

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）
1～5	12,720,000 10,176,000	一括	2,544,000	675,352	101,224
1	660,000				
2	1,310,000				
3	5,930,000				
4	610,000				
5	4,210,000				



物 件 目 録

1 所 在 銚子市明神町二丁目
地 番 273 番 1
地 目 宅地
地 積 201.66 平方メートル

所有者 A

2 所 在 銚子市明神町二丁目
地 番 273 番 2
地 目 宅地
地 積 400.02 平方メートル

所有者 A

3 所 在 銚子市明神町二丁目
地 番 274 番
地 目 宅地
地 積 1004.42 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 銚子市明神町二丁目 274 番地
家屋 番号 274 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 115.82 平方メートル

物 件 目 録

2 階 69.86 平方メートル

所有者 A

5 所 在 銚子市明神町二丁目 274 番地、273 番地 1、273 番地 2

家屋 番号 274 番の 2

種 類 作業場・冷蔵庫・事務所

構 造 鉄骨・木造スレート瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1142.10 平方メートル
2 階 754.78 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1192.44 平方メートル

所有者 A

(工場抵当法 3 条による機械器具等の目録は別紙目録のとおり)

(別紙)

工場抵当法3条による機械器具等の目録

1 所 在 銚子市明神町二丁目 274番地、273番地1、273番地2

家屋番号 274番の2

(上記建物備付)

種類 名称	構造	数量	製作者氏名 又は名称	製造年月	記号 番号	その他
冷凍機		一	株式会社神戸製 鋼所	平成3年 5月	D-参〇参〇	
					D-参〇参〇	※1
割越機		一	日本フィレスタ 株式会社	平成3年 5月	NF二〇 一 参〇四	
割越機		一	日本フィレスタ 株式会社	平成3年 11月	S 参〇五 一 参四五	
					F 参〇五 一 参四五	※2
血抜装置		一	宮内製作所	平成4年 1月		※2
自動塩漬機		一	宮内製作所	平成4年 1月		※2
自動包装机		一	大森機械工業株 式会社	平成3年 9月	S-五〇〇〇L	※2
乾燥機		一	大阪源乾燥機	平成3年 9月		※2
重量式選別機		一	境商店	平成3年 9月		※2
右附属品一切						

※1現存と推定。ただし、ラベルの記号番号は、「D-3078」である。

※2(現況)確認できず

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、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く、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て、前回の売却基準価額（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られるので、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40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 7年 3月19日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 堀 俊 介

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

- ・本件所有者が占有している。
- ・1階部分につき、株式会社兆星が共同して占有している。同社の賃借権は、一時使用を目的とするものと認められる。

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 銚子市明神町二丁目
地 番 273 番 1
地 目 宅地
地 積 201.66 平方メートル

所有者 A

2 所 在 銚子市明神町二丁目
地 番 273 番 2
地 目 宅地
地 積 400.02 平方メートル

所有者 A

3 所 在 銚子市明神町二丁目
地 番 274 番
地 目 宅地
地 積 1004.42 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 銚子市明神町二丁目 274 番地
家屋 番号 274 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 115.82 平方メートル



物 件 目 録

2階 69.86平方メートル

所有者 A

5 所 在 銚子市明神町二丁目274番地、273番地1、273番地2

家屋 番号 274番の2

種 類 作業場・冷蔵庫・事務所

構 造 鉄骨・木造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 1142.10平方メートル
2階 754.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約1192.44平方メートル

所有者 A

(工場抵当法3条による機械器具等の目録は別紙目録のとおり)



(別紙)

工場抵当法3条による機械器具等の目録

- 1 所 在 銚子市明神町二丁目 274番地、273番地1、273番地2
家屋番号 274番の2

(上記建物備付)

種類 名称	構造	数量	製作者氏名 又は名称	製造年月	記号 番号	その他
冷凍機		一	株式会社神戸製 鋼所	平成3年 5月	D-参〇参〇	
					D-参〇参〇	※1
割越機		一	日本フイレスタ 株式会社	平成3年 5月	NF二〇 一-参〇四	
割越機		一	日本フイレスタ 株式会社	平成3年 11月	S-参〇五-参四五	
					F-参〇五-参四五	※2
血抜装置		一	宮内製作所	平成4年 1月		※2
自動塩漬機		一	宮内製作所	平成4年 1月		※2
自動包装機		一	大森機械工業株 式会社	平成3年 9月	S-五〇〇〇L	※2
乾燥機		一	大阪源乾燥機	平成3年 9月		※2
重量式選別機		一	境商店	平成3年 9月		※2
右附属品一切						

※1現存と推定。ただし、ラベルの記号番号は、「D-3078」である。

※2(現況)確認できません

令和6年(ケ)第235号
令和6年10月 8日受理
令和6年12月18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 銚子市明神町二丁目
 地 番 273 番 1
 地 目 宅地
 地 積 201.66 平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 銚子市明神町二丁目
 地 番 273 番 2
 地 目 宅地
 地 積 400.02 平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 銚子市明神町二丁目
 地 番 274 番
 地 目 宅地
 地 積 1004.42 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 A 持分 2 分の 1
- 4 所 在 銚子市明神町二丁目 274 番地
 家屋 番号 274 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 115.82 平方メートル



物 件 目 録

2階 69.86平方メートル

所有者 A

5 所 在 銚子市明神町二丁目274番地、273番地1、273番地2

家屋 番号 274番の2

種 類 作業場・冷蔵庫・事務所

構 造 鉄骨・木造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 1142.10平方メートル
2階 754.78平方メートル

所有者 A

(工場抵当法3条による機械器具等の目録は別紙目録のとおり)



(別紙)

工場抵当法3条による機械器具等の目録

1 所 在 銚子市明神町二丁目 274番地、273番地1、273番地2

家屋番号 274番の2

(上記建物備付)

種類 名称	構造	数量	製作者氏名 又は名称	製造年月	記号 番号	その他
冷凍機		一	株式会社神戸製 鋼所	平成3年 5月	D一 参〇参〇 D一 参〇参〇	
割越機		一	日本フィレスタ 株式会社	平成3年 5月	NF二〇 一 老参〇四	
割越機		一	日本フィレスタ 株式会社	平成3年 11月	S 老〇五 一 老参四五 F 老〇五 一 老参四五	
血抜装置		一	宮内製作所	平成4年 1月		
自動塩漬機		一	宮内製作所	平成4年 1月		
自動包装機		一	大森機械工業株 式会社	平成3年 9月	S一 五〇〇〇L	
乾燥機		一	大阪源乾燥機	平成3年 9月		
重量式選別機		一	境商店	平成3年 9月		
右附属品一切						

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、2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり（物件2、3） ☒ 地積測量図のとおり（物件1） ☐ 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	☒ 物件1及び2土地所有者兼物件3土地共有者A ☐ その他の者 上記の者が物件1乃至3土地上に物件4及び5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	・Aが自己所有の物件1及び2土地並びにBと共有する物件3土地上に物件4及び5建物を所有し、物件3土地を単独かつ無償で占有していることについて、Bは承諾しているものと推定する（9枚目「関係人の陳述等」参照）。 ・7枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件4		
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 上記の者が物件4建物を居宅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	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 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物図面（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 1192.44㎡		
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 上記の者が物件5建物を作業所・冷蔵庫・事務所(空き家)として使用している ☒ その他の者 上記の者が物件5建物の1階部分を資材等置場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	7、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 保管開始日	支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物図面(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

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件5 建物の1階部分	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社兆星 (賃借人)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■資材等置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■株式会社兆星代表者(占有者) ■A(物件5 建物所有者)、■B(物件3 土地共有者))の陳述 ■提示文書(領収書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年8月26日ころ	
最初の	契約日	令和6年8月26日	
契約等	期間	令和6年8月26日から ■令和7年2月28日まで 約6か月間 ☐ 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		金110,000円(消費税込) ■前払(約6か月分110,000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 ☐	
その他		・関係人らの陳述によると、本件賃貸借は賃借人の施設工事期間中の資材等仮置場として一時的に借りたものとのことである。 ・賃貸借契約書は作成されていない。	
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	
物件5 建物の占有関係については、関係人らの陳述及び内部の状況から、A及び株式会社兆星による共同占有を認めた。株式会社兆星は、主に物件5 建物1階東側部分を資材等置場として使用している。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件 1 乃至 3 について

- 1 物件 4 及び 5 建物の敷地として一体的に利用されており、南西側が幅員約 6 メートルの市道に、南東側が幅員約 7 メートルの市道に、各々接する(写真②参照)。
- 2 物件 1 乃至 3 土地と上記各市道とはブロック塀等で仕切られている。また、物件 1 乃至 3 土地と北東側及び北西側の境界付近には立ち入って調査をすることができなかったが、物件 1 乃至 3 土地の北東側及び北西側の境界付近にはブロック塀が一部設置されており、これらの構築物と公図とを照合することにより物件 1 乃至 3 土地の範囲を概ね認識することは可能である。
- 3 物件 1 乃至 3 土地内に井戸ポンプが 3 か所存在する。

■物件 4 (写真③参照) について

- 1 物件 4 建物内には、通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、居住者によって現に居宅として使用されている(写真④⑤参照)。
- 2 物件 4 建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚れがあることに加え、以下の損傷等が見られた。
 - ・和室 2 の天井付近に雨漏りの跡がある(写真⑥参照)。
 - ・2 階キッチンの床が歩くと沈む。

■物件 5 (写真⑦参照) について

- 1 (1) 物件 5 建物は、内部の状況から、過去に水産製品の製造工場等として使用されていたものと推測されるが、現在、工場としては稼働していない。なお、物件 5 建物の外壁に「あたらしや山崎商店」という表示があるが、当職の調査では、物件 5 建物の住所地において、上記商号の法人登記はなかった。
- (2) 1 階部分の工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⑧⑨参照)、冷蔵庫 1・2 (写真⑩⑪参照)、凍結室(写真⑬参照)、乾燥室(写真⑭参照)、チルド室(写真⑮参照)、資材置場 1 (写真⑯参照)・2 が存在する。冷蔵庫 1 の内部は大型の鉄製ラックが設置され、ラック内やその周辺に空の段ボール箱、資材等が置かれている(写真⑰参照)。また、資材置場 1 内には、段ボール箱や資材等が置かれている。凍結室、冷蔵庫 2、チルド室、乾燥室の各内部はほぼ空である。事務室・応接室の内部には、事務机や椅子、ソファ、事務用品が残置している(写真⑱参照)。なお、工場 1 階東側部分に「㈱兆星」と記載された木製のパレットが存在した。
- (3) 2 階部分は、主に倉庫として使用されており、使い古した大型容器(ダンベ)やパレット等の資材、不用になった電化製品、段ボール箱等が各所に置かれている(写真⑲参照)。また、会議室や機械室、物置も存在する(写真⑳参照)。機械室の内部には、冷凍機 2 個(後記)が設置されている(写真㉑参照)。
- 2 東端付近の資材置場 2 と貯水槽置場(合計約 43.34㎡、写真㉒参照)は、法務局備え付けの建物図面に反映されておらず、未登記の増築部分と判断した。また、関係人の陳述から、応接室(約 7㎡、写真㉓参照)も同様に未登記の増築部分の可能性がある。
- 3 物件 5 建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚れがあることに加え、以下の損傷等が見られた。
 - ・2 階ほぼ中央付近の天井に雨漏りの跡がある(写真㉔参照)。
 - ・2 階の床コンクリートに複数の亀裂がある。
 - ・バルコニー(写真㉕参照)の柱が損傷し、コンクリート材の一部が剥離して落下している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件5の機械器具等について

- 1 工場抵当法3条による機械器具等の目録記載の機械の現況は以下の表のとおりである。2階機械室内に冷凍機2個が現存したが、各冷凍機のラベルに記載されていた記号番号は「D-3030」と「D-3078」であり、目録番号1の記号番号と一部異なっていた。現存又は現存と推定する、番号1の各冷凍機、番号2の割越機、番号3の割越機(記号番号S105-1345)は、いずれも古く、稼働が可能であるかは不明である。なお、物件5建物内に残置している機械は記号番号が特定できない機械も存在したため、目録において現況「確認できず」とした機械であっても、現存している可能性がある。

番号	種類 名称	数量	製作者氏名 又は名称	製造年月	記号 番号	現況	写真 番号
1	冷凍機	—	株式会社神戸 製鋼所	平成3年5月	D-3030	現存	㉔
					D-3031	現存と推定(但し、 ラベルの記号番号 は「D-3078」であ る。)	
2	割越機	—	日本フィレスタ 株式会社	平成3年5月	NF20-1304	現存	㉔
3	割越機	—	日本フィレスタ 株式会社	平成3年11月	S105-1345	現存	㉔
					F105-1345	確認できず	
4	血抜装置	—	宮内製作所	平成4年1月		確認できず	—
5	自動塩漬機	—	宮内製作所	平成4年1月		確認できず	—
6	自動包装機	—	大森機械工業 株式会社	平成3年9月	S-5000L	確認できず	—
7	乾燥機	—	大阪源乾燥機	平成3年9月		確認できず	—
8	重量式選別機	—	境商店	平成3年9月		確認できず	—

- 2 上記目録外の機械器具が物件5建物内に複数残置しているが、上記目録の機械器具を含め、経過年数及び移転設置の費用等を考慮した場合には、いずれも価値はないものと判断した。

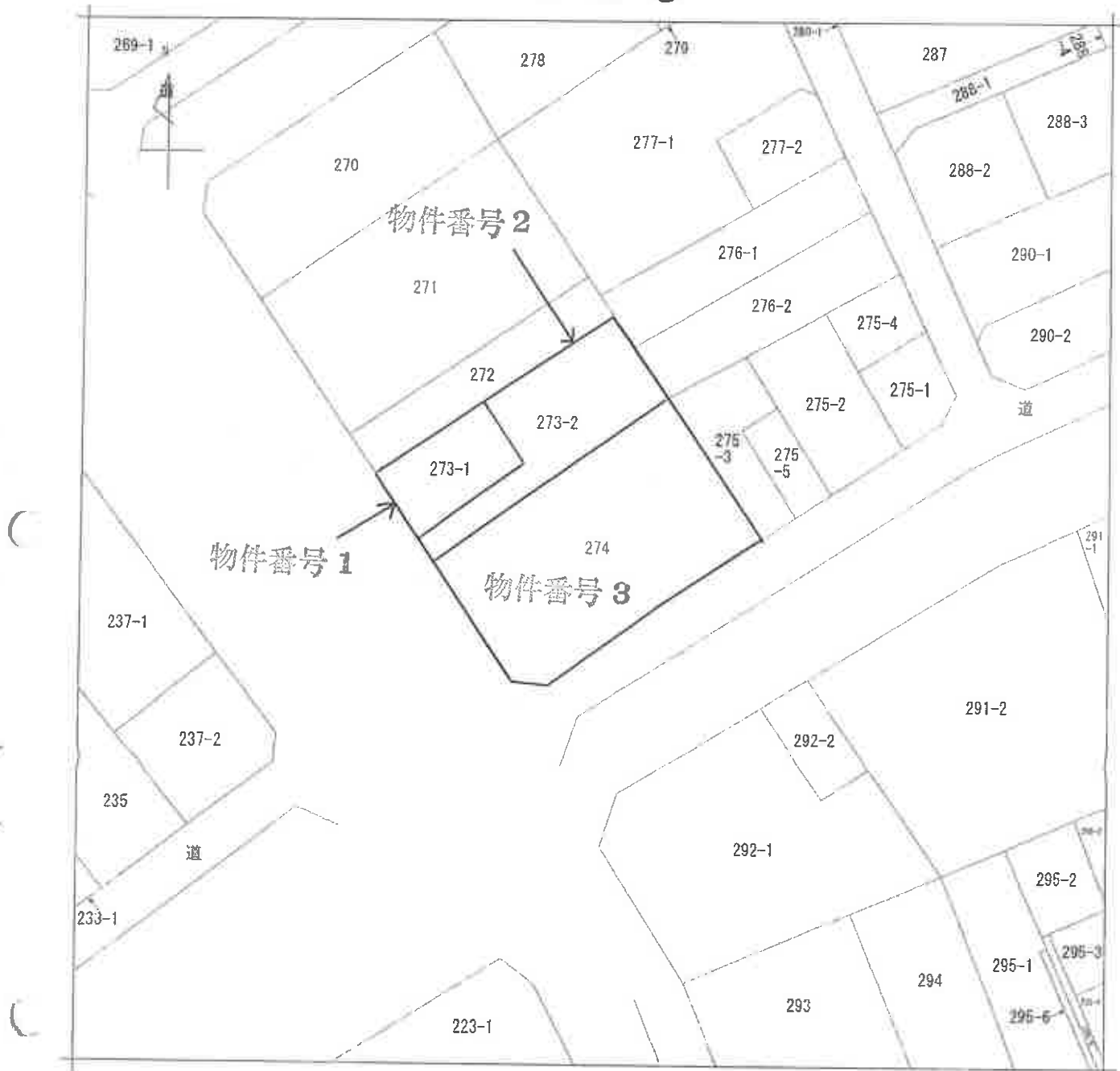
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者A	自宅(物件4建物)には、私と息子Bの二人が住んでいます。 隣りの工場(物件5建物)は、水産製品の製造工場として使用していましたが、経営に行き詰まり2年前から稼働していません。工場内の機械類はほとんど残っていません。 現在、1階を近隣の会社に倉庫として一時的に貸しています。 (令和6年10月15日に面談聴取) 自宅の和室2の天井から雨漏りがありましたが、修復しました。 自宅敷地内には井戸ポンプが3個ありますが、いずれも使用できません。 (令和6年10月30日に面談聴取)
■物件3共有者B	私は、父(A)が個人で経営していた「山崎商店」で働いていましたが、「山崎商店」は令和4年から廃業状態になり、それ以降現在まで工場(物件5建物)は稼働していません。再稼働の予定はありません。現在、私は他の仕事をしています。 工場内には鯖を三枚おろしにして干物にする機械等がありますが、工場内にあった機械類のうち一部は債権者が持って行きました。残った機械類は30～40年使用した物であり、価値はありません。 工場1階の資材置場1は元々冷蔵庫でしたが、40年以上使用し、故障したので資材置場になっています。冷蔵庫2は令和2年か令和3年頃に設置しました。チルド室は令和元年頃に室外機が壊れ使用しなくなりました。乾燥室は40年以上使用していましたが、フロンガスを排出するため使わなくなりました。 工場1階東側の資材置場2と貯水槽置場は増築しました。資材置場2は鍵が壊れており開けることができませんが、中には使わなくなったパレット等が置いてあります。貯水槽には地下水を溜めて清掃用の水として使っていました。作業過程でほとんど汚水は出ないので水で薄めて排水していました。また、工場1階の応接室も増築しています。増築したのは平成16年頃であったと思います。 工場2階の床コンクリートに地震で亀裂が入りました。バルコニーの柱の損傷は塩害によるものです。 現在、工場1階の主に東側部分に近隣の株式会社兆星の機械類や資材等が置かれています。同社から工場1階を同社の機械等の仮置場として使わせてほしいと依頼されたので、賃料10万円で貸しました。今年9月から今年12月か来年1月頃までの一時的な使用ですので、契約書は作っていません。 自宅と工場の境界線について近隣との間で争いはありません。 父との間で物件3土地の使用方法について特に取り決めはなく、金銭の授受もありません。 (令和6年10月30日に面談聴取)
■株式会社兆星代表取締役(物件5賃借人代表者)	現在、当社施設のリニューアル工事を実施しており、今年8月から工事が終わる来年2月までの約半年間のみ、当社の機械や資材等の仮置場として物件5建物の1階を借りています。Aに賃料を一括で支払い済です。 契約書は作っていませんので、賃料の領収書写しを執行官に提出します。 (令和6年10月30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10月15日 (火) 14:10-14:40	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、債務者兼所有者Aより物件4及び5建物の占有状況を面談聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
6年10月30日 (水) ① 9:55-13:55 ②14:00-14:10	①物件所在地 ②銚子市明神町	①物件3共有者Bの立会いのうえ評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影 ②物件5建物賃借人の代表者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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

地番区域見出し

明神町 2丁目

明神町 2丁目

A 明神町 2丁目
B 明神町 2丁目
C 明神町 2丁目

請求部	所在	千葉県明神町2丁目				地番	274番			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(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。

(千葉県地方務局市町村管轄)

令和6年6月11日

千葉県地方務局松戸支局

登記官

請求番号：9-2

(1/1)

(11 枚目)

登記年月日：昭和50年4月3日

194062

地番	273番1
土地の所在	銚子市明神町二丁目

地積測量図

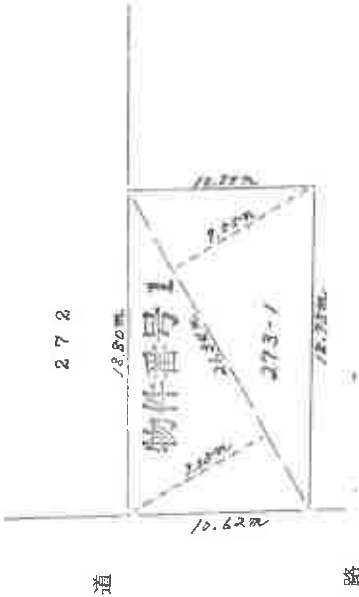
50.4.3

昭和五拾年参月貳拾日
製作年月日

製作者

申請人

273-2



273-2

$$\frac{21.34m \times (9.55m + 9.35m)}{2} = 201.6630m^2$$

縮尺 1/300

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：1

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(千葉県地方建設局建築支局管轄)
令和6年6月11日 千葉県地方建設局建築支局

59789

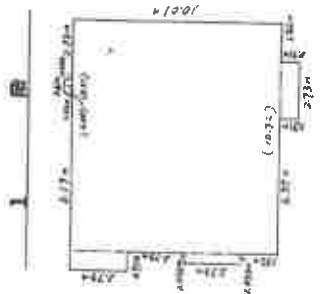
各階平面図

家屋番号 274番

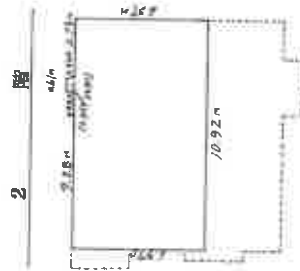
建物各階平面図

3.12.24

鉾子市明神町2丁目274番地



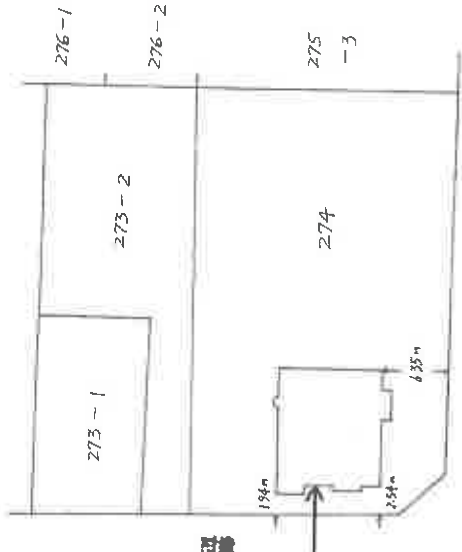
床面積	積算
$(0.61 + 0.91) \div 2 \times 0.40 = 0.3040$	
$0.91 \times 2.73 = 2.4843$	
$10.92 \times 10.01 = 109.3092$	
$0.455 \times 2.73 = 1.24215$	
$2.73 \times 0.91 = 2.4843$	
計	115.82M²



床面積	積算
$(0.61 + 0.91) \div 2 \times 0.40 = 0.3040$	
$10.92 \times 2.73 = 29.8146$	
計	69.8644

床面積	積算
1 階	115.82M²
2 階	69.86M²

写真撮影位置と方向



道路

道路



(表裏別)

製作者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
9日作製	申請人	

建物間取図

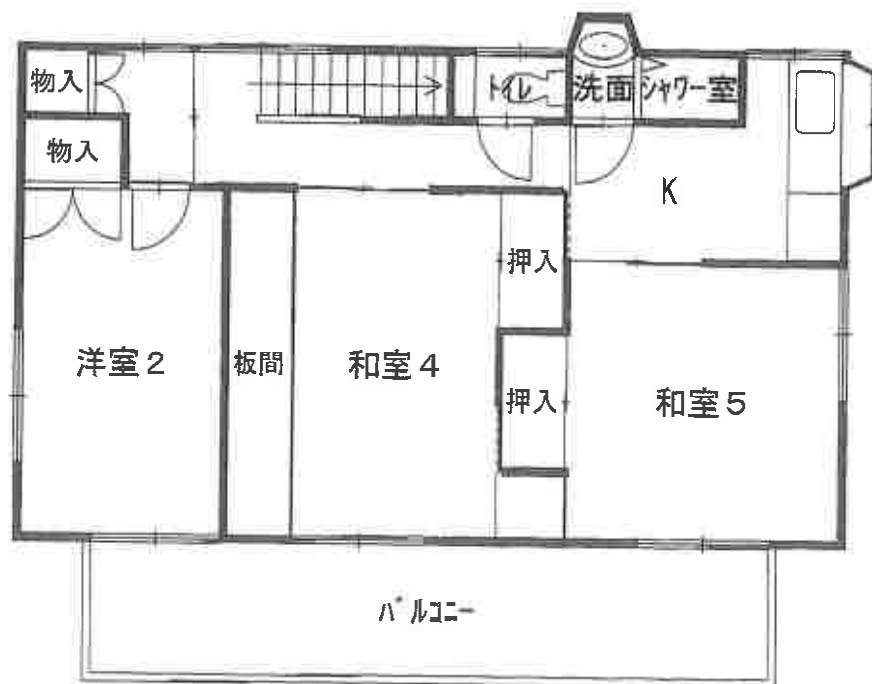
【物件 4】

←○写真撮影位置と方向

【1 階】



【2 階】



(15枚目)

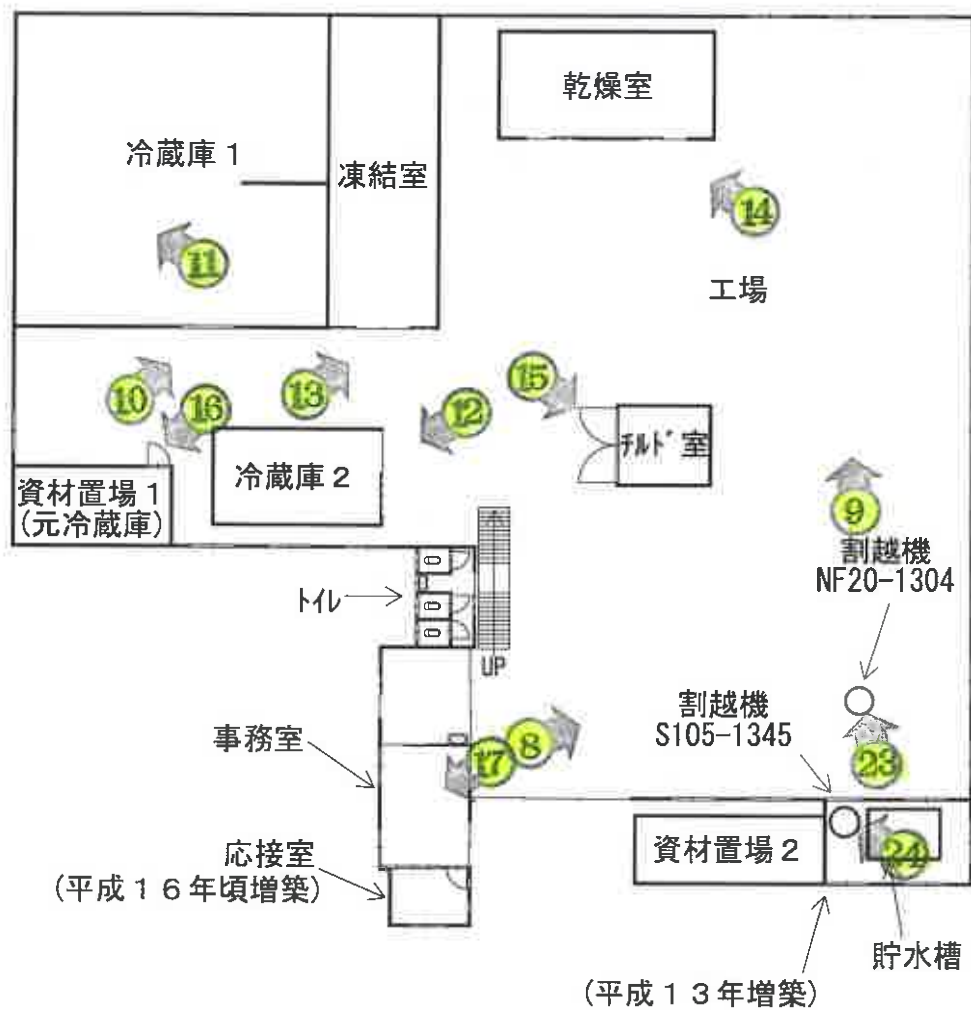
評価人作成

建物間取図

←○写真撮影位置と方向

【物件 5】

【1階】



○ …工場抵当法3条による
機械器具等の目録記載の機械

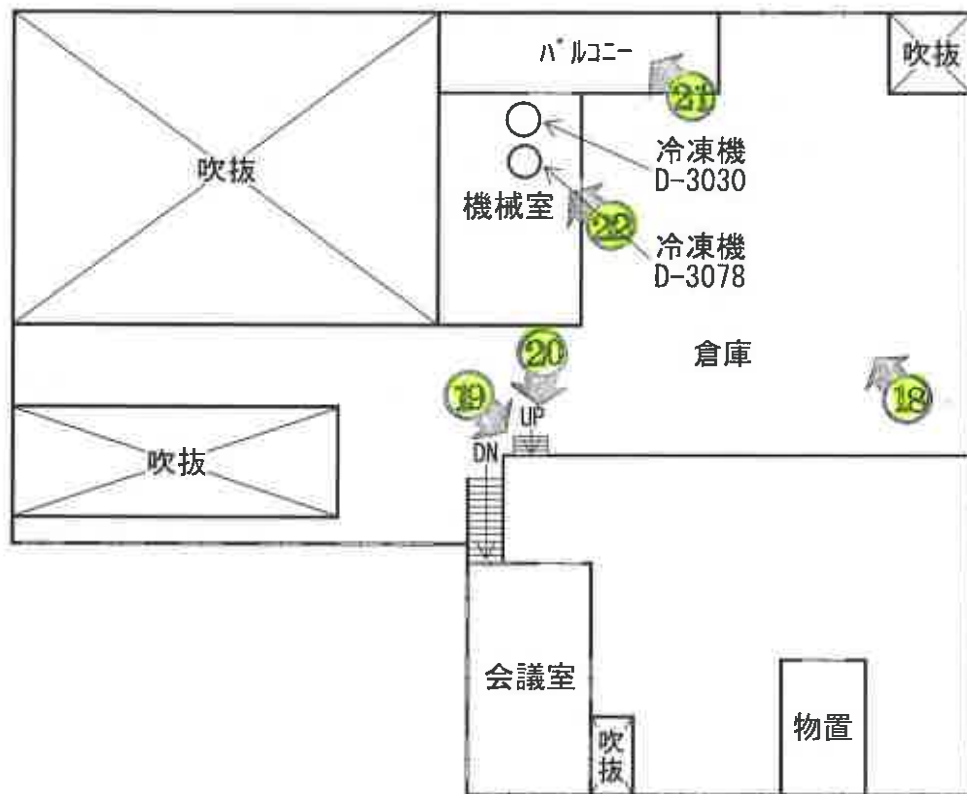


建物間取図

←○写真撮影位置と方向

【物件5】

【2階】



○…工場抵当法3条による
機械器具等の目録記載の機械
(D-3078は目録記載の記号番号と異なる)





①



②

物件 5

物件 4



③

物件 4



④



⑤



⑥

雨漏りの跡



⑦
物件 5

増築部分



⑧



⑨



⑩
冷蔵庫 1



⑪

鉄製ラック



⑫
冷蔵庫 2



⑬
凍結室



⑭
乾燥室



⑮
チルド室



①⑥
資材置場 1



①⑦
事務室



①⑧



①9

会議室

物置



②0

雨漏りの跡



②1

バルコニー

機械器具等の目録記載の機械



②②
冷凍機
(D-3030、D-3078)



②③
割越機
(NF20-1304)



②④
割越機
(S105-1345)

副本

令和 6 年（ケ）第 235 号

令和 6 年 10 月 30 日 現地調査

令和 6 年 10 月 31 日 評価

第 24K - 037 号 発行番号

令和 6 年 12 月 15 日 提出日

千葉地方裁判所

民事第 4 部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格		
金		21,190,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,100,000 円
物件2 (土地)	金	2,190,000 円
物件3 (土地)	金	9,880,000 円
物件4 (建物)	金	1,010,000 円
物件5 (建物)	金	7,000,000 円
工場抵当法3条目録 記載の機械器具等	金	10,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5の各不動産及び機械器具について、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、2、3の内訳価格は物件4、5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4、5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 住居表示未実施区域
5	物件目録記載のとおり。		床面積：1階 約1,192.44㎡ (※)1階に増築部分があることから、現況床 面積は上記のとおり。 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
5	『第4 目的物件の位置・環境等 3 機械器具』に記載のとおり。		

物 件 目 録

1 所 在 銚子市明神町二丁目
地 番 273番1
地 目 宅地
地 積 201.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 銚子市明神町二丁目
地 番 273番2
地 目 宅地
地 積 400.02平方メートル

所有者 A

3 所 在 銚子市明神町二丁目
地 番 274番
地 目 宅地
地 積 1004.42平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

4 所 在 銚子市明神町二丁目274番地
家屋 番号 274番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 115.82平方メートル



物 件 目 録

2階 69.86平方メートル

所有者 A

5 所 在 銚子市明神町二丁目274番地、273番地1、273番地2

家屋 番号 274番の2

種 類 作業場・冷蔵庫・事務所

構 造 鉄骨・木造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 1142.10平方メートル
2階 754.78平方メートル

所有者 A

(工場抵当法3条による機械器具等の目録は別紙目録のとおり)



(別紙)

工場抵当法3条による機械器具等の目録

1 所 在 銚子市明神町二丁目 274番地、273番地1、273番地2

家屋番号 274番の2

(上記建物備付)

種類 名称	構造	数量	製作者氏名 又は名称	製造年月	記号 番号	その他
冷凍機		一	株式会社神戸製 鋼所	平成3年 5月	D- 参〇参〇 D- 参〇参老	
割越機		一	日本フイレスタ 株式会社	平成3年 5月	NF二〇 一、老参〇四	
割越機		一	日本フイレスタ 株式会社	平成3年 11月	S老〇五-老参四五 F老〇五-老参四五	
血抜装置		一	宮内製作所	平成4年 1月		
自動塩漬機		一	宮内製作所	平成4年 1月		
自動包装機		一	大森機械工業株 式会社	平成3年 9月	S- 五〇〇〇L	
乾燥機		一	大阪源乾燥機	平成3年 9月		
重量式選別機		一	境商店	平成3年 9月		
右附属品一切						



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1，2，3）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線，JR成田線，銚子電鉄線「銚子」駅の北東方・約3.4km(道路距離) 銚子電鉄線「本銚子」駅の北東方・約1.5km(道路距離) 銚子電鉄線「笠上黒生」駅の北方・約1.2km(道路距離) 最寄バス停「黒生住宅」の北西方・約500m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	水産関連の加工所，営業所等と一般住宅，共同住宅等が混在する地域	
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	準工業地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	銚子市リゾート地域大型建築物指導要綱
		立地適正化計画（居住誘導区域）
画 地 条 件 (規 模，形 状 等)	建築基準法第22条指定区域	
	形 状 : (略正方形地) 地 勢 : (略平坦地) 接道方位 : (南西・南東) 南西間口 : (約36m) 南東間口 : (約36m) 隅 切 り : (約7m) 地 積 : (1,606.10㎡) (登記とほぼ同じ) 接 面 道 路 と の 関 係 : (角地)	
接 面 道 路 の 状 況	南西側（市道） 路線名（60205号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	南東側（市道） 路線名（60171号線） 幅員（約7m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	南西側： 建築基準法第42条1項1号
		南東側： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	（特記事項3参照）

土地の利用状況等	物件1～3	物件4建物及び物件5建物の敷地
	隣地	周辺には水産関連の加工所、営業所等や一般住宅、共同住宅等が建ち並んでいる。
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1、2、3は従来より住宅及び加工場の敷地として利用されてきたものと推測され、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件4建物及び物件5建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 3. 『ちば情報マップ』によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特記事項	1. 物件1乃至3の土地と上記各市道とはブロック塀等で仕切られている。物件1乃至3の土地と北東側及び北西側の境界線付近には立ち入って調査することはできなかったが、これら境界線付近にブロック塀が一部設置されており、これらの構築物と公図とを照合することにより物件1乃至3の土地の範囲を概ね認識できる。 2. 物件3土地のうち、南東側道路際に2つ、南西側道路際に1つ、計3つの井戸ポンプがあるが、Aの陳述によれば、いずれも今は使えないとのことである。 3. 物件4建物及び物件5建物の実際使用建蔽率は81.5%（$\div$（物件4の建築面積115.82㎡+物件5の建築面積約1,192.44㎡）／物件1、2、3の土地面積合計1,606.10㎡）であり、建蔽率の緩和規定（角地）を考慮したとしても建蔽率超過となっていることから、現況と同様の建物の再建築は不可であると判断した。	

2 建物の概況及び利用状況等

① (物件4)

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)	平 成 3 年 12 月 6 日 新 築
	経 過 年 数	約 33 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス、板張り、塗り壁等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、プロパンガス、浄化槽)
	そ の 他	ー
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 115.82㎡ 2階 69.86㎡ 延べ 185.68㎡ (登記簿数量と同じ)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	7 K + K (2 階) (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通 ・ 建物内部には家財、生活用品等が存する。1 階和室 2 に雨漏り跡があるが、A の陳述によれば修復済みとのことである。2 階キッチンの床にたわんでいる箇所がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建 物 の 利 用 状 況	A が息子 B と共に居住し占有している。	

特記事項	1. 建築確認：記録なし 2. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。
------	--

② (物件5)

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)	平 成 4 年 2 月 3 日 新 築
	経 過 年 数	約 33 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	鉄骨・木造
	屋 根	スレート瓦葺
	外 壁	鋼板等
	内 壁	ボード、板張り等
	天 井	ボード等
	床	コンクリート等
	設 備	洗面台、水洗トイレ等 (電気、上水道、プロパンガス)
	そ の 他	ー
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 約1,192.44㎡ 2階 754.78㎡ 延べ 約1,947.22㎡ ※ 市の記録によれば、平成13年に1階東側部分(資材置場2及び貯水槽置場)43.34㎡が増築されている。 またBの陳述によれば、平成16年頃に1階の応接室約7㎡を増築したとのことである。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	作業所、冷蔵庫、事務所
	間 取 り	1階：工場、冷蔵庫、乾燥室、事務室等 2階：倉庫、機械室、会議室 (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通 ・ 2階に雨漏り跡がある。2階の床コンクリートに亀裂が見られる。2階バルコニーの柱が損傷し、コンクリート材の一部が剥離している。1階東側の資材置場2は鍵が故障しているため状態を確認できなかったがBの陳述によればパレット等を置いてあるとのことである。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	

建物の利用状況	建物内には使用されていない機械類や資材等が置かれている。事務室・応接室には事務机，椅子，ソファ等が残置している。 Bの陳述によれば，「工場は鯖を三枚に下ろして干物にする作業をしていたが令和4年12月に廃業し，それから現在に至るまで工場は稼働していない。近隣の会社（株）兆星）がリニューアル工事をするので今年12月か1月頃まで機械類や資材等を置かせてくださいと頼んできたので1階を機械等の仮置場として貸している。賃料は10万円で一括払いで受け取った」とのことである。 また，物件5建物の所有者はA，物件3土地の所有者はA及びBの共有であるが，物件5建物所有者Aと物件3土地共有者Bとの間でBの土地持分を使用することにつき契約書や金銭のやりとりはないことから物件5建物の物件3土地のうちBの持分に係る土地利用権等は使用借権と判断した。
特記事項	1. 建築確認：平成3年1月23日／銚第387号 検査済証：交付の記録なし 2. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。 3. Bの陳述によれば，「1階の貯水槽には地下水を溜めてその水を清掃に使っていた。作業過程でほとんど汚水は出ないので水で薄めて排水していた。資材置場1は元は冷蔵庫であったが故障したので資材置場として使用していた。冷蔵庫2は令和2年か3年頃に設置した。チルド室は令和元年頃に室外機が故障して使えなくなった。乾燥室はフロンガスを排出するため使わなくなった。」とのことである。

3 機械器具

『工場抵当法3条による機械器具等の目録』に記載されている機械器具等のうち、割越機NF20-1304及び割越機S105-1345は1階にて確認できた。また2階機械室にて確認できた冷凍機のラベルに記載されていた記号番号はD-3030とD-3078であり、目録記載の番号と一部異なる。以上のほか目録記載の機械器具等は確認できなかった。また、上記目録外で残置されている機械等もあるが、上記目録記載の機械器具を含め、経過年数及び移転設置の費用等を考慮した場合には、いずれも価値はないものと判断した。

種類 名称	製作者氏名	製造年月	記号 番号	備考
冷凍機	株式会社神戸製鋼所	平成3年5月	D-3030	—
			D-3031	現存と推定（但し、ラベルの記号番号はD-3078である。
割越機	日本フイレスタ株式会社	平成3年5月	NF20-1304	—
割越機	日本フイレスタ株式会社	平成3年11月	S105-1345	—

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (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	24,300	1.02	201.66	0.90	4,499,000
2	24,300	1.02	400.02	0.90	8,923,000
3	24,300	1.02	1,004.42	0.90	22,406,000
計					35,828,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 銚子(県)5-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.6)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 24,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：－ (格差率) 100

◇ 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) 100

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, 2, 3】

(相乗積) 角地+2% (格差率) 1.02

ウ 地 積：登記簿数量による。

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 (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
4	150,000	185.68	0.045	1,253,000
5	90,000	約1,947.22	0.035	6,134,000
計				7,387,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
4	5 %	0年	33年	0.05	▲10% (0.90)	0.045
5	5 %	0年	33年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(1)耐用年数法(定額法)

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

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

③ 機械器具

『工場抵当法 3 条による機械器具等の目録』のうち，冷凍機（D－3 0 3 0），割越機（N F 2 0－1 3 0 4），割越機（S 1 0 5－1 3 4 5）及び割越機（D－3 0 3 1 と推定。但し，ラベルの記号番号は D－3 0 7 8）は，現存していることが確認できた。

いずれも稼働可能性等に不明な点もあるが，総合的に評価して，下記のとおり定めた。

機械器具	10,000 円（備忘価格）
------	----------------

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		持分 ウ	土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
		率	利用権等		
1	4,499,000	0.50	法定地上権	—	2,250,000
2	8,923,000	0.50	法定地上権	—	4,462,000
3	22,406,000	0.10	場所的利益	1/2	1,120,000
		0.10	使用借権	1/2	1,120,000
計					8,952,000

イ 土地利用権等割合： 物件1及び物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

また、物件3（Aの持分）の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定し、物件3（Bの持分）の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。

ウ 持 分： 登記簿のとおり

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,1③) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	4,499,000	— 2,250,000		0.70	0.70	1,100,000
2	8,923,000	— 4,462,000		0.70	0.70	2,190,000
3	22,406,000	— 2,240,000		0.70	0.70	9,880,000
4	1,253,000	+ 806,000 (A)	1.00	0.70	0.70	1,010,000
5	6,134,000	+ 8,146,000 (B)	1.00	0.70	0.70	7,000,000
工場抵 当法第3 条によ る機械 器具等	10,000			0.70	0.70	10,000
一括価格 (合計)						21,190,000

イ 各建物に加算すべき土地利用権価格を以下のとおり各建物の建築面積の割合により按分した。

	建築面積	(割合)	土地利用権等価格	建築面積割合	各建物に帰属する土地利用権等価格
物件 4	115.82㎡	(0.09)	8,952,000 円	× 0.09	= 806,000 円 (A)
物件 5	約1,192.44㎡	(0.91)	8,952,000 円	× 0.91	= 8,146,000 円 (B)

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：土地及び建物の規模が大きいこと、居宅建物（物件 4）と特殊用途である工場建物（物件 5）を含む物件の売却であること、物件 4 建物及び物件 5 建物の実際使用建蔽率が基準建蔽率を超過していること、いずれの建物も検査済証を取得していないこと、使用不可又は価値がないと判断される機械器具等が残置されていること、物件 5 建物の一部に状態を確認できなかった部分が存すること等により需要者が限定され市場性が減退す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

- ・ 基準地価格（銚子（県）5-3）

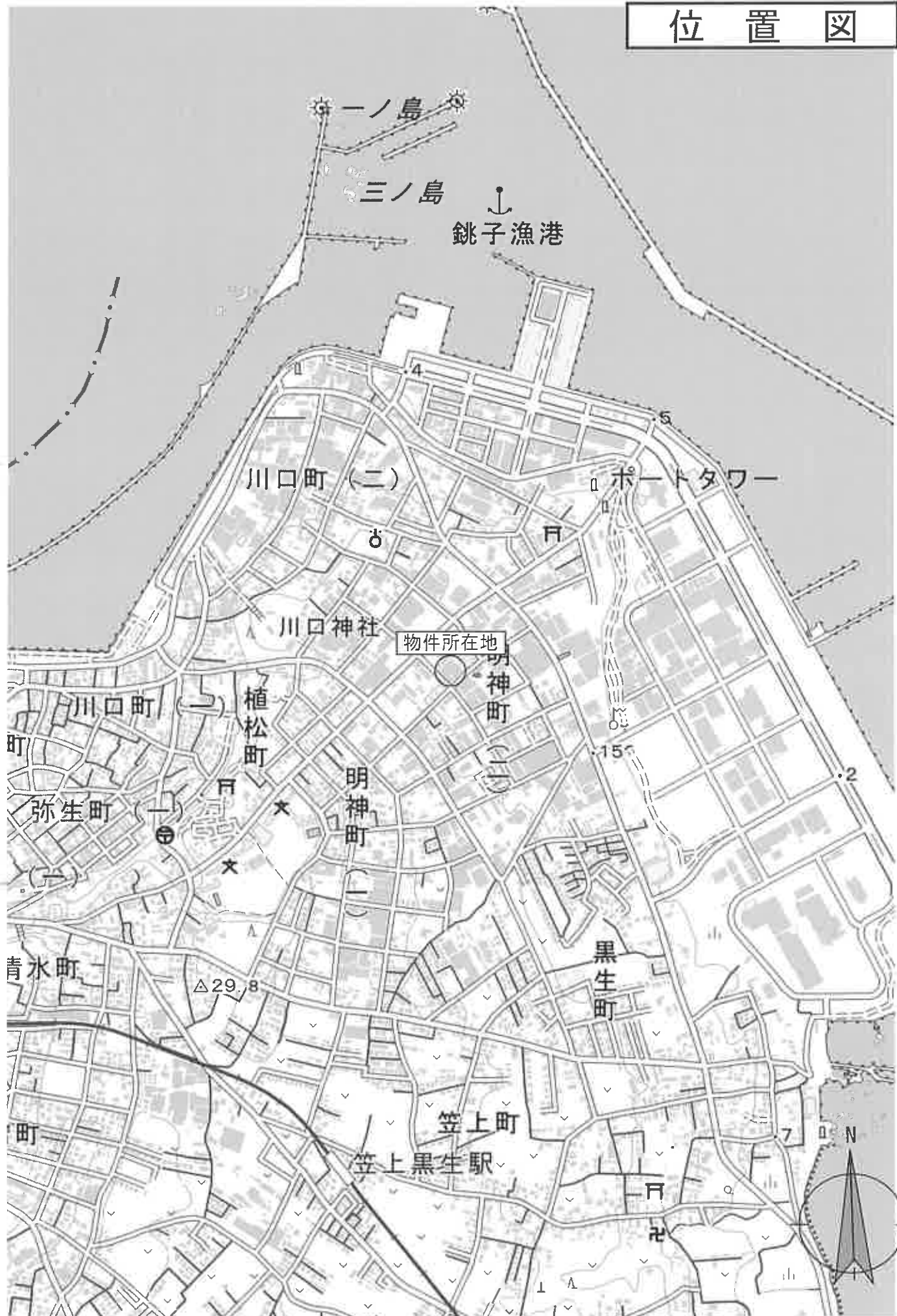
所 在	銚子市明神町 2 丁目 2 7 1 番外
価 格	24,400円/㎡
位 置	JR総武本線，JR成田線，銚子電鉄線「銚子駅」の北東方約3.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	1,415㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	南西6m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	水産関連施設，営業所，店舗等が混在する近隣商業地域

第 7 附属資料

- 1 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



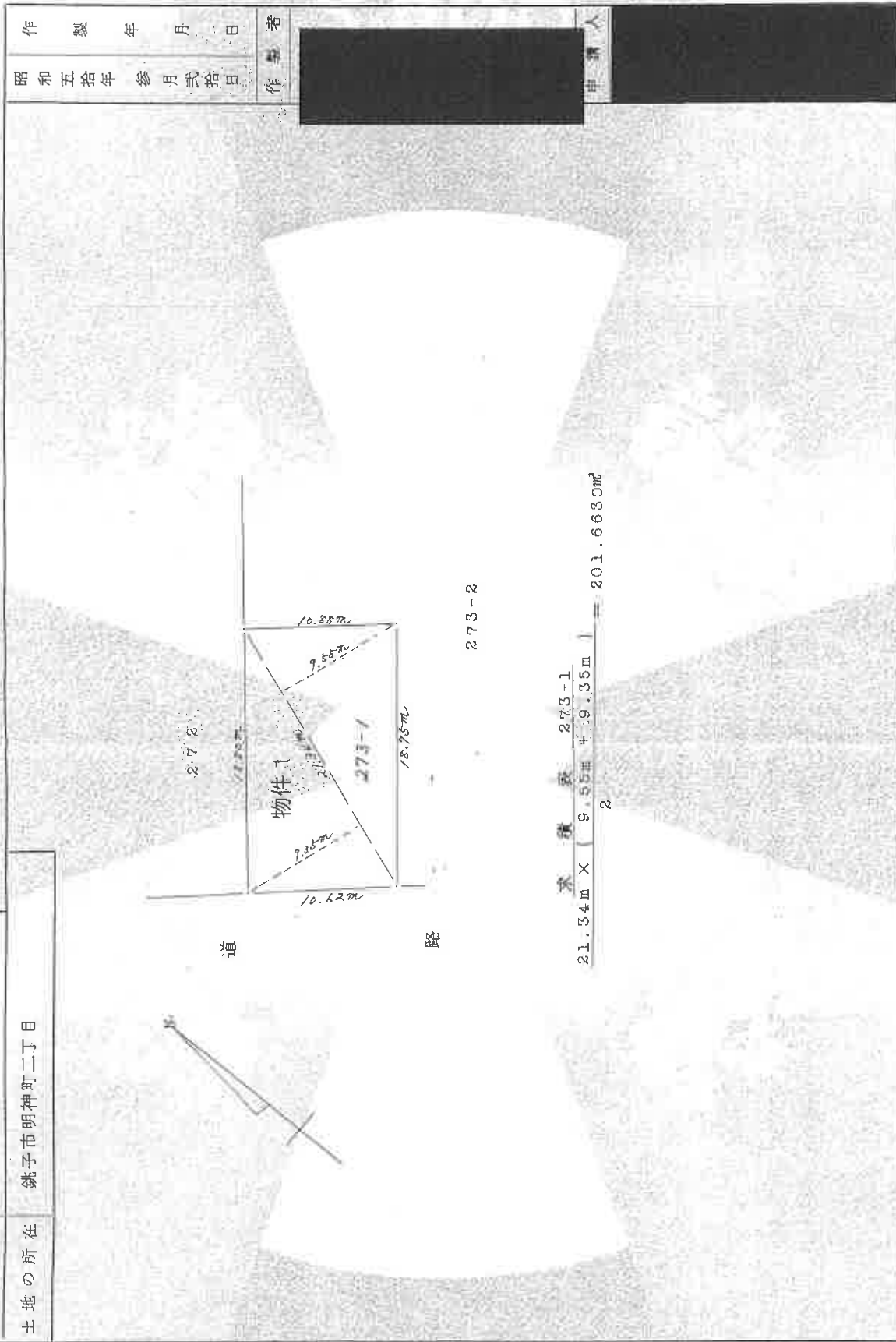
登記年月日：昭和50年4月3日

194062

地番	273番1
土地の所在	銚子市明神町二丁目

地積測量図

50.4.3



製作年月日
昭和五拾年参月貳拾日

作製者
申請人

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)
本図面はA3判をA4に縮小したものです

千葉地方裁判所民事部(登記部)
令和6年6月11日
千葉地方裁判所松戸支部

登記年月日：平成3年12月24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

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和6年6月11日

千葉地方法務局松戸支局

製品 100

22

請求番号: 9-3

68265

圖面階各

274番

家屋番号

面
圖
物
建

3.12.24.

建築物の所在
銚子市明神町2丁目274番地

求	積
除	商
1	1
$(0.64 \div 0.01) \div 2 \times 0.40$	$= 0.3040$
0.64×2.73	$= 2.4432$
10.12×10.01	$= 109.3092$
0.655×2.73	$= 1.24215$
2.73×0.91	$= 2.4843$
3	115.82395

A hand-drawn floor plan of a rectangular building. The dimensions are labeled as follows:

- Top horizontal side: 10.00 m
- Right vertical side: 2.72 m
- Bottom horizontal side: 10.00 m
- Left vertical side: 2.72 m

Area calculations are shown on the left side:

- Top left: $10.00 \times 2.72 = 27.20$
- Bottom left: $10.00 \times 2.72 = 27.20$
- Center left: $27.20 + 27.20 = 54.40$

The drawing is on a grid background.

2	贈	
	$0.61 + 0.91 \div 2 \times 0.40 =$	3040
	$0.92 \times 6.37 =$	69.5604
	計	69.8644

Diagram of a rectangular plot with dimensions 10.92 m and 42.1 m. The plot is labeled '2' and '42.1 m'.

床 面 積

1	階	115.82 M^2
2	階	69.86 M^2

(B題連12)

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人讀事

縮尺 $\frac{1}{500}$

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(成發財)

(成發財)

登記年月日：平成4年2月5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。
(千葉地方方法務局庶務文書管理課)
令和6年6月11日 千葉地方方法務局 松戸支局

登記官

請求番号：9-4

59790

各階平面図

家屋番号 274番の2

建物図面

各階平面図 4,2,5

建物の所在 銚子市明神町2丁目274番地、273番地1、同番地2

求 積

所業主 松戸市 松戸市

1 階

32.50 x 22.10 = 881.7900

23.10 x 4.13 = 95.4030

24.60 x 4.37 = 107.5020

3.77 x 2.83 = 10.6691

計 1142.1041

2 階

39.90 x 22.10 = 881.7900

21.00 x 10.40 = 218.4000

17.60 x 13.00 = 228.8000

13.05 x 4.60 = 60.0300

1.75 x 3.25 = 5.6875

3.50 x 3.35 = 11.7250

11.69 x 3.35 = 39.1615

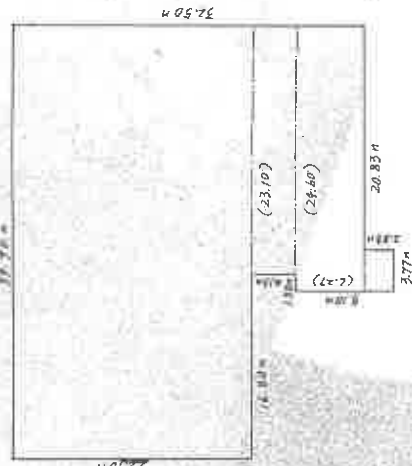
計 251.7860

床 面 積

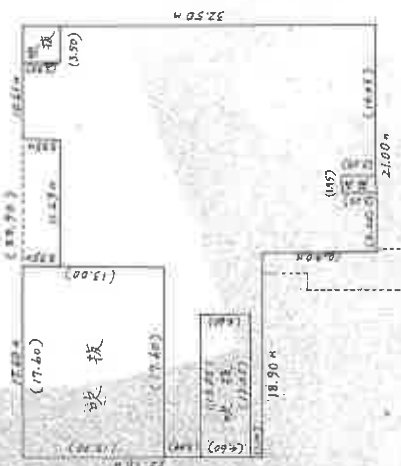
1 階 1142.10 M²

2 階 251.78 M²

1 階



2 階



(目録表12)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(京橋橋)

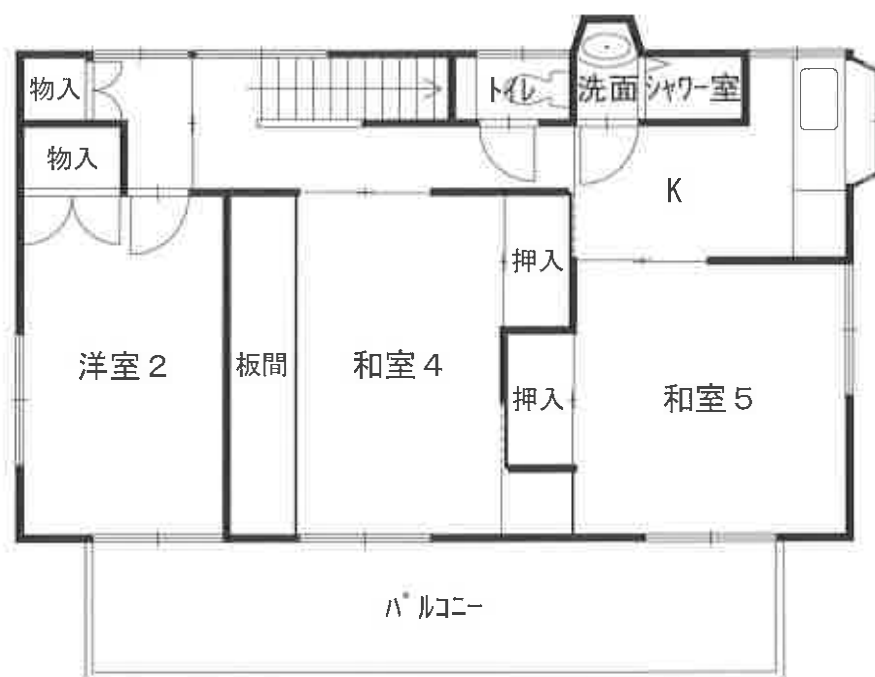
建物間取図

【物件 4】

【1 階】



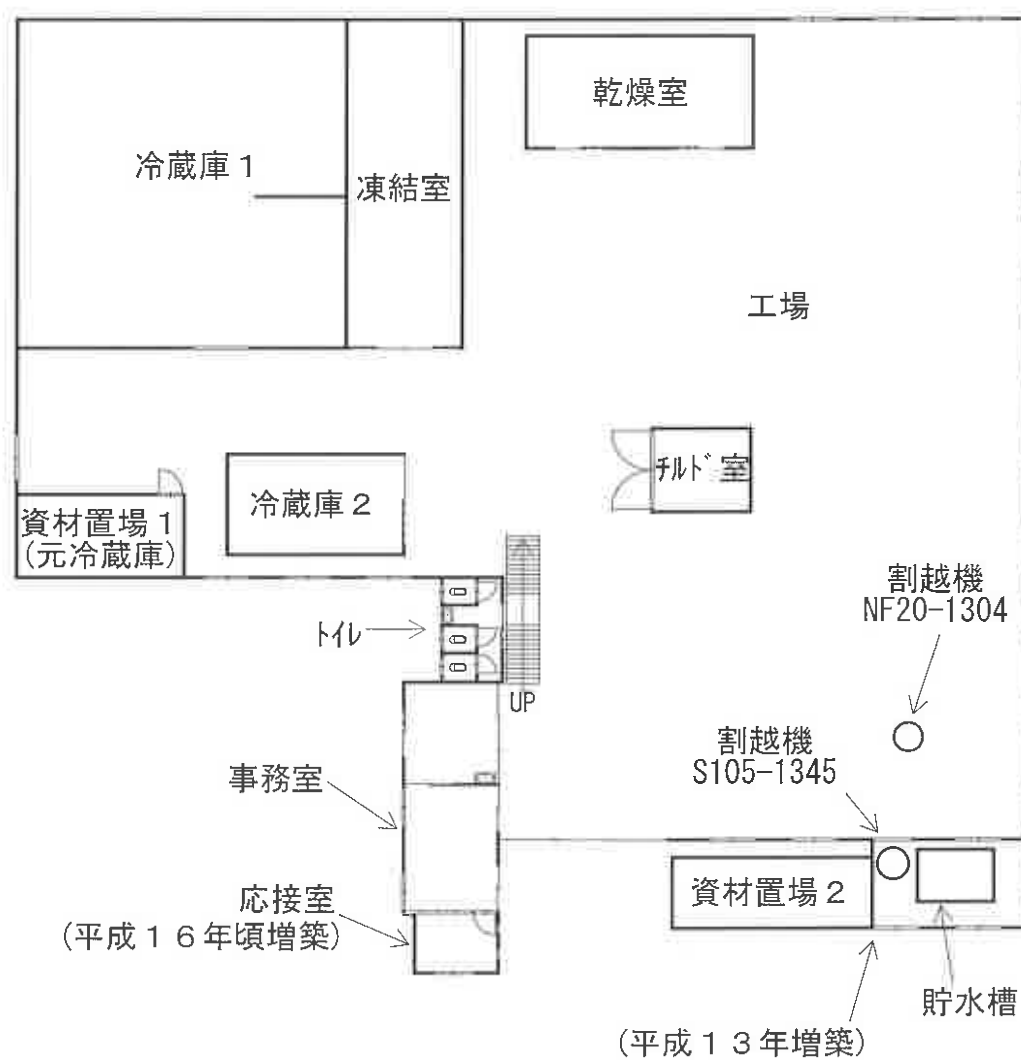
【2 階】



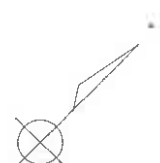
建物間取図

【物件 5】

【1 階】



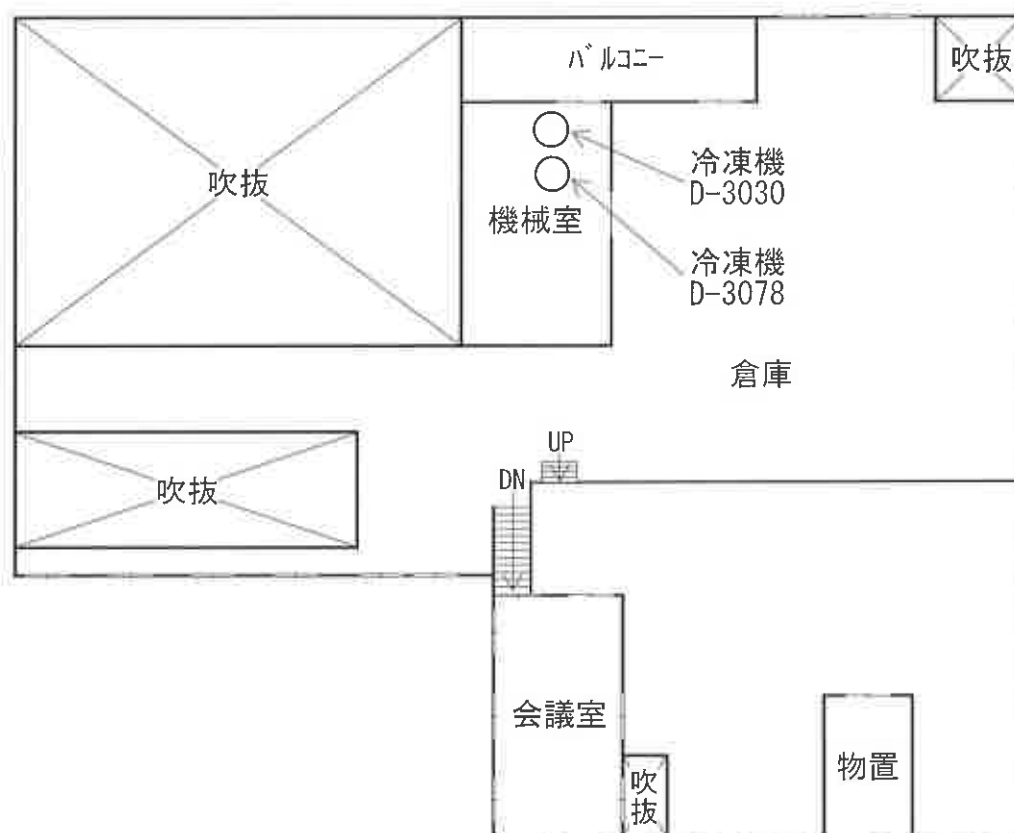
○ …工場抵当法 3 条による
機械器具等の目録記載の機械



建物間取図

【物件 5】

【2階】



○…工場抵当法3条による
機械器具等の目録記載の機械
(D-3078は目録記載の記号番号と異なる)

