

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 6 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 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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せん。
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 6 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 市川市中国分一丁目
 地 番 230 番 9
 地 目 宅地
 地 積 172.79 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 市川市中国分一丁目 230 番地 9
 家屋 番号 230 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 55.08 平方メートル
 2 階 38.88 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 55.08 平方メートル
 2 階 約 42.08 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 4月15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】

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 所 在 市川市中国分一丁目
 - 地 番 230 番 9
 - 地 目 宅地
 - 地 積 172.79 平方メートル
 - 共有者 A 持分 3 分の 2
 - 共有者 B 持分 3 分の 1

- 2 所 在 市川市中国分一丁目 230 番地 9
 - 家屋 番号 230 番 9
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造瓦葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 55.08 平方メートル
 - 2 階 38.88 平方メートル
 - (現況)
 - 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 55.08 平方メートル
 - 2 階 約 42.08 平方メートル
 - 共有者 A 持分 3 分の 2
 - 共有者 B 持分 3 分の 1



令和7年（ケ）第15号
令和7年2月26日受理
令和7年3月31日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

（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 市川市中国分一丁目
地 番 230番9
地 目 宅地
地 積 172.79平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 市川市中国分一丁目230番地9
家屋 番号 230番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 38.88平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	市川市中国分1-17-13		
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 ☒ 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（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有（共有）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：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：2階 約42.08㎡		
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（共有者ら） ☐ 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	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 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)

その他の事項

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北東側が幅員約4.5メートルの市道に、南東側が幅員約4.5メートルの私道に接面する角地であり、周辺隣地とはコンクリートブロック及びブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 北西側は駐車スペースになっており、西端部分にスチール製物置（動産）が1台設置されている。また、本建物の周囲（南西部分）にもスチール製物置（動産）が計3台設置されている。
- 4 その他、評価人の調査によれば、本土地は風致地区内に所在しているため、建築物の建築、工作物の設置、建築物・工作物の色彩の変更等の行為をする場合は、市長の許可が必要になるとのことである。

■ 本建物について（各部屋の配置については、9枚目「間取図」参照）

- 1 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDKとなっている。
- 2 2階の洋室②の南西側に未登記増築部分があり、増築床面積は約3.2㎡（概測）である
- 3 築後約52年経過しているため、室内外ともに老朽化による損耗等が見受けられた。その他、室内外の状況は以下のとおりである。
 - (1) コンクリートブロックの表面の剥がれや出入口の階段部分にひび割れがあり、門扉は錆により腐食している。
 - (2) 破風板の塗装の剥がれや軒天材の剥がれがある。
 - (3) 床部分に凹んでいる箇所や沈む箇所があり、畳の歪みもある（シロアリによる被害の有無は不明）。
 - (4) 天井部分にシミがある（雨漏りによるものかどうかは不明）。
 - (5) ダイニングキッチンでは壁面の塗装が剥がれている。
 - (6) 浴室の壁面に亀裂がある。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 検査済証の記載はない。
 - (2) 本建物の建築時期を考慮すると、アスベストを含有する資材が使用されている可能性を否定できない。
 - (3) 本建物は新耐震基準適用前に建築された建物であるが、耐震補強工事等の形跡は見受けられない。

(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
■ A (債務者会社代表者兼 共有者)	1 手違いがあつて債権者に分割で支払っていたお金が数か月支払われておらず、今回の競売ということになってしまいました。債権者にも連絡しており、滞納していた分を一括で支払い、4月以降は分割金を増額して支払うという申出をしています。 2 3月25日(火)であれば在宅できるよう調整します。 (以上、令和7年3月11日電話で聴取) 1 土地建物共有者 B は私の妻です。本建物には私達が夫婦二人で住んでいます。10年以上前に室内で猫を1匹飼っていましたが、現在は何も飼っていません。 2 本建物を新築してから改築やリフォームはしていません。そのままの状態です。住宅の設備に不具合はありません。これまでに地震や台風による被害はなく、雨漏り也没有ありません。 3 本土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。 (以上、令和7年3月25日物件所在地で面談)

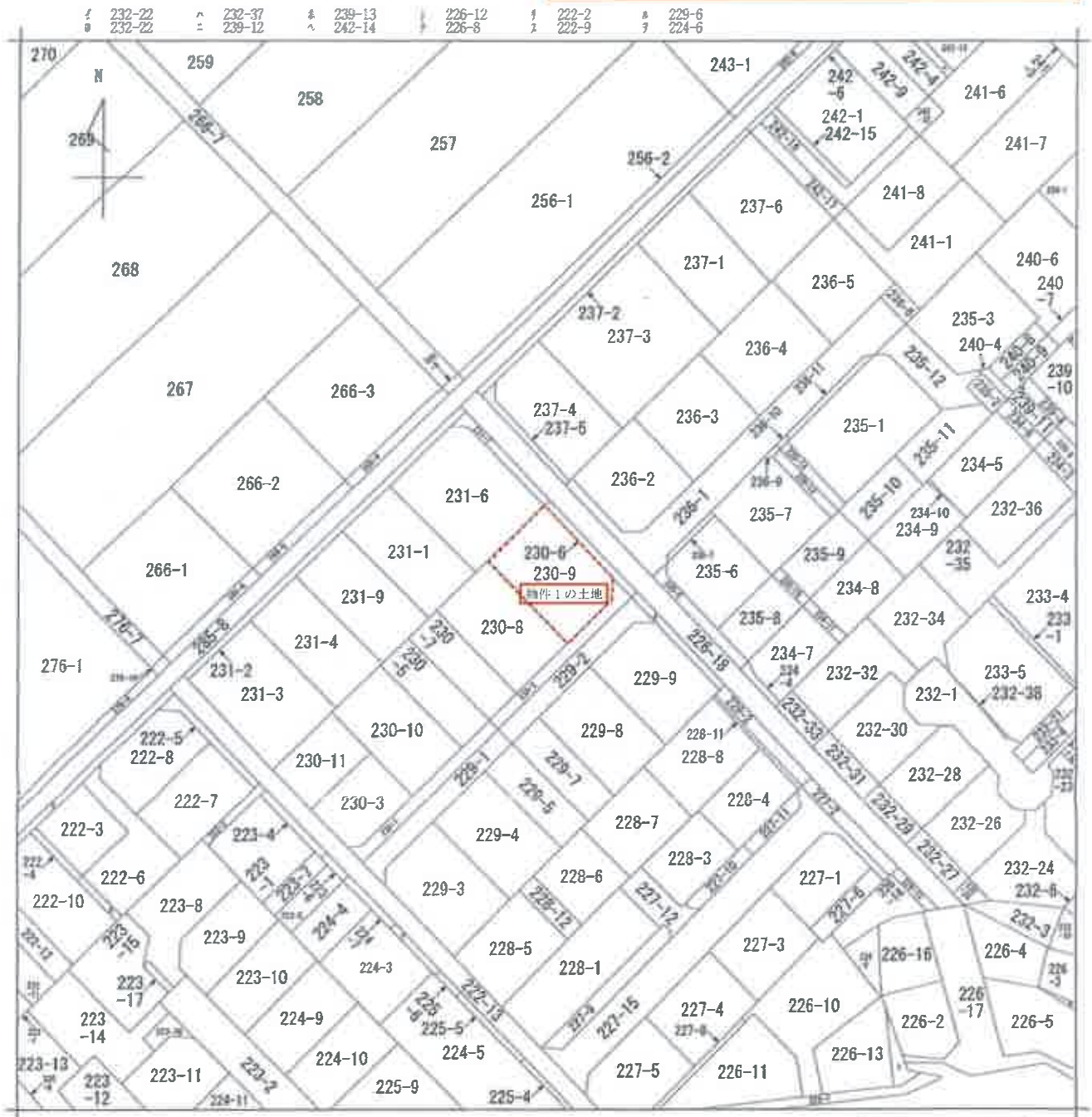
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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3月5日 (水) 12:40 - 12:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (A から連絡あり。)
令和7年3月6日 (木) 13:25 - 13:35	市川市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年3月11日 (火) 17:40 - 18:00	当庁執行官室 (電話)	A と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年3月25日 (火) 14:00 - 15:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、 A と面談
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

(5 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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。

中国分1丁目
地番区域見出

請求部	所在地				市川市中国分一丁目				地番		230番9				
出力縮尺	1/600		精度分		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。
(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和6年12月12日
千葉地方法務局

請求番号：34-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和47年7月7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。
(千葉県地方自治会(川文局)蔵)
令和6年12月12日 千葉県地方自治会

登記官

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

地積測量図

506880

希 230-2.6.70.9

市川市平谷分庁舎 中図分1丁目

47.7.7

昭和四十七年七月七日 作製者

申請人

申請人



求積表

①	4,222.21	1,738.22	5,960.43
②	4,222.21	1,738.22	5,960.43
③	4,222.21	1,738.22	5,960.43
④	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑤	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑥	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑦	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑧	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑨	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑩	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑪	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑫	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑬	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑭	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑮	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑯	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑰	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑱	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑲	4,222.21	1,738.22	5,960.43
⑳	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉑	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉒	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉓	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉔	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉕	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉖	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉗	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉘	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉙	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉚	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉛	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉜	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉝	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉞	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㉟	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊱	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊲	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊳	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊴	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊵	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊶	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊷	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊸	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊹	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊺	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊻	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊼	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊽	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊾	4,222.21	1,738.22	5,960.43
㊿	4,222.21	1,738.22	5,960.43

物件1の土地

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

1 / 300

図面番号：141-2

登記年月日：昭和46年4月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
(千葉県地方建設局市川支局蔵蔵)
令和6年12月12日 千葉県地方建設局

登記官

8 枚目)

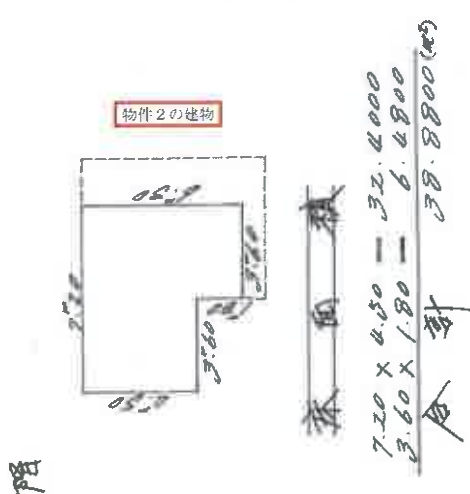
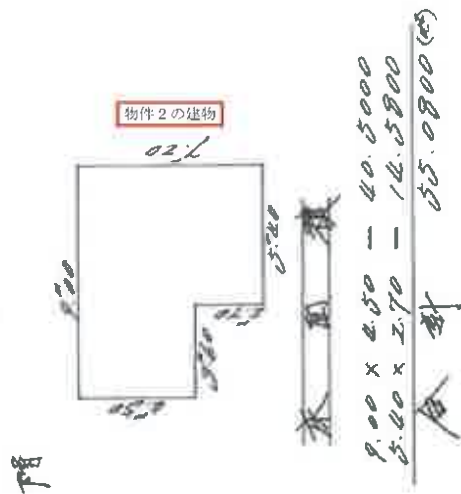
本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

昭和四十八年四月十日 登記

170335 170335

建各 階 平 面 図

家屋番号	230-9
建物の所在	千葉県市川市中国分5丁目230-9



(千葉県地家賃調査士会用紙)

縮尺	1/500	1/500
----	-------	-------

図面番号 34-3

間取図

評価人作成



1階



2階

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1の土地）①



1階（リビング）②



1階（キッチン）③



1階（洗面所）④



1階（浴室）⑤



2階（洋室②（未登記増築部分））⑥



令和7年（ケ）第15号

令和7年3月25日 現地調査

令和7年4月3日 評 価

第 0163 号 発行番号

令和7年4月3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 17, 170, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6, 720, 000 円
物件2（建物）	金 10, 450, 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。		・構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ・床面積：1 階 55.08㎡ 2 階 約42.08㎡ - 合計 約97.16㎡ ・住居表示：中国分 1－1 7－1 3
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 市川市中国分一丁目
- 地 番 230番9
- 地 目 宅地
- 地 積 172.79平方メートル
- 共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 市川市中国分一丁目230番地9
- 家屋 番号 230番9
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 38.88平方メートル
- 共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

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	北総線「北国分」駅の南東方・道路距離約1.5km 京成バス「国分操車場」停留所の西方・道路距離約480m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした住宅地域。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 80% なし 日影規制 3h-2h (水平測定面 1.5m) 建物の高さ制限 10m 国府台風致地区 宅地造成工事規制区域 建築基準法 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 (北東・南東)、 間口 (約 11m (隅切り含む))、奥行 (約 15.9m)、地積 (172.79 m ² (登記))	
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道 (1198号線)、幅員 (約4.5m)、連続性 (普通)、舗装 (あり)、 歩道 (なし)、側溝 (あり)、高低差 (物件1の駐車場部分と概ね等高、但し宅 盤は道路面より最大で約1.0m高い) ※道路面は概ね平坦	
	南東側私道、幅員 (約4.5m)、連続性 (普通)、舗装 (あり)、 歩道 (なし)、側溝 (あり)、高低差 (物件1の駐車場部分と概ね等高、但し宅 盤は道路面より最大で約1m高い) ※南西方から北東方へ緩やかに下り傾斜している。	
	建築基準法上の種類	北東側市道：法 42 条 1 項 1 号 南東側私道：法 42 条 1 項 5 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	・ 物件 1 は物件 2 (建物) の敷地及び駐車場として利用されている。 ・ 周囲は戸建住宅として利用されている。 ・ 北西側隣地と概ね等高に接しており、南西側隣地より約 0.6m低く接している。	

	・敷地はコンクリートブロック塀、側溝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 なし(浄化槽使用) ※市川市下水道経営課への聴取によると「公共下水道は整備済みであるが、物件1は接続していない。」とのことである。
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壌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壌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該当していない。
特 記 事 項	1. 物件1は風致地区内に所在しているため、建築物の建築、工作物の設置、建築物、工作物の色彩の変更等の行為をする場合は、市長の許可が必要となる。 2. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・南東側のコンクリートブロック塀の表面に剥がれが散見される。 ・南東側入口付近のコンクリート製階段にひび割れが見られる。また、門扉の腐食が広範に見られる。 ・物件1の西側に1台、南西側に3台のスチール製物置が設置されているが、いずれも動産と判断した。 3. 共有者Aによる物件1に関する陳述は以下のとおり。 ・敷地境界に争いはない。 4. 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、浸水想定区域には該当していない。

<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48年3月30日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約52年
	経済的残存耐用年数	0年
	※増築部分については現況の利用状況を考慮し、残存耐用年数は満了しているものと判断した。	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付材等
	内 壁	ビニールクロス、繊維壁等
	天 井	ビニールクロス、合板、繊維板等
	床	合板、カーペット、畳、タイル等
	設 備	キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階 55.08㎡ 2階 約42.08㎡ 延床 約97.16㎡
		※2階洋室②の南西側に約3.2㎡増築された形跡がある。 （間取図参照）
現 況 用 途 等	現況用途	1～2階共に居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、共有者A及びB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。 ・建築確認：昭和48年1月30日 第S48認建市川000082号 ・検査済証：記載なし 2. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・破風板の塗装剥がれ、軒天材の剥がれが見られる。 ・床材に撓み、沈みがある箇所が見られるが、シロアリによるものかは不明で	

	ある。 ・天井にシミが散見されるが、雨漏りによるものかは不明である。 ・DK の壁材に剥がれが散見される。 ・浴室のタイルに亀裂が見られる。 ・建物全体として老朽化が進んでおり、壁材の汚れ・剥がれ、床材の傷等の損耗が多く見られる。 3. 共有者Aの物件2に関する陳述は以下のとおり。 ・入居後、増築及びリフォームはしていない。 ・10 年以上前に猫を1 匹飼っていた。 ・水回り及び住宅設備に不具合はない。 ・地震や台風による被害はなく、雨漏りもない。 4. 目視においては明確なアスベスト含有建材の存在は確認できなかったが、建築時期を考慮すると使用の可能性は否定できない。 5. 新耐震基準適用前に建築された建物であるが、耐震補強工事等の形跡は見受けられなかった。
--	---

<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	143,000	1.05	172.79	0.90	23,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市川-46）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 152,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/104 & = & 143,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境（インフラ整備の状況）、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：北東・南東向き角地	+7%
下水道引込みなし	△1%
外構にひび割れ等あり	△1%
(相乗積)	+5%

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	210,000	約 97.16	0.025	510,000

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	52 年	0.05	▲50%	(0.50)	0.025

(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	23,350,000	0.6	法定地上権	14,010,000

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。

<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	23,350,000	－	14,010,000	1.0	0.90	0.8	6,720,000
2	510,000	＋	14,010,000	1.0	0.90	0.8	10,450,000
一 括 価 格 (合 計)							17,170,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の老朽化が進んでいること、及び建物の築年が古く建材に有害物質を含んでいる可能性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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（市川-46）

所 在：千葉県市川市中国分4丁目680番1

価 格：152,000 円/㎡

位 置：北総鉄道北総線「矢切」駅の南東方約1.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：162 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南西側幅員約4.5m私道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）

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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

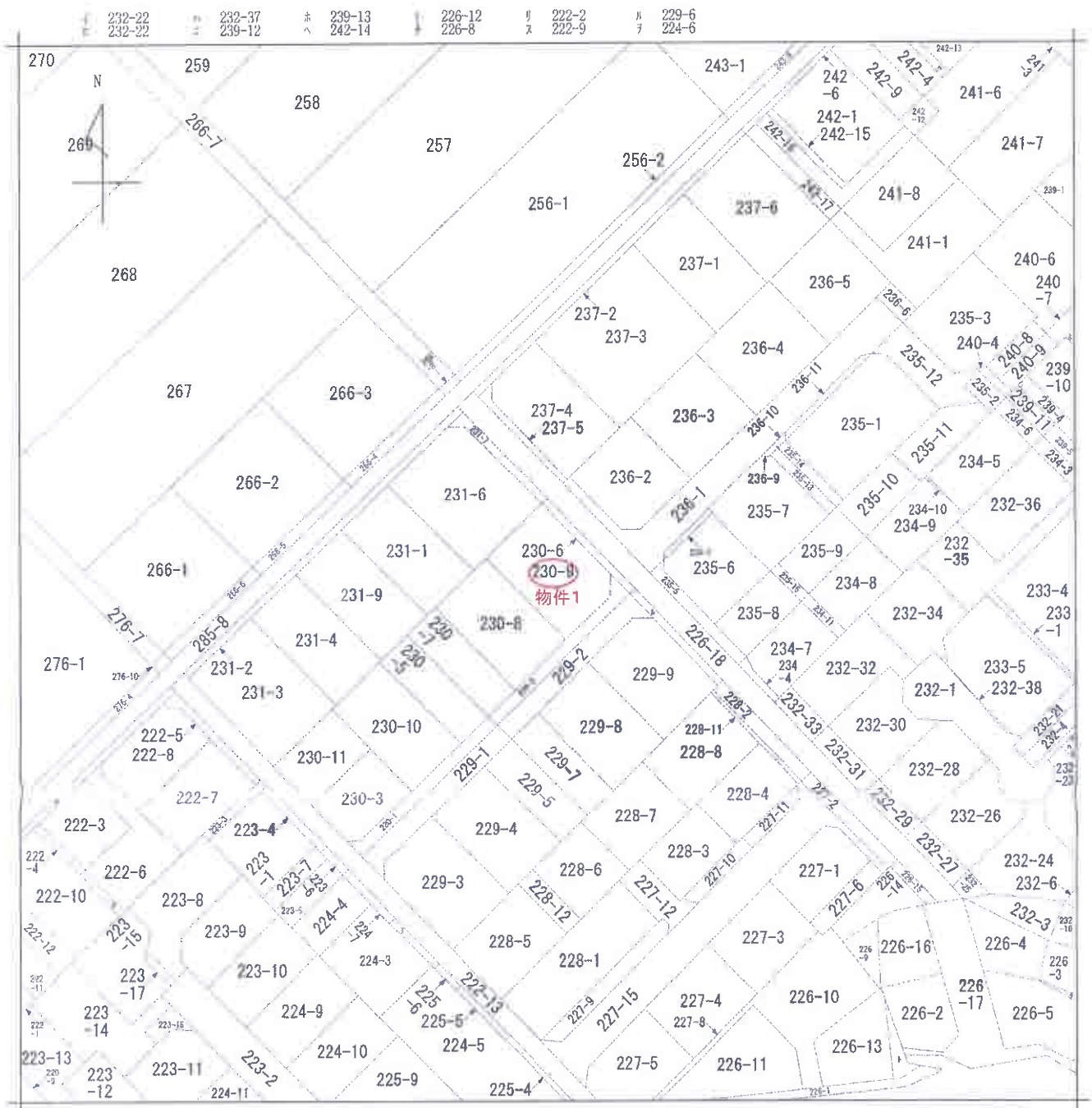
以 上

位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し



(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
中国分1丁目

請求部	所 在				市川市中国分一丁目		地 番	230番9	
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。

(千葉地方税務局市川支局管轄)

令和6年12月12日

千葉地方税務局

請求番号：34-1

登記官

(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：昭和47年7月7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(登録))

令和6年12月12日

千葉地方方法務局

登記官

地積測量図

番 230-26709

地積 506880

47.7.7

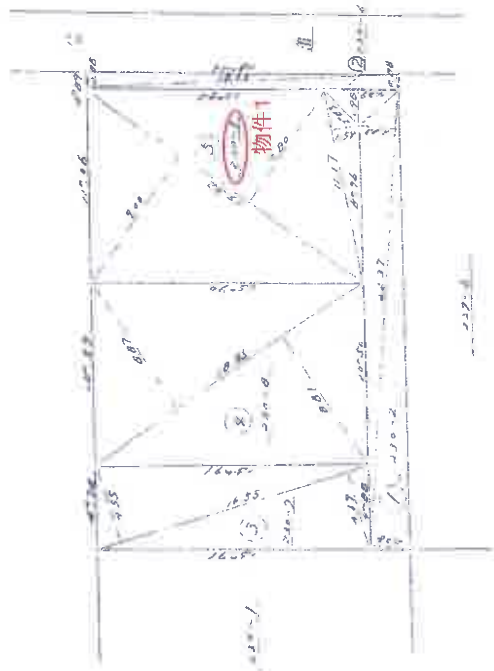
土地の所在 市川市平佐分町 中国分1丁目

作製年 月 日 作製者

作製年 月 日 作製者

申請人

申請人



求積表

①	230-26709-2	17.22	17.22	29.22	29.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
②	230-26709-2	17.22	17.22	29.22	29.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
③	230-26709-2	17.22	17.22	29.22	29.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
④	230-26709-2	17.22	17.22	29.22	29.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
⑤	230-26709-2	17.22	17.22	29.22	29.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22
		24.22	24.22	24.22	24.22

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

1 / 300

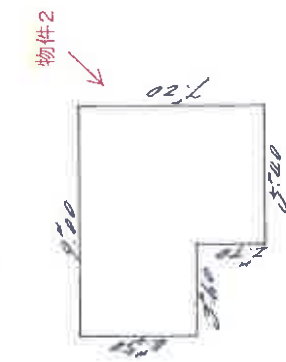
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 千葉地方方法務局市川支局(登録)
 令和6年12月12日 千葉地方方法務局

登記官

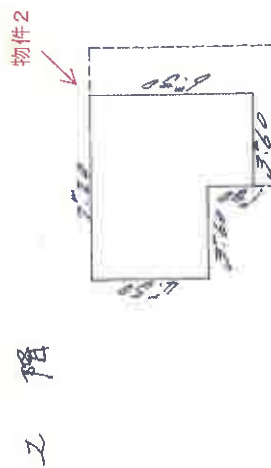
請求番号: 34-3

建物階平面図
 170335 170335
 面図

家屋番号	230-9
建物の所在	千葉市中国分/5月230-9



1階
 9.00 x 4.50 = 40.5000
 4.50 x 1.70 = 7.6500
 合計 55.0800(㎡)



2階
 7.10 x 4.50 = 31.9500
 1.70 x 1.80 = 3.0600
 合計 38.8800(㎡)

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

昭和四十八年四月十五日	製作年月日
申請人	作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図

