

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 27 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）
1～13	20,470,000 16,376,000	一括	4,094,000	466,561	78,979
1	940,000				
2	1,370,000				
3	650,000				
4	60,000				
5	1,820,000				
6	3,890,000				
7	960,000				
8	1,430,000				
9	140,000				
10	2,360,000				
11	950,000				
12	870,000				
13	5,030,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 569番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 201.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 567番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 294.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 566番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 138.84平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 566番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 13.45平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 566番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 135平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

	地	目	宅地
6	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	566番3
	地	目	雑種地
	地	積	288平方メートル

(現況)

	地	目	宅地
7	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	582番1
	地	目	宅地
	地	積	204.95平方メートル

8	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	581番1
	地	目	宅地
	地	積	307.43平方メートル

9	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	580番1
	地	目	宅地
	地	積	29.75平方メートル



物 件 目 録

10 所 在 旭市二字井戸尻 582 番地 1、581 番地 1

家屋 番号 582 番 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 245.40 平方メートル
2 階 81.75 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 245.40 平方メートル
2 階 144.75 平方メートル

11 所 在 旭市二字井戸尻 581 番地 1、580 番地 1

家屋 番号 581 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 80.28 平方メートル
2 階 68.08 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 82.68 平方メートル
2 階 約 73.78 平方メートル

12 所 在 旭市二字井戸尻 581 番地 1

家屋 番号 581 番 1 の 2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 6 5 . 3 2 平方メートル
 2 階 4 4 . 6 2 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

床 面 積 1 階 約 7 4 . 0 2 平方メートル
 2 階 約 4 9 . 1 2 平方メートル

13 所 在 旭市二字井戸尻 5 6 7 番地、5 6 6 番地 2、5 6 6 番地 4

家屋 番号 5 6 7 番

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 2 3 . 4 7 平方メートル
 2 階 1 0 9 . 1 5 平方メートル



3点セット補充説明書

本件では、物件明細書、現況調査報告書2通（第1分冊（物件1乃至6・13関係） 第2分冊（物件7乃至12関係））、評価書2通（2分冊の1・物件1～6,13 2分冊の2・物件7～12）（以上を「3点セット」と呼称しております。）のほか、物件1～13一括の補充評価書が綴られておりますので、併せてご覧ください。

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 26 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号 1～13】

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 1～13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5, 6】

メモリアルガーデン株式会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。同社所有の売却対象外の未登記建物（種類：居宅，構造：鉄骨造 2 階（屋根は不明），延べ面積：496.77 平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号 10～12】

本件所有者が占有している。

【物件 13】

メモリアルガーデン株式会社が占有している。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 9】

隣地（地番 581 番 4）及び南側国道との境界が不明確である。

【物件番号 1～13】

売却基準価額は、敷地の一部に上記売却対象外の未登記建物の建築確認における敷地設定がなされており、建物の再建築にあたり制約となること及び利用履歴から土壌汚染が存する可能性が否定できないこと等を考慮して定められている。

《 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 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 569番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 201.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 567番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 294.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 566番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 138.84平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 566番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 13.45平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 566番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 135平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

	地	目	宅地
6	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	5 6 6 番 3
	地	目	雑種地
	地	積	2 8 8 平方メートル

(現況)

	地	目	宅地
7	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	5 8 2 番 1
	地	目	宅地
	地	積	2 0 4 . 9 5 平方メートル
8	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	5 8 1 番 1
	地	目	宅地
	地	積	3 0 7 . 4 3 平方メートル
9	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	5 8 0 番 1
	地	目	宅地
	地	積	2 9 . 7 5 平方メートル

物 件 目 録

10 所 在 旭市二字井戸尻 582 番地 1、581 番地 1

家屋 番号 582 番 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 245.40 平方メートル
2 階 81.75 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 245.40 平方メートル
2 階 144.75 平方メートル

11 所 在 旭市二字井戸尻 581 番地 1、580 番地 1

家屋 番号 581 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 80.28 平方メートル
2 階 68.08 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 82.68 平方メートル
2 階 約 73.78 平方メートル

12 所 在 旭市二字井戸尻 581 番地 1

家屋 番号 581 番 1 の 2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 6 5 . 3 2 平方メートル
 2 階 4 4 . 6 2 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

床 面 積 1 階 約 7 4 . 0 2 平方メートル
 2 階 約 4 9 . 1 2 平方メートル

1 3 所 在 旭市二字井戸尻 5 6 7 番地、5 6 6 番地 2、5 6 6 番地 4

家屋 番号 5 6 7 番

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 2 3 . 4 7 平方メートル
 2 階 1 0 9 . 1 5 平方メートル



令和6年(ケ)第152号
令和6年6月14日受理
令和6年9月26日提出

現況調査報告書

(第1分冊 物件1乃至6・13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 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 5 6 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 5 6 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 4. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 8. 8 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3. 4 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 5 平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	566番3
	地	目	雑種地
	地	積	288平方メートル
7	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	582番1
	地	目	宅地
	地	積	204.95平方メートル
8	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	581番1
	地	目	宅地
	地	積	307.43平方メートル
9	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	580番1
	地	目	宅地
	地	積	29.75平方メートル
10	所	在	旭市二字井戸尻582番地1、581番地1
	家屋	番号	582番1
	種	類	倉庫



物 件 目 録

	構 造	鉄骨造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 245.40平方メートル 2階 81.75平方メートル
11	所 在	旭市ニ字井戸尻581番地1、580番地1
	家屋 番号	581番1
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 80.28平方メートル 2階 68.08平方メートル
12	所 在	旭市ニ字井戸尻581番地1
	家屋 番号	581番1の2
	種 類	事務所
	構 造	鉄骨造陸屋根2階建
	床 面 積	1階 65.32平方メートル 2階 44.62平方メートル
13	所 在	旭市ニ字井戸尻567番地、566番地2、566番地4
	家屋 番号	567番
	種 類	倉庫
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 423.47平方メートル 2階 109.15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	
土地	物件1乃至6	
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至6） ☐ 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 上記の者が物件1乃至4土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が物件5及び6土地上に下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原（物件5、6関係）」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	8枚目「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件13	
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： ☐ 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倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原（物件13関係）」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	8枚目「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日	
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〈単独〉）

占有者及び占有権原 (物件5、6関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■メモリアルガーデン株式会社	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■セノスHD株式会社取締役(所有者の関係者))の陳述／■提示文書(占有者回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年11月16日ころ(目的外建物の建築計画概要書記載の工事着手予定年月日から推定)	
最初の	契約日	令和3年11月16日	
契約等	期間	令和3年11月16日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有者が作成した回答書の要旨は、以下のとおりである。 ・メモリアルガーデン株式会社が物件5及び6土地上の建物を所有し、現在、両土地を使用している。 ・物件5及び6土地所有者との間において両土地の使用に係る契約は締結しているが、契約書等が見当たらず、確かな記憶もないため、契約の詳細は不明である。 ・物件5及び6土地上の目的外建物の建築工事は、建築業者が竣工期限を守らないため請負契約を解除し、令和5年8月31日に中断した。今後の建築工事の再開については未定である。	
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 占有者回答書の内容から、工事着手時において物件5及び6土地の使用について両社間で何らかの合意があったものと推定する。現在、メモリアルガーデン株式会社は土地所有者に対し地代を支払っていないとのことであるから、その占有権原を使用借権と判断した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件13関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■メモリアルガーデン株式会社 (賃借人)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■セノスHD株式会社取締役(所有者の関係者))の陳述 ■提示文書(建物賃貸借契約書(事業用)、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10月1日ころ	
最初の契約等	契約日	令和4年10月1日	
	期間	令和4年10月1日から ■令和7年9月30日まで 3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	
現在の契約等	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30,000円 (毎 限り 分支払) ■前払 (令和4年10月分から令和7年9月分 1,080,000円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■建設事業の事務所・倉庫としてのみ使用	
その他		・令和5年8月20日に本建物の所有権移転に伴い貸主が前所有者である債務者から現所有者株式会社セノスに変更されている。 ・上記賃料は当時の貸主との間で締結された契約における賃料であり、貸主の変更に伴い、令和7年10月1日から賃料年額360,000円を毎年9月末日までに翌年分を振込送金又は持参して支払う内容に変更されている。	
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

目的外建物の概況 (物件5、6関係)	
所 在	千葉県旭市二字井戸尻566番1、566番3
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造2階建 (屋根は不明)
床 面 積 (概 略)	496.77m ² (千葉県海匠土木事務所建築宅地課備え付けの建築計画概要書の記載内容に基づく)
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (メモリアルガーデン株式会社) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 外観(写真⑤⑥参照)及び関係人の陳述等から、本目的外建物の建築工事は未了(未完成)となっているものと推定する。なお、千葉県海匠土木事務所建築宅地課備え付けの建築計画概要書によると、本目的外建物の工事着工予定年月日は「令和3年11月16日」であり、工事完了予定年月日は「令和4年5月11日」である。 2 上記建築計画概要書には主要用途が「長屋(3戸)」と記載されており、関係人の陳述によると、本目的外建物は、メモリアルガーデン株式会社の社員らの住居として使用する目的で着工したとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1乃至6について

- 1 物件1乃至6土地は、物件13建物及び目的外建物の敷地等として一体的に利用されており、物件1土地の南側が幅員約16メートルの国道126号線に接する。物件1土地は駐車スペースとなっており(写真②参照)、物件2乃至4土地上に物件13建物が建在し(写真①参照)、物件5及び6土地上に目的外建物が建在している(写真⑤参照)。なお、物件1乃至6土地の北側と東側も道路に接するが、評価人の調査によれば、いずれの道路も建築基準法上の道路には該当しないとのことである。
- 2 物件1乃至6土地の東側道路は、物件1乃至6土地より約1メートル低い。
- 3(1) 物件1乃至3土地について法務局備え付けの地積測量図はないが、物件3土地の北東端付近及び物件1土地の南東端付近には境界杭が存在するため、これらにより北側・東側・南側の境界線を概ね認識することは可能である。また、西側隣接地(570番1、568番1)との境界線付近にはブロック塀が一部存在する。
- (2) 物件5及び6土地については法務局備え付けの地積測量図があり、各隣接地との境界線は地積測量図と照合することにより、概ね認識することが可能である。物件6土地の西側は水路に接する。
- 4 物件1土地の南西端付近に電柱がある。また、物件1土地と物件2土地の境界線付近の一部にブロック塀が存在するが、劣化が進んでいる。

■物件13について(写真①参照)

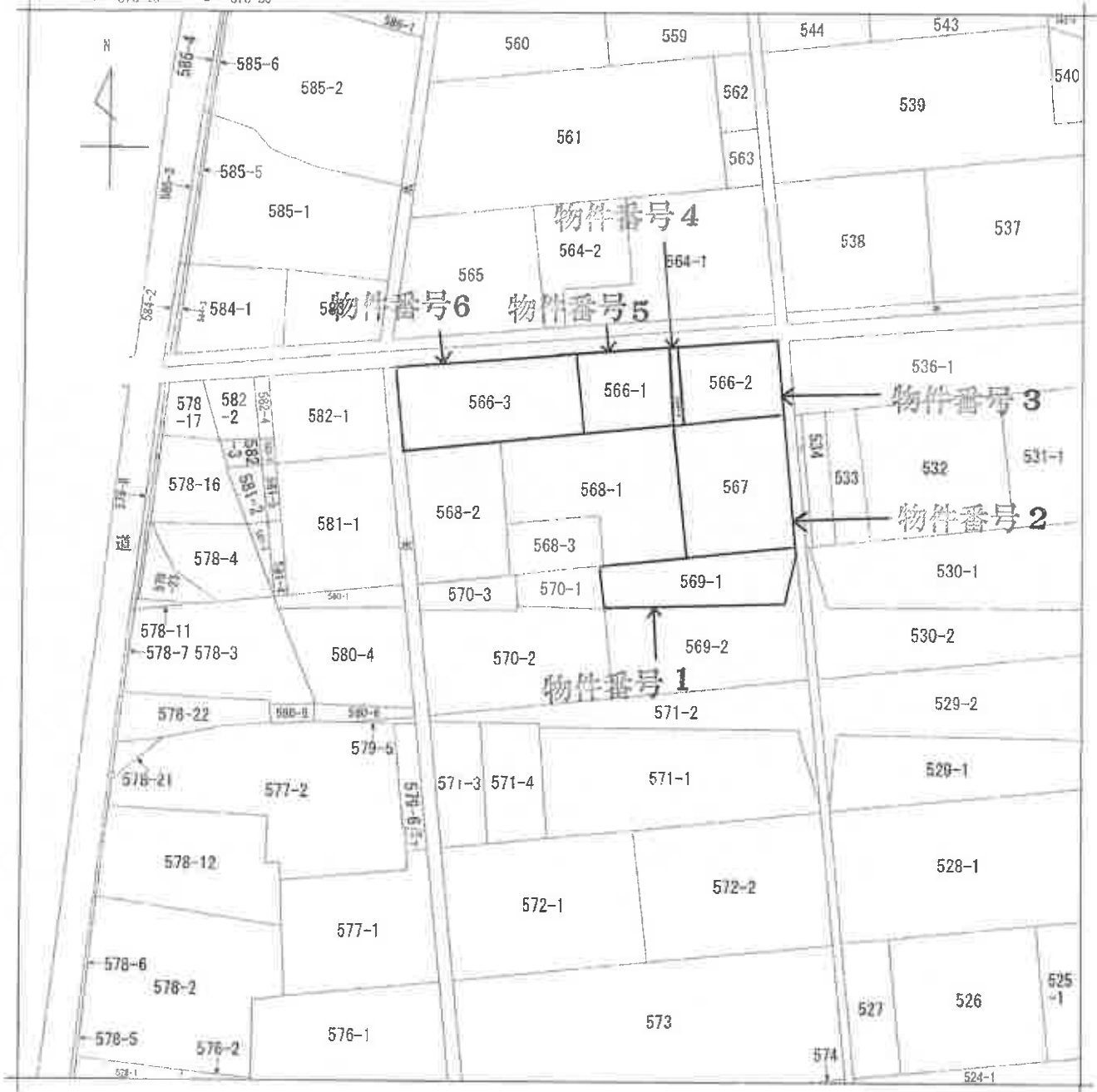
- 1 物件13建物の内部は、鉄骨等の建築資材や農機具等が置かれており(写真③参照)、現に倉庫として利用されている。天井にクレーンが1基設置されているが、表面が錆びており、長期間使用されていない様子であった。なお、同建物は過去に鋼材加工等を業とする法人が所有権を有していたことから、同建物は鋼材等の保管場所として使用されていたものと推測する。
- 2 物件13建物の南側に出入口用の電動シャッターがある。北側部分が2階建てになっており、階段が設置されている(写真④参照)。2階部分にベルトコンベアの一部と思われる部品が置かれていた。
- 3 物件13建物の内部は経年劣化が進んでいる。また、外壁等の一部が損傷しており、穴が開いた状態である。床に鳥の糞が見られた。東側外壁面には元所有者と思われる社名の一部が表示されたままになっている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■セノスHD株式会社 取締役	当社は、物件1～13の所有者である株式会社セノスの資産管理をしている会社です。株式会社セノスは、当社のグループ会社になります。 現在、物件10、11、12の各建物は空き家ですが、物件13建物については、当社のグループ会社であるメモリアルガーデン株式会社に賃貸し、同社が倉庫として使用しています。株式会社セノスは、物件13を使用したことはありません。 物件5及び6の上に建っている建物は、メモリアルガーデン株式会社の社員らの住居として使用する目的で着工したのですが、昨年後半頃に工事が中断し、未完成の状態です。当該建物を着工した当時の物件5及び6土地の所有者は千葉緑環境システム株式会社(債務者)であり、同社とメモリアルガーデン株式会社との間で物件5及び6土地の使用についていかなる合意がされていたかは不明です。メモリアルガーデン株式会社から地代は受け取っていません。 (令和6年7月2日に電話聴取、同8日に面談聴取) 物件5及び6土地上の建物については、外装工事はほぼ終わっていますが、予定していた竣工日を過ぎても完成しなかったため、請負契約を解除しました。内装は内壁クロスが貼られておらず、水回り設備も入っていない状態です。 当該建物の建築は千葉県外から呼び寄せた職人グループに依頼しており、特定の建築会社等に依頼したものではありません。当該建物の建築に必要な資材はすべてメモリアルガーデン株式会社側が提供しています。職人らに対する報酬は支払い済みですので、職人らとの間で契約解除に伴うトラブルはありません。 当該建物は、現在、メモリアルガーデン株式会社が管理しています。 (令和6年9月2日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月20日 (木) ①14:25-14:55 ②15:35-15:45 ③16:15-16:20	①物件所在地 ②匝瑳市役所税務課 ③千葉地方法務局 匝瑳支局	①物件確認、占有調査(物件10～13建物につき空き家の可能性あり。物件5・6土地上に目的外建物が建在している可能性あり)、外観写真撮影 ②目的外建物の調査(物件5・6土地上に登録された建物なし) ③目的外建物の登記有無調査(物件5・6土地上に登録された建物なし)
6年6月28日 (金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	所有者に対し連絡依頼書面発送
6年7月2日 (火) 15:05-15:17	同上	所有者の関連会社役員より物件10～13建物の占有状況等を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
6年7月8日 (月) 11:00-12:30	物件所在地	所有者の関連会社役員が立会いのうえ評価人とともに物件1～13の立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
6年7月16日 (火) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	メモリアルガーデン株式会社宛てに物件5, 6土地上の目的外建物に関する照会書発送 (7月29日に回答書受領)
6年9月2日 (月) 11:35-11:45	同上	所有者の関連会社役員より物件5・6土地上の目的外建物について電話聴取
6年9月10日 (火) 13:35-13:40	物件所在地	目的外建物の外観調査
(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、立会人を立ち合わせ、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



(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	旭市二字井戸尻				地番	568番3			
出力 尺	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。

令和6年4月22日
千葉地方法務局匝瑳支局
登記官

請求番号：18-3
(1/1)

(11 枚目)

登記年月日：平成13年7月30日

105298

地積測量図

13-7-30

地番	566-4
土地の所在	旭市二字井戸尻

三斜求積表

地番	NO.	辺長	高さ	面積
(B) 566-4		10.94	1.10	12.0340
		10.94	1.36	14.8784
			底面積	26.9124
			底面積	13.45620
			底面積	13.45 m ²

地番	NO.	辺長	高さ	面積
(A) 566-1		148.76		13.45620
			底面積	135.3080
			底面積	135.30 m ²
			底面積	

物件番号4

物件番号5

平成13年七月参〇日登記

境界線の表示
黒P-----県ブラスチック杭
K-----既存コンクリート杭
P-----ブラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 250

13年7月6日(作製)

(千張以上地家屋調査士会用紙)

請求番号 18-4

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和47年6月16日

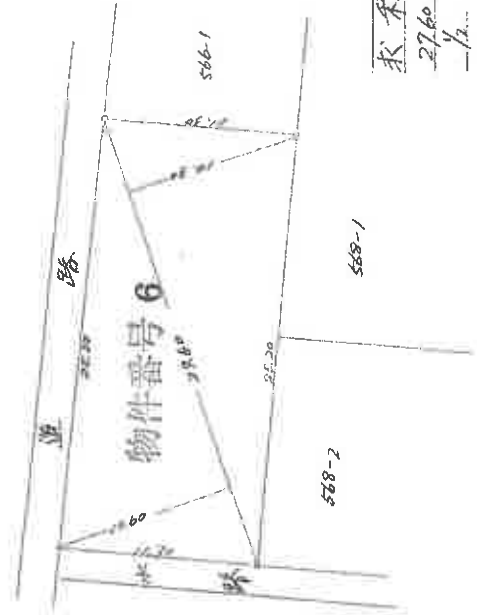
105297

地積測量図

47.6.16

地番	566-3
土地の所在	旭市=字井尻

昭和47年6月16日	製作年月日
製作者	



求積
 $27.60 (10.60 + 10.20) / 2 = 576.84$
 288.42
 288.42

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

これは図面に記録された測量図を説明した書面である。
令和4年4月21日 千葉地工芸技術専門学校

登記年月日：平成14年1月11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。

令和6年4月22日

千葉県地方法務局登記部

登記簿

(14 枚目)

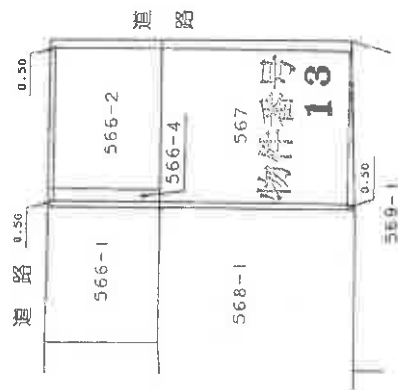
建物図面
各階平面図 (4.1)

2992 各階平面図

家屋番号 567番

建物の所在 旭市二字井戸尻567番地, 566番地2, 566番地4

平成14年1月11日登記



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成10年10月16日

これに図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年4月22日 千葉県法務局市川支局 登記官

2993

各階平面図

建物図面

家屋番号 567

各階平面図 10, 10, 16

建物の所在 旭市二字井戸尻567番地、566番地4、566番地2

2 階

14.75

物件番号 13

1 階

14.75

物件番号 13

求 積 表

7.40 × 14.75 = 109.1500

床面積 109.1500
109.15 m²

求 積 表

28.71 × 14.75 = 423.4725

床面積 423.4725
423.47 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

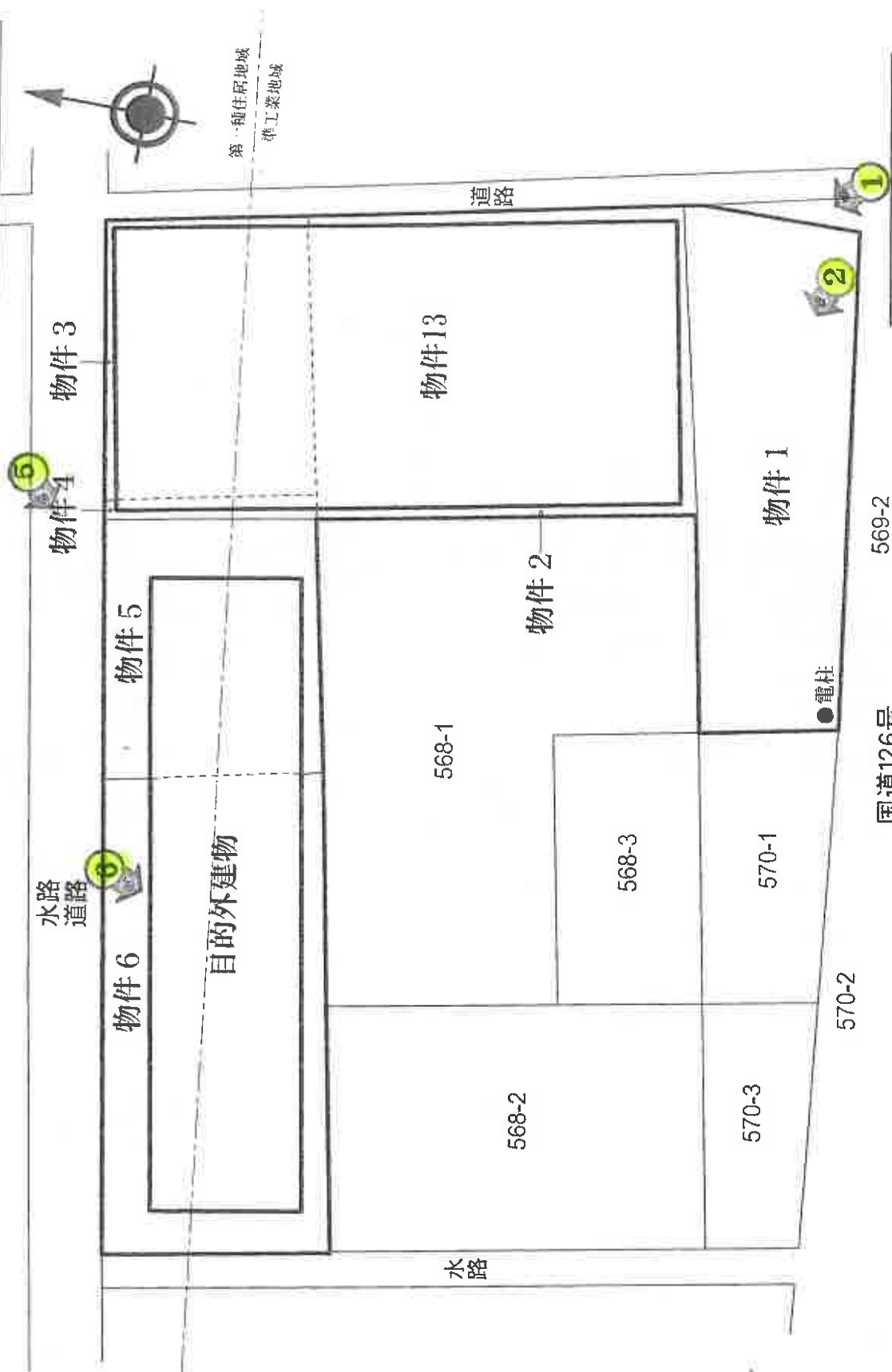
(千葉県土質系測量士協会の印)

請求番号 25-2

A3判をA4判に縮小

写真撮影位置と方向

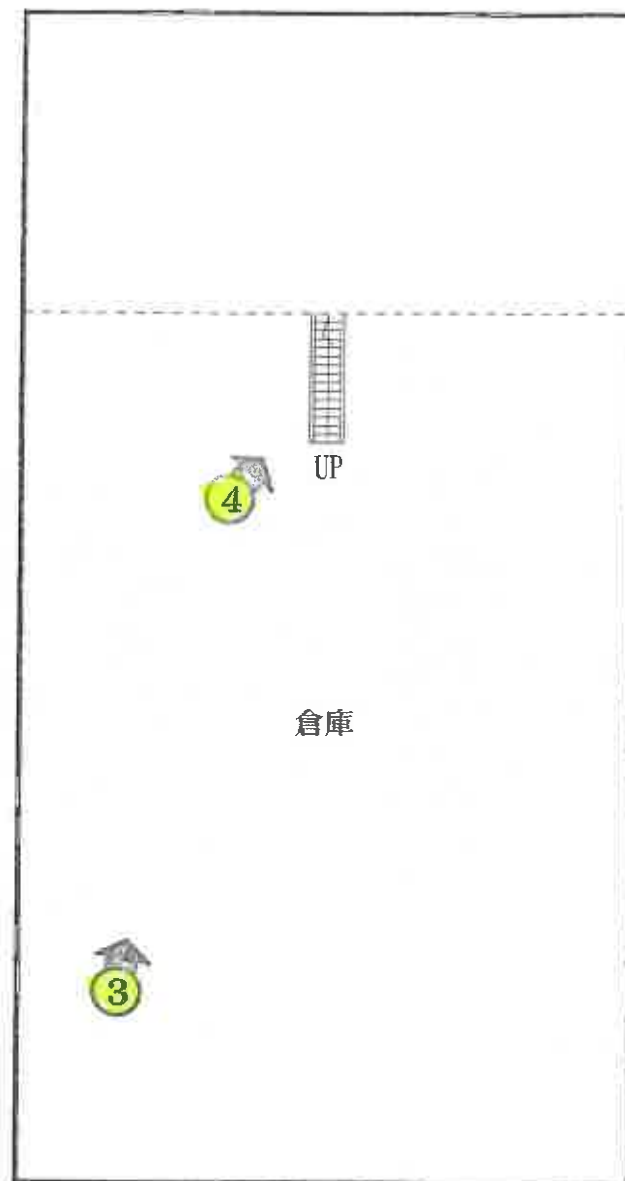
土地建物位置関係図



本図は公図、建築計画概要書及び建物図面等を基に実査により作成した概略図です

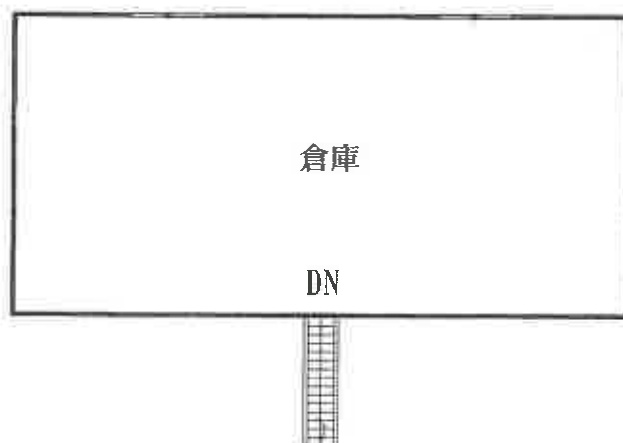


◀○ 写真撮影位置と方向



1 階

電動シャッター



2 階



①



②

物件 1



③



④



⑤

目的外建物



⑥

令和6年(ケ)第152号
令和6年6月14日受理
令和6年9月26日提出

現況調査報告書

(第2分冊 物件7乃至12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 旭市二字井戸尻
地 番 569 番 1
地 目 宅地
地 積 201.00 平方メートル
- 2 所 在 旭市二字井戸尻
地 番 567 番
地 目 宅地
地 積 294.00 平方メートル
- 3 所 在 旭市二字井戸尻
地 番 566 番 2
地 目 宅地
地 積 138.84 平方メートル
- 4 所 在 旭市二字井戸尻
地 番 566 番 4
地 目 宅地
地 積 13.45 平方メートル
- 5 所 在 旭市二字井戸尻
地 番 566 番 1
地 目 雑種地
地 積 135 平方メートル



物 件 目 録

6	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	566 番 3
	地	目	雑種地
	地	積	288 平方メートル
7	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	582 番 1
	地	目	宅地
	地	積	204.95 平方メートル
8	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	581 番 1
	地	目	宅地
	地	積	307.43 平方メートル
9	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	580 番 1
	地	目	宅地
	地	積	29.75 平方メートル
10	所	在	旭市二字井戸尻 582 番地 1、581 番地 1
	家屋	番号	582 番 1
	種	類	倉庫



物件目録

	構造	鉄骨造スレート葺2階建
	床面積	1階 245.40平方メートル 2階 81.75平方メートル
11	所在	旭市二字井戸尻581番地1、580番地1
	家屋番号	581番1
	種類	居宅
	構造	木造瓦葺2階建
	床面積	1階 80.28平方メートル 2階 68.08平方メートル
12	所在	旭市二字井戸尻581番地1
	家屋番号	581番1の2
	種類	事務所
	構造	鉄骨造陸屋根2階建
	床面積	1階 65.32平方メートル 2階 44.62平方メートル
13	所在	旭市二字井戸尻567番地、566番地2、566番地4
	家屋番号	567番
	種類	倉庫
	構造	鉄骨造スレート葺2階建
	床面積	1階 423.47平方メートル 2階 109.15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		
土地	物件7乃至9		
現況地目	☒ 宅地（物件7乃至9） ☐ 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7乃至9土地上に物件10乃至12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	7枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件10		
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：2階 約144.75㎡		
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 上記の者が物件10建物を倉庫（空き家）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	・物件10建物は、物件7及び8土地上に建在する。 ・7枚目「その他の事項」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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
土 地				
現況地目				
形 状				
占有者及び占有状況				
下記以外の建物 (目的外建物)				
その他の事項				
建 物				
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 : 1階 約82.68㎡ 2階 約73.78㎡			
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 上記の者が物件11建物を居宅(空き家)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	・物件11建物は、物件8及び9土地上に建在する。 ・7枚目「その他の事項」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

不動産の表示	「物件目録」のとおり									
住居表示	未実施									
土 地										
現況地目										
形 状										
占有者及び占有状況										
下記以外の建物 (目的外建物)										
その他の事項										
建 物										
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：事務所・倉庫 ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 約74.02㎡ 2階 約49.12㎡									
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件12建物を事務所・倉庫(空き家)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	・物件12建物は、物件8土地上に建在する。 ・7枚目「その他の事項」記載のとおり									
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号			
[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号								
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

そ の 他 の 事 項

■ 物件 7 乃至 9 について

- 1 物件 7 乃至 9 土地は、物件 10 乃至 12 建物の敷地等として一体的に利用されており、物件 9 土地の南側が幅員約 16 メートルの国道 126 号線に接する(写真①参照)。なお、物件 7 土地の北側も道路に接するが、評価人の調査によれば、建築基準法上の道路には該当しないとのことである。
- 2 公図上、物件 9 土地の西端部分が北西側隣接地(581番4)の南側を塞いで国道との間に介在した形になっているが、現況は判然としない。
- 3 物件 7 乃至 9 土地について法務局備え付けの地積測量図がなく、境界線は判然としないが、北側と南側は道路に接し、東側は水路に接しているため、北側・東側・南側の境界線を概ね認識することは可能である。また、西側の各隣接地との間にはブロック塀が存在している。

■ 物件 10 について(写真②参照)

- 1 物件 10 建物の内部はほぼ空の状態であり、倉庫としての利用実態は認められない(写真③参照)。天井にクレーンが 2 基設置されているが、表面が錆びており、長期間使用されていない様子であった。なお、同建物は過去に鋼材加工等を業とする法人が所有権を有していたことから、同建物は鋼材等の保管場所として使用されていたものと推測する。
- 2 物件 10 建物の南東側 2 階倉庫部分が増築(約 63 平方メートル)されており、階段が設置されている(間取図及び写真④参照)。
- 3 物件 10 建物の南側外壁の西側部分が取り除かれて物件 12 建物の倉庫部分と繋がっている(写真⑤参照)。
- 4 物件 10 建物の内部は経年劣化が進んでいる。また、外壁等の一部が損傷しており、穴が開いた箇所もある。

■ 物件 11 について(写真⑥参照)

- 1 物件 11 建物は廃墟と化しており、内部は空の状態の人が生活している実態は認められない(写真⑦⑧参照)。1 階部分は天井・内壁の大部分が取り除かれた状態であり、2 階も床がすべて取り除かれて危険であるため、2 階部分に立ち入ることができなかった。
- 2 物件 11 建物内の 3 箇所が増築(約 8.1 平方メートル)されている(間取図参照)。

■ 物件 12 について(写真⑨参照)

- 1 物件 12 建物の内部はほぼ空の状態であり、事務所兼倉庫としての利用実態は認められない(写真⑩⑪参照)。1 階東側部分が事務所、1 階西側部分が倉庫であり、互いに内部で行き来することができる(間取図参照)。2 階北側部分は和室 2 部屋、2 階南側部分はテラスであり、和室 2 室とテラスを仕切る壁と和室 2 室の床の一部が取り除かれており、危険なため 2 階部分に立ち入ることができなかった。和室 2 室内に建築資材と推測される物が置かれていた(写真⑫参照)。
- 2 物件 12 建物内の 5 箇所が増築(約 13.2 平方メートル)されている(間取図参照)。2 階東側部分の一部が増築され(間取図増築部分⑤)、物件 11 建物に通じる渡り廊下(階段)になっているが、危険なため立ち入ることができなかった。
- 3 物件 12 建物の北側外壁の西側部分が取り除かれて増築され、物件 10 建物と繋がっている(写真⑬参照)。
- 4 物件 12 建物の内部は経年劣化が進んでおり、事務所の床材が剥がれて浮いた状態である(写真⑭参照)。
- 5 物件 12 建物の南側には下屋が造作されていたと思われるが、現在は鉄骨の骨組みのみが残っている(写真⑮参照)。

(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
■セノスHD株式会社 取締役	当社は、物件1～13の所有者である株式会社セノスの資産管理をしている会社です。株式会社セノスは、当社のグループ会社になります。 現在、物件10、11、12の各建物は空き家ですが、物件13建物については、当社のグループ会社であるメモリアルガーデン株式会社に賃貸し、同社が倉庫として使用しています。株式会社セノスは、物件13を使用したことはありません。 物件5及び6の上に建っている建物は、メモリアルガーデン株式会社の社員らの住居として使用する目的で着工したのですが、昨年後半頃に工事が中断し、未完成の状態です。当該建物を着工した当時の物件5及び6土地の所有者は千葉緑環境システム株式会社(債務者)であり、同社とメモリアルガーデン株式会社との間で物件5及び6土地の使用についていかなる合意がされていたかは不明です。メモリアルガーデン株式会社から地代は受け取っていません。 (令和6年7月2日に電話聴取、同8日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月20日 (木) 14:25-14:55	物件所在地	物件確認、占有調査(物件10～13建物につき空き家の可能性あり)、外観写真撮影
6年6月28日 (金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	所有者に対し連絡依頼書面発送
6年7月2日 (火) 15:05-15:17	同上	所有者の関連会社役員より物件10～13建物の占有状況等を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
6年7月8日 (月) 11:00-12:30	物件所在地	所有者の関連会社役員が立会いのうえ評価人とともに物件1～13の立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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、立会人を立ち合わせ、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

登記年月日：昭和44年6月25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4月22日 千葉県建設局建築部

登記号

請求番号 18-6

3010

家屋番号 582番地21

建物の所在 旭市二丁目五番地21

建築物平面図

44.6.25

昭和44年6月24日	製作年月日
申請人	製作者

1階床面積
15.00 x 15.00 = 225.00
24.50 x 24.50 = 600.25

2階床面積
15.00 x 5.45 = 81.75
24.50 x 5.45 = 133.525

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500 1/200

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
令和6年4月22日 千葉県土地家屋調査局 登記部

登記簿

(12枚目)

請求番号：18-7

A3判をA4判に縮小

3008

建各

物階

平

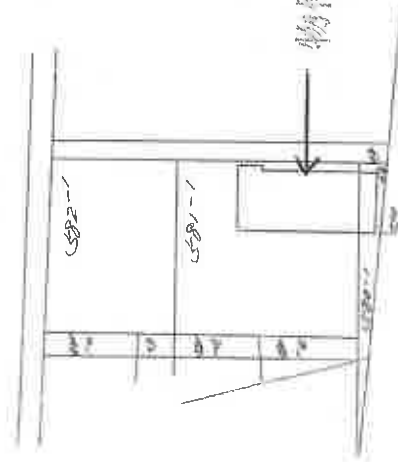
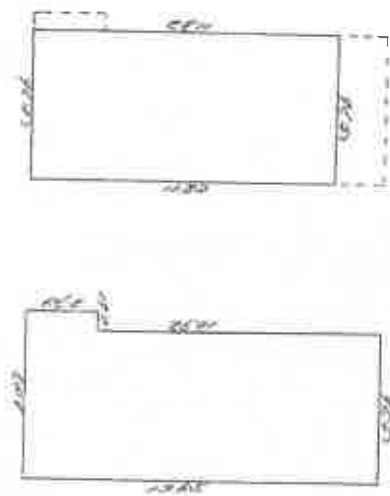
図面

図面

50.2.28

家屋番号 ~~581-1~~

建物の所在 但市=岩井町 581-1 580-1



物件番号11

床面積
1階

12.0m x 15.0m = 180.00
3.0m x 1.5m = 4.50
計 184.50

2階

1.5m x 1.5m = 2.25
1.5m x 1.5m = 2.25
計 4.50

道 路

縮尺 1/500 1/200

(千葉県土地家屋調査士会 用紙)

昭和50年2月7日
作製年月日

作製者

申請人

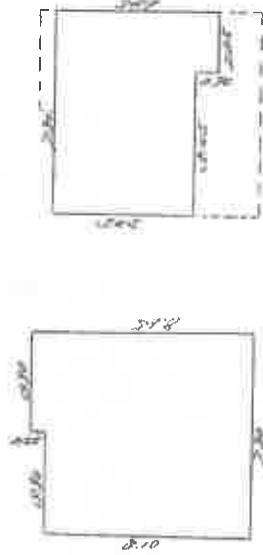
3009

家屋番号	50-1-1-2
建物の所在	旭市二丁目50-1-1

建各階平面図

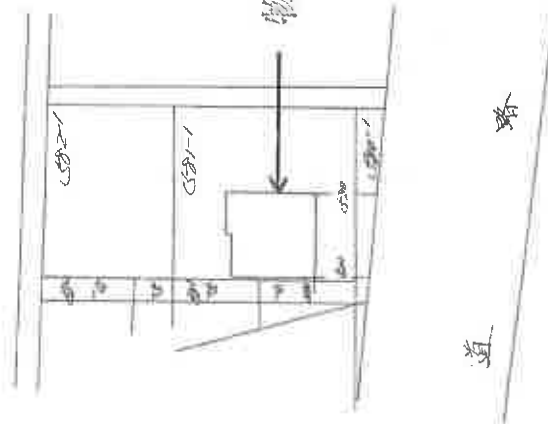
50.2.28

昭和50年2月27日	製作年月日
作製者	



床面図

物体番号12



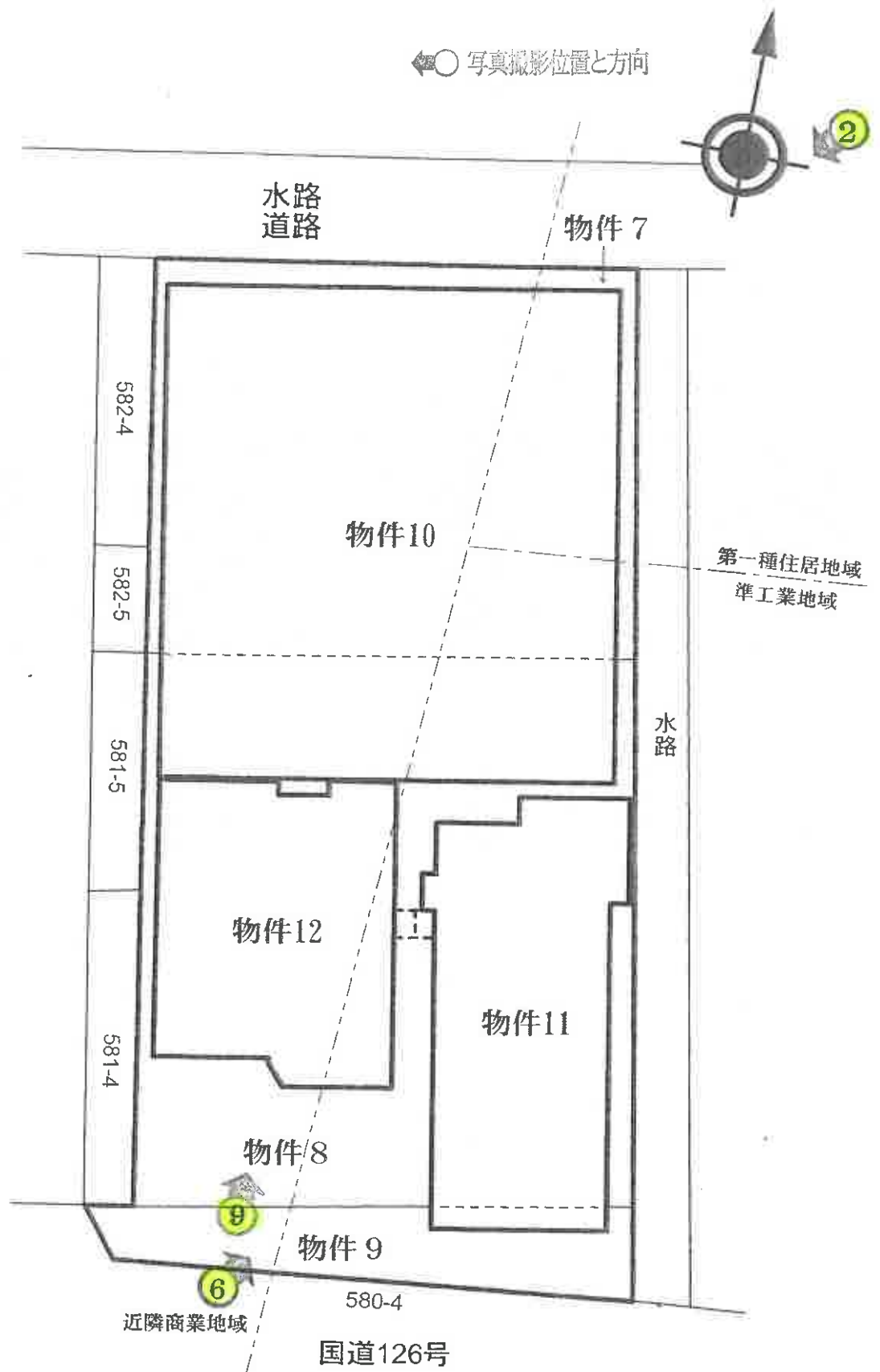
5.58 x 2.00 = 11.16
8.10 x 2.00 = 16.20
11.16 + 16.20 = 27.36

5.58 x 2.00 = 11.16
8.10 x 2.00 = 16.20
11.16 + 16.20 = 27.36

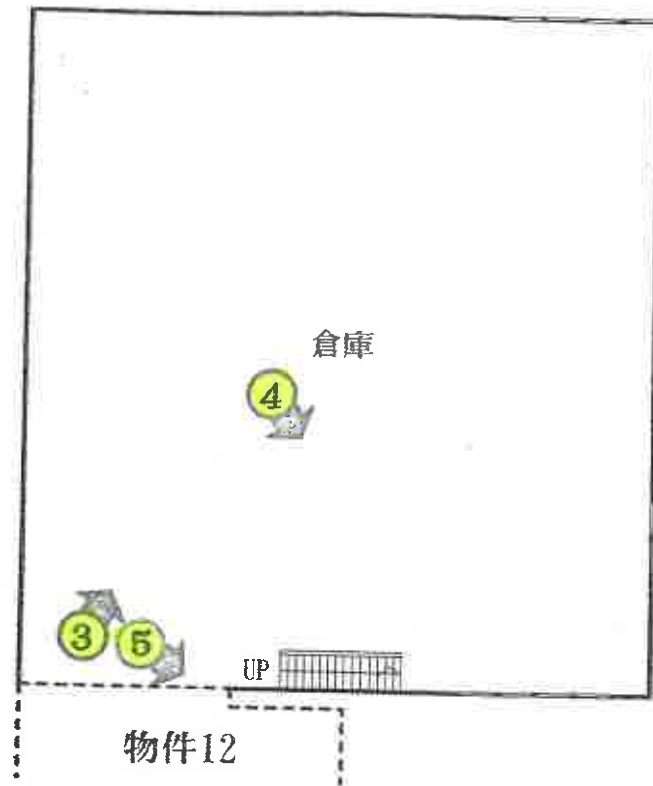
縮尺	1/500
----	-------

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

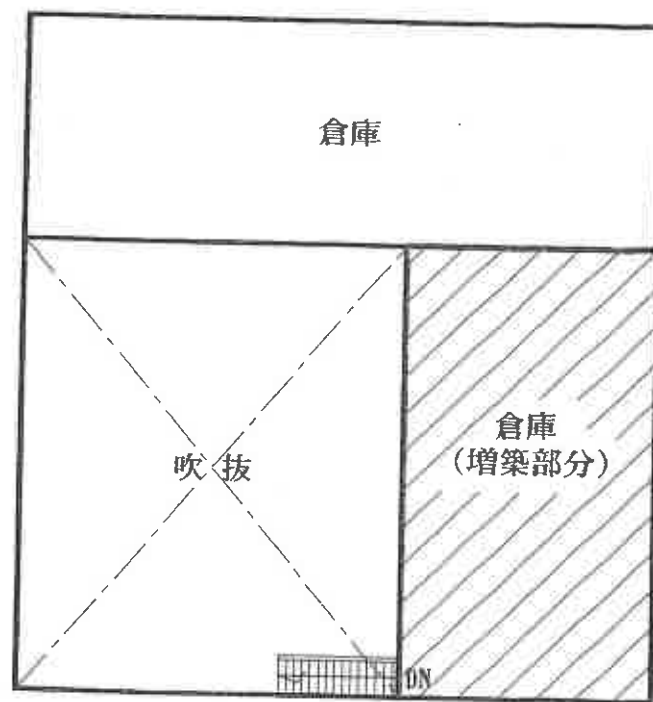
土地建物位置関係図



本図は公図及び建物図面等を
を基に実査により作成した
概略図です



1階

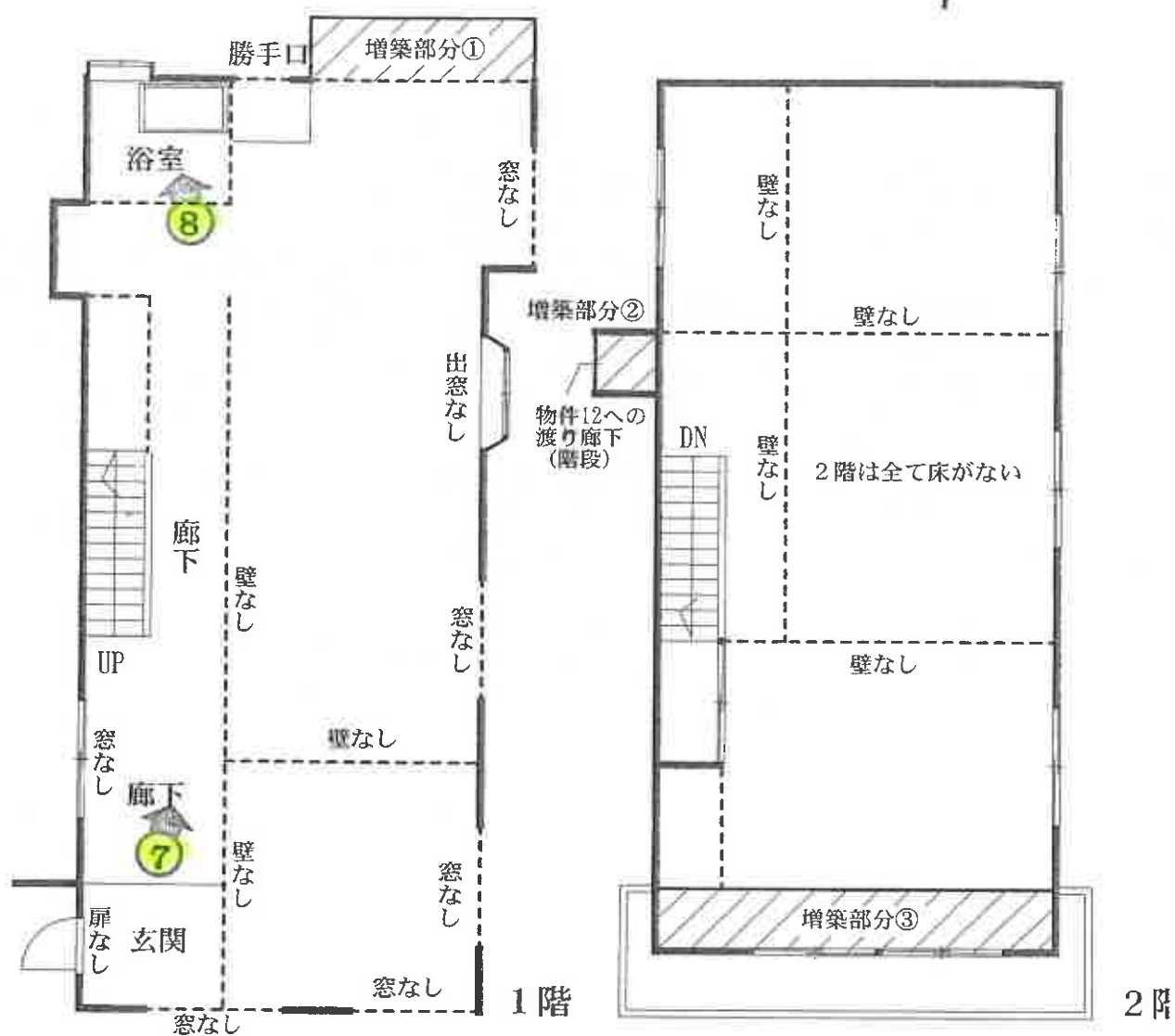


2階

間 取 図

写真撮影位置と方向

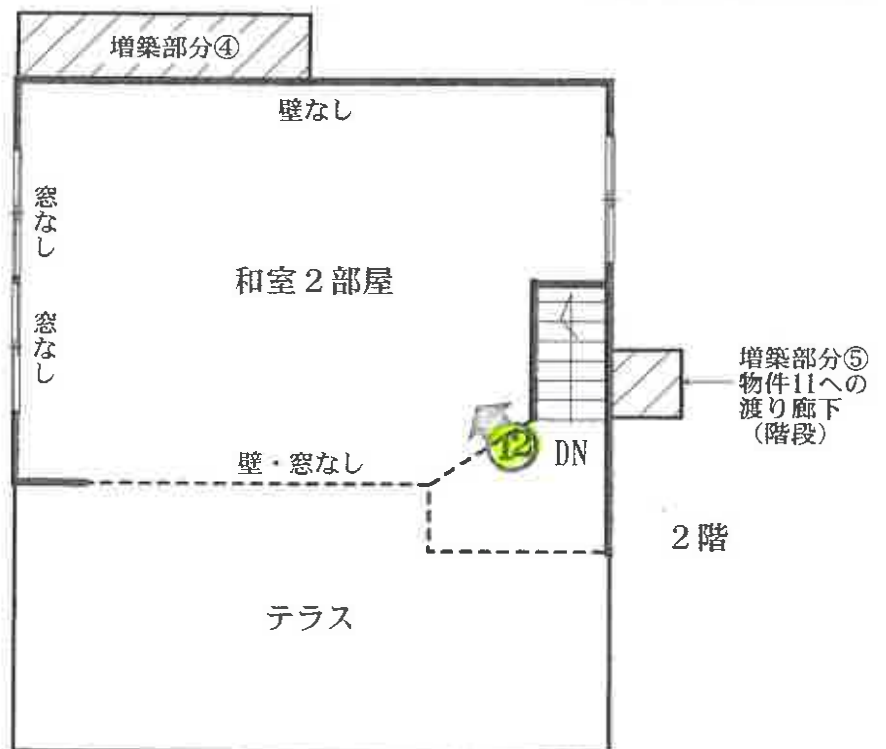
物件 11



評価人作成



←○写真撮影位置と方向





①



②

物件10



③

クレーン



④

増築部分



⑤

物件12建物の倉庫部分と
繋がっている



⑥

物件11



⑦



⑧



⑨

下屋の骨組みが残っている

物件12



⑩

床材が剥がれて浮いている



⑪

物件10建物と繋がっている



⑫

建築資材と推測される物

令和6年（ケ）第152号

令和7年5月2日 現地調査

令和7年6月18日 評価

第2025-13号 発行番号

令和7年6月19日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

補充評価書

提出日：令和6年9月26日、発行番号：第2965号-1及び第2965号-2の評価書（事件番号：令和6年（ケ）第152号。以下原評価書という。）について、物件7～9上に物件5・6上の目的外建物の建築確認における敷地設定部分があり、当該要因を減価のうえ、一体として評価することが望ましいと判断されたため、補充評価するものです。なお、原評価書の評価人と補充評価書の評価人は別であり、建物調査等については原評価書の調査、記載等に従い評価を行ったものです。

評価人 不動産鑑定士

橘 英 雄

第1 評価額

一括価格	
金 20,470,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金940,000円
物件2（土地）	金1,370,000円
物件3（土地）	金650,000円
物件4（土地）	金60,000円
物件5（土地）	金1,820,000円
物件6（土地）	金3,890,000円
物件7（土地）	金960,000円
物件8（土地）	金1,430,000円
物件9（土地）	金140,000円
物件10（建物）	金2,360,000円
物件11（建物）	金950,000円
物件12（建物）	金870,000円
物件13（建物）	金5,030,000円

- 1 一括価格は、物件1～13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1～4の内訳価格は物件13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13

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り、物件 5・6 の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7～9 の内訳価格は物件 10～12 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 10～12 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
3	物件目録記載のとおり。		同 左
4	物件目録記載のとおり。		同 左
5	物件目録記載のとおり。		地 目 宅地
6	物件目録記載のとおり。		地 目 宅地
7	物件目録記載のとおり。		同 左
8	物件目録記載のとおり。		同 左
9	物件目録記載のとおり。		同 左

10	物件目録記載のとおり。	住居表示 未実施区域 床面積 2階 約 144.75 m ²
11	物件目録記載のとおり。	住居表示 未実施区域 床面積 1階 約 82.68 m ² 2階 約 73.78 m ²
12	物件目録記載のとおり。	住居表示 未実施区域 種類 事務所・倉庫 床面積 1階 約 74.02 m ² 2階 約 49.12 m ²
13	物件目録記載のとおり。	住居表示 未実施区域 同 左
番号	特 記 事 項	
1～13	物件5・6土地には、目的外建物が建在している。 その他は、第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。	

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 旭市二字井戸尻
地 番 569 番 1
地 目 宅地
地 積 201.00 平方メートル
- 2 所 在 旭市二字井戸尻
地 番 567 番
地 目 宅地
地 積 294.00 平方メートル
- 3 所 在 旭市二字井戸尻
地 番 566 番 2
地 目 宅地
地 積 138.84 平方メートル
- 4 所 在 旭市二字井戸尻
地 番 566 番 4
地 目 宅地
地 積 13.45 平方メートル
- 5 所 在 旭市二字井戸尻
地 番 566 番 1
地 目 雑種地
地 積 135 平方メートル



物 件 目 録

6	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	566 番 3
	地	目	雑種地
	地	積	288 平方メートル
7	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	582 番 1
	地	目	宅地
	地	積	204.95 平方メートル
8	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	581 番 1
	地	目	宅地
	地	積	307.43 平方メートル
9	所	在	旭市二字井戸尻
	地	番	580 番 1
	地	目	宅地
	地	積	29.75 平方メートル
10	所	在	旭市二字井戸尻 582 番地 1、581 番地 1
	家屋	番号	582 番 1
	種	類	倉庫



物 件 目 録

	構 造	鉄骨造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 245.40平方メートル 2階 81.75平方メートル
11	所 在	旭市二字井戸尻581番地1、580番地1
	家屋 番号	581番1
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 80.28平方メートル 2階 68.08平方メートル
12	所 在	旭市二字井戸尻581番地1
	家屋 番号	581番1の2
	種 類	事務所
	構 造	鉄骨造陸屋根2階建
	床 面 積	1階 65.32平方メートル 2階 44.62平方メートル
13	所 在	旭市二字井戸尻567番地、566番地2、566番地4
	家屋 番号	567番
	種 類	倉庫
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 423.47平方メートル 2階 109.15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1～9）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「旭駅」の北西方・道路距離約 750m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	ロードサイド飲食店舗、営業所等が建ち並ぶ中に一般住宅も見られる国道沿いの路線商業地域。	
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)	西方市道から 25m までの部分	
	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	—
	西方市道から 25m までの部分を除いた国道から 25m までの部分	
	都市計画区分	非線引都市計画区域
画 地 条 件	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	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	—
	上記 2 つの用途地域以外の部分	
	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第 1 種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
接 面 道 路 の 状 況	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	日影規制 (5h-3h、4m)
画 地 条 件	形状 (不整形)、地勢 (ほぼ平坦)、接道方位 (南、東、北の三方路地)、間口 (約 42.5m (約 26m と 約 16.5m の合計))、奥行 (約 39m)、地積 (1,612.42 m ² (特記事項参照))、物件 6 と物件 7～9 の間に水路が介在する。	
接 面 道 路 の 状 況	南側国道 (126 号)、幅員 (約 16m)、連続性 (良好)、舗装 (有)、歩道 (有)、側溝 (有)、高低差 (道路とほぼ等高)	
	東側認定外公道、幅員 (約 1.5m)、連続性 (普通)、舗装 (無)、歩道 (無)、側溝 (無)、高低差 (道路より約 1m 高い)	
	北側認定外公道、幅員 (約 3m～約 3.6m)、連続性 (普通)、舗装 (無)、歩	

	道（無）、側溝（反対側に一部有）、高低差（道路とほぼ等高ないし約 1m 高い）						
	<table><tr><td>建築基準法上の種類</td><td>南側：第 42 条 1 項 1 号道路 北側・東側：建築基準法上の道路扱いは無し</td></tr><tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr><tr><td>再建築の可否</td><td>特記事項参照</td></tr></table>	建築基準法上の種類	南側：第 42 条 1 項 1 号道路 北側・東側：建築基準法上の道路扱いは無し	セットバック	不要	再建築の可否	特記事項参照
建築基準法上の種類	南側：第 42 条 1 項 1 号道路 北側・東側：建築基準法上の道路扱いは無し						
セットバック	不要						
再建築の可否	特記事項参照						
土地の利用状況等	物件 1～4 は物件 13 建物の敷地、駐車スペースとして利用されている。 物件 5・6 は目的外建物の敷地として利用されている。 物件 7～9 は物件 10～12 建物の敷地として利用されており、ほぼ敷地いっばいにこれらの建物が建在している。隣地は西側が住宅・店舗、北側が道路を挟みアパート・駐車場・住宅、東側が道路を挟み農地・店舗の駐車場部分、中央部南側が住宅である。						
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。）	物件 1～6 部分 上水道 なし（但し国道側に本管あり） ガス配管 なし 下水道 なし（但し国道側に本管あり、認定外公道側については旭市上下水道課備付けの竣工図では下水道の本管があるが、図面記載の場所にマンホールが確認できなかったため不明瞭である。） 物件 7～9 部分 上水道 あり ガス配管 なし（LP ガス利用） 下水道 なし（浄化槽利用、但し前面及び背面に本管あり）						
土壌汚染等	・昭和 50 年の空中写真の調査では、物件 1・2 土地には物件 13 の増築前の建物の建在する状況、物件 3～6 は農地、駐車場の状況、物件 7～9 上には既に物件 10～12 の各建物の建在する状況が確認できる。平成 4 年の調査では、物件 13 建物が増築された状況が確認できる。また、令和 3 年末頃、物件 5・6 土地に目的外建物の建築が始まったものと思われる。その後、そのままの状況で現在に至っているものと推認される。 ・過去の住宅地図の調査では昭和 48 年の住宅地図には物件 7～9 上に「金島鋼材店」の記載があり、昭和 63 年の住宅地図には物件 1～4 上に「ソーコ」の記載があり、平成 19 年の住宅地図には物件 1～4 上に「金島鋼材(株)（作）」の記載がある。当該法人の閉鎖登記簿には目的に「1、鋼材の販売並びに加工業」、「2、前号に附帯する一切の業務」とあり、土壌汚染の存在する可能性を否定できないものと推定する。 ・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には指定されていない。																																																												
特記事項	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table><tr><th>地番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>568 番 1</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>380.16 m²</td><td>個人（共有）</td></tr><tr><td>568 番 2</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>251.00 m²</td><td>個人（共有）</td></tr><tr><td>568 番 3</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>95.86 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>569 番 2</td><td>公衆用道路</td><td>同左</td><td>320 m²</td><td>千葉県</td></tr><tr><td>570 番 1</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>76.03 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>578 番 3</td><td>公衆用道路</td><td>同左</td><td>323 m²</td><td>千葉県</td></tr><tr><td>580 番 4</td><td>公衆用道路</td><td>同左</td><td>238 m²</td><td>千葉県</td></tr><tr><td>581 番 4</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>19.83 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>581 番 5</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>14.04 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>582 番 4</td><td>宅地</td><td>雑種地</td><td>16.09 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>582 番 5</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>6.94 m²</td><td>個人</td></tr></table> ・物件 1 は駐車スペースとして更地となっており、南西端部に電柱があるほか、物件 1 と物件 2 との境界線付近の一部にブロック塀が存在するが、劣化が進んでいる。さらに、物件 2～4 いっぱいに物件 13 建物が建在しているが、物件 1 を建物敷地としても、物件 13 建物は建蔽率 60%を超過している可能性が高いものと思料される。但し概測であり精確には専門家の調査を要する。 ・物件 5・6 には、現在建築中の目的外建物（末尾※参照）がこれら 2 筆に跨って建在している。なお、現在、メモリアルガーデン株式会社は土地所有者に地代を支払っていないこと等から、当該目的外建物占有者の土地利用権原を使用借権と判断した。 ・物件 4～6 は、法務局備え付けの地積測量図があるが、物件 1～3 及び 7～9 は同図の備え付けがないため、縄伸びの有無等を判断するためには専門家の調査を要する。 ・物件 7 は物件 10 建物全部の敷地、物件 8 は物件 10 建物の一部、物件 11 建物の一部及び物件 12 建物（下屋の鉄骨柱を含む）の一部となっているため、各建物の敷地面積（割合）については各建物の建築面積を各敷地に建在する部分の合計建築面積で按分して以下のとおり査定した。なお、物件 8 のうち物件 10 建物の建在する建築面積を約 66 m²と推定し、その他各建物の現況建築面積は後記 2 建物の概況の面積を採用した。	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者	568 番 1	宅地	同左	380.16 m ²	個人（共有）	568 番 2	宅地	同左	251.00 m ²	個人（共有）	568 番 3	宅地	同左	95.86 m ²	個人	569 番 2	公衆用道路	同左	320 m ²	千葉県	570 番 1	宅地	同左	76.03 m ²	個人	578 番 3	公衆用道路	同左	323 m ²	千葉県	580 番 4	公衆用道路	同左	238 m ²	千葉県	581 番 4	宅地	同左	19.83 m ²	個人	581 番 5	宅地	同左	14.04 m ²	個人	582 番 4	宅地	雑種地	16.09 m ²	個人	582 番 5	宅地	同左	6.94 m ²	個人
	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者																																																								
	568 番 1	宅地	同左	380.16 m ²	個人（共有）																																																								
	568 番 2	宅地	同左	251.00 m ²	個人（共有）																																																								
	568 番 3	宅地	同左	95.86 m ²	個人																																																								
	569 番 2	公衆用道路	同左	320 m ²	千葉県																																																								
	570 番 1	宅地	同左	76.03 m ²	個人																																																								
	578 番 3	公衆用道路	同左	323 m ²	千葉県																																																								
	580 番 4	公衆用道路	同左	238 m ²	千葉県																																																								
	581 番 4	宅地	同左	19.83 m ²	個人																																																								
	581 番 5	宅地	同左	14.04 m ²	個人																																																								
	582 番 4	宅地	雑種地	16.09 m ²	個人																																																								
	582 番 5	宅地	同左	6.94 m ²	個人																																																								

	物件 10 の敷地面積 (敷地面積割合)	物件 11 の敷地面積 (敷地面積割合)	物件 12 の敷地面積 (敷地面積割合)
物件 8	約 91.30 m ² (約 29.7%)	約 114.06 m ² (約 37.1%)	約 102.07 m ² (約 33.2%)
物件 9		約 15.71 m ² (約 52.8%)	約 14.04 m ² (約 47.2%)

・物件 7～9 土地の西側一部約 50%は用途地域が近隣商業地域に含まれて指定建蔽率は 80%であり、それ以东は準工業地域・第 1 種住居地域で指定建蔽率はいずれも 60%となっており、それぞれの地域の面積按分により建蔽率が計算されるが、これを考慮しても、本件一体地上の物件 10～12 建物の建築面積の合計は指定建蔽率を超過している可能性が高いと思料される。但し概測であるため精確には専門家の調査を要する。

・物件 5・6 に存する目的外建物の建築計画概要書では物件 7～9 の東側（水路から約 5mの幅で約 177 m²（概測））を敷地として建築確認を受けており、千葉県海匠土木事務所建築宅地課によれば物件 7～9 上に建物を再建築する場合には、目的外建物の敷地設定を適法とする必要があるとのことであり、再建築に制約を受けることとなる。

・目的外建物の上水道については、旭市上下水道課によれば当初は北側の認定外公道に本管を埋設する計画であったが、工事はされなかったと聞いているとのことであり、上水道の状況は不明瞭である。

・公図上物件 9 の西端部は隣地 581 番 4 と国道の間に介在しているが、隣地の建物図面（家屋番号 578 番 4）では直接国道に面した記載となっており、当該部分が国道の一部となっている可能性も否定できず、境界が不明瞭である。

・物件 1・9 南側の国道は都市計画道路 3・4・12（計画決定）となっているが、旭市都市整備課によれば物件 1・9 は予定地に含まれない可能性が高いとのことである。

※物件 5・6 土地の目的外建物の現況は次のとおりである。

なお、現状は建築途中で工事完了を大幅に経過し未完成で登記前のため、当該建物の概要については主として千葉県海匠土木事務所建築宅地課備え付けの建築計画概要書記載内容によった。

（目的外建物）

登記…なし

【所在地番】旭市二字井戸尻 566 番 1、566 番 3

（概要書では上記に加え、580 番 1 の一部、581 番 1 の一部、582 番 1 の一部の記載がある）

【家屋番号】なし

【種 類】居宅（概要書では主要用途が長屋となっている）

【構 造】鉄骨造 2 階建（屋根は不明）

【建築面積】 258.96 m²

【延べ面積】 496.77 m²

【工事着工予定年月日】 令和3年11月16日

【工事完了予定年月日】 令和4年5月11日

【建築主】 メモリアルガーデン株式会社（代表者は本件債務者と同じ）

2 建物の概況及び利用状況等（物件 10～13）

（1）物件 10

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	昭和 44 年 5 月 25 日新築 約 56 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 スレート葺 スレート、亜鉛メッキ鋼板 なし なし コンクリート 電気
床面積（現況）	床面積 1階 245.40 m ² 2階 約 144.75 m ² 延べ 約 390.15 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	倉庫 －（原評価書の間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	空き倉庫の様相を呈しているが、倉庫としての利用実態がないため保守管理状態は劣る。	
建物の利用状況	所有者会社が、利用実態のない空き倉庫の状態です所有し、占有しているものと判断した。	
特 記 事 項	・本件建物は、新築後相当年数が経過し、既に耐用年数を超過している。また、外壁に損耗が見られるほか鉄骨に錆が発生している状況にある。 ・本件建物のうち、南東寄り 2 階が一部増築（時期は不明。床面積増約 63.0 m²）され、階段が設置されている。 ・本件建物のうち、南側外壁は西側半分が取り外され、物件 12 建物（外壁一部が取り外されている。後記参照）の倉庫部分と繋がっている。なお、取り外された外壁は再度造作が可能であると思われる。 ・建物の内部には、スレート資材が少し残置するものの、その他の資材などはほとんどない。また、天井走行クレーン（2.5 t 及び 1.5 t 各 1 基）がある。 ・本建物の建築時期や古いスレートが使われていることから石綿（アスベスト）	

	含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。但し石綿が存する場合、解体費が割高となる可能性がある。
--	---

(2) 物件 11

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	昭和 44 年 6 月 30 日新築 約 56 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 モルタル、亜鉛メッキ鋼板 ほとんどなし なし なし なし (電気、上水道、LPガス、浄化槽があった)
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階 約 82.68 m ² 2 階 約 73.78 m ² 延べ 約 156.46 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 －（原評価書の間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	空き家で相当年放置され、窓や床等もなく、損傷が激しい状況のため、保守管理状態は相当劣る。	
建物の利用状況	所有者会社が、廃墟の様相を呈した空き家の状態で所有し、占有しているものと判断した。	
特 記 事 項	・ 本件建物は、新築後相当年数が経過し、既に耐用年数を超過している。内部は内壁、床、窓などは取り外されており、1 階は部分的な確認しかできなかった。また、2 階は危険であるため調査できなかった。全体的に廃墟の様相を呈した状況にある。 ・ 本件建物のうち、3 ヶ所が増築（3 ヶ所合計増築面積約 8.1 m²）されており（いずれも時期は不明、それぞれ原評価書の「間取図）」中、増築部分①（床	

	面積約 2.4 m²）、同②（床面積約 0.6 m²）、同③（床面積約 5.1 m²となっている。 また、増築部分②は物件 1 2に通じる渡り廊下となっている。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。但し石綿が存する場合、解体費が割高となる可能性がある。
--	--

(3) 物件 12

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	昭和 47 年 9 月 30 日新築 約 53 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 陸屋根 スレート、亜鉛メッキ鋼板、タイル 倉庫部分：部分なし、事務所部分：ビニールクロス 倉庫部分：部分なし、事務所部分：なし 倉庫部分：コンクリート、事務所部分：なし なし （電気、上水道、LPガス、浄化槽があった）
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 約 74.02 m ² 2 階 約 49.12 m ² 延べ 約 123.14 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所・倉庫 ー（原評価書の間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	空き事務所兼倉庫で相当年放置され、窓や床等もなく、損傷が激しい状況のため、保守管理状態は相当劣る。	
建物の利用状況	所有者会社が、利用形態のない空き事務所・倉庫の状態でも所有し、占有しているものと判断した。	
特 記 事 項	・本件建物は、新築後相当年数が経過し、既に耐用年数を超過している。1 階東側は事務所で、内部は内窓が取り外され床も表面がはがされており、2 階は壁、床がなく危険な状況にある。また、1 階西側は倉庫となっており、事務所と互いに行き来することができる。	

	・本件建物のうち、西側倉庫部分の北側が外壁が取り外されて増築され、その北側で物件 10 建物（倉庫）と繋がっている。但し、外壁を再度造作することは可能であると思われる。 ・本件建物のうち 5 ヶ所が増築（5 ヶ所合計増築面積約 13.2 m²）されており（いずれも時期は不明）、それぞれ別添「（原評価書の間取図）中、増築部分①（床面積約 3.5 m²）、同②（床面積約 3.9 m²）、同③（床面積約 1.3 m²）、同④（床面積約 3.9 m²）、同⑤（床面積約 0.6 m²）となっている。また、増築部分⑤は物件 11 に通じる渡り廊下（階段）となっている。 ・その他、本件建物の南側で国道との間にはかつて下屋が造作されていたと思われるが、現況は屋根がなく鉄骨の柱など骨組みだけが残されている。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。但し石綿が存する場合、解体費が割高となる可能性がある。
--	--

（４）物件 13

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）	昭和 47 年 12 月 20 日新築、昭和 54 年 8 月日不詳増築
	経 過 年 数	約 52 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 スレート葺 スレート なし なし コンクリート 電気
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 423.47 m ² 2 階 109.15 m ² 延べ 532.62 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	倉庫 －（原評価書の間取図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	賃借会社が倉庫として利用しており、外壁に損傷が見られるが修繕されておらず、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	債務者会社から賃借したメモリアルガーデン株式会社が倉庫として利用中であると同社関係者から聴取した。なお、建物賃貸借契約の内容については、執行官の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	・ 本件建物は、新築後相当年数が経過し、既に耐用年数を超過しているため、経年による劣化損耗が見られる状況にある。 ・ 本建物内部は、鉄骨資材等が置かれ、天井走行クレーン2.5tが1基あるが、長期間不使用の状況にある。本建物南側に出入口用の電動シャッターがあり、北側部分は2階建になっており、階段が設置されている。2階部分にはベルトコンベアの一部と思われる部品が置かれていた。 ・ 本建物の建築時期や古いスレートが使われている事から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。但し石綿が存する場合、解体費が割高となる可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～9（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	61,000	0.78	201.00	0.7	6,695,000
2	61,000	0.78	294.00	0.7	9,792,000
3	61,000	0.78	138.84	0.7	4,624,000
4	61,000	0.78	13.45	0.7	448,000
5	61,000	0.78	135	0.9	5,781,000
6	61,000	0.78	288	0.9	12,333,000
7	61,000	0.78	204.95	0.7	6,826,000
8	61,000	0.78	307.43	0.7	10,239,000
9	61,000	0.78	29.75	0.7	991,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（旭5-2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \times & 100/100 & = & 61,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地＋5%

◇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：物件1～9（相乗積）

（相乗積） ・ 三方路 ・ ・ ・ +1%
 ・ 不整形 ・ ・ ・ -20%
 ・ 供給処理施設 ・ ・ ・ -3%

計算式… $(1+0.01) \times (1-0.2) \times (1-0.03) = 0.78$

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。

（物件1～4）…土地・建物不適合に伴う建物の取壊し費用等を考慮した。
（格差率）0.70

（物件5・6）…建物と敷地との適応の状態等を考慮した。
（格差率）0.90

（物件7～9）…建物の老朽化・損傷により土地建物が適応していないため
建物の取壊し費用等を考慮した。 （格差率）0.70

② 物件 10～13（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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
10	85,000	約 390.15	0.025	829,000
11	170,000	約 156.46	0.005	133,000
12	130,000	約 123.14	0.01	160,000
13	90,000	532.62	0.03	1,438,000

ウ 現価率

物件 10：築後経過年数約 56 年、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.5) \\
 &= 0.025
 \end{aligned}$$

* ▲50%（利用現況、保守管理の程度に劣ることを考慮）

物件 11：築後経過年数約 56 年、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.9) \\
 &= 0.005
 \end{aligned}$$

* ▲90%（保守管理されておらず、廃墟の様相を呈していることを考慮）

物件 12：築後経過年数約 53 年、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.8) \\
 &= 0.01
 \end{aligned}$$

* ▲80%（保守管理の程度が相当劣ることを考慮）

物件 13：築後経過年数約 52 年、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

現価率 = 定額法による率 × (1 - 観察減価率*)

$$= 0.05 \times (1 - 0.4)$$

$$= 0.03$$

* ▲40% (建物躯体の状態、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮)

2 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ			土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
		範 囲	率	利用権等	
1	6,695,000	100%	0.6	法定地上権	4,017,000
2	9,792,000	100%	0.6	法定地上権	5,875,000
3	4,624,000	100%	0.6	法定地上権	2,774,000
4	448,000	100%	0.6	法定地上権	269,000
5	5,781,000	100%	0.1	使用借権	578,000
6	12,333,000	100%	0.1	使用借権	1,233,000
7	6,826,000	100%	0.6	法定地上権	4,096,000
8	10,239,000	約 29.7% (物件 10 の敷地)	0.6	法定地上権	1,825,000
		約 37.1% (物件 11 の敷地)	0.6	法定地上権	2,279,000
		約 33.2% (物件 12 の敷地)	0.6	法定地上権	2,040,000
物件 8 部分の合計					6,144,000
9	991,000	約 52.8% (物件 11 の敷地)	0.6	法定地上権	314,000
		約 47.2% (物件 12 の敷地)	0.6	法定地上権	281,000
物件 9 部分の合計					595,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件 1～4、7～9 は法定地上権、物件 5・6 は使用借権と判定し、その割合をそれぞれ 60%、10%と査定した。なお、物件 8 については物件 10～12 建物が跨って建在し、また物件 9 については物件 11・12 が跨って建在するため、物件 8・9 に係る土地利

用権は各建物の建築面積を基に按分して求めた建物敷地割合を採用した。なお、上記の法定地上権は物件 10 部分の合計は 5,921,000 円、物件 11 部分の合計は 2,593,000 円、物件 12 部分の合計は 2,321,000 円、物件 13 部分の合計は 12,935,000 円となる。

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カ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,695,000	-4,017,000		0.5	0.7	940,000
2	9,792,000	-5,875,000		0.5	0.7	1,370,000
3	4,624,000	-2,774,000		0.5	0.7	650,000
4	448,000	-269,000		0.5	0.7	60,000
5	5,781,000	-578,000		0.5	0.7	1,820,000
6	12,333,000	-1,233,000		0.5	0.7	3,890,000
7	6,826,000	-4,096,000		0.5	0.7	960,000
8	10,239,000	-6,144,000		0.5	0.7	1,430,000
9	991,000	-595,000		0.5	0.7	140,000
10	829,000	+5,921,000	1.0	0.5	0.7	2,360,000
11	133,000	+2,593,000	1.0	0.5	0.7	950,000
12	160,000	+2,321,000	1.0	0.5	0.7	870,000
13	1,438,000	+12,935,000	1.0	0.5	0.7	5,030,000
一 括 価 格 (合 計)						20,470,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：耐用年数を超過した老朽化した建物が存すること、水路が介在すること、目的外建物があり、かつ敷地の一部に当該目的外建物の建築確認における敷地設定が為されており、建物の再建築にあたり制約となること、築年数や使用資材からアスベストが使用されている可能性が否定できず、利用履

歴から土壌汚染が存する可能性を否定できないこと、建物が建蔽率を超過している可能性があること、地積測量図が一部しか無く、境界が不明瞭な部分があること等を考慮した。

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

第6 参考資料

1 地価公示価格（旭5-2）

所 在：旭市ニ字井戸尻 578 番 4 外

価 格：64,000 円/㎡

位 置：JR総武本線「旭駅」の北西方約710mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：158 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側幅員 15.6m国道、西側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：低層の店舗、事業所等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

原評価書を参照してください。

以 上

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 1 5 2 号

令和 6 年 7 月 8 日 現 地 調 査

令和 6 年 9 月 2 5 日 評 価

第 2 9 6 5 号 - 1 発 行 番 号

令和 6 年 9 月 2 6 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 ・ 物件 1 ~ 6, 13)

評価人 不動産鑑定士
林 崇 布

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,190,000 円
物件2(土地)	金 1,740,000 円
物件3(土地)	金 820,000 円
物件4(土地)	金 80,000 円
物件5(土地)	金 2,320,000 円
物件6(土地)	金 4,940,000 円
物件13(建物)	金 6,360,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6及び13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1～6の内訳価格は物件13及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13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
3	物件目録記載のとおり。		同 左
4	物件目録記載のとおり。		同 左
5	物件目録記載のとおり。		地 目 宅地
6	物件目録記載のとおり。		地 目 宅地
1 3	物件目録記載のとおり。		住居表示 未実施区域 同 左
番号	特 記 事 項		
1～6, 13	物件5, 6土地には, 目的外建物が建在している。 その他は, 第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 569 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 201.00 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 567 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 294.00 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 566 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 138.84 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 566 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 13.45 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭市二字井戸尻 |
| | 地 | 番 | 566 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 135 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 旭市二字井戸尻
 地 番 566 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 288 平方メートル

7 所 在 旭市二字井戸尻
 地 番 582 番 1
 地 目 宅地
 地 積 204.95 平方メートル

8 所 在 旭市二字井戸尻
 地 番 581 番 1
 地 目 宅地
 地 積 307.43 平方メートル

9 所 在 旭市二字井戸尻
 地 番 580 番 1
 地 目 宅地
 地 積 29.75 平方メートル

10 所 在 旭市二字井戸尻 582 番地 1、581 番地 1
 家屋 番号 582 番 1

種 類 倉庫



物 件 目 録

	構 造	鉄骨造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 245.40平方メートル 2階 81.75平方メートル
11	所 在	旭市二字井戸尻581番地1、580番地1
	家屋 番号	581番1
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 80.28平方メートル 2階 68.08平方メートル
12	所 在	旭市二字井戸尻581番地1
	家屋 番号	581番1の2
	種 類	事務所
	構 造	鉄骨造陸屋根2階建
	床 面 積	1階 65.32平方メートル 2階 44.62平方メートル
13	所 在	旭市二字井戸尻567番地、566番地2、566番地4
	家屋 番号	567番
	種 類	倉庫
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 423.47平方メートル 2階 109.15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1～6一体）

位 置 ・ 交 通	J R総武本線「旭」駅の北西方・道路距離約750m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	ロードサイド飲食店舗，営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域で，住宅も見られる状況にある。	
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	非線引都市計画区域 国道境界から25mまで…準工業地域 上記以遠…第一種住居地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法 第22条指定区域 —
画 地 条 件 (物件1～6一体)	形状（不整形），地勢（ほぼ平坦地），接道方位（南，東，北の三方路地），南側間口（約26m），奥行（約39m），登記地積（1,070.29㎡(「特記事項3」参照)）	
接面道路の状況	南側国道（126号線），幅員（約16m），連続性（良好），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路とほぼ等高） 東側認定外公道，幅員（約1.8m），連続性（普通），舗装（無），歩道（無），側溝（無），高低差(道路より約1 m高い) 北側認定外公道，幅員（約3.6m），連続性（普通），舗装（無），歩道（無），側溝（無），高低差（道路とほぼ等高ないし約1 m高い）	
	建築基準法上の種類	南側…第42条1項1号道路 北側・東側…建築基準法上の道路ではない
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1～4は一体として，物件13建物の敷地，駐車スペースとして利用されている。また，物件5，6は一体として目的外建物の敷地として利用されており，これら物件1～6は地続きで一体地となっている。 隣接は，西側は住宅ないし倉庫，北側は道路水路を挟み駐車場，東側も道路を挟み未利用地。また，西側は本件土地とほぼ等高であるが，北側は本件土地とほぼ等高ないし約1 m低く，東側は約1 m低い。	

供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし																																				
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。																																					
土 壌 汚 染 等	1 昭和50年の空中写真の調査では、物件1，2土地には物件13の増築前の建物の建在する状況が確認でき、物件3～6は空地，駐車場の状況が確認できる。平成4年，24年の調査では，物件13建物が増築された状況が確認できる。また，令和3年末頃，物件5，6土地に目的外建物の建築が始まったものと思われる。その後，そのままの状況で現在に至っているものと推認されることから，土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2 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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。																																				
特 記 事 項	1 本件土地の隣接地の状況は次のとおりである。 <table><tr><td></td><td>地番</td><td>公簿地目</td><td>現況地目</td><td>面積</td><td>所有者</td></tr><tr><td>i</td><td>568番1</td><td>宅地</td><td>宅地</td><td>380.16㎡</td><td>個人（共有）</td></tr><tr><td>ii</td><td>568番2</td><td>宅地</td><td>宅地</td><td>251.00㎡</td><td>個人（共有）</td></tr><tr><td>iii</td><td>569番2</td><td>公衆用道路</td><td>国道敷き</td><td>320㎡</td><td>千葉県</td></tr><tr><td>iv</td><td>570番1</td><td>宅地</td><td>宅地</td><td>76.03㎡</td><td>個人</td></tr><tr><td>v</td><td>570番2</td><td>公衆用道路</td><td>国道敷き</td><td>353㎡</td><td>千葉県</td></tr></table> 2 物件1～4一体土地のうち，物件1は駐車スペースとして更地になっており，南西端部に電柱があるほか，物件1と物件2との境界線付近の一部にブロック塀が存在するが，劣化が進んでいる。さらに，物件2～4一杯に物件13建物が建在しているが，物件1を含めた状況を前提にしても物件13建物は建蔽率60%を超過している可能性が高いと思われる。 また，物件5，6一体土地には，現在建築中の目的外建物（末尾 ※ 参照）がこれら2筆に跨って建在している。なお，現在，メモリアルガーデン株式会社は土地所有者に地代を支払っていないこと等から当該目的外建物占有者の土地利用権原は使用借権と判断した（詳細は執行官の現況調査報告書をご参照下さい）。		地番	公簿地目	現況地目	面積	所有者	i	568番1	宅地	宅地	380.16㎡	個人（共有）	ii	568番2	宅地	宅地	251.00㎡	個人（共有）	iii	569番2	公衆用道路	国道敷き	320㎡	千葉県	iv	570番1	宅地	宅地	76.03㎡	個人	v	570番2	公衆用道路	国道敷き	353㎡	千葉県
	地番	公簿地目	現況地目	面積	所有者																																
i	568番1	宅地	宅地	380.16㎡	個人（共有）																																
ii	568番2	宅地	宅地	251.00㎡	個人（共有）																																
iii	569番2	公衆用道路	国道敷き	320㎡	千葉県																																
iv	570番1	宅地	宅地	76.03㎡	個人																																
v	570番2	公衆用道路	国道敷き	353㎡	千葉県																																

	3 物件4～6は、法務局備え付けの地積測量図があるが、物件1～3は同図の備え付けがないため、これら3筆の地積については正確には不明であるものの現況建物の建在する状況等から概ね登記地積と同じと判断した。 4 物件1南側の国道は都市計画道路3.4.12となっているが、物件1はその予定地に含まれないものと推認される。また、当該道路は、現在、都市計画決定の段階で事業実施時期は未定とのことである（旭市都市整備課で聴取）。 5 物件1南側の国道に、旭市の上・下水道本管がそれぞれ敷設済みであるが、いずれも本件土地に引き込みはない。
--	--

※物件5，6土地上の目的外建物の現況は次のとおりである。

なお，現状は建築途中で工事完了予定を大幅に経過し未完成で登記前のため，当該建物の概要については主として千葉県海匠土木事務所建築宅地課備え付けの建築計画概要書記載内容によった。

（目的外建物）

登記…なし

【所在地番】旭市二字井戸尻566番1，566番3

（概要書では上記に加え，580番1の一部，581番1の一部，582番1の一部の記載がある）

【家屋番号】なし

【種類】居宅（概要書では主要用途が長屋となっている）

【構造】鉄骨造2階建（屋根は不明）

【建築面積】258.96㎡

【延べ面積】496.77㎡

【工事着工予定年月日】令和3年11月16日

【工事完了予定年月日】令和4年5月11日

【建築主】メモリアルガーデン株式会社（代表者は本件債務者と同じ）

2 建物の概況及び利用状況等（物件13）

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) 増 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		昭和47年12月20日新築 昭和54年8月日不詳増築 約52年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 スレート葺 スレート なし なし コンクリート 電気	
床面積（現況）	床面積	1階	423.47 m ² 2階 109.15 m ² 延べ 532.62 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	倉庫 ―（別添「間取図」参照）	
品 等	普通		
保守管理の状態	賃借会社が倉庫として利用しており、外壁に損傷が見られるが修繕されておらず保守管理状態は劣る。		
建物の利用状況	債務者会社から賃借したメモリアルガーデン株式会社が倉庫として利用中であると同社関係者から聴取した。なお、建物賃貸借契約の内容については、執行官の現況調査報告書をご参照下さい。		
特 記 事 項	1 本件建物は、新築後相当年数が経過し、既に耐用年限を超過しているため経年による劣化損耗が見られる状況にある。 2 本建物内部は、鉄骨資材等が置かれ、天井走行クレーン2.5tが1基あるが、長期間不使用の状況にある。 本建物南側に出入口用の電動シャッターがあり、北側部分は2階建てになっており、階段が設置されている。2階部分にはベルトコンベアの一部と思われる部品が置かれていた。		

- | | |
|--|--|
| | 3 本建物の建築時期から推測すると、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常の使用については問題ないものと推認される。 |
|--|--|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～6（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	59,300	0.85	201.00	0.70	7,092,000
2	59,300	0.85	294.00	0.70	10,373,000
3	59,300	0.85	138.84	0.70	4,899,000
4	59,300	0.85	13.45	0.70	475,000
5	59,300	0.85	135	0.90	6,124,000
6	59,300	0.85	288	0.90	13,065,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示 等（旭5-2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 64,000\text{円/㎡} & \times \frac{(100)}{100} & \times \frac{100}{(108)} & \times \frac{100}{(100)} & = 59,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地 +8% （格差率） 1.08

◇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） 1.00

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：物件1～6一体 （格差率） 0.85

（相乗積） (ア)三方路 +1%
(イ)不整形 -10%
(ウ)供給処理施設 -7%

$$\text{計算式} \cdots (\text{ア})(1+0.01) \times (\text{イ})(1-0.10) \times (\text{ウ})(1-0.07) = 0.85$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：（物件1～4）…土地・建物不適合に伴う建物の取壊し費用等を考慮した。（格差率） 0.70

（物件5，6）…建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（格差率） 0.90

(2) 物件13 (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
13	90,000	532.62	0.03	1,438,000

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) 定率法に よる率		
13	5 %	0年	52年	0.05	▲40% (0.60)	0.03

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

-40%：建物躯体の状態，保守管理状況，建築様式，建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

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、競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

(1)土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		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	7,092,000	0.6	法定地上権	4,255,000
2	10,373,000	0.6	法定地上権	6,224,000
3	4,899,000	0.6	法定地上権	2,939,000
4	475,000	0.6	法定地上権	285,000
合計				13,703,000
5	6,124,000	0.1	使用借権	612,000
6	13,065,000	0.1	使用借権	1,307,000

イ 土地利用権割合: 土地利用権等を物件1～4は法定地上権, 物件5, 6は使用借権と判定し, その割合をそれぞれ60%, 10%と査定した。

(2)内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ,1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,092,000	－ 4,255,000		0.60	0.70	1,190,000
2	10,373,000	－ 6,224,000		0.60	0.70	1,740,000
3	4,899,000	－ 2,939,000		0.60	0.70	820,000
4	475,000	－ 285,000		0.60	0.70	80,000
5	6,124,000	－ 612,000		0.60	0.70	2,320,000
6	13,065,000	－ 1,307,000		0.60	0.70	4,940,000
1 3	1,438,000	＋ 13,703,000	1.00	0.60	0.70	6,360,000
一 括 価 格 (合計)						17,450,000

ウ 占有減価修正: 不要と判断した。

エ 市場性修正: 物件1～4, 13は路線商業地域に不適合な物件であること, 物件5, 6には目的外建物が建在することから, 市場性に相当劣ることを考慮した。

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

第6 参考資料

1 地価公示価格 (旭5-2)

所 在 : 旭市二字井戸尻578番4外

価 格 : 64,000 円/㎡

位 置 : JR総武本線「旭」駅の北西方約710mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 158 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水あり

接 面 街 路 : 南側幅員約15.6m舗装国道, 西側道

用途指定等 : 非線引都市計画区域, 近隣商業地域, 指定建蔽率80%,
指定容積率200%

地域の概要 : 低層の店舗, 事業所等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

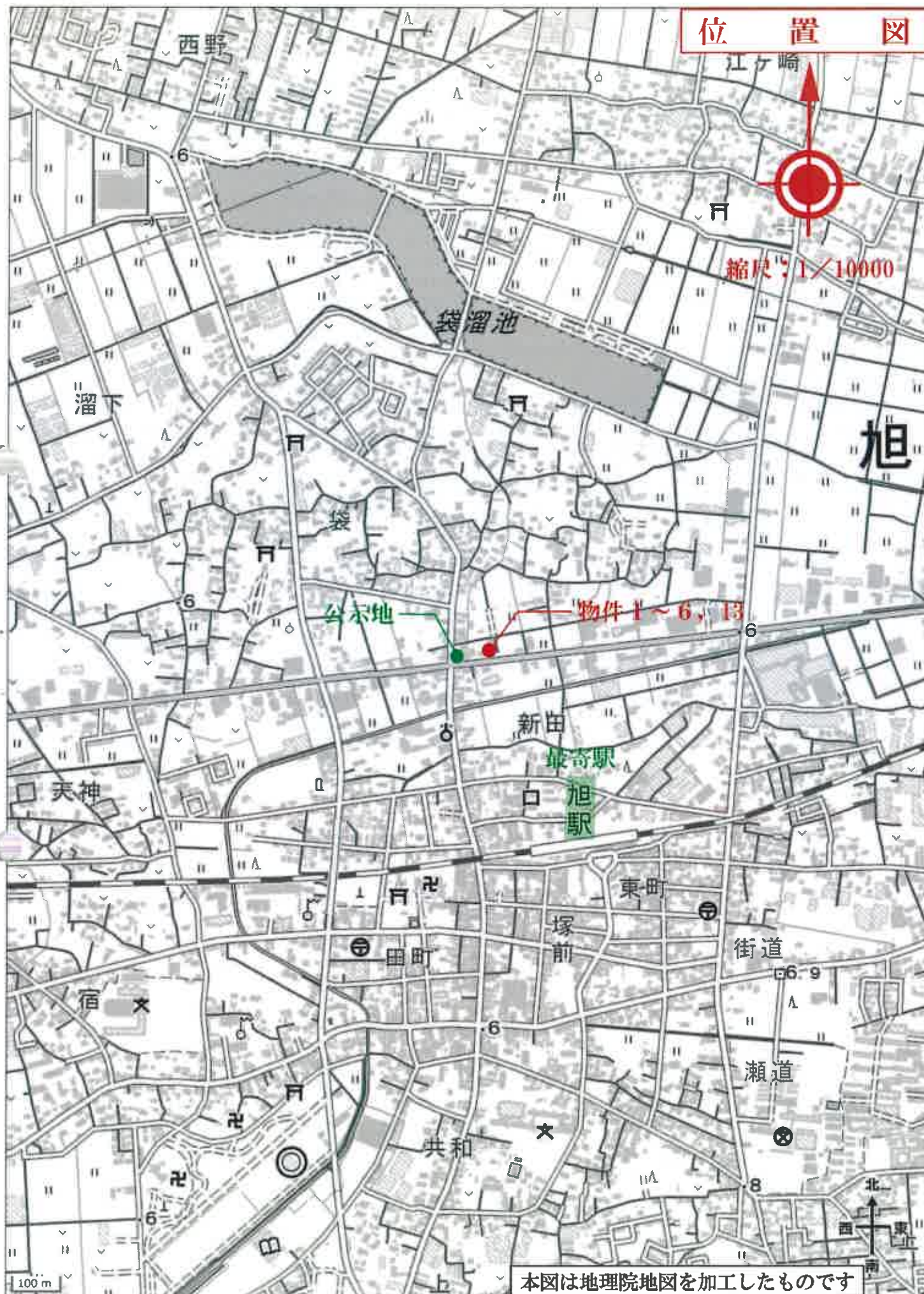
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面写・各階平面図写

5 土地建物位置関係図

6 間取図



イ 535 578-18 本 578-20 578-8
ロ 587-4 578-19 578-5

公 図 写



本件写しはA3判を
A4判に縮小・加工
したものです

地番区域見出

=

請 求 部 分	所 在	旭市二字井戸尻			地 番	568番1		
出 力 尺	1/600	精 度 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項	

登記年月日：平成13年7月30日

105298

地積測量図 13.7-30

地番	566-4
土地の所在	旭市二字井戸尻

地積測量図写

三割求積表

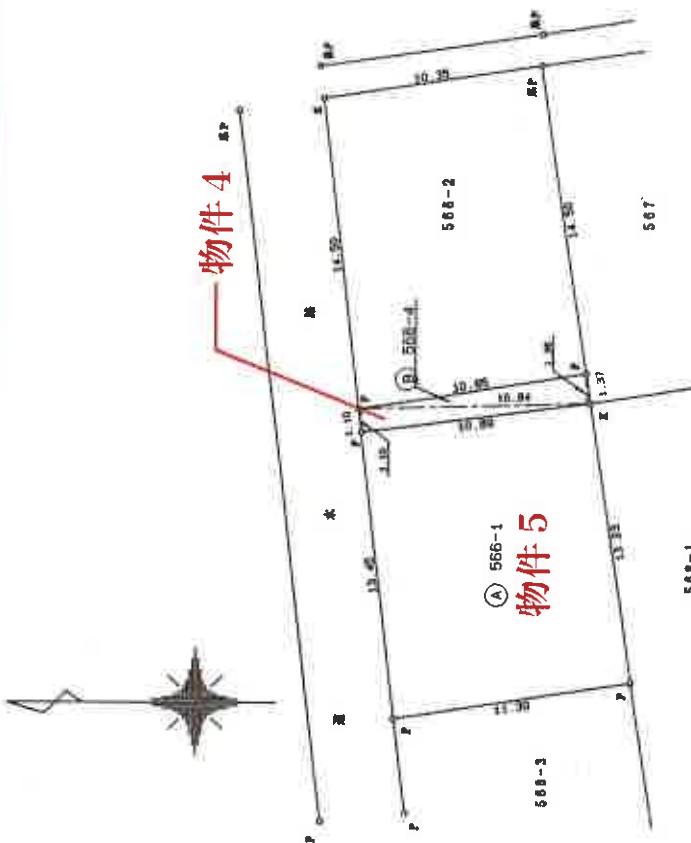
地番	(B) 566-4	長さ	積算
10.94	1.10	12.0340	
10.94	1.36	14.8784	
		26.9124	
		13.4520	
		13.45	m

物件 4

地番	(A) 566-1	積算	地積
148.76		13.45620	
		135.30380	
		135.30	m

物件 5

平成13年 七月 参〇日 登記



境界線の表示
 黒P---黒プラスチック杭
 K---黒鉄コンクリート杭
 P---プラスチック杭

本件写しはA3判を
A4判に縮小・加工
したものです

作製者	申請人	縮尺	250

(千葉県土地家屋調査士会印)

昭和47年6月16日

地積測量図写

作製年月日
昭和47年6月16日

作製者
[Redacted]

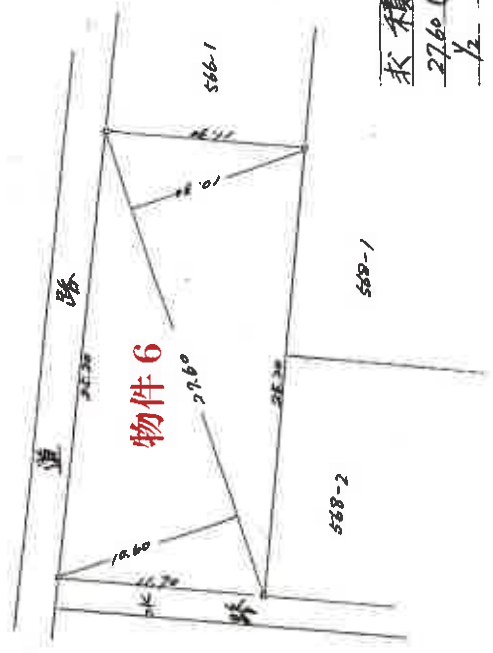
申請人
[Redacted]

本件写しはA3判を
A4判に縮小・加工
したものです

地積測量図

地番	566-3
土地の所在	旭市=宮井戸尻

105297



求積

$$\frac{27.60 (18.60 + 16.70)}{2} = 576.84$$
$$\frac{1}{2} = 288.42$$
$$288.42$$

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

総尺	1/200
----	-------

登記年月日：平成14年1月11日

2992

各階平面図

建物図面

家屋番号 567番

建物の所在

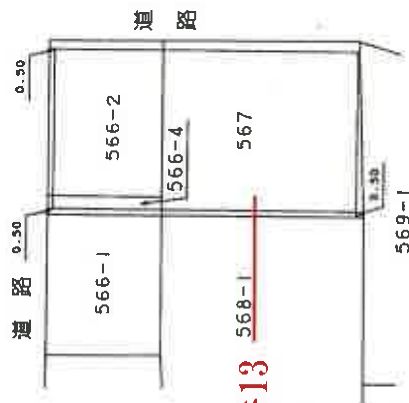
旭市ニ字井戸尻567番地

568番地

566番地4

建物図面
各階平面図写

平成14年1月11日登記



物件13

本件写しはA3判を
A4判に縮小・加工
したものです

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成10年10月16日

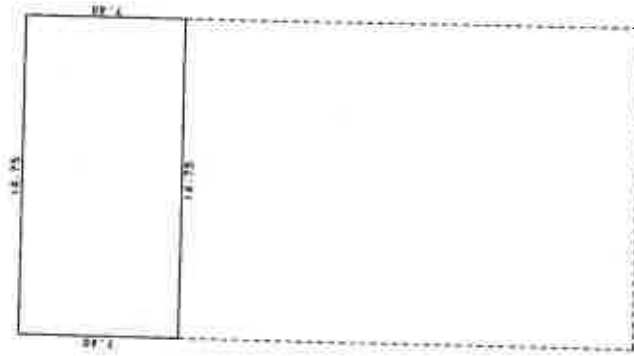
2993 各階平面図

家屋番号	567
建物の所在	旭市二字井戸尻567番地

建物図面写
各階平面図写

物件13

2 階

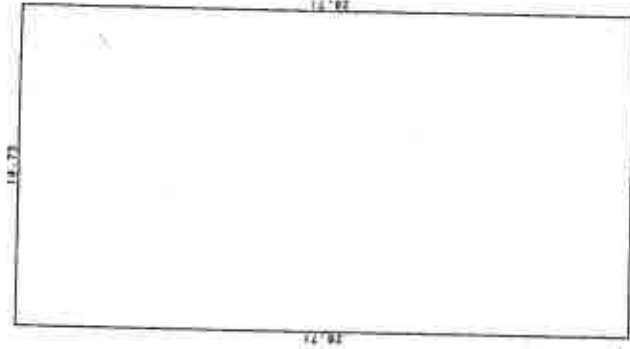


求 積 表

$$7.40 \times 14.75 = 109.1500$$

床面積 109.1500
109.15 m²

1 階



求 積 表

$$28.71 \times 14.75 = 423.4725$$

床面積 423.4725
423.47 m²

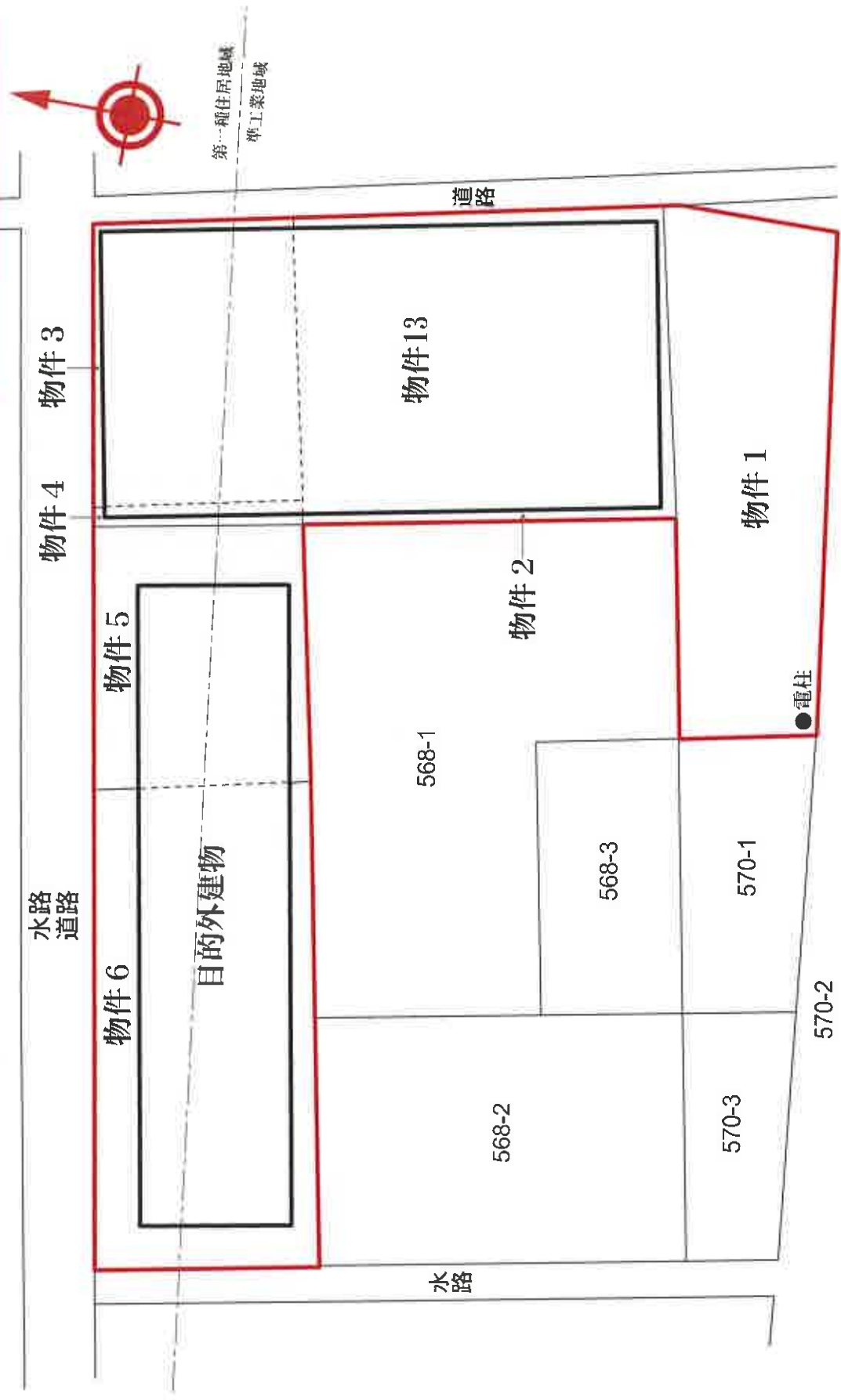
本件写しはA3判を
A4判に縮小・加工
したものです

作製者	申請人	縮尺 1/250
		縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

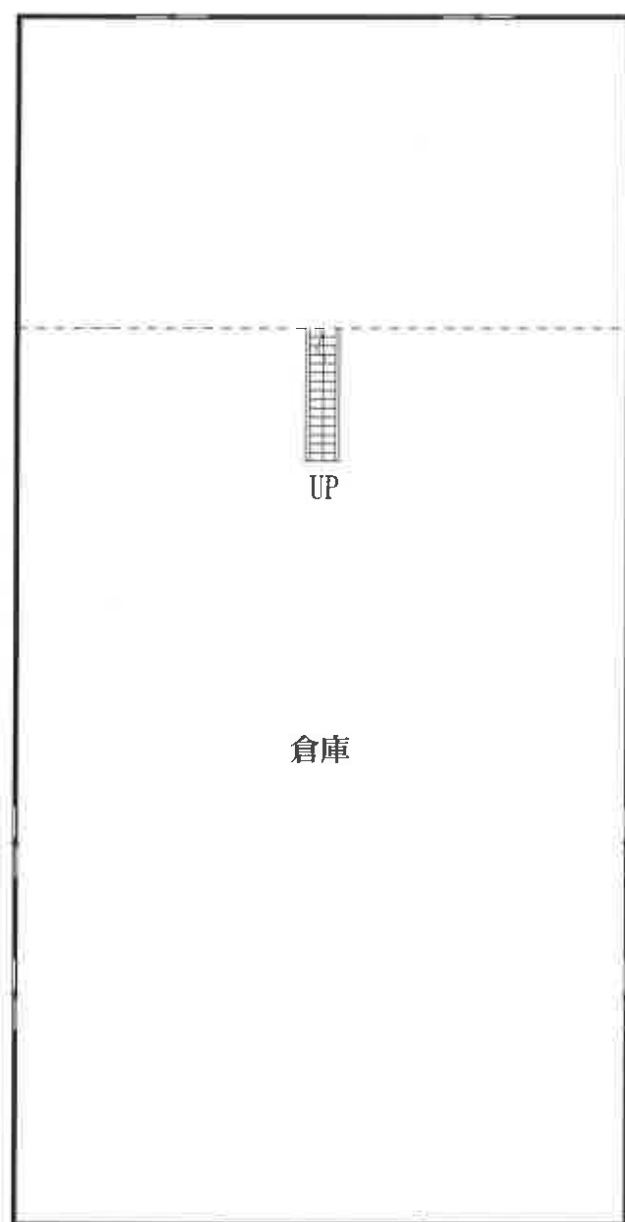
平成 〇 年 〇 月 〇 日 登記

土地建物位置関係図

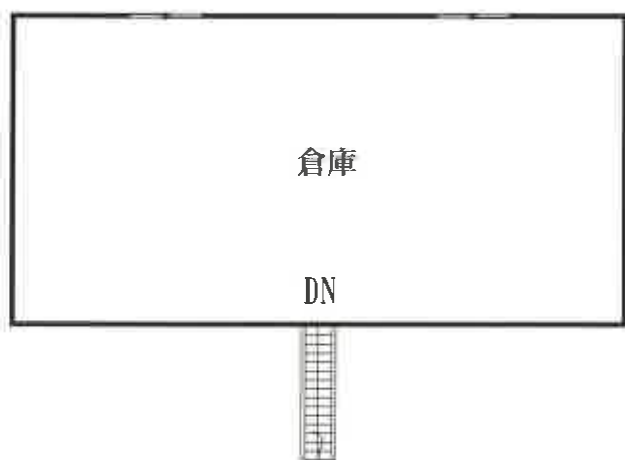


本図は公図、建築計画概要書及び建物図面等を基に実査により作成した概略図です

国道126号 569-2



1 階



2 階



副 本

令和6年(ケ)第152号

令和6年 7月 8日 現地調査

令和6年 9月25日 評 価

第2965号-2 発行番号

令和6年 9月26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2・物件7~12)

評価人 不動産鑑定士
林 崇 布

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件7(土地)	金 1,460,000 円
物件8(土地)	金 2,190,000 円
物件9(土地)	金 210,000 円
物件10(建物)	金 3,510,000 円
物件11(建物)	金 1,440,000 円
物件12(建物)	金 1,310,000 円

- 1 一括価格は、物件7～12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7～9の内訳価格は物件10～12のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10～12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
7		物件目録記載のとおり。	同 左
8		物件目録記載のとおり。	同 左
9		物件目録記載のとおり。	同 左
10		物件目録記載のとおり。	住居表示 未実施区域 床面積 2階 約 144.75 m ²
11		物件目録記載のとおり。	住居表示 未実施区域 床面積 1階 約 82.68 m ² 2階 約 73.78 m ²
12		物件目録記載のとおり。	住居表示 未実施区域 種 類 事務所・倉庫 床面積 1階 約 74.02 m ² 2階 約 49.12 m ²
番号	特 記 事 項		
7 ~ 12	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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

6	所 在	旭市二字井戸尻
	地 番	5 6 6 番 3
	地 目	雑種地
	地 積	288 平方メートル

7	所 在	旭市二字井戸尻
	地 番	5 8 2 番 1
	地 目	宅地
	地 積	204.95 平方メートル

8	所 在	旭市二字井戸尻
	地 番	5 8 1 番 1
	地 目	宅地
	地 積	307.43 平方メートル

9	所 在	旭市二字井戸尻
	地 番	5 8 0 番 1
	地 目	宅地
	地 積	29.75 平方メートル

10	所 在	旭市二字井戸尻 5 8 2 番地 1、5 8 1 番地 1
	家屋 番号	5 8 2 番 1
	種 類	倉庫

物 件 目 録

構 造	鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 245.40 平方メートル 2 階 81.75 平方メートル
1 1 所 在	旭市二字井戸尻 581 番地 1、580 番地 1
家屋 番号	581 番 1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 80.28 平方メートル 2 階 68.08 平方メートル
1 2 所 在	旭市二字井戸尻 581 番地 1
家屋 番号	581 番 1 の 2
種 類	事務所
構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 65.32 平方メートル 2 階 44.62 平方メートル
1 3 所 在	旭市一字井戸尻 567 番地、566 番地 2、566 番地 4
家屋 番号	567 番
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 423.47 平方メートル 2 階 109.15 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7～9一体）

位 置 ・ 交 通	J R総武本線「旭」駅の北西方・道路距離約750m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	ロードサイド飲食店舗，営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域で，住宅も見られる状況にある。	
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	非線引都市計画区域 近隣商業地域，準工業地域，第一種住居地域の3つの用途地域に跨る（「特記事項5」参照）。 指定80%，指定60%（「特記事項5」参照） 指定 200% 建築基準法 第22条指定区域 —
画 地 条 件 (物件7～9一体)	形状（ほぼ長方形），地勢（ほぼ平坦地），接道方位（南，北の二方路地），南側間口（約16.5m），奥行（約34m），登記地積（542.13㎡（「特記事項2」参照））	
接面道路の状況	南側国道（126号線），幅員（約16m），連続性（良好），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路とほぼ等高） 北側認定外公道，幅員（約3.6m），連続性（普通），舗装（無），歩道（無），側溝（有），高低差（道路とほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	南側…第42条1項1号道路 北側…建築基準法上の道路ではない
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件7～9は一体地となって，物件10～12建物の敷地として利用されており，ほぼ敷地一杯にこれらの建物が建在している。 隣接は，西側が住宅ないし店舗，東側は水路を挟み倉庫，住宅。北側は道路水路を挟みアパートで周囲いずれも本件土地とほぼ等高に接している。	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（LPガス） 下水道 あり（但し、浄化槽利用）																																																
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。																																																	
土 壌 汚 染 等	1 昭和50年の空中写真の調査では、物件7～9一体土地には既に物件10～12の各建物の建在する状況が確認でき、平成4年、同24年の調査でも、現在とほぼ同じ建物の建在する状況が確認できる。その後、そのままの状況で現在に至っているものと推認されることから、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2 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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。																																																
特 記 事 項	1 本件土地の隣接地の状況は次のとおりである。 <table><tr><td></td><td>地番</td><td>公簿地目</td><td>現況地目</td><td>面積</td><td>所有者</td></tr><tr><td>i</td><td>580番4</td><td>公衆用道路</td><td>国道敷き</td><td>238㎡</td><td>千葉県</td></tr><tr><td>ii</td><td>581番4</td><td>宅地</td><td>宅地</td><td>19.83㎡</td><td>個人</td></tr><tr><td>iii</td><td>581番5</td><td>宅地</td><td>宅地</td><td>14.04㎡</td><td>個人</td></tr><tr><td>iv</td><td>582番4</td><td>宅地</td><td>宅地</td><td>16.09㎡</td><td>個人</td></tr><tr><td>v</td><td>582番5</td><td>宅地</td><td>宅地</td><td>6.94㎡</td><td>個人</td></tr></table> 2 物件7～9は、法務局備え付けの地積測量図がないため正確には不明であるが、現況建物の建在する状況等から概ね登記地積と同じと推定した。 3 物件7は物件10建物全部の敷地、物件8は物件10建物の一部、物件11建物の一部及び物件12建物全部の敷地、物件9は物件11建物の一部、物件12建物（下屋の鉄骨柱を含む）の一部となっているため、各建物の敷地面積（割合）については各建物の建築面積を各敷地に建在する部分の合計建築面積で按分して以下のとおり査定した。なお、物件8のうち物件10建物の建在する建築面積は約66㎡と推定し、その他各建物の現況建築面積は後記2建物概況の面積を採用した。 <table><tr><td></td><td>物件10の敷地面積 （敷地面積割合）</td><td>物件11の敷地面積 （敷地面積割合）</td><td>物件12の敷地面積 （敷地面積割合）</td></tr><tr><td>物件8</td><td>約 91.30㎡（約29.7%）</td><td>約 114.06㎡（約37.1%）</td><td>約 102.07㎡（約33.2%）</td></tr><tr><td>物件9</td><td></td><td>約 15.71㎡（約52.8%）</td><td>約 14.04㎡（約47.2%）</td></tr></table>		地番	公簿地目	現況地目	面積	所有者	i	580番4	公衆用道路	国道敷き	238㎡	千葉県	ii	581番4	宅地	宅地	19.83㎡	個人	iii	581番5	宅地	宅地	14.04㎡	個人	iv	582番4	宅地	宅地	16.09㎡	個人	v	582番5	宅地	宅地	6.94㎡	個人		物件10の敷地面積 （敷地面積割合）	物件11の敷地面積 （敷地面積割合）	物件12の敷地面積 （敷地面積割合）	物件8	約 91.30㎡（約29.7%）	約 114.06㎡（約37.1%）	約 102.07㎡（約33.2%）	物件9		約 15.71㎡（約52.8%）	約 14.04㎡（約47.2%）
	地番	公簿地目	現況地目	面積	所有者																																												
i	580番4	公衆用道路	国道敷き	238㎡	千葉県																																												
ii	581番4	宅地	宅地	19.83㎡	個人																																												
iii	581番5	宅地	宅地	14.04㎡	個人																																												
iv	582番4	宅地	宅地	16.09㎡	個人																																												
v	582番5	宅地	宅地	6.94㎡	個人																																												
	物件10の敷地面積 （敷地面積割合）	物件11の敷地面積 （敷地面積割合）	物件12の敷地面積 （敷地面積割合）																																														
物件8	約 91.30㎡（約29.7%）	約 114.06㎡（約37.1%）	約 102.07㎡（約33.2%）																																														
物件9		約 15.71㎡（約52.8%）	約 14.04㎡（約47.2%）																																														

- 4 別添「公図写」において、物件9西端一部が件外隣接地（上記ii）の南側を塞いで同土地と国道との間に介在しているが、現況は当該部分が国道の一部になっている可能性があるものの判然としない状況にある。
- 5 物件7～9一体土地の西側一部約50％は用途地域が近隣商業地域に含まれて指定建蔽率は80％であり、それ以东は準工業地域・第一種住居地域で指定建蔽率はいずれも60％（別添「土地建物位置関係図」参照）となっており、それぞれの地域の面積按分により建蔽率が計算されるが、これを考慮しても、本件一体地上の物件10～12建物の建築面積の合計は指定建蔽率を超過している可能性が高いと推認される。
- 6 物件9南側の国道は都市計画道路3.4.12となっているが、物件9はその予定地に含まれないものと推認される。また、当該道路は、現在、都市計画決定の段階で事業実施時期は未定とのことである（旭市都市整備課で聴取）。

2 建物の概況及び利用状況等（物件10～12）

（1）物件10

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和44年5月25日新築 約55年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 スレート葺 スレート、亜鉛メッキ鋼板 なし なし コンクリート 電気
床面積（現況）	床面積	1階 245.40 m ² 2階 約 144.75 m ² 延べ 約 390.15 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	倉庫 —（別添「間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	空き倉庫の様相を呈しているが、倉庫としての利用実態がないため保守管理状態は劣る。	
建物の利用状況	所有者会社が、利用実態のない空き倉庫の状態でも所有し、占有しているものと判断した。	
特 記 事 項	1 本件建物は、新築後相当年数が経過し、既に耐用年限を超過している。また、外壁に損耗が見られるほか鉄骨に錆が発生している状況にある。 2 本件建物のうち南東寄り2階が一部増築（時期は不明。床面積約63.0m²）され、階段が設置されている。 3 本件建物のうち南側外壁は西側半分が取り外され、物件12建物（外壁一部が取り外されている。後記参照）の倉庫部分と繋がっている。なお、取り外された外壁は再度造作が可能であると思われる。	

	4 建物内部には、スレート資材が少し残置するもののその他の資材などはほとんどない。また、天井走行クレーン（2.5 t 及び1.5 t 各1基）がある。 5 本建物の建築時期から推測すると、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常の使用については問題ないものと推認される。
--	--

(2) 物件 1 1

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和44年6月30日新築 約55年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 モルタル、亜鉛メッキ鋼板 ほとんどなし なし なし なし (電気、上水道、LPガス、浄化槽があった)
床面積（現況）	床面積	1階 約 82.68 m ² 2階 約 73.78 m ² 延べ 約 156.46 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 －（別添「間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	空き家で相当年放置され、窓や床等もなく、損傷が激しい 状況のため、保守管理状態は相当劣る。	
建物の利用状況	所有者会社が、廃墟の様相を呈した空き家の状態で所有 し、占有しているものと判断した。	
特 記 事 項	1 本件建物は、新築後相当年数が経過し、既に耐用年限を 超過している。内部は内壁、床、窓などは取り外されて おり、1階は部分的な確認しかできなかった。また、2 階は危険であるため調査できなかった。全体的に廃墟の 様相を呈した状況にある。 2 本件建物のうち3か所が増築（3ヶ所合計増築面積約8.1 m²）されており（いずれも時期は不明）、それぞれ別添 「間取図」中、増築部分①（床面積約2.4m²）、同②（床 面積約0.6m²）、同③（床面積約5.1m²）となっている。ま た、増築部分②は物件12に通じる渡り廊下となっている。	

(3) 物件12

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和47年9月30日新築 約52年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 陸屋根 スレート、亜鉛メッキ鋼板、タイル 倉庫部分：なし、事務所部分：ビニールクロス 倉庫部分：なし、事務所部分：なし 倉庫部分：コンクリート、事務所部分：なし なし (電気、上水道、LPガス、浄化槽があった)
床面積（現況）	床面積	1階 約 74.02 m ² 2階 約 49.12 m ² 延べ 約 123.14 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所・倉庫 －（別添「間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	空き事務所兼倉庫で相当年放置され、窓や床等もなく、損傷が激しい状況のため、保守管理状態は相当劣る。	
建物の利用状況	所有者会社が、利用形態のない空き事務所・倉庫の状態ですべて所有し、占有しているものと判断した。	
特 記 事 項	1 本件建物は、新築後相当年数が経過し、既に耐用年限を超過している。1階東側は事務所で、内部は内窓が取り外され床も表面がはがされており、2階は壁、床がなく危険な状況にある。また、1階西側は倉庫となっており、事務所と互いに行き来することができる。 2 本件建物のうち西側倉庫部分の北側が外壁が取り外されて増築され、その北側で物件10建物（倉庫）と繋がっている。但し、外壁を再度造作することは可能であると思われる。	

	3 本件建物のうち5か所が増築（5ヶ所合計増築面積約13.2㎡）されており（いずれも時期は不明），それぞれ別添「間取図」中，増築部分①（床面積約3.5㎡），同②（床面積約3.9㎡），同③（床面積約1.3㎡），同④（床面積約3.9㎡），同⑤（床面積約0.6㎡）となっている。また，増築部分⑤は物件11に通じる渡り廊下（階段）となっている。 4 その他，本件建物の南側で国道との間にはかつて下家が造作されていたと思われるが，現況は屋根がなく，鉄骨の柱など骨組みだけが残されている。 5 本建物の建築時期から推測すると，石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性を否定できないが，飛散性は低く通常の使用については問題ないものと推認される。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件7～9（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
7	59,300	1.02	204.95	0.70	8,678,000
8	59,300	1.02	307.43	0.70	13,017,000
9	59,300	1.02	29.75	0.70	1,260,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示 等（旭5-2）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 64,000\text{円}/\text{㎡} & \times \frac{(100)}{100} & \times \frac{100}{(108)} & \times \frac{100}{(100)} & = 59,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：角地 +8% （格差率） 1.08

◇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） 1.00

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：物件7～9一体 （格差率） 1.02
（相乗積） ・二方路 +2%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：（物件7～9）…建物の老朽化・損傷により土地建物が適応していないため建物の取壊し費用等を考慮した。（格差率） 0.70

(2) 物件10～12（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
10	85,000	約 390.15	0.025	829,000
11	170,000	約 156.46	0.005	133,000
12	130,000	約 123.14	0.01	160,000

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) 定率法に よる率		
10	5 %	0年	55年	0.05	▲50% (0.50)	0.025
11	5 %	0年	55年	0.05	▲90% (0.10)	0.005
12	5 %	0年	52年	0.05	▲80% (0.20)	0.01

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

物件10… -50%：利用現況，保守管理の程度に劣ることを考慮。

物件11… -90%：保守管理されておらず，廃墟の様相を呈していることを考慮。

物件12… -80%：保守管理の程度に相当劣ることを考慮。

2 評価額の判定

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、競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

(1)土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ			土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		範囲	率	利用権等	
7	8,678,000	100%	0.6	法定地上権	5,207,000
8	13,017,000	約29.7% (物件10の敷地)	0.6	法定地上権	2,320,000
		約37.1% (物件11の敷地)	0.6	法定地上権	2,898,000
		約33.2% (物件12の敷地)	0.6	法定地上権	2,593,000
合計					7,811,000
9	1,260,000	約52.8% (物件11の敷地)	0.6	法定地上権	399,000
		約47.2% (物件12の敷地)	0.6	法定地上権	357,000
合計					756,000

イ 土地利用権割合: 土地利用権等をいずれも法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ60%と査定した。なお、物件8については、物件10～12建物が跨って建在し、また、物件9については物件11, 12が跨って建在するため、物件8, 9に係る土地利用権は各建物の建築面積を基に按分して求めた建物敷地割合（本文6ページ参照）を採用した。

(2)内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ,1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
7	8,678,000	－ 5,207,000		0.60	0.70	1,460,000
8	13,017,000	－ 7,811,000		0.60	0.70	2,190,000
9	1,260,000	－ 756,000		0.60	0.70	210,000
10	829,000	+ 5,207,000 + 2,320,000	1.00	0.60	0.70	3,510,000
11	133,000	+ 2,898,000 + 399,000	1.00	0.60	0.70	1,440,000
12	160,000	+ 2,593,000 + 357,000	1.00	0.60	0.70	1,310,000
一 括 価 格 (合計)						10,120,000

ウ 占有減価修正： 不要と判断した。

エ 市場性修正： 国道沿いの路線商業地域において適合しない老朽化した物件であるため、市場性に劣ることを考慮した。

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

第6 参考資料

1 地価公示価格 (旭5-2)

所 在 : 旭市二字井戸尻578番4外

価 格 : 64,000 円/㎡

位 置 : JR総武本線「旭」駅の北西方約710mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 158 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水あり

接 面 街 路 : 南側幅員約15.6m舗装国道, 西側道

用途指定等 : 非線引都市計画区域, 近隣商業地域, 指定建蔽率80%,
指定容積率200%

地域の概要 : 低層の店舗, 事業所等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

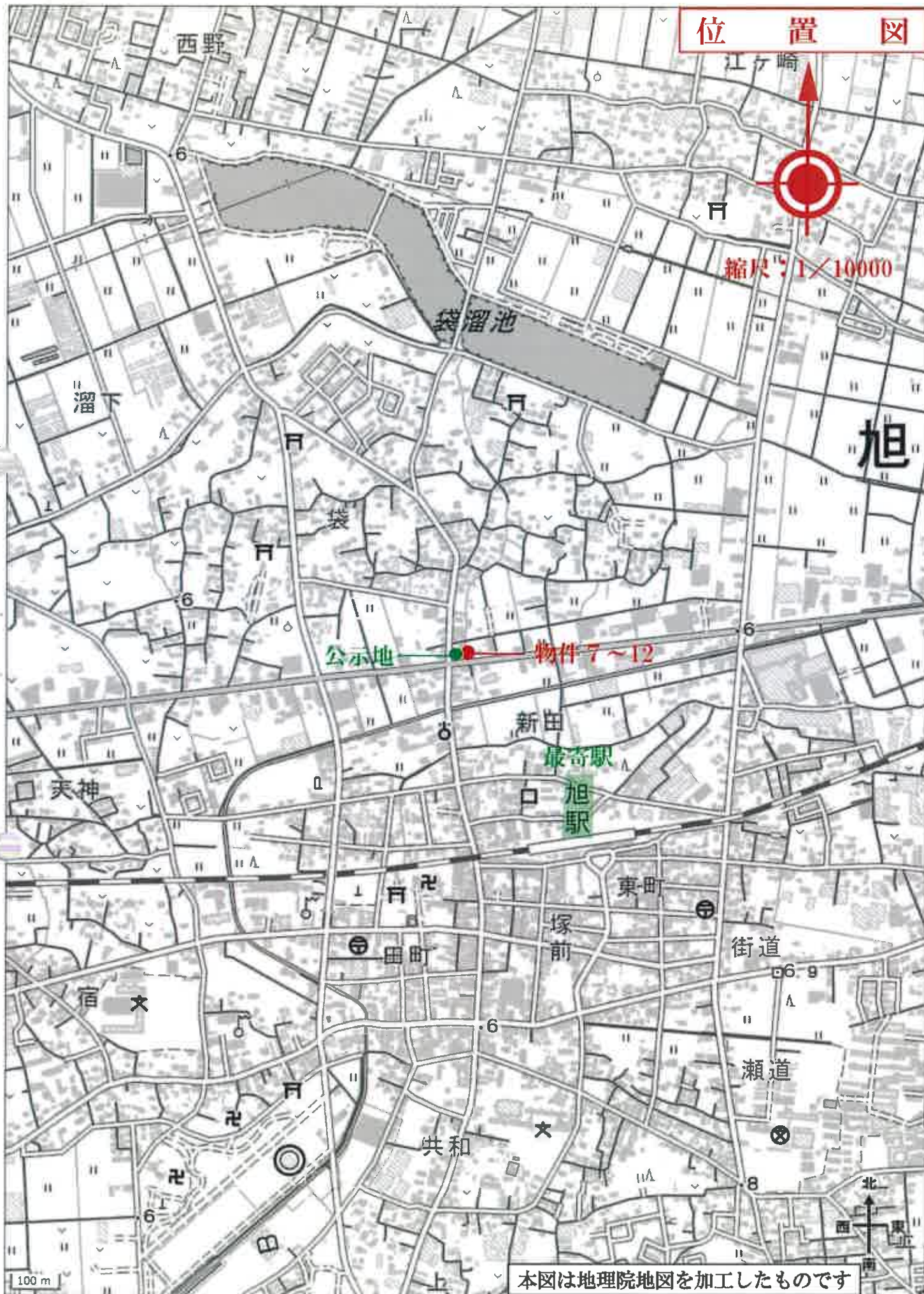
1 目的物件の位置図

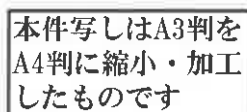
2 公図写

3 建物図面写・各階平面図写

4 土地建物位置関係図

5 間取図





地番区域見出

(1/1)

登記年月日：昭和44年6月25日

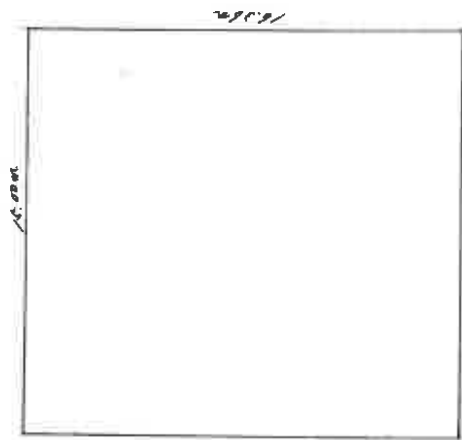
3010

建物図面図

建物図面図
各階平面図写

44.6.25

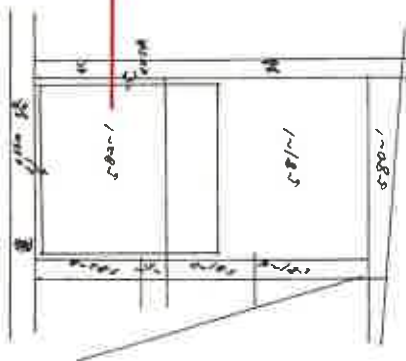
家屋番号	582春91
建物の所在	旭市二丁目サウス 582春91 581春91



1階床面積

15.00 x 16.26 = 244.50

244.50m²



物件10

2階床面積

15.00 x 5.45 = 81.75

81.75m²

道

本件写しはA3判を
A4判に縮小・加工
したものです

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

昭和四十四年六月二十五日

登記年月日：昭和50年2月28日

3008

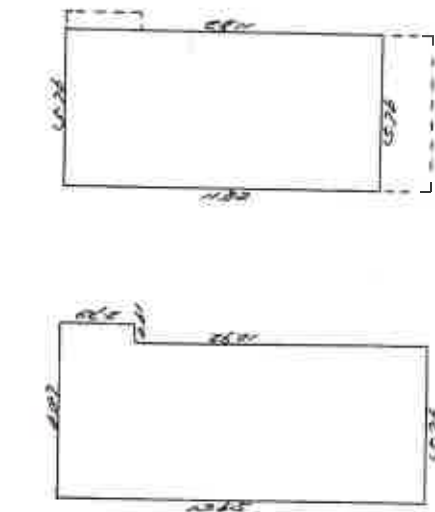
家屋番号	581-1
建物の所在	租市二宮井原 581-1, 580-1

建 物 階 平 面 図

建物図面写真
各階平面図写真

57.2.28

昭和 50 年 2 月 28 日	作 製 年 月 日
申請人	作 製 者



床面積

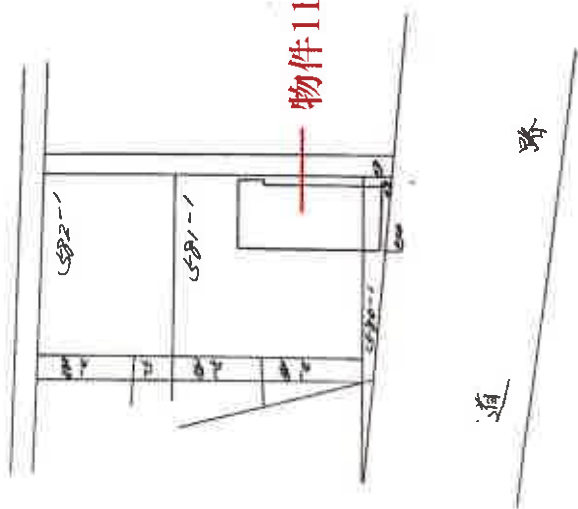
1階

40.24 x 11.80 = 474.8320
4.24 x 11.80 = 50.0320
計 524.8640

2階

40.24 x 11.80 = 474.8320
4.24 x 11.80 = 50.0320

本件写しはA3判を
A4判に縮小・加工
したものです



(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1 1/200

登記年月日：昭和50年2月28日

3009

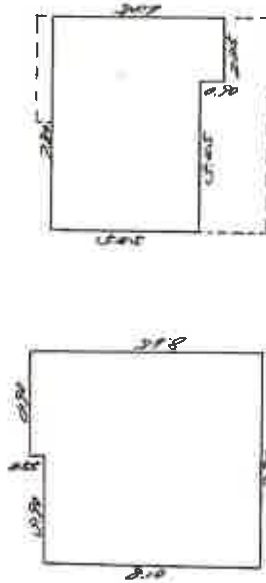
家屋番号	581-1-2
建物の所在	祖市二丁目581-1

建各階平面図

建物図面写真
各階平面図写真

50.2.28

昭和50年2月27日	作製年月日
作製者	
申請人	



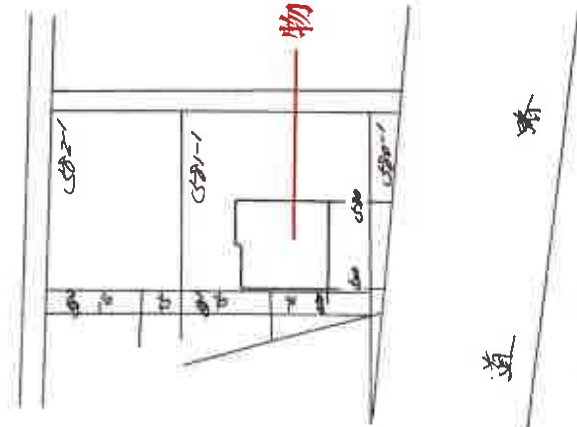
1階

12.5m x 12.5m = 156.25㎡
 12.5m x 12.5m = 156.25㎡
 合計 312.50㎡

2階

12.5m x 12.5m = 156.25㎡
 12.5m x 12.5m = 156.25㎡
 合計 312.50㎡

本件写真はA3判を
A4判に縮小・加工
したものです



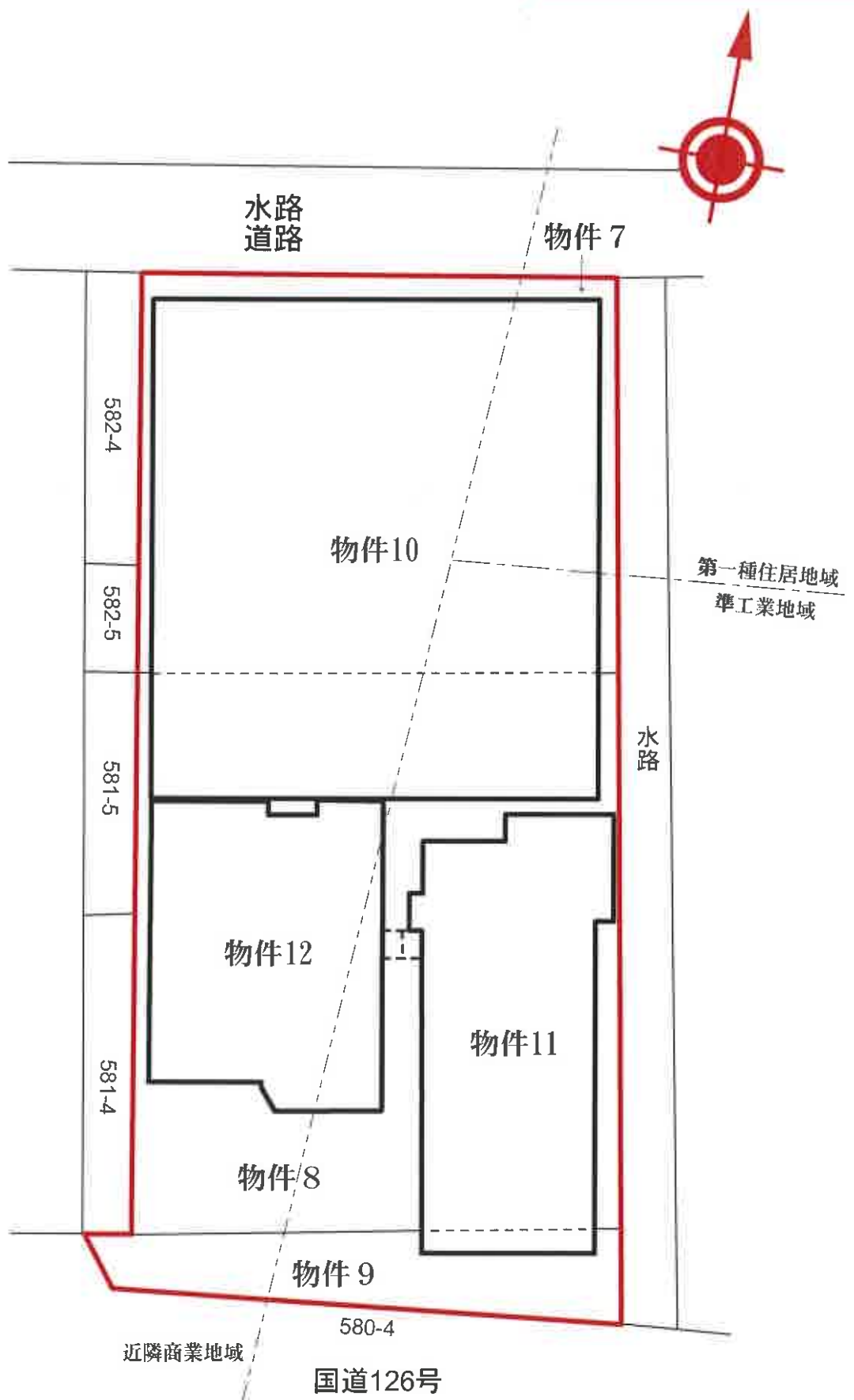
物件12

道 界

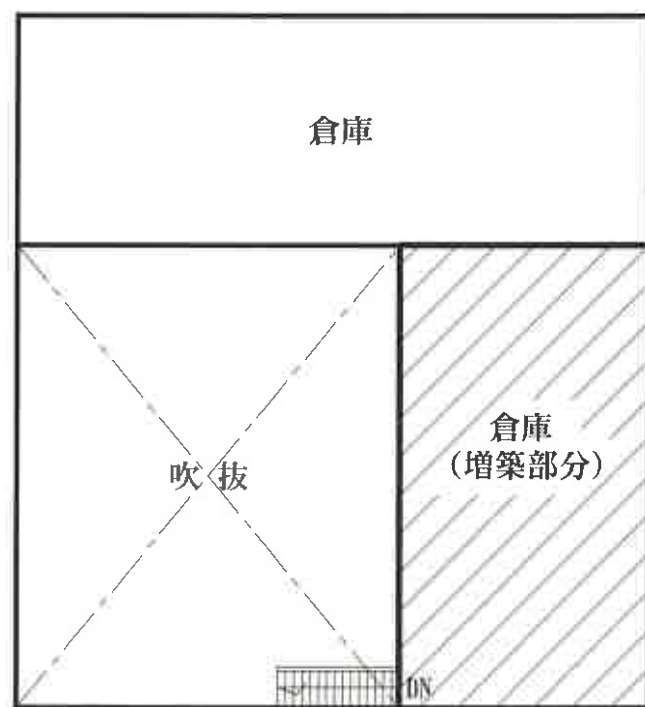
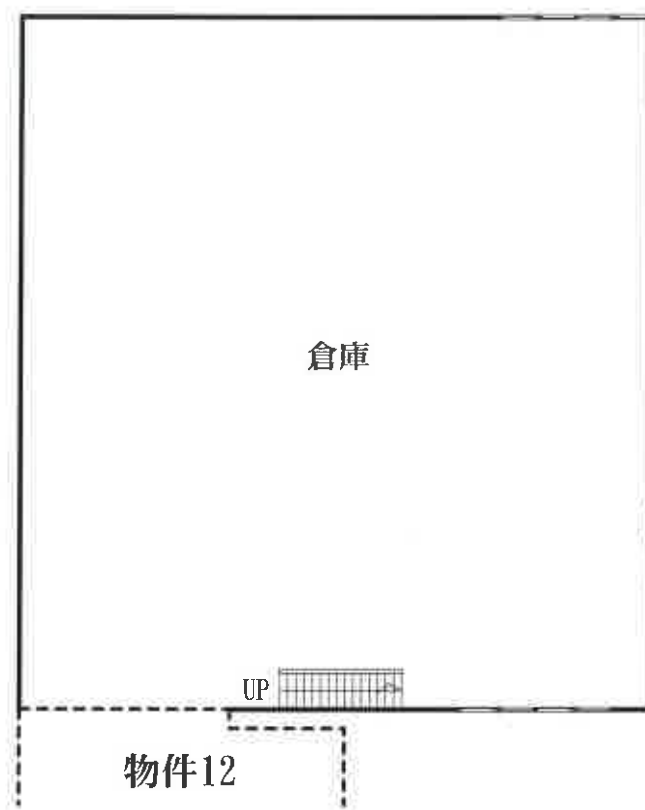
(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

土地建物位置関係図



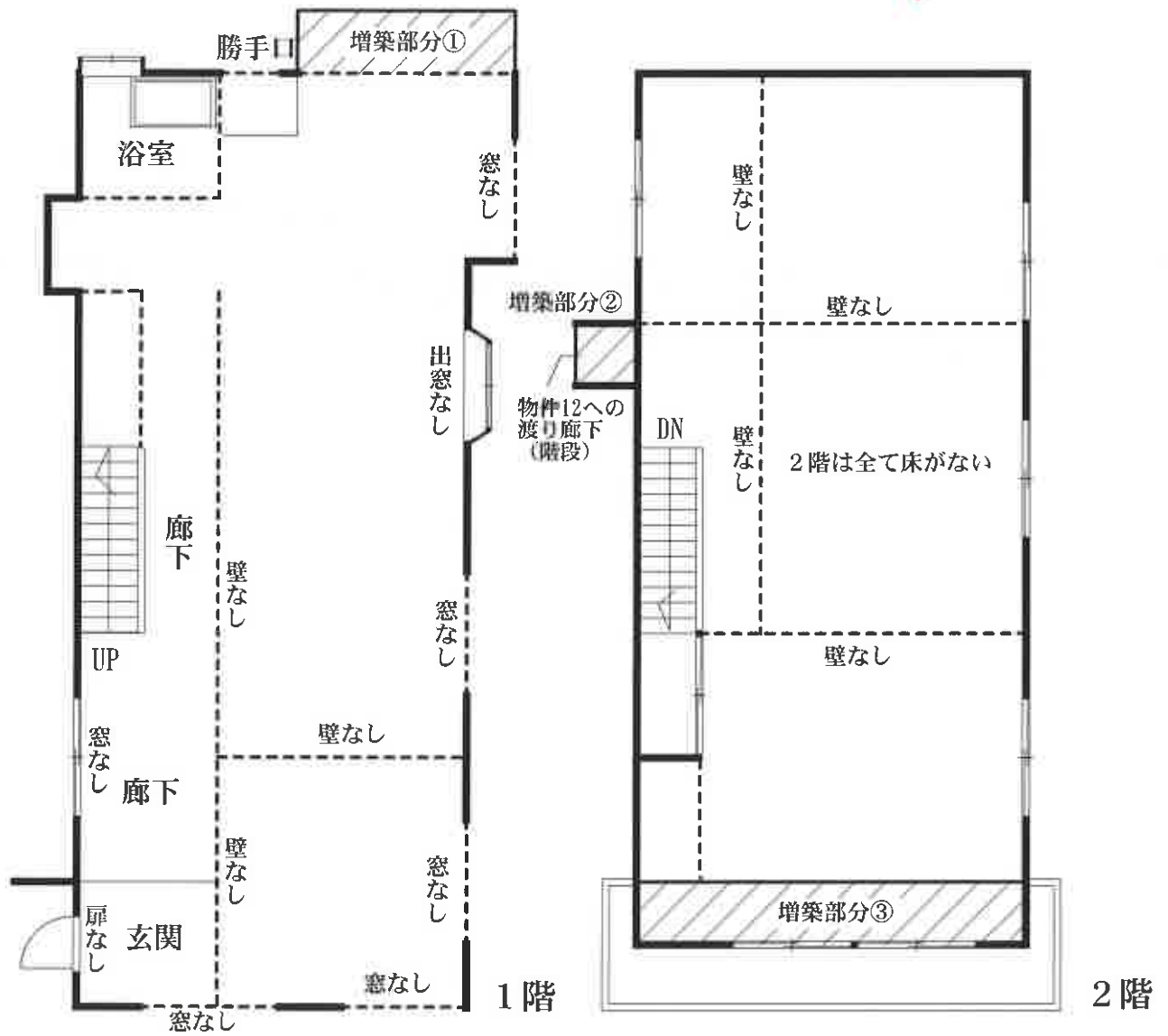
本図は公図及び建物図面等を
を基に実査により作成した
概略図です



間 取 図



物件 11



物件 12

間 取 図

