

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 三 戸 武 志

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,260,000 13,008,000	一括	3,252,000	58,032	18,606
1	5,610,000				
2	1,540,000				
3	9,110,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 市川市大野町一丁目
 地 番 463 番 11
 地 目 宅地
 地 積 124.00 平方メートル

- 2 所 在 市川市大野町一丁目
 地 番 463 番 9
 地 目 宅地
 地 積 34.00 平方メートル

- 3 所 在 市川市大野町一丁目 463 番地 11、463 番地 9
 家屋 番号 463 番 11
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 68.04 平方メートル
 2 階 62.10 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 市川市大野町一丁目
 地 番 4 6 3 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 4. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 市川市大野町一丁目
 地 番 4 6 3 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 4. 0 0 平方メートル

- 3 所 在 市川市大野町一丁目 4 6 3 番地 1 1、4 6 3 番地 9
 家屋 番号 4 6 3 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 8. 0 4 平方メートル
 2 階 6 2. 1 0 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 平方メートル



令和7年(ケ)第 130号
令和7年 6月 3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 衣 斐 主 税

(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 | 市川市大野町一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市大野町一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4. 0 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市川市大野町一丁目4 6 3 番地 1 1、4 6 3 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 6 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 8. 0 4平方メートル
2階 6 2. 1 0平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	住居表示未実施					
土地	物件 1 , 2					
現況地目	■宅地（物件 1 , 2） □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 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：物置 構 造：木造鋼板葺平家建 床面積：約 4 m ²					
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	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

占有者及び占有権原（物件3関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■亡債務者兼所有者相続財産清算人)の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年3月10日（被相続人死亡日から）	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ■その他の者（相続財産清算人）	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	
	賃料・支払時期等		
		毎 金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

その他の事項

■土地について

物件1, 2土地は一体で、北東側と北西側が市道にほぼ等高に接し、その他隣地との境には塀やフェンスが設置され、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

物件1, 2土地は、南東側隣地より約0.7m高く、南西側隣地より約0.7m低い。

物件1, 2土地は、物件3建物とその未登記附属建物の敷地として利用されている。

■建物について

物件3建物は、天井に雨漏りの跡が多数あり、1階和室の床は完全に抜け落ち、床全体に撓みや沈みがあり、建具の建付けも悪い箇所が多数あり、玄関入口のタイルに亀裂が見られ、建物全体で損傷が激しい。占有者の陳述ではシロアリの被害の可能性もある。

物件3建物の北西側に物置があり、土地への定着が認められ、その用途から附属建物と認定した。この物置の敷地地中に浄化槽が設置されている。

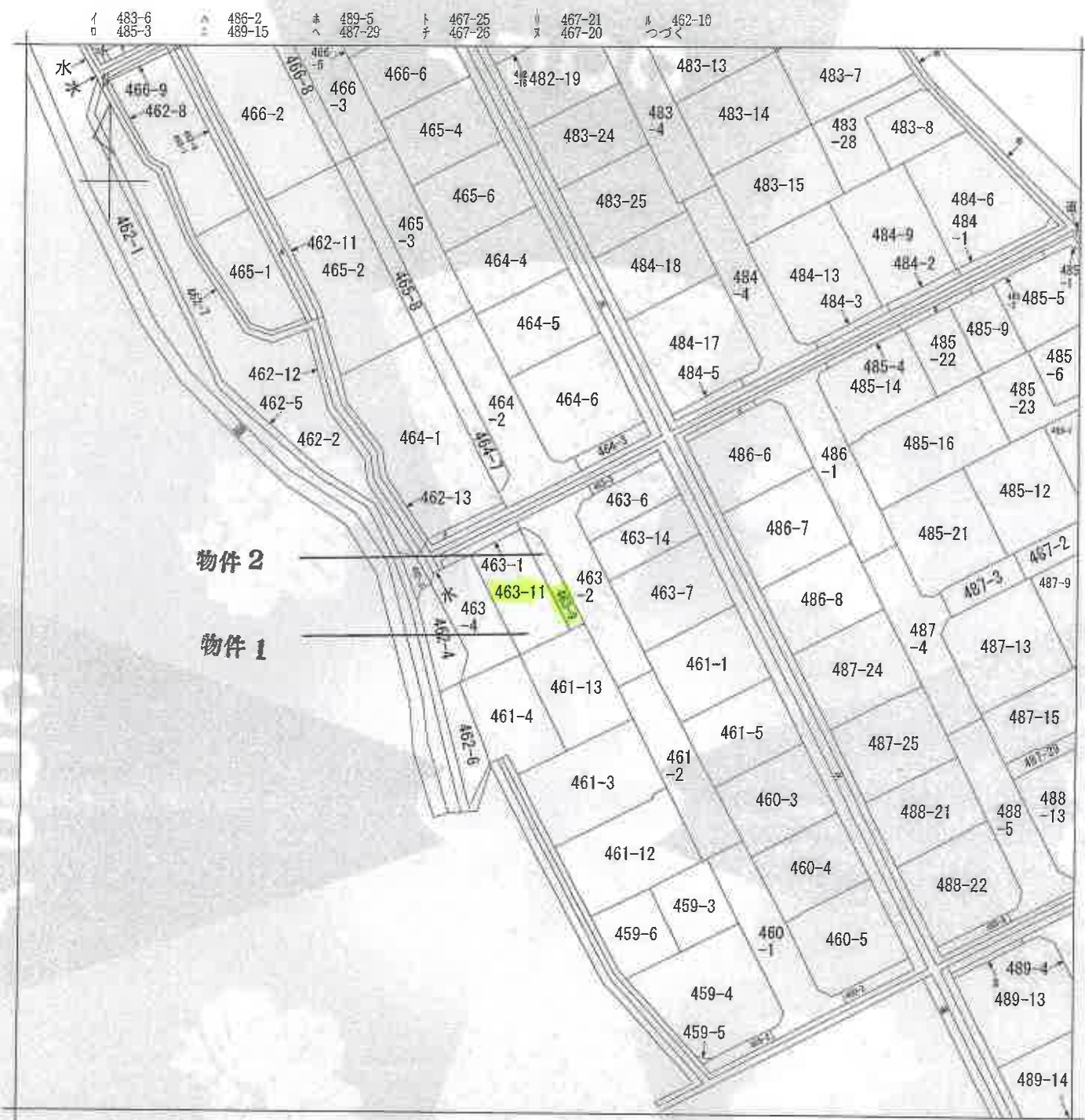
物件3建物は、敷地に対し建蔽率、容積率がオーバーしている可能性がある。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■相続財産清算人弁護士 ■ A (占有者)	当職が本件物件を管理しています。 現在被相続人の妻が居住していますが、家賃等の支払いはありません。 私が1人で居住しています。 土地は隣地との間で境界等の争いはありません。 建物は傷みが進んでいます、特に1階和室の床は抜けています。羽アリを見たことがありますが、白アリかどうかは分かりません。特別駆除もしていません。 玄関前の物置は、昭和60年頃に亡くなった主人が建てたものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月12日 (木) 9:25-9:35	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者Aに面談、事情聴取
7年6月13日 (金) 15:25-15:30	電話	相続財産清算人に電話事情聴取
7年6月23日 (月) 13:40-14:40	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 占有者Aに面談、事情聴取 評価人同行
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	所在	市川市大野町一丁目			地番	463番9		
出力縮	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				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。

(千葉地方法律局市川支局管轄)

令和7年4月16日

東京法律局墨田出張所

登記官

A3判をA4判に縮小した。

請求番号：6-1

(1/2)

(7 枚目)

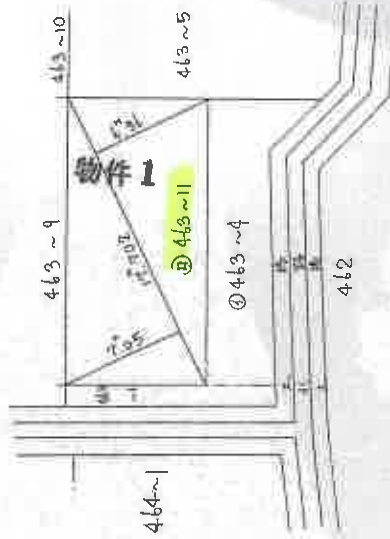
COPY

登記年月日：昭和44年10月11日

453493

測量図

地番	463番地4,~11
土地の所在	市川市大野町1丁目



求積表

$$\textcircled{2} 463 \sim 11 \quad 17.702 \times (7.05 + 6.96) \div 2 = 124.0025$$
$$124.00$$

昭和44年10月11日

作製年月日
昭和44年10月7日

作製
市川市地籍課

申請人

(全国土地家屋調査士用紙)

東京府市町村別人口調査(昭和44年) 東京府市町村別人口調査(昭和44年) 東京府市町村別人口調査(昭和44年)

縮尺 1/300

A3判をA4判に縮小した。

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。

(千葉県地方支庁管轄)

令和7年4月16日

東京法務局墨田出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：6-3

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。
(千葉地方法律局市川支局簡轄)
令和7年4月16日 東京法律局墨田出張所

登記番
(10枚目)

地番	463番地6、7、8、9、10
土地の所在	市川市大郡町1丁目

新461-1-4、463-2-6-7-9

地積測量図
452434 SP:521

43.2.23

作製年月日	昭和四十年十二月六日
作製者	土地家屋調査士
申請人	

求積表

イ) 463~6	$14.10 \times (1.96 + 1.60) \div 2 = 25.09$	46.51
ロ) 463~7	$12.982 \times 3.00 \div 2 = 21.42$	35.93
ハ) 463~8	$11.00 \times (3.267 + 3.267) \div 2 = 35.93$	4.05
ニ) 463~9	$3.682 \times (1.10 + 1.10) \div 2 = 4.05$	
ホ) 463~10	$15.78 \times (1.56 + 0.80) \div 2 = 10.62$	34.00
	$14.08 \times 2.14 \div 2 = 15.08$	21.14
	$10.115 \times (2.09 + 2.09) \div 2 = 21.14$	

物件2

物件2

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：昭和46年10月19日

37566

建物階各

図面

家屋番号

463-11

建物の所在

新市大井町1丁目463-11

46.10.19

昭和四十六年拾月拾八日

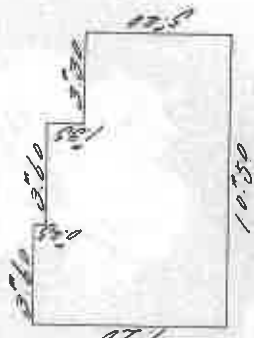
作製年月日

作製者

土地家屋調査士

申請人

1 階



床面積

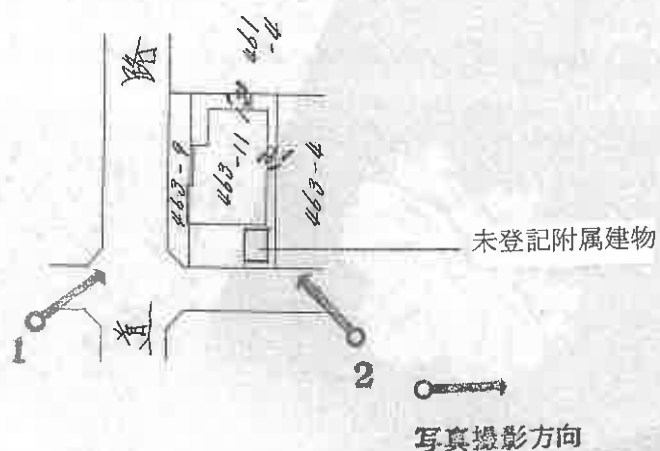
3.60 x 7.20 = 25.9200
3.60 x 6.75 = 24.3000
3.30 x 3.40 = 17.8200
合計 68.0400 (m²)

2 階



床面積

3.60 x 7.20 = 25.9200
3.60 x 6.75 = 24.3000
3.30 x 3.40 = 11.8800
合計 62.1000 (m²)



(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

A3判をA4判に縮小した。

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。

(千葉地方公務員市川支庁管轄)

令和7年4月16日

東京法務局墨田出張所

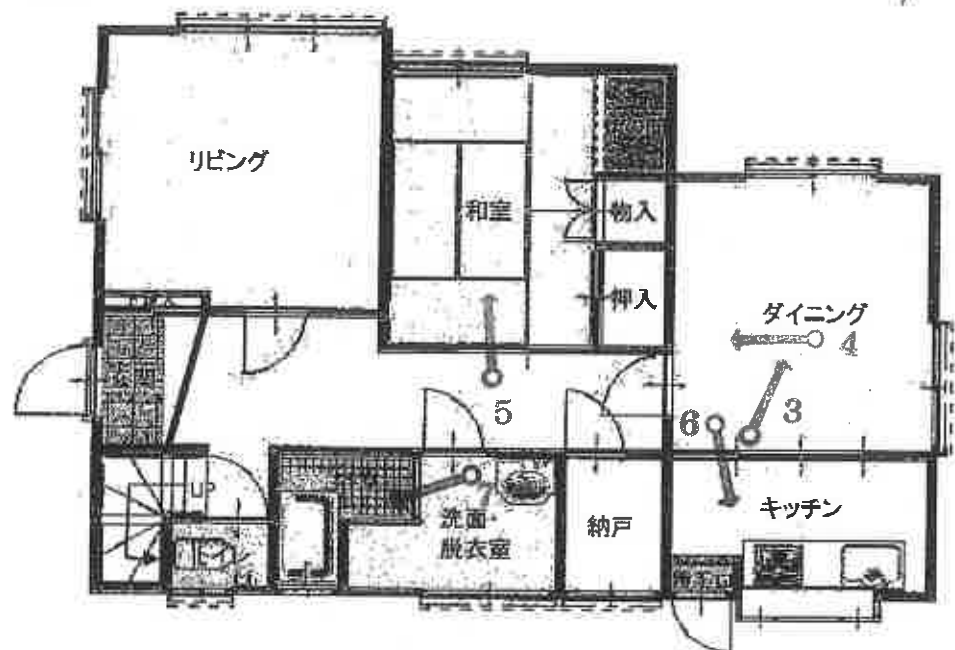
登記官

(T1 枚目)

図面番号：6-1

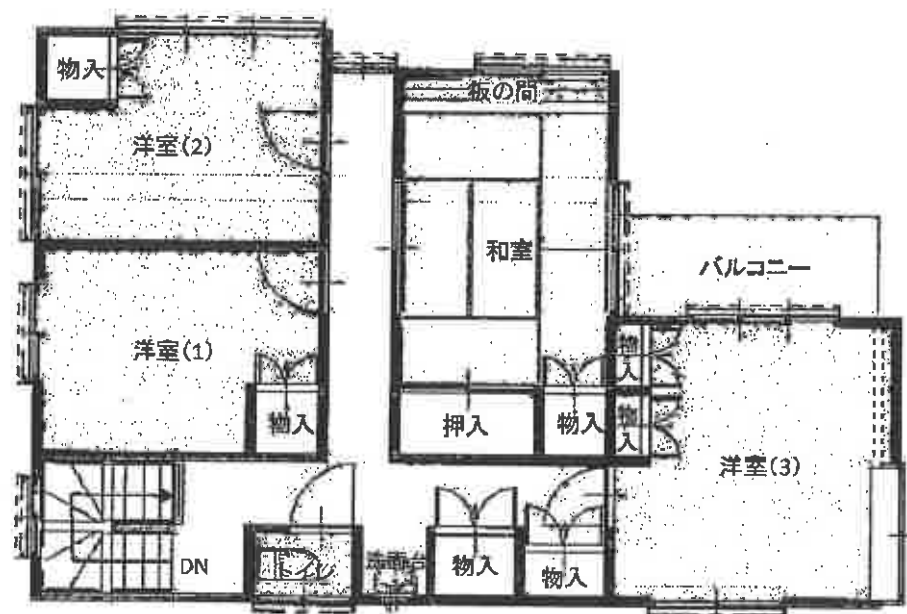
《 間 取 略 図 》 (物件3主である建物)

【1階】



写真撮影方向

【2階】



(12 枚目)

《 間 取 略 図 》（未登記附属建物）



 写真撮影方向

1



2



未登記附属建物
「物置」

3



(1 4 枚目)

4



天井の損傷

5



1階和室床抜け

6



7



8



副 本

令和 7 年（ケ）第 130 号

令和7年6月23日 現 地 調 査

令和7年7月1日 評 価

第 2025 - 023 号 発 行 番 号

令和7年7月9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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,610,000 円
物件2（土地）	金 1,540,000 円
物件3（建物）	金 9,110,000 円

1. 一括価格は、物件1乃至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及び2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。

従って、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。
3	物件目録記載のとおり。		次の未登記の附属建物が1棟存する。 その他は同左。 ・ 種類：物置 ・ 構造：木造鋼板葺平家建 ・ 床面積：約4㎡（概測） 住居表示未実施区域
番 号			
3	1. 現況は，建蔽率及び容積率をオーバーしていると推定される。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 市川市大野町一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市大野町一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市川市大野町一丁目 4 6 3 番地 1 1、4 6 3 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 6 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 8. 0 4 平方メートル
2階 6 2. 1 0 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及び2）

位置・交通	J R武蔵野線「市川大野」駅の南西方約1.1km（道路距離、以下同じ） 市川コミュニティ北東部ルート「梨風第1公園」バス停 約50m及び80m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	周辺は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。西方は高台となっており、対象土地周辺は低地部分に位置し、地勢はほぼ平坦で、日照・通風等は普通である。 市川市水害ハザードマップによれば、対象土地の一部が、内水氾濫の浸水想定区域（水の深さが0.5m未満の区域）として公表されているが、江戸川氾濫・真間川水系氾濫・高潮氾濫の浸水想定区域としては公表はされていない。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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：40%
	容積率	指定：80%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	高さ制限10m、梨風苑風致地区、建築基準法第22条指定区域、市川市景観計画区域、宅造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域等（特記事項1参照）、千葉県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）（特記事項1参照）
画地条件	形状：（北東角部分が隅切りとなっている長方形状の画地） 地勢：（ほぼ平坦） 間口：（北東）（約16m）奥行：（約10m） 地積：（約158.00㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（角地）（北東側市道：ほぼ等高） （北西側市道：ほぼ等高）	
接面道路の状況	北東側（市道）	路線名（3089号）幅員（約6m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）歩道（無）側溝（両側）
	北西側（市道）	路線名（3094号）幅員（約4m）
	連続性（普通）	舗装（舗装）歩道（無）側溝（両側）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北東側：建築基準法42条1項1号 北西側：建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推定（特記事項2参照）
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	物件2建物等の敷地（特記事項3参照）
	隣地	・北東側：一般住宅 ・北西側：市道を介して梨風公園 ・南東側：市道を介して一般住宅 ・南西側：一般住宅 （特記事項4参照）

供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「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（浄化槽を使用）
土 壌 汚 染 等	1. 物件1及び2土地は、宅地開発された住宅団地内に所在する土地であり、現地調査等から土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること、また、現在、物件1及び2土地は地上2階建の住宅等の敷地であり、地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 市川市教育委員会での調査によれば、物件1及び2土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 千葉県葛南土木事務所調整課での調査によれば、物件1及び2土地は、南西側隣接地に面する部分が、土砂災害警戒区域（自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、告示番号：千葉県告示第548号、告示年月日：令和6年11月1日、箇所番号：I-021K2046-1、箇所名：大野町27、所在地：市川市大野町1丁目）に指定されている可能性があるとのことであり、指定されている場合の範囲については、座標の数値を千葉県葛南土木事務所調整課で入手して、図面を作成して、確認することを要するとのことである。また、土砂災害警戒区域に指定されている範囲は、千葉県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）の適用範囲になるとのことである。 2. 物件3建物は、物件1及び2土地に対しては、建蔽率及び容積率をオーバーしていると推定されるため、物件3建物と同一規模の建築物の建築は不可であると思料される。 3. 物件1及び2土地の北東角部分はコンクリート舗装され、駐車スペースとなっている。また、物件1土地の北西部分で、物件3建物の北西側に、未登記の木造平家建の建物（物置）が1棟存している。 4. 物件1及び2対象土地は、南東側隣接地より約0.7m高く、物件1土地は、南西側隣接地より約0.7m低い。 5. 物件1及び2対象土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推察される。

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	昭和46年9月6日 新築 （登記記載）
	増 築 年 月 日	—
	経 過 年 数	約 54 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル塗装
	内 壁	合板、塗壁外
	天 井	合板、クロス外
	床	フローリング、畳、カーペット外
	設 備	システムキッチン、浴室、洗面台、水洗トイレ外 （電気、上水道、浄化槽）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	68.04㎡
	2 階	62.10㎡
	延 べ	130.14㎡（ 登記数量とほぼ同じ ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LDK+納戸 （別添「間取略図」参照）
品 等 ・ 施 工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，戸袋の傷みが目立つ。建物内部も，経年による老朽化，汚れ，損耗・損傷等が見られる外，①雨漏りによる天井のシミや天井板の損傷が見られる箇所が多数ある②1階の和室の床が抜け落ちており，立入り調査は出来なかった③床に撓み・沈みが認められる箇所が多数ある④建付けの悪い建具が多数ある⑤玄関のタイルに損傷が見られる。白蟻被害の有無については，床下調査を行なっていないので不明であるが，床の撓み・沈みが多数の箇所で認めれること及び羽アリを見たことがあるという占有者の陳述等から白蟻被害による可能性が高いと推定される。保守管理状況は大きく劣り，使用を継続していくためには，屋根調査や床下調査等も含めて，大規模なリフォーム工事が必要であると思料される。	
建物の利用状況	相続財産清算人の管理下にあり，現在，亡くなった債務者兼所有者の妻が，自宅として引続き占有・使用している。	

特 記 事 項	1. 建築確認：昭和46年7月24日，第S46認建市川000828号 完了検査：記載なし 2. 市川市街づくり部建築指導課で入手した台帳記載事項証明書（建築物）及び建築計画概要書によれば，建築確認申請の敷地面積は，244.27㎡（敷地の地名地番は「千葉県市川市大野町1-463-4」となっている）となっているが，現状の敷地である物件1及び2土地の合計地積である158.00㎡に対しては，建蔽率及び容積率ともオーバーしていると推定される。 3. 物件3建物については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推察される。
---------	--

区 分	附属建物・未登記	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 増 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和60年頃（亡くなった債務者兼所有者の妻の陳述による） — 約 40 年 約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	鋼板葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	板張
	天 井	板張
	床	コンクリート（浄化槽設備の上に建築されている）
	設 備	なし
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階 約4m ² （ 概 測 ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	物置
	間 取 り	— （別添「間取略図」参照）
品 等・施 工	品等：下位，施工の程度：下位	
保守管理の状態	建物外部及び内部とも経年による老朽化，劣化，汚れ，損耗等が認められる。保守管理状況は劣るものと思料される。	
建物の利用状況	物置として利用されている。	
特 記 事 項	1. 建築確認及び完了検査とも確認出来なかった。 2. アスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推察される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	137,000	1.02	124.00	0.90	15,595,000
2	137,000	1.02	34.00	0.90	4,276,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（市川ー5）

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $147,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.5 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 108 = 137,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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； + 2

◇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，接面方位等）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及び2） 方位； + 2 角地； + 5
（相乗積） 土砂災害警戒区域に含まれる可能性及びがけ条例の適用の可能性； △ 5

ウ 地 積：（物件1） 124.00㎡ （ 登記数量による ）
（物件2） 34.00㎡ （ 登記数量による ）

エ 建付減価：（物件1及び2） △ 10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、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	エ 建 物 の 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	主である 建物	170,000	130.14	0.020	442,000
	附属建物 ・未登記	70,000	約4	0.040	11,000
合 計					453,000

イ 主である建物については登記数量に、未登記の附属建物については概測の現況数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記の計算により求めた。

A. 主である建物

・経過年数 54年、 経済的残存耐用年数 0年、 合計年数 54年、 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 5.0% と観察減価法による減価 △60%
の相乗積。 尚、観察法による減価は、主である建物の現況（物件3建物全体で、建蔽率及び容積率
をオーバーしていることも考慮）及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率})$$

$$0.05 \quad \times \quad (1 - 0.6) \quad = \quad 0.020$$

B. 附属建物・未登記

・経過年数 40年、 経済的残存耐用年数 0年、 合計年数 40年、 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 5.0% と観察減価法による減価 △20%
の相乗積。 尚、観察法による減価は、主である建物の現況（物件3建物全体で、建蔽率及び容積率
をオーバーしていることも考慮）及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率})$$

$$0.05 \quad \times \quad (1 - 0.2) \quad = \quad 0.040$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1及び2）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件3）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、下記の通り評価額を決定した。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	15,595,000	0.55	法定地上権	8,577,000
2	4,276,000	0.55	法定地上権	2,352,000

イ 土地利用権等割合：55% 法定地上権が成立

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) (万円未満四捨五入) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	15,595,000	△ 8,577,000		1.00	0.80	5,610,000
2	4,276,000	△ 2,352,000	1.00	1.00	0.80	1,540,000
3	453,000	+ 10,929,000	1.00	1.00	0.80	9,110,000
一 括 価 格 (合 計)						16,260,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 不要と判断した。

エ 市場性修正： ± 0 % 特段考慮すべき要因はないことから、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量のうえ、競売市場修正率として 80% を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (市川-5)

所 在 : 市川市大野町1丁目443番11
価 格 : 147,000円/㎡
位 置 : JR武蔵野線「市川大野」駅 南西方 約 1.1km
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 : 北東側 6m 市道
用 途 指 定 等 : 第1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 : 中規模一般住宅が多い起伏のある住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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

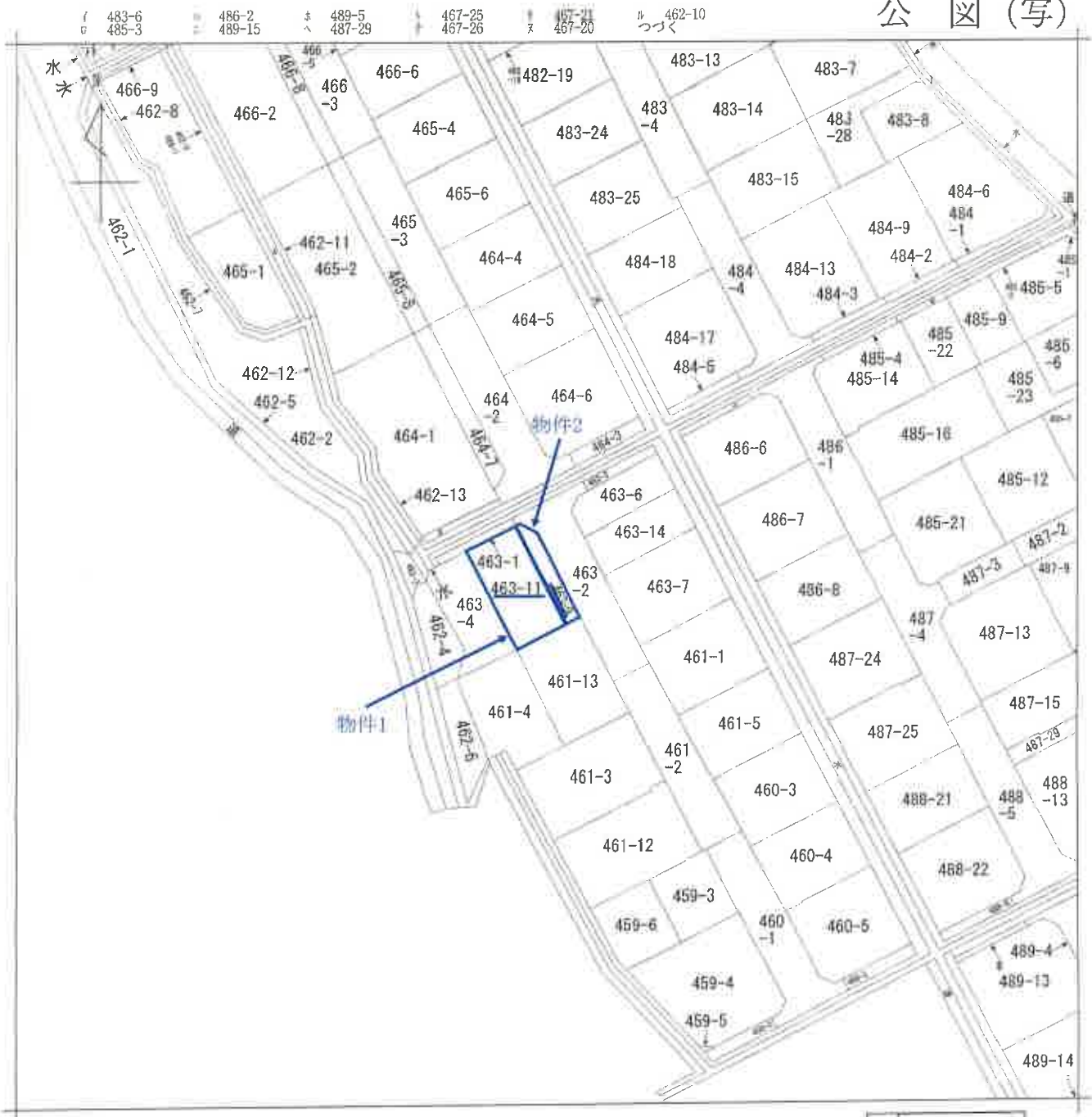


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

公 図 (写)



(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	市川市大野町一丁目				地 番	463番9			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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 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4月16日

東京法務局墨田出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/2)

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：昭和三十四年十月十一日

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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年4月16日

東京法務局墨田出張所

强盗匪

請求番号: 6-3

地積 152403

10.11.24

地 4.63番地 4.~11

土地の所在

作 毀 年 月 日

昭和四十四年四月七日

物件-I

463 ~ 10

464~1

463.55

③463.4

462

求積表

④ $463 \sim 11 \quad 17702 \times (705 + 696) \div 2 = 124.0025$

124.00²

(全) 國 土 地 家 庭 調 查 士 用 紙

【参考文献】[1] 王德成, 王德成. 中国人口学. 北京: 中国人口出版社, 2003: 216 页

12 1300

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：昭和43年2月23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。
（千葉県地方税務局市川支局管轄）
昭和7年4月16日 東京法務局墨田出張所

登記官

新461-1-4 463-2-6-7-9

地番	463-2-463番地6、7、8、9、10
土地の所在	市川市大野町1丁目

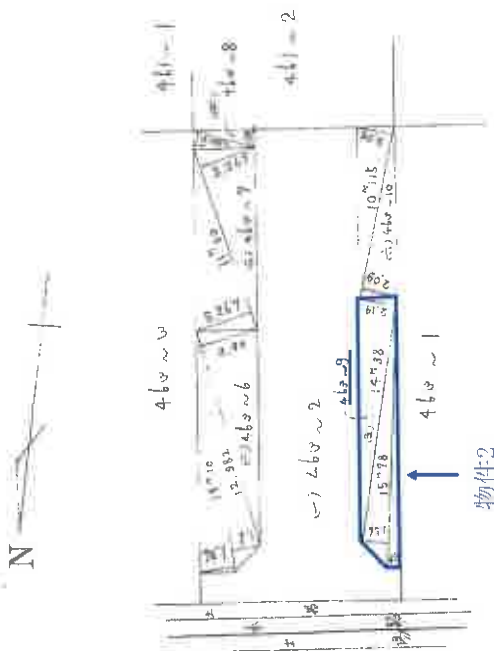
地積測量図

43.2.23

作製年月日	昭和44年12月23日
作製者	東京法務局墨田出張所

求積表

1. 463~6	$14.10 \times (1.96 + 1.60) \div 2 = 25.09$	46 ¹⁵
2. 463~7	$12.982 \times 3.07 \div 2 = 21.42$	35 ¹⁹ 93
3. 463~8	$11.00 \times (3.257 + 3.267) \div 2 = 35.93$	4 ¹⁷ 05
4. 463~9	$3.182 \times (1.10 + 1.10) \div 2 = 4.05$	
5. 463~10	$15.78 \times (1.66 + 0.80) \div 2 = 18.62$	34 ¹⁰
6. 463~11	$14.08 \times 2.14 \div 2 = 15.28$	21 ¹⁴



物件2

(全国土地家屋調査士用紙)

東京法務局墨田出張所 電話(03)2468

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：昭和16年10月19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。
〔千葉地方裁判所市川支庁管轄〕
令和7年4月16日 東京法律局墨田出張所 登記官

37568 物 階 平 面 図
建 各

家屋番号

463-11

建物の所有者

新市大塚町1丁目 463-11
463-9

46.10.19

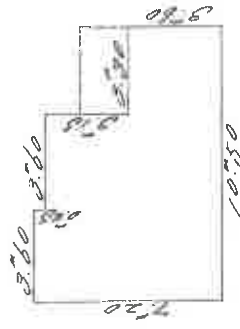
昭和四拾六年拾月十八日
作製者
作製年 月 日

1 階

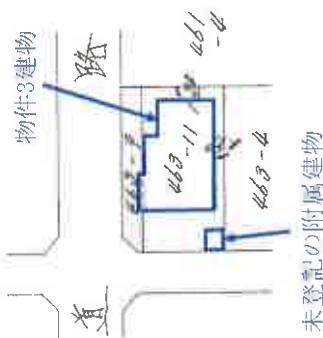


床 面 積

2 階



床 面 積



縮

1/200

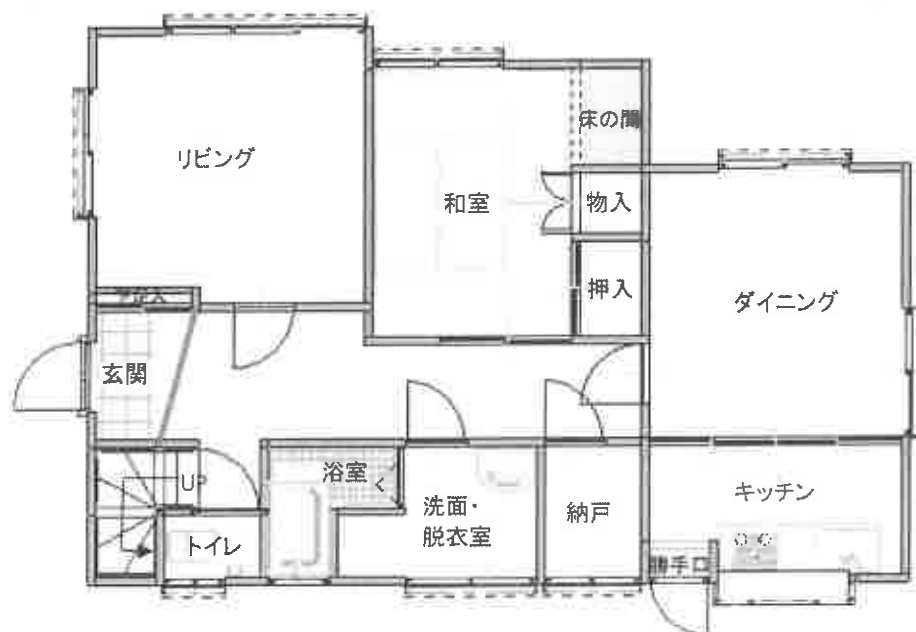
1/300

千葉土地家屋調査士会 用紙

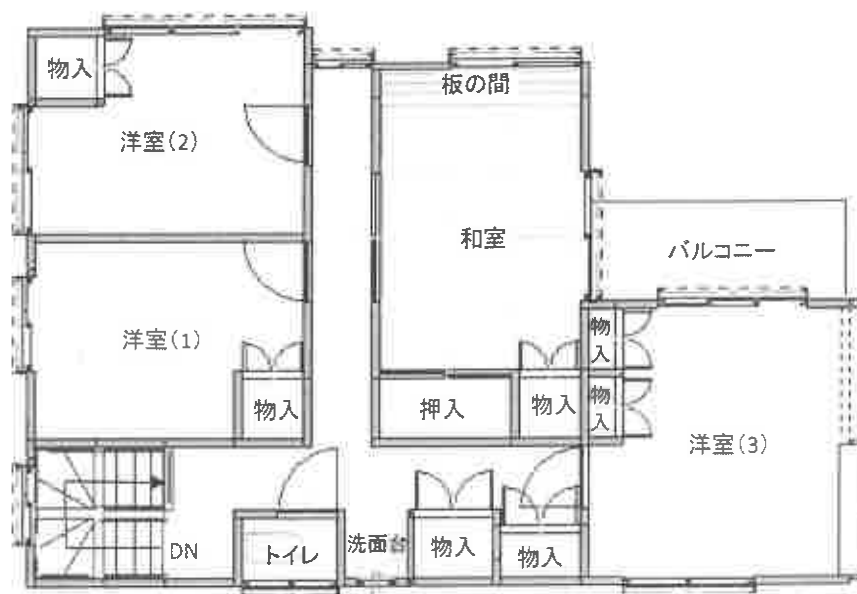
《 間 取 略 図 》（物件3主である建物）



【1階】



【2階】



《 問 取 略 図 》（未登記附属建物）

