

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 11 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 7 年 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 9 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 市川市曾谷三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市曾谷三丁目 1 2 1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 3 7 平方メートル
2 階 3 6 . 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 25 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

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 | 市川市曾谷三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.57 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市曾谷三丁目 1 2 1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 36.37 平方メートル
2 階 36.37 平方メートル |



令和7年（ケ）第48号
令和7年3月28日受理
令和7年7月14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 | 市川市曾谷三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市曾谷三丁目 1 2 1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 3 7 平方メートル
2 階 3 6 . 3 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	市川市曾谷 3-37-10		
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 { 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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

■ 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 西側は幅員約10.4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、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 中央部分（本建物の玄関前）にスチール製物置（動産）が1台設置されている。
- 4 評価人の調査によれば、市川市のハザードマップ等によると、河川氾濫による浸水が想定される区域であり、東京湾沿岸の高潮による浸水が想定される区域であるとのことである。

■ 本建物について（各部屋の配置については、9枚目「間取略図」参照）

- 1 木造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 築後約14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。なお、2階の洋室については、債務者兼所有者からの申出を受けて立ち入っていない。

(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 土曜日に担保不動産競売開始決定を受け取りました。入院していた関係で失職し、住宅ローンを支払うことができなくなっていました。明後日の4月2日(水)に弁護士に相談に行くことになっているので、立入調査日時については改めて連絡します。 2 本建物には息子2人と一緒に住んでいることもあり、ここを残したいと考えています。 (以上、令和7年3月31日物件所在地で面談) 1 ここには私と息子2人、計3人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 今日2階に息子が在室して休んでいるので、2階の洋室に立ち入るのは控えて下さい。ドアはあいているので、廊下から室内は見えます。床はリビングダイニングと同じフローリング床で、壁面のクロスも同じ材質で模様が異なっているだけです。 3 本建物を購入して入居してから、室内はそのままの状態です。リフォームはしていません。住宅の設備に不具合はなく、雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。下水は浄化槽になっていますが、費用のこともあり、自分で薬剤を入れています。 4 住み始めてすぐに東日本大震災がありました。壁面のクロスがひび割れて剥がれてしまった箇所があったので、直してもらっています。これまでに台風による被害はありませんでした。 5 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6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3月31日 (月) 11:25 — 11:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談し、占有状況等を聴取 調査協力依頼文書を交付し、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3月31日 (月) 14:25 — 14:35	市川市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年5月27日 (火)	当庁執行官室	(立入調査日時の調整が奏功しなかったため) 改めて調査協力依頼文書を郵送 (特定記録) (債務者兼所有者から連絡あり。)
令和7年6月20日 (金) 17:30	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者に電話し、立入調査日時調整
令和7年6月22日 (日) 17:00 — 17:50	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、日曜日調査)
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 7 年 6 月 22 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)



(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略略を記載した図面です。



曾谷3丁目
曾谷3丁目
曾谷3丁目

請求部	所在	市川市曾谷三丁目				地番	1214番1			
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。

(千葉地方務局市川支局管轄)

令和7年1月28日

東京法務局

請求番号: 19-1

(1/1)

登記官

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7年1月28日 東京法務局

附件 1

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

平成三年三月八日 登記

地積測量圖

地番 124-1.-21

土地の所在
市川市 塩谷三丁目

臨 眞 一 集

測 點 名	X	座 標	Y	座 標
P1		91.629		104.506
P2		106.772		108.443
P3		108.578		119.811
P4		93.845		122.04
P5		100.281		108.471
P6		102.279		120.765
S1		114.439		97.982
S2		78.260		98.10

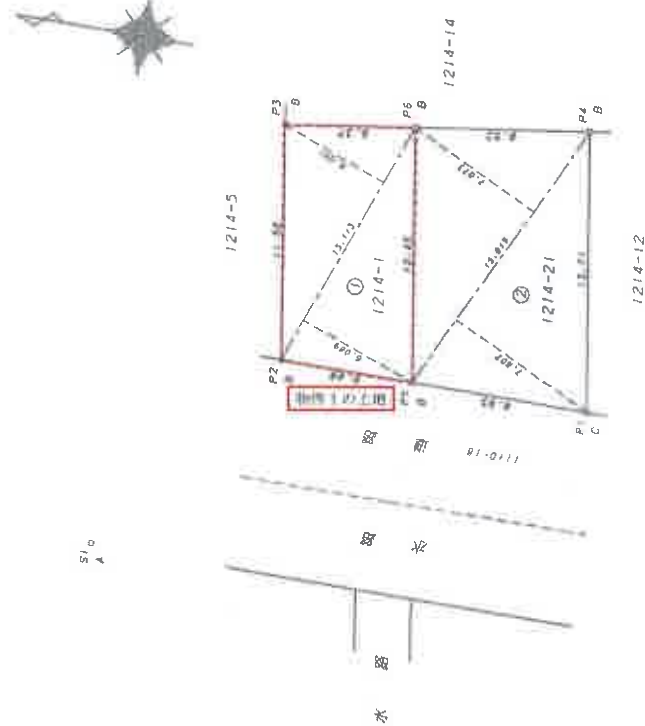
產假系	任職處
1967年9月	1967年9月29日

三三 求積表

地番 ① 1214-1		NO.		底 辺		面 積		価 値	
①		13.113		5.591		73.314783			
②		13.113		6.089		79.845057			
				面 積		153.159840			
				価 値		76.579920			
				面 積		76.57			

地番	② 1214-21	西	北	西	北
N/C.	15.019	7.073	106.229387	西	北
①	15.019	7.802	117.179238	西	北
②			223.407625	西	北
			111.703812	西	北

地樓合路 188.27m



A 株式会社 三井物産
B 株式会社 三井物産
C 株式会社 三井物産

作者

人譜

縮尺 250

(平成 22 年 9 月 30 日作成)

(千葉県土地家屋調査士会用品)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

平成23年2月18日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号	1214-1
建物の所在	市川市豊栄3丁目1214番地1



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

1 階

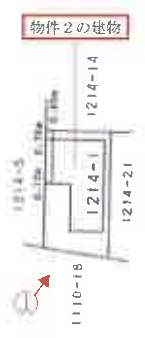
収 入 表	
3.185 x 4.628 =	14.740180
5.005 x 4.322 =	21.631610
合 計	36.371790
係数換	36.37 m ²

物件2の建物

2 階

収 入 表	
3.185 x 4.628 =	14.740180
5.005 x 4.322 =	21.631610
合 計	36.371790
係数換	36.37 m ²

物件2の建物



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

500
(千葉県土地家屋調査士会附紙)

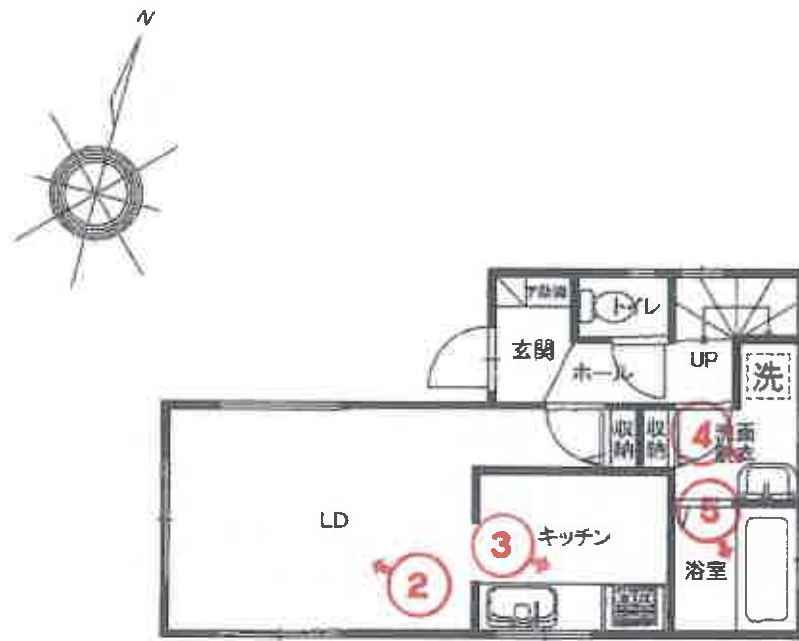
登記年月日：平成23年2月18日

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。
(千葉県地方事務局市川支局発給)
令和7年1月28日 東京法務局

登記官

【間取略図】

評価人作成



1階平面図



2階平面図

(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（洗面脱衣）④



1 階（浴室）⑤



令和7年(ケ)第48号

令和7年6月22日 現地調査

令和7年7月3日 評価

第25122号 発行番号

令和7年7月4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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 14,400,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	4,100,000 円
物件2(建物)	金	10,300,000 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「曾谷3丁目37番10号」
番号	特 記 事 項		
1～2	その他は第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 | 市川市曾谷三丁目 |
| | 地 | 番 | 1214番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.57平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 市川市曾谷三丁目1214番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 1214番1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 36.37平方メートル |
| | | 2階 | 36.37平方メートル |

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

目 的 物 件	物件1		
位 置 ・ 交 通	京成本線「菅野」駅の北東方・約2.2km(道路距離) 最寄バス停「曾谷公民館」の南東方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が多い住宅地域。		
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種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	建築基準法22条指定区域 市川市景観計画区域	
画 地 条 件	形 状 : (概ね台形) 地 勢 : (概ね平坦) 間 口 : (約6.5m) 奥 行 : (約11.5m～約12.5m) 地 積 計 : (76.57㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面。 隣 地 と の 高 低 差 : 北側及び南側隣接地とは概ね等高に接面し、東側隣接 地とは約0.5m低く接面している。		
接 面 道 路 の 状 況	西 側 (市道)	路線名 (2116号線)	幅員 (約10.4m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)	
接 面 道 路 の 状 況	建築基準法上の種類	西 側: 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	可能であると推定	
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地	
	隣 地	・ 北 側 : 一般住宅 ・ 東 側 : 一般住宅 ・ 南 側 : 一般住宅 ・ 西 側 : 市道を介して一般住宅等	

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 (浄化槽)
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),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 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. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。(市川市教育委員会 生涯学習部文化財グループ)
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, ネットフェンス等で区画されており, 法務局備付の平成22年9月30日作成地積測量図と概ね一致している。また, 土地所有者によると境界等についての紛争はないとの事である。 2. 物件2建物の玄関前にスチール製物置が設置されているが, 基礎はなく据置型であることから, 動産と判断した。 3. 市川市のハザードマップ等によると河川氾濫による浸水が想定される区域である。また, 東京湾沿岸の高潮による浸水が想定される区域である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成23年2月13日 新築
	経過年数	約14年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	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, 上水道, 都市ガス, 浄化槽)
	そ の 他	—
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 経年による損耗等が見られる。尚, 債務者兼所有者からの申出を受け, 2階の洋室内には立ち入っておらず, 状況は確認していない。維持管理の状況は概ね普通程度と史料される。	
床面積(現況)	床面積 1階 36.37㎡ 2階 36.37㎡ 延べ 72.74㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が家族と居住し占有している。	
特記事項	1. 建築確認:平成22年11月11日/第ERI0039987号 検査済証:平成23年2月25日/第ERI0039987号 2. 債務者兼所有者の陳述 ・建物購入後リフォームはしていない。 ・室内に雨漏りや設備機器等の不具合はない。 ・東日本大震災時に壁クロスがひび割れ剥れてしまったが, 修繕済みである。 ・浄化槽の定期点検は費用のこともあり受けていないが, 自分で薬剤を入れている。 ・室内でペットは飼育していない。	

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	146,000	1.02	76.57	1/1	1.00	11,403,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市川-59)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 154,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.4)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(105)} & = & 146,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+3% (格差率) 103

◇ 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) 105

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+2% (格差率) 1.02

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) 1.00

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	72.74	0.504	6,599,000

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 %	16年	14年	0.56	▲10% (0.90)	0.504

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	11,403,000	0.55	法定地上権	6,272,000

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55%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	11,403,000	－ 6,272,000		1.00	0.80	4,100,000
2	6,599,000	＋ 6,272,000	1.00	1.00	0.80	10,300,000
一 括 価 格 (合 計)						14,400,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：地域的に概ね標準的な一般住宅であり、市場性修正は不要と判断した。

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慮した。

第6 参考資料

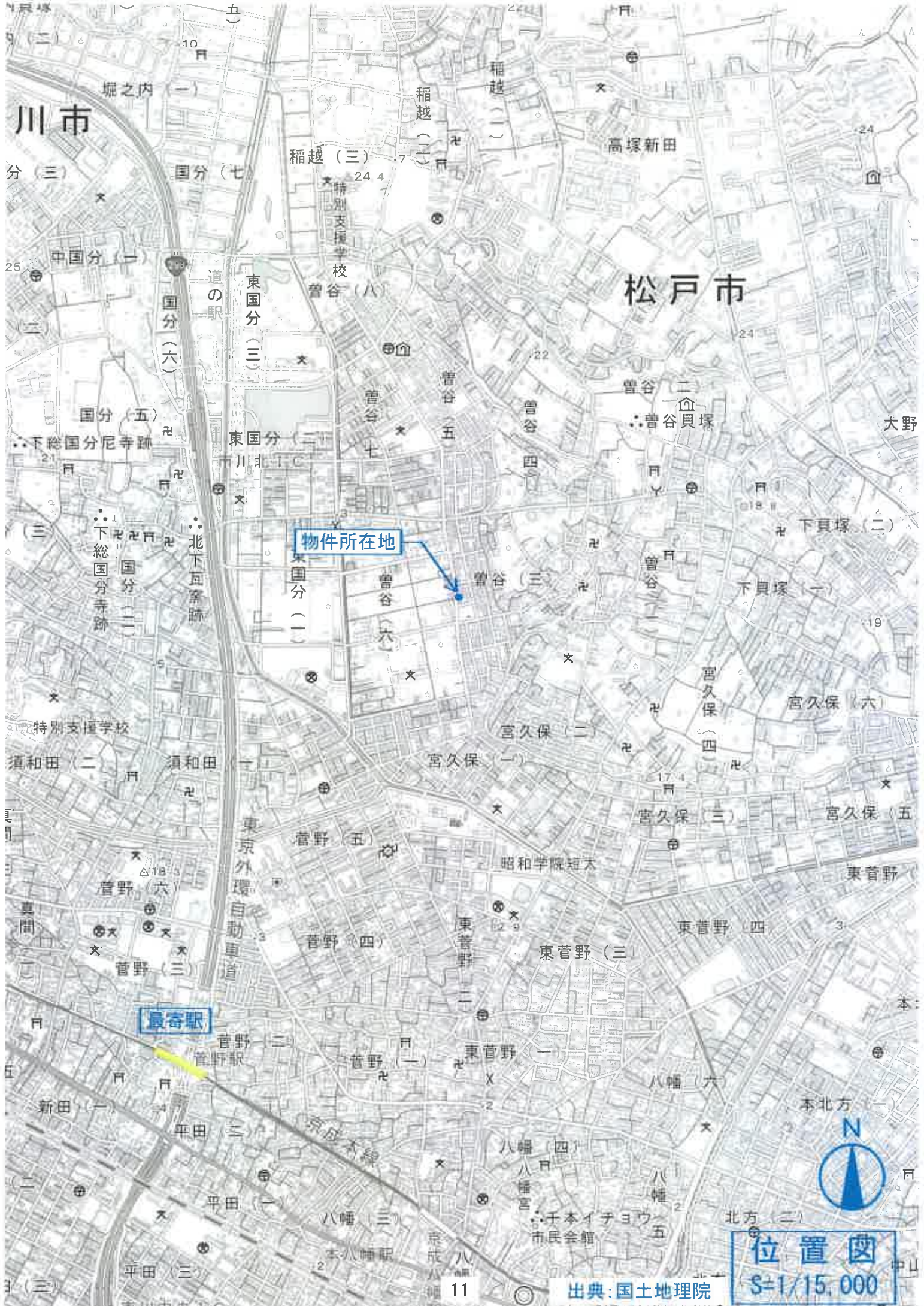
地価公示価格 (市川-59)

所 在	市川市曾谷3丁目1218番5
価 格	154,000 円／㎡
位 置	JR総武線, 都営新宿線「本八幡」駅の北方・約2.7km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	156 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス
接 面 街 路	東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域 (指定建蔽率50%, 指定容積率100%)
地 域 の 概 要	小・中規模戸建住宅が多い既存住宅地域

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



物件所在地

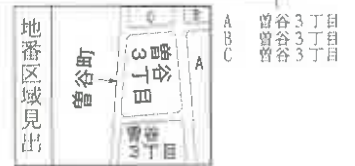
最寄駅

位置図
S=1/15,000

出典:国土地理院



(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 部 分	所 在					市川市曾谷三丁目		地 番	1214番1	
出 縮	力 尺	1/500	精 区 度 分	座 番 は	標 系 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 年 月 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。

(千葉地方務局市川支局管轄)

令和7年1月28日
東京法務局

請求番号：19-1

(1/1)

登記官

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成22年10月8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。
(千葉県地方自治体事務用紙)
令和7年1月28日 東京法務局

登記官

地積測量図

地番 1214-1.-21

土地の所在 市川市豊谷三丁目

座標一覧表

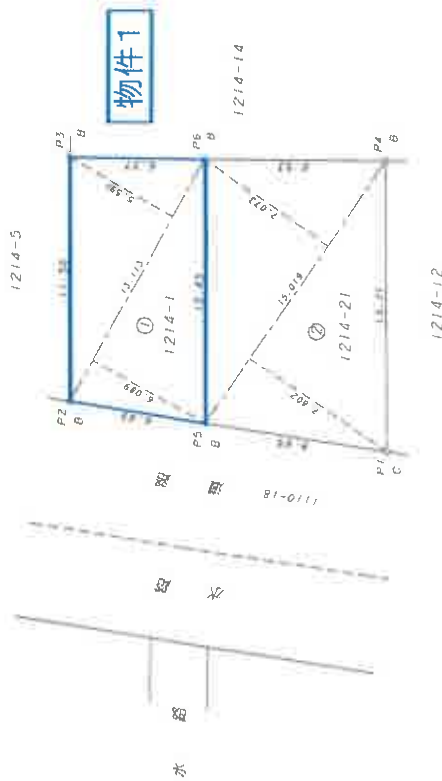
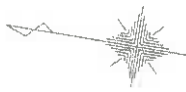
測点名	X座標	Y座標
P1	91.629	108.506
P2	106.772	108.445
P3	108.576	119.811
P4	93.845	122.042
P5	100.281	108.471
P6	102.279	120.765
S1	114.439	97.984
S2	78.260	98.107

座標系	任意座標
測量年月日	平成22年9月29日

三列求積表

地番	① 1214-1	② 1214-21
NO.	13.113	13.113
①	5.591	7.073
②	6.089	7.802
③	153.159840	223.407625
④	76.579920	111.703812
⑤	76.57	111.70

地積合計 188.27㎡



S7.0
A

コンクリート製
C 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300 1400 1500 1600 1700 1800 1900 2000 2100 2200 2300 2400 2500 2600 2700 2800 2900 3000 3100 3200 3300 3400 3500 3600 3700 3800 3900 4000 4100 4200 4300 4400 4500 4600 4700 4800 4900 5000 5100 5200 5300 5400 5500 5600 5700 5800 5900 6000 6100 6200 6300 6400 6500 6600 6700 6800 6900 7000 7100 7200 7300 7400 7500 7600 7700 7800 7900 8000 8100 8200 8300 8400 8500 8600 8700 8800 8900 9000 9100 9200 9300 9400 9500 9600 9700 9800 9900 10000 10100 10200 10300 10400 10500 10600 10700 10800 10900 11000 11100 11200 11300 11400 11500 11600 11700 11800 11900 12000 12100 12200 12300 12400 12500 12600 12700 12800 12900 13000 13100 13200 13300 13400 13500 13600 13700 13800 13900 14000 14100 14200 14300 14400 14500 14600 14700 14800 14900 15000 15100 15200 15300 15400 15500 15600 15700 15800 15900 16000 16100 16200 16300 16400 16500 16600 16700 16800 16900 17000 17100 17200 17300 17400 17500 17600 17700 17800 17900 18000 18100 18200 18300 18400 18500 18600 18700 18800 18900 19000 19100 19200 19300 19400 19500 19600 19700 19800 19900 20000 20100 20200 20300 20400 20500 20600 20700 20800 20900 21000 21100 21200 21300 21400 21500 21600 21700 21800 21900 22000 22100 22200 22300 22400 22500 22600 22700 22800 22900 23000 23100 23200 23300 23400 23500 23600 23700 23800 23900 24000 24100 24200 24300 24400 24500 24600 24700 24800 24900 25000 25100 25200 25300 25400 25500 25600 25700 25800 25900 26000 26100 26200 26300 26400 26500 26600 26700 26800 26900 27000 27100 27200 27300 27400 27500 27600 27700 27800 27900 28000 28100 28200 28300 28400 28500 28600 28700 28800 28900 29000 29100 29200 29300 29400 29500 29600 29700 29800 29900 30000 30100 30200 30300 30400 30500 30600 30700 30800 30900 31000 31100 31200 31300 31400 31500 31600 31700 31800 31900 32000 32100 32200 32300 32400 32500 32600 32700 32800 32900 33000 33100 33200 33300 33400 33500 33600 33700 33800 33900 34000 34100 34200 34300 34400 34500 34600 34700 34800 34900 35000 35100 35200 35300 35400 35500 35600 35700 35800 35900 36000 36100 36200 36300 36400 36500 36600 36700 36800 36900 37000 37100 37200 37300 37400 37500 37600 37700 37800 37900 38000 38100 38200 38300 38400 38500 38600 38700 38800 38900 39000 39100 39200 39300 39400 39500 39600 39700 39800 39900 40000 40100 40200 40300 40400 40500 40600 40700 40800 40900 41000 41100 41200 41300 41400 41500 41600 41700 41800 41900 42000 42100 42200 42300 42400 42500 42600 42700 42800 42900 43000 43100 43200 43300 43400 43500 43600 43700 43800 43900 44000 44100 44200 44300 44400 44500 44600 44700 44800 44900 45000 45100 45200 45300 45400 45500 45600 45700 45800 45900 46000 46100 46200 46300 46400 46500 46600 46700 46800 46900 47000 47100 47200 47300 47400 47500 47600 47700 47800 47900 48000 48100 48200 48300 48400 48500 48600 48700 48800 48900 49000 49100 49200 49300 49400 49500 49600 49700 49800 49900 50000 50100 50200 50300 50400 50500 50600 50700 50800 50900 51000 51100 51200 51300 51400 51500 51600 51700 51800 51900 52000 52100 52200 52300 52400 52500 52600 52700 52800 52900 53000 53100 53200 53300 53400 53500 53600 53700 53800 53900 54000 54100 54200 54300 54400 54500 54600 54700 54800 54900 55000 55100 55200 55300 55400 55500 55600 55700 55800 55900 56000 56100 56200 56300 56400 56500 56600 56700 56800 56900 57000 57100 57200 57300 57400 57500 57600 57700 57800 57900 58000 58100 58200 58300 58400 58500 58600 58700 58800 58900 59000 59100 59200 59300 59400 59500 59600 59700 59800 59900 60000 60100 60200 60300 60400 60500 60600 60700 60800 60900 61000 61100 61200 61300 61400 61500 61600 61700 61800 61900 62000 62100 62200 62300 62400 62500 62600 62700 62800 62900 63000 63100 63200 63300 63400 63500 63600 63700 63800 63900 64000 64100 64200 64300 64400 64500 64600 64700 64800 64900 65000 65100 65200 65300 65400 65500 65600 65700 65800 65900 66000 66100 66200 66300 66400 66500 66600 66700 66800 66900 67000 67100 67200 67300 67400 67500 67600 67700 67800 67900 68000 68100 68200 68300 68400 68500 68600 68700 68800 68900 69000 69100 69200 69300 69400 69500 69600 69700 69800 69900 70000 70100 70200 70300 70400 70500 70600 70700 70800 70900 71000 71100 71200 71300 71400 71500 71600 71700 71800 71900 72000 72100 72200 72300 72400 72500 72600 72700 72800 72900 73000 73100 73200 73300 73400 73500 73600 73700 73800 73900 74000 74100 74200 74300 74400 74500 74600 74700 74800 74900 75000 75100 75200 75300 75400 75500 75600 75700 75800 75900 76000 76100 76200 76300 76400 76500 76600 76700 76800 76900 77000 77100 77200 77300 77400 77500 77600 77700 77800 77900 78000 78100 78200 78300 78400 78500 78600 78700 78800 78900 79000 79100 79200 79300 79400 79500 79600 79700 79800 79900 80000 80100 80200 80300 80400 80500 80600 80700 80800 80900 81000 81100 81200 81300 81400 81500 81600 81700 81800 81900 82000 82100 82200 82300 82400 82500 82600 82700 82800 82900 83000 83100 83200 83300 83400 83500 83600 83700 83800 83900 84000 84100 84200 84300 84400 84500 84600 84700 84800 84900 85000 85100 85200 85300 85400 85500 85600 85700 85800 85900 86000 86100 86200 86300 86400 86500 86600 86700 86800 86900 87000 87100 87200 87300 87400 87500 87600 87700 87800 87900 88000 88100 88200 88300 88400 88500 88600 88700 88800 88900 89000 89100 89200 89300 89400 89500 89600 89700 89800 89900 90000 90100 90200 90300 90400 90500 90600 90700 90800 90900 91000 91100 91200 91300 91400 91500 91600 91700 91800 91900 92000 92100 92200 92300 92400 92500 92600 92700 92800 92900 93000 93100 93200 93300 93400 93500 93600 93700 93800 93900 94000 94100 94200 94300 94400 94500 94600 94700 94800 94900 95000 95100 95200 95300 95400 95500 95600 95700 95800 95900 96000 96100 96200 96300 96400 96500 96600 96700 96800 96900 97000 97100 97200 97300 97400 97500 97600 97700 97800 97900 98000 98100 98200 98300 98400 98500 98600 98700 98800 98900 99000 99100 99200 99300 99400 99500 99600 99700 99800 99900 100000 100100 100200 100300 100400 100500 100600 100700 100800 100900 101000 101100 101200 101300 101400 101500 101600 101700 101800 101900 102000 102100 102200 102300 102400 102500 102600 102700 102800 102900 103000 103100 103200 103300 103400 103500 103600 103700 103800 103900 104000 104100 104200 104300 104400 104500 104600 104700 104800 104900 105000 105100 105200 105300 105400 105500 105600 105700 105800 105900 106000 106100 106200 106300 106400 106500 106600 106700 106800 106900 107000 107100 107200 107300 107400 107500 107600 107700 107800 107900 108000 108100 108200 108300 108400 108500 108600 108700 108800 108900 109000 109100 109200 109300 109400 109500 109600 109700 109800 109900 110000 110100 110200 110300 110400 110500 110600 110700 110800 110900 111000 111100 111200 111300 111400 111500 111600 111700 111800 111900 112000 112100 112200 112300 112400 112500 112600 112700 112800 112900 113000 113100 113200 113300 113400 113500 113600 113700 113800 113900 114000 114100 114200 114300 114400 114500 114600 114700 114800 114900 115000 115100 115200 115300 115400 115500 115600 115700 115800 115900 116000 116100 116200 116300 116400 116500 116600 116700 116800 116900 117000 117100 117200 117300 117400 117500 117600 117700 117800 117900 118000 118100 118200 118300 118400 118500 118600 118700 118800 118900 119000 119100 119200 119300 119400 119500 119600 119700 119800 119900 120000 120100 120200 120300 120400 120500 120600 120700 120800 120900 121000 121100 121200 121300 121400 121500 121600 121700 121800 121900 122000 122100 122200 122300 122400 122500 122600 122700 122800 122900 123000 123100 123200 123300 123400 123500 123600 123700 123800 123900 124000 124100 124200 124300 124400 124500 124600 124700 124800 124900 125000 125100 125200 125300 125400 125500 125600 125700 125800 125900 126000 126100 126200 126300 126400 126500 126600 126700 126800 126900 127000 127100 127200 127300 127400 127500 127600 127700 127800 127900 128000 128100 128200 128300 128400 128500 128600 128700 128800 128900 129000 129100 129200 129300 129400 129500 129600 129700 129800 129900 130000 130100 130200 130300 130400 130500 130600 130700 130800 130900 131000 131100 131200 131300 131400 131500 131600 131700 131800 131900 132000 132100 132200 132300 132400 132500 132600 132700 132800 132900 133000 133100 133200 133300 133400 133500 133600 133700 133800 133900 134000 134100 134200 134300 134400 134500 134600 134700 134800 134900 135000 135100 135200 135300 135400 135500 135600 135700 135800 135900 136000 136100 136200 136300 136400 136500 136600 136700 136800 136900 137000 137100 137200 137300 137400 137500 137600 137700 137800 137900 138000 138100 138200 138300 138400 138500 138600 138700 138800 138900 139000 139100 139200 139300 139400 139500 139600 139700 139800 139900 140000 140100 140200 140300 140400 140500 140600 140700 140800 140900 141000 141100 141200 141300 141400 141500 141600 141700 141800 141900 142000 142100 142200 142300 142400 142500 142600 142700 142800 142900 143000 143100 143200 143300 143400 143500 143600 143700 143800 143900 144000 144100 144200 144300 144400 144500 144600 144700 144800 144900 145000 145100 145200 145300 145400 145500 145600 145700 145800 145900 146000 146100 146200 146300 146400 146500 146600 146700 146800 146900 147000 147100 147200 147300 147400 147500 147600 147700 147800 147900 148000 148100 148200 148300 148400 148500 148600 148700 148800 148900 149000 149100 149200 149300 149400 149500 149600 149700 149800 149900 150000 150100 150200 150300 150400 150500 150600 150700 150800 150900 151000 151100 151200 151300 151400 151500 151600 151700 151800 151900 152000 152100 152200 152300 152400 152500 152600 152700 152800 152900 153000 153100 153200 153300 153400 153500 153600 153700 153800 153900 154000 154100 154200 154300 154400 154500 154600 154700 154800 154900 155000 155100 155200 155300 155400 155500 155600 155700 155800 155900 156000 156100 156200 156300 156400 156500 156600 156700 156800 156900 157000 157100 157200 157300 157400 157500 157600 157700 157800 157900 158000 158100 158200 158300 158400 158500 158600 158700 158800 158900 159000 159100 159200 159300 159400 159500 159600 159700 159800 159900 160000 160100 160200 160300 160400 160500 160600 160700 160800 160900 161000 161100 161200 161300 161400 161500 161600 161700 161800 161900 162000 162100 162200 162300 162400 162500 162600 162700 162800 162900 163000 163100 163200 163300 163400 163500 163600 163700 163800 163900 164000 164100 164200 164300 164400 164500 164600 164700 164800 164900 165000 165100 165200 165300 165400 165500 165600 165700 165800 165900 166000 166100 166200 166300 166400 166500 166600 166700 166800 166900 167000 167100 167200 167300 167400 167500 167600 167700 167800 167900 168000 168100 168200 168300 168400 168500 168600 168700 168800 168900 169000 169100 169200 169300 169400 169500 169600 169700 169800 169900 170000 170100 170200 170300 170400 170500 170600 170700 170800 170900 171000 171100 171200 171300 171400 171500 171600 171700 171800 171900 172000 172100 172200 172300 172400 172500 1

登記年月日：平成23年2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。
（千葉県地方公務局市川支局管轄）

令和7年1月28日 東京法務局

登記官

建物図面図

家屋番号	1214-1
建物の所在	市川市鶴舞3丁目1214番地1

各階平面図

1 階

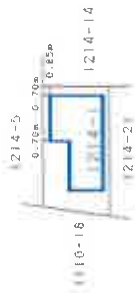


室	面積
3.185 x 4.628	14.740180
5.005 x 4.322	21.631610
合計	36.371790
床面積	36.37 m ²

2 階



室	面積
3.185 x 4.628	14.740180
5.005 x 4.322	21.631610
合計	36.371790
床面積	36.37 m ²



物件2

土地家屋調査士

作成者

縮尺

250

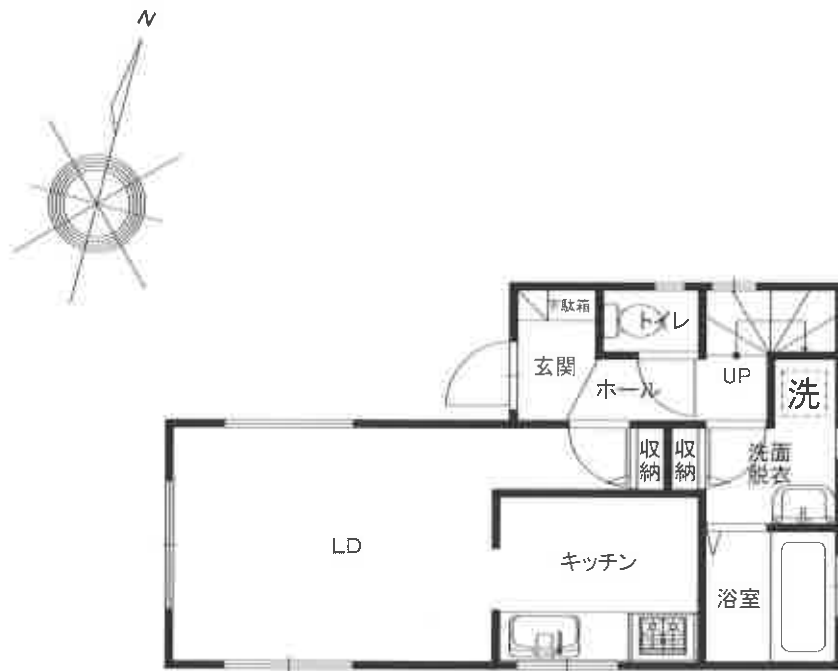
申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

【間取略図】



1階平面図



2階平面図