

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 8年 2月18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 8年 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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12月23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, 2	13, 560, 000 10, 848, 000	一括	2, 712, 000	34, 400	12, 600
1	5, 900, 000				
2	7, 660, 000				



物 件 目 録

1 所 在 市川市欠真間二丁目
地 番 16番70
地 目 宅地
地 積 52.92平方メートル

2 所 在 市川市欠真間二丁目16番地70
家屋 番号 16番70
種 類 居宅・店舗
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 約39.74平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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 | 市川市欠真間二丁目 |
| | 地 番 | 16番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市欠真間二丁目16番地70 |
| | 家屋 番号 | 16番70 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル
2階 33.12平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル
2階 約39.74平方メートル |



令和7年（ケ）第293号
令和7年 9月17日受理
令和7年10月31日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 | 市川市欠真間二丁目 |
| | 地 番 | 16 番 70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.92 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市欠真間二丁目 16 番地 70 |
| | 家屋 番号 | 16 番 70 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 39.74 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	市川市欠真間2-16-25			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路() ☐ 雑種地()			
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	6枚目「地積測量図」の図中の地番が、(B)が16番70、(C)が16番69となっているが、(B)が16番69、(C)が16番70の誤りである			
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: 倉庫・事務所 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階: 39.74㎡ 2階: 約39.74㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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倉庫・事務所(空家)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	1 経年による汚れや損耗・損傷等の他、1階倉庫の床上げ部分の床に撓み・沈みが認められた 2 建物内には、机・椅子・ロッカー・スチールラック・事務用品等が残置されている。			
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者会社の代表者	1 本建物では、令和7年5月末日まで当社が事業をしていましたが現在は空家です。 2 2014年3月11日、隣家から出火の延焼により2階部分が全焼しましたので、同年夏頃、2階を増改築しました。 3 雨漏れや水漏れ、排水の詰まり等の不具合はありません。 4 1階床上げ部分の床の下はコンクリートが打たれていると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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9月19日（金） 13：28 － 13：38	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在、郵便受けに調査協力依頼書を投函
令和7年9月19日（金）	当庁執行官室	電気照会書郵送（10月8日東京電力パワーグリッド（株）へ照会する様回答あり）
令和7年9月22日（月）	当庁執行官室	債務者兼所有者会社代表者の自宅へ調査協力依頼書を郵送（事件番号：令和7年（ケ）第292号に関する書面と同一封筒にて郵送）
令和7年10月6日（月）	電話	債務者兼所有者会社代表者と調査日を10月27日午後2時頃で調整
令和7年10月27日（月） 13：37 － 14：25	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者会社代表者と面談聴取

(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。

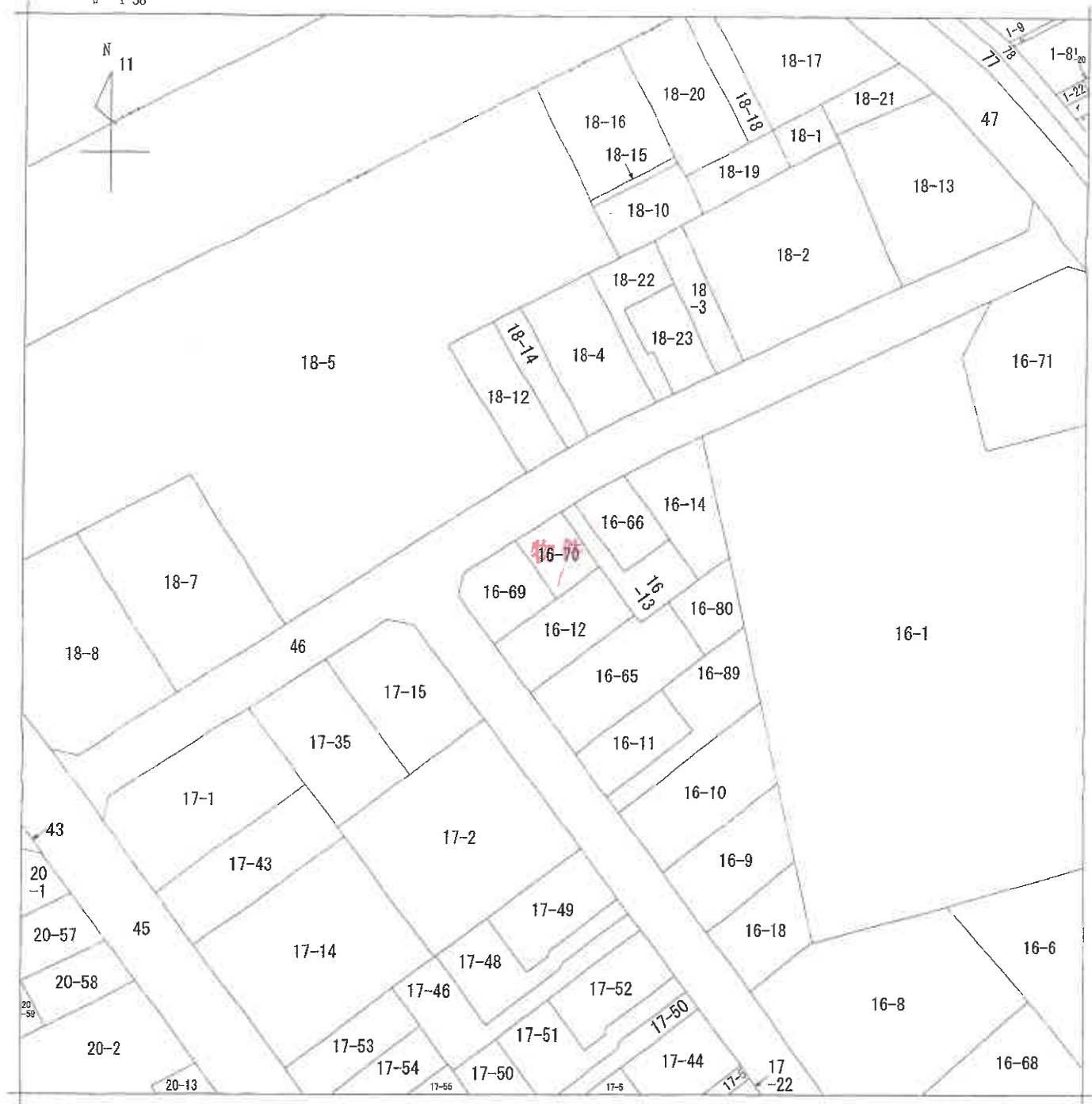
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

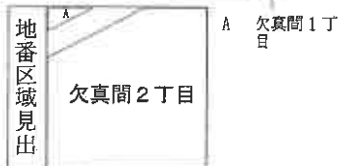
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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。



請 求 部 分	所 在 市川市欠真間二丁目				地 番 16番70			
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。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年8月7日
千葉地方税務局市川支局
登記官

請求番号：13-3
(1/1)

(5 枚目)

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8月7日 千葉地方法務局市川支局

令和7年8月7日 千葉地方法務局市川支局

(6 枚目)

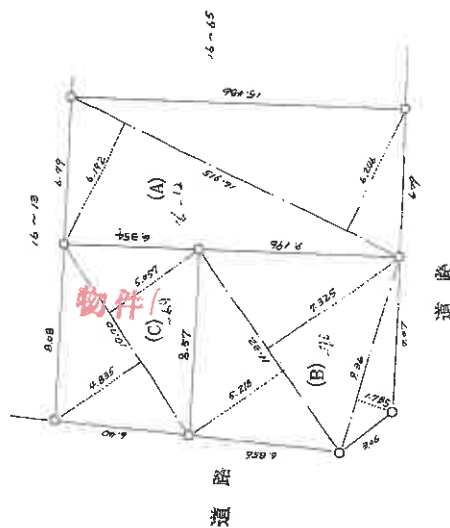
성명: 김민준

(A 3判をA 4判に縮小)

請求番号: 13-4

求積表

(A) - 12	$\times (6.192 + 6.246)$	$\times 16.915 \times \frac{1}{2}$	$= 105.19438$
		地積	$105.19m^2$
(B) - 67	$\times (5.218 + 7.325)$	$\times 11.32 \times \frac{1}{2}$	$= 70.99338$
	9.36	地積	70.99338
			8.3538
			$79.34m^2$
(C) - 70	$\times (4.835 + 5.057)$	$\times 10.70 \times \frac{1}{2}$	$= 52.92222$
		地積	$52.92m^2$



組裝作

昭和 55 年 1 月 20 日作製)

人 類 母

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

(東京土地家屋調査士会)

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8月7日

千葉地方法務局市川支局

(7 枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

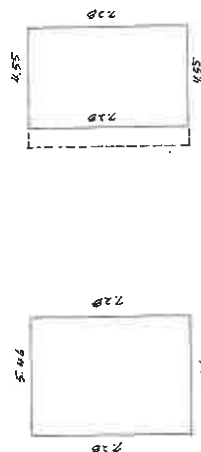
建物図面
各階平面図 55.3.14

家屋番号
16~70

千葉県市川市欠真間2丁目16番地70

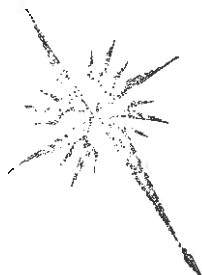
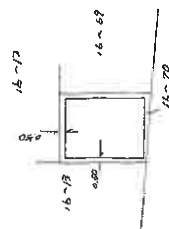
建物の所在

1階
2階



床面積
 $5.46 \times 7.28 = 39.74$
4 階床面積 $39.74m^2$
 $4.55 \times 7.28 = 33.12$
2 階床面積 $33.12m^2$

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

縮尺

1/250

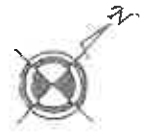
申請人

縮尺

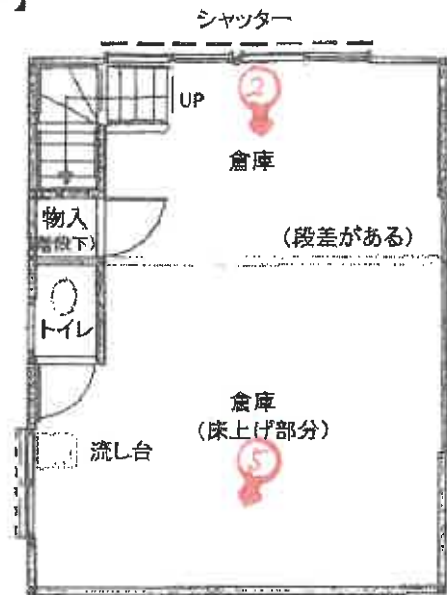
1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

《 間 取 略 図 》



【 1 階 】



【 2 階 】



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 枚目)

①



②



1階

③



2階

(9 枚目)

④



2階給湯室

⑤



1階床上げ部分の床の状態(ひび割れている)

副 本

令和 7 年 （ ケ ） 第 293 号

令和7年10月27日 現 地 調 査

令和7年10月30日 評 価

第 2025 - 038 号 発 行 番 号

令和7年11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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一括価格	
金 13,560,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,900,000 円
物件2（建物）	金 7,660,000 円

1. 一括価格は、物件1及び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。

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。		増改築（増改築時期：平成26年夏頃とのこと）されているため、現況は次の通りである。その他は同左。 ・種類：倉庫・事務所 ・床面積：1階 39.74㎡ 2階 約39.74㎡（概測） （住居表示） 「市川市欠真間2－16－25」
番 号			
2	1. 債務者兼所有者の代表取締役の陳述によれば、平成26年3月11日に隣家で発生した火事の貫い火により、2階部分が延焼したため、平成26年夏頃に増改築したとのことである。 2. 物件2建物は、物件1土地を建物の敷地とした場合は、建蔽率がオーバーしている違反建築物であると推察される。		

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 | 市川市欠真間二丁目 |
| | 地 番 | 16番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市欠真間二丁目16番地70 |
| | 家屋 番号 | 16番70 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル
2階 33.12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	東京メトロ東西線「南行徳」駅の 北東方 約 900m （道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は、一般住宅、アパート、マンション、駐車場等が混在する住宅地域である。地勢はほぼ平坦で、日照・通風は普通である。対象土地は、市川市の「市川市水害ハザードマップ」の「江戸川氾濫」の「浸水の深さが「0.5～3.0m未満の浸水想定区域」に、また、一部が「内水氾濫」の「浸水の深さが0.5m未満の浸水想定区域」にそれぞれ存している。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定： 60%
	容 積 率	指定： 200%
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区、建築基準法22条指定区域、市川市景観計画区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形 状：（長形状の面地） 地 勢：（ほぼ平坦） 間 口：（北西）（約 6.4m） 奥 行：（約 8.1～8.6m） 地 積：（52.92㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（一方路（ほぼ等高））	
接面道路の状況	北西側（市道） 路線名（9200号） 幅員（約 5.9m） 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
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
	隣 地	・北東側：一般住宅 ・北西側：市道を介して共同住宅 ・南東側：一般住宅 ・南西側：一般住宅
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 あり	

土 壌 汚 染 等	1. 物件1土地は、土地区画整理事業により整備された土地であり、現地調査等からも、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、物件1土地は、現在、地上2階建の倉庫・事務所の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、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. 物件1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、特段無かったと推察される。

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	昭和55年2月28日 新築 （登記記載）
	増 築 年 月 日	平成26年夏頃（債務者兼所有者の代表取締役の陳述による）
	経 過 年 数	約 46 年 （当初建築年月を基準に算定）
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル吹付
	内 壁	クロス貼外
	天 井	石膏ボード外
	床	Pタイル、フローリング外
	設 備	キッチン、ガス給湯器、水洗トイレ外 （電気、上水道、都市ガス、公共下水道）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階 39.74㎡（ 登記数量とほぼ同じ ） 2 階 約 39.74㎡（ 概測、現況数量 ） 延 べ 約 79.48㎡（ 概測、現況数量 ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	倉庫・事務所（特記事項2参照）
	間 取 り	1階：倉庫、2階：事務室 （別添「間取略図」参照）
品 等・施 工	品等：中位の下、施工の程度：中位の下	
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。建物内部は、経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外、1階の倉庫の床上げ部分の床に撓み・沈みが認められる箇所がある。債務者兼所有者の代表取締役の陳述によれば、平成26年3月11日に隣家で火事が発生し、貰い火により、2階が延焼したため、平成26年の夏頃に増改築を行なったとのことである。債務者兼所有者の代表取締役の陳述によれば、雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合は無いとのことである。白蟻被害の有無については、床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況はやや劣るものと思料される。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が、倉庫・事務所として占有・使用している。尚、債務者兼所有者の代表取締役の陳述によれば、債務者兼所有者は本年5月から休業しているとのことである。	

特 記 事 項	1. 建築確認：昭和54年5月23日，第S54認建市川000372号 完了検査：記載なし 2. 債務者兼所有者の代表取締役の陳述によれば，1階倉庫の床上げ部分は，コンクリートが打設され，床上げされている模様であるが，詳細は不明とのことである。 3. 物件2建物は，物件1土地を建物の敷地とした場合は，建蔽率がオーバーしている違反建築物であると推察される。従って，物件1土地を建物の敷地とした場合は，物件2建物と同規模の建物の建築は出来ないものと思料される。 4. 物件2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測される。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	420,000	0.91	52.92	0.90	18,203,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（市川－4）

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $377,000\text{円}/\text{m}^2 \times 107.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 95 = 420,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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

◇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： 方位；＋1 地積過小；△10
 （相乗積）

ウ 地 積： 52.92m^2 （登記数量による）

エ 建付減価： △10 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
2	150,000	約 79.48	0.053	632,000

イ 現況数量（概測）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。

・経過年数 46年、 経済的残存耐用年数 1年、 合計年数 47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 7.0% と観察減価法による減価 △25%
の相乗積。 尚、観察法による減価は、物件2建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad \times \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.07 \quad \times \quad (1 - 0.25) = 0.053$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件2）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	18,203,000	0.55	法定地上権	10,012,000

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	18,203,000	△ 10,012,000		0.90	0.80	5,900,000
2	632,000	+ 10,012,000	1.00	0.90	0.80	7,660,000
一 括 価 格 (合 計)						13,560,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 債務者兼所有者が、占有・使用していることから、不要と判断した。

エ 市場性修正： △ 10 % 物件2建物の仕様・用途が、倉庫・事務用途であり、市場参加者が限定されること及び物件2建物は建蔽率をオーバーしている違反建築物であること等による市場性減価を考慮した。

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-4)

所 在 : 市川市欠真間1丁目9番9 「欠真間1-9-20」

価 格 : 377,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ東西線 「南行徳」駅 北方 約 1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 194㎡

供給処理施設 : 上水道 , 都市ガス , 下水道

接 面 街 路 : 北西側 6m 市道

用 途 指 定 等 : 第1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, アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域

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

位置図

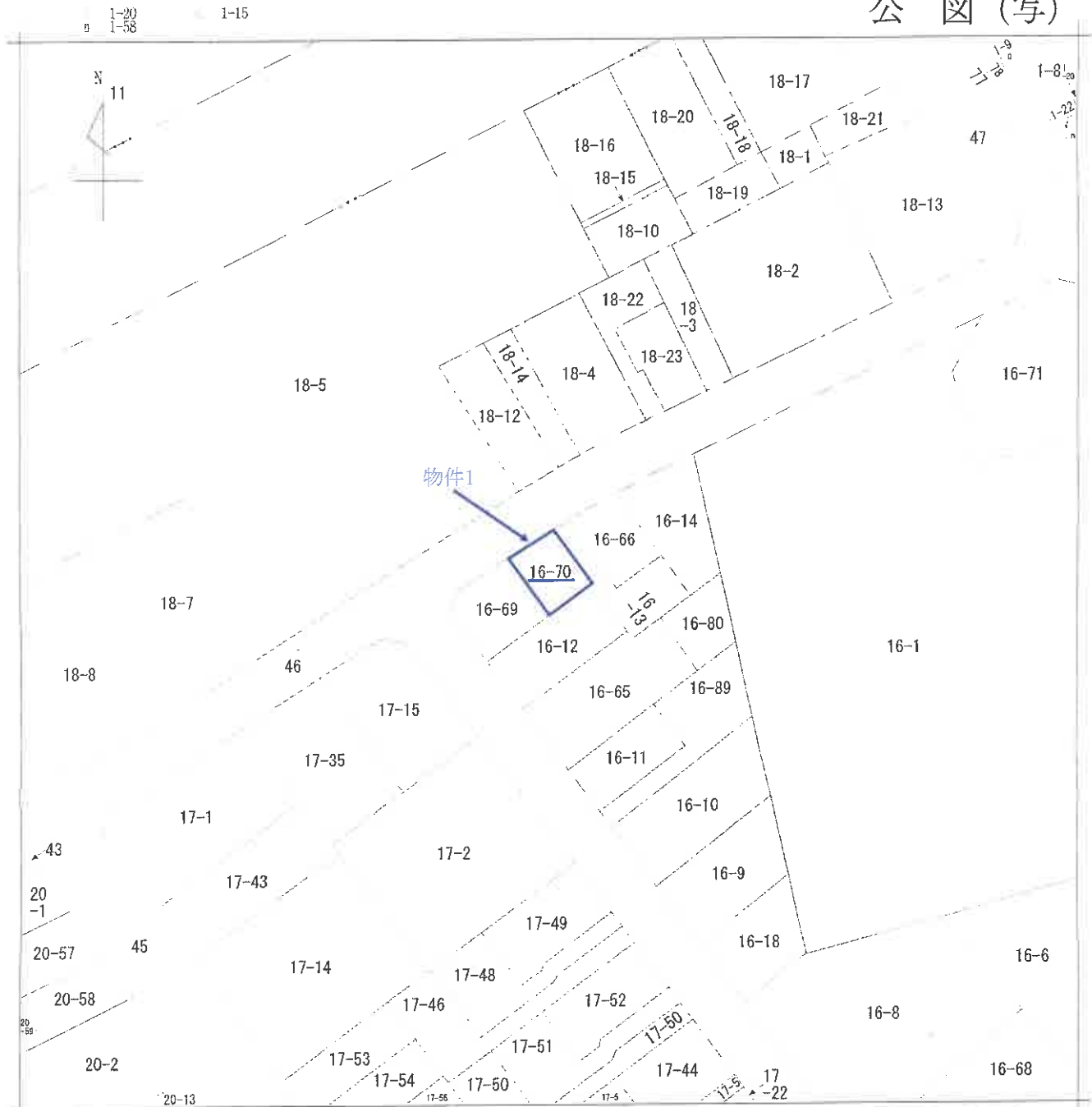


縮尺: 1 / 10,000

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。

地番区域見出し	A	欠真間1丁目
	欠真間2丁目	

請 求 部	所 在	市川市欠真間二丁目				地 番	16番70			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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 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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和7年8月7日
千葉地方法務局市川支局
登記官

請求番号：13-3
(1/1)

登記年月日：昭和55年1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7年8月7日 千葉地方裁判所市川支局

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

465914

465041

5-1-1-23

地積測量図

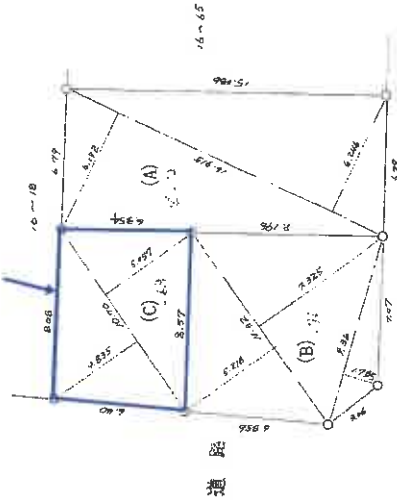
地番 16-12, 16-69-70

土地の所在 市川市欠賀間2丁目

求積表

(A) - 1: $(6.192 + 6.246) \times 16.915 \times \frac{1}{2} =$	105.19438
地積 =	105.19m ²
(B) - 67 $(5.218 + 7.325) \times 11.32 \times \frac{1}{2} =$	70.99338
9.36	8.3538
地積 =	79.3472
(C) - 70 $(4.835 + 5.057) \times 10.70 \times \frac{1}{2} =$	52.9222
地積 =	52.92m ²

物件1



道路

道路

※ (B) と (C) の地番の記載が逆になっているものと推測される

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和55年7月20日(複製)

(東京土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和55年3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。
昭和7年8月7日 千葉地方法務局市川支局

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

建物図面
各階平面図 55.3.14

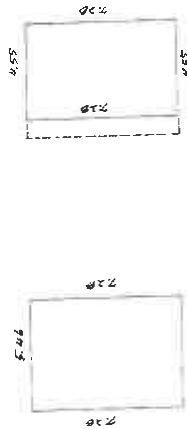
80083

家屋番号 16~70

建物の所在 千葉県市川市欠葛間2丁目16番地70

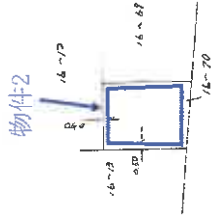
各階平面図

1階 2階



床面積

5.46 × 7.28 = 39.74
4 階床面積 39.74㎡
4.55 × 7.28 = 33.12
2階床面積 33.12㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

55年3月14日作製

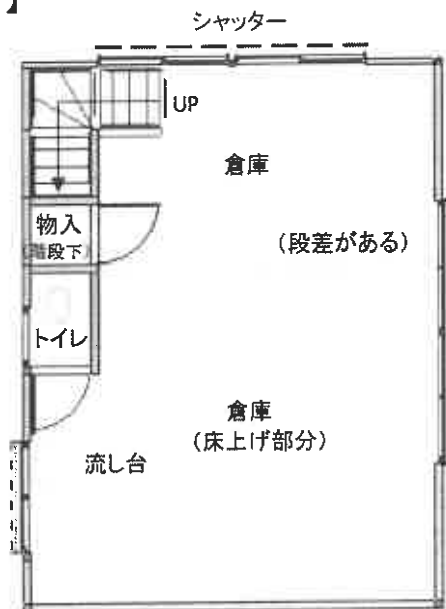
作製者 土地調査士 家屋

(東京土地家屋調査士会用品)

《 間 取 略 図 》



【1階】



【2階】

