

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）
1, 2	4, 180, 000 3, 344, 000	一括	836, 000	63, 798	16, 897
1	2, 640, 000				
2	1, 540, 000				
		</			



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

(現況)

種 類 倉庫・事務所・居宅
床 面 積 1階 153.42平方メートル
2階 約164.26平方メートル

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 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

- ・ 1 階部分につき、有限会社渡辺米店が占有している。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。
- ・ 2 階部分につき、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

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

(現況)

種 類 倉庫・事務所・居宅
床 面 積 1 階 153.42 平方メートル
2 階 約 164.26 平方メートル

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1（物件1、2）

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



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
現況地目	■宅地（物件 1） □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 1 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 2
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物） ■種類：倉庫・事務所・居宅 □構造： ■床面積：2階 約 164.26 m ² （増築部分約 9.7 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（破産管財人） ■その他の者 建物所有者の破産管財人が2階部分を居宅（空家）として管理占有しているほか、その他の者が1階部分を倉庫・事務所として使用し、占有している。 ■「占有者及び占有権原（物件 2 関係）」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■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		☐ 貸借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和44年10月7日 (本建物の不動産登記記録全部事項証明書上の新築日)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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昭和54年1月11日、本土地所有者は平成19年4月3日それぞれ相続により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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■1階全部 □	
占有者		□債務者 ■有限会社渡辺米店	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 ■倉庫 □	
■関係人(■占有者会社代表者、■所有者会社の破産管財人弁護士事務所の事務員)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和7年2月1日	
最初の	契約日	令和7年7月14日	
契約等	期間	令和7年2月1日から■令和7年11月30日まで □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	■所有者会社の破産管財人 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者会社 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金30,000円(毎月末日限り翌月分支払) □前払 () 円) □相殺 () 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
■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。本建物の1階は有限会社渡辺米店が倉庫、事務所として使っています。破産管財人と渡辺米店との間で賃貸借契約書を取り交わしています。本建物の2階は空家で、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、破産手続中ですが、取引先や従業員の雇用の関係から昔から付き合いのある渡辺米店に仕事を引き継いでもらっています。現在は渡辺米店が本建物の1階を倉庫、事務所で使っています。 2 本建物の2階には両親が住んでいましたが、現在は空家で誰も住んでいません。2階は天井が抜けて雨漏りしたり、風呂やトイレも使えない状態です。2階の北西側が建物図面と違って増築されている可能性があるとのことですが、よくわかりません。本土地に境界の紛争はありません。 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。山下糧穀は無償で敷地として使っています。
■有限会社渡辺米店（本建物1階部分占有者）代表者	1 令和7年1月末頃、山下糧穀が破産した後、代表者から、取り引きしているお客に迷惑を掛けられない、従業員の雇用のこともあるので、仕事の一部を引き継いでもらえないかと頼まれて、山下糧穀の代表者とは昔からの付き合いでもあるので、引き受けることにしました。現在、砂糖、小麦粉、食用油などを仕入れて、取引先に配達する仕事をしています。本建物の1階はその倉庫、事務所で使っています。 2 山下糧穀の破産管財人の弁護士と本建物の1階について賃貸借契約を結んでいます。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。執行官に賃貸借契約書の写しを提出します。 3 倉庫には砂糖、小麦粉、食用油が保管してあります。令和元年の台風のとときにシャッターが壊れて、外壁を簡易補修しましたが、そこから今も雨漏りします。1階の事務所のドアが壊れています。倉庫の西側に上部棚に上り下りする階段がありますが、今は塞いで上がれないようになっています。私は2階の居宅も確認しましたが、2階は天井が抜けて雨漏りしています。風呂、台所、トイレも使えません。業者に聞いたら、修繕費用は1,000万円位掛かると言われました。

(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1について

- 1 本土地は南側及び東側が公衆用道路に面する長方形の平坦な角地で、本建物の敷地となっている。本土地の北東及び北西側の各角地点に境界標が存在した。南側公衆用道路及び一部西側部分を除き本土地の三方にはブロック塀が施されており、本土地の範囲を確認することは容易である。なお、本土地の南東側角部分は小さく角切りされている。
- 2 本土地の南東側角部分に電柱が1本存在する。
- 3 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1関係）」記載のとおり認められる。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況、占有者会社代表者提出の賃貸借契約書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から1階部分における占有関係は「占有者及び占有権原（物件2関係）」記載のとおり認められるほか、2階部分については所有者会社（破産管財人）が居宅（空家）として管理占有するものと認められる。なお、本建物には占有者会社の表示は存在せず、南側外壁に所有者会社名の看板が掲げられていた。
 - (1) 別紙間取図中、1階「倉庫」部分に砂糖、小麦粉の袋及び食用油の一斗缶が多数存在したこと及び同図中、「事務所」部分に事務机、椅子、事務用品等のほか、伝票、帳簿類が存在し、現に1階部分は倉庫、事務所として使用されている実態が窺えた。
 - (2) 2階部分は残置されたものと思われる家財道具及び日用雑貨等が散乱した状態となっており、それらは現に使用の状況は窺えず、人の居住する実態は窺えなかった。
- 2 別紙間取図中、2階「※増築部分」部分に別紙建物図面（各階平面図）とは異なる増床部分（約9.7㎡）が存在する。同増床部分は既存部分の外壁と塗装色が異なり、新築後に施工された可能性が推認されること及び当該増床部分は既存部分と相互に通行が可能であり、構造上も本建物と一体であると認められることから当該増床部分は本建物に附合した増築部分と認められる。
- 3 別紙間取図中、1階「応接室」、「事務室」の天井が一部破損し、雨漏りの跡が存在する。同図中、2階「廊下」の天井が一部破損し、複数の雨漏りの跡が存在する。同図中、2階「和室③」の東側窓ガラスに亀裂が存在する。同図中、2階「作業部屋」の天井が広範囲に破損し、天井板が垂れ下がっている。2階部分は全体的に経年による劣化、カビ等による汚損が激しい。

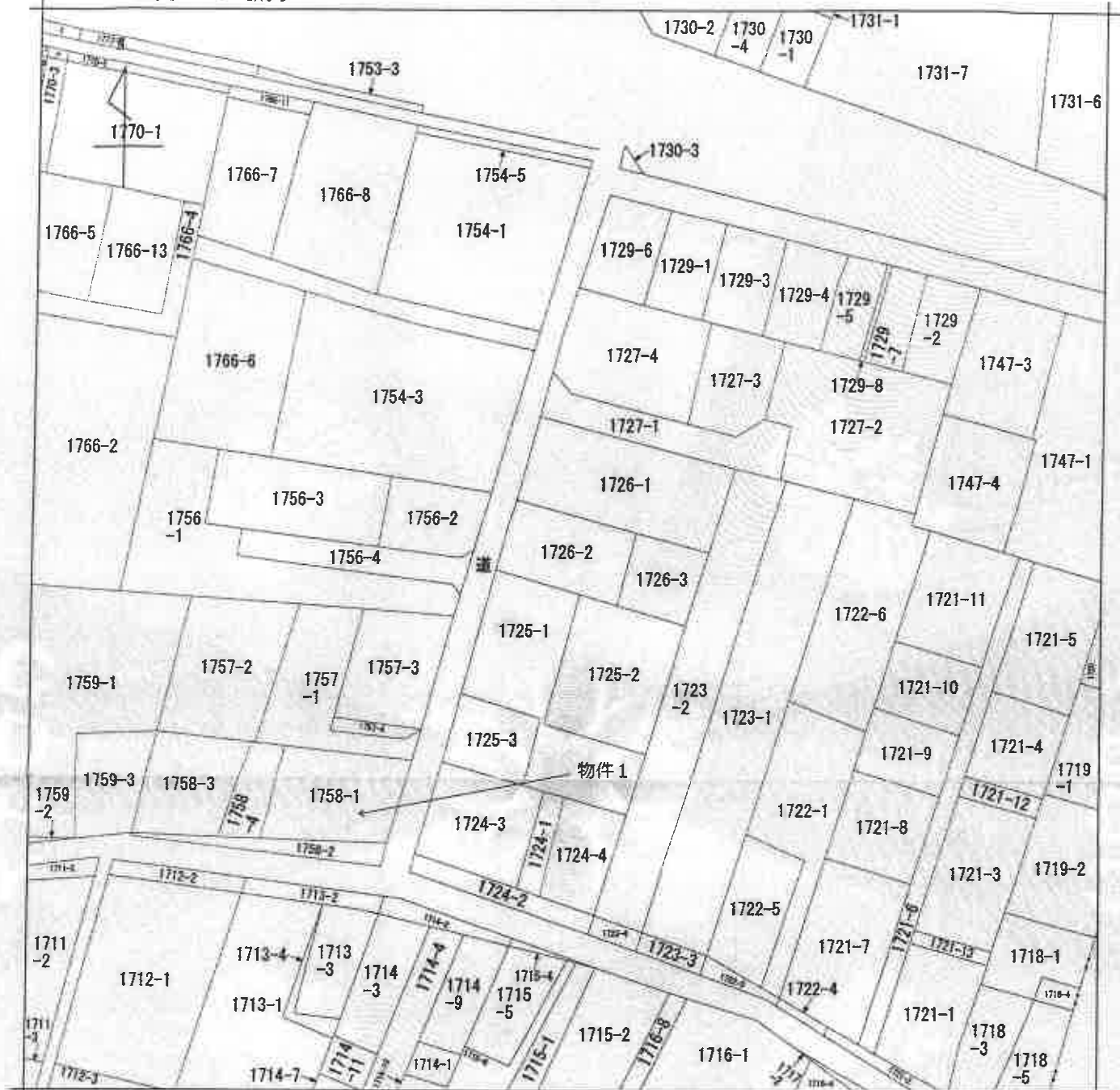
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 14:55-15:22 17:07-17:37	物件所在地 館山市北条 占有者会社事務所	物件調査、写真撮影 隣家居住者に面談、占有関係聴取 占有者会社代表者に面談、占有関係等聴取
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、隣地の不動産登記記録全部事項証明書、地積測量図各送付嘱託
7年6月18日 (水)	執行官室	館山市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
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不動産登記記録全部事項証明書、本土地の地積測量図は備付なしの回答書到着
7年6月23日 (月)	執行官室	千葉地方法務局館山支局に対し、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6月27日 (金) 16:43-16:49	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) 11:25-11:34	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6月30日 (月)	執行官室	千葉地方法務局館山支局から占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書到着
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7月14日 (月)	当職携帯電話	破産管財人弁護士事務所事務員から受電、占有関係聴取
7年8月7日 (木) 14:46-15:18	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 占有者会社代表者に面談、本建物の損傷箇所等聴取 同人から賃貸借契約書写し入手 同人から次のとおり聴取「所有者の了解を得ているので、2階の立入調査については私が立ち会います。」
7年8月25日 (月) 13:59-14:02	当職携帯電話	破産管財人弁護士事務所事務員から受電、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

1776-6 1770-6
1770-4 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	所在	館山市北条字六軒町				地番	1726番2			
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					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)

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和7年3月6日

千葉地方法務局

請求番号: 22-1

登記官

(8 枚目)

(1/1)

登記年月日：昭和44年11月8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市庁管轄)
令和7年3月6日 千葉地方方法務局

登記官

(9 枚目)

019662

家屋番号

1758番1

建物の所在

館山市北条市六軒町1758番地1

建物平面図

44.11.8

作製年月日
昭和44年11月7日

作製者

物件2

1757~1

1758~1

1758~4

道路

物件1

密葬

1階床面積

$16.40 \times 8.88 = 145.8000$
 $1.20 \times 4.88 = 5.8560$
 151.6560

2階床面積

$6.40 \times 2.70 = 17.2800$
 $9.40 \times 1.50 = 14.1000$
 $1.20 \times 5.70 = 6.8400$
 37.2200

縮尺

$\frac{1}{200}$

$\frac{1}{200}$

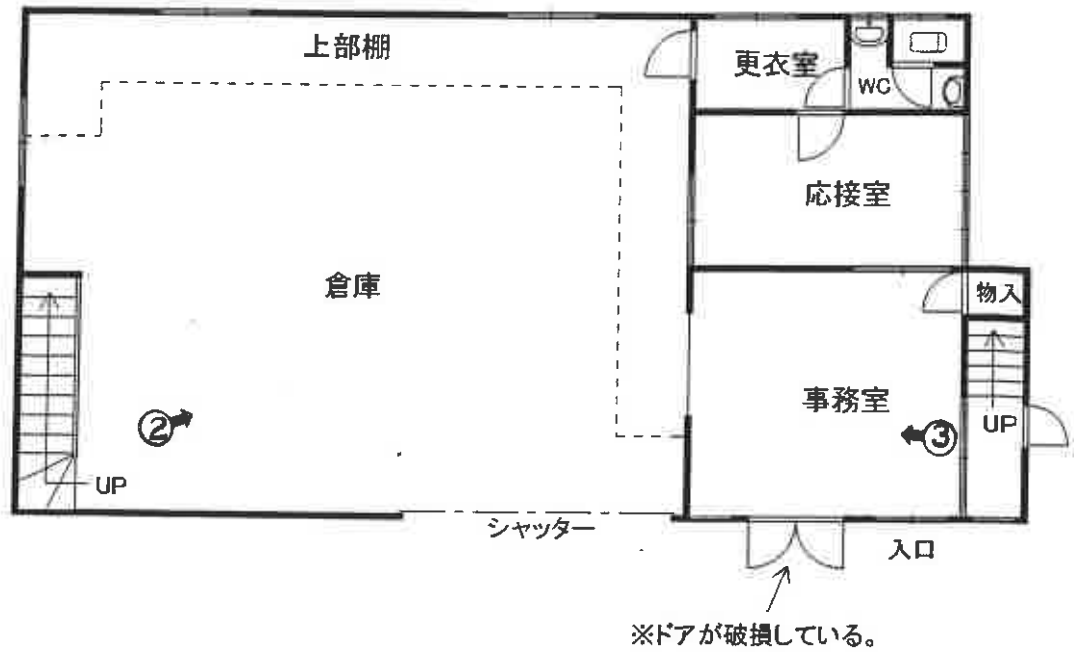
(日本国土地状況調査士用紙)

請求番号：24-2

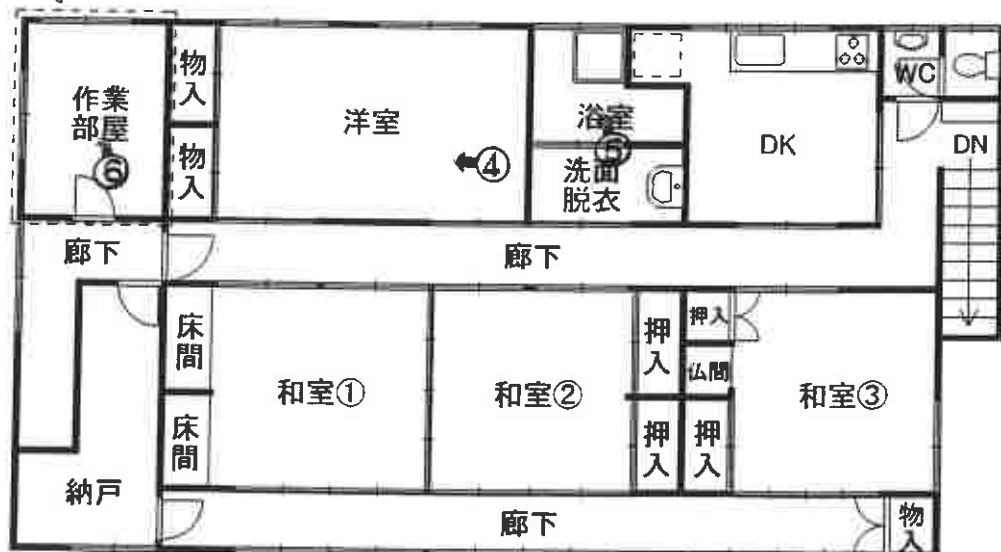
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

間取図



※増築部分



評価人作成

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(10 枚目)

1



2



3



(11 枚目)

4



5



天井の破壊

6



(12 枚目)

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 0180 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1 : 物件番号1・2)

評価人 不動産鑑定士

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 6 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 5 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 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 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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 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
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		・種類：倉庫・事務所・居宅 ・住居表示：未実施区域 ・床面積：1階 153.42㎡ 2階 約164.26㎡ 延床 約317.68㎡
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1）

位 置 ・ 交 通	J R内房線「館山」駅の南東方・道路距離約 600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、店舗併用住宅等が多く見られる商業地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	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（南・東）、 間口（約 19m）、奥行（約 11m）、地積（208.23 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況	南側国道（128号線）、幅員（約8.5m）、連続性（良好）、舗装（あり）、 歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（物件1と概ね等高）	
	東側市道（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1と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	南側国道：建築基準法第 42 条 1 項 1 号 東側市道：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1は物件2（建物）の敷地として利用されている。 ・周辺は店舗、事務所、駐車場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。 ・敷地はコンクリートブロック塀、側溝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 下 水 道 あり（宅内引き込み済みであるが接続しておらず、浄化槽を使用している。）	

土 壤 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壤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壤汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 倉庫・事務所・居宅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。 ・南東側に電柱が1本設置されている。 ・敷地周辺に特段の破損等は認められなかった。 2. 物件2の賃借人関係者による陳述は以下のとおり。 ・浄化槽は1年に1回汲み取りをしている。 ・敷地境界に争いはない。 3. 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2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	昭和44年10月17日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨・木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板、サイディング、タイル等
	内 壁	ビニールクロス、合板、繊維壁等
	天 井	ビニールクロス、合板、繊維板等
	床	コンクリート打放、合板、カーペット、畳、モザイクタイル等
	設 備	キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階 153.42㎡ 2階 約164.26㎡ 延床 約317.68㎡ ※2階の作業部屋（約9.7㎡）を増築部分と判断したが、増築時期については不明である。
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫・事務所・居宅
	間 取 り	1 階：倉庫＋事務所 2 階：4DK＋作業部屋＋納戸
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、1 階は賃借人（法人）が倉庫・事務所として利用しており、2 階は建物所有者が空家の状態で占有している。1 階の賃貸借契約の内容は以下のとおり。 ・賃借人：占有者（法人） ・賃貸人：建物所有者（破産管財人） ・占有開始時期：令和7年2月1日 ・契約日：令和7年7月14日 ・契約期間：令和7年2月1日から令和7年11月30日まで ・月額賃料：30,000円 ・敷金、保証金：なし	

特 記 事 項	1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、千葉県安房土木事務所での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 ①新築 ・ 建築確認：昭和 44 年 3 月 29 日 館市第 216 号 ・ 検査済証：昭和 44 年 10 月 20 日 館市第 216 号 ②増築 ・ 建築確認：昭和 46 年 4 月 14 日 館市第 230 号 ・ 検査済証：記載なし 2. 物件 2 の賃借人関係者による陳述は以下のとおり ・ 1 階事務所の出入口のドアは壊れている。 ・ 倉庫には砂糖、小麦、食用油が置いてある。 ・ 倉庫の西側にシャッターがあつたが、令和元年房総半島台風時に破損しており、壁で覆っている。 ・ 2 階浴室は使用できない。 ・ 壁面、天井等の黒ずみはカビである。 ・ 室内は雨漏りが各所にみられる。 ・ 倉庫西側に階段があるが現在は塞いでおり、当該階段から 2 階へは上がれない。 3. 現地調査の結果は以下のとおり。(部屋名は間取図参照) ・ 1～2 階共に雨漏り、カビが散見される。 ・ 2 階南西側廊下及び、作業部屋の天井が大きく破損している。 ・ その他、壁紙の汚れ、剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られるが、建物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>

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

$$39,100 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/95 \times 100/94 = 43,900 \text{ 円/㎡}$$

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： ・角地 +3%
・敷地内に電柱あり ▲1%
(相乗積) +2%

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。

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。

9

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			
2	5%	0 年	56 年	0.05	▲50%	(0.50)	0.025

(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
1	4,662,000	0.1	使用借権	466,000

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カ) イ		占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,662,000	－	466,000	1.0	0.90	0.7	2,640,000
2	1,986,000	＋	466,000	1.0	0.90	0.7	1,540,000
一 括 価 格 (合 計)							4,180,000

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

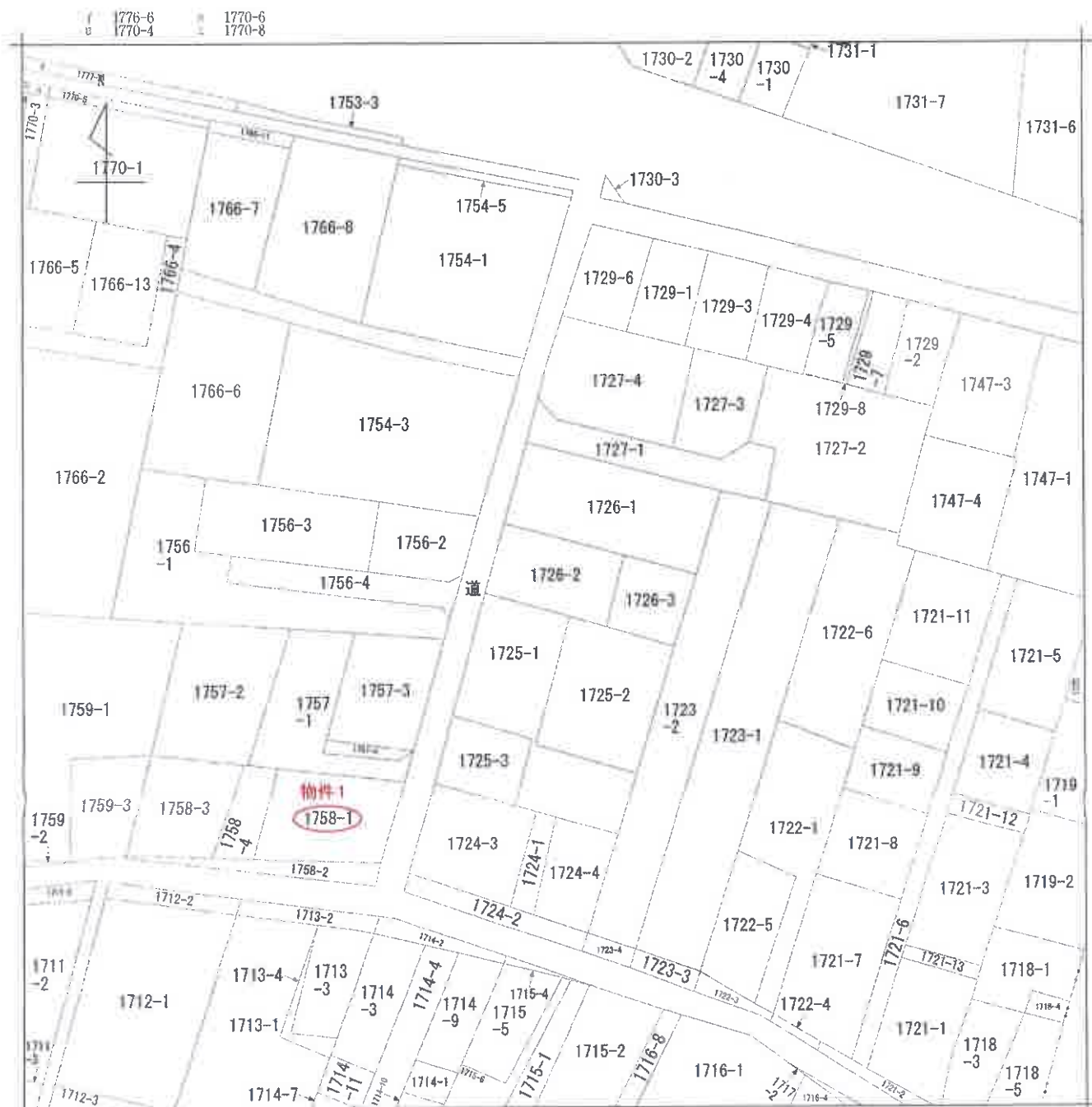
以 上

位置図

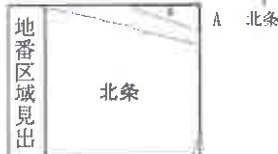


S=1/15,000

国土地理院地形図写し



(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。

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和7年3月6日

千葉地方法務局

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：昭和44年11月8日

これは図面に記録されている内参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

請求番号：24-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

建物平面図

019662

家屋番号 1758番1

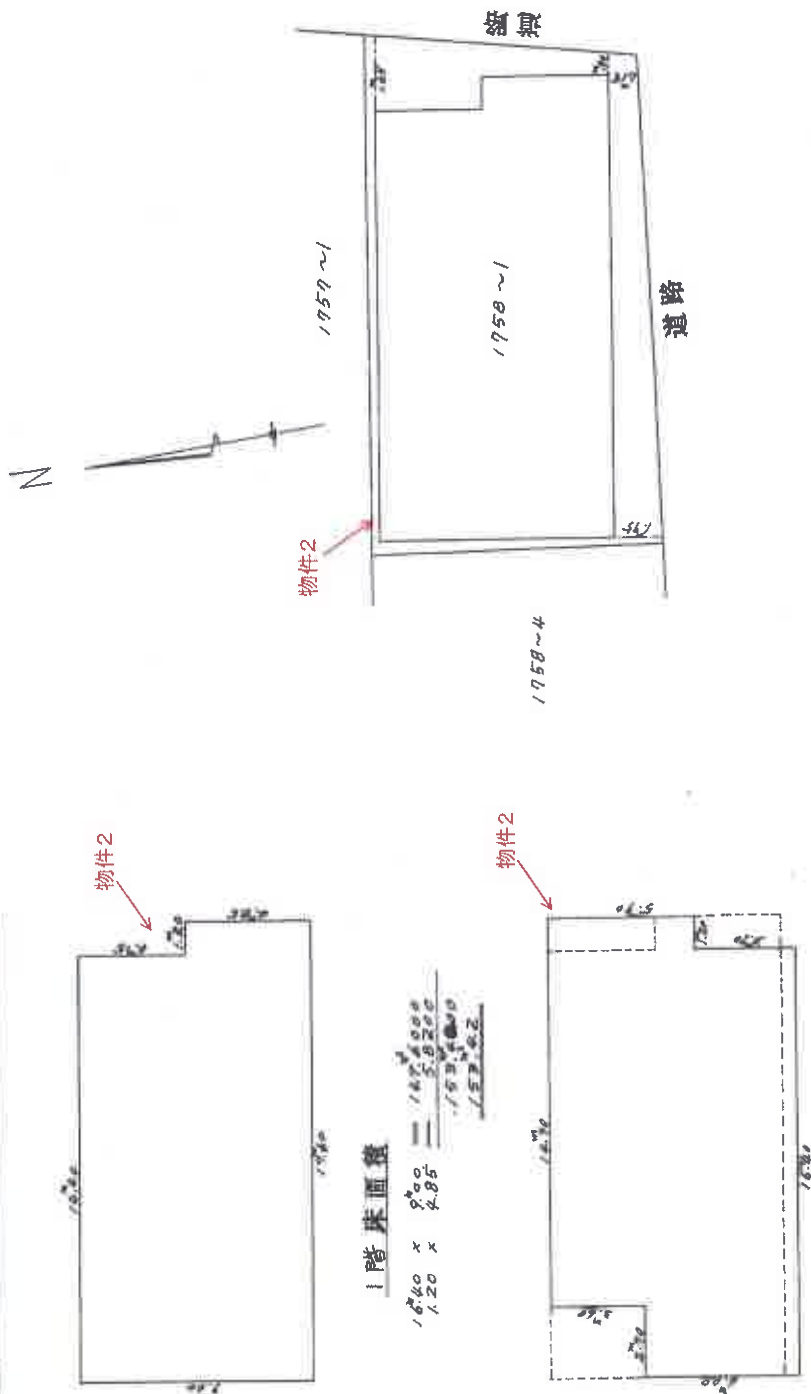
建物の所在 館山市北条字六軒町1758番地1

44.11.8

作製年月日
昭和四十四年十月七日

作製者

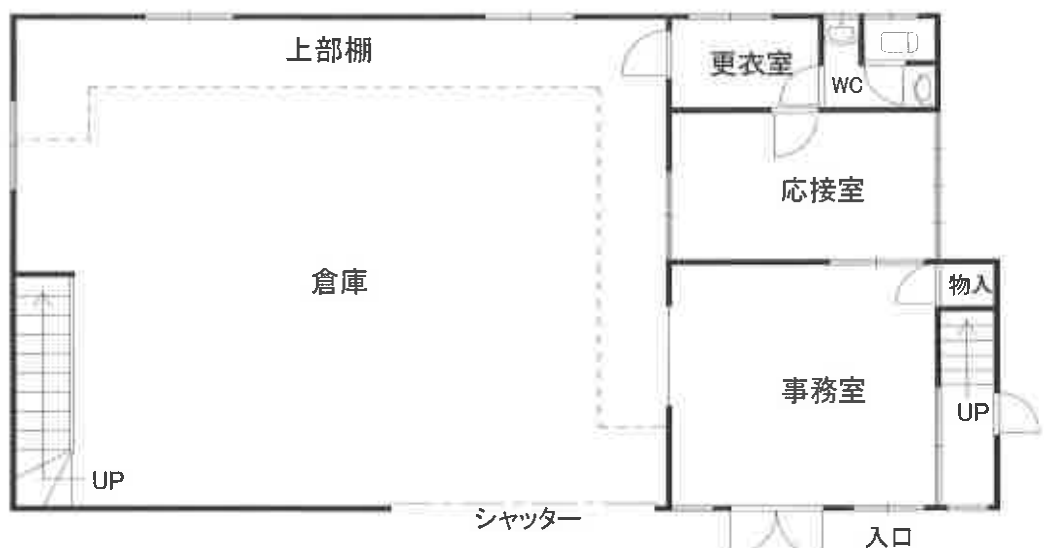
申請人



(日本国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/200 1/200

間取図



1階

※増築部分



2階