

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・重 松 孝 尚

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	85,690,000 68,552,000	一括	17,138,000	346,600	136,900
1	75,940,000				
2	9,750,000				



物 件 目 録

1 所 在 市川市八幡一丁目

地 番 5 7 2 番

地 目 宅地

地 積 4 1 6 . 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 市川市八幡一丁目 5 7 2 番地

家屋 番号 5 7 2 番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 9 . 1 2 平方メートル

2 階 7 4 . 5 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 3 9 . 1 2 平方メートル

2 階 約 7 9 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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

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 市川市八幡一丁目
 地 番 572 番
 地 目 宅地
 地 積 416.52 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1
 共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 市川市八幡一丁目 572 番地
 家屋 番号 572 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 139.12 平方メートル
 2 階 74.52 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 139.12 平方メートル
 2 階 約 79.52 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1
 共有者 D 持分 4 分の 1



令和6年(ケ)第 440号
令和6年12月16日受理
令和6年 2月26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 市川市八幡一丁目
- 地 番 572番
- 地 目 宅地
- 地 積 416.52平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 2 所 在 市川市八幡一丁目572番地
- 家屋 番号 572番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 139.12平方メートル
2階 74.52平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	市川市八幡1-3-20		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (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	☒ 土地所有者(共有者) ☐ 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については一部(約19㎡)を公衆用道路として提供している敷地内にはカーポート2基、スチール製物置(動産)、祠が存在する。		
建物	物件2		
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) ☒ 床面積: 1階 139.12㎡ 2階 約79.52㎡(約5㎡の増築) 延べ 約218.64㎡(約5㎡の増築)		
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(共有者) ☐ その他の者 のうち ☒ C 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		
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			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある { 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

(2 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
■ 〇	本件建物は私が世帯主となり家族と共に住居として使用している。 他に占有者はいない。 本件物件を共有する「A」、「B」、「D」は親族であるが此方に住んでいない。同人らに持ち分に応じた賃料等を支払っていることはない。 土地の境界について争いはない。 建物は12年ほど前に吹き抜けを床面にし1階の階段及び2階の間取りを変更している。 令和元年頃の台風の影響で雨漏りが発生したが既に補修済みである。 水回り関係に不具合はない。 10年ほど前に小型犬を屋内で飼っていたが現在は飼っていない。 敷地内にある祠は近々撤去する予定である。 当家の雨樋と敷地内にあるカーポートは数年まえに発生した雹により損傷がある。 敷地の北西側の現在の形状と公図の形状が相違している理由はよく分からない、以前からこの状態である。 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

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件は■C■が家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は家財類等が多数蔵置され床面壁面等を確認出来ない箇所もあるが、目視で確認した限りにおいて経年相当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12月20日 (金) 10:10-10:20	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和6年12月20日 (金) 15:45-15:50	電話	占有者より電話あり、占有関係確認、入室調査日打ち合わせ(1/9に決定)
令和7年1月9日 (木) 14:30-15:33	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 ■Cと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

☐

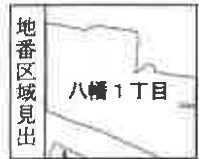
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 575-34 ハ 575-42 ホ 575-29 ト 575-38 リ 576-3 ル 576-9
ロ 575-40 ニ 575-2 ヘ 575-30 チ 576-10 ス 576-8 ヅ 576-9
ツ ヅ ヅ ヅ ヅ ヅ



(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。



A 八幡1丁目

請 求 部	所 在 市川市八幡一丁目					地 番	572番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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 事 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。

令和6年10月31日
千葉地方法務局市川支局

地図整理番号：M31679
(1/2)

登記官

(6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成5年4月20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10月31日 千葉県地方振興局市川支局 登記官

各階平面図

287476

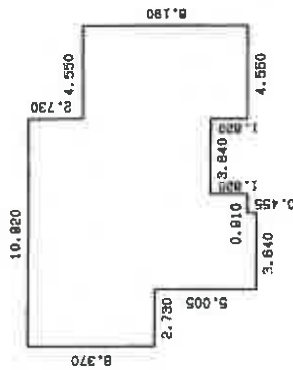
家屋番号
572

建物図面

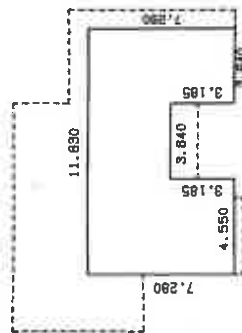
各階平面図 5,4,20

建物の所在
市川市八幡1丁目572番地

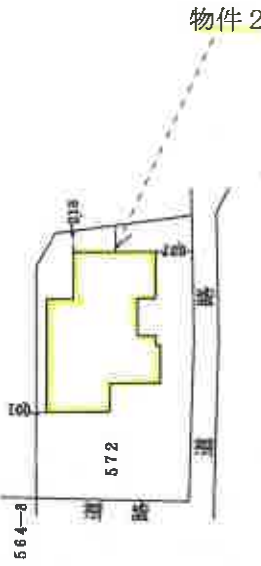
1 階



2 階



564-1



作製者

(平成5年4月1日作製)

縮尺

1/250

申請人

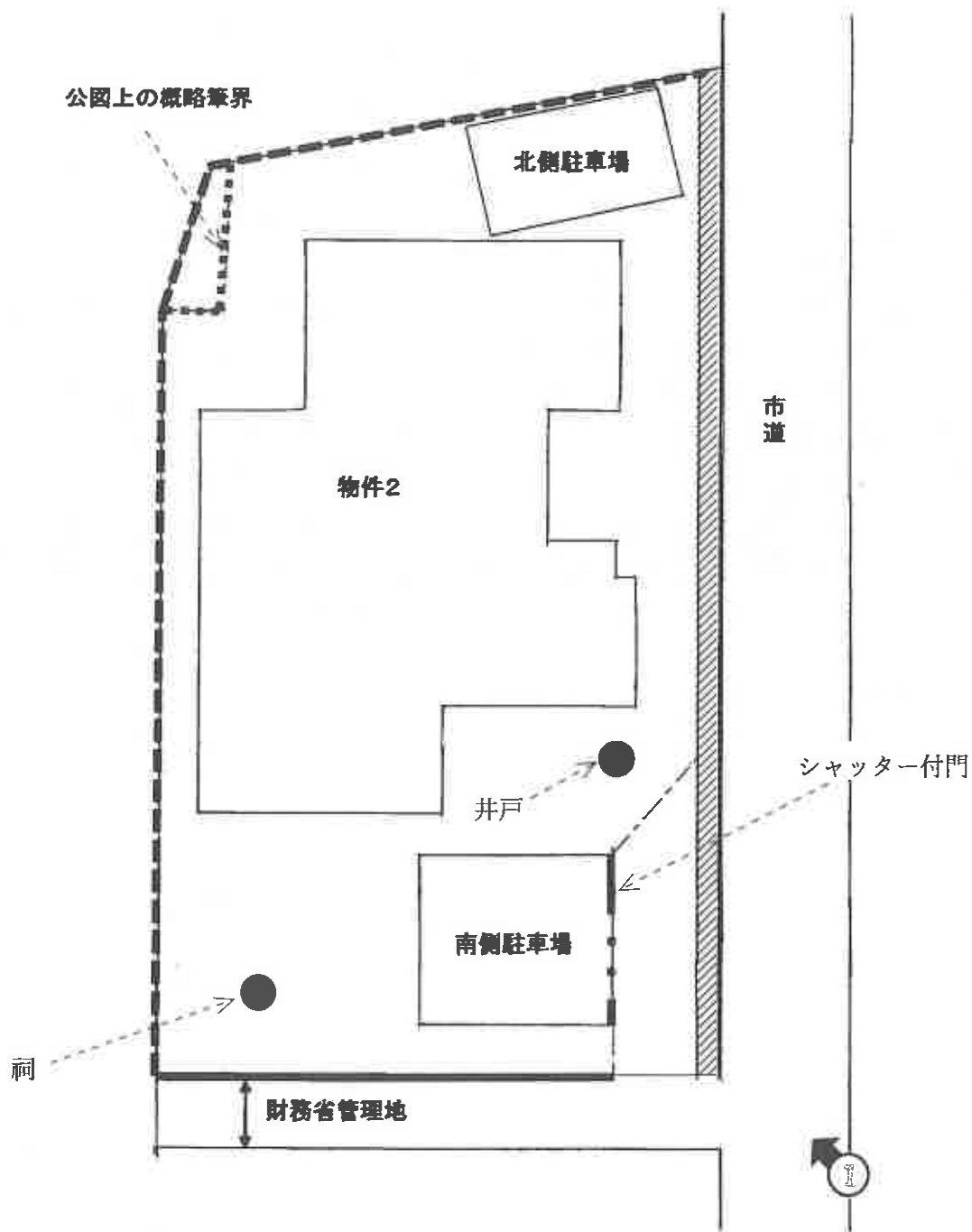
縮尺

1/500

地図整理番号：M31680



土地建物位置関係図 (評価人による概略図)



物件1のセットバック部分



物件1に属すると見込まれる塀

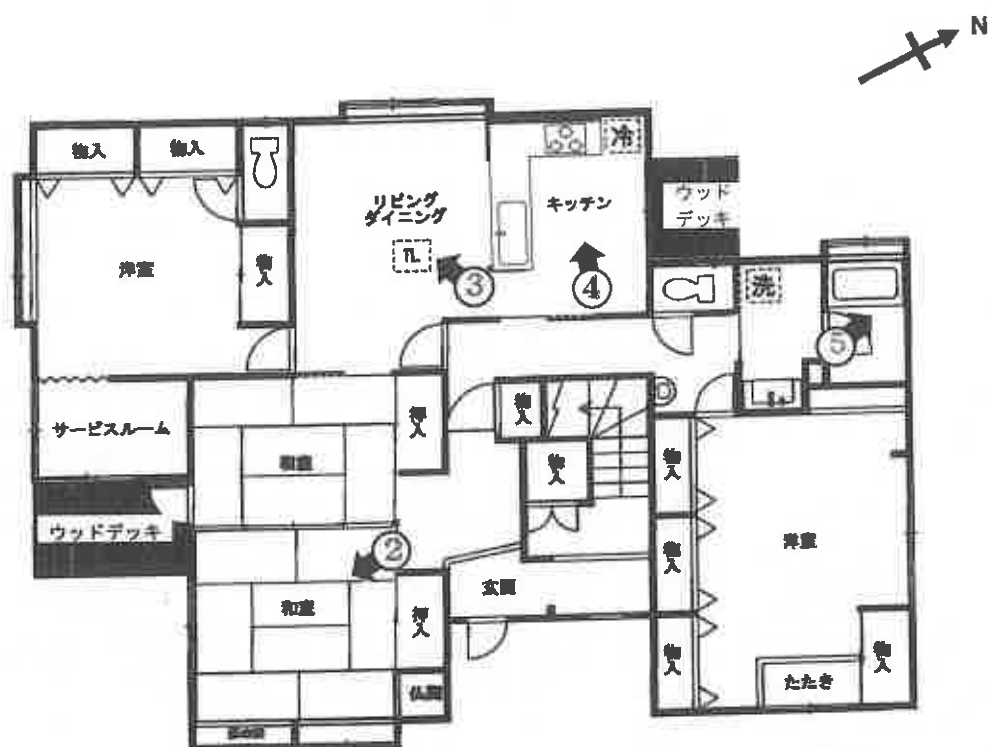


所有関係等が不明な塀

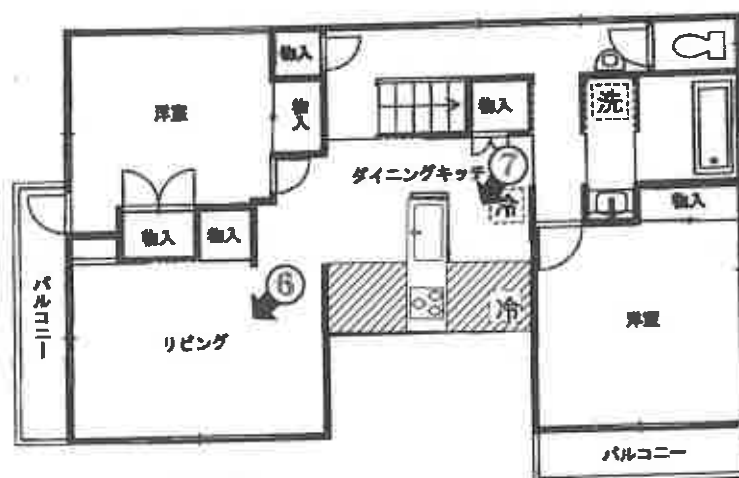


写真撮影位置と方向

建物間取図 (評価人作成)



[1階]



未登記増築部分

[2階]



写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



副本

令和6年（ケ）第440号

令和7年1月9日現地調査

令和7年2月1日評価

第241014号発行番号

令和7年2月3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

一 括 価 格		
金 85,690,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	75,940,000 円
物件2（建物）	金	9,750,000 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・一部公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		床面積：1階 139.12㎡ 2階 約79.52㎡ (※)2階に約5㎡の増築部分があることから、 現況床面積は上記のとおり。 住居表示「八幡1-3-20」
番号	特 記 事 項		
1,2	ない		

物 件 目 録

1 所 在 市川市八幡一丁目

地 番 572番

地 目 宅地

地 積 416.52平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

2 所 在 市川市八幡一丁目572番地

家屋 番号 572番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 139.12平方メートル
2階 74.52平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4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）

位 置 ・ 交 通	JR総武線，都営新宿線「本八幡」駅の北東方・約640m(道路距離) 京成本線「京成八幡」駅の南東方・約720m(道路距離) 京成本線「鬼越」駅の北西方・約500m(道路距離) 最寄バス停「八幡一丁目」の北方・約50m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅・共同住宅のなかに寺社・墓地等も見られる地域	
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
	【南側都市計画道路(3・4・21号)計画予定線より25m超】	
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	日影規制
		市川市景観計画区域
		第1種高度地区
		建築基準法第22条指定区域
	【南側都市計画道路(3・4・21号)計画予定線より25mまで】	
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	指定 80%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	日影規制
		市川市景観計画区域
		第1種高度地区

画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(概ね長方形地) 地 勢 :(概ね平坦) 接道方位 :(南東) 間 口 :(約30m) 奥 行 :(約14m) 地 積 :(416.52㎡) (登記) 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	南東側 (市道) 路線名 (市道4301号線) 幅員 (約2.7m) 連続性 (普通) 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	建築基準法第42条2項
	セットバック	要 (特記事項3参照) セットバック部分の面積 (約19㎡)
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1	物件2建物の敷地
	隣 地	・北東側: 寺社 ・南東側: 道を介して住宅 ・南西側: 通路を介して住宅 ・北西側: 寺社
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は住宅地図で確認できた1960年代から住宅として使用されており、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2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の形状について、公図と建物図面・建築計画概要書ではやや異なっている（建物図面と建築計画概要書では概ね同じ。また現況は建物図面と建築計画概要書に概ね同じ）。また物件1に係る法務局備付の地積測量図はなく、本件では地籍につき登記面積を採用しているが、登記面積にセットバック部分を考慮した面積と建築計画概要書記載面積（384.13㎡）とは約3.5%程度開差がある。正確な面積等の把握のためには専門家の測量等が必要である。 2. 物件1南西側の土地は、公図によると「道」になっている。市川市での聴取では当該部分は「機能喪失財産」のため、譲与等を受けておらず、財務省の所有・管理になっているとのこと（担当は千葉財務事務所）。また当該部分は建築基準法上の道路扱いはないため、当該部分に対するセットバック等は発生しない。 3. セットバック面積は、机上概則である。 4. 物件1南東には駐車場入口としてシャッター付きの門のような構築物が存する。また、南と北の駐車場部分、2か所あるウッドデッキ、および玄関北側付近には柱付の屋根（庇）が設置されている。これらは床面積に算入される可能性があるが、詳細の把握には専門家による確認等が必要である。 5. 上記柱付の屋根（庇）は亀裂や破損等が著しい。これは共有者Cからの聴取によると、数年前に発生した雹による被害によるものとのことである。

	6. 物件1北側には物置が複数設置されている（動産認定）。 7. 物件1 東側庭に井戸が設置されているが、共有者Cからの聴取によるとポンプが使用できないとのことである。 8. 物件1 南側庭に祠が設置されている。共有者Cからの聴取によると撤去の予定があるとのことである。 9. 共有者Cからの聴取によると、物件1 南西側の塀は物件1 に属するが、その他の塀の所有関係等については不明とのことである。 10. 隣地に寺社が存し、周辺には墓地も見られる地域である。 11. 前面街路の物件1 北東側付近に電柱が存する。 12. 『ちば情報マップ』及び『市川市ハザードマップ』によれば、物件1は高潮浸水想定及び洪水・内水等浸水想定エリアに指定されている。詳細は『ちば情報マップ』及び『市川市ハザードマップ』ご参照。
--	---

2 建物の概況及び利用状況等 (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)	平 成 5 年 3 月 31 日 新 築
	増 築 年 月 日 (未 登 記)	平 成 2 4 年 頃 変 更, 増 築 (保守管理の状態の項参照)
	経 過 年 数	約 32 年
	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	スレート葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 都市ガス, 公共下水道)
	そ の 他	1 階については天井埋め込み式の空調機が設置されている。
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 139.12㎡ 2階 約79.52㎡ 2階に約5㎡の増築部分がある。 延べ 約218.64㎡ 登記数量に増築未登記部分を考慮	

現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4SLDK（1階）+2LDK（2階）（別添建物間取略図参照）
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る ・ 共有者Cからの聴取によると、約12年程度前に2階の当初吹き抜け部分を床にする増築を行ったうえで、1階の階段及び2階の間取につき変更を行ったとのことである。 ・ 共有者Cからの聴取によると、数年前に発生した雹による被害により、雨樋等の破損が多数発生しているとのことである。 ・ 共有者Cからの聴取によると、令和元年頃台風の影響で雨漏りが発生したが現在は補修済みとのことである。 ・ 全体的にクロスの破損等が見受けられ、経年相応の減耗等が発生しているものと見受けられる。	
建物の利用状況	共有者Cが家族と居住し占有している（詳細は執行官の現況調査報告書参照）。	
特記事項	1. 建築確認済証番号：平成4年10月13日／第H04認建公庫000221号 検査済証番号：台帳に記載がない。 2. 新築年次が平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止（日本石綿協会調べ）以降の建築物である。 3. 共有者Cからの聴取によると、10年程度前に小型犬を飼育していたとのことだが、現在はペット等は飼育していないとのことである。 4. 家具・日用品等が多数設置されており、目視できなかった建物部分が多い。建物は全体的に経年相応の減耗等が発生しているものと見受けられる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	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	397,000	0.81	416.52	0.90	120,546,000
計					120,546,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 市川（県）-13）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 530,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(106)}{100} & \times & \frac{100}{(101)} & \times & \frac{100}{(140)} & = & 397,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2%，角地+2%，セットバック-3% （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） 140

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±0%，規模-10%，要セットバック-5%，境界不明瞭（不分明），地籍調査未了-5% （格差率） 0.81
（相 乗 積）

ウ 地 積：登記簿数量による。

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） 0.90

② 物件 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	190,000	218.64	0.045	1,869,000
計				1,869,000

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	5 %	0年	32年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(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	120,546,000	0.10	場所的利益	12,055,000
計				12,055,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	120,546,000	－ 12,055,000		1.00	0.70	75,940,000
2	1,869,000	＋ 12,055,000	1.00	1.00	0.70	9,750,000
一括価格(合計)						85,690,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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

- ・ 基準地価格（市川（県）-13）

所 在	市川市八幡 1 丁目 7 0 番 3 外「八幡1-19-1」
価 格	530,000円/㎡
位 置	JR総武線，都営新宿線「本八幡駅」の南東方約400mに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	333㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	北東6.2m市道，北西側道
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%），高度地区
地 域 の 概 要	中規模戸建住宅に共同住宅が混在する駅近くの古くからの住宅地域

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 土地建物位置関係概略図

以 上

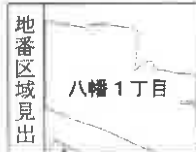
位置図



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。



A 八幡1丁目

請求部	所在	市川市八幡一丁目				地番	572番			
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。

令和6年10月31日

千葉地方法務局市川支局

地図整理番号: M31679

登記官

(1/2)

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5年4月30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10月31日 千葉地方裁判所市川支部

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記官

地図整理番号：M31680

287476

各階平面図

建物図面

各階平面図 5,4,20

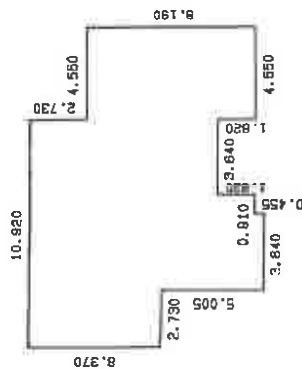
家屋番号

572

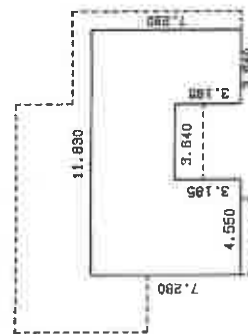
建物の所在

市川市八幡1丁目572番地

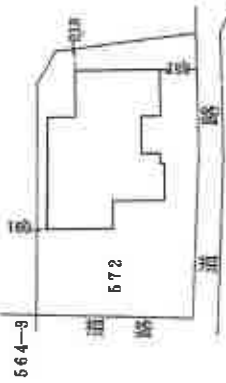
1 階



2 階



564-1



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/600



土地建物位置関係概略図

