

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,390,000 5,912,000	一括	1,478,000	65,152	17,138
1	1,990,000				
2	5,400,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 市原市郡本二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4. 4 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地, 一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 市原市郡本二丁目 3 4 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 4 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 3 1 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 13日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

転借人Aが占有している。同人の原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】

本件土地の北側一部は、売却対象外の土地（地番347番1）と一体として通路として利用されており、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 市原市郡本二丁目
地 番 3 4 7 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 4 . 4 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地, 一部公衆用道路
- 2 所 在 市原市郡本二丁目 3 4 7 番地 2
家屋 番号 3 4 . 7 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル



令和8年(ケ)第69号
令和8年4月14日受理
令和8年6月1日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 市原市郡本二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市郡本二丁目 3 4 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 4 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 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（住居表示未実施区域）		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地の宅地部分上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社TKクリエイト	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■転貸用物件	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■株式会社TKクリエイト従業員) ■文書(■占有者提出の占有関係照会に対する回答書、■「建物賃貸借契約書(サブリース)」	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		令和4年6月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年4月30日	
	期間	令和4年6月1日から ■令和9年11月30日まで □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
当事者	借主	■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎月金60,000円 (毎月20日限り当月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金	貸主	■株式会社TKクリエイト	
	借主	■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月金88,000 円 (毎月27日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等		■転貸可 □ □譲渡転貸可 □	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり 「関係人の陳述等」記載の占有者会社従業員の陳述から令和4年4月30日から同年5月31日までの間は所有者から委託を受けた株式会社TKクリエイトが貸主代理人として賃貸借契約を締結したものと認められる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者) の夫	1 本建物は借家で令和4年4月30日から私と家族で住んでいます。貸主は株式会社TKクリエイイトという会社で、借主は私の妻のAです。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。賃貸借契約書は入居したときに取り交わしただけです。更新契約書はありません。 2 表札に書いてある苗字は前の居住者だと思います。特に理由はありませんが、そのままにしています。 3 本土地は北側が東側のお隣の土地と一体の通路になっています。通路は共用で、通行についての取り決めなどはありません。 4 本建物の外壁材は破損して、剥がれ落ちているところが複数あります。貸主に連絡しても何もしてくれなくて困っています。洗面室のドアは開け閉めが不具合です。キッチンの冷蔵庫の置いてあるところの床が沈んでいて、そこから虫が入って来ます。キッチンの収納の扉が不具合です。リビングのフローリングに傷があります。リビングの庭側のサッシから雨が吹き込んで、フローリングが変色して傷んでいます。先日、庭に白アリがいるのを見掛けました。白アリの検査はしていません。本建物に白アリの被害があるかもしれません。給湯器は新しいものに替えてもらいました。本建物はオール電化です。ペットは飼っていません。 5 競売で売却後も住み続けたいと思っています。
■ 株式会社TKクリエイイト代表者	1 本建物はサブリース物件で、所有者から当社が賃借して、当社が貸主としてAさんに転貸しています。照会書を送ってもらえれば賃貸借契約書等を送付します。 2 所有者と当社との賃貸借契約の開始日は令和4年6月1日で、一方、当社とAさんとの転貸借契約の開始日は令和4年4月30日になっています。当社とAさんとの転貸借契約開始日の令和4年4月30日から当社と所有者との賃貸借契約開始日前日の令和4年5月31日までについては当社は所有者から委託を受けた貸主代理人として、当社が所有者に渡すべきその間の賃料については免除するという内容で所有者と合意の上、契約しました。それについては所有者と口頭でのやり取りだけで、特に書面はありません。 3 当社と所有者との賃貸借契約の賃料は月額6万円です。 4 Aさんと取り交わした賃貸借契約書は入居時のものだけで、更新時の更新契約書は作っていません。 5 当社の営業用店舗名は「らくちん!!管理部」といいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は北側が市道に面する旗竿状の平坦な土地で、本建物の敷地及び公衆用道路となっている。北側市道、後記2の公衆用道路部分の東側隣地347番1に面する部分及び347番3に面する一部を除き、本土地の周囲にはブロック、フェンスが設置されており、別紙地積測量図とも対比することにより本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 本土地の北側部分は東側隣地347番1と一体となり、アスファルト敷きの共用の公衆用道路部分となっており、概ね347番3に面するあたりから北方への下り勾配となっている。
- 3 上記公衆用道路部分を除く本土地の一部東側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。

第3 物件2について

- 1 占有者会社提出の占有関係照会に対する回答書、占有者ら提出の賃貸借契約書等、占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書、占有者の住民票、本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物における占有関係は「占有者及び占有権原」記載のとおり認められる。なお、表札には前所有者の苗字が表示されたままとなっている。
- 2 本建物の外壁材が複数箇所、剥落している。リビングの南側サッシ側のフローリングが一部変色している。リビングのフローリングの一部が損傷している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

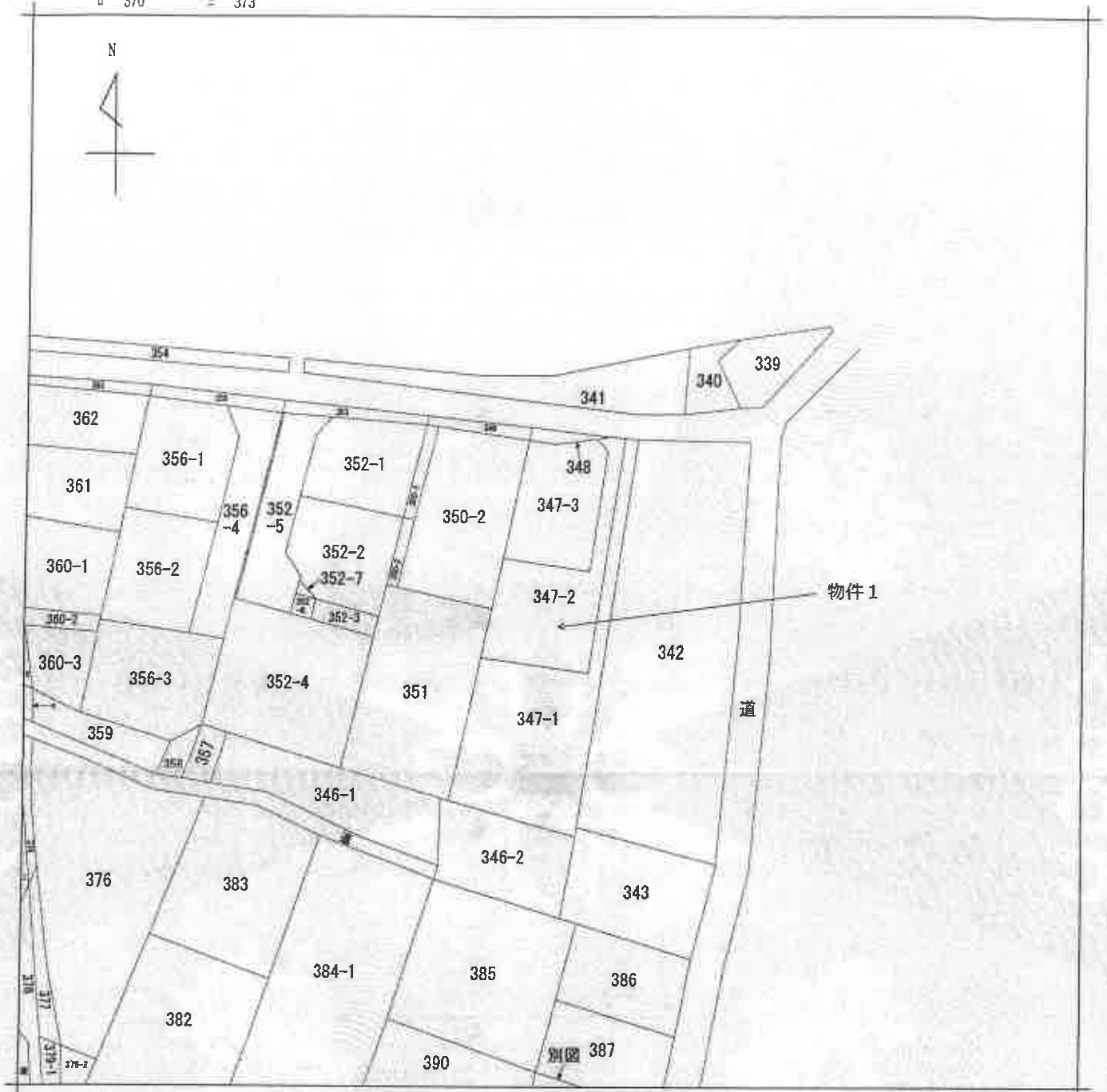
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月16日（木）	執行官室	市原市役所に対し、本建物平面図送付嘱託 千葉地方法務局市原出張所に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
8年4月20日（月） 13：40－15：08	物件所在地	物件調査、写真撮影、Aの夫に面談、占有関係等聴取 同人から賃貸借契約書写し入手
8年4月21日（火） 17：15－17：21	当職携帯電話 所有者	占有者会社に架電、代表者から占有関係聴取 千葉地方法務局市原出張所に対し、占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託 市原市役所に対し、Aの住民票送付嘱託
8年4月22日（水）	執行官室	千葉地方法務局市原出張所から上記嘱託に係る文書到着 占有者会社に対し、占有関係照会書送付
8年4月23日（木）	執行官室	市原市役所から本建物平面図到着
8年4月24日（金）	執行官室	Aの家族来庁、同人から「賃貸借契約変更合意書」等受領
8年4月27日（月）	執行官室	市原市役所からAの住民票到着
8年4月30日（木）	執行官室	千葉地方法務局市原出張所から占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書到着
8年5月13日（水） 10：40－11：15	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 占有者の夫に面談、本建物の損傷箇所聴取
8年5月22日（金）	執行官室	占有者から上記照会に対する回答書、賃貸借契約書到着
8年5月30日（土） 11：48－12：02	当職携帯電話	占有者会社に会社、従業員から占有関係聴取

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

352-6
370
371
373

N



(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	所 在 市原市郡本二丁目					地 番	347番2			
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54年7月3日			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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和8年2月12日

千葉地方法務局市原出張所

請求番号: 11-2

登記官

(7 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成17年3月24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8年2月12日 千葉地方方法務局市原出張所

(8 枚目)

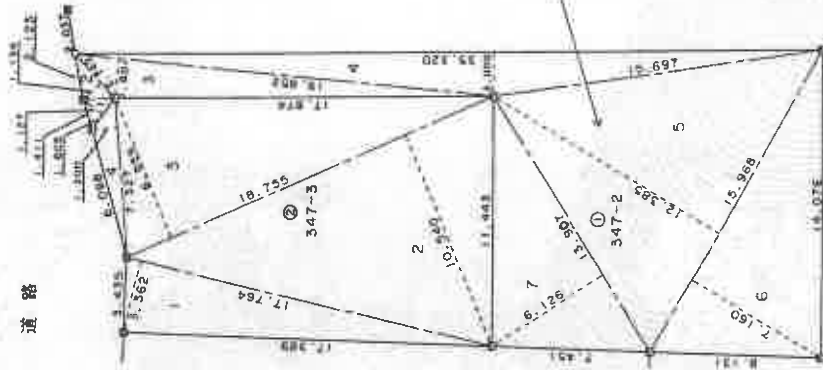
登記官

344707

地 番 347-2, -3

地 積 測 量 図 17.3.24

土地の所在 市原市郡本2丁目



三斜求積表

地番	底辺	高さ	積面積
1	1.805	1.127	2.034235
2	2.742	1.134	3.109428
3	19.852	1.801	35.753432
4	35.320	2.000	70.640000
5	15.968	12.305	197.763680
6	15.968	7.160	114.330880
7	13.907	6.126	85.194282
合計			508.825957
面積			254.4129785
坪数			254.41
㎡			76.95

地番	底辺	高さ	積面積
1	17.764	3.362	59.722568
2	18.755	10.540	197.677700
3	18.755	6.959	130.516045
4	7.327	1.200	8.792400
合計			396.708713
面積			198.3543565
坪数			198.35
㎡			60.00

記号	境界線の種類
①	市原市コンクリート杭
②	コンクリート杭
○	計算点



作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成17年3月22日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

請求番号：11-3

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成17年7月20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8年2月12日 千葉県方法務局市原出資所

登記官

(9 枚目)

各階平面図

88956

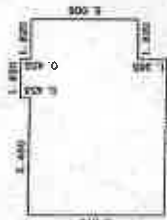
建物各階平面図

17.7.20

家屋番号 347-2

建物の所在 市原市郡本2丁目347番地2

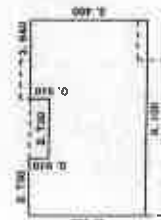
1階



求積表

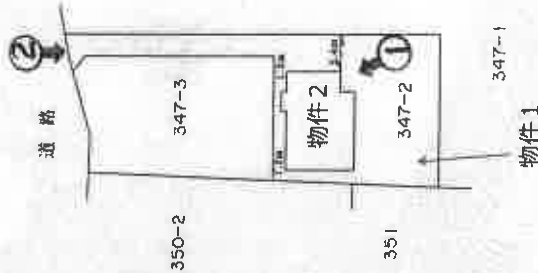
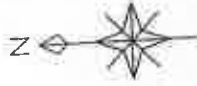
7.280 × 6.370	=	46.37360
1.820 × 0.455	=	0.82810
1.820 × 5.005	=	9.10810
合計		56.31080
床面積		56.31 m ²

2階



求積表

2.730 × 0.910	=	2.48430
9.100 × 4.550	=	41.40500
3.640 × 0.910	=	3.31240
合計		47.20170
床面積		47.20 m ²



平成17年7月20日登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

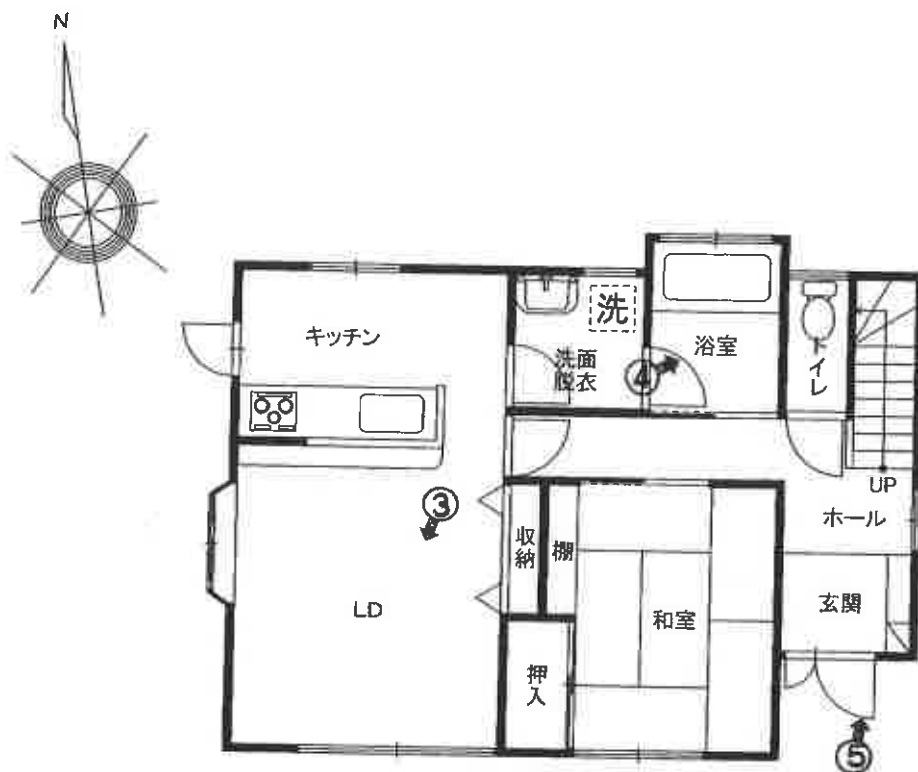
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

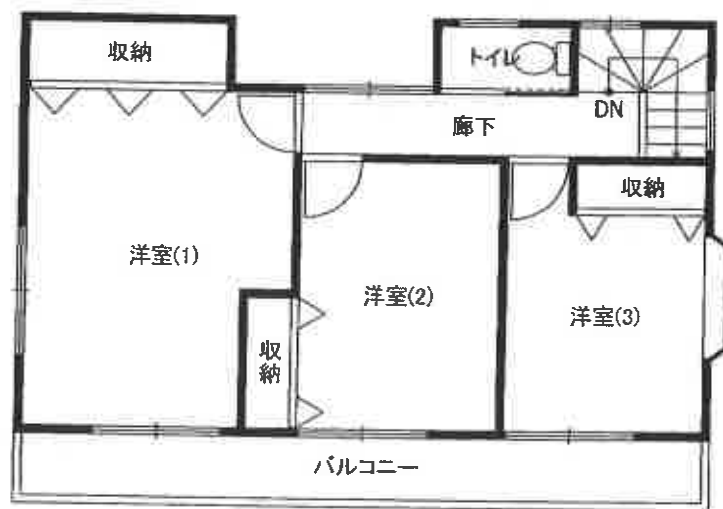
(A3判をA4判に縮小した)

図面番号：11-1

【間取略図】



1階平面図



2階平面図

評価人作成

写真撮影位置・方向

1



物件1

2



(黄色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる)

3



(11 枚目)



外壁材の破損



令和8年(ケ)第69号

令和8年5月13日 現地調査

令和8年5月29日 評価

第26116号 発行番号

令和8年5月30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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,390,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,990,000 円
物件2 (建物)	金	5,400,000 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。		現況地目：宅地，一部公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1～2	その他は第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 | 市原市郡本二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市郡本二丁目 3 4 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 4 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |

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内房線「八幡宿」駅の南東方・約3km(道路距離) 最寄バス停「大宮前」の南東方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか空地、農地等が見られる地域。	
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1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	郡本・藤井・門前・市原地区地区計画
		建築基準法22条・23条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画:居住誘導区域内 立地適正化計画:都市機能誘導区域外
画 地 条 件	形 状 : (旗竿状敷地) 地 勢 : (概ね平坦) 間 口 : (接道長さ約3.5m) 奥 行 : (約35m) 地 積 計 : (254.41㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:市道とは概ね等高に接面。 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面。	
接 面 道 路 の 状 況	北 側 (市道) 路線名 (3249号線) 幅員 (約4.5m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無)	
	建築基準法上の種類	北 側: 建築基準法第42条1項1号
接 面 道 路 の 状 況	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	適法な範囲で可能であると推定
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地。一部は南側隣接地(地番:347番1)の路地状部分と一体で通路の用に供されている。
	隣 地	・ 北 側 : 一般住宅 ・ 東 側 : 空地 ・ 西 側 : 一般住宅, 空地 ・ 南 側 : 一般住宅

供給処理施設	上水道 あり								
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。	ガス配管 なし (建物はオール電化仕様)								
	下水道 なし (浄化槽)								
土 壌 汚 染 等	1. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壌汚染リスクは少ない。								
	2. 既存建物に係る以外,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。								
	3. 千葉情報マップによると,対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「郡本遺跡群」に指定されている。								
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の境界線については,隣接地とはコンクリートブロック,フェンス等で区画されている。尚,敷地の一部は南側隣接地(地番:347番1)の路地状部分と一体で通路の用に供されており,その境界線は不明瞭である。また,当該通路部分の通行等に関する取決めの有無は不明である。								
	2. 北側市道部分の登記簿調査								
	<table><tr><td>地番</td><td>登記上地目</td><td>登記上所有者</td><td>備 考</td></tr><tr><td>348番</td><td>官用地</td><td>内務省</td><td>—</td></tr></table>	地番	登記上地目	登記上所有者	備 考	348番	官用地	内務省	—
地番	登記上地目	登記上所有者	備 考						
348番	官用地	内務省	—						

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17年7月11日 新築
	経 過 年 数	約 21 年
	経済的残存耐用年数	約 9 年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス, 化粧石膏ボード等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 浄化槽)
	そ の 他	オール電化仕様, エコキュート, IHクッキングヒーター
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 経年による損耗等のほか, 外壁のサイディングに剥れや浮き, 目地コーキングの劣化が, バルコニーの床シートに剥れが見られる。また, リビングの床に雨漏り跡やキズが見られる。その他目視可能な範囲では大きな損傷箇所は見られない。維持管理の状況は概ね普通程度であると思料される。	
床面積(現況)	床面積 1階	56.31㎡
	2階	47.20㎡
	延べ	103.51㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	転借人が家族と居住し占有している。 (特記事項2参照)	

特 記 事 項	1. 建築確認:平成17年4月21日／第H17確認建築市原市00047号 検査済証:平成17年9月1日／第H17確済建築市原市00170号 2. 本件は,サブリース契約により転借人が占有している物件である。確認できた建物賃貸借関係は次のとおりである。 ○ 賃貸借契約内容 ・ 賃貸人:所有者 ・ 賃借人:㈱TKクリエイト ・ 占有開始時期:令和4年6月1日 ・ 現契約期間:令和4年6月1日から令和9年11月30日まで ・ 賃料:月額60,000円 ・ 敷金・保証金:なし ・ 特約等:転貸可 ○ 転貸借契約内容 ・ 転貸人:㈱TKクリエイト ・ 転借人:個人 ・ 占有開始時期:令和4年4月30日 ・ 現契約期間:令和8年4月30日から令和10年4月29日まで ・ 賃料:月額88,000円 ・ 敷金:78,000円 令和4年4月30日から同年5月31日までの間は,所有者から委託を受けた㈱TKクリエイトが貸主代理人として賃貸借契約を締結している。 以上から,本件占有権原は買受人の対抗できない占有権原(6ヶ月の明渡猶予適用)と判断される。 3. 居住者の陳述 ・ 給湯器は新しいものに交換している。 ・ 排水管に詰まりがあったが掃除した。その他設備機器等の不具合はない。 ・ キッチンに冷蔵庫を置くと,床が沈む。 ・ 洗面所の入口ドアの開閉が重い。 ・ 庭先に埋まっていた木にシロアリがいたが,家のシロアリ検査はしていない。
---------	---

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	35,800	0.63	254.41	1/1	1.00	5,738,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市原-22)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times \frac{100}{(102)} & \times \frac{100}{(115)} & = & 35,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位+2% (格差率) 102

◇ 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) 115

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) 敷地の一部が通路-30%, 埋蔵文化財包蔵地-10% (格差率) 0.63

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) 1.00

② 物件2(建物)

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
2	200,000	103.51	0.289	5,983,000

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 よる率		
2	5 %	9年	21年	0.34	▲15% (0.85)	0.289

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

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、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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) (千円未満四捨五人) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	5,738,000	0.45	法定地上権	2,582,000

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45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,738,000	－ 2,582,000		0.90	0.70	1,990,000
2	5,983,000	＋ 2,582,000	1.00	0.90	0.70	5,400,000
一 括 価 格 (合 計)						7,390,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：通路部分の通行等に関する取決めの有無は不明であり、将来紛争になる可能性があること等から市場での需要減退等を考慮した。

オ 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。

第6 参考資料

地価公示価格 市原-22

所 在	市原市市原字日ノ宮177番16
価 格	42,000 円／㎡
位 置	JR内房線「八幡宿」駅の南東方・約2.4km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	185 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	西側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%，指定容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅を中心とする国道背後の住宅地域

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 間取略図

以 上



物件所在地



位置図
S=1/15,000

出典:国土地理院

4 352-6 371
c 370 373



(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	所在	市原市郡本二丁目			地番	347番2		
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	昭和54年7月3日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

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。

令和8年2月12日
千葉地方法務局市原出張所
登記官

請求番号：11-2
(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

地積測量圖 17.324

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8年2月12日 千葉県方法務局市原出張所

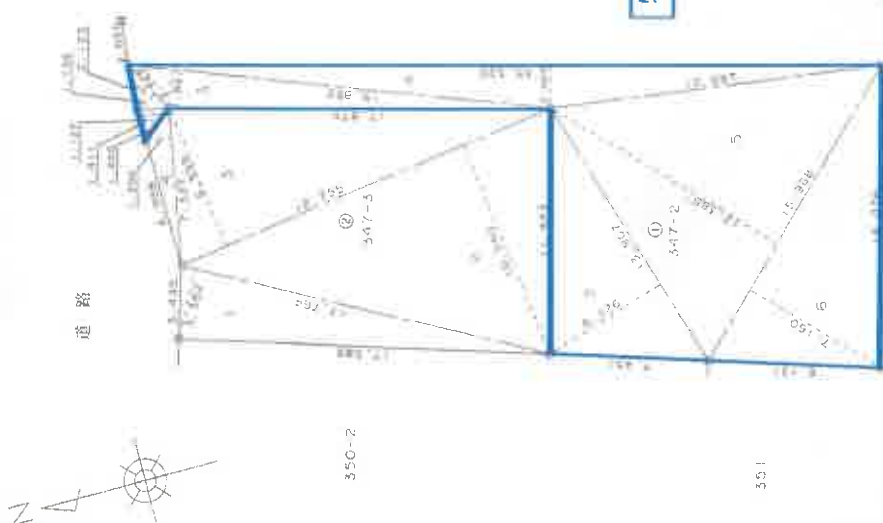
干渠地方法務局市原出張所

卷二

二斜求積表

3	13.522	74	1.127	面	積	334235
4	23.340	180	1.176	面	積	70311
5	25.159	2385	1.60	面	積	35753452
6	25.368	160	1.60	面	積	70640000
7	12.907	160	1.60	面	積	197763680
				面	積	14230860
				面	積	85194282
				面	積	506325957
				面	積	2544129785
				面	積	25441
				面	積	7490
				面	積	41
				面	積	04

2	18.755	10.540	3.362	17.764	5.362	面	積
4	37	37	200	792.400	792.400	130.516045	130.516045
				7087.12	7087.12	198.3543565	198.3543565
				39.35	39.35	100.00	100.00
				面	積	面	積



物件1

千景地方法院
17.3.24
処理

記号	境界標の種別
□	市原市：マンクリー
□	マンクリー
○	マンクリー

著作

平成 17 年 3 月 22 日(作製)

人中

目錄

250

(千葉県土地家屋調査士会報紙)

A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
令和8年2月12日 千葉県地方自治体関係者用

建築物各階平面図

17.7.20

88956

各階平面図

家屋番号 347-2

建物の所在 市原市郡本2丁目347番地2

1階



求積表

280	0.370	104.360
820	0.455	372.100
820	0.005	4.100
合計		480.560

床面積

480.56㎡

2階



求積表

2730	0.910	2484.30
100	0.550	55.00
640	0.910	582.40
合計		3081.70

床面積

3081.70㎡



347-1

平成17年7月20日登記

製作者

千葉県建設局

縮尺 250

(1/250)

申請人

縮尺

1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

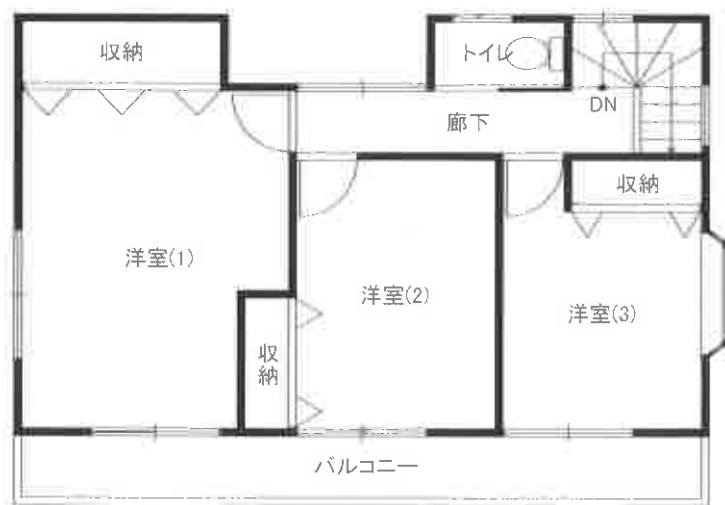
A3版をA4版に縮小

請求番号：11

【間取略図】



1階平面図



2階平面図