

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 3月11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26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 2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 8年 1月27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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～5	7,140,000 5,712,000	一括	1,428,000	87,959	18,847
3	2,850,000				
4	3,220,000				
5	1,070,000				
			</		



物 件 目 録

3 所 在 館山市北条字六軒町
地 番 1726番2
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A

4 所 在 館山市北条字六軒町
地 番 1726番3
地 目 宅地
地 積 224.26平方メートル

所有者 A

5 所 在 館山市北条字六軒町1726番地2、1726番地3
家屋 番号 1726番2
種 類 倉庫
構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 270.79平方メートル
2階 52.99平方メートル

(現況)

種 類 作業所

所有者 有限会社山下糧穀

物 件 明 細 書

令和 7年11月25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3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

3 所 在 館山市北条字六軒町
地 番 1726番2
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A

4 所 在 館山市北条字六軒町
地 番 1726番3
地 目 宅地
地 積 224.26平方メートル

所有者 A

5 所 在 館山市北条字六軒町1726番地2、1726番地3
家屋 番号 1726番2
種 類 倉庫
構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 270.79平方メートル
2階 52.99平方メートル

(現況)

種 類 作業所

所有者 有限会社山下糧穀



令和7年(ケ)第168号
令和7年6月12日受理
令和7年9月25日提出

現況調査報告書

2分冊のうち2（物件3～5）

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 館山市北条字六軒町
地 番 1758番1
地 目 宅地
地 積 208.23平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 館山市北条字六軒町1758番地1
家屋 番号 1758番1
種 類 倉庫・居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 153.42平方メートル
2階 154.56平方メートル
所有者 有限会社山下糧穀
- 3 所 在 館山市北条字六軒町
地 番 1726番2
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 館山市北条字六軒町
地 番 1726番3
地 目 宅地
地 積 224.26平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 館山市北条字六軒町1726番地2、1726番地3

家屋 番号 1726番2

種 類 倉庫

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 270.79平方メートル
2階 52.99平方メートル

所有者 有限会社山下糧穀



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3、4			
現況地目	☒ 宅地（物件3、4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原（物件3、4関係）」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5			
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：作業所 ☐ 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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所（空家）として管理占有している。 ☐ 「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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3、4関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■有限会社山下糧穀 (本建物所有者)	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■本土地所有者兼本建物所有者会社代表者)の陳述／□提示文書() 要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		昭和37年頃 (本建物の不動産登記記録全部事項証明書上の最先の増築時期の記載 (新築年月日の記載はない)) 以前	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から□ 年 月 日まで 年間 ■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□ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 円 (毎月 日限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
本土地の不動産登記記録全部事項証明書から本土地前所有者は物件3について昭和27年3月22日、物件4について昭和28年9月21日それぞれ売買により、本土地所有者は平成19年4月3日相続により本土地の所有権移転を受けたものと認められる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本土地所有者・本建物所有者会社の破産管財人 弁護士所属事務所の事務員	本建物は当事務所の弁護士が破産管財人の管財業務の一環として管理占有しています。本建物は空家で、誰も使っていません。
■本土地所有者兼本建物所有者会社代表者	1 私が代表者を務める有限会社山下糧穀は現在、破産手続中です。今年の1月末頃から本建物は空家で何も使っていません。 2 本土地の北東側の角にブロック造の建物が建っていますが、亡父が60年位前に建てたもので、1階は作業所、2階は弟が鳩小屋で使っていました。登記はしていません。本土地の南東側に水槽がありますが、年の暮れに餅をつくときに使っていました。本土地には境界の紛争はありません。本建物は雨漏りするところがあります。 3 本土地は私の個人名義、本建物は山下糧穀の名義になっていますが、山下糧穀が本土地を敷地として使うことについて、私と山下糧穀との間に賃料等のやり取りや契約関係等はありません。山下糧穀は本土地を無償で敷地として使っています。 4 本建物に精米機やボイラーなど機械が置いてありますが、どれも古くて価値のあるものではありません。
■物件2、1階部分占有者会社代表者	1 山下糧穀の代表者の了解を得ているので、本建物の立入調査には私が立ち会います。 2 (別紙間取図中、「作業所①(精米)」を以下「作業所①」、同図中、「作業所②(乾麺干場)」を以下「作業所②」、「作業所③(製麺)」を以下「作業所③」、「作業所④(製餅、製麺)」を以下「作業所④」という) 「作業所①」には精米機があつて、精米作業の部屋になっていました。作業所②は乾麺の干場で使われていました。この部屋の天井に麺を乾燥させるための機械があります。「作業所③」は乾麺を作る部屋、「作業所④」は麺を茹でたり、餅を作ったりする部屋でした。「作業所④」には麺を茹でる機械や餅をつくのに必要なボイラーがあります。2階の「作業所⑤」は乾麺の干場になっていました。2階に上がる階段は壊れているので、2階には上がりません。 3 「作業所①」にある精米機は50～60年位前のものだと思いますが、耐用年数が既に過ぎています。私はプロなので分かりますが、精米機は古くて使えません。売却できるような価値はありません。返って、撤去、搬出費用の方が高く付いてしまいます。本建物にある他の機械もそうですが、売却できる価値のあるものはないと思います。 4 「作業所③」の南側の外壁が崩れて、隣に迷惑が掛かるといけないので、私が内壁に板を打ち付けて補強しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件3、4について

- 1 物件3、4は一体となって西側が公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の南西側角地点に境界杭が存在した。公衆用道路に面する以外の三方には一部を除きブロック塀、トタン塀が設置されているほか、隣地に面する部分にU字溝が存在し、本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 本土地の北東側部分に建物とは認められないブロック造の簡易な工作物が存在する。当該工作物の高床の上部は屋根、壁が破損し、朽廃の状態にある。
- 3 本土地の南東側部分にコンクリート造の水槽が存在する。
- 4 本土地、本建物の不動産登記記録全部事項証明書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本土地における占有関係は「占有者及び占有権原（物件3、4関係）」記載のとおり認められる。

第3 物件5について

- 1 本建物内には過去、精米、製麺等の作業所として使用されていたものと思われ、関係の機械器具等が存在したものの、それらは現に使用の形跡は窺えず、本建物内は閑散とした状況であったこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者会社の破産管財人が作業所（空家）として管理占有するものと認められる。なお、階段の破損により2階に上がることができなかったため、2階の立入調査は断念した。
- 2 「作業所③」の屋根に穴が開いている。「作業所③」の南側下部の外壁部分に補強のためのベニア板が打ち付けられている。本建物は全体にわたり経年による劣化、損傷が激しい。
- 3 「作業所①」に精米機、「作業所②」の天井に麺を乾燥させるためのダクト、「作業所④」にゆで麺機のほか、ボイラーが3台存在した。作業所は現に稼働の状況になく、今後、作業所が再開し、稼働する見込みはないものと認められること、上記機械器具の状態から製造時から相当の年数を経過し、使用に耐え売却に適する価値を有する機械器具は存在しないものと認められること及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から上記機械器具は何れも工場抵当法の適用はないものと認めた。

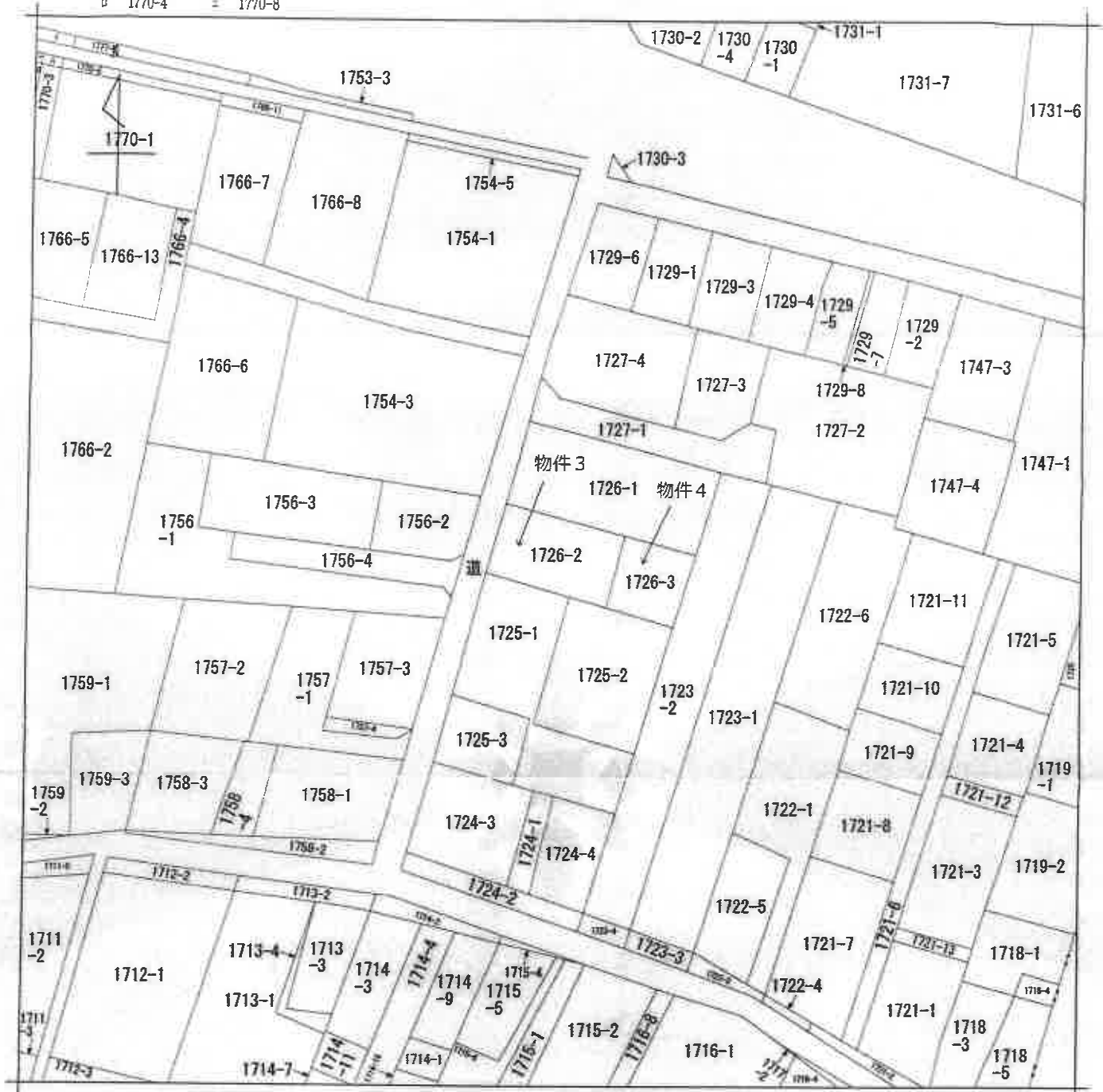
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月12日（木） 15：24－16：20	物件所在地	物件調査、写真撮影 隣家居住者に面談、占有関係聴取
7年6月16日（月）	執行官室	千葉地方法務局館山支局に対し、地積測量図送付囑託 館山市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年6月20日（金）	執行官室	千葉地方法務局館山支局から隣地の地積測量図、本土地の地積測量図は備付なしの回答書各到着
7年6月27日（金） 16：50－16：51	当職携帯電話	（破産管財人弁護士事務所に架電後）事務員から受電、占有関係聴取
7年6月28日（土） 11：35－11：38	当職携帯電話	本土地所有者兼本建物所有者会社代表者に架電、占有関係等聴取
7年7月11日（金）	執行官室	館山市役所から本建物平面図到着
7年8月7日（木） 15：20－16：18	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 物件2、1階部分占有者会社代表者から次のとおり聴取「所有者の了解を得ているので、立入調査には私が立ち会います。」。同人に面談、本建物の損傷箇所等聴取

（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

1 1776-6
2 1770-4
3 1770-6
4 1770-8



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



請求 部 分	所 在	館山市北条字六軒町			地 番	1726番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和50年10月15日		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)

(千葉地方務局館山支局管轄)

令和7年3月6日

千葉地方務局

請求番号：22-1

登記官

(8 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成19年12月21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。

(千葉県地方務局船山支局管轄)

令和7年3月6日

千葉県地方務局

登記官

(9 枚目)

019607

各階平面図

建物図面
各階平面図
191221

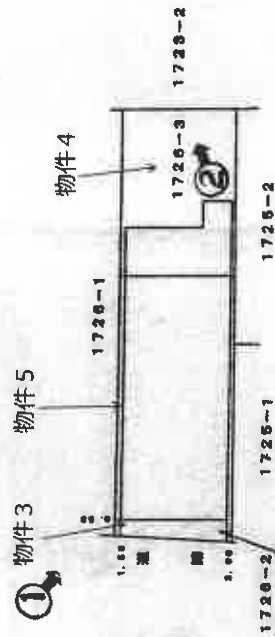
家屋番号
1726番2

建物の所在
船山市北条字六軒町1726番地2 1726番地3

1階

求積表
10.010 × 26.990 = 264.183900
2.750 × 2.430 = 6.682500
計 270.787500

床面積 270.78 m²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

請求番号：24-1

(1/2) (注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

平成19年12月21日登記

登記年月日：平成19年12月21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(庶務))
令和7年3月6日 千葉地方方法務局

登記官

(10 枚目)

019608

各階平面図

建築物図面
各階平面図
19.12.21

家屋番号
1726番2

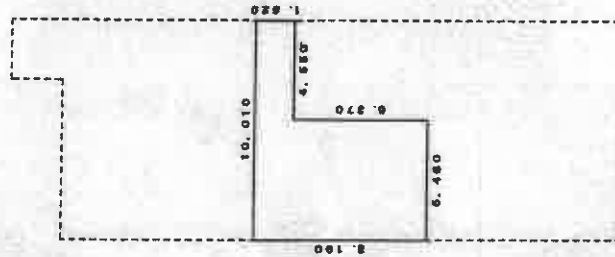
建物の所在
館山市北条字六軒町1726番地2 1726番地3

2階

求積表

4.550 × 1.520	=	5.281000
5.400 × 9.190	=	44.717400
計		52.998400

床面積 52.99 m



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

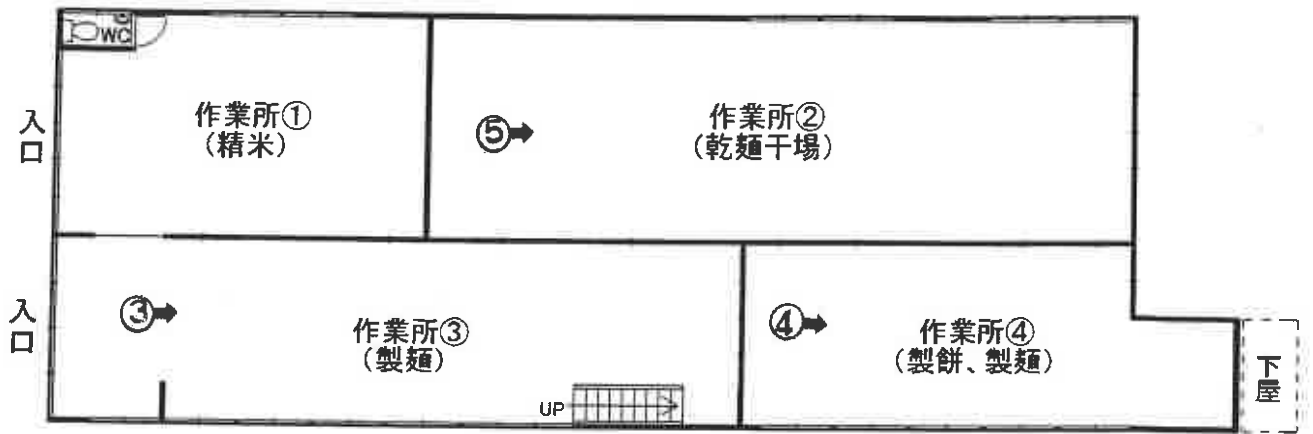
請求番号：24-1

(2/2)

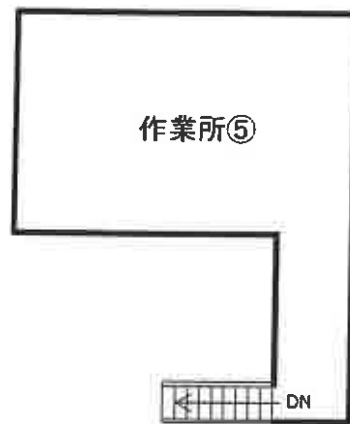
(A3判をA4判に縮小した)

平成19年12月21日登記

間取図



1階



※階段が破損している。

2階

評価人作成

(注) Ⓢは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



コンクリートブロック造の工作物

2



3



4



5



令和7年（ケ）第168号

令和7年8月7日 現地調査

令和7年9月20日 評 価

第 0181 号 発行番号

令和7年9月20日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

（2分冊の2：物件番号3～5）

評価人 不動産鑑定士

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 2, 8 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 3, 2 2 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1, 0 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 3～5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 3・4 の内訳価格は物件 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 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 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 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
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
5	物件目録記載のとおり。		・種類：作業所 ・住居表示：未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	・なし		

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	館山市北条字六軒町
	地 番	1758番1
	地 目	宅地
	地 積	208.23平方メートル
	所有者	A
2	所 在	館山市北条字六軒町1758番地1
	家屋 番号	1758番1
	種 類	倉庫・居宅
	構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 153.42平方メートル 2階 154.56平方メートル
	所有者	有限会社山下糧穀
3	所 在	館山市北条字六軒町
	地 番	1726番2
	地 目	宅地
	地 積	198.34平方メートル
	所有者	A
4	所 在	館山市北条字六軒町
	地 番	1726番3
	地 目	宅地
	地 積	224.26平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 館山市北条字六軒町1726番地2、1726番地3

家屋 番号 1726番2

種 類 倉庫

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 270.79平方メートル
2階 52.99平方メートル

所有者 有限会社山下糧穀

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3・4）

位 置 ・ 交 通	J R内房線「館山」駅の南東方・道路距離約 540m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、戸建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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 日影規制 5h-3h (水平測定面 4m) 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第 22 条区域 景観計画区域
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形)、地勢 (概ね平坦)、接道方位 (西) 間口 (約 11m)、奥行 (約 38m)、地積 (422.60 m ² (登記合計))	
接 面 道 路 の 状 況	西側市道 (0111号線)、幅員 (約4m)、連続性 (普通)、舗装 (あり)、歩道 (なし)、側溝 (あり)、高低差 (物件3及び物件4と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号
	セットバック	不要と見込まれる。
	再建築の可否	可能と見込まれる。
土地の利用状況等	・ 物件 3 及び物件 4 は物件 5 (建物) の敷地として利用されている。 ・ 周辺は店舗、戸建住宅等として利用されている。 ・ 隣接土地とは概ね等高に接している。 ・ 敷地は側溝、生け垣等により概ね明確に区分されている。	
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 あり (宅内引き込み済みであるが接続していない。) 下 水 道 あり (宅内引き込み済みであるが接続していない。)	

土 壌 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 作業所の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。 3. 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. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・南東側にコンクリート製の水槽（面積約 12 m²）が設置されている。また、コンクリートブロック基礎の工作物があるが、屋根・壁に該当する部分は破損しており、建物には該当しないものと判断した。 ・敷地周辺に特段の破損等は認められなかった。 2. 館山市防災マップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、津波浸水想定区域（津波防災地域づくりに関する法律）に指定されている。

<以下余白>

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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	昭和 37 年月日不詳増築 昭和 46 年月日不詳増築 昭和 59 年月日不詳変更、増築 昭和 63 年月日不詳変更 ※いずれも登記記載
	経 過 年 数	約 64 年以上（最古の増築年より起算）
	経済的残存耐用年数	0 年
	※建築年月日は登記に記載がなかったため、法務局、館山市役所で調査を行った。 法務局では物件5に関連する登記は確認できず、また、館山市資産税係での調査では「昭和27年頃に建築された可能性があるが、定かではない。」との回答であった。建築年月日については判然としないが、現況調査の限りでは老朽化が著しく進んでおり、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。	
仕 様	構 造	木・軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	合板、トタン板等
	内 壁	躯体現し等
	天 井	合板等
	床	コンクリート打放等
	設 備	トイレ等 （電気、上水道等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階 270.79㎡
		2階 52.99㎡
		延床 323.78㎡
現 況 用 途 等	現況用途	作業所
	間 取 り	1 階：作業所 2 階：作業所
	※2 階への階段が破損しており現況調査が困難だったため、2 階部分については 外観及び、調査に立ち会った物件2（家屋番号：1758 番 1）の賃借人関係者の 陳述等により推定した。	
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（特記事項参照）	

建物の利用状況	調査時点現在、建物所有者（破産管財人）が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号について、千葉県安房土木事務所で調査した結果、記録は確認できなかった。 2. 物件2（家屋番号：1758番1）の賃借人関係者による陳述は以下のとおり ・物件5は以前、製麺所、米屋として利用されていた。 ・物件5内に設置してある精米機、ボイラー等は使用できない。 ・雨漏りがひどい状態である。 ・建物の壁が傾いている。 ・老朽化により物件5の建材が飛散するため、ベニヤ板等を貼っている。 3. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・屋根材に隙間がみられ、風雨を防げない状態である。 ・作業所①に精米機があり、作業所②に乾麺を干すためのダクトがあり、作業所④にボイラーが3台置いてあるが、現状において使用されておらず、また、使用可能な状態でないものと推測されることから、換価性はないものと判断した。 ・躯体、外壁、屋根等、構造体の老朽化が進んでおり、通常の状態を使用するには相応の費用を要することが見込まれる。 4. 新耐震基準適用前に建築された建物であるが、耐震補強工事等の形跡は見受けられなかった。 5. 建築時期を考慮すると、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。

<以下余白>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3・4（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
3	39,300	0.92	198.34	0.70	5,020,000
4	39,300	0.92	224.26	0.70	5,676,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（館山5-2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,100 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/95 \times 100/105 = 39,300 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：接面街路、セットバック等の画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差： ・間口奥行の関係 ▲5%
 ・敷地内に水槽等の工作物あり ▲3%
 （相乗積） ▲8%

ウ 地 積：登記面積

エ 建 付 減 価：建物の老朽化が進んでいるため、取壊しの可能性を考慮した。

② 物件5（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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
5	130,000	323.78	0.015	631,000

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			
5	5%	0 年	64 年	0.05	▲70%	(0.30)	0.015

(1)耐用年数法 (定額法)

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)}$$

(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

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
3	5,020,000	0.1	使用借権	502,000
4	5,676,000	0.1	使用借権	568,000
合計				1,070,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

<以下余白>

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
3	5,020,000	—	502,000	1.0	0.90	0.7	2,850,000
4	5,676,000	—	568,000	1.0	0.90	0.7	3,220,000
5	631,000	+	1,070,000	1.0	0.90	0.7	1,070,000
一 括 価 格 (合 計)							7,140,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の老朽化が進んでいること及び、耐震基準等、現行法令に適合していない可能性が高いことを考慮した。

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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（館山 5-2）

所 在：千葉県館山市北条字六軒町 1 7 2 1 番 7

価 格：39,100 円/㎡

位 置：JR 内房線「館山」駅の南東方約 700m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：322 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西側幅員約 8.5m 国道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 200%）

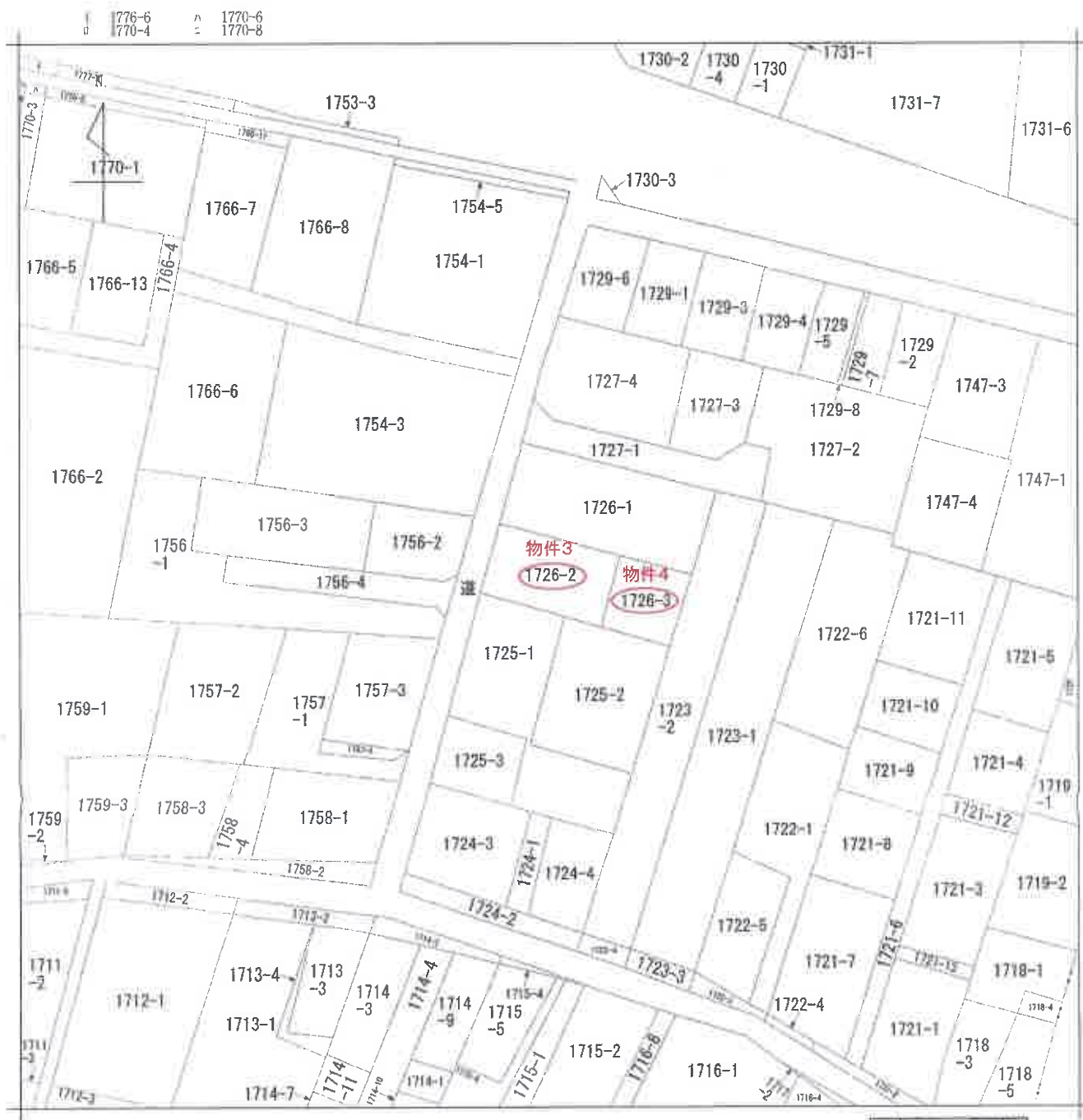
地 域 の 概 要：営業所、店舗併用住宅が多い商業地域

第7 附属資料

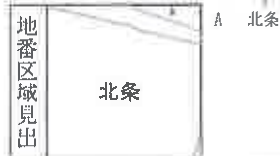
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上





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



請 求 部	所 在	館山市北条字六軒町				地 番	1726番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和50年10月15日		補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方方法務局館山支局管轄)

令和7年3月6日

千葉地方方法務局

請求番号：22-1
(1/1)

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成19年12月21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。
(千葉県地方務局船山支局管轄)

令和7年3月6日 千葉県地方務局

登記官

019607

各階平面図

1726番2

家屋番号

建築物の所在 船山市北条字六軒町1726番地2 1726番地3

建築物図面
各階平面図 191221

1階

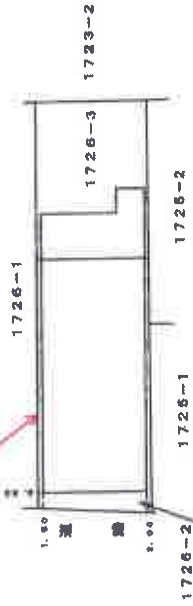
求積表
10.010 x 26.390 = 264.163900
2.730 x 2.430 = 6.633900
計 270.797800

床面積 270.78 m²

物件5



物件5



平成9年 四月 式 日 登記

作成者

10 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会館)

(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7年3月6日 千葉地方方法務局

登記官

019608

各階平面図

家屋番号 1726番2

建物の所在

館山市北条字六軒町1726番地2 1726番地3

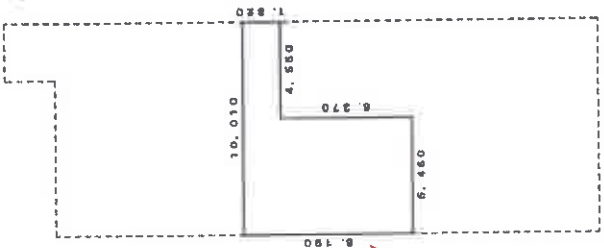
建物図面 19.12.21

2階

求積表

4.550 × 1.820	=	8.281000
5.460 × 3.190	=	44.717400
計		52.998400

床面積 52.99 m²



平成19年12月21日登記

作成者

10 日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

間取図



1階



※階段が破損している。

2階