

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 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 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 2 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 8 年 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	22,720,000 18,176,000	一括	4,544,000	131,300	34,300
1	9,510,000				
2	250,000				
3	12,960,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 市川市新田五丁目
 地 番 1 1 2 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 6 . 3 7 平方メートル

- 2 所 在 市川市新田五丁目
 地 番 1 1 2 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 . 2 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 市川市新田五丁目 1 1 2 3 番地 2
 家屋 番号 1 1 2 3 番 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	3 2 . 4 0 平方メートル
2 階	3 8 . 8 8 平方メートル
3 階	3 3 . 7 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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1～3】

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】

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 市川市新田五丁目
 地 番 1 1 2 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 6 . 3 7 平方メートル

- 2 所 在 市川市新田五丁目
 地 番 1 1 2 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 . 2 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 市川市新田五丁目 1 1 2 3 番地 2
 家屋 番号 1 1 2 3 番 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 3 2 . 4 0 平方メートル
 2 階 3 8 . 8 8 平方メートル
 3 階 3 3 . 7 8 平方メートル



令和7年（ヌ）第 14 号
令和7年10月21日受理
令和7年11月25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 市川市新田五丁目
 地 番 1 1 2 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 6 . 3 7 平方メートル

- 2 所 在 市川市新田五丁目
 地 番 1 1 2 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 . 2 8 平方メートル

- 3 所 在 市川市新田五丁目 1 1 2 3 番地 2
 家屋 番号 1 1 2 3 番 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	3 2 . 4 0 平方メートル
2 階	3 8 . 8 8 平方メートル
3 階	3 3 . 7 8 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	市川市新田5-14-8		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 物件2の土地は道路であり、公衆の通行の用に供されている ☐ 「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が異なる（ ☐ 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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

■ 物件1の土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北西側が幅員約5.5メートルの市道に、南西側が幅員約4メートルの私道に接面する角地であり、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 北西側の玄関ポーチ前に犬小屋（現況用途は物置）が設置されており、その基礎はスチール製の支柱で固定されている。

■ 物件2の土地について

- 1 物件1の土地が南西側で接面する幅員約4メートルの私道の一部となっており、公衆の通行の用に供されている。
- 2 登記上の地目は宅地となっており、課税上の地目は雑種地となっているが、現況地目は公衆用道路であり、非課税となっている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照）

- 1 鉄骨造陸屋根3階建の戸建住宅であり、間取りは4LDKとなっている。
- 2 築後約28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。その他、室内の状況は以下のとおりである（債務者（所有者）から聴取した損傷箇所等については、4～5枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - (1) 1階部分では、洋室の物入の天板が取り外されており、和室の畳が撓んでいる。また、トイレの壁面及び床面にカビの跡があり、玄関収納内部にもカビの跡がある。
 - (2) 2階部分では、リビングダイニングの出窓下部壁面に雨漏り跡があり、キッチンカウンター脇の壁面に□形状の穴があいている箇所がある。また、掃き出し窓周辺ではフローリング床の表面が剥がれている。
 - (3) 3階部分では、洋室Aで壁面のクロスが大きく剥がれている箇所があり、フローリング床の表面が剥がれている箇所もある。
 - (4) その他、各階のホール及び階段の床面や壁面に引っ掻き傷がある。
- 3 評価人の調査によれば、検査済証の交付記録は無いとのことである。

(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（所有者）	1 調査協力依頼文書を見て電話しました。調査日時については、今すぐにこの日ということは難しいです。家には家族がいるので、話だけ是他の所でできないでしょうか？私から裁判所に行くこともできます。 2 裁判で負けた結果、このような状況になっており、他はみんな破産していますが、私のところばかり請求が来ることに納得できていません。 (以上、令和7年10月27日電話で聴取) 1 本建物には私を含めて家族3人で住んでおり、現在は何もペットを飼っていません。少し前まで室内で柴犬を飼っていたので、床や壁面に引っ掻き傷があります。 2 築後約28年目で、リフォームについては、1階の洋室と3階の洋室Aのクロスを貼り替えた程度で、もう10年は経つと思います。 3 ガス給湯器の関係で漏水したことがあり、1階の玄関の天井部分が抜けてしまったことがあります。その際には、1階の洋室内の物入の天板が取り外されて、そこから修繕してもらったのですが、現在も天板が取り外されたままの状態になっています。この影響で1階ではお湯が出ず、水しか出ません。 4 1階以外のトイレのウォシュレットは壊れています。1階のウォシュレットでも水漏れがあるため、水受けとしてバケツを置いています。 5 排水については流れにくくなることもあるので、洗浄剤を投入したりして対応しています。これまでに床下の検査を受けたことはないのですが、シロアリの被害については分かりません。地震や台風による被害はなかったと思います。 6 物件1の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。公衆用道路となっている物件2の土地の維持や管理について、周辺土地所有者との間で取り決めや金銭の授受はありません。 7 立入調査日時については、改めて連絡します。 (以上、令和7年11月10日市川市役所で面談) 1 1階については以下のとおりです。 (1) 洋室のミニキッチンでは水栓の根元部分から水漏れがあります。 (2) トイレのウォシュレットでは水漏れがあるため、水受けとしてバケツを置いています。以前、バケツから水が溢れて、床が水浸しになってしまったことがあります。このため、床のビニールクロスが浮いている箇所があり、カビの跡もあります。 (3) 和室では畳を替えていないので、沈む箇所があります。壁掛け式のエアコンは壊れています。 2 2階については以下のとおりです。 (1) リビングダイニングでは出窓周辺で雨漏りがあり、壁面には雨漏り跡があります。どこから雨水が来ているのかは分かりません。また、壁面に穴があいている箇所があり、掃き出し窓周辺では床材の表面が剥がれています。 (2) 浴室ではシャワーヘッドとホースの継ぎ目から水漏れがあります。

(5枚目に続く)

(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)

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（所有者）	(4枚目の続き) 3 3階については北側のバルコニーに出る勝手口のドアのサムターンが完全に回りません。 4 その他については以下のとおりです。 (1) インターホンが壊れています。 (2) 漏水で玄関の天井が抜けてしまった時に玄関の収納も水浸しになってしまったので、玄関収納内部にカビの跡が残っています。また、玄関ドアはソフトクローズ機能が効かなくなっています。 (3) 3階の洋室に設置してある壁掛け式のエアコンの配管は西側の外壁に設置してありますが、冷房使用時には配管がL字になっている箇所から玄関ポーチ前に水が垂れてきます。 5 玄関前には亡母が外で犬を飼うために造ったスチール製の犬小屋がありますが、現在は物置になっています。 (以上、令和7年11月18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

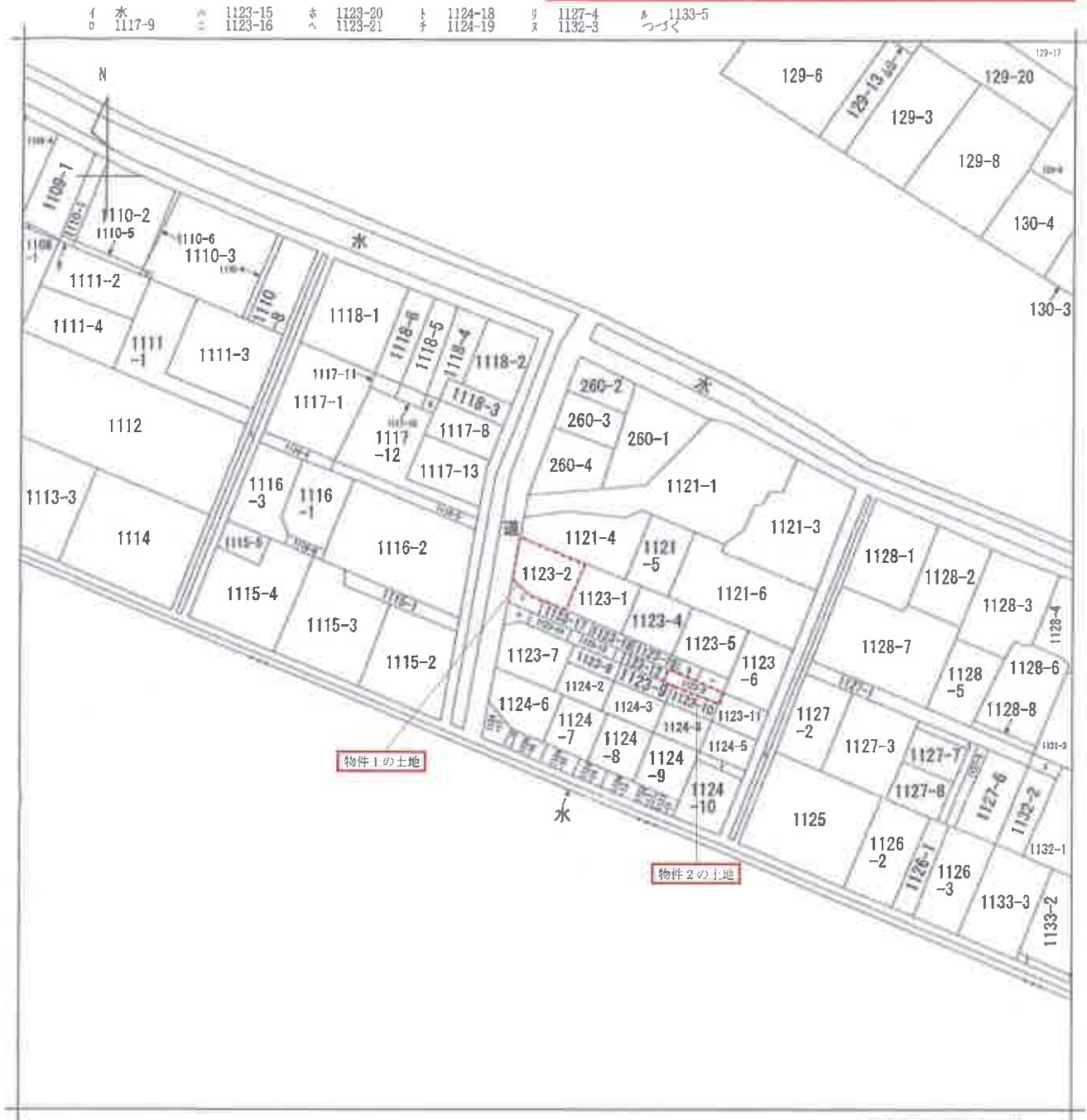
(5 枚目)

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10月24日（金） 13：40 － 13：45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 （債務者（所有者）から連絡あり。）
令和7年10月27日（月） 16：55 － 17：00	当庁執行官室 （電話）	債務者（所有者）に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年11月10日（月） 14：20 － 14：30 14：50 － 15：50	市川市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
		債務者（所有者）と面談、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年11月18日（火） 13：00 － 13：35	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（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

(6 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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 市川市新田五丁目				地 番		1123番2			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 分 区	座 標 系 又 是 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 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。

(千葉地方税務局市川支局管轄)

令和7年1月30日

東京法務局

地図整理番号：M83900

登記官

(1/2)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

1133-6
1109-3
1109-7
1109-5
1110-9
※

登記年月日：昭和48年2月2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1月24日 千葉地方方法務局市川支局

ജി.പി.എസ്

地区整理番号: M32082

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

[illegible]

登記年月日：平成10年4月9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1月24日 千葉県地方務局市川支局 登記官

各 階 平 面 図

1536677

家屋番号
1123-2

建物の所在
市川市新田5丁目1123番地2

建 物 図 面

各 階 平 面 図 10.4-9



求 積 表

$1,800 \times 5,400 = 9,720,000$
 $3,600 \times 6,100 = 22,680,000$
合 計 32,400,000
床面積 32.40 m²



求 積 表

$5,400 \times 7,200 = 38,880,000$
合 計 38,880,000
床面積 38.88 m²



求 積 表

$1,000 \times 2,100 = 2,100,000$
 $4,400 \times 7,200 = 31,680,000$
合 計 33,780,000
床面積 33.78 m²



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

作製者

月 26 日 (作製)

縮尺 1/250

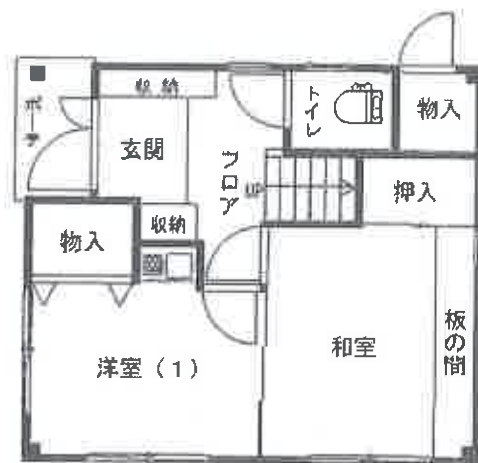
申請人

縮尺

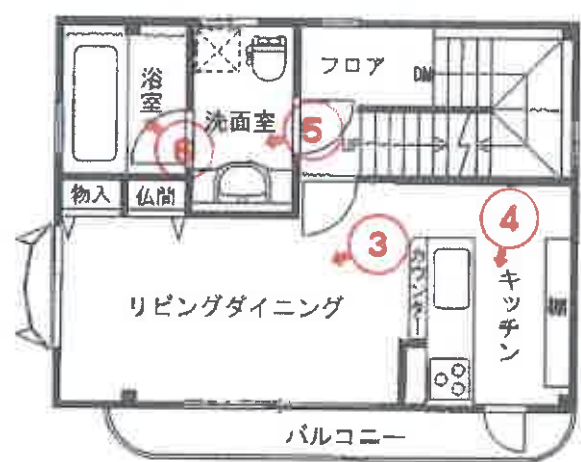
1/500

地図整理番号：M32083

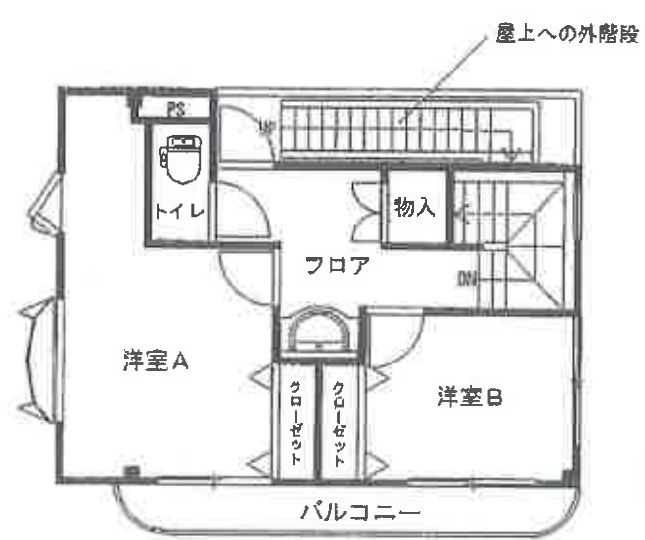
間 取 図



1 階平面図



2 階平面図



3 階平面図

評価人作成

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件3の建物（物件1の土地）①



物件2の土地（「---」はおおよその境界線を示す。）②



2階（リビングダイニング）③



2階（キッチン）④



2階（洗面室）⑤



2階（浴室）⑥



令和7年(ヌ)第14号

令和7年11月18日 現地調査

令和7年11月25日 評価

第R7-29号 発行番号

令和7年11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

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,510,000 円
物件2 (土地)	金 250,000 円
物件3 (建物)	金 12,960,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。
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。		地目:公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「新田5-14-8」
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 | 市川市新田五丁目 | | |
| | 地 番 | 1 1 2 3 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 66.37 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 市川市新田五丁目 | | |
| | 地 番 | 1 1 2 3 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 16.28 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 市川市新田五丁目 1 1 2 3 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 3 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 32.40 平方メートル | |
| | | 2 階 | 38.88 平方メートル | |
| | | 3 階 | 33.78 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	JR総武線「市川」駅の東方・約510m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ中に、クリニックや駐車場も見られる住宅地域	
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条区域 日影規制, 宅地造成等工事規制区域, 市川市景観計画
画 地 条 件	形 状 : (ほぼ長方形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (約7.0m) 奥 行 : (約10.1m) 地 積 計 : (66.37㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : 角地: 接面道路とは概ね等高に接面している。 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	北西側 (市道)	路線名 (第5020号) 幅員 (約5.5m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	南西側 (私道)	路線名 (-) 幅員 (約4.0m)
	連続性 (行止り)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	北西側: 建築基準法第42条1項1号 南西側: 建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	昭和47年9月30日・第120号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 -
土地の利用状況等	物件1:	物件3の建物の敷地

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. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、北西側市道及び南西側私道並びに周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 債務者兼所有者へのヒアリングによれば、物件2を含む南西側前面道路(私道)の維持・管理について、周辺土地所有者との間で、取り決めや金銭の授受は無いとのことである。 3. 玄関前にはスチール製の物置がある。債務者兼所有者へのヒアリングによれば、亡母が犬を飼うために作った犬小屋で、現在は物置として使用しているとのこと。 4. 市川市ハザードマップ参照。

(物件2:公衆用道路)

物件2は、物件1が南西側で接面する幅員約4.0mの舗装私道(位置指定道路)の一部である。

現地での明確な所在位置は確認できなかったが、公簿地積約16.28㎡の带状地で、登記簿上の地目は宅地、課税上の地目は雑種地であるが、現況地目は公衆用道路であり、固定資産税及び都市計画税は非課税である。

公法上の規制は物件1と同じ。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成10年3月26日 新築
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	コンクリート押え
	外 壁	タイル貼
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス, 板貼り等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	キッチン, ミニキッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道, 都市ガス)
	そ の 他	ガス給湯器
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 経年相応の老朽化, 損耗のほか, 以下のことが確認できた。 ・ 債務者兼所有者への聴取によれば, 少し前まで室内で犬を飼育していたとのことであり, 床や内壁に引っ掻き傷がある。 ・ 1階トイレのウォシュレットが水漏れをしており, 水受けとしてバケツを置いている。また, 床のビニールクロスには浮いている箇所があり, カビの跡もある。 ・ 1階和室の畳に沈む箇所がある。 ・ リビングダイニングの出窓周辺の壁面に雨漏り跡があり, 壁紙が浮いている。 ・ リビングダイニングの掃き出し窓周辺では, 床材の表面が剥がれている。 ・ カウンター横の壁面に穴が空いている箇所がある。	
床面積(現況)	床面積 1階	32.40㎡
	2階	38.88㎡
	3階	33.78㎡
	延べ	105.06㎡(登記簿数量とほぼ同じ)
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK(別添間取図参照)
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. 確認済証:平成9年10月15日,第H09認建市川001133号 検査済証の交付記録は無い。 2. 債務者兼所有者への聴取によれば,次のとおりである。 ・ 床下の検査を受けたことがないので,シロアリの被害については分からない。 ・ ガス給湯器の関係で漏水したことがあり,1階玄関の天井部分が抜けてしまったことがある。その際に,1階の洋室内の物入の天板が取り外されて,そこから修繕してもらったので,現在も天板が取り外されたままの状態となっている。この影響で1階ではお湯が出ず,水しか出ない。 ・ 1階以外のトイレのウォシュレットは壊れている。 ・ 1階洋室のミニキッチンでは水栓の根元部分から水漏れがある。 ・ 1階和室の壁掛け式のエアコンは壊れている。 ・ インターホンが壊れている。 ・ 玄関収納内部にカビの跡が残っている。 ・ 玄関ドアはソフトクローズ機能が効かなくなっている。 ・ 浴室のシャワーヘッドとホースの継ぎ目から水漏れがある。 ・ 3階の洋室に設置してある壁掛け式のエアコンの配管は西側の外壁に設置してあるが,冷房使用時には配管がL字になっている箇所から玄関ポーチ前に水が垂れてくる。 ・ 地震や台風による被害はなかったと思う。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2(土地)

目的土地の建付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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	435,000	1.13	66.37	1/1	0.90	29,362,000
2	435,000	0.05	16.28	1/1	---	354,000
計			82.65			29,716,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (市川-12)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 455,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.4)}{100} & \times \frac{100}{(101)} & \times \frac{100}{(105)} & = & 435,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(北西)+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) 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(北西)+1%, 角地+2%, 規模+10% (格差率) 1.13

【物件2】

公衆用道路-95% (格差率) 0.05

共同利用されている私道で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

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) 0.90

② 物件3(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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	200,000	105.06	0.088	1/1	1,849,000

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 よる現価率		
3	5 %	2年	28年	0.11	▲20% (0.80)	0.088

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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(建物状態、損耗、破損等)、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	29,362,000	0.55	法定地上権	16,149,000

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オ) 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	29,362,000	－ 16,149,000		0.90	0.80	9,510,000
2	354,000	－ 0		0.90	0.80	250,000
3	1,849,000	＋ 16,149,000	1.00	0.90	0.80	12,960,000
一括価格（合計）						22,720,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の完了検査が未済で建物の遵法性に問題があること、雨漏りや水漏れが見られ、修繕の必要性があること等から、市場での需要減退等を考慮した。

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慮した。

第6 参考資料

基準地価格（市川-12）

所 在	千葉県市川市新田2丁目1223番1
価 格	455,000 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7月1日
地 積	146 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
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

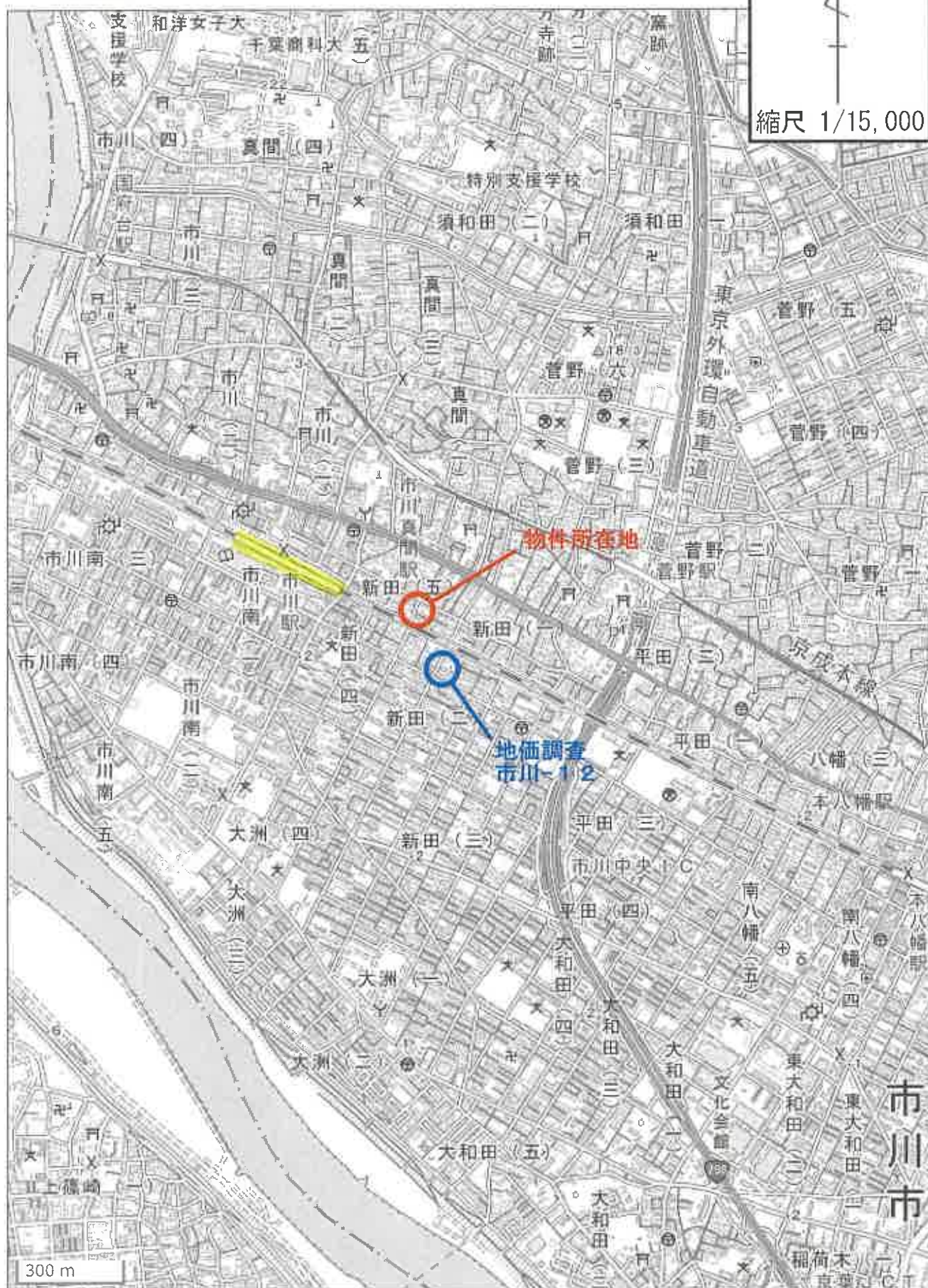
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

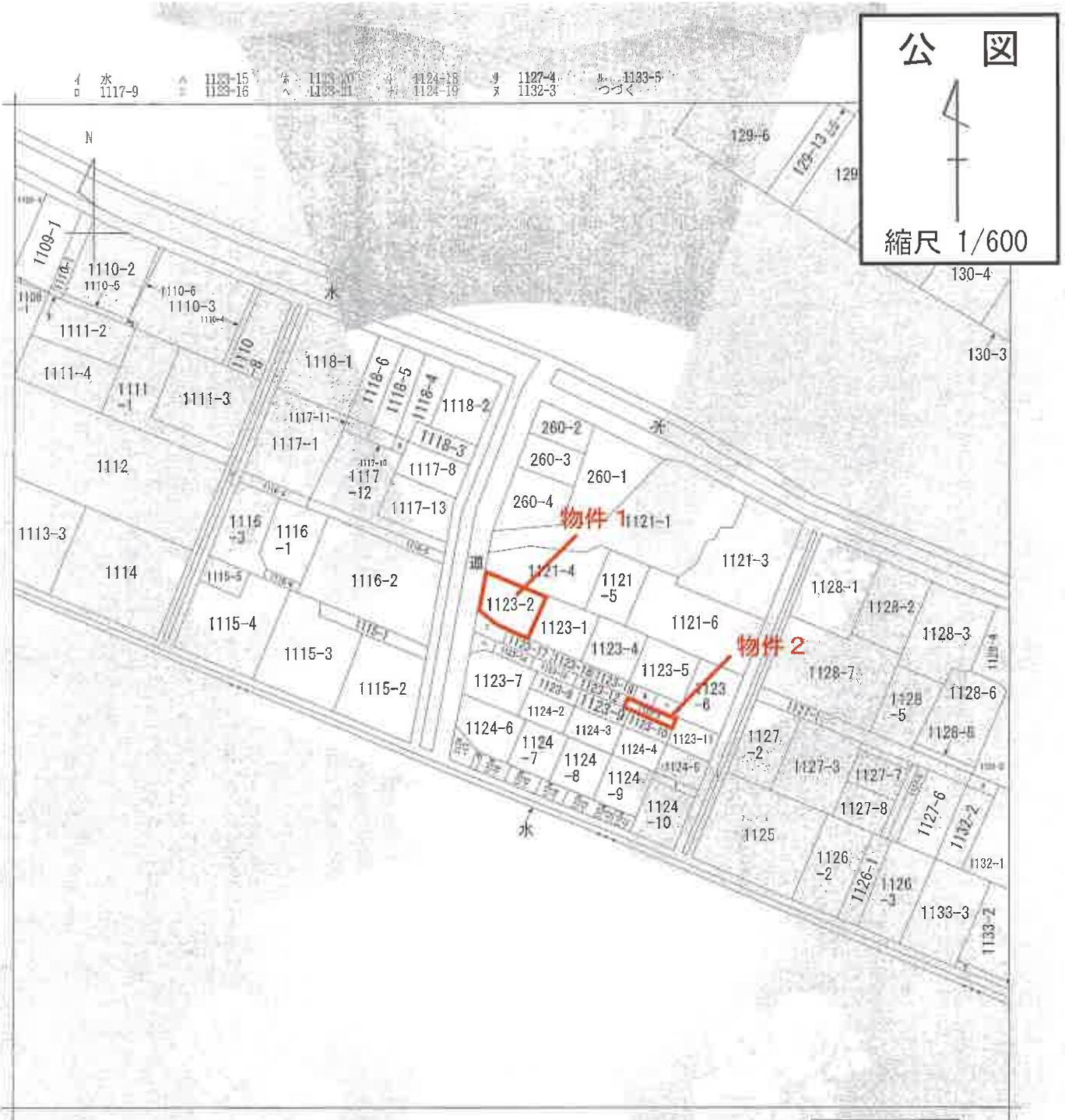
GSI Maps

4

縮尺 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 求 分	所 在	市川市新田五丁目				地 番	1123番2		
出 縮	力 尺	1/600	精 区 度 分	座 標 系 又 番 号 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					附 記 事 項				

これは地図に準ずる図面に記載されている内容と同一の図面である。

(千葉県地方自治体市川支局管轄)

令和7年1月30日

東京法務局

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

地図整理番号：M83900

(1/2)

登記年月日：昭和48年2月2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1月24日 千葉地方広務局市川支局 登記官

前 1123

地 積 490306

測 量 図

48.2.2

州 番	1123-2.3
土地所在地	市川市新団5丁目



求 積 表

② 1123-2	$12.34 \times 1.587 + 3.14 \times 1.21 \times 1.220$
	$= 8.03 \times 1.58$
	$= 11.0818$
	132.7538
	$1/2$
	66.3769
③ 1123-3	$8.393 \times (1.18 + 1.98) = 32.56$
	$1/2$
	16.28242

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/300

地図整理番号 M32082

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成10年4月9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1月24日 千葉県地方総務局市川支局

登記官

各階平面図

677

758881
家屋番号

1123-2

建物図面

各階平面図 10.4.9

市川市新田5丁目1123番地2

建物の所在



1 階

求積表

$1.80 \times 5.40 = 9.720000$
 $3.60 \times 6.30 = 22.680000$
合計 32.400000
床面積 32.40 m²



2 階

求積表

$3.60 \times 7.80 = 28.080000$
合計 38.880000
床面積 38.88 m²



3 階

求積表

$1.00 \times 2.10 = 2.100000$
 $4.40 \times 7.20 = 31.680000$
合計 33.780000
床面積 33.78 m²

作製者

縮尺

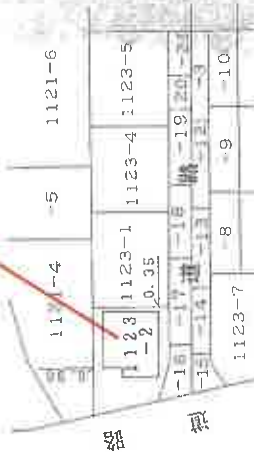
1/250

申請人

縮尺

1/500

物件3



地図整理番号：M32083

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

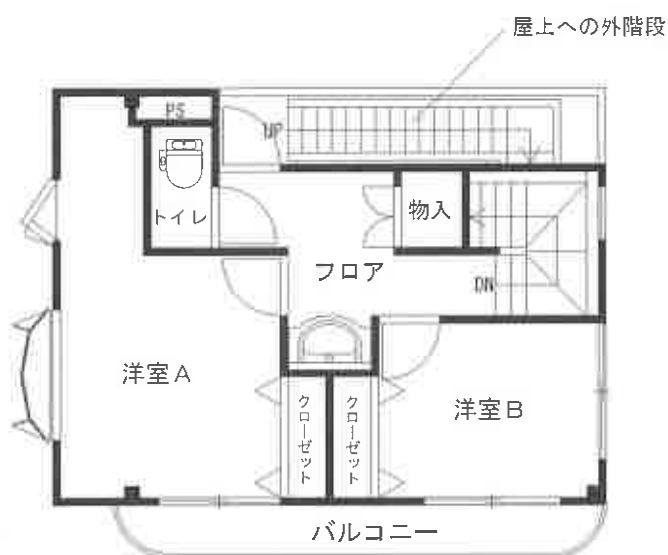
間 取 図



1 階平面図



2 階平面図



3 階平面図

評価人作成