

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 8 日 午前 9 時 3 0 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 3 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 5 月 1 4 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, 2	15,070,000 12,056,000	一括	3,014,000	50,300	15,500
1	13,140,000				
2	1,930,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市川市本北方二丁目 |
| | 地 番 | 1056番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市本北方二丁目1056番地5 |
| | 家屋 番号 | 1056番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.96平方メートル
2階 43.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 | 市川市本北方二丁目 |
| | 地 番 | 1056番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市本北方二丁目1056番地5 |
| | 家屋 番号 | 1056番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.96平方メートル
2階 43.47平方メートル |



令和6年（ケ）第477号
令和7年 1 月 29日受理
令和7年 2 月 25日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所

執行官 関 根 裕 幸

（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 | 市川市本北方二丁目 |
| | 地 番 | 1056番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市本北方二丁目1056番地5 |
| | 家屋 番号 | 1056番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.96平方メートル
2階 43.47平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	市川市本北方2-27-6							
土地	物件1							
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ その他の者 上記の者が本土地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	3枚目「その他の事項」のとおり							
建物	物件2							
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>				{	種類： 構造： 床面積：		
{	種類： 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」のとおり							
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 20px;"> 令和 年 月 日 </td> <td style="padding-left: 20px;"> 支部 令和 年（ ）第 号 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日	支部 令和 年（ ）第 号
[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日	支部 令和 年（ ）第 号					
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

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北東側は幅員約6メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は公図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況については評価書を参照）。
- 3 北東側の玄関周辺部分はサイクルポートになっており、その基礎はスチール製の支柱で固定されている（サイクルポートのコンクリートタタキには複数のひび割れがある。）。このほかに井戸ポンプ及び個別浄化槽が設置されている。
- 4 南西側の裏庭部分には大型のスチール製物置（動産）が1台設置されており、東側隣地沿いでは庭木が隣地に越境している。

■ 本建物について（各部屋の配置については、8枚目「間取図」参照）

- 1 木造スレート葺2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDK+WIC+小屋裏収納となっている。
- 2 小屋裏部分に天井高（最高部）約0.8メートルの収納スペース（床面積約5㎡）がある（階数及び床面積には算入されない。）。
- 3 築後約25年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。その他、室内の状況は以下のとおりである（債務者兼所有者から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - (1) 室内は全体的に雑然とした状況であったため、1階部分では大半の床面及び壁面が視認できず、2階部分でも床面及び壁面が視認できない箇所があった（間取図はこの状況下で作成されている。）。
 - (2) 2階の洋室（2）では、大型犬が1匹飼育されていたため、壁面に大小複数の穴があいており、建具の損傷やコンセントカバーの欠損もある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
■ 債務者兼所有者	1 本建物には私が一人で住んでいます。室内で大型犬を1匹飼っていましたが、昨年末に突然亡くなってしまいました。母が亡くなった時もそうでしたが、大型犬が突然亡くなってしまい大きな精神的ダメージを受けています。今は何も飼っていません。 2 もともと本土地は父（不動産登記記録上の前所有者、以下同じ。）が所有しており、本土地上には父が所有する古い建物がありました。平成12年に建替えて私が本建物を新築し、父母とともに同居していました。本建物の新築時の本土地の所有者は父でしたが、親子の間柄だったので、本建物の敷地利用権についての契約関係や金銭の授受はありませんでした。その後、父母ともに亡くなり、私が父から本土地を相続しました。ずっとここで生活してきたので、資金を用意して申立債権者に支払い、このまま住めるようにするつもりでいます。 3 父から、この土地はもともと田んぼだったから地盤をしっかりしたほうが良いと言われたため、本建物を新築する際に、地盤調査と地盤改良工事をしてもらいました。書類もあるので、見てもらって構いません。 4 本建物を新築してからリフォームはしていません。そのままの状態です。新築時から浄化槽を使用しており、公共下水道には接続していません。以前の古い建物の時から水道水の他に井戸水も使用しています。井戸水は散水用で飲用はできません。このほか、ケーブルテレビを利用しているため、テレビアンテナを立てていません。 5 本建物を新築する際、知人と同居する予定があったので、1階の浴室のほかに2階にシャワールームがあります。知人は2階の洋室（2）を使用していましたが、割とすぐに転居してしまったので、その後はこの部屋で大型犬を飼っていました。このため、この部屋では壁面に大きな穴があいており、建具も損傷し、コンセントカバーも無くなっています。網戸は全てダメになっています。 6 その他、インターホンは故障しており使用できません。また、キッチンのガスコンロでは3口のうち2口に不具合があるため、1口しか使用していません。 7 雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはありません。浄化槽については定期的に点検清掃をしてもらっています。地震や台風による被害もありませんでした。防蟻のための床下の検査はこれまで受けていませんが、本建物を新築する際、シロアリの被害が出ないように計画換気システムの仕様で施工してもらっていて、そのスイッチは切っていないので、シロアリによる被害は無いと思います。 8 本土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。 （以上、令和7年2月22日物件所在地で面談）

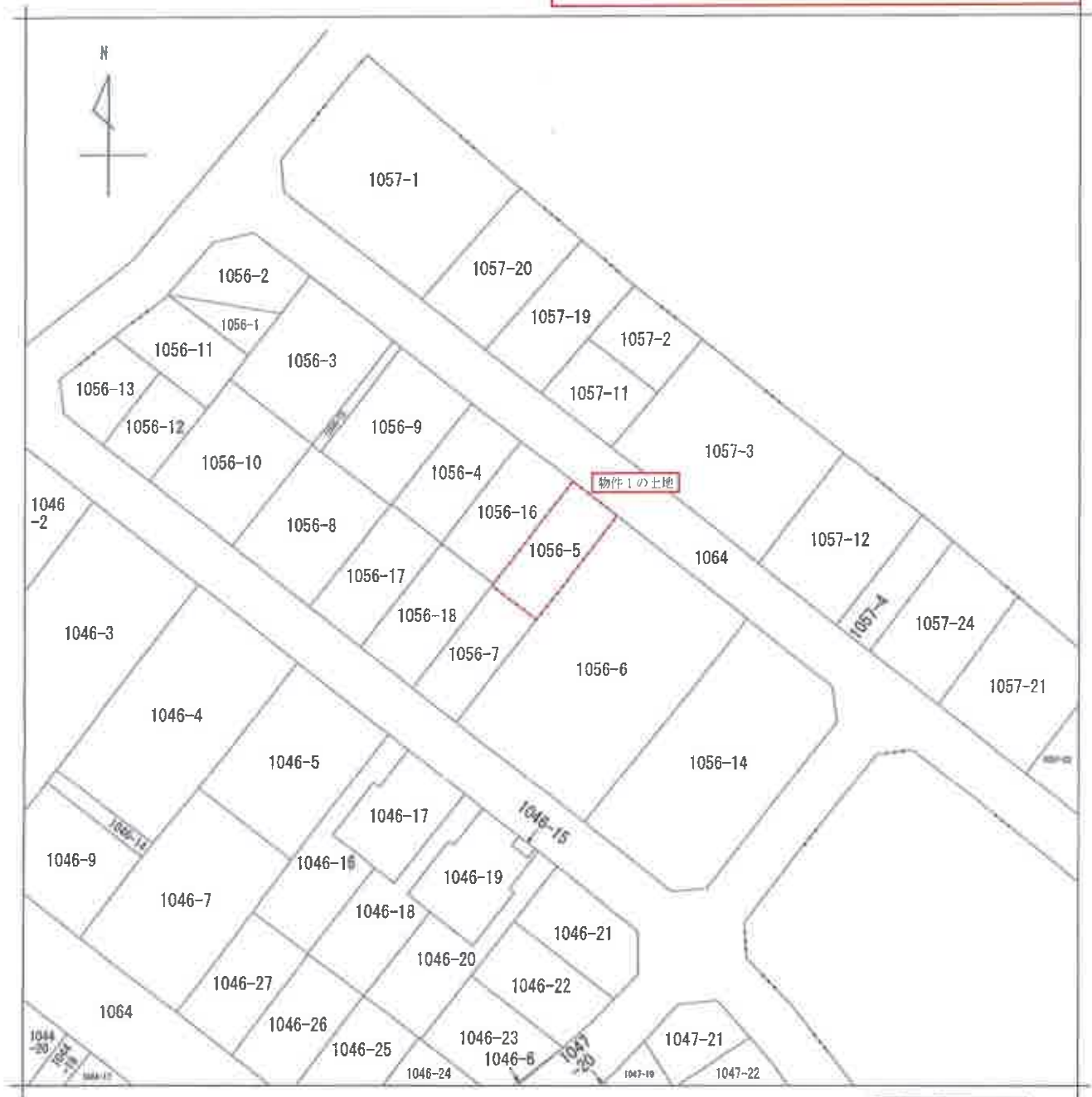
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

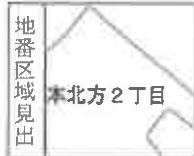
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月5日（水） 10：35　－　10：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 （債務者兼所有者から連絡あり。）
令和7年2月6日（木） 12：40　－　12：50	当庁執行官室 （電話）	債務者兼所有者と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整 （その後も立入調査日時の調整を継続した。）
令和7年2月7日（金） 11：40　－　11：50	市川市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年2月22日（土） 14：00　－　15：50	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、債務者兼所有者と面談 （立入調査日時調整の結果、土曜日調査）
年　月　日（　） ：　－　：		
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。 ☐ 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
（ 5 枚目）

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



(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 市川市本北方二丁目					地 番	1056番5				
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 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6年11月18日
千葉地方方法務局市川支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

登記年月日：平成12年6月28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6年11月18日 千葉県地方整備局市川支局

登記官

請求番号：18-2

各階平面図 283567

282888

建物図面 各階平面図 12、6、28

家屋番号 1056-5

建物の所在 市川市本町2丁目1056番地5

右 階



求 積 表

4.550 × 3.640 =	16.562000
5.005 × 3.185 =	15.940925
4.550 × 2.730 =	12.421500
3.337 × 0.910 =	3.036670
合 計	47.961095
床 面 積	47.96 m ²

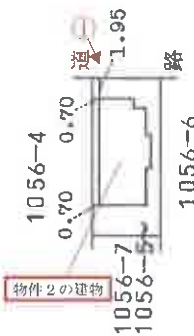
左 階



求 積 表

4.550 × 9.555 =	43.475250
合 計	43.475250
床 面 積	43.47 m ²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作 製 者

(平成12年6月20日作製)

縮尺 250

申 請 人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

間取図

評価人作成



〔1階〕



〔2階〕



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1の土地）①



1階（リビングダイニング）②



1階（キッチン）③



1階（浴室）④



2階（洗面）⑤



2階（シャワー室）⑥



令和6年（ケ）第477号

令和7年 2月22日 現地調査

令和7年 2月25日 評 価

第25020301号 発行番号

令和7年 2月27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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 13,140,000円
物件2（建物）	金 1,930,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、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 住居表示 「本北方 2-27-6」
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市川市本北方二丁目 |
| | 地 番 | 1056番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市本北方二丁目1056番地5 |
| | 家屋 番号 | 1056番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.96平方メートル
2階 43.47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）

位 置 ・ 交 通	・京成本線「鬼越駅」の 北東方・道路距離約 1.7km ・JR総武線「本八幡駅」の 北東方・道路距離約 2.5km ・最寄バス停「中山団地」の東方・道路距離約 200m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並び、共同住宅等も見られる住宅地域である。	
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 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% － 高さ制限 10m
画 地 条 件	形状（略長方形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（北東側）、間口（約 6.6m）、奥行（約 15m）、地積（100.38 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道（名称：4159号線）、幅員（約 6m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号
	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 2 建物の敷地として使用されている。 ・隣地は、北東側で公衆用道路に接面し、南東側は介護施設、そのほかは戸建住宅等の敷地として使用されている。	

供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	・本件土地は、本件建物建築のため、地盤調査及び地盤改良工事が行われている。 - 地盤改良工事の概要は、以下のとおり。(債務者兼所有者保管の改良工事報告書による。) ・杭打年月日：平成12年4月8日 ・杭打機種：PSD-100 (押込工法) ・杭種別：遠心力鉄筋コンクリートくい ・杭規格及び本数：RCパイプ 200mm-4m 27本 ・南西部分に大型スチール製簡易物置(基礎はなく動産と判定)がある。 ・北東側にはサイクルポートがあり、その支柱は土地に定着している。 ・北東側には、井戸がある。 ・北東側には、個別浄化槽がある。 ・北東側のコンクリートたたきには、複数のひび割れがある。 ・東側では、隣接地へ枝葉の一部が越境している。 ・市川市公表のハザードマップ参照。 ・そのほか、債務者兼所有者の陳述によれば、以下のとおりである。 ① 近隣住民との間で境界線について争いはない。 ② 公共の下水道には接続しておらず、浄化槽を使用している。 ③ 井戸は、散水用である。(飲用不可)

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成12年6月20日新築 約25年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 電気，上水道，個別浄化槽，都市ガス，台所，浴室，トイレ，洗面台等 温水洗浄便座，シャワー室
床面積（現況）	登記面積とほぼ同じ （注：小屋裏部分に天井高（最高部）約0.8m，床面積約5㎡の収納スペースがあるが，階数及び床面積には算入されない） 床面積 1階 47.96㎡ 2階 43.47㎡ 延べ 91.43㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	1～2階は居宅 小屋裏は物置 3LDK+WIC+小屋裏収納（別添間取図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	・債務者兼所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① ペットは、令和6年12月31日まで室内で大型犬を飼育していたが、今は飼育していない。 ② 地震や台風による被害はない。 ③ 雨漏りや水漏れ、排水のつまりはない。 ④ リフォームはしていない。 ⑤ ガスコンロは、3口のうち2口は不具合がある。 ⑥ インターホンは故障している。 ⑦ 網戸は全て壊れている。 ・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 2階洋室（2）は、大型犬が飼育されていた部屋であり、大きな穴や引っ掻き傷、破損など損傷等が多数ある。 ② 室内には、多数の日用品や家財家具等があり、床及び壁等の室内の状態については不明瞭な部分がある。 ③ そのほか、目視できる範囲では、軽微な傷やひび割れ、表面材の剥がれ、使用による汚れ等が見られるが、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。 （設備等の動作確認は行っていない。）
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として使用している。
特記事項	・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。

— 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（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	198,000	1.02	100.38	1.00	20,273,000

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)－3）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 210,000 \text{ 円/㎡} & \times & 107/100 & \times & 100/103 & \times & 100/110 & = & 198,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：東道路＋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：北東道路＋2%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

— 以下余白 —

② 物件2（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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	91.43	0.04	658,000

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 ①D×②
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
2	25 年	0 年	5%	0.05	▲20% (0.80)	0.04

① 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

② 観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

— 以下余白 —

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	20,273,000	0.10	場所的利益	2,027,000

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。

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	20,273,000	-2,027,000		0.9	0.8	13,140,000
2	658,000	+2,027,000	1.0	0.9	0.8	1,930,000
一 括 価 格（合 計）						15,070,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：経済的耐用年数を満了している居宅であること、室内には多数の日用品や家財家具等があり、床及び壁等の室内の状態については不明瞭な部分があること等を考慮した。

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(県)－3)

所 在：市川市本北方2丁目1049番22（本北方2－13－15）

価 格：210,000 円/㎡

位 置：JR総武線「下総中山駅」の 北方約2.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：126 ㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：東側幅員6.0m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，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 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

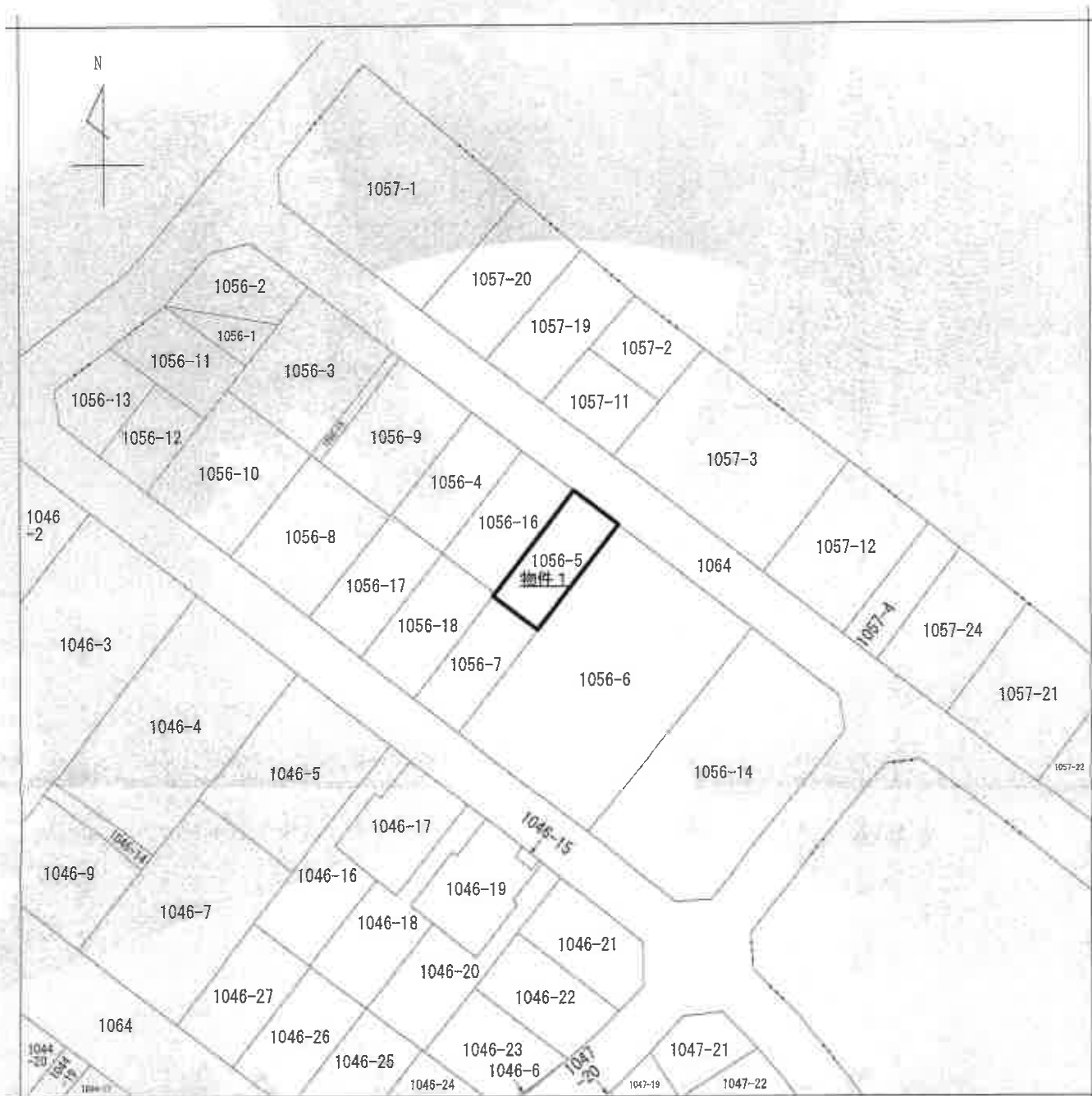
以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図



(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	市川市本北方二丁目			地 番	1056番5		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 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をA4に縮小

令和6年11月18日
千葉地方法務局市川支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月18日 千葉地方方法務局市川支局

A3をA4に縮小

登記官

请求番号: 18-2

【物件 2】

F

建 物 面 面
各 階 平 圖 圖 12.6.28

22788	家屋番号 1056-5
-------	-------------

市川市本北方2丁目1056番地5

各階平面圖

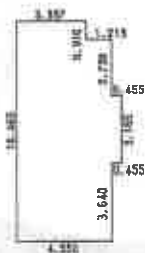
75357

2023.85

1056-5

建物の所在

禮記



4.550 × 3.640	=	5.562000
5.005 × 3.185	=	5.940975
4.550 × 2.730	=	2.421510
3.337 × 0.910	=	3.036675
合計		47.981095
合算面積		47.96 m ²

11



合床面積	43.475250	43.475250
合計	43.475250	43.475250

作者

縮尺 250

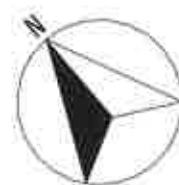
申請人

縮尺 500

(平成12年6月20日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

間取図



〔1階〕



〔2階〕

