

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日
千葉地方裁判所民事第 4 部
裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 市川市市川三丁目

地 番 3138番20

地 目 雑種地

地 積 33.85平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分72分の40

共有者 B 持分72分の12

共有者 C 持分72分の18

共有者 D 持分72分の2

2 所 在 市川市市川三丁目3138番地17、3138番地19、3138番地18、3138番地20 西側木造瓦葺平家建 南側木造瓦葺2階建 附属東側木造亜鉛葺平家建

家屋 番号 丁809番

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建(北側)

床 面 積 1階 58.67平方メートル
2階 16.52平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約82平方メートル
2階 約9平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (西側)

床 面 積 9.91 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 12 平方メートル
2 階 約 12 平方メートル

共有者 A 持分 72 分の 40

共有者 B 持分 72 分の 12

共有者 C 持分 72 分の 18

共有者 D 持分 72 分の 2

物 件 明 細 書

令和 8年 7月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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】

・隣地との境界が不明確である。

・売却対象外の土地(地番3138番8)の一部を通行のため利用している可能性がある。

・本件建物の附属建物符号1の敷地(地番3138番19)は、囲繞地となっており、通行権を有している可能性がある。

【物件番号2】

・本件建物のために、その敷地(①地番3138番17, 地積60.06㎡, ②地番3138番19, 地積18.28㎡、いずれも所有者E, F, G)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・本件建物の主である建物は、南側隣接建物(家屋番号:丁809番の4、所有者H)と連棟しており、屋根は共通、接面する内壁も共通の可能性が高い。本件建物単独での取り壊しは困難と推察される。

《 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 市川市市川三丁目

地 番 3138番20

地 目 雑種地

地 積 33.85平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分72分の40

共有者 B 持分72分の12

共有者 C 持分72分の18

共有者 D 持分72分の2

2 所 在 市川市市川三丁目3138番地17、3138番地19、3138番地18、3138番地20 西側木造瓦葺平家建 南側木造瓦葺2階建 附属東側木造亜鉛葺平家建

家屋 番号 丁809番

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建(北側)

床 面 積 1階 58.67平方メートル
2階 16.52平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約82平方メートル
2階 約9平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(西側)

床 面 積 9.91平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約12平方メートル
2階 約12平方メートル

共有者 A 持分72分の40

共有者 B 持分72分の12

共有者 C 持分72分の18

共有者 D 持分72分の2



令和7年(ケ)第 449号
令和8年 1月29日受理
令和8年 7月21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 市川市市川三丁目

地 番 3138番20

地 目 雑種地

地 積 33.85平方メートル

共有者 A 持分72分の40

共有者 B 持分72分の12

共有者 C 持分72分の18

共有者 D 持分72分の2

2 所 在 市川市市川三丁目3138番地17、3138番地19、3138番地18、3138番地20 西側木造瓦葺平家建 南側木造瓦葺2階建 附属東側木造亜鉛葺平家建

家屋 番号 丁809番

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建(北側)

床 面 積 1階 58.67平方メートル
2階 16.52平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(西側)

床 面 積 9.91平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分72分の40
共有者 B 持分72分の12
共有者 C 持分72分の18
共有者 D 持分72分の2



(3 枚目)

目的外土地の概況(その1) (物件2関係)			
1	所 在	市川市市川三丁目	
	地 番	3 1 3 8 番 1 7	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	6 0 . 0 6メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☒ 土地共有者 (共有者) (☒ E、 ☒ F、 ☒ G)	
	そ の 他 の 事 項		
2	所 在	市川市市川三丁目	
	地 番	3 1 3 8 番 1 9	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	1 8 . 2 8平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☒ 土地所有者 (共有者) (☒ E、 ☒ F、 ☒ G)	
	そ の 他 の 事 項		
3	所 在		
	地 番	番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
	そ の 他 の 事 項		
4	所 在		
	地 番	番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
	そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2)(物件2関係)

■関係人(A の親族ら)の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成3年 5月 1日		
最初の契約日	平成3年 5月 1日		
契約等	期間	平成3年 5月 1日から ■平成23年 4月30日まで 20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	平成23年 4月 1日から ■令和13年 4月 末日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者(共有者) (E 、 F 、 G)	
	借主	■建物所有者 (A 、 B 、 C 、 D)	
地代・支払時期等	毎月 金18,960円(毎 限り 分支払)		
地代前払	■ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	■ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	■ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件建物（物件2）は連棟式建物の1棟で建築時期が不明であり未登記の増減築がある。附属建物符号1が存在するが、これについても建築時期が不明であり、かつ未登記増築があり用途が物置から住居に変更されている。
- 2 上記建物の敷地は物件1のほかに、前述の目的外土地1（3138番17）を敷地として占有し、附属建物符号1は目的外土地2（3138番19）を敷地としている。これら2筆の土地はその形状、面積については不明な点が多く、公図が現状の形状と一致していない可能性が高い。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 〇〇の親族ら	本件建物は現在空き家です。建築時期は不明で約70年経っていると言われています。敷地の一部は当家の所有でなかったため、土地所有者に地代を支払っていました。 当初は契約書面は交わしていなかったものの、不動産会社等の勧めもあり平成3年に契約書を交わした様です。借主欄にある名前は祖母です。時期は不明ですが物置（付属建物符号1）を居宅に変えています。賃料については契約書のとおりで滞納はありません。 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

執行官の意見

- 1 本件建物（物件2）は建物の所有権を共有する■A、■B、■C、■Dが空き家として占有しているものと認められる。
- 2 建物は老朽化が著しく外壁の劣化や剥がれ等が見られ、屋内床面壁面等にも各所に著しい劣化、床面には凹凸も散見される。かつて美容室として利用されていた形跡が認められ、可能性は低いものの薬剤等による土壌汚染と無縁とは断じきれないことが懸念される。
- 3 附属建物符号1は住居の形態を成しているが、著しい老朽化が感じられ構造上の安全が確保出来ていない可能性がある。
- 4 物件1の敷地の範囲、境界線については、北東端の金属プレート等と目的外土地の所有者等の陳述等から土地建物位置関係図に記載のとおりと推定されたが、その他の境界及び地積も不明瞭であり公図とは符合しないものと推測される。
尚、■G（目的外土地共有者）と面談し、本件建物の北西側境界付近を調査確認したところ、建物の北西端部分は隣地3138番8を若干越境している可能性があるものと推測された。

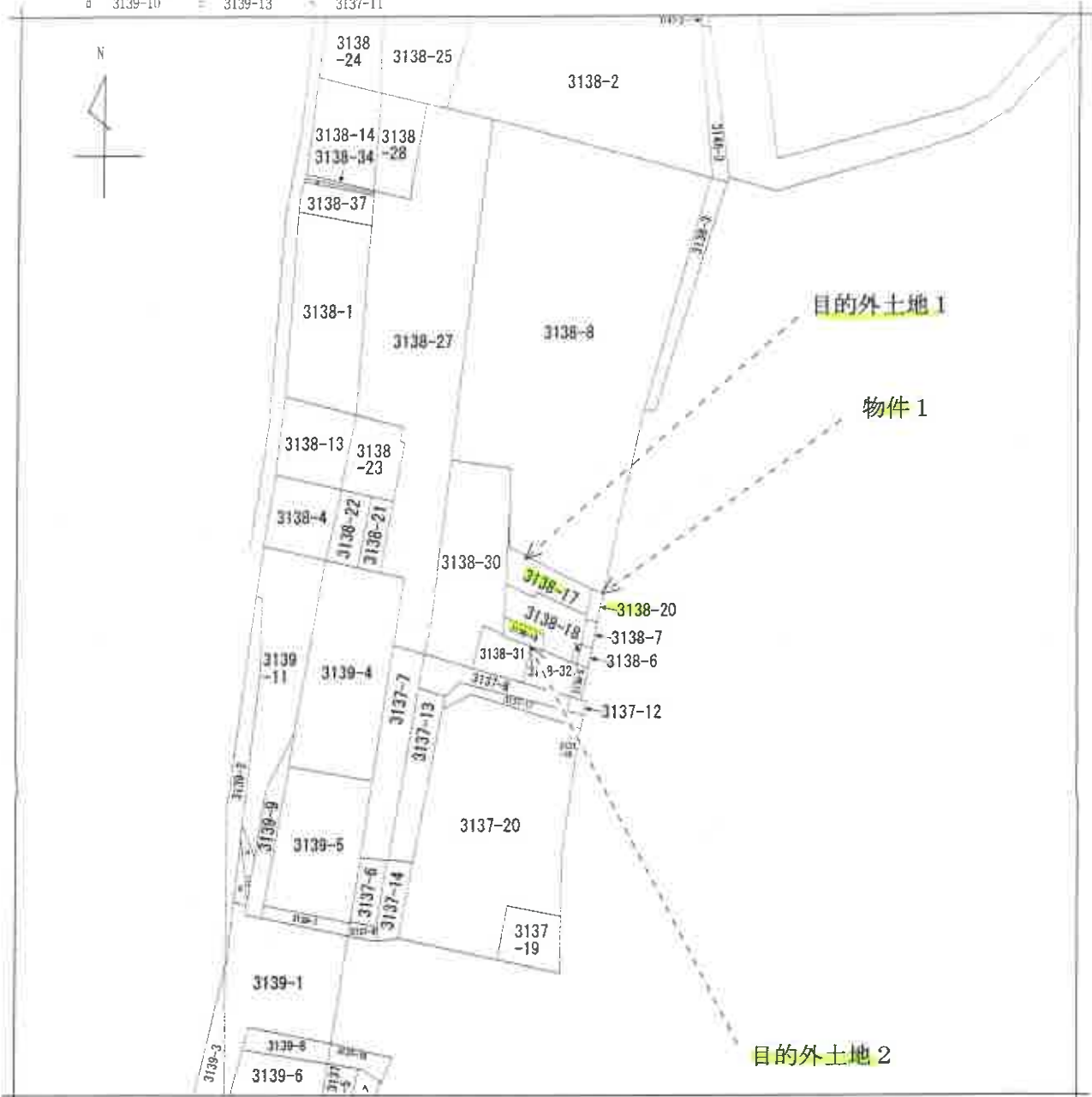
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

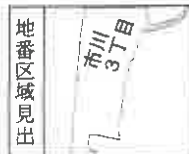
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月13日 (金) 13:00-13:16	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、近隣住民に占有関係等聴取
令和8年3月6日 (金) 16:00-16:51	物件所在地	評価人同行のうえ解錠入室調査、間取り等確認、写真撮影、近隣住民に占有関係等確認
令和8年4月24日 (金) 12:00-12:05	電話	申立人代理人に対し土地の境界、位置関係、占有権原について調査協力要請
令和8年6月4日 (木) 13:00-14:20	物件所在地	■ A の子ら立会いのもと、占有関係等調査、土地の位置関係等聴取
令和8年6月11日 (木) 15:00-15:40	物件所在地	■ G (目的外土地共有者) 立会いのもと境界について調査
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8年 3月 6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8年 6月 4日 ■ A の子ら立会いのもと附属建物符号1等の入室調査、解錠にあたり老朽化により申立人等が持参した合鍵で解錠できない場合に備え解錠技術者を参集させた ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

3138-36 3139-12 3138-33
3139-10 3139-13 3137-11



(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	市川市市川三丁目				地番	3138番17			
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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年11月20日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

請求番号：36-1

(1/1)

土地建物位置関係図
(評価人作成)



目的外土地 2
3138番19

連棟式建物

目的外土地 1
3138番17

3138番30

越境の可能性
ある部分

附属建物符号 1

⑤

3138番18

3138番8

物件 2

3138番7

物件 1
3138番20

道路

←○ 写真撮影位置と方向

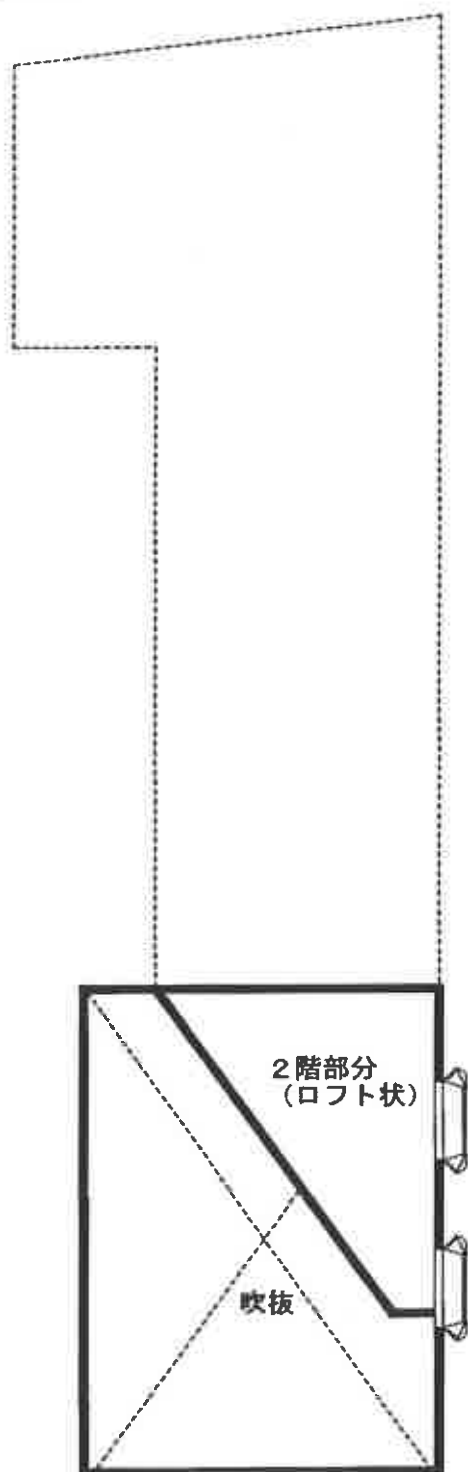
①

(11 枚目)

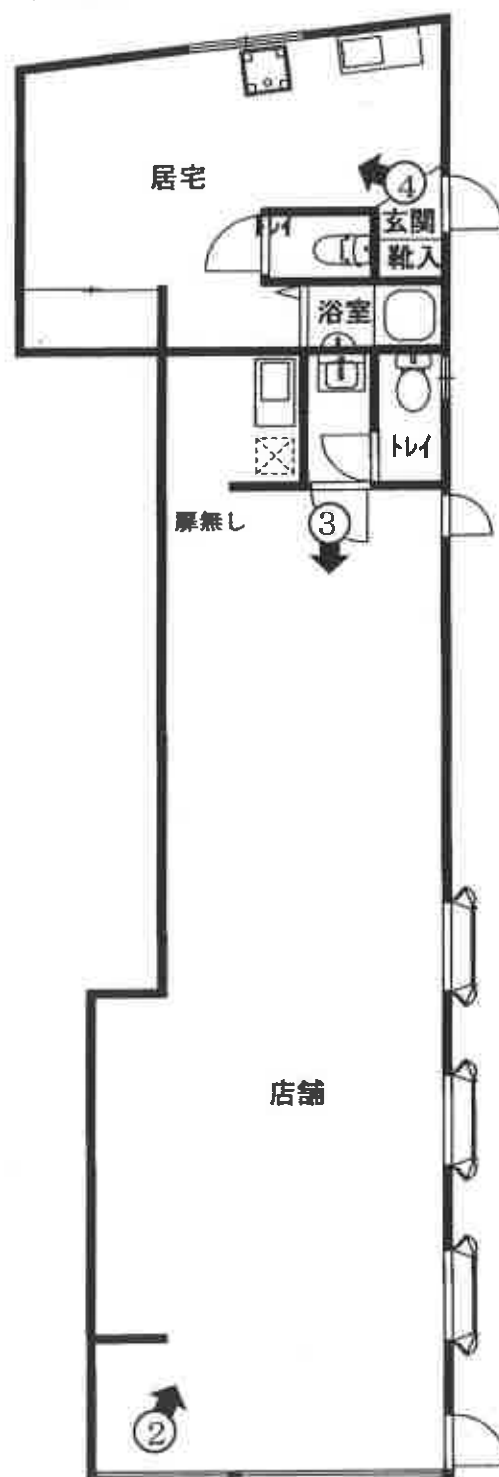


建 物 間 取 図
(評価人作成)

【2階】



【1階】

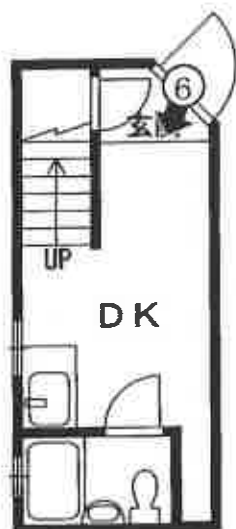


←○ 写真撮影位置と方向

建物間取図
(評価人作成)



【1階】



【2階】



←○ 写真撮影位置と方向

(13 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



副本

令和7年（ケ）第449号

令和8年3月6日現地調査

令和8年6月4日現地調査

令和8年6月11日現地調査

令和8年6月12日評価

第K2603955号発行番号

令和8年7月12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

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金		15,750,000 円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	4,350,000 円
物件2（建物）	金	11,400,000 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。		地目：宅地
2	物件目録記載のとおり。		主である建物 構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約82㎡ 2階 約9㎡ 附属建物符号1 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約12㎡ 2階 約12㎡ 住居表示「市川3-27-23」
番号	特 記 事 項		
1	境界は不明瞭であり、地積も不明瞭である。		
2	物件2建物の主である建物は、建築年月日が不詳であり、未登記の増減築がある。物件2建物の一部は借地契約をしている目的外土地の上に存しており、また、借地契約をしていない隣接地へ越境している可能性がある。 物件2建物の主である建物は、隣接建物と連棟している。 物件2建物の附属建物符号1は、建築年月日が不詳であり、未登記増築がある。		

物 件 目 録

1 所 在 市川市市川三丁目

地 番 3138番20

地 目 雑種地

地 積 33.85平方メートル

共有者 A 持分72分の40

共有者 B 持分72分の12

共有者 C 持分72分の18

共有者 D 持分72分の2

2 所 在 市川市市川三丁目3138番地17、3138番地19、3138番地18、3138番地20 西側木造瓦葺平家建 南側木造瓦葺2階建 附属東側木造亜鉛葺平家建

家屋 番号 丁809番

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建 (北側)

床 面 積 1階 58.67平方メートル
2階 16.52平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (西側)

床 面 積 9.91平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 7 2 分の 4 0
共有者	B	持分 7 2 分の 1 2
共有者	C	持分 7 2 分の 1 8
共有者	D	持分 7 2 分の 2

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

① (物件1)

位 置 ・ 交 通	京成本線「国府台」駅の北方・約80m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	駅前通りに店舗兼居宅、店舗付共同住宅、共同住宅等が存する地域	
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	近隣商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 400%
	防 火 規 制	防火地域
	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域
		市川市景観条例
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(長方形) 地 勢 :(平坦) 接道方位 :(東) 間 口 :(約5m) 奥 行 :(約7m) 地 積 :(登記33.85㎡) (特記事項参照) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣地との高低差 :(各隣接地と略等高)	
接 面 道 路 の 状 況	東側(市道) 路線名(市道1271号線) 幅員(約8m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1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	物件1	隣接地と一体となって物件2主である建物の敷地となっている。
	隣地	・北 側 : 共同住宅 ・東 側 : 市道を介して店舗付共同住宅等 ・南 側 : 店舗 ・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」とした。	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1にはかつて美容室が存していたことが確認された。使用していた薬剤等の詳細が不明であることから可能性を完全には否定できないものの、土壌汚染の存する可能性は低いと推察される。 2. 現在、隣接地と一体となって物件2主である建物の敷地であり、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。 3. 市川市教育委員会への聴取によれば、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の敷地の範囲、境界線については、北東端の金属プレート、目的外土地の石杭、目的外土地所有者へのヒアリング等から、土地建物位置関係図（添付ご参照）に記載のとおりと推定されたが、道路の官民境界以外の境界は不明瞭であり、地積も不明瞭である。なお、現況の地形は、公図とは符合しないものと推測する。 2. 物件2の主である建物は物件1と目的外土地1の地上に、物件2の附属建物符号1は目的外土地2の上に存している。目的外土地1及び2に対する土地利用権原は借地権と認められ、概要は以下のとおりである。詳細は現況調査報告書をご参照。 ・契約書名：土地賃貸借契約書、借地権更新契約書 ・貸主： 個人EFG ・借主： 共有者ABCD ・借地部分：地番市川3丁目3183番17（目的外土地1）、同番19（目的外土地2） ・借地面積：3183番17 60.06㎡、同番19 18.28㎡ ・借地開始時期：不詳。隣接地所有者及び建物所有者へのヒアリングによると、約70年経過していると推察されるところのこと。また当時の契約書は残っていないとのこと。 ・現契約期間：令和13年4月末日まで ・地代：月額18,960円

目的外土地1

所在・地番	市川市市川3丁目3138番17
地目	宅地
地積（登記）	60.06㎡
所有者	個人EFG

目的外土地2

所在・地番	市川市市川3丁目3138番19
地目	宅地
地積（登記）	18.28㎡
所有者	個人EFG

3. 物件1土地の境界については、下記のとおりである。
 南側 地番3138番7との境は建物2主である建物の壁境と推定される。
 西側 地番3138番17（目的外土地1）との境は不明瞭である。
 北側 地番3138番8（目的外土地、借地なし）との境は不明瞭であり、
 物件2建物は北側隣接地へ越境している可能性がある。また、現在、
 道路から物件2建物入口へ至る通路についても、地番3138番8である可
 能性があり、将来通行料や係争が生じる可能性がある。
4. 物件1土地は防火地域に指定されているため、物件2を建て替える際
 には、耐火建築物または準耐火建築物にする必要がある。また、建て
 替えの際は、境界確定が必要になる可能性がある。
5. 物件2建物の附属建物符号1の敷地（目的外土地2）は、囲繞地と
 なっており、通行権を有している可能性がある。
6. 『ちば情報マップ』によれば、物件1は洪水浸水想定0.5m以上3.0m
 未満のエリアに指定されている。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。
7. 物件2建物の雨どいが、道路へ越境している。

2 建物の概況及び利用状況等

① (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)	年月日不詳 (登記より昭和36年4月25日以前の新築と推定される) (特記事項参照)
	増減築年月日(未登記)	年月日不詳
	経 過 年 数	約 70 年 (特記事項参照)
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺、瓦等
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	塩ビシート、フローリング等
	設 備	洗面台、キッチン、水洗トイレ、浴室等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道) (特記事項参照)
	そ の 他	2階へは、はしごを利用する (特記事項参照)
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 約82 m ² 1階に約23m ² の増築部分がある。 2階 約9 m ² 2階に約8m ² の減築部分がある。 延べ 約91 m ² (概測数量)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	店舗・居宅
	間 取 り	店舗1 + 1 K (別添建物間取略図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・ 空き家の状態にあり、上水道、ガス、下水道等の設備の稼働状況は不明である。	

	・ 建物外部は、外壁の劣化及びひび割れ、さび、軒天部分の下地材の露出、屋根の劣化、基礎のひび割れ、ドアの劣化等が見受けられた。 建物内部は、天井、壁にクラックが見受けられた。雨漏りもしくはカビの可能性のシミが見受けられた。店舗の水回りには相当の使用感がある。店舗の床はフローリングに塩ビシートが敷かれている。床の一部でパイプ形状の盛り上がりがあるが原因は不明である。2階はロフト形式である。クロスは全体的に劣化、ひび、変色、継ぎ目の露出等が確認され、上からペンキが塗られていると観察された。 西側は居宅となっている。天井は傾いて設計されている。下部のクロスに引っ掻き傷と推察される跡があり、ペットを飼っていた可能性がある。フローリング等は劣化や小傷等が見受けられた。 ・ 築後60年以上が経過し、空家で推移している。目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
建 物 の 利 用 状 況	共有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	1. 建築年は登記上不明であるが、売買されたのは約65年前になる。所有者の陳述によると、築後約70年程とのことである。 西側の居宅部分（間取略図参照）は、未登記部分であり築年月日は不詳である。平成30年頃まで利用されていたとのこと。 2. 建築確認：交付の記録は確認できず 検査済証：交付の記録は確認できず 3. 当該建物の建築時期等から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性がある。 4. 所有者の陳述によると、物件2建物の主である建物の2階は、改装時に減築し、現在のようなロフト形態になったとのこと。2階部分にはグランドピアノが存しており、テナントが退去時に撤去しなかった残置物とのことである。 5. 店舗と居宅は、室内での移動はできない。

6. 物件2の主である建物は、南側隣接建物（家屋番号丁809番の4）と連棟している。具体的には屋根は共通であり、接面する内壁も共通の可能性が高い。物件2建物単独での取壊しは困難と推察された。
7. 物件2建物は耐火建築物ではないと観察されたため、建蔽率の緩和は適用されない可能性が高い。建蔽率は指定建蔽率80%に対して、現在の使用建蔽率は87%【 $\div$ 物件2主である建物1の1階面積約82㎡ $\div$ （物件1土地33.85㎡+目的外土地1登記面積60.06㎡）】であり、建蔽率は超過している可能性がある。なお、新築年月日及び増築年月日が不明なことから、建築当時の法規制は確認できなかった。

2 建物の概況及び利用状況等

② (物件2)

区 分	附属建物符号 1	
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)	年月日不詳 (特記事項参照)
	増 築 年 月 日 (未 登 記)	年月日不詳
	経 過 年 数	約 50 年 (特記事項参照)
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺等と推察される
	外 壁	カラー鉄板等
	内 壁	板、砂壁等
	天 井	板等
	床	塩ビシート、畳等
	設 備	三点ユニットバス、キッチン (電気、上水道、都市ガス、公共下水道) (特記事項参照)
	そ の 他	無し
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 約12 m ² 1階に約2m ² の増築部分がある。 2階 約12 m ² 2階に約12m ² の増築部分がある。 延べ 約24 m ² (概測数量)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	1 K (別添建物間取略図参照)
品 等	劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・ 空き家の状態にあり、上水道、ガス、下水道等の設備の稼働状況は不明である。	

	・ 建物外部は、外壁の劣化及び剥がれ、軒天の軒天材の剥離と下地材の露出、ドアの劣化等が見受けられた。 建物内部は、天井材の劣化及び剥がれ、内壁の劣化及び小傷、階段・手すりのたわみ及びゆりみ、床材・塩ビシート・畳の劣化、窓ガラスのひび割れ、押入の下段板の破損が見受けられた。その他、ドアの周辺をガムテープで補修しているのが確認された。三点ユニットバス及びキッチンの老朽化が確認された。 ・ 築後長期間が経過し、空家となっている。目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
建 物 の 利 用 状 況	共有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	1. 建築年月日は不詳であるが、所有者の陳述によると築後約50年程度経過しているとのこと。増築年月日は不詳とのこと。なお、令和5年まで賃貸に供されていたとのこと。 2. 建築確認：交付の記録は確認できず。 検査済証：交付の記録は確認できず。 3. 建築時期等から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性がある。 4. 当初は平屋の物置であったが、2階部分を増築し居宅に用途変更したとのことである。増築の経緯より、構造上の安全性が確保されていない可能性がある。 5. 増築により物置から居宅へ用途変更しているため、独立した建物とみなされる可能性があり、この場合、道路に至るまで幅2mの通路が確保できていないことから、接道要件を満たしていない違反建築物建物となる可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、目的外土地1、目的外土地2（土地）

目的土地及び目的外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	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	535,000	0.79	33.85	0.95	13,591,000
目的外 土地1	535,000	0.90	60.06	0.95	27,473,000
目的外 土地2	535,000	0.95	18.28	0.95	8,826,000
計					49,890,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地 市川-8）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 400,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.4)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(75)} & = & 535,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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±0% (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) 75

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） 方位+3%、規模-15%、境界不明瞭・地籍不明瞭
-10% (格差率) 0.79

【目的外土地1】

形状等-5%、境界不明瞭・地籍不明瞭-5% (格差率) 0.90

【目的外土地2】

形状等-5% (格差率) 0.95

ウ 地 積：物件1は登記簿数量による。目的外土地1及び目的外土地2は土地賃貸借契約書に記載の契約数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.95

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	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
2	主である 建物	150,000	約91	0.025	341,000
	附属建物 符号 1	100,000	約24	0.015	36,000
計					377,000

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	主である 建物	5 %	0年	70年	0.05	▲50% (0.50)	0.025
	附属建物 符号 1	5 %	0年	50年	0.05	▲70% (0.30)	0.015

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(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

保守管理状況等を考慮した。

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	13,591,000	0.20	場所的利益	2,718,000
目的外 土地1	27,473,000	0.70	借地権	19,231,000
目的外 土地2	8,826,000	0.70	借地権	6,178,000
計				28,127,000

イ 土地利用権等割合： 物件1の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%と査定した。目的外土地の土地利用権等を借地権と判定し、その割合を70%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	13,591,000	- 2,718,000		0.50	0.80	4,350,000
2	377,000	+ 28,127,000	1.00	0.50	0.80	11,400,000
一括価格 (合計)						15,750,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正：物件2主である建物は連棟式の建物であること、建物図面がなく登記上の建物形状が不明であること、物件1は目的外土地と一体利用されていること、物件2の主である建物が越境している可能性があること、物件2の進入路に借地をしていない隣接地（件外土地）が含まれている可能性があること、境界不明瞭なため進入路の使用や再建築等に際して係争可能性が存すること、駐車スペースがないこと、新築時及び増築時の建築確認の記録がないこと、物件2の主である建物は建蔽率超過の可能性があること、附属建物符号1は接道要件を満たしていない可能性があること、それぞれ違反建築物の可能性があること等による市場性の減退等を考慮した。

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-8）

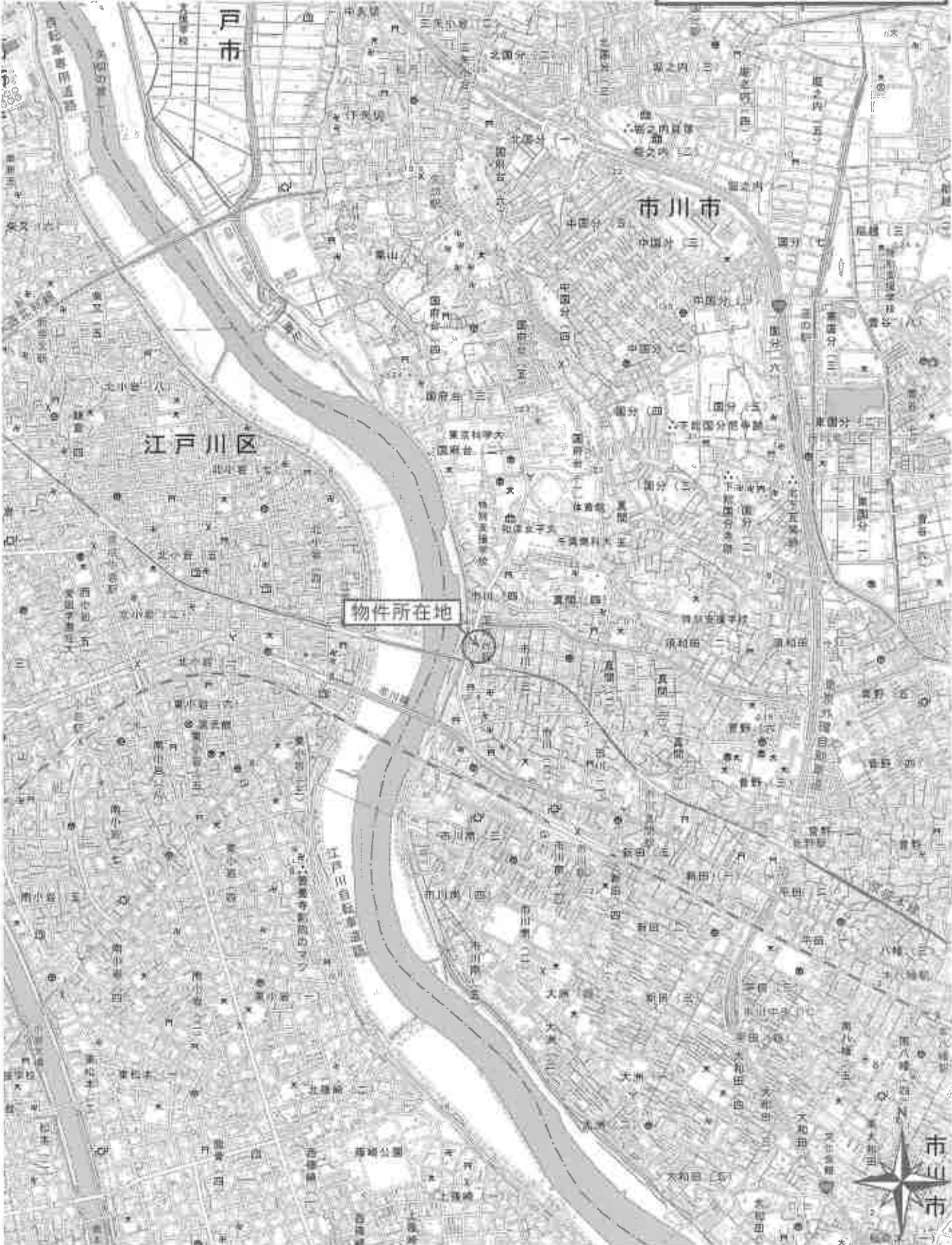
所 在	市川市市川 3 丁目 5 5 番 2 「市川3-35-12」
価 格	400,000円/㎡
位 置	JR総武線「市川駅」の北西方約1.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	147㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北4m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物間取略図
4. 土地建物位置関係図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



(注) 測量に基く図面は、土地の区画を明確にした土地所有関係の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして解を付与されている図面です。土地の位置関係の正確な図面は、土地所有関係の図面を参照してください。



部 分	所 在	前橋市市川三丁目		地 番	3138番17	
出 尺	1/800	精 度	変 分	座 標 系	分類	種 類
				新 旧 国 家 測 定 点	地図に準ずる図面	旧土地台帳閉鎖地
作 成 年 月 日		測 定 年 月 日		測 定 年 月 日		測 定 年 月 日

これは地図に準ずる図面に記号とされている図面を示す、この図面である。

(千葉県地方自治体市川支所管轄)

令和7年11月20日

横浜地方自治体市川支所管轄

図 記 号

請求番号：36-1

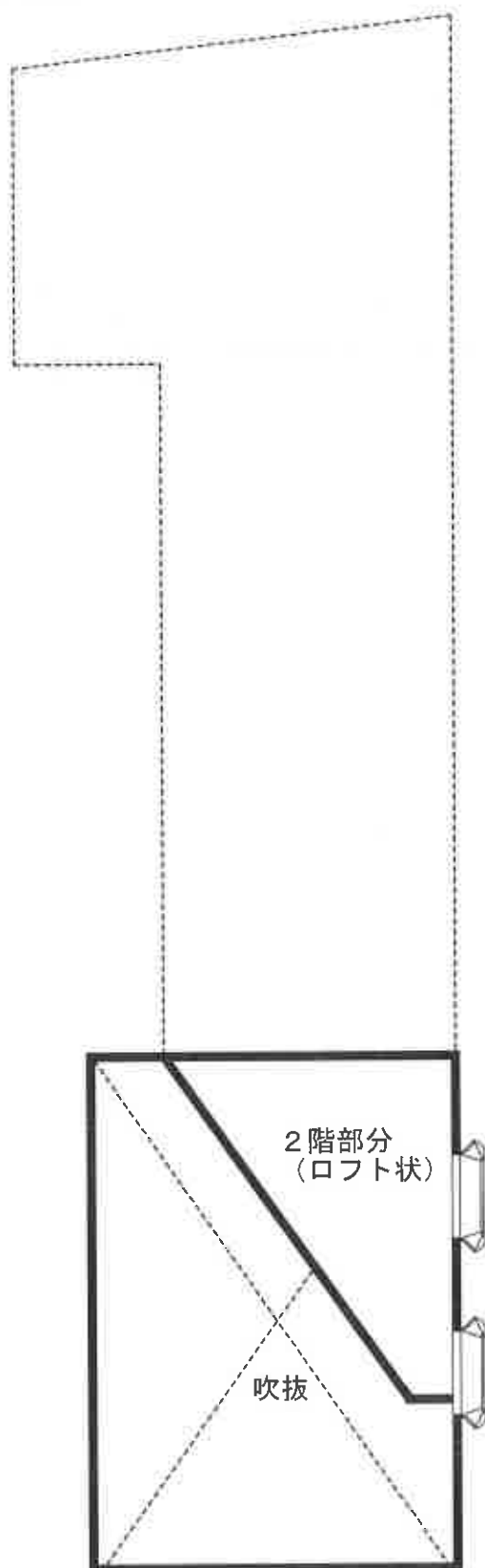
(1/1)



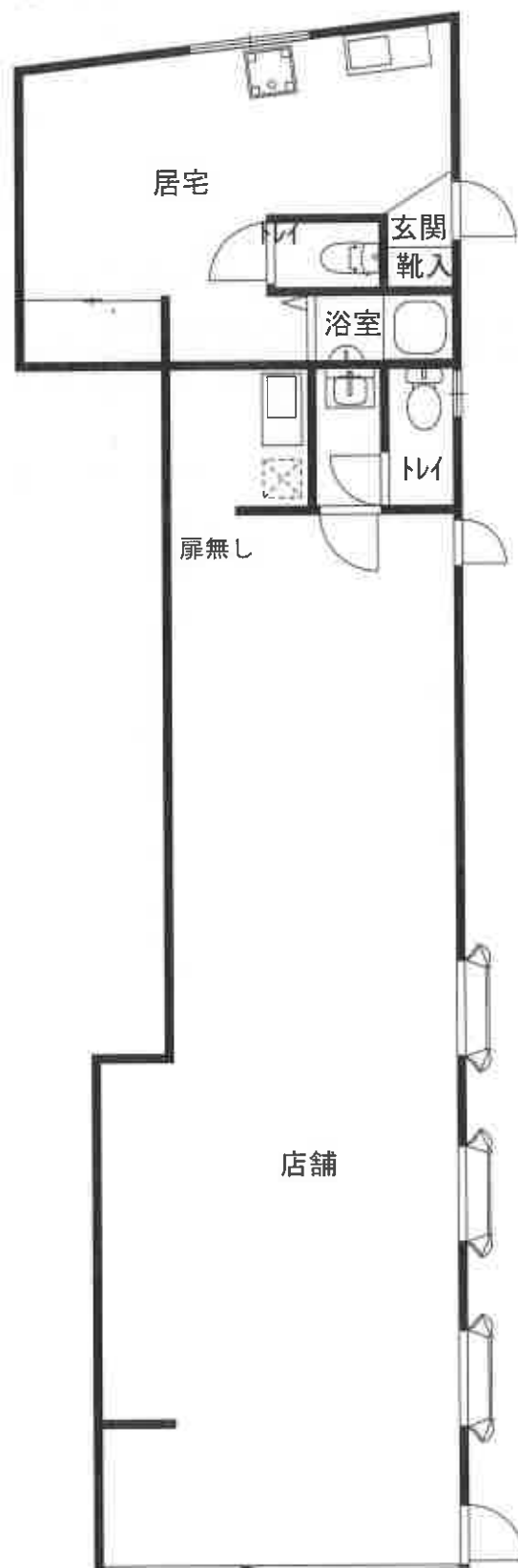
建物間取略図

(評価人作成)

【2階】



【1階】

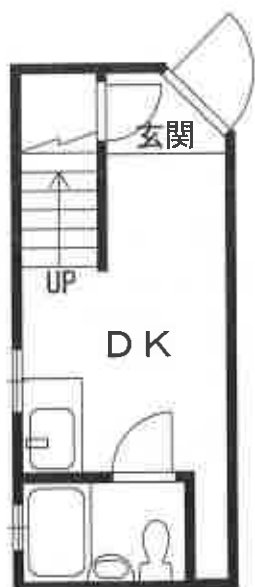


建物間取略図

(評価人作成)



【1階】



【2階】



土地建物位置関係図

(評価人作成)



3138番30

越境の可能性のある部分

