

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

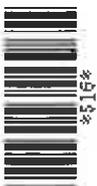
千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 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 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。
<p>一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 市川市下貝塚三丁目
地 番 243番42
地 目 宅地
地 積 60.03平方メートル
所有者 亡A相続財産

2 所 在 市川市下貝塚三丁目
地 番 243番45
地 目 宅地
地 積 75.64平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 亡A相続財産 持分6分の1

3 所 在 市川市下貝塚三丁目243番地42
家屋 番号 243番42
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 32.84平方メートル
2階 31.40平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 32.84平方メートル
2階 約30.7平方メートル
所有者 亡A相続財産

物件明細書

令和 8年 1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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

売却基準価額は、本件建物が連棟式住宅で再建築が困難であること等を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

1 所 在 市川市下貝塚三丁目
地 番 243番42
地 目 宅地
地 積 60.03平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 市川市下貝塚三丁目
地 番 243番45
地 目 宅地
地 積 75.64平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分6分の1

3 所 在 市川市下貝塚三丁目243番地42
家屋 番号 243番42
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 32.84平方メートル
2階 31.40平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 32.84平方メートル
2階 約30.7平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年(ケ)第 237号
令和7年 9月17日受理
令和7年10月27日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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 市川市下貝塚三丁目
地 番 243番42
地 目 宅地
地 積 60.03平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 市川市下貝塚三丁目
地 番 243番45
地 目 宅地
地 積 75.64平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分6分の1

3 所 在 市川市下貝塚三丁目243番地42
家屋 番号 243番42
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 32.84平方メートル
2階 31.40平方メートル

所有者 亡A相続財産



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	市川市下貝塚3-4-1														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件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 上記の者が本土地上(物件1)に下記建物を所有し、占有している <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															
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約30.7㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(<input checked="" type="checkbox"/> B) 上記の者が本建物を 住居 として使用している <input checked="" 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	小屋裏収納は最高部1.1mにつき階層及び面積に算入しない														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 配偶者短期居住権
占有開始時期	令和5年12月頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(2-2 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
<p>■ B (亡 A の妻)</p>	<p>本件建物は夫であった亡 A が私たち家族と共に住居として使用していたものである。亡 A の死亡後は相続を放棄し残された私たち家族が住居として使用している。他に占有者はいない。</p> <p>土地の境界について争いはない。</p> <p>物件 2 は周辺住民と公衆用道路として利用しているが、特に取り決め等はない。</p> <p>本件建物はいわゆる連棟式建物で自家のほか 2 戸の合計 3 戸で一棟の建物を構成している。建物の維持管理等の目的で共有する各戸と共に管理費等を負担することはない。</p> <p>前面道路（物件 2）を挟んでもう一棟（3 戸）、合計 6 戸で物件 2 を共有している。同道路（物件 2）を使用するに際し特に取り決め等はない。</p> <p>20 年ほど前に 2 階のベランダを取り替えている。</p> <p>18 年ほど前に 1 階及び 2 階の大がかりな改装を行った。</p> <p>風呂場をユニットバスに取り替えトイレも取り替えキッチンも交換した。</p> <p>1 階の和室を洋室にすると共にキッチンとの間の壁を撤去した。</p> <p>他に内壁や床面の一部を張り替えている。</p> <p>10 年ほど前に外壁の再塗装をしている。</p> <p>白蟻の被害はないと思う。</p> <p>屋内で犬や猫を飼っていることはない。</p> <p>東日本大震災の影響で建物に不具合が出ている様子はない。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 1 本件建物は亡■A■の妻■B■が家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は大きなリフォームがされているものの、壁面の損傷を簡易な方法で補修している箇所も散見された。

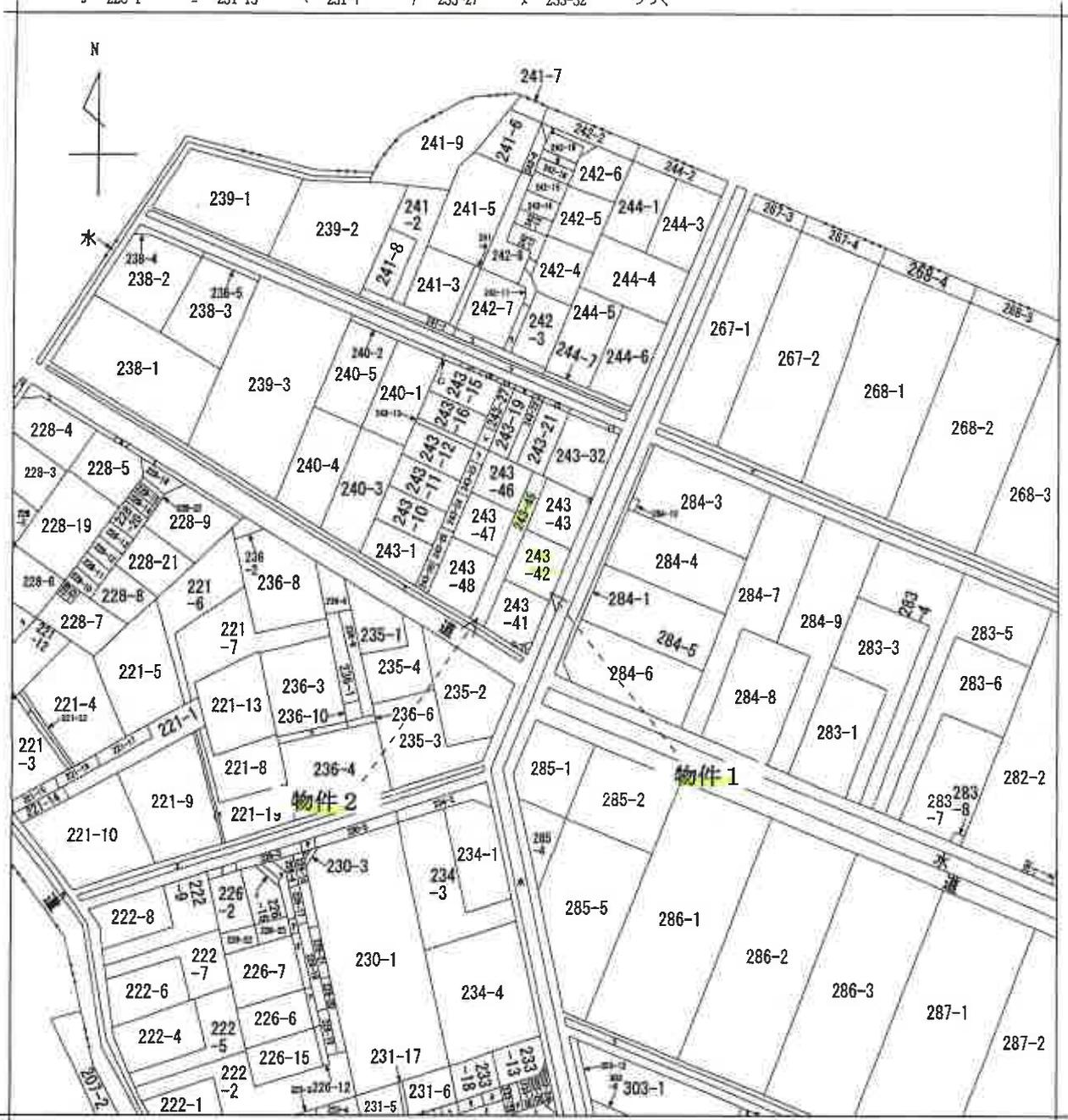
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

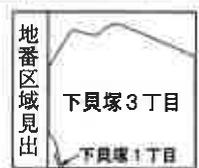
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月25日 (木) 12:00-12:22	物件所在地	物件確認、亡■Aの妻■Bと面談、入室調査日打ち合わせ(10/15に決定)
令和7年10月15日 (水) 9:50-10:43	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 亡■Aの妻■Bと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 226-5 ハ 230-2 ヘ 231-5 ト 233-12 ニ 233-29 ホ 233-33
 ロ 228-1 ニ 231-13 ヘ 231-7 ト 233-27 ニ 233-32 ホ つづく



(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	市川市下貝塚三丁目		地番	243番42				
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				備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉地方務局市川支局管轄)

令和7年5月20日
 東京法務局品川出張所
 登記官

請求番号：16-1
 (1/2)

登記年月日：昭和61年2月21日

487628

地積測量図 61.2.2/

地番 243-2, 243-10 左
いし 243-1B

土地の所在 市川市下貝塚3丁目

求 積

- ㊦ 243-40 $(0.257 + 0.257) \times 0.584 \div 2 = 0.1500 \text{ m}^2$
- ㊧ 243-41 $(3.891 + 5.386) \times 10.797 \div 2 = 50.0818$
 $1.592 \times 8.874 \div 2 = 7.0652$
 $0.299 \times 8.891 \div 2 = 1.3292$
 $0.497 \times 4.795 \div 2 = 1.1915$
 $0.320 \times 2.563 \div 2 = 0.4100$
 計 60.0777 m^2
- ㊨ 243-42 $(5.384 + 5.416) \times 11.118 \div 2 = 60.0372 \text{ m}^2$
- ㊩ 243-43 $(5.430 + 4.924) \times 11.237 \div 2 = 58.1739$
 $0.499 \times 8.420 \div 2 = 2.1007$
 $0.300 \times 6.608 \div 2 = 0.9912$
 計 61.2658 m^2
- ㊪ 243-44 $(0.257 + 0.257) \times 0.584 \div 2 = 0.1500 \text{ m}^2$
- ㊫ 243-45 $(2.913 + 2.977) \times 25.685 \div 2 = 75.6423 \text{ m}^2$
- ㊬ 243-46 $(5.233 + 5.202) \times 10.508 \div 2 = 54.8254 \text{ m}^2$
- ㊭ 243-47 $(5.298 + 5.336) \times 10.704 \div 2 = 56.9131 \text{ m}^2$
- ㊮ 243-48 $(4.727 + 5.585) \times 11.509 \div 2 = 59.3404 \text{ m}^2$
- ㊯ 243-2. $429.69 \text{ m}^2 - \text{㊦} - \text{㊧} - \text{㊨} - \text{㊩} - \text{㊪} - \text{㊫} - \text{㊬} - \text{㊭} - \text{㊮} - \text{㊯} = 1.2881 \text{ m}^2$



物件2

申請人

図 1

縮尺 250

(千葉県地家産調査士会印紙)

作製者

(昭和61年1月30日印紙)

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。
 (千葉県方法務局市川支局管轄)
 令和7年5月20日 東京法務局品川出張所

登記費

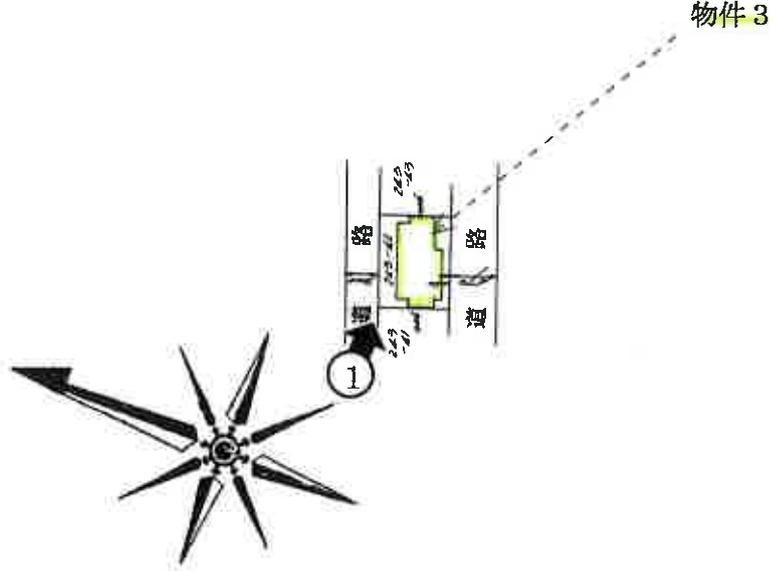
請求番号：16-2

登記年月日：昭和61年5月9日

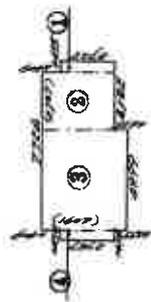
建物各階平面図 面図 61.5.9

家屋番号 243.46
建物の所在 赤川町丁御成3丁目243-62

各階平面図 127172

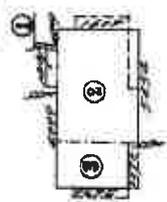


写真撮影位置と方向



1階 求積

①	2727	645	224.275
②	2436	222	541.372
③	4999	491	2452.990
④	2727	645	1738.630
			32,865



2階 求積

①	4010	645	2607.90
②	5454	481	2622.318
③	3625	622	2269.95
			31,400

(日量巻12)

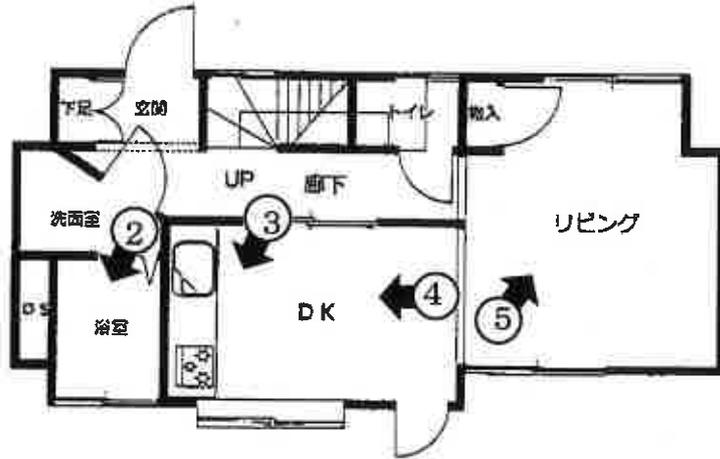
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

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。
 (千葉県地方事務局市川支局製)
 令和7年5月20日 東京法務局用品出張所 登記官

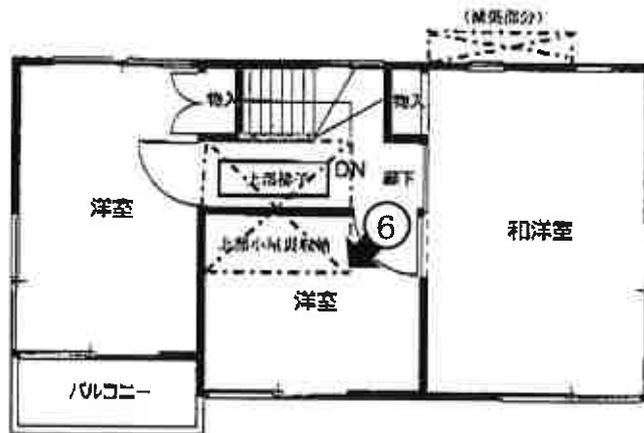
請求番号：16-3

建物間取図 (評価人作成)

1階



2階



←○ 写真撮影位置と方向

(9 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年(ケ)第237号
令和7年10月15日 現地調査
令和7年10月18日 評価
第5147号 発行番号
令和7年10月23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
井 村 弘 範

第1 評価額

一括価格	
金2,820,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,010,000円
物件2 (土地)	金30,000円
物件3 (建物)	金1,780,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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合計価格である。
- 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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 本件価格は、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評価するものであり、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。	地目 公衆用道路
3		物件目録記載のとおり。	(住居表示) 「下貝塚3-4-1」 床面積 2階 約30.7㎡
番号	特記事項		

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 市川市下貝塚三丁目
地 番 243番42
地 目 宅地
地 積 60.03平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 市川市下貝塚三丁目
地 番 243番45
地 目 宅地
地 積 75.64平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分6分の1

3 所 在 市川市下貝塚三丁目243番地42
家屋 番号 243番42
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 32.84平方メートル
2階 31.40平方メートル

所有者 亡A相続財産

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・2)

位置・交通	JR総武本線「本八幡」駅の北東方・道路距離約4km, 最寄バス停「大野町一丁目」の南西方・道路距離約300m。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅のほかアパート等も混在する住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% - -
画地条件 (物件1)	形状(長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(南東) 間口(約8.5m), 奥行(約7m), 高低差(無), 地積は登記(60.03㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況 (物件1)	南東側市道(4022号線), 幅員(約4.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有) 北西側私道, 幅員(約3m), 連続性(行止り), 舗装(コンクリート), 歩道(無), 側溝(無)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南東側: 第42条2項, 北西側: 非建築基準法 -
	セットバック	不要
	再建築の可否	可(但し, 特記事項)
土地の利用状況等	物件1…物件3建物の敷地となっている。 物件2…公衆用道路(非建築基準法)。 隣地は, 住宅等である。	
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 なし(浄化槽)	
土壌汚染等	過去の利用状況及び現況観察から土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 現存建物に係る以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 周知の埋蔵文化財包蔵地外である。	
特記事項	現存建物は連棟式住宅で再建築に困難性を有する。 南東市道側には出入りが設けられておらず, 建物への出入りは北西側私道を利用している。 千葉情報マップによれば, 洪水浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和61年3月31日新築 約40年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 吹付け等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 洗面台, 浴室, キッチン, トイレ等 (上水道, 浄化槽, 都市ガス, 電気)
床面積(現況)	2階の一部が減築(約0.7㎡)されており, 現況の床面積は, 以下のとおり。なお, 小屋裏収納があるが, 天井高が約1.1mであるため, 階数及び床面積に算入しなかった。 床面積 1階 32.84㎡ 2階 約30.70㎡ 延べ 約63.54㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK(別添間取図の通り)
品 等	劣る。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	亡 A の家族が居住中(詳細は執行官の現況調査報告書参照)。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	— — —
特 記 事 項	連棟式住宅で建替えに困難性がある。 現行の法定建蔽率・容積率を超過している。 内壁面の損傷を簡易な方法で補修している箇所がある。 建材等にアスベストが使用されている可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	90,700	1.04	60.03	0.8	4,530,000
2	90,700	0.05	75.64×1/6	—	57,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（市川²³—~~22~~）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 94,300\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/104 & \times 100/100 & \cong & 90,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 +4%

◇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 … 南東向き（+4%）

物件2 … 現況道路（-95%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：古家の存在を考慮した（-20%）。

② 物件3（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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	180,000	63.54	0.04	457,000

ウ 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 よる現価率		
3	5 %	0年	40年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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（建物状態、損耗、破損等）、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、更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
1	4,530,000	0.6	法定地上権	2,718,000

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・最低価格1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,530,000	-2,718,000		0.7	0.8	1,010,000
2	57,000	-	1.0	0.7	0.8	30,000
3	457,000	+2,718,000	1.0	0.7	0.8	1,780,000
一括価格 (合計)						2,820,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物の再建築に困難性があること、アスベストが使用されている可能性があること、浸水の危険性があることを考慮した。

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 参考価格資料

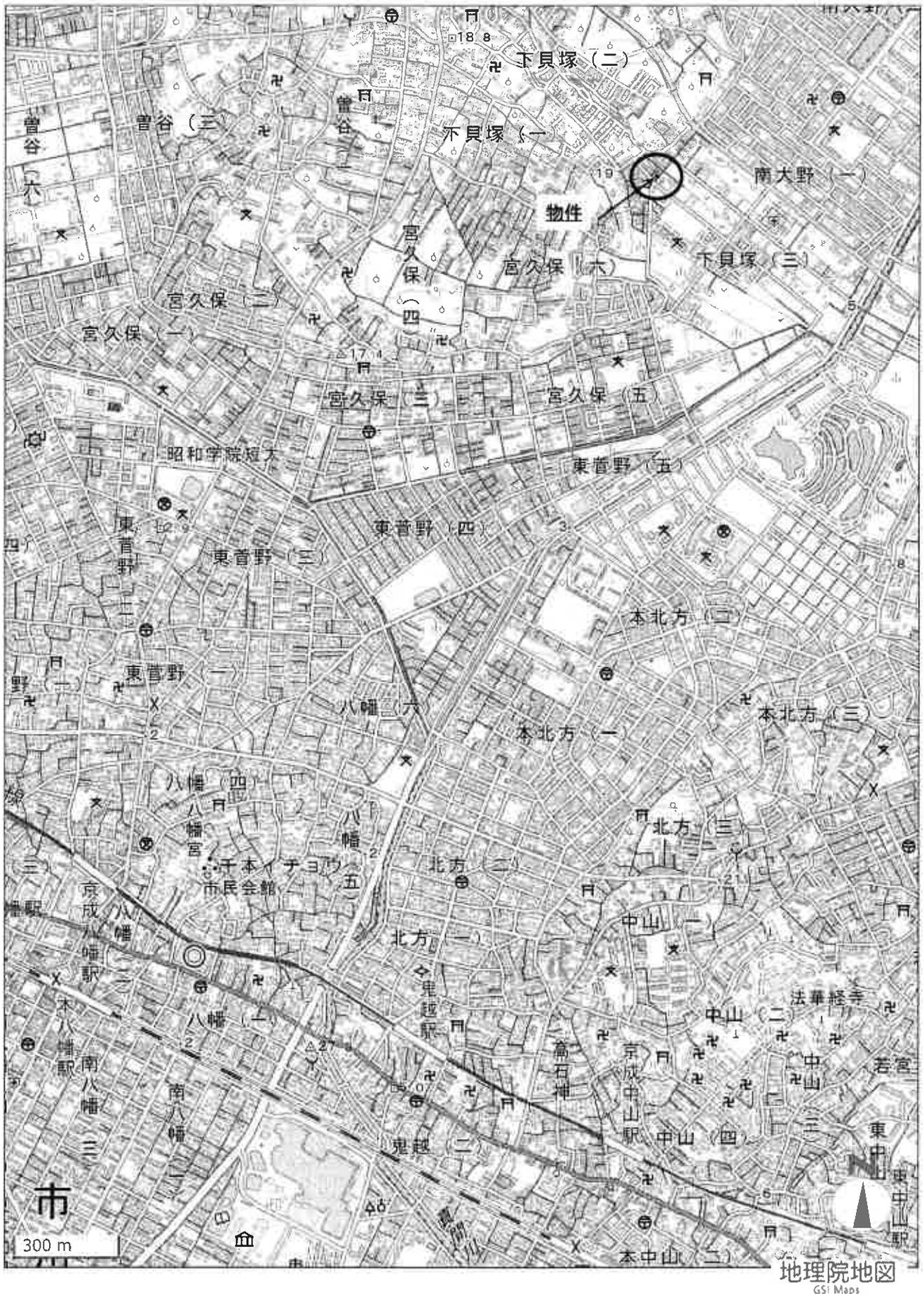
・ 地価公示 (市川-~~22~~²³)

所 在 市川市下貝塚2丁目459番18外「下貝塚2-12-8」
価 格 94,300円/m²
位 置 JR総武線「本八幡」駅の北東方・道路距離約3.4km位置する。
価 格 時 点 令和7年1月1日
地 積 102m²
供給処理施設 水道, ガス
接 面 街 路 南東側4m^私市道
用途指定等 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率100%)
地域の概要 小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

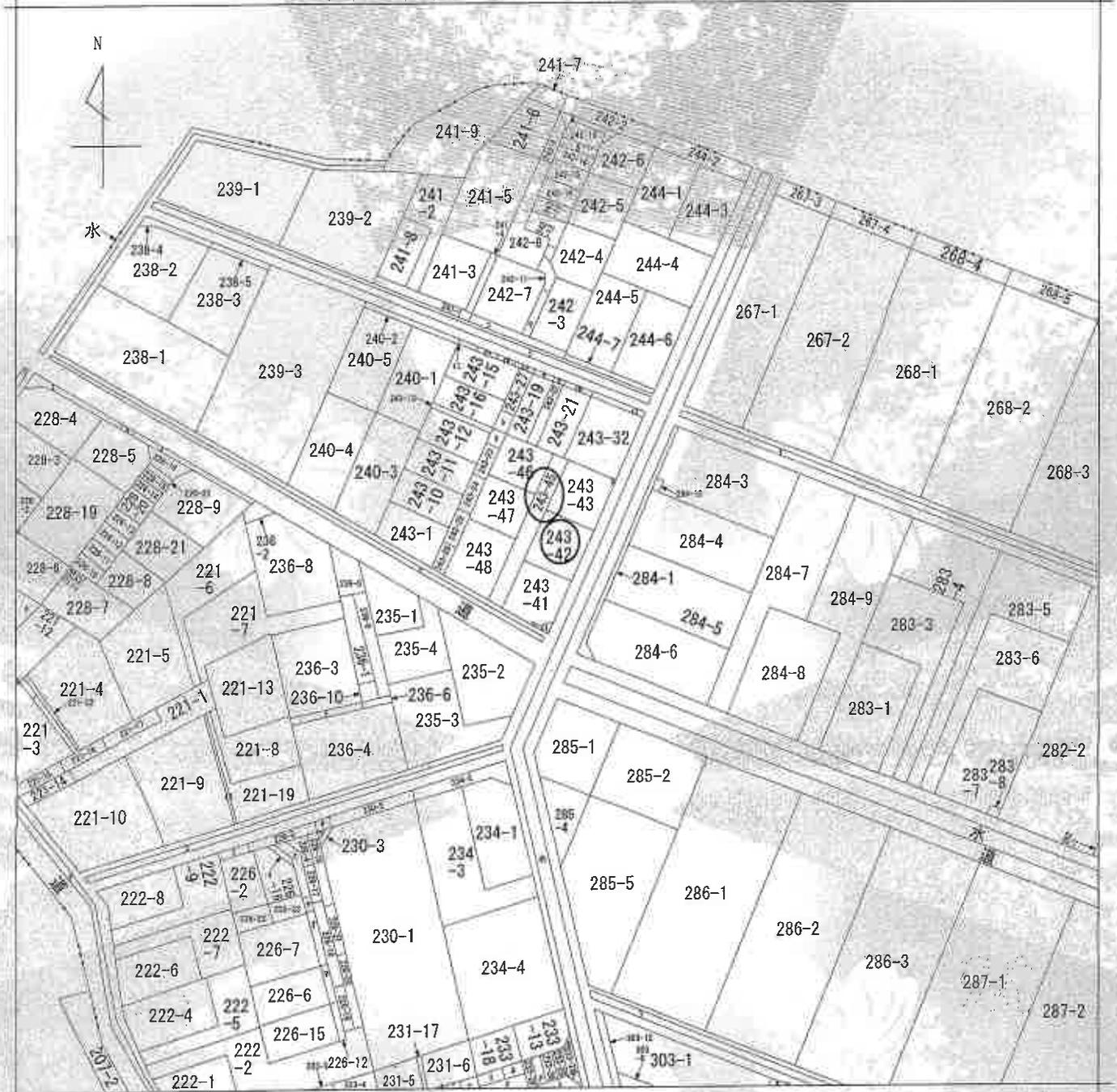
第7 附属資料の表示

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

目的物件の位置図



イ 226-5 ハ 230-2 ニ 231-5 ト 233-12 テ 233-29
 ロ 228-1 ニ 231-13 ヘ 231-7 チ 233-27 ツ 233-32



(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	市川市下貝塚三丁目		地番	243番42				
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		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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉県法務局市川支局管轄)

令和7年5月20日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/2)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方務局市川支庁管轄)
令和7年5月20日 東京法務局品川出張所

登記号

建物各階平面図 61.5.9

127172

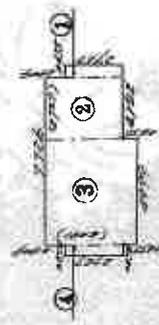
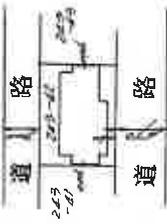
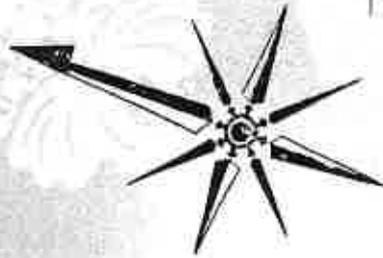
各階平面図

家屋番号

243.22

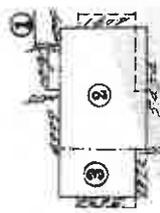
建物の所在

千葉県市川市本町3丁目243-22



1階 求積

①	2227	645	1240785
②	2436	627	9915372
③	1300	491	20419900
④	2227	645	1240785
			325845



2階 求積

①	6510	645	9187100
②	2004	491	17522310
③	2636	627	1860991
			31400

(長瀬村)

(田嶋屋文)

作製者

申請人

1/250

縮尺 1/500

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記年月日：昭和61年2月21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。
(千葉県地方務局市川支庁管轄)
令和7年5月20日 東京法務局品川出張所

登記号

487628

地番 243-2-243-40
土地の所在 市川市下貝塚3丁目

地積測量図 61.2.2./

求積

- ② 243-40 $(0.257 + 0.257) \times 0.584 \div 2 = 0.1500 \text{ m}^2$
- ③ 243-41 $(3.891 + 5.386) \times 10.797 \div 2 = 50.0818$
 $1.592 \times 8.876 \div 2 = 7.0652$
 $0.299 \times 8.891 \div 2 = 1.3292$
 $0.497 \times 4.795 \div 2 = 1.1915$
 $0.320 \times 2.563 \div 2 = 0.4100$
 計 60.0777 m^2
- ④ 243-42 $(5.384 + 5.416) \times 11.118 \div 2 = 60.0372 \text{ m}^2$
- ⑤ 243-43 $(5.430 + 4.924) \times 11.237 \div 2 = 58.1739$
 $0.499 \times 8.420 \div 2 = 2.1007$
 $0.300 \times 6.608 \div 2 = 0.9912$
 計 61.2658 m^2
- ⑥ 243-44 $(0.257 + 0.257) \times 0.584 \div 2 = 0.1500 \text{ m}^2$
- ⑦ 243-45 $(2.913 + 2.977) \times 25.685 \div 2 = 75.6423 \text{ m}^2$
- ⑧ 243-46 $(5.233 + 5.202) \times 10.508 \div 2 = 54.8254 \text{ m}^2$
- ⑨ 243-47 $(5.298 + 5.336) \times 10.704 \div 2 = 56.9131 \text{ m}^2$
- ⑩ 243-48 $(4.727 + 5.585) \times 11.509 \div 2 = 59.3404 \text{ m}^2$

① 243-2. $429.69 \text{ m}^2 - \text{②} - \text{③} - \text{④} - \text{⑤} - \text{⑥} - \text{⑦} - \text{⑧} - \text{⑨} - \text{⑩} - \text{⑪} = 1.2881 \text{ m}^2$

北

境界石の表示
 C コンクリート杭
 B 金属板



作製者

申請人

縮尺 250

1月30日

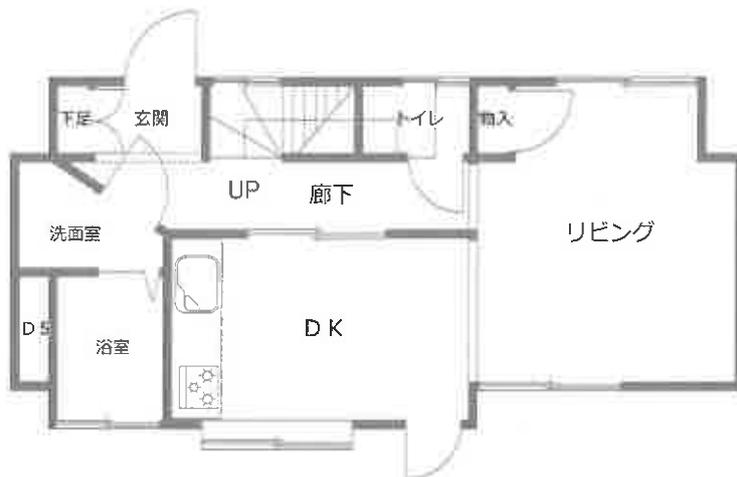
千葉県土地家屋調査士会用品

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

請求番号：1

間取図

1階



2階

