

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月18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 8年 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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12月23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）
1～4	7,350,000 5,880,000	一括	1,470,000	501,704	0
1	3,300,000				
2	150,000				
3	2,610,000				
4	1,290,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | 所 在 | 長生郡長南町長南字東谷 |
| | 地 番 | 2040 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3268.44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長生郡長南町長南字東谷 |
| | 地 番 | 2041 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.90 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長生郡長南町長南字東谷 2039 番地 1、2038 番地 1、2040 番地 1、2040 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2039 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 230.52 平方メートル
2 階 16.75 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 50.23 平方メートル |
| | (現況) | |



物 件 目 録

床 面 積 約 5 6 . 2 3 平方メートル

符 号 2

種 類 事務所 作業所

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 0 . 5 6 平方メートル
2 階 1 9 2 . 2 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 6 7 . 5 6 平方メートル
2 階 1 9 2 . 2 3 平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 4 5 . 9 4 平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 0 0 . 8 7 平方メートル

符 号 5

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 6 0 . 9 4 平方メートル



物 件 目 録

4 所 在 長生郡長南町長南字東谷2040番地1、2038番地1、2039番地1

家屋 番号 2040番1

種 類 居宅 事務所

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 66.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 347.80平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

株式会社玄聖が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号3, 4】

株式会社玄聖が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

・物件1の土地は、公図上、北西側が赤道（法定外道路）に面し、当該赤道を介して物件2の土地に隣接するところ、現況、当該赤道は、道路形態になく、物件1、2の土地と一体として利用されている。

・物件1の土地は、売却対象外の土地（地番2036番11, 所有者A）と一体として利用されている。

【物件番号1～4】

・売却基準価額は、経済的耐用年数が満了し老朽化した工場の大規模特殊用途であること、多額の処分費用の可能性がある廃原料在庫や焼却炉が存在すること、PCBが存在することが判明した場合には買受人にリスクが生じる可能性があること等を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

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

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

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



物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|----|--|
| 1 | 所 | 在 | 長生郡長南町長南字東谷 |
| | 地 | 番 | 2040番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3268.44平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長生郡長南町長南字東谷 |
| | 地 | 番 | 2041番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.90平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長生郡長南町長南字東谷2039番地1、2038番地1、2040番地1、2040番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 2039番1 |
| | 種 | 類 | 工場 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 230.52平方メートル |
| | | 2階 | 16.75平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 | 号 | 1 |
| | 種 | 類 | 作業所 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 50.23平方メートル |
| | (現況) | | |



物件目録

床面積 約56.23平方メートル
 符 号 2
 種 類 事務所 作業所
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床面積 1階 140.56平方メートル
 2階 192.23平方メートル

(現況)

床面積 1階 約167.56平方メートル
 2階 192.23平方メートル
 符 号 3
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 245.94平方メートル
 符 号 4
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 100.87平方メートル
 符 号 5
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 60.94平方メートル



物 件 目 録

4 所 在 長生郡長南町長南字東谷 2040 番地 1、2038 番地 1、2039 番地 1

家屋 番号 2040 番 1

種 類 居宅 事務所

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 66.24 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 347.80 平方メートル



令和7年(ケ)第84号
令和7年4月15日受理
令和7年11月4日提出

現況調査報告書

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 長生郡長南町長南字東谷
地 番 2040 番 1
地 目 宅地
地 積 3268.44 平方メートル

- 2 所 在 長生郡長南町長南字東谷
地 番 2041 番 1
地 目 宅地
地 積 66.90 平方メートル

- 3 所 在 長生郡長南町長南字東谷 2039 番地 1、2038 番地 1、2040 番地 1、2040 番地 2
家屋 番号 2039 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 230.52 平方メートル
2 階 16.75 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 50.23 平方メートル
符 号 2



物 件 目 録

種 類	事務所 作業所
構 造	鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 1 4 0 . 5 6 平方メートル 2 階 1 9 2 . 2 3 平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	2 4 5 . 9 4 平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	1 0 0 . 8 7 平方メートル
符 号	5
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	6 0 . 9 4 平方メートル
4 所 在	長生郡長南町長南字東谷 2 0 4 0 番地 1、2 0 3 8 番地 1、2 0 3 9 番地 1
家屋 番号	2 0 4 0 番 1
種 類	居宅 事務所
構 造	木造スレートぶき 2 階建
床 面 積	1 階 6 6 . 2 4 平方メートル



物 件 目 録

2階 66.24平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	工場
構 造	鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積	347.80平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 地図（法第 14 条第 1 項）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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 その他の者が下記建物底地部分を除く部分の土地を資材、製品等一時置場、駐車場として使用し、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			
建物	物件 3		
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） 符号 1 床面積 約 56.23 m ² （増築部分約 6 m ² ） 符号 2 床面積：1 階約 167.56 m ² （増築部分約 27 m ² ）		
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、作業所、倉庫として使用し、占有している。 ☒ 「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			
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		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）				
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居宅、事務所、工場として使用し、占有している。 ☒ 「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				
敷地	物件1、2				
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				
住居表示					
建物	物件				
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 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 として使用している ☐ 「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				
敷地	「目的外土地の概況」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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原

占有範囲	■物件1、2について本建物底地部分を除く部分の土地 ■物件3、4について全部
占有者	■株式会社玄聖
占有状況	■物件1、2について資材、製品等一時置場、駐車場 ■物件3について工場、作業所、倉庫 ■物件4について居宅、事務所、工場

■関係人(■所有者会社代表者)の陳述／■提示文書(貸借契約書)の要旨

占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年9月21日	
最初の	契約日	令和5年9月5日	
契約等	期間	令和5年9月21日から ☒ 令和6年9月20日まで1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	令和7年9月21日から ☒ 令和8年9月20日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金187、 、000円（税込、毎月末日限り翌月分支払） ☐ 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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社の債務整理 受任弁護士	本土地建物は現在、株式会社玄聖が使っています。当初、玄聖が本土地建物を買い受ける計画でしたが、玄聖側の都合で売却が頓挫しました。そのタイミングで玄聖を借主とする賃貸借契約に切り替わりました。
■所有者会社代表者	1 当社は本土地建物で健康食品等の製造工場をやっていたヘルシー産業株式会社から本土地建物を買い受けました。 2 南東側の2036番11の土地（以下「件外土地」という）は本建物敷地の一部になっています。本土地建物をヘルシー産業から買い受けたとき、件外土地も売買の対象に含まれているものと思っていました。件外土地の現在の名義人はヘルシー産業の代表者の親族です。その人とは面識はなく、連絡を取ることもありません。件外土地の所有者も件外土地が本建物の敷地になっていることは知らないと思います。賃料等のやり取りや契約関係等もありません。無償で使っています。件外土地の南東側の町道沿いにフェンスが設置されていますが、そのフェンスもヘルシー産業が設置したものです。私の推測ですが、ヘルシー産業が本土地を工場敷地として造成するときに何らかの理由で件外土地が敷地から漏れたのではないかと思います。 3 当社は本土地建物の工場で健康食品等の製造をしていましたが、資金繰りが悪化したため、当初、本土地建物を取り引きのあった同業の株式会社玄聖に売却する計画でした。ところが、玄聖の都合で売却の話がうまく行かなくなったので、令和5年9月5日、本土地建物と附随する倉庫等を含めた不動産一式を貸主を当社、玄聖を借主として賃貸借契約を締結しました。賃貸借契約書には書いてありませんが、敷地も資材、製品の一時置場や駐車場で使っているため、当然、物件1、2の土地も含んだ内容になっています。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。敷金、保証金はありません。なお、賃貸借契約書に書いてある「千葉県長生郡長南町長南2040」は本土地の地番ではなく、本建物の住所地の番地です。 4 本建物の工場等にある機械器具全部を賃貸借契約を締結した日に玄聖に売り渡しました。機械器具の現在の所有者は玄聖です。執行官に玄聖と取り交わした「資産譲渡に関する取決め」を提出します。機械器具の中には価値のないものや使っていないものもありますが、それらを区別して譲渡するものとししないものに分けるというようなことはしていません。全部まとめて譲渡しています。なお、「資産譲渡に関する取決め」別紙1枚目右上の「買取価格」に書いてある額が「資産譲渡に関する取決め」の「機械設備譲渡代金」の額です。 5 本建物はいろいろと増築されているところがありますが、それらはヘルシー産業時代に増築されたもので、当社がヘルシー産業から買い受けてからは増築はしていません。 6 現在、当社は廃業して、事業はしていません。ただ、当社の従業員は玄聖に雇用してもらってそのまま働いています。私も玄聖に雇用されている形です。 7 本土地には境界紛争はありません。本土地の北東側の境界は場所によって法面の下や側溝当たりだと思います。北西側の境界は場所によって法面の下やフェンスの少し外側当たりだと思います。 8 物件3の主である建物や附属建物2に雨漏りするところがあります。物件

(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
	3 附属建物 1 は床が抜けて危ないので、使っていません。 9 物件 3 附属建物符号 3 にある冷蔵庫は壊れて、使っていません。 10 物件 3 附属建物符号 3、4 の倉庫にはヘルシー産業時代の物と現在、使っている物とが混在しています。ヘルシー産業時代の物は使っていません。 11 物件 3 附属建物符号 5 の倉庫は床が弱くて沈んでいるところがあったりするので、使っていません。ここにはヘルシー産業時代の物が置いたままになっています。

(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地図（法第14条第1項）、一筆図形（長南町提出）、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1、2について

- 1 物件1は地図（法第14条第1項）上、北西側が赤道（法定外道路）に面し、当該赤道を介して物件2に隣接するところ、現況、当該赤道は道路形態になく、物件1、2は一体として本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する物件1の南東側部分にフェンス、物件2の北西側部分にコンクリートの土留め、概ね赤道に面する物件1の一部南西側部分にフェンス、物件1の北東側部分に側溝のほか、物件1の北側角部分にコンクリートの土留め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。その余の隣地に面する部分にはフェンス等の設置物は存在しないものの、当該部分を含め隣地に面する複数箇所に別紙一筆図形（長南町提出）中、「筆界点名」表示の地籍調査のプレートが存在したことから概ね当該部分における範囲を確認することは可能である。
- 2 物件1北東側の赤道に面する部分、北側隣地2017番に面する部分はそれぞれ赤道及び隣地方向に上り法面、物件1の北西側公衆用道路に面する部分、物件1の南西側部分はそれぞれ公衆用道路及び隣地方向に下り法面となっている。
- 3 物件1の南西側角は件外土地に面するところ、物件1の南東側公衆用道路に面して設置されるフェンスは物件1から続いて件外土地の公衆用道路に面する南東側部分にも設置され、件外土地は物件1と一体となり、本建物敷地の一部となっている。「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から件外土地の使用について特段、権利関係の存在は認められない。
- 4 物件1の東側角部分にキュービクル（変電設備）が存在する。

第3 物件1～5の占有関係について

- 1 次の本土及び本建物における状況、所有者会社の債務整理受任弁護士提出の賃貸借契約書及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から物件1～5における占有関係は「占有者及び占有権原」記載のとおり認められる。
 - (1) 物件1南東側の出入口部分の郵便受けに占有者会社の表示が存在した。
 - (2) 上記出入口の塀部分に占有者会社が表示されたプレートが掲げられていた。なお、当該プレートはもともとは所有者会社名が表示されたものとなっており、所有者会社の「株式会社」の表示を隠す形で占有者会社名が表示されている。なお、出入口部分に所有者及び前所有者会社名が表示された看板が存在した。
 - (3) 本建物の工場内には健康食品、入浴剤等の製造機械、器具等が多数存在し、立入調査時、衛生白衣を着用した従業員が製造等の作業に従事し、工場として現に稼働されている実態が窺えた。
 - (4) 本建物の倉庫内には資材、製品等が多数存在し、現に倉庫として使用されている実態が窺えた。なお、「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述のとおり、本建物の一部倉庫内には前所有者会社当時のものと思われる資材等が多数残置され、一部、現在使用の物と混在しているような状態が窺えた。
 - (5) 本土には製品、資材、パレット等のほか、業務用の自動車が存在し、資材、製品等の一時置場、駐車場として現に使用されている実態が窺えた。

第4 物件3について

- 1 別紙附属建物符号1、2の間取図中、横細野線線部分に増床部分（附属建物符号1は約6㎡、附属建物符号2は約27㎡）が存在する。同増床部分は既存部分と相互に通行が可能であり、構造上も既存部分と一体であると認められることから当該増床部分は附属建物符号1、2に各附合した増築部分と認められる。
- 2 附属建物符号1の床が一部抜けている。立入調査時、室内にはコウモリが飛び、床にコウモリの糞と思われるものが存在した。

第5 物件4について

主である建物1階の洗面所の床が抜けている。玄関前、食堂の床に沈下している箇所がある。附属建物符号1の雨樋が一部破損している。本建物は全体的に汚損、劣化が目立つ。

第6 機械器具について

(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

本建物の工場内に液体充填機、ソフトカプセル充填機、ボイラー、自動包装機、金型等の機械器具が存在するところ、所有者会社代表者提出の当該機械器具に関する所有者会社及び占有者会社間の「資産譲渡に関する取決め」の内容及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から「資産譲渡に関する取決め」に基づき、当該機械器具は占有者会社の所有と認められ、当該機械器具全部について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
7年4月17日 (木) 13:51-14:06	当職携帯電話	所有者会社の債務整理受任弁護士に架電、占有関係聴取
7年4月18日 (金)	執行官室	上記債務整理受任弁護士から賃貸借契約書ファックス受信 長南町役場に対し、航空写真重ね地番図、償却資産課税台帳、本建物平面図送付嘱託
7年4月21日 (月)	執行官室	千葉地方法務局茂原支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託 千葉地方法務局に対し、占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年4月24日 (木) 16:55-17:10	物件所在地	物件確認、所有者会社代表者に面談、占有関係聴取 同人から次のとおり聴取「今日は時間がないので、5月9日の午後に来てください。そのときに本土地建物について詳しい話をします。なお、調査日は月曜か金曜日をお願いします。」
	執行官室	千葉地方法務局茂原支局から上記嘱託に係る文書到着 千葉地方法務局から上記嘱託に係る文書到着
7年4月28日 (月)	執行官室	長南町役場から上記嘱託に係る文書到着
7年5月9日 (金) 16:40-17:10	物件所在地	所有者会社代表者に面談、占有関係等聴取 同人から「資産譲渡に関する取決め」写し入手
7年6月2日 (月) 15:20-16:37	物件所在地	土地調査、写真撮影、所有者会社代表者に面談、件外土地等について聴取
7年6月9日 (月)	執行官室	長南町役場に対し、地籍調査に係る一筆図形送付嘱託
7年6月16日 (月)	執行官室	長南町役場から上記嘱託に係る文書到着
7年6月20日 (金) 11:10-15:25	物件所在地	本土地建物調査、写真撮影、所有者会社代表者に面談、本建物の増築部分等について聴取

(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)

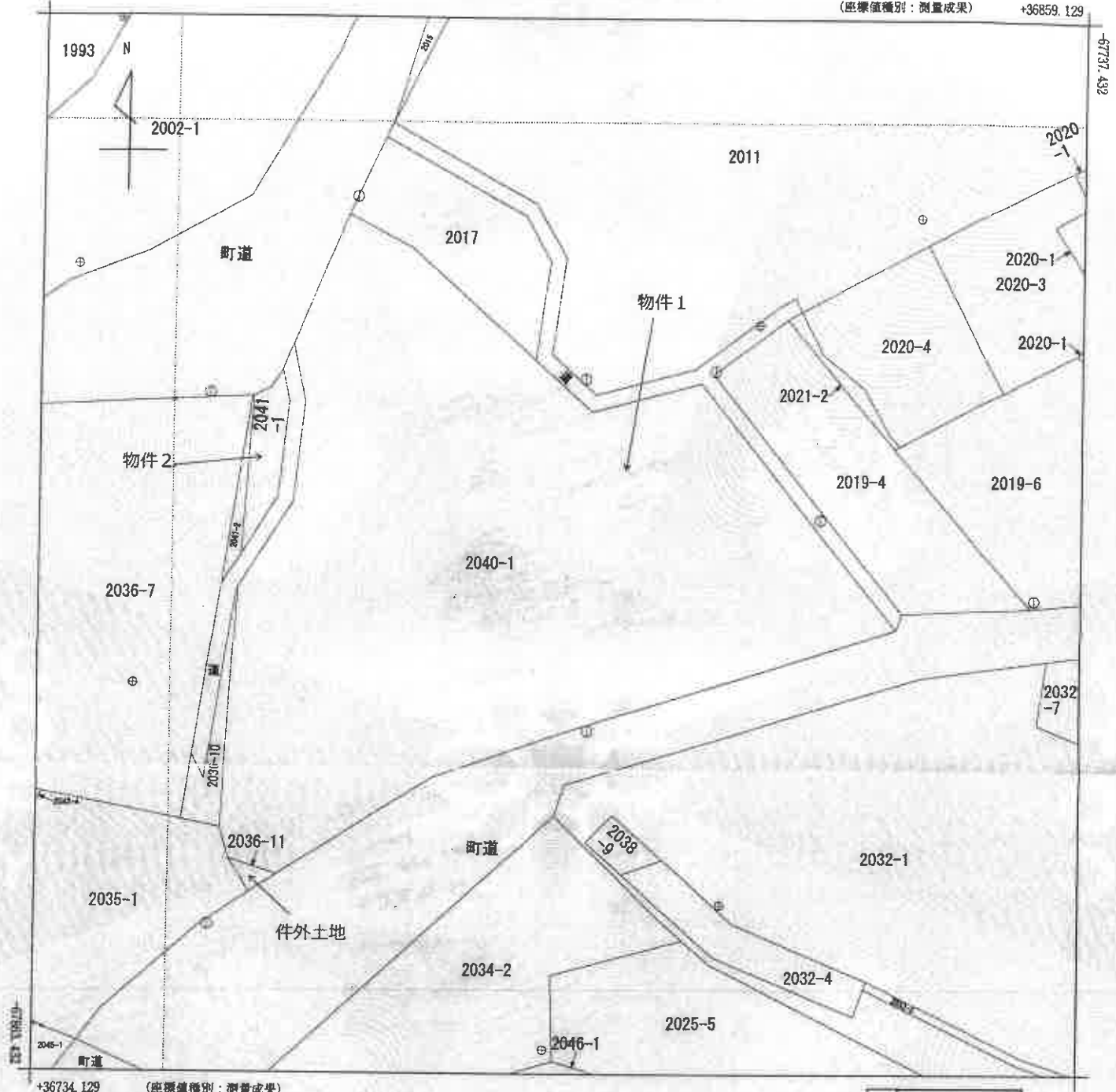
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月18日 (月) 14:00-17:50	物件所在地 執行官室	評価人とともに本建物立入調査、本土地調査、写真撮影、所有者会社代表者に面談、本建物の損傷箇所等聴取、同人から「資産譲渡に関する取決め」別紙写し入手 千葉地方法務局茂原支局に対し、本土地建物の閉鎖登記簿謄本送付嘱託
7年8月20日 (水)	執行官室	千葉地方法務局茂原支局から上記嘱託に係る文書到着
7年9月14日 (日) 14:59-15:03	当職携帯電話	所有者会社代表者に架電、本土地建物の賃貸借契約、「資産譲渡に関する取決め」等について聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図（法第14条第1項）

（座標値種別：測量成果）

+36859.129



地番区域見出

長南

請求部	所在	長生郡長南町長南字東谷				地番	2040番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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）

令和7年2月28日

千葉地方法務局茂原支局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

（13枚目）



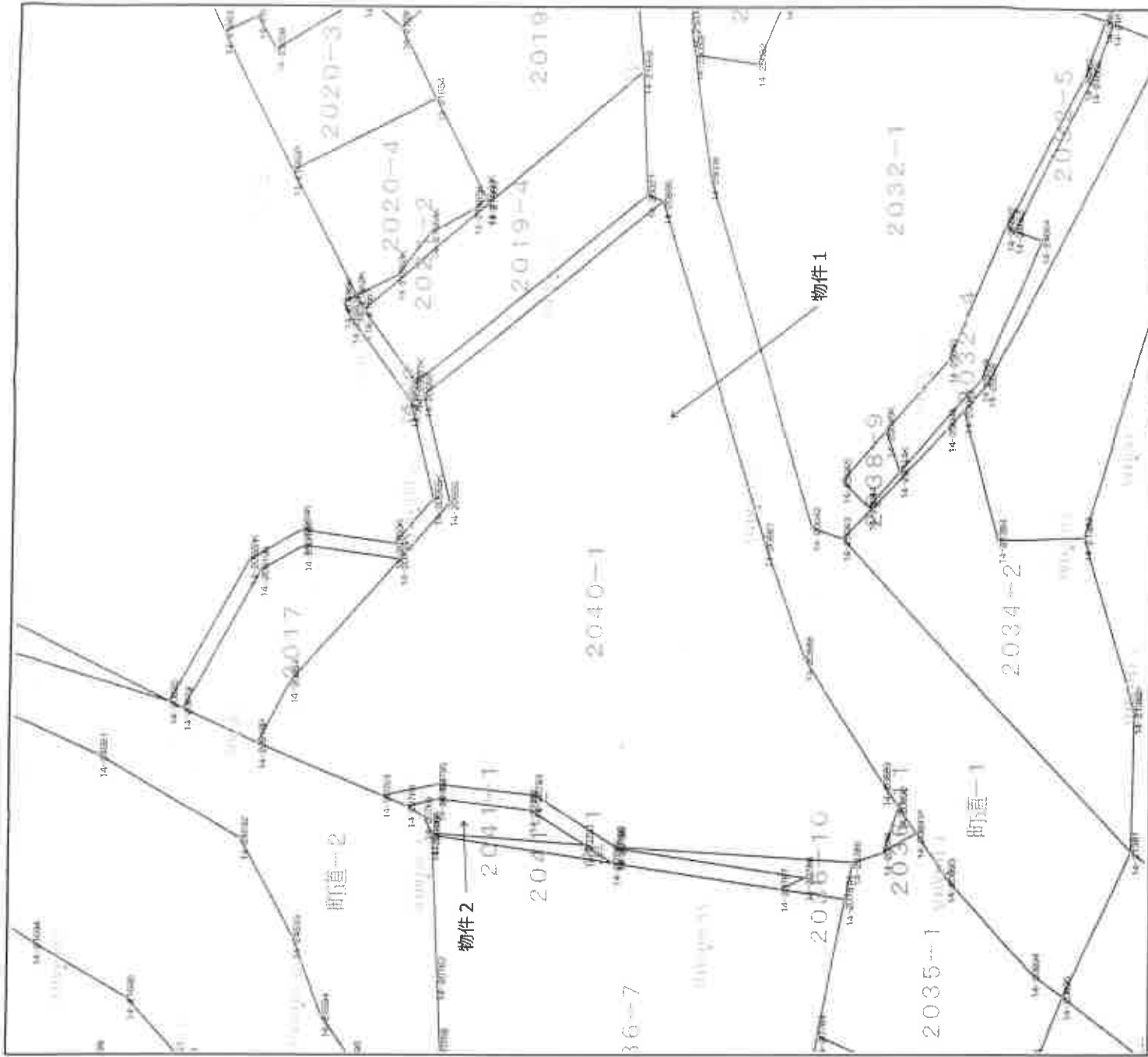
一筆図形

作成年月日 令和07年06月13日
縮尺 500
図面番号 長南W0021-1
地番 長南東谷 2040-1
地目 宅地
地積 3268.44 m²

点番	境界点名	X座標	Y座標	辺長(m)	方向角
1	14-20892	-67837.907	36757.202	3.86	343° 1' 19"
2	14-20785	-67834.219	36756.076	29.12	3° 38' 19"
3	14-20790	-67805.159	36757.924	11.94	32° 32' 33"
4	14-20793	-67795.095	36764.346	11.96	6° 35' 56"
5	14-20795	-67783.218	36765.720	7.00	347° 49' 2"
6	14-20763	-67776.372	36764.242	16.60	22° 32' 1"
7	14-20918P	-67761.043	36770.602	8.67	117° 7' 47"
8	14-20854	-67764.996	36778.317	19.92	131° 14' 56"
9	14-20764K	-67778.130	36793.294	9.20	131° 14' 59"
10	14-20955	-67764.198	36800.211	13.60	75° 31' 20"
11	14-20956	-67780.797	36813.375	37.73	140° 52' 32"
12	14-20886	-67810.068	36837.182	43.89	252° 41' 9"
13	14-20887	-67823.068	36795.474	14.92	250° 21' 33"
14	14-20888	-67828.083	36761.422	18.27	237° 44' 33"
15	14-20889	-67837.834	36765.972	3.61	236° 32' 52"
16	14-20890	-67839.822	36762.963	6.07	288° 23' 14"
1	14-20892	-67837.907	36757.202		

(14 枚目)

点番	図根点番号	X座標	Y座標
1	VOOW0011-1	-67845.754	36754.778
2	VOOW0011-2	-67822.295	36800.071
3	VOOW0016-1	-67782.149	36754.303
4	WOOW00113-1	-67796.978	36827.949
5	WOOW00113-2	-67779.380	36815.031
6	WOOW00113-3	-67780.317	36799.383
7	W00交8	-67806.551	36853.619
8	W00交10	-67758.962	36771.616
9	VOOW0016-1A	-67816.815	36745.567
10	VOOW0043-2A	-67767.097	36738.325
11	VOOW0043-3	-67737.780	36742.901
12	VOOW0044-1	-67868.913	36777.895
13	WOOW00412-1	-67761.258	36839.858
14	WOOW00412-2	-67773.898	36820.306
15	WOOW00413-1	-67843.180	36816.195
16	W00交402	-67868.360	36806.326
17	W00交402A	-67860.614	36795.219



(長南町役場から入手) (A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成11年4月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月28日 千葉地方方法務局成原支局

(15 枚目)

登記官

32170

各階平面図

建物図面

家屋番号 2039番1

建物の所在

長生郡長南町長南字東谷2039番地1、2038番地1、
2040番地1、2040番地2

主たる建物
1階



求積表

$10.20 \times 22.60 = 230.5200$
合計 230.5200
床面積 230.52 m²

2階



求積表

$5.70 \times 2.94 = 16.7580$
合計 16.7580
床面積 16.75 m²



道路

2017 物件3附属建物符号2

物件3附属建物符号3

物件3主である建物

物件3附属建物符号1

物件3附属建物符号4

道路

物件3附属建物符号5

作製者

年月日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

国土調査士会(用紙)

請求番号：11-2

(1/4)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成11年4月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月28日 千葉地方方法務局成原支局

登記官

(16枚目)

32171

各階平面図

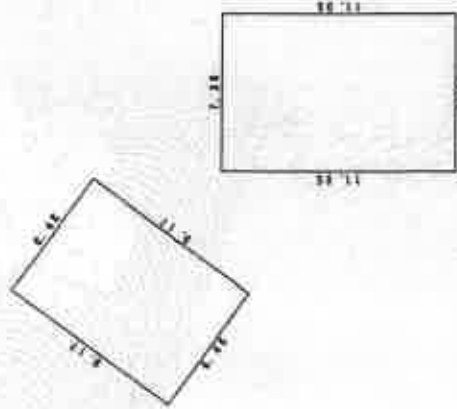
建物平面図 2/4

家屋番号 2039番1

建物の所在

長生郡最南町長南字東谷2039番地1、2038番地1、
2040番地1、2040番地2

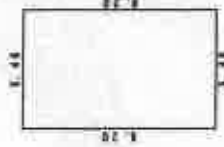
附属建物符号2
1階



求積表

$11.05 \times 7.36 = 81.3280$
 $6.46 \times 9.17 = 59.2382$
合計 140.5662
床面積 140.56 m²

附属建物符号1



求積表

$9.20 \times 5.46 = 50.2320$
合計 50.2320
床面積 50.23 m²

作製

4月/2日(作製)

縮尺 250

申請人

縮尺 250

千葉県土地家屋調査士会(用紙)

請求番号：11-2

(2/4)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成11年4月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月28日 千葉県地方整備局 茂原支局

(17 枚目)

登記官

32172

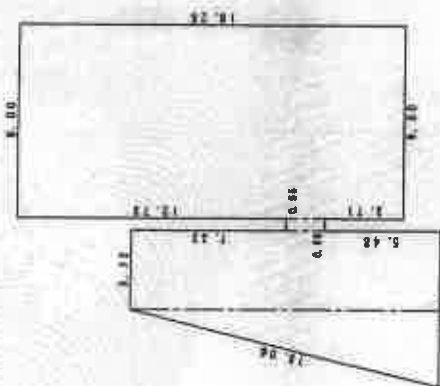
各階平面図

家屋番号 2039番1

建物平面図

建物の所在
最上郡長南町長南字東谷2039番地1、2038番地1、
2040番地1、2040番地2

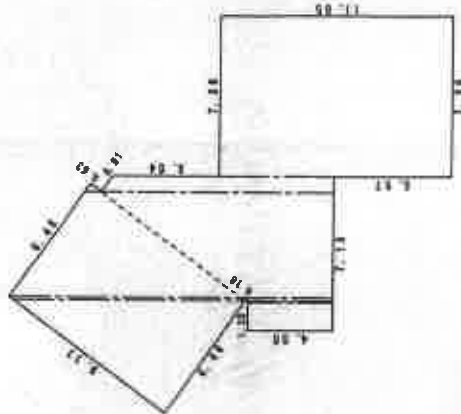
附属建物符号3



求積表

14.62 x 32.71 / 2 = 245.3160
14.62 x 32.71 = 478.3864
1.33 x 1.17 = 1.5561
合計 245.9479
床面積 245.94 m²

附属建物符号2
2階



求積表

14.62 x 1.33 / 2 = 9.7431
14.62 x 1.17 = 17.1054
1.33 x 1.17 = 1.5561
合計 28.4046
床面積 28.40 m²

作製者

4月12日(作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

請求番号：11-2

(3/4)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成11年4月20日

32173

各階平面図

建物図面

家屋番号 2039番1

建物の所在

長生郡長洲町長洲字原谷2039番地1、2038番地1、
2040番地1、2040番地2

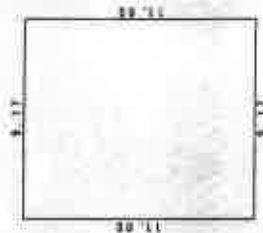
附属建物符号5



求積表

11.00 x 5.54 = 60.9400
合計 60.9400
床面積 60.94 m²

附属建物符号4



求積表

11.00 x 9.17 = 100.8700
合計 100.8700
床面積 100.87 m²

作製者

4月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(長生郡土地家屋調査士会印)

請求番号：11-2

(4/4)

(A3判をA4判に縮小した)

11
4
20

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月28日 千葉地方税務局茂原支局

登記官

登記年月日：昭和56年2月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月28日 千葉県方法務局波原文庫

(19 枚目)

登記官

32174

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号

2040-1

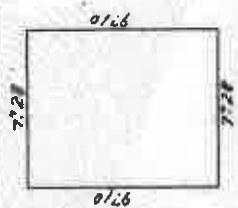
建物の所在

長生郡長南町長南字東込

2040番地

二階

(主)

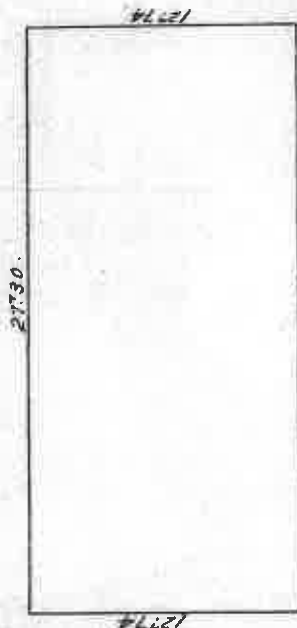


$7'21" \times 9'10" = 66'2480$
床面積 = 66.24

(一階=階同型)

一階

(主)



$27'30" \times 12'74" = 347'8020$
床面積 = 347.80

(日数12)

作製者

18日作製

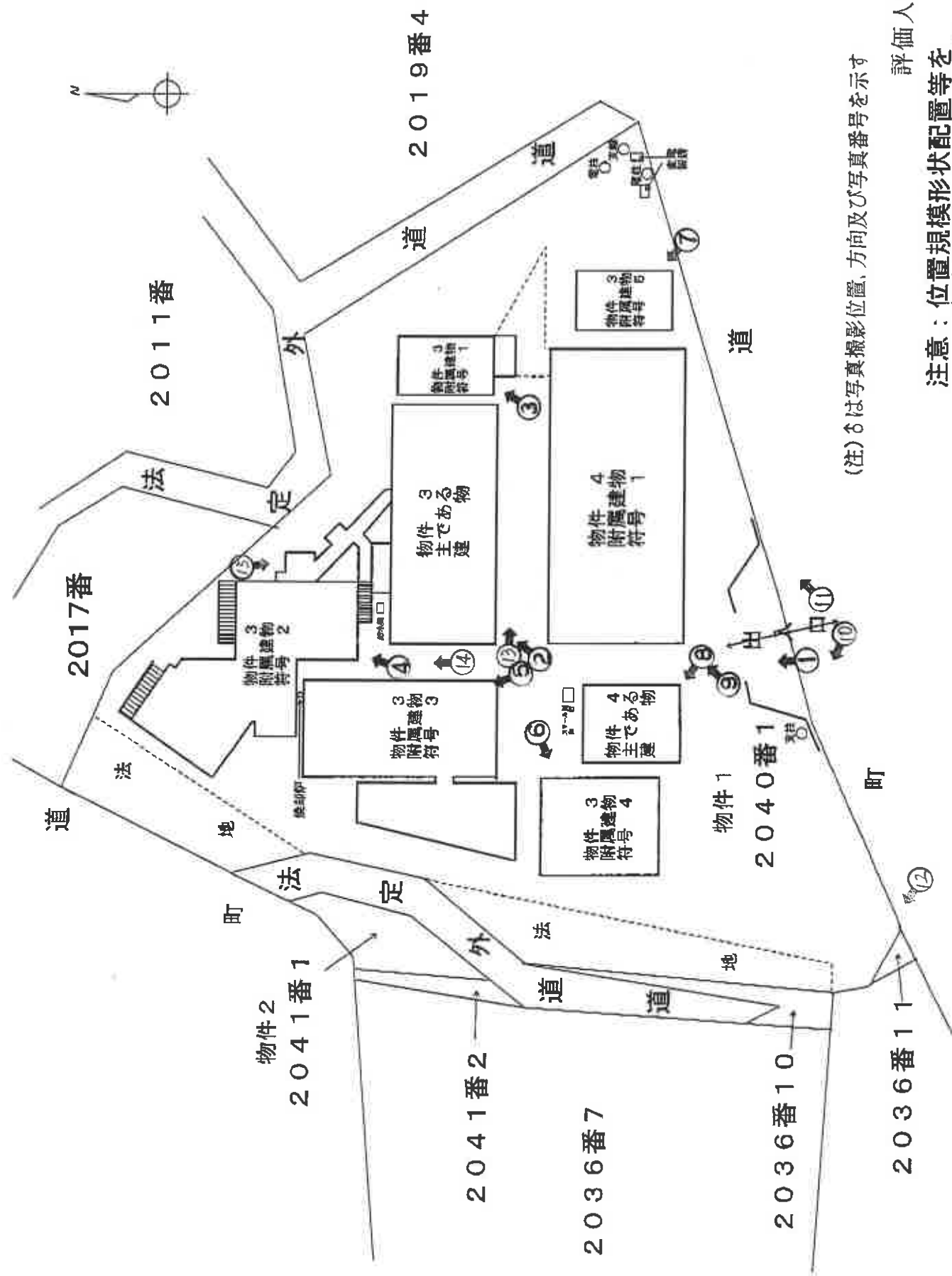
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：11-3

(A3判をA4判に縮小した)



(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

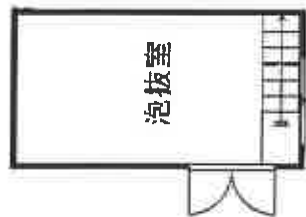
評価人作成

注意：位置規模形状配置等を概ね記載したものであり、保証するものではない。

土地建物位置関係図



2階



物件3
主建物である

物件3
附属建物
符号2へ

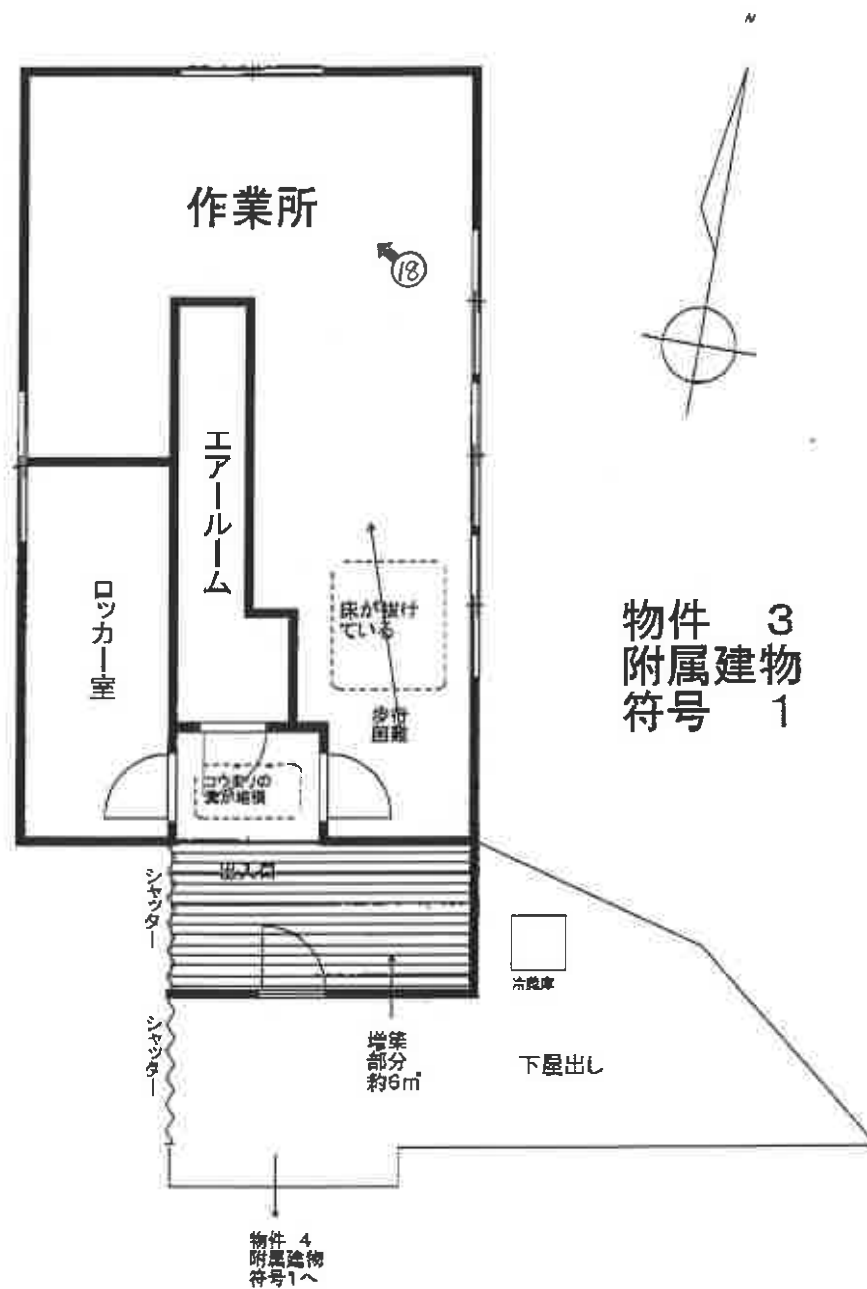
1階



評価人作成

間取図

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



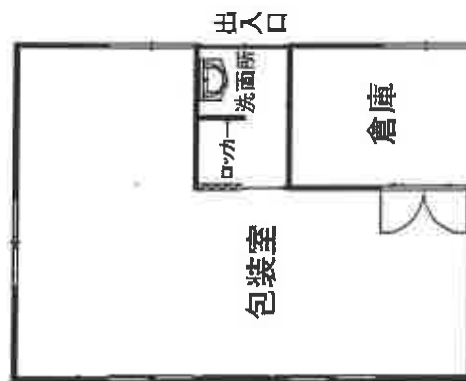
間取図

評価人作成

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(22 枚目)

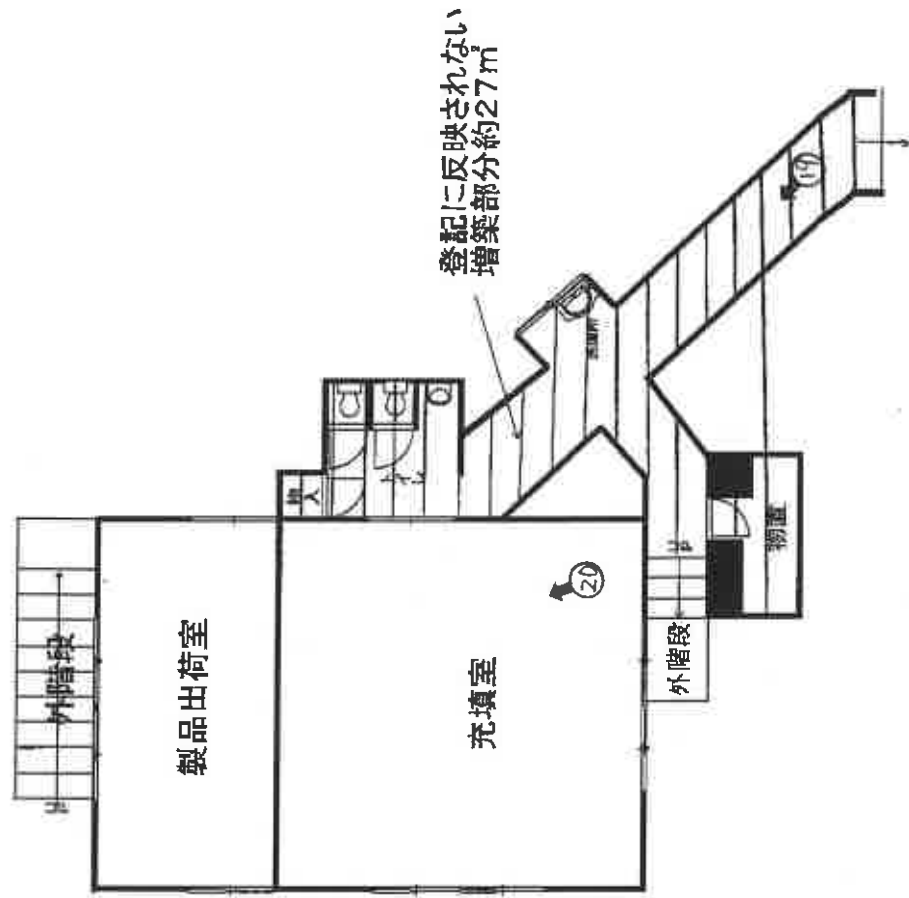
物件 3
附属建物 2
符号



1階



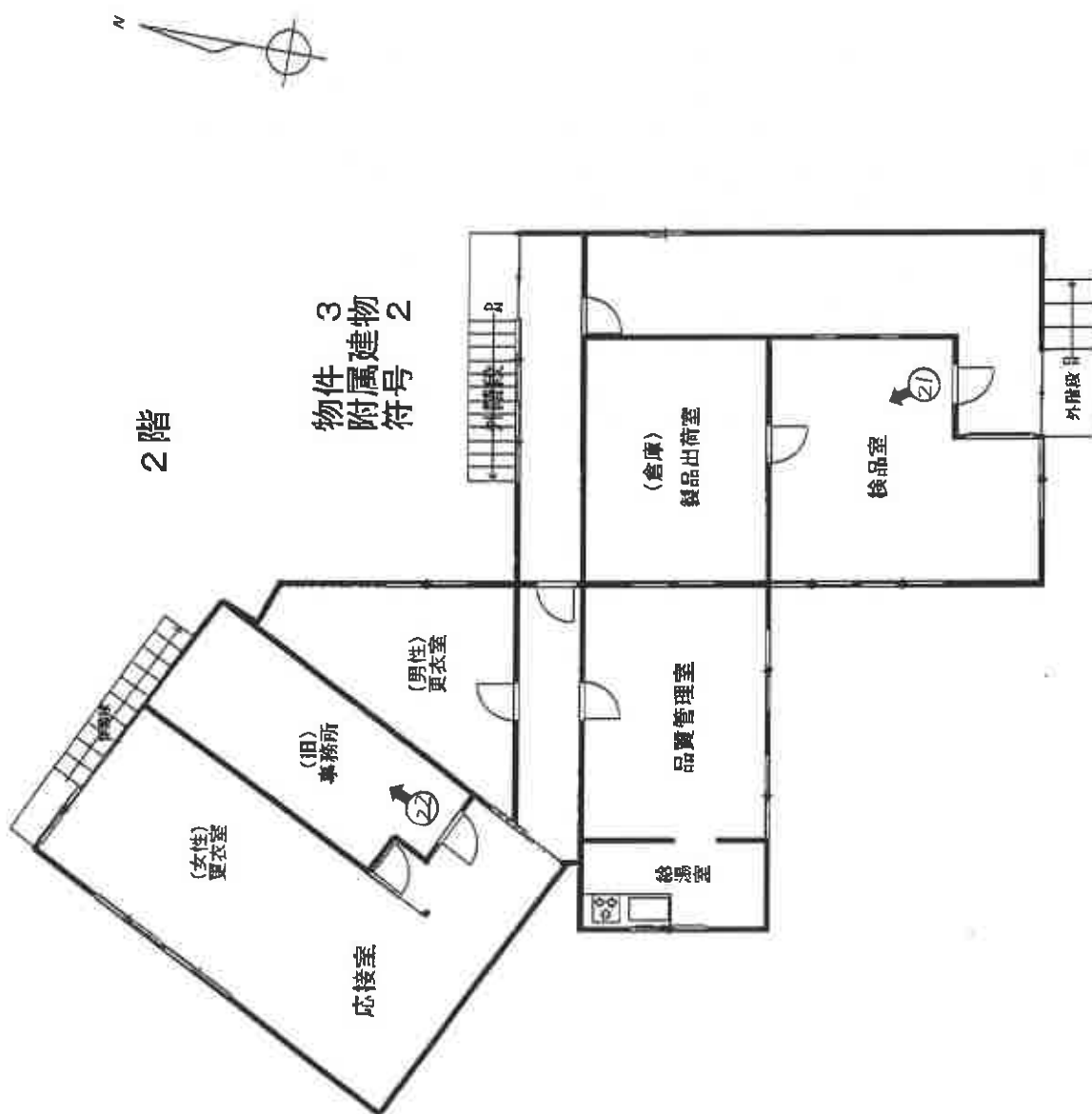
1階



間取図

(注) ♂ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

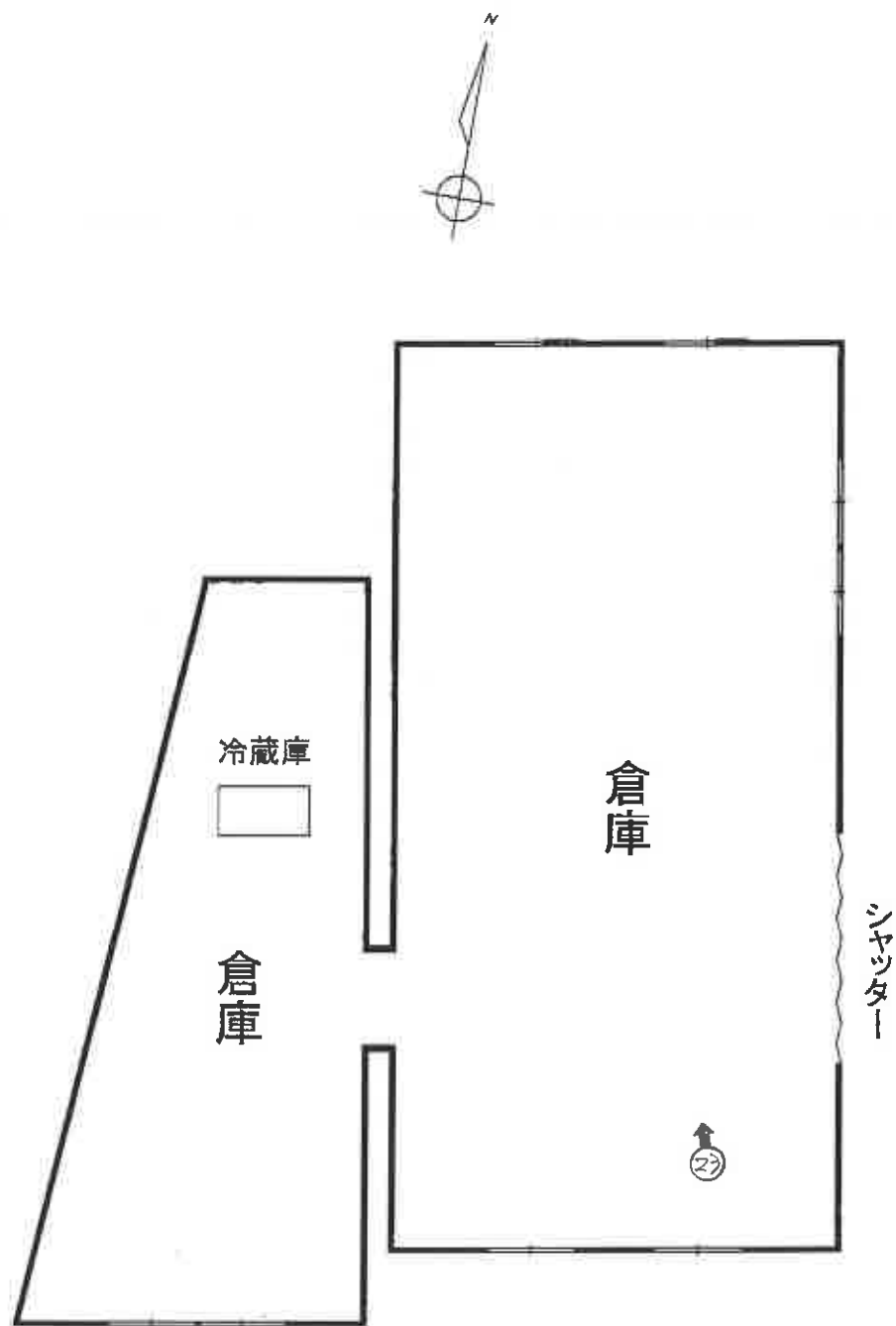


(24枚目)

評価人作成

間取図

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



物件 3
 附属建物
 符号 3

間取図

(注) ⑦は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

(25枚目)



物件 3
附属建物 5
符号



物件 3
附属建物 4
符号



(26 枚目)

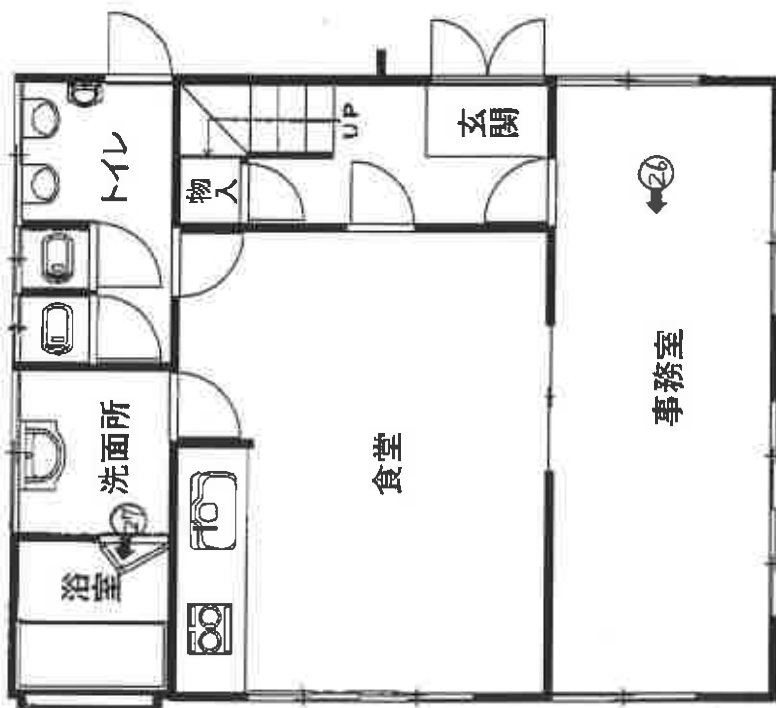
評価人作成

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

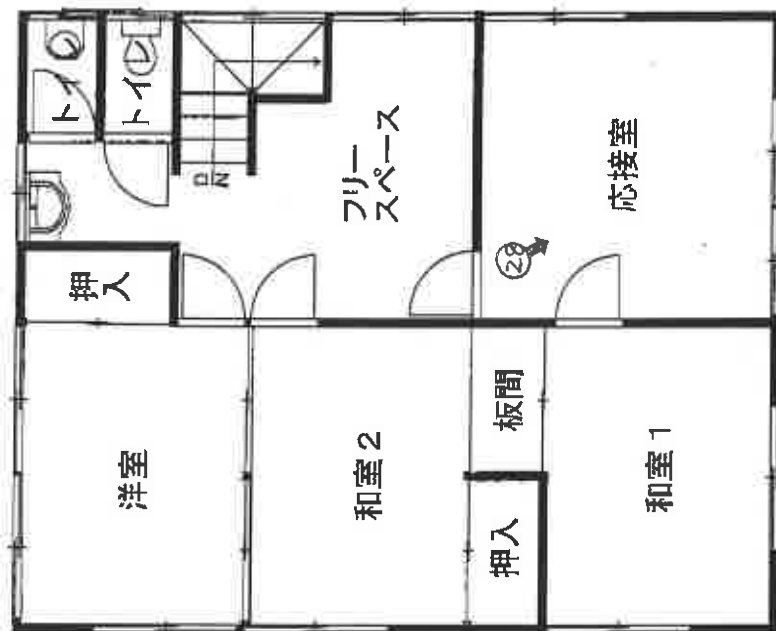
間取図



1階



2階



物件4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

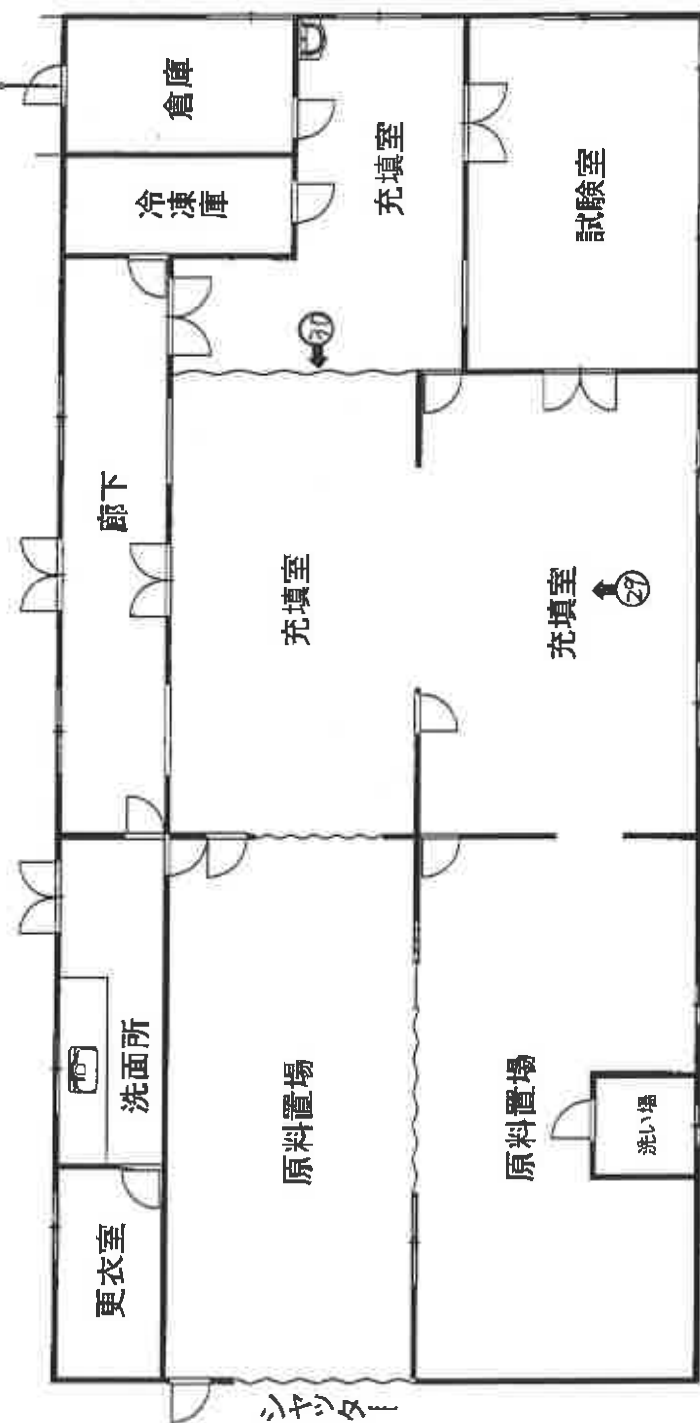
間取図

評価人作成



物件 4
附属建物
符号 1

物件 3
附属建物
符号 1



(28 枚目)

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間取図

評価人作成



物件3主である建物



物件3附属建物符号1



物件3附属建物符号2

4



物件3附属建物符号3

5



物件3附属建物符号4

6



物件3附属建物符号5

7



物件4主である建物

8



物件4附属建物符号1

9



10



11



2036番11

物件1

12



(32 枚目)

物件3主である建物

物件4附属建物符号1

13



物件3附属建物符号3

物件3附属建物符号2

14



物件3附属建物符号2増築部分

15



16



17



18



(34 枚目)

19



20



21



(35枚目)

22



23



24



(36 枚目)

25



26



27



(37 枚目)

28



29



30



(38 枚目)

令和7年（ケ）第84号
令和7年 8月18日 現地調査
令和7年 9月17日 評 価
第令7-長南- 1号 発行番号
令和7年 9月19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

村上 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 3 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 3 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 6 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 2 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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き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。		
2	物件目録記載のとおり。		
3	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域） 附属建物符号 1 床面積 1階約 56.23㎡ 附属建物符号 2 床面積 1階約 167.56㎡ 2階 192.23㎡
4	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
1, 2	土砂災害特別警戒区域，土砂災害警戒区域の指定あり。		
1～4	物件1～4は，第三者たる法人に賃貸されている。 物件3・4建物内には機械器具類が存在するが，工場抵当法の適用対象外である。 多額の処分費用の可能性がある廃原料在庫や焼却炉が存在する。 その他，土地・建物の特記事項欄等を御参照下さい。		

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

- 1 所 在 長生郡長南町長南字東谷
 地 番 2040 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3268.44 平方メートル

- 2 所 在 長生郡長南町長南字東谷
 地 番 2041 番 1
 地 目 宅地
 地 積 66.90 平方メートル

- 3 所 在 長生郡長南町長南字東谷 2039 番地 1、2038 番地 1、2040 番地 1、2040 番地 2
 家屋 番号 2039 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 230.52 平方メートル
 2 階 16.75 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 50.23 平方メートル
 符 号 2

物件目録

種 類	事務所 作業所
構 造	鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 140.56 平方メートル 2 階 192.23 平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	245.94 平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	100.87 平方メートル
符 号	5
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	60.94 平方メートル
4 所 在	長生郡長南町長南字東谷 2040 番地 1、2038 番地 1、2039 番地 1
家屋 番号	2040 番 1
種 類	居宅 事務所
構 造	木造スレートぶき 2 階建
床 面 積	1 階 66.24 平方メートル

物 件 目 録

2階 66.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 347.80平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「茂原」駅の南西方・道路距離約9.2km。 バス停「長南車庫」の東方・道路距離約230m	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、一般県道「長柄大多喜線」背後に位置し、工場のほか町役場、小中学校、バス営業所、住宅等が見られる地域である。近接地に、野生動物捕獲の檻が設置されていることから獣害が予想される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 70% 200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制(5-3)、高度地区指定なし、千葉県建築基準法 施行条例、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域 リゾート法特定区域、盛土規制法宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	物件1は法定外道路(赤道)を介して物件2、形状(不整形) 地勢(敷地内概ね平坦地であるが、外周部の一部高低差ありで法地を含む) 接道方位(南東側、北西側)、南東側間口(約80m)、現況奥行(約1m) 地積(物件1は3,268.44㎡、物件2は66.90㎡。登記と同じ。 国土調査実施済み)	
接 面 道 路 の 状 況	南東側町道(1035,3級町道長南35号線,北東側上り緩傾斜) 現況有効幅員(約4m)、道路台帳幅員(約4.0~4.5m) 連続性(普通)、舗装(あり)、歩道(なし)、側溝(あり、開渠式) 高低差(等高~約0.5m高い) 北西側町道(1033,3級町道長南33号線,北東側上り緩傾斜) 現況有効幅員(約5.3~12m)、道路台帳幅員(約5.6~12.1m) 連続性(普通)、舗装(あり)、歩道(なし)、側溝(あり、開渠式) 高低差(等高~約2.5m高い) 一部北西側は、公図上存在するも現況は判然としない法定外道路(赤道)、 北東側は、NPO法人の敷地の出入口に隣接する法定外道路(赤道)である。	
	建築基準法上の種類	南東側町道・・建築基準法第42条1項1号 北西側町道・・建築基準法第42条1項1号 北西側法定外道路・・建築基準法上の道路か未判定 北東側法定外道路・・建築基準法上の道路か未判定 千葉県長生木事務所建築宅地課による御回答

	セットバック	不要
	再建築の可否	可（がけ条例による建築規制あり。その他、後記土地特記事項欄5を御参照下さい。）
土地の利用状況等	物件1の現況は判然としない法定外道路を介して物件2と一体となって、後記物件3・4建物の敷地に供されている宅地である。 物件1の西側（略等高～低地）は法定外道路を介して未利用地、東側（略等～高台）は法定外道路を介してNPO法人である。	
供給処理施設 （敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。）	上水道 あり（後記土地特記事項欄1を御参照下さい） ガス配管 なし（後記土地特記事項欄2を御参照下さい） 下水道（農業集落排水） なし	
土 壌 汚 染 等	1 長南町教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない、文化財保護法第93条の届出は不要であるとの回答を得た。 2 土壌汚染について、地歴調査、地図調査（1994年5月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974～1978年、1979～1983年、1987～1990年）、現地調査を行ったが、土壌汚染のリスクを否定できず、価格形成に影響がないものとは言えないと判断した。なお、土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域に指定されていない。千葉県長生地域振興事務所地域環境保全課に対する聴取によれば、水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設等（例えば、医薬品製造業の用に供する施設）の届出はないとの回答を得た。さらに、物件1に焼却炉が存在したことから、千葉県長生地域振興事務所地域環境保全課に対して聴取したところ、大気汚染防止法に基づく（ばい煙発生・一般粉じん発生等）施設の届出がない旨、ダイオキシン類対策特別措置法に基づく特定施設（大気基準適用施設）の届出がなされていない旨、千葉県廃棄物の処理の適正化等に関する条例における小規模産業廃棄物処理施設の設置許可歴がないとのことであった。届出・許可の必要性の有無や多額の処分費用の可能性も含めて買受人は留意を要する。 物件1には変電設備が存在することから、千葉県環境生活部廃棄物指導課に照会したところ、PCBの保管及び廃止届出の履歴は見当たらなかった旨の回答を得た。但し、PCBが存在することが判明した場合には、買受人にリスクが顕在化することに留意を要する。	

	3 物件１・２については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件３・４）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察される。なお、宅地内にて白ガス管支管の縁切り工事がなされキャップ止めの状況であることから、地下にＰＥ３０Ａが埋設されている可能性がある。
特 記 事 項	1 長生郡市広域市町村圏組合に対する聴取によれば、物件１の南東側町道に長生郡市広域市町村圏組合水道本管５０mm又は３０mmのいずれかの埋設あり、宅地内引込管２５mm、メーター２５mmとのことであった。現地調査においては、メーターは確認出来なかった。 2 長南町ガス課に対する聴取によれば、北西側町道に長南町営ガス本管７５Ａの埋設あり、現在は宅地内引込なし。 但し、過去に宅地内に引込済みであったが、ガス需要家の脱退により関係していた白ガス管支管（４０Ａ）の縁切り工事を行った、新たに加入する場合には新たに支管を施主負担で布設することになりますとのことであった。 3 物件１の東側隅付近に電柱２本及びその支線１本が存在し、その周辺に変電設備が存在する。 物件１の南東側出入口の門の付近に支柱１本が存在する。 物件１上で物件３附属建物符号３の北側に焼却炉が設置されていたが使用していないとのことであったが、多大な処分費用の可能性あり。 物件１上で物件４主である建物の北側には、スチール製物置（動産）が１個ある。 4 千葉県長生土木事務所建築宅地課に対する聴取によれば、都市計画法第２９条開発行為許可履歴は見当たらなかったとのことであった。 長南町役場建設課に対する聴取によれば、長南町における開発行為に関する指導要綱の履歴は見当たらなかったとのことであった。 5 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定状況 ・告示番号：警戒区域；千葉県告示第６３５号 特別警戒区域；千葉県告示第６３７号 告示年月日：令和６年１２月２４日 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊 箇所番号：Ｉ―１１７Ｋ２２３６ 箇所名：長南３７

※「土砂災害警戒区域」、「土砂災害特別警戒区域」においては、それぞれに応じて、警戒避難体制の整備や非自己用住宅等の建築を目的とした特定開発行為の制限（知事の許可が必要。土砂災害防止法１０条）及び居室を有する建築物の構造規制（対策塀等を含む。建築確認が必要。土砂災害防止法２４・２５条）等がかかることに特段の留意を要する。

また、都市計画法第３３条により、土砂災害特別警戒区域は原則開発区域に含まないが、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為のみ適用の対象外となる。

6 物件１と物件２との間には法定外道路（赤道）が介在する。

現地調査においては、法定外道路は必ずしも判然としない。

長南町役場建設課に対する聴取によれば、法定外道路を占有している場合には、法定外公共物の占有の許可か払い下げの手続きにつき相談して頂きたいとのことであった。

7 物件１～４は、第三者たる法人に賃貸されている。

物件１～４所有者会社代表者によれば、後記記載物件３・４建物内に存在する機械器具類は、２０２３年９月５日に締結した「資産譲渡に関する取決め」により、物件１～４所有者から物件１～４占有者に譲渡されている。

機械器具類は第三者所有であること、自己のために工場を経営していないため工場抵当法の適用対象外となることから、物件３・４建物内に存在する機械器具類の評価を行わない。

8 千葉地方法務局茂原支局備付けの地積測量図は存在しない。但し、国土調査実施済みの地区であり、長南町建設課で入手可能な一筆図形及び現地の境界標を基にして、現地の境界は概ね（雑草等が繁茂し、立ち入り困難の箇所を除く）確認できた。確認の結果、物件１の隣接地（２０３６番１１【登記：地目雑種地，９．２４㎡，個人所有】）に跨って、フェンスが張ってあるのが判明した。物件１～４所有者会社代表者によれば、隣接地（２０３６番１１）は物件１～４前所有者の親族の所有で、賃料等のやり取りや契約関係等もない、フェンスは物件１～４前所有者が設置したものであるとのことであった。土地の継続使用には何らかの取り決め等をする必要があり、市場性修正で考量する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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59年8月20日
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	金属板等
	内 壁	金属板あらわし等
	天 井	クロス、ボード、鉄骨あらわし等
	床	コンクリート、板等
	設 備	電気、プロパンガス等
	その他	ボイラー
床面積（現況）	床面積 1階230.52㎡ 2階 16.75㎡ 延べ面積247.27㎡	
現況用途等	現況用途	工場
	間取り	工場（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（雨漏りあり。外壁にひび割れ箇所が見られた。）	
建物の利用状況	賃貸借により、第三者たる法人が工場として使用している。 長南町長南2040番1及び2041番1の両土地及び同土地に存在する 工場及びそれに付随する倉庫や事務所などの不動産一式の賃貸借。 貸主：物件3・4所有者 借主：占有者 月額賃料187,000円（税込み）、当初契約期間：2023年9月21日 ～2024年9月20日（双方異論がない限り1年ごとの自動更新） 現行契約期間：2024年9月21日～2025年9月20日 敷金・保証金の授受なし。詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	
特記事項	1 建築確認（第長33号，昭和59年5月22日，主要用途：工場（食品） 鉄骨造，地上2階建，新築，延べ面積251.57㎡） 検査済み（第長33号，昭和59年8月22日） 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの，飛散性のものとは判断されず，通常使用上は問題ない。但し，取り壊し時に，特段の対策が必要になるものと推測される。	

区 分	附属建物 符号 1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 5 9 年 1 0 月 1 日（既存部分），増築時期不詳 約 4 1 年（既存部分） 約 0 年（既存部分）
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 金属板等 板等 鉄骨あらわし等 板，コンクリート等 電気等 シャッター
床面積（現況）	床面積 1階 約 5 6 . 2 3 m ² 【＝ 5 0 . 2 3 m ² （既存部分）＋約 6 m ² （増築部分）】	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	作業所 作業所（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（一部の床が抜けており，使用していないとのことであった。 現地調査時，ロッカー室内で，コウモリがいた。出入口付近にコウモリ の糞と推定される堆積物が確認できた。）	
建物の利用状況	賃貸借により，第三者たる法人が作業所として占有している。 詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 建築確認の取得は見当たらなかった旨の回答を千葉県長生土木事務所建築宅地課から得た。建築基準法等の諸法令に適合するか不明であることに留意を要する。 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの，飛散性のものとは判断されず，通常使用上は問題ない。但し，取り壊し時には，特段の対策が必要になるものと推測される。	

区 分	附属建物 符号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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成5年2月15日新築 平成10年6月30日増築 平成5年2月頃（登記に反映されない増築部分） 約33年（既存部分, 登記に反映されない増築部分） 約27年（増築部分） 約0年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨・軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 金属板等 金属板あらわし, クロス, ボード等 クロス, ボード, 吸音板等 コンクリート, 塗床, フローリング等 電気, 上水道, プロパンガス, 浄化槽等 ない
床面積（現況）	床面積 1階約167.56㎡【=140.56㎡（既存部分）+約27㎡（登記に反映されない増築部分）】 2階 192.23㎡ 延べ面積約359.79㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	事務所・作業所 事務所・作業所（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（雨漏りあり。北側及び北西側外壁は、コケ等による汚れが目立つ。）	
建物の利用状況	賃貸借により、第三者たる法人が事務所・作業所として使用している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 建築確認（増築を含む）の取得を確認できなかった旨の回答を千葉県長生土木事務所建築宅地課から得た。建築基準法等の諸法令に適合するか不明である事に留意を要する。 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時には、特段の対策が必要になるものと推測される。	

区 分	附属建物 符号3	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和59年10月1日 平成7年4月22日増築 約41年（既存部分），約30年（増築部分） 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 金属板等 板等 鉄骨あらわし等 コンクリート等 電気等 シャッター
床面積（現況）	床面積 1階 245.94㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	倉庫 倉庫（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（外壁に浮きや剥がれが見られた。基礎にひび割れが見られた。）	
建物の利用状況	賃貸借により，第三者たる法人が倉庫として使用している。 詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。 西側倉庫の北側に冷蔵庫が存在するが，故障しており，使用できないとのことであった。占有者の所有する原料と物件3建物所有者の所有する原料が混在して置かれている。底の一部の確認は困難であった。	
特記事項	1 建築確認（増築を含む）の取得は見当たらなかった旨の回答を千葉県長生土木事務所建築宅地課から得た。建築基準法等の諸法令に適合するか不明であることに留意を要する。 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの，飛散性のものとは判断されず，通常使用上は問題ない。但し，取り壊し時には，特段の対策が必要になるものと推測される。	

区 分	附属建物 符号 4		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登記記載） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成 9 年 5 月 1 0 日 約 2 8 年 約 0 年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき	
	外 壁	金属板等	
	内 壁	板等	
	天 井	鉄骨あらわし等	
	床	コンクリート等	
	設 備	電気等	
	その他	シャッター	
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 1 0 0 . 8 7 m ²		
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	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	賃貸借により、第三者たる法人が倉庫として使用している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。 占有者の所有する原料と物件 3 建物所有者の所有する原料が混在して置かれている。底の一部の確認は困難であった。		
特 記 事 項	1 建築確認の取得は見当たらなかった旨の回答を千葉県長生土木事務所建築宅地課から得た。建築基準法等の諸法令に適合するか不明であることに留意を要する。		
	2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時には、特段の対策が必要になるものと推測される。		

区 分	附属建物 符号 5		
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 5 年 4 月 2 2 日新築	
	経 過 年 数	約 3 2 年	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき	
	外 壁	金属板等	
	内 壁	金属板あらわし等	
	天 井	鉄骨あらわし等	
	床	板等	
	設 備	電気等	
	その他	ない	
床面積（現況）	床面積 1 階 6 0 . 9 4 m ²		
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	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	賃貸借により、第三者たる法人が倉庫として占有している。但し、使用していないとのことであった。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。 物件 3 建物所有者の所有する原料が残置されている。底の一部の確認は困難であった。		
特 記 事 項	1 建築確認の取得は見当たらなかった旨の回答を千葉県長生土木事務所建築宅地課から得た。建築基準法等の諸法令に適合するか不明であることに留意を要する。 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時には、特段の対策が必要になるものと推測される。		

(物件4)

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56年2月10日新築
	経 過 年 数	約45年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ボード、クロス等
	天 井	ボード、クロス、吸音板等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気、上水道、プロパンガス (確認できなかった)、浄化槽等
	その他	ない
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 66.24㎡ 2階 66.24㎡ 延べ面積132.48㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅・事務所
	間 取 り	居宅・事務所 (別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る (1階浴室隣の洗面所の床が抜けている。1階食堂及び玄関前の床が沈む。 いずれもシロアリ被害の可能性あり。外壁サイディングや基礎にヒビ割 れ等の損傷が見られた。)	
建物の利用状況	賃貸借により、第三者たる法人が居宅・事務所として使用している。 長南町長南2040番 (物件1) に存在する工場及びそれに付随する倉庫や事 務所などの不動産一式の賃貸借。貸主：物件4所有者 借主：占有者 月額賃料187,000円 (税込み)、当初契約期間2023年9月21日～ 2024年9月20日 (双方異論がない限り1年ごとの自動更新) 現行契約期間：2024年9月21日～2025年9月20日 敷金・保証金の授受なし。詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 昭和56年6月1日 (新耐震基準適用) 前の建築である。 昭和56年5月31日以前に建築された建物は、現在の基準と比較すると 耐震性は不十分とされている。 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のも のとは判断されず、通常使用上は問題ない。取り壊し時に対策が必要。 3 建築確認 (第長136号、昭和55年10月2日) 検査済み (第長136号、昭和56年2月21日)	

区 分	附属建物 符号 1	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭 和 5 6 年 2 月 1 0 日 約 4 5 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 スレートぶき 金属板等 金属板あらわし等 鉄骨あらわし等 コンクリート等 電気等 シャッター
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 347.80㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	工場 工場 (別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る (一部の雨樋が外れている。雨樋の手入れがなされておらず、その一部に雑草等が生え、その効用・機能を果たしていない。外壁にツタが絡んでいる。)	
建物の利用状況	賃貸借により、第三者たる法人が工場として使用している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 昭和56年6月1日 (新耐震基準適用) 前の建築である。 昭和56年5月31日以前に建築された建物は、現在の基準と比較すると耐震性は不十分とされている。 2 建築確認 (第長136号, 昭和55年10月2日, 主要用途: 工場 鉄骨造 工事種別: 新築 延べ面積: 478.55㎡, 主である建物と一括の申請と推測される) 検査済み (第長136号, 昭和56年2月21日) 3 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時には、特段の対策が必要になるものと推測される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	7, 1 3 0	0. 9 2	3, 2 6 8. 4 4	0. 8	1 7, 1 5 2, 0 0 0
2	7, 1 3 0	0. 9 2	6 6. 9 0	—	4 3 9, 0 0 0

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (茂原 (県) 9-1)

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 12,000 円/㎡ × 100.0/100 × 100/102 × 100/165 ≒ 7,130 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 : 二方路 + 2 %

◇地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。

標準画地は, 近隣地域において, 土地の概況 (間口, 奥行, 規模等) 及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。土壌汚染の可能性は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差 : 物件1, 2・・・二方路的効用 + 2 %, 形状 (潰れ地も考量) - 5 %

法定外道路介在 - 5 %

$(102\% \times 95\% \times 95\%) = 92\%$

なお, 現況利用は工場のため方位格差は考量しなかった。面積が大きな大規模工場であることは市場性修正で考量する。

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。

(建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用等を考量 - 20 %, 物件1)

② 物件 3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ	
3	主	90,000	247.27	0.025	556,000
	附1	90,000	約56.23	0.025	127,000
	附2	170,000	約359.79	0.025	1,529,000
	附3	80,000	245.94	0.025	492,000
	附4	80,000	100.87	0.025	202,000
	附5	80,000	60.94	0.025	122,000

ウ 現価率：主である建物

築後経過年数約41年、経済的残存耐用年数約0年、残価率5%、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。

現価率 = 定額法による率 × (1 - 観察減価率*)

$$= 0.05 \times (1 - 0.5) = 0.025$$

*▲50%（保守管理の状態等を考量、外壁の損傷及び雨漏り等を考量した。）

：附属建物符号1

築後経過年数約41年（既存部分・増築部分）、経済的残存耐用年数約0年（既存部分・増築部分）、残価率5%、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。

現価率 = 定額法による率 × (1 - 観察減価率**)

$$= 0.05 \times (1 - 0.5) = 0.025$$

**▲50%（保守管理の状態等を考量、一部の床が抜けていたことやコウモリが生息していたことを考量した。）

なお、増築部分は、既存部分と同一時期の増築と査定した。

: 附属建物符号 2

築後経過年数約 33 年（既存部分・登記に反映されない増築部分）、約 27 年（増築部分）、経済的残存耐用年数約 0 年（既存部分・増築部分・登記に含まれない増築部分）、残価率 5 %、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。

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

***▲50 %（保守管理の状態等を考量、雨漏りや北側及び北西側外壁の
コケ等による汚れを考量した。）

: 附属建物符号 3

築後経過年数約 41 年（既存部分）、約 30 年（増築部分）、経済的残存耐用年数約 0 年（既存部分・増築部分）、残価率 5 %、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。

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

****▲50 %（保守管理の状態等を考量、外壁や基礎の損傷等を考量した。
建物内には大量の原料が存在し、目視による床等の損傷等の
確認が一部困難な状況を考量した。）

: 附属建物符号 4

築後経過年数約 28 年、経済的残存耐用年数約 0 年、残価率 5 %、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。

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

*****▲50 %（保守管理の状態等を考量、建物内には大量の原料が存在し、目視による床等の損傷等の確認が一部困難な状況を
考量した。）

: 附属建物符号 5

築後経過年数約 32 年，経済的残存耐用年数約 0 年，残価率 5%，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。

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

* * * * * ▲ 50% (保守管理の状態等を考量，建物内には大量の原料が存在し，目視による床等の損傷等の確認が一部困難な状況を考量した。)

物件 4 (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	主 250,000 附 1 90,000	132.48 347.80	0.025 0.025	828,000 783,000

ウ 現価率：主である建物

築後経過年数約 45 年，経済的残存耐用年数約 0 年，残価率 5%，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。

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

* ▲ 50% (保守管理の状態等を考量，1 階浴室隣の洗面所の床が抜けている，1 階食堂及び玄関前の床が沈むこと【シロアリ被害リスク】を考量した。)

: 附属建物符号 1

築後経過年数約 45 年，経済的残存耐用年数約 0 年，残価率 5%，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。

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

**▲50%（保守管理の状態等を考量，雨樋の損傷，その効用・機能を果たしていない状況を考量した。外壁にツタが絡んでおり，損傷等の確認が一部困難な状況を考量した。）

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× 土地利用権等の及ぶ範囲 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	17,152,000	45%	法定地上権 ×68%	5,249,000
			法定地上権 ×32%	2,470,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件 1 につき物件 3・4 に対して法定地上権と判定し，その割合を 45%と査定した。土地利用権等の及ぶ範囲を現実の利用状況及び建築面積等を参考にして，物件 3 につき 68%，物件 4 につき 32%と査定した。

*同一所有者の土地及びその土地上の建物について，その双方に賃借権が設定されているが，その土地の広さや形状が建物の敷地として合理的な範囲内のものであると料されるため，評価に当たっては土地の賃借権は考慮外とした。

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) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	17,152,000	-7,719,000		0.50	0.7	3,300,000
2	439,000	—		0.50	0.7	150,000
3	3,028,000	+5,249,000	—	0.45	0.7	2,610,000
4	1,611,000	+2,470,000	—	0.45	0.7	1,290,000
一 括 価 格 (合 計)						7,350,000

ウ 占有減価修正：買受人に対抗できない賃貸借で引受けが無く、特に必要無い。

エ 市場性修正：経済的耐用年数が満了し老朽化した工場の大規模特殊用途で市場性が劣る、多額の処分費用の可能性がある廃原料在庫や焼却炉が存在する、PCBが存在することが判明した場合には買受人にリスクが生じることを考量、物件1の隣接地（2036番11）の継続使用には何らかの取り決め等をする必要あり－50%（物件1～4）
建築確認（増築を含む）の一部の取得が未了又は検査済みの取得が未了で、建築基準法（例えば、構造耐力関係規定や避難規定等）の諸法令に適合しているか不明－5%（物件3・4）

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：12,000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7年7月1日

地 積：11,899㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：西側幅員9m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（長南町役場白地図）

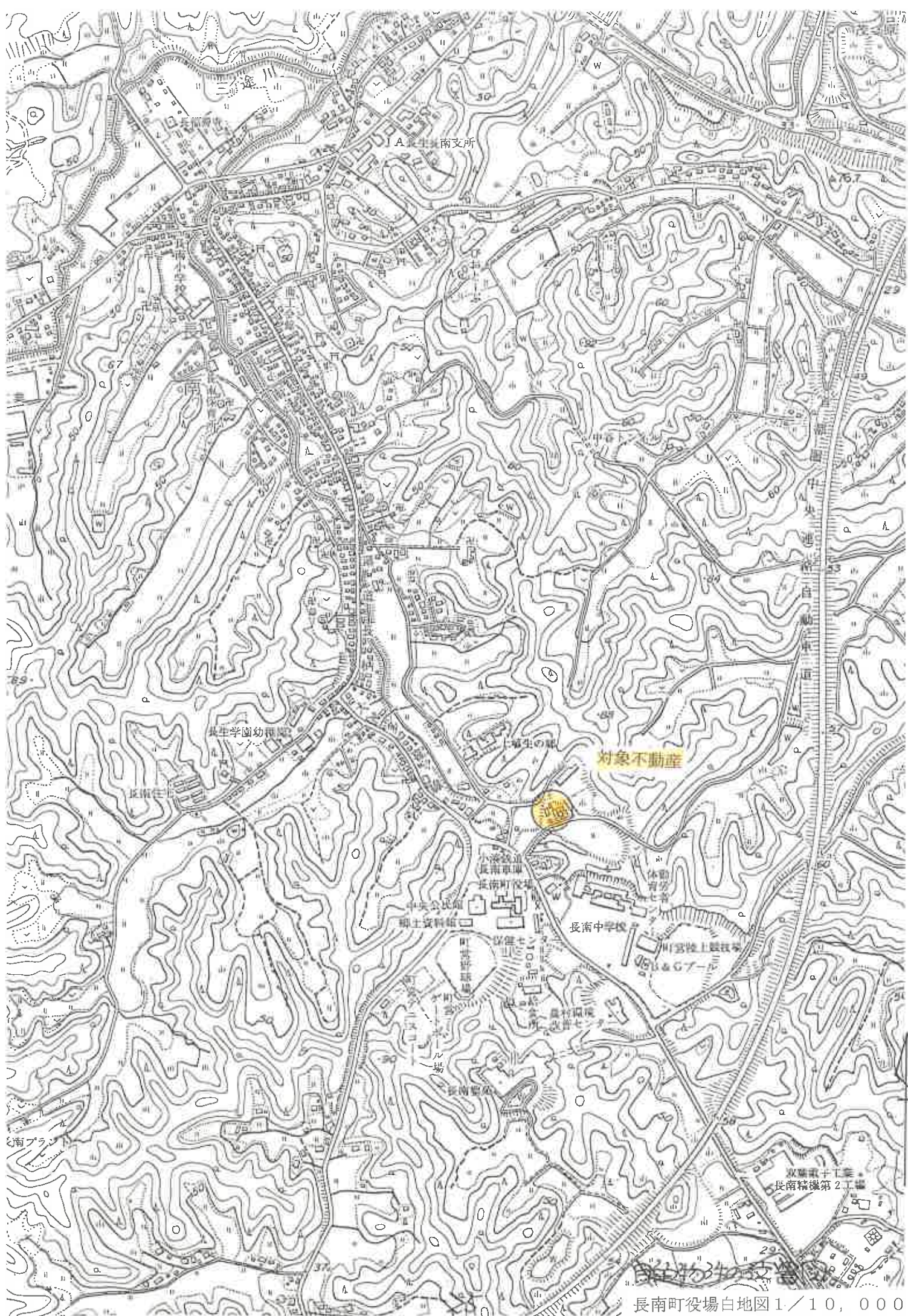
2 公図写

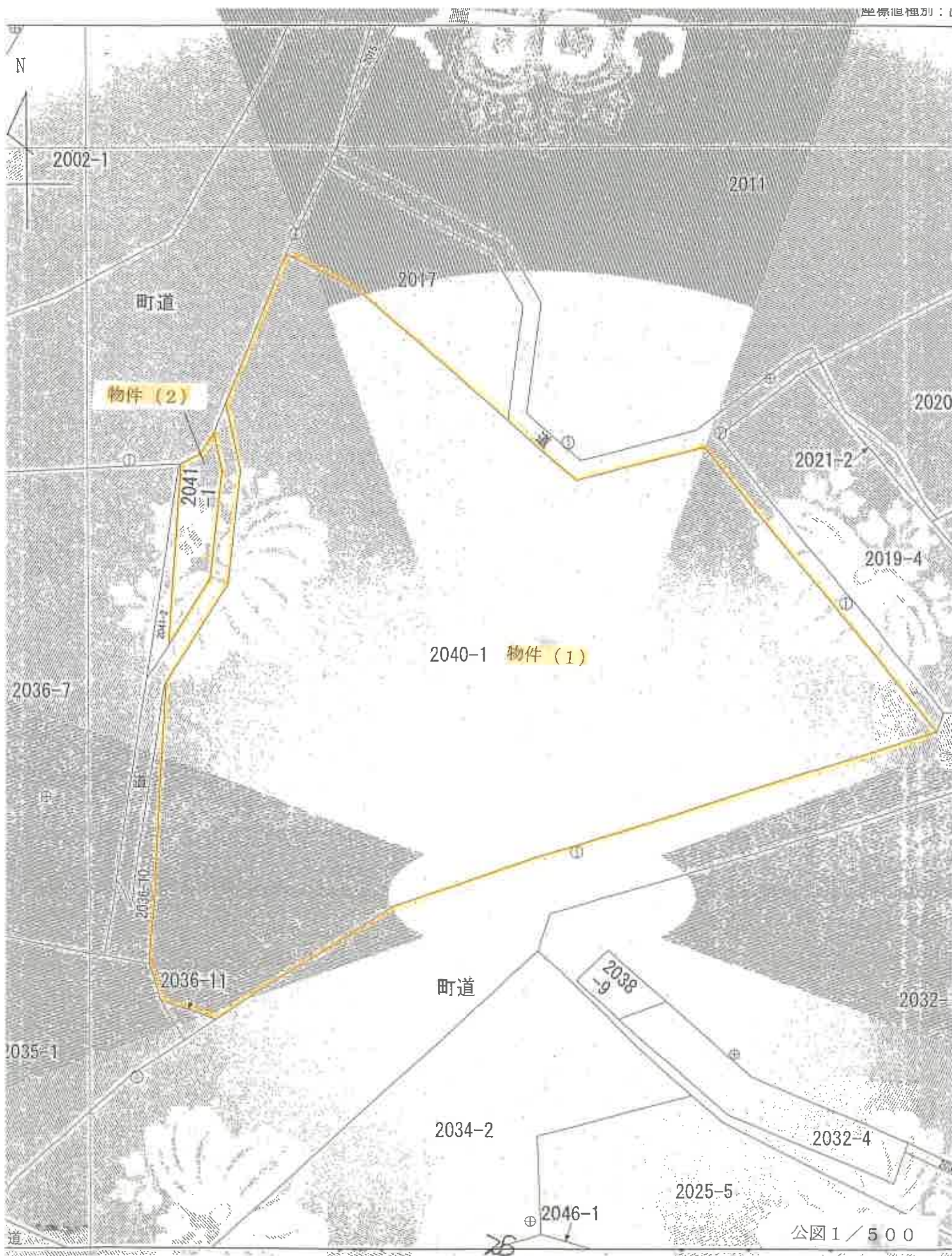
3 建物図面・各階平面図写

4 （建物）間取図

5 土地建物位置関係図

以 上





登記年月日：平成11年4月20日

この図面は登記簿に記載されたものに基づき作成されたもので、正確性を保証するものではありません。

32170

各階平面図

物件 (3)

建物図面図

家屋番号	2039番1
建物の所在	長生郡長生町長生字長谷2039番地1、2038番地1、2040番地1、2040番地2

主たる建物
1階



求積表

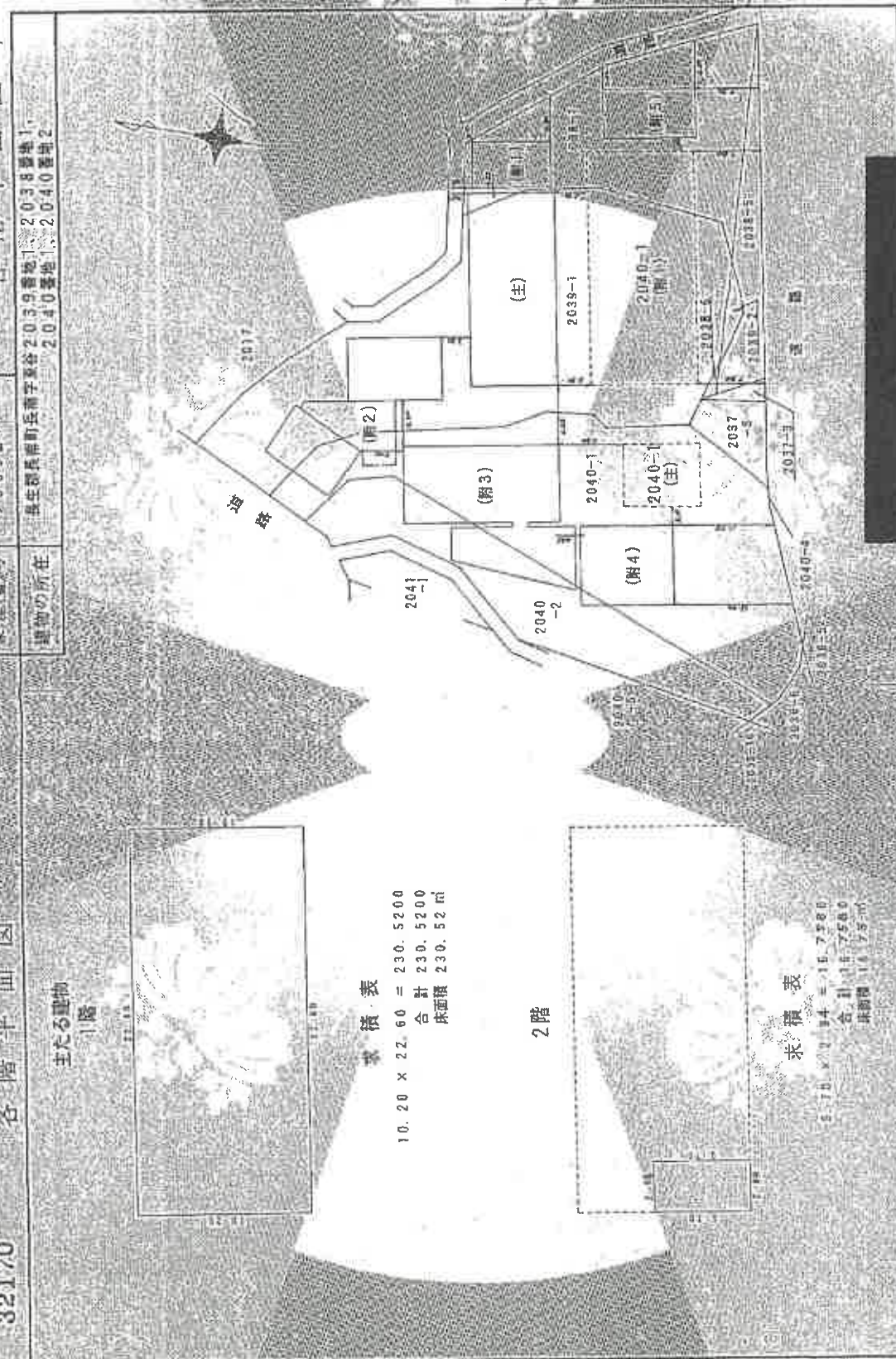
10.20 x 22.60 = 230.5200
合計 230.5200
床面積 230.52 m²

2階



求積表

5.70 x 3.34 = 18.7580
合計 18.7580
床面積 18.75 m²



作製者	250	申請人	500
-----	-----	-----	-----

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

令和7年2月28日

千葉県地方建設局

32171

各階平面図

建物図面

各階平面図

2039番1

登記番号

長生野高雨前長雨字第2039番地1、2038番地1、2040番地1、2040番地2

建物の所在

附属建物符号2
1階

附属建物符号1

求積表

9.20 x 5.46 = 50.2320
合計 50.2320
床面積 50.23 m²

求積表

11.01 x 7.36 = 81.3280
11.24 x 9.17 = 59.2382
合計 140.5662
床面積 140.56 m²

縮尺 1/250

縮尺 1/250

作製者

作成日

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

登録年月日：平成11年4月20日

32173

各階平面図

建物図面

各階平面図

2039号1

長生園長寿時長寿宇第2039番地1、2038番地1、
2040番地1、2040番地2

建物の所在

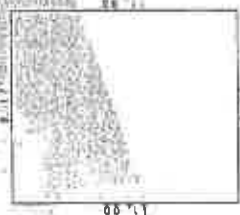
附属建物符号5



求積表

11.00 x 6.94 = 60.9400
合計 60.9400
床面積 60.94 m

附属建物符号4



求積表

11.00 x 6.11 = 100.8700
合計 100.8700
床面積 100.87 m

作製者

新尺 250

申請

縮尺 250

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

登記年月日：昭和50年2月25日

32174

各階平面図

物件(4)

建物図面

2040-1

各階平面図

建物所有者 長生郡長南町長南字東ノ

2040-1

各階平面図

二階平面図



床面積 = 66.29

(一階=階同型)

一階平面図



床面積 = 347.10

山崎町

作製者

18019

250

500

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

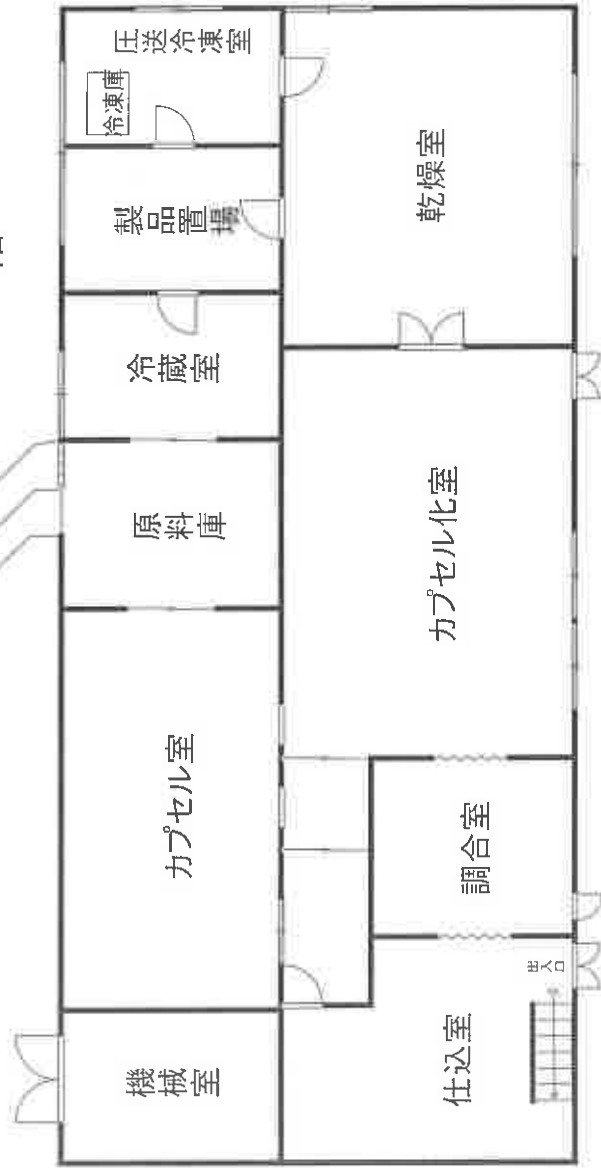
2階



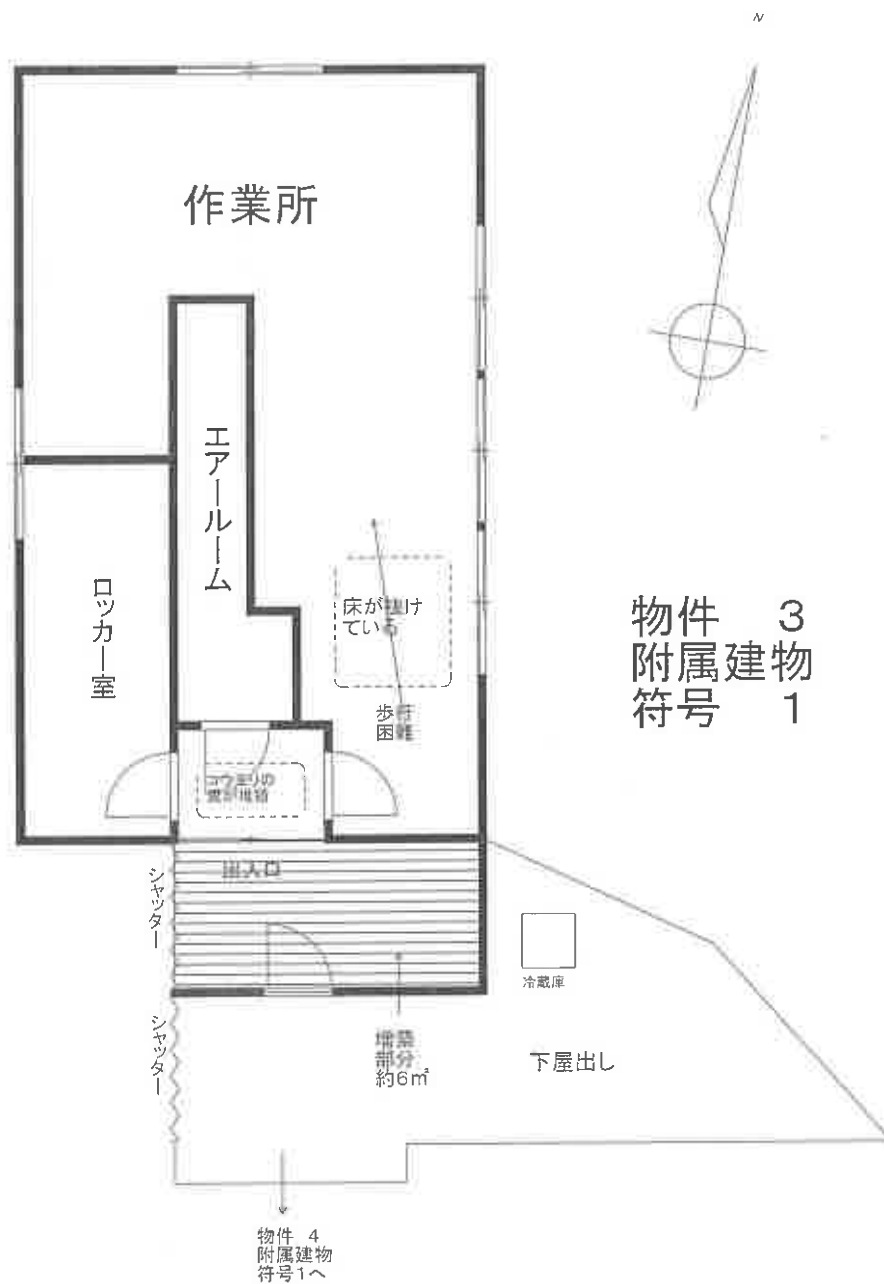
物件主建
3である

物件3
附属建物
符号2へ

1階

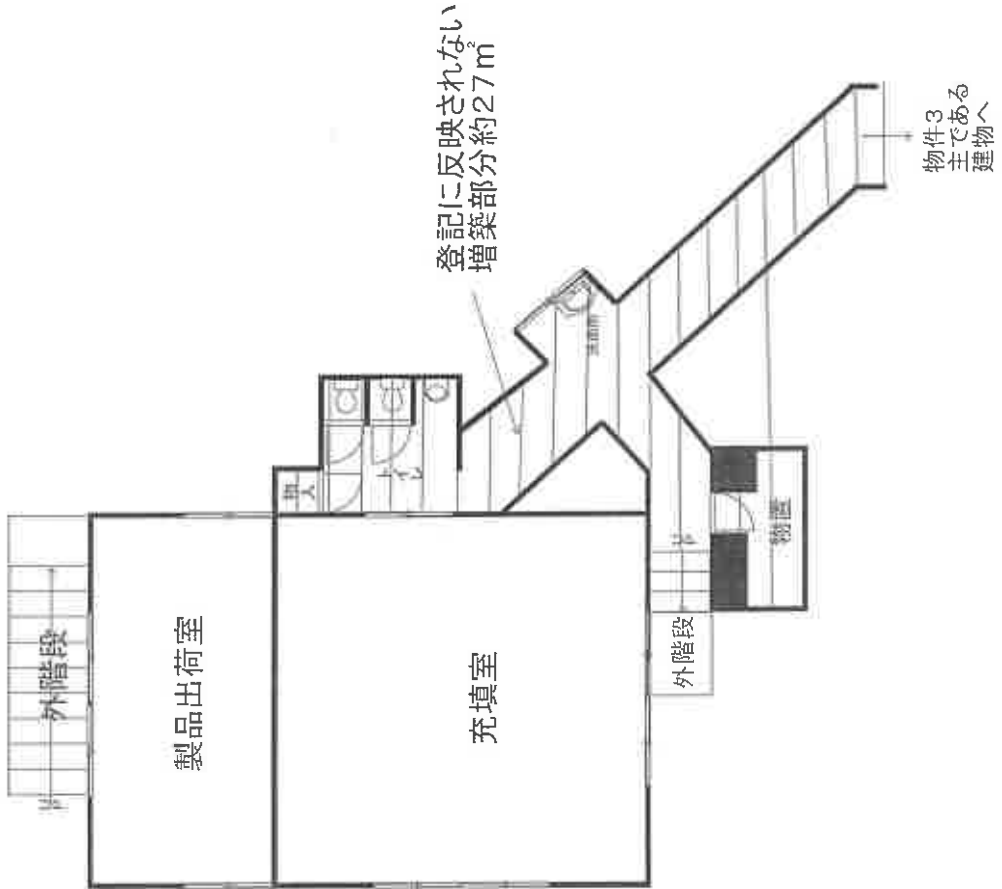
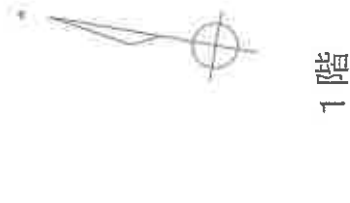


間取図



間取図

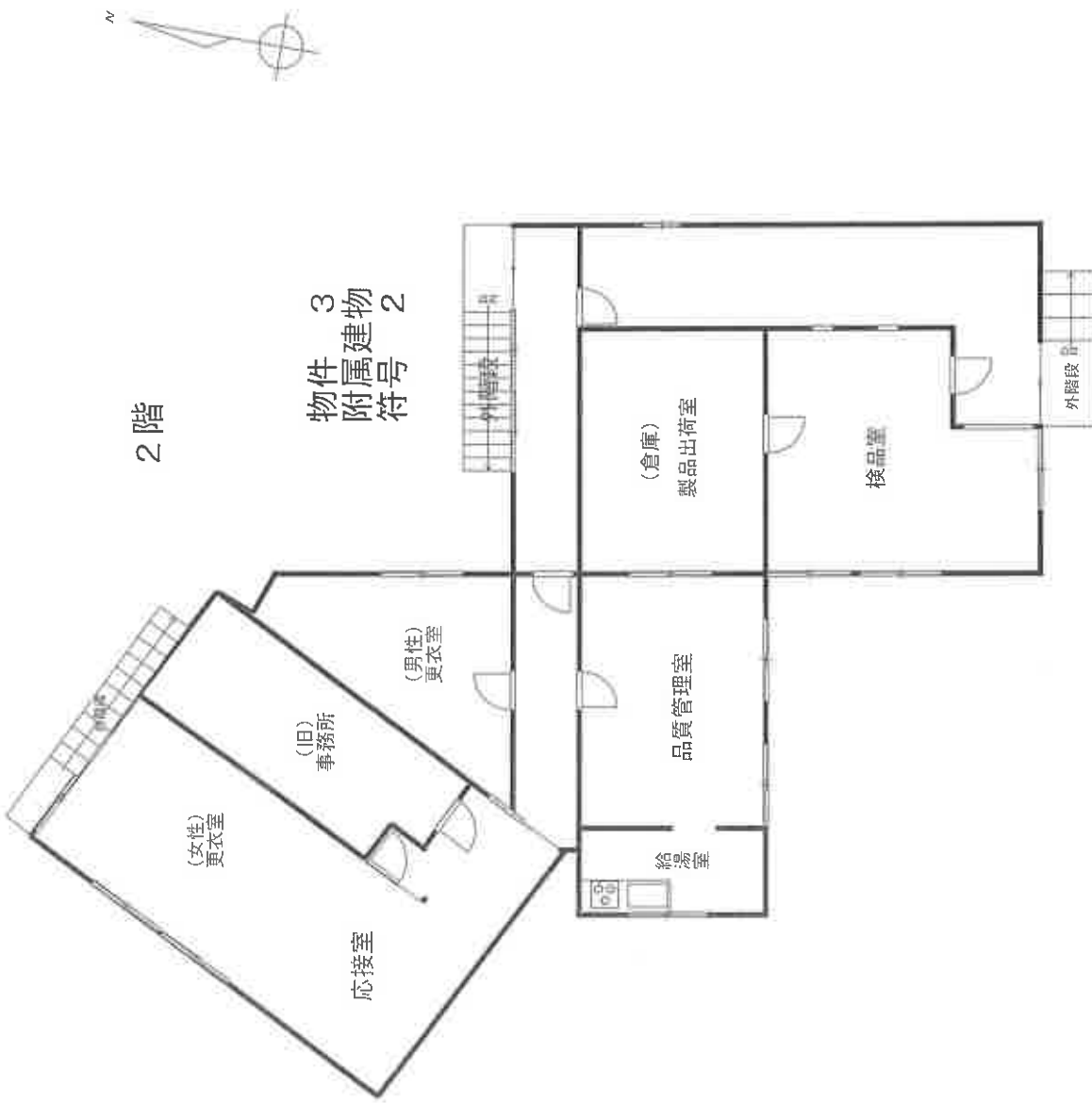
物件 3
附属建物 2
符号



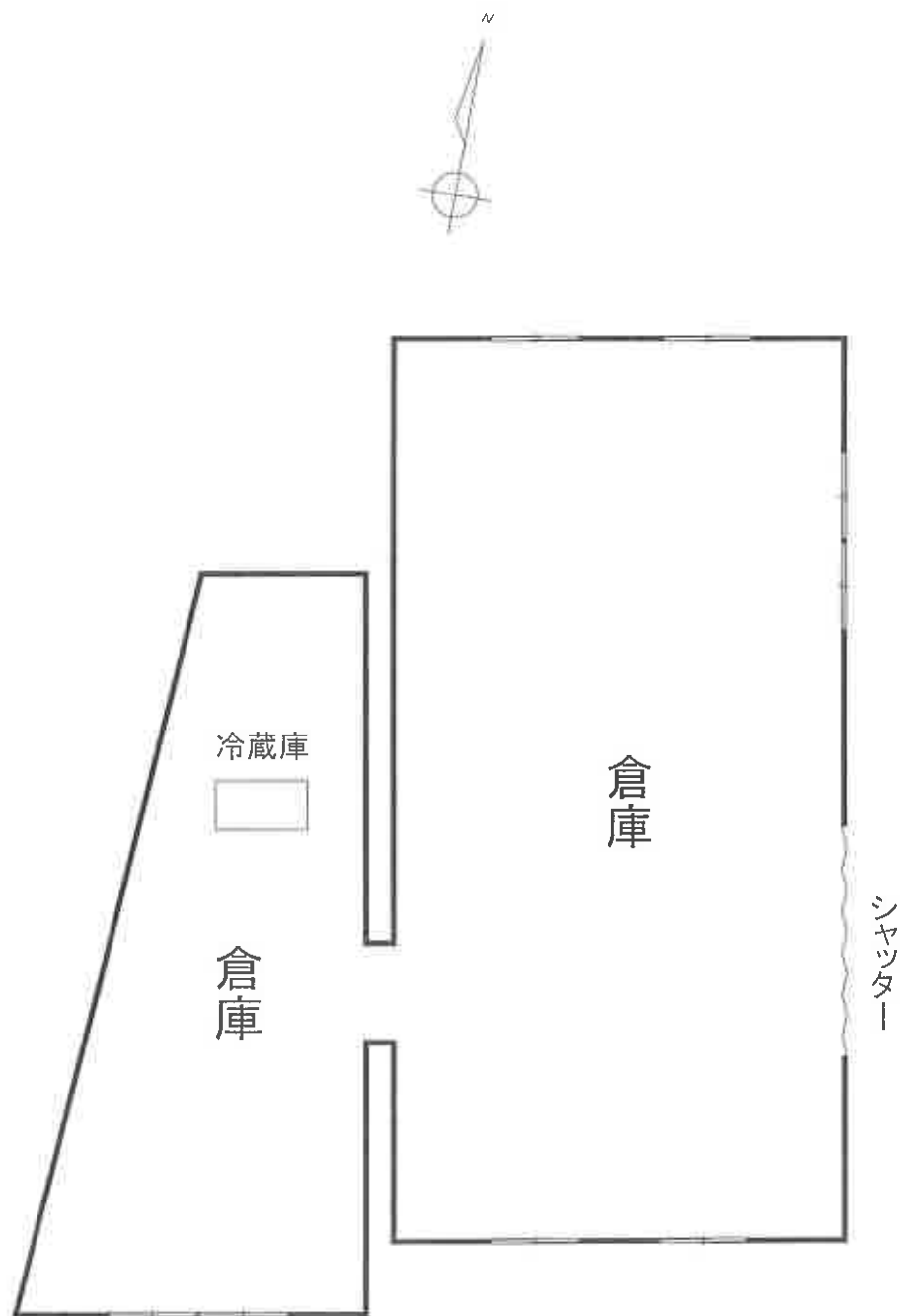
登記に反映されない
増築部分約27㎡

物件 3
主である
建物へ

間取図



間取図

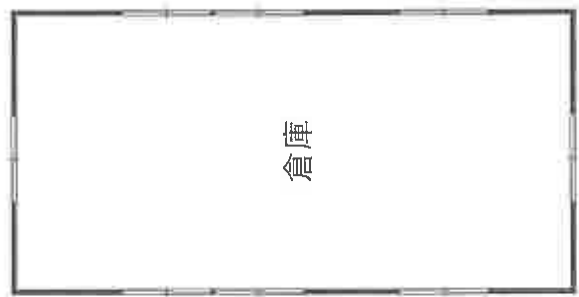


物件 3
 附属建物
 符号 3

間取図



物件 3
附属建物 5
符号



物件 3
附属建物 4
符号



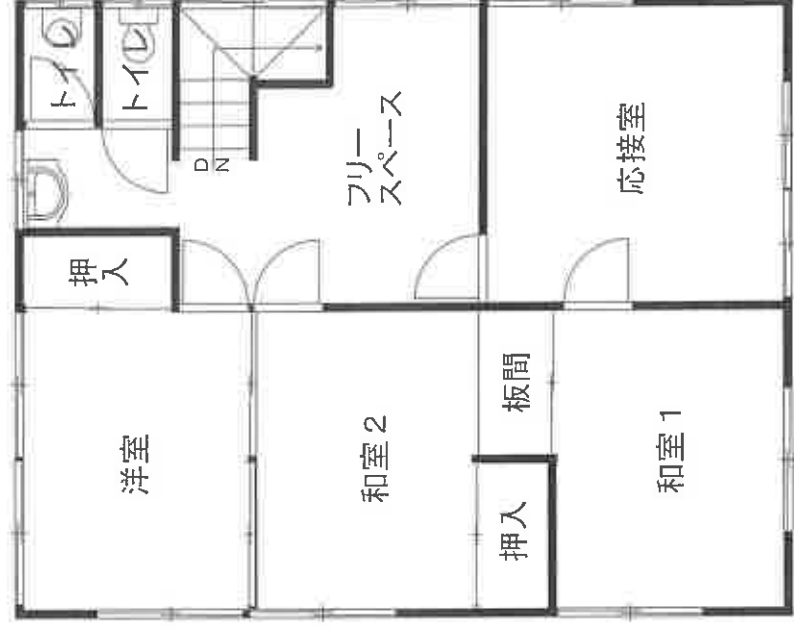
間取図



1 階

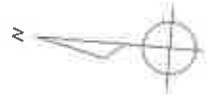


2 階



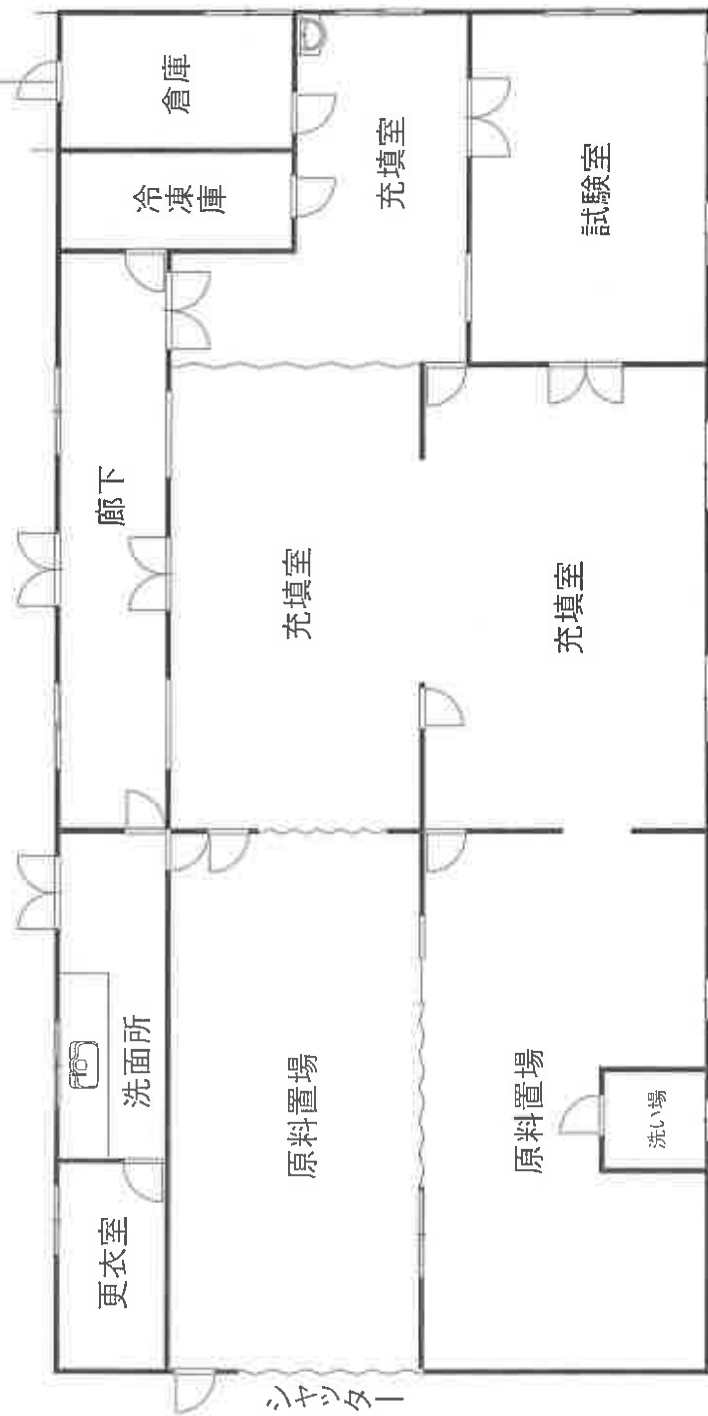
物件4主である建物

間取図

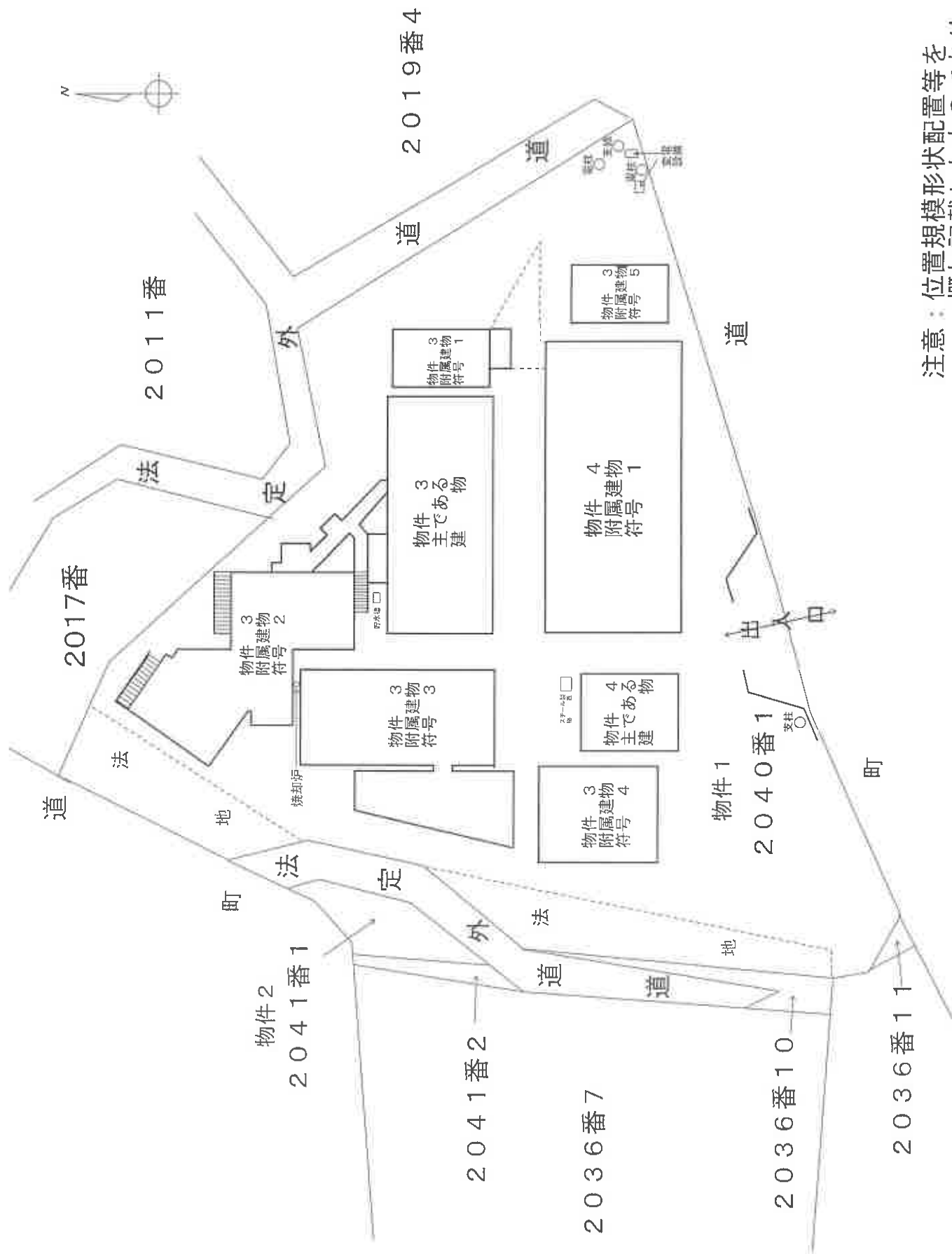


物件 4
附属建物
符号 1

物件 3
附属建物
符号 1へ



間取図



注意：位置規模形状配置等を概ね記載したものであり、保証するものではない。

土地建物位置関係図