

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 11 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 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 10 月 13 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（一棟の建物の表示）

所 在 市川市田尻五丁目 2 3 2 番地 1

建物の名称 コンフォルシア市川原木中山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 田尻五丁目 2 3 2 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 7 . 4 8 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 市川市田尻五丁目 2 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 4 0 . 9 4 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 4 3 0 7 分の 6 0 5 0



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

なし

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 市川市田尻五丁目 2 3 2 番地 1

建物の名称 コンフォルシア市川原木中山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田尻五丁目 2 3 2 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 7 . 4 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 市川市田尻五丁目 2 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 4 0 . 9 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 4 3 0 7 分の 6 0 5 0



令和8年(ケ)第142号
令和8年6月22日受理
令和8年7月23日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村 井 清 英

(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（一棟の建物の表示）

所 在 市川市田尻五丁目 2 3 2 番地 1

建物の名称 コンフォルシア市川原木中山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 田尻五丁目 2 3 2 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 7 . 4 8 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 市川市田尻五丁目 2 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 4 0 . 9 4 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 4 3 0 7 分の 6 0 5 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	田尻5-13-32-203	
建物	物件1	
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が異なる（ ☐ 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 上記の者が本件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	
管理費等の状況	☒ 月額下記のとおり 管理費 10,600円 修繕積立金 10,600円 インターネット利用料 715円 円 円 令和8年7月2日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社サジェストコミュニティ	
その他の事項	1 特記すべき汚損箇所は見られず、経年劣化程度の損耗状態と思われる。 2 維持管理の状態は不良で、ごみが多量に積まれているほか、未清掃による汚れが目についた。特に水回りは相当に汚れている。 3 外共用廊下側のMB内に浄水器、活水器が取り付けられている（写真9参照）が、管理組合の承認はその可否を含めて不明である。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	本件建物が在るマンション棟のほか、駐車場、駐輪場等の共用施設がある。	
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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）

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	1 この家には、自分が一人で住んでいます。 2 ペットは飼っていません。 (以上、令和8年6月29日に面談聴取) 3 建物及び設備に不具合はありません。この家を買ってから増改築やリフォームはしていませんが、外廊下のMB内に、数年前に浄水器を取付け、1～2年位前に活水器を取り付けました。活水器取付と同時期にトイレの便器・便座を交換しました。 4 上下層階や隣戸とのトラブル等はありません。 (以上、令和8年7月22日に面談聴取)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月29日 (月) 13:40-14:00	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 債務者兼所有者に面談聴取
R8年6月29日 (月) : - :	千葉地裁執行官室	マンション管理会社宛に滞納管理費等に関する照会書を発送(7月6日回答書受領)
R8年7月22日 (水) 10:35-10:55	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面照合 写真撮影) 評価人同行 債務者兼所有者に面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

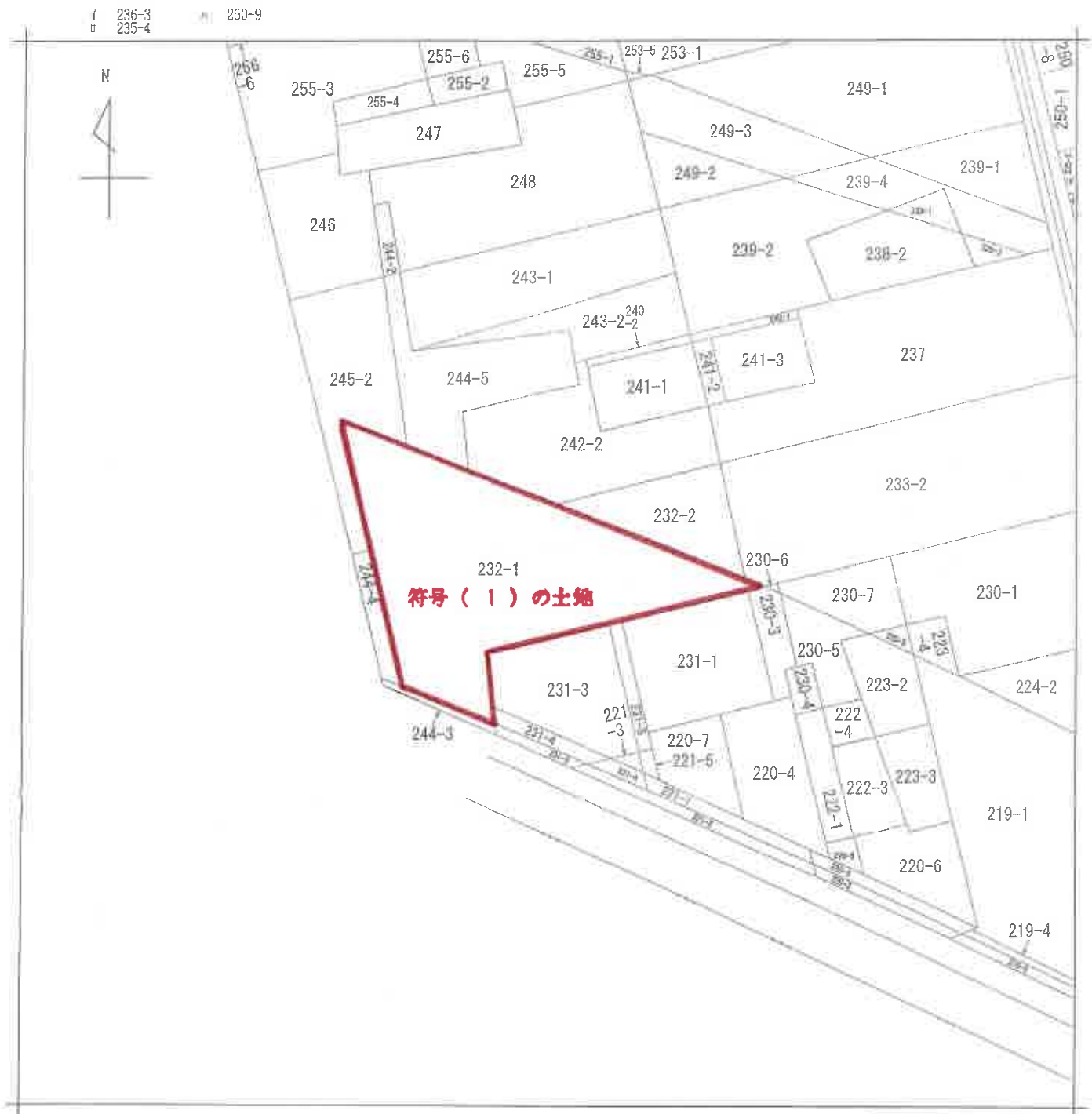
(特記事項)

☐ 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。

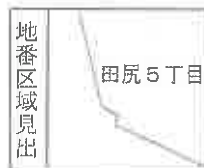
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐



(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 分	所 在	市川市田尻五丁目				地 番	232番1			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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判をA4判に縮小

令和8年3月19日
千葉地方法務局市川支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成29年6月29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8年3月19日 千葉地方支務局市川支局

登記官

(6 枚目)

地 積 測 量 図

地 番	232-1
土地の所在	市川市田尻五丁目

座 標 求 積 表

地 番	232-1				
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n
HK466	533.018	511.244	-351.224628		
H40R3.5	531.219	510.982	-9744.045340		
HK467	513.948	508.253	-10042.571027		
H60R3.5	511.460	507.883	-10073.970468		
43	494.112	505.168	-14530.147184		
48	482.697	517.097	-156.163294		
25	493.810	519.406	2449.518696		
42	487.413	559.385	-2447.309375		
HK416	489.435	557.400	2456.461800		
H40R3.1	491.820	555.060	8925.364800		
H20R3.8	505.515	541.189	9753.849347		
HK415	509.843	536.563	7145.946034		
8	518.833	526.963	8539.962378		
7	526.049	518.974	6784.547102		
H80R30.6	531.906	512.507	3571.661283		
		積 面 積	2281.880124		
		地 積	1140.9400620		
		㎡	1140.94		

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
7	526.049		518.974	
8	518.833		526.963	
25	493.810		519.406	
42	487.413		559.385	
43	494.112		505.168	
48	482.697		517.097	
H20R30.8	505.515		541.189	
H40R3.5	531.219		510.982	
H40R31.1	491.820		555.060	
H60R3.5	511.460		507.883	
H80R30.6	531.906		512.507	
HK415	509.843		536.563	
HK416	489.435		557.400	
HK466	533.018		511.244	
HK467	513.948		508.253	
S1	495.656		500.638	
S2	467.878		529.633	

A3判をA4判に縮小

② コーキングシート杭
計 算 点

測量年月日：平成29年6月14日

作 製 者
土地

申 請 人

(平成 29 年 6 月 20 日作製)

縮 尺
1 / 500

請求番号：7-2

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8年3月19日 千葉地方法務局市川支局

千葉地方法務局市川支局

ଅଧ୍ୟାୟ ୧୩

A3判をA4判に縮小

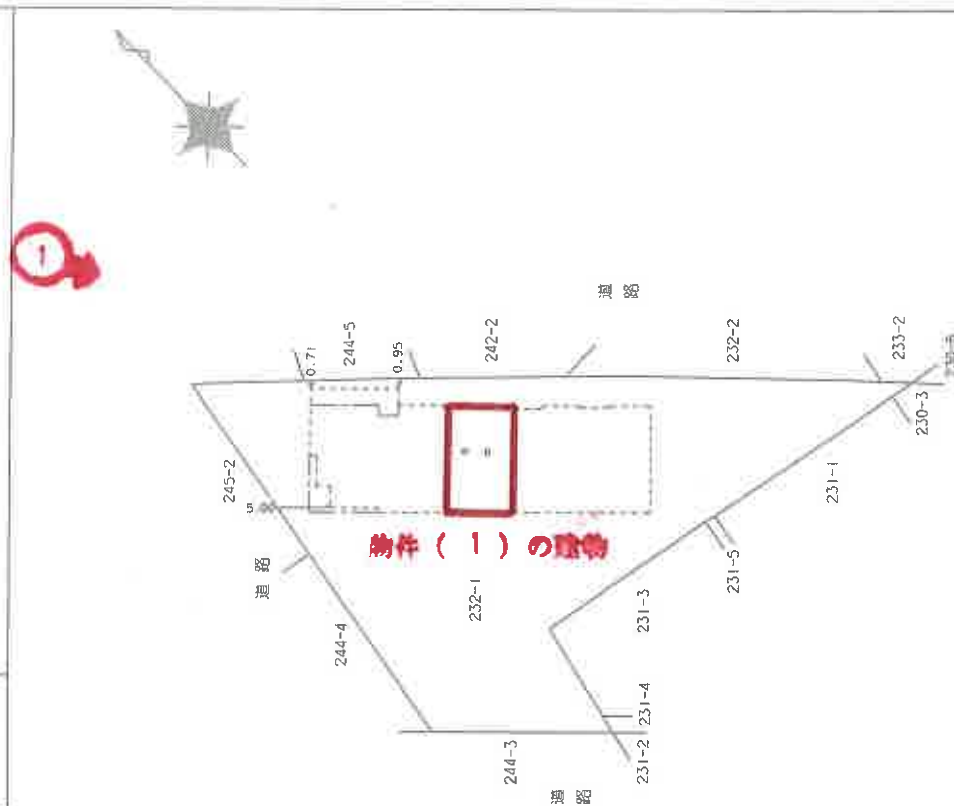
面圖 面圖 物階 建各

家屋番号	田尻五丁目 232番1の203
------	--------------------

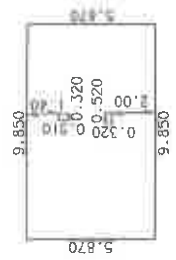
建物の所在
市川市田尻五丁目23番地1

圖面階各

四四



求積表	
9.850×5.870	57.819500
0.320×0.510	-0.163200
0.520×0.320	-0.166400
合床面積	57.489900
	57.48 m^2



◀○写真撮影位置と方向

人壽保險

縮尺	2.5cm
----	-------

者成作

(伊奈川果工科大学調査工芸)

縮尺	1 / 500
----	---------





1



2



3



4



5



6



7



8



9

浄水器

活水器

令和8年（ケ）第142号

令和8年7月22日 現地調査

令和8年7月28日 評価

第215号 発行番号

令和8年7月28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

物件番号	評 価 額
物件1	金31,840,000円

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 住居表示：田尻5－13－32－203
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（一棟の建物の表示）

所 在 市川市田尻五丁目 2 3 2 番地 1

建物の名称 コンフォルシア市川原木中山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 田尻五丁目 2 3 2 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 7 . 4 8 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 市川市田尻五丁目 2 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 4 0 . 9 4 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 4 3 0 7 分の 6 0 5 0

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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ東西線「原木中山」駅の南西方約 950m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅が混在する地域		
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 種住居地域	
	建 蔽 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	なし	
	その他の規制	第 1 種高度地区 日影規制 4h-2.5h（測定水平面 4m） 建築基準法 22 条区域 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域	
画 地 条 件	規 模	1,140.94 m ² （登記数量とほぼ同じ）	
	形 状	不整形	
	間 口 × 奥 行	約 66m×約 33m	
	地 勢	概ね平坦	
	接面道路上の関係	三方路画地	
	敷 地 権 の 割 合	224,307 分の 6,050（所有権）	
接 面 道 路 の 状 況	北東側国道（298 号線・東京外郭環状道路）、幅員（約 60m）、 連続性（優る）、舗装（あり）、歩道（あり）、側溝（あり）、 高低差（概ね等高）		
	西側市道（7094 号線）、幅員（約 7m）、連続性（普通）、 舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（概ね等高）		
	南西側河川管理通路、幅員（約 4m）、連続性（普通）、 舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（概ね等高）		
	建築基準法上の種類	北東側国道：建築基準法第 42 条 1 項 4 号 西側市道：建築基準法第 42 条 1 項 1 号及び 建築基準法第 42 条 1 項 4 号 南西側河川管理通路：建築基準法第 43 条 2 項 2 号	
	セットバック	不要と見込まれる。	
	再建築の可否	可能と見込まれる。	

土地の利用状況等	コンフォルシア市川原木中山（物件 1 が存する 1 棟の建物、駐車場等）の敷地として利用されている。周囲は概ね戸建住宅として利用されている。 周辺隣地とは概ね等高に接しており、フェンス、コンクリートブロック等により、概ね明確に区分されている。
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. 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の存する可能性は低いものと推定される。 2. 現存建物等に係る部分以外において、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ものと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
特 記 事 項	・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、内水浸水想定区域に含まれている。

<以下余白>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コンフォルシア市川原木中山
建物の用途	共同住宅（総戸数 37 戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成 31 年 2 月 28 日新築 経過年数：約 7 年 経済的残存耐用年数：約 53 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
仕様	屋根：アスファルト露出防水等 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他： ＜エントランス＞ 床：タイル貼等、壁：石貼、タイル貼等 ＜共用部分＞ 床：長尺塩ビシート等、壁：吹付タイル等
設備等	供給処理設備：電気、上水道、下水道、都市ガス エレベーター：あり（9 人乗り 1 基） 駐車場：あり 集会場等：なし オートロック：あり その他：駐輪場、バイク置場等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり（管理組合名：コンフォルシア市川原木中山管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社サジェストコミュニティ 管理形態：日勤管理
管理の状況	概ね普通
特記事項	1. 目的建物の建築確認及び検査済証の交付日付・番号については、市川市建築指導課での閲覧・聴取によると、次のとおりである。 ・建築確認：平成 30 年 3 月 22 日 第 UHEC 建確 29855 号 ・検査済証：平成 31 年 3 月 6 日 第 UHEC 建完 29855 号 2. 現地調査の結果、建物外観に特段の破損は認められなかった。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階 (203 号室) 主要開口部の方位：南西向き中間部屋	
床 面 積	57.48 m ² (登記面積)、60.50 m ² (壁芯面積) バルコニー：約 10.9 m ²	
間 取 り	3LDK (別添間取図参照)	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、上水道、下水道、都市ガス、システムキッチン、浴室、 トイレ等 その他：なし	
保守管理の状態	概ね普通 (特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費	10,600 円／月
	修 繕 積 立 金	10,600 円／月
	インターネット利用料	715 円／月
	滞 納 額 等	滞納はない (令和 8 年 7 月 2 日現在)
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	調査時点現在、債務者兼所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	1. 現地調査における専有部分の状況は以下のとおり。 ・壁紙の汚れ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られるが、早急に修繕を要する破損は確認できなかった。 2. 債務者兼所有者による陳述は以下のとおり。 ・設備に不具合はない。 ・ペットは飼育していない。 ・トイレを 1～2 年前に交換している。また、浄水器を数年前に、活水器を 1 年程前に取り付けている。	

<以下余白>

第5 評価額算出の過程

本件においては、比準価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

I 比準価格の試算

基準階中間室の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
719,000	0.99	57.48	1.00	40,915,000

ア 基準階中間室の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間室の専有部分（登記面積）の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層2階 ±0%
維持管理の状態（クリーニング費用を考慮） ▲1%
 （相乗積） ▲1%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

II 収益価格

本件の占有は引受けとならないが、その潜在的な収益力を把握するために新規賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

<以下余白>

DCF法による価格査定表

(※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない)

3年間の有効 純収益現価の 合 計	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)
	4年目期末 有効純収益	最 終 還 元 利回り	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複 利 現価率 ※2 (6.5%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
3,185,432 (17.2%)	1,294,920	6.8%	18,471,653 円	0.8278	15,290,834 円 (82.8%)	18,476,000 円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+6.5\%)^3} = 0.8278$$

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計額である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 40,915,000 円

収益価格 18,476,000 円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生じた類似のマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

両価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては収益性より居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されているファミリータイプのマンションであることを考慮して、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を 39,800,000 円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価 格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ		
39,800,000	1.00	0.8	1.00	——	31,840,000

イ 市場性修正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等はない。

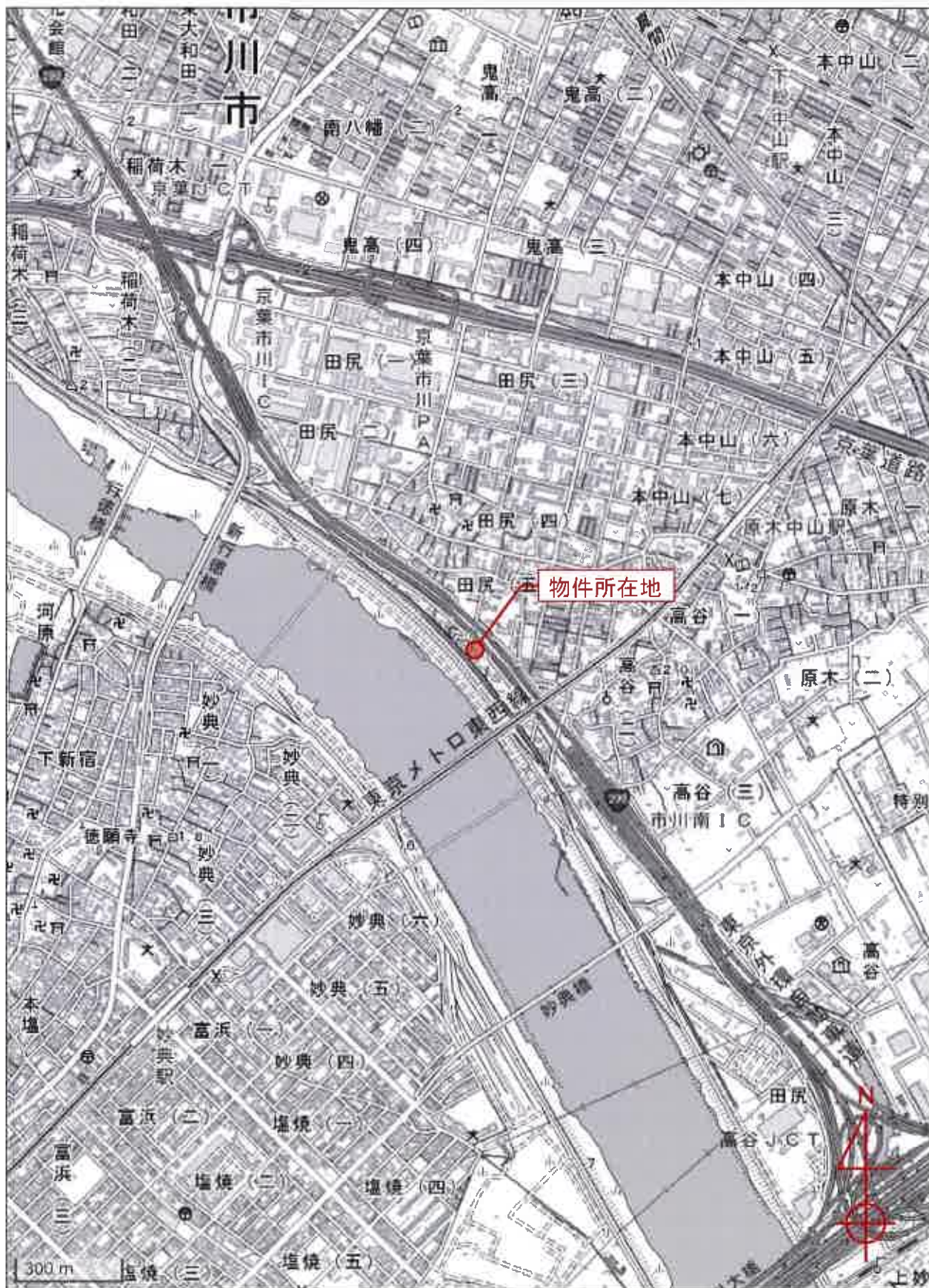
オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 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

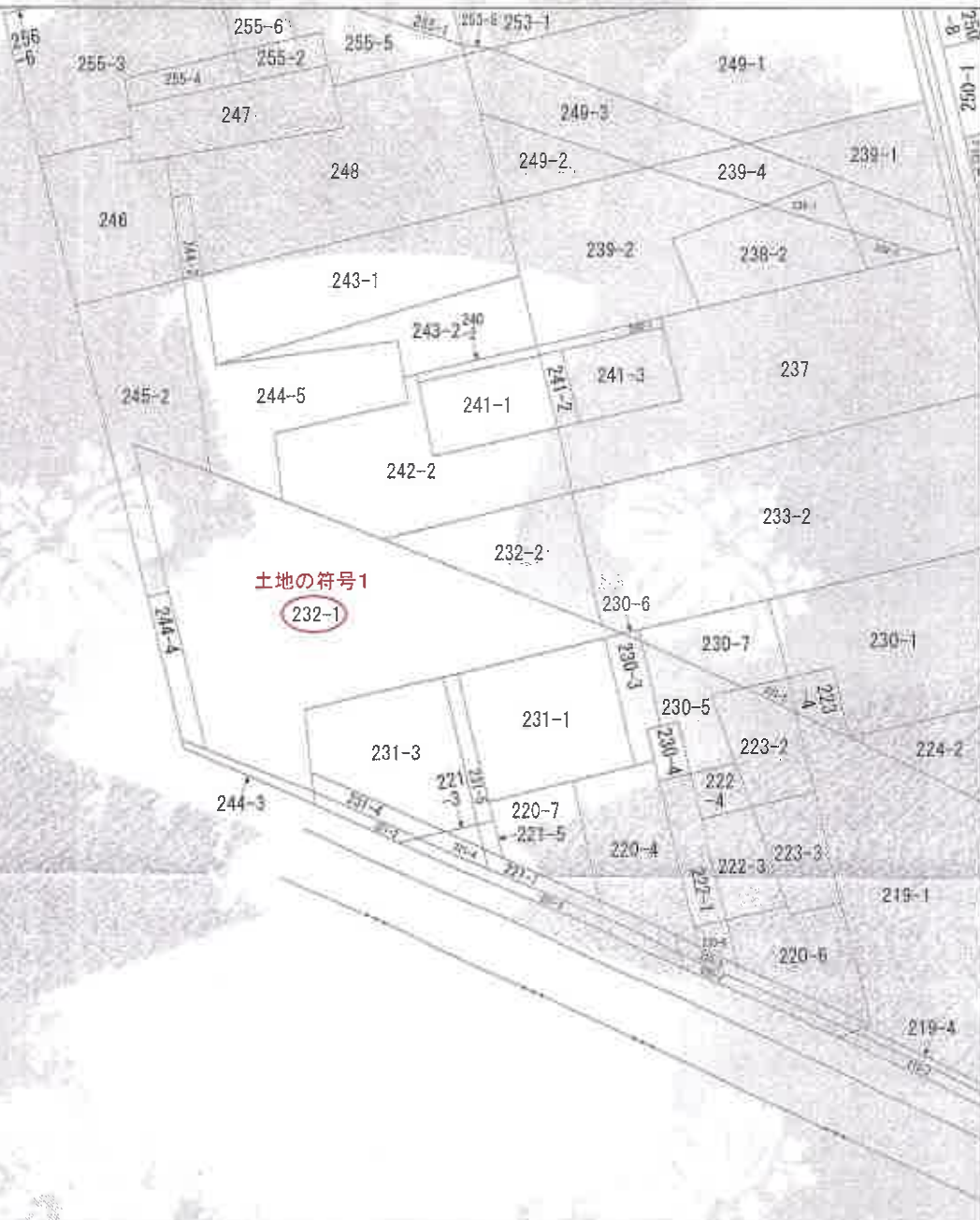
位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し

250-9



土地の符号1

232-1

(注) 当該に準ずる面は、土地の用途を明確にした不動産登記法所定の地図が関係付けられるまでの間、これに代わるものとして提出付けられていた面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した面である。



地番	232番1	所在	市川市田尻五丁目	
面積	1/600	用途	用途別 番号又は 記号	分類
種類	旧土地区画整理事業地区	備考	備考	備考
作成年月日		備考	備考	備考

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。

令和8年3月19日

千葉地方法務局市川支局

皇朝書

請求番号：7-1

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成29年6月29日

これは図面に記載されている内容を証明した後面である。
令和8年3月19日 千葉地方法務局市川支局 登記官

地積測量図

地番 232-1

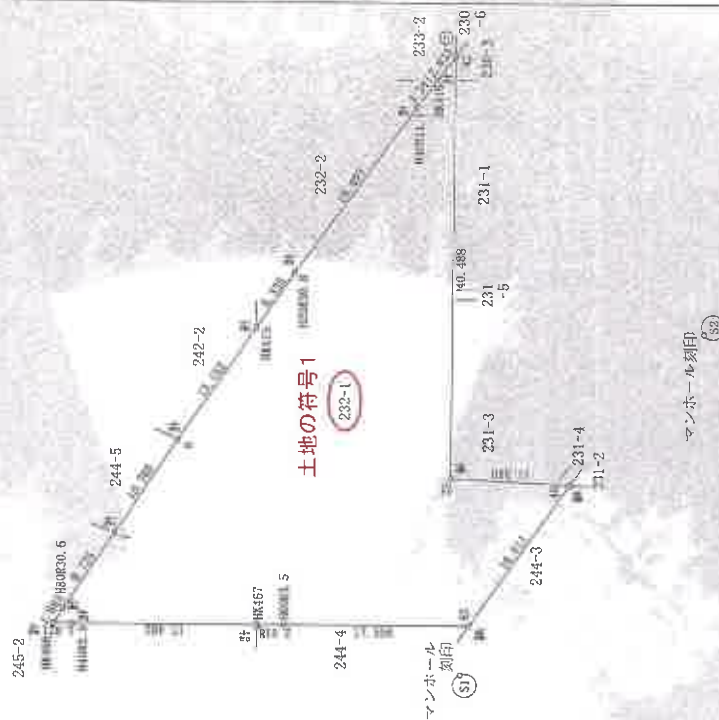
土地の所在 市川市田尻五丁目

座標求積表

地番	232-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
側点				
HK466		533.018	511.244	-351.224628
H40R3.5		531.219	510.962	-9744.045340
HK467		513.948	508.253	-10042.571027
H60R3.5		511.460	507.863	-10073.970468
43		494.112	505.168	-14530.147184
48		482.697	517.097	-156.163294
25		493.810	519.406	2449.518696
42		487.413	559.365	-2447.309375
HK416		489.435	557.400	2456.461800
H40R31.1		491.820	555.060	8925.364800
H20R30.8		505.515	541.189	9753.849347
HK415		509.843	536.563	7145.946034
8		518.833	526.963	8639.962378
7		526.049	518.974	6784.547102
H60R30.6		531.906	512.507	3571.661283
			倍面積	2281.880124
			面積	1140.9400620
			地積	1140.94 m

座標一覧表
(任意座標)

測点名	X	座標	Y	座標
7		526.049		518.974
8		518.833		526.963
25		493.810		519.406
42		487.413		559.365
43		494.112		505.168
48		482.697		517.097
H20R30.8		506.515		541.189
H40R3.5		531.219		510.962
H40R31.1		491.820		555.060
H60R3.5		511.460		507.863
H60R30.6		531.906		512.507
HK415		509.843		536.563
HK416		489.435		557.400
HK466		533.018		511.244
HK467		513.948		508.253
S1		495.656		500.638
S2		467.878		529.633



コンクリート杭
計算点

測量年月日：平成29年6月14日

作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成31年4月4日

令和8年3月19日
千葉県地方税務局市川支局

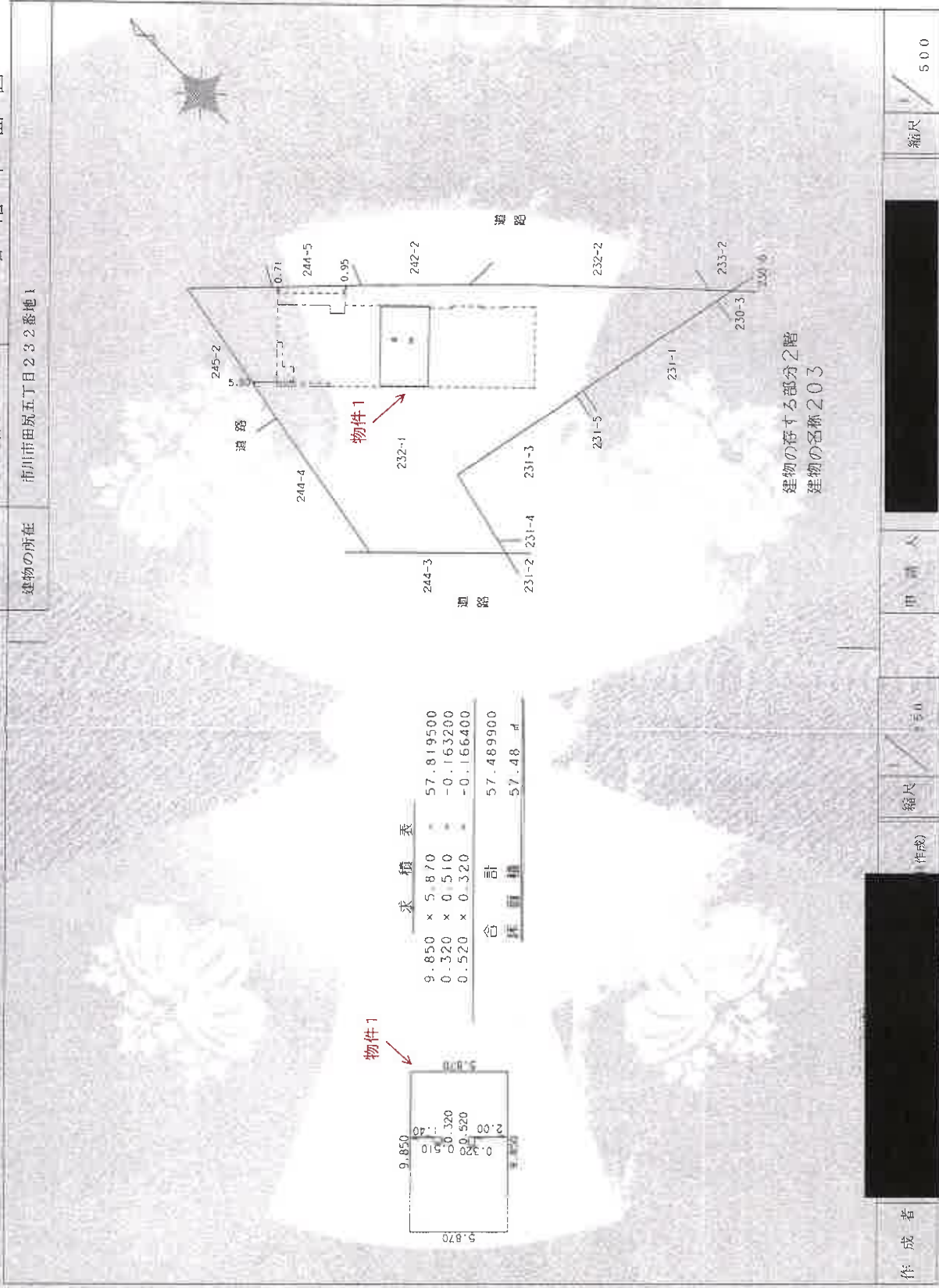
登記官

請求番号：7-3

各階平面図

家屋番号	田尻五丁目 232番1の203
建物の所在	市川市田尻五丁目232番地1

建物各階平面図



市川市田尻五丁目232番地1

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

