

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 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

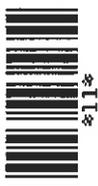
入札期間	令和 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月13日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月27日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |       |                       |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 107番1                 |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 748.18平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 111番                  |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 395.43平方メートル          |
| 3 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 112番                  |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 341.91平方メートル          |
| 4 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 113番                  |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 335.76平方メートル          |
| 5 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目107番地1、113番地 |
|   | 家屋 番号 | 107番1                 |
|   | 種 類   | 冷蔵庫                   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺2階建           |



物 件 目 録

床 面 積 1階 850.77平方メートル  
2階 89.80平方メートル

6 所 在 銚子市明神町一丁目111番地

家屋 番号 111番

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 80.06平方メートル

符 号 2

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根スレート葺2階建

床 面 積 1階 142.27平方メートル  
2階 55.92平方メートル

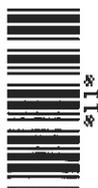
(現況)

床 面 積 1階 約202.75平方メートル  
2階 約174.34平方メートル

符 号 3

種 類 冷凍冷蔵庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 83.57平方メートル

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

7 所 在 銚子市明神町一丁目112番地、111番地

家屋 番号 112番

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 275.56平方メートル



(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所在 銚子市明神町一丁目111番地

家屋番号 111番

(上記建物備付)

種類	構造記号番号 その他特質	個数又 は延長	製作者 氏名	製造年月	その他
電動機	No27219 - 15 HP	壹台	富士電機	不詳	
アンモニア 圧縮機	125×125×2	壹基	(株)西川製 作所	昭和39年 8月	
アンモニア 液受器	508×3300	壹基	(株)西川製 作所	昭和39年 8月	
アンモニア 凝縮器	2163×4000	壹基	(株)西川製 作所	昭和39年 8月	
アンモニア 油分離 器	2674×750	壹基	(株)西川製 作所	昭和39年 8月	
天井冷却 管	口径 2吋	590m	(株)西川製 作所	昭和39年 8月	

及上記に附属する物件一式

以上の諸機械器具は運転並びに使用状態における有形の儘

## 物件明細書

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 百家 聡子

---

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5～7】

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1～7】

売却基準価額は、建蔽率超過の違反建築物となっている可能性があること、土壌汚染等が存する可能性が否定できないこと、受変電設備が残置していること等を考慮して定められている。

【物件番号6】

工場抵当法第3条による機械器具等につき、現況不存在

《 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

床面積 1階 850.77平方メートル  
2階 89.80平方メートル

6 所 在 銚子市明神町一丁目111番地

家屋番号 111番

種類 冷蔵庫

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種類 機械室

構造 鉄骨造スレート葺平家建

床面積 80.06平方メートル

符 号 2

種類 作業場・倉庫

構造 鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根スレート葺2階建

床面積 1階 142.27平方メートル  
2階 55.92平方メートル

(現況)

床面積 1階 約202.75平方メートル  
2階 約174.34平方メートル

符 号 3

種類 冷凍冷蔵庫

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 83.57平方メートル

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

7 所 在 銚子市明神町一丁目112番地、111番地

家屋 番号 112番

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 275.56平方メートル



(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所在 銚子市明神町一丁目111番地

家屋番号 111番

(上記建物備付)

種類	構造記号番号 その他特質	個数又 は延長	製作者 氏名	製造年月	その他
電動機	No27219 - 15 HP	壹台	富士電機	不詳	
アンモニア 圧縮機	125×125×2	壹基	㈱西川製 作所	昭和39年 8月	
アンモニア 液受器	508×3300	壹基	㈱西川製 作所	昭和39年 8月	
アンモニア 凝縮器	2163×4000	壹基	㈱西川製 作所	昭和39年 8月	
アンモニア 油分離器	2674×750	壹基	㈱西川製 作所	昭和39年 8月	
天井冷却 管	口径 2吋	590m	㈱西川製 作所	昭和39年 8月	

及上記に附属する物件一式

以上の諸機械器具は運転並びに使用状態における有形の儘

令和7年(ケ)第 159号  
令和7年 7月 1日受理  
令和7年10月28日提出

## 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 衣 斐 主 税

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |                       |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 107番1                 |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 748.18平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 111番                  |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 395.43平方メートル          |
| 3 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 112番                  |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 341.91平方メートル          |
| 4 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 113番                  |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 335.76平方メートル          |
| 5 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目107番地1、113番地 |
|   | 家屋 番号 | 1.07番1                |
|   | 種 類   | 冷蔵庫                   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺2階建           |

( 1 枚目 )



物 件 目 録

床面積	1階 850.77平方メートル 2階 89.80平方メートル
6 所 在	銚子市明神町一丁目111番地
家屋番号	111番
種類	冷蔵庫
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積	39.74平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種類	機械室
構造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積	80.06平方メートル
符 号	2
種類	作業場・倉庫
構造	鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根スレート葺2階建
床面積	1階 142.27平方メートル 2階 55.92平方メートル
符 号	3
種類	冷凍冷蔵庫
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積	83.57平方メートル
7 所 在	銚子市明神町一丁目112番地、111番地



物 件 目 録

家屋 番号 112番  
種 類 冷蔵庫  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 275.56平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
<b>土地</b>	物件1ないし4
現況地目	■宅地(物件1ないし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 □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建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
<b>建物</b>	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: □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 冷蔵庫 として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 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	
<del>土地</del>	<del>物件</del>
<del>現況地目</del>	<del><input type="checkbox"/>宅地(物件 ) <input type="checkbox"/>公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )</del>
<del>形状</del>	<del><input type="checkbox"/>公図のとおり <input type="checkbox"/>地積測量図のとおり <input type="checkbox"/>建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/></del>
<del>占有者及び占有状況</del>	<del><input type="checkbox"/>土地所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 上記の者が本土地上下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/>「占有者及び占有権原」のとおり</del>
<del>下記以外の建物(目的外建物)</del>	<del><input type="checkbox"/>ない <input type="checkbox"/>ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)</del>
<del>その他の事項</del>	
建物	物件6
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号2 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約202.75㎡ 2階約174.34㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が主たる建物を冷蔵庫、符号1建物を機械室、符号2建物を作業場、倉庫、符号3建物を冷凍冷蔵庫として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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	
<del>土地</del>	<del>物件</del>
<del>現況地目</del>	<del>□宅地(物件 ) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )</del>
<del>形状</del>	<del>□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 □土地建物位置関係図のとおり □</del>
<del>占有者及び占有状況</del>	<del>□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」のとおり</del>
<del>下記以外の建物(目的外建物)</del>	<del>□ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)</del>
<del>その他の事項</del>	
建物	物件7
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 冷蔵庫 として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 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

## その他の事項

### ■土地について

物件1ないし4土地は一体で、北側は市道にほぼ等高に接し、東側は市道に約0.5mから約1.7m低く接し、南西側は隣地との境に擁壁とフェンスがあり、ほぼ公図とおりの形状で概ね土地の範囲を確認できる。

物件1ないし4土地は、物件5ないし7建物の敷地として利用されている。

物件3, 4土地の北側に電柱が2本ある。

土壤汚染、変電設備のPCBの可能性については評価書に記載のとおり。

### ■建物について

物件5建物は全体的に経年による劣化が進み、傷や汚れが見られ、その種類が冷蔵庫となっているが、冷却装置が撤去されている。

物件6主たる建物は、経年による劣化が進み、傷や汚れが見られ、その種類が冷蔵庫となっているが、冷却装置が撤去されている。

物件6附属建物符号1建物は、経年による劣化が進み、傷や汚れが見られ、その種類が機械室となっているが、機械類はない。

物件6附属建物符号2建物は、1階、2階に増築がある。

物件6附属建物符号2は、経年による劣化が進み、傷や汚れが見られる。2階の機械室に変電設備が残っている。

物件6附属建物符号3建物は、経年による劣化が進み、傷や汚れが見られ、その種類が冷凍冷蔵庫となっているが、冷却装置が撤去されている。

物件7建物は、経年による劣化が進み、傷や汚れが見られ、その種類が冷蔵庫となっているが、冷却装置が撤去されている。

### ■機械器具について

物件6建物の登記に工場抵当法第3条の機械器具の目録はあるが、目録に記載されている機械器具は撤去され存在しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 債務者法人代表者	土地は登記のとおりで、隣地との間でも境界等の争いありません。 物件5ないし7建物を債務者法人が水産加工の工場に使用していましたが、債務者法人は3年程前に活動を停止し、その後は使用なく空家になっています。機械器具は、破産手続き等で売却、搬出され、価値ある物は残っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年8月17日(日) 11:30-12:15	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 所有者、債務者会社代表者と面談、事情聴取 評価人同行 占有者の希望により日曜日調査
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月17日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。



A 明神町1丁目  
B 明神町1丁目  
C 明神町1丁目

請求部分	所在		銚子市明神町一丁目		地番	107番1		
出方縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

**A3判をA4判に縮小した。**

令和7年4月24日  
千葉地方法務局匝瑳支局  
登記官

(10枚目)



登記年月日：昭和60年7月10日

193878

前107.

地番 107-107-2

土地の所在 銚子市明神町一丁目

60.7.10  
地積測量図

② 107~2  

$$\frac{46434 \times (7787 + 8337)}{12} = 748701.816$$

$$\frac{12}{12} = 374350.908 \text{ m}^2$$

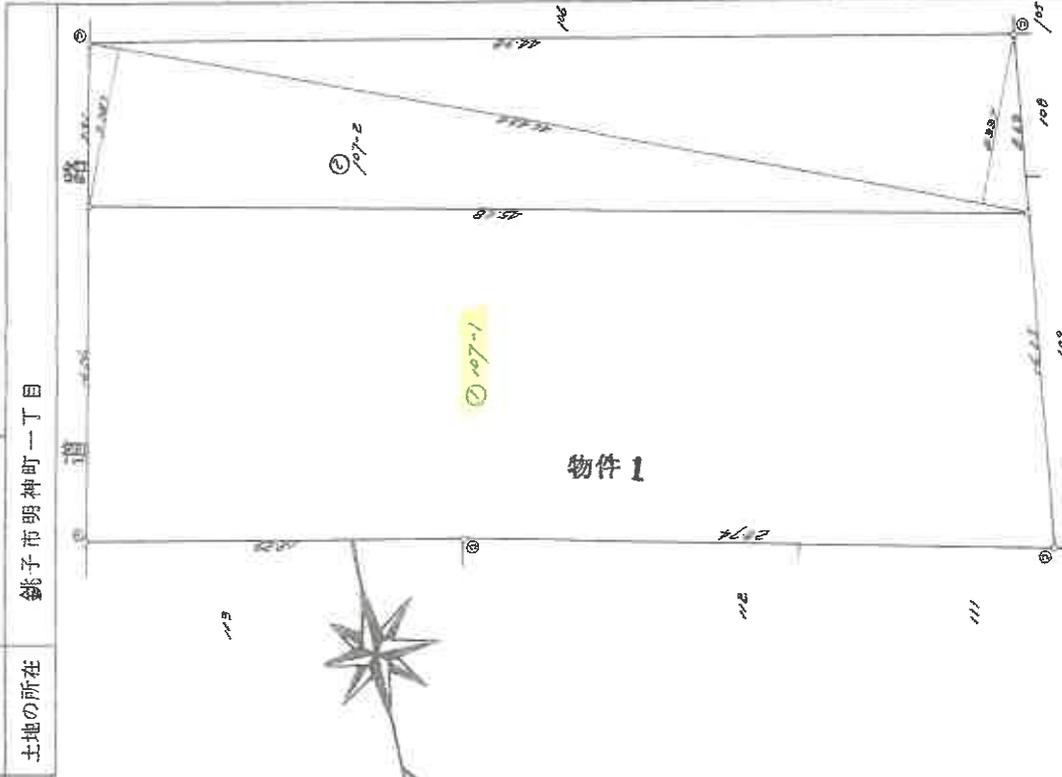
① 107~1  

$$112254 - 374350.908 = 748189.092 \text{ m}^2$$

㊦ コングリート境界線

物件1

物件1



製作者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(昭和60年7月 日作製)

(千葉士均等協同調査士会印紙)

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。  
令和7年4月24日 千葉地方建設局 図鑑支局

登記書

(11枚目)

A3判をA4判に縮小した。

請求番号：25-3

登記年月日：昭和61年12月8日

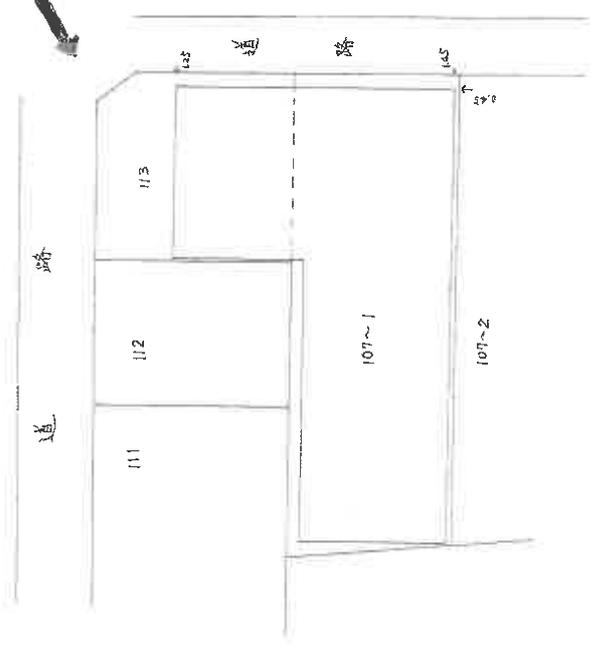
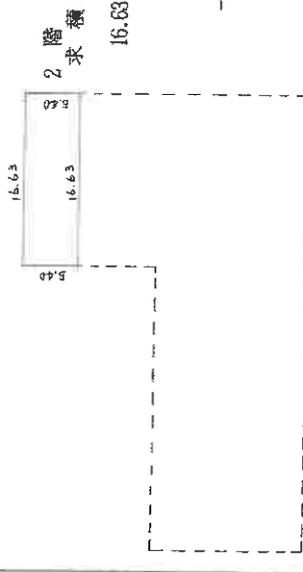
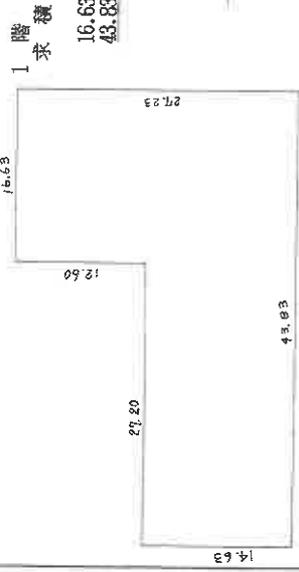
59318

各階平面図

家屋番号 107番1

建物各階平面図 61.12.8

建物の所在 鎌子市明神町1丁目107番地1、113番地



写真撮影方向

物件5

(長縮約)

縮尺 1/500

縮尺 1/500

12月7日作製

土地調査

作製者

(単位：m)

A3判をA4判に縮小した。

(面積12)

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4月24日 千葉県方法務局画簿支局 登記官

(12枚目)

請求番号：25-4

登記年月日：昭和55年4月24日

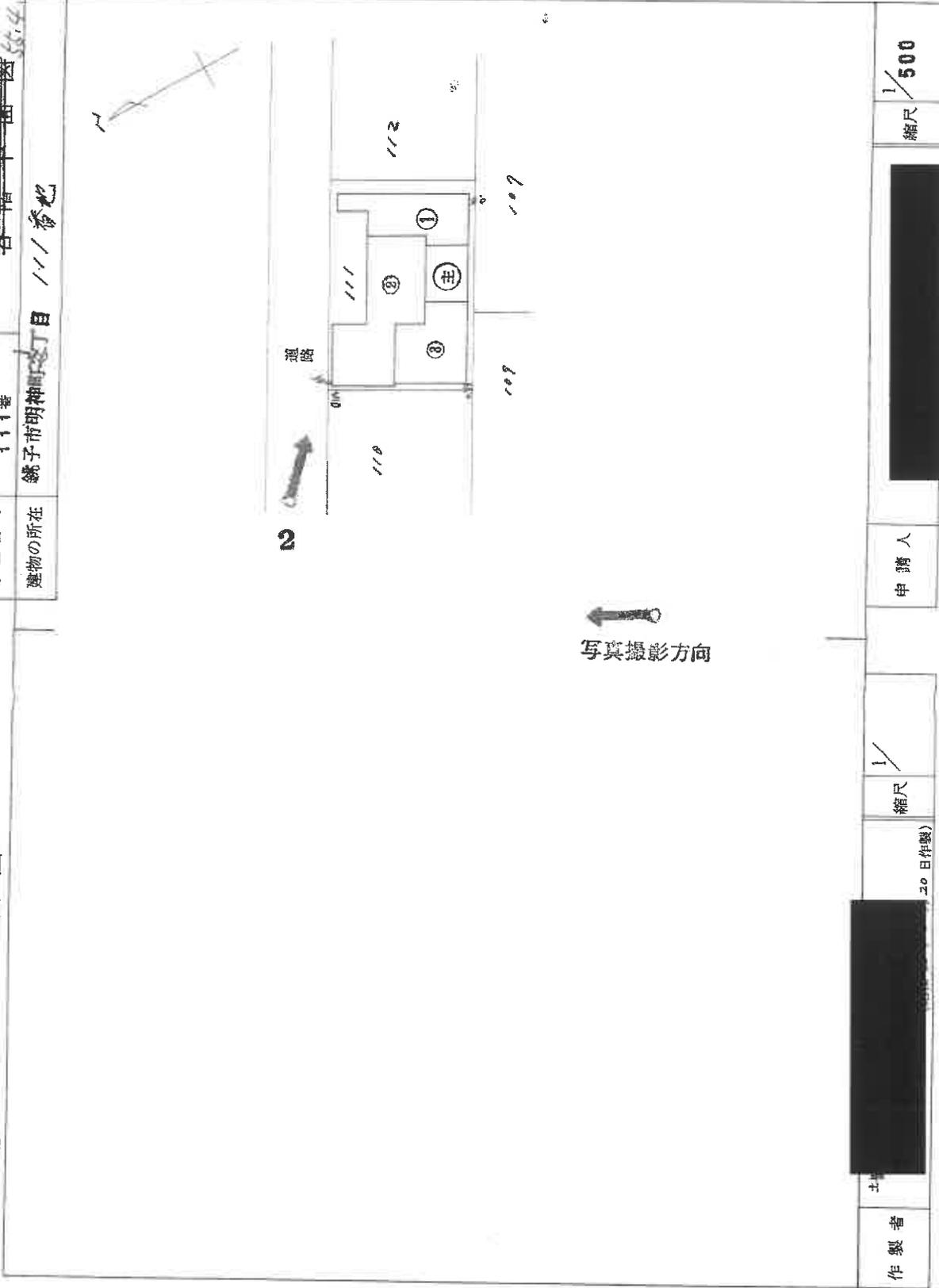
59321

各階平面図

建物図面  
各階平面図

24

家屋番号	111番
建物の所在	鏡子市明神町丁目 111番地



(千葉県建築審査士会印)

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4月24日

千葉県庁法務局庶務課

登記官

(13枚目)



請求番号：25-5 (1/2)

登記年月日：昭和55年4月24日

59322 各階平面図

家屋番号 111番

建物の所在 銚子市明神町1丁目 111番地

建物図面 各階平面図 55.4.24

家 割

(主) 除 蔵 庫

7.20 X 5.46 = 39.432

① 機 械 室

2.20 X 3.80 = 8.36

5.20 X 2.20 = 11.44

6.20 X 5.46 = 33.852

計 80.068

② 作 業 場・倉 庫

階

11.40 X 7.28 = 82.992

7.60 X 7.80 = 59.28

計 142.272

2 階

7.60 X 5.00 = 38.00

6.40 X 2.80 = 17.92

計 55.92

③ 冷 蔵 庫

2.28 X 2.14 = 4.8792

2.12 X 5.46 = 11.5752

計 16.4544

床 面 積

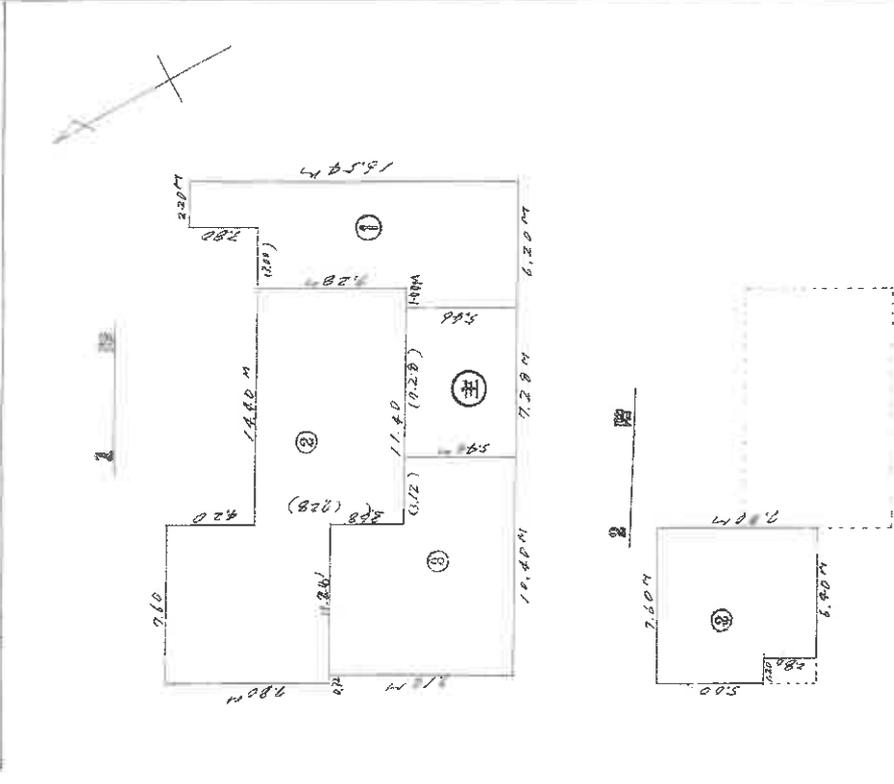
(主) 39.432 M<sup>2</sup>

① 80.068 M<sup>2</sup>

② 1 階 142.272 M<sup>2</sup>

② 2 階 55.92 M<sup>2</sup>

③ 16.4544 M<sup>2</sup>



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4月24日 千葉地方建設局建築士会

登記官

(14枚目)

A3判をA4判に縮小した。

作製者

縮尺 1/250  
月 20 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会相紙)

請求番号：25-5 (2/2)

登記年月日：昭和54年12月8日

59323

各階平面図

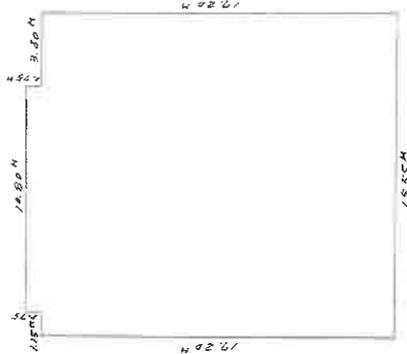
112番

建物各階平面図 54.12.8

家屋番号 112番  
建物の所在 銚子市明和町1丁目112番地 111番地

家 数

冷 蔵 庫

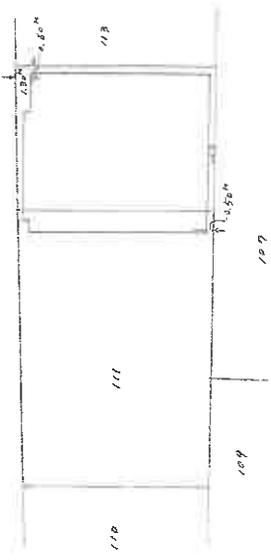


$0.75 \times 10.80 = 8.10$   
 $12.20 \times 15.55 = 190.11$   
 計 275.56

床 面 積

275.56㎡

道路



A3判をA4判に縮小した(12)

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4月24日 千葉県方法務局面積支局 登記官

(15 枚目)

作製者

27日作製

縮尺 1/250

申請人

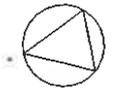
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

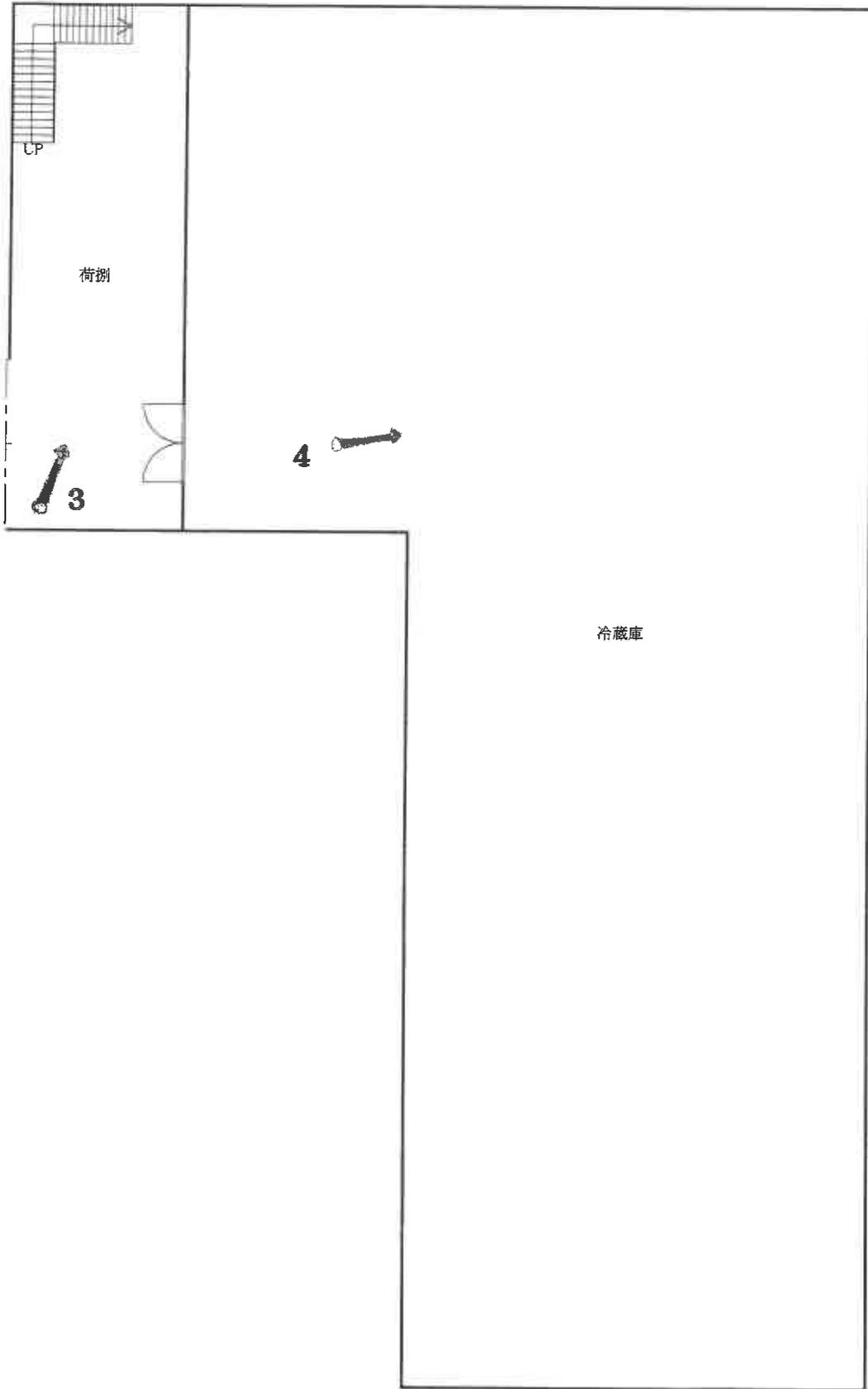
請求番号：25-6

物件7

(複製紙)



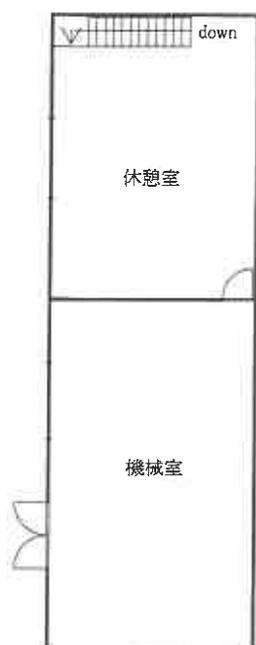
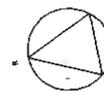
1階



(16枚目)

写真撮影方向

物件5  
間取図



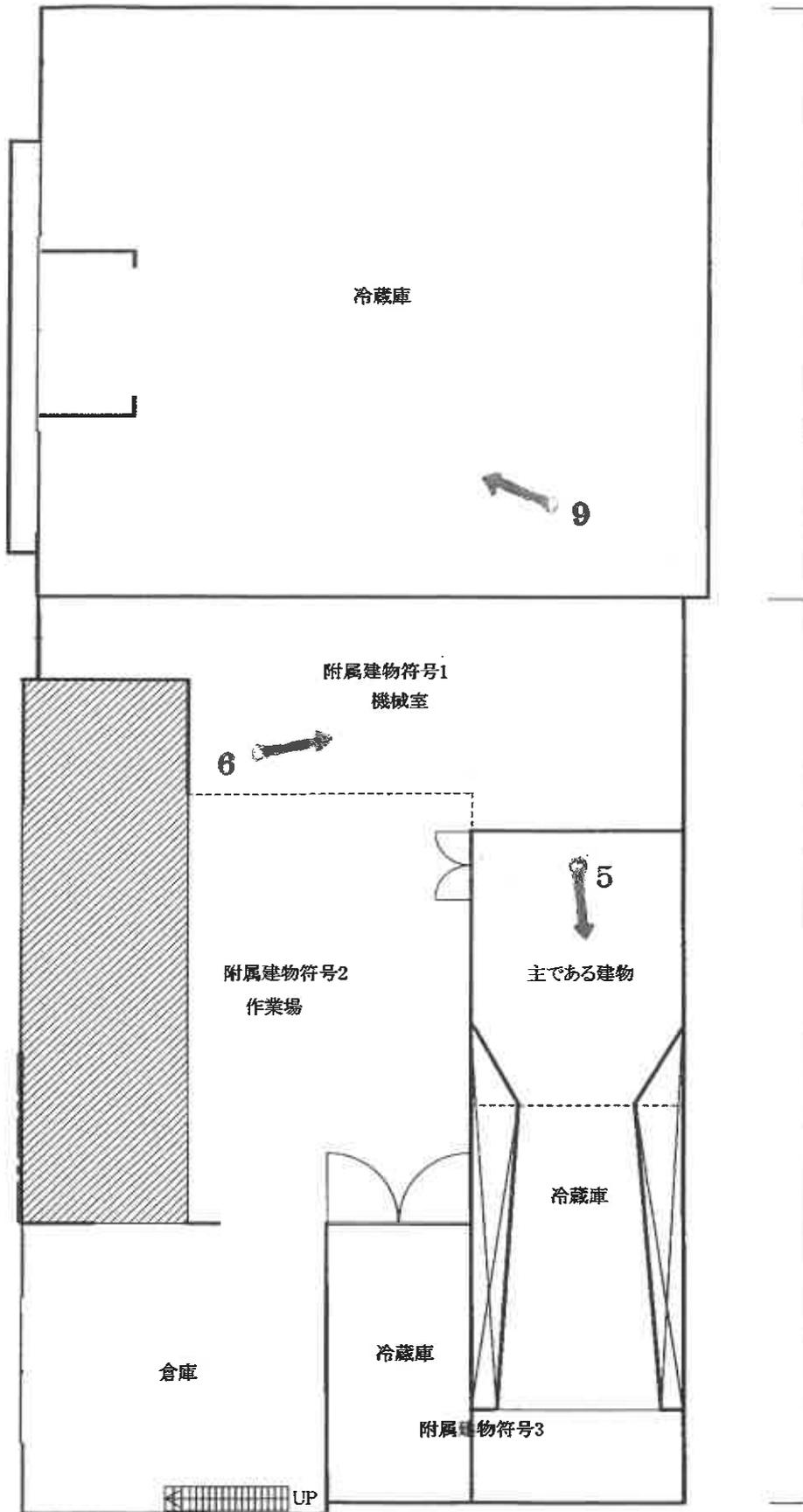
2階



写真撮影方向

(17枚目)

物件5  
間取図



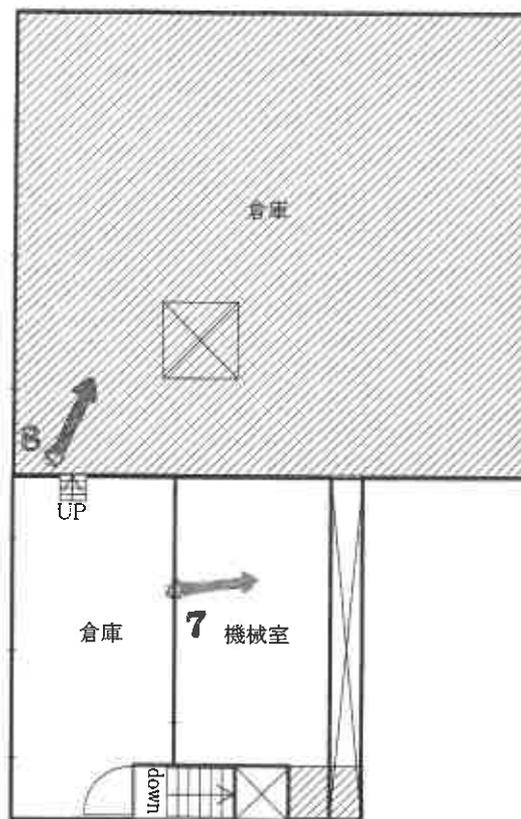
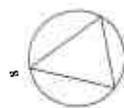
物件7

物件6

未登記部分

写真撮影方向

物件6  
物件7  
間取図



2階

 未登記部分

 写真撮影方向

( 19 枚目)

物件6附属建物符号2  
間取図

1



2



3



( 20枚目 )

4



5



6



3条目録にある  
機械類があった場所

7



変電設備  
外にも数台あり

8



9



( 22枚目 )

令和7年(ケ)第159号

令和7年8月17日 現地調査

令和7年10月10日 評価

第2025-24号 発行番号

令和7年10月14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

橘 英 雄

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金8,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,330,000円
物件2 (土地)	金1,250,000円
物件3 (土地)	金1,080,000円
物件4 (土地)	金600,000円
物件5 (建物)	金3,060,000円
物件6 (建物)	金550,000円
物件7 (建物)	金440,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～4の内訳価格は物件5～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5～7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58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
6	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 附属建物符号2 1階 約202.75㎡ 2階 約174.34㎡
7	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番号	特記事項		
1～7	特にない。		

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

- |   |       |                       |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 107番1                 |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 748.18平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 111番                  |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 395.43平方メートル          |
| 3 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 112番                  |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 341.91平方メートル          |
| 4 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目             |
|   | 地 番   | 113番                  |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 335.76平方メートル          |
| 5 | 所 在   | 銚子市明神町一丁目107番地1、113番地 |
|   | 家屋 番号 | 107番1                 |
|   | 種 類   | 冷蔵庫                   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺2階建           |



物 件 目 録

床 面 積 1階 850.77平方メートル  
2階 89.80平方メートル

6 所 在 銚子市明神町一丁目111番地

家屋 番号 111番

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 80.06平方メートル

符 号 2

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根スレート葺2階建

床 面 積 1階 142.27平方メートル  
2階 55.92平方メートル

符 号 3

種 類 冷凍冷蔵庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 83.57平方メートル

7 所 在 銚子市明神町一丁目112番地、111番地



物 件 目 録

家屋 番号	112番
種 類	冷蔵庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	275.56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1～4）

位置・交通	銚子電鉄「笠上黒生駅」の北方・道路距離約800m 最寄りバス停「明神一丁目」の北方・道路距離約400m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	水産関連の倉庫・工場、一般住宅等が混在する地域である。	
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	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	なし
	その他の規制	銚子市リゾート地域
画地条件	形状（南西端部が欠けたやや不整形地）、地勢（平坦）、接道方位（北、東）、 間口（約57m）、奥行（約18.2m～34.5m）、 地積（1,821.28㎡（登記面積、特記事項参照））	
接面道路の状況	北側市道（明神町一丁目14号線）、幅員（約5.5m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（等高） 東側市道（明神町一丁目1号線）、幅員（約6m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（反対側に有り）、高低差（約0.5m～1.7m低く接面する）	
	建築基準法上の種類	それぞれ第42条1項1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	適法な建物の再建築が可能
土地の利用状況等	物件5～7建物の敷地として利用されている。 隣地は南側が工場、西側が空地・一般住宅等の敷地である。	
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（但し本管は東側市道に埋設されている） ガス配管 なし（プロパン利用） 下水道 なし	
土壌汚染等	・昭和27年の航空写真では農地又は空地の状況が確認できる。その後昭和39年から物件6、昭和54年から物件7、昭和61年から物件5の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性については従前に水産加工を行っており土壌汚	

	<p>染対策法の対象外であるもののアンモニアを保管していたとのことである等、可能性は否定できないものと推定する。なお、本物件と同一の法人が利用していた明神町1-129番、「サカモト商店」で水質汚濁防止法の届出がなされているが、有害利用に記載はない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用を著しく妨げる地下埋設物については、水槽等が顕在しており取り壊しには通常の建物よりも割増しとなるものと推定する。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul>																									
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="494 604 1356 884"> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>登記地目</th> <th>現況地目</th> <th>面 積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>107番2</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>374.35 m<sup>2</sup></td> <td>法人</td> </tr> <tr> <td>109番1</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>467.43 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>109番2</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>391.88 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>110番</td> <td>宅地</td> <td>雑種地</td> <td>635.07 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・西側隣地から概ね等高、南側隣地から約0～1.7m低く接面する。</li> <li>・西側は、北西端部にプレートがあり、南側は擁壁とフェンスで区切られており、また107番1には地積測量図があるため概ね境界を把握することができる。</li> <li>・目視可能な範囲では敷地内に電柱が2本ある。</li> <li>・銚子市の公表する洪水・津波・土砂災害に関する防災ハザードマップにおいて、該当する区域にはない。</li> <li>・物件2については、90.8%が物件6の法定地上権の範囲、9.2%が物件7の法定地上権の範囲と判断した。</li> <li>・地積については地積測量図が無い物件2～4について現地計測により概測すると概ね一致しているが、正確には専門家の調査を要する。</li> <li>・敷地面積は1,821.28 m<sup>2</sup>（登記面積）であるが、建物の建築面積は未登記部分を含めて約1,532 m<sup>2</sup>となっており、使用建蔽率は約84%で建蔽率超過の状態となっている可能性が高い。よって地上建物は違反建築物となる可能性がある。</li> </ul>	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	107番2	宅地	同左	374.35 m <sup>2</sup>	法人	109番1	宅地	同左	467.43 m <sup>2</sup>	個人	109番2	宅地	同左	391.88 m <sup>2</sup>	個人	110番	宅地	雑種地	635.07 m <sup>2</sup>	個人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																						
107番2	宅地	同左	374.35 m <sup>2</sup>	法人																						
109番1	宅地	同左	467.43 m <sup>2</sup>	個人																						
109番2	宅地	同左	391.88 m <sup>2</sup>	個人																						
110番	宅地	雑種地	635.07 m <sup>2</sup>	個人																						

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 61 年 12 月 2 日新築 約 39 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 スレート葺 スレートなど あらわし、合板、鉄板など あらわし、合板、吹付など コンクリートタタキ、長尺シートなど 小型キッチン、冷蔵庫等  (電気、上水道、プロパン、冷蔵庫、但し作動状況は確認できず、関係者によれば冷蔵庫部分の機械設備についてはファン部分は残置しているが内部設備は取り外されており利用できないとのことである。)
床面積（現況）	床面積 1階 850.77 m <sup>2</sup> 2階 89.80 m <sup>2</sup> 延べ 940.57 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間取り	冷蔵庫 冷蔵庫、荷捌、休憩室、機械室（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	<p>建築確認：昭和 61 年 7 月 25 日 銚第 186 号</p> <p>完了検査：記載なし</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築から築 39 年の建物で経年相応の損耗が認められる外、休憩室が全体的に傷んでおり、冷蔵設備も利用が出来ない状態である。</li> <li>・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。</li> <li>・本建物の建築時期、外壁や機械室の吹付など石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があり、関係者によれば使用しているとのことである。</li> </ul>	

- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>・室内には機械設備は無く、関係者によれば換金可能なものは業者が引き取ったとのことである。</li><li>・室内にゴミなどの残置物がある。</li></ul> |
|--|---|

## (物件6)

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39年11月30日新築
	経過年数	約61年
	経済的残存耐用年数	超過
仕 様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	陸屋根
	外壁	周囲は附属建物と接し、南面も立入が出来ないが、周囲の状況からモルタルと推定される。
	内壁	冷蔵庫の内部であり、鉄板となっている。
	天井	吹付など
	床	コンクリートタタキなど
	設備	冷蔵庫等  (電気、但し作動状況は確認できず、関係者によれば冷蔵庫は利用できないとのことである。)
床面積（現況）	床面積 39.74 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途	冷蔵庫
	間取り	冷蔵庫 (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	空家となっている。	
特記事項	<p>建築確認：台帳に記載なし</p> <p>完了検査：台帳に記載なし</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築から築61年の建物で耐用年数を大幅に超過しており、経年相応の損耗が認められる。</li> <li>・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。</li> <li>・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があり、関係者によれば使用しているとのことである。</li> <li>・物件6の附属建物符号3の一部と一体で冷蔵庫となっている。</li> </ul>	

・工場抵当法第3条の機械器具等の目録があり、以下の記載がある。

家屋番号同所 46 番 (※) の建物に備付

※昭和 55 年に家屋番号 111 (物件 6) に変更

種類	構造記号番号	個数又は延長	製作者氏名又は名称	製造年月
電動機	No. 27219-15	1 台	富士電機	不詳
アンモニア圧縮機	125×125×2	1 基	㈱西川製作所	昭和 39 年 8 月
アンモニア液受器	508×3300	1 基	㈱西川製作所	昭和 39 年 8 月
アンモニア凝縮器	2163×4000	1 基	㈱西川製作所	昭和 39 年 8 月
アンモニア油分離器	2674×750	1 基	㈱西川製作所	昭和 39 年 8 月
天井冷却管	口径 2 吋	590	㈱西川製作所	昭和 39 年 8 月

なお、関係者によれば取り外し済みとのことであり、存している場合でも製造年月から特段の経済価値は無いものと判断される。

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）	昭和 41 年新築（課税資料による） 昭和 54 年 11 月 15 日変更、増築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 59 年 超過
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレートなど
	内 壁	あらわしなど（壁の一部が取り外され、主である建物等の外壁が 内壁となっている。）
	天 井	あらわし
	床	コンクリートタタキなど
	設 備	設備・機械については、売却可能なものは取り外されており、特 筆すべき設備は無し。
床面積（現況）	床面積 80.06 m <sup>2</sup>	
現 況 用 途 等	現況用途	機械室
	間 取 り	機械室 (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	<p>建築確認については、昭和 54 年 7 月 16 日、建築確認番号銚第 190 号があるが、所有者保管の確認通知書では物件 7 の一部を含めた建築確認となっている。但し、形状・規模が異なること、完了検査も記載が無いため、適法性は不明瞭である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築から築 59 年の建物であり、経年相応の損耗が認められる外、外壁の劣化等、全体的に傷みが見られる状態である。</li> <li>・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。</li> <li>・本建物の建築時期、外壁や屋根（所有者保管の設計図書に外壁：小波型石綿スレート貼、屋根：大波石綿スレート葺の記載あり）などから石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があり、関係者によれば使用しているとのことである。</li> </ul>	

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	年月日不詳新築 昭和 41 年 10 月 1 日増築、 昭和 54 年 11 月 15 日変更、増築 当初の増築から約 59 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨・軽量鉄骨造 陸屋根スレート葺 スレートなど あらわしなど あらわしなど コンクリートタタキなど 電気 設備・機械については、売却可能なものは取り外されており、特筆すべき設備は無し。
床面積（現況）	床面積 合計	約 202.75 m <sup>2</sup> 約 174.34 m <sup>2</sup> 約 377.09 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 間取り	作業場、倉庫 作業場、倉庫、機械室 (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	<p>建築確認については、昭和 54 年 6 月 12 日、建築確認番号銚第 122 号があるが、所有者保管の確認通知書では形状が現況と一部異なり、未登記部分もあるため適法性は不明瞭である。</p> <p>当初の増築から築 59 年の建物であり、経年相応の損耗が認められる外、外壁の劣化等、全体的に傷みが見られる状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。</li> <li>・本建物の建築時期、外壁（所有者保管の設計図書に外壁：波型石綿スレートの記載あり）などから石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があり、関係者によれば使用しているとのことである。</li> <li>・機械室に受変電設備が多数残置しているが関係者によれば PCB は抜き取り済</li> </ul>	

みとのことである。なお、千葉県環境生活部廃棄物指導課によれば台帳上「129番」でPCBの保管していたが処分済みとなっているとのことである。但し低濃度PCB等については台帳では分からないとのことである。

- ・課税資料では昭和54年新築となっている。

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	建築年月日不詳新築 昭和 41 年 10 月 1 日増築、 昭和 54 年 11 月 15 日増築 当初の増築から約 59 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄筋コンクリート造 陸屋根 モルタルなど 冷蔵庫の内部であり、鉄板となっている。 吹付など コンクリートタタキなど 冷蔵庫等  (電気、但し作動状況は確認できず、関係者によれば冷蔵庫は利 用できないとのことである。)
床面積（現況）	床面積	83.57 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 間取り	冷凍冷蔵庫 冷蔵庫 (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	<p>建築確認：台帳に記載なし 完了検査：台帳に記載なし</p> <p>当初の増築から築 59 年の建物であり、耐用年数を大幅に超過しており、経年相応の損耗が認められる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。</li> <li>・本建物の建築時期、外壁などから石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があり、関係者によれば使用しているとのことである。</li> <li>・一部が物件 6 主である建物と一体で冷蔵庫となっている。</li> <li>・課税資料では昭和 4 1 年新築となっている。</li> </ul>	

## (物件7)

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和54年11月20日新築 約46年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 スレート葺 スレートなど 冷蔵庫の内部であり、鉄板となっている。 鉄板など コンクリートタタキなど 冷蔵庫等 (電気、但し作動状況は確認できず、関係者によれば冷蔵庫は利用できないとのことである。)
床面積（現況）	床面積 275.56㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	冷蔵庫 冷蔵庫 (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認については、昭和54年7月16日、建築確認番号銚第190号があるが、所有者保管の確認通知書では物件6符号1の部分を含めた建築確認となっている。但し、形状・規模が異なること、完了検査も記載が無いため、適法性は不明瞭である。</li> <li>・ 所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。</li> <li>・ 築46年の建物であり、耐用年数を超過しており、経年相応の損耗が認められる。</li> <li>・ 本建物の建築時期、外壁や屋根（所有者保管の設計図書に外壁：小波型石綿スレート貼、屋根：大波石綿スレート葺の記載あり）などから石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があり、関係者によれば使用しているとのことである。</li> </ul>	



② 物件5～7（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	
5	120,000	940.57	0.015	1,693,000	
6	主である建物	180,000	39.74	0.01	72,000
	附属建物 符号1	90,000	80.06	0.01	72,000
	附属建物 符号2	90,000	約377.09	0.01	339,000
	附属建物 符号3	180,000	83.57	0.01	150,000
物件6合計				633,000	
7	120,000	275.56	0.01	331,000	

ウ 現価率：物件5の建物は築後経過年数約39年、物件6の主である建物は築後経過年数約61年、附属建物符号1は築後経過年数約59年、附属建物符号2は増築後経過年数約59年、附属建物符号3は増築後経過年数約59年、物件7は築後経過年数約46年と、それぞれ経済的耐用年数を超過しているため、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

物件5

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.7) \\ &= 0.015 \end{aligned}$$

\* ▲70%（保守管理の状況を勘案）

物件6

主である建物

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.8) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

\* ▲80%（保守管理の状況を勘案）

附属建物符号 1

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.8) \\ &= 0.01\end{aligned}$$

\* ▲80% (保守管理の状況を勘案)

附属建物符号 2

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.8) \\ &= 0.01\end{aligned}$$

\* ▲80% (保守管理の状況を勘案)

附属建物符号 3

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.8) \\ &= 0.01\end{aligned}$$

\* ▲80% (保守管理の状況を勘案)

物件 7

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.8) \\ &= 0.01\end{aligned}$$

\* ▲80% (保守管理の状況を勘案)

## 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）	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＝ウ
	ア	イ		
1	7,030,000	55%	法定地上権	3,867,000
2	3,715,000	(物件6) 90.8%×20%	場所的利益	675,000
		(物件7) 9.2%×20%	場所的利益	68,000
3	3,213,000	20%	場所的利益	643,000
4	3,155,000	55%	法定地上権	1,735,000

イ 土地利用権等割合：物件5の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定し、物件6、7の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%と査定した。

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	7,030,000	-3,867,000		0.6	0.7	1,330,000
2	3,715,000	-675,000 -68,000		0.6	0.7	1,250,000
3	3,213,000	-643,000		0.6	0.7	1,080,000
4	3,155,000	-1,735,000		0.6	0.7	600,000
5	1,693,000	+3,867,000 +1,735,000	1.0	0.6	0.7	3,060,000
6	633,000	+675,000	1.0	0.6	0.7	550,000
7	331,000	+68,000 +643,000	1.0	0.6	0.7	440,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						8,310,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：大規模な冷蔵庫を含む食品加工用の倉庫であり市場性が劣ること、建蔽率超過の違反建築物となっている可能性があること、土壌汚染等が存する可能性が否定できないこと、受変電設備が残置していること等を考量した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考資料

### 1 基準地価格（銚子（県）5-3）

所 在：銚子市明神町2丁目271番外

価 格：23,900円/㎡

位 置：JR総武本線「銚子駅」の東方約3.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,415㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側幅員6m市道

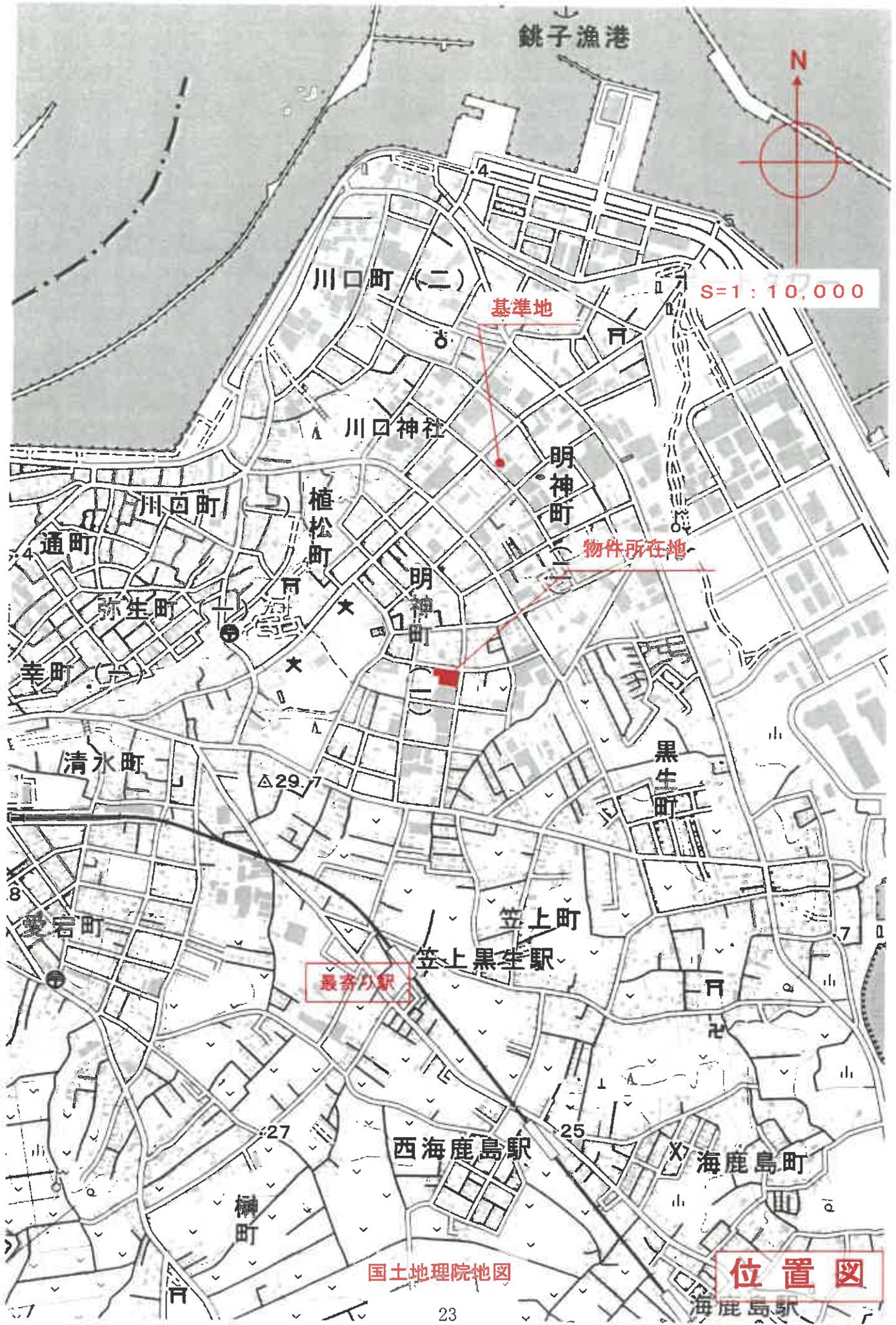
用途指定等：非線引都市計画区域、準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：水産関連施設、営業所、店舗等が混在する近隣商業地域

## 第7 附属資料

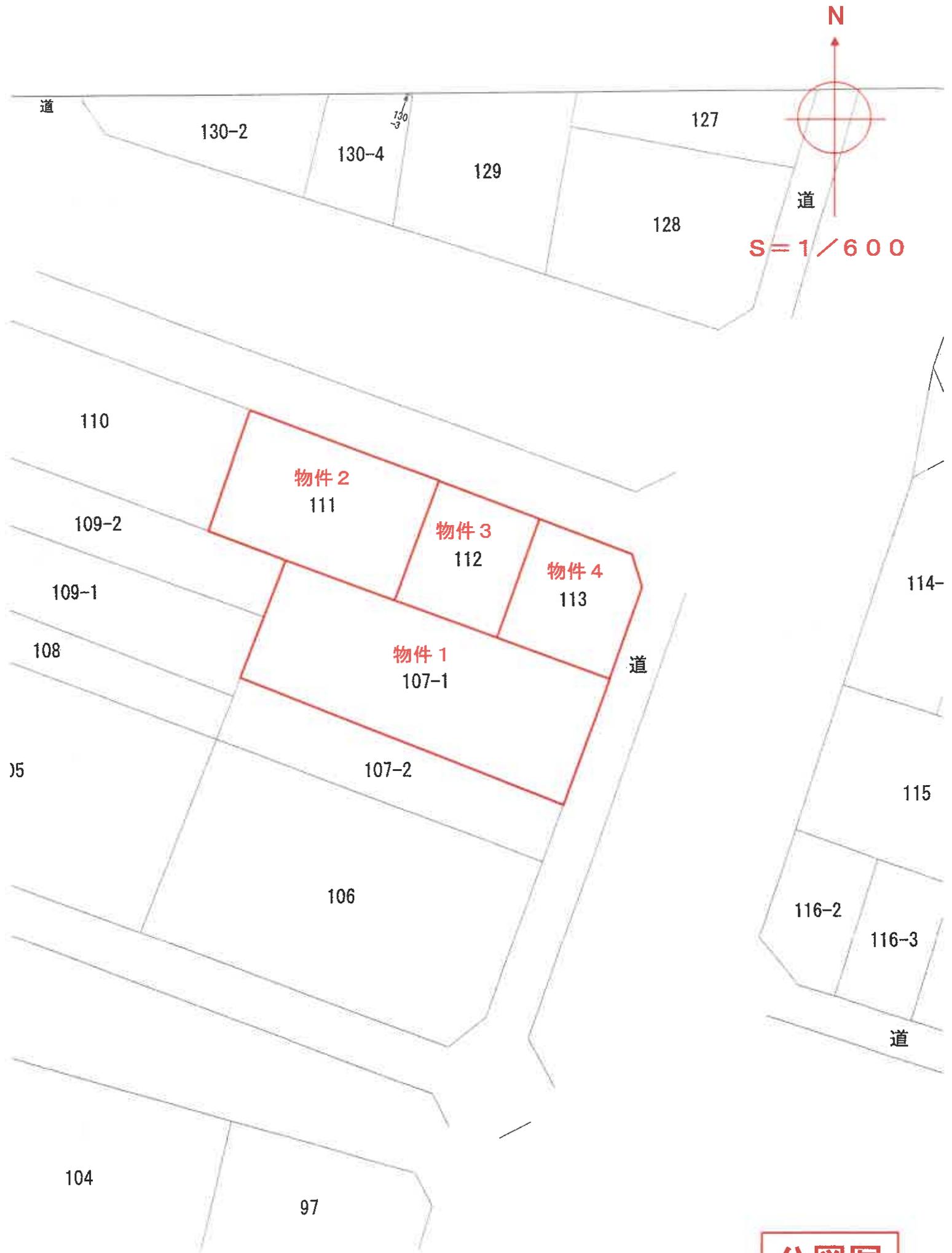
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上



国土地理院地図

位置図



公图写

前107. 地積測量図 60. 7. 10  
地番 107-107-2

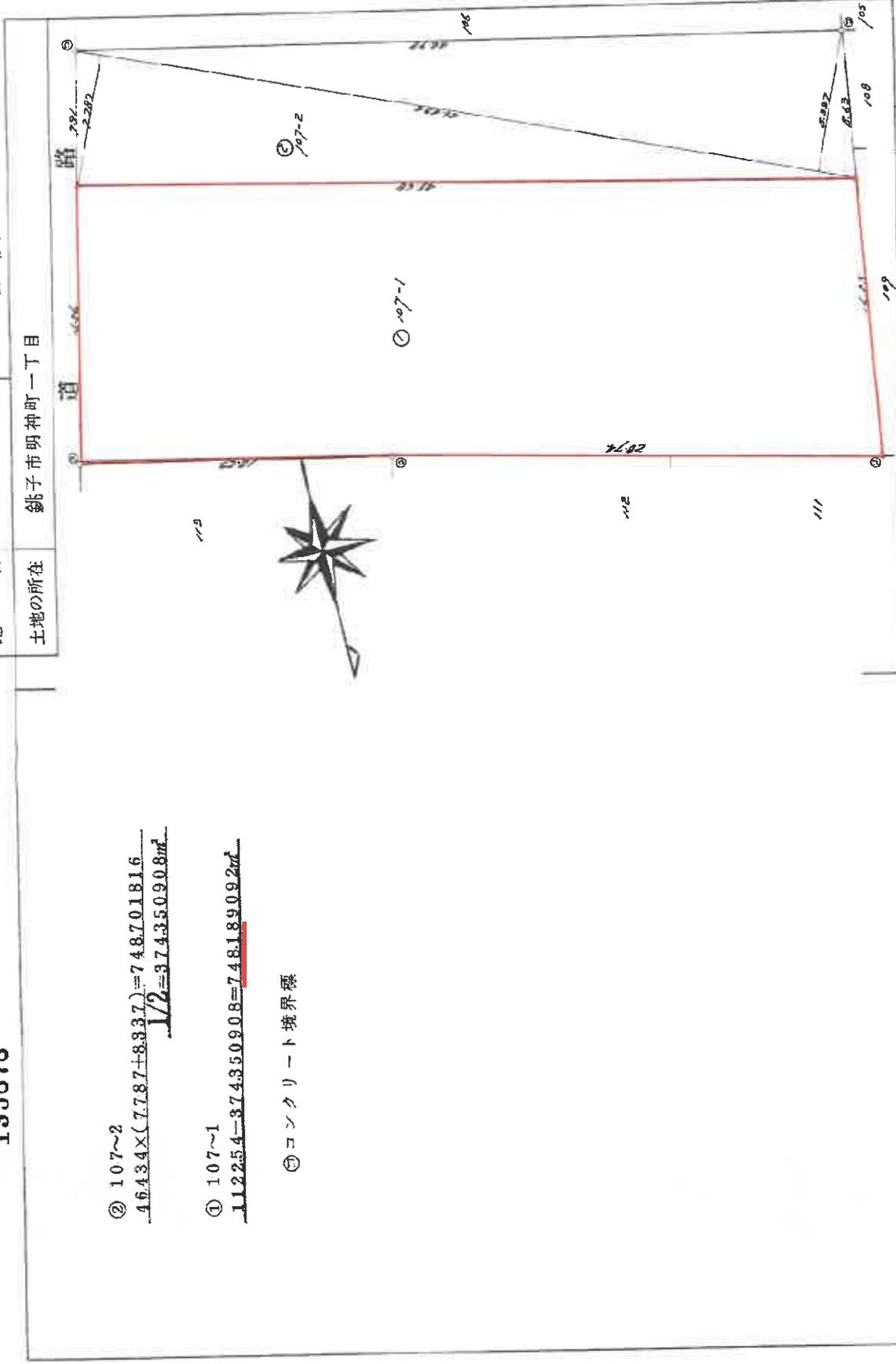
土地の所在 銚子市明神町一丁目

193878

② 107-2  
 $46434 \times (7.787 + 8.837) = 748701.816$   
 $1/2 = 374350.908m^2$

① 107-1  
 $11225.4 - 374350.908 = 748189.092m^2$

⊕コンクリート境界線



製作者

申請人

縮尺 1/250

(昭和60年7月7日作製)

(千葉県測量師協会用紙)

A3版をA4版に縮小

物件 1

地積測量図写



登記年月日：昭和55年4月24日

59321

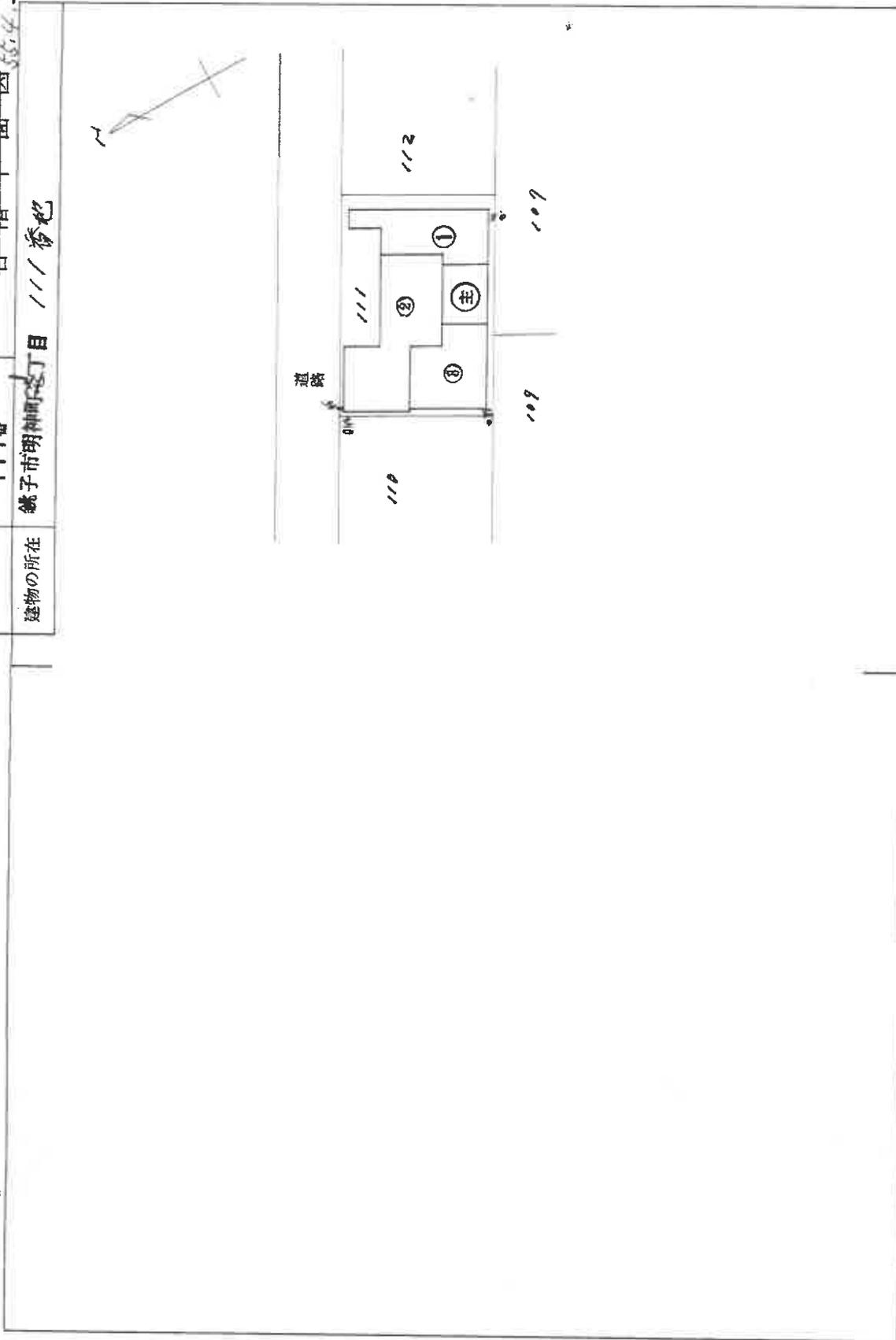
~~各階平面図~~

建物図面

~~各階平面図~~

55.4.24

家屋番号	111番
建物の所在	綾子市明神町三丁目 111番地



作製者

昭和55年4月20日作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

A3版をA4版に縮小

物件6

建物図面写

登記年月日：昭和55年4月24日

59322 各階平面図

建物図面 各階平面図 55.4.24

家屋番号 111番  
 建物の所在 銚子市明神町1丁目 111番地

家 園  
 (主) 冷 蔵 庫

2.28 X 5.46 = 12.4488

① 機械室  
 2.20 X 3.80 = 8.36  
 5.20 X 2.28 = 11.856  
 6.20 X 5.46 = 33.852  
 計 50.068

② 作業場・倉庫

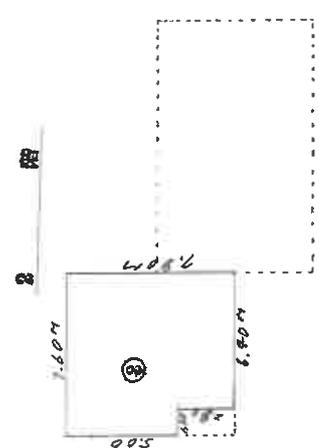
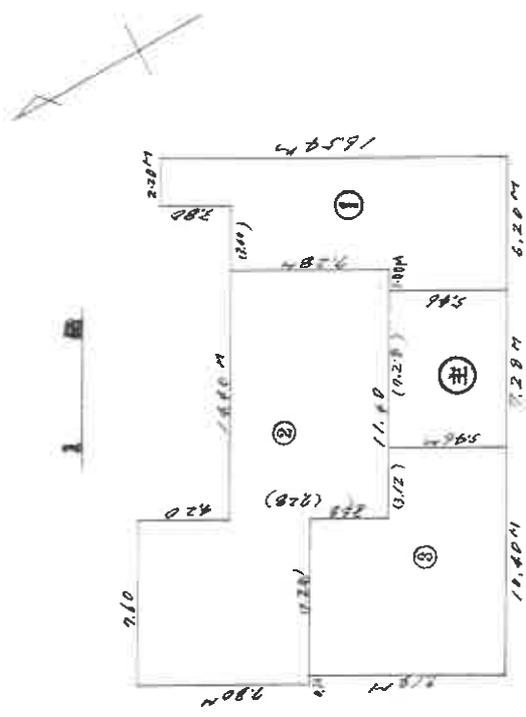
1 階  
 11.40 X 7.28 = 82.992  
 7.60 X 7.80 = 59.28  
 計 142.272

2 階

7.60 X 5.00 = 38.00  
 6.40 X 2.80 = 17.92  
 計 55.92  
 ③ 冷蔵庫庫  
 2.28 X 2.14 = 4.8792  
 3.12 X 5.46 = 17.0352  
 計 21.9144

床 面 積

(主) 32.94 M<sup>2</sup>  
 ① 80.06 M<sup>2</sup>  
 ② 142.27 M<sup>2</sup>  
 ③ 55.92 M<sup>2</sup>  
 ④ 21.91 M<sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/250  
 (昭和55年4月20日作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地家屋調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小

物件6  
 各階平面図写

登記年月日：昭和54年12月8日

59323 各階平面図

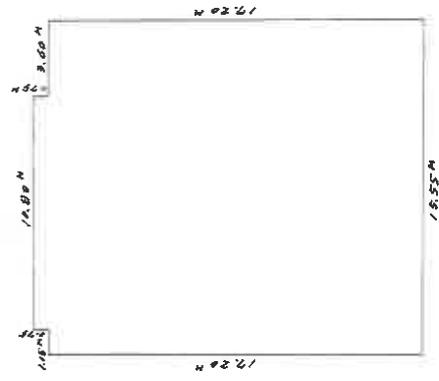
家屋番号 112番

建物各階平面図 54.12.8

建物の所在 銚子市明神町1丁目 112番地 111番地

家 数

冷蔵庫



$0.78 \times 10.80 = 8.42$   
 $17.20 \times 15.55 = 267.46$   
**計**  $= 75.56$

床面積

275.56㎡

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件7

(巨細適正)

(縮尺)

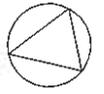
作製者

縮尺 1/250  
(昭和54年11月27日作製)

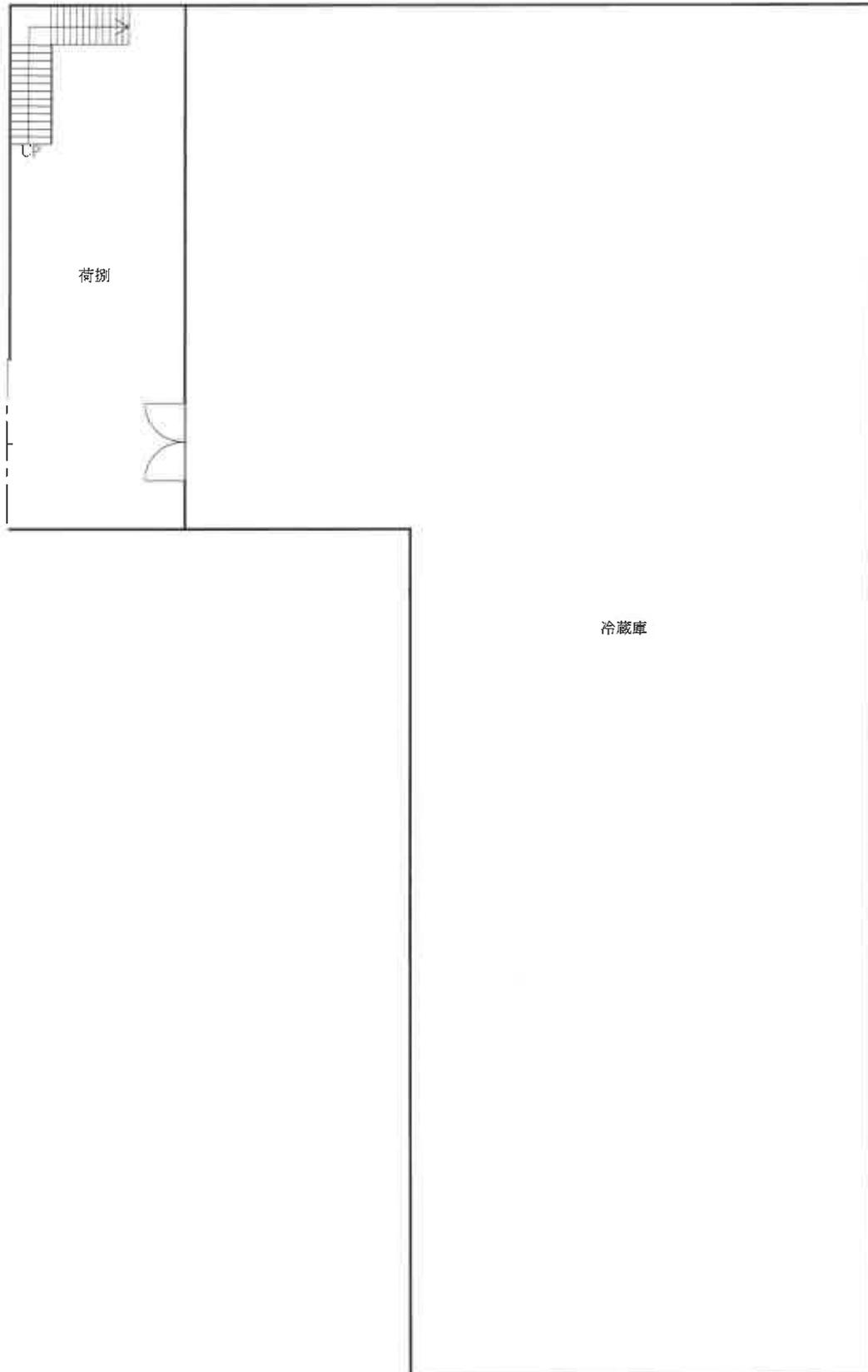
申請人

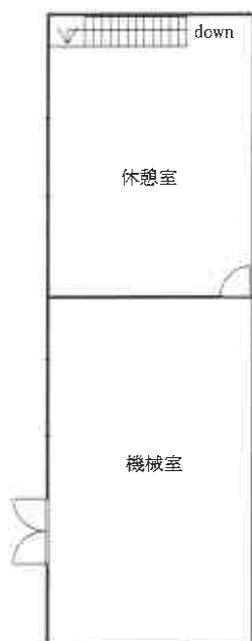
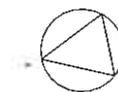
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

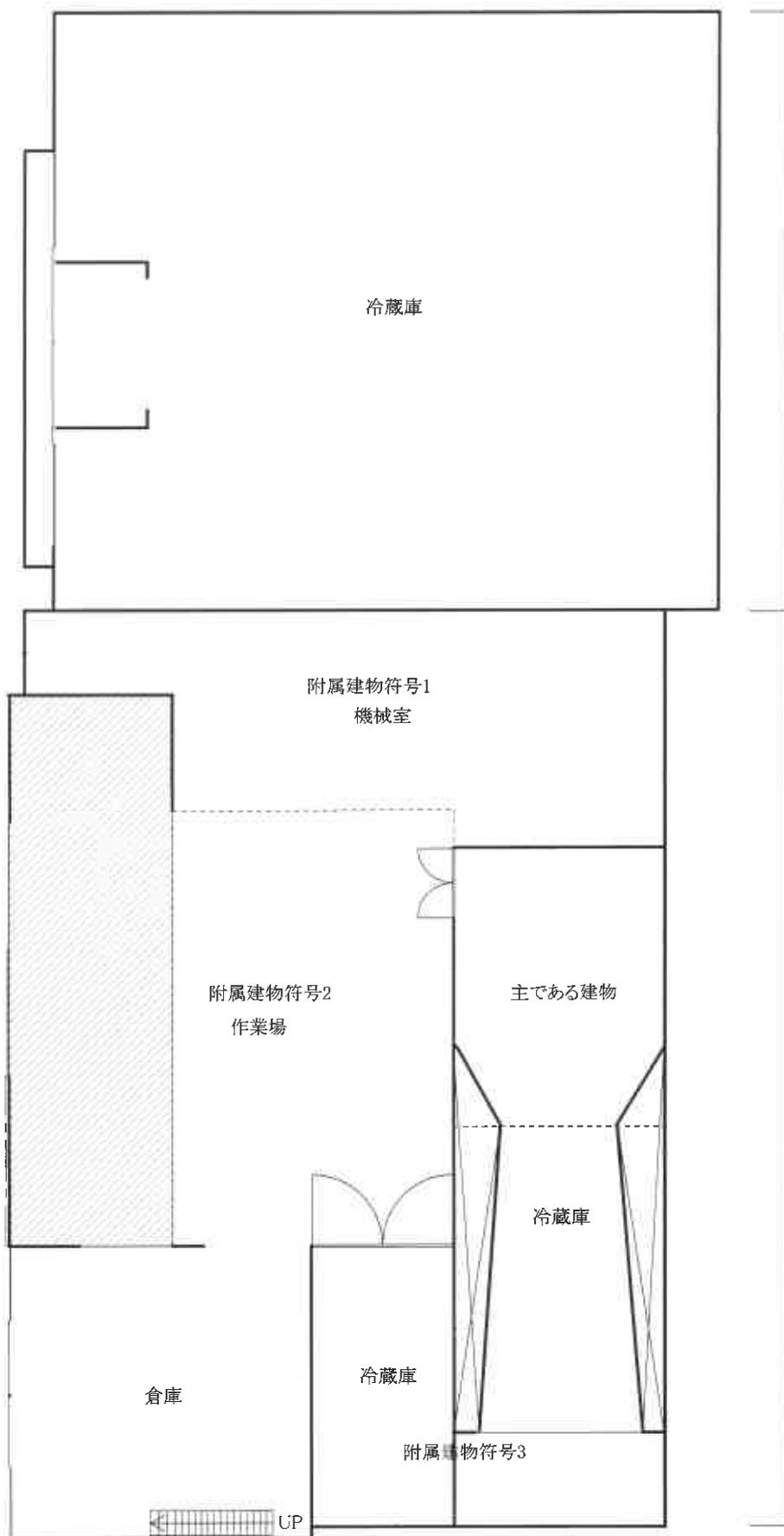


1階





2階

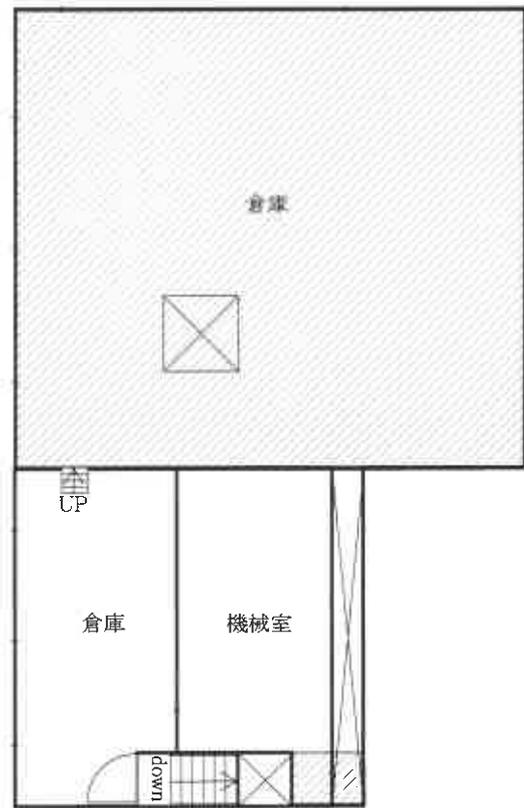


物件7

物件6

未登記部分

物件6  
物件7  
間取図



2階

 未登記部分