

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 2 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 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 7 年 5 月 14 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 (一棟の建物の表示)

所 在 市川市南大野二丁目3番地102

建物の名称 市川パークハイツC棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大野二丁目3番102のCの216

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 81.14平方メートル

所有者 A

2 所 在 市川市南大野二丁目

地 番 3番102

地 目 宅地

地 積 26990.70平方メートル

共有者 A 持分4627734分の8498

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 西 堀 俊 介

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 1】

B が占有している。同人の賃借権は仮差押えに後れる。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

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 市川市南大野二丁目 3 番地 1 0 2

建物の名称 市川パークハイツ C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大野二丁目 3 番 1 0 2 の C の 2 1 6

建物の名称 2 1 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 8 1 . 1 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 市川市南大野二丁目

地 番 3 番 1 0 2

地 目 宅地

地 積 2 6 9 9 0 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 6 2 7 7 3 4 分の 8 4 9 8



令和6年(ヌ)第 65号
令和6年5月 8日受理
令和6年7月18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 (一棟の建物の表示)

所 在 市川市南大野二丁目 3 番地 102

建物の名称 市川パークハイツ C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大野二丁目 3 番 102 の C の 216

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 81.14 平方メートル

所有者 A

2 所 在 市川市南大野二丁目

地 番 3 番 102

地 目 宅地

地 積 26990.70 平方メートル

共有者 A 持分 4627734 分の 8498



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	市川市南大野2-3-C-216		
建物	物件1		
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 ☐ ある 種類: 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住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 6,360円 修繕積立金 12,290円 円 円	令和6年 5月17日現在 ☒ 滞納がある 令和06年03月分～令和06年05月分 計55,950円 上記に対し年利18.25%で換算された遅延損害金	
管理費等照会先	市川パークハイツ管理事務所		
その他の事項			
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	売却対象は持ち分4627734分の8498		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(■ B (占有者) ■ A (所有者))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書写、回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年12月 1日	
最初の契約等	契約日	令和元年12月 1日	
	期間	令和元年12月 1日から ■令和4年11月30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4年12月 1日から ■令和7年11月30日まで 3年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金80,000円 (毎月 25日迄 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

(3 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
■ C	<令和6年5月20日電話を介して得られた陳述> 本件物件は■ B が家族と共に住居として使用している。 同人は日本語が得意でないので調査日には私が立ち会うように頼まれている。 調査日は6月19日を希望する。
■ C	<令和6年6月19日面談時に得られた陳述、■ A 及び■ B も同席> 本件建物は■ B が家族と共に住居として使用している。 占有権原は賃貸借で毎月の賃料は8万円である。 契約期間は2019年12月1日から2022年11月30日までの3年間で、同条件で更新している。 契約書の賃貸人欄に■ C の名前があるのは、日本語の不自由な■ A から委任を受けて代わりに契約書を交わしたからで、■ A と■ C の間で建物貸し借りや賃料等の授受はない。 入居時に約200万円をかけてトイレ、洗面所、キッチンを交換し、床面と内壁クロスを張り替えている。 建物に関し雨漏りはない。 風呂場の排水が流れが遅いように思う。 湯舟に若干水漏れがある。 屋内で犬猫等を飼ったことはない。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。

(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 本件建物は ■ B ■ が住居として占有しているものと認められる。
同人の占有権原は賃借権であり占有者から賃貸借契約書の写しと回答書、所有者からも賃貸借契約書の写しと回答書の提出がある。
- 2 屋内はリビングダイニングと各部屋の間の扉、浴室の扉等に損傷が見受けられシール等を貼り簡易な方法で補修をしている。
- 3 玄関ホールの床面に緩い箇所がある。
- 4 リビングダイニングについて、キッチンと和室の境目付近の床に傾きを感じる箇所がある。
- 5 内壁クロス及び台所壁面（写真⑥）に亀裂等の汚損が散見された。

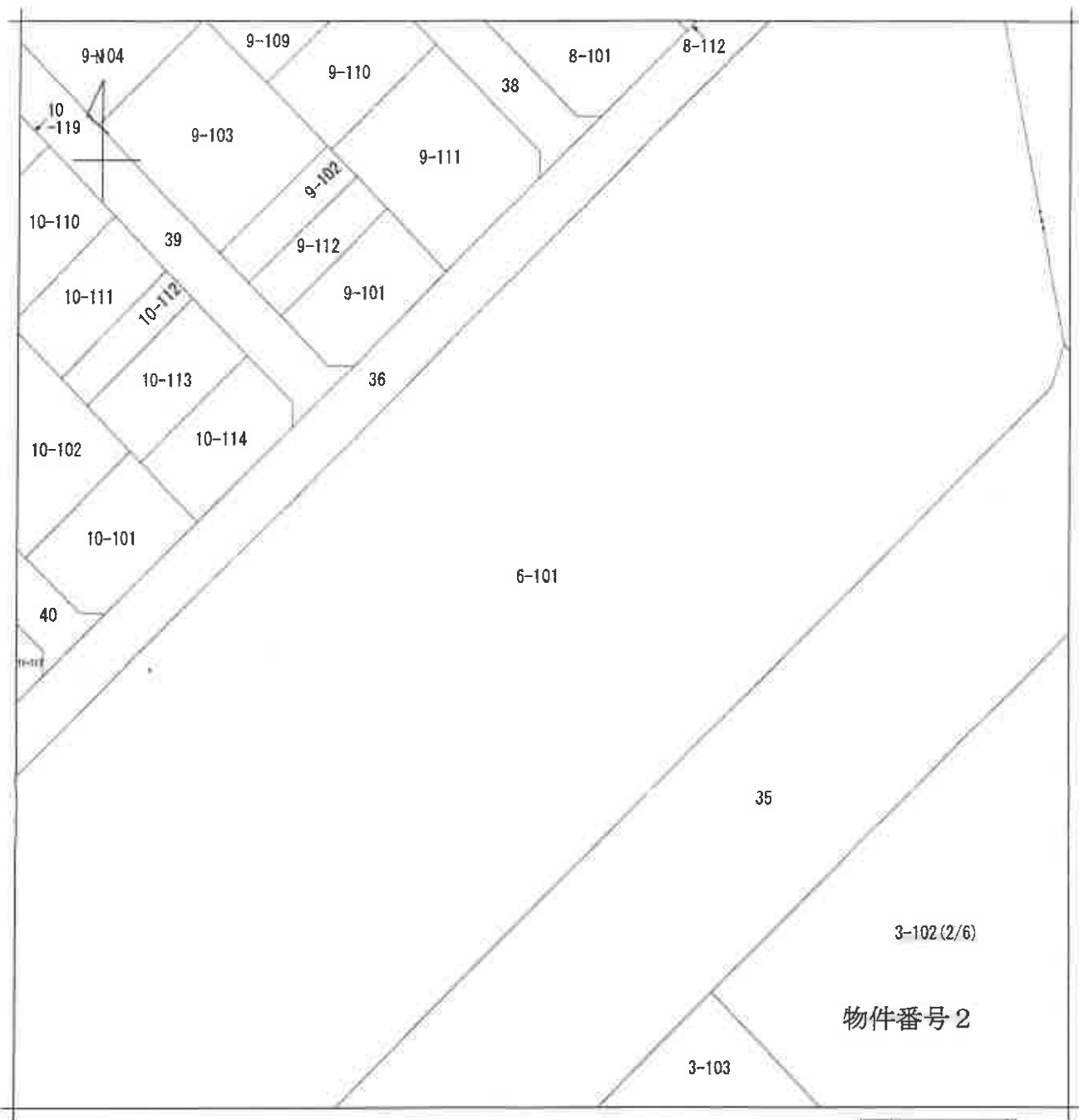
以上

(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6年5月9日 (木) 10:00-10:15	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、管理事務所に管理費等の 書面照会先確認
令和6年5月10日 (金) : - :	郵便	管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和6年5月20日 (月) 16:30-16:35	電話	■ C ■ より建物入室調査について打ち合わせ申し出 (6/19に決定)
令和6年5月31日 (金) : - :	郵便	■ A ■ に対し占有関係書面照会書出状
令和6年6月19日 (水) 10:00-11:09	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 ■ A ■、■ B ■、■ C ■ と面談
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 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 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

(6 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
南大野 2 丁目

請求 部分	所在	市川市南大野二丁目				地番	3番102			
出力 縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成3年11月23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6年2月9日

横浜地方法務局

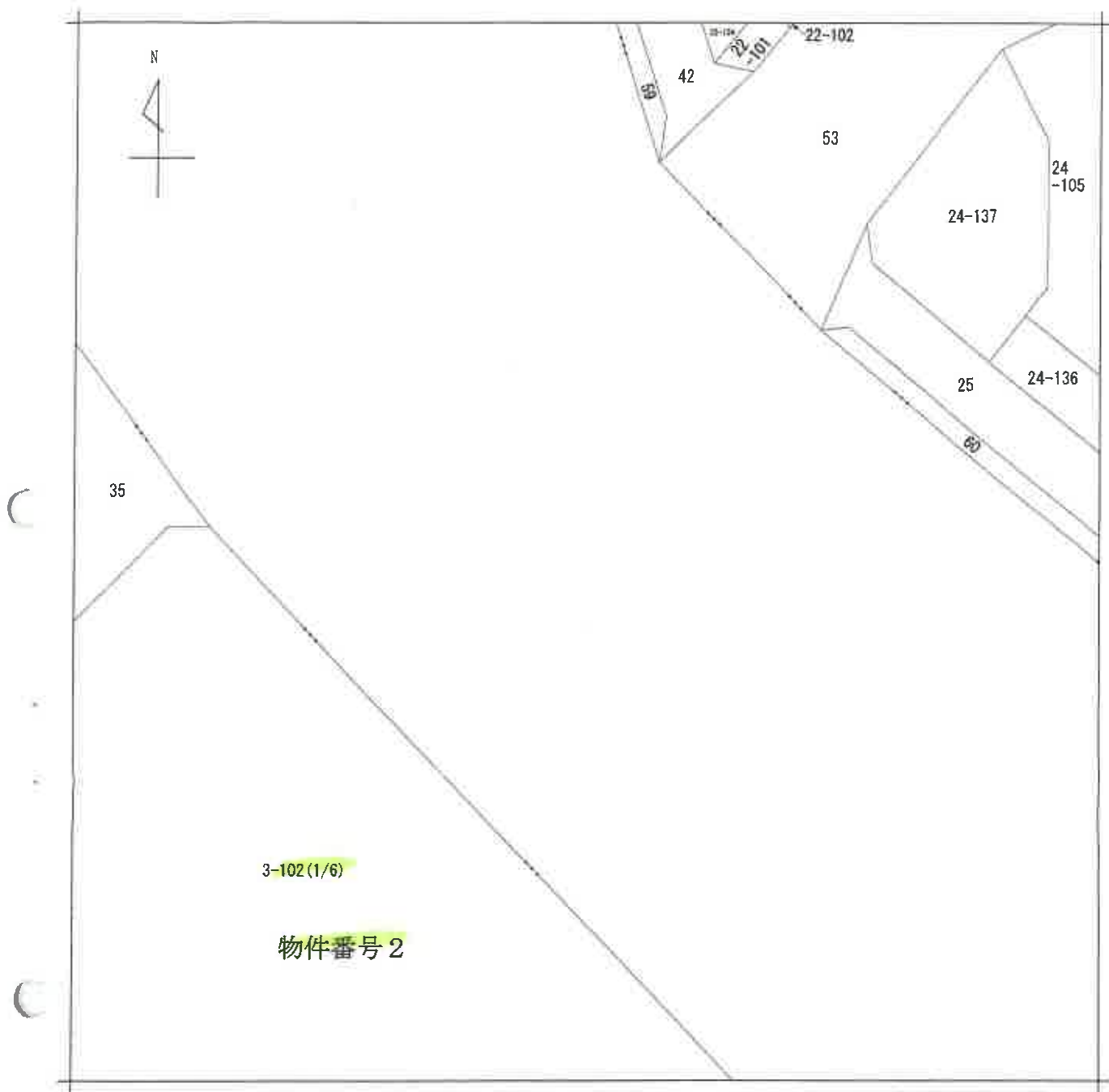
請求番号：5-1

登記官

(1/6)

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小



(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	市川市南大野二丁目				地番	3番102			
出力尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年11月23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6年2月9日

横浜地方務局

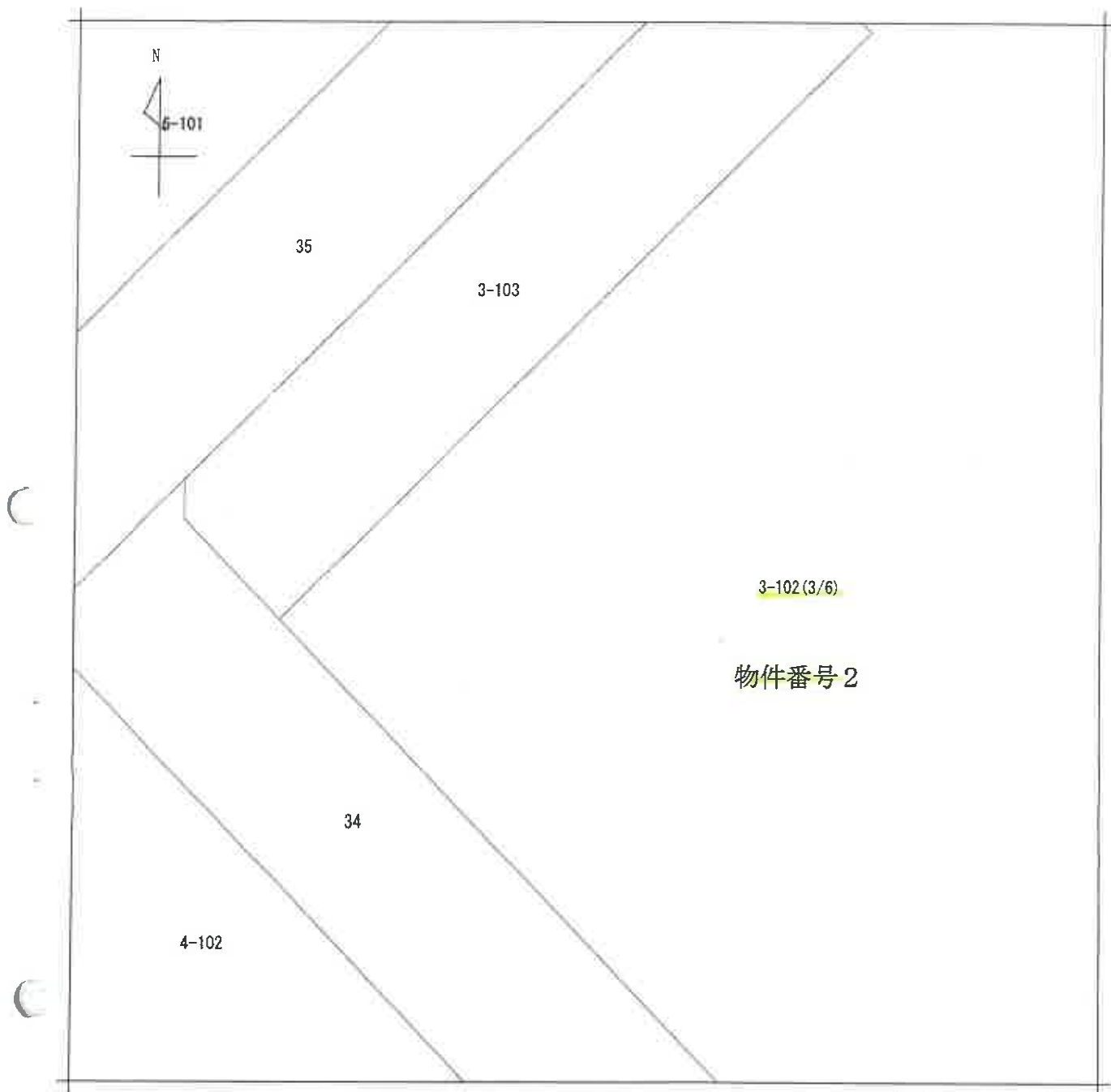
請求番号：5-1

登記官

(2/6)

(8 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小



(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
南大野2丁目

請求部	所在	市川市南大野二丁目				地番	3番102			
出力縮	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年11月23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6年2月9日

横浜地方法務局

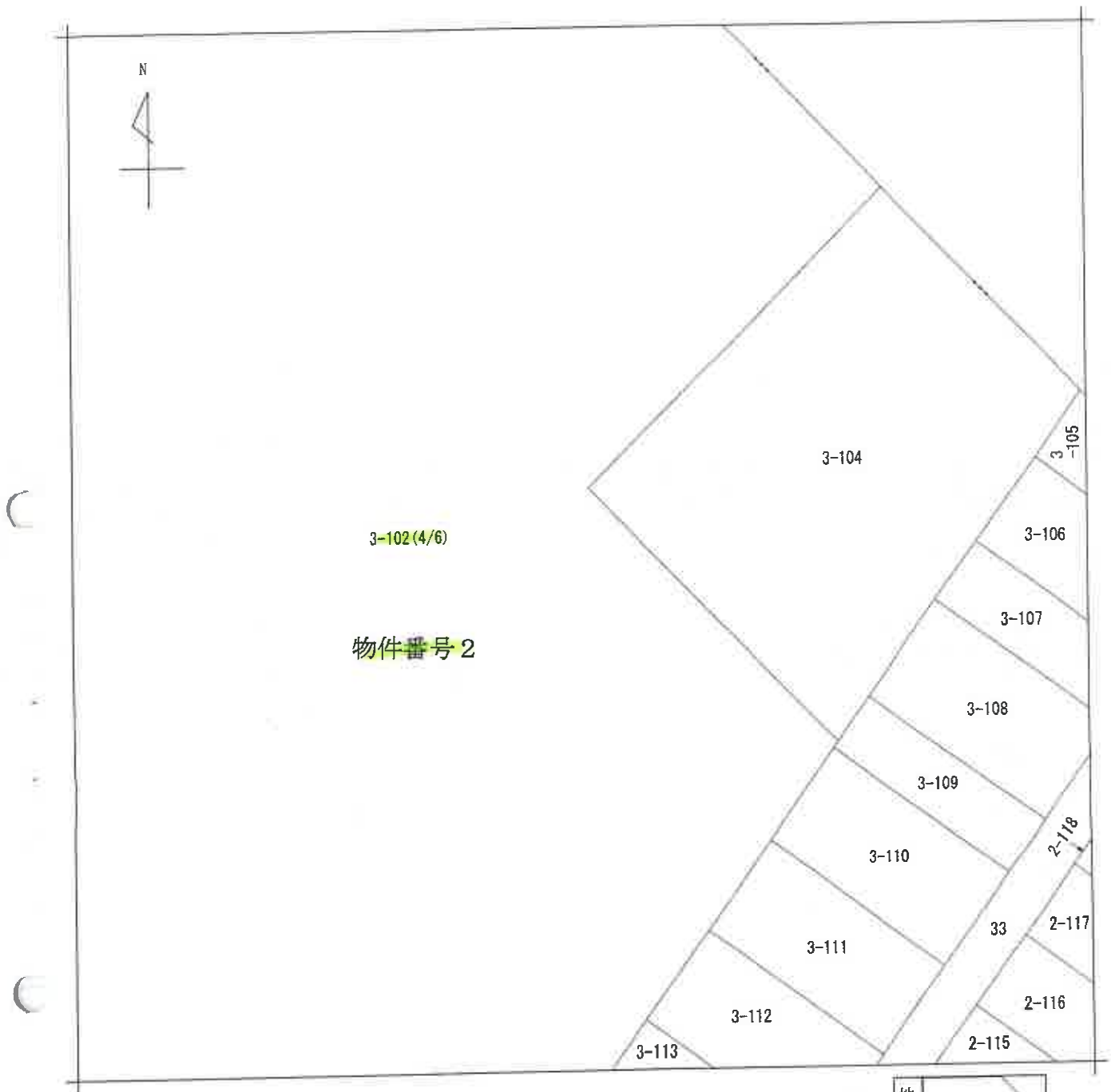
請求番号：5-1

登記官

(3/6)

(9 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小



(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
南大野2丁目

請求部	所 在	市川市南大野二丁目				地 番	3番102			
出力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成3年11月23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6年2月9日

横浜地方法務局

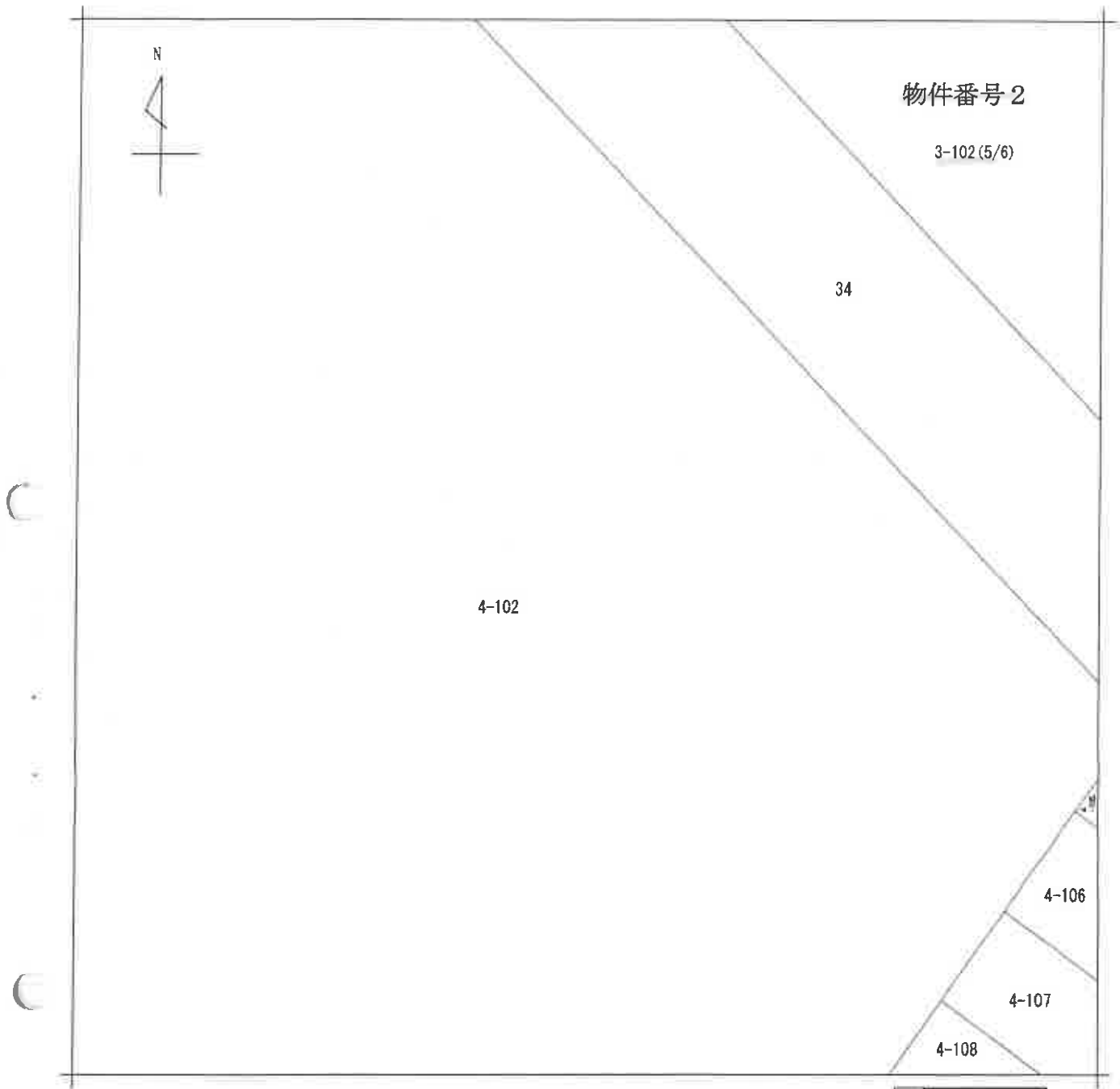
請求番号：5-1

(4/6)

登記官

(10 枚目)

A3版をA4版に縮小



(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
南大野2丁目

請求部	所在	市川市南大野二丁目				地番	3番102			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年11月23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6年2月9日

横浜地方法務局

請求番号：5-1

(5/6)

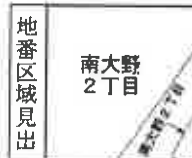
登記官

(11 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小



(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	市川市南大野二丁目				地番	3番102			
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年11月23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6年2月9日

横浜地方法務局

請求番号: 5-1

登記官

(6/6)

(12 枚目)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和56年9月28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
(千葉地方法務局市川支局管轄)
令和6年2月9日 横浜地方法務局

令和6年2月9日 横浜地方法務局

练习四

請求番号 5-2

240315

各階平面図

建各階平面圖 56.9.28

大野町2丁目 1152番5号 2F

建物の所在

市川市大野町2丁目 1156
1157
1158
1159
1160
1161
1162
1163

——(仮換地・同所予定地番28街区15号保留地)

(一棟の建物の表示)

市川市南大野二丁目3番地102

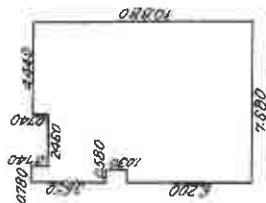
建物番号 市川パークハイッツC棟

(専有部分の建物の表示)

南大野二丁目3番102の2/6

6

物件番号 1



2階216号

10.080, 7650 - 02.5594

$$-1 \quad 0740 \times 2450 = 1.8204$$

-	0580	x	1030	=	0.5974
---	------	---	------	---	--------

合計 - 01.1406

床面積 81.14 ㎡

著
者
作

昭和56年7月27日(作製)

縮尺 $\frac{1}{\quad}$

人講申

縮尺 $\frac{1}{250}$

(東京土地家屋調査士会紙)

$$\frac{(\mathcal{E}/\mathcal{D})}{(\mathcal{E}/\mathcal{D})}$$

登記年月日：昭和56年9月28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6年2月9日 横浜地方務局

登記官

請求番号：5-2
(2/2)

249316

南大野2丁目

各階平面図

建物図面図56.9.2

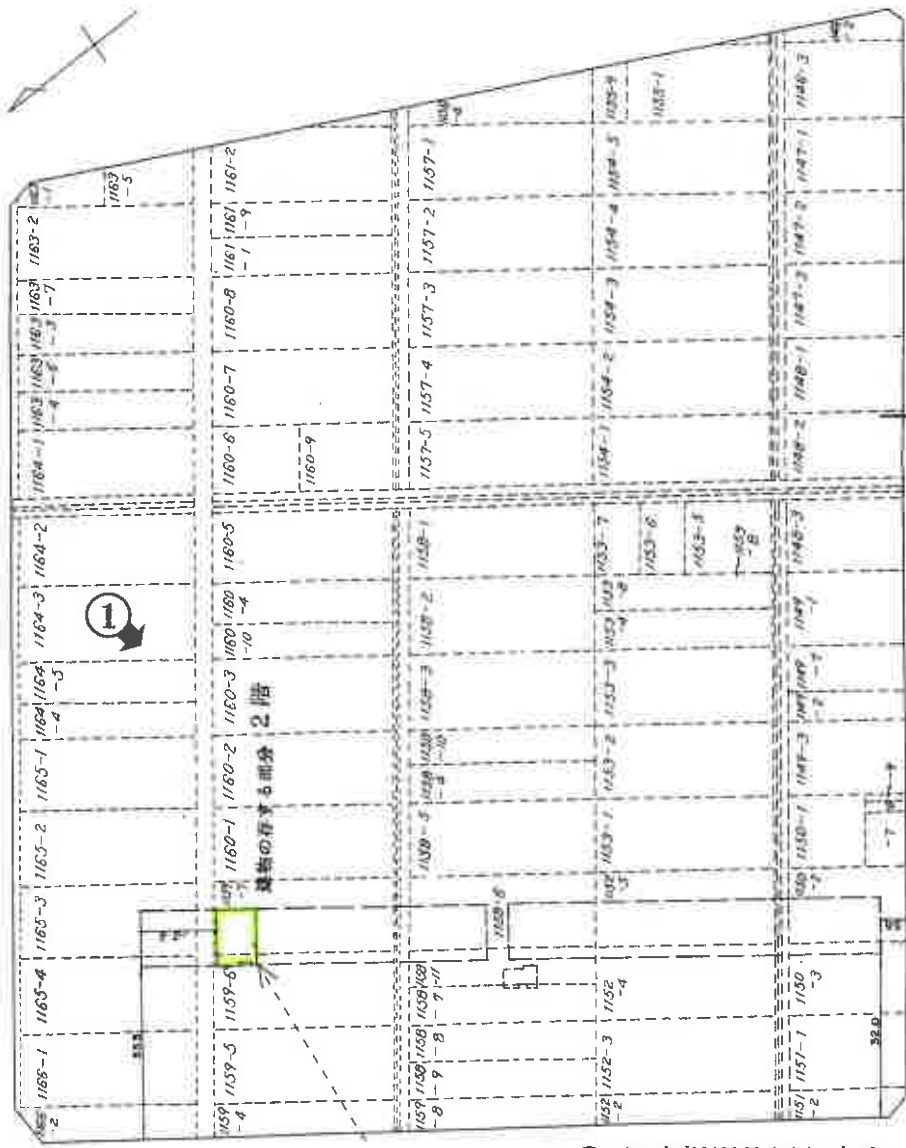
家屋番号

大野町2丁目
LINE 番 5 - 2

建物の所在

南大野2丁目 LINE 番 5 - 2

(仮称地—同所子足地番38街区15号保留地)



物件番号1

写真撮影位置と方向

作製者

号 56年7月27日(製)

縮尺 1/

申請人

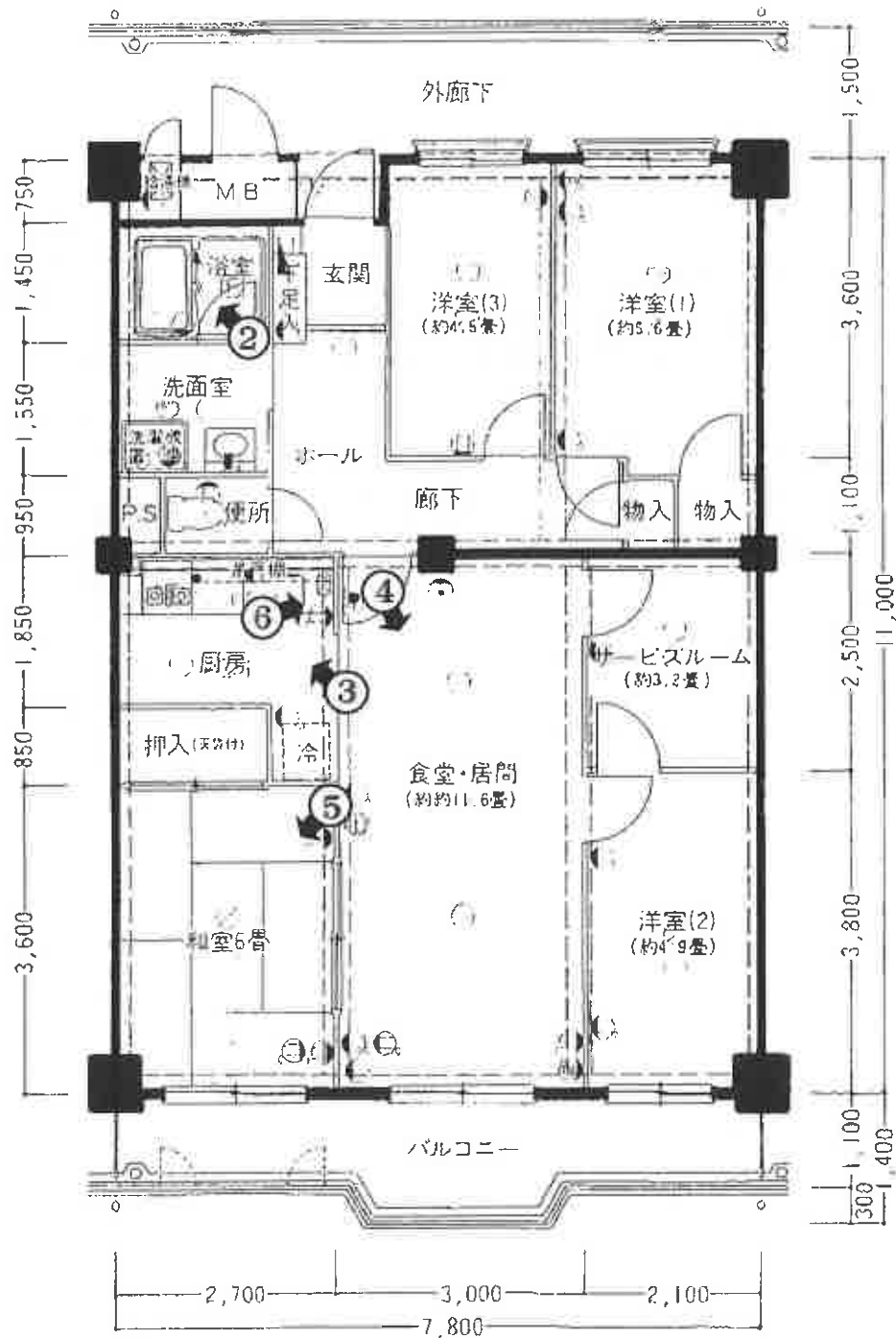
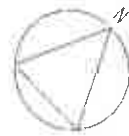
縮尺 1/1,000

(東京土地家屋調査士会印)

建物間取図

(新築時のパンフレットを基に評価人が作成)

●住居面積… 49.98㎡
●バルコニー面積… 9.33㎡



←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和6年(ヌ)第65号

令和6年6月19日 現地調査

令和6年7月15日 評価

第R6-08号 発行番号

令和6年7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 7,670,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (建物)	金	4,010,000 円
物件2 (土地)	金	3,660,000 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2の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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 住居表示「南大野2-3-C-216」
2	物件目録記載のとおり。		同左
	特 記 事 項		
1	管理費等の滞納がある。		
2	対象となるのは共有持分である。		

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（一棟の建物の表示）

所 在 市川市南大野二丁目3番地102

建物の名称 市川パークハイツC棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南大野二丁目3番102のCの216

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 81.14平方メートル

所有者 A

2 所 在 市川市南大野二丁目

地 番 3番102

地 目 宅地

地 積 26990.70平方メートル

共有者 A 持分4627734分の8498

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況等

(1) 物件1の一棟の建物の概要

マンション名	市川パークハイツC棟
建物の用途	共同住宅（総戸数193戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和56年6月29日新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：約2年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕様	屋根：断熱シート防水（非歩行用） 外壁：アクリル系リシン吹付 その他：外部廊下の床：コンクリートコテ押上
設備等	供給処理施設：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：2基 駐車場：有（平置き） 集会所等：管理室，集会室 オートロック：なし
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり 名称（市川パークハイツ管理組合） 管理方式：委託 管理会社：新日本管財株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：昭和54年8月13日／第S54認建市川000740号 検査済証：昭和56年8月6日／第S54証建市川000740号 2. 修繕積立金の合計額 523,391,716円 （令和6年4月30日現在） 3. 修繕計画あり（令和8年4月頃を予定） 4. ペット（犬猫）飼育可（細則あり） 5. 駐車場に空きは無く、順番待ち （敷地内7,000円/月，敷地外8,000円/月） 6. 耐震診断は実施していない。 7. 管理会社へのよれば，東日本大震災及び令和元年の台風・豪雨による被害は，特段なかったとのことである。

(2) 物件1の専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階 (216号室) ・ 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	81.14 m ² (登記面積) 約 84.98 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	4 S L D K (中間部屋) ・ バルコニー面積 約9.33m ² (別添間取略図参照) (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：粒状岩綿吹付，板貼り等 床：ビニールシート，フローリング，畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室，洗面台，水洗トイレ，キッチン (電気，上下水道，都市ガス) そ の 他：－	
保守管理の状態	やや劣る 経年程度の損耗，損傷，汚れ等が認められるほか，確認できた事項は以下のとおり。 ・リビングダイニングと各部屋との間の扉，浴室の扉等が一部割れているため，シールを貼って隠している。 ・玄関ホールの床に一部たわんでいる箇所がある。 ・リビングダイニングについて，キッチンと和室との境目付近の床が，局所的に南西方に傾いており，ビー玉を置くとはっきりと転がる程度である。 ・内壁クロスに浮きや剥がれが複数箇所見られる。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 6,360円
	修 繕 積 立 金	月額 12,290円
		計 18,650円 (令和6年5月17日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和6年3月分～令和6年5月分 計55,950円 (令和6年5月17日現在) 遅延損害金：年18.25%
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃借人Bが居住し占有している。	

2 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	JR武蔵野線「市川大野」駅の南方・約1.1km（道路距離） 最寄バス停「大柏出張所」の東方・約50m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大規模な共同住宅や低層の店舗等が建ち並ぶ住宅地域。	
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種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区、建築基準法第22条指定区域 日影規制、市川市景観計画 大野第一工区大野第二工区土地区画整理事業（完了済）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	26,990.70㎡ （登記） ほぼ整形 間口（南西側）約170m × 奥行約180m 4,627,734分の8,498（所有権） 三方路面地
接面道路の状況	南西側（市道）路線名（0234号線）	幅員（約22m）
	連続性（普通）舗装（有）歩道（有）側溝（有）	
	高低差（概ね等高）	
	北西側（市道）路線名（0234号線）	幅員（約22m）
	連続性（普通）舗装（有）歩道（有）側溝（有）	
	高低差（概ね等高）	
	北東側（市道）路線名（3204号線）	幅員（約10m）
	連続性（普通）舗装（有）歩道（有）側溝（有）	
	高低差（概ね等高）	
	建築基準法上の種類	南西側： 建築基準法第42条1項1号 北西側： 建築基準法第42条1項1号 北東側： 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
土地の利用状況等	物件2	「市川パークハイツA棟、B棟、C棟、店舗棟」及び関連施設の敷地

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，過去地図等から，土壤汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は，現在地上11階建の共同住宅等の敷地として利用されており，地下埋設物の存否を確認することはできないが，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推定される。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	1. 対象土地の範囲・境界線については，縁石，ブロック，フェンス等により判別され，現況の地形は公図等と概ね符合する。 2. 市川市水害ハザードマップ参照

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準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、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1(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	専有面積 (㎡) 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
1	330,000	81.14	0.081	1/1	2,169,000

ア 再調達原価 : 専有部分のほか、共用部分の価値(持分価値)を含む単価である。

イ 専有面積 : 登記数量を採用した。

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		
1	5 %	2年	43年	0.09	▲10% (0.90)	0.081

(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 物件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
2	179,000	0.95	26,990.70	8,498 /4,627,734	1.00	8,428,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市川-20)

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 163,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105.5)}{100} & \times & \frac{100}{(101)} & \times & \frac{100}{(95)} & = & 179,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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(北西)+1% (格差率) 101

◇ 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) 95

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2】
(相 乗 積) 三方路+5%, 規模-10% (格差率) 0.95

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 其 有 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) 1.00

2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求める。

物件 番号	建付地価格 (円) (1②カ) 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	
2	8,428,000	0.40	場所的利益	3,371,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権不成立による場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

3 積算価格

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、個別格差等を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	個別 格差 ウ	占有 減価修正 エ	積算価格 (円) (ア±イ) ×ウ×エ=オ	価格 割合
1	2,169,000	+ 3,371,000	0.97	1.00	5,374,000	0.523
2	8,428,000	- 3,371,000	0.97		4,905,000	0.477
合 計					10,279,000	1.000

ウ 個別格差：階数(2階) ▲3%

エ 占有減価修正：なし

Ⅱ 比準価格の試算

基準階中間室 の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
160,000	0.87	81.14	1.00	11,295,000

ア 基準階中間室の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間室の専有部分(登記面積)の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階数(2階) (△3%)
(相乗積) 管理の状態 (△10%) 個別格差率0.87

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

Ⅲ 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物であるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行って収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも下記に記載した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

○ DCF法による価格査定表

(※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない)

3年間の有効 純収益現価の 合計	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)
	4年目期末 有効純収益	最 終 還 元 利回り	3年目期末 復帰価格	複 利 現価率	正味復帰 価格現価	
			※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	※2 (8.0%)	$エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	$エ \times オ = カ$	$ア + カ = キ$
1,387,574 円 (15.5%)	804,300 円	8.2%	9,514,280 円	0.7938	7,552,435 円 (84.5%)	8,940,000 円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.0\%)^3} = 0.7938$$

ア:目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ:保有期間終了後(4年目)の正味純収益である。

ウ:4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ:4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

オ:一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ:保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ:保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額である。

IV 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

積 算 価 格	10,279,000円
比 準 価 格	11,295,000円
収 益 価 格	8,940,000円

の両価格が算定された。積算価格は土地利用権等価格及び建物価格から求めたもので、目的物件が有する費用性に着目した価格である。比準価格は近時に生じた類似のマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。一方、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る。

3価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては収益性より居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されているファミリータイプのマンションであることを考慮して、比準価格を重視し、積算価格及び収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を10,958,000円と求めた。

2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ=ウ
1	10,958,000	0.523	5,731,000
2		0.477	5,227,000

3 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び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)	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(円) (敷金等)	評 価 額(円) (1万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,731,000	1.00	0.70	1.00	—	4,010,000
2	5,227,000	1.00	0.70	—	—	3,660,000
一 括 価 格 (合 計)						7,670,000

イ市 場 性 修 正 : なし

ウ 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。

エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 滞納管理費等については、修正後価格に占める割合が5%に達しないため控除しない。

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

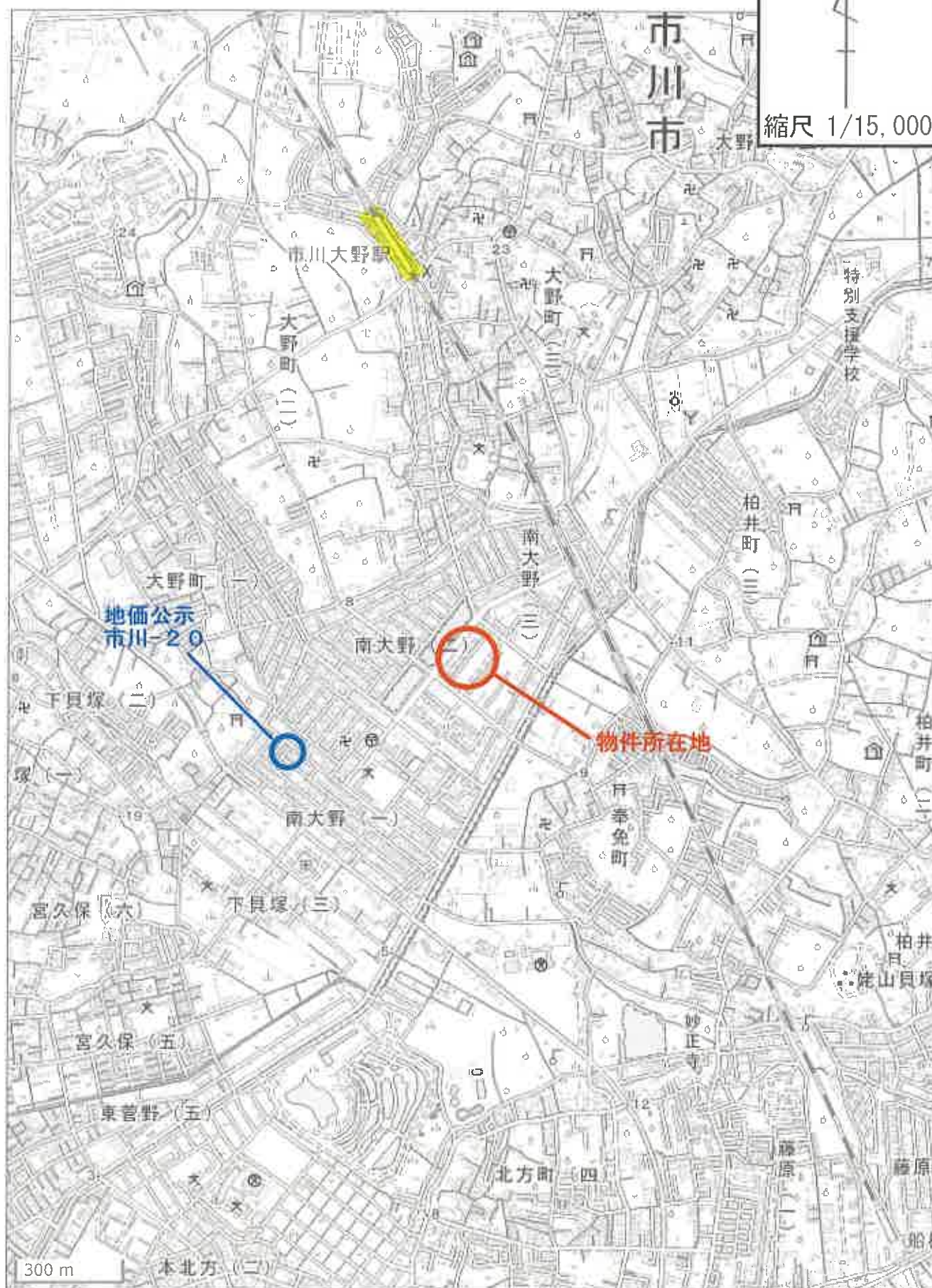
地価公示価格（市川-20）

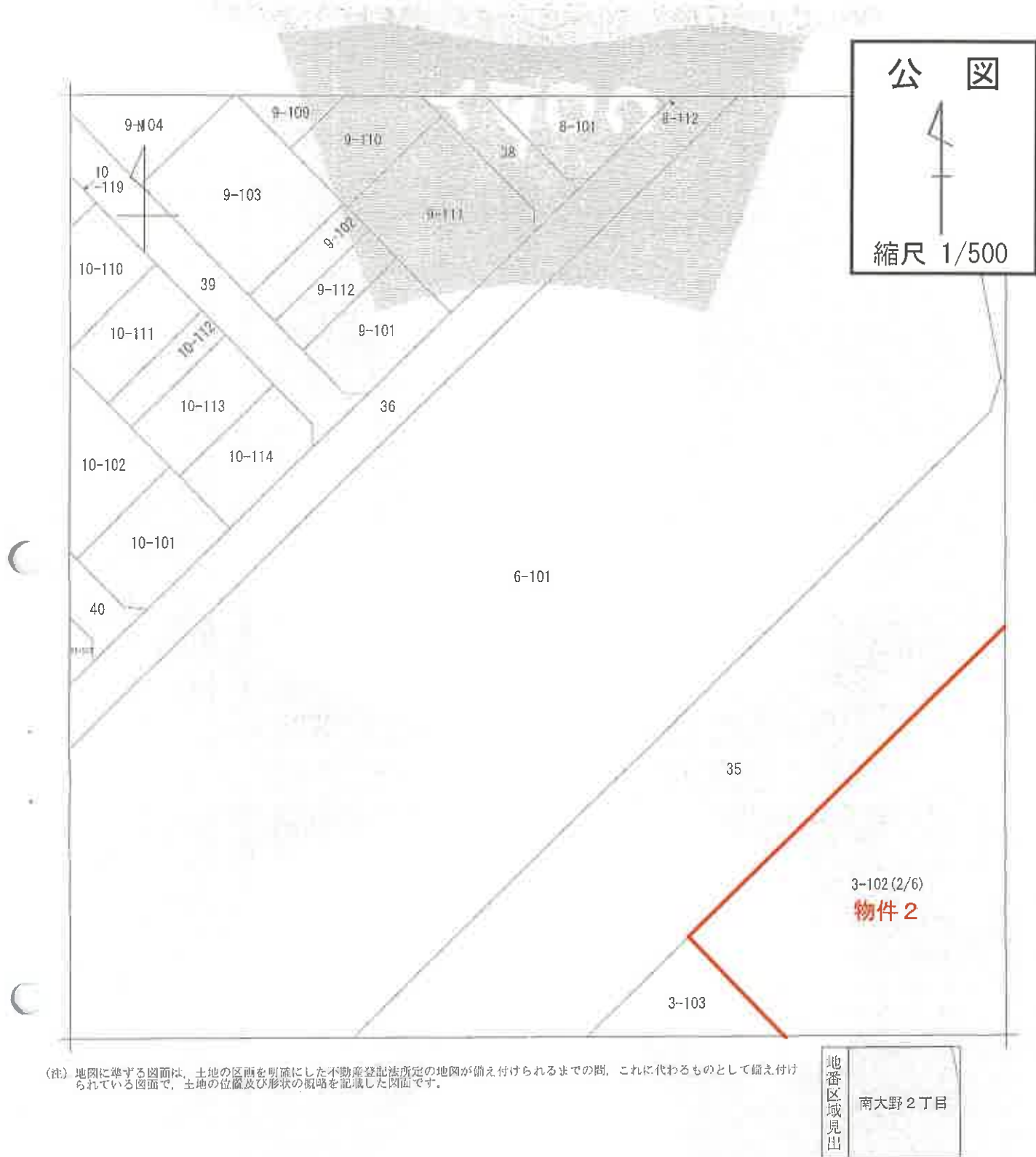
所 在	千葉県市川市南大野1丁目18番115外
価 格	163,000 円／㎡
位 置	JR武蔵野線「市川大野」駅の南方・約1.6km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	113 ㎡
供給処理施設	上水道 ガス 下水
接 面 街 路	北西側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%，指定容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図等
- 3
- 4 建物図面・各階平面図等
- 5 間取図

以 上





(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	市川市南大野二丁目				地 番	3番102		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成3年11月23日			備 付 年 月 日 (原 則)			備 付 年 月 日 (原則)		

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)

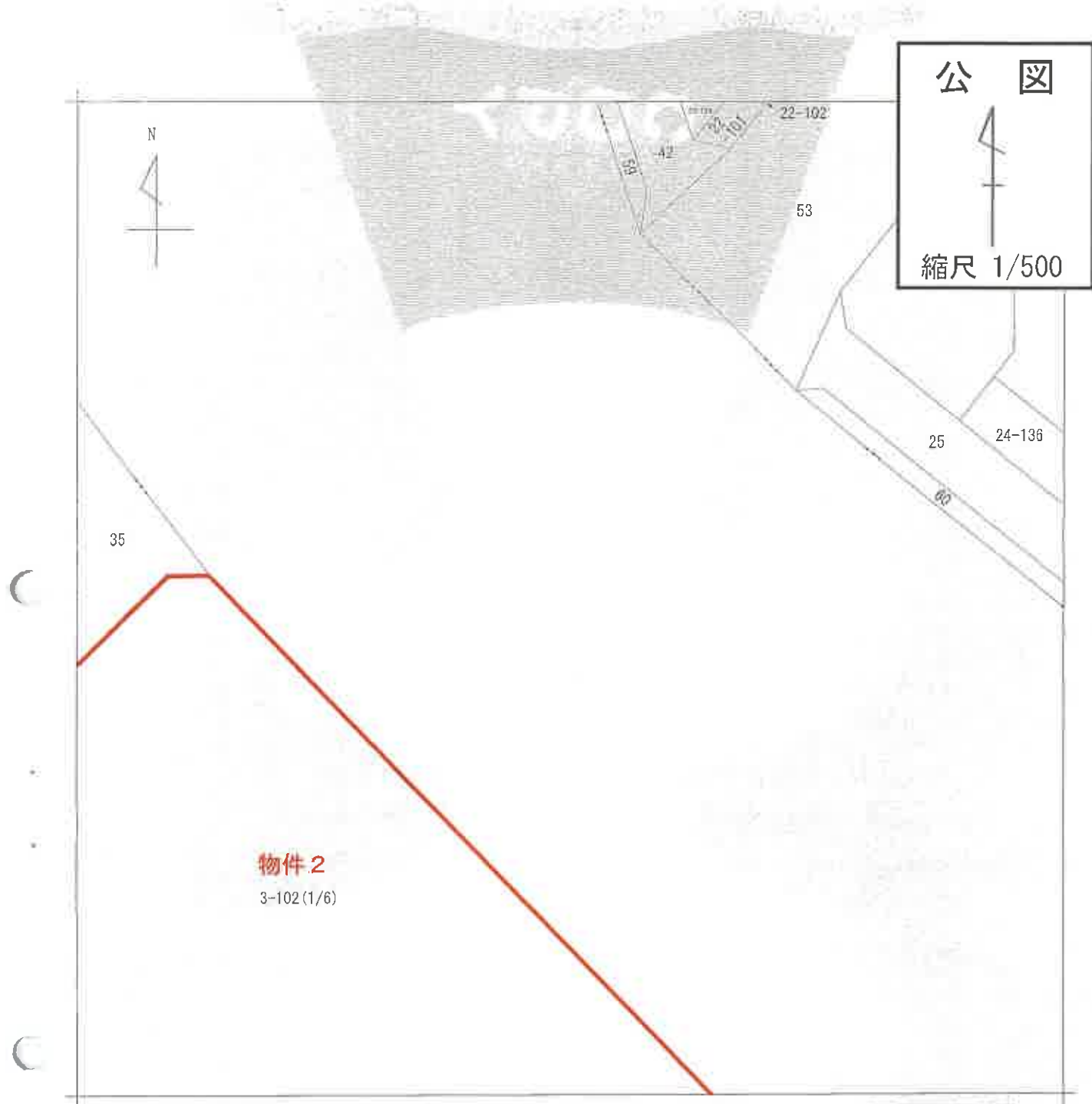
令和6年2月9日

横浜地方法務局

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

請求番号：5-1
(1/6)

登記官



(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	市川市南大野二丁目				地 番	3番102			
出力縮	1/500	精 度 分		座標系 符号記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年11月23日				備考 付年月日 (原簿)			前 記 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。

(千葉県地方自治局市川支局管轄)

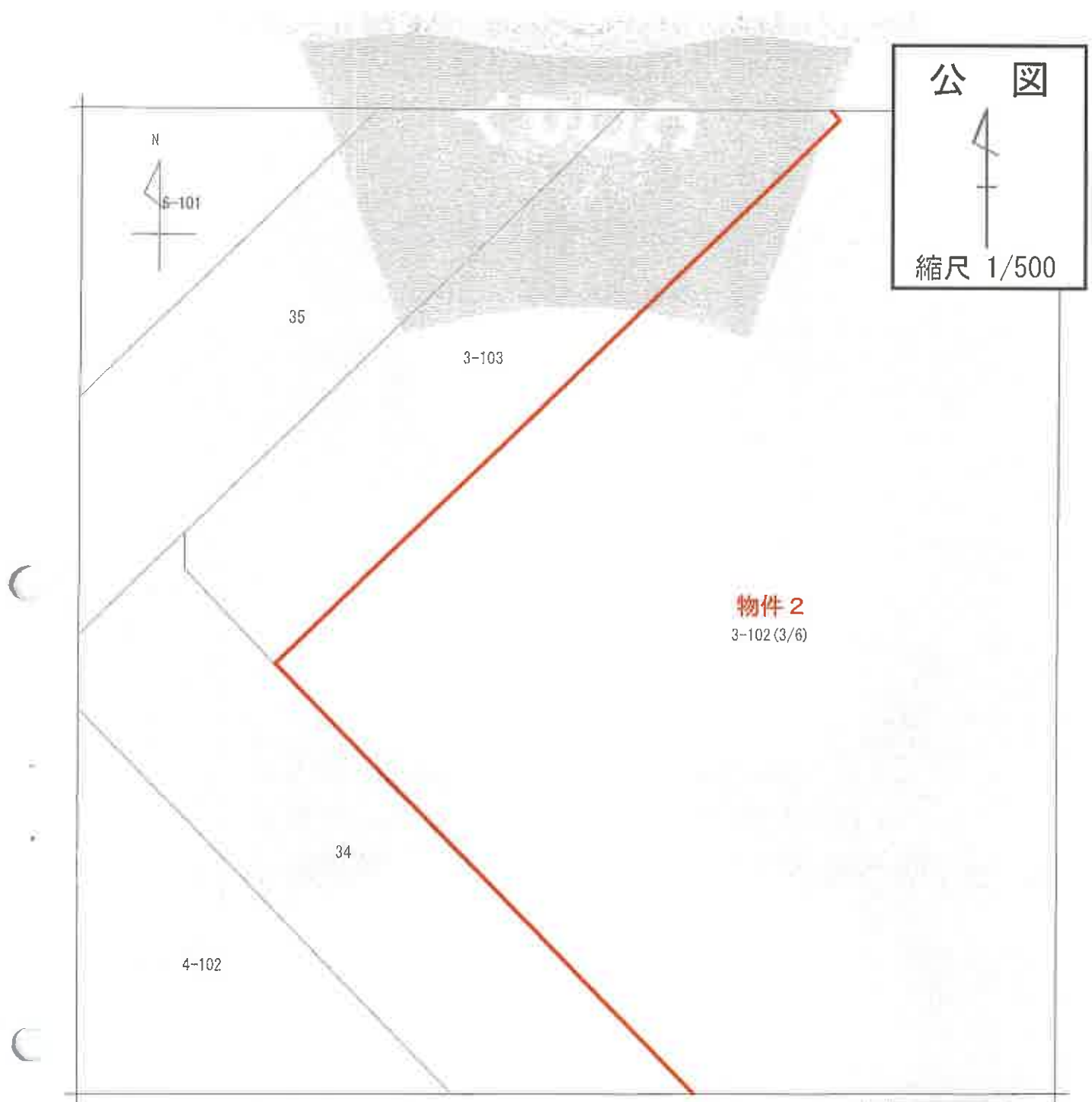
令和6年2月9日

横浜地方自治局

登記官

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

請求番号：5-1
(2/6)



(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。

地番区域見出し
南大野2丁目

請求部	所在	市川市南大野二丁目			地番	3番102		
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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年11月23日			備考(付添図)		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)

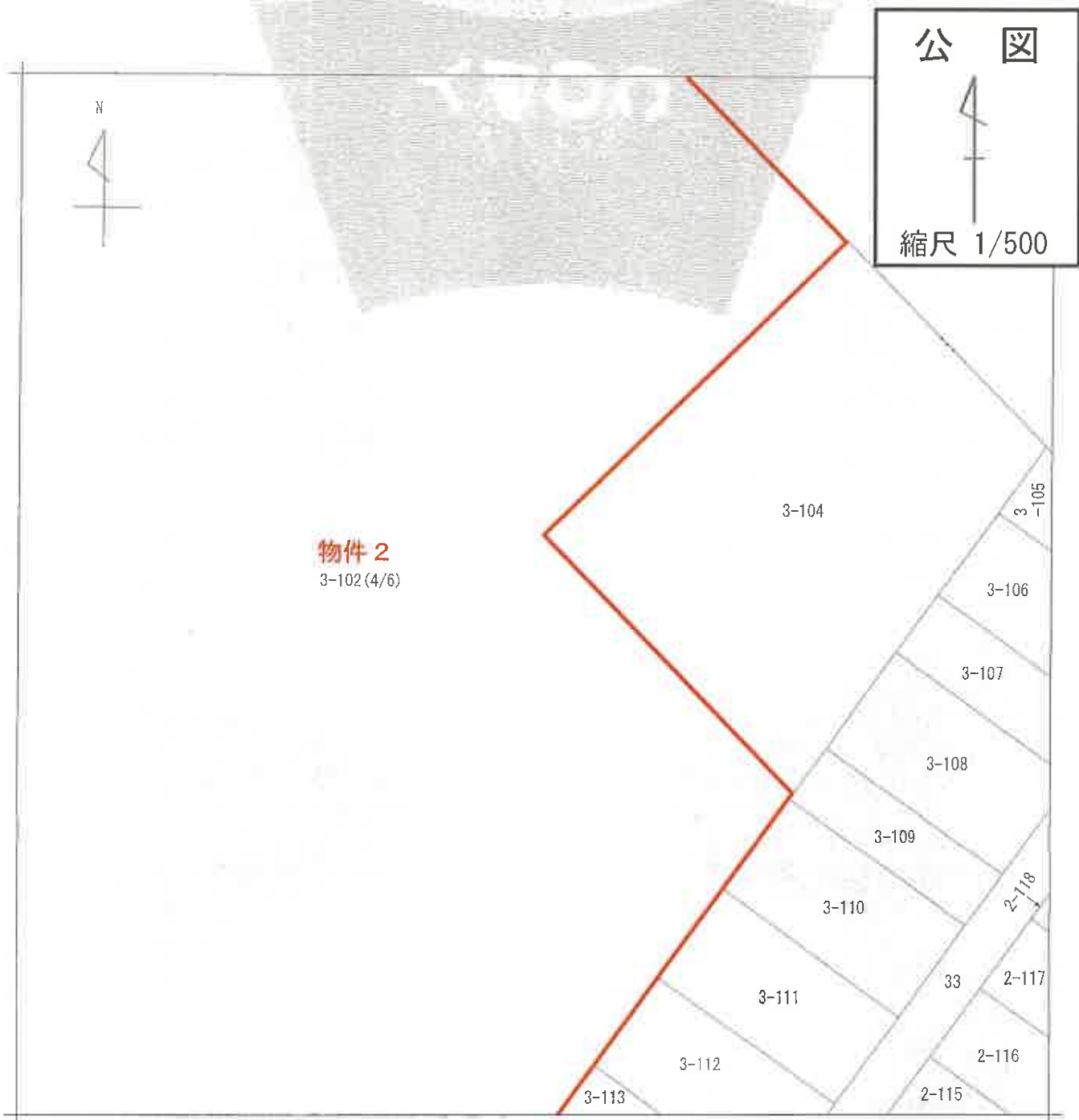
令和6年2月9日

横浜地方法務局

登記官

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

請求番号：5-1
(3/6)



(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。

地番区域見出し
南大野2丁目

請求部	所在	市川市南大野二丁目			地番	3番102		
出縮	方尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年11月23日			備付年月日(原図)				

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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

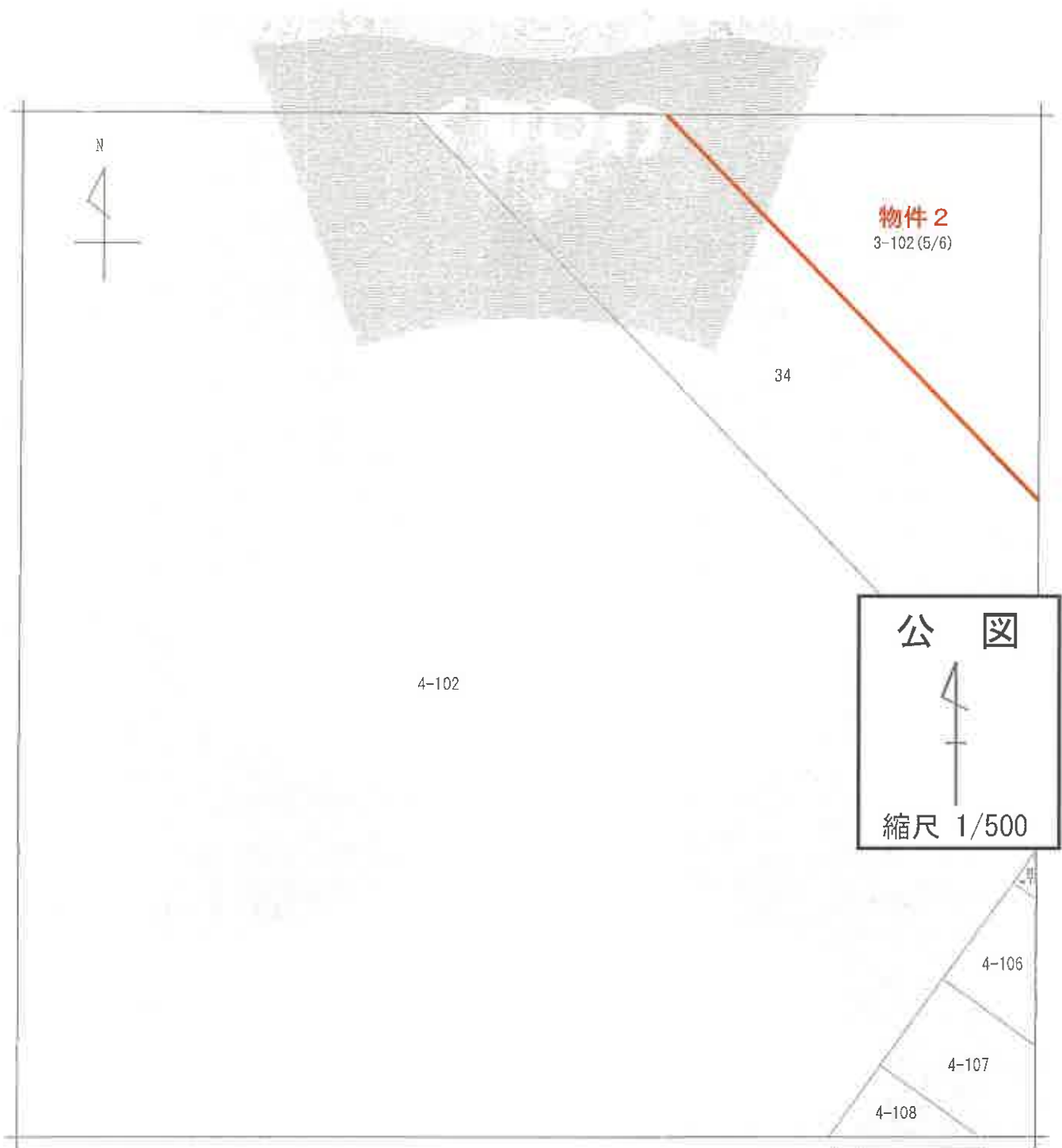
(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和6年2月9日

横浜地方法務局

請求番号: 5-1
(4/6)

登記官



(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
南大野2丁目

請 求 分		所 在				市川市南大野二丁目		地 番		3番102					
出 力 縮 尺		1/500		精 度 分 区		座標系又は記号		分 類		地図に準ずる図面		種 類		土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日		平成3年11月23日				制 作 年 月 日 (原 図)						補 記 項 目			

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)

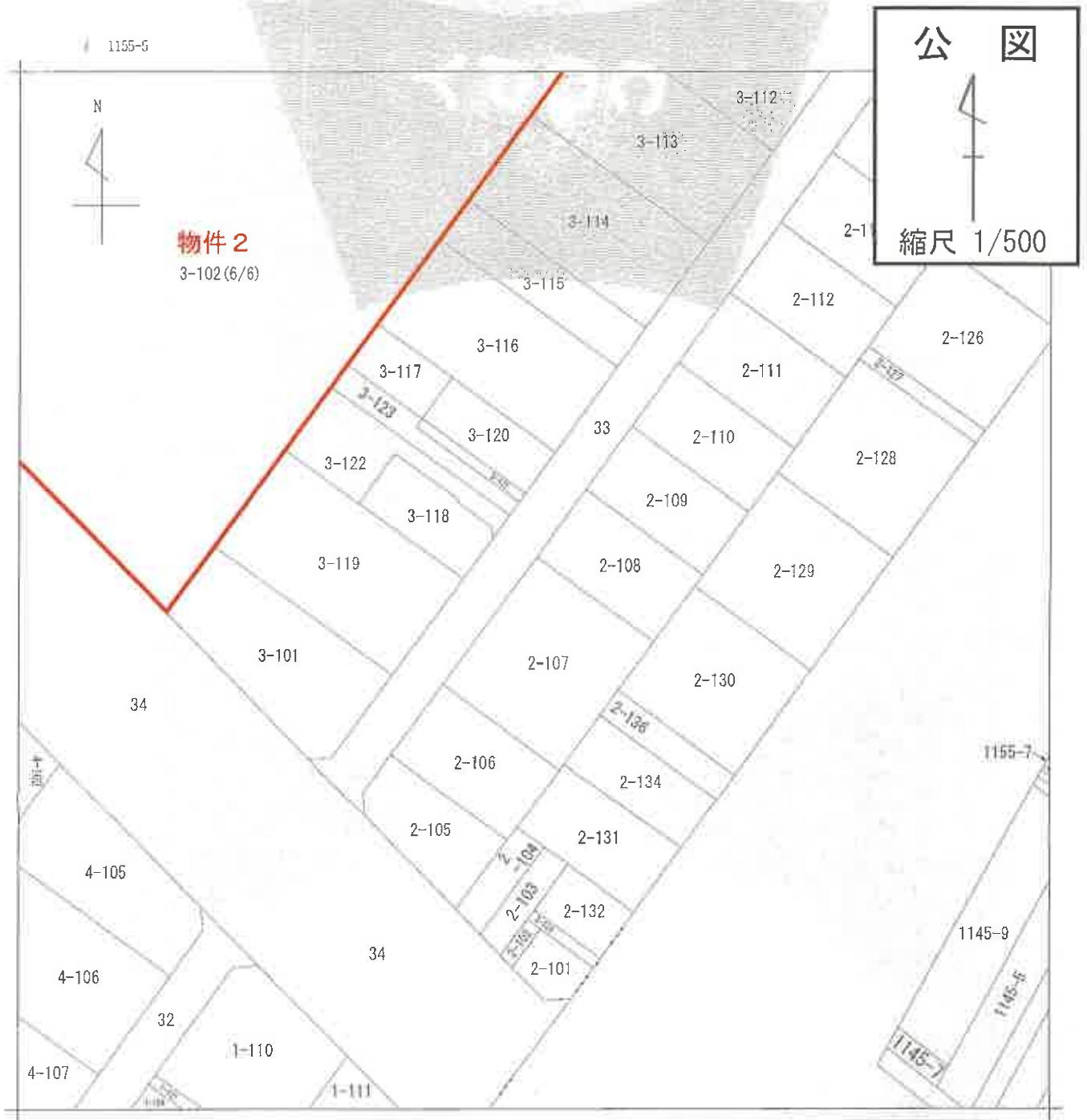
令和6年2月9日

横浜地方法務局

登記官

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

請求番号：5-1
(5/6)



(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。

地番区域見出し
南大野
2丁目

請求部	所在	市川市南大野二丁目			地番	3番102		
出力縮	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年11月23日			縮小年月日	縮小率		縮小率	

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6年2月9日

横浜地方法務局

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

請求番号：5-1
(6/6)

登記官

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6年2月9日 横浜地方公務局

炭酸ガス

常新米記

249315

各階平面図

建 物 区 面

56.9.22

家屋番号	大野町2丁目 1152番5--29--
建物の所在	市川市大野町2丁目 1152番5--29--

一(仮換地・同所予定地番28街区15号保留地)

(一棟の建物の表示)

市川市南大野二丁目3番地102

建物番号 市川パークハイッツ棟
(所有部分の建物の率)

(専有部分の建物の表示)
家屋番号 南大野二丁目3番102の216



2階216号

$$\begin{array}{r} 10880 \times 750 = 815584 \\ -) 0740 \times 2480 = 18204 \\ -) 0580 \times 1030 = 05974 \\ \hline \text{合計} = 11406 \end{array}$$

床面積 81.14 m²

[illegible]

(東京土地家屋調査士会用紙)

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：昭和56年9月28日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方方法務局 市川支局 登録)

令和6年2月9日

千葉県地方方法務局

登記官

請求番号：5-2

(2/2)

249316

各階平面図

南大野2丁目

建物図面
各階平面図
56.9.22

家屋番号
大野町2丁目
1102番5-24

建物の所在
千葉県市川市南大野2丁目
1102番5-24

(収容地：市川市南大野2丁目15号地)



作製者

縮尺 1/1,000

申請人

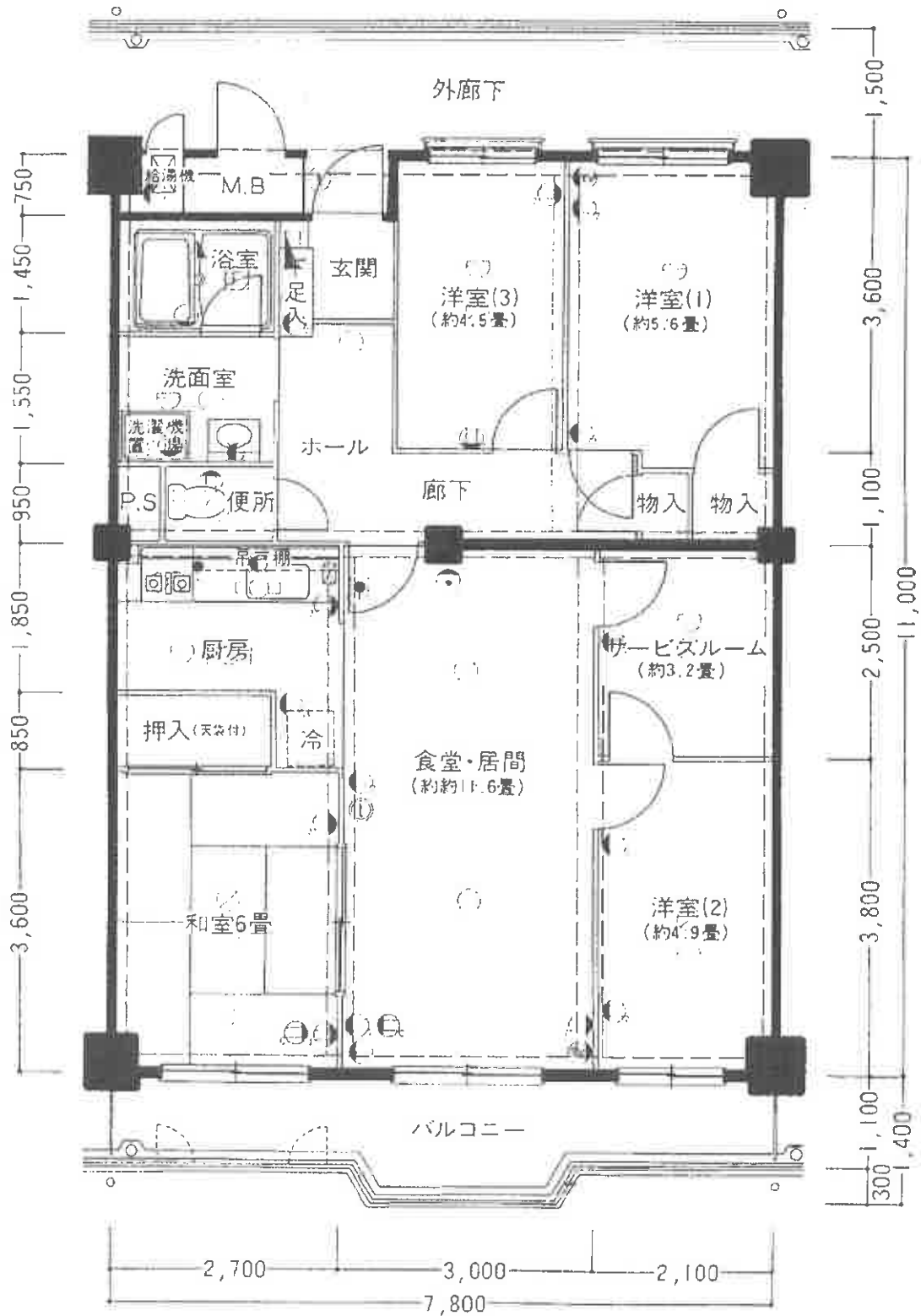
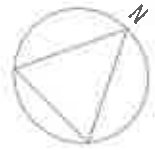
縮尺 1/1,000

(東京土地家屋調査士会 用紙)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図

●住居面積..... 84.98㎡
●バルコニー面積..... 9.33㎡



新築時パンフレットをもとに評価人が作成