

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 8 月 27 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	44,670,000 35,736,000	一括	8,934,000	106,900	39,800
1	17,650,000				
2	27,020,000				



物 件 目 録

1 所 在 市川市新田二丁目

地 番 1 1 7 9 番 5

地 目 宅地

地 積 2 0 0 . 9 2 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 市川市新田二丁目 1 1 7 9 番地 5

家屋 番号 1 1 7 9 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 8 . 8 1 平方メートル
2 階 3 0 . 1 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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, 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、南西側隣地ブロック塀の基礎が越境している可能性があること、JR線の高架から汚水や塗料の剥がれのようなものが本件敷地内や建物に落ちてくるものの、JR東日本による対処が進んでいない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。



※11

物 件 目 録

1 所 在 市川市新田二丁目

地 番 1179番5

地 目 宅地

地 積 200.92平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 市川市新田二丁目1179番地5

家屋 番号 1179番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 88.81平方メートル

2階 30.15平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分6分の1



令和7年(ケ)第 47号
令和7年4月 9日受理
令和7年7月 1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 市川市新田二丁目

地 番 1 1 7 9 番 5

地 目 宅地

地 積 2 0 0 . 9 2 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 市川市新田二丁目1 1 7 9 番地5

家屋 番号 1 1 7 9 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 8 8 . 8 1 平方メートル
2階 3 0 . 1 5 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分6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	市川市新田 2 - 2 8 - 1 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（共有者） ☐ 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（共有者のうち D ） ☐ 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 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D	本件建物は私が家族と共に住居として使用している。 他に占有者は居ない。 門柱の表札に表示のある私以外の姓は以前住んでいた親族のものである。 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。 土地の境界について争いはないが、隣家の設置したブロック塀の地中基礎部分が当方側に越境しているものと思われる。 隣家から泡の混じった汚水が流入してくることがある。 ＪＲ線の沿線にあり騒音や振動がある。ＷＩＦＩの受信状況も悪い。 高架橋の継ぎ目が腐食しているようで、高架橋を伝って汚れた水が敷地内や建物に降ってくる。また高架橋や防音壁の塗料や錆の様なものが剥がれて、ほぼ毎日敷地内に落ちてくるため、ＪＲ東日本に対し対応を要請しているが進んでいない。 猫、ネズミ、ハクビシンが敷地内に侵入してくる。 建物外壁の再塗装は約２０年以上前に行って以来していない。 建物内部も手すりを付けたくらいでリフォーム等はしていない。 北東側の線路高架下がレンタカー会社の駐車場となっており、騒音や排気ガスに悩まされている。特に早朝は車のドアを締める音や、人や車が砂利を踏む音がよく響いてうるさく感じる。 屋内設備の不具合等はないが、２階のトイレは使っていない。 屋内でペット等は飼っていない。 建物にシロアリ等による被害はないものと認識している。 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

執 行 官 の 意 見

- 1 本件建物は共有する■11が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 建物の内部外部共に経年による汚損が散見され、1階洋室、1階廊^下(写真⑥)、2階和室等に雨漏りの跡が見受けられ、床面の所々で緩みが認められた。

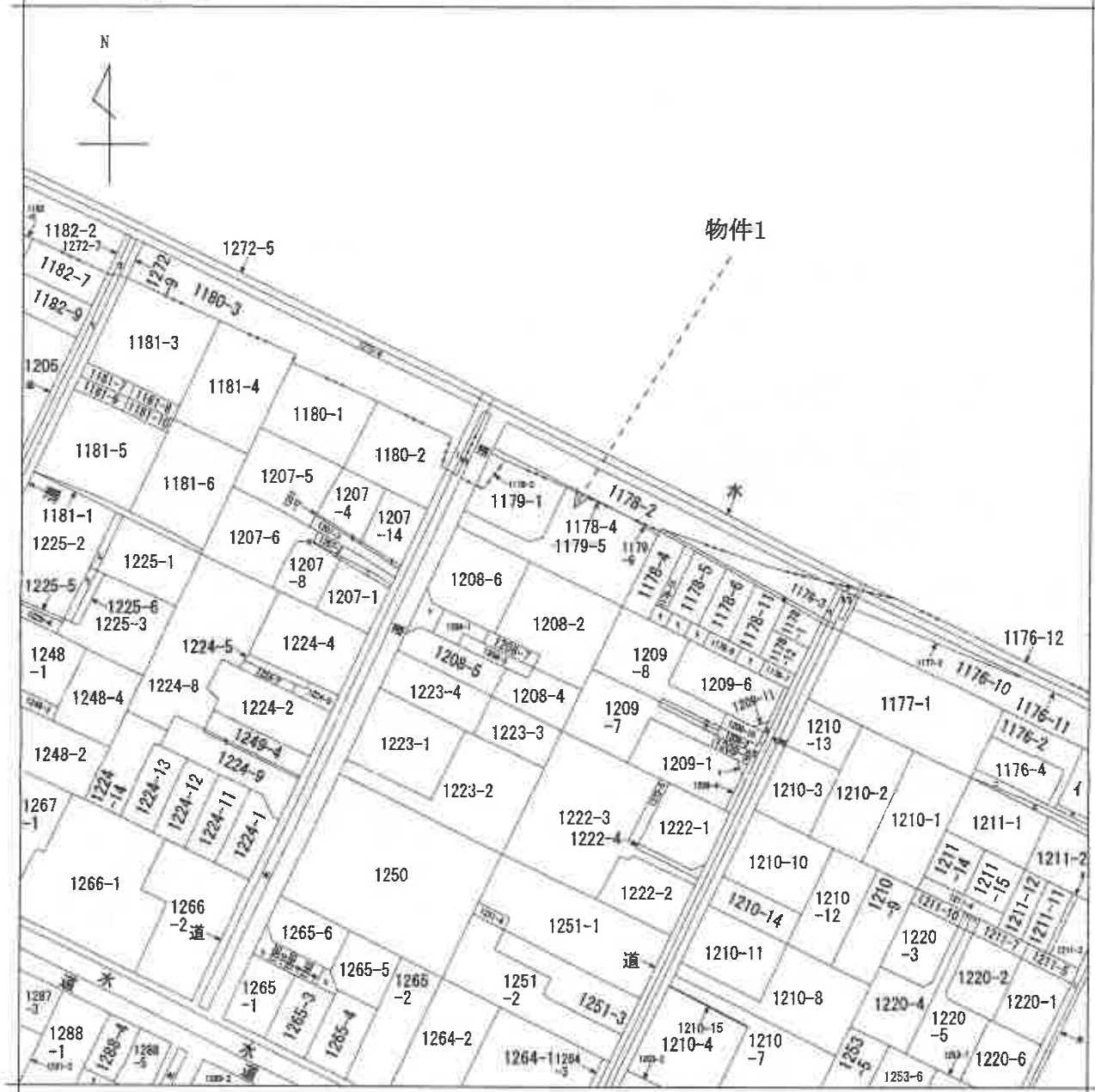
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

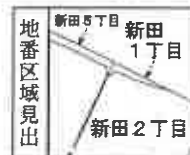
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月11日 (金) 11:00-11:10	物件所在地	物件確認、 D の夫に告知書手交
令和7年4月28日 (月) 16:00-16:05	電話	当職不在時に D の夫から多忙のため入室調査日の 打ち合わせが5月初旬以降になる旨の連絡あり (連絡 先電話番号明かさず)
令和7年5月7日 (水) 9:00-9:05	電話	入室調査日打ち合わせ (5/26に決定)
令和7年5月26日 (月) 13:00-14:55	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 D と面談
年 月 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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1176-1 1176-6 1211-13 1211-9 リ 1178-13 1178-16
ロ 1176-3 1176-9 1211-8 1178-10 ス 1178-14 つづく



(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 新田5丁目

請求 部分	所在	市川市新田二丁目			地番	1179番5		
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	昭和30年6月30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7年3月3日

千葉地方法務局市川支局

地図整理番号：M32303

登記官

(1/2)

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7年3月3日 千葉地方方法務局市川支局

全第7年3月3日

千葉地方法務局市川支局

產品介紹

呼图鲁图章号: M3230

189208

地積測量區

地番	1179225
土地の所在	市川市新田

地番	地番
1179	556
1179	226

土地の所在
年刊土新田之丁目

作製年月日
昭和四十四年四月二十三日

作製者

申請人

1179 ~ 6
 $1.4 \times 0.6 = 0.84$
 $14.7 \times 0.6 = 8.82$
9.66
 1/2 4.83 m²

箱	尺	10
---	---	----

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：昭和47年8月14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7年3月3日 千葉地方送務局市川支局 登記官

130846

建物階平面図

家屋番号

1779~5

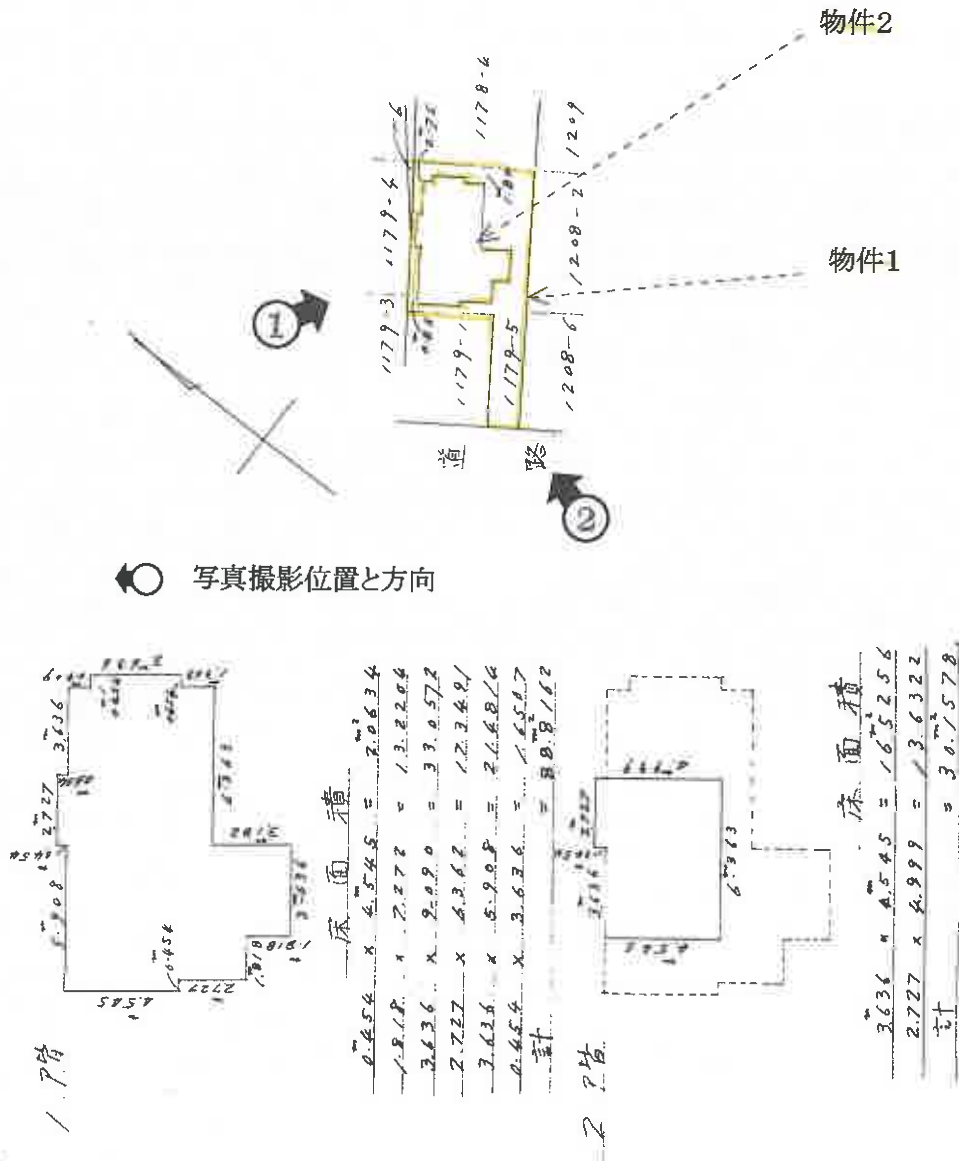
建物の所在

千葉市新田2丁目179番地5

製作年月日
昭和47年8月14日

製作者

申請人

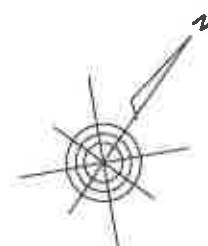
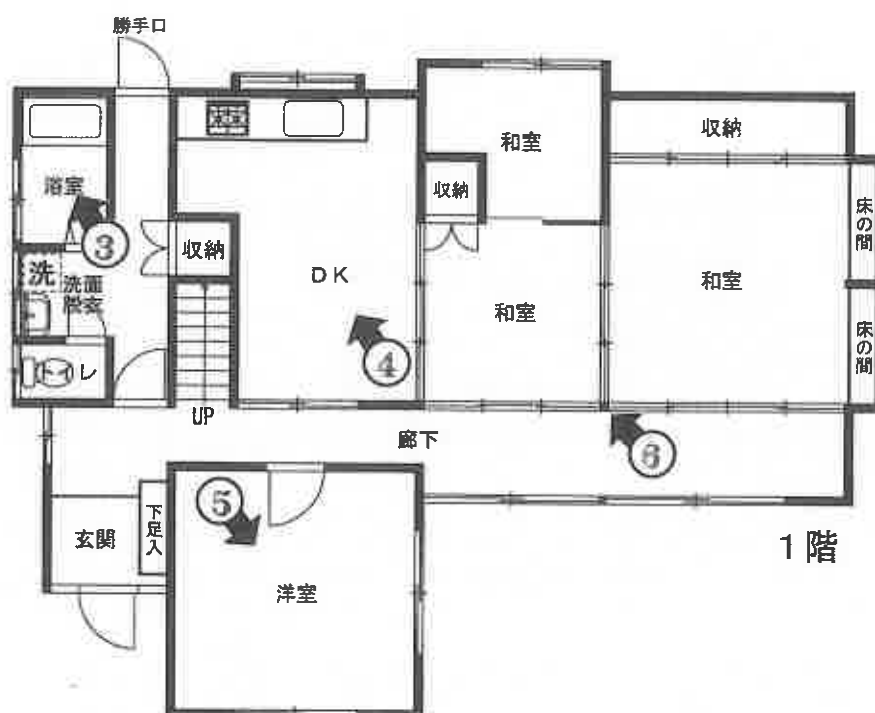


(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200 1/500

地図整理番号 M82305

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7年(ケ)第47号

令和7年5月26日 現地調査

令和7年6月3日 評価

第2025-108号 発行番号

令和7年6月26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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格		
金 44,670,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	17,650,000 円
物件2 (建物)	金	27,020,000 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。
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「新田2-28-16」
番号	特 記 事 項		
1～2	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 市川市新田二丁目

地 番 1179番5

地 目 宅地

地 積 200.92平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 市川市新田二丁目1179番地5

家屋 番号 1179番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 88.81平方メートル

2階 30.15平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分6分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 総武線「市川」駅の南東方・約650m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅, アパート等が混在する, J R 線の線路に近い住宅地域。	
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1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	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
画 地 条 件	形状 (不整形・旗竿地), 地勢 (概ね平坦), 接道方位 (北西), 間口 (約2.7m), 奥行 (約25.5m), 路地状部分は幅約2.7m×約11.7m 地 積 (200.92㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地, 接面道路とほぼ等高。 隣 地 と の 高 低 差 : 路地状部分の北側隣地 (建物の北西側隣地) より約 0.5m低く、南東側隣地より約0.5m高く、北東側水 路より約0.5m高く、南西側隣地とほぼ等高に接面 している。	
接面道路の状況	北西側市道 (5053号), 幅員 (約4.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (物件1 とほぼ等高)	
	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 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	合法的なものは可 (一定規模の特殊建築物の建築 制限あり。千葉県改正建築基準法施行条例第7条 等。)
土地の利用状況等	物件1 :	物件2の建物の敷地として利用されている。
	隣 地	・北東側 : 水路 (法定外公物) を介して J R 線の高架, 高架の下 は駐車場 ・北西側 : アパート, 市道を介して戸建住宅 ・南西側 : 戸建住宅 ・南東側 : 戸建住宅

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. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真（出典：国土地理院），過去の利用状況及び現況観察から，土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。 2. 既存建物に係る以外，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。 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. 物件1の敷地の境界線については，隣接地とはコンクリートブロック，フェンス等で区画されており，法務局備付の公図と概ね一致している。 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，洪水浸水想定区域（0.5m～3.0m未満）に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。 3. J R線の線路に近く、騒音が気になる。 4. 南西側隣地のブロック塀の一部分が、対象地方向にやや傾いている。 5. 接面道路等登記簿調査 <table><tr><td>地 番</td><td>登記上地目</td><td>所有者</td><td>備考</td></tr><tr><td>新田1丁目 1178番2</td><td>鉄道用地</td><td>東日本旅客鉄道株式会社</td><td>北東側</td></tr><tr><td>新田1丁目 1178番4</td><td>用悪水路</td><td>建設省</td><td>北東側</td></tr><tr><td>新田2丁目 1179番6</td><td>用悪水路</td><td>建設省</td><td>北東側</td></tr></table>	地 番	登記上地目	所有者	備考	新田1丁目 1178番2	鉄道用地	東日本旅客鉄道株式会社	北東側	新田1丁目 1178番4	用悪水路	建設省	北東側	新田2丁目 1179番6	用悪水路	建設省	北東側
地 番	登記上地目	所有者	備考														
新田1丁目 1178番2	鉄道用地	東日本旅客鉄道株式会社	北東側														
新田1丁目 1178番4	用悪水路	建設省	北東側														
新田2丁目 1179番6	用悪水路	建設省	北東側														

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和45年6月21日 新築
	経過年数	約 55 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	板壁等
	内 壁	合板，モルタル等
	天 井	合板，ビニールクロス等
	床	畳，フローリング等
	設 備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 （電気，上下水道，都市ガス）
	そ の 他	－
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
床面積（現況）	床面積 1階 88.81㎡ 2階 30.15㎡ 延べ 118.96㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	1・2階：居宅
	間 取 り	6DK（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	共有者Dが夫と共に居住し占有している。	
特記事項	1. 市川市街づくり部建築指導課によれば，本件建物について，建築確認の記録はなく，建築確認番号や建築確認年月日等は不明とのことである。 2. 建築時期を考慮すれば，屋根や天井，内外壁材等にアスベスト含有の可能性はあるが，外観から飛散している箇所は見受けられず，通常使用上は問題がないものと思われる。但し，建物取り壊し時に特段の対策が必要になる可能性がある。 3. 建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等のほか，外壁の色褪せや汚れ，塗膜の剥がれが目立つ。 4. 建物内部は，経年による汚れや損耗・損傷等のほか，1階洋室，1階廊下，2階和室等で雨漏り跡が見られる。所々で床の撓みがある。	

5. 共有者Dおよび共有者Dの夫の陳述

- ・境界についての争いはないが、隣地ブロック塀の基礎（地中に埋め込まれている部分）が敷地内に進入しているかもしれない。
- ・敷地内の路地状部分に泡が混ざった水（洗濯の排水と思われる）が溢れることがあり、路地状部分の南西側隣地から流れてくるものと思われる。
- ・JR線が近く、騒音や振動がある。高架橋の継ぎ目が腐食しているようであり、高架橋を伝った汚れた水が敷地内や建物に降ってくる。また、高架橋や防音壁の塗料の剥がれのようなものが、ほぼ毎日、敷地内に落ちてくる。JR東日本に対処を要請しているが進んでいない。
- ・敷地内にネズミ、ネコ、ハクビシンが侵入してくる。
- ・建物外壁の再塗装は、約20年以上前に行った以降はしていない。建物内部も、約20年前に手摺りを付けた程度で、特にリフォームはしていないと記憶している。
- ・北東側の水路に自転車やゴミが捨てられていることがある。
- ・北東側の線路高架下がレンタカー会社の駐車場になっており、騒音や排気ガスが迷惑である。特に早朝は、車のドアを閉める音や、人や車が通る砂利の音がよく響いてうるさく感じる。
- ・設備機器の不具合はない。（動作確認は行っていない）
- ・2階のトイレは使っていない。
- ・ペットは飼っていない。
- ・シロアリの被害はないと認識している。

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	417,000	0.77	200.92	1/1	0.95	61,288,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市川-54)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & \text{円/㎡} & & & & & \text{円/㎡} \\ 448,000 & \times & \frac{(103.3)}{100} & \times \frac{100}{(101)} & \times \frac{100}{(110)} & = & 417,000 \end{array}$$

◇ 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+1% (格差率) 101

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 110

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】
(相 乗 積) 方位+1%, 形状-15%, 面積大-10% (格差率) 0.77

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

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。 (格差率) 0.95

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	118.96	0.035	749,000

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 よる率		
2	5 %	0年	55年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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, 保守管理状況, 建築様式, 建築資材の変化, 遵法性等を考慮した。

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	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
		率	利用権等	
1	61,288,000	0.60	法定地上権	36,773,000

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	61,288,000	－ 36,773,000		0.90	0.80	17,650,000
2	749,000	＋ 36,773,000	1.00	0.90	0.80	27,020,000
一 括 価 格 (合 計)						44,670,000

ウ 占有減価修正:修正の必要がない。

エ 市場性修正:①南西側隣地ブロック塀の基礎が越境している可能性があること,②南西側隣地から洗濯排水と思われる汚水が敷地内に流入してくること,③JR線の高架から汚れた水や防音壁の塗料の剥がれのようなものが敷地内に落ちてくるものの, JR東日本による対処が進んでいないこと等を考慮して市場性修正した。

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

地価公示価格 (市川-54)

所 在	千葉県市川市新田2丁目1223番1 「新田2-28-14」
価 格	448,000 円／㎡
位 置	JR総武・総武本線「市川」駅の南東方・約650m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	146㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	北西側 4.2m 市道
用 途 指 定 等	第一種中高層住居専用地域（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

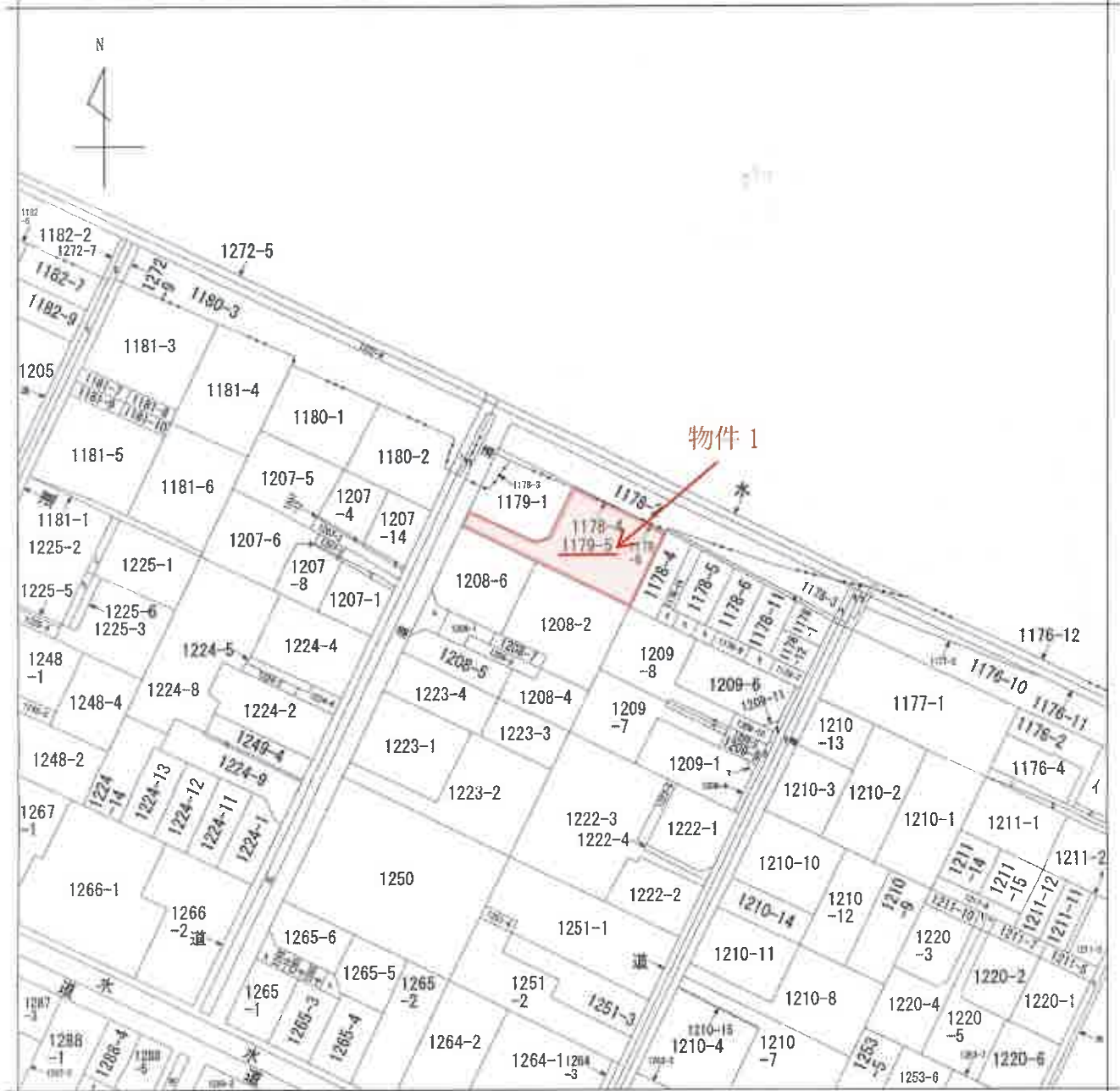
第7 附属資料

- 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 間取略図

以 上



イ 1176-1 1176-3 1176-6 1176-9 1211-13 1211-8 1211-9 1178-10 1178-13 1178-14 1178-16



(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。



調 部 分	所 在	市川市新田二丁目				地 番	1179番5				
出 縮	力 尺	1/600	精 区 度 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 年 月 日	昭和30年6月30日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事	記 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7年3月3日

千葉地方法務局市川支局

地図整理番号：M32303

登記官

(1/2)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記年月日：昭和44年5月15日

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7年3月3日 千葉地方裁判所市川支部

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

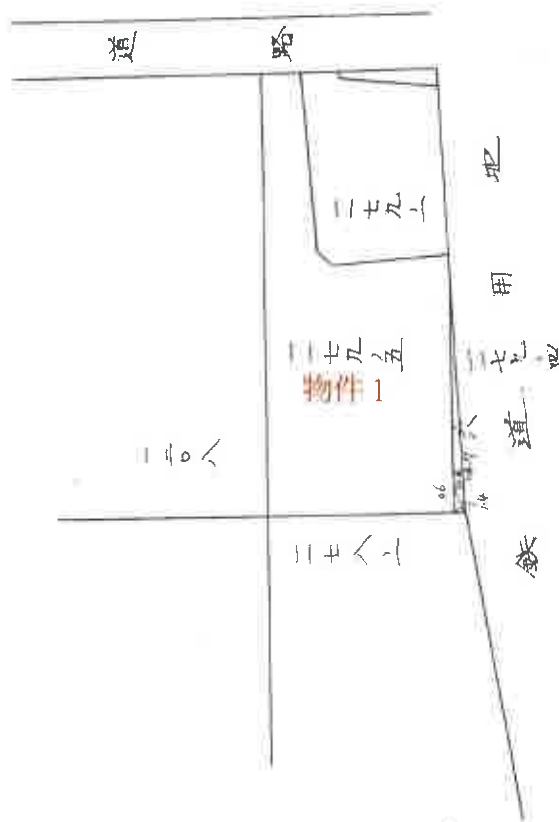
地図登録番号：M32304

489298

地積測量図

地番	1179-5 1179-6
土地の所在	千葉県新田町

作製年月日	昭和44年4月23日
作製者	



$$1179 \sim 6$$
$$1.4 \times 0.6 = 0.84$$
$$14.7 \times 0.6 = 8.82$$

$$9.66$$
$$\frac{1}{2} 4.83 \text{ m}^2$$

縮尺	1/10
----	------

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7年3月3日 千葉地方方法務局市川支局

本図面はA 3判A 4に縮小したものです

產品部

地圖整理番号:M32305

家屋番号	1779~5	建各階平面図	昭和七年八月吉日	製作年月日	製作者	申請人
建物の所在 市川市新田2丁目179番地5						

1 1階

床面積

0.454	×	4.545	=	2.0634
1.818	×	2.272	=	4.1206
3.636	×	9.090	=	33.0572
2.727	×	6.362	=	17.3491
3.636	×	5.908	=	21.4684
0.454	×	3.636	=	1.6507
計				
= 80.8162				

2 2階

床面積

3.736	×	4.545	=	16.9256
2.727	×	4.999	=	13.6322
計				
= 30.5578				

物件2

1 1階

床面積

0.454	×	4.545	=	2.0634
1.818	×	2.272	=	4.1206
3.636	×	9.090	=	33.0572
2.727	×	6.362	=	17.3491
3.636	×	5.908	=	21.4684
0.454	×	3.636	=	1.6507
計				
= 80.8162				

2 2階

床面積

3.736	×	4.545	=	16.9256
2.727	×	4.999	=	13.6322
計				
= 30.5578				

物件2

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	$1/200$	$1/500$
----	---------	---------

間取略図

