

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 5月 7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 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4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。
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 3月12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 市川市大野町四丁目3013番地3

建物の名称 八功ハイツ市川大野式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野町四丁目3013番3の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 59.34平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 市川市大野町四丁目3029番1

地 目 宅地

地 積 1818.12平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 市川市大野町四丁目3013番3

地 目 宅地

地 積 1738.75平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 343941分の6275

物 件 目 録

共有者 A 持分10分の2  
共有者 B 持分10分の8

## 物件明細書

令和 7年 1月21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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

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 市川市大野町四丁目3013番地3

建物の名称 八功ハイツ市川大野式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野町四丁目3013番3の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 59.34平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 市川市大野町四丁目3029番1

地 目 宅地

地 積 1818.12平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 市川市大野町四丁目3013番3

地 目 宅地

地 積 1738.75平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 343941分の6275



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の2  
共有者 B 持分10分の8



令和6年(ケ)第399号  
令和6年12月6日受理  
令和7年1月15日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所  
執行官 上村卓嗣

(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 市川市大野町四丁目3013番地3

建物の名称 八功ハイツ市川大野式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野町四丁目3013番3の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 59.34平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 市川市大野町四丁目3029番1

地 目 宅地

地 積 1818.12平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 市川市大野町四丁目3013番3

地 目 宅地

地 積 1738.75平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 343941分の6275



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の2  
共有者 B 持分10分の8



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
建 物	物件1	
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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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 上記の者が本建物を居宅として使用している (空き家) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり (月額) 管理費 13,600円 修繕積立金 12,300円 自転車置場 使用料 200円 合 計 26,100円	令和6年12月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年12月分～R6年12月分 計573,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 上記金員に対する年14%の遅延損害金
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 東関東支店	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷 地 権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり (符号1、2) <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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	「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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (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)	
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)

## その他の事項

■ 本建物（物件1）について

- 1 室内は生活用品のほか残置物が踏み場のない程に散乱している。特に北側の洋室二部屋は残置物で立入りが困難であった。
- 2 リビングダイニング南東側の固定窓につきヒビが入っている。
- 3 管理会社からは、自転車置場使用料月額200円の滞納額3,200円について、管理規約に記載はないが買受人に請求するとの主張がある。

■ 敷地権の目的である土地（符号1、2）について

- 1 符号2は、本建物を含む一棟の建物及び付帯設備等の敷地として利用されている。
- 2 符号1、2は一体的に管理等がなされている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社担当者	1 自転車置場使用料月額200円の滞納額3,200円について、管理規約に記載はないが買受人に請求する。  (以上、令和6年12月10日当庁執行官室で電話聴取)
■ 建物共有者A	1 本建物は現在空き家であり、私が月二回ほど出入りしている。 2 東日本大震災の際に、リビングダイニング南東側の固定窓につきヒビが入った。 3 リフォームはしていない。 4 室内でペットは飼育していない。  (以上、令和7年1月9日物件所在地で聴取)
■ 建物共有者A	1 洗面所のシャワーヘッドが根元から折れている。 2 台所の水道の蛇口を30年程度前に浄水用に交換した。  (以上、令和7年1月9日当庁執行官室で電話聴取)

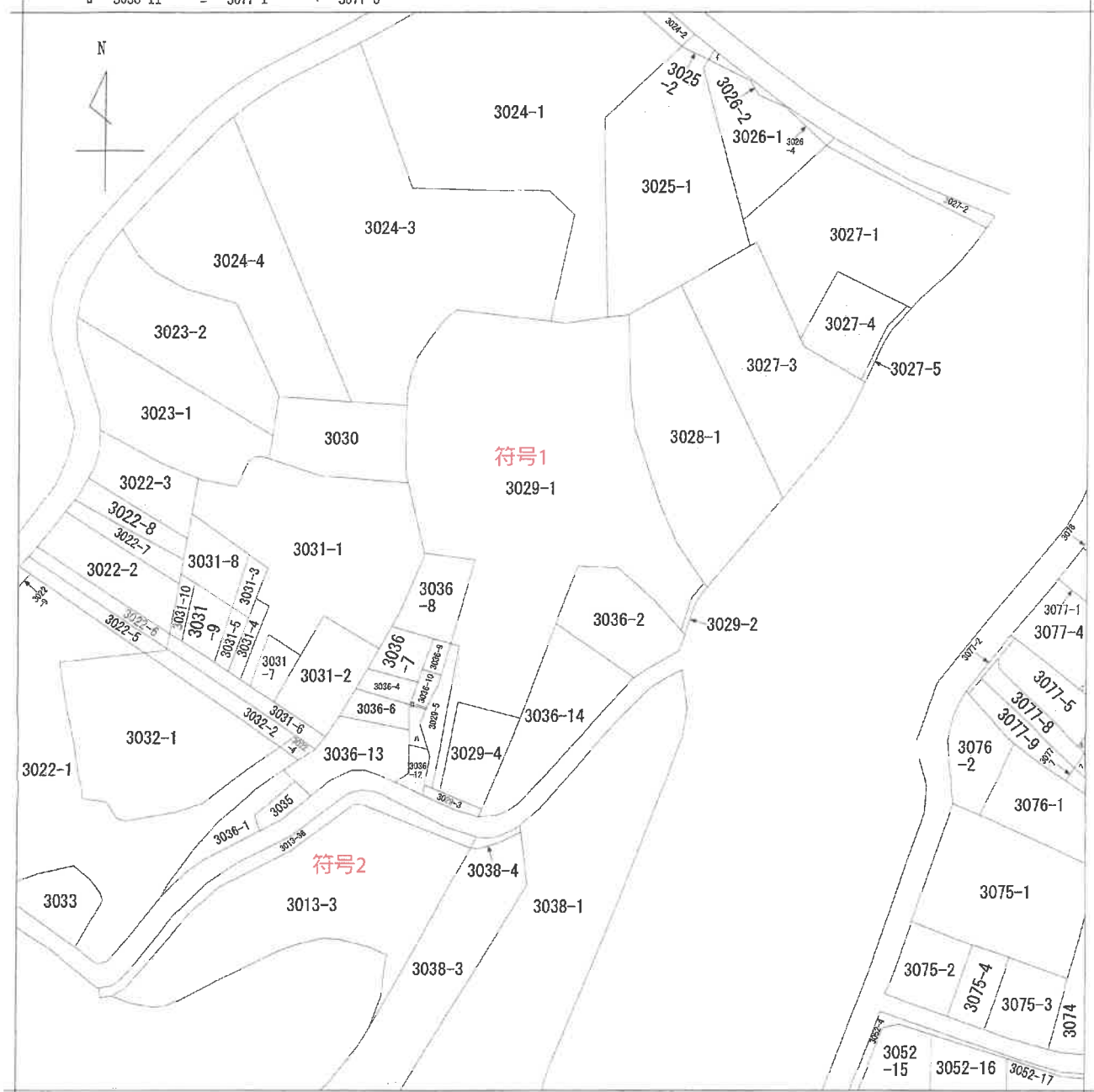
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5 枚目)

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12月6日(金)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信(FAXで回答あり。)
令和6年12月10日(火) 15:50 - 16:00	当庁執行官室	管理会社担当者から、滞納額等の請求について電話聴取
令和6年12月11日(水) 9:25 - 9:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函(応答あり。)
令和7年1月9日(木) 9:50 - 10:25	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、建物共有者Aが立会・聴取
令和7年1月9日(木) 15:00 - 15:10	当庁執行官室	建物共有者Aから、建物の設備不具合について電話聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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

( 6 枚目)

イ 3026-3      ハ 3036-5      ホ 3077-6  
 ロ 3036-11    ニ 3077-1      ヘ 3077-6



(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。

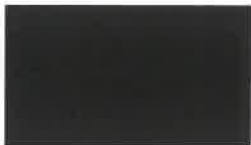


請求部分	所在	市川市大野町四丁目		地番	3029番1				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

(A3版をA4版に縮小)

令和6年9月24日  
 千葉地方務局市川支局  
 登記官



請求番号：34-1  
 (1/1)

(7枚目)

イ 3036-11    ハ 3013-11    ホ 3013-23    ト 3013-35    リ 3022-3  
 ロ 3036-5    ニ 3013-15    ヘ 3013-26    チ 3020-4    ヌ 3013-28



(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	市川市大野町四丁目		地番	3013番3				
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。

(A3版をA4版に縮小)

令和6年9月24日  
 千葉地方法務局市川支局  
 登記官

請求番号：28-1  
 (1/1)

(8枚目)





登記年月日：平成7年8月7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。  
令和6年9月24日 千葉地方支務局市川支局 登記簿

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

455984

地積測量図

3029-1, -2, -3, -4, -5

市川市大野町四丁目

三斜求積表

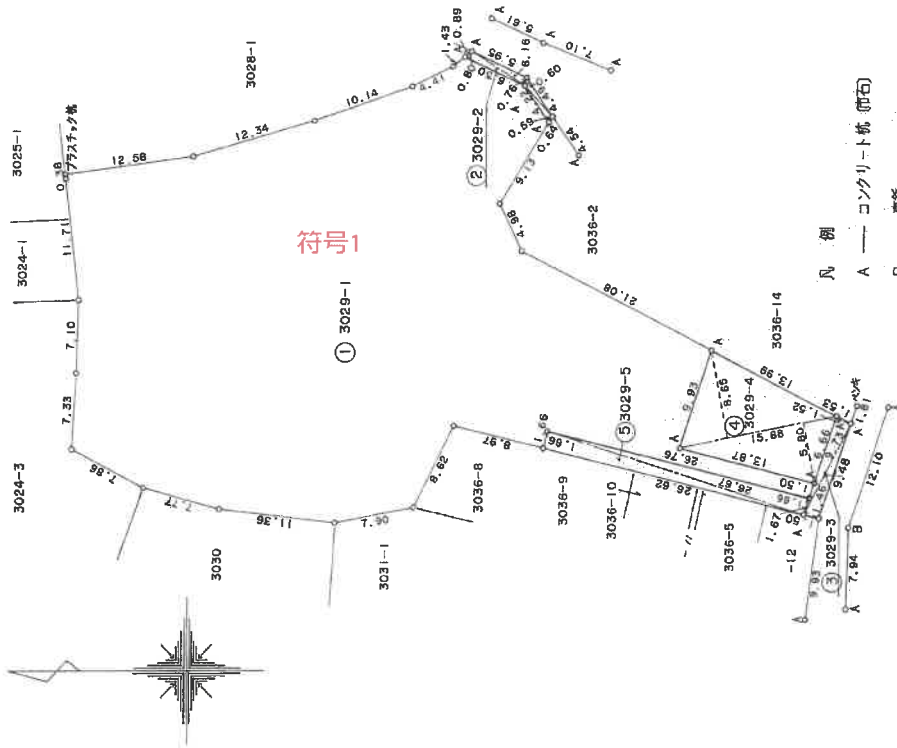
地番	底辺	高さ	倍	面積
② 3029-2	5.50	0.80		5.2000
	6.16	0.76		4.6816
	4.49	0.60		2.6940
	4.22	0.59		2.4898
		倍面積		15.0654
		地面積		7.53270
		地積		7.53 ㎡

地番	底辺	高さ	倍	面積
③ 3029-3	9.84	1.52		14.9568
	9.73	1.46		14.2058
		倍面積		29.1626
		地面積		14.58130
		地積		14.58 ㎡

地番	底辺	高さ	倍	面積
④ 3029-4	15.88	8.65		137.3620
	15.88	5.80		92.1040
		倍面積		229.4660
		地面積		114.73300
		地積		114.73 ㎡

地番	底辺	高さ	倍	面積
⑤ 3029-5	26.67	1.66		44.2722
	26.76	1.66		44.4216
		倍面積		88.6938
		地面積		44.34690
		地積		44.34 ㎡

地番	底辺	高さ	倍	面積
① 3029-1	1999.32			181.19390
		総計		1818.12610
		残地積		1818.12 ㎡



凡例  
 A —— コンクリート杭 (併用)  
 B —— 市界  
 \*明示なき境界線はすべてコンクリート杭 (併用)

作製者

申請人

縮尺 1/500

千葉土地家屋調査士会(用紙)

請求番号：28-4

登記年月日：平成7年8月7日

455966

3013-3-36

地積測量図

市川市大野町四丁目

土地の所在

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。  
 令和6年9月24日 千葉県方法務局市川支局 登記係

(A3版をA4版に縮小)

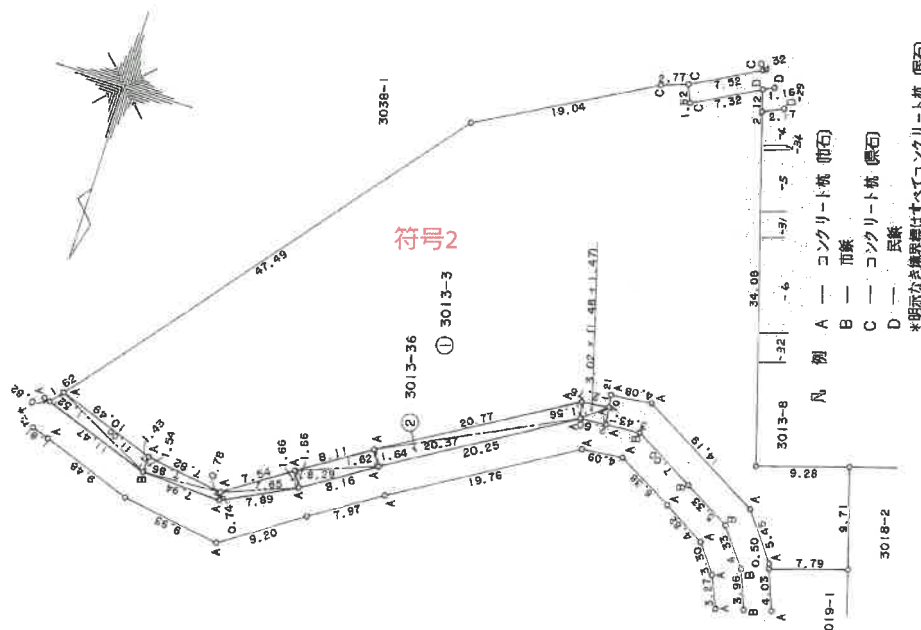
(10枚目)

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積
3013-36 ②	11.47	1.52		17.4344
	11.00	1.43		15.7300
	7.86	1.54		12.1044
	7.94	0.78		6.1932
	7.89	0.74		5.8386
	7.65	1.66		12.6990
	8.29	1.66		13.7614
	20.37	1.64		33.4068
	20.77	1.56		32.4012
	3.02	1.48		4.4696
	3.02	1.47		4.4394
			倍面積	171.9078
			面積	85.95390
			地積	85.95 ㎡

地番	底辺	高さ	倍	面積
3013-3 ①	1824.71			85.95390
				1738.75610
				1738.75 ㎡

↑ 符号2



申請人

縮尺 1/500

業土地家屋調査士会(用紙)

請求番号：28-3

登記年月日：平成7年9月4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。  
令和6年9月24日 千葉県地方整備局市川支局

(A3版をA4版に縮小)

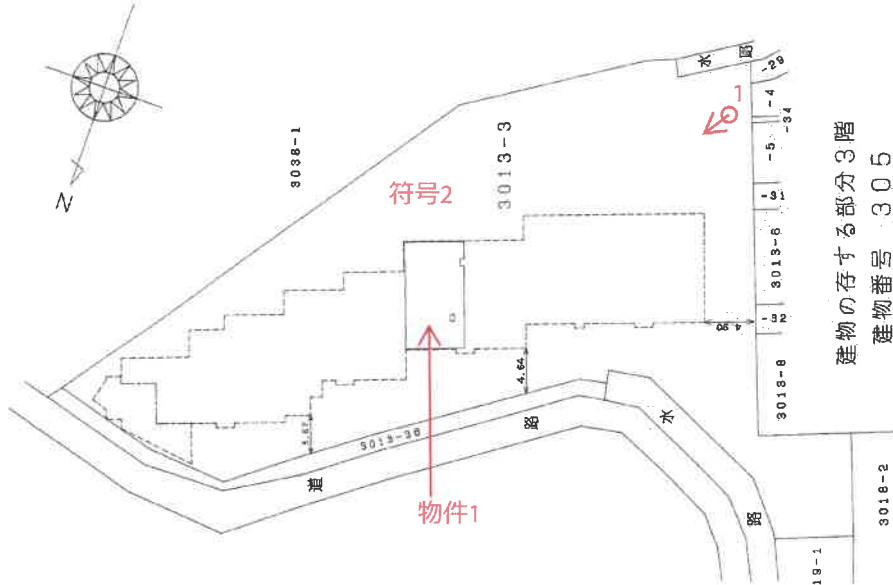
(11枚目)

登記号

建物図面 各階平面図 1枚目と同様

家庭番号 大野町四丁目 3013番3の305  
建物の所在 市川市大野町四丁目3013番地3

40867 各階平面図

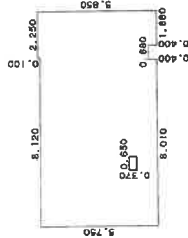


建物の存する部分3階  
建物番号 305

縮尺 1/500

千葉県地家屋調査士会(用紙)

求積表	
5.750 X 8.010	= 46.057500
5.350 X 0.110	= 0.588500
5.450 X 0.570	= 3.106500
5.850 X 1.680	= 9.828000
- 0.370 X 0.650	= -0.240500
合計	59.340000
床面積	59.34 m <sup>2</sup>



申請人

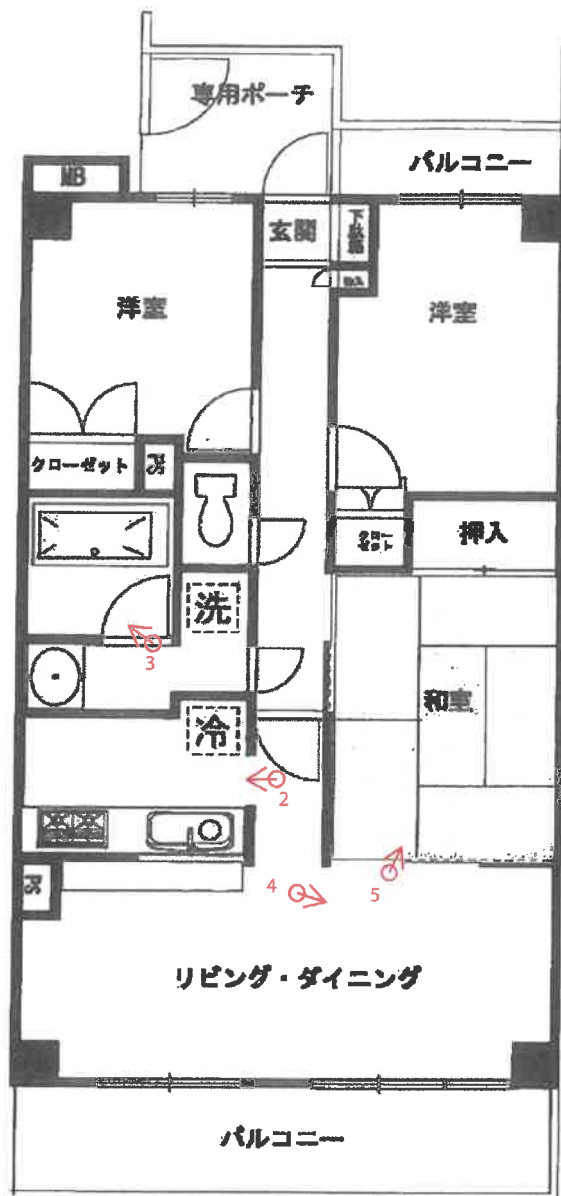
縮尺 1/250

作製者

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求番号：28-2

# 建物間取略図



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

① 一棟の建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ リビング・ダイニング



⑤ 和室



副本

令和6年（ケ）第399号

令和7年1月9日 現地調査

令和7年1月14日 評価

第241013号 発行番号

令和7年1月15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

川口 浩司

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6,680,000 円

## 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 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1	物件1である八功ハイツ市川大野弐番館と件外建物八功ハイツ市川大野壱番館は離れているが、敷地権の対象となっている土地は共通で一体的に管理等がなされている。		

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 市川市大野町四丁目3013番地3

建物の名称 八功ハイツ市川大野式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野町四丁目3013番3の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 59.34平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 市川市大野町四丁目3029番1

地 目 宅地

地 積 1818.12平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 市川市大野町四丁目3013番3

地 目 宅地

地 積 1738.75平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 343941分の6275



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の2  
共有者 B 持分10分の8



## 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

(土地の符号1)

位置・交通	JR武蔵野線「市川大野」駅の東方・約900m(道路距離) 最寄バス停「駒形大神社」の南西方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	やや起伏のある地勢の中にマンションや戸建て住宅等が見られる地域。		
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	第1種低層住居専用地域	
	建蔽率	指定 50%	
	容積率	指定 100%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	絶対高さ10m	
		日影規制	
建築基準法第22条区域			
宅地造成等規制法規制区域			
面積条件 敷地権の割合 接面道路との関係	規模	1,818.12㎡	
	形状	不整形地	
	間口 × 奥行	(南東側間口) 約10.5m × (奥行) 約55m	
	敷地権の割合	343,941分の6,275 (所有権)	
	接面道路との関係	二方路地	
接面道路の状況	南東側(市道) 路線名(3218号線) 幅員(約4.5m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高) 土地の符号1の前面付近は拡幅され上記程度の幅員が確保されている。		
	南側(市道) 路線名(3217号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高) 土地の符号1の前面付近は拡幅され上記程度の幅員が確保されている。		
	建築基準法上の種類	南東側 42条2項及び42条1項2号道路 南側 42条2項及び42条1項2号道路	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能であると推定	

土地の利用状況等	符号1	八功ハイツ市川大野壺番館（件外建物）の敷地および駐車場として利用されている。
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側： 農地・未利用地・戸建住宅</li> <li>・南東側： 戸建住宅、道を介して戸建住宅</li> <li>・南西側： 戸建住宅、公園、道を介して共同住宅（物件1）</li> <li>・北西側： 農地・未利用地</li> </ul>
供給処理施設	<p>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。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 なし （特記事項4参照）</p>
土壌汚染等		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、従前は未利用地等であった様子であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 市川市教育委員会へ聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ol>
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地の符号1は開発行為を行っている。 開発許可：平成6年3月31日 市川市指令 第411号の57 検査済証：平成7年10月17日 第1235号 土地の符号1と土地の符号2は同時期に別の開発行為としてそれぞれ許可を取得している。</li> <li>2. 土地の符号1は南東側街路および南側街路と概ね等高で接面しているが、傾斜地にあることから、土地の符号1の土地の内部に6から7m（現地概則）程度の高低差がある。</li> <li>3. 市川市建築指導課での聴取によれば、土地の符号1の南西側に存する現況道路形態の土地（地番：3029番5, 3036番5, 3036番9, 3036番10, 3036番11, 3036番12）は建築基準法上の道路扱いはなく、43条の協定の適用区域であるとのこと。</li> <li>4. 下水につき、市川市河川下水道管理課での聴取では2022年頃土地の符号1前面街路に下水本管が整備されたが、調査日現在、物件1および件外八功ハイツ市川大野壺番館ともに下水道への接続はされていない。</li> <li>5. 市川市での聴取によると前面街路は、開発行為による後退部分があることから市道と市道の拡幅部分（市管理）に分かれ建築基準法上の道路扱いはそれぞれ42条2項道路と42条1項2号道路になるとのことである。</li> </ol>

## (土地の符号2)

位置・交通	JR武蔵野線「市川大野」駅の東方・約830m(道路距離) 最寄バス停「駒形大神社」の南西方・約220m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	やや起伏のある地勢の中にマンションや戸建て住宅等が見られる地域。		
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	第1種低層住居専用地域	
	建蔽率	指定50%	
	容積率	指定100%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	絶対高さ10m	
		日影規制	
建築基準法第22条区域			
宅地造成等規制法規制区域			
市川市景観計画区域			
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	1,738.75㎡ 不整形地 (北側間口)約80m×(奥行)約30m 343,941分の6,275 (所有権) 二方路地	
接面道路の状況	北側(市道) 路線名(3217号線) 幅員(約4.5m~約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)		
	南西側(私道) 路線名(-) 幅員(約4m) 連続性(行止り) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)		
	建築基準法上の種類	北側: 42条2項及び42条1項2号道路 南西側: 42条1項3号道路	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能であると推定	

土地の利用状況等	符号2	物件1の属する八功ハイツ市川大野壱番館の敷地および駐車場として利用されている。
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側： 駐車場、道を介して公園・戸建住宅</li> <li>・南東側： 駐車場</li> <li>・南西側： 戸建住宅、道</li> <li>・北西側： 道を介して公園・戸建住宅・墓地</li> </ul>
供給処理施設 <small>(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」とする)</small>	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし (特記事項4参照)
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、従前は未利用地等であった様子であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 市川市教育委員会へ聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ol>	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地の符号2は開発行為を行っている。 開発許可：平成6年3月31日 市川市指令 第411号の58 検査済証：平成7年10月17日 第1236号 土地の符号2と土地の符号1は同時期に別の開発行為としてそれぞれ許可を取得している。</li> <li>2. 土地の符号2の南東側隣地である地番3038番3は現況駐車場として利用されている。当該駐車場への出入りについて、土地の符号2を通行し南西側私道へ通り抜けている様子である。管理会社によれば、当該駐車場への自動車の通行に関し取り決め等について把握していないとのことである。</li> <li>3. 土地の符号2は北側街路および南西側街路と概ね等高で接面しているが、傾斜地にあることから、土地の符号2の土地の内部に2m(現地概則)程度の高低差がある部分がある。</li> <li>4. 下水につき、市川市河川下水道管理課での聴取では2022年頃土地の符号1の前面街路に下水本管が整備されたが、調査日現在、物件1および件外八功ハイツ市川大野壱番館ともに下水道への接続はされていない。</li> <li>5. 土地の符号2の土地の西側の一部が都市計画道路の計画線に抵触する可能性がある。都市計画道路3・3・9号柏井大町線 計画決定：昭和44年1月29日 建告第177号 代表幅員22m</li> <li>6. 市川市での聴取によると前面街路は、開発行為による後退部分があることから市道と市道の拡幅部分(市管理)に分かれ建築基準法上の道路扱いはそれぞれ42条2項道路と42条1項2号道路になるとのことである。</li> </ol>	

## 2 建物の概況等

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	八功ハイツ市川大野式番館
建物の用途	居住用 (総戸数28戸) 新築時パンフレットによる
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成7年8月10日 新築 経過年数 : 約29年 経済的残存耐用年数 : 約16年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建
仕様	屋根 : アスファルト不燃シングル葺 外壁 : 磁器質タイル張り その他 : -
設備等	供給処理施設 : 電気, 上水道, 都市ガス, 浄化槽 エレベーター : なし 駐車場 : あり 集会所等 : あり 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 (八功ハイツ市川大野管理組合) 管理方式 : 委託 管理会社 : 株式会社東急コミュニティー 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理会社への聴取によると、平成23年3月11日の東日本大震災では特段の被害はなかったとのことである。</li> <li>・ 管理会社への聴取によると、大規模修繕について直近では2022年に開放廊下の床の補修を行ったとのこと。また、2025年4月頃から、屋根防水・外壁塗装・鉄部塗装等の大規模修繕工事の実施を予定しているとのこと。</li> </ul>



特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築確認：平成6年6月23日・第H06認建市川000245号 検査済証：平成7年9月13日・第H06証建市川000245号</li> <li>2. 規約設定共用部分あり。 種類：管理人室・集会室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分33.39㎡（登記）</li> <li>3. 新築時パンフレットによれば総戸数28戸（管理室・集会室含む）、販売戸数27戸</li> <li>4. 駐車場：令和6年12月13日現在、平置29台（うち1台は軽自動車専用区画）、月額8,000円/台（軽自動車専用区画：月額7,000円/台）、空きなし（管理会社への聴取による）。（物件1および件外建物八功ハイツ市川大野壺番館との合計）</li> <li>5. 駐輪場：令和6年12月13日現在、58台、月額100円/台（ただし屋根なし部分は管理用シール（200円）を自転車に貼付することで使用でき月額使用料はない。）、空き：17台（管理会社への聴取による）。（物件1および件外建物八功ハイツ市川大野壺番館との合計）</li> <li>6. バイク置場：令和6年12月13日現在、16台、月額500円/台、空き：6台（管理会社への聴取による）。（物件1および件外建物八功ハイツ市川大野壺番館との合計）</li> <li>7. ペット飼育：原則不可</li> <li>8. 修繕積立金の合計額：7,074,353円（令和6年9月30日現在）（物件1および件外建物八功ハイツ市川大野壺番館との合計）</li> <li>9. 管理会社への聴取によると下水道につき2025年から2026年の間に浄化槽からの切り替え接続工事を行う予定であるとのこと。</li> <li>10. 管理会社への聴取によると、管理は物件1および件外建物八功ハイツ市川大野壺番館を一体的に行っているとのこと。</li> </ol>
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	3 階 (305号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	59.34 m <sup>2</sup> (登記面積) 約 62.75 m <sup>2</sup> (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	3LDK (別添間取略図参照) ・バルコニー面積 約10.65m <sup>2</sup> (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 内 設 備：ユニットバス,洗面台,水洗トイレ,システムキッチン (電気, 上水道, 都市ガス, 浄化槽) そ の 他： -	
保守管理の状態	劣る 置 ・ 建物の内部に生活用品のほか残地物が踏み場のない程に散乱している。そのため設備等の状況を確認するのが困難な状況である。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 13,600円
	修 繕 積 立 金	月額 12,300円
	自 転 車 置 場 使 用 料	月額 200円
		計 26,100円 (令和6年12月10日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和4年12月分～令和6年12月分 計573,000円 (令和6年12月10日現在) 上記に対する遅延損害金：90,307円 (令和4年12月分～令和6年12月分) 遅延損害金金利：年14%

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>所有者が空き家の状態で占有している（詳細は執行官の現況調査報告書参照）。</p>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物の内部に生活用品のほか<sup>置</sup>残<sup>置</sup>地物が踏み場のない程に散乱している。そのため設備等の状況を確認するのが困難な状況である。北側の洋室二部屋は<sup>置</sup>残<sup>置</sup>地物で立入りが困難で間取の確認もできなかったため、別添間取略図の当該部分は新築時パンフレットを参考に作成した。</li> <li>2. リビングダイニング南東側の固定窓につきヒビが入っている。立ち合いをした共有者Aからの聴取によると、東日本大震災の影響であるとのこと。</li> <li>3. キッチンと和室を隔てる壁に比較的大きな穴が存しているほか、室内は管理が行き届いておらず、確認できる部分のみでもクロス<sup>の</sup>疵等が相当数見受けられる。また、立ち合いをした共有者Aからの聴取によると、洗面所のシャワーヘッドが根元から折れているとのこと。</li> <li>4. 立ち合いをした共有者Aからの聴取によると、新築で購入後、リフォーム等は行っていないとのことである。一方、台所の水道の蛇口を30年程度前に浄水用に交換したとのこと。</li> <li>5. 立ち合いをした共有者Aからの聴取によると、ペットの飼育は行っていないとのことである。</li> <li>6. 新築年次が平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以降の建築物である。</li> </ol>

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、比準価格と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。

なお、本件評価額は、規約設定共用部分が存することを前提とする。

### I 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
245,000	0.76	59.34	1.00	11,049,000

ア 基準階中間室の： 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： 階層（3階）（△5%）  
（相乗積） 保守管理の状態（△20%） 個別格差率 0.76

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： 不要と推定した。

## II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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ため、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 ※1 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (8.5%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
-1,610,559円 -(70.3%)	452,000円	8.8%	4,982,273円	0.7829	3,900,622円 (170.3%)	2,290,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.5\%)^3} = 0.7829$$

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。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

以上により

比 準 価 格            11,049,000円

収 益 価 格            2,290,000円

の両価格が算定された。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。

両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、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を10,600,000円と求めた。

#### 2 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を考慮して評価額を求めた。

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
10,600,000	1.00	0.70	0.90	—	6,680,000

イ 市場性修正：特になし

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：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

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 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図

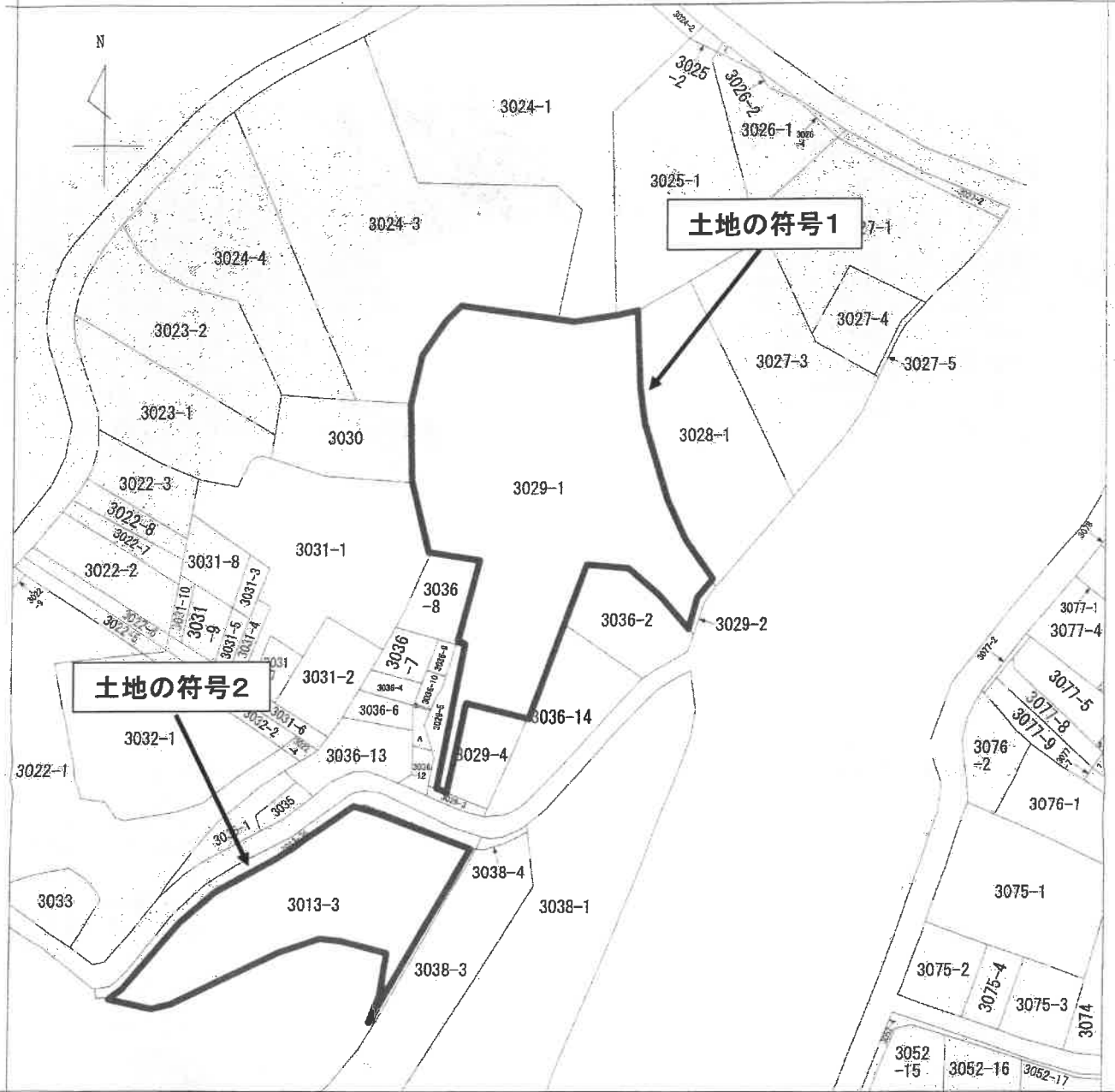
以 上

# 位置図

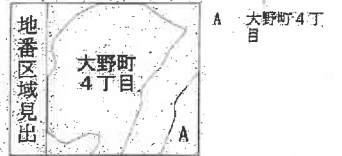




イ 3026-3    ハ 3036-5    ホ 3077-6  
 ロ 3036-11    ニ 3077-1    ヘ 3077-6



(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。



請求部分	所在	市川市大野町四丁目		地番	3029番1	
出縮	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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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。

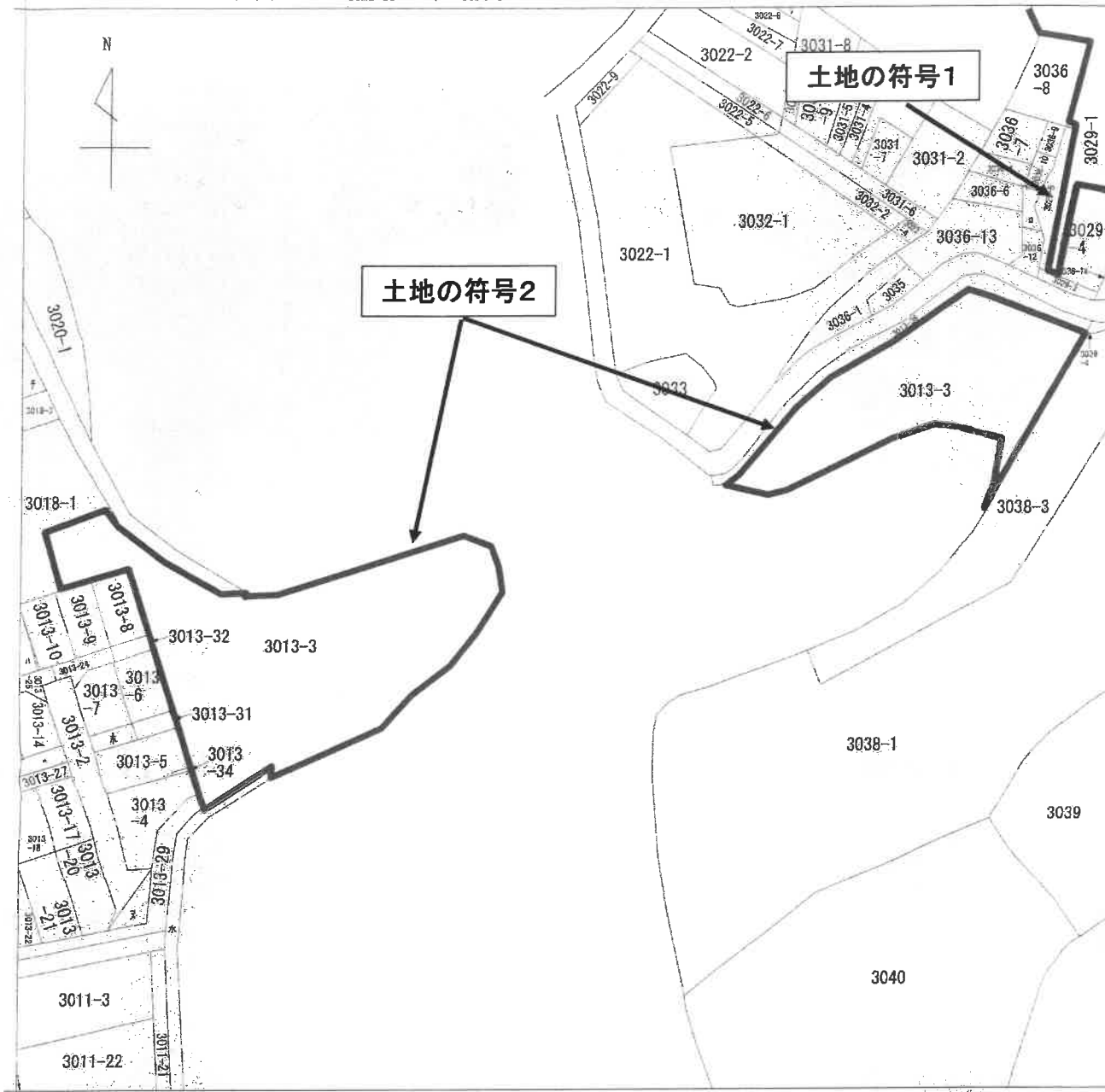
令和6年9月24日  
 千葉地方務局市川支局  
 登記官

請求番号：34-1  
 (1/1)

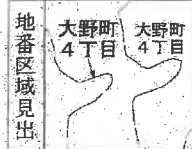
本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

# 公図写

ノ 3036-11    ハ 3013-11    ホ 3013-23    ト 3013-35    リ 3022-3  
 ニ 3036-5    ニ 3013-15    ヘ 3013-26    テ 3020-4    ス 3013-28



(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	市川市大野町四丁目		地番	3013番3	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標添番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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。

令和6年9月24日  
 千葉地方裁判所市川支局  
 登記官

請求番号：28-1  
 (1/1)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

# [土地の符号1]

登記年月日：平成7年8月7日

455984

3029-1-2-3  
-4-5

地積測量図

市川市大野町四丁目

土地の所在

三斜求積表

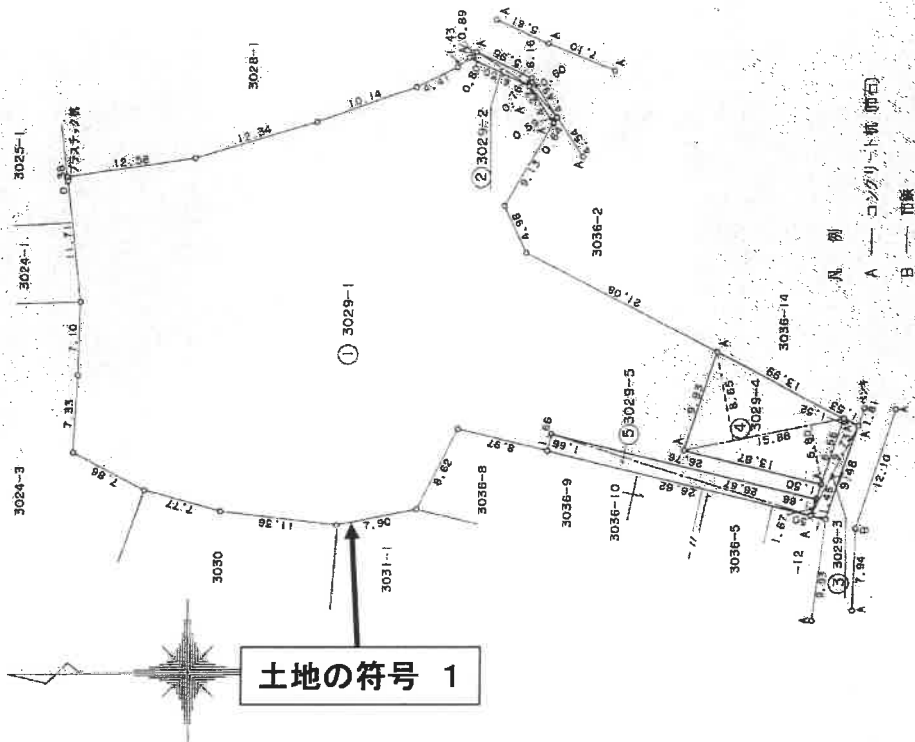
地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
3029-2	5.50	0.80	5.2000
	6.16	0.76	4.6816
	4.49	0.60	2.6940
	4.22	0.59	2.4898
		倍面積	15.0654
		地積	7.53270
		地積	7.53 ㎡

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
3029-3	9.84	1.52	14.9568
	9.73	1.46	14.2058
		倍面積	29.1626
		地積	14.58130
		地積	14.58 ㎡

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
3029-4	15.88	8.65	137.3620
	15.88	5.80	92.1040
		倍面積	229.4660
		地積	114.73300
		地積	114.73 ㎡

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
3029-5	26.67	1.66	44.2722
	26.76	1.66	44.4216
		倍面積	88.6938
		地積	44.34690
		地積	44.34 ㎡

地番 公簿	底辺	高さ	倍面積
3029-1	1939.32		181.19390
		地積	1818.12610
		地積	1818.12 ㎡



申請人

縮尺 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。  
令和6年9月24日 千葉県国土建設局市川支局 登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

# [土地の符号 2]

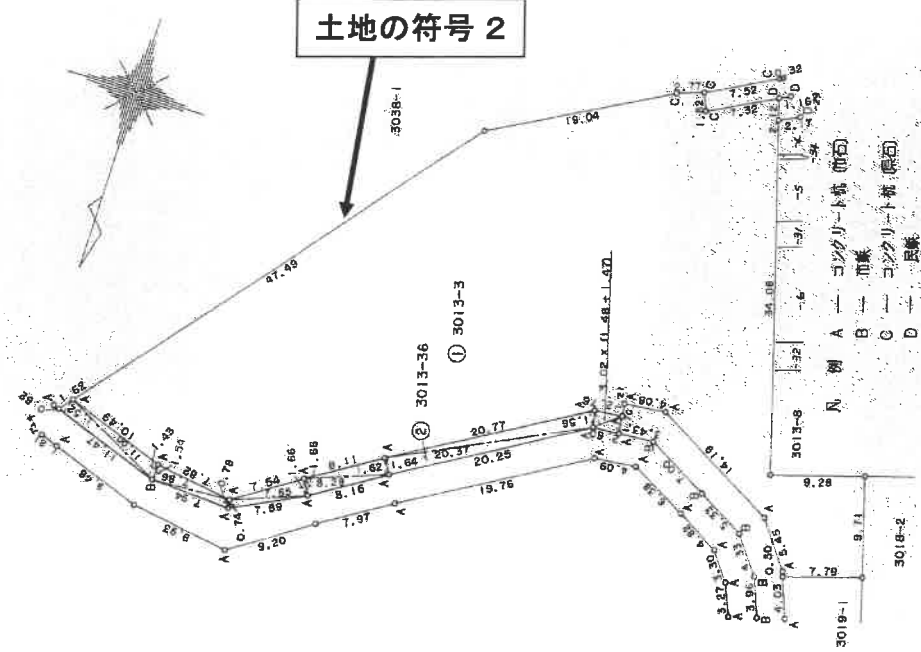
地積測量図

3013-3-36

土地の所在

市川市大野町四丁目

455966



土地の符号 2

土地の符号 2

三斜求積表

地番	②	3013-36	底辺	高さ	価	面積	積
ND.			11.47	1.52		17.4344	
			11.00	1.43		15.7300	
			7.86	1.54		12.1044	
			7.94	0.78		6.1932	
			7.89	0.74		5.8386	
			7.65	1.66		12.6990	
			8.29	1.66		13.7614	
			8.29	1.62		13.4298	
			20.37	1.64		33.4068	
			20.77	1.56		32.4012	
			3.02	1.48		4.4696	
			3.02	1.47		4.4394	
					価	面積	積
						171.9078	
						85.95390	
						85.95	㎡

地番	①	3013-3	面積	積
公			1824.71	85.95390
				1738.75610
				1738.75

- 例 A — コシクリート杭 (仮設)  
 B — 面敷  
 C — コシクリート杭 (仮設)  
 D — 面敷  
 \*明示なき測量線はすべてコシクリート杭 (仮設)

申請人

作製者

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成7年8月7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。  
 令和6年9月24日 千葉県方法務局市川支局 登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：平成27年9月4日

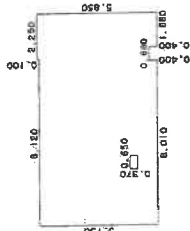
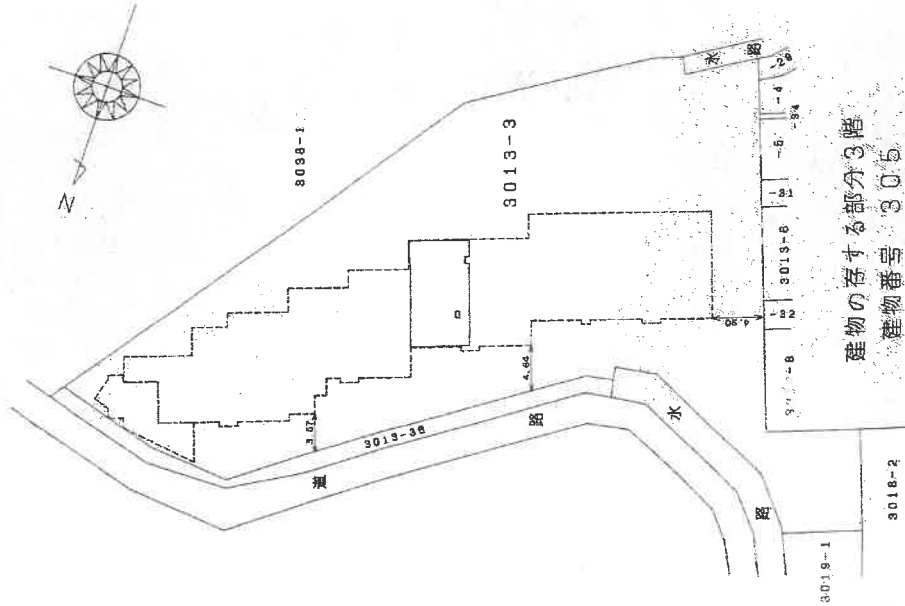
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和6年9月24日 千葉地方建設局市庁支局 登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

建物平面図 各階平面図 1枚目と同様

家屋番号  
大野町四丁目  
3013番3の305  
建物の所在  
市川市大野町四丁目3013番地3

各階平面図 40867



求積表

5.750 X 8.010	=	46.057500
5.350 X 0.110	=	0.588500
5.450 X 0.570	=	3.106500
5.850 X 1.680	=	9.828000
0.370 X 0.650	=	-0.240500
合計		59.340000
床面積		59.34 m <sup>2</sup>

建物の存する部分3階  
 建物番号 305

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

千葉土地家理調査士会用紙

# 建物間取略図

