

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16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 市川市市川南一丁目
地 番 1624番4
地 目 宅地
地 積 82.31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 市川市市川南一丁目
地 番 1624番5
地 目 宅地
地 積 56.19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 市川市市川南一丁目
地 番 1624番6
地 目 宅地
地 積 17.02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

4 所 在 市川市市川南一丁目
地 番 1624番7
地 目 宅地
地 積 8.09平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 市川市市川南一丁目1624番地5、1624番地4、
1624番地6、1624番地7

家屋 番号 1624番5

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 83.63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287号

注 意 書

本件の評価書は、「補充評価書」をご覧ください。

なお、現況調査報告書において、物件5の1階店舗部分の建物共有者Bの占有権原につき賃借権の主張がある旨記載がありますが、物件明細書記載のとおり、同占有権原は使用借権と認定されています。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～5】
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1～5】
なし
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
・1階のうち店舗部分(別紙間取略図中、「店舗部分」とある部分)を除く部分及び2階につき、本件所有者が占有している。
・1階のうち店舗部分(別紙間取略図中、「店舗部分」とある部分)につきBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
-
- 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 市川市市川南一丁目
地 番 1 6 2 4 番 4
地 目 宅地
地 積 8 2 . 3 1 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 市川市市川南一丁目
地 番 1 6 2 4 番 5
地 目 宅地
地 積 5 6 . 1 9 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 市川市市川南一丁目
地 番 1 6 2 4 番 6
地 目 宅地
地 積 1 7 . 0 2 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

4 所 在 市川市市川南一丁目
地 番 1 6 2 4 番 7
地 目 宅地
地 積 8 . 0 9 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 市川市市川南一丁目1624番地5、1624番地4、
1624番地6、1624番地7

家屋 番号 1624番5

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 83.63平方メートル

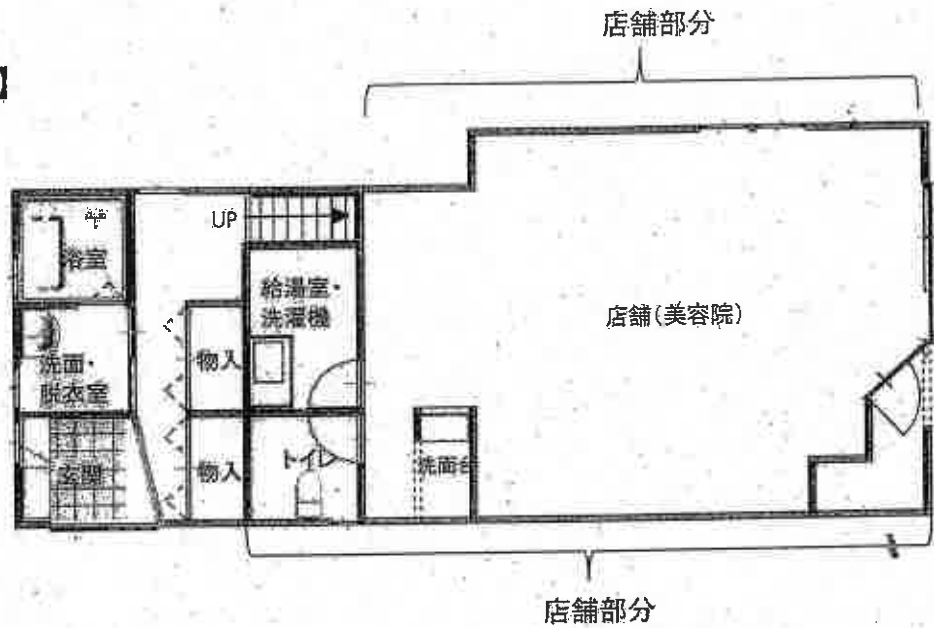
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



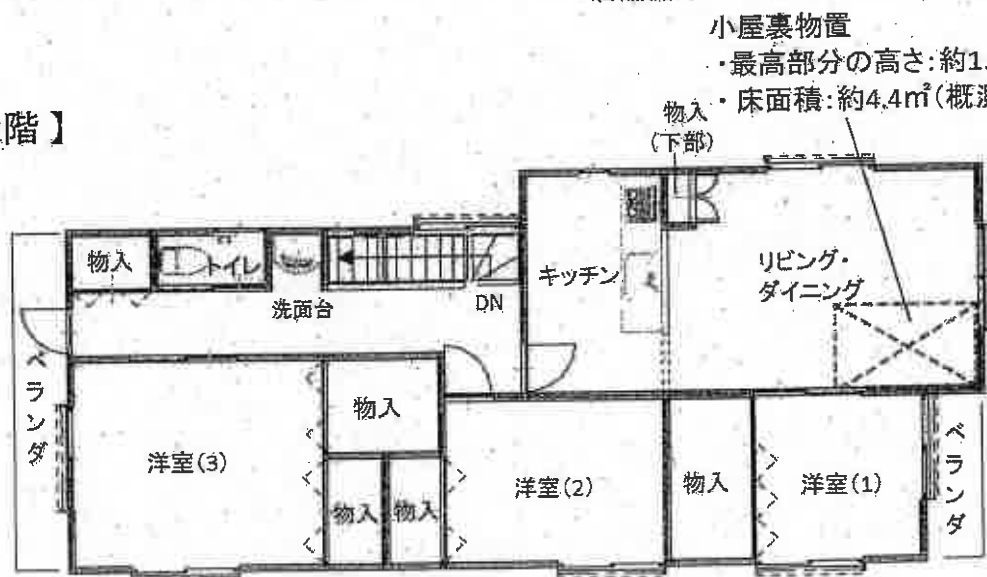
《 間 取 略 図 》



【1階】



【2階】



令和7年（ケ）第287号
令和7年 9月 9日受理
令和7年10月29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 市川市市川南一丁目
地 番 1624番4
地 目 宅地
地 積 82.31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 市川市市川南一丁目
地 番 1624番5
地 目 宅地
地 積 56.19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 市川市市川南一丁目
地 番 1624番6
地 目 宅地
地 積 17.02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

4 所 在 市川市市川南一丁目
地 番 1624番7
地 目 宅地
地 積 8.09平方メートル

(/ 枚目)



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 市川市市川南一丁目1624番地5、1624番地4、
1624番地6、1624番地7

家屋 番号 1624番5

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 83.63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	市川南1-2-8
土地	物件1～4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input type="checkbox"/> 雑種地()
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 土地共有者A・B <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	1 本土地北西側にカーポートがあり、その支柱は土地に定着している 2 セットバックについては、評価書を参照されたい
建物	物件5
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"/> 建物共有者A・B <input type="checkbox"/> その他の者 1 共有者Bが1階店舗部分を店舗(美容院)として使用している(占有権原に関するBの主張がある) 2 1階・2階居宅部分を共有者A・Bが居宅(空家)として使用している 上記Bの主張は「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	5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

(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件5関係)		
占有範囲	■ 1階店舗部分 (11枚目「間取略図」参照) □	
占有者	■ 建物共有者B □	
占有状況	□ 敷地 □ 駐車場 □ 工場 □ 居宅 □ 事務所 ■ 店舗 (美容院) □ 倉庫 □	
■ 関係人(■建物共有者Bの陳述/■ 提示文書 (店舗賃貸借契約書、領収証)の要旨		
占有権原	■ 賃借権 □ 使用借権 □	
占有開始時期	平成23年6月1日	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	平成23年6月1日から ■ 平成26年5月31日まで 3年間 □ 期間の定めなし
更新の種別	□ 合意更新 □ 自動更新 ■ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和3年 6月 1日から □ 年 月 日まで 年間 ■ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	最初の契約: □ その他の者 ■ 全部事項証明書の表題部所有者 (A・Bの亡父) 現在の契約: □ その他の者 ■ 建物共有者A・B
	借主	■ 建物共有者B □ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 70,000円 (毎月末日限り翌月分支払) □ 前払 (分 円) □ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ ない □ ある (□ 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
(4 枚目)

その他の事項

■ 物件5について

- 1 2階建て店舗・居宅（3LDK）の住宅である。
- 2 リビングダイニング上部に小屋裏物置（約4.4㎡。昇降口は洋室（1）にある）があるが、天井高（最高位）が約1.3mであるため、階層及び床面積には算入されない
- 3 特段大きな損傷等は見当たらなかった

■ 物件5の1階店舗部分（11枚目「間取略図」参照。）についてのBの主張

- 4枚目「占有者及び占有権原（物件5関係）」記載の賃借権が存続しているとのBの主張がある。
以上

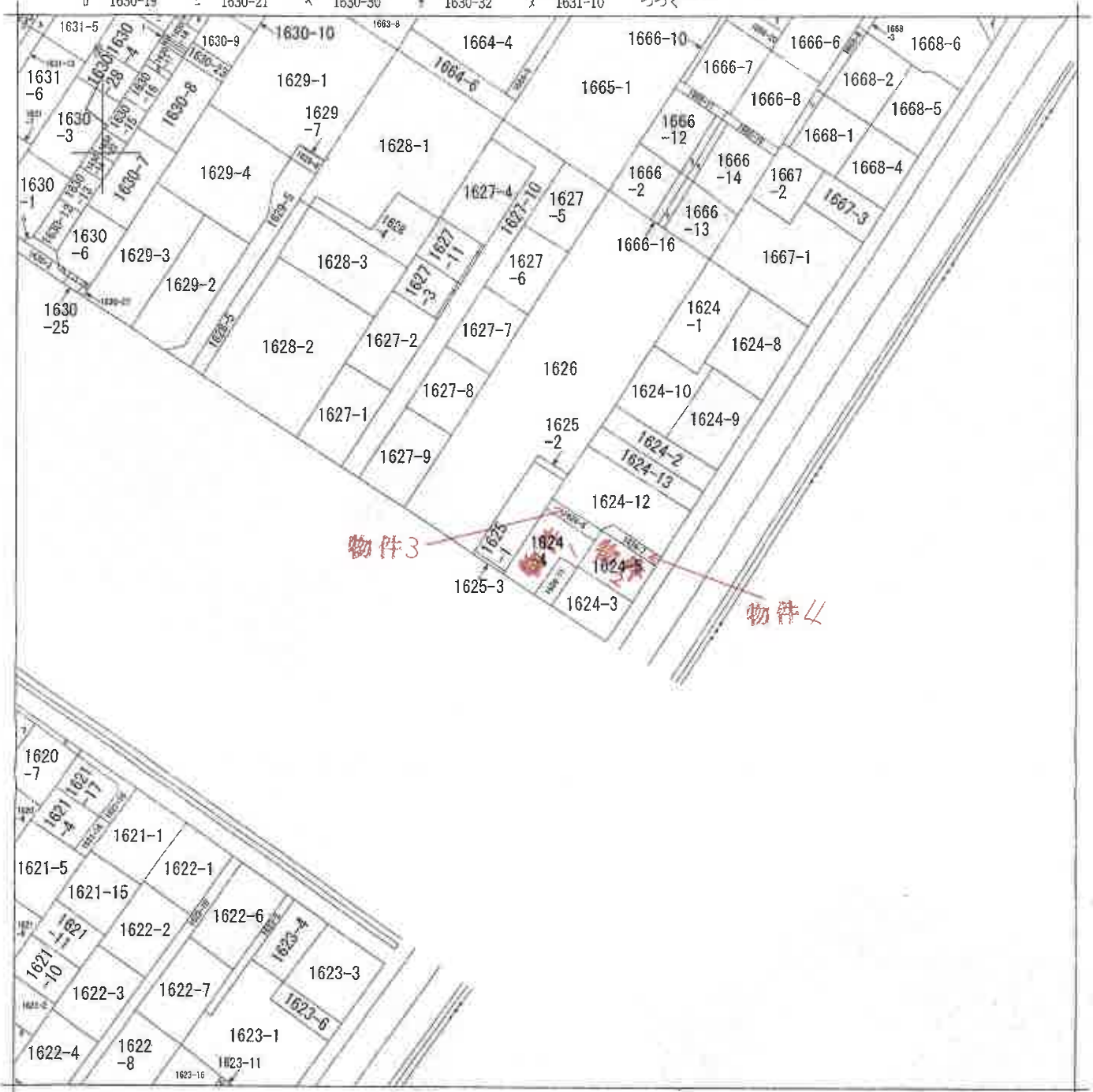
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者B	<p>1 本建物の1階店舗部分は、私が美容院として使用しています。</p> <p>2 居宅部分(1階・2階)は空家です。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和7年10月7日聴取</p> <p>1 1階店舗部分については、亡父(建物全部事項証明書表題部所有者)から賃借していました。</p> <p>2 1階店舗部分についての賃借権を主張します。資料は今週中に郵送します(令和7年10月16日資料受領)。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和7年10月14日聴取</p> <p>1 提出した平成26年5月20日付「店舗賃貸借契約書」には、賃貸借の始期が平成26年6月1日からとなっておりますが、最初の始期は、私が美容院を開業した平成23年6月からであり、その期間は3年としていました。提出した「受領証」にも平成23年6月からの賃料受領となっております。</p> <p>2 「受領証」の記載からは、賃料支払いが当月分を当月払いとなっておりますが、店舗賃貸借契約書記載の支払い時期とは異なりますが、親子関係であったため支払い時期については特に意識していませんでした。</p> <p>3 平成30年5月20日「店舗新貸借契約書」以後の更新契約書は見当たりません。ですので、契約が法定更新と言われればそうだと思います。</p> <p>4 2021年5月分の賃料から70,000円を支払ってきました。こうなった経緯は、父が「ここはいずれお前のものになるのだから、賃料は無しでもいいのでないか。」と言ったため、話し合いの結果、月額賃料を150,000円から70,000円に減額することとしたのです。</p> <p>5 敷金・保証金はありません。</p> <p>6 父の死亡後、姉(申立人)に賃料を支払ってはいません。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和7年10月24日聴取</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
(6 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9月10日(水) 16:10 - 16:37	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、共有者Bと面談聴取
令和7年9月10日(水)	当庁執行官室	電気照会書を郵送(10月3日回答あり)
令和7年9月12日(金)	電話	共有者Bと調査日を10月7日午前11時で調整
令和7年10月7日(火) 10:35 - 12:06	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、共有者Bと面談聴取
令和7年10月14日(火)	電話	Bの賃借権に関する主張を聴取
令和7年10月24日(金)	電話	Bから提出された資料の内容について聴取
<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
(7 枚目)

イ 1668-10 ハ 1630-20 ホ 1630-24 ニ 1630-31 ネ 1631-1 ノ 1631-12
 オ 1630-14 ヒ 1630-21 ヘ 1630-30 ニ 1630-32 ネ 1631-10 ノ つづく



物件3

物件4

(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	市川市市川南一丁目		地番	1624番4	
出縮	力尺	1/600	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	備付年月日(原図)				種類	旧土地台帳附属地図
					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7年8月6日

東京法務局城北出張所

登記官

請求番号：3-1
(1/2)

(8 枚目)

(A3判をA4判に縮小)



1631-3
1631-6
1631-9
1631-14
1666-5
1668-7
1620-2
1620-6
1621-3
1622-5
1623-13
1630-11
1630-29
1630-33
1630-34
1666-17
1666-18
1666-19
1627-12
1627-15

(A3判をA4判に縮小)

(9 枚目)

建物図面図

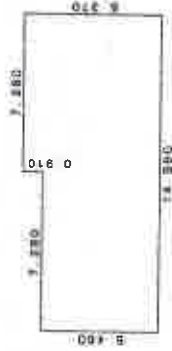
各階平面図

家屋番号 1624番5

建物の所在 市川市山崎1丁目1624番地5、1624番地6、1624番地7

平成23年11月30日登記

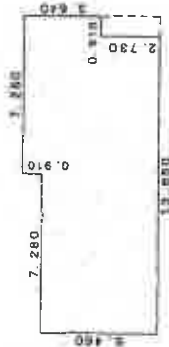
1階



求積表

$7,280 \times 0.910 = 6,624.800$
 $14,560 \times 5.460 = 79,487.600$
 合計 86,122.400
 床面積 86.12 m²

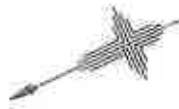
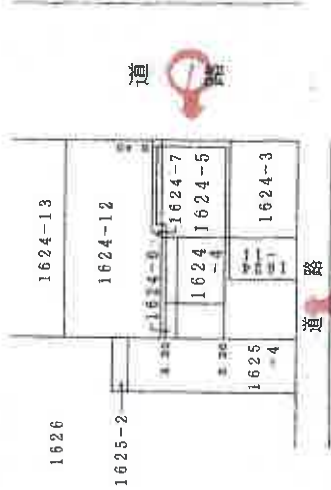
2階



求積表

$7,280 \times 0.910 = 6,624.800$
 $13,660 \times 2.730 = 37,285.800$
 合計 103,910.600
 床面積 103.91 m²

(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

平成23年11月31日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

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。

(千葉県地方支局市川支局管轄)

令和7年8月6日

東京法務局城北出張所

登記簿 (10枚目)

(A3判をA4判に縮小)

①



②



③



1階店舗

(12 枚目)

④



1階店舗

⑤

以下、写真番号⑤～⑨まで居宅部分



リビングダイニング

⑥



洋室(3)

(13 枚目)

⑦



小屋裏物置

⑧



⑨



書式案（土地・建物）

副 本

令和 7年（ケ）第 287号

令和7年10月7日 現地調査

令和8年4月20日 評 価

第2026－012号 発行番号

令和8年4月21日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

補 充 評 価 書

令和7年11月4日発行，第2025－037号評価書（事件番号：令和7年（ケ）第 287号）
につきまして，令和8年（ヲ）第10010号売却規^準価格決定に対する執行異議申立事件に
おける令和8年4月3日付け決定を踏まえ，机上にて補充評価をするものです。

評価人 不動産鑑定士

秋 葉 節 久

第1 評価額

一括価格	
金 81,350,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 30,320,000 円
物件2 (土地)	金 20,700,000 円
物件3 (土地)	金 6,270,000 円
物件4 (土地)	金 2,980,000 円
物件5 (建物)	金 21,080,000 円

1. 一括価格は、物件1乃至5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乃至4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。
従って、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。
4	物件目録記載のとおり。		同 左。
5	物件目録記載のとおり。		同 左。 (住居表示) 「市川市市川南1-2-8」
番号	特記事項		
5	1. 共有者Bは、1階店舗部分について、賃借権を主張しているが、同人の占有権原は使用借権と判断した。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 市川市市川南一丁目
地 番 1624番4
地 目 宅地
地 積 82.31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 市川市市川南一丁目
地 番 1624番5
地 目 宅地
地 積 56.19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 市川市市川南一丁目
地 番 1624番6
地 目 宅地
地 積 17.02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

- 4 所 在 市川市市川南一丁目
地 番 1624番7
地 目 宅地
地 積 8.09平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 市川市市川南一丁目1624番地5、1624番地4、
1624番地6、1624番地7

家屋 番号 1624番5

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 83.63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 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至4）

位置・交通	JR総武線・総武線快速「市川」駅の南東方約350m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	周辺は、幹線道路（ゆうゆうロード）沿いは、店舗併用住宅、共同住宅等が混在する駅周辺の商・住混在地域で、背後は一般住宅や共同住宅等が見られる住宅地域である。近隣の地勢はほぼ平坦で、日照・通風等は普通である。市川市水害ハザードマップによれば、対象土地付近は、江戸川氾濫の水の深さが0.5～3m未満の区域として、真間川水系氾濫の水の深さが0.5～3m未満の区域として、秩川氾濫の水の深さが0.5m未満の区域として、内水氾濫の水の深さが0.5m未満の区域としてそれぞれ公表されている。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	近隣商業地域
	建蔽率	指定：80%
	容積率	指定：300%
	防火地域	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区、景観計画区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状：（中央部が屈折したL字状の不整形地） 地勢：（ほぼ平坦） 間口：（南東）（約7.1m） 奥行：（約5.6～19m） 地積：（約163.61㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（二方路）（南東側市道：ほぼ等高） （南西側市道：ほぼ等高）	
接面道路の状況	南東側（市道） 路線名（0119号） 幅員（約12.7m） 連続性（優） 舗装（舗装） 歩道（有） 側溝（有）	
	南西側（市道） 路線名（5072号） 幅員（約2.9m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（有）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南東側：建築基準法42条1項1号 南西側：建築基準法42条2項
	セットバック	要（約3㎡，概測）
	再建築の可否	可能であると推定
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1乃至4	物件5建物等の敷地（特記事項1参照）
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側：店舗・共同住宅 ・北西側：共同住宅 ・南東側：市道を介して店舗・共同住宅 ・南西側：市道を介して店舗・共同住宅

<p>供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>1. 対象土地は、現地調査等から土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること、また、現在、対象土地は、地上2階建の店舗・居宅の敷地であり、地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。</p> <p>2. 市川市教育委員会での調査によれば、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 対象土地の北西側部分はコンクリート舗装され、カーポート設備（片側支柱付）が設置された駐車スペースとなっている。</p> <p>2. 対象土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災並びに令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推察される。</p>

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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	平成23年3月30日新築（登記記載）
	増築年月日	—
	経過年数	約 15 年
	経済的残存耐用年数	約 5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング外
	内 壁	店舗部分：クロス貼外 居宅部分：クロス貼外
	天 井	店舗部分：クロス貼外 居宅部分：クロス貼外
	床	店舗部分：フローリング，Pタイル外 居宅部分：フローリング外
	設 備	居宅部分：システムキッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ外 （電気，上水道，都市ガス，公共下水道）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	86.12㎡
	2 階	83.63㎡
	延 べ	169.75㎡（登記数量とほぼ同じ）
現況用途等	現況用途	1階：店舗，居宅 2階：居宅
	間取り	1階：店舗部分；美容院店舗 居宅部分；玄関，浴室，洗面・脱衣室等 2階：3LDK＋小屋裏物置（特記事項2参照） （別添「間取略図」参照）
品等・施工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる程度であり，特段の不具合等は認められなかった。建物内部も，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる程度である。物件調査に立会った共有者Bは，日常的に2階部分を使用していないため，雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合及び住設機器の作動状況の不具合等は不明とのことである。床下調査をしていないため，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況は概ね普通程度と思料される。	

建物の利用状況	1階の店舗部分は、共有者Bが占有・使用し、個人で美容院を営業している。1階の居宅部分及び2階部分は、共有者A及びBが空家として占有している。共有者Bの陳述によれば、1階の店舗部分の利用に関して、共有者Aと共有者Bとの間で取り決め等は特に無いとのことである。（特記事項3）
特記事項	<p>1. 建築確認：平成22年12月10日，第10UD I 3C建01906号 完了検査：平成23年11月1日，第10UD I 3C建01906号</p> <p>2. リビング・ダイニングの上部（昇降は洋室（1）に設置されている可動式の梯子で行なう構造）に，小屋裏物置（最高部分の高さ：約1.3m（概測），床面積：約4.4㎡（概測））があるが，建築基準法上は床面積及び階数とも算入されない。また，不動産登記事務取扱手続準則上も階数として算入されない。</p> <p>3. 共有者Bは，同人が占有・使用している1階の店舗部分について，次の通り，賃借権を主張しているが，同人の占有権原は使用借権と判断した。</p> <p>①共有者A及びBは，物件1乃至5を両名の父である被相続人から，令和5年7月27日に相続で取得した。</p> <p>②物件5建物の1階店舗部分については，被相続人と共有者Bとの間で，期間3年の店舗賃貸借契約を次の通り締結していた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・占有開始時期：平成23年6月1日（契約期間：3年間） ・契約期間：令和3年6月1日から期間の定めなし（法定更新） 被相続人の死亡日以降については，共有者Aとの間で取り決め等は特に無い ・賃料：月額70,000円 被相続人の死亡日以降は支払っていない ・敷金・保証金：無 <p>4. 物件5建物については，建築時期等から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と推察される。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至4（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	748,000	0.90	82.31	0.90	49,870,000
2	748,000	0.90	56.19	0.90	34,044,000
3	748,000	0.90	17.02	0.90	10,312,000
4	748,000	0.90	8.09	0.90	4,902,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（市川5-6）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公 示 価 格} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標 準 化 補 正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{規 準 価 格} \\ 1,010,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 102.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 138 & = & 748,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：特になし；±0

◇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，接面方位等）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：形状；△10 二方路；+2 セットバック；△2
(相乗積)

ウ 地 積：(物件1) 82.31㎡ (登記数量による)

(物件2) 56.19㎡ (登記数量による)

(物件3) 17.02㎡ (登記数量による)

(物件4) 8.09㎡ (登記数量による)

エ 建付減価：△10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件5（建物）

目的建物の再調達原価を、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	エ 建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
5	180,000	169.75	0.259	7,914,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記の計算により求めた。

・経過年数 15年， 経済的残存耐用年数 5年， 合計年数 20年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 28.8% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。尚，観察法による減価は，物件5建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad \begin{array}{ccc} \text{(耐用年数法による現価率)} & & \text{(観察減価法による現価率)} \\ 0.288 & \times & (1 - 0.1) \end{array} \quad \underline{\underline{=}} \quad 0.259$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1乃至4）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件5）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、下記の通り評価額を決定した。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	1	49,870,000	0.20	場所的利益
2	34,044,000	0.20	場所的利益	6,809,000
3	10,312,000	0.20	場所的利益	2,062,000
4	4,902,000	0.20	場所的利益	980,000

イ 土地利用権等割合：20% 場所的利益を考慮した。

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) (万円未満四捨五入) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
	1	49,870,000	△ 9,974,000		0.95	0.80
2	34,044,000	△ 6,809,000		0.95	0.80	20,700,000
3	10,312,000	△ 2,062,000		0.95	0.80	6,270,000
4	4,902,000	△ 980,000		0.95	0.80	2,980,000
5	7,914,000	+ 19,825,000	1.00	0.95	0.80	21,080,000
一 括 価 格 (合 計)						81,350,000

ウ 占有減価修正 ± 0% 不要と判断した。

エ 市場性修正 △ 5% 地上建物は、美容院仕様の店舗兼居宅というやや特殊な用途であり、市場参入者が限定され、また、同用途の市場動向等も考慮して、市場性減を考慮して決定した。

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量のうえ、競売市場修正率として 80% を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (市川5-6)

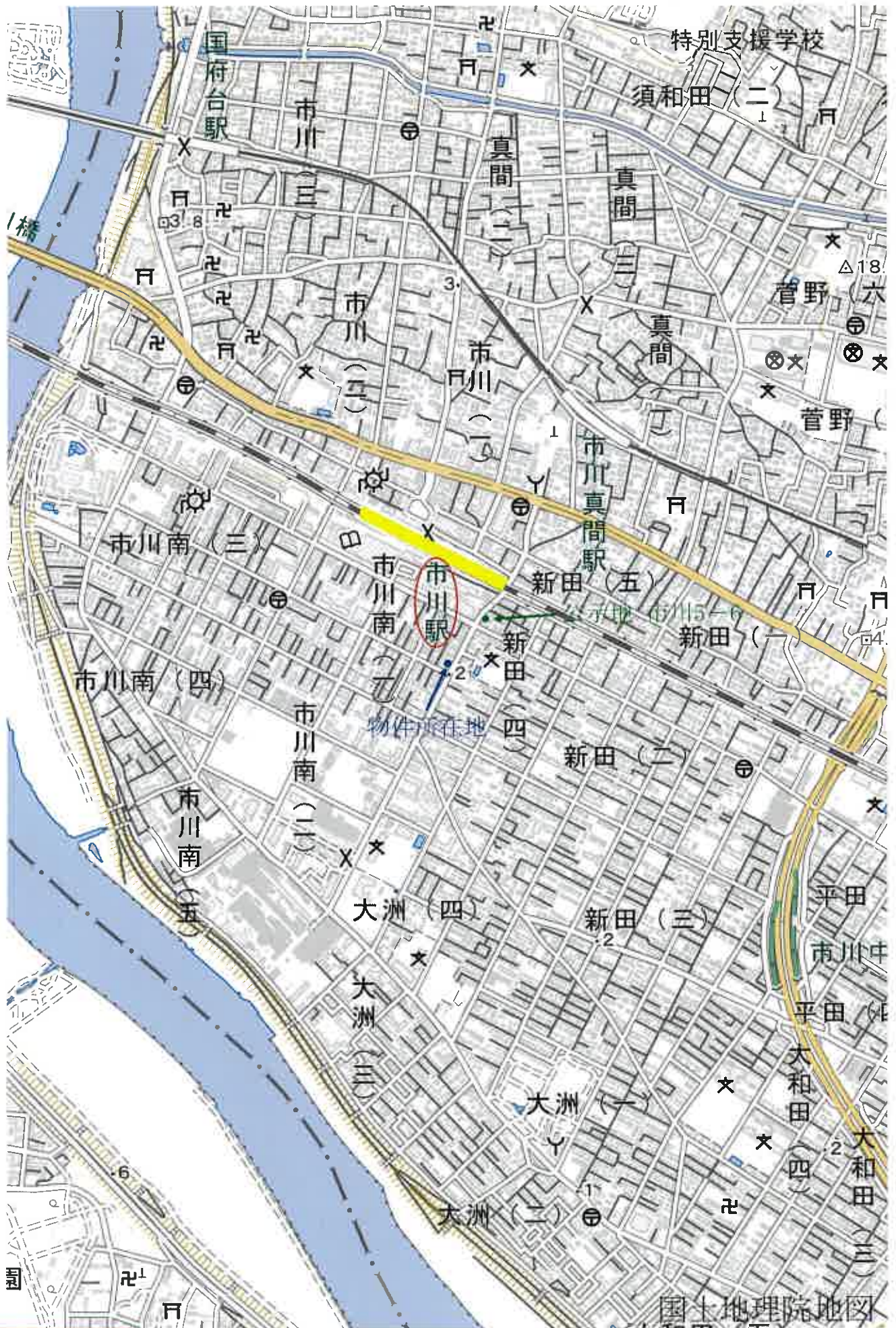
所 在： 市川市新田4丁目1237番2外 「新田4-7-9」
価 格： 1,010,000円/㎡
位 置： JR総武線・総武線快速「市川」駅 南東方 約230m
価 格 時 点： 令和8年1月1日
地 積： 162㎡
供給処理施設： 上水道 ， 都市ガス ， 下水道
接 面 街 路： 北西側 11m 市道
用 途 指 定 等： 商業地域 指定建蔽率80% ， 指定容積率400% ， 防火地域
地 域 の 概 要： 中高層の店舗併用住宅が多い駅裏の商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 間取略図

以 上

位置図



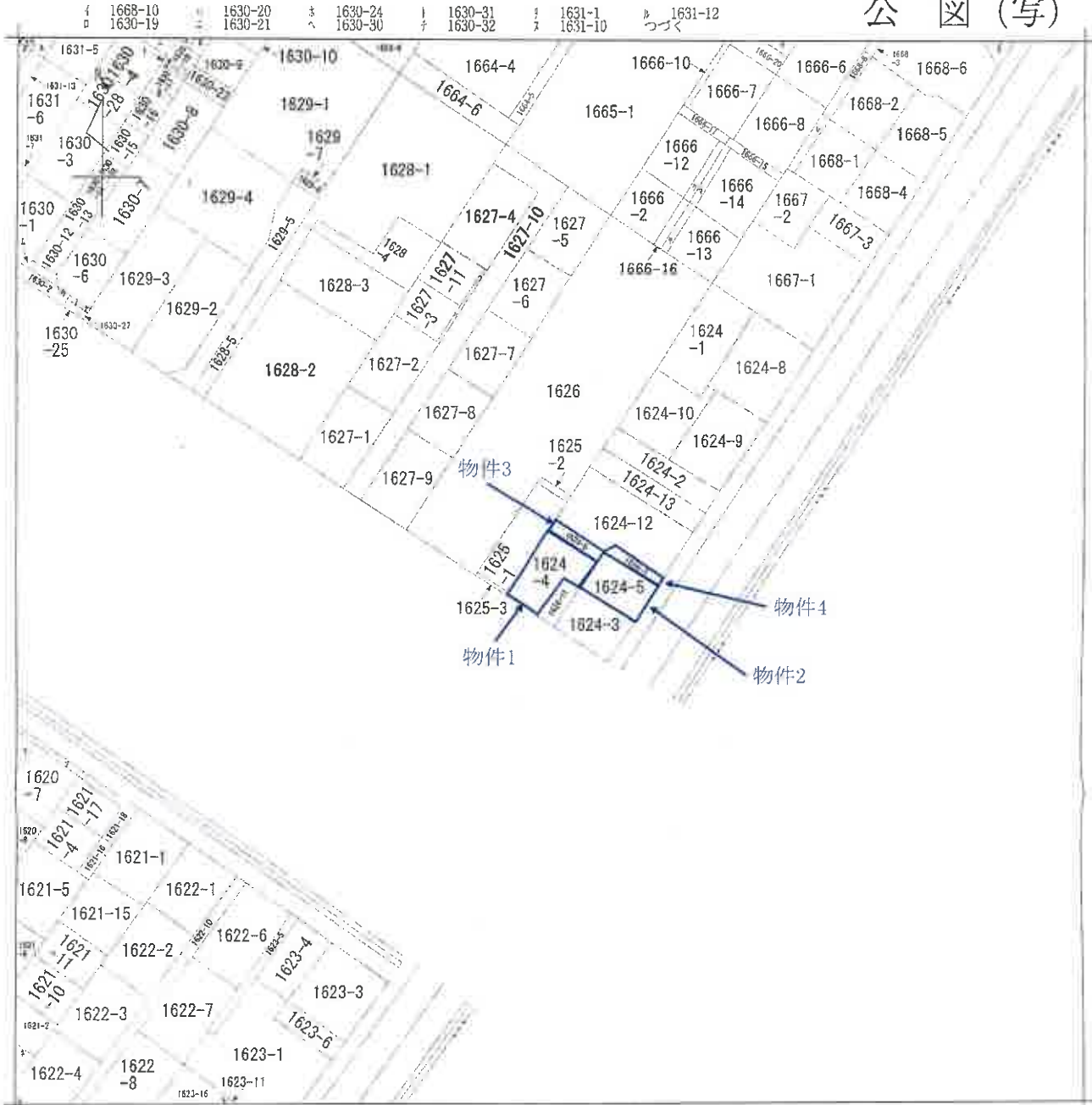
縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

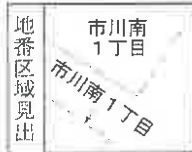
0 250 500m



公 図 (写)



(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	市川市市川南一丁目			地番	1624番4			
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7年8月6日

東京法務局城北出張所

登記官

請求番号: 3-1

(1/2)

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日 平成23年11月30日

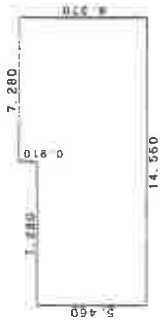
建物平面図

家屋番号 1624番5

建物の所在 市川市市川南1丁目1624番地5、1624番地4、1624番地6、1624番地7

各階平面図

1階



求積表

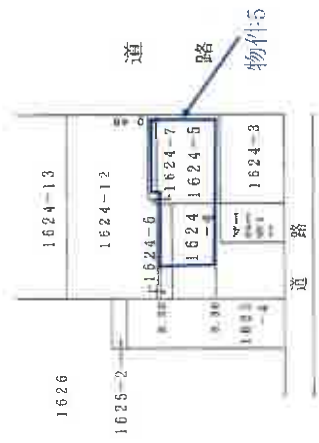
$7,280 \times 0,910 = 6,624800$
 $14,560 \times 3,460 = 50,377600$
 合計 57,002400
 床面積 66,12 m²

2階



求積表

$7,280 \times 0,910 = 6,624800$
 $14,560 \times 2,130 = 31,112800$
 $13,650 \times 2,730 = 37,264500$
 合計 75,002100
 床面積 83,63 m²



平成23年11月30日登記

作成者

上記家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

複写機にてA3をA4に縮小

請求番号 3-2

これは図面に記載されている内容を証明した平面図である。
 (千葉県地方務局市川支庁管轄)
 令和7年8月6日 東京法務局城北出張所 登記官

《 間 取 略 図 》

【 1階 】



【 2階 】

