

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 澤 真理子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月17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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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 4月21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 千葉市中央区都町一丁目
地 番 9番5
地 目 宅地
地 積 378.81平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町一丁目9番地5
建物の名称 シテイーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の2
建物の名称 一F
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 168.64平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町一丁目9番地5
建物の名称 シテイーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の3
建物の名称 二F
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 168.64平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町一丁目9番地5

建物の名称 シテイーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の4

建物の名称 三F

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 168.64平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4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1～4】

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2】

賃借権

範 囲 101号室

賃借人 A

期 限 令和9年2月27日

賃 料 月額55,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 102号室

賃借人 B

期 限 令和8年11月14日

賃 料 月額55,000円 (共益費を含む。)

賃料前払 なし

敷 金 98,000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。

【物件番号3】

賃借権

範 囲 201号室

賃借人 D

期 限 令和8年2月27日 (※現況調査時点)



賃料 月額49,000円

賃料前払 なし

敷金 49,000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。

【物件番号4】

賃借権

範囲 302号室

賃借人 F

期限 令和9年11月12日

賃料 月額57,000円（管理費を含む。）

賃料前払 なし

敷金 194,000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 303号室

賃借人 G

期限 令和8年6月23日

賃料 月額65,000円

賃料前払 なし

敷金 130,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・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、本件所有者が占有している。

【物件番号3】

- ・202号室につき、E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。
- ・203号室及び205号室につき、本件所有者が占有している。

【物件番号4】

- ・301号室につき、本件所有者が占有している。
- ・305号室につき、H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。

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 千葉市中央区都町一丁目
地 番 9番5
地 目 宅地
地 積 378.81平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町一丁目9番地5
建物の名称 シテイーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の2
建物の名称 一F
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 168.64平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町一丁目9番地5
建物の名称 シテイーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の3
建物の名称 二F
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 168.64平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町一丁目9番地5

建物の名称 シティーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の4

建物の名称 三F

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 168.64平方メートル



令和7年(ケ)第 262号
令和7年 9月 9日受理
令和8年 2月 13日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下功洋

(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 千葉市中央区都町一丁目
地 番 9番5
地 目 宅地
地 積 378.81平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町一丁目9番地5
建物の名称 シテイーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の2
建物の名称 一F
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 168.64平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町一丁目9番地5
建物の名称 シテイーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の3
建物の名称 二F
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 168.64平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県中央区都町一丁目9番地5

建物の名称 シテイーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の4

建物の名称 三F

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 168.64平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉市中央区都町1-9-4
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、建物（物件2, 3, 4）を所有し敷地として占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(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	千葉市中央区都町1-9-4										
建 物	物件4										
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：										
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>種類：</td></tr> <tr><td>構造：</td></tr> <tr><td>床面積：</td></tr> </table>	種類：	構造：	床面積：							
種類：											
構造：											
床面積：											
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 空き家 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり										
その他の事項	一棟の建物の3階部分 (家屋番号 都町一丁目9番5の4)										
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号							
保管開始日	平成	年	月	日							
敷 地	「目的外土地の概況」のとおり										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり										
住 居 表 示											
建 物	物件										
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：										
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>種類：</td></tr> <tr><td>構造：</td></tr> <tr><td>床面積：</td></tr> </table>	種類：	構造：	床面積：							
種類：											
構造：											
床面積：											
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号							
保管開始日	平成	年	月	日							
敷 地	「目的外土地の概況」のとおり										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり										

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・02・28 自 R07・02・28 至 R09・02・27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	提出の有った回答書の記載等から右記の者の占有が認められる。退去時に室内清掃費60,000円を負担する特約がある
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・11・15 自 R06・11・15 至 R08・11・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 (共益費3,000円) <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 98,000円	提出の有った回答書等の記載等から右記の者の占有が認められる。退去時に室内清掃費47,000円を負担する特約がある
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R01・10・01 自 R07・10・01 至 R09・09・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 47,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	提出の有った管理会社の回答書等から右記の者の占有が認められる。共益費3,000円, 駐車場使用料7,700円の負担がある。退去時に室内清掃費47,000円を負担する特約がある。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 空き室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	所有者が空き室として占有している。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉	自 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	

※ 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：貸借人 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 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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・02・29 自 R06・02・28 至 R08・02・27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 49,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 49,000円	提出の有った回答書の記載等から右記の者の占有が認められる。共益費4,000円の負担がある。退去時に室内清掃費47,000円の負担がある旨特約がある。
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R02・01・08 自 R06・01・08 至 R08・01・07	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 53,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	提出の有った回答書の記載等から右記の者の占有が認められる。管理会社より退去時に室内清掃費用の負担の特約がある旨回答がある。
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 空き室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	所有者が空き室として占有している。
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 空き室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	所有者が空き室として占有している。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 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
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 空き室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ． ． 至 ． ．	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	所有者が空き室として占有している
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H05・11・13 自 R07・11・13 至 R09・11・12	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 57,000円 (前年度より30%) <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 194,000円	提出の有った回答書の記載等から右記の者の占有が認められる。管理費として3,000円の負担がある。管理会社より退去時に室内清掃費用の負担の特約がある旨回答がある。
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H20・06・15 自 R06・06・24 至 R08・06・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 65,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 130,000円	提出の有った回答書の記載等から右記の者の占有が認められる。共益費として2,000円の負担がある。退去時に室内清掃費47,000円の負担がある旨特約がある。
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R06・10・01 自 R06・10・01 至 R08・09・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 65,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 140,000円	提出の有った回答書の記載等から右記の者の占有が認められる。共益費として3,000円の負担がある。退去時に室内清掃費47,000円の負担がある特約がある。

※ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (101号室占有者)	101号室は私が住居として使用している。占有権原は賃借権で平成29年2月頃から2年毎に更新し現在に至っている。 トイレの給水が細く感じる他は建物に関し不具合はない。
■ B (102号室占有者)	102号室は私が家族と共に住居として使用している。 占有権原は賃借権で平成26年11月頃から2年毎に更新し現在に至っている。屋内の排水管は老朽化のためか狭くなっている様で詰まることがある。
■ D (201号室占有者)	201号室は私が住居として使用している。占有権原は賃借権で平成28年2月29日から2年毎に更新し現在に至っている。 洗面室の給水が細く感じる。
■ E (202号室占有者)	202号室は私が住居として使用している。占有権原は賃借権で令和2年1月8日から2年毎に更新し現在に至っている。 建物に関し不具合は感じない。 賃貸借契約書写しについては後日送付する。 (最終的に提出はなかった)
■ f (302号室占有者)	302号室は義理の兄にあたる■ Fが契約主となり私と共に住居として使用している。占有権原は賃借権で平成5年11月頃から2年毎に更新し現在に至っている。初回の契約以来更新用の契約書は交わしていないので自動更新しているものと認識している。 台風等で玄関付近から雨が染み出てくることがありその為壁面クロスに汚損がある。浴室の扉が腐食している。
■ G (303号室占有者)	303号室は私が住居として使用している。占有権原は賃借権で平成20年6月15日から2年毎の更新で現在に至っている。初回の契約書は見当たらない。 トイレの給水が細く感じる。玄関インターホンに不具合がある。
■ H (305号室占有者)	305号室は私が住居として使用している。占有権原は賃借権で令和6年10月1日から契約期間は2年間となっている。 建物に関し特に不具合が発生している様子はない。

(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

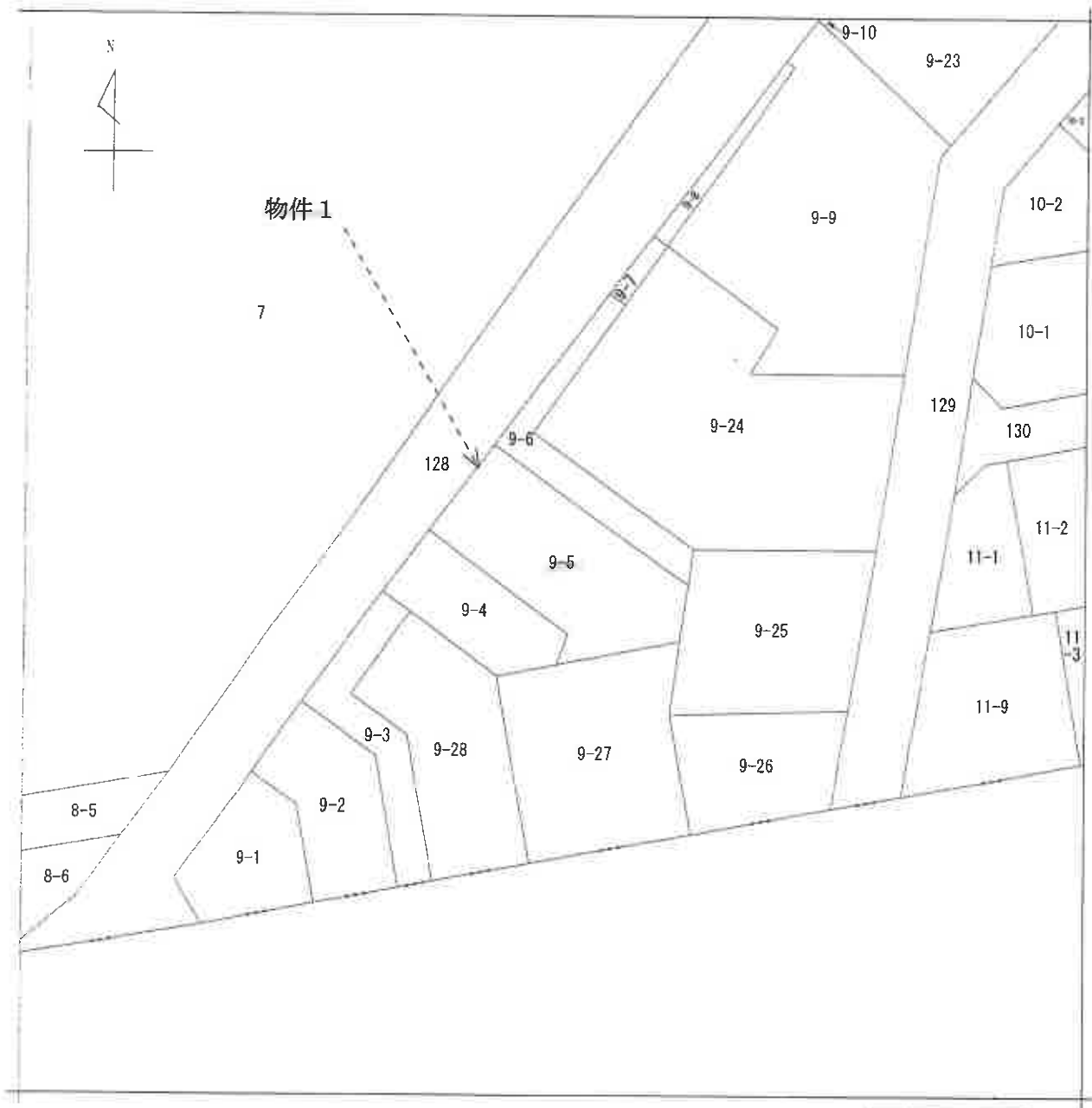
- 1 本件建物は外観は一棟の建物であるが各階個別に家屋番号があり登記上は3個の独立した建物となっている。1階は4戸(101号室、102号室、103号室、105号室)の賃貸用住戸があり、2階及び3階も同様の構造となっている。
- 2 各室の占有状況は前ページに記載のとおりであるが、**■C**が占有していると管理会社からの回答がある103号室については初回臨場時から既にライフラインが閉鎖されており、玄関に設えた郵便受けに投函した告知書等が入ったままで開封された様子がなく、解錠入室した際に家財類や生活ゴミ等が多数散乱し、蜘蛛の巣が多数張られている状況から長期に渡り出入りが無い様子が窺え現実には退去している可能性がある。
- 3 建物共用部分等は保守が行き届いていない様子が窺える。また各室占有者より得られた不具合等の陳述の他に以下の難点を認めた。
 - ・102号室：壁面クロスの剥がれとカビによる汚損が認められた。
 - ・105号室：床面の汚れや劣化が散見された。
 - ・205号室：出窓のガラスにひび割れ、壁面クロスに剥がれ、落書きと思われる汚れが見受けられた。
 - ・301号室：屋内のリフォームが中断された様子で、壁面クロスが剥がれ、屋内スイッチ部分の未処理、部材等が散乱している状況が確認された。

以上

(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
令和7年9月17日 (水) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認、管理会社等確認を試みるも掲示板等で確認できず
令和7年9月30日 (火) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し占有関係書面照会書出状 (回答なし) ライフライン(電気)書面照会書出状
令和7年10月30日 (木) 14:00-14:30	物件所在地	入室調査日を11月8日と定め各室に照会書兼入室調査協力要請書投函、102号室占有者と面談、入室調査への協力要請と占有関係等確認
令和7年11月8日 (土) 10:00-11:25	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査(101号室、102号室、201号室、202号室、302号室、305号室)間取り等確認、写真撮影、占有関係等聴取
令和7年11月29日 (土) 14:00-14:15	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査(303号室)間取り等確認、写真撮影、占有関係等聴取
令和8年1月21日 (水) 14:00-14:55	物件所在地	評価人同行のうえ解錠入室調査(103号室、105号室、203号室、205号室、301号室)間取り等確認、写真撮影
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月21日 目的物件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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
都町1丁目

請求分	所在	千葉市中央区都町一丁目			地番	9番5		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			補記 事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年7月3日
千葉地方法務局

請求番号: 7-1
(1.1)

登記官

登記年 1111 平成24(2)127日

31533 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

4-5-2

郡町 683-2

建物の所在

千歳市郡町683番地、666番地、664番地、669番地
(保留地 千歳市計画部地区画整理事業地内54街区6号)
千歳市中央区郡町1丁目7番地5



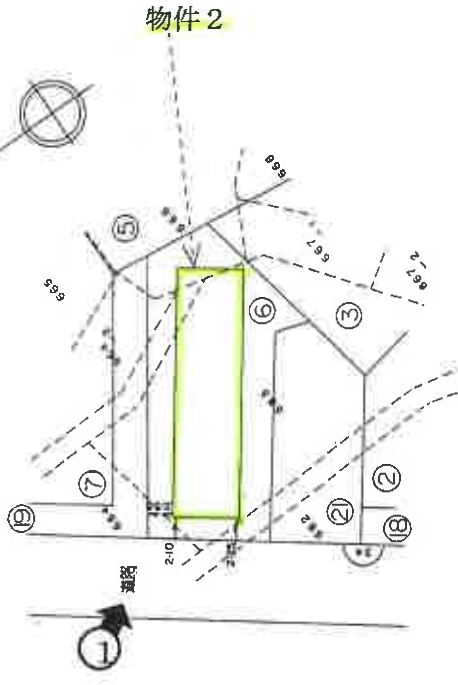
求積

$$6.80 \times 24.80 = 168.6400 \text{ m}^2$$

床面積

168.64 m²

写真撮影位置と方向



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会所属)

請求番号: 7-2

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。
令和7年7月3日 千葉地方支務局 登記官

登記官

登記年月日：平成29年2月27日

31534 各階平面図

9-5-3

建物図面各階平面図

家屋番号 標記 603-3

建物の所在

千葉県市川市09番地、6-6-5番地、5-5-4番地、6-8-3番地
千葉県市川市四草地区四草町3丁目9番地5
千葉県中央区都町1丁目9番地5



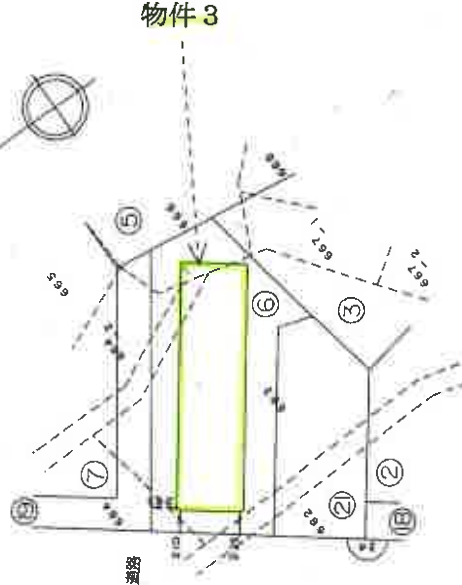
求積

$$6.80 \times 24.80 = 168.6400 \text{ m}^2$$

床面積

168.64 m²

建物の存する部分 2階



昭和平成29年2月27日登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月3日

千葉県方法務局

登記官

作製者

縮尺 1/250

申請人

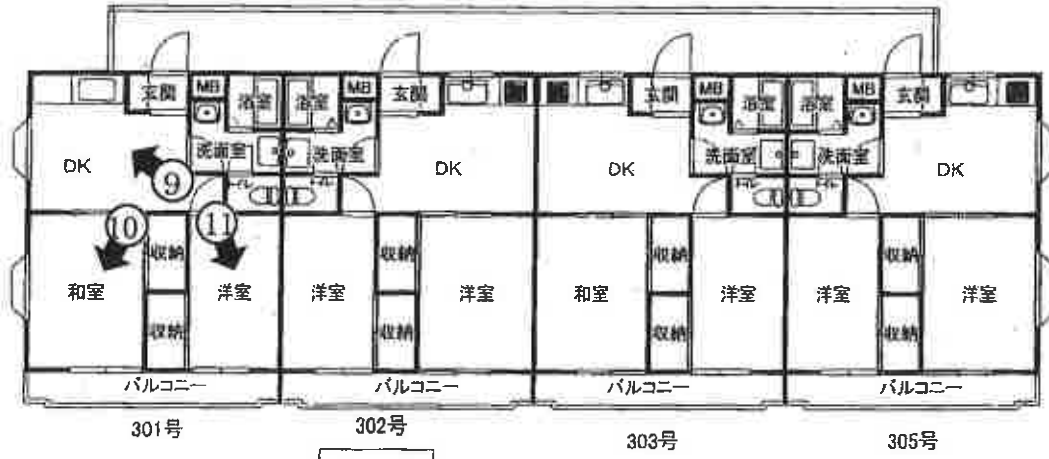
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

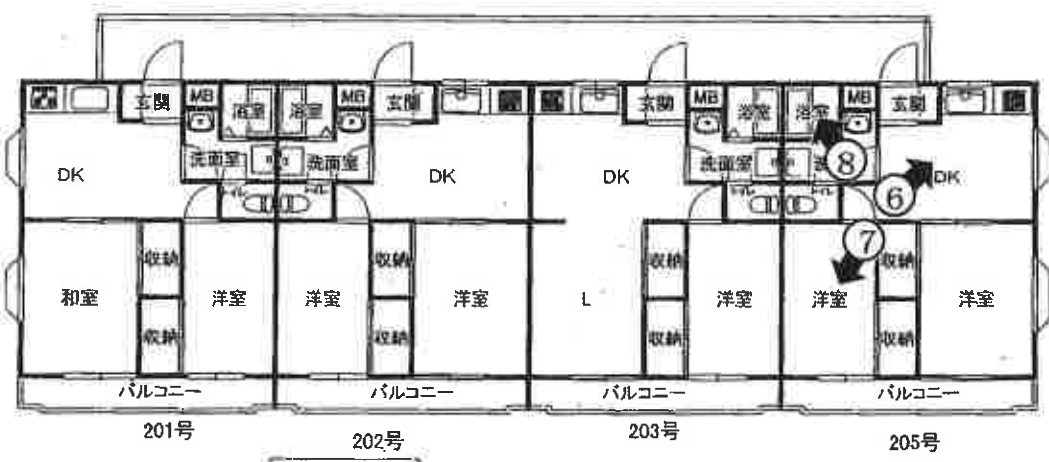
縮尺番号 1-2-3

建物間取図 (評価人作成)

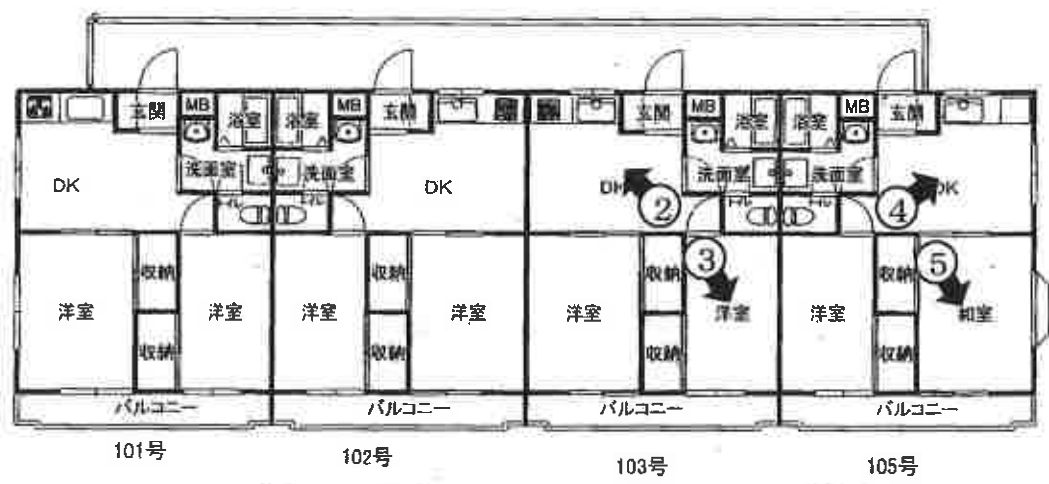
*外階段等一部は省略している。



3階平面図



2階平面図



1階平面図



◀○ 写真撮影位置と方向

①



103号室

②



103号室

③



105号室

④



105号室

⑤



205号室

⑥



205号室

⑦



205号室

⑧



301号室

⑨



301号室

⑩



301号室

⑪



令和7年(ケ)第262号

令和8年1月21日 現地調査

令和8年1月28日 評価

第383407号 発行番号

令和8年1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

大平利資夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 63,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 23,170,000 円
物件2（建物）	金 12,980,000 円
物件3（建物）	金 13,030,000 円
物件4（建物）	金 14,340,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の各内訳価格は物件2～4のための各土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示：都町1-9-4-101号, 102号, 103号, 105号
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示：都町1-9-4-201号, 202号, 203号, 205号
4	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示：都町1-9-4-301号, 302号, 303号, 305号
番号	特記事項		
1～4	特にない		

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 千葉市中央区都町一丁目
地 番 9番5
地 目 宅地
地 積 378.81平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町一丁目9番地5
建物の名称 シテイーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の2
建物の名称 一F
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 168.64平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町一丁目9番地5
建物の名称 シテイーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の3
建物の名称 二F
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 168.64平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区都町一丁目9番地5

建物の名称 シティーコスモ都

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都町一丁目9番5の4

建物の名称 3F

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 168.64平方メートル



4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR 総武本線「千葉駅」のほぼ東方・道路距離約 2,200m（別添「位置図」参照）、 最寄バス停「千葉テレビ入口」の南西方・道路距離約 150m		
付近の状況	近くに知事公舎等も見られるマンション、アパート、戸建住宅等の混在地域である。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	○北寄りの大半 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 最高高さ 20m, 第1種高度地区, 道路寄りが僅かに土砂災害警戒区域に含まれる。	○南寄りの一部 市街化区域 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% 準防火地域 なし
画地条件	形状（やや不整形地）、地勢（ほぼ平坦地、但し僅かな法地を含む可能性あり）、 接道方位（北西）、間口（約 13m）、奥行（約 32m）、地積（378.81 m ² 登記）		
接面道路の状況	北西側市道（千葉市道都町 125 号線）、幅員（約 8m）、連続性（普通）、舗装（あり）、 歩道（なし）、側溝（あり）		
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号	
	セットバック	必要なし	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	物件 1 は物件 2～4 の敷地として利用されており、隣接地は北東側が賃貸マンション、 南西側は戸建住宅、東側はアパートであり、道路を介した北西側は副知事公舎の法地となっ ている。なお隣地境界はほぼ明確である。		
供給処理施設（敷地内 までの引き込みを基準に 引き込みがある場合を「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 あり		
土壌汚染等	土地区画整理事業の完了した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低く、現存 する建物に係る以外、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。また周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。		
特記事項	屋根付き駐輪場と約 1 台分の駐車スペースあり。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シティーコスモ都
建物の用途	共同住宅（賃貸マンション）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成元年7月27日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：約23年
構造	鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床面積 （登記面積）	1階 175.00 m ² 2階 175.00 m ² 3階 175.00 m ² 延べ 525.00 m ²
仕様	屋根：スレート葺 外壁：タイル張り
設備等	供給処理設備：上水道、プロパンガス、公共下水道、電気
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理業者：株式会社コスモインベストメント
管理の状況	やや劣るものと判断する。
特記事項	○建築確認済証番号：昭和63年3月22日第3462号 ○同検査合格証番号：平成元年8月31日第3462号

(2) ○物件2:専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建
家屋番号	都町一丁目9番5の3
建物の名称	一F
床面積 (登記面積)	1階部分 168.64㎡
間取り	2DK×4戸(別添建物間取図参照)・バルコニーあり
仕様	天井:クロス等 床:クッションフロアー,フローリング,畳等 内壁:クロス等 設備:上水道,公共下水道,電気,プロパンガス,水洗トイレ,キッチン,洗面室,ユニットバス,バルコニー,収納等
保守管理の状態	○101号室:経年相応な状態と感じられたが,一部の床にたわみが感じられた。 ○102号室:経年相応な状態と感じられたが,クロスに部分的なカビ汚れがみられ,家人から下水の流れに不満との話が聞かされた。 ○103号室:ゴミ等や汚れが多くあり,一部の床にたわみが感じられた。 ○105号室:床のリフォームされておらず汚れや劣化がみられた。
占有部分の利用状況等	○101号室,102号室,103号室:現在賃借人の占有下にある様子であり,そのほかは現況調査報告書の通り。 ○105号室:現在所有者の占有下にある様子であり,そのほかは現況調査報告書の通り。
特記事項	○一部の設備関係は不明であり,補修の必要性や補修費用は不明である。

○物件3:専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建
家屋番号	都町一丁目9番5の3
建物の名称	二F
床面積 (登記面積)	2階部分 168.64㎡
間取り	2DK×3戸, 1LDK×1戸(別添建物間取図参照)・バルコニーあり
仕様	天井:クロス等 床:クッションフローア, フローリング, 畳等 内壁:クロス等 設備:上水道, 公共下水道, 電気, プロパンガス, 水洗トイレ, キッチン, 洗面室, ユニットバス, バルコニー, 収納等
保守管理の状態	○201号室:経年相応な状態と感じられたが, 家人から洗面所の水の出に不満があるとの話や外階段の照明が切れたままとの回答書の記載があった。 ○202号室:経年相応な状態と感じられた。 ○203号室:リフォーム済の様子で良好と感じられた。 ○205号室:リフォームされておらず, DKの出窓のガラスにひび割れ, クロスの汚れや剥がれ, 全体の汚れや劣化がみられた。またバルコニーの避難口の金属カバーに錆等によると思われる穴が見られた。
占有部分の利用状況等	○201号室, 202号室:現在賃借人の占有下にある様子であり, そのほかは現況調査報告書の通り。 ○203号室, 205号室:現在所有者の占有下にある様子であり, そのほかは現況調査報告書の通り。
特記事項	○一部の設備関係は不明であり, 補修の必要性や補修費用は不明である。

○物件3:専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建
家屋番号	都町一丁目9番5の3
建物の名称	三F
床面積 (登記面積)	3階部分 168.64㎡
間取り	2DK×4戸(別添建物間取図参照)・バルコニーあり
仕様	天井:クロス等 床:クッションフロアー,フローリング,畳等 内壁:クロス等 設備:上水道,公共下水道,電気,プロパンガス,水洗トイレ,キッチン, 洗面室,ユニットバス,バルコニー,収納等
保守管理の状態	○301号室:リフォーム途中で中断された様子で,クロス工事,スイッチ等の設備の追加工事等が必要になると思われた。 ○302号室:長期間リフォームされておらず,クロスの汚れ,全体の劣化等が見受けられ,家人から複数設備等の不具合等に不満があるとの話が聞かされた。また室内で犬を飼育している様子がうかがえた。 ○303号室:多少の汚れ等が見られ,家人からトイレタンクの不具合を聞かされ,インターホンの破損等もある様子であった。 ○305号室:経年相応な状態と感じられた。
占有部分の利用状況等	○302号室,303号室,305号室:現在賃借人の占有下にある様子であり,そのほかは現況調査報告書の通り。 ○301号室:現在所有者の占有下にある様子であり,そのほかは現況調査報告書の通り。
特記事項	○一部の設備関係は不明であり,補修の必要性や補修費用は不明である。

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

①目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価 格 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	145,000	0.98	378.81	0.80	—	43,063,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (千葉中央-2)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 124,000 \text{ 円/㎡} & \times & 110/100 & \times & 100/100 & \times & 100/94 & = & 145,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：特になし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮した。

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：形状等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：なし。

② ○物件 2 (建物)

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

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) イ	現価率 ウ	共有持分 割合 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	300,000	168.64	0.33	—	16,695,000

物件 番号	㊦耐用年数法(定額法)				㊧ 観察減価率	現価率 ㊦D×㊧
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法に よる率		
2	約 37 年	約 23 年	5%	0.41	▲20% (0.80)	0.33

㊦耐用年数法(定額法)

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

$$0.41 = 23 / (37 + 23) \times (1 - 0.05) + 0.05$$

㊧観察減価法

建物内部等の保守管理状況や階層による収益性等を考慮した。

○物件3（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/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) イ	現価率 ウ	共有持分 割合 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	300,000	168.64	0.33	—	16,695,000

物件番号	㊦耐用年数法(定額法)				㊧観察減価率	現価率 ㊦D×㊧
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法に よる率		
3	約37年	約23年	5%	0.41	▲20%(0.80)	0.33

㊦耐用年数法(定額法)

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

$$0.41 = 23 / (37 + 23) \times (1 - 0.05) + 0.05$$

㊧観察減価法

建物内部等の保守管理状況や階層による収益性等を考慮した。

○物件4（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	共有持分 割合 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
4	300,000	168.64	0.37	—	18,719,000

物件 番号	㊦耐用年数法(定額法)				㊧ 観察減価率	現価率 ㊦D×㊧
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法に よる率		
2	約37年	約23年	5%	0.41	▲10%(0.90)	0.37

㊦耐用年数法(定額法)

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

$$0.41 = 23 / (37 + 23) \times (1 - 0.05) + 0.05$$

㊧観察減価法

建物内部等の保守管理状況や階層による収益性等を考慮した。

2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア		イ	
1	43,063,000	0.20	場所的利益	8,613,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%と査定した。
なお土地利用権等価格の物件2～4への配分は前記②の各建物の価格の比で配分した。

○物件2

$$8,613,000 \text{ 円} \times 16,695,000 / (16,695,000 + 16,695,000 + 18,719,000) \approx 2,759,000 \text{ 円}$$

○物件3

$$8,613,000 \text{ 円} \times 16,695,000 / (16,695,000 + 16,695,000 + 18,719,000) \approx 2,759,000 \text{ 円}$$

○物件4

$$8,613,000 \text{ 円} \times 18,719,000 / (16,695,000 + 16,695,000 + 18,719,000) \approx 3,094,000 \text{ 円}$$

3 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、個別格差等を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	土地建物 一体の 個別格差	占有減価 修正	積算価格 (円)	価格割合
	ア	イ	ウ	エ	(ア±イ) ×ウ×エ	(%)
1	43,063,000	-8,613,000	0.90		31,005,000	36.20
2	16,695,000	+2,759,000	0.90		17,509,000	20.44
3	16,695,000	+2,759,000	0.90		17,509,000	20.44
4	18,719,000	+3,094,000	0.90		19,632,000	22.92
合計					85,655,000	100.00

ウ 個別格差(品等程度等)：一棟全体の管理状況等を考慮した。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物で、その収益力を把握するために、賃貸借により収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。また建物内部や設備関係は不明であり、補修の必要性や補修費用は不明である。なお一部推定を含む。

DCF法による価格査定表

（※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない）

3年間の有効 純収益現価の 合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五人) (円) ア+カ=キ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 (円) $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 (8.3%) オ	正味復帰 価格現価 (円) エ×オ=カ	
10,833,713 (16.7%)	6,027,800	8.5%	68,787,835	0.7873	54,156,662 (83.3%)	64,990,375 ≒64,990,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+8.3\%)^3} = 0.7873$$

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計額である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

積算価格 85,655,000 円

収益価格 64,990,000 円

の二価格が算定された。積算価格は費用性に着目し、まず、再調達原価を求め、これに減価修正を行い、求めた価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

二価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しており、本件においても収益性や居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されている賃貸用の不動産であることを考慮して、収益価格と積算価格を調整のうえ、調整後の価格を 80,000,000 円と求めた。

2 調整後の価格の各物件に対する按分

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

物件 番号	調整後の価格(円)	価格割合(%)	按分後の価格(円)
	ア	イ	ア×イ
1	80,000,000	36.20	28,960,000
2	80,000,000	20.44	16,352,000
3	80,000,000	20.44	16,352,000
4	80,000,000	22.92	18,336,000

3 評価額の判定

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び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	按分後の 価格 (円) ア	占有減 価修正 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	共有 持分 割合 カ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨 五入) (ア×イ×ウ× エーオ)×カ
1	28,960,000	1.0	1.0	0.8	—	—	23,170,000
2	16,352,000	1.0	1.0	0.8	▲98,000	—	12,980,000
3	16,352,000	1.0	1.0	0.8	▲49,000	—	13,030,000
4	18,336,000	1.0	1.0	0.8	▲324,000	—	14,340,000
一括価格（合計）							63,520,000

イ 占有減価修正：本件は賃貸目的の建物とその敷地であり、賃借人が占有するのが通常であるので特に必要ないものと判断した。

ウ 市場性修正：特になしと判断した。

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：買受人の引き受けとなる敷金等の合計額を控除した。

カ 共有持分割合：なし。

第6 参考資料

1 公示地価格（千葉中央-2）

所 在：千葉市中央区道場南2丁目190番13「道場南2-9-6」

価 格：124,000 円/㎡

位 置：JR 総武本線「千葉駅」1,900mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：139 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北東側幅員4m市道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：小規模一般住宅が多い既成住宅地域。

第7 附属資料

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

第8 借借人等の占有状況

物件	占有の範囲	賃貸人	占有者等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料等	敷金等
2	(101号室)	所有者	借借人	2017年2月28日	2025年2月28日～ 2027年2月27日 の2年間	賃料55,000 円	なし
<p>○占有権原は借借権で借借人が居宅として使用している。 ○退去時クリーニング費用として60,000円の記載が契約書にあり。</p>							
2	(102号室)	所有者	借借人	2014年11月15 日	2024年11月15日 ～2026年11月14 日 の2年間	賃料55,000 円	98,000 円
<p>○占有権原は借借権で借借人が居宅として使用している。 ○退去時クリーニング費用として47,000円の記載が契約書にあり。</p>							
2	(103号室)	所有者	借借人	2019年10月1日	2025年10月1日～ 2027年9月30日 の2年間	賃料47,000 円	なし
<p>○占有権原は借借権で借借人が居宅として使用している。 ○退去時クリーニング費用として47,000円の記載が契約書にあり。 ○回答書に公益費3,000円、駐車場使用料7,700円の負担があるとの記載がある。</p>							
2	(105号室)	—	所有者	—	—	—	—
<p>○占有権原は所有権で所有者の占有下にある。</p>							

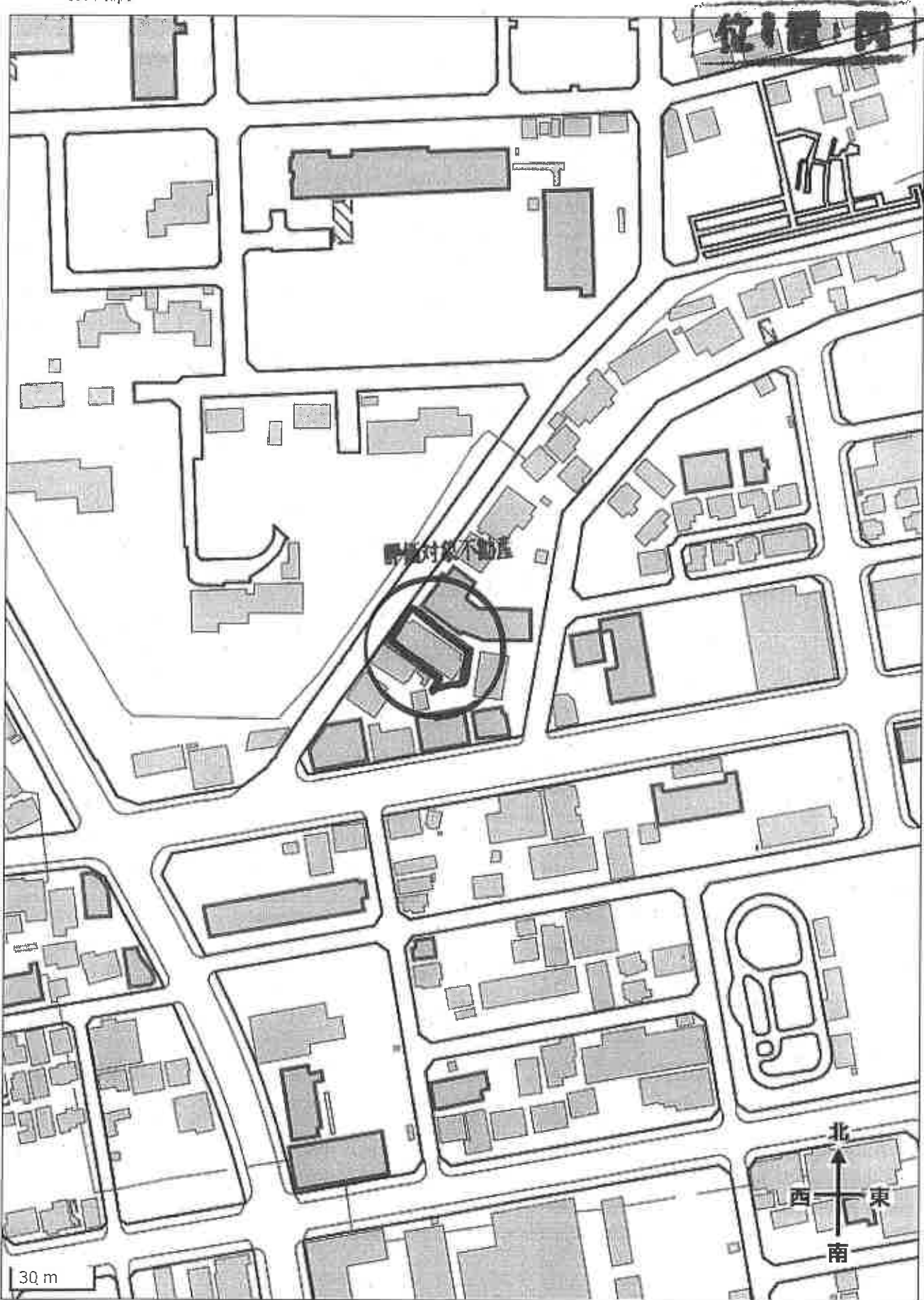
物件	占有の範囲	賃貸人	占有者等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料等	敷金等
3	(201号室)	所有者	賃借人	2016年2月29日	2014 2026年2月28日 日～ ²⁰¹⁶ 2028年2月 27日 の2年間	賃料 49,000円	49,000円
<p>○占有権原は賃借権で賃借人が居宅として使用している。</p> <p>○退去時クリーニング費用として47,000円の記載が契約書にあり。</p> <p>○回答書に公益費4,000円の負担があるとの記載がある。</p>							
3	(202号室)	所有者	賃借人	2020年1月8日	2024年1月8日 ～2026年1月7日 日 の2年間	賃料 53,000円	なし
<p>○占有権原は賃借権で賃借人が居宅として使用している。</p> <p>○管理会社回答書にクリーニング等の記載があるが、契約書では確認していない。</p> <p>○管理会社回答書に1ヶ月分の賃料の滞納があるとの記載がある。</p>							
3	(203号室)	—	所有者	—	—	—	—
<p>○占有権原は所有権で所有者の占有下にある。</p>							
3	(205号室)	—	所有者	—	—	—	—
<p>○占有権原は所有権で所有者の占有下にある。</p>							

物件	占有の範囲	賃貸人	占有者等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料等	敷金等
4	(301号室)	—	所有者	—	—	—	—
○占有権原は所有権で所有者の占有下にある。							
4	(302号室)	所有者	賃借人	1993年11月13日	2025年11月13日～2027年11月12日の2年間	賃料57,000円 管理費含む	194,000円
○占有権原は賃借権で賃借人が居宅として使用している。 ○管理会社回答書にクリーニング等の記載があるが、契約書では確認していない。 ○管理会社回答書に1ヶ月分の賃料の滞納があるとの記載がある。 ○回答書に管理費含むとの記載がある。							
4	(303号室)	所有者	賃借人	2008年6月15日	2024年6月24日～2026年6月23日の2年間	賃料65,000円	130,000円
○占有権原は賃借権で賃借人が居宅として使用している。 ○退去時クリーニング費用として47,000円の記載が契約書にあり。 ○管理会社回答書に1ヶ月分の賃料の滞納があるとの記載がある。 ○回答書に公益費2,000円の負担があるとの記載がある。							
4	(305号室)	所有者	賃借人	2024年10月1日	2024年10月1日～2026年9月30日の2年間	賃料65,000円	140,000円
○占有権原は賃借権で賃借人が居宅として使用している。 ○退去時クリーニング費用として47,000円の記載が契約書にあり。 ○回答書に公益費3,000円の負担があるとの記載がある。							

以上

地理院地図

GSI Maps

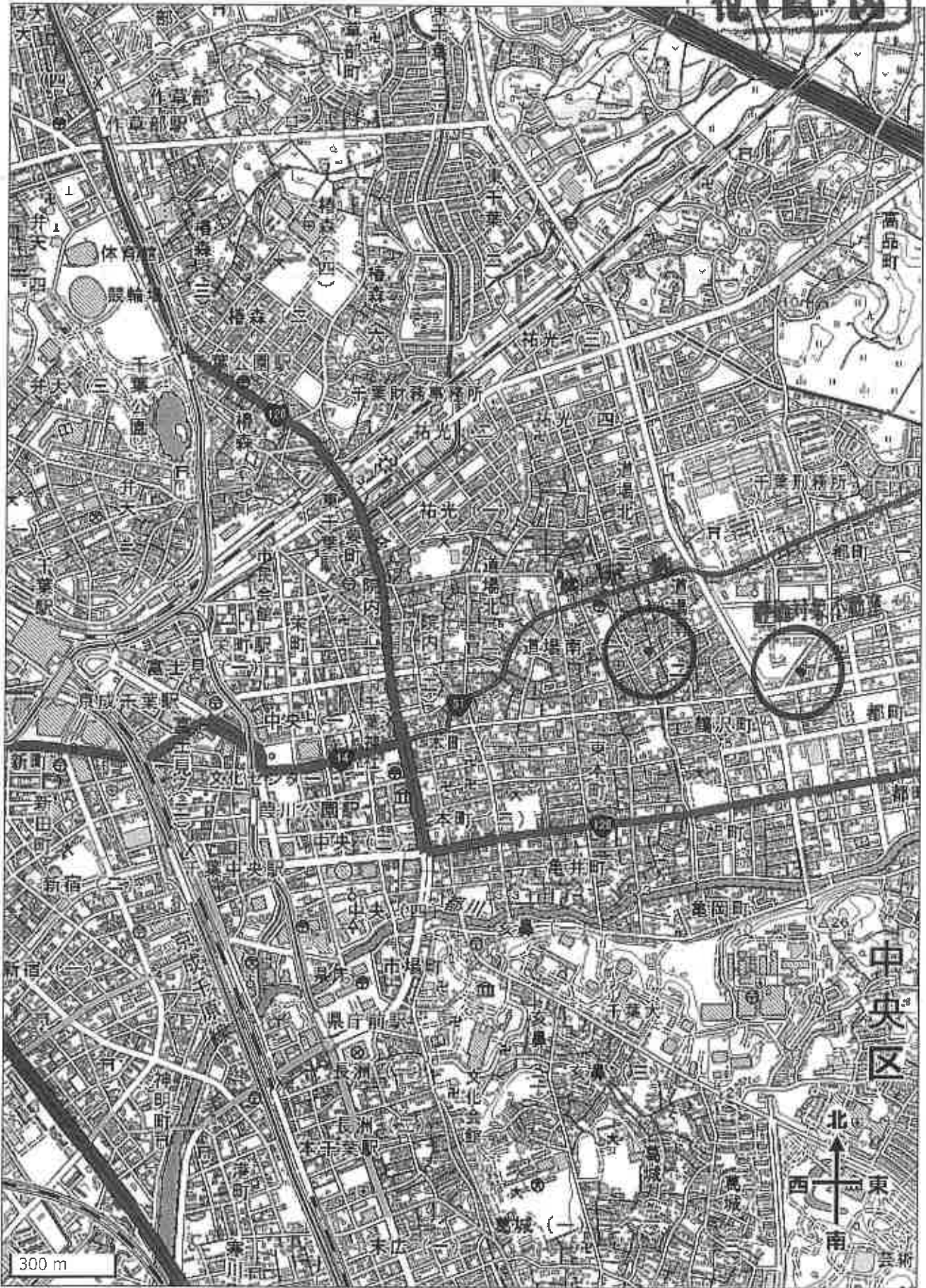


2000

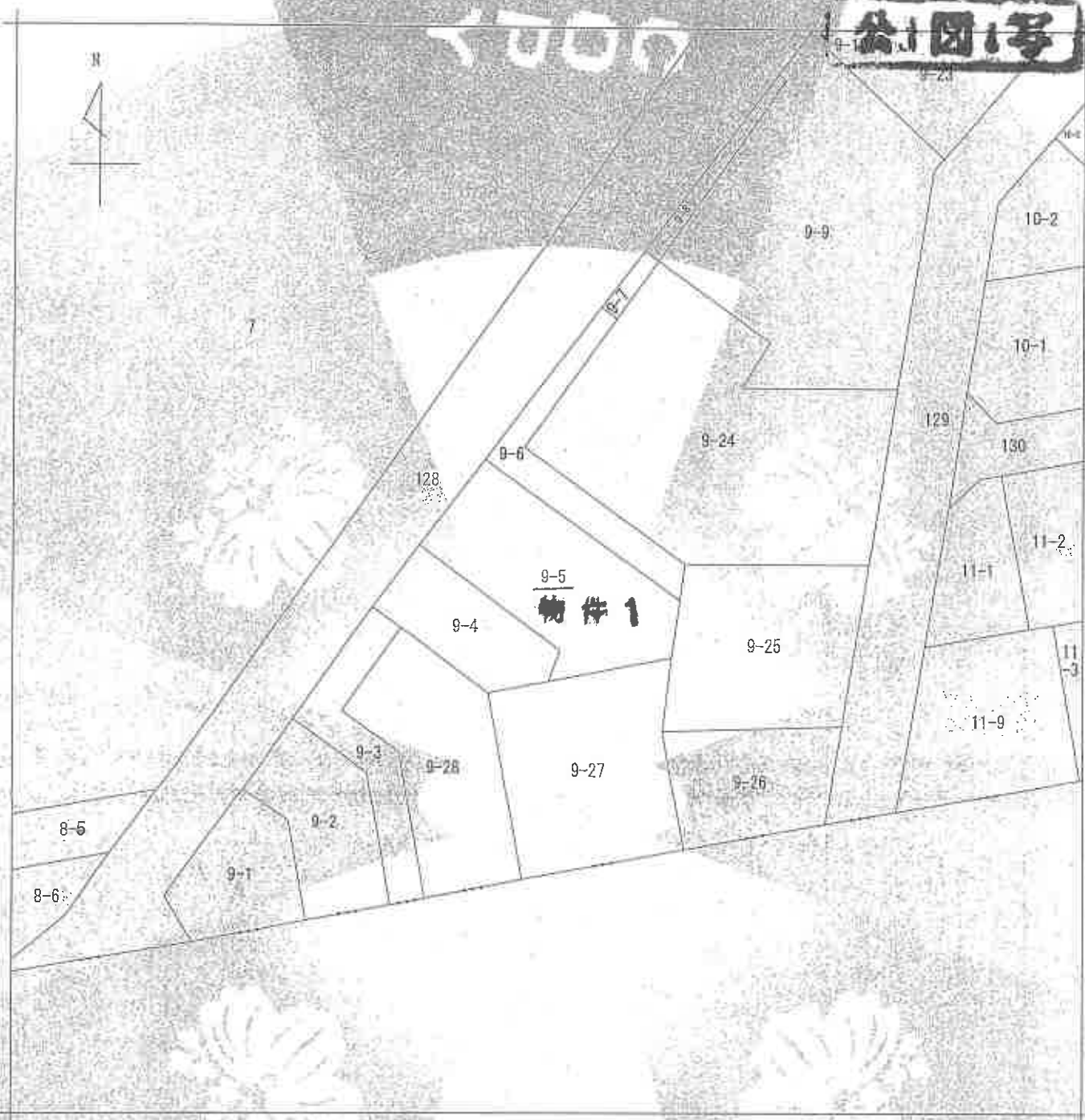
地理院地図

GSI Maps

位置図



$\frac{1}{15000}$



本図面は縮尺を1/4に縮小したものです。

地番区域見出し
都町1丁目

部 分	所 在	千葉市中央区都町一丁目				地 番	9番5	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	地 積 承 継 号 文 注 記 等	分 類	地 積 法 第 1 条 第 1 項 第 9 号 指 定	条 款	第 1 項 第 1 号 第 1 項
作 成 年 月 日				備 考 欄 (注 記)			補 記 欄	

これは地図に記載されている内容を証明する書面である。

令和7年7月3日
千葉地方法律局

請求番号：7-1
(1/1)

建物図面
各階平面図

953
家屋番号 市甲-C83-2

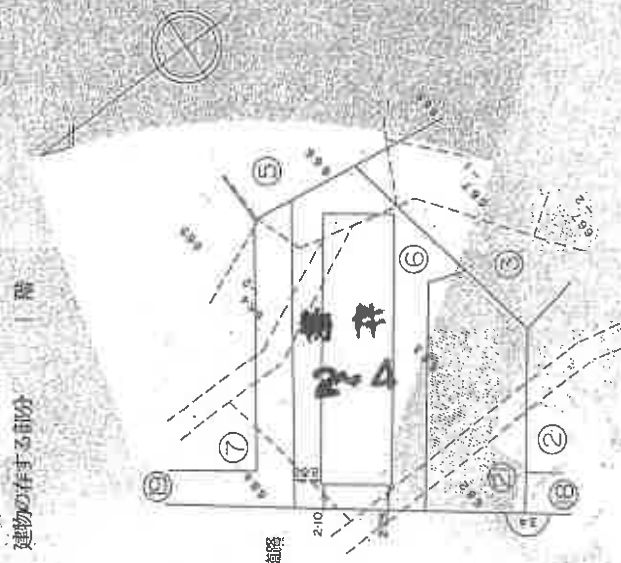
建物の所在 千葉県津田沼市八幡町3丁目3番地2、4、5、6番地、千葉県津田沼市八幡町3丁目3番地4
(保野池) 千葉県津田沼市八幡町3丁目3番地4号
千葉県中央区認可1丁目7番地5

31533 各階平面図



求積 $6.80 \times 24.80 = 168.6400\text{m}^2$

床面積 168.64m^2



建物の存する部分

作製者 土井重雄建築士	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------	-------------	-------------------	-------------

(千葉県建築業同業士会所属)

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
令和7年7月3日 千葉県庁建築部 登記係

建物間取図

*外階段等一部は省略している。

