

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 7 年 9 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 9 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 23 日 午後 1 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 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 7 年 9 月 2 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	21,160,000 16,928,000	一括	4,232,000	315,887	75,727
1	6,440,000				
2	1,570,000				
3	13,150,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 柏市豊四季字向中原
 地 番 709 番 179
 地 目 宅地
 地 積 190.48 平方メートル

- 2 所 在 柏市豊四季字向中原
 地 番 709 番 214
 地 目 宅地
 地 積 46.28 平方メートル

- 3 所 在 柏市豊四季字向中原 709 番地 179
 家屋 番号 709 番 179
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨コンクリート造コンクリート屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	108.00 平方メートル
2 階	108.00 平方メートル
3 階	108.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

別紙賃借権等目録1記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

別紙賃借権等目録2記載のとおり

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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常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 柏市豊四季字向中原
 地 番 709番179
 地 目 宅地
 地 積 190.48平方メートル

- 2 所 在 柏市豊四季字向中原
 地 番 709番214
 地 目 宅地
 地 積 46.28平方メートル

- 3 所 在 柏市豊四季字向中原709番地179
 家屋 番号 709番179
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨コンクリート造コンクリート屋根3階建
 床 面 積

1階	108.00平方メートル
2階	108.00平方メートル
3階	108.00平方メートル



賃借権等目録1

(別紙)

範 囲	賃 借 人	期 限	賃 料 (月 額)	賃 料 前 払	敷 金	備 考
101号室	A	平成8年10月23日	不明	不明	不明	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。
103号室	C	平成8年3月20日	37,000円	不明	不明	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。
104号室	D	昭和62年4月18日	45,000円	不明	不明	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。
105号室	E	平成19年6月8日	35,000円	不明	不明	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。
201号室	F	平成15年11月1日	41,000円	1 か月分	41,000円	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。
205号室	J	平成20年9月3日	37,000円	不明	不明	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。

範 囲	占 有 者	備 考
102号室	B	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。
202号室	G	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。
203号室	H	左記転借人が占有している。転貸人株式会社N・フィールド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。
204号室	I	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	K	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	L	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。
304号室	M	左記転借人が占有している。転貸人合同会社SRソリューション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。
305号室	N	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。
303号室	合同会社SRソリューション	同社は賃借権を主張しているが、同社の占有は認められない。

令和7年(ケ)第22号
令和7年3月21日受理
令和7年7月28日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(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 柏市豊四季字向中原
 地 番 709 番 179
 地 目 宅地
 地 積 190.48 平方メートル

- 2 所 在 柏市豊四季字向中原
 地 番 709 番 214
 地 目 宅地
 地 積 46.28 平方メートル

- 3 所 在 柏市豊四季字向中原 709 番地 179
 家屋 番号 709 番 179
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨コンクリート造コンクリート屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	108.00 平方メートル
2 階	108.00 平方メートル
3 階	108.00 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		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☐ 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 上記の者が本件土地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	8枚目「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 ☒ その他の者ら 上記の者らが本件建物を居宅として占有している ☒ 3～7枚目「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	8枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)

占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ 合同会社SRソリューション (サブリース会社)		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■占有者の担当者 ■債務者代理人弁護士)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和6年3月23日		
最初の契約日	令和6年3月23日		
契約等期間	令和6年3月23日から ☒ 令和10年3月22日まで 4年間		
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 ☐ 年 月 日まで 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280,000円 (毎月25日限り当月分支払)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	1) 転貸を認める 2) 正当な事由がない限り途中解約できない。解約における違約金は100万円とする。		
その他	1 賃料は本件競売の申立債権者が差押さえており、占有者は差押債権者宛に支払っているとのことである。 2 上記の「期間」は、建物賃貸借契約書の記載(契約締結日より4年間)によった。なお、重要事項説明書での契約期間は「2024年4月1日-2028年3月31日 4年間」となっている。		
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		
本件建物は、上記のとおり合同会社SRソリューションがサブリースにより一棟借りをしているが、個々の入居者からサブリース取引への変更についての同意等未取得していないため、各入居者に対してはサブリース取引であることを主張できないものと思われる。但し、304号室の入居者だけは、サブリース開始後の入居者であり、賃貸借契約書上の貸主も合同会社SRソリューションである。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(1/3)

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
3	☐ 全部 ☒ 一部(101号) A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H8・10・23 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☒ 不	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	1) 占有開始は住民登録の日と判断した 2) 賃料、敷金の有無等は不明である。
3	☐ 全部 ☒ 一部(102号) B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・7・14 自 R7・7・14 至 R9・7・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☒ 月 ☐ 年 41,000円 ☒ 敷 ☐ 保 82,000円	1) 更新手続きをした旨の陳述があったが、更新契約書の提供なく、左記契約期間は推定による
3	☐ 全部 ☒ 一部(103号) C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H8・3・20 自 R6・3・15 至 R8・3・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	1) 占有開始は住民登録の日と判断した 2) 左記賃料の他、共益費4,000円の支払有 3) 敷金の有無は不明
3	☐ 全部 ☒ 一部(104号) D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S62・4・18 自 R7・4・6 至 R9・4・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	1) 占有開始は住民登録の日と判断した 2) 左記賃料の他、共益費4,000円の支払有 3) 敷金の有無は不明
3	☐ 全部 ☒ 一部(105号) E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19・6・8 自 R3・6・11 至 R5・6・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☒ 不	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	1) 占有開始は住民登録の日と判断した 2) 左記賃料の他、共益費3,000円の支払有 3) 敷金の有無は不明
3	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☐ 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	不：不明	
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

(4枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(2/3)

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
3	☐ 全部 ☒ 一部(201号) F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・11・1 自 R5・10・25 至 R7・10・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☒ 月 ☐ 年 41,000円 敷 ☐ 保 41,000円	1)左記賃料の他、共益 費3,000円の支払有
3	☐ 全部 ☒ 一部(202号) G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・22 自 R7・3・22 至 R9・3・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☒ 月 ☐ 年 41,000円 敷 ☐ 保 82,000円	1)敷金は全額償却 2)左記賃料の他、共益 費1,000円を支払っ ている旨のGの 陳述あり
3	☐ 全部 ☒ 一部(203号) (株)N・フィールド	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・5・18 自 R4・5・18 至 R6・5・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☒ 不	☒ 月 ☐ 年 35,000円 敷 ☐ 保 70,000円	1)左記賃料の他、共益 費5,000円の支払有 2)Hに対する転貸 借あり(7枚目「占有者 及び占有権限」参照)
3	☐ 全部 ☒ 一部(204号) I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・5・5 自 R1・5・5 至 R3・5・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☒ 不	☒ 月 ☐ 年 23,000円 敷 ☐ 保 0円	1)左記賃料の他、共益 費5,000円の支払有
3	☐ 全部 ☒ 一部(205号) J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・9・3 自 R6・9・4 至 R8・9・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☒ 月 ☐ 年 37,000円 敷 ☐ 保 円	1)占有開始は住民登録 の日と判断した 2)左記賃料の他、共益 費3,000円の支払有 円 3)敷金の有無は不明
3	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☐ 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	不：不明	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(3/3)

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
3	☐ 全部 ☒ 一部(301号) K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・3・26 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☒ 不	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	1) 占有開始は住民登録の日と判断した 2) 賃料、敷金の有無等 は不明である。
3	☐ 全部 ☒ 一部(302号) L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・3・30 自 R7・3・30 至 R9・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☒ 月 ☐ 年 23,000円 ☒ 敷 ☐ 保 46,000円	1) 占有開始は住民登録の日と判断した 2) 左記賃料の他、共益 費5,000円の支払有
3	☐ 全部 ☒ 一部(303号) 合同会社SRソリューション	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・23 自 R6・3・23 至 R10・3・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	1) 空室 2) 原状回復及びルームクリーニング済と思われる 3) 賃料はザブリス賃料28万円に含まれる
3	☐ 全部 ☒ 一部(304号) M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・7・2 自 R6・7・2 至 R8・7・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	
3	☐ 全部 ☒ 一部(305号) N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・8 自 R6・12・8 至 R8・7・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☒ 月 ☐ 年 41,000円 ☒ 敷 ☐ 保 82,000円	1) 生活保護終了時には 保証会社に参加し、 賃料は30,000円とする (重要事項説明書 では35,000円)。
3	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 不	☐ 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	不：不明	
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

(6 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)

占有範囲 ■203号 □

占有者 □債務者 ■■■■■

占有状況 □敷地 □駐車場 □
■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人(■占有者 ■貸主担当者の陳述/■提示文書(賃貸借契約書他)の要旨

占有権原 ■賃(転)借権 □使用借権 □

占有開始時期 令和4年5月18日

最初の契約日 令和4年5月18日

契約等期間 令和4年5月18日から ■令和6年5月17日まで 2年間
□期間の定めなし

更新の種別 ■合意更新 □自動更新 □法定更新

現在の契約等期間 令和6年5月18日から ■令和8年5月17日まで 2年間
□期間の定めなし

契約等貸主 ■(株)N・フィールド □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41,000円(毎月10日限り当月分支払)
□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

その他 上記賃料の他、共益費5,000円の支払有

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

貸主である(株)N・フィールドは、福祉からの依頼を受けて住居の手当及び生活支援を行う法人と
のことである。(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

そ の 他 の 事 項

■本件土地について

- 1 北東側で市所有の道路に接する宅地で、物件1、2一体で本件建物の敷地として利用されている。
- 2 前記道路際に自転車置場があり、金属製の支柱を有するカーポート様の屋根が設置されている。
- 3 東隅付近にコンクリートブロック造と思われるゴミ置場がある(屋根がなく建物には該当しない)。

■本件建物について

- 1 1ルーム間取りの居室15戸からなる3階建て賃貸マンション(各階5戸)で、現在、303号室を除いて賃借人が入居中である。合同会社SRソリューションが令和6年3月23日から一棟全体をサブリースで借り受けている。
- 2 集合郵便受けの破損、メンテナンスボックス扉の破損、インターホンの故障、共用階段のタイルの剥がれ等、損耗劣化が著しい。また、清掃が行き届いておらず、共用部分の維持管理の状態はかなり悪い。受水槽は3年以上清掃がされていない旨の入居者の陳述もあった。
- 3 各部屋のミニキッチンに小型冷蔵庫が設置されているが、故障等により使用できないとのことで使用している者は殆どいない。また、キッチン横に電気温水器が設置されているものの現在は使用されておらず、給湯はガス利用となっている。
- 4 3階居室(301～303号室)入口は青空外廊下に面しており、ドア枠が錆で膨れ開閉が非常に固くなっている。

■解錠立入りした居室について

- 101号室：日常的に居住使用していると思われる。室内はタバコによる汚れやカビがすごく、特にユニットバス・トイレの汚れは強烈であるうえ、ゴミが大量に詰め込まれている。
- 105号室：日常的に居住使用していると思われる。室内は汚れがすごく、特にユニットバス・トイレの汚れは強烈で、部屋中に尿臭が充満している。
- 204号室：猫がおり、餌・水が置かれていた。日常的に人が起居している感じはなく、猫の飼育部屋である可能性もある。室内の汚れは強烈で、ユニットバス・トイレには液体入りのペットボトルが多量にあった。
- 301号室：いわゆるゴミ屋敷状態で、日常使用の有無は不明である。
- 303号室：空室である。ルームクリーニング済と思われる。

■その他

個別入居者との賃貸借契約書、家賃支払状況等について合同会社SRソリューションに提出を求めたが、全室分の賃貸借契約書の提供はなく(最終的に101号室、301号室の賃貸借契約書は入手できなかった)、また、同社にて事務処理を伴う質問事項等については一切回答が得られなかった。

個別入居者にも賃貸借契約書の提出を求めたが、古参の入居者が比較的多く、最初の賃貸借契約書や途中の更新契約書を紛失していたため、敷金の有無、更新状況が不明であることが多かった。

関係人の陳述等 (1 / 3)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 時々、修繕があったことは記憶しているが、物件管理は業者に任せっきりだったので全く詳しくありません。 (以上、令和7年4月4日に電話聴取) (当職から、賃貸状況、入金状況等の提出を要請したが一切提出されず、その後の電話にも応答がなくなった。)
■サブリース会社担当者	1 現地掲示板に管理会社として掲示している株式会社日翔トラストに対しては、家賃の集金代行業務だけを委託しており、物件の管理自体は当社で行っています。 2 家賃(サブリース賃料)は㈱ファンデックス債権回収(本件申立債権者)が差押えたので、今月から同社宛に支払うことになりました。 (以上、令和7年4月11日に電話聴取)
■A (101号室入居者)	1 ここには自分が一人で住んでいます。 2 調査は日曜日しか立ち会えません。 (以上、令和7年4月21日に面談聴取)
■J (205号室入居者)	1 ここには自分が一人で住んでいます。 2 調査は金曜日の昼頃が都合が良いです。 (以上、令和7年4月21日に面談聴取) 3 この部屋には平成20年9月3日に入居しました。 4 部屋と設備に特段不具合はありませんが、備付エアコンのリモコンが故障しており温度設定の変更等ができません。床下の配管から流水のような音が聞こえる時があります。 5 他の入居者とのトラブルはありません。 6 家賃の未払いはありません。 (以上、令和7年5月9日に面談聴取)
■M (304号室入居者)	1 ここには自分が一人で住んでいます。 2 調査は都合に合わせてられます。 (以上、令和7年4月21日に面談聴取) 3 この部屋に不具合はありません。 4 他の入居者との間にトラブル等はありません。 5 家賃の未払いはありません。 (以上、令和7年5月2日に面談聴取)
■N (305号室入居者)	1 ここには自分が住んでいます。 2 調査立会は仕事のシフト次第になります。 (以上、令和7年4月21日に面談聴取) 3 この部屋に不具合はありません。 4 他の入居者とのトラブルはありません。 5 家賃の未払いはありません。 (以上、令和7年5月9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(2/3)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ G (202号室入居者)	1 ここには自分が住んでいます。 2 調査立会は午前中でしたら合わせられます。 (以上、令和7年4月22日に電話聴取) 3 契約書では家賃は41,000円/月ですが、管理費1,000円を含めて引き落とされています。家賃として市役所から振り込まれるのは41,000円だけで、管理費1,000円は生活費分から支払っています。 4 この部屋自体には不具合はありませんが、共用部分は清掃がされておらず、廊下の電灯は何か月も切れたままです。 5 他の入居者との諍いはありません。 (以上、令和7年5月2日に面談聴取)
■ L (302号室入居者)	1 ここには自分が一人で住んでいます。 2 調査は都合に合わせられます。 (以上、令和7年4月22日に電話聴取) 3 この部屋には、入口ドアの開閉が固いことと、ベランダ側のガラス窓にひびが入っている不具合があります。 以前に友人から1週間ほど猫を預かったことがあり、壁クロスにひっかき傷が多数あります。 4 家賃の未払いはありません。 5 他の住人とのトラブルはありませんが、2階に大音量で音楽を流したり、ベランダで吸っているタバコの煙が回り迷惑しています。 (以上、令和7年5月9日に面談聴取)
■ B (102号室入居者)	1 ここには自分が一人で住んでいます。 (以上、令和7年4月22日に電話聴取) 2 この部屋には不具合はありません。 3 他の入居者とのトラブルはありません。 4 家賃は市役所から支払われていますので、未払いはありません。 (以上、令和7年5月9日に面談聴取)
■ H (203号室入居者)	1 ここには5年位前から自分が一人で住んでいます。 2 猫を1匹飼っています。 3 浴室の換気扇が故障していますが、それ以外にはこの部屋に不具合はありません。 4 訪問看護の支援を受けて入居していますので、賃貸借契約書は持っていません。家賃も直接支払われています。 (以上、令和7年5月13日に面談聴取)
■ (株)N・フィールド 担当者	1 当社は、行政等から依頼を受けて要支援者の居所手当、訪問サポートを行っています。 2 203号室の賃貸借契約書は当社から提出します。 (以上、令和7年5月14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

(10 枚目)

関係人の陳述等 (3 / 3)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (104号室入居者)	1 ここには自分が一人で住んでいます。 (以上、令和7年5月2日に面談聴取) 2 この建物が建ったときから住んでいるので、賃貸借契約書は最近の更新分のものしか見つけれませんでした。 3 浴室の換気扇が故障している以外にはこの部屋に不具合はありません。 38年も住んでいるので、壁や床は相当に汚れています。天井灯のカバーもありません。 4 他の入居者とのトラブルはありませんが、階上の生活音が気になる時があります。 (以上、令和7年5月13日に面談聴取)
■ E (103号室入居者)	1 ここには一人で住んでいます。入居したのは20年以上前です。 2 ペットは飼っていません。 3 天井灯の紐スイッチが壊れています。浴室の換気扇も故障しています。 4 家賃は共益費込み41,000円で、保証会社宛に支払っています。滞納はありません。 5 他入居者とのトラブルはありません (以上、令和7年6月5日に面談聴取)
■ F (201号室入居者)	1 ここには一人で住んでいます。入居したのは2003年です。 2 長物をぶつけてしまい天井のボードに凹みがありますが、建物や設備に不具合はありません。 3 他の入居者とのトラブル等はありません (以上、令和7年6月30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

(調査経過用)

調 査 の 経 過 (1 / 4)

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月26日 (水) 9 : 50 - 10 : 25	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
R7年3月26日 (水) : - :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気受給契約に関する照会書発送 (4月9日回答書受領)
R7年3月28日 (金) 10 : 55 - 11 : 00	法務局松戸支局	周辺土地にかかる登記事項証明書取得
R7年3月31日 (月) : - :	松戸支部執行官室	債務者兼所有者宛に求連絡書発送(電話連絡あり)
R7年4月4日 (金) 13 : 30 - 13 : 35	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電、聴取
R7年4月8日 (火) 9 : 50 - 11 : 00	柏市役所市民課	住民基本台帳閲覧
R7年4月9日 (水) : - :	松戸支部執行官室	電力送電会社宛に電気受給契約に関する照会書発送 (4月28日に回答書受領)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12 枚目)

(調査経過用)

調査の経過 (2/4)

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月10日（木） 15：00－15：05	当職携帯電話	債務者代理人弁護士より受電。サブリース契約書の提出を依頼（後にFAX受領）
R7年4月11日（金） 10：15－10：25	松戸支部執行官室	サブリース会社の担当者に電話聴取 サブリース契約書、賃貸借契約書の提出依頼
R7年4月21日（月） 15：15－16：00	物件所在地	全室を訪問、在室していた101号、205号、304号、305号居住者に面会、他号室には各室のドアポストに求連絡書を投函
R7年4月22日（火） 9：20－9：23	松戸支部執行官室	202号室入居者より受電・聴取
R7年4月22日（火） 9：35－9：37	松戸支部執行官室	302号室入居者より電話聴取
R7年4月22日（火） 9：45－9：48	松戸支部執行官室	102号室入居者より受電・聴取
R7年5月2日（金） 9：30－10：50	物件所在地	202号室、304号室に立入調査 評価人同行 連絡のとれていない103、104、105、201、204、301号室を訪問し、104号室に面会、他室に求連絡書を投函

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

5

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(13 枚目)

(調査経過用)

調 査 の 経 過 (3 / 4)

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月9日 (金) 12:30-13:50	物件所在地	305号室、302号室、205号室、102号室に立入調査 評価人同行
R7年5月13日 (火) 10:40-11:20	物件所在地	203号室、104号室に立入調査 評価人同行
R7年5月13日 (火) : :	松戸支部執行官室	103号室入居者より書簡受領 (5月16日返答書発送)
R7年5月14日 (水) 9:50-9:55	松戸支部執行官室	203号室契約法人担当者に電話聴取、契約書提供依頼
R7年5月22日 (木) 15:30-16:05	柏市役所住民課	101号室～201号室、203号室～302号室入居者の住民票 取得
R7年5月29日 (木) 16:05-16:20	物件所在地	103号室、105号室、204号室、301号室に立入調査に 関する通知書投函(103号室入居者より調査に立会う旨の 連絡あり)
R7年6月5日 (木) 9:00-10:30	物件所在地	103号室に立入調査、 C に面談聴取、105号室、20 4号室、301号室、303号室に解錠立入調査 評価人同 行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年6月5日

目的物件(105号室、204号室、301号室、303号室は、不在で施錠されていたので、立会人を立ち会
わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(14 枚目)

調 査 の 経 過 (4/4)

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月30日 (月) 9:00-10:10	物件所在地	201号室に立入調査、 ド に面談聴取 101号室に解錠立入調査 評価人同行
R7年7月3日 (木) : - :	松戸支部執行官室	借受けた201号室の賃貸借契約書を書留により返却
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年6月30日

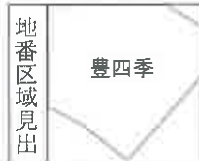
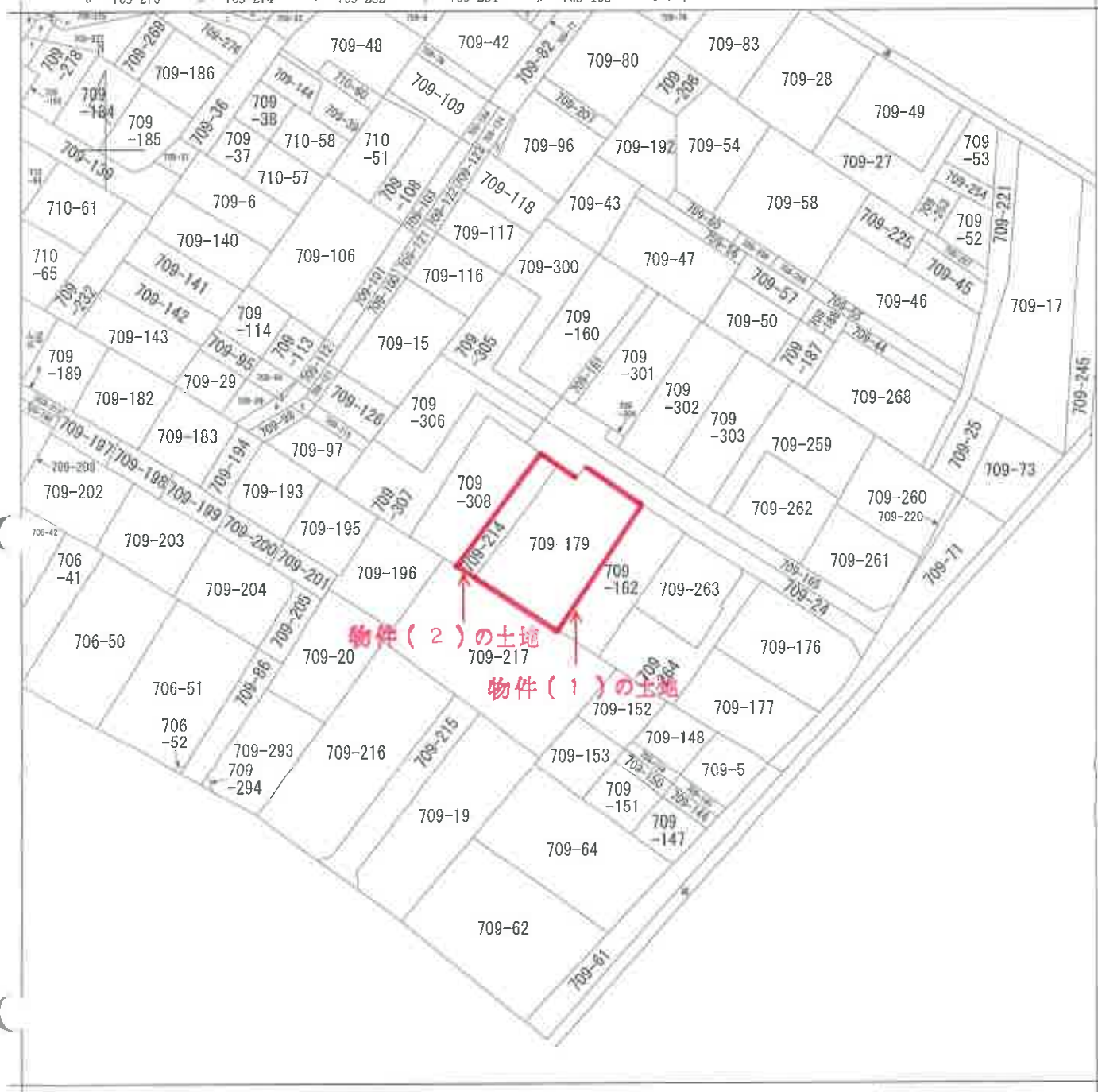
目的物件の101号室は、不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお、101号室は途中から連絡が取れなくなったため解錠による立入調査を実施した。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(15 枚目)



請 求 部 分	所 在				柏市豊四季字向中原		地 番	709番179			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 番 号 系 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)	昭和52年1月10日			補 記 事 項		

A3判をA4判に縮小

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年1月29日

東京法務局豊島出張所

地图整理番号：M32728

登記官

(1/2)

(16 枚目)

新 709-160, -179. 290682

地 709-178 709-179 番

土地の所在

地積測量圖

50-5,10

昭和70年 5月 8日

面 積 計 算

709-179

$$19.377^m \times (0.623 + 7.423^m) = 155.8879^m$$
$$2.413 = 43.4774$$
$$18\ 148 \times (2\ 606 + 7\ 401) = 181\ 6070$$

合計	= 380.9723
----	------------

面積 = 190.4861

申請人



(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局柏支局管轄)
令和7年1月29日 東京法務局豊島出張所

令和7年1月29日

東京法務局豊島出張所

登記官

(17 枚目)

地区藏理番号: M32729

登記年月日：昭和61年6月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方方法務局相支局管轄)

令和7年1月29日 東京法務局豊島出張所

登記官

(18 枚目)

290702

新 709-160、-214

地 番 709-178
709-214

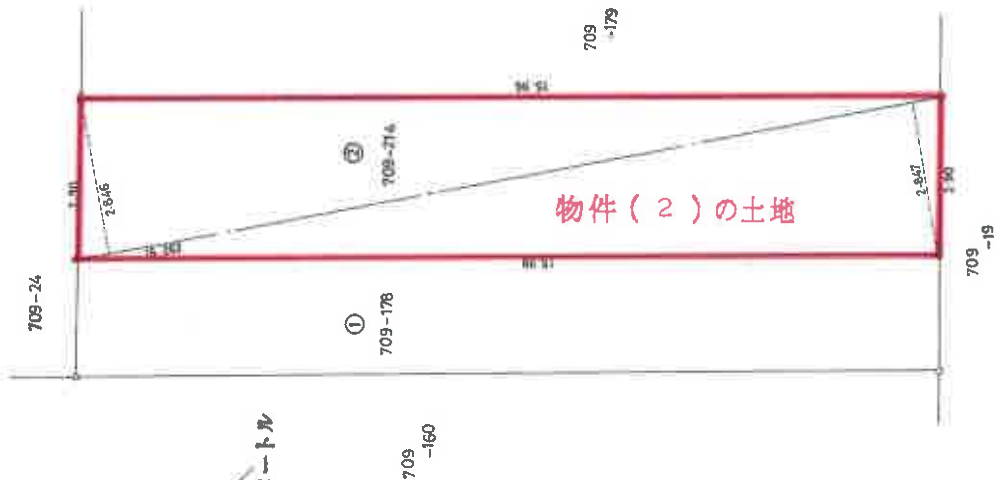
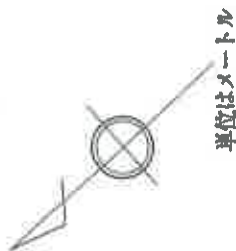
土地の所在 柏市豊四季字向中原

地積測量 図 61-6.11

求 積

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \quad & 16.262 \times 2.846 = 46.281652 \\ & 16.262 \times 2.847 = 46.297914 \\ & \text{佐面積} = 92.579566 \\ & \text{面積} = 46.289783 \end{aligned}$$

$$\textcircled{1} \quad 79 - 46.289783 = 32.710217$$



境界は全点コンクリート杭

土地番

作製者

申請人

縮尺 1/100

(昭和61年6月10日作製)

(千葉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M32730

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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年1月29日

東京法務局豊島出張所

登記官

(19枚目)

A3判をA4判に縮小

54089

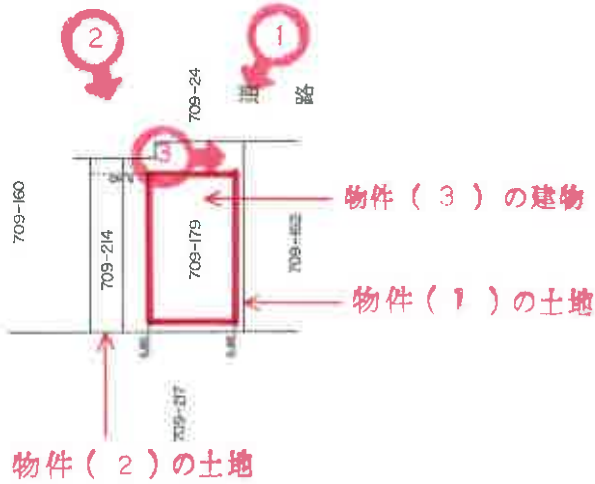
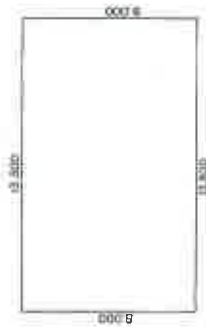
各階平面図

建物図面

家屋番号
709-179

建物の所在
柏市豊四季字向中原709番地179

1・2・3階平面図
(各階同型)



** 平方メートル **

13,500 X 8,000 = 108,000,000
51 108,000,000
108.00 m²

写真撮影位置と方向

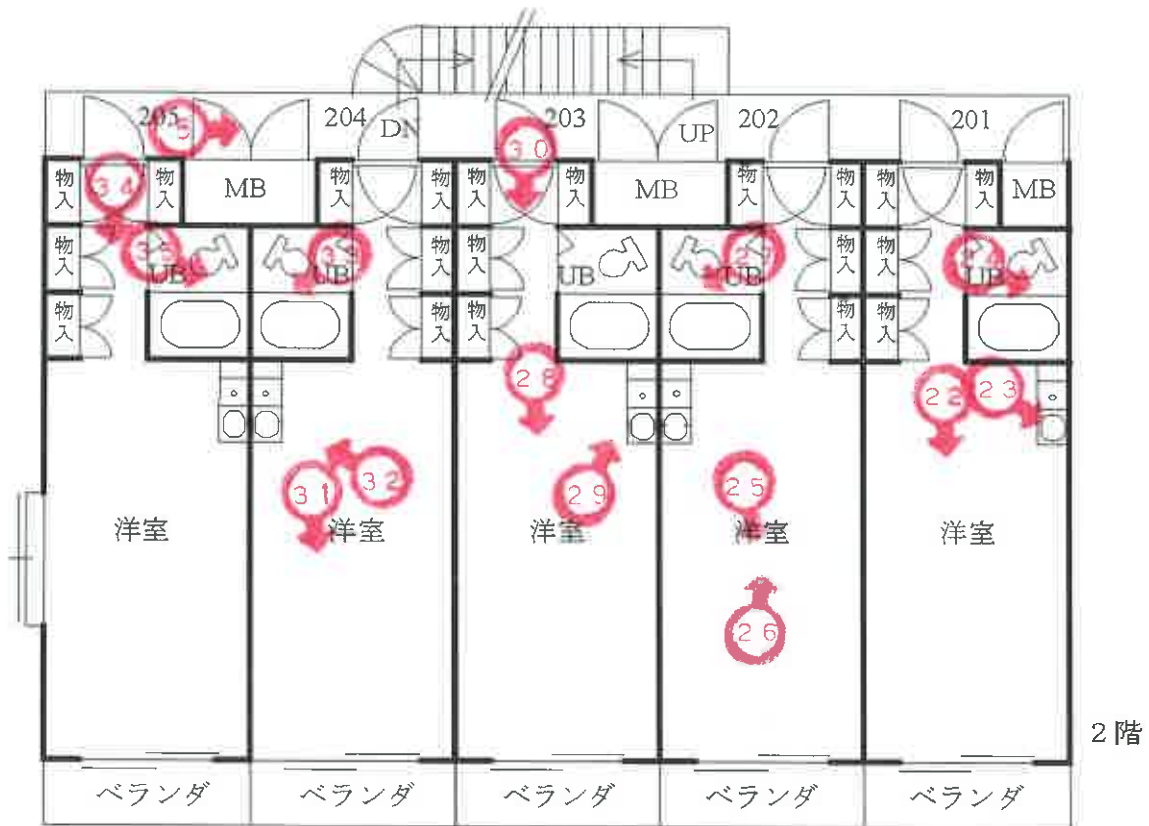
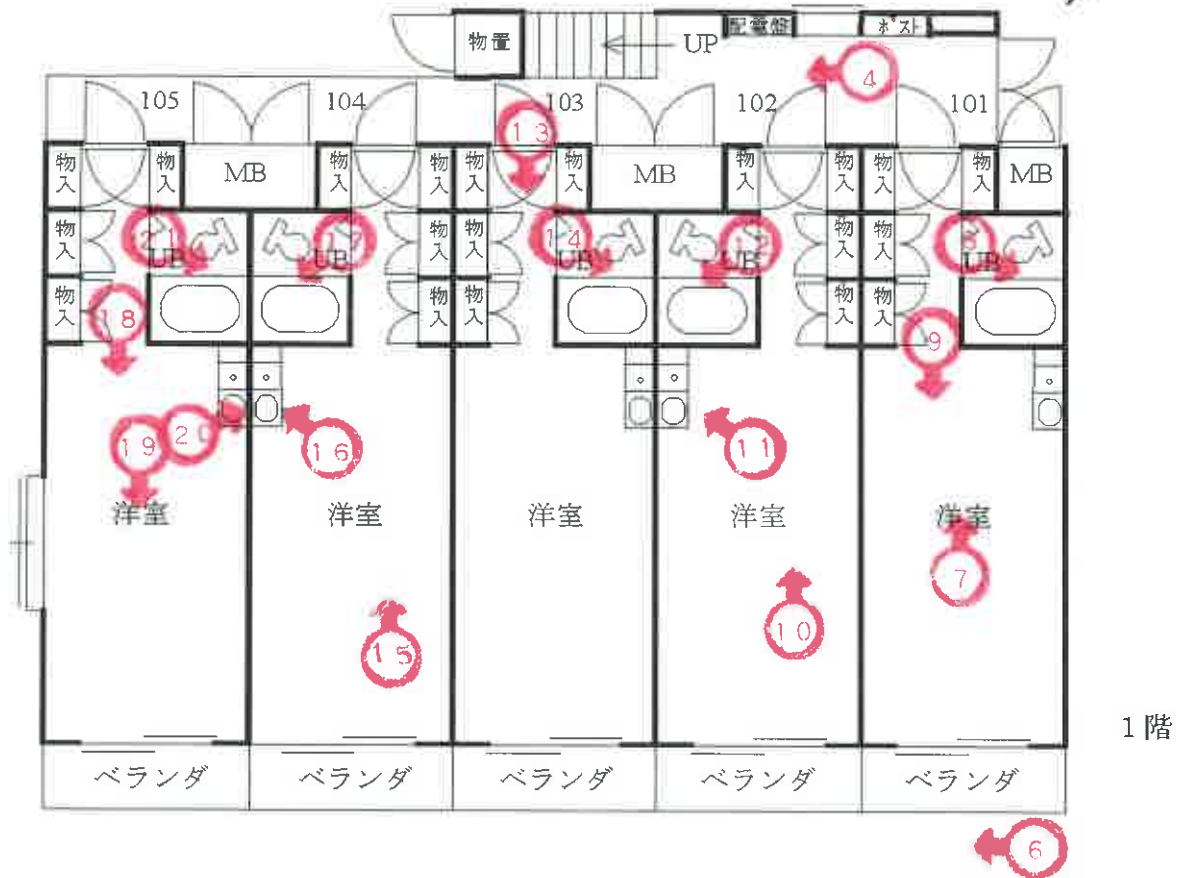
作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

間 取 図



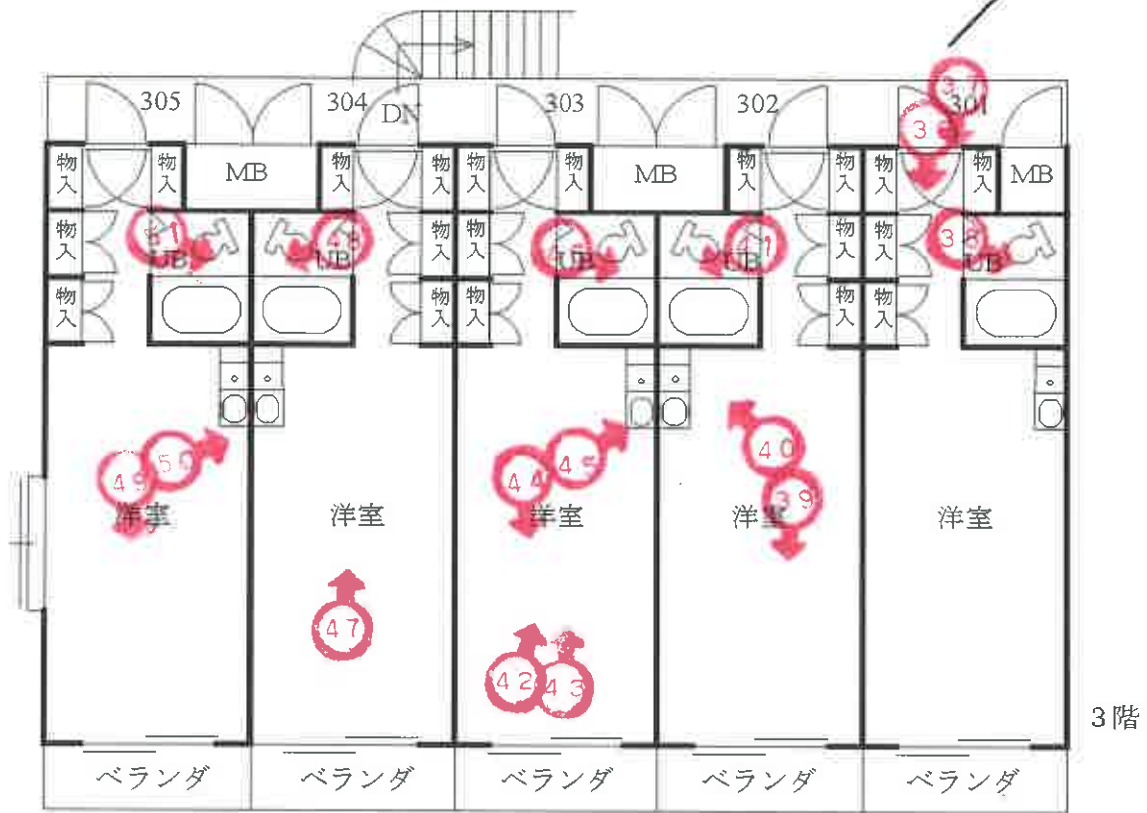
令和7年(ケ)第22号 柏市豊四季字向中原709番地179

家屋番号 709番179

(20枚目)

←○写真撮影位置と方向

間 取 図



令和7年（ケ）第22号 柏市豊四季字向中原709番地179
家屋番号 709番179

写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7

以下 101 号室



8



9



1 0

以下 102 号室



1 1



1 2



1 3

以下 103 号室



1 4



1 5

以下 104 号室



1 6



1 7



1 8

以下 105 号室



1 9



2 0



2 1



2 2

以下 201 号室



2 3



2 4



2 5

以下 202 号室



2 6



2 7



2 8

以下 203 号室



2 9



3 0



3 1

以下 204 号室



3 2



3 3



3 4

以下 205 号室



3 5



3 6

以下 301 号室



3 7



3 8



3 9

以下 302 号室



4 0



4 1



4 2

以下 303 号室



4 3



4 4



4 5



4 6



4 7

以下 304 号室



4 8



4 9

以下 305 号室



5 0



5 1

Bit

令和 7 年 (ケ) 第 2 2 号
令和 7 年 6 月 3 0 日他 現地調査
令和 7 年 7 月 2 2 日 評 価
第 1258570 (ケ-1384) 発行番号
令和 7 年 7 月 2 9 日 提 出 日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
張 間 雄 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,440,000 円
物件2 (土地)	金 1,570,000 円
物件3 (建物)	金 13,150,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2土地の内訳価格は物件3建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3建物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評価するものであり、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。
- 5 物件1・2土地は、一体として物件3建物の敷地として使用されているので、一体画地として評価する。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同 左
2	物件目録記載のとおり。		同 左
3	物件目録記載のとおり。		同 左 住居表示未実施
番 号	特 記 事 項		

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 柏市豊四季字向中原
 地 番 709番179
 地 目 宅地
 地 積 190.48平方メートル

- 2 所 在 柏市豊四季字向中原
 地 番 709番214
 地 目 宅地
 地 積 46.28平方メートル

- 3 所 在 柏市豊四季字向中原709番地179
 家屋 番号 709番179
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨コンクリート造コンクリート屋根3階建
 床 面 積

1階	108.00平方メートル
2階	108.00平方メートル
3階	108.00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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「南柏駅」の北東方，道路距離約 1.5 km バス停「豊町」の南東方，道路距離約 470 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並び，アパート等が混在する住宅地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域，市街化区域 第一種中高層住居専用地域 指定 60 % 指定 200 % なし 第 1 種高度地区，放射性物質汚染対処特措法に基 づく汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形)，地勢 (ほぼ平坦)，接道方向 (北東)，間口 (約 14 m)，奥行 (約 17 m)，地積 (236.76㎡(登記数量))	
接面道路の状況	北東側市道(60091)，幅員 (約 5 m)，連続性(行止り)，舗装 (有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差 (ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	第 42 条第 1 項第 1 号
	セ ッ ト バ ッ ク	なし
	再 建 築 の 可 否	可能
土地の利用状況 等	物件 1・2 土地は，物件 3 建物の敷地等として利用されている。 敷地南西部分に貯水槽 (建物の設備) が設置されている。周囲は， ブロック積フェンス，道路端等で区切られている。周辺は，戸建 住宅等の敷地等として利用されている。	
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 なし (特記事項参照) 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	宅地化される以前は農地等であったと思われ，対象地に起因する 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定される。	

	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される。 既知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に含まれていないので、埋蔵文化財の存在する可能性は低い。
特記事項	接面道路下には、ガス本管が埋設されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	昭和62年3月9日新築 約38年 7年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨コンクリート造3階建（特記事項参照） コンクリート屋根 タイル貼り クロス等 クロス等 フローリング等 電気、上水道、下水道、個別プロパンガス
床面積(現況)	登記記録数量とほぼ同等。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	アパート 1R15戸（別添間取図参照）
品 等	普通 一般的な単身向けアパート建物程度	
保守管理の状 態	空室は、補修やクリーニングなどがされているものと思われる。居住している居室は、概ね通常の居住の用に供されている程度の居室とゴミや家財が積み上げられた状態となっている居室がある。居室内の設備としては、電気給湯器（概ね全室使用不可）、ミニ冷蔵庫（ほとんどの居室で使用不可）、エアコン（稼働していると思われるが一部の占有者は不調と述べている。）、コンロ（電熱式とIHがあるが多くは不調と思われる。）等がある。電灯もカバーのないものが見られる。ベランダとの引戸ガラスにヒビが入っているところがある。共用部分にも損傷が生じている箇所が見られ、管理が適切になされていないおそれがある。経年相当より劣る保守管理の状態である。	
建物の利用状 況	賃借人等が居住の用に供している部分と空室部分がある。賃貸借契約等については別表のとおり。	

特 記 事 項	建築確認：昭和61年8月29日第637号，完了検査済みである。 建築計画概要書にはRC造との記載がある。 一部の居室で室内で猫を飼育していた。1階階段下に物置と思われる部分があるが施錠されており，内部は確認していない。
---------	--

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地・更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	124,000	0.97	190.48	0.90	20,620,000
2	124,000	0.97	46.28	0.90	5,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（柏－17）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $120,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.0/100 \times 100/104 \times 100/98 = 124,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件＋4

◇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：道路系統－5，方位＋2，総和－3

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：共同住宅建物が所在しており，建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を，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
3	230,000	324.00	0.020	1,490,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法 (定額法)				(2) 観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年)	D 定額法によ る現価率(%)		
3	5	7	38	19.78	10	2.0

(1) 耐用年数法（定額法）

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

(2) 観察減価率

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

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	20,620,000	0.60	法定地上権	12,372,000
2	5,010,000	0.60	法定地上権	3,006,000
合 計				15,378,000

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60%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オ、1②エ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積 算 価 格 (円) ア±イ＝ウ	構 成 比 (%) (端数調整)
1	20,620,000	- 12,372,000	8,248,000	30.4
2	5,010,000	- 3,006,000	2,004,000	7.4
3	1,490,000	+ 15,378,000	16,868,000	62.2
積 算 価 格 (合 計)			27,120,000	100.0

II. 収益価格の試算

収益価格は、総収入を粗利回りで還元して求めた。

物件 番号	総 収 入 (円) ア	家賃等 補 正 イ	粗 利 回 り ウ	その他 補 正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ ≒オ)
1～3	523,000×12	0.80	0.20	1.00	25,104,000

総収益・粗利回り・家賃等補正・その他補正・賃貸概要その他詳細は、別表参照
上記賃料収入等は、収益価格を求めるため推定したものであり、その実現を保証するものではない。

Ⅲ. 評価額の判定

積算価格と収益価格は、開差が少なく求められた。対象建物は、中古の賃貸アパートであり、建物価格の低下に比し、家賃の低下が少ないため、積算価格と収益価格は接近して求められた。対象建物は、収益用建物であり、その価値の源泉は、どの程度の収益がもたらされるかによっているものである。そこで、収益用に建築された建物であることを考慮し、収益価格と積算価格を比較考量して、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計 価 格 (円) ア	構成比 (%) イ	占有減価 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修 正 率 オ	その他 控除 (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	26,500,000	30.4	1.00	1.00	0.80	----	6,440,000
2		7.4	1.00	1.00	0.80	----	1,570,000
3		62.2	1.00	1.00	0.80	41,000	13,150,000
一 括 価 格 (合 計)							21,160,000

ウ 占有減価修正：本件物件が賃貸用不動産であり、占有権原に鑑み特段の減価の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：なし。

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。

カ 返還を要する敷金等：金額が判明しているもののみ控除した。

第6 参考価格資料

標準価格（柏（県）－19）

所 在 千葉県柏市豊四季字向中原709番42外

価 格 120,000円/㎡

位 置 JR常磐線「南柏駅」の北東方道路距離約1400mに位置する。

価 格 時 点 令和6年7月1日

地 積 229㎡

供給処理施設 水道、ガス、下水

接 面 街 路 南東側幅員4m市道

用途指定等 第1種中高層住居専用地域、（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

別表

賃貸借契約等の概要

部屋位置	賃貸人	賃借人	契約の始期	賃貸借期間	賃料(月額・円)	管理費(月額・円)	敷金(円)	備考
101	所有者	個人	1996/10/23	不明	(37,000)			賃料。敷金の有無は不明である。
102	所有者	個人	2021/07/14	2025/07/14 ~ 2027/07/13	41,000		82,000	
103	所有者	個人	1996/03/20	2024/03/15 ~ 2026/03/14	37,000	4,000		敷金の有無は不明である。
104	所有者	個人	1987/04/18	2025/04/06 ~ 2027/04/05	45,000	4,000		敷金の有無は不明である。
105	所有者	個人	2007/06/08	2021/06/11 ~ 2023/06/10	35,000	3,000		敷金・更新の有無は不明である。
201	所有者	個人	2003/11/01	2023/10/25 ~ 2025/10/24	41,000	3,000	41,000	
202	所有者	個人	2023/03/22	2025/03/22 ~ 2027/03/21	41,000	1,000	82,000	
203	所有者	法人	2022/05/18	2022/05/18 ~ 2024/05/17	35,000	5,000	70,000	更新の有無は不明である。転賃人あり
204	所有者	個人	2015/05/05	2019/05/05 ~ 2021/05/04	23,000	5,000	0	更新の有無は不明である。
205	所有者	個人	2008/09/03	2024/09/04 ~ 2026/09/03	37,000	3,000		敷金の有無は不明である。
301	所有者	個人	2015/03/26	不明	(29,000)			賃料。敷金の有無は不明である。
302	所有者	個人	2015/03/30	2025/03/30 ~ 2027/03/29	23,000	5,000	46,000	
303	所有者	法人	2024/03/23	2024/03/23 ~ 2028/03/22	(29,000)		0	サブリースが占有している。空室である。
304	法人	個人	2024/07/02	2024/07/02 ~ 2026/07/01	29,000		0	サブリースからの転借である。
305	所有者	個人	2024/12/08	2024/12/08 ~ 2025/07/05	41,000		82,000	
					523,000	33,000	403,000	

粗利回りは、地域での水準や建物が築後38年を経過した中古物件であること、設備の不調が多いこと、管理が不十分と思われる等を考慮し20%と査定した。

() 部分の賃貸条件は、推定額である。家賃補正は、既契約であることや推定によるものであること等を考慮して80%を乗じる。

管理費については、実費相当と判断し収入に計上しない。

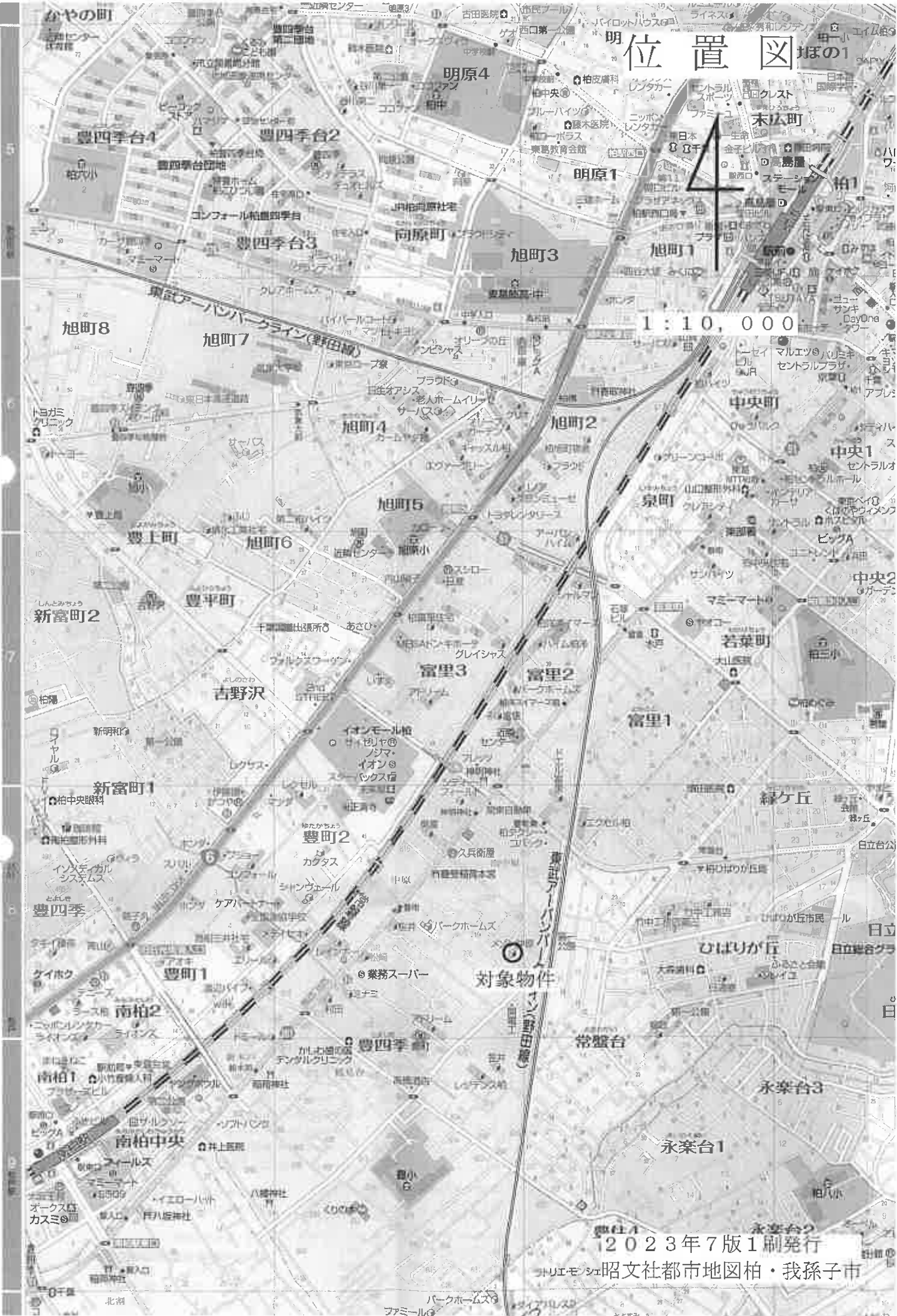
位置図

1:10,000

対象物件

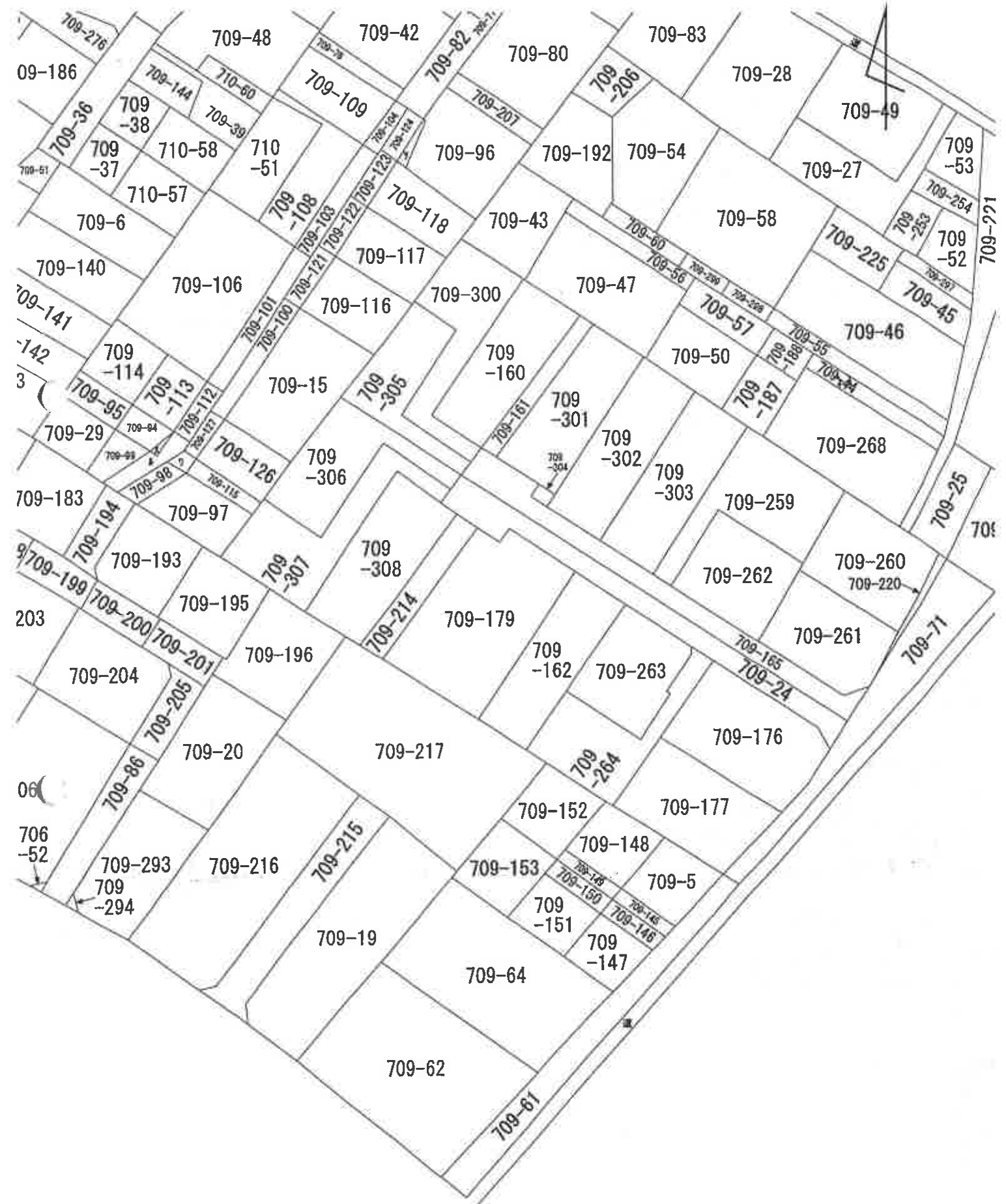
2023年7版1刷発行

昭文社都市地図 柏・我孫子市



公 図 写

1/600



新 709-160, -179. 290682

地 積 測 量 図

50.5.10

地 番	709-178, 709-179
土地の所在	柏市豊四季字何中原

昭和 40 年 7 月 8 日	作 製 年 月 日
作製者 測量士 〇〇〇 申請人 〇〇〇	

面積計算

② 709-179
$19.377 \times (0.623 + 7.422) = 155.8879$
$18.018 \times 2.413 = 43.4774$
$18.148 \times (2.606 + 7.401) = 181.6070$
合計 = 380.9723
面積 = 190.4861

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮 尺	1 / 200
-----	---------

290702

新 709-160.-214

地積測量図 61.6.11

地 番
709-178
709-214

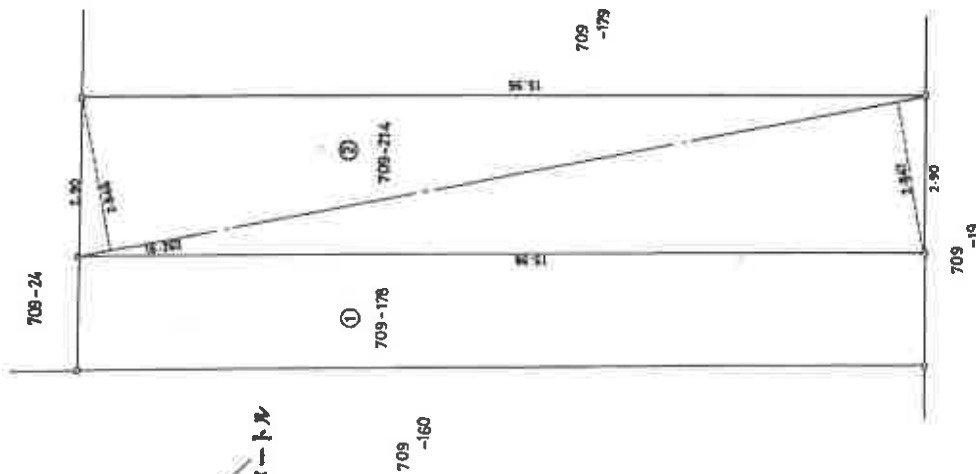
土地の所在
柏市豊四季字向中原

求 積

$$\begin{aligned} ② \quad & 16.262 \times 2.846 = 46.281652 \\ & 16.262 \times 2.847 = 46.297914 \\ & \text{倍面積} = 92.579566 \\ & \text{面積} = 46.289783 \end{aligned}$$

$$① \quad 79 - 46.289783 = 32.710217$$

単位はメートル



境界は全点コンクリート杭

土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺

1/100

(昭和61年6月10日作製)

(千葉土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小した。

54089

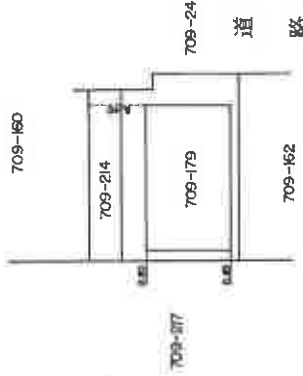
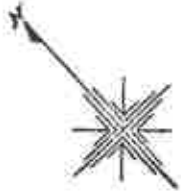
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号
709-179

建物の所在
柏市豊四季字向中原709番地179

1・2・3階平面図
(各階同型)



** 功 効 **

13.500 X 8.000 = 108.000000
71 108.000000
108.00

作製者

土地建物調査士
登録第192号
昭和52年3月13日作製

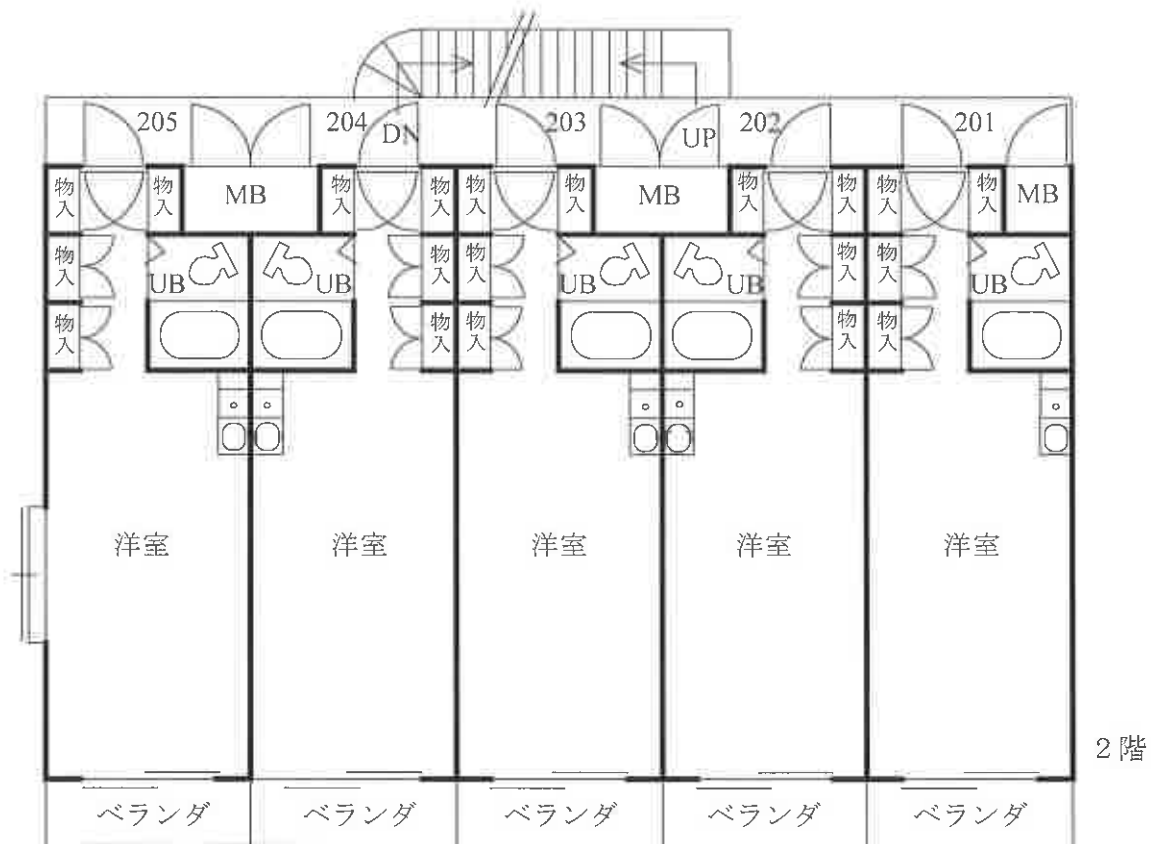
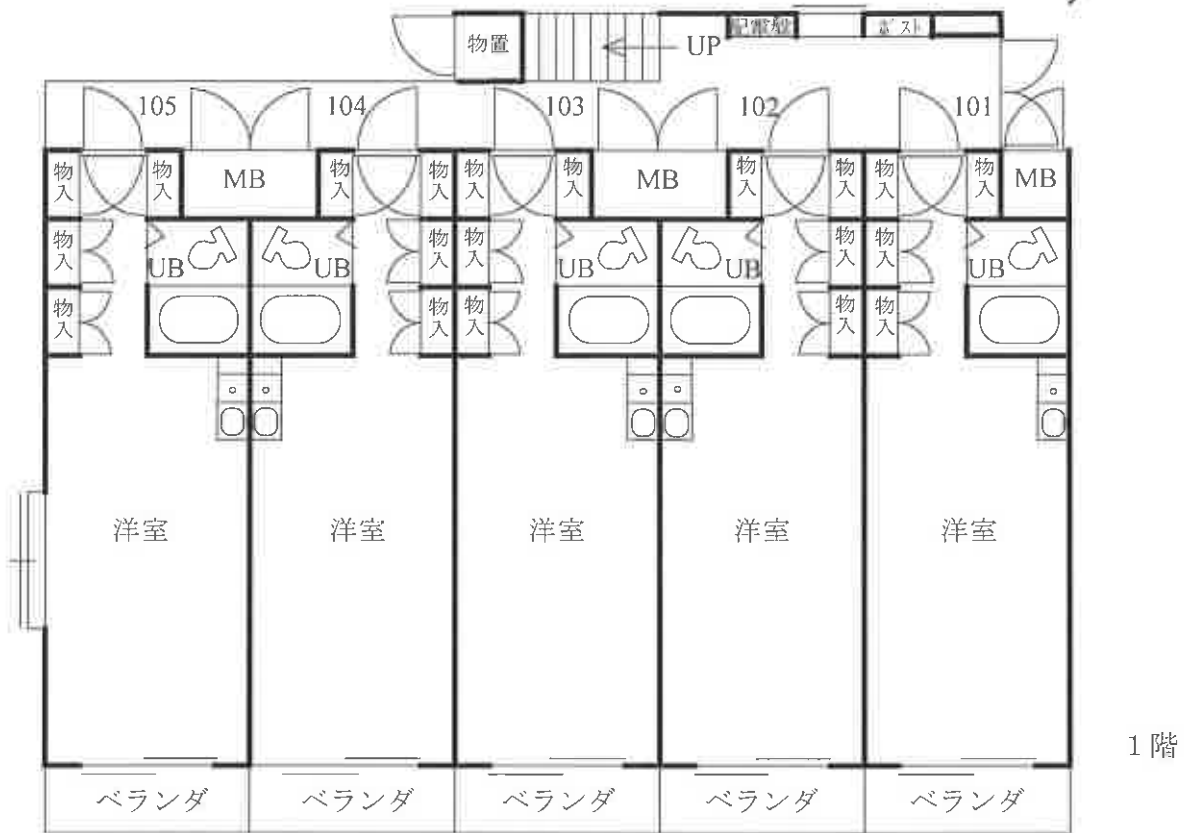
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

A3をA4に縮小した。

間 取 図

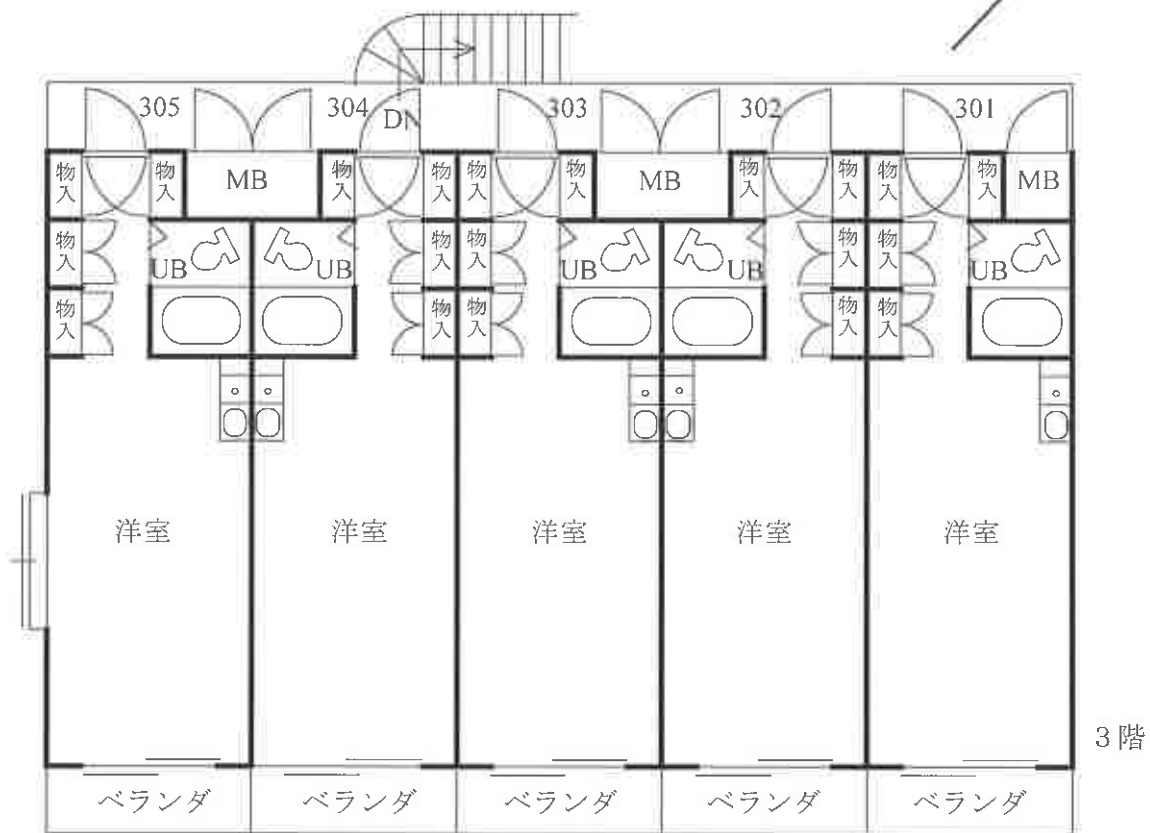
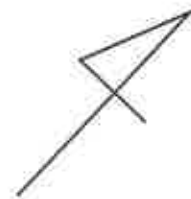


令和7年(ケ)第22号 柏市豊四季字向中原709番地179

家屋番号 709番179

17

間 取 図



令和7年(ケ)第22号 柏市豊四季字向中原709番地179
家屋番号 709番179

18