

期間入札の公告

令和 8年 6月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 三戸武志

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- | | | |
|---|------|----------------------------|
| 1 | 所在地 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地番 | 1096番3 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 148.00平方メートル |
| 2 | 所在地 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地番 | 1096番4 |
| | 地目 | 公衆用道路 |
| | 地積 | 14平方メートル |
| 3 | 所在地 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地番 | 1096番8 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 154.03平方メートル |
| 4 | 所在地 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地番 | 1096番9 |
| | 地目 | 公衆用道路 |
| | 地積 | 16平方メートル |
| 5 | 所在地 | 四街道市鹿渡字牛コロ作1096番地8、1096番地3 |
| | 家屋番号 | 1096番8 |
| | 種類 | 共同住宅 |



物 件 目 録

構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 156.51平方メートル
	2階 156.51平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～4】

なし

【物件番号5】

賃借権

範 囲 105号室
賃借人 C
期 限 令和9年6月29日まで
賃 料 月額55,000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 203号室
賃借人 E
期 限 令和9年4月29日まで
賃 料 月額57,000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権



範囲 205号室
賃借人 F
期限 令和9年7月24日まで
賃料 月額55,000円
賃料前払 なし
敷金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

- ・102号室、103号室、106号室、202号室につき、本件所有者が占有している。
- ・101号室につき、A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。
- ・104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。
- ・201号室につき、D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。
- ・204号室につき、TOTOビジネット株式会社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。
- ・206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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地（地番1096番10、1097番3等）との境界が不明確である。

《 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 | 所在地番地目地積 | 四街道市鹿渡字牛コロ作
1096番3
宅地
148.00平方メートル |
| 2 | 所在地番地目地積 | 四街道市鹿渡字牛コロ作
1096番4
公衆用道路
14平方メートル |
| 3 | 所在地番地目地積 | 四街道市鹿渡字牛コロ作
1096番8
宅地
154.03平方メートル |
| 4 | 所在地番地目地積 | 四街道市鹿渡字牛コロ作
1096番9
公衆用道路
16平方メートル |
| 5 | 所在地 | 四街道市鹿渡字牛コロ作1096番地8、1096番地3 |
| | 家屋番号 | 1096番8 |
| | 種類 | 共同住宅 |



物 件 目 録

構 造	木造スレートぶき2階建		
床 面 積	1階	156.51	平方メートル
	2階	156.51	平方メートル



令和7年（ケ）第410号
令和7年12月15日受理
令和8年4月7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

（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 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地 番 | 1096番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地 番 | 1096番4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地 番 | 1096番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.03平方メートル |
| 4 | 所 在 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地 番 | 1096番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 16平方メートル |
| 5 | 所 在 | 四街道市鹿渡字牛コロ作1096番地8、1096番地3 |
| | 家屋 番号 | 1096番8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |



物 件 目 録

構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 156.51平方メートル
	2階 156.51平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施区域
土地	物件1～4
現況地目	■宅地（物件1、3） ■公衆用道路（物件2、4） □
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件1、3上に下記建物を所有し、占有している ■物件2、4は公衆用道路として利用されている。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
建物	物件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） □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者 上記の者が共同住宅として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある 保管開始日 令和[年 月 日
土地建物の位置関係	■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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 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 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・2・10 自 R8・2・10 至 R10・2・9	<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 type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額: 3,000円 更新時、特に更新契約は していないが、継続して 従前と同一の賃料を支払 い、貸主変更通知も受領 していることから、更新 につき同一条件にて合意 があると認められる。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 建物所有者 (空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 建物所有者 (空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・5・20 自 R7・5・20 至 R9・5・19	<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 type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額: 3,000円 更新時、特に更新契約は していないが、継続して 従前と同一の賃料は保証 会社をつうじて支払い、 貸主変更通知も受領して いることから、更新につ き同一条件にて黙示の合 意があると認められる。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・6・30 自 R7・6・30 至 R9・6・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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額: 3,000円 直近の更新時、更新契約 はしていないが、継続し て従前と同一の賃料を、 保証会社をつうじて支払 い、貸主変更通知も受領 していることから、更新 につき同一条件にて合意 があると認められる。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室 建物所有者 (空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<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	

※ 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 診: 診療所
 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 無: 無権原
 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 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 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等
			現在の契約				敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・2・23 自 R8・2・23 至 R10・2・22	<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 57,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額: 3,000円。 更新契約につき、更新料をすでに支払っているとの陳述から、合意更新がなされていると認める。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 建物所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・4・30 自 R7・4・30 至 R9・4・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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 57,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額: 3,000円 最初の賃貸借契約書及び最新の更新契約書の提示あり。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室 TOTOビジネス株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・3・31 自 R6・3・31 至 R8・3・30	<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	共益費月額: 3,000円 賃貸借契約書写しの提示あり。社宅として使用し、同社従業員が居住。同従業員が17,850円を給与天引きにて負担し、敷金等は同社が負担との陳述あり。また、従前と同条件で更新契約をしているとのこと。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・7・25 自 R7・7・25 至 R9・7・24	<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 type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額: 3,000円。 更新料を支払い、貸主変更通知を受領していることとの陳述から、合意更新がなされていると認めた。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・9・19 自 R7・9・19 至 R9・9・18	<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 type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 57,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額: 3,000円 賃貸借契約書が見当たらないとの陳述あり。

※ 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 診: 診療所
 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 無: 無権原
 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)

その他の事項

■土地（物件1～4）について

- 1 物件1、3の土地は宅地であり、物件5の敷地及び駐輪場として利用されている。また、西側で市道（物件2、4を含む）に接している。
- 2 物件2、4を含む私道は、近隣の居住者により、日常の通行の用に供されている。

■建物（物件5）について

- 1 本建物は2階建ての共同住宅である。1階と2階に各6室の計12室である。立入調査した結果、1階の102、103、106号室、2階の202号室が空室である。
- 2 各部屋の室内について、以下の状況である。
 - ・104号室：居住者Bによれば、「室内でタバコを吸う」とのことであり、タバコ臭がある。
 - ・106号室：トイレや玄関付近などで、経年を超えた使用感（汚れ）が認められる。
 - ・205号室：洋室の床には、傷（擦り跡）が見られる。
 - ・206号室：カーテンレールが外れている。

■本物件の占有について

株式会社A・G・T・Cが本物件について一棟借りをしているとの陳述があったが、賃貸借契約書を含め具体的な書類の提示はなく、調査協力も得られなかった。また、立入調査時に各居住者から提示のあった賃貸借契約書や賃貸人は所有者であるとの陳述があったことから、賃借人は「占有者及び占有権原」のとおりであると認めた。

なお、102、103、106、202号室の各部屋については、ライフラインは停止し、残置物も見当たらないことから空室として、所有者の占有を認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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
■所有者代表者	<p>・本物件について、担当者が長期出張しており、占有状況が分からない。</p> <p>(以上、令和8年1月15日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■所有者代表者	<p>・本物件について、一棟貸しをしており、借り手は株式会社A・G・T・Cという会社である。</p> <p>・賃貸借契約書は、株式会社A・G・T・Cの承諾がなければ提示できない。</p> <p>(以上、令和8年1月30日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■株式会社A・G・T・C代表者	<p>・本物件について、私は今、出先にいるので占有状況が分からない。</p> <p>(以上、令和8年2月2日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■株式会社A・G・T・C代表者	<p>・本物件について、面倒なことに巻き込まれたくないなので、調査協力はできない。</p> <p>(以上、令和8年2月17日当庁執行官室で電話聴取)</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
(7 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月16日(火) 9:00 - 9:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年12月16日(火)	当庁執行官室	所有者代表者に対し、照会書を郵送。(応答あり。)
令和8年1月15日(木) 16:20 - 16:55	当庁執行官室	所有者代表者に対し、占有状況を電話聴取しようとしたが、担当者不在のため分からず、後日に回答するとの応答あり。
令和8年1月30日(金) 16:05 - 16:10	当庁執行官室	所有者代表者に対し、占有状況を電話聴取した。
令和8年2月2日(月) 10:35 - 10:40	当庁執行官室	株式会社A・G・T・Cの代表者に対し、占有状況を電話聴取しようとしたが、出先にいるから分からず、後日に回答するとの電話にて応答あり。
令和8年2月17日(火) 14:25 - 14:30	当庁執行官室	株式会社A・G・T・Cの代表者から、調査協力はできないとの電話にて応答あり。
令和8年2月24日(火) 8:35 - 8:40	物件所在地	各部屋へ、調査協力依頼書を集合郵便受けに投函。
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

(8 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月6日(金) 12:50 - 14:00	物件所在地	応答がなかった各部屋へ、再度調査協力依頼書を集合郵便受けに投函。 評価人同行、占有状況、間取り等について立入調査。 (104、206号室)
令和8年3月7日(土) 13:30 - 14:00	物件所在地	評価人同行、占有状況、間取り等について立入調査。 (201号室。事前に土日なら調査協力可能との連絡あり)
令和8年3月14日(土) 11:00 - 11:45	物件所在地	評価人同行、占有状況、間取り等について立入調査。 (203、204号室。事前に土日なら調査協力可能との連絡あり)
令和8年3月23日(月) 16:20 - 16:45	物件所在地	評価人同行、占有状況、間取り等について立入調査。 (101号室)
令和8年3月24日(火) 11:00 - 11:25	物件所在地	評価人同行、占有状況、間取り等について立入調査。 (205号室)
令和8年3月27日(金) 9:50 - 11:40	物件所在地	評価人同行、占有状況、間取り等について立入調査。 (105号室及び空室の102、103、106、202号室)
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月 27日 102、103、106、202号室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建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

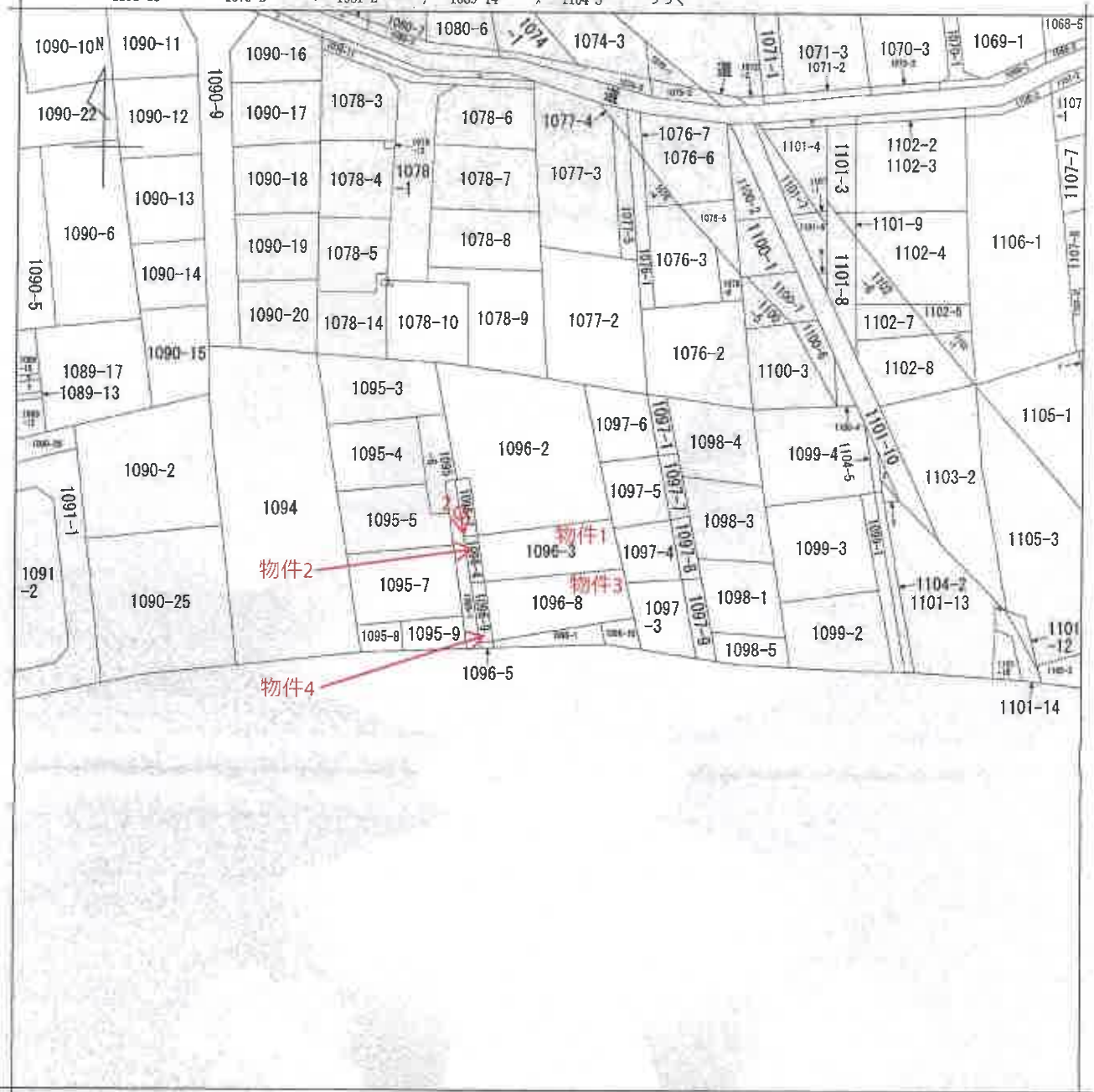
(9 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月31日(火) 9:10 - 9:15	四街道市役所	居住者Gの住民票交付を請求(該当者は見当たらずとの回答)
令和8年3月31日(火) 10:05 - 10:10	千葉地方法務局 佐倉支局	株式会社A・G・T・Cの履歴事項全部証明書の交付を請求
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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)

イ 1108-1 ハ 1078-2 * 1080-3 ト 1093-2 リ 1089-16 * 1101-5
 0 1101-15 ニ 1079-2 へ 1081-2 ナ 1089-14 ヌ 1104-3 つづく



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

地番区域見出し
鹿渡

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部	所在	四街道市鹿渡字牛コロ作			地番	1096番3		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年11月			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

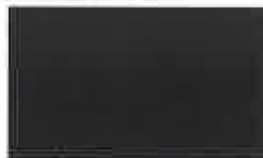
令和7年10月21日

千葉地方法務局

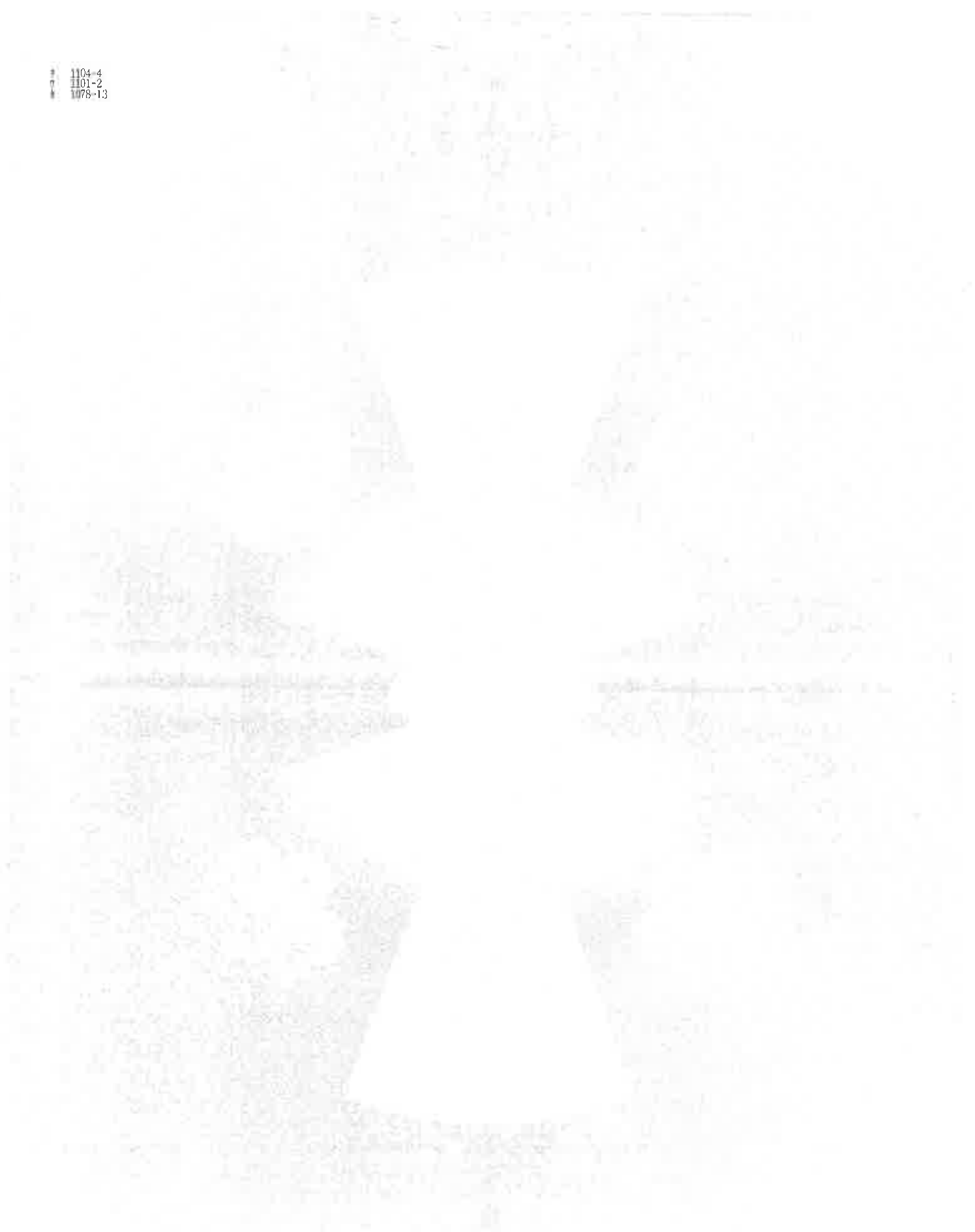
請求番号：10-1
(1/2)

登記官

(11枚目)



※ 1104-4
※ 1101-2
※ 1078-13

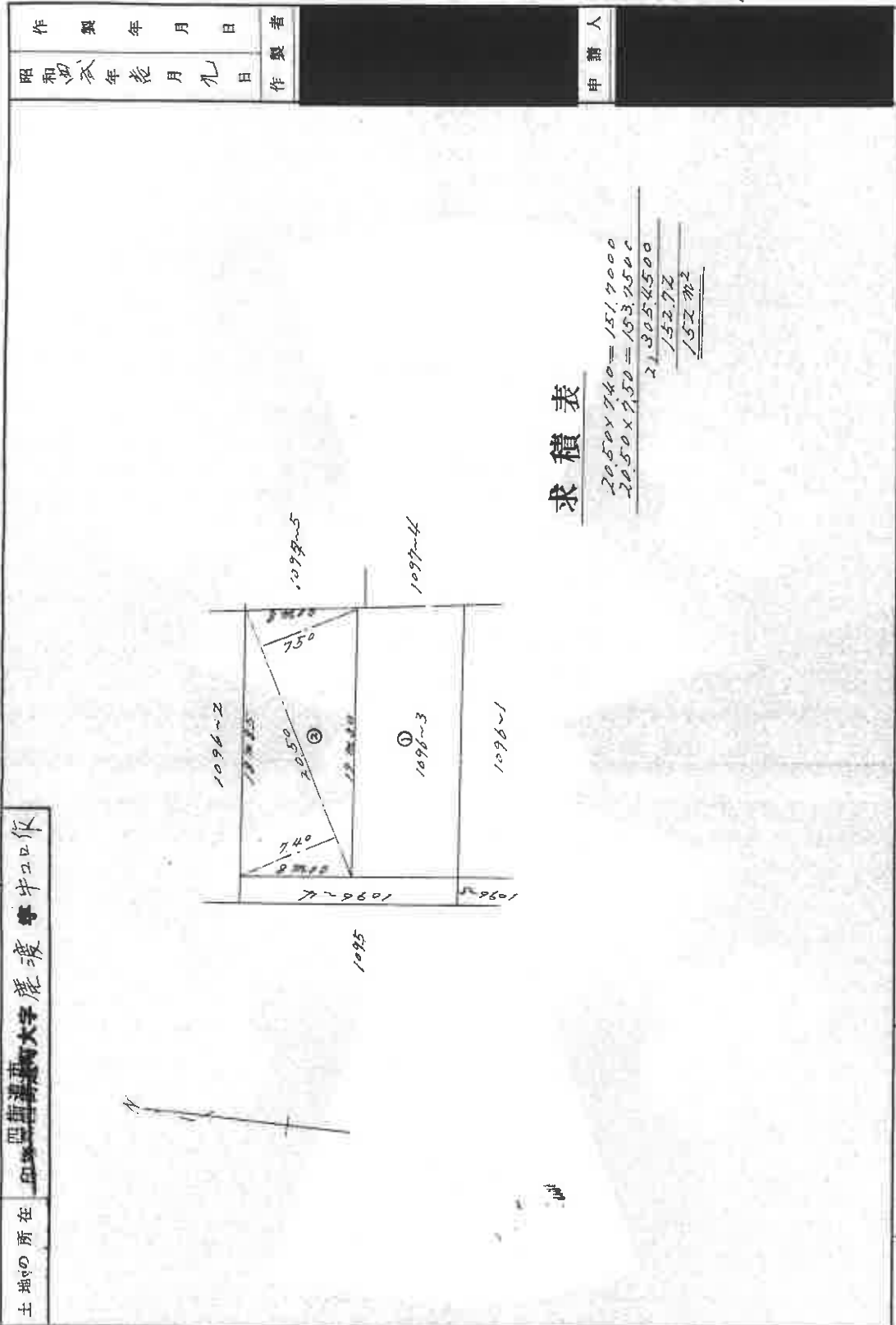


(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和42年1月11日

地番	1096-3-1-6
土地の所在	千葉県鎌倉市大字鹿渡字中口作

地積測量図 224336



求積表

$20.50 \times 7.40 = 151.7000$
 $20.50 \times 7.50 = 153.7500$
 $\hline 2,305.4500$
 $\hline 152.72$
 $\hline 152.72$

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

昭和四十二年差月九日 製作者

申請人

(昭和四十二年差月九日)

42 / /

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方務局(佐倉支局管轄))

令和7年10月21日 千葉県地方務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(13枚目)

請求番号：10-2

登記年月日：昭和42年1月11日

地積測量図 224337

地番	1095-41-7
土地の所在	千葉県印旛郡田舎町大字鹿塚字中1丁目 四街建市



求積表

820×200 = 164000
820×200 = 164000
21328000
1540
16400

物件2

作製者	[Redacted]
昭和42年11月11日	
作製年月日	

申請人

42

(千葉県地積測量調査士会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方務局(佐倉支局)管轄)

令和7年10月21日 千葉県地方務局

登記簿

(A3版をA4版に縮小)

(14枚目)

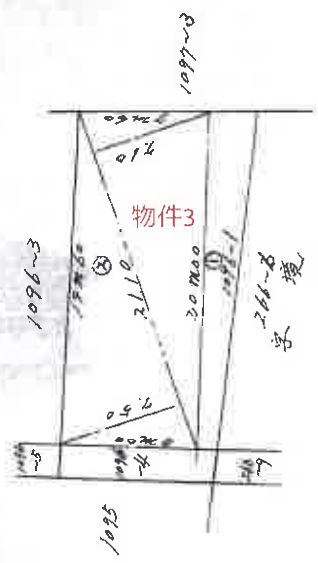
請求番号：10-4

登記年月日：昭和42年1月11日

地積測量図 224338

地番	1096-1-8
土地の所在	四街道市 印旛郡四街道町大字鹿渡字牛ノ口

昭和42年10月21日	作製年月日	作製者
昭和42年10月21日	作製者	申請人



求積表

2110 x 750 = 1582500
2110 x 710 = 1498100
2130 x 6800
15803
15803

物件3

縮尺	1/300
----	-------

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉地方支務局 佐倉支局 管轄)
 令和7年10月21日 千葉地方支務局

登記簿

(A3版をA4版に縮小)

(15枚目)

調査番号：10-3

昭和42年10月21日

42 / 11 / 11

登記年月日：昭和42年1月11日

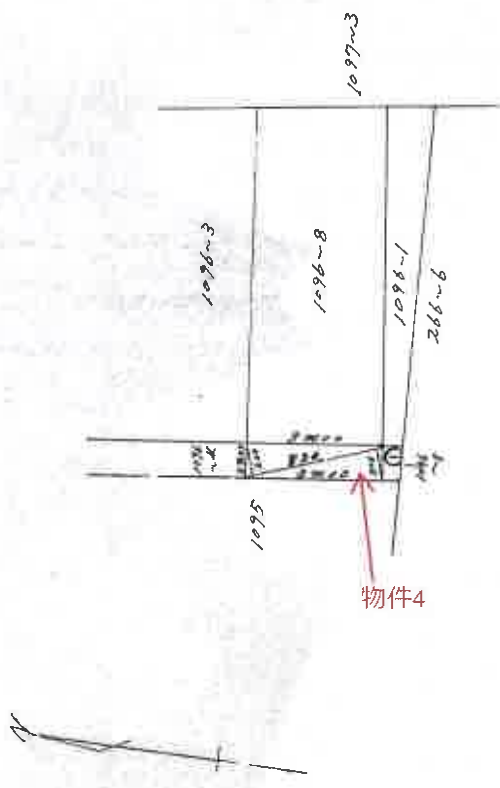
地積測量図 224339

地番	1096-5, -9
土地の所在	千葉県市川市 印旛郡印旛町大字 産我字 牛ノ口

昭和42年11月11日	作製年月日
作製者	

申請人	
-----	--

昭和四十二年一月十一日



求積表

830x200 = 166000
830x200 = 166000
332000
1880
16792

(千葉県地家屋調査士会用品)

縮尺	1/300
----	-------

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (千葉県方法務局(法身支局)作成)
 令和7年10月21日 千葉県方法務局
 (A3版をA4版に縮小)

(16枚目)

登記簿

請求番号：10-5

登記年月日：平成30年11月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県方法務局(法務局)管理)
令和7年10月21日 千葉県方法務局
(A3版をA4版に縮小)

(17枚目)

登記官

請求番号：10-6

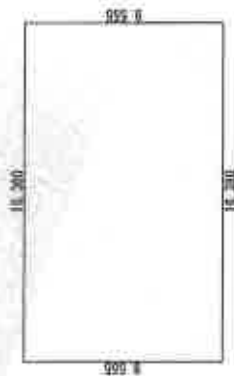
建物図面

家屋番号
1096番8

建物の所在
四街道市鹿渡字牛ノロ作1096番地8、1096番地3

各階平面図

1階2層(各階同型)



求積数

16,380 × 9,555 = 156,510.9

床面積 156.51 m²

作成者

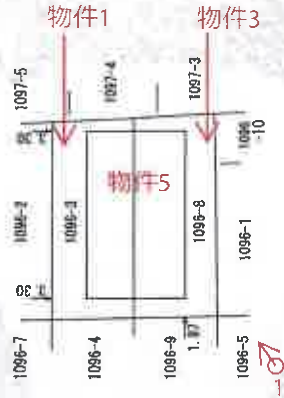
縮尺

1/500

申請人

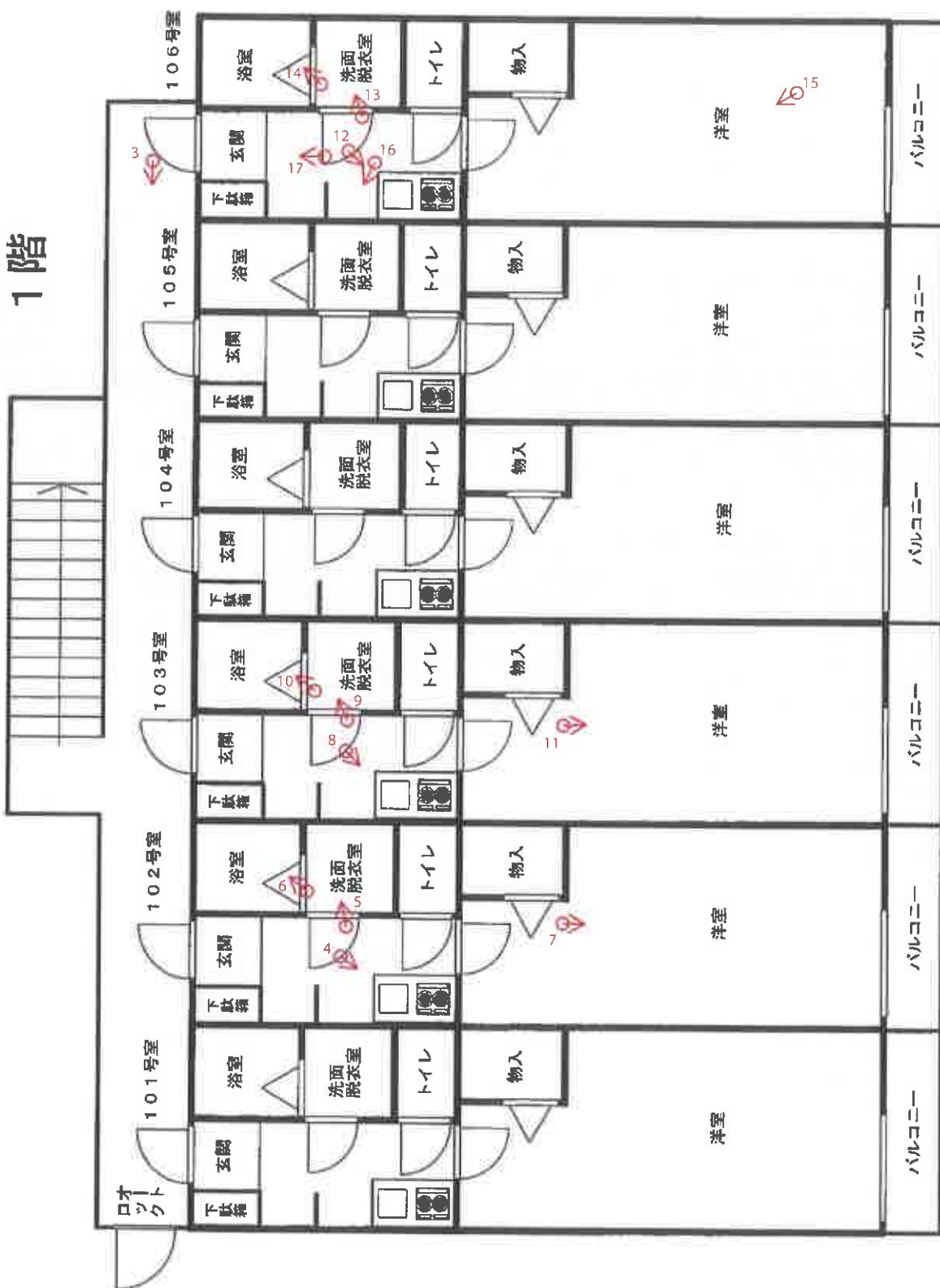
縮尺

1/500

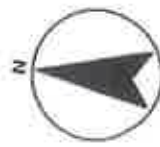


※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1階



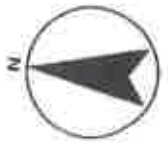
※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



2階



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号



1

一棟の建物の外観



2

公衆用道路



物件2,4を含む
公衆用道路

3

共用廊下



4 102号室



5 102号室



6 102号室



7 102号室



8 103号室



9 103号室



10 103号室



11 103号室



12 106号室



13 106号室



14 106号室



15 106号室



16 106号室



17 106号室



18 202号室



19 202号室



20 202号室



21 202号室



令和7年(ケ)第410号
令和8年3月6日他 現地調査
令和8年4月7日 評 価
第8-699号 発行番号
令和8年4月8日 提出日

千葉地方裁判所
民事第4部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
村上兼三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 49,770,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,230,000円
物件2(土地)	金 40,000円
物件3(土地)	金 3,380,000円
物件4(土地)	金 50,000円
物件5(建物)	金 43,070,000円

- ①一括価格は、物件1～5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・3の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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		
2	物件目録記載のとおり		
3	物件目録記載のとおり		
4	物件目録記載のとおり		
5	物件目録記載のとおり		未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
2・4	建築基準法上、第42条第1項第5号規定の道路に該当し、近隣の居住者により、日常の通行の用に利用されている。		
1・3	東側隣地との高低差が約2.1mあり(物件1・3が高い)、擁壁が存在している。よって、がけ条例が適用され、物件5の再建築にあたっては、一定の措置が要求される。		
5	現地調査時点において、全12戸のうち4戸が空室である。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地 番 | 1096番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地 番 | 1096番4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地 番 | 1096番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.03平方メートル |
| 4 | 所 在 | 四街道市鹿渡字牛コロ作 |
| | 地 番 | 1096番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 16平方メートル |
| 5 | 所 在 | 四街道市鹿渡字牛コロ作1096番地8、1096番地3 |
| | 家屋 番号 | 1096番8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |



物 件 目 録

構 造	木造スレートぶき2階建		
床 面 積	1階	156.51	平方メートル
	2階	156.51	平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

位置・交通	JR総武本線「四街道駅」の東方，道路距離約640mに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付近の状況	駅徒歩圏内で，一般の戸建住宅を中心に，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種中高層住居専用地域 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 日影規制(一)，第1種高度地区，千葉県建築基準法施行条例，宅地造成及び特定盛土等規制法
画地条件 (物件1・3)	形状(長方形)，地勢(平坦)，接道方位(西)，間口(約16.1m)，奥行(約19.8m)，地積(302.03㎡ ほぼ登記記録数量と同じである)	
接面道路の状況 (物件1・3)	西側私道，幅員(約4.0m)，連続性(行き止まり)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(無)，高低差(道路と等高に接する)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第5号 指定日：昭和46年7月22日 指定番号：第36号 幅員4.0m，延長29.20㎡(特記事項③参照)
	セットバック	必要なし
	再建築の可否	一定の条件の下で可能である(特記事項①参照)
土地の利用状況等	物件1・3 物件2・4	物件5の敷地及び駐輪場として利用されている。 隣地は戸建住宅，家庭菜園，アパート，私道である。 近隣の居住者により，日常の通行の用に利用されている。

供給処理施設	<p>上水道：あり(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。)</p> <p>ガス配管：あり(特記事項④参照)</p> <p>下水道：あり</p>
土壌汚染等	<p>①役所調査・現地調査等により、土壌汚染が存在する兆候は、認められなかった。</p> <p>②現地調査により現存する建物に関する以外に、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は、認められなかった。</p> <p>③四街道市教育委員会文化・スポーツ課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には、該当していません」とのことである。</p>
特記事項	<p>①東側隣地との高低差が約2.1mあり(物件1・3が高い)、擁壁が存在している。よって、がけ条例が適用され、物件5の再建築にあたっては、一定の措置(擁壁の安全性確保や鋼管杭の施行など)が要求される。</p> <p>②物件3と南東側隣地(地番1096番10)との境界線付近には、土留めブロックが、平行に2つ設置されている。両者の間隔は、10cmほどであり、間隔が生じている理由は不明で、境界は判然としない。</p> <p>また、物件3の南側の辺の長さは、物件5の建築計画概要書に記載されている数値(19.082m)と千葉地方法務局佐倉支局備え付けの地積測量図に記載の数値(20.00㎡)とで、約1mの差がある。現地で測量した数値は、約19.8mであり、地積測量図のものに近似しているものの、測量図の作成時期が、昭和42年1月9日と古く、復元性がない。よって、東側隣地(地番1097番3など)との境界確定には、隣地の地主の立ち合いの下に、測量の専門家による測量が必要である。</p> <p>③四街道市建築課備え付けの指定道路調書に基づき、現地で、私道の範囲を確認した。西側私道と南方で接続する市道(和良比1号線で、確定幅員約6.8m)との境界を起点とし、延長29.20㎡の終点までを測定したところ、物件4のすべてが、道路の範囲に含まれるものの、物件2は、北側端から約30cmまでの部分が、範囲から外れていることを確認した。その点を、四街道市建築課に、問い合わせたところ、「指定道路調書を作成した昭和46年当時は、現在と異なり、資料の正確さに劣るため、指定の正式な範囲は、延長29.20mではなく、指定道路の位置欄に記載の、地番鹿渡字牛コロ作1095番、1096番4、5、和良比字三才266番2、5の土地と解釈して下さい」とのことである。</p> <p>なお、2筆一括で、幅約2.0m、長さ約16.1mの長方形地で、地積は、登記記録数量(合計30㎡)と、ほぼ同じである。</p>

特 記 事 項	<p>④東京ガス(株)によれば、「前面道路には、都市ガスの本管(50ミリ)が埋設されています。対象地内には、口径30ミリの引込み管が引き込まれていますが、建物には接続されておりません。工事費用を自己負担することで使用が可能になります」とのことである。</p> <p>⑤物件2内には、電柱が1本、存在している。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等 (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	平成30年11月15日新築 約7年 約23年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング クロスなど クロスなど フローリングなど 電気, 上水道, 公共下水道, LPガス なし
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおりであり、延べ面積は313.02㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	共同住宅 1Kが12戸(別添間取図を参照)
品 等	普通である。	
保守管理の状態	管理会社が、決まっておらず、不良である。	
建物の利用状況	101号室をAが、104号室をBが、105号室をCが、201号室をDが、203号室をEが、205号室をFが、206号室をGが、それぞれ賃借権に基づき、居宅として利用し占有している。また、204号室を、法人(TOTOビジネット(株))が賃借権に基づいて、社宅として、従業員を住まわせている。残りの4部屋を、所有者が空室として占有している。(賃貸借などの契約内容は、現況調査報告書を参照して下さい)	

特記事項	<p>①建築確認：平成30年5月19日 第18UDI2C建00244号 完了検査：平成30年11月19日 第18UDI2C建00244号</p> <p>②各貸室の床の傾きの有無を確認したところ、特段、床の傾きは感じなかった。各居住者によれば、「特段、床の傾きは、感じない」とのことである。</p> <p>③各貸室の雨漏りの有無を確認したところ、調査時においては、内壁や天井などに、雨漏り跡は、見受けられなかった。各居住者に確認すると、「雨漏りは、特にしていない」とのことである。</p> <p>④本件建物の建築計画概要書には、当該建物は準耐火建築物である旨の記載があるが、建築請負契約書の入手や所有者へのヒアリングが出来ず、その真偽は、不明である。千葉県建築基準法施行条例では、「主要出入口」の配置が求められているが、準耐火建築物であることを要件に、例外規定(定められた幅以上の避難上有効な通路を確保することで足りる)が適用される。</p> <p>⑤現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、以下の事項を確認した。</p> <p>102号室 洗面脱衣室の床は、焦げ跡のような、変色した箇所がある。</p> <p>104号室 Bによれば、「室内で、タバコを吸う」とのことであり、タバコ臭がする。</p> <p>105号室 洋室の床には、カーペットが敷かれ、フローリングの状態を確認できなかった。Cによれば、「特段、床に傷などはない」とのことである。</p> <p>106号室 トイレや玄関付近などで、経年を超えた使用感(汚れ)が認められる。</p> <p>205号室 洋室の床には、傷(擦り跡)が、見受けられる。</p> <p>206号室 カーテンレールが、外れている。</p> <p>なお、残りの貸室(101号室ほか)には、特段、損傷箇所は、見受けられなかった。</p> <p>⑥評価時点において、本件建物の管理を請け負う管理会社は、不明である。</p>
------	--

第5 評価額算出の過程

本件は、賃貸アパートであるので、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格を求め、これらを調整して得た価格について、市場修正、競売市場修正を施して評価額を求めることとする。なお、取引事例比較法は周辺地域において類似の取引事例を収集できなかったため、適用を見送った。

I. 物件1～5の積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～4 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格ア (円/㎡)	個別格差イ	地積 (㎡) ウ	建付減価エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	101,000	0.94	148.00	1.00	14,051,000
2	101,000	0.05	14	—	71,000
3	101,000	0.94	154.03	1.00	14,624,000
4	101,000	0.05	16	—	81,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（四街道－1）

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 107,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.2/100 \times 100/103 \times 100/104 = 101,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等(方位等)を考慮した。

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：物件1・3 方位＋2％・行き止まり－5％・規模大－3％の相乗積により求めた。

物件2・4 公衆用道路である－9.5％

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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
5	240,000	313.02	0.77	57,846,000

ウ 現価率：築後経過年数約7年，経済的残存耐用年数約23年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\ &= 0.78 \times (1 - 0.01) = 0.77 \end{aligned}$$

*P8特記事項⑤等から観察減価法による減価率を1%と査定した。

2 物件1・3・5の積算価格の査定

前記により求めた価格に，土地については土地利用権等価格を控除し，建物については土地利用権価格を加算し，次のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	14,051,000	0.60	法定地上権	8,431,000
3	14,624,000	0.60	法定地上権	8,774,000
				合計17,205,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し，その割合を0.60と査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格(円) ア+イ=ウ (千円未満四 捨五入)	構 成 比 (%) エ
1	14,051,000	-8,431,000	5,620,000	6.5
3	14,624,000	-8,774,000	5,850,000	6.8
5	57,846,000	+17,205,000	75,051,000	86.7
積 算 価 格			86,521,000	100.0

II. 物件1・3・5の収益価格の試算

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、収益価格を以下のとおり、求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格(円) ア×イ÷ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
6,084,000	1.00	7.3%	1.00	83,342,000

ア 総収益：(448,000円〈実額家賃〉+228,000円〈査定家賃〉)×12ヶ月×75%〈空室率25%は、地域の標準的なものを基礎に、個別性を考慮して査定した〉=6,084,000円

イ 家賃等補正：補正の必要は、特になし。

ウ 粗利回り：市内の賃貸アパートの標準的な粗利回りに、個別性を考慮して査定した。

エ その他補正：補正の必要は、特になし。

※上記で採用した各数値(査定家賃など)は、地域の水準などを考慮して、評価人が査定したものです。買受人に保証しているものではないことに、留意してください。

III. 物件1～5の評価額の判定

以上により、物件2の積算価格(建付地価格)71,000円

物件4の積算価格(建付地価格)81,000円

物件1・3・5の積算価格86,521,000円、収益価格83,342,000円の各価格が試算された。

物件1・3・5は収益用不動産であるので、収益価格を中心に、積算価格も考慮して、物件1・3・5の調整後の合計価格を83,500,000円と求め、構成比を乗じて、物件1・3・5の価格を算出した。次に、物件1～5の各価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価を行ない、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の合計 価格(円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ=カ (1万円未満四捨五入)
1	83,500,000	6.5	0.85	70%	—	3,230,000
2	71,000	—	0.85	70%	—	40,000
3	83,500,000	6.8	0.85	70%	—	3,380,000

4	81,000	—	0.85	70%	—	50,000
5	83,500,000	86.7	0.85	70%	—	43,070,000
一括価格（合計）						49,770,000

ウ 市場性修正：①本物件は、一定の条件の下で、再建築が可能な物件であること②物件3と南東側及び東側隣地との境界は、一部、不明瞭な箇所があり、特に、東側隣地との境界確定により、擁壁の越境が判明する可能性があること③賃貸管理会社が決まっておらず、管理がなされていないこと④四街道市内における、駅徒歩圏内で駐車場がない賃貸アパートの需給動向などを考慮して査定した。

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

オ その他の控除減価：買受人に承継する敷金等は、ない。

第6 参考資料

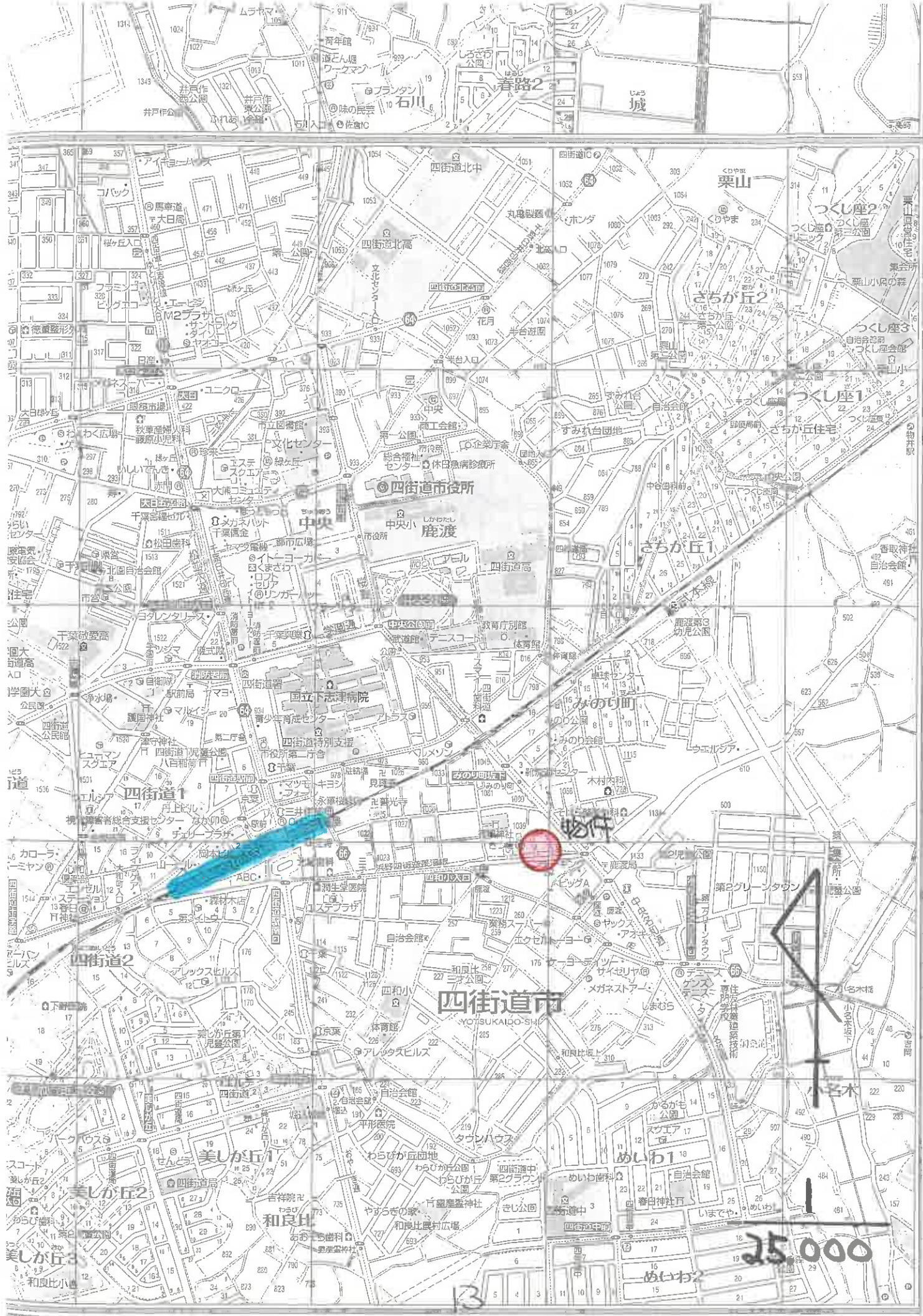
地価公示価格（四街道－1）

所 在	四街道市和良比字三才256番168
価 格	107,000円/㎡
位 置	JR総武本線「四街道駅」の南東方、350mに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	177㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水道
接 面 街 路	東側4.0m市道
用途指定等	市街化区域、第1種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%
地域の概要	中小規模一般住宅が多い駅に近い既成住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



25,000

1108-1
1101-15

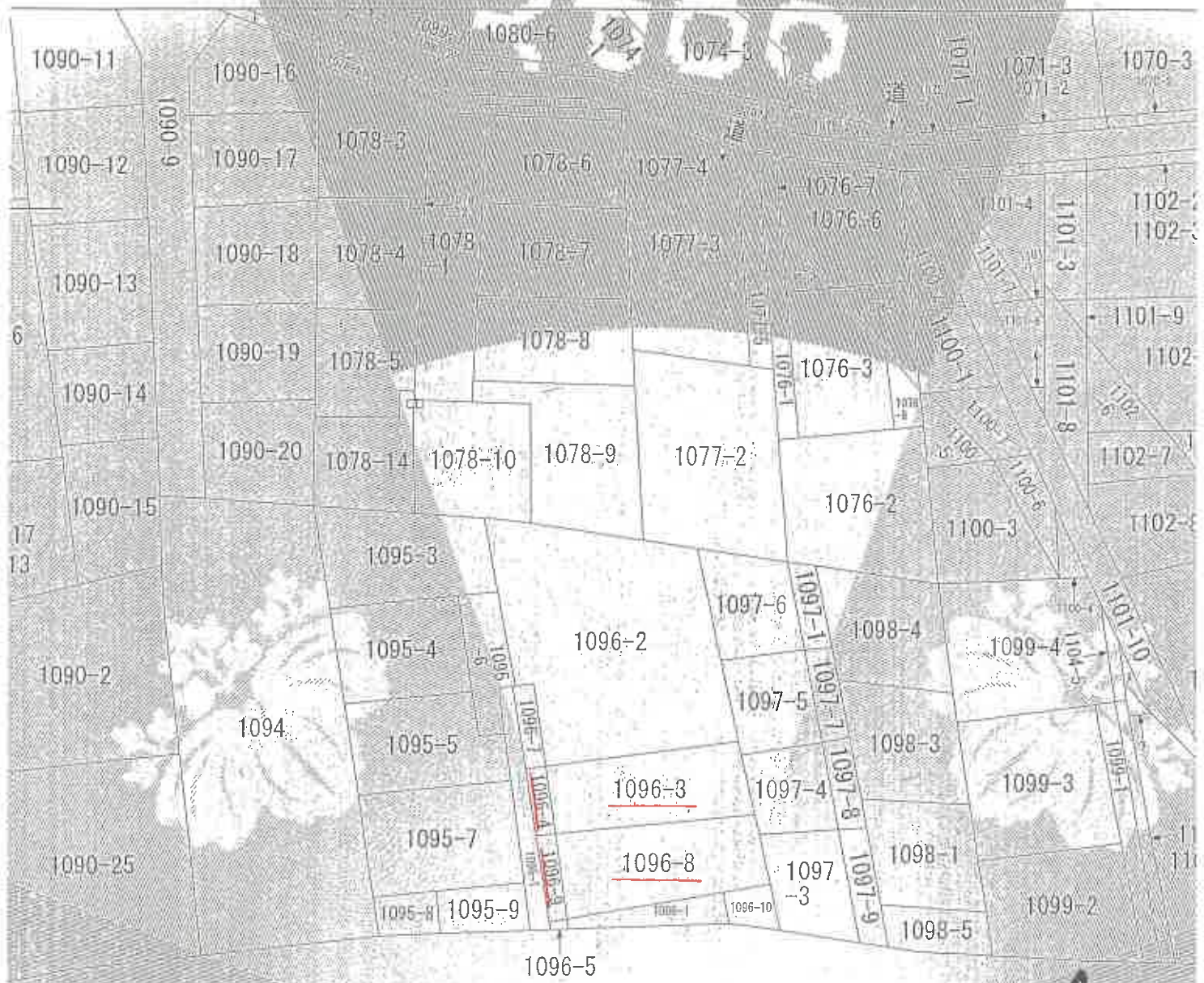
1078-2
1079-2

1075-3
1071-2

1075-1
1075-11

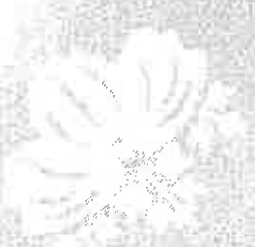
1075-10
1074-9

1075-11
1075-12



1104-4
1101-2
1078-13

COPY



A3→A4

COPY

15

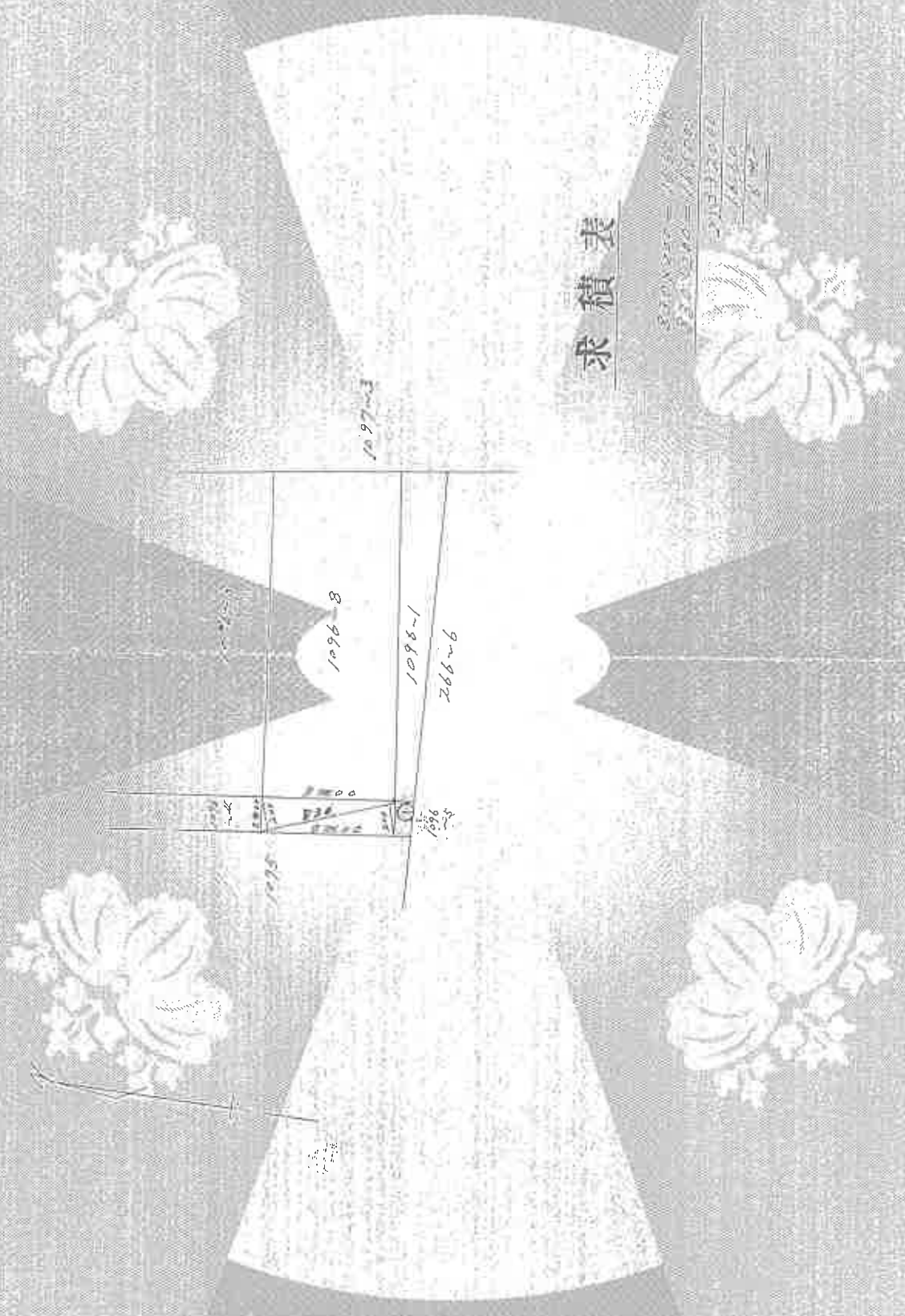
224339

地籍測量圖

作製年月日

昭和二十七年七月

土地所在 巴東市 印達路七番地大字 房形字 林田三反



求積表

本圖繪自 B4#DT AG 地籍測量圖

幅尺

1/300

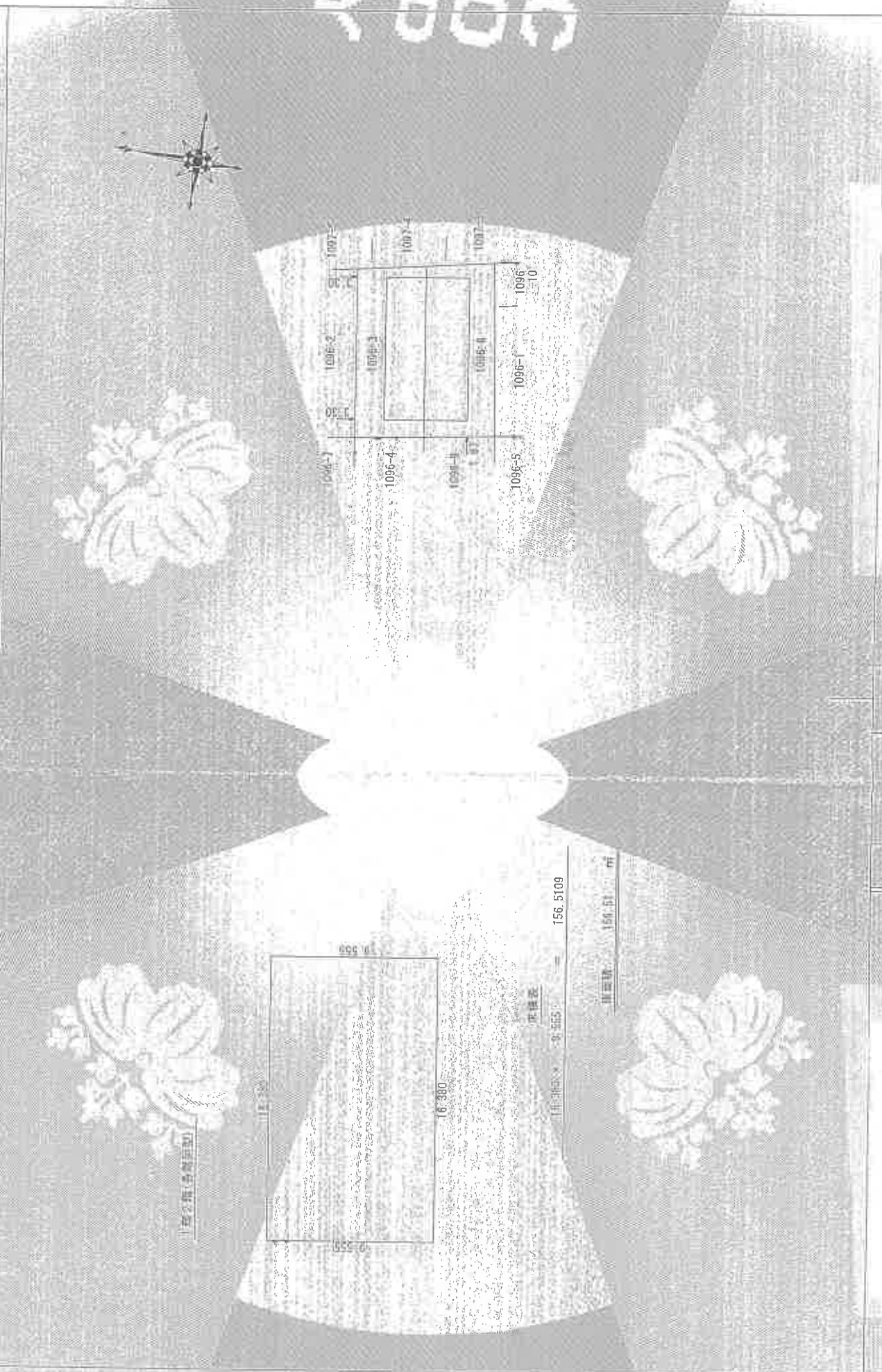
巴東市地籍測量圖卷七第卅七頁

各階平面図

実画番号 1096-58

各階平面図

建物名称 西野ビル 座落住所 東京都港区芝浦3-10-6 (住居)



本図面はB4階の5F階に新設の
5F

縮尺 1/500

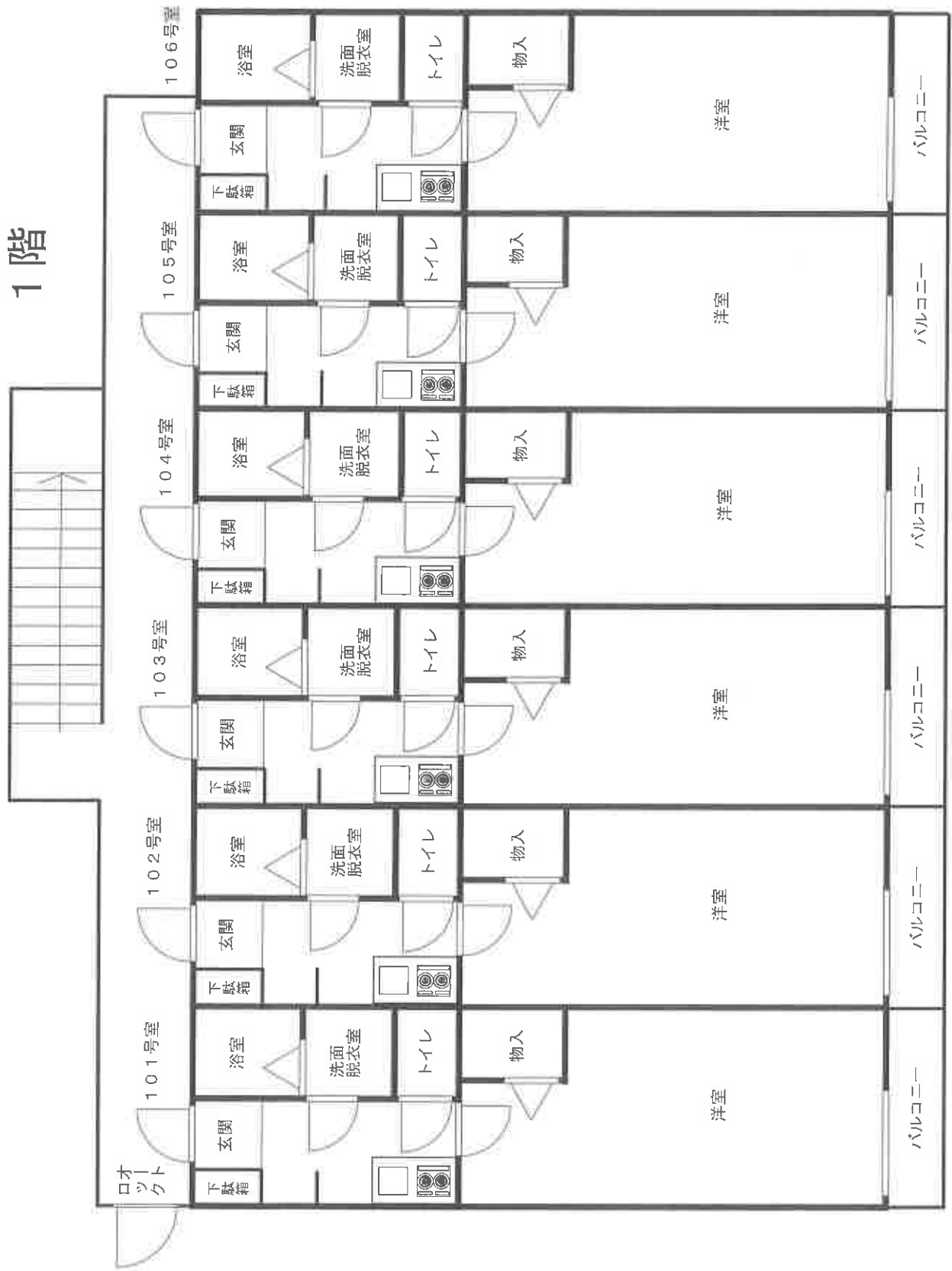
出図

署名

実1096-58(住居)

作成

1階



2階

