

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 7 年 8 月 6 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 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 銚子市笹本町 78 番地 5

家屋 番号 78 番 5

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 150.71 平方メートル
2 階 150.71 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 5.4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 10.5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月18日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

賃借権

範 囲 1階102号室

賃借人 B

期 限 令和7年4月30日まで

賃 料 月額50,000円(共益費込)

賃料前払 なし

敷 金 48,500円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 1階103号室

賃借人 C

期 限 令和7年1月31日まで

賃 料 月額51,500円(共益費込)

賃料前払 なし

敷 金 50,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 2階202号室

賃借人 共和株式会社

期 限 定めなし

賃 料 月額50,000円(共益費込)



賃料前払 なし

敷 金 48,500円

上記賃借権は最先の賃借権である。

上記賃借人が社宅として利用し、占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

1階101号室、2階201号室及び2階203号室につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

・本件建物のために、その敷地（地番78番5，地積566平方メートル，所有者：株式会社藤工務所）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・地代の滞納あり。

・上記賃借権につき、地主から上記の地代滞納を理由に、賃貸借契約の解除を行う予定である旨の回答あり。

《 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 銚子市笹本町78番地5

家屋 番号 78番5

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 150.71平方メートル
2階 150.71平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約5.4平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約10.5平方メートル



令和6年(ヌ)第129号
令和6年 7月26日受理
令和6年10月30日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 銚子市笹本町78番地5

家屋 番号 78番5

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 150.71平方メートル
2階 150.71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		
建物	物件1		
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 (符号1 (①) と符号2 (②) の2棟) 種類: ①物置 構造: ①木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: ①約5.4㎡ ②物置 ②木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②約10.5㎡		
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共同住宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	1 本建物は、借地権付きの2階建て共同住宅(全6室、写真②参照)であり、各階に2DK間取りの居室が3室ある(各居室の配置は間取図参照)。 2 空室3室(101・201・203号室)を除く居室3室(102・103・202号室)は、賃借人によって現に居室として使用されている(各室の内部状況については、5枚目「その他の事項」参照。)。このうち202号室は、共和株式会社が同社の社宅として使用する目的で賃借している。 3 本建物の北西側近接した位置に未登記の物置2棟が建在する(土地建物位置関係図参照)。このうち南寄りの物置(符号1、写真③参照)内は2つの収納スペースに区分けされ、北寄りの物置(符号2、写真④参照)内は4つの収納スペースに区分けされている。この物置2棟の建築時期は本建物と同時期と推定されるところ、各収納スペースの入口ドアには、本建物各居室の部屋番号が表示されており、中には各居室居住者の家財道具等が置いてあることから、本建物の附属建物と判断した。物置2棟の天井や内壁に雨漏りによると推測される複数のシミがある(写真⑤参照)。 4 本建物1階のコンクリート敷の通路等には複数の亀裂が見られた(写真⑥参照)。また、外階段や2階通路には苔の生えた箇所がある。1階各居室のウッドデッキは劣化が進んでいる(写真⑨参照)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 年 月 日]		
敷地 (目的外土地)	4枚目「目的外土地の概況」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

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
1	☐ 全部 ☒ 1階101号室 所有者A(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		
1	☐ 全部 ☒ 1階102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・5・1 自 R5・5・1 至 R7・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 (共益費込) ☒ 敷 ☐ 保 48,500円	・当初賃借人：Bの妻 (賃貸期間H30. 5. 1～R 2. 4. 30、R2. 5. 1～R4. 4. 30、R4. 5. 1～R5. 4. 30) ・「関係人の陳述等」 記載のとおり	
1	☐ 全部 ☒ 1階103号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・2・1 自 R5・2・1 至 R7・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,500円 (共益費込) ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	・「関係人の陳述等」 記載のとおり	
1	☐ 全部 ☒ 2階201号室 所有者A(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		
1	☐ 全部 ☒ 2階202号室 共和株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・9・18 自 R6・9・18 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 (共益費込) ☒ 敷 ☐ 保 48,500円	・占有者の従業員(占有 補助者)Dが使用 ・「関係人の陳述等」 記載のとおり ・現在の契約は法定更 新されたものと認め た(期間の定めなし)	
1	☐ 全部 ☒ 2階203号室 所有者A(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

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件1（本建物）の内部状況について

- 1 (1) 101 (写真⑦⑧参照)・201・203 (写真⑬⑭⑮参照)号室の内部には、エアコン等の若干の動産が存在していたが、人が生活するために必要な家財道具や電化製品がなく、空室の状態である。各室の玄関郵便受け内に過去の居住者宛ての郵便物が残置していた。
- (2) 102・103・202 (写真⑩⑪参照)号室の内部は、通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在しており、居住者らによって現に居宅として使用されている。
- 2 本建物の各居室には、天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚れがあることに加え、内壁クロスに複数の亀裂(写真⑫参照)や以下の不具合等も見られた。
 - (1) 101号室
 - ・トイレのドアの開閉に難がある。
 - (2) 102号室
 - ・DKの床が歩くと軋む。
 - ・賃借人Bの妻の陳述によると、流し台の蛇口からの流水に黒い物が混じるとのことである。
 - (3) 103号室
 - ・DKの床が歩くと軋む。
 - ・賃借人Cの陳述によると、大雨時に窓枠サッシから浸水があるとのことである。
 - (4) 201号室
 - ・玄関ドアが歪んでいる。
 - ・和室の畳が歩くと軋む。
 - (5) 202号室
 - ・玄関ドアの施錠にやや難がある(施錠可)。
 - ・居住者Dの陳述によると、トイレの照明に不具合があり、電球を入れ替えても点灯しないとのことである。
 - (6) 203号室
 - ・和室の畳が歩くと軋む。

■本建物の敷地（本目的外土地）について

- 1 本建物と未登記附属建物2棟の敷地及び駐車スペースとして利用されている(写真①参照)。本目的外土地は道路に接しておらず、L字型の南東側隣接地(78番4、地目：鉄道用地、地積：79㎡、所有者：東日本旅客鉄道株式会社)を介して幅員約7.9メートルの市道に通じる。なお、同隣接地には、以下の内容の地役権設定登記(平成5年12月3日受付第8062号)がされている。

原因：平成5年11月25日設定
 目的：通行・水道・下水道
 範囲：全部
 要役地：銚子市笹本町78番5(本目的外土地)
- 2 本目的外土地の南東端付近には合計5箇所境界杭が存在する。また、北東側隣接地(78番1、地目：鉄道用地、所有者：東日本旅客鉄道株式会社)、南西側隣接地(91番4、地目：雑種地、所有者：個人)、北西側隣接地(78番6、地目：用悪水路、所有者：東日本旅客鉄道株式会社)との間にはフェンス等が一部設置されている。上記境界杭5箇所及びフェンス等の位置を地積測量図と照合することにより、本目的外土地の範囲を概ね認識することは可能である。
- 3 本目的外土地の北東側隣接地はJR成田線の鉄道用地であり、南東方向近隣にJR下総豊里駅がある。
- 4 本目的外土地には、平成6年3月4日特約を原因とする買戻特約付登記(売買代金：1500万円、期間：平成6年3月4日から10年間、買戻権者：日本国有鉄道清算事業団)がされている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本目的外土地所有者の 代表者	私は、本建物の敷地(本目的外土地)の所有者株式会社藤工務所の代表取締役です。 本建物の敷地は、平成7年11月に当社とA(債務者)との間で期間30年の賃貸借契約を締結し、来年11月14日に期間が満了します。 2年前から地代が滞納しており、Aとは連絡が取れなくなっています。 本建物の敷地に設定された要役地役権は無償です。 本建物の敷地利用権に関する執行官からの照会については、当社の顧問弁護士から回答させます。 (令和6年8月29日に面談聴取)
■不動産プラザ従業員	本建物は大家さん(A)が直接管理する物件です。当社は、本建物居室の仲介業務のみを行っています。 大家さんとは連絡が取れなくなっており、当社も困っています。 (令和6年8月30日に電話聴取)
■102号室居住者 (賃借人Bの妻)	102号室には、家族3人で住んでいます。 102号室は6～7年前から私が借りて1人で住んでいましたが、結婚して夫(B)と同居することになり、昨年、借主を夫に変更しました。 当初から現在までの賃貸借契約書がありますので、執行官に提出します。 家賃は当初から共益費込み月50,000円が変わっておらず、大家さん(A)の口座に振り込んで支払っています。滞納はありません。 大家さんとは数年前から連絡が取りづらくなり、現在は連絡が全く取れなくなっています。 立入調査は、夫の仕事が休みである日曜日を希望します。 (令和6年9月4日に電話聴取) 3年くらい前に部屋設備のエアコンから水漏れがあり、大家さんと連絡が取れて買い替えを相談したところ、「好きにしていよ」と言われたので、自費で購入して取り付けました。自己所有のエアコンですので、退去する時には取り外して持ち出すことになります。また、流し台の蛇口から出る水に黒い物が混じるようになったので、浄水器を取り付けました。 数年前の大型台風の強風により本建物の看板が飛びました。 ムカデがよく出るので、ムカデ除けを外の通路に置いています。 (令和6年9月8日に面談聴取)
■102号室賃借人B	結婚して妻が借りていた102号室に同居することになり、妻との契約内容を引き継ぐ形で借主を妻から私に変更しました。 敷地内の駐車場は無料で2台分使用しています。 雨漏りする箇所はありません。 電車通過時の音は聞こえますが、気になりません。 (令和6年9月8日に面談聴取)

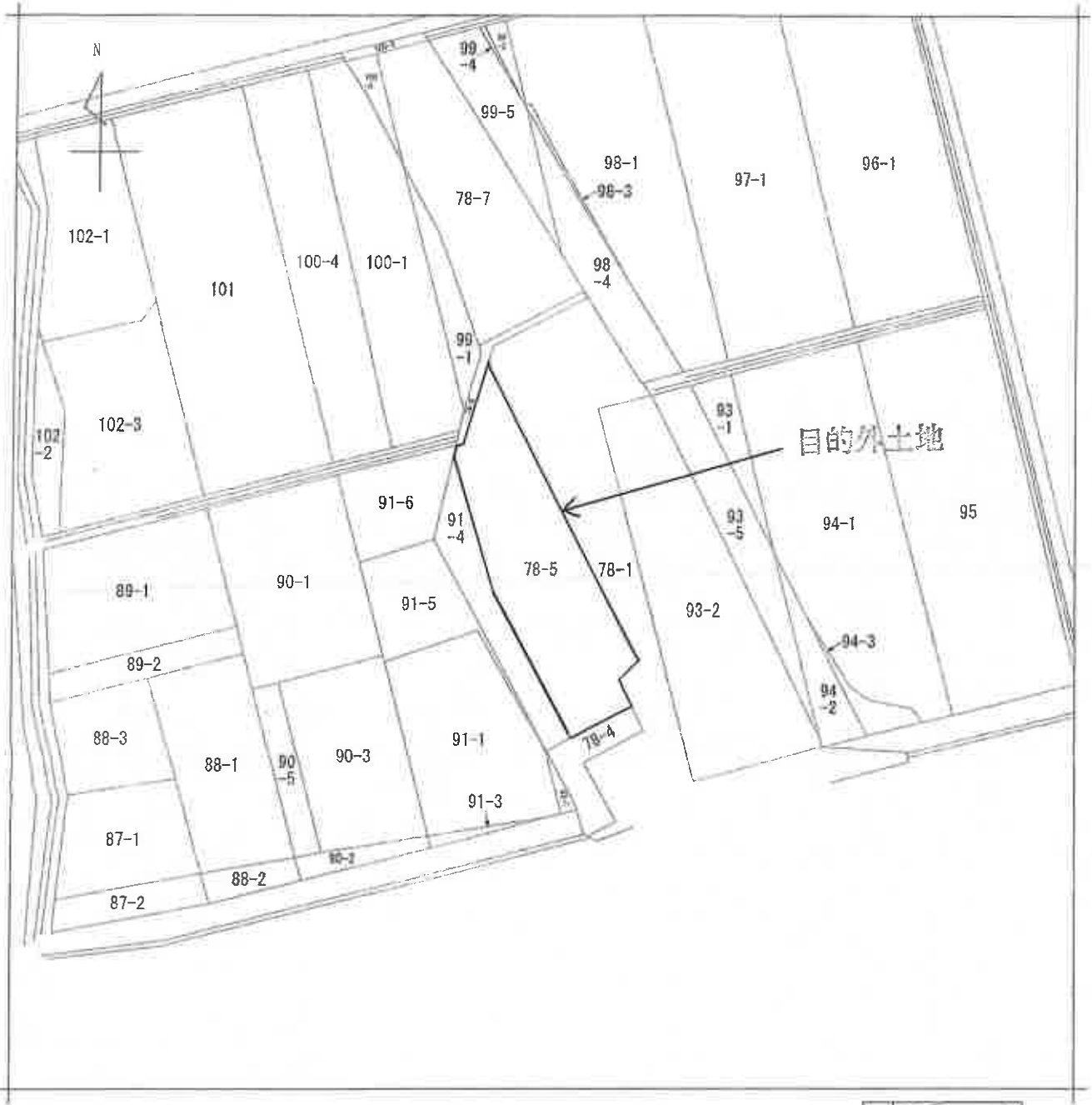
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■103号室賃借人C	103号室には、平成25年2月から私が1人で住んでいます。 賃貸借契約書は当初の分しかありませんが、契約は更新しています。昨年2月の契約更新の際に更新した103号室の火災保険証券があります。 本建物の立入調査は、日曜日で構いません。 (令和6年9月6日に電話聴取) 家賃は当初から共益費込み月51,500円が変わっておらず、大家さん(A)の口座に振り込んで支払っています。最新の振込明細がありますので、執行官に提出します。滞納はありません。 敷地内の駐車場を無料で2台分使用しています。 台風などの大雨時に窓枠サッシから雨水が室内にしみ込んできます。 内壁クロスに複数の亀裂があり、一部は自分で簡易な補修をしました。 最近、換気扇を交換しました。 外の物置内には不用になった物を置いています。 電車通過時の音や振動は気になりません。 (令和6年9月8日に面談聴取)
■202号室居住者D (賃借人共和株式会社の従業員)	私は、202号室の借主である共和株式会社の従業員です。202号室は、同社が社宅として使用しており、平成28年9月から私が1人で住んでいます。 私が同社の支払う家賃の一部を負担していることはありません。 平日は仕事で帰宅が夜になるので、立入調査は日曜日を希望します。 (令和6年9月5日に電話聴取) 敷地内の駐車場は無料で1台分使用しています。 玄関ドアの鍵の施錠にやや難があります。 トイレの照明に不具合があり、電球を入れ替えても点灯しません。 水回り施設に特に不具合はありません。 雨漏りする箇所はありません。 外の物置内には会社の物を置いています。 電車通過時の音や振動は気になりません。 (令和6年9月8日に面談聴取)
■202号室賃借人共和株式会社の事務担当者	従来の賃貸借契約は令和6年9月17日に期間が満了しましたが、そのまま借り続けており、契約を更新しています。更新契約書はありません。 大家(A)さんとは連絡が取れていません。 (令和6年10月21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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月2日 (金) 11:30-12:00	物件所在地	物件確認、各室占有調査、外観写真撮影
6年8月7日 (水) 15:08-15:15	千葉地方法務局 匝瑳支局	本建物の敷地(本目的外土地)の隣接地調査、本目的外土地所有者の履歴事項証明書取得
6年8月10日 (土) : :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者Aの住所宛てに連絡依頼書を発送 (期限内に連絡なし)
6年8月22日 (木) : :	同上	東京電力エナジーパートナー株式会社に各室電気需給契約の有無等につき照会書発送 (8月30日に回答書受領。101: 契約なし、201・203: 契約終了、102・103・202: 契約中)
6年8月29日 (木) ①②③ 14:40-16:00	①物件所在地 ②銚子市笹本町 ③同上	①評価人とともに本目的外土地の立入調査 ②本目的外土地所有者代表者と面談し敷地利用権照会書を交付(9月9日代理人弁護士より回答書FAX受領) ③Aの住所訪問(不在のため面談不可)
6年8月30日 (金) 11:05-11:06	千葉地方裁判所 執行官室	本建物の不動産仲介会社より本建物の管理状況を電話聴取
6年9月3日 (火) 17:00-17:15	物件所在地	本建物各室の占有状況確認、各室に連絡依頼書投函
6年9月4日 (水) 10:40-10:45	千葉地方裁判所 執行官室	102号室賃借人Bの妻より同室占有状況等を電話聴取、立入調査日時の打合せ
6年9月5日 (木) 12:11-12:15	同上	202号室賃借人従業員Dより同室占有状況等を電話聴取、立入調査日時の打合せ
6年9月6日 (金) 17:12-17:15	同上	103号室賃借人Cより同室占有状況等を電話聴取、立入調査日時の打合せ
6年9月8日 (日) ①11:00-11:30 ②12:00-12:30 ③13:00-13:35	①②③物件所在地	①103・②202・③102号室及び各室物置について賃借人等立会いの上で評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
6年9月19日 (木) 10:30-11:40	同上	101・201・203号室及び各室物置について評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
6年10月3日 (木) 15:50-15:53	千葉地方法務局 匝瑳支局	目的外土地上の物置について登記の有無調査
6年10月21日 (月) 14:15-14:18	千葉地方裁判所 執行官室	202号室の賃貸借契約について共和株式会社事務担当者に更新の有無を電話聴取
(特記事項) ■ 令和6年9月8日 B・C・Dに対し休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和6年9月19日 101・201・203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各居室内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	銚子市笹本町				地番	78番5			
出縮	力尺	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					備付年月日(原図)	平成6年10月25日			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。

令和6年5月29日

千葉地方法務局匝瑳支局

地図整理番号：M10798

登記官

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成5年10月6日

174034

字三ノ
字三ノ

前 78

5.10.6

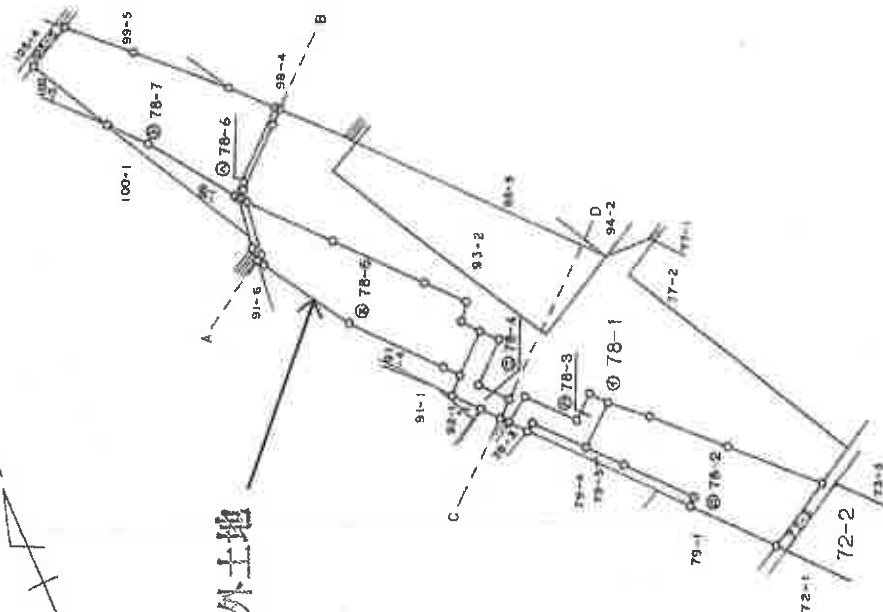
土地所在図

地番	78-2, 78-3, 78-5, 78-6, 78-7
土地の所在	銚子市笹本町

全体図



目的外土地



作製者

5.8.30
(平成 年 月 日)

嘱託者

縮尺 1/1000

登記年月日：平成5年10月6日

174036

字前

前 78

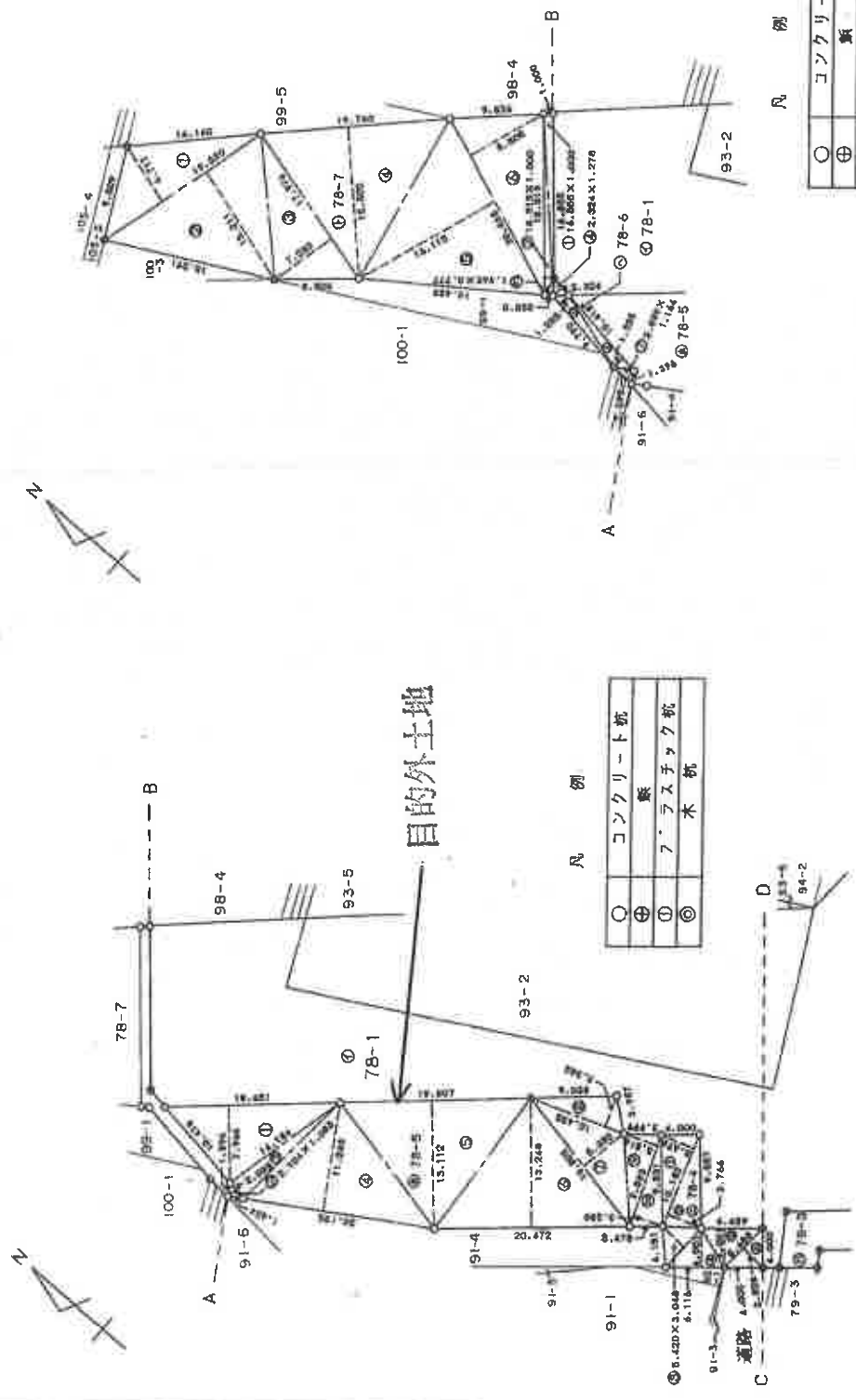
1枚目と同様

5.10.6

土地所在図
地積測量図

地 番
78-2, 78-3, 78-4,
78-5, 78-6, 78-7,
78-8

土地の所在
鉾子市笹本町



凡 例

○	コンクリート杭
⊕	鋼 杭
①	7・ラスチック杭
②	木 杭

製 者

5.8.30
(平成5年8月30日)

嘱 託 者

縮尺 1/500

登記年月日：平成5年10月6日

174037

字 号

前 78

1枚目と同様

5.0.6

土地所在図
地積測量図

地 番

土地の所在
鉾子市笹本町

目的外土地

地番 78-5

符号	底辺	高さ	積面積
1	18.451	7.956	146.780666
2	2.104	1.083	2.278432
3	14.184	2.093	29.687112
4	20.195	11.243	227.032385
5	19.807	13.112	259.709354
6	20.472	13.248	271.213056
7	16.503	5.352	89.929656
8	10.435	3.382	35.291170
9	9.893	3.816	37.751688
10	9.893	3.250	32.449040
	合計		1132.842789
	面積		566.1713945
	地積		566.17 m ²

求積表

地番 78-2

符号	底辺	高さ	積面積
1	12.254	6.341	77.702614
2	12.254	7.335	89.883090
3	17.637	8.948	157.615876
4	17.637	10.414	183.671718
5	21.107	10.189	215.059223
6	18.617	1.844	34.329745
7	21.107	13.329	281.335203
	合計		1039.797472
	面積		519.8987360
	地積		519.89 m ²

地番 78-3

符号	底辺	高さ	積面積
1	4.624	1.562	7.222688
2	5.769	4.000	23.076000
3	10.982	4.000	43.928000
4	11.366	4.000	45.464000
5	9.471	4.000	37.884000
6	6.912	3.263	22.563856
	合計		180.128544
	面積		90.0642720
	地積		90.06 m ²

地番 78-4

符号	底辺	高さ	積面積
1	10.152	3.676	37.318752
2	10.152	3.766	38.232432
3	5.420	3.048	16.520160
4	6.116	4.001	24.470116
5	6.459	4.001	25.842459
6	5.658	2.820	16.008240
	合計		158.394743
	面積		79.1923715
	地積		79.19 m ²

作製者

嘱託者

縮尺

5.8.30
(平成 年 月 日)

登記年月日：平成8年3月7日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年5月29日 千葉地方延滞局環境部

登記官

地図整理番号：M10799

44139

各階平面図

家屋番号 78-5

建物の所在 鎌子市笹本町78番地5

建物各階平面図 8.3.7

1 階



求積表

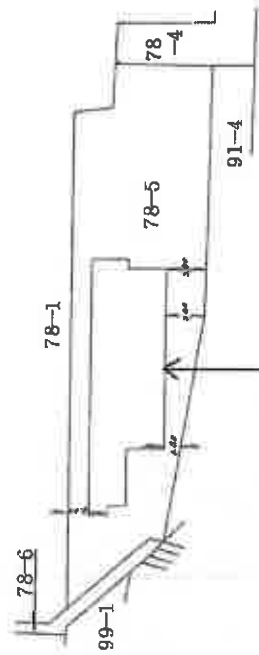
1.82 X 24.57	=	44.7174
1.82 X 23.66	=	43.0612
3.64 X 17.29	=	62.9356
合計		150.7142
床面積		150.71 m ²

2 階



求積表

1.82 X 24.57	=	44.7174
1.82 X 23.66	=	43.0612
3.64 X 17.29	=	62.9356
合計		150.7142
床面積		150.71 m ²



物件番号 1

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



○ 写真撮影位置と方向

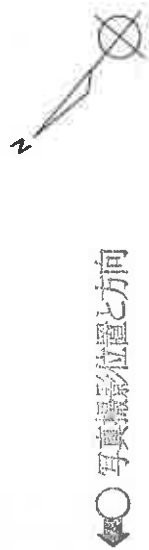


(14枚用)

(本図は、公図・地積測量図・建物図面等を参考に実査により作成した概略図です)

評価人作成

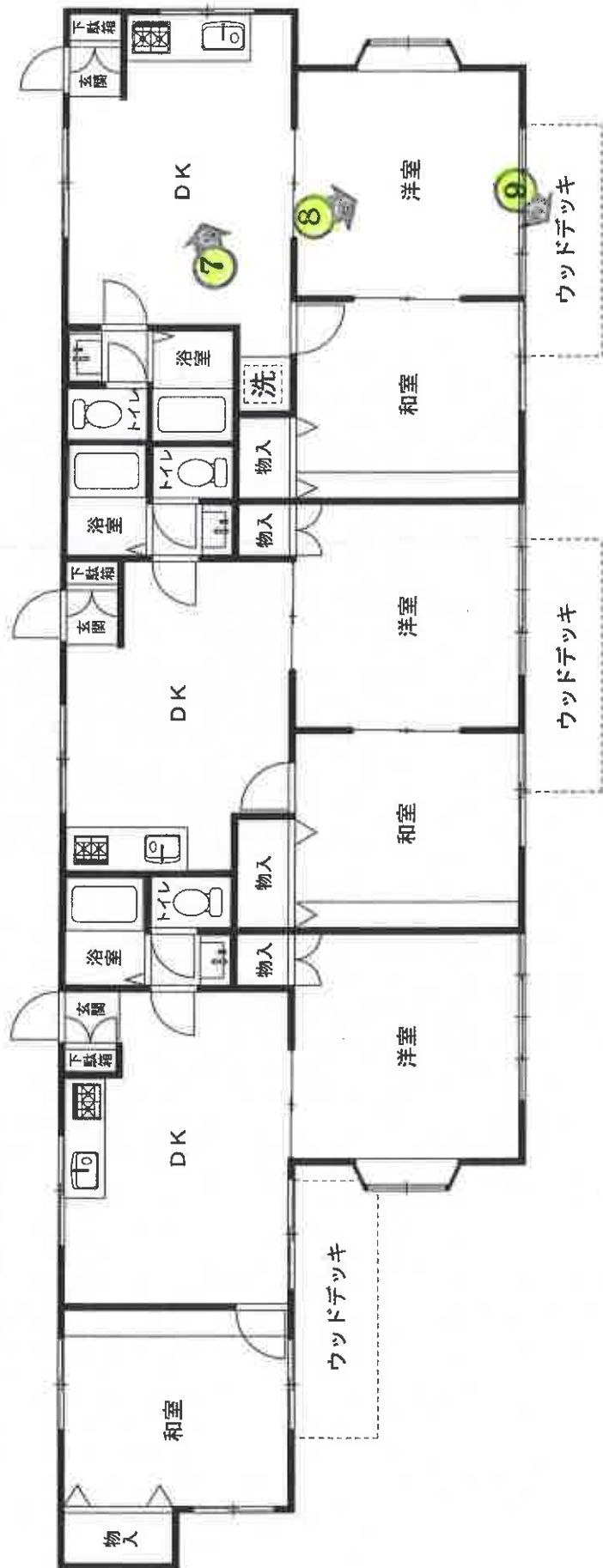
物件 1 主である建物（1階）



103号室

102号室

101号室



間取図
(評価人作成)

物件 1 主である建物（2階）



203号室

202号室

201号室



(16枚目)

間取図
(評価人作成)



①



②

主である建物



③

未登記附属建物
(符号 1)



④
未登記附属建物
(符号 2)



⑤
未登記附属建物符号 2 内の
雨漏り(推測)によるシミ



⑥

亀裂

【1階101号室】



⑦



⑧



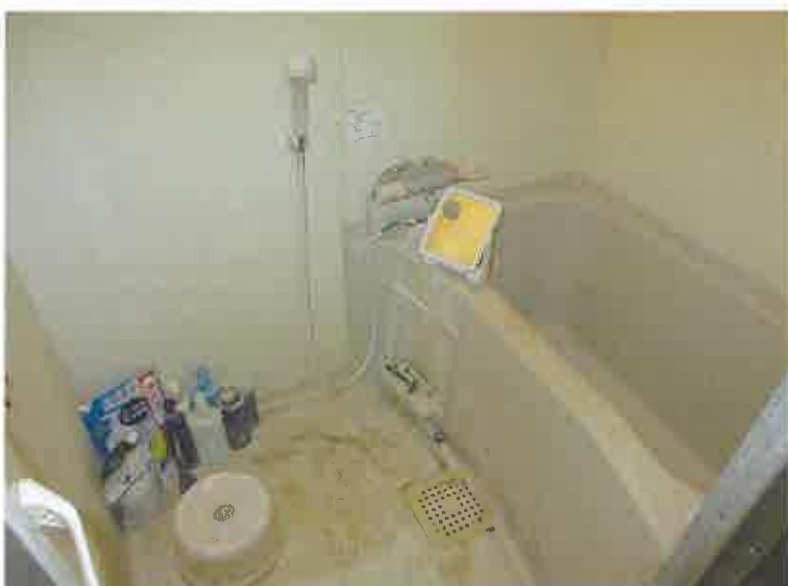
⑨

ウッドデッキ

【2階202号室】



⑩



⑪



⑫

内壁クロスの亀裂

【2階203号室】



⑬



⑭



⑮

令和 6 年（ヌ）第 129 号
令和6年8月29日ほか 現地調査
令和6年10月25日 評 価
第 K0159号 発行番号
令和6年10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

宮崎 浩夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1 (建物)	金 2,250,000 円

- 1 物件1の建物価格は、目的外土地の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き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。		住居表示未実施区域 未登記附属建物符号1 種 類:物置 構 造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約5.4㎡ 未登記附属建物符号2 種 類:物置 構 造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約10.5㎡
番号	特 記 事 項		
1	本件は、借地権付建物である。		

物 件 目 録

1 所 在 銚子市笹本町78番地5

家屋 番号 78番5

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 150.71平方メートル
2階 150.71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の敷地:目的外土地(地番78番5)）

位 置 ・ 交 通	JR成田線「下総豊里駅」の北西方至近 最寄バス停「豊里駅入口」の北東方・道路距離約200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	JR下総豊里駅前の住宅, 飲食店舗, 駐車場等が混在する地域	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域
画 地 条 件	形状 (不整形地), 地勢 (概ね平坦), 接面方位 (接面道路なし), 東西 (約 9~13 m), 南北 (約 52 m), 地積 (566 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	南東側は他人所有のL字型の件外土地を介して市道 (10196号線), 幅員 (約 7.9 m), 連続性 (行き止まり), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (前記L字型件外土地を介して接面道路と概ね等高)	
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	L字型の件外土地を介して42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	特記事項2参照
土地の利用状況等	物件1建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は, 西側は一般住宅の敷地, 北側は水路, 東側は雑種地を介しJR成田線 のホーム, 南側は前記L字型件外土地を含めJR下総豊里駅の駅前広場。	
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 下 水 道 なし	

土 壤 汚 染 等	1. 対象地周辺は、昭和38年及び同50年撮影の航空写真から、もともとは旧国鉄が所有していた資材置場等の雑種地であった公算が高く、その後旧国鉄の清算事業の一環として売却がなされた後、対象地上には物件1建物が建築され現在に至ったものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 4. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地である目的外土地(78-5)の周囲の隣接地との境界標のうち、南東側のJR東日本が所有するL字型の件外土地(78-4)との境界を示す2箇所のほか、地積測量図上さらに北西側の3箇所、合計5箇所についてはコンクリート杭を確認することができたが、それ以外の特に北西側については杭等の確認はできなかった。 しかし、南西側隣接地(91-4)との境界にはブロック、また、北西側の水路との境界にもフェンスブロックが並び、さらに、北東側のJR東日本の軌道敷きとの関係では、対象地側のみコンクリート舗装がなされているうえ枕木を利用したフェンスがある等により、公図・地積測量図等により概ねその範囲を把握することができた。 さらに、地積測量図が法務局にあり、形状も概ね同図通りであり、航空写真概測面積もほぼ登記面積と大きな齟齬もないことから、現地地積も登記面積どおりであると思われる。 2. 物件1の敷地である目的外土地は、建築基準法上の道路に直接は接面していない。 そこで、千葉県海匠土木事務所建築宅地課で取得した物件1の建築計画概要書によると、物件1の建築に際しては後記の借地契約のある本件目的外土地のほか南東側隣接地であるJR東日本が所有する件外土地(78-4)を含めて敷地設定を行うことで南東方の市道(建築基準法42条1項1号該当)に4m接面させ建築確認を取得している。 なお、当該事務所によると建築確認はあくまで建築基準法等の建築に関する諸法令の審査であり、その申請にあたり公図等の提出は要求しておらず土地利用権等の権利関係については審査外とのことであるが、当該権利関係に関する民々のトラブルを回避するためには事前に承諾や同意を得ていることが好ましいとのことである。 したがって、再建築にあたり物件1の建築の際と同様に接道の関係で当然に南東側隣接地を含んだ形の敷地設定を行い建築確認を取得すると、将来的にその利用について所有者との間で民々のトラブルが発生するリスクがあることに留意すべきである。 3. 物件1(建物)に係る敷地について、建物の所有を目的とする借地契約が

	存在し、その内容は以下のとおりである。 所在地: 銚子市笹本町78番5 賃貸人: 土地所有者 賃借人: 物件1(建物)所有者 借地面積: 566㎡ 占有権原: 賃借権 占有開始時期: 平成8年3月6日ころ(本建物の登記上の新築年月日から推定) 最初の契約等 契約日: 平成7年11月21日 期間: 平成7年11月15日～令和7年11月14日まで(30年間) 地代・支払時期等: 毎年金920,000円(毎年11月15日限り翌年分支払) 地代前払: なし 敷金・保証金: なし 特約等: 賃借人は、本土地を集合住宅(賃貸アパート)用敷地として使用し、 本建物を建築してこれを所有することができる。 地代滞納: ある(令和6年9月9日現在 金1,840,000円) 契約解除: なし 訴訟提起等: なし その他: 土地所有者代理人弁護士が作成した令和6年9月9日付回答書には、 「前記の賃料滞納を理由に賃貸借契約の解除を行う予定です」旨の記載がある。 4. 物件1(建物)に係る敷地である本件対象地(78-5)の南東側隣接地(78-4)には以下の内容の無償(土地所有者の供述による)の地役権設定登記がなされている 原因: 平成5年11月25日設定 目的: 通行・水道・下水道 範囲: 全部 要役地: 銚子市笹本町78番5
--	---

2 建物の概況及び利用状況等 (物件1)

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 8 年 3 月 6 日新築 約 29 年 約 3 年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス ビニールクロス、合板等 フローリング、畳敷き、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、浄化槽、プロパンガス) —
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 2階 延べ	150.71 m ² 150.71 m ² 301.42 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	共同住宅 2DK×6室(別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	建物全体としては築後29年経過しているため、経年相応の減耗が見られる。外観に関しては、特に、外壁材の隙間やコンクリート舗装された敷地部分に亀裂が所々見られ、1階各部屋のウッドデッキはかなり傷んでいる。 内部に関しては、 101号室…窓枠サッシ周辺のクロスには亀裂、DK・洋室のクロスには汚れ等が目立つ。和室を歩くと軋む。トイレ等のドアの建付けが悪い。 102号室…DKを歩くと軋む。DKから洋室への引き戸の建付けが悪い。各部屋のクロスに亀裂が見られる。流し台の蛇口から出る水に黒い粉が混じるとのこと。ムカデがよく出るとのこと。また、数年前にエアコンの水漏れになかなか対応してもらえず、貸主の許可を得て自らエアコンを取り換えたため、退去の際には外して持っていくとのこと。 103号室…DKを歩くと軋む。大雨の際には窓枠サッシから雨漏りがすることもあるとのこと。各部屋のクロスには亀裂があり、自ら補修したこともあるとのこと。 201号室…入口ドアに歪みがある。各部屋のクロスに亀裂が見られる。和室を歩くと軋む。 202号室…各部屋のクロスに亀裂が見られるほか、特に、DKのクロスは汚れ・シミ・黒カビが見られ、喫煙による黄ばみも見られる。玄関の開け閉めに難があり、また、トイレの照明に不具合があり、電球を入れ替えても点灯しないとのこと。 203号室…各部屋のクロスの亀裂は少ない。和室を歩くと軋む。 以上より、総じて保守管理の状態はやや劣る。	

建物の利用状況	3 建物占有者等の状況一覧参照。 (その他詳細については、現況調査報告書をご覧ください。)		
附属建物	登記の有無 構造・階層 用途 建築時点 面積 管理状態	(未登記附属建物符号1) なし 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 物置 主である建物と同時期と 推定 約5.4㎡ 外壁に錆、内部は雨漏りの 跡が見られるなどから、経 済的残存耐用年数は主で ある建物と同様と判断した。	(未登記附属建物符号2) なし 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 物置 主である建物と同時期と 推定 約10.5㎡ 外壁に錆、内部は雨漏りの 跡が見られるなどから、経 済的残存耐用年数は主で ある建物と同様と判断した。
特記事項	1. 建築確認：平成7年4月14日付／第 鋤385 号 なお、完了検査は受けていない。 2. 本建物の建築時期等から、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている 蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推 定される。		

3 建物占有者等の状況一覧

部屋 番号	賃貸人	占有者 (占有権限)	占有開始日 現在の契約	月額賃料 敷金	備考
101号室					空室
102号室	所有者	賃借人(賃借 権・居宅)	令和5年5月1日 令和5年5月1日～令和7年4月30日	50,000円(※1) 48,500円	※2
103号室	所有者	賃借人(賃借 権・居宅)	平成25年2月1日 令和5年2月1日～令和7年1月31日	51,500円(※1) 50,000円	合意更新
201号室					空室
202号室	所有者	賃借人(賃借 権・居宅)	平成28年9月18日 令和6年9月18日～(期間の定めなし)	50,000円(※1) 48,500円	法定更新 ※3
203号室					空室

※1 上記月額賃料は共益費込

※2 当初の賃借人は現賃借人の妻(賃借期間：平成30年5月1日～令和2年4月30日、
令和2年5月1日～令和4年4月30日、令和4年5月1日～令和5年4月30日)であったが、
結婚をして同居することになり、妻との契約関係を引き継ぐ形で借主を現在の賃借
人に変更したとのこと。

※3 賃借人は法人で、現在はその占有者である法人の従業員(占有補助者)が使用して
いる。

② 物件1(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
1	主である建物 180,000	301.42	0.097	5,263,000
	未登記附属 建物符号1 50,000	約 5.4	0.070	19,000
	未登記附属 建物符号2 50,000	約 10.5	0.070	37,000
				計 5,319,000

ウ 現価率

(主である建物)

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 よる現価率		
1	5%	3年	29年	0.139	▲ 30% (0.70)	0.097

(未登記附属建物符号1・2)

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 よる現価率		
1	5%	3年	29年	0.139	▲ 50% (0.50)	0.070

(1) 耐用年数法(定額法):

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

(2) 観察減価率

建物の利用現況、保守管理状況等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた目的外土地(物件1の敷地)価格を基に、名義書換料を考慮した土地利用権等価格を求め、当該価格に建物についての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、以下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		名義書換料相当額控除 ウ	土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
		率	利用権等		
物件1 の敷地	4,268,000	0.40	借地権	(1 - 0.10)	1,536,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合については当該借地権の個別性を考量して40%と査定した。

ウ 名義書換料相当額：当該借地権価格の10%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	その他の控 除減価(円) (敷金等) カ	評 価 額 (円) (7+イ)×ウ×エ×オ-カ
1	5,319,000	+1,536,000	1.0	0.5	0.7	-147,000	2,250,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：そもそも本件のような借地権付建物は自用の建物及びその敷地に比べ種々の制約があること、しかも、土地所有者代理人弁護士から賃料滞納を理由に賃貸借契約の解除を行う予定との回答がある等係争の起こり得る借地権であること等により市場性が限定されることを考慮した。

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。

カ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考資料

1 基準地価格	銚子（県）－4
所 在	千葉県銚子市野尻町294番5外
価 格	20,400円/㎡
位 置	J R 成田線「椎柴駅」の北西方約250mに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	274㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南東側 幅員約 4.4m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の住宅が多い駅に近い戸建住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図



これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方務局 匝瑳支局 登記)

令和6年10月17日

千葉県地方務局 匝瑳支局

登記官

174036

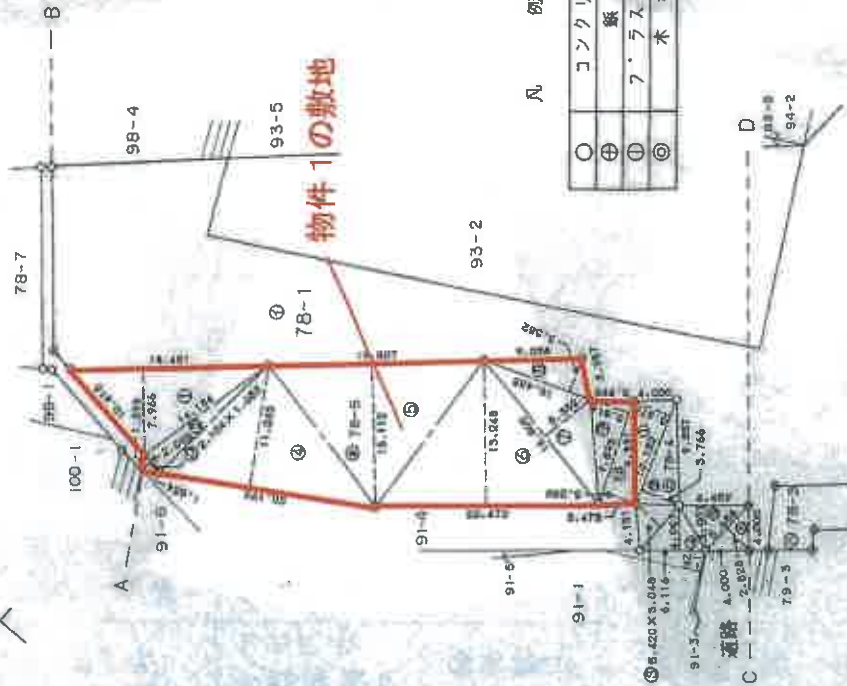
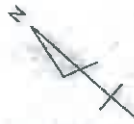
前 78

1枚目と同様

土地所在図
地積測量図

地 番
78-2, 78-3, 78-4, 78-6, 78-7

土地の所在
銚子市笹本町



凡 例

○	コンクリート杭
⊕	鉄 杭
①	フ・ラスチック杭
⊙	木 杭

道路

凡 例

凡 例

○	コンクリート杭
⊕	鉄 杭
①	フ・ラスチック杭
⊙	木 杭

作製者

嘱託者

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

174037

前 78

1枚目と同様

5.10.6

土地所在図
地積測量図

地番

土地の所在
銚子市笹本町

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	18.451	7.966	146.98066
2	2.104	1.083	2.27852
3	14.184	2.053	29.687112
4	80.195	11.243	227.052385
5	19.507	13.112	259.709384
6	20.472	13.248	271.213056
7	16.203	5.352	89.929456
8	10.435	3.382	35.291170
9	9.893	3.816	37.751658
10	9.893	3.280	32.449040
	合計		1132.342189
	面積		566.1719945
	地積		566.17 m ²

求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	12.354	6.341	77.702614
2	12.354	7.335	89.883090
3	17.637	8.948	157.815876
4	17.637	10.414	183.671718
5	21.107	10.189	215.059223
6	18.617	1.844	34.327748
7	21.107	13.329	281.335203
	合計		1039.797472
	面積		519.8987360
	地積		519.89 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	16.855	1.000	16.855000
2	18.513	1.000	18.513000
3	1.955	0.777	1.528805
4	2.324	1.278	2.970072
5	9.790	1.283	12.560570
6	10.418	1.335	13.905030
7	2.592	1.164	3.025236
	合計		67.358113
	面積		34.6795565
	地積		34.67 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	4.624	1.562	7.222888
2	5.769	4.000	23.076000
3	10.982	4.010	43.928000
4	11.366	4.000	45.464000
5	9.471	4.000	37.884000
6	6.912	3.263	22.558456
	合計		180.128514
	面積		90.0642720
	地積		90.06 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	10.152	3.674	37.318752
2	10.152	3.746	38.232432
3	5.420	3.048	16.500160
4	6.116	4.001	24.470116
5	4.459	4.011	17.842459
6	5.658	2.828	16.000824
	合計		158.351743
	面積		79.1923715
	地積		79.19 m ²

作製者

嘱託者

縮尺 1/

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成6年3月7日

これは図面に記載された
令和6年5月29日

44139 各階平面図

建物図面図 8.3.7
各階平面図

図面番号 78-5

図面内容 敷子市道本町78番地5

1 階

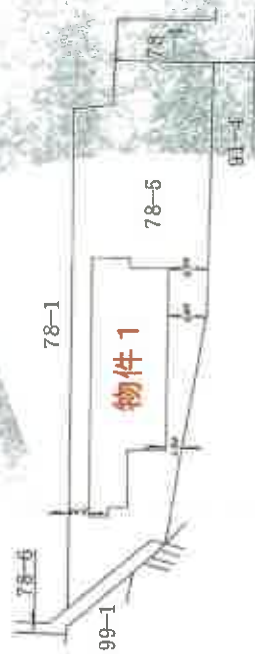


面積表	
1.82 X 24.57	= 44.7174
1.82 X 23.66	= 43.0612
3.64 X 17.29	= 62.9356
合計	150.7142
床面積	150.71 ㎡

2 階



面積表	
1.82 X 24.57	= 44.7174
1.82 X 23.66	= 43.0612
3.64 X 17.29	= 62.9356
合計	150.7142
床面積	150.71 ㎡



作製者

250

車庫

縮尺

500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

物件1 主である建物（1階）



103号室

102号室

101号室



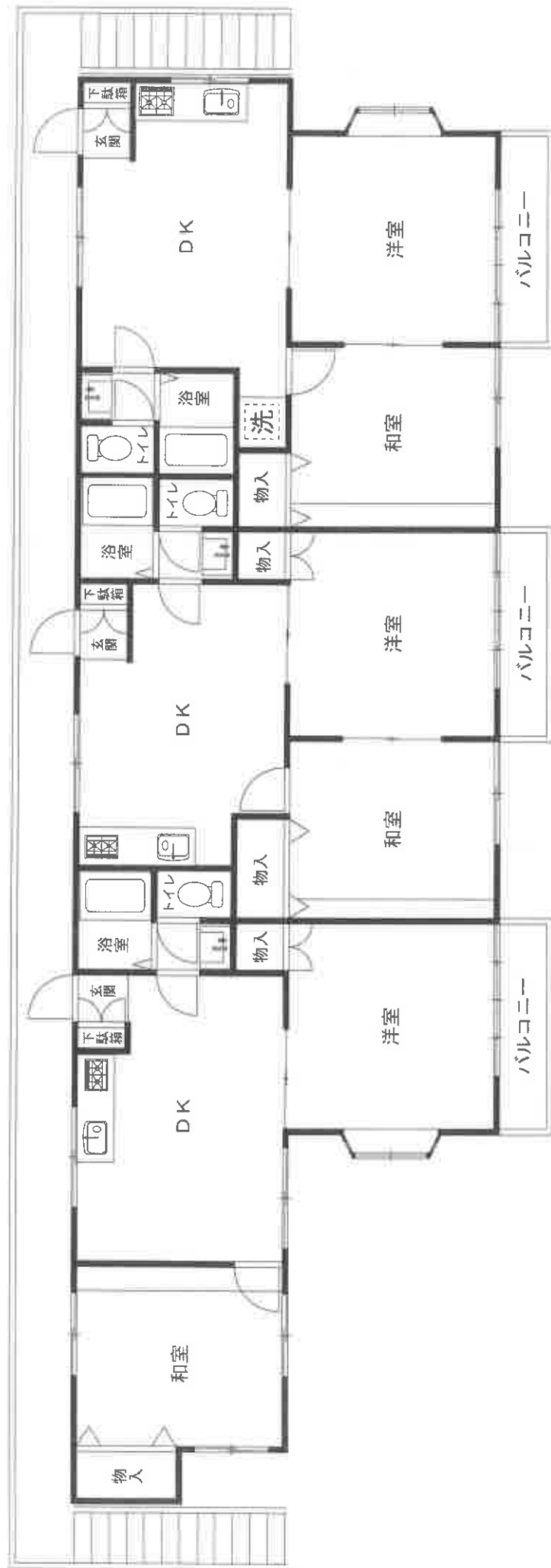
間取図
(評価人作成)

物件 1 主である建物（2階）

203号室

202号室

201号室

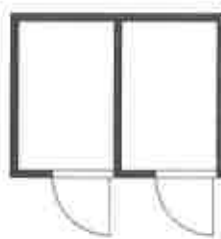


間取図
(評価人作成)

物件 1 未登記附属建物符号 1



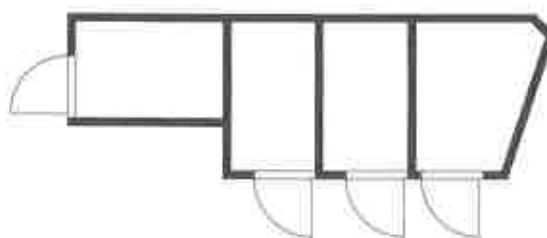
物 置



物件 1 未登記附属建物符号 2

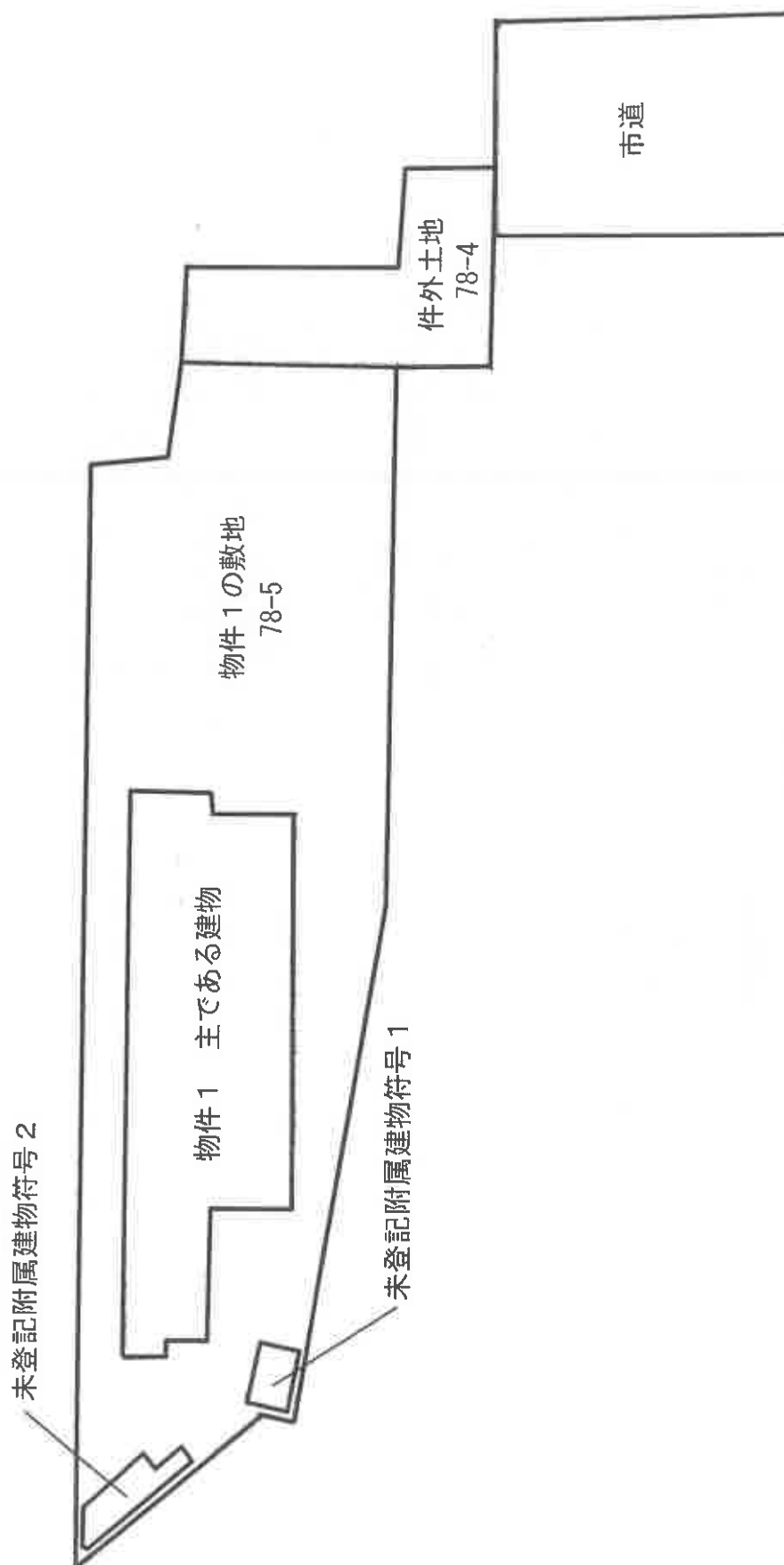


物 置



間 取 図
(評価人作成)

土地建物位置関係図



(本図は、公図・地積測量図・建物図面等を参考に実査により作成した概略図です)