

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで                                                             |
| 開札期日                                                                       | 日 時 令和 7 年 10 月 22 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 千葉地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                 | 日 時 令和 7 年 11 月 5 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                               | 令和 7 年 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 27 日 午後 4 時 30 分まで                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>令和 7 年 9 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |





物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 銚子市川口町一丁目                            |
|   | 地 番   | 2081 番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 198.34 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 銚子市川口町一丁目2081 番地                     |
|   | 家屋 番号 | 2081 番の2                             |
|   | 種 類   | 居宅・冷蔵庫・作業所                           |
|   | 構 造   | 木造瓦・スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 191.73 平方メートル<br>2階 152.13 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

---

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 銚子市川口町一丁目                          |
|   | 地 番   | 2081番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 198.34平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 銚子市川口町一丁目2081番地                    |
|   | 家屋 番号 | 2081番の2                            |
|   | 種 類   | 居宅・冷蔵庫・作業所                         |
|   | 構 造   | 木造瓦・スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 191.73平方メートル<br>2階 152.13平方メートル |



令和7年(ケ)第14号  
令和7年2月21日受理  
令和7年6月 2日提出

# 現況調査報告書

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   | 銚子市川口町一丁目                              |
|   | 地 番   | 2081 番                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 198.34 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 銚子市川口町一丁目 2081 番地                      |
|   | 家屋 番号 | 2081 番の 2                              |
|   | 種 類   | 居宅・冷蔵庫・作業所                             |
|   | 構 造   | 木造瓦・スレート葺 2 階建                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 191.73 平方メートル<br>2 階 152.13 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| その他の事項         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅・冷蔵庫・作業所（空き家）として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| その他の事項         | ・評価人の調査によると、本建物は本土地の建蔽率に違反している。<br>・「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## そ の 他 の 事 項

### ■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地として利用されており(写真①参照)、西側が幅員約4.5メートルの市道に接する。本土地内に駐車スペースはない。
- 2 本土地と市道及び各隣接地との境界付近に境界標等は見当たらず、本土地の境界線は判然としない。もともと、本土地との境界線に沿って東側隣接地内(推定)に設置されたフェンス等の位置や上記市道の舗装部分及び法務局備え付けの建物図面に示された本建物の位置等から、本土地の範囲を概ね認識することは可能である。

### ■物件2（本建物）について

- 1(1) 本建物の1階部分は、内部の状況から、従前、水産物加工等を業とする債務者兼所有者の作業場として使用されていたものと推測されるが、現在は稼働していない(写真②③参照)。2階部分は居室(空き家)である。市道側に玄関とシャッター付の出入口がある。
- (2) 新築から約54年が経過しており、全体的に経年相応の劣化や汚損が見られ、設備の老朽化も進んでいる。なお、本建物は、昭和60年に増築登記されている。
- (3) 本建物東側の屋根の樋が東側隣接地内に越境している可能性がある。
- 2(1) 1階作業場内には使用されていない機械類や資材等が置かれ(写真④参照)、冷蔵庫及び冷凍庫(写真⑤参照)、チルド室(写真⑥参照)、物置等が存在する。冷蔵庫、冷凍庫、チルド室の各内部には段ボール箱や資材等が置かれている(写真⑦参照)。債務者兼所有者の代表者の陳述によると、冷凍庫用のコンプレッサーはないとのことである。また、チルド室は本建物の床にコンクリートにより付着しており、20年以上使用されていないとのことであった。
- (2) 冷蔵庫及び冷凍庫の天井・壁には石綿(アスベスト)が使用されている可能性が高く(写真⑧参照)、床に劣化した石綿の欠片と思われるものが落ちていた。
- 3(1) 2階居室へは、1階作業場を経由し、階段を利用して出入りする(写真⑨参照)。内部には大型の家具や電化製品の一部が残置しているものの、使用されている形跡がなく、電気の供給も停止していたことから、人が生活している実態は認められない(写真⑩⑪参照)。
- (2) DKと南東側和室の天井に雨漏りの跡があり(写真⑫参照)、南西側の洋室と物置の天井にはクロスの剥がれた箇所もある。また、内壁や床等の傷んだ部分にガムテープ等で補修がなされている。

### ■物件2の機械器具等について

1階作業場内に、作業用に井戸水を吸い上げるための設備や冷蔵庫・チルド室のコンプレッサー等が設置されており、水産物加工用の機械5台も存在した(機械5台の設置場所につき写真④及び間取図参照)。これらの機械は、水産物加工業の用に長期間供された後に1年以上使用されず放置されていることから(「関係人の陳述等」参照)、使用再開のためのメンテナンス等に相当の費用がかかるものと思われる、いずれも経済的価値は認められないと判断した。また、チルド室も同様に経済的価値は認められないと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■債務者兼所有者の代表者      | <p>当社は、本建物1階でサバやサンマの加工業を営んでいましたが、令和6年4月に事業を停止し、同年8月に破産手続開始決定を受けました。</p> <p>本建物1階には魚を捌く機械等が残置していますが、当社設立前から使われていた古い機械もありますので、どれも既に価値はないと思います。冷凍庫用のコンプレッサーはありません。チルド室は20年以上使用していません。冷蔵庫と冷凍庫の天井と壁にはアスベストが使われていると思います。</p> <p>2階は私の両親が住んでいましたが、現在、誰も住んでおらず、空き家の状態です。2階に置いてあった家財道具はほとんど運び出しましたが、箆箆等の大きな家具や冷蔵庫等はそのままだになっており、これらを運び出す予定はありません。</p> <p>昭和60年頃に1階の住居部分を作業場に改装しました。</p> <p>2階DKの天井に雨漏りによるシミがあります。また、南からの強い風で雨水が吹き付けると南西側洋室の天井からも雨漏りします</p> <p>本建物に住んでいた当時、水回り設備等に特に不具合はありませんでした。</p> <p>本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。</p> <p>(令和7年3月10日に電話聴取、同年4月2日に面談聴取)</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

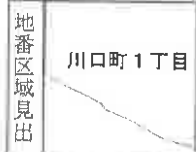
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                            | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                                       |
| 7年2月26日 (水)<br>16:30-16:37                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地           | 物件確認、占有調査(空き家の可能性あり)、外観写真撮影                       |
| 7年3月10日 (月)<br>12:07-12:15                                                                                                                                                                                                                                                           | 千葉地方裁判所<br>執行官室 | 債務者兼所有者の代表者より本建物の占有状況を電話<br>聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ     |
| 7年4月2日 (水)<br>10:00-12:00                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地           | 債務者兼所有者の代表者ら立会いのうえ評価人とともに<br>立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影 |
| 7年5月26日 (月)<br>15:10-15:20                                                                                                                                                                                                                                                           | 千葉地方法務局<br>匝瑳支局 | 本土地建物の閉鎖登記簿謄本取得                                   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                   |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                 |                                                   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物件番号 1

(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<br>部分     | 所 在 銚子市川口町一丁目 |            |             |                      | 地 番 2081番 |  |            |           |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/600         | 精 度<br>区 分 | 座標系又<br>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<br>年 月 日 |               |            |             | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |           |  | 補 記<br>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12月17日

千葉地方法務局匝瑳支局

地図整理番号: M11304

登記官

(1/1)

6 枚目

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12月17日 千葉地方建設局成蹊支局

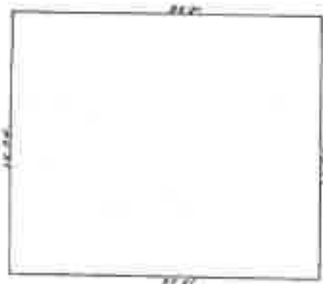
登記号

(7 枚目)

40156

各 階 平 面 図

1 階



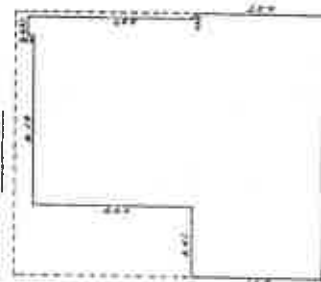
1階求積

$$15.05 \times 12.74 = 191.7370$$

床 面 積

$$191.73 \text{ m}^2$$

2 階



2階求積

$$12.74 \times 6.37 = 81.1538$$

$$9.10 \times 7.77 = 70.7070$$

$$0.91 \times 0.30 = 0.2730 (+)$$

$$152.1338$$

床 面 積

$$152.13 \text{ m}^2$$

作製者

(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

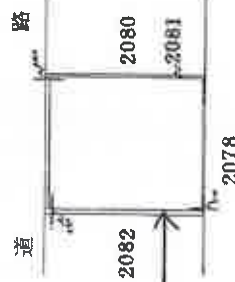
家屋番号 2081-2

建物の所在 銚子市川口町1丁目2081番地

建 物 平 面 図

面 図 60.11.28

写真撮影位置と方向



物件番号 2

(H 40 42)

(単位：メートル)

## 物件 2



←○写真撮影位置と方向

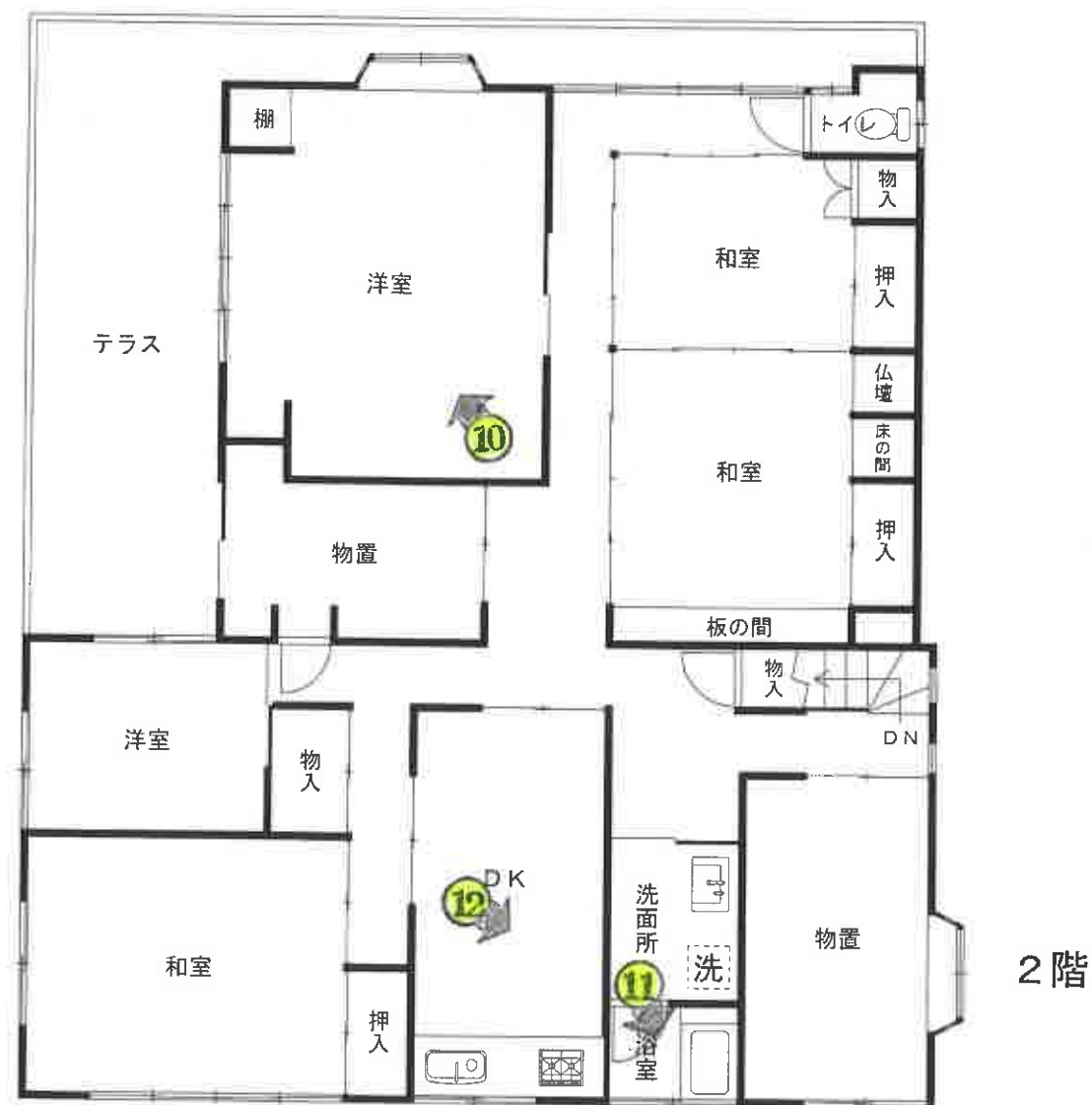


間 取 図  
(評価人作成)

# 物件 2



←○写真撮影位置と方向



間取図  
(評価人作成)



①



②



③



④

水産物加工用の  
機械



⑤

冷凍庫

冷蔵庫



⑥

チルド室



⑦  
冷蔵庫内部



⑧  
冷凍庫内部

石綿(アスベスト)  
使用の可能性あり



⑨

2階に上がる階段



⑩

天井の剥がれ



⑪



⑫

雨漏りの跡

令和 7 年（ケ）第 14 号  
令和 7 年 4 月 2 日 現地調査  
令和 7 年 5 月 28 日 評価  
第 K-0180 号 発行番号  
令和 7 年 5 月 30 日 提出日

千葉地方裁判所  
民事第4部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮崎 浩夫

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,020,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 740,000 円   |
| 物件2 (建物)      | 金 1,280,000 円 |

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

## 第2 評価の条件

- 1 本件価格は、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。                                                                                                |     | 住居表示未実施区域<br>同 左 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                    |     |                  |
| 2  | 物件2建物は建蔽率に違反した建物であること、及び物件2建物1階の冷蔵庫・冷凍庫の天井・内壁には吹付アスベストが使用されている可能性が高く、増改築・建物解体時には特段の対策・費用が必要となることに留意すべきである。 |     |                  |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 銚子市川口町一丁目                          |
|   | 地 番   | 2081番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 198.34平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 銚子市川口町一丁目2081番地                    |
|   | 家屋 番号 | 2081番の2                            |
|   | 種 類   | 居宅・冷蔵庫・作業所                         |
|   | 構 造   | 木造瓦・スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 191.73平方メートル<br>2階 152.13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                                                                  | JR総武本線「銚子駅」の北東方・道路距離約2.9km<br>銚子電鉄線「本銚子駅」の北東方・道路距離約1.6km<br>最寄バス停「川口一丁目」の南東方・道路距離60m<br>(別添「位置図」参照)            |                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                                  | 銚子漁港に近い県道背後の住宅, 水産加工関連の事業所等が混在する地域                                                                             |                                                         |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>ない一般的な規制)                | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                 | 非線引都市計画区域<br>準工業地域<br>指定 60 %<br>指定 200 %<br>準防火地域<br>— |
| 画 地 条 件                                                                    | 形状 ( 略長方形 ), 地勢 ( 概ね平坦 ), 接面方位( 西 ),<br>間口( 約 13.5 m ), 奥行( 約 16 m ),<br>地積( 198.34 m <sup>2</sup> (登記とほぼ同じ) ) |                                                         |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                              | 西側 市道( 60144号線 ), 幅員( 約4.5m ), 連続性( 普通 ),<br>舗装 ( 有 ), 歩道 ( 無 ), 側溝 ( 有 ), 高低差 ( 接面道路と概ね等高 )                   |                                                         |
|                                                                            | 建築基準法上の種類                                                                                                      | 42条1項1号                                                 |
|                                                                            | 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2建物の敷地として利用されている。<br>隣接地は, 東側及び市道を挟んで西側は一般住宅の敷地, 北側及び南側は<br>未利用の更地。                                          |                                                         |
| 供 給 処 理 施 設<br>(敷地内までの引き込み<br>を基準に, 引き込みが有<br>る場合を「あり」, 無い場合<br>を「なし」とした。) | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 なし<br>下 水 道 特記事項3参照                                                                        |                                                         |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土 壌 汚 染 等 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象地周辺は、昭和27年撮影の航空写真等からは、もともと低層建物の敷地だった公算が高く、その後、対象地上には物件2建物が新築その後増築され現在に至っているものと推測される。</li> <li>2. 対象地は、土壤汚染対策法上の要措置区域・形質変更時要届出区域には該当せず、また、「水産食料品製造業の用に供する施設」として水質汚濁防止法上の特定事業場としての届出はあるものの、有害物質使用特定施設を有する特定事業所にも該当せず、更に、使用履歴のある旧特定事業場にも該当しないことから、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象地のうち、東側隣接地との間にはフェンスブロックが並んでいたが、その他北側及び南側の隣接地、並びに西側接道部分の境界についてはやや不明確であった。<br/>ただし、接面道路との境界については周辺の当該市道の状況や道路台帳等からアスファルト舗装がなされている部分と推測され、また、物件1土地の地積と物件2の建築面積とは差が僅少である所、建物図面に示された建物の位置関係等から、概ねの範囲については把握することができた。<br/>なお、境界にフェンスブロックがある東側隣接地との関係では、物件2建物の屋根の樋が越境している可能性が高いものと思料された。</li> <li>2. 物件2建物が概ね登記簿上の床面積であることを確認できたことから、物件2建物は、建蔽率違反の建物であることに留意すべきである。</li> <li>3. 銚子市水道局下水道室での調査によると、対象地が西側で接面する市道下には公共下水道の本管が敷設されているが対象地には引込みはないとのことであり、トイレのみ浄化槽を利用し他の生活雑排水については同市道中心部を走る用悪水路に直接放流している可能性が高いとのことであったが、調査において債務者兼所有者の関係者も同様の供述をしていた。<br/>なお、今後買受人が公共下水の引込みをするには、受益者負担金及び工事費用を自ら負担することになるとのことである。</li> <li>4. 「銚子WEB版防災ハザードマップ」によると、津波浸水想定区域に該当する。<br/>詳細は「銚子WEB版防災ハザードマップ」を参照。</li> </ol> |

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |                            |                |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| 区 分                                   | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              |                            |                |
| 経 済 的 残 存<br>建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存 | 建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）                                                                                                                                                                                                                               |                                                              | 昭 和   45 年   11 月   20 日新築 |                |
|                                       | 増 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）                                                                                                                                                                                                                               |                                                              | 昭 和   60 年   11 月   9 日増築  |                |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              | (新築から)                     |                |
| 経 済 的 残 存                             | 経 過                      年                      数                                                                                                                                                                                                  |                                                              | 約   54 年                   |                |
|                                       | 経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                                                                                                                                                                                                  |                                                              | 約   0 年                    |                |
| 仕 様                                   | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                | 木造                                                           |                            |                |
|                                       | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                | 瓦・スレート葺                                                      |                            |                |
|                                       | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                | サイディング等                                                      |                            |                |
|                                       | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                | 板張り・じゅらく壁等                                                   |                            |                |
|                                       | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                | 板張り・ビニールクロス等                                                 |                            |                |
|                                       | 床                                                                                                                                                                                                                                                  | 板張り、畳敷き、CF等                                                  |                            |                |
|                                       | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                | 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等                                           |                            |                |
|                                       | その他                                                                                                                                                                                                                                                | (電気、上水道、井戸、トイレのみ浄化槽、以前はプロパンガス<br>を使用していたとのことであるがメーターが外されていた) |                            |                |
| 床 面 積（ 現 況 ）                          | 床面積                                                                                                                                                                                                                                                | 1階                                                           | 191.73                     | m <sup>2</sup> |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                    | 2階                                                           | 152.13                     | m <sup>2</sup> |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                    | 延べ                                                           | 343.86                     | m <sup>2</sup> |
|                                       | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                               | 居宅・冷蔵庫・作業所                                                   |                            |                |
| 現 況 用 途 等                             | 間取り                                                                                                                                                                                                                                                | 1階部分は作業場・冷蔵庫・冷凍庫・物置<br>2階部分は5DK＋物置2部屋<br>(別添間取図参照)           |                            |                |
|                                       | 品 等                                                                                                                                                                                                                                                | やや劣る                                                         |                            |                |
| 保 守 管 理 の 状 態                         | 設備の不具合等の詳細については不明であるが、増築時から約40年経過したかなり老朽化した建物であり、各部屋・廊下・階段等には小傷・汚れ等も見られる。<br>その他、2階のDKの天井には雨漏りが原因と見られるシミがあるほか、南東側和室の天井にもうっすらとした雨漏りの跡のようなシミが見られる。<br>さらに、2階南西側洋室及びその隣接する物置の天井はクロスが破れており、特に、洋室の天井については南側から雨が吹き付けると雨漏りがするとのことである。<br>以上より、保守管理の状態は劣る。 |                                                              |                            |                |
| 建 物 の 利 用 状 況                         | 本件建物は、所有者会社が占有しているものと認められる。                                                                                                                                                                                                                        |                                                              |                            |                |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 千葉県海匠土木事務所建築宅地課において、物件1土地に関する昭和60年6月18日付・銚土第135号の建築計画概要書を取得したが、主要用途については「住宅及び作業所(さんまの水産加工)」と類似するものの、工事種別は「新築」、敷地面積213.72㎡、建築面積81.15㎡、延べ面積162.30㎡とあり、物件2建物と同一のものであることの確認ができなかった。</li> <li>2. 債務者兼所有者の代表者の供述によると、昭和60年頃に1階の居宅部分を作業所に改装したとのことであるが、建物の閉鎖登記簿及びその建物図面から新築時には木造2階建の居宅部分(1階67.88㎡・2階66.52㎡)と作業場である附属建物(32.03㎡)があったところ、昭和60年に附属建物を取り壊しのうえ、既にあった居宅部分を取込み全面的に改装し(床面積が約2.5倍)、現在の増築後の建物となったものと推測される。<br/>         なお、昭和60年当時の既存部分と増築部分については2階の一部を除き明確に区別することはできなかった。</li> <li>3. 2階の居宅部分については、本建物の建築時期等から、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。<br/>         しかし、本建物の調査では、関係者の供述等から1階の冷蔵庫・冷凍庫の壁・天井には吹付アスベストが使用されている可能性が高く、調査においてもこのアスベストが所々剥がれ落ちている状態であることを目視により確認することができた。<br/>         このことから、ドアで密封されるものの今後増改築や建物解体時には特段の対策・費用等が必要となることに留意すべきである。</li> <li>4. 1階冷凍庫の南東側に存するチルド室については、基礎がコンクリートで固められたもので建物と一体となっているが、20年以上使用されていないとのことでありその経済的価値は認められない。<br/>         また、南東端付近には作業用に利用したという井戸が存したが、これを汲み上げるための機械や冷蔵庫等のコンプレッサー等の設備があるほか、その北側にはいずれも水産加工機械が5台存在した(製作会社は比較的明らかではあるものの製造月日、製造番号等については不明なものが多い)。<br/>         これら機械類についても、水産物加工業の用に長期間供された後に1年以上使用されず放置されているとのことであり、また、機能的陳腐化も著しく使用を再開するためのメンテナンス等には相当な費用を要するとのことからも当該機械類についての経済的価値は認められないものと判断した。</li> </ol> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 24,100               | 1.00      | 198.34          | 0.80      | 3,824,000                           |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 ( 銚子(県)5-3 )

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $24,400 \text{ 円/㎡} \times 98.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 24,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 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                      なし

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

② 物件2(建物)

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

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 2        | 160,000             | 343.86             | 0.035    | 1,926,000                         |

ウ 現価率

| 物件<br>番号 | (1)耐用年数法(定額法) |                      |             |                      | (2)観察減価率          | 現価率<br>(1)(D)×(2) |
|----------|---------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------------|-------------------|
|          | (A)<br>残価率    | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法に<br>よる現価率 |                   |                   |
| 2        | 5%            | 0年                   | 39年         | 0.050                | ▲ 30%<br>( 0.70 ) | 0.035             |

(1) 耐用年数法(定額法)：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

※ なお、本件建物の「経過年数」については、既存部分を取り込んだうえ規模も倍以上とする全面的な改装であり、事実上は建て替え同様と思料されるため、新築時ではなく増築時を基準とした。

(2) 観察減価率

建物の利用現況、保守管理状況等を考慮した。

## 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、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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 3,824,000     | 0.45          | 法定地上権 | 1,721,000                          |

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45%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------|
| 1               | 3,824,000                         | -1,721,000                           |                 | 0.5             | 0.7             | 740,000                                    |
| 2               | 1,926,000                         | +1,721,000                           | 1.0             | 0.5             | 0.7             | 1,280,000                                  |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                                   |                                      |                 |                 |                 | 2,020,000                                  |

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：物件2建物が建蔽率に違反した建物であること、及びその建物1階の冷蔵庫・冷凍庫の天井・内壁には吹付アスベストが使用されている可能性が高く、増改築・建物解体時には特段の対策・費用が必要となること等による市場性の限定を考慮した。

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 基準地価格   | 銚子（県）5-3                      |
| 所 在       | 千葉県銚子市明神町2丁目271番外             |
| 価 格       | 24,400円/㎡                     |
| 位 置       | J R 総武本線「銚子駅」の北東方約3.3kmに位置する。 |
| 価 格 時 点   | 令和6年7月1日                      |
| 地 積       | 1,415㎡                        |
| 供給処理施設    | 水道                            |
| 接 面 街 路   | 南西側 幅員約 6.0m 市道               |
| 用 途 指 定 等 | 準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）         |
| 地 域 の 概 要 | 水産関連施設，営業所，店舗等が混在する近隣商業地域     |

## 第7 附属資料

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

以 上

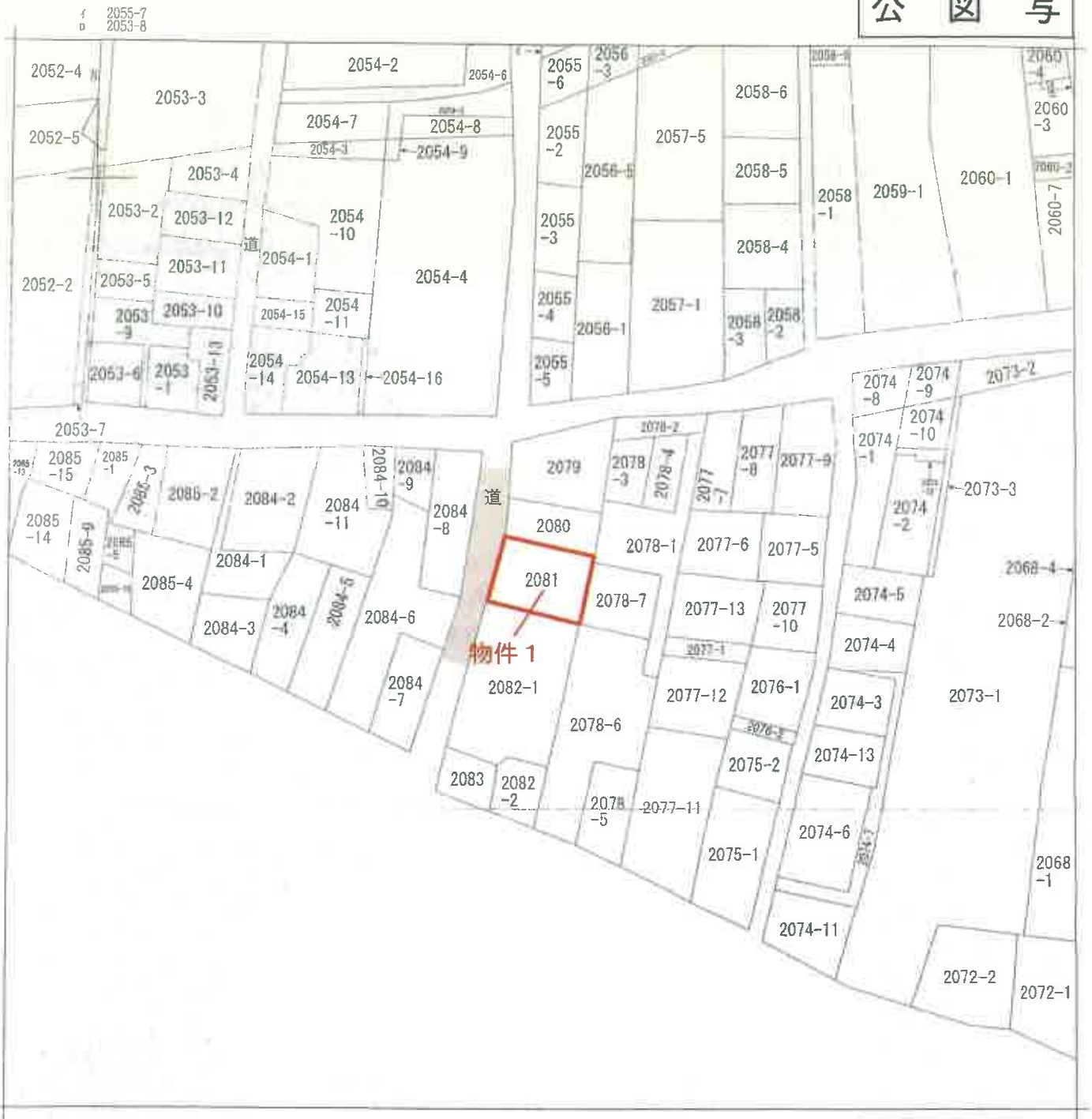
# 位置図

物件所在地

縮尺 1/15,000

本図は地理院タイルを加工したものです

# 公 図 写



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

地番区域見出  
川口町1丁目

|       |       |           |           |           |          |       |      |           |
|-------|-------|-----------|-----------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部   | 所在    | 銚子市川口町一丁目 |           |           | 地番       | 2081番 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分      | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |       | 種類   | 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12月17日  
千葉地方法務局匝瑳支局  
登記官

地図整理番号：M11304  
(1/1)

本件写しはA3版を  
A4版に縮小したも  
のです

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12月17日 千葉地方広務局図面支局

登記官

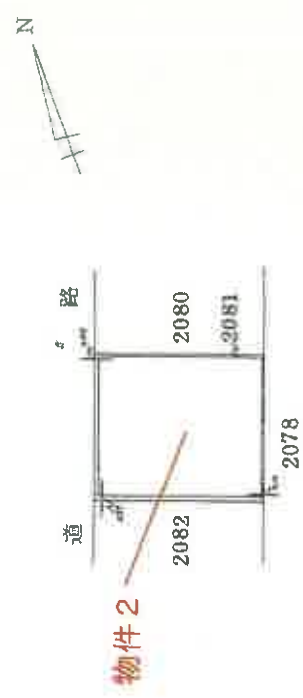
40156

各階平面図

建物各階平面図  
60.11.28

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 2081-2          |
| 建物の所在 | 銚子市川口町1丁目2081番地 |

|          |                                                             |                                                                                                                                              |
|----------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1階       | 1階求積<br>$15.05 \times 12.74 = 191.7370$<br>床面積 191.73 $m^2$ | 2階<br>2階求積<br>$12.74 \times 6.37 = 81.1538$<br>$9.10 \times 7.77 = 70.7070$<br>$0.91 \times 0.30 = 0.2730$<br>+ 152.1338<br>床面積 152.13 $m^2$ |
| 縮尺 1/250 |                                                             | 縮尺 1/500                                                                                                                                     |
| 作製者      | 申請人                                                         | (単位：メートル)                                                                                                                                    |



本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

## 物件 2



1 階

間 取 図  
(評価人作成)

# 物件 2



間 取 図  
(評価人作成)