

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 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 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 3 月 25 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 3 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 月 10 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	3, 400, 000 2, 720, 000	一括	680, 000	195, 968	27, 995
1	1, 700, 000				
2	1, 700, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 東金市小野字関田
 - 地 番 26 番 5
 - 地 目 宅地
 - 地 積 805.35 平方メートル

 - 2 所 在 東金市小野字関田 26 番地 5
 - 家屋 番号 26 番 5
 - 種 類 店舗
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 297.18 平方メートル
 - 2 階 185.34 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積
 - 1 階 約 328.57 平方メートル
 - 2 階 約 198.58 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 11 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, 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】

なし

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社鳶貫

期 限 令和 8 年 4 月 2 日まで

賃 料 月額 48 万円

賃料前払 なし

保証金 105 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】

本件土地のうち物件番号 2 の建物敷地部分を除いた部分（駐車場部分）につき、株式会社鳶貫が占有している。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号 1, 2】

本件土地・建物につき、A は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

・本件土地は、売却対象外の土地（地番 26 番 4 及び同 57 番 4、所有者株式会社鳶貫）と一体として利用されている。

・水路と国道の占有の許可を得て、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の許可を要



するとのことである。

・上水道は、台帳上、北東方の水路から売却対象外の土地等を通過して引き込んでいる模様である。

【物件番号 1, 2】

・本件土地・建物の所有権を主張する A 及び賃借人株式会社鷹貫が、それぞれ、改装費又は修繕費・造作費を支出した旨主張している。売却基準価額は上記改装費又は修繕費・造作費の主張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 東金市小野字関田

地 番 26番5

地 目 宅地

地 積 805.35平方メートル

2 所 在 東金市小野字関田26番地5

家屋 番号 26番5

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 297.18平方メートル

2階 185.34平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約328.57平方メートル

2階 約198.58平方メートル



令和6年(ヌ)第242号
令和6年12月20日受理
令和7年10月30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 | 東金市小野字関田 | |
| | 地 番 | 26番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 805.35平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 東金市小野字関田26番地5 | |
| | 家屋 番号 | 26番5 | |
| | 種 類 | 店舗 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 297.18平方メートル |
| | | 2階 | 185.34平方メートル |



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			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ その他の者（A、株式会社薦貫） 上記Aが本土地上的下記建物の所有権を主張し、本土地を占有している 上記株式会社薦貫が本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（物件1関係）、同（物件1、2関係）」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） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約328.57㎡ 2階 約198.58㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： 構造： 床面積： ☐ ある			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（株式会社薦貫） 上記の者が本建物を店舗として使用している ☒ 「占有者及び占有権原（物件1、2関係）」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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件1のうち物件2の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ■A (物件1及び2買主)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A ■債務者(売主)代表者)の陳述／■提示文書(土地売買契約公正証書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権 (売買)	
占有開始時期		平成30年8月21日ころ (売買契約締結日より推定)	
最初の	契約日	平成30年8月21日	
契約等	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	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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		・本件土地売買契約公正証書は、買主(A)が売主(債務者)に対し物件1の売買代金2850万円を平成38年6月まで毎月30万円ずつ分割して支払うものとし、物件1の所有権移転及びその移転登記申請期日を残代金全額が完済された時と定めている。債務者代表者及びAは、令和5年11月1日付で完済されたことによりAに物件1の所有権が移転したと主張している(但し、所有権移転登記は未了である。) ・本件土地売買契約公正証書において物件2は売買の目的とされていないが、A及び債務者代表者は、物件2も併せてAに売却したと主張している。	
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■物件1のうち物件2の敷地部分を除いた部分 ■物件2	
占有者		□債務者 ■株式会社蔦貫 (借主)	
占有状況		□敷地 ■駐車場 (物件1のうち物件2の敷地部分を除いた部分) □ □居宅 □事務所 ■店舗 (物件2) □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者代表者) ■A(物件1及び2所有者兼貸主))の陳述 ■提示文書(土地建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和2年4月1日ころ	
最初の	契約日	令和2年3月26日	
契約等	期間	令和2年4月1日から ■令和5年4月1日まで 3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	期間	令和5年4月2日から ■令和8年4月2日まで 3年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(A) □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		毎月金48万円 (毎月27日限り 翌月分支払) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (□敷金 円 ■保証金105万円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ■原則として事業のみに使用する	
その他		・Aから当職に対し、Aと株式会社蔦貫との間で締結された「覚書」(日付や署名押印なし)が提出されており、それには賃料が当初の月額35万円から月額48万円に変更された旨の記載がある。 ・A B間で本件賃貸借契約と同一日付で物件1の土地売買契約が締結されており、当該売買契約書において、「本物件の支払いにおいては、別途、賃貸契約書にて契約する」との記載がある。	
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

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 (本土地) について

- 1 物件 2 (本建物) の敷地等として使用されており、北西側部分に本建物が建在し(写真①参照)、南東側部分は駐車場である(写真②参照)。また、本土地の北西側隣接地(26番4、地目：宅地、所有者：株式会社鳶貫)及び水路を挟んだ南東側土地(57番4、地目：宅地、所有者：株式会社鳶貫)も駐車スペースとして本土地と一体的に利用されている。
- 2 本土地の南西側が水路(準用河川)に接しており、その南西側が有効幅員約 27 メートルの国道126号に接する。上記水路には国道と本敷地を繋ぐコンクリート舗装された橋(幅約 13 メートル)が架設されており(写真③参照)、本土地への出入りに利用されている。
- 3 (1) 本土地の南西側水路及び北東側から南東側の水路とは土留め等により仕切られているが、北西側隣接地(26番4)は一体的に利用されており、同隣接地との境界線は判然としない。もっとも、本土地の周囲に複数の境界杭等が存在し、これらと土留め等を地積測量図と照合することにより、本土地の凡その範囲を認識することは可能である。
(2) 北東側から南東側の水路沿いに設置された土留めの一部が水路側に傾いている。
- 4 本土地内には看板や電柱が立っている。

■ 物件 2 (本建物) について

- 1 (1) 本建物は「EG DINER」という名称の飲食及び物品販売の店舗として使用されており、本建物周辺に掲示されている看板や内部状況等から、同店は現に営業を行っているものと判断した。
(2) 1 階部分は飲食店及びスケートボード場等として使用されており、厨房、保管庫、休憩所等がある(写真④⑤⑥及び「1 階間取図」参照)。2 階部分は主に物品販売店として使用されている(写真⑦⑧及び「2 階間取図」参照)。なお、エレベーターは設置されていない。
- 2 法務局備え付けの建物図面と現況が相違しており、1 階南東端倉庫(写真⑨参照)と玄関入口部分が増築されている(「1 階間取図」参照)。それぞれの増築部分(未登記)の床面積は、約27.54㎡と約3.85㎡である。また、2 階南端付近にも外観及び関係人の陳述から、未登記の増築部分が存在するものと推定する(「2 階間取図」参照)。
- 3 建築後約 37 年が経過しているが、飲食店開業にあたり大規模な改装を行ったとのことであり、天井・内壁・床の状態は外観上概ね良好である。もっとも、天井や内壁クロスの一部に浮いた箇所や剥がれた箇所が確認された。また、関係人らの陳述によると改装前にシロアリ被害や内壁の腐食等が見られたとのことであり、天井・内壁・床の内部が経年相応以上に劣化している可能性がある。

■ 本土地建物の改修工事等に係る費用支出について

- 1 本土地建物の所有権取得を主張する A 及び A から本土地建物を賃借している株式会社鳶貫より、本土地建物の改修工事等に係る費用の償還を買受人に請求する旨の主張がなされている。
- 2 A の陳述によると、本建物の改修工事や本土地の外構工事等の費用として300万円程度要したとのことであり、当職に対し材料費等の総額約100万円の費用明細書が提出されている。もっとも、当該費用明細書の内容と実際の改修工事等との関連性は必ずしも明確ではない。
- 3 株式会社鳶貫代表者 B の陳述によると、天井・内外壁・床の全部貼り替えや休憩所・女子トイレの設置等の改装工事に4000万円程度要したとのことであり、当職に対し総額約6100万円の費用明細書等が提出されている。もっとも、その内容には改装工事とは無関係と推測されるもの(賃料や税金支払い等)も含まれている。

(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
■アスカインターナショナル株式会社(債務者)代表者	競売の対象になっている土地建物(物件1及び2)は、平成30年8月にAとの間で公正証書により売買契約を締結して売却しました。諸事情により当社からA宛ての所有権移転登記はしていませんが、売買代金は完済しており、所有権はAに移っています。土地建物の固定資産税はAが支払っています。現在、土地建物はAが建築関係の会社に貸していると聞いており、その会社が土地建物で「EG DINER」というハンバーガー店を営んでいるようです。 今回の競売の件で弁護士に対応を相談中です。 (令和7年1月7日に電話聴取) 建物は、もともと平成28年から家賃月50万円でAに貸していましたが、Aの事業が思うようにいかず支払いが困難になったため月30万円で減額しました。その後、土地建物をAに一括で売却しましたが、建物は雨漏りやシロアリ被害で全体的に傷みが酷く廃墟に近い状態でしたので値段を付けませんでした。 建物の売却後、改装に数千万円を費やしたと聞いています。 (令和7年2月3日に電話聴取)
■A(物件1及び2の所有権を主張する者)	私は、平成28年にアスカインターナショナル株式会社(債務者)から建物を借りてサーフショップを営んでいましたが、同社の社長から土地建物の購入を打診され、平成30年8月に土地建物を購入しました。諸事情により、所有権移転登記はしていませんでしたが、売買代金は令和5年11月に完済していますので、土地建物の所有者は私になります。土地建物は令和2年から株式会社薦貫に貸しており、同社がハンバーガー店を営んでいます。 今回の競売の件をアスカインターナショナル株式会社の社長から聞いて大変困惑しています。株式会社薦貫も競売の件は知っており、現在、賃料の支払いが止まっています。私は債権者と交渉での解決を望んでいます。 土地建物の立入調査は、ハンバーガー店の営業に支障がないように店の休業日に行ってほしい。私が株式会社薦貫と調査日時を調整します。 (令和7年2月7日に電話聴取) 私がアスカインターナショナル株式会社から土地建物を購入後、1年かけて建物の改修工事や土地の外構工事等を行い、その費用として300万円くらいかかりました。 建物の改修工事の際にシロアリの被害を確認しました。また、壁が腐食している箇所もありました。 株式会社薦貫との間の賃貸借契約は土地の譲渡を前提としたものであり、同社代表者Bとの間で土地の売買契約も結んでいます。 債権者との交渉に進展はありません。このまま競売された場合は買受人を相手に訴訟することも考えています。 (令和7年4月25日に面談聴取)
■株式会社薦貫代表取締役B(物件1及び2の賃借人代表者)	建物の1階には飲食店とスケート広場があり、2階は物品販売店になっています。 2階の南端付近に部屋があるようですが、階段がないので入ったことがありません。 当社が土地建物を借りた際に、4000万円くらいかけて天井・内外壁・床の全部貼り替えや休憩所・女子トイレの設置等の改装をしました。空調設備は、当社が設置したものと借りる前から設置されていたものがあります。厨房機器はリースです。 土地建物の賃料は、当初月額35万円でしたが、現在は月額48万円に変更されています。 (令和7年4月25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

執行官の意見

■物件1及び2(本土地建物)の売買契約について

債務者代表者及びAは、令和5年11月1日付で本土地建物の売買代金2850万円全額が完済されたことにより本土地建物の所有権がAに移転したと主張しているが、所有権移転登記が未了となっていることから、民法の規定により、Aへの所有権移転を本件競売の買受人には対抗できないものと思料する。もつとも、Aは本土地建物の所有権帰属に関して訴訟提起を示唆していることから、買受人との間で係争となる可能性がある。

なお、Aが当職に提出した、債務者名義で作成された「未払い金代物弁済のお知らせ」と題する書面には、Aの未払い金960万円(売買代金2850万円の残金と推測)を令和5年11月1日付で債務者代表者が立て替えて債務者に支払ったことにより債務者に対する支払いは完済になった旨の記載があり、所有権移転登記はAから代表者個人への残債務の支払い後に行うが、登記を急ぐ要望があればAからの相談に応じるとされている。

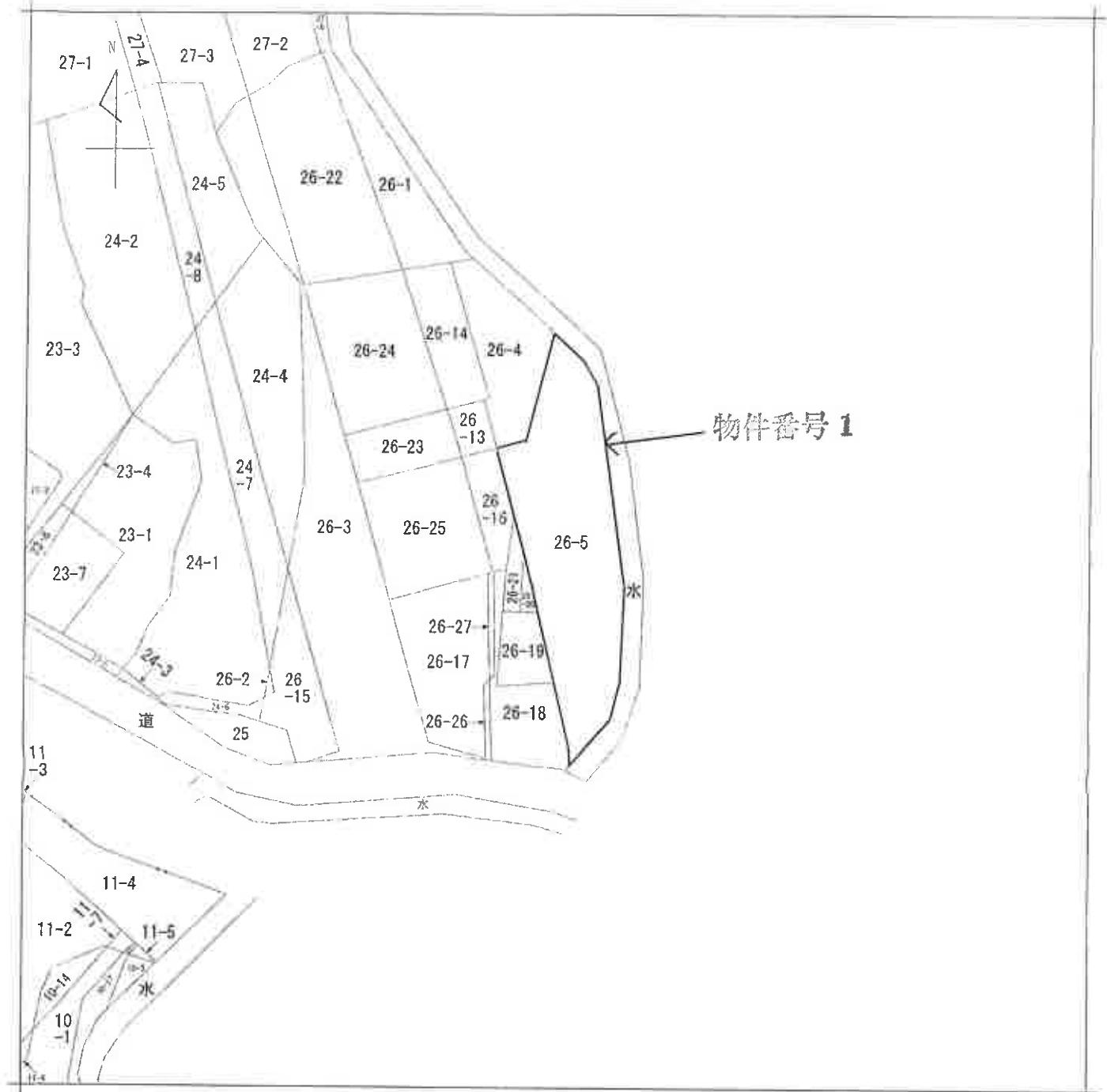
■物件1及び2(本土地建物)の賃貸借契約について

前記のとおり、Aは本土地建物の自己への所有権移転を買受人には対抗できないと思料するが、所有権移転登記を経由しない建物所有者と賃貸借契約を締結して引渡しを受けた者がその後の競売手続に基づく買受人に賃借権を対抗することができるとする判例があり、Aと株式会社薦貫との間の賃貸借契約を買受人が引き受ける可能性がある。

また、Aと株式会社薦貫代表者Bとの間で本件賃貸借契約と同時に本土地の個人間売買契約が締結されており、本件賃貸借契約はBへの譲渡を前提としたものとのことである(譲渡型賃貸借契約)。当該売買契約書によると、売買代金3380万円から頭金105万円を差し引いた残額3275万円を令和2年3月から毎月35万円づつ94回に分割して支払い(最終回は残額端数の支払いとなる)、その支払い方法については本件賃貸借契約にて定めるとされていることから、両者間で賃料の支払いを売買代金に充当する旨の合意が存在すると解される。この合意に基づいて売買代金完済後にB又は株式会社薦貫が本土地の所有権取得を買受人に対し主張して係争となる可能性がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月25日 (水) 14 : 25 - 14 : 32	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
6年12月27日 (金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者の住所宛てに連絡依頼書発送
7年1月7日 (火) 14 : 11 - 14 : 24	同上	債務者代表者より物件2の占有状況を電話聴取 (以後も随時電話で聴取した。)
7年1月8日 (水) : - :	千葉地方法務局 東金出張所	物件1の各隣接地の登記調査 (1月22日にも追加で登記調査を実施)
7年2月4日 (火) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	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 (2月17日に回答書受領。該当なし(他の電気事業者と契約 の可能性あり))
7年2月7日 (金) 17 : 00 - 17 : 30	同上	Aより物件2の占有状況等について電話聴取(以後も随 時電話で聴取した。)
7年2月18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14日に回答書受領。契約名義：株式会社鳶貫)
7年4月25日 (金) 15 : 00 - 17 : 50	物件所在地	A及び株式会社鳶貫代表者B立会いのうえ評価人とと もに立入調査、占有状況等確認、写真撮影、契約書類 写し等受領、物件2の修繕及び改装等に要した費用に ついて面談聴取(後日、費用明細等の資料を受領)
7年10月14日 (火) 14 : 28 - 14 : 40	東金市役所課税課	物件1周辺の地番図等取得
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		

(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。



A3判をA4判に縮小

請 求 部 分	所 在 東金市小野字関田				地 番 26番5			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 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)	昭和54年7月		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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和6年11月13日

千葉地方法務局茂原支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：昭和63年11月22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。

(千葉地方建設局東金出張所管轄)

令和6年11月18日

千葉地方建設局庶務課

登記官

(10 枚目)

請求番号 16-1

75510

地番

26-5

土地の所在

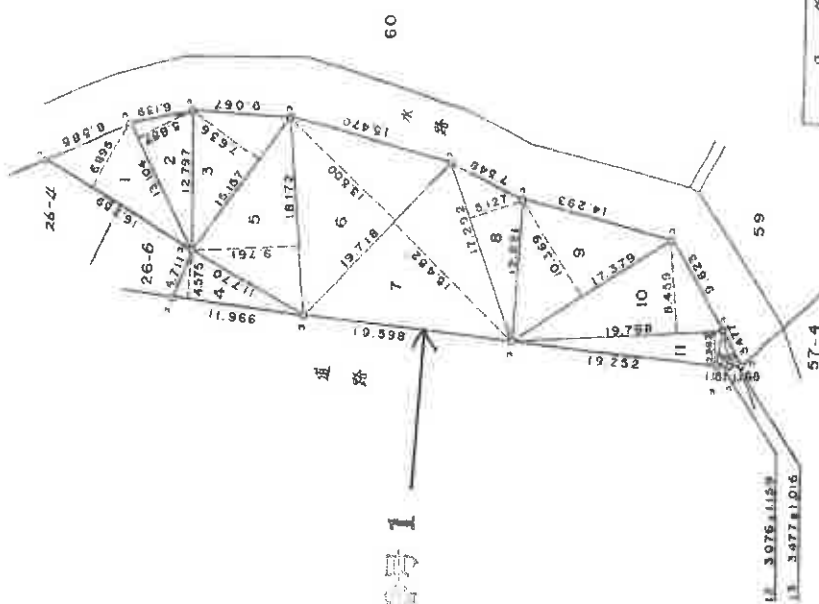
東金市小野字関田

地積測量図
63.11.22

※ 二斜求積表 ※

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
26-5	1	16.259	6.895	112.105805	
	2	13.104	5.887	77.143248	
	3	15.157	7.636	115.738852	
	4	11.966	4.575	54.744450	
	5	18.172	9.761	177.376892	
	6	19.718	13.500	266.193000	
	7	19.718	15.482	305.274076	
	8	17.292	5.127	88.656084	
	9	17.379	10.369	180.202851	
	10	19.768	8.459	167.217512	
	11	19.768	2.983	58.967944	
	12	3.076	1.153	3.565084	
	13	3.477	1.016	3.532632	
		計	1610.715430	805.35	
		1/2	805.35215	805.35	
* 使用線種 JEC M-2880 アロツティングライダース					

物件番号 1



縮尺 1/500

作製者

申請人

(昭和63年11月10日作製)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和63年11月9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。
(千葉地方広務局東金出張所管轄)
令和6年11月13日 千葉地方広務局東金出張所

登記号

(11 枚目)

請求番号：14-2

(1/2)

A3用紙A4用紙に縮小

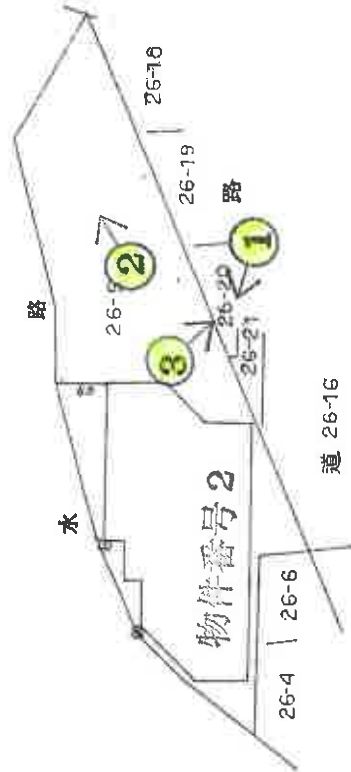
(千葉土地家屋調査士会用紙)

5103 各階平面図

63.11.9

家屋番号	26-5
建物の所在	東金市小野字関田26番地5

写真撮影位置と方向



作製者

1/

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和63年11月9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。
(千葉県地方税務局東金出張所管轄)

令和6年11月13日

千葉県地方税務局茂原支局

登記簿

(12枚目)

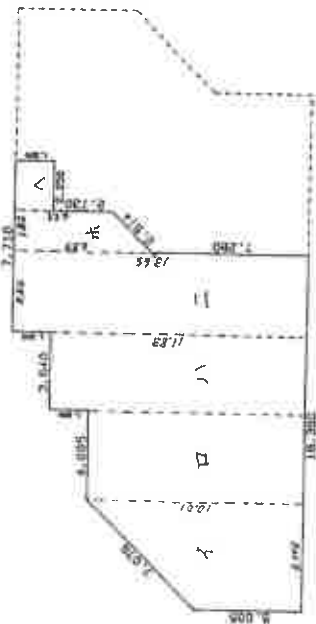
5104 各階平面図

63.11.9
家屋番号 26-5

建物図面
各階平面図

建物の所在 東金市小野字関田26番地5

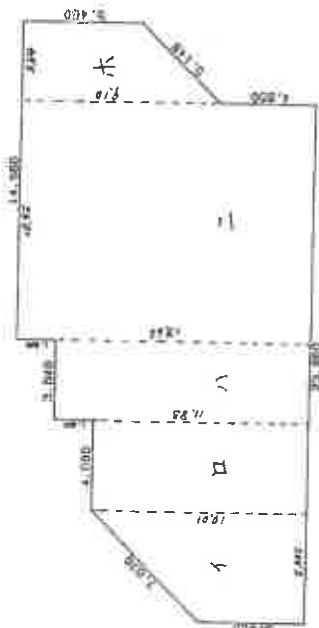
2 階



求積表

イ	(5.005 + 10.010) X 5.005 / 2 =	37.5750375
ロ	4.095 X 10.010 =	40.990950
ハ	3.640 X 11.830 =	43.061200
ニ	3.640 X 13.650 =	49.686000
ホ	(6.370 + 4.550) X 1.820 / 2 =	9.937200
ヘ	2.250 X 1.820 =	4.095000
合計		185.3453875
床面積		185.34 ㎡

1 階



求積表

イ	(5.005 + 10.010) X 5.005 / 2 =	37.5750375
ロ	4.095 X 10.010 =	40.990950
ハ	3.640 X 11.830 =	43.061200
ニ	10.920 X 13.650 =	149.058000
ホ	(9.100 + 5.460) X 3.640 / 2 =	26.499200
合計		297.1843875
床面積		297.18 ㎡

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/250

請求番号 14-2

(2/2)

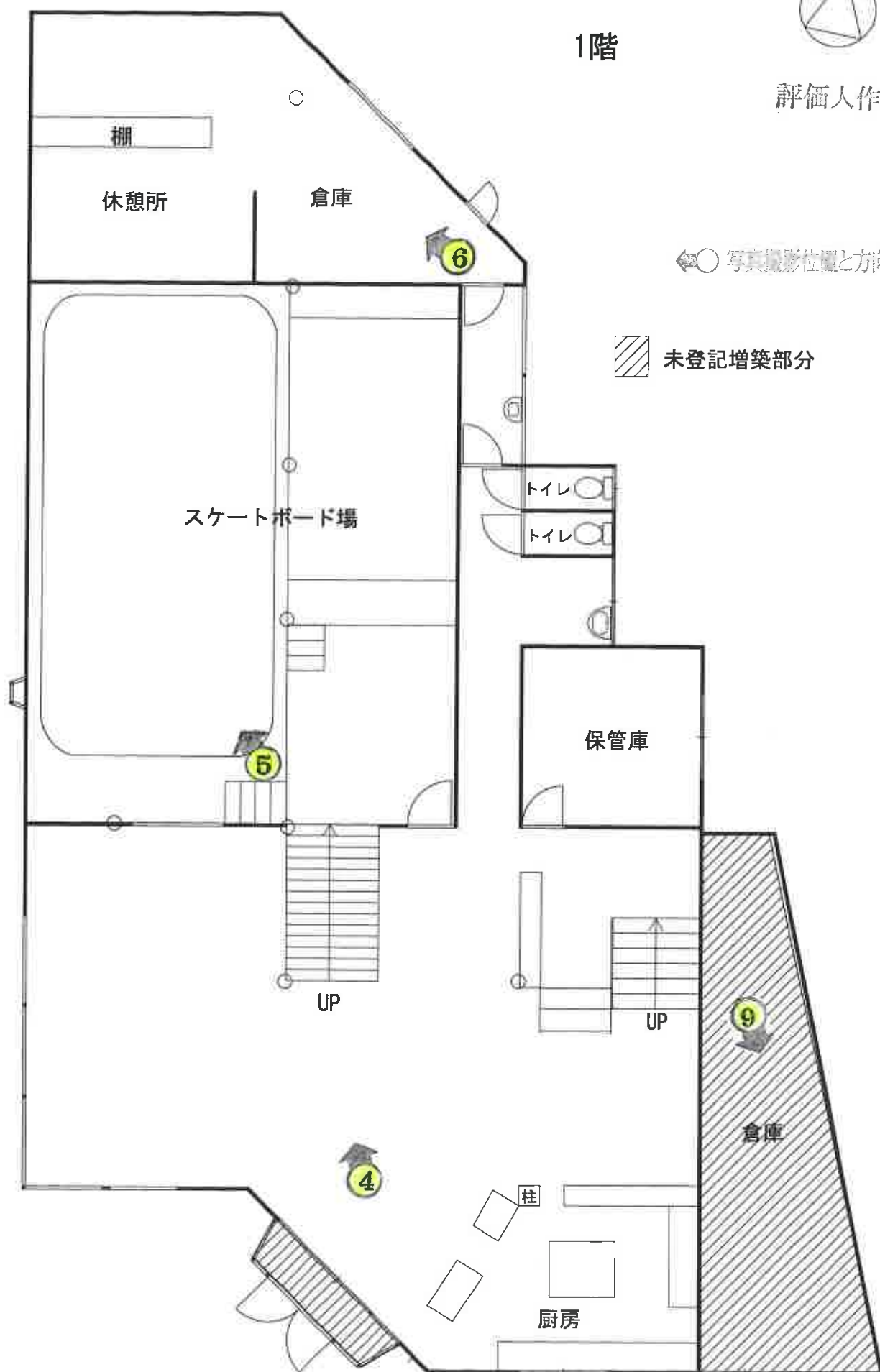
(千葉県土地家屋調査士会館蔵)

A3判をA4判に縮小



評価人作成

1階



(13枚目)

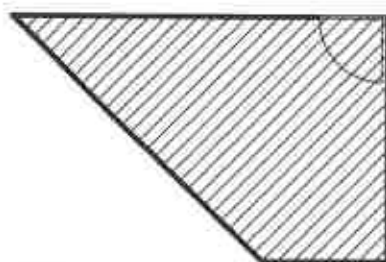
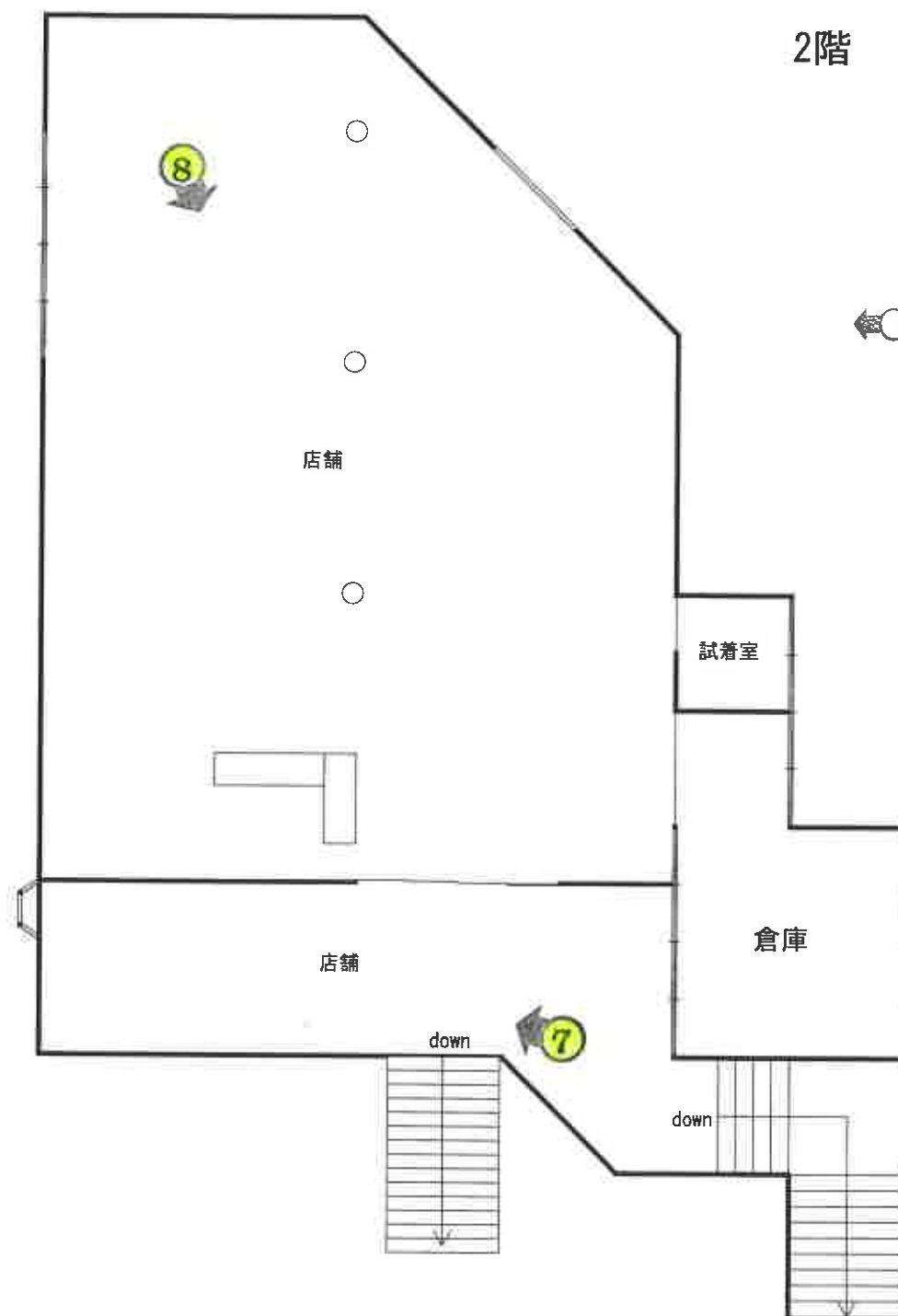
間取図



2階

評価人作成

←○写真撮影位置と方向



関係者、外観調査により推定される未登記部分

(14枚目)

間取図



①



②

駐車場



③

コンクリート舗装
された橋



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和6年（ヌ）第242号

令和7年4月25日 現地調査

令和7年10月20日 評 価

第2024-42号 発行番号

令和7年10月31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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 4 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 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 本件価格は、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
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 床面積 1 階約 328.57 m ² 2 階約 198.58 m ²
番 号	特 記 事 項		
1・2	本件土地売買契約公正証書は、買主（A）が売主（債務者）に対し物件 1 の売買代金 2,850 万円を平成 38 年 6 月まで毎月 30 万円ずつ分割して支払い、物件 1 の所有権移転及びその移転登記申請期日を残代金全額が完済された時と定めているところ、債務者代表者及び A は令和 5 年 11 月 1 日付で全額完済され、所有権が移転したと主張している。また、A を賃貸人とする賃貸借契約により賃貸されているが、所有権取得登記をしていない建物の譲受人から建物を賃借して引渡を受けた者は、買請人に対して賃借権を主張することができるとする判例がある。なお、公正証書は土地売買契約公正証書とあり売買の対象を登記簿上の土地所有者から A に所有する土地を売り渡すこととし、地積を 805.35 m²としていることから、建物の所有権が有効に移転しているのか不明瞭であるが、A 及び債務者代表者は物件 2 も併せて売却されたと主張している。最終的に本賃貸借契約が引受となるか否かについては裁判で決することとなるものと思料されるが、本鑑定評価においては保守的に賃貸借契約が引受になることを前提に評価を行うものである。 また、以下の個人間土地売買契約書があり、主として以下の内容となっており、A から譲渡型賃貸契約の主張がある。 所在 千葉県東金市小野字関田 地番 26 番 5 地目 宅地 地積 805.35 平方メートル 販売価格 3,380 万円		

頭金 105 万円

残債 3,275 万円

35 万円×94 回※覚書により月額賃料が 48 万円と変更されている。

94 回目に関しては端数残額の支払いとなる。

2020 年 3 月 27 日より、毎月 27 日に支払い。

本物件の支払いにおいては、別途、賃貸契約書にて契約する。※1

本物件の売買予定は絶対とし、販売者・購入者の双方いかなる理由でも販売取り消しを認めないものとする。

本物件に対する公租公課その他の課税金は購入者の負担とする。

本物件の販売は、現状販売の改修を自由とし、設備維持責務は購入者が負うものとする。

また、本件不動産競売事件にあたり A から以下の主張がなされている(要約)。

- ・2018 年 8 月に公正証書にて売買契約をし、2023 年 11 月の完済により締結したため、公正証書第 3 条により所有権は正式に A に移転しており、競売の差し止めを弁護士に相談している。

- ・競売が進んでしまう場合、代金の完済により公正証書にて正式に所有権が移転している A か、登記人に所有権の無い物件を競落し競落者のどちらに正式な所有権があるのかを、競落者を相手方として提訴する。

- ・賃借人との間で、譲渡型賃貸契約がある。もし上記の提訴が認められない場合は、賃借人は競落者に契約の履行を求める。

- ・A と賃借人は廃墟だった建物が使えるようになるまで多額の費用をかけている。万一強制退去となる場合、貼り替えたすべての内壁を撤去し、補修して腐っていた複数の柱、雨漏りを修繕した個所も元に戻し、トイレや洗面等、A と賃借人が持ち込んだすべての資材を撤去して、元の廃墟の状態に原状回復する。

- ・賃借人が購入している周囲の土地もある。

- ・一般的な半年分の売上、引越費用、移転先の初期費用に加え、周囲の土地の購入と今までこの建物にかけた修繕費や改装費の負担等で交渉には応じるが、算出した場合、数千万円となるため現実的ではないと思う。

以上の主張があるため、購入後に買受人と A 及び賃借人との間で係争が起こる可能性がある。

※1 両者間で賃料の支払を売買代金に充当する合意が存在すると解される。

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 | 東金市小野字関田 |
| | 地 番 | 26 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 805.35 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東金市小野字関田 26 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 26 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 297.18 平方メートル
2 階 185.34 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）

位 置 ・ 交 通	JR 東金線「東金駅」の北西方・道路距離約 3.3 k m JR 東金線「福俵駅」の北方・道路距離約 3 k m 最寄りバス停「雄蛇湖入口」の東方約 140m(横断歩道利用) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗・事業所・一般住宅が建ち並ぶ中に、田、空地等も介在する地域である。	
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	非線引都市計画区域 用途無指定 指定 60% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	形状（不整形）、地勢（平坦）、接道方位（南西）、 間口（約 13m(コンクリート橋の幅、水路沿に面している部分は約 53mである。))、奥行（約 18m）、地積（805.35 m ² （登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	準用河川滝川に架かるコンクリート橋を介して以下の国道に接面する。 南西側国道（126 号）、幅員（約 27m(有効幅員)）、連続性（優る）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有(但し L 字側溝)）、高低差（特記事項参照）	
	建築基準法上の種類	準用河川を介した国道は第 42 条 1 項 1 号道路である
	セットバック	不要
	再建築の可否	適法な建物の再建築が可能である。
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地として利用されている。 隣地は北西側は駐車場、水路を介して南東側が駐車場、北東側が畑である。	
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(特記事項参照) ガス配管 なし(プロパン利用) 下 水 道 なし(浄化槽利用)	
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は「田」であるが、昭和 40 年の航空写真では造成が行われている状況、昭和 50 年の航空写真では複数の建物の敷地として利用されている状況、その後昭和 63 年から物件 2 の建物敷地として利用されている。	

なお、過去の住宅地図では、店舗、工務店の利用を確認した。

- ・ 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。
- ・ 土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性については、過去に複数の建物敷地として利用されており、可能性は否定できないものと推定する。
- ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。

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 63 年 10 月 31 日新築、築年月日不詳増築 約 37 年 約 5 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディングなど クロス、板張り、塗装壁など クロス、あらわし、化粧合板など 板張り、クッションフロア、タタキ、タイルなど 電気設備、空調設備、衛生設備等（特記事項参照） （電気、上水道、プロパン、浄化槽、関係者によれば通常の作動 状況とのことである。）
床面積（現況）	床面積 1階 約 328.57 m ² 2階 約 198.58 m ² 延べ 約 527.15 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗 店舗、スケートボード場、倉庫（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	賃借人が店舗として利用し占有している。	
特 記 事 項	建築確認：昭和 63 年 7 月 15 日 第山 261 号 完了検査：なし ・関係者によれば改修時にシロアリの被害を確認したとのことであり、現在もシロアリがいる可能性があるとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・築 37 年が経過した建物であるが、A や賃借人が改修をしたとのことであり、内装や外装は外観上良好であるが、内壁やクロスの浮きなどもみられる。また、関係人らによれば改装前に内壁の腐食等が見られたとのことであり、上記のシロアリ被害と合わせて、天井、内壁、床の内部が経年相応以上に劣化している可能性がある。	

	・2階には階段の無い部屋があり直接確認できなかったが、賃借人からの聴取内容や外観から位置、規模を概ね把握した。 ・賃借人によれば厨房設備はリースであり、空調設備は賃借人が設置したものと残置していたものが混在しているとのことである。 ・建物の一部が所謂崖条例等の規制区域に含まれている可能性がある。
--	--

(別表) 建物の占有者等の状況

賃貸人	賃借人	占有開始 時期	契約期間	月額賃料(円) 共益費(円)	敷金等(円)
A	占有者 (法人)	R2・4・1	(自) R5・4・2	480,000	1,050,000
			(至) R8・4・2	0	
・賃借人が店舗として利用し、占有している。 ・第3目的物件の特記事項に記載のとおり、本評価においては保守的に買受人が賃貸借契約を引き受けることを前提として評価を行う。 ・当該賃貸借契約者間の覚書(但し署名押印日付無し)があり主な内容は以下のとおりである。 ・東金市小野字関田26番5物件の第三者の使用を認める。 ・東金市小野字関田26番5物件の改築・改装に際し相談の必要なしとする。 ・職務契約の途中解除を認め、補償金(69万円)の充填を行う。 ・名義変更日までの支払いを月額48万円に変更する。(当初月額35万円、賃借人から提出された請求書一覧では2023年1月27日に支払った賃料から48万円となっている。) ・A及び賃借人から当該不動産に対し費用を支出している資料の提出があった。賃借人提出の請求書一覧には当該事業全般の請求金額が含まれており、2024年9月までで細目を合計すると約6,100万円であるが、賃料や住民税等が含まれている。当該資料については、提出されていないと思料される期間があり、金額は確定的なものではなく、また、賃借人によれば改修に4千万円程度要したとのことである。なお、本件土地建物賃貸借契約書において、Aは修繕義務を負わず、賃借人が改修をするとしてされていることから必要費償還請求権の対象となるか不明瞭である。また、賃貸物件のコンセプトが特色あるものであるため、有益費償還請求権の対象となるかも不明瞭である。またAによれば本建物の改修工事や本土地の外構工事等の費用として300万円程度要したとのことであり、Aからは約100万円の費用明細書が提出されている。但し、当該費用明細書の内容と実際の改修工事との関連性は必ずしも明確ではない。 以上から、必要費償還請求権や有益費償還請求権等について係争が生じる可能性があり、第3目的物件の特記事項に記載のとおり、A及び賃借人には主張があるため、					

係争が生じる可能性がある。令和7年2月の執行官による電話による聴取では賃料の支払いを止めているとのことであり、一方で提出された令和6年9月の資料では賃料の支払いが記載されている。よって関係者から提出された資料に基づくと賃料の総額は2,390万円～2,198万円となるものと推定され、また69万円の充填を含むと、残額3,275万円との差額は816万円～1,008万円となっているものと推定されるが、当該金額は提出された資料等から推定したもので、期間中賃料の不払いが無いことを前提としている。よって明確に当事者から主張されているものではなく確定したものではない。以上のとおり残額や所有権の主張の時期は不明瞭であるが、第3目的物件の特記事項に記載のとおり、賃借人に所有権の取得を主張され、係争となる可能性があるものと思料される。

・頭金として105万円支払ったとあり、保証金の金額と同額であるため、保証金が充てられている可能性があるものの、取り扱いが不明瞭であり、契約終了時に保証金の返還請求がなされる可能性が否定できないものと思料する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、賃貸用物件であるため、収益価格を求めるべきものであるが、譲渡型賃貸借契約の主張がなされている一方、現時点の支払賃料の累計も不明瞭であることから、収益還元法の適用を断念した。

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	24,200	0.84	805.35	0.90	14,734,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（東金5-3）

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
44,500 円/㎡	×	101/100	×	100/100
			×	100/186
				=
				24,200 円/㎡

◇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：ない

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

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。

イ 個 別 格 差：形状 ……▲5%

準用河川が介在する ……▲10%

一部に土砂災害警戒区域が含まれる ……▲2%

計算式（相乗積）… (1-0.05) × (1-0.1) × (1-0.02) = 0.84

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	180,000	527.15	0.16	15,182,000

ウ 現価率：築後経過年数約 37 年であるが、大幅なリフォームが行われていることから経済的残存耐用年数約 5 年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\
 &= 0.16 \quad \times (1 - 0.0) \\
 &= 0.16
 \end{aligned}$$

＊ 不要と判断した。

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
1	14,734,000	0.45	法定地上権	6,630,000

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 45%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カ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (円) (敷金等) カ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オーカ
1	14,734,000	-6,630,000		0.3	0.7	—	1,700,000
2	15,182,000	+6,630,000	0.6	0.3	0.7	1,050,000	1,700,000
一 括 価 格 (合 計)							3,400,000

ウ 占有減価修正：買受人の引受となる長期賃借権を考慮して、減価率を 40%と査定した。

エ 市場性修正：敷地の一部や建物の一部に崖条例等の規制区域が含まれている可能性があること、他人地を介在して上水道が引き込まれている可能性があること、隣接地と一体として利用されていること、本件土地・建物の所有権取得を主張する A 及び A から本件土地・建物を賃借している株式会社薦貫より、本件土地・建物の改修工事等に係る費用の償還を買受人に請求する旨の主張がなされていること、譲渡型賃貸契約により所有権を主張される等の係争が生じる可能性があること、建物の一部で推定部分があること等を考量した。

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。

カ その他の控除減価：買受人の引受となるべき敷金等の預り金（本件では保証金 105 万円）を控除する。

第6 参考資料

1 地価公示価格（東金 5－3）

所 在：東金市南上宿字 5 丁目 38 番 30

価 格：44,500 円/㎡

位 置：JR 東金線「東金駅」の南西方約 1.7 k mに位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：693 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側幅員 23m国道

用 途 指 定 等：準住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：国道沿いの店舗事業所の建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

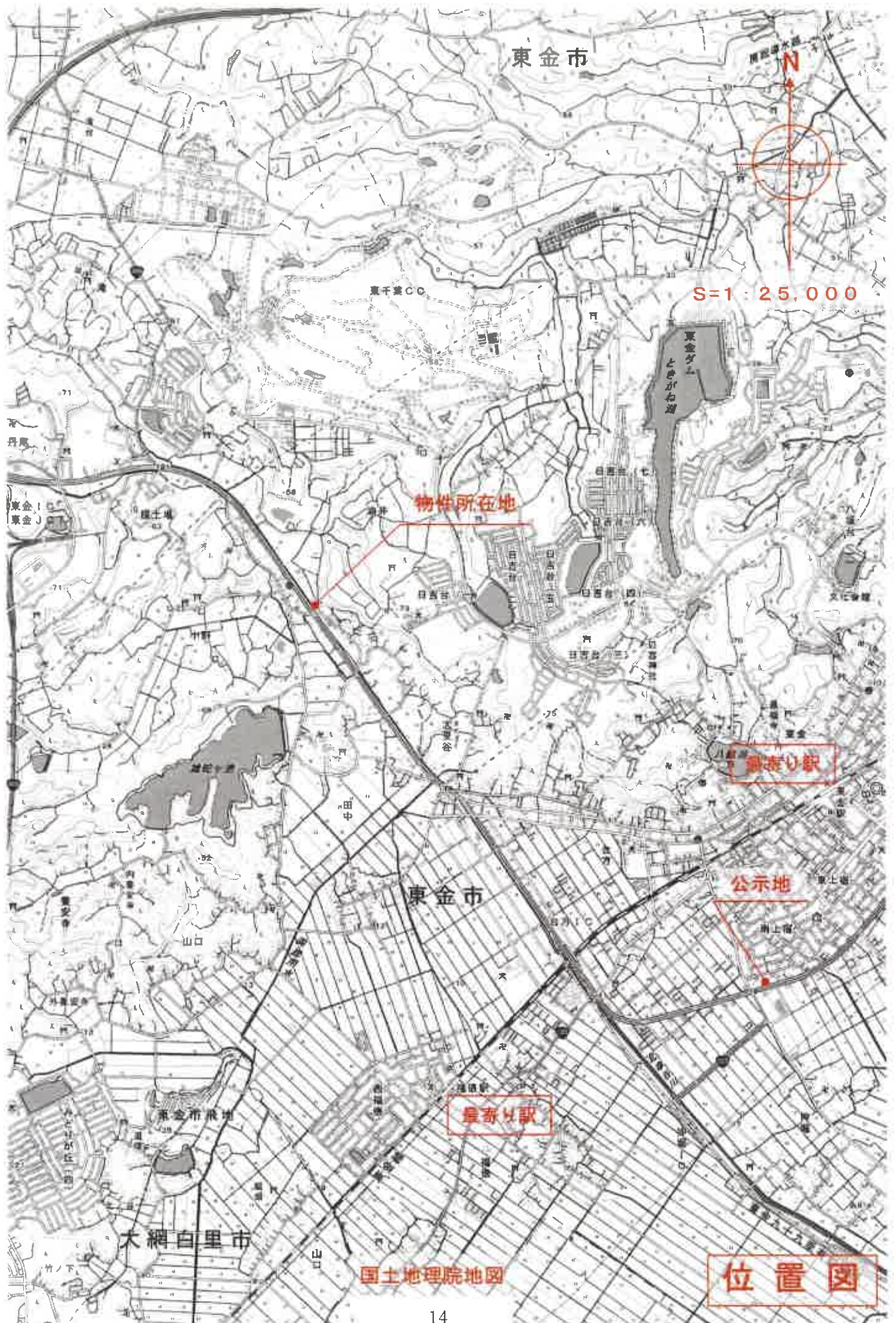
2 公図写

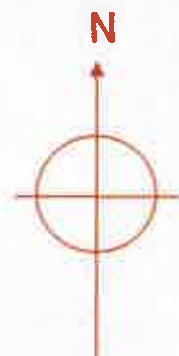
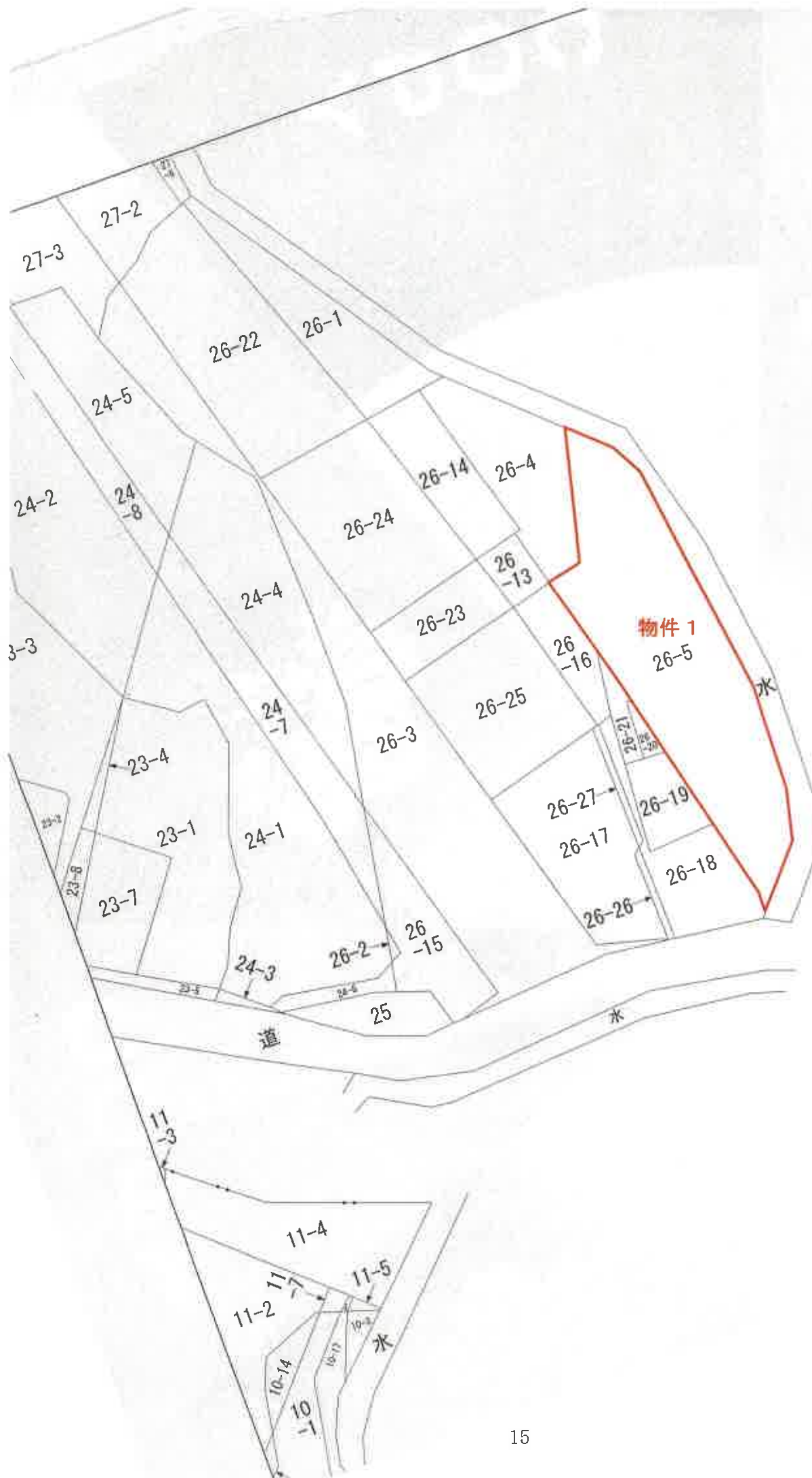
3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上





S = 1 / 600

公図写

75510

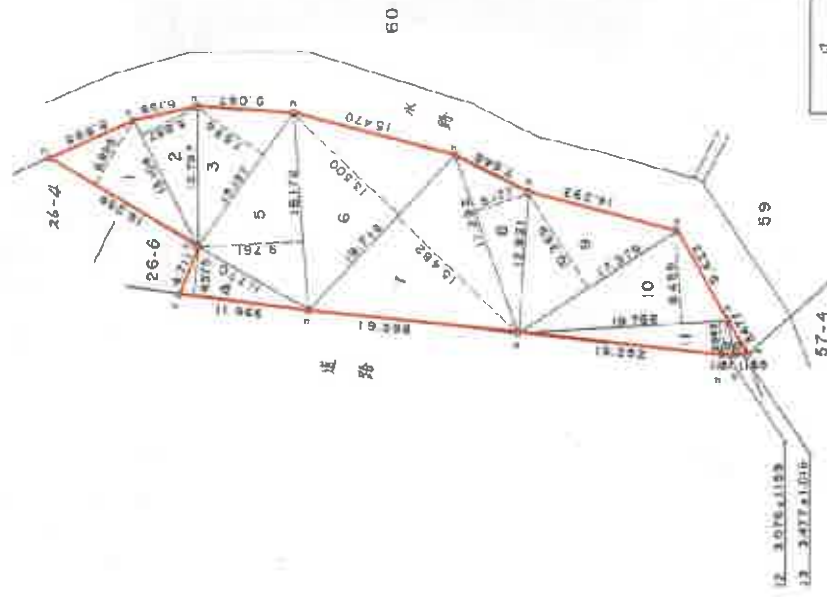
地積測量図
63.11.22

地番	26-5
土地の所在	東金市小野字関田

※※三割求積表※※

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
26-5	1	16.259	6.895	112.105805	
	2	13.104	5.887	77.143248	
	3	15.157	7.636	115.738852	
	4	11.966	4.975	59.744450	
	5	18.172	9.761	177.376892	
	6	19.718	13.500	266.193000	
	7	19.718	15.482	305.274076	
	8	17.292	5.127	88.656084	
	9	17.379	10.369	180.202851	
	10	19.768	8.459	167.217512	
	11	19.768	2.983	58.967944	
	12	3.076	1.159	3.565084	
	13	3.477	1.016	3.532632	
計				1010.718430	
1/2				805.359215	805.35

* 使用機種 JEC W-2880 プロテクトライザーシステム



例	コ
コ	コ

作製者	申請人	縮尺	1/500
(昭和63年11月11日作製)			

登記年月日：昭和63年11月9日

5103 各階平面図

建物図面

63.11.9

26-5

家屋番号

建物の所在
東金市小野字関田26番地5



作製者

1/

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

物件 2

A3 版を A4 版に縮小

建物図面写

登記年月日：昭和63年11月9日

5104 各階平面図

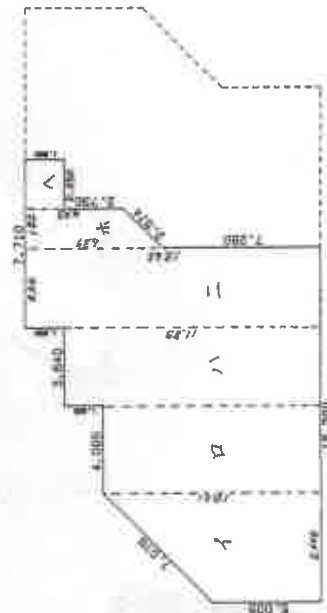
63.11.9

建物図面
各階平面図

家屋番号
26-5

建物の所在
東金市小野字関田26番地5

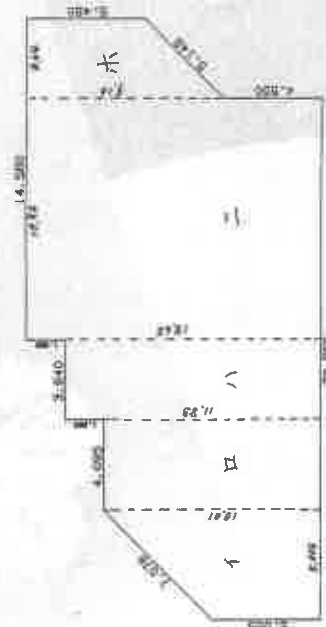
2 階



求積表

イ	(5.005 + 10.010) X 5.005 / 2 =	37.5750375
ハ	4.095 X 10.010 =	40.990950
ハ	3.640 X 11.830 =	43.051200
ニ	3.640 X 13.650 =	49.686000
水	(6.370 + 4.550) X 1.820 / 2 =	9.937200
ハ	2.250 X 1.820 =	4.085000
合計		185.3453875
床面積		185.34 ㎡

1 階



求積表

イ	(5.005 + 10.010) X 5.005 / 2 =	37.5750375
ハ	4.095 X 10.010 =	40.990950
ハ	3.640 X 11.830 =	43.051200
ニ	10.920 X 13.650 =	149.056000
水	(9.100 + 5.460) X 3.640 / 2 =	26.499200
合計		297.1843875
床面積		297.18 ㎡

作製者

申請人

1/250

縮尺 1/250

(千葉県地家調査士会用紙)

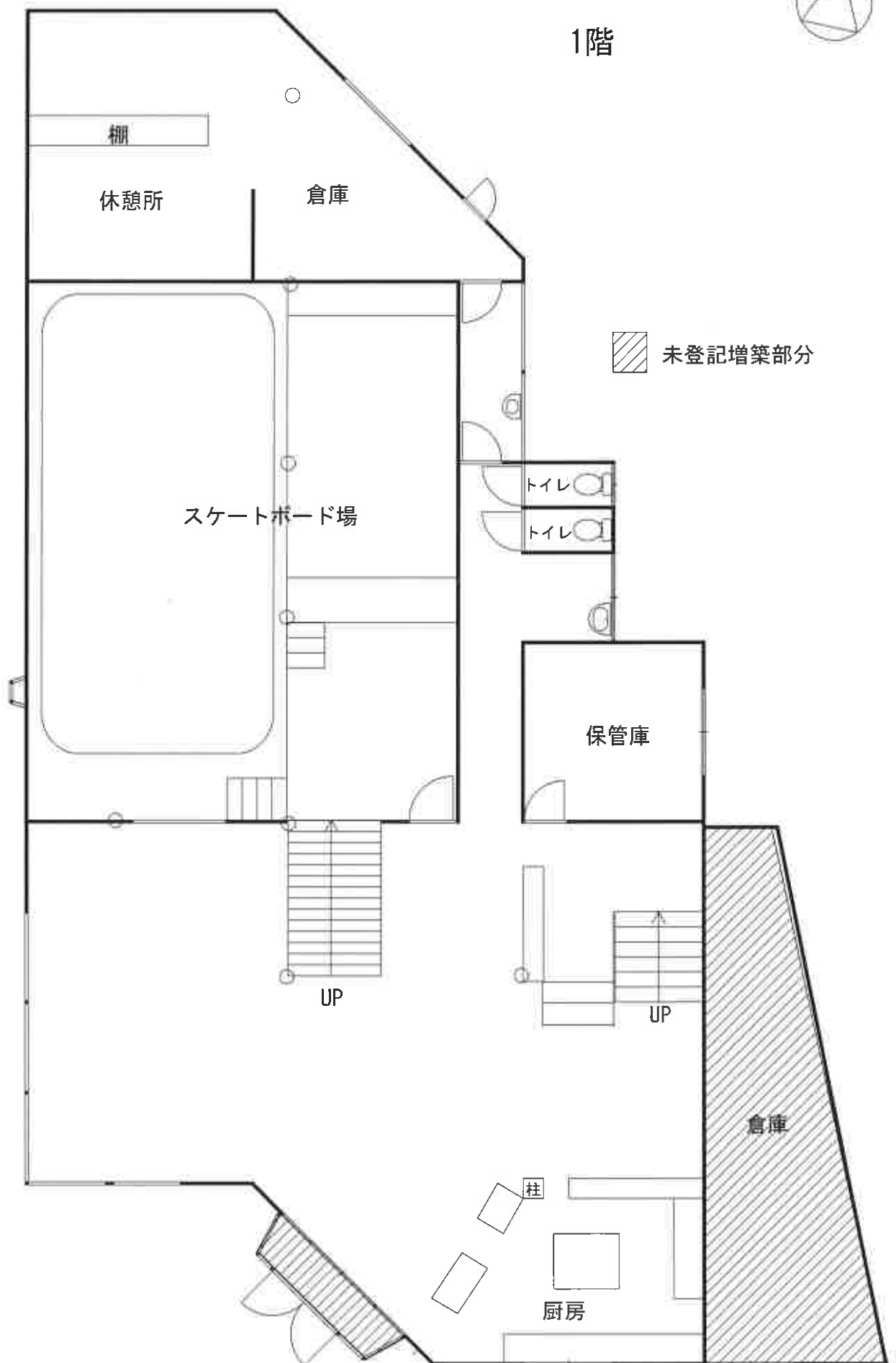
A3版をA4版に縮小

物件2

各階平面図写

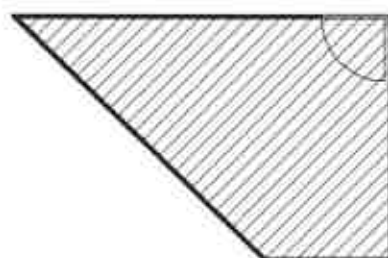
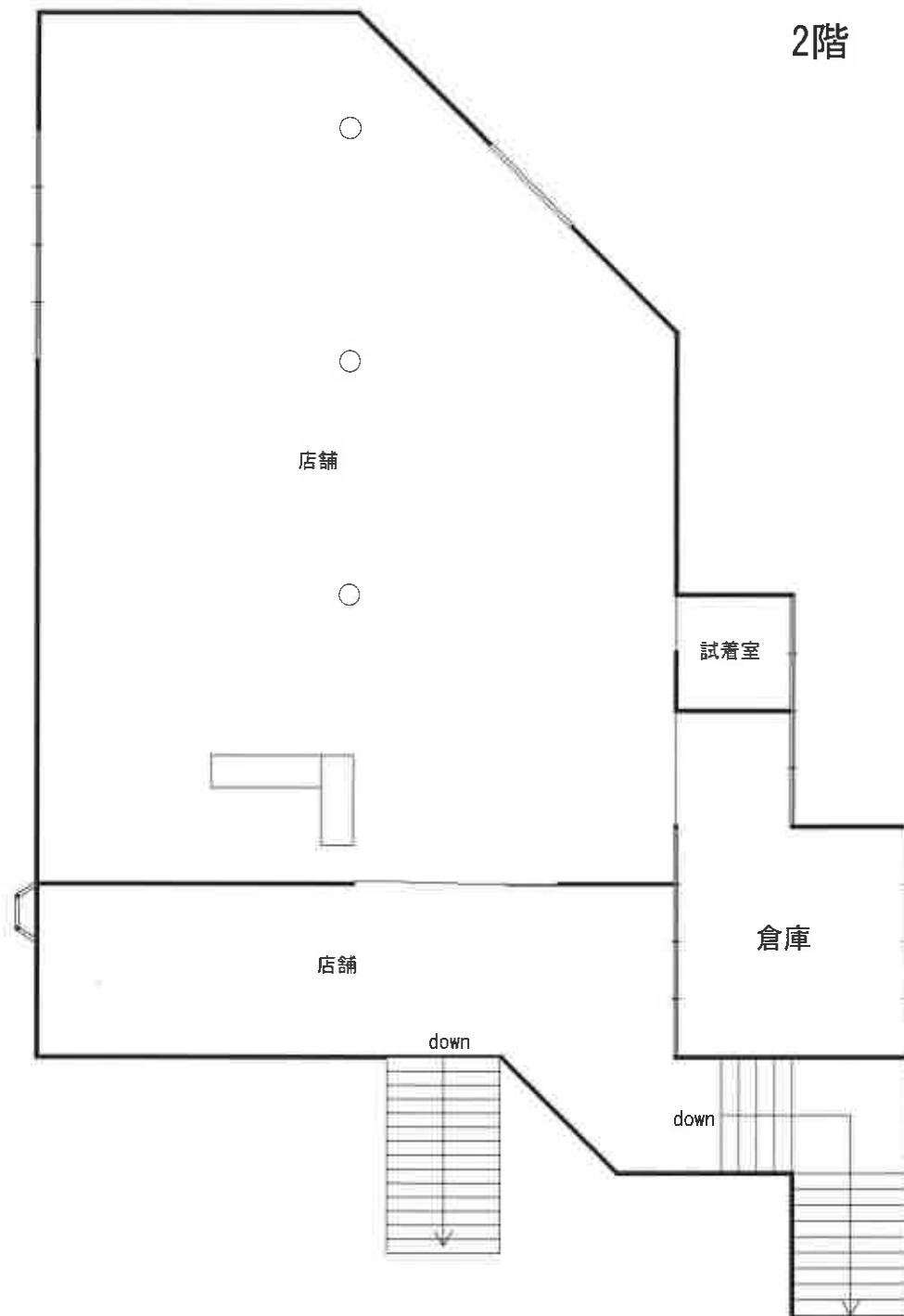


1階





2階



関係者、外観調査により推定される未登記部分