

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 25 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 3 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 月 10 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 浦安市舞浜二丁目
地 番 21番400
地 目 宅地
地 積 207.15平方メートル
共有者 A 持分100分の64

- 2 所 在 浦安市舞浜二丁目21番地400
家屋 番号 21番400
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 82.46平方メートル
2階 59.20平方メートル
共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 1月14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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するBが共同して占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 浦安市舞浜二丁目
地 番 21番400
地 目 宅地
地 積 207.15平方メートル
共有者 A 持分100分の64
- 2 所 在 浦安市舞浜二丁目21番地400
家屋 番号 21番400
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 82.46平方メートル
2階 59.20平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和7年（ヌ）第206号
令和7年11月11日受理
令和7年12月18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 浦安市舞浜二丁目
地 21番400
地 目 宅地
地 積 207.15平方メートル
共有者 A 持分100分の64
- 2 所 在 浦安市舞浜二丁目21番地400
家屋 番号 21番400
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 82.46平方メートル
2階 59.20平方メートル
共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浦安市舞浜2-43-15	
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 ☒ A ☐ B） ☒ その他の者（売却対象外の共有持分を有する ☒ B） 上記の者らが本土地上に下記建物を所有（共有）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	本件は共有者 ☒ A ☐ B の持分100分の64を対象とする強制競売である 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（共有者 ☒ A ☐ B） ☒ その他の者（売却対象外の共有持分を有する ☒ B） 上記の者らが共同で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	本件は共有者 ☒ A ☐ B の持分2分の1を対象とする強制競売である 3枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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 北西側及び南西側がそれぞれ幅員約6メートルの市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）。
なお、当該地積測量図には「令和7年6月30日 本図面は国土調査実施前提出図面である」旨の変更内容が示されているとおり、当該地積測量図は地籍調査前に作成（製）されたものであるため、不動産登記事項証明書に記載（反映）されている現在の地積（207.15㎡）と当該地積測量図に記載されている地積（207.09㎡）が異なっているが、現況の形状と当該地積測量図に記載されている形状と特段の不整合は認められなかった。
- 3 西側の隅切り部分付近に電柱が1本設置されており、南東部分に木製物置（動産）が設置されている。
- 4 接面道路沿いの北側及び南側は駐車スペースになっており、北側の駐車スペース部分はカーポートになっている（その基礎はスチール製の支柱で固定されている。）。
- 5 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - （1）東日本大震災において液状化による被害が発生した区域内に所在する。
 - （2）浦安市ハザードマップによれば、高潮浸水想定区域に該当する。

■ 本建物について（各部屋の配置については、12枚目「間取略図」参照）

- 1 木造スレート葺2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDK+納戸となっている。
- 2 築後の経過年数は約40年であり、室内外ともに通常の使用に伴う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（**A**から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - （1）1階及び2階ともにわずかに傾いている箇所（1階のLDKや2階の廊下等）が認められた。
 - （2）キッチンの床材に凹凸している箇所がある。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者(共有者))	1 本建物には妻(売却対象外の共有持分を有する ■ B) と子とともに住んでいます。これまでに大型犬をはじめ計3頭の犬を飼ってきましたが、現在は何も飼っていません。2階の洋室(中央及び西側)については写真撮影を控えて下さい。 2 ここ5年ほどは何もしていませんが、適宜リフォームしながら生活してきているので、住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れはなく、排水の臭いがひどいと感じることはありますが、排水の詰まりもありません。台風による被害もありませんでした。 3 各階ともに傾いている箇所があり、キッチンの床材が浮いている箇所もあります。東日本大震災による液状化のためだと思いますが、地盤改良工事はしていません。近隣では新たに家を建てる際に地盤改良工事をしており、その際に大きな振動があるので、この家の傾きにはそういった周辺からの振動も関係しているのではないかと考えています。 4 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。なお、西側の隅切り部分付近に電柱が1本設置されており、東京電力からは僅かですが電柱設置料を受け取っています。 (以上、令和7年12月8日物件所在地で面談)

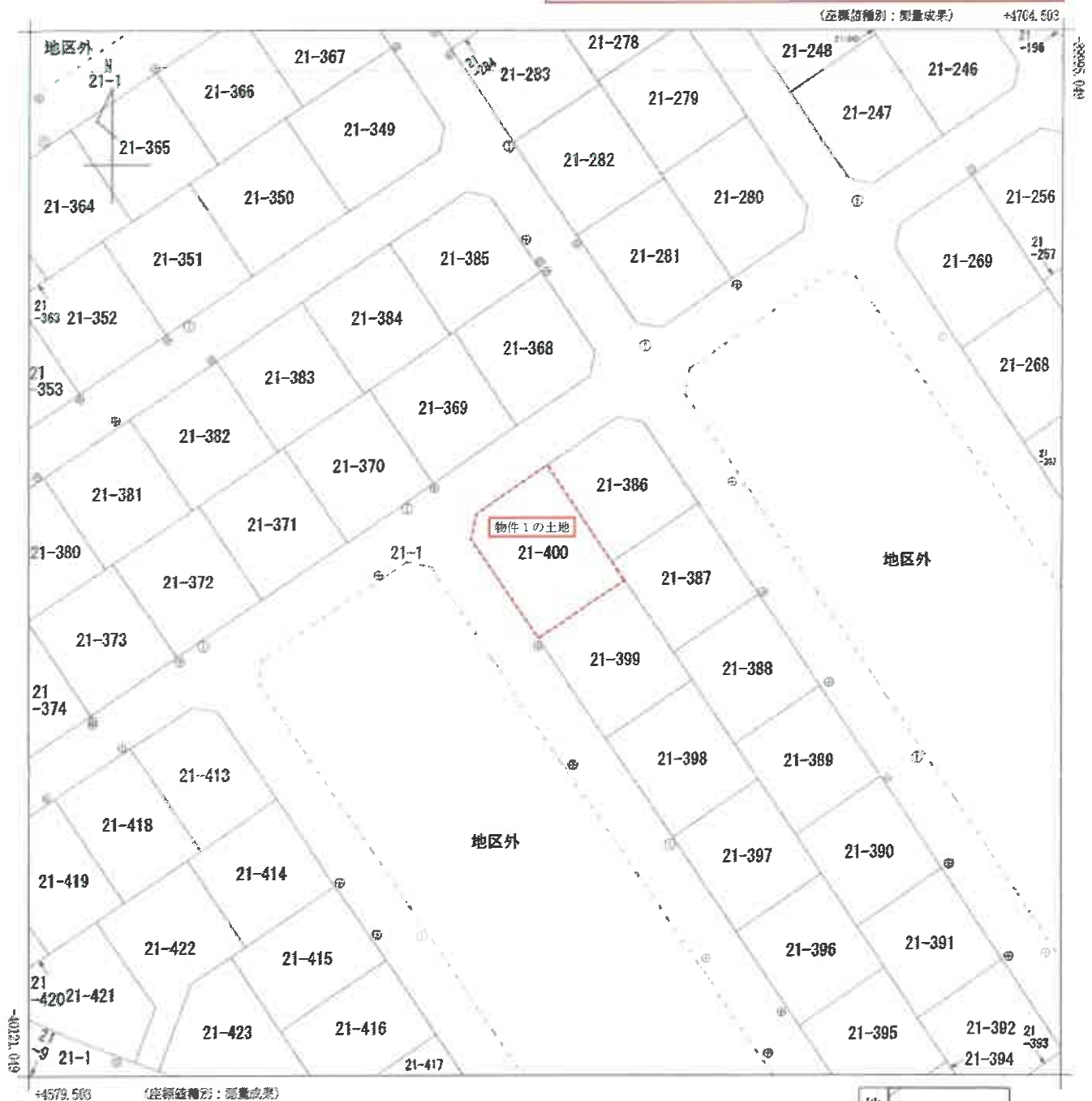
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月12日（水） 14：30 － 14：45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 ■ A ■ と面談し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年11月12日（水） 15：10 － 15：20	浦安市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求 （平成以降のものしかないとのことで、該当なし。）
令和7年12月8日（月） 10：00 － 11：00	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、■ A ■ と面談
年 月 日（ ） ： － ：		
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
（ 5 枚目）

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



請 部 分	所 在 浦安市舞浜二丁目					地 番	21番400			
出 縮 力 尺	1/500	精 区 度 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	令和6年3月				備 付 年 月 日 (原図)	令和7年6月30日			補 記 事 項	

これは地図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9月29日

靜岡地方法務局

請求番号：42-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和59年8月31日

本図面に図面に関する変更内容を示す。

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
(千葉地方方法務局市川支局管轄)
令和7年10月6日 市川地方方法務局

登記官

(7 枚目)

請求番号：49-1
(1/16)

624079

地 番 21-363 至 21-423

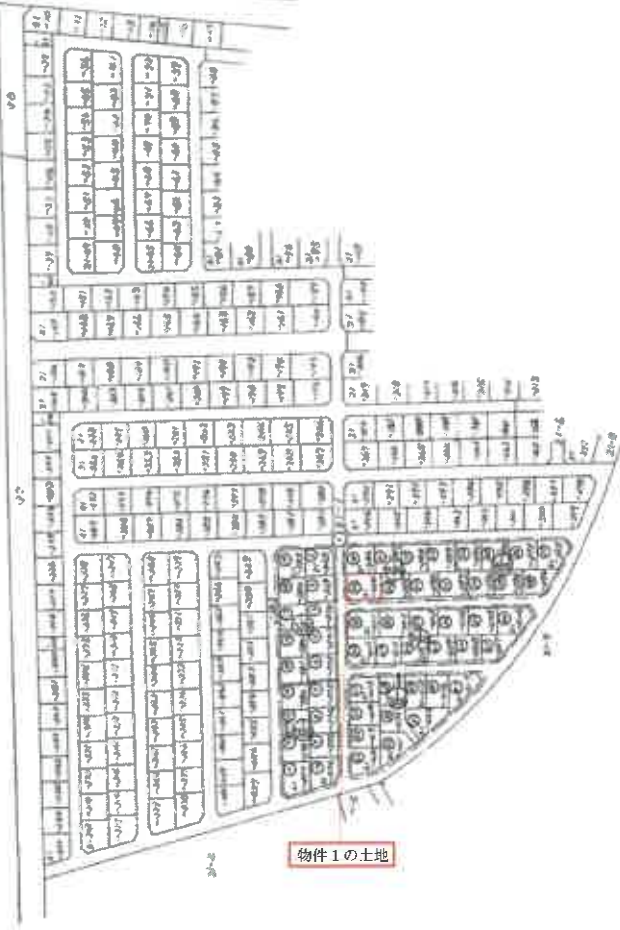
土地の所在 浦安市舞浜

浦安市舞浜 2 丁目

全 地 積 測 量 図

624079

全 図



① 21-1

26,814.574912-9,666.0765560(㎡) + 57.71㎡ = 17,148.598356㎡

地 積 = 17,148.59

作製者

(昭和59年8月15日作製)

申請人

縮尺 1/2500

(千葉市土地整理課測量士室作成)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

(1) 令和7年6月30日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

A

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(3/16)

請求番号：49-1

登記年月日：昭和59年8月31日

次頁は図面に關する変更内容を示す。

（千葉地方法務局市川支局管轄）
令和7年10月6日 熊田地方裁判所

登記官

（ 9 枚目）

請求番号：48-1

（7/16）

作製者

昭和59年8月15日（作製）

申請人

縮尺 1/500

（東京工科大学附属富士野州紙）

624082

地積測量図 1枚目と同様

地番

21-006、21-007、21-008

土地の所在

浦安市舞浜

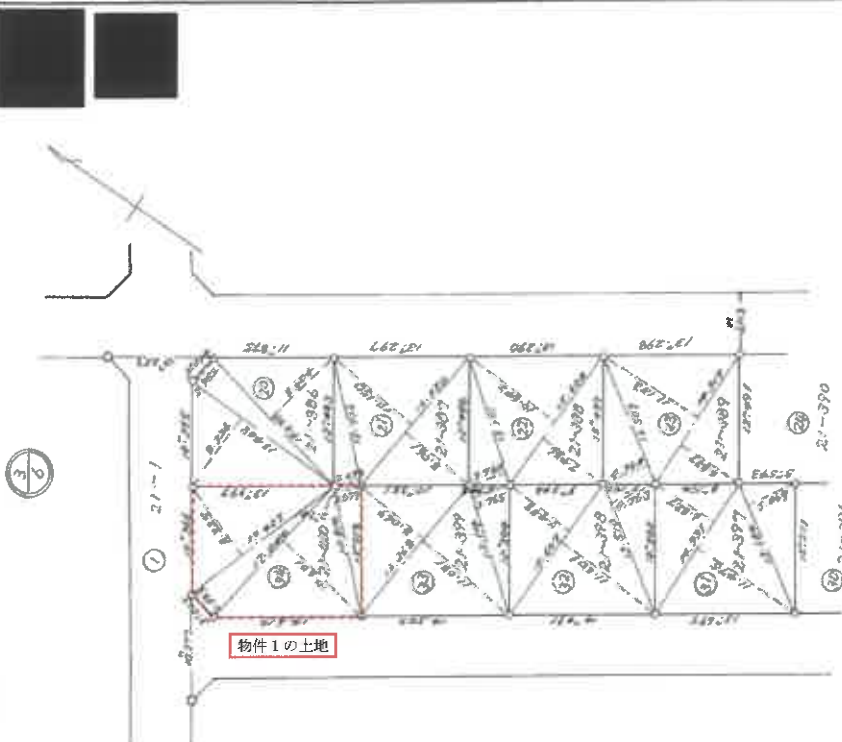
浦安市舞浜2丁目

求積表

21-006		21-007	
①	$17.208 \times 2.982 = 51.31056$	①	$14.931 \times 6.827 = 101.93937$
②	$17.208 \times 5.726 = 98.53908$	②	$12.971 \times 11.425 = 147.632825$
③	$17.208 \times 8.604 = 148.26920$	③	$12.684 \times 5.067 = 64.29196$
合計	$= 398.09584$	合計	$= 313.858$
地積	$= 172.578220$	地積	$= 171.315770$
21-007		21-008	
④	$16.352 \times 10.750 = 175.32560$	④	$15.607 \times 9.589 = 149.65716$
⑤	$12.724 \times 2.679 = 34.09168$	⑤	$15.607 \times 11.601 = 181.05607$
⑥	$16.352 \times 8.061 = 131.77250$	⑥	$13.570 \times 4.783 = 64.88138$
合計	$= 341.26978$	合計	$= 395.59461$
地積	$= 165.912820$	地積	$= 181.735715$
21-008		21-009	
⑦	$15.607 \times 10.762 = 166.936494$	⑦	$16.352 \times 9.062 = 148.07222$
⑧	$12.101 \times 2.765 = 33.46365$	⑧	$16.352 \times 11.081 = 181.222808$
⑨	$15.607 \times 2.486 = 38.80772$	⑨	$12.114 \times 2.765 = 33.49220$
合計	$= 345.15321$	合計	$= 362.82140$
地積	$= 166.829165$	地積	$= 181.407050$
21-009		21-010	
⑩	$14.931 \times 11.127 = 166.109227$	⑩	$17.427 \times 8.925 = 155.57225$
⑪	$12.527 \times 4.786 = 59.94739$	⑪	$17.427 \times 2.983 = 51.98491$
⑫	$14.931 \times 4.927 = 73.582012$	⑫	$12.847 \times 10.601 = 136.202666$
合計	$= 339.638638$	合計	$= 340.21770$
地積	$= 166.143290$	地積	$= 181.184150$

物件1の土地

物件1の土地



(1) 令和7年6月30日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

D

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(8/16)

請求番号：49-1

登記年月日：昭和61年8月11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登録)
令和7年9月29日 市川地方税務局

登記号

(11 枚目)

請求番号：42-2

424391

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

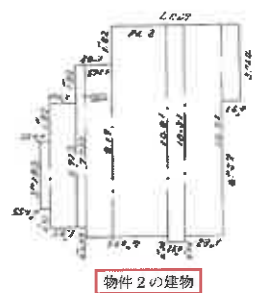
家屋番号 21-400

建物の所在 浦安市舞浜21番地400

浦安市舞浜2丁目

1 階 平 面 図

37.85	×	6.455	=	244.2175
59.15	×	1.365	=	80.73975
77.85	×	0.855	=	66.54225
8.19	×	1.865	=	15.27235
10.01	×	2.23	=	22.3223
10.31	×	0.91	=	9.3821
10.01	×	1.82	=	18.2182
3.66	×	0.91	=	3.3226
合 計				82.461925
床 面 積				82.46



(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

2 階 平 面 図

6.27	×	1.82	=	11.4114
2.25	×	0.91	=	2.0475
10.01	×	4.35	=	43.5435
合 計				57.0024
床 面 積				57.00



物件2の建物

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

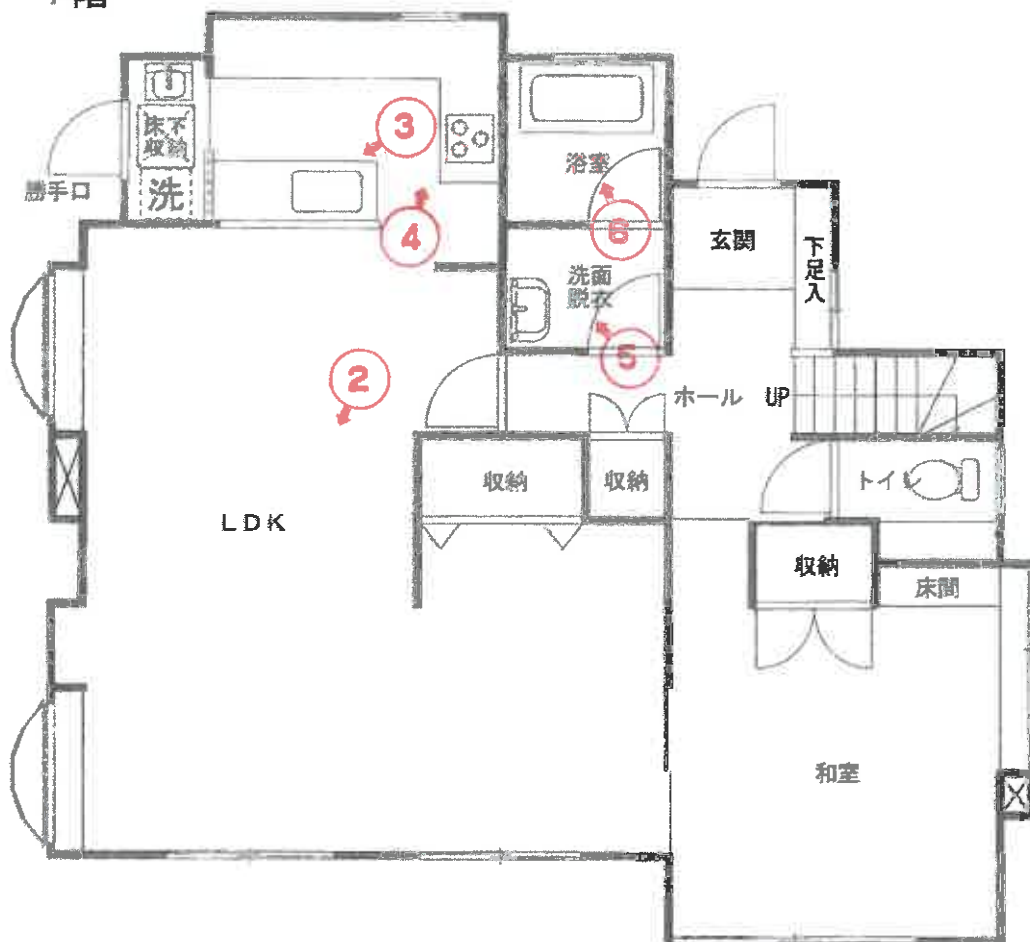
本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

61 8

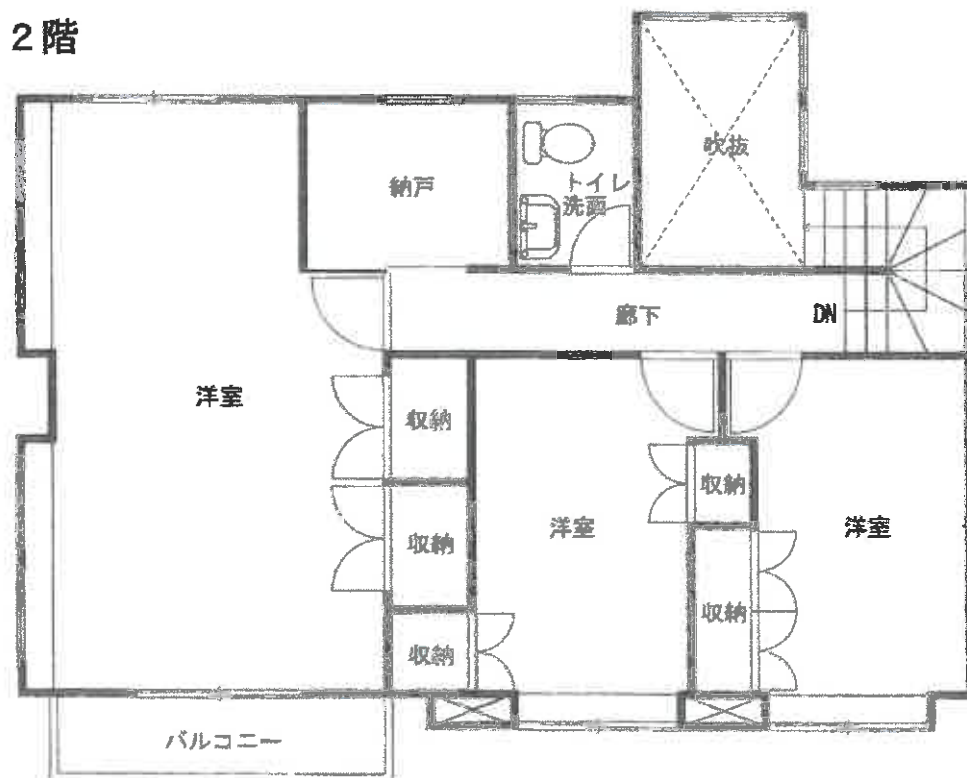
間取略図

評価人作成

1 階



2 階



(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（キッチン）④



1階（洗面脱衣）⑤



1階（浴室）⑥



令和7年(ヌ)第 206 号

令和7年12月8日 現地調査

令和7年12月9日 評 価

第 2025-132 号 発行番号

令和7年12月17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 37,970,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	34,640,000 円
物件2 (建物)	金	3,330,000 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「舞浜2-43-15」
番号	特 記 事 項		
1, 2	共有持分のみの売却である。		

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 浦安市舞浜二丁目
地 番 21番400
地 目 宅地
地 積 207.15平方メートル
共有者 A 持分100分の64
- 2 所 在 浦安市舞浜二丁目21番地400
家屋 番号 21番400
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 82.46平方メートル
2階 59.20平方メートル
共有者 A 持分2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 京葉線「舞浜」駅の北方・約500m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	建築物の絶対高さ10m
		建築基準法第22条区域
		パークシティ舞浜地区地区計画 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状 (略長方形), 地勢 (概ね平坦), 接道方位 (北西・南西), 北西側間口 (約10.3m), 南西側間口 (約14.6m), 西隅切り (約3.0m) 地 積 (207.15㎡) (登記簿数量) 接面道路との関係:角地, 北西側及び南西側の接面道路とほぼ等高。 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8-18号線) 幅員 (約6.0m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	南西側 (市道)	路線名 (第8-28号線) 幅員 (約6.0m)
	連続性 (普通)	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1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 2 の建物の敷地として利用されている。
	隣 地	・北東側: 戸建住宅 ・北西側: 市道を介して戸建住宅 ・南西側: 市道を介して戸建住宅 ・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. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌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いる。 本件土地は、東日本大震災において液状化による被害が発生した区域内に所在する。この液状化の影響により土地の境界が不明確となったことから、浦安市が実施した地籍調査事業により、境界の復元・再確認が行われ、その結果が土地登記簿に反映されている。地籍調査の実施前における登記地積は207.09㎡であったが、地籍調査の結果、地積は207.15㎡と確定され、現在の登記地積はこの地籍調査成果に基づくものである。一方、法務局備付の地積測量図は地籍調査前に作成されたものであり、地積測量図に記載の地積は現行の登記地積と相違する。 なお、地積測量図に記載された形状と現況の形状は概ね一致しており、本件土地の形状については特段の不整合は認められない。 2. 敷地内の南東部に木製の物置が存するが、基礎はなく動産と認定した。 3. 敷地内の西側隅切り付近に電柱が1本設置されている。 4. 浦安市ハザードマップによれば、対象土地は高潮浸水想定区域に該当する。土砂災害警戒区域には該当しない。

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61年5月20日 新築
	経過年数	約 40 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	スレート葺
	外 壁	モルタル吹付，玄関周囲は石積調の外装材（タイル貼り）等
	内 壁	ビニールクロス，塗り壁等
	天 井	ビニールクロス，板張り等
	床	フローリング，畳等
	設 備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道，都市ガス）
	そ の 他	－
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 床材の傷や剥がれ，壁紙・建具の汚れ等，経年相応の軽微な損耗は見られるが，目視できる範囲において室内に特段の破損等はない。保守管理の状態は概ね普通と料する。	
床面積（現況）	床面積 1階 82.46㎡ 2階 59.20㎡ 延べ 141.66㎡（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	4LDK＋納戸（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	債務者兼所有者Aが共所有者Bと居住し占有している。	
特記事項	1. 建築確認：昭和60年11月29日／葛第506号 完了検査：昭和61年5月27日／葛第506号 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があるが，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. 建物は南西方から北東方にかけて軽微な傾きが認められるが，現状の利用に支障を及ぼす程度ではない。	

特 記 事 項	4. 所有者 A の陳述 ・境界についての争いはない。 ・これまでリフォームは適宜行っているが、ここ 5 年ほどは行っていない。 ・設備機器の不具合はない。（動作確認は行っていない） ・現在は室内でペットを飼育していないが、過去には犬を延べ 3 頭飼育していた。3 頭はいずれも同時期ではなく、一時的に 2 頭を同時に飼育していたことはあった。 ・建物に軽微な傾きが生じており、東日本大震災の影響と思われる。 ・震災後に地盤改良工事は実施していない。 ・雨漏り、水漏れ等の被害はない。 ・令和元年の台風の被害は特にない。
---------	--

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	建付減価 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ = オ
1	428,000	1.06	207.15	1.00	93,980,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (浦安-9)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 465,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.5)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(105)} & = & 428,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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+3%, 角地+3% (格差率) 1.06

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 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	141.66	0.040	1,020,000

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	40年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

① 耐用年数法(定額法)

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

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	93,980,000	0.10	場所的利益	9,398,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	持分 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	93,980,000	－ 9,398,000		0.80	0.80	64/100	34,640,000
2	1,020,000	＋ 9,398,000	1.00	0.80	0.80	1/2	3,330,000
一 括 価 格 (合 計)							37,970,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：共有持分のみの売却であること、土地と建物の持分が異なること、から需要者が限定されることを考慮した。

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。

カ 持 分：登記簿のとおり

第6 参考資料

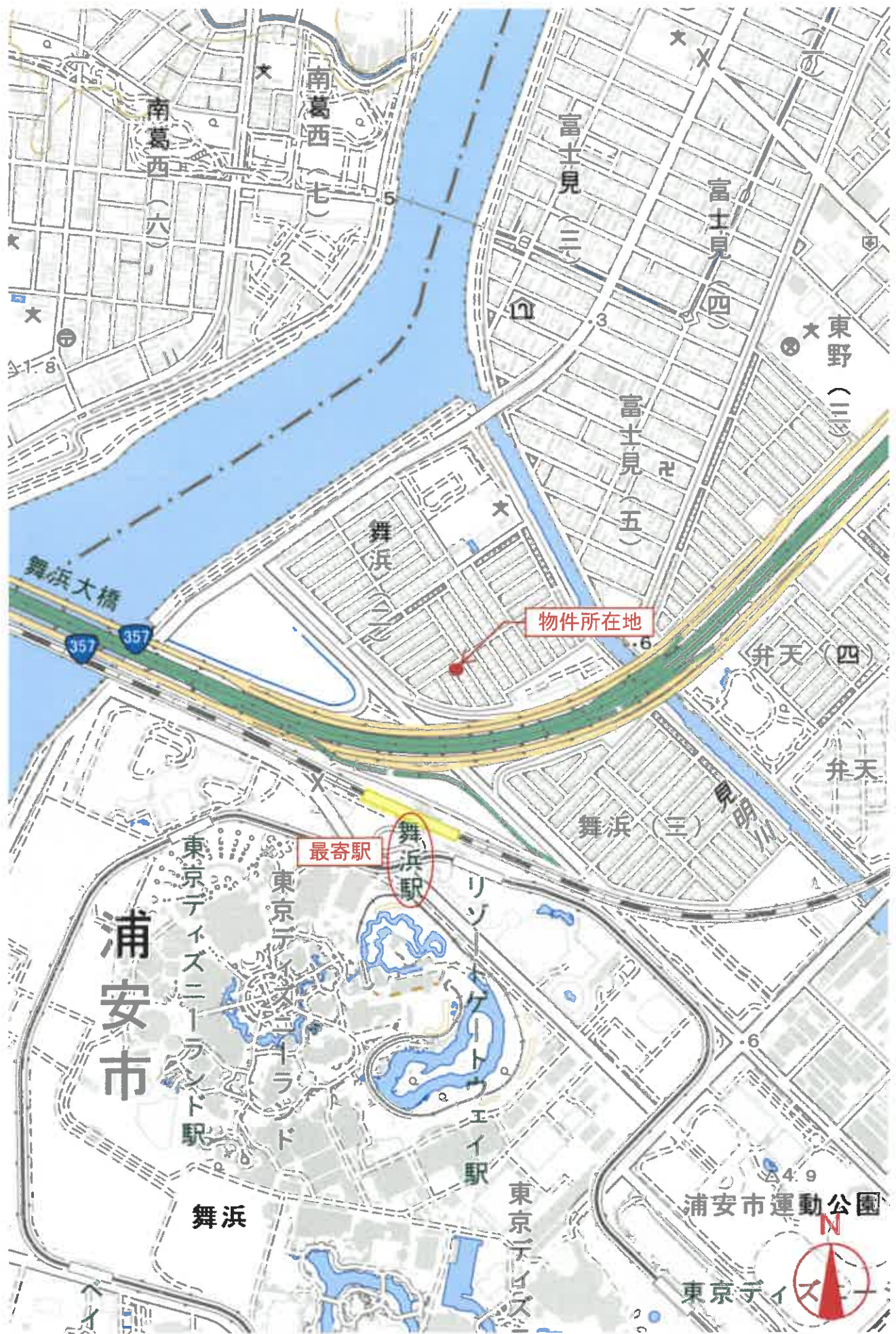
基準地価格（ 浦安－9 ）

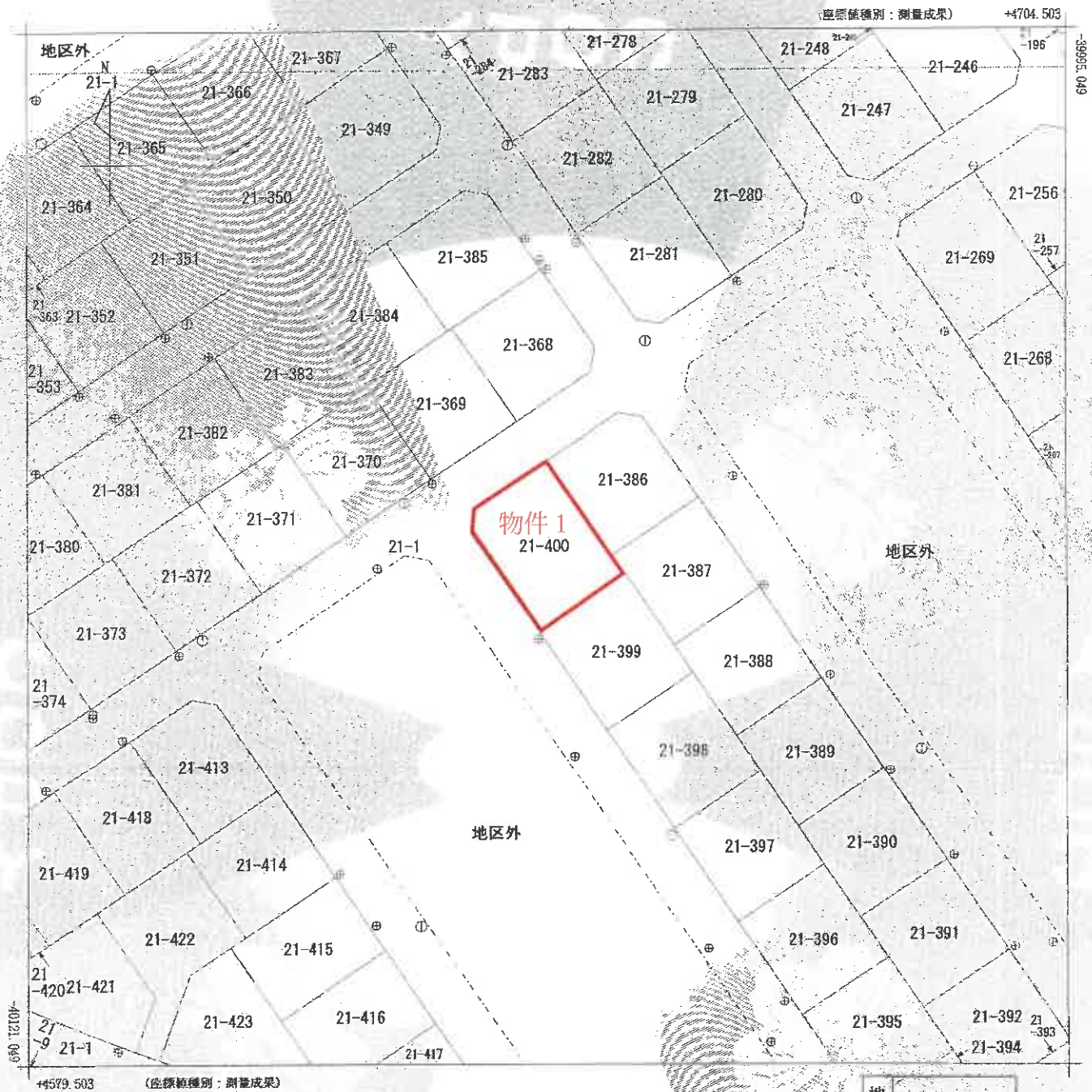
所 在	千葉県浦安市舞浜3丁目9番189「舞浜3－27－9」
価 格	465,000 円／㎡
位 置	JR京葉線「舞浜」駅の東方・約780m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	171㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	南東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50％，指定容積率100％）
地 域 の 概 要	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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





地番区域見出し
舞浜
2丁目

請求部	所在	浦安市舞浜二丁目				地番	21番400			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和6年3月			備付年月日(原図)	令和7年6月30日			備考	記項	

これは地図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9月29日

静岡地方法務局

登記官

請求番号：42-1

(1/1)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

次頁に図面に関する変更内容を示す

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年10月6日

本図面はA3判をA4に縮小したものです

अथवा

-14-

請求番号: 49-1

A

62-1073

地 番 自 21-368 至 21-423

地積測量図

市安福縣 縣城 縣城

金

物件

1212

28. 8. 14. 6 4912 - 9. 8. 6. 096556 ② + ⑤ ③ = 47, 148. 590356 m²
地積 = 17148.59

地積 = 77148.59

附註

昭和52年9月15日(作製)

中國人

新尺 1/2500

登記年月日：昭和59年8月31日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
千葉県地方裁量局市川支局(登録)
令和7年10月6日 千葉県地方裁量局
本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

請求番号：49-1

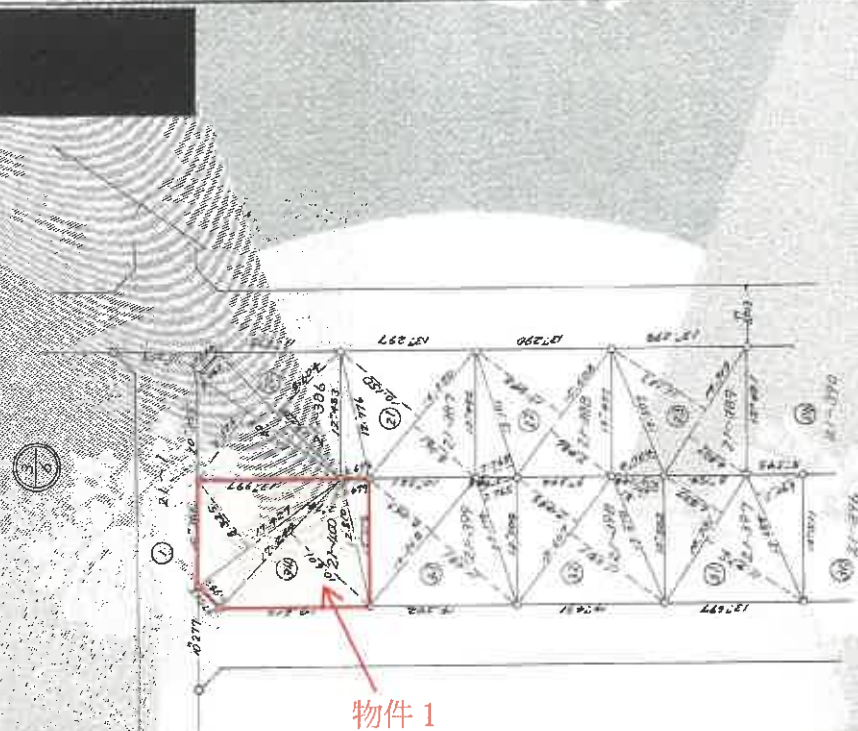
(7/16)

624082

地番
21-306-5
21-306-6
21-306-7
21-306-8
21-306-9
21-306-10
21-306-11
21-306-12
21-306-13
21-306-14
21-306-15
21-306-16
21-306-17
21-306-18
21-306-19
21-306-20
21-306-21
21-306-22
21-306-23
21-306-24
21-306-25
21-306-26
21-306-27
21-306-28
21-306-29
21-306-30
21-306-31
21-306-32
21-306-33
21-306-34
21-306-35
21-306-36
21-306-37
21-306-38
21-306-39
21-306-40
21-306-41
21-306-42
21-306-43
21-306-44
21-306-45
21-306-46
21-306-47
21-306-48
21-306-49
21-306-50
21-306-51
21-306-52
21-306-53
21-306-54
21-306-55
21-306-56
21-306-57
21-306-58
21-306-59
21-306-60
21-306-61
21-306-62
21-306-63
21-306-64
21-306-65
21-306-66
21-306-67
21-306-68
21-306-69
21-306-70
21-306-71
21-306-72
21-306-73
21-306-74
21-306-75
21-306-76
21-306-77
21-306-78
21-306-79
21-306-80
21-306-81
21-306-82
21-306-83
21-306-84
21-306-85
21-306-86
21-306-87
21-306-88
21-306-89
21-306-90
21-306-91
21-306-92
21-306-93
21-306-94
21-306-95
21-306-96
21-306-97
21-306-98
21-306-99
21-306-100

土地の所在
千葉県市川市舞浜

地積測量図1枚目と同様



求積表

②0	21-306	21-307
17.208 x 2.282 = 39.265	4.931 x 6.807 = 33.557	12.1.05837
17.208 x 0.224 = 3.854	12.981 x 11.278 = 147.33225	
12.220 x 2.204 = 26.932	15.484 x 5.069 = 78.10474	
合計 = 70.051	合計 = 180.83158	
地積 = 172.53	地積 = 171.31	
②1	21-307	21-308
14.358 x 10.150 = 145.63250	15.607 x 7.489 = 116.85216	
10.778 x 2.672 = 28.81418	15.607 x 11.601 = 181.15607	
14.320 x 1.061 = 15.19220	15.510 x 7.743 = 120.10151	
合計 = 173.82878	合計 = 312.21015	
地積 = 155.98	地積 = 181.42	
②2	21-308	21-309
15.100 x 10.142 = 153.03484	16.789 x 8.062 = 135.22222	
13.101 x 7.785 = 102.02215	16.788 x 11.081 = 186.22388	
15.102 x 7.486 = 112.77572	13.114 x 3.745 = 49.31420	
合計 = 367.83271	合計 = 372.84110	
地積 = 166.02220	地積 = 181.41	
②3	21-309	21-400
17.208 x 2.282 = 39.265	17.208 x 8.062 = 138.72222	
17.208 x 0.224 = 3.854	17.208 x 11.081 = 190.22388	
12.220 x 2.204 = 26.932	15.484 x 5.069 = 78.10474	
合計 = 70.051	合計 = 307.05082	
地積 = 172.53	地積 = 181.41	

縮尺 1/500

申請人

昭和59年8月31日

千葉県市川市舞浜

D

(1) 令和7年6月30日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

本図面はA3判をA4に縮小したものです

これは図面に記載されている内容を説明した書類である。
(千葉地方裁判所市川支局管轄)
令和7年9月29日 市川地方裁判所

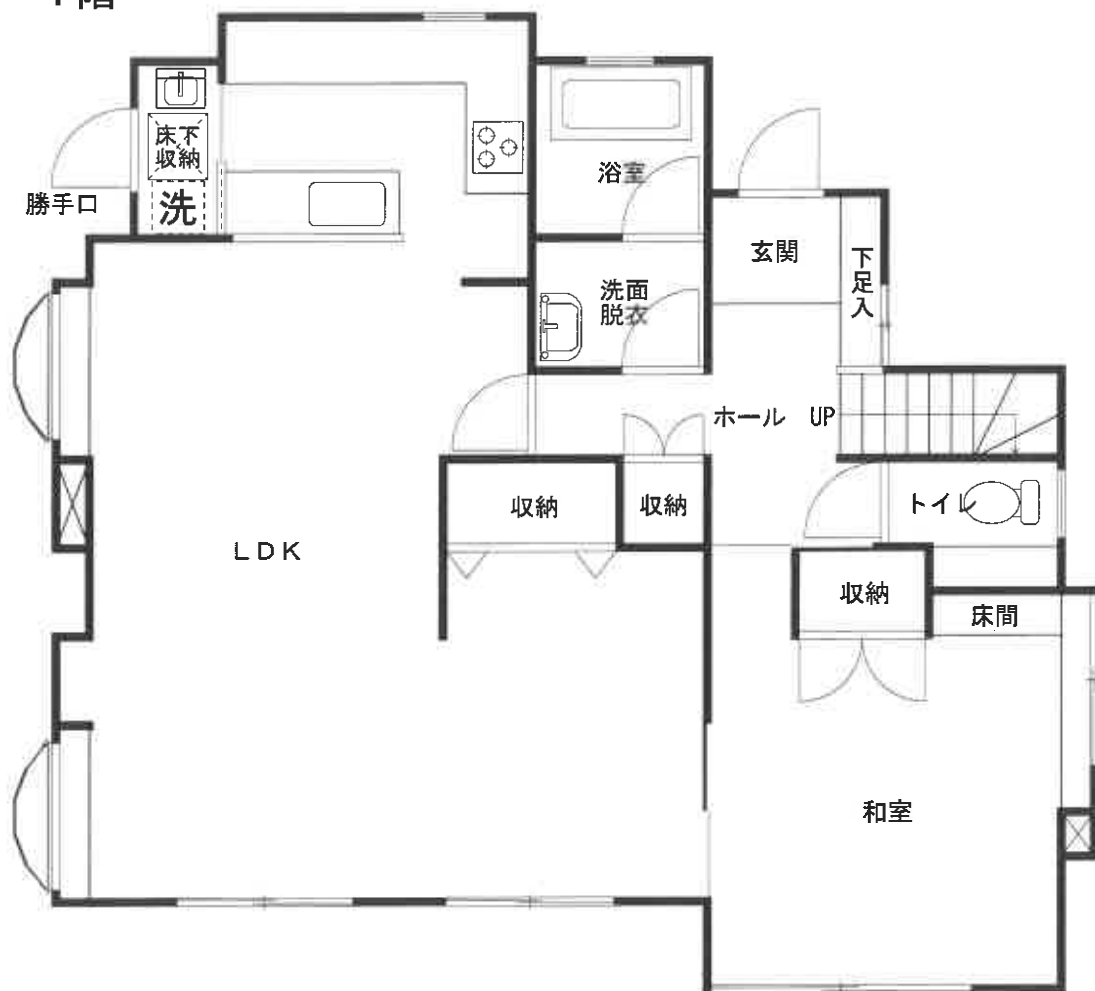
-17-

縮尺 $\frac{1}{500}$

[illegible]

間取略図

1 階



2 階

