

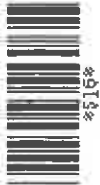
期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日
千葉地方裁判所民事第 4 部
裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 7 年 4 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,700,000 10,960,000	一括	2,740,000	0	0
1	4,580,000				
2	130,000				
3	8,990,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 市川市平田三丁目 |
| | 地 番 | 31 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 46.85 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市平田三丁目 |
| | 地 番 | 31 番 30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.51 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 市川市平田三丁目 31 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 31 番 18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 22.77 平方メートル
2 階 27.32 平方メートル
3 階 25.25 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 市川市平田三丁目 |
| | 地 番 | 31番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 46.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市平田三丁目 |
| | 地 番 | 31番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.51平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 市川市平田三丁目31番地18 |
| | 家屋 番号 | 31番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 22.77平方メートル
2階 27.32平方メートル
3階 25.25平方メートル |



令和6年（ケ）第302号
令和6年 9月13日受理
令和6年12月23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 | 市川市平田三丁目 |
| | 地 番 | 31番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 46.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市平田三丁目 |
| | 地 番 | 31番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.51平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市川市平田三丁目31番地18 |
| | 家屋 番号 | 31番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 22.77平方メートル
2階 27.32平方メートル
3階 25.25平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	市川市平田3-6-17			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 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2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				
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 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	3枚目「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

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件3について（各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照）

- 1 3階建て3LDKの住宅である。
- 2 室内は、クロスの亀裂・剥がれ・汚れ、フローリングのすれ傷や汚れが散見される。また、壁に小穴の補修跡等が複数見られる。
- 3 浴室扉、LDの扉窓の一部が破損している。
- 4 LDの物入扉及びキッチンのシンク下収納扉の一部が外れている。
- 5 所有者の家族によれば、3階洋室Cの入口ドアの建付けが不良とのことである。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 本建物には、私が居住しています。 2 とにかく市役所に問い合わせしてください。
■ 所有者の夫	1 私は本建物から転居しています。 2 本建物には、妻（所有者）と子（2人）が居住しています。 3 申し訳ありませんが、調査に協力することはできません。
■ 市役所某課の担当者	1 所有者のことは知っていますが、調査の調整に協力することはできません。
■ 所有者の家族	1 3階洋室Cの入口ドアの建付けが不良です。

(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)

執 行 官 の 意 見

- 1 所有者・所有者の夫・市役所担当者の陳述及び現場の状況から、本建物の占有者は所有者であると認められる。
- 2 所有者とは電話で1回、また、立入調査日に話しをする機会があったが、意思疎通を図ることができず、対象物件の不具合等について聴取することができなかった。したがって、対象物件の引渡し（明渡し）にあたっては、相応の困難が予想される。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年9月19日 (木) 8:39 - 8:48	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和6年9月25日 (水)	電話	所有者から電話あり、調査協力をお願いしようとしたが調整には全く至らず
令和6年10月2日 (水)	電話	所有者の夫から占有関係につき聴取、調査協力を依頼したが協力得られず
令和6年10月15日 (火)	電話	市川市役所某課の担当者に調査を円滑に進めるための援助を要請したが、困難であるとの回答あり
令和6年12月11日 (水)	当庁執行官室	これまで複数回にわたり留守番電話に「折り返しの電話をもらいたい」旨のメッセージを残したが応答がなかったため、所有者宛に調査日を12月19日午後2時45分頃とする立入調査予告書を郵送
令和6年12月19日 (木) 14:45 - 15:15	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、所有者の家族と面談聴取、所有者と面談したが聴取はできず

(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 6年12月19日
目的物件において呼びかけを続けたが応答がなく、ドアは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ところ、所有者の家族が在室していた。なお、所有者は調査途中で帰宅した。

☐ 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)

イ
ロ
キ
コ
28-20
31-33
31-34
29-4
29-5
30-15
20-2
34-5
34-7
37-12
37-19
37-2
37-42
水
水
25-16
道
25-1
20-9
20-11
20-13
20-10
16-36
15-11
16-51
水
水

(A3判をA4判に縮小)

(8 枚目)

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。
(千葉地方方法務局市川支店管轄)
令和6年7月29日 東京法務局中野出張所

520556

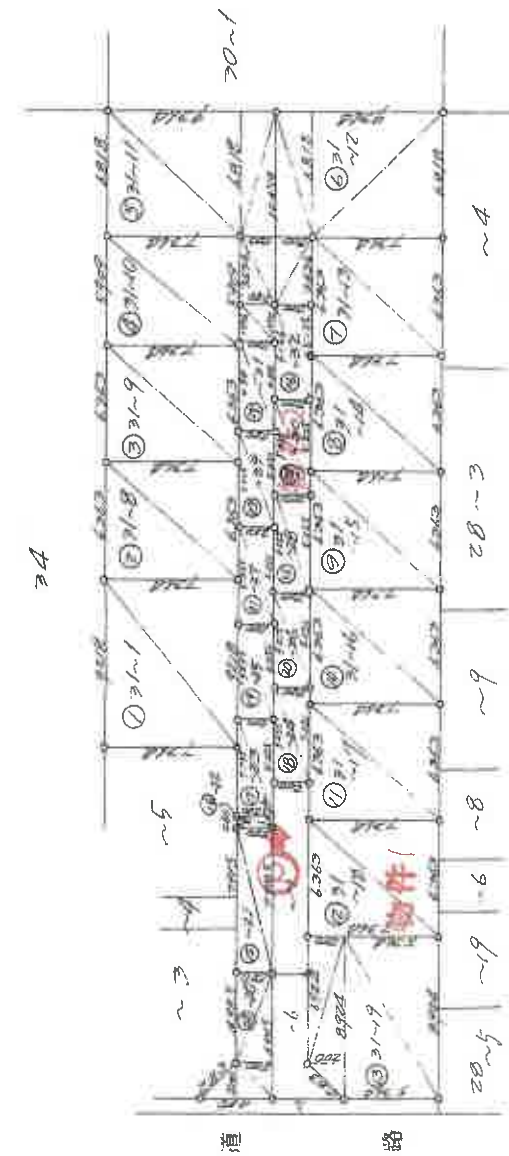
地積測量図

地番	31-1 31-8乃至31-32
土地の所在	京都市平岡3丁目

48.9.4

作製年月日
昭和48年8月27日
作製者

申請人



求積

① 201~1	$201 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
② 21~8	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
③ 21~11	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
④ 21~12	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑤ 21~13	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑥ 21~14	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑦ 21~15	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑧ 21~16	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑨ 21~17	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑩ 21~18	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑪ 21~19	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑫ 21~20	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑬ 21~21	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑭ 21~22	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑮ 21~23	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑯ 21~24	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑰ 21~25	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑱ 21~26	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑲ 21~27	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
⑳ 21~28	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉑ 21~29	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉒ 21~30	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉓ 21~31	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉔ 21~32	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉕ 21~33	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉖ 21~34	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉗ 21~35	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉘ 21~36	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉙ 21~37	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉚ 21~38	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉛ 21~39	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉜ 21~40	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉝ 21~41	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉞ 21~42	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㉟ 21~43	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊱ 21~44	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊲ 21~45	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊳ 21~46	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊴ 21~47	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊵ 21~48	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊶ 21~49	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊷ 21~50	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊸ 21~51	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊹ 21~52	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊺ 21~53	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊻ 21~54	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊼ 21~55	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊽ 21~56	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊾ 21~57	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㊿ 21~58	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋀ 21~59	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋁ 21~60	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋂ 21~61	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋃ 21~62	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋄ 21~63	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋅ 21~64	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋆ 21~65	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋇ 21~66	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋈ 21~67	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋉ 21~68	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋊ 21~69	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋋ 21~70	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋌ 21~71	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋍ 21~72	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋎ 21~73	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋏ 21~74	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋐ 21~75	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋑ 21~76	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋒ 21~77	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋓ 21~78	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋔ 21~79	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋕ 21~80	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋖ 21~81	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋗ 21~82	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋘ 21~83	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋙ 21~84	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋚ 21~85	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋛ 21~86	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋜ 21~87	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋝ 21~88	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋞ 21~89	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋟ 21~90	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋠ 21~91	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋡ 21~92	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋢ 21~93	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋣ 21~94	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋤ 21~95	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋥ 21~96	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋦ 21~97	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋧ 21~98	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋨ 21~99	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$
㋩ 21~100	$21 \times (1718 + 1718) \times \frac{1}{2} = 1718 \times 1718$

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(A3判をA4判に縮小)

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：平成18年4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。

(千葉県地方支務局市川支局電轉)

令和6年7月23日

東京法務局中野出張所

(10 枚目)

登記官

207278

207278

建物図面

家屋番号 31番18

建物の所在 市川市平田3丁目31番地18

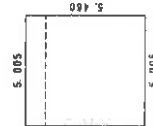
各階平面図

1 階



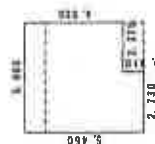
$$4.550 \times 5.005 = 22.772750$$
$$\text{合 計 } 22.772750$$
$$\text{床面積 } 22.77 \text{ m}^2$$

2 階



$$5.450 \times 5.005 = 27.327300$$
$$\text{合 計 } 27.327300$$
$$\text{床面積 } 27.32 \text{ m}^2$$

3 階



$$4.550 \times 2.275 = 10.351250$$
$$5.450 \times 2.730 = 14.905500$$
$$\text{合 計 } 25.257050$$
$$\text{床面積 } 25.25 \text{ m}^2$$

(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 250

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成18年4月6日 登記

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：24-3

間取図



1階



2階



3階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(11 枚目)

①



②



物件2

物件1

③



2階リビング

(12 枚目)

④



1階洋室A

⑤



⑥



⑦



壁のクロス損傷

令和6年(ケ)第302号

令和6年12月19日 現地調査

令和6年12月20日 評価

小調第982号 発行番号

令和6年12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

小畑 昌也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,700,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,580,000円
物件2（土地）	金 130,000円
物件3（建物）	金 8,990,000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。		住居表示「平田3－6－17」 同左
番 号	特 記 事 項		
1～3	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 | 市川市平田三丁目 |
| | 地 番 | 31 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 46.85 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市平田三丁目 |
| | 地 番 | 31 番 30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.51 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市川市平田三丁目 31 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 31 番 18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 22.77 平方メートル
2 階 27.32 平方メートル
3 階 25.25 平方メートル |



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	J R総武本線「本八幡」駅の西方・道路距離約900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅，共同住宅，駐車場等が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 準工業地域 指定60% 指定200% なし 第2種高度地区 建築基準法第22条指定区域 市川市景観計画区域
画 地 条 件	物件1：形状（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（北東）， 間口（約6.4m），奥行（約7.4m）， 地積は登記（46.85㎡）とほぼ同じ。 物件2：形状（帯状地），地勢（概ね平坦）， 地積は登記（10.51㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	北東側私道，幅員（約4.0m），連続性（劣る），舗装（有）， 歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第42条1項5号 昭和47年9月30日・第145号
接 面 道 路 の 状 況	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は，物件3の建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 物件2は，物件1の東方に位置する幅員約4mの舗装私道の一部で，周 辺土地所有者が通行の用に供している。 物件1の隣地は，北西側・南東側・南西側が戸建住宅，北東側は道路 を介して戸建住宅である。	

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 あり
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には指定されていない。
特 記 事 項	○ ちば情報マップによると真間川氾濫・高潮氾濫の浸水想定区域にある。 ○ 市川市地図情報システム「いち案内」によると真間川氾濫・江戸川氾濫の浸水想定区域にある。また、液状化危険度（東京湾北部地震）は高いと判定されている。

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（登 記 記 載）	平成17年12月30日新築	
	経 過 年 数	約19年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約6年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	サイディング張り等	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング張り等	
	設 備	キッチン，ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道，都市ガス）	
	その他	－	
床 面 積（現 況）	床面積	1 階	22.77㎡
		2 階	27.32㎡
		3 階	25.25㎡
		延べ	75.34㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	3 L D K（別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状態	劣る。		
建物の利用状況	本件所有者が，家族と居住して占有中。		
特 記 事 項	○ 建築確認：平成17年7月7日，eHo.05.A-00906600-51号 完了検査：なし ○ 室内はクロスの亀裂・剥れ・汚れ，フローリングの擦れ傷や汚れが散見される。また，壁に小穴の補修跡等が複数見られる。 ○ 浴室扉，LDの扉窓の一部が破損している。 ○ LDの物入扉並びにキッチンのシンク下収納扉の一部が外れている。 ○ 3階洋室Cのドアの建付けが不良であるとのこと。		

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	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
1	342,000	1.02	46.85	1/1	1.00	16,343,000
2	342,000	0.05	10.51	1/1	—	180,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (市川 (県) -25)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 356,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/103 & \times & 100/103 & = & 342,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 道路方位+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…道路方位+2%

物件2…公衆用道路-95%

ウ 地 積 : 登記数量による。

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結果, 特に建付減価はないものと判断した。

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
3	180,000	75.34	0.224	1/1	3,038,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
3	0.05	約6年	約19年	0.28	0.20	0.224

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

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	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	16,343,000	0.60	法定地上権	9,806,000

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カ, 1②オ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①カ）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） （7±イ）×ウ×エ×オ
1	16,343,000	－ 9,806,000		1.00	0.70	4,580,000
2	180,000	－		1.00	0.70	130,000
3	3,038,000	＋ 9,806,000	1.00	1.00	0.70	8,990,000
一 括 価 格（合 計）						13,700,000

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 参考資料

○ 基準地価格（市川（県）－25）

所 在：市川市平田3丁目1452番14「平田3－13－12」

価 格：356,000円/㎡

位 置：JR総武本線「本八幡」駅の西方約920mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：93㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南西側幅員4.5m私道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

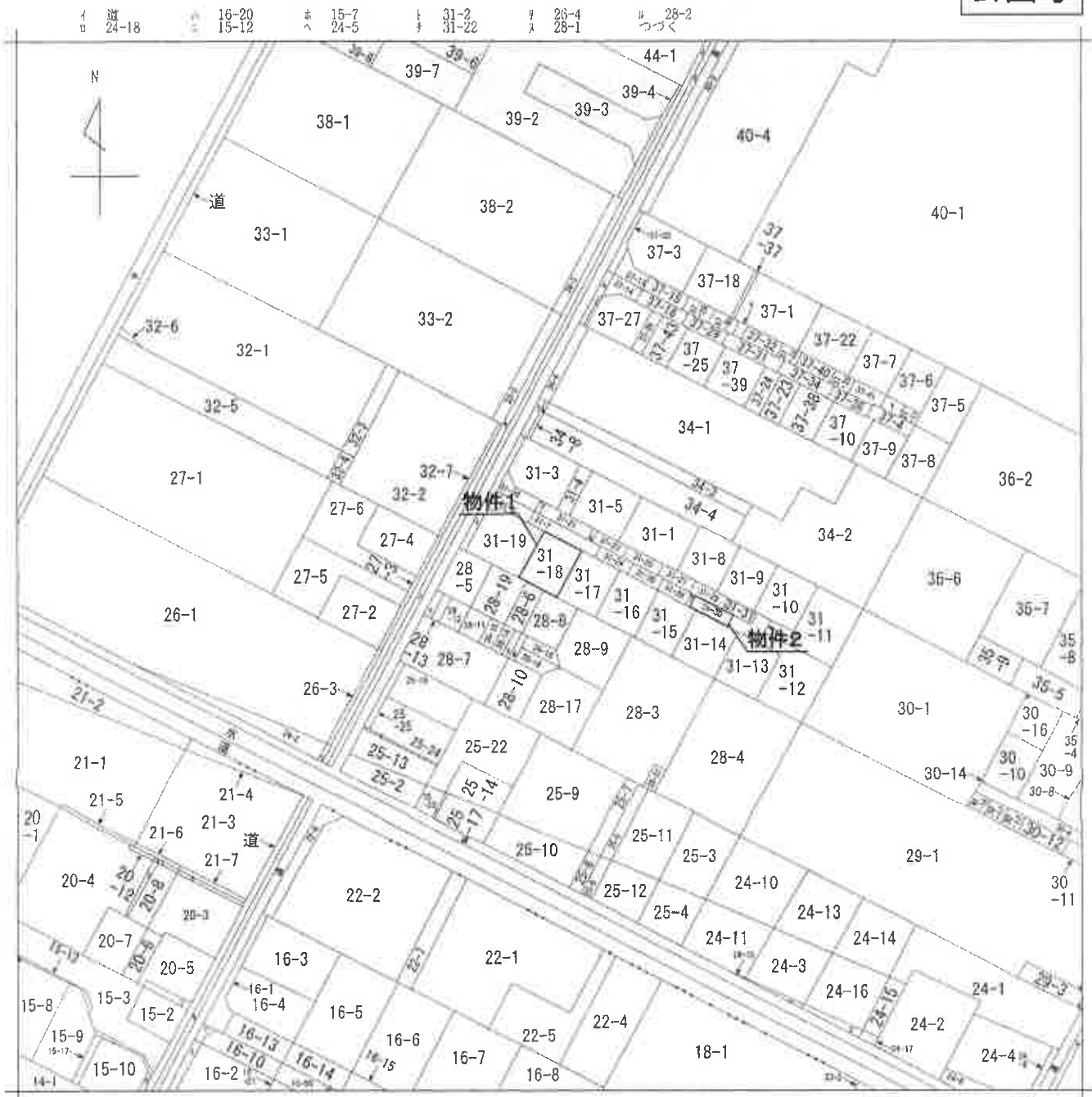
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅，共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

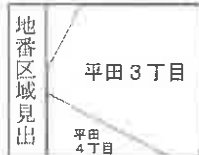
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上





(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 市川市平田三丁目				地 番 31番18			
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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和6年7月29日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：24-1

(1/2)

(A3判をA4判に縮小)

28-20
31-33
31-34
29-4
29-5
30-15
20-2
34-5
34-7
37-12
37-15
37-2
37-42
水
水
25-16
通
25-1
20-9
20-11
20-13
20-10
16-36
15-11
16-51
水
水

登記年月日：昭和48年9月4日

520536

地 積 測 量 図

48.9.4

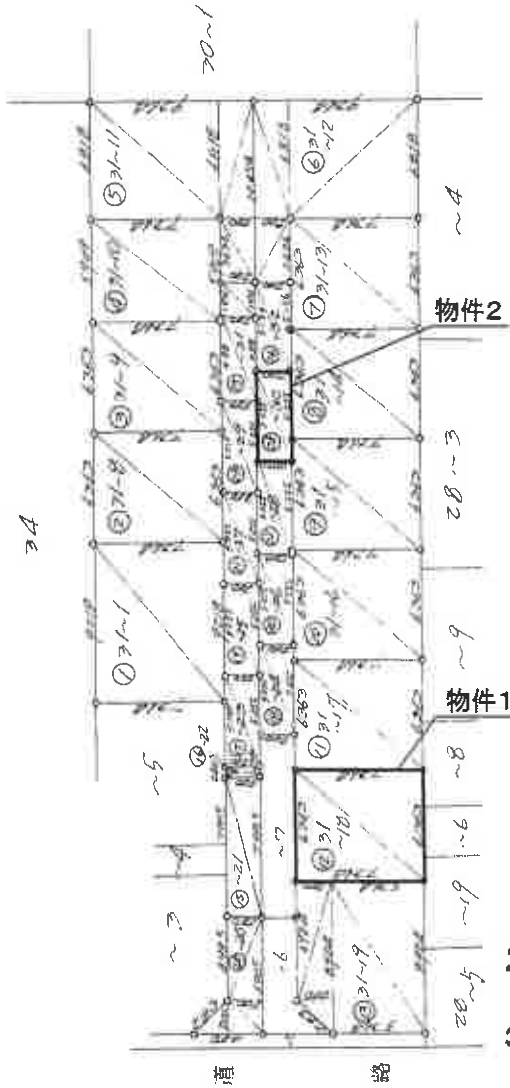
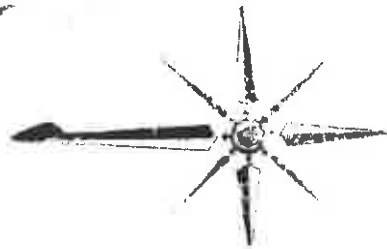
番 31-1 31-8 乃至 31-32

土地の所在 京都市平岡3丁目

作 製 年 月 日
昭和 48 年 9 月 27 日

作 製 者

申 請 人



求 積

① 31-1 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
② 31-2 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
③ 31-3 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
④ 31-4 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑤ 31-5 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑥ 31-6 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑦ 31-7 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑧ 31-8 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑨ 31-9 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑩ 31-10 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑪ 31-11 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑫ 31-12 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑬ 31-13 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑭ 31-14 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑮ 31-15 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑯ 31-16 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑰ 31-17 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑱ 31-18 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑲ 31-19 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑳ 31-20 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉑ 31-21 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉒ 31-22 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉓ 31-23 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉔ 31-24 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉕ 31-25 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉖ 31-26 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉗ 31-27 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉘ 31-28 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉙ 31-29 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉚ 31-30 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉛ 31-31 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉜ 31-32 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉝ 31-33 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉞ 31-34 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉟ 31-35 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊱ 31-36 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊲ 31-37 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊳ 31-38 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊴ 31-39 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊵ 31-40 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊶ 31-41 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊷ 31-42 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊸ 31-43 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊹ 31-44 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊺ 31-45 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊻ 31-46 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊼ 31-47 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊽ 31-48 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊾ 31-49 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊿ 31-50 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264

① 31-1 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
② 31-2 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
③ 31-3 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
④ 31-4 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑤ 31-5 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑥ 31-6 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑦ 31-7 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑧ 31-8 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑨ 31-9 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑩ 31-10 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑪ 31-11 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑫ 31-12 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑬ 31-13 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑭ 31-14 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑮ 31-15 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑯ 31-16 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑰ 31-17 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑱ 31-18 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑲ 31-19 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
⑳ 31-20 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉑ 31-21 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉒ 31-22 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉓ 31-23 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉔ 31-24 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉕ 31-25 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉖ 31-26 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉗ 31-27 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉘ 31-28 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉙ 31-29 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉚ 31-30 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉛ 31-31 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉜ 31-32 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉝ 31-33 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉞ 31-34 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㉟ 31-35 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊱ 31-36 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊲ 31-37 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊳ 31-38 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊴ 31-39 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊵ 31-40 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊶ 31-41 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊷ 31-42 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊸ 31-43 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊹ 31-44 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊺ 31-45 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊻ 31-46 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊼ 31-47 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊽ 31-48 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊾ 31-49 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264
㊿ 31-50 7264 × (6263 + 6263) ÷ 2 = 4777264

(日本土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/700

(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 6 年 7 月 29 日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成18年4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。
(千葉県地方支務局市川支局管轄)
令和6年7月29日 東京法務局中野出張所

登記官

207278 207278

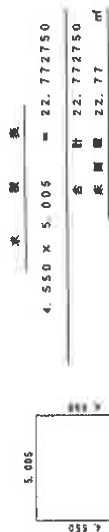
建物図面
各階平面図

家屋番号 31番18

建物の所在 市川市平田3丁目31番地18

各階平面図

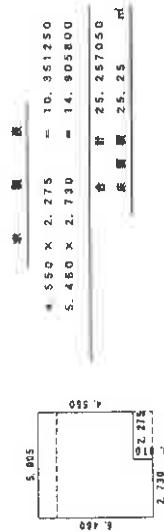
1 階



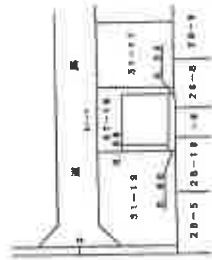
2 階



3 階



物件3



作成者

申請人

縮尺 250

縮尺 500

(A3判をA4判に縮小)

年 月 日 29 日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

平成18年四月六日 登記

間取図



1階



2階



3階

