

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 16 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 市原市八幡石塚二丁目
 地 番 17 番 14
 地 目 宅地
 地 積 93.03 平方メートル
- 2 所 在 市原市八幡石塚二丁目
 地 番 17 番 15
 地 目 宅地
 地 積 32.73 平方メートル
- 3 所 在 市原市八幡石塚二丁目
 地 番 17 番 16
 地 目 宅地
 地 積 248.79 平方メートル
- 4 所 在 市原市八幡石塚二丁目 17 番地 16、17 番地 14、
 17 番地 15
 家屋 番号 17 番 16
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 227.22 平方メートル
 2 階 212.10 平方メートル
 3 階 212.10 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 共同住宅・倉庫



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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1～3】

なし

【物件番号4】

・賃借権

範 囲 102号室

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額29,800円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 105号室

賃借人 E

期 限 定めなし

賃 料 月額30,500円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 108号室

賃借人 F



期 限 定めなし
賃 料 月額30,500円
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 111号室
賃借人 G
期 限 定めなし
賃 料 月額34,000円
敷 金 42,000円
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 202号室
賃借人 I
期 限 定めなし
賃 料 月額29,500円
敷 金 88,500円
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 208号室
賃借人 L
期 限 令和7年3月2日まで
賃 料 月額27,800円
敷 金 なし
保証金 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 210号室
賃借人 M
期 限 定めなし
賃 料 月額29,500円
敷 金 なし
保証金 なし



上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 212号室
賃借人 N
期 限 令和7年3月31日まで
賃 料 月額30,000円
敷 金 40,000円
保証金 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 213号室
賃借人 O
期 限 定めなし
賃 料 月額32,500円
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 303号室
賃借人 Q
期 限 定めなし
賃 料 月額34,000円
敷 金 68,000円
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

- ・ 以下①から⑧まで記載の占有につき、各占有者の賃借権はすべて抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
 - ①101号室につき、Bが占有している。
 - ②201号室、203号室、312号室につき、いずれも宮地エンジニアリング株式会社が社宅として利用し、占有している。
 - ③206号室につき、有限会社共和企業が社宅として利用し、占有している。
 - ④302号室につき、ゴールドアイ・コンサルティング株式会社が社宅として利用し、占有している。
 - ⑤305号室につき、Rが占有している。



⑥310号室につき、Sが占有している。

⑦311号室につき、新栄ホーム株式会社が社宅として利用し、占有している。

⑧313号室につき、Uが占有している。

・ その他の部分につき、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

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 | 市原市八幡石塚二丁目 |
| | 地 番 | 17 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 93.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市八幡石塚二丁目 |
| | 地 番 | 17 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.73 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市原市八幡石塚二丁目 |
| | 地 番 | 17 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.79 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 市原市八幡石塚二丁目 17 番地 16、17 番地 14、
17 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 17 番 16 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 227.22 平方メートル
2 階 212.10 平方メートル
3 階 212.10 平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

種 類 共同住宅・倉庫



令和5年（ケ）第375号
令和5年12月15日受理
令和6年9月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 市原市八幡石塚二丁目
地 番 17 番 14
地 目 宅地
地 積 93.03 平方メートル
- 2 所 在 市原市八幡石塚二丁目
地 番 17 番 15
地 目 宅地
地 積 32.73 平方メートル
- 3 所 在 市原市八幡石塚二丁目
地 番 17 番 16
地 目 宅地
地 積 248.79 平方メートル
- 4 所 在 市原市八幡石塚二丁目 17 番地 16、17 番地 14、
17 番地 15
家屋 番号 17 番 16
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 227.22 平方メートル
2 階 212.10 平方メートル
3 階 212.10 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 上記の者が物件1～3の土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	現況調査命令発令時において、債務者兼所有者に破産管財人が選任されている 9枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件4	
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） ☒ 種類：共同住宅・倉庫 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を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	
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	現況調査命令発令時において、債務者兼所有者に破産管財人が選任されている 9～10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 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件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	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	貸主 権原	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
4 (1階)	☐ 全部 ☒ 100号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (1階)	☐ 全部 ☒ 101号室 B (入居者 C)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・12・21 自 令4・12・22 至 令6・12・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,800円 ☒ 敷 ☐ 保 59,600円	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (1階)	☐ 全部 ☒ 102号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・4・1 自 令6・4・1 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 29,800円 ☐ 敷 ☐ 保 円	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (1階)	☐ 全部 ☒ 103号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (1階)	☐ 全部 ☒ 105号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平20・6・1 自 令6・6・1 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 30,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(管理費月額3,500円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (1階)	☐ 全部 ☒ 106号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり

※ 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

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件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	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
4 (1階)	☐ 全部 ☒ 107号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (1階)	☐ 全部 ☒ 108号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平22・10・9 自 令4・10・9 至 令6・10・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(管理費月額3,500円) (定額水道料月額1,000円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (1階)	☐ 全部 ☒ 110号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (1階)	☐ 全部 ☒ 111号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平12・7・1 自 令6・7・1 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 42,000円	(管理費月額3,500円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (2階)	☐ 全部 ☒ 201号室 宮地エンジニアリング㈱ (入居者 H)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・2・27 自 令6・2・27 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 29,800円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(管理費月額900円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (2階)	☐ 全部 ☒ 202号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24・6・8 自 令6・6・8 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 29,500円 ☒ 敷 ☐ 保 88,500円	(管理費月額3,500円) (定額水道料月額1,000円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり

※ 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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件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 等 執行官の意見	
4 (2階)	☐ 全部 ☒ 203号室 宮地エンジニアリング株式会社 (入居者 「J」)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令1・7・30 自 令5・7・30 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 29,800円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(安心サポート月額900円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (2階)	☐ 全部 ☒ 205号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (2階)	☐ 全部 ☒ 206号室 (有)共和企業 (入居者 「K」)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・12・25 自 令4・12・25 至 令6・12・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,800円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(安心サポート月額900円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (2階)	☐ 全部 ☒ 207号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (2階)	☐ 全部 ☒ 208号室 「L」	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平25・3・3 自 令5・3・3 至 令7・3・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,800円 ☐ 敷 ☐ 保 円	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (2階)	☐ 全部 ☒ 210号室 「M」	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24・8・1 自 令6・8・1 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 29,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(管理費月額3,500円) (定額水道料月額1,000円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり

※ 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

(5 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
4 (2階)	☐ 全部 ☒ 211号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (2階)	☐ 全部 ☒ 212号室 	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平1・4・1 自 令5・4・1 至 令7・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☒ 敷 ☐ 保 40,000円	(管理費月額3,500円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (2階)	☐ 全部 ☒ 213号室 	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平22・2・27 自 令6・2・27 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 32,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(管理費月額3,500円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (3階)	☐ 全部 ☒ 301号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (3階)	☐ 全部 ☒ 302号室 コーポアイ・コンサルティング(株) (入居者  P)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・12・1 自 令4・12・1 至 令6・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,800円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(安心サポート月額900円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (3階)	☐ 全部 ☒ 303号室 	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平10・6・1 自 令6・7・1 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 68,000円	(管理費月額4,500円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり

※ 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

(6 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 等 執行官の意見
4 (3階)	☐ 全部 ☒ 305号室 R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・9・7 自 令5・9・7 至 令7・9・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 25,500円 □敷 □保 円	(管理費月額3,000円) (安心サポート月額900円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (3階)	☐ 全部 ☒ 306号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (3階)	☐ 全部 ☒ 307号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (3階)	☐ 全部 ☒ 308号室 債務者兼所有者 (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	11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (3階)	☐ 全部 ☒ 310号室 S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平30・12・25 自 令4・12・25 至 令6・12・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 29,800円 □敷 □保 円	(管理費月額900円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
4 (3階)	☐ 全部 ☒ 311号室 新栄ホーム(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・6・15 自 令6・6・15 至 令7・6・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 29,800円 □敷 □保 円	(安心サポート月額900円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり

※ 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

(7 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 等 執行官の意見
4 (3階)	☐ 全部 ☒ 312号室 宮地エンジニアリング㈱ (入居者 T)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・3・16 自 令6・3・16 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月 □年 29,800円 □敷 □保 円	(管理費月額900円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
3 (3階)	☐ 全部 ☒ 313号室 U	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・3・9 自 令5・3・9 至 令7・3・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 26,000円 □敷 □保 円	(管理費月額3,000円) (安心サポート月額900円) 11～23枚目「関係人の陳述等」及び 「執行官の意見」の とおり
	☐ 全部 ☐	☐ 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	
	☐ 全部 ☐	☐ 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	
	☐ 全部 ☐	☐ 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	
	☐ 全部 ☐	☐ 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

(8 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1～3 の土地について

- 1 一体となって本建物及び附属施設の敷地として利用されている（合計地積 374.55㎡）。
- 2 北西側は幅員約 28メートルの市道に、北東側は幅員約 5メートルの市道にそれぞれ接面しており、南東側隣地（水路）及び南西側隣地とはコンクリート擁壁及びブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は公図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況については評価書を参照）。
- 3 南東側隣地（水路）との間に設置されているコンクリート擁壁が南東側（水路側）に傾いており、当該コンクリート擁壁と敷地との間に隙間が生じている。

■ 本建物について（各戸の部屋の配置については、29～31枚目「間取略図」参照）

- 1 鉄骨造スレート葺 3 階建ての共同住宅・倉庫（名称「グリフィン市原」）であり、「昭和 63 年 9 月 3 日新築」、「平成 7 年 12 月 20 日増築」、「平成 8 年 3 月 30 日増築」を経て現在に至っている。
- 2 各階の間取り（部屋番号）は以下のとおりである（合計 32 戸（このうち□部分が空室））。
 - (1) 1 階 住宅 1K×9 戸 倉庫 1 戸
 (100、101、102、103、105、106、107、108、110、111)
 - (2) 2 階 住宅 1K×11 戸
 (201、202、203、205、206、207、208、210、211、212、213)
 - (3) 3 階 住宅 1K×11 戸
 (301、302、303、305、306、307、308、310、311、312、313)
- 3 一部の住戸では一定のリフォームが行われていることが伺われたが、建物自体の築後の経過年数が約 36 年であるため、建物の外部及び内部ともに経年による損耗等が見受けられた。その他の状況は以下のとおりである。
 - (1) 建物の外部については、外壁及び階段のタイルの剥がれや鉄部の錆が見受けられた。
 - (2) 建物の内部については、「4 損傷箇所等について」のとおりである。
 - (3) 空室となっている計 12 戸について、住宅設備機器の稼働状況は不明である。
- 4 損傷箇所等について（各占有者（入居者）らから聴取した損傷箇所等については、13～22 枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - (1) 100 号室
 - ①天井及び壁面に雨漏り跡があり、クロスが剥がれている箇所がある。
 - ②床に凹んでいる箇所がある。
 - ③評価人によれば、天井及び壁面に吹付材を使用している箇所があり、建築時期等から、アスベストを含有している可能性があるとのことである。
 - (2) 102 号室
 - ① 3 点ユニットバスの汚損が著しい。
 - ②玄関内の天井部分（ブレーカー周辺）に漏水が生じている。
 - (3) 103 号室
 玄関脇（室外）のメーターボックスの扉の開閉に支障がある。
 - (4) 105 号室
 - ①全体的に汚れが目立ち、3 点ユニットバスの汚損が特に著しい。
 - ②喫煙により建具やクロスが黄ばんでおり、喫煙に伴う臭いもある。
 - ③ガラス窓にひび割れがある。
 - (5) 106 号室
 コンセントカバーが欠損している。

(10 枚目に続く)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

その他の事項

(9枚目の続き)

(6) 107号室

①テラスのコンクリートタタキにひび割れがある。

②ガラス窓にひび割れがある。

(7) 110号室

テラスのコンクリートタタキにひび割れがある。

(8) 111号室

ガラス窓にひび割れがある。

(9) 201号室

3点ユニットバス入口の下部壁面に損傷箇所がある。

(10) 203号室

天井のクロスの継ぎ目に浮いている箇所がある。

(11) 207号室

3点ユニットバスの汚れが目立つ。

(12) 208号室

3点ユニットバスの汚れが目立つ。

(13) 211号室

インターホン(室内機)が外れている。

(14) 213号室

①全体的に汚れが目立ち、キッチンの汚損が特に著しい。

②家財道具及び日用品が大量に置かれていたため、室内を詳細に確認できなかった。

(15) 301号室

①壁に穴があいている箇所がある。

②ガラス窓にひび割れがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 弁護士  (破産管財人)	1 「グリフィン市原」については、昨年の12月21日付で破産財団から放棄しました。債務者兼所有者について行われている破産手続は現在も係属しています。 2 「グリフィン市原」には管理会社がついていたので、破産財団から放棄するまでは、管理会社からまとめて賃料の入金を受けていました。途中から賃料の差押えを受けています。 3 各入居者の賃貸借契約書については、管理会社から提供を受けましたが、分量が多く、必要な部分について写しを取っただけなので、全て揃っているわけではありません。 (以上、令和6年1月15日電話で聴取)
■ 管理会社代表者	1 「グリフィン市原」については、当社が賃料を代理受領しています。債権者により差押えられているので、代理受領した賃料を当社から債権者に支払っています。 2 賃貸借契約書の原本は債務者兼所有者が保管しているはずです。当社には写ししかありません。賃貸借契約書の写しについては、守秘義務もあるので、債務者兼所有者側に求めることはできないのでしょうか。 3 空室部分についても把握していますが、電話で回答はできません。 (以上、令和6年1月15日電話で聴取) 1 「グリフィン市原」について、これまでの経緯をお話すると、当社は、不動産登記事項証明書に記載されている前々所有者（有限会社アップサイド）のころから、債務者兼所有者が所有者になる前ころまで管理業務を行っていました。債務者兼所有者が所有者になった前後は別の管理会社が関与していたのですが、2～3年くらい経ってから、再度、管理業務を行うようになり、現在に至っています。 2 「グリフィン市原」で、空室となっている号室は、103・106・107・110・205・207・211・306・307・308です。1階の100号室は、以前は食堂として利用されていたようですが、現在は倉庫になっており、室内には椅子やテーブルがあります。債務者兼所有者が所有者になる前からずっとこの状況で、賃貸に出したりということはしていません。管理業務の一環として当社が倉庫として管理しており、鍵も保管しています。 3 「グリフィン市原」については、各入居者の賃料を代理受領していますが、サブリース契約ではありません。管理委託契約です。各入居者の賃料支払状況については、事情があつて1か月遅れで支払ってくる方はいますが、長期間賃料を滞納している方はいませんし、連絡の取れない方もいません。近隣トラブルを起こすような方の話は聞いていません。 4 インターネットの物件情報では、駐車場の記載もありますが、敷地内に駐車場はありません。債務者兼所有者が南西方の土地（17番1）を借りて、各入居者に転貸していました。この駐車場の転貸についても、ちょうど1月末日をもって終了することになるという話を弁護士の方から聞いたので、南西方の土地の地主と駐車場を利用している各入居者が直接契約する方向で、当社が間を取り持つようなことをしています。 (12枚目に続く)

(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
■ 管理会社代表者	(11枚目の続き) 5 南東側の住戸のバルコニーには大型の排水ホースを当社が設置しました。もともと雨水が敷地内の側溝に流れていたのですが、その側溝が逆勾配で雨水が流れずに溜まってしまう状況だったところ、老朽化により側溝に亀裂が入り、その箇所から雨水が流れ込んで側溝下の地面に穴があいてしまったので、排水ホースで雨水が用水路に直接流れこむようにしました。 (以上、令和6年1月19日管理会社所在地で面談)

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (101号室占有補助者)	1 ここには私が一人で住んでいます。住み始めたのは約7～8年前です。 2 通院等で月曜日と金曜日は不在にしています。その他の平日の夕方ころであれば在宅していることが多いです。 (以上、令和6年2月8日物件所在地で面談) 1 ここには私が一人で住んでおり、猫を2匹飼っています。 2 現在の契約内容は令和4年11月18日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。原契約書は見当たりませんが、入居当初の契約内容は重要事項説明書のとおりです。写しを取ってもらって構いません。 3 契約書に記載されている賃借人は私の娘です。お金の管理を娘達に任せているため、賃貸借契約は娘の名義でもらって、敷金や賃料は私の口座から支払われています。 4 住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。室内に地震や台風による被害もありませんでした。 (以上、令和6年3月7日物件所在地で面談)
■ D (102号室占有者)	1 ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 2 現在の契約内容は令和4年5月6日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。 3 ここに住み始めて20年くらいになります。当初は勤めていた会社が借主になっていました。その後、平成26年に私が借主となって現在に至っています。平成26年の契約書もあったので確認して下さい。写しを取ってもらって構いません。 4 今年になってから玄関の天井部分で漏水があります。少量ですが水が壁面を伝って来たり、ポタポタと落ちてきます。雨漏りではないので配管からの漏水だと思います。漏電の恐れもあるので、管理会社に連絡してみようと思っていたところです。 5 その他に住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、地震や台風による被害もありませんでした。 (以上、令和6年3月16日物件所在地で面談)

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (105号室占有者)	1 ここには私が一人で住んでいます。住み始めたのは10年以上前です。 2 ちょうど携帯電話が壊れてしまったので、連絡先をお伝えすることができません。平日日中は外出していることがありますが、夕方ころであれば在宅していることもあります。 (以上、令和6年2月8日物件所在地で面談) 1 ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 2 現在の契約内容は令和4年5月30日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。古い契約書はありませんが、現在の私の年齢と東日本大震災の時にはここに住んでいたことを考えると、ここに住み始めたのは16年前の2008年(平成20年)だと思います。令和4年5月30日付の建物賃貸借契約書(更新)の契約期間の月日は「6月1日」になっているので、当初の賃貸借契約の期間の始期は平成20年6月1日だと思います。ここに住み始めたのに併せて住民票も異動しています。 3 住宅の設備に不具合はありませんが、バルコニーのガラス窓にはヒビが入っています。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、地震や台風による被害もありませんでした。 (以上、令和6年3月26日物件所在地で面談)
■ F (108号室占有者)	1 ここには私が一人で住んでいます。東日本大震災の前年からここに住み始めました。 2 賃貸借契約書については探せばあると思います。 3 平日日中は仕事で土曜日にも仕事になることがあるので、可能であれば調査は日曜日をお願いします。 (以上、令和6年2月14日電話で聴取) 1 ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 2 現在の契約内容は令和4年12月2日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。古い契約書は処分しており新しいものしか残っていませんでした。東日本大震災の前年に入居したことは間違いありませんし、令和4年12月2日付の建物賃貸借契約書(更新)の契約期間の月日は「10月9日」になっているので、当初の賃貸借契約の期間の始期は平成22年10月9日だと思います。 3 住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、地震や台風による被害もありませんでした。東日本大震災の時は川が近いこともあって揺れを大きく感じました。 (以上、令和6年3月10日物件所在地で面談)

(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
■ G (111号室占有者)	1 ここには長く住んでおり、住み始めたのは20年以上前からです。グリフィン市原がまだ新しいころでした。 2 過去のものについては分かりませんが、最近の賃貸借契約書はあったと思うので用意しておきます。 3 仕事の関係もあるので、今月の下旬から3月初旬までの間の日程を希望しています。土日であれば、仕事の対応も少ないので、可能であれば土日をお願いします。 (以上、令和6年2月8日物件所在地で面談) 1 先日お話したとおり、ここには私が一人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 現在の契約内容は令和4年5月22日付の建賃貸借契約書(更新)のとおりです。賃貸借契約書を探してみましたが、一番古くて平成18年6月23日付の賃貸借契約書(更新)までしかありませんでした。写しを取ってもらって構いません。 3 入居当時を思い出してみると、約24年前だったので、当初の賃貸借契約の期間の始期は平成12年7月1日だと思います。 4 私が入居した際には水道料は無料という話だったので、賃料及び管理費を管理会社に支払っています。 5 住宅の設備については、住んでいて困ることはありません。原因は分かりませんが、バルコニーのガラス窓と出窓のガラスにはヒビが入っています。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはありません。 (以上、令和6年3月2日物件所在地で面談)

(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
■ 201号室 203号室 312号室 占有者会社担当者	1 201号室、203号室、312号室は社宅として当社（宮地エンジニアリング株式会社）が賃貸借契約を締結しています。 2 各室には海外実習生を住まわせていますが、これまで調査協力依頼文書が投函されたという報告は受けていませんでした。 （以上、令和6年5月1日電話で聴取） 1 201号室及び312号室の現在の契約内容は令和4年2月11日付の建物賃貸借契約書（更新）のとおりです。203号室の現在の契約内容は令和3年7月29日付の建物賃貸借契約書（更新）のとおりです。 2 201号室、203号室、312号室については、ちょうど4年くらい前から順次賃貸借契約を締結し、海外実習生を入居させました。もともとは計6部屋を借りていましたが、約4年前に現在の3部屋になったので、当初の賃貸借契約の期間の始期は、それぞれの建物賃貸借契約書（更新）に記載されている令和2年2月27日（201号室）、令和1年7月30日（203号室）、令和2年3月16日（312号室）で間違いのないと思います。 3 日曜日であれば、201号室、203号室、312号室の海外実習生に在室しているよう伝えておくことはできます。氏名が確認できるものも用意しておくように伝えておきます。 （以上、令和6年5月7日電話で聴取）
■ H (201号室占有補助者)	1 ここには私が一人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 室内で壊れているところはありません。 （以上、令和6年6月2日物件所在地で面談）
■ J (203号室占有補助者)	1 ここには私が一人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 室内で壊れているところはありません。 （以上、令和6年6月2日物件所在地で面談）
■ T (312号室占有補助者)	1 ここには私が一人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 室内で壊れているところはありません。 （以上、令和6年6月2日物件所在地で面談）

(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
■ I (202号室占有者)	1 ここには私が一人で住んでいます。約12～13年前からここに住み始めました。 2 賃貸借契約書が残っていたかどうかははっきりしません。 3 平日は通院や外出していることもありますし、体調がすぐれず室内で休んでいることもあるので、可能であれば土日をお願いします。 (以上、令和6年2月14日電話で聴取) 1 先日お話したとおり、ここには私が一人で住んでいます。以前は室内で小型犬を飼っていましたが、現在は何も飼っていません。 2 現在の契約内容は令和4年5月13日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。入居当初の賃貸借契約書は見当たりませんでしたが、敷金等を支払った際の預り証はあります。写しを取ってもらって構いません。 3 令和4年5月13日付の建物賃貸借契約書(更新)の契約期間の月日は「6月8日」になっており、敷金等を支払った際の預り証の年度は「平成24年」になっているので、当初の賃貸借契約の期間の始期は平成24年6月8日だと思います。 4 賃料及び管理費は市から管理会社に支払われており、私は定額水道料月額1,000円を管理会社に支払っています。 5 バルコニーのガラス窓の建て付けが悪くなっており、キッチンの水栓部分にグラつきがあります。その他に住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。 (以上、令和6年3月2日物件所在地で面談)
■ 206号室 占有者会社代表者	1 206号室は社宅として当社(有限会社共和企業)が賃貸借契約を締結しており、外国人の従業員が居住しています。 2 調査協力依頼文書のことは何も聞いていませんでした。居住しているのは外国人なので、立入調査には代表者である私が立ち会います。平日でも調整できますし、土日でも構いません。 (以上、令和6年5月9日電話で聴取)
■ 206号室 占有者会社代表者 及び占有補助者 (K)	1 入居している従業員も職場から同行してきました。賃貸借契約の内容は住宅賃貸借契約書のとおりです。家賃は従業員本人が全額負担しており、賃貸借契約関係を会社が行っています。 2 ペットは飼っていません。住宅の設備に不具合はなく、雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。地震や台風による被害もないと思います。 (以上、令和6年5月25日物件所在地で面談)

(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
■ L (208号室占有者)	1 ここには私が一人で住んでいます。住み始めて約8～10年です。 2 仕事の関係で土日休みが多いので、室内の調査については土日をお願いできればと思っています。室内の整理もしたいので少し先の日程にして下さい。それまでに賃貸借契約書も確認しておきます。 (以上、令和6年2月9日電話で聴取) 1 ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 2 現在の契約内容は令和5年2月9日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。原契約書は見当たりませんでした。入居したのは東日本大震災の後で、まだ寒い季節だったということは覚えています。現在の職場で働き始めたのが約14年前(平成22年)で、その後、何年かしてからここに転居してきました。住民票の住所は実家のままです。おそらく平成24年から遅くとも平成26年までの間だと思うので、連帯保証人である母と職場にも確認してみます。令和5年2月9日付の建物賃貸借契約書(更新)の契約期間の月日は「3月3日」になっているので、当初の賃貸借契約の期間の始期の月日は「3月3日」だと思います。 3 住宅の設備については、キッチン水栓の根元部分にグラつきがあり、水漏れがあります。その他には一人で住んでいる分には大丈夫かなと思っています。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。 4 地震や台風による被害はありませんでしたが、令和元年台風の際にはエアコンのダクト部分から雨水が吹き込んできました。壁面にはその跡が残っています。 (以上、令和6年3月10日物件所在地で面談) 私の入居年月について調べました。契約書はなく、以前の「契約諸費用精算書」があったので、この写しを返信用封筒で送ります。これによると、当初の賃貸借契約の期間は平成25年3月3日から平成27年3月2日までとなっています。 (以上、令和6年3月18日電話で聴取)
■ M (210号室占有者)	1 ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 2 現在の契約内容は令和4年7月11日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。古い契約書は処分しており新しいものしか残っていません。私の現在の年齢と入居した当時の年齢から考えると約12年前の平成24年に入居したと思います。令和4年7月11日付の建物賃貸借契約書(更新)の契約期間の月日は「8月1日」になっているので、当初の賃貸借契約の期間の始期は平成24年8月1日だと思います。 3 バルコニーに設置されている上階からの避難用のハッチ部分から雨水が落ちてきて洗濯物が濡れてしまいます。バルコニーのガラス窓のパッキンが劣化してグラついており、強風で外れてしまうかもしれないので、ガムテープで仮止めしてあります。また、浴室の換気扇のスイッチを入れても音がしないので、動いていないと思います。その他に住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、地震や台風による被害はありませんでした。 (以上、令和6年3月16日物件所在地で面談)

(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
■ N (212号室占有者)	1 ここには私が一人で住んでいます。住み始めたのは平成元年ころからです。 2 前日までに連絡をもらえれば在宅するようにするので、事前に連絡して下さい。賃貸借契約書も探しておきます。 (以上、令和6年2月8日物件所在地で面談) 1 ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 2 現在の契約内容は令和5年2月13日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。原契約書は見当たりませんでした。ただ、平成元年に入居した当時のことはよく覚えており、入居した当時は家賃が1か月4万円だったので、敷金は1か月分の4万円になっています。長く住んでいるので居室部分は和室のままですし、私が入居した当時の年齢と現在の年齢を考えれば、原契約の契約期間の始期は平成元年4月1日だと思います。 3 住宅の設備に不具合はなく、雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。室内に地震や台風の被害はありませんでしたが、令和元年台風では網戸とバルコニーの隔て板が破損してしまったので、その後修繕されています。 (以上、令和6年3月7日物件所在地で面談)
■ O (213号室占有者)	1 ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 2 現在の契約内容は令和4年3月15日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。ここに住み始めたのは平成22年だったと思います。令和4年3月15日付の建物賃貸借契約書(更新)の契約期間の月日は「2月27日」になっているので、当初の賃貸借契約の期間の始期は平成22年2月27日だと思います。原契約書と直近の更新契約書については探してみます。 3 約4年前に下の階から雨漏りがすると言われたことがあります。その修繕のためにこの部屋も使用することになり、一時的に外泊するということがありました。その修繕の後、下の階の雨漏りもなくなったようです。 4 この部屋で住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、地震や台風の被害もありませんでした。 (以上、令和6年6月2日物件所在地で面談)

(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
■ P (302号室占有補助者)	この部屋は会社が借りているので、会社で日本語が分かる人にこの書類(調査協力依頼文書)を見てもらうようにします。 (以上、令和6年3月13日物件所在地で面談)
■ 302号室 占有者会社担当者	302号室は社宅として当社(ゴールドアイ・コンサルティング株式会社)が賃貸借契約を締結しており、外国人の従業員が居住しています。 - 現在の契約内容は2022年(令和4年)12月1日付の住宅賃貸借契約書のとおりです。従業員本人には毎月家賃負担分として1万5000円を支払ってもらっています。給与からの天引きではありません。 - 立入調査日時については、3月17日～19日、24日～26日の午前中であれば本人の都合がつくと思います。 (以上、令和6年3月14日電話で聴取)
■ P (302号室占有補助者)	- ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 - 住み始めてから1年3か月くらいです。会社の社宅になっており、毎月1万5000円を会社に支払っています。水道光熱費は自分で支払っています。 - 住宅の設備に不具合はありません。風が強い時にバルコニーの隔壁でガタガタと音がしたり、洗濯機で洗濯をしているときに給水音が大きいことくらいです。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。 (以上、令和6年3月26日物件所在地で面談)
■ Q (303号室占有者)	- ここには私が一人で住んでいます。 - 住み始めた当初は当時の勤務先の社長が賃借人になっていましたが、現在は私が賃借人となっており、住み始めてから20年以上になります。賃貸借契約書もあったと思うので、探しておきます。 (以上、令和6年2月9日電話で聴取)
	- ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 - 現在の契約内容は令和4年6月5日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。原契約書は見当たりませんでしたが、手元にある限り契約書を探してみたので確認して下さい。写しを取ってもらって構いません。入居した当時のことはよく覚えています。2000年問題を意識して現在も使用している置時計を購入していることや、手元にある契約書からすると、原契約の契約期間の始期は2000年(平成12年)より前の平成10年6月1日だと思います。長く住んでいるので居室部分は和室のままになっています。 - 先日お話ししたとおり、住み始めた当初は当時の勤務先の社長が賃借人になっていました。その後、知人に賃借人を代わってもらって、現在は私が賃借人となっています。住み始めた当初から賃料や敷金は私が支払っています。 - 住宅の設備に不具合はありません。雨漏りはありませんが、玄関ドアの内側には共用廊下の壁づたいに雨水が入ってくることがあります。水漏れや排水の詰まりはなく、地震や台風の被害もありません。 (以上、令和6年3月7日物件所在地で面談)

(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
■ R (305号室占有者)	1 ここには私が一人で住んでいます。これまでに3回くらい更新しているので、住み始めてから約6～7年くらいです。 2 平日日中は仕事で土日が休みなので、室内の調査については土日をお願いできればと思っています。来週16日(土)の午後の時間であれば都合がつかます。 (以上、令和6年3月10日物件所在地で面談) 1 ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 2 現在の契約内容は令和5年8月3日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。原契約書もあったので確認して下さい。写しを取ってもらって構いません。原契約書のとおり、2017年(平成29年)9月7日からここに住んでいます。 3 住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、地震や台風の被害也没有ませんでした。 (以上、令和6年3月16日物件所在地で面談)
■ S (310号室占有者)	1 ここには私が一人で住んでおり、住み始めて約6～7年くらいになります。 2 立入調査については、平日の日中の時間帯で差し支えありません。 (以上、令和6年2月19日電話で聴取) 1 ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 2 現在の契約内容は令和4年12月2日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。原契約書は見当たりませんが、入居当初の契約内容は重要事項説明書のとおりです。写しを取ってもらって構いません。 3 賃料及び管理費に水道料金が含まれており、飲用にあたっては念のため煮沸して飲用しています。 4 浴室の換気扇が壊れており、玄関ドアのドアチェーンに不具合があります。その他の住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。室内に地震や台風の被害はありませんでしたが、令和元年台風ではバルコニーの隔て板が破損し、ガス給湯器が倒れてしまったので、その後修繕されています。 (以上、令和6年3月7日物件所在地で面談)

(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
■ 311号室 占有者会社代表者	1 301号室及び311号室のうち、当社が社宅として使用しているのは311号室だけです。301号室については、数か月以上前に賃貸借契約は終了しており、鍵も管理会社に返却しています。 2 現在、311号室に居住している社員はいません。立入調査には代表者である私が立ち会いますので、日時を連絡して下さい。平日であれば午後3時以降でお願いします。 (以上、令和6年5月9日電話で聴取)
■ 311号室 占有者会社担当者	1 代表者から聞いてもらったとおり、この部屋は会社の社宅になっています。必要に応じて使用しており、ちょうど数日前からここを使用している人がいますが、すぐに退去することになると思います。 2 現在の契約内容は2021年(令和3年)6月7日付の建物賃貸借契約書のとおりです。更新契約書があったかどうかははっきりしませんが、期間満了の際には家賃保証会社に保証料を支払っているため、現在は自動更新になっていると思います。 3 ペットの飼育はありません。室内で壊れている所もないと思います。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、地震や台風による被害もないと思います。 4 301号室については、私個人の名義で会社の社宅として使用するために賃貸借契約を締結していましたが、昨年末に期間満了で契約関係は終了しています。管理会社も新規で入居者を募集していないということを知っているため、現在301号室は空室になっていると思います。 (以上、令和6年5月25日物件所在地で面談)
■ U (313号室占有者)	1 ここには私が一人で住んでいます。これまでに1回か2回更新しているので、住み始めて約4～6年くらいになると思います。 2 立入調査については、仕事の休みが日曜日だけなので、日曜日であれば差し支えありません。 3 賃貸借契約書については探してみます。 (以上、令和6年2月21日電話で聴取) 1 ここには私が一人で住んでおり、ペットは飼っていません。 2 現在の契約内容は令和5年3月9日付の建物賃貸借契約書(更新)のとおりです。原契約書もあったので確認して下さい。写しを取ってもらって構いません。原契約書のとおり、2017年(平成29年)3月9日からここに住んでいます。 3 令和元年台風から1年くらい経ってから、室内のブレーカーが落ちて電気が使えなくなることがありました。点検してもらったところ、雨漏りが原因の漏電で、漏電は直してもらいましたが、天井には雨漏り跡が残っています。 4 現在は住宅の設備に不具合はなく、雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはありません。室内に地震や台風の被害はありませんでしたが、令和元年台風の際にはエアコンのダクト部分から雨水が吹き込んできました。網戸とバルコニーの隔て板も破損しましたが、その後修繕されています。 (以上、令和6年3月10日物件所在地で面談)

(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 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び添付した写真のとおりである。本建物の外壁には館銘板が設置されており、「GRIFFIN（グリフィン）」と表示されている。
- 2 外壁には管理会社の表示もあったので、各室への立入調査に先立って、同社に連絡するとともに同社代表者と面談したところ、同社代表者は11～12枚目「関係人の陳述等」のとおり述べた。また、破産管財人にも連絡し、破産管財人からは賃貸借契約書等の提出を受けた。
- 3 管理会社代表者から聴取した占有状況（空室の状況）を踏まえ、まず、令和6年2月8日に空室部分計11戸の解錠立入調査を行った（100、103、106、107、110、205、207、211、306、307、308）。
- 4 ついで、令和6年3月2日から同年6月2日にかけて計20戸の立入調査を行った（101、102、105、108、111、201、202、203、206、208、210、212、213、302、303、305、310、311、312、313）。
- 5 立入調査の際には、各占有者ら（入居者（占有補助者）を含む。以下同じ。）が在室しており、室内には各占有者らが生活の用に供している家財道具及び日用品が存在し、居住の実態が認められた。各占有者らは13～22枚目「関係人の陳述等」のとおり述べ、賃貸借契約書等を保管していた占有者らからは賃貸借契約書等の提示も受けた。
- 6 上記の立入調査を経て、301が空室となっていることが判明したので、令和6年6月11日、301の解錠立入調査を行った。
- 7 以上より、本建物の占有状況については、破産管財人及び占有者らから提出（提示）された賃貸借契約書等の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2～8枚目記載のとおり認めた。なお、3～8枚目「占有者及び占有権原」のうち、「更新種別」については、各戸への立入調査の後に賃貸借契約の期間が満了しているものもあるため、本現況調査報告書の提出時点において賃貸借契約の期間が満了しているもの（占有者らから更新後の賃貸借契約書等の提示がなかったものを含む。）については、法定更新されているものとした（実際には立入調査後に合意更新されている可能性もある。）。
- 8 このほか、101の入居者（**C**）は**B**の占有補助者であり、201、203及び312の入居者（**H**、**J**、**T**）、206の入居者（**K**）、302の入居者（**P**）は、賃貸借契約の借主となっている法人の占有補助者であると認めた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年12月26日（火） 15：15 － 15：35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和5年12月27日（水） 11：50 － 12：05 12：30 － 12：40	市原市役所	①物件1～3の土地の地番図及び同（航空写真の重ね図） ②物件4の建物の家屋見取図 の交付を請求
	千葉地方法務局 市原出張所	物件4の建物の閉鎖登記簿謄本の交付を請求
令和5年12月27日（水）	当庁執行官室	ライフライン（電気）照会書を郵送 （令和6年1月15日、郵送で回答あり。）
令和6年1月15日（月） 10：20 － 10：30 17：20 － 17：30	当庁執行官室	破産管財人に電話し、占有状況等を聴取
		管理会社に電話し、調査への協力を依頼
令和6年1月19日（金） 16：30 － 16：50	管理会社所在地	管理会社代表者と面談し、占有状況等を聴取
令和6年2月8日（木） 13：30 － 16：00 16：30 － 17：30	物件所在地	①解錠立入調査（計11戸（100、103、106、107、110、205、207、211、306、307、308））、評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認 ②101、105、111、212の占有者（入居者）らと面談し、占有状況等を聴取、立入調査日時調整 ③102、108、201、202、203、206、208、210、213、301、302、303、305、310、311、312、313は不在のため、調査協力依頼文書を投函
令和6年2月9日（金） 13：15 － 13：20 14：25 － 14：30	当庁執行官室	208、303の占有者らと電話し、占有状況等を聴取、立入調査日時調整
令和6年2月14日（水） 16：10 － 16：25 19：00 － 19：05	当庁執行官室	108、202の占有者らと電話し、占有状況等を聴取、立入調査日時調整

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(24 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年2月19日 (月) 10:00 - 10:05	当庁執行官室	310の占有者と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和6年2月21日 (水) 12:30 - 12:35	当庁執行官室	313の占有者と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和6年3月2日 (土) 11:00 - 12:40	物件所在地	立入調査(111、202) 評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認 占有者らと面談 (立入調査日時調整の結果、土曜日調査)
令和6年3月7日 (木) 13:00 - 15:30	物件所在地	立入調査(101、212、303、310) 評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認 占有者(入居者)らと面談
令和6年3月10日 (日) 11:00 - 13:20	物件所在地	①立入調査(108、208、313) 評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認 占有者らと面談 (立入調査日時調整の結果、日曜日調査) ②305の占有者と共用廊下で面談し、占有状況等 を聴取、立入調査日時調整
令和6年3月13日 (水) 15:45 - 16:10	物件所在地	①102、201、203、206、210、213、301、311、312に再度調査協力依頼 文書を投函 ②302の入居者と面談し、占有者会社への取次ぎ を依頼
令和6年3月14日 (木) 17:45 - 17:50	当庁執行官室	302の占有者会社担当者と電話し、占有状況等を 聴取、立入調査日時調整
令和6年3月16日 (土) 13:00 - 15:00	物件所在地	立入調査(102、210、305) 評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認 占有者らと面談 (立入調査日時調整の結果、土曜日調査)
令和6年3月18日 (月) 14:15 - 14:25	当庁執行官室	208の占有者と電話し、占有開始時期を聴取
令和6年3月26日 (火) 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査(105、302) 評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認 占有者(入居者)らと面談

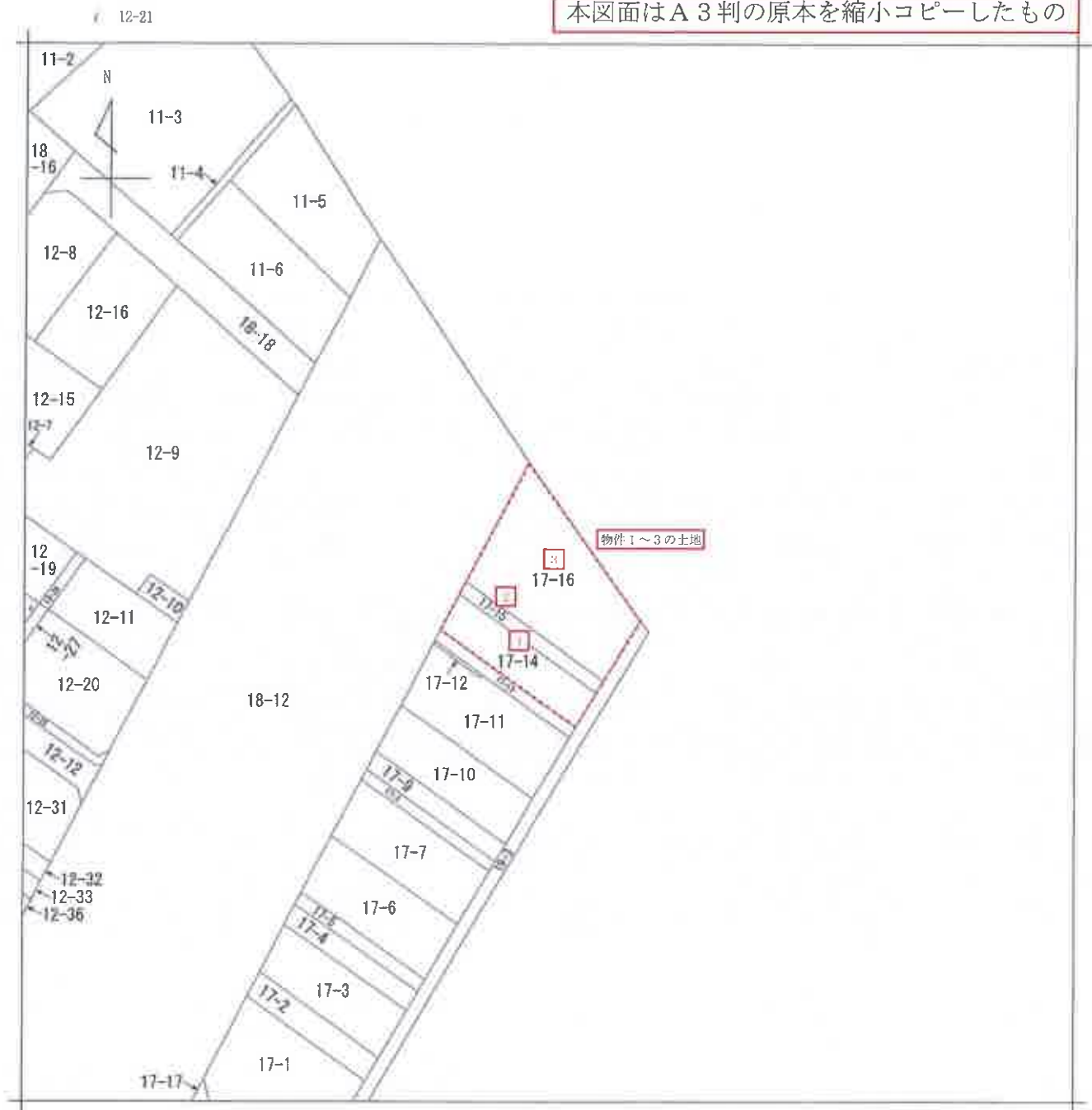
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(25 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年5月1日 (水) 16:25 — 16:35	当庁執行官室	201、203、312の占有者会社担当者と電話し、占有状況等を聴取
令和6年5月7日 (火) 16:55 — 17:05	当庁執行官室	201、203、312の占有者会社担当者と電話し、占有開始時期等を聴取、立入調査日時調整
令和6年5月9日 (木) 16:25 — 16:30 16:35 — 16:40	当庁執行官室	206の占有者会社代表者、311の占有者会社代表者と電話し、占有状況等を聴取、立入調査日時調整
令和6年5月25日 (土) 13:50 — 15:00	物件所在地	①立入調査(206、311) 評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認、占有者(入居者)らと面談 (立入調査日時調整の結果、土曜日調査) ②312の占有者と玄関口で面談し、占有状況等を聴取、立入調査日時調整
令和6年6月2日 (日) 9:00 — 10:00	物件所在地	立入調査(201、203、213、312) 評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認 占有者(入居者)らと面談 (立入調査日時調整の結果、日曜日調査)
令和6年6月11日 (火) 13:45 — 14:05	物件所在地	解錠立入調査(301) 評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
令和6年9月12日 (木) 14:45 — 15:15 15:35 — 15:50	市原市役所	102、105、108、111、202、212、313の占有者らについて、住定日を確認するため、住民票写しの交付を請求
	千葉地方法務局 市原出張所	201、203、312、206、302、311について、占有者会社の法人登記事項証明書の交付を請求
(特記事項) ■ 令和6年2月8日 目的物件(100、103、106、107、110、205、207、211、306、307、308)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。 ■ 令和6年3月10日 休日・夜間執行許可の提示をした(108、208、313)。 ■ 令和6年6月2日 休日・夜間執行許可の提示をした(201、203、213、312)。 ■ 令和6年6月11日 目的物件(301)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。		

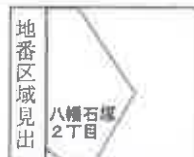
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(26 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



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



請 求 部	所 在	市原市八幡石塚二丁目				地 番	17番16	
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和50年12月24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。

(千葉県地方務局市原出張所管轄)

令和5年10月13日

横浜地方務局

請求番号：25-1

登記官

(1/1)

登記年月日 平成16年11月8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。
(千葉県地方自治局市原出張所発給)
令和5年10月13日 横浜地方自治局

各階平面図 201369

建物図面
各階平面図 6.11.8

家屋番号 17-16

建物の所在 市原市八幡石塚二丁目17番地16, 同番地15, 同番地14

1階



求積表

13,800 × 7,000	= 96,600,000
10,850 × 7,000	= 75,950,000
5,850 × 8,200	= 48,010,000
1,800 × 4,700	= 8,460,000
計	227,220,000

床面積 227.22 m²

2階3階 (2階部分)



求積表

13,800 × 7,000	= 96,600,000
10,850 × 7,000	= 75,950,000
5,850 × 8,200	= 48,010,000
1,800 × 4,700	= 8,460,000
計	227,220,000

床面積 212.10 m²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件4の建物

道路
(18-12)

河川
敷

水路
(18-3)

平成16年 11月 8日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

年10月25日作製)

作製者

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

請求番号: 25-2

《 間 取 略 図 》

評価人作成

【1階】



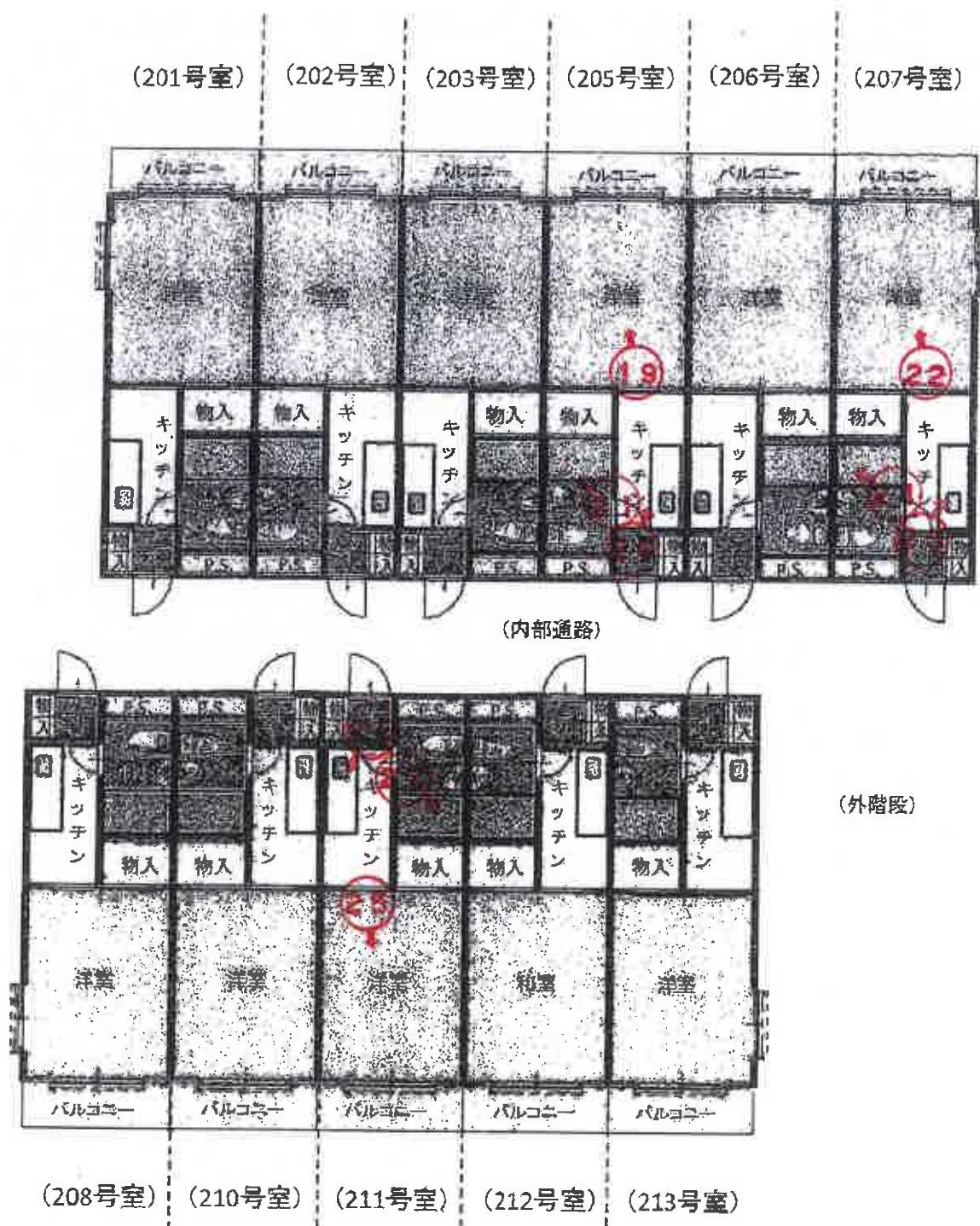
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

《 間 取 略 図 》

評価人作成



【2階】



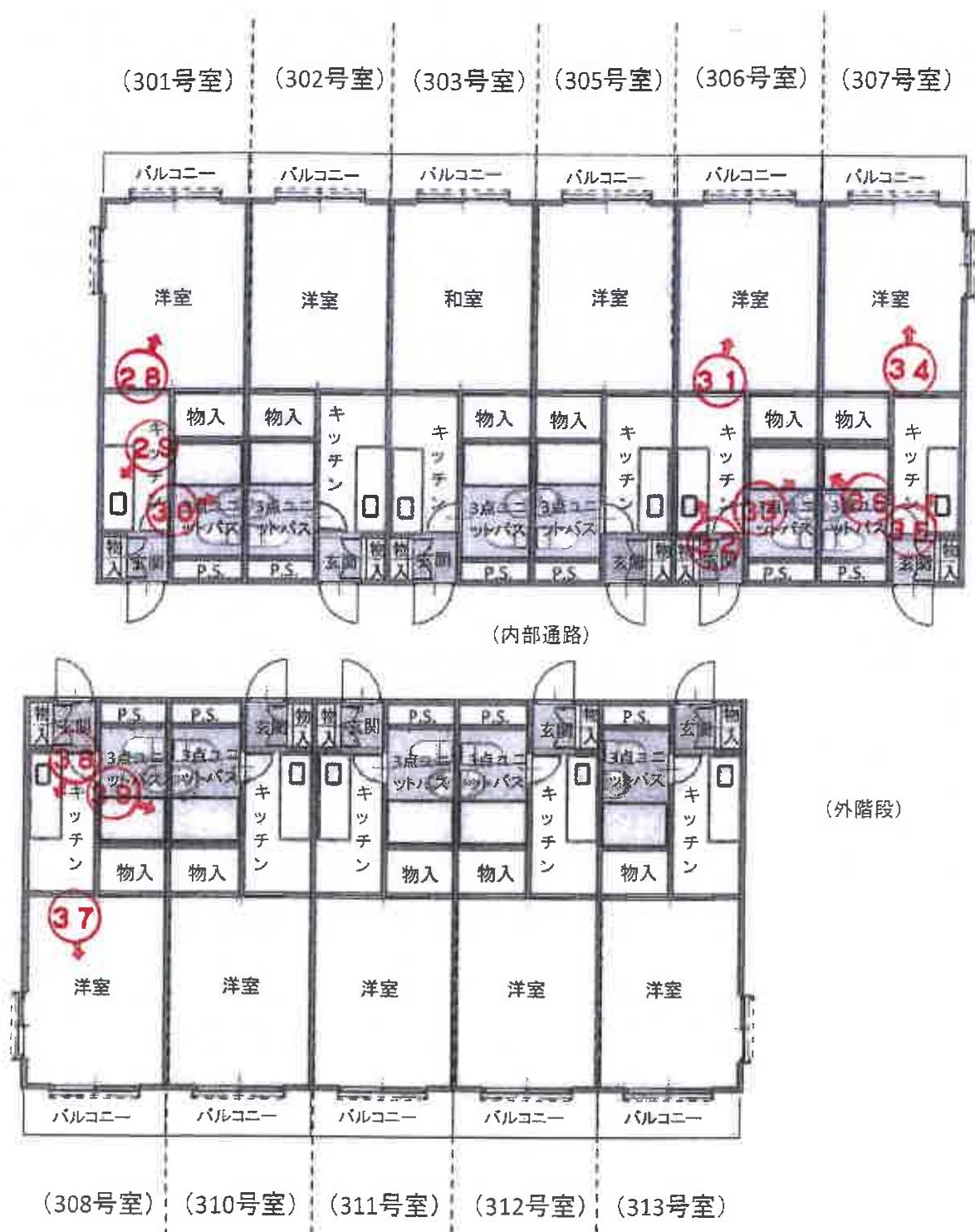
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

《 間 取 略 図 》

評価人作成



【3階】



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件4の建物（物件1～3の土地）①



物件4の建物（物件1～3の土地）②



物件4の建物（物件1～3の土地）③



100号室（倉庫）④



100号室（旧厨房）⑤



100号室（電気室）⑥



103号室（洋室）⑦



103号室（キッチン）⑧



103号室（3点ユニットバス）⑨



106号室（洋室）⑩



106号室（キッチン）⑪



106号室（3点ユニットバス）⑫



107号室（洋室）⑬



107号室（キッチン）⑭



107号室（3点ユニットバス）⑮



110号室（洋室）⑯



110号室（キッチン）⑰



110号室（3点ユニットバス）⑱



205号室（洋室）⑱



205号室（キッチン）㉔



205号室（3点ユニットバス）㉕



207号室（洋室）㊹



207号室（キッチン）㊺



207号室（3点ユニットバス）㊻



211号室（洋室）㉔



211号室（キッチン）㉕



211号室（3点ユニットバス）㉖



301号室（洋室）㊸



301号室（キッチン）㊹



301号室（3点ユニットバス）㊺



306号室（洋室）㊴



306号室（キッチン）㊵



306号室（3点ユニットバス）㊶



307号室（洋室）③④



307号室（キッチン）③⑤



307号室（3点ユニットバス）③⑥



308号室（洋室）㊸



308号室（キッチン）㊹



308号室（3点ユニットバス）㊺



副 本

令和 5 年 (ケ) 第 375 号

令和6年2月8日外 現 地 調 査

令和6年8月27日 評 価

第 2024 - 021 号 発 行 番 号

令和6年8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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一括価格	
金 19,910,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,590,000 円
物件2（土地）	金 560,000 円
物件3（土地）	金 4,250,000 円
物件4（建物）	金 13,510,000 円

1. 一括価格は、物件1乃至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乃至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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。

従って、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。
3	物件目録記載のとおり。		同 左。
4	物件目録記載のとおり。		登記上の種類は「共同住宅」であるが、現況は「共同住宅・倉庫」である。その他は同左。 住居表示未実施区域。
番 号	特 記 事 項		
4	1. 住宅31戸，倉庫1戸の総戸数32戸の賃貸用の共同住宅・倉庫である。現在，空室が12戸（住宅11戸，倉庫1戸）あるが，一部，買受人に対抗出来る賃借権（長期賃借権）が付着している。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 市原市八幡石塚二丁目 |
| | 地 番 | 17 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 93.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市八幡石塚二丁目 |
| | 地 番 | 17 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.73 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市原市八幡石塚二丁目 |
| | 地 番 | 17 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.79 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 市原市八幡石塚二丁目 17 番地 16、17 番地 14、
17 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 17 番 16 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 227.22 平方メートル
2 階 212.10 平方メートル
3 階 212.10 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乃至3）

位 置 ・ 交 通	J R内房線 「 浜野 」 駅の 南方 約 1.3 k m（道路距離，以下同じ） J R内房線 「 八幡宿 」 駅の 北東方 約 1.6 m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は，一般住宅やアパートの外，駐車場，農地や雑種地等も見られる土地 画整理事業により整備された住宅地域である。周辺の地勢は，平成村田橋付近 が高くなっているため，緩やかな南西下り傾斜及び南東下り傾斜であり，日照 ・通風等は普通である。対象土地の北東方を村田川が流れており，村田川の北 東方は千葉市中央区である。対象土地は，市原市Webハザードマップによれ ば，「土砂災害」，「洪水浸水想定区域」及び「津波想定区域」に係わる表示 はされていないが，「高潮浸水想定区域（0.01m以上0.3m未満）」として公表 されている。	
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	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 地 域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区，建築基準法第22条指定区域，景観計画区域， 立地適正化計画による居住誘導区域外（村田川沿い）・居住誘 導区域内（村田川沿い以外）都市機能誘導区域外
画 地 条 件	形 状：（台形状の画地） 地 勢：（ほぼ平坦） 間 口：（北西）（約 22.5m） 奥 行：（約 20～23m） 地 積：（約 374.55㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（角地）（北西側市道；ほぼ等高） （北東側市道；ほぼ等高）	
接面道路の状況	北西側（市道） 路線名（0006号線） 幅員（約 28m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（有） 側溝（有） （特記事項1参照）	
	北東側（市道） 路線名（3479号線） 幅員（約 5m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（有） 側溝（有） （特記事項2参照）	
	建築基準法上の種類	北西側：建築基準法42条1項1号
	位置指定年月日・番号	北東側：建築基準法42条1項1号（特記事項3参照）
	セットバック	不要
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1乃至3	物件4建物及び関連施設の敷地（特記事項4参照）
	隣 地	・北東側：市道を介して村田川 ・北西側：市道を介して事業所等 ・南東側：水路（特記事項4参照） ・南西側：アパート

供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 なし (井戸水使用, 特記事項5参照) ガス配管 あり (LPガスを使用, 特記事項6参照) 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 物件1乃至3土地は、土地区画整理事業により整備された土地であり、また、現地調査等から土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、物件1乃至3土地は、現在、3階建の共同住宅及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 市原市教育委員会での調査によれば、物件1乃至3土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 市原市道路建設課での調査によれば、北西側接面市道は、都市計画道路3・3・6八幡椎津線として都市計画決定されており、村田川を越えて、千葉市の市道と連絡する計画になっているとのことである。拡幅工事は終わっており、平成4年に供用開始となっているが、千葉市側の道路工事の目処が立っていないため、車道部分の工事が一部完了しておらず、現状、ガードレールで利用制限がされており、歩道部分と対象土地の反対側の車道の一部が利用可能となっている。工事完了時期は未定とのことである。 2. 北東側市道は、物件3土地が接面する部分は、「歩行者自転車専用通路」であり、北西側市道0006号線と連絡する部分には、鉄製のポールが設置されており、車両の通行が出来ない状態になっている。尚、対象土地が接面する部分の両側にはガードレールが設置されており、ガードレール間の幅員は、約2.7mである。 3. 物件3土地が接面する北東側市道3479号線は、建築基準法上の道路の種別が未判定であったため、市原市都市部建築指導課に「建築基準法道路調査依頼申請書」により、調査依頼を行なった結果、物件3土地が接面する部分(市道0006号線の取付部分から南東側隣接の水路の擁壁までの部分)は、「42条1項1号道路」(但し、物件3土地の先は未判定)とのことである。 4. 物件4建物の南東側の住戸のバルコニーには、管理会社が設置した大型の排水ホースが設置されている。管理会社の陳述によれば、当該排水ホースは、雨水を流していた敷地内の側溝が損傷し、損傷箇所から敷地内に雨水が流れ込み、側溝下の地面に穴が開いたため、排水ホースで、南東側隣接の水路に、直接雨水を排水しているとのことである。詳細は不明であるが、現状、南東側隣接の水路との間に設置されているコンクリート擁壁が、水路側に傾き、対象土地の間に隙間が生じているが、このことが原因である可能性もあると推察される。 5. 千葉県企業局水道事務所市原支所での調査によれば、上水道本管は、北西側市道の南西側隣接地の前面部分までは、敷設されているとのことである。尚、物件4建物の北東側にポンプがあり、物件4建物の南東側に受水槽が設置されており、各住戸に配水しているものと推察される。

特 記 事 項	6. 大多喜ガス㈱での調査によれば、都市ガス本管は、北西側市道の前面に敷設されており、敷地内への引込み管もあるとのことである。尚、物件4建物の南西側にL Pガスボンベが設置されている。 7. 外観目視調査では、物件1乃至3土地並びに周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害及び令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推察される。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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	昭和63年9月3日 新築（登記記載）
	増 築 年 月 日	平成7年12月20日増築，平成8年3月30日増築（登記記載）
	経 過 年 数	約 36 年（当初建築年月日を基に算定）
	経済的残存耐用年数	約 4 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼外
	内 壁	住宅部分：クロス貼外，倉庫部分：クロス貼外
	天 井	住宅部分：クロス貼外 倉庫部分：クロス貼，吹付材（特記事項2参照）外
	床	住宅部分：フローリング，ビニール床材外 倉庫部分：Pタイル，コンクリート外
	設 備	住宅部分：電気，井戸水，LPガス（一部，電磁調理器が設置されている住戸がある），3点ユニットバス，キッチンシンク外 倉庫部分：電気，井戸水，LPガス
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階	227.22㎡
	2 階	212.10㎡
	3 階	212.10㎡
	延 べ	651.42㎡（登記数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	共同住宅・倉庫
	間 取 り	1階：住宅1K×9戸，倉庫1戸 2階・3階：住宅各階1K×11戸，計22戸 合計；住宅；31戸，倉庫1戸（別添「間取略図」参照）
品 等 ・ 施 工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による老朽化や汚れ，損耗・損傷等が見られる外，外壁及び階段床のタイルが剥がれている箇所や鉄部が錆びている箇所がある。受水槽の定期点検の実施の有無は不明であるが，占有者の一部は，煮沸してから使用しているとの陳述もある。建物内部は，各室とも程度の差はあるが，経年による汚れや損耗・損傷等が認められる。各室の保守管理の状態は，別表1「保守管理の状態一覧」の通りである。床下調査を行っていないため，白蟻被害の有無は不明である。建物外部及び内部とも，全体的な保守管理状況は，相当程度劣るものと思料される。	

建物の利用状況	賃貸用の共同住宅（31戸）・倉庫（1戸）として利用されているが、現在、住宅11戸、倉庫1戸の計12戸が空室となっている。提出の契約書（写）及び占有者の陳述によれば、住宅20戸の占有状況は、別表2「建物の占有者等の状況一覧」の通りである。
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和62年12月26日，第1044号 完了検査：記載なし 2. 物件4建物については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ない部分もあると推察されるが，アスベスト調査を行なっていないので，詳細は不明である。

【 保守管理の状態一覧 】

物件4；グリフィン市原

部屋番号	保守管理の状態
100号	・壁クロスに剥がれが見られる箇所がある。 ・天井と壁に雨漏りと推察される染み及び傷みが見られる箇所がある。 ・床に凹みが見られる箇所がある。 ・天井と壁に吹付材を使用している箇所があるが、アスベスト調査を行っていないので、不明ではあるが、建築時期等から、アスベストを含有している可能性は否定出来ない。
101号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、①住設機器の作動状況に不具合はない②猫を2匹飼っているとのことである。
102号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られるが、3点ユニットバスの汚れが酷い。 ・占有者の陳述によれば、①玄関の天井及びブレーカー付近に水漏れがあった②住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
103号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・メーターボックスの蓋が外れている。
105号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・室内全体に汚れが目立つが、3点ユニットバスの汚れが特に酷い。 ・タバコによる臭い及びヤニによる黄ばみが見られる。 ・ガラス戸にヒビが見られる箇所がある。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
106号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・コンセントの蓋が外れている。
107号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・①テラスのコンクリートタタキにヒビがある②ガラス戸にヒビが見られる箇所がある。
108号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
110号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・テラスのコンクリートタタキにヒビがある。
111号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・ガラス戸にヒビが見られる箇所がある。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
201号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・3点ユニットバスのドアの下部に傷みが見られる箇所がある。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。

部屋番号	保守管理の状態
202号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、ガラス戸の建付けが悪いとのことである。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
203号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・天井のクロスの継ぎ目に浮きが見られる箇所がある。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
205号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。
206号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
207号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・3点ユニットバスの汚れが目立つ。
208号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・3点ユニットバスの汚れが目立つ。 ・占有者の陳述によれば、水道の蛇口の閉まりがやや悪いが、それ以外の住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。 ・占有者の陳述によれば、空調機のドレン付近から、吹き込みがあったとのことである。
210号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、ガラス戸の建付けが悪いとのことである。 ・住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
211号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・インターホンが外れている。
212号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
213号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・全体的に汚れが目立つが、キッチンの汚れが酷い。 ・物が大量に置かれていたため、立ち入り出来ない部分があった。 ・占有者の陳述によれば、①以前水漏れがあったが修繕済である②住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
301号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・①壁に穴が開いている箇所がある②ガラス戸にヒビが見られる箇所がある。
302号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、①ガラス戸の建付けが悪い②バルコニーの排水状態が悪いとのことである。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
303号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。

部屋番号	保守管理の状態
305号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
306号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。
307号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。
308号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。
310号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、①換気扇が壊れている②ドアチェーンが壊れているとのことである。 ・210号の占有者の陳述によれば、310号のベランダから水漏れがあったとのことである。 ・住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
311号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
312号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。
313号	・経年による汚れ及び損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば、水漏れにより、漏電していたが、電気は修繕したとのことである。 ・占有者の陳述によれば、住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。

【 建物の占有者等の状況一覧 】

物件4；グリフィン市原

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始時期	契約期間		月額賃料（円）	敷金等（円）
100号室	所有者	－	－	(自)	－	－	－
				(至)	－		
・ 空室							
101号室	所有者	占有者 (個人)	H26. 12. 21	(自)	R4. 12. 22	29,800 円	59,600 円
				(至)	R6. 12. 21		
・ 賃借人が居宅として使用している。 ・ 占有権原は買受人に対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。							
102号室	所有者	占有者 (個人)	H26. 4. 1	(自)	R6. 4. 1	29,800 円	0 円
				(至)	期間の定めなし		
・ 賃借人が居宅として使用している。 ・ 占有権原は買受人に対抗出来る賃借権（長期賃借権）である。							
103号室	所有者	－	－	(自)	－	－	－
				(至)	－		
・ 空室							
105号室	所有者	占有者 (個人)	H20. 6. 1	(自)	R6. 6. 1	34,000 円	0 円
				(至)	期間の定めなし		
・ 月額賃料34,000円には管理費3,500円を含んでいる。 ・ 賃借人が居宅として使用している。 ・ 占有権原は買受人に対抗出来る賃借権（長期賃借権）である。							
106号室	所有者	－	－	(自)	－	－	－
				(至)	－		
・ 空室							
107号室	所有者	－	－	(自)	－	－	－
				(至)	－		
・ 空室							

【 建物の占有者等の状況一覧 】

物件4；グリフィン市原

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始時期	契約期間		月額賃料（円）	敷金等（円）
108号室	所有者	占有者 （個人）	H22. 10. 9	（自）	R4. 10. 9	35,000 円	0 円
				（至）	R6. 10. 8		
・月額賃料35,000円には管理費3,500円及び定額水道料1,000円を含んでいる。 ・賃借人が居宅として使用している。 ・占有権原は買受人に対抗出来る賃借権（長期賃借権）である。							
110号室	所有者	－	－	（自）	－	－	－
				（至）	－		
・空室							
111号室	所有者	占有者 （個人）	H12. 7. 1	（自）	R6. 7. 1	37,500 円	42,000 円
				（至）	期間の定めなし		
・月額賃料37,500円には管理費3,500円を含んでいる。 ・賃借人が自宅として使用している。 ・占有権原は買受人に対抗出来る賃借権（長期賃借権）である。							
201号室	所有者	占有者 （法人）	R2. 2. 27	（自）	R6. 2. 27	30,700 円	0 円
				（至）	期間の定めなし		
・月額賃料30,700円には管理費900円を含んでいる。 ・賃借人が社宅として使用し、同社の従業員が居宅として占有している。 ・占有権原は買受人に対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。							
202号室	所有者	占有者 （個人）	H24. 6. 8	（自）	R6. 6. 8	34,000 円	88,500 円
				（至）	期間の定めなし		
・月額賃料34,000円には管理費3,500円及び定額水道料1,000円を含んでいる。 ・賃借人が自宅として使用している。 ・占有権原は買受人に対抗出来る賃借権（長期賃借権）である。							
203号室	所有者	占有者 （法人）	R元. 7. 30	（自）	R5. 7. 30	30,700 円	0 円
				（至）	期間の定めなし		
・月額賃料30,700円には安心サポート900円を含んでいる。 ・賃借人が社宅として使用し、同社の従業員が居宅として占有している。 ・占有権原は買受人に対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。							
205号室	所有者	－	－	（自）	－	－	－
				（至）	－		
・空室							

【 建物の占有者等の状況一覧 】

物件4；グリフィン市原

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始時期	契約期間		月額賃料（円）	敷金等（円）
206号室	所有者	占有者 (法人)	R4. 12. 25	(自)	R4. 12. 25	30,700 円	0 円
				(至)	R6. 12. 24		
	・月額賃料30,700円には安心サポート900円を含んでいる。 ・賃借人が社宅として使用し、同社の従業員が居宅として占有している。 ・占有権原は買受人に対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。						
207号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・空室							
208号室	所有者	占有者 (個人)	H25. 3. 3	(自)	R5. 3. 3	27,800 円	0 円
				(至)	R7. 3. 2		
	・賃借人が自宅として使用している。 ・占有権原は買受人に対抗出来る賃借権（長期賃借権）である。						
210号室	所有者	占有者 (個人)	H24. 8. 1	(自)	R6. 8. 1	34,000 円	0 円
				(至)	期間の定めなし		
	・月額賃料34,000円には管理費3,500円及び定額水道料1,000円を含んでいる。 ・賃借人が自宅として使用している。 ・占有権原は買受人に対抗出来る賃借権（長期賃借権）である。						
211号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・空室							
212号室	所有者	占有者 (個人)	H元. 4. 1	(自)	R5. 4. 1	33,500 円	40,000 円
				(至)	R7. 3. 31		
	・月額賃料33,500円には管理費3,500円を含んでいる。 ・賃借人が居宅として使用している。 ・占有権原は買受人に対抗出来る賃借権（長期賃借権）である。						
213号室	所有者	占有者 (個人)	H22. 2. 27	(自)	R6. 2. 27	36,000 円	0 円
				(至)	期間の定めなし		
	・月額賃料36,000円には管理費3,500円を含んでいる。 ・賃借人が自宅として使用している。 ・占有権原は買受人に対抗出来る賃借権（長期賃借権）である。						

【 建物の占有者等の状況一覧 】

物件4；グリフィン市原

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始時期	契約期間		月額賃料（円）	敷金等（円）
301号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・ 空室							
302号室	所有者	占有者 (法人)	R4. 12. 1	(自)	R4. 12. 1	30,700 円	0 円
				(至)	R6. 11. 30		
・ 月額賃料30,700円には安心サポート900円を含んでいる。 ・ 賃借人が社宅として使用し、同社の従業員が居宅として占有している。 ・ 占有権原は買受人に対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。							
303号室	所有者	占有者 (個人)	H10. 6. 1	(自)	R6. 7. 1	38,500 円	68,000 円
				(至)	期間の定めなし		
・ 月額賃料38,500円には共益費4,500円を含んでいる。 ・ 賃借人が居宅として使用している。 ・ 占有権原は買受人に対抗出来る賃借権（長期賃借権）である。							
305号室	所有者	占有者 (個人)	H29. 9. 7	(自)	R5. 9. 7	29,400 円	0 円
				(至)	R7. 9. 6		
・ 月額賃料29,400円には管理費3,000円及び安心サポート900円を含んでいる。 ・ 賃借人が居宅として使用している。 ・ 占有権原は買受人に対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。							
306号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・ 空室							
307号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・ 空室							
308号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・ 空室							

【 建物の占有者等の状況一覧 】

物件4；グリフィン市原

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始時期	契約期間		月額賃料（円）	敷金等（円）
310号室	所有者	占有者 （個人）	H30. 12. 25	（自）	R4. 12. 25	30,700 円	0 円
				（至）	R6. 12. 24		
・月額賃料30,700円には管理費900円を含んでいる。 ・賃借人が居宅として使用している。 ・占有権原は買受人に対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。							
311号室	所有者	占有者 （法人）	R3. 6. 15	（自）	R5. 6. 15	30,700 円	0 円
				（至）	R7. 6. 14		
・月額賃料30,700円には安心サポート900円を含んでいる。 ・賃借人が社宅として使用し、同社の従業員が居宅として占有している。 ・占有権原は買受人に対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。							
312号室	所有者	占有者 （法人）	R2. 3. 16	（自）	R6. 3. 16	30,700 円	0 円
				（至）	期間の定めなし		
・月額賃料30,700円には管理費900円を含んでいる。 ・賃借人が社宅として使用し、同社の従業員が居宅として占有している。 ・占有権原は買受人に対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。							
313号室	所有者	占有者 （個人）	H29. 3. 9	（自）	R5. 3. 9	29,900 円	0 円
				（至）	R7. 3. 8		
・月額賃料29,900円には管理費3,000円及び安心サポート900円を含んでいる。 ・賃借人が居宅として使用している。 ・占有権原は買受人に対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）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、評価額を後記の通り決定した。

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至3（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	62,300	0.87	93.03	0.90	4,538,000
2	62,300	0.87	32.73	0.90	1,597,000
3	62,300	0.87	248.79	0.90	12,136,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（市原－34）

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $66,200\text{円}/\text{㎡} \times 102.7 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 108 = 62,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位；＋1

◇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、接面方位等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：（物件1乃至3） 規模；△5 形状；±0 方位；＋1 角地；＋2
（相乗積） 上水道引込み無し；△10 都市ガス引込み無し；△1

ウ 地 積：（物件1） 93.03㎡（登記数量による）
（物件2） 32.73㎡（登記数量による）
（物件3） 248.79㎡（登記数量による）

エ 建付減価：（物件1乃至3） △10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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	エ 建 物 の 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
4	200,000	651.42	0.102	13,289,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，下記の計算により求めた。

・経過年数 36年， 経済的残存耐用年数 4年， 合計年数 40年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 14.5% と観察減価法による減価 △30%
の相乗積。 尚，観察法による減価は，物件4建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.145 \quad \times \quad (1 - 0.3) \quad = \quad 0.102$$

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地（物件1乃至3）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件4）については土地利用権等価格を加算し、下記の通り積算価格を求めた。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	4,538,000	0.45	法定地上権	2,042,000
2	1,597,000	0.45	法定地上権	719,000
3	12,136,000	0.45	法定地上権	5,461,000
合 計				8,222,000

イ 土地利用権等割合：45% 法定地上権が成立。

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	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積 算 価 格 (円) ア±イ=ウ	構 成 比 ウ÷エ=オ
1	4,538,000	△ 2,042,000	2,496,000	0.079
2	1,597,000	△ 719,000	878,000	0.028
3	12,136,000	△ 5,461,000	6,675,000	0.211
4	13,289,000	+ 8,222,000	21,511,000	0.682
積 算 価 格 (合 計) エ			31,560,000	1.000

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家 賃 等 補正(%) イ	粗 利 回 り (%) ウ	そ の 他 補正(%) エ	収 益 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
8,258,040	100	18.0	70	32,115,000

ア 総収益の査定

現行支払賃料（含む駐車場賃料）を基礎に目的物件の存する近隣地域及び類似地域における収益物件の賃料動向等を検討して、総収益を査定した。

尚、空室である100号室、103号室、106号室、107号室、110号室、205号室、207号室、211号室、301号室、306号室、307号室及び308号室については、査定賃料を付して査定した。

①年額支払賃料	983,100 円／月 × 12か月 = 11,797,200 円
②空室損失	① × 30 % = 3,539,160 円
③総収益	① - ② = 8,258,040 円

イ 家賃等補正

現行の実際支払賃料は、周辺の市場水準から判断してほぼ妥当な水準であること及び査定した賃料水準も適正であることから、家賃補正は不要と判断した。

ウ 粗利回りの査定

周辺地域の取引利回り、金融市場の動向、対象建物の個別的要因等を検討し、18.0 %を採用した。

エ その他補正

保守管理状況を勘案し、リフォーム、その他修繕に要する費用等を考量した。

Ⅲ. 評価額の判定

収益用不動産であることから、現在の賃貸状況及び賃借人との賃貸借契約の内容並びに建物の保守管理状況、仕様及び経済的残存耐用年数等を総合的に検討した結果、本件においては、収益価格を重視し、積算価格を関連付けて（積算価格と収益価格を概ね2：8のウェイトで考慮）、調整後の目的物件の価格を 32,004,000 円 と求め、これを積算価格の構成比で各物件に配分し、さらに市場修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額等の減価を考慮して、評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	調 整 後 の 合 計 価 格 (円) ア	構成比 (Ⅰ2②オ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額等 (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	32,004,000	0.079	0.90	0.70		1,590,000
2		0.028	0.90	0.70		560,000
3		0.211	0.90	0.70		4,250,000
4		0.682	0.90	0.70	△ 238,500	13,510,000
一 括 価 格 (合 計)						19,910,000

ウ 市場性修正率： △ 10 % 投資用資産としての中古の収益物件の需給動向等を考慮して決定した。

エ 競売市場修正率：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量のうえ、競売市場修正率として 70% を乗じた。

オ 引受債務相当額等：（物件4） 238,500 円 引受けとなる111号室の敷金42,000円、202号室の敷金88,500円、212号室の敷金40,000円及び303号室敷金68,000円の合計額を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (市原-34)

所 在 : 市原市八幡石塚2丁目3番6

価 格 : 66,200円/㎡

位 置 : JR内房線「八幡宿」駅 北東方 約 1.5 km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 232㎡

供給処理施設 : 上水道 , 都市ガス , 下水道

接 面 街 路 : 北西側 6m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 指定建蔽率 : 60% 指定容積率 ; 200%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

1 目的物件の位置図

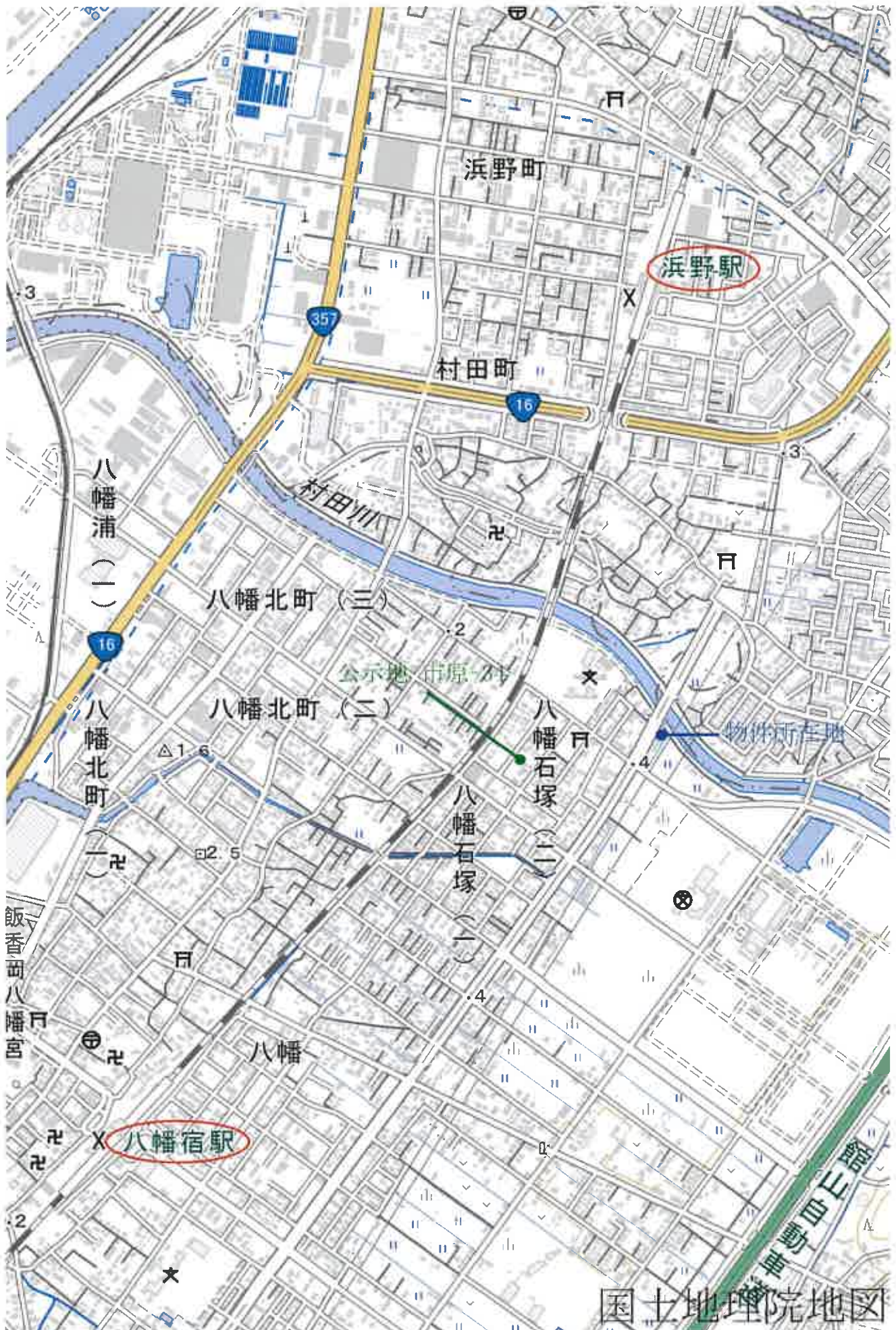
2 公図 (写)

3 建物図面・各階平面図 (写)

4 間取略図

以 上

位置図

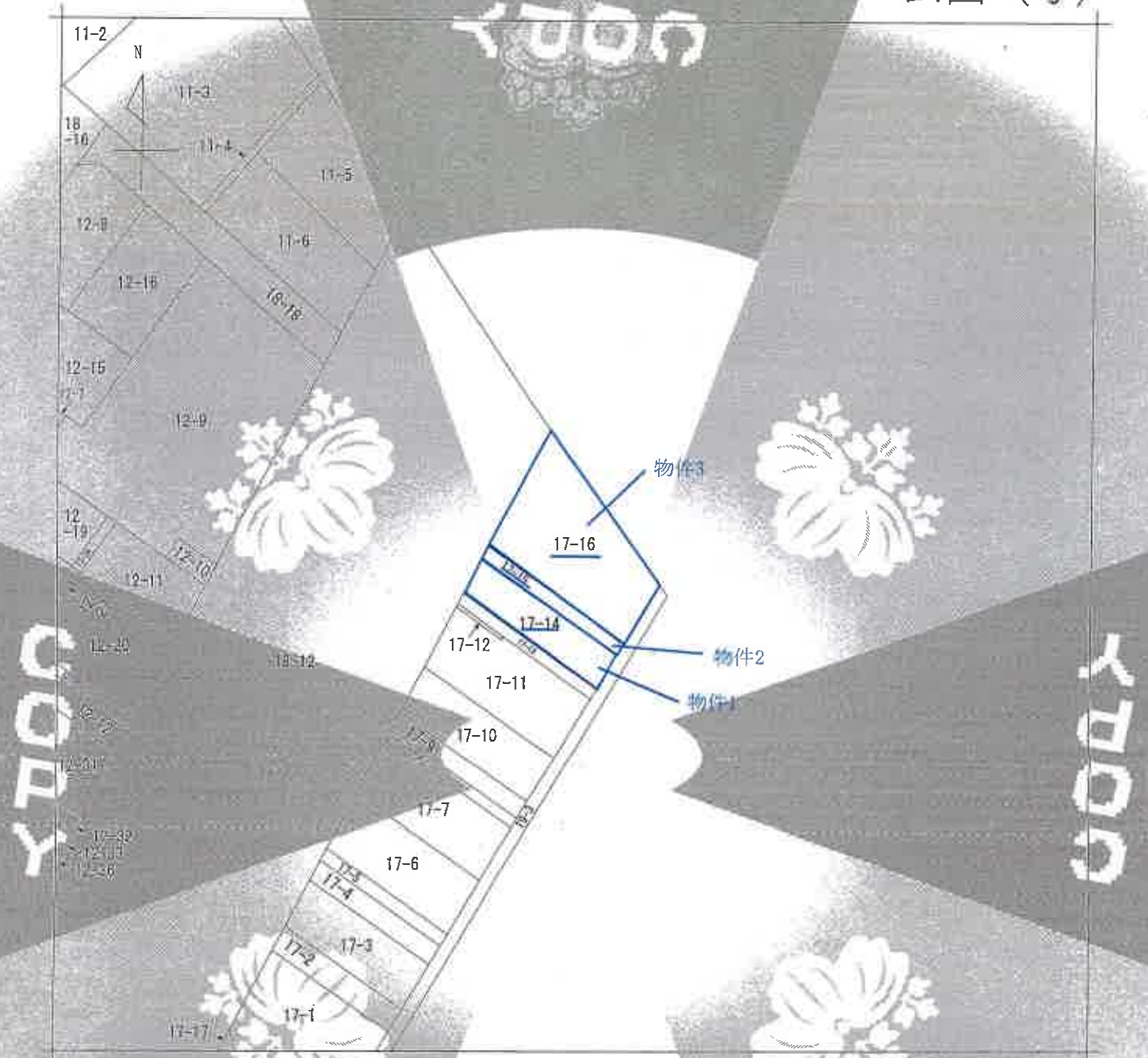


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

4 12-21



（注）地図に準ずる図面は、土地の位置と形状に於いて、土地改良法第10条第1項の規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提出され、土地の位置と形状の正確性を記載した図面である。

地籍調査
八幡石塚
区画

請求 番号	所在地			市原市八幡石塚二丁目		地番	17番16	
出力 形式	1:500	精度 区分	座標系 番号 又は記号	用途	地図の善悪の区分		種類	土地改良法第10条第1項
作成 年月日	昭和50年12月24日			調査 年月日 (原簿)			補正 年月日	

これは地図に準ずる図面に記載された内容が証明された図面である。

(千葉県地方事務局市原出張所管理)

令和5年10月13日

横浜地方事務所

複写機にてA3をA4に縮小

請求番号：25-1

(1/1)

複写機にてA3をA4に縮小

25

《 間 取 略 図 》

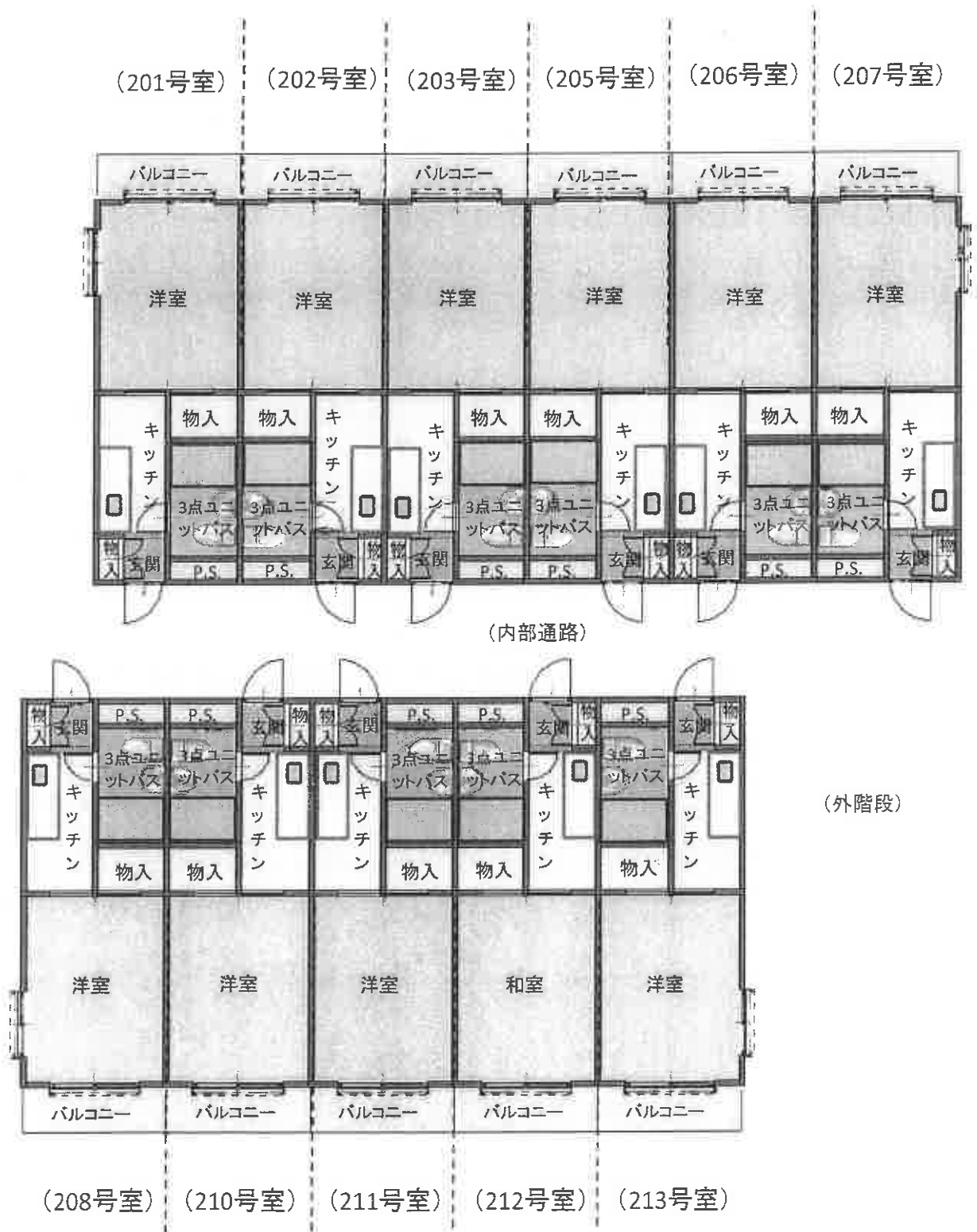
【 1階】



《 間 取 略 図 》



【 2階】



《 間 取 略 図 》



【 3階】

