

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）
3～5	34,010,000 27,208,000	一括	6,802,000	176,270	57,227
3	10,680,000				
4	13,330,000				
5	10,000,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 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 |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 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 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.35平方メートル
2階 145.32平方メートル |
| 5 | 所 在 | 佐倉市王子台五丁目7番地22 |
| | 家屋 番号 | 7番22の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.35平方メートル
2階 109.32平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 2 月 2 4 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 3～5】

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 3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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対抗できない。

【物件番号 4】

・「A－1 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。

・「A－2 号室」につき、転使用借人 M. I. M 合同会社が占有している。同社の原賃借権（賃借人：C）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。

・「A－3 号室」につき、株式会社 EBS GROUP が社宅として利用し、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。

・「A－4 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。

【物件番号 5】

・「B－1 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。

・「B－2 号室」につき、G 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。



- ・「B-3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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は、売却対象外の土地（地番7番24、所有者A）と一体として利用されている。

【物件番号3～5】

売却基準価額は、本件土地と一体利用されている上記売却対象外の土地に係る越境しているゴミ置場や物置等について所有者と交渉等を要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

- | | | |
|---|-------|--|
| 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 |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 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 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 3 . 3 5 平方メートル
2 階 1 4 5 . 3 2 平方メートル |
| 5 | 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 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 5 . 3 5 平方メートル
2 階 1 0 9 . 3 2 平方メートル |



令和6年(ケ)第417号
令和6年12月5日受理
令和7年6月5日提出

現況調査報告書

2分冊のうち2（物件3～5）

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



物 件 目 録

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 153.35平方メートル
2階 145.32平方メートル

所有者 A

5 所 在 佐倉市王子台五丁目7番地22

家屋 番号 7番22の2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 115.35平方メートル
2階 109.32平方メートル

所有者 A



(土地・建物用)

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3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 地図（法第14条第1項）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 その他の者が「占有者及び占有権原（物件4関係）」中、各「占有範囲」の1階北西側本土地の一部を駐車場として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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4、5		
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）		
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表示の「A-1号室」～「A-4号室」、「B-1号室」～「B-3号室」を居宅として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原（物件4関係）」及び「占有者及び占有権原（物件5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			
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〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件4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
4	☐ 全部 ☒ A-1号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平17・6・1 ----- 自令7・6・1 至令9・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
4	☐ 全部 ☒ A-2号室 ----- C	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・3・7 ----- 自令6・3・7 至令8・3・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	
	☐ 全部 ☒ A-2号室 ----- M. I. M合同会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・3・7 ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 最右欄	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原は転使用借権
4	☐ 全部 ☒ A-3号室 ----- 株式会社EBS GROUP	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 最右欄	令3・1・25 ----- 自令7・1・25 至令9・1・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	「占有状況」は借上住宅 占有者会社は従業員である下欄占有補助者Dに対し、賃料全額を住居費として補助している。
	☐ 全部 ☒ A-3号室 ----- D (占有補助者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・1・25 ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 最右欄	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「占有権原」は雇用契約に基づく附随契約

※ 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4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
			4	☐ 全部 ☒ A-4号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・9・1 ----- 自令6・9・1 至令8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他

※ 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5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	
5	☐ 全部 ☒ B-1号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平19・3・1 ----- 自令7・3・1 至令9・2・末	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 134,000円	
5	☐ 全部 ☒ B-2号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・1・10 ----- 自7・1・10 至9・1・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 120,000円	
5	☐ 全部 ☒ B-3号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令元・8・19 ----- 自令5・8・19 至令7・8・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0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 本建物の共同住宅は全部屋、入居中です。空室はありません。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。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。 2 A-1号室、B-3号室には私の親戚が入居しています。賃貸借契約の手続きは管理会社を通さずに直接、私がやっています。賃貸借契約書は入居時に取り交わしただけで、更新契約書は作っていません。 3 本土地の北東側隣地7番24上のゴミ置場や本共同住宅居住者用の共同物置等が若干、本土地に跨っている可能性があるということですが、そのことはよくわかりません。7番24も私名義の土地で、本共同住宅の敷地になっているので、境界について特に気にしたことはありません。 4 物置は各部屋に1個付いています。使用料は取っていません。部屋の賃料に含まれています。ゴミ置場が本共同住宅居住者専用かどうかはわかりません。
■管理会社代表者	1 本建物の共同住宅は「コーポ野口」といいます。物件4は全4室、物件5は全3室で、何れも2階建てのメゾネットタイプです。 2 駐車場は各部屋に1台ずつ付いています。各部屋の1階の前面が駐車場になっています。駐車場使用料は部屋の賃料に含まれています。 (物件4、A-1号室について)
■B (A-1号室占有者) の妻	1 A-1号室には平成17年6月1日から、借主で夫のB、私と家族とで住んでいます。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。賃貸借契約書は入居したときに取り交わしただけで、更新契約書はありません。 2 キッチンの排水管が外れたことがありましたが、自分で直しました。2階洋室のドアの開け閉めが不自由です。競売で売却になった後も現在の家賃のま住み続けたいと思います。 3 本共同住宅北東側のゴミ置場は「コーポ野口」の入居者専用ではないかと思っています。 (物件4、A-2号室について)
■M. I. M合同会社 (A-2号室占有者) 従業員	A-2号室は令和4年3月7日から当社の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。A-2号室の借主は当社の代表者です。借主の当社代表者個人と会社との間には賃料等のやり取りや契約関係等はありません。会社は無償で使っています。A-2号室は当社の登記上の本店になっています。 (物件4、A-3号室について)
■株式会社EBS GROUP (A-3号室占有者) 役員	A-3号室は令和3年1月25日から当社の借上社宅で使っています。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。A-3号室には当社の従業員のDさんが家族で住んでいます。会社で家賃全額を住居費として補助しています。 (物件4、A-4号室について)

(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
■ E (A-4号室占有者)	1 A-4号室には令和6年9月1日から私と家族で住んでいます。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。 2 ガス代が高くて、月に2万円位掛かります。給湯機が壊れているのではないかと思います。給湯機のパネルが壊れて使えません。コンセントを指すところが少ないです。トイレはウォシュレットが使えません。 (物件5、B-1号室について)
■ F (B-1号室占有者)	1 B-1号室には平成19年3月頃から私と家族で住んでいます。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。 2 キッチンの横の窓からすきま風が入るので、テープで塞いでいます。キッチンの蛇口から水漏れします。猫を1匹飼っているのですが、ひっかき傷があります。 (物件5、B-2号室について)
■ G (B-2号室占有者)	(令和7年1月9日電話にて聴取) 1 B-2号室には令和3年1月10日から私と家族で住んでいます。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。室内で小型犬を2匹飼っていますが、部屋には傷はありません。特に不具合はありません。 2 事情により面談や室内調査は控えてください。競売で売却になった後も現在の家賃で住み続けたいと思います。 (令和7年3月17日電話にて聴取) (占有者に対し、電話により管理会社から入手したB-2号室の間取りを説明した) B-2号室の間取りは執行官から電話で聞いたとおりです。 (物件5、B-3号室について)
■ H (B-3号室占有者)	1 B-3号室には令和元年8月頃から住んでいます。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。賃貸借契約書は入居したときに取り交わただけで、更新契約書はありません。電気の契約者の苗字が違うということですが、電気契約者の苗字は私の旧姓です。電気契約の手続きは親戚にしてもらいました。親戚が私の旧姓で手続きをしてしまったのだと思います。 2 室内で猫を1匹飼っていますが、ひっかき傷はありません。

(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、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3について

- 1 本土地は北西側が歩道を介して車道に面する概ね長方形の平坦な土地で本建物の敷地等となっている。南東側、南西側部分にはフェンス、ブロック等が設置されており、当該部分における本土地の範囲を確認することは容易である。他方、北東側隣地7番24に面する部分は隣地と一体となり、フェンス等の構築物も存在しないことから当該部分における範囲を目視により確認することは困難であるものの、当該隣地の地積測量図から概ね本土地と当該隣地との境界を推認することは可能である。なお、北東側隣地7番24（地目：山林、地積：20㎡）は本件所有者名義となっており、当該隣地上に存在するゴミ置場、物置等が本土地北東側部分にやや越境しているものと思われる。
- 2 本土地のうち、後記本共同住宅の各住戸（A-1号室～A-4号室、B-1号室～B-3号室）の北西側前面土地の一部が上記各住戸の駐車場として使用されている。

第3 物件4について

- 1 本建物は全4戸からなるメゾネットタイプの共同住宅であり、北東から南西方向に「A-1」、「A-2」、「A-3」、「A-4」の住戸記号番号が付され、各住戸の玄関ドア上部横に当該記号番号が表示されたプレートが設置されている。
- 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、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター及び東京電力パワーグリッド株式会社各提出の電気供給契約照会に対する回答書並びに「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4関係）」記載のとおり認められる。なお、玄関ドア上部横の住戸記号番号のプレートには氏名等の表示は存在しなかった。
 - (1) A-2号室を除く各住戸には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。
 - (2) A-2号室は当該住戸に係る別紙間取図中、2階「洋室」部分に事務机、パソコンのほか、キャビネット等の事務備品等が存在し、現に事務所として使用されている実態が窺えた。他の部屋は家財道具等は存在せず、閑散とした状態であった。
- 3 立入調査時に確認した損傷箇所等
 - A-1号室
クロスの汚損が目立つ。
 - A-3号室
内壁に軽微な傷が見受けられる。

第4 物件5について

- 1 本建物は全3戸からなるメゾネットタイプの共同住宅であり、南東から北西方向に「B-1」、「B-2」、「B-3」の住戸記号番号が付され、各住戸の玄関ドア上部横に当該記号番号が表示されたプレートが設置されている。
- 2(1) B-2号室を除き各住戸には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと、管理会社提出の賃貸借契約書、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター及び東京電力パワーグリッド株式会社各提出の電気供給契約照会に対する回答書並びに「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5関係）」記載のとおり認められる。なお、玄関ドア上部横の住戸記号番号のプレートには氏名等の表示は存在しなかった。
- (2) B-2号室については「関係人の陳述等」記載の当該住戸の占有者の陳述のとおり、立入調査ができず、室内の状況を確認することができなかった。なお、間取りについては当該住戸の占有者の陳述をもとに推認した。
- 3 立入調査時に確認した損傷箇所等
 - B-1号室
内壁等に飼猫によるものと思われるひっかき傷が複数箇所存在した。クロスの汚損が目立つ。ク

(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

ロスの一部に亀裂が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 15:16-15:19	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、本建物平面図送付嘱託 千葉地方法務局佐倉支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書、地積測量図送付嘱託
6年12月12日 (木) 17:58-18:19	所有者宅 執行官室	所有者に面談、占有関係聴取 千葉地方法務局佐倉支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書、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到着 佐倉市役所に対し、換地図送付嘱託
6年12月20日 (金) 18:43-20:50	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、建物平面図入手
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) 10:14-11:34 (10:20-10:24)	物件所在地 当職携帯電話 執行官室	物件調査、写真撮影、占有関係調査 所有者に架電、北東側隣地7番24について聴取 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
7年1月7日 (火) 17:50-18:02	物件所在地	全戸不在、連絡書投函
7年1月8日 (水)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局に対し、A-2号室占有者法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年1月9日 (木) 15:38-16:14 16:17-16:26	当職携帯電話 当職携帯電話	(B-2号室占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取 (A-4号室占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取
7年1月14日 (火) 10:19-10:34	当職携帯電話 執行官室	(B-1占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事

(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
		務センターから上記照会に対する回答書到着
7年1月16日 (木)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局からA-2号室占有者法人登記記録履歴事項全部証明書到着 東京電力パワーグリッド株式会社に対し、電気供給契約照会書送付
7年1月21日 (火) 11:10-11:40	物件所在地	A-1号室占有者の妻に面談、占有関係等聴取、同人から次のとおり聴取「都合により立入調査は夜間をお願いします。」 A-3号室占有補助者Dに面談、占有関係等聴取 B-3号室全戸不在、連絡書差置き
7年2月12日 (水)	執行官室	東京電力パワーグリッドから上記照会に対する回答書到着
7年2月14日 (金) 18:40-18:43	物件所在地	B-3号室全戸不在、連絡書差置き
7年2月17日 (月) 13:08-13:25	当職携帯電話	(B-3号室占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取、同人から次のとおり聴取「都合により立入調査は夜間をお願いします。」
7年2月20日 (木) 13:59-14:15	当職携帯電話	(A-3号室占有者従業員から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取
7年3月17日 (月) 18:15-18:23	当職携帯電話	B-2号室占有者に架電、同人から同号室間取りについて聴取
7年3月18日 (火)	執行官室	A-1号室、B-3号室について休日・夜間執行許可申請、同日許可
7年3月19日 (水) 8:40-9:10 13:50-14:17 19:02-19:15	物件所在地 物件所在地 物件所在地	A-4号室について評価人とともに立入調査、写真撮影 占有者に面談、損傷箇所等聴取 A-2号室、A-3号室について評価人とともに立入調査、写真撮影 占有者等に面談、損傷箇所等聴取 A-1号室について評価人とともに立入調査、写真撮影、占有者の妻に面談、損傷箇所等聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

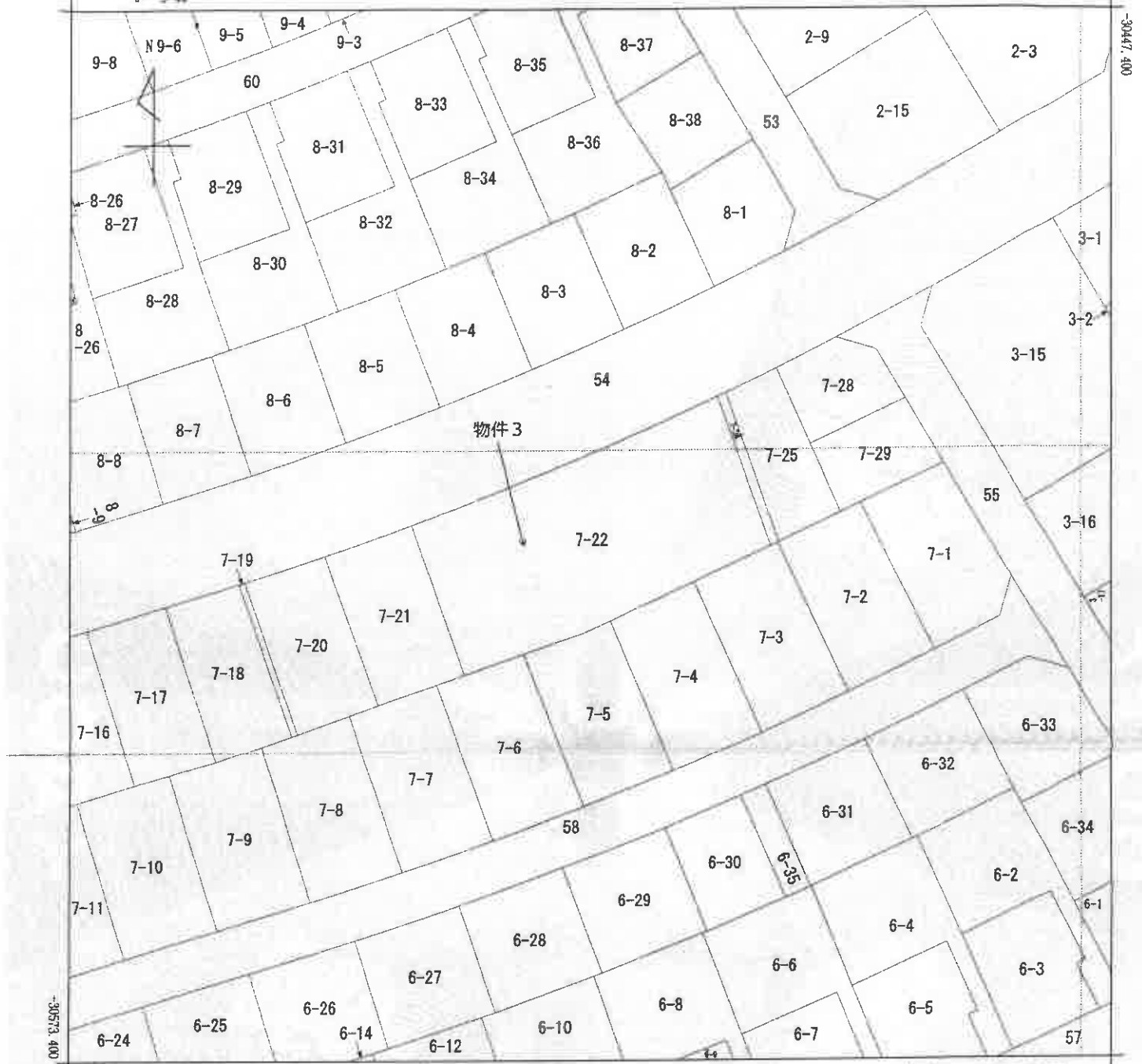
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月21日（金） 10：02－10：18	物件所在地	B－1号室について評価人とともに立入調査、写真撮影、占有者に面談、損傷箇所等聴取
7年3月27日（木） 20：47－21：05	物件所在地	B－3号室について評価人とともに立入調査、写真撮影、占有者に面談、損傷箇所等聴取
7年4月1日（火） 16：50－16：51	佐倉市稲荷台 管理会社事務所	管理会社代表者からA－3号室、B－1号室の更新契約書写し入手
7年4月28日（月） 15：48－15：53	千葉地方法務局佐倉 支局	A－3号室占有者法人登記記録履歴事項全部証明書取得
(特記事項) ■ 令和7年3月19日 A－1号室占有者の妻に対し、休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和7年3月27日 B－3号室占有者に対し、休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図 (法第14条第1項)

(座標値種別: 測量成果)

+31153.968



+31028.968 (座標値種別: 測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

王子台5丁目

請求部	所在	佐倉市王子台五丁目				地番	7番22			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年8月			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小した)

令和6年10月16日
千葉地方方法務局佐倉支局
登記官

請求番号: 16-6
(1/1)

(14 枚目)



登記年月日：昭和60年9月7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。
令和6年10月16日 千葉地方建設局佐倉支局

(16 枚目)

登記官

請求番号：16-9

(A3判をA4判に縮小した)

110250 各階平面図

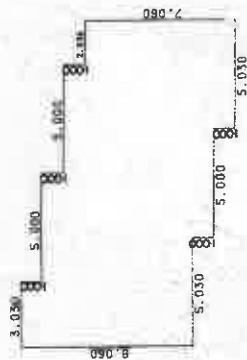
60.9.7

家屋番号 7番22の2

建築物の所在 佐倉市王子台五丁目7番地22

建築物各階平面図

1 階

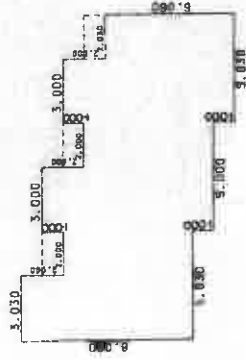


床面積表

3.030 X 8.060	= 24.421800
2.000 X 7.060	= 14.120000
3.000 X 8.060	= 24.180000
2.000 X 7.060	= 14.120000
3.000 X 8.060	= 24.180000
2.030 X 7.060	= 14.331800
合計	115.353600

床面積 115.35 ㎡

2 階



床面積表

3.030 X 8.060	= 24.421800
2.000 X 7.060	= 14.120000
3.000 X 8.060	= 24.180000
2.000 X 7.060	= 14.120000
3.000 X 8.060	= 24.180000
2.030 X 7.060	= 14.331800
合計	115.353600

床面積 115.35 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家賃調査士会用紙)

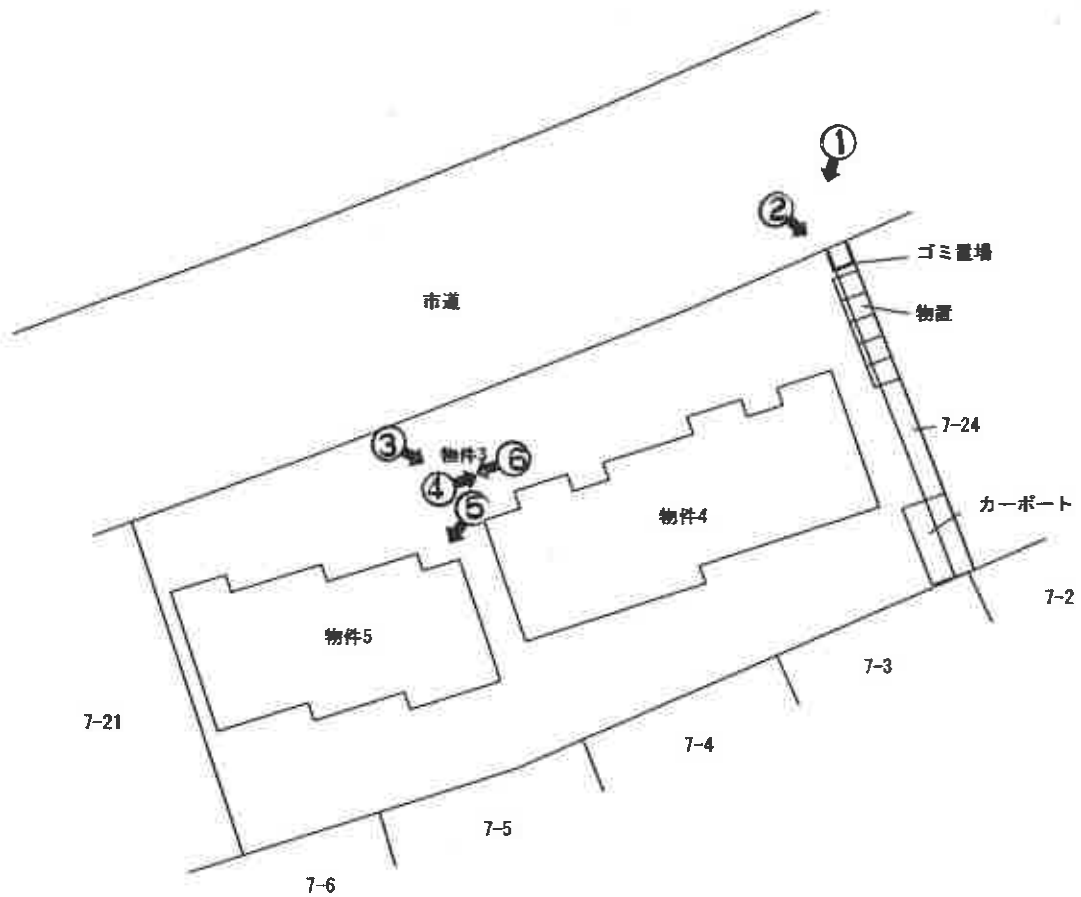


道路 54

物件 5
家屋番号 7番22の1

7~21 7~22

7~6 7~5 7~4 7~3 7~2 7~1



(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(17枚目)

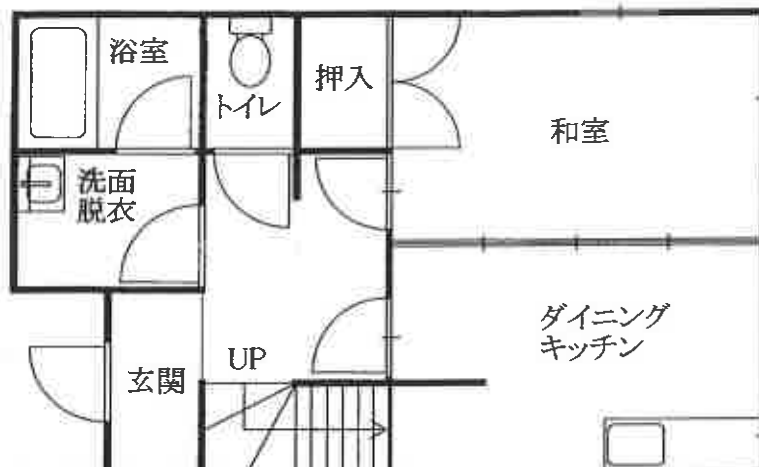
土地建物位置関係図

評価人作成



1階

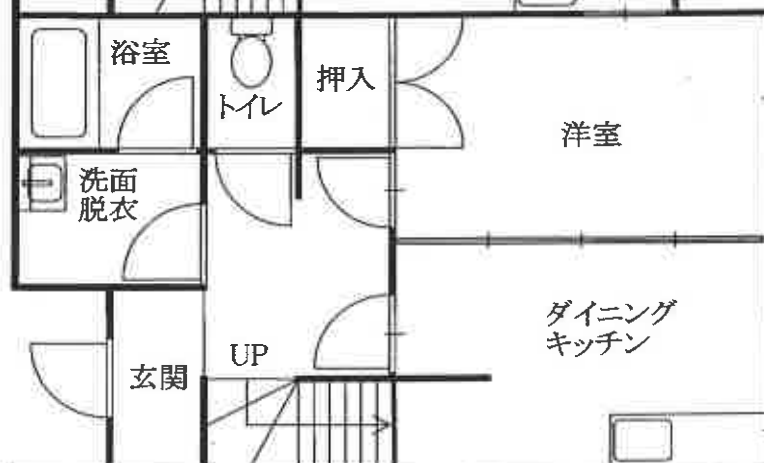
A-1号室



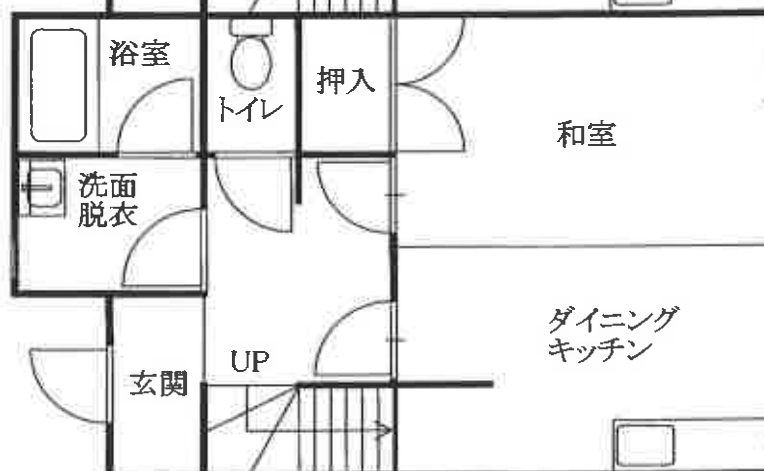
A-2号室



A-3号室



A-4号室



(注) 〇は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

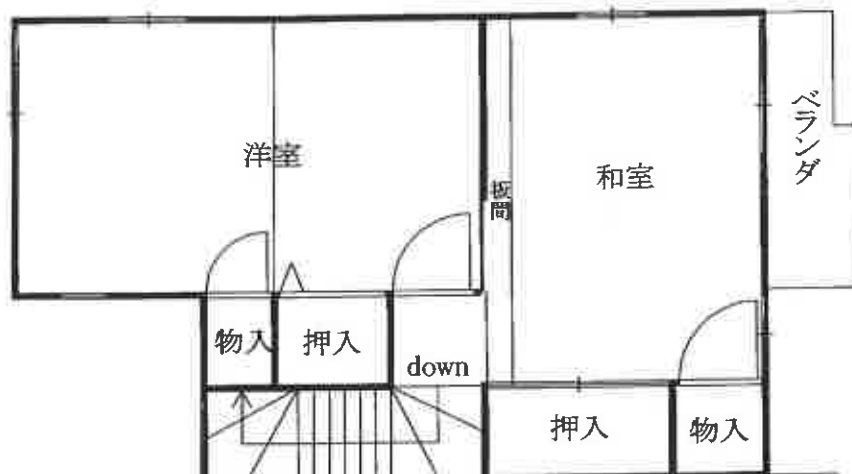
(18枚目)

間取図
評価人作成



2階

A-1号室



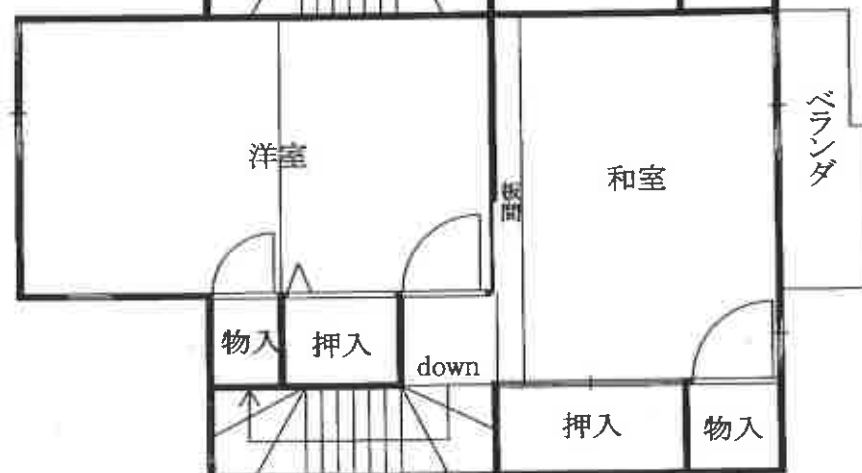
A-2号室



A-3号室



A-4号室

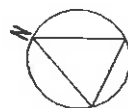


(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(19枚目)

間取図

評価人作成

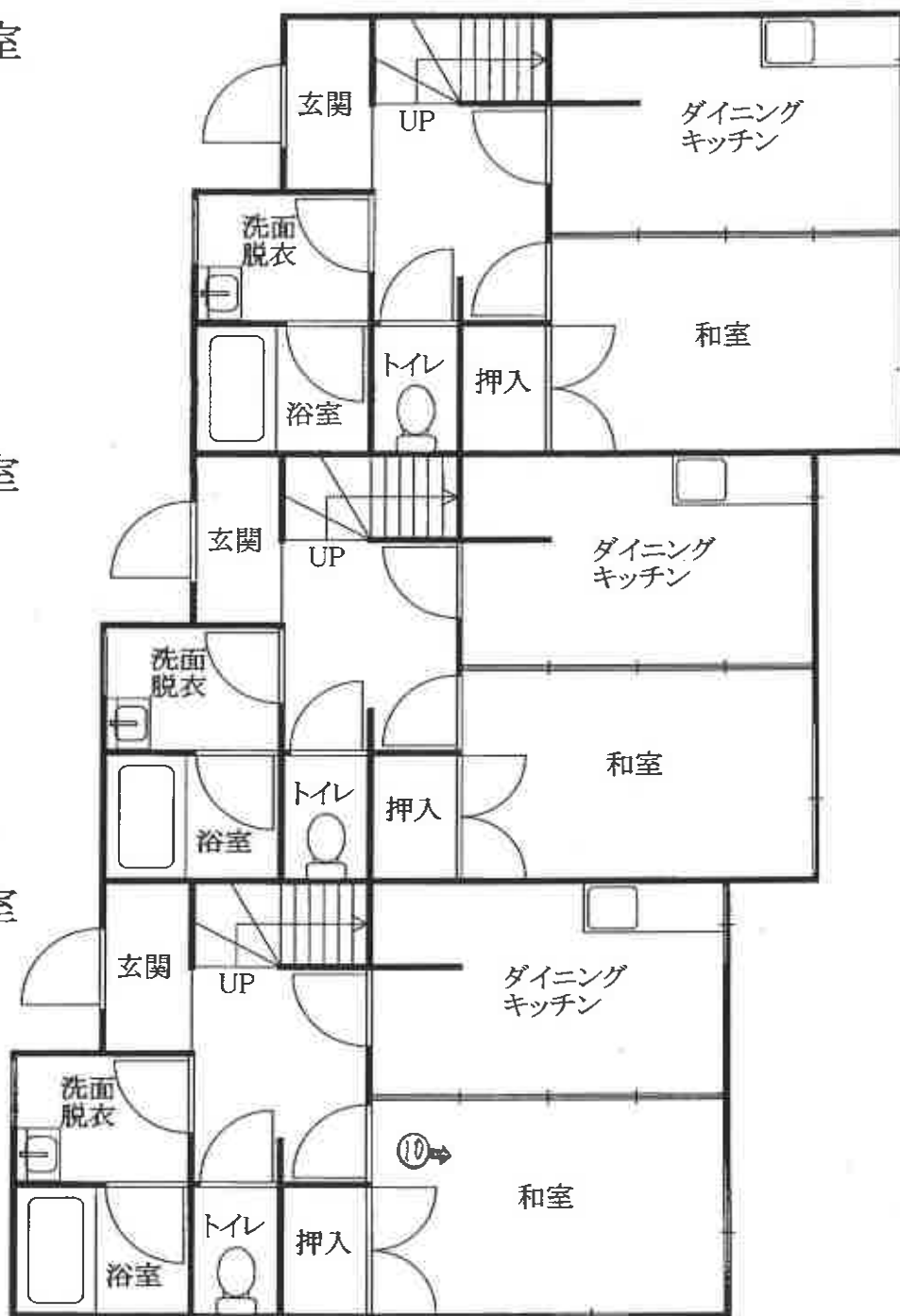


B-1号室

1階

B-2号室

B-3号室

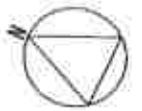


B-2号室は管理会社から取得した間取図による推定

(注) ⑩は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

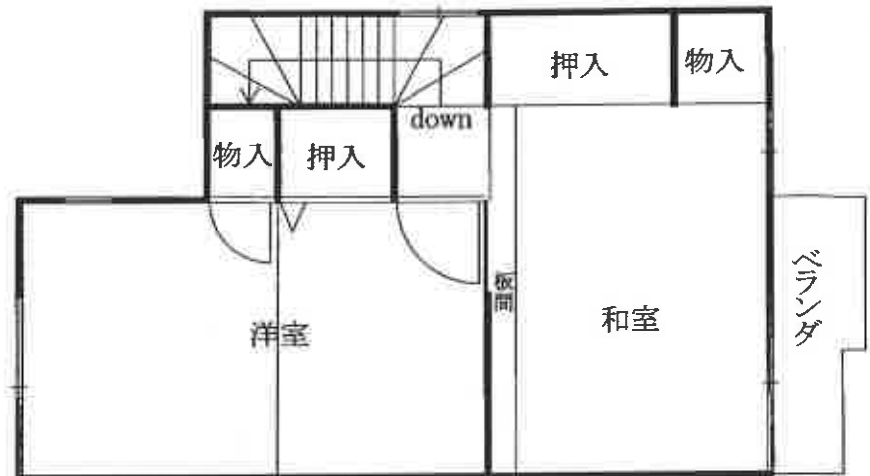
(20 枚目)

間取図
評価人作成



B-1号室

2階



B-2号室



B-3号室



B-2号室は管理会社から取得した間取図による推定

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(21 枚目)

間取図
評価人作成



7番24

ゴミ置場、物置等の越境部分

物件3

2



物件4

3



4



物件5

5



6



(23 枚目)

A-2号室

7



A-2号室

8



A-2号室

9



(24枚目)



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-2 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2（物件3～5）

評価人 不動産鑑定士

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 34,010,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 10,680,000円
物件4（建物）	金 13,330,000円
物件5（建物）	金 10,000,000円

- 1 一括価格は、物件3～5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3の内訳価格は物件4・5ための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5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
3	物件目録記載のとおり。		宅地
4	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
5	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
3～5	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



物 件 目 録

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 153.35平方メートル
2階 145.32平方メートル

所有者 A

5 所 在 佐倉市王子台五丁目7番地22

家屋 番号 7番22の2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 115.35平方メートル
2階 109.32平方メートル

所有者 A



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3）

位 置 ・ 交 通	京成本線「京成臼井駅」の南西方・道路距離約 800m 最寄りバス停「王子台小学校」の東方・道路距離約 150m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	準幹線道路沿いに一般住宅が建ち並び、アパートも見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 日影規制 (4h-2.5h、1.5m)、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 (北西)、 間口 (約 39.7m)、奥行 (約 19.2m)、 地積 (766 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道 (3-282 号線)、幅員 (約 12m)、連続性 (やや優る)、舗装 (有)、 歩道 (有)、側溝 (有(但し L 字側溝))、高低差 (約 0~0.5m 高く接面)	
	建築基準法上の種類	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 4・5 建物の敷地として利用されている。 隣地は南東側が一般住宅、北東側が対象地と一体利用されているゴミ置場や 物置の敷地、南西側が駐車場である。	
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 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	・登記地目は「山林」であり、昭和 40 年の航空写真では山林、昭和 50 年の 航空写真では造成が行われている状況、昭和 60 年 1 月の航空写真では空地 の状況がそれぞれ確認できる。その後、昭和 60 年 7 月から物件 4、5 の建物 敷地として利用されている。	

	・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は低いと推定する。 ・消滅した周知の埋蔵文化財包蔵地「臼井南（石神1地区）遺跡」に含まれているが、佐倉市文化課によれば届出は不要とのことである。																																			
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>7番3</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>228.18㎡</td><td>個人</td></tr><tr><td>7番4</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>226.14㎡</td><td>個人（共有）</td></tr><tr><td>7番5</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>223.97㎡</td><td>個人（共有）</td></tr><tr><td>7番6</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>227.30㎡</td><td>個人（共有）</td></tr><tr><td>7番21</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>210㎡</td><td>個人</td></tr><tr><td>7番24</td><td>山林</td><td>宅地</td><td>20㎡</td><td>個人 (本件所有者)</td></tr></table>	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者	7番3	宅地	同左	228.18㎡	個人	7番4	宅地	同左	226.14㎡	個人（共有）	7番5	宅地	同左	223.97㎡	個人（共有）	7番6	宅地	同左	227.30㎡	個人（共有）	7番21	宅地	同左	210㎡	個人	7番24	山林	宅地	20㎡	個人 (本件所有者)
	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者																															
	7番3	宅地	同左	228.18㎡	個人																															
	7番4	宅地	同左	226.14㎡	個人（共有）																															
	7番5	宅地	同左	223.97㎡	個人（共有）																															
	7番6	宅地	同左	227.30㎡	個人（共有）																															
	7番21	宅地	同左	210㎡	個人																															
	7番24	山林	宅地	20㎡	個人 (本件所有者)																															
	・北東側、南東側、南西側隣地から概ね等高に接面する。																																			
	・直接の地積測量図は無いものの、佐倉市備付けの換地図と周囲の分筆された地積測量図があり、コンクリート杭や柵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や内水浸水深ランクの区域に含まれていない。																																				
・7番24は本物件と同一の所有者であるが、目的外となっており、当該部分に存する、ゴミ置場のコンクリート部分の一部や物置等が対象地に越境した状態となっている。よって本物件売却後はゴミ置場や物置等の取扱いについて所有者と交渉等を行う必要があるものと思料される。																																				

2 建物の概況及び利用状況等

(物件4)

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 60 年 7 月 31 日新築 約 40 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造 スレート葺 吹付け等 クロスなど クロス、合板など クッションフロア、フローリング、タタミなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、下水道、作動状況については特記事項参照。)
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階 153.35 m ² 2 階 145.32 m ² 延べ 298.67 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	共同住宅 3DK(メゾネットタイプ)4 戸 (別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。	
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	建築確認：第 34 号 昭和 60 年 5 月 28 日 完了検査：記載なし ・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 40 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。 A-1 号室 2 階洋室部分は喫煙によるキバミが見られ、賃借人によれば同 2 階洋室のドア	

	に不具合があるとのことである。また、賃借人によれば流しの配管に不具合があり一度水浸しになったが、自己で補修したとのことである。浴室の天井や壁に汚れが見られる。 A-2 号室 経年相応の劣化の外は目視可能な範囲では特段の損傷は見られない。 A-3 号室 内壁の一部に傷みが見られる。なお、1 階の洋室は塩ビシートであるが、元々和室であり、畳が下に残っているかは不明である。 A-4 号室 賃借人によれば洗面脱衣側にある給湯器のスイッチが壊れており、また都市ガスの料金が月 2 万円と高く、給湯器の故障が原因ではないかと思われるとのことである。1 階和室の押入れの扉に落書きがある。1 階和室とダイニングキッチンの中の襖は取り外されている。
--	---

(物件 5)

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 60 年 7 月 31 日 新 築 約 40 年 超 過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造 スレート葺 吹付け等 クロスなど クロス、合板など クッションフロア、タタミなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、下水道、作動状況については特記事項参照。)
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階 115.35 m ² 2 階 109.32 m ² 延べ 224.67 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	共同住宅 3DK(メゾネットタイプ)3 戸 (別添間取図参照)

品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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	建築確認 第 35 号 昭和 60 年 5 月 28 日 完了検査 なし ・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 40 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。 B-1 号室 汚れやキバミの外、猫を一匹飼育しており猫による傷が室内に多く見られる。また、賃借人によればキッチンの窓から隙間風が入るため、テープで簡易に補修しているとのことである。階段の一部にビー玉が転がる程度の傾きが見られた。 B-2 号室 賃借人の状態及び要望により内部調査が出来なかったため、不明である。 B-3 号室 2 階洋室の床の剥がれ等の軽微な傷みはあるものの、概ね経年相応の減価と判断された。 猫を一匹飼育している。 1 階和室とダイニングキッチン間の襖は取り外されている。

(別表) 建物の占有者等の状況一覧

物件 4						
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）
A-1 号室	所有者	占有者 （個人）	H17・6・1	（自） R7・6・1	50,000	0
				（至） R9・5・31	0	
	賃借人が居宅として利用し、占有している。 買受人に対抗できない賃借権である。					
A-2 号室	所有者	下記参照	R4・3・7	（自） R6・3・7	60,000	60,000
				（至） R8・3・6	0	
	賃借人は個人であるが、転使用借権者（法人）が R4・3・7 から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。					
A-3 号室	所有者	下記参照	R3・1・25	（自） R7・1・25	60,000	60,000
				（至） R9・1・24	0	
	賃借人は法人であるが借上社宅であり、占有者（法人）が占有補助者（従業員）に対し、雇用契約に基づく付随契約により賃料全額を住居費として補助している。 買受人に対抗できない賃借権である。					
A-4 号室	所有者	占有者 （個人）	R6・9・1	（自） R6・9・1	60,000	120,000
				（至） R8・8・31	0	
	賃借人が居宅として利用し、占有している。 買受人に対抗できない賃借権である。					
物件 5						
B-1 号室	所有者	占有者 （個人）	H19・3・1	（自） R7・3・1	65,000	134,000
				（至） R9・2 末	0	
	賃借人が居宅として利用し、占有している。 買受人に対抗できない賃借権である。					
B-2 号室	所有者	占有者 （個人）	R3・1・10	（自） R7・1・10	60,000	120,000
				（至） R9・1・9	0	
	賃借人が居宅として利用し、占有している。 買受人に対抗できない賃借権である。					
B-3 号室	所有者	占有者 （個人）	R 元・8・19	（自） R5・8・19	47,000	0
				（至） R7・8・18	0	
	賃借人が居宅として利用し、占有している。 買受人に対抗できない賃借権である。					

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。

① 物件 3 (土地)

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
3	78,100	0.76	766	0.90	40,920,000

$$95,000 \text{ 円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/101 \times 100/122 = 78,100 \text{ 円/㎡}$$

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。

計算式 (相乗積) $\cdots (1-0.25) \times (1+0.01) = 0.76$

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４・５（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
４	200,000	298.67	0.045	2,688,000
５	200,000	224.67	0.045	2,022,000

物件４：築後経過年数約４０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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.05 \quad \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.045
 \end{aligned}$$

* ▲１０％（保守管理の状況を勘案）

物件５：築後経過年数約４０年、経済的残存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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.05 \quad \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.045
 \end{aligned}$$

* ▲１０％（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
3	40,920,000	物件4 57.1%×65%	法定地上権	15,187,000
		物件5 42.9%×65%	法定地上権	11,411,000
		合計		26,598,000

イ 土地利用権等割合：物件3の敷土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。また、物件4、物件5の敷土地利用権等の範囲を各物件の建築面積で以下のとおり按分した。

$$\text{物件4} : 153.35 \text{ m}^2 \div (153.35 \text{ m}^2 + 115.35 \text{ m}^2) = 57.1\%$$

$$\text{物件5} : 115.35 \text{ m}^2 \div (153.35 \text{ m}^2 + 115.35 \text{ m}^2) = 42.9\%$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1㉠オ, 1㉡エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2㉠ウ）イ	占有減 価修正 ウ	積算価格 （円） （千円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ	構成比 （%）
3	40,920,000	-26,598,000		14,322,000	31.4
4	2,688,000	+15,187,000	—	17,875,000	39.2
5	2,022,000	+11,411,000	—	13,433,000	29.4
一 括 価 格（合 計）				45,630,000	100.00

ウ 占有減価修正：投資用不動産で、かつ、抵当権に劣後する賃借権であることから、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) ア×イ÷ウ×エ=オ
4,346,050	0.97	0.075	0.9	50,588,000

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） 402,000 円	年額支払賃料 × 12 ヶ月 = 4,824,000 円
②空室損失	4,824,000 円 × 0.1 = 482,400（注2）	
③ 敷金等の運用益	494,000 円 × (1 - 0.1) × 0.01 = 4,450 円（注3）	
④ 総収益	① - ② + ③ = 4,346,050 円	

（注1）現況の実際支払賃料を基礎に、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、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7.5%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 45,630,000 円

収益価格 50,588,000 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、本件は満室稼働中の共同住宅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 50,090,000 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
3	50,090,000	31.4	0.97	0.7	—	10,680,000
4		39.2	0.97	0.7	—	13,330,000
5		29.4	0.97	0.7	—	10,000,000
一 括 価 格 (合 計)						34,010,000

ウ 市場性修正：一体利用されている土地の一部が目的外であり、越境しているゴミ置場や物置等について所有者と交渉等を要する可能性があ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。

第6 参考資料

1 地価公示価格（佐倉－34）

所 在：佐倉市王子台3丁目18番15

価 格：95,000 円/㎡

位 置：京成本線「京成臼井駅」の南方約450mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：189 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側幅員6m市道

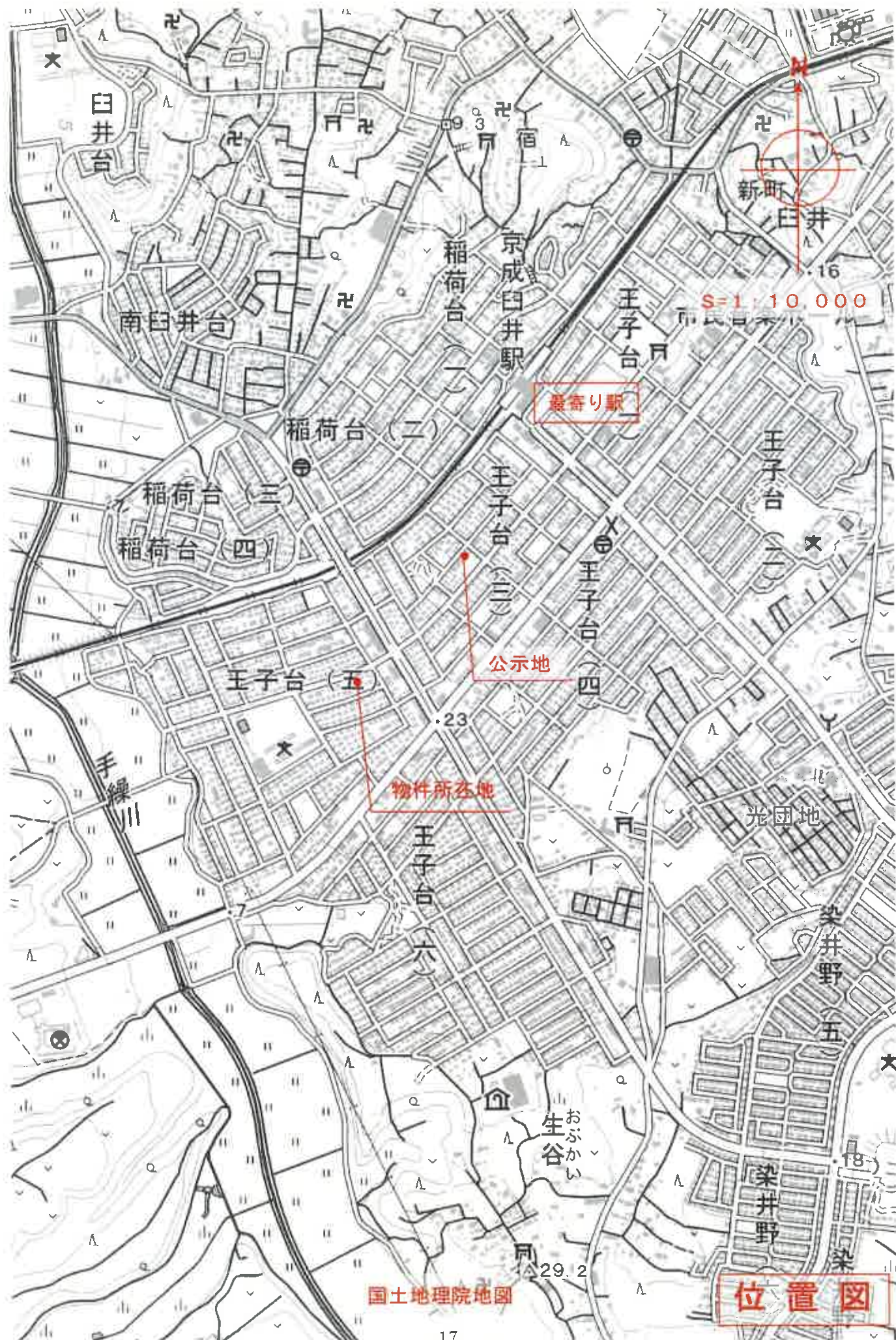
用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が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 間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上



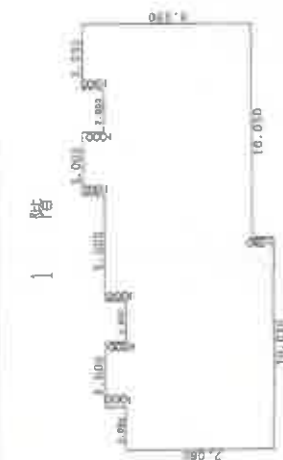
登記年月日：昭和60年9月7日

110249

各階平面図

建各階平面圖

6597	家屋番号	7番2201
------	------	--------



宋 積 表

1.000 X 3.000	= 3.000000
1.000 X 3.000	= 3.000000
1.000 X 3.030	= 3.030000
1.000 X 13.030	= 13.030000
6.030 X 20.060	= 120.961800
1.030 X 10.030	= 10.330900

合計	153.352700
床面積	153.35 ㎡



宋 積 我

3,000	=	6,000,000
3,000	=	3,000,000
2,000 X 3,000	=	6,000,000
2,000 X 3,030	=	6,060,000
1,000 X 3,030	=	3,030,000
5,030 X 20,060	=	100,901,800
1,030 X 10,030	=	10,350,900

合計	145.322700
床面積	145.32 ㎡

作者

0 年 9 月 6 日(作製)

縮尺 / 250

申請人

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用品紙)

8-2

登記年月日：昭和60年9月7日

110250 各階平面図

建物図面

66 9.7

家屋番号 7番22の2

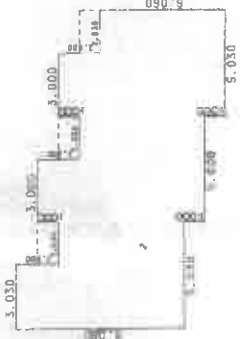
建物の所在 佐倉市王子台五丁目7番地22

1 階



2 階

2 階



道 路

54

7~22

家屋番号
7番22の1

7~21

7~6

7~5

7~4

7~8

7~2

7~1



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(昭和60年7月25日現在)

(千葉県建築士会印)

A3版をA4版に縮小

建物図面写

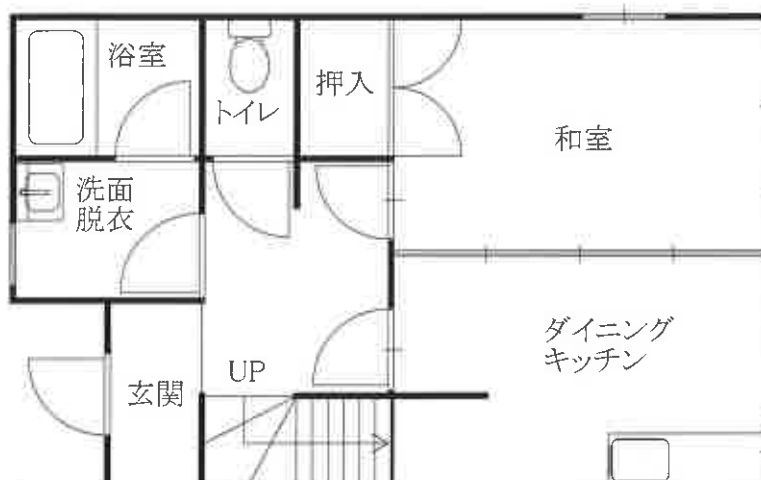
各階平面図写

物件5

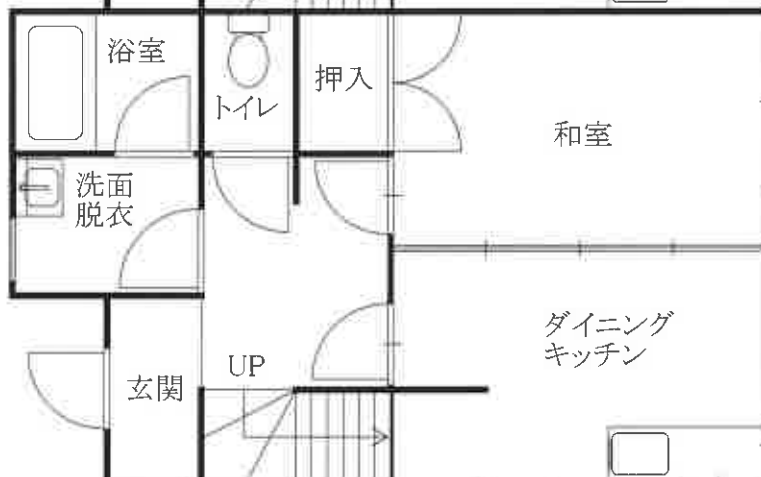


1階

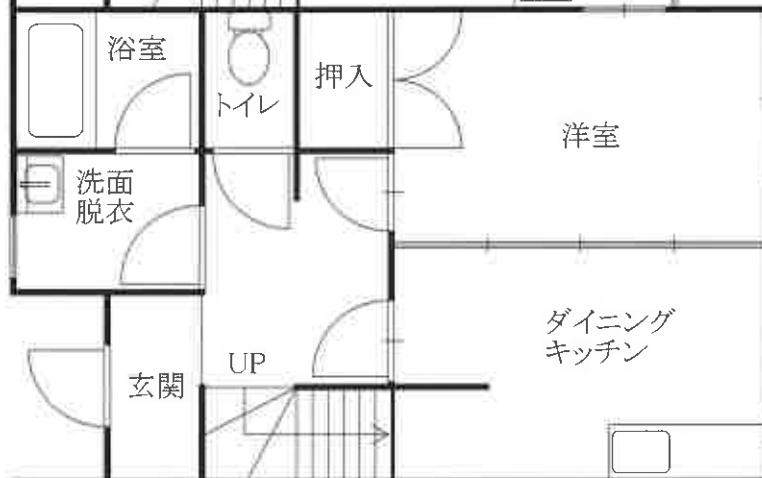
A-1号室



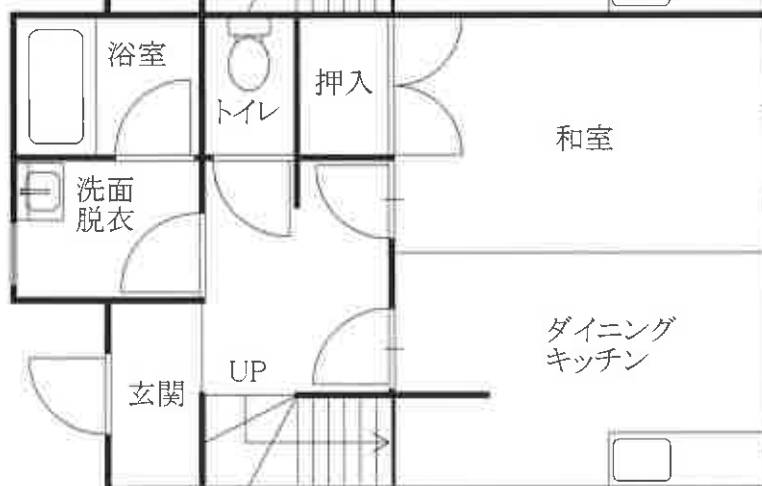
A-2号室



A-3号室



A-4号室





2階

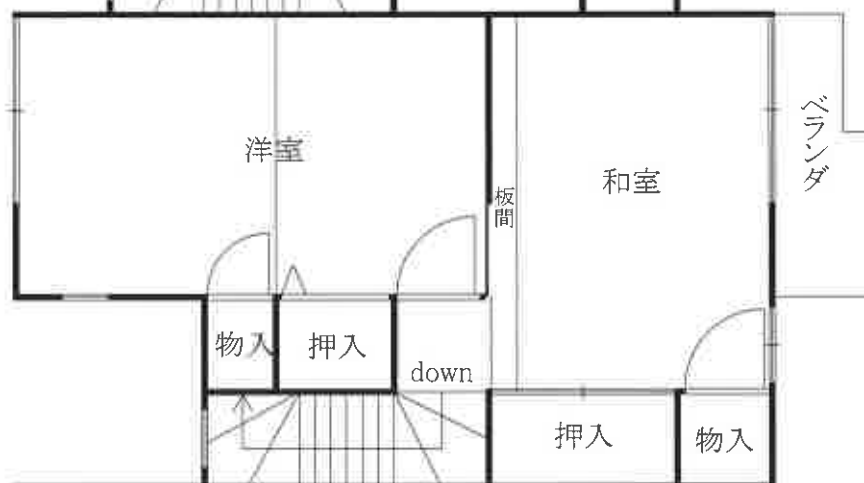
A-1号室



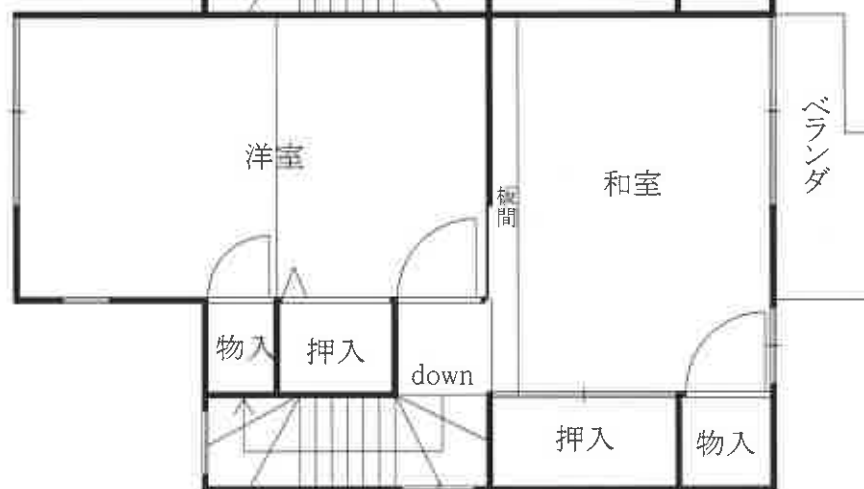
A-2号室

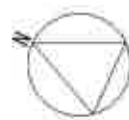


A-3号室



A-4号室



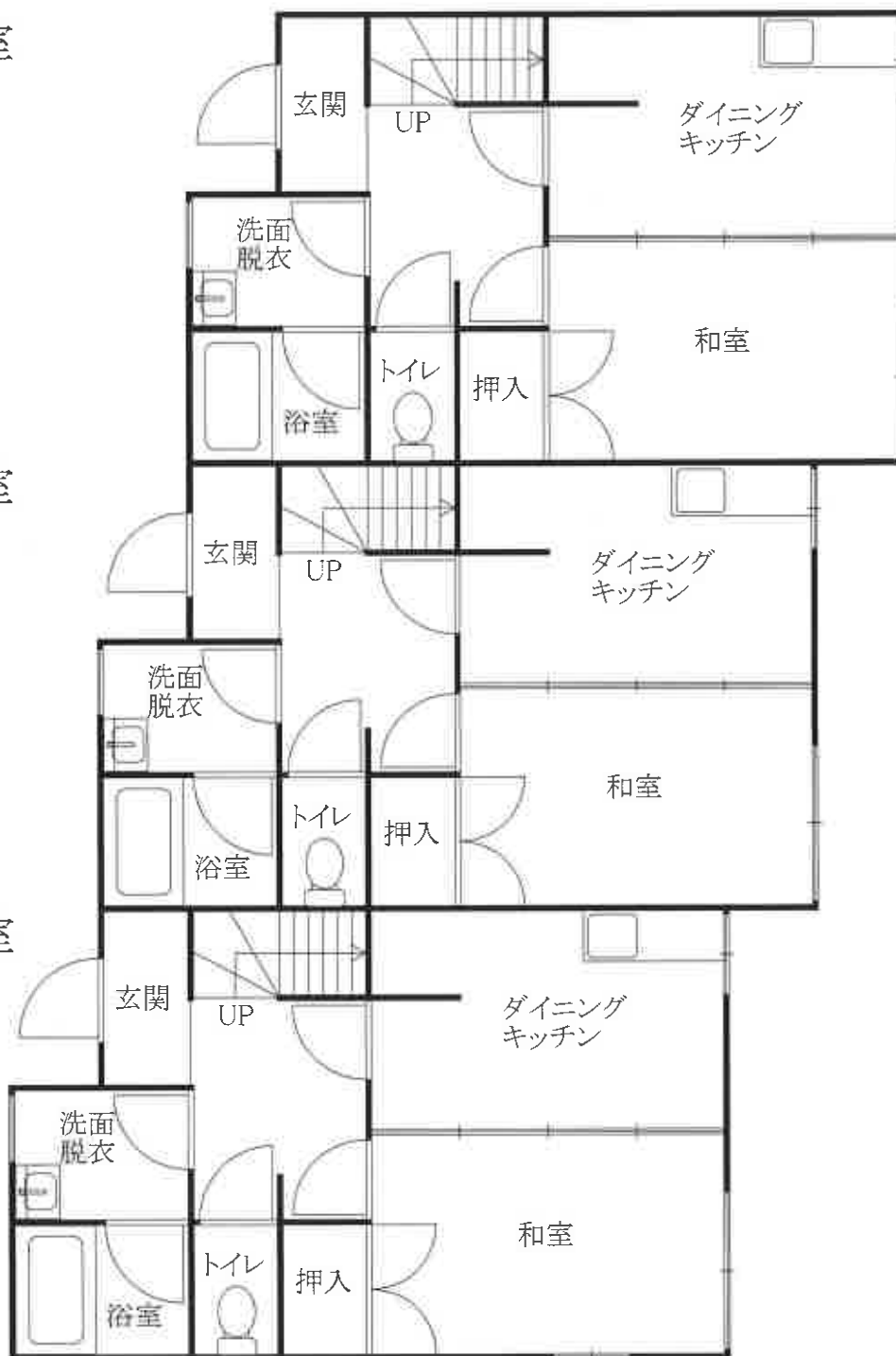


B-1号室

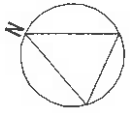
1階

B-2号室

B-3号室

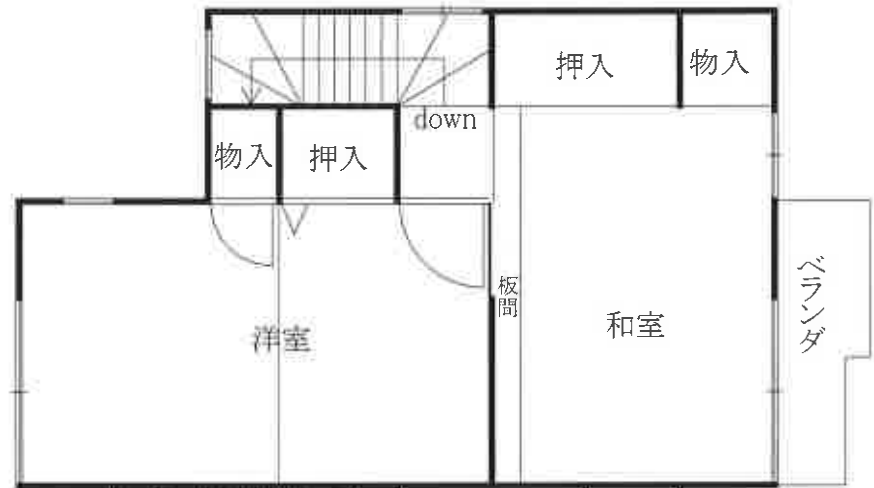


B-2号室は管理会社から取得した間取図による推定



B-1号室

2階



B-2号室



B-3号室



B-2号室は管理会社から取得した間取図による推定

4

