

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 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 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 6 月 18 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）
1～4	7,540,000 6,032,000	一括	1,508,000	52,400	11,200
1	90,000				
2	1,360,000				
3	1,470,000				
4	4,620,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 市川市曾谷四丁目
 地 番 935 番 4
 地 目 宅地
 地 積 18.45 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 2 所 在 市川市曾谷四丁目
 地 番 935 番 5
 地 目 宅地
 地 積 41.24 平方メートル
- 3 所 在 市川市曾谷四丁目
 地 番 935 番 17
 地 目 宅地
 地 積 44.29 平方メートル
- 4 所 在 市川市曾谷四丁目 935 番地 5、935 番地 17
 家屋 番号 935 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 46.26 平方メートル
 2 階 28.09 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5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1～4】

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

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 | 市川市曾谷四丁目 |
| | 地 番 | 9 3 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 . 4 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 市川市曾谷四丁目 |
| | 地 番 | 9 3 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市川市曾谷四丁目 |
| | 地 番 | 9 3 5 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 . 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 市川市曾谷四丁目 9 3 5 番地 5、9 3 5 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 9 3 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 2 6 平方メートル
2 階 2 8 . 0 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第 21号
令和7年3月 5日受理
令和7年5月 7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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 市川市曾谷四丁目
地 番 935番4
地 目 宅地
地 積 18.45平方メートル
- 2 所 在 市川市曾谷四丁目
地 番 935番5
地 目 宅地
地 積 41.24平方メートル
- 3 所 在 市川市曾谷四丁目
地 番 935番17
地 目 宅地
地 積 44.29平方メートル
- 4 所 在 市川市曾谷四丁目935番地5、935番地17
家屋 番号 935番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 46.26平方メートル
2階 28.09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		市川市曾谷4－1－6	
土 地		物件1，2，3	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2，3） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上（物件2及び3）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	物件1は周辺住民と利用する公衆用道路に供されている		
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が異なる（ ☐ 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 ☐ 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 上記の者が本建物を 空き家 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			
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	本件建物は債務者兼所有者がお住まいであるが、余り帰って来ていない様子である。空き家同然なので床下にハクビシンや鳩が棲みついている。 敷地内西側のブロックが傾いていて倒壊の危険がある。 これらについて隣家の方が本人に対し改善を申し入れてあるが実現していない。 前面道路は住戸が道路として提供しているものであるが特別な取り決め等はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物は近隣住民の陳述、ライフラインが既に閉鎖されている状況から、債務者兼所有者が空き家として占有しているものと認められる。但し、初回臨場時の玄関扉に差し込んだ告知書が存在しなかったことから、時々帰宅しているものと推測される。
- 2 全体的に老朽化が著しく、屋内床面等に緩い箇所が散見され、壁面床面等には著しい劣化が認められる。1階の天井面には雨漏りの跡が認められた。
- 3 外壁等の劣化も著しく軒天は損傷している箇所が散見されるが、近隣住民の陳述にある鳩やハクビシンについては入室調査時には確認が出来なかった。1階和室に亡親族のものと思われる骨箱等がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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17日 (月) 14:20-14:30	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年4月1日 (火) 11:00-11:10	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和7年4月9日 (水) : - :	郵便	解錠入室調査日を4/14と定め債務者兼所有者に対し 調査期日指定書送付
令和7年4月14日 (月) 11:40-12:35	物件所在地	評価人同行のうえ解錠入室調査、間取り等確認、写真 撮影、近隣住民に占有関係等聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

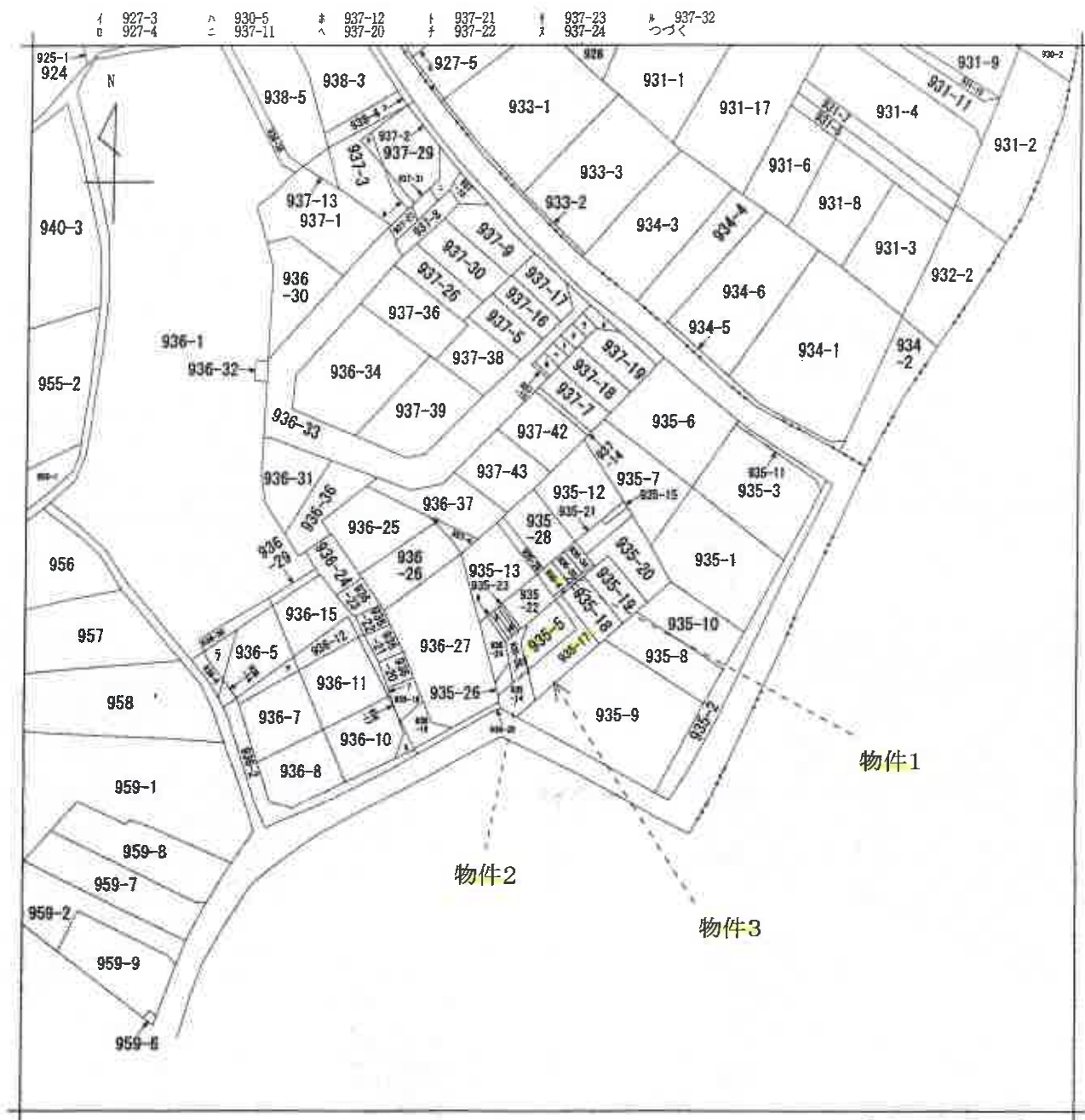
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年 4月14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) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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 市川市菅谷四丁目				地 番 935番4			
出力尺	1/600	精 度 分	座標系 番号 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。

令和7年1月7日

千葉地方方法務局市川支局

地図整理番号：M32008

登記官

(1/2)

(6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

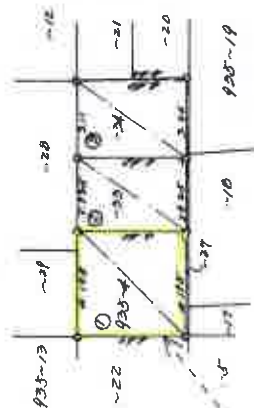
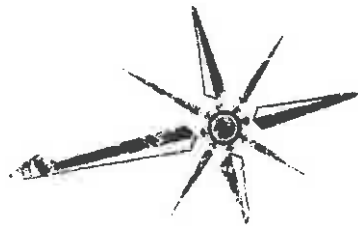
登記年月日：昭和51年3月6日

498226

地積測量図

地番 935-4 ~ 33 ~ 34

土地の所在 市川市常谷4丁目



物件1

求積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} 11.10 \times 11.10 &= 123.21 \times \frac{1}{2} = 123.21 \\ \textcircled{2} 11.10 \times 11.10 &= 123.21 \times \frac{1}{2} = 123.21 \\ \textcircled{3} 11.10 \times 11.10 &= 123.21 \times \frac{1}{2} = 123.21 \end{aligned}$$

作製年月日
昭和51年2月17日

作製者

申請人

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号 M32011

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。
令和7年1月7日 千葉県地方建設局市川支局

登記官

登記年月日：昭和49年9月25日

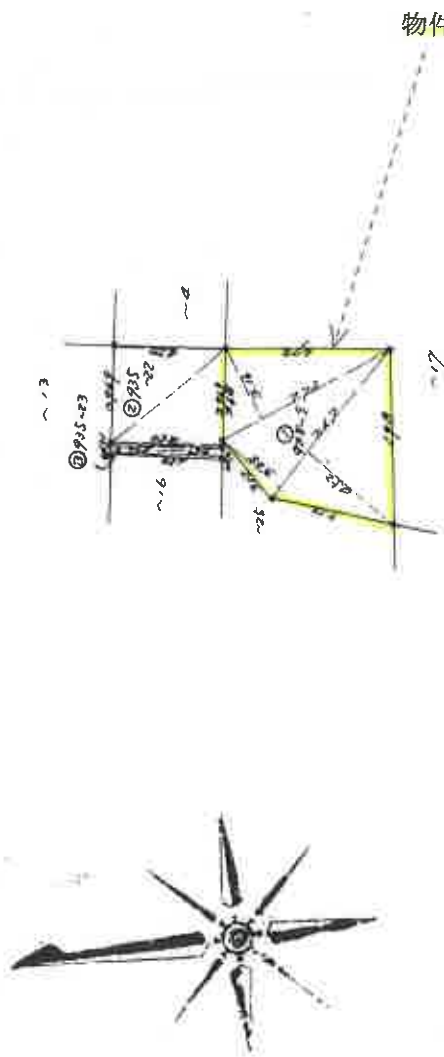
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月7日 千葉地方建設局市川支局 登記官

登記官

(8 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

地図整理番号：W32012

地 番	935-5-22-23
土地の所在	市川市富谷4丁目
	
作 製 者	
申 請 人	
縮 尺	1/200

49.9.25

求 積

① 935-5-22-23	773	24.0268
② 935-22	747.1305	58.0619
③ 935-23	82.0887	41.42813
④ 935-24	410.1348	17.02605
⑤ 935-25	410.1348	20.1195

(日本土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和49年9月25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7年1月7日 千葉地方裁判所市川支部

登記官

498220

地 積 測 量 図

地 番 935-4-17~18-19-20-21

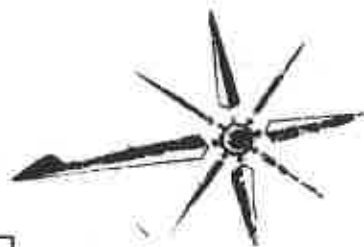
土地の所在 市川市曹合4丁目

49.9.25

作 製 年 月 日
昭和 49 年 9 月 10 日

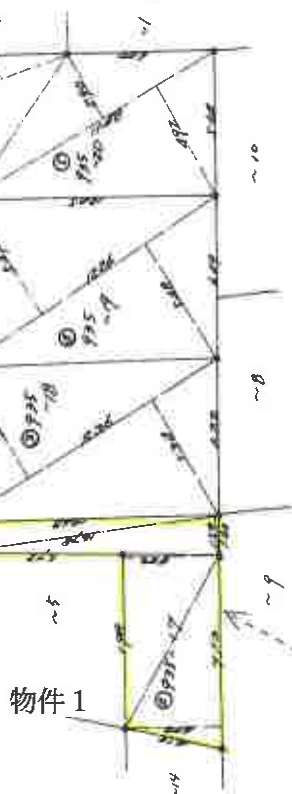
作 製 者

申 請 人



求 積

②935-17 200 × 1698 = 340000
1070 × 1117 = 1195190
575 = 984920 × 2 = 1169840
③935-18 1034 × 1517 = 1569518
④935-19 826 × 1137 = 938162
⑤935-20 826 × 186 = 153636
923 × 522 = 483806
1193 × 540 = 644220
1108 × 1490 = 1650920
575 = 151732 × 12 = 7581864
⑥935-21 201 × 1000 = 201000
923 × 148 = 136504
703 × 145 = 101935
575 = 102288 × 12 = 1227456



物件3

縮 尺 1/200

(日本土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：132009

登記年月日：昭和50年11月22日

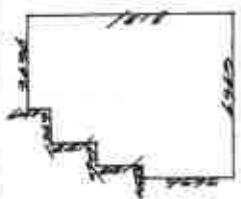
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月7日 千葉地方裁判所市川支部 登記官

建物各階平面図
153559 図面番号

50.11.22

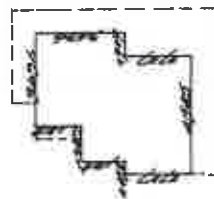
家屋番号 F205-5

建物の所在 茨城県市川町 935-5



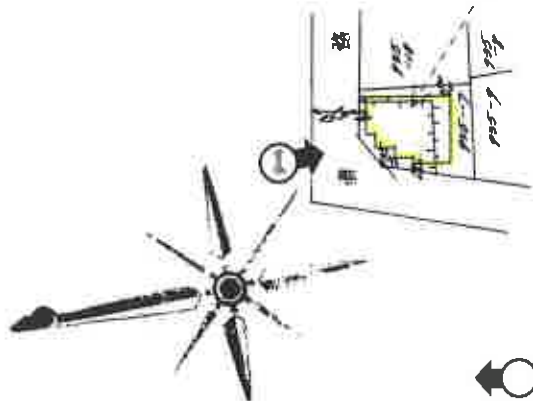
求積 1階

3426	1118	3225124
4898	1118	5472118
5528	1118	6246244
6260	1118	7020368
		46.7269



求積 2階

3426	1118	3225124
4898	1118	5472118
5528	1118	6246244
6260	1118	7020368
		28.4892



写真撮影位置と方向

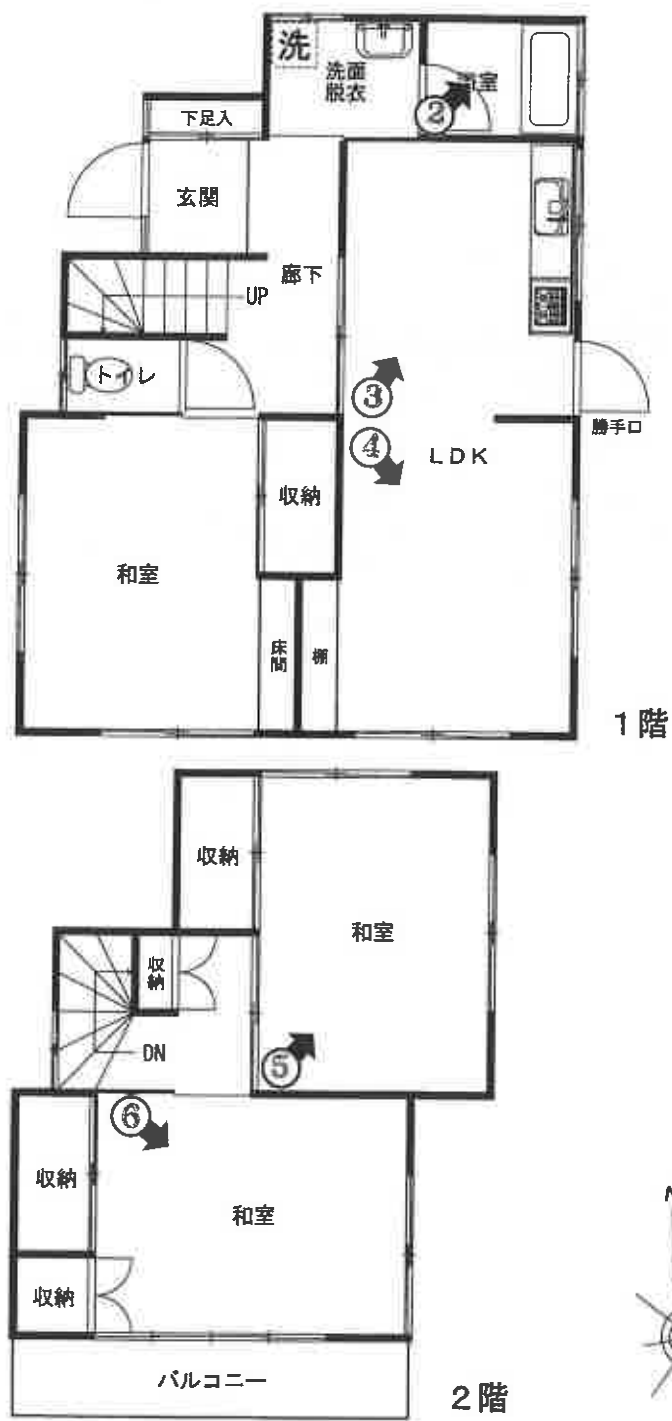
(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

縮尺 1/200

地図整理番号 M32010

建 物 間 取 図
(評価人作成)



←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年(ケ)第21号

令和7年4月14日 現地調査

令和7年4月18日 評価

第2025-102号 発行番号

令和7年5月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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,540,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	90,000 円
物件2 (土地)	金	1,360,000 円
物件3 (土地)	金	1,470,000 円
物件4 (建物)	金	4,620,000 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2、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。		地目：公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「曾谷4-1-6」
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	市川市曾谷四丁目
	地	番	935番4
	地	目	宅地
	地	積	18.45平方メートル
2	所	在	市川市曾谷四丁目
	地	番	935番5
	地	目	宅地
	地	積	41.24平方メートル
3	所	在	市川市曾谷四丁目
	地	番	935番17
	地	目	宅地
	地	積	44.29平方メートル
4	所	在	市川市曾谷四丁目935番地5、935番地17
	家屋	番号	935番5
	種	類	居宅
	構	造	木造瓦葺2階建
	床	面	積
		1階	46.26平方メートル
		2階	28.09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1～3)

位 置 ・ 交 通	J R武蔵野線「市川大野」駅の南西方・約2.3km(道路距離) 最寄バス停「曾谷坂上」の北方・約40m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小・中規模戸建住宅が多い既存住宅地域	
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)	【物件南方の都市計画道路計画線より25m以内】	
	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
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成工事規制区域
	【物件南方の都市計画道路計画線より25m超】	
	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 ぺ い 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建物の高さ制限10m
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	物件1	形状 (略長方形), 地勢 (概ね平坦), 南北幅 (約4.4m), 東西幅 (約4.2m), 地積 (18.45㎡) (登記簿数量)
	物件2, 3	形状 (略台形), 地勢 (概ね平坦), 接道方位 (北, 西) 間口 (北側・約3.6m), 奥行 (約10.7m) 地 積 (85.53㎡) (登記簿数量) 接面道路との関係: 準角地, 接面道路より約0.5～0.8m高い。 隣地との高低差: 概ね等高。

接面道路の状況	北側私道，幅員（約4.5m），連続性（行き止まり），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（物件2より約0.5m低い）	
	西側私道及び市道2076号，幅員（約5～8m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（物件2,3より約0.5～0.8m低い）	
	建築基準法上の種類	北側：建築基準法第42条1項5号 西側：建築基準法第42条1項5号及び第42条1項1号
	位置指定年月日・番号	昭和48年11月30日・第46号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	私道として利用されている。当該私道は市道2076号線に接続する。
	物件2,3 隣地	物件4の建物の敷地として利用されている。 ・東側：戸建住宅 ・西側：私道及び市道を介して戸建住宅 ・南側：戸建住宅 ・北側：私道を介して戸建住宅
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 なし 下水道 なし	
土 壌 汚 染 等	1. 対象土地は「土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく，かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真（出典：国土地理院），過去の利用状況及び現況観察から，土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。 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2,3の範囲・境界については、コンクリートブロック、フェンス等により区画され、法務局備付の地積測量図と概ね一致している。
2. 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、内水浸水想定区域（0.5m未満）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。
3. 建物の周囲には樹木・雑草等が繁茂している箇所が多く見られ、枝葉の一部が道路や隣地に越境している。建物西側のブロック塀は樹木の影響等で道路側にやや傾いており、ブロック塀に隙間や亀裂が見られる。
4. 北側私道、西側私道及び市道には、都市ガス本管が埋設されているが、物件2,3内への引き込みはない。
5. 周辺住民へのヒアリングによれば、以下のとおりである。
 - ・接面する私道について、使用料などの金銭の授受は発生していない。
 - ・本物件内に鳩やハクビシンが住み着いていると思われる。（現地調査時は、鳩やハクビシンの存在は確認できなかった。）
 - ・樹木の枝葉が道路に越境していること、ブロック塀が傾いていることについて、債務者兼所有者に改善を申し入れているものの、具体的な返答がなく、そのままの状態で放置されている。
6. 接面道路等登記簿調査

地 番	登記上地目	所有者	備 考
935番14	宅地	個人	西側私道
935番22	宅地	個人	北側私道
935番25	宅地	個人	西側私道
935番27	宅地	個人	北側私道

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50年11月18日 新築	
	経 過 年 数	約 49 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	吹付材等	
	内 壁	繊維壁，合板等	
	天 井	合板，化粧ボード等	
	床	合板，畳等	
	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，プロパンガス等）	
	そ の 他	－	
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る		
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1階	46.26㎡
		2階	28.09㎡
		延べ	74.35㎡（登記簿数量と同じ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	1・2階：居宅	
	間 取 り	3LDK（別添間取略図を参照）	
建 物 の 利 用 状 況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。		
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和48年12月22日／第S48認建市川003152号 完了検査：台帳記載なし 2. 建築時期を考慮すれば，屋根や天井，内外壁材等にアスベスト含有の可能性はあるが，外観から飛散している箇所は見受けられず，通常使用上は問題がないものと思われる。但し，建物取り壊し時に特段の対策が必要になる可能性がある。 3. 建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等のほか，軒天の剥がれ，窓枠の塗料の剥がれ，外壁の黒ずみが見られる。 4. 建物内部は，経年による汚れや損耗・損傷等のほか，天井の剥がれや雨漏り跡，内壁の黒ずみや亀裂が見られる。1階，2階共に床全体に緩みが認められる。 5. 現地調査時に債務者兼所有者が不在であり，東日本大震災や令和元年台風による被害，雨漏りやシロアリ被害，住宅設備の稼働状況等について聴取できなかった。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(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	117,000	0.05	18.45	1/1	---	108,000
2	117,000	1.04	41.24	1/1	0.85	4,265,000
3	117,000	1.04	44.29	1/1	0.85	4,581,000
計						8,954,000

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)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 154,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.6)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(130)} & = & 117,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 130

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】
(相 乗 積) 道路-95% (格差率) 0.05

【物件2, 3】
方位±0%, 準角地+4% (格差率) 1.04

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) 0.85

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	持分 ウ	現価率 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ = オ
4	180,000	74.35	1/1	0.035	468,000

エ 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	49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2, 3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	108,000			0
2	4,265,000	0.60	法定地上権	2,559,000
3	4,581,000	0.60	法定地上権	2,749,000
計	8,954,000			5,308,000

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) (1㉠カ, 1㉡オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㉠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	108,000			1.00	0.80	90,000
2	4,265,000	－ 2,559,000		1.00	0.80	1,360,000
3	4,581,000	－ 2,749,000		1.00	0.80	1,470,000
4	468,000	＋ 5,308,000	1.00	1.00	0.80	4,620,000
一 括 価 格 (合 計)						7,540,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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-59)

所 在	千葉県市川市曾谷3丁目1218番5「曾谷3-39-10」
価 格	154,000 円／㎡
位 置	45778「本八幡」駅の北方・約2.7km
価 格 時 点	令和7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



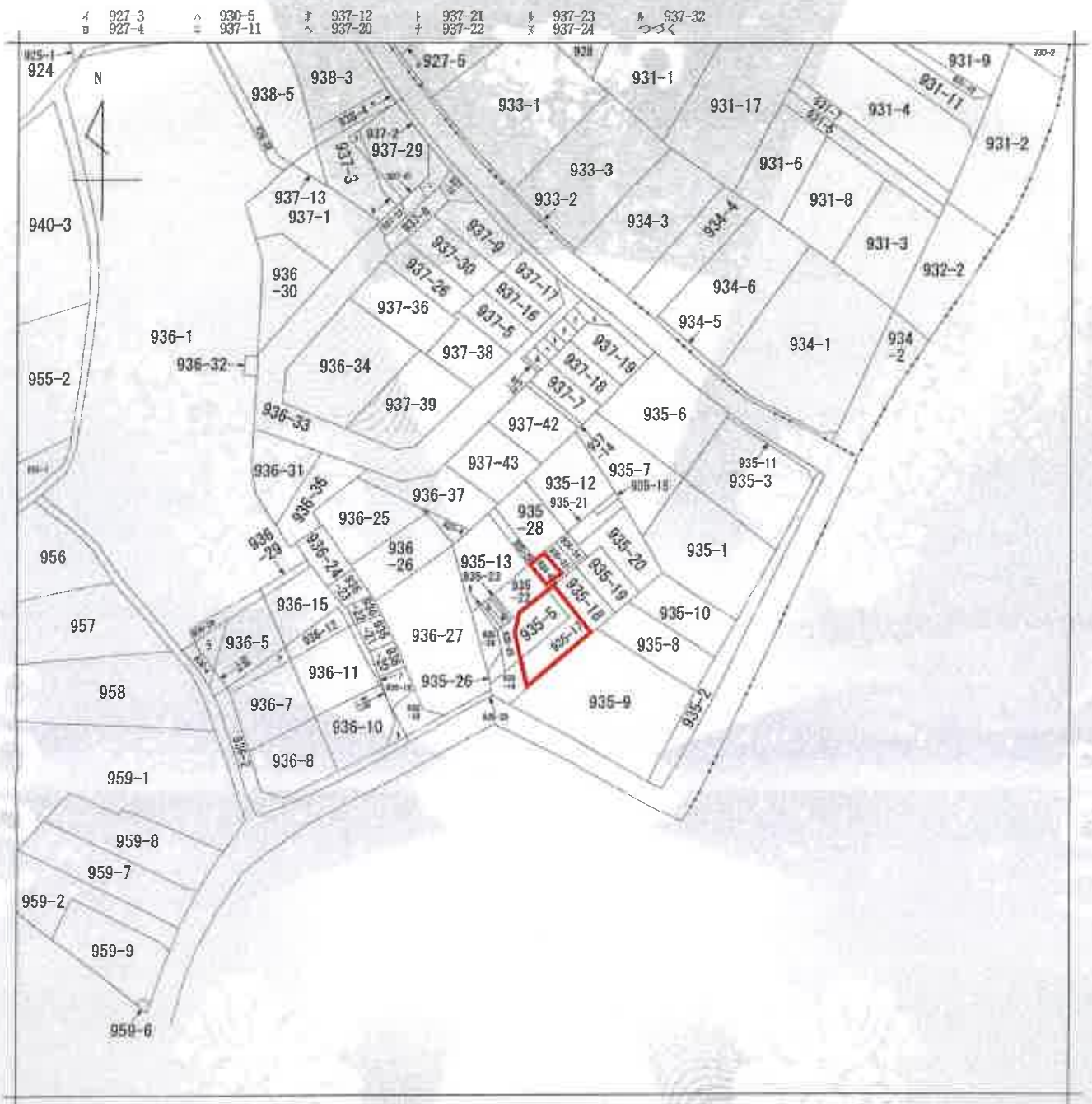
縮尺: 1 / 20,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

-12-

0 500 1000m





(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 市川市曾谷四丁目					地 番	935番4					
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。

令和7年1月7日
千葉地方務局市川支局
登記官

地図整理番号：M32008
(1/2)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

937-33
 938-2
 939-16
 939-30
 939-31
 939-32
 936-16
 936-6
 936-9
 937-28
 936-13
 935-27



登記年月日：昭和51年3月6日

498226

地積測量図

番 935-4 ~ 4 ~ 33 ~ 34

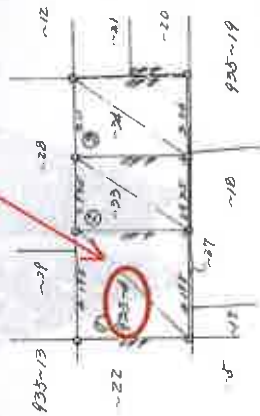
土地の所在 市川市富谷4丁目

5136

作 製 年 月 日
昭和 51 年 2 月 17 日

作 製 者

物件 1



求 積

物件 1

$$\begin{aligned} & ① 935-4 \quad 4.10 \times (2.15 + 4.15) \times \frac{1}{2} = 18.7500 \\ & ② 935-33 \quad 4.40 \times (2.935 + 2.935) \times \frac{1}{2} = 12.9100 \\ & ③ 935-34 \quad 4.40 \times (3.26 + 3.11) \times \frac{1}{2} = 14.0140 \end{aligned}$$

縮 尺

1/200

(日本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。
令和 7 年 1 月 7 日 千葉地方裁判所市川支部

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和49年9月25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7年1月7日 千葉地方佐賀局市川支局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

498221 地積測量図

番 935-5-22-23

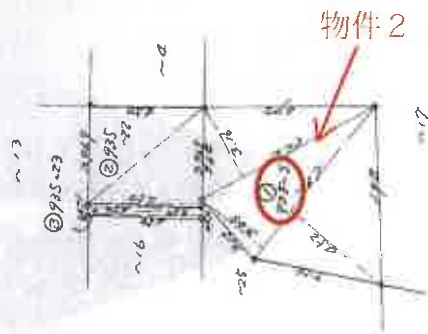
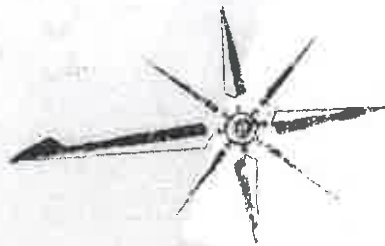
土地の所在 千葉市 香取4丁目

49925

作製年 月 日
昭和49年9月10日

作製者

申請人



求積

物件2

① 935-5-22-23	773	326	200268
- 717.1305 + 2521			580619
717.1305 + 2521			812282
② 935-22	200268	1722605	
③ 935-23	200268	1722605	

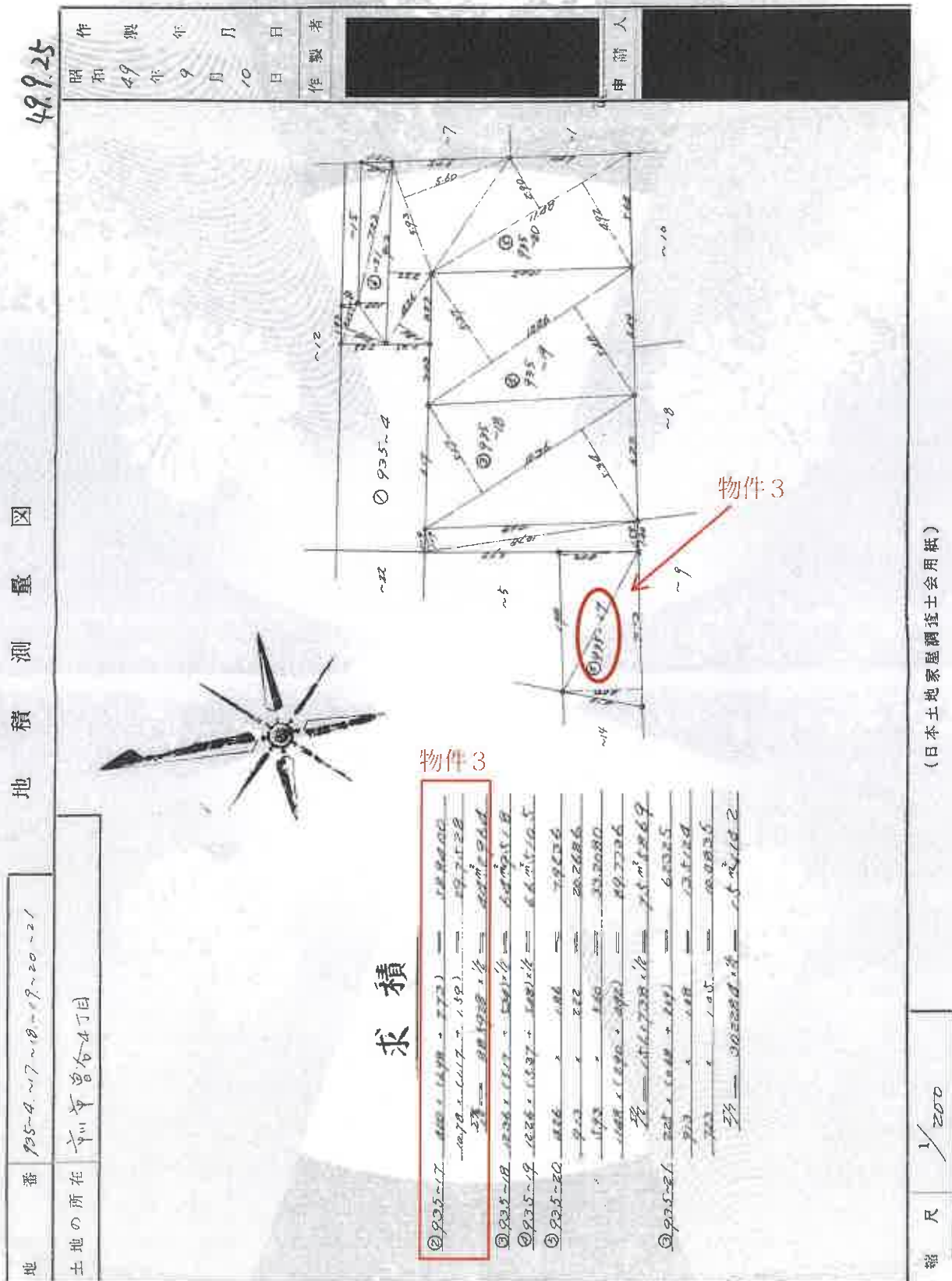
(日本土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

登記年月日：昭和49年9月25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7年1月7日 千葉地方建設局市川支局 登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです



間取略図

