

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 渡 邊 美和子

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 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	22,830,000 18,264,000	一括	4,566,000	101,100	33,200
1	8,880,000				
2	13,950,000				

物 件 目 録

1 所 在 市川市若宮三丁目

地 番 284 番 8

地 目 宅地

地 積 181.65 平方メートル

2 所 在 市川市若宮三丁目 284 番地 8

家屋 番号 284 番 8

種 類 居宅・作業所・店舗

構 造 鉄骨・木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 114.76 平方メートル
2 階 104.15 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 142.76 平方メートル
2 階 104.15 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月14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, 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、土壌汚染の可能性を完全には否定できないこと及び違反建築物の疑い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 | 市川市若宮三丁目 |
| | 地 番 | 284番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市若宮三丁目284番地8 |
| | 家屋 番号 | 284番8 |
| | 種 類 | 居宅・作業所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.76平方メートル
2階 104.15平方メートル |

(現況)

- | | | |
|--|-------|-------------------------------------|
| | 構 造 | 鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約142.76平方メートル
2階 104.15平方メートル |



令和8年(ケ)第106号
令和8年5月15日受理
令和8年7月3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 | 所 在 | 市川市若宮三丁目 |
| | 地 番 | 284 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.65 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市若宮三丁目 284 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 284 番 8 |
| | 種 類 | 居宅・作業所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 114.76 平方メートル
2 階 104.15 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	市川市若宮３－１９－１５					
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 上記の者が本件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	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：鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 ☒ 床面積：１階　約１４２．７６㎡（うち増築部分約２８㎡） ２階　　１０４．１５㎡					
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・作業所・店舗（空き家の状態）として占有している ☐ 「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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

■本件土地について

- 1 南東側で市道に接する宅地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 北西端に井戸がある。
- 3 クリーニング用溶剤(少量危険物貯蔵取扱所、火気厳禁看板あり)、燃油を貯蔵使用していた形跡があり、土壌汚染の懸念がある。

■本件建物について

- 1 債務者、所有者等の陳述が得られておらず、本件建物及び設備の不具合の有無については不明であるが、全体的に老朽化しており立入調査の際には以下の不具合箇所が見られた。
 - 1) 屋根軒下が劣化し、所々に穴があいている。
 - 2) 外階段の錆腐食が進行しており、強度不足が懸念される。
 - 3) 1階和室の天井に雨浸み跡が見られる。
 - 4) 2階の床に柔らかくなっている部分が散見される。
- 2 1階はクリーニング店の店舗・作業所として使用されていたが、一部のボイラー、クーラー設備(2階テラスにはクーリングタワーも設置されている)、燃油タンク、配管・ダクト、収納棚等を除き、設備機器の殆どは取外しのうえ搬出されている。2階の居室は居住当時のままの状態の家財道具が残置されている。
- 3 1階にボイラー室、作業所の一部が増築(未登記)されている

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	対象の建物は令和7年5月位から空き家になっています。 (以上、令和8年5月27日に面談聴取)

執行官の意見

■本件建物の占有認定について

- 1 以下1)2)の事由及び現場の状況から、本件建物は所有者が居宅、クリーニング店舗・作業所として、空き家の状態で占有しているものと認めた。なお、ガスの供給停止年月日、建物内にあった複数のカレンダー、近隣居住者の陳述から、本件建物は令和7年5～6月頃から空き家になっているものと思われる。
 - 1) 債務者、所有者宛の郵便物が多量にあること
 - 2) 所有者以外の第三者の占有を示す徴表が見られないこと
- 2 前記クリーニング事業は、所有者が代表を務める債務者株式会社明石クリーニング(昭和55年4月会社成立)が営業していたもので、債務者と所有者との間で本件建物にかかる貸借契約が締結されていたものと思われるが、上記1のとおり、本件建物は既に約1年もの間空き家であり、評価人による調査でも債務者は令和7年5月30日に廃業しているとのことであるため、クリーニング資機材の殆どが撤去されている現場の状況をも鑑みて、株式会社明石クリーニングが本件建物を占有しているとは認められず、債務者が単独で占有しているものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月21日（木） 15：55－16：10	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書差置（連絡なし）
R8年5月27日（水） 10：10－10：15	物件所在地	不在 近隣居住者に面談聴取
R8年6月4日（木） ： ー ：	千葉地裁執行官室	電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送（6月12日回答書受領）
R8年6月26日（金） 11：30－13：20	物件所在地	立入調査（物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影） 評価人同行
R8年6月29日（月） 14：30－14：40	法務局船橋支局	株式会社明石クリーニングの履歴事項証明書取得
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(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8年6月26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。
- ☐



(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。

地番区域見出
若宮3丁目

請 求 部 分	所 在 市川市若宮三丁目				地 番 284番8			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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)

令和8年2月25日

千葉地方法務局船橋支局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和52年9月9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。
(千葉県地方税务局市川支局管轄)
令和8年2月25日 千葉県地方税务局船橋支局

(8 枚目)

登記官

請求番号：19-2

家屋番号	284-8
建物の所在	市川市若宮3丁目284番地8

建 各 階 平 面 図

297584

130.00

面 図

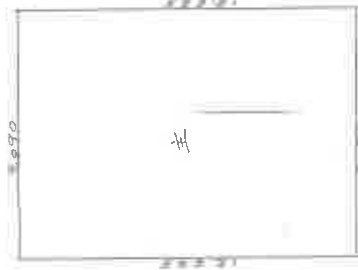
52.9.9

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和五十二年九月五日	作 製 者

1 階 床 面 積

$$(12.625 \times 9.090) = 114.761250$$

$$114.76$$



1 階 平 面 図

2 階 床 面 積

$$(9.997 \times 9.997) = 99.980001$$

$$(3.1815 \times 9.909) = 2.8919835$$

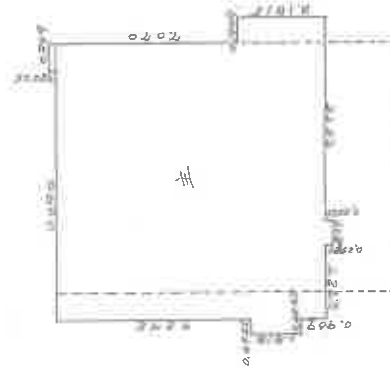
$$(9.909 \times 0.2525) = 0.2295225$$

$$(1.818 \times 0.4545) = 0.8262810$$

$$(9.909 \times 0.2525) = 0.2295225$$

$$104.1573105$$

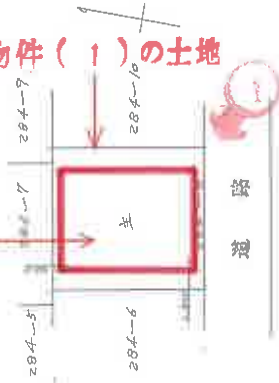
$$104.15$$



2 階 平 面 図

物件(1)の土地

物件(2)の建物



建 物 図 面

写真撮影位置と方向

A3判をA4判に縮小

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

縮 小	R	1 / 500	1 / 200
-----	---	---------	---------



1



2



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2



1 3



1 4



1 5



1 6



1 7



1 8



1 9



2 0



2 1

令和 8 年（ケ）第 1 0 6 号

令和 8 年 6 月 2 6 日 現地調査

令和 8 年 6 月 2 9 日 評価

小調第 1 0 9 8 号 発行番号

令和 8 年 7 月 2 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

小 畑 昌 也

第1 評価額

一括価格	
金22,830,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金8,880,000円
物件2（建物）	金13,950,000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
2	物件目録記載のとおり。		住居表示「若宮3－19－15」 構 造：鉄骨・木造スレート・亜鉛 メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約142.76㎡
番 号	特 記 事 項		
1, 2	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 市川市若宮三丁目 |
| | 地 番 | 284 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.65 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市川市若宮三丁目 284 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 284 番 8 |
| | 種 類 | 居宅・作業所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 114.76 平方メートル
2 階 104.15 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	J R 総武本線「下総中山」駅の北東方・道路距離約1.7 k m 最寄バス停「若宮小学校」の南方・道路距離約300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅を中心に共同住宅，併用住宅等も見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 絶対高さ10m 建築基準法第22条指定区域 市川市景観計画区域
画 地 条 件	形状（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（南東）， 間口（約13m），奥行（約14m）， 地積は登記（181.65㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道（4411号），幅員（約5.8m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可能
土地の利用状況等	物件1は，物件2の建物（クリーニング店舗等併用住宅）の敷地として利用されている。 物件1の隣地は，北東側，北西側，南西側が戸建住宅，南東側は道路を介して児童公園である。	
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（井戸併用） ガス配管 あり 下 水 道 なし（浄化槽）	

土 壤 汚 染 等	○ 本件事業場である株式会社明石クリーニングについては、平成24年3月13日付で土壤汚染対策法第3条第1項但書の確認を受けて土壤調査義務が一時的に免除されていた。 ・ 使用が廃止された有害物質使用特定施設 施設の種類：洗たく業の用に供する洗浄施設 廃止年月日：平成20年11月30日 特定有害物質の種類：テトラクロロエチレン その後、令和8年1月21日付で水質汚濁防止法第10条の規定による特定施設（有害物質貯蔵指定施設）使用廃止届出書が提出され、同年1月27日付の土壤汚染対策法第3条第1項但書の確認の取消しの通知により、120日以内の土壤調査義務が課せられていた。 特定施設の種類：洗たく業の用に供する洗浄施設 使用廃止の年月日：令和7年5月30日 使用廃止の理由：廃業の為 更に最近において、指定調査機関による土壤汚染状況調査報告書が提出され、それを受け市川市生活環境保全課が確認したところ、土壤汚染対策法上の基準値以下であったことから、令和8年6月下旬に土壤調査義務等の同法上の手続きは完了したとのこと。 当該過去の利用状況、調査経緯及び現況観察から、土壤汚染の存する可能性は低いと推定されるが、その存在を完全には否定できない。 ○ 現存建物に係る以外、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。 ○ 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	○ いち案内によると、内水氾濫の浸水想定区域にある。また、液化化危険度は高いと判定されている。 ○ 敷地の北西端に井戸が存する。

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和52年9月3日新築 約49年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨・木造 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 吹付，サイディング張り等 合板，ビニールクロス貼り，砂壁等 ビニールクロス貼り，合板，ボード等 フローリング張り，畳，カーペット，塩ビシート， 土間コンクリート等 キッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ，空調，ボイラー等 （電気，上水道（井戸併用），浄化槽，都市ガス） －
床面積（現況）	1階に未登記の増築（南西側約24㎡，北東側約4㎡，増築時期不詳）があり，現況床面積は以下のとおり。 床面積 1階 約142.76㎡ 2階 104.15㎡ 延べ 約246.91㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅・作業所・店舗 5DK＋納戸＋店舗＋作業所＋ボイラー室（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件所有者が，空家（クリーニング店舗等併用住宅）の状態で占有している。	
特 記 事 項	○ 建築確認：昭和52年6月22日，第S52認建市川000544号 完了検査：なし ○ 本件建物は法定建蔽率・容積率を超過しており，また，店舗・作業所等の兼用部分が50㎡を超えていることから，違反建築物の疑いがある。 ○ 外部は破風板の劣化が著しく，外壁のひび割れや軒天の破損等が散見される。また，外階段の鉄部の錆が目立ち，特に北西側の外階段は腐食により歩行困難である。	

特 記 事 項	○ 内部は経年劣化による損耗・損傷・汚損等が随所に見られる。1階作業所の天井には露出した金属管等が多数配置されている。1階和室Aの天井に雨漏り跡のようなシミが広がっている。2階の床に軋みや撓みが生じる箇所が多い。 ○ 室内にはクリーニング関連の作業用品、棚、カウンター、事務机、生活用品、私物等が雑然と残置されている。2階テラスに冷却塔、タンク等が存する。 ○ 1階作業所の内壁に少量危険物貯蔵取扱所（第4類：ミネラルターペン，最大数量：200リットル）の掲示があるが，危険物の有無については不明である。 ○ 設備等の稼働状況は不明である。 ○ 当該建物の使用資材，建築時期等から石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はあるが，飛散性は低いと推察される。
----------------	---

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	216,000	1.04	181.65	1/1	0.85	34,685,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市川－13）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 214,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/103 & \times & 100/97 & = & 216,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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%

◇ 地 域 格 差 ： 街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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 ： 道路方位＋4%

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 持 分 ： 登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価 ： 古家の存在を考慮した。－15%

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，建物の価額を求めた。

なお，クリーニング関連の設備器具等の残置物については，経済的耐用年数を経過しており，経済価値はないものと判断した。

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	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	160,000	約246.91	0.025	1/1	988,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2	0.05	0年	約49年	0.05	0.50	0.025

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況，規模等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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	34,685,000	0.60	法定地上権	20,811,000

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カ） 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	34,685,000	－ 20,811,000		0.80	0.80	8,880,000
2	988,000	＋ 20,811,000	1.00	0.80	0.80	13,950,000
一 括 価 格（合 計）						22,830,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：土壤汚染の可能性を完全には否定できないこと及び違反建築物の疑いがあること等を考慮した。

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－13）

所 在：市川市若宮3丁目281番7 「若宮3－17－12」

価 格：214,000円/㎡

位 置：J R総武本線「下総中山」駅の北東方約1.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：183㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：南西側幅員4.0m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

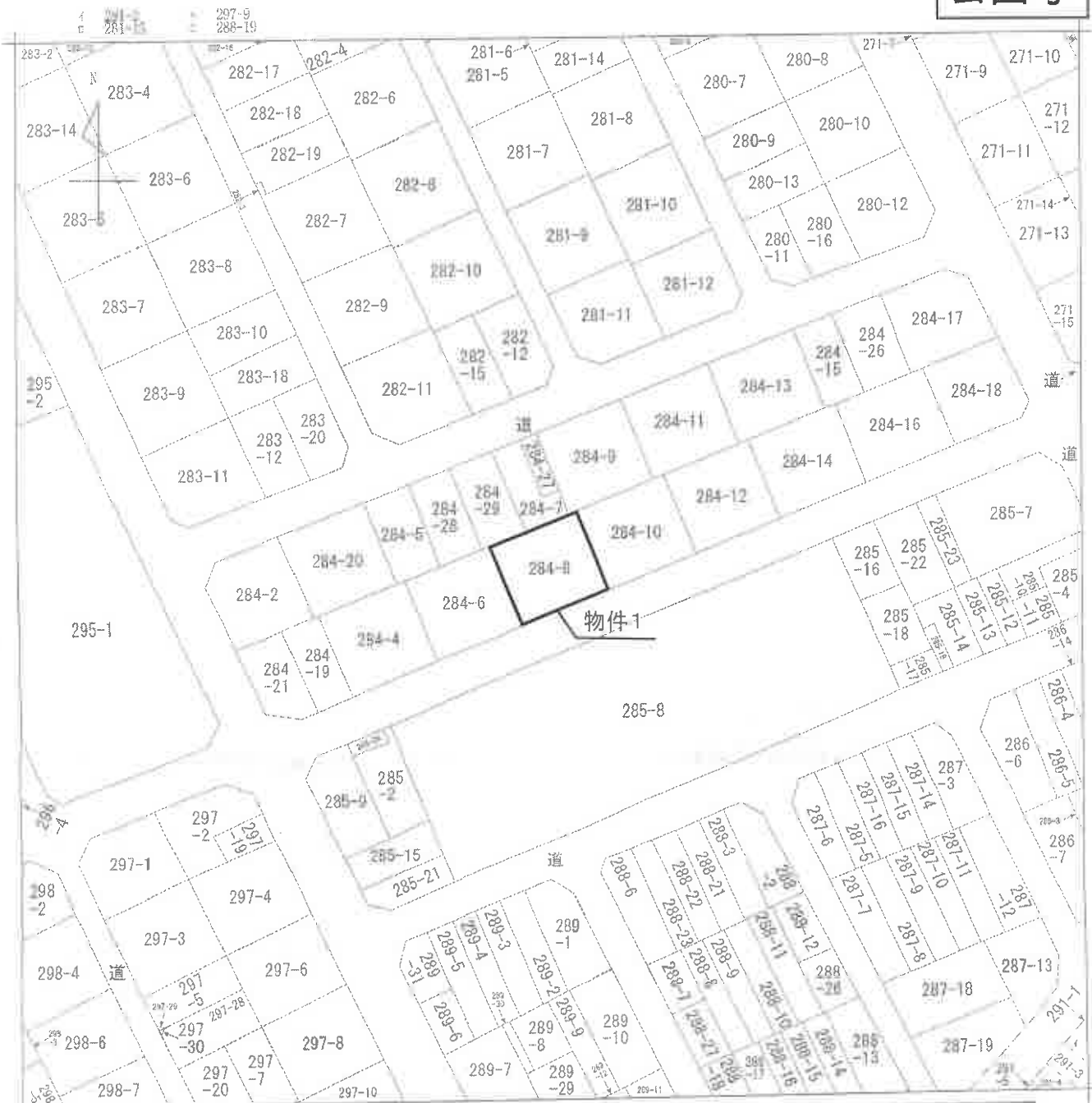
第7 附属資料

- 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



公図写



(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。

地番区域見出し
若宮3丁目

請 求 部 分	所 在	市川市若宮三丁目				地 番	284番8		
出 力 縮 尺	/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)			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)

(千葉地方務局市川支局管轄)

令和8年2月25日

千葉地方務局船橋支局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

建物図面

52.9.9

作製年月日
昭和五十二年九月五日

作製者

申請人

面図

297584 208.43
階平面図

建名

家屋番号 204-8

建物の所在 市川市若宮3丁目204番地B

物件2

1階床面積

$$(12.625 \times 9.090) = 114.761250$$

114.76

2階床面積

$$(9.999 \times 9.999) = 99.980001$$

$$(3.1015 \times 0.909) = 2.819835$$

$$(0.909 \times 0.5525) = 0.502525$$

$$(1.818 \times 1.11243) = 2.0262810$$

$$(0.909 \times 1.11243) = 1.01573105$$

104.715

1階平面図

2階平面図

建物図面

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 1/200

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和52年9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。
(千葉県地方事務局市川支局竈橋)

令和8年2月25日

千葉県地方事務局竈橋支局

登記簿

問取図

