

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月25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 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16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 8年 2月10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	22,960,000 18,368,000	一括	4,592,000	58,200	19,100
1	7,300,000				
2	2,760,000				
3	12,900,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 市川市宮久保四丁目
地 番 787番7
地 目 宅地
地 積 119.58平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 市川市宮久保四丁目
地 番 787番15
地 目 宅地
地 積 44.92平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 市川市宮久保四丁目787番地7、787番地15
家屋 番号 787番7
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.28平方メートル
2階 73.28平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物件明細書

令和 7年12月17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 ～ 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】

- ・ 101号室につき、本件債務者株式会社大和住商が占有している。
- ・ 102号室につき、転借人Cが占有している。同人の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 201号室につき、転借人Dが占有している。同人の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 202号室につき、転借人Eが占有している。同人の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 市川市宮久保四丁目
地 番 787番7
地 目 宅地
地 積 119.58平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 市川市宮久保四丁目
地 番 787番15
地 目 宅地
地 積 44.92平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 市川市宮久保四丁目787番地7、787番地15
家屋 番号 787番7
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.28平方メートル
2階 73.28平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年（ケ）第229号
令和7年 8月 7日受理
令和7年11月17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 市川市宮久保四丁目
地 番 787番7
地 目 宅地
地 積 119.58平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 市川市宮久保四丁目
地 番 787番15
地 目 宅地
地 積 44.92平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 市川市宮久保四丁目787番地7、787番地15
家屋 番号 787番7
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.28平方メートル
2階 73.28平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	市川市宮久保4-28-11			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（ ） ☐			
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	☒ 土地共有者A・B ☐ 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 ☐ 「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、2は平坦で、一体として物件3の敷地として使用されている			
建物	物件3			
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 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共同住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	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
（ 2 枚目）

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 本件債務者 株式会社大和住商 (以下「大和住商」という。) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ 管理会社 (大和住宅大和) 担当者の陳述 / ☐ 提示文書 (賃貸借 (更新) 契約書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		遅くとも平成25年	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	不明 から ☒ 不明 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☒ 不明	
現在の 契約等	期間	不明 から ☒ 不明 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	最初の契約: ☐ その他の者 ☒ 本契約当時の建物共有者ら 現在の契約: ☐ その他の者 ☒ 建物共有者 A・B	
当事者	借主	☒ 大和住商 ☐ その他の者 ()	
	毎月 不明 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☒ 不明 (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
(3-1 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 101号室 (株)大和住商	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	遅くとも平成25年 自 不明 至 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 円 ☐ 敷 ☐ 保 不明 円	空室 6枚目執行官の意見 のとおり
3	☐ 全部 ☒ 102号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・1 自 R6・10・1 至 R8・9・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	同上
3	☐ 全部 ☒ 201号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	20年以上前 自 H31・1・1 至 期間の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ☒ 敷 ☐ 保 140,000円	同上
3	☐ 全部 ☒ 202号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・24 自 R7・4・24 至 R9・4・23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	同上
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ 自 ・ 至 ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3-2 枚目)

その他の事項

■ 物件3について

1 101号室について

1) 和室の天井に染みがあり、一部腐食している(写真番号⑥参照)。

2) 玄関のドアが腐食している(写真番号⑦参照)。

2 102号室について

占有者Cによれば、令和7年8月頃、浴室の換気扇が取り付けられる場所付近から水が落ちてきたとのことである。

3 201号室について

1) 壁・天井にタバコによると思われる汚れ(黄ばみ)がある。

2) 室内は、生活用品等が多くある。

3) 占有者Dによれば、給湯器が故障しているとのことである。

以上

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者C	1 私は、本建物の102号室を賃借して居住しています。 2 契約内容は「住宅賃貸借契約書」記載のとおりです。貸主が共有者A・Bではなく、憐大和住商となっている経緯はわかりません。 3 令和7年8月、浴室の換気扇が取り付けられるべき場所から水が漏ってきたことがありましたが、その後の水漏れはありません。
■ 占有者D	1 私は、20年以上前から201号室を賃借して居住しています。 2 現在の契約内容は、平成28年12月12日付「貸室賃貸借契約書更新」記載のとおりです。貸主が共有者A・Bではなく、憐大和住商となっている経緯はわかりません。 3 かなり前の賃料は月額70,000円でした。したがって、敷金は当時の賃料2か月分の140,000円を支払っています。 4 上記更新契約以降に更新契約をしていないかもしれませんが、更新手数料と火災保険料は2年に1度支払っています。 5 給湯器が故障しています。 6 和室で水漏れ事故を起こしたことはありません。
■ 占有者E	1 私は、本建物の202号室を賃借して居住しています。 2 契約内容は「住宅賃貸借契約書」記載のとおりです。貸主が共有者A・Bではなく、憐大和住商となっている経緯はわかりません。 3 不具合は特にありません。
■ 管理会社担当者	来店してもらえば、賃貸借契約書をお渡しします。 1 共有者A・Bと憐大和住商との間でサブリース契約があると思いますが、詳しいことはわかりません。 2 当社は10年前から本建物の管理をしています。201号室のDさんは、それより前から住んでいます。現在は法定更新と認識しています。 3 101号室は空家です。
■ 千葉地方法務局担当者	憐大和住商は、有限会社大和住商が商号変更したのではなく、別会社として設立されています。
■ 申立債権者会社の担当者的上司	1 抵当権設定時に電話聴取した内容は、「対象建物は4室あり、全て50,000円で賃貸し、敷金は各部屋50,000円である。」と記録されています。 2 誰に貸しているかは記録にありません、また、当該賃貸借に関する書面は当社にはありません。

(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)

執行官の意見

- 1 客観的占有
 - 1) 101号室は、東京電力パワーグリッド㈱から提出された「取引内容明細書」の記載及び管理会社担当者の陳述並びに現場の状況から空家であると認められる
 - 2) 102・201・202の各号室は、上記「取引明細書」、各当事者の陳述、各賃貸借契約書の記載、現場の状況等から、それぞれC・D・Eがそれぞれ各号室を占有していると認められる。
- 2 占有権原
 - 1) はじめに
 - ① 提出された各号室（102、201、202）の最新の賃貸借契約書に貸主として記載されているのは、㈱大和住商（会社成立の年月日：平成26年12月1日）である。
 - ② 201号室に関する平成25年の賃貸借契約書の貸主は、有限会社大和住商（会社成立の年月日：昭和63年8月30日）である。
両法人の本店所在地は同一（なお、共有者Aの住所地も同じ所在地である。）であるが、両法人は別人格である。
 - ③ 有限会社大和住商には、F（本建物の前共有者。同人は令和4年3月2日に死亡し、本建物のFの持分を共有者Bが相続している。）が取締役として、共有者Aが代表取締役として登記されている。
 - ④ ㈱大和住商には、A及びFが取締役として、また、A及びFと同じ苗字の者が代表取締役として登記されている（当該代表取締役の住所地は本店所在地と同一である）。
 - ⑤ 以上のことから、上記両法人は、親族間で経営されていると思料される。
 - 2) 以下の事項及び管理会社担当者の陳述から、本建物全体は、㈱大和住商にサブリースされていると考えられる。
 - ① 102号室及び202号室の各賃貸借契約書には、貸主が『株式会社大和住商』、物件の所有者が『A 他1名』と明記され、貸主と所有者が別人格であることが示されていること。
 - ② 201号室の平成28年12月12日付「貸室賃貸借契約書 更新」の貸主も『株式会社大和住商』となっていること。
 - ③ 申立債権者会社には「抵当権設定当時、対象建物には4室あり、全て50,000円で賃貸されている。」ことを聴取した記録があるとのことだが、実際には201号室のDに対し、月額65,000円で賃貸されていたこと。すなわち、サブリース契約があることを前提とすると、201号室の賃料について㈱大和住商（若しくは有限会社大和住商）に15,000円の利ザヤ（差額）が出ること。
 - 3) ところで、平成25年1月12日付「建物（貸室）賃貸借契約書」の貸主は『有限会社大和住商』となっており、前述のとおり、有限会社大和住商と㈱大和住商は別法人である。
もっとも、上記両法人の本店所在地が同一であり、登記上の目的も類似し、上記両法人が親族間で経営されていると思料され、また、代表者若しくは取締役であった者が本建物の共有者（若しくは共有者であった者）であることからすると、本建物は、遅くとも平成25年（提出された最も古い賃貸借契約）以前に、建物共有者らと有限会社大和住商との間でサブリース契約が締結され、当該賃借人の地位が㈱大和住商に移転したものと考えられる。
- 2 共有者A・B及び㈱大和住商からの陳述及び資料の提出はないが、以上のことから、本建物の「占有者及び占有状況」を2～3-2枚目のとおりと思料した。

以上

(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)

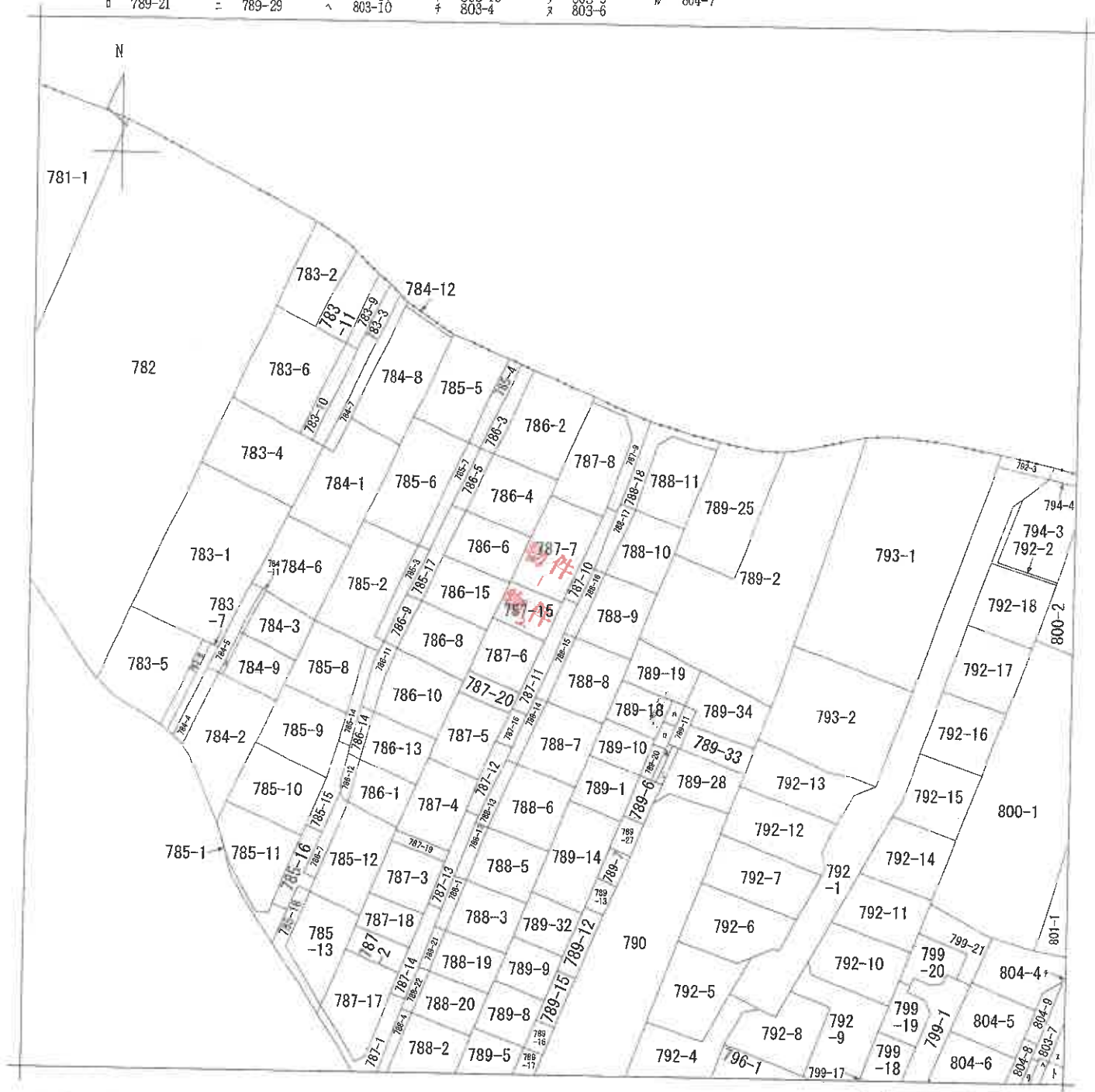
調 査 の 経 過 (1)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月12日 (火) 15:45 - 15:52	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査 (101号室は空家、建物に管理会社名の表示なし)
令和7年8月12日 (火)	当庁執行官室	ライフライン (電気) 照会書郵送 (8月28日回答あり) 共有者A・Bへ調査協力依頼書郵送 (報告書提出までに連絡なし)
令和7年8月28日 (木) 14:28 - 14:38	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、102、201、202号室の各ドアポストへ調査協力依頼書を投函
令和7年8月28日 (木)	当庁執行官室	東京電力パワーグリッド株式会社へ照会書郵送 (9月24日回答あり)
令和7年9月1日 (月)	電話	202号室占有者Eと調査日を9月5日午後1時30分頃で調整
令和7年9月3日 (水)	電話	102号室占有者Cの希望で、調査日を9月21日 (日) 午後1時で調整
令和7年9月5日 (金) 12:45 - 13:30	物件所在地	101号室、202号室立入調査、評価人同行、占有調査、間取確認、写真撮影、Eと面談聴取 201号室不在、調査協力依頼書をドアポストへ投函
令和7年9月9日 (火)	当庁執行官室	㈱大和住商へ調査協力依頼書を郵送
(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 9 月 5 日 101号室は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室内に立ち入った。 ☐ 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
(7 枚目)

調 査 の 経 過 (2)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月11日 (木)	電話	管理会社担当者から占有関係につき聴取 (来店してもらえれば保管している関係書類のコピーを渡すことができるとのこと)
令和7年9月19日 (金) 16:16 - 16:54	(管理会社) 大和住宅株式会社 (市川市鬼越)	担当者との面談。各室賃貸借契約書等のコピーを入手のため、返信用封筒 (180円切手貼付) を手渡し (9月24日賃貸借契約書等のコピー返送あり)
令和7年9月21日 (日) 12:50 - 13:16	物件所在地	102号室立入調査、評価人同行、占有調査、間取確認、写真撮影、Cと面談聴取
令和7年9月24日 (水)	電話	201号室占有者Dの希望により調査日を10月19日 (日) 午前10時で調整 (その後、Dの都合により調査日を11月1日午前10時変更)
令和7年10月14日 (火) 7	当庁執行官室	これまで多数回にわたり大和住商の代表者に電話するも、占有関係等を確認することができなかったため、照会書を大和住商の代表者及び共有者Aには同一のレターパックライトにて・Bには普通郵便にて郵送 (返信用レターパックライト1通及び普通郵便封筒同封。報告書提出時までに回答なし。)
令和7年10月15日 (水)	千葉地方法務局	有限会社大和住商の履歴事項全部証明書取得
令和7年11月1日 (土) 9:55 - 10:12	物件所在地	201号室立入調査、評価人同行、占有調査、間取確認、写真撮影、Dと面談聴取
令和7年11月4日 (火)	電話	申立債権者会社担当者的上司から本建物の賃貸借関係につき聴取
(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 7年 9月21日 占有者Cに対し休日・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
(8 枚目)

イ 784-10 ハ 789-22 ホ 789-30 ト 803-16 リ 803-5 ル 804-7
ロ 789-21 ニ 789-29 ヘ 803-10 チ 803-4 ス 803-6



(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

宮久保
4丁目

請求部分	所在地 市川市宮久保四丁目				地番 787番7			
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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年6月10日

千葉地方法務局

登記官

(A3判をA4判に縮小)

(9 枚目)

請求番号：29-1
(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。

(千葉県地方事務局市川支局管轄)

令和7年6月10日

千葉県地方事務局

(10 枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：20-2

各階平面図 272513

建物図面 1/7.4

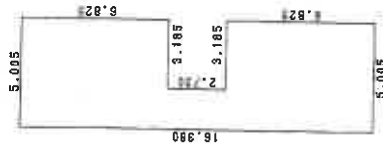
787-7

家屋調査

市川市宮久保4丁目787-7 787-15

建物の所在

1階 2階同型



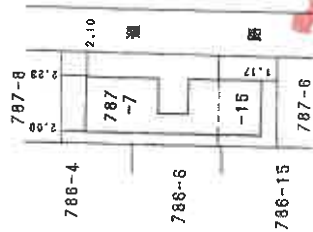
求積表

6.825 x	5.005 =	34.159125
2.730 x	1.820 =	4.968600
6.825 x	5.005 =	34.159125
計		73.286850

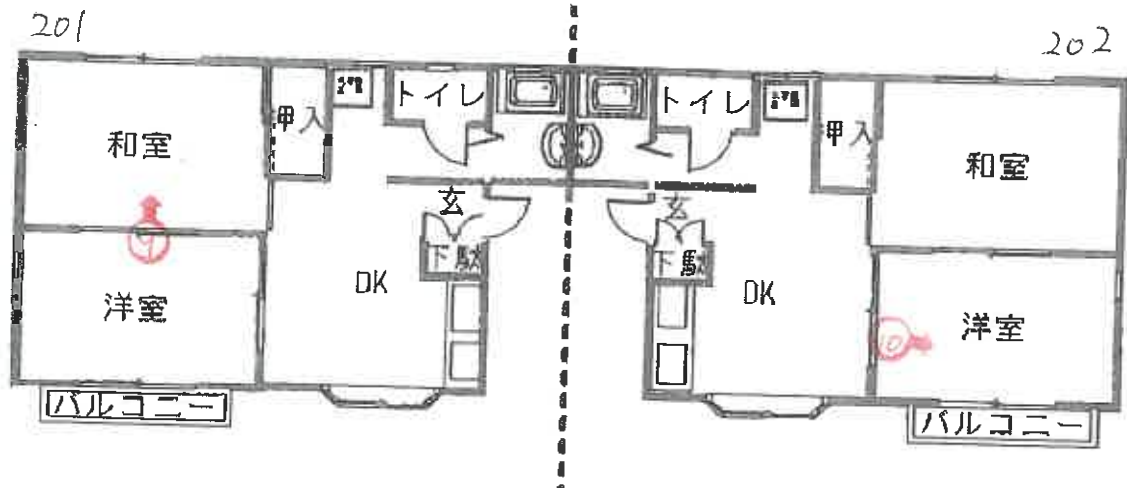
床面積

73.28 m²

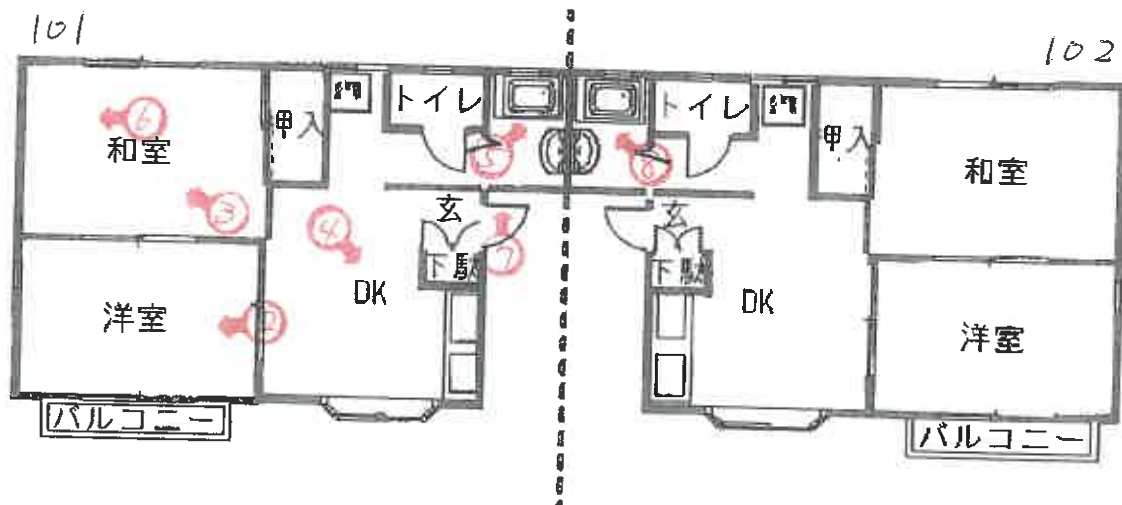
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



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。



(// 枚目)

①



②

以下、写真番号②～⑦は101号室



③



④



⑤



⑥



和室の天井

(13 枚目)

⑦



玄関ドア内側の腐食

⑧



102号室浴室

⑨



201号室和室

⑩



202号室洋室

副 本

令和7年(ケ)第 229 号

令和7年 9月 5日 現地調査

令和7年 9月 21日 現地調査

令和7年 11月 1日 現地調査

令和7年 11月 2日 評 価

第 K915 号 発行番号

令和7年 11月 17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 22,960,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	7,300,000 円
物件2 (土地)	金	2,760,000 円
物件3 (建物)	金	12,900,000 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1, 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。		同左 住居表示「宮久保4-28-11」
番号	特 記 事 項		
1～3	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 市川市宮久保四丁目
地 番 787番7
地 目 宅地
地 積 119.58平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 市川市宮久保四丁目
地 番 787番15
地 目 宅地
地 積 44.92平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 市川市宮久保四丁目787番地7、787番地15
家屋 番号 787番7
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.28平方メートル
2階 73.28平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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, 2)

位 置 ・ 交 通	JR総武線, 都営新宿線「本八幡」駅の北東方・約2.5km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅, アパート等が建ち並ぶ混在地域	
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 ぺ い 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域, 景観計画区域, 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	形 状 : (略長方形地) 地 勢 : (平坦地) 間 口 : (約20m) 奥 行 : (約8. 5m) 地 積 : 164.50 m ² (登記とほぼ同じ程度と推定) 接 面 道 路 と の 関 係 : (中間画地:概ね等高。) 隣 地 と の 高 低 差 : (概ね等高。)	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約4m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	南東側: 建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	昭和40年5月20日, N ^o 616
	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, 2	物件3の建物の敷地
	隣 地	・ 北 東 側 : 住宅 ・ 南 東 側 : 市道を介して住宅 ・ 南 西 側 : 住宅 ・ 北 西 側 : 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」)	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	なし 浄化槽を使用

土 壌 汚 染 等	1. 現在, 現況2階建の共同住宅の敷地であり, 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農地で, 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. 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, 2の敷地の範囲,境界線については,概ね公図, 建物図面等に符合する。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成1年6月22日 新築
	経 過 年 数	約 36 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	スレート葺
	外 壁	吹付タイル等
	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	キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 浄化槽, 都市ガス)
	そ の 他	特になし。
品 等	普通	
保守管理の状況	普通 ・築後約36年経過し、外観に経年による汚れや損耗等がみられる。各室内部についても、経年劣化によるビニールクロスの継目露出、剥がれ、変色・汚れ、フローリング、畳の劣化、小傷等が確認される。外階段、共用廊下等にはコケや錆が入っている箇所のほか、雑草も多く、管理状態は劣る。なお入居者らへのヒアリングによれば、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合は特段ないとのことである。 ・所有者からの聴き取りが困難で、平成23年3月11日の東日本大震災及び令和元年度台風においての建物への影響は不明である。但し入居者へのヒアリングによれば、特段気になる箇所はないとのこと。また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。	
床面積(現況)	床面積 1階	73.28㎡
	2階	73.28㎡
	延べ	146.56㎡(登記簿数量と同じ)
現況用途等	現況用途	共同住宅
	間 取 り	1階：2室、2階：2室 いずれも居宅(2DK) (別添間取略図を参照)
建物の利用状況	1階：共同住宅(ミサワシティハイツ) 2室(101, 102号室) 2階：共同住宅(ミサワシティハイツ) 2室(201, 202号室) 101のみ空室。 賃借人が占有者に転貸している。 (別紙：占有者等の状況一覧表参照)	
特記事項	1. 建築確認：昭和63年11月25日／第S63認建市川001290号 完了検査：未了	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

I 積算価格

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/㎡) 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	216,000	1.04	119.58	1/1	0.90	24,176,000
2	216,000	1.04	44.92	1/1	0.90	9,082,000
計			164.50			33,258,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (市川-20)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & \text{円/㎡} & & & & & \text{円/㎡} \\ 213,000 & \times \frac{(101.5)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(100)} & \div & 216,000 \end{array}$$

◇ 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 : - (格差率) 100

◇ 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) 100

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 : 方位+4% (相 乗 積) (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) 0.90

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/㎡) 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
3	180,000	146.56	0.035	1/1	923,000

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		
3	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	36年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(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 積算価格の判定

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て求めた。

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	24,176,000	0.55	法定地上権	13,297,000
2	9,082,000	0.55	法定地上権	4,995,000
計	33,258,000			18,292,000

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 積算価格

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	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ=エ	価格割合 エ÷Σエ=オ
1	24,176,000	－ 13,297,000		10,879,000	0.318
2	9,082,000	－ 4,995,000		4,087,000	0.12
3	923,000	＋ 18,292,000	1.00	19,215,000	0.562
合 計				34,181,000	1.000

ウ 占有減価修正：本件は賃貸用不動産であり、修正の必要なし

Ⅱ 収益価格

総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して収益価格を求めた。

総収益

総収益	家賃等補正	粗利回り	その他補正	持分	収益価格 (千円未満四捨五入) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$
ア	イ	ウ	エ	オ	
2,580,000円	100%	10%	90%	1/1	23,220,000円

ア 総収益の査定

現行支払賃料及び空室部分の想定賃料を基に総収益を査定した。

イ 家賃等補正

現行支払賃料と周辺賃料水準を勘案して査定した。

ウ 粗利回り

周辺地域の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の変動リスク等を勘案し査定した。

エ その他補正

リフォーム、その他修繕等に要する費用を考慮した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり試算された。

積算価格 34,181,000円

収益価格 23,220,000円

積算価格は不動産の費用性の観点から目的物件の経済価値を把握したもので、供給者サイドとしての価格の性格を有するものである。

収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格であり、理論的妥当性を有する価格である。

各価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては賃貸用共同住宅であることを考慮して、積算価格、収益価格を相互に関連付けて、調整後の価格を28,701,000円と求めた。

2 内訳価格及び一括価格

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で配分し、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の控除 減価(円) (敷金等) オ	評 価 額(円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	28,701,000	0.318	1.00	0.80		7,300,000
2	28,701,000	0.12	1.00	0.80		2,760,000
3	28,701,000	0.562	1.00	0.80		12,900,000
一 括 価 格 (合 計)						22,960,000

ウ 市 場 性 修 正 : 標準的な共同住宅であり、市場性修正は要さない。

エ 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。

オ その他の控除減価(敷金等): 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 参考資料

1 基準地価格 (市川-20)

所 在	市川市宮久保3丁目534番33
価 格	213,000 円／㎡
位 置	JR総武線, 都営新宿線「本八幡」駅の北東方・約2.1km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	109 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス
接 面 街 路	北側 4m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域 (指定建ぺい率50%, 指定容積率100%)
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 別紙: 占有者等の状況一覧表
- 2 目的物件の位置図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

別紙 占有者等の状況一覧表

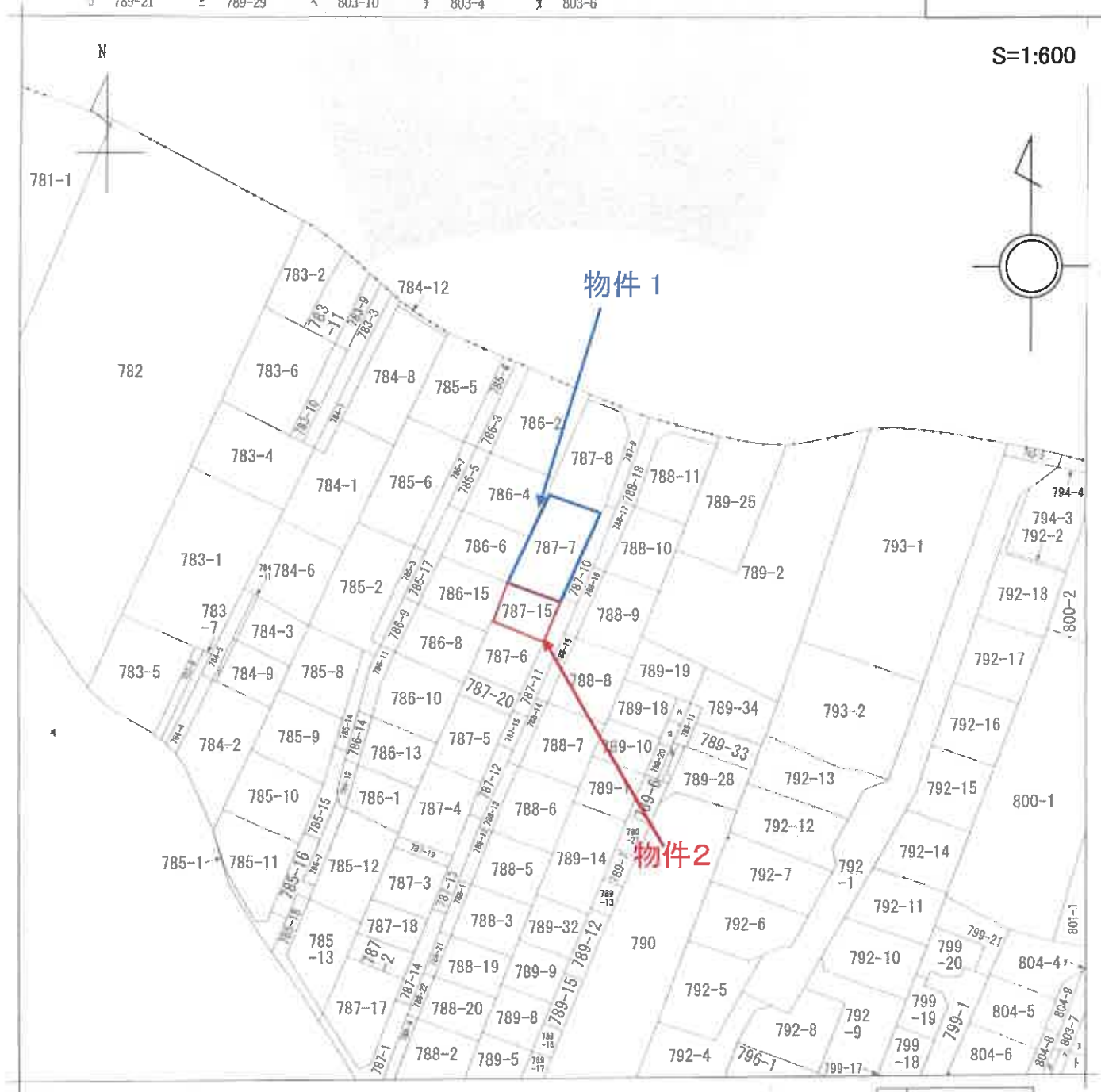
ミサワシティハイツ 部屋番号	転貸人	転借人 (占有者)	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金 礼金
101	(株) 大和住商	—	平成25年頃	—	—	—
空室であるが、和室天井板にシミが多数あり、一部腐食している箇所がある。また玄関ドアが腐食しており、錆びている箇所もある。						
102	(株) 大和住商	C	R6. 10. 1	R6. 10. 1 から R8. 9. 30	50,000	50,000 50,000
賃借人が居宅として使用している。浴室天井から水が落ちてきたことがある。						
201	(株) 大和住商	D	20年以上前	H31. 1. 1 から 期間の定めなし	65,000	140,000
賃借人が居宅として使用している。給湯器が故障しているとのこと。たばこのヤニによる黄ばみが目立つ。						
202	(株) 大和住商	E	R7. 4. 24	R7. 4. 24 から R9. 4. 23	50,000	50,000 50,000
入居したばかりなので、特段の不具合はないとのこと。						



地図写

784-10 789-22 789-30 803-16 803-5 804-7
789-21 789-29 803-10 803-4 803-6

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。

地番区域見出し
宮久保4丁目

請求部分	所在地	市川市宮久保四丁目				地番	787番7	
出力縮	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。

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7年6月10日

千葉地方税務局

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

登記年月日：平成1年7月4日

これは図面に記録されている内容を証明した面である。

(千葉地方交通局市川文庫管轄)

令和7年6月10日

干葉地方方法務局

附录四

16

請求番号: 29-2

272513

圖 面 平 階 各

787-7

建各階平面圖
物平階面圖
面圖

市川市喜久保4丁目787-7 787-15

建物の所在

1 磨 2 磨同型



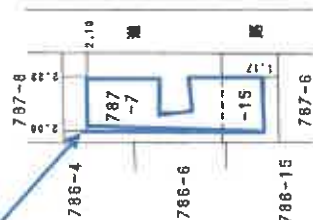
表
續
表

5.825 x	5.005	=	34.159125
2.730 x	1.820	=	4.968600
6.825 x	5.005	=	34.159125
ditto			79.286850

術

床面精 13.7mm

物件3



作者

縮尺 250

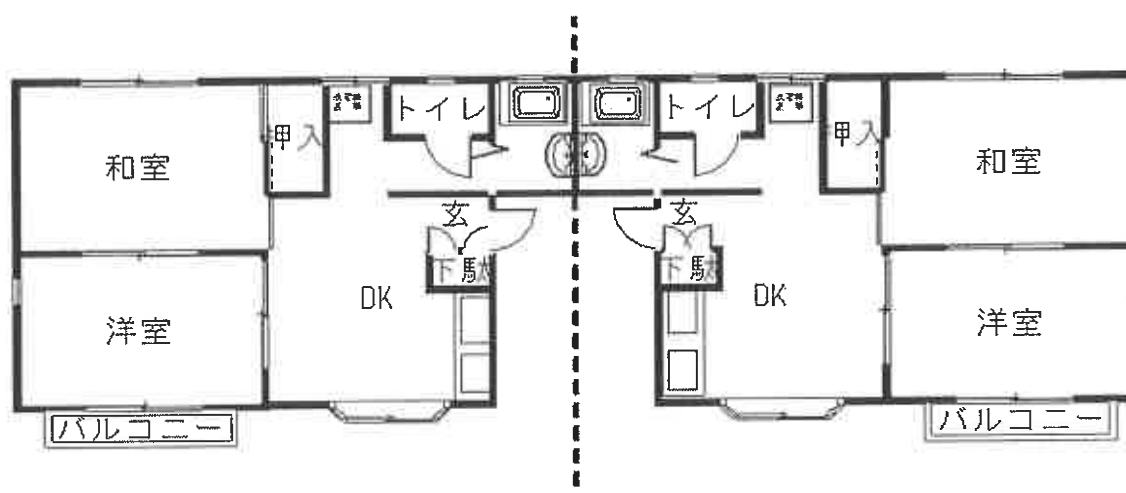
人請卑

縮尺 1/500

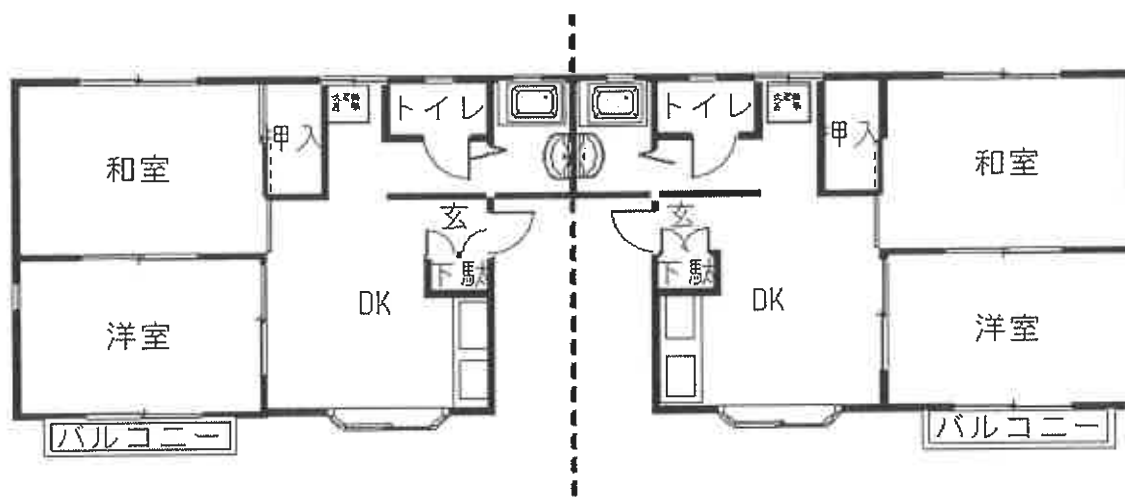
千葉土地家屋調査士会(用紙)

複合機にて A3 を A4 に縮小

間 取 略 図



2階



1階

