

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 澤 真理子

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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 18 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	7,110,000 5,688,000	一括	1,422,000	27,300	0
1	3,280,000				
2	3,830,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市川市東国分二丁目 |
| | 地 番 | 1 5 2 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99. 17 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市東国分二丁目 1 5 2 2 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 2 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49. 38 平方メートル
2階 52. 17 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 19 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】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

売却基準価額は、市街化調整区域内に所在し、再建築に一定の手続・条件を要すること等から市場性の減退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 | 市川市東国分二丁目 |
| | 地 番 | 1 5 2 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市東国分二丁目1522番地11 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 2 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.38平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和8年（ケ）第98号
令和8年4月17日受理
令和8年6月8日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

（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 | 市川市東国分二丁目 |
| | 地 番 | 1 5 2 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99. 17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市東国分二丁目1522番地11 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 2 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49. 38平方メートル
2階 52. 17平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	市川市東国分2-5-15	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	「その他の事項」記載のとおり	
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	「その他の事項」記載のとおり	
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)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■その他A (債務者兼所有者の義母)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者兼所有者の妻)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年12月末頃	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 日 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
債務者兼所有者の妻によると、家賃や賃貸借契約の締結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)

そ の 他 の 事 項

■土地（物件１）について

- 1 北側で市道に接している。
- 2 物件１は、建物（物件２）の敷地として利用されている。
- 3 南側にスチール製物置１台が設置されているが、基礎がなく動産と認める。

■建物（物件２）について

- 1 築後約４０年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 ２階和室②の床の一部に撓みが見られる。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の妻 (占有者Aの子)	1 本物件には私の母が居住している。 2 雨漏りや排水の詰まりはない。 3 室内で猫1匹を飼育している。 4 4～5年前までは室内でタバコを吸っていた。 (以上、令和8年5月11日物件所在地で聴取)

(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8年4月24日 (金) 10:05 - 10:20	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文書を投函（債務者兼所有者の妻から応答あり。）
令和8年4月24日 (金)	当庁執行官室	債務者兼所有者へ、調査協力依頼文書を郵送
令和8年5月7日 (木) 13:50 - 14:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者の妻が立会い、占有状況等を聴取
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。

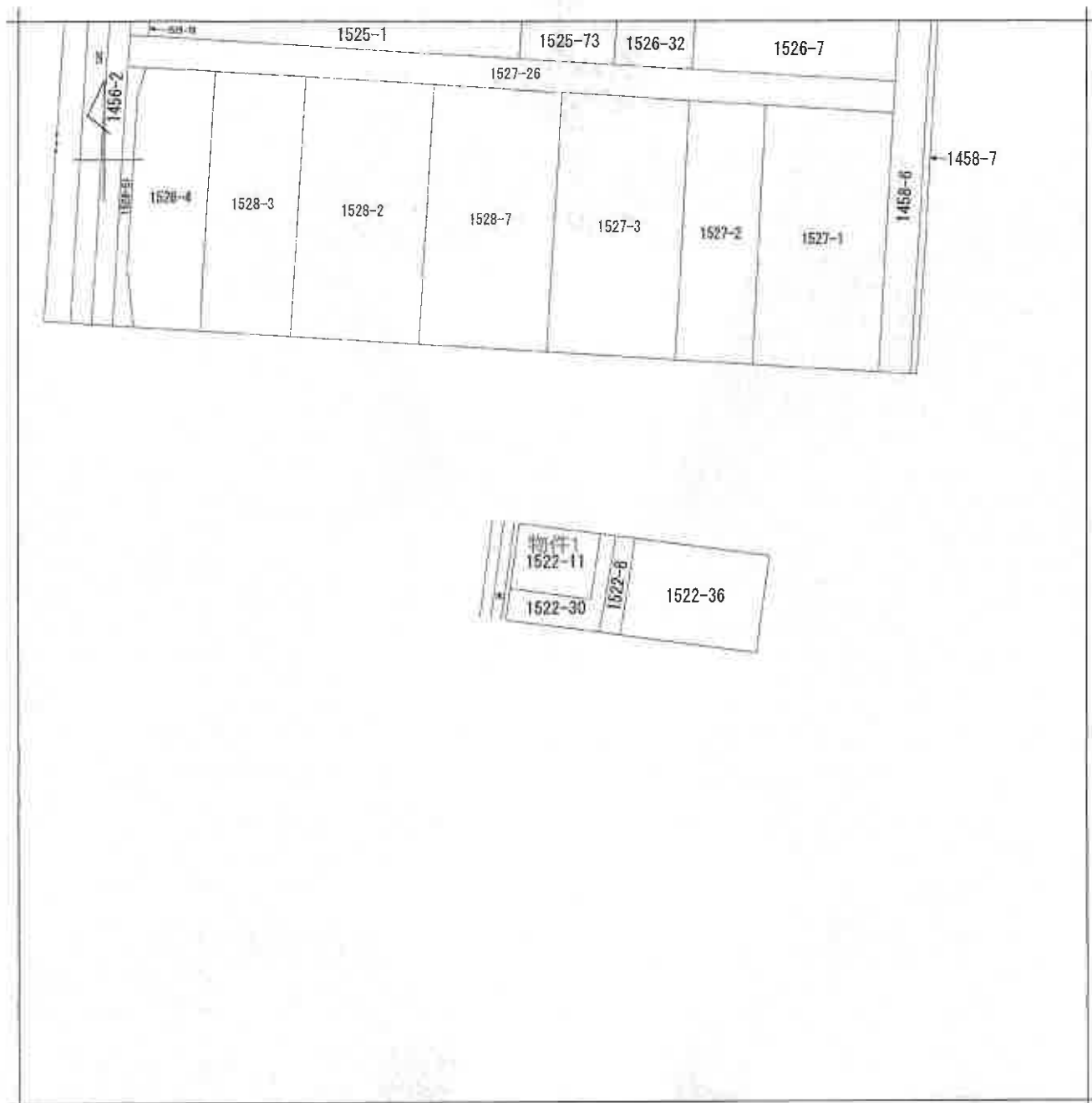
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

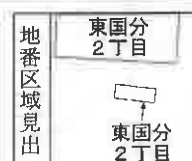
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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	所在	市川市東国分二丁目				地番	1522番11			
出力縮	1/600	精度区分		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					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版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和8年2月27日
東京法務局

地図整理番号：M97997

登記官

(1/1)

(7枚目)



登記年月日：昭和61年9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。
(千葉県地方税局市川支局管轄)
令和8年2月27日 東京支務局
(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

197349

各階平面図

建物図面

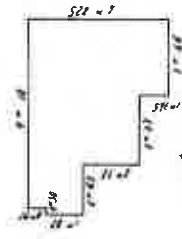
図面番

1522 表 11

物件の所在

家屋番号

市川市東區分2丁目1522 表 11



1階床面積

$$\begin{aligned} 1. 82 \times 0.30 &= 0.5460 \\ 2. 73 \times 9.10 &= 24.8430 \\ 2. 73 \times 4.97 &= 19.4281 \\ 3. 165 \times 4.40 &= 4.9486 \\ &= 49.3857 \end{aligned}$$

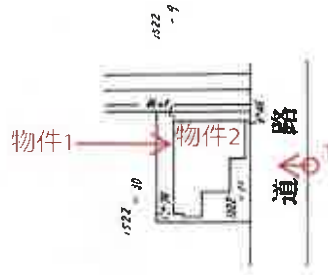
床面積 49.38 m^2



2階床面積

$$\begin{aligned} 5. 46 \times 9.10 &= 49.6860 \\ 0. 91 \times 2.73 &= 2.4843 \\ &= 52.1703 \end{aligned}$$

床面積 52.17 m^2



※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作製者

250

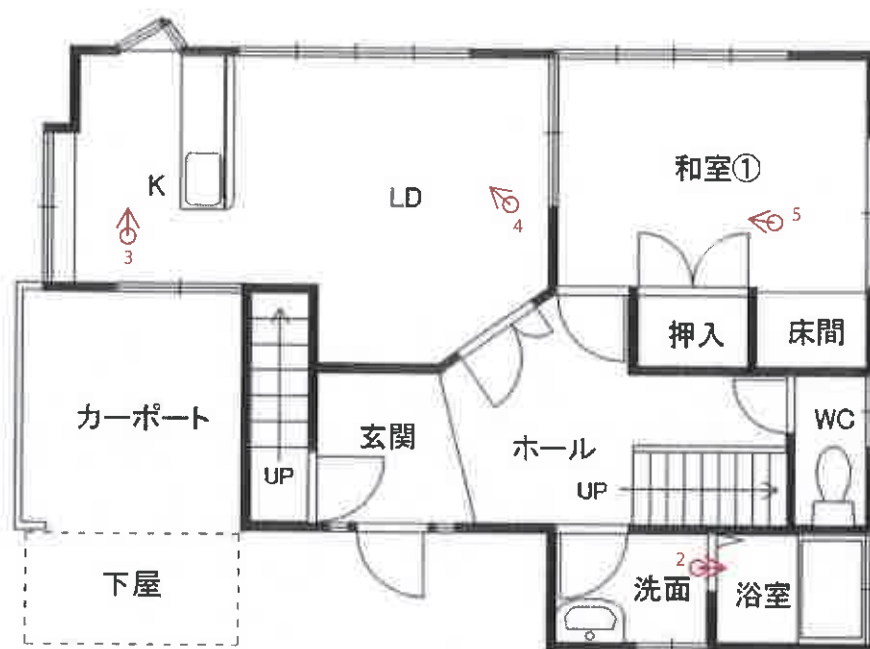
申請人

縮尺 1/500

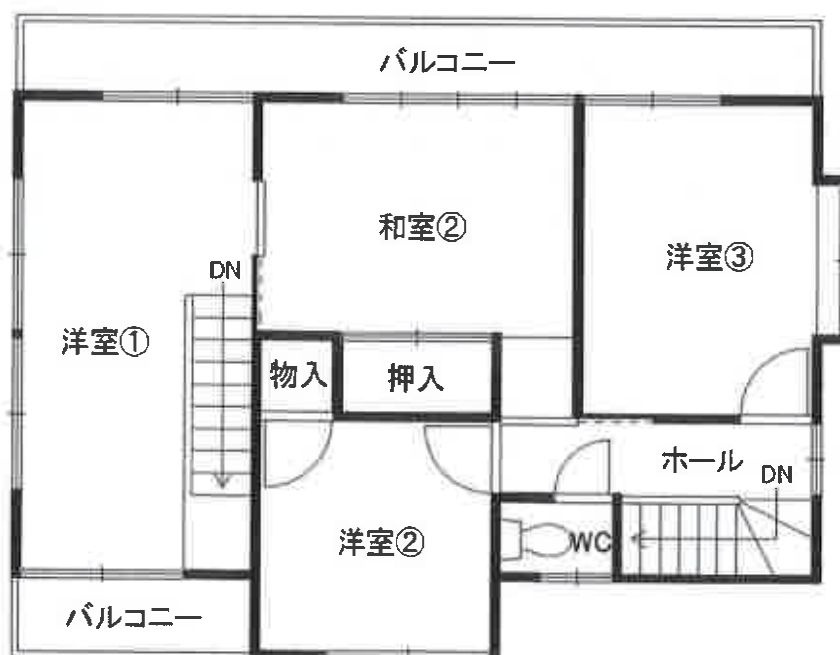
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M97998

間取図



1階



2階

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1 建物の外観



2 浴室



3 キッチン



4 リビングダイニング



5 和室①



令和8年（ケ）第98号

令和8年5月7日 現地調査

令和8年6月8日 評 価

第 0208 号 発行番号

令和8年6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

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 2 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 8 3 0, 0 0 0 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 6 1 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 本件価格は、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 5 8 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：東国分2-5-15
番 号	特 記 事 項		
	・なし		

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 | 市川市東国分二丁目 |
| | 地 番 | 1 5 2 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99. 17 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市東国分二丁目 1 5 2 2 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 2 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49. 38 平方メートル
2 階 52. 17 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	京成本線「菅野」駅の北方・道路距離約 2.2 k m 京成バス千葉ウエスト「国分」停留所の北東方・道路距離約 380m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、教育施設等が見られる住宅地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 指定なし 指定 50% 指定 100% なし 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第 22 条区域 景観計画区域
画 地 条 件	形状（ほぼ長方形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（北）、 間口（約 11m）、奥行（約 9m）、地積（99.17 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況	北側市道（2040号線）、幅員（約5.5m）、連続性（普通）、舗装（あり）、 歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（物件1より約0.3m低い）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号
	セットバック	不要と見込まれる。
	再建築の可否	条件により可能。（特記事項参照）
土地の利用状況等	・ 物件 1 は物件 2（建物）の敷地として利用されている。 ・ 周辺は戸建住宅、農地、調整池、緑地として利用されている。 ・ 東側及び南側隣地とは概ね等高、西側隣地とは約 0.8m 低く接している。 ・ 敷地はコンクリートブロック塀、フェンス、側溝等により概ね明確に区分されている。 ・ 南側にスチール製物置 1 台が設置されているが、動産と判断した。	

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 なし(本管未整備) 下水道 なし(本管未整備)
土 壌 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壤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壤汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 戸建住宅の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。 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は市街化調整区域内に所在しているため、建築行為等にあたっては、原則として都市計画法上の開発許可を取得する必要がある。市川市開発指導課に照会したところ「市川市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例第7条第3号に基づく、既存建築物(専用住宅)の建替の要件について充足する。」との回答を得た。そのため、同一用途、同一敷地、延床面積の1.5倍以下であれば、都市計画法施行規則60条による適合証明書を取得することにより、都市計画法に基づく許可を要しない建物として扱える可能性がある。なお、「既存建築物の建替」の要件で手続きをする場合、60条の適合証明を受けるまで、既存建築物が現存している必要がある。 2. 市川市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、高潮浸水想定区域、洪水浸水想定区域に指定されている。 3. 債務者兼所有者の家族の陳述によると、「境界に争いはない。」とのことである。

<以下余白>

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 61 年 9 月 7 日（登記記載）	
	経 過 年 数	約 40 年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0 年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	ビニールクロス、合板、吹付け材等	
	天 井	ビニールクロス、合板、化粧ボード等	
	床	合板、畳、クッションフロア等	
	設 備	キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道等）	
	その他	なし	
床 面 積（現 況）	床面積	1階	49.38㎡
		2階	52.17㎡
		延床	101.55㎡
		※登記面積とほぼ同じ	
現 況 用 途 等	現況用途	1～2 階共に居宅	
	間 取 り	5LDK	
品 等	普通		
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）		
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者の家族が住居として利用している。		
特 記 事 項	1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、市川市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。なお、物件 2 の登記面積は 101.55㎡であり、容積率を超過している可能性を否定できない。 ・ 建築確認：昭和 61 年 5 月 26 日 第 S61 認建市川 000210 号 ・ 検査済証：記載なし 2. 債務者兼所有者の家族による陳述は以下のとおり。 ・ 設備に不具合はなく、雨漏りもない。 ・ 室内で猫を 1 匹飼育している。 ・ 4～5 年前まで室内でタバコを吸っていた。 ・ 台風による被害はない。		

	3. 現地調査の結果は以下のとおり。(部屋名は間取図参照) ・2階和室②の床の一部に撓みがみられる。 ・その他、壁紙の汚れ、剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られる。 4. 建築時期を考慮すると、アスベスト含有建材の使用は否定できない。
--	---

<以下余白>

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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ =オ
1	108,000	1.00	99.17	0.85	9,104,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市川-59）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 158,000 円/㎡ × 101.1/100 × 100/103 × 100/143 = 108,000 円/㎡

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件（都市計画区分）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：なし

ウ 地 積：登記面積

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	190,000	101.55	0.040	772,000

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%	0 年	40 年	0.05	▲20%	(0.80)	0.040

(1)耐用年数法 (定額法)

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

(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、適法性等を考慮した。

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
1	9,104,000	0.5	法定地上権	4,552,000

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 50%と査定した。

<以下余白>

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) (1 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,104,000	－	4,552,000	1.00	0.90	0.8	3,280,000
2	772,000	＋	4,552,000	1.00	0.90	0.8	3,830,000
一 括 価 格 (合 計)							7,110,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内に所在し再建築に一定の手続・条件を要すること、また、
建物が容積率を超過している可能性があることから、市場性の減退を考慮
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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（市川-59）

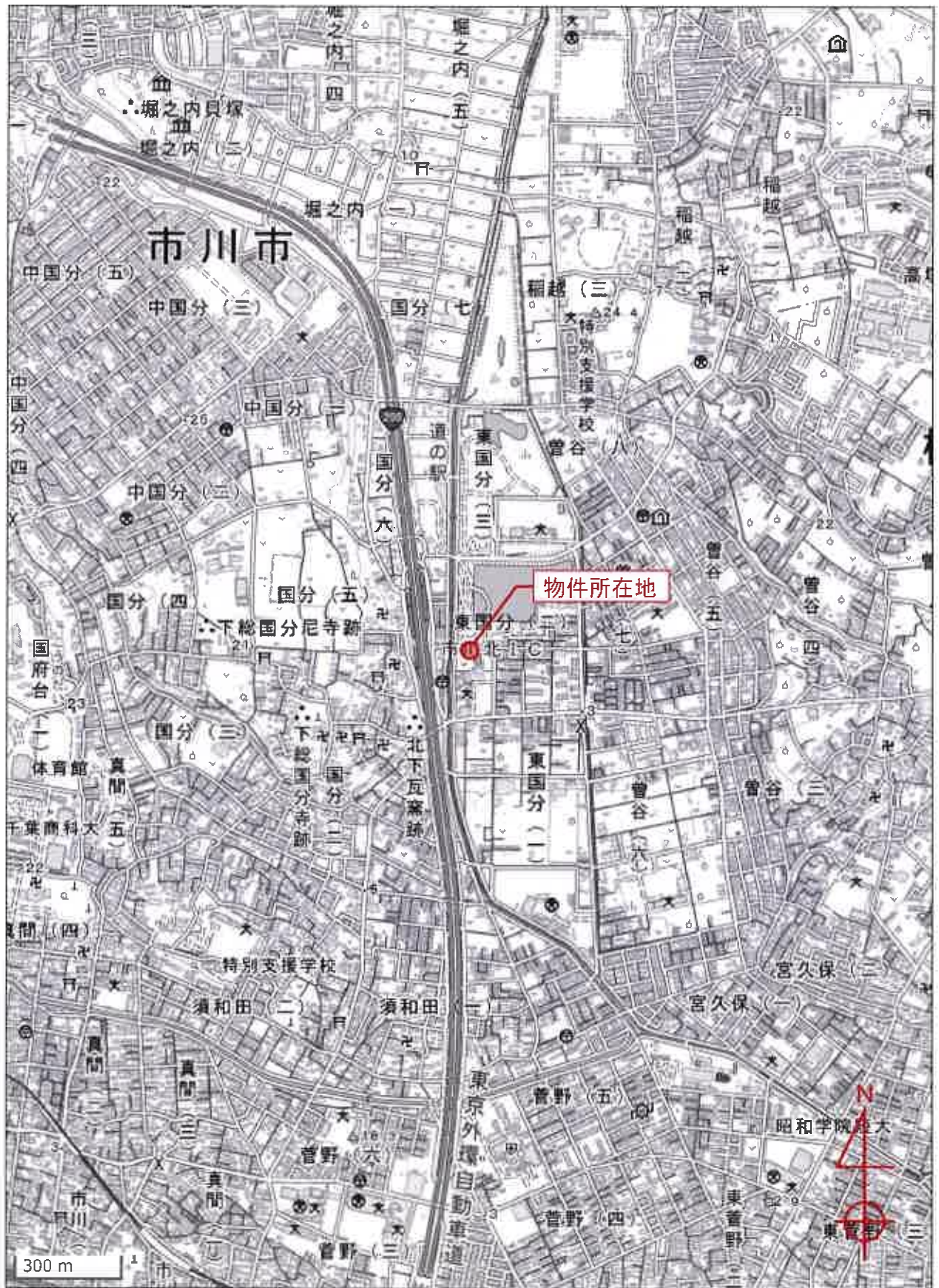
所 在：千葉県市川市曾谷3丁目1218番5
価 格：158,000 円/㎡
位 置：JR 中央・総武緩行線「本八幡」駅の北方約 2.7km
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：156 ㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：東側幅員約 6.0m 市道
用 途 指 定 等：市街化区域
第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）
地 域 の 概 要：小・中規模戸建住宅が多い既存住宅地域

第7 附属資料

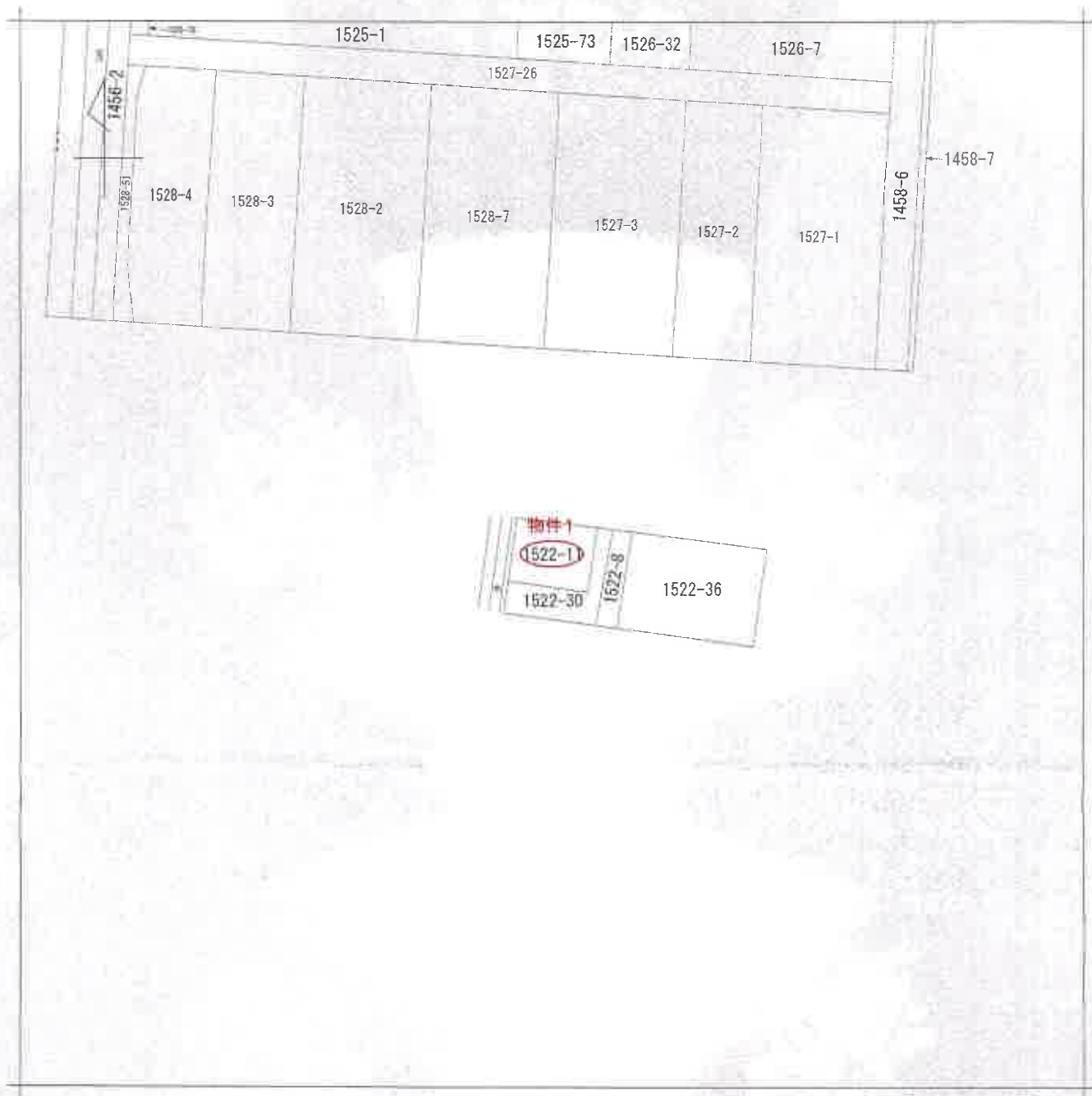
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上

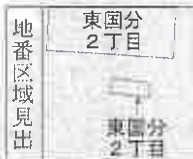
位置図



S=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	市川市東国分二丁目				地番	1522番11			
出力縮尺	1/500	精度区分		地番系又は記号		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					備付年月日(印)			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)

令和8年2月27日

東京法務局

地図整理番号：M97997

登記官

(1/1)

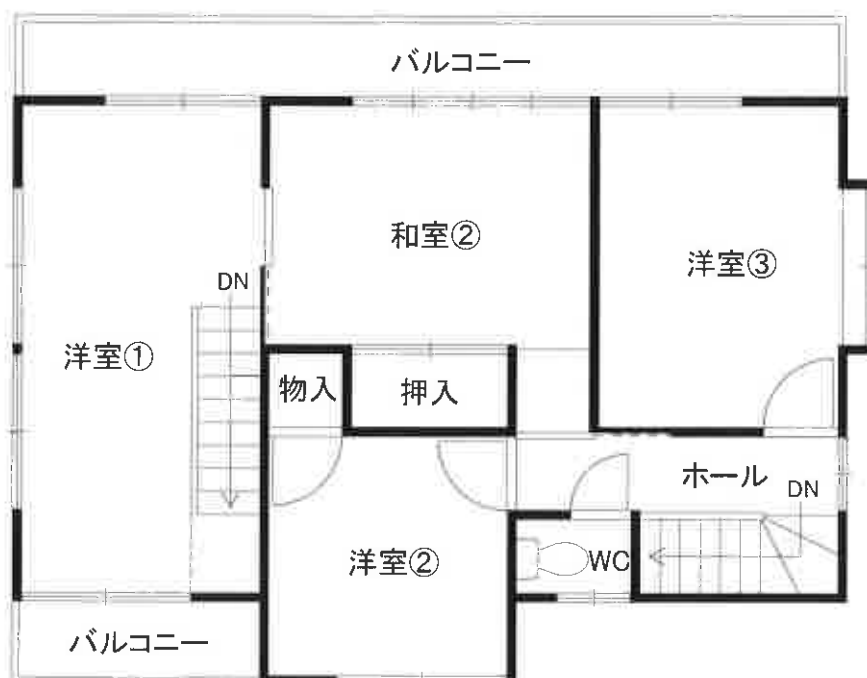
13

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図



1階



2階