令和　８年（ケ）第　　１７９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　渡　邊　美和子

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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６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　８年１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	37,050,000 29,640,000	一括	7,410,000	117,300	34,500
1	26,220,000				
2	210,000				
3	10,620,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１７９号

物　件　目　録

1　所　　在　　市川市福栄三丁目

地　　番　　１８番１３

地　　目　　宅地

地　　積　　８６．１０平方メートル

共有者　A　持分１２分の６
共有者　B　持分１２分の６

2　所　　在　　市川市福栄三丁目

地　　番　　１８番２６

地　　目　　宅地

地　　積　　１３．３６平方メートル

(現況)

地　　目　　公衆用道路

共有者　A　持分１２分の６
共有者　B　持分１２分の６

3　所　　在　　市川市福栄三丁目１８番地１３

家屋　番号　　１８番１３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
２階　３４．７８平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

令和８年（ケ）第１７９号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　179号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　仲　村　泰　子

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】
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。

令和　８年（ケ）第　　１７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　市川市福栄三丁目

地　　番　　１８番１３

地　　目　　宅地

地　　積　　８６．１０平方メートル

共有者　Ａ　持分１２分の６
共有者　Ｂ　持分１２分の６

２　所　　在　　市川市福栄三丁目

地　　番　　１８番２６

地　　目　　宅地

地　　積　　１３．３６平方メートル

（現況）

地　　目　　公衆用道路

共有者　Ａ　持分１２分の６
共有者　Ｂ　持分１２分の６

３　所　　在　　市川市福栄三丁目１８番地１３

家屋　番号　　１８番１３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
２階　３４．７８平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年(ケ)第１７９号
令和８年７月　３日受理
令和８年８月２７日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官　鶴見　淳

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　１７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　市川市福栄三丁目

　　地　　番　　１８番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８６．１０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の６
　　共有者　Ｂ　持分１２分の６

２　所　　在　　市川市福栄三丁目

　　地　　番　　１８番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３．３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の６
　　共有者　Ｂ　持分１２分の６

３　所　　在　　市川市福栄三丁目１８番地１３

　　家屋　番号　　１８番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉県市川市福栄３－１８－１９
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１）　■公衆用道路（物件２）　□　　（物件　　）
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（共有者全員）　　□その他の者 上記の者が物件１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	「その他の事項」のとおり
建物	物件３
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 □ある｛種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者（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
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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □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	■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

その他の事項

■土地について

1　物件１は、物件３の敷地及び駐車スペースとして利用されている。物件１は、各隣地と概ね等高に接しているが、建物地盤面は接面道路より約０．４メートル高位にある。

2　物件２は、南西側公衆用道路（私道）の一部として利用されている。

3　物件１の周囲にはブロック塀、フェンス等が設置されており、各隣接地との境界は概ね明確に区分されている。なお、北東側境界付近のフェンスの一部が損傷し、物件１側に倒れかけている。

4　物件１上に、スチール製物置（動産）が設置されている。

■建物について

1　本件建物内で猫を多数飼育しており、戸や壁面クロス複数個所に引っ掻き傷による損傷が見られる（写真⑥）ほか、経年により損耗している。

2　建物内は、猫によるものと思われる動物臭が感じられる。

3　本件建物につき、評価人の現地調査及び近隣住民への聴き取り、並びに建物共有者Ｂへの聴き取りの結果、令和８年８月千葉豪雨に関する大きな被害は受けなかったものと思われる。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B	1　本件建物には、私と家族が居住しています。 2　建物内で、猫を３０匹飼育しています。 3　２階のトイレはセンサーが故障しており、水が流れません。ほかに、建物の不具合はないと思います。 4　１階は約５年前に、２階は約１０年前にリフォームしました。 5　物件２を含む南西側公衆用道路について、あまり気にしたことはありませんが、特に通行に関する取り決めは無いです。 （令和8年8月13日面談聴取） 1　令和８年８月の千葉豪雨による、本件建物への人的、物的被害はありません。 （令和8年8月24日電話聴取） 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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 7月 8日（水） 11：00－11：10	物件所在地	占有調査（不在、協力依頼書を投函）、外観写真撮影
8年 7月30日（木） 12：40－12：45	物件所在地	占有調査（不在、通知書を投函）
8年 8月13日（木） 10：40－11：33	物件所在地	占有・立入調査（Ｂと面談）、評価人同行、写真撮影
8年 8月24日（月） 14：05－14：07	当庁執行官室	令和８年８月千葉豪雨に関してＢから電話聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

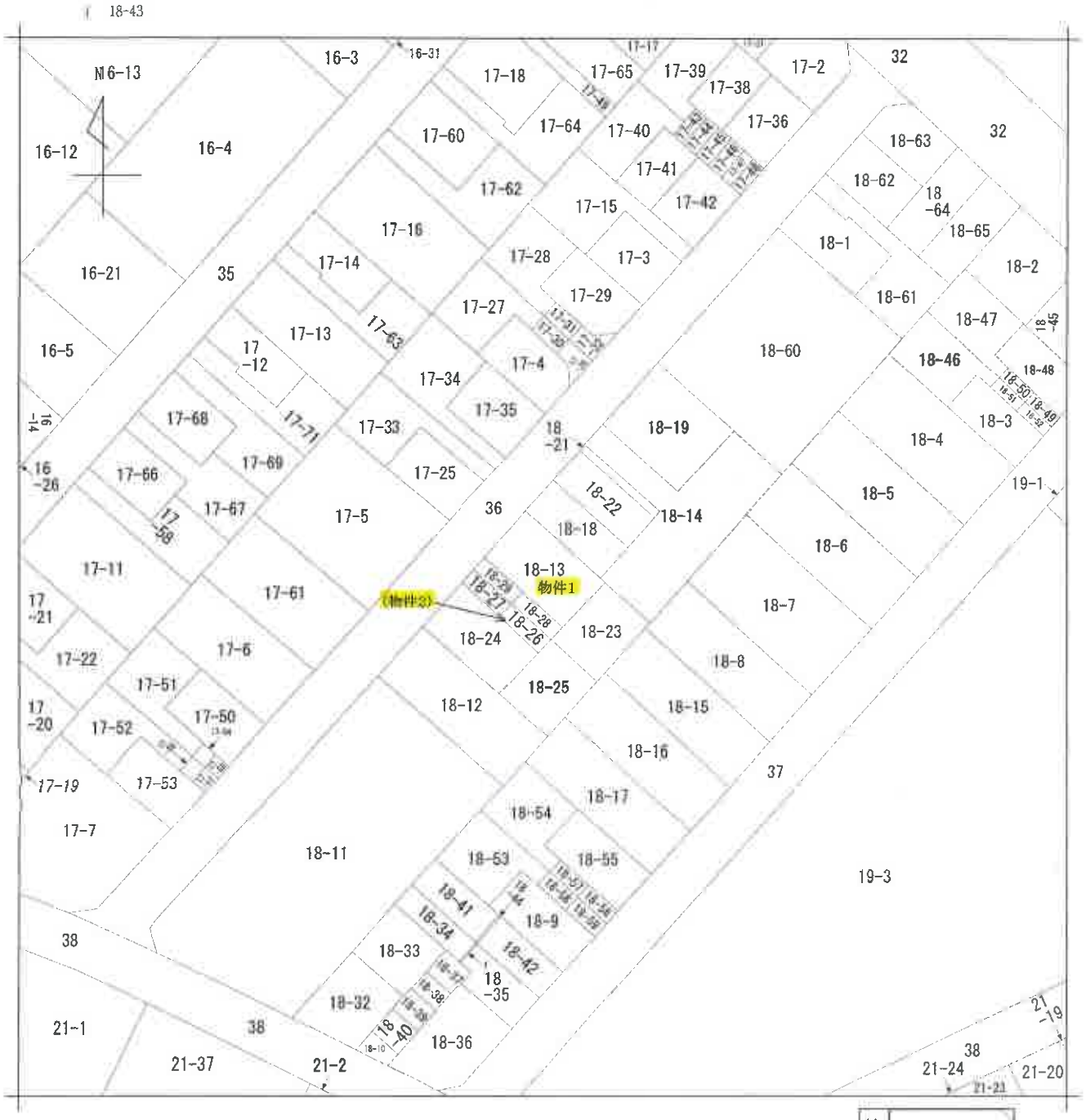
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



(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	福栄３丁目

請求部分	所在	市川市福栄三丁目			地番	18番13		
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	昭和48年11月12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判をＡ４判に縮小した

令和8年5月14日
千葉地方法務局市川支局
地図整理番号：M34519　　登記官 [redacted]
(1/1)

登記年月日：昭和51年12月6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。
令和8年5月14日　千葉地方法務局市川支局　登記官

A3判をA4判に縮小した

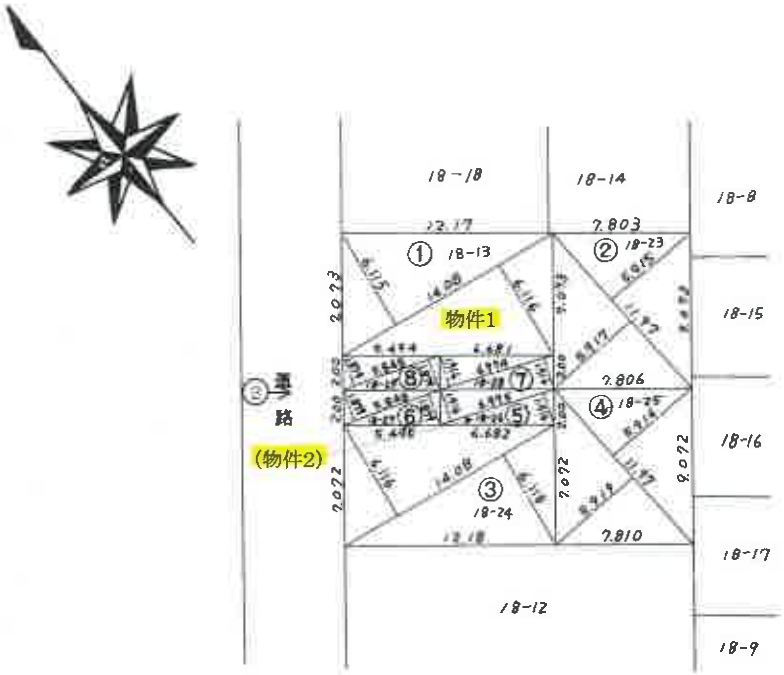
（7枚目）

地積測量図

523154

51.12.6

地番	18-13, 18-23 及び 18-29
土地の所在	市川市福栄3丁目



←○ 写真番号・撮影方向

求積表

①	14.08×6.115×½	43.0496
	14.08×6.116×½	43.05664
	合計	86.10624
②	11.97×5.915×½	35.401275
	11.97×5.917×½	35.413245
	合計	70.814520
③	14.08×6.116×½	43.05664
	14.08×6.118×½	43.07072
	合計	86.12736
④	11.97×5.916×½	35.40726
	11.97×5.919×½	35.425215
	合計	70.832475
⑤	6.975×1.916×½	6.68205
	6.975×1.916×½	6.68205
	合計	13.36410
⑥	5.848×1.879×½	5.494196
	5.848×1.879×½	5.494196
	合計	10.988392
⑦	6.974×1.916×½	6.681092
	6.974×1.916×½	6.681092
	合計	13.362184
⑧	5.848×1.879×½	5.494196
	5.848×1.879×½	5.494196
	合計	10.988392

地積

①	86.10㎡	⑤	13.36㎡
②	70.81㎡	⑥	10.98㎡
③	86.12㎡	⑦	13.36㎡
④	70.83㎡	⑧	10.98㎡

縮尺	1／300

（千葉土地家屋調査士会用紙）

作製年月日	昭和五七年七月弐日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

地図整理番号：M34518

登記年月日：平成27年4月3日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	18番13
建物の所在	市川市福栄三丁目18番地13

1階

求積表

9.100 × 5.460 = 49.6860

床面積 49.68 ㎡



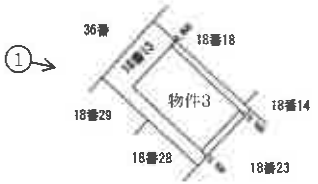
2階

求積表

6.370 × 5.460 = 34.7802

床面積 34.78 ㎡





←○ 写真番号・撮影方向

作成者 [redacted] (3日作成)

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

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。

令和8年5月14日　千葉地方法務局市川支局

登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小した

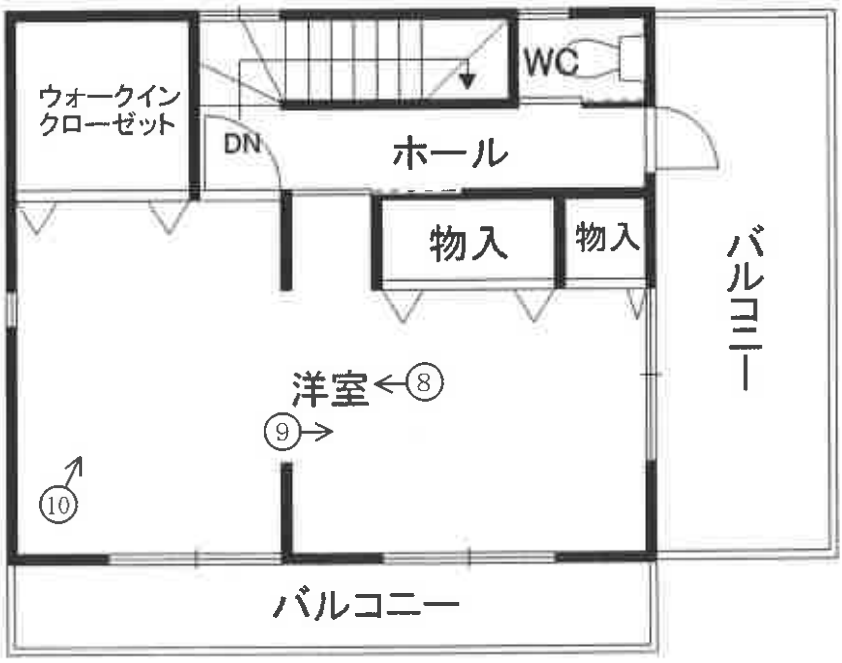
（8枚目）

地図整理番号：M34520

間取図



1階



2階

←○ 写真番号・撮影方向

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



令和８年（ケ）第１７９号
令和８年８月１３日　現地調査
令和８年８月２８日　評　　価
第　０２１８　号　発行番号
令和８年８月２８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
髙橋　貴俊

第１　評価額

一　括　価　格	
金３７，０５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２６，２２０，０００円
物件２（土地）	金２１０，０００円
物件３（建物）	金１０，６２０，０００円

１　一括価格は、物件 1～3 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。		・地目：公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		・同左 ・住居表示：福栄３－１８－１９
番　号	特　　記　　事　　項		
	・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。

令和　８年（ケ）第　　１７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　市川市福栄三丁目

　　地　　番　　１８番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８６．１０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の６
　　共有者　Ｂ　持分１２分の６

２　所　　在　　市川市福栄三丁目

　　地　　番　　１８番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３．３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の６
　　共有者　Ｂ　持分１２分の６

３　所　　在　　市川市福栄三丁目１８番地１３

　　家屋　番号　　１８番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２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１～２）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="3">東京メトロ東西線「南行徳」駅の東方・道路距離約 930m
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">戸建住宅を中心とした住宅地域。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td>都市計画区分</td><td colspan="2">市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2">第２種中高層住居専用地域</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td colspan="2">指定　60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="2">指定　200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td colspan="2">なし</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td colspan="2">第１種高度地区
日影規制　3h-2h（測定水平面 4m）
宅地造成等工事規制区域
建築基準法第 22 条区域
景観計画区域</td></tr>
<tr><td rowspan="2">画地条件</td><td>物件１</td><td colspan="2">形状（長方形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（北西・南西）、
間口（約 7m）、奥行（約 12.2m）、地積（86.10 ㎡（登記））</td></tr>
<tr><td>物件２</td><td colspan="2">形状（帯状地）、地勢（概ね平坦）、幅員（約 2m）、
延長（約 6.7m）、地積（13.36 ㎡（登記））</td></tr>
<tr><td rowspan="6">接面道路の状況</td><td colspan="3">北西側市道（9333号線）、幅員（約6m）、連続性（普通）、舗装（あり）、
歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（物件1の駐車スペースと概ね等高）</td></tr>
<tr><td colspan="3">南西側私道、幅員（約4m）、連続性（行き止まり）、舗装（あり）、
歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（物件1の駐車スペースと概ね等高）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築基準法上の種類</td><td>北西側市道：建築基準法第 42 条 1 項 1 号
南西側私道：建築基準法適用外</td></tr>
<tr><td colspan="2">セットバック</td><td>不要と見込まれる。</td></tr>
<tr><td colspan="2">再建築の可否</td><td>可能と見込まれる。</td></tr>
<tr><td colspan="3">※物件２は南西側私道の一部である。</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="3">・各物件は以下のとおり利用されている。
物件１：物件３（建物）の敷地及び駐車スペース
物件２：公衆用道路
・周辺は戸建住宅の敷地として利用されている。
・周辺隣地とは概ね等高に接している。なお、建物の地盤面は道路面より約 0.4 m高い。
・敷地はコンクリートブロック塀、フェンス、側溝等により概ね明確に区分さ</td></tr>
</table>

	れている。 ・北東側隣地のフェンスが物件1側に倒れかかっている。 ・北側にスチール製物置が設置されているが、動産と判断した。
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　あり
土壌汚染等	1．公簿地目は「宅地」であり、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が存在する可能性は低いと推定される。 2．戸建住宅、駐車スペース、公衆用道路として利用されており、現存建物、道路施設に係るもの以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する可能性は低いと推定される。 3．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．共有者Bによる陳述は以下のとおり。 ・境界に争いはない。 ・私道部分について特段の取り決めはない。 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、高潮浸水想定区域、洪水浸水想定区域、内水浸水想定区域、津波浸水想定区域に含まれている。 3．令和8年8月千葉豪雨（以下「千葉豪雨」という）の影響については以下のとおりであり、浸水被害の可能性は低いものと判断される。 ・千葉豪雨後の8月21日に目的物件外観及び周辺を確認したところ、浸水被害の状況は認められなかった。 ・共有者Bへの聴取によると、「千葉豪雨による被害はなかった」とのことである。 ・千葉豪雨に関する浸水被害について、市川市危機管理課に聴取したところ、「市川市福栄については浸水被害の情報は上がっていない。」とのことである。 ・近隣住民に浸水被害について聴取した結果、「特段の被害はなかった。」とのことである。

＜以下余白＞

2　建物の概況及び利用状況等（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	平成 27 年 3 月 17 日（登記記載）
	経　過　年　数	約 11 年
	経済的残存耐用年数	19 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、フロアタイル、クッションフロア等
	設　備	システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、下水道、都市ガス等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階　　49.68㎡ 2階　　34.78㎡ 延床　　84.46㎡
		登記面積とほぼ同じ
現況用途等	現況用途	1～2 階共に居室
	間取り	2LDK＋WIC
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、共有者Ｂ及びその家族が住居として利用している。	
特記事項	１．建築確認及び完了検査における確認済証・検査済証の交付の日付・番号については以下のとおり。 ・確認済証：平成 26 年 10 月 21 日　第 14UDI3C 建 01531 号 ・検査済証：平成 27 年 3 月 19 日　第 14UDI3C 建 01531 号 ２．共有者Ｂによる陳述は以下のとおり。 ・猫を室内で 30 匹飼育している。 ・2 階のトイレのセンサーが壊れていて水が流れない。 ・雨漏り、排水の詰まりはない。 ・1 階は約 5 年前に、2 階は約 10 年前にリフォームしている。 ・台風、地震による建物への影響はない。	

	3．現地調査の結果は以下のとおり。 ・猫による内装材の汚れ、傷等が見られ、室内は動物臭もある。その他、経年相応の損耗が見られるが、早急に修繕を要する破損等は確認できなかった。

＜以下余白＞

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	420,000	1.06	86.10	1.00	38,332,000
2	420,000	0.05	13.36		281,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市川-33）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
430,000 円/㎡	×	101.7/100	×	100/104	×	100/100	＝	420,000 円/㎡

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件等の格差を考慮した。

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〕　北西・南西向き角地　　＋6%

〔物件 2〕　公衆用道路　　▲95%

ウ　地　　積：登記面積

エ　建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

②　物件３（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	現況床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ＝エ
3	200,000	84.46	0.600	10,135,000

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%	19年	11年	0.652	▲8%	(0.92)	0.600

(1)耐用年数法（定額法）

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

（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、適法性等を考慮した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、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	土地価格（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	38,332,000	0.1	場所的利益	3,833,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

＜以下余白＞

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）（1万円未満四捨五入）(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	38,332,000	−	3,833,000	1.00	0.95	0.8	26,220,000
2	281,000			1.00	0.95	0.8	210,000
3	10,135,000	＋	3,833,000	1.00	0.95	0.8	10,620,000
一括価格（合計）							37,050,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：室内で猫の多頭飼いをしており、動物臭による市場性の減退を考慮した。

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。

＜以下余白＞

第６　参考資料

地価公示価格（市川-33）

所　　在：千葉県市川市福栄１丁目１４番１３

価　　格：430,000 円/㎡

位　　置：東京メトロ東西線「南行徳」駅の北東方約 900m

価 格 時 点：令和８年１月１日

地　　積：165 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南東側幅員約 6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第二種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率　200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

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　間取図

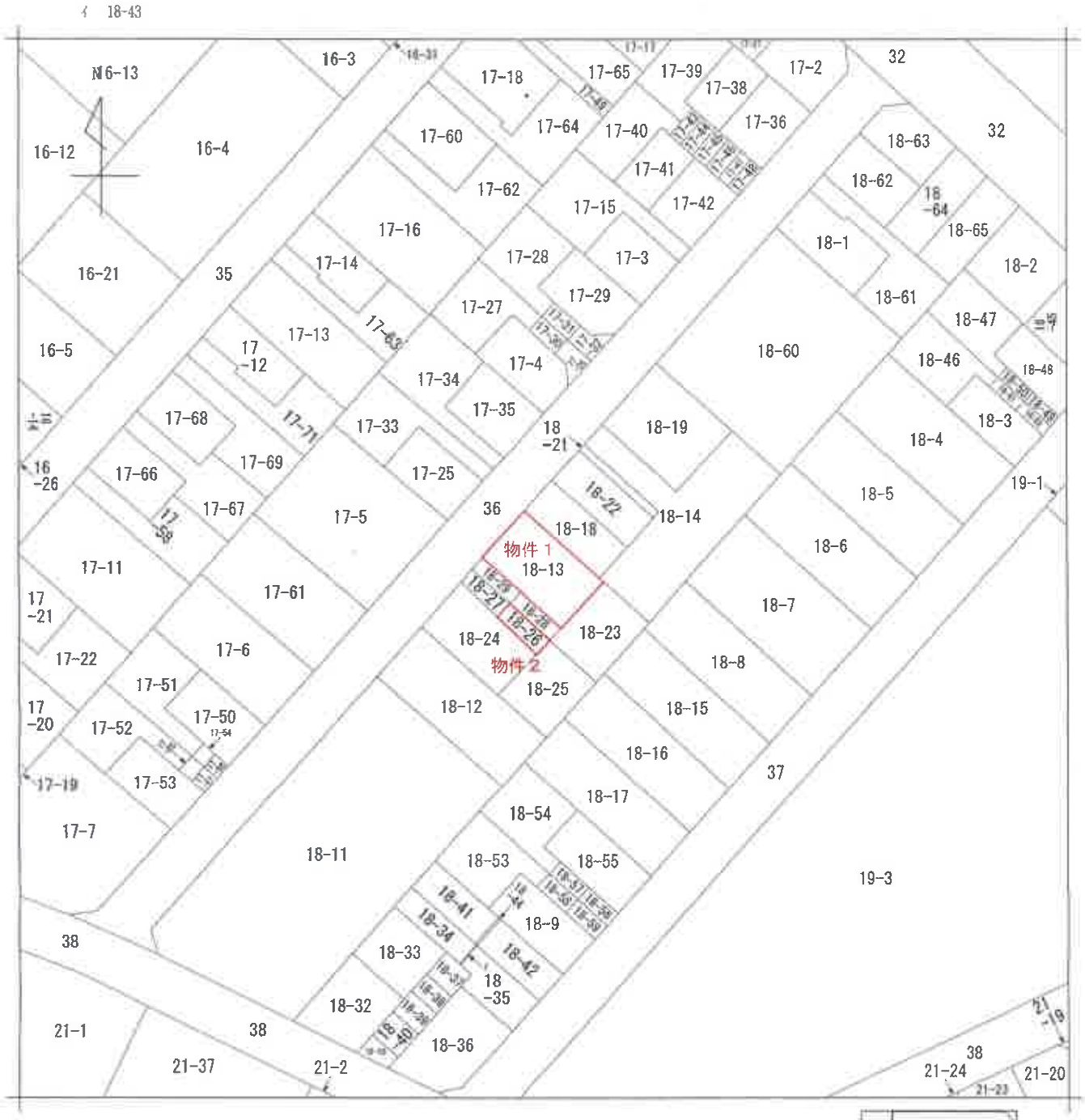
以　上

位置図



S＝1／15，000

国土地理院地形図写し



（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	福栄３丁目

請求部分	所在	市川市福栄三丁目				地番	18番13		
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	昭和48年11月12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。

令和8年5月14日
千葉地方法務局市川支局
登記官

地図整理番号：M34519
(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和51年12月6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。
令和8年5月14日　千葉地方法務局市川支局　登記官

地積測量図

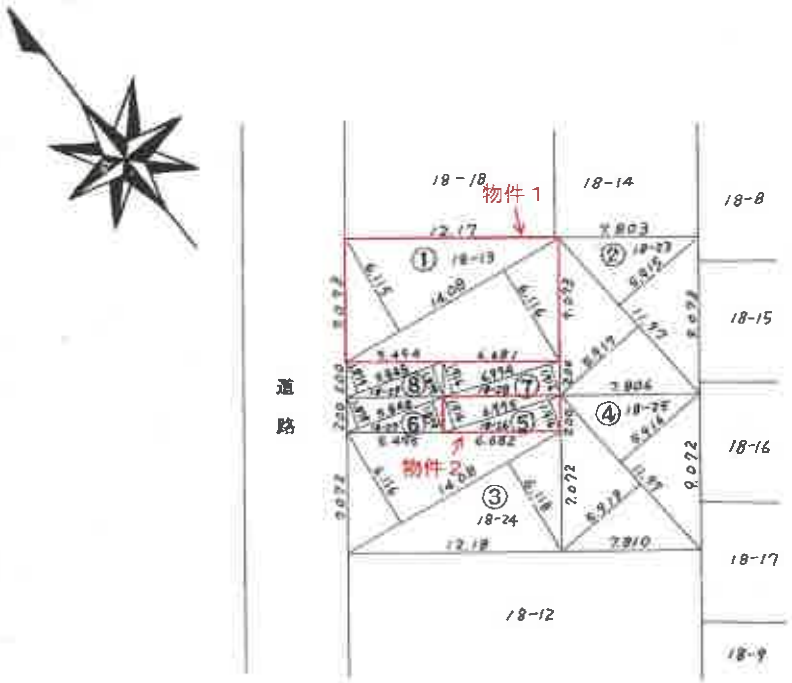
523154

地番	18-13, 18-23 及至 18-29
土地の所在	市川市福栄3丁目

昭和五壱年壱弐月弐日　作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]



求積表

①	14.08×6.115×½	43.0496
	14.08×6.116×½	43.05664
	合計	86.10624
②	11.97×5.915×½	35.401275
	11.97×5.917×½	35.413245
	合計	70.814520
③	14.08×6.116×½	43.05664
	14.08×6.118×½	43.07072
	合計	86.12736
④	11.97×5.916×½	35.40726
	11.97×5.919×½	35.425215
	合計	70.832475
⑤	6.975×1.916×½	6.68205
	6.975×1.916×½	6.68205
	合計	13.36410
⑥	5.848×1.879×½	5.494196
	5.848×1.879×½	5.494196
	合計	10.988392
⑦	6.974×1.916×½	6.681092
	6.974×1.916×½	6.681092
	合計	13.362184
⑧	5.848×1.879×½	5.494196
	5.848×1.879×½	5.494196
	合計	10.988392

地積			
①	86.10㎡	⑤	13.36㎡
②	70.81㎡	⑥	10.98㎡
③	86.12㎡	⑦	13.36㎡
④	70.83㎡	⑧	10.98㎡

縮尺	1／300

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M34518

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成27年4月3日

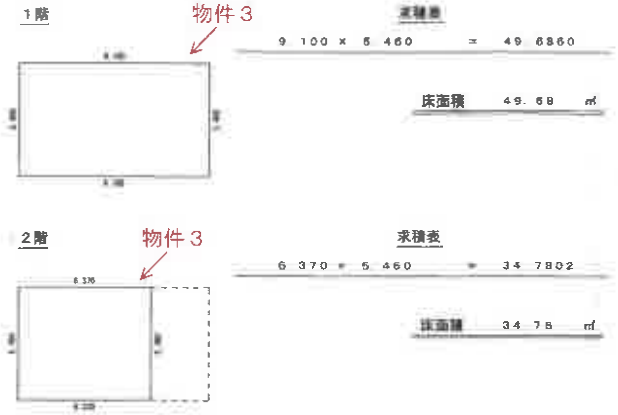
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月14日　千葉地方法務局市川支局
登記官　[redacted]

15

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	18番13
建物の所在	市川市福栄三丁目18番地13





作成者	[redacted] 日作成）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

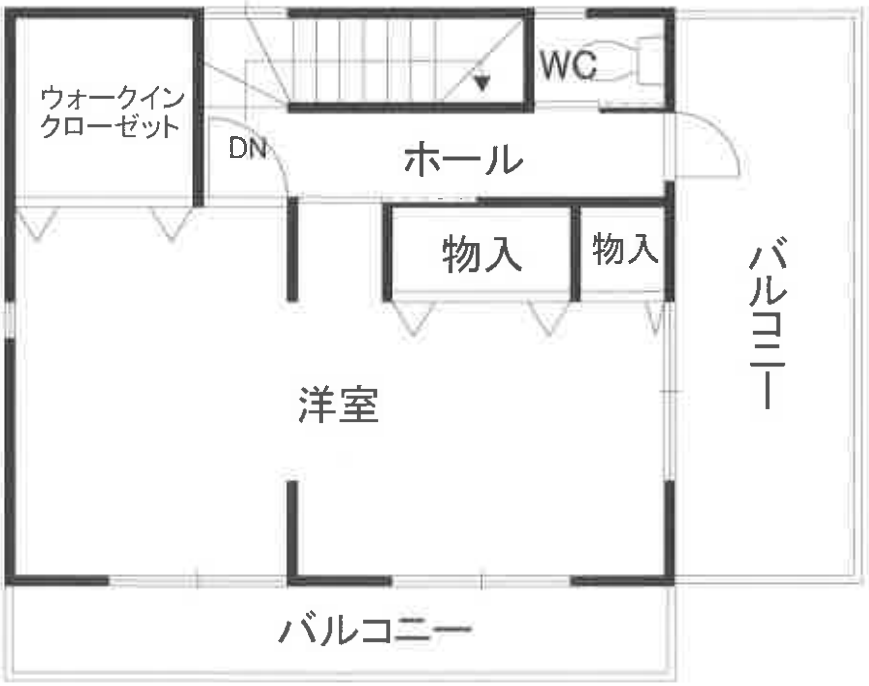
地図整理番号：M34520

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図


N
収納・カウンター
物入
UP
WC
洗面
脱衣
浴室
物入
カーテン
棚
LDK
ホール
上部キャットウォーク
洋室
玄関
下足入

1階


ウォークイン
クローゼット
DN
WC
ホール
物入
物入
バルコニー
洋室
バルコニー

2階