

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 6 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 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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 | 市川市鬼越二丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市鬼越二丁目 2 3 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 6 3 平方メートル
2 階 5 2. 4 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 2 8 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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

【物件番号 1, 2】

売却基準価額は、上水道につき、西側に隣接する土地（地番 2 3 0 番 4, 2 3 2 番 1, 同番 2 等）を通じて引き込みされているところ、その承諾の条件・土地使用料等の授受等が不明であり、現況の給水装置が継続使用可能か否か等が不明であること等を考慮して定められている。

《 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 | 市川市鬼越二丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市鬼越二丁目 2 3 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 6 3 平方メートル
2 階 5 2. 4 5 平方メートル |



令和6年(ケ)第 414号
令和6年12月10日受理
令和7年 4月 3日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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 | 市川市鬼越二丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市鬼越二丁目 2 3 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 6 3 平方メートル
2 階 5 2. 4 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	市川市鬼越2-11-9		
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			
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 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

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	本件建物は私が住居として使用している。他に占有者はいない。 土地の境界について争いはない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 屋内設備も問題なく稼働している。 屋内で犬を二匹飼っている。 屋根に設置されているソーラーパネルは建物建築時に設置したもので個別にローンを組んだ覚えはない。 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

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物は債務者兼所有者が占有主体となり住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は玄関付近に犬等による軽微な汚損が見受けられたものの目視で確認した限りにおいて大きな損傷は見受けられなかった。
- 3 屋根に設置されているソーラーパネルは所謂ビルトインタイプもしくはそれに類する薄型のもで、高所に設置されていることからメーカー名等は確認出来なかった。債務者兼所有者からは建物建築と同時期に設置し個別にローンを組んだ覚えがないとのことであるが、契約書等は見当たらず確認出来なかったため詳細は不明である。
- 4 物件1の南東側接面道路の幅員は約2mに満たず、概測約1.82m（建築計画概要書写しには1.818mとあり）の幅員しかないため、現状から更に約1.09mのセットバックを要する。

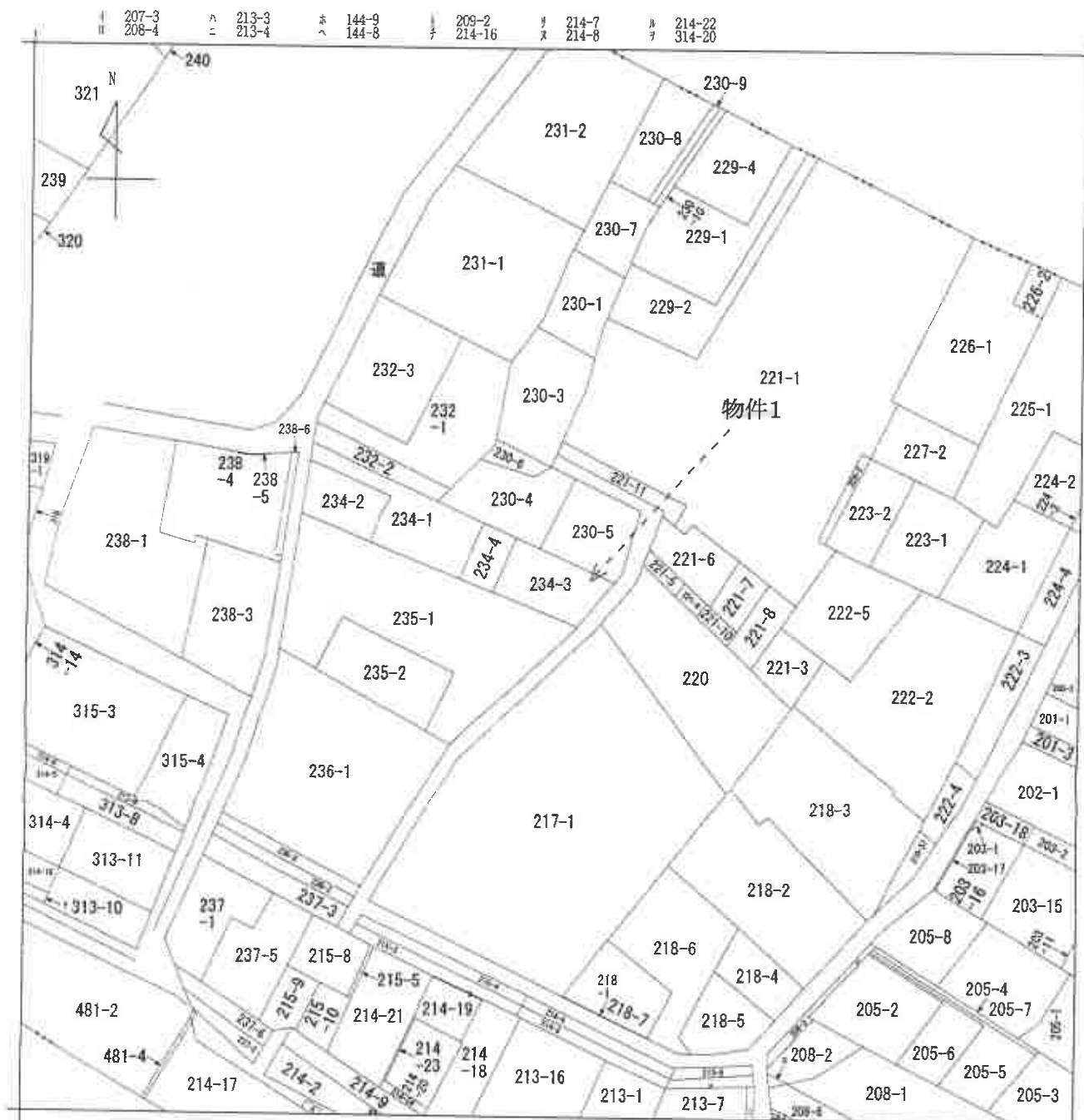
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

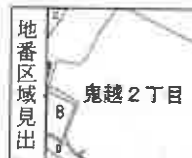
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月12日 (木) 12:30-12:45	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年1月8日 (水) 10:30-10:45	物件所在地	不在告知書投函、外観写真撮影
令和7年1月16日 (木) : - :	郵便	入室調査期日指定書送付 (1/24と指定)
令和7年1月24日 (金) 12:30-13:40	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 債務者兼所有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 7 年 1 月 2 4 日 目的物件は施錠されており玄関インターホン越しに呼び掛けても応ずる者がなく、債務者兼所有者の不在が推測されたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて入室したところ債務者兼所有者が在室していた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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 鬼越2丁目
B 鬼越2丁目
C 鬼越2丁目
D 鬼越2丁目

請求部	所在	市川市鬼越二丁目				地番	234番3			
出力縮尺	1/500	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	昭和60年9月				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。

(千葉地方裁判所市川支局管轄)

令和6年10月8日

東京法務局中野出張所

請求番号: 12-1

登記官

(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。
(千葉地方方法務局市川支局管轄)
令和6年10月8日 東京法務局中野出張所

令和6年10月8日 東京法務局中野出張所

ଉତ୍ତର

6-21 易学入门

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

2025年1月1日現在

462698

地積測量図

234-3,-4

2.2.9

市川市鬼越2丁目

土地の所在

三 計 算 表

地番②	234-3		
NO.	底辺	高さ	延面積
イ	15.624	7.542	117.8362080
ロ	15.465	10.776	177.4268400
		延面積	295.2630480
		延面積	147.6315240
		延面積	147.63 m ²

地番④	234-4		
NO.	底辺	高さ	延面積
イ	12.986	3.700	48.0482000
ロ	12.944	3.516	45.8994240
		延面積	93.9476240
		延面積	46.9738120
		延面積	46.97 m ²

地番①	234-1	
公簿	地積	延面積
	281.98	194.6053360
		87.3746640
		87.37 m ²

境界線の種類	外側
①	コンクリート製
②	木
③	プラスチック板

物件1

(北方向)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日経建設)

登記年月日：平成25年12月18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。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和6年10月8日 東京法務局中野出張所

登記官

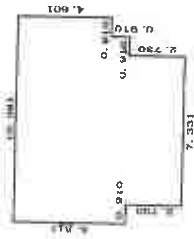
図号番号：12-3

各階平面図

建物図面 各階平面図

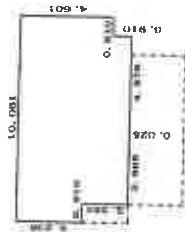
家屋番号	234-3
建物の所在	市川市曳越二丁目234番地3

1 階



求積表	
$4.801 \times 10.061 =$	48.200661
$0.910 \times 9.151 =$	8.327410
$2.730 \times 7.331 =$	20.013630
合計	74.031701
床面積	74.63 ㎡

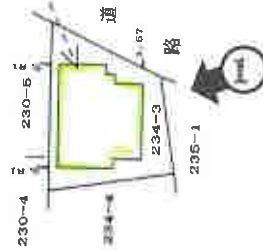
2 階



求積表	
$3.236 \times 0.910 =$	2.944760
$6.486 \times 3.666 =$	20.106190
$5.611 \times 4.576 =$	25.218336
$4.601 \times 0.910 =$	4.186910
合計	52.456196
床面積	52.45 ㎡

写真撮影位置と方向

物件2



作成者

縮尺

1/250

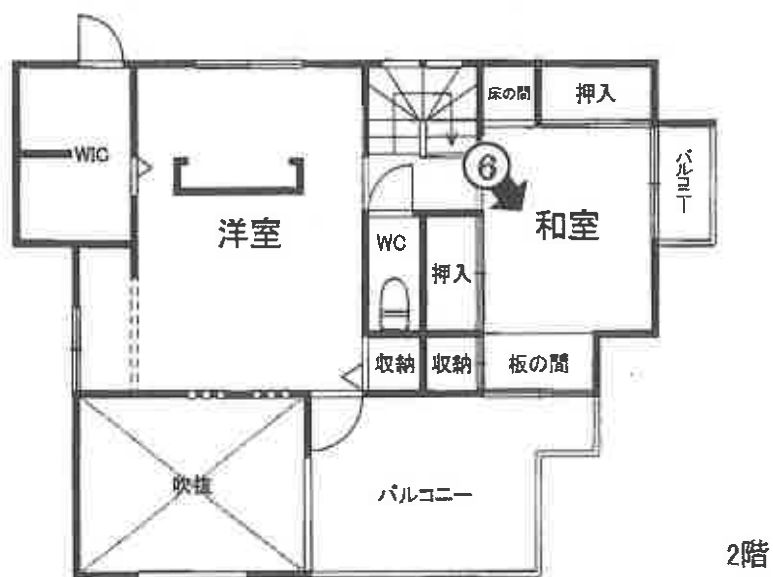
申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

建物間取図
(評価人作成)



◀ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和6年(ケ)第414号

令和7年 1月24日 現地調査

令和7年 3月26日 評 価

第 7 - 15 号 発行番号

令和7年 3月28日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

一括価格	
金 39,860,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,450,000円
物件2（建物）	金 29,410,000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ついて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。		
2	物件目録記載のとおり。		住居表示：「2－11－9」
番 号	特 記 事 項		

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 | 市川市鬼越二丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 6 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市鬼越二丁目 2 3 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 4. 6 3平方メートル
2階 5 2. 4 5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	ＪＲ総武本線「下総中山駅」の北西方・道路距離約 520m（徒歩約 7 分）。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅に低層共同住宅等も混在する既成住宅地域。道路は幅員約 2～3m舗装道路が標準で区画はやや雑然としている。地勢はほぼ平坦。	
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	第一種住居地域
	建 蔽 率	指定 6 0 %
	容 積 率	指定 2 0 0 %
	防 火 規 制	ない（建築基準法 22 条区域）
	そ の 他 規 制	第 1 種高度地区・日影規制 4～2.5h/4m
画 地 条 件	形状（ほぼ台形）、地勢（ほぼ平坦）、接道方位（南東）、間口（約 12m）、奥行（約 13m）、地積：147.63 m ² （登記とほぼ同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	法定外道路、幅員（約 1.82m）、連続性（行止り）、簡易舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 2 項該当
	セットバック	要（後記特記事項 3 参照）
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件 1 は物件 2 の建物の敷地として利用されていると認められる。	
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（後記特記事項 4 参照）
	ガス配管	なし
	下 水 道	なし
土 壌 汚 染 等	・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定はない。現況は個人住宅の敷地であり土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において、地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特 記 事 項	1. 市川市水害ハザードマップに浸水想定情報あり。 2. 建物がオール電化仕様のためガスの引込みはない。 3. 物件2建築計画概要書写しによると、法定外道路の官民境界査定による現況幅員 1.818mの中心線から 2mのセットバックを要し、セットバックを要する幅は 1.091mと認められる。1.091mに間口長さを乗じたセットバックを要する地積割合の計算値は約 9%となる。 4. 上水道は西側に隣接する 230 番 4・232 番 1・同番 2 等を通じて引き込みされており、給水装置新設・改造承認申請書が保管されているため当事者間での合意はなされているはずだが、承諾の条件・土地使用料等の授受等については把握しておらず不明とのことである（市川市水道事務所施設管理課にて聴取）。従って現況の給水装置が継続使用可能か否か、承諾の条件等については買受人において調査・確認を要する。なお、接面する法定外道路地下の上水道管は第三者が設置した私設管であり、私設管からの引き込みについては所有者の承諾が必要であり、承諾料・使用料・工事費用等の負担が発生すると推定される。
----------------	---

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）	平成26年12月10日新築
	経 過 年 数	約10年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ソーラーパネルぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロス，合板ほか
	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリング，CFシート，畳ほか
	設 備	キッチン，トイレ，浴室，洗面室等（上水道，浄化槽，電気）
	その他	シューズインクローゼット・ウォークインクローゼットあり。オール電化仕様とのこと。
床面積（現況）	床面積 1階	74.63㎡
	2階	52.45㎡
	延べ	127.08㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK（別添間取図参照）
品 等	中品等の上	
保守管理の状況	下記特記事項2のとおり汚損がみられやや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1.平成25年8月30日付番号第HPA-13-05364-1号の建築確認済証及び平成27年1月8日付同番号の検査済証交付記録がある。 2.所有者によると屋内で犬2頭を飼育しているとのことであり，玄関付近に犬飼育によるものとみられる軽微な汚損が認められた。所有者によると現地調査日現在雨漏り・漏水，設備の不具合等は特段感じられないとのことであった。設備等について動作確認は行っていない。 3.屋根にソーラーパネルがあり，直接確認はできないが薄型のビルトインタイプのものでと推定される。所有者によると新築時に設置したもので個別にローン等を組んだ覚えはなく，売電もしているとのことであるが，この件に関する契約書等は確認できず詳細は不明。	

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（土地）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	319,000	(1-0.14)	147.63	(1-0.03)	39,286,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市川-11）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 266,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/98 & \times & 100/85 & = & 319,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位格差を考慮。

◇地 域 格 差：交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件等を比較考量し、総合の格差率を判定した。

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：セットバック部分を含む減価要因、行止り道路に接し街路条件が劣る減価要因等を総合的に考慮して個別格差率を査定。

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。

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	250,000	127.08	0.65	20,651,000

ウ 現価率：築後経過年数約10年、経済的残存耐用年数約20年、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.68 \times (1 - 0.05) \end{aligned}$$

$$= 0.65$$

* -5% (保守管理の状況を考慮)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については物件2の建物のための土地利用権等価格を控除し、物件2の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	39,286,000	0.6	法定地上権	23,572,000

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、その価値割合を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	39,286,000	-23,572,000		0.95	0.7	10,450,000
2	20,651,000	+23,572,000		0.95	0.7	29,410,000
一 括 価 格 (合 計)						39,860,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：上水道は民有地である西側隣接地等を通じて引き込みされており、かつ南東側で接面する公道地下の上水道管は第三者が設置した私設管であることから、現況の給水装置が継続使用可能か否か、または公道地下の私設管から引き込み可能か否か等不明事項があり、承諾料・土地使用料・工事費用等の負担が発生する恐れ等を考慮して市場性修正を行った。

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

地価公示価格（市川ー11）

所 在：市川市中山2丁目566番3外 「中山2ー2ー2」

価 格：266,000円/㎡

位 置：「下総中山駅」の北東方約750mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側幅員4.9m市道

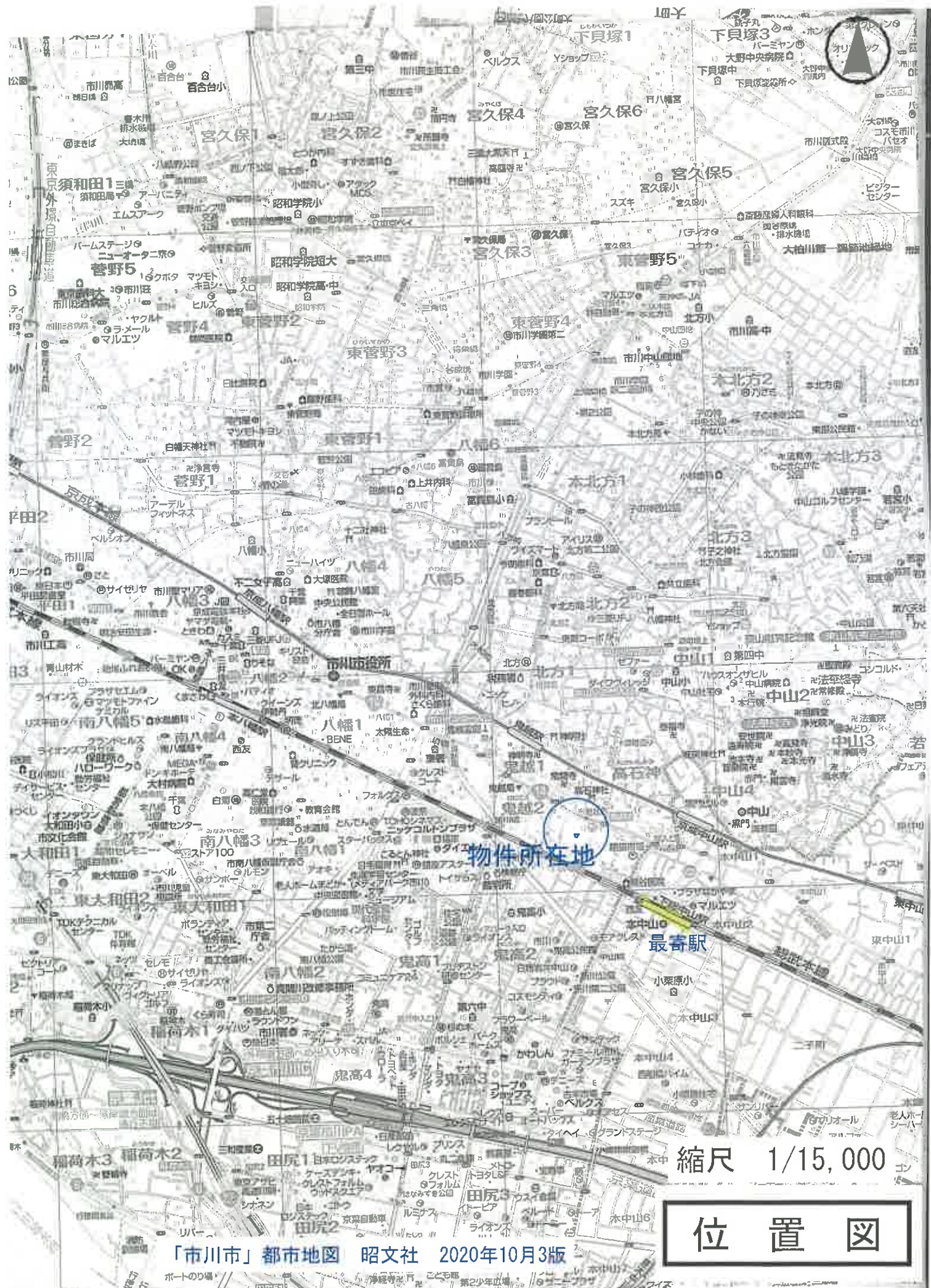
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率40％，容積率80％），風致地区，宅造
規制区域

地 域 の 概 要：一般住宅のほか寺院等も見られる閑静な住宅地域

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 建物間取図

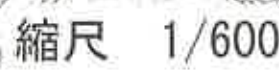
以 上



「市川市」都市地図 昭文社 2020年10月3版

縮尺 1/15,000

位置図



214-17

登記年月日：平成2年7月3日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
(千葉県地方自治局市川支局管轄)
令和6年10月8日 千葉県地方自治局市川支局

本図はA3版をA4版に縮小

12

462698 地積測量図 2,72.3

234-3,-4

市川市

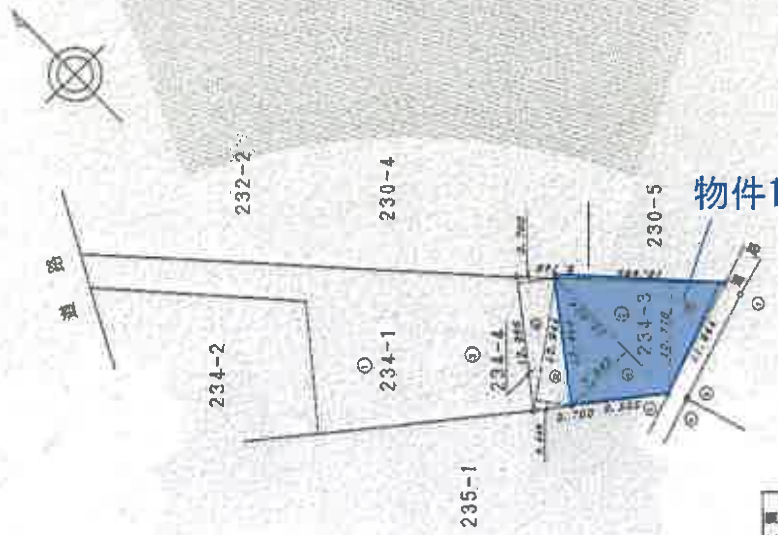
土地の所在 市川市 鬼越 2 丁目

三 料 求 算 表

地番 ② 234-3			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
1	15.524	7.542	117.8362080
2	16.465	10.776	177.4268400
3		積 算 積	295.2630480
4		積 算 積	147.6315240
5		地 積	147.63 m ²

地番 ③ 234-4			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
1	12.986	3.700	48.0482000
2	12.944	3.546	45.8994240
3		積 算 積	93.9476240
4		積 算 積	46.9738120
5		地 積	46.97 m ²

地番 ④ 234-1			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
1	281.98	積 算 積	194.6053360
2		積 算 積	87.3746640
3		地 積	87.37 m ²



境界線の種類	境界線の長さ	境界線の方向
1	15.524	北
2	16.465	東
3	10.776	南
4	7.542	西
5	3.700	北
6	3.546	東
7	281.98	南
8	12.986	西
9	12.944	北

縮尺 1/500

申請人

2 年 6 月 6 日 (作成)

作製者

地積測量図写

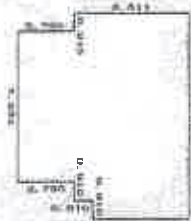
登記年月日：平成26年12月18日

各階平面図

家屋番号	234-3
建築物の所在	市川市鬼越二丁目234番地3

建物図面 各階平面図

1 階

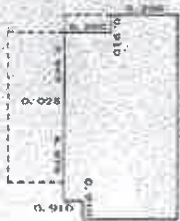


面積表

4. 901 x 10.061 = 40.280661
5. 910 x 9.181 = 8.327410
2. 730 x 7.331 = 20.013630

合計 74.631701
床面積 74.63 ㎡

2 階



面積表

3. 236 x 0.910 = 2.041760
6. 436 x 3.696 = 20.108126
7. 511 x 4.976 = 25.516336
4. 601 x 0.910 = 4.160910

合計 52.456196
床面積 52.45 ㎡

物件2



作成者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

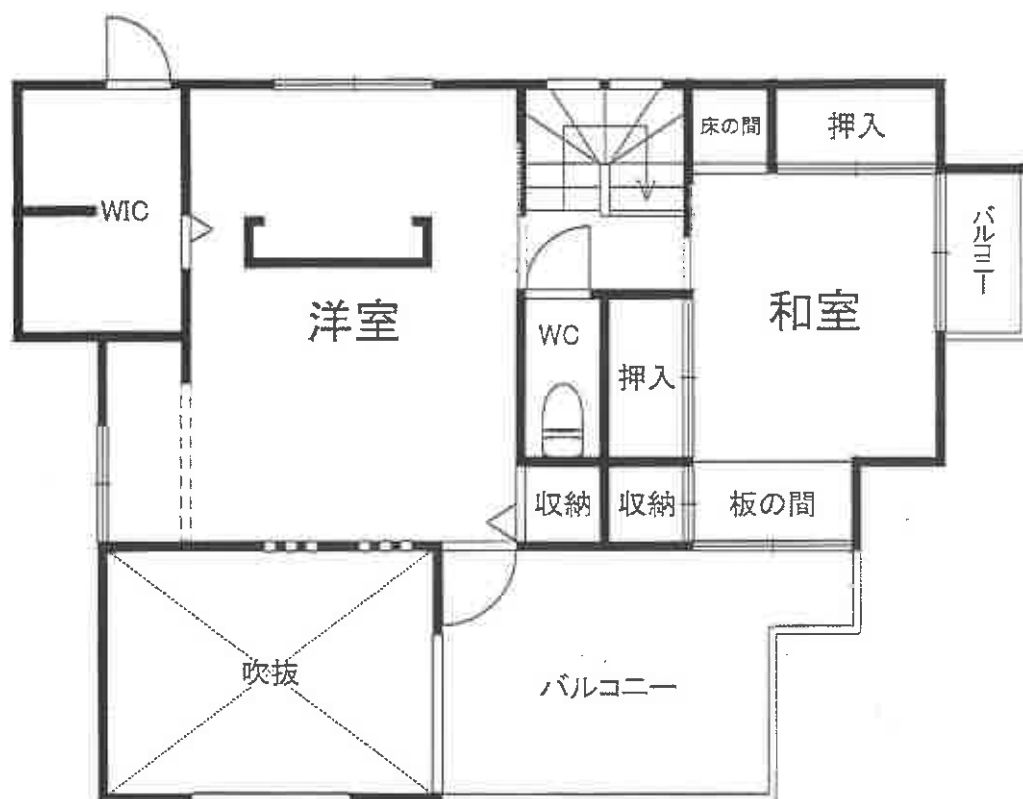
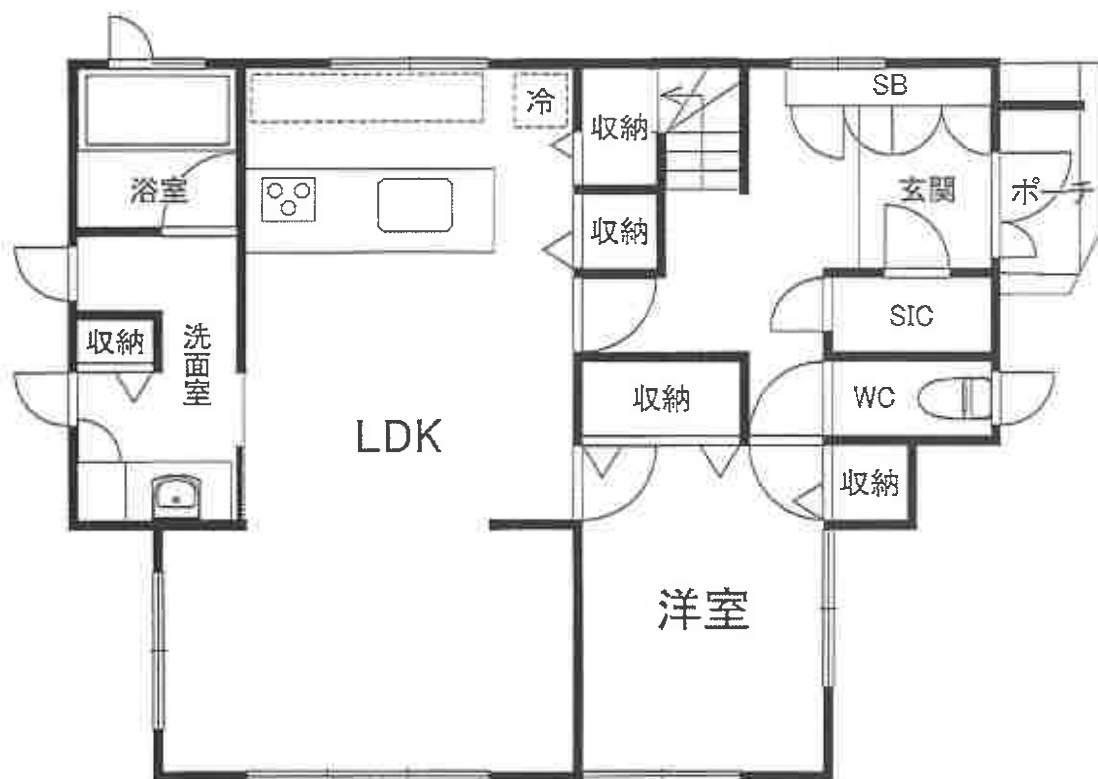
縮尺

1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写



間 取 図