

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 8年 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月17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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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。
<p>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 4月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 浦安市弁天一丁目                         |
|   | 地 番   | 6番915                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 183.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 浦安市弁天一丁目6番地915                   |
|   | 家屋 番号 | 6番915                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル<br>2階 54.65平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月 5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、債務者兼所有者によれば、建物の杭基礎が損壊しているということで、保険上の損害は、建物は全損扱いになった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   | 浦安市弁天一丁目                         |
|   | 地 番   | 6番915                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 183.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 浦安市弁天一丁目6番地915                   |
|   | 家屋 番号 | 6番915                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル<br>2階 54.65平方メートル |



令和7年（又）第247号  
令和8年 1月13日受理  
令和8年 2月10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 浦安市弁天一丁目  
地 番 6番915  
地 目 宅地  
地 積 183.45平方メートル
- 2 所 在 浦安市弁天一丁目6番地915  
家屋 番号 6番915  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 53.82平方メートル  
2階 54.65平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	浦安市弁天1-22-31
<b>土地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(      ) <input type="checkbox"/> 雑種地(      )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物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 上記の者が本土地上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	3枚目「その他の事項」記載のとおり
<b>建物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input 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 type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない      種類: <input type="checkbox"/> ある      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	3枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない      地方裁判所      支部 令和      年(      )第      号 <input type="checkbox"/> ある      保管開始日      令和      年      月      日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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 枚目)

## その他の事項

### ■ 物件1（本土地）について

- 1 本土地は旗竿状地で、物件2の建物の敷地として使用され、地勢は概ね平坦である。
- 2 債務者（所有者）によれば、
  - 1) 東日本大震災の際、地盤が液状化現象により沈下した（写真番号⑧参照）。
  - 2) そのため、玄関外の階段は元々2段であったが、3段に増やしている（写真番号⑧参照）。  
また、沈下により下水の配管が外れてしまったが、その修繕はしている。
  - 3) 地盤そのものの修繕はしていない。  
とのことである。
- 3 インターホン及び郵便受けが設置されているコンクリート製の構築物（写真番号①参照）が、南東方向に若干傾いている。
- 4 本土地北西端に簡易なスチール製の物置（基礎がなく動産である。）がある。

### ■ 物件2（本建物）について

- 1 4LDK+WICの住宅である。
- 2 2階の壁と天井の継目に小さな亀裂が数か所あるが、東日本大震災によるものかは不明である。
- 3 本建物の傾きは感じられなかった。債務者（所有者）によれば、本建物新築の際に杭基礎を打っているため、傾きが発生しなかったと思われるとのことである。  
もともと、本建物は、損害保険会社から、基礎が損壊しているため全損の査定がなされたとのことである。

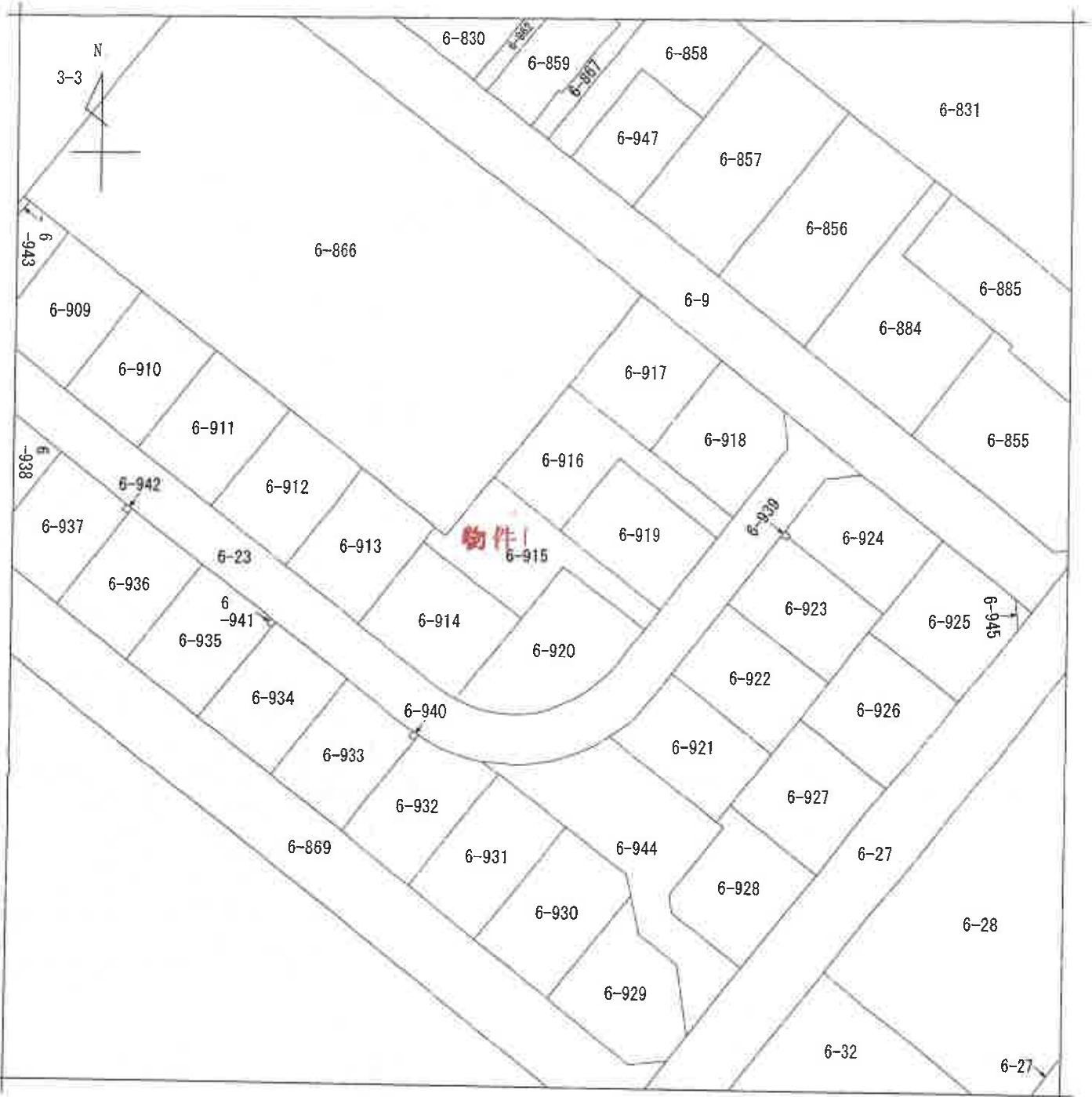
以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者（所有者）	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物に居住しています。</li><li>2 東日本大震災の際、地盤が液状化現象により沈下しました。そのため、玄関外の階段は元々2段でしたが、3段に増やしています。 また、下水の配管が外れてしまったため、その修繕はしていますが、今でも配管の一部や汚水柵が地面から露出しています。</li><li>3 地盤そのものの修繕はしていません。</li><li>4 震災後、本建物は、基礎が損壊しているとのことで、損害保険会社から全損の査定がされました。</li><li>5 本建物新築の際に杭基礎を打っているので、本建物に傾きが発生しなかったと思います。</li><li>6 本土地上に停めている車両は私の車両です。</li></ol>

(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8年1月16日(金) 14:42 - 14:48	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため郵便受けに調査協力依頼書を投函
令和8年1月22日(木)	電話	債務者(所有者)の希望をふまえ、調査日を2月7日(土)午前9時で調整
令和8年2月3日(火)	千葉地方法務局 船橋支局	物件1の地積測量図を取得
令和8年2月7日(土) 8:50 - 9:30	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者(所有者)と面談聴取
<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> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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  
( 5 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。

地番区域見出  
弁天1丁目

請求部	所在	浦安市弁天一丁目		地番	6番915				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日		備付年月日(原図)		補事項					

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)

(千葉地方方法務局市川支局管轄)

令和7年11月14日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

(6 枚目)





登記年月日：平成21年3月27日

公用

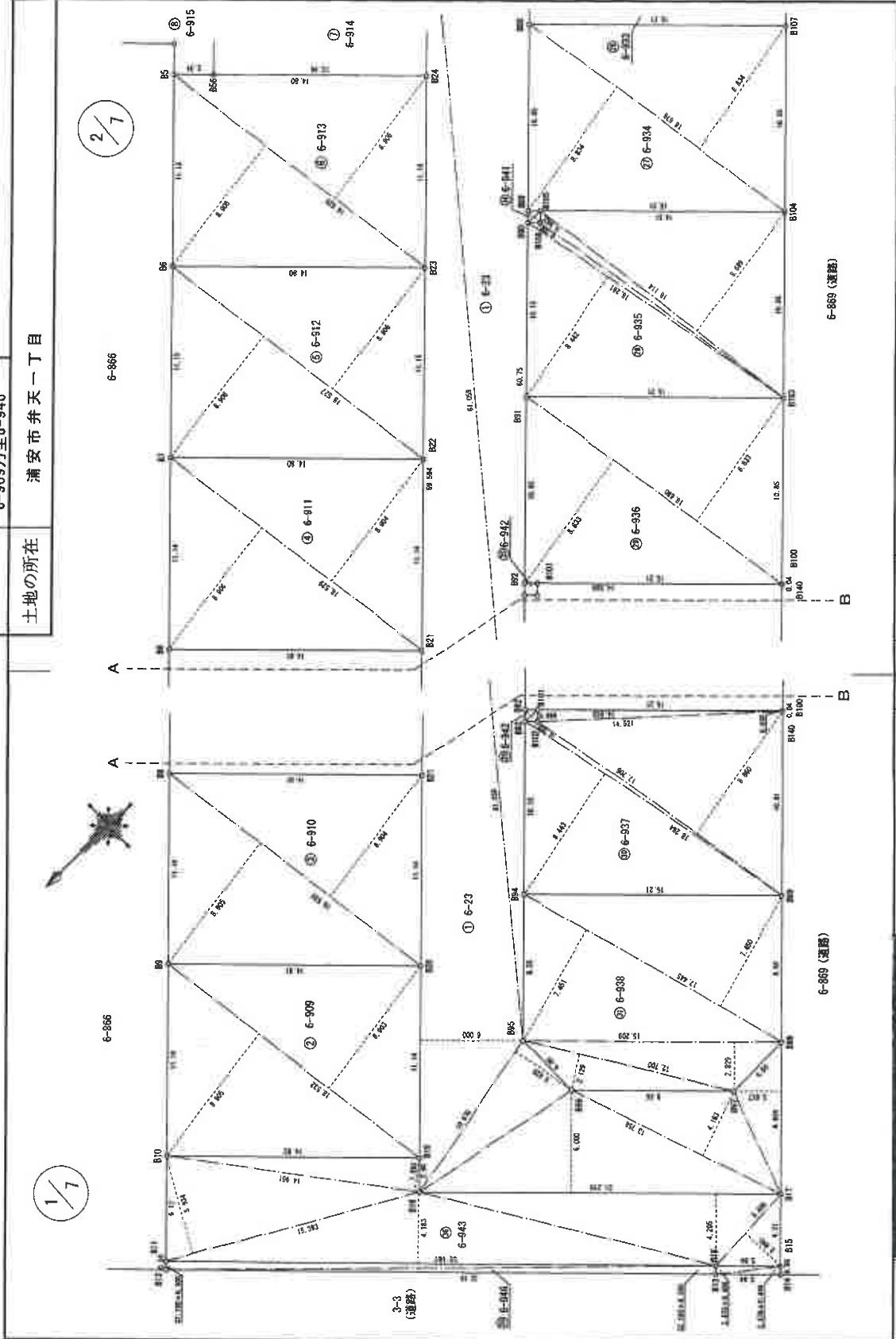
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (千葉県地方公務局市川支局管理)  
 令和8年2月3日 千葉県地方公務局船橋支局

登記簿  
 (8 枚目)

地積測量図

地番 6-23  
 6-909乃至6-946

土地の所在 浦安市弁天一丁目



(A3判をA4判に縮小)

作成者	申請人	縮尺	250
			(千葉県土地家屋調査士会用品)

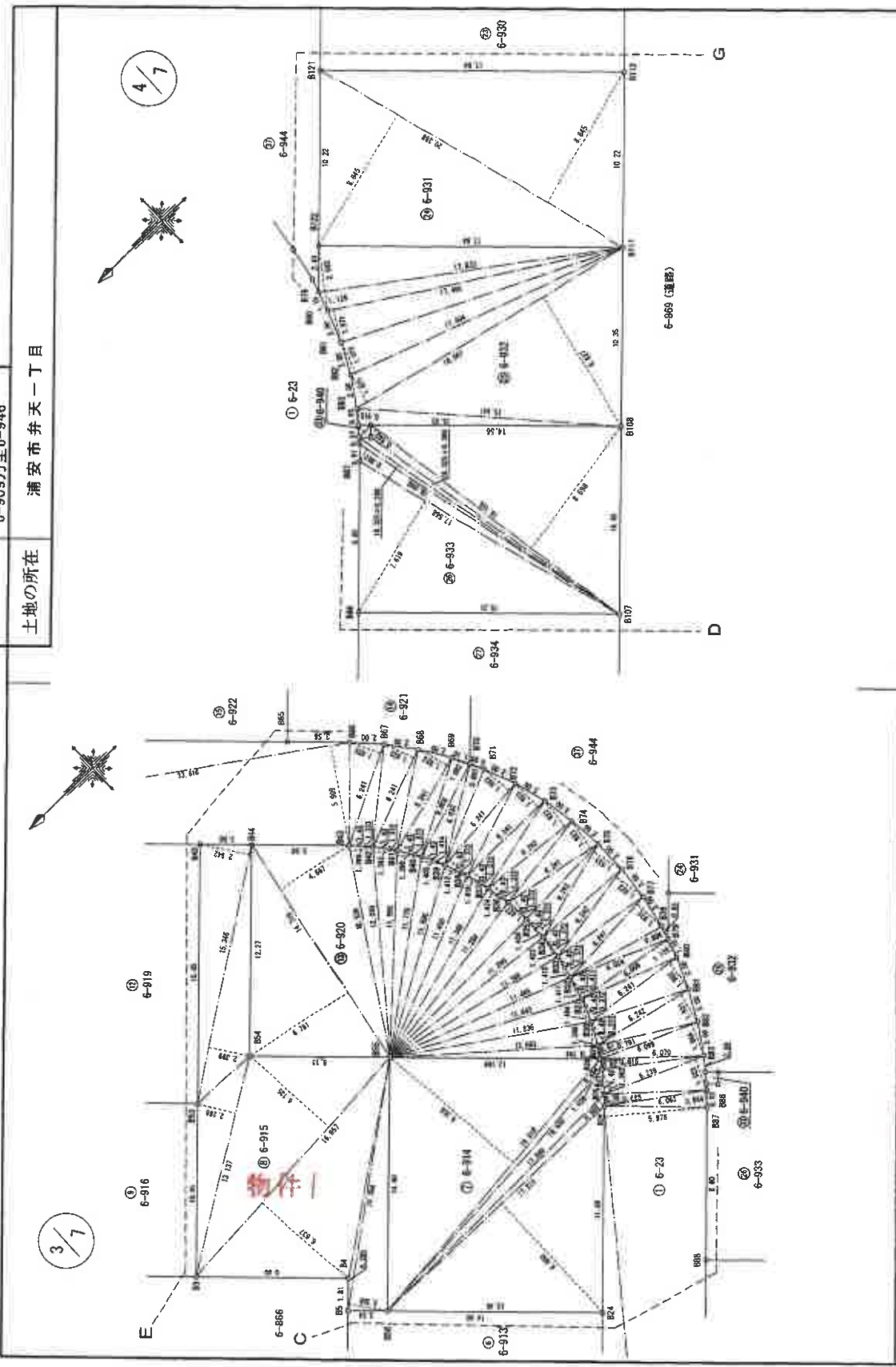
(平成21年3月17日作成)

登記年月日：平成21年3月27日

# 地積測量図

地番 6-23  
6-909乃至6-946

土地の所在 浦安市弁天一丁目



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作成者 [Redacted]

(平成 21年 3 月 17 日作成)

(千葉県土地家屋調査士会用品)

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庁管轄)

令和 8年 2月 3日

千葉県地方務局船橋支局

登記官

( 9 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：47-1

(3/10)

公用

登記年月日：平成21年3月27日

公用

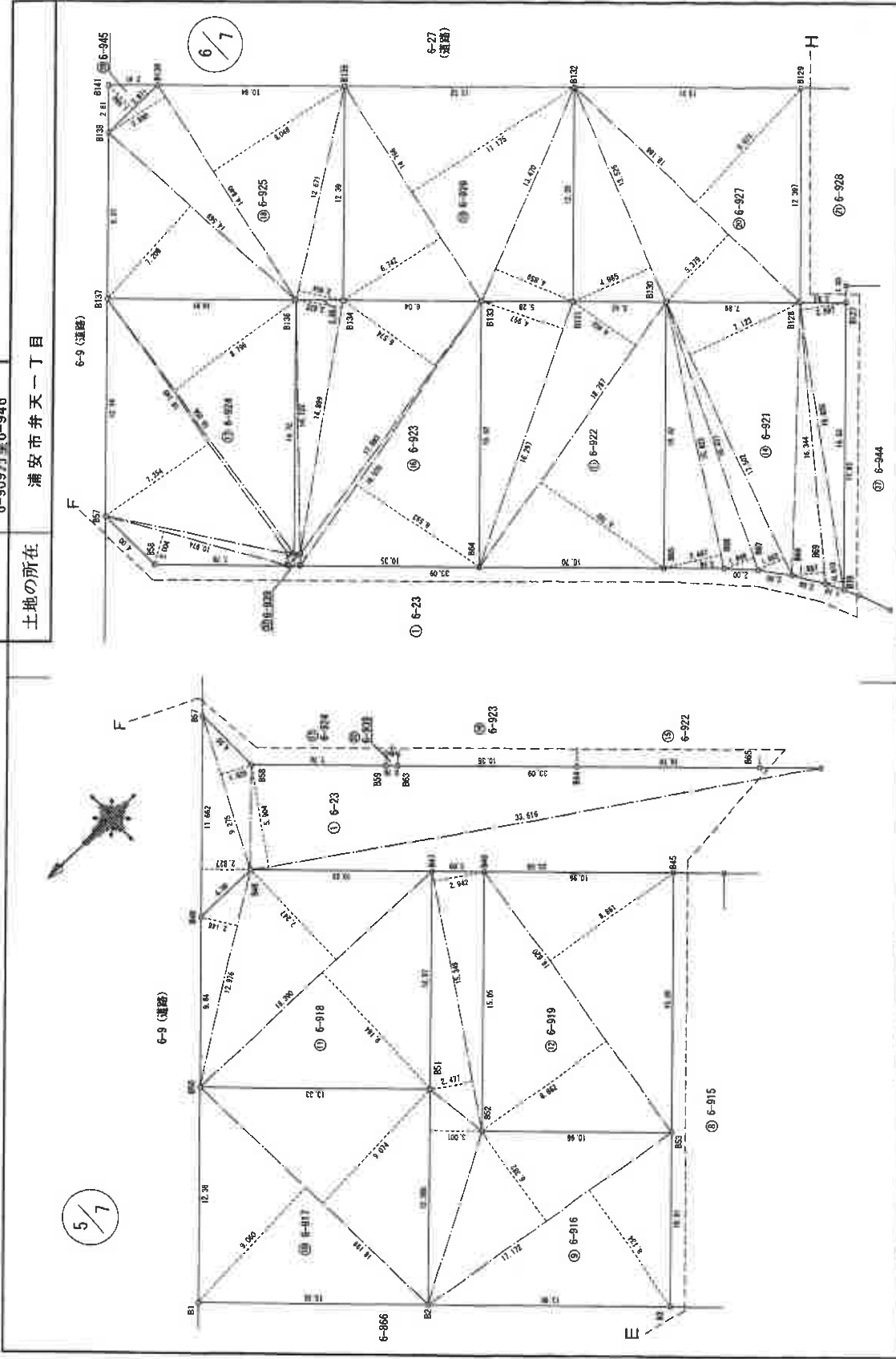
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(千葉県地方務局市川支庁管轄)

令和8年2月3日 千葉県地方務局船橋支局

登記書  
(10枚目)

# 地積測量図

地番 6-23  
6-909乃至6-946  
土地の所在 浦安市弁天一丁目



作成者 [Redacted]  
申請人 [Redacted]  
縮尺 1/250  
250  
(千葉県土地家屋調査士会用品)

(平成 21年 3月 27日作成)

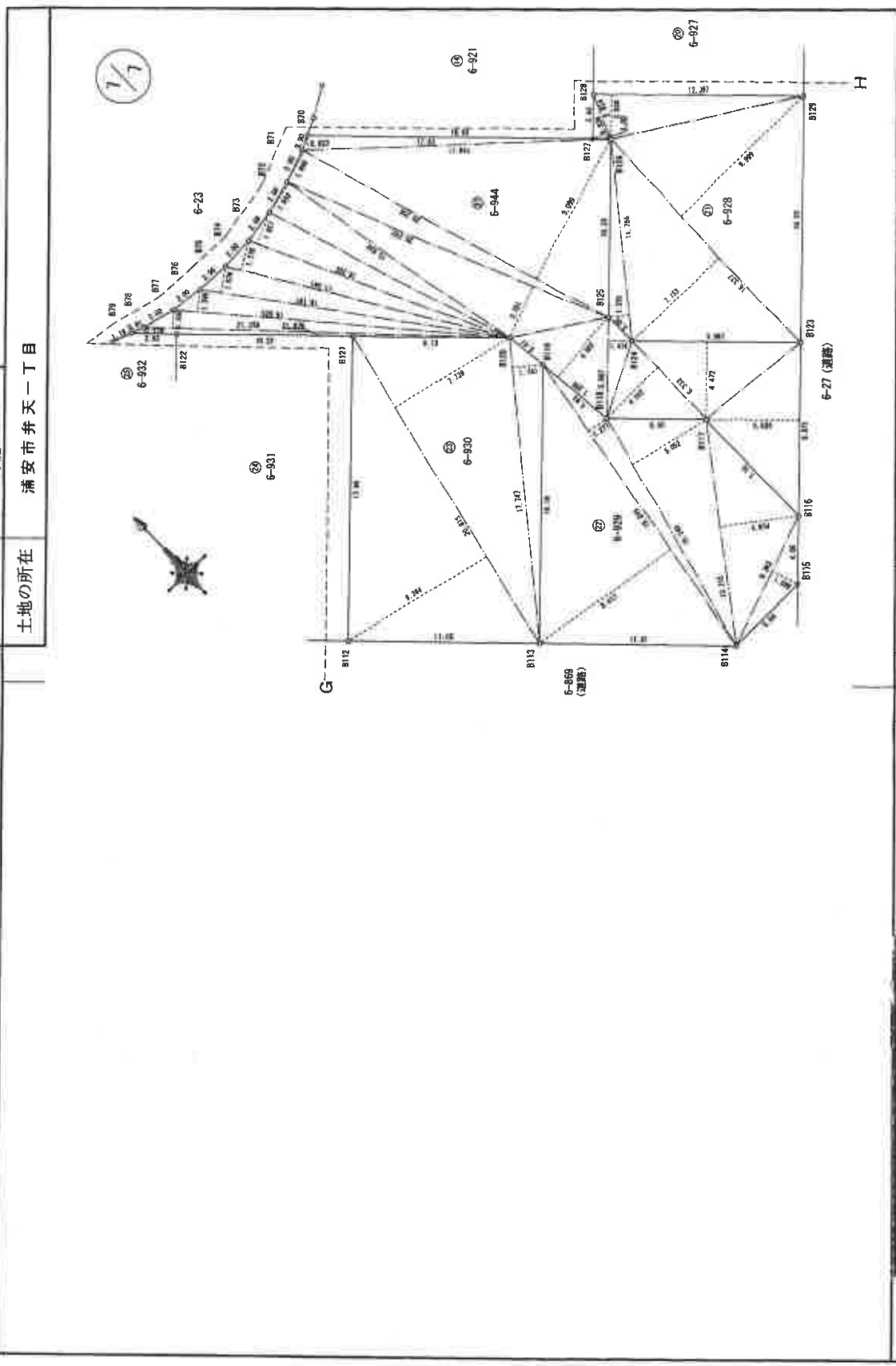
(A3判をA4判に縮小)

請求番号：47-1

登記年月日：平成21年3月27日

地積測量図

地番 6-23 6-909乃至6-946  
土地の所在 浦安市弁天一丁目



作成者	申請人	縮尺	250
			(千葉県土地家屋調査士会所属)

(平成 21年 3月 17日作成)

(A3判をA4判に縮小)

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。  
(千葉県地方務局市川支局管轄)

令和8年2月3日 千葉県地方務局船橋支局

登記官  
(二枚目)

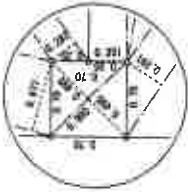
登記年月日：平成21年3月27日

# 地積測量図

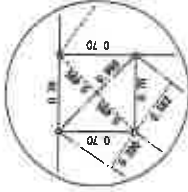
地番 6-23  
6-909乃至6-946

土地の所在 浦安市井天一丁目

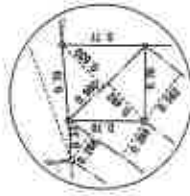
㊦ 6-939 拡大図 1/50



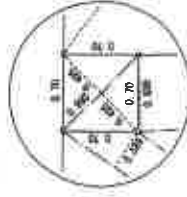
㊧ 6-941 拡大図 1/50



㊨ 6-940 拡大図 1/50



㊩ 6-942 拡大図 1/50



作成者

(平成 21年 3月 17日作成)

申請人

縮尺

50

(千葉県土地家屋調査士会用品)

(A3判をA4判に縮小)

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。

(千葉県地方公務局市川支局管轄)

令和 8年 2月 3日

千葉県地方公務局船橋支局

登記官

( 12 枚目 )





登記年月日：平成21年3月27日

令和8年2月3日

千葉県地方務局 船橋支局

公用

(15 枚目)

登記証

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管轄)

# 地積測量図

地番 6-23  
6-909乃至6-946

土地の所在 浦安市弁天一丁目

## 座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
B1	-39573.555	5715.921	境界点
B2	-39563.089	5705.524	境界点
B3	-39593.089	5695.524	境界点
B4	-39499.381	5685.422	境界点
B5	-39590.357	5675.460	境界点
B6	-39582.656	5665.502	境界点
B7	-39574.777	5655.545	境界点
B8	-39567.000	5645.588	境界点
B9	-39559.226	5635.631	境界点
B10	-39551.451	5625.674	境界点
B11	-39543.676	5615.717	境界点
B12	-39535.901	5605.760	境界点
B13	-39528.126	5595.803	境界点
B14	-39520.351	5585.846	境界点
B15	-39512.576	5575.889	境界点
B16	-39504.801	5565.932	境界点
B17	-39497.026	5555.975	境界点
B18	-39489.251	5546.018	境界点
B19	-39481.476	5536.061	境界点
B20	-39473.701	5526.104	境界点
B21	-39465.926	5516.147	境界点
B22	-39458.151	5506.190	境界点
B23	-39450.376	5496.233	境界点
B24	-39442.601	5486.276	境界点
B25	-39434.826	5476.319	境界点
B26	-39427.051	5466.362	境界点
B27	-39419.276	5456.405	境界点
B28	-39411.501	5446.448	境界点
B29	-39403.726	5436.491	境界点
B30	-39395.951	5426.534	境界点
B31	-39388.176	5416.577	境界点
B32	-39380.401	5406.620	境界点
B33	-39372.626	5396.663	境界点
B34	-39364.851	5386.706	境界点
B35	-39357.076	5376.749	境界点
B36	-39349.301	5366.792	境界点
B37	-39341.526	5356.835	境界点
B38	-39333.751	5346.878	境界点
B39	-39325.976	5336.921	境界点
B40	-39318.201	5326.964	境界点
B41	-39310.426	5317.007	境界点
B42	-39302.651	5307.050	境界点
B43	-39294.876	5297.093	境界点
B44	-39287.101	5287.136	境界点
B45	-39279.326	5277.179	境界点
B46	-39271.551	5267.222	境界点
B47	-39263.776	5257.265	境界点
B48	-39256.001	5247.308	境界点
B49	-39248.226	5237.351	境界点
B50	-39240.451	5227.394	境界点
B51	-39232.676	5217.437	境界点
B52	-39224.901	5207.480	境界点
B53	-39217.126	5197.523	境界点
B54	-39209.351	5187.566	境界点
B55	-39201.576	5177.609	境界点
B56	-39193.801	5167.652	境界点
B57	-39186.026	5157.695	境界点
B58	-39178.251	5147.738	境界点
B59	-39170.476	5137.781	境界点
B60	-39162.701	5127.824	境界点
B61	-39154.926	5117.867	境界点

B62	-39603.778	5730.803	境界点
B63	-39603.290	5730.300	境界点
B64	-39610.703	5723.077	境界点
B65	-39618.368	5715.610	境界点
B66	-39620.918	5713.125	境界点
B67	-39622.283	5711.663	境界点
B68	-39623.502	5710.077	境界点
B69	-39624.555	5708.383	境界点
B70	-39625.059	5707.397	境界点
B71	-39625.461	5706.694	境界点
B72	-39626.184	5704.720	境界点
B73	-39627.026	5702.805	境界点
B74	-39627.083	5700.835	境界点
B75	-39627.250	5698.841	境界点
B76	-39627.227	5696.841	境界点
B77	-39627.013	5694.853	境界点
B78	-39626.612	5692.853	境界点
B79	-39626.375	5692.116	境界点
B80	-39626.026	5690.980	境界点
B81	-39625.261	5689.131	境界点
B82	-39624.323	5687.355	境界点
B83	-39623.222	5685.695	境界点
B84	-39622.640	5684.973	境界点
B85	-39622.198	5684.426	境界点
B86	-39621.966	5684.136	境界点
B87	-39621.303	5683.424	境界点
B88	-39615.159	5677.116	境界点
B89	-39607.584	5668.346	境界点
B90	-39607.086	5668.847	境界点
B91	-39600.011	5661.578	境界点
B92	-39592.438	5653.608	境界点
B93	-39591.950	5653.306	境界点
B94	-39584.865	5646.037	境界点
B95	-39578.900	5639.917	境界点
B96	-39578.963	5635.916	境界点
B97	-39585.792	5629.250	境界点
B98	-39585.782	5629.302	境界点
B99	-39595.757	5635.424	境界点
B100	-39603.339	5643.196	境界点
B101	-39602.840	5653.318	境界点
B102	-39592.451	5652.818	境界点
B103	-39610.901	5650.066	境界点
B104	-39618.473	5658.737	境界点
B105	-39608.085	5668.850	境界点
B106	-39607.597	5668.359	境界点
B107	-39626.048	5665.509	境界点
B108	-39639.616	5674.277	境界点
B109	-39623.188	5684.439	境界点
B110	-39622.700	5683.937	境界点
B111	-39640.639	5681.689	境界点
B112	-39647.973	5689.012	境界点
B113	-39655.683	5695.922	境界点
B114	-39663.787	5705.239	境界点
B115	-39663.708	5710.276	境界点
B116	-39660.843	5715.065	境界点
B117	-39659.060	5712.956	境界点
B118	-39649.945	5708.735	境界点
B119	-39644.154	5708.156	境界点
B120	-39641.708	5707.851	境界点

作成者

申請人

縮尺

(平成 2 年 3 月 17 日作成)

(A3判をA4判に縮小)

(千葉県土地家屋調査士会所属)

請求番号：47-1

登記年月日：平成21年3月27日

# 地積測量図

地番  
6-23  
6-909乃至6-946

土地の所在  
浦安市弁天一丁目

B121	-39628.338	5701.322	新設部分+積
B122	-39628.207	5693.999	新設部分+積
B123	-39653.699	5750.022	新設部分+積
B124	-39646.729	5712.668	新設部分+積
B125	-39644.729	5712.843	新設部分+積
B126	-39637.362	5720.022	新設部分+積
B127	-39636.664	5719.308	新設部分+積
B128	-39634.780	5721.142	新設部分+積
B129	-39643.431	5730.020	新設部分+積
B130	-39629.126	5726.651	新設部分+積
B131	-39628.245	5730.433	新設部分+積
B132	-39633.893	5739.308	新設部分+積
B133	-39621.463	5734.119	新設部分+積
B134	-39616.707	5738.728	新設部分+積
B135	-39624.352	5749.600	新設部分+積
B136	-39613.799	5741.687	新設部分+積
B137	-39606.942	5749.242	新設部分+積
B138	-39612.615	5756.107	既設面積
B139	-39616.686	5756.162	既設面積
B140	-39603.303	5643.170	既設面積
B141	-39614.673	5768.122	新設面積

### 座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
10824	-39670.976	5702.189	既設公共道路線
24419	-39604.405	5777.666	隣接公共道路線

公共座標を使用

作成者

(平成 2 年 3 月 17 日作成)

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(A3判をA4判に縮小)

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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

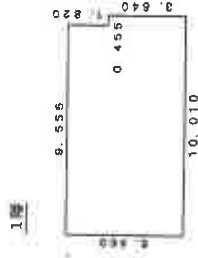
令和 8 年 2 月 3 日

千葉地方法務局 船橋支局

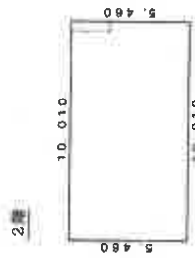
登記官

( 16 枚目)

各階平面図



床面積	52.1103000
9.555 x 5.460	52.1103000
0.455 x 3.640	1.6620000
計	53.8265000
床面積	53.82 m <sup>2</sup>



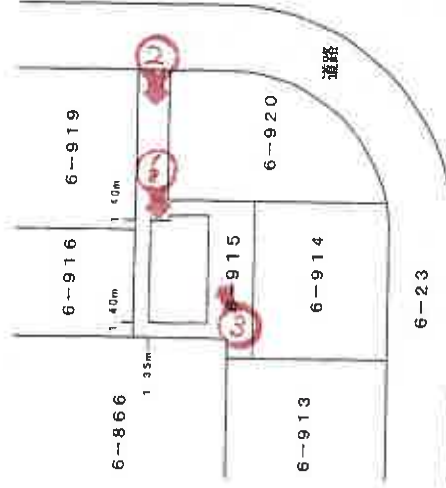
床面積	64.6548000
10.010 x 5.460	64.6548000
5.460 x 5.460	29.8116000
計	94.4664000
床面積	94.47 m <sup>2</sup>

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物各階平面図

家屋番号 6番915

建物の所在 浦安市弁天一丁目6番地915



平成22年1月5日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士専用紙)

(A3判をA4判に縮小)

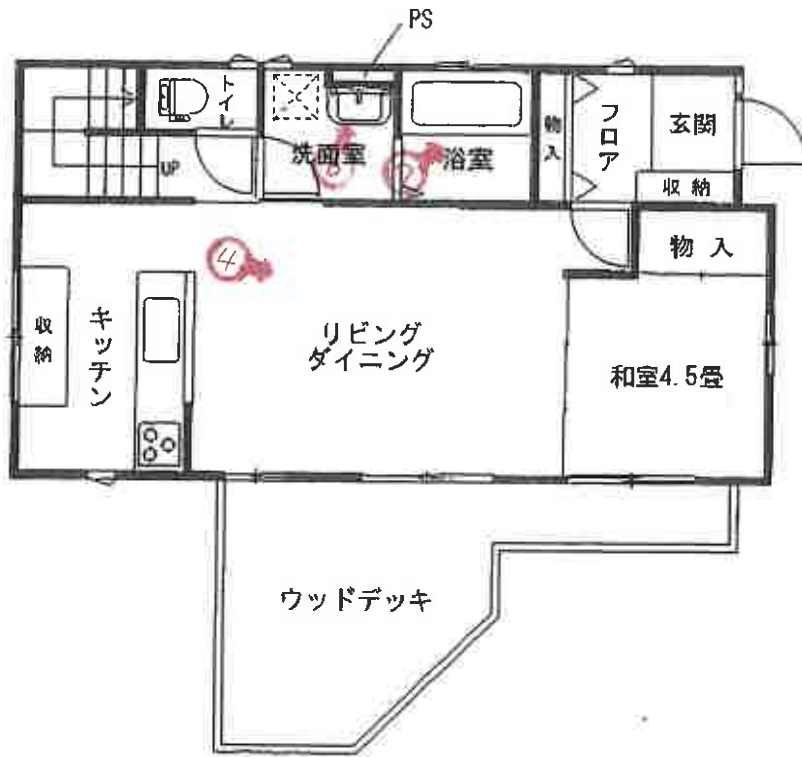
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(千葉地方公務局市川支局管轄)

令和7年11月14日

東京法務局港出張所

登記簿 (17枚目)

# 間取図



1階平面図



2階平面図

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(18枚目)

評価人作成

①



②



③



④



リビングダイニング

⑤



2階洋室(3)

⑥



⑦



⑧



階段の亀裂

土地の沈下と意料される痕跡  
(この部分が地面から浮いている)

令和7年(ヌ)第247号

令和8年2月7日 現地調査

令和8年2月15日 評価

第R7-40号 発行番号

令和8年2月16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

木下 浩二

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 37,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 14,720,000 円
物件2 (建物)	金 22,930,000 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 住居表示「弁天1-22-31」
番号	特記事項		

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   | 浦安市弁天一丁目                         |
|   | 地 番   | 6番915                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 183.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 浦安市弁天一丁目6番地915                   |
|   | 家屋 番号 | 6番915                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル<br>2階 54.65平方メートル |



土 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。</li> <li>2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌汚染の存する可能性は低いと推察する。</li> <li>3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。</li> </ol>
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、南東側市道及び周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。</li> <li>2. 物件1の土地の北西端にスチール製の物置が設置されているが、基礎が無く定着性の無い動産であると判断した。</li> <li>3. 物件1の土地内にある下水の配管及び汚水枘が地上に出ている。債務者兼所有者への聴取によれば、平成23年の東日本大震災の時に、液状化現象が生じて物件2建物の周囲の地盤が10cm程度下がったとのことである。なお、建物が存する部分は杭基礎が打たれているため地盤が下がらず、物件2の建物の周囲の地盤のみ下がったため、下水の配管が見えているとのことである。また、玄関ポーチの階段はもともと2段であり、物件2の建物の周囲の地盤が下がったことにより、3段になったとのことである。</li> <li>4. 弁天一丁目舞浜の杜地区地区計画 建築物等の用途の制限(住宅, 兼用住宅, 診療所, 学校等以外は建築できない), 建築物の最低敷地面積160㎡, 壁面位置の制限などが定められている。</li> <li>5. 弁天一丁目舞浜の杜景観協定 建築物の用途の制限(住宅, 兼用住宅, 診療所等以外は建築できない), 建築物の色彩の基準, 緑化基準などが定められている。</li> <li>6. 浦安市各種ハザードマップ参照。</li> </ol>

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成21年11月18日 新築
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	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	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道, 都市ガス)
そ の 他	ガス給湯器	
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>普通</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2階廊下の天井付近に内壁クロスの亀裂が数箇所確認できたが、雨漏り等の重大な欠陥は無く、建具等に目立った損傷等は確認できず、経年相応の損耗程度である。</li> <li>・債務者兼所有者によれば、新築後10年経過したときに、屋根や外壁等の点検を実施したとのことである。</li> <li>・建物内で床の傾きや扉の開閉の難は確認できなかった。</li> </ul>	
床面積(現況)	床面積 1階 53.82㎡	2階 54.65㎡
	延べ 108.47㎡(登記簿数量とほぼ同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK+WIC(別添間取図参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特記事項	<p>1. 確認済証:平成21年8月6日, 第09UDI2C建00792号          検査済証:平成21年11月16日, 第09UDI2C建00792号</p> <p>2. 債務者兼所有者へのヒアリングによれば、次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成23年の東日本大震災の時、物件2建物の周囲の地盤が沈下したことによって、敷地内の各種配管が外れることがあったが、既に修繕済みであり、物件2の建物自体に大きな被害はないと思う。ただし、保険上の損害については、詳しい判断根拠は不明であるが、建物の杭基礎が損壊しているということで、建物は全損扱いとなった。</li> <li>・ペットは飼育していない。</li> </ul>	

## 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	344,000	0.80	183.45	1/1	0.90	45,437,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (浦安-11)

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 341,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(106.1)}{100} & \times \frac{100}{(102)} & \times \frac{100}{(103)} & = & 344,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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(北東)+2% (格差率) 102

◇ 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) 103

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) 形状-20% (格差率) 0.80

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
2	180,000	108.47	0.351	1/1	6,853,000

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%	9年	16年	0.39	▲10%(0.90)	0.351

(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	45,437,000	0.55	法定地上権	24,990,000

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	45,437,000	- 24,990,000	/	0.90	0.80	14,720,000
2	6,853,000	+ 24,990,000	1.00	0.90	0.80	22,930,000
一括価格 (合計)						37,650,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 債務者兼所有者によれば、建物の杭基礎が損壊しているということで、保険上の損害は、建物は全損扱いとなったとのことであり、市場での需要減退等を考慮して、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

地価公示価格 ( 浦安-11 )

所 在	千葉県浦安市弁天2丁目6番129
価 格	341,000 円／㎡
位 置	JR京葉線「新浦安」駅の南西方・約1.9km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	165 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北東側 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	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

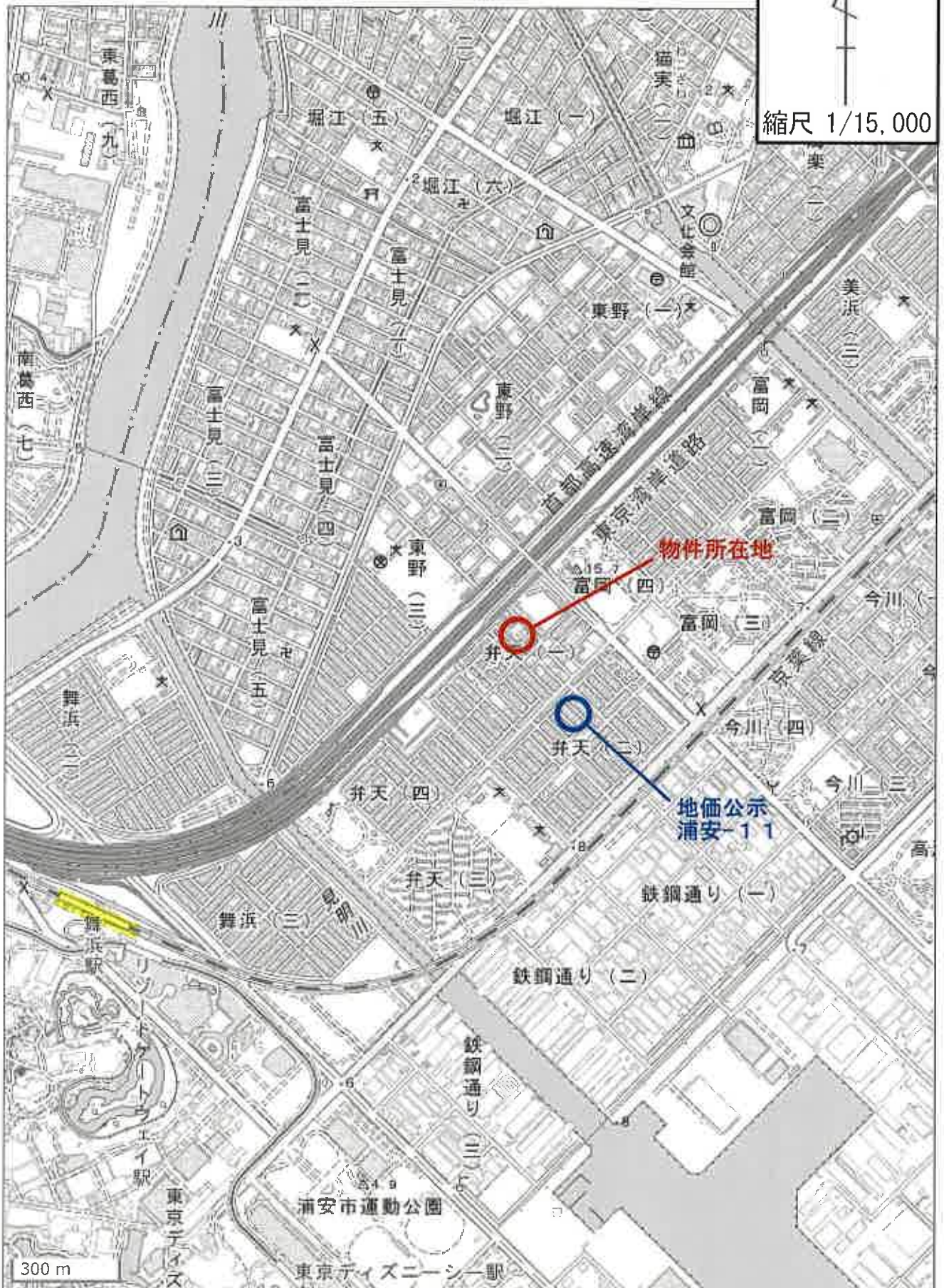
## 第7 附属資料

- 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



縮尺 1/15,000





(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  
弁天1丁目

請求部	所在	浦安市弁天一丁目			地番	6番915			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。  
(千葉県法務局市川支局管轄)  
令和7年11月14日

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

請求番号：21-1  
(1/1)

東京法務局港出張所  
登記官

登記年月日：平成21年3月27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。

(千葉県地方務局市川支局管轄)

令和7年11月14日

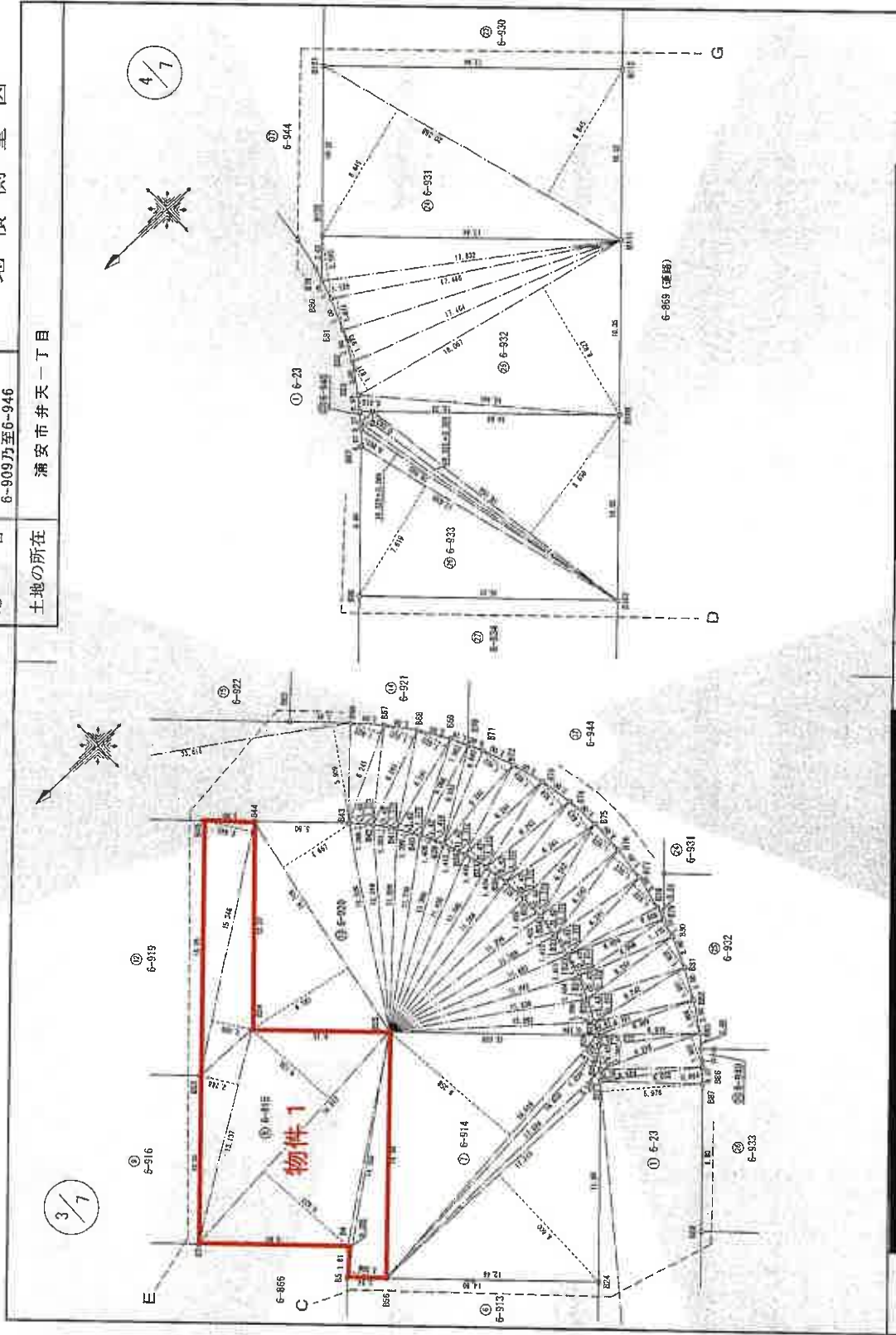
東京法務局測量課

登記官

# 地積測量図

地番  
6-23  
6-909乃至6-946

土地の所在  
浦安市弁天一丁目



作成者

申請人

縮尺

250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(3/10)

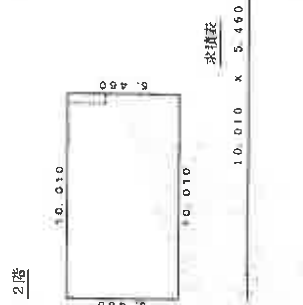
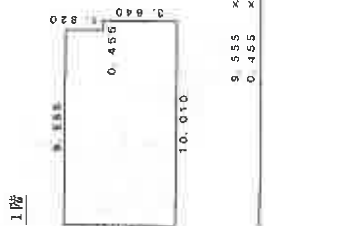
請求番号：21-2

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです



登記年月日 平成22年11月5日

各階平面図



建物各階平面図

家屋番号 6番915

建物の所在 浦安市弁天一丁目6番地915

物件2



平成22年11月5日 登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

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管轄)

令和7年11月14日

東京法務局港出張所

登記官

図面番号: 21-3

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

# 間取図



1階平面図



2階平面図

評価人作成