

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7 年 8 月 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,620,000 6,096,000	一括	1,524,000	345,491	49,355
1	4,250,000				
2	3,370,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 旭市二字東 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 0. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭市二字東 4 1 4 番地、4 1 1 番地 1、4 1 1 番地 2、
4 1 2 番地 1、4 1 2 番地 4、4 1 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 1 4 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 1 4. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

株式会社あさひが占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

・公図上、本件土地の西側が幅員約1m強の道路(赤道)に接するが、現況において当該赤道は本件土地及び赤道西側の土地と一体化しており、本件土地との境界は不明確である。

・本件土地は、売却対象外の南側隣地(地番2672番1、2672番4、所有者A)と一体として利用されており、上記隣地との境界が不明確である。

《 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 | 旭市ニ字東 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 0. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭市ニ字東 4 1 4 番地、4 1 1 番地 1、4 1 1 番地 2、
4 1 2 番地 1、4 1 2 番地 4、4 1 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 1 4 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 1 4. 0 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第266号
令和6年 9月 3日受理
令和6年12月13日提出

現況調査報告書

(第1分冊 物件1及び2関係)

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 旭市二字東

地 番 4 1 1 番 1

地 目 宅地

地 積 6 8 0 . 9 8 平方メートル

所有者 有限会社泉食品

2 所 在 旭市二字東4 1 4 番地、4 1 1 番地 1、4 1 1 番地 2、
4 1 2 番地 1、4 1 2 番地 4、4 1 5 番地

家屋 番号 4 1 4 番

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 1 4 . 0 0 平方メートル

所有者 有限会社泉食品



(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社あさひ (賃借人)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■株式会社あさひ店舗開発部担当者(占有者従業員) ■物件1及び2所有者破産管財人弁護士)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年12月10日	
最初の	契約日	令和4年11月30日	
契約等	期間	令和4年12月10日から ■令和14年12月9日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金250,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金2,500,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■「その他」欄参照	
その他		・賃料額は、本建物の開店日(令和5年2月2日)から満3年毎に協議の上、改定できることとされている。 ・本建物の維持修繕費用は、原則借主負担だが、借主の責に帰すべきことのできない事由により必要となった主要構造体(柱、屋根、梁、外壁等)に関する維持修繕費は、貸主が負担することとされている。 ・本契約が本土地の南側隣接地(2672番1)の転貸借契約と一体で成立することを本契約の両当事者が承諾する旨定めた特約(26条)が存在する。同特約によると、上記転貸借契約が本契約の賃貸借期間中に貸主の責に帰すべき事由により終了した場合、敷金全額を借主に直ちに返還し、併せて貸主が敷金相当額を違約金として借主に支払うこととされている。また、借主が被った損害額が違約金額を超えた場合、貸主は超えた分の損害も負担する旨定めている。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地として利用されており、北側が現況幅員約4メートルの道路に接する。評価人の調査によると、当該道路は法定外道路であるとのことである。なお、公図上、本土地の西側が幅員約1メートル強の道路（赤道）に接するが、現況において当該赤道は本土地及び赤道西側の土地と一体化しており、本土地との境界線は不明瞭である（写真②参照）。本土地の北側には自動車4台分の駐車区画が設けられており（写真③参照）、本建物賃借人の従業員等が利用している。
- 2(1) 本土地について法務局備え付けの地積測量図はなく、各隣接地との境界を示す杭等も見当たらないが、北側道路との境界付近にはブロックが一部埋め込まれており、本土地と東側隣接地（407番1、413番）とはブロック塀により仕切られている。これらの構築物等の存在により本土地の北側及び東側の凡その境界線を認識することができる。
- (2) 南側隣接地（2672番1、2672番4）は、現況、本土地上の店舗（物件2）の来客専用駐車場として本土地と一体利用されており（写真①参照）、同隣接地との間にフェンスや境界杭はないため境界線は不明瞭である。
- 3 本土地の南東端付近に電柱1本と支線が立っている。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物は自転車等の販売店として利用されており、店舗部分には多数の自転車や部品等が展示されている（写真④参照）。北東端部分に倉庫や事務室（写真⑤）が設置されている（建物間取図参照）。
- 2 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、以下の損傷等も見られた。
 - ・南側及び南東側の天井には雨漏りが原因と推測されるシミや天井材の傷みが見られた（写真⑥参照）。
 - ・倉庫内の内壁クロス下部にカビが発生している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件1及び2所有者の破産管財人弁護士	物件2の建物(本建物)は、株式会社あさひに賃貸しています。 競売の件は同社の担当者に伝えておくので、直接、担当者と立入調査の打ち合わせをされたい。 (令和6年9月30日に電話聴取)
■賃借人株式会社あさひの従業員 (店舗開発部担当者)	当社は、自転車等の製造や販売等を行っている会社です。 本建物は、令和4年12月から当社の物販店舗として利用する目的で賃借しています。賃料は月額25万円であり、滞納はありません。現在、賃料は本建物所有者である有限会社泉食品の破産管財人に支払っています。賃貸借契約の内容は契約書に記載されていますので、その写しを執行官に提出します。 本土地の南側の土地(2672番1)は当店の来客専用駐車場になっていますが、土地所有者(個人)から有限会社泉食品が賃借し、当社に転貸されています。 本建物の主に南側部分の天井に複数の雨漏りする箇所があります。雨漏りする箇所の上には塔屋があり、その塔屋から雨水が入って天井に漏れ出しているものと思われます。普通の雨であっても漏れてきます。 倉庫の内壁に外壁の劣化による浸水が原因と思われるカビが発生しています。 (令和6年10月3日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月10日（火） 13：50－13：55	物件所在地	物件1及び2確認、占有調査、外観写真撮影
6年9月30日（月） 15：58－16：00	千葉地方裁判所 執行官室	物件1及び2所有者の破産管財人より本建物の占有状況を電話聴取
6年10月3日（木） 13：20－14：20	物件所在地	賃借人の担当者立会いのうえ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
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



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



A3判をA4判に縮小

請 求 部 分	所 在				旭市二字東		地 番		411番1		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座標系又は記号番号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和6年7月11日

東京法務局

請求番号：26-1

(1/1)

登記官

(7 枚目)

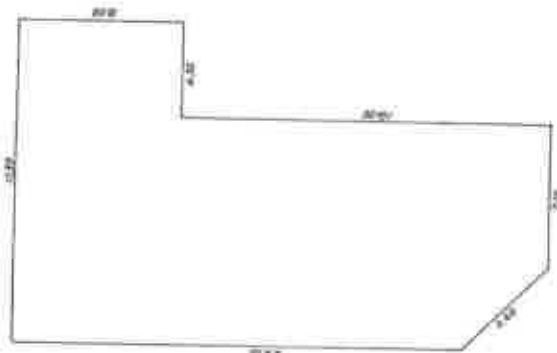
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (千葉県地方公署地籍課作成)
 昭和60年1月11日 地籍課

2957 各階平面図

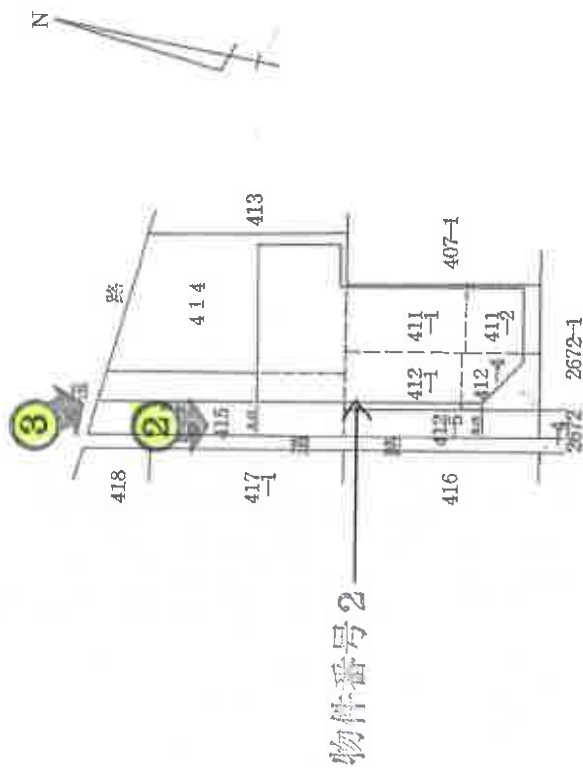
建物図面 各階平面図 60.1.16

家屋番号 414番

建物の所在 旭市ニ字東 411番地1,411番地2,412番地1,412番地4,



○写真撮影位置と方向



作製者

昭和60年1月14日作製

縮尺 1/250

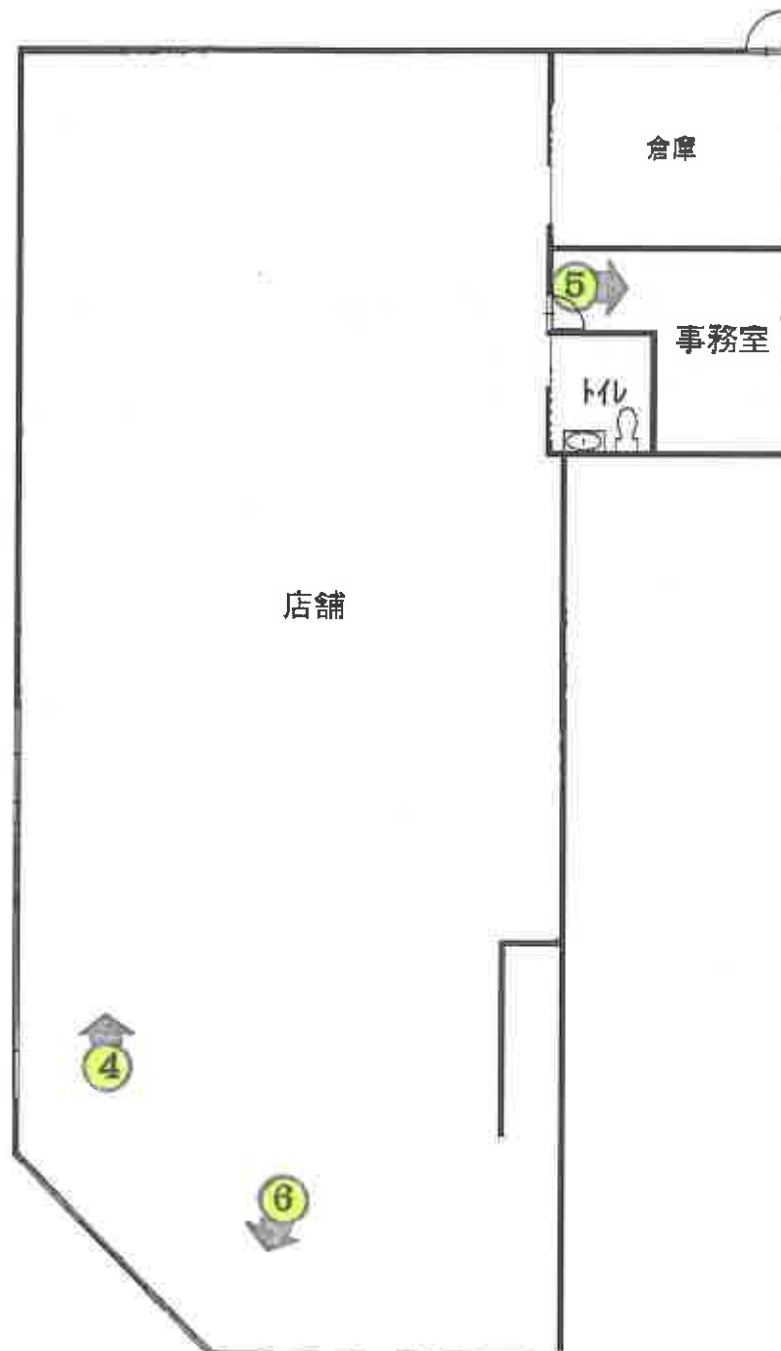
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

建物間取図

←○写真撮影位置と方向





①



②



③



④



⑤



⑥

雨漏りによるシミ

副本

令和 6 年（ケ）第 266 号

令和 6 年 10 月 3 日 現地調査

令和 6 年 10 月 4 日 評価

第 24K - 041 号 発行番号

令和 6 年 12 月 15 日 提出日

千葉地方裁判所

民事第 4 部 御中

評 価 書

（2 分冊の 1）

評価人 不動産鑑定士

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,620,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	4,250,000 円
物件2（建物）	金	3,370,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1,2	ない		

物 件 目 録

1 所 在 旭市二字東
地 番 411番1
地 目 宅地
地 積 680.98平方メートル

所有者 有限会社泉食品

2 所 在 旭市二字東414番地、411番地1、411番地2、
412番地1、412番地4、415番地

家屋 番号 414番

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 314.00平方メートル

所有者 有限会社泉食品

5 所 在 旭市イ字川端

地 番 2659番3

地 目 宅地

地 積 38.38平方メートル

所有者 株式会社栄進フーズ

6 所 在 旭市イ字川端

地 番 2660番1

地 目 宅地

地 積 317.43平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「旭」駅の北東方・約780m(道路距離) 最寄バス停「旭」の北西方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗等が建ち並ぶ地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
	物件1の南側一部は下記の地域に属する	
	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域	
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状 :(不整形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(北) 北 間 口 :(約19m) 奥 行 :(約44m) 地 積 :(680.98㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(各隣接地と略等高)	
接面道路の状況	北側(法定外道路) 路線名 (—) 幅員(約4m(現況幅員)) 連続性(劣る) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	北 側 : 建築基準法第42条1項3号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	物件1	物件2建物の敷地
	隣地	周辺には店舗、共同住宅、一般住宅が見られる。
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2建物の敷地であり、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、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。 3. 『ちば情報マップ』によれば、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. 上記法定外道路のほか、公図上、物件1は西側で幅員約1m強の赤道にも接面しているが現況では当該赤道は確認できず境界が不明瞭である。 2. 物件1の北側はアスファルト敷きの駐車スペースとなっている。 3. 物件1の南東部に電柱及び支線が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和60年1月6日新築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	石膏ボード等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台、水洗トイレ等 (電気、上水道、浄化槽)
	そ の 他	－
床面積（現況）	床面積 1階 314.00㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	店舗
	間 取 り	店舗・事務室・倉庫等（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る ・ 南側及び南東側の天井で雨漏りが見られるが、従業員の陳述によれば「塔屋から雨水が漏れてきている。普通の雨でも漏れてくる」とのことである。また倉庫の壁には外壁の劣化による水漏れが原因と思われるカビが生じている。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建物の利用状況	株式会社あさひに賃貸され、自転車屋として営業している。当該賃貸借契約の概要は＜別紙＞ご参照。	
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和59年10月2日／第147号 検査済証：交付の記録なし 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	22,200	0.77	680.98	0.85	9,895,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 旭（県）-1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(95)} & = & 22,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位+2% (格差率) 102

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 95

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－10%，規模－15% (格差率) 0.77
(相 乗 積)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物が建築後相当年数経過しており敷地とやや不適 (格差率) 0.85
応の状態にあること等を考慮した。

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/㎡) 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
2	230,000	314.00	0.035	2,528,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
2	5 %	0年	40年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

2 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て、下記のとお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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
		率	利用権等	
1	9,895,000	0.30	法定地上権	2,969,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 積算価格

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	占有 減価修正 ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ	積算価格 に占める 割合 エ
1	9,895,000	－ 2,969,000		6,926,000	55.75%
2	2,528,000	＋ 2,969,000	1.00	5,497,000	44.25%
積算価格（一括価格）				12,423,000	

ウ 占有減価修正：特になし

3 収益価格

現行支払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。

合計月額賃料	250,000 円
賃料	250,000 円 × 12ヶ月 = 3,000,000 円
敷金の運用益	2,500,000 円 × 1% = 25,000 円
年間総収益	3,000,000 円 + 25,000 円 = 3,025,000 円
年間総費用	3,025,000 円 × 30% = 907,500 円（年間総収益の30%と推定）
年間純収益	3,025,000 円 - 907,500 円 = 2,117,500 円
還元利回り	15%と査定
収益価格	2,117,500 円 ÷ 15% = 14,117,000 円（千円未満四捨五入）

4 評価額の判定

現況、賃貸借に供されていることを考慮した結果、収益価格を重視し、調整後の目的物件の価格を13,600,000円と求め、これを積算価格の構成比で各物件に配分し、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計金額 (円) ア	構成比 (2 ②エ) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	13,600,000	55.75%	0.80	0.70		4,250,000
2		44.25%	0.80	0.70		3,370,000
一括価格 (合計)						7,620,000

ウ 市場性修正：西側境界が不明瞭であること、買受人が本件土地建物を使用する場合等に、現況、転貸借契約により転借人((株)あさひ)が来客用駐車場として使用している南側隣接地(2672番1土地)を使用できず収益性が減退する可能性があること等を考慮した。

エ 競売市場修正：第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価 ☒ 特にない
(敷金等)

第 6 参考資料

・ 基準地価格（旭（県）-1）

所 在	旭市ニ字子ノ神前 1 4 1 3 番 3
価 格	21,500円/㎡
位 置	JR総武本線「旭駅」の北西方約1.5kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	264㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	西4.4m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の住宅等が多い県道に近い戸建住宅地域

第 7 附属資料

- 1 別紙 賃貸借契約の概要
- 2 位置図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

賃貸借契約の概要

<物件 2 建物>

賃貸人 (甲)	賃借人 (乙)	占有開始日	契約期間 最新	月額賃料 (円)	敷金 (円)	共益費 (円)
(有)泉食品	(株)あさひ	R4.12.10	R4.12.10 ~R14.12.9	250,000 (※)	2,500,000	—

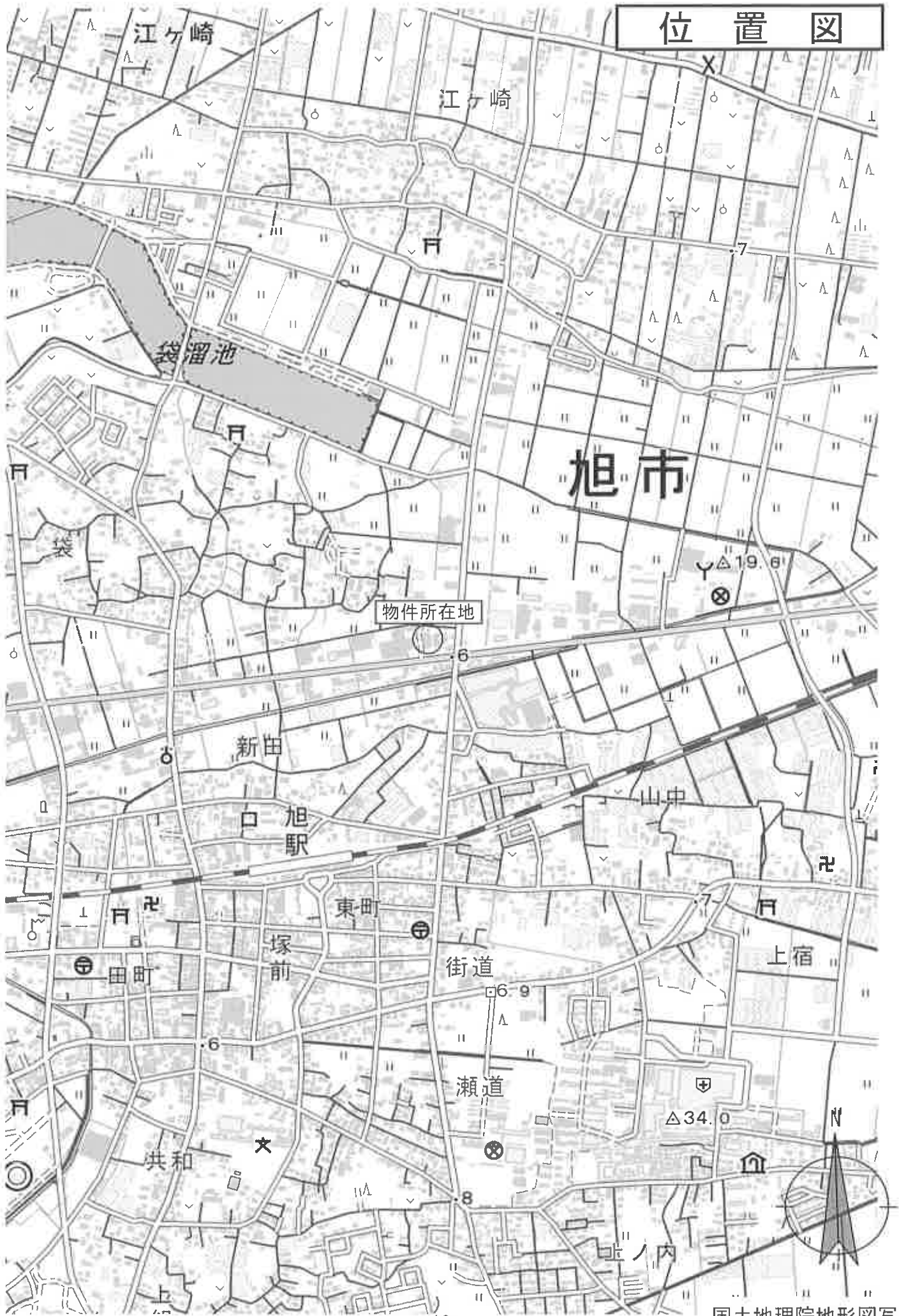
(※)引渡日 (R4.12.10) から乙の店舗開始日 (R5.2.2) 前日までの期間は、工事中賃料として、金125,000 (消費税別途)を支払う。

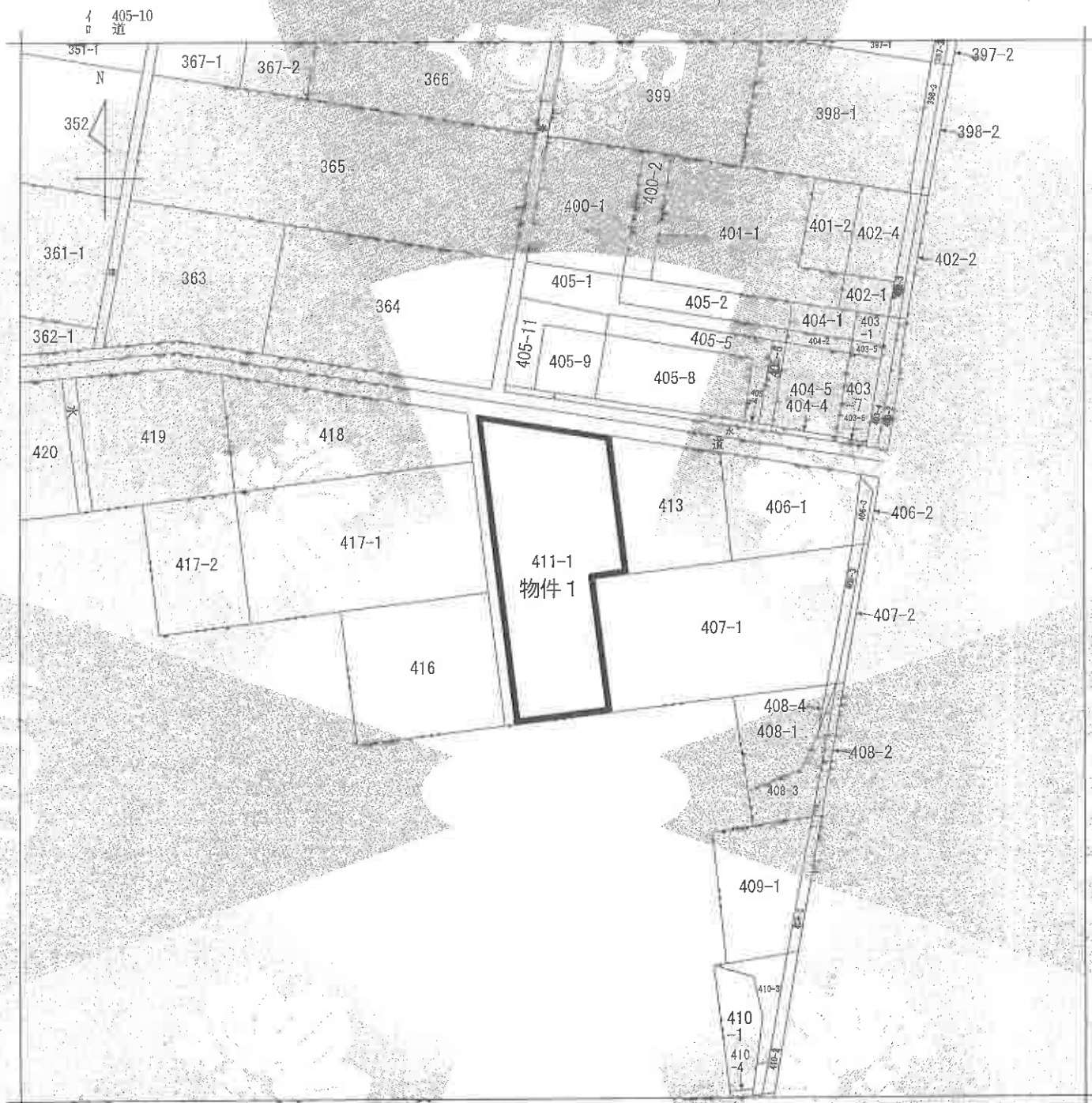
その他主な契約内容については現況調査報告書ご参照。

なお、上記賃貸借契約は、平成16年4月1日以降に設定され、最先順位の抵当権設定登記に後れ、差押前に占有を始めたものであるので、買受人の引受にはならないが建物明渡猶予の適用が認められるものと判断される。

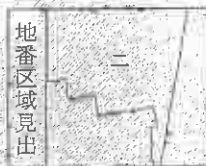
また、南側で隣接する旭市イ字川端2672番1の土地については、甲・乙間で令和4年11月30日付で土地転賃借契約が締結されているとのことである。

位置図





(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	旭市二丁目東			地番	411番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和6年7月11日
東京法務局

登記官

請求番号：26-1
(1/1)

14

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

干葉土地家園調查士會用紙)

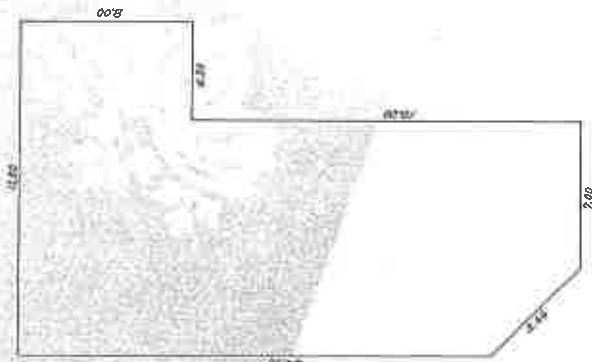
本図面はA3判をA4に縮小したものです

2957

各階平面圖

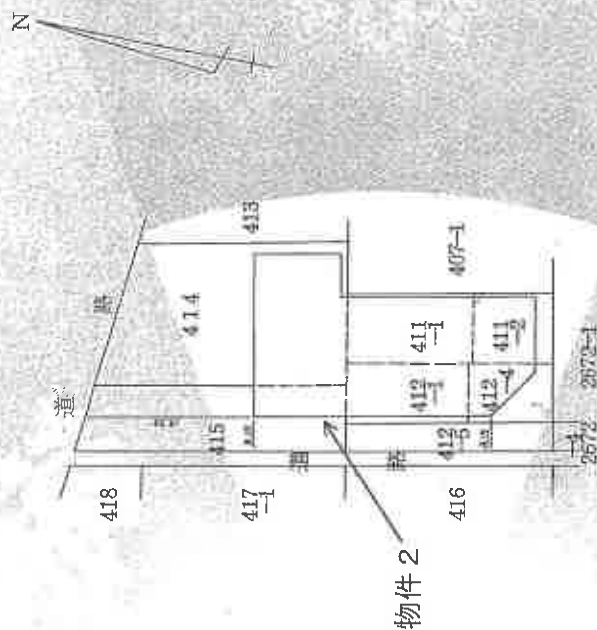
414番:

旭市=字東414番地、411番地、412番地、412番地4、



積

$$\begin{aligned} (700+1100) \times 400 \times \frac{1}{2} &= 3600 \\ 2200 \times 1100 &= 24200 \\ 800 \times 450 &= 3600 \\ &= 31400 \end{aligned}$$

床面積 314.00m²

作者

鋼尺 250

申請人

500

建物間取図

