

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	40, 430, 000 32, 344, 000	一括	8, 086, 000	869, 204	186, 257
1	26, 480, 000				
2	13, 950, 000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 佐倉市宮前三丁目
 地 番 12番1
 地 目 宅地
 地 積 352.74平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐倉市宮前三丁目12番地1
 家屋 番号 12番1
 種 類 店舗・事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
 床 面 積
 1階 130.67平方メートル
 2階 133.19平方メートル
 3階 133.19平方メートル
 4階 133.19平方メートル
 5階 133.19平方メートル
 6階 33.75平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 有限会社野口商事

令和6年（ケ）第417号（物件1、2）

注 意 書

本件の現況調査報告書としては、「令和7年6月2日提出」の「現況調査報告書」及び「令和7年10月22日提出」の「現況調査報告書（補正）」を、評価書としては、「令和7年6月2日提出日」の「評価書」及び「令和7年10月29日付け」の「評価書補正書」を、それぞれご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 24 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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	4 階部分
賃借人	公益財団法人新教育者連盟
期 限	定めなし
賃 料	月額 2 万円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件土地の一部が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對抗できない。

【物件番号 2】

- ・ 1 階及び 2 階部分につき、社会福祉法人誠友会が占有している。同法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。
- ・ 「3 階－1」（別紙間取図参照。）につき、株式会社マントレードジャパンが占有している。同社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。



- ・「3階－2」（別紙間取図参照。）につき、転使用借人株式会社トータルマニングが占有している。同社の原賃借権（賃借人：株式会社マントレードジャパン）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階部分につき、NECネットエスアイ株式会社が占有している。同社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 その他買受への参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 佐倉市宮前三丁目

地 番 12番1

地 目 宅地

地 積 352.74平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐倉市宮前三丁目12番地1

家屋 番号 12番1

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

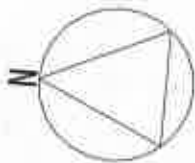
床 面 積	1階	130.67平方メートル
	2階	133.19平方メートル
	3階	133.19平方メートル
	4階	133.19平方メートル
	5階	133.19平方メートル
	6階	33.75平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 有限会社野口商事





3階



間取図

令和6年(ケ)第417号
令和6年12月5日受理
令和7年10月22日提出

現況調査報告書（補正）

2分冊のうち1（物件1、2）

（令和7年6月2日提出の現況調査報告書について、「関係人の陳述等」（10枚目）中、所有者の陳述に係る「陳述内容等」「4」について本報告書のとおり補正する。）

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

（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
■所有者	4 本建物のランニングコストの内訳は次のとおりで、月額合計は200,060円です。 (1) 電気設備等の管理料 月額35,860円 各テナントの電気料は各テナントが個別に支払う形ではなくて、各テナントの電気料を個別に計算する機械をリースして、各テナントから毎月の電気料金を徴収して、各テナントの電気料金をまとめて支払っています。 そのほかにキュービクルとか、電気設備等の管理を委託しており、毎月の管理料は合計月額35,860円になります。 (2) エレベーターの保守管理料 月額90,200円 (3) 清掃委託費 月額17,600円 (4) 機械警備費 月額33,400円 (5) 諸経費（水道料月額平均約10,000円、消防関係の諸費用等） 月額23,000円

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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)	執行官室	所有者から本建物の電気設備等の管理料に係る資料受領 (郵便送付)
7年10月17日 (金) 16:48-17:05	当職携帯電話	所有者に架電、本建物の電気設備等の管理料について聴取
	執行官室	所有者から上記管理料についてファックス受信

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和6年(ケ)第417号
令和6年12月5日受理
令和7年6月2日提出

現況調査報告書

2分冊のうち1（物件1、2）

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

（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 佐倉市宮前三丁目
地 番 12 番 1
地 目 宅地
地 積 352.74 平方メートル
所有者 A

2 所 在 佐倉市宮前三丁目 12 番地 1
家屋 番号 12 番 1
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
床 面 積
1 階 130.67 平方メートル
2 階 133.19 平方メートル
3 階 133.19 平方メートル
4 階 133.19 平方メートル
5 階 133.19 平方メートル
6 階 33.75 平方メートル
所有者 有限会社野口商事

~~3 所 在 佐倉市王子台五丁目
地 番 7 番 22
地 目 山林
地 積 766 平方メートル
所有者 A~~

4 所 在 佐倉市王子台五丁目 7 番地 22
家屋 番号 7 番 22 の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図 ☐ 建物図面（各階平面図） ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 1 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 2 別紙土地建物位置関係図中、①～③、⑤～⑨表示部分についてその他の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ その他の者につき「占有者及び占有権原（物件1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			
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：事務所		
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 その他の者が別紙間取図中、エレベーター、エレベーターホール、階段、ポンプ室の共用部分を除き、事務所等として使用し、占有している（以下、物件2の占有範囲を示す場合において当該共用部分は除くものとする）。 ☒ その他の者につき「占有者及び占有権原（物件2関係）」のとおり		
上記以外の敷地	☒ ない		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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		■本土地北側部分の駐車場部分 (別紙土地建物位置関係図中、①～③、⑤～⑨表示の駐車区画を含む駐車場部分)	
占有者		■有限会社野口商事	
占有状況		☒ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■物件1所有者兼物件2所有者会社代表者 (以下単に「所有者」という))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和51年2月27日 (物件2の不動産登記記録全部事項証明書上の新築日)	
最初の	契約日	年 月 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	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 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			
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1関係)								
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 現在の契約	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
1	■別紙土地建物位置関係図中、①表示部分 ----- 社会福祉法人誠友会 (別紙1階間取図中、黄色マーカー線で囲んだ部分(以下「1階-1」という)の占有者)	☐ 居 ☐ 事 ----- ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平21・3・1 ----- 自令7・3・1 至令9・2・末日	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 最 右欄	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	「1階-1」の賃料に含む ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「1階-1」における賃貸借契約の附帯契約 貸主は有限会社野口商事
1	■同図中、②表示部分 ----- 同上	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平21・3・1 ----- 自令7・3・1 至令9・2・末日	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 最 右欄	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	同上 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	同上
1	■同図中、③表示部分 ----- 株式会社マントレード ジャパン (物件2、3階部分占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平16年頃 ----- 自令6・2・1 至令9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 最 右欄	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	物件2、3階部分の賃料に含む ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	物件2、3階部分における賃貸借契約の附帯契約 「占有開始」について物件2について1階部分の占有を開始した平成16年頃から占有 貸主は有限会社野口商事
1	■同図中、⑤表示部分 ----- 社会福祉法人誠友会 (別紙2階間取図中、黄色マーカー線で囲んだ部分(以下「2階-1」という)の占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平29・1・1 ----- 自令5・1・1 至令7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 最 右欄	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	「2階-1」の賃料に含む ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「2階-1」における賃貸借契約の附帯契約 貸主は有限会社野口商事

※ 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1関係)								
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 現在の契約	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
1	☒ 同図中、⑥表示部分 ----- NEC ネットエスアイ株式会社 (物件2、5階部分占有者)	☐ 居 ☐ 事 ----- ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令5・12・1 ----- 自令5・12・1 至令8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 最 右欄	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	物件2、5階部分の賃料に含む ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	物件2、5階部分における賃貸借契約の附帯契約 貸主は有限会社野口商事
1	☒ 同図中、⑦表示部分 ----- 株式会社マントレードジャパン (物件2、3階部分占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平28・10・11 ----- 自令7・2・1 至令8・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 最 右欄	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 8,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	貸主は有限会社野口商事
1	☐ 同図中、⑦表示部分 ----- 株式会社トータルマニシング	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平28・10・11 ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 最 右欄	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 -----	占有権原は転使用借権
1	☒ 同図中、⑧、⑨表示部分 ----- 有限会社野口商事 (空区画)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	. . . ----- 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2関係)								
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 現在の契約	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
2	☒ 「1階-1」 ----- 社会福祉法人誠友会	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成21・3・1 ----- 自令7・3・1 至令9・2・末日	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 120,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 240,000円	賃貸借契約書の目的物 にトイレ、給湯室、廊 下の記載がないところ、 管理会社から借主 に対し、当該部分につ いて使用が可能である 旨説明がなされている (以下の占有者欄につ いて同)
2	別紙1 階間取図 中、桃色マーカ 線で囲んだ部分 (占有者に係る賃 貸借契約書のう ち、第3条に定め る「部屋番号」 「1階-2」に係 る部分) (以下 「1階-2」とい う) ----- 同上	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成21・3・1 ----- 自令7・3・1 至令9・2・末日	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	同上

※ 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	共：共同住宅
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2関係)								
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	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
2	同図中、2階黄色 マーカー線で囲ん だ部分（占有者に 係る賃貸借契約書 のうち、第3条に 定める「部屋番 号」「2階1」に 係る部分）（以下 「2階－1」とい う）	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・1・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000円	
	同上		自令5・1・1 至令7・12・31				☐ 敷 ☒ 保 2,000,000円（賃貸借期間を令和5年1 月1日からとする賃貸借契約書中、第 5条第8項に「保証金は毎月末日に金 33,000円を59回最終回53,000円合計60 回に渡り甲（当職注記：野口商事、以 下同旨記載について同）は乙（当職注 記：誠友会、以下同旨記載について 同）に返還するものとする。」、第9 項に「上記の返還は令和5年1月末日よ り開始し、最終を令和9年12月末日と する。」旨の記載がある。	

※ 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	共：共同住宅
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2関係)								
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 現在の契約	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
2	別紙間取図中、2階桃色マーカー線で囲んだ部分（占有者に係る賃貸借契約書第3条に定める「部屋番号」「2階2」に係る部分）（以下「2階－2」という）	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・1・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円	
	社会福祉法人誠友会		自令5・1・1 至令7・12・31				☐ 敷 ☐ 保 賃貸借期間を令和2年1月1日からとする賃貸借契約書中、第5条第1項に定める保証金1,000,000円について、同条第8項に上記金員を貸主から借主に返還する旨の定めがあるところ、同金員は返還済みとなっている。	
2	同図中、3階黄色マーカー線で囲んだ部分（以下「3階－1」という）	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平21・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 100,000円	平成28年10月4日付け「賃貸借契約書変更合意書」に基づき、賃貸借契約の目的物が「3階－1」部分から当該部分及び別紙間取図中、3階桃色マーカー線で囲んだ部分（以下、当該桃色マーカー線で囲んだ部分を「3階－2」という）を含んだ範囲に変更されたことに伴い、現行賃貸借契約の内容は次欄のとおりと認められる。
	株式会社マントレードジャパン		自令6・2・1 至令9・1・31				☒ 敷 ☐ 保 500,000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	共：共同住宅
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2関係)								
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 現在の契約	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
2	「3階-1」及び 「3階-2」 株式会社マントレ ードジャパン	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平28・10・11 自令6・2・1 至令9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 130,000円 ■敷 □保 500,000円	占有権原は転使用借権
	「3階-2」 株式会社トータル マニング	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平28・10・11 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 最右 欄	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
2	4階部分 公益財団法人新教 育者連盟	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 教室	平6年頃 自平6年頃 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 20,000円 □敷 □保 0円	
2	5階部分 NECネットエス アイ株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・12・1 自令5・12・1 至令8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 120,000円 ■敷 □保 240,000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	共：共同住宅
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本土地は私の個人名義で、本建物は私が代表者を務める有限会社野口商事の名義ですが、野口商事が本土地を本建物敷地や本建物のテナントの駐車場として使うことについて、私個人と野口商事との間で賃料等のやり取りや契約関係等はありません。野口商事は無償で使っています。 2 本建物が建った昭和51年2月当時の本土地の所有者は亡父で、本建物所有者の野口商事の代表者も亡父でしたが、亡父は本建物が建った当初から本建物のテナントの駐車場として本土地を無償で野口商事に使わせていました。 3 本建物の1～5階の各階にテナントが入っています。6階は機械室になっています。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりですが、賃貸借契約書のコピーは管理会社からもらってください。 4 本建物のランニングコストは次のとおりで、月額合計は180,463円です。 (1) 電気設備等の管理料 月額46,863円 各テナントの電気料は各テナントが個別に支払う形ではなくて、各テナントの電気料を個別に計算する機械をリースして、各テナントから毎月の電気料金を徴収して、各テナントの電気料金をまとめて支払っています。そのほかにキュービクルとか、電気設備等の管理を委託しており、毎月の管理料は合計月額46,863円になります。 (2) エレベーターの保守管理料 月額90,200円 (3) 清掃委託費 月額17,000円 (4) 機械警備費 月額26,400円
■管理会社代表者	1 各テナントの賃貸借契約書には賃貸物件としてトイレ、給湯室、廊下の記載はありませんが、それらも使用が可能となっています。 2 本土地の北側は各階のテナントの駐車場になっています。各階のテナントに基本的に駐車場が1区画付いており、賃料はテナントの賃料に含まれています。本建物1、2階のテナントの社会福祉法人誠友会は①、②、⑤（当職注記：別紙土地建物位置関係図中の①、②、⑤を示す。以下、丸数字は同図表示の丸数字の駐車区画を示す）の区画を使っています。3階の株式会社マントレードジャパンは③の区画を使っています。マントレードジャパンは③の他に⑦の区画を個別に契約しています。4階の公益財団法人新教育者連盟が使っている駐車区画はありません。5階のNECネットエスアイ株式会社は⑥を使っています。⑧、⑨は空区画になっていますが、一時的にテナントが来客用として使ったりしていますが、特に賃料は取っていません。 (本建物1、2階部分について)
■1、2階部分占有者理事長	1 誠友会は社会福祉法人として白翠園の名称で特別養護老人ホームの運営のほか、地域支援事業等の公益事業を行っています。 2 本建物1、2階は誠友会が借りており、賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。 3 賃貸借契約書第3条の部屋番号に「1階-1」と書いてある部屋は1階の東側（当職注記：別紙間取図中、1階黄色マーカー線で囲んだ部分。前述のとおり、以下「1階-1」という）、「1階-2」と書いてある部屋は1階

(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
	の西側（当職 注記：別紙間取図中、桃色マーカー線で囲んだ部分。前述のとおり、以下「1階-2」という）、「2階1」と書いてある部屋は2階の東側（当職注記：別紙間取図中、2階黄色マーカー線で囲んだ部分。前述のとおり、以下「2階-1」という）、「2階2」と書いてある部屋は2階の西側（当職注記：別紙間取図中、2階桃色マーカー線で囲んだ部分。前述のとおり、以下「2階-2」という）の部屋をそれぞれ指します。 4 「1階-1」、「1階-2」、「2階-1」は誠友会が運営する佐倉市佐倉地域包括支援センターの事務所になっています。「2階-2」は誠友会が運営する「佐倉白翠園ケアサービスセンター」の事務所になっています。「1階-1」、「1階-2」は平成21年3月1日から、「2階-1」は平成29年1月1日から、「2階-2」は令和2年1月1日から使っています。 5 「2階-1」について、賃貸借期間が平成29年1月1日からの賃貸借契約書第5条1項の保証金200万円はすべて貸主の野口商事から返還してもらっています。賃貸借期間が令和5年1月1日からの賃貸借契約書第5条1項の保証金200万円は現在、貸主の野口商事から返還をしてもらっているところです。 6 「2階-2」について、賃貸借期間が令和2年1月1日からの賃貸借契約書第5条1項の保証金100万円はすべて貸主の野口商事から返還してもらっています。 7 本土地の駐車場は3区画使っています。駐車区画①と②は平成21年3月1日から、⑤は平成29年1月1日から使っています。駐車場代は事務所の家賃に含まれています。 8 競売で売却になった後も現在の賃料額で使い続けたいと思っています。
■ 管理会社代表者	「2階-2」の賃貸借期間が令和2年1月1日からの賃貸借契約書第5条1行目の「保証金1,000,000円」が線で削除されていますが、更新契約手続きのときにその部分の削除を忘れないようにという私の備忘のためにそのようにしました。
■ 1、2階部分占有者職員	台風や大雨のときに北側のドアや廊下の窓から雨が吹き込んできます。2階は空調の効きが良くないです。7、8年に当法人の費用でトイレを新しくしました。
■ 3階部分占有者従業員	(本建物3階部分について) 1 賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。 2 当社は人材派遣の仕事をしており、本建物の3階は当社が借りています。「3階-1」は平成21年2月1日から当社が事務所で使っており、「3階-2」は当社が平成28年10月11日から借りて、その部分は当社の関連会社の株式会社トータルマニングが平成28年10月11日から事務所で使っています。当社とトータルマニングの間に賃料等のやり取りや契約関係等はありません。トータルマニングに無償で貸しています。 3 駐車場は③と⑦を使っています。③は事務所の賃貸借契約に付いている区画で、⑦は個別に賃貸借契約を結びました。当社は平成16年頃から本建物

(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
■所有者	の事務所を借り始めましたが、当初は1階の事務所を借りていました。その後、現在の3階に移りましたが、③の駐車場は本建物の事務所を借り始めた平成16年頃から使っています。⑦の賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。契約は1年の自動更新です。⑦は平成28年10月11日からトータルマニングが使っています。事務所と同じで駐車場についても当社とトータルマニングの間に賃料等のやり取りや契約関係等はありません。トータルマニングに無償で貸しています。 (本建物4階部分について) 4階は知り合いからの依頼で、平成6年頃からその方が関係する公益財団法人新教育者連盟に月額2万円で貸しています。賃貸借契約書はありません。口頭の契約で期間の定めはありません。敷金、保証金はありません。新教育者連盟は駐車場は使っていません。
■4階部分占有者副理事長	本建物の4階を平成6年頃から使っています。賃貸借契約書は取り交わしていません。当時、当連盟の千葉支部の人と所有者が知り合いで、その関係で借りようになりました。口頭の契約で賃料は月額2万円です。期間の定めや敷金、保証金はありません。駐車場は借りていません。本建物4階は子供や大人を集めて書道や短歌、英語などを教える教室として使っています。使うのは月に4、5回程度です。
■立入調査時、4階部分使用者	近々、退去する予定で片付けをしていたところです。換気扇の音がうるさいです。
■管理会社代表者	(本建物5階部分について) 本建物の5階はもともと音楽教室で使われていました。その関係でドアが防音になっています。
■5階部分占有者従業員	本建物の5階を令和5年12月1日から事務所で使っています。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。駐車場は⑥を使っています。入居する前、ここには音楽教室の看板が掛かっていました。入居したときから給湯機が壊れています。ここは現場の仕事のために借りています。現場の仕事が令和8年3月末で終了する予定なので、令和8年4月末には解約の予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

第1 本物件の状況は別紙公図、換地図（佐倉市役所から入手）、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は南側及び西側がそれぞれ歩道を介して車道に面する南西側角が角切りされた概ね長方形の平坦な角地で、本建物の敷地となっている。本土地の各角地点に境界標が存在した。歩道に面する部分を除く北側及び東側部分にブロック塀等が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地は北側隣地よりも低く、隣地に面する部分に高さ約0.4～0.8mの間知ブロックの土留めが設置されている。
- 3 歩道に面する西側部分に電柱が1本存在する。
- 4 別紙土地建物位置関係図中、①～③、⑤～⑨表示部分（以下単に①、②のようにいう）は本建物テナント用の駐車場となっており、次の当該表示部分における状況、管理会社提出の賃貸借契約書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から上記表示部分における占有関係は「占有者及び占有権原（物件1関係）」記載のとおり認められる。
 - (1) ①～③、⑤～⑨表示部分に区画割りの白線が表示されていた。
 - (2) ①、②表示部分に「専用駐車場 佐倉地域包括支援センター」と表示された立札が存在した。
 - (3) ⑦表示部分に「トータルマニング」と表示されたプレートが存在した。
 - (4) 調査時、①、②、⑤、⑥表示部分に自動車が存在し、現に駐車場として使用されている実態が窺えた。

第3 物件2について

- 1 本建物は1～5階部分にテナントが入居するオフィスビルであり、本建物の6階南側外壁部分に「野ロビル」の表示が存在した。
- 2 次の本建物における状況、管理会社提出の賃貸借契約書、占有者の法人登記記録履歴事項全部証明書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物における占有関係は「占有者及び占有権原（物件2関係）」記載のとおり認められる。
 - (1) 1階南側玄関横に設置された集合郵便受けに各占有者の表示が存在した。
 - (2) 1階エレベーターホールに掲げられた「総合案内」に各占有者の表示が存在した。
 - (3) 1階南側の窓ガラス部分に「佐倉市佐倉地域包括支援センター」、3階南側の窓ガラス部分に「マントレードジャパン」、同階南側から南西側の窓ガラス部分に「トータルマニング」、4階南側窓ガラス部分に「公益財団法人新教育者連盟」の看板が掲げられていた。
 - (4) 「2階－1」の東側ドア外側部分に「佐倉地域包括支援センター」の表示が掲げられていたほか、同室東側外側部分に「右へ つきあたり左へ 佐倉白翠園ケアサービスセンター」と表記された案内表示が掲げられていた。
 - (5) 「3階－1」の東側ドアに「マントレードジャパン」の表示が存在したほか、当該ドア横の内壁部分に「トータルマニング」と表記された案内表示が掲げられていた。
 - (6) 「3階－2」の東側ドア外側部分に「トータルマニング」の表示が存在した。
 - (7) 別紙4階間取図中、エレベーターホールの西側ドア部分に「公益財団法人新教育者連盟」の表示が存在した。
 - (8) 5階エレベーターホールの西側ドア部分及び事務所内の内壁にNECネットアイ株式会社の表示が存在した。なお、事務所内壁に掲げられた表示に「現場事務所」と表記されていた。
 - (9) 別紙間取図中、各階の「事務所」内に机、テーブル、パソコン等のほか事務備品、用品等が存在し、調査時、従業員等が事務作業中であり、現に事務所として使用されている実態が窺えた。
 - (10) 別紙4階間取図中、「教室」部分に座卓、ホワイトボードのほか、書道用半紙、座布団等が存在し、現に教室として使用されている実態が窺えた、なお、備品、書籍等が段ボール箱詰めとなっており、退居準備の状態と思われた。
 - (11) 6階部分は内部を確認することができなかった（別紙6階間取図中、「不明」部分）。なお、当該部分は5階の屋上部分に隣接して存在すること、登記上の床面積、外観及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述等から当該「不明」部分には機械類が存在するものと思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

3 1階ポンプ室のドア枠の下部が錆びている。2階北側窓枠下の内壁に雨の吹き込みによるものと思われる塗装の浮きが見受けられる。5階給湯室の給湯機に「使用禁止」のプレートが掲げられていた。5階の事務所内のドアは防音の仕様となっている。

4 佐倉市八街市酒々井町消防組合に対し、本建物の消防法上の指摘事項について照会したところ、次の回答を受けた。

「立入検査 令和2年12月17日実施

指摘事項 1. 消防用設備等点検未実施、未報告

消防法第17条の3の3

2. 消火器標識未設置(2階テナント部分)

消防法第17条第1項

3. 誘導灯不点灯(1階2箇所、2階1箇所、4階1箇所)

消防法第17条第1項

4. 少量危険物(重油)の貯蔵及び取扱い廃止未届出

火災予防条例第46条

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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6日 (金) 15:40-15:45	物件所在地	物件確認
6年12月9日 (月)	執行官室	佐倉市役所に対し、本建物平面図送付囑託 千葉地方法務局佐倉支局に対し、地積測量図送付囑託
6年12月12日 (木) 17:45-17:57	本土地所有者、本建物所有者会社代表者宅 執行官室	本土地所有者、本建物所有者会社代表者（以下単に「所有者」という）に面談、占有関係聴取 千葉地方法務局佐倉支局から地積測量図備付なしの回答到着
6年12月13日 (金)	執行官室	佐倉市役所から本建物平面図該当なしの回答書到着 佐倉市役所に対し、換地図送付囑託
6年12月20日 (金) 18:00-18:42	佐倉市稲荷台 管理会社事務所	管理会社代表者に面談、占有関係等聴取、賃貸借契約書写し入手
6年12月23日 (月)	執行官室	佐倉市役所から換地図到着
6年12月27日 (金) 14:00-14:23	物件所在地	物件調査、写真撮影、占有関係調査
7年1月9日 (木) 16:43-17:40	物件所在地	1、5階占有者法人職員等に連絡書手交 3、4階占有者会社等全戸不在、連絡書投函
7年1月10日 (金) 14:02-14:16	当職携帯電話	（1、2階占有者法人職員から執行官室に受電後）同人に架電、同人から次のとおり聴取「質問にお答えするので、当法人の主たる事務所に来てください。」
7年1月21日 (火) 12:03-12:16	物件所在地	3階占有者会社従業員に面談、同人から次のとおり聴取「執行官の手紙を本社担当者に渡しておきます。」 同人に連絡書手交 4階占有者法人全戸不在、連絡書投函
7年1月22日 (水) 9:34-10:14	当職携帯電話	3階占有者会社従業員から受電、占有関係聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月28日（火） 10：50－11：00	当職携帯電話 執行官室	所有者に架電、占有関係等聴取 千葉地方法務局佐倉支局に対し、1、2、3、5階占有者の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年1月31日（金） 14：53－14：57	当職携帯電話	所有者から受電、占有関係聴取
7年2月3日（月）	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局から1、2、3、5階占有者の法人登記記録履歴事項全部証明書到着
7年2月5日（水）	執行官室	所有者から4階占有者の連絡先ファックス受信
7年2月7日（金） 9：00－9：40	佐倉市内 1、2階占有者主たる事務所	1、2階占有者理事長に面談、占有関係等聴取
7年2月10日（月） 16：21－16：35 16：59－17：15	当職携帯電話 当職携帯電話 執行官室	4階占有者副理事長に架電、占有関係聴取 5階占有者に架電、従業員から占有関係聴取 千葉地方法務局佐倉支局に対し、4階占有者の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年2月17日（月）	執行官室	4階占有者の法人登記記録履歴事項全部証明書到着
7年3月19日（水） 14：48－15：15	物件所在地	評価人とともに5階立入調査、写真撮影、5階占有者従業員に面談、本建物の損傷箇所等聴取
7年3月21日（金） 9：50－9：55	佐倉市稲荷台 管理会社事務所	管理会社代表者から1階ポンプ室、屋上に出るドアの鍵を借り受け。なお、同人から次のとおり聴取「当社が所有者から預かっている鍵は執行官に渡したものが全部で、他に保管している鍵はありません。」
7年3月25日（火） 10：55－12：15	物件所在地	1～4階部分について評価人とともに立入調査、写真撮影、各階在室者に面談、損傷箇所等聴取（6階部分のドアの鍵がなく、立入調査不能）
7年3月26日（水） 10：38－10：40	当職携帯電話	所有者に架電、消防の指摘事項等聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

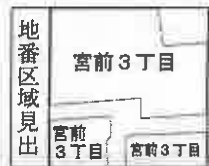
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
	執行官室	佐倉市八街市酒々井町消防組合に対し、本建物の消防法上の指摘事項について照会書送付
7年4月1日（火） 16：52－16：53	佐倉市稲荷台 管理会社事務所	管理会社代表者から1、2階占有者の更新契約書写し入手、1階ポンプ室、屋上に出るドアの鍵返却
7年4月4日（金）	執行官室	佐倉市八街市酒々井町消防組合から上記照会に対する回答書到着
7年5月30日（金） 15：34－16：00	当職携帯電話	所有者から受電、本建物の電気設備等の管理料等について聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



(A 3判をA 4判に縮小した)

請求部	所在	佐倉市宮前三丁目				地番	12番1			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年8月30日			備付年月日(原図)		補事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月16日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

(18 枚目)

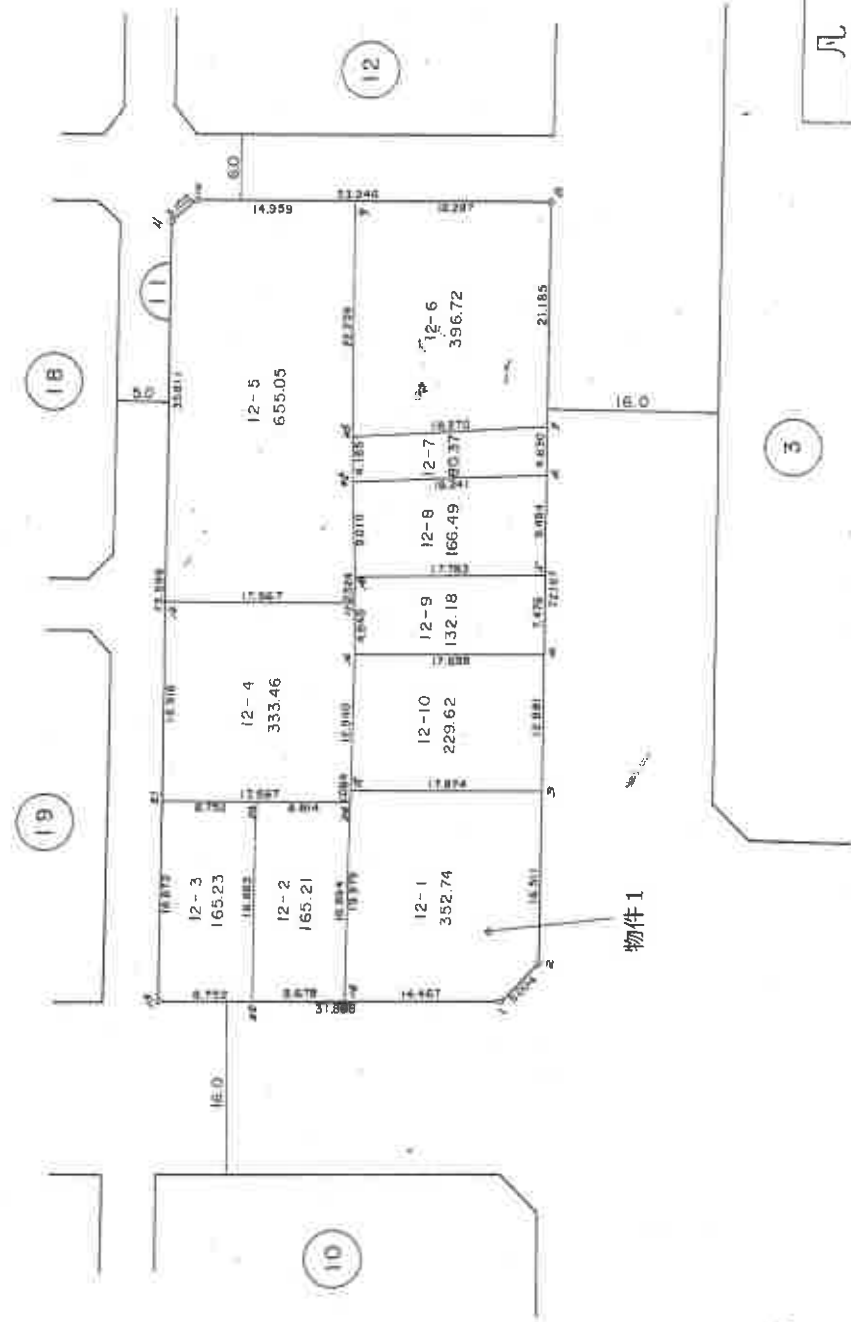
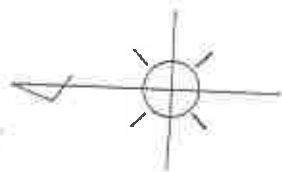


換地図

縮尺 1:500

街区番号 11
富前三丁目12

富前三丁目



凡 例

換地位置

土地取得後30年間の換地処分
(34年 9月 31日)の限りです。
補償は必要とされている場合があります。
佐倉市都市計画部 換地課 143

(佐倉市役所から入手) (A 3判をA 4判に縮小した)

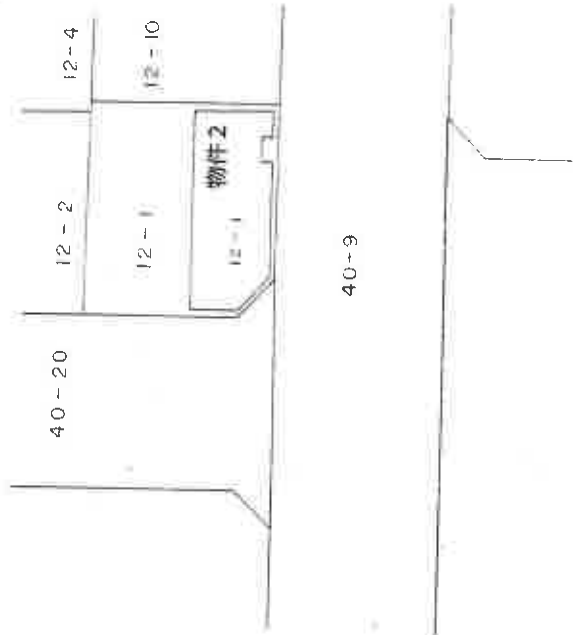
32356

59.9.26

建築物図面

建築物番号
12-1

建築物の所在
佐倉市宮前三丁目12番地



作製者

(昭和59年8月15日作製)

申請人

縮尺

3/400

これは図面の写しである。

令和6年10月16日

千葉地方法務局佐倉支局

登記官

(20枚目)

32357

51.9.9

建物各階平面図

参考
加例

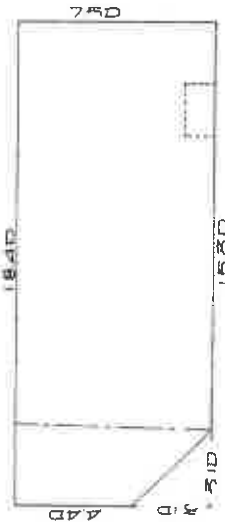
家屋番号 2 / 3 番 4 小田野

建物の所在 佐倉市山崎字北町2 / 3 番地3

(仮換地 京成佐倉駅北側土地区画整理事業地区内 / 街区1)

佐倉市宮前三丁目ノ2 番地1

(2~5階同型)



求積

$$7.50 \times 15.30 = 1147.500$$

$$(4.40 + 7.50) \times 3.10 \div 2 = 18.4450$$

$$2 \sim 5 \text{階床面積} / 33.19 \text{ m}^2$$

(1階)



求積

$$7.50 \times 2.40 = 18.0000$$

$$6.30 \times 2.10 = 13.2300$$

$$7.50 \times 10.80 = 81.0000$$

$$(4.40 + 7.50) \times 3.10 \div 2 = 18.4450$$

$$\text{床面積} / 30.67 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和五十八年八月

作製年月日

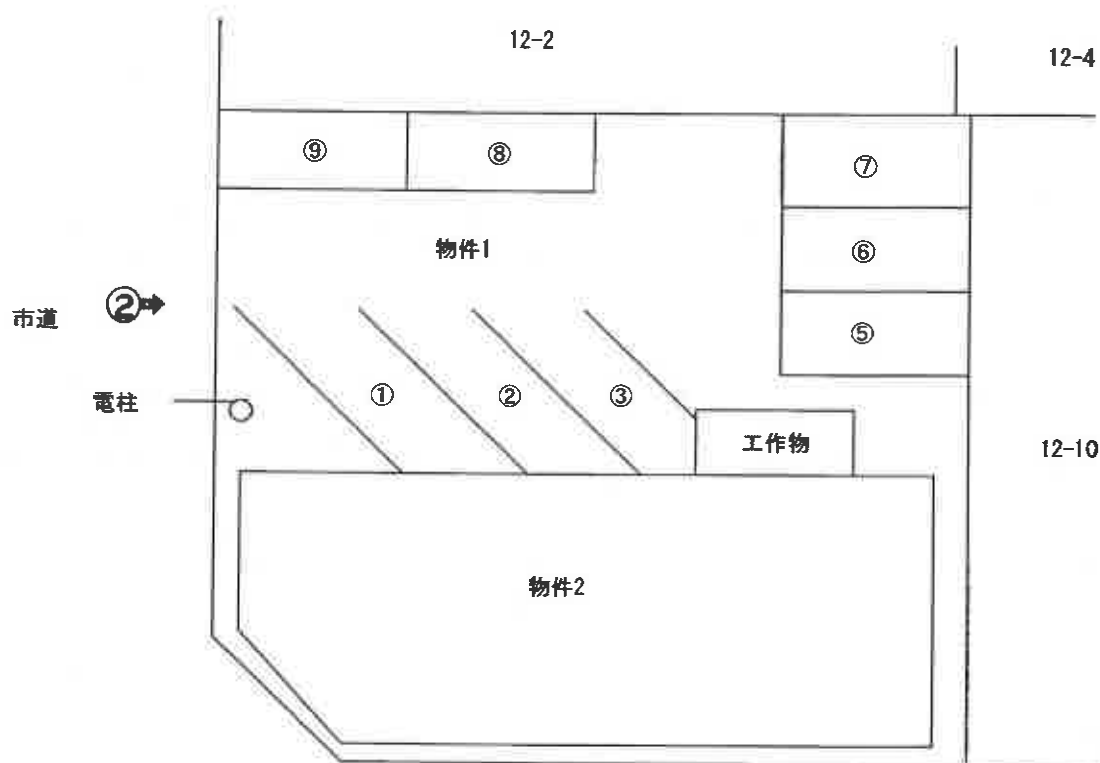
作製者

[Redacted signature and name]

申請人

[Redacted signature and name]

4



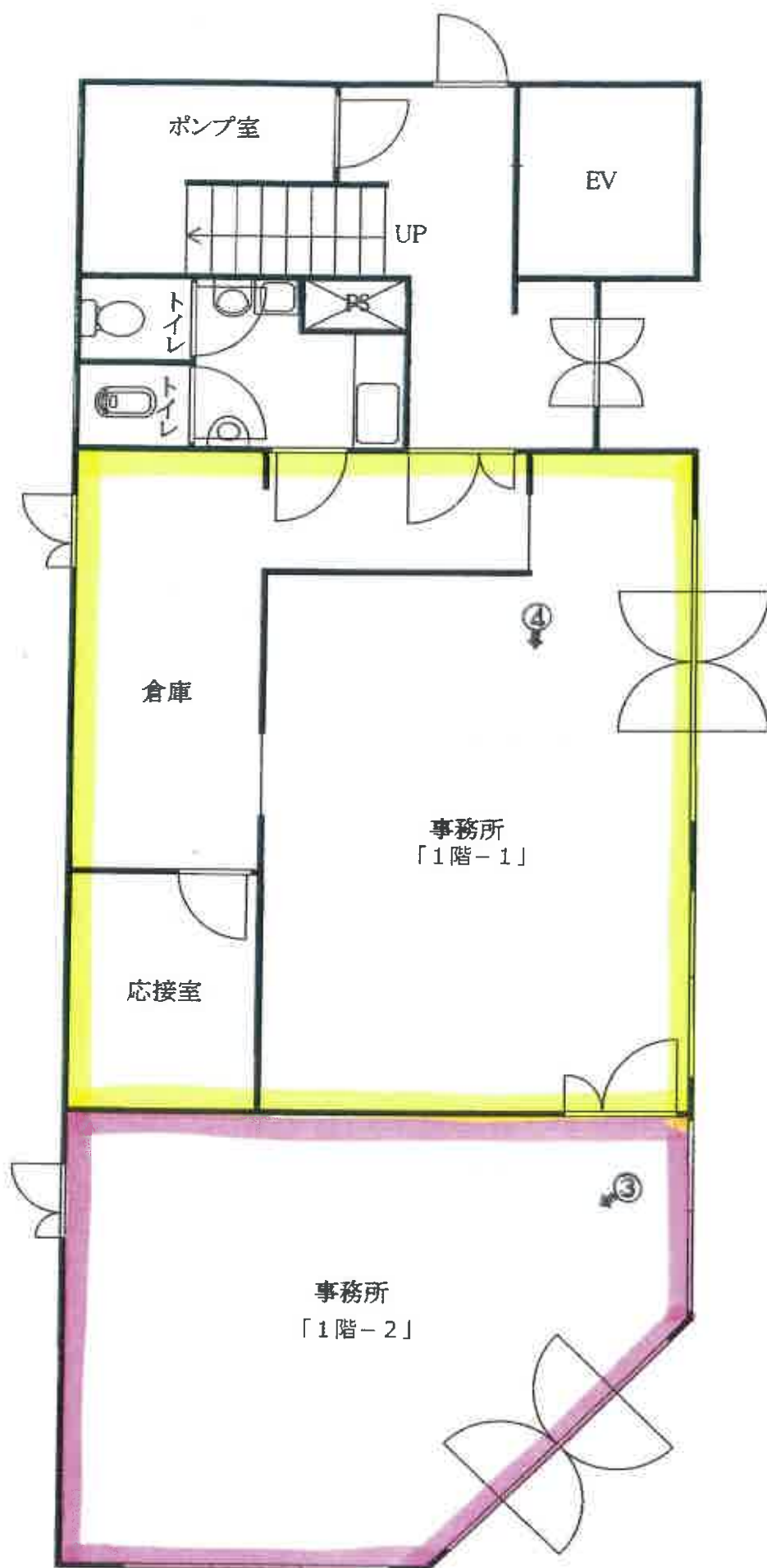
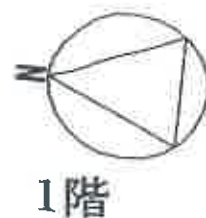
注 駐車場は④が無い

市道

(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(22 枚目)

土地建物位置関係図
評価人作成



間取図

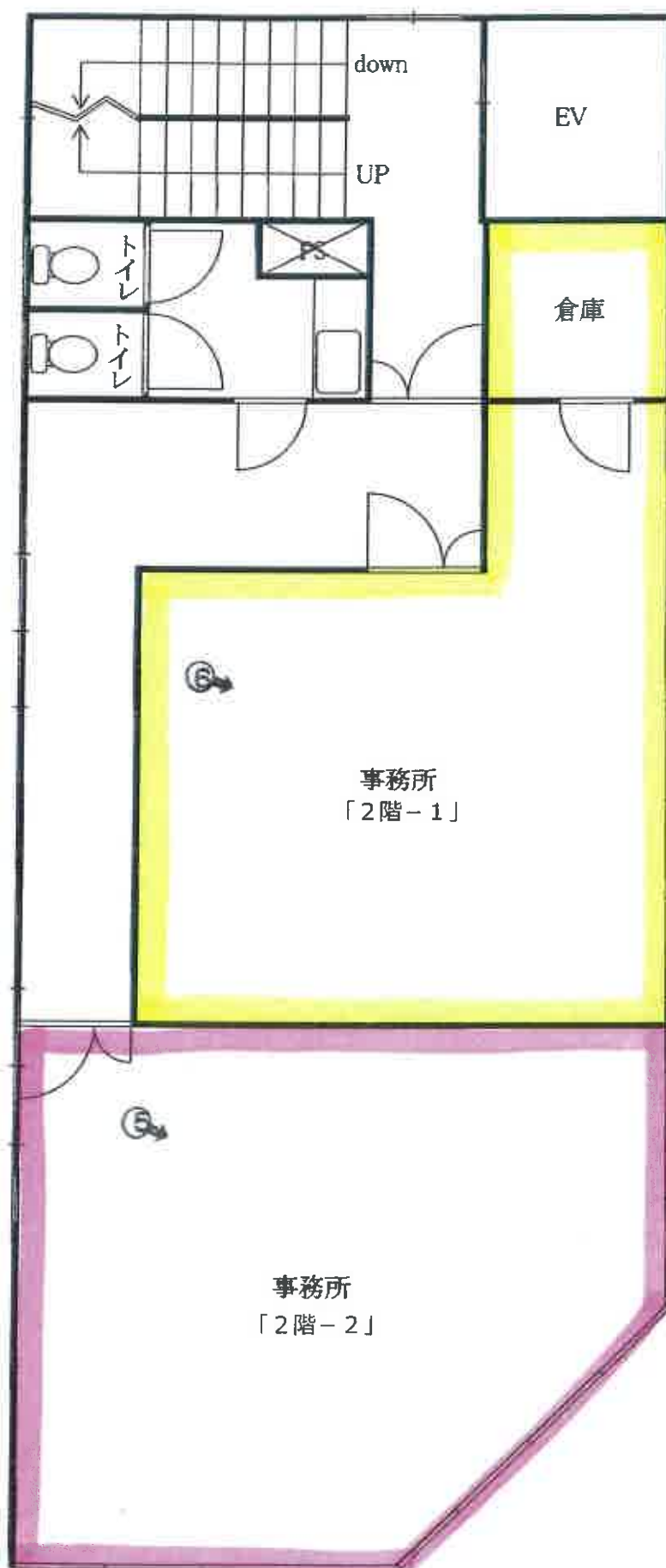
(注) ⦿は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(当職が一部加筆した) 評価人作成

(23 枚目)



2階



間取図

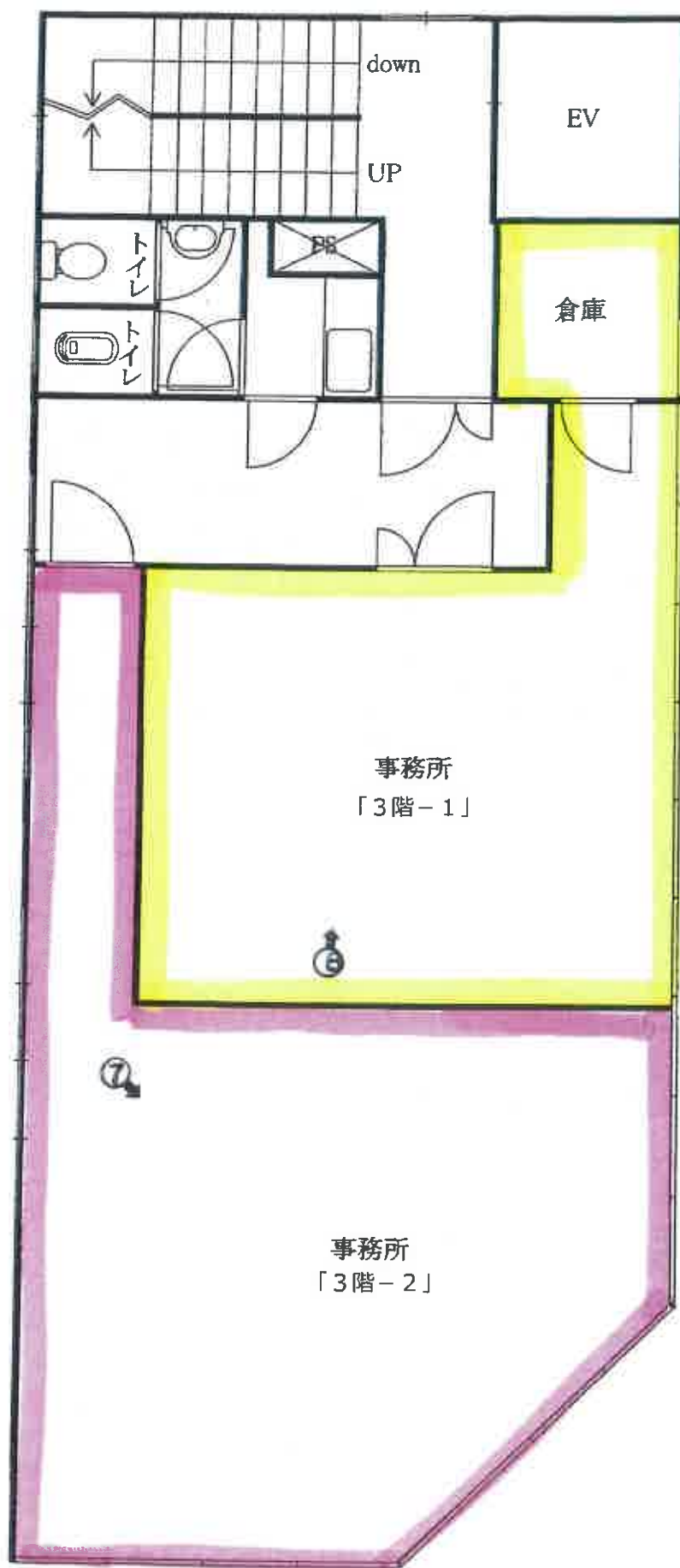
(注) 6 は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(当職が一部加筆した) 評価人作成

(24 枚目)



3階

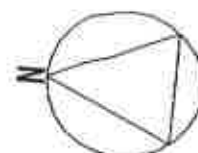


間取図

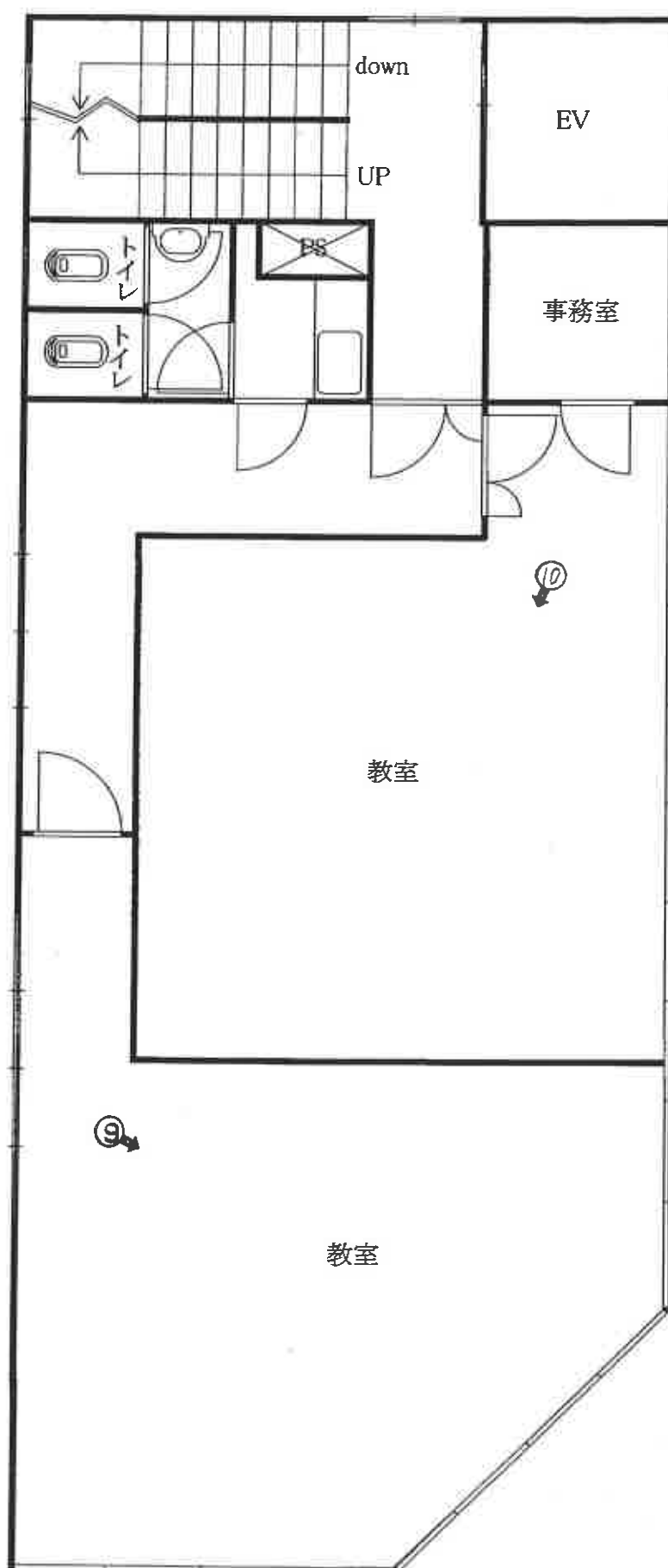
(注) ⑥は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(当職が一部加筆した) 評価人作成

(25枚目)



4階



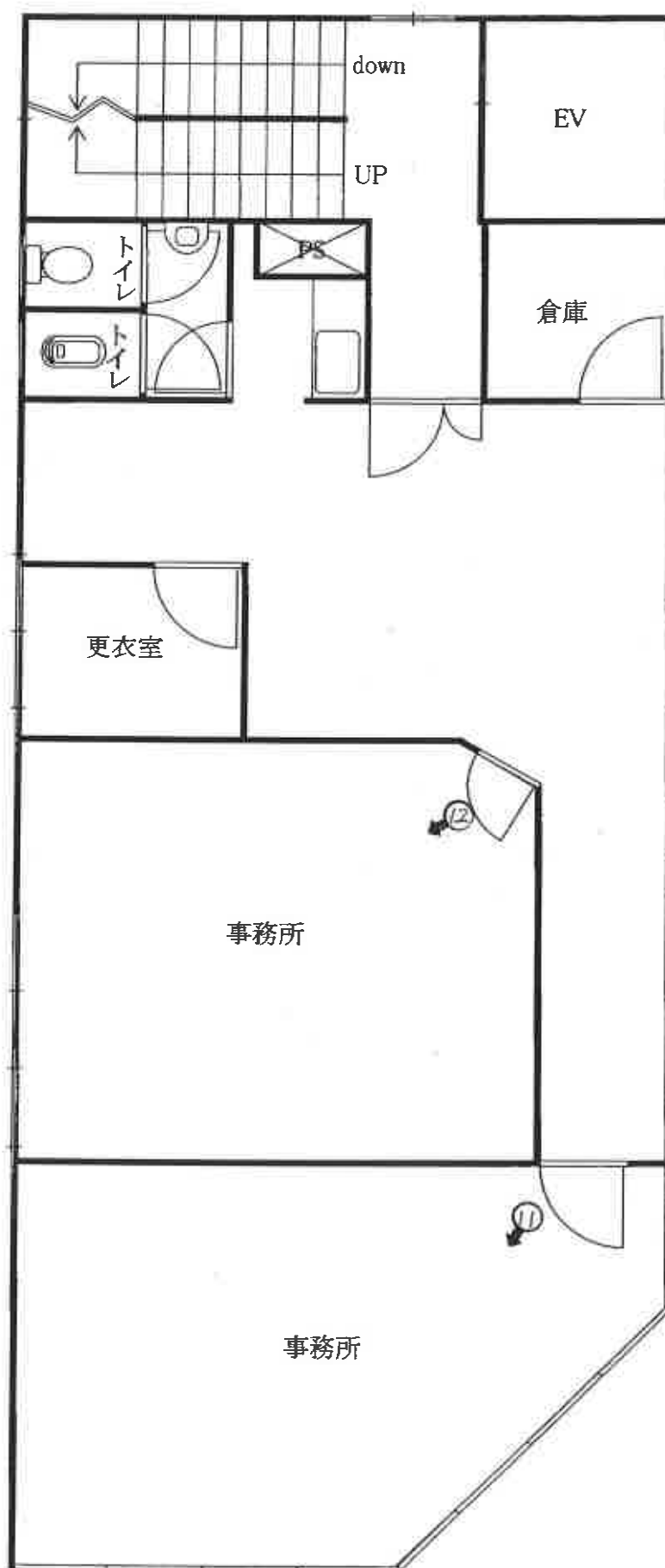
(注) ⑨は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(26枚目)

間取図
評価人作成



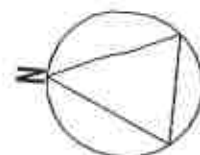
5階



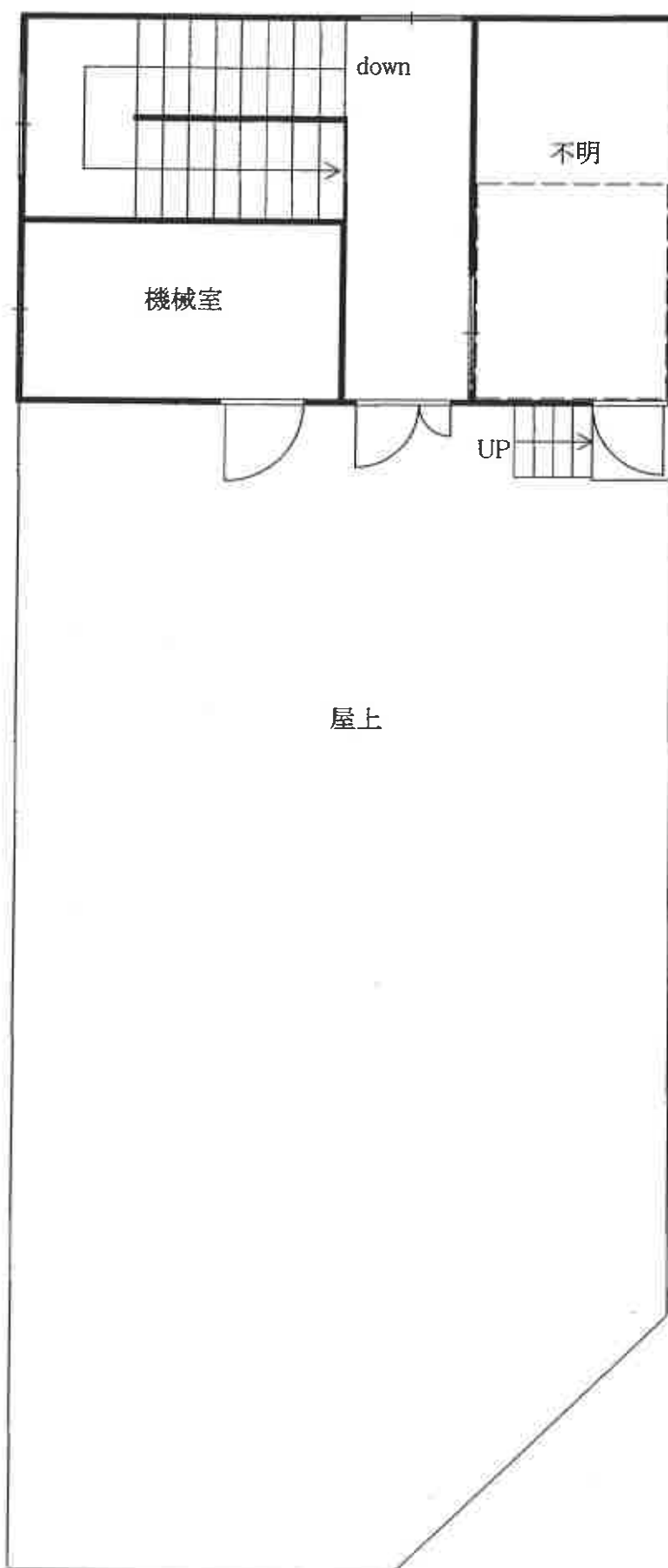
(注) ⦿は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(27枚目)

間取図
評価人作成



6階



不明

機械室

down

UP

屋上

中6階部分

間取図

評価人作成

(28枚目)

1



2



3



(29 枚目)

4



5



6



7



8



9



10



11



12



令和6年（ケ）第417号

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書 補 正 書

(物件1・2)

令和7年6月2日提出の令和6年（ケ）第417号の評価書について以下の事項が判明したため補正する。

令和7年10月29日

評価人 不動産鑑定士

橋 英 雄

評価書発行後以下の事実が判明した。

管理費及び共益費

A 電気関係費

- ① ES システムサービス(遠隔でのキュービクルの監視)
 - ・セゾンリース 月額 13,200 円(税込み)
- ② エコテナントサービス(各テナントごとに自動検針。各テナントに請求、共用通路部分はフロアごとに割振り同時に請求)
 - ・三井住友 FL 月額 13,530 円(税込み)
- ③ 点検保安管理(キュービクル本体など設備を毎月、人的にチェックし、点検・保安管理を行う)
 - ・日本テクノ 月額 9,130 円(税込み)

B 警備費(全日警)

- ・機械警備費 月額 26,400 円(税込み)
- ・回線利用料(NTT) 月額 7,000 円(税込み(月次平均))

C エレベーター管理費

- ・エレベーター等の遠隔管理と点検保安 月額 90,200 円(税込み)

D 清掃費(パイオニアサービス)

- ・共用通路の清掃 月額 17,600 円(税込み)

E 諸雑費

- ・月額 23,000 円(税込み)
(水道料月平均約 10,000 円、消防関係の諸費用など諸雑費)

また、A①は日本テクノが実施する受変電設備の保安監視サービスであり、A②は電力量の自動検針、電気料金の請求等のサービスである。

提出された A①の約款等によれば、主装置の ES はリース契約で所有権はリース会社となっており、A②の契約書等によればメーターは割賦販売、他の設備は日本テクノからの貸与となっている。

また、競売の申し立てにより催告を要せず直ちに契約を解除できる旨の条項があり、設備の撤去等の規定があるため、売却時点で契約が解除されている可能性も否定できず、また契約が存続している場合でも買受人はこれらの各契約者と速やかに交渉を行う必要があるものと思料される。

以上を踏まえ評価書 1P の「第 1 評価額」及び 16P の「2 評価額の判定」を次項の通り補正した。

第1 評価額

一 括 価 格	
金 40,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 26,480,000 円
物件2（建物）	金 13,950,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格を積算価格の構成比により配分し、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 価 格 (円) ア	構成比 (配分割 合) (%) イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	64,180,000	65.5	0.90	0.7	—	26,480,000
2		34.5	0.90	0.7	—	13,950,000
一 括 価 格 (合 計)						40,430,000

ウ 市場性修正：築49年が経過した建物であり、取壊費用についても検討がなされるところ、アスベストが使用されている場合には取り壊し費用の割増が生じる可能性があること、土壌汚染が存する可能性を否定できないこと、設備に割賦販売やリース契約等によるものがあり売却時点で解除等がなされている可能性が否定できず、また各契約者と交渉等を要すること等を考量した。

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（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の控除すべき預り金はない。

令和6年（ケ）第417号

令和7年3月19日外 現地調査

令和7年6月1日 評 価

第2024-40号-1 発行番号

令和7年6月2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・2）

評価人 不動産鑑定士

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 42,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 27,960,000 円
物件2（建物）	金 14,720,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 種類 事務所
番 号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

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 佐倉市宮前三丁目

地 番 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 2. 7 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐倉市宮前三丁目 1 2 番地 1

家屋 番号 1 2 番 1

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積

1 階	1 3 0. 6 7 平方メートル
2 階	1 3 3. 1 9 平方メートル
3 階	1 3 3. 1 9 平方メートル
4 階	1 3 3. 1 9 平方メートル
5 階	1 3 3. 1 9 平方メートル
6 階	3 3. 7 5 平方メートル

所有者 有限会社野口商事

3 所 在 佐倉市王子台五丁目

地 番 7 番 2 2

地 目 山林

地 積 7 6 6 平方メートル

所有者 A

4 所 在 佐倉市王子台五丁目 7 番地 2 2

家屋 番号 7 番 2 2 の 1



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	京成本線「京成佐倉駅」の北方・道路距離約 70m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層事務所ビル、中高層共同住宅、一般住宅等が混在する、駅至近の地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（ほぼ長方形）、地勢（平坦）、接道方位（南、西）、 間口（約 20m）、奥行（約 17.9m）、 地積（352.74 m ² （登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	南側市道（I-21 号線）、幅員（約 16m）、連続性（優る）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有（但し L 字側溝））、高低差（等高） なお、南側市道の南側に以下の市道（駅前ロータリー）が存する。 市道（I-22 号線）、幅員（約 34.5m）、連続性（優る）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有（但し L 字側溝）） よって、南側前面道路の全幅は一部で約 50.5m となる。 西側市道（I-22 号線）、幅員（約 16.5m）、連続性（優る）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有（但し L 字側溝））、高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	それぞれ第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
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。 隣地は東側は一般住宅、北側は低層店舗である。	
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
	ガス配管	あり（但し、東京ガスによれば先行管の引き込みがあるが、未利用とのことであり、現地にはプロパンが存する。）
	下 水 道	あり

土 壌 汚 染 等	・昭和 38 年、昭和 40 年、昭和 45 年の航空写真では京成佐倉駅北側土地区画整理事業（事業認可公告：昭和 37 年 2 月 16 日、換地処分：昭和 59 年 8 月 14 日）により周囲の造成が進んでいる状況が確認でき、昭和 50 年 1 月の航空写真では周囲の造成が完了しているものと推察される状況が確認できる。その後昭和 51 年から物件 2 の建物敷地として利用されている。 ・佐倉市八街市酒々井町消防組合による指摘事項に少量危険物（重油）の貯蔵及び取り扱い廃止届未届があり、土壌汚染の存在する可能性は否定できないと推定する。 ・土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ・南側の都市計画道路 3・5・21 下根大佐倉線及び西側の都市計画道路 3・4・12 京成佐倉駅北口線は何れも完了しているとのことである。																				
特 記 事 項	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table><tr><th>地 番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面 積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>12 番 2</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>165.21 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>12 番 4</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>333.46 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>12 番 10</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>229.62 m²</td><td>個人</td></tr></table> ・東側隣地と概ね等高に、北側隣地から約 0.4～0.8m低く接面する。 ・佐倉市備付けの換地図と間知ブロックやコンクリートブロック塀等により概ね境界を把握することが出来る。 ・佐倉市防災ハザードマップにおいて外水浸水深ランクで 0.5m未満の区域に含まれている。一方、内水浸水深ランクの区域には含まれていない。 ・敷地の西側に電柱がある。	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	12 番 2	宅地	同左	165.21 m ²	個人	12 番 4	宅地	同左	333.46 m ²	個人	12 番 10	宅地	同左	229.62 m ²	個人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																	
12 番 2	宅地	同左	165.21 m ²	個人																	
12 番 4	宅地	同左	333.46 m ²	個人																	
12 番 10	宅地	同左	229.62 m ²	個人																	

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 51 年 2 月 27 日新築 約 49 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄筋コンクリート造 陸屋根 吹付けなど クロス、吹付け、ボード張りなど ボード貼りなど（なお、岩綿吸音板が使用されている可能性あり） 塩化ビニールタイル、パンチカーペット、長尺シートなど 電気設備、衛生設備、空調設備、エレベーター1 基等 5 階は元々音楽教室として利用されており、ドア等が防音仕様となっている。 （電気、上水道、プロパン、下水道、作動状況については各階の状況を参照。）
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 130.67 m ² 2 階 133.19 m ² 3 階 133.19 m ² 4 階 133.19 m ² 5 階 133.19 m ² 6 階 33.75 m ² 延べ 697.18 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所、教室 事務所、教室 (別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	賃貸借契約書及び賃借人からのヒアリングによれば、別表「建物の占有者等の状況一覧」のとおりである。	
特 記 事 項	建物 建築確認 第 4 号 昭和 50 年 2 月 25 日 完了検査 なし	

	建築設備 種別：交流 3.7 k w エレベーター 用途：乗用 積載荷重：450 k g 最大定員：6 人 確認済証番号 第 56 号 昭和 50 年 6 月 25 日 検査済証番号 記載なし なお、上記の建築・設置場所は佐倉市山崎 213 番 4 であるが、延べ面積が登記面積と一致しており、対象不動産の蓋然性は高いものと判断される。また工作物（野口ビル広告塔）の確認も存するが、確認済証番号等の記載がないとのことである。 ・本建物の建築時期及び外観調査では天井が古い岩綿吸音板等である可能性があり、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。但し、アスベストが使用されている場合には解体時に費用の割増が生じる可能性がある。 ・築 49 年が経過した建物であり、経年相応の減価の外、目視可能な範囲では全体建物としては外壁の劣化や床の剥がれ、内壁のヒビ等が見られる。各部屋の維持管理の状態は以下のとおりである。なお、荷物が多い部屋もあり不明瞭な部分も多い。 1 階 ポンプ室のドア枠の下部が錆びている。内壁にヒビ等が見られる。関係者によれば台風や大雨の際に風向きによって北側のドアから水が吹き込むとのことである。 2 階 台風や大雨の際に風向きによって北側の窓から水が少し入り込むとのことであり、北側の窓枠下の壁に塗装の浮きが見られる。 3 階 特になし 4 階 賃借人によれば、換気の際に音がうるさいとのことである。 5 階 賃借人によれば、給湯器が入居当時から壊れていたとのことである。 6 階 ボイラー設備が存するが、現在も利用可能か不明である。 ・6 階に中 6 階（高さ約 1m、約 5.5 m²（簡易計測））があるが、階数、面積には参入しない。
--	---

	・6階の南側の部屋はドアを開けることが出来なかったため、不明である。なお、位置からエレベーターの機械室と推定されるが精確には確認を要する。 ・1階、2階のトイレは体が不自由な人の利用があるため、賃借人の費用で交換したとのことである。 ・日除けテントが道路に一部越境している。 ・佐倉市八街市酒々井町消防組合によれば令和2年12月に実施された立入検査の際に以下の指摘事項があったとのことである。 1. 消防用設備等点検未実施、未報告 2. 消火器標識未設置（2階テナント部分） 3. 誘導灯不点灯（1階2箇所、2階1箇所、4階1箇所） 4. 少量危険物（重油）の貯蔵及び取扱い廃止届未届出 ・旧耐震基準による建物である。 ・債務者兼所有者によれば現在の維持管理等に要している費用は以下のとおりとのことである。 <table> <tr> <td>エレベーター保守料</td><td>月額 90,200 円</td></tr> <tr> <td>電気設備の総合管理費用</td><td>月額 46,863 円※</td></tr> <tr> <td>清掃委託費</td><td>月額 17,000 円</td></tr> <tr> <td>機械警備費用</td><td>月額 26,400 円</td></tr> </table> ※各テナントの電気料を徴収するための使用電気料管理の機械リース料、キュービクル管理	エレベーター保守料	月額 90,200 円	電気設備の総合管理費用	月額 46,863 円※	清掃委託費	月額 17,000 円	機械警備費用	月額 26,400 円
エレベーター保守料	月額 90,200 円								
電気設備の総合管理費用	月額 46,863 円※								
清掃委託費	月額 17,000 円								
機械警備費用	月額 26,400 円								

(別表) 建物の占有者等の状況一覧

部屋 番号	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)
別紙間取図中、1 階黄色マーカー 線で囲んだ部分 (以下1階-1)	所有者	占有者 (法人)	H21・3・1	(自) R7・3・1	120,000	240,000
				(至) R9・2 末	0	
	賃借人が事務所として利用し、占有している。 買受人に対抗できない賃借権である。 駐車場は2区画(別紙土地建物位置関係図①、②)を貸主(㈲野口商事)から賃貸借 契約の附帯契約で借りており、賃料は建物の月額賃料に含まれる。 賃貸契約書の目的物にはトイレ、給湯室の記載がないところ、管理会社から借主 に対し、当該部分について使用が可能である旨説明がなされている(以下の占有 者について同)。					
別紙間取図中、1 階桃色マーカー 線で囲んだ部分 (占有者に係る 賃貸借契約書の うち、第3条に定 める「部屋番号」 「1階-2」に係る 部分。(以下1階 -2)	所有者	占有者 (法人 (同上))	H21・3・1	(自) R7・3・1	30,000	60,000
				(至) R9・2 末	0	
	賃借人が事務所として利用し、占有している。 買受人に対抗できない賃借権である。					
別紙間取図中、2 階黄色マーカー 線で囲んだ部分 (占有者に係る 賃貸借契約書の うち、第3条に定 める「部屋番号」 「2階1」に係る 部分。(以下「2 階-1」)	所有者	占有者 (法人(同 上))	H29・1・1	(自) R5・1・1	70,000	保証金 2,000,000
				(至) R7・12・31	0	
	賃借人が事務所として利用し、占有している。 買受人に対抗できない賃借権である。 保証金については、賃貸借期間を令和5年1月1日からとする賃貸借契約書第5 条第8項に「保証金は毎月末日に金33,000円を59回最終回53,000円合計60回 に渡り甲(評価人注記: (㈲野口商事、以下同旨記載について同)は乙(評価人注 記: 誠友会、以下同旨記載について同)に返還するものとする。」、第9号に「上 記の返還は令和5年1月末日より開始し、最終を令和9年12月末日とする。」旨 の記載がある。 駐車場は1区画(別紙土地建物位置関係図⑤)を貸主(㈲野口商事)から賃貸借契約 の附帯契約で借りており、賃料は建物の月額賃料に含まれる。					

部屋 番号	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）
別紙間取図中、2 階桃色マーカー 線で囲んだ部分 （占有者に係る 賃貸借契約書第 3 条に定める「部 屋番号」「2 階 2」 に係る部分。（以 下「2 階-2」）	所有者	占有者 （法人（同 上））	R2・1・1	（自） R5・1・1	50,000 0	保証金 1,000,000
				（至） R7・12・31		
				賃借人が事務所として利用し、占有している。 買受人に対抗できない賃借権である。 保証金については、賃貸借契約書第 5 条第 8 項に上記金員を貸主から借主に返還 する旨の定めがあるところ、同金員は返済済みとなっている。		
別紙間取図中、3 階黄色マーカー 線で囲んだ部分 （以下「3 階-1」）	所有者	占有者 （法人）	H21・2・1	（自） R6・2・1	100,000 0	500,000
				（至） R9・1・31		
				賃借人が事務所として利用し、占有している。 買受人に対抗できない賃借権である。 平成 28 年 10 月 4 日付け賃貸借契約書変更合意書に基づき賃貸借契約の目的物が 「3 階-1」部分から当該部分及び別紙間取図中 3 階桃色マーカー線で囲んだ部分 （以下 3 階-2）を含んだ範囲に変更されたことに伴い、現行賃貸借契約の内容は 以下のとおりと認められる。		
別紙間取図中、3 階「3 階-1」及び 「3 階-2」部分	所有者	占有者 （法人）	H28・10・11	（自） R6・2・1	130,000 0	500,000
				（至） R9・1・31		
				賃借人が事務所として利用し、占有している。 買受人に対抗できない賃借権である。 駐車場は 2 区画（別紙土地建物位置関係図③、⑦）を借りているが、③は貸主(有 野口商事から賃貸借契約の附帯契約で借りており、賃料は建物の月額賃料に含ま れる。なお、占有開始について占有者が物件 2 の 1 階部分の占有を開始した平成 16 年頃から占有。⑦は平成 28 年から月額賃料 8,000 円で(有野口商事から借りて いる。		
「3 階-2」部分	賃借人	下記参照	H28・10・11	（自）－	0 0	0
				（至）－		
				転使用借権者（法人）が事務所として利用し、占有している。 転使用借権は買受人に対抗できない。 駐車場は 1 区画（別紙土地建物位置関係図⑦）を転使用借権により占有している。		

部屋 番号	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）
4 階	所有者	占有者 （法人）	H6 頃	（自） H6 頃	20,000	0
				（至） －	0	
	賃借人（法人）が教室として利用し、占有している。 短期賃借権として買受人の引受となる。					
5 階	所有者	占有者 （法人）	R5・12・1	（自） R5・12・1	120,000	240,000
				（至） R8・11・ 30	5,000	
	賃借人が事務所として利用し、占有している。 駐車場は 1 区画（別紙土地建物位置関係図⑥）を貸主(有)野口商事から賃貸借契約 の附帯契約で借りており、賃料は建物の月額賃料に含まれる。 買受人に対抗できない賃借権である。					

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

I 積算価格

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	106,000	1.03	352.74	0.8	30,810,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（佐倉5-1）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
101,000 円/㎡	×	100/100	×	100/100	×	100/95	=	106,000 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：角地 +3%

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	280,000	697.18	0.035	6,832,000

ウ 現価率：築後経過年数約 49 年、経済的耐用年数を超過しているので、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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.035
 \end{aligned}$$

* ▲30%（保守管理の状況を勘案）

2 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等価格を加算し、さらに占有減価修正を施して、下記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	30,810,000	0.2	使用借権	6,162,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (7±イ)×ウ	構成比 (%)
1	30,810,000	-6,162,000		24,648,000	65.5
2	6,832,000	+6,162,000	—	12,994,000	34.5
一 括 価 格 (合 計)				37,642,000	100.00

ウ 占有減価修正：投資用不動産で占有減価不要と判断した。

Ⅱ 収益価格

収益価格は、目的物件から期待される総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

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) (千円未満四捨五入) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
7,066,080 円	0.95	0.09	0.9	67,128,000

ア 総収益の査定

目的物件の現況の賃料及び目的物件の存する近隣地域及び周辺の類似地域における同種の収益物件の賃料及び賃料動向を勘案して、下記のとおり年間総収益を査定した。

(※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものではない)

①年額支払賃料	月額支払賃料（注1） 653,000 円	年額支払賃料 $\times 12 \text{ ヶ月} = 7,836,000 \text{ 円}$
②空室損失	$7,836,000 \text{ 円} \times 0.1 = 783,600 \text{ 円}$ （注2）	
③敷金等の運用益	$1,520,000 \text{ 円} \times (1 - 0.1) \times 0.01 = 13,680 \text{ 円}$ （注3）	
④総収益	$\text{①} - \text{②} + \text{③} = 7,066,080 \text{ 円}$	

（注1）現況の実際支払賃料（共益費、駐車場料金込）を基礎に、近隣同種の賃料水準、今後の市場動向等を考慮して査定した。

（注2）空室損失は、予想される空室率を年額支払賃料の10%と査定した。

（注3）現行の敷金を元に、近隣の敷金等も検討し、空室損失考慮後による敷金により査定。

イ家賃等補正：建物の老朽化等により賃料の引き下げの可能性を考慮し、相応の補正を行った。

ウ粗利回り：目的物件の属する地域及び類似地域における取引利回り、金融市場の動向、目的物件の個別性を勘案し9%を採用した。

エその他補正：補修等を要する可能性があるため、補正を行った。

Ⅲ評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

積算価格 37,642,000 円

収益価格 67,128,000 円

の両価格が算定された。積算価格は土地利用権等価格及び建物価格から求めたもので、目的物件の費用性に着目した価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

両価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件は駅近接の投資用物件であり、収益価格を重視し、積算価格を比較考量のうえ、調整後の価格を 64,180,000 円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格を積算価格の構成比により配分し、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 価 格 (円) ア	構成比 (配分割合) (%) イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	64,180,000	65.5	0.95	0.7	—	27,960,000
2		34.5	0.95	0.7	—	14,720,000
一 括 価 格 (合 計)						42,680,000

ウ 市場性修正：築 49 年が経過した建物であり、取壊費用についても検討がなされるところ、アスベストが使用されている場合には取り壊し費用の割増が生じる可能性があること、土壤汚染が存する可能性を否定できないこと等を考量した。

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（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の控除すべき預り金はない。

第6 参考資料

1 地価公示価格（佐倉 5-1）

所 在：佐倉市栄町7番9外

価 格：101,000 円/㎡

位 置：京成本線「京成佐倉駅」の南方約180mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：124 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側幅員12m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模小売店舗が建ち並ぶ駅に近い商業地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

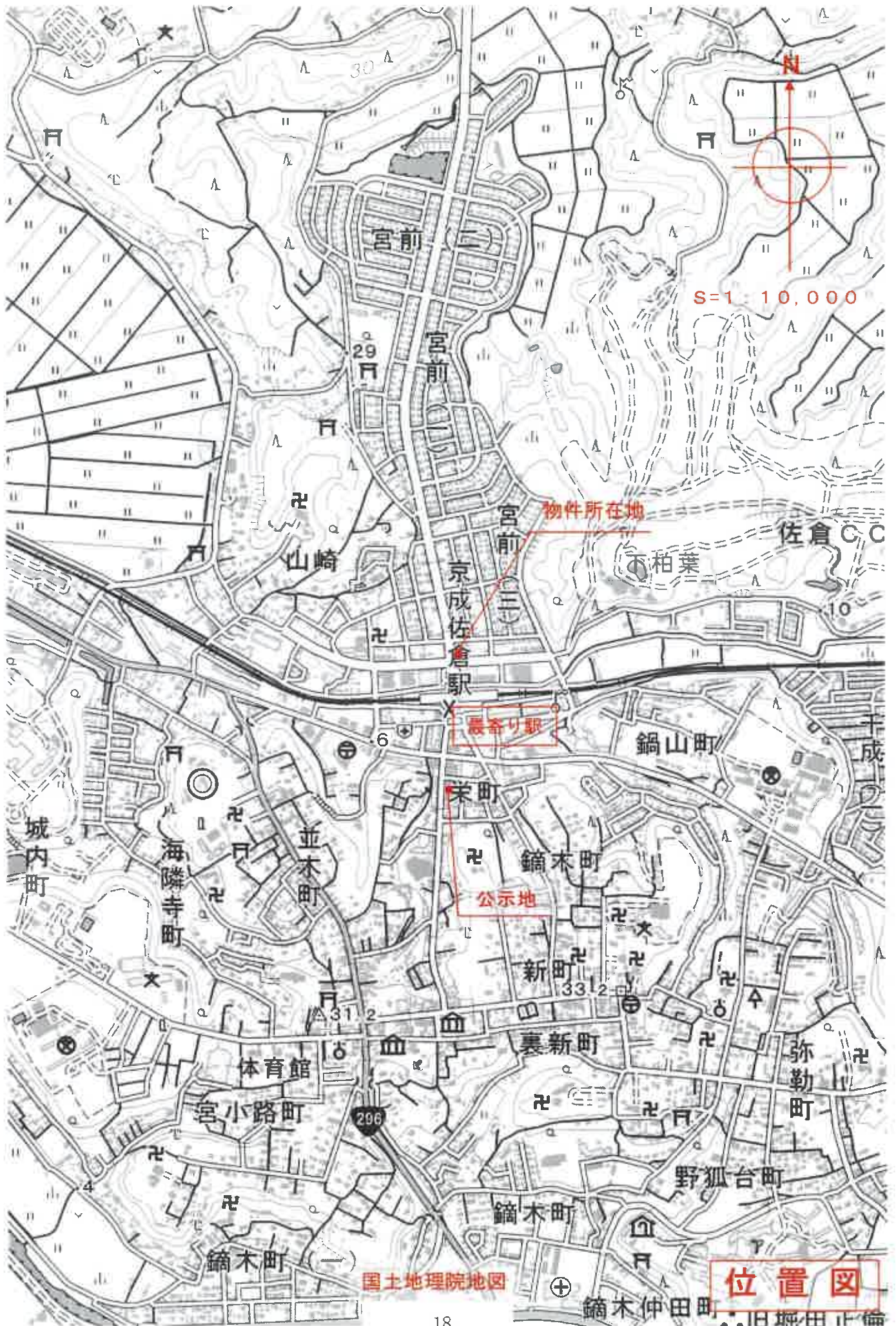
2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 間取図

5 土地建物位置関係図

以 上





599.26

建物図面

建物図面

建物図面
昭和三十九年三月一日

32356



製者

昭和59年3月15日

建物図面

599.26

A3版をA4版に縮小

物件2

建物図面写

32357

51.9.9

家屋番号

2 / 3番4 / 2-1

建物の所在

佐倉市山崎字北郷2 / 3番地3
〔仮換地 京成佐倉駅北側土地地区画整理事業地区 // 街区〕
佐倉市宮前3丁目ノノ番地1

建物各階平面図

(2～5階同型)



求積

$$7.50 \times 1.530 = 11.47500$$

$$(4.40 + 7.50) \times 3.10 \div 2 = 18.4450$$

$$2 \sim 5 \text{階床面積 } 133.19$$

(1階)



求積

$$7.50 \times 2.40 = 18.0000$$

$$6.30 \times 2.10 = 13.2300$$

$$7.50 \times 1.080 = 8.10000$$

$$(4.40 + 7.50) \times 3.10 \div 2 = 18.4450$$

$$\text{床面積 } 130.67$$

(6階)



求積

$$4.50 \times 7.50 = 33.7500$$

$$\text{床面積 } 33.75$$

昭和五十八年九月八日
製作年月日
製者

申請人

(図源部)

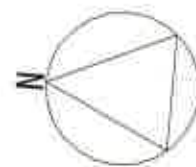
縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

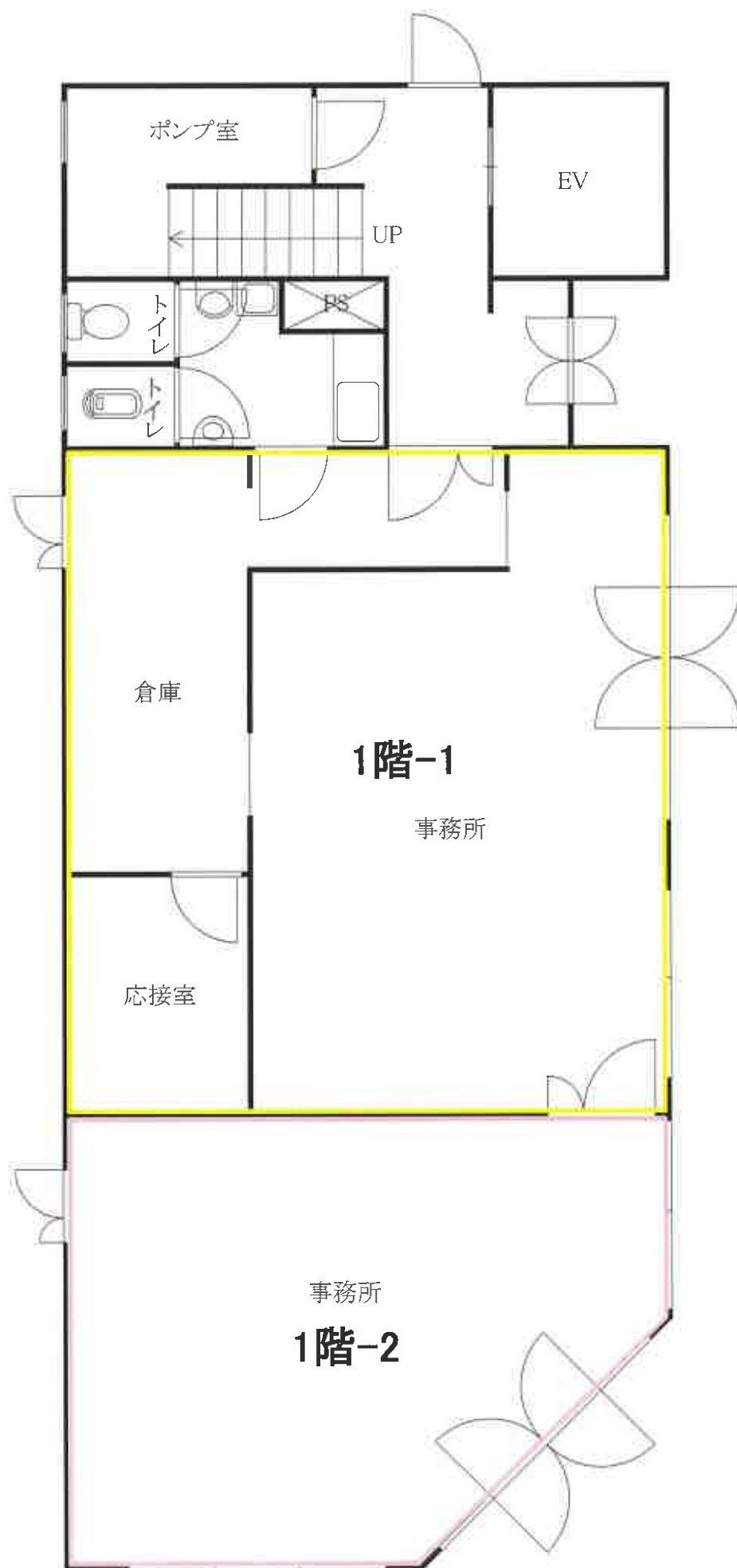
A3版をA4版に縮小

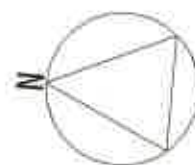
物件2

各階平面図写



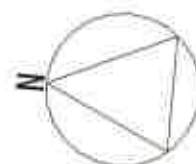
1階



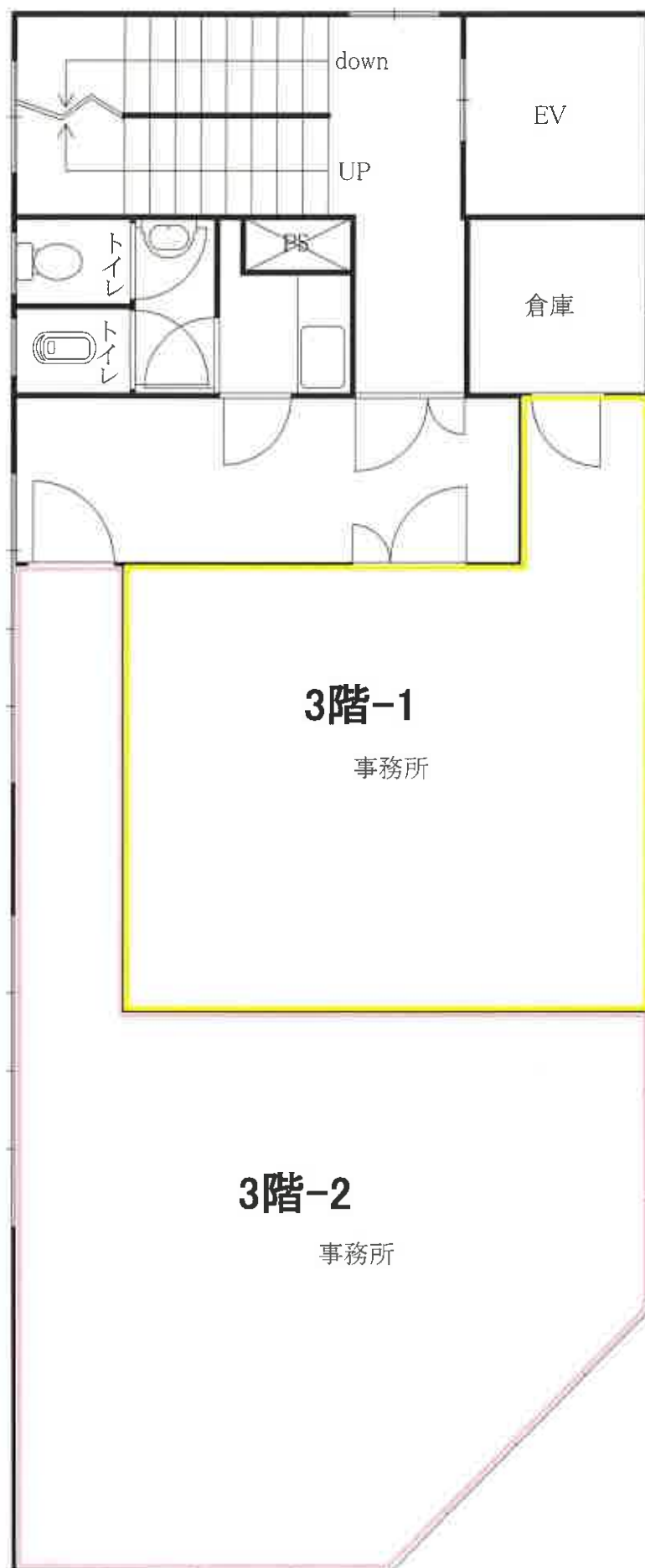


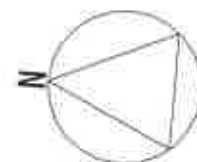
2階



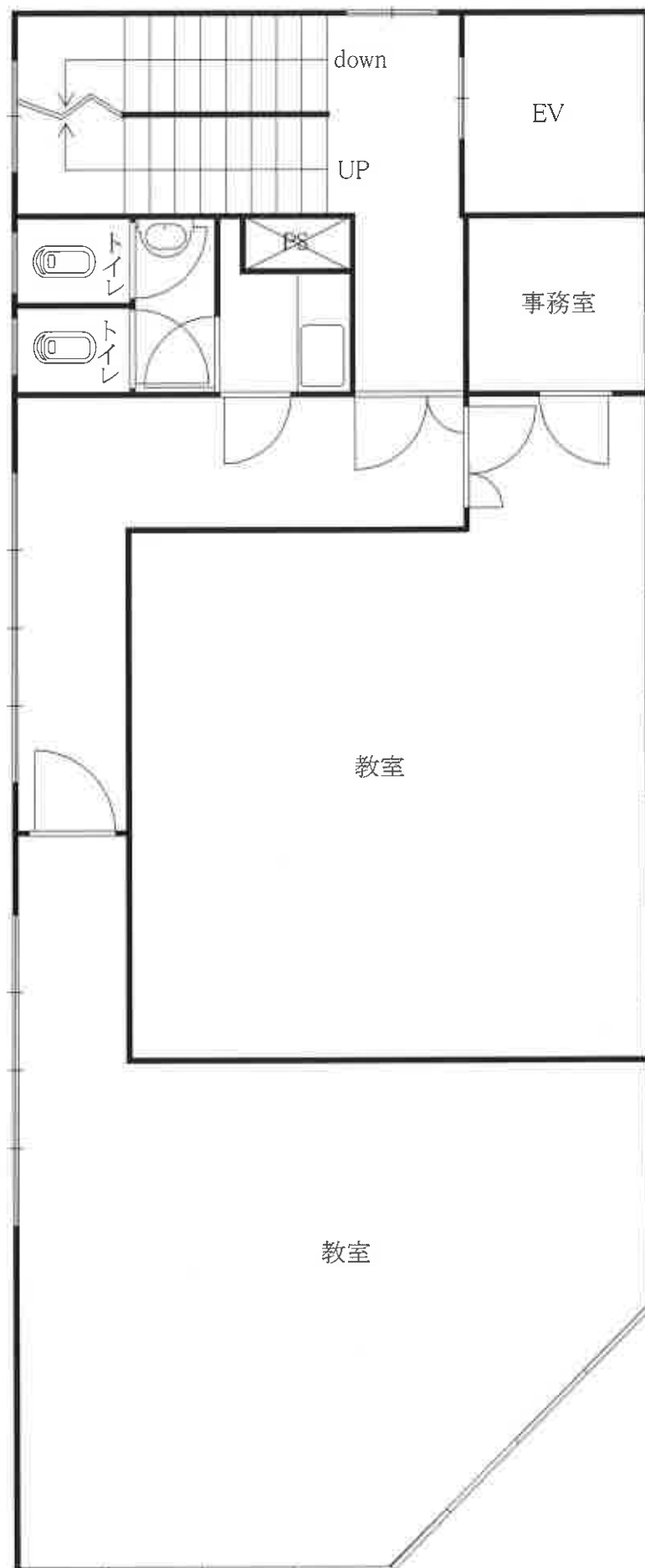


3階

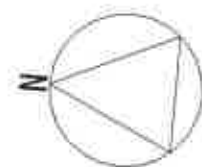




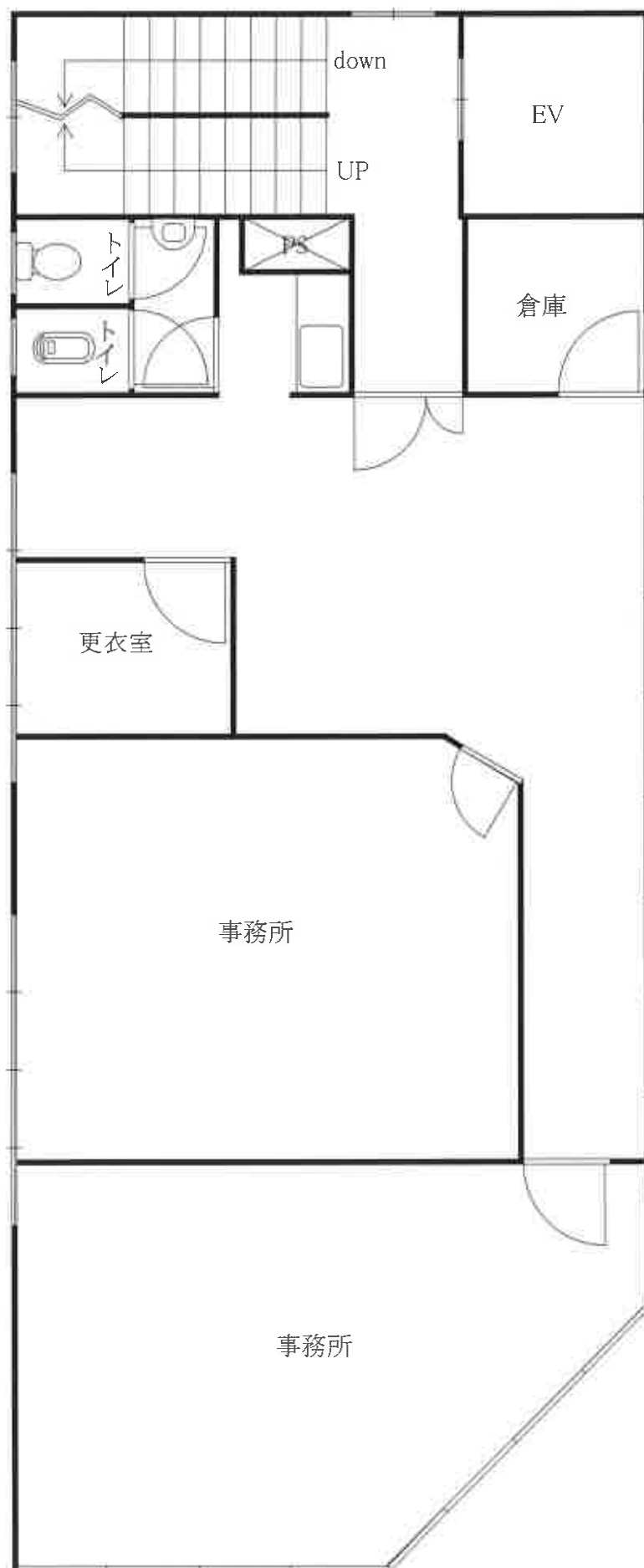
4階



間取図

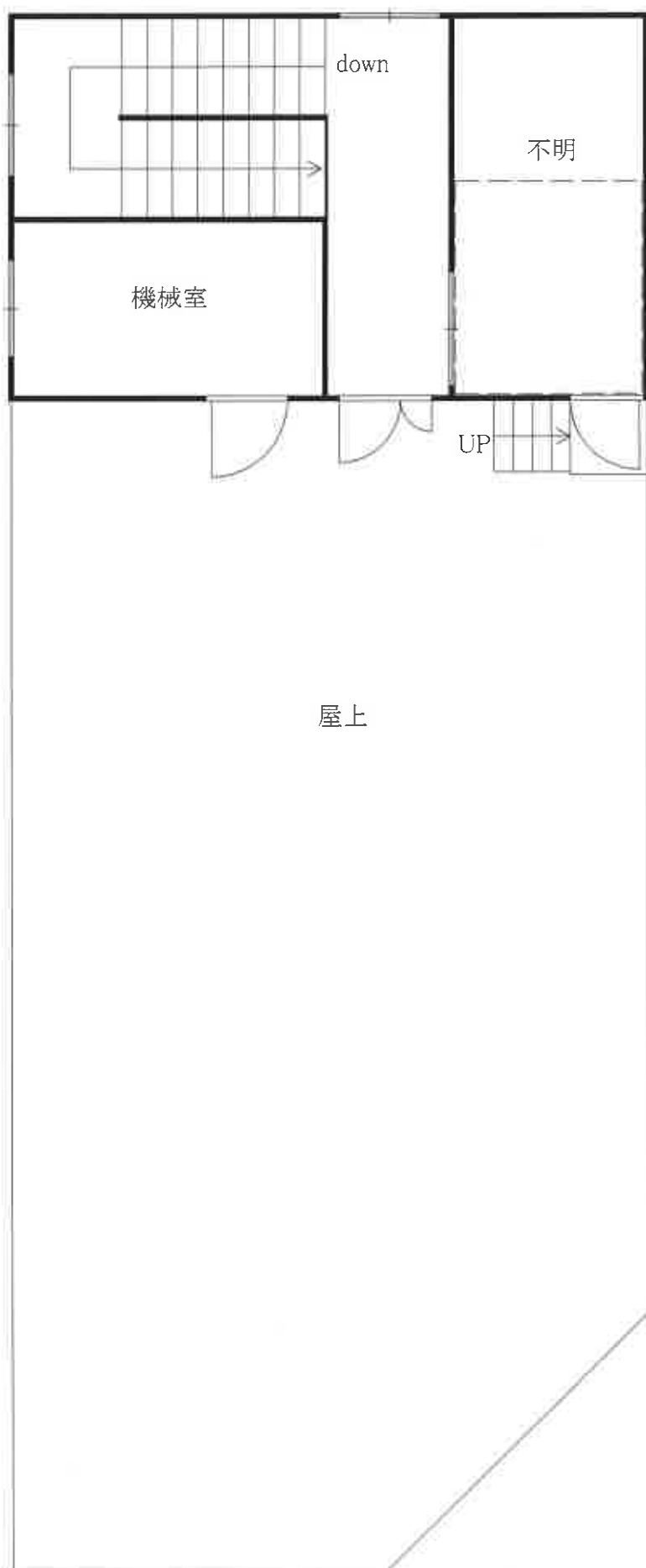


5階



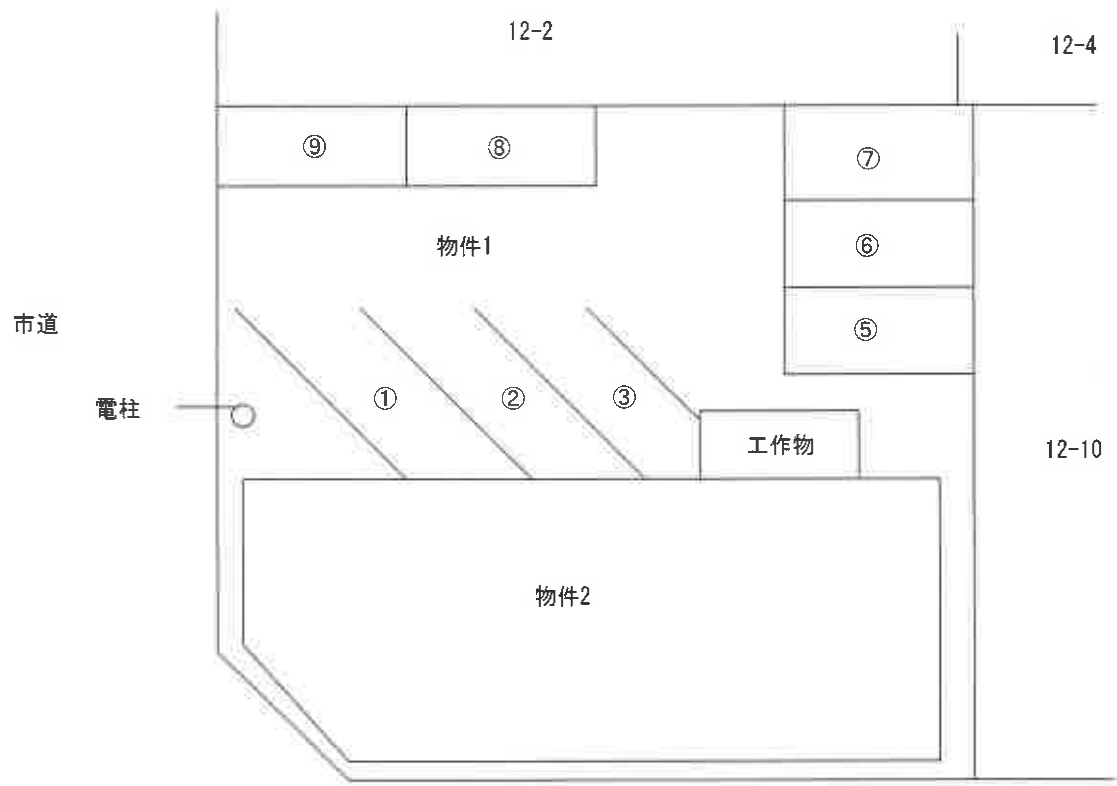
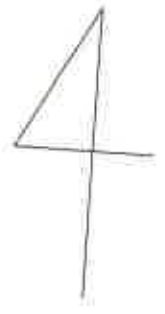


6階



中6階部分

間取図



注 駐車場は④が無い

市道