

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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）
1～4	7,360,000 5,888,000	一括	1,472,000	28,900	9,100
1	40,000				
2	40,000				
3	2,750,000				
4	4,530,000				



物 件 目 録

1 所 在 市川市曾谷五丁目
 地 番 779 番 22
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.84 平方メートル

2 所 在 市川市曾谷五丁目
 地 番 868 番 4
 地 目 山林
 地 積 9.16 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 市川市曾谷五丁目
 地 番 868 番 13
 地 目 山林
 地 積 8.3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 市川市曾谷五丁目 868 番地 13
 家屋 番号 868 番 13
 種 類 居宅・作業所
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	49.68平方メートル
	2階	50.91平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約50.08平方メートル
	2階	50.91平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 仲 村 泰 子

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 1～4】

売却基準価額は、本件建物に工作機械等が残置され、その処分に際して相応の撤去費用及び処分負担を要す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 市川市曾谷五丁目
 地 番 7 7 9 番 2 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 7. 8 4 平方メートル

2 所 在 市川市曾谷五丁目
 地 番 8 6 8 番 4
 地 目 山林
 地 積 9. 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 市川市曾谷五丁目
 地 番 8 6 8 番 1 3
 地 目 山林
 地 積 8 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 市川市曾谷五丁目 8 6 8 番地 1 3
 家屋 番号 8 6 8 番 1 3
 種 類 居宅・作業所
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	49.68 平方メートル
	2 階	50.91 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 50.08 平方メートル
	2 階	50.91 平方メートル



令和8年（ケ）第 17号
令和8年 3月 5日受理
令和8年 5月 7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 市川市曾谷五丁目

地 番 779番22

地 目 公衆用道路

地 積 7.84平方メートル
- 2 所 在 市川市曾谷五丁目

地 番 868番4

地 目 山林

地 積 9.16平方メートル
- 3 所 在 市川市曾谷五丁目

地 番 868番13

地 目 山林

地 積 83平方メートル
- 4 所 在 市川市曾谷五丁目868番地13

家屋 番号 868番13

種 類 居宅・作業所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 50.91平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	市川市曾谷5-20-5				
土地	物件1～3				
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☒ 公衆用道路（物件1、2） ☐ 雑種地（ ）				
形状	☒ 公図のとおり（物件2） ☒ 地積測量図のとおり（物件1、3） ☐ 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 1 上記の者が物件3の土地に下記建物を所有し、占有している 2 物件1、2は公衆用道路として使用されている ☐ 「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」記載のとおり				
建物	物件4				
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階：約50.08㎡ 2階：50.91㎡				
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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・作業所（操業停止）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」記載のとおり				
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

■ 物件１～３について

- １ 物件３は物件４の建物の敷地として使用されている。
- ２ 物件１、２は公衆用道路として使用されている。
- ３ 物件３の北西に接面する私道は南方から北方へ緩やかな上り傾斜となっている。また、物件３は当該私道より約０．５ｍ高い。
- ４ 物件３の北西側には、相当数の動産がある。

■ 物件４（本建物）について

- １ １階は作業所、２階は居宅（３ＤＫ）の建物である。なお、１階作業所の操業はされていない。
- ２ 本建物１階北東部に未登記の増築部分（約０．４㎡。写真番号⑩参照）がある（間取略図参照）。
- ３ 本建物南東側に位置する２階バルコニー下の空間は、コンクリートブロックまでの範囲を波板で囲み、物置等（基礎はない。）として使用されている（写真番号②、⑨参照）。
- ４ 本建物の外観については、バルコニーの鉄部の錆びが見られ、軒先付近の木部には塗装の劣化がある。
- ５ 本建物の内部については、１階作業所には機械設備や資材等が、２階の全ての部屋には家財道具や生活用品等が大量に存置されていた（写真番号⑤～⑧、⑪、⑫参照）。それゆえ、大部分の床・壁の状況を確認することが出来なかった。
- ６ 保守管理の状態は劣る。
- ７ 住宅の設備機器等の稼働状況は確認していない。

■ その他

第１ １階作業所について

- １ １階作業所には、自動車部品の加工等に使用されていた工作機械（ネジ加工機等）及び付帯設備（以下「本件機械器具」という。）が多数あり、また、その他雑品等が散乱している。
債務者兼所有者の子によれば、
 - １）作業所では、自動車部品の加工・製造をしていたが、約１年前から操業しておらず、作業所を経営していた債務者兼所有者は、現在、施設に入所している。
 - ２）本建物郵便受けに表示されている「・・・製作所」は、法人化していない。また、本件機械器具はリース品ではない。
 - ３）本件機械器具の内、不具合があったものもあった。
 - ４）現在、作業所の電源を切っているため、本件機械器具が作動するか否かはわからない。
 - ５）本件機械器具の内の一部は、本建物の窓等を壊さなければ搬出が困難である。
 とのことである。

- ２ 上記債務者兼所有者の子の陳述及び作業所に雑品等の動産が散乱している客観的状況から、操業再開の見込みはないと思料される。なお、現場の状況から本件機械器具の具体的調査をすることは困難であった。

- 第２ 本報告書に添付の千葉地方法務局備付の物件３にかかる地積測量図及び物件４にかかる建物図面・各階平面図の方位が現況と異なっている。

以上

（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
■ 債務者兼所有者の子	1 私は債務者兼所有者の子です。 2 本建物の2階には、父（債務者兼所有者）と母、私が居住し、1階を自動車部品の加工・製造する作業所として使用していましたが、父と母は、昨年暮れに施設に入所し、また、約1年前から作業所も操業していません。 3 本建物郵便受けに表示されている「・・・製作所」は、父が経営していた自動車部品の加工、製造する事業の屋号で法人化はしていません。 4 作業所にある機械器具はリース品ではありません。 5 機械器具の内、不具合があったものもありました。 6 現在、作業所の電源を切っているため、本件機械器具が作動するか否かはわかりません。 7 本件機械器具の内の一部は、本建物の窓等を壊さなければ搬出が困難です。 8 居宅部分の設備機器の不具合はありません。 9 雨漏り、水漏れ等の認識はありませんが、建物が古いので雨漏りはあるかもしれません。 10 境界についての争いはありません。

(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)

執行官の意見

- 1 本建物の集合郵便受けには、債務者兼所有者の氏名及び同人が営んでいた事業の屋号の表示がある。
- 2 本建物内に存した電気及びガスの名義人は債務者兼所有者であった。
- 3 本建物内には、債務者兼所有者が営んでいた事業の機械器具や家財道具等が大量にある。
- 4 債務者兼所有者の子によると、現在本建物には債務者兼所有者の子が居住しており、債務者兼所有者は施設に入所しているとのことであるが、昨年暮れまで債務者兼所有者は本建物に居住していたこと、また、上記客観的状況から、本建物は債務者兼所有者の占有下にあるものと思料され、債務者兼所有者の子は占有補助者であると思料した。

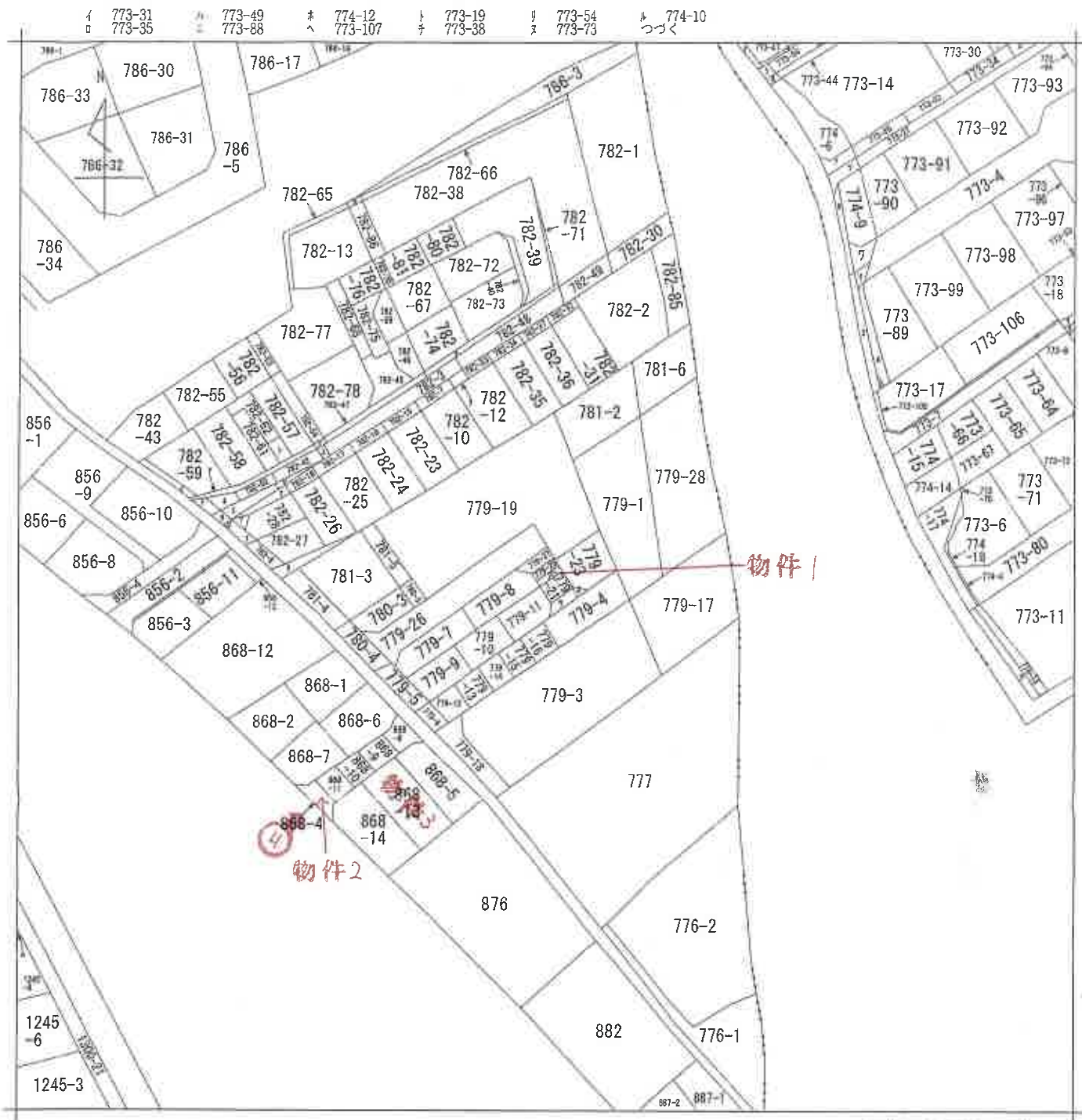
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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3月12日 (木) 13:17 - 13:23	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査。不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和8年3月23日 (月)	当庁執行官室	電気照会書を郵送 (4月1日照会住所は契約が複数あるため調査対象を特定して照会する様回答あり)
令和8年3月24日 (火) 11:23 - 11:27	物件所在地	不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和8年4月13日 (月)	当庁執行官室	連絡がないため、立入調査予告書兼占有関係等照会書を特定記録郵便にて郵送 (110円切手貼付の返信用封筒、立入調査日までに回答なし)
令和8年4月14日 (火)	千葉地方法務局	物件所在地を本店所在地とし、郵便受けに表示されている「・・・製作所」を商号とする登記事項証明書交付申請 (該当法人は見当たらないとの回答)
令和8年4月27日 (月) 12:58 - 13:51	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者の子と面談聴取
(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、立会人を立ち会わせ、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 8年 4月 27日 呼び掛けをしたが応答は無かった。1階作業所のサッシが無施錠であったため、立会人を立ち会わせ、1階作業所に立ち入った。作業所から2階へ通じる戸が閉まっていたため、技術者に解錠させ、2階へ立ち入った。なお、債務者の子は1階南東側の物置等にいた。		

(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。

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



請求部	所在	市川市曾谷五丁目			地番	779番22		
出力縮尺	1/600	精度区分	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)	令和4年3月30日		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1月16日

千葉地方法務局

請求番号：43-1

登記官

(7 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

(1/2)

ヲ 774-16
ワ 774-19
カ 774-20
コ 774-21
ク 774-22
レ 774-23
ソ 774-7
ゾ 774-8
チ 773-108
テ 773-109
ト 774-11
ナ 1245-10
ニ 779-20
ノ 779-22
ハ 779-24
ヘ 782-11
セ 782-14
ソ 782-19
カ 782-20
フ 782-21
コ 782-22
エ 782-4
ア 782-41
イ 782-44
ウ 782-5
エ 782-51
オ 782-52
メ 782-6
ミ 782-60
シ 782-63
ヒ 782-64
モ 782-87
セ 782-9
ス 856-13

(A 3 判をA 4 判に縮小)

(8 枚目)

登記年月日：昭和44年1月27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。
(千葉地方方法務局市川支局管轄)

令和8年1月29日 千葉地方方法務局

(9 枚目)

100103

地 積 測 量 図

地 番 779-1.-20.-21.-22.

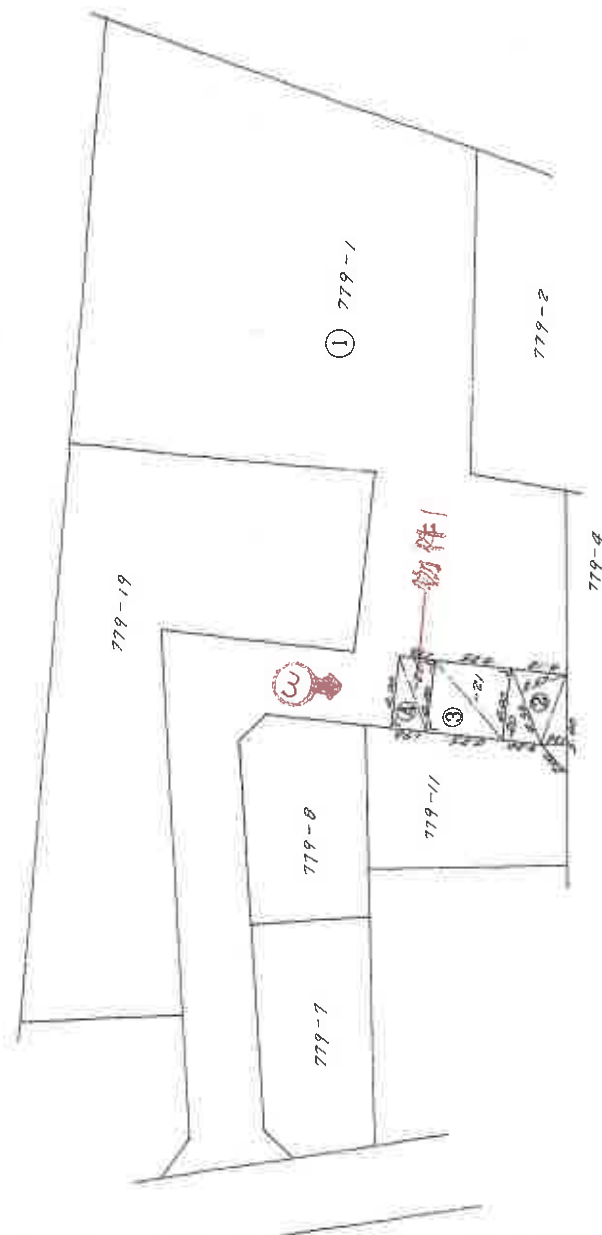
土地の所在 市川市 曾谷町 曾谷5丁目

44.1.27

昭和44年1月27日

作製者

申請人



面積計算

②
$$\begin{array}{r} 779-20 \\ 5.00 \\ 4.00 \\ 4.00 \\ \hline 13.00 \end{array}$$

地積 14.00 m²

③
$$\begin{array}{r} 779-21 \\ 4.00 \\ 4.00 \\ 4.00 \\ \hline 12.00 \end{array}$$

地積 17.00 m²

④
$$\begin{array}{r} 779-22 \\ 4.00 \\ 4.00 \\ 4.00 \\ \hline 12.00 \end{array}$$

地積 7.84 m²

寸法単位メートル

縮 尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会 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。

(千葉地方方法務局市川支局管轄)

令和8年1月29日

千葉地方方法務局

登記官
(10 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

198511

地番

060-5-13-14

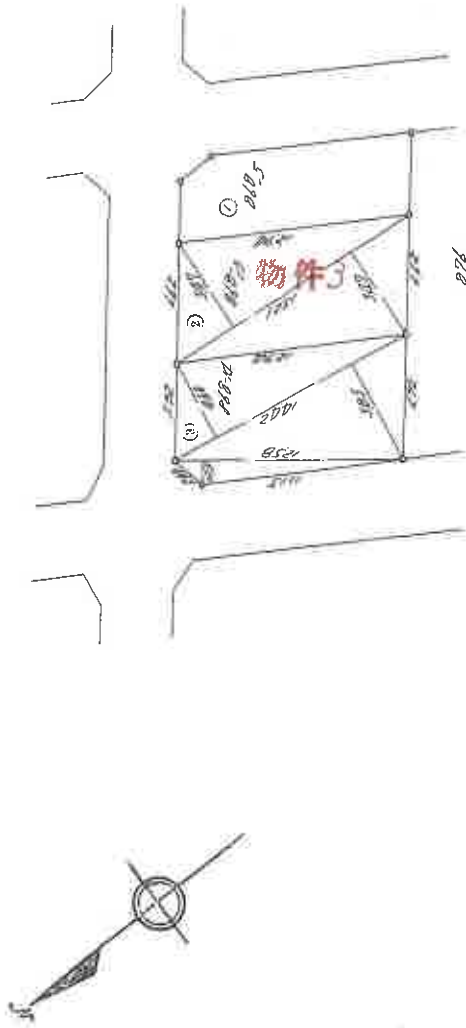
土地の所在

市川市岩井町一丁目

昭和四十八年九月八日
作製年月日

作製者

申請人



$$\begin{aligned} ② \quad & 15.21 \times (5.47 + 5.47) = 166.3974 \\ & \frac{1}{2} = 83.19 \text{ m}^2 \\ ③ \quad & 14.42 \times (4.60 + 5.05) = 150.6090 \\ & 12.50 \times 1.25 = 15.6250 \\ & = 166.2340 \\ & \frac{1}{2} = 83.1170 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/100

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。

(千葉地方方法務局市川支局管轄)

令和8年1月16日

千葉地方方法務局

(11 枚目)

登記官

153842

地積測量図

868番13

土地の所在
市川市曾谷5丁目868番地13

各階平面図

1 階



求 積

$$9.10 \times 5.46 = 49.6860 \text{ m}^2$$

床面積

2 階



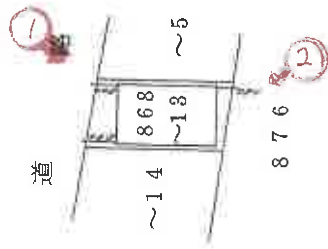
求 積

$$\begin{array}{rcl} 0.45 & \times & 2.73 = 1.2285 \\ 9.10 & \times & 5.46 = 49.6860 \\ \hline \text{2階面積} & & 50.9145 \text{ m}^2 \end{array}$$

(1階面積)

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物図面



1 / 250

作製者

申請人

縮尺

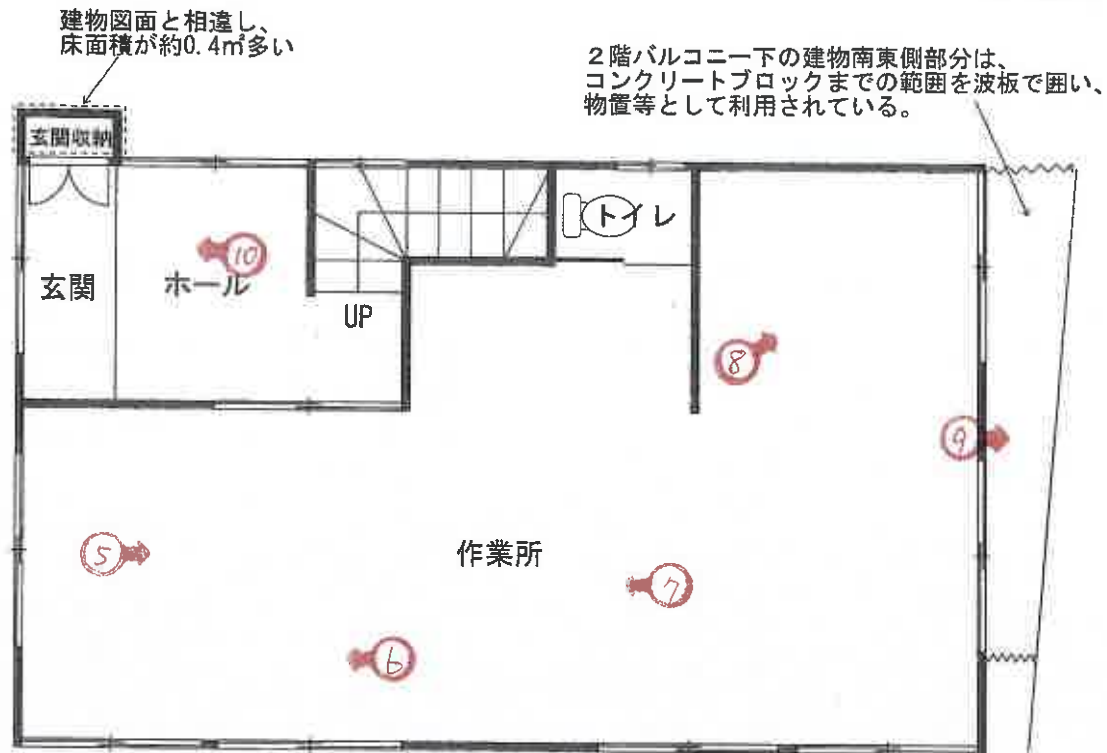
1/500

昭和54年11月1日作製

(日本土地家屋調査士会連合会)

(A3判をA4判に縮小)

間取略図



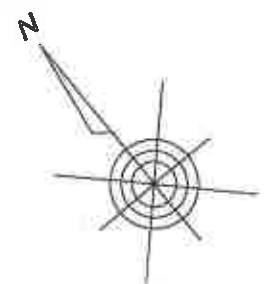
1階



2階

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(12 枚目)



①



②



南東側物置等

③



物件1

④



物件2

物件4

⑤

以下、写真番号⑤～⑧は1階作業所



⑥



⑦



⑧



⑨



南東側物置等にある流し台

(15 枚目)

⑩



増築部分

⑪



2階DK

⑫



2階和室B

(16 枚目)

⑬



2階洗面

⑭



2階浴室

令和8年(ケ)第 17 号

令和8年4月27日 現地調査

令和8年5月3日 評 価

第 2026-107 号 発行番号

令和8年5月6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 7,360,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	40,000 円
物件2 (土地)	金	40,000 円
物件3 (土地)	金	2,750,000 円
物件4 (建物)	金	4,530,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。		現況地目：公衆用道路 その他は同左
3	物件目録記載のとおり。		現況地目：宅地 その他は同左
4	物件目録記載のとおり。		床面積 1階 約50.08㎡ 2階 50.91㎡ 延べ 約100.99㎡ 住居表示「曾谷5-20-5」
番号	特 記 事 項		
1～4	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 | 市川市曾谷五丁目 |
| | 地 番 | 779番22 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 7.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市曾谷五丁目 |
| | 地 番 | 868番4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 9.16平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市川市曾谷五丁目 |
| | 地 番 | 868番13 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 83平方メートル |
| 4 | 所 在 | 市川市曾谷五丁目868番地13 |
| | 家屋 番号 | 868番13 |
| | 種 類 | 居宅・作業所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 50.91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, 3)

物件1, 2は私道部分, 物件3は宅地部分であり, 各物件の画地条件については次のとおりである。

目 的 物 件	物件3	
位 置 ・ 交 通	JR総武線「市川」駅の北東方・約3.6km(道路距離) 最寄バス停「曾谷春雨橋」の東方・約450m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小・中規模の戸建住宅が建ち並ぶ中に共同住宅等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	高さ制限10m 建築基準法第22条指定区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状 (長方形), 地勢 (南方から北方へ緩やかな上り傾斜), 接道方位 (北西), 北西側間口 (約6.6m), 奥行 (約12.7m) 地 積 (83㎡) (登記簿数量) 接面道路との関係: 中間画地, 北西側道路より約0.5m高く接面している。 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 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約4.0m)	
	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5号 位置指定年月日・昭和43年4月19日 番号・第41号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能
	物件3:	物件4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: 私道を介して戸建住宅 ・南西側: 戸建住宅 ・南東側: 共同住宅

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 なし （浄化槽利用）
土 壌 汚 染 等	1. 過去の地図資料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範囲では、本件土地について価格形成に影響を及ぼすような土壌汚染の存在を示唆する事情は特に見当たらない。もっとも、本件建物の表札には債務者が営む製作所の表示があり、1階部分は作業所として利用され、機械設備等が設置されていることから、土壌汚染の有無については専門機関による調査を行わない限り確定できない。 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3の敷地形状については、隣接地とはコンクリートブロック等で区画されており、法務局備付の地積測量図に表示された形状と概ね一致している。 2. 法務局備付の物件3の地積測量図及び物件4の建物図面・各階平面図は、表示方位が現況と一致していない。 3. 物件3土地の入口付近には、債務者兼所有者が営んでいた製作所の屋号が記載された表札が掲示されている。なお、債務者兼所有者の子の陳述によれば、当該製作所は現在操業していない。 4. 物件3の北西側には、機械部品、工具類、容器類、段ボール等の動産が相当量存置されている。 5. 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、洪水、内水の浸水想定区域に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。

（物件1，2：公衆用道路）

物件1及び物件2は、私道の一部である。登記簿上の地目は、物件1が公衆用道路、物件2が山林であり、現況及び固定資産税の課税地目は公衆用道路であるため非課税となっている。また、本件道路は建築基準法第42条第1項第5号道路である。公法上の規制は物件3と同様である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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44年3月20日 新築									
	経 過 年 数	約 57 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	モルタル塗装仕上げ									
	内 壁	ビニールクロス、木質パネル等									
	天 井	ビニールクロス、化粧石膏ボード等									
	床	畳、クッションフロア等									
	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、都市ガス)									
	そ の 他	ー									
品 等	普通										
保守管理の状況	劣る 外観については、経年による汚れや劣化が認められるほか、バルコニーの鉄部には錆の発生が見られる。また、軒先付近の木部には塗装の劣化が認められる。内部については、1階作業所部分には機械設備や資材等が、2階居宅部分には家財道具や生活用品等がそれぞれ大量に存置されており、室内は整理が行き届いていない状況にある。確認できた範囲では、内装材の汚れや経年劣化が認められるが、床・壁等の状態については、目視による十分な確認が困難であり、大部分について詳細な確認ができなかった。以上から、建物の保守管理の状況は劣るものと判断した。										
床面積（現況）	法務局備付の建物図面と現況を比較すると、1階玄関部分において図面に表示のない収納が認められ、当該部分は未登記の増築部分とみられる（概測約0.4㎡、別添間取略図参照）。このため、現況床面積は以下のとおりである。 <table> <tr> <td>床面積</td><td>1階</td><td>約 50.08㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>2階</td><td>50.91㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>延べ</td><td>約 100.99㎡</td></tr> </table>		床面積	1階	約 50.08㎡		2階	50.91㎡		延べ	約 100.99㎡
床面積	1階	約 50.08㎡									
	2階	50.91㎡									
	延べ	約 100.99㎡									
現況用途等	現況用途	居宅、作業所									
	間取り	1階：作業所、2階：居宅・3DK（別添間取略図参照）									
建物の利用状況	債務者兼所有者が占有している。（詳細は現況調査報告書参照）										

特 記 事 項	1. 建築確認：昭和54年4月12日／第S53認建市川003248号（増築時） 完了検査：記録なし 2. 建築時期を考慮すると、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. 1階作業所には自動車部品の加工等に使用されていた工作機械（ねじ加工機等）及び付帯設備が存置されている。債務者兼所有者の子の陳述によれば、当該機械設備はリース契約によるものではなく、また、これらの機械は約1年前から稼働しておらず、現時点における作動状況は不明である。 4. 債務者兼所有者の子の陳述及び作業所に雑品等の動産が大量に存置されている状況から、当該製作所の操業再開は容易ではない状況にあると考えられる。また、現場の状況から本件機械設備の具体的な調査を行うことは困難であった。さらに、当該機械設備等の処分に際しては、相応の撤去費用及び処分負担を要する可能性がある。 5. 1階作業所の南東側に位置する2階バルコニー下の空間は、コンクリートブロックまでの範囲を波板で囲い、物置等（基礎はない）として利用されている。（別添間取略図参照） 6. 登記面積及び現況床面積を前提に概算すると、建蔽率及び容積率を超過しているものと思われる。なお、建築確認の記録は確認できた一方、完了検査の記録は確認できず、当該超過の経緯及び現況利用を含めた建築基準法上の適法性については確認できなかった。 7. 債務者兼所有者の子の陳述 ・境界についての争いはない。 ・1階作業所の機械はリースではない。また、機械は約1年前から稼働しておらず、現在は電源を切っている。機械が誤作動せずに動くかどうか不明である。 ・居宅部分の設備機器の不具合はない。（動作確認は行っていない） ・雨漏り、水漏れ等の被害は認識していないが、建物が古いので雨漏りはあるかもしれない。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3(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	141,000	0.05	7.84	1/1	---	55,000
2	141,000	0.05	9.16	1/1	---	65,000
3	141,000	1.02	83	1/1	0.90	10,743,000
計						10,863,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市川-59)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 158,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.9)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(110)} & = & 141,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+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) 110

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, 2】
(相 乗 積) 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。

【物件3】
方位+2% (格差率) 1.02

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4(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
4	180,000	100.99	0.035	636,000
計				636,000

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		
4	5 %	0年	57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	
3	10,743,000	0.60	法定地上権	6,446,000

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	55,000			0.80	0.80	40,000
2	65,000			0.80	0.80	40,000
3	10,743,000	－ 6,446,000		0.80	0.80	2,750,000
4	636,000	＋ 6,446,000	1.00	0.80	0.80	4,530,000
一 括 価 格 (合 計)						7,360,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：本件建物は1階が作業所として利用されており、工作機械等が存置されていることから、一般的な住宅と比較して利用開始に際して一定の制約が認められる。また、当該機械設備等の処分に際しては、相応の撤去費用及び処分負担を要する可能性がある。このため、需要者の範囲がやや限定されること等を考慮し、市場性の観点から減価を行った。

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-59)

所 在	千葉県市川市曾谷3丁目1218番5「曾谷3-39-10」
価 格	158,000 円／㎡
位 置	JR総武線, 都営新宿線「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	上水道 都市ガス
接 面 街 路	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	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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

位置図

物件所在地

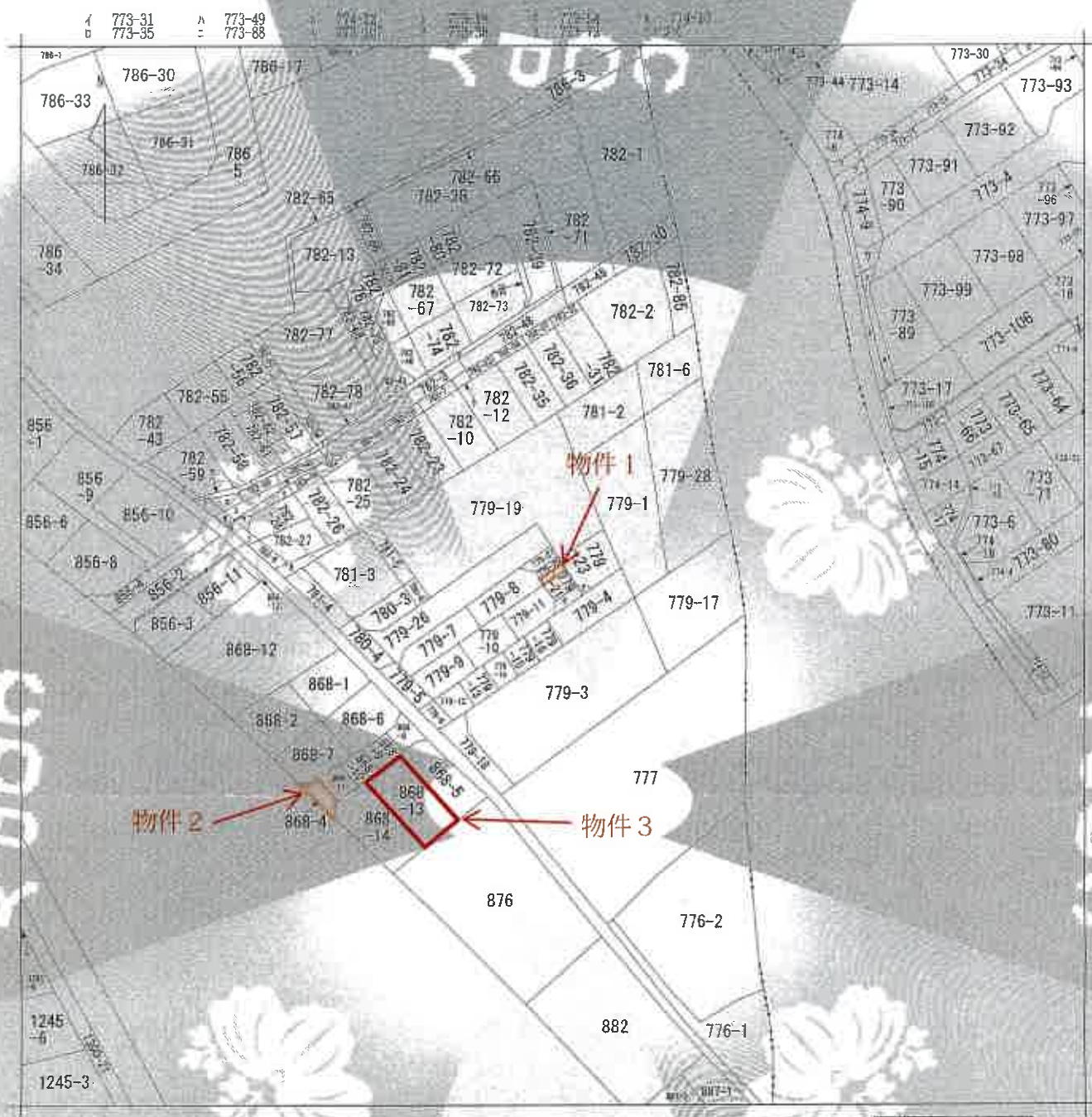
最寄バス停

最寄駅



COPY

COPY



(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第56条の地図が提出されるまでの間、これに代るものとして輸入付けられていた図面であり、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	市川市曾谷5丁目			地番	779番22		
出力	1/600	精度区分		座標系 基準点又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	国土台帳附属地図
作成年月日				無 年 月 日 (原簿)	令和4年3月30日			補正事項

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1月16日

千葉地方法務局

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

請求番号：43-1
(1/2)

774-16
774-19
774-20
774-21
774-22
774-23
774-1
774-10H
774-10B
774-11
1245-10
774-12
774-13
774-14
774-15
774-16
774-17
774-18
774-19
774-20
774-21
774-22
774-23
774-24
774-25
774-26
774-27
774-28
774-29
774-30
774-31
774-32
774-33
774-34
774-35
774-36
774-37
774-38
774-39
774-40
774-41
774-42
774-43
774-44
774-45
774-46
774-47
774-48
774-49
774-50
774-51
774-52
774-53
774-54
774-55
774-56
774-57
774-58
774-59
774-60
774-61
774-62
774-63
774-64
774-65
774-66
774-67
774-68
774-69
774-70
774-71
774-72
774-73
774-74
774-75
774-76
774-77
774-78
774-79
774-80
774-81
774-82
774-83
774-84
774-85
774-86
774-87
774-88
774-89
774-90
774-91
774-92
774-93
774-94
774-95
774-96
774-97
774-98
774-99
774-100

物件 1

CCPY

CCPY

本図面はA3判をA4に縮小したものです

請求番号：43-1
(2/2)

登記年月日：昭和44年1月22日

（千葉県地方税務局市川支局事務所）
令和8年1月29日 千葉県地方税務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

地番	779-1-20-21-40	図番	400403
土地の所在	市川市曾谷町 第55街区		
作成年月日	昭和44年1月22日	作成者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

② 779-2	14.00m ²
③ 779-19	17.00m ²
④ 779-1	7.84m ²

物件1

779-1

779-2

779-19

779-8

779-11

779-7

手続単位：1/100

1/100

千葉県土地家屋調査士会（市川支部）

1) 式は國庫に附屬の「 α 」の買取り価格に「 β 」の割合で「 γ 」の

(千葉地方方法務局市川支局管轄)

余和8年1月29日

干菜地 55 亩

本図面はA3判をA4に縮小したものです

-16-

請求番号: 14-2

地 址 書 2018-5-10-18

土地の所在 青川市馬場町 新築工日

物件3	
①	15.7250
②	15.7250
③	15.7250
④	15.7250
⑤	15.7250
⑥	15.7250
⑦	15.7250
⑧	15.7250
⑨	15.7250
⑩	15.7250
⑪	15.7250
⑫	15.7250
⑬	15.7250
⑭	15.7250
⑮	15.7250
⑯	15.7250
⑰	15.7250
⑱	15.7250
⑲	15.7250
⑳	15.7250
㉑	15.7250
㉒	15.7250
㉓	15.7250
㉔	15.7250
㉕	15.7250
㉖	15.7250
㉗	15.7250
㉘	15.7250
㉙	15.7250
㉚	15.7250
㉛	15.7250
㉜	15.7250
㉝	15.7250
㉞	15.7250
㉟	15.7250
㊱	15.7250
㊲	15.7250
㊳	15.7250
㊴	15.7250
㊵	15.7250
㊶	15.7250
㊷	15.7250
㊸	15.7250
㊹	15.7250
㊺	15.7250
㊻	15.7250
㊼	15.7250
㊽	15.7250
㊾	15.7250
㊿	15.7250

作 業 年 月 日

作 業 者

申 請 人

登記年月日：昭和56年11月5日

（土地所有権に帰属するものとして登記された権利）
（千葉県国土建設局作成）

令和8年1月16日

千葉県国土建設局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

153842

地積測量図-54.11.5

868番1-3

千葉県国土建設局 市川市曾谷5丁目868番地1-3

各階平面図

1 階



床面積

9.10 × 5.46 = 49.6860 m²

2 階



床面積

6.45 × 2.78 = 1.7931 m²

9.10 × 5.46 = 49.6860 m²

合計 50.4791 m²

1/250

作成者

05-4411111 日作製

申請人

地積 1/500

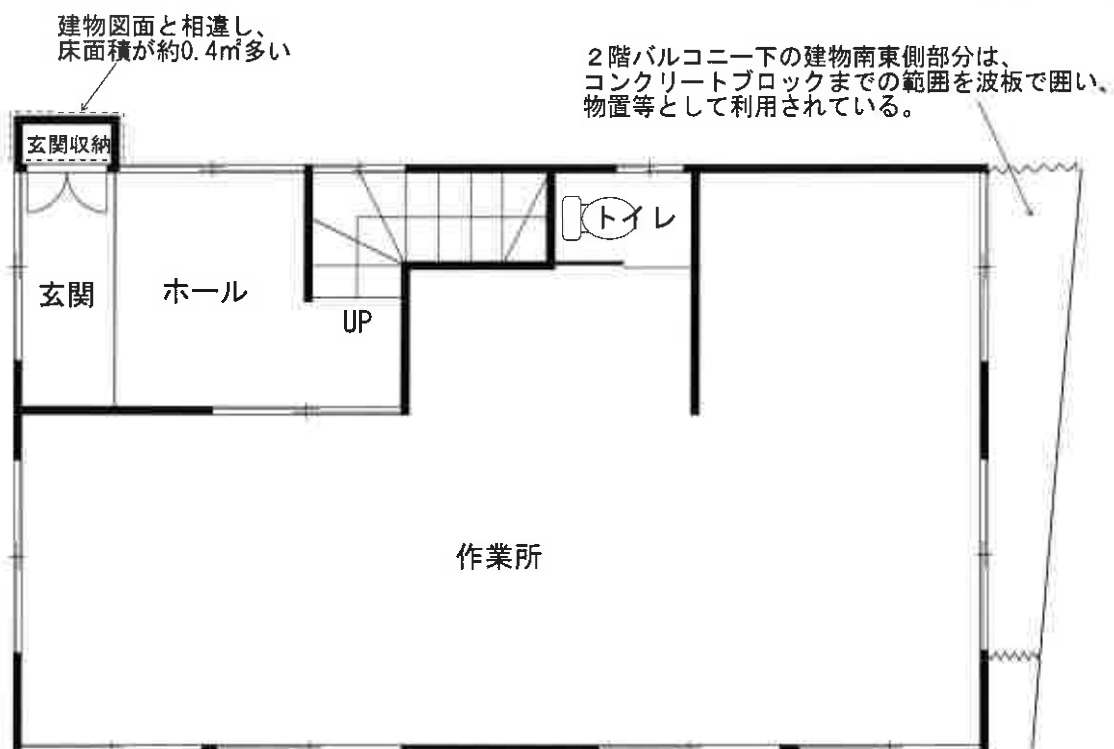
物件4

道路

~14 868 ~13 ~5 876



間取略図



1 階



2 階

