

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 18 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）
1～3	20,540,000 16,432,000	一括	4,108,000	120,400	0
1	3,440,000				
2	17,090,000				
3	10,000				



物 件 目 録

1 所 在 市川市柏井町四丁目
地 番 495 番 36
地 目 宅地
地 積 166.89 平方メートル

所有者 A

2 所 在 市川市柏井町四丁目 495 番地 36
家屋 番号 495 番 36
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル

所有者 A

3 所 在 市川市柏井町四丁目
地 番 495 番 24
地 目 雑種地
地 積 2.78 平方メートル

共有者 A 持分 11 分の 1

物件明細書

令和 8年 7月 7日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹内 信俊

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場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 市川市柏井町四丁目
地 番 4 9 5 番 3 6
地 目 宅地
地 積 1 6 6 . 8 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 市川市柏井町四丁目 4 9 5 番地 3 6
家屋 番号 4 9 5 番 3 6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 市川市柏井町四丁目
地 番 4 9 5 番 2 4
地 目 雑種地
地 積 2 . 7 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1



令和7年（ケ）第454号
令和8年 1月27日受理
令和8年 3月 5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 市川市柏井町四丁目
地 番 495番36
地 目 宅地
地 積 166.89平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 市川市柏井町四丁目495番地36
家屋 番号 495番36
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 48.85平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 市川市柏井町四丁目
地 番 495番24
地 目 雑種地
地 積 2.78平方メートル
共有者 A 持分11分の1



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				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（ ） ☒ 雑種地（物件3）				
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 1 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 2 物件3は、ゴミ置場として使用されている ☐ 「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	物件1の東側に電柱及び支柱が1本ずつある。				
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（空家）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	1 2階建て4LDKの住宅である 2 壁クロスの剥がれが一部あるが、大きな損傷・損耗は見当たらない 3 室内には、冷蔵庫、洗濯機、テーブル、椅子、エアコン、マットレス、ソファ等が残置されている				
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

(2 枚目)

執行官の意見

- 1 郵便受けには、所有者の苗字がアルファベットで表示されている。なお、郵便受けには所有者宛の郵便物が複数存在した。
- 2 ライフライン（電気・ガス・水道）の供給は停止している（水道の供給は令和7年9月26日に停止している）。
- 3 本建物内には、少数の家財道具等のみが存在し、占有者を示す郵便物・書類等は見当たらない。
- 4 上記の他、現場の状況から、本建物の占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月30日（金） 13：02　－　13：16	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和8年1月30日（金）	当庁執行官室	東京電力パワーグリッド株式会社へ照会書郵送 （報告書提出時点で回答なし） 所有者へ調査協力依頼書を郵送 （本報告書提出時点で所有者から連絡なし）
令和8年2月9日（月）	当庁執行官室	特定記録郵便にて立入調査予告書兼占有関係等照会書を所有者へ郵送（110円切手貼付の返信用封筒同封） （本報告書提出時点で回答書の返送無し）
令和8年2月19日（木） 14：15　－　14：58	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認

（特記事項）

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

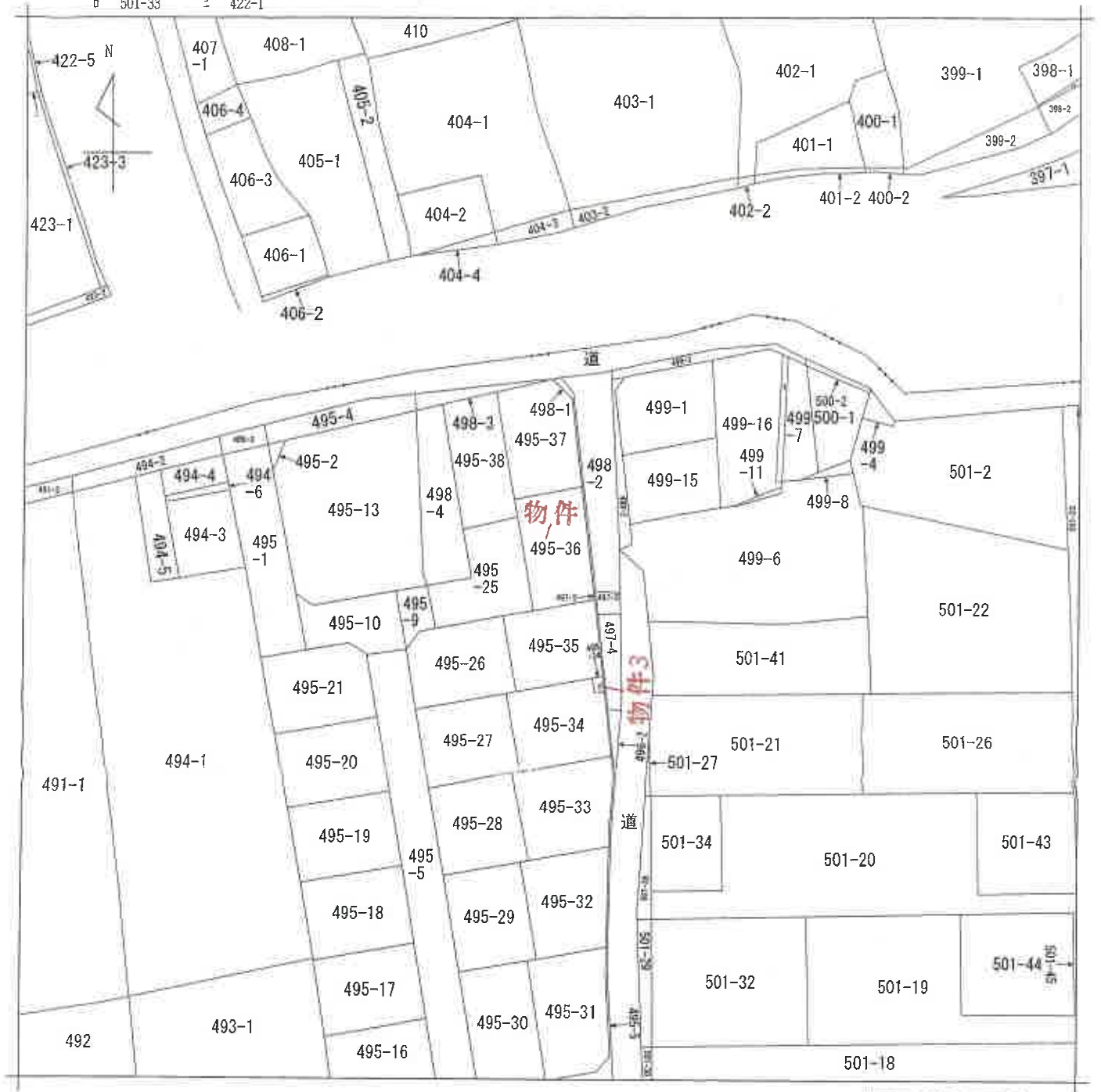
☒ 令和　8年　2月19日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

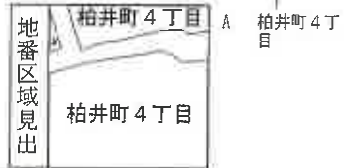
☐ 令和　　年　　月　　日

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

イ 499-12 ハ 398-3
ロ 501-33 ニ 422-1



(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 市川市柏井町四丁目				地 番 495番36				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年11月27日

福岡法務局

地図整理番号：M79636

登記官

(5 枚目)

(1/1)

(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。

(千葉地方裁判所市川支部管轄)

令和7年11月27日

福岡法務局

(6 枚目)

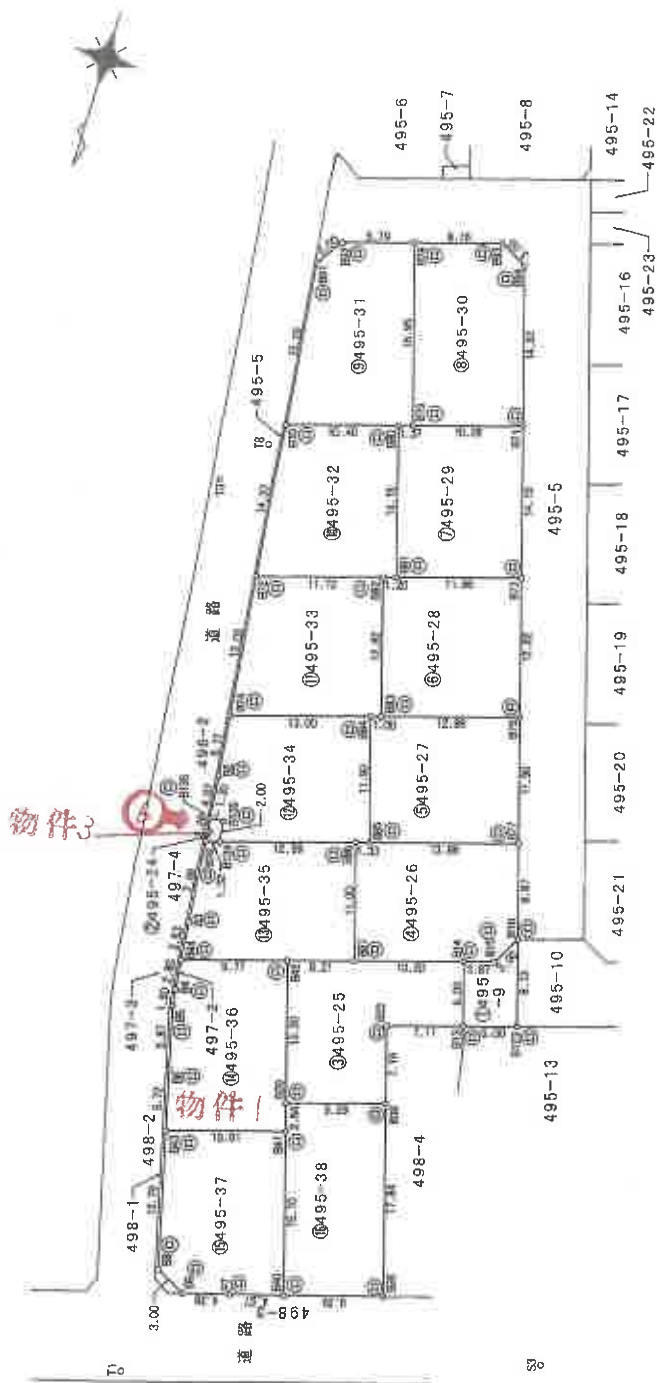
登記官

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地番 495-9、-24~-38

土地の所在 市川市柏井町四丁目



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

座標一覧表

点番	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	起算点
T3	418.484	516.513	境界点(鉄)
T4	471.502	435.479	境界点(鉄)
T8	414.033	513.209	境界点(鉄)
S1	467.868	421.566	人印
S2	482.715	445.708	人印
S3	487.866	463.248	人印
P3	475.232	446.481	人印
P4	479.761	469.927	人印

境界地積	
①	コンクリート杭
②	金属標
③	ミカゲ石

※明示なき点は計算点

測量年月日	令和2年3月31日
測量係	任 意 様 係

作成者

(令和2年5月25日作成)

申請人

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。

(千葉地方法律事務所 市川支局管轄)

令和7年11月27日

福岡法律事務所

登記簿

(7 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地番 495-9、-24~38

土地の所在 市川市柏井町四丁目

通角座標法求積表

④495-9				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B123	458.758	474.763	-2.389	-1065.972862
B16	450.985	477.127	3.107	1713.743000
B15	453.641	478.533	4.157	1885.786637
B14	454.489	481.284	0.983	446.766667
B13	460.231	479.516	-6.351	-3014.973281
合計面積				-64.654818
合計面積				32.32 m ²

④495-24				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B76	451.073	507.576	-1.500	-676.609500
B134	450.682	506.305	-1.068	-481.328376
B135	448.688	506.508	1.500	673.032000
B136	448.820	507.805	1.068	479.339760
合計面積				-6.566116
合計面積				2.78 m ²

④495-25				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B13	480.231	479.516	-5.033	-2413.342623
B14	484.489	481.284	17.455	7933.105495
B42	459.319	496.971	11.801	5420.423519
B39	471.942	493.085	-12.773	-6028.115166
B38	469.205	484.198	-6.768	-3175.579440
B33	482.325	486.317	-4.682	-2164.606560
合計面積				-331.113865
合計面積				165.55 m ²

④495-26				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B87	487.491	491.033	12.987	5941.435617
B86	446.976	494.271	-11.294	-5048.146944
B77	442.502	479.739	-17.144	-7686.254288
B16	450.985	477.127	-1.205	-543.887910
B15	463.641	478.533	4.157	1885.786637
B14	454.489	481.284	12.500	5681.112500
合計面積				330.044512
合計面積				165.02 m ²

④495-27				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B75	442.502	479.739	-9.749	-4318.907988
B76	451.127	483.242	16.755	7223.522885
B84	455.208	496.494	9.749	4242.827792
B83	446.983	492.991	-16.755	-7482.498165
合計面積				-330.074486
合計面積				165.03 m ²

④495-28				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B83	434.913	495.538	-16.071	-5989.486823
B73	431.127	483.242	-8.820	-3673.202040
B74	418.866	487.018	16.071	6731.595485
B82	422.662	496.313	8.820	3600.955040
合計面積				-330.098387
合計面積				165.04 m ²

④495-29				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B81	422.298	498.164	-15.311	-6465.804578
B73	418.866	487.018	-6.981	-2924.103545
B71	405.340	491.183	15.311	6206.160740
B80	408.772	502.429	6.981	2853.637332
合計面積				-330.110152
合計面積				165.05 m ²

④495-30				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B79	408.367	501.015	-14.923	-6053.224041
B71	405.340	491.183	-6.456	-2615.599440
B84	391.163	495.549	7.022	2746.749586
B93	393.758	498.205	10.457	4075.694066
B78	392.180	506.006	-2.810	-1101.969600
合計面積				-344.360689
合計面積				172.198445

④495-31				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B70	411.833	512.270	-13.118	-5402.425294
B73	393.357	501.015	-6.264	-2458.010888
B92	382.160	506.006	11.482	4302.781120
B91	394.158	512.457	8.127	3203.322056
B91	396.681	514.133	-0.227	-80.045587
合計面積				-344.378583
合計面積				172.18 m ²

④495-32				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B72	426.101	510.515	-14.106	-6010.580706
B81	422.298	498.164	-8.186	-3456.931428
B80	408.772	502.329	14.106	5765.137832
B70	411.833	512.270	8.186	3371.264938
合計面積				-330.108364
合計面積				165.05 m ²

④495-33				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B82	422.652	499.313	14.977	6330.059004
B72	426.101	510.515	9.611	4095.237711
B74	439.035	508.924	-14.977	-6575.427195
B83	434.913	495.538	-9.611	-4179.948843
合計面積				-330.030233
合計面積				165.03 m ²

④495-34				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B85	446.583	492.991	-9.811	-4381.425813
B84	435.208	496.494	15.933	6934.169064
B74	439.035	508.924	11.725	5147.885375
B82	444.763	509.219	-1.119	-497.689797
B136	448.820	507.805	-1.711	-767.931020
B135	448.688	506.508	-1.500	-673.032000
B134	450.682	506.305	-13.517	-6091.888584
合計面積				-330.082785
合計面積				165.0463925

④495-35				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B87	457.491	491.033	-12.042	-5509.106622
B86	446.976	494.271	-16.543	-7394.321914
B76	451.073	507.576	12.527	5650.391471
B3	458.699	506.798	-1.263	-579.336837
B44	462.166	506.313	-15.765	-7286.518940
合計面積				-330.047980
合計面積				165.0238600

④495-36				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B42	459.319	496.971	14.006	6433.221914
B4	484.976	505.927	-0.617	-295.880192
B5	465.461	505.696	-1.721	-802.779281
B43	472.142	504.206	-2.956	-1395.651752
B41	477.680	502.740	-11.899	-5683.914326
B41	474.467	492.307	-5.759	-2737.800353
合計面積				-233.766278
合計面積				166.832390

④495-37				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B41	474.467	492.307	14.879	7058.594493
B43	477.680	502.740	7.158	3419.293440
B8	490.051	499.455	-5.987	-2884.930237
B9	491.553	496.653	-6.830	-3357.170590
P7	490.352	492.635	-8.992	-4409.986432
B40	488.905	487.851	-0.398	-150.360840
合計面積				-332.599885
合計面積				166.2999800

④495-38				
地番	Xn	Yn	YnH - Yn-1	Xn (YnH - Yn-1)
B46	488.805	487.881	-14.140	-6913.116700
B35	489.202	478.945	-3.663	-1781.177706
B33	489.203	484.198	14.140	6934.558700
B59	471.942	493.085	3.663	1728.723548
合計面積				-331.072180
合計面積				165.5060900

合計 2354.0739475

作成者

申請人

令和2年5月25日(作成)

縮尺 1/

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。

(千葉県方法務局市川支局管轄)

令和7年11月27日 福岡法務局

登記簿
(8 枚目)

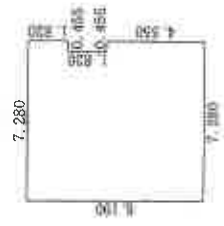
(A3判をA4判に縮小)

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 495番36

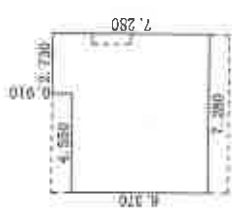
建物の所在 市川市柏井町四丁目495番地36

1 階



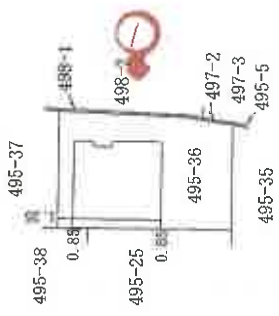
求 積 表		
0.455×4.550	$= 2.070250$	
0.455×1.820	$= 0.828100$	
6.825×8.190	$= 55.896750$	
合 計	58.795100	
床面積	58.79	m ²

2 階



求 積 表		
2.730×7.280	$= 19.874400$	
4.550×6.370	$= 28.983500$	
合 計	48.857900	
床面積	48.85	m ²

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

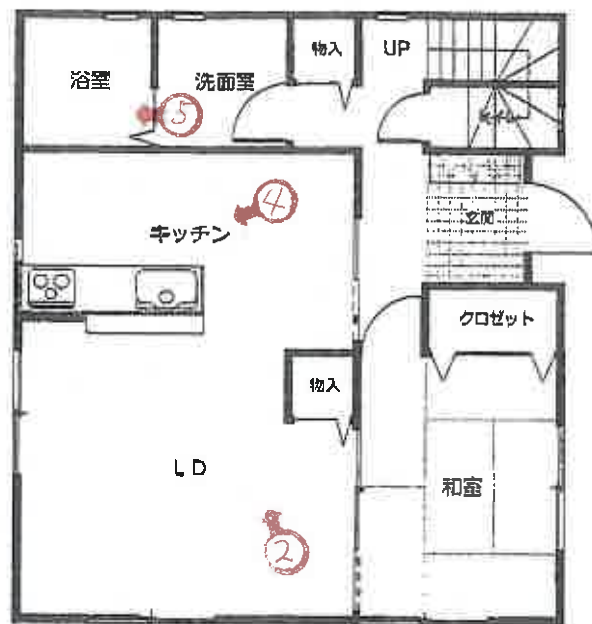
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

間取図

1階



2階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



(9 枚目)

①



②



LDK

③



2階北側洋室

(10 枚目)

④



⑤



⑥



物件3

(11 枚目)

令和 7 年（ケ）第 4 5 4 号
令和 8 年 2 月 1 9 日 現地調査
令和 8 年 2 月 2 0 日 評 価
第 5 1 6 5 号 発行番号
令和 8 年 2 月 2 4 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 20, 540, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 440, 000 円
物件2 (建物)	金 17, 090, 000 円
物件3 (土地)	金 10, 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・3	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		(住居表示未実施区域)
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 市川市柏井町四丁目
地 番 495番36
地 目 宅地
地 積 166.89平方メートル

所有者 A

2 所 在 市川市柏井町四丁目495番地36
家屋 番号 495番36
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 48.85平方メートル

所有者 A

3 所 在 市川市柏井町四丁目
地 番 495番24
地 目 雑種地
地 積 2.78平方メートル

共有者 A 持分11分の1

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)

位 置 ・ 交 通	J R 武蔵野線「船橋法典」駅の北方・道路距離約3km, 最寄バス停「柏井4丁目」の西方・道路距離約50mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶミニ開発の住宅地域である。		
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	市街化調整区域 — 指定50% 指定100% — —	
画 地 条 件 (物件1)	形状(概ね長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(東) 間口(約16m), 奥行(約11m), 高低差(無), 地積は登記(166.89㎡)とほぼ同じ。		
接面道路の状況 (物件1)	東側市道(3306号線, 幅員(約5.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有))		
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第42条1項1号 —	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要	
	再 建 築 の 可 否	可	
土地の利用状況 等	物件1…物件2建物の敷地となっている。 物件3…ゴミ置き場。 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 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「株木遺跡」内にあるが, 既に戸建住宅敷 地となっており, 影響は微弱と推定する。		
特 記 事 項	開発行為許可 市川市指令第411号の19015(令和元年8月14日) 玄関先の道路際に電柱とその支柱がある。 市川市水害ハザードマップによれば, 内水氾濫想定区域内にある。		

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和2年9月12日新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディング 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）	現況の床面積は、以下のとおり。 床面積 1階 58.79㎡ 2階 48.85㎡ 延べ 107.64㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図の通り）
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が空家状態で占有中（詳細について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	建築確認：第20UDI1W建00444号（令和2年4月20日） 完了検査：第20UDI1W建00444号（令和2年9月14日）	

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	64,400	1.00	166.89	1.0	10,748,000
3	64,400	0.05	2.78×1/11	—	1,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（市川－49）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/103 & \times & 100/80 & \approx & 64,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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　＋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 … 東向き（＋3%）、電柱（－3%）

物件3 … ゴミ置き場（－95%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要。

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	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	107.64	0.77	14,919,000

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		
2	5 %	20年	5年	0.81	▲5% (0.95)	0.770

(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	10,748,000	0.6	法定地上権	6,449,000

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	10,748,000	-6,449,000		1.0	0.8	3,440,000
2	14,919,000	+6,449,000	1.0	1.0	0.8	17,090,000
3	1,000	-	1.0	1.0	0.8	10,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						20,540,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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－49）

所	在	市川市柏井町2丁目781番5外
価	格	52,500円／㎡
位	置	J R 武蔵野線「船橋法典」駅の北方・道路距離約1.9位置する。
価	格	時 点 令和7年1月1日
地	積	349㎡
供給処理施設		水道，ガス
接 面 街 路		南西3.8m市道
用 途 指 定 等		市街化調整区域(建蔽率50%，容積率100%)
地 域 の 概 要		一般住宅、農家住宅、作業所が混在する住宅地域

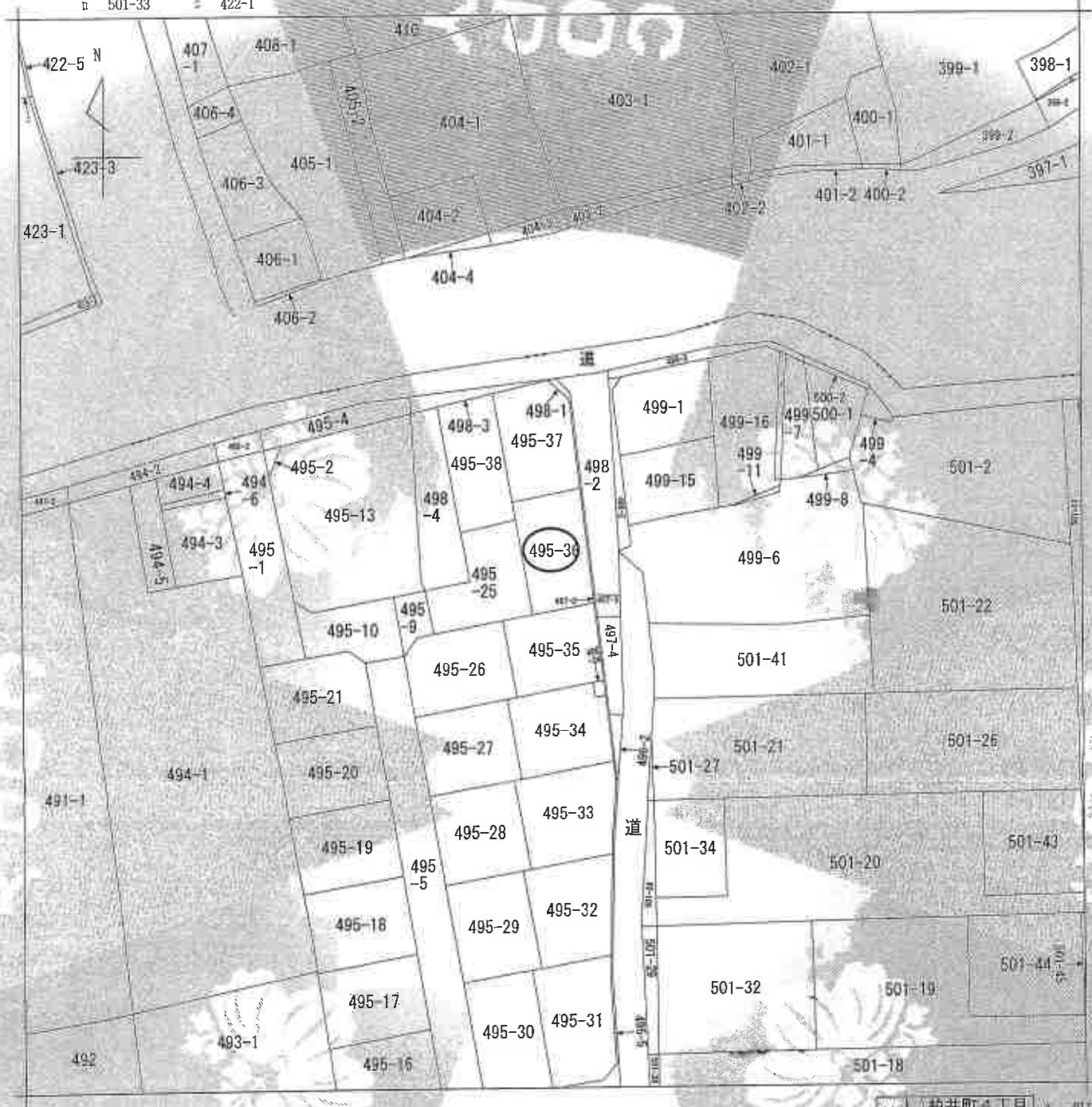
第7 附属資料の表示

- 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



499-12 398-3
501-33 422-1



〔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 市川市柏井町四丁目			地 番	495番36	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分類	地区標準図面	種類 旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	備 考 事項 (原図)			備 考 事項 (部局)		

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を転写した書面である。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和7年11月27日
福岡法務局

地図整理番号：M79636

(1/1)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

これは図面に記載されている内容と異なり、
(千葉県地方支務局市川支局(支庁))
令和7年11月27日 福岡法務局

各階平面図

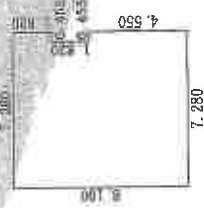
家庭番号 4915番36

建物の所在 市川市柏井町四丁目49番地3号

建物図面
各階平面図

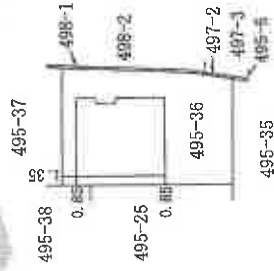
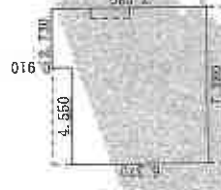
1 階

求積表			
0.455×4.550	$= 2.070250$		
0.455×1.820	$= 0.828100$		
6.825×8.190	$= 55.896750$		
合計	58.795100		
床面積	58.79	m ²	



2 階

求積表			
2.730×7.280	$= 19.874400$		
4.550×0.375	$= 1.706250$		
合計	21.580650		
床面積	21.58	m ²	



作成者

縮尺 1/250

手続人

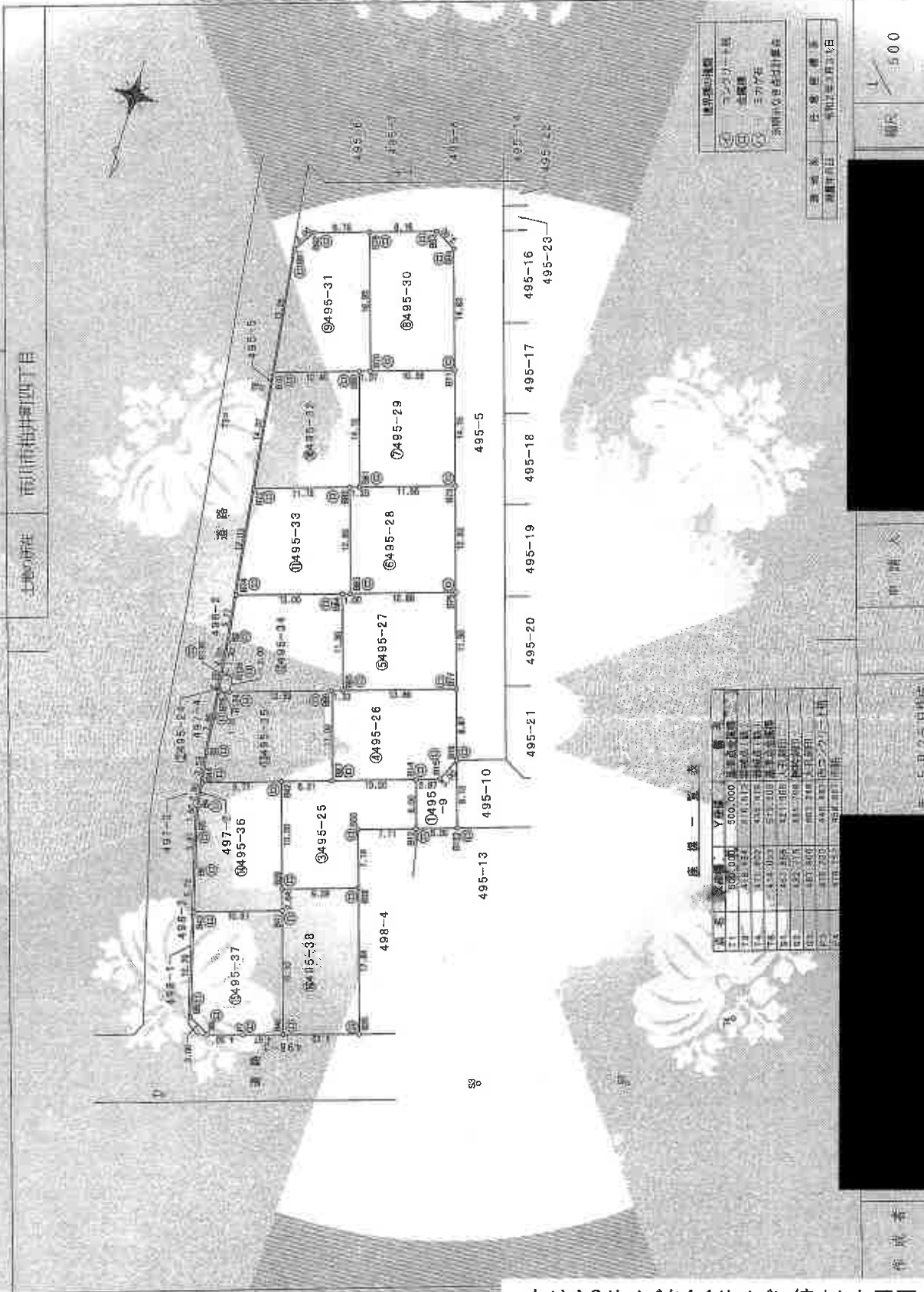
補尺 1/500

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：令和2年6月29日

地積測量図

地番	495-0-24-34
土地所在地	南川市牡丹町四丁目



これは図面に記録されている内容を確認するための図面である。
(千葉地方方法務局市川支局管轄)
令和7年11月27日 福岡法務局

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

495-9, 24-38

上野の重臣 市川市泊井野郎丁目

04.95-30									
站名	Xn	Yn	YnH-1	Xn(YnH-1-Yn)	YnH-1	Yn	YnH-1	Xn(YnH-1-Yn)	YnH-1
B61	422.283	498.164	-15.811	-6455.246179	498.164	498.164	0	0	498.164
B62	418.880	487.018	-11.880	-4950.10146	487.018	487.018	0	0	487.018
B63	406.310	491.183	-5.873	-2385.373332	491.183	491.183	0	0	491.183
B64	408.278	495.710	-7.432	-3070.10146	495.710	495.710	0	0	495.710
合計				-15801.855					
平均				-15801.855					

04.95-30									
站名	Xn	Yn	YnH-1	Xn(YnH-1-Yn)	YnH-1	Yn	YnH-1	Xn(YnH-1-Yn)	YnH-1
B71	408.367	491.015	-14.823	-6053.224041	491.015	491.015	0	0	491.015
B72	405.340	491.783	-6.465	-2215.588440	491.783	491.783	0	0	491.783
B73	391.163	495.549	7.022	2745.466588	495.549	495.549	0	0	495.549
B74	389.758	494.205	10.457	4075.693408	494.205	494.205	0	0	494.205
B75	392.160	506.005	2.810	1101.689400	506.005	506.005	0	0	506.005
合計				-344.396583					
平均				-344.396583					

04.95-32									
站名	Xn	Yn	YnH-1	Xn(YnH-1-Yn)	YnH-1	Yn	YnH-1	Xn(YnH-1-Yn)	YnH-1
B76	401.833	501.010	-13.118	-5402.425294	501.010	501.010	0	0	501.010
B77	408.367	501.010	-6.284	-2658.010883	501.010	501.010	0	0	501.010
B78	392.160	508.005	11.482	4502.781120	508.005	508.005	0	0	508.005
B79	384.158	512.497	8.127	3203.322056	512.497	512.497	0	0	512.497
B80	396.581	514.138	-0.227	-90.045897	514.138	514.138	0	0	514.138
合計				-344.379583					
平均				-344.379583					

04.95-33									
站名	Xn	Yn	YnH-1	Xn(YnH-1-Yn)	YnH-1	Yn	YnH-1	Xn(YnH-1-Yn)	YnH-1
B81	422.283	498.164	-14.106	-6010.580706	498.164	498.164	0	0	498.164
B82	408.772	502.329	14.106	5766.127832	502.329	502.329	0	0	502.329
B83	411.833	512.270	8.186	3371.274638	512.270	512.270	0	0	512.270
合計				-330.106364					
平均				-330.106364					

五

U=425.44元

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

これは図面に記録されている内容を正確に把握すること
(千葉地方方法務局市川支局倉庫)
令和7年11月27日 福岡法務局

間取図

1階



2階

