

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 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 12 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 22 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 11 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）
1～4	30,670,000 24,536,000	一括	6,134,000	186,176	33,718
1	5,870,000				
2	5,870,000				
3	8,880,000				
4	10,050,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茂原市高師字国野 |
| | 地 番 | 3 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市高師字国野 |
| | 地 番 | 3 9 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 9. 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茂原市高師字国野 3 9 6 番地 3、3 9 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 9 6 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 3. 6 7 平方メートル
2 階 1 4 3. 6 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 茂原市高師字国野 3 9 6 番地 4、3 9 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 9 6 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8. 9 9 平方メートル
2 階 1 5 8. 9 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18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1～4】

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

【物件番号3】

賃借権

範 囲 105号室

賃借人 C

期 限 令和8年2月28日まで

賃 料 月額4万2000円(駐車場使用料を含む。)

賃料前払 なし

敷 金 4万2000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 201号室

賃借人 D

期 限 令和8年6月9日まで

賃 料 月額3万6000円(駐車場使用料を含む。)

賃料前払 なし

敷 金 3万5000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号4】

賃借権

範 囲 101号室

賃借人 G
期 限 令和8年5月31日まで
賃 料 月額3万6000円（駐車場使用料を含む。）
賃料前払 なし
敷 金 3万5000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 201号室
賃借人 K
期 限 令和9年1月31日まで
賃 料 月額5万円（駐車場使用料を含む。）
賃料前払 なし
敷 金 5万2000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 202号室
賃借人 L
期 限 令和9年4月30日まで
賃 料 月額3万7000円（駐車場使用料を含む。）
賃料前払 なし
敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 203号室
賃借人 M
期 限 令和7年9月6日まで（令和7年9月4日現在で記載）
賃 料 月額5万円（駐車場使用料を含む。）
賃料前払 なし
敷 金 5万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

物件3, 4の建物敷地を除く部分につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号3】

・103号室及び202号室につき、本件所有者が占有している。



- ・ 101号室につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 102号室につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 203号室につき、Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 205号室につき、Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号4】

- ・ 102号室につき、Hが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 103号室につき、Iが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 105号室につき、Jが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 205号室につき、Nが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。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1～4】

売却基準価額は、太陽光パネル等の発電設備購入費用の残債の有無及び販売業者等の所有権留保の有無等が不明であること等を考慮して定められている。

《 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 | 茂原市高師字国野 |
| | 地 番 | 3 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市高師字国野 |
| | 地 番 | 3 9 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 9 . 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茂原市高師字国野 3 9 6 番地 3、3 9 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 9 6 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 3 . 6 7 平方メートル
2 階 1 4 3 . 6 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 茂原市高師字国野 3 9 6 番地 4、3 9 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 9 6 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8 . 9 9 平方メートル
2 階 1 5 8 . 9 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第8号
令和7年2月4日受理
令和7年9月4日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 | 茂原市高師字国野 |
| | 地 番 | 3 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市高師字国野 |
| | 地 番 | 3 9 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 9. 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茂原市高師字国野 3 9 6 番地 3、3 9 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 9 6 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 3. 6 7 平方メートル
2 階 1 4 3. 6 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 茂原市高師字国野 3 9 6 番地 4、3 9 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 9 6 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8. 9 9 平方メートル
2 階 1 5 8. 9 9 平方メートル |

(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
土地			
現況地目			
形状			
占有者及び占有状況			
下記以外の建物 (目的外建物)			
その他の事項			
建物	物件 4		
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共同住宅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	11 枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 { 令和 年 () 第 号 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物図面 (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〈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	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1・2	☐ 全部 ☒ 敷地内駐車場部分 A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H30・10・14 自R6・10・14 至R8・10・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は物件3 の101号室賃料に含まれ ている。
1・2	☐ 全部 ☒ 敷地内駐車場部分 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H26・9・1 自R6・9・1 至R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は物件3 の102号室賃料に含まれ ている。
1・2	☐ 全部 ☒ 敷地内駐車場部分 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H10頃 自R6・3・1 至R8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は物件3 の105号室賃料に含まれ ている。
1・2	☐ 全部 ☒ 敷地内駐車場部分 D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H12頃 自R6・6・10 至R8・6・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は物件3 の201号室賃料に含まれ ている。
1・2	☐ 全部 ☒ 敷地内駐車場部分 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H27・1・17 自R7・1・17 至R9・1・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は物件3 の203号室賃料に含まれ ている。
1・2	☐ 全部 ☒ 敷地内駐車場部分 F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H26・12・20 自R6・12・20 至R8・12・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は物件3 の205号室賃料に含まれ ている。

※ 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	駐：駐車場
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

(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	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
1・2	☐ 全部 ☒ 敷地内駐車場部分 H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H29・3・26 自R7・3・26 至R9・3・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は物件4 の102号室賃料に含まれ ている。
1・2	☐ 全部 ☒ 敷地内駐車場部分 I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R2・3・13 自R6・3・13 至R8・3・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は物件4 の103号室賃料に含まれ ている。
1・2	☐ 全部 ☒ 敷地内駐車場部分 K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H5・2・1 自R7・2・1 至R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は物件4 の201号室賃料に含まれ ている。
	☐ 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	
	☐ 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	駐：駐車場
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

(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	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・10・14 自R6・10・14 至R8・10・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 40,000円	賃料には共益費・駐車場使用料を含む。
3	☐ 全部 ☒ 102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・9・1 自R6・9・1 至R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 103号室 債務者兼所有者(空室)	☒ 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	内部は、ほぼ空の状態である。
3	☐ 全部 ☒ 105号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H10頃 自R6・3・1 至R8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☒ 敷 ☐ 保 42,000円	
3	☐ 全部 ☒ 201号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H12頃 自R6・6・10 至R8・6・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☒ 敷 ☐ 保 35,000円	賃料には駐車場使用料を含む。共益費2,000円。更新契約書の一部は存在しない。占有開始時期につき「執行官の意見」のとおり。
3	☐ 全部 ☒ 202号室 債務者兼所有者(空室)	☒ 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

(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	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	権原				
3	☐ 全部 ☒ 203号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・1・17 自R7・1・17 至R9・1・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☒ 敷 ☐ 保 30,000円	賃料には共益費・駐車場使用料を含む。
3	☐ 全部 ☒ 205号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・12・20 自R6・12・20 至R8・12・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☒ 敷 ☐ 保 30,000円	賃料には共益費・駐車場使用料を含む。
	☐ 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	
	☐ 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

(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	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 101号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14・6・1 自R6・6・1 至R8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☒ 敷 ☐ 保 35,000円	賃料には駐車場使用料を含む。共益費2,000円。更新契約書の一部は存在しない。
4	☐ 全部 ☒ 102号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・3・26 自R7・3・26 至R9・3・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ☒ 敷 ☐ 保 37,000円	賃料には駐車場使用料を含む。共益費の負担はない。
4	☐ 全部 ☒ 103号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・13 自R6・3・13 至R8・3・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	当初借主：千葉県(14枚目「関係人の陳述等」参照)。賃料には駐車場使用料を含む。共益費の負担はない。
4	☐ 全部 ☒ 105号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・2・1 自R7・2・1 至R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ☒ 敷 ☐ 保 37,000円	賃料には共益費・駐車場使用料を含む。
4	☐ 全部 ☒ 201号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H5・2・1 自R7・2・1 至R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 52,000円	賃料には駐車場使用料を含む。共益費2,000円。更新契約書の一部は存在しない。
4	☐ 全部 ☒ 202号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・5・1 自R7・5・1 至R9・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には共益費・駐車場使用料を含む。更新契約書の一部は存在しない。

※ 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

(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	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	権原				
4	☐ 全部 ☒ 203号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H5頃 自R5・9・7 至R7・9・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	賃料には駐車場使用料を含む。共益費2,000円。更新契約書の一部は存在しない。占有開始時期につき「執行官の意見」のとおり。
4	☐ 全部 ☒ 205号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・12・8 自R5・12・8 至R7・12・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 35,000円	共益費の負担はない。賃料には駐車場使用料を含む。
	☐ 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	
	☐ 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

そ の 他 の 事 項

■物件1及び2（本敷地）について

- 1 (1) 本敷地は、物件3及び4の各建物の敷地及び駐車場等として一体的に利用されており(写真①参照)、北側が幅員約3メートルの市道に接する。南側部分に物件3建物(建物名称：第一まつもとハイツ)が建在し(写真②参照)、北側部分に物件4建物(建物名称：第二まつもとハイツ)が建在する(写真③参照)。
- (2) 本敷地の中央部分と北端部分、南西端部分は主に駐車場になっている(写真②③④⑤参照)。また、本敷地の南端部分は、物件3建物の1階各貸室の専用庭として利用されている(写真⑥参照)。
- 2 本敷地と各隣接地とはフェンスや側溝等で仕切られており、これらを公図及び法務局備え付けの建物図面と照合することにより、本敷地の範囲を概ね認識することができる。
- 3 本敷地の南西端付近に簡易物置(動産)と植木鉢が置かれている(写真⑤参照)。また、調査時、物件3建物の西側階段下のスペースがシートで覆われ、内部に原付バイクやごみ等が保管されていた(13枚目「関係人の陳述等」物件3の205号室賃借人の陳述参照)。東端付近に電柱とその支線、ポールが立っている。

■物件3について

- 1 物件3建物は、2階建て共同住宅(全8室、写真②参照)であり、各階に2K間取りの貸室が4室ある(各貸室の配置や間取りは「物件3建物間取図」及び写真⑦⑧⑨参照)。
- 2 空室2室(103・202号室)を除く貸室6室(101・102・105・201・203・205号室)は、賃借人によって現に居宅として使用されている。なお、「104号室」と「204号室」という名称の貸室は存在しない。
- 3 屋根上に太陽光パネルが設置されているが、設置の時期や所有権留保の有無等は不明である。
- 4 物件3建物は建築後約42年が経過し、全体的に経年相応の劣化(外壁のひび割れ等)や設備の老朽化が進んでいる。各貸室の内部状況は以下のとおりである。

場 所	内部状況(損傷及び不具合等を含む。但し、軽微な損傷等は記載を省略した。)
1階101号室	台所の天井と洋室の天井にそれぞれ目立つシミがある。玄関と台所の間に扉が造作されている。南側専用庭に小屋が造作されている(写真⑩参照)。
1階102号室	和室(1)(2)の畳に歩くと沈む箇所(複数)がある。
1階103号室	台所の床が歩くと沈む。内壁クロスに剥がれや引っ掻き傷がある。南側専用庭にはウッドデッキが造作され、簡易物置(動産)も置かれている(写真⑩参照)。
1階105号室	台所の床と和室(1)の畳に歩くと沈む箇所(複数)がある。和室(2)の内壁クロスに剥がれた箇所がある。台所の天井に2階からの水漏れが原因と推測されるシミがある(写真⑪参照)。
2階201号室	玄関床材に剥がれた箇所がある。和室(1)の内壁クロスに亀裂がある。
2階202号室	浴室前の床材や和室(2)の畳が変色している。和室(1)(2)の内壁クロスに剥がれや亀裂がある。和室(1)の内壁や和室(2)の引戸に凹んだ箇所がある。ベランダの隔て板にひび割れがある。
2階203号室	玄関床材に剥がれた箇所がある。浴室入口付近の内壁クロスに剥がれた箇所がある。和室(2)の押入内に湿気(推測)によるシミがある。
2階205号室	玄関床材に剥がれた箇所がある。台所やトイレの内壁にシミがある。和室(1)(2)の内壁や建具に猫による複数の引っ掻き傷がある。内部には大量の家財道具等が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件4について

- 1 物件4建物は、2階建て共同住宅(全8室、写真③参照)であり、各階に2K間取りの貸室が4室ある(各貸室の配置や間取りは「物件4建物間取図」及び写真⑬⑭⑮参照)。
- 2 貸室8室(101～103・105・201～203・205号室)は、賃借人によって現に居宅として使用されている。なお、「104号室」と「204号室」という名称の貸室は存在しない。
- 3 屋根上に太陽光パネルが設置されているが、設置の時期や所有権留保の有無等は不明である。
- 4 物件4建物は建築後約40年が経過し、全体的に経年相応の劣化(外壁のひび割れ等)や設備の老朽化が進んでいる。各貸室の内部状況は以下のとおりである。

場 所	内部状況(損傷及び不具合等を含む。但し、軽微な損傷等は記載を省略した。)
1階101号室	台所の床が歩くと沈む。和室(2)の物入の扉や内部にシミがある(写真⑯参照)。南側犬走りコンクリート上の目隠し板がない。
1階102号室	浴槽の下部が腐食している。和室(2)の押入や物入の内部に湿気(推測)によるシミがある。台所の床に板が敷いてある。和室(1)の天井に多数のビスが打ってある(14枚目「関係人の陳述等」参照)。南側犬走りコンクリート上の目隠し板がない。
1階103号室	浴槽の下部が腐食している(写真⑰参照)。台所の床に板が敷いてある。和室(2)の東側内壁に板が取り付けられている(14枚目「関係人の陳述等」参照)。
1階105号室	和室(1)の畳が歩くと沈む。和室(2)の内壁クロスに剥がれた箇所がある。和室(1)の内壁クロスに黒シミがある。
2階201号室	浴室前の天井に黒カビが発生している。台所の内壁に亀裂がある。和室(1)(2)の内壁や柱等に猫による複数の引っ掻き傷がある。
2階202号室	玄関の床コンクリートにひび割れがある。浴室前の床材に剥がれた箇所がある。和室(1)の建具に凹みがある。ベランダの隔て板の下部が割れている。
2階203号室	浴槽の下部が腐食している。台所の内壁に亀裂がある。
2階205号室	浴室前の床材に剥がれた箇所がある。和室(1)の天井に黒シミがある(写真⑱参照)。

(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
■ 南房商事株式会社担当者 (賃貸管理会社従業員)	当社は、第一・第二まつもとハイツ(物件3、4)の賃貸管理をしています。第一まつもとハイツ(物件3)の103号室と202号室は空室ですが、その2室以外の第一まつもとハイツの貸室6室と第二まつもとハイツ(物件4)の貸室8室は賃貸中です。 各貸室の賃貸借契約書の写しを執行官に提出します。当社が賃貸管理を始める前から借りている一部の賃借人については、当初の賃貸借契約書はありません。また、当社が管理を開始した後の更新契約書についても作成がされていないものがあります。 敷地(物件1、2)内駐車場の使用料については賃料に含まれており、駐車場を使用していない賃借人でも賃貸借契約書には「駐車場含む」となっています。契約書には敷地内駐車場の駐車位置まで指定されていません。 第一まつもとハイツの専用庭は1階の賃借人が自由に使用できます。103号室の専用庭の物置は、前々賃借人が退去時に置いて行ったものです。 (令和7年3月13日に電話聴取、以後も電話や面談で随時聴取)
■ A(物件3の101号室賃借人)	私は平成30年10月から101号室を借りて夫と二人で住んでいます。現在の契約内容は、執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場を使用しています。 賃料の滞納はありません。 庭に小屋を作りました。 水回り設備等に特に不具合はありません。 猫を5匹飼っています。 大雨が降っても敷地が冠水することはありません。 (令和7年5月10日に面談聴取)
■ B(物件3の102号室賃借人)	私は平成26年9月から102号室を借りて息子と同居人の三人で住んでいます。現在の契約内容は、執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場を使用しています。 賃料の滞納はありません。 猫を1匹飼っています。 シロアリを見たことはありません。 水回り設備等に特に不具合はありません。 (令和7年5月10日に面談聴取)
■ C(物件3の105号室賃借人)の同居家族	105号室には、母(C)と私と弟の3人が住んでいます。この部屋に住み始めたのは平成10年頃と思います。当初の賃貸借契約書はありません。現在の契約内容は、執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場を使用しています。 賃料の滞納はありません。 ペットは飼っていません。 風呂釜が壊れており、現在、風呂が使えません。 (令和7年5月17日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (物件3の201号室賃借人)	私は今年3月まで入院しており、退院後も実家で療養していました。 今週土曜日でしたら調査には立ち会えます。 (令和7年6月3日に電話聴取) 私は201号室を24、25年前から借りており、一人で住んでいます。当初の賃貸借契約書はありません。現在の契約内容は、執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場を使用しています。 賃料の滞納はありません。 ペットは飼っていません。 台所の流し台の蛇口付近から水漏れがあります。また、台所の換気扇や給湯器も故障しています。 トイレの貯水タンクのレバーに不具合があり、便座も不安定です。 台所の床が歩くと沈みます。 (令和7年6月7日に面談聴取)
■ E (物件3の203号室賃借人)	私は平成27年1月から203号室を借りて一人で住んでいます。現在の契約内容は、執行官から提示された更新契約書のとおりです。借主欄には息子が署名していますが、借主は私です。 敷地内駐車場を使用しています。 賃料の滞納はありません。 入居時にノミが大量に発生したので、駆除しました。 3年くらい前まで猫を飼っていました。 水回り設備等に特に不具合はありませんが、現在、台所の給湯器は使っておらず、使用ができなくなっている可能性があります。 玄関のドアが閉まりにくくなっています。 (令和7年7月4日に面談聴取)
■ F (物件3の205号室賃借人)	今週土曜日でしたら調査には立ち会えます。 (令和7年6月4日に電話聴取) 私は平成26年12月から205号室を借りて一人で住んでいます。現在の契約内容は、執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場を使用しています。 賃料の滞納はありません。 猫を3匹飼っています。 台所の給湯器は故障しており、使っていません。台所のコンセントから漏電し、コンセントに焦げた跡が残っています。 過去に洗濯機からの排水が床に漏れて1階に被害が出ました。 敷地西側の物置とその周りの植木鉢は私が置いたものです。また、第一まつもとハイツの西側階段下のスペースを私が物置として使用しています。 (令和7年6月7日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ G (物件4の101号室賃借人)	私は平成14年6月から101号室を借りて一人で住んでいます。当初の賃貸借契約書があります。平成30年～令和2年の更新契約書は手元にありませんが、現在の契約内容は執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場は使用していません。 賃料の滞納はありません。 ペットは飼っていません。 水回り設備等に特に不具合はありません。 台所の床が歩くと沈みます。 駐車場側に設置されていた目隠し塀が台風で飛ばされてなくなりました。 敷地内に浸水したことはありません。 (令和7年5月17日に面談聴取)
■ H (物件4の102号室賃借人)	私は平成29年3月から102号室を借りて一人で住んでいます。現在の契約内容は、執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場を使用しています。 賃料の滞納はありません。 ペットは飼っていません。 水回り設備等に特に不具合はありません。 台所の床が撓むので板を敷いています。また、天井にも撓みがあるので、ビスを数箇所打ってこれ以上撓みが広がらないようにしています。 (令和7年5月17日に面談聴取)
■ I (物件4の103号室賃借人)	私は令和2年3月から103号室に一人で住んでいます。当初、被災者向け賃貸型応急住宅として千葉県が借り上げた形で103号室に入居しましたが、令和4年3月に改めて賃貸借契約を結びました。現在の契約内容は、執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場を使用しています。 賃料の滞納はありません。 ペットは飼っていません。 水回り設備等に特に不具合はありません。 台所の床が撓むので、板を張って簡易補修しています。 和室(2)の東側内壁に防音のため板を取り付けています。 (令和7年5月17日に面談聴取)
■ J (物件4の105号室賃借人)	私は令和3年2月から105号室を借りて一人で住んでいます。現在の契約内容は、執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場は使用していません。 賃料の滞納はありません。 ペットは飼っていません。 水回り設備等に特に不具合はありません。 室内で煙草を吸っています。 (令和7年7月16日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(14 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
■ K (物件4の201号室賃借人)	私は平成5年2月から201号室を借りて娘と二人で住んでいます。当初の賃貸借契約書があります。更新契約書の一部は手元にありませんが、現在の契約内容は執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場を使用しています。 賃料の滞納はありません。 猫を4匹飼っています。 和室(1)のベランダ側の窓の鍵に不具合があります。 水回り設備等に特に不具合はありません。 (令和7年5月17日に面談聴取)
■ L (物件4の202号室賃借人)	私は平成25年5月から202号室を借りて一人で住んでいます。平成29年～平成31年の更新契約書は手元にありませんが、今年5月に契約を更新しました。 敷地内駐車場は使用していません。 過去に賃料を滞納したことがあり、現在、滞納分を分割で支払っています。 ペットは飼っていません。 水回り設備等に特に不具合はありません。 (令和7年5月10日に面談聴取)
■ M (物件4の203号室賃借人)	私は203号室を32、33年前から借りており、夫婦で住んでいます。当初の賃貸借契約書はありません。現在の契約内容は、執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場は使用していません。 賃料の滞納はありません。 ペットは飼っていません。 浴室のシャワーからお湯が出ません。 (令和7年5月17日に面談聴取)
■ N (物件4の205号室賃借人)	私は平成27年12月から205号室を借りて一人で住んでいます。現在の契約内容は、執行官から提示された更新契約書のとおりです。 敷地内駐車場は使用していません。 賃料の滞納はありません。 ペットは飼っていません。 水回り設備等に特に不具合はありません。 (令和7年5月17日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(15 枚目)

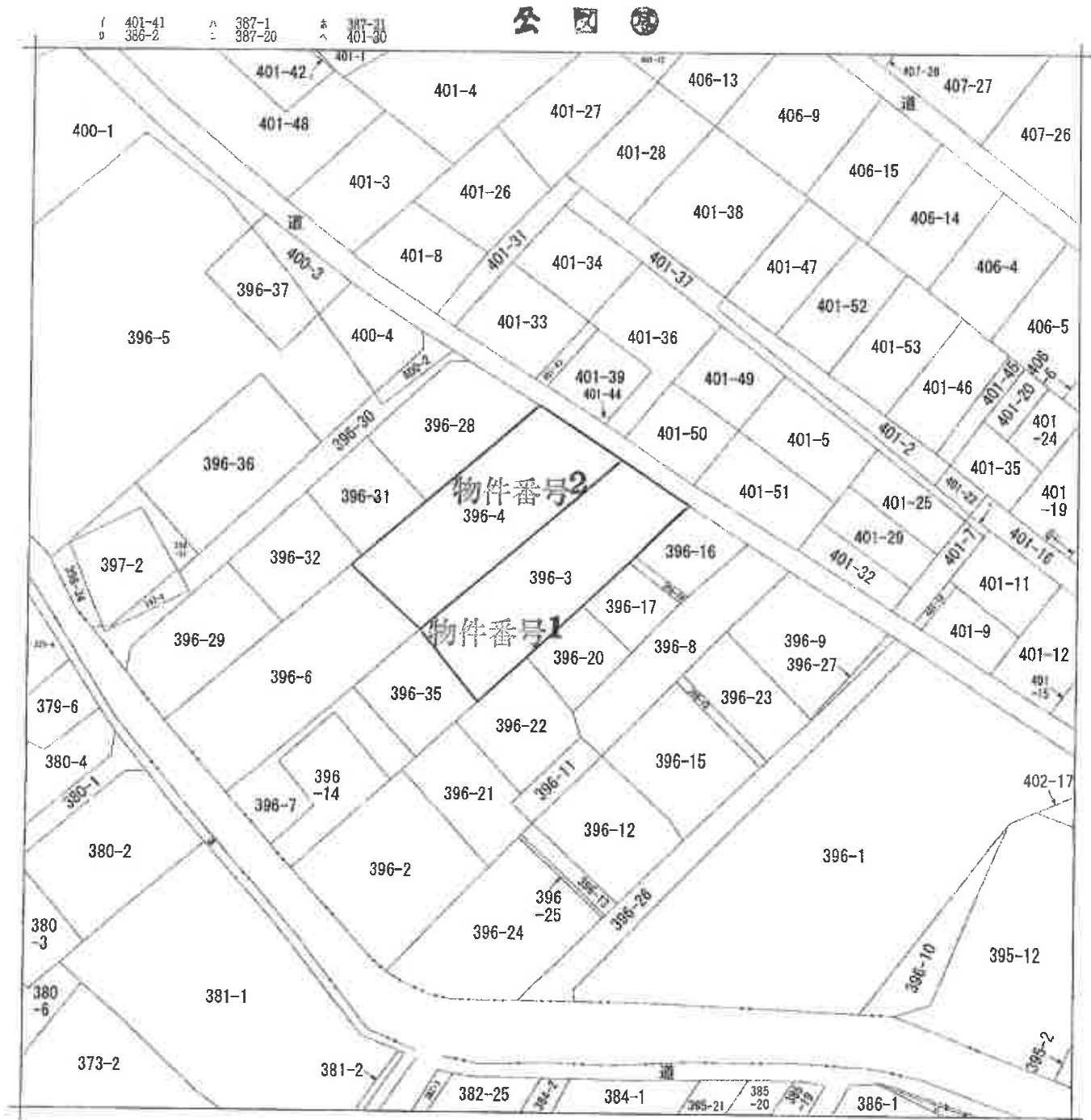
執行官の意見

- 物件4の101・201・202号室に係る各賃借権については、当初の賃貸借契約書の内容等から最先の賃借権であると認めた。また、物件3の105・201号室及び物件4の203号室の各賃借権については、各賃借人から当初の賃貸借契約書の提出はないものの、立入調査の結果に加え、更新契約書の存在及び関係人らの陳述等を基に占有開始時期を6枚目及び9枚目のとおりと認め、最先の賃借権であると判断した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月6日 (木) 11:00-11:20	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
7年2月7日 (金) : : :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の住所宛てに連絡依頼書発送 (期限内に連絡なし)
7年2月26日 (水) : : :	同上	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約 の有無等につき照会書発送 (3月10日に回答書受領)
7年3月11日 (火) : : :	同上	東京電力パワーグリッド株式会社に電気需給契約の有 無等につき照会書発送 (3月27日に回答書受領)
7年3月13日 (木) 16:41-16:53	同上	南房商事株式会社の担当者より本建物の管理状況等を 電話聴取
7年3月31日 (月) 12:35-13:35	物件所在地	物件1及び2、物件3(103・202号室)について評価人 とともに立入調査
7年4月25日 (金) 11:55-12:10	同上	占有調査、立入調査日(5/10・5/17)通知書を各貸室に 投函(賃借人の一部につき日時変更希望あり)
7年5月10日 (土) 11:00-11:48 13:45-14:10	同上	物件3(101・102号室)及び物件4(202号室)について賃 借人立会いの上で評価人とともに立入調査
7年5月17日 (土) 10:30-10:53 13:00-15:50	同上	物件3(105号室)及び物件4(101～103・201・203・205 号室)について賃借人等立会いの上で評価人とともに立 入調査
7年6月3日 (火) 16:15-16:20	千葉地方裁判所 執行官室	物件3の201号室賃借人より電話で立入調査日時の打 合せ
7年6月4日 (水) 14:50-14:55	同上	物件3の205号室賃借人より電話で立入調査日時の打 合せ
7年6月7日 (土) 10:30-11:35	物件所在地	物件3(201・205号室)について賃借人立会いの上で 評価人とともに立入調査
7年7月4日 (金) 10:00-10:35	同上	物件3(203号室)について賃借人立会いの上で評価人 とともに立入調査
7年7月16日 (水) 11:30-11:45	同上	物件4(105号室)について賃借人立会いの上で評価人 とともに立入調査
(特記事項) ■ 令和7年3月31日 物件3(103・202号室)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、賃貸管理会社から預か った合い鍵にて解錠し各室内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(17 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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	茂原市高師字国野				地番	396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	昭和47年11月			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

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。
(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和7年1月6日
東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M32535
(1/1)

登記官

(18枚目)

登記年月日：昭和58年8月29日

806

各階平面図

建物図面

家屋番号 396-3

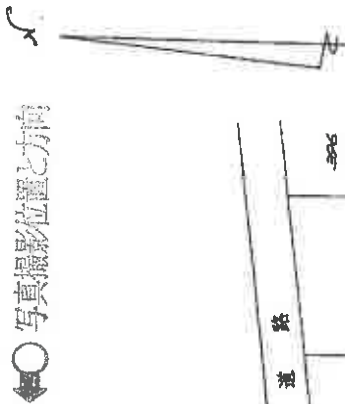
建物の所在 茂原市高師中野396番地3,同番地4

(各階同型)



床面積 22.24 x 6.46 = 143.6704㎡

写真撮影位置と方向



作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/250

(昭和58年8月26日作製)

(千葉県地家図測量士会印)

地図整理番号：M32537

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年3月26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。

(千葉県地方税務局成原支局管轄)

令和7年1月6日

東京法務局豊島出張所

登記官

(20 枚目)

建物図面図

各階平面図

807

396-4

家屋番号

建物の所在
茂原市高師宇田野396番地4,同番地3.

写真撮影位置と方向



二階
一階
(各階同型)

床面積 21.84 x 7.28 = 158.9842 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/500

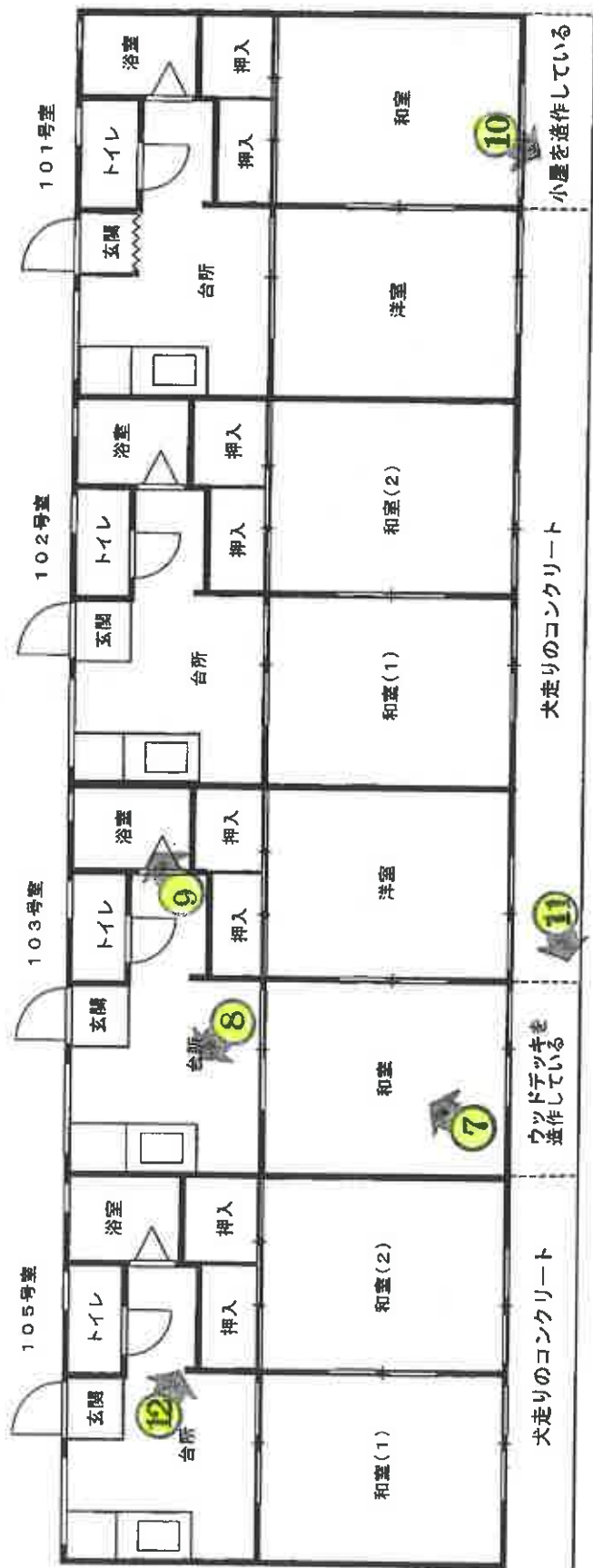
日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M32538

A3判をA4判に縮小

1階

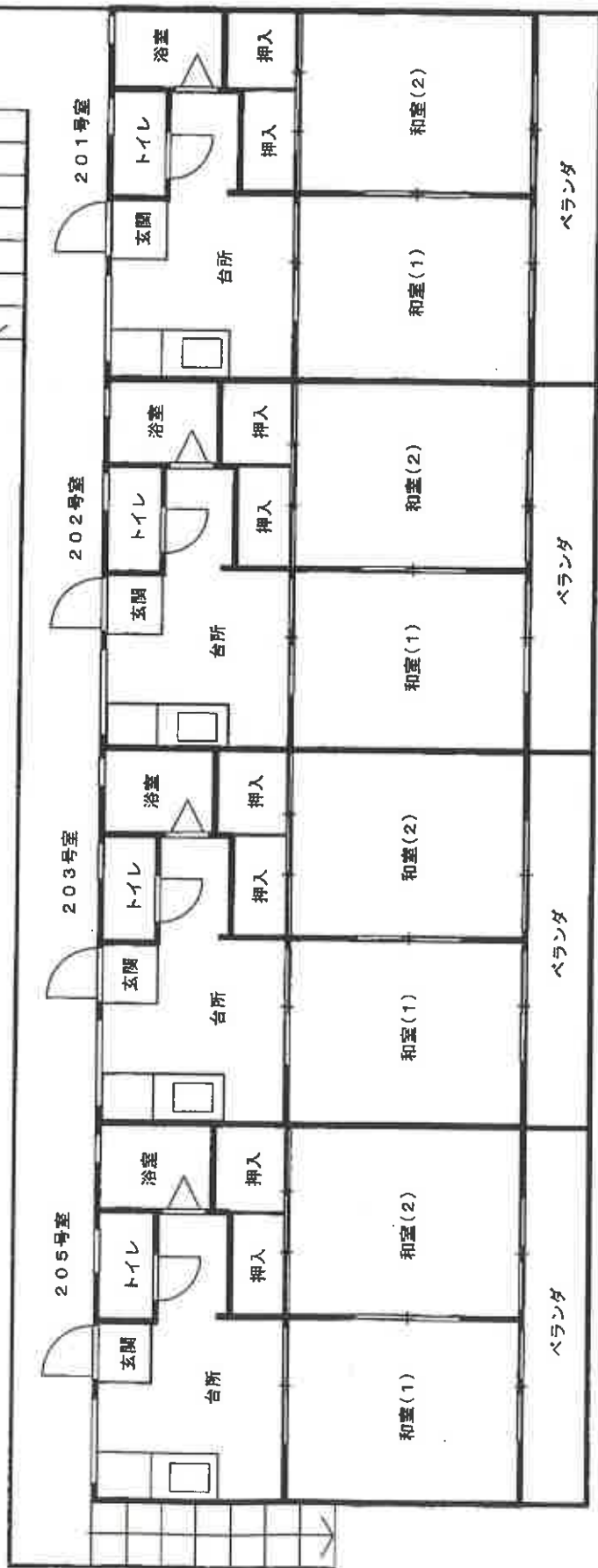


(21 枚目)

写真撮影位置と方向

物件 3

2階

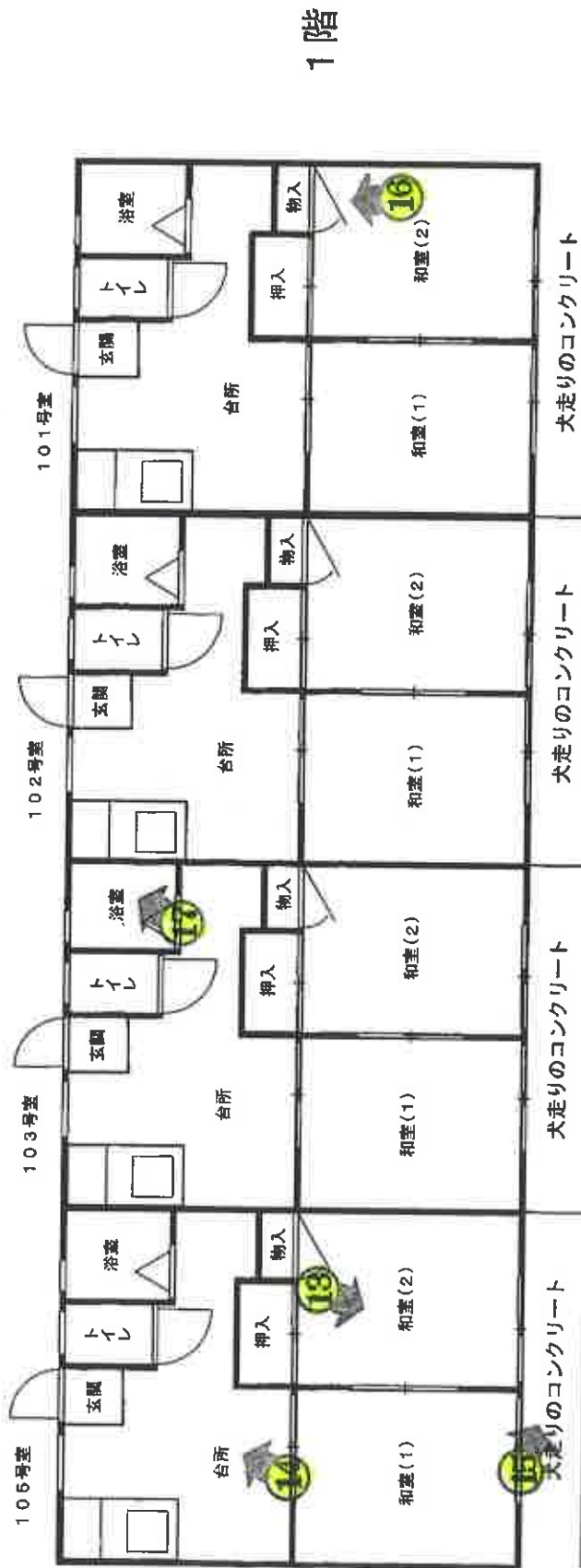


詳細人作成

建物間取図

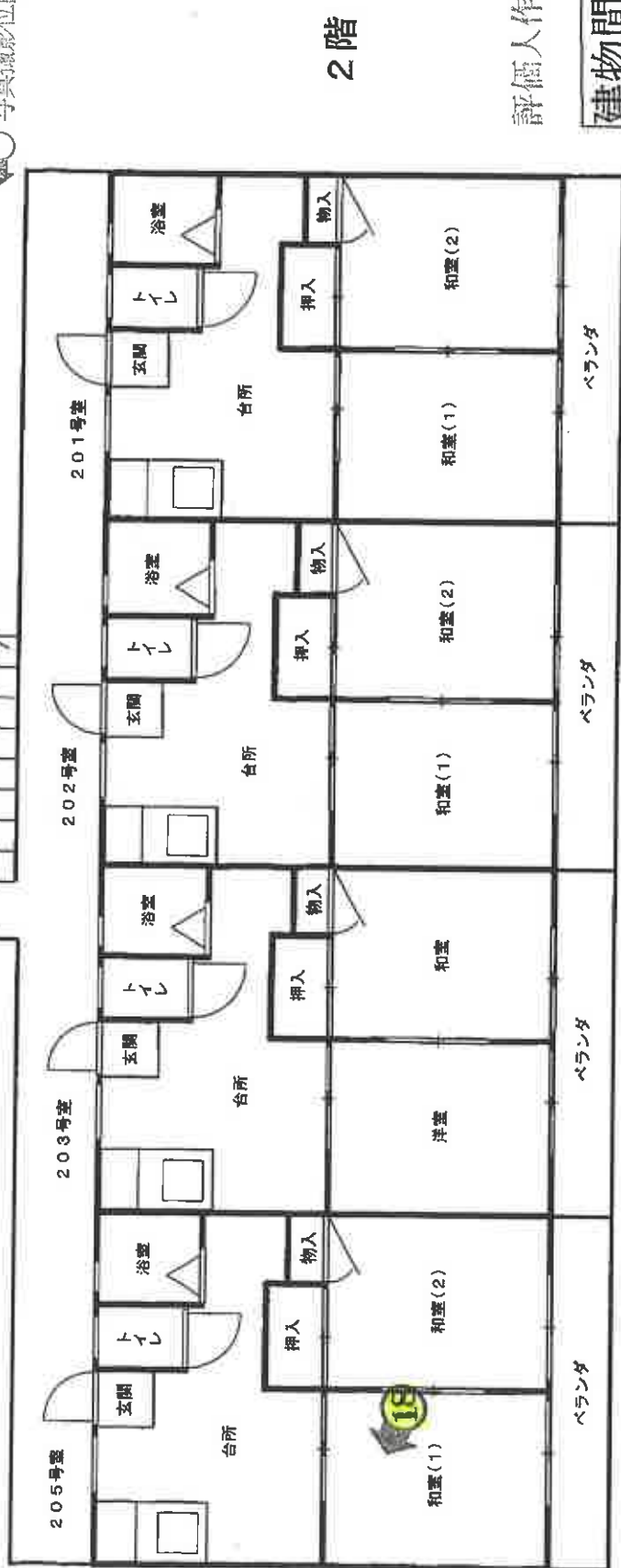


(22 枚 冊)



物件 4

写真撮影位置と方向



評価人作成

建物間取図



①



②

物件 3

駐車場



③

物件 4

駐車場



④

駐車場



⑤

簡易物置

駐車場



⑥

専用庭

【物件3 1階103号室】



⑦



⑧



⑨



⑩

造作された小屋



⑪

簡易物置

ウッドデッキ



⑫

2階からの水漏れ
(推測)による天井
のシミ

【物件4 1階105号室】



⑬



⑭



⑮



①⑥

物入の扉のシミ



①⑦

浴槽下部が腐食している



①⑧

天井の黒シミ

令和 7 年（ケ） 第 8 号
令和 7 年 3 月 31 日ほか 現地調査
令和 7 年 9 月 1 日 評 価
第 7 - 3 8 5 号 発行番号
令和 7 年 9 月 2 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
村上兼三

第1 評価額

一括価格	
金30,670,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,870,000円
物件2(土地)	金5,870,000円
物件3(建物)	金8,880,000円
物件4(建物)	金10,050,000円

- ①一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は、物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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		
2	物件目録記載のとおり		
3	物件目録記載のとおり		未実施 (住居表示未実施区域)
4	物件目録記載のとおり		未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1・2	茂原市内は令和5年9月に大雨が降り、冠水した場所があったが、複数の居住者によれば、「敷地は冠水することはありませんでした」とのことである。 現場で見分したところ、経年相応の損耗(畳の日焼けなど)の他に、複数の事項を確認した。		
3・4			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茂原市高師字国野 |
| | 地 番 | 3 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市高師字国野 |
| | 地 番 | 3 9 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 9. 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茂原市高師字国野 3 9 6 番地 3、3 9 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 9 6 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 3. 6 7 平方メートル
2 階 1 4 3. 6 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 茂原市高師字国野 3 9 6 番地 4、3 9 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 9 6 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8. 9 9 平方メートル
2 階 1 5 8. 9 9 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「茂原駅」の北方，道路距離約 1.4 k m に位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付 近 の 状 況	駅徒歩圏内に位置する，戸建住宅を中心に，アパートも見られる地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 景観法・茂原市景観条例，日影規制(5時間／3時間) 千葉県建築基準法施行条例，宅地造成及び特定盛土等規制法
画 地 条 件	形状(台形)，地勢(平坦)，接道方位(北)，間口(約28.2 m)，奥行(約38.9 m)，地積(988.42 m ² ほぼ登記記録数量と同じである)	
接面道路の状況	北側市道(3級7051号線)，幅員(約3.0 m)，連続性(普通)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路と等高に接する)	
	建築基準法上の種類	第42条第2項
	セットバック	必要(物件1・2の約1%相当)
	再建築の可否	可能である
土地の利用状況等	物件1・2	物件3・4建物の敷地及び居住者のための駐車場などとして利用されている。隣地は戸建住宅，農地，市道である。

供給処理施設	上水道：あり(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。) ガス配管：あり 下水道：あり
土壌汚染等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③茂原市教育委員会生涯学習課によれば、「対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していません」とのことである。
特記事項	①長生郡市広域市町村圏組合水道部によれば、「対象建物2棟には、1本の給水管(40ミリ)で、水道を供給しています」とのことである。 ②大多喜ガス㈱によれば、「対象建物2棟には、1本の引込み管(40ミリ)で、都市ガスを供給しています」とのことである。 ③茂原市土木管理課によれば、北側市道について、「対象地の周辺は、境界確定をした同意書はあるものの、図面がなく、幅員などの詳細は不明です」とのことである。 ④本件土地は、阿久川が近くに存在しており、茂原市洪水ハザードマップによれば、浸水想定区域に指定されている。 茂原市内は令和5年9月に大雨が降り、冠水した場所があったが、複数の居住者によれば、「敷地は冠水することはありませんでした」とのことである。 ⑤本件土地には、簡易な物置が2つ(1つは、物件3の103号室の昔の居住者が残置したもの(賃貸管理会社従業員談)で、もう1つは、物件3の205号室の居住者の所有)、電柱1本とその支線、ポールがある。 ⑥千葉地方法務局茂原支局備え付けの公図に記載の方位は、建物図面と異なる。現地で確認したところ、建物図面に記載された方位が正しい。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物（まつもとハイツ）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和58年8月25日新築 約42年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング クロスなど 合板、石膏ボードなど 畳、フローリング、カーペットなど 電気、上水道、下水道、都市ガス 浴室にバランス釜
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおりであり、延べ面積は287.34㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	共同住宅 2Kが8戸（別添間取図を参照）
品 等	普通である。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	103号室と202号室は、債務者兼所有者が、空室の状態で、占有している。その他の貸室は、個人が、それぞれ賃借権に基づき、居宅として利用し占有している。（賃貸借の契約内容は、現況調査報告書を参照して下さい）	
特 記 事 項	①建築確認：昭和57年12月43日 第長442号 完了検査：記載がなく、受けているかは不明である。 ②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。 ③各貸室の台所等を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。また、複数の居住者によれば、「シロアリを室内で見かけたことはない」とのことである。	

特 記 事 項	④床の傾きの有無を確認したところ、特段、床の傾きは感じられなかった。 ⑤屋根には、ソーラーパネルが設置されているが、所有権留保の物件であるかなどは、ヒアリングができず、詳細は不明である。 ⑥現場で見分したところ、経年相応の損耗(畳の日焼けなど)の他に、以下の事項を確認した。 西側の階段 階段下には、205号室の居住者所有の原付バイクやごみなどが、置かれている。コンクリート舗装された地面に、割れている箇所がある。 バルコニー全般 床に、細かなひび割れが、見受けられる。隔て板に、ひび割れが生じている箇所がある。 101号室 室内で、猫5匹を飼育している。台所・洋室の天井には、シミが見受けられる。小屋を庭に造作している。 102号室 室内で、猫1匹を飼育している。和室(1)などの床は、歩くと沈む箇所がある。タバコのヤニで、クロスに黄ばみを生じている。 103号室 台所の床は、歩くと沈む。壁クロスには、動物による引っかかり傷が見受けられる。洋室の壁クロスに、剥がれが認められる。ウッドデッキを庭に造作している。 105号室 台所と和室(1)の床は、歩くと沈む。風呂釜が、壊れている。和室(2)の壁クロスに、剥がれが認められる。台所の天井に水漏れ跡と思われるシミが、見受けられる。 201号室 台所の蛇口レバーから、水漏れする。換気扇や給湯器が使えない。和室(1)の壁に亀裂を生じている。玄関の床材が、一部剥がれている。 202号室 浴室前や和室(2)の床材が変色している。和室(1)の壁や和室(2)の引き戸には、へこみが生じている箇所がある。和室の壁クロスに剥がれや、亀裂が生じている。 203号室 猫を3年程前に、飼っていた、とのことである。風呂場前の壁クロスが剥がれている。和室(2)の押入れに、湿気が原因と思われるシミがある。玄関のドアが開閉しにくく、床材は、一部剥がれている。 205号室 猫を3匹飼育しており、襖などに引っかかり傷が、認められる。タバコのヤニで、クロスに黄ばみを生じている。台所の給湯器が壊れている。台所やトイレの壁に、シミが認められる。玄関の床材が、一部剥がれている。過去に、洗濯機からの排水が床に漏れて、階下にまで、被害を及ぼしてしまった、とのことである。
----------------	--

(物件4)

区 分	主である建物 (第2まつもとハイツ)
------------	---------------------------

建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和60年3月2日新築 約40年 約0年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 吹付けタイル クロスなど 合板、石膏ボードなど 畳、フローリングなど 電気、上水道、下水道、都市ガス 浴室にバランス釜
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおりであり、延べ面積は317.98㎡である。	
現況用途等	現況用途 間取り	共同住宅 2Kが8戸 (別添間取図を参照)
品 等	普通である。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	各貸室を、個人が、賃借権に基づき、居宅として利用し占有している。 (賃貸借の契約内容は現況調査報告書を参照して下さい)	
特記事項	①建築確認：昭和59年11月22日 第長508号 完了検査：記載がなく、受けているかは不明である。 ②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。 ③各貸室の台所等を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。また、居住者によれば、「シロアリを室内で見かけたことはない」とのことである。 ④床の傾きの有無を確認したところ、特段、床の傾きは感じられなかった。 ⑤屋根には、ソーラーパネルが設置されているが、所有権留保の物件であるかなどは、ヒアリングできず、詳細は不明である。 ⑥現場で見分したところ、経年相応の損耗(畳の日焼けなど)の他に、以下の事項を確認した。 バルコニー全般 床に、細かなひび割れが見受けられる。隔て板に、ひび割れや欠損が生じている箇所がある。	

特 記 事 項	目隠し塀 101号室と102号室の南側戸外に設置していた、目隠し塀が、風が強い日に吹き飛ばされて(居住者談)、なくなっている。 101号室 台所の床は、歩くと沈む。和室(2)の物入などには、シミ跡が、見受けられる。 102号室 浴槽の下部が、腐食している。タバコのヤニで、クロスに黄ばみを生じている。台所の床は、たわむので、応急処置で、板を敷いている。和室(2)の押入などには、シミ跡が見受けられる。天井は、たわみがあり、その対策のために、ビスを数か所、打っている。 103号室 浴槽の下部が、腐食している。台所の床は、たわむので、板を敷いてある。 105号室 室内でタバコを吸っているとのこと。和室(1)の壁クロスに、黒ずんでいる箇所があり、畳は、へこんでいる箇所がある。和室(2)の壁クロスに、剥がれている箇所がある。 201号室 室内で猫を4匹飼育しており、和室(1)(2)の壁や柱などに引っかき傷が見受けられる。浴室前の天井には、黒カビが発生している。タバコのヤニで、クロスに黄ばみを生じている。台所の壁に亀裂が生じている。和室(1)は、窓の鍵が壊れている。 202号室 浴室前の床材が剥がれている。タバコのヤニで、クロスに黄ばみを生じている。和室(1)の障子が、一部、へこんでいる。玄関の床のコンクリートは、ヒビ割れを生じている。 203号室 浴槽の下部が、腐食しており、シャワーは、お湯が出ない。台所の壁には、亀裂が生じている。 205号室 浴室前の床材が、剥がれている。和室(1)の天井には、黒シミがある。
---------	--

第5 評価額算出の過程

本件は、賃貸アパートであるので、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格を求め、これらを調整して得た価格について、市場修正、競売市場修正を施して評価額を求めることとする。

なお、取引事例比較法は周辺地域において類似の取引事例を収集できなかったので適用を見送った。

1. 物件1～4の積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1・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 ア (円/㎡)	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	35,200	0.94	499.17	0.90	14,865,000
2	35,200	0.94	489.25	0.90	14,569,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（茂原－２）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/101 = 35,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件等（方位等）を考慮した。

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政的条件の格差等を考慮した。

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。

また、標準画地価格は、大雨の際、川の氾濫により浸水の恐れがある地域であることも考慮して算定した。

イ 個別格差：方位±０％・セットバックを要する－１％・規模の大きい
 台形地－５％の相乗積により求めた。

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件３・４（建物）

目的物件（ソーラーパネルも含む）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
3	200,000	287.34	0.04	2,299,000

ウ 現価率：築後経過年数約４２年，経済的残存耐用年数約０年，残価率５％，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.30) = 0.04\end{aligned}$$

＊保守管理の状況から観察減価法による減価率を30%と査定した。

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
4	220,000	317.98	0.04	2,798,000

ウ 現価率：築後経過年数約40年，経済的残存耐用年数約0年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.25) = 0.04\end{aligned}$$

＊保守管理の状況から観察減価法による減価率を25%と査定した。

2 物件1～4の積算価格の試算

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価格を加算し，次のとおり積算価格を求めた。

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
1のうち 3の敷地	14,865,000 ×60%	0.55	法定地上権	4,905,000
2のうち 3の敷地	14,569,000 ×35%	0.55	法定地上権	2,805,000
3の敷地	14,018,000			
1のうち 4の敷地	14,865,000 ×40%	0.55	法定地上権	3,270,000
2のうち 4の敷地	14,569,000 ×65%	0.55	法定地上権	5,208,000
4の敷地	15,416,000			

- ア 各建物の建築面積や現実の利用状況等から、物件１・２の建付地価格を物件３・４の敷地に、それぞれ前記の割合で振り分けをした。
- イ 土地利用権等割合：土地利用権等をいずれも法定地上権と判定し、その割合を０．６０と査定した。

② 構成比の査定

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格(円) ア＋イ＝ウ (千円未満 四捨五入)	構 成 比 (%) エ
1	14,865,000	－4,905,000 －3,270,000	6,690,000	19
2	14,569,000	－2,805,000 －5,208,000	6,556,000	19
3	2,299,000	＋4,905,000 ＋2,805,000	10,009,000	29
4	2,798,000	＋3,270,000 ＋5,208,000	11,276,000	33
積 算 価 格			34,531,000	100

③ 物件３及びその敷地の積算価格の査定

物件３の建付地価格＋物件３の建物の価格＝物件３の積算価格により、
 $14,018,000\text{円} + 2,299,000\text{円} = 16,317,000\text{円}$ と求めた。

④ 物件４及びその敷地の積算価格の査定

物件４の建付地価格＋物件４の建物価格＝物件４の積算価格により、
 $15,416,000\text{円} + 2,798,000\text{円} = 18,214,000\text{円}$ と求めた。

Ⅱ．物件１～４の収益価格の試算

① 物件３及びその敷地の収益価格の査定

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、収益価格を次のとおり、求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等 補 正 イ	粗 利 回 り ウ	その他 補 正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2,556,000	1.00	10.0%	0.90	23,004,000

- ア 総収益：(218,000円〈実額家賃，駐車場使用料含む〉＋66,000円〈査定家賃，駐車場使用料含む〉)×12ヶ月×75%〈空室率25%は，地域の標準的なものを基礎に，個別性を考慮して査定した〉＝2,556,000円
- イ 家賃等補正：修正の必要は特にない。
- ウ 粗利回り：市内の賃貸アパートの標準的な粗利回りに，対象物件の個別性(空室率など)を考慮して査定した。
- エ その他補正：築42年で，大掛かりな修繕が必要と見込まれ，その費用を考慮した。

※上記で採用した各数値(査定家賃など)は，地域の水準などを考慮して，評価人が査定したものですが，買受人に保証しているものではないことに，留意してください。

② 物件4及びその敷地の収益価格の査定

総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して，収益価格を以下のとおり，求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等 補 正 イ	粗 利 回 り ウ	その他 補 正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
3,477,600	1.00	12.0%	0.90	26,082,000

- ア 総収益：322,000円〈実額家賃，駐車場使用料含む〉×12ヶ月×90%〈空室率10%は，地域の標準的なものを基礎に，個別性を考慮して査定した〉＝3,477,600円
- イ 家賃等補正：修正の必要は特にない。
- ウ 粗利回り：市内の賃貸アパートの標準的な粗利回りに，対象物件の個別性(空室率など)を考慮して査定した。
- エ その他補正：築40年で，大掛かりな修繕が必要と見込まれ，その費用を考慮した。

※上記で採用した各数値(査定家賃など)は，地域の水準などを考慮して，評価人が査定したものですが，買受人に保証しているものではないことに，留意してください。

Ⅲ. 物件 1 ～ 4 の評価額の判定

試算価格の調整

以上により、物件 3 及びその敷地の積算価格 16,317,000 円、収益価格 23,004,000 円
物件 4 及びその敷地の積算価格 18,214,000 円、収益価格 26,082,000 円
の各価格が試算された。

本件は収益用不動産であるので、収益価格を重視し、積算価格も参酌のうえ、物件 3 及びその敷地の価格を 23,000,000 円と、物件 4 及びその敷地の価格を 26,000,000 円と求め、これらの合計価格 49,000,000 円に、各物件の積算価格の構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価を行ない、次のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ ＝カ (1 万円未満四捨五入)
1	49,000,000	19	0.90	70%	—	5,870,000
2	49,000,000	19	0.90	70%	—	5,870,000
3	49,000,000	29	0.90	70%	77,000	8,880,000
4	49,000,000	33	0.90	70%	137,000	10,050,000
一 括 価 格 (合 計)						30,670,000

ウ 市場性修正：①物件 3・4 は、いずれも、検査済証を取得しておらず、建築基準法等の法令に適合しているかは不明であること②ソーラーパネルは所有権留保されているかなどは不明であること③茂原市内における賃貸アパートの需給動向などを考慮して査定した。

エ 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。

オ その他の控除減価：買受人に承継する敷金等※を控除した。

※物件 3 の 105 号室、201 号室の敷金は、合計 77,000 円である。

物件 4 の 101 号室、201 号室、202 号室、203 号室の敷金は、
合計 137,000 円である。

第6 参考資料

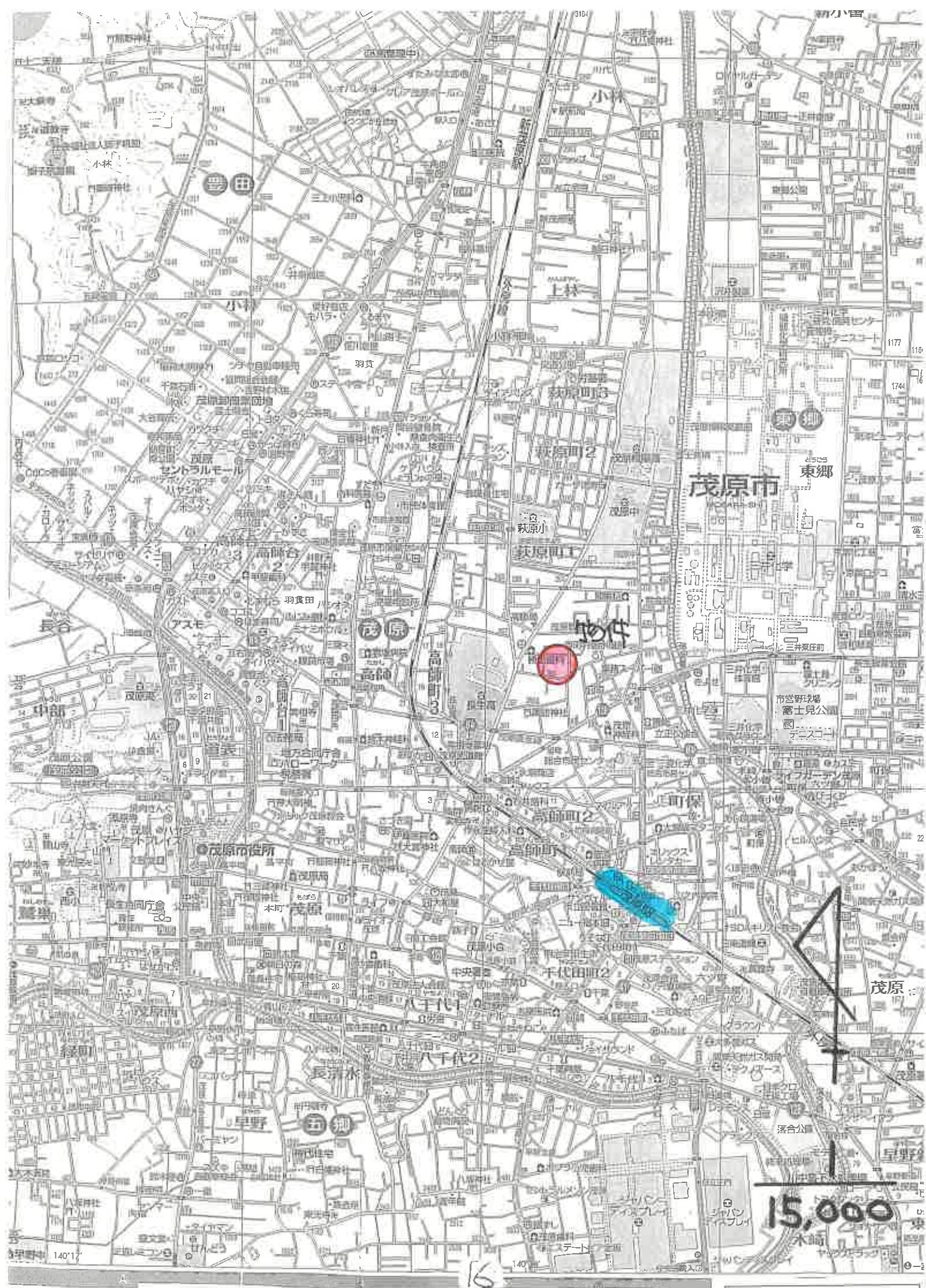
地価公示価格（茂原－2）

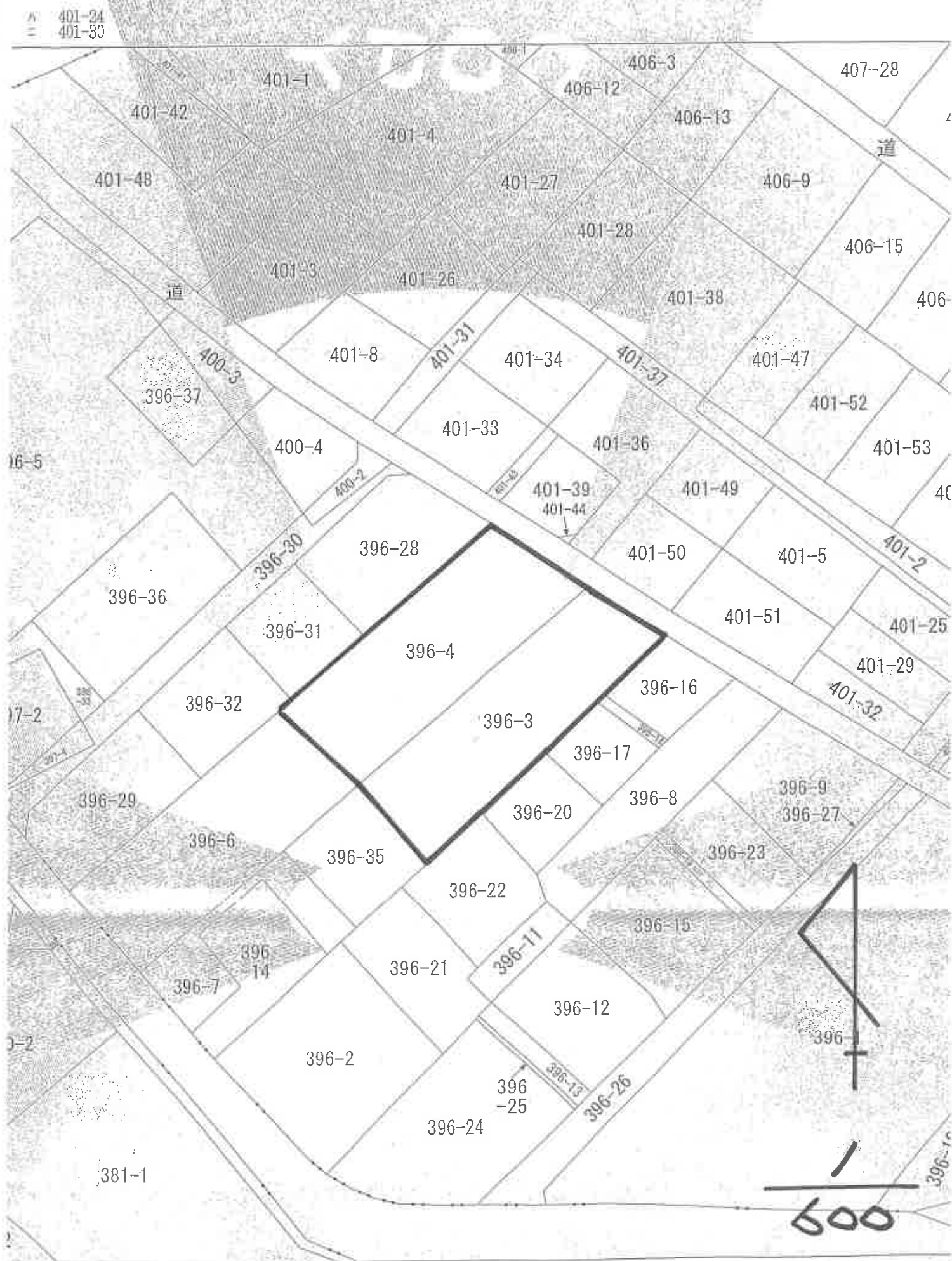
所 在	茂原市萩原町1丁目37番
価 格	36,300円/㎡
位 置	JR外房線「新茂原駅」の南方, 1.2kmに位置する
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	247㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水道
接 面 街 路	西側4.0m市道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 [建蔽率60%, 容積率200%]
地 域 の 概 要	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





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
 の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

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

建築物図面

各階平面図

各階平面図

396-3

家屋番号

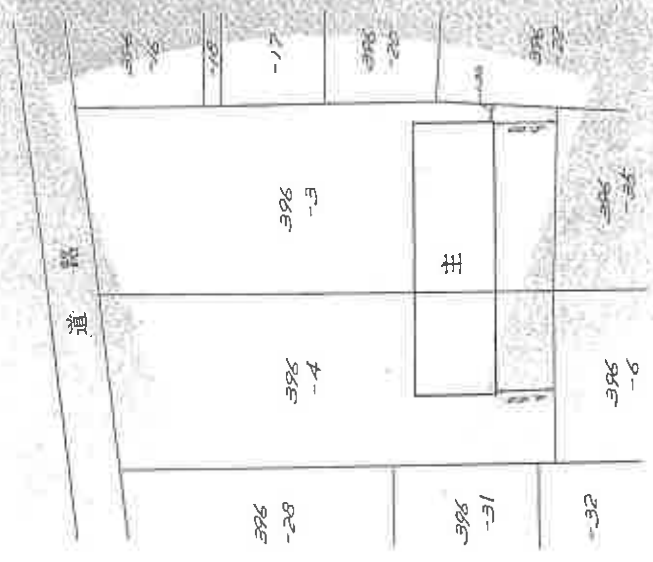
成原市高餅字國野396番地3,同番地4.

建物所在地

5



道路



22.24



(各階同型)

床面積 22.24 x 6.46 = 143.6704 m²

作製者

申請人

縮尺

250

昭和58年8月28日(複製)

縮尺

1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

本図面はB4とEACの二階分図

この図面に記録されている内容を証明した書面である

本図面はB4判5A4判に縮小した

807

各階平面図

396-4

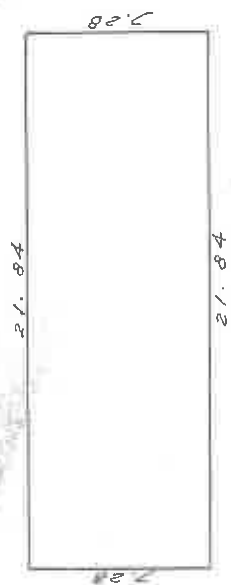
各階平面図

家屋番号

建物の所在

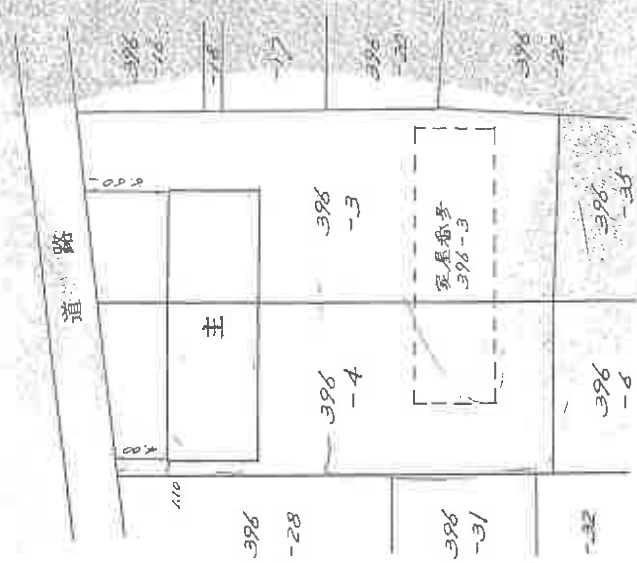
茂原市高師宇國野396番地4,同番地3.

二階 (各階同型)



床面積 21.84 x 7.28 = 158.9962 m²

道路



作製者



縮尺

1/250

申請人



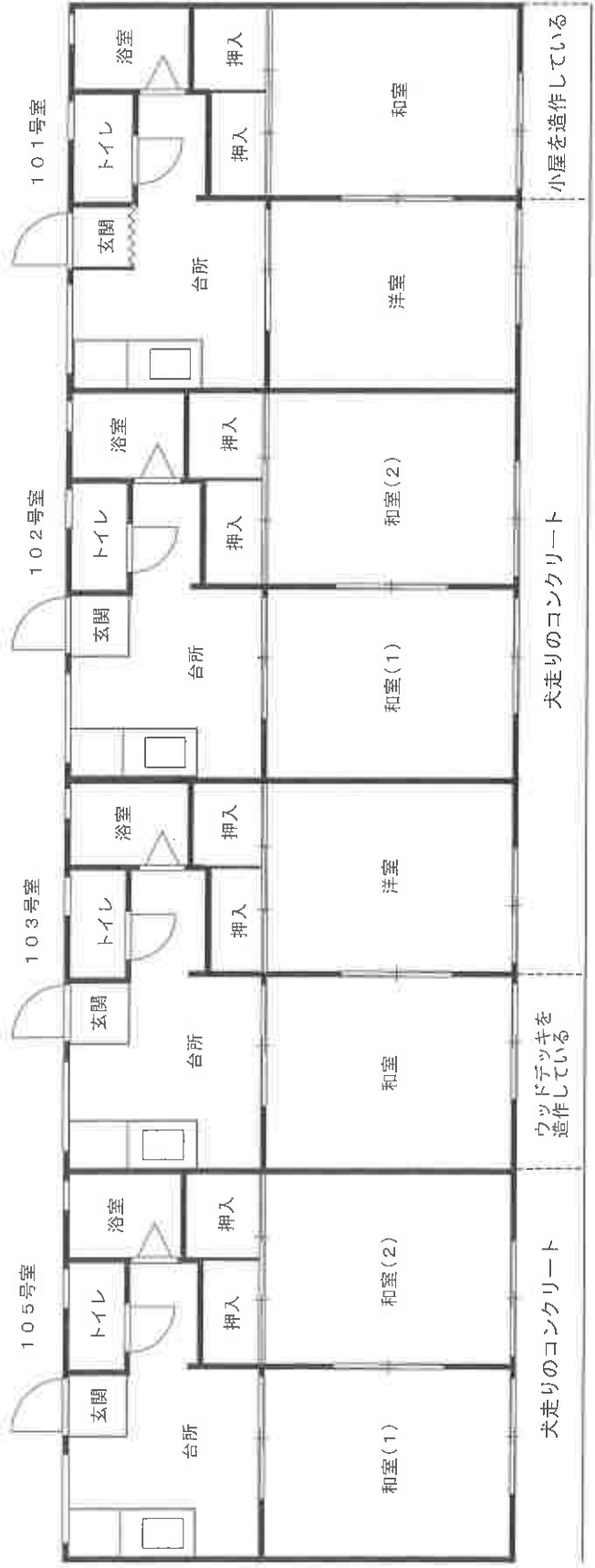
縮尺

1/500

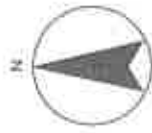
昭和60年3月24日作製

(千葉県地家屋調査士会用紙)

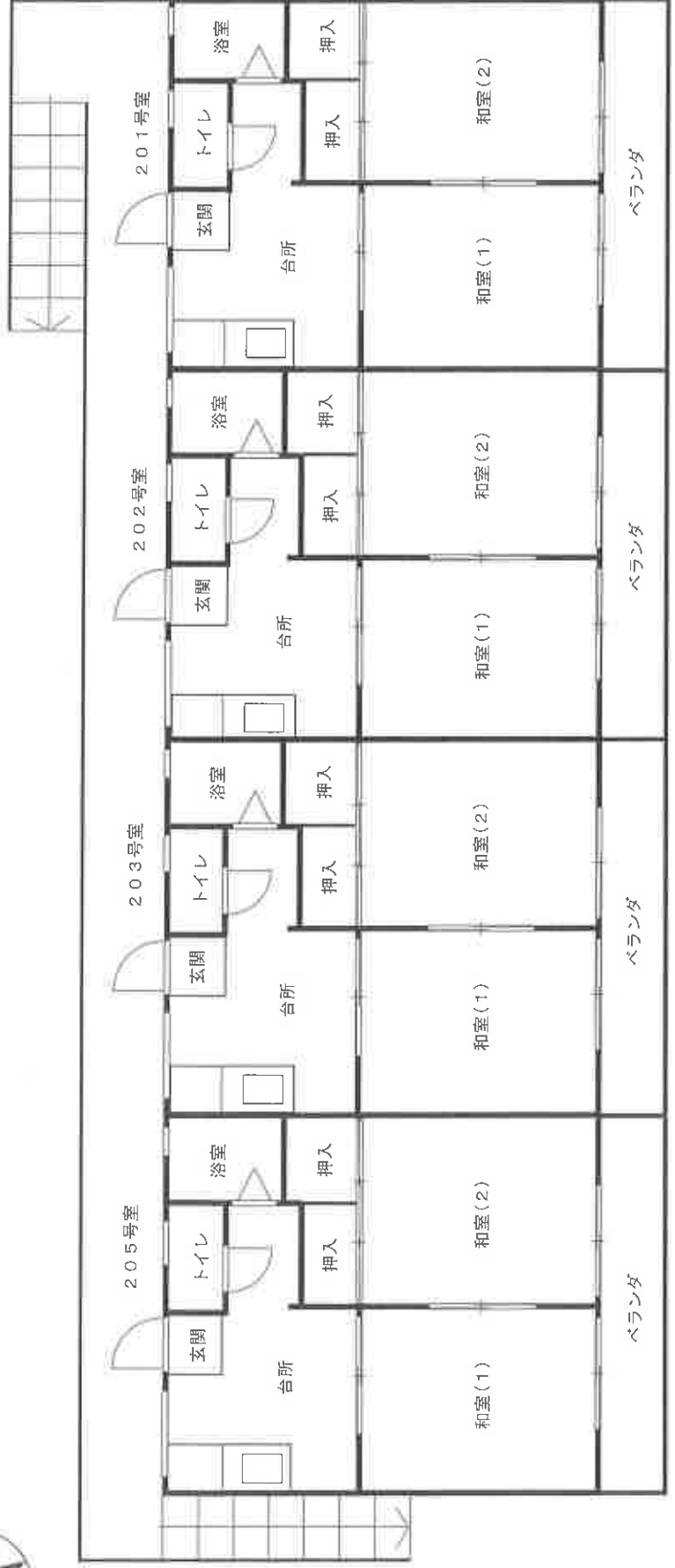
60 3 26



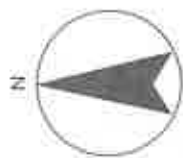
1階



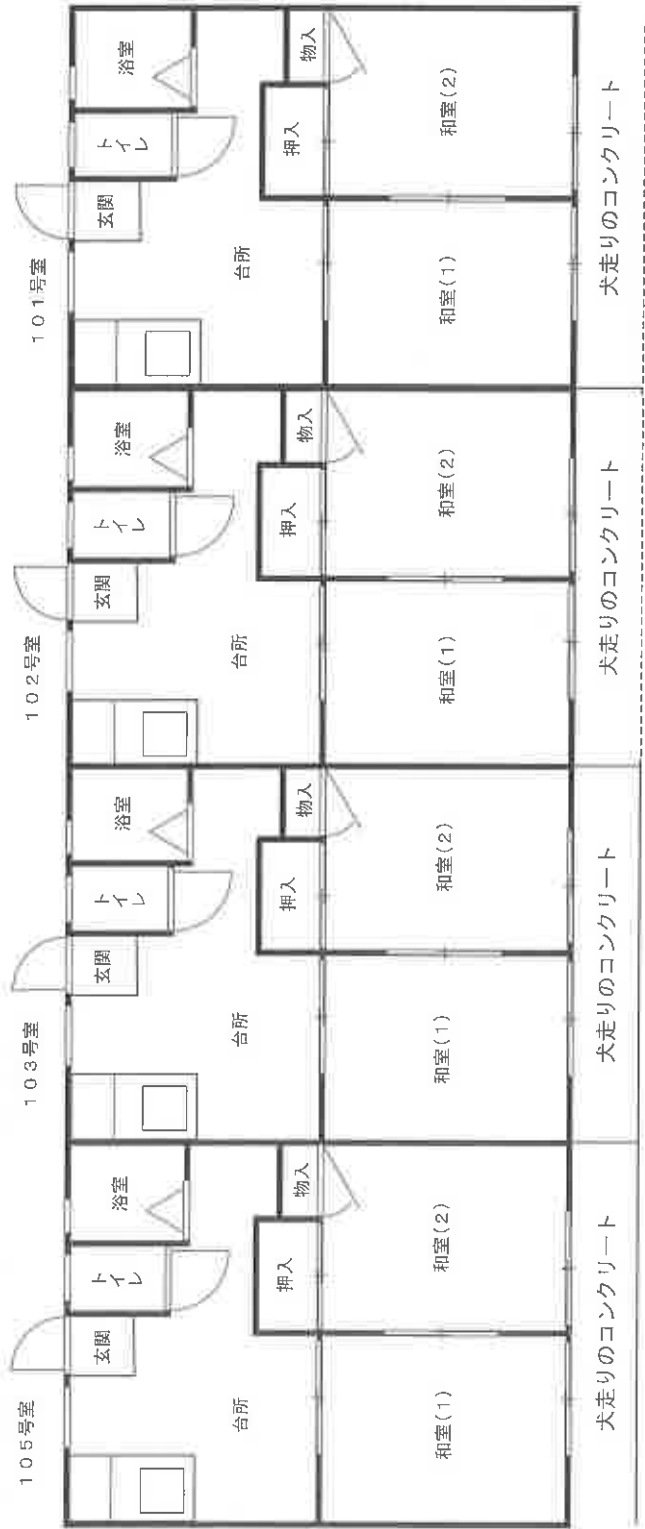
物件3



2階



21



物件 4

