

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 北 澤 幸 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 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 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月 5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23日 午前 9時00分から 令和 7年10月27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 9月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,800,000 7,040,000	一括	1,760,000	193,051	0
1	1,030,000				
2	7,770,000				



物 件 目 録

1 所 在 茂原市南吉田字下川間

地 番 1 2 3 1 番

地 目 雑種地

地 積 8 4 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 NLW株式会社

2 所 在 茂原市南吉田字下川間 1 2 3 1 番地

家屋 番号 1 2 3 1 番

種 類 工場・事務所

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

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

所有者 日本ロストワックス株式会社



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件については、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなかったため、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮し、当初の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認め、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき約50パーセントの減価をして売却基準価額を変更して売却を実施した。

しかし、これによっても適法な買受けの申出がなく、変更後の売却基準価額によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、前記規定に基づきさらに約50パーセントの減価をして、「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 6年11月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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

【物件番号1】

- ・本件土地は、賃借している売却対象外の土地（地番1230番, 1229番, 千沢字川間地番1085番2, 同所地番1106番1）と一体として利用されている。
- ・上記売却対象外の土地のうち、東側隣接地（地番1085番2）は、市道から出入りする車両通路及び駐車場として利用している。
- ・上記東側隣接地の利用ができなくなった場合、本件土地の西側の狭隘道路の使用を余儀なくされる可能性がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 茂原市南吉田字下川間

地 番 1231番

地 目 雑種地

地 積 841平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 NLW株式会社

2 所 在 茂原市南吉田字下川間1231番地

家屋 番号 1231番

種 類 工場・事務所

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 257.73平方メートル

2階 230.45平方メートル

所有者 日本ロストワックス株式会社



令和6年(ケ)第 308号
令和6年 9月24日受理
令和6年11月 7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 茂原市南吉田字下川間

地 番 1231 番

地 目 雑種地

地 積 841 平方メートル

所有者 NLW株式会社

2 所 在 茂原市南吉田字下川間1231番地

家屋 番号 1231 番

種 類 工場・事務所

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 257.73平方メートル
2階 230.45平方メートル

所有者 日本ロストワックス株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	別紙記載のとおり			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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工場・事務所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	別紙記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ ☐ (占有者代表者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年 4月30日 (登記記録上の物件2の建物の所有権移転原因日)	
最初の	契約日	平成28年 4月30日	
契約等	期間	平成28年 4月30日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 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			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 土地 (物件 1)

- (1) 物件 1 の土地 (以下「本件土地」という。) は、西側間口約 29. 1 メートルが幅員約 3. 64 メートルの前面道路に接面しているものの東側隣接地 (千沢字川間、地番 1085 番の 2) を賃借した上、東側の市道 (茂原市道、1 級 24 号線) からの出入りするようになっており、本件土地は上記隣接地及び北側隣接地 (地番 1230 番) と一体となって物件 2 の建物の敷地及び駐車場として利用されている地勢概ね平坦な土地である。

なお、北側隣接地等には、件外建物が複数棟建っている。

- (2) 本件土地は上記隣接地と一体利用されていることから明確な区分はないが、北西端及び南西端にはコンクリート杭が見受けられ、地積測量図に照らすとその範囲は概ね把握できる。
- (3) 評価人によると本件土地の接面する西側道路は建築基準法第 42 条 2 項道路とのことであり、その幅員は約 3. 64 メートルであることからセットバックを要するものと思料される。

なお、本件土地の西側境界付近に設けられた塀は道路舗装部分に対して約 0. 0 メートルから 0. 5 メートル後退して設置されている。

- (4) 南西端には電柱が存する。

2 建物 (物件 2)

- (1) 1 階は作業室、加工室の工場部分、2 階は事務所部分となっており、経年による汚れや損耗等はあるが、目視できた範囲では顕著な損傷等は見受けられなかった。

なお、1 階の集塵スペースには砂塵の堆積が見受けられ、また、2 階の事務室 2 (当初は更衣室として設計された部屋) 内に設けられたシャワー室 3 室は利用されておらず、物置として使われていた。

- (2) 1 階の工場部分には、平面研削盤及び放電加工機等の鋼材加工機械が存するが、全て平成 22 年 4 月に本件建物に移転する前の工場で使用していた機械であるとのことであり、また、ここ 10 年は使用していないとのことであり、経済的価値は認められず、本件では工場抵当法第 2 条の適用はないものと思料する。

なお、茂原市役所の税務課において償却資産台帳の交付を求めたが、本件建物所有者からは償却資産台帳の提出はないとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼建物所有者代表者)	1 当社は金型製作を行っていましたが、現在、債務整理を弁護士に委任しており、令和5年11月30日から稼働しておらず、物件2の建物（以下「本件建物」という。）は使用していません。 2 当社が、物件1の土地（以下「本件土地」という。）上に本件建物を所有して占有することについて、土地所有者は関連会社で、かつ、本件建物の前所有者ですので、土地利用に関する契約書はなく、地代等の金銭の支払いもありません。 3 本件土地は、第三者所有の北側隣接地（地番1230番）の外、地番1229番の土地、東側隣接地（茂原市千沢字川間、地番1085番2）及び同所の地番1106番1の土地を賃借して一体として利用しており、本件土地に東側道路から出入りできるよう設けられた門の部分は上記の東側隣接地部分にあります。東側隣接地の土地の賃料月額1万7000円は、当社から令和5年11月頃まで支払っていたと思います。 4 本件建物では、平成23年3月11日の地震、令和元年の台風での被害はなく、雨漏りもありません。また、設備や水回り等での不具合や損傷箇所もありません。 5 本件土地と隣接地との境界の問題はありません。 6 本件建物内の機械・機具は、平成22年4月の市川市平田からの移転時に持ってきた物だけで、製造年は相当前のものです。放電加工機や平面研削盤等がありますが、金型製作の職人が辞めてしまってからこの10年以上使用していませんので、使えるかわかりません。オーバーホールすれば使用できるかも知れません。 なお、エアーコンプレッサーと梱包機はリース物件になります。また、一部の機械は建物を壊さないと搬出できないかもしれません。 (令和6年10月16日聴取) 7 本件建物には関係ありませんが、北側隣接地上に存する変電設備の銅線が盗難に遭い、変電設備から本件建物への銅線も切られてしまいました。 なお、警察には被害届を届け出ております。 (令和6年11月6日電話にて聴取)
■ 東側隣接地所有者	本件土地の東側隣接地（千沢字川間、地番1085番の2）については、提出した契約書のとおり平成22年6月1日から日本ロストワックス株式会社に賃貸しています。賃料は月額1万7000円で、令和5年11月までは支払われていましたが、以降は支払いはありません。ただし、契約の解除等の手続きはしていません。 (令和6年11月1日電話にて聴取)

(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
令和6年9月27日(金) 14:35-14:52	物件所在地	物件確認、外観撮影
令和6年9月30日(月) 14:35-15:07	千葉地方法務局茂原支局	周辺土地の公図、建物図面及び全部事項証明書等交付申請
令和6年9月30日(月) 15:14-16:08	茂原市役所	地番図の外、間取図等の課税関係書面交付申請
令和6年10月4日(金) 8:15-8:21	執行官室	債務者兼建物所有者代表者から連絡あり、建物内等調査日調整 (電話)
令和6年10月16日(水) 9:40-11:39	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者兼建物所有者代表者から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測
令和6年10月22日(火) 14:45-14:55	茂原市南吉田	東側隣接地所有者に調査協力依頼 (同日、執行官室に電話連絡あり、賃貸借契約書の写しを送付依頼 (特定記録郵便、10/28写し受領)
令和6年11月1日(金) 16:31-16:38	執行官室	東側隣接地所有者から聴取 (電話)
令和6年11月6日(水) 8:30-8:35	執行官室	債務者兼建物所有者代表者から聴取 (電話)

(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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



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



請求部	所在	茂原市南吉田字下川間				地番	1231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。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和6年7月16日

千葉地方法務局

請求番号：28-1

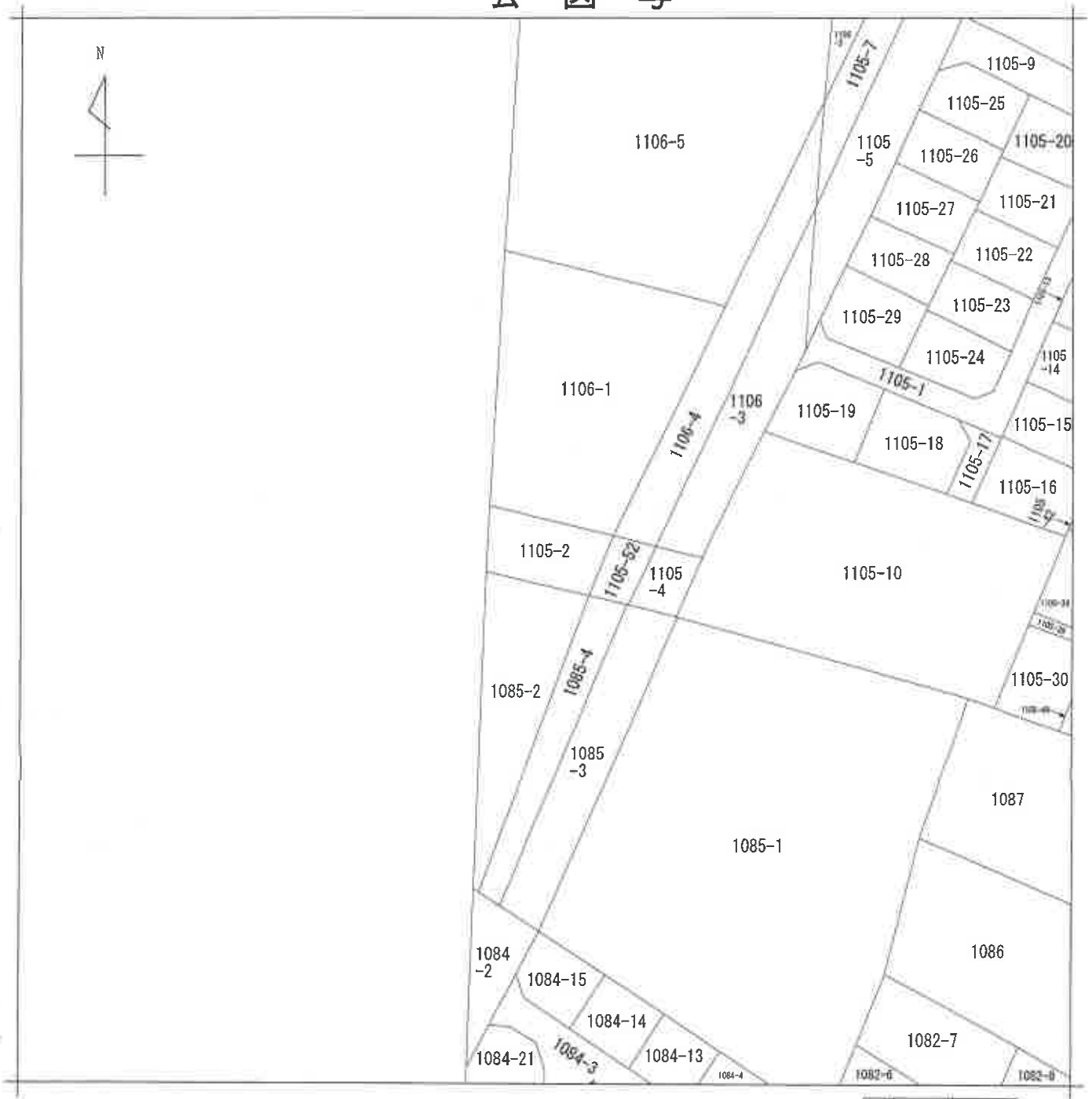
登記官

(1/1)

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

(7 枚目)

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	千沢
--------	----

請 求 部 分	所 在	茂原市千沢字川間				地 番	1105番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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。

本書面はA3判をA4判に縮小した

令和6年9月30日
千葉地方税務局茂原支局

請求番号：33-1
(1/1)

登記官

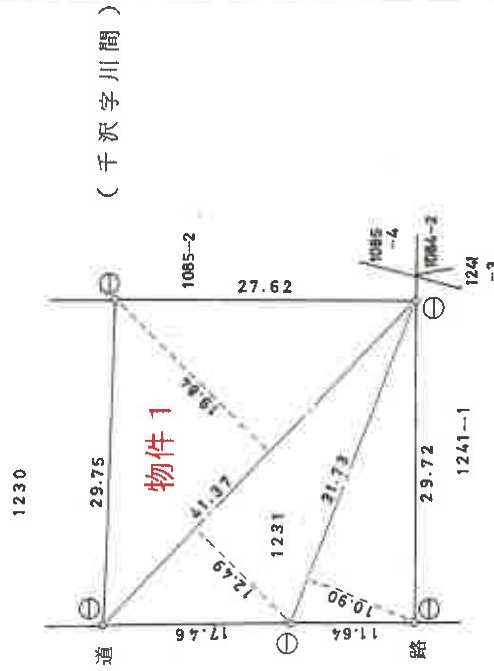
(8 枚目)

公用

927

57.10.7
地積測量図

地番	1231
土地の所在	茂原市南吉田字下川間



記号	境界標の種類
⊖	コンクリート杭

地番	底辺	(高さ)	1/2	面積	㎡
1231	41.37	19.84	12.49	668.74	60
	31.73	10.90		172.92	85
TOTAL				841.67	45

物件1

土地家屋調査士

作製者

申請人

U56年2月12日作製

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

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。

(千葉地方方法務局茂原支局管轄)

令和6年7月16日

千葉地方方法務局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成22年7月22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。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和6年7月16日

千葉地方法務局

文獻記述

(10 枚目)

請求番号：28-3

建各階平面圖

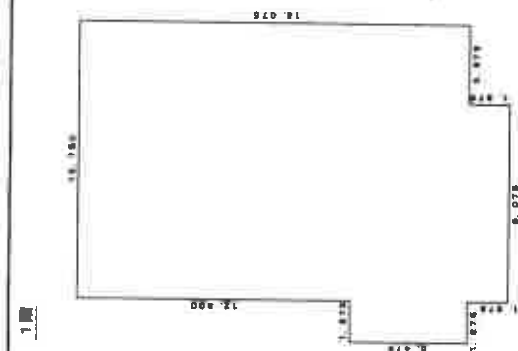
各階平面圖

量1.621

家屋番号

ISBN 7-311-02311-3

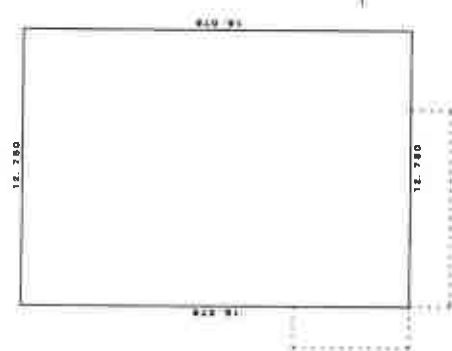
建物の所在



求積表

12.750	×	18.075	=	230.456250
1.875	×	5.475	=	10.265625
9.075	×	1.875	=	17.015625
計				257.737500

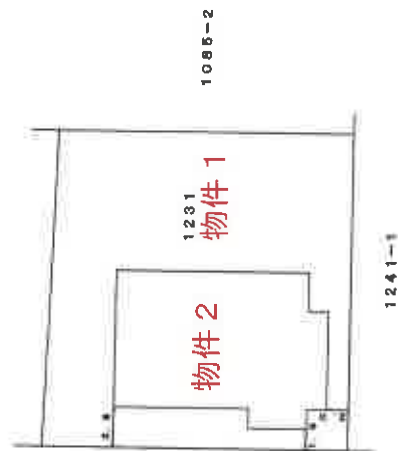
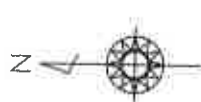
床面積 257.73 m²



求精班

$$12,750 \times 18.075 = 230,456.250$$

床面積 230.45 ㎡



1

物件 2

1086-2

1241-1

土地家屋調査士

作者

自作製)

縮尺 250

申請人

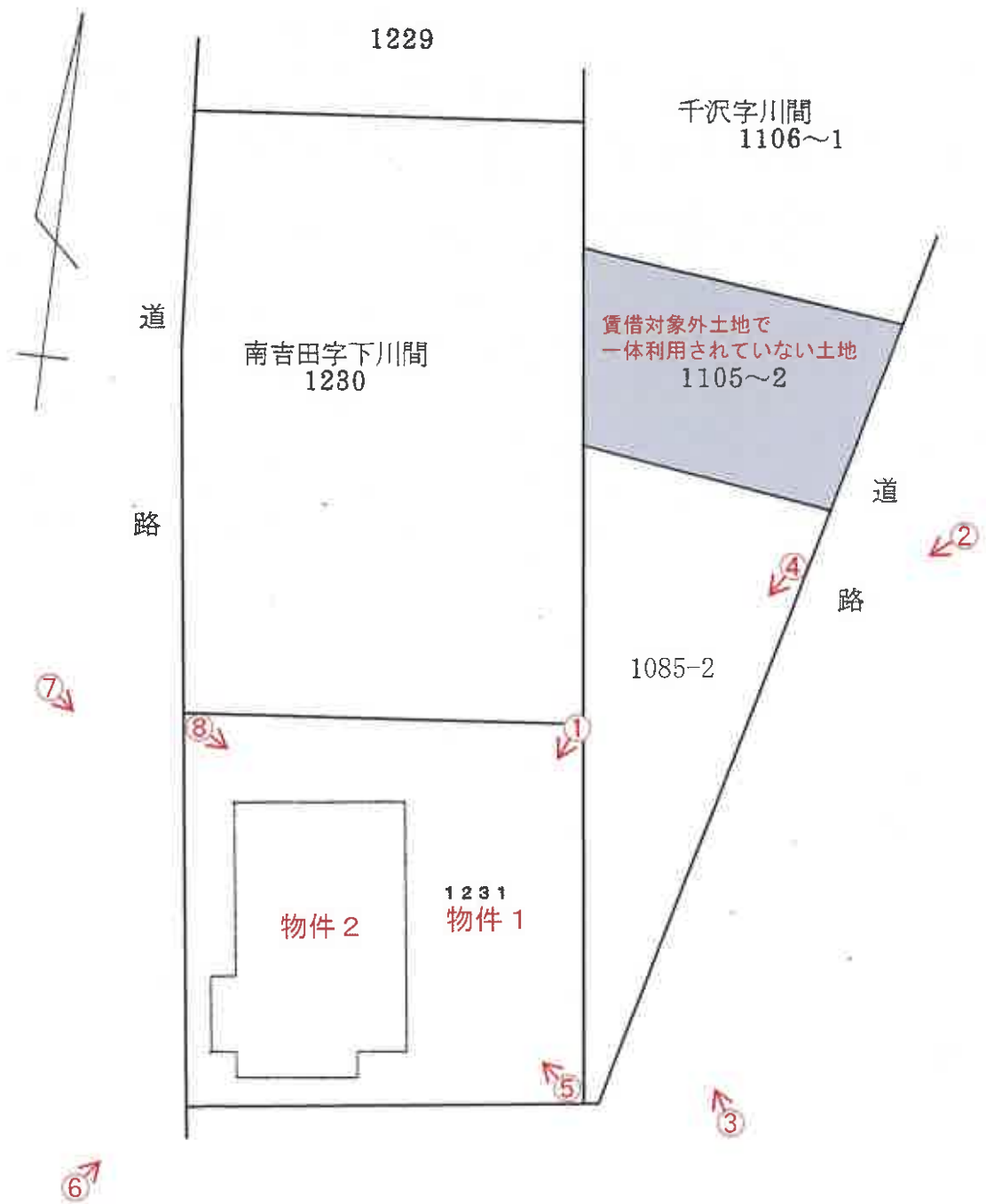
縮尺

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

平成元年七月十五日登記

土地建物位置関係図

(㊦は写真撮影位置及び方向)

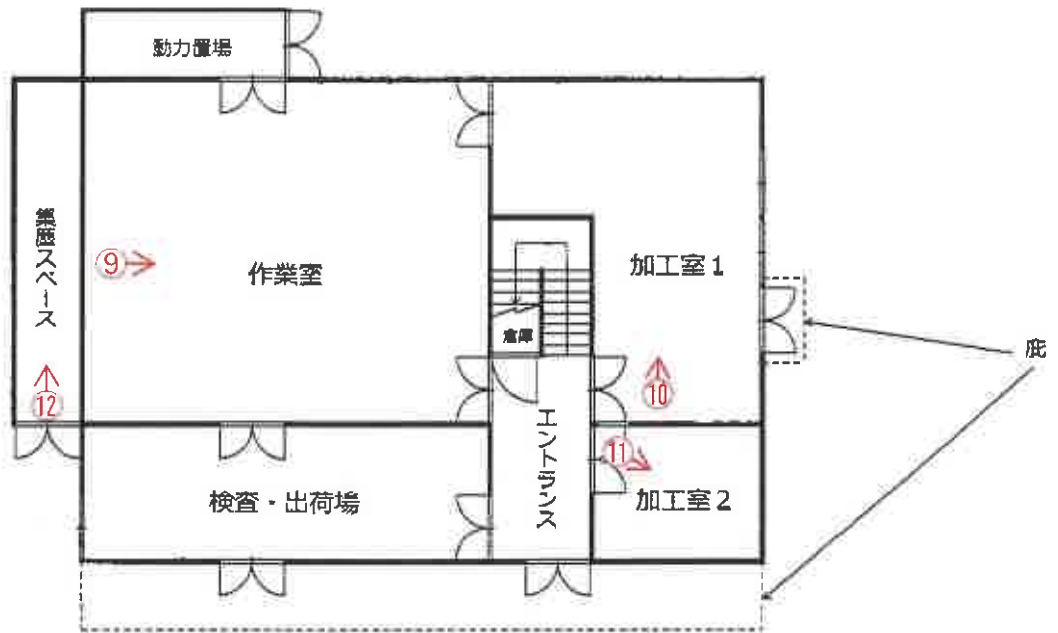


建物間取図

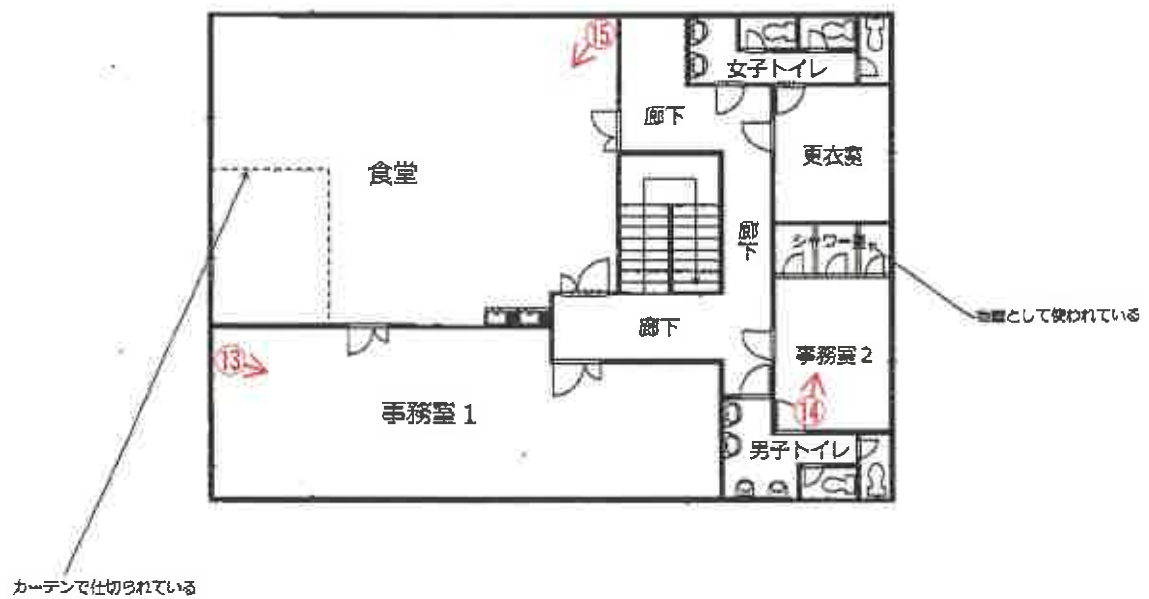
評価人作成
(みは写真撮影位置及び方向)



【1階】



【2階】



①



物件2

②



③



④



⑤



⑥



⑦



電柱

コンクリート杭

⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



令和6年（ケ）第308号

令和6年10月16日 現地調査

令和6年10月25日 評 価

第5240924号 発行番号

令和6年10月31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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一括価格	
金35,160,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,090,000円
物件2（建物）	金31,070,000円

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

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、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、瑕疵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。		地目：宅地
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1～2	ない		

物 件 目 録

1 所 在 茂原市南吉田字下川間
地 番 1231 番
地 目 雑種地
地 積 841 平方メートル

所有者 NLW株式会社

2 所 在 茂原市南吉田字下川間1231番地
家屋 番号 1231 番
種 類 工場・事務所
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 257.73 平方メートル
2階 230.45 平方メートル

所有者 日本ロストワックス株式会社



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「本納」駅の南東方・約 4.8 k m (道路距離) 最寄りバス停「豊岡小学校前」の南方・約 700 m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	郊外に事業所や一般住宅、山林等が混在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	・ 建築基準法第 22 条指定区域 ・ 景観計画区域
画 地 条 件	形状 (ほぼ正方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (西), 間口 (約 29.1 m), 奥行 (約 29.8 m), 地積 (841 m ² (登記とほぼ同じ)) 接面道路との関係 (中間画地) (※特記事項欄 2. 参照) 隣地との高低差 (概ね等高)	
接 面 道 路 の 状 況	西側法定外公共物 (赤道), 幅員 (約 3.64 m), 連続性 (行き止まり), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高) (※特記事項欄 3. 参照)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 2 項道路
	セットバック	必要 (※特記事項欄 4. 参照)。 セットバック部分の面積は対象土地の地積の約 0.6% を占めるものと推定される。
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	物件 1	物件 2 の建物の敷地及び駐車場等。ただし, 南側隣接地 (1241 番 1) との境界付近の幅 1 m 程度は山林状である。
	隣地	・ 北側: 工場等の敷地 ・ 東側: 駐車場 ・ 南側: 山林等 ・ 西側: 道路を介して太陽光発電施設用地

供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり (※特記事項欄 5. 参照) ガス配管 なし 下水道 なし。ただし、農業集落排水の利用が可能 (※特記事項欄 6. 参照)
土 壌 汚 染 等	1. 債務者兼所有者(建物所有者)の代表者の陳述によると、現況工場(対象建物)内では砂などの研磨材を吹き付けることによる精密鑄造品の加工等が業務の中心であり、土壌汚染物質等の使用はないという。過去の住宅地図(昭和50年、同58年、平成6年、同15年)や国土地理院公表の空中写真、閉鎖登記簿の閲覧によると、対象土地は現況工場(対象建物)の敷地となる前は、工場敷地に隣接する雑種地(資材置場等の空地)として利用されていたと推察され、隣接地からの飛来等により何等かの汚染物質が残存する可能性も排除できないが、現況の工場敷地としての利用を著しく妨げる土壌汚染が存在する可能性は小さいものと推定した。 2. 対象土地は現在、地上2階建の工場の敷地であり、地下埋設物の存否の確認はできないが、現地での外観調査による限り、土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 茂原市教育委員会生涯学習課からの聴聞によると、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. 対象土地の範囲、境界線については西側に設置された万年塀や隣接建物との位置関係等から推察・概測の上、土地の現況が地積測量図等に概ね符合するものと推定した。 2. 対象土地の東方を南北に通る茂原市道「1級24号線」と対象土地との位置関係が、公図や地番図からは不明確であり、茂原市土木管理課によると当該部分について道路査定図もない。対象土地の地積測量図に記載される対象土地の南東端のコンクリート杭は山林の茂みのために確認できなかったが、隣接地の地積測量図や現地での外観調査の結果を併せ、少なくとも人や自動車の通行が可能なほどの有効な接道はないものと推定した。 3. 対象土地の接面道路は西側法定外公共物(赤道)であるが、現況は東側隣接地(1085番2)及び北側隣接地(1230番)をそれらの所有者から賃借した上、茂原市道「1級24号線」から出入りする車両通路及び駐車場等として利用している。しかし、競売買受人等の第三者が当該賃借権を引き継げるか否かに関しては法的な不安定性を否めず、現況どおりの街路条件を維持できるかをめぐり不確実性を排除できないが、仮に東方の茂原市道「1級24号線」からの出入りが不可能になった場合は、西側の万年塀の一部

を撤去して西側法定外公共物(赤道)から出入りすることは可能であると思料する。このため、本件評価は西側接道を前提とした。

4. 茂原市土木管理課によると、平成 22 年度の立ち合い等で西側道路幅員を 3.64m とすることで合意済みとの記録があるが、道路査定図等はない。また、現地調査の結果、高さ約 1.4m の万年塀が道路舗装部分に対して約 0.0 m ～ 0.5 m 後退して設置されているが、セットバック実施を示す鋳等は見当たらないため、セットバック必要面積は上記の聴取結果等に基づいて概測した。
5. 長生郡市広域市町村圏組合水道部によると、西側法定外公共物(赤道)に上水道本管(φ50mm)が埋設されているが、対象建物は当該本管から引込みをせず、東側隣接地(1085 番 2)に埋設された引込管を経由して東方の茂原市道「1 級 2 4 号線」地下の本管(φ100mm)から引き込んでいる。長生郡市広域市町村圏組合水道部からの聴取によると、当該引込管の利用の継続をめぐって隣地所有者との合意を得られない場合には、西側法定外公共物(赤道)地下の本管からの引込管を新設することは可能であり、その場合は引込管設置工事費の負担が必要になるほか、既存利用権の名義変更手続等の可否次第では、改めてメーター口径に応じた給水申込納付金の負担が必要になる場合もあるという。
6. 茂原市農政課によると、対象土地が接面する西側法定外公共物(赤道)に農業集落排水本管が埋設されているが、農業集落排水の利用はトイレや洗面など一般家庭と同様の用途に限られ、工場排水を流すことはできない。また、対象建物は北側隣接地(1230 番)の接道部分に設置された公共汚水樹から当該北側隣地を経由して取付管を設置している。同課からの聴聞によると、当該取付管の利用の継続をめぐって隣地所有者との合意を得られない場合は、対象土地の接道部分に公共汚水樹を新設することは可能であり、その場合は市への分担金 50 万円と取付管設置工事費を負担する必要がある。なお、債務者兼所有者には分担金の滞納はないものの、排水使用料 4 万 8,000 円が未納であり、また、上水道使用料の未納と合わせ計 10 万円程度の未納があるが、茂原市農政課及び長生郡市広域市町村圏組合水道部とも、当該未納金を買受人等の第三者に請求することはないとしている。
7. 茂原市洪水ハザードマップによると、対象土地については浸水想定がなく、また、水害履歴マップでは「水害注意区域」に該当しないが、「水害注意区域(平成元年度・8 年度)」に隣接している。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登記記載）	平成 22 年 5 月 21 日新築
	経 過 年 数	約 14 年
	経済的残存耐用年数	約 16 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	ボード等
	内 壁	ボード等
	天 井	1 階は鋼板等，2 階はボード等
	床	1 階はコンクリート，2 階は P タイル等
	設 備	電気，水道，下水道（農業集落排水）
	その他	特にない。
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 257.73 m ² 2 階 230.45 m ² 延べ 488.18 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	工場・事務室等
	間 取 り	1 階作業室・加工室等，2 階事務室等（別添「建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通。経年劣化による汚れや損耗等はあるが，特に顕著な損傷等は見当たらなかった。なお，1 階工場内には機械器具や備品等が多数存置されており，1 階集塵スペースにはサンドブラスト等の使用で排出されたとみられる砂塵等が一部堆積している。また，2 階事務室 2（もともとは更衣室として設計）内にあるユニットシャワー 3 室は利用されておらず，物置として使われている。	
建物の利用状況	債務者兼所有者（建物所有者）が占有しているが，操業は停止している。	
特 記 事 項	1. 建築確認：平成 22 年 4 月 9 日／第 J A C 1 0 0 3 8 4 号 検査済証：平成 22 年 5 月 14 日／第 J A C 1 0 0 3 8 4 号 2. 対象建物の使用資材や建築時期等から判断して，石綿（アスベスト）含有建材等が使用されている可能性は低いものと推察する。 3. 債務者兼所有者（建物所有者）の代表者の陳述によると，令和 5 年 11 月末で工場の操業を停止し，その後は賃貸に供することなどはしていない。 4. 債務者兼所有者の代表者の陳述によると，土地所有者である N L W ㈱との間で建物利用のための土地賃貸借契約書を取り交わしたことはなく，地代の支払いもしていない。	

	5. 債務者兼所有者の代表者によると、1 階加工室 2 にある平面研削盤を部屋の外に出すには、建物を一部取り壊す必要があるという。 6. 対象土地の南西角付近に電柱があるが、債務者兼所有者の代表者によると、電柱は電力会社の所有物であり、電柱設置料の支払いを受けているとのことである。 7. 債務者兼所有者の代表者によるその他の陳述： ・ P C B 廃棄物の保管はない。なお、隣接地(1230 番)で保管していたものは処分した(※千葉県廃棄物指導課備付の保管届の閲覧により、令和 4 年 8 月 6 日付で委託による処分を終え、現在は同廃棄物の保管がないことを確認した)。 ・ 雨漏りはなく、水回り等の不具合はなく、特に破損箇所もない。 ・ 地主との間にトラブル等はない。 ・ 東日本大震災や令和元年房総半島台風等の被害はなかった。
--	--

3 機械器具の概況及び利用状況等

1 階作業室や加工室等には、主に精密鋳造品の加工や製造等に用いられていたとみられる平面研削盤や放電加工機、エアー・コンプレッサー、梱包機等の複数の機械器具が存置されている。

債務者兼所有者の代表者の陳述によると、これらの機械器具のうち、エアー・コンプレッサーと梱包機のみがリース物件で、他は対象建物を平成 22 年 5 月に新築して従前工場から移転した際に、従前工場で使用していた機械器具を持ち込んだものが大半であるという。

債務者兼所有者の代表者の陳述によると、工場は令和 5 年 11 月末で操業を停止しているため、機械器具もそれ以降は稼働していないものとみられる。

なお、工場抵当法第 3 条第 2 項に規定する機械器具の目録はない。

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等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（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,670	0.99	841	0.90	6,497,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（茂原（県）9－1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/102 & \times & 100/135 & = & 8,670 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。（格差率）102

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。（格差率）135

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。なお、西側の狹隘道路の使用を余儀なくされる可能性があるなどのデメリットについては、地域格差において考慮した。

イ 個 別 格 差（相乗積）：要セットバック－1% （格差率）0.99

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。（格差率）0.90

② 物件 2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	160,000	488.18	0.56	43,741,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価法	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法によ る現価率		
2	5%	16 年	14 年	0.56	±0.0%(1.00)	0.56

(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)観察現価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），保守管理状況等を考慮した。

③ 機械器具

工場内の機械器具は現在，稼働しておらず，再稼働の可否は不明である。また，債務者兼所有者の代表者の陳述や外観調査からすると，取得から相当の長期間が経過したものと推測され，市場取引の対象にはならないものと推定されることから，価値は0円であると判断した。

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 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
1	6,497,000	0.10	使用借権	650,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し，その割合を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） （1①オ，1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	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	6,497,000	－650,000		1.0	0.7	4,090,000
2	43,741,000	＋650,000	1.0	1.0	0.7	31,070,000
一 括 価 格（合 計）						35,160,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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（茂原（県）9－1）

所 在：茂原市東郷字富士見1812番1外

価 格：11,900 円/㎡

位 置：JR外房線「新茂原」駅の南東方約2.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：11,899 ㎡

供給処理施設：水道・都市ガス

接 面 街 路：西側幅員9.0m市道，背面道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）

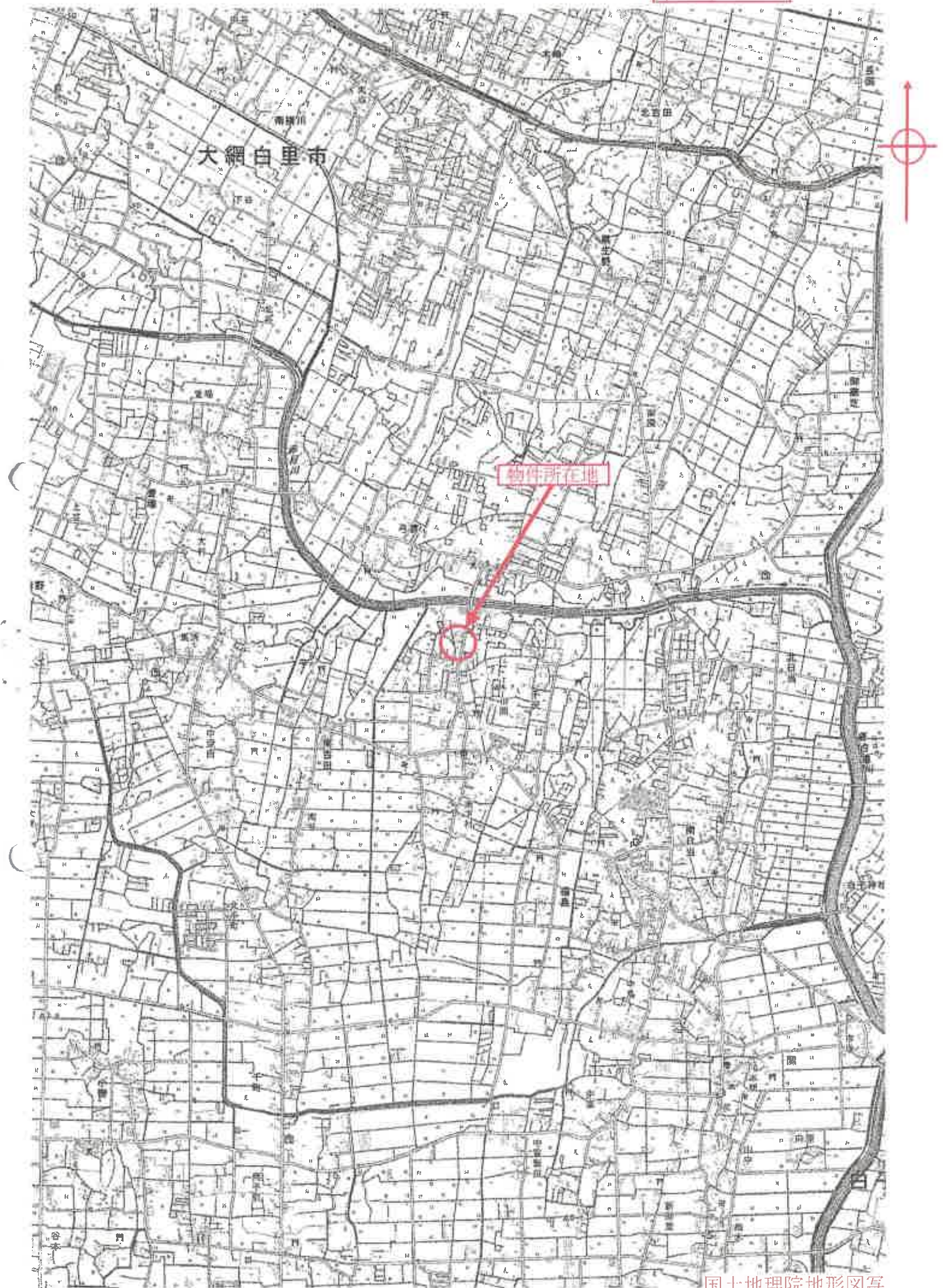
地 域 の 概 要：中小工場，住宅等が混在する工業地域

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・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

国土地理院地形図写

0 500 1000m

公 図 写

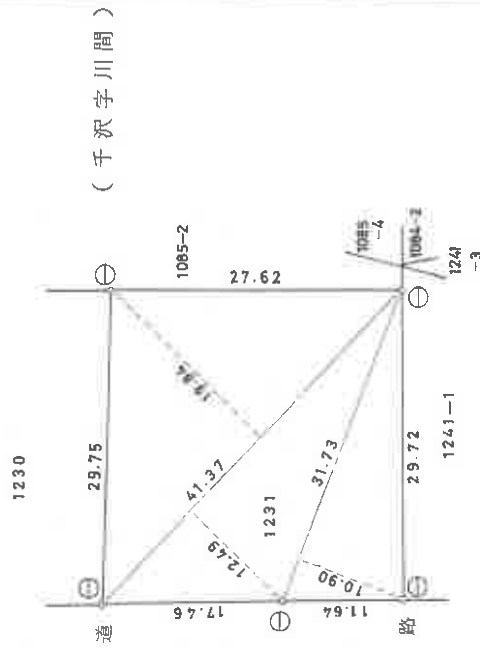


請求部	所在	茂原市南吉田字下川間				地番	1231番			
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日					備考年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

927

土地の所在 茂原市南吉田字下川間



記号	境界標の種類
①	コンクリート杭

地番	底辺 (高さ)	$\frac{1}{2}$	面積 m^2
41・37	19.84	12.49	668.7460
31.73	10.90		172.9285
1231	TOTAL		841.6745

製作者

56年2月12日作製)

人請申

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用品)

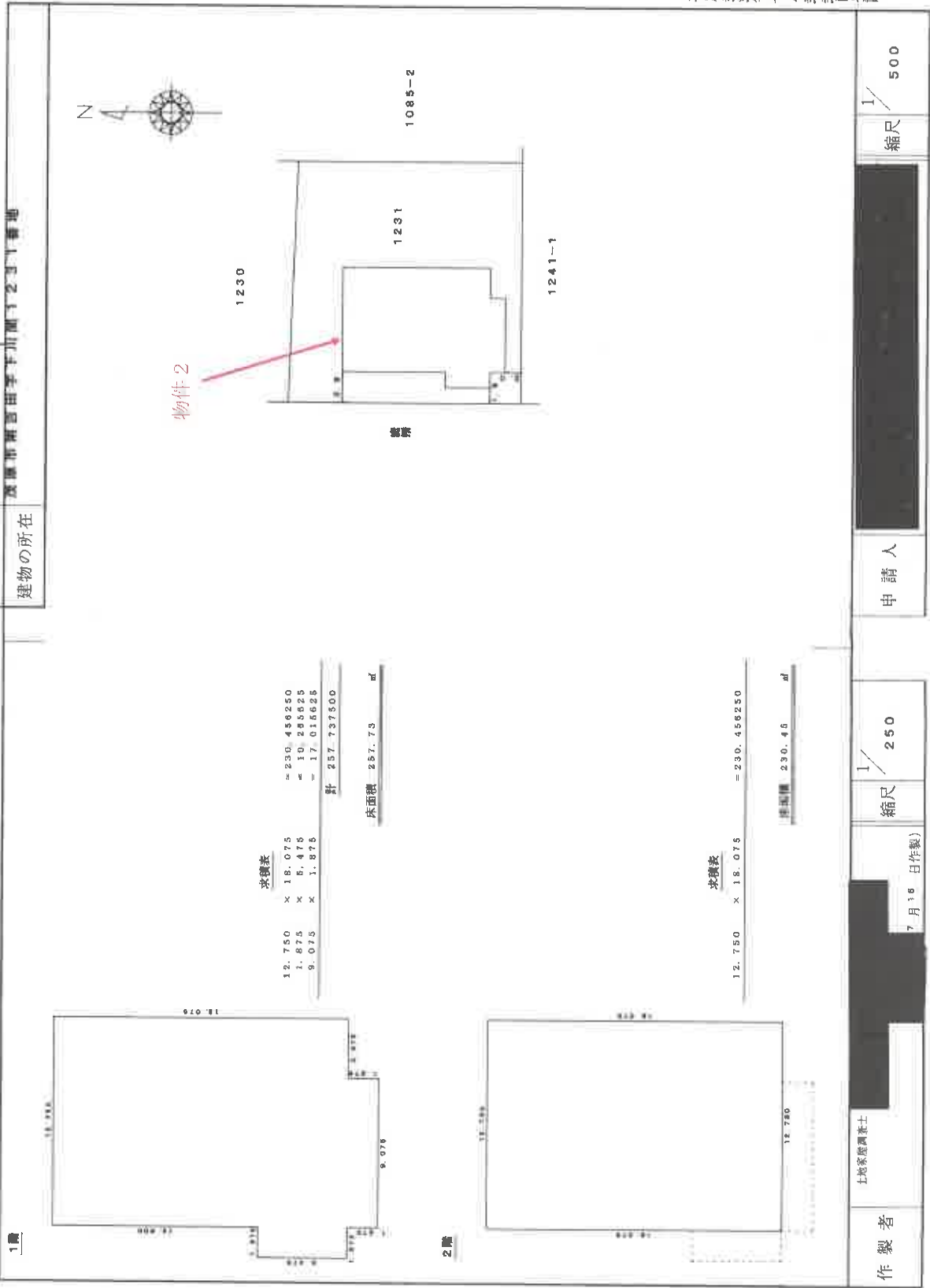
本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：平成22年7月22日

建物図面図

各階平面図

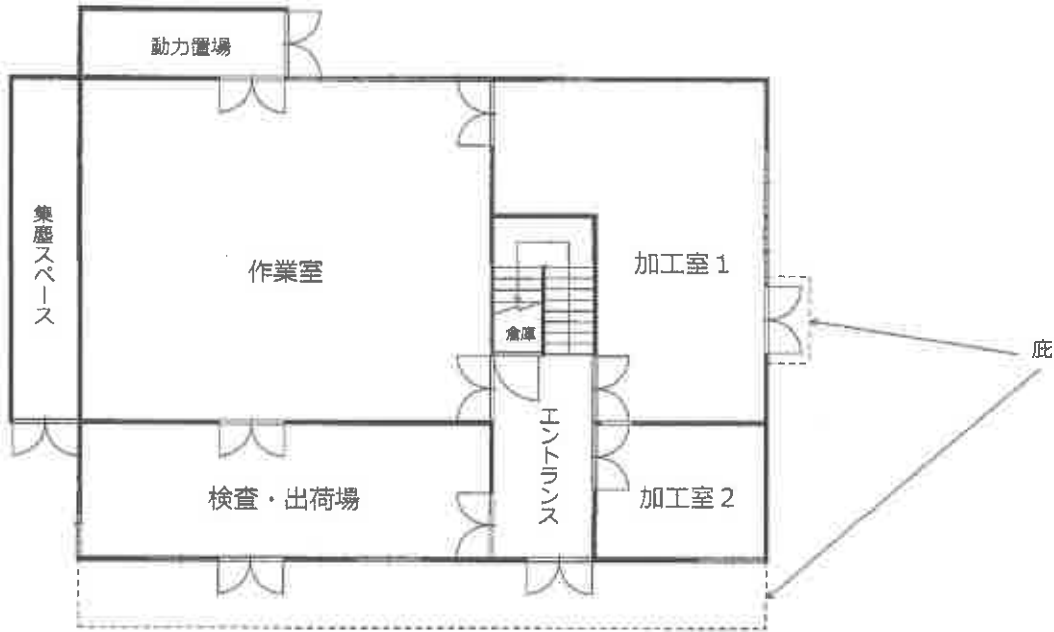
1231番
家屋番号
1231番
建物の所在
茨城県市南宮田字下川田1231番地



(千葉県土地家屋調査士会印)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

【1階】



【2階】

