

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 竹 内 信 俊

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 令和 7 年 9 月 10 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 9 月 24 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 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	16,050,000 12,840,000	一括	3,210,000	397,821	61,448
1	4,650,000				
2	11,400,000				



※11号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 君津市東坂田四丁目 |
| | 地 番 | 6 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 398.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市東坂田四丁目 6 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 3 |
| | 種 類 | 共同住宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 201.29 平方メートル
2 階 127.98 平方メートル
3 階 127.98 平方メートル
4 階 102.06 平方メートル |



令和6年(第479号)

注 意 書

本件の現況調査については、現況調査報告書（補充）が提出されておりますので、
現況調査報告書と併せてご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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, 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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 401号室

賃借人 D

期 限 令和7年11月30日まで

賃 料 月額40,000円

敷 金 なし

預託金 46,000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1】

本件土地の北側一部は、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

- ・ 201号室, 202号室, 301号室につき, 本件所有者が占有している。
- ・ 1-A号室, 1-B号室につき, 株式会社結新が占有している。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。
- ・ 101号室, 102号室につき株式会社結新が, 402号室につき黒崎播磨株式会社が, それぞれ社宅として利用し, 占有している。同社らの賃借権は抵当権に後れる。ただし, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ・ 302号室につき、Fが占有している。同人の賃借権は差押えに後れる。

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 | 君津市東坂田四丁目 |
| | 地 番 | 6 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 398.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市東坂田四丁目 6 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 3 |
| | 種 類 | 共同住宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 201.29 平方メートル
2 階 127.98 平方メートル
3 階 127.98 平方メートル
4 階 102.06 平方メートル |



現況調査報告書（補充）

頭書事件の物件2の建物の401号室居住者から賃貸借契約に関して新たに聴取した事項がありますので、「占有者及び占有権原」及び「関係人の陳述等」を追加及び一部訂正したものを提出します。

令和7年6月11日

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

（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	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 3階 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	
2	☐ 全部 ☒ 3階 302号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令7・3・22 自令7・3・22 至令9・3・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	賃料の外 共益費月額3,000円
2	☐ 全部 ☒ 4階 401号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平13・12・1 自令5・12・1 至令7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	賃料の外 共益費月額3,000円 駐車区画Aを使用 駐車料月額3,000円 預託金46,000円があり、401号室退去時には同金員を請求する旨の主張がある
2	☐ 全部 ☒ 4階 402号室 黒崎播磨株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・7・14 自令5・7・14 至令7・7・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☐ 保 50,000円	賃料の外 共益費月額2,000円 駐車区画Eを使用 駐車料月額3,000円 入居者 E
	☐ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (4階401号室居住者)	1 本件債務者兼所有者の前の所有者との間で平成20年12月に交わした賃貸借契約書の特約条項に記載のある預託金46,000円については、私が401号室を退去する際には返金を求めます。 なお、返金時に提出する領収証等の預託金の証明書については、現在、見当たらず、その写しは添付できませんでした。

(調査経過用)

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6月5日(木)	執行官室	物件2の建物の401号室の居住者宛て照会書送付 (回答書6/11受領)
令和7年6月11日(水) 13:30-13:36	執行官室	上記の居住者から聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和6年(ケ)第 479号
令和7年 1月 9日受理
令和7年 5月21日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

(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 | 君津市東坂田四丁目 |
| | 地 番 | 6 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 398.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市東坂田四丁目 6 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 3 |
| | 種 類 | 共同住宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 201.29 平方メートル
2 階 127.98 平方メートル
3 階 127.98 平方メートル
4 階 102.06 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	君津市東坂田4-6-39		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が駐車場として各占有している ☒ 「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	別紙記載のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 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 上記の者らが本建物を住居、事務所及び倉庫として各使用している ☒ 「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	別紙記載のとおり		
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

(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
1	☐ 全部 ☒ 駐車区画－A D (4階401号室賃借人)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平13・12・1 自令5・12・1 至令7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
1	☒ 駐車区画－B、C、 D、F、G、H 株式会社結新	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平31・1・13 頃から物件2 の1階各室の 賃貸借契約時 から順次占有 し、期間も各 室の期間に応 じているもの と史料	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	駐車料一区画月額3,000円のところ、2区画分の金額を負担しており、4区画については、建物賃料に含まれているものと思料
1	☐ 全部 ☒ 駐車区画－E 黒崎播磨株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令5・7・14 自令5・7・14 至令7・7・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	使用者 E
	☐ 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	駐：駐車場
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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 1階 1-A号室 株式会社結新	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	令3・7・1 自令6・7・1 至令9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 1階 1-B号室 株式会社結新	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平31・1・13 自令7・1・13 至令10・1・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 67,000円 ☒ 敷 ☐ 保 134,000円	賃料の外 共益費月額3,000円 駐車料月額3,000円と 契約書に記載あり
2	☐ 全部 ☒ 1階 101号室 株式会社結新	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・5・7 自令6・5・7 至令8・5・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	駐車料月額3,000円と 契約書に記載あり 入居者 B
2	☐ 全部 ☒ 1階 102号室 株式会社結新	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・5・31 自令6・5・31 至令8・5・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	賃料の外 共益費月額3,000円 入居者 C
2	☐ 全部 ☒ 2階 201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	
2	☐ 全部 ☒ 2階 202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	

※ 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
2	☐ 全部 ☒ 3階 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	
2	☐ 全部 ☒ 3階 302号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令7・3・22 自令7・3・22 至令9・3・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 敷 ☐ 保 (なし) 円	賃料の外 共益費月額3,000円
2	☐ 全部 ☒ 4階 401号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平13・12・1 自令5・12・1 至令7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 敷 ☐ 保 (なし) 円	賃料の外 共益費月額3,000円 駐車区画Aを使用 駐車料月額3,000円
2	☐ 全部 ☒ 4階 402号室 黒崎播磨株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・7・14 自令5・7・14 至令7・7・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 敷 ☒ 保 50,000円	賃料の外 共益費月額2,000円 駐車区画Eを使用 駐車料月額3,000円 入居者 E
	☐ 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

その他の事項

1 土地（物件1）

- (1) 物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、北東側の間口約23メートルが幅員が約6メートルの前面道路に接面する地勢概ね平坦な土地で物件2の建物（以下「本件建物」という。）の敷地及び駐車場として利用されている。
- (2) 本件土地の北東側間口を除き境界付近には、ブロック・フェンス等が設置されて区分されており、その形状は概ね公図に符号する。

2 建物（物件2）

- (1) 事務所2戸、1LDK4戸及び2LDK4戸からなる共同住宅・事務所の4階建の建物である。
- (2) 建築当初にはエレベーターが設置されていたと思われるが、現在、エレベーター室は合板等で締め切られている。
なお、1階エレベーター室の南側に機械室が存するが、鍵及び扉の錆び付き等により扉が開けられなかったため、内部の確認ができなかった。
- (3) 2階の両室では雨漏りによるシミやクロスの剥がれが見受けられた（写真⑬、写真⑭）。3階の部屋においても雨漏りと思しきシミが見受けられた（写真⑳）。

(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
■ 債務者兼所有者	物件2の建物（以下「本件建物」という。）については、送付した回答書のとおり賃貸しています。本件の現況調査に協力するよう管理会社に伝えます。
■ 管理会社担当者	1 本件建物の各室の賃貸借契約書の写しを提出します。 2 本件建物の2階と3階には雨漏りする箇所があり、床が濡れていたりします。修繕の見積もりしてもらいましたが、費用がかかるので修繕等はしておらず、2階及び3階は現在空室になっていますが、302号室については希望があり、近く賃貸される予定です。賃貸されましたら、契約書の写しを提出します。 3 物件1の土地の駐車場部分のうち駐車区画Aは401号室の賃借人、駐車区画Eは402号室の賃借人がそれぞれ使用しています。その余の駐車区画B、C、D、F、G、Hについては、全て1階部分の賃借人株式会社結新が使っています。同社が賃借している4室との対応関係はわかりませんが、A及びE以外を全て賃貸していることになります。
■ A (1階4室賃借人会社代表者)	1 当社は、本件建物の1階1-Bを平成31年1月13日から借り受けて、事務所として使用してきています。賃貸借契約の内容は、提出されている住宅賃貸借契約書に記載のとおりです。 2 また、1階の1-Aを令和3年7月1日から借り受けて、倉庫として使用しています。賃貸借契約の内容は、同じく提出されている住宅賃貸借契約書に記載のとおりです。 3 また、1階101号室を令和2年5月7日から、1階102号室を令和4年5月31日からそれぞれ借り受けて、当社の社員が居住しています。これらの賃貸借契約の内容も提出されている住宅賃貸借契約書に記載のとおりです。 なお、両室の建物内の調査は、社員の仕事の関係で休日をお願いします。 4 駐車場については、1階の1-Aと1-Bについては各部屋の賃貸にそれぞれ2台分ついていて、その外に2台分を借りているので6台分の駐車区画を借りています。当社で借り受けている区画は駐車区画AとEを除いた部分です。 5 1-A及び1-B両室に雨漏りはなく、水回りや設備での不具合はありません。
■ B (1階101号室居住者)	1 101号室では水回りや設備等での不具合はありませんし、雨漏りもありません。 2 会社が賃借している101号室に居住することで家賃の負担をしているかは、わかりません。
■ C (1階102号室居住者)	1 102号室では、トイレの温水便座洗浄機が壊れている以外には水回りや設備等での不具合はありません。また、雨漏りもありません。 2 会社が賃借している102号室に居住することについて、私が家賃の負担をしていることはないと思います。

(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
■ D (4階401号室居住者)	1 私は、物件2の建物（以下「本件建物」という。）の401号室を借り受けて平成13年12月1日から居住しています。また、駐車場については、区画のAを月額3,000円で借りて使用しています。 なお、入居当初の賃貸借契約書を提出します。 2 現在の賃貸借契約の内容は、提出された住宅賃貸借契約書に記載のとおりです。 3 入居して間もなく、南東側の部屋で雨漏りがあってクロスを私が張り替えたことがありますが（写真㉔）、現在は雨漏りはしていませんので、オーナーの方で修繕されたと思います。 4 流し台のシンク下の底板が腐食しているので使えません。何度か底板を張り替えてくれましたが、替えてもまた腐食してしまいました。偶に臭うことがあるので、排水管に問題があるかもしれません。また、入居時からですが、洗面台のボウルに割れている箇所がありますし、私の入居前は塾として使われていたことがあるようで、壁に細かな穴が空いている箇所がいくつもあります。 なお、入居時に契約時の現況のまま入居したので、以上の不具合箇所や畳、ハウスクリーニング等の負担なしとして契約を継続してきてもらっています。
■ E (4階402号室居住者)	1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）の402号室は、令和5年7月14日から私の勤務先の会社が賃借人として借り受けており、現在、私が1人で居住しています。駐車場については「E」のところを賃借して使用しています。 2 賃貸借契約の内容は、提出した住宅賃貸借契約書に記載のとおりです。 なお、賃料については、会社が月額35,000円を負担してくれて、その余を私が負担しています。 3 402号室では雨漏りや水回り、設備での不具合はありませんが、窓がぴったり閉まらず、入居時から隙間風があります。扉の開閉時にもつかえたりしますので、建物に歪みがあると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月16日(木) 10:42-10:57	物件所在地	物件確認、外観撮影
令和7年1月16日(木) 11:10-11:33	君津市役所	間取図等交付申請
令和7年1月21日(火)	執行官室	債務者兼所有者宛て照会書送付(回答書2/3受領) ライフライン(電気)照会書送付(回答書2/3受領)
令和7年2月3日(月) 12:43-12:50	執行官室	債務者兼所有者から聴取
令和7年2月25日(火) 14:45-15:03	管理会社 (君津市南久保)	管理会社にて賃貸借契約書の写し受領、管理会社担当者から聴取
令和7年3月6日(木) 11:45-12:00	物件所在地	調査協力依頼書兼照会書(返信用封筒添付)投函 (回答書3/13、3/17、3/18受領)
令和7年3月12日(水) 15:15-15:17	執行官室	物件2の建物の4階402号室の居住者と立入調査日 (4/5、土曜日を希望)調整
令和7年3月21日(金) 9:15-10:00	物件所在地	物件2の建物のうち2階201号室、202号室、3 階301号室、302号室について評価人と共に臨 場、間取り等確認、写真撮影、概測
令和7年4月1日(火) 10:49-10:51	執行官室	物件2の建物の4階401号室の居住者と立入調査日 (4/11)調整
令和7年4月1日(火) 16:13-16:21	執行官室	物件2の建物の1階部分の賃借人会社代表者から聴取 1階事務所及び倉庫について立入調査日(4/5)調整、 1階の居室部分は従業員の居宅であり、日曜日を希望
令和7年4月5日(土) 9:48-10:53	物件所在地	評価人と共に臨場、1階1-A、1-B及び402号 室の立入調査、各室間取確認、1階4室の賃借人代表 者及び402号室居住者から聴取、写真撮影
令和7年4月11日(金) 9:52-10:38	物件所在地	評価人と共に臨場、4階401号室の立入調査、同室 の居住者から聴取、入居時に賃貸借契約書等受領、写 真撮影
令和7年4月17日(木) 16:53-16:55	執行官室	賃借人会社の関係者と1階101号室及び102号室 について立入調査日(4/20)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

(調査経過用)

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4月20日(日) 9:54-10:10	物件所在地	評価人と共に臨場、1階101号室及び102号室の立入調査、両室間取確認、両室の各居住者から聴取、写真撮影
令和7年4月25日(金) 11:05-11:07	管理会社 (君津市南久保)	3階302号室について賃貸借契約書の写し受領
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 7年 3月21日 目的物件(物件2の建物の2階201号室、202号室、3階301号室、302号室)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、債務者兼所有者側から借り受けた鍵を用いて解錠し、各建物内に立ち入った ■ 令和 7年 4月20日 物件2の1階101号室及び102号室の調査において休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(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

(座標値種別：図上測定)

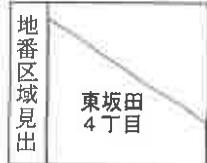
+5682.337



+5557.337 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	君津市東坂田四丁目				地番	6番23			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は 番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				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。

本書面はA3判をA4判に縮小した

令和6年11月13日

千葉地方法務局木更津支局

地図整理番号：M28631

登記官

(1 1 枚目)

(1/1)

登記年月日：昭和61年2月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月13日 千葉地方法務局木更津支局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M28632

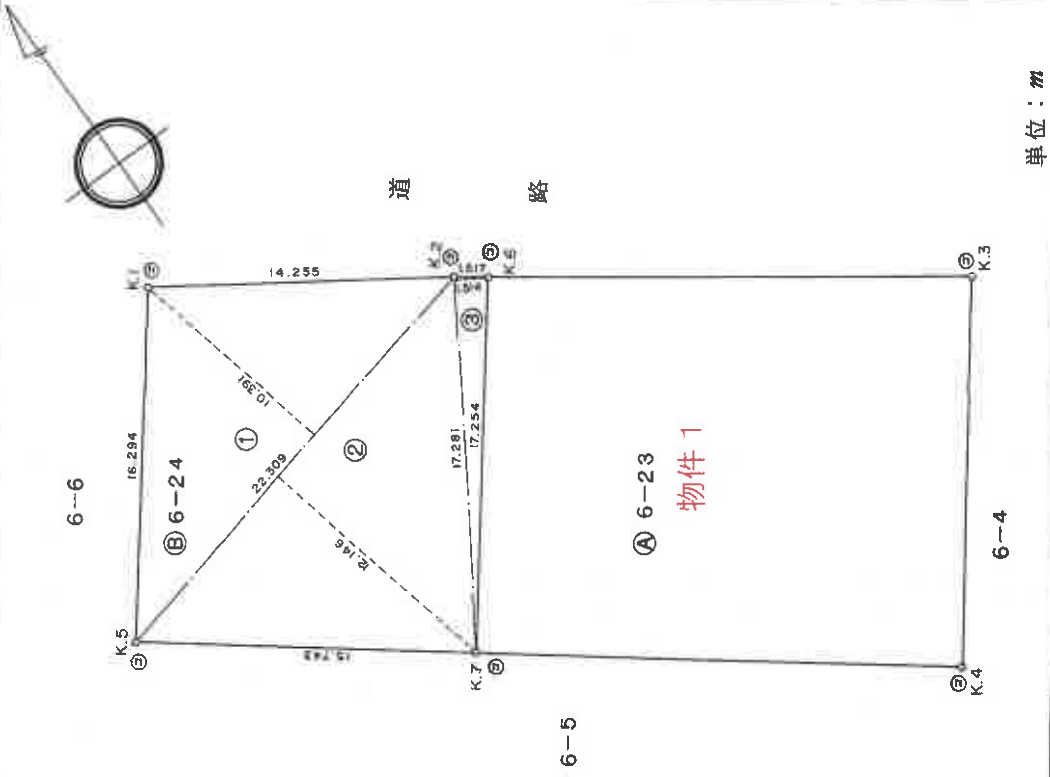
259040

地番	6-24	3
土地の所在	君津市東坂田四丁目	

61.2.14
地積測量図

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積算	地積
⑥ 6-24	1	22.309	10.391	231.812819	
	2	22.309	12.146	270.965114	
	3	17.281	1.514	26.163434	
	計			528.941367	
	1/2			264.4706835	264.47㎡



単位：m

縮尺 1/250

申請人

61年 2月12日(作製)

土地家屋調査士

作製者

(千葉土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成18年9月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月13日 千葉県地方支務局木更津支局

登記信

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M28633

(1/2)

81017

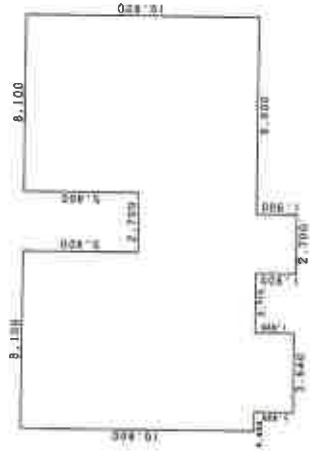
各階平面図

家屋番号 6-23

建物図面

建物の所在 君津市東坂田4丁目6番地23

1階



(みは写真撮影位置及び方向)



土地家屋調査業

作製者

1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)

平成18年九月七日 登記

登記年月日：平成18年9月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月13日 千葉地方広務局本郷支局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

(1 4 枚目)

地図整理番号：M28633

(2/2)

81018

各階平面図

家屋番号 6-23

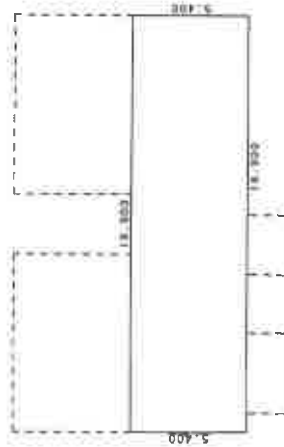
建物の所在

君津市東坂田4丁目6番地23

建物図面
各階平面図

2/2

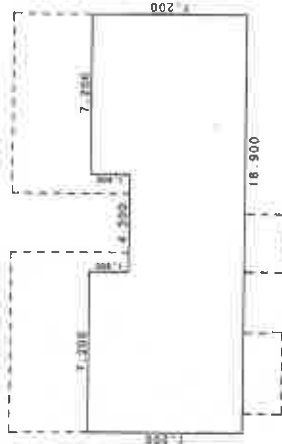
4 階



求積表

5.400 × 18.900	102.060000
床面積	102.060000
	102.06 m ²

2～3階
(各階同型)



求積表

7.200 × 7.200	51.840000
5.400 × 4.350	24.300000
7.200 × 7.200	51.840000
合計	127.980000
床面積	127.98 m ²

土地権利

作製者

(平成 18 年

縮尺 1/250

[作製])

申請人

縮尺

1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成十八年九月七日 登記

間 取 図

評価人作成

(♯は写真撮影位置及び方向)

1階



2階



間取図

評価人作成

3階

(みは写真撮影位置及び方向)



4階



①



物件2

物件1

②



③



④



⑤



⑥



1階1-A

⑦



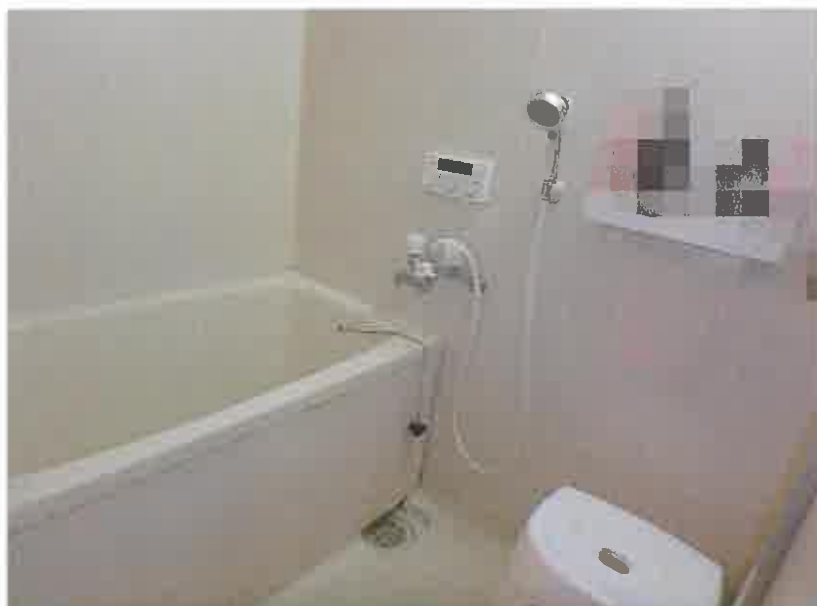
1階1-B

⑧



1階101号室

⑨



⑩



1階102号室

⑪



⑫



2階201号室

⑬



雨漏りによるシミ等

⑭



⑮



2階202号室

①⑥



①⑦



①⑧



①9



3階301号室

②0



クロスが剥がれ

②1



3階302号室

22



23

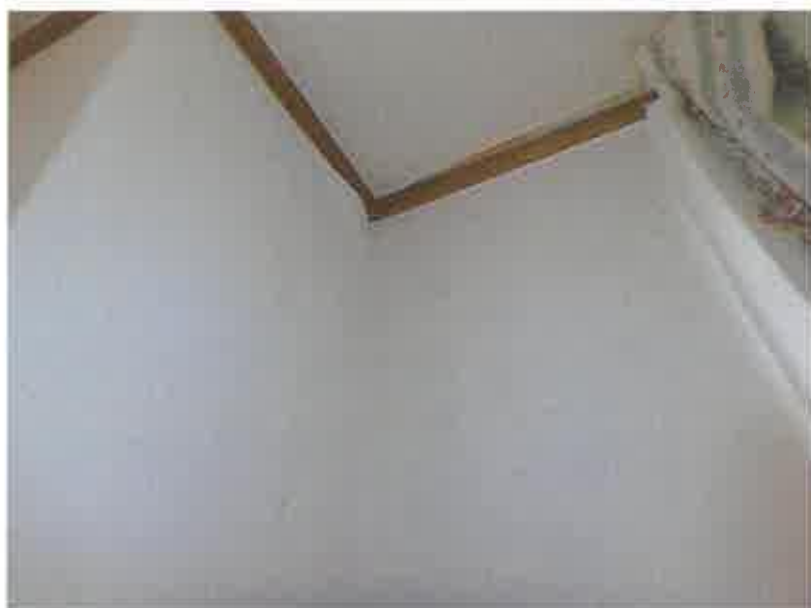


24



4階401号室

②5



②6



4階402号室

②7



令和6年（ケ）第479号

令和7年3月21日 現地調査

令和7年4月5日 現地調査

令和7年4月11日 現地調査

令和7年4月20日 現地調査

令和7年5月16日 評価

第5111号 発行番号

令和7年5月20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

井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,650,000 円
物件2 (建物)	金 11,400,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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合計価格である。
- 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 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

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。	(住居表示) 「東坂田4-6-39」
番 号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 君津市東坂田四丁目 |
| | 地 番 | 6 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 398.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市東坂田四丁目 6 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 3 |
| | 種 類 | 共同住宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 201.29 平方メートル
2 階 127.98 平方メートル
3 階 127.98 平方メートル
4 階 102.06 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)

位 置 ・ 交 通	J R内房線「君津」駅の北方・道路距離約450mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅，共同住宅，事務所等が混在する地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 第2種高度地区 －
画 地 条 件	形状(長方形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(北東) 間口(約23m)，奥行(約17m)，高低差(無)， 地積は登記(398.31㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況	北東側市道(東坂田北線)，幅員(約6m)，連続性(普通)， 舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第42条1項1号 －
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可
土地の利用状況 等	物件1… 物件2建物の敷地となっている。 隣地は，住宅，駐車場等である。	
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(プロパン) 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	過去の利用状況及び現況観察から土壤汚染の存在する可能性は低い と推定する。 現存建物に係る以外，土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在す る可能性は低いと推定する。 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。	
特 記 事 項	特にない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年6月30日新築 約35年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 陸屋根 タイル貼り等 ビニールクロス等 ボード貼り等 フローリング・畳等 洗面台、浴室、キッチン、トイレ、消防設備等 (上・下水道、プロパン、電気)
床面積(現況)	現況床面積は次の通り。 床面積 1階 201.29㎡ 2階 127.98㎡ 3階 127.98㎡ 4階 102.06㎡ 延べ 559.31㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	共同住宅・事務所等 事務所×2戸(別添間取図の通り) 1LDK×4戸(同上) 2LDK×4戸(同上)
品 等	劣る。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	1階(4室)、3階(302号室)、4階(2室)は賃借人が使用している(別紙「賃借人一覧表」)ほか、2階(2室)及び3階(301号室)は空室となっている(詳細は執行官の現況調査報告書参照)。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	— — —
特 記 事 項	2階空室部分を中心に雨漏りによるシミやクロスの剥がれが所々見られたほか、ドアや窓の開閉にやや難がある。 建築当初にはエレベーターが設置されていたとみられるが、現在、各階のエレベーター室は合板等で締め切られデッドスペースとなっている。また、1階に機械室があるが、鍵が腐食し解錠できなかったため立ち入っていない。 建材等にアスベストが使用されている可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（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	54,900	1.0	398.31	0.8	17,494,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（君津・県－2）

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,400\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 54,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：概ね補正不要。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差：概ね格差なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：老朽化した建物の存在を考慮した。

② 物件 2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	300,000	559.31	0.04	6,712,000

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	35年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(1) 耐用年数法(定額法)

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

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

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

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については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、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） ア×イ＝ウ（千円未満四捨五入）
1	17,494,000	0.6	法定地上権	10,496,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） (1①オ、1②イ) ア	敷土地利用権価格の 控除及び加算 （円） (2①ウ) イ	積 算 価 格 （円） ア＋イ＝ウ	構 成 比
1	17,494,000	－10,496,000	6,998,000	28.9%
2	6,712,000	＋10,496,000	17,208,000	71.1%
積 算 価 格 （ 合 計 ）			24,206,000	100.0%

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
4,224,000	100%	15%	80%	22,528,000

ア 総収益の査定

現行支払賃料及び空室部分の想定賃料を基礎に総収益を以下のとおり査定した。

	賃 貸 中	空 室 部 分※	
	現行賃料 (含共益費)	賃 貸 可能	想定賃料 (含共益費)
合計	316,000	3戸	100,000

※空室部分について周辺の賃料動向等を勘案して賃料等を想定したもので、上記条件による入居を保証するものではない。

① 年額支払賃料	$(316,000 + 100,000) \times 12 \text{ヶ月}$	=	4,992,000円
② 駐車場収入	$24,000 \text{円} \times 12 \text{ヶ月}$	=	288,000円
③ 空室損失	$(\text{①} + \text{②}) \times 20\%$	=	1,056,000円
④ 総 収 益	$\text{①} + \text{②} - \text{③}$	=	4,224,000円

イ 家賃等補正

補正不要（±0%）。

ウ 粗利回り

周辺地域の取引利回り等を検討し、15%を採用した。

エ その他補正

改修費用等を考慮した（-20%）。

Ⅲ. 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視しつつ、積算価格も考慮して、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調 整 後 の 合 計 価 格 (円) ア	構 成 比 イ	市 場 性 修 正 率 ウ	競 売 市 場 修 正 率 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
1	23, 000, 000	0. 289	1. 0	0. 7	—	4, 650, 000
2		0. 711	1. 0	0. 7	46, 000	11, 400, 000
一 括 価 格 (合 計)						16, 050, 000

ウ 市場性修正：特にない。

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 引受債務相当：買受人の引受けとなる可能性のある預託金を控除した。

第6 参考価格資料

・ 地価調査基準地（君津・県－2）

所 在 君津市東坂田4丁目6番24「東坂田4－6－38」

価 格 54,400円／㎡

位 置 JR内房線「君津」駅の北方・道路距離約500m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，ガス，下水

接 面 街 路 北東側幅員6m市道

用 途 指 定 等 第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要 一般住宅が建ち並ぶ駅に近い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 賃借人一覧表
- 2 目的物件の位置図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

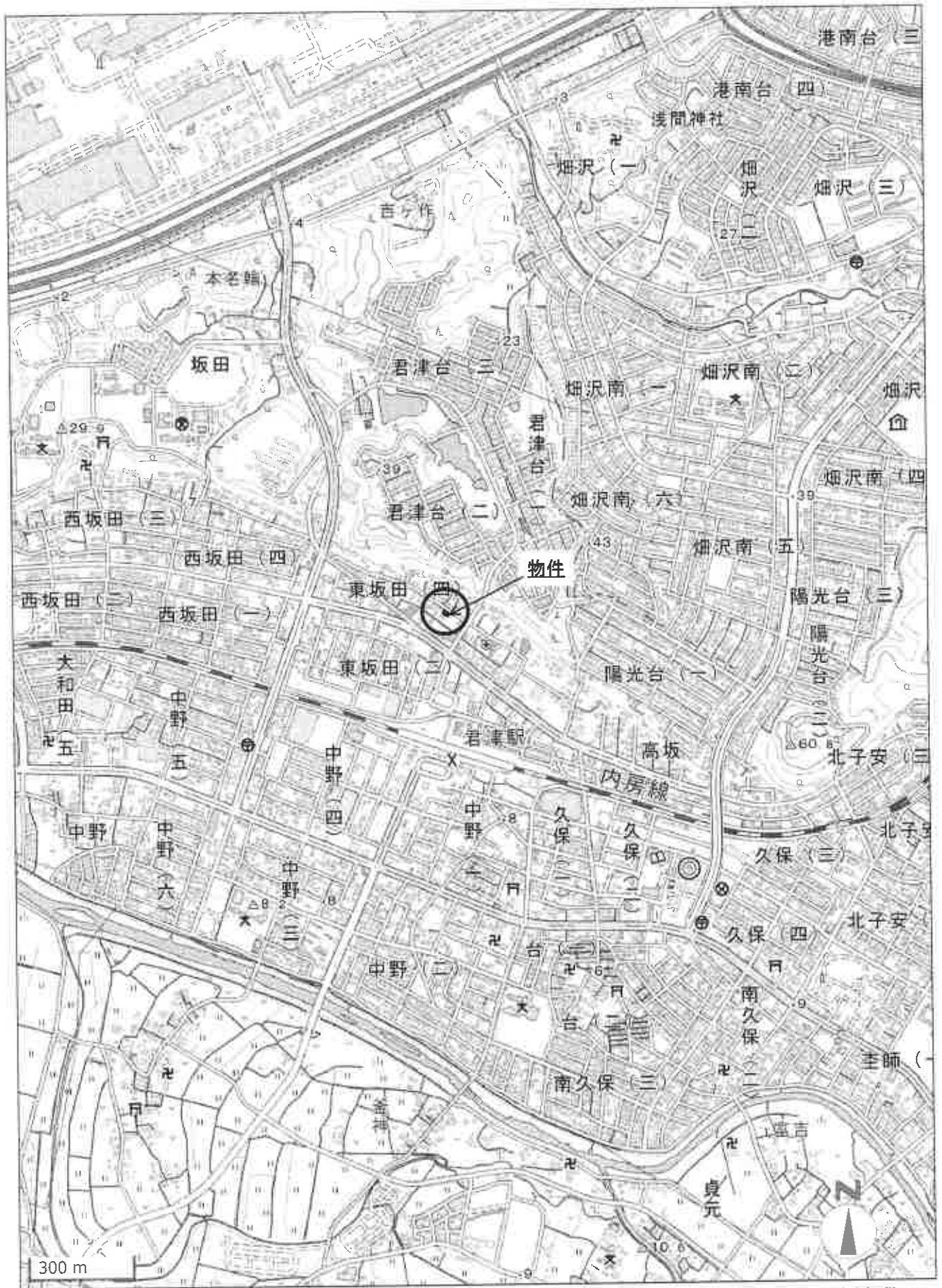
別紙 賃借人一覧表

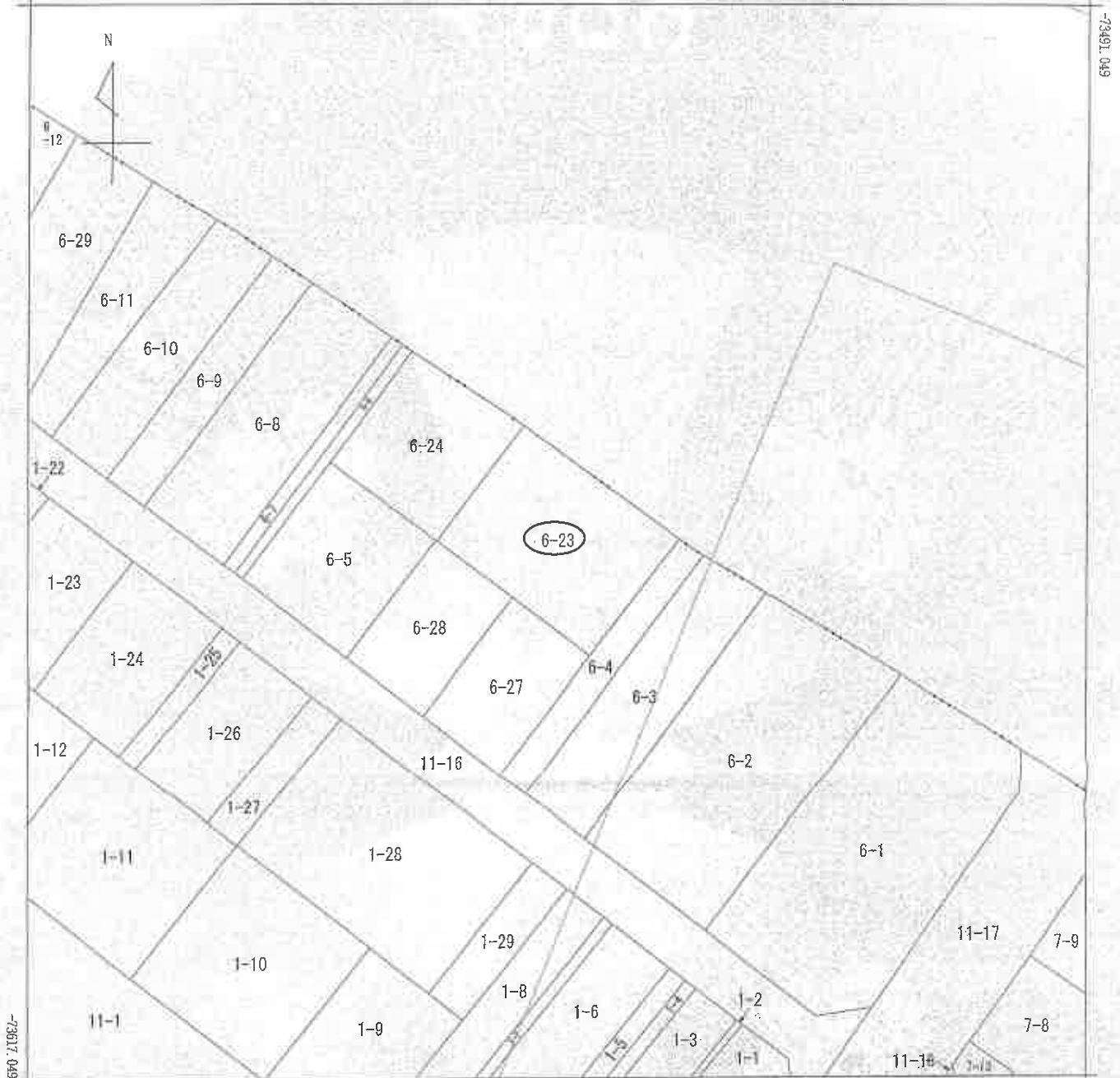
(賃料等の契約条件は執行官調書による)

階・室	賃借人	占有開始	契約期間	上段：月額賃料 (下段：共益費)	敷金等 (買受人の引受けとなる敷金等)
1階 1-A (倉庫)	(株) 結新	令和3年7月1日	令和6年7月1日～ 令和9年6月30日	30,000円 (0円)	0円
1階 1-B (事務所)	(株) 結新	平成31年1月13日	令和7年1月13日～ 令和10年1月12日	67,000円 (3,000円)	134,000円 (0円)
1階 101 (居宅)	(株) 結新	令和2年5月7日	令和6年5月7日～ 令和8年5月6日	30,000円 (0円)	0円
1階 102 (居宅)	(株) 結新	令和4年5月31日	令和6年5月31日～ 令和8年5月30日	30,000円 (3,000円)	0円
2階 201	空 家				
2階 202	空 家				
3階 301	空 家				
3階 302 (居宅)	個 人	令和7年3月22日	令和7年3月22日～ 令和9年3月21日	55,000円 (3,000円)	0円
4階 401 (居宅)	個 人	平成13年12月1日	令和5年12月1日～ 令和7年11月30日	40,000円 (3,000円)	46,000円※ (46,000円)
4階 402 (居宅)	黒崎播磨(株)	令和5年7月14日	令和5年7月14日～ 令和7年7月13日	50,000円 (2,000円)	50,000円 (0円)
合計				302,000円 (14,000円)	230,000円 (46,000円)

※預託金46,000円があり，退去時には同金員を請求する旨の主張がある。

目的物件の位置図





+5557.337 (座標値種別：図上測定)

(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揃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た図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

請 求 部 分	所 在	君津市東坂田四丁目			地 番	6番23				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号は 記号	Ⅳ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月			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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和6年11月13日
千葉地方法務局木更津支局

地图整理番号：M28631

登記官

(1/1)

登記年月日：平成18年9月7日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年11月13日 千葉地方建設局 不実登録局

登記官

建築物図面図次

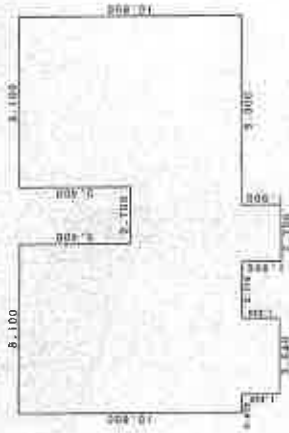
家屋番号 6-23

建築物の所在 君津市東坂田4丁目6番地23

各階平面図

81017

1 階

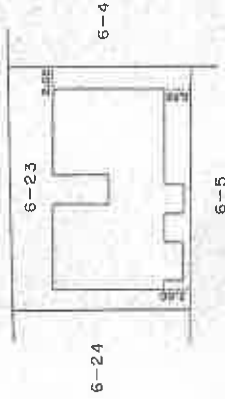


寸法表

5,400 × 8,100	43,740,000
5,400 × 8,100	43,740,000
5,400 × 18,900	102,060,000
1,820 × 3,640	6,624,800
1,900 × 2,700	5,130,000

合計 201,294,800
床面積 201.29 ㎡

2 階



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)

平成18年9月7日 登録

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

地図整理番号

(1/2)

13

登記年月日：平成18年9月7日

これは図面に記載されている内容を証明した写面である。
令和6年11月13日 千葉県地方整備局水産支局

登記官

81018

各階平面図

家屋番号 6-23

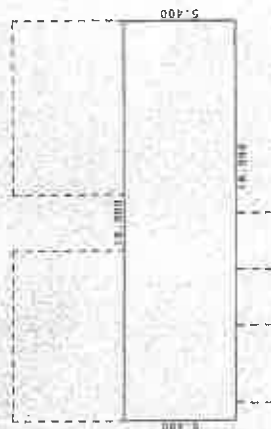
建物の所在

君津市東坂田4丁目6番地23

建物各階平面図

2/2

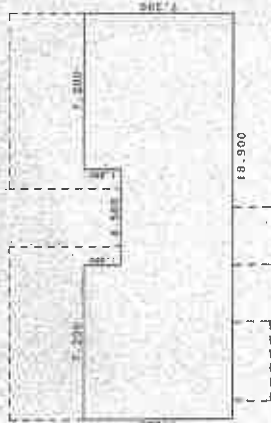
4 階



水 積 表

5.400 × 18.900	102.060000
床面積	102.06 ㎡

2~3階
(各階同型)



水 積 表

7.200 × 7.200	51.840000
5.400 × 4.500	24.300000
7.200 × 7.200	51.840000
合 計	127.980000
床面積	127.98 ㎡

作 製

縮尺 250

申 請 人

縮尺 250

(千葉県土木建築調査士会印紙)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

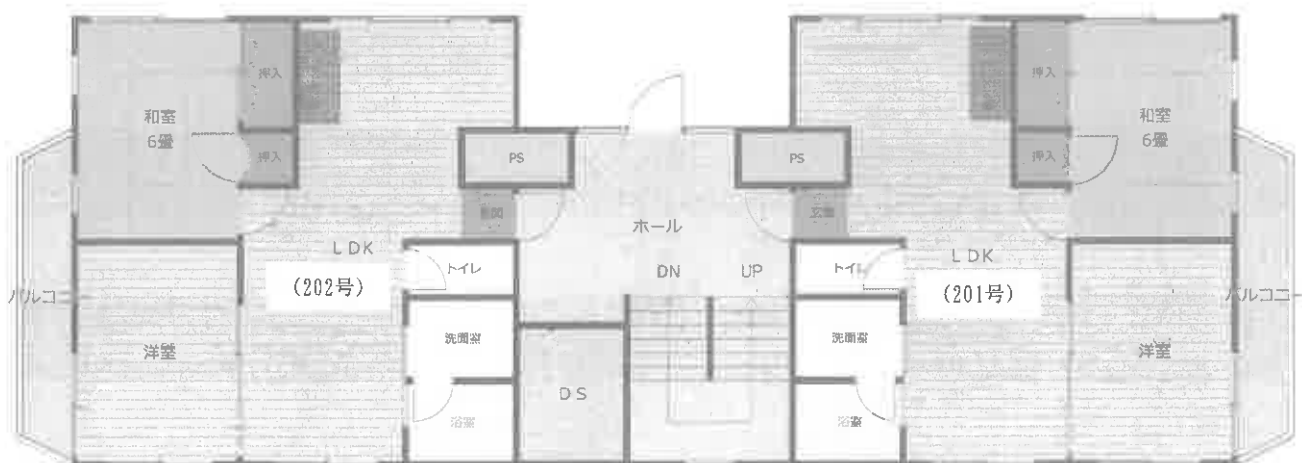
平成18年九月七日 登記

間取図

1階

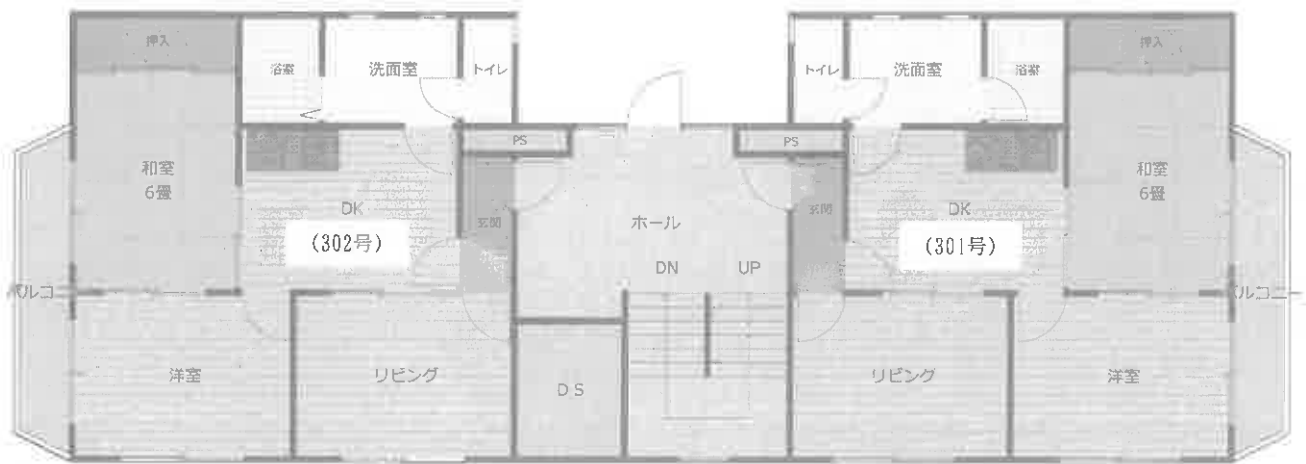


2階



間 取 図

3階



4階

