

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 5月26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	4,720,000 3,776,000	一括	944,000	28,900	8,500
1	1,510,000				
2	210,000				
3	3,000,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市川市大野町二丁目 |
| | 地 番 | 1878番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市大野町二丁目 |
| | 地 番 | 1878番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市川市大野町二丁目1878番地13 |
| | 家屋 番号 | 1878番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.75平方メートル
2階 39.66平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約50.85平方メートル
2階 39.66平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百家 聡子

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

【物件番号1, 2】

- ・ 本件土地は、売却対象外の土地（地番1878番27）と一体として利用されている。
- ・ 売却対象外の土地（地番1878番9, 1878番21）を通行のため利用している。

【物件番号1～3】

売却基準価額は、本件は建築基準法上の道路に接しておらず、現状では建替えが困難であること、上水道の引込管が件外土地を通っている可能性があること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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市川市大野町二丁目 |
| | 地 番 | 1878番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市大野町二丁目 |
| | 地 番 | 1878番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市川市大野町二丁目1878番地13 |
| | 家屋 番号 | 1878番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.75平方メートル
2階 39.66平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約50.85平方メートル
2階 39.66平方メートル |



令和7年(ケ)第459号
令和8年 2月12日受理
令和8年 3月10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 | 市川市大野町二丁目 |
| | 地 番 | 1878番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市大野町二丁目 |
| | 地 番 | 1878番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市川市大野町二丁目1878番地13 |
| | 家屋 番号 | 1878番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.75平方メートル
2階 39.66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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input type="checkbox"/> 雑種地()		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階: 約50.85㎡ 2階: 39.66㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、2について

- 1 物件1、2は一体として、物件3の建物の敷地として使用されている。
- 2 物件1、2はコンクリートブロックにより区画されているが、西側のコンクリートブロックは、隣接する第三者共有の件外土地（地番：1878番27。登記上の地目：畑、地積：17㎡）に越境して設置されており、現況において当該土地は本件敷地の庭の一部として使用されている（写真番号⑨参照）。
- 3 物件1、2の西側は、私道を介してJRの線路敷である。
- 4 所有者は、南西側・南側の私道の持分を有していない。
- 5 物件2の北東側にスチール製の物置（基礎はなく動産である。）がある。

■ 物件3（本建物）について

- 1 2階建て5DKの住宅であり、本建物北東側に波板で囲われた物置（基礎はない。写真番号⑧参照）がある。
なお、本建物1階北東部に未登記の増築部分（約2.1㎡。写真番号⑦参照）がある（間取略図参照）。
- 2 2階南東側和室の天井に雨漏れ痕がある（写真番号④参照）。所有者の母によれば、風向きによって雨漏りがするとのことである。
- 3 2階北西側のバルコニーの床板が一部損傷している（写真番号⑤参照）。
- 4 法務局から交付された「建物図面 各階平面図」の建物の方位が現況と約90°異なっている。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者</p>	<p>1 本建物には、私が母と居住しています。</p> <p>2 3月4日午後2時の調査、了解しました。</p>
<p>■ 所有者の母</p>	<p>1 風向きによって、2階南東側の和室で雨漏りがします。</p> <p>2 北西側バルコニーは、腐食が進んでいるため使用していません。</p> <p>3 本建物購入時から増築されていました。</p> <p>4 本建物内で犬・猫等を飼ったことはありません。</p> <p>5 物件1に接する1878番27の土地(件外土地)を敷地として取り込んでいるとのことですが、土地建物を購入した際に既にブロックで囲まれた状態でしたので、そのことは知りませんでした。 この土地利用について、何らかの契約や金銭の支払いはありません。</p> <p>6 前面の道路を使用するにあたり、当該道路の所有者との間で契約関係や金銭の支払いはありません。</p> <p>7 井戸水は、現在使用しておりません。</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8年2月17日(火) 11:42 - 11:48	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、所有者と調査日を3月4日午後2時で調整
令和8年3月4日(水) 13:50 - 14:15	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、所有者の母と面談聴取(所有者は不在)
令和8年3月4日(水)	千葉地方法務局 市川支局	件外土地(地番1878番28)及び前面道路(地番:1878番9、同番21、同番26)の各全部事項証明書取得
(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、立会人を立ち会わせ、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)

登記年月日：昭和51年8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。

(千葉地方支務局市川支局管理)

令和7年12月23日

東京法務局

登記部
(7枚目)

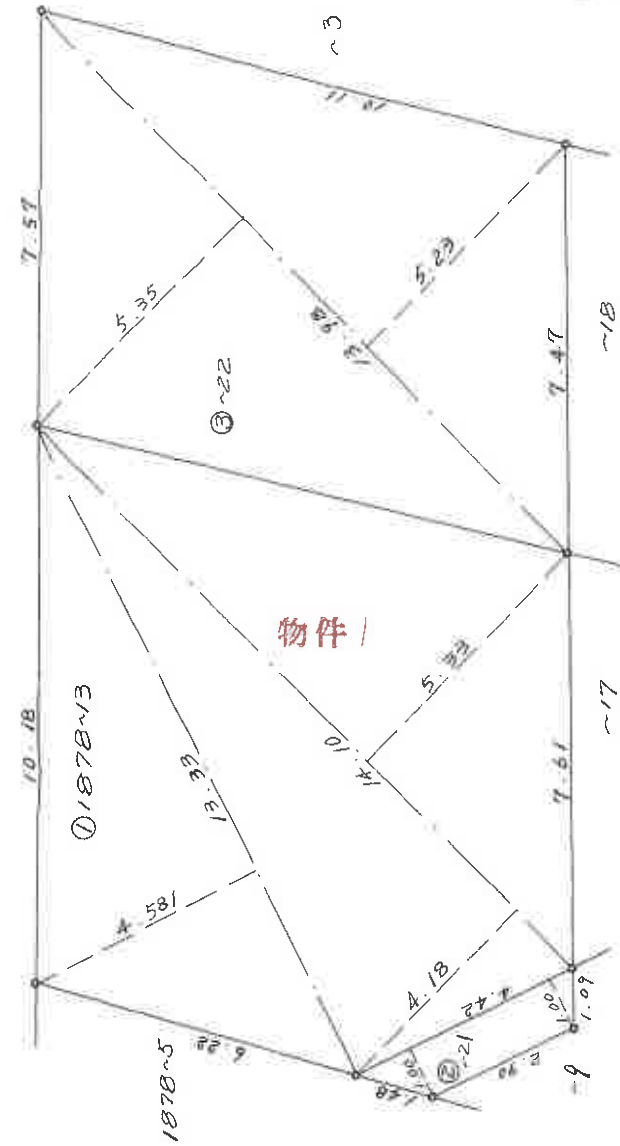
(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M5649

地番	1878-13.~21~22
土地の所在	市川市大野町2丁目

地積測量図
453601
1885~1

51.8.9
作製年月日
昭和51年8月3日
作製者
申請人



求積

- ① 1878-13 $13.75 \times 4.581 = 61.844730$
 $14.10 \times (4.18 + 5.35) = 124.891800$
 $\frac{1}{2} = 125.755730 \times \frac{1}{2} = 97.327850$
- ② 1878-21 $1.00 \times (4.42 + 5.23) \times \frac{1}{2} = 3.6600$
- ③ 1878-22 $13.10 \times (5.35 + 5.23) \times \frac{1}{2} = 73.9542$

縮尺 $\frac{1}{100}$

(日本土地家屋調査士会用紙)

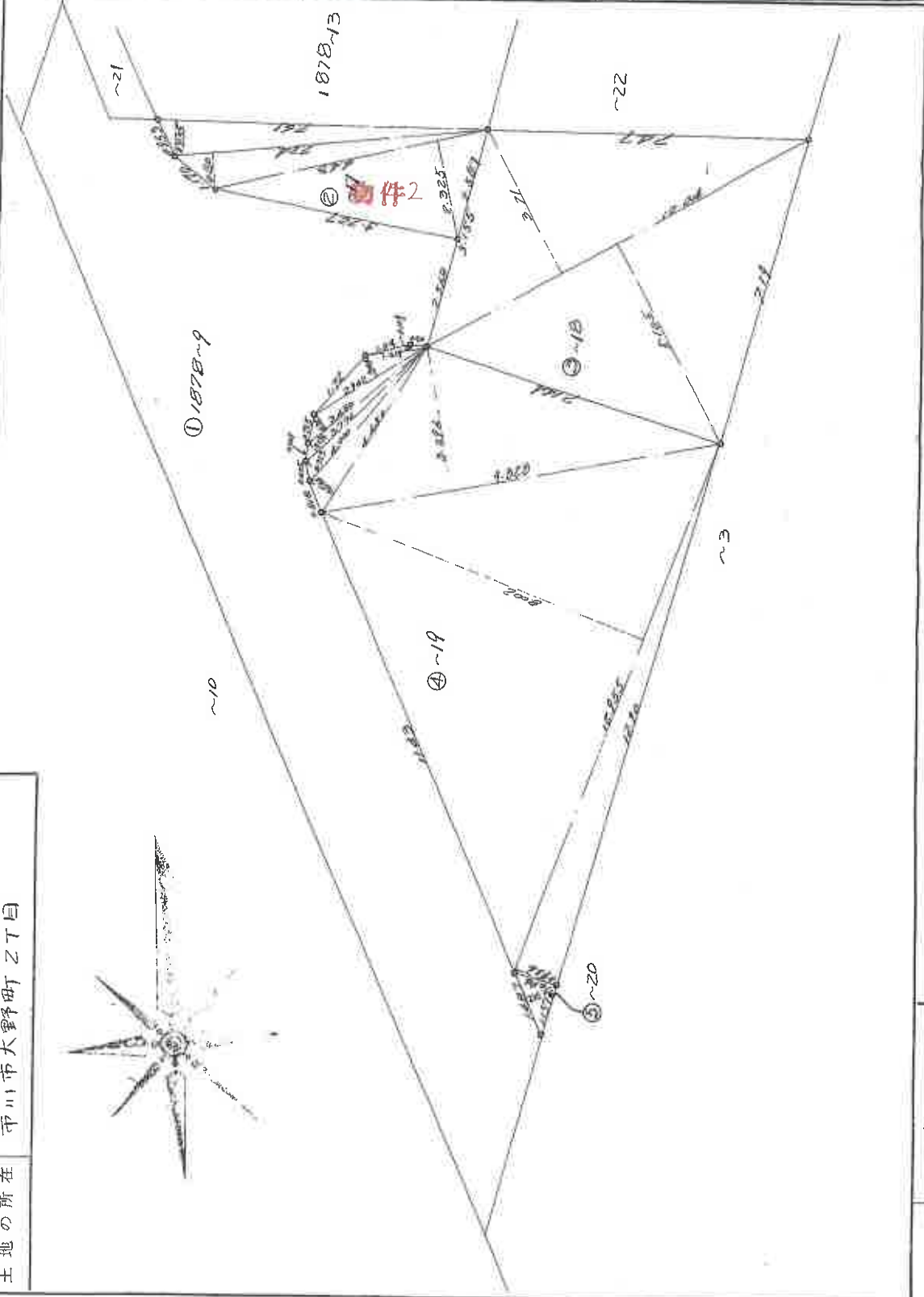
登記年月日：昭和51年8月9日

地番	1878-9 ~17 ~18. ~19. ~20
土地の所在	市川市大野町2丁目

地積測量図 1/2
積測 453599

51.8.9

作製年	昭和51年	月	8	日	9
作製者	申請人				



縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会 用紙)

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。

(千葉県地方事務局市川支局管轄)

令和7年12月23日 東京法務局

登記官 (8枚目)

(A3判をA4判に縮小)

地番 1878-9 ~17 ~18 ~19 ~20
 土地の所在 市川市大野町2丁目

地積 453600
 測量 図 1/2

51.8.9

昭和51年8月3日
 製作年月日
 製作者
 申請人

求積

① 1878-17 781 x 0.885 = 5.506550
 724 x 0.892 = 5.792480
 643 x 2.325 = 14.949750
 $\frac{1}{2} = 27.240300 \times \frac{1}{2} = 13.6201$

② 1878-18 404 x (2.21 + 5.85) x $\frac{1}{2} = 44.2513$

③ 1878-19 1419 x 0.101 = 0.154421
 2912 x 0.844 = 1.802448
 3480 x 0.432 = 1.503360
 5720 x 0.224 = 1.032980
 4000 x 0.323 = 1.292000
 4410 x 0.846 = 2.874700
 9322 x 3.216 = 30.745088
 12455 x (8.022 + 0.952) x $\frac{1}{2} = 116.030890$
 $\frac{1}{2} = 155.254137 \times \frac{1}{2} = 77.6270$

④ 1878-20 1487 x 0.721 x $\frac{1}{2} = 0.5553$

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小)

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。

(千葉県地方務局高市川支局管轄)
 令和7年12月23日 東京法務局

登記簿
 (9 枚目)

登記年月日：昭和51年9月10日

38524 建物 各階平面図
55706 面図

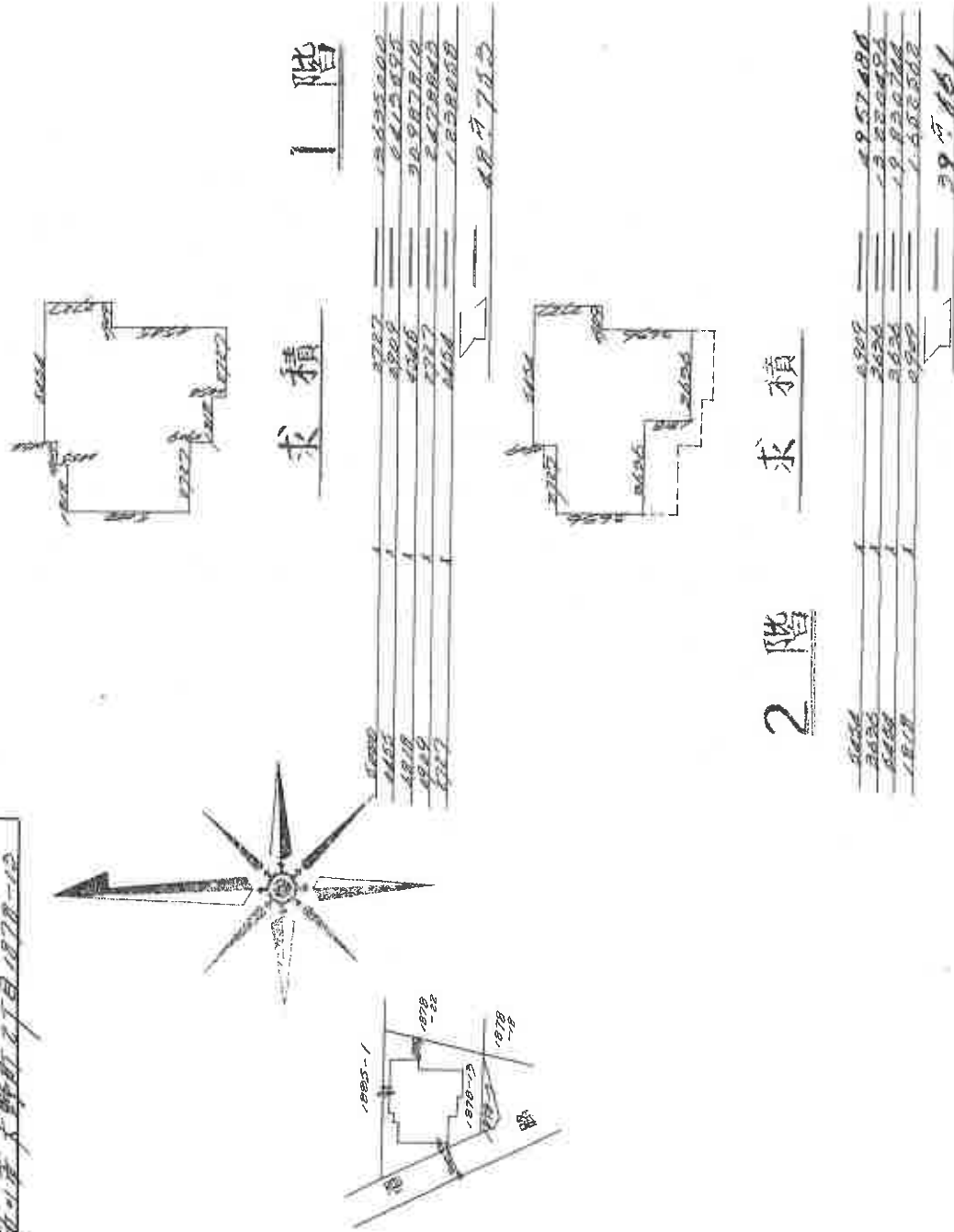
S11.9.10

昭和51年9月7日
製作年月日

製作者

申請人

家屋番号 1878.12
建物の所在 赤松本野町2丁目1878-12



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/200

(改換約)
(A3判をA4判に縮小)

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。
(千葉地方庁法務局市川支局管轄)

令和7年12月3日 東京法務局

登記書
(10枚目)

地図管理番号 M94883

土地建物位置関係図
(評価人作成)

コンクリートブロックが第三者所有地
(件外土地)1878番27に越境しており、
1878番27は庭の一部となっている。

波板で囲われた物置
(簡易な構築物)



(注) ⑧-⑩は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



【間取略図】



1階

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



2階



(12枚目)

①



②



DK

③



2階南東側和室

(13 枚目)

④



2階南東側和室の雨漏れ

⑤



2階北西側バルコニー

⑥



⑦



増築部分

⑧



北東側物置

⑨



件外土地(1878番27)

(15 枚目)

令和7年(ケ)第459号

令和8年3月4日 現地調査

令和8年3月4日 評価

第2026-104号 発行番号

令和8年3月8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 4,720,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,510,000 円
物件2(土地)	金 210,000 円
物件3(建物)	金 3,000,000 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, 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。
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
3		物件目録記載のとおり。	住居表示「未実施区域」 床面積: 1階 約50.85㎡ 2階 約39.66㎡ 延べ 約90.51㎡
番号	特記事項		
1~3	<p>○西側のコンクリートブロックが第三者所有の件外土地(1878番27)に一部越境しており、同土地は現況において庭として利用されているが、使用に関する権原は確認できない。</p> <p>○物件3の建物は、増築により登記数量と相違している。</p>		

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 | 市川市大野町二丁目 |
| | 地 番 | 1878番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市大野町二丁目 |
| | 地 番 | 1878番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市川市大野町二丁目1878番地13 |
| | 家屋 番号 | 1878番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.75平方メートル
2階 39.66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 (物件1, 2)

位置・交通	JR武蔵野線「市川大野」駅の南東方・約800m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか農地や未利用地も見られる線路に近い住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	建築基準法第22条指定区域 宅地造成等工事規制区域
面地条件	形状 (略台形), 地勢 (概ね平坦), 接道方位 (南西・南), 南西側間口 (約5.4m), 奥行 (約7.6m~約10m) 地積 (111.19㎡) (登記簿数量)	
接面道路の状況	南西側私道, 幅員 (約3.1m), 連続性 (劣る), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (無), 高低差 (道路と概ね等高) 南側私道, 幅員 (約2.5m), 連続性 (行き止まり), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (無), 高低差 (道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	南西側: 建築基準法上の道路では無い 南側: 建築基準法上の道路では無い
	セットバック	道に関する協定書を締結する場合は必要 (特記事項2参照) セットバック部分の面積 (約10㎡: 概測) (特記事項2参照)
	再建築の可否	合法的なものは可 (特記事項2参照)
土地の利用状況等	物件1: 物件2: 隣地	物件3の建物の敷地として利用されている。 物件1と一体として利用されている。 ・東側: 戸建住宅 ・西側: 一体利用されている件外土地 (特記事項1参照) を介して道路, さらにその西側にはJR線の線路敷 ・南西側: 私道を介してJR線の線路敷 ・南側: 私道を介して戸建住宅 ・北側: 戸建住宅

<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 あり (特記事項4参照)</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし (浄化槽利用)</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地層調査及び地図調査によると、物件1の過去の地目は「畑」であり、従来は農地であったが、昭和51年4月に地目が「宅地」に変更された後、同年9月に物件3が建築されている。物件2は昭和51年8月に1878番9から分筆され、分筆前の1878番9も物件1と同様に、昭和51年4月に地目が「畑」から「宅地」に変更されている。過去の利用状況及び現況観察から、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. 市川市教育委員会での聴取によると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(大崎台B遺跡)に指定されている。本件土地で過去に発掘調査は行われていない。建築物の建築や土木工事等を行う場合は、文化財保護法第93条の届出等の手続きを要する。
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1及び物件2の範囲・境界については、南西側、南側、東側及び北側はコンクリートブロックにより区画され、法務局備付の昭和51年8月3日作製の地積測量図と概ね整合している。なお、西側のコンクリートブロックは、隣接する第三者所有の件外土地1878番27(登記簿面積17㎡)に越境して設置されており、同土地は現況において本件敷地の庭の一部として利用されている。 <p>また、件外土地1878番27の登記簿面積17㎡は、法務局備付の地積測量図によれば残地求積により算出されたものである。当該件外土地の正確な範囲及び数量を確定するためには、専門家による測量等の作業が必要になるものと判断される。</p> <p>所有者の母によれば、越境の事実は認識しておらず、件外土地所有者との間で使用に関する合意や賃料の支払等はないとのことである。また、本件土地建物の取得時には既に現況のブロック囲いとなっており、越境に関する説明は受けていないとのことである。なお、その他の境界については、特段の紛争は生じていないとのことである。</p>

特 記 事 項

2. 建物の再建築の可否等について、市川市建築指導課にて聴取したところ、以下の回答が得られた。ただし、実際の再建築に際しては、同課等と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。
 - ・現状、南西側及び南側接面道路は建築基準法上の道路ではないとの判定がなされている。このため、本件建物の建替えには、道の権利者及び周辺土地所有者の同意を得たうえで建築基準法第43条第2項第2号の許可を受ける必要がある。
 - ・上記に基づき建替えを行う場合には、4m以上の道路幅員を確保する必要があり、南西側道路については反対側が線路であるため、4m以上を確保できるまで本件土地側にセットバックを要する。南側道路も協定する道に含めた場合は、南側もセットバックを要する。前記「接面道路の状況」記載のセットバック面積には、南西側と南側をセットバックする場合の面積を概測した。
3. 債務者兼所有者は、南西側及び南側道路の持分を有していない。所有者の母によれば、当該道路の通行について道路所有者との間で特段の取り決めはなく、これまで使用料など金銭の支払いもないとのことである。
4. 上水道の本管は南西側道路に埋設されている。本管から本件土地への引込管については、量水器ボックスの位置及び図面からの概測によれば、隣接する件外土地（1878番27、第三者所有地）を経由している可能性がある。
5. 市川市のハザードマップによると、本件土地は洪水・内水・高潮・津波の浸水が想定される区域に指定されておらず、土砂災害警戒区域にも指定されていない。また、市川市減災マップによると、液状化危険度はかなり低いと判定されている。
6. 物件3建物の北側に波板で囲われた物置、南側にスチール製の物置が存するが、いずれも基礎を有しない簡易構造物であり、動産と判断した。
7. JR武蔵野線の線路に近接していることから、列車通行に伴う騒音の影響を受ける可能性がある。
8. 敷地内に井戸用ポンプが設置されている。なお、所有者の母によれば、当該井戸は現在使用していないとのことである。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和51年9月3日 新築
	経 過 年 数	約 50 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	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	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, 浄化槽, プロパンガス)
	そ の 他	—
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 建物外部・内部ともに経年による汚れや損耗等の劣化が認められる。1階DKの床にはキズを補修するテープが貼られている箇所があり, 2階南東側和室の天井には雨漏り跡とみられるクロスのたるみ及び汚れが認められる。2階北側洋室のバルコニーの床板は一部損傷している。また, 1階北東部の未登記増築部分に置かれている洗濯機が東側の壁に寄りかかるような状態となっており, 床が傾いている可能性がある。なお, 本件は目視による調査に基づくものであり, 他にも確認できない不具合等が存在する可能性がある。以上の状況から, 建物の保守管理状態は劣るものと判断される。	
床面積(現況)	1階北東部に未登記の増築(約2.1㎡, 増築時期不詳)があり, 現況床面積は以下のとおり。所有者の母によれば, 昭和61年に購入した際には既に増築されている状態だったとのことである。 床面積 1階 約50.85㎡ (登記数量48.75㎡, 増築部分約2.1㎡) 2階 39.66㎡ (登記数量と同じ) 延べ 約90.51㎡ (登記数量88.41㎡, 増築部分約2.1㎡)	
現況用途等	現況用途	1・2階: 住宅
	間取り	5DK (別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が家族と共に居住し占有している。	

<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：昭和51年4月9日／第3362号 検査済証：交付の記録なし 2. 昭和51年築であることから、屋根材、天井材、内外壁材等にアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。もともと、外観上、飛散が認められる状況にはなく、通常の使用において直ちに支障はないものと思料する。なお、将来建物を解体する際には、別途調査及び適切な処理が必要となる可能性がある。 3. 法務局備付の建物図面（各階平面図，昭和51年9月7日作製）については，建物の方位が実際の方角と約90°異なっており，当該建物図面で西を指している方向が概ね北に相当する。詳細は土地建物位置関係図及び間取略図を参照のこと。 4. 所有者の母の陳述 <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階南東側和室の天井からは，現在でも風向きによって雨漏りが生じることがある。 ・ 排水の詰まりや、設備機器等の不具合はない。 （設備等の動作確認は行っていない） ・ 昭和61年の購入以降にリフォームや増改築は行っていない。 ・ 室内でペットは飼っていない。
----------------	---

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	114,000	0.59	97.57	1/1	0.80	5,250,000
2	114,000	0.59	13.62	1/1	0.80	733,000
計						5,983,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市川-56)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{146,000} & \text{円/㎡} & \times \frac{(105)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(130)} & = & \text{114,000} & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：道路方位+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) 130

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：道路方位+5%、角地+1%、再建築の可能性-20%、埋蔵文化財包蔵地-5%、隣接地越境あり-5%、セットバックを要する-9%、上水道引込管が他人地を通る可能性-15% (格差率) 0.59

本件は建築基準法上の道路に接しておらず、現状では建替えが困難である。また、当該道路を建築基準法上の道路として取り扱う場合には、幅員確保のためセットバックを要する可能性があり、敷地の有効利用に制約が生じる点を考慮した。

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) 0.80

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
3	180,000	90.51	0.035	570,000
計				570,000

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		
3	5%	0年	50年	0.05	▲30%(0.70)	0.035

① 耐用年数法(定額法)

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

- 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、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化、遵法性等を考慮した。

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	5,250,000	0.60	法定地上権	3,150,000
2	733,000	0.60	法定地上権	440,000
計	5,983,000			3,590,000

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60%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	5,250,000	- 3,150,000		0.90	0.80	1,510,000
2	733,000	- 440,000		0.90	0.80	210,000
3	570,000	+ 3,590,000	1.00	0.90	0.80	3,000,000
一 括 価 格 (合 計)						4,720,000

ウ 占有減価修正:特になし。

エ 市場性修正: 件外土地を含めてブロック塀で囲われており、件外土地を庭の一部として使用していること、上水道の引込管が件外土地を通っている可能性があること等から需要者は限定される。

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

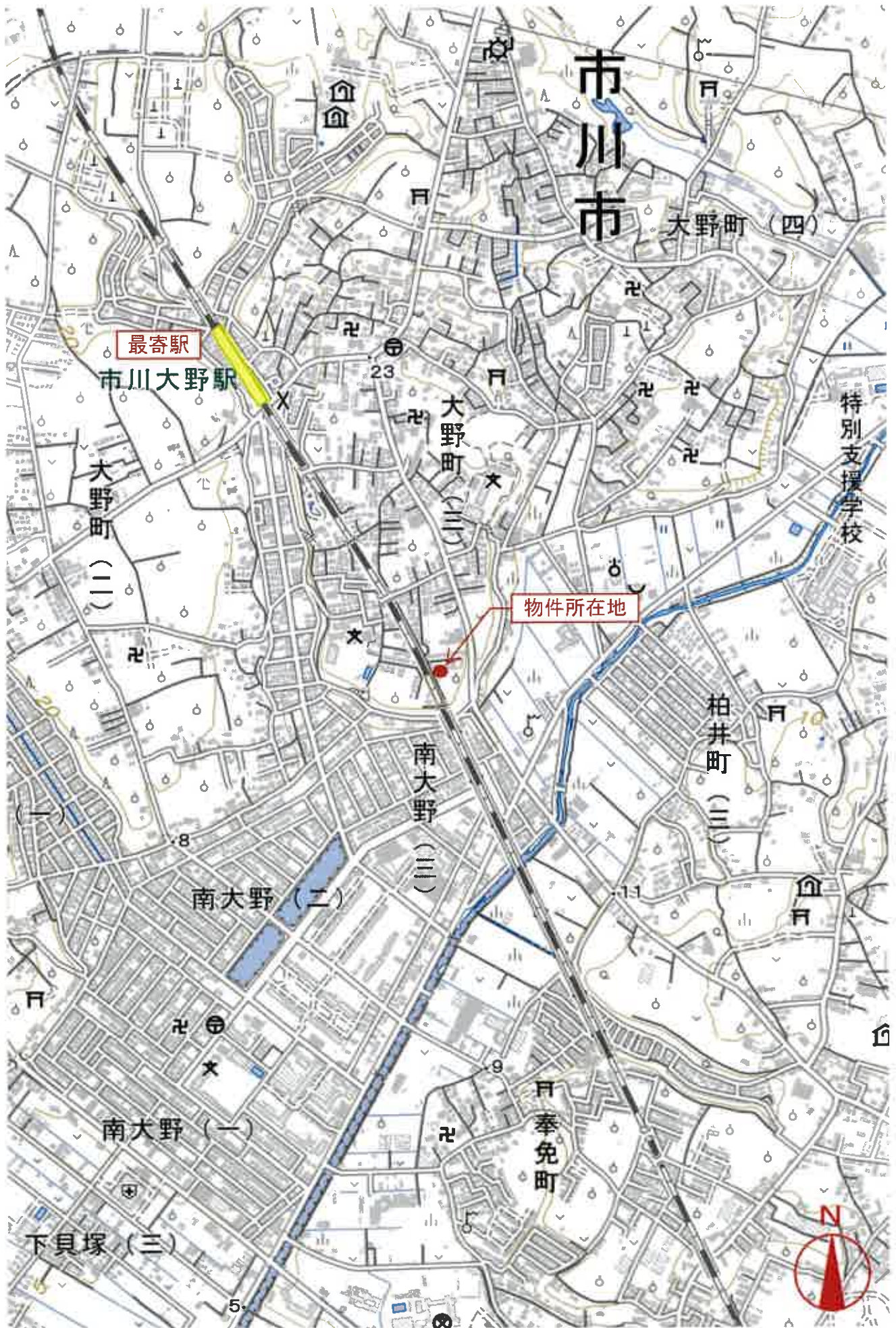
地価公示価格 (市川-56)

所 在	市川市大野町2丁目1875番27
価 格	146,000 円/㎡
位 置	JR武蔵野線「市川大野」駅の南東方・約560m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	165㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス
接 面 街 路	東側 4m 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	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

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
- 6 土地建物位置関係図

以 上



登記年月日 昭和51年8月9日

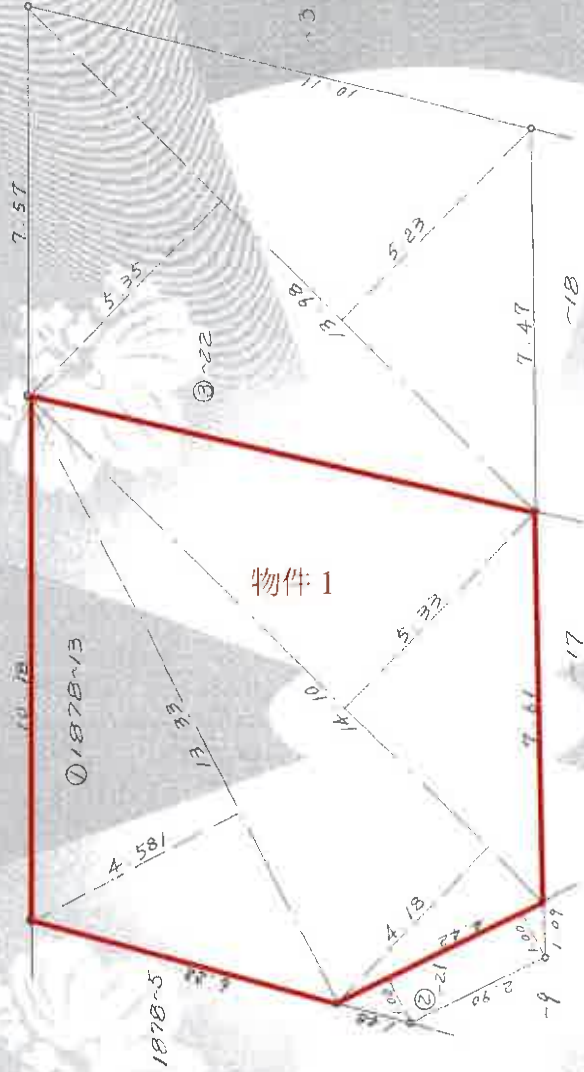
地番 1878-13-21-22
土地の所在 中川市大野町2丁目

地積測量図
453601

51.89

作製年月日 昭和51年8月5日
作製者

申請人



物件1

$$\begin{aligned} & \textcircled{1} 1878-13 \quad 13.33 \times 4.581 = 61.064730 \\ & \quad 14.10 \times (4.18 + 5.33) = 134.891000 \\ & \quad \frac{1}{2} \times 12.5 \times 15.5730 \times \frac{1}{2} = 97.5778 \end{aligned}$$

$$\textcircled{2} 1878-13 \quad 1.02 \times (4.42 + 2.80) \times \frac{1}{2} = 3.6600$$

$$\textcircled{3} 1878-22 \quad 13.90 \times (5.55 + 5.23) \times \frac{1}{2} = 73.7512$$

求積

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会用品)

本図面に記載されている内容を証明した書面であら
ず、土地家屋調査士(中川市支局管轄)
昭和51年12月23日 東京外務局 登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

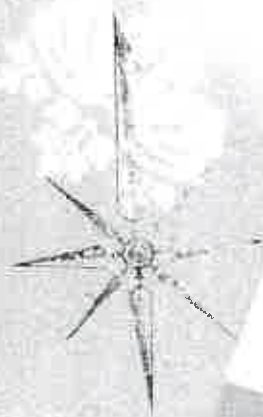
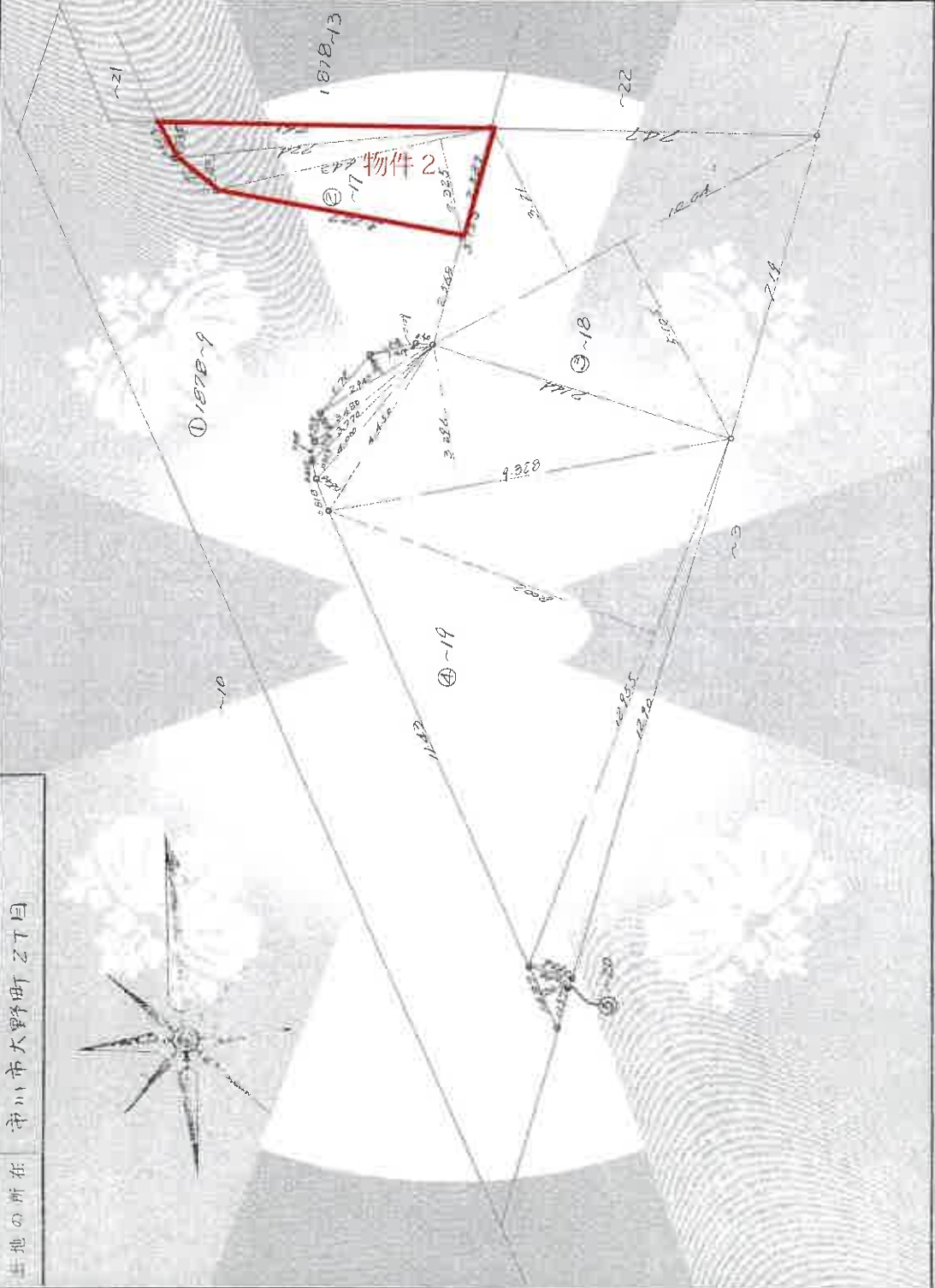
登記年月日：昭和51年8月9日

番	1878-9 ~ 17 ~ 18 ~ 19 ~ 20
土地の所在	中川市大野町2丁目

地積測量図 1/2
453599

51.8.9

作製年	月	日	者	申請人
昭和51年	8月	9日		



縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会用紙)

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。

千葉県地方自治庁市川支庁事務所

令和7年12月23日 東京法務局

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

登記年月日：昭和51年8月9日

地番 1578-9 17-18
19-20
土地の所在 市川市大野町2丁目

地積 43360
測量図 2/2

51.8.9

昭和51年8月3日
作製年月日

作製者

物件2

求積

①1878-17 261	x	0.855	=	518630
224	x	0.280	=	572000
543	x	0.245	=	149870
$\frac{1}{2}$				
		27.248300	$\times \frac{1}{2}$	= 13.6241

③1878-18 10.00 x (3.71 + 5.05) $\times \frac{1}{2}$ = 14.2513

④1878-19 1.419	x	0.09	=	0.12771
5.842	x	0.344	=	1.602448
2.480	x	0.432	=	1.503360
3.770	x	0.274	=	1.022980
8.800	x	0.323	=	1.292000
4.450	x	0.844	=	3.574700
9.528	x	3.216	=	30.741088
12.955	x (8.002 + 0.956)		=	116.050850
$\frac{1}{2}$				
		155.254137	$\times \frac{1}{2}$	= 77.6270

⑤1878-20 1.487 x 0.747 $\times \frac{1}{2}$ = 0.5553

(日本土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1

(2/2)

地籍整理番号：495650

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

昭和7年12月23日 東京法務局

登記官

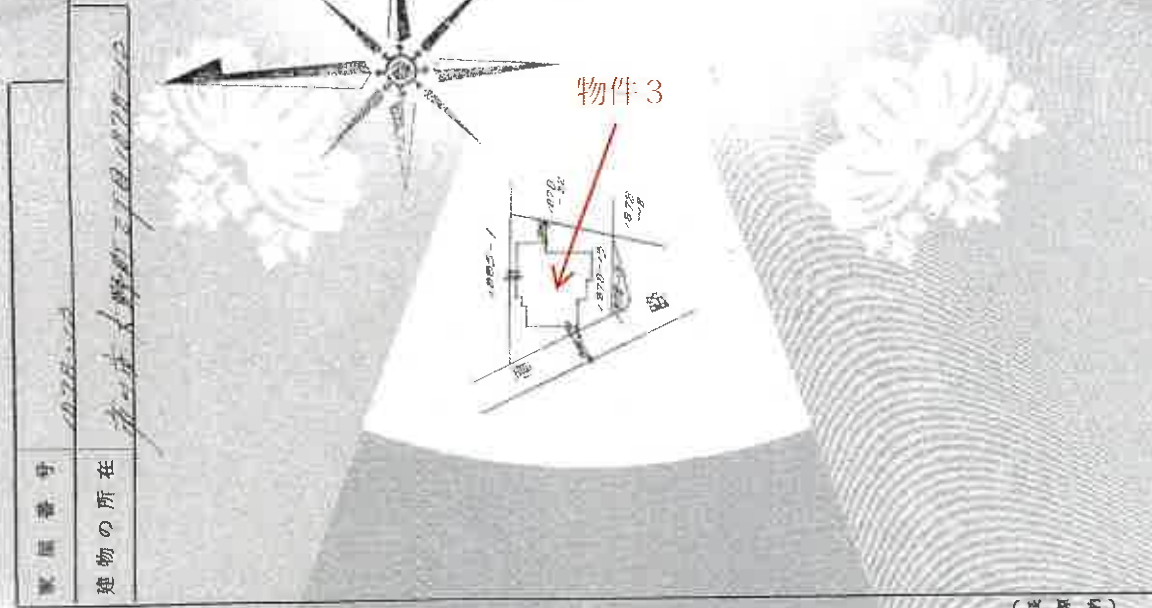
登記年月日：昭和51年9月10日

38524 建物階各
建階各

図面
図面
平面
図

51.9.10

作製年月日	作者
昭和51年9月7日	[Redacted]
作製年月日	申請人
51.9.10	[Redacted]



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

千葉県地方庁務局市川支局官署

令和7年12月3日 東京法務局

登記書

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

【間取略図】



1階

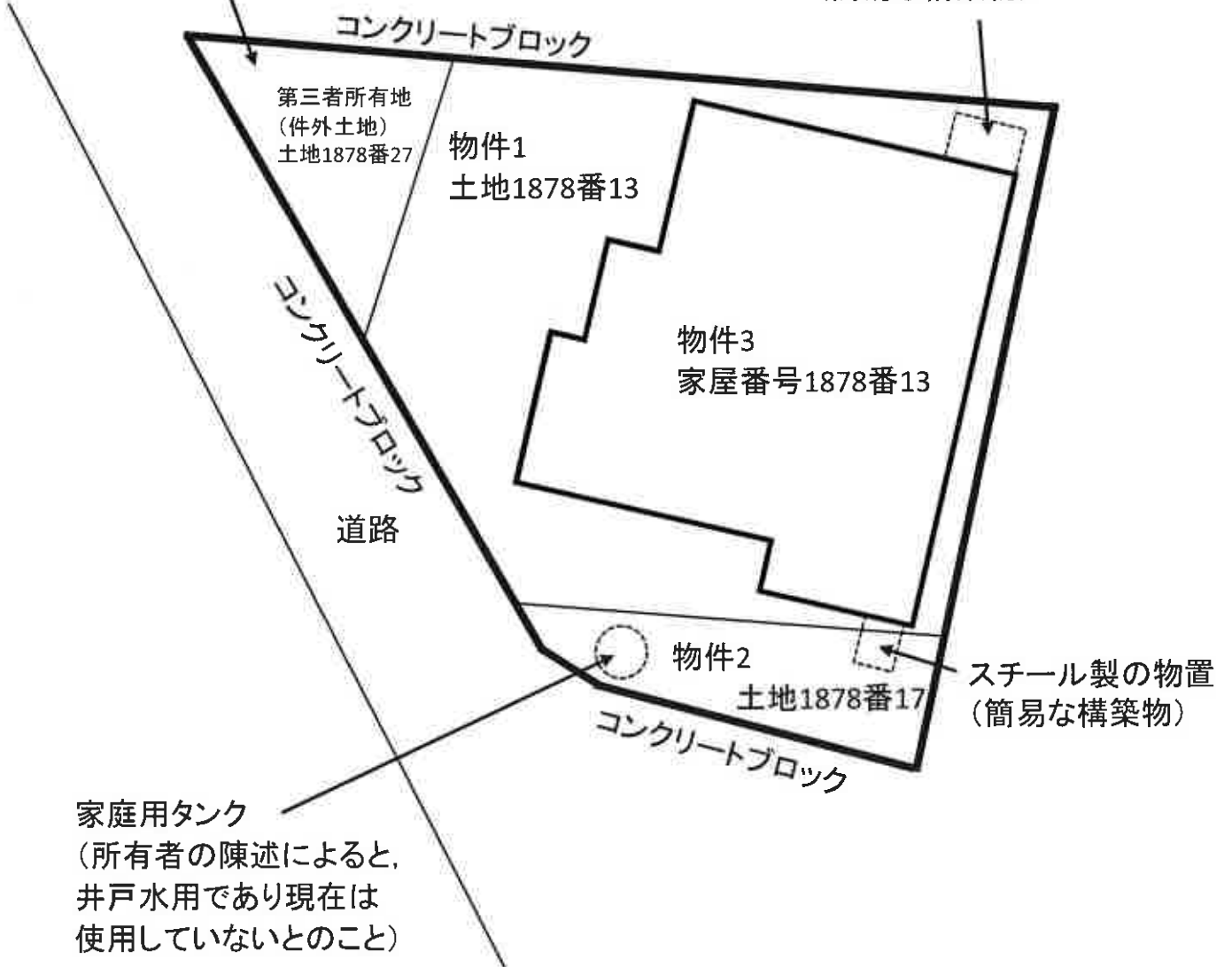


2階

土地建物位置関係図
(評価人作成)

コンクリートブロックが第三者所有地
(件外土地)1878番27に越境しており、
1878番27は庭の一部となっている。

波板で囲われた物置
(簡易な構築物)



家庭用タンク
(所有者の陳述によると、
井戸水用であり現在は
使用していないとのこと)

