

期間入札の公告

令和 6年 4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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5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 6年 4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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~10	126,870,000 101,496,000	一括	25,374,000	394,100	162,200
1	55,940,000				
2	62,580,000				
3	30,000				
4	40,000				
5	220,000				
6	110,000				
7	10,000				
8	40,000				
9	20,000				
10	7,880,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番1
地 目 宅地
地 積 297.36平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 I 持分540分の42

2 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番2
地 目 宅地
地 積 410.62平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 I 持分540分の42

3 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番3
地 目 宅地
地 積 7.92平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

物 件 目 録

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 I 持分540分の42

4 所 在 市川市鬼高二丁目

地 番 1322番4

地 目 公衆用道路

地 積 10平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 I 持分540分の42

5 所 在 市川市鬼高二丁目

地 番 1322番5

地 目 宅地

地 積 55.21平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 I 持分540分の42

6 所 在 市川市鬼高二丁目

物 件 目 録

地 番 1322番6

地 目 公衆用道路

地 積 27平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 I 持分540分の42

7 所 在 市川市鬼高二丁目

地 番 1322番7

地 目 宅地

地 積 3.11平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 I 持分540分の42

8 所 在 市川市鬼高二丁目

地 番 1322番10

地 目 公衆用道路

地 積 11平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分90分の68
 共有者 B 持分90分の5
 共有者 C 持分90分の5
 共有者 D 持分90分の5
 共有者 I 持分540分の42

9 所 在 市川市鬼高二丁目
 地 番 1322番11
 地 目 公衆用道路
 地 積 4.20平方メートル

共有者 A 持分90分の68
 共有者 B 持分90分の5
 共有者 C 持分90分の5
 共有者 D 持分90分の5
 共有者 I 持分540分の42

1.0 所 在 市川市鬼高二丁目1322番地2

家屋 番号 1322番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 103.51平方メートル
 2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3.3.12平方メートル

物 件 目 録

(現況)

種 類	作業所・物置
共有者	A 持分60分の41
共有者	B 持分60分の5
共有者	C 持分60分の5
共有者	D 持分60分の5
共有者	I 持分360分の24

令和5年（ケ）第279号

注 意 書

現況調査後に本件所有者の変動が判明したため、現況調査報告書及び評価書添付の各物件目録、物件明細書添付の物件目録、期間入札の公告の物件目録とで共有持分の記載が異なります。本件物件の共有持分については、期間入札の公告添付の物件目録をご参照ください。

千葉地方裁判所民事第4部不動産売却係

物 件 明 細 書

令和 6年 1月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

1 不動産の表示

【物件番号1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番1
地 目 宅地
地 積 297.36平方メートル
共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 G 持分540分の21
共有者 H 持分540分の7
共有者 I 持分540分の7
共有者 J 持分540分の7

2 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番2
地 目 宅地
地 積 410.62平方メートル
共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 G 持分540分の21
共有者 H 持分540分の7
共有者 I 持分540分の7
共有者 J 持分540分の7

3 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番3
地 目 宅地
地 積 7.92平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 G 持分540分の21
共有者 H 持分540分の7
共有者 I 持分540分の7
共有者 J 持分540分の7

4 所 在 市川市鬼高二丁目

地 番 1322番4

地 目 公衆用道路

地 積 10平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 G 持分540分の21
共有者 H 持分540分の7
共有者 I 持分540分の7
共有者 J 持分540分の7

5 所 在 市川市鬼高二丁目

地 番 1322番5

地 目 宅地

地 積 55.21平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 G 持分540分の21
共有者 H 持分540分の7
共有者 I 持分540分の7
共有者 J 持分540分の7

6 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番6
地 目 公衆用道路
地 積 27平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 G 持分540分の21
共有者 H 持分540分の7
共有者 I 持分540分の7
共有者 J 持分540分の7

7 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番7
地 目 宅地
地 積 3.11平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



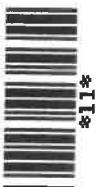
物 件 目 録

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 G 持分540分の21
共有者 H 持分540分の7
共有者 I 持分540分の7
共有者 J 持分540分の7

8 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番10
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 G 持分540分の21
共有者 H 持分540分の7
共有者 I 持分540分の7
共有者 J 持分540分の7

9 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番11
地 目 公衆用道路
地 積 4.20平方メートル



物件目録

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 G 持分540分の21
共有者 H 持分540分の7
共有者 I 持分540分の7
共有者 J 持分540分の7

10 所 在 市川市鬼高二丁目1322番地2

家屋 番号 1322番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 103.51平方メートル
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.12平方メートル

(現況)

種 類 作業所・物置

共有者 A 持分60分の41
共有者 B 持分60分の5
共有者 C 持分60分の5
共有者 D 持分60分の5
共有者 G 持分360分の12
共有者 H 持分360分の4
共有者 I 持分360分の4
共有者 J 持分360分の4



令和5年（ケ）第279号
令和5年9月13日受理
令和5年12月15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 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番1
地 目 宅地
地 積 297.36平方メートル
共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

2 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番2
地 目 宅地
地 積 410.62平方メートル
共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

3 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番3
地 目 宅地
地 積 7.92平方メートル
共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7



物 件 目 録

4 所 在 市川市鬼高二丁目

地 番 1322番4

地 目 公衆用道路

地 積 10平方メートル

共有者 A 持分90分の68

共有者 B 持分90分の5

共有者 C 持分90分の5

共有者 D 持分90分の5

共有者 E 持分90分の7

5 所 在 市川市鬼高二丁目

地 番 1322番5

地 目 宅地

地 積 55.21平方メートル

共有者 A 持分90分の68

共有者 B 持分90分の5

共有者 C 持分90分の5

共有者 D 持分90分の5

共有者 E 持分90分の7

6 所 在 市川市鬼高二丁目

地 番 1322番6

地 目 公衆用道路

地 積 27平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

7 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番7
地 目 宅地
地 積 3.11平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

8 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番10
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

9 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番11
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 4.20平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

10 所 在 市川市鬼高二丁目1322番地2

家屋 番号 1322番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 103.51平方メートル
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.12平方メートル

共有者 A 持分60分の41
共有者 B 持分60分の5
共有者 C 持分60分の5
共有者 D 持分60分の5
共有者 E 持分60分の4



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	市川市鬼高2-14-8
土地	物件1～9
現況地目	■宅地(物件1、2) ■公衆用道路(物件3～9) □雑種地()
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	■土地共有者A、B、C、D、E □その他 上記の土地共有者が本土地上に下記建物を共有し、占有している ■物件3～9は公衆用道路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	「その他の事項」記載のとおり
建物	物件10
種類、構造及び床面積等の概略	□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:作業所・物置 □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A、B、C、D、E □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
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」記載のとおり
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

(5枚目)

その他の事項

■土地（物件1～9）について

- 1 物件2は物件10の建物の敷地として利用されており、物件1と一体利用されている。
- 2 物件3、7は市道に対するセットバック部分である。
- 3 物件4、5、6、8、9は共用私道（建築基準法上の道路ではない部分）の一部である。
- 4 南東側にある市道と南西側にある私道に接している。
- 5 Fは使用する軽自動車を、Aの許可を得て物件1の空きスペースに駐車しているが、駐車区画は決められていないことから、Fは占有補助者に過ぎず、物件1は所有者占有と認めた。

■建物（物件10）について

- 1 築後約40年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 相続人の陳述や残置されていたカレンダーにより、平成25年3月頃から空家の状態と認められる。
- 3 被相続人の所有物と推察される家具、電化製品、衣類、寝具、書籍、生活用品及びゴミ等の動産が大量に残置されている。

■附属建物符号1

- 1 相続人の陳述や物件10に残置されていたカレンダーにより、平成25年3月頃から空家の状態と認められる。
- 2 被相続人の所有物と推察される機械器具、事務用品及び雑品等の動産が大量に残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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
■共有者A代理人弁護士	<ul style="list-style-type: none"> ・本建物は平成25年頃から空家である。 <p>(以上、令和5年9月25日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■共有者C	<ul style="list-style-type: none"> ・本建物は平成25年頃から空家である。 ・Aが、Fの軽自動車の駐車スペースとして使わせているようである。 <p>(以上、令和5年9月26日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■共有者Bの訴訟時の代理人弁護士	<ul style="list-style-type: none"> ・Bは高齢であることから応対が難しい状況である。本物件の現在の状況については分からない。 <p>(以上、令和5年9月27日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■共有者D	<ul style="list-style-type: none"> ・本建物は空家のようなようであるが、いつから住んでいないかは分からない。 ・Aが、軽自動車の駐車スペースとして誰かに使わせているようである。 <p>(以上、令和5年9月29日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■共有者Eの子	<ul style="list-style-type: none"> ・本建物は空家のようなようであるが、いつから住んでいないかは分からない。 <p>(以上、令和5年10月3日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■F	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年末頃から、Aに軽自動車の駐車スペースとして使わせてもらっている。Aと駐車場として賃貸借契約はなく、賃料のやりとりもない。 <p>(以上、令和5年10月11日当庁執行官室で電話聴取)</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

(7 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5年9月19日(火) 15:05 - 15:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和5年9月20日(水)	当庁執行官室	共有者B、C、D、Eに対し、調査協力依頼文書を郵送
令和5年9月25日(月) 16:05 - 16:15	当庁執行官室	共有者A代理人弁護士へ、本物件の利用状況について電話にて聴取
令和5年9月26日(火) 16:00 - 16:10	当庁執行官室	共有者Cへ、本物件の利用状況について電話にて聴取
令和5年9月27日(水) 16:20 - 16:30	当庁執行官室	共有者Bの訴訟時の代理人弁護士へ、本物件の利用状況について電話にて聴取
令和5年9月29日(金) 17:20 - 17:30	当庁執行官室	共有者Dへ、本物件の利用状況について電話にて聴取
令和5年10月3日(火) 16:25 - 16:35	当庁執行官室	共有者Eの子へ、本物件の利用状況について電話にて聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

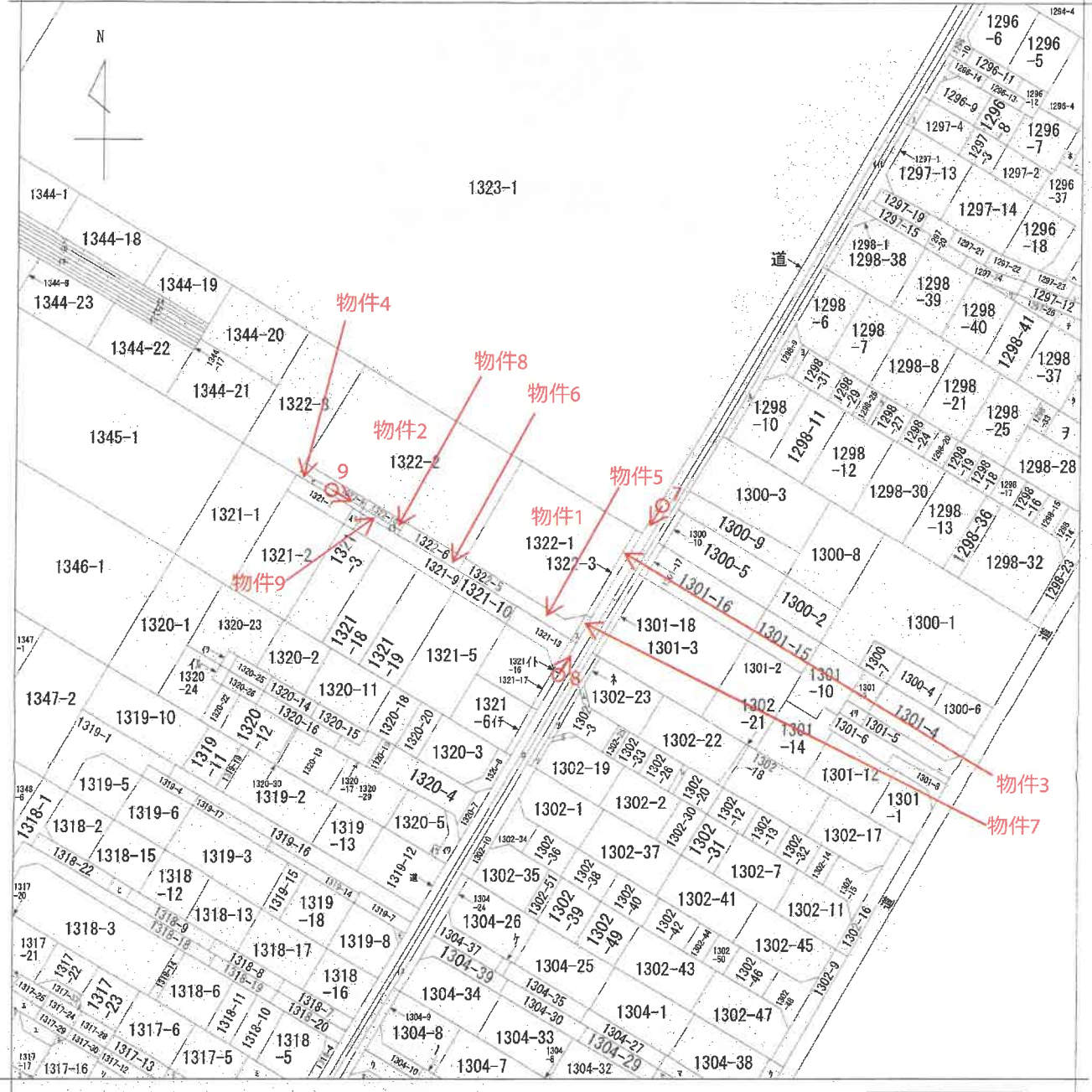
(8 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月5日(木) 9:00 - 9:20	軽自動車検査協会 千葉事務所習志野支 所	本物件の敷地に駐車している軽自動車の使用者等を照会
令和5年10月5日(木)	当庁執行官室	軽自動車の使用者Fに対し、調査協力依頼文書を郵送
令和5年10月11日(水) 16:00 - 16:10	当庁執行官室	軽自動車の使用者Fへ、敷地の利用状況について電話にて聴取
令和5年12月4日(月) 13:40 - 14:50	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
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月 4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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

イ 水 1296-15 ハ 1296-2 キ 1296-3 ク 1297-17 ケ 1297-25 コ 1298-2
 ロ 水 ニ 1296-2 ヘ 1297-16 ケ 1297-18 コ 1297-5 サ 1298-2



(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
 鬼高2丁目

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部	所在	市川市鬼高二丁目		地番	1322番1				
出力縮尺	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	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。

(A3版をA4版に縮小)

令和5年8月4日
 千葉地方法務局市川支局

請求番号：24-1
 (1/2)

登記官

(10枚目)



ヲ 1298-22
ワ 1298-3
カ 1298-34
コ 1298-35
タ 1298-4
レ 1302-24
ソ 1302-27
ツ 1302-28
ネ 1302-29
ナ 1302-4
ラ 1302-5
ム 1302-6
ウ 1304-11
ノ 1304-12
オ 1304-2
ク 1304-23
キ 1304-28
マ 1304-31
ケ 1304-36
フ 1316-18
コ 1316-4
エ 1317-1
テ 1317-14
ア 1317-18
サ 1317-26
キ 1317-31
コ 1317-32
メ 1317-34
ミ 1317-4
ツ 1317-7
ヒ 1318-21
セ 1319-9
セ 1322-4
ス 1322-7
ソ 1344-10
イ 1344-11
和 1344-12
イ 1344-13
仁 1344-14
精 1344-15
八 1344-16
外 1321-14
伊 1321-11
伊 1301-11
保 道
保 1320-28
伊 1320-27
伊 1320-8
伊 1320-21
伊 1322-11
伊 1321-8
伊 道

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和49年12月21日

地番 1322-1, 1322-3
 土地の所在 市川市尾高2丁目

地積 463684

測 量

49.12.21

作製年月日 昭和49年12月21日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
----------------------	-------------------	-------------------

物件1

② $2.55 \times 8.12 + 1.00 \times 2.56$
 $20.80 + 2.56 = 23.36$

③ $12.30 \times 5.10 + 5.10 \times 2.00$
 $62.70 + 10.20 = 72.90$

④ 66.26

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 / 300

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5年8月4日 千葉地方事務所市川支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

請求番号：24-2

登記年月日：昭和58年2月23日

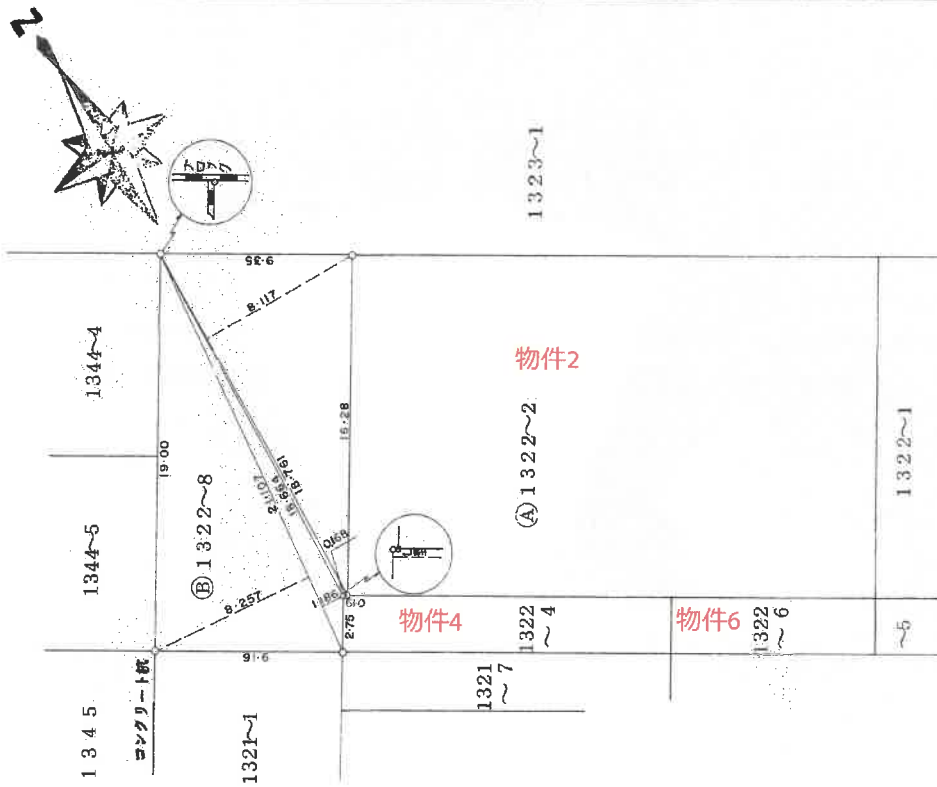
58.2.23
地積測量図

463689

番

1322-2-8

土地の所在
市川市鬼高2丁目



求積

\textcircled{B} 1322-8
 $(8.257 + 1.186) \times 21.107 \times \frac{1}{2} = 99.6567005$
 $(8.117 + 0.168) \times 18.761 \times \frac{1}{2} = 77.7174425$
 計 177.3741430

\textcircled{A} 1322-2
 588
 \uparrow 物件2

① 410.625857

地積 ① 410.62m²

② 177.37m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印)

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5年8月4日 千葉地方支務局市川支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(13枚目)

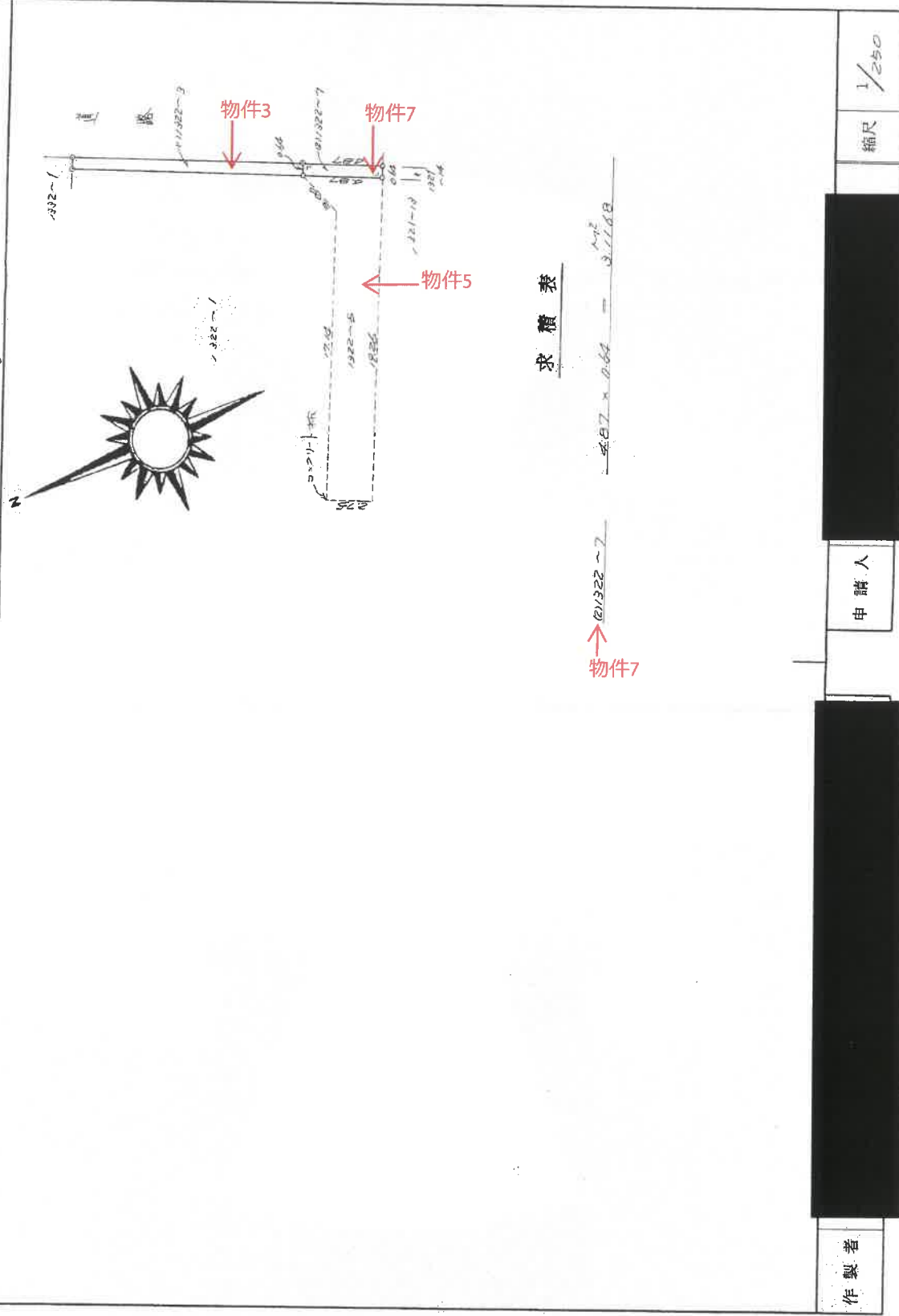
請求番号：24-3

登記年月日：昭和54年9月1日

463688

土地の所在
市川市 恩高2丁目

54.9.1
地積測量図



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。
令和5年8月4日 千葉地方建設局市川支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(14枚目)

製作者

申請人

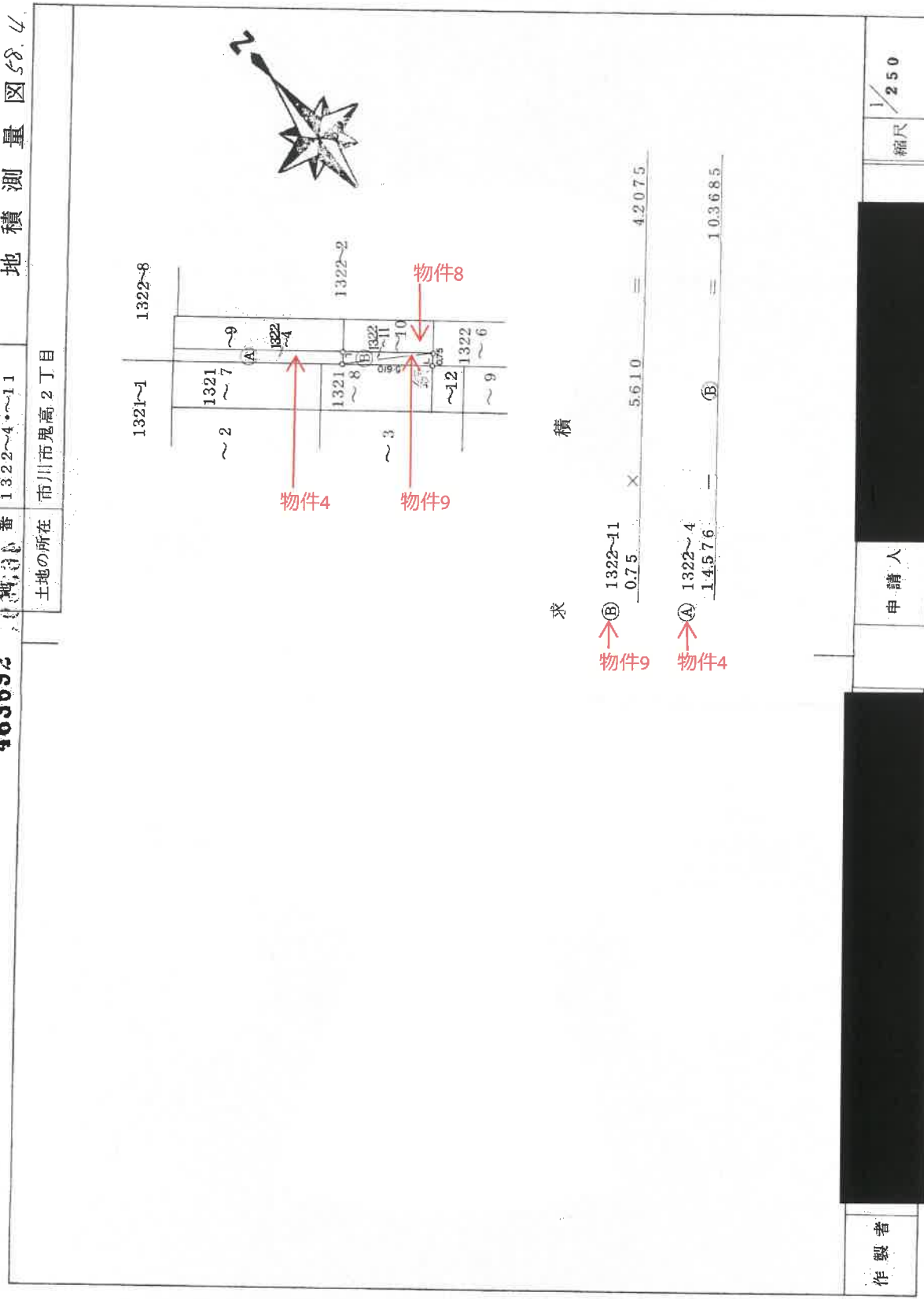
縮尺 1/250

請求番号：24-4

登記年月日：昭和58年4月9日

463692

地積測量図 58.4.9
1322~4~11
市川市鬼高2丁目



作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印)

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5年8月4日 千葉地方法務局市川支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(15枚目)

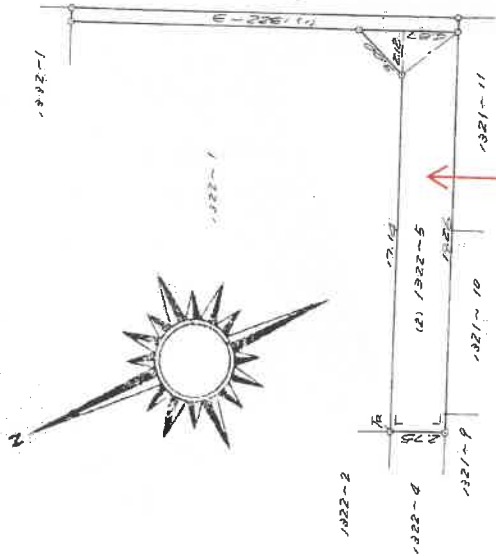
請求番号：24-5

登記年月日：昭和54年8月3日

54.8.3
地積測量図

463686

地番
1322-2
1322-5
土地の所在
市川市鬼高2丁目



求積表

物件5
 $(12) 1322-5$
 $(12.14 + 19.28) \times 2.75 \times \frac{1}{2} = 50.05100$
 $4.87 \times 5.12 \times \frac{1}{2} = 12.4288$
 52.4798

縮尺 1/250

申請人

作製者

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。
今年5年8月4日 千葉地方支務局市川支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(16枚目)

請求番号：24-6

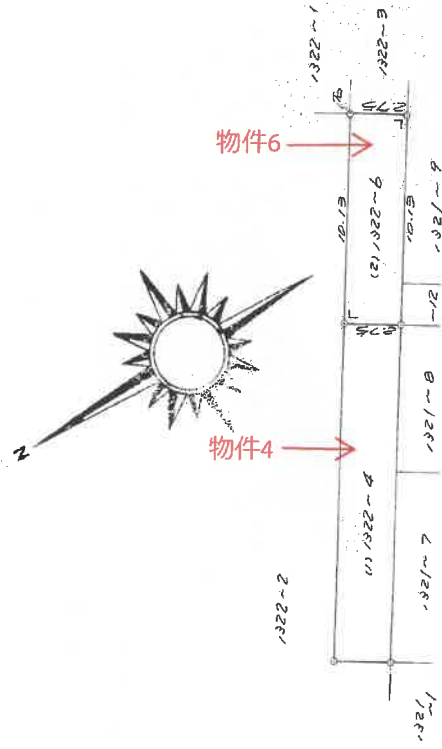
登記年月日：昭和54年8月3日

54.8.3.
地積測量図

463687

1322-2
1322-4

土地の所在
市川市鬼高2丁目



求積表

物件6	1322-6	10.13	2.71	27.0575
物件4	1322-4	10.13	2.71	27.0575

製作者

申請人

縮尺 1/250

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5年8月4日 千葉県津田沼市川支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

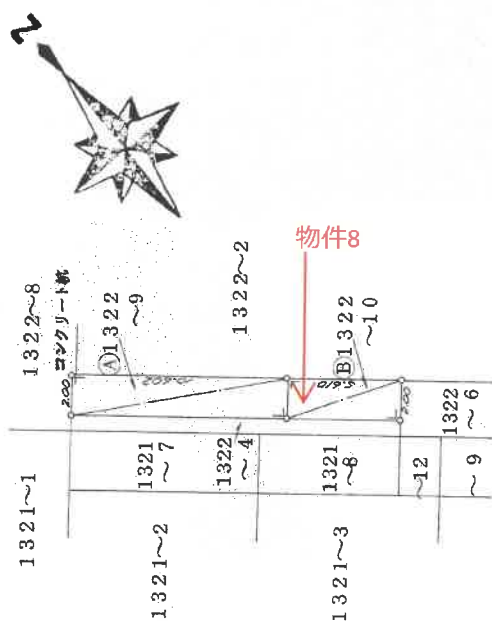
(17枚目)

請求番号：24-7

登記年月日：昭和58年3月5日

地積測量図58.3.5.

463691 番
 土地の所在
 1322~9~10
 市川市鬼高2丁目



(A) ~ 10.602 × 2.00 = 21.2040
 (B) ~ 5.610 × 2.00 = 11.2200
 ↑
 物件8

地積 (A) 21.20㎡
 (B) 11.22㎡

作製者	申請人	縮尺 1/250
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

(千葉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。
 令和5年8月4日 千葉地方建設局市川支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(18枚目)

請求番号：24-8

登記年月日：昭和59年10月9日

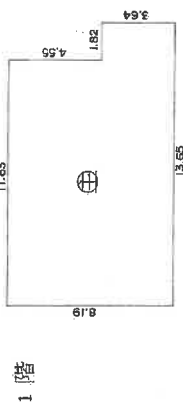
59702

各階平面図

建物平面図

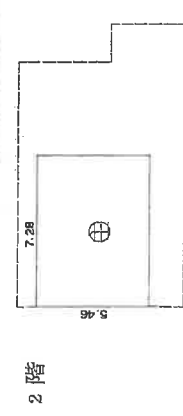
1322番2

市川市鬼高2丁目1822番地2



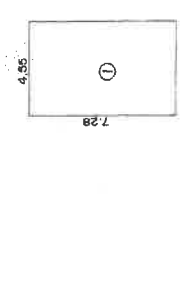
1階

求積	×	11.83	=	96.8877
8.19	×	1.82	=	6.6248
3.64	×	1.82	=	6.6248
計				108.5125
床面積				108.51㎡

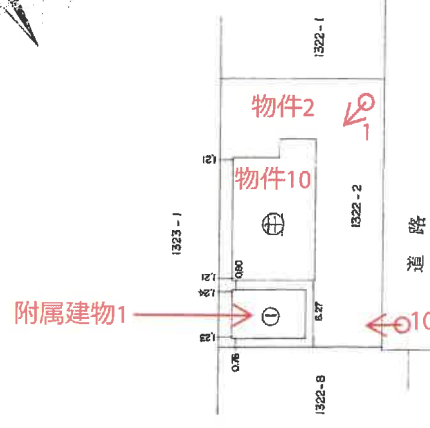
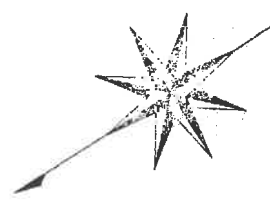


2階

求積	×	7.28	=	39.7488
5.46	×	7.28	=	39.7488
床面積				39.74㎡



求積	×	4.55	=	33.1240
7.28	×	4.55	=	33.1240
床面積				33.12㎡



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

(千葉土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M2310

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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。
 (千葉地方法務局市川支局管轄)
 令和5年8月15日 千葉地方法務局 登記証

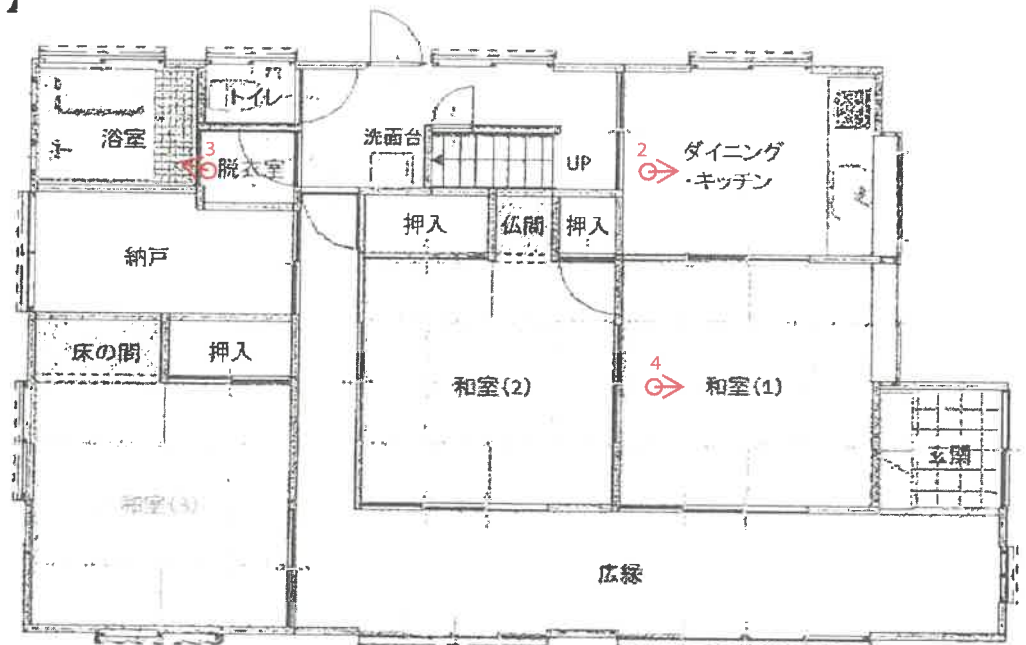
(A3版をA4版に縮小)

(19枚目)

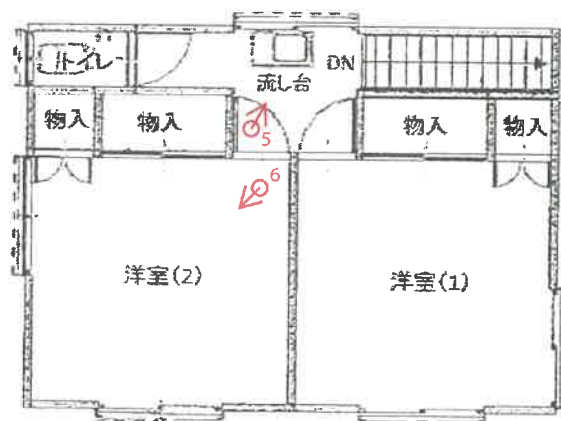
《 間 取 略 図 》 (物件10 主である建物)



【1階】

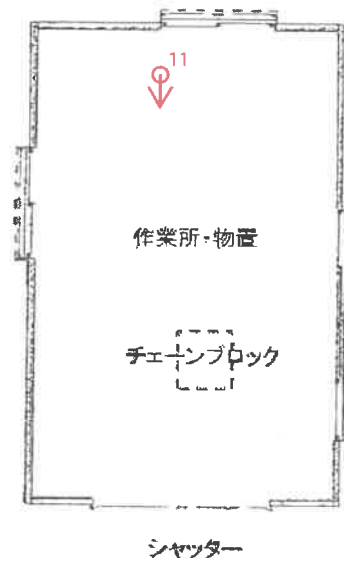


【2階】



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

《 間 取 略 図 》 (物件10 附属建物符号1)



※ ←○ は添付写真の撮影位置, 方向及び番号

① 建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ 和室(1)



⑤ 流し台



⑥ 洋室(2)



⑦ 公衆用道路



物件3

注) 点線は境界を示すものではない

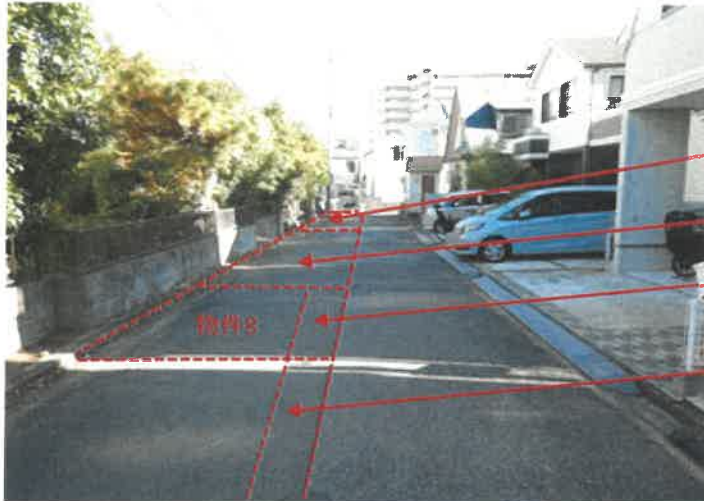
⑧ 公衆用道路



物件7

注) 点線は境界を示すものではない

⑨ 公衆用道路



物件5

物件6

物件9

物件4

注) 点線は境界を示すものではない

⑩ 附属建物符号1



⑪ 附属建物符号1



副 本

令和 5 年 (ケ) 第 279 号

令和5年12月4日 現地調査

令和5年12月14日 評 価

第 2023 - 033 号 発行番号

令和5年12月19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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一 括 価 格	
金 126,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 55,940,000 円
物件2 (土地)	金 62,580,000 円
物件3 (土地)	金 30,000 円
物件4 (土地)	金 40,000 円
物件5 (土地)	金 220,000 円
物件6 (土地)	金 110,000 円
物件7 (土地)	金 10,000 円
物件8 (土地)	金 40,000 円
物件9 (土地)	金 20,000 円
物件10 (建物)	金 7,880,000 円

1. 一括価格は、物件1乃至10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2の内訳価格は物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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。

従って、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。	同 左。
3		物件目録記載のとおり。	登記上の地目は「宅地」であるが、現況は「公衆用道路」である。その他は同左。
4		物件目録記載のとおり。	同 左。
5		物件目録記載のとおり。	登記上の地目は「宅地」であるが、現況は「公衆用道路」である。その他は同左。
6		物件目録記載のとおり。	同 左。

7	物件目録記載のとおり。	登記上の地目は「宅地」であるが、現況は「公衆用道路」である。その他は同左。
8	物件目録記載のとおり。	同 左。
9	物件目録記載のとおり。	同 左。
10	物件目録記載のとおり。	附属建物符号1は、登記上の種類は「車庫」であるが、現況は「作業所・物置」である。その他は同左。 (住居表示) 「市川市鬼高2-14-8」
番号	特 記 事 項	
4	1. 南西側接面私道のうち、建築基準法の道路には該当しない部分の一部である。	
3, 7	1. 南東側接面市道（6037号）に対するセットバック部分である。	
5, 6 8, 9	1. 南西側接面私道のうち、建築基準法42条1項5号道路（位置指定道路）となる部分の一部である。	

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番1
地 目 宅地
地 積 297.36平方メートル
共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

2 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番2
地 目 宅地
地 積 410.62平方メートル
共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

3 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番3
地 目 宅地
地 積 7.92平方メートル
共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

物 件 目 録

- 4 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番4
地 目 公衆用道路
地 積 10平方メートル
共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7
- 5 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番5
地 目 宅地
地 積 55.21平方メートル
共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7
- 6 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番6
地 目 公衆用道路
地 積 27平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

7 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番7
地 目 宅地
地 積 3.11平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

8 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番10
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

9 所 在 市川市鬼高二丁目
地 番 1322番11
地 目 公衆用道路

物 件 目 録

地 積 4.20平方メートル

共有者 A 持分90分の68
共有者 B 持分90分の5
共有者 C 持分90分の5
共有者 D 持分90分の5
共有者 E 持分90分の7

10 所 在 市川市鬼高二丁目1322番地2

家屋 番号 1322番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 103.51平方メートル
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.12平方メートル

共有者 A 持分60分の41
共有者 B 持分60分の5
共有者 C 持分60分の5
共有者 D 持分60分の5
共有者 E 持分60分の4

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乃至9）

位置・交通 （物件1乃至9）	JR総武線「下総中山」駅の南西方 約 700m（道路距離，以下同じ） 東京メトロ東西線「原木中山 駅」の北西方 約 1.6 km （別添「位置図」参照）	
付近の状況 （物件1乃至9）	周辺は，一般住宅の外，アパート，マンション，駐車場等が見られる住宅地域である。対象土地周辺の地勢は，ほぼ平坦で，日照・通風等は普通である。尚，市川市水害ハザードマップによれば，対象土地付近は，江戸川氾濫の水の深さが0.5～3m未満の区域として，真間川水系氾濫の水の深さが0.5～3m未満の区域として，秩川氾濫の水の深さが0.5m未満の区域として，内水氾濫の水の深さが0.5m未満の区域としてそれぞれ公表されている。	
主な公法上の規制等 （物件1乃至9） （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種住居地域
	建ぺい率	指定： 60%
	容積率	指定： 200%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区，建築基準法第22条指定区域，景観計画区域
画地条件 （物件1及び2） （宅地部分）	形状：（長方形の画地） 地勢：（ほぼ平坦） 間口：（南東）（約 14.4m） 奥行：（約 46.7m） 地積：（約 707.98㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（角地）（ほぼ等高）	
画地条件 （物件3） （セットバック部分）	形状：（幅：約0.64m，長さ：約 14.4mの帯状の画地） 地勢：（ほぼ平坦） 地積：（約 7.92㎡）（登記数量とほぼ同じ）	
画地条件 （物件4） （私道部分）	形状：（幅：約0.75m，長さ：約 10.6mの帯状の画地） 地勢：（ほぼ平坦） 地積：（約 10㎡）（登記数量とほぼ同じ）	
画地条件 （物件5） （私道部分）	形状：（幅：約2.75～4.9m（隅切り部分），長さ：約 19.3mの帯状の画地） 地勢：（ほぼ平坦） 地積：（約 55.21㎡）（登記数量とほぼ同じ）	
画地条件 （物件6） （私道部分）	形状：（幅：約2.75m，長さ：約10.1mの帯状の画地） 地勢：（ほぼ平坦） 地積：（約 27㎡）（登記数量とほぼ同じ）	
画地条件 （物件7） （セットバック部分）	形状：（幅：約0.64m，長さ：約 4.9mの帯状の画地） 地勢：（ほぼ平坦） 地積：（約 3.11㎡）（登記数量とほぼ同じ）	
画地条件 （物件8） （私道部分）	形状：（幅：約2m，長さ：約5.6mの帯状の画地） 地勢：（ほぼ平坦） 地積：（約 11㎡）（登記数量とほぼ同じ）	

<p>画地条件 (物件9) (私道部分)</p>	<p>形状：(幅：約0.75m, 長さ：約5.6mの帯状の画地) 地勢：(ほぼ平坦) 地積：(約 4.20㎡) (登記数量とほぼ同じ)</p>							
<p>接面道路の状況 (物件1及び2) (宅地部分)</p>	<p>南東側 (市道) 路線名 (6037号) 幅員 (約 2.7m) 連続性 (普通) 舗装 (舗装) 歩道 (無) 側溝 (両側) 南西側 (私道) 路線名 (-) 幅員 (約 5.5m) 連続性 (行き止まり) 舗装 (舗装) 歩道 (無) 側溝 (両側)</p> <table border="1" data-bbox="496 517 1544 840"> <tr> <td data-bbox="496 517 826 719"> <p>建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号</p> </td> <td data-bbox="831 517 1544 719"> <p>南東側：建築基準法42条2項 南西側：建築基準法42条1項5号 昭和55年1月23日・第8号 昭和58年6月13日・第6号 (特記事項1参照)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 725 826 779"> <p>セットバック</p> </td> <td data-bbox="831 725 1544 779"> <p>物件3及び7土地部分 (約 11.03㎡ (概測))</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 786 826 840"> <p>再建築の可否</p> </td> <td data-bbox="831 786 1544 840"> <p>可能であると推定</p> </td> </tr> </table>		<p>建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号</p>	<p>南東側：建築基準法42条2項 南西側：建築基準法42条1項5号 昭和55年1月23日・第8号 昭和58年6月13日・第6号 (特記事項1参照)</p>	<p>セットバック</p>	<p>物件3及び7土地部分 (約 11.03㎡ (概測))</p>	<p>再建築の可否</p>	<p>可能であると推定</p>
<p>建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号</p>	<p>南東側：建築基準法42条2項 南西側：建築基準法42条1項5号 昭和55年1月23日・第8号 昭和58年6月13日・第6号 (特記事項1参照)</p>							
<p>セットバック</p>	<p>物件3及び7土地部分 (約 11.03㎡ (概測))</p>							
<p>再建築の可否</p>	<p>可能であると推定</p>							
<p>土地の利用状況 及び隣地の状況等</p>	<p>物件1及び2 物件3及び7 物件4 物件5, 6, 8 及び9 隣地 (物件1及び2)</p>	<p>一体利用され, 物件10建物等の敷地 市道6037号に対するセットバック部分 共用私道 (建築基準法上の道路ではない部分) の一部 (特記事項1参照) 共用私道 (建築基準法42条1項5号道路部分) の一部 (特記事項1参照) ・北東側：市立鬼高小学校 ・北西側：一般住宅 ・南東側：市道を介して店舗兼住宅等 ・南西側：私道を介して一般住宅</p>						
<p>供給処理施設 (敷地内までの引 込みを基準に, 引込みがある場 合を「あり」, 無い場合を「な し」とした。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり 以上, 物件1及び2土地。物件3乃至9土地は何れもなし。</p>							
<p>土壌汚染等</p>	<p>1. 物件1乃至9土地は, 現地調査等から, 土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること, また, 物件1及び2土地は, 一体利用され, 物件2土地には, 現在, 地上2階建の居宅及び平家建の作業所が存しており, 地下埋設物の存否は確認出来ないが, 現地調査の範囲では, 地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから, 土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。尚, 閉鎖登記簿によれば, 物件1土地には, 木造瓦葺平家建居宅が存していた (昭和58年11月22日取壊) と推察される。</p> <p>2. 市川市教育委員会での調査によれば, 物件1乃至9土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから, 埋蔵文化財については考慮外とした。</p>							

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 市川市街づくり部建築指導課で入手した「道路位置指定証明書」によれば、南西側の共用私道の内、建築基準法42条1項5号道路部分は、市道6037号に対するセットバック部分からの延長が35m迄の部分であることから、物件5, 6, 8, 9, 地番「1321番9」土地, 地番「1321番10」土地及び地番「1321番13」土地であり、物件4, 地番「1321番7」土地, 地番「1321番8」土地及び地番「1322番9」土地は建築基準法上の道路ではないと判断される。尚、物件5土地には、電柱1本と支線2本が存している。2. 対象土地の周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったと推察される。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件10）

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 増築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和59年1月27日 新築 （登記記載） － 約 40 年 約 2 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル塗装
	内 壁	塗壁，合板，クロス貼外
	天 井	合板，石膏ボード，クロス貼外
	床	畳，フローリング，ビニール床材外
	設 備 そ の 他	電気，上水道，水洗トイレ，都市ガス外 －
床面積（現況）	1 階 103.51㎡ 2 階 39.74㎡ 延 べ 143.25㎡（登記数量とほぼ同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5DK＋納戸（別添「間取略図」参照）
品等・施工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる。建物内部も，経年による老朽化，汚れ，損耗・損傷等が見られる。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の作動状況③平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害等は不明である。床に撓み・沈み等は確認出来なかったが，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況はやや劣ると思料される。	
建物の利用状況	相続人の陳述等によれば，平成25年3月頃より，空家の状態とのことであり，相続人が占有しているものと判断される。尚，建物内には，被相続人の所有物と推察される家具，電化製品，衣類，寝具，書籍，生活用品及びゴミ等の動産が大量に残置されている。	

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 増築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和59年1月27日 新築 (登記記載) — 約 40 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 亜鉛鉄板張 合板 合板 コンクリート 電気 —
床面積 (現況)	1 階 33.12㎡ (登記数量とほぼ同じ)	
現況用途等	現況用途 間取り	作業所・物置 作業所・物置 (別添「間取略図」参照)
品等・施工	品等：下位，施工の程度：下位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる。建物内部も，経年による老朽化，汚れ，損耗・損傷等が見られる。解錠調査のため，①雨漏り②平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害等は不明である。保守管理状況は劣ると思料される。	
建物の利用状況	相続人の陳述等によれば，平成25年3月頃より，空家の状態とのことであり，相続人が占有しているものと判断される。尚，建物内には，被相続人の所有物と推察される機械器具 (チェーンブロック，ボール盤，溶接機等)，事務用品及び雑品等の動産が大量に残置されている。	
特記事項	1. 建築確認：昭和58年7月29日，第S58認建市川000575号 完了検査：記載なし 2. 物件10建物については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推察される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び3（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	才建付地価格(円)※ (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	289,000	0.93	297.36	1.00	79,921,000
2	289,000	0.93	410.62	0.90	99,326,000
3	289,000	0.02	7.92	1.00	46,000
4	289,000	0.02	10	1.00	58,000
5	289,000	0.02	55.21	1.00	319,000
6	289,000	0.02	27	1.00	156,000
7	289,000	0.02	3.11	1.00	18,000
8	289,000	0.02	11	1.00	64,000
9	289,000	0.02	4.20	1.00	24,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（市川-29）

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準価格
 $289,000\text{円}/\text{㎡} \times 111.3 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 108 = 289,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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，接面方位等）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及び2） 規模；△ 15 方位；+ 4 角地；+ 5 小学校に隣接；± 0
 （相乗積）（物件3及び7） セットバック部分；△ 98
 （物件4，5，6，8及び9） 共用私道の一部；△ 98

ウ 地積：（物件1） 297.36㎡（登記数量による）
 （物件2） 410.62㎡（登記数量による）
 （物件3） 7.92㎡（登記数量による）
 （物件4） 10㎡（登記数量による）
 （物件5） 55.21㎡（登記数量による）

(物件6) 27m (登記数量による)
(物件7) 3.11㎡ (登記数量による)
(物件8) 11m (登記数量による)
(物件9) 4.20㎡ (登記数量による)

エ 建付減価：(物件1) ± 0 物件10建物の敷地は物件2土地のみと判定し，不要と判断した。
(物件2) △ 10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。
(物件3乃至9) ± 0 不要と判断した。

② 物件10（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	エ 建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
10	主である建物	170,000	143.25	0.052	1,266,000
	附属建物 符号1	50,000	33.12	0.035	58,000
合 計					1,324,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記の計算により求めた。

A. 主である建物

・経過年数 40年、 経済的残存耐用年数 2年、 合計年数 42年、 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定率法）による現価率 5.8% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。 尚、観察法による減価は、物件9建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\begin{aligned} \therefore \text{現価率} : & \quad (\text{耐用年数法による現価率}) & \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ & \quad 0.058 & \quad \times & \quad (1 - 0.1) & \quad = & \quad 0.052 \end{aligned}$$

B. 附属建物符号1

・経過年数 40年、 経済的残存耐用年数 0年、 経済的全耐用年数 40年、 残価率 5%、
耐用年数法に基づく方法（定率法）による現価率 5.0% と観察減価法による減価 △30%
の相乗積。 尚、観察法による減価は、保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\begin{aligned} \therefore \text{現価率} : & \quad (\text{耐用年数法による現価率}) & \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ & \quad 0.05 & \quad \times & \quad (1 - 0.3) & \quad = & \quad 0.035 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件2）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件10）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、下記の通り評価額を決定した。尚、物件10建物の敷地相当部分は、物件2土地と判断されることから、物件10建物の土地利用権等が及ぶ範囲は、物件2土地と判定した。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	2	99,326,000	0.10	場所的利益

イ 土地利用権等割合：10% 法定地上権の適用はないことから、場所的利益を考慮した。

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) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
	1	79,921,000	—		1.00	0.70
2	99,326,000	△ 9,933,000		1.00	0.70	62,580,000
3	46,000	—		1.00	0.70	30,000
4	58,000	—		1.00	0.70	40,000
5	319,000	—		1.00	0.70	220,000
6	156,000	—		1.00	0.70	110,000
7	18,000	—		1.00	0.70	10,000
8	64,000	—		1.00	0.70	40,000
9	24,000	—		1.00	0.70	20,000
10	1,324,000	+ 9,933,000	1.00	1.00	0.70	7,880,000
一 括 価 格 (合 計)						126,870,000

- ウ 占有減価修正： ± 0 % 共有者が占有していることから、不要と判断した。
- エ 市場性修正： ± 0 % 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量のうえ、競売市場修正率として 70% を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (市川-29)

所 在： 市川市鬼高2丁目1402番1外 「鬼高2-22-14」
価 格： 289,000円/㎡
位 置： JR総武線 「下総中山」駅 南西方 約 1.1km
価 格 時 点： 令和5年1月1日
地 積： 99㎡
供給処理施設： 上水道 ， 都市ガス ， 下水道
接 面 街 路： 南西側 5m 市道
用 途 指 定 等： 第1種住居地域 指定建蔽率： 60%， 指定容積率： 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 附属資料の表示

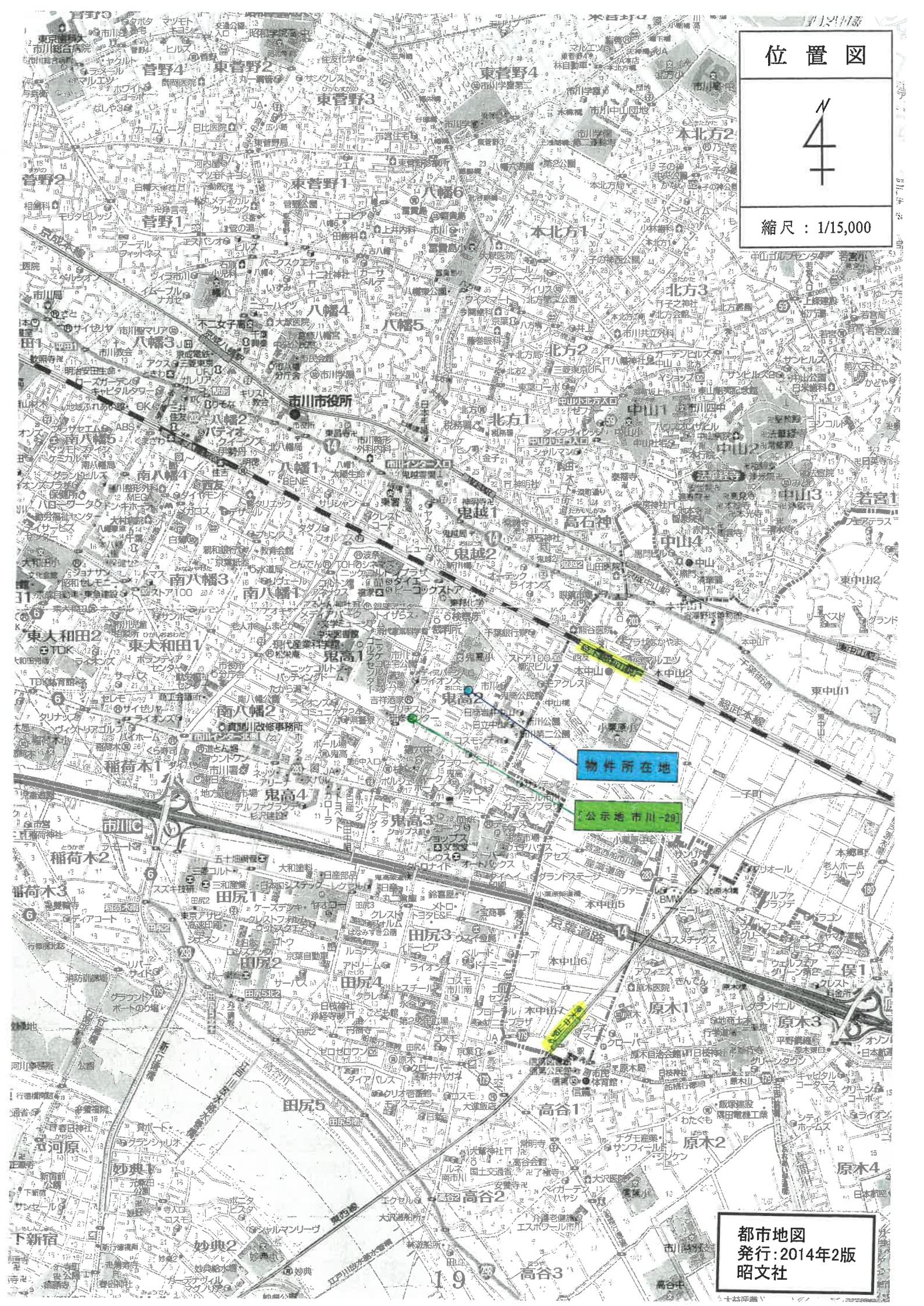
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写) (物件2及び4は残地，物件5乃至9)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

位置図



縮尺：1/15,000

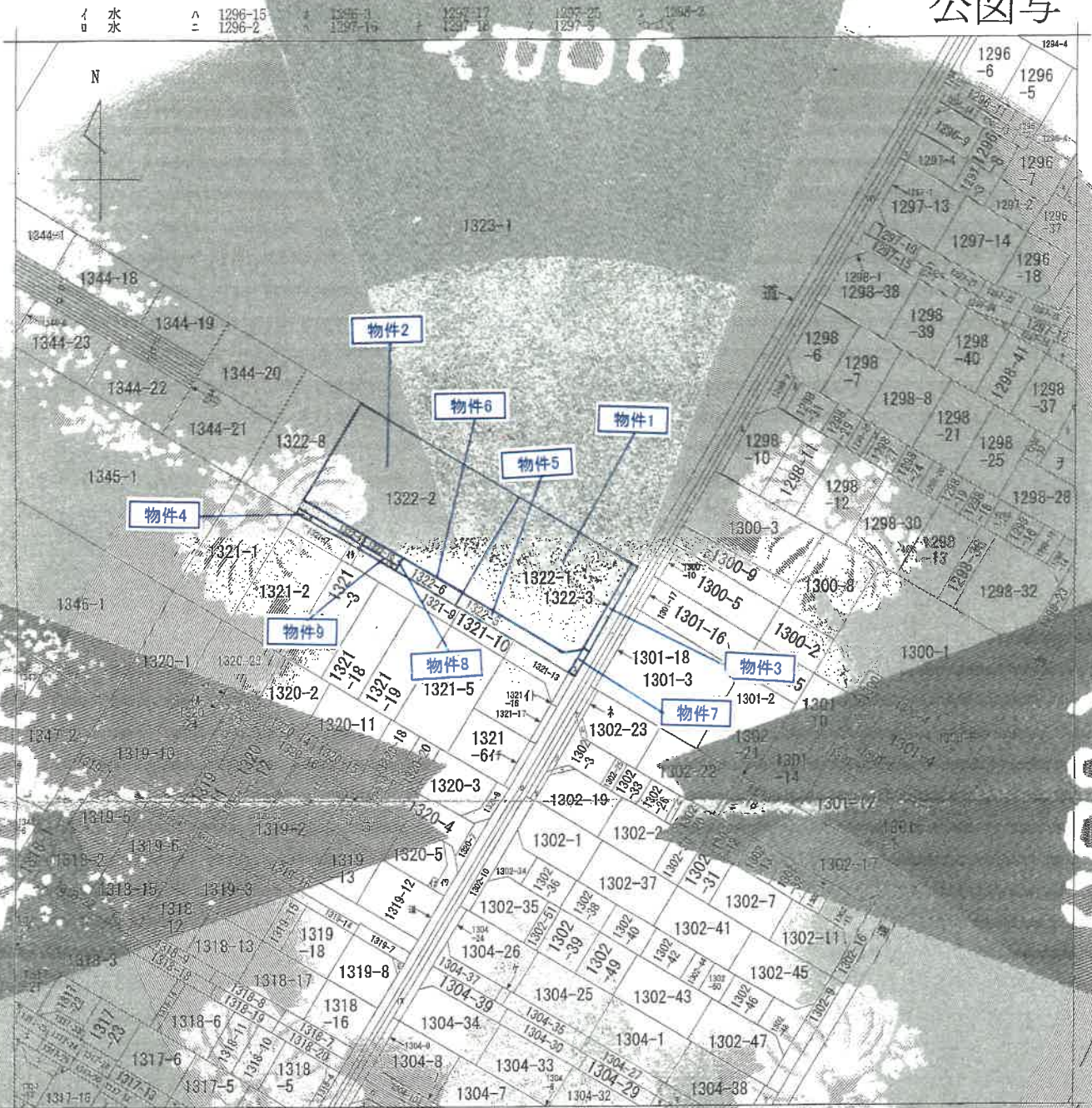


物件所在地

公示地 市川-29

都市地図
発行：2014年2版
昭文社

公図写



(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制度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。

地番区域見出し
鬼高2丁目

請求 区分	所在 市川市鬼高二丁目		地番	1322番1	
縮尺	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)	備考	備考
					種類 旧土地台帳附属地図

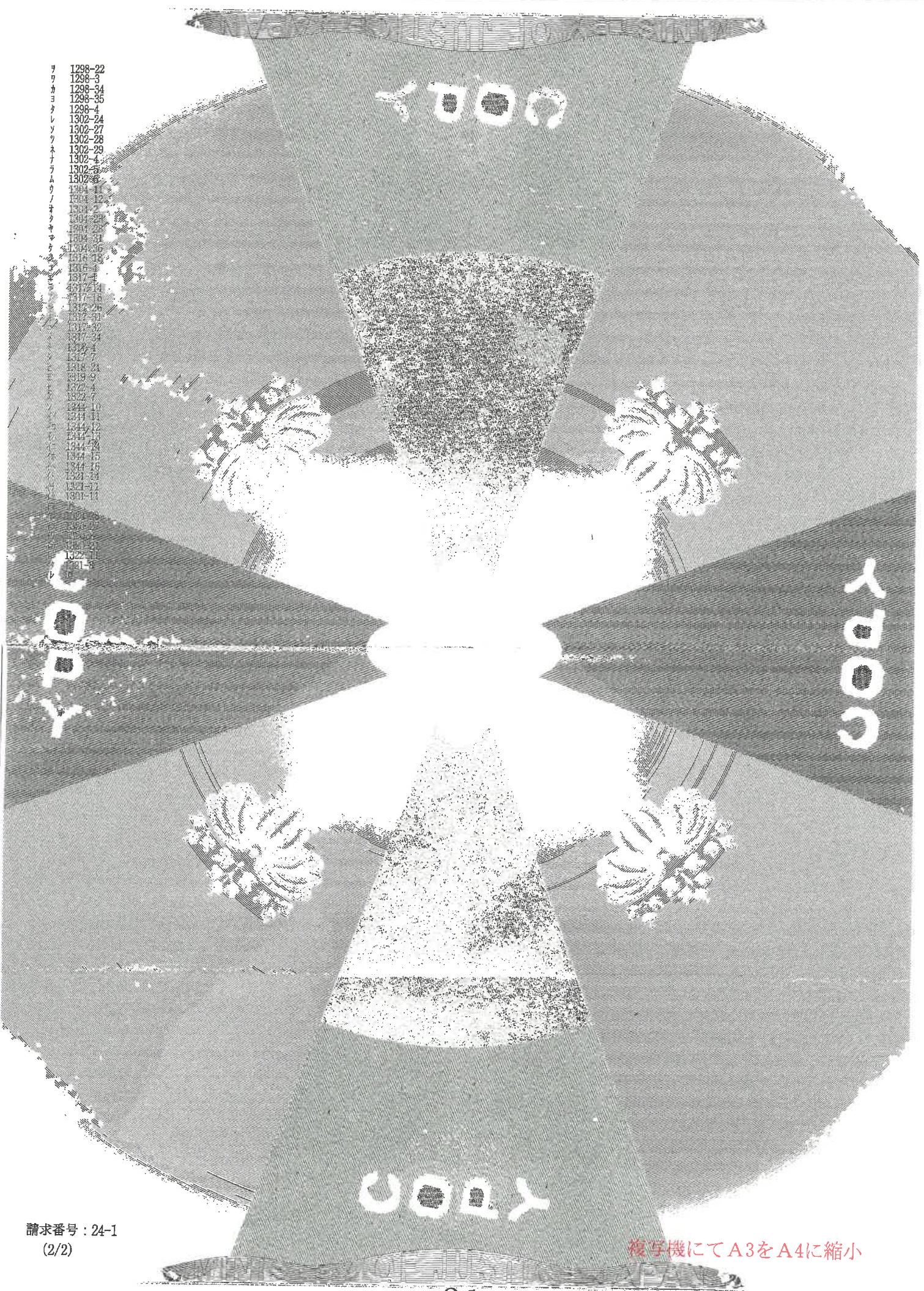
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

複写機にてA3をA4縮小

令和5年8月4日
千葉地方法律局市川支局
登記官

請求番号：24-1
(1/2)

1298-22
 1298-3
 1298-34
 1298-35
 1298-4
 1302-24
 1302-27
 1302-28
 1302-29
 1302-4
 1302-5
 1302-6
 1304-11
 1304-12
 1304-2
 1304-23
 1304-28
 1304-31
 1304-31
 1304-35
 1316-13
 1316-4
 1317-4
 1317-14
 1317-18
 1317-26
 1317-30
 1317-32
 1317-34
 1317-4
 1317-7
 1318-24
 1319-9
 1322-4
 1322-7
 1344-10
 1344-11
 1344-12
 1344-13
 1344-14
 1344-15
 1344-16
 1321-14
 1321-17
 1301-11



請求番号 : 24-1
 (2/2)

複写機にてA3をA4に縮小

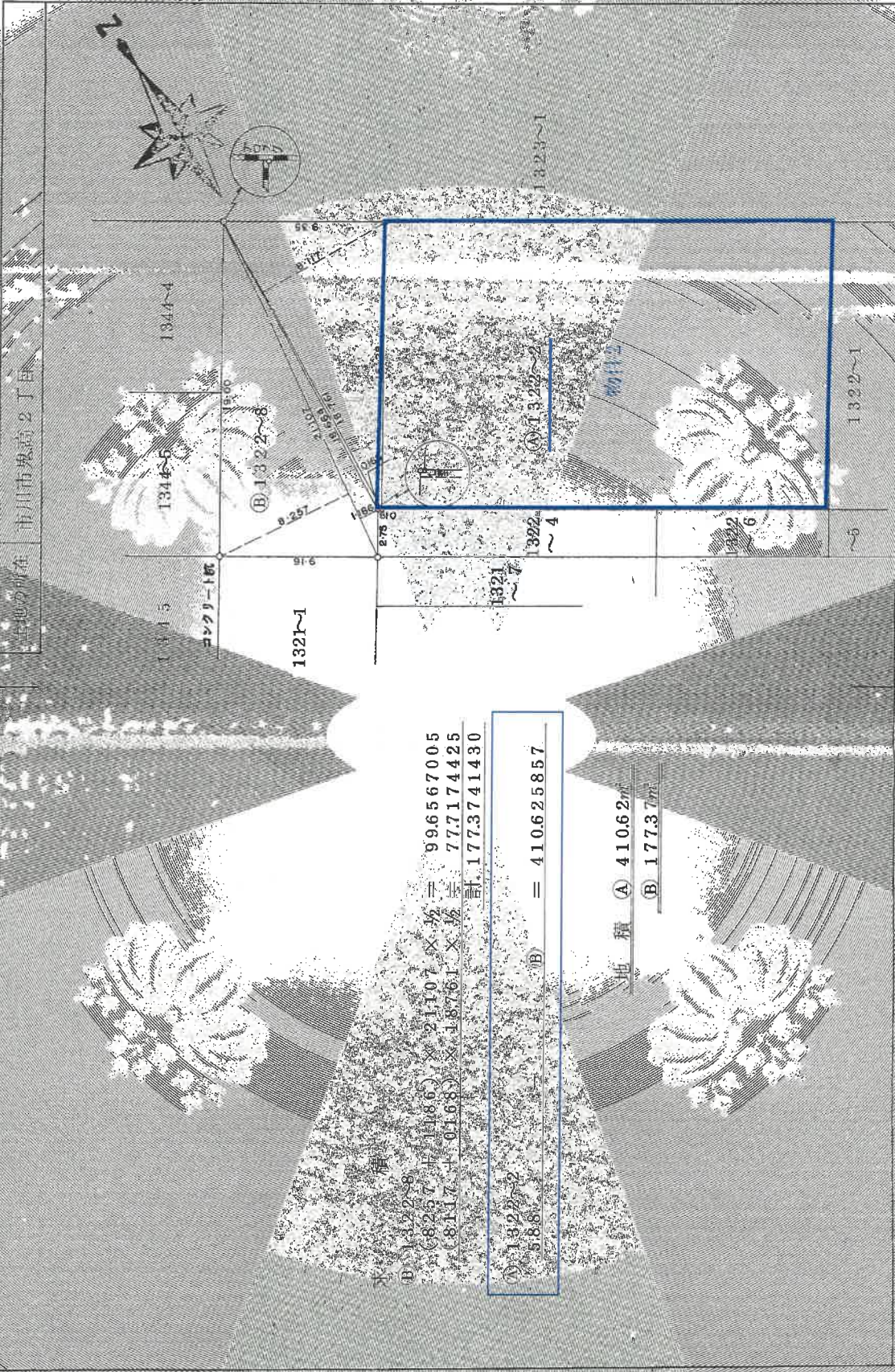
登記年月日：昭和38年2月23日

59.2.23

地積測量図

463689

1322-2-8



$$\begin{aligned} \text{A} &= 1322 \times 8 \\ &= (8257 + 1186) \times \frac{1}{2} = 996567005 \\ &= (8117 + 0168) \times \frac{1}{2} = 777174425 \\ &\text{計} \quad 1773741430 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{A} &= 1322 \times 2 \\ &= 5188 \\ \text{B} &= 410625857 \end{aligned}$$

地積 **A** 41062m²
B 17737m²

申請人 [Redacted]

申請 [Redacted]

作製者 [Redacted]

縮尺 1/250

(千葉県家庭調査士会用品)

複写機にてA3をA4に縮小

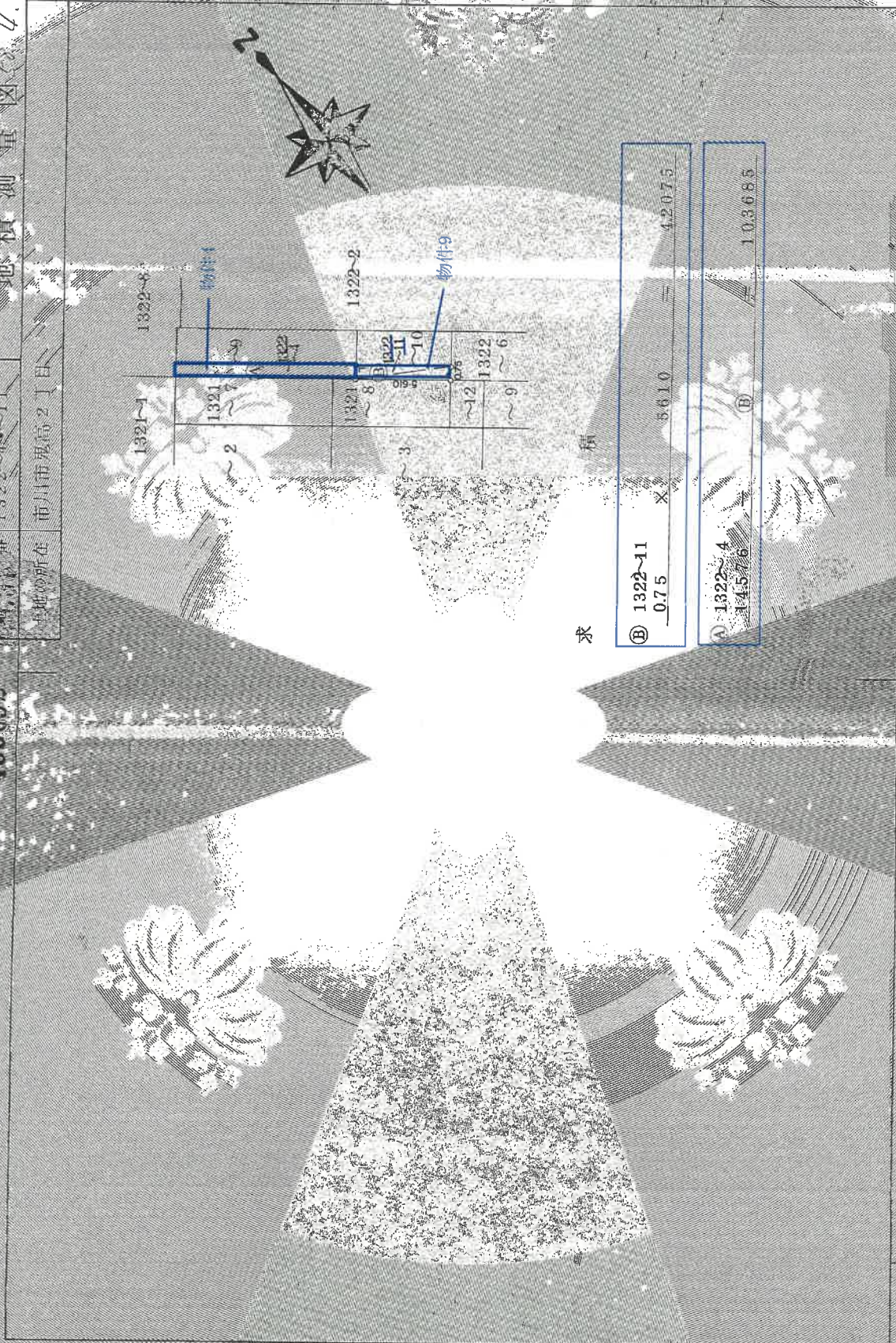
これは図面に記載された内容を示すものであり、
 令和5年8月4日 千葉県地籍部地籍課

登記年月日 昭和56年4月19日

463692

地積測量図 4.9.

地積番号	1322-4-11
土地の所在	市川市原高2丁目



求積

③ 1322-11	×	5610	=	42075
0.75				
④ 1322-4	×	14576	=	103685
7.1				

土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 250

昭和56年4月21日付

(千葉県地家屋調査士会印紙)

これは図面に記載された内容を確認した書面である
令和5年8月4日 千葉県方法務局市川支局 登記簿

複写機にてA3をA4に縮小

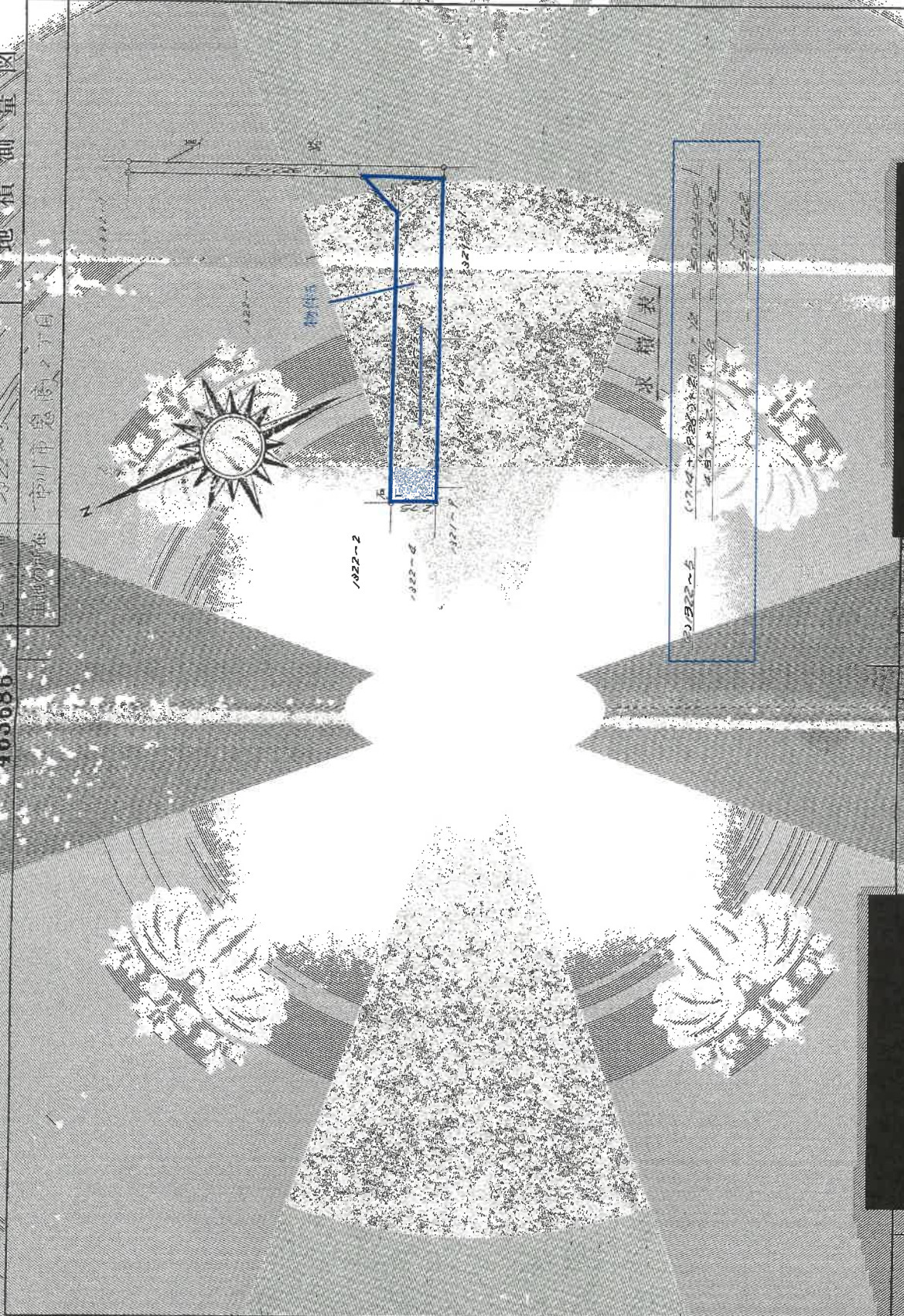
登記年月日：昭和5年8月3日

これは図面に記録されている数値を証明した書面である
令和5年8月4日 千葉県司法務局 第五庁 支局

地積測量図

地番 1222-5
土地所在 京都市東山区下白

463686



縮尺 1/30

作製者

複写機にてA3をA4に縮小

請求番号：24-6

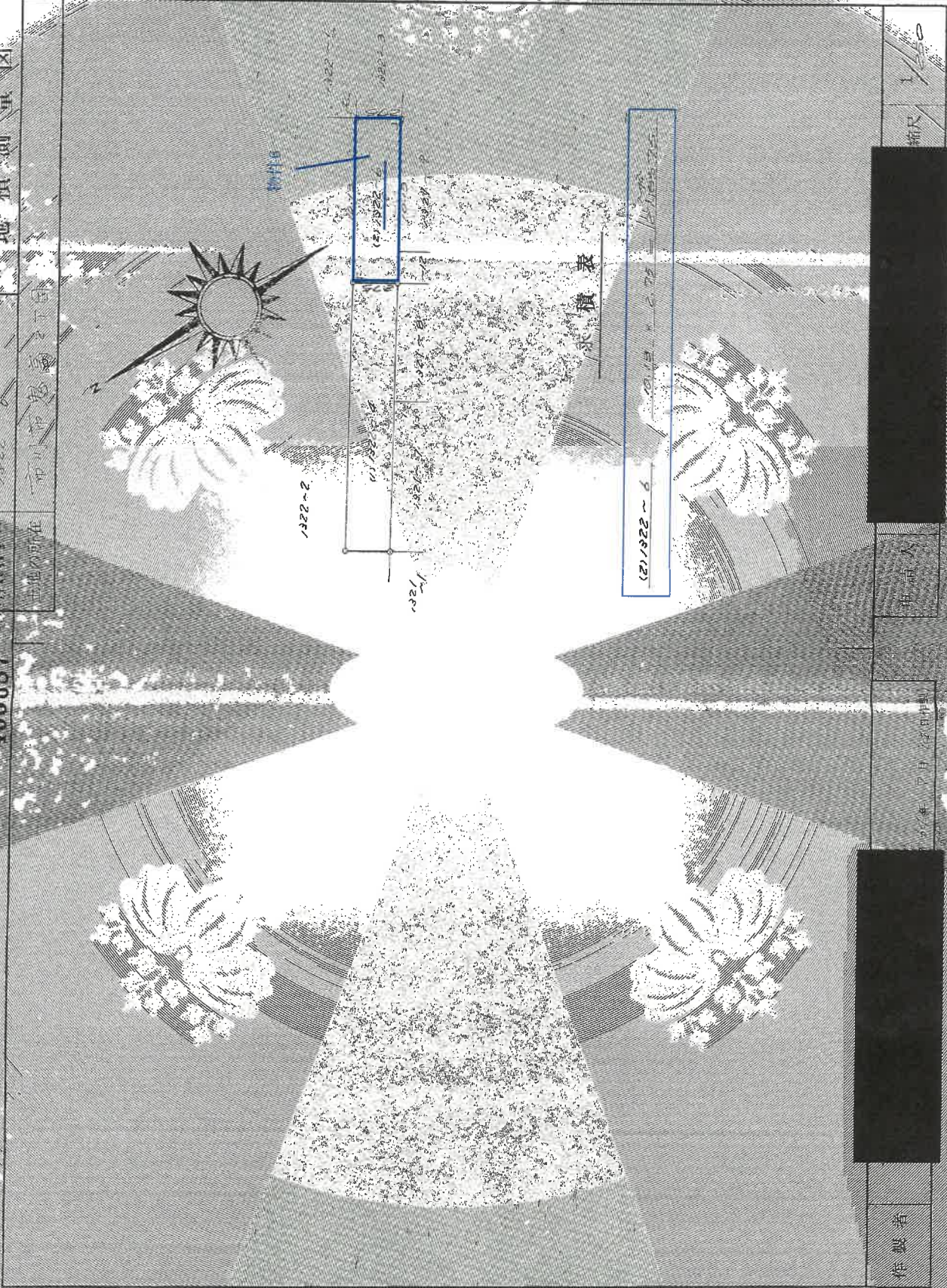
登記年月日：昭和54年8月3日

463687

1322-6

地積測量図

所在地：市川市東葛下町



複写機にてA3をA4に縮小

これは図面に記載された内容を示したものであり、
手差地積測量図として作成されたものである。

令和5年8月4日

千葉地方法務局 市川支局

作製者

昭和54年8月3日

申請人

縮尺

1/500

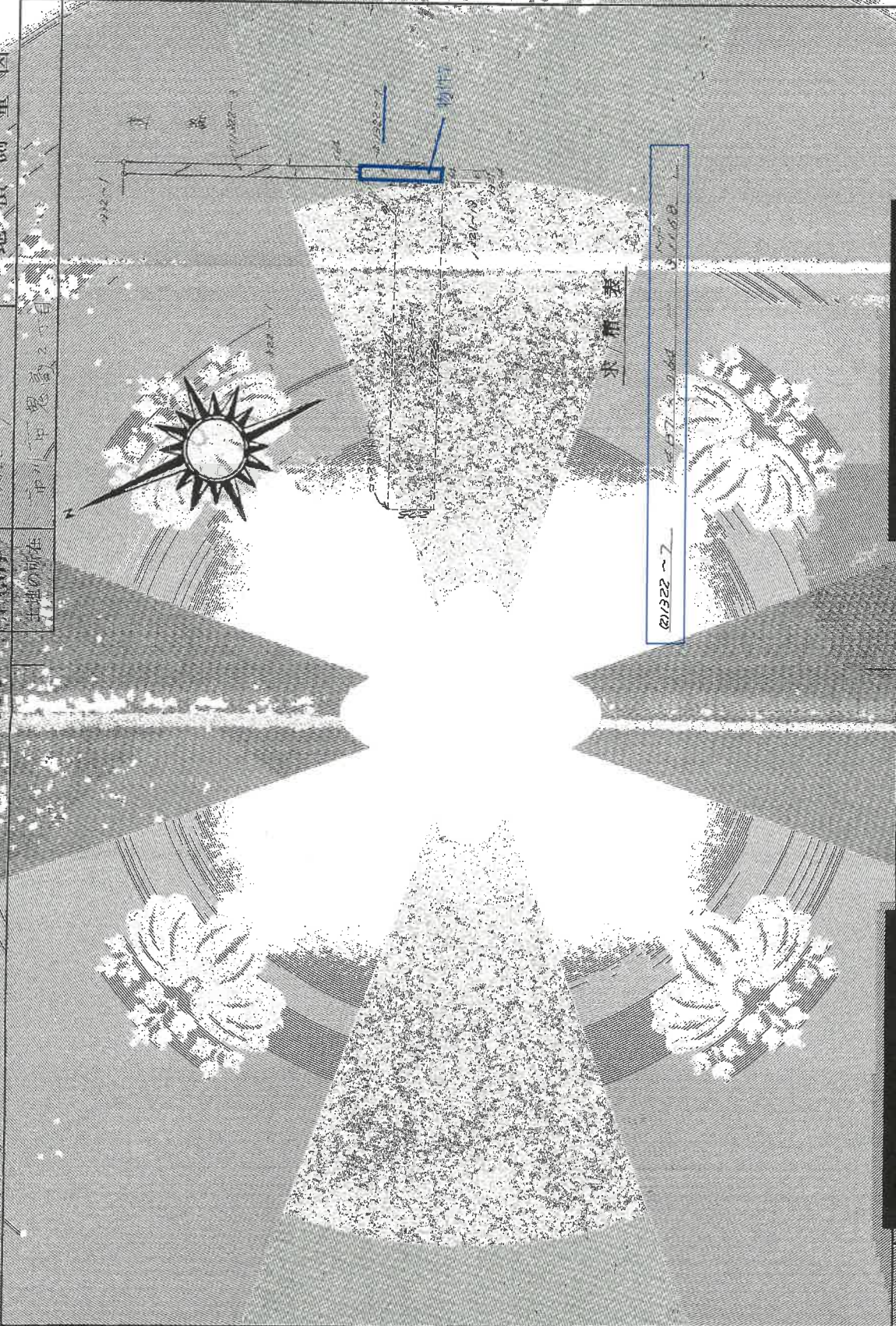
請求番号：24-7

登記年月日：昭和54年9月1日

463688

地積測量図

申請人
土地の所在
中川町鬼島2丁目



1/250

申請人

昭和54年9月1日

作製者

複写機にてA3をA4に縮小

これは図面に記載される内容に正確な裏面である
令和5年8月4日 千葉地方法務局市川支局

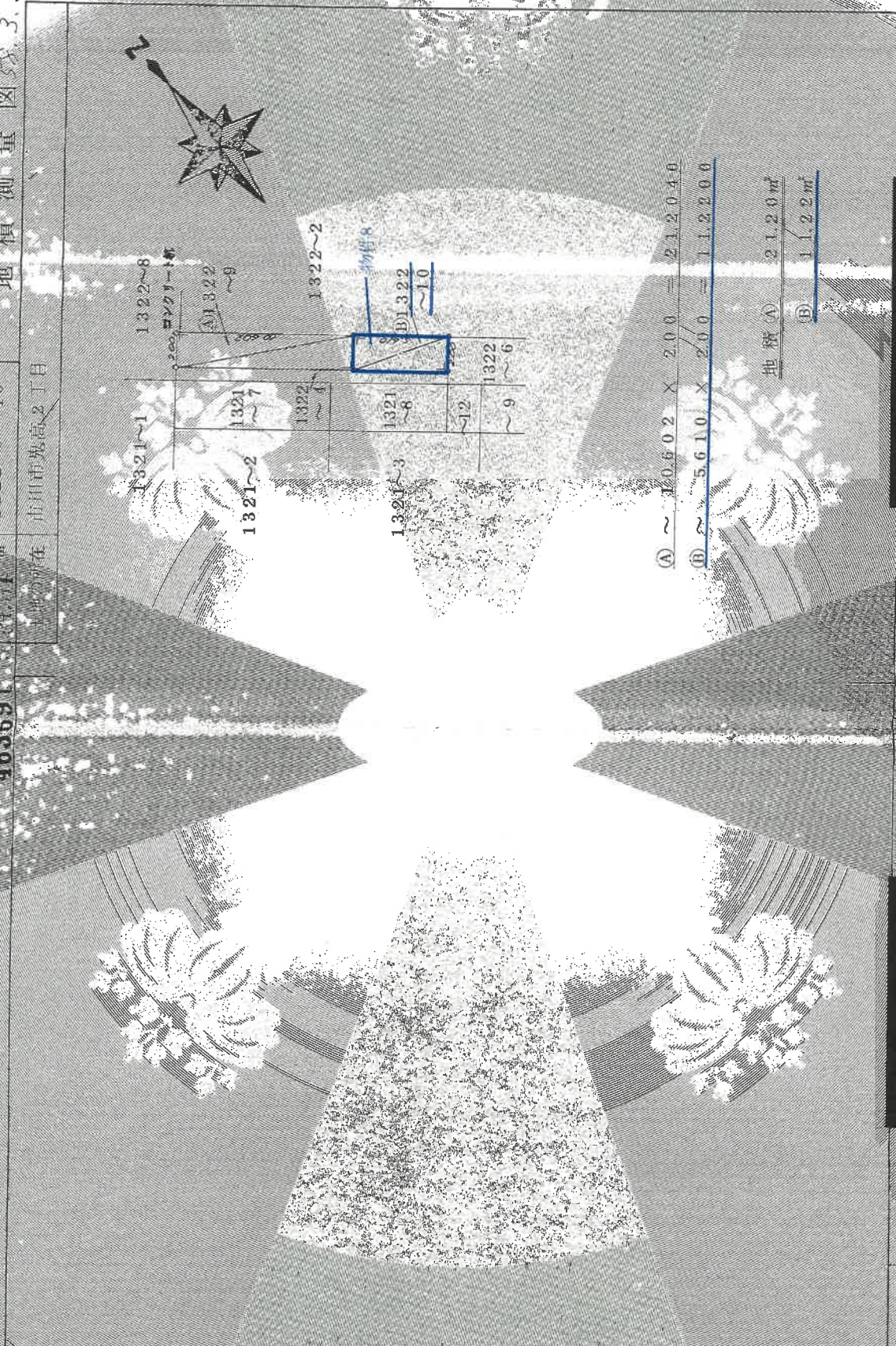
請求番号：24-4

登記年月日：昭和58年9月5日

463691

1322-9-10
所在地 市川市苑高2丁目

地積測量図 第3.5.



複写機にてA3をA4に縮小

作製者	申請人	縮尺	2.50
土地家屋調査士	[Redacted]		
	(昭和58年8月7日現在)		

千葉県地家屋調査士会用品

これは図面に記録された測量結果の図面であり、
令和5年8月4日 千葉県土地家屋調査士会

請求番号：24-8

登記年月日：昭和58年10月9日

これは図面に記載されている内容と証明した書面とが一致する
（千葉県方法務局市川支局作成）
令和5年8月15日 千葉県方法務局

建物図面
各階平面図 5P.0.P

1322番2

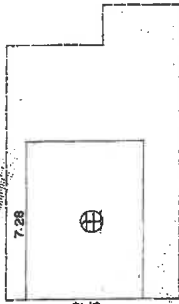
建設地所在 市川市風高2丁目1822番地2

59/02

各階平面図



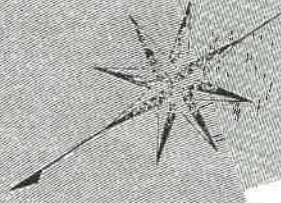
1階
求積
8.19 × 1.88 = 9.68877
3.64 × 1.82 = 6.6248
計 10.85125
床面積 10.851㎡



2階
求積
5.46 × 7.28 = 39.7488
床面積 39.74㎡

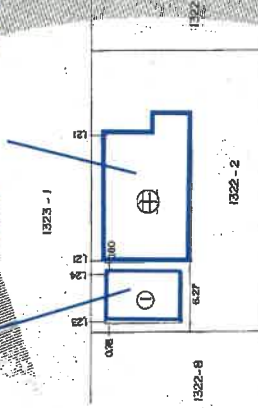


3階
求積
4.98 × 4.55 = 22.659
床面積 22.66㎡



物件10附属建物(符号1)

物件10主である建物



縮尺 1/500
作成者
昭和58年10月9日(1/10)

(千葉県地家屋調査士会用紙)

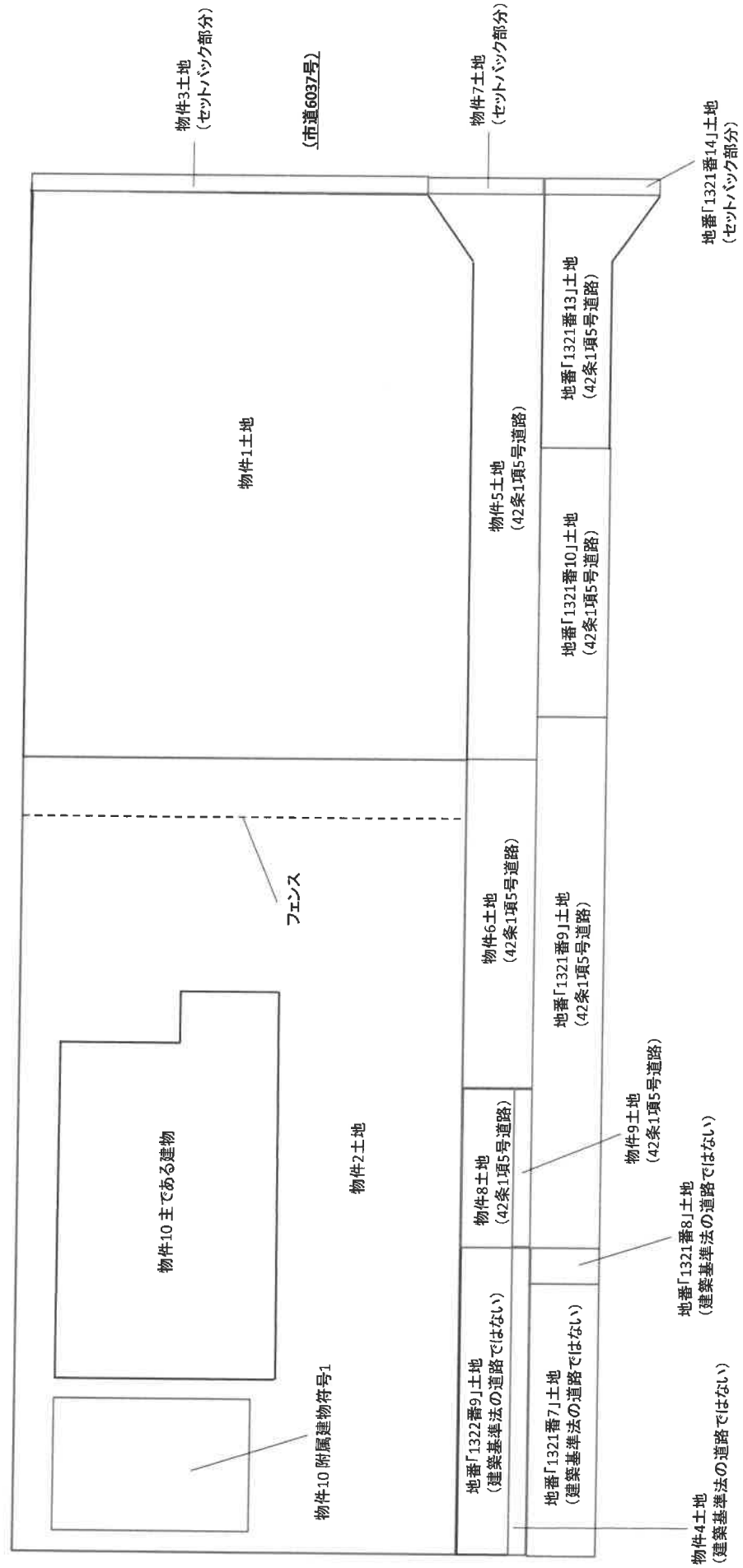
地図整理番号：M2310

複写機にてA3をA4に縮小

《 土地建物位置関係図 》



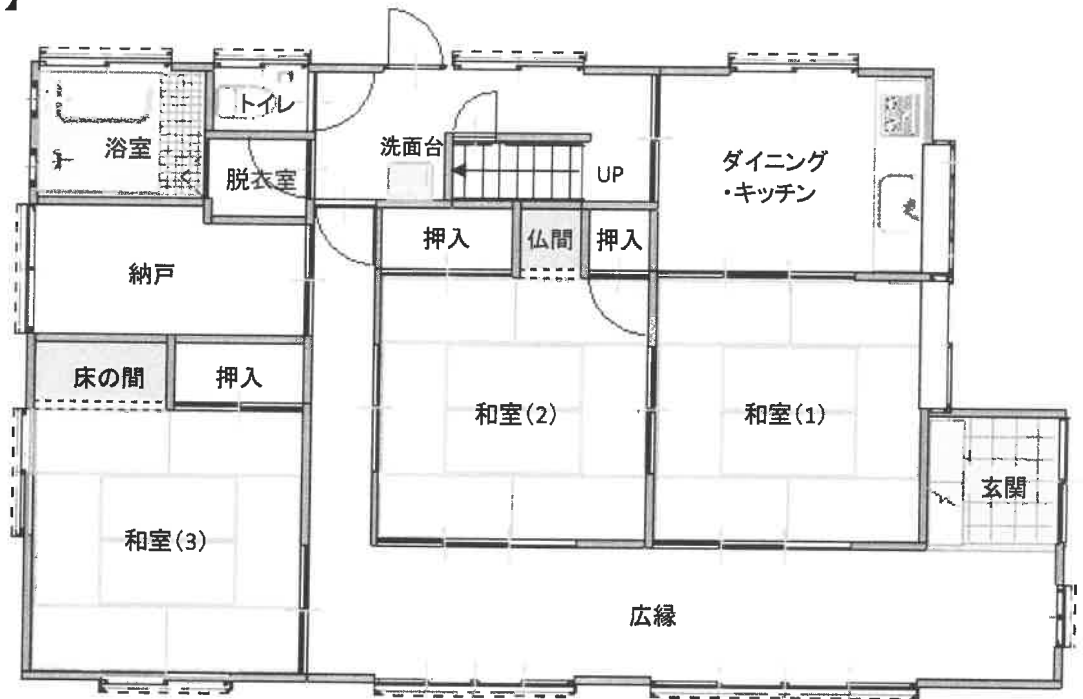
(市立鬼高小学校)



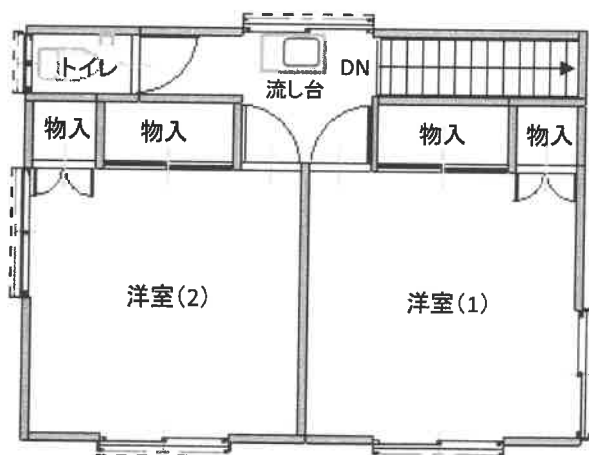
《 間 取 略 図 》 (物件10 主である建物)



【1階】



【2階】



《 間 取 略 図 》 (物件10 附属建物符号1)

