

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8 年 10 月 13 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）
1～5	44,760,000 35,808,000	一括	8,952,000	1,095,460	252,528
1	90,000				
2	6,760,000				
3	3,220,000				
4	1,090,000				
5	33,600,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 木更津市朝日二丁目
 地 番 252 番 1
 地 目 宅地
 地 積 57.61 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 木更津市朝日二丁目
 地 番 253 番 1
 地 目 宅地
 地 積 591.15 平方メートル
- 3 所 在 木更津市朝日二丁目
 地 番 254 番 1
 地 目 宅地
 地 積 284.00 平方メートル
- 4 所 在 木更津市朝日二丁目
 地 番 254 番 4
 地 目 宅地
 地 積 95.00 平方メートル
- 5 所 在 木更津市朝日二丁目 253 番地 1、254 番地 1
 家屋 番号 253 番 1



物 件 目 録

種 類	共同住宅 居宅 店舗 事務所
構 造	鉄骨造陸屋根5階建
床 面 積	1階 256.50平方メートル 2階 256.50平方メートル 3階 256.50平方メートル 4階 256.50平方メートル 5階 242.19平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	車庫
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	約18平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 3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1～5】

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 201号室及び202号室

賃借人 E

期 限 定めなし

賃 料 月額170,000円

敷 金 630,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

201号室と202号室の隔壁を除去して、一室として利用されている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

北側駐車場部分及び南側駐車場部分(別紙土地建物位置関係図中、区画番号1～14と表示された部分)につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号5】

・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。

・102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。

・103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。

- ・105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。

- ・301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。

- ・302号室及び303号室につき、中嶋産業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。

- ・305号室につき、FTJ株式会社が占有している。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。

- ・401号室につき、L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。

- ・402号室につき、M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、N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。

- ・405号室につき、O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。

- ・屋上の一部13.32平方メートル（アンテナ支持柱1本及び管路引込部分等一式の設置部分）につき、UQコミュニケーションズ株式会社が占有している。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。

- ・5階居宅部分、203号室及び205号室につき、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

なし

《 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 木更津市朝日二丁目
 地 番 252 番 1
 地 目 宅地
 地 積 57.61 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 木更津市朝日二丁目
 地 番 253 番 1
 地 目 宅地
 地 積 591.15 平方メートル
- 3 所 在 木更津市朝日二丁目
 地 番 254 番 1
 地 目 宅地
 地 積 284.00 平方メートル
- 4 所 在 木更津市朝日二丁目
 地 番 254 番 4
 地 目 宅地
 地 積 95.00 平方メートル
- 5 所 在 木更津市朝日二丁目 253 番地 1、254 番地 1
 家屋 番号 253 番 1



物 件 目 録

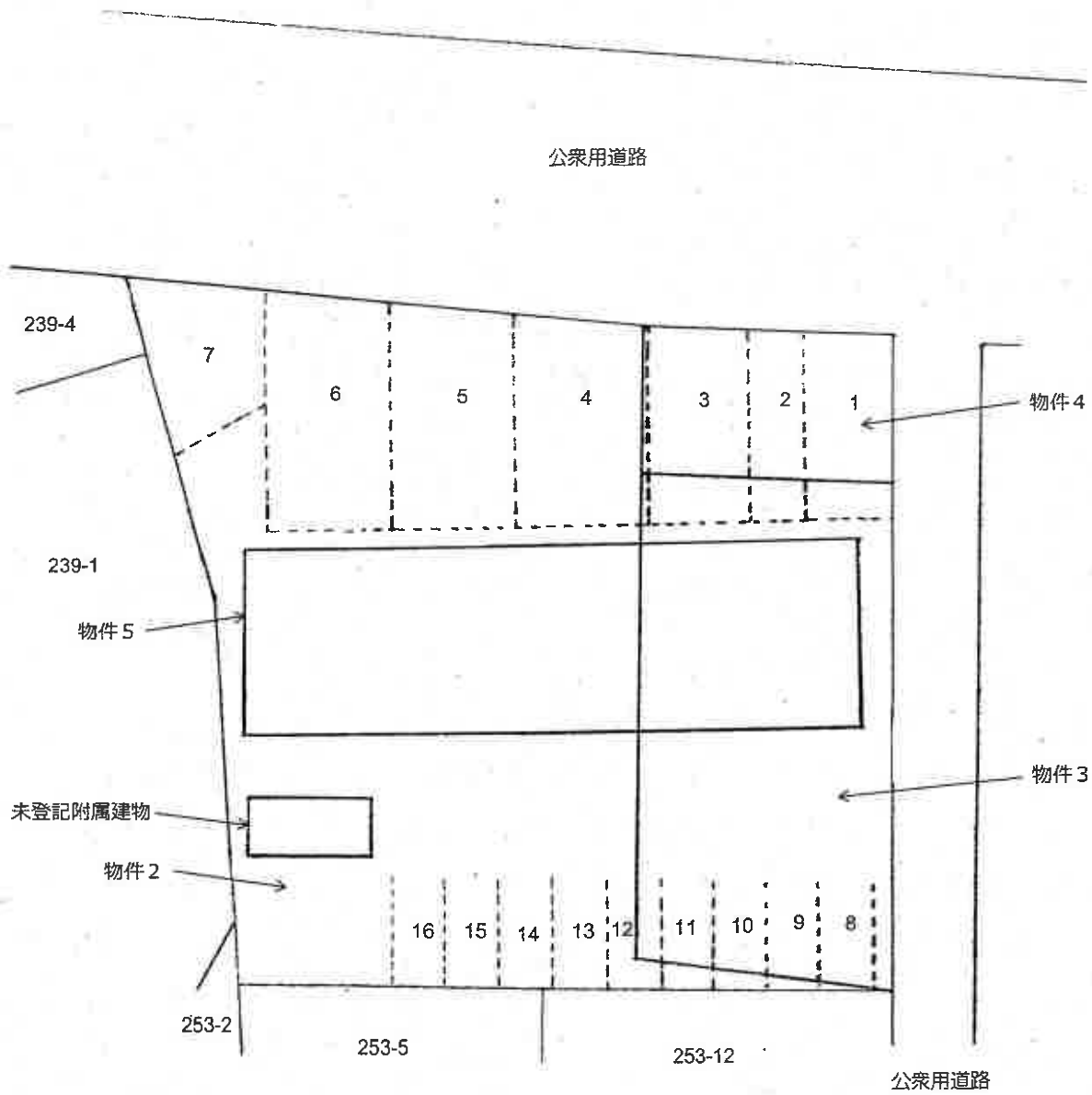
種 類	共同住宅	居宅	店舗	事務所
構 造	鉄骨造陸屋根 5 階建			
床 面 積	1 階	256.	50	平方メートル
	2 階	256.	50	平方メートル
	3 階	256.	50	平方メートル
	4 階	256.	50	平方メートル
	5 階	242.	19	平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	車庫
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	約 18 平方メートル



土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第278号
令和7年9月2日受理
令和8年5月27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 木更津市朝日二丁目

地 番 252 番 1

地 目 宅地

地 積 57.61 平方メートル
- 2 所 在 木更津市朝日二丁目

地 番 253 番 1

地 目 宅地

地 積 591.15 平方メートル
- 3 所 在 木更津市朝日二丁目

地 番 254 番 1

地 目 宅地

地 積 284.00 平方メートル
- 4 所 在 木更津市朝日二丁目

地 番 254 番 4

地 目 宅地

地 積 95.00 平方メートル
- 5 所 在 木更津市朝日二丁目 253 番地 1、254 番地 1

家屋 番号 253 番 1

種 類 共同住宅 居宅 店舗 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建

(1 枚目)



物 件 目 録

床 面 積	1階	256	50平方メートル
	2階	256	50平方メートル
	3階	256	50平方メートル
	4階	256	50平方メートル
	5階	242	19平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件 1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1） ☐ 山林（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 ☐ 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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が雑草を繁茂させた更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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
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）
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	木更津市朝日 2-7-23		
土地	物件 2～4		
現況地目	☒ 宅地（物件 2～4） ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 1 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 2 その他の者が別紙土地建物位置関係図（物件 2～5）中、番号表示の部分の土地を駐車場として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原（物件 2～4 関係）」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 5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：車庫 構造：鉄骨造陸屋根平家建 床面積：約 18 m²		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 1 建物所有者が別紙間取略図の「5階平面図」中、「EVホール」、「EV」及び階段部分を除く部分を居宅として使用し、占有している。 2 建物所有者が同図の「2階平面図」中、「203号室」、「205号室」を事務所（空室）として占有している。 3 その他の者が同図中、上記 1、2 を除く部分の部屋を居宅等として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原（物件 5 関係）」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日]		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（物件 2～5）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2～4関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2～4	■別紙土地建物位置 関係図中、「1」、 「2」、「12」表 示部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉	平9・10・1	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ■法	■月 □年 15,000円	物件5 201号室 賃貸借契約の附帯契 約
	E (物件5 201号 室占有者)	■駐	自令3・11・1 至定めなし				□敷 □保 円	
2～4	■同図中、「3」、 「8」、「9」表示部 分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■駐	令6・2・1 (「9」部分 は令8・2・1)	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 8,000円 (「8」、 「9」)	物件5 101号室賃 貸借契約の附帯契 約、「3」の賃料は 物件5 101号室賃 料を含む
	A (物件5 101号 室占有者)		自令8・2・1 至令10・1・31				□敷 □保 円	
2～4	■同図中、「4」表示 部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■駐	平18・4・15	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	物件5 102 号室賃料を含む	物件5 102号室賃 貸借契約の附帯契 約
	B (物件5 102号 室占有者)		自令7・5・1 至令10・4・30				□敷 □保 円	
2	■同図中、「5」表示 部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■駐	平26・2・14	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	物件5 103 号室賃料を含む	物件5 103号室賃 貸借契約の附帯契 約
	C (物件5 103号 室占有者)		自令8・2・14 至令11・2・13				□敷 □保 円	
2	■同図中、「6」、 「7」表示部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■駐	平16・11・20	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 5,000円 (「7」)	物件5 105号室賃 貸借契約の附帯契 約、「6」の賃料は物件 5 105号室賃料に 含む
	D (物件5 105号 室占有者)		自令6・11・20 至令9・11・19				□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	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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件2～4関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2,3	■同図中、「10」表示部分 N (物件5 403号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令7・6・30 自令7・6・30 至令9・6・30	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 3,000円 □敷 □保 円	物件5 403号室賃貸借契約の附帯契約
2,3	■同図中、「11」表示部分 FTJ株式会社 (物件5 305号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■駐	平28・1・12 自令8・1・12 至令10・1・11	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	物件5 305号室賃料に含む □敷 □保 円	物件5 305号室賃貸借契約の附帯契約
2	■同図中、「13」、「14」表示部分 O (物件5 405号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■駐	令5・3・31 自令7・3・31 至令9・3・31	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 3,000円 □敷 □保 円	物件5 405号室賃貸借契約の附帯契約
2	■同図中、「15」、「16」表示部分 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■駐	. . 自 . . 至 . .	■所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □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	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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 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
5	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・2・1 ----- 自令8・2・1 至令10・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 110,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
5	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平18・4・15 ----- 自令7・5・1 至令10・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 113,056円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 370,000円	賃貸借契約書に「賃料には契約更新料110,000円を36で分割した額を含む」旨の記載がある。
5	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・2・14 ----- 自令8・2・14 至令11・2・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 110,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 220,000円	
5	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平16・11・20 ----- 自令6・11・20 至令9・11・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 128,472円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 465,000円	賃貸借契約書に「賃料には契約更新料125,000円を36で分割した額を含む」旨の記載がある。
5	☐ 全部 ☒ 201、202号室 ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 右欄	平9・10・1 ----- 自令3・11・1 至定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 170,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 630,000円	占有状況：歯科医院 占有範囲：占有開始時に202号室側の隔壁を除去し、201、202号室をワンフロアとして使用
5	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- (空室)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 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
5	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- (空室)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
5	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・8頃・ ----- 自令6・12・1 至令8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
5	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- 中嶋産業株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 右欄	令4・1・15 ----- 自令8・1・15 至令10・1・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 69,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 138,000円	「占有状況」は借上社 宅 占有者会社は従業員で ある下欄占有者G、H に対し、賃料の一部を 住居費として補助して いる。
	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- G、H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 右 ☐ 欄	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「占有権原」は雇用契 約に基づく附随契約

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 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
5	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- 中嶋産業株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 右欄	令4・1・15 ----- 自令8・1・15 至令10・1・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 69,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 138,000円	「占有状況」は借上社 宅 占有者会社は従業員で ある下欄占有者I、 J、Kに対し、賃料の 一部を住居費として補 助している。
	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- I、J、K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 右 ☐ 欄	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「占有権原」は雇用契 約に基づく附随契約
5	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- F T J 株式会社	☒ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平28・1・12 ----- 自令8・1・12 至令10・1・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 148,000円	占有者会社代表者個人 を借主として平成26年 1月12日から同28年1月 11日の期間で賃貸借契 約を締結し、同28年1 月12日開始の契約にお いて借主を現占有者会 社に変更
5	☐ 全部 ☒ 401号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・11・1 ----- 自令6・11・1 至令8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 120,000円	
5	☐ 全部 ☒ 402号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・11・1 ----- 自令2・11・1 至定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	右欄 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	賃料は2年間100万 円、1年間50万円の合 意に基づき、令和11年 10月31日までの賃料合 計470万円を前払い済 み

※ 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

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原 (物件5関係)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 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
5	☐ 全部 ☒ 403号室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令7・6・30 ----- 自令7・6・30 至令9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
5	☐ 全部 ☒ 405号室 ----- O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・3・31 ----- 自令7・3・31 至令9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
5	☐ 全部 ☒ 5階部分 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)

占有範囲	■屋上の一部13.32㎡ (アンテナ支持柱1本及び管路引込部分等一式の設置部分)		
占有者	■UQコミュニケーションズ株式会社		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 電気通信用設備及び付帯設備 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■所有者)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書、令和6年9月3日付け変更覚書)の要旨			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成22年3月1日		
最初の契約日	平成22年3月11日		
契約等期間	平成22年3月1日から■平成31年3月31日まで ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☒ 5年間の自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和6年4月1日から■令和11年3月31日まで5年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎月金40,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	占有者は所有者に対し、賃料のほか電気使用料月額32,830円を支払う。		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等 (占有関係)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 この物件は5階建ての賃貸物件と私の住まいになっています。1、2階がテナント用物件、3、4階が賃貸マンション、5階には私と家族が住んでいます。ビル名は「アンソスビル」といいます。1～4階に各4室、合計16室が賃貸物件になっています。現在、203、205号室の事務所が空室になっています。 2 現在、私の手元にある賃貸借契約書は全部、執行官に提出します。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。 3 本土地の北側と南側は駐車場になっています。北側の駐車場はテナントの来客用駐車場、南側の駐車場は入居者用の駐車場です。 (以下、駐車場の使用区画を別紙土地建物位置関係図表示の番号で示す。また、以下の陳述において「番号」は同図表示の使用区画を示す) 「1」、「2」、「12」は201号室のEさんが借りていて、使用料は3区画で月額15,000円です。「3」、「8」、「9」は101号室のAさんが借りています。「9」は令和8年2月1日から追加で借りています。「3」の使用料は部屋の賃料に含まれていて、「8」、「9」の使用料は2区画で月額8,000円です。「4」は102号室のBさんが借りていて、使用料は部屋の賃料に含まれています。「5」は103号室のCさんが借りていて、使用料は部屋の賃料に含まれています。「6」、「7」は105号室のDさんが借りています。「6」の使用料は部屋の賃料に含まれていて、「7」の使用料は月額5,000円です。「10」は403号室のNさんが借りていて、使用料は月額3,000円です。「11」は305号室のFTJ株式会社が借りていて、使用料は部屋の賃料に含まれています。「13」、「14」は405号室のOさんが借りていて、使用料は2区画で月額3,000円です。「15」、「16」は私と同居している家族が使っています。 4 本土地の北東側角にテナントの看板が設置してありますが、看板の使用料も部屋の家賃に含まれています。 5 屋上にUQコミュニケーションズ株式会社のアンテナが立っています。UQコミュニケーションズと賃貸借契約書を取り交わしています。賃貸借契約の内容は契約書に書いてあるとおりです。 6 本建物の南西側に建っている建物は車庫で、私が25年位前に建てました。基礎もきちんと打ってあります。車庫は私が使っています。 7 物件1は使いようのない土地なので、何も使っていません。
■A (101号室占有者)	(101号室) 1 101号室は令和6年2月1日から借りています。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。現在の家賃は月額110,000円です。最初に借りたときの家賃を安くしてもらったので本来の額に戻った感じです。初回賃貸借契約書の第3条に書いてある「預り金」100,000円は貸主から差し入れて欲しいと言われて支払いました。退去したり、解約しても戻って来ないお金と聞いています。 2 101号室で「ダイニングバル グロッソ」の屋号で個人で飲食店をやっています。 3 駐車場は「3」、「8」、「9」を使っています。駐車場は入居時から借

(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 (占有関係)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (102号室占有者)	りていますが、「9」は令和8年2月1日から追加で借り始めました。使用料は執行官が所有者から聞いた内容と同じです。 4 101号室には特に不具合はありません。店を始めるときにお金を掛けて、いろいろと改装しました。競売で売却になった後も101号室を使い続けたいと思っています。今の賃料か、今よりも安い賃料で借りることができればと思います。 (102号室) 1 102号室は平成18年4月15日から借りています。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。初回賃貸借契約書の契約期間と現在の賃貸借契約書の契約期間が連続して繋がっていません。途中、更新手続きが途切れたことがあって、管理会社が新しく変わって更新手続きをするときにそうなのだと思いますが、よくわかりません。 2 初回賃貸借契約書に書いてある敷金600,000円は現在の賃貸借契約書では370,000円になっています。令和7年5月頃、更新手続きの書類が届いたときに更新料を一括で支払うのが大変だったので、管理会社の提案で、敷金を更新料の支払いに充てましょうということで敷金が370,000円になりました。 3 102号室で「ダイニングバー とれび庵」の屋号で個人で飲食店をやっています。 4 駐車場は「4」を使っています。使用料は執行官が所有者から聞いた内容と同じです。 5 102号室には特に不具合はありません。店を始めるときにお金を掛けて、いろいろと改装しました。競売で売却になった後も102号室を使い続けたいと思っています。今の賃料か、今よりも低い賃料で借りることができればと思います。
	(103号室) 1 103号室は平成26年2月14日から借りています。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。 2 103号室で「マンマチャオ木更津店」の屋号で個人でコインランドリーの店をやっています。店はフランチャイズの形態ですが、店の賃貸借契約は私個人で契約して、賃料も私が支払っています。 3 駐車場は「5」を使っています。使用料は執行官が所有者から聞いた内容と同じです。 4 103号室には不具合はありません。競売で売却になった後も103号室を使い続けたいと思っていますが、今の賃料よりも高くなってしまうと廃業もあります。賃料の値下げをしてもらえれば有り難いですし、続けたいと思います。
	(105号室) 1 105号室は平成16年11月20日から借りています。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。 2 105号室で「Parure」(パルレ)の屋号で個人で美容院をやっ

(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 (占有関係)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (201号室占有者)	います。 3 駐車場は「6」と「7」を使っています。使用料は執行官が所有者から聞いた内容と同じです。 4 103号室には不具合はありません。 5 競売で売却になった後も105号室を使い続けたいと思っています。今の賃料か、今よりも安い賃料で借りることができればと思います。 (201号室) 1 201号室は平成9年10月1日から借りています。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。 2 本建物の新築時から201、202号室で「玄々堂歯科医院」として個人で歯科医院をやっています。開院したのは平成9年10月6日ですが、開院前に201号室と202号室の壁を取り払ってもらうよう要望して、一つの部屋にしてもらってから開院しました。賃貸借契約書には201号室の部屋番号しか書かれていませんが、賃料は2部屋分の賃料です。賃貸借契約書は契約期間が2021年(令和3年)10月末までのものが最後で、その後の更新契約書はありませんが、賃料はずっと支払っています。共用廊下の電球が切れたままだったり、管理費に見合うだけの管理もしていないのに更新料を支払って更新手続きをするのもどうかと思い、更新手続きはしていません。管理会社からも何も言われていないこともあって、更新契約書は取り交わしていません。 3 駐車場は「1」、「2」、「12」の3区画を使っています。使用料は執行官が所有者から聞いた内容と同じです。 4 管理が不十分なので、ベランダの排水が詰まりやすくなっています。競売で売却になった後も歯科医院は続けるつもりなので、今の賃料か、今よりも安い賃料で借りることができればと思います。 (301号室) 1 301号室には平成29年8月頃から私と家族で住んでいます。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。 2 1階集合郵便受けの301号室のところに私の苗字のほかに「邦季商会」と書いてありますが、「邦季商会」は以前、私がやっていた会社です。何年も前に会社は辞めて登記も閉鎖しました。郵便受けはそのままになっているだけです。特に意味はありません。 3 駐車場は使っていません。301号室には特に不具合はありません。競売で売却になった後も住み続けたいと思っています。
■所有者	301号室には私の息子が住んでいます。以前は5階で同居していましたが、平成29年8月頃から301号室に住むようになりました。賃貸借契約書は作らずに月額賃料は25,000円、契約期間は2年の合意更新、敷金はなしの口頭の契約でしたが、公的機関のアドバイスを受けて令和6年12月1日からの契約期間で賃貸借契約書を作りました。賃料はきちんと支払ってもらっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等 (占有関係)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社中嶋産業 (302、303号室占有者) 従業員	(302、303号室) 回答書に添付した当社従業員の入居者一覧のうち、欄外に記載してある303号室入居者の従業員は令和7年12月15日に退職しました。
■FTJ株式会社 (305号室占有者) 代表者	(305号室) 1 当初、305号室は私個人が借主として賃貸借契約を結びました。その後、私が代表者を務めるFTJ株式会社に借主を変更して、平成28年1月12日からはFTJ株式会社として借りるようになりました。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。 2 305号室はFTJ株式会社の事務所で使っています。 3 駐車場は「11」を使っています。使用料は執行官が所有者から聞いた内容と同じです。 4 建具がガタガタして、すべりが悪いです。クロスに穴が開いたり、剥がれている箇所があります。競売で売却になった後も305号室を使い続けたいと思っています。今の賃料か、今よりも安い賃料で借りることができればと思います。
■L (401号室占有者)	(401号室) 1 401号室は令和2年11月1日から住んでいます。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。敷金は120,000円です。入居したときに敷金を一括で支払うのが大変だったので、毎月5,000円ずつ2年間、24回に分割して支払っていました。今は全額、敷金の支払いは済んでいます。 2 駐車場は使っていません。 3 サッシにひびが入っています。室内で猫を1匹飼っています。
■所有者	令和6年11月1日付け賃貸借契約書の第2条の賃貸借期間の終わりが令和8年11月1日とあるのは令和8年10月31日の間違いです。
■M (402号室占有者)	(402号室) 1 もともと402号室には私の兄が住んでいましたが、兄が亡くなったので、私が住むようになりました。私が借りて住むようになったのは令和2年11月1日からです。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。家賃は前払いしています。家賃は1年で50万円、2年で100万円です。家賃をいつ、いくら支払ったのかは覚えていません。詳しいことは貸主の所有者に聞いてください。賃貸借期間の定めはありません。 2 駐車場は使っていません。 3 網戸に破れているところがあります。競売で売却になった後も402号室に住み続けたいと思っています。今の賃料か、今よりも安い賃料で借りることができればと思います。
■所有者	1 402号室はMさんのお兄さんが借りて住んでいましたが、令和2年5月頃にお兄さんが亡くなって、その後、東京に住んでいた弟さんのMさんが片

(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 (占有関係)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	付けか何かで日曜日とか休みの日に来るようになりました。お兄さんの賃料は契約が切れる令和2年10月31日まで支払い済みになっていました。その後、Mさんから令和2年11月1日からは自分が借主として契約したいという申し出を受けて、Mさんと契約を結びました。 2 401号室の家賃は1年で50万円、2年で100万円の額で前払いしてもらっています。Mさんから令和2年10月末頃に100万円、令和4年11月18日に100万円、令和5年11月27日に100万円、令和6年6月25日に100万円、令和6年11月25日に70万円、合計470万円の賃料を前払いで支払ってもらいました。賃貸借契約書の第3条に書いてある支払日と賃料額がそれです。私が備忘のためにメモ書きしたものです。令和6年11月25日は70万円という半端な額ですが、年額50万円なので、その70万円というのはだいたい1年分の賃料ということで受け取りました。ですので、令和11年10月31日までの賃料は前払い済みということになります。賃貸借期間の定めはありません。敷金はありません。
■N (403号室占有者) の父	(403号室) 1 403号は令和7年6月30日から私と息子の2人で住んでいます。借主は息子です。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。 2 駐車場は「10」を使っています。使用料は執行官が所有者から聞いた内容と同じです。 3 網戸に破れているところがあります。換気扇の音がうるさいです。競売で売却になった後も403号室に住み続けたいと思っています。今の賃料か、今よりも安い賃料で借りることができればと思います。
■O (405号室占有者)	(405号室) 1 405号室は令和5年3月31日から住んでいます。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。入居時に賃貸借契約書を取り交わしましたが、更新のときに入居時の契約書は処分してしまいました。 2 駐車場は「13」、「14」を使っています。使用料は執行官が所有者から聞いた内容と同じです。 3 カーテンレールが壊れています。シャワーの水圧が弱いです。建具の開け閉めが不自由で、引っ掛かります。和室の押入れの天板に水漏れのような跡があります。競売で売却になった後も405号室に住み続けたいと思っています。今の賃料か、今よりも安い賃料で借りることができればと思います。
■所有者	405号室の契約開始時の賃貸借契約書は作ったと思いますが、今は手元ありません。
■所有者	(5階部分、以下「5階部分」という場合は別紙間取略図の「5階平面図」中、「EVホール」、「EV」及び階段部分を除く住居部分をいう) 大雨のときにリビングの窓から雨が吹き込んできます。リビング隣の和室の建具の開け閉めが不具合です。

(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）、土地建物位置関係図、間取略図及び添付写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は東側が公衆用道路及び南側が水路に面する帯状の平坦な土地である。本土地の北西側及び北東側の各角地点に境界標が存在した。公衆用道路に面する部分を除き、隣地に面する本土地の三方にはコンクリート板の土留め、ブロックが設置されており、本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 北側隣地は本土地よりも高く、隣地に面する部分に高さ約0.75mのコンクリート板等の土留めが設置されている。南側水路は本土地よりも低く、水路に面する部分に高さ約0.5mのコンクリート板の土留めが設置されている。
- 3 本土地は雑草が繁茂し、長期間にわたり管理がなされていない状態と思われたこと、第3者が占有する徴表は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本土地は所有者が雑草を繁茂させた更地の状態で占有するものと認められる。

第3 物件2～4について

- 1 物件2～4は一体となって、北側及び東側が公衆用道路に面する概ね整形の角地で、本建物の敷地等となっている。公衆用道路に面する部分を除く本土地の二方にはブロック、フェンス等が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 南側隣地は本土地よりも高く、隣地に面する部分に高さ約0.5～0.8mのブロックの土留めが設置されている。
- 3 本土地南側部分の東側公衆用道路寄り側部分は公衆用道路に向かいやや下り勾配となっている。
- 4 本土地の北西側角部分及び東側公衆用道路に面する部分に電柱が各1本存在する。
- 5 本土地の北東側角部分に後記本建物のテナントの店舗屋号等が表示された看板が存在する。
- 6 別紙土地建物位置関係図中、番号表示部分のうち、「1」～「7」部分は本共同住宅のテナントの来客用駐車場、「8」～「16」部分は入居者用駐車場として使用されており、同部分の占有関係は本土地における下記の状況、所有者等提出の賃貸借契約書、占有者の法人登記記録履歴事項全部証明書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から「占有者及び占有権原（物件2～4関係）」のとおり認められる。
 - (1) 別紙土地建物位置関係図中、番号表示部分は白線で区画割りされた駐車場区画となっている。
 - (2) 調査時、別紙土地建物位置関係図中、番号表示部分の一部に自動車が存在し、現に駐車場として使用されている実態が窺えた。

第4 物件5について

- 1 本建物は1、2階が各4戸のテナント部分、3、4階が各4戸の3DKファミリータイプの賃貸住居部分、5階が1戸の住居部分であり、賃貸部分が計16室からなる5階建ての共同住宅であり、本建物エントランス上部の外壁に「アンソスビル」の表示が存在する。本共同住宅の1～4階は東側から下記のとおり部屋番号が付されている。

1階	101、102、103、105
2階	201、202、203、205
3階	301、302、303、305
4階	401、402、403、405
- 2 エントランスに部屋番号が表示された集合郵便受けが設置されているほか、2～4階の賃貸住居部分は各部屋の玄関ドア外側に201、202、203、301、302、401、405号室を除き、部屋番号を表示したプレートが設置されている。
- 3 次の本建物における状況、所有者、占有者、管理会社提出の賃貸借契約書等、302、303号室占有者会社に対する占有関係照会に対する回答書、同回答書添付の賃貸借契約書、占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から、本建物の「5階部分」を所有者が居宅として使用し、占有するほか、本建物における占有関係は「占有者及び占有権原（物件5関係）」のとおり認められる。なお、本土地の北東側角部分に設置されるテナントの看板表示のうち、「株式会社さくら都市住宅販売」について、本建物には同会社の占有を示す徴表は窺えないことから本

(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

建物は同会社の占有下にはないものと認められる。

(1) 1階エントランス集合郵便受けに下記の表示が存在した。なお、下記以外の郵便受けには表示は存在しなかった。

ア 101～105号室郵便受けに占有者の苗字或いは店舗の屋号が表示されていた。

イ 201、202号室郵便受けに占有者の医院名が表示されていた。

ウ 301、305、402号室郵便受けに占有者の苗字、会社名が表示されていた。なお、301号室に占有者の苗字のほか「邦季商会」の表示が存在したところ、「関係人の陳述等」記載の301号室占有者の陳述から301号室は同会社の占有下にはないものと認められる。

(2) 301室の玄関ドア外側部分に占有者の苗字、305号室の当該部分に占有者会社名の表示が存在した。上記部屋を除き、他の部屋の玄関ドア等には占有者名等の表示は存在しなかった。

(3) 各部屋における状況

ア 101、102号室

室内には客席、厨房、什器備品、アルコール飲料等が存在し、それらは現に使用され、飲食店として営業している実態が窺えた。

イ 103号室

室内にはコインランドリー関係の大型洗濯機、乾燥機等が存在し、それらは現に使用され、コインランドリー店として営業している実態が窺えた。

ウ 105号室

室内には美容関係のセットチェア、備品、器具等が存在し、それらは現に使用され、美容院として営業している実態が窺えた。

エ 201、202号室

(ア) 室内には歯科治療用の椅子のほか、歯科治療関係の備品、器具等が存在し、それらは現に使用され、歯科医院として診療している実態が窺えた。

(イ) 郵便受けには「202」の表示が存在し、201、202号室については各別の部屋として建築設計されたものと思われるところ、当該歯科医院内部には2部屋を隔てる隔壁が存在しないこと、歯科医院の出入口ドア等には部屋番号の表示が存在しないこと、賃料額は2部屋分に相当する額と認められること及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から201、202号室は1個の部屋として使用されている状況と認められる。

オ 203、205号室

各室内は隔壁のないワンフロアとなっており、内部には事務機器等は存在せず、完全な空室の状態となっていたほか、第3者の占有を示す徴表は窺えなかった。

カ 301～405号室及び「5階部分」

各部屋には通常、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。

キ 屋上に携帯電話用のアンテナ及び設備が設置されている。

4 本建物の南西側部分に3枚目「建物」欄中、「物件目録にない附属建物」記載の車庫が存在する。当該車庫は基礎及び周壁を備え、定着性及び外気分断性を有することから建物と認められ、本建物との場所的及び利用関係から本建物の附属建物と認められる。

第5 立入調査時に認められた物件5の損傷状況等

301号室 天井、内壁クロスの汚損が目立つ。

302号室 天井、内壁クロスの汚損がやや目立つ。ダイニングキッチンベランダ側のサッシのガラスが割れている。

303号室 上記同

401号室 天井、内壁クロスの汚損が目立つ。ベランダ側の洋室のサッシのガラスにひびが入っている。

402号室 天井、内壁クロスの汚損が目立つ。トイレの便座のねじが外れている。ベランダ側の網戸が破損している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 403号室 天井、内壁クロスの汚損が目立つ。ベランダ側の網戸が破損している。
405号室 「関係人の陳述等」記載の405号室占有者陳述の損傷箇所が認められた。
「5階部分」 天井、内壁クロスの汚損が目立つ。
3階エレベーターホールの外廊下側のガラスが破損している。

(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
7年9月4日 (木) 10:24-10:32	物件所在地	物件確認
7年9月8日 (月) 9:35-9:53 10:35-11:45 14:15-14:50	木更津市役所 木更津市高砂 管理会社事務所 千葉地方法務局市原 出張所	航空写真重ね地番図、本建物平面図取得 管理会社代表者に面談、占有関係聴取、同人から103、105、201、305号室の賃貸借契約書入手、同人に占有者の調査協力について占有者に対する連絡を依頼 F T J 株式会社、中嶋産業株式会社の法人登記記録履歴事項全部証明書取得
7年9月12日 (金) 17:07-17:20	物件所在地	物件1調査、写真撮影
7年10月3日 (金) 15:20-15:22	当職携帯電話	管理会社代表者から受電、同人から次のとおり聴取 「占有者の調査協力依頼の連絡が終わりましたので、占有者に対し、適宜、面談調査等を行ってもらって構いません。」
7年10月9日 (木) 16:15-17:40	物件所在地	所有者に面談、占有関係聴取、同人から301～303、401、402、403、405号室の賃貸借契約書入手
7年10月16日 (木) 7:50-9:00 11:47-12:20	物件所在地 物件所在地	土地調査、写真撮影 105号室占有者に面談、占有関係聴取、同人から賃貸借契約書入手 所有者に面談、占有関係等聴取、同人から101号室の賃貸借契約書入手
7年10月22日 (水) 16:10-17:05	物件所在地	占有関係調査、写真撮影、各室に連絡書投函
7年10月23日 (木) 11:59-12:30	当職携帯電話	(102号室占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取
7年10月24日 (金) 13:12-13:15	当職携帯電話 執行官室	102号室占有者から受電、占有関係聴取 102号室占有者に対し、初回賃貸借契約書について送付依頼書送付

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月27日 (月) 9:12-9:28	当職携帯電話	(405号室占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取
9:34-10:00	当職携帯電話	(402号室占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取
10:01-10:11	当職携帯電話	所有者に架電、402号室の占有関係聴取
14:43-15:00	同	101号室占有者から受電、占有関係等聴取
15:48-15:52	同	302、303号室占有者会社へ会社、従業員から次のとおり聴取「賃貸借契約についてお答えするので、当社宛て照会書を送って下さい。」
16:49-16:52	当職携帯電話	所有者に架電、携帯電話のアンテナ設備について聴取
7年10月29日 (水) 8:57-9:29	当職携帯電話	(305号室占有者会社代表者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取
	執行官室	305号室占有者会社代表者に対し、初回賃貸借契約書について送付依頼書送付
7年10月30日 (木)	執行官室	302、303号室占有者会社に対し、占有関係照会書送付、UQコミュニケーションズ株式会社に対し、賃貸借契約書送付依頼書送付
7年10月31日 (金) 11:08-11:12	当職携帯電話	(201号室占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係聴取
	執行官室	102号室占有者から初回賃貸借契約書到着
7年11月6日 (木) 12:00-13:00	物件所在地	201号室占有者に面談、占有関係等聴取、同人から最終の賃貸借契約書入手、403号室占有者の父に面談、占有関係等聴取
15:00-15:55	物件所在地	103、301、401号室全戸不在、103、401号室について連絡書投函 301号室占有者の子に面談、同人に占有者からの連絡を依頼、当職の名刺手交
	執行官室	305号室占有者から初回賃貸借契約書到着 UQコミュニケーションズ株式会社から賃貸借契約書等到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

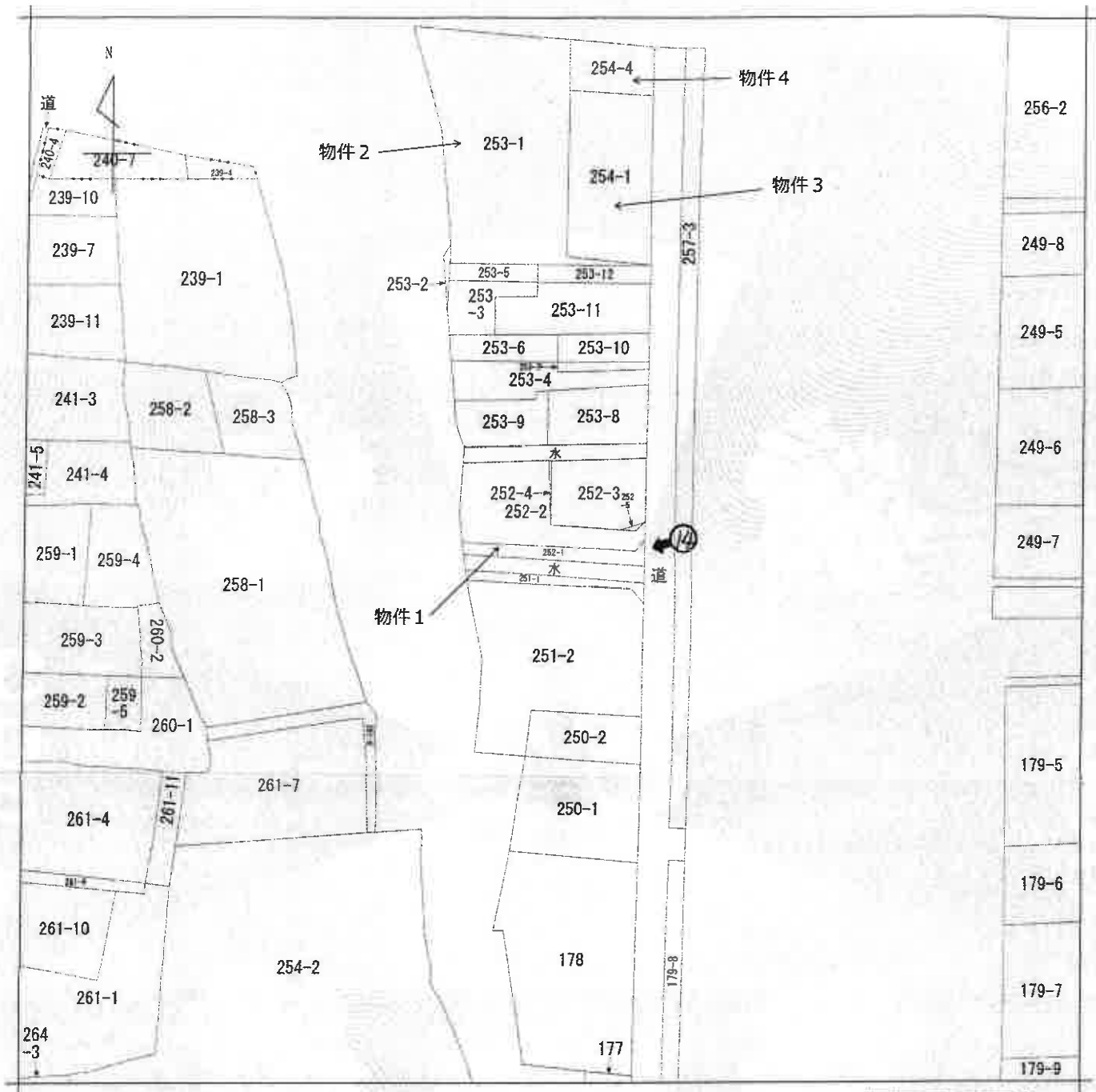
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月10日 (月) 10:45-11:23	物件所在地	所有者に面談、占有関係聴取、同人から302号室の賃貸借契約書入手、301号室占有者に面談、占有関係等聴取
7年11月12日 (水) 9:42-9:44 10:34-10:40	木更津市内 103号室占有者宅 当職携帯電話	全戸不在、連絡書投函 (103号室占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係聴取
7年11月17日 (月) 16:00-16:05	当職携帯電話	所有者に架電、401号室の占有関係聴取
7年11月20日 (木) 11:20-11:38	当職携帯電話	401号室占有者に架電、占有関係等聴取
7年11月21日 (金)	執行官室	401号室占有者に対し、初回賃貸借契約書について送付依頼書送付
7年12月4日 (木)	執行官室	302、303号室占有者会社から上記照会に対する回答書等到着
8年1月23日 (金) 10:13-10:20	物件所在地	405号室占有者に面談、占有関係等聴取
8年1月27日 (火) 10:25-11:20	物件所在地	203、205、401号室について評価人とともに立入調査、写真撮影、401号室占有者に面談、損傷箇所等聴取、 5階住居部分について評価人とともに立入調査、写真撮影、所有者に面談、損傷箇所等聴取
(特記事項) ■ 令和8年1月27日 203、205号室は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者から借り受けた鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月29日 (木) 9:40-11:30	物件所在地	102、103、105、305、402、403、405号室及び屋上について評価人とともに立入調査、写真撮影、各占有者に面談、損傷箇所等聴取
12:00-13:15	物件所在地	101、201、301、302、303号室について評価人とともに立入調査、写真撮影、各占有者に面談、損傷箇所等聴取(302、303号室について入居者以外の占有者会社従業員立会い)
15:18-15:21	当職携帯電話	管理会社に架電、代表者から103、302、303、305号室の更新手続きについて聴取、同人から次のとおり聴取「現在、更新手続中です。更新契約書が揃ったら執行官に連絡します。」
8年2月17日 (火)	執行官室	管理会社に103、302、303、305号室の更新契約書送付依頼書送付
8年2月24日 (火)	執行官室	管理会社から103、302、303、305号室の更新契約書到着
8年3月22日 (日) 15:35-15:41 15:52-16:00	当職携帯電話 当職携帯電話	101号室占有者に架電、占有関係聴取 所有者に架電、占有関係聴取
8年3月23日 (月) 9:37-9:50	物件所在地	所有者から101号室の更新契約書入手
8年5月11日 (月) 9:45-9:52	千葉地方法務局木更津支局	UQコミュニケーションズ株式会社の法人登記記録履歴事項全部証明書取得

(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



(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。

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



請求部	所在	木更津市朝日二丁目			地番	252番1		
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		
作成年月日				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。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和7年7月15日

千葉地方法務局

請求番号：24-4

登記官

(24 枚目)

(1/1)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：昭和46年12月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉地方公務局木更津支局管理)
令和7年7月15日 千葉地方公務局

登記官

(25 枚目)

請求番号：24-8

(A 3判をA 4判に縮小した)

前 252

地 番	252-1 252-2
土地の所在	千葉県市川市日ノ子丁

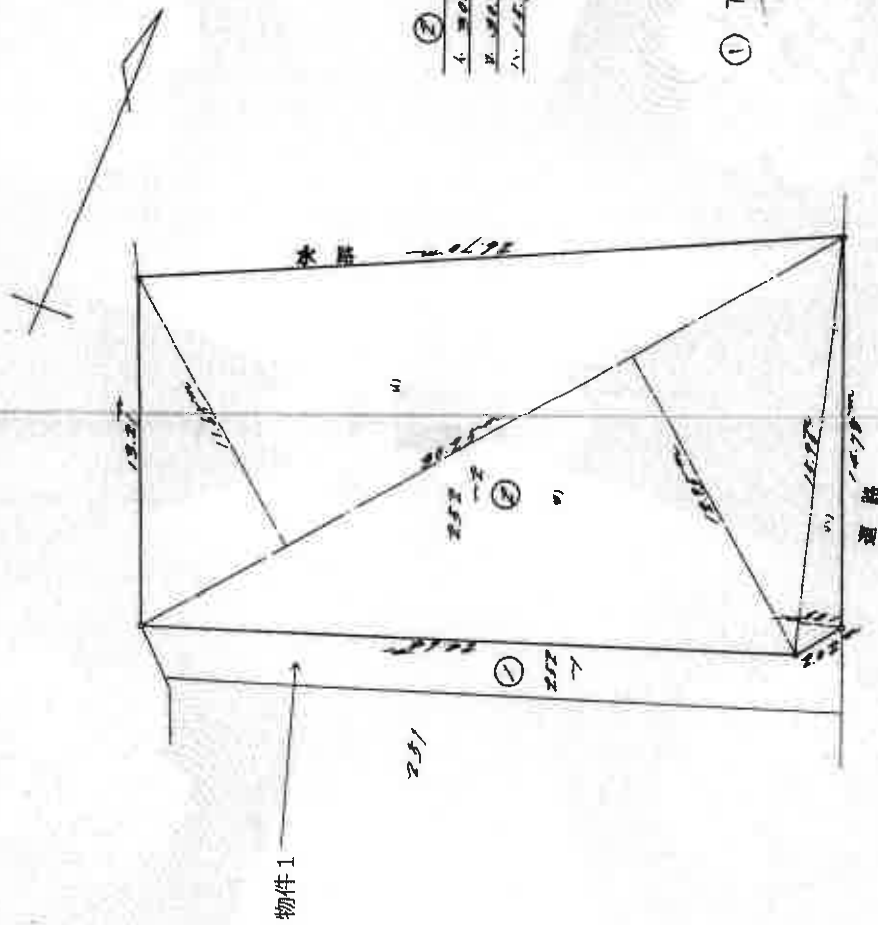
地 積 測 量 図
12118

46.12.18

作 製 年 月 日	昭和 46 年 12 月 18 日
作 製 者	

申請人

千葉土地家屋調査士会



②	1. 25.1m x 15.5m = 389.05m ²
	2. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	3. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	4. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	5. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	6. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	7. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	8. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	9. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	10. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	11. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	12. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	13. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	14. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	15. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	16. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	17. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	18. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	19. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	20. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	21. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	22. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	23. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	24. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	25. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	26. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	27. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	28. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	29. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	30. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	31. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	32. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	33. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	34. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	35. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	36. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	37. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	38. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	39. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	40. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	41. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	42. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	43. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	44. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	45. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	46. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	47. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	48. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	49. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	50. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	51. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	52. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	53. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	54. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	55. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	56. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	57. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	58. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	59. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	60. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	61. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	62. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	63. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	64. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	65. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	66. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	67. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	68. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	69. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	70. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	71. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	72. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	73. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	74. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	75. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	76. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	77. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	78. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	79. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	80. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	81. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	82. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	83. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	84. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	85. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	86. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	87. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	88. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	89. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	90. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	91. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	92. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	93. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	94. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	95. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	96. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	97. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	98. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	99. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²
	100. 15.5m x 15.5m = 240.25m ²

① 残積 57.61²

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮 尺	1 / 200
-----	---------

登記年月日：昭和47年3月16日

これは図面に記録されている内容を証明した簿面である。
(千葉県地方方法務局本署建設局管理)

令和7年7月15日 千葉県地方方法務局

登記官

(26 枚目)

請求番号：24-9

地積測量図

地積 121197

253-1
253-2

千葉県市川市日ノ本丁

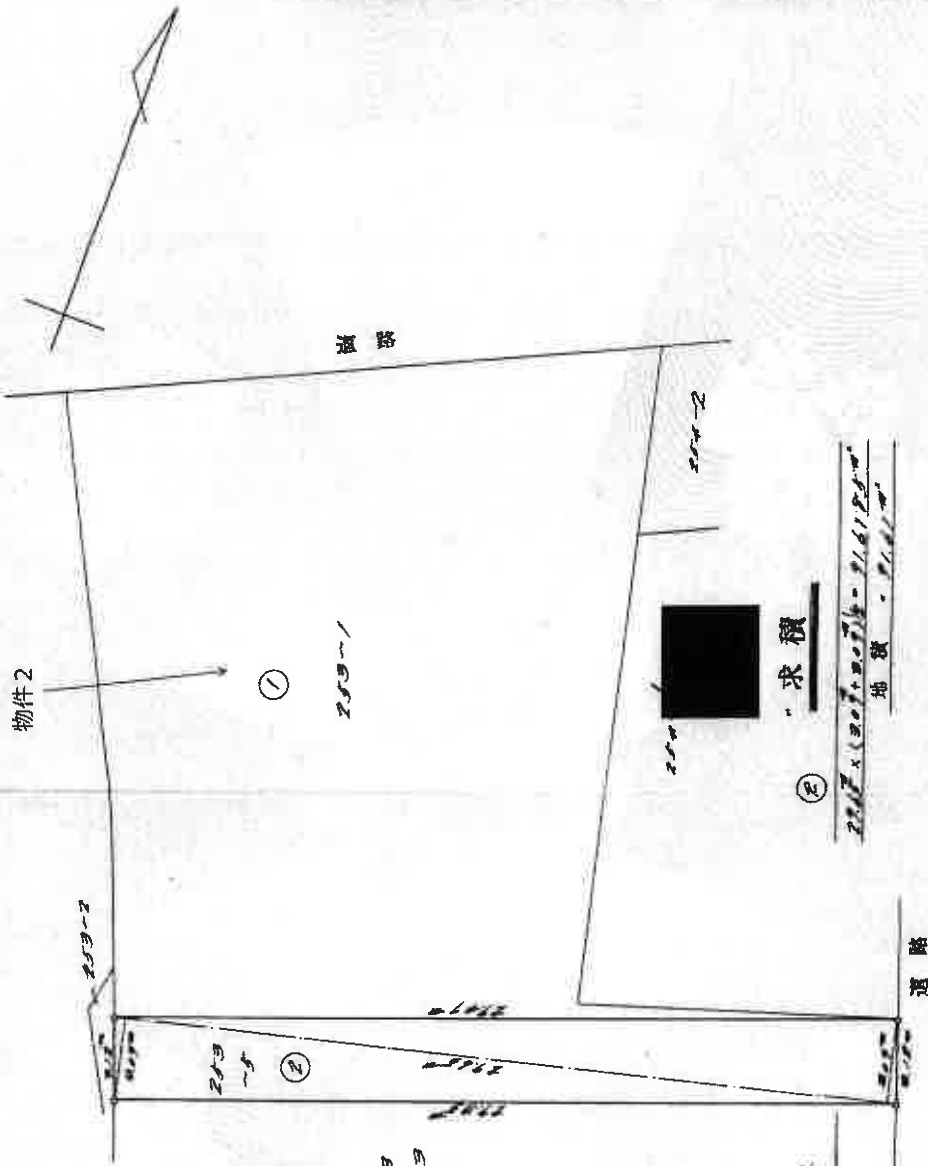
土地の所在

昭和 47 年 3 月 15 日
製作年月日

製作者

申請人

昭和47年3月16日



(千葉県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 / 200

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：平成9年11月21日

これは図面に記載されている内容を証明した複写面である。

(千葉地方法務局木更津支局管理)

令和7年7月15日

千葉地方法務局

登記官

(27 枚目)

請求番号：24-5

13896 各階平面図

家屋番号 253-1

建築物の所在 木更津市朝日二丁目253番地1、254番地1

建築物図面

1階・2階・3階・4階各階平面図



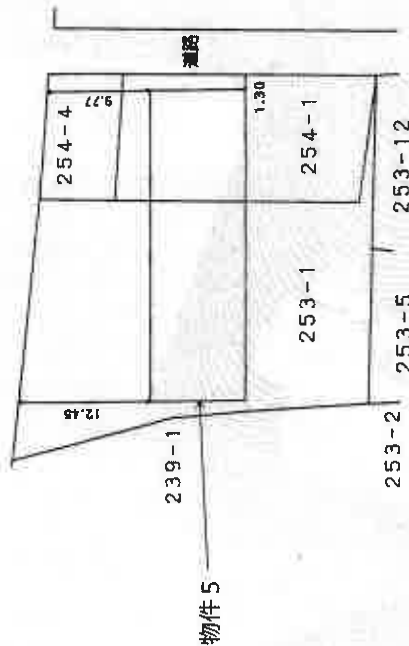
求積表	28.50 x 9.00 =	256.5000
床面積		256.50 m ²

5階



求積表	4.50 x 9.00 =	40.5000
	4.50 x 4.50 =	20.2500
	16.20 x 9.00 =	145.8000
	3.30 x 10.80 =	35.6400
合計		242.1900
床面積		242.19 m ²

東通90号



作製者

11月7日作成

縮尺 1/250

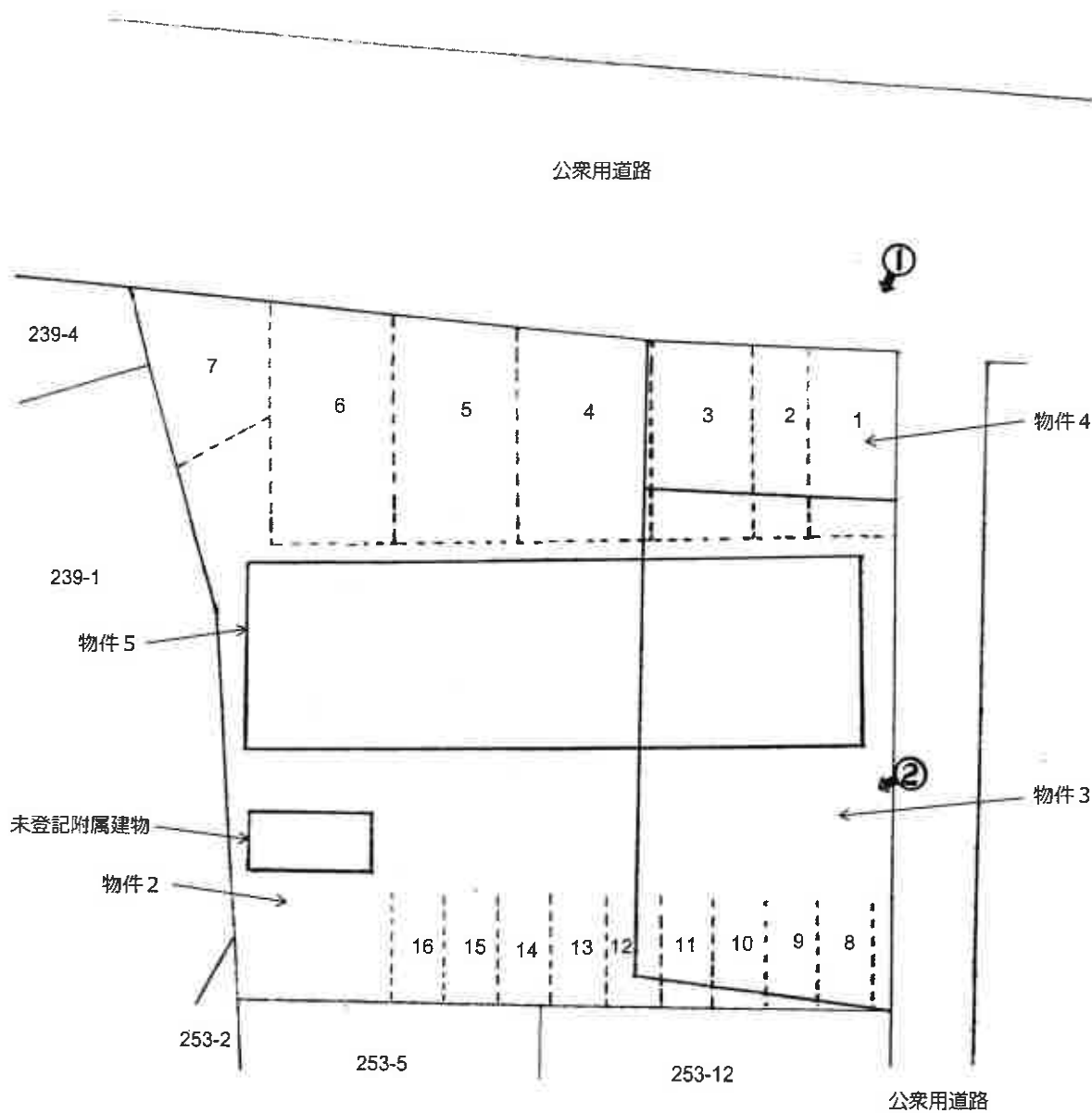
申請人

縮尺 1/500

平成九年 登記式目 登記

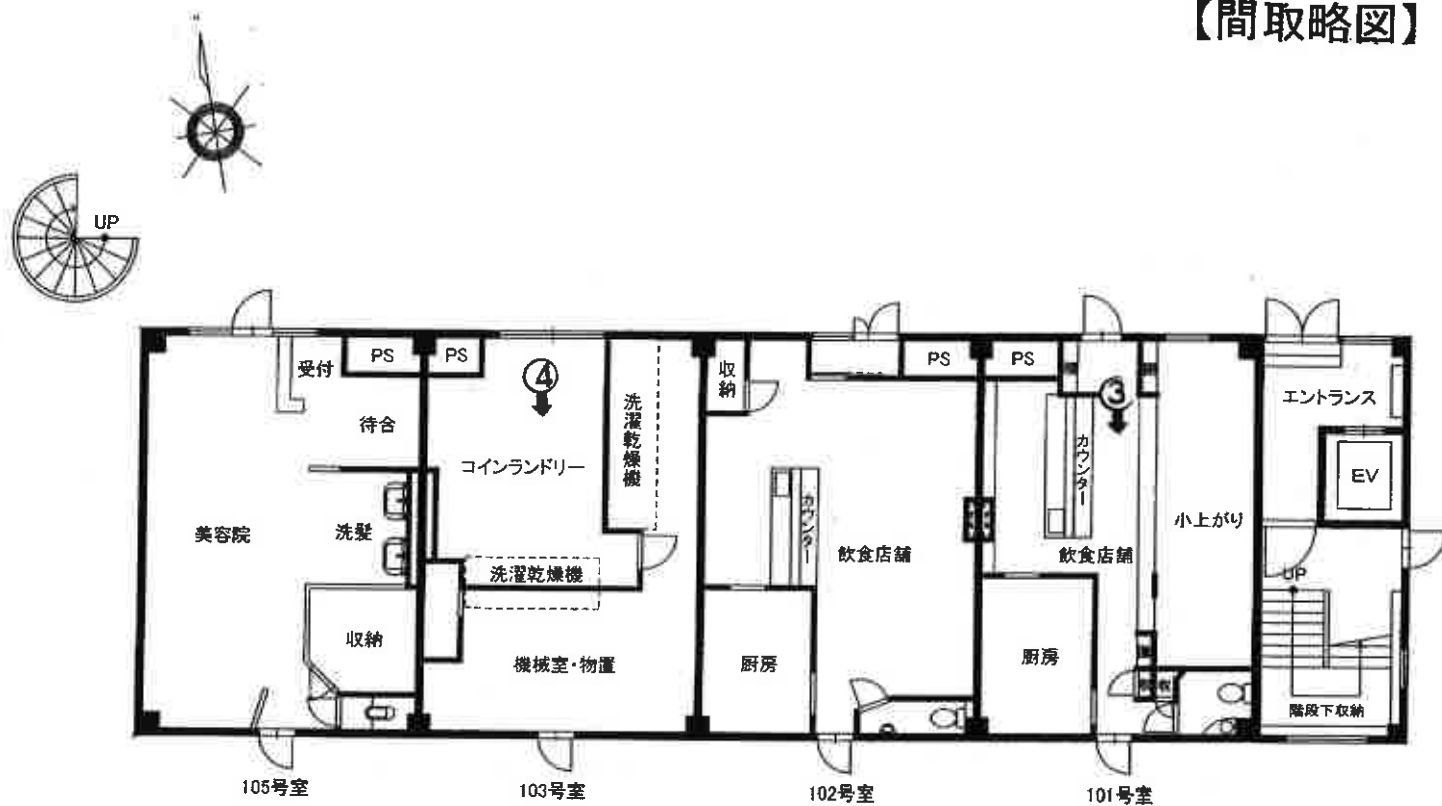
(A3判をA4判に縮小した)

土地建物位置関係図 (物件2～5)

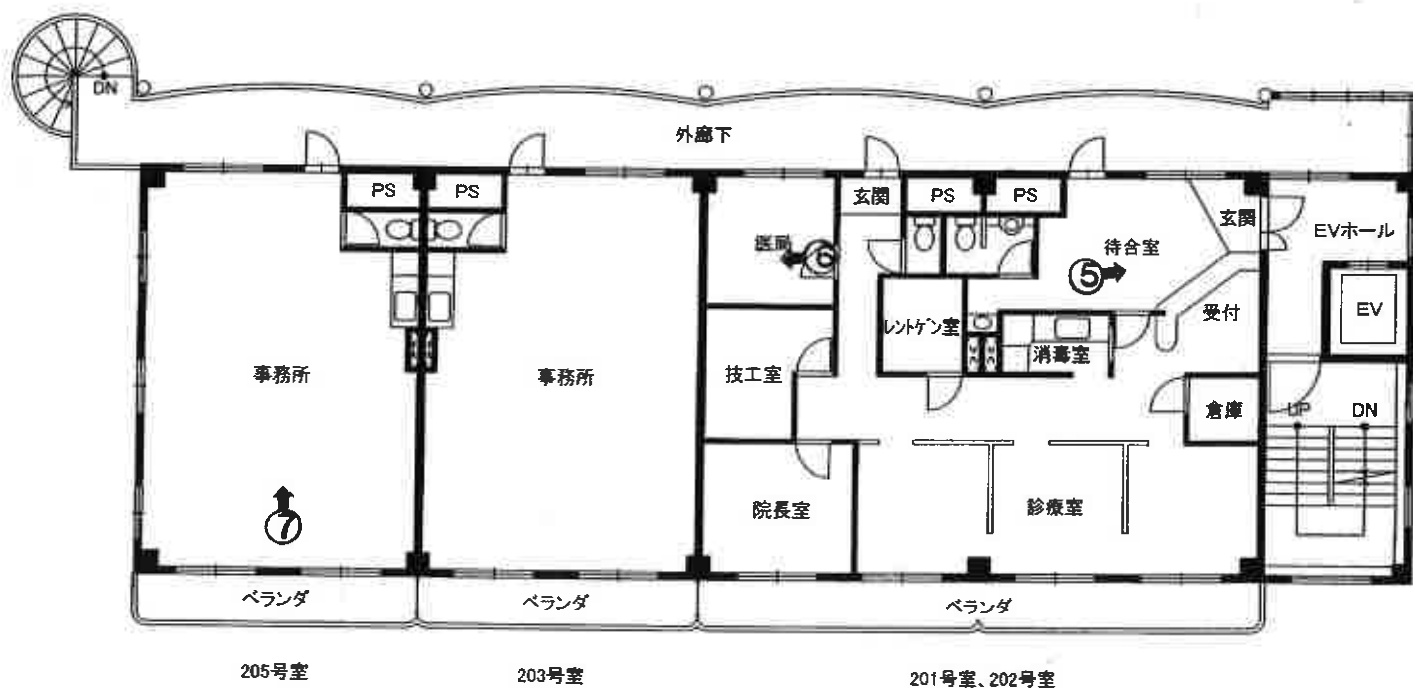


(注) ○→は写真撮影位置, 方向及び写真番号を示す

【間取略図】



1階平面図



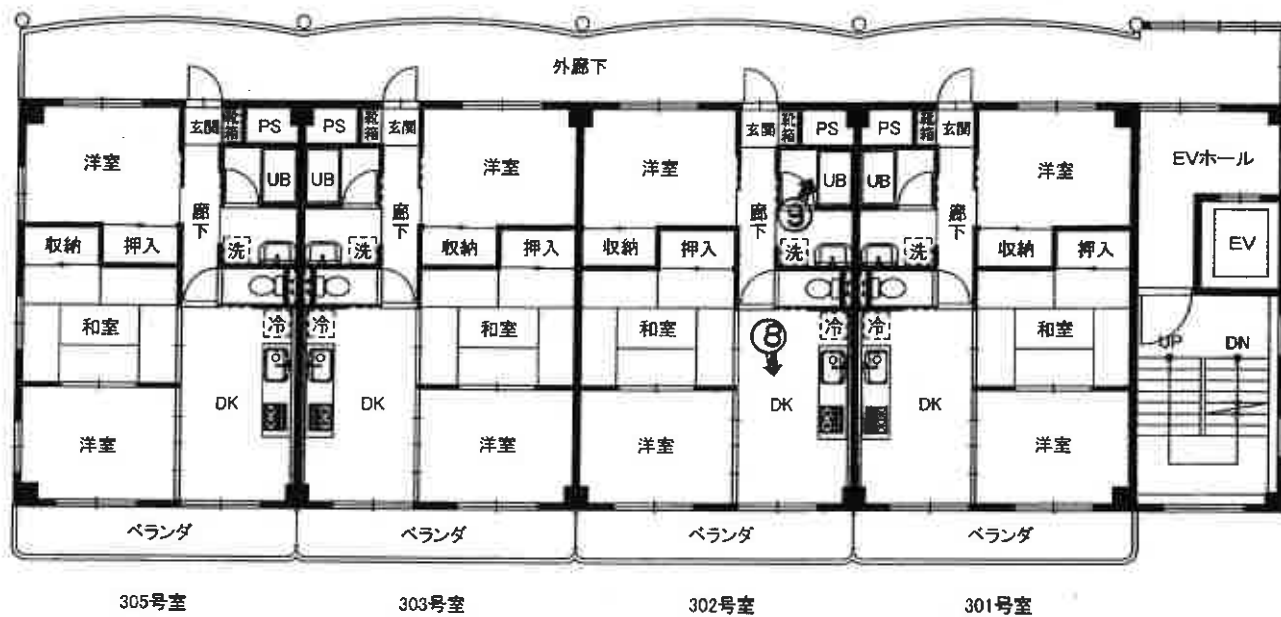
2階平面図

評価人作成

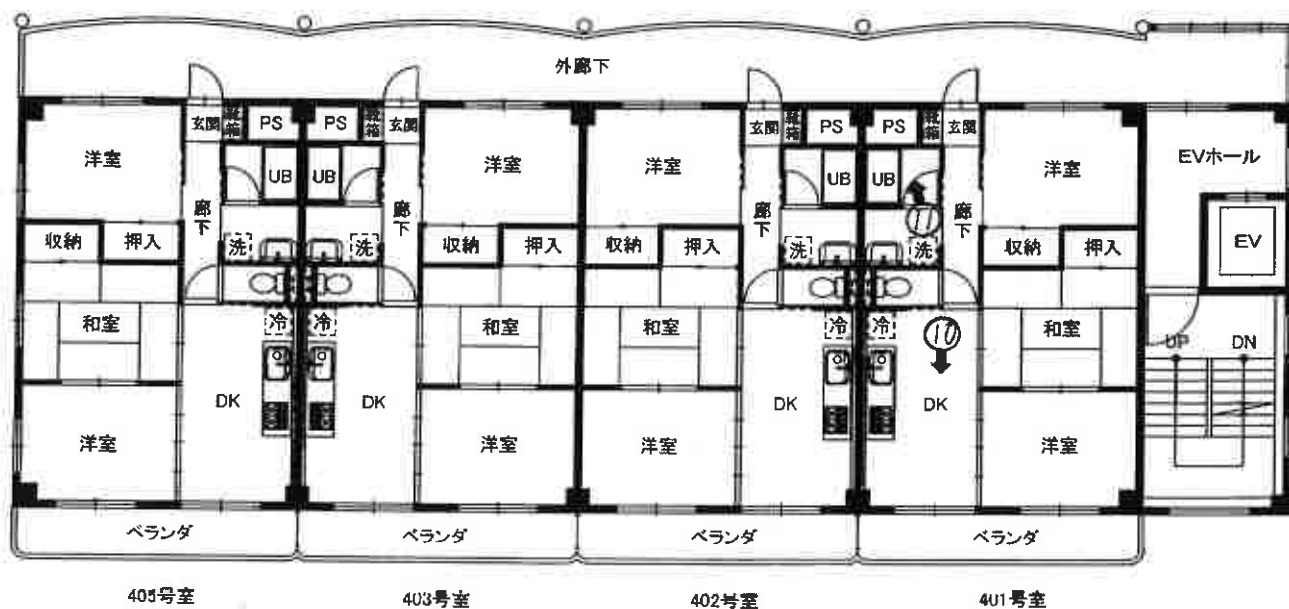
(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



【間取略図】



3階平面図



4階平面図

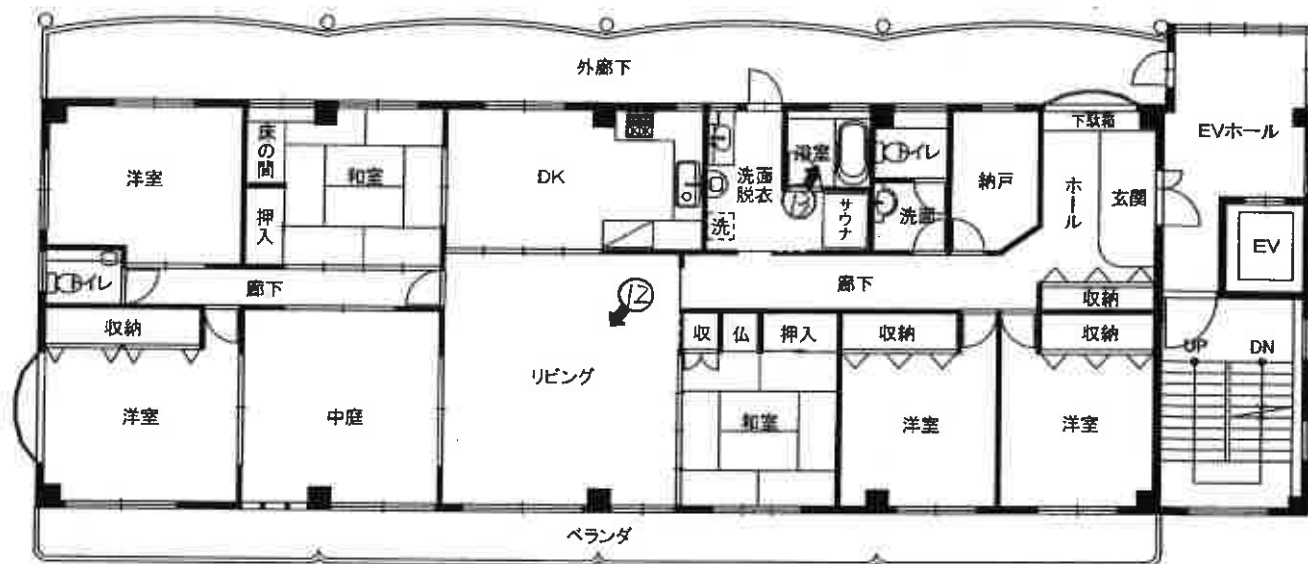
評価人作成

(注) 〇は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

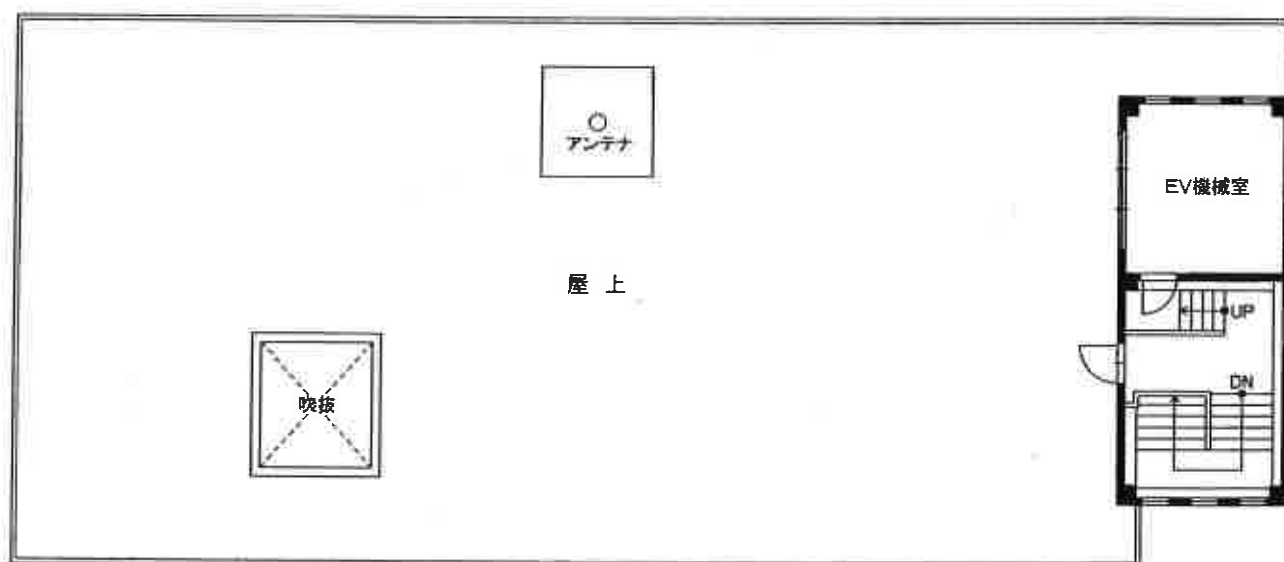
(30 枚目)



【間取略図】



5階平面図



R階平面図

評価人作成

(注) ⌘は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(31 枚目)

1



未登記附属建物

2



101号室

3



103号室

4



201号室

5



201号室

6



205号室

7



302号室

8



302号室

9



401号室

10



401号室

11



5階部分

12



5階部分

13



物件1

14



令和7年(ケ)第278号

令和8年1月27日 現地調査

令和8年1月29日 //

令和8年5月6日 評価

第26113号 発行番号

令和8年5月7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 44,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 90,000 円
物件2 (土地)	金 6,760,000 円
物件3 (土地)	金 3,220,000 円
物件4 (土地)	金 1,090,000 円
物件5 (建物)	金 33,600,000 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2～4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。		現況地目:雑種地
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		・未登記附属建物 - 種 類 車庫 - 構 造 鉄骨造陸屋根平家建 - 床面積 約18㎡ - 住居表示「朝日2-7-23」
番号	特 記 事 項		
1～5	○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 木更津市朝日二丁目
 地 番 252番1
 地 目 宅地
 地 積 57.61平方メートル
- 2 所 在 木更津市朝日二丁目
 地 番 253番1
 地 目 宅地
 地 積 591.15平方メートル
- 3 所 在 木更津市朝日二丁目
 地 番 254番1
 地 目 宅地
 地 積 284.00平方メートル
- 4 所 在 木更津市朝日二丁目
 地 番 254番4
 地 目 宅地
 地 積 95.00平方メートル
- 5 所 在 木更津市朝日二丁目253番地1、254番地1
 家屋 番号 253番1
 種 類 共同住宅 居宅 店舗 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根5階建

物件目録

床面積	1階	256.50平方メートル
	2階	256.50平方メートル
	3階	256.50平方メートル
	4階	256.50平方メートル
	5階	242.19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 (物件2～4)

位 置 ・ 交 通	JR内房線, JR久留里線「木更津」駅の北東方・約1.5km(道路距離) 最寄バス停「朝日二丁目」の東方・約250m(道路距離) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗, 営業所, 店舗併用共同住宅のほか一般住宅等が見られる地域
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	【対象地北側県道の都市計画道路境界線より25m以内】
	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 第2種高度地区
	建築基準法22条指定区域
	立地適正化計画: 居住誘導区域
	立地適正化計画: 都市機能誘導区域
	対象地北側の一部は都市計画道路(3・4・12号/木更津伊豆島線, 計画幅員18m)の計画予定線内に存しているが, 現在は計画決定の段階である。
	【対象地北側県道の都市計画道路境界線より25m超】
	都 市 計 画 区 分 市街化区域
	用 途 地 域 第1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 第2種高度地区
	建築基準法22条指定区域
	立地適正化計画: 居住誘導区域
	立地適正化計画: 都市機能誘導区域
画 地 条 件	形 状 : (概ね整形) 地 勢 : (概ね平坦) 間 口 : (北側約36m) 奥 行 : (約31m) 地 積 : (970.15㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : (角地: 接面道路と概ね等高) 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（県道） 路線名（木更津富津線） 幅員（約12.8m） 連続性（優る） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有）	
	東側（市道） 路線名（3108号線） 幅員（約3.8m） 連続性（稍劣る） 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 東側： 建築基準法第42条2項
	セットバック	要 セットバック部分の面積（約6㎡：概測数量）
	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2～4	物件5の建物の敷地
	隣地	・北側： 県道を介して営業所、ガソリンスタンド ・東側： 市道を介してカーディーラー ・西側： 店舗 ・南側： 営業所等
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土 壌 汚 染 等	1. 物件2～4は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」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が、1階店舗にコインランドリーがあり、ドライクリーニング用に有害物質を使用していた場合には土壤汚染の可能性がある。 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. 木更津市文化課での調査によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「浜長須賀古墳群」に指定されている。	
特 記 事 項	1. 物件2～4の敷地の範囲、境界線については、隣接地とはコンクリートブロック、ネットフェンス等で区画されている。 2. 市ハザードマップ等によると河川の氾濫による浸水が想定される区域である。また、東京湾沿岸の高潮浸水想定区域に指定されている。	

（物件1：雑種地）

物件1は公簿地積57.61㎡の带状敷地で、登記簿上の地目は宅地、固定資産税の現況地目は公衆用道路であるが、現況は未利用の雑種地である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成9年11月7日 新築
	経 過 年 数	約 28 年
	経済的残存耐用年数	約 2 年
仕 様	構 造	鉄骨造陸屋根5階建
	屋 根	シート防水
	外 壁	タイル貼, 鋼板等
	店 舗 仕 様	スケルトン貸
	事 務 所 仕 様	床:Pタイル, 壁:ビニールクロス, 天井:石膏ボード
	居 宅 内 壁	ビニールクロス等
	居 宅 天 井	ビニールクロス, 化粧石膏ボード等
	居 宅 床	フローリング, 畳等
設 備 等	供給処理施設	電気, 上水道, 都市ガス, 下水道
	エレベーター	1基
	駐 車 場	敷地内16台
	集 会 所 等	なし
	オートロック	なし
品 等	居 宅 設 備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ等
	普通	
保守管理の状態	・ 築後約28年経過し, 外装や共用部は経年による汚れや損耗等の老朽化がみられる。3階エントランスホールの窓ガラスにヒビが見られる。保守管理の状態はやや劣る。 ・ 101号室:維持管理の状況は概ね普通程度。 ・ 102号室:維持管理の状況は概ね普通程度。 ・ 103号室:維持管理の状況は概ね普通程度。 ・ 105号室:維持管理の状況は概ね普通程度。 ・ 201号室, 202号室:維持管理の状況は概ね普通程度。 ・ 203号室:現在空室。経年による損耗・損傷や汚れ等が見られる。 ・ 205号室:現在空室。経年による損耗・損傷や汚れ等が見られる。 ・ 301号室:壁・天井クロスの汚れが目立つ。 ・ 302号室:壁・天井クロスのやや汚れが目立つ。バルコニー側の窓ガラスにヒビ割れが見られる。 ・ 303号室:壁・天井クロスのやや汚れが目立つ。バルコニー側の窓ガラスにヒビ割れが見られる。 ・ 305号室:事務所として使用。建具の開閉に支障がある。 ・ 401号室:リビングの壁・天井クロスにヤニ汚れが目立つ。廊下天井の電球が切れている。バルコニー側窓ガラスにヒビ。室内で猫1匹飼育している。 ・ 402号室:リビングの壁・天井クロスにヤニ汚れが目立つ。便座のネジが外れている。バルコニー側の網戸が破れている。 ・ 403号室:リビングの壁・天井クロスにヤニ汚れや浴室の汚れが目立つ。バルコニー側の網戸が破れている。換気扇の音がうるさい。 ・ 405号室:押入に水漏れ跡が見られる(原因不明)。和室建具の開閉に支障がある。建具上部のレールが外れている。カーテンレールがグラグラする。シャワーの水圧が弱い。 ・ 5階自宅:経年による損耗・損傷等が見られる。和室建具の開閉に支障がある。	

床面積(現況)	床面積 1階	256.50㎡
	2階	256.50㎡
	3階	256.50㎡
	4階	256.50㎡
	5階	242.19㎡
延べ 1,268.19㎡(登記簿数量)		
現況用途等	現況用途	共同住宅, 居宅, 店舗, 事務所
	間取り	別添間取略図を参照
建物の利用状況	現在, 空室は2階の事務所2区画であり, それ以外は入居中である。 (別紙: 占有者等の状況一覧表及び現況調査報告書参照)	
特記事項	・建築確認: 平成9年1月30日/確8年第9号 ・完了検査: 未済	

区 分	未登記附属建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	不明
	経 過 年 数	不明
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	鉄骨造陸屋根平家建
	屋 根	鋼板
	設 備	—
品 等	普通	
床面積(現況)	約 18㎡ (現地概測)	
現況用途	車庫	
建物の利用状況	所有者が車庫として使用している。	
特記事項	当該未登記附属建物の建築確認申請は確認できなかった。	

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、評価額を後記の通り決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1～4(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	55,100	0.05	57.61	1/1	---	159,000
2	55,100	0.83	591.15	1/1	0.90	24,332,000
3	55,100	0.83	284.00	1/1	0.90	11,689,000
4	55,100	0.83	95.00	1/1	0.90	3,910,000
計			1,027.76			40,090,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (木更津5-10)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(85)} \\ & & & & & & 55,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 85

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 【物件1】
 带状敷地-95% (格差率) 0.05
 宅地利用は困難であり、市場性が劣る。

【物件2～4】
 角地+2%, 規模大-10%, 土壌汚染の可能性-5%, 埋蔵文化財包蔵地-5% (格差率) 0.83

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	300,000	1,268.19	0.088	33,480,000
附属 建物	90,000	18.00	0.040	65,000
計				33,545,000

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) 定率法に よる率		
5	5 %	2年	28年	0.11	▲20% (0.8)	0.088
附属 建物	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	不明	0.05	▲20% (0.8)	0.040

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、遵法性等を考慮した。

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) (千円未満四捨五人) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
2	24,332,000	0.55	法定地上権	13,383,000
3	11,689,000	0.55	法定地上権	6,429,000
4	3,910,000	0.55	法定地上権	2,151,000
計				21,963,000

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55%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	積算価格 (円) (千円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ=エ	価格割合 エ÷Σエ=オ
1	159,000			159,000	0.002
2	24,332,000	－ 13,383,000		10,949,000	0.149
3	11,689,000	－ 6,429,000		5,260,000	0.071
4	3,910,000	－ 2,151,000		1,759,000	0.024
5	33,545,000	＋ 21,963,000	1.00	55,508,000	0.754
合 計				73,635,000	1.000

ウ 占有減価修正：本件は賃貸用不動産であり、修正の必要なしと判断した。

Ⅱ 収益価格

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

総収益	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ＝オ
ア	イ	ウ	エ	
17,916,000円	100%	15%	60%	71,664,000円

ア 総収益の査定

現行支払賃料及び自用の居宅、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 その他補正

リフォーム、その他修繕等に要する費用を考慮した。

Ⅲ 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 73,635,000円

収益価格 71,664,000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不動産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72,058,000円と求めた。

2 内訳価格及び一括価格

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で配分し、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の控除 減価(円) (敷金等) オ	評 価 額(円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	72,058,000	0.002	0.90	0.70		90,000
2	72,058,000	0.149	0.90	0.70		6,760,000
3	72,058,000	0.071	0.90	0.70		3,220,000
4	72,058,000	0.024	0.90	0.70		1,090,000
5	72,058,000	0.754	0.90	0.70	630,000	33,600,000
一 括 価 格 (合 計)						44,760,000

ウ 市 場 性 修 正 : 建物は管理の状況がやや劣ること, 完了検査が未済で建物の遵法性に問題があること等から, 市場での需要減退等を考慮した。

エ 競 売 市 場 修 正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を考慮した。

第6 参考資料

地価公示価格 (木更津5-10)

所 在	木更津市朝日2丁目141番3外
価 格	46,400 円／㎡
位 置	JR内房線, JR久留里線「木更津」駅の北東方・約720m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	274 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南側 7m 市道
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	小規模店舗のほか一般住宅も見られる商業地域

第7 附属資料

- 1 別紙: 占有者等の状況一覧表
- 2 目的物件の位置図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

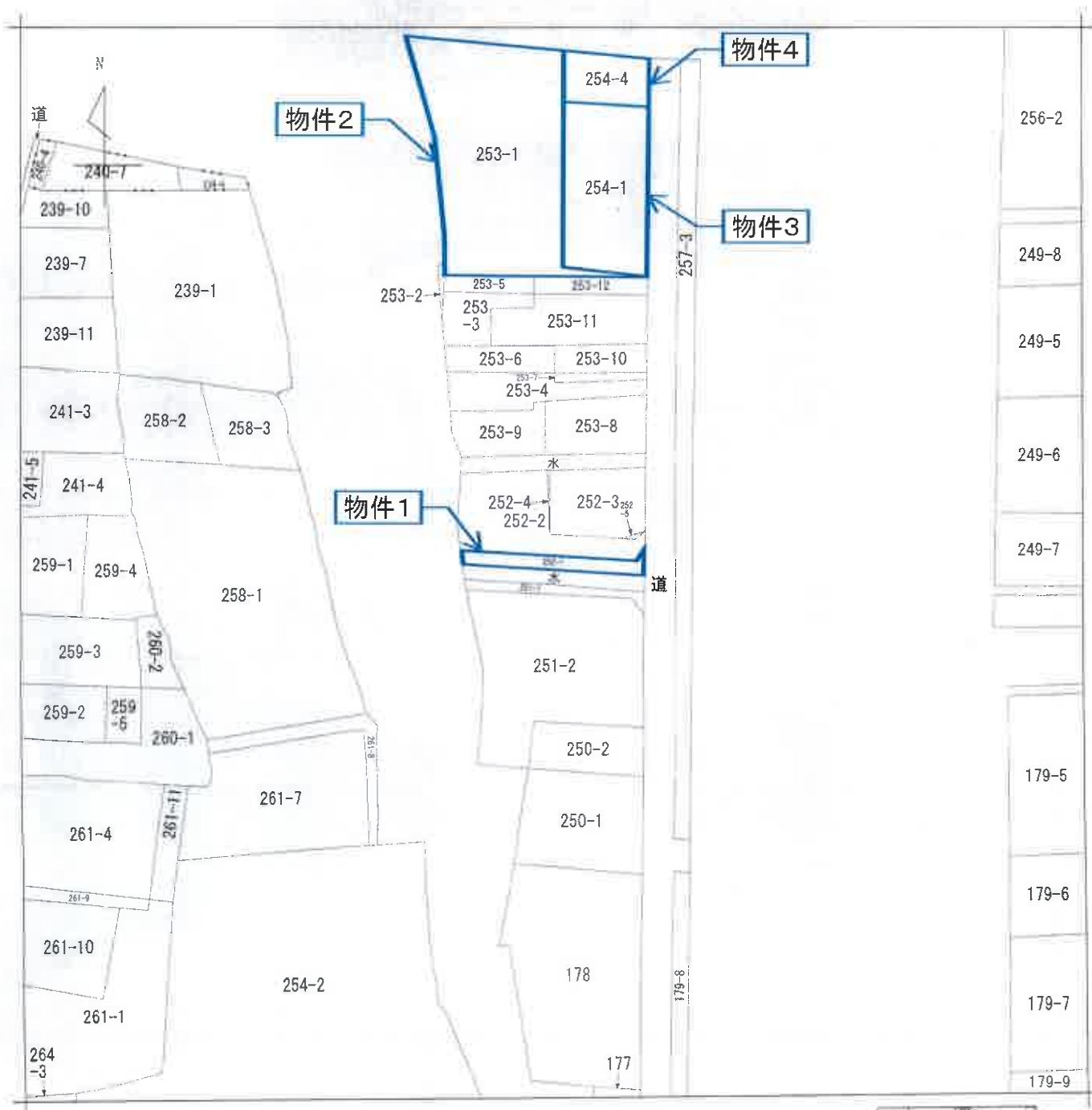
以 上

別紙 占有者等の状況一覧表

部屋番号	賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	駐車場 (円)	敷金等 (円)
101	所有者	個人	R6. 2. 1	R8. 2. 1 から R10. 1. 31	110,000	8,000	0
占有権原は賃借権で、飲食店舗として使用している。駐車場は3台賃借しているが、1台分は貸室賃料に含まれる。							
102	所有者	個人	H18. 4. 15	R7. 5. 1 から R10. 4. 30	113,056	0	370,000
占有権原は賃借権で、飲食店舗として使用している（賃料には契約更新料110,000円を36で分割した額を含む）。駐車場は1台賃借しているが、駐車場代は貸室賃料に含まれる。							
103	所有者	個人	H26. 2. 14	R8. 2. 14 から R11. 2. 13	110,000	0	220,000
占有権原は賃借権で、店舗（コインランドリー）として使用している。駐車場は1台賃借しているが、駐車場代は貸室賃料に含まれる。							
105	所有者	個人	H16. 11. 20	R6. 11. 20 から R9. 11. 19	128,472	5,000	465,000
占有権原は賃借権で、店舗（美容院）として使用している（賃料には契約更新料125,000円を36で分割した額を含む）。駐車場は2台賃借しているが、1台分は貸室賃料に含まれる。							
201 202	所有者	個人	H9. 10. 1	R3. 11. 1 から 定めなし	170,000	15,000	630,000
201号室と202号室の隔壁を除去し、2室をワンフロアとして使用。 占有権原は賃借権（長期賃借権）で、歯科医院として使用している。駐車場は3台賃借している。							
203	—	—	—	—	—	—	—
空室である。							
205	—	—	—	—	—	—	—
空室である。							

部屋番号	賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	駐車場 (円)	敷金等 (円)
301	所有者	個人	H29.8 頃	R6. 12. 1 から R8. 11. 30	25,000	—	なし
				占有権原は賃借権で、居宅として使用している。			
302	所有者	法人	R4. 1. 15	R8. 1. 15 から R10. 1. 14	69,000	—	138,000
				占有権原は賃借権で、借上社宅として使用している。			
303	所有者	法人	R4. 1. 15	R8. 1. 15 から R10. 1. 14	69,000	—	138,000
				占有権原は賃借権で、借上社宅として使用している。			
305	所有者	法人	H28. 1. 12	R8. 1. 12 から R10. 1. 11	74,000	0	148,000
				占有権原は賃借権で、事務所として使用している。駐車場は1台賃借しているが、駐車場代は貸室賃料に含まれる。			
401	所有者	個人	R2. 11. 1	R6. 11. 1 から R8. 10. 31	40,000	—	120,000
				占有権原は賃借権で、居宅として使用している。			
402	所有者	個人	R2. 11. 1	R2. 11. 1 から 定めなし	(年額50万円)	—	0
				占有権原は賃借権で、居宅として使用している。賃料は2年間で100万円。年額賃料50万円の合意に基づき、令和11年10月31日までの賃料合計350万円を前払い済み。			
403	所有者	個人	R7. 6. 30	R7. 6. 30 から R9. 6. 29	49,000	3,000	0
				占有権原は賃借権で、居宅として使用している。駐車場は1台賃借している。			
405	所有者	個人	R5. 3. 31	R7. 3. 31 から R9. 3. 30	60,000	3,000	0
				占有権原は賃借権で、居宅として使用している。駐車場は2台賃借している。			

部屋番号	賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	駐車場 (円)	敷金等 (円)
5階	—	—	—	—	—	—	—
所有者が自用の居宅として使用している。							
屋上 アンテナ	所有者	法人	H22.3.1	R6.4.1 から R11.3.31	40,000	—	0
占有部分：屋上の一部13.32㎡、アンテナ支持柱1本及び管路引込部分等一式の設置部分。更新：5年間の自動更新。賃料のほか電気使用料月額32,830円。							



(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	木更津市朝日二丁目				地番	252番1			
出力	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					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。

(千葉地方方法務局木更津支局管轄)

令和7年7月15日

千葉地方方法務局

請求番号：24-4

登記官

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成9年11月21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。
（千葉県地方協働大芝津支局蔵）
令和7年7月15日 千葉県地方協働局

登記官

建物図面

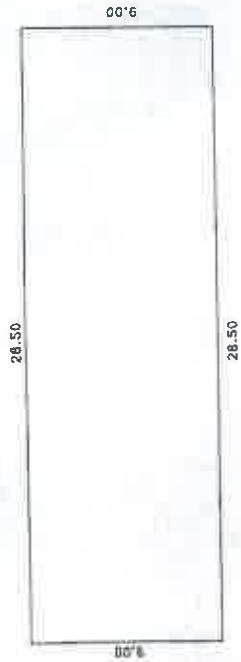
家屋番号 253-1

建物の所在 木更津市朝日二丁目253番地1、254番地1

13896

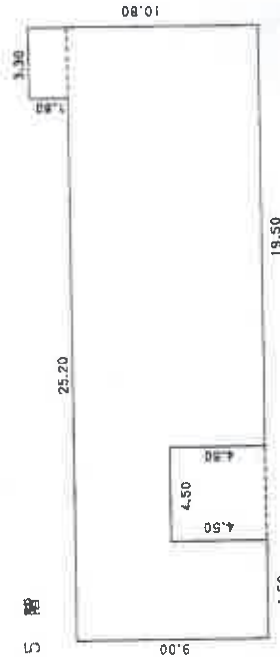
各階平面図

1階・2階・3階・4階各階図型



求積表	
28.50 × 9.00 =	256.5000
床面積	
256.50	m ²

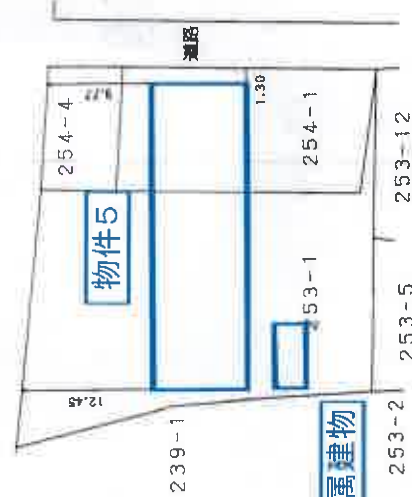
5階



求積表	
4.50 × 9.00 =	40.5000
4.50 × 4.50 =	20.2500
16.20 × 9.00 =	145.8000
3.30 × 10.80 =	35.6400
合計	
242.1900	
床面積	
242.19	m ²

未登記附属建物

奥道90号



作製者

縮尺 1/250

申請人

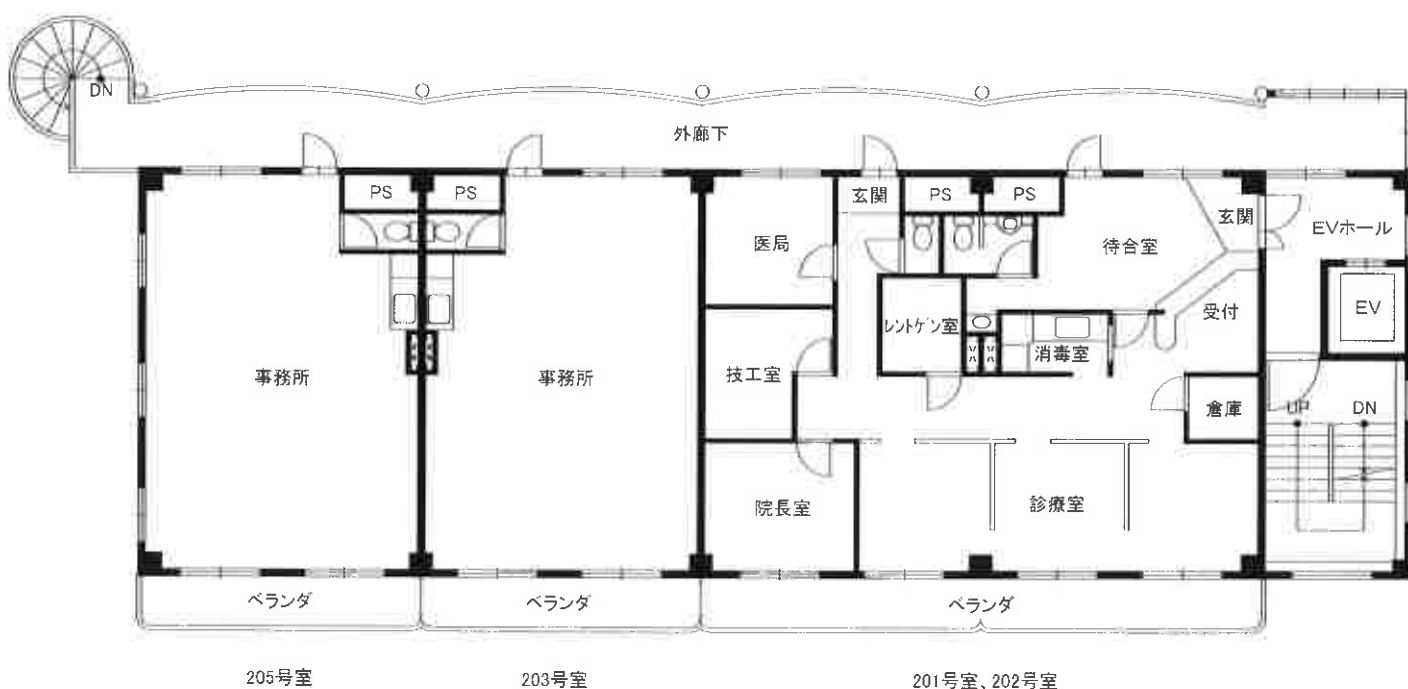
縮尺 1/500

平成九年十一月廿一日登記

【間取略図】



1階平面図

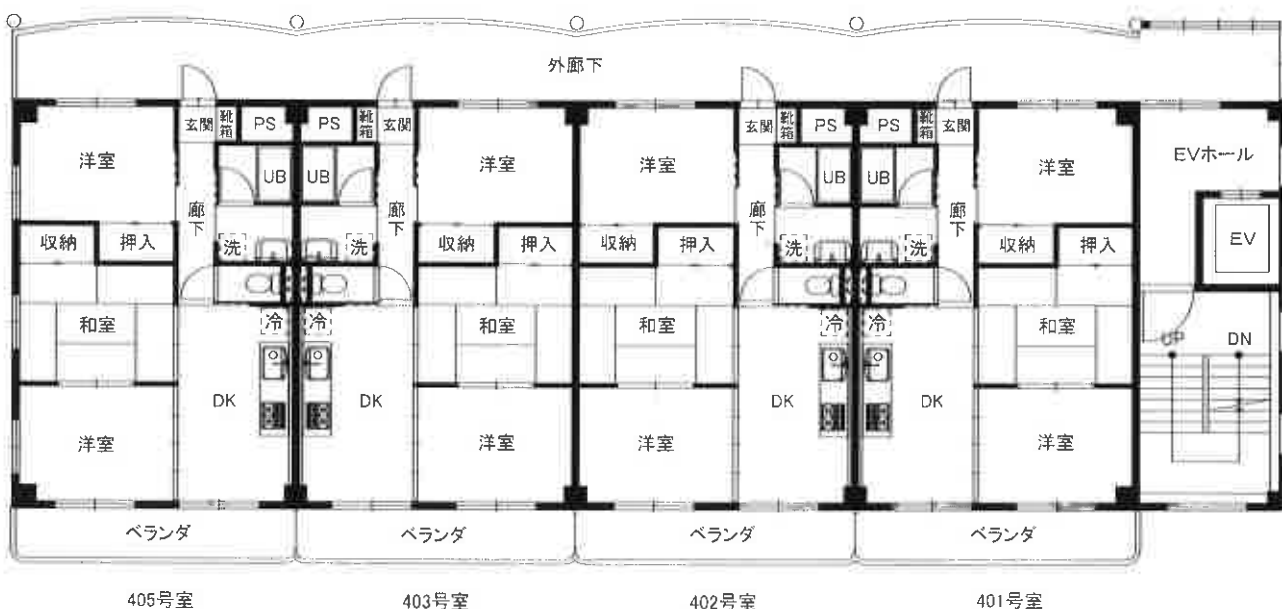


2階平面図

【間取略図】



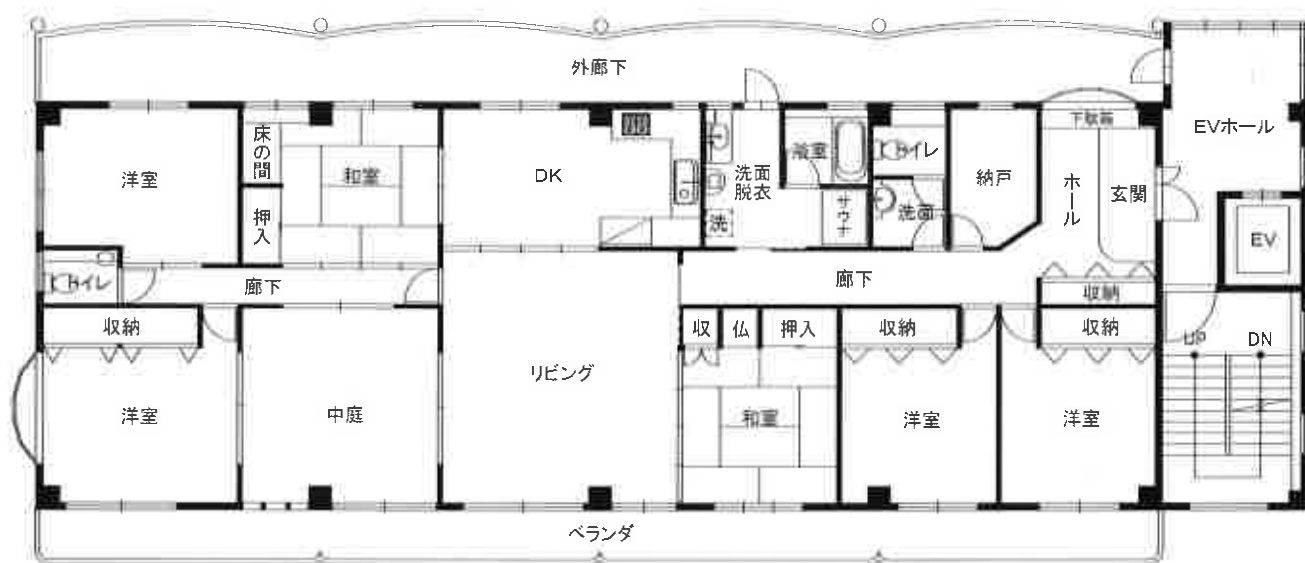
3階平面図



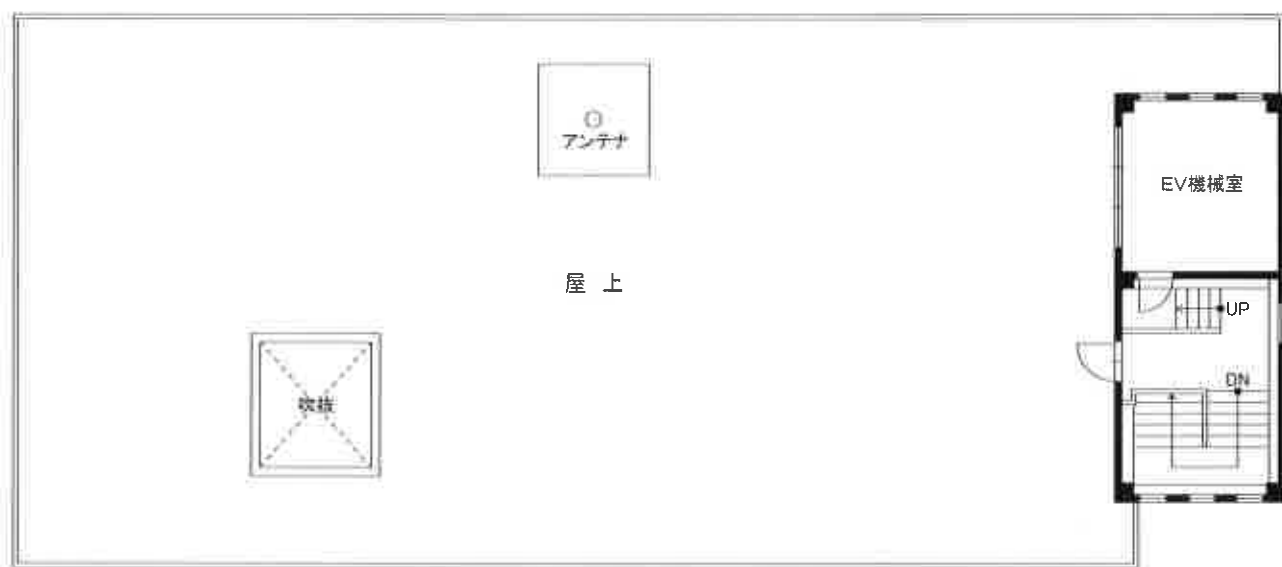
4階平面図



【間取略図】



5階平面図



R階平面図