

## 期間入札の公告

令和 8年 4月14日  
 千葉地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 上野 裕介

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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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 4月14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   | 市川市宮久保四丁目                        |
|   | 地 番   | 588番5                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 97.28平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 市川市宮久保四丁目588番地5                  |
|   | 家屋 番号 | 588番5                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 48.02平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月12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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、ソーラーパネルの所有権が不明であり、第三者が所有する太陽光発電システムが設置されている場合のリスク等を考慮して定められている。

### 《 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   | 市川市宮久保四丁目                        |
|   | 地 番   | 588番5                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 97.28平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 市川市宮久保四丁目588番地5                  |
|   | 家屋 番号 | 588番5                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 48.02平方メートル |



令和7年(ケ)第383号  
令和7年11月20日受理  
令和8年1月5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   | 市川市宮久保四丁目                        |
|   | 地 番   | 588番5                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 97.28平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 市川市宮久保四丁目588番地5                  |
|   | 家屋 番号 | 588番5                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 48.02平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	市川市宮久保4-3-7
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 □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □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 北側は幅員約4.1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（接面道路の状況については評価書を参照）。
- 3 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
  - ・ 前面道路に下水道管（公設管）が敷設されているが、本建物の新築時には敷設されていなかったようであり、本土地には浄化槽が設置されており、現在も浄化槽が使用されている。

### ■ 本建物について（各部屋の配置については、10枚目「間取図」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4LDK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。その他、室内外の状況は以下のとおりである（債務者兼所有者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) 玄関ドア（外側）に塗装の剥がれている箇所がある。
  - (2) リビングダイニングでは、床材の表面に剥がれている箇所がある。
  - (3) リビングダイニングを中心に壁面のクロスが大きく剥がれている箇所があり、壁面に穴が空いている箇所もある。
  - (4) 1階のトイレの壁面に落書き跡がある。
  - (5) 2階の廊下の天井部分にクロスのひび割れがある。

(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)

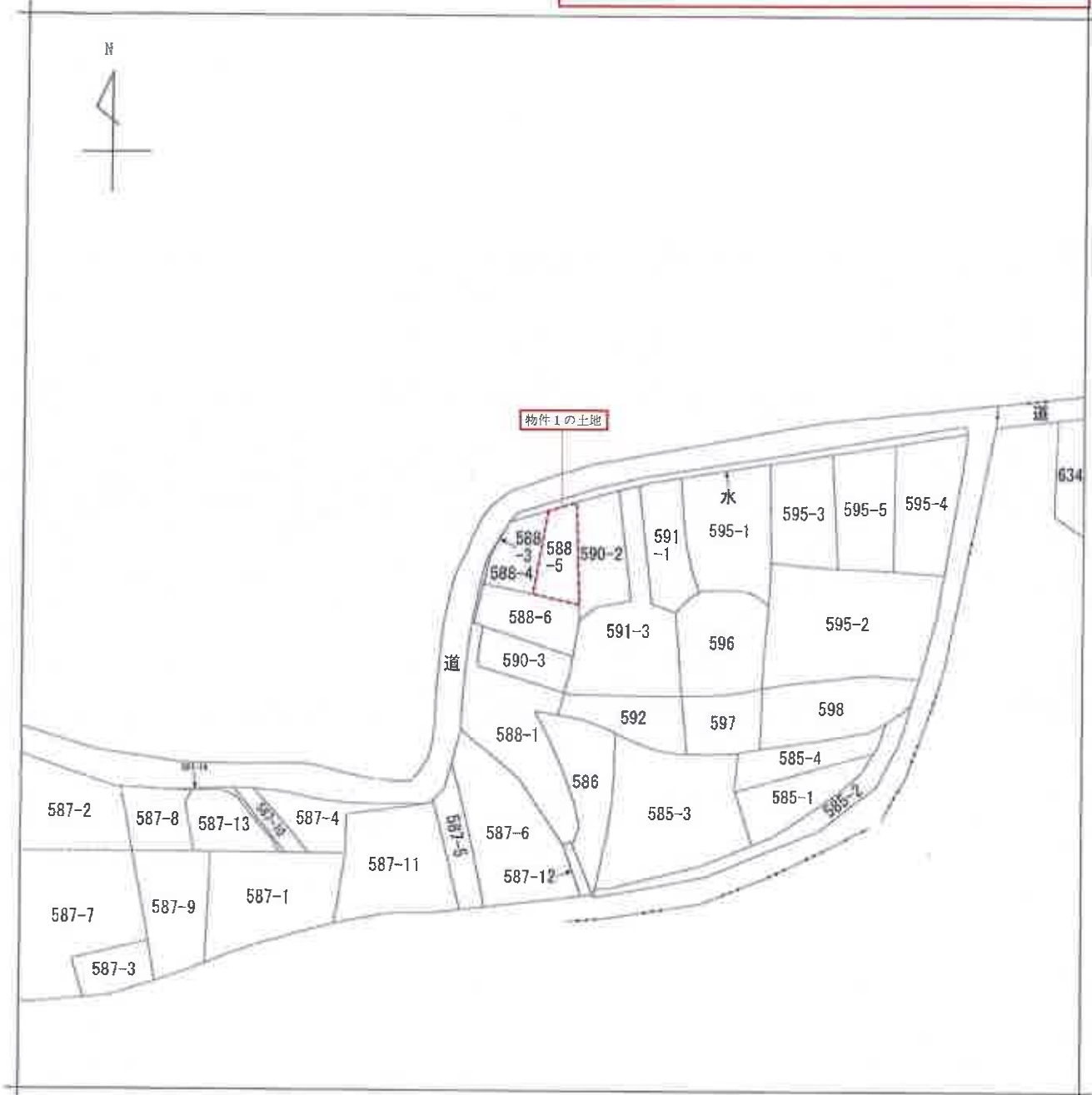
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<p>1 本建物には私が家族とともに住んでいます。ペットは飼っていません。</p> <p>2 これまでにリフォームはしていません。オール電化住宅ではありませんが、屋根にはソーラーパネルを設置しており、屋外にエコキュートを設置しています。ソーラーパネルは後付けで設置しました。設置したのは10年くらい前だったと思います。売電のためだったと思いますが、妻がやっていたので、ローンを組んで設置したのかどうかや所有権留保が付いていたのかどうかといった詳細は分かりません。</p> <p>3 住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。浄化槽についても定期的に清掃を受けていたと思います。地震や台風による被害もありませんでした。</p> <p>4 室内ではクロスが剥がれているところやドアノブが当たって壁面に穴があいてしまっている箇所があるので、シートやタイルで覆ってあります。玄関ドアの外側の塗装の剥がれについては、以前、子供の泣き声がうるさいといったことが書かれた貼り紙を玄関ドアにされたことがあり、その際に接着剤を剥がそうとしてこのような状態になってしまいました。こういったこともあり、防犯カメラを複数設置するようになりました。</p> <p>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12月23日物件所在地で面談)</p>

(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25日(火) 9:35 - 9:45	市川市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年11月25日(火) 10:25 - 10:40 12:40 - 12:45	千葉地方法務局 市川支局	建物図面(各階平面図)の交付を請求 (コンピューター化されていなかったため、コンピューター化されたものを受領するため改めて再訪した。)
令和7年11月25日(火) 11:20 - 11:25	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(応答なし。)
令和7年12月10日(水) 10:55 - 11:00	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (債務者兼所有者から連絡あり。)
令和7年12月17日(水) 16:30 - 16:35	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年12月23日(火) 11:00 - 11:30	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
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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



(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。



A 宮久保3丁目

請求部分	所在	市川市宮久保四丁目			地番	588番5			
出方尺	1/600	精度区	座標系又は記号	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				請付年月日(原簿)				補事項	

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。  
 (千葉地方法務局市川支局管轄)  
 令和7年9月17日  
 東京法務局

請求番号: 28-1  
 (1/1)

登記官



平成24年4月式番付登記

図量測量積地

地番 588-3, -4, -5, -6

所在地 市川市宮久保四丁目

座標求積表

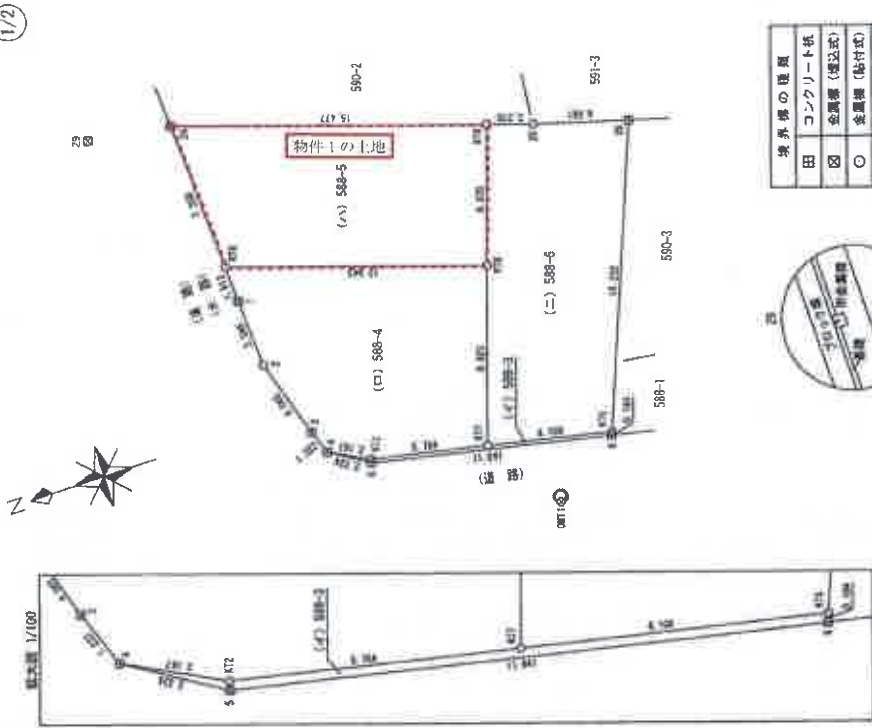
地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
(4) 588-3	4	-28178.526	9405.491	0.178	-5193.421629	63954.539833
	KT2	-23178.463	9404.485	-2.161	70246.121479	41195.009580
	KT7	-29184.097	9402.330	-1.410	-85584.536748	-104196.127107
	6	-29190.078	9401.920	2.229	4.582929	2.3416345
	5	-29178.417	9404.329	3.871	2.34	2.34
		合計		地積		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
(5) 588-4	KT6	-29174.570	9415.660	2.121	-61878.262970	150220.375830
	1	-29174.670	9413.851	-5.149	210225.854704	146463.986000
	2	-29174.889	9410.911	-7.218	62321.089356	63854.639333
	3	-29176.095	9408.635	-5.020	-21100.205407	-358813.207010
	4	-29176.926	9405.491	-2.136	-196.751484	58.3757489
	KT2	-29178.463	9404.485	-2.161	12.330	97.28
	KT6	-29184.097	9402.330	7.231	合計	地積
		合計		地積		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
(6) 588-5	KT6	-29174.570	9415.660	-11.277	329001.625830	-76206.726967
	KT8	-29186.797	9411.780	2.811	-329183.314232	78178.742204
	KT9	-29188.689	9418.271	11.277	-2.811	-194.572896
	24	-29174.184	9422.087	-2.811	合計	地積
			合計		地積	

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
(7) 588-6	KT7	-29164.097	9403.330	-2.633	281716.326886	-378858.022462
	26	-29190.078	9402.062	12.979	-452063.818780	-57272.697200
	25	-29195.543	9416.309	15.434	176838.303854	438079.533977
	KT9	-29191.060	9417.576	1.962	-5.846	-200.136445
	KT8	-29188.689	9418.271	-5.846	合計	地積
	KT8	-29186.797	9411.750	-14.941	100.062235	100.06
		合計		地積		

合計面積 288,071.8670 m<sup>2</sup>



境界線の種類	
田	コンクリート張
区	金属線 (埋込式)
○	金属線 (貼付式)
○	針目点
◎	マンホール跡

縮尺 1/250

申請人

作成者

13日作成

登記年月日：平成24年4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。  
 (千葉県地方法務局市川支店管轄)  
 令和7年9月17日 東京法務局

登記官

平成24年四月三日登記

地積測量図

588-3-4-5-6

市川市宮久保四丁目

土地の所在


2/2

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
4	-20176.526	9405.601	市コンクリート境界線田
5	-20178.317	9404.321	市コンクリート境界線田
6	-20190.072	9401.920	市コンクリート境界線田
RT5	-20190.078	9402.092	測量員プレート境界線田
26	-20195.546	9416.309	市コンクリート境界線田
25	-20191.080	9417.576	測量員プレート境界線田
KT8	-20188.899	9418.271	計 算 点
24	-20174.164	9423.007	市コンクリート境界線田
KT6	-20174.170	9415.660	計 算 点
1	-20174.070	9413.891	市コンクリート境界線田
2	-20174.869	9410.911	計 算 点
3	-20176.095	9406.635	市コンクリート境界線田
KT2	-20178.483	9404.499	計 算 点
KT7	-20184.087	9403.330	計 算 点
KT8	-20186.797	9411.730	計 算 点

座標の単位：任意単位 測量年月日：平成24年1月7日

点名	X座標	Y座標	備考
29	-20170.077	9423.557	測量員プレート境界線田
OM11	-20186.647	9398.644	マンホール蓋み

作成者  13日作成

申請人 

縮尺 1/

登記年月日：平成24年4月23日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。  
(千葉県地方務局市川登記簿)

令和7年9月17日 徳安法律事務所

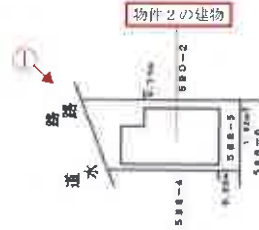
登記簿

平成24年5月18日

建築物図面

家屋番号 588-5  
 建築物の所在 市川市宮久保四丁目588番地5

各階平面図



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



各階同型 積算表

1階	2.273	8,751,000
2階	7.280	39,748,800
合計		48,029,800
床面積		46.02㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(平成24年5月11日作成)

登記年月日：平成24年5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。

令和7年11月25日

千葉県地方法務局市川支局

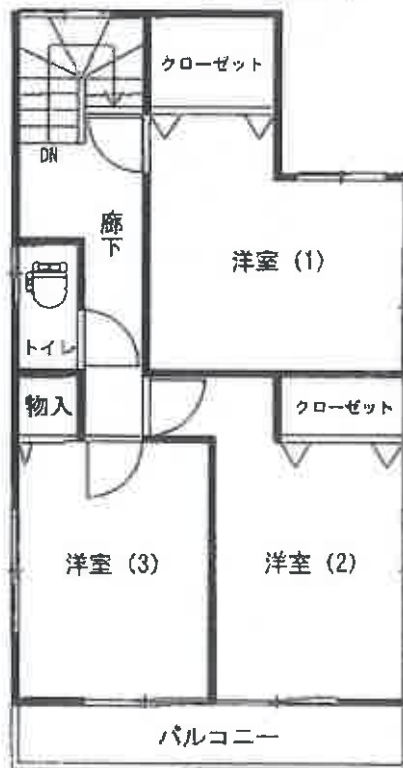
登記簿

公用

# 間取図



1階平面図



2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（洗面室）④



1階（浴室）⑤



令和7年(ケ)第383号

令和7年12月23日 現地調査

令和7年12月30日 評価

第R7-34号 発行番号

令和8年1月1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 15,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,080,000 円
物件2 (建物)	金 12,840,000 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「宮久保4-3-7」
番号	特 記 事 項		
2	屋根にソーラーパネルが設置されている。		

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   | 市川市宮久保四丁目                        |
|   | 地 番   | 588番5                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 97.28平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 市川市宮久保四丁目588番地5                  |
|   | 家屋 番号 | 588番5                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 48.02平方メートル |



土 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壤汚染の存する可能性は低いと推察する。</li> <li>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。</li> </ol>
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、北側市道及び周辺ブロックフェンス等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。なお、債務者兼所有者への聴取によれば、土地の境界について、周辺隣地との間に争いはないとのこと。</li> <li>2. 前面道路に下水道管(公設管)が敷設されている。なお、物件2建物の新築時は、下水道管が敷設されていなかったようであり、物件1には浄化槽が設置され、現地調査時も浄化槽が使用されている。債務者兼所有者への聴取によれば、定期的に清掃を受けているとのことである。</li> <li>3. 公図上、物件1及び前面道路との間に水路が通っている。市川市道路管理課での調査によれば、当該水路を含めて市道として管理しているとのことであり、物件1は接道要件を満たしている。</li> <li>4. 市川市建築指導課での調査によれば、物件1の前面道路は建築基準法第42条2項の扱いとなっているが、市川市では路線として4m未満の箇所があれば、42条2項としているとのことある。物件1の前面では道路幅員が4m以上あるため、セットバックの必要はない。</li> <li>5. 市川市水害ハザードマップ参照。</li> </ol>

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24年5月11日 新築
	経 過 年 数	約 14 年
	経済的残存耐用年数	約 11 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	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, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 浄化槽, 都市ガス)
そ の 他	エコキュート, ソーラーパネル	
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>普通</p> <p>雨漏り等の重大な欠陥は無く、経年相応の損耗程度である。確認できた事項は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 玄関ドアの外側に塗装が剥がれている箇所がある。</li> <li>・ リビングダイニングの床の表面が剥がれている箇所がある。</li> <li>・ リビングダイニングを中心に内壁クロスが大きく剥がれている箇所があり、穴が空いている箇所もある。これらの箇所にシートやタイルを貼って覆っている。</li> <li>・ 1階トイレの内壁クロスに落書き跡がある。</li> <li>・ 2階廊下の天井のクロスにひび割れがある。</li> </ul>	
床面積(現況)	床面積	1階 48.02㎡ 2階 48.02㎡ 延べ 96.04㎡ (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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 確認済証:平成23年11月29日, 第11UDI3S建02665号 検査済証:平成24年5月19日, 第11UDI3S建02665号</li> <li>2. アスベストについては、建築年月日から問題ないと判断した。</li> <li>3. 債務者兼所有者へのヒアリングによれば、次のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ペットは飼育していない。</li> <li>・ リフォームはしていない。</li> <li>・ 屋根にソーラーパネルを設置し、屋外にエコキュートを設置している。ソーラーパネルは後付けで、10年くらい前に設置したと思う。売電のためだったと思うが、妻がやっていたので、ローンかどうか、所有権留保がついていたのかどうかは分からない。</li> <li>・ 住宅の設備に特段の不具合はない。</li> </ul> </li> </ol>	

## 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	163,000	1.00	97.28	1/1	0.90	14,271,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市川-52)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 170,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(106.9)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(108)} & \text{円/㎡} \\ & & & & & \text{≒ 163,000} \end{array}$$

◇ 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(東)+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) 108

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) 標準的±0% (格差率) 1.00

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	193,000	96.04	0.423	1/1	7,841,000

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		
2	5 %	11年	14年	0.47	▲10% (0.90)	0.423

(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	14,271,000	0.70	法定地上権	9,990,000

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70%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	14,271,000	- 9,990,000		0.90	0.80	3,080,000
2	7,841,000	+ 9,990,000	1.00	0.90	0.80	12,840,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						15,920,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：ソーラーパネルの所有権が不明であり、<sup>ガ</sup>第三者所有する太陽光発電システムが設置されている場合のリスクを考慮した。

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

地価公示価格 ( 市川-52 )

所 在	千葉県市川市宮久保5丁目1323番6
価 格	170,000 円／㎡
位 置	JR総武線, 都営新宿線「本八幡」駅の北東方・約2.7km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	134 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	東側 5m 道路
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	一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域

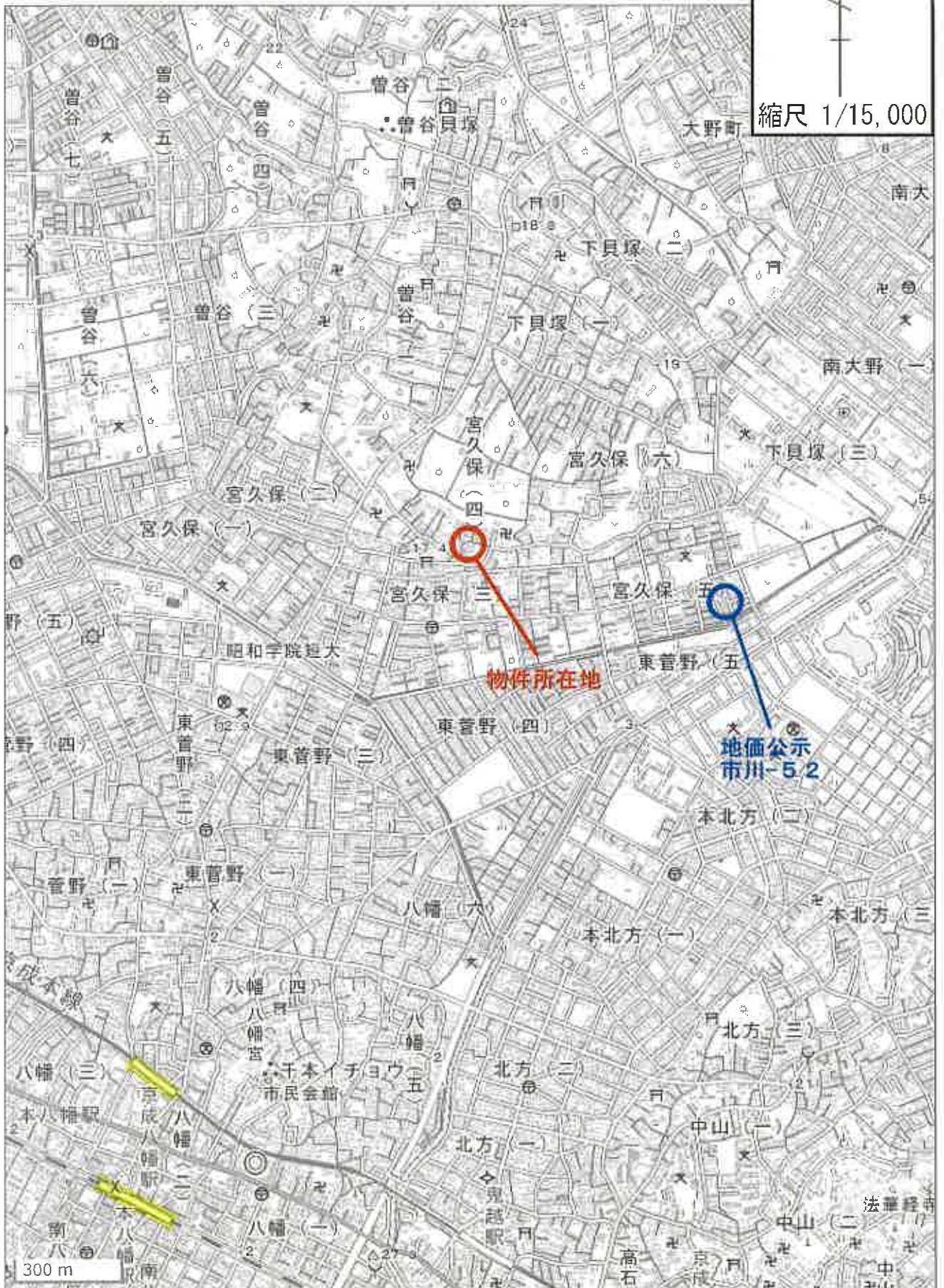
## 第7 附属資料

- 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

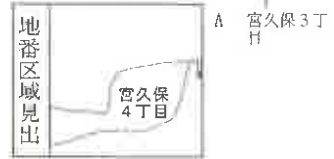


縮尺 1/15,000





(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	市川市宮久保四丁目			地番	588番5			
出縮	力尺	1/600	精度区	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。  
(千葉地方法務局市川支局管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年9月17日  
東京法務局

請求番号：28-1  
(1/1)

登記官



登記年月日：平成24年4月23日

これは図面に記録されている内容を証明、大書面である。  
 (土地地方務局市用文庫管理)

令和7年9月17日 東京法務局

登記簿

地積測量図

地番 588-3、-4、-5、-6

土地の所在 市川市宮久保四丁目

座標表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
(イ) 588-3	4	-29176.526	9405.491	0.179	-0.179	-3193.421628
	K12	-29178.463	9404.459	-2.161	63054.630933	
	K17	-29184.097	9403.330	-2.407	70256.121479	
	K15	-29190.078	9402.092	-1.410	41158.009990	
	5	-29198.012	9401.920	2.229	-69064.636748	
		-29178.417	9404.321	3.671	-104196.127107	
			合計		4.689209	
			合計面積		2.2414545	2.34 m <sup>2</sup>

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
(ロ) 588-4	K16	-29174.570	9415.660	2.121	-61879.262910	
	1	-29174.670	9413.851	-5.149	18220.378930	
	2	-29174.869	9410.511	-7.216	210525.854704	
	3	-29176.095	9406.635	-5.020	146463.996900	
	4	-29176.526	9405.491	-2.136	63221.059526	
	K12	-29178.463	9404.459	-2.151	63054.636933	
	K17	-29184.097	9403.330	7.231	-211030.209407	
	K18	-29186.797	9411.730	12.330	-393873.207010	
			合計	-196.751484		
			合計面積	88.3757420	98.37 m <sup>2</sup>	

物件1

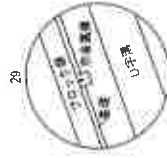
地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
(ハ) 588-5	K16	-29174.570	9415.660	-11.277	320001.623990	
	K18	-29186.797	9417.730	2.611	-16206.725967	
	K19	-29188.899	9418.271	11.277	-329163.214023	
	24	-29174.164	9423.007	-2.611	76173.742204	
				合計	-184.572896	
			合計面積	97.2864480	97.28 m <sup>2</sup>	

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
(ニ) 588-6	K17	-29184.097	9403.330	-9.639	23176.326869	
	K15	-29190.078	9402.092	12.979	-378956.022292	
	26	-29195.545	9416.309	15.434	-452963.818190	
	28	-29191.060	9417.576	1.962	-57272.659720	
	K19	-29188.899	9418.271	-5.946	170638.309554	
	K18	-29186.797	9411.730	-14.941	436078.933771	
				合計	-200.136446	
				合計面積	100.0862225	100.08 m <sup>2</sup>
			合計面積	298.0718670	298.07 m <sup>2</sup>	

1/2



境界線の種類	種類
田	コンクリート杭
区	金属線 (埋込式)
○	金属線 (貼付式)
○	計算点
⊗	マンホール蓋



縮尺 1/250

申請人

作成者

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

(1/2)

登記簿  
2025/請求番号: 28-2

登記年月日：平成24年4月23日

地積測量図

地番	588-3、-4、-5、-6
土地の所在	市川市宮久保四丁目

(2/2)

座標二重表

点名	X座標	Y座標	座標	備考
4	-29175.576	9405.491	市コンクリート境界算出	
5	-29178.417	9404.321	市コンクリート境界算出	
6	-29180.012	9401.520	市コンクリート境界算出	
KT5	-29185.545	9402.052	底金プレート境界算出	
26	-29185.545	9416.309	底金プレート境界算出	
25	-29181.060	9417.576	底金プレート境界算出	
KT9	-29188.899	9418.271	算点	
24	-29174.164	9423.007	底金プレート境界算出	
KT6	-29174.570	9415.650	算点	
1	-29174.680	9413.651	市コンクリート境界算出	
2	-29174.689	9410.511	算点	
3	-29176.095	9406.635	市コンクリート境界算出	
KT2	-29178.453	9404.499	算点	
KT7	-29184.097	9403.330	算点	
KT8	-29186.797	9411.790	算点	

座標の種類：任意座標 測量年月日：平成24年1月7日

点名	X座標	Y座標	座標	備考
29	-29170.077	9423.557	底金プレート境界算出	
OM1	-29186.647	9399.644	マンホール蓋み	

平成24年四月式登日登記

作成者

申請人

縮尺 1/

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部管轄)  
 令和7年9月17日 東京法務局

登記簿

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

(2/2)

2025 請求番号：28-2

登記年月日：平成24年5月18日

各階平面図

建物図面

家屋番号	588-5
建物の所在	市川市宮久保四丁目588番地5

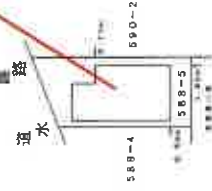


各階同型積表

1階	2階	積	表
3.840 × 2.275	6.281000		
5.450 × 7.280	39.48800		
合計	48.029000		
床面積	48.02㎡		



物件2



平成24年5月18日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

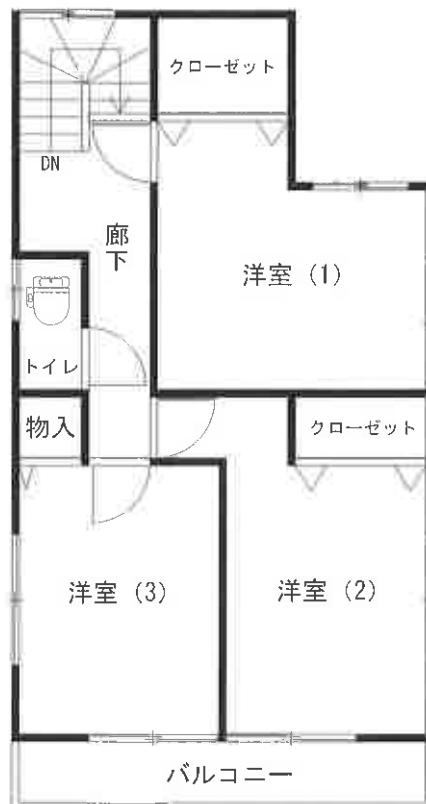
縮尺 1/500

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11月25日 千葉地方支務局市川支局 登記官

# 間取図



1階平面図



2階平面図

評価人作成