

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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。
<p>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 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物件目録

1 所 在 千葉市中央区都町一丁目
地 番 56番5
地 目 宅地
地 積 303.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区都町一丁目56番地5
家屋 番号 56番5
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根5階建
床 面 積 1階 194.48平方メートル
2階 190.96平方メートル
3階 185.59平方メートル
4階 157.21平方メートル
5階 81.93平方メートル

所有者 株式会社総業企画

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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 202号室

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額80,000円

敷 金 160,000円

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2】

・101号室, 102号室, 104号室, 205号室, 405号室, 501号室, 502号室につき, 本件所有者が占有している。

・103号室につき, Aが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

・303号室につき, A及び本件所有者が共同で占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

・201号室, 203号室, 302号室, 401号室につき, 株式会社もえぎウィズ・ワンが占有している。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。

・206号室, 301号室につき, 株式会社つむぎ福祉ハーネスが占有してい



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。

・305号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。た
だし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・306号室につき、株式会社もえぎウィズ・ワン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。

・402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。

・403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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、本件建物が基準容積率を超過している違反建築物と推定される
こと等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 千葉市中央区都町一丁目
地 番 56番5
地 目 宅地
地 積 303.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区都町一丁目56番地5
家屋 番号 56番5
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根5階建
床 面 積 1階 194.48平方メートル
2階 190.96平方メートル
3階 185.59平方メートル
4階 157.21平方メートル
5階 81.93平方メートル

所有者 株式会社総業企画



令和7年（ケ）第238号
令和7年 7月29日受理
令和8年 1月 6日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 佐瀬 淳 司

（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 千葉市中央区都町一丁目
地 番 56番5
地 目 宅地
地 積 303.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区都町一丁目56番地5
家屋 番号 56番5
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根5階建
床 面 積
1階 194.48平方メートル
2階 190.96平方メートル
3階 185.59平方メートル
4階 157.21平方メートル
5階 81.93平方メートル

所有者 株式会社総業企画



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	中央区都町1-56-8
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	8、9枚目「その他の事項」記載のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を店舗・共同住宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	8、9枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)							
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>						
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社総業企画 (物件2所有者。以下「本建物所有者」という。) <input type="checkbox"/>						
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>						
■ 関係人 (■ 本建物所有者代表者兼土地所有者A) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨							
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>						
占有開始時期	平成5年11月4日頃 (物件2の登記上の新築時)						
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>平成5年11月4日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	不明	期間	平成5年11月4日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約日	不明						
期間	平成5年11月4日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし						
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新						
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし						
契約等当事者	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td>最初の契約: <input checked="" type="checkbox"/> 元所有者 (Aの亡父) <input type="checkbox"/> その他の者 () 現在の契約: <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 本建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()</td> </tr> </table>	貸主	最初の契約: <input checked="" type="checkbox"/> 元所有者 (Aの亡父) <input type="checkbox"/> その他の者 () 現在の契約: <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 本建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()		
貸主	最初の契約: <input checked="" type="checkbox"/> 元所有者 (Aの亡父) <input type="checkbox"/> その他の者 () 現在の契約: <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()						
借主	<input checked="" type="checkbox"/> 本建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()						
賃料・支払時期等	<table border="1"> <tr> <td>毎月 円 (毎月 日限り 月分支払)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 前払 (分 円)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)</td> <td></td> </tr> </table>	毎月 円 (毎月 日限り 月分支払)		<input type="checkbox"/> 前払 (分 円)		<input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
毎月 円 (毎月 日限り 月分支払)							
<input type="checkbox"/> 前払 (分 円)							
<input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)							
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)						
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>						
その他							
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(3 枚目)

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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 本建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空店舗
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 本建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空店舗
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・8・10頃 自R5・8・10頃 至 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 80,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費込み
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104号室 本建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空店舗
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 株式会社 ウィズ・ワン	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・4・1 自 H32・4・1 至 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	共益費：3,000円 介護を要する高齢者 が入居

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：借借人 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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H7年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 80,000円	賃借人によれば、賃借人は原状回復費用を請求せず、また、賃借人は敷金返還請求をしない等の合意があるとのこと 賃料は共益費込み
	B		自平成7年頃 至 期間の定めなし				■敷 □保 160,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・4・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 42,000円	共益費：3,000円 介護を要する高齢者が入居
	㈱もえぎ ウィズ・ワン		自 H32・4・1 至 期間の定めなし				■敷 □保 42,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	空室
	本建物所有者						□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2023・1・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 50,000円	共益費 3,300円 消費税込み
	㈱つむぎ福祉 ハーネス		自 2025・1・1 至 2026・12・31				■敷 □保 50,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2020・12・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 60,000円	共益費 5,500円 消費税込み
	㈱つむぎ福祉 ハーネス		自 2024・12・1 至 2026・11・30				■敷 □保 60,000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 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 (株)もえぎ ウィズ・ワン	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・4・1 自 H32・4・1 至 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	共益費：3,000円 介護を要する高齢者 が入居
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 A及び本建物所 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成22年頃 自 平成22年頃 至 期間の定めなし	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	Aが居宅として使用する 他、令和3年頃から (株)総業企画の事務所と して使用する共同占有
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・3・1 自 R7・3・1 至 R9・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 55,000円	共益費 5,500円 消費税込み 敷金について、本建 物所有者代表者から5 5,000円との回答があ ったが、更新契約書上 は60,000円と記載され ている
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306号室 (株)もえぎ ウィズ・ワン	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・4・1 自 H32・4・1 至 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	共益費：3,000円 本号室を社宅として Dが居住している
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401号室 (株)もえぎ ウィズ・ワン	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2020・11・1 自 2022・11・1 至 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	共益費：5,500円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（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 等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H20・3・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 55,000円	共益費 5,500円 消費税込み ペット飼育の料金 月額3,000円
	E		自R6・4・1 至R8・3・31				■敷 □保 130,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・9・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 65,000円	共益費 5,500円 消費税込み
	F		自R7・9・1 至R9・8・31				■敷 □保 65,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 405号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	空室
	本建物所有者						□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	空室
	本建物所有者						□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 502号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	空室
	本建物所有者						□敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

その他の事項

- 物件1について
 - 1 物件1は、物件2の建物の敷地として使用されている。
 - 2 物件1の西端及び南西端に物置（いずれも基礎はなく動産）がある（写真番号④参照）。なお、南西端の物置はガスボンベ置場として使用されている。
- 物件2について
 - 1 101号室について
 - 1) (空き)店舗である。
 - 2) 西側のガラスが割れている（写真番号④参照）。
 - 2 102号室について
 - 1) (空き)店舗である。
 - 2) 本建物所有者代表者兼土地所有者A（以下「代表者A」という。）によれば、ビルトインエアコンは故障しているとのことである。
 - 3 201号室について
 - 1) 調査時には介護を要する高齢者が入居していた。
 - 2) 和室の畳に沈みがある。
 - 4 202号室について
 - 1) 和室畳に沈みがある。
 - 2) ベランダのサッシガラスが割れている。
 - 3) 出窓付近の壁にひび割れがある。
 - 4) 猫が一匹飼育されている。
 - 5) 壁や建具に損傷がある。
 - 6) 占有者Bによれば、
 - ① 出窓付近の結露が気になる。
 - ② 浴室の電気が不良である。
 - ③ 上記3)記載の壁のひび割れは、東日本大震災によるものとのことである。
 - 5 203号室について
 - 調査時には介護を要する高齢者が入居していた。
 - 6 205号室について
 - 家電・生活用品等が残置されている（写真番号⑭、⑮参照）。
 - 7 302号室について
 - 1) 調査時には介護を要する高齢者が入居していた。
 - 2) 和室の畳が傷んでいた。
 - 8 303号室について
 - 1) 西側のガラスが割れている（写真番号⑳参照）。
 - 2) 雨漏れ痕があり、クロスが剥がれている（写真番号㉓参照）
 - 9 305号室について
 - 1) 占有者Cによれば、5年位前に、玄関廊下で水漏れがあり、水浸しになったことがある。修繕してもらい、水漏れはなくなったが、壁クロスは張替ではなく、塗装で処理されているとのことである（写真番号㉖参照）。
 - 2) 水回りのカビが目立つ（写真番号㉗参照）。
 - 10 306号室について
 - 猫が1匹飼育されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

その他の事項

- 1 1 4 0 1号室について
 - 1) 床が軋む。
 - 2) 洋室サッシのガラスが割れている。
- 1 2 4 0 2号室について
 - 1) 和室ベランダのサッシガラスが割れている。
 - 2) 室内で犬が一匹飼育されている。
- 1 3 4 0 3号室について
 - 1) 占有者Fによれば、2年前にLDKで雨漏りがあった(写真番号⑳参照)。外壁のシーリング等により補修され、雨漏りはなくなったとのことである。
 - 2) 和室の壁に穴が開いており、また、結露による損傷がある(写真番号㉑参照)。
- 1 4 5 0 1号室について
 - 1) 洗面シンクやキッチン回りの設備が撤去されている(写真番号㉒参照)。
 - 2) 相当数の動産が残置されている。
- 1 5 5 0 2号室について
 - 1) ベランダ側のサッシガラスが割れている(写真番号㉓参照)。
 - 2) LDKの天井及び出窓からの雨漏りが顕著である(写真番号㉔、㉕参照)。
 - 3) 代表者Aによれば、4～5年ほど前に、室内で賃借人が病死したとのことである。
 - 4) 洗面のシンクが撤去されている(写真番号㉖参照)。
- 1 6 5階ベランダに、コンテナと簡易物置が2個ある(いずれも動産である。写真番号㉗参照)。
- 1 7 外階段の腐食(錆)が顕著である(写真番号㉘、㉙参照)。
- 1 8 令和7年12月5日の調査の際、エレベーターが故障していた。
- 1 9 評価人によれば、物件2は基準容積率を超過した違反建築物と推定されるとのことである。詳細は評価書を参照されたい。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 物件1所有者兼 物件2所有者会社代 表者A</p>	<p>1 物件1の土地上に物件2の建物が存することについて、私と(株)総業企画との間で特別な契約や金銭の授受はありません。</p> <p>2 物件2の建物の管理を管理会社には委託しておりません。</p> <p>3 101、102、104号室は空き店舗です。</p> <p>4 205、405、501、502号室は空室です。</p> <p>5 102号室のビルトインエアコンは故障して使えません。</p> <p>6 103号室は私が個人経営する飲食店の店舗として令和3年8月10日頃より賃借しています。賃料は共益費込みで8万円。敷金・保証金はありません。契約期間は2年間でしたが、更新契約をしていないので、現在は法定更新です。</p> <p>7 303号室は15年程前から私が居宅として、また、4年程前から本建物所有者が事務所としても使用しています。私が居住することについて本建物所有者との間で、特別な契約や金銭の授受はありません。</p> <p>8 501号室は登記上、本建物所有者の本店とされていますが、事務所は303号室に移しており、空室です。</p> <p>9 4～5年前に、502号室の室内で賃借人が病死しました。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和7年9月11日聴取</p> <p>1 202号室はBさんに賃貸しています。契約関係資料はありません。</p> <p>2 202号室の賃料は共益費込みで80,000円です。その他のBさんの賃貸借に関する陳述については異論ありません。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和7年10月3日聴取</p> <p>1 305、402、403号室については、いずれも期間を2年延長する更新契約を締結していますが、書類が見当たりません。</p> <p>2 敷金は、私が本建物所有者の代表者となってからは、賃料の1か月分を預かっていますので、305、403号室の敷金は、55,000円と65,000円です。</p> <p>3 103号室の賃料支払いを証する書面は見当たりませんでした。</p> <p>4 201、203、302、306、401号室の賃貸借契約につき、(株)もえぎウィズ・ワンに対し、契約の更新がなく、期間満了により当該建物の賃貸借契約が終了する旨を記載した書面を交付していません。</p> <p>5 井戸水を使用しています。定期的に水質検査をしていませんが、約2年前に検査をしました。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和7年12月22日聴取</p>
<p>■ 202号室占有者B</p>	<p>1 202号室には、30年位前から賃借して居住しています。私が入居する前は事務所だったようです。</p> <p>2 賃貸借契約書は見当たりません。賃料は共益費込みで80,000円です。敷金は160,000円でした。</p> <p>3 入居後間もなく、本建物所有者前代表者との間で、「賃貸人は修繕をせず、明渡し時に原状回復費用を請求しない、その代わりに賃借人は敷金返還請求を行使しない。更新料は支払わない。」と合意しています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 305号室占有者C	<p>したがって、更新契約はしていません。</p> <p>4 修繕をしてもらっていないので、室内に損傷があります。</p> <p>5 室内で猫を1匹飼っています。</p> <p style="text-align: right;">以上、令和7年10月3日聴取</p> <p>1 305号室には、平成23年3月1日から私が所有者から賃借し居住しています。</p> <p>2 賃料及び共益費は、令和5年3月3日付更新契約書記載のとおりですが、敷金について差し入れた金額は覚えていません。</p> <p>3 5年位前に、玄関廊下で水漏れがあり、水浸しになったことがあります。修繕してもらい、水漏れはなくなりましたが、壁クロスの張替はなく、塗装で処理されています。</p> <p style="text-align: right;">令和7年10月19日聴取</p>
■ 402号室占有者E	<p>1 402号室には、平成20年3月29日から私の夫が所有者から賃借し居住しています。夫は亡くなったので、賃借人の地位は私が承継しています。</p> <p>2 賃料及び共益費並びにペットを飼育することに関する月額料金は、令和4年3月26日付更新契約書記載のとおりです。令和6年にこれまでと同様の更新契約を締結していますが、書類が見当たりません。</p> <p style="text-align: right;">令和7年10月19日聴取</p>
■ 403号室占有者F	<p>1 403号室には、平成27年9月1日頃から私が所有者から賃借し居住しています。</p> <p>2 賃料及び共益費は、令和3年8月30日付更新契約書記載のとおりです。最新の更新契約を締結していますが、書類が見見当たりません。</p> <p style="text-align: right;">令和7年10月19日聴取</p>
■ ㈱もえぎウィズ・ワン代表者	<p>1 私は㈱もえぎウィズ・ワンの代表取締役です。また、㈱つむぎ福祉ハーネスの顧問をしています。</p> <p>2 206、301号室は、事務所として使用しています。</p> <p>3 306号室には、社宅としてDが居住しています。</p> <p>4 401号室は、現在、誰も住んでいません。</p> <p style="text-align: right;">令和7年12月5日聴取</p> <p>1 201、203、302号室には、介護を要する高齢者が入居していますが、入居者の状態や他施設の状況等により入居先の移転が予定されています。</p> <p>2 201、203、302、306号室の賃貸借契約につき、本建物所有者から、契約の更新がなく、期間満了により当該建物の賃貸借契約が終了する旨を記載した書面は交付されていません。</p> <p style="text-align: right;">令和7年12月18日聴取</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11 枚目)

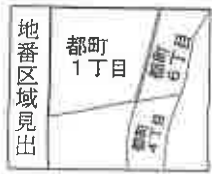
調査の経過(1)		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月5日(火) 9:30 - 9:59	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、303号室(代表者住所地)ドアポストへ調査協力依頼書を投函、占有調査、なお、建物に管理会社名の表示なし
令和7年8月6日(水)	当庁執行官室	ライフライン(電気)照会書郵送(8月22日回答あり、一部東京電力パワーグリッド(株)へ照会する様回答)
令和7年8月14日(木)	当庁執行官室	代表者Aから占有関係につき聴取、空室・空店舗の調査日については後日調整することになる、賃貸借契約書送付依頼(レターパックにて依頼書郵送。返信用レターパック同封)
令和7年9月3日(水)	電話	代表者Aと空室・空店舗及び303号室につき、9月11日午後1時30分調査することで調整
令和7年9月11日(木) 13:12 - 14:40	物件所在地	管理室、101~104、205、303、405、501、502号室立入調査、評価人同行、占有調査、間取確認、写真撮影、代表者Aと面談聴取
令和7年9月12日(金) 9:35 - 9:41	物件所在地	202号室全戸不在、調査協力書をドアポストへ投函
令和7年9月24日(水)	電話	202号室占有者Bと調査日を10月3日午前10時で調整
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて室内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 Cに休日・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
(12 枚目)

調査の経過(2)		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月3日(金) 9:53 - 10:28	物件所在地	202号室立入調査、評価人同行、占有調査、間取確認、写真撮影、Bと面談聴取
令和7年10月3日(金)	当庁執行官室	東京電力パワーグリッド株式会社へ照会書郵送(10月20日回答あり)
令和7年10月15日(水)	電話	所有者会社代表者Aを通して305、402、403号室の調査日を10月19日(日)の午前10時で調整
令和7年10月19日(日) 9:53 - 10:37	物件所在地	305、402、403の各号室立入調査、評価人同行、占有調査、間取確認、写真撮影、各占有者と面談聴取
令和7年11月7日(金)	電話	株式会社もえぎウィズ・ワン代表者と201、203、206、301、302、306、401の各号室立入調査を12月5日午前10時で調整
令和7年12月5日(金) 10:00 - 10:57	物件所在地	201、203、206、301、302、306、401の各号室立入調査、評価人同行、占有調査、間取確認、写真撮影、株式会社もえぎウィズ・ワン代表者と面談聴取
令和7年12月18日(木)	電話	株式会社もえぎウィズ・ワン代表者から、201、203、302号室の利用形態及び201、203、302、306号室の賃貸借契約内容について聴取
令和7年12月22日(月)	電話	代表者Aから、賃貸借契約の内容及び井戸水について聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月19日 占有者C、E、Fに対し休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(13 枚目)



請求部	所在	千葉市中央区都町一丁目			地番	56番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載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)

令和7年6月23日
千葉地方法務局

請求番号: 16-1
(1/1)

登記官

(14 枚目)



建物各階平面図 1/2

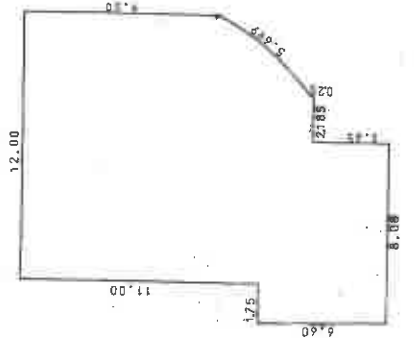
56-5

家屋番号 457-1
建物の所在 千葉市中央区都町1丁目56番地5

千葉市中央区都町1丁目56番地5

32083 各階平面図

1階



求積 1階

$$12.00 \times 9.20 = 110.4000$$

$$(5.67 + 2.185) \times 4.5 = 17.6737$$

$$\frac{13.20^2 \times 3.14 \times \frac{24.75}{360}}{2} = 1.1424$$

$$-(13.20 \times 5.526) \times \frac{1}{2} = 0.5462$$

$$0.25 \times 2.185 = 53.1720$$

$$1.75 \times 6.60 = 11.5500$$

$$194.4843 \text{ m}^2$$

床面積 194.48 m²

2階

$$6.40 \times 0.90 = 5.7600$$

$$3.80 \times 0.90 = 3.4200$$

$$12.00 \times 3.90 = 46.8000$$

$$\frac{(4.90 \times 4.2) - (1.80 \times 0.60)}{2} = 9.2100$$

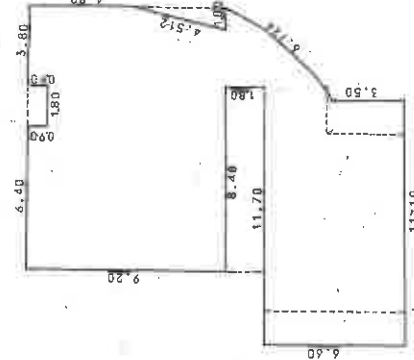
$$\frac{(3.14 \times 13.20^2 \times \frac{29.2}{360})}{2} = 1.9191$$

$$-(13.20 \times 6.432) = 73.2600$$

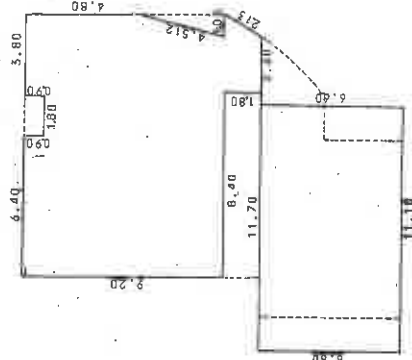
$$11.10 \times 6.60 = 190.9691 \text{ m}^2$$

床面積 190.96 m²

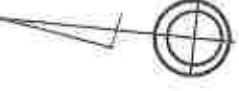
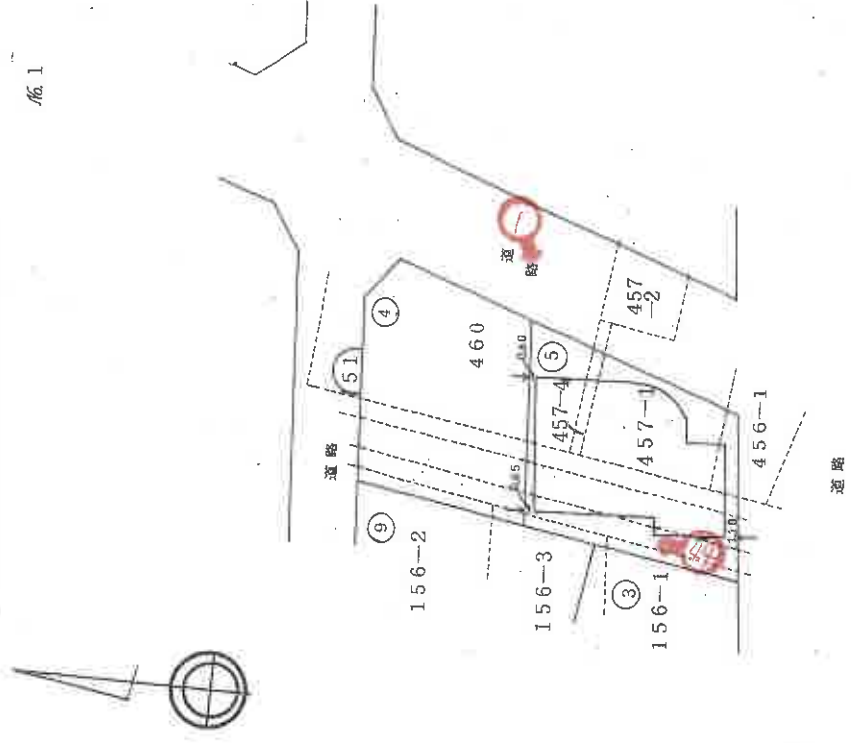
2階



3階



(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



平成5年11月11日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

(平成5年11月10日作成)

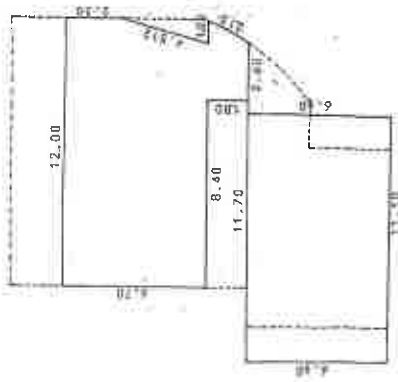
(千葉士地家屋調査士会用品)

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。
令和7年6月23日 千葉地方裁判所

登記官 (15枚目)

32084 各階平面図

4階

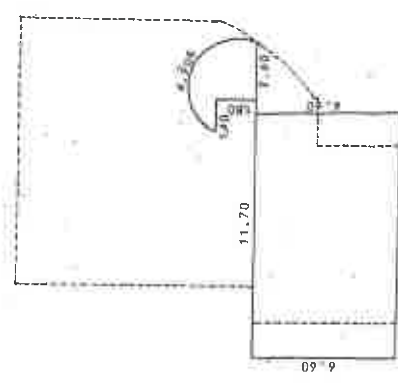


求積 3階

$6.40 \times 0.90 = 5.7600$
 $3.80 \times 0.90 = 3.4200$
 $12.00 \times 3.90 = 46.8000$
 $(12.00 + 11.00) \times 0.80 = 50.6000$
 $(3.60 + 0.80) \times 1.80 = 5.5800$
 $(3.14 \times 3.20^2 \times 0.25) - (3.20 \times 2.10) = 0.1780$
 $11.10 \times 6.60 = 73.2600$
 185.9980

床面積 185.99 m²

5階



求積 5階

$(3.14 \times 2.20^2 \times 0.180) - (1.40 \times 0.63) = 7.1578$
 $2.60 \times 1.17 = 1.5210$
 $11.10 \times 6.60 = 73.2600$
 81.9388

床面積 81.93 m²

4階

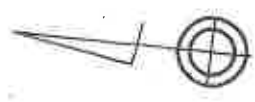
$12.00 \times 2.30 = 27.6000$
 $(12.00 + 11.00) \times 1.80 = 50.6000$
 $(3.60 + 0.80) \times 1.80 = 5.5800$
 $(3.14 \times 3.20^2 \times 0.25) - (3.20 \times 2.10) = 0.1780$
 $11.10 \times 6.60 = 73.2600$
 157.2180

床面積 157.21 m²

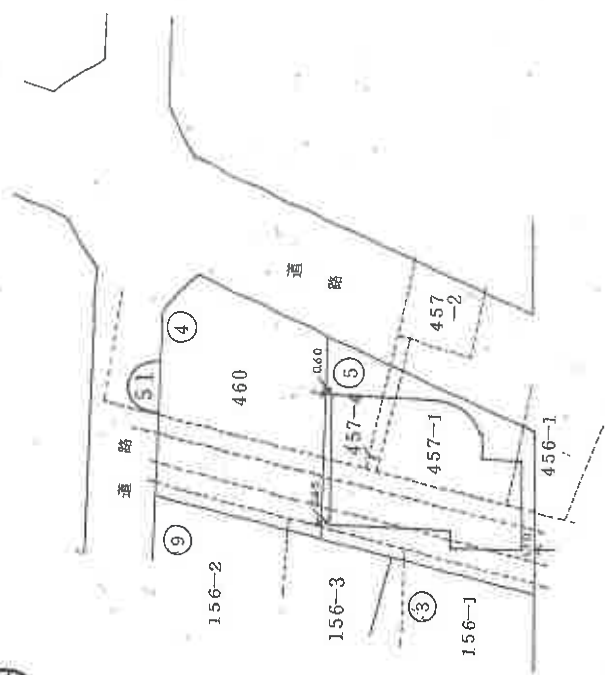
(単位メートル)

家屋番号 56-5
 建物の所在 千葉県中央区都町1丁目56番地5

千葉市中央区都町1丁目56番地5



6/2



昭和 平成 5年 11月 11日 登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

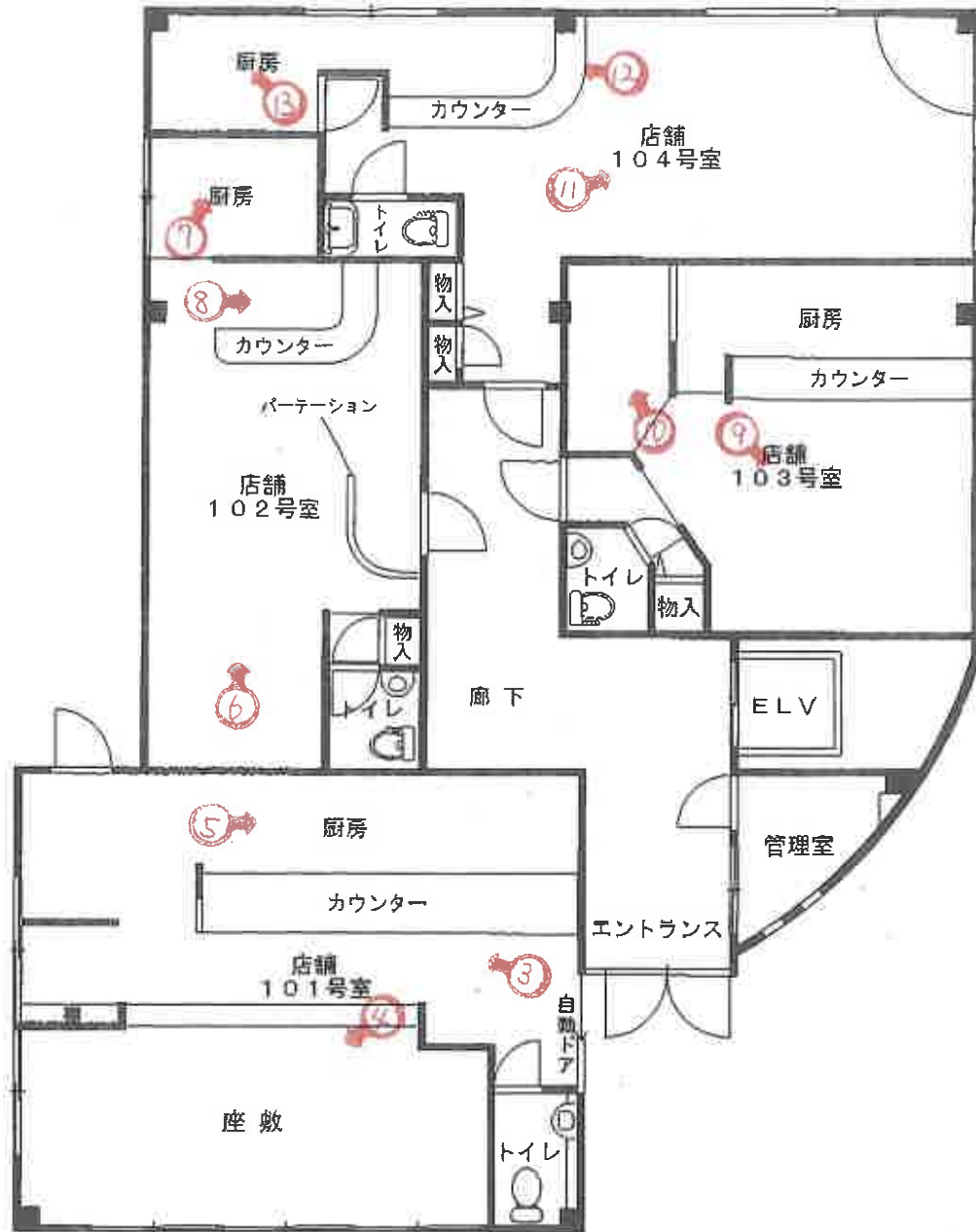
(A3判をA4判に縮小)

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。
 令和7年6月23日 千葉地方法務局

登記官 (16枚目)

請求番号: 16-2 (2/2)

間取図



1階平面図

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

(17 枚目)

間取図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

(18枚目)

間取図

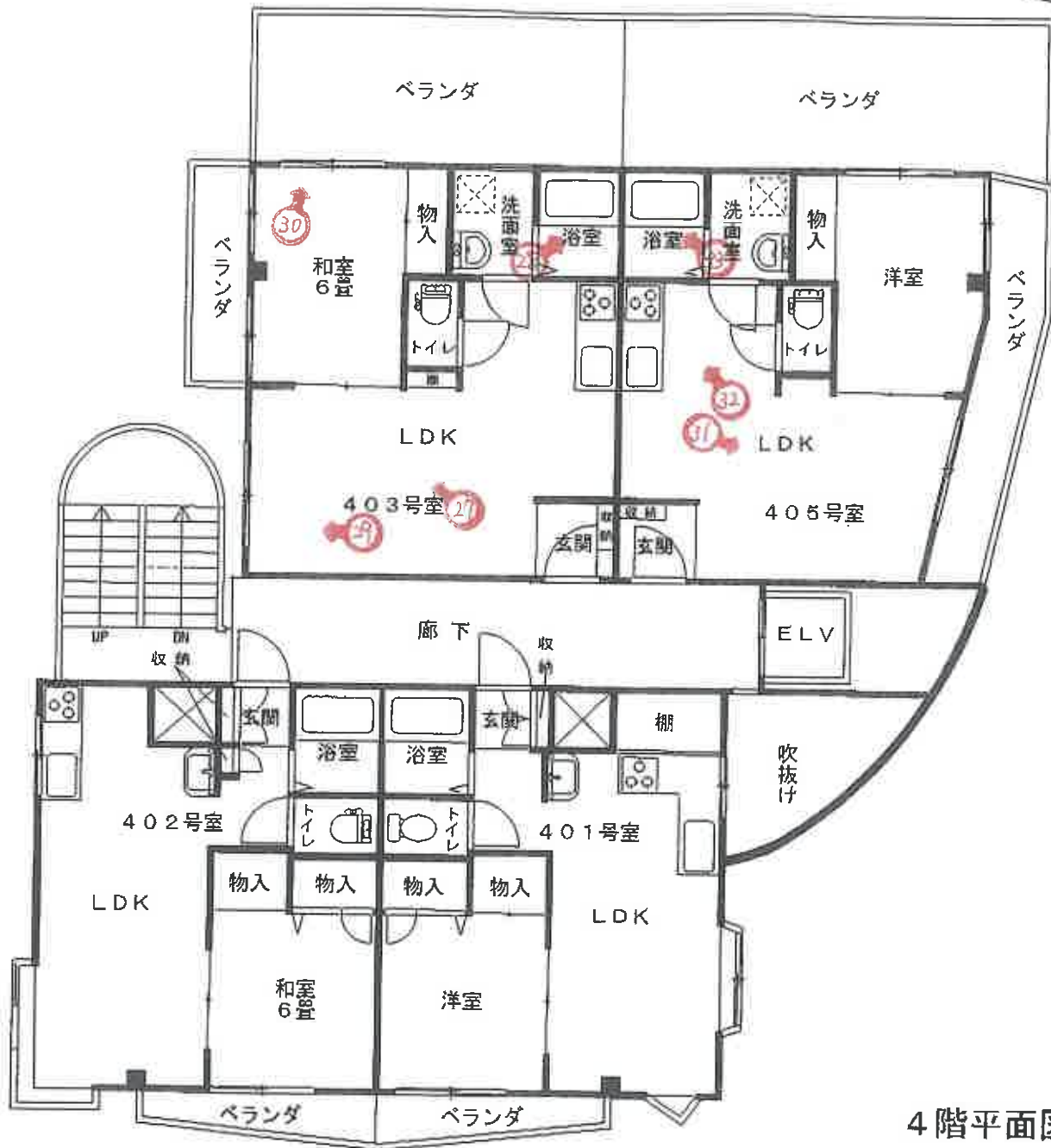


3階平面図

(注)○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

間取図



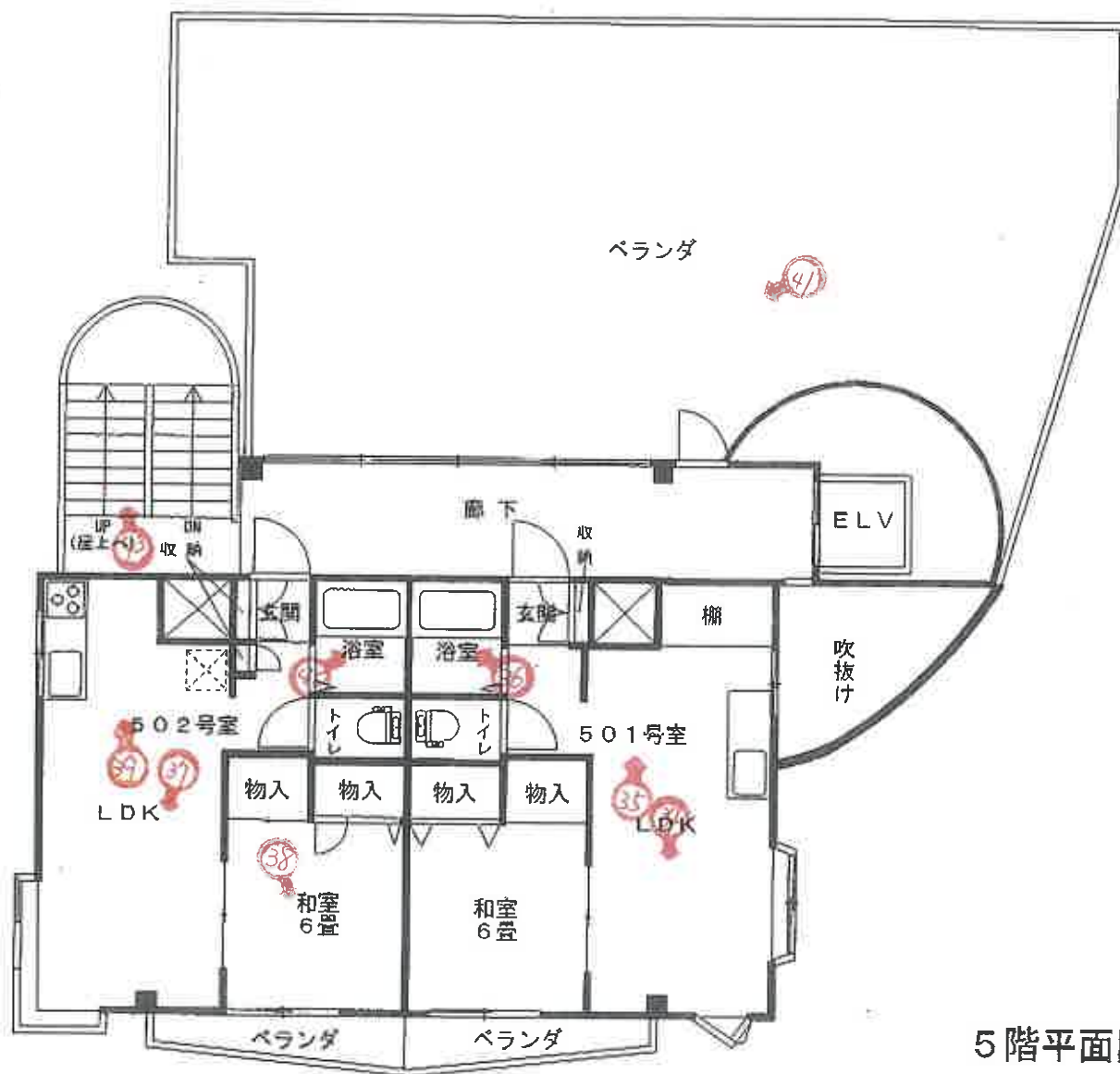
4階平面図

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

(20枚目)

間取図



5階平面図

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

①



②



③

以下、写真番号③～⑤は店舗101



④



⑤



⑥

以下、写真番号⑥～⑧は店舗102



⑦



⑧



⑨



店舗103

(2/4 枚目)

⑩



店舗103

⑪

以下、写真番号⑪～⑬は店舗104



⑫



⑬



⑭

以下、写真番号⑭～⑯は205号室



⑮



①⑥



①⑦

以下、写真番号①⑦～①⑨は206号室



①⑧



①9



②0

以下、写真番号②0～②4は303号室



②1



22



23



24



②5



305号室

②6



305号室

②7

以下、写真番号②7～③0は403号室



28



29



30



③①

以下、写真番号③①～③③は405号室



③②



③③



③4

以下、写真番号③4～③6は501号室



LD

③5



DK

③6



③7

以下、写真番号③7~④0は502号室



③8



③9



④0



④1



5階ベランダ

④2



屋上

(35枚目)

④3



外階段

④4



物置

店舗101のガラス割れ

令和7年(ケ)第238号

令和7年9月11日 現地調査

令和7年10月3日

令和7年10月19日

令和7年12月⁵~~6~~日

令和8年1月5日 評 価

第R7-20号 発行番号

令和8年1月6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

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 37,220,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 22,110,000 円
物件2 (建物)	金 15,110,000 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 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「都町1-56-8」
番号	特記事項		
2	基準容積率を超過した違反建築物と推定される。		

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 千葉市中央区都町一丁目
地 番 56番5
地 目 宅地
地 積 303.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区都町一丁目56番地5
家屋 番号 56番5
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根5階建
床 面 積 1階 194.48平方メートル
2階 190.96平方メートル
3階 185.59平方メートル
4階 157.21平方メートル
5階 81.93平方メートル

所有者 株式会社総業企画

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1		
位置・交通	JR総武線「千葉」駅の東方・約2.8km(道路距離) 最寄バス停「都保育所」の東方・約180m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	広幅員の市道沿いに、店舗、店舗付共同住宅、事業所、戸建住宅等が混在する地域		
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	第2種住居地域	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	建築基準法第22条区域	
		第二種高度地区(最高高さ20m)、日影規制	
千葉県景観計画、宅地造成等工事規制区域			
立地適正化計画:都市機能誘導区域外 :居住促進区域(居住誘導区域)内			
画地条件	形状:(ほぼ台形) 地勢:(敷地内は概ね平坦) 南側間口:(約14m) 奥行:(約20m) 地積計:(303.10㎡) (登記) 接面道路との関係:角地:両接面道路とも概ね等高に接面している。 隣地との高低差:隣接地とは概ね等高に接面している。		
接面道路の状況	南側(市道)	路線名(富士見加曾利町線) 幅員(約18m)	
	連続性(優る)	舗装(有) 歩道(有) 側溝(有)	
	東側(市道)	路線名(貝塚町宮崎町線) 幅員(約10m)	
	連続性(普通)	舗装(有) 歩道(有) 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	南側:建築基準法第42条1項1号 東側:建築基準法第42条1項1号	
セットバック	不要 セットバック部分の面積 - ㎡		
再建築の可否	可能		
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地	

<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 なし (特記事項2参照)</p> <p>ガス配管 なし (特記事項4参照)</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、南側市道及び東側市道並びに周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は公図と概ね符合する。なお、物件1土地の南側隣地である地番:56-6は、千葉市所有の公衆用道路である。 2. 前面道路に水道の公設管が敷設されているが、物件1土地への引込はない。土地所有者Aへの聴取によれば、井戸水を使用しているとのことで、定期的な水質検査をしていないが、直近では約2年前に水質検査を実施したとのことである。また、物件1土地の西端に井戸ポンプが設置されている。 3. 物件1土地の西端及び南西端に、それぞれ簡易な構造の物置が1つずつ設置されている。これらの物置は基礎がなく、動産と判断した。 4. 都市ガスの埋設管について、物件1土地周辺では、西側隣地(地番:56-19)の前面の道路までは敷設されているが、物件1土地で都市ガスを利用するためには、埋設管を延長する必要がある。東京ガス㈱への聴取によれば、都市ガスの埋設管延長の費用の負担に関しては、具体的な計画がないと判断できないとのことである。また、現在はプロパンガスを利用しており、南西端の物置にプロパンガスのポンプが置かれている。 5. 土地所有者Aへの聴取によれば、物件1土地の上に、物件2建物が存することについて、土地所有者Aと建物所有者である㈱総業企画との間で、特別な契約や金銭の授受はないとのことである。 6. 千葉市地震・風水害ハザードマップ参照。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成5年11月4日 新築
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根(アスファルト防水)
	外 壁	タイル貼り等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス, 板貼り等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 井戸水道, 公共下水道, プロパンガス)
	そ の 他	ガス給湯器, エレベーター1基
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>劣る</p> <p>経年程度の損耗, 損傷, 汚れ等が認められるほか, 以下の事項が確認できた。なお, 建物所有者代表者Aへの聴取によれば, 建物の管理を管理会社等に委託していないとのこと。</p> <p>【共用部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外階段の腐食(錆)が顕著である。 ・ 現地調査時(令和7年12月6日), エレベーターが故障中であった。 ・ 5階ベランダにコンテナ1基, 簡易物置2個がある。 <p>【101号室(店舗)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 西側の窓ガラスが割れている。 <p>【102号室(店舗)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物所有者代表者Aへの聴取によれば, ビルトインエアコンが故障しているとのことである。 <p>【201号室(居宅)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 和室の畳に沈みがある。 <p>【202号室(居宅)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 和室の畳に沈みがある。 ・ ベランダのサッシガラスが割れている。 ・ LDKの出窓付近の壁にひび割れがある。 ・ 猫が1匹飼育されている。 ・ 内壁や建具に全体的に損傷が見られる。 ・ 占有者Bへの聴取によれば, ①出窓付近の結露が気になる, ②浴室の電気が不良である, ③出窓付近の壁のひび割れは, 東日本大震災によるものとのことである。 <p>【205号室(居宅)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 家電や日用雑貨等が残置されている。 <p>【301号室(居宅)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 居宅の仕様であるが, 賃借人:(株)つむぎ福祉ハーネスの事務所として使用されている。 <p>【302号室(居宅)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 和室の畳が傷んでいる。 	

保守管理の状態

【303号室(居宅)】

- 洋室の西側の窓ガラスが割れている。
- 洋室の出窓周辺に雨漏り跡があり、クロスが剥がれている。

【305号室(居宅)】

- 占有者Cへの聴取によれば、5年程前に玄関廊下で水漏れがあり、水浸しになったことがある。修繕して、水漏れはなくなったが、内壁クロスは貼替えられず、塗装されているだけとのことである。
- 水回りのカビが目立つ。

【306号室(居宅)】

- 猫が1匹飼育されている。

【401号室(居宅)】

- 床が軋む。
- 洋室のサッシガラスが割れている。

【402号室(居宅)】

- 和室のサッシガラスが割れている。
- 室内で小犬が一匹飼育されている。

【403号室(居宅)】

- 占有者Fへの聴取によれば、2年前にLDKの西側壁面で雨漏りがあったとのこと。外壁のシーリング等によって補修され、雨漏りはなくなったとのことだが、クロスは剥がれたままの箇所がある。
- 和室の壁に穴が空いている。和室の壁に結露による損傷がある。

【501号室(居宅)】

- 洗面台やキッチン回りの設備が撤去されている。
- 相当数の動産が残置されている。

【502号室(居宅)】

- 和室のサッシガラスが割れている。
- LDKの天井及び出窓からの雨漏りが顕著である。
- 洗面台が撤去されている。
- 建物所有者代表者Aへの聴取によれば、4～5年程前に、室内で賃借人が病死したとのこと。

床面積(現況)	<table border="0"> <tr> <td>床面積</td> <td>1階</td> <td>194.48㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2階</td> <td>190.96㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3階</td> <td>185.59㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4階</td> <td>157.21㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5階</td> <td>81.93㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>延べ</td> <td>810.17㎡(登記簿数量とほぼ同じ)</td> </tr> </table>	床面積	1階	194.48㎡		2階	190.96㎡		3階	185.59㎡		4階	157.21㎡		5階	81.93㎡		延べ	810.17㎡(登記簿数量とほぼ同じ)
床面積	1階	194.48㎡																	
	2階	190.96㎡																	
	3階	185.59㎡																	
	4階	157.21㎡																	
	5階	81.93㎡																	
	延べ	810.17㎡(登記簿数量とほぼ同じ)																	
現況用途等	<table border="0"> <tr> <td>現況用途</td> <td colspan="2">店舗(4区画), 共同住宅(16室)</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">間取り</td> <td>1階:</td> <td>店舗 4区画, 管理室</td> </tr> <tr> <td>2階:</td> <td>1LDK 2室, 1K 3室</td> </tr> <tr> <td>3階:</td> <td>1LDK 2室, 1K 3室</td> </tr> <tr> <td>4階:</td> <td>1LDK 4室</td> </tr> <tr> <td>5階:</td> <td>1LDK 2室</td> </tr> </table>	現況用途	店舗(4区画), 共同住宅(16室)		間取り	1階:	店舗 4区画, 管理室	2階:	1LDK 2室, 1K 3室	3階:	1LDK 2室, 1K 3室	4階:	1LDK 4室	5階:	1LDK 2室				
現況用途	店舗(4区画), 共同住宅(16室)																		
間取り	1階:	店舗 4区画, 管理室																	
	2階:	1LDK 2室, 1K 3室																	
	3階:	1LDK 2室, 1K 3室																	
	4階:	1LDK 4室																	
	5階:	1LDK 2室																	
建物の利用状況	<p>1階は店舗, 2~5階は共同住宅として使用されており, 空室の貸室もある。なお, 206号室, 301号室の室内は居宅の仕様となっているが, 賃借人の事務所として賃貸されている。</p> <p>【1階(店舗)】103号室:賃貸中, 101・102・104号室:空室 【2階(居宅)】201・202・203・206号室:賃貸中, 205号室:空室 【3階(居宅)】301・302・305・306号室:賃貸中, 303号室:共同占有(※) 【4階(居宅)】401・402・403号室:賃貸中, 405号室:空室 【5階(居宅)】501・502号室:空室</p> <p>※303号室はAが居宅として使用する他, 令和3年頃から(株)総業企画の事務所として使用する共同占有となっている。Aの賃料等の支払いはない。</p>																		
特記事項	<p>1. 確認済証:平成4年6月18日, 第H03認建千市003727号 検査済証の交付記録は無い。 建築計画概要書によれば, 建物の延べ面積593.05㎡, 敷地面積303.10㎡で使用容積率は約196%であり, 建築確認の段階では基準容積率200%の範囲内である。しかし, 現在の対象建物の延床面積(登記簿数量で概算)は810.17㎡で, 使用容積率を概算すると約267%となり, 基準容積率200%を大きく上回っている。よって, 物件2建物は基準容積率を超過した違反建築物と推定される。</p> <p>2. 賃貸中の貸室の賃貸借契約の概要は次のとおり。</p> <p>【103号室(店舗)】 貸主: (株)総業企画 借主: A 賃貸借期間: 令和5年8月10日頃から期間の定めなし 月額賃料: 80,000円 月額共益費: 賃料に含む 敷金: なし</p> <p>【201号室(居宅)】 貸主: (株)総業企画 借主: (株)もえぎウィズ・ワン 賃貸借期間: 平成32年4月1日から期間の定めなし 月額賃料: 50,000円 月額共益費: 3,000円 敷金: 50,000円</p>																		

特 記 事 項

【202号室(居宅)】

貸主：(株)総業企画
借主：B
賃貸借期間：平成7年頃から期間の定めなし
月額賃料：80,000円
月額共益費：賃料に含む
敷金：160,000円
その他：短期賃借権として買受人の引受となる。

【203号室(居宅)】

貸主：(株)総業企画
借主：(株)もえぎウイズ・ワン
賃貸借期間：平成32年4月1日から期間の定めなし
月額賃料：42,000円
月額共益費：3,000円
敷金：42,000円

【206号室(事務所)】

貸主：(株)総業企画
借主：(株)つむぎ福祉ハーネス
賃貸借期間：2025年1月1日から2026年12月31日まで
月額賃料：50,000円
月額共益費：3,300円
敷金：50,000円

【301号室(事務所)】

貸主：(株)総業企画
借主：(株)つむぎ福祉ハーネス
賃貸借期間：2024年12月1日から2026年11月30日まで
月額賃料：60,000円
月額共益費：5,500円
敷金：60,000円

【302号室(居宅)】

貸主：(株)総業企画
借主：(株)もえぎウイズ・ワン
賃貸借期間：平成32年4月1日から期間の定めなし
月額賃料：50,000円
月額共益費：3,000円
敷金：50,000円

【305号室(居宅)】

貸主：(株)総業企画
借主：C
賃貸借期間：令和7年3月1日から令和9年2月28日
月額賃料：55,000円
月額共益費：5,500円(消費税込)
敷金：55,000円(令和5年3月3日付け更新契約上、敷金は60,000円との記載あり)

特 記 事 項

【306号室(居宅)】

貸主：(株)総業企画
借主：(株)もえぎウイズ・ワン
賃貸借期間：平成32年4月1日から期間の定めなし
月額賃料：50,000円
月額共益費：3,000円
敷金：50,000円

【401号室(居宅)】

貸主：(株)総業企画
借主：(株)もえぎウイズ・ワン
賃貸借期間：2022年11月1日から期間の定めなし
月額賃料：60,000円
月額共益費：5,500円
敷金：60,000円

【402号室(居宅)】

貸主：(株)総業企画
借主：E
賃貸借期間：令和6年4月1日から令和8年3月31日
月額賃料：55,000円
月額共益費：5,500円(消費税込)
ペット飼育料金：3,000円
敷金：130,000円

【403号室(居宅)】

貸主：(株)総業企画
借主：F
賃貸借期間：令和7年9月1日から令和9年8月31日
月額賃料：65,000円
月額共益費：5,500円(消費税込)
敷金：65,000円

第5 評価額算出の過程

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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	141,000	1.05	303.10	1/1	0.90	40,387,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉中央5-17)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 147,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105.8)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(110)} & \times & 141,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： - (格差率) 100

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。(格差率) 110

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：【物件1】
(相乗積) 角地+5% (格差率) 1.05

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 持分：登記簿のとおり

オ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。(格差率) 0.90

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/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	250,000	810.17	0.104	1/1	21,064,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法による現価率		
2	5%	3年	32年	0.13	▲20%(0.80)	0.104

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
 B. 経済的残存耐用年数
 C. 経過年数

(2) 観察減価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 積算価格の判定

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て求めた。

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
		率	利用権等	
1	40,387,000	0.10	使用借権	4,039,000

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10%と査定した。

② 積算価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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) (ア±イ)×ウ=エ	価格割合 エ÷Σエ
1	40,387,000	- 4,039,000		36,348,000	0.5915
2	21,064,000	+ 4,039,000	1.00	25,103,000	0.4085
合 計				61,451,000	1.0000

ウ 占有減価修正: 引受となる短期貸借権があるが、本件は収益物件であるため、占有減価は不要と判断した。

3 収益価格の判定

総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他の補正	収益価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
ア	イ	ウ	エ	
11,578,500	90%	15%	90%	62,524,000

ア 総収益の査定: 現行支払賃料及び空室部分の想定賃料を基に総収益を査定した。

イ 家賃等補正: 現行支払賃料と周辺賃料水準を勘案して査定した。

ウ 粗利回り: 周辺地域の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の変動リスク等を勘案し査定した。

エ その他の補正: 保守管理状況を勘案し、修繕に要する費用等を考慮した。

4 評価額の判定

① 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり試算された。

積算価格	61,451,000 円
収益価格	62,524,000 円

積算価格は不動産の費用性の観点から目的物件の経済価値を把握したもので、供給者サイドとしての価格の性格を有するものである。

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り、理論的妥当性を有する価格である。

各価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては収益性の諸要因を中心に価格形成されている賃貸用店舗付共同住宅であることを考慮して、収益価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、調整後の価格を 62,309,000円と求めた。

② 評価額の判定

調整後の価格に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)	価格割合	市場性修正	競売市場修正	その他の控除減価(円) (敷金等)	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	62,309,000	0.5915	0.75	0.80		22,110,000
2		0.4085	0.75	0.80	160,000	15,110,000
一括価格(合計)						37,220,000

イ 価格割合 : 積算価格割合による。

ウ 市場性修正 : 中古の収益物件の需給動向、周辺地域における空室状況及び賃料動向、本件建物の稼働状況、本件建物が基準容積率を超過している違反建築物と推定されること等を考慮して決定した。

エ 競売市場修正 : 第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価 : 202号室の敷金160,000円について、賃借人によれば、賃貸人は原状回復(敷金等)費用を請求せず、また、賃借人は敷金返還請求をしない等の合意があるとのことであるが、当該合意が買受人に引き継がれるかどうか不明であるため、減価を行った。

第6 参考資料

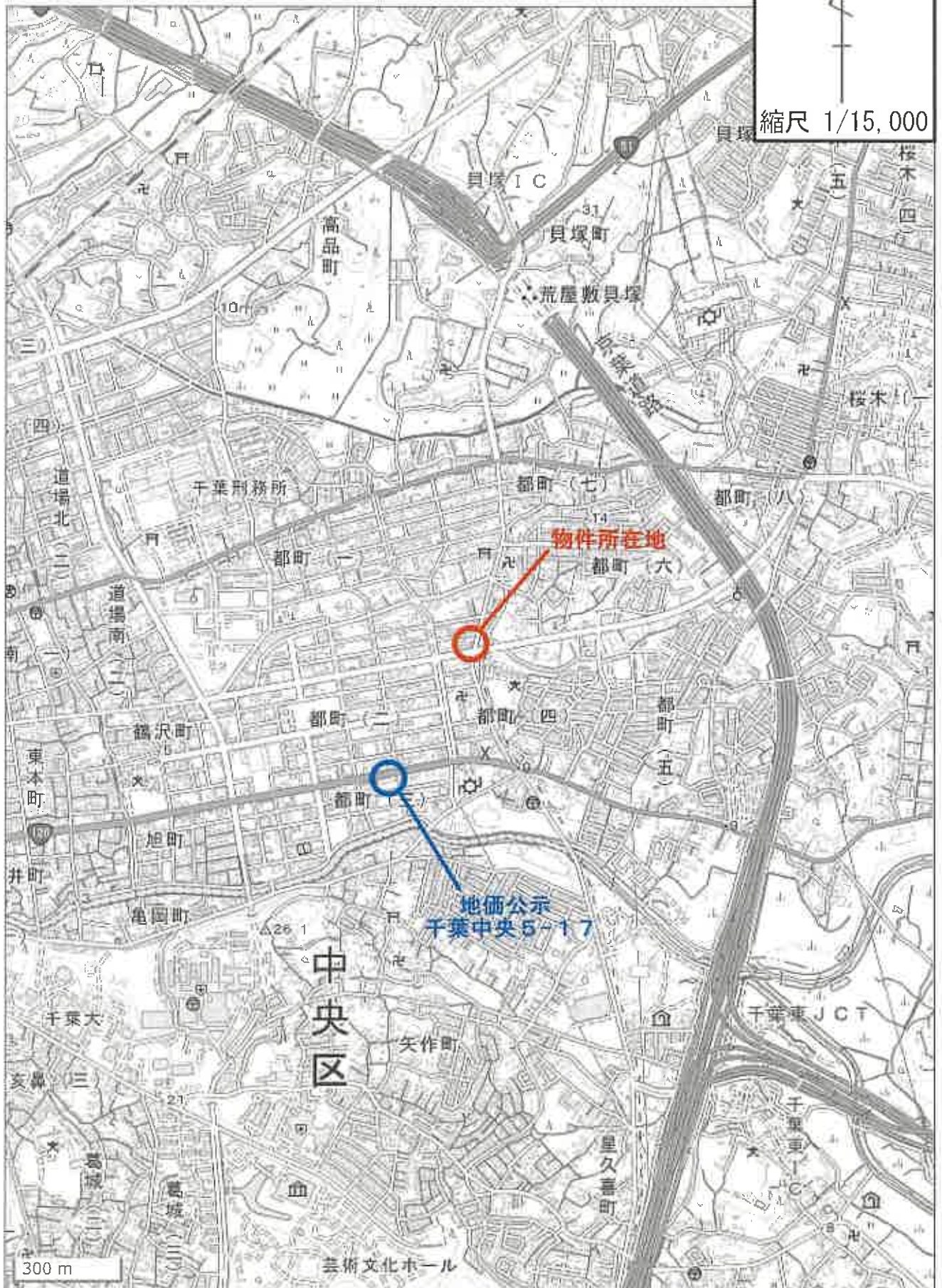
地価公示価格 (千葉中央5-17)

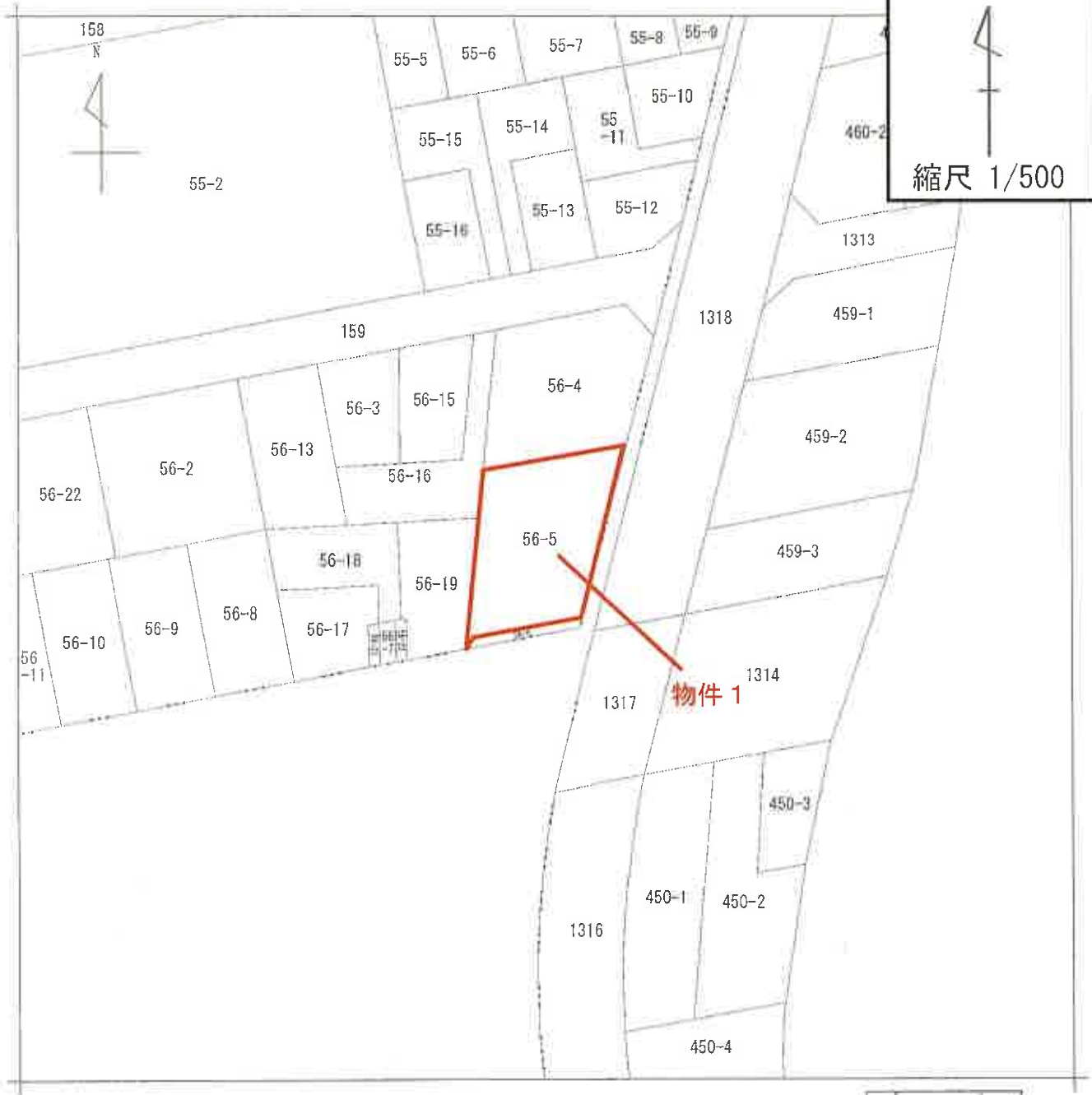
所 在	千葉県千葉市中央区都町3丁目21番3
価 格	147,000 円／㎡
位 置	JR内房線, JR外房線, JR総武線外「千葉」駅の南東方・約2.7km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	280 ㎡
供給処理施設	上水道 下水道
接 面 街 路	北側 17.9m 国道
用 途 指 定 等	近隣商業地域 (指定建蔽率80%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	事務所、店舗等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

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

以 上





請求分	所在 千葉市中央区都町一丁目			地番	56番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)圖調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年6月23日
千葉地方法務局

請求番号：16-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成5年11月11日

32083

各階平面図

56-5

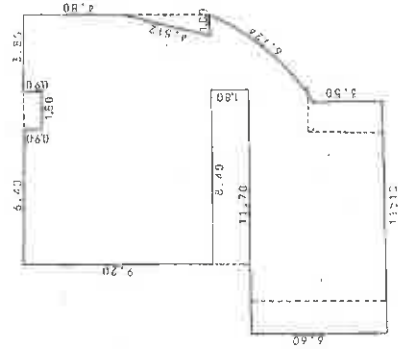
建物図面 1/2
各階平面図

家屋番号
457-1

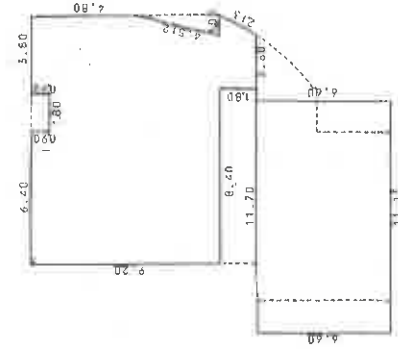
建物の所在
千葉県千葉市中央区新町一丁目56番地5
千葉県千葉市中央区新町一丁目56番地457番地456番地455番地

千葉市中央区新町1丁目56番地5

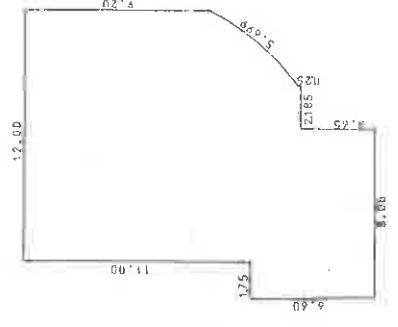
2階



3階



1階



求積 1階
 $12.00 \times 9.20 = 110.4000$
 $(5.67 + 2.185) \times 4.5 = 17.6737$
 $\frac{2 \times 24.75}{(13.20 \times 3.14 \times \frac{360}{360})} = 1.1424$
 $0.25 \times 2.185 = 0.5462$
 $6.33 \times 8.40 = 53.1720$
 $1.75 \times 6.60 = 11.5500$
 床面積 194.4843 m²

2階
 $6.40 \times 0.90 = 5.7600$
 $3.80 \times 0.90 = 3.4200$
 $12.00 \times 3.90 = 46.8000$
 $\frac{2}{(12.00 + 11.00) \times 4.40} = 50.6000$
 $\frac{(4.90 \times 4.2) - (1.80 \times 0.60)}{2} = 9.2100$
 $\frac{(3.14 \times 3.20 \times \frac{29.2}{360})}{2} = 1.9191$
 $11.10 \times 6.60 = 73.2600$
 床面積 190.96 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県建築調査士会印)

平成5年11月11日登記

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。
令和7年6月23日 千葉県庁 建築課

登記官

請求番号 16-2

(1/2)

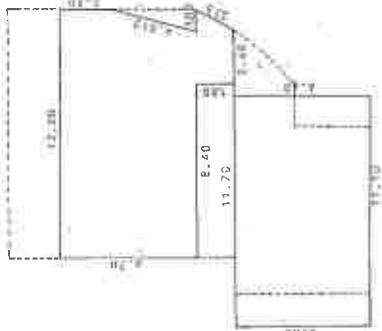
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成5年11月11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。
 令和7年6月23日 千葉地方方法務局

32084 各階平面図

4階



求積

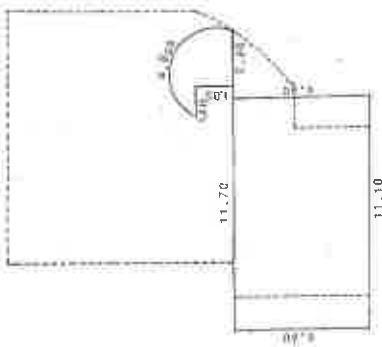
3階
 $6.40 \times 0.90 = 5.7600$
 $3.80 \times 0.90 = 3.4200$
 $12.00 \times 3.90 = 46.8000$
 $12.00 + 11.00 \times 0.60 = 50.6000$
 $(3.60 + 2.60) \times 1.80 = 5.5800$
 $(3.14 \times 3.20^2 \times 0.25) / 2 = 0.1780$
 $11.10 \times 6.60 = 73.2600$
 185.3980 m^2
 床面積 185.39 m²

4階

$12.00 \times 2.30 = 27.6000$
 $(12.00 + 11.00) \times 0.80 = 50.6000$
 $(3.60 + 2.60) \times 0.90 = 5.5800$
 $(13.20 \times 0.103) / 2 = 0.1760$
 $11.10 \times 6.60 = 73.2600$
 157.2180 m^2
 床面積 157.21 m²

(単位メートル)

5階



5階

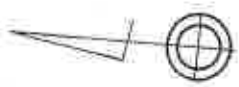
$(3.14 \times 3.20^2 \times 0.25) / 2 = 0.1780$
 $2.60 \times 1.17 = 1.5210$
 $11.10 \times 6.60 = 73.2600$
 81.9590 m^2
 床面積 81.93 m²

56-5

建物各階平面図 2/2

千葉市中央区都町1丁目56条25

家屋番号
 建物の所在



物件2

昭和平成5年11月11日登記

申請人

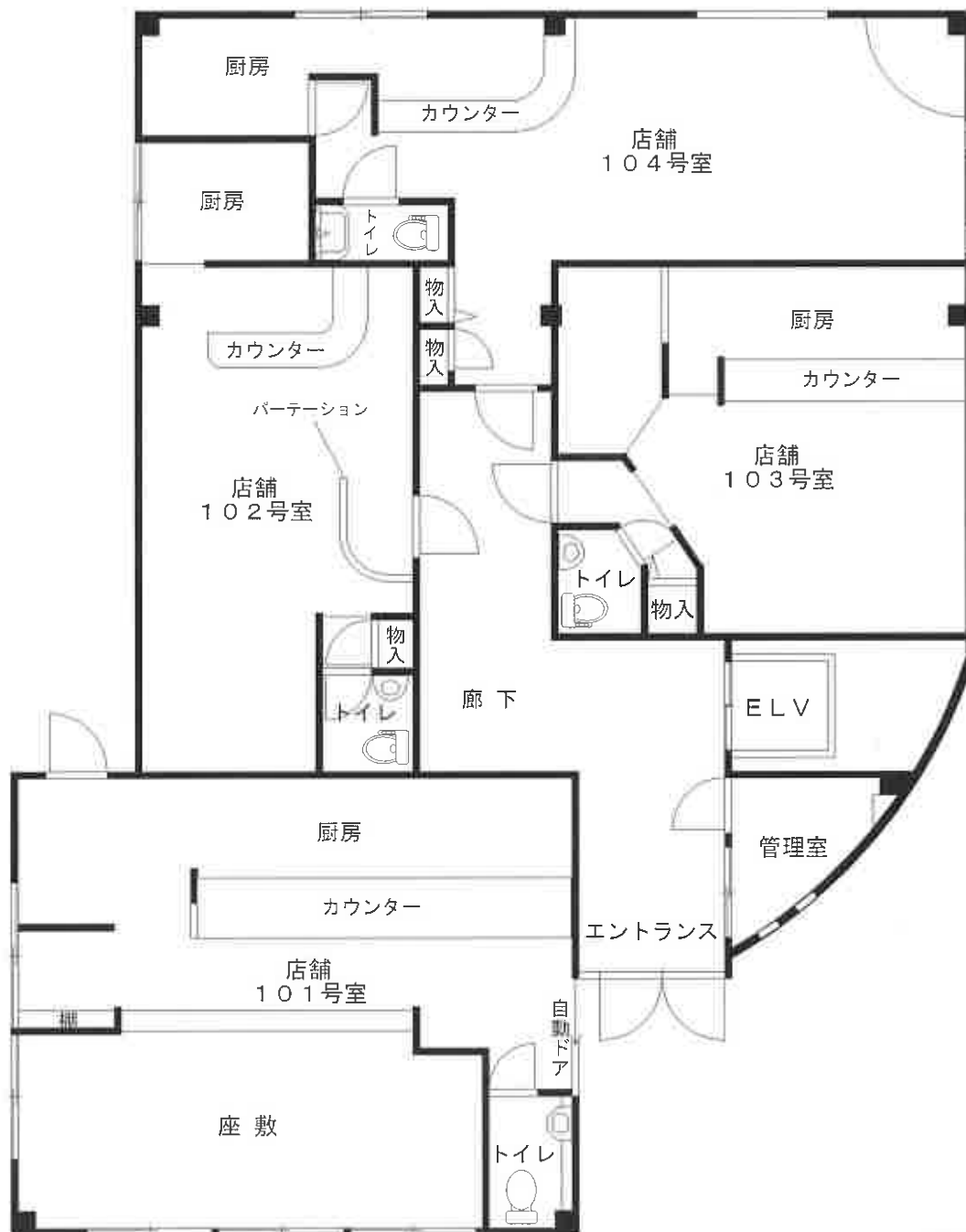
縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

(千葉市地籍課図士会印)

間取図



1階平面図

評価人作成

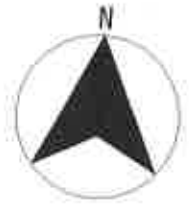
間取図



2階平面図

評価人作成

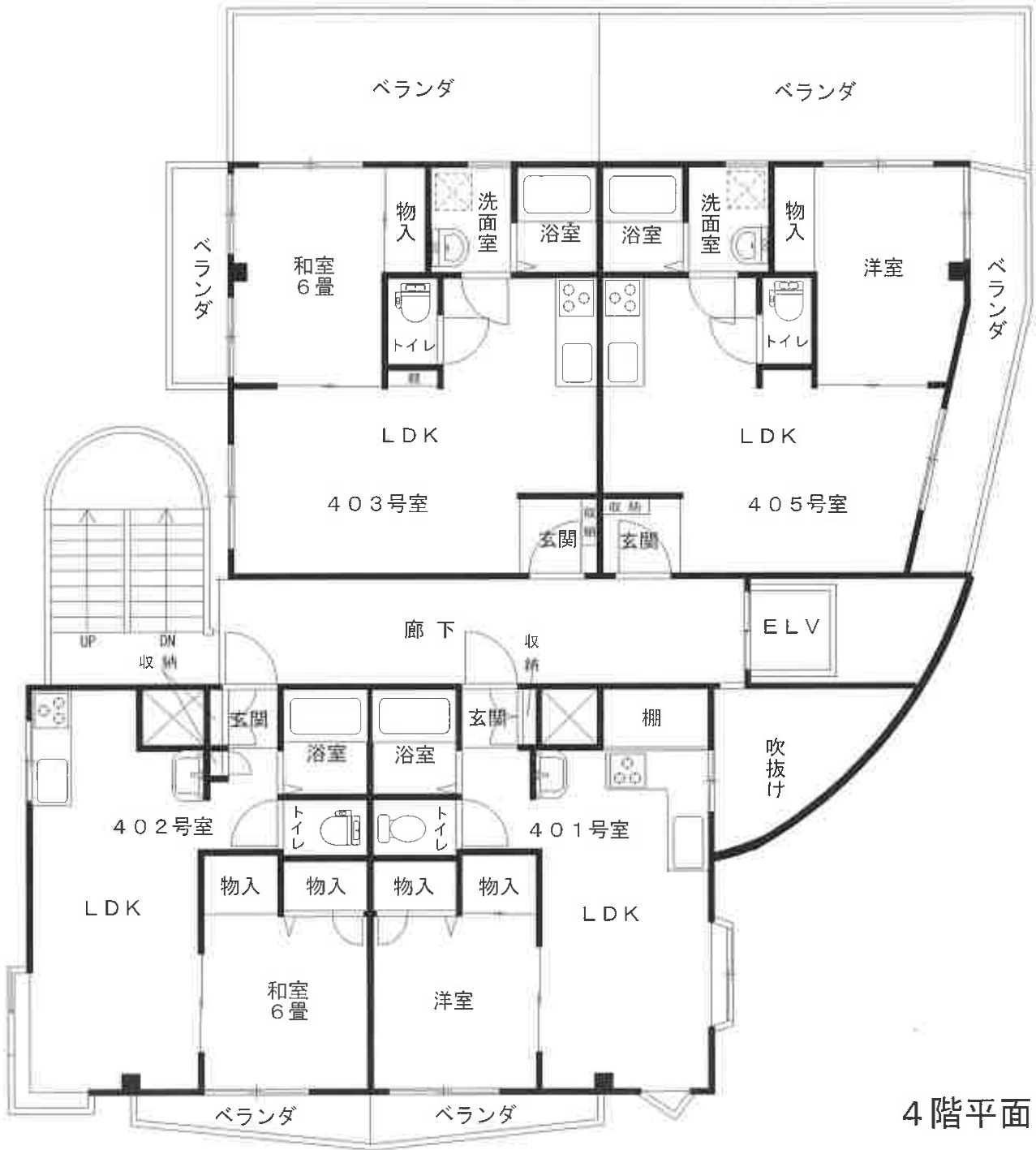
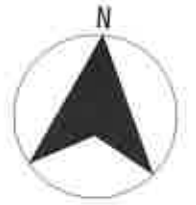
間取図



3階平面図

評価人作成

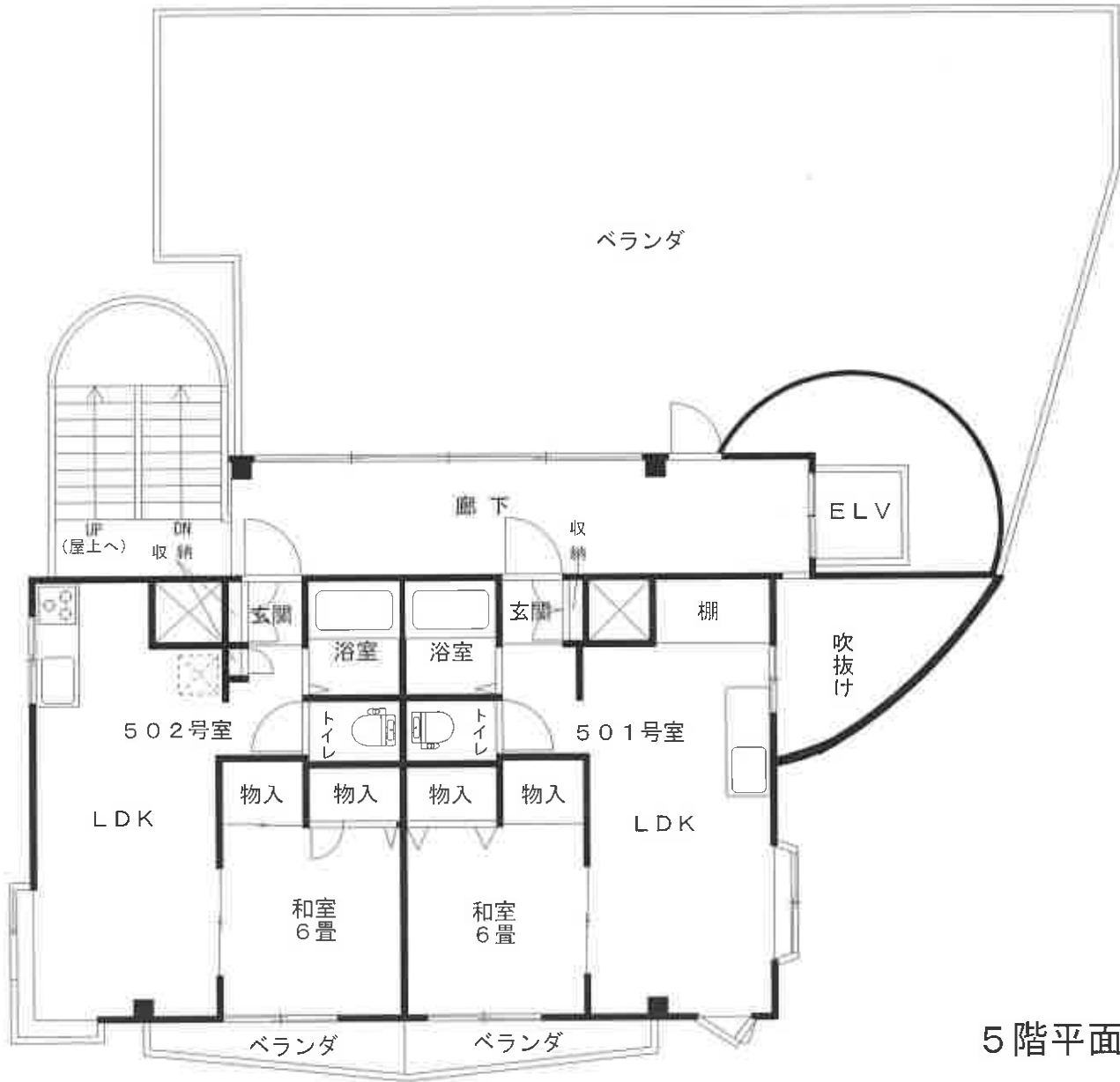
間取図



4階平面図

評価人作成

間取図



5階平面図

評価人作成