

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12月22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11月12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）
6～22, 29～ 33	23,480,000 18,784,000	一括	4,696,000	1,003,586	215,042
6	2,390,000				
7	470,000				
8	400,000				
9	1,300,000				
10	380,000				
11	310,000				
12	930,000				
13	520,000				
14	820,000				
15	250,000				
16	940,000				
17	930,000				
18	440,000				
19	410,000				
20	240,000				
21	1,420,000				
22	10,990,000				
29	260,000				
30	10,000				
備考					



令和 6年(ケ)第 184号
令和 6年(ケ)第 390号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1550番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 436平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1560番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 158平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 8 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1560番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 135平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 9 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1561番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 439.66平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 10 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1562番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 127.84平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1562番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 186.20平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1563番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 314.04平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1564番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 314.04平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1570番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

	地	積	496.21平方メートル
15	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1570番2
	地	目	宅地
	地	積	151.71平方メートル
16	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1571番
	地	目	宅地
	地	積	317.35平方メートル
17	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1572番
	地	目	宅地
	地	積	314.04平方メートル
18	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1573番1
	地	目	宅地
	地	積	169.60平方メートル
19	所	在	館山市笠名字浜1573番地1、1574番地
	家屋	番号	1573番1



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	49.68平方メートル
20 所 在	館山市笠名字浜
地 番	1573番2
地 目	宅地
地 積	144.44平方メートル
21 所 在	館山市笠名字浜
地 番	1574番
地 目	宅地
地 積	545.45平方メートル
22 所 在	館山市笠名字浜1563番地、1560番地1、1560番地2、1561番地、1562番地1、1562番地2、1564番地、1570番地1、1570番地2、1571番地、1572番地、1573番地1、1573番地2、1574番地
家屋 番号	1563番
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 1356.90平方メートル 2階 133.76平方メートル



令和 6年(ケ)第 184号
令和 6年(ケ)第 390号

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	172.80平方メートル
符 号	2
種 類	機械室
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 20.32平方メートル 2階 20.32平方メートル

(以上令和6年(ケ)第184号事件の物件番号6～22)

29	所 在	館山市笠名字浜
	地 番	1560番3
	地 目	雑種地
	地 積	155平方メートル

(現況)

地 目	宅地
-----	----

30	所 在	館山市笠名字浜
	地 番	1560番4
	地 目	雑種地
	地 積	6.61平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地	目	宅地
31	所 在	館山市笠名字浜
地	番	1560番5
地	目	雑種地
地	積	9.91平方メートル

(現況)

地	目	宅地
32	所 在	館山市笠名字浜
地	番	1560番6
地	目	雑種地
地	積	9.91平方メートル

(現況)

地	目	宅地
33	所 在	館山市笠名字浜
地	番	1560番9
地	目	雑種地
地	積	20平方メートル

(現況)

地	目	宅地
---	---	----



令和 6年(ケ)第 184号
令和 6年(ケ)第 390号

物 件 目 録

(以上令和6年(ケ)第390号事件の物件番号2～6)



令和6年（ケ）第184号（物件番号6～22）

令和6年（ケ）第390号（物件番号2～6）

注 意 書

令和6年（ケ）第184号事件の物件番号6～22に、令和6年（ケ）第390号事件の物件番号2～6を併合しました。そのため、併合後の物件番号は下記のとおりとなります。

現況調査報告書については、令和6年（ケ）第184号事件、令和6年（ケ）第390号事件の各現況調査報告書を御覧ください。

また、評価書については、令和6年（ケ）第184号（物件番号6～22）及び令和6年（ケ）第390号事件（物件番号2～6）の「補充評価書（物件番号6～22、物件番号29～33）」を御覧ください。

記

併合後の 物件番号	令和6年（ケ）第184号 事件の物件番号	令和6年（ケ）第390号 事件の物件番号
6	6	
7	7	
8	8	
9	9	
10	10	
11	11	
12	12	
13	13	
14	14	
15	15	
16	16	
17	17	

1 8	1 8	
1 9	1 9	
2 0	2 0	
2 1	2 1	
2 2	2 2	
2 9		2
3 0		3
3 1		4
3 2		5
3 3		6

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件（令和6年（ケ）第184号・同年（ケ）390号事件）の物件番号6～22、29～33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 7月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号6～22, 29～33】

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6～22, 29～33】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号19, 22】

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14, 15】

- ・西側赤道(地番1560番7)、南側隣地(地番1565番)及び東側隣地(地番1569番)と一体となっており、各隣地との境界が不明確である。

【物件番号6～13, 16～18, 20, 21, 29～33】

- ・隣地(地番1557番4、1560番7、1587番4)との境界が不明確である。

- ・西側赤道(地番1587番4)を挟んだ反対側にも本件所有者会社の工場や事務所が建っていて、当該西側赤道を本件建物の敷地として一体として利用している。

- ・上記西側赤道の一部に工場で使う給水等のパイプが埋められており、館山市から占用許可を取って有償で利用している。なお、館山市からは、公共物占用許可について買受人に承継の手続きを取ってもらう必要があること、また、使用する必要がなくなったときには買受人において撤去する必要があること等が伝えられている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したもので

あり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

6 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1550番
地 目 雑種地
地 積 436平方メートル

7 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1560番1
地 目 雑種地
地 積 158平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1560番2
地 目 雑種地
地 積 135平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1561番
地 目 宅地
地 積 439.66平方メートル



令和 6年(ケ)第 184号
令和 6年(ケ)第 390号

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 10 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1562番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 127.84平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1562番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 186.20平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1563番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 314.04平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1564番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 314.04平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 | 番 | 1570番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |

物 件 目 録

	地	積	496.21 平方メートル
15	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1570 番 2
	地	目	宅地
	地	積	151.71 平方メートル
16	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1571 番
	地	目	宅地
	地	積	317.35 平方メートル
17	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1572 番
	地	目	宅地
	地	積	314.04 平方メートル
18	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1573 番 1
	地	目	宅地
	地	積	169.60 平方メートル
19	所	在	館山市笠名字浜 1573 番地 1、1574 番地
	家屋	番号	1573 番 1



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	49.68平方メートル
20 所 在	館山市笠名字浜
地 番	1573番2
地 目	宅地
地 積	144.44平方メートル
21 所 在	館山市笠名字浜
地 番	1574番
地 目	宅地
地 積	545.45平方メートル
22 所 在	館山市笠名字浜1563番地、1560番地1、1560番地2、1561番地、1562番地1、1562番地2、1564番地、1570番地1、1570番地2、1571番地、1572番地、1573番地1、1573番地2、1574番地
家屋 番号	1563番
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 1356.90平方メートル 2階 133.76平方メートル

令和 6 年 (ケ) 第 184 号
令和 6 年 (ケ) 第 390 号

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 172.80 平方メートル

符 号 2

種 類 機械室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 20.32 平方メートル
2階 20.32 平方メートル

(以上令和6年(ケ)第184号事件の物件番号6～22)

29 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1560番3

地 目 雑種地

地 積 155 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

30 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1560番4

地 目 雑種地

地 積 6.61 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

3 1 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1 5 6 0 番 5

地 目 雑種地

地 積 9 . 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 2 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1 5 6 0 番 6

地 目 雑種地

地 積 9 . 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 3 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1 5 6 0 番 9

地 目 雑種地

地 積 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和 6 年（ケ）第 184 号
令和 6 年（ケ）第 390 号

物 件 目 録

（以上令和6年（ケ）第390号事件の物件番号2～6）



令和6年(ケ)第184号
令和6年6月26日受理
令和7年2月7日提出

現況調査報告書

4分冊のうち3（物件6～22）

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

（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

地 積 277.68平方メートル

所有者 A

5 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地2

家屋 番号 837番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 86.32平方メートル
2階 37.92平方メートル

所有者 B

6 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1550番

地 目 雑種地

地 積 436平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

7 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1560番1

地 目 雑種地

地 積 158平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

8 所 在 館山市笠名字浜



物 件 目 録

地 番 1560番2

地 目 雑種地

地 積 135平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

9 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1561番

地 目 宅地

地 積 439.66平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

10 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1562番1

地 目 宅地

地 積 127.84平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

11 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1562番2

地 目 宅地

地 積 186.20平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

12 所 在 館山市笠名字浜

(2枚目)



物 件 目 録

地 番 1563番
地 目 宅地
地 積 314.04平方メートル
所有者 コミヤ味工株式会社

13 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1564番
地 目 宅地
地 積 314.04平方メートル
所有者 コミヤ味工株式会社

14 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1570番1
地 目 宅地
地 積 496.21平方メートル
所有者 コミヤ味工株式会社

15 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1570番2
地 目 宅地
地 積 151.71平方メートル
所有者 コミヤ味工株式会社

16 所 在 館山市笠名字浜
(3 枚目)



物 件 目 録

地 番 1571番
地 目 宅地
地 積 317.35平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

17 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1572番
地 目 宅地
地 積 314.04平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

18 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1573番1
地 目 宅地
地 積 169.60平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

19 所 在 館山市笠名字浜1573番地1、1574番地

家屋 番号 1573番1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 49.68平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社



物 件 目 録

20 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1573 番 2

地 目 宅地

地 積 144.44 平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

21 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1574 番

地 目 宅地

地 積 545.45 平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

22 所 在 館山市笠名字浜 1563 番地、1560 番地 1、1560 番地 2、1561 番地、1562 番地 1、1562 番地 2、1564 番地、1570 番地 1、1570 番地 2、1571 番地、1572 番地、1573 番地 1、1573 番地 2、1574 番地

家屋 番号 1563 番

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1356.90 平方メートル
2 階 133.76 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 172.80 平方メートル

符 号 2

種 類 機械室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 20.32 平方メートル
2階 20.32 平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

23 所 在 館山市笠名字二反畑

地 番 1575 番

地 目 宅地

地 積 4201.65 平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

24 所 在 館山市笠名字二反畑1575番地

家屋 番号 1575 番の1

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 994.21 平方メートル

(附属建物)



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）			
土地	物件6～18、20、21			
現況地目	☒ 雑種地（物件6） ☒ 宅地（物件7～18、20、21） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり（物件6～10、12～14、16～18、21） ☒ 地積測量図のとおり（物件11、15、20）			
占有者及び占有状況	物件6について ☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件6を雑草を繁茂させた更地の状態で占有している。 物件7～18、20、21について ☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件7～18、20、21上に下記建物を所有し、占有している。			
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）			
建物	物件19、22			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件19を倉庫（空家）、物件22を工場等（空家）として占有している。			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない。なお、物件7、8、13と一体となり、物件22主である建物の敷地の一部となっている土地が存在する（10、11枚目「執行官の意見」中、第3、5のとおり）。当該土地は物件22主である建物の直下の敷地（底地）ではないことから目的外土地としては扱わないこととした。ただし、便宜上「目的外土地」と呼称する。			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社代表者	1 所有者会社はらっきょうの製造販売をする会社で、物件19、22はその工場、倉庫として使っていました。工場は令和4年9月頃から稼働していません。今後、工場を再開、稼働する予定はありません。 2 工場内にある機械器具のうち、売却できるものは全部売却しました。残っているものは売却できなかった価値のないものだけです。それらの機械器具は作動するかどうかはわかりません。 3 物件6～13、16～18、20、21と物件14、15の西側は赤道に面しています。物件6～13、16～18、20、21の西側赤道を挟んだ反対側にも所有者会社の工場や事務所が建っていますが、その西側赤道も工場の敷地として一体で使っていました。その西側赤道は昔は砂利道でしたが、市の了解を得て、舗装しました。物件6～13、16～18、20、21と物件14、15の北側と物件6～13、16～18、20、21の東側も赤道に面しています。赤道に面するところの境界はよくわかりません。 4 物件6は従業員用の駐車場として使っていました。 5 物件22主である建物の南東側に物件7、8、13に面して1560番3～6、1560番9の土地がありますが、それらも所有者会社の所有する土地で、物件7、8、13と地続きになって物件22主である建物の敷地の一部になっています。 6 物件6～13、16～18、20、21の西側の赤道の一部に工場で使う給水等のパイプが埋まっています。市から占用許可を取って年間占有料480円を市に支払っています。市からは使用する必要がなくなったときには撤去して欲しいと言われています。 7 物件19の北側に浄化槽設備があります。物件22主である建物の東側に消火水槽がありますが、壊れて使えません。消火水槽の南側にある井戸ポンプは使えると思います。消火水槽の北側にキュービクルがありますが、2年位、電源を入れていないので、使えるかどうかはわかりません。 8 物件22主である建物の西側に排水管が埋まっていて、排水は北側の川に流れています。 9 物件22附属建物符号2の2階に汚泥脱水機があります。1階には汚泥を固めるための薬剤を入れるタンクがあります。汚泥脱水機は泥の付いたらっきょうを洗った後のきれいな水と汚泥を分ける機械です。水はパイプを通過して北西側の浄化槽に入った後、北側の川に流していました。汚泥物は産業廃棄者に引き取ってもらっていました。泥水は物件22主である建物の北東側に溜め池を掘って、そこに流していました。 10 物件22附属建物符号1にある冷蔵庫の一つが壊れて使えません。その建物の東側にあるコンテナは以前は冷蔵庫として使っていましたが、今は壊れて置いたままになっています。浄化槽設備の西側にあるコンテナは浄化槽関係の物置です。 11 土地の境界紛争はありません。 12 物件22主である建物には雨漏りするところはいくつもあります。
■館山市役所建設課係員	1587番4の道路の一部について、所有者会社に許可を出している法定外公共物占用許可について、競売の買受人が占用の継続を希望する場合、買受人に承継の手続きを取ってもらうことになります。或いは占用しないということ

(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
	であれば占用許可部分の設備を撤去してもらうことになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図（物件11、15、20等）、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。

第2 物件6について

- 1 物件6は西側が幅員約3～5mの赤道に面する長方形の平坦な土地である。物件6の南西側角地点に境界杭が存在した。赤道に面する部分を除き本土の三方にはコンクリート擁壁、スチールパイプ柵、石積みの土留め等が施されており、本土の範囲を確認することは概ね可能である。
- 2 北側隣地である物件9は物件6よりも低く、物件9に面する部分に高さ約1mのコンクリート擁壁が設置されている。東側隣地は物件6よりも高く、隣地に面する部分に高さ約1.2mのコンクリート擁壁が設置されている。南側隣地は物件6よりも高く、隣地に面する部分に高さ約0.4mの石積み土留めが設置されている。
- 3 物件6の西側赤道に面する部分は一部砂利敷きとなっているものの、その余の部分は雑草が繁茂した状態となっている。物件6における上記の状況、物件6には第三者の占有を示す徴表は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から物件6は所有者会社が雑草を繁茂させた更地の状態で占有するものと認められる。なお、物件6における前記の状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から、物件6は過去、所有者会社従業員用駐車場として使用されていたものと思われる。

第3 物件7～18、20、21について

- 1 物件7～13、16～18、20、21は一体となって、西側及び後記目的外土地に面する部分を除く東側が赤道に面する不整形の平坦な土地で物件19、物件22主である建物及び同附属建物符号1の敷地となっている。
- 2 物件14、15は一体となって、西側が赤道に面する台形状の平坦な土地で物件22附属建物符号2の敷地となっている。
- 3 物件7～13、16～18、20、21の東側赤道（物件14、15の西側赤道）及び公図上、物件7～18、20、21の北側に表示された赤道は雑草、雑木が密生し、道路形態になく、物件7～18、20、21は当該赤道と一体の状態となっている。なお、北側赤道は河川に面している。

4(1) 物件7～13、16～18、20、21の範囲について

物件13の南東側角地点に境界杭が存在した。物件7の南側隣地1551番に面する部分及び物件9の南側隣地である物件6に面する部分にコンクリート擁壁、東側赤道に面する物件13の一部南東側部分にコンクリート擁壁、ブロック塀がそれぞれ設置されており、当該部分における範囲を確認することは可能である。一方、東側のうち、コンクリート擁壁、ブロック塀が設置される上記物件13の一部南東側部分を除く部分及び北側、西側の赤道に面する部分にはブロック等の設置物は存在せず、当該部分における範囲は判然としない。

(2) 物件14、15の範囲について

物件14の南東側及び南西側の各角地点にプラスチック杭が存在したものの、物件14、15は西側赤道、南側隣地1565番及び東側隣地1569番とそれぞれ一体となっており、隣地に面する部分にはブロック等の設置物は存在せず、物件14、15及び西側赤道のほか、南側及び東側隣地に面する部分は雑草、雑木が密生し、一部立ち入りが困難であったことから当該部分における範囲を確認することはできず、境界は判然としない。

- (3) 上記(1)のとおり、一部隣地に面する部分における範囲のほか、目的外土地に面する部分については同土地1560番9の地積測量図のほか、物件13の南東側角地点（1560番3の北東側角地点）に存在する境界杭及び公図から目的外土地に面する部分におけるおおよその範囲を推認することは可能であるものの、全体として境界については判然とせず、上記赤道に面する部分を含め本土の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量を要するものと思われる。

- 5 物件7、8、13は本件所有者会社が所有する下記目的外土地に面し、当該土地は物件22主である建物直下の敷地（底地）ではないものの、物件7、8、13と一体となって当該建物敷地の一部となっている。なお、目的外土地は令和6年（ケ）第390号不動産競売事件の物件2～6である。

記

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

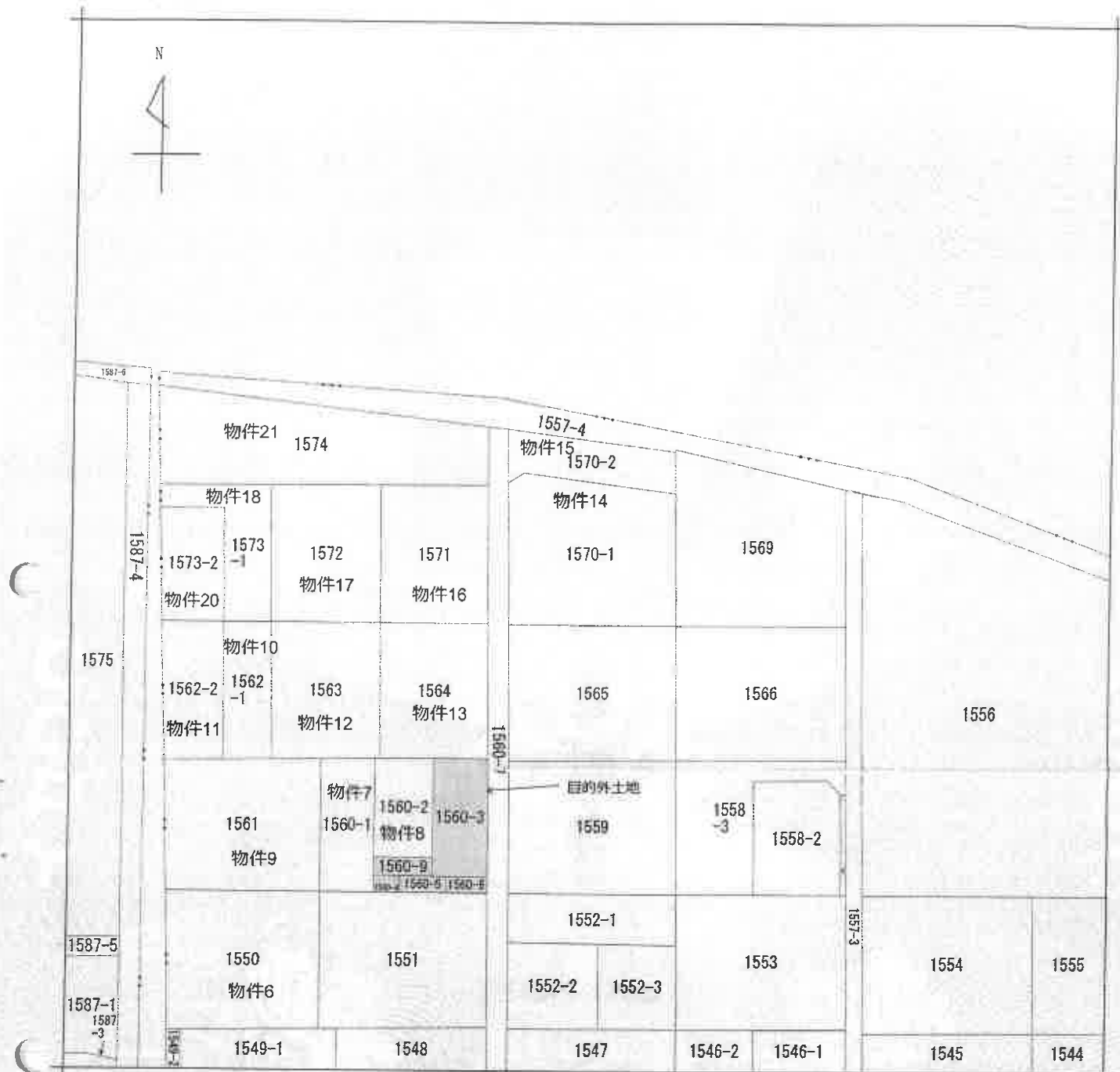
執行官の意見

- 1560番3 (雑種地、地積155㎡)
 1560番4 (雑種地、地積6.61㎡)
 1560番5 (雑種地、地積9.91㎡)
 1560番6 (雑種地、地積9.91㎡)
 1560番9 (雑種地、地積20㎡)
- 6 館山市役所提出の所有者会社申請に係る「道路占用（並びに掘さく）許可申請書」及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から別紙土地建物位置関係図中、概ね「法定外公共物占用許可部分」表示部分について、占用目的を「蒸気管及び給水管の埋設」、更新期間を「令和4年4月1日から令和9年3月31日まで」とする館山市許可の法定外公共物占用許可部分であること及び当該部分に蒸気管及び給水管が埋設されていることが認められる。
- 7 物件21の西側部分に浄化槽設備が存在し、物件22附属建物符号2から当該浄化槽設備まで塩ビパイプ管が敷設されている。
- 8 物件22主である建物の北東側に概ね長方形に掘られた高さ約2mの低地部分が存在する。当該部分は「関係人の陳述等」中、「9」記載の「溜め池部分」と思われる。
- 9 物件13部分にキュービクル、消火水槽、井戸ポンプが存在する。
- 10 浄化槽設備の西側、物件22附属建物符号1の東側にコンテナが存在する。
- 第4 物件19について
 物件19内にらっきょうの漬込み用と思われるプラスチック製容器が多数存在したものの、それらは現に使用の状況は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から物件19は所有者会社が倉庫（空家）として占有するものと認められる。
- 第5 物件22について
 1 主である建物について
 (1) 主である建物内にはプラスチック製容器のほか備品等が僅かに存在するのみであり、工場として稼働するのに必要と思われる機械器具が存在しない空家の状態であったこと、所有者会社名が表示された商品の梱包用段ボール箱が複数存在したこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から物件22主である建物は所有者会社が工場（空家）として占有するものと認められる。
 (2) 別紙間取図中、「冷蔵熟成庫2」西側の部屋名表示のない部屋の天井が破損し、当該破損部分真下の床に当該破損部分から雨漏りする雨水を受けるためのプラスチック製容器が複数置いてあった。別紙間取図中、「前室」の天井に穴が開き、破損している。庇の一部が破損している。
- 2 附属建物符号1について
 (1) 附属建物符号1内には漬込み用の重しと思われる備品等が僅かに存在するのみの空家の状態であったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から附属建物符号1は所有者会社が倉庫（空家）として占有するものと認められる。
 (2) 別紙間取図中、中央よりの「倉庫」の天井に穴が開き、破損している。別紙間取図中、西側「冷蔵室」のドアの下部に「H23.9.2 使用禁止」と表記された貼り紙が存在した。
- 3 附属建物符号2について
 1階部分にポリエチレン製タンクのほか、2階部分に汚泥脱水機が存在した。それらは長期間使用されていない状態と思われたこと、2階に上がる外階段は腐食が激しく、使用するには危険な状態であったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から附属建物符号2は所有者会社が機械室（不使用）として占有するものと認められる。
- 第6 機械器具について
 物件22主である建物内に商品の梱包に使用されていたものと思われる自動結束機、物件22附属建物符号2の2階部分に汚泥脱水機が存在した。当該機械器具は製造時から相当の年数を経過した状態と思われ、作動の可否自体についても不明であること及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から当該機械器具は使用に耐え売却に適する価値を有するものとは認められないことから何れも工場抵当法の適用はないものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月1日 (月) 11:31-11:50 12:20-12:21	館山市沼 所有者会社代表者宅 物件所在地	所有者会社代表者に面談、占有関係等聴取 物件確認
6年7月12日 (金) 8:49-9:00 9:33-10:30 11:50-12:00 12:35-12:50	館山市役所 物件所在地 千葉地方法務局館山支局 館山市沼 所有者会社代表者宅	航空写真重ね地番図、建物平面図、償却資産種類別明細書各取得 物件調査、写真撮影 隣地の不動産登記記録全部事項証明書取得 土地境界等について聴取
6年8月6日 (火) 9:58-10:07 10:30-11:30	千葉地方法務局館山支局 物件所在地	隣地の不動産登記記録全部事項証明書取得 物件調査、写真撮影
6年9月20日 (金) 10:45-13:00	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有者会社代表者に面談、機械器具等について聴取
6年10月1日 (火) 11:00-11:10 12:30-14:50	館山市役所 物件所在地	係員に面談、法定外公共物占用許可について聴取、関係書類取得 物件調査、写真撮影、所有者会社代表者に面談、建物等について聴取
6年10月31日 (木) 10:00-13:30	物件所在地	評価人とともに建物立入調査、写真撮影 所有者会社代表者に面談、建物の損傷箇所等聴取 (所有者会社代表者立会い)

(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。

地番区域見出
A 笠名
笠名

請求部	所在	館山市笠名字浜				地番	1570番1			
出力縮	1/600	精度区		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	昭和48年2月10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。

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉県方法務局館山支局管轄)

令和6年5月9日

千葉県方法務局

請求番号：6-2

登記官

(1/1)

(13 枚目)

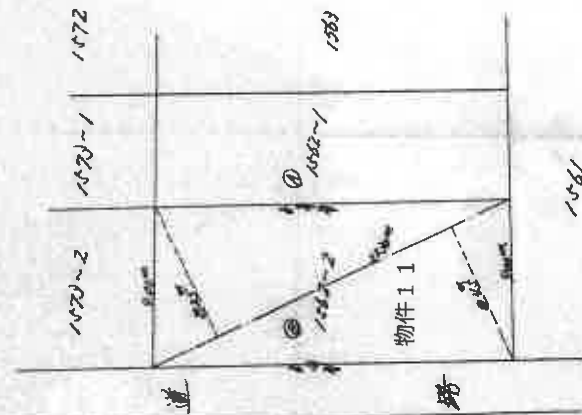
登記年月日：昭和41年7月29日

205665

地番	1562-1 1562-2
----	------------------

土地の所在 館山市笠名字共 1562

地積測量図



求積 ②
 $22.30 \times 8.25 = 183.975$
 $22.30 \times 8.45 = 188.435$
372.41
± 186.205
186.205

縮尺 1/300

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

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 館山支局 電誌)

令和6年5月9日

千葉地方法務局

登記官

(14 枚目)

請求番号：9-14

(A3判をA4判に縮小した)

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。
(千葉地方方法務局館山支局管轄)
令和6年5月9日 千葉地方方法務局

登記官

(15 枚目)

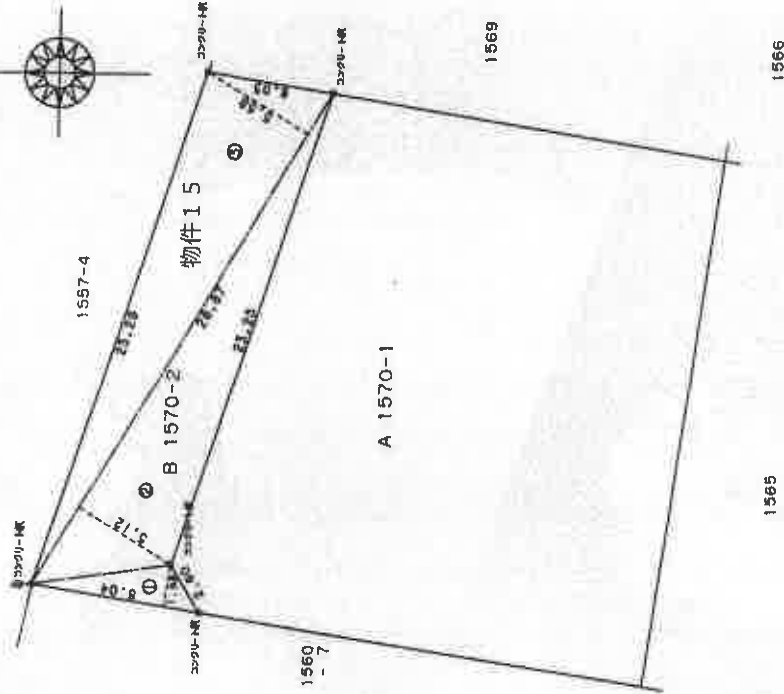
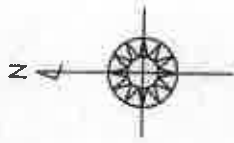
(A 3判をA 4判に縮小した)

205066

地積測量図 62.7.23

地番	片1570-1 1570-2
土地の所在	館山市笠名字浜

昭和六年七月貳参日



三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	積面積
1	8.04	1.98	15.9182
2	20.87	5.12	107.5744
3	28.87	5.58	160.8348
		積面積	384.3282
		地積	151.71410
			151

地番 ④ 1570-1
847.93
= (④)
地積 496.21590
496

土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和41年7月29日

205067

1573

地

番

1573-1
1573-2

土地の所在

館山市笠名字築

1573

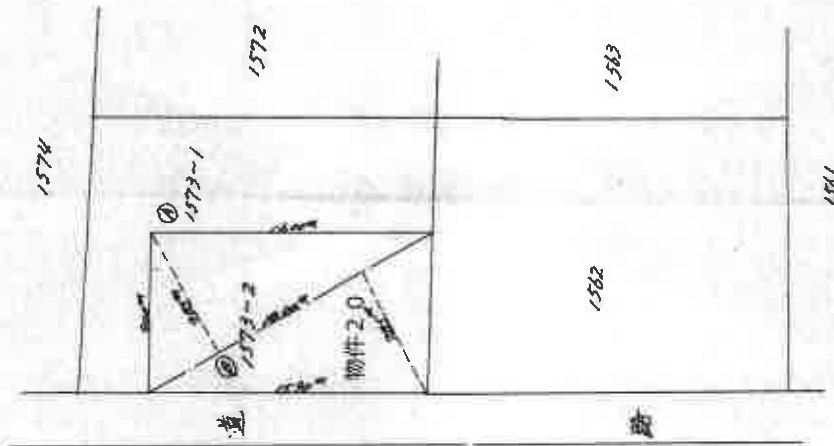
地積測量図

41.7.29

昭和41年7月22日
製作年月日

製作者

申請人



求積②
 $1840 \times 785 = 144.44$
 $1840 \times 785 = 144.44$
 288.88
 $\frac{1}{2} 144.44$
 144.44 m^2

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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。
(千葉県地方務局 館山支局 管轄)
令和6年5月9日 千葉県地方務局

(16枚目)

登記官

請求番号：9-15

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：昭和55年6月11日

205664

55.6.11

地積測量図

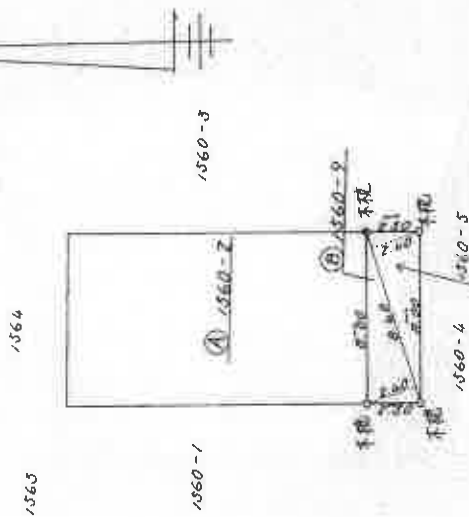
昭和五十五年六月十一日

地番	1560-2 1560-9
土地の所在	館山市笠石字浜

求積

$$\begin{aligned} & \textcircled{A} 1560-9 \\ & 8.40 \times 2.40 = 20.1600 \\ & 8.40 \times 2.40 = 20.1600 \\ & \hline & 40.3200 \\ & \frac{1}{2} 20.1600 = 20.16 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \textcircled{A} 1560-2 \\ & 15.37 \times 9 = 138.33 \\ & \hline & 138.33 \end{aligned}$$



目的外土地の一部

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地家図調査士会用紙)

(昭和55年5月31日作製)

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。
(千葉県地方振興局館山支局管轄)
令和6年5月9日 千葉県地方振興局

登記官

登記年月日：平成4年3月12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。
(千葉県地方税務局館山支局管轄)
令和6年5月9日 千葉県地方税務局

(18 枚目)

登記官

請求番号：9-1

003253

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 1573 番 1

建物の所在 館山市笠名字浜 1573番地1、1574番地



物件19



求積表
 $5.46 \times 9.10 = 49.6860$
床面積 49.68 m^2

作製者

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：平成16年5月10日

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。
千葉県地方支務局館山支局管轄
令和6年5月9日 千葉県地方支務局

登記官

(19 枚用)

003250

各階平面図

建物図面

家屋番号 1563番

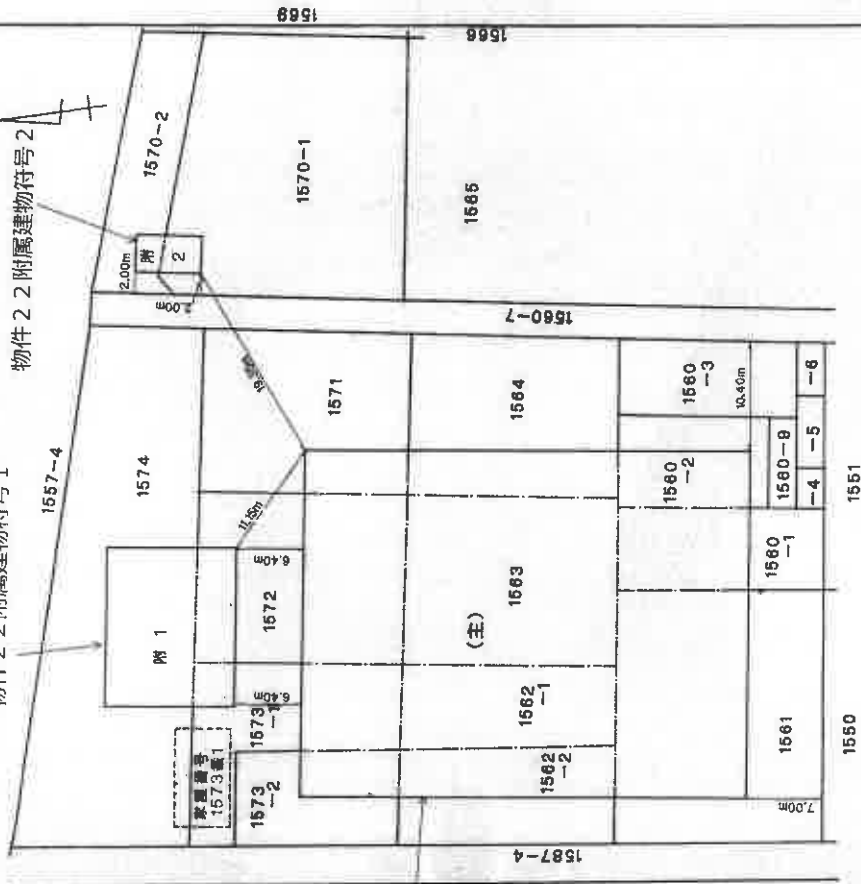
建物の所在 館山市笠名字浜

各階平面図 16.510

1563-1560-1. 1560-2. 1561. 1562-1.
1562-2. 1564. 1570-1. 1570-2. 1571.
1572. 1573-1. 1574

物件2 2 附属建物符号1

物件2 2 附属建物符号2



物件2 2 主である建物

製作者

16 年 4 月 14 日 (作製)

縮尺

申請人

縮尺

1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

請求番号：9-7

(1/3)

(A 3 判を A 4 判に縮小した)

平成16年5月10日登記

登記年月日：平成16年5月10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。
(千葉県地方税務局馬山支局管轄)

令和6年5月9日 千葉県地方税務局

登記官

(20 枚目)

請求番号：9-7

(2/3)

003251

各階平面図

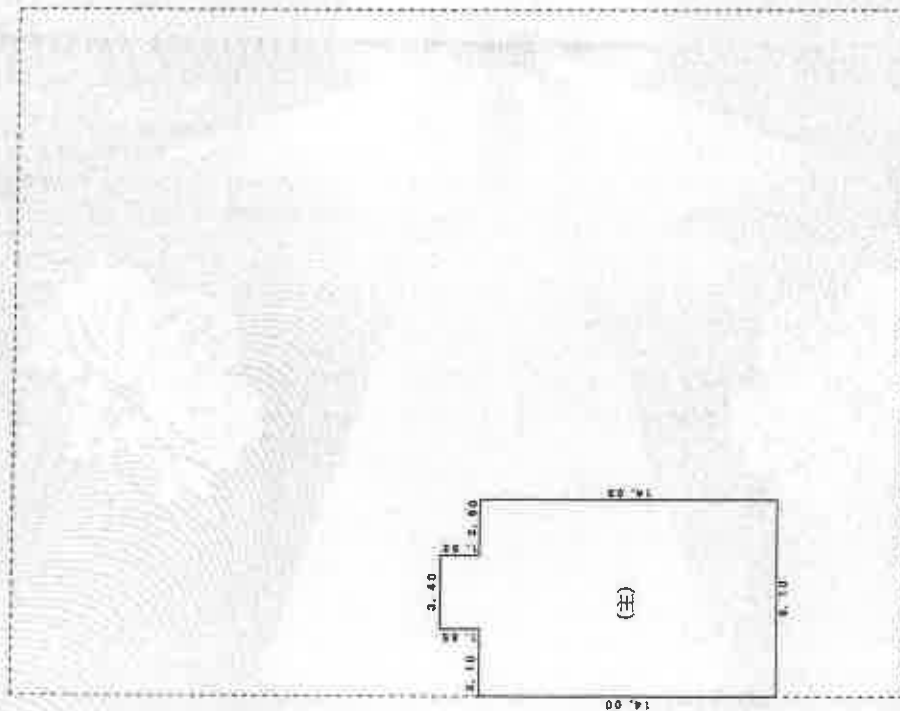
建物図面
各階平面図 1/2

家屋番号 1563番

建物の所在 船山市笠名字浜

1563-1560-1, 1560-2, 1561, 1562-1,
1562-2, 1564, 1570-1, 1570-2, 1571,
1572, 1573-1, 1573-2, 1574

32.20



2階 求積表

3.40 x 1.62 = 5.508
6.00 x 0.03 = 0.180
6.10 x 14.00 = 85.400
計 133.7680

床面積 133.76 ㎡

1階

求積表

32.20 x 42.14 = 1358.9080
床面積 1358.90 ㎡

(主)

42.14

作製者

16年4月14日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小した)

平成16年5月10日登記

登記年月日：平成16年5月10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。
（千葉地方方法務局館山支局管轄）
令和6年5月9日 千葉地方方法務局

登記官

(21 枚目)

003252

各階平面図

建物平面図

家屋番号 1563番

建物の所在 館山市笠名字浜

1563-1560-1 1561-1562-1
1572-1564 1570-1 1574
1573-1 1578-2 1574

16
5
10

1階



求積表

$$3.385 \times 6.005 = 20.326925$$

床面積 20.32 ㎡

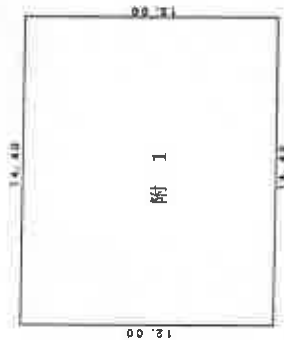
2階



求積表

$$3.385 \times 6.005 = 20.326925$$

床面積 20.32 ㎡



求積表

$$14.40 \times 12.00 = 172.8000$$

床面積 172.80 ㎡

作製者

平成18年4月14日(印刷)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

250

千葉県土地家屋調査士会(用紙)

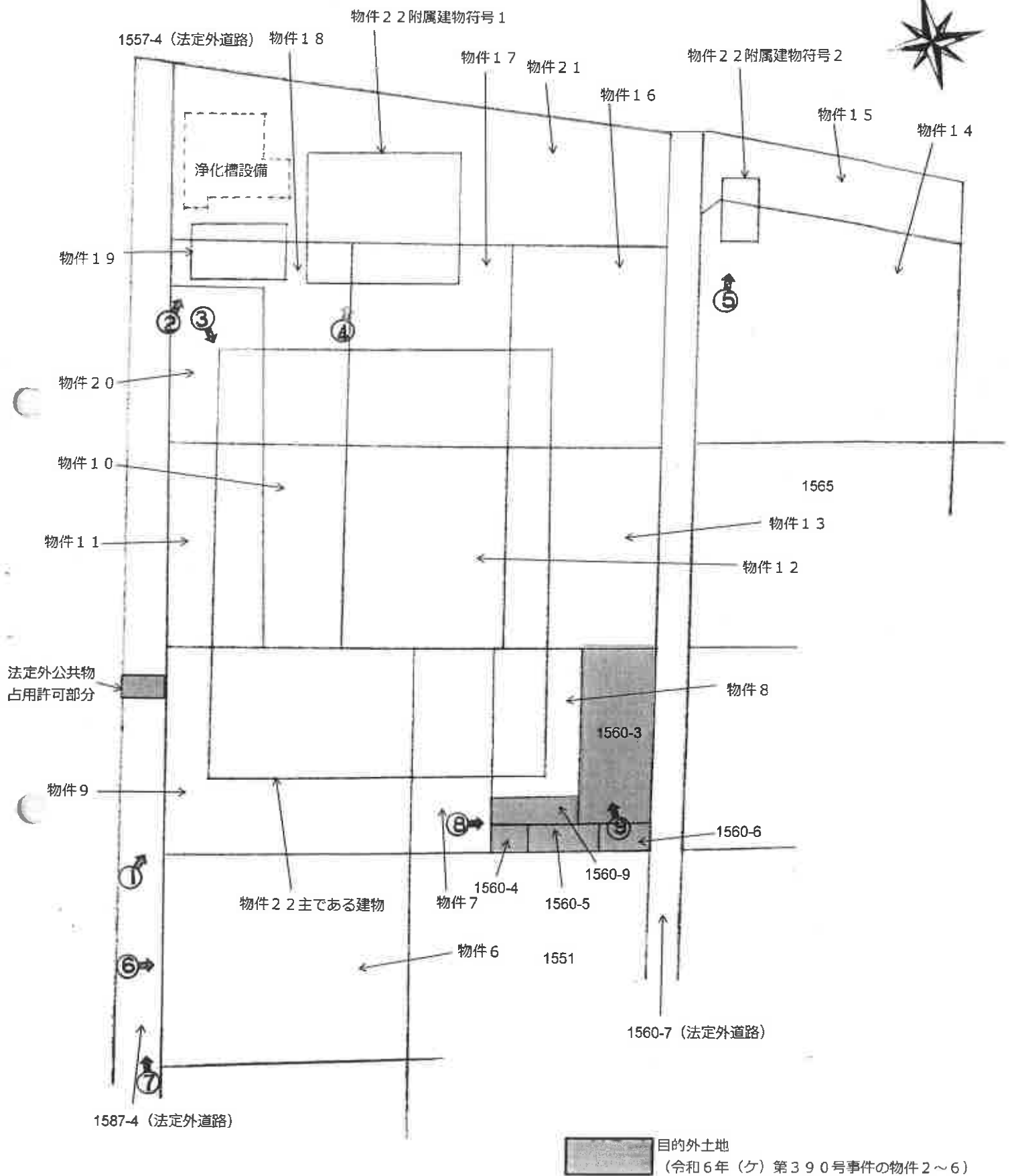
請求番号：9-7

(3/3)

(A3判をA4判に縮小した)

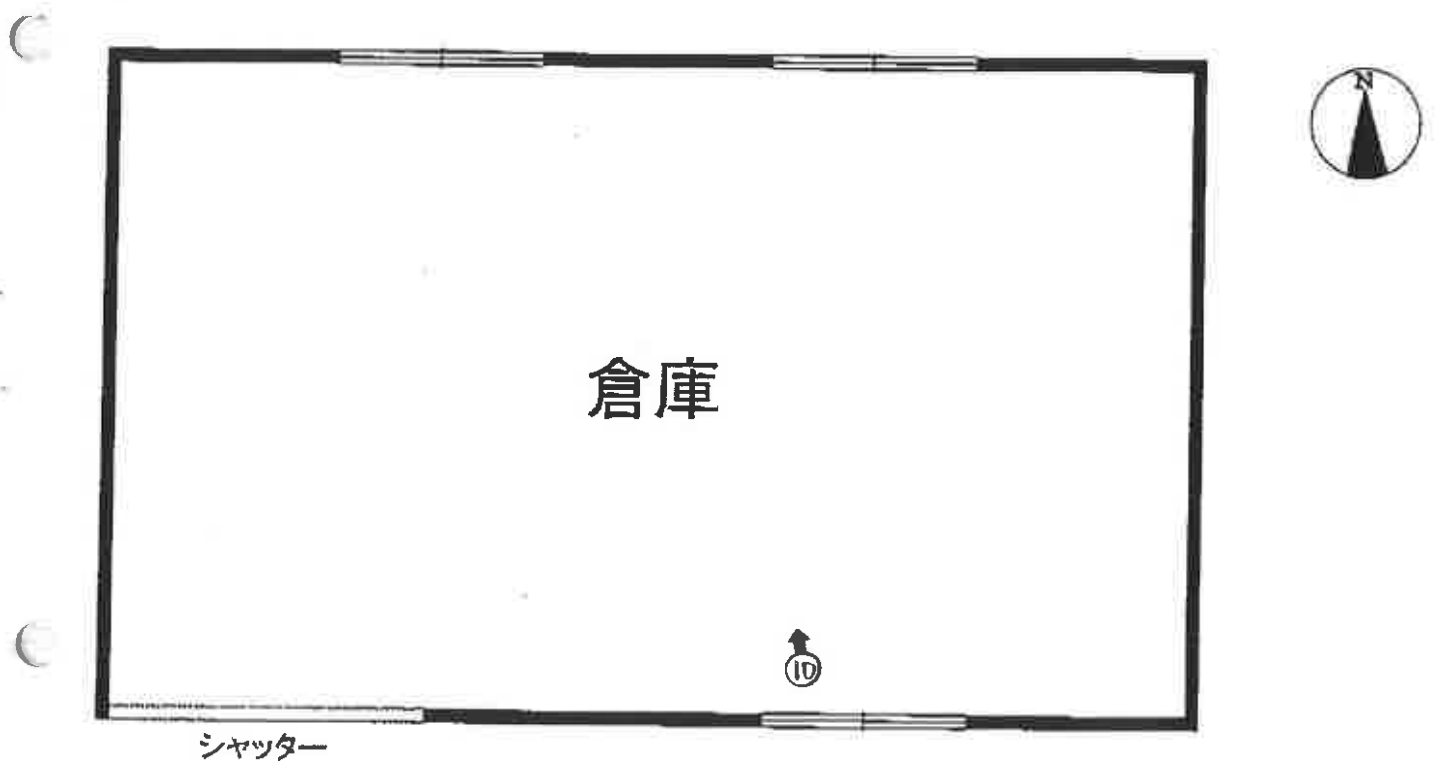
平成16年5月10日

土地建物位置関係図



間 取 図

19 主である建物



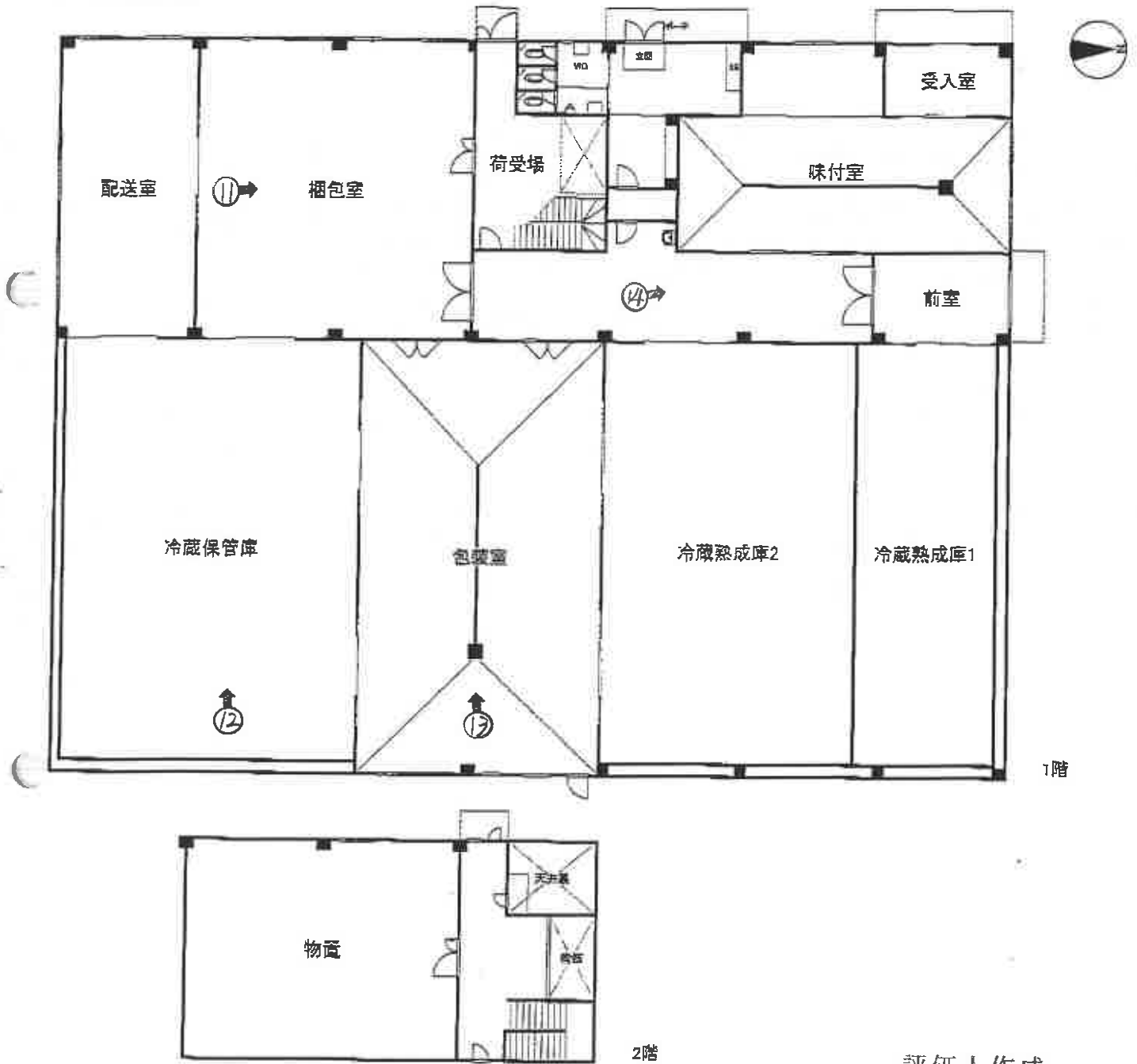
評価人作成

(注) ⤴ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(23 枚目)

間 取 図

22 主である建物

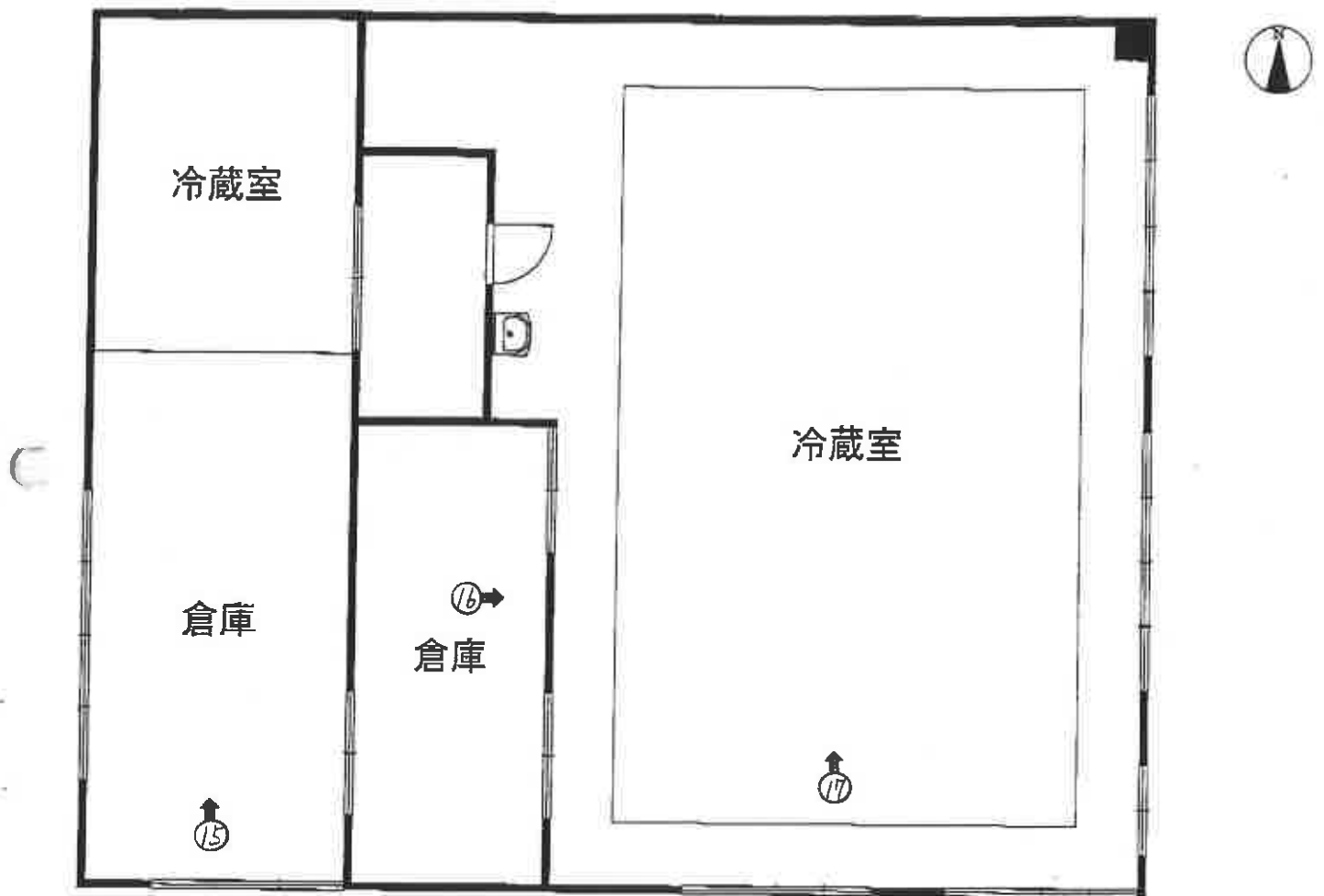


(注) Ⓐ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

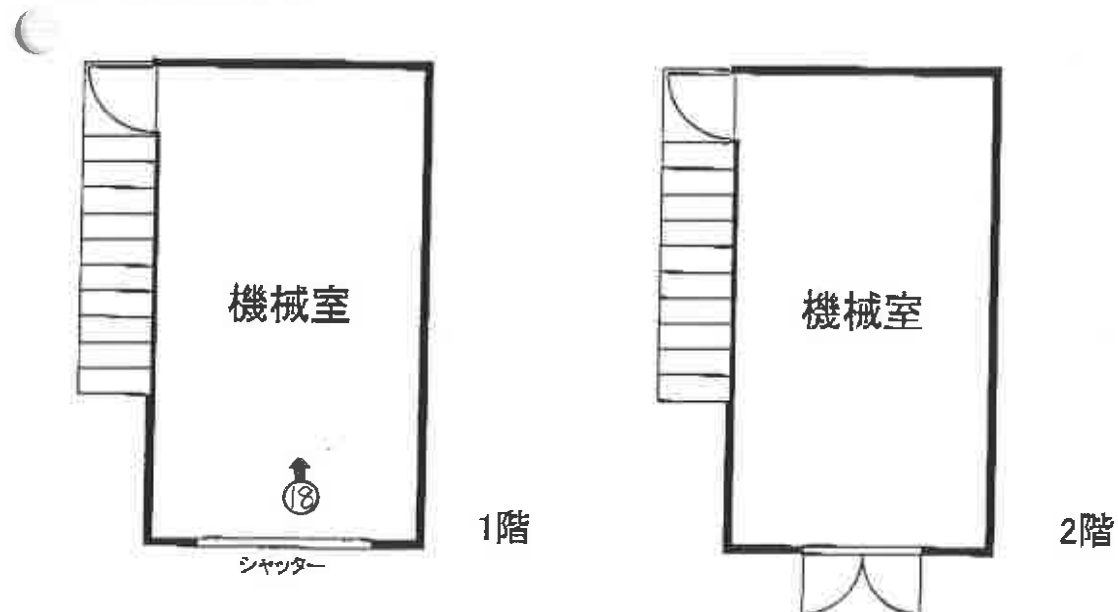
(24 枚目)

間 取 図

22 附属建物1



22 附属建物2



(注) ♂ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(25枚目)

評価人作成



物件19



物件22主である建物





物件22附属建物符号2



物件6





物件22主である建物

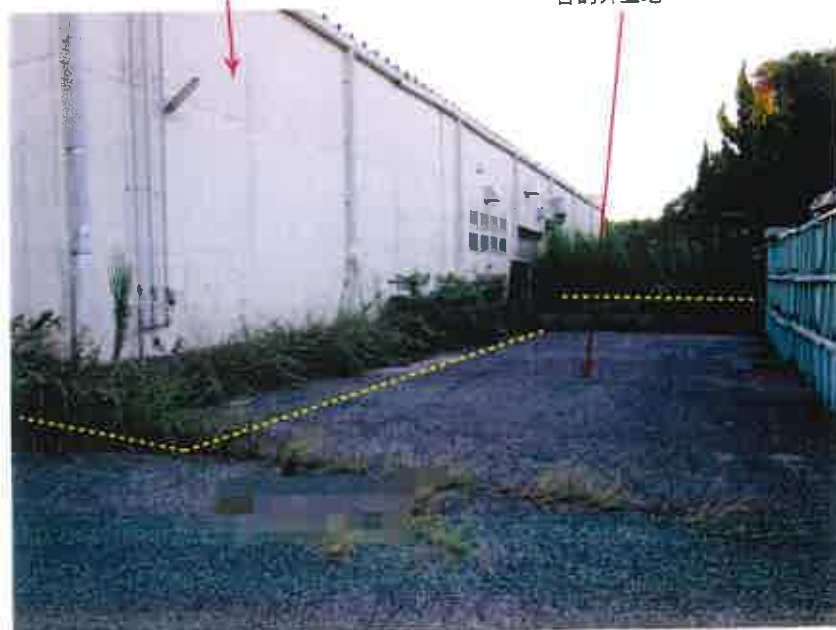
目的外土地



(黄色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる。以下同)

物件22主である建物

目的外土地



10



11



12



(29 枚目)



天井の破損





令和6年(ケ)第390号
令和6年11月11日受理
令和7年1月20日提出

現況調査報告書

2分冊のうち2（物件2～6）

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

（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 館山市笠名字浜
 地 番 1556 番
 地 目 宅地
 地 積 2552.06 平方メートル

2 所 在 館山市笠名字浜
 地 番 1560 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 155 平方メートル

3 所 在 館山市笠名字浜
 地 番 1560 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 6.61 平方メートル

4 所 在 館山市笠名字浜
 地 番 1560 番 5
 地 目 雑種地
 地 積 9.91 平方メートル

5 所 在 館山市笠名字浜
 地 番 1560 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 9.91 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

6 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1560番9
地 目 雑種地
地 積 20平方メートル



(土地用)

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2～6			
現況地目	☒ 宅地（物件2～6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件6） ☐ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が本土地を家屋番号1563番（工場）の建物敷地の一部として使用し、占有している。なお、本土地は家屋番号1563番（工場）の建物直下の敷地ではない。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
建物（目的外建物）	☒ ない（本土地は家屋番号1563番（工場）の建物直下の敷地ではないことから当該建物は目的外建物としては取り扱わないこととした） ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社代表者	物件2～6の土地は所有者会社名義の家屋番号1563番（工場）の建物敷地の一部になっています。現在、工場は稼働していません。本土地には境界紛争はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図（物件6）、家屋番号1563番（工場）の建物図面（当該建物等を対象とする令和6年（ケ）第184号不動産競売事件における資料を使用した）及び別添写真のとおりである。

第2 物件2～6について

1 物件2～6は一体となって、東側が公衆用道路（1560番7：公衆用道路、館山市所有）に面する鉤形状の平坦な土地である。東側公衆用道路に面する北東側及び南東側の各角地点に境界杭が存在した。東側公衆用道路及び南側隣地1551番に面する部分にコンクリート塀・擁壁、ブロック塀が設置されており、当該部分における範囲を確認することは可能である。他方、1564番、1560番1及び同番2の土地に面する部分はそれぞれ当該隣地と地続きとなり、隣地に面する部分にはブロック等の設置物は存在しない。物件6には地積測量図が存在するほか、公図、隣地の地積測量図から本土地のおおよその範囲を推認することは可能であるものの、上記隣地に面する部分の範囲については判然とせず、本土地の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量を要するものと思われる。

2 東側公衆用道路側に高さ約1mのコンクリート擁壁が設置され、当該擁壁の東側部分は幅約1mの植込み部分となり、当該植込み部分の東側に東側公衆用道路面から高さ約2.5mのコンクリート擁壁、ブロック塀が設置されている。南側隣地は本土地よりも高く、南側に上記同様、高さ約1mのコンクリート擁壁が存在し、当該擁壁の南側部分は幅約1mの植込み部分となり、当該植込み部分の南側に高さ約1.5mコンクリート塀が設置されている。北側部分に高さ約0.3～0.5mのコンクリートの土留めが設置され、当該土留めから北側は平坦地となっている。

3 本土地と地続きとなる1564番、1560番1及び同番2の土地に下記建物が存在し、本土地は下記建物の敷地の一部となっている。なお、本土地は当該建物直下の敷地とはなっていない。

家屋番号 1563番

種類 工場

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 1356.90㎡

2階 133.76㎡

附属建物

符号1 種類 倉庫

構造 鉄骨造スレート葺平家建

床面積 172.80㎡

符号2 種類 機械室

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 20.32㎡

2階 20.32㎡

所有者 本土地所有者と同一

4 調査時、本土地東側部分に繊維強化プラスチックタンク18個が存在した（写真3）。

5 本土地における上記3の状況、家屋番号1563番（工場）の不動産登記記録全部事項証明書（当該建物等を対象とする令和6年（ケ）第184号不動産競売事件における資料）、本土地には第三者の占有を示す徴表は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から本土地は所有者が家屋番号1563番（工場）の建物敷地の一部として使用し、占有するものと認められる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月12日 (火)	執行官室	館山市役所に対し、航空写真重ね地番図等送付囑託
6年11月20日 (水)	執行官室	館山市役所から航空写真重ね地番図等到着
6年11月29日 (金) 10:00-11:20 12:39-12:42	物件所在地 当職携帯電話	物件調査、写真撮影 所有者会社代表者に架電、占有関係聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

1558-1



(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。

地番区域見出	署名
--------	----

請 求 部 分	所 在 館山市笠名字浜					地 番	1560番3					
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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	昭和48年2月10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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和6年9月9日

千葉地方法務局

登記官

請求番号：25-2

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和55年6月11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。

(千葉地方方法務局 館山支局管轄)

令和6年9月9日

千葉地方方法務局

登記官

(3 枚目)

205664

55.6.11

地積測量図

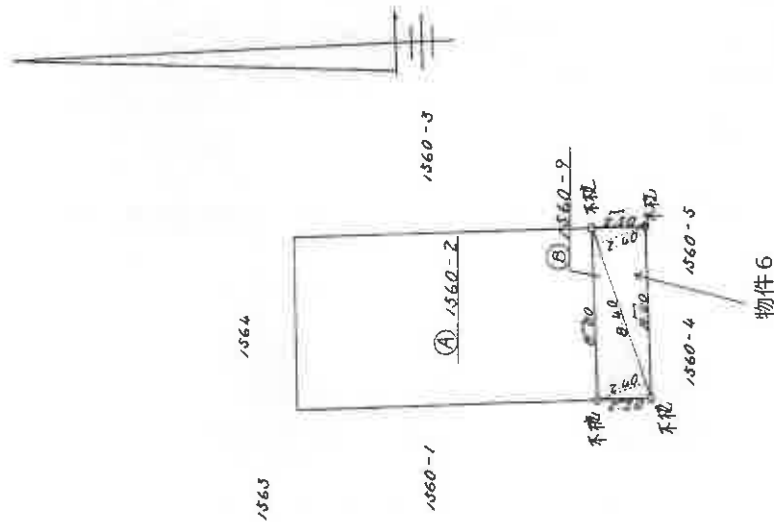
地番	1560-2 1560-9
土地の所在	館山市笠名字浜

昭和五十五年六月増背日

求積

① 1560-9
8.40 X 2.40 = 20.1600
8.40 X 2.40 = 20.1600
+ 40.3200
1/2 20.1600 = 20.00

② 1560-2
155.37 = ① = 135.37100 = 135.00



作製者

(昭和55年5月31日作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)



物件2～6 家屋番号1563番(工場)



(黄色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる。以下同)

家屋番号1563番(工場)

物件2～6



令和6年(ケ)第184号
令和6年(ケ)第390号
令和6年10月31日 現地調査
令和7年 7月 4日 評 価
第 7 (補) - 1号 発行番号
令和7年 7月10日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 39,110,000円	
内 訳 価 格	
物件6 (土地)	金 3,990,000円
物件7 (土地)	金 780,000円
物件8 (土地)	金 670,000円
物件9 (土地)	金 2,170,000円
物件10 (土地)	金 630,000円
物件11 (土地)	金 510,000円
物件12 (土地)	金 1,550,000円
物件13 (土地)	金 860,000円
物件14 (土地)	金 1,360,000円
物件15 (土地)	金 420,000円
物件16 (土地)	金 1,570,000円
物件17 (土地)	金 1,550,000円
物件18 (土地)	金 730,000円
物件19 (建物)	金 680,000円
物件20 (土地)	金 400,000円
物件21 (土地)	金 2,360,000円
物件22 (建物)	金 18,320,000円
物件29 (土地)	金 430,000円
物件30 (土地)	金 20,000円
物件31 (土地)	金 30,000円
物件32 (土地)	金 30,000円
物件33 (土地)	金 50,000円

- 1 一括価格は、物件6～22・29～33の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件7～18・20・21・29～33の内訳価格は物件19・22のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件19・22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ついて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
6	物件目録記載のとおり。		同左
7	物件目録記載のとおり。		地 目 宅 地
8	物件目録記載のとおり。		地 目 宅 地
9	物件目録記載のとおり。		同左
10	物件目録記載のとおり。		同左
11	物件目録記載のとおり。		同左
12	物件目録記載のとおり。		同左
13	物件目録記載のとおり。		同左
14	物件目録記載のとおり。		同左
15	物件目録記載のとおり。		同左
16	物件目録記載のとおり。		同左
17	物件目録記載のとおり。		同左
18	物件目録記載のとおり。		同左
19	物件目録記載のとおり。		住居表示：未実施
20	物件目録記載のとおり。		同左
21	物件目録記載のとおり。		同左
22	物件目録記載のとおり。		住居表示：未実施
29	物件目録記載のとおり。		地 目 宅 地
30	物件目録記載のとおり。		地 目 宅 地
31	物件目録記載のとおり。		地 目 宅 地
32	物件目録記載のとおり。		地 目 宅 地
33	物件目録記載のとおり。		地 目 宅 地
番 号	特 記 事 項		
	1. 物件6～13・16～18・20・21・29～33と物件14・15の間に法定外道路が介在する。各土地及び西側で接する法定外道路との境界は判然としない。 2. 法定外道路西側の本件物件23～28とともに同一所有者会社により漬物加工製造工場及びその敷地であったが、現地調査日現在生産ラインを構成する機械・機具類は存在せず稼働していない。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

6	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1550番
	地	目	雑種地
	地	積	436平方メートル
7	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1560番1
	地	目	雑種地
	地	積	158平方メートル
8	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1560番2
	地	目	雑種地
	地	積	135平方メートル
9	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1561番
	地	目	宅地
	地	積	439.66平方メートル
10	所	在	館山市笠名字浜
	地	番	1562番1
	地	目	宅地
	地	積	127.84平方メートル

物 件 目 録

- | | | |
|-----|-----|-------------------|
| 1 1 | 所 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 番 | 1 5 6 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6. 2 0 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 番 | 1 5 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 4. 0 4 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 番 | 1 5 6 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 4. 0 4 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 番 | 1 5 7 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 6. 2 1 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 館山市笠名字浜 |
| | 地 番 | 1 5 7 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |

物 件 目 録

	地 積	151.71 平方メートル
16	所 在	館山市笠名字浜
	地 番	1571 番
	地 目	宅地
	地 積	317.35 平方メートル
17	所 在	館山市笠名字浜
	地 番	1572 番
	地 目	宅地
	地 積	314.04 平方メートル
18	所 在	館山市笠名字浜
	地 番	1573 番 1
	地 目	宅地
	地 積	169.60 平方メートル
19	所 在	館山市笠名字浜 1573 番地 1、1574 番地
	家屋 番号	1573 番 1
	種 類	倉庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	49.68 平方メートル
20	所 在	館山市笠名字浜

令和 6 年 (ケ) 第 184 号
令和 6 年 (ケ) 第 390 号

物 件 目 録

地 番 1573 番 2
地 目 宅地
地 積 144.44 平方メートル

21 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1574 番
地 目 宅地
地 積 545.45 平方メートル

22 所 在 館山市笠名字浜 1563 番地、1560 番地 1、1560 番地 2、1561 番地、1562 番地 1、1562 番地 2、1564 番地、1570 番地 1、1570 番地 2、1571 番地、1572 番地、1573 番地 1、1573 番地 2、1574 番地

家屋 番号 1563 番
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1356.90 平方メートル
2 階 133.76 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建

令和 6 年 (ケ) 第 184 号

令和 6 年 (ケ) 第 390 号

物 件 目 録

床 面 積 172.80 平方メートル

符 号 2

種 類 機械室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 20.32 平方メートル

2階 20.32 平方メートル

(以上令和6年(ケ)第184号事件の物件番号6～22)

29 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1560番3

地 目 雑種地

地 積 155 平方メートル

30 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1560番4

地 目 雑種地

地 積 6.61 平方メートル

31 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1560番5

地 目 雑種地

地 積 9.91 平方メートル

令和 6 年 (ケ) 第 184 号
令和 6 年 (ケ) 第 390 号

物 件 目 録

32	所 在	館山市笠名字浜
	地 番	1560番6
	地 目	雑種地
	地 積	9.91平方メートル
33	所 在	館山市笠名字浜
	地 番	1560番9
	地 目	雑種地
	地 積	20平方メートル

(以上令和6年(ケ)第390号事件の物件番号2～6)

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6～18・20・21・29～33）

位 置 ・ 交 通	J R内房線「館山駅」の南西方・道路距離約 3,880m, バス停「市営住宅館山海上技術学校前」の北方徒歩4分程度。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中小の倉庫, 作業場, 工場に既存の一般住宅, 畑等の空地が混在する地域。道路は幅員約 4m舗装道路が標準で地勢はほぼ平坦。	
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	ない（建築基準法 22 条区域）
	そ の 他 規 制	格別なものはない
画 地 条 件	形状（南東部が欠け北東部が突出したやや不整形）, 地勢（ほぼ平坦）, 接道方位（西）, 西間口（約 100m）, 奥行（法定外道路を含む最大約 73m）, 地積計 4,451.01 m ² （後記特記事項 1 参照）	
接 面 道 路 の 状 況	西側法定外道路, 幅員（約 3～5m）, 連続性（行止り）, 舗装（有）, 歩道（無）, 側溝（有）, 高低差（ほぼ等高） 物件 6～13・16～18・20・21・29～33 と物件 14・15 の間に介在する法定外道路, 幅員（約 3m）, 連続性（行止り）, 舗装（一部簡易舗装）, 歩道（無）, 側溝（一部有）, 高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	西側：建築基準法第 42 条 1 項 3 号該当 介在する道路：建築基準法第 42 条 2 項該当
	セットバック	要（後記特記事項 2 参照）
	再建築の可否	可（ただし後記特記事項 2・3 参照）
土地の利用状況等	物件 7～18・20・21・29～33 は一体として物件 22 の建物の敷地として利用され, そのうち物件 18・21 は物件 19 の建物の敷地としても利用されている。物件 6 はこれら土地・建物の利用者のための駐車場として利用されていたと認められる。	
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（井戸水も利用可）
	ガス配管	なし
	下 水 道	なし
土 壌 汚 染 等	・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定（特定有害物質の使用履歴の表示なし）あり。現況は工場の敷地等であり, 昭和 30 年代以前から漬物加工製造業	

	を営み稼働していたことから、重油・洗浄剤等を原因とする土壌汚染の可能性は否定できない。ただし専門業者による詳細調査によらないと汚染の有無・原因物質・対策費用等は不明である。 ・上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において、地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。ただし下記特記事項 2・5 参照。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	1. 物件 1 1・1 5・2 0・3 0～3 3 以外の各物件を測量した地積測量図は法務局に備付がなく、一体利用されている各物件の境界は判然としない。物件 6～1 3・1 6～1 8・2 0・2 1・2 9～3 3 と物件 1 4・1 5 の間には法定外道路が介在し、法定外道路を除く一体利用されている敷地の大凡の範囲を検尺したところ、登記地積と現況に大きな齟齬はないと推定されるが、法定外道路が介在する大規模画地であることから境界及び地積の確定には専門家による測量を要する。 2. 西側法定外道路（地番 1587 番 4・無地番地）は建築基準法第 42 条 1 項 3 号該当の道路とされているが、現況幅員 4m 以下の部分があり、再建築にあたっては官民境界査定の上で担当部署と協議が必要とのことである（県安房土木事務所建築宅地課にて聴取）。再建築にあたってのセットバックの範囲は官民境界査定未済のため不明（介在する 2 項道路についても同じ）。なお、法定外道路地番 1587 番 4 については「蒸気管及び給水管の布設」の目的で、本件所有者会社が年間占用料 480 円を館山市に納付しているとのことである（市建設課管理係にて聴取）。 3. 北側には公図上法定外道路があるが現況道路形態はない。さらにその北側に隣接する蟹田川（準用河川）を介して陸上自衛隊館山航空基地に対面し、航空機等発着の際に騒音がある。河川に隣接することにより建替等に関する制限は特段ないが、航空法の適用もあるため建替等に当たっては市建設課に事前相談が要請されるとのことである（市社会安全課及び建設課にて聴取）。 4. 敷地内の建物の周囲にキュービクル施設、冷蔵・空調設備等が残置している。 5. 所有者会社代表者によると敷地内に井戸があり井戸水を漬物加工製造に使用していたとのことである。 6. 館山市 web 版防災マップに津波に関する想定情報あり。

2 建物の概況及び利用状況等

(物件19)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和60年9月3日
	経 過 年 数	約40年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル吹付ほか
	内 壁	波形スレートほか
	天 井	板貼ほか
	床	コンクリートほか
	設 備 その他	シャッター 格別なものはない
床 面 積 (現 況)	床面積 49.68㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫
	間 取 り	倉庫 (別添間取図参照)
品 等	中品等	
保守管理の状態	普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 県安房土木事務所建築宅地課にて建築確認関係台帳記載事項を調査したが該当する記載は確認できなかった。	

(物件 22)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成 4 年 1 月 3 1 日
経 済 的 残 存	経 過 年 数	約 33 年
耐 用 年 数	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 2 年
仕 様	構 造	鉄骨造 2 階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付タイルほか
	内 壁	ビニールクロス、ボード貼、モルタル吹付ほか
	天 井	化粧ボードほか
	床	コンクリートほか
	設 備	トイレ、手洗い、冷蔵施設、ダムウェーター（貨物用リフト）、 エアーシャワー等（上水道、井戸水利用、浄化槽、電気）
	その他	格別なものない
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階	1356.90㎡
	2 階	133.76㎡
	延べ	1490.66㎡
現 況 用 途 等	現況用途	工場
	間 取 り	工場+物置（別添間取図参照）
品 等	中品等	
保守管理の状態	下記特記事項 2 のとおり劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 平成 3 年 6 月 3 日付番号館土第 8 2 号の建築確認済証及び平成 3 年 12 月 16 日付同番号の検査済証交付記録がある。 2. 1 階西側・中央部を中心に内装に汚濁・微・剥離が見られる箇所が複数あり、ほぼ中央部の天井から雨漏りが見られる等相当程度の劣化・損傷が認められ、継続使用に当たっては相当程度補修を要すると認められる。設備等の動作確認は行っていない。 3. 対象建物について建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(物件 2 2)

区 分	附属建物 (符号 1・2)	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	符号 1 : 昭和 4 7 年 6 月 3 0 日 符号 2 : 平成 1 4 年 4 月 2 5 日
	経 過 年 数	符号 1 : 約 5 3 年 符号 2 : 約 2 3 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	符号 1 : 0 年 符号 2 : 0 年
仕 様	構 造	符号 1 : 鉄骨造平家建 符号 2 : 鉄骨造 2 階建
	屋 根	符号 1 : スレート葺 符号 2 : 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	符号 1 : サイディングほか 符号 2 : 波形スレートほか
	内 壁	符号 1 : ボード貼, モルタル吹付ほか 符号 2 : 波形スレートほか
	天 井	符号 1 : 化粧ボード, コンクリートほか 符号 2 : 鋼板現しほか
	床	符号 1 : コンクリートほか 符号 2 : コンクリートほか
	設 備	符号 1 : 手洗い, 冷蔵施設ほか (上水道, プロパンガス, 個別浄化槽, 電気) 符号 2 : 格別なものはない
	その他	符号 2 に廃液・廃材処理のための機械が残置
床 面 積 (現 況)	符号 1 : 1 7 2 . 8 0 m ²	
	符号 2 : 1 階	2 0 . 3 2 m ²
	2 階	2 0 . 3 2 m ²
	延 べ	4 0 . 6 4 m ²
現 況 用 途 等	現況用途	符号 1 : 倉庫 符号 2 : 機械室 (調査日現在作動しない)
	間 取 り	別添間取図参照
品 等	中品等の下	
保守管理の状態	下記特記事項 2 のとおり劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 県安房土木事務所建築宅地課にて建築確認関係台帳記載事項を調査したところ符号 1 らしき昭和 47 年 5 月 24 日付番号館市第 3 4 0 号で増築の建築確認済証交付記録がある。同じく符号 2 らしき平成 14 年 1 月 25 日付番号館市第 2 6 0 号で増築の建築確認済証及び平成 14 年 4 月 12 日付同番号の検査済証交付記録がある。 2. 符号 1 は内装に汚濁・黴・剥離, 床にクラックが見られる箇所が複数認められる。符号 2 は外壁・外階段が錆つき 2 階床が抜け劣化の程度は著しく継続使用は困難とみられる。いずれも設備等の動作確認は行っていない。 3. 対象建物について建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6～18・20・21・29～33（土地）

目的土地の建付地（土地）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
6	18,100	(1-0.15)	436		6,708,000
7	18,100	(1-0.15)	158	(1-0.40)	1,458,000
8	18,100	(1-0.15)	135	(1-0.40)	1,246,000
9	18,100	(1-0.15)	439.66	(1-0.40)	4,059,000
10	18,100	(1-0.15)	127.84	(1-0.40)	1,180,000
11	18,100	(1-0.15)	186.20	(1-0.40)	1,719,000
12	18,100	(1-0.15)	314.04	(1-0.40)	2,899,000
13	18,100	(1-0.15)	314.04	(1-0.40)	2,899,000
14	18,100	(1-0.15)	496.21	(1-0.40)	4,581,000
15	18,100	(1-0.15)	151.71	(1-0.40)	1,400,000
16	18,100	(1-0.15)	317.35	(1-0.40)	2,929,000
17	18,100	(1-0.15)	314.04	(1-0.40)	2,899,000
18	18,100	(1-0.15)	169.60	(1-0.40)	1,566,000
20	18,100	(1-0.15)	144.44	(1-0.40)	1,333,000
21	18,100	(1-0.15)	545.45	(1-0.40)	5,035,000
29	18,100	(1-0.15)	155	(1-0.40)	1,431,000
30	18,100	(1-0.15)	6.61	(1-0.40)	61,000
31	18,100	(1-0.15)	9.91	(1-0.40)	91,000
32	18,100	(1-0.15)	9.91	(1-0.40)	91,000

3 3	18, 100	(1-0.15)	20	(1-0.40)	185, 000
-----	---------	----------	----	----------	----------

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（君津 9-2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 26,100 円/㎡ × 100.5/100 × 100/100 × 100/145 = 18,100 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：標準的画地と認められ必要なし。

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近条件・環境条件で優る点を考慮した。

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：規模大のやや不整形地でありセットバックを要する法定外道路が介在する減価要因、一部二方路地である増価要因等を総合的に考慮して査定 -15%

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。

② 物件 19・22（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
19	90,000	49.68	0.05	224,000
22（主）	155,000	1,490.66	0.09	20,795,000
22（附1）	100,000	172.80	0.045	778,000
22（附2）	110,000	40.64	0.04	179,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

（物件 19）築後経過年数約 40 年，経済的残存耐用年数 0 年，残価率 5%

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 \pm 0.0) \\
 &= 0.05
 \end{aligned}$$

* ±0% (概ね経年相応と査定)

(物件 22 主である建物) 築後経過年数約 33 年, 経済的残存耐用年数約 2 年, 残価率 5%

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.10 \times (1 - 0.10) \\ &= 0.09\end{aligned}$$

* -10% (維持管理の状況等を考慮)

(物件 22 附属建物符号 1) 築後経過年数約 53 年, 経済的残存耐用年数 0 年, 残価率 5%

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.10) \\ &= 0.045\end{aligned}$$

* -10% (維持管理の状況等を考慮)

(物件 22 附属建物符号 2) 築後経過年数約 23 年, 経済的残存耐用年数 0 年, 残価率 5%

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.20) \\ &= 0.04\end{aligned}$$

* -20% (維持管理の状況等を考慮)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に, 7~18・20・21・29~33の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。

土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入）
	ア	イ		ア×イ＝ウ
7	1,458,000	0.10	場所的利益	146,000
8	1,246,000	0.10	場所的利益	125,000
9	4,059,000	0.10	場所的利益	406,000
10	1,180,000	0.10	場所的利益	118,000
11	1,719,000	0.50	法定地上権	860,000
12	2,899,000	0.10	場所的利益	290,000
13	2,899,000	0.50	法定地上権	1,450,000
14	4,581,000	0.50	法定地上権	2,291,000
15	1,400,000	0.50	法定地上権	700,000
16	2,929,000	0.10	場所的利益	293,000
17	2,899,000	0.10	場所的利益	290,000
18 (物件19)	$1,566,000 \times 49.68 \text{ m}^2 /$ $(49.68 \text{ m}^2 + 128.80 \text{ m}^2)$	0.50	法定地上権	218,000
18 (物件22)	$1,566,000 \times 128.80 \text{ m}^2 /$ $(49.68 \text{ m}^2 + 128.80 \text{ m}^2)$	0.10	場所的利益	113,000
20	1,333,000	0.50	法定地上権	667,000
21 (物件19)	$5,035,000 \times 49.68 \text{ m}^2 /$ $(49.68 \text{ m}^2 + 128.80 \text{ m}^2)$	0.50	法定地上権	701,000
21 (物件22)	$5,035,000 \times 128.80 \text{ m}^2 /$ $(49.68 \text{ m}^2 + 128.80 \text{ m}^2)$	0.10	場所的利益	363,000
29	1,431,000	0.50	法定地上権	716,000
30	61,000	0.50	法定地上権	31,000
31	91,000	0.50	法定地上権	46,000
32	91,000	0.50	法定地上権	46,000
33	185,000	0.50	法定地上権	93,000

イ 土地利用権等割合：物件18・21の土地につき物件19に帰属する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7～10・12・16～18・

21の土地につき物件22に帰属する土地利用権等を場所的利益と、物件11・13～15・20・29～33の土地につき物件22に帰属する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を場所的利益につき10%、法定地上権につき50%と査定した。なお物件19に帰属する部分と物件22に帰属する部分は物件19と物件22附属建物符号1の建築面積の割合により配分した（物件22附属建物符号1の物件18・21上の建築面積は建物図面の図上概測により128.80㎡と査定）。

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
6	6,708,000			0.85	0.7	3,990,000
7	1,458,000	－146,000		0.85	0.7	780,000
8	1,246,000	－125,000		0.85	0.7	670,000
9	4,059,000	－406,000		0.85	0.7	2,170,000
10	1,180,000	－118,000		0.85	0.7	630,000
11	1,719,000	－860,000		0.85	0.7	510,000
12	2,899,000	－290,000		0.85	0.7	1,550,000
13	2,899,000	－1,450,000		0.85	0.7	860,000
14	4,581,000	－2,291,000		0.85	0.7	1,360,000
15	1,400,000	－700,000		0.85	0.7	420,000
16	2,929,000	－293,000		0.85	0.7	1,570,000
17	2,899,000	－290,000		0.85	0.7	1,550,000
18	1,566,000	－218,000 －113,000		0.85	0.7	730,000
19	224,000	＋218,000 ＋701,000		0.85	0.7	680,000
20	1,333,000	－667,000		0.85	0.7	400,000
21	5,035,000	－701,000 －363,000		0.85	0.7	2,360,000
22	20,795,000 ＋778,000 ＋179,000	＋146,000 ＋125,000 ＋406,000 ＋118,000		0.85	0.7	18,320,000

		+860,000				
		+290,000				
		+1,450,000				
		+2,291,000				
		+700,000				
		+293,000				
		+290,000				
		+113,000				
		+667,000				
		+363,000				
		+716,000				
		+31,000				
		+46,000				
		+46,000				
		+93,000				
29	1,431,000	-716,000		0.85	0.7	430,000
30	61,000	-31,000		0.85	0.7	20,000
31	91,000	-46,000		0.85	0.7	30,000
32	91,000	-46,000		0.85	0.7	30,000
33	185,000	-93,000		0.85	0.7	50,000
一括価格（合計）						39,110,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：生産ラインを構成する機械・機具類の存在しない操業停止している工場等及びその敷地（駐車場を含む）であり，用途・規模から複合不動産としての市場流通性が相対的に劣ること，土壌汚染及びアスベスト含有のリスク，事実上残置物の撤去費用負担が発生するリスク等を総合的に考慮し，市場性修正を行った。

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

地価公示価格（君津9－2）

所 在：君津市坂田字吉ヶ作1番7外

価 格：26,100 円/㎡

位 置：「君津駅」の北方約2 kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1,652 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側幅員11 m県道

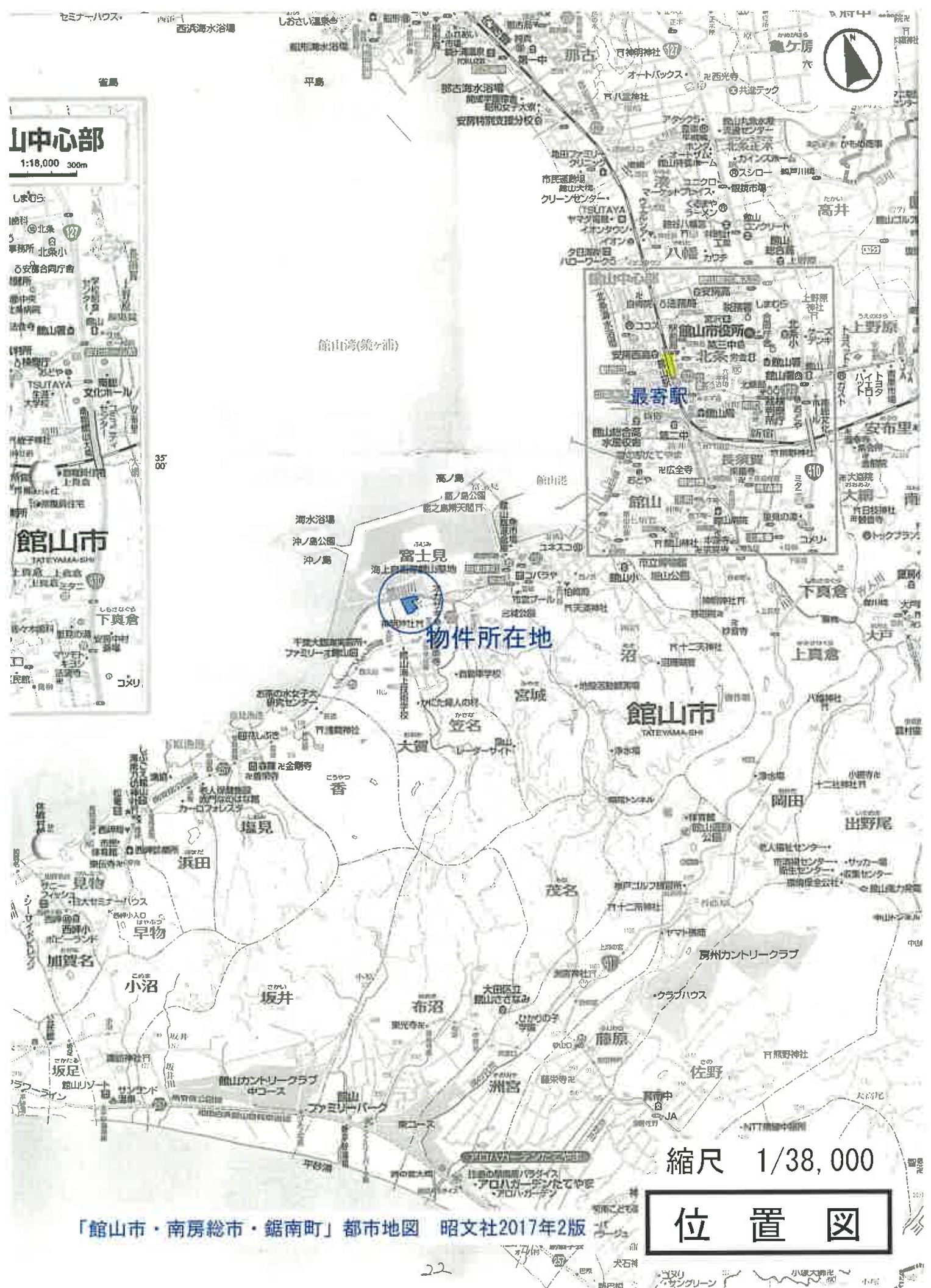
用途指定等：市街化区域，準工業地域（建蔽率60%・容積率200%）

地域の概要：中規模工場，倉庫が建ち並ぶ県道沿いの工業地域

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・各階平面図図写
- 5 間取図

以 上



山中心部

1:18,000 300m



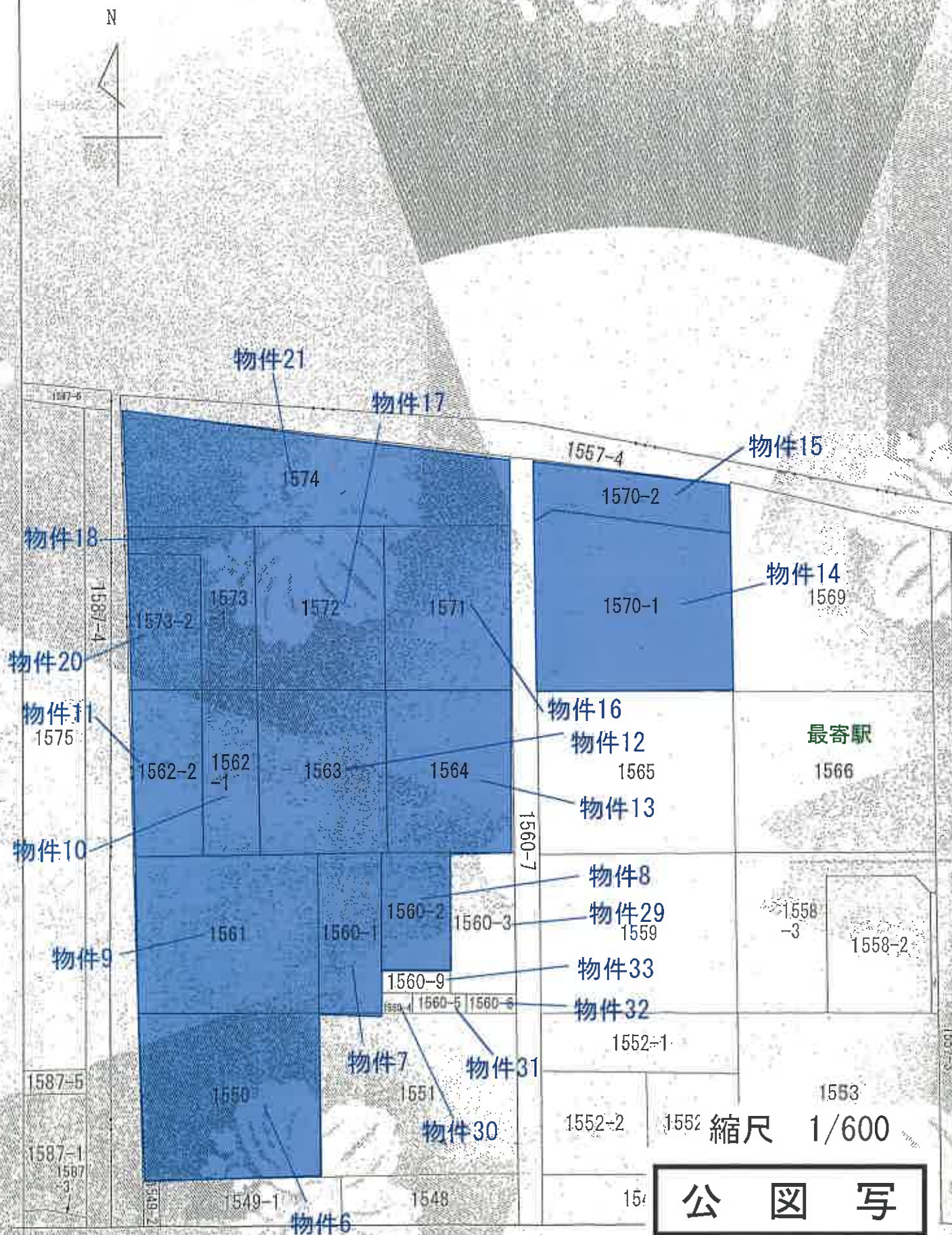
館山湾(鏡ヶ浦)

物件所在地

縮尺 1/38,000

位置図

「館山市・南房総市・鋸南町」都市地図 昭文社2017年2版

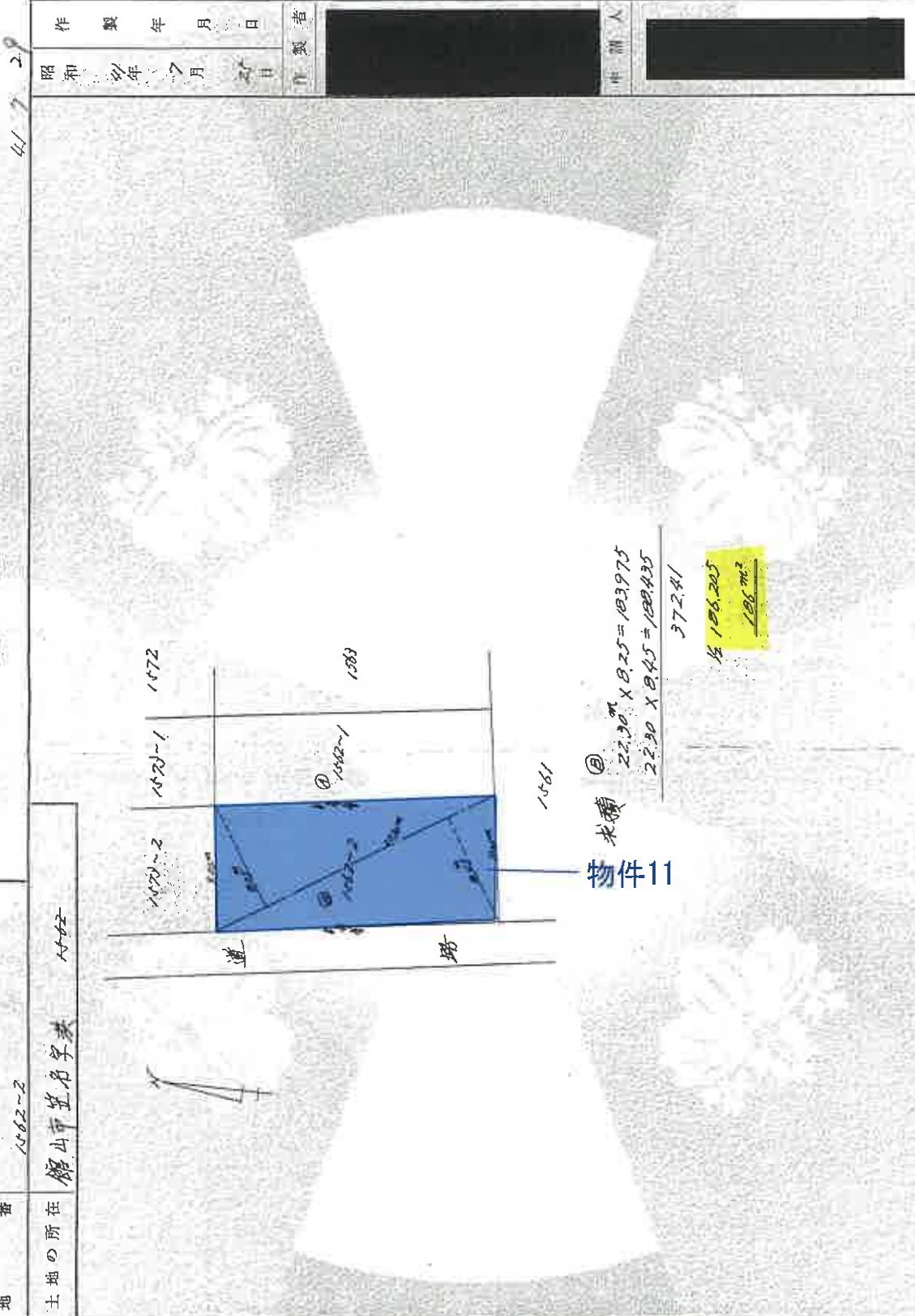


登記年月日：昭和41年7月29日

205665

地番	1562-1 1562-2
土地の所在	館山市笠名字浜 1562

地積測量図



(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/100
----	-------

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
(千葉県地方裁務局 館山支庁管轄)
令和6年5月9日 千葉県地方裁務局 登記部

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和62年7月23日

205666

地積測量図 62.7.23

地番	1570-1
土地の所在	鉾田市笠名字浜

昭和六十二年七月貳拾日

三斜算積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	8.04	1.98	15.9192
2	26.87	5.12	137.5744
3	26.87	5.58	149.9348
		倍面積	303.4282
		地積	151.7140

地番 ① 1570-1
447.03

地積 498.21580
498



製作者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
----------------	-------------------	-------------

(千葉県土地家屋調査士会印)

昭和62年7月23日(作製)

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。

(千葉県地方振興局鉾山支局管理)

令和6年5月9日

千葉県地方振興局

測量士

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和41年7月29日

205067

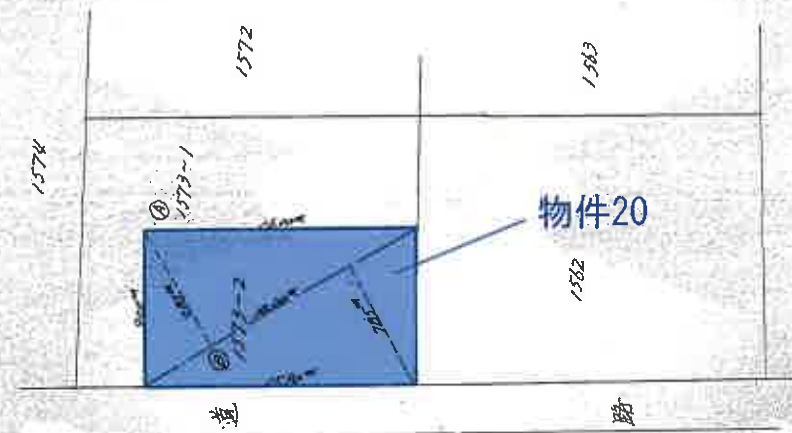
前1523

地番	1523~1 1523~2
土地の所在	館山市笠石字致 1523

地積測量図

41.7.29

作製年月日	昭和41年7月22日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--



求積⑥
 $1840 \times 785 = 14444$
 $1840 \times 785 = 14444$
28888
1/2 14444
14444

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(千葉地方公務局 館山支局 管理)

令和6年5月9日

千葉地方公務局

登記官

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和40年2月15日

205062

地番	1560-2 1560-2-1 ~ 5. 1560-2-1
土地の所在	龍山市室名字該

地積測量図

昭和40年2月15日	作製年月日
作製者	
申請人	

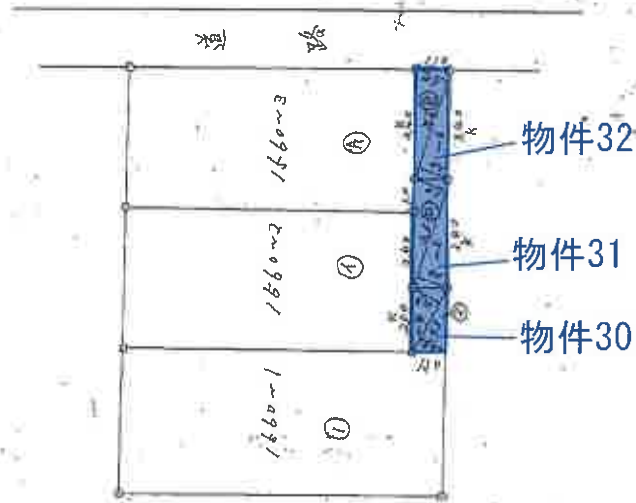


求積表

$$\textcircled{2} \frac{2.30 \times (0.90 + 0.90)}{2} = 2.07 = \underline{\underline{2\text{歩}}}$$

$$\textcircled{10} \frac{3.60 \times (1.00 + 1.00)}{2} = 3.60 = \underline{\underline{3\text{歩}}}$$

$$\textcircled{15} \frac{3.60 \times (1.00 + 1.00)}{2} = 3.60 = \underline{\underline{3\text{歩}}}$$



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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。

(千葉地方方法務局龍山支局登録)

令和6年

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和55年6月11日

205664

地積測量図

55.6.11

昭和五十五年六月四日

地番

1560-9

土地の所在 館山市富石字浜

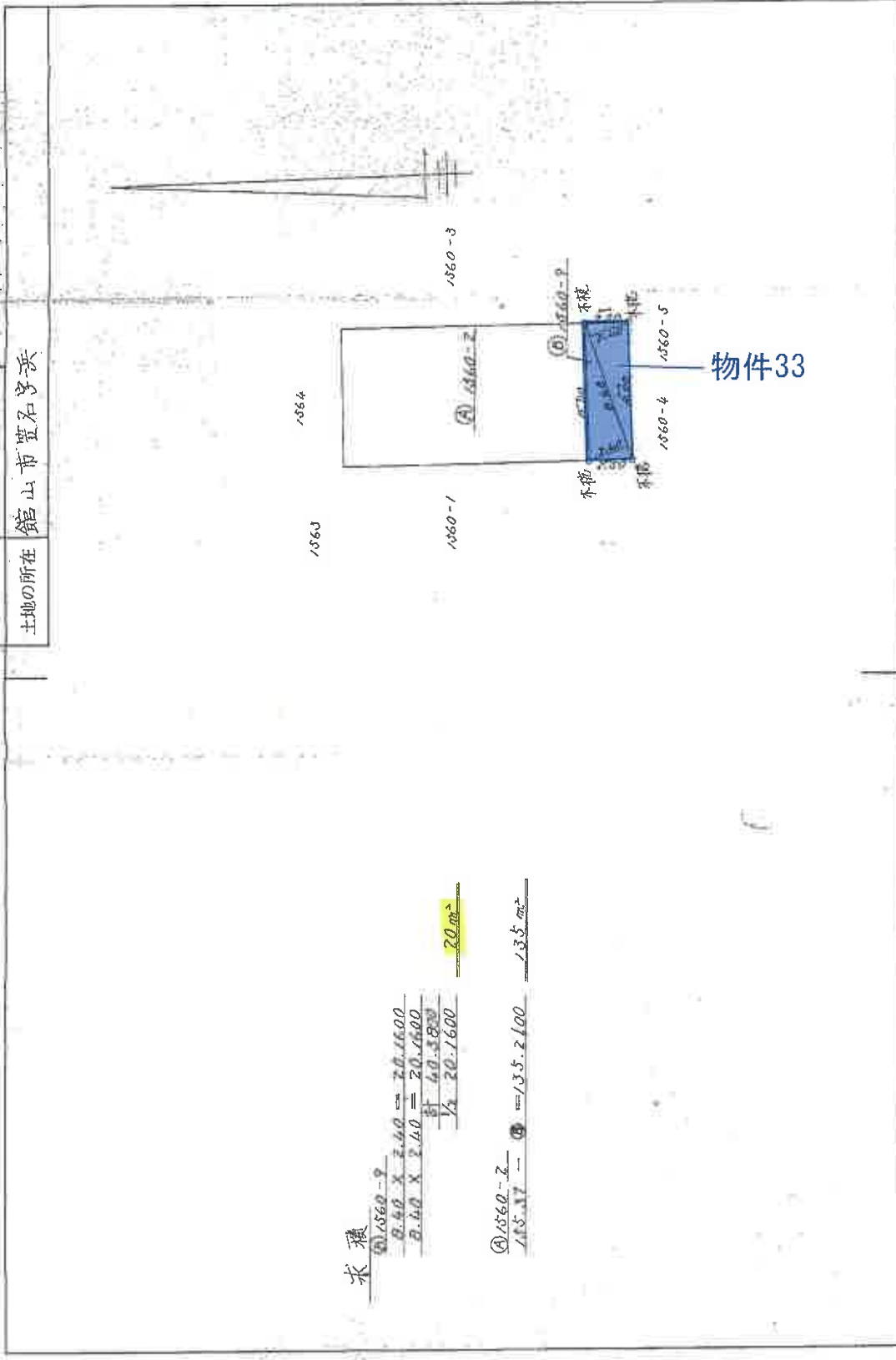
求積

① 1560-9
 $8.40 \times 2.40 = 20.1600$
 $8.40 \times 2.40 = 20.1600$
計 40.3200
 $\frac{1}{2} 20.1600$

20 m²

② 1560-2
 $15.17 \times 9 = 135.2100$

135 m²



物件33

作製者

土地測量士

(昭和55年5月31日作製)

申請人

縮尺

1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

地積測量図写

本図はA3版をA4版に縮小

登記年月日：平成4年3月12日

003253

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1573番1

建物の所在地 徳山市笠名字浜 1573番地1、1574番地

作製者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

物件19

床面積
 $5.46 \times 9.10 = 49.6860$
49.68m²

これは図面に記述された内容の図面であり、
(土地家屋調査士会印紙)を貼付した図面である。

令和6年1月1日現在、土地家屋調査士会印紙

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

16.5.10

建物図面

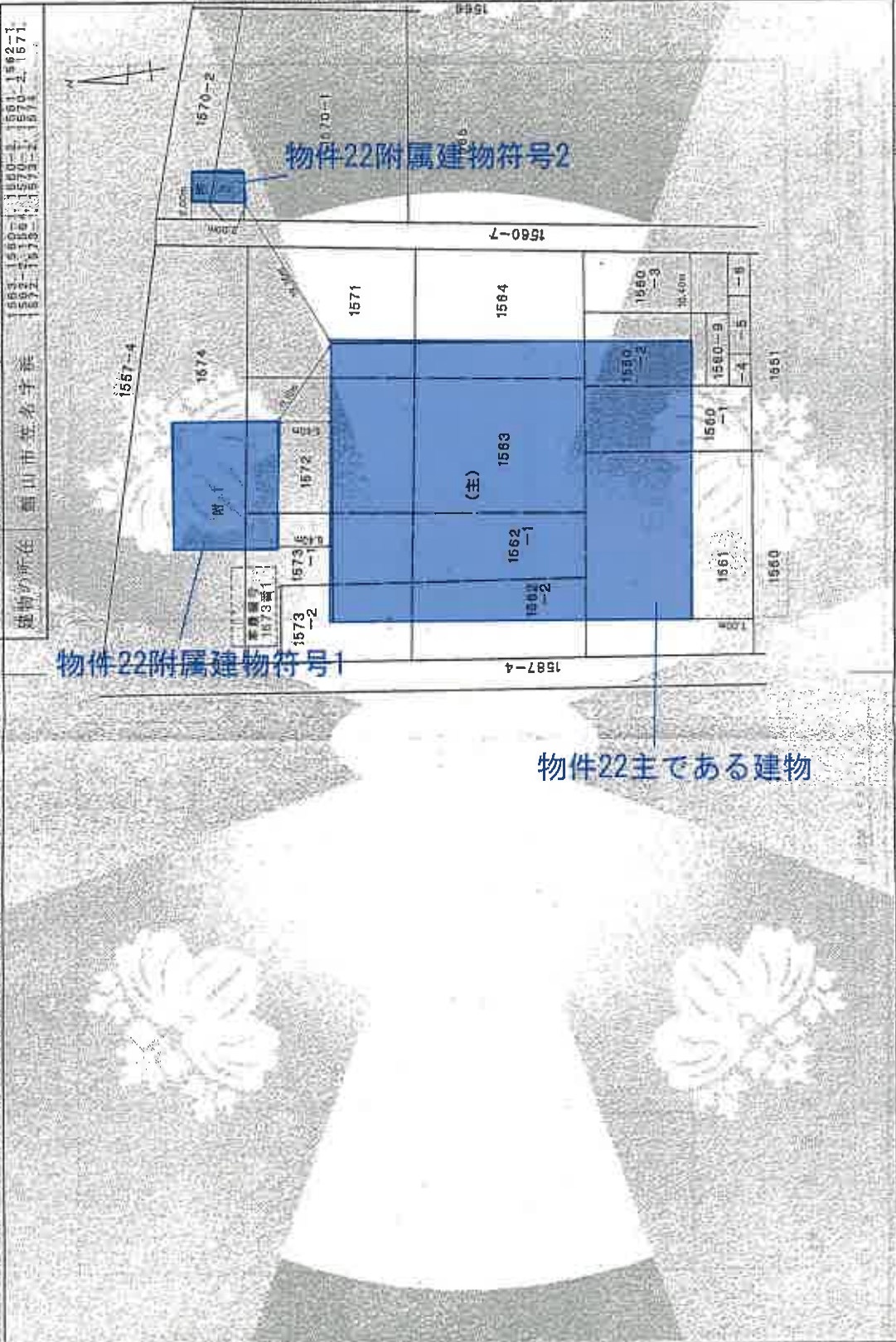
家屋番号 1563番

建物の所在 福山市佐々木町

各階平面図

003250

登記年月日 平成16年5月10日



作成者	縮尺	500
申請人		

(千原国土測量株式会社作成)

これは図面と記載されていなければならぬものと見做すこと。

(千原地方事務所館山支店保管)

令和6年5月10日 本図はA3版をA4版に縮小

建物図面写

令和6年5月9日

日 月 日 千葉地方

本図はA3版をA4版に縮小

平陽 同治年 五月 廿五日 謹記

建—物—圖—面—圖
各—降—平—面—圖

15-634

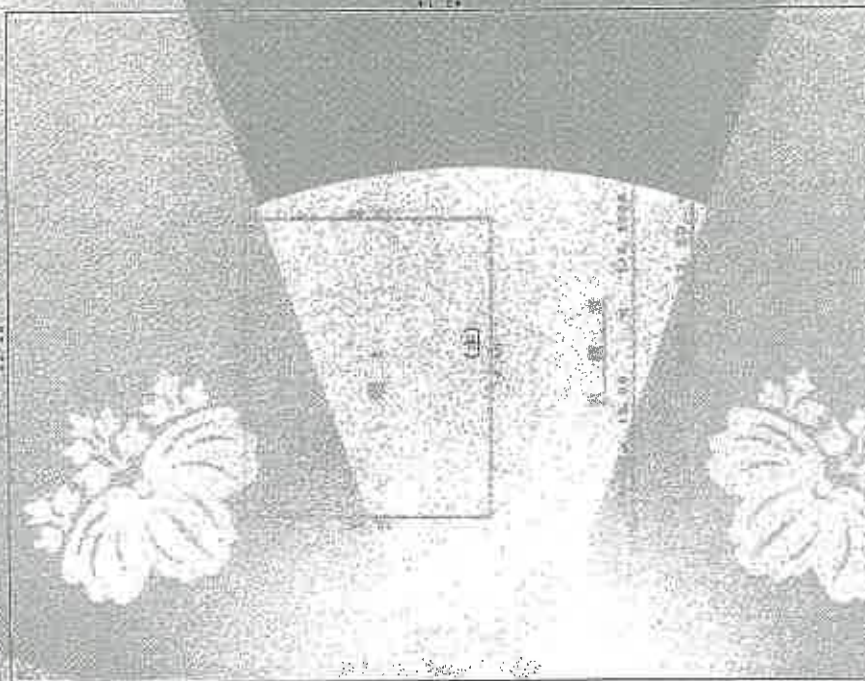
1994

産物○所在 鯖山市 鯖名手所

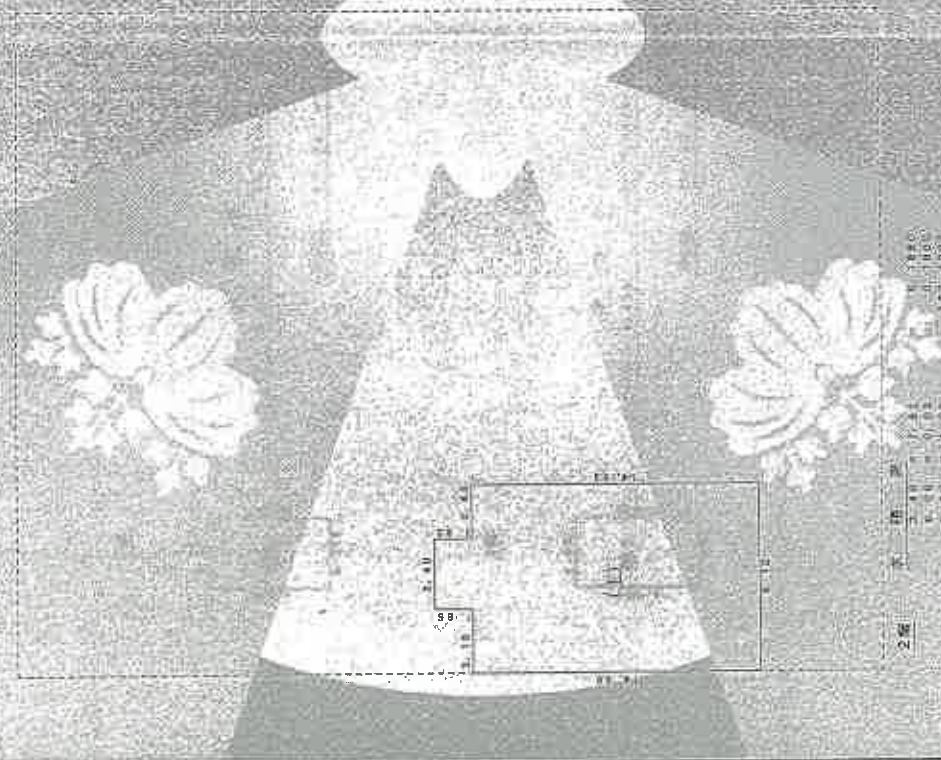
392-3-157

各階平面圖

003251



物件22主である建物



14	150,000
15	150,000

東	橋	堤
2	2	2



11-12

0-9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

200

050

2

Link

10

50

1999

1999

10

100

千聖品上(孝順調査士会用紙)

各階平面図写

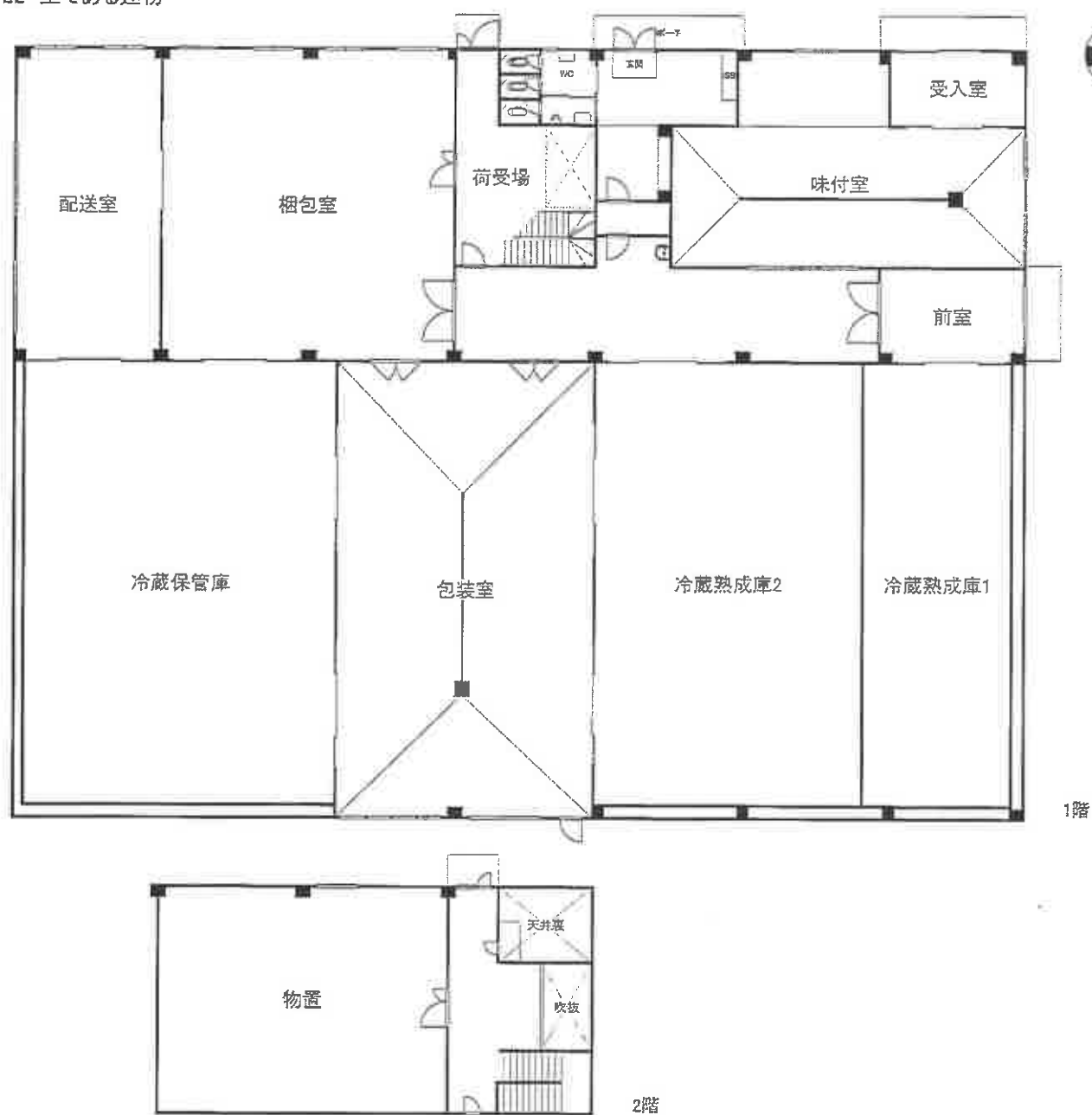
19 主である建物



シャッター

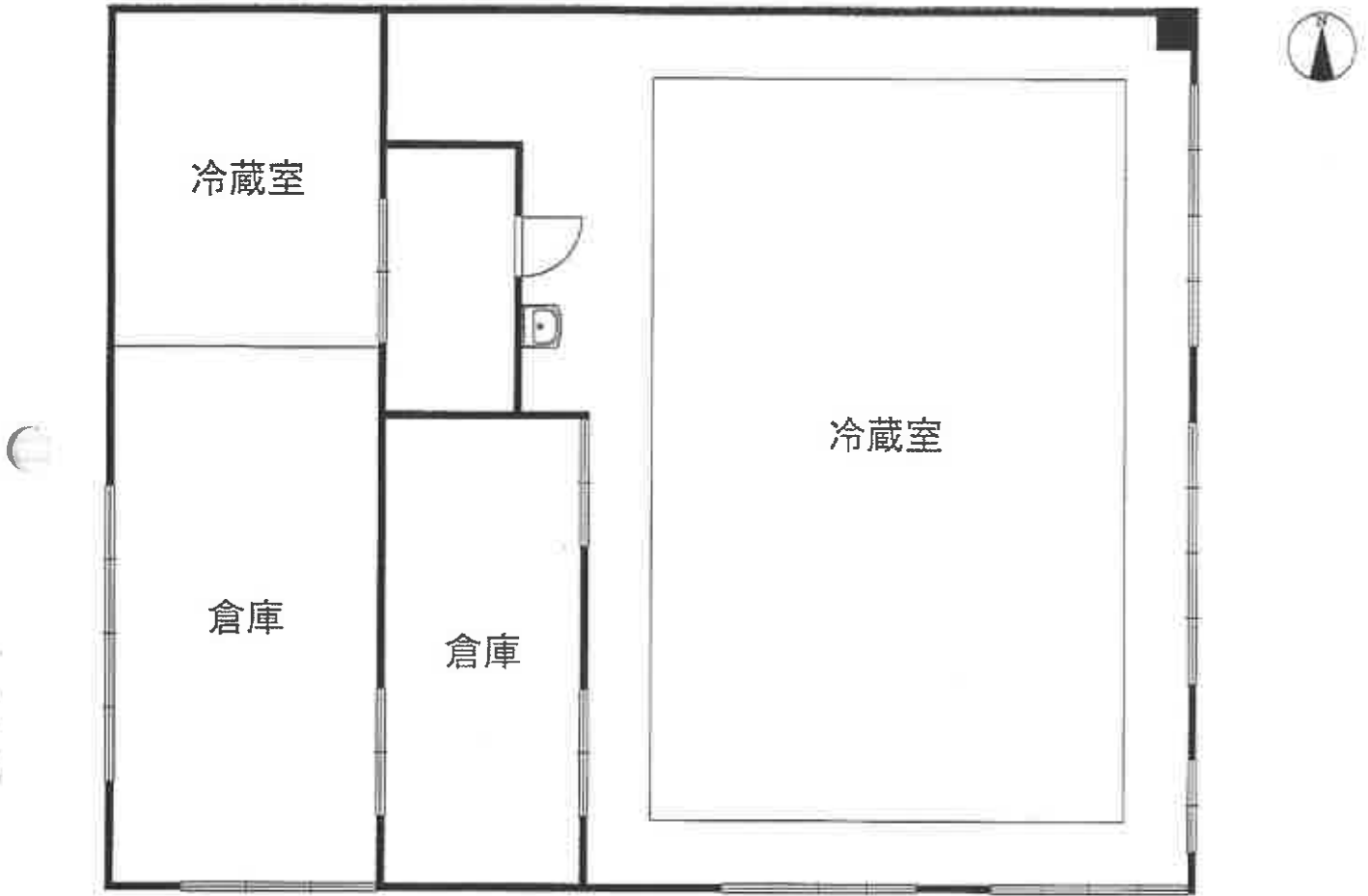
間 取 図

22 主である建物

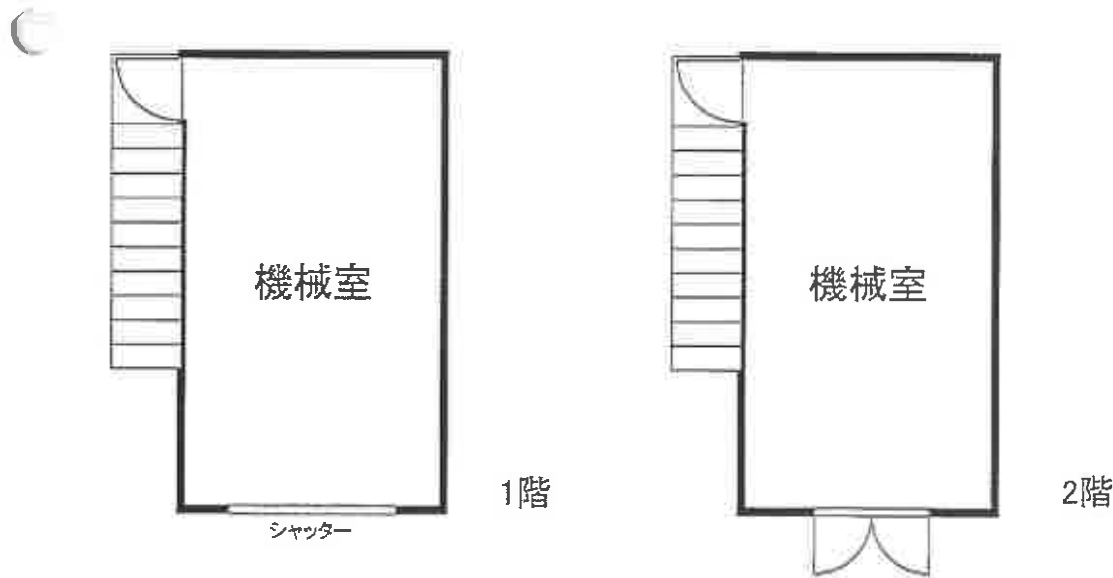


間 取 図

22 附属建物1



22 附属建物2



間 取 図