7年7月14日  
東京法務局

請求番号：43-1  
(1/2)

登記官



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

チ 926-5  
リ 924-12  
カ 水  
コ 907-11  
ク 907-13  
レ 907-15  
ソ 921-18  
ツ 921-2  
ネ 921-23  
ナ 921-25  
ラ 921-28  
ム 921-29  
ウ 921-30  
ノ 921-31  
オ 921-32  
ク 901-3

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

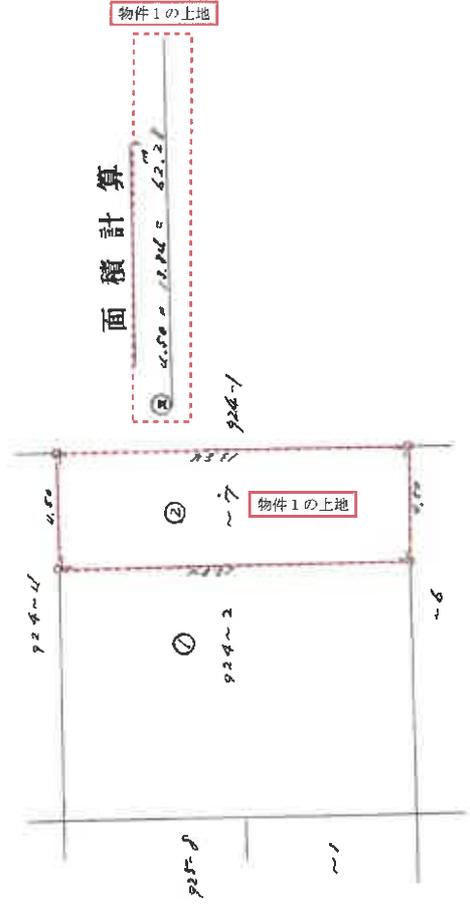
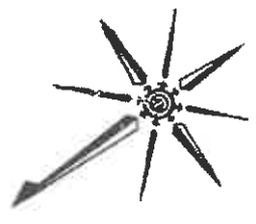
60.4.24

作製年月日	作製者	申請人
昭和五〇年四月廿二日	[Redacted]	[Redacted]

48357

地積測量図

地番	924~2 ~7。
土地の所在	市川市本町一丁目



(実測)

縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和50年4月24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。  
 (千葉地方支務局市川支庁管理) 令和7年7月14日 東京法務局

登記簿

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

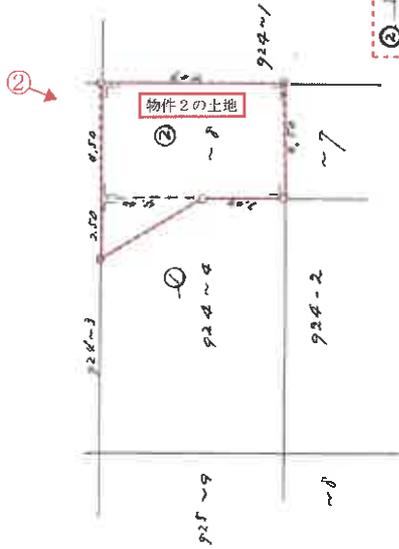
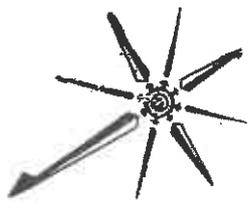
60424

作製年月日	昭和50年4月24日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

543353

地積測量図

地番	924-9, ~8.
土地の所在	市川市本北方一丁目



面積計算

物件2の土地	②	1.205	1.205
		2.500	2.500
		2.500	2.500

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

変更前

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7月14日 東京送務局

登記官

請求番号: 43-4

登記年月日：昭和50年7月24日

地積測量 ☑

549359

地

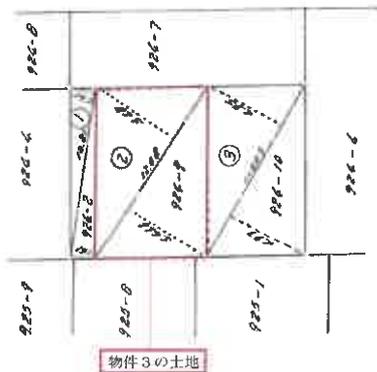
番 926-2, ~9, -10,

出地の所在 市川市本北才一丁目

627 24

作製年月日  
昭和50年6月3日

作製者  
申請人



求積表

- ① 926-2  $20.81 \times (1.61 + 1.60) = 28.7922$   
東面積 16.3961
- ② 926-9  $12.00 \times (1.61 + 1.60) = 23.8200$   
東面積 26.71306
- ③ 926-10  $11.05 \times (1.93 + 1.95) = 11.8576$   
東面積 57.3287

物件3の土地

物件3の土地

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 500

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。  
(千葉地方事務所市川支局管轄)

令和7年7月14日 東京法務局

登記官

請求番号：43-5

登記年月日：平成19年6月18日

各階平面図

282907

00036

建物平面図

家屋番号 924番9

建物の所在 市川市本北方一丁目924番地9

1 階

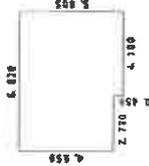


求積表

5.005 × 4.100 = 20.520500  
 4.550 × 2.730 = 12.421500

合 計 32.942000  
 床面積 32.94 m<sup>2</sup>

2 階

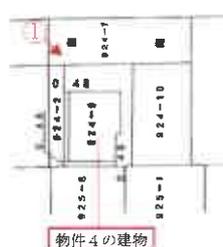


求積表

5.005 × 4.100 = 20.520500  
 4.550 × 2.730 = 12.421500

合 計 32.942000  
 床面積 32.94 m<sup>2</sup>

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

平成19年六月十八日 登録

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

9年6月14日作成

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉県地方支務局市川支局登録)

令和7年7月14日

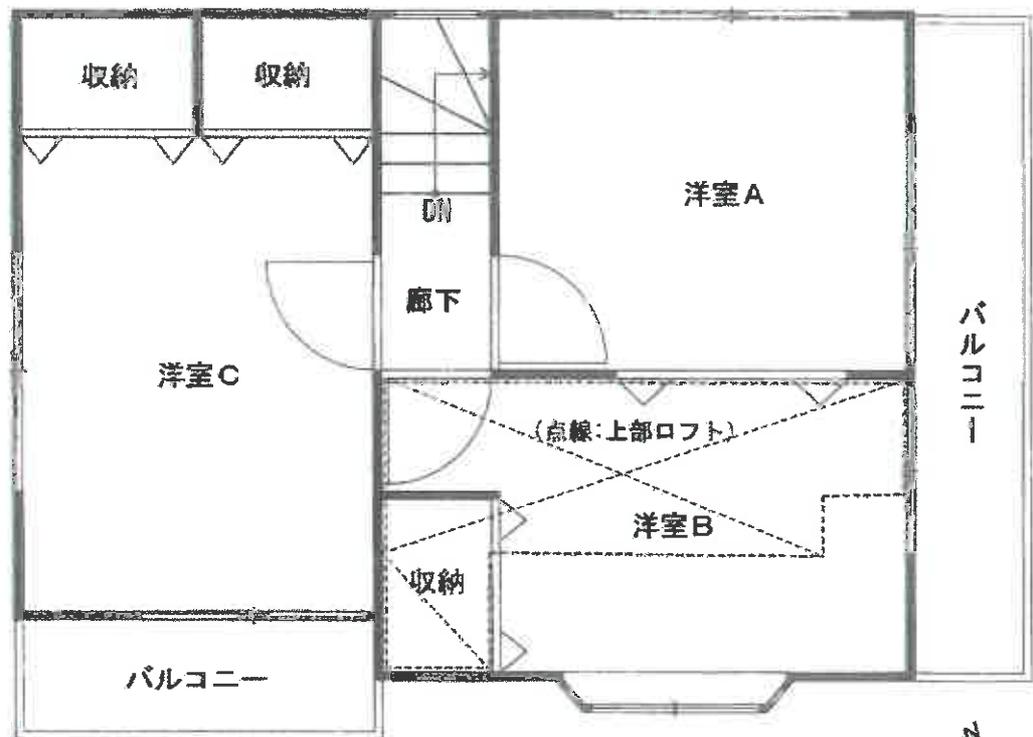
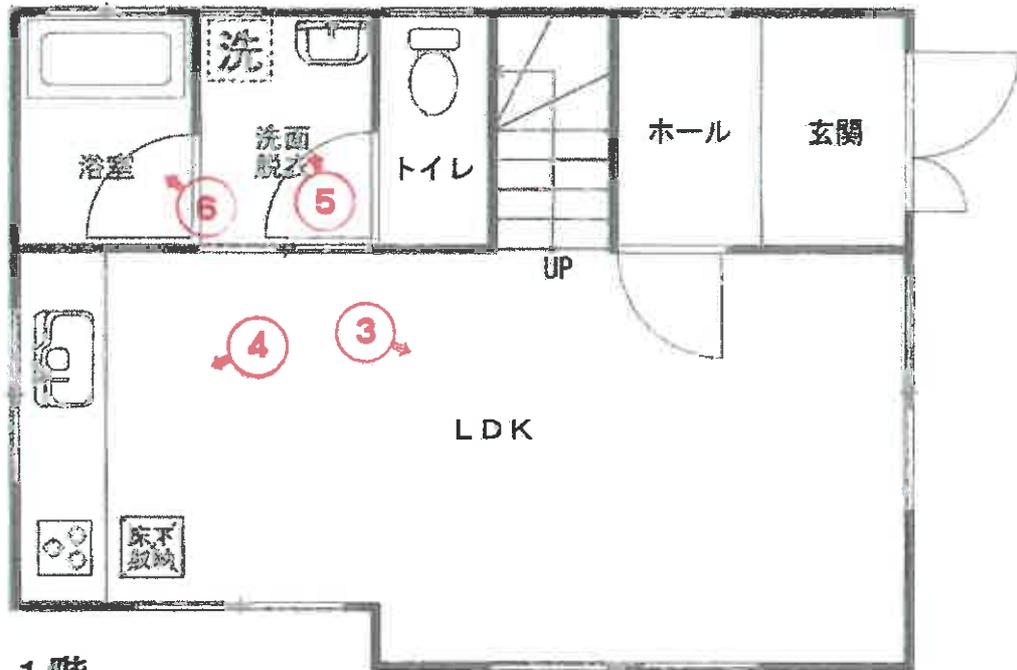
東京支務局

登記証

請求番号：43-2

# 間取略図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件4の建物（物件3の土地）①



物件1、2の土地（「-----」はおおよその境界線を示す。）②



1階（リビングダイニング）③



1階 (キッチン) ④



1階 (洗面脱衣) ⑤



1階 (浴室) ⑥



令和7年(ケ)第279号

令和8年1月8日 現地調査

令和8年1月9日 評価

第2025-124号 発行番号

令和8年1月11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

後藤 元

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 100,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
物件3 (土地)	金 5,170,000 円
物件4 (建物)	金 11,360,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。  
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。		現況地目:公衆用道路 その他は同左
2	物件目録記載のとおり。		現況地目:公衆用道路 その他は同左
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「本北方1-14-14」
番号	特記事項		
1~4	なし		

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 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番7  
地 目 宅地  
地 積 62.28平方メートル  
共有者 A 持分30分の5
- 2 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番8  
地 目 宅地  
地 積 36.90平方メートル  
共有者 A 持分30分の5
- 3 所 在 市川市本北方一丁目  
地 番 924番9  
地 目 宅地  
地 積 66.11平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 市川市本北方一丁目924番地9  
家屋 番号 924番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 32.94平方メートル  
2階 32.94平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

## 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1～3)

物件3は宅地部分、物件1、2は私道の共有持分であり、各物件の面地条件については次のとおりである。

目的物件	物件3		
位置・交通	J R総武線「本八幡」駅の北東方・約2km(道路距離) 最寄バス停「本北方一丁目南」の北西方・約400m(道路距離)  (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		
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種低層住居専用地域	
	建蔽率	指定 50%	
	容積率	指定 100%	
	防火規制	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	
宅地造成等工事規制区域			
画地条件	形状 (長方形) , 地勢 (概ね平坦) , 接道方位 (南東) , 間口 (約6.6m) , 奥行 (約10.0m) 地積 ( 66.11㎡ ) (登記簿数量) 接面道路との関係:中間画地, 接面道路とは概ね等高。 隣地との高低差:隣接地とは概ね等高に接面している。		
接面道路の状況	南東側私道, 幅員 (約4.5m) , 連続性 (行き止まり) , 舗装 (有) , 歩道 (無) , 側溝 (有)		
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項5号	
	位置指定年月日・番号	昭和50年6月30日・第4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	
土地の利用状況等	物件3	物件4の建物の敷地として利用されている。 ・北東側：戸建住宅 ・北西側：更地 ・南西側：戸建住宅 ・南東側：私道を介して戸建住宅	
	隣地		

<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。</li> <li>2. 既存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ol>
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件3の範囲・境界については、コンクリートブロックにより区画され、法務局備付の地積測量図と概ね一致している。</li> <li>2. 市川市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、洪水、高潮、内水の浸水想定区域に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。</li> </ol>

(物件1, 2 : 公衆用道路)

- ・物件1, 2は、物件3の南東側で接面する幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）の共有持分である。
- ・公簿地積は、物件1 : 62.28㎡, 物件2 : 36.90㎡, 登記簿上の地目は宅地だが、現況は公衆用道路であり、固定資産税・都市計画税は非課税となっている。
- ・公法上の規制は物件3と同じ。尚、所有者によると通行等に関する取決めは無いとの事である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記載)	平成19年6月13日 新築
	経過年数	約 19 年
	経済的残存耐用年数	約 11 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス)
そ の 他	—	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 経年相応の軽微な損耗は見られるが, 目視できる範囲において室内に特段の破損等はない。保守管理の状態は概ね普通と思料する。	
床面積 (現況)	床面積 1階 32.94㎡ 2階 32.94㎡ 延べ 65.88㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	1・2階: 居宅
	間取り	3LDK+ロフト (別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が家族と共に居住し占有している。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築確認: 平成19年2月16日/H19確認建築市川市00194号 完了検査: 台帳記載なし</li> <li>2. 本件建物の建築資材, 建築時期からアスベスト含有材が使用されている可能性は低いと推察する。</li> <li>3. 2階の洋室Bには天井高 (最高部) 約1.4m, 床面積約6.2㎡のロフトがあるが, 階層及び床面積には算入されない。</li> <li>4. 債務者兼所有者の陳述 <ul style="list-style-type: none"> <li>・境界についての争いはない。</li> <li>・設備機器の不具合はない。(動作確認は行っていない)</li> <li>・壊れているところは特にない。</li> <li>・ペットは飼っていない。</li> <li>・私道の一部となっている物件1及び物件2の土地について, 周辺土地所有者との間で維持や管理に関する取り決めや金銭的な負担はない。</li> </ul> </li> </ol>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3(土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格	個別格差	地積	持分	建付減価	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
	(円/㎡) ア	イ	(㎡) ウ	エ	オ	
1	235,000	0.05	62.28	5/30	---	122,000
2	235,000	0.05	36.90	5/30	---	72,000
3	235,000	1.04	66.11	1/1	1.00	16,157,000
計						16,351,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市川-51)

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 259,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105.3)}{100} & \times \frac{100}{(101)} & \times \frac{100}{(115)} & \doteq & 235,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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+1% (格差率) 101

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。(格差率) 115

標準画地は、近隣地域において、土地の概況(間口、奥行、規模等)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, 2】  
(相乗積) 公衆用道路-95% (格差率) 0.05

共同利用されている私道で、宅地利用は困難であり、市場性が劣る。

【物件3】  
方位+4% (格差率) 1.04

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 持分：登記簿のとおり

オ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。(格差率) 1.00

② 物件4(建物)

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	持分 ウ	現価率 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ = オ
4	180,000	65.88	1/1	0.380	4,506,000

エ 現価率

物件番号	①耐用年数法(定額法)				②観察減価率	現価率 ①(D)×②
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる率		
4	5%	11年	19年	0.40	▲5%(0.95)	0.380

① 耐用年数法(定額法)

$$(D)定額法による率 = \left( 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

A. 残価率  
B. 経済的残存耐用年数  
C. 経過年数

② 観察減価率

建物躯体の状態、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物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、下記のとおり評価額を求めた。

### 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		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
3	16,157,000	0.60	法定地上権	9,694,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	122,000			1.00	0.80	100,000
2	72,000			1.00	0.80	60,000
3	16,157,000	- 9,694,000		1.00	0.80	5,170,000
4	4,506,000	+ 9,694,000	1.00	1.00	0.80	11,360,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						16,690,000

ウ 占有減価修正:修正の必要がない。

エ 市場性修正:特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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慮した。

## 第6 参考資料

地価公示価格 ( 市川-51 )

所 在	千葉県市川市本北方1丁目898番8「本北方1-17-4」
価 格	259,000 円/㎡
位 置	JR総武線, 都営新宿線「本八幡」駅の北東方・約1.8km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	200㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北西側 4m 市道
用 途 指 定 等	第一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多い区画整然とした住宅地域

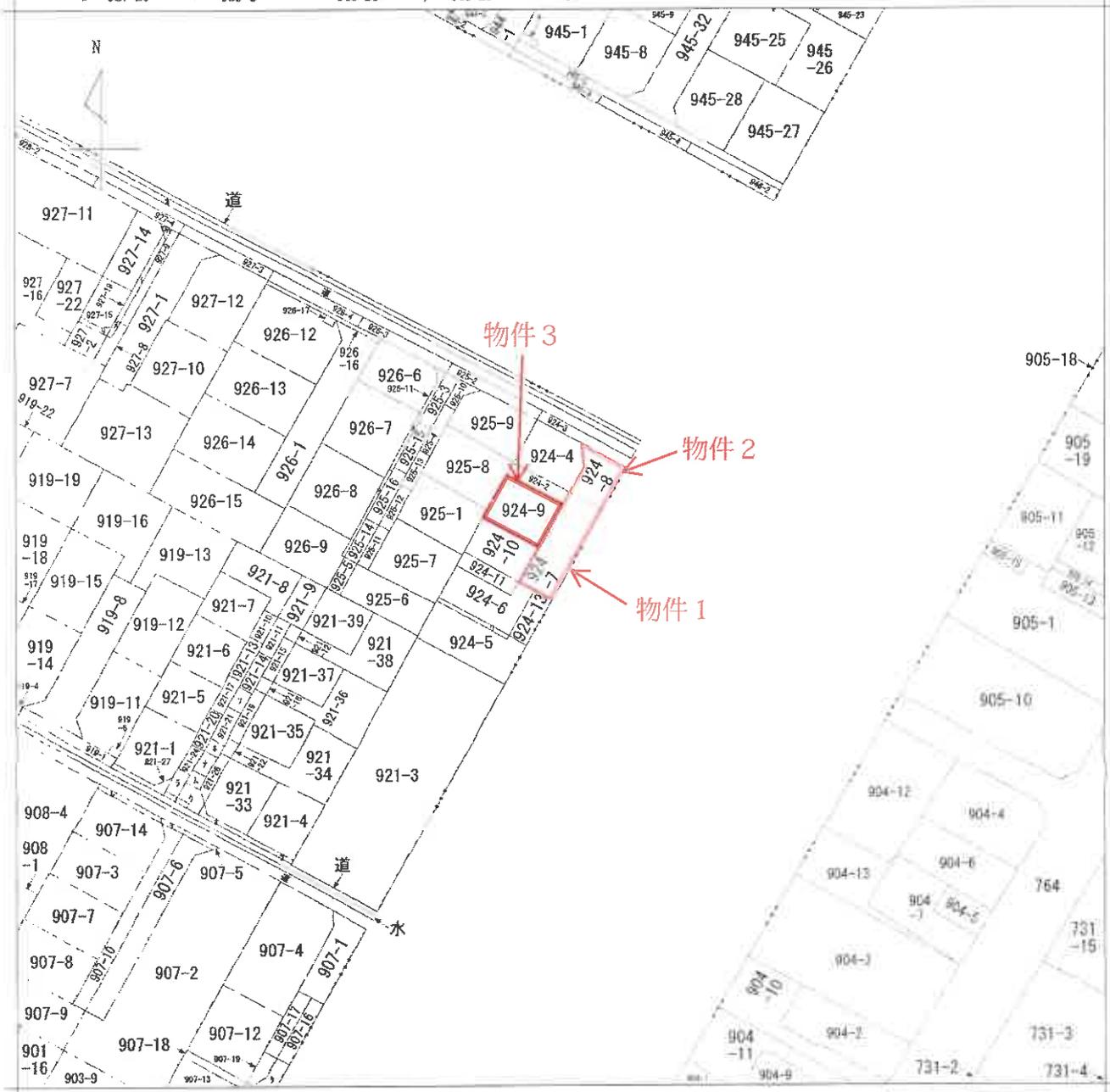
## 第7 附属資料

- 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



イ 927-18    ハ 927-21    ホ 944-4    ト 945-26    ニ 927-23    ア 926-10  
 ロ 927-20    ニ 929-3    ヘ 945-24    チ 945-29    ハ 927-17    ッ っく



(注) 地籍に準ずる図面は、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されるまでの間、これに代わるものとして換え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
 本北方一丁目  
 本北方一丁目  
 本北方一丁目

請求部	所在	市川市本北方一丁目		地番	924番7	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種別 旧土地台帳附属地区

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。  
 (千葉地方事務局市川支局管轄)  
 令和7年7月14日  
 東京法務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和50年4月24日

543357

地積測量図

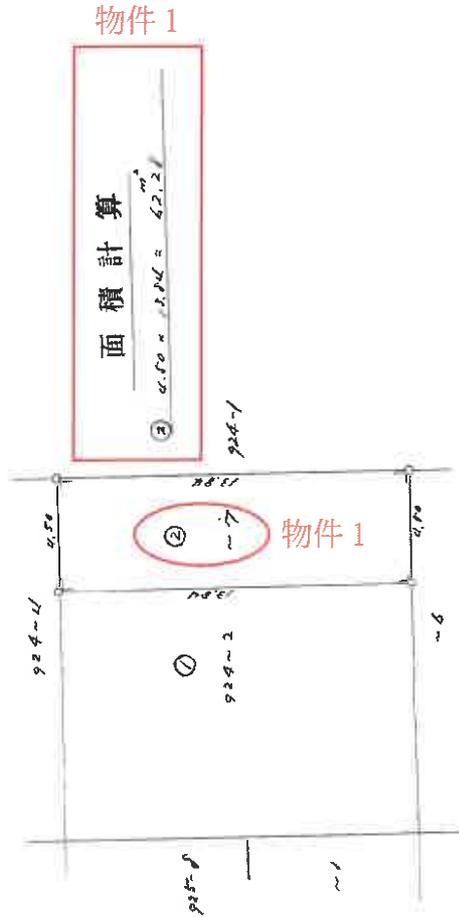
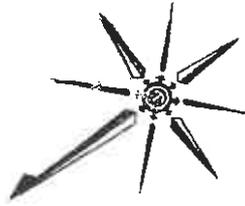
番	924020.~7.
土地の所在	市川市本北一丁目

50.4.24

作製年月日  
昭和五〇年四月廿四日

作製者

申請人



(実測地)

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

千葉県地方公務局市川支庁(管轄)

令和7年7月14日 東京法務局

登記簿

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和50年4月24日

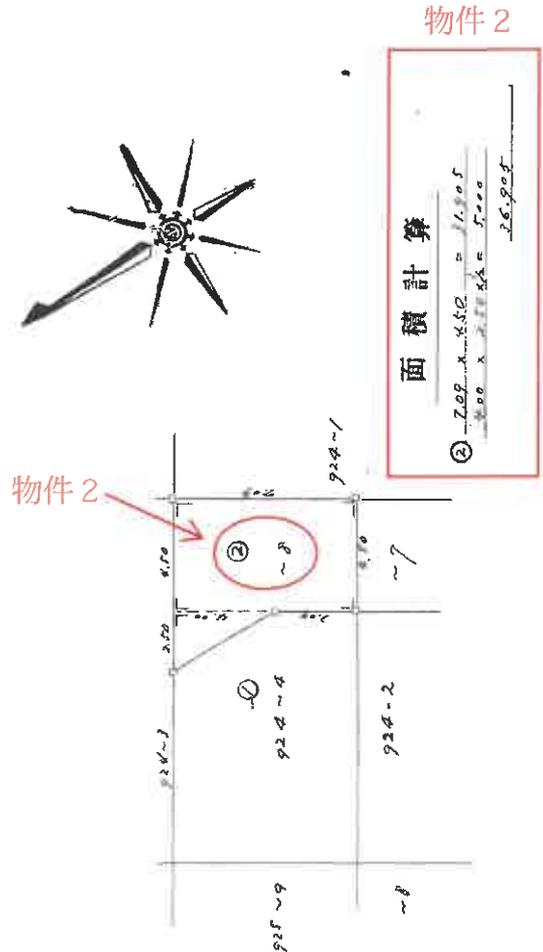
543358

地積測量図

地番	924-4, ~8.
土地の所在	市川市本北方一丁目

604

作製年月日	昭和50年4月24日
作製者	[Redacted]



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

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。  
 千葉県地方支庁局市川支局管轄  
 令和7年7月14日 東京法務局

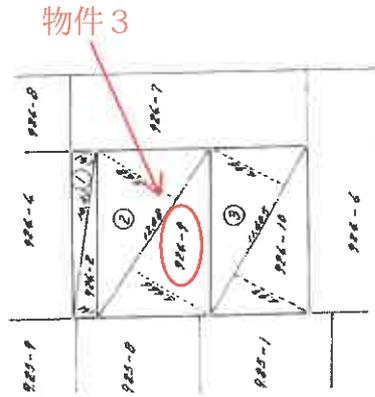
本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記簿

登記年月日：昭和50年7月24日

地積測量図 543359

地番	926-2, ~ 9-10,	製作年月日	昭和50年6月3日
土地の所在	市川市本北方1丁目	作者	[Redacted]
縮尺	1 / 300	申請人	[Redacted]



求積表

- ① 926-2.  $10.21 \times (1.61 + 1.61) = 28.7922$   
実面積 16.3961 m<sup>2</sup>
- ② 926-9.  $12.00 \times (1.666 + 1.666) = 232.22760$   
実面積 66.11984 m<sup>2</sup>
- ③ 926-10.  $11.605 \times (1.99 + 1.95) = 111.6506$   
実面積 57.3287 m<sup>2</sup>

物件3

物件3

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

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。  
(千葉県地方事務局市川支店 管理)

令和7年7月14日 東京法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成19年6月18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。

(千葉県地方事務局市川支店管轄)

令和7年7月14日 東京法務局

登記官

306666

282907

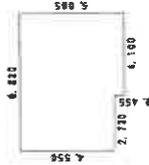
建物図面  
各階平面図

家屋番号  
924番9

建物の所在  
市川市本北方一丁目924番地9

各階平面図

1階



床面積

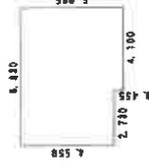
6.008 X 4.100 = 20.520600

4.580 X 2.730 = 12.421800

合計 32.942400

床面積 32.94 m<sup>2</sup>

2階



床面積

5.008 X 4.100 = 20.520600

4.880 X 2.730 = 13.421800

合計 32.942400

床面積 32.94 m<sup>2</sup>

物件4



✓平成9年六月十八日登記

作成者

9年6月14日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

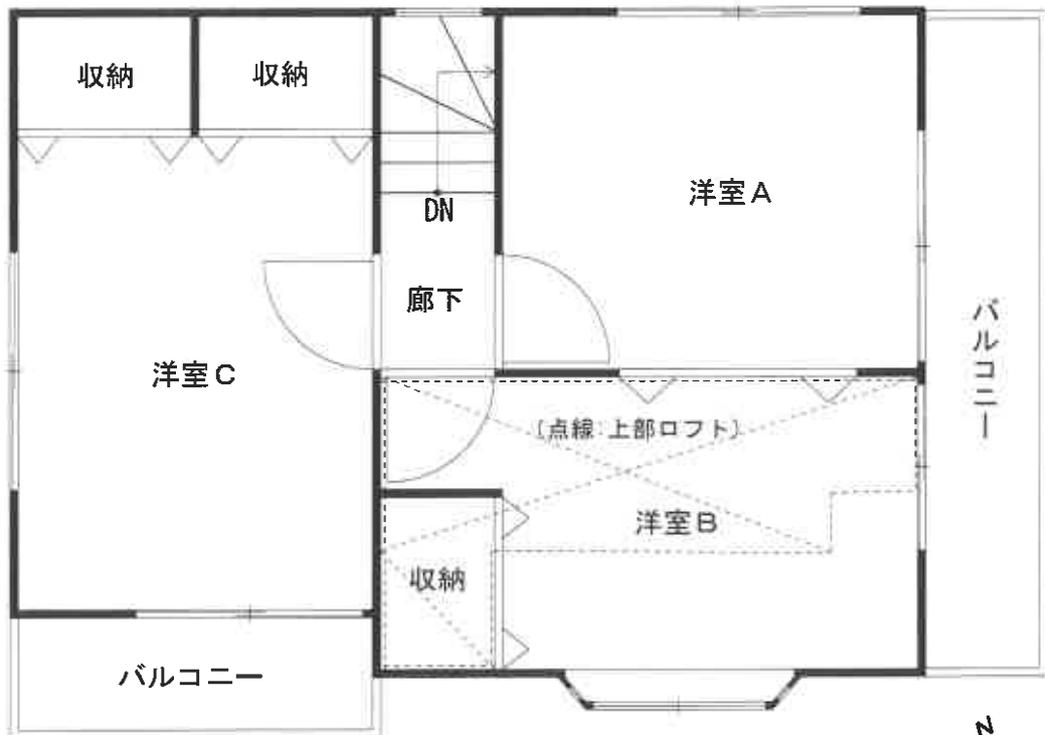
(千葉県土地家屋調査士会所属)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

間取略図



1階



2階

