

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	4,390,000 3,512,000	一括	878,000	37,300	9,600
1	40,000				
2	1,360,000				
3	2,990,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 市川市曾谷二丁目
地 番 467番14
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 市川市曾谷二丁目
地 番 467番60
地 目 宅地
地 積 73.74平方メートル

所有者 A

3 所 在 市川市曾谷二丁目467番地60
家屋 番号 467番60
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 34.36平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約36.60平方メートル
2階 約35.36平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6年 2月15日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

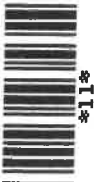
本件所有者が占有している。

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 市川市曾谷二丁目
地 番 467番14
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 市川市曾谷二丁目
地 番 467番60
地 目 宅地
地 積 73.74平方メートル

所有者 A

3 所 在 市川市曾谷二丁目467番地60
家屋 番号 467番60
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 34.36平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約36.60平方メートル
2階 約35.36平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第369号
令和5年12月12日受理
令和6年1月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 橋本文平

(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 市川市曾谷二丁目
地 番 467番14
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 市川市曾谷二丁目
地 番 467番60
地 目 宅地
地 積 73.74平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 市川市曾谷二丁目467番地60
家屋 番号 467番60
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 34.36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	千葉県市川市曾谷2-32-10														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件2) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物等位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約36.60㎡ 2階約35.36㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	洋室(1)の収納付近上部の壁と壁の間に隙間があった。 備付けの靴入れの扉に拳3個分ほどの、洋室(2)の扉に拳2個分ほどの、階段付近の壁に拳1個分ほどの穴が開いていた。 壁クロスに剥がれやひび割れが複数見られた。 なお、和室の窓枠付近の天井に雨漏り跡は見当たらなかった。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 次)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)の妻	<p>1 本建物に所有者である夫と共に住んでいます。 (令和5年12月14日に電話聴取)</p> <p>2 住設機器について不具合はありません。給湯器は1～2年前に新しいものに交換していますので何の問題もありませんが、キッチンから出て来る水は昔から臭います。</p> <p>3 和室の窓枠に染みがあるので、その天井部分から雨漏りがあったのかもしれない。大雨の時にトイレと玄関付近の床から水が滲みてきたことがあります。水回りについて水漏れや排水の詰まりはありません。</p> <p>4 13年前まで室内で猫を8年間ほど飼っていました。2階の階段付近の壁クロスの損傷はその猫によるものです。</p> <p>5 東日本大震災によって玄関前のコンクリートにひびが入りました。</p> <p>6 物件2の土地の境界に争いはありません。</p> <p>7 物件1の土地を含む接面道路について、使用や管理方法に関する共有者間の取決めはありません。</p> <p>(令和5年12月28日に面談聴取)</p>

(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5年12月13日(水) 16:11-16:22	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和5年12月14日(木)	当 庁	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和5年12月28日回答書受領) ■ A ■ の妻電話聴取
令和5年12月28日(木) 10:49-12:34	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、■ A ■ の妻面談聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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 次書)

イ 464-18 ハ 464-23 ニ 465-20 ホ 467-22 ヘ 467-24 ニ 467-26
 1 464-21 2 464-24 3 467-1 4 467-23 5 467-25 6 つづく



(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。

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



請求部	所在	市川市曾谷二丁目		地番	467番60		
出力尺	1/600	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。

(千葉地方務局市川支局管轄)

令和5年10月5日
東京法務局

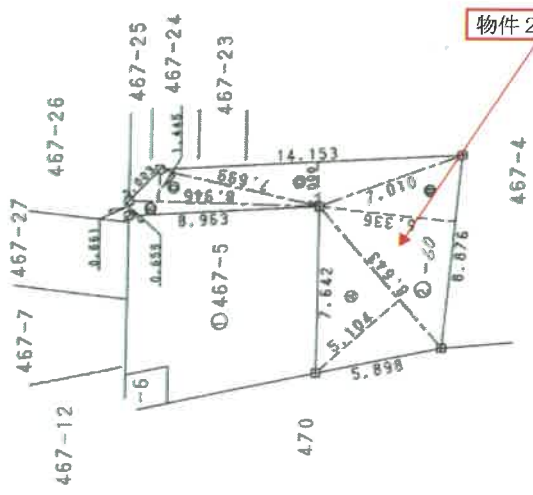
ヲ 467-27
ヲ 467-30
ヲ 467-38
ヲ 467-48
ヲ 467-55
レ 464-13
ソ 481-1
ク 481-11
ネ 481-2
ナ 481-7
ラ 481-8
ム 482-11
ウ 482-14
ノ 487-2
オ 489-11
ク 489-13
キ 489-19
マ 489-20
カ 468-5
カ 465-6
コ 465-4
エ 465-14
ニ 467-53
ア 490-15
キ 502-6
キ 471-11
コ 471-7
ノ 471-8
ミ 471-9

登記年月日：平成13年10月11日

498533

地積測量図

地番 467-25
土地の所在 市川市曾谷2丁目



三斜求積表

地番	②	-	60	高さ	倍	積
NO.	A	8.643	5.104	44.113872		
	B	9.876	6.336	56.238936		
	C	14.153	2.000	28.306000		
	D	8.946	1.445	12.926970		
	E	8.953	0.559	5.905617		
			底面積	147.491795		
			面積	73.7458975		
			地積	73.74	㎡	

地番	①	467-5	面積	積
公簿		145.45	73.7458975	
			71.2041025	
			71.70	㎡

凡例
田：コンクリート敷
□：金剛敷

縮尺 1/250

申請人

(平成13年 9月27日作製)

作製者

A3判をA4判に縮小

平成13年9月27日作製

(千葉県土地情報院測量士(自出))

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。
(千葉県地方支務局市川支局管轄)

令和5年10月5日 東京支務局

登記官

請求番号：44-2

登記年月日：平成13年12月21日

各階平面図

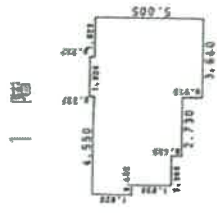
151818

建物図面

家屋番号 467-60

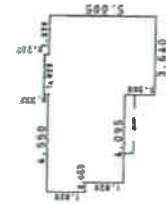
建物の所在 市川市曹谷2丁目467番地60

1階



求積表

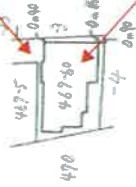
2階



求積表

物件2の土地

物件3の建物



A3判をA4判に縮小

外観図等記載範囲

作製者

13年12月12日(作製)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会印)

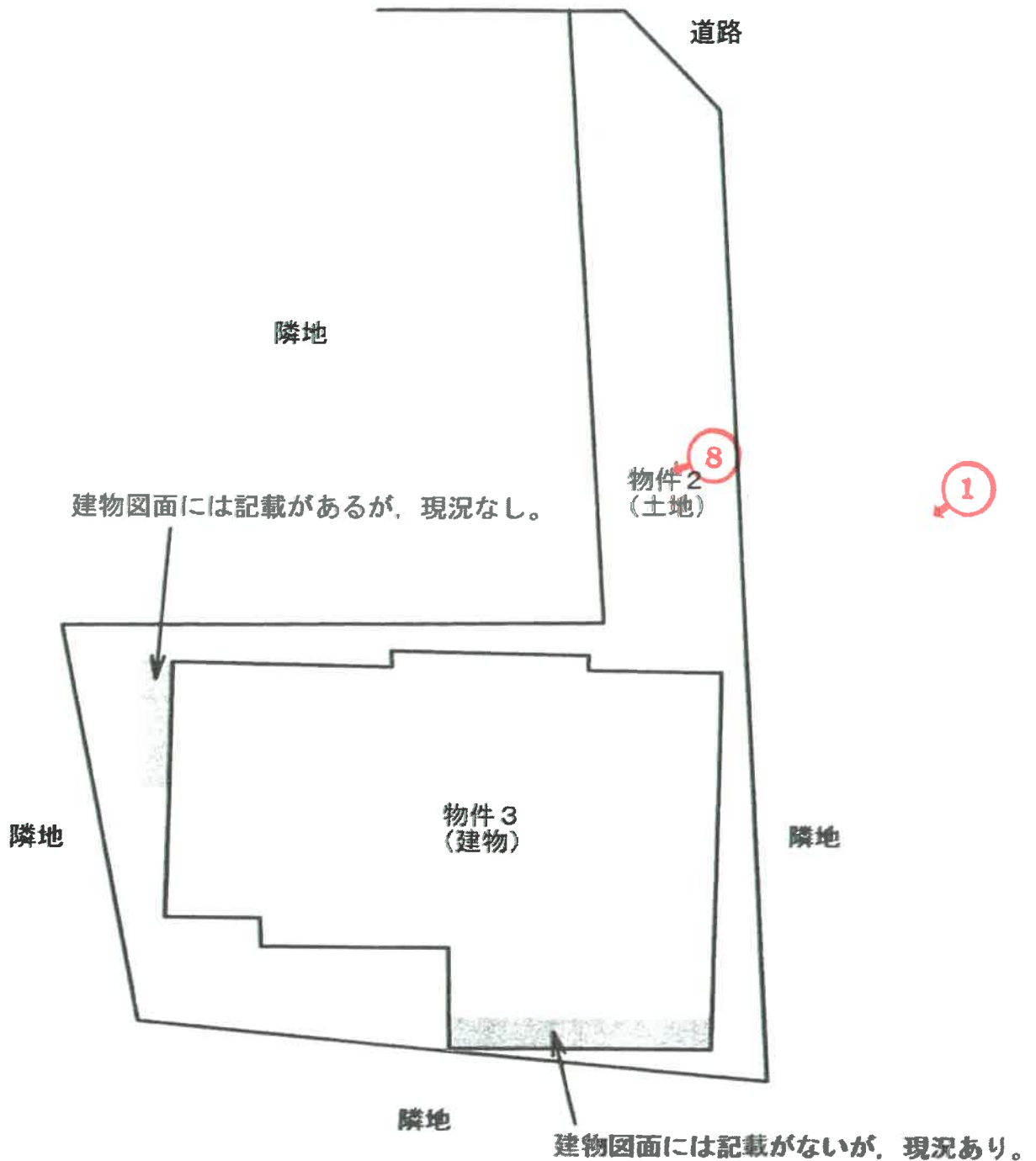
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方自治局市川支局管轄)

令和5年10月5日 東京法務局

登記官

土地建物位置関係図

【物件2及び物件3】

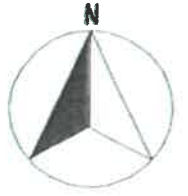


本図は、土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面であり、土地の境界等を示すものではない。

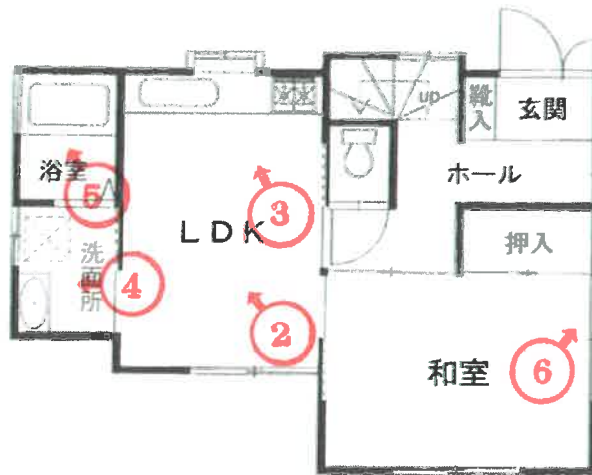
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

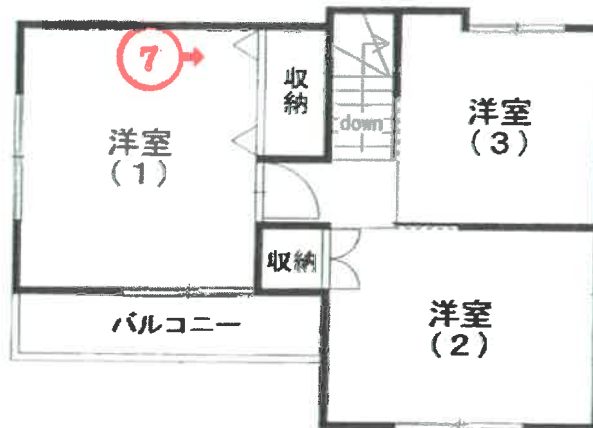
間取図



〔1階〕



〔2階〕



(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

評価人作成

本建物外観 ①



LDK ②



キッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



和室の窓枠の染み ⑥



洋室(1)の壁と壁の間の隙間 ⑦



コンクリートのひび割れ ⑧



物件1の土地を含む公衆用道路 ⑨



令和5年(ケ)第369号

令和5年12月28日 現地調査

令和6年1月9日 評価

第23121401号 発行番号

令和6年1月29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

玉谷 昌弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金40,000円
物件2 (土地)	金1,360,000円
物件3 (建物)	金2,990,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		同左
3	物件目録記載のとおり。		住居表示 「曾谷 2-32-10」 床面積 1階 約 36.60 m ² 2階 約 35.36 m ² 延べ 約 71.96 m ²
番号	特記事項		
	特になし		

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 市川市曾谷二丁目
地 番 467番14
地 目 公衆用道路
地 積 2.6平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 市川市曾谷二丁目
地 番 467番60
地 目 宅地
地 積 73.74平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 市川市曾谷二丁目467番地60
家屋 番号 467番60
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 34.36平方メートル
所有者 A



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1～2）

位置・交通	<ul style="list-style-type: none"> ・JR武蔵野線「市川大野駅」の南西方・道路距離約2.1km ・最寄バス停「曾谷坂上」の北東方・道路距離約650m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が多く建ち並び、なかに共同住宅や農地，林地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 第一種低層住居専用地域 指定50% 指定100% － 高さ制限10m，宅地造成工事規制区域
画地条件 （物件2）	形状（不整形），地勢（概ね平坦），接道方位（北東側），間口（約2m），奥行（約14.1m），地積（73.74㎡（登記））	
接面道路の状況 （物件2）	北東側私道（位置指定番号：第689号，昭和40年10月13日），幅員（約4m），連続性（行き止まり），舗装（無），歩道（無），側溝（無），高低差（概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項5号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能 ※特記事項参照
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は，公衆用道路として使用されている。 ・物件2は，物件3建物の敷地として使用されている。 ・隣地は，北東側で私道に接面し，西側は共同住宅，そのほかは戸建住宅の敷地として使用されている。 	
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	

土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2は、路地状部分を通じて北東側私道に接道している。法務局備付の地積測量図により、路地状部分は幅員2.0mを確保しているため、同用途、同規模の建物の再建築のための接道条件は満たしていると認められる。 ・市川市公表のハザードマップ参照 ・市川市役所備付の冠水履歴によれば、令和2年に本件土地付近で浸水の記録あり。占有者の陳述では、過去に本件土地の近くでは浸水があったが、本件土地は浸水しなかったとのことである。 ・市川市公表の大規模盛土造成地マップによれば、物件1及び2付近は谷埋め型大規模盛土造成地となっている。 ・千葉県公表のちば情報マップによれば、物件1の北側付近は「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく、基礎調査予定箇所（急傾斜地の崩壊）に指定されている。 ・そのほか、占有者の陳述によれば、以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> ① 近隣住民との間で境界線について争いはない。 ② 物件2が接面する私道（物件1を含む）について、利用に関する取り決めや金銭授受等は特にない。

－ 以下余白 －

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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	平成13年12月10日新築 約22年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング，畳等 電気，上水道，個別浄化槽，都市ガス，台所，浴室，トイレ，洗面台等 －
床面積（現況）	1階及び2階の北西部分（各階約1㎡現況なし）と南部分（各階約2㎡現況あり）に法務局備付の建物図面・各階平面図との相違があり，登記面積と現況面積は異なっている。（別添土地建物位置関係図参照） 床面積 1階 約36.60㎡ 2階 約35.36㎡ 延べ 約71.96㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	1～2階は居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	劣る	

<p>保守管理の状態</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・占有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① ペットは、13年前まで8年間、室内で猫1匹を飼育していた。 ② 大雨の時に、玄関とトイレの床では水がしみてくる。 ③ 給湯機は1～2年前に交換した。 ④ 増改築はしていない。 ⑤ 水回りに不具合はない。 ⑥ 上水道（飲用水）に臭いを感じる。 ⑦ 公共下水道はなく、個別浄化槽を使用している。 ⑧ 東日本大震災のときに、玄関前のコンクリートが割れた。 ⑨ 1階和室の東側窓枠付近から水が入ってきたことがある。 ⑩ 1階の玄関の靴入れ及び階段前の壁面、2階の洋室（2）のドアには穴がある。 ・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 2階洋室（1）では、収納の上部に隙間がある。 ② 2階洋室（2）では、巾木の一部が剥がれている。 ③ 2階洋室（2）及び階段前では、クロスにひび割れがある。 ④ そのほか、軽微な傷や表面材の剥がれ、使用による汚れ等の経年相応の汚損・損耗等がある。 <p>（設備等の動作確認は行っていない。）</p>
<p>建物の利用状況</p>	<p>債務者兼所有者及びその家族が居宅として使用している。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認の概要は以下のとおり。（市川市建築指導課の回答） 確認済証：第H13認建市川001399号（平成13年10月19日） 検査済証：記録なし ・現況建物は、法務局備付の建物図面・各階平面図及び市川市役所保管の建築計画概要書と相違がある。市川市建築指導課の回答では増改築にかかわる建築確認の記録はなく、検査済証の交付の記録もないことから、遵法性に関する疑義あり。 ・建物図面及び現地概測によれば、建物外壁と隣地境界線との距離が0.5m未満の箇所があるものと推定され、民法の規定する境界線付近の建築の制限を満たしていない可能性がある。 ・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～2（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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	104,000	0.05	26 ×持分 1/2	—	68,000
2	104,000	0.78	73.74	0.90	5,384,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市川-9）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 134,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 108/100 & \times & 100/103 & \times & 100/135 & = & 104,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：南西道路+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：物件1：公衆用道路-95%

物件2：形状-15%，接面道路の系統連続性-5%，未舗装道路-3%

（相乗積：-22%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

— 以下余白 —

② 物件3（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/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	150,000	71.96	0.14	1,511,000

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 ①D×②
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
3	22年	3年	5%	0.16	▲10% (0.90)	0.14

① 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

② 観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

— 以下余白 —

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
2	5,384,000	0.60	法定地上権	3,230,000

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	68,000	—		0.9	0.7	40,000
2	5,384,000	−3,230,000		0.9	0.7	1,360,000
3	1,511,000	+3,230,000	1.0	0.9	0.7	2,990,000
一 括 価 格（合 計）						4,390,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：現況建物は、検査済証の交付の記録がなく、法務局備付の建物図面・各階平面図及び市川市役所保管の建築計画概要書と相違があり、遵法性に関するが疑義あること、民法の規定する境界線付近の建築の制限を満たしていない可能性がある等を考慮した。

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－9）

所 在：市川市曾谷5丁目1244番11（曾谷5－22－7）

価 格：134,000円/m²

位 置：JR総武線「市川駅」の北東方約3.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：122 m²

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：南西側幅員6.0m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中小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 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



縮尺 1:15,000

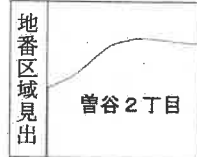
位置図

出典:地理院地図

イ 464-18 ハ 464-23 ホ 465-20 ト 467-22 リ 467-24 ル 467-26
 ロ 464-21 ニ 464-24 ヘ 467-1 チ 467-23 レ 467-25 ッづく



(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	市川市曾谷二丁目		地番	467番60			
出力縮尺	1/600	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。
 (千葉地方務局市川支局管轄)

令和5年10月5日
 東京法務局

請求番号: 44-1
 (1/2)

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年10月11日

これは図面に記録されている内容を実証した書面である。
 (千葉県地方支務局市川支局管轄)
 令和5年10月5日 東京法務局

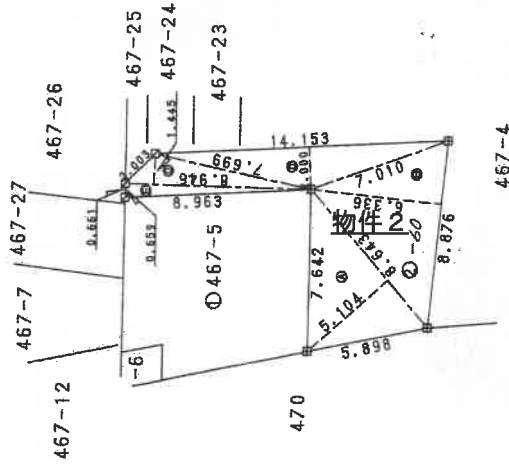
A3をA4に縮小

496533

地積測量図

地番 467-5

土地の所在 市川市曹谷2丁目



三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	積算面積
467-5	A	8.643	5.104	44.118672
	B	8.876	6.336	56.238336
	C	14.153	2.000	28.306000
	D	8.946	1.445	12.926970
	E	8.963	0.659	5.906617
			積算面積	147.491795
			延面積	73.7458975
			延面積	73.74

地番	公積	延面積	延面積
467-5	145.45	73.7458975	71.7041025
			71.70

凡例
 田：コンクリート標
 □：金属標

縮尺 1/250

申請人

(平成 13年 9月 27 日作製)

作製者

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成13年9月27日登記

【物件3】

平成13年12月21日登記

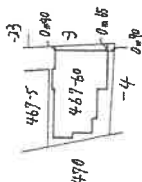
建物図面図
各階平面図

家屋番号 467-60

建物の所在 市川市普谷2丁目467番地60

151816

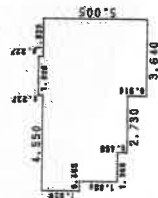
各階平面図



求積表

1.820 x 0.455 =	0.828100
3.640 x 1.365 =	4.968600
4.095 x 2.730 =	11.179350
5.232 x 1.820 =	9.522240
5.005 x 1.820 =	9.109100
合計	35.607390
所収積	35.60 m ²

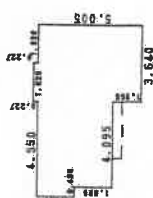
1階



求積表

1.820 x 0.455 =	0.828100
3.640 x 4.495 =	14.509800
5.232 x 1.820 =	9.522240
5.005 x 1.820 =	9.109100
合計	34.365240
所収積	34.36 m ²

2階



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

13年12月12日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成13年12月21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管轄)

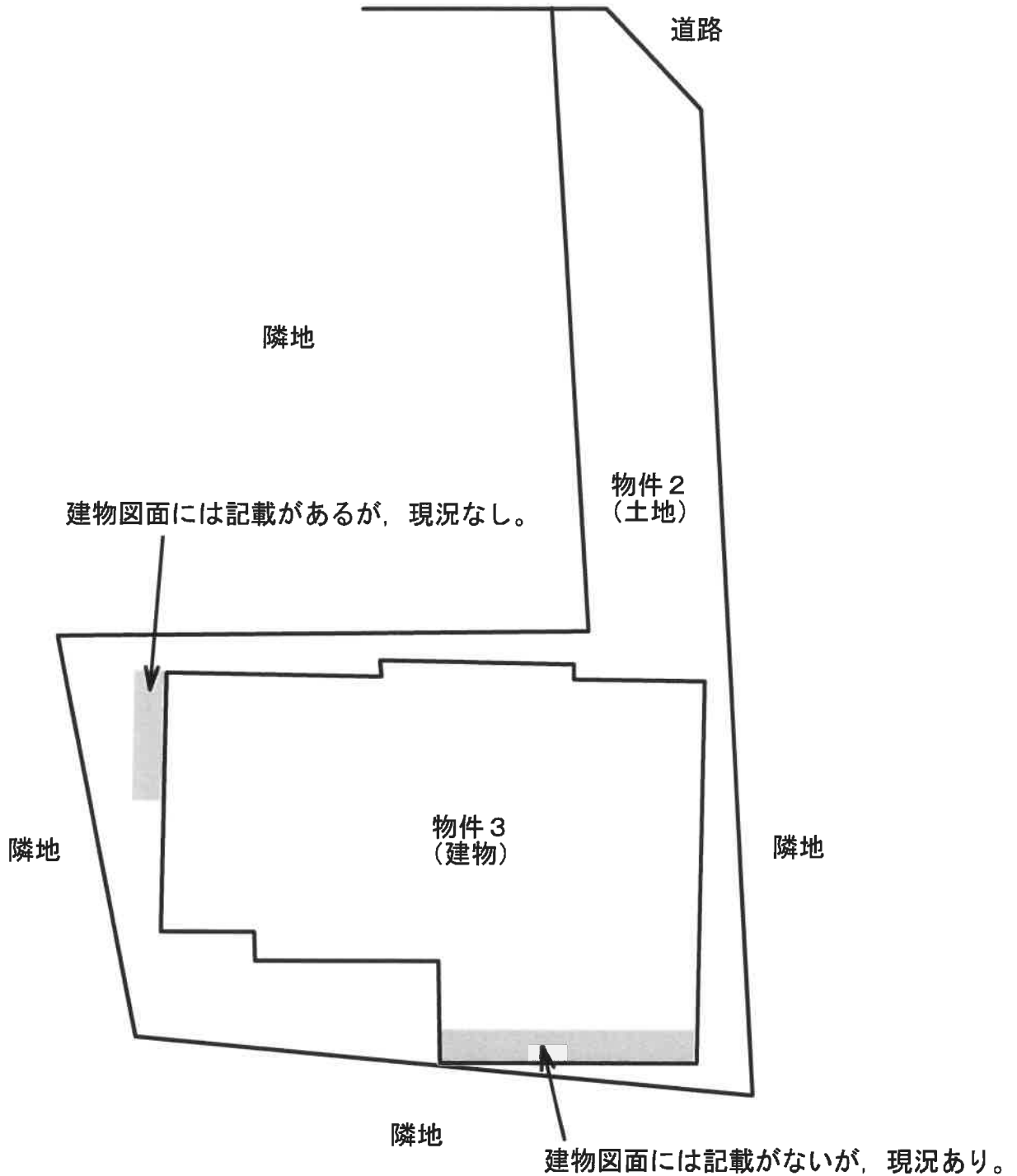
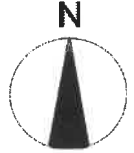
令和5年10月5日 東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

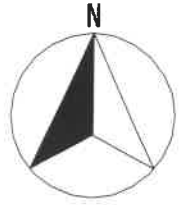
【物件2及び物件3】



本図は、土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面であり、土地の境界等を示すものではない。

評価人作成

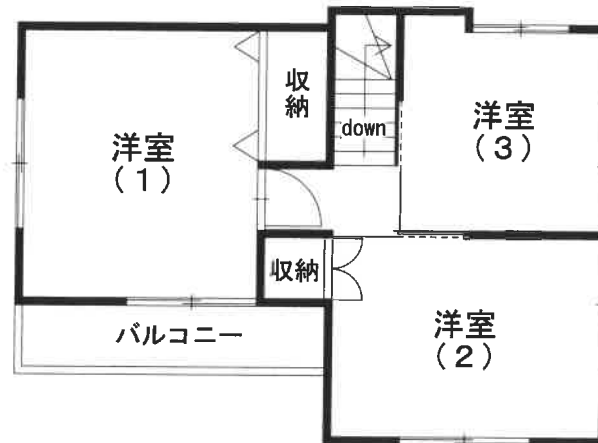
間取図



〔1階〕



〔2階〕



評価人作成