

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 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 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 7 年 7 月 16 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 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 7 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 7 年 5 月 28 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	36,090,000 28,872,000	一括	7,218,000	69,200	29,600
1	10,640,000				
2	390,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	25,040,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101番10
地 目 宅地
地 積 111.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101番1
地 目 公衆用道路
地 積 239平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101番14
地 目 雑種地
地 積 4.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101番15
地 目 雑種地

物 件 目 録

地 積 2.79平方メートル

共有者 A 持分11分の1

5 所 在 市川市大和田二丁目101番地10

家屋 番号 101番10

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.81平方メートル
2階 48.18平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 1 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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 4】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

【物件番号 1 ～ 5】

売却基準価額は本件建物の屋根に設置されたソーラーパネルの稼働状況、契約状況等が不明であること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 市川市大和田二丁目
地 番 101番10
地 目 宅地
地 積 111.51平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101番1
地 目 公衆用道路
地 積 239平方メートル

共有者 A 持分8分の1

- 3 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101番14
地 目 雑種地
地 積 4.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分8分の1

- 4 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101番15
地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 2. 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

5 所 在 市川市大和田二丁目 1 0 1 番地 1 0

家屋 番号 1 0 1 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 9. 8 1 平方メートル
2 階 4 8. 1 8 平方メートル

所有者 A



令和6年（ケ）第453号
令和7年 1月15日受理
令和7年 2月19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 市川市大和田二丁目
地 番 101 番 10
地 目 宅地
地 積 111.51 平方メートル
所有者 A

2 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 239 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101 番 14
地 目 雑種地
地 積 4.36 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1

4 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101 番 15
地 目 雑種地
地 積 2.79 平方メートル
共有者 A 持分 11 分の 1
(/ 枚目)



物 件 目 録

5 所 在 市川市大和田二丁目101番地10

家屋 番号 101番10

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.81平方メートル
2階 48.18平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	市川市大和田2-12-22		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2、3） ☒ 雑種地（物件4）		
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 1 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 2 物件2、3は公衆用道路として使用されている 3 物件4は、ゴミ置場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			
建物	物件5		
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：		
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（空家）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	4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

その他の事項

■ 物件5（本建物）について

- 1 2階建て2LDK+納戸2部屋の住宅である。
- 2 本建物の屋根にはソーラーパネルが設置されている。所有者と連絡が取れないため、当該ソーラーパネルの購入者・一括払い若しくは分割払い等の購入方法・設置時期等については不明である。
なお、キッチンにはガスコンロが設置されている。
- 3 2階LDの壁にクラックがある（写真番号⑥参照）。
- 4 本建物内には、ソファ、寝具、2ドア冷蔵庫、テーブル、椅子、洗濯機、自転車、その他生活用品等が残置されている。
- 5 設備の稼働状況については不明である。

以上

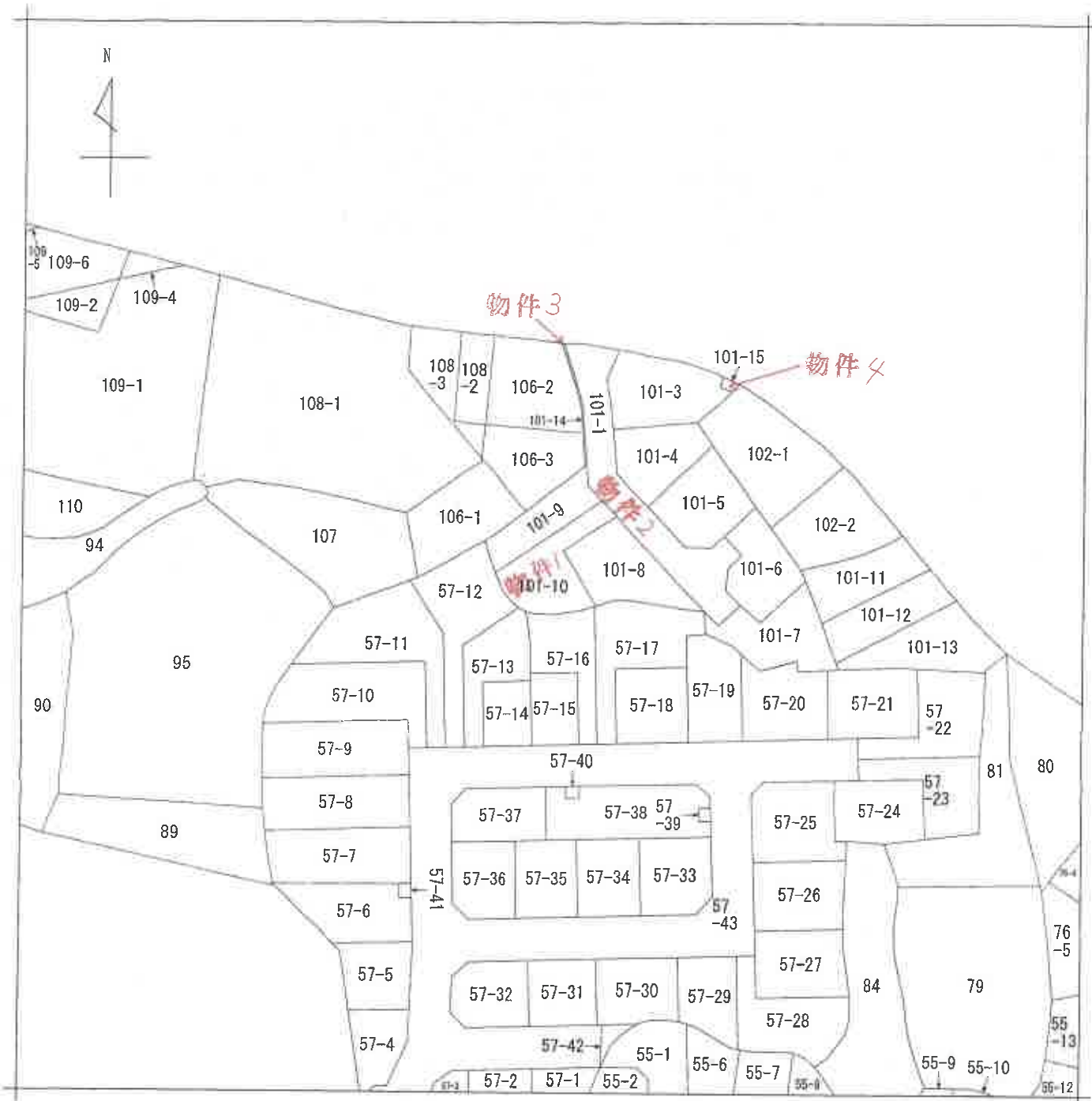
執行官の意見

- 1 本建物の集合郵便受け及び玄関部には、占有者を示す表示はない。
- 2 電気・ガス・水道の供給は停止されている（電気供給契約は令和6年7月30日終了。水道は令和6年7月29日閉栓処理）。なお、電気の供給契約の名義人は、所有者であった。
- 3 本建物内及び郵便受けには、所有者宛の宅配便不在票は存在したが、第三者宛のものは見当たらなかった。なお、立入調査時（2月6日）において、当職が郵便受けに投函した1月16日付「調査協力依頼書」及び1月27日付「立入調査予告書」は郵便受けにあった。
- 4 上記の他、現場の状況から、本建物の占有者及び占有状況を3枚目記載のとおり認めた。

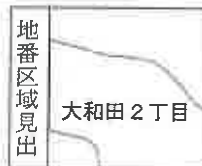
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月16日 (木) 13:48 - 14:07	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和7年1月17日 (金)	当庁執行官室	所有者の当事者目録記載の住所地へ調査協力依頼書を郵送 (連絡なし) ライフライン (電気) 照会書郵送 (1月27日、同一住所複数のため、調査対象特定のうえ再依頼する様回答あり)
令和7年1月27日 (月) 14:03 - 14:07	物件所在地	全戸不在、立入調査予告書を郵便受けに投函
令和7年1月27日 (月)	当庁執行官室	所有者の当事者目録記載の住所地へ立入調査を2月6日午前11時45分頃とする立入調査予告書及び占有・ソーラーパネル等照会書 (返信用封筒同封) を郵送 (連絡・回答書の返送なし。)
令和7年1月28日 (火)	当庁執行官室	調査対象を特定しライフライン (電気) 照会書郵送 (2月6日回答あり)
令和7年2月6日 (木) 11:43 - 12:36	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認
(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 7 年 2 月 6 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	市川市大和田二丁目				地番	101番10			
出力縮尺	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判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和6年11月1日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M55842

登記官

(7 枚目)

(1/1)

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。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和6年11月1日

東京法務局立川出張所

(8 枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

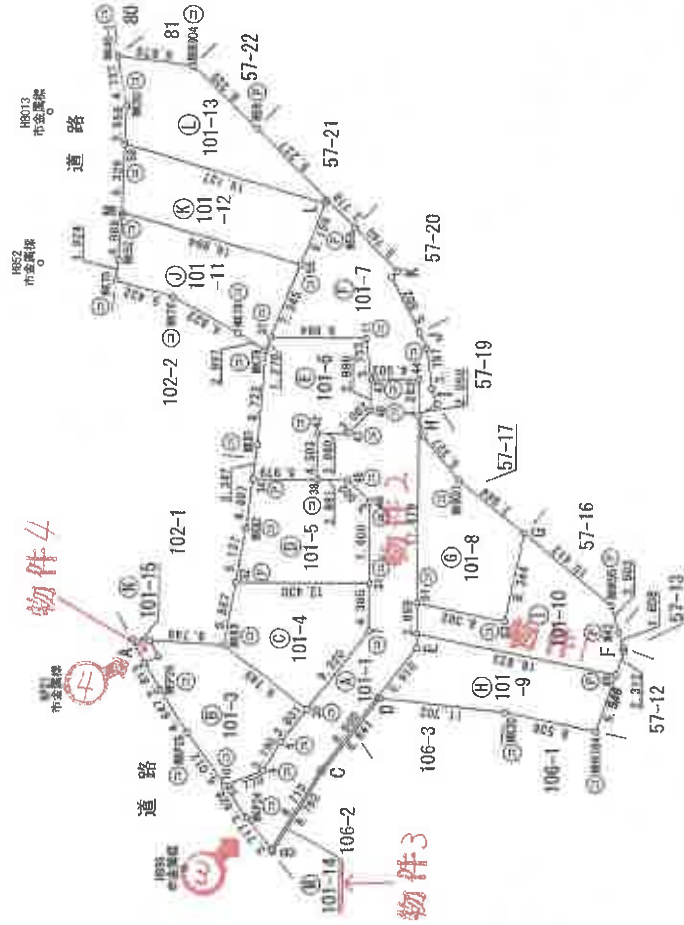
地積測量図

地番
101-1
101-3
-15

土地の所在
市川市大和田二丁目

1/5

(注)○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標
H886	1002.500	964.788
K921	1006.423	974.262
H852	994.381	1012.156
H8013	988.489	1024.924

測地系	任意座標
測量年月日	令和3年3月13日

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	②	杭
③	コンクリート杭	④	金属板
⑤	プラスチック杭	⑥	金属プレート

作成者

(令和3年3月13日作成)

申請人

縮尺
1/500

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。

(千葉地方法律局市川支局管轄)

令和6年11月1日

東京法律局立川出張所

(9 枚目)

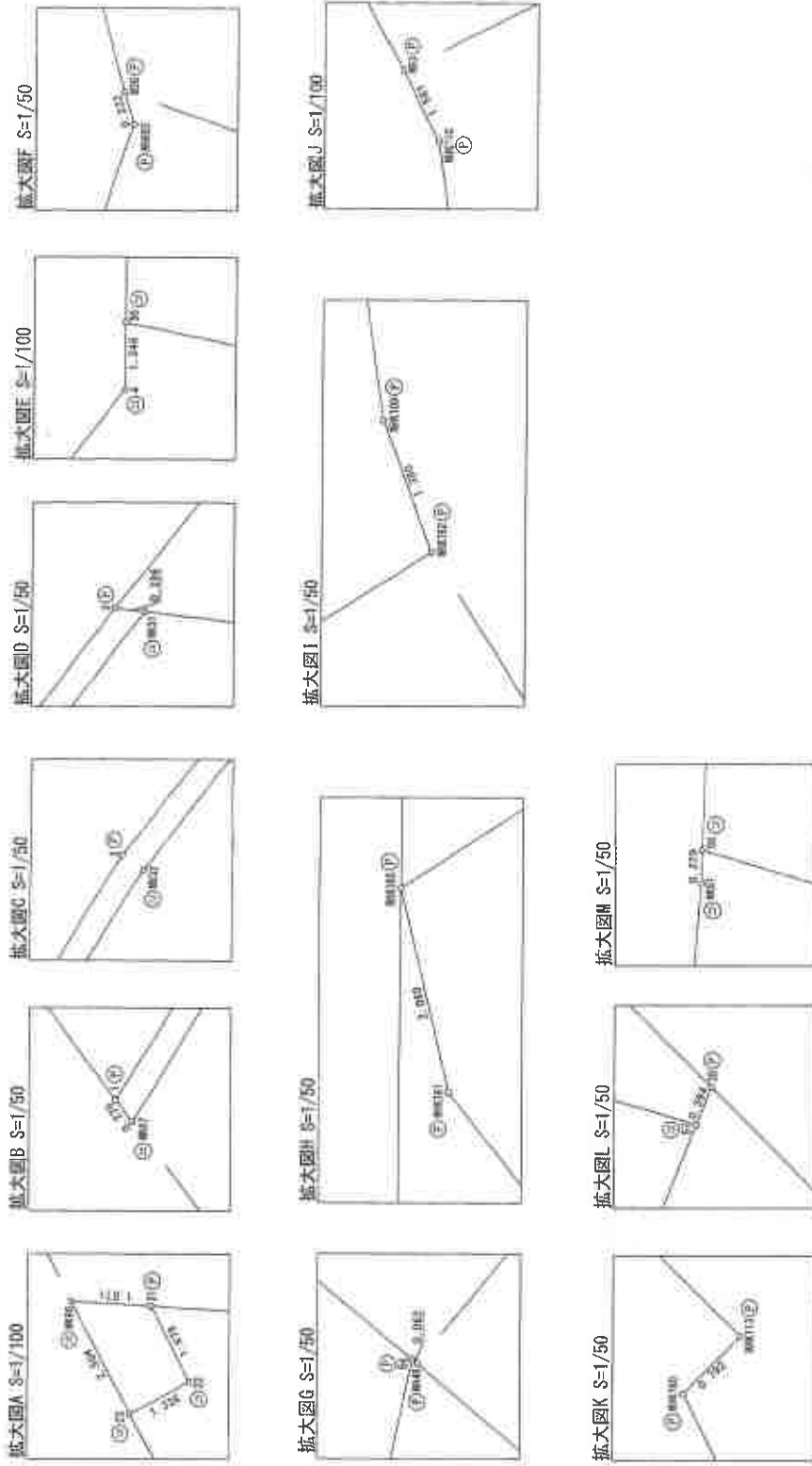
登記官

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地番
101-1,
101-3~-15

土地の所在
市川市大和田二丁目



凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	境界線	④	境界線
②	コンクリート杭	境界線	⑤	境界線
③	プラスチック杭	境界線	⑥	境界線

作成者

(令和3年3月13日作成)

申請人

縮尺

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。

(千葉県地方支庁管理局市川支庁管轄)

令和6年11月1日

東京法務局立川出張所

登記官

(10 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

101-1,
101-3~-15

市川市大和田二丁目

土地の所在

3
5

座標求積表

地番	① 101-4	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
測点名					
WK33		991.594	972.792	-1.822	-1772.427024
30		996.658	964.384	-13.004	-12540.849536
7		978.590	969.050	-9.707	-9406.568350
31		976.951	973.118	9.890	9824.137020
32		988.480	977.765	14.643	14317.412895
				倍面積	221.750005
				面積	110.8525025
				地積	110.85 m ²

地番	① 101-5	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
測点名					
32		988.480	977.765	-8.802	-8606.287530
31		976.951	973.118	-14.371	-13984.678778
46		974.109	980.167	-1.667	-1633.938389
45		975.284	982.930	3.848	3782.314640
38		977.957	984.107	8.219	8087.553533
34		983.503	986.243	7.796	7688.750428
WK32		985.753	982.119	4.977	4888.065263
				倍面積	221.720167
				面積	110.8600835
				地積	110.86 m ²

地番	① 101-1	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
測点名					
10		996.278	960.624	2.958	2841.525792
WK24		995.466	957.088	-1.823	-1744.711424
1		994.455	953.511	-7.997	-7625.227467
2		987.469	958.713	-14.345	-13752.737885
3		980.110	962.968	-12.476	-12013.988768
4		974.993	965.927	-13.299	-12845.883173
WK165		966.811	986.226	-9.409	-9279.400434
44		965.584	988.271	2.950	2918.349450
43		969.761	990.955	5.254	5206.477570
48		970.838	988.233	3.840	3785.006720
47		973.601	987.107	5.435	5364.926545
42		976.273	988.184	4.356	4304.528504
38		977.957	984.007	-0.989	-973.182923
45		975.284	982.930	-3.848	-3782.314640
46		974.109	980.167	3.306	3240.432102
7		978.590	969.050	15.840	15349.752000
6		989.949	962.481	13.918	13395.810598
9		992.508	960.576	6.329	6079.485504
				倍面積	478.808931
				面積	239.4044655
				地積	239.40 m ²

地番	① 101-3	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
測点名					
30		986.658	964.384	1.645	1586.411680
WK33		997.594	972.792	11.043	10742.542056
21		997.701	975.659	5.917	5772.974303
22		997.511	973.991	1.138	1108.401768
23		998.339	973.839	1.009	982.603551
WK26		998.520	971.044	-1.215	-1179.818460
WK25		997.524	966.484	-2.242	-2166.857128
10		996.278	960.624	-5.116	-4914.552384
9		992.508	960.576	-6.329	-6079.485504
6		989.949	962.481	-5.850	-5630.513850
				倍面積	221.706022
				面積	110.8530110
				地積	110.85 m ²

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
例	石	①	金	②	金	③
	コンクリート杭	④	金	⑤	金	⑥
	プラスチック杭	⑦	金	⑧	金	⑨
			金属プレート			

作成者

令和3年3月13日作成

申請人

縮尺

登記年月日：令和3年3月30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。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和6年11月1日

東京法務局立川出張所

(1 枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M5843

(4/5)

作成者

令和3年3月13日作成

申請人

縮尺

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	①	金属板	中
②	コンクリート	②	金属板	中
③	プラスチック	③	金属プレート	

地番	④ 101-8	測点名	X座標	Y座標	X n+1 - X n-1	Y (X n+1 - X n-1)
51			973.420	969.828	-0.384	-372.413952
53			966.427	965.205	-11.595	-1191.551975
54			961.825	972.166	-0.840	-816.619440
MHK97			965.587	979.072	5.263	5172.437376
MHK161			967.108	984.178	1.224	1204.633872
MHK165			966.811	986.226	6.312	6225.058512
					倍面積	221.544393
					面積	110.7721965
					地積	110.77 m ²

地番	④ 101-9	測点名	X座標	Y座標	X n+1 - X n-1	Y (X n+1 - X n-1)
50			974.489	967.176	16.207	15675.021432
4			974.993	965.927	5.621	5429.475667
3			980.110	962.968	4.856	4676.172608
MK31			979.849	962.828	-10.578	-10184.794584
MK30			969.532	957.305	-17.438	-16693.484590
MHK164			962.411	952.598	-10.746	-10236.618108
49			958.786	956.796	12.078	11556.182088
					倍面積	221.954513
					面積	110.9772565
					地積	110.97 m ²

地番	⑤ 101-6	測点名	X座標	Y座標	X n+1 - X n-1	Y (X n+1 - X n-1)
34			983.503	988.243	-3.943	-3888.756149
38			977.957	984.007	-7.230	-7114.370610
42			976.273	988.184	-4.356	-4304.595004
47			973.601	987.107	-5.435	-5364.926545
48			970.838	988.283	-3.840	-3785.066720
43			969.761	980.955	-1.956	-1938.307980
11			968.882	904.584	7.361	7321.132824
37			977.122	997.905	9.113	9093.908265
MK79			977.985	998.982	4.778	4763.579896
MK81			981.900	989.182	5.508	5448.414456
					倍面積	221.138033
					面積	110.5690165
					地積	110.56 m ²

地番	⑥ 101-7	測点名	X座標	Y座標	X n+1 - X n-1	Y (X n+1 - X n-1)
37			977.122	997.905	-3.194	-3187.308570
11			968.882	904.584	-7.361	-7321.132824
43			969.761	990.955	-3.298	-3288.189590
44			965.584	989.271	-2.950	-2918.349450
MHK165			966.811	986.226	-0.785	-774.187410
MHK162			964.799	986.622	-2.047	-2019.615234
MHK109			964.764	988.002	-0.939	-937.733878
MHK110			963.860	991.680	-0.764	-757.643520
M53			964.000	983.235	0.661	656.523335
MHK160			964.521	980.014	-0.204	-203.788856
MHK113			963.786	999.334	1.567	1565.956378
M55			966.088	1004.597	3.777	3794.362869
28			967.573	1008.006	1.756	1770.058536
57			967.844	1007.719	4.503	4537.798657
55			972.076	1003.243	9.278	9308.088554
					倍面積	254.813897
					面積	127.4069985
					地積	127.40 m ²

地番 101-1, 101-3~-15

土地の所在 市川市大和田二丁目

地積測量図



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。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和6年11月1日

東京法務局立川出張所

(12枚目)

登記簿

(A3判をA4判に縮小)

作成者

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	印
石杭	(1)	金属杭	(2)	金属杭	(3)	金属杭	印
コンクリート杭	(4)	金属杭	(5)	金属杭	(6)	金属杭	印
プラスチック杭	(7)	金属杭	(8)	金属杭	(9)	金属杭	印

(令和3年3月13日作成)

申請人

縮尺

地番

101-1
101-3~-15

土地の所在

市川市大和田二丁目

5
5

地番	①	101-13			
測点名	X座標	Y座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$
58	982.972	1019.504	1019.504	-13.648	-13914.190592
57	987.844	1007.719	1007.719	-15.349	-15467.478931
28	967.573	1008.006	1008.006	3.413	3440.324478
558	971.257	1016.466	1016.466	7.009	7124.410194
MK004	974.582	1024.099	1024.099	9.356	9581.470244
MK40-1	980.613	1027.407	1027.407	6.910	7089.382370
MK50	981.492	1022.762	1022.762	2.309	2361.557458
				倍面積	225.475221
				面積	112.7376105
				地積	112.73

地番	① 101-14	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
1		994.455	953.511	6.913	6591.621543
MK67		994.382	953.251	-7.125	-6791.913375
MK32		987.330	968.502	-14.533	-13929.908566
MK31		979.849	962.828	-7.220	-6951.618160
3		980.110	962.968	7.620	7337.816160
2		987.469	958.713	14.345	13762.737985
				倍面積	8.734587
				面積	4.3672935
				地積	4.36 m ²

地番	① 101-15				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
23	998.839	973.839	-1.612	-1569.828463	
22	997.511	973.991	-1.138	-1108.401758	
21	997.701	975.659	1.612	1572.762308	
MK16	999.123	976.327	1.138	1111.060126	
			倍面積	5.592208	
			面積	2.7961040	
			地積	2.79 m ²	

合計 1484.7157230m²

地番	① 面積	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$
50		974.489	967.176	-14.634	-14153.653584
49		956.786	956.796	-17.215	-16471.243140
MK92		957.274	958.546	-1.546	-1481.912716
46		957.240	958.877	-0.200	-191.775400
M2		957.074	960.477	-0.425	-408.202725
MK95		956.815	962.967	4.721	4546.162707
M446		961.795	972.111	5.010	4870.276110
54		961.825	972.166	4.632	4503.072912
53		966.427	965.205	11.595	11191.567975
51		973.420	969.828	8.062	7818.753336
				倍面積	223.034575
				面積	111.5172875
				地積	111.51 m ²

地番	①	101-11	X座標	Y座標	$X_{n-1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n-1}-X_{n-1})$
MK75			986.334	1008.051	-3.366	-3383.619156
MK76			984.054	1004.766	-8.584	-8624.398204
MK78			979.750	999.412	-6.059	-6055.437308
MK79			977.995	996.982	-2.628	-2620.068686
37			977.122	997.905	-5.919	-5906.599685
55			972.076	1003.243	8.344	8371.059592
56			985.466	1013.708	13.523	13709.373284
MK51			985.599	1013.406	1.944	1979.067264
MK52			987.410	1009.739	2.735	2761.636165
					倍面積	221.609146
					面積	110.8045730
					地積	110.80

地番	① 101-12	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
56		985.466	1013.708	-10.846	-10994.676868
55		972.076	1003.243	-17.622	-17679.148146
57		967.844	1007.719	10.846	10929.720274
58		982.922	1019.504	17.622	17965.699488
				倍面積	221.594648
				面積	110.7973240
				地積	110.79 m 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。

(千葉県地方務局 市川支局 密轄)

令和6年11月1日

東京法務局立川出張所

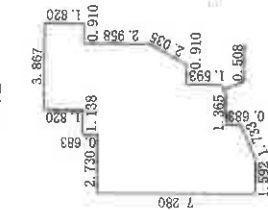
登記簿
(13 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

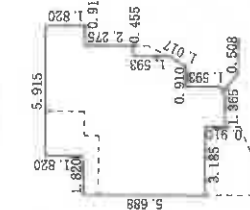
地図整理番号：M55844

各階平面図

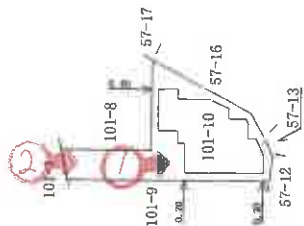
1 階



2 階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



建物図面
各階平面図

家屋番号 101番10

建物の所在 市川市大和田二丁目101番地10

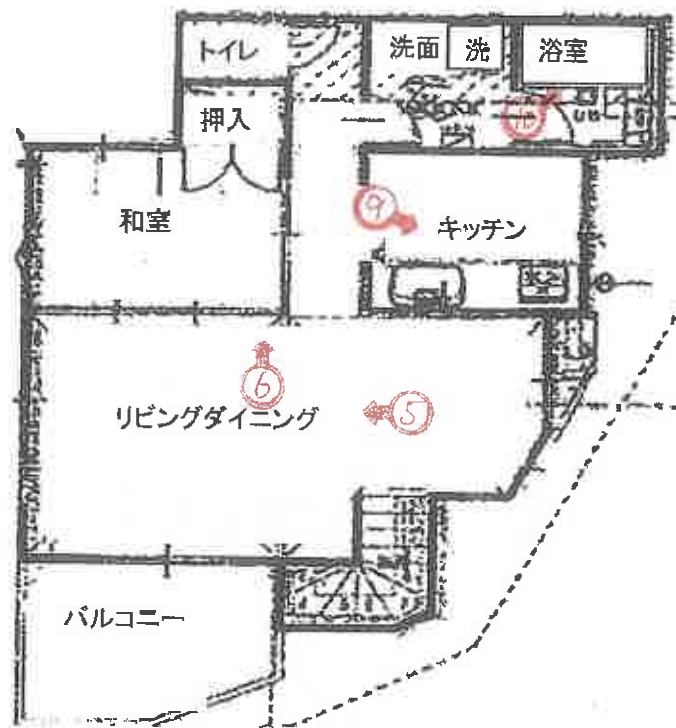
作成者

縮尺 1/250

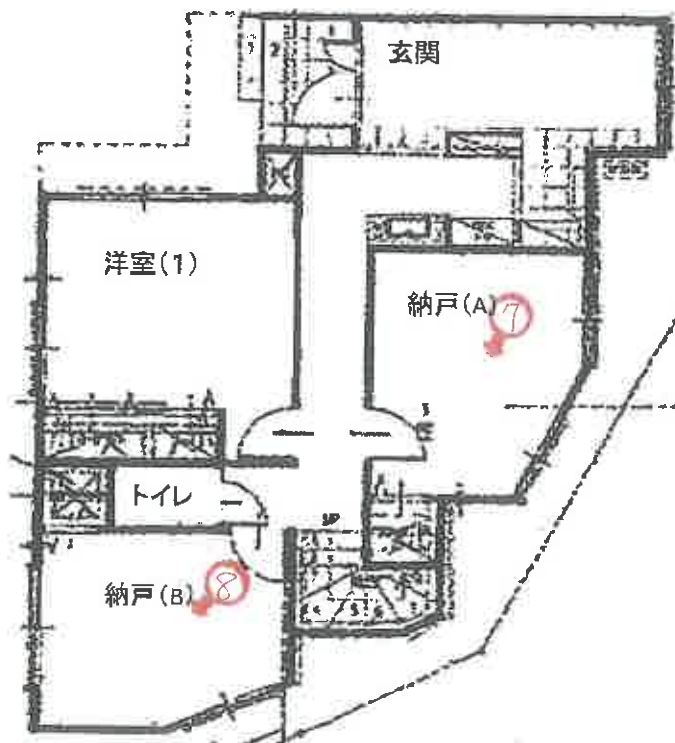
申請人

縮尺 1/500

間 取 略 図



2階



1階



(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(/ 4 枚目)

①



②



③



物件2

物件3

(15 枚目)

④



物件4

⑤



2階LD

⑥



2階LD天井付近の壁クラック

(16 枚目)

⑦



1階納戸A

⑧



1階納戸B

⑨



⑩



⑪



ソーラーパネル

副本

令和6年(ケ)第453号

令和7年2月6日 現地調査

令和7年2月7日 評価

第R6-K892号 発行番号

令和7年2月25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

山口 真由美

第1 評価額

一 括 価 格	
金 36,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10,640,000 円
物件 2 (土地)	金 390,000 円
物件 3 (土地)	金 10,000 円
物件 4 (土地)	金 10,000 円
物件 5 (建物)	金 25,040,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。		地目：公衆用道路
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		住居表示「大和田2-12-22」
番号	特 記 事 項		
1～5	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 市川市大和田二丁目
地 番 101番10
地 目 宅地
地 積 111.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101番1
地 目 公衆用道路
地 積 239平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101番14
地 目 雑種地
地 積 4.36平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 市川市大和田二丁目
地 番 101番15
地 目 雑種地
地 積 2.79平方メートル

共有者 A 持分11分の1

物件目録

5. 所 在	市川市大和田二丁目101番地10
家屋 番号	101番10
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 49.81平方メートル 2階 48.18平方メートル
所有者	A

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

目 的 物 件	物件 1 ～ 4	
位 置 ・ 交 通	JR総武線, 都営新宿線「本八幡」駅の南西方・約1.3km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	建築基準法第22条指定区域, 景観計画区域
画 地 条 件 (物 件 1)	形 状 : (不 整 形) 地 勢 : (平 坦 地) 間 口 : (約 2. 9 m) 奥 行 : (約 18. 8 m) 地 積 : 111.51㎡ (登 記 と ほ ぼ 同 じ) 接 面 道 路 と の 関 係 : (中 間 画 地 : 接 面 道 路 と ほ ぼ 等 高) 隣 地 と の 高 低 差 : (概 ね 等 高)	
接 面 道 路 の 状 況 (物 件 1)	北東側 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約4. 5m) 連続性 (稍劣る) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	北東側: 建築基準法第42条1項2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	可能であると推定
土地の利用状況等	物件1	物件5の建物の敷地
	物件 2, 3	私道 (特記事項 3 参照)
	物件 4	ゴミ置場
	隣 地	・北東側: 私道を介して戸建住宅 ・北西側: 戸建住宅 ・南西側: 戸建住宅 ・南東側: 戸建住宅
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 あり 但し, 私設管	

土 壌 汚 染 等	1. 現在, 現況2階建の居宅の敷地であり, 地下埋設物の存否は確認できないが, 現地調査の範囲では, 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。 2. 地歴調査及び地図調査から従前は山林で, 土壌汚染のおそれのある利用がなされた可能性は低いと判断される。 3. 市川市教育委員会での調査によれば, 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の敷地の範囲,境界線については,境界標,フェンスブロック塀等により概ね判別され,現況の地形は測量図に符合すると思われる。 2. 物件1玄関ポーチ部分から玄関へは2段のタイル,ブロック階段により出入りを行う構造となっており, 玄関は玄関ポーチより約0. 3m高い。 3. 物件 2, 3は物件1が北東側で接面する私道である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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)	令和3年7月17日 新築
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	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、上下水道、都市ガス、床暖房外)
	そ の 他	屋根にソーラーパネルが設置されている。(但し債務者不在のため稼働状況、契約状況等は不明)
床面積(現況)	床面積 1階	49.81㎡
	2階	48.18㎡
	延べ	97.99㎡(登記簿数量とほぼ同じ)
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	2LDK+納戸二部屋(附属資料:間取略図を参照)
品 等	普通	
保守管理の状況	普通 ・築年数が浅く、建物外部に目立った損傷等は見られないが、経年程度の汚れがある。建物内部も若干経年劣化によるビニールクロスの変色・汚れ、フローリング等の汚れ・劣化、小傷等が確認されるほか、2階リビングの壁に亀裂の入っている箇所がある。 ・立ち入り調査時、債務者兼所有者は不在であり、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び、リフォーム履歴は不明である。また、住宅機器・設備、床暖房等の稼働状況等も不明であるが、建物内部の建具の建て付け等については特段問題はなかった。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅(空家)として占有していると思われる。	
特 記 事 項	1. 建築確認：令和3年3月25日、第20UDI1T建07347号 完了検査：令和3年7月26日、第20UDI1T建07347号 2. 当該建物の建築資材、建築時期からアスベスト含有材が使用されている可能性はないと推察される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(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	334,000	0.90	111.51	1/1	0.90	30,168,000
2	334,000	0.05	239	1/8	---	499,000
3	334,000	0.05	4.36	1/8	---	9,000
4	334,000	0.05	2.79	1/11	---	4,000
計						30,680,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市川-53)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 315,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(115.7)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(105)} & \approx & 334,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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) 105

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 : 形状-10% (格差率) 0.90
(相 乗 積)

物件2, 3 : 私道減価▲95% (格差率) 0.05

物件4 : 形状, 規模, ゴミ置場▲95% (格差率) 0.05

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5（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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
5	200,000	97.99	0.783	1/1	15,345,000

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		
5	5 %	26年	4年	0.87	▲10% (0.90)	0.783

(1) 耐用年数法(定額法)

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

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(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	30,168,000	0.55	法定地上権	16,592,000

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55%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オ) 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	30,168,000	－ 16,592,000		0.98	0.80	10,640,000
2	499,000			0.98	0.80	390,000
3	9,000			0.98	0.80	最低価格 10,000
4	4,000			0.98	0.80	最低価格 10,000
5	15,345,000	＋ 16,592,000	1.00	0.98	0.80	25,040,000
一 括 価 格 (合 計)						36,090,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：屋根にソーラーパネルが設置されているが、稼働状況、契約状況等が不明のため、市場性修正を行った。

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

1 地価公示価格 (市川-53)

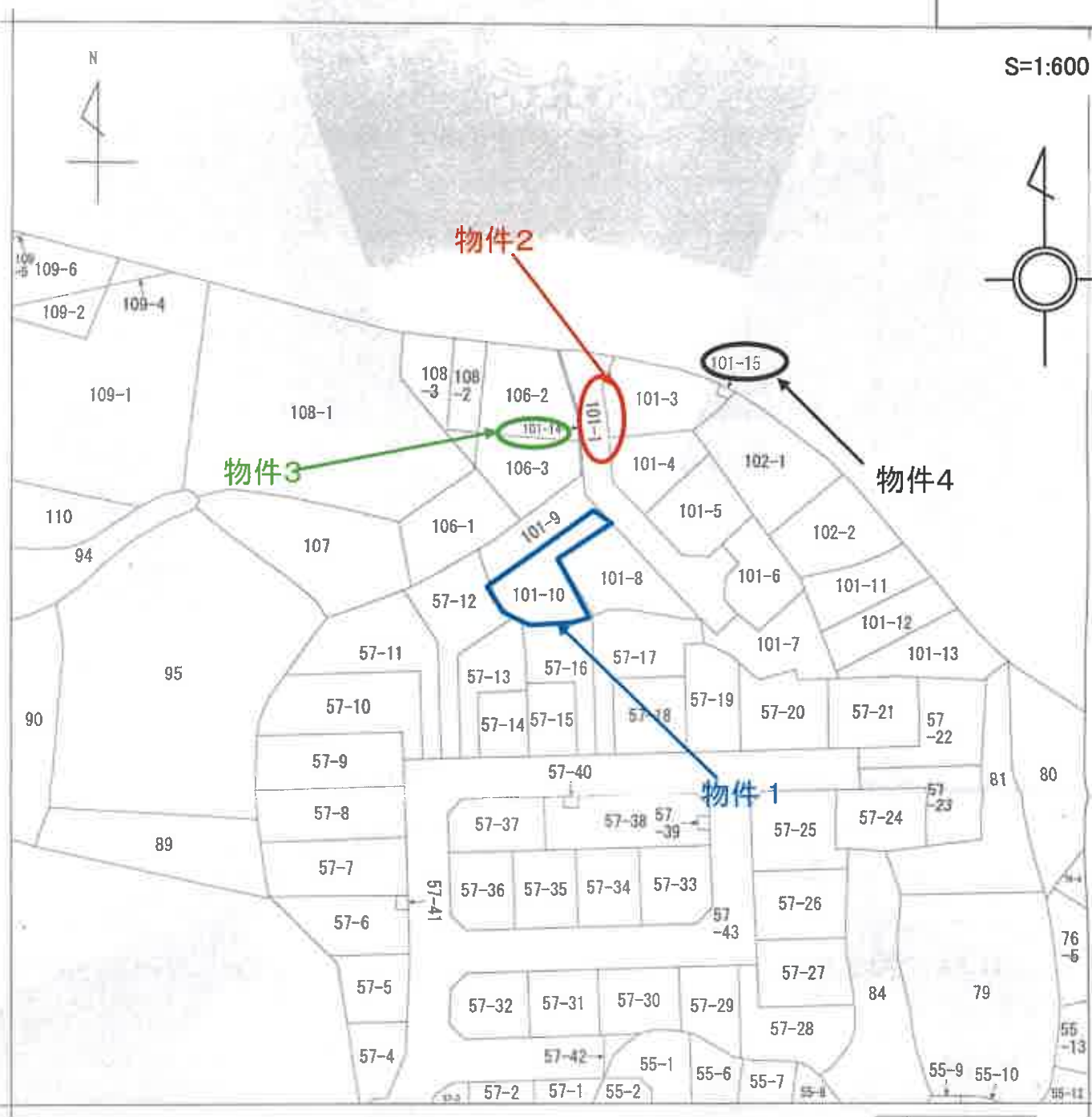
所 在	千葉県市川市大和田4丁目1237番4
価 格	315,000 円／㎡
位 置	JR総武線, 都営新宿線「本八幡」駅の南西方・約1.5km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	134 ㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	南東側 4.7m 市道
用 途 指 定 等	第一種中高層住居専用地域(指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	小規模一般住宅、アパートが多い普通住宅地域

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

S=1:600



(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
大和田2丁目

請求部	所在	市川市大和田二丁目				地番	101番10		
出力縮尺	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。

複合機にてA3をA4に縮小

(千葉地方税務局市川支局管轄)

令和6年11月1日

東京法務局立川出張所

地図整理番号: M55842

登記官

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。

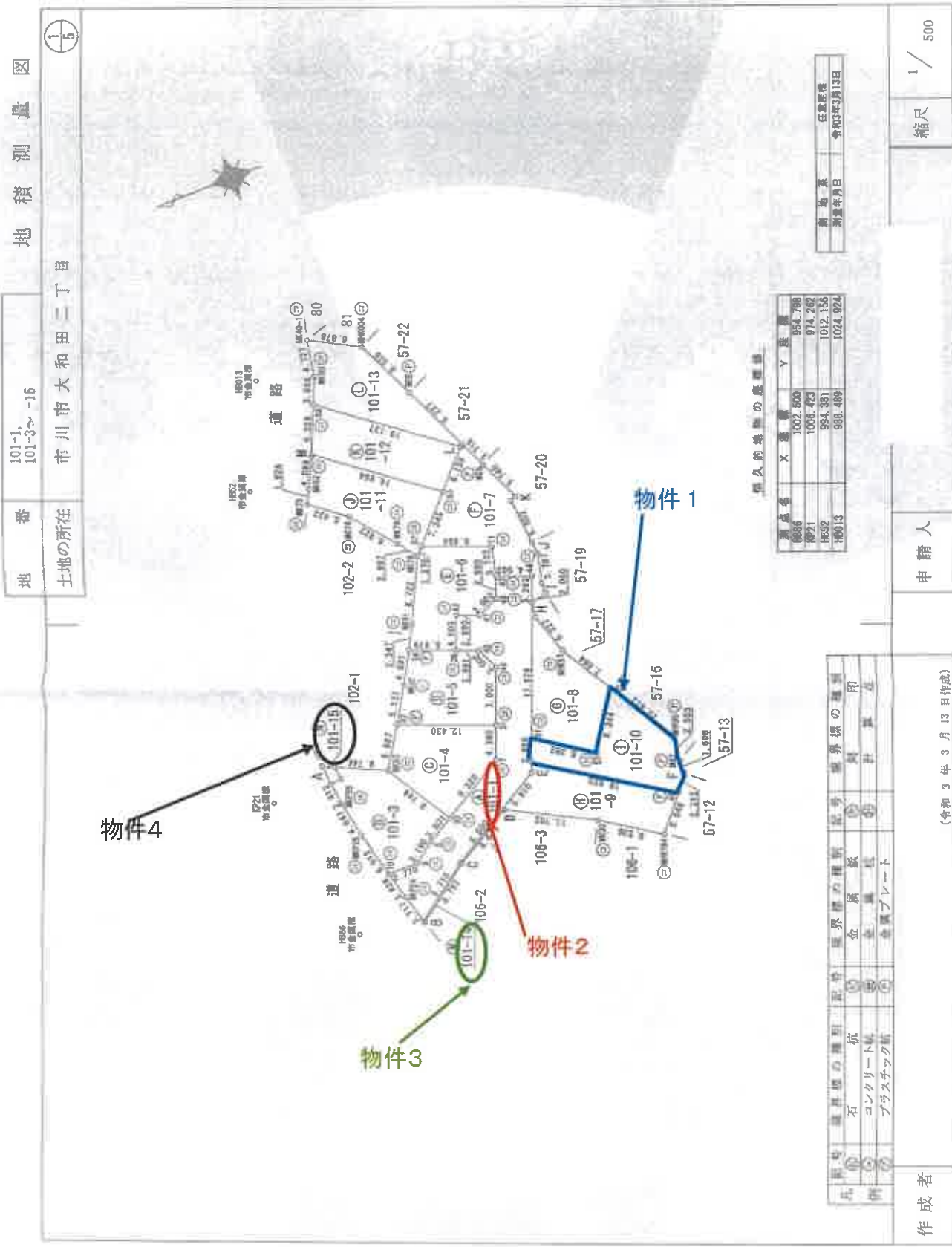
(千葉地方裁判所市川支部管轄)

令和6年11月1日

東京法務局立川出張所

登記官

複合機にて A3 を A4 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。

(千葉地方裁判所市川支部管轄)

令和6年11月1日

東京法務局市川出張所

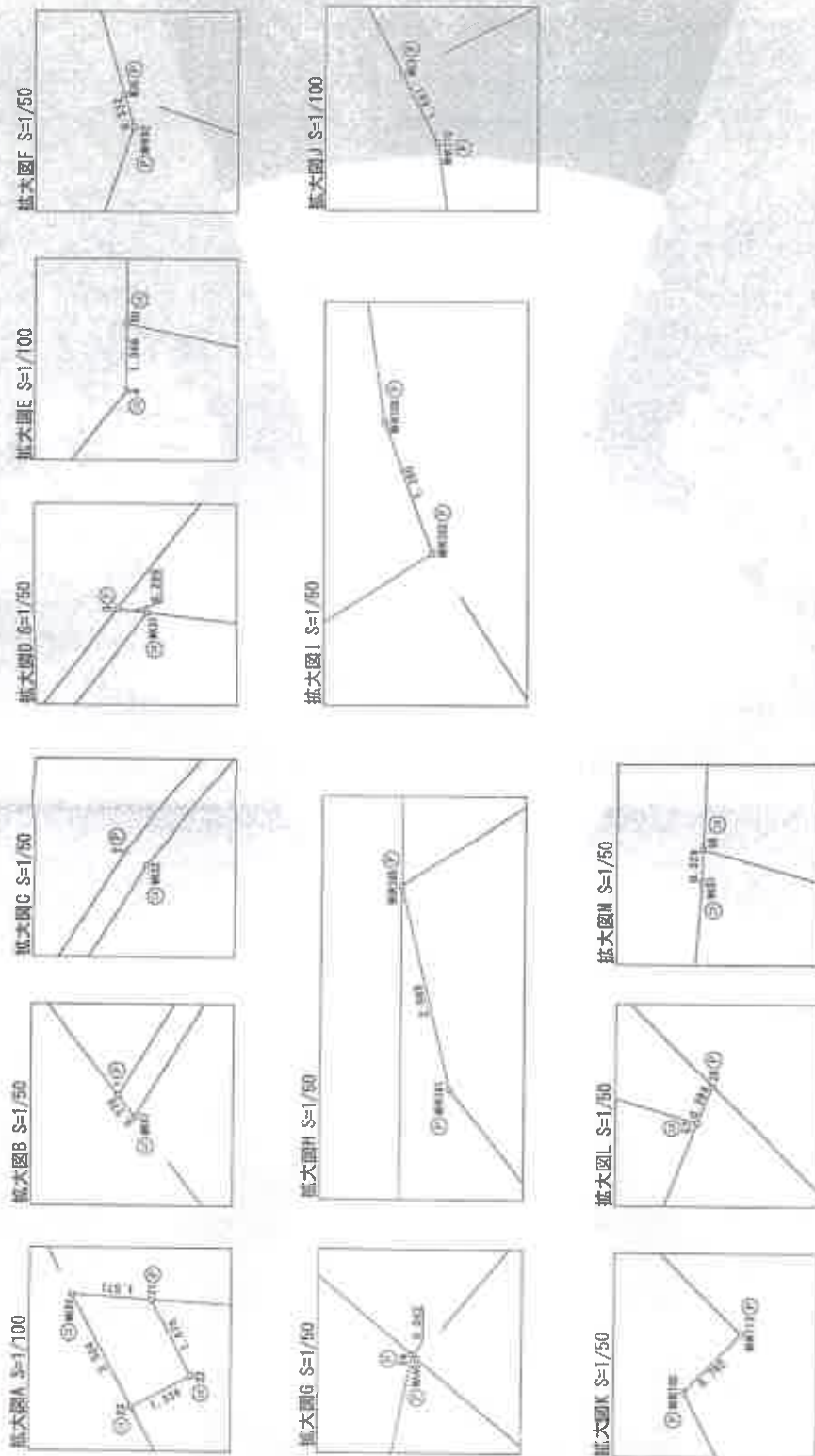
登記官

複合機にて A3 を A4 に縮小

地積測量図

地番	101-1, 101-3~-15
土地の所在	市川市大和田二丁目

2/5



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石	⑤	金属板	⑩
②	コンクリート杭	⑥	金属杭	⑪
③	プラスチック杭	⑦	金属プレート	⑫

作成者

(令和3年3月13日作成)

申請人

縮尺

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。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和6年11月1日

東京税務局立川出張所

登記官

地積測量図

101-1,
101-3~-15

市川市大和田二丁目

地番

土地の所在

地番	101-13				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$	
56	982.922	1019.504	-13.648	-13914.190592	
57	967.844	1007.719	-15.349	-15467.478931	
28	987.573	1008.006	3.413	3440.324478	
458	971.257	1016.466	7.009	7124.410184	
44004	974.582	1024.099	8.356	8581.470244	
440-1	980.613	1027.407	6.910	7099.382370	
4450	981.492	1022.762	2.309	2361.557459	
		積面積	225.475221		
		面積	112.7376105		
		地積	112.73		

地 番	101-14				
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
1	994.455	953.511	6.913	6591.621543	
467	994.382	953.251	-7.125	-8791.913375	
4632	987.330	953.502	-14.533	-13929.909566	
4631	979.849	952.828	-7.220	-6851.618160	
3	980.110	952.968	7.620	7337.816160	
2	987.469	958.713	14.346	13752.737986	
		積 面 積	8.734687		
		面 積	4.3672935		
		地 積	4.36 m ²		

地番	101-15				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
23	998.839	973.839	-1.612	-1580.828468	
22	997.511	973.991	-1.138	-1108.401758	
21	997.701	975.659	1.612	1572.782308	
466	998.123	976.327	1.138	1111.060126	
		積面積	5.92208		
		面積	2.7961040		
		地積	2.79 m ²		

合 計 1484.7157230m²

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

作成者

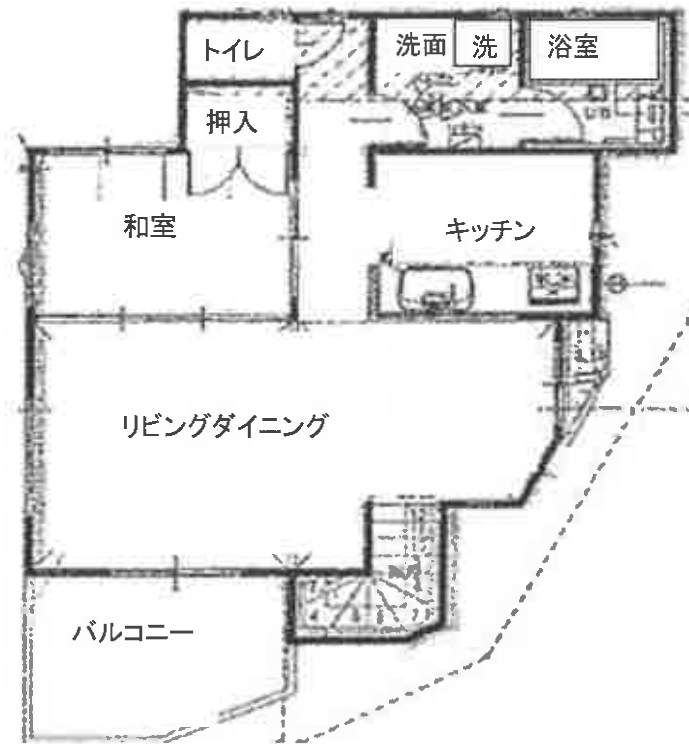
(令和3年3月13日作成)

申請人

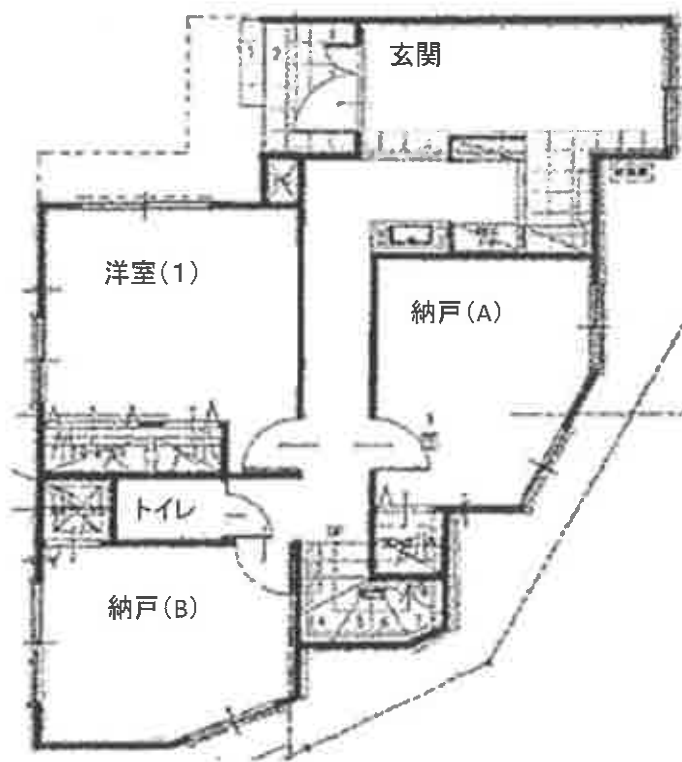
縮尺

複合機にてA3をA4に縮小

間 取 略 図



2階



1階

