

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4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 8月19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月16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 9月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 7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 8月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	8,230,000 6,584,000	一括	1,646,000	16,600	7,200
1	630,000				
2	2,380,000				
3	1,750,000				
4	2,150,000				
5	1,100,000				
6	220,000				



物 件 目 録

1 所 在 市川市八幡三丁目
地 番 1301番2
地 目 宅地
地 積 69.42平方メートル
共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

2 所 在 市川市八幡三丁目
地 番 1302番1
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

3 所 在 市川市八幡三丁目
地 番 1302番12
地 目 宅地
地 積 185.12平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

4 所 在 市川市八幡三丁目



物 件 目 録

地 番 1302番17

地 目 畑

地 積 264平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社G・M・A・C 持分12分の3

5 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 ※のとおり

地 目 宅地

地 積 115.70平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

※1302番・1303番合併4

6 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 1509番1

地 目 宅地

地 積 23.14平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4～6】

別紙「土地建物位置関係図」(以下、「土地建物位置関係図」という。)記載のNo.3, No.5, No.13～No.20につき、駐車場として使用されている。使用者らは、売却対象外の共有持分を有するAから占有使用を承認されている。

【物件番号1, 4】

土地建物位置関係図記載の未登記目的外建物の敷地部分につき、売却対象外の共有持分を有するAが占有している。同人所有の売却対象外未登記建物(種類:住宅・店舗, 構造:木造瓦葺2階建, 床面積:1, 2階合計157.84平方メートル)の一部が本件土地上に存在する。同建物は直ちに収去されない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～6】

- ・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・本件土地は、売却対象外の土地(地番1297番16)への通行のため無償で利用されている。
- ・売却対象外の土地(地番1308番・1309番合併2)を通行のため無償で利用している。
- ・売却基準価額は、本件土地は無道路地であること等を考慮して定められている。



【物件番号4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 市川市八幡三丁目
地 番 1301番2
地 目 宅地
地 積 69.42平方メートル
共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

2 所 在 市川市八幡三丁目
地 番 1302番1
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

3 所 在 市川市八幡三丁目
地 番 1302番12
地 目 宅地
地 積 185.12平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

4 所 在 市川市八幡三丁目



物 件 目 録

地 番 1302番17

地 目 畑

地 積 264平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社G・M・A・C 持分12分の3

5 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 ※のとおり

地 目 宅地

地 積 115.70平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

※1302番・1303番合併4

6 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 1509番1

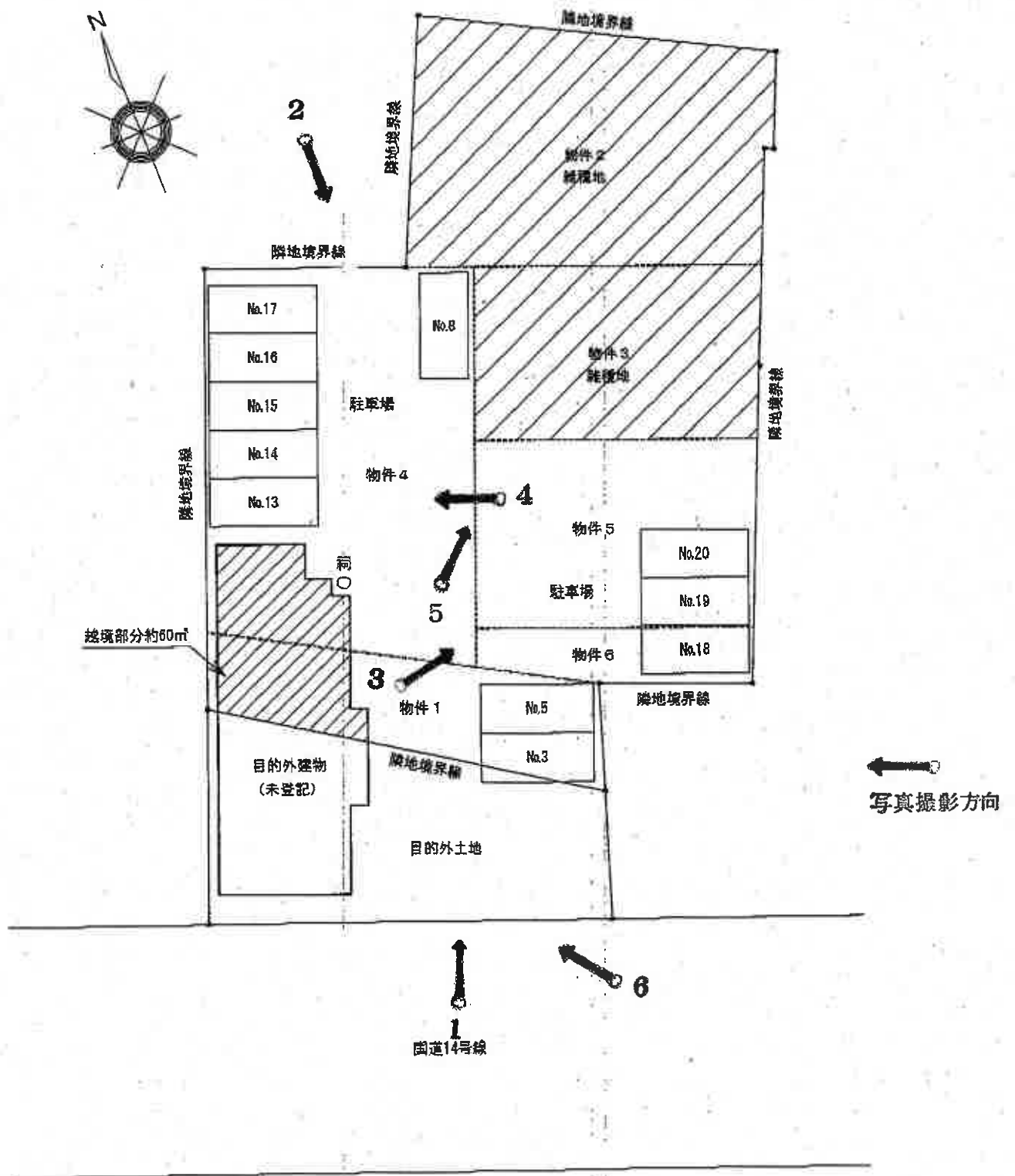
地 目 宅地

地 積 23.14平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5



【土地建物位置関係図】



注. 敷地は現況概測に基づく。尚、物件間の境界は筆界が不明瞭なため想定である。

令和7年(ヌ)第 191号
物件1ないし6
令和7年10月14日受理
令和8年 4月27日提出

現況調査報告書

2分冊の1

千葉地方裁判所
執行官 衣 斐 主 税

(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 市川市八幡三丁目

地 番 1 3 0 1 番 2

地 目 宅地

地 積 6 9 . 4 2 平方メートル

共有者 株式会社 G ・ M ・ A ・ C 持分 1 8 分の 5

2 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 1 3 0 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 1 . 2 3 平方メートル

共有者 株式会社 G ・ M ・ A ・ C 持分 1 8 分の 5

3 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 1 3 0 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 8 5 . 1 2 平方メートル

共有者 株式会社 G ・ M ・ A ・ C 持分 1 8 分の 5

4 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 1 3 0 2 番 1 7

地 目 畑

地 積 2 6 4 平方メートル

共有者 株式会社 G ・ M ・ A ・ C 持分 1 2 分の 3



物 件 目 録

5 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 ※のとおり

地 目 宅地

地 積 115.70平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

※1302番・1303番合併4

6 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 1509番1

地 目 宅地

地 積 23.14平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	市川市八幡3-13-7 付近
土地	物件1ないし6
現況地目	☒ 宅地 (物件1、4ないし6) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 雑種地 (物件2、3) ☐ 山林 (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	☒ 共有者Aが物件1、4土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ その他の者が物件1、4ないし6土地を駐車場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 共有者らが物件2、3土地を更地の状態で占有している。
その他の事項	1. 本件の対象は、債務者株式会社G・M・A・Cの物件1ないし3、5、6の持分18分の5と物件4の持分12分の3である。 2. 物件4土地は登記地目「畑」であるが、市川市農業員会より非農地で買受適格証明不要の回答がある。 3. 物件1ないし6土地は、一体地で、コンクリートブロック塀やフェンス、境界標から、概ね土地の範囲を確認できる。 4. 物件1土地は、南西側の国道との間には件外土地 (地番1308・1309合併2、所有者A) があり、接道していない。 5. 物件2、3土地は、樹木が繁茂する雑種地となっている。 6. 物件4土地の北東側隣地 (地番1297-16) にA所有の建物が所在し、同土地からは本件土地を通して南西側の国道に出ている。 7. 物件4土地に祠が存在する。 8. 貸し駐車場はAが管理し、収益は、管理、維持費等を控除し、土地共有者間で分配されている。令和7年度の本件債務者へは、370,414円分配されている。 9. 駐車区画3は、件外土地 (地番1308・1309合併2) に跨ってる可能性がある。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
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、4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1、4土地の一部	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有(共有)権	
占有開始時期		昭和48年頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
1. 4 ないし 6	☐ 全部 ☒ 区画3 株式会社 アーキセプト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自R7・10・1 至R8・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	消費税10% 1,818円
1. 4 ないし 6	☐ 全部 ☒ 区画5 株式会社 東京ハウス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自R8・3・16 至R9・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	消費税10% 1,818円
1. 4 ないし 6	☐ 全部 ☒ 区画13 株式会社 アーキセプト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自R8・3・1 至R9・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	消費税10% 1,818円
1. 4 ないし 6	☐ 全部 ☒ 14 (市川公証人役場) B C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自R8・2・1 至R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1. 4 ないし 6	☐ 全部 ☒ 15 (市川公証人役場) B C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自R8・2・1 至R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1. 4 ないし 6	☐ 全部 ☒ 区画16 株式会社市進ホール ディングス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自R8・1・1 至R8・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	消費税10% 1,818円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
1. 4 ないし 6	☐ 全部 ☒ 区画17 BuddyforS株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	.. 自R7・9・1 至R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	内消費税10% 1,818円
1. 、 ないし 6	☐ 全部 ☒ 区画18 D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	.. 自R8・2・1 至R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	内消費税10% 1,818円
1. 4 ないし 6	☐ 全部 ☒ 区画19 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	.. 自R7・11・1 至R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	内消費税10% 1,818円
1. 4 ないし 6	☐ 全部 ☒ 区画20 F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	.. 自R7・12・1 至R8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	内消費税10% 1,818円
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.. 自 .. 至 ..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.. 自 .. 至 ..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1, 4関係)	
所 在	市川市八幡三丁目1308・1309合併2、1301番2、1302-17
家 屋 番 号	☒ (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1, 2階合計157.84㎡ (課税証明書記載)
所 有 者	☒ 土地共有者A
建 築 時 期	☒ 昭和48年ころ (課税証明書記載) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	本建物の一部約60㎡が物件1, 4土地に所在する。

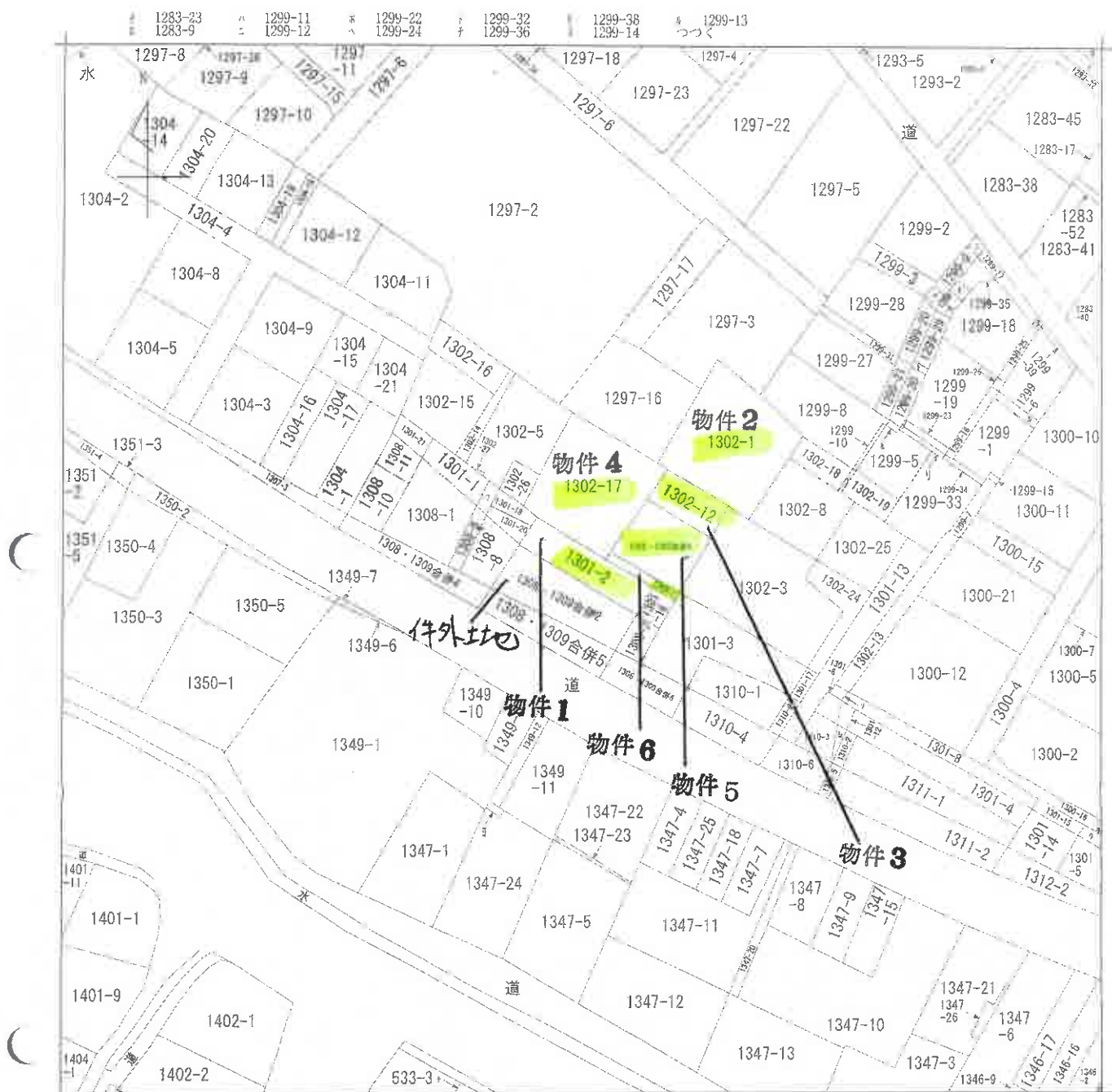
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	本件土地は、登記のとおりで、隣地との間でも境界等の争いありません。境界標も存在します。 本件土地と国道との間に私が所有者する土地（地番 1308・1309 合併 2）があり、同土地を通行するのに取決めや使用料はありません。また、私が所有する北東側隣地（地番 1297-16）から国道に出るのに本件土地を通る必要がありますが、他の土地共有者との間で取決めや使用料はありません。 物件 1、4 土地に私が所有する未登記建物の一部が存在していますが、他の土地共有者への地代の支払いはありません。この建物は相続により取得したので、誰が建築したか分かりません。令和 7 年の課税証明書の写しを提出します。 貸し駐車場は、私が管理しています。契約書の写しを提出します。 駐車場収益は和解裁判に基づき、共有者に分配しています。和解調書写しと令和 7 年の清算書と令和 8 年 1 期（1 月から 3 月）暫定清算書を提出します。

(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
R7年10月21日 (火) 12:55-13:00	物件所在地	物件外観調査
R7年11月18日 (火) 11:45-12:05	物件所在地	物件調査、写真撮影
R7年11月27日(木) : - :	郵便	農地照会
R8年3月12日 (木) 14:50-15:10	物件所在地	共有者Aに面談、事情聴取、調査協力依頼
R8年3月25日 (水) 14:40-15:20	物件所在地	物件調査、写真撮影 共有者Aに面談、事情聴取 評価人同行
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 を立ち会わせ、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



(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 市川市八幡三丁目				地 番 1301番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 是 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 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9月5日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号: 10-1

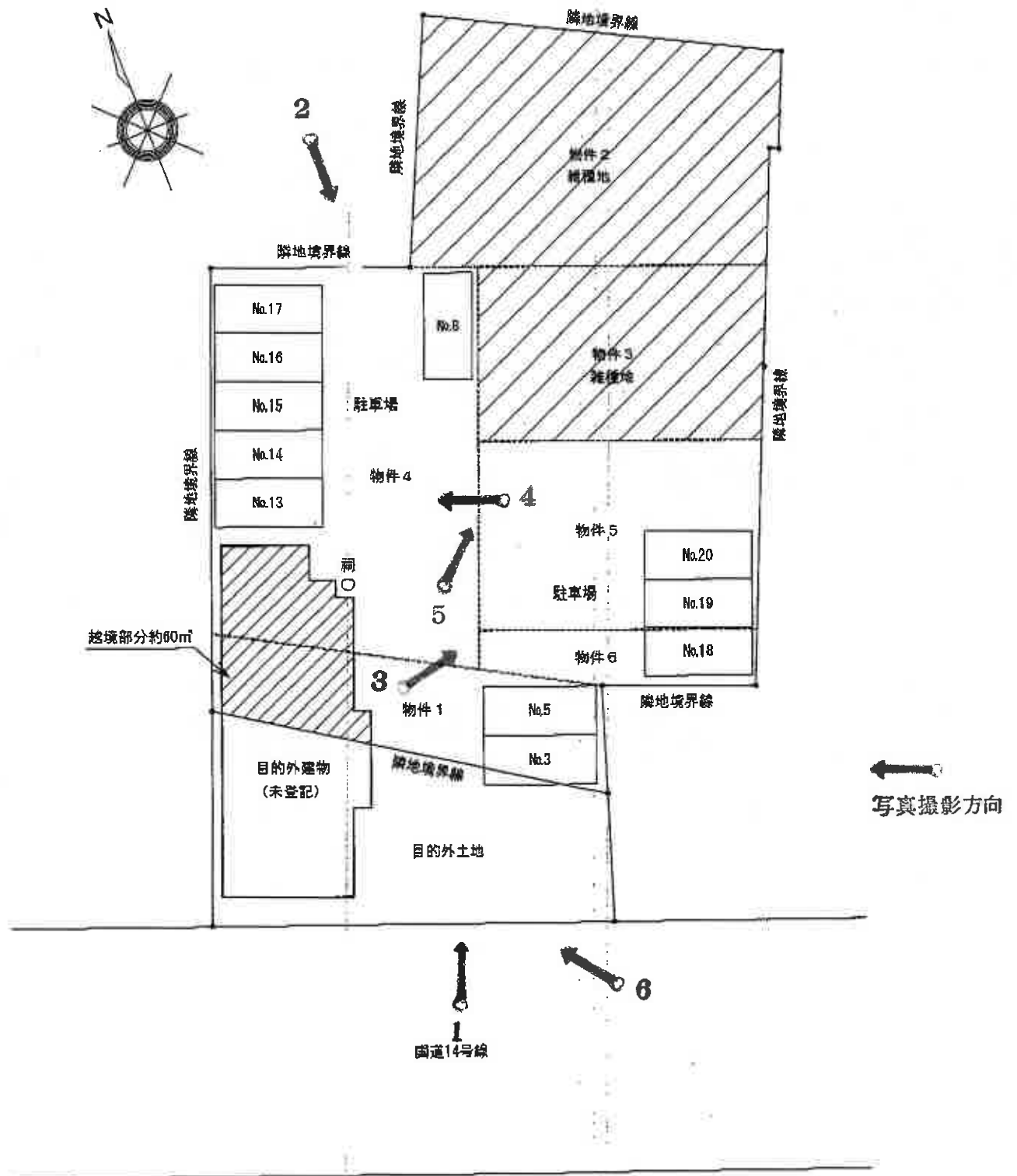
(1/2)

A3判をA4判に縮小した。

(10枚目)

1	1300-1
2	1301-10
3	1349-7
4	1349-13
5	1352-10
6	1370-4
7	1371-11
8	1371-19
9	1402-3
10	1417-4

【土地建物位置関係図】



注: 敷地は現況概測に基づく。尚、物件間の境界は筆界が不明瞭なため想定である。

1



2



3



4



5



6



目的外建物

令和7年(ヌ)第191号

令和8年3月25日 現地調査

令和8年4月23日 評価

第26109①号 発行番号

令和8年4月24日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評価書

2分冊の1(物件1～6)

評価人 不動産鑑定士

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,230,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 630,000 円
物件2 (土地)	金 2,380,000 円
物件3 (土地)	金 1,750,000 円
物件4 (土地)	金 2,150,000 円
物件5 (土地)	金 1,100,000 円
物件6 (土地)	金 220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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, 4の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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「八幡3丁目13番街区」
2	物件目録記載のとおり。		現況地目:雑種地 住居表示「八幡3丁目13番街区」
3	物件目録記載のとおり。		現況地目:雑種地 住居表示「八幡3丁目13番街区」
4	物件目録記載のとおり。		現況地目:宅地 住居表示「八幡3丁目13番街区」
5	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「八幡3丁目13番街区」
6	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「八幡3丁目13番街区」
番号	特 記 事 項		
1～6	・対象となるのは、土地の共有持分である。 ・物件1, 4の土地上に目的外の未登記建物が存している。 ・その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 1301番2

地 目 宅地

地 積 69.42平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

2 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 1302番1

地 目 宅地

地 積 251.23平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

3 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 1302番12

地 目 宅地

地 積 185.12平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

4 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 1302番17

地 目 畑

地 積 264平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分12分の3

物件目録

5 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 ※のとおり

地 目 宅地

地 積 115.70平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

※1302番・1303番合併4

6 所 在 市川市八幡三丁目

地 番 1509番1

地 目 宅地

地 積 23.14平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の5

1 対象土地の概況及び利用状況等

1 対象土地の概況及び利用状況等

- 5 -

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 なし 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	1. 物件7は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 過去地図調査では家屋が存在しており、建物の基礎等が存在する可能性は否定できないが、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. 千葉情報マップによると、対象地は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. 敷地の境界線については隣接地とは、コンクリートブロック塀やフェンス等で区画されている。尚、敷地南西方の国道との間には目的外の他人地が介在しており、現況は無道路地である。目的外土地の所有者は物件1～6の共有者でもあるが、通行や車両の出入に関する取決め等は特に無いとの事である。 2. 貸し駐車場の駐車台数は11台である。(土地建物位置関係図参照) 3. 物件4の登記簿上の地目は畑であるが、市川市農業委員会からの回答は以下の通りである。 ・ 現況地目:非農地 ・ 転用許可等の有無:5条許可有(許可年月日:令和7年1月16日) ・ 転用目的:駐車場 ・ 買受適格証明書の要否等:不要 4. 物件1, 4には下記の目的外未登記建物の一部が存する。(土地建物位置関係図参照) ・ 種 類:居宅・店舗(課税明細書記載) ・ 構 造:木造瓦葺2階建 ・ 課税床面積:157.84㎡(課税明細書記載) ・ 越境部分の建築面積:約60㎡(現地概測数量) ・ 新築年月日:昭和48年(課税明細書記載) ・ 所有者:個人 尚、目的外未登記建物の所有者は本件土地の共有者でもあるが、その他持分に対する借地契約や地代等の支払は無いとの事である。 5. 目的外建物の北東部に祠が存在する。 6. 市ハザードマップ等によれば河川の氾濫による浸水が想定される区域である。また、東京湾沿岸の高潮浸水想定区域内に指定されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6(土地)

目的土地の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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	435,000	0.14	69.42	5/18	---	1,174,000
2	435,000	0.14	251.23	5/18	---	4,250,000
3	435,000	0.14	185.12	5/18	---	3,132,000
4	435,000	0.14	264.00	3/12	---	4,019,000
5	435,000	0.14	115.70	5/18	---	1,957,000
6	435,000	0.14	23.14	5/18	---	391,000
計			908.61			14,923,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市川-6)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{円/㎡} & & & & & & \text{円/㎡} \\ 440,000 & \times & \frac{(101.8)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(100)} = 435,000 \end{array}$$

◇ 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+3% (格差率) 103

◇ 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) 100

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1～6】

(相 乗 積) 無道路地-70%, 規模大-10%, 不整形-30%, 供給処 (格差率) 0.14
理施設-10%, 一部雑種地-15%

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 建 付 減 価 : -

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、4の土地については土地利用権等価格を控除し、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	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		範囲 割合 ウ	土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
		率	利用権等		
1	1,174,000	0.20	場所的利益	22.5%	53,000
4	4,019,000	0.20	場所的利益	22.5%	181,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物の所有者は土地の共有者であるが、その他持分に対する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。

ウ 目的外建物の土地利用権が及ぶ範囲の割合を許容建蔽率から下記の通り査定した。

$$\frac{\text{目的外建物 越境部分の面積 } 60.00\text{m}^2}{\text{許容建蔽率 } 80\%} = \frac{\text{物件1、4の 敷地面積 } 333.42\text{m}^2}{\text{範囲割合 } 22.5\%}$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1㊦カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㊦エ)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	1,174,000	－ 53,000		0.70	0.80	630,000
2	4,250,000			0.70	0.80	2,380,000
3	3,132,000			0.70	0.80	1,750,000
4	4,019,000	－ 181,000		0.70	0.80	2,150,000
5	1,957,000			0.70	0.80	1,100,000
6	391,000			0.70	0.80	220,000
一 括 価 格 (合 計)						8,230,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：対象土地は無道路地であり、また、共有持分である事等から市場での需要減退等を考慮した。

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-6)

所 在	市川市平田1丁目135番1
価 格	440,000 円／m ²
位 置	JR総武線, 都営新宿線「本八幡」駅の北西方・約750m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	162 m ²
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南西側 4.5m 市道
用 途 指 定 等	第一種中高層住居専用地域(指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上



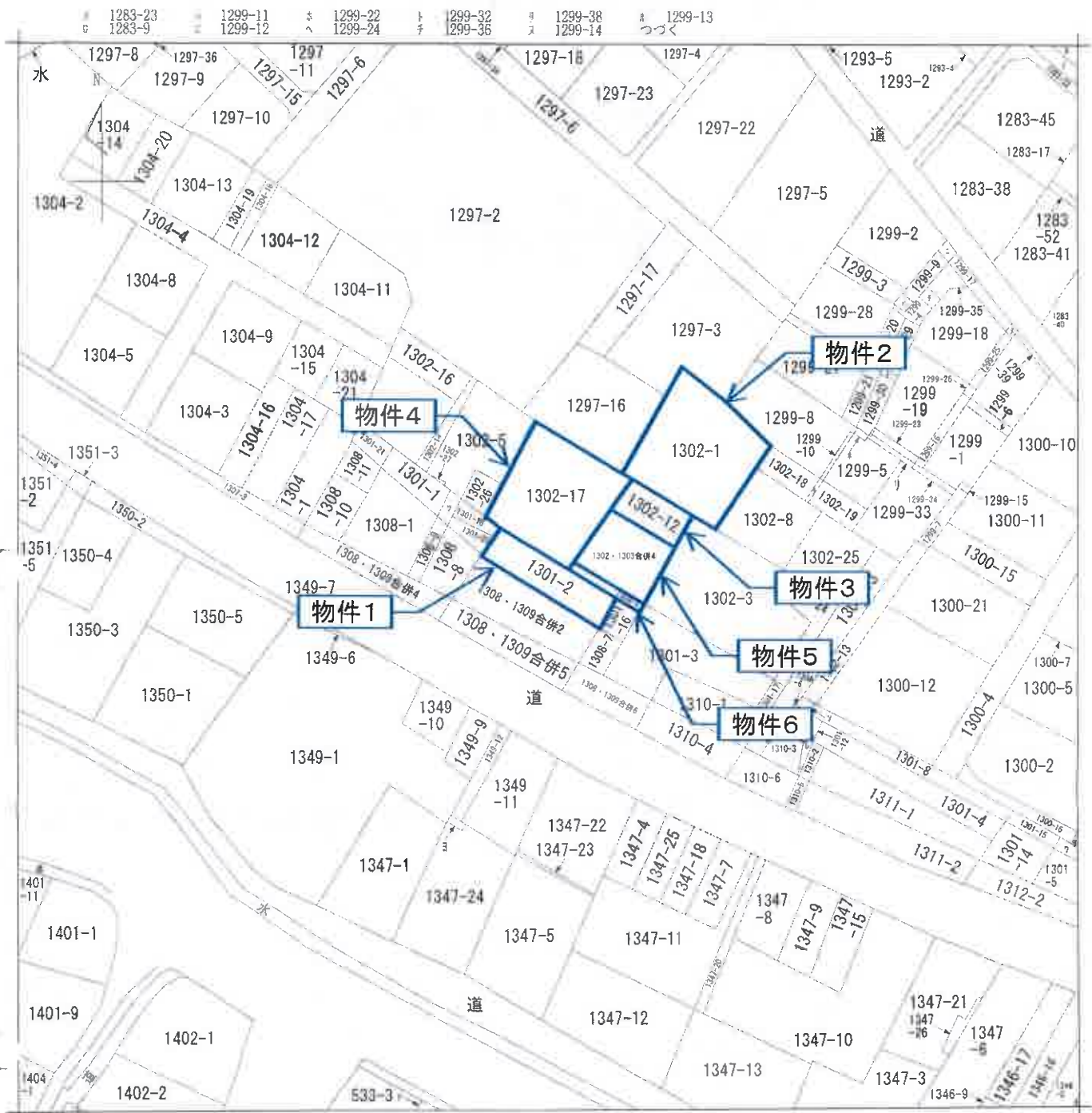
物件所在地

最寄駅

市川市

位置図
S=1/15,000

出典: 国土地理院



(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
八幡三丁目
A 八幡三丁目
B 八幡三丁目

請 求 部 分	所 在	市川市八幡三丁目				地 番	1301番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 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。

(千葉地方税務局市川支局管轄)

令和7年9月5日

東京法務局新宿出張所

登記官

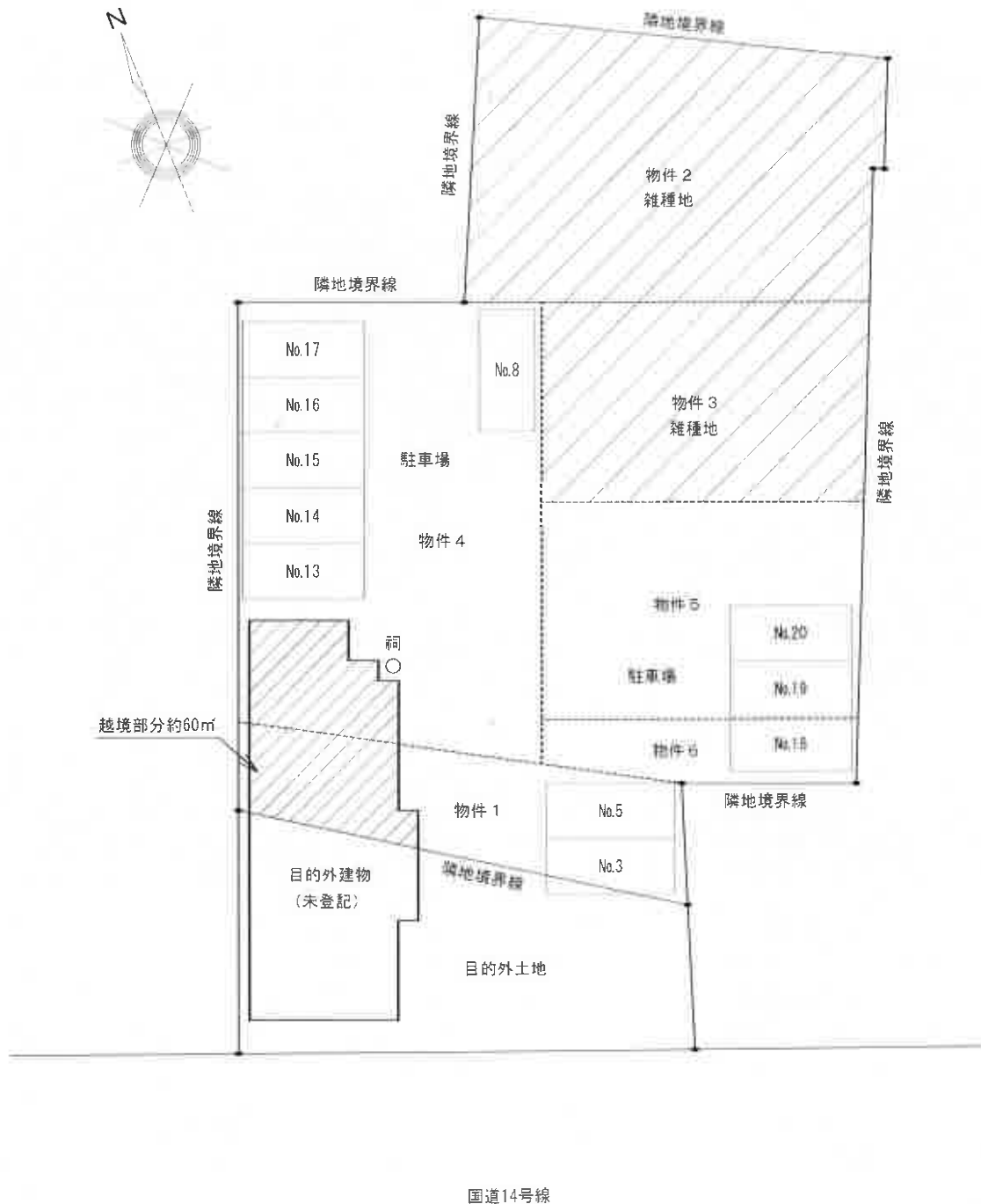
請求番号: 10-1

(1/2)

公図写

A3版をA4版に縮小

【土地建物位置関係図】



注 敷地は現況概測に基づく。尚、物件間の境界は筆界が不明瞭なため想定である。