

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 13 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 市川市本北方三丁目 6 4 2 番地
市川市北方三丁目 6 8 0 番地 1

家屋 番号 6 4 2 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 2 . 7 9 平方メートル
2 階 5 4 . 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 3

物 件 明 細 書

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 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番642番4，地積102.39平方メートル、所有者C）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 市川市本北方三丁目 6 4 2 番地
市川市北方三丁目 6 8 0 番地 1

家屋 番号 6 4 2 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 2 . 7 9 平方メートル
2 階 5 4 . 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 3



令和7年（ケ）第471号
令和8年5月15日受理
令和8年7月17日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 市川市本北方三丁目642番地
市川市北方三丁目680番地1

家屋 番号 642番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.79平方メートル
2階 54.53平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3



(建物用〈单独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	市川市北方 3－20－6				
建 物	物件 1				
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：				
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者B ☐ 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 ☐				
そ の 他 の 事 項					
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
敷 地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

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

目的外土地の概況 (物件1 関係)		
所 在	市川市北方三丁目	
地 番	6 4 2 番 4	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1 0 2 . 3 9 平方メートル (☒ 全部 ☐)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者C	
そ の 他 の 事 項		
■関係人(■共有者B(建物所有者)■所有者C(土地所有者))の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約(更新))の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	令和 5 年 1 0 月 2 2 日	
最 初 の 契 約 日	昭和 6 2 年 頃	
契 約 等 期 間	昭和 6 2 年 1 1 月 1 日 から ☒ 昭和 7 1 年 9 月 3 0 日 まで 9 年 間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	平成 2 8 年 1 0 月 1 日 から ☒ 平成 4 8 年 9 月 3 0 日 まで 2 0 年 間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者C ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 9 , 9 7 1 円 (毎月月末 限り 当月分支払)	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他	最初の契約等については、登記の本建物新築時期から推定した。最初の契約当事者は、貸主は土地所有者Cの親であり、借主は建物共有者Bの親であり、各々相続にあたって契約を承継している。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(3 枚目)

その他の事項

1 建物（物件1）について

- (1) 築後約39年経過しており、経年による汚れや損耗・損傷が見られ老朽化が進んでいる。
- (2) 1階和室やトイレの床に撓みが、1階和室、階段の壁、洗面室に雨漏り跡が見られる。

2 敷地（目的外土地）について

- (1) 北西側市道及び北東側私道に接面している。
- (2) 物件1建物の敷地として利用されている。
- (3) 物件1建物の土地賃貸借契約の抜粋内容

目的：木造建物の敷地として使用する

事前承諾事項：① 目的以外の用途に使用すること。

② 土地上の建物を増築、改築又は大修理をすること。

その他：更新契約に際し本土地を実測したところ、従来の賃貸借契約における賃貸面積82.64㎡（25坪）より20.39㎡（6.16坪）多いことが判明したため、将来甲乙間で底地を売買する場合には、従来の賃貸面積（25坪）については借地権価格を60％で評価し、残りの面積（20.39㎡（6.16坪）については借地権価格を零と評価することに甲乙は合意した。

3 その他について

本件建物の所在として登記されている土地の地番は、昭和62年当時の所在に基づくものであり、その後の分筆及び合筆により、現在の本建物の所在も変更されているが、所在地番の変更に伴う変更登記がされていない。

(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)

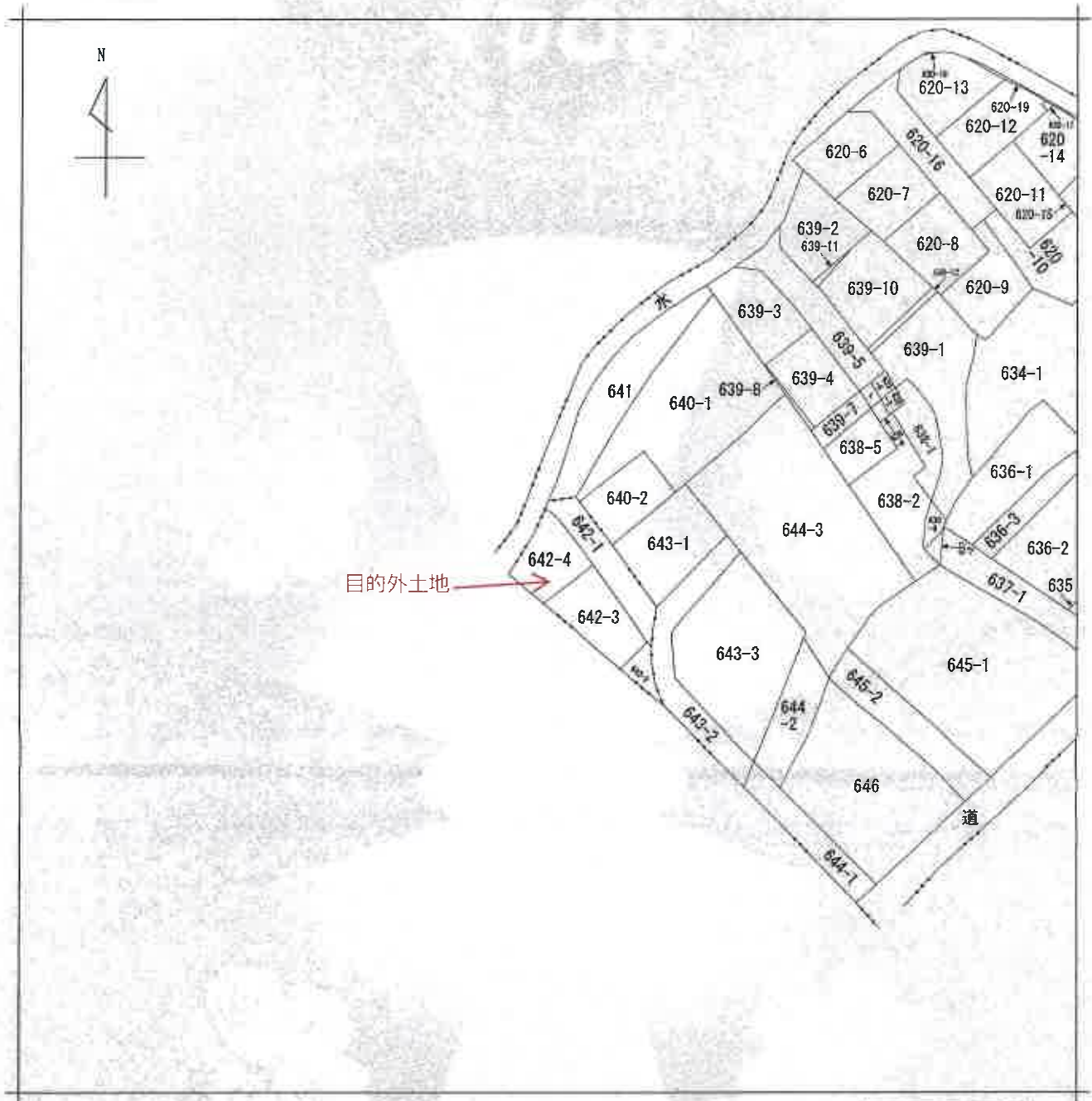
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 建物所有者B	1 私は目的外土地賃借人の子であり、契約を引き継いでいるが、内容については契約書のとおりである。契約書の内容以外のことは分からない。 2 設備機器等の不具合は特にない。 3 1階和室、階段壁、洗面室、キッチンにシロアリ被害がある。 4 1階和室、階段の壁、洗面室に雨漏りがある。 5 業者に修繕リフォームを依頼したが、柱が傾いており無理であると言われた。 6 6年位前まで室内で犬1匹を飼育していた。 (以上、令和8年6月17日物件所在地で聴取)
■ 土地所有者C	1 私は目的外土地賃貸人の子であり、契約を引き継いでいるが、内容については契約書のとおりである。 2 契約書の内容以外のことは分からない。 (以上、令和8年6月22日当庁執行官室で電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月18日 (月) 11:30 — 11:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 債務者兼共有者Bが不在のため、調査協力依頼文書を郵送 (応答あり。)
令和8年5月18日 (月)	当庁執行官室	債務者兼共有者Aに対し、調査協力依頼文書を郵送 (応答なし。)
令和8年6月17日 (水) 12:50 — 13:50	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
令和8年6月17日 (水)	当庁執行官室	目的外土地所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (応答あり。)
令和8年6月22日 (月) 12:25 — 12:30	当庁執行官室	土地所有者Cに対し、目的外土地賃貸借契約の内容について電話聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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

(6 枚目)



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



請求部	所 在 市川市北方三丁目					地 番	642番4			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	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。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年12月22日

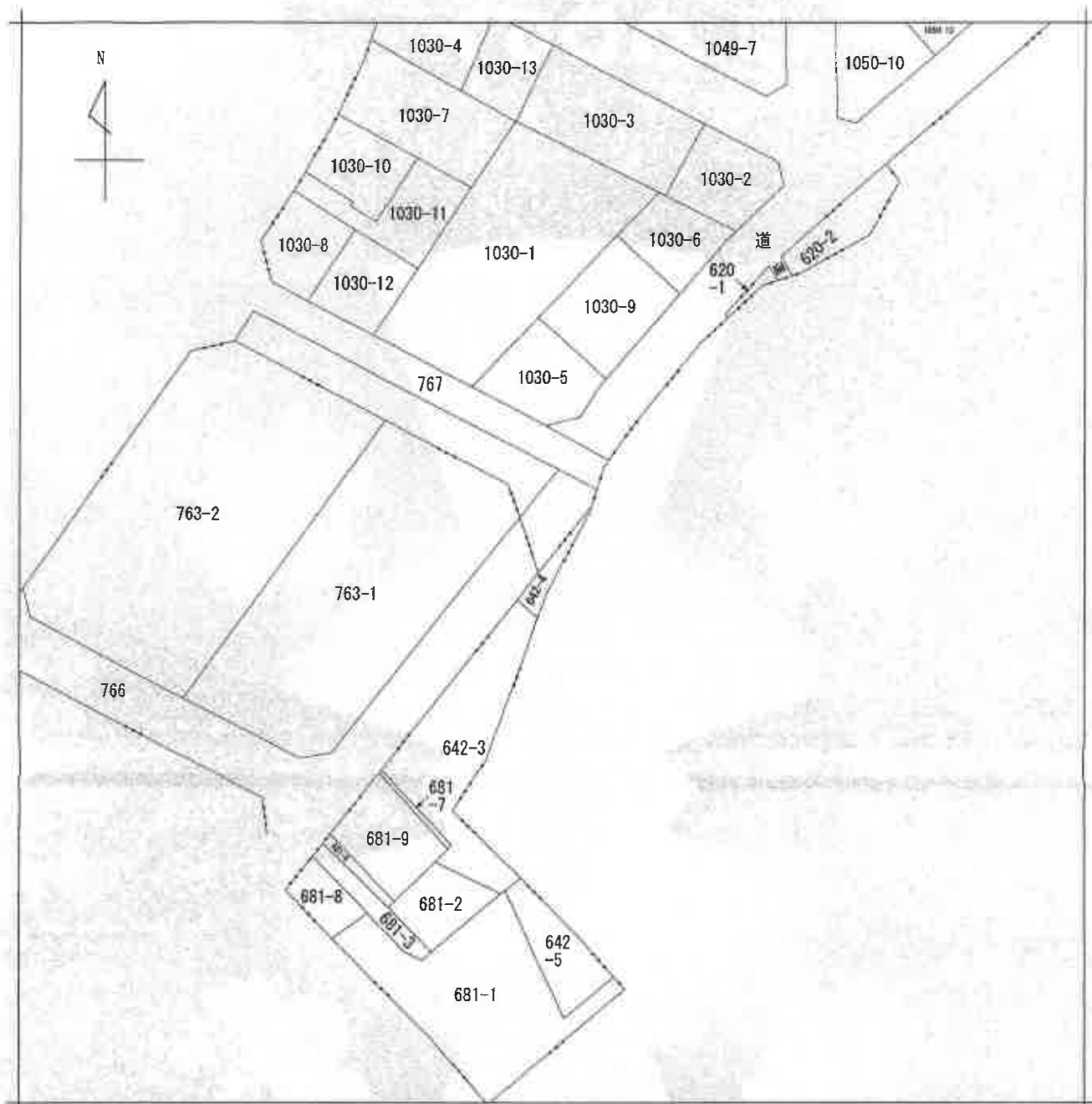
東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号: 12-1

(2/2)

(7枚目)



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



A 北方3丁目

請 部 分	所 在	市川市北方三丁目				地 番	642番4				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図
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。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年12月22日

東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/2)

(8枚目)



登記年月日：平成19年9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。

(千葉県地方技術局市川支局管理)

令和7年12月22日 東京技術局江戸川出張所

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(9枚目)

地積測量図

地番 642-3.-4.-5

土地の所在 市川市北方3丁目

472537

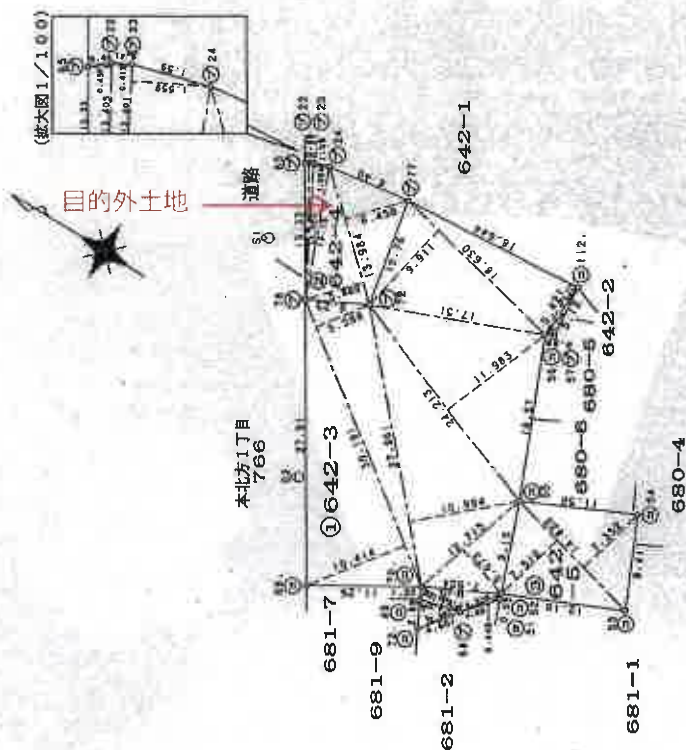
二 地 積 測 量 表

地番 ① 642-3				
NO.	底辺	高さ	面積	積
1	30.191	10.414	314.409074	
2	30.191	5.598	169.009218	
3	27.961	10.994	307.403234	
4	24.213	11.983	290.144379	
5	18.630	9.911	184.641930	
6	18.644	5.421	101.069124	
7	5.483	0.776	4.254808	
8	12.715	5.673	72.132195	
9	7.924	2.113	16.743412	
10	4.314	0.448	1.932672	
11	4.668	1.129	5.270172	
12	4.601	2.587	11.902787	
計面積			1478.913005	
計面積			739.45	㎡

地番 ② 642-4				
NO.	底辺	高さ	面積	積
1	13.405	0.457	6.126085	
2	13.405	0.412	5.522850	
3	13.401	1.559	20.892159	
4	13.984	5.860	81.946240	
5	13.984	6.458	90.308672	
計面積			204.795016	
計面積			102.39	㎡

地番 ③ 642-5				
NO.	底辺	高さ	面積	積
1	14.822	7.510	111.313220	
2	14.822	7.352	108.971344	
計面積			220.284564	
計面積			110.14	㎡

総計 951.9967925



③...コンクリート杭
②...プレート

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

申請人

作成者

(1/2)

整理番号：H16067-1

登記年月日：平成19年9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局管轄)
令和7年12月22日 東京送務局江戸川出張所
(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記官

472538

地籍番号

642-3.-4.-5

所在地

市川市北方3丁目

地積測量図

座標一覧表 (任意座標)

測点名	X	座標	Y	座標
78		209.214		224.743
59		194.579		200.974
70		184.935		206.796
49		184.400		205.662
72		183.096		203.127
68		180.266		206.755
51		177.647		209.805
52		177.838		210.322
55		181.034		218.699
56		187.420		234.189
57		186.617		234.548
112		187.039		239.659
77		205.623		238.159
72		203.637		227.582
24		213.950		237.028
23		215.482		236.588
22		215.846		236.393
65		216.204		236.098
53		166.679		215.208
54		170.539		223.792
S1 (2728-A)		215.825		227.690
S2 (2728-A)		201.125		209.296

平成29年九月貳拾日登記

作成者

申請人

縮尺

1/

(千葉県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和62年11月10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12月22日 千葉県地方支務局市川出張所
(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

登記官

請求番号：12-2

284626 553183

各階平面図

建物各階平面図 図12.11.10

家屋番号	建物の所在

1階平面図



求積表

2.727 X	0.909 =	2.478843
6.363 X	6.363 =	40.487769
5.454 X	3.636 =	19.830744
合計		62.797356
床面積		62.79 m ²

2階平面図



求積表

5.454 X	9.999 =	54.534546
床面積		54.53 m ²

建物図面



作製者

申請人

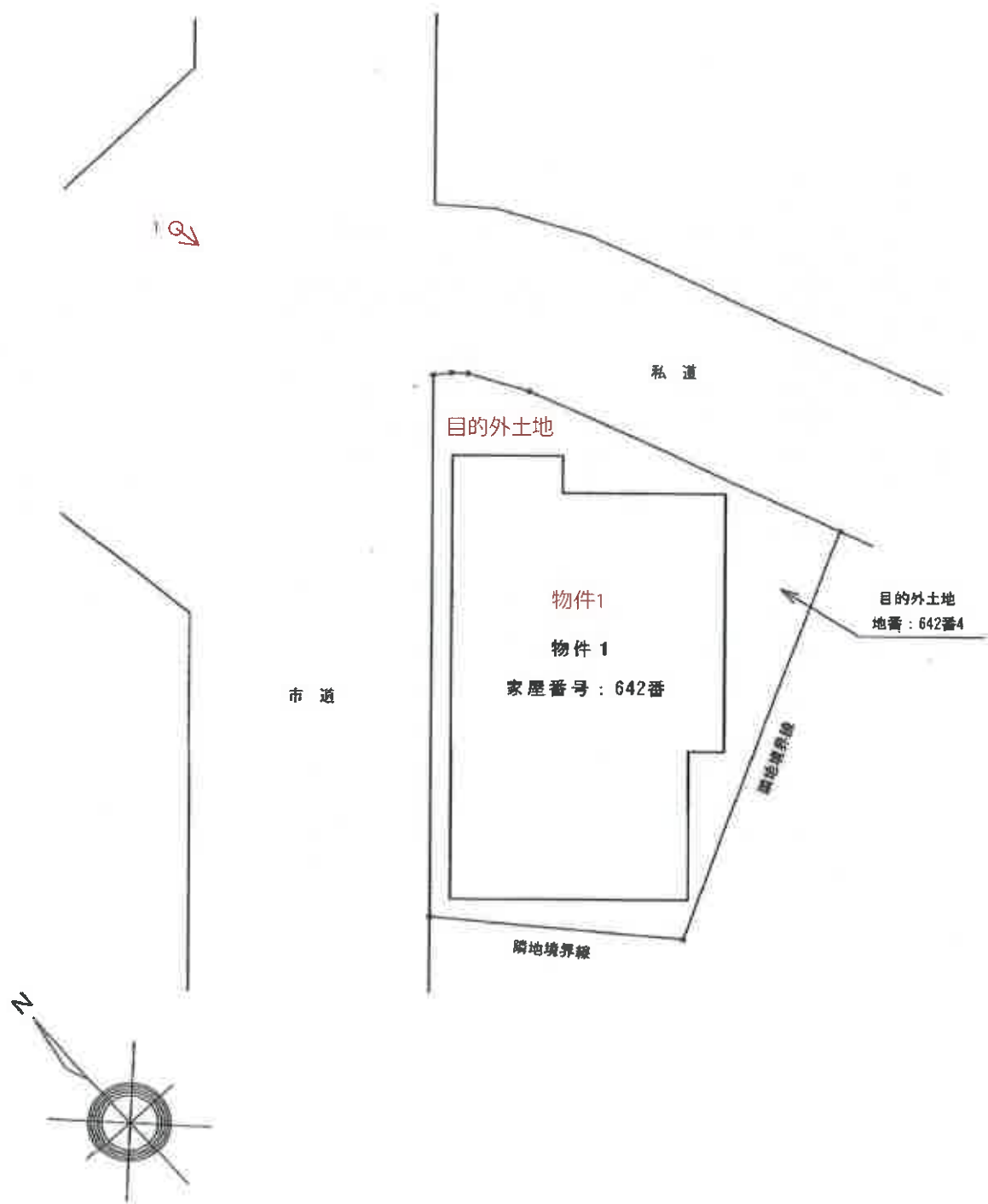
縮尺

(日商建12)

(平測図)

千葉県地方支務局市川支局管轄

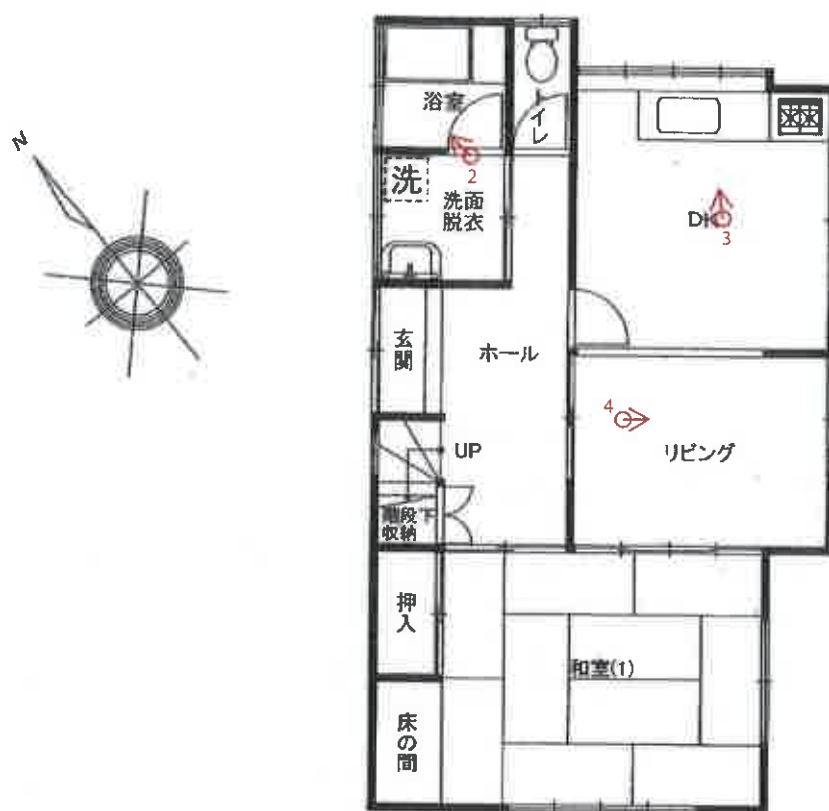
【土地建物位置関係図】



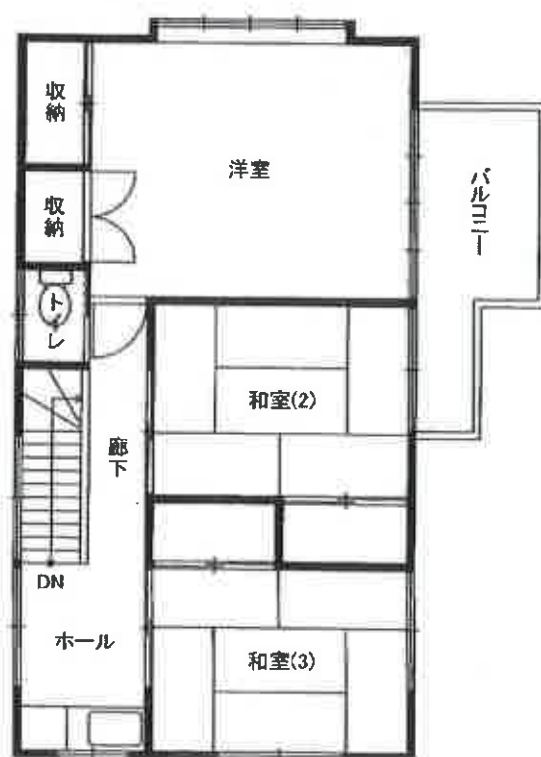
注．敷地は法務局備付の地積測量図を基にした。

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

【間取略図】



1階平面図



2階平面図

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④

リビング



令和7年(ケ)第471号

令和8年6月17日 現地調査

令和8年7月23日 評価

第26120号 発行番号

令和8年7月24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

結城 敏勝

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 4,790,000 円

- 物件1の評価額は目的外土地の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。		同左 住居表示「北方3-20-6」
番号	特 記 事 項		
1	本件建物の所在として登記されている土地の地番は、昭和62年当時の所在に基づくものであり、その後の分筆及び合筆により、現在の本件建物の所在も変更されているが、所在地番の変更に伴う変更登記がされていない。 その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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	市川市本北方三丁目642番地 市川市北方三丁目680番地1
	家屋 番号	642番
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 62.79平方メートル 2階 54.53平方メートル
	共有者 A	持分4分の1
	共有者 B	持分4分の3

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 【目的外土地:借地】

目 的 外 土 地	本件の目的外土地は借地であるが、本件建物の所在として登記されている土地の地番は、昭和62年当時の所在に基づくものであり、その後の分筆及び合筆により、現在の本件建物の所在も変更されているが、所在地番の変更に伴う変更登記がされていない。本件においては本件建物(物件1)の所在状況、現地調査の結果等から借地の範囲を「北方三丁目642番4」とした。		
位 置 ・ 交 通	京成本線「鬼越」駅の北東方・約1.4km(道路距離) 最寄バス停「子の神公園」の南方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートのほか駐車場も見られる住宅地域。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	建築基準法22条指定区域 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	形 状 : (概ね台形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (北西側約13.3m) 奥 行 : (約6.2m～約10m) 地 積 計 : (102.39㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 角地 隣 地 と の 高 低 差 : 南西側隣接地とは約0.5m高く、南東側隣接地とは概ね等高に接面している。		
接 面 道 路 の 状 況	北西側 (市道)	路線名 (4173号線)	幅員 (約5.9m)
	連続性 (普通)	舗装 (有)	歩道 (無) 側溝 (有)
	北東側 (私道)	路線名 (一)	幅員 (約4.1m)
	連続性 (普通)	舗装 (有)	歩道 (無) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	北西側: 建築基準法第42条1項1号 北東側: 建築基準法第42条2項	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	特記事項3参照	
土地の利用状況等	土地:	物件1の敷地として利用されている。	
	隣 地	・南 東 側 : アパート ・南 西 側 : アパート附属の駐車場 ・北 東 側 : 私道を介して一般住宅 ・北 西 側 : 市道を介して駐車場	

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 なし (プロパンガスを使用,特記事項4参照) 下水道 なし (浄化槽,特記事項4参照)
土 壌 汚 染 等	1. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく,かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 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。 3. 千葉情報マップによると,対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 目的外土地の境界線については,隣接地とはコンクリートブロック塀,フェンス等で区画されている。 2. 土地賃貸借更新契約の概要 土地賃貸人(甲):個人(土地所有者) 土地賃借人(乙):個人(建物所有者) 目 的:木造建物(住宅)の敷地として使用 借地契約面積:103.03㎡(31.16坪) 契 約 期 間:平成28年10月1日から20年間 更 新 料:498,560円 現 行 地 代:119,652円(年額) 地 代 滞 納:なし 敷金・保証金:なし 特 約 条 項:本契約の更新の場合,借主は貸主に対し更新料の支払を要する。 ・その他条項 「更新契約に際し本件土地を実測したところ,従来の賃貸借契約における賃貸面積82.64㎡(25坪)より20.39㎡(6.16坪)多いことが判明したため,将来甲乙間で底地を売買する場合には,従来の賃貸面積(25坪)については借地権価格を60%で評価し,残りの面積(20.39㎡(6.16坪))については借地権価格を零と評価することに甲乙は合意した。」 3. 本件建物(物件1)は許容建蔽率,許容容積率をオーバーしており,同一規模の建物の再建築は不可である。 4. 公共の下水道管及び都市ガス管の本管は接面道路に埋設されているが,敷地内の引込は無い。 5. 市ハザードマップ等によると内水氾濫による浸水が想定される区域である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件1)

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)	昭和62年11月1日 新築
	経 過 年 数	約 39 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル塗装
	内 壁	ビニールクロス, 砂壁等
	天 井	ビニールクロス, 板張等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 浄化槽, プロパン)
	そ の 他	—
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 経年による汚れや損耗・損傷が見られ老朽化が進んでいる。階段の壁の一部は破損し、1階和室やトイレの床に摺みが、1階和室, 階段の壁, 洗面室に雨漏り跡が見られる。維持管理の状況は劣ると思料される。	
床面積(現況)	床面積	1階 62.79㎡ 2階 54.53㎡ 延べ 117.32㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	建物共有者Bが居住し占有している。	
特記事項	1. 建築確認:昭和61年5月6日/第S61認建市川000139号 完了検査:未済 物件1は許容建蔽率, 許容容積率をオーバーしている。建築確認申請時の数量は敷地面積96.50㎡, 建築面積48.03㎡, 延べ床面積95.23㎡であったが, 完了検査は未済で違法建築物であると思料する。 2. 建物共有者Bの陳述 ・設備機器等の不具合は特にない。 ・1階和室, 階段壁, 洗面室, キッチンにシロアリ被害がある。 ・1階和室, 階段の壁, 洗面室に雨漏りがある。 ・業者に修繕リフォームを依頼したが, 柱が傾いており無理であると言われた。 ・浄化槽の定期点検はしていない。 ・6年位前まで室内で犬1匹を飼育していた。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地

目的外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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
ー	214,000	0.95	102.39	1/1	0.90	18,734,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (市川-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 215,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.6)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 214,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+3% (格差率) 103

◇ 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) 100

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 : 【目的外土地】
(相 乗 積) 方位+2%, 角地+3%, 形状-5%, 下水道・都市ガス管 (格差率) 0.95
の引込なし-5%

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) 0.90

② 物件1(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	現価率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	180,000	117.32	0.035	1.00	739,000

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 よる率		
1	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	39年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

① 耐用年数法(定額法)

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

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、遵法性等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の建物については目的外土地の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

目的外 土地	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		名義書換料 相当額の控除 ウ	土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
		率	利用権等		
－	18,734,000	0.40	借地権	(1－0.1)	6,744,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、借地契約条件を考慮して、その割合を40%と査定した。

ウ 名義書換料相当額：借地権価格の10%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) (1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)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	739,000	＋ 6,744,000	1.00	0.80	0.80	4,790,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件1は許容建蔽率、許容容積率をオーバーしており、違法建築物であると思料されることから、市場での需要減退等を考慮した。

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 参考資料

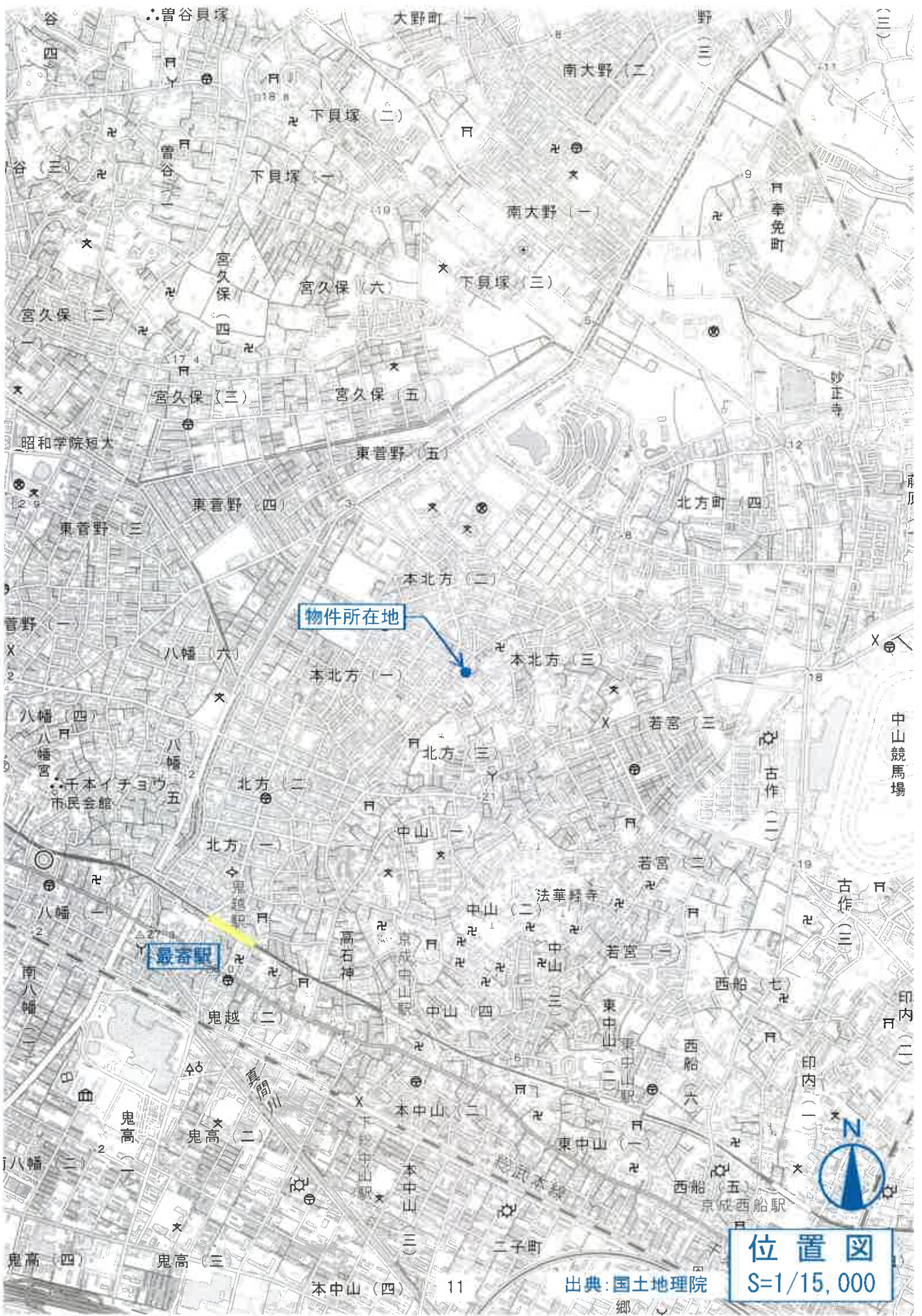
基準地価格（市川-3）

所 在	市川市本北方2丁目1049番22
価 格	215,000 円／㎡
位 置	JR総武線「下総中山」駅の北方・約2.1km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	126 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス
接 面 街 路	東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建ぺい率50％，指定容積率100％）
地 域 の 概 要	中小規模の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 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上



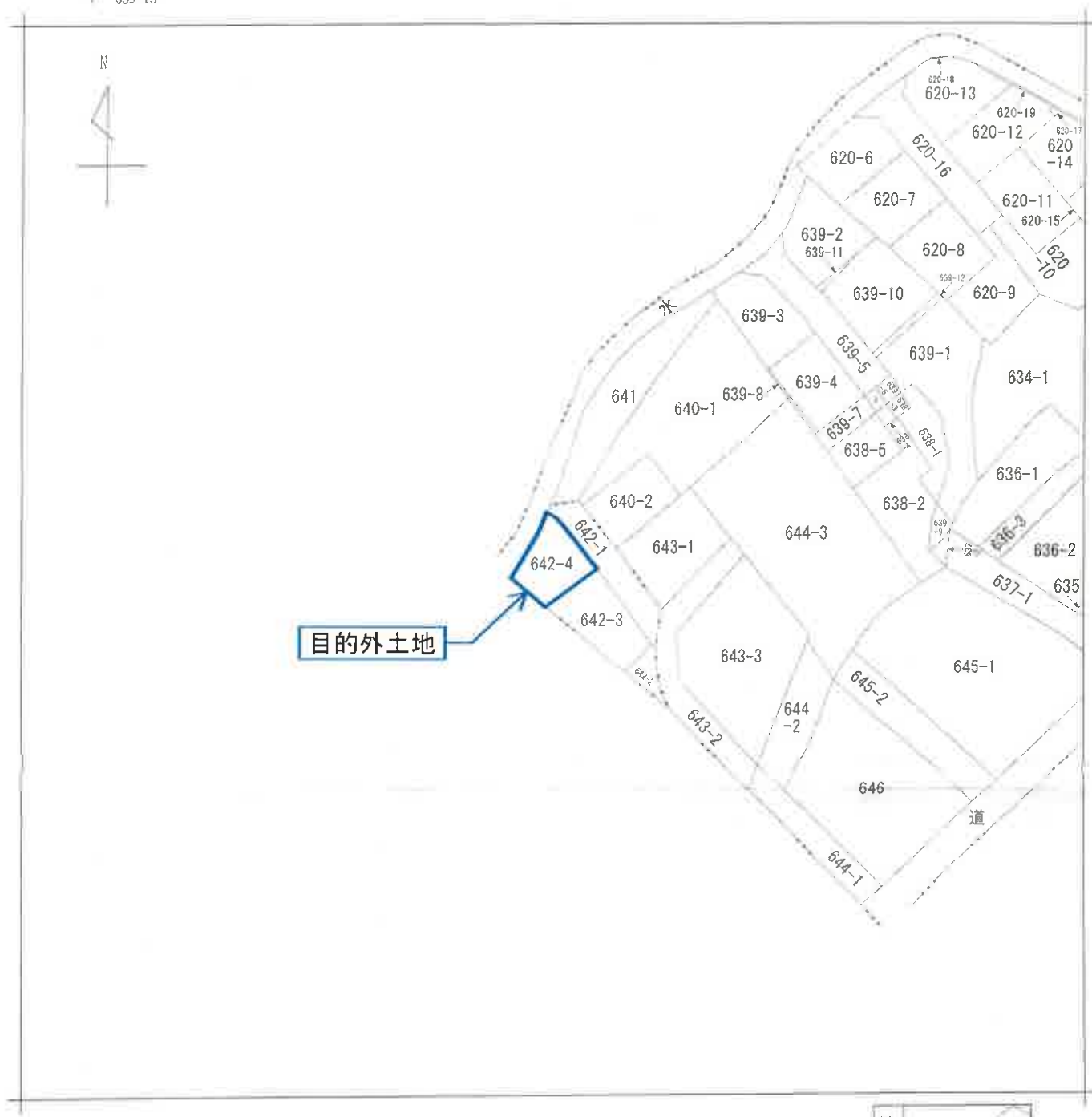
物件所在地

最寄駅

位置図

S=1/15,000

出典: 国土地理院



(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	市川市北方三丁目				地番	642番4			
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。

(千葉県地方務局市川支局管轄)

令和7年12月22日

東京法務局江戸川出張所

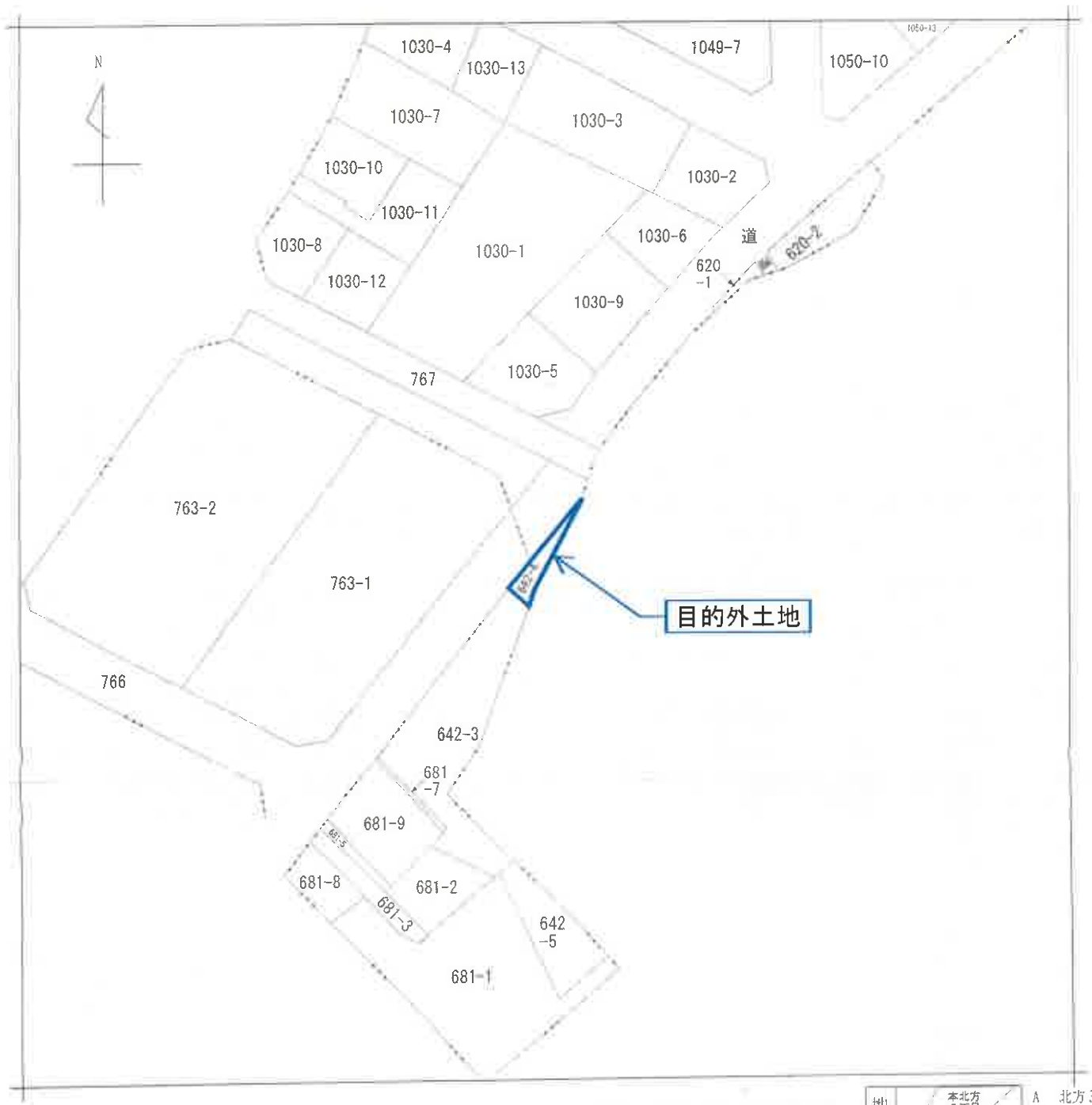
登記官

請求番号：12-1

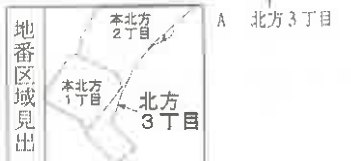
(2/2)

公図写

A3版をA4版に縮小



(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 市川市北方三丁目				地 番	642番4			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和7年12月22日

東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/2)

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成19年9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。

(千葉県地方振興局市川支局管轄)

令和7年12月22日

東京法務局江戸川出張所

登記官

472537

地番 642-3.-4.-5

地積測量図

土地の所在 市川市北方3丁目

三 細 求 積 表

地番 ⑥ 642-3				
NO.	幅	深	面	積
1	30.191	10.414	314.409074	
2	30.191	5.598	169.009218	
3	27.961	10.994	307.403234	
4	24.213	11.983	290.144379	
5	18.630	9.911	184.641930	
6	18.644	5.421	101.069124	
7	5.483	0.776	4.254808	
8	12.115	5.673	72.132195	
9	7.334	2.113	16.743412	
10	4.314	0.448	1.932672	
11	4.344	1.129	5.270172	
12	4.601	2.587	11.902787	
計			1478.913005	
計			739.45	㎡

地番 ⑥ 642-4				
NO.	幅	深	面	積
1	13.405	0.457	6.126085	
2	13.405	0.412	5.528860	
3	13.401	1.559	20.892159	
4	13.984	5.860	81.946240	
5	13.984	6.458	90.308672	
計			204.796016	
計			102.3980080	
計			102.39	㎡

地番 ⑥ 642-5				
NO.	幅	深	面	積
1	14.822	7.510	111.313220	
2	14.822	7.352	108.871344	
計			220.284564	
計			110.1422820	
計			110.14	㎡

総計 951.9967925



平成19年九月貳拾日登記

⑤...コンクリート杭
⑥...プレート

作成者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：昭和62年11月10日

これは図面と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電帳)

令和7年12月22日

東京支務局江戸出張所

卷之四

附录一 附录二

A3版をA4版に縮小

各階平面圖

284626 529185

建各階平面圖

1階平面図



表
箱
式

2.727 X	0.909 =	2.478843
6.363 X	6.363 =	40.487769
5.454 X	3.636 =	19.830244
合計		62.797356
床面積		62.79 m ²

2階平面図



求積表

5.454	×	9.999	=	54.534546
床面積				54.53 m ²

12월 21일

著作

土地調查士

I

縮尺

(三) 研究

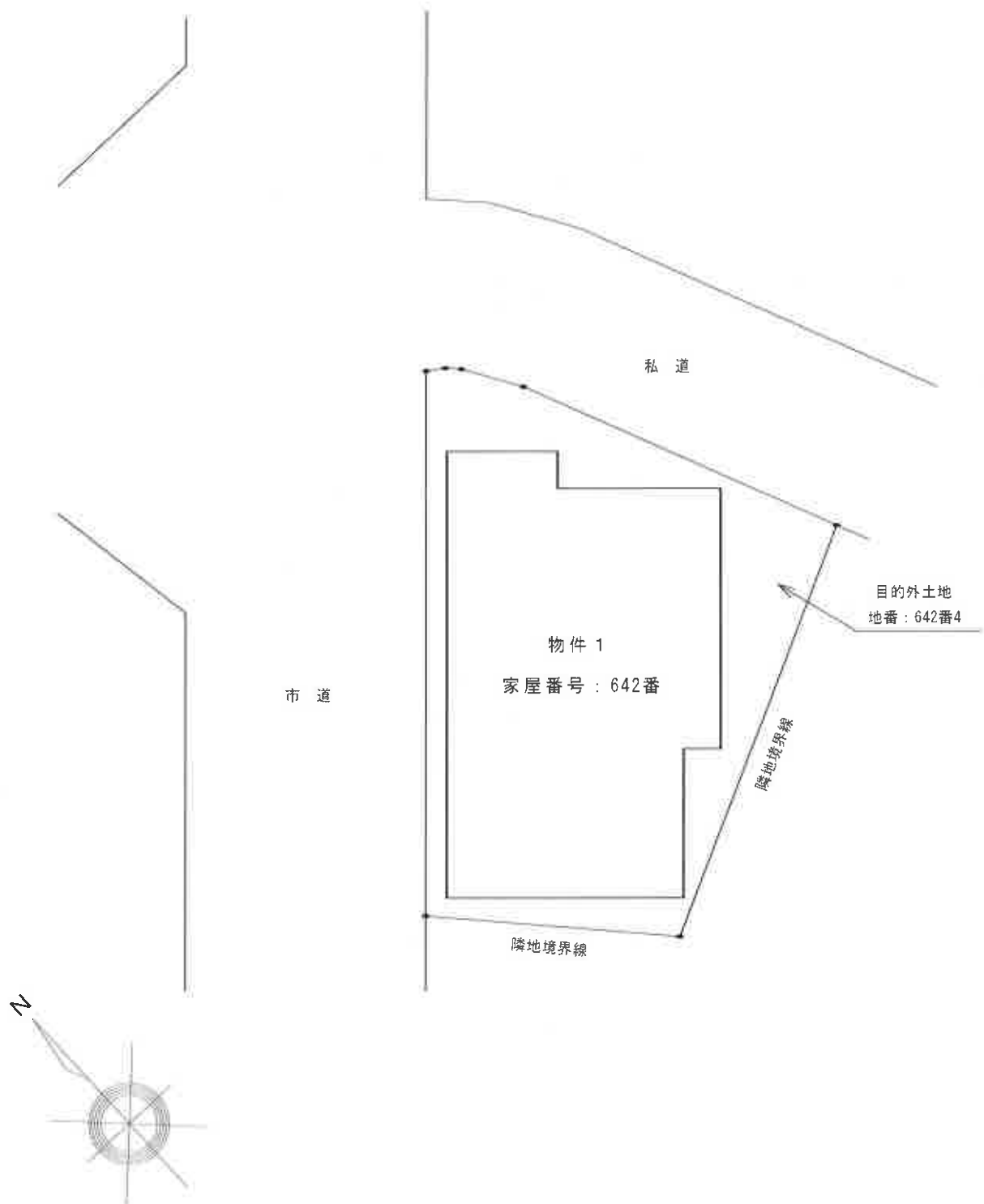
六、五、四、三、二、一、

建筑物区面



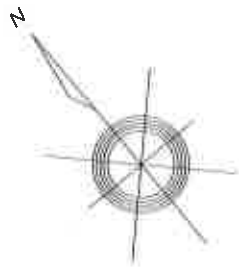
15

【土地建物位置関係図】

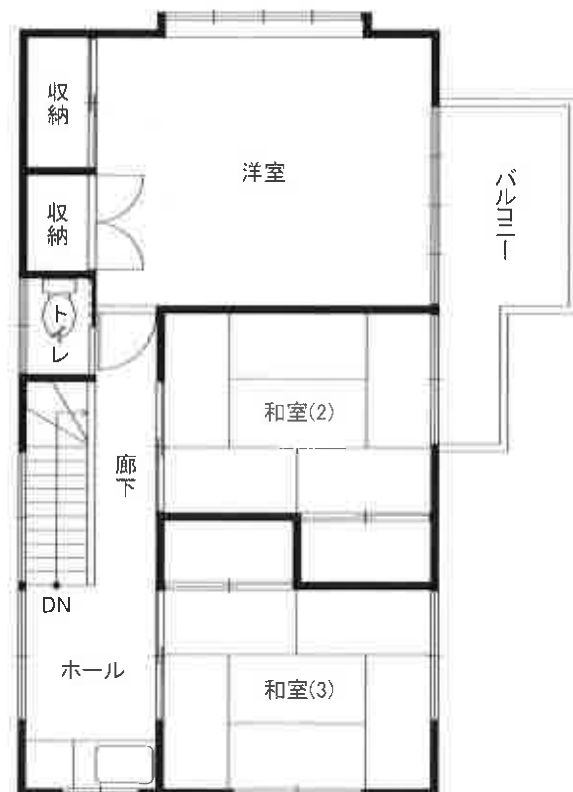


注．敷地は法務局備付の地積測量図を基にした。

【間取略図】



1階平面図



2階平面図