

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27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 8 年 2 月 1 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 2 5 日 午前 9 時 3 0 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 2 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 2 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 月 2 7 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）
1～3	7,890,000 6,312,000	一括	1,578,000	142,336	21,150
1	50,000				
2	1,510,000				
3	6,330,000				



物 件 目 録

1 所 在 東金市菱沼字田中

地 番 269番2

地 目 公衆用道路

地 積 268平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分268分の115

2 所 在 東金市菱沼字田中

地 番 269番4

地 目 宅地

地 積 314.71平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 東金市菱沼字田中269番地4

家屋 番号 269番4

種 類 共同住宅

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 139.12平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

・102号室、103号室、105号室、106号室、201号室、203号室、206号室、207号室につき、本件所有者が占有している。

【物件番号3】

・101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。

・107号室につき、C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。

・202号室につき、転借人Eが占有している。同人の原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。なお、上記転借人は令和7年9月中に退去し、原賃借人は本件所有者との間の賃貸借契約の解約届を提出した模様である。

・205号室につき、転借人Fが占有している。同人の原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。なお、上記転借人は令和7年9月中に退去し、原賃借人は本件所有者との間の賃貸借契約の解約届を提出した模様である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

売却基準価額は、本件物件に係る賃貸管理会社が立て替えて支払った修繕費用や



浄化槽の修理等の費用について買受人が負担する可能性が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 東金市菱沼字田中

地 番 269番2

地 目 公衆用道路

地 積 268平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分268分の115

2 所 在 東金市菱沼字田中

地 番 269番4

地 目 宅地

地 積 314.71平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 東金市菱沼字田中269番地4

家屋 番号 269番4

種 類 共同住宅

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 139.12平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年(ケ)第155号
令和7年 6月11日受理
令和7年10月21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 東金市菱沼字田中
地 番 269 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 268 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分268分の115
- 2 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 269 番 4
地 目 宅地
地 積 314.71 平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 3 所 在 東金市菱沼字田中269番地4
家屋 番号 269 番 4
種 類 共同住宅
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 139.12 平方メートル
所有者 亡A相続財産



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 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(物件1、2) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が物件2土地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	「その他の事項」のとおり			
建物	物件3			
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	「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 月 日 支部 令和 年()第 号			
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 202号室	☐ 全部 ☒ 205号室
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社Bridge Life	☐ 債務者 ☒ 株式会社Bridge Life
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ☒ 文書(☒ 賃貸借契約書)	☐ 陳述(☐ ()) ☒ 文書(☒ 賃貸借契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和6年9月11日	令和6年9月11日
最初の契約等	契約日	令和6年9月5日	令和6年9月5日
	期間	令和6年10月1日から ☒ 令和8年9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年10月1日から ☒ 令和8年9月30日まで 2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	☐ 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	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()	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金27,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金27,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		城西国際大学外国人留学生への転貸可	城西国際大学外国人留学生への転貸可
その他		・賃料以外に共益費月額3,000円と環境維持費月額1,000円を支払うものとされている。 ・転貸されている(5枚目202号室参照)	・賃料以外に共益費月額3,000円と環境維持費月額1,000円を支払うものとされている。 ・転貸されている(5枚目205号室参照)
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	☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		占有開始時期を転借人Eの占有開始日と認めた。	占有開始時期を転借人Fの占有開始日と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(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 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・1 自R7・3・1 至R9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料以外に共益費月額 3,000円と環境維持費月 額1,000円を支払うもの とされている。
3	☐ 全部 ☒ 102号室 亡A相続財産(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、備え付けの電 化製品等を除き、ほぼ 空の状態である。
3	☐ 全部 ☒ 103号室 亡A相続財産(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、備え付けの電 化製品等を除き、ほぼ 空の状態である。
3	☐ 全部 ☒ 105号室 亡A相続財産(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、備え付けの電 化製品等を除き、ほぼ 空の状態である。
3	☐ 全部 ☒ 106号室 亡A相続財産(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、備え付けの電 化製品等を除き、ほぼ 空の状態である。
3	☐ 全部 ☒ 107号室 C (子息D(占有補助者)が 居住している)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・1 自R6・4・1 至R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料以外に共益費月額 3,000円と環境維持費月 額1,000円を支払うもの とされている。

※ 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	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 ☒ 201号室 亡A相続財産(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、備え付けの電 化製品等を除き、ほぼ 空の状態である。
3	☐ 全部 ☒ 202号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・11 自R6・9・11 至R8・9・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料以外に共益費月額 4,000円、インターネット 利用料月額5,500円、 家電レンタル料月額3, 300円を支払うものとさ れている。
3	☐ 全部 ☒ 203号室 亡A相続財産(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、備え付けの電 化製品等を除き、ほぼ 空の状態である
3	☐ 全部 ☒ 205号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・11 自R6・9・11 至R8・9・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料以外に共益費月額 4,000円、インターネット 利用料月額5,500円、 家電レンタル料月額3, 300円を支払うものとさ れている。
3	☐ 全部 ☒ 206号室 亡A相続財産(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、備え付けの電 化製品等を除き、ほぼ 空の状態である。
3	☐ 全部 ☒ 207号室 亡A相続財産(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、備え付けの電 化製品等を除き、ほぼ 空の状態である。

※ 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	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 について

私道敷地として公共の通行の用に供されており(写真②参照)、南東側が水路を介して市道に接する。

■ 物件 2 (本敷地) について

- 1 本敷地は、物件 3 (本建物)の敷地等として利用されており(写真①参照)、北東側が幅員約 6 メートルの私道(物件 1)に接する。南東側部分に駐輪場(写真③参照)とゴミ置場が設置されている。本敷地内に駐車場はない。
- 2 本敷地の範囲は、各隣接地との間に設置されたフェンスや北東側私道(物件 1)の北西端付近に存在する境界標等の位置を地積測量図と照合することにより、認識することが可能である。

■ 物件 3 (本建物) について

- 1 本建物は、2 階建て共同住宅(全 12 室、写真①参照)であり、各階に 1 K 間取りの貸室が 6 室ある(各貸室の配置や間取りは「建物間取図」及び写真④～⑨参照。「104 号室」、「204 号室」という名称の貸室は存在しない。)
- 2 空室 8 室を除く貸室 4 室(101・107・202・205 号室)は、立入調査時、賃借人等によって現に居宅として使用されていた。なお、立入調査後に 202 号室及び 205 号室の転借人らは退去したとのことである(「関係人の陳述等」参照)。
- 3 本建物には、経年相応の劣化(細かな傷や変色等)に加え、各貸室内において以下の損傷等も見られた。

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	特段の損傷箇所は見当たらない。
1 階102号室	浴室前の床が汚損している。
1 階103号室	特段の損傷箇所は見当たらない。洋室内壁下部のクロスが貼り替えられている。
1 階105号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
1 階106号室	物入れ内壁にシミがある。物入れ天井に傷がある。洋室床材に浮いた箇所がある。
1 階107号室	洋室内壁クロスの継ぎ目が剥がれている。洋室内壁下部のクロスが貼り替えられている。
2 階201号室	洋室天井クロスに浮いた箇所がある。
2 階202号室	洋室天井クロスの継ぎ目が浮いている。
2 階203号室	洋室内壁にやや目立つ凹みとクロスの浮いた箇所がある。
2 階205号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
2 階206号室	洋室の床材に浮いた箇所と汚損した箇所がある。
2 階207号室	特段の損傷箇所は見当たらない。洋室床材の一部が貼り替えられている。

(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
■ 亡A相続財産清算人 弁護士	プルミエール東金(物件3)は有限会社リーブルが管理しており、各貸室の賃貸借に関しては同社から報告を受けています。 契約書のコピーや立入調査の打合せは同社と行ってほしい。 (令和7年6月30日に電話聴取)
■ 有限会社リーブル従業員 (賃貸管理会社担当者)	当社は、プルミエール東金の賃貸管理をしています。 現在、101号室、107号室、202号室、205号室が賃貸中であり、それ以外の貸室8室は空室です。107号室、202号室、205号室は、城西国際大学の学生が居住しており、そのうち202号室と205号室は株式会社Bridge Lifeという法人が賃借して外国人留学生在が住んでいます。 賃貸中の貸室4室の賃貸借契約書の写しを執行官に提出します。 現在、賃貸中の貸室について賃料の差押を受けており、建物の修理費用等が捻出できないため、当社が立て替えて支払った分があります。また、浄化槽の修理やメンテナンスも早急に行う必要があります。 (令和7年6月30日に面談聴取。以後も電話や面談で随時聴取した。) 浄化槽の修理等の費用見積額は57万3100円です。 202号室と205号室の外国人留學生2名は今月退去しました。 (令和7年9月29日に電話聴取)
■ B(101号室賃借人)	私は令和7年3月から101号室を借りて一人で住んでいます。 契約内容は、執行官から提示された賃貸借契約書のとおりです。 賃料の滞納はありません。 水回り設備等に特に不具合はありません。 (令和7年7月30日に面談聴取)
■ D(107号室居住者)	107号室の借主Cは私の父です。令和4年4月から私が一人で住んでいます。 7月19日土曜日であれば、立入調査に立ち会うことができます。 (令和7年7月14日に電話聴取) 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。 賃料の滞納はありません。 最近、換気扇の交換をしました。水回り設備等に特に不具合はありません。 床の傾きは特に感じません。 室内外で不快な虫を多く見ることがあり、困っています。 南西側隣接地に生えた雑草のツルがアパートの敷地内まで伸びてきて、外に洗濯物が干せない状態でしたが、最近になって雑草は刈り取られました。 (令和7年7月19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

(7 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
■株式会社Bridge Life従業員(202・205号室賃借人担当者)	当社が賃借している202号室と205号室の立入調査については、当社から各居住者に連絡をして、立ち会い可能な日時を調整します。 (令和7年7月25日に電話聴取。以後も電話で随時聴取した。) 202号室と205号室の各居住者が先月退去し、両貸室の転貸借契約が解約されたことに伴い、当社も両貸室の賃貸借契約の解約届を提出しました。 (令和7年10月6日に電話聴取)
■ E (202号室転借人)	202号室には令和6年9月から私が一人で住んでいます。 水回り設備等に特に不具合はありません。 (令和7年8月18日に面談聴取)
■ F (205号室転借人)	205号室には令和6年9月から私が一人で住んでいます。 水回り設備等に特に不具合はありません。 (令和7年7月30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

(8 枚目)

執行官の意見

- 賃貸管理会社によると、現在、賃料の差押を受けているため本建物の管理等に係る費用を捻出することが困難な状況であり、修繕費等について賃貸管理会社が立て替えて支払った分があるとのことである。また、浄化槽修理の見積費用として57万3100円が提示されており、これらの費用を買受人が負担する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月13日 (金) 16:20-16:30	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
7年6月30日 (月) 11:20-11:25	当職携帯電話	相続財産清算人弁護士より本建物の管理状況を聴取
7年6月30日 (月) 16:30-17:15	東金市道庭	賃貸管理会社(有限会社リーブル)の担当者より本建物の占有状況等を面談聴取
7年7月18日 (金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	202・205号室の賃借人(株式会社Bridge Life)の住所宛てに調査協力依頼書を発送
7年7月19日 (土) 10:00-10:40	物件所在地	107号室について居住者D立会いの上で評価人とともに立入調査(7月14日に立入調査日時の打合せ済)、物件1及び2の調査、101号室に調査協力依頼書投函
7年7月25日 (金) 10:00-11:10	同上	102・103・105・106・201・203・206・207号室(すべて空室)について評価人とともに立入調査
7年7月25日 (金) 17:40-17:50	千葉地方裁判所 執行官室	202・205号室の賃借人株式会社Bridge Lifeの担当者と立入調査の打合せ
7年7月30日 (水) 18:00-18:20	物件所在地	101号室について賃借人B立会いの上で評価人とともに立入調査、205号室について転借人F立会いの上で評価人とともに立入調査
7年8月18日 (月) 10:00-10:20	同上	202号室について転借人E立会いの上で評価人とともに立入調査
7年9月29日 (月) 16:24-16:32	当職携帯電話	賃貸管理会社(有限会社リーブル)の担当者より本建物浄化槽の修理費用の見積額等を聴取
7年10月6日 (月) 16:34-16:39	当職携帯電話	202・205号室の賃借人株式会社Bridge Lifeの担当者より両貸室の賃貸借契約について聴取
(特記事項) ■ 令和7年7月25日 貸室8室(102・103・105・106・201・203・206・207号室)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、賃貸管理会社から預かった合鍵にて解錠し各貸室内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 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	菱沼
--------	----

A3判をA4判に縮小

請求 部分	所在 東金市菱沼字田中				地番 269番2			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和45年2月27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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和7年4月21日

横浜地方法務局

請求番号：37-1

登記官

(1/1)

(11 枚目)

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。
(千葉県地方税務局東金出張所書経)

令和7年4月21日 横浜地方税務局

登記官

87051

269-2, 269-3 ~ -5

地番 269~3 ~4 ~5

土地の所在 東金市菱沼字田中

63.9.5
地積測量図

求積表

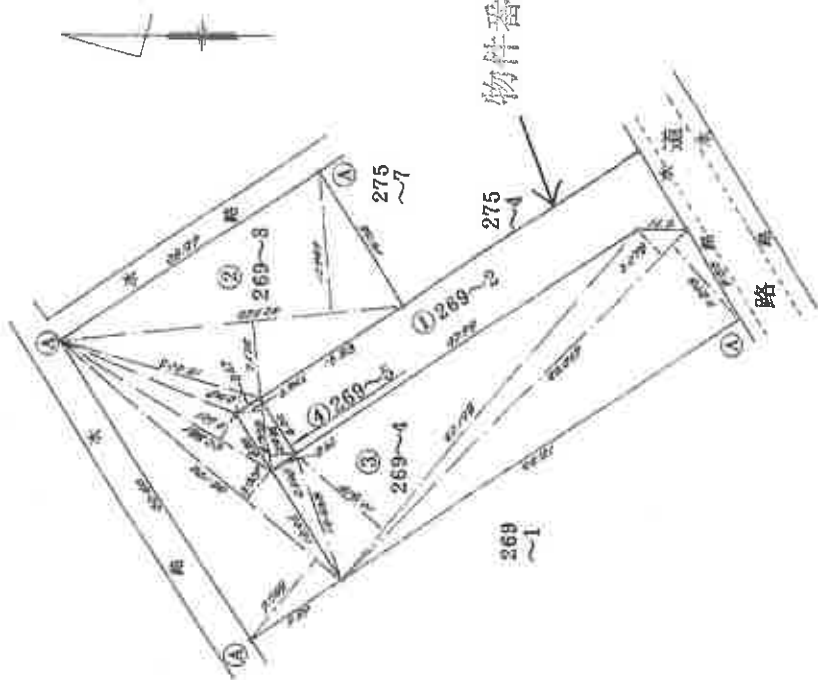
② 269~3		
底辺	垂線	地積
32.060	12.949	207.572470
82.850	7.174	114.898220
19.828	2.009	19.409535
22.881	2.621	29.9855505
34.144	8.529	60.247088
34.144	9.588	162.882736
地積		595.047018 m ²

③ 269~4		
底辺	垂線	地積
12.338	2.602	16.051738
42.148	10.819	227.999606
45.409	3.278	74.425851
45.409	9.298	211.106441
地積		529.583136 m ²

④ 269~5		
底辺	垂線	地積
6.558	2.446	8.020434
6.558	2.436	7.987644
地積		16.008078 m ²

① 269~2

$$1409.5432 - ②③④ = 268.904968 \text{ m}^2$$



④ 千葉県印旛界杭

作製者

申請人

縮尺

1/500

(昭和63年9月1日作製)

(千葉県地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

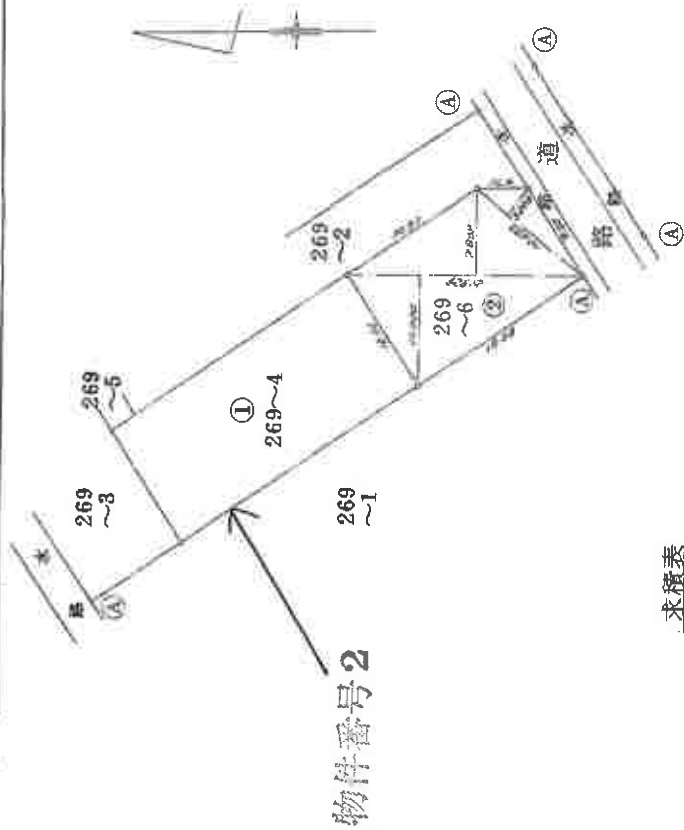
登記年月日：平成15年5月9日

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。
(千葉地方法務局東金出張所発給)
令和7年4月21日 横浜地方法務局

87052

地 番 269-04 地 積 測 量 図

土地の所在 東金市菱沼字田中



求積表

② 269~6		
区画	面積	地積
21,929	10,025	109,919,1125
21,929	7,889	85,950,7155
12,555	3,008	19,001,4825
地積		214,871,3105 m ²

① 千葉県印堤原杭

① 269~4

$$529,588,136 - ② = 314,711,8255 \text{ m}^2$$

平成元年五月九日

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成元年5月8日(作製)

(千葉土地家屋調査士会発給)

請求番号：37-4

登記年月日：平成16年11月15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。

(千葉県地方事務局東金出張所管轄)

令和7年4月21日

横浜地方事務所

登記官

(14 枚目)

図庫番号：37-3

21941 各階平面図

16.11.15

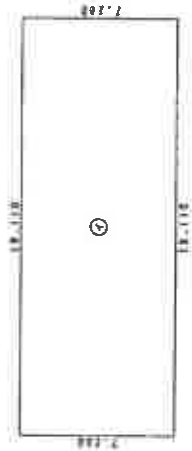
家屋番号	269-4
建物の所在	東金市美沼井田中269番地4

建物図面
各階平面図

写真撮影位置と方向



1 第 2 階 (平面未測)



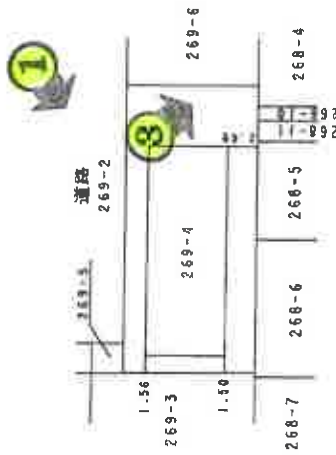
求積式

$$\textcircled{4} 19.110 \times 7.280 = 139.1208$$

床面積

$$139.12 \text{ m}^2$$

単位は m



作製者



縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

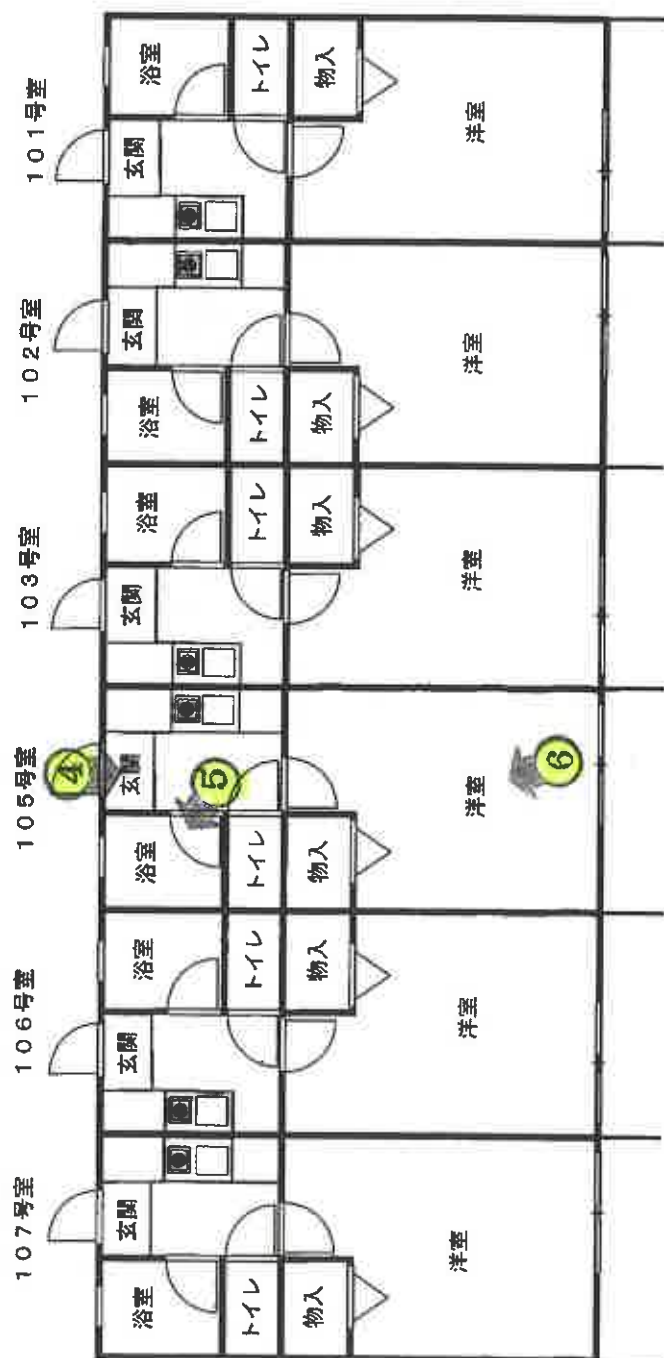
(千葉県土木建築士会印)

A3判をA4判に縮小

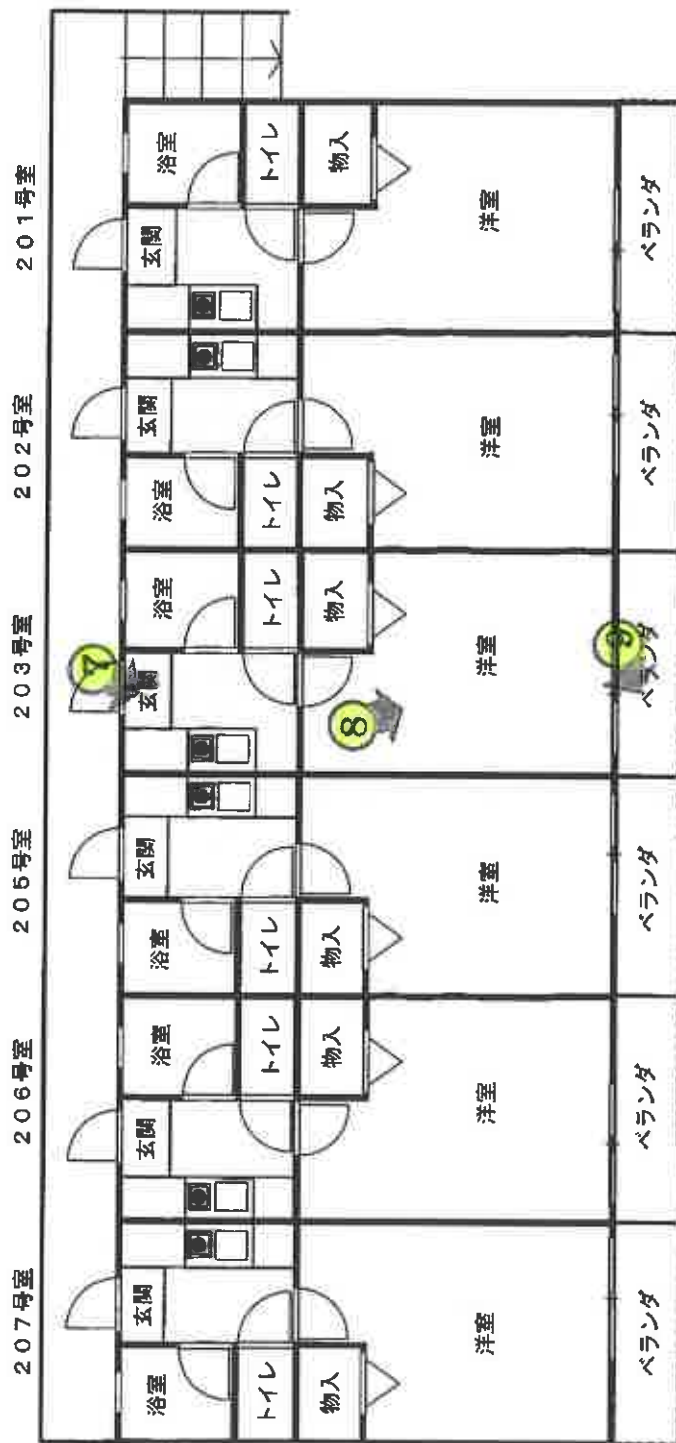


写真撮影位置と方向

1階



2階



評価人作成

建物間取図

①



②



物件 1

③



【1階105号室】



④



⑤



⑥

(17枚目)

【2階203号室】



⑦



⑧



⑨

令和7年(ケ)第155号
令和7年7月19日ほか 現地調査
令和7年10月14日 評価
第7-781号 発行番号
令和7年10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
村上兼三

第1 評価額

一括価格	
金7,890,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金50,000円
物件2(土地)	金1,510,000円
物件3(建物)	金6,330,000円

- ①一括価格は、物件1～3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3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き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)
番 号	特 記 事 項		
1	建築基準法上、第42条第1項第5号規定の道路に該当し、近隣の居住者により、日常の通行の用に利用されている。		
2	居住者用の駐車場が設置されていない。		
3	現地調査時点において、全12戸のうち8戸が空室である。		

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 東金市菱沼字田中
地 番 269番2
地 目 公衆用道路
地 積 268平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分268分の115
- 2 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 269番4
地 目 宅地
地 積 314.71平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 3 所 在 東金市菱沼字田中269番地4
家屋 番号 269番4
種 類 共同住宅
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 139.12平方メートル
所有者 亡A相続財産

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 東金線「求名駅」の南方，道路距離約 1.2 km に位置する。 最寄りバス停「菱沼区公民館前」の北方，道路距離約 320 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	周囲に農地も見られる，元農地を小規模開発した住宅地域である。	
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 指定なし（白地地域） 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 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 （物件2）	形状（長方形），地勢（平坦），接道方位（北東），間口（約 23.4 m），奥行（約 11.9 m），地積（314.71 m ² ） ほぼ登記記録数量と同じである）	
接面道路の状況 （物件2）	北東側私道，幅員（約 6.0 m），連続性（行き止まり），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路より約 0～30 cm 高く，接する）	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第5号 指定日：昭和63年11月21日 指定番号：第63－13号
	セットバック	必要なし。
	再建築の可否	可能である。
土地の利用状況等	物件1 物件2	近隣の居住者により，日常の通行の用に利用されている。 物件3の敷地及び駐輪場として利用されている。 隣地は戸建住宅，空地，私道である。

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(特記事項②参照) 下水道：なし
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東金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東金市都市整備課によれば、「対象地は、東金市宅地開発指導要綱に基づき、宅地開発された土地です」とのことである。 開発同意日：昭和63年6月24日 東都第38号 工事完了確認証交付日：昭和63年11月22日 東都第433号 ②東金市ガス課によれば、「前面私道には、都市ガスの本管(50ミリ)が埋設されています。対象地には、口径25ミリの引込み管が引き込まれていますが、建物には接続されておりません。工事費用を自己負担することで使用が可能になります」とのことである。 ③東金市洪水ハザードマップによれば、本件土地は、浸水想定区域からは、はずれているものの、周囲には、浸水想定区域がある。 ④物件2には、屋根付きの駐輪場が1つある。 ⑤物件2には、居住者の駐車場が設置されては、いない。 ⑥物件1は、北東側私道に該当し、幅員約6.0m、奥行約41.8m、地積は、268㎡(共有持分は115/268)である。 ⑦107号室の居住者Dによれば、「南西側隣地で自生する雑草のツルが、本件土地内にまで伸び、洗濯物を外で干せないほどである」とのことである。ただし、立会調査日には、雑草は刈られていた。

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物(プルミエール東金)	
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	平成16年11月13日新築 約21年 約4年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング クロスなど クロスなど クッションフロアシートなど 電気, 上水道, 浄化槽, L P ガス なし
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278.24㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	共同住宅 1Kが12戸(別添間取図を参照)
品 等	普通である。	
保守管理の状態	普通である。	
建物の利用状況	101号室をBが, 107号室をC(占有補助者D)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。また, 202号室をEが, 205号室をFが, それぞれ転借権に基づき, 居宅として利用し占有しており, 残りの貸室は, 亡A相続財産が, 空室として占有している。(賃貸借などの契約内容は現況調査報告書を参照して下さい) なお, 執行官の調査によれば, 立入調査後, 転借人E及びFは, 退去している。	
特 記 事 項	①建築確認:平成16年5月20日 第H16確認建築千葉県000450号 完了検査:記載がなく, 完了検査を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。 ④床の傾きの有無を確認したところ, 特段, 床の傾きは感じなかった。 ⑤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。 外壁 南東側の外壁には, コケが, 発生している。	

特 記 事 項	101号室	損傷箇所は、特段、見受けられない。
	102号室	浴室前の床材に、汚れが認められる。
	103号室	損傷箇所は、特段、見受けられない。
	105号室	損傷箇所は、特段、見受けられない。
	106号室	洋室の物入は、内壁に、シミが認められ、天井には、傷がある。洋室の床材には、浮きが認められる。
	107号室	洋室の壁クロスの継ぎ目に、剥がれが認められる。
	201号室	洋室の天井クロスに、浮きが認められる。
	202号室	洋室の天井クロスの継ぎ目に、浮きが認められる。
	203号室	洋室の壁には、やや目立つへこみと、クロスの浮きが認められる。
	205号室	損傷箇所は、特段、見受けられない。
	206号室	洋室の床材に、浮きや汚れが認められる。
	207号室	損傷箇所は、特段、見受けられない。
	⑥管理会社によれば、「浄化槽が故障しましたので、新しく所有者になられる方は、修繕などの検討をして欲しいです。(見積費用は63万9100円とのこと)また、過去に不具合箇所を修繕し、当社がその費用を、立て替えたものがあります」とのことである。	

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ため、適用を見送った。

I. 物件1～3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	14,600	0.05	268× 115/268	—	84,000
2	14,600	0.97	314.71	0.90	4,011,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（東金・県－５）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 17,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/104 & \times 100/113 & = 14,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：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，従前地目が田であり，軟弱地盤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：物件 1 公衆用道路である－９５％

物件 2 方位＋２％・行き止まり－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（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
3	180,000	278.24	0.19	9,516,000

ウ 現価率：築後経過年数約 21 年，経済的残存耐用年数約 4 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.20 \times (1 - 0.05) = 0.19 \end{aligned}$$

* P 6 特記事項⑤等から観察減価法による減価率を 5％と査定した。

2 物件 2・3 の積算価格の査定

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
2	4,011,000	0.35	法定地上権	1,404,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を0.35と査定した。

② 積算価格

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
2	4,011,000	-1,404,000	2,607,000	19.3
3	9,516,000	+1,404,000	10,920,000	80.7
積 算 価 格			13,527,000	100.0

Ⅱ. 物件2・3の収益価格の試算

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)
1,902,000	1.00	11.5%	0.85	14,058,000

ア 総収益：(125,000円〈実額家賃〉+192,000円〈査定家賃〉)×12ヶ月×50%〈空室率50%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〉=1,902,000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、個別性を考慮して査定した。

エ その他補正：築21年で、大掛かりな修繕(浄化槽を含む)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１～３の評価額の判定

以上により、物件１の積算価格(建付地価格) 84,000円

物件２・３の積算価格13,527,000円、収益価格14,058,000円の各価格が試算された。

物件２・３は収益用不動産であるので、収益価格を中心に、積算価格も考慮して、物件２・３の調整後の合計価格を14,000,000円と求め、構成比を乗じて、物件２及び３の価格を算出した。次に、物件１～３の各価格に、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、下記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	84,000	—	0.80	70%	—	50,000
2	14,000,000	19.3	0.80	70%	—	1,510,000
3	14,000,000	80.7	0.80	70%	0	6,330,000
一 括 価 格 (合 計)						7,890,000

ウ 市場性修正：①本件建物は、蟻害の可能性も否定はできないこと②本件建物は、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③本物件に係る賃貸管理会社が立て替えて支払った修繕費用や浄化槽の修理等の費用について買受人が負担する可能性があること④東金市内における、駐車場がなく、空室率の高い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は、ない。

第6 参考資料

基準地価格（東金・県－５）

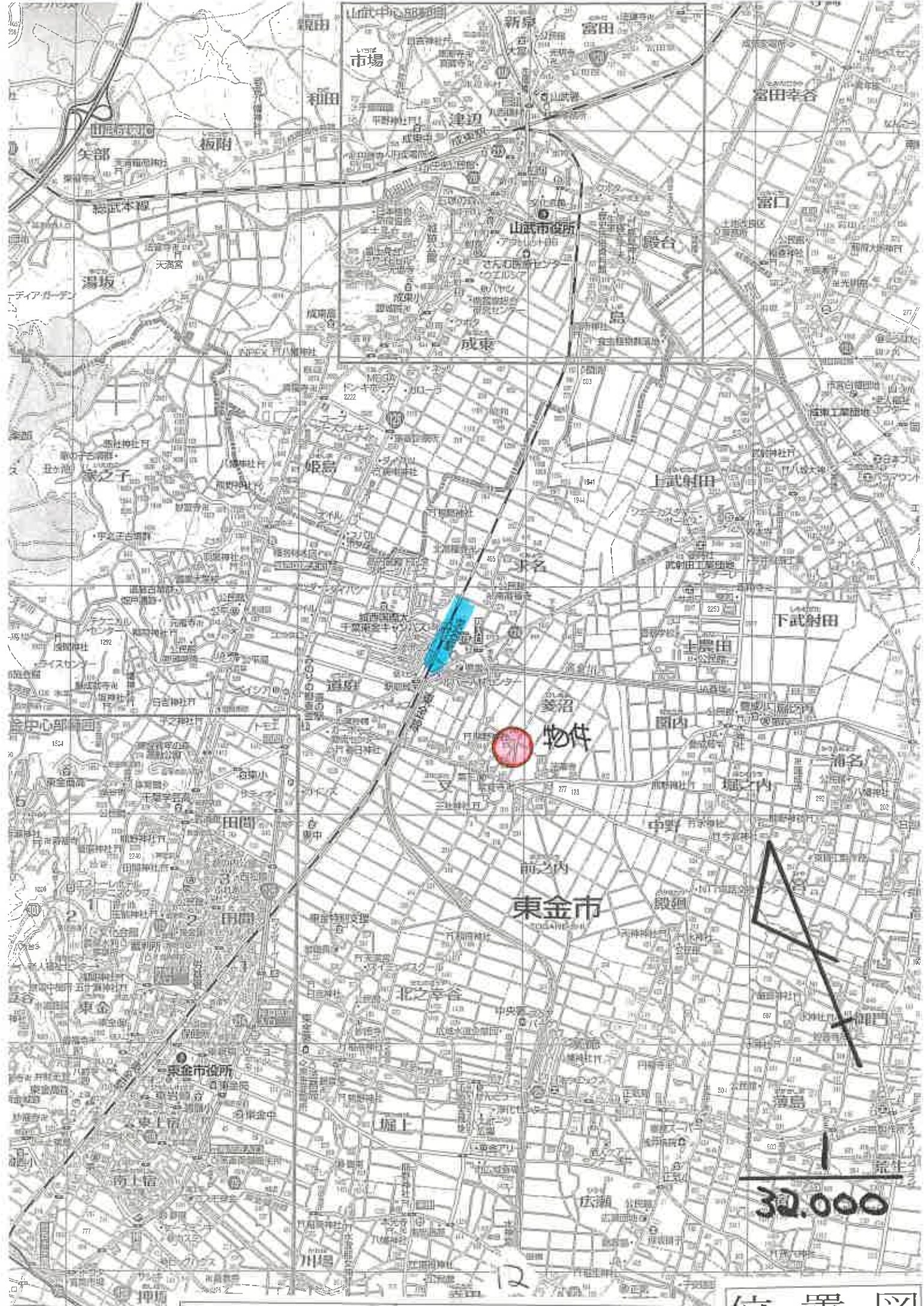
所 在 東金市求名字大塚65番16
 価 格 17,200円/㎡
 位 置 JR東金線「求名駅」の南東方、420mに位置する。
 価 格 時 点 令和7年7月1日
 地 積 132㎡

供給処理施設	水道，ガス
接 面 街 路	南側4.5m私道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域，白地地域，建蔽率60%，容積率200%
地 域 の 概 要	小規模一般住宅の多い県道背後の住宅地域

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



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。
千葉地方方法務局東金出張所管轄)

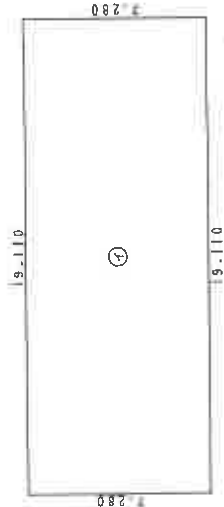
21941 各階平面図

家屋番号 269-4

建物図面図

建物の所在 東金市菱沼字田中269番地4

1階、2階（各階平面図）

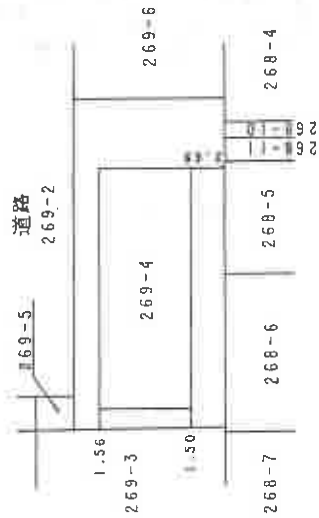


求積表

① 19.110 × 7.280 = 139.1208

床面積

139.12㎡



単位はm

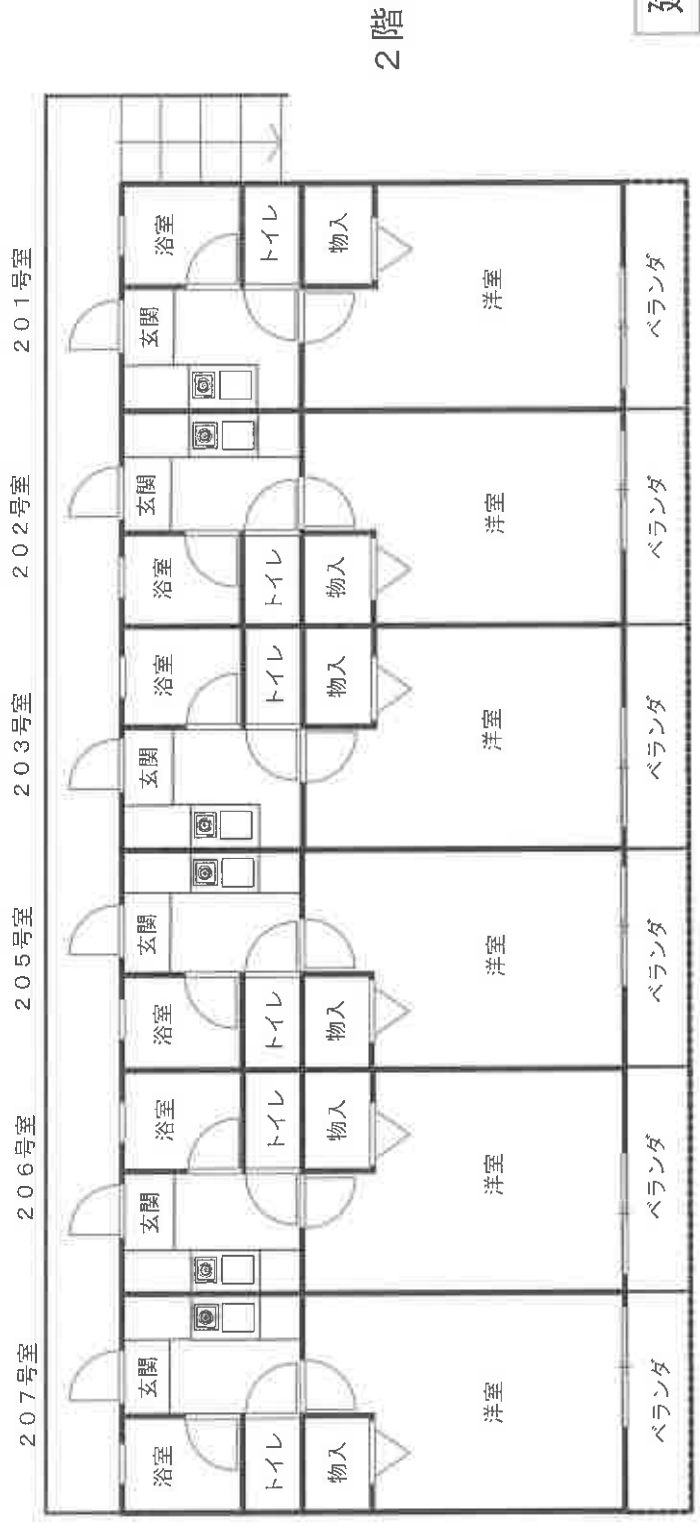
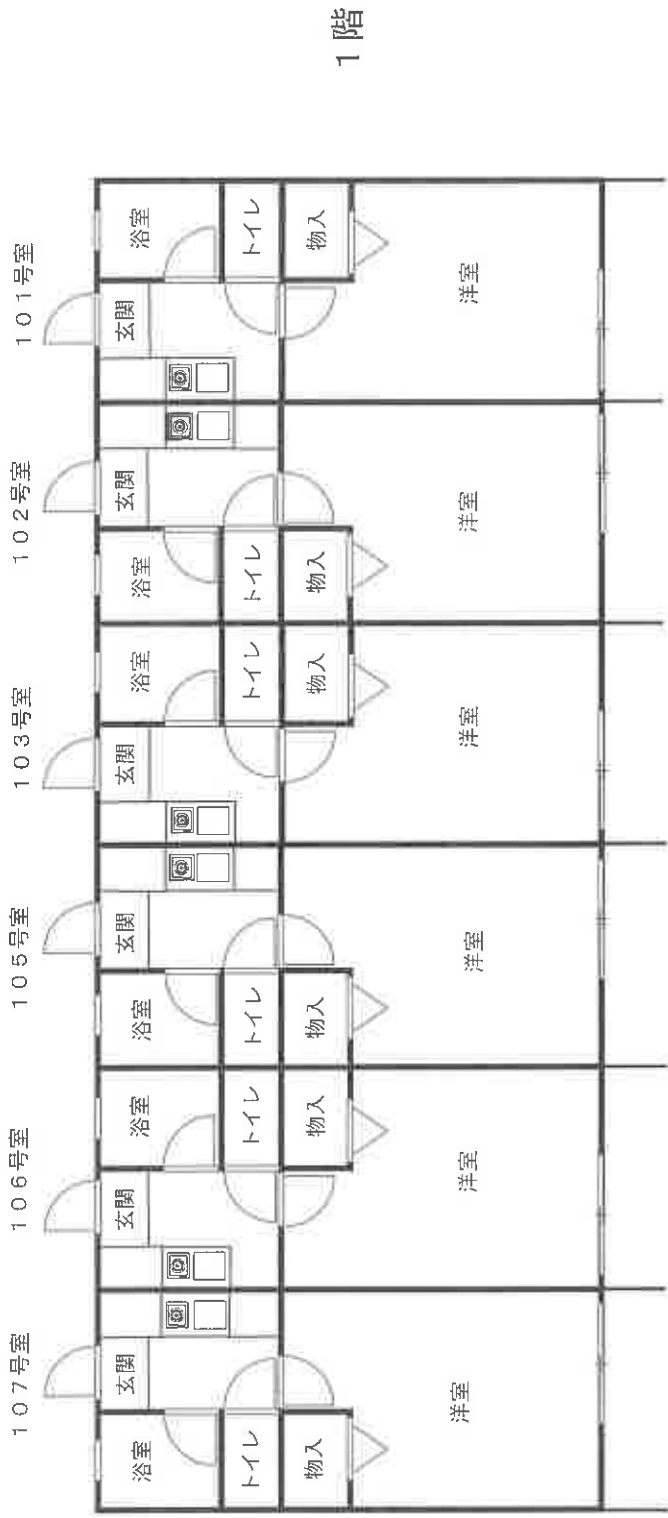
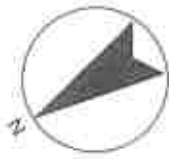
作製者

16年11月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



建物間取図