

## 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 小嶋 富子

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 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 茂原市小林字東街都  
地 番 3 1 4 7 番 3 0  
地 目 宅地  
地 積 3 9 6 . 6 9 平方メートル
- 2 所 在 茂原市小林字東街都 3 1 4 7 番地 3 0  
家屋 番号 3 1 4 7 番 3 0  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建  
床 面 積 1 階 1 8 4 . 6 8 平方メートル  
2 階 1 7 7 . 3 9 平方メートル  
3 階 1 7 7 . 3 9 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 8 8 . 2 8 平方メートル  
2 階 1 7 7 . 3 9 平方メートル  
3 階 1 7 7 . 3 9 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 仲村 泰子

---

---

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 303号室  
賃借人 E (亡Dの承継人)  
期限 令和8年11月30日まで  
賃料 月額40,000円  
敷金 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 305号室  
賃借人 株式会社KNGウェルテクノ  
期限 令和9年1月31日まで  
賃料 月額40,000円  
敷金 60,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

北西側駐車場部分 (P001、P002) につき、駐車場として使用されている。使用者 (株式会社YM工業) の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】



・101号室につき、株式会社YM工業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。

・201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。

・3欄及び上記記載以外の部分につき、本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番3147番41）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 茂原市小林字東街都  
地 番 3147番30  
地 目 宅地  
地 積 396.69平方メートル
- 2 所 在 茂原市小林字東街都3147番地30  
家屋 番号 3147番30  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 184.68平方メートル  
2階 177.39平方メートル  
3階 177.39平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約188.28平方メートル  
2階 177.39平方メートル  
3階 177.39平方メートル



令和7年(ケ)第347号  
令和7年10月14日受理  
令和8年 3月27日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 茂原市小林字東街都   |
|   | 地 番   | 3 1 4 7 番 3 0   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 3 9 6 . 6 9 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 茂原市小林字東街都 3 1 4 7 番地 3 0  |
|   | 家屋 番号 | 3 1 4 7 番 3 0   |
|   | 種 類   | 共同住宅  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 1 8 4 . 6 8 平方メートル<br>2階 1 7 7 . 3 9 平方メートル<br>3階 1 7 7 . 3 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	未実施														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 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"/> その他の者 上記の者が本土地を駐車場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														
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	「その他の事項」のとおり														
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約188.28㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	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 上記の者が本建物を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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物図面(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

(占有関係用〈多占〉)

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	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北西側駐車場部分 (P001・P002) 株式会社YM工業 (101号室賃借人)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	H27・4・21 (推定) 自 R7・4・21 至 R9・4・20	<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 type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車場賃料は101号室賃料65,000円に含まれている。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 駐	. . . 自 . . . 至 . . .	<input 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	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 駐	. . . 自 . . . 至 . . .	<input 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	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 駐	. . . 自 . . . 至 . . .	<input 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	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 駐	. . . 自 . . . 至 . . .	<input 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	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 駐	. . . 自 . . . 至 . . .	<input 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 駐：駐車場  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
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	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	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"/> 1階101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・4・21 (推定)	<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 65,000円 (駐車料込)	賃借人の事務所兼社員寮として利用されている。 「執行官の意見」参照。
	株式会社YM工業 (従業員AとB(占有補助者)が居住している)	自 R7・4・21 至 R9・4・20				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 65,000円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階201号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・3・20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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円	賃料以外に水道料金月額4000円を支払うものとされている。 「執行官の意見」参照。
		自 R7・3・20 至 R9・3・19				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 30,000円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階202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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	本建物所有者(空室)	自 ・ ・ 至 ・ ・				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階203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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	本建物所有者(空室)	自 ・ ・ 至 ・ ・				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	本建物所有者(空室)	自 ・ ・ 至 ・ ・				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階301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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	本建物所有者(空室)	自 ・ ・ 至 ・ ・				<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	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 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 種別	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"/> 3階302号室 本建物所有者(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"/> 3階303号室 E (賃借人亡Dの承継人)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H12・12・1 (推定) 自 R6・12・1 至 R8・11・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 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料以外に水道料金月 額4000円を支払うもの とされている。 「執行官の意見」参照。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階305号室 株式会社KNGウェル テクノ (従業員F(占有補助者) が居住している)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H7・2・1頃 自 R7・2・1 至 R9・1・31	<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 40,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	賃料以外に水道料金月 額4000円を支払うもの とされている。 「執行官の意見」参照。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input 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	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

## そ の 他 の 事 項

### ■物件1（本土地）について

- 1 本土地は、物件2（本建物）の敷地等として利用されており（写真①参照）、北側が幅員約5.3メートルの市道に接する。北西側部分にカーポート付の駐車場（写真②参照）が設置されている。カーポートの屋根の一部が破損していた。本土地の南側部分には、不用になったソファやテーブル等が置かれている（写真③参照）。
- 2 本土地と東側・西側の各隣接地とは概ねブロック塀等により仕切られている。本土地と南側隣接地との間にはフェンス等がなく、境界線は判然としない。なお、南側境界線付近にロープが張られていた。

### ■物件2（本建物）について

- 1 本建物は、3階建ての共同住宅（貸室9室、写真①参照）である。1階に貸室1室、2階と3階に貸室が各4室ある（写真④～⑫参照。各貸室の配置や間取は各階の「間取図」参照。なお、「204号室」と「304号室」という名称の貸室は存在しない。）。
- 2 空室5室を除く貸室4室（101・201・303・305号室）は、賃借人等によって現に居宅として使用されている。
- 3 1階南側にサンルーム（約3.6㎡）が増築されている（写真⑬及び1階間取図参照）。このサンルームの増築時期は不詳であるが、法務局備え付けの建物図面（各階平面図）には反映されていないため、未登記の増築部分と判断した。
- 4 (1) 本建物は建築後約36年が経過し、全体的に経年相応の劣化や設備の老朽化が進んでおり、外階段手摺の錆びによる腐食や屋上床面にひび割れ等も見られた（「執行官の意見」参照）。また、屋上のフェンスの一部が倒壊している。  
(2) 各貸室の内部状況は以下のとおりである。

場 所	内部状況（損傷及び不具合等。但し、軽微な損傷等は記載を省略した。）
1階101号室	玄関の巾木や框の腐食（写真⑭参照）、LDK南側の窓枠上部に雨漏りの跡（推測）、和室の天井クロスの一部剥がれ、キッチン床に陥没した箇所等の損傷が見られた。
2階201号室	DKの床の一部に剥がれ、和室の窓ガラスのひび割れ等の損傷が見られた。洗面所のドアの開閉に難がある。
2階202号室	DKの床の軋み、ベランダの203号室との隔て板のひび割れ等の損傷が見られた。和室の押入れ扉の開閉に難がある。
2階203号室	洋室の窓枠付近の内壁にひび割れ、DKと洋室の床に軋み等の損傷が見られた。また、DKの窓ガラスを閉めた際に隙間が生じる。
2階205号室	洋室・和室Bの床の軋み、洋室の内壁クロスの剥がれ（一部）等の損傷が見られた。また、和室Bの北側窓枠付近の内壁が激しく損傷しており（写真⑮参照）、シロアリ被害の可能性がある。
3階301号室	DKと廊下間のドア枠の下部（沓摺）に擦れた跡がある。
3階302号室	洋室の床に軋みがある。
3階303号室	洋室の窓枠付近のひび割れ、DKの天井梁部分クロスのひび割れ等の損傷がある。また、和室の窓枠付近の内壁クロスにひび割れがあり（写真⑯参照）、シロアリ被害の可能性がある。
3階305号室	和室Bの窓枠付近の内壁クロスにひび割れがある。洋室の窓ガラスの破損をガムテープで簡易補修している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立人破産管財人弁護士	本建物は、9室中4室が賃貸中です。 本建物の賃貸管理は、Apaman Property株式会社に委託しています。 同社から本建物の修繕費用として80万円程度の見積書が出ています。 (令和7年10月22日に電話聴取)
■ Apaman Property株式会社(賃貸管理会社)担当者	本建物は、当社が賃貸管理しています。 賃貸中の貸室4室については、当初の賃貸借契約書や更新契約書がないものがあります。当社が保管している契約書の写しを執行官に提出します。 本建物の屋上のフェンスが危険な状態になっており、早急な修繕が必要です。 現在、賃料の差押を受けています。 (令和7年11月14日に電話聴取。以後も電話で随時聴取した。)
■ 株式会社YM工業(101号室賃借人)代表取締役	私は平成28年に株式会社YM工業を設立しましたが、会社設立前に個人で事業を営んでいた平成27年から101号室を使用しています。 最初の賃貸借契約書はありませんが、現在、101号室を当社の事務所兼社員寮として使用しており、社員2名が住んでいます。また、家賃込みで駐車場も使用しています。 立入調査には当社の事務員が立ち会います。 (令和8年1月6日に電話聴取)
■ 株式会社YM工業(101号室賃借人)事務員	101号室には以前社員3名が住んでいましたが、現在はAとBの2名が住んでいます。 玄関床(巾木と框)の腐食は、浴室からの水漏れが原因ではないかと思えます。大雨の時にLDK南側の窓枠の上から雨漏りします。 LDKの天井埋込型エアコンは使用していません。 (令和8年1月8日に面談聴取)
■ C(201号室賃借人)	私は201号室を平成29年頃から借りており、一人で住んでいます。 現在の契約内容は、執行官から提示された更新確認書のとおりです。 トイレの照明が故障しており、電球を交換しても点灯しません。換気扇も故障しています。それ以外に水回り設備に不具合はありません。給湯器を令和7年に交換しました。 (令和7年12月22日に電話聴取、令和8年1月8日に面談聴取)
■ E(303号室賃借人承継人)	最初の賃貸借契約書はありませんが、私と妻(D)は20年以上前から303号室に住んでいます。入居した時は私の名前で契約しましたが、事情があって途中から妻の名前で更新をするようになりました。妻は今年5月に亡くなりましたので、次の更新の時には私の名前で契約をするつもりです。 (令和7年12月24日に電話聴取)
■ E(303号室賃借人承継人)の従業員	トイレのタンクとキッチンの蛇口から水漏れがあります。また、キッチンのシンクからも水漏れしていましたが、仮補修をしたので今は水漏れしていません。 1階の階段横の汚水管から汚水が漏れており、臭いがします。 (令和8年1月8日に面談聴取)
■ F(305号室居住者)	私は平成7年から一人で305号室に住んでいます。 令和5年の台風で洋室の窓ガラスが割れて網戸も破れました。 風呂の換気扇が10年以上前から動きません。10年くらい前に給湯器を交換しました。 (令和7年12月24日に電話聴取、令和8年2月19日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社KNG ウェルテ クノ(305号室賃借人)担 当者	305号室は平成7年から当社が社宅として借り上げて、Fが居住しています。 社宅として借り上げた当時は旧社名でしたが、令和5年に合併して社名が変わ りました。 当社で保管している賃貸借契約書等を執行官に提出します。 (令和8年3月13日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 8 枚目)

## 執行官の意見

### ■101号室、201号室、303号室、305号室の占有関係について

#### 1 101号室について

- (1) 最新の更新確認書の内容に加え、立入調査の結果及び関係人らの陳述内容から、株式会社YM工業が賃借権に基づいて101号室を使用している事実を認めた。
- (2) 当初の賃貸借契約書の提出はないが、株式会社YM工業代表者の陳述及び「更新覚書(住宅)」(更新後の期間「平成29年4月21日～平成31年4月20日」)の内容から、同社の事実上の占有開始時期を平成27年4月21日と推定した。

#### 2 201号室について

当初の賃貸借契約書及び最新の更新確認書の内容に加え、立入調査の結果及び賃借人Cの陳述から、Cが賃借権に基づいて平成29年3月20日頃から201号室に居住している事実を認めた。

#### 3 303号室について

- (1) 「更新覚書(住宅)」(更新後の期間「平成28年12月1日～平成30年11月30日」)及び最新の更新確認書の内容から、Dが303号室の賃借人であると判断した。もっとも、立入調査の結果及び関係人らの陳述からDは令和7年5月に死亡したものと推定され、D死亡後に内縁の夫Eが賃借人の地位を事実上承継して303号室を同人の屋号「タキヤス工業」の事務所兼居宅として使用している。
- (2) 本建物は平成23年9月22日に担保不動産競売による売却がなされているところ、本件競売申立人(破産管財人)から入手した当時の現況調査報告書の写しには、303号室の賃借人欄にEと同一人物と思われる者の氏名が記載され、占有開始が「H12・12・1」と記載されていることから、Eの占有開始時期を平成12年12月1日と推定した。

#### 4 305号室について

当初の賃貸借契約書及び最新の賃貸借契約書の内容に加え、立入調査の結果及び関係人らの陳述から、株式会社KNG ウェルテクノ(旧商号：日本鋳発株式会社)が平成7年2月1日に305号室を社宅として賃借し、以後、同社従業員Fが305号室に居住している事実を認めた。

#### 5 以上より、本建物の303・305号室の各賃借権については、最先の賃借権であると判断した。

### ■本建物の修繕工事等に係る費用について

申立人(破産管財人)から当職に対し、本建物の修繕工事等に係る費用の見積書(写)が提出されており、外装リフォーム工事費用として、7,667,000円と3,828,000円の2種類の見積りが提示されている。また、202・203・205・302号室の原状回復工事費用について合計3,130,996円の見積りも提示されており、これらの費用を買受人が負担する可能性がある。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月20日(月) 11:42-12:02	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
7年10月22日(水) 14:47-14:56	千葉地方裁判所 執行官室	破産管財人より本建物の管理状況等を電話聴取 (10月24日に修繕工事見積書等の写しを受領)
7年11月14日(金) 11:56-12:06	同上	賃貸管理会社(Apaman Property株式会社)の担当者より 本建物の管理状況等を電話聴取
7年11月22日(土) 12:10-12:15	船橋市前原西	賃貸管理会社(Apaman Property株式会社津田沼営業所) に調査協力依頼書を提出 (12月15日に賃貸借契約書類の写しを受領)
7年11月26日(水) 14:30-16:30	物件所在地	202・203・205・302号室(すべて空室)について評価人 とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
7年12月19日(金) ①11:40-11:50	①物件所在地 ②千葉地方裁判所 執行官室	①201・301・303号室に立入調査協力依頼書投函(201・ 303号室の賃借人等と後日電話で立入調査の打合せ) ②株式会社YM工業及び株式会社KNGウェルテクノ 宛てに立入調査協力依頼書発送
7年12月22日(月) 19:05-19:10	千葉地方裁判所 執行官室	201号室賃借人Cより電話で同室の占有状況を電話聴 取
7年12月24日(水) ①9:00-9:10 ②11:14-11:18	①②同上	①305号室居住者Fより同室の占有状況を電話聴取(後 日に立入調査日の打合せ) ②303号室賃借人承継人Eより同室の占有状況を電話聴 取、同人と立入調査日の打合せ
8年1月6日(火) 16:18-16:24	同上	株式会社YM工業の代表者より101号室の占有状況を電 話聴取、同人と立入調査日の打合せ
8年1月8日(木) 10:00-12:25	物件所在地	101・201・303号室について賃借人等の立会いのうえ で評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写 真撮影
8年2月19日(木) ①9:30-10:00 ②10:10-10:30	①②物件所在地	①305号室居住者Fの立会いのうえで評価人とともに立 入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影 ②301号室(空室)について評価人とともに立入調査、占 有状況等確認、室内等写真撮影
8年3月13日(金) 9:08-9:13	当職携帯電話	株式会社KNGウェルテクノ担当者より305号室の契約 状況を聴取
8年3月16日(月) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	株式会社KNGウェルテクノ宛てに305号室の賃貸借契 約書類の送付依頼書発送(3月19日に契約書類受領)
(特記事項)		
<p>■ 令和7年11月26日 202・203・205・302号室は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、賃貸管理会社から預 かった合い鍵にて解錠し、各貸室内に立ち入った。</p> <p>■ 令和8年2月19日 301号室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貸室内に立ち入っ 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



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



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	茂原市小林字東街都		地番	3147番30	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補事項	方位不明	
					種類 土地改良所在図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方務局茂原支局管轄)

令和7年7月28日

釧路地方務局北見支局

登記官

整理番号 : H07007-1

(1/1)

( 11 枚目)

登記年月日：平成27年7月13日

42890

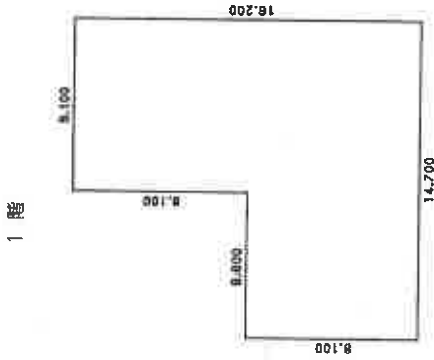
各階平面図

家屋番号 3147番 30

建物の所在 茂原市小林字東街都3147番地 30

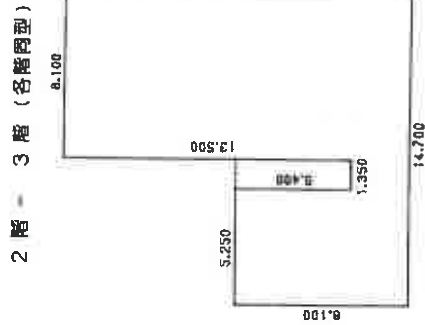
建物各階平面図

2.7.113



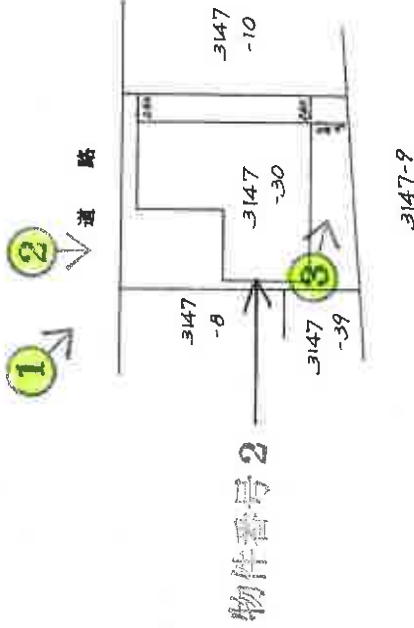
求積表

8.100 × 14.700 =	119.070000
8.100 × 8.100 =	65.610000
合計	184.680000
床面積	184.68㎡



求積表

2.700 × 14.700 =	39.690000
5.400 × 5.250 =	28.350000
13.500 × 8.100 =	109.350000
合計	177.390000
床面積	177.39㎡



作製者

年 7 月 7 日作製

縮尺 1/250

申請人

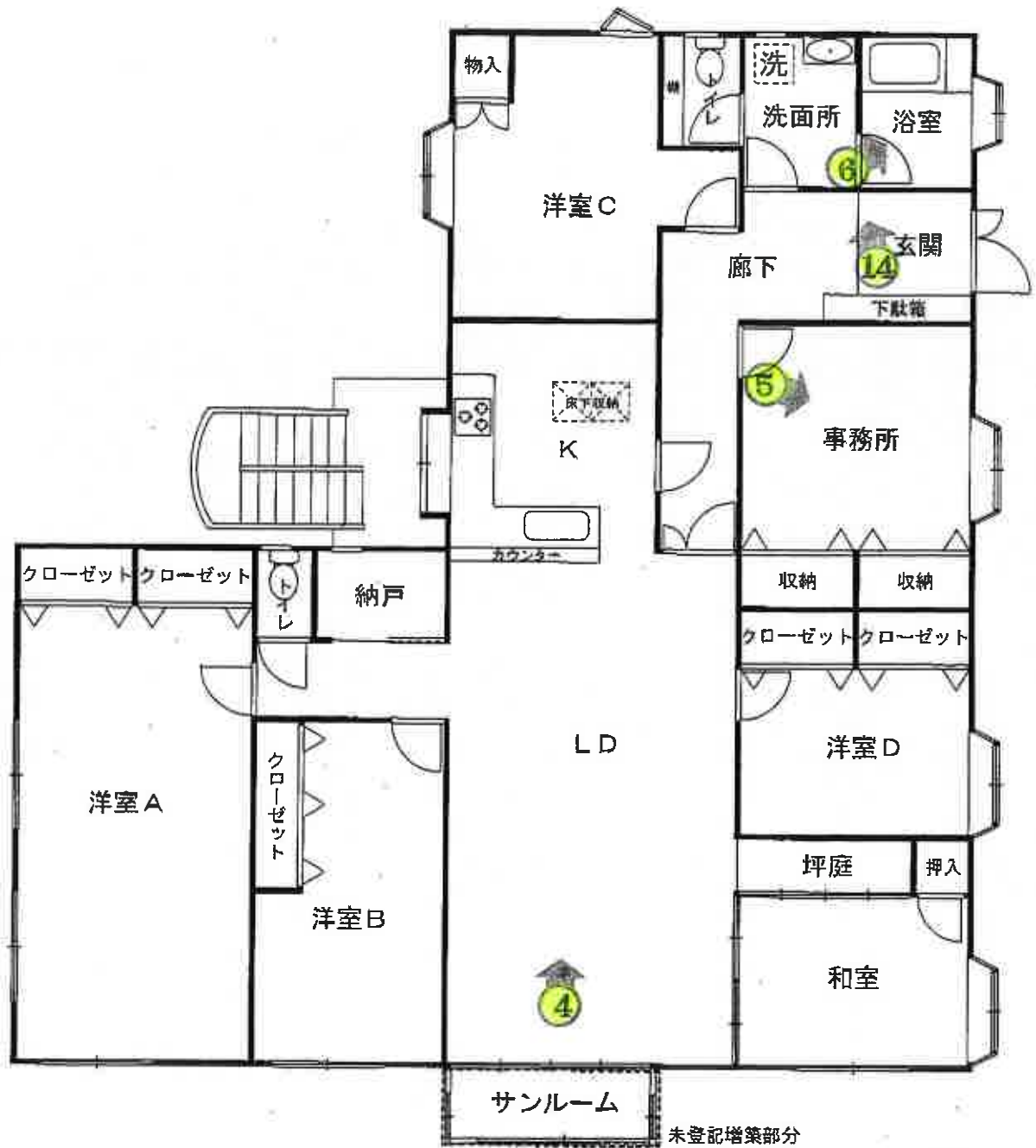
縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会所属)

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。  
 (千葉地方方法務局茂原支庁管轄)  
 令和7年7月28日 別添地方方法務局北見支局

# 間取図

写真撮影位置と方向



101

1階

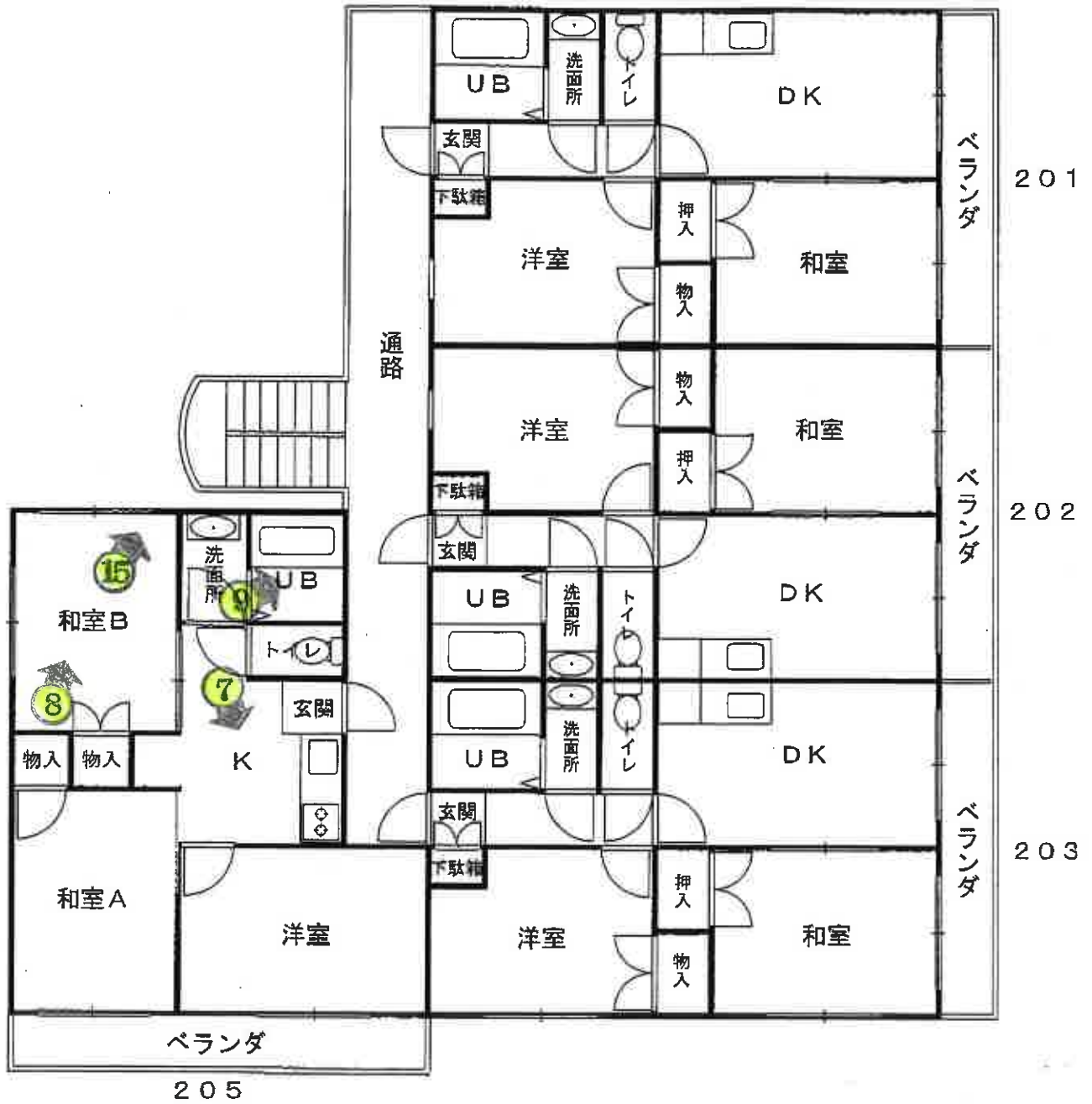


評価人作成

(13枚目)

# 間取図

写真撮影位置と方向



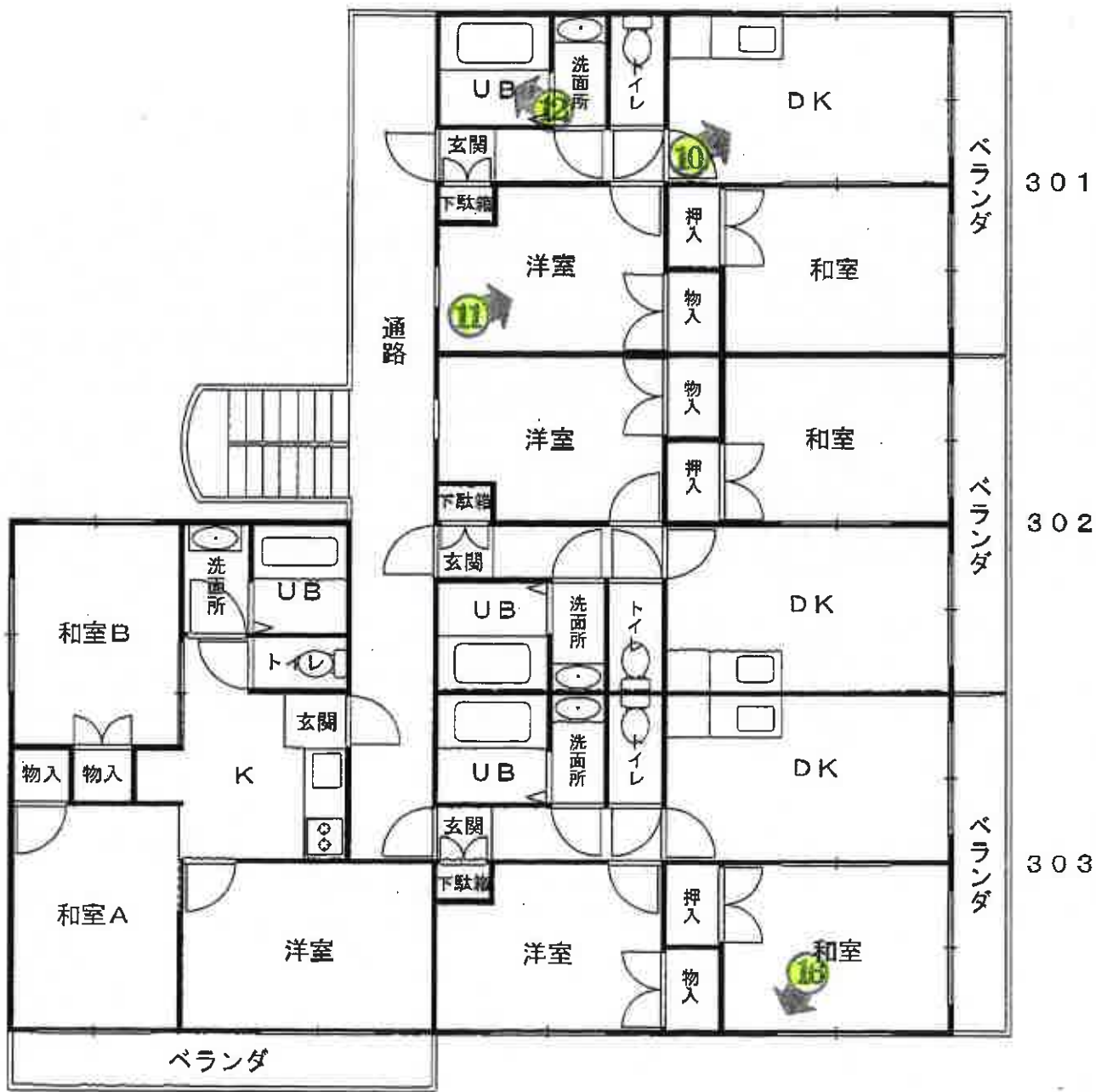
2階



評個人作成

# 間取図

◀○▶ 写真撮影位置と方向



3階



評価人作成

(15枚目)



①



②

カーポート付  
駐車場



③

【1階101号室】



④



⑤



⑥

【2階205号室】



⑦



⑧



⑨

【3階301号室】



⑩



⑪



⑫



⑬

未登記増築部分  
(サンルーム)



⑭

玄関の巾木や框の腐食



⑮

内壁の損傷



⑯

内壁クロス  
のひび割れ

令和7年(ケ)第347号

令和8年2月19日他 現地調査

令和8年2月24日 評価

小調第1041号 発行番号

令和8年3月23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

小 畑 昌 也

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 8 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 3 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 床面積：1階 約188.28㎡ 2階 177.39㎡ 3階 177.39㎡
番号	特記事項		
1, 2	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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   | 茂原市小林字東街都   |
|   | 地 番   | 3 1 4 7 番 3 0   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 3 9 6. 6 9平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 茂原市小林字東街都 3 1 4 7 番地 3 0  |
|   | 家屋 番号 | 3 1 4 7 番 3 0   |
|   | 種 類   | 共同住宅  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 1 8 4. 6 8平方メートル<br>2階 1 7 7. 3 9平方メートル<br>3階 1 7 7. 3 9平方メートル |



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR外房線「新茂原」駅の北東方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる空地の多い住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条・23条指定区域 景観計画区域内
画地条件	形状(略台形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(北), 間口(約18m), 奥行(約21~23m), 地積は登記(396.69㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況	北側市道(3級7509号線), 幅員(約5.3m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	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1は, 物件2の建物の敷地及び駐車場として利用されている。 隣地は, 西側が戸建住宅, 空地, 南側は空地, 東側は戸建住宅, 北側は道路を介して戸建住宅, 空地である。	
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 下水道なし(浄化槽)	

土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。</li> <li>○ 現存建物に係る以外、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。</li> <li>○ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている（川代遺跡）</li> </ul>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 敷地の東側・西側の大部分はブロック塀等により区画されており、概ねの境界を把握することが可能である。南側及び南西端は、張られているロープの位置から推察できるものの境界がやや不明瞭である。</li> <li>○ 本件土地の南方約15m付近に墓地が存する。</li> <li>○ ちば情報マップによると、一宮川氾濫の浸水想定区域にある。</li> <li>○ 茂原市水害履歴マップによると、大雨時の水害注意区域にある。</li> <li>○ 茂原市内水ハザードマップによると、内水氾濫の浸水想定区域に近接する。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年6月10日新築 約36年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 陸屋根 タイル貼り，ALC等 ビニールクロス貼り，タイル等 ビニールクロス貼り，合板等 フローリング，畳，CF，タイル，カーペット等 ユニットバス，浴室，洗面台，水洗WC，キッチン等 （電気，上水道，浄化槽，都市ガス） －
床面積（現況）	1階LDの南側にサンルーム（約3.6㎡，未登記）が増築（増築時期不詳） されており，現況床面積は以下のとおり。 床面積 1階 約188.28㎡ 2階 177.39㎡ 3階 177.39㎡ 延べ 約543.06㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	共同住宅 1階：6LDK＋納戸＋サンルーム 2階：2DK×3室＋3K×1室 3階：2DK×3室＋3K×1室 （別添間取図参照）
品 等	劣る。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況 （その1）	本件所有者が共同住宅として使用している。 当該賃貸借契約の概要等は以下のとおりで，詳細については執行官の現況 調査報告書を参照のこと。	

	号室	利用状況等
建物の利用状況 (その2)	101	<p>本件所有者より賃貸された法人が、賃借権に基づき事務所兼社員寮として利用しており、同法人の従業員（占有補助者）らが居住している。</p> <p>貸主：個人 借主：株式会社YM工業</p> <p>占有範囲：1階 101号室，北西側駐車場部分 P001・P002 占有開始：平成27年4月21日（推定） 契約期間：令和7年4月21日～令和9年4月20日（合意更新） 賃料：65,000円／月（駐車料込（2台）） 共益費：なし 敷金：65,000円 占有権原：賃借権</p> <p>洋室Aの床等に軋みがある。洋室Bの窓ガラスにひび割れがある。和室の天井クロスの一部が剥がれている。LDの和室前床に擦れ傷がある。キッチンの床下収納付近の床に撓み・沈みが生じている。浴室の床タイルにひび割れが生じている。玄関の巾木・框等が腐食しており、浴室からの水漏れが原因ではないかとのこと。</p>
	201	<p>本件所有者より賃貸された個人が、賃借権に基づき居住し占有している。</p> <p>貸主：個人 借主：個人</p> <p>占有範囲：2階 201号室 占有開始：平成29年3月20日頃 契約期間：令和7年3月20日～令和9年3月19日（合意更新） 賃料：30,000円／月（別途水道料金4,000円／月） 共益費：なし 敷金：30,000円 占有権原：賃借権</p> <p>令和7年頃に給湯器を交換した。また、トイレの電灯・換気扇が点かないとのこと。</p> <p>洗面所の床等に軋み・緩みがあるほか、扉の建付けが不良。和室の窓ガラスにひび割れがあり、畳に剥がれている箇所がある。DKの床の一部が剥がれている。天井・内壁クロスに黄ばみ・汚れ・ひび割れ等が確認される。</p>

建物の利用状況 (その2)	202	空室であり、本件所有者が占有している。 洋室の床に軋み、DKの床に軋み・一部緩む箇所がある。和室の押入扉の建付けが不良である。ベランダの隔て板にひび割れがある。
	203	空室であり、本件所有者が占有している。 洋室・DKの床に軋みがある。DKの窓に隙間があり、建付けが不良である。洋室の窓枠付近の壁クロスにひび割れが生じており、一部は下地板もひび割れていると見られる。DKにエアコンが1台残置されている。ベランダの隔て板にひび割れがある。
	205	空室であり、本件所有者が占有している。 洋室・和室Bの床に軋みがある。洋室の窓枠付近の壁クロスの一部が剥がれている。和室Bの北側窓枠付近の痛みが著しく、壁クロスの剥がれや白アリ被害と推測される壁の損傷が確認されるほか、押入扉の縁の一部が剥がれている。キッチンの換気扇フードに隙間があり、ガムテープで仮止めされている。洋室にエアコンが1台残置されている。
	301	空室であり、本件所有者が占有している。 室内全般に小傷等が散見される。DKの入口扉の建付けがやや不良である。DKにエアコンが1台残置されている。
	302	空室であり、本件所有者が占有している。 洋室の床に軋みがある。和室とDKにエアコンが各1台残置されている。
	303	本件所有者より賃貸された個人(亡)の承継人が、長期賃借権に基づき居宅兼事務所として占有している。 貸主：個人 借主：個人 占有範囲：3階 303号室 占有開始：平成12年12月1日(推定) 契約期間：令和6年12月1日～令和8年11月30日(合意更新) 賃料：40,000円/月(別途水道料金4,000円/月) 共益費：なし 敷金：なし 占有権原：賃借権

建物の利用状況 (その2)	303	<p>トイレのタンク及びキッチンの蛇口から水漏れがある。キッチンのシンクから水漏れがあったが仮補修済み。和室の窓枠付近にひび割れがあり、白蟻被害ではないかとのこと。</p> <p>洋室は窓枠付近にひび割れが生じている。DKは窓枠付近及びキッチン上部の梁にひび割れがある。洗面所の床に緩みがある。天井・内壁クロスに汚れ、床に擦れ傷や軋み等が確認される。</p>
	305	<p>本件所有者より賃貸された法人が長期賃借権に基づき社宅として占有しており、同法人の従業員（占有補助者）が居住している。</p> <p>貸主：個人 借主：株式会社KNG ウェルテクノ 占有範囲：3階 305号室 占有開始：平成7年2月1日頃 契約期間：令和7年2月1日～令和9年1月31日（合意更新） 賃料：40,000円／月（別途水道料金4,000円／月） 共益費：なし 敷金：60,000円 占有権原：賃借権</p> <p>台風被害で洋室の窓ガラスが割れ、網戸も破れた。ユニットバスの換気扇は10年以上作動していない。10年程前に給湯器を交換したとのこと。</p> <p>洋室・和室は窓枠付近にひび割れが生じている。和室Aの入口襖が破れている。天井・内壁クロスに汚れ・黄ばみ、床に軋み・汚れ等が確認される。</p>
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建築確認：平成元年10月21日，長第458号 完了検査：なし</li> <li>○ 外壁の汚れ，コーキングの劣化等が見られる。</li> <li>○ 建物外部の鉄部に錆が生じており，特に外階段の裏側や手摺り等が錆びて腐食している。</li> <li>○ カーポートの屋根の一部が破損している。</li> <li>○ 屋上フェンスが破損し一部は外れており，フェンスの土台のずれ・ひび割れが確認される。</li> <li>○ 1階付近の外部汚水配管から排水臭がすることがあり，漏水しているのではないかとのこと。</li> <li>○ 2階205号室のベランダ床の裏が破損している。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

#### 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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	30,400	0.90	396.69	1/1	0.80	8,683,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（茂原-4）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,200\text{円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/95 & = & 30,400\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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：道路方位+1%

◇ 地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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

イ 個別格差：道路方位±0%，周知の埋蔵文化財包蔵地に指定-5%，墓地に近接-5%  
計（相乗積）-10%

ウ 地積：登記数量による。

エ 持分：登記簿のとおり。

オ 建付減価：古家の存在，建物と敷地との適応の状態等を考慮した。-20%

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	200,000	約543.06㎡	0.025	1/1	2,715,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2	0.05	0年	約36年	0.05	0.50	0.025

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

## 2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格（円）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入）
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	8,683,000	0.40	法定地上権	3,473,000

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40%と査定した。

## 3 積算価格

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、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①カ, 1②オ）	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円）	占有減 価修正	積算価格 （円） （千円未満四捨五入）	価格割合
	ア	(2ウ) イ	ウ	(ア±イ)×ウ＝エ	エ÷Σエ＝オ
1	8,683,000	－ 3,473,000		5,210,000	0.457
2	2,715,000	＋ 3,473,000	1.00	6,188,000	0.543
合 計				11,398,000	1.000

ウ 占有減価修正：収益物件であることから占有減価は不要と判断した。

## II 収益価格の試算

単年度の有効総収益を取引利回りから導かれる還元利回り（粗利回り）で還元して、総収益還元法による収益価格を以下のとおり求めた。

潜在総収益 (円) ア	空室損失等 補正 イ	有効総収益 (円) ア×イ=ウ	還元利回り (粗利回り) エ	収益価格(円) (千円未満四捨五入) ウ÷エ=オ
3,934,800	0.70	2,754,360	25.0%	11,017,000

(※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ない)

ア 潜在総収益：現在収受している月額支払賃料等や満室状態を仮定した想定賃料等を基に潜在総収益を求めた。

101号室	6LDK等	65,000円/月	(実際支払賃料)
201号室	2DK	30,000円/月	(実際支払賃料)
202号室	2DK	30,000円/月	(想定賃料)
203号室	2DK	30,000円/月	(想定賃料)
205号室	3K	31,700円/月	(想定賃料)
301号室	2DK	30,600円/月	(想定賃料)
302号室	2DK	30,600円/月	(想定賃料)
303号室	2DK	40,000円/月	(実際支払賃料)
305号室	3K	40,000円/月	(実際支払賃料)

合計 327,900円/月

$327,900円 \times 12ヶ月 = 3,934,800円$

イ 空室損失等補正：地域の趨勢、賃貸市場動向及び目的物件の個別性を考慮して、70%（空室率30%）を採用した。なお、貸倒損失は計上しない。

エ 還元利回り：一般市場及び競売市場における収益用不動産の取引利回りから利回りを求め、これに立地状況、建物状況、テナント・賃料状況及び将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回り（粗利回り）を査定した。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

以上により

積算価格 11,398,000円

収益価格 11,017,000円

の2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、目的物件が有する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。

2価格ともそれぞれ妥当な根拠を有していることから、本件においては積算価格及び収益価格を相互に関連付けて、調整後の価格を11,200,000円と求めた。

#### 2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	11,200,000	0.457	5,118,000
2		0.543	6,082,000

### 3 評価額の判定

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	案分後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	引受債務相当 額の控除減価 (円) (敷金等) エ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウーエ
1	5,118,000	0.80	0.70	—	2,870,000
2	6,082,000	0.80	0.70	60,000	3,350,000
一 括 価 格 ( 合 計 )					6,220,000

- イ 市場性修正：境界の一部がやや不明瞭であること、郊外に存する老朽化した共同住宅及びその敷地で市場参加者が限定されること等を考慮した。
- ウ 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。
- エ 引受債務相当額の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除した。

## 第6 参考資料

### ○ 地価公示価格（茂原－4）

所 在：茂原市長尾字田尻2333番14

価 格：29,200円/㎡

位 置：JR外房線「新茂原」駅の西方約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：219㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：北西側幅員4.5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：戸建住宅が建ち並ぶ中規模開発による住宅地域

## 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

以 上





(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。



請求部分	所在		茂原市小林字東街都		地番	3147番30		
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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	方位不明

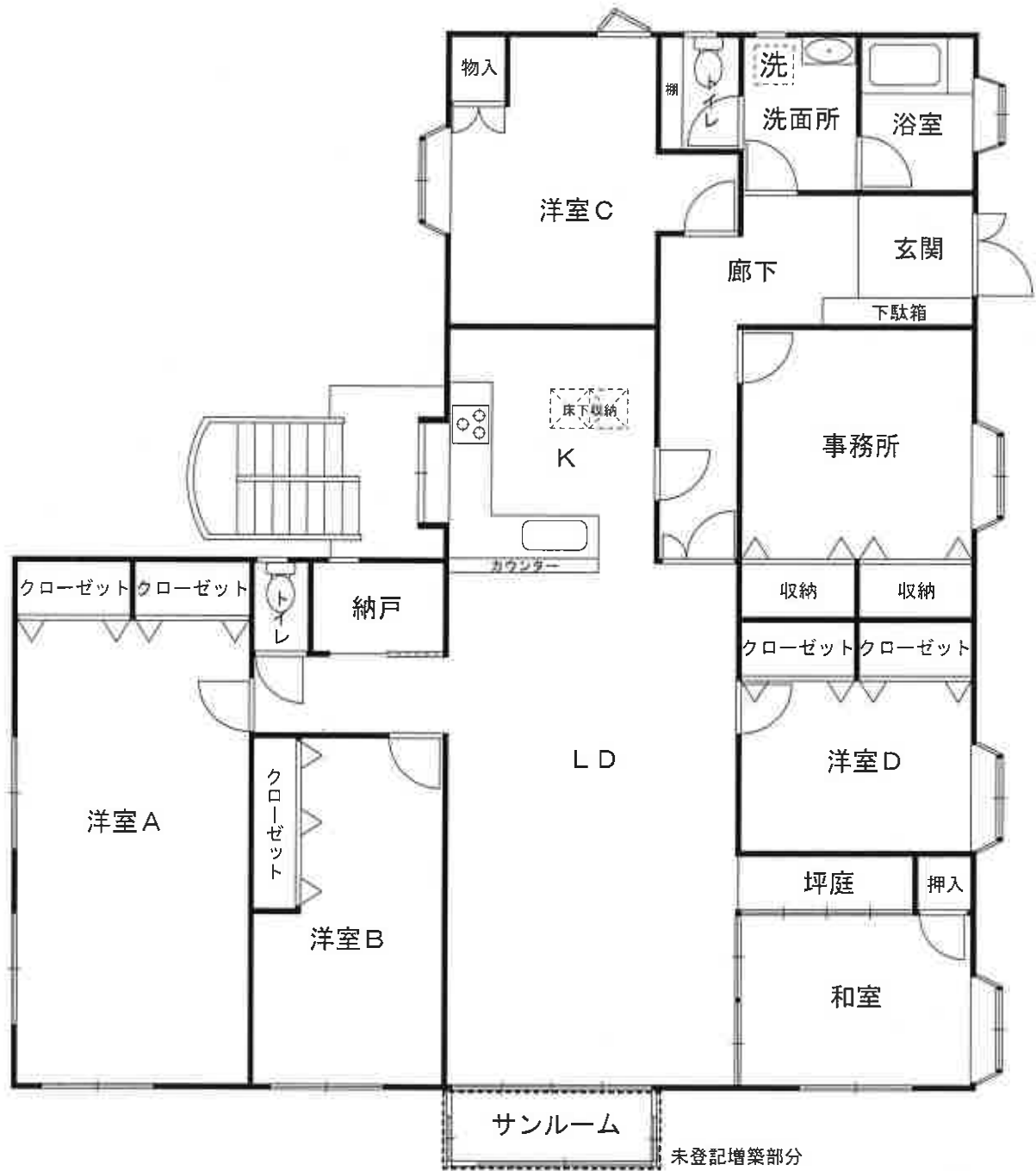
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (千葉地方法務局茂原支局管轄)  
 令和7年7月28日

(A3判をA4判に縮小)

釧路地方法務局北見支局  
 登記官



間取図



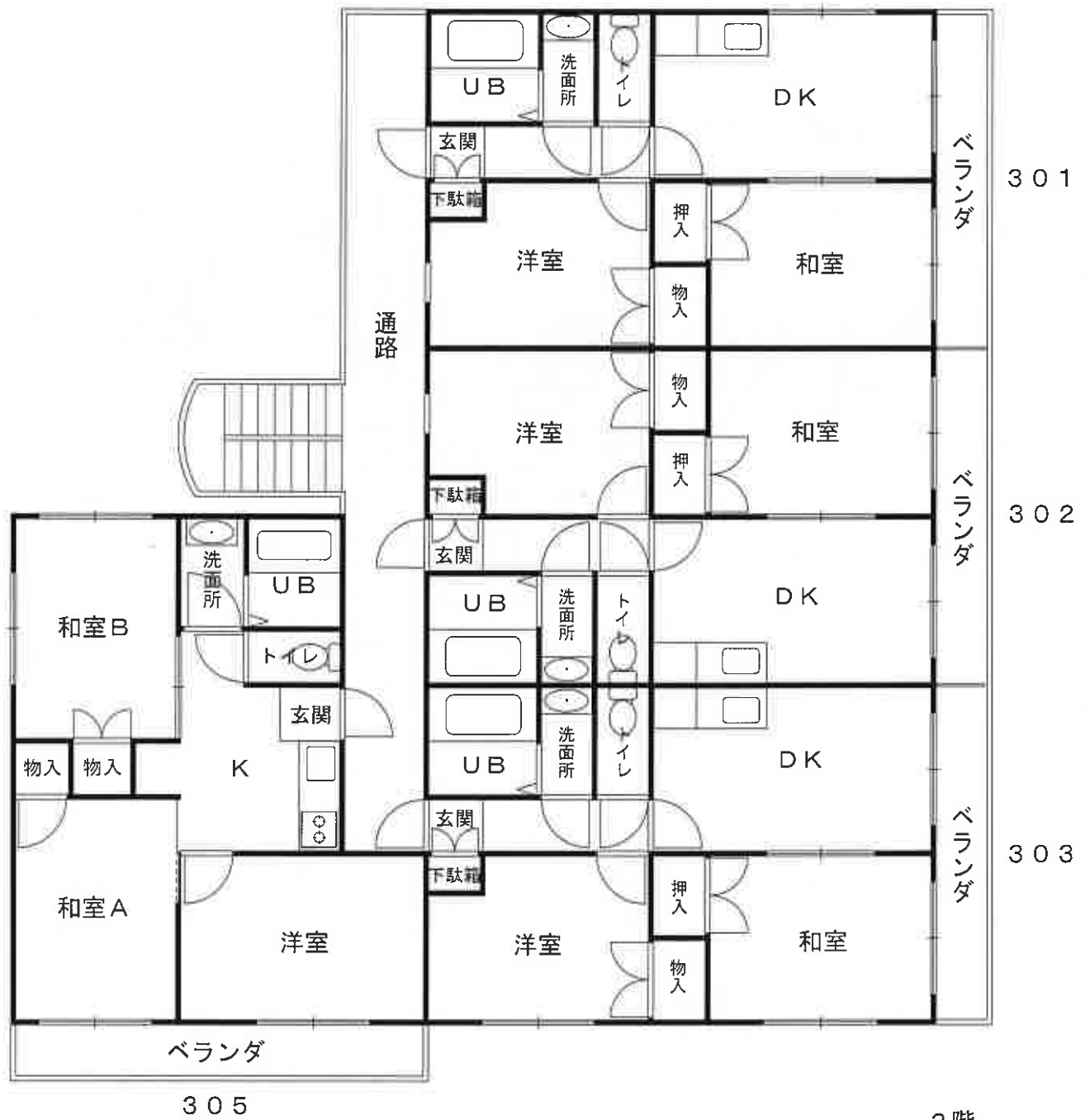
101

1階





# 間取図



3階

