

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 澤 真理子

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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 5月26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 銚子市川口町二丁目
地 番 6529番20
地 目 宅地
地 積 6000.04平方メートル
- 2 所 在 銚子市川口町二丁目
地 番 6529番46
地 目 宅地
地 積 663.52平方メートル
- 3 所 在 銚子市川口町二丁目6529番地20
家屋 番号 6529番20
種 類 冷蔵庫・事務所・作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 3615.17平方メートル
2階 437.57平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約3639.17平方メートル
2階 437.57平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 127.51平方メートル



物件目録

(未登記附属建物)

種類 電気室
構造 木造鋼板葺平家建
床面積 約28平方メートル

4 所在 銚子市川口町二丁目6529番地46

家屋番号 6529番46
種類 機械室
構造 鉄骨造スレート葺平家建
床面積 70.50平方メートル

(附属建物)

符号 1
種類 便所
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 14.90平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月18日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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3, 4】

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 銚子市川口町二丁目
地 番 6529番20
地 目 宅地
地 積 6000.04平方メートル
- 2 所 在 銚子市川口町二丁目
地 番 6529番46
地 目 宅地
地 積 663.52平方メートル
- 3 所 在 銚子市川口町二丁目6529番地20
家屋 番号 6529番20
種 類 冷蔵庫・事務所・作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 3615.17平方メートル
2階 437.57平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約3639.17平方メートル
2階 437.57平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 127.51平方メートル



物件目録

(未登記附属建物)

種類 電気室
構造 木造鋼板葺平家建
床面積 約28平方メートル

4 所在 銚子市川口町二丁目6529番地46

家屋番号 6529番46
種類 機械室
構造 鉄骨造スレート葺平家建
床面積 70.50平方メートル

(附属建物)

符号 1
種類 便所
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 14.90平方メートル



令和7年（ケ）第205号
令和7年 7月11日受理
令和7年10月 2日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 佐瀬 淳 司

(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 銚子市川口町二丁目
地 番 6 5 2 9 番 2 0
地 目 宅地
地 積 6 0 0 0 . 0 4 平方メートル
- 2 所 在 銚子市川口町二丁目
地 番 6 5 2 9 番 4 6
地 目 宅地
地 積 6 6 3 . 5 2 平方メートル
- 3 所 在 銚子市川口町二丁目 6 5 2 9 番地 2 0
家屋 番号 6 5 2 9 番 2 0
種 類 冷蔵庫・事務所・作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 3 6 1 5 . 1 7 平方メートル
2 階 4 3 7 . 5 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 2 7 . 5 1 平方メートル
- 4 所 在 銚子市川口町二丁目 6 5 2 9 番地 4 6
家屋 番号 6 5 2 9 番 4 6
(/ 枚目)



物 件 目 録

種 類 機械室
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 70.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 14.90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
土 地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input type="checkbox"/> 雑種地()
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物(物件3)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
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	5枚目「その他の事項」記載のとおり
建 物	物件3
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(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: ■床面積: 1階約3639.17㎡ 2階 437.57㎡
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない 種 類: 電気室 <input checked="" type="checkbox"/> ある 構 造: 木造鋼板葺平家建 床面積: 約28㎡
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・事務所・作業所、附属建物を倉庫・電気室として使用している(いずれも空家) <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	5枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の返 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(3 枚目)

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
土地	物件2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input type="checkbox"/> 雑種地()
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物(物件4)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
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	5枚目「その他の事項」記載のとおり
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 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機械室、附属建物符号1を便所として使用している(いずれも現在は使用停止) <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	6枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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
(4 枚目)

その他の事項

■ 物件1、2について

- 1 物件1、2は一体として、物件3、4の建物の敷地等として使用されている。
- 2 物件1について
 - 1) 債務者兼所有者会社代表者（以下「代表者」という。）によれば、物件1の内、物件3の建物の北東側に、工場動力の燃料として使用する重油タンクが埋設されていたが、動力源を電力に変えたため、消防署の指導に従って埋めたとのことである。
現状、タンクの大きさ等は不明であるが、封鎖されたような形跡がある（写真番号⑥参照）。
 - 2) 物件1の北西角付近に地上設置型浄化槽がある（写真番号④参照）。代表者によれば、直近では使用していなかったことである。
 - 3) 物件3主たる建物の北東側に冷却塔がある（写真番号⑳参照）。
 - 4) 南西側接道部付近に金属製の物置（基礎はなく動産である。写真番号⑤参照）がある。
 - 5) 南側に冷却塔及びコンテナが2個ある（写真番号③参照）。
 - 6) 物件3附属建物符号1の南西側にある未登記建物（写真番号㉔参照）については、下記「未登記建物について」を参照されたい。
- 3 物件2について
 - 1) 代表者によれば、物件2は従前、ガソリンスタンドの一部であった。平成11年に所有権を取得した際に土壌汚染調査等を行ったかは不明とのことである。
 - 2) 物件4主たる建物の南東側に隣接して貯水槽がある（写真番号㉓参照）。

■ 物件3について

- 1 主たる建物について
 - 1) 未登記の増築部分（ボイラー室・床面積：約3㎡、作業室（4）・床面積：約21㎡）がある（写真番号⑨、⑬参照）。
 - 2) 荷捌室の北東側に冷蔵冷凍機械室がある（写真番号⑭参照）。
 - 3) 何者かによって、1階機械室の引き戸がこじ開けられ、ガラスが割られている（写真番号㉕参照）。
 - 4) 建物室内外において、電気設備及び配線等の切断や除去が複数箇所行われている（写真番号⑫⑰、⑱、㉖参照）。また、ひび割れしているガラスが複数ある。
 - 5) 作業室や荷捌室には相当数のパレット等が、それ以外の部屋には事務用品等が相当数残置されている。また、ネズミや鳩の死骸がある。
- 2 附属建物符号1（写真番号㉔参照）について
 - 1) 入口付近の鋼板に歪み等が見られる
 - 2) 浅型容器や木製パレット等が大量にある（写真番号㉔参照）。

■ 未登記の建物について

- 1 物件1の北東側（物件3附属建物符号1の南西側）にある建物（写真番号㉔参照）は、以下の理由で物件3の未登記附属建物と判断した。
千葉地方法務局の回答によれば、物件1の土地には、物件3の建物（附属建物符号1を含む）以外の独立の登記を有する建物が無いこと（未登記）、銚子市役所税務課担当者の回答によれば、当該建物については課税がされておらず、また、債務者兼所有者会社の破産管財人（以下、本報告書においては単に「破産管財人」という。）及び代表者の陳述から当該建物の所有者が債務者兼所有者会社と推定されること、当該建物が物件3の建物に近接する位置に建てられていること、当該建物の用途が主たる建物への動力源たる電気室となっていること。
- 2 入口のドア及びドアガラスが壊され、本件建物から物件3主たる建物に繋がる電気配線が無くなっている（写真番号⑩参照）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 5 枚目）

その他の事項

■ 物件4について

1 主たる建物について

地下水を濾過するための機械室・薬品（次亜塩素酸ソーダ）室として使用されていたが、現在は使用されていない。なお電気室の入口ドアのガラスは壊され、電気配線が切断されている写真番号⑳参照）。

2 附属建物符号1について

男性・女性の分かれているトイレとして使用されていたが、女性用トイレは解錠することができなかった。

■ 工場抵当法第2条の機械器具等について

1 債務者兼所有者会社は、水産物の加工業・冷凍冷蔵業等を目的とする法人であるが、令和6年9月18日午後5時破産手続きが開始されている。

2 代表者の陳述によれば、債務者兼所有者会社は令和6年9月まで操業していたが、それ以降は操業を停止している。

3 対象物件には、冷凍冷蔵設備（コンデンシングユニット、写真番号㉑参照）、ボイラー（写真番号㉒参照）、動力装置（三相誘導電動機、写真番号㉓参照）、キュービクル式高圧受電設備（写真番号㉔参照）、処理水槽急速濾過機（写真番号㉕参照）等があるが、耐用年数をほぼ経過しているものが多くあると推察され、また、外部からの侵入者によるものと見られる配線の切断が複数あり、部品の除去等がされている虞がある。よって、機械器具等は工場として使用に耐えないと史料される。

■ その他

評価人による調査によれば、千葉県廃棄物指導課備え付けのPCB廃棄物保管届出名簿の閲覧および直届届出データの検索によると、対象物件の所在地において同届出はないとのことである。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

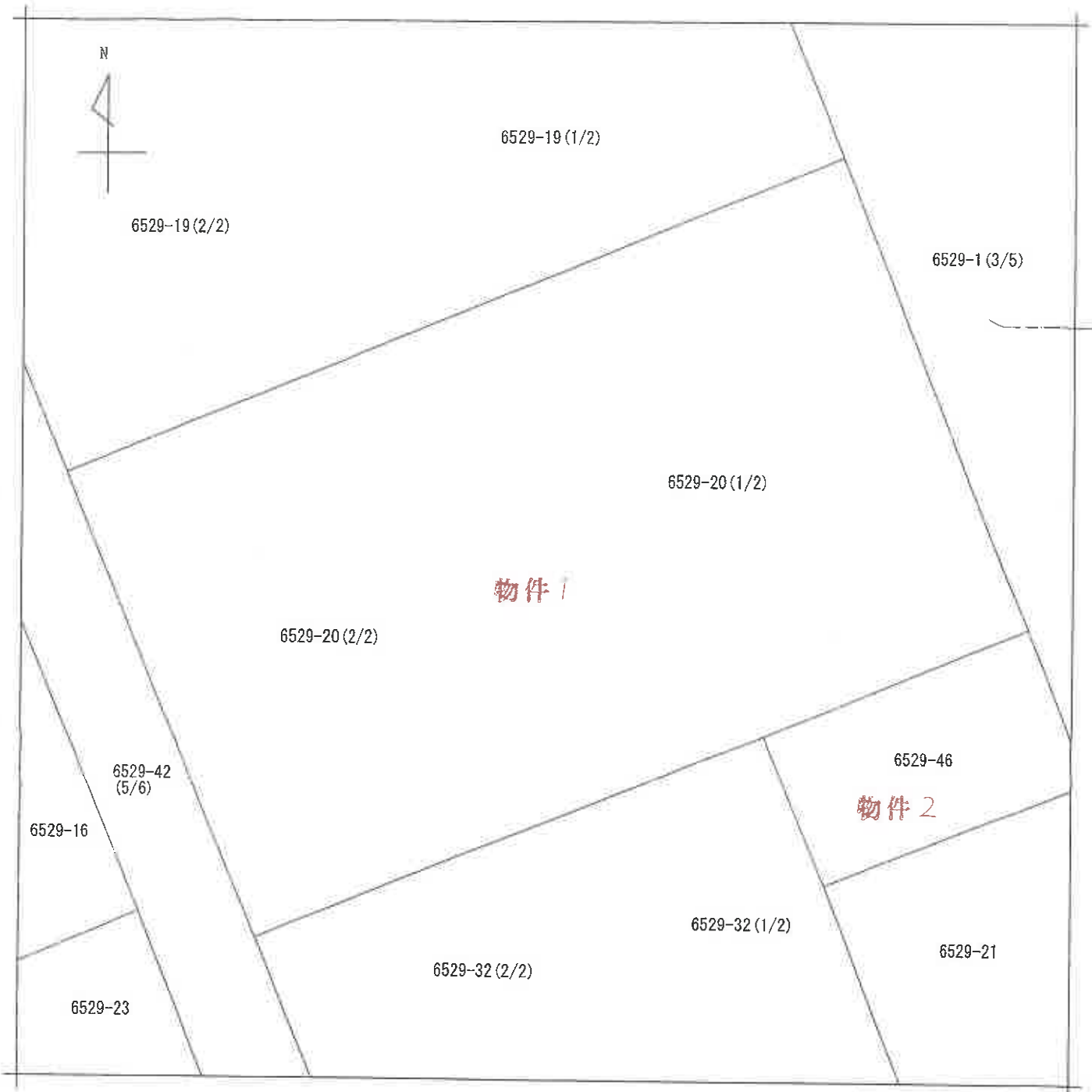
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 破産管財人	<p>1 対象物件は空家です。破産開始決定時には操業は停止していました。</p> <p>2 物件1の土地にある未登記の建物は、債務者兼所有者会社の所有と認識しています。</p> <p>3 対象物件内にあった機械器具等のリース品は、リース会社が引き取っています。</p> <p>4 主たる建物の鍵は1本だけ持っています。事前に連絡を貰えば渡します。</p> <p>5 債務者会社代表者への連絡については、破産申立代理人弁護士へ電話してください。</p> <p style="text-align: right;">令和7年7月18日聴取</p>
■ 破産申立代理人 弁護士	<p>対象物件の立会いについての債務者会社代表者との調整はしてみますので言ってください。土曜か日曜が希望のようです。</p> <p style="text-align: right;">令和7年7月18日聴取</p>
■ 銚子市役所税務課 担当者	<p>地番：6529番20の土地（物件1）上に存する物件3（附属建物符号1を含む）以外の建物で課税されている建物はありません。</p> <p style="text-align: right;">令和7年8月12日聴取</p>
■ 債務者兼所有者 会社代表者	<p>1 当社は令和6年9月まで操業していましたが、それ以降は操業していません。再開の予定はありません。なお、現在残っている機械器具は当社の物で、リース品はありません。</p> <p>2 物件2の土地は従前、ガソリンスタンドの一部でありました。平成11年に同土地の所有権を取得した際に土壌汚染調査等を行ったか否かは分かりません。</p> <p>3 物件1の内、物件3の建物の北東側に、工場動力の燃料として使用する重油タンクが埋設されていましたが、10年程前に動力源を電力に切り替えたので、消防署の指導に従って埋めました。</p> <p>なお、動力源を電力に切り替えた際に当社が建てたのが、物件3附属建物符号1の南西側にある未登記の電気室です。</p> <p>4 物件1の北西にある構築物は浄化槽です。平成3年頃設置しました。直近では使用していませんでした。</p> <p>5 物件3主たる建物の作業室（4）及びボイラー室の正確な増築時期は分かりません。</p> <p>6 荷捌室にある冷蔵冷凍機械室は、2019年に設置しました。</p> <p style="text-align: right;">令和7年9月7日聴取</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
(7 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月12日(土) 17:32 - 18:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、増築・物件目録にない建物の存在確認
令和7年7月18日(金)	電話	破産管財人から未登記の建物・操業廃止時期・機械器具等につき聴取 破産申立代理人弁護士へ債務者兼所有者会社代表者への連絡・調整を依頼
令和7年7月18日(金)	千葉地方法務局	地番：6529番20の土地(物件1)上に存する物件3(附属建物符号1を含む)以外の建物の全部事項証明書交付請求(該当なしとの回答)
令和7年7月24日(木)	破産管財人の事務所	物件3主たる建物の鍵1本借用(9月8日返却)
令和7年8月12日(火) 8:37 - 11:46	物件所在地	物件3立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、機械器具確認、 物件3の主たる建物の2部屋は施錠されていたため、物件4と共に後日調査となる
令和7年8月12日(火)	銚子市役所	地番：6529番20の土地(物件1)上に存する物件3(附属建物符号1を含む)以外の建物の課税(公課)関係証明書の交付請求(該当なしとの回答あり)
令和7年9月2日(火) 14:14 - 17:25	物件所在地	物件3・4立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認
令和7年9月4日(木)	電話	破産申立代理人弁護士を通じて債務者兼所有者会社代表者と調査日を9月7日(日)午前10時で調整
令和7年9月7日(日) 9:50 - 10:30	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、債務者兼所有者会社代表者と面談聴取
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和 7年 8月12日 目的物件(物件3)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、破産管財人から借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。 ■ 令和 7年 9月 2日 物件3主たる建物の2部屋は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室内に立ち入った。また、物件4は立会人を立ち合わせて立ち入った。 ■ 令和 7年 9月 7日 休日・夜間執行許可の提示をした。 		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)



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

地番
区域見出
川口町2丁目

請求部	所在	銚子市川口町二丁目			地番	6529番20			
出力縮尺	1/500	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	昭和58年10月20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)

令和7年6月3日
千葉地方法務局匝瑳支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

(9 枚目)





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

地番区域見出
川口町2丁目

請求部分	所在 銚子市川口町二丁目			地番	6529番46			
出力縮尺	1/500	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	昭和58年10月20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)

令和7年6月3日
千葉地方法務局匝瑳支局
登記官

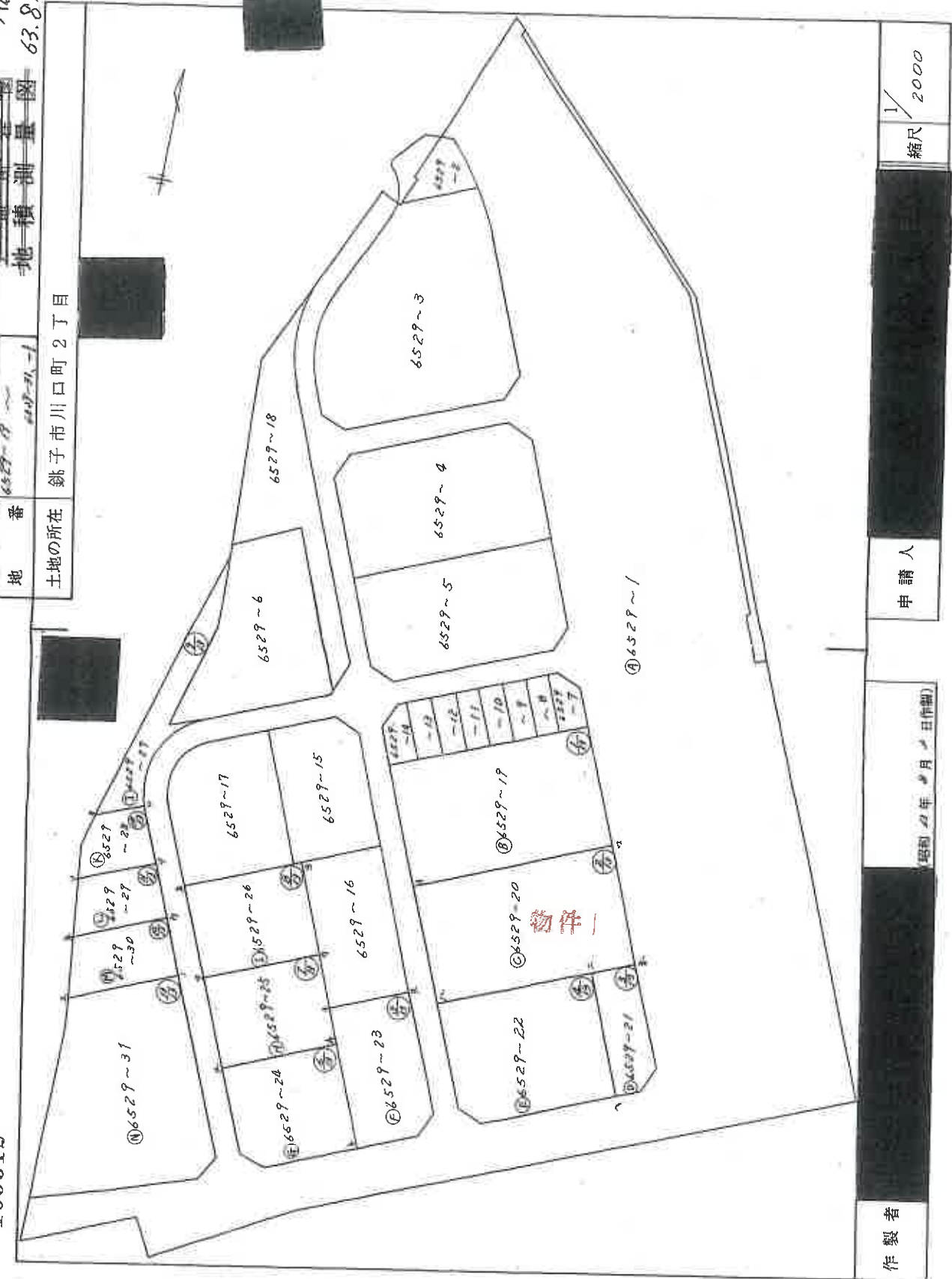
請求番号：2-3
(1/1)

(10枚目)



169912

前6529-1. 新6529-19~-21-23~-31 地積測量図 1/14
地積測量図 63.8.23



(A3判をA4判に縮小)

(複写機により作成)
これは図面の写しである。

令和7年6月3日

千葉地方法務局匝瑳支局

登記官

(11 枚目)

169914

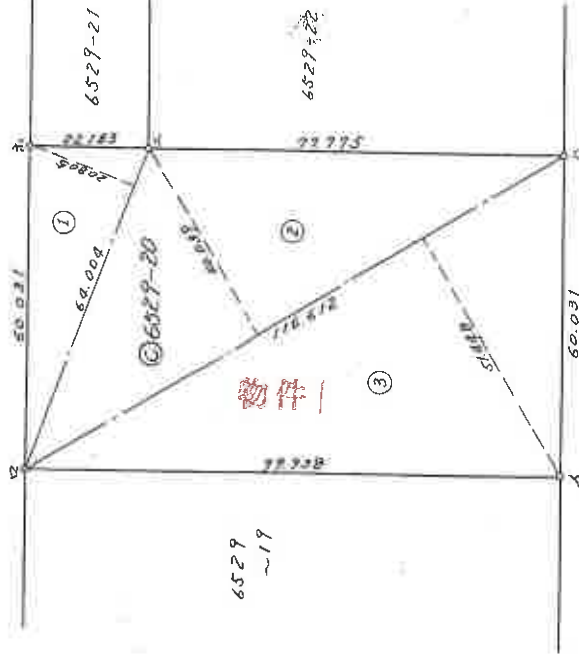
1枚目と同様

63.8.23
地積測量図 3/14

地番 6529-20
土地の所在 銚子市川口町2丁目

地番	NO	底辺	高さ	三斜	求積表	積算	地積
◎ 6529-20	1	64.004	20.805			1331.603220	
	2	116.612	40.039			4669.027868	
	3	116.612	51.448			5999.454176	
			合計			12000.085264	㎡
			面積			6000.0426320	6000.04

④ 6529-1



物件1

6529
~19

コンクリート杭

縮尺 1/1000

申請人

昭和60年8月3日(制作)

製作者

(A3判をA4判に縮小)

(12枚目)

登記年月日：平成10年12月15日

169946



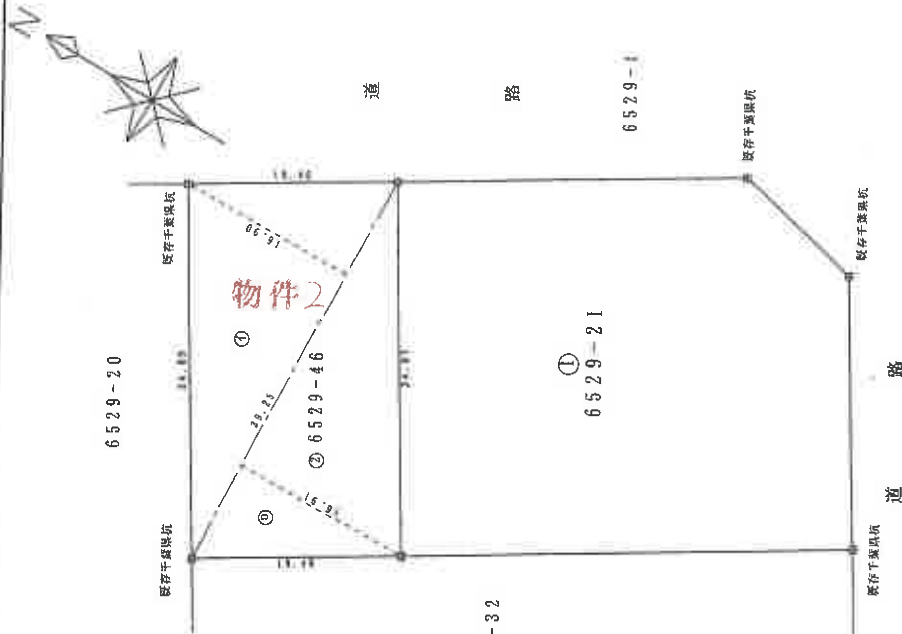
地積測量図 10.12.15

-2/- 6529-46

銚子市川口町2丁目

地番

土地の所在



求積表

地番	面積	積算
6529-20	38.25	683.3250
①	16.91	589.2175
②	1321.0425	683.52125
③	683.52	683.52
合計		

地番	面積	積算
6529-21	683.52125	1387.48013
合計		1387.48

凡例

筆界点	境界標の種類
田	コンクリート杭
畑	プラスチック杭
◎	金属標杭
□	石プレート標
◇	ブロック角

作製者

平成10年12月9日(作製)

申請人

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用品)

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6月3日 千葉地方送付局 西渡支局

登記簿 (13枚目)

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：2-2

登記年月日：平成15年1月10日

平成 拾五年 壹月 拾日

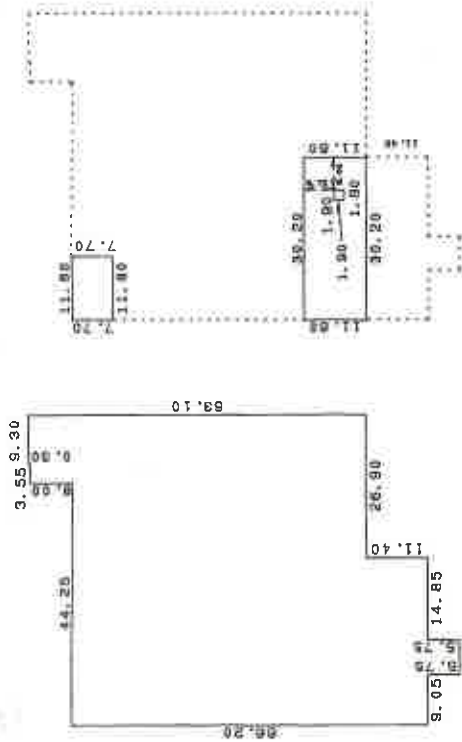
建物図面 各階平面図 15.1.10

家屋番号 6529-20
建物の所在 銚子市川口町二丁目6529番地20

40846 各階平面図

主たる建物2階

主たる建物1階



床面積	床面積	床面積
9.30 x 0.30 = 2.7900	14.960 x 8.880 = 127.5168	計 437.5700
12.85 x 8.00 = 102.8000		
57.10 x 54.80 = 3129.0800		
30.20 x 11.40 = 344.2800		
6.30 x 5.75 = 36.2250		
計 3615.1750		

(A3判をA4判に縮小)



単位：m

製作者

縮尺 1/500
(平成14年12月3日作製)

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県土地家屋調査士会所属)

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6月2日

千葉県地方法務局庶務支局

登記官

(1/4 枚田)

地図整理番号：M11631

登記年月日：平成15年2月17日

40869

各階平面図

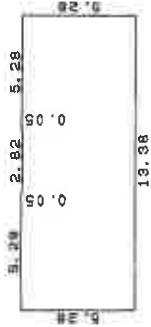
建物図面

家屋番号 6529番46

建築物の所在 銚子市川口町二丁目6529番地46

図 15.2.17

主たる建物

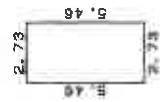


求積表

5.28	x	5.28	27.8784
2.82	x	5.28	14.7486
5.28	x	5.28	27.8784
計			70.5054

床面積 70.50 m²

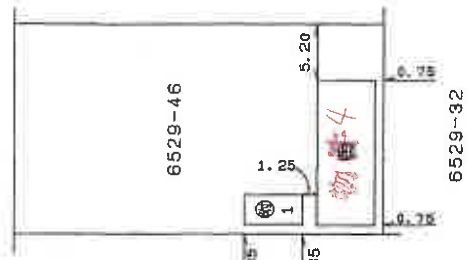
附属建物(符号1)



求積表

2.73	x	5.46	14.9058
床面積			14.90 m ²

道路



単位：m

平成15年2月17日

製作者

(平成15年2月14日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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6月2日

千葉県地方務局匝路支局

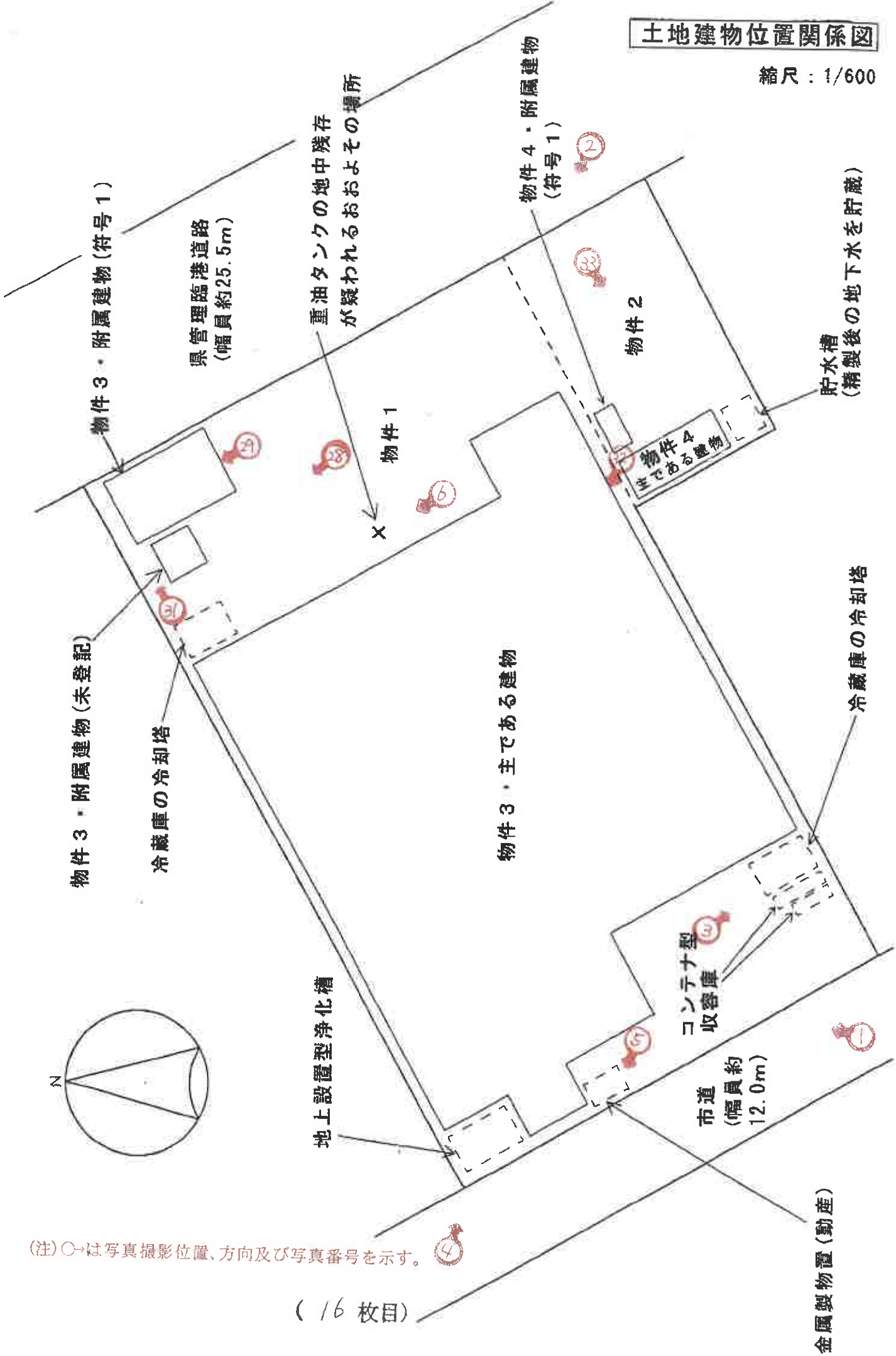
登記官

(15枚目)

地図整理番号：M11632

土地建物位置関係図

縮尺：1/600



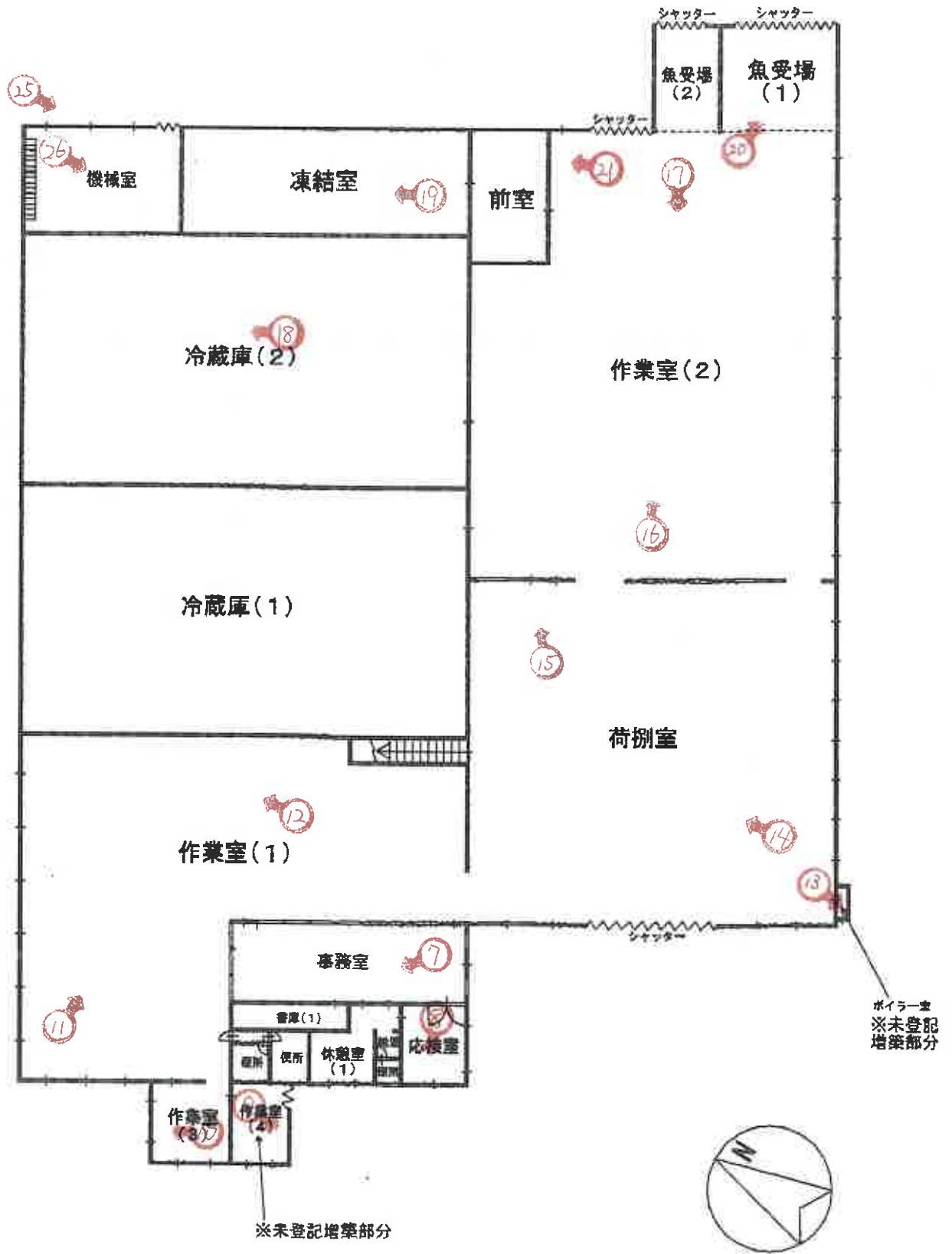
(注) ①-⑥は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(16枚目)

金属製物置 (動産)

建物間取図(物件3・主である建物1階)

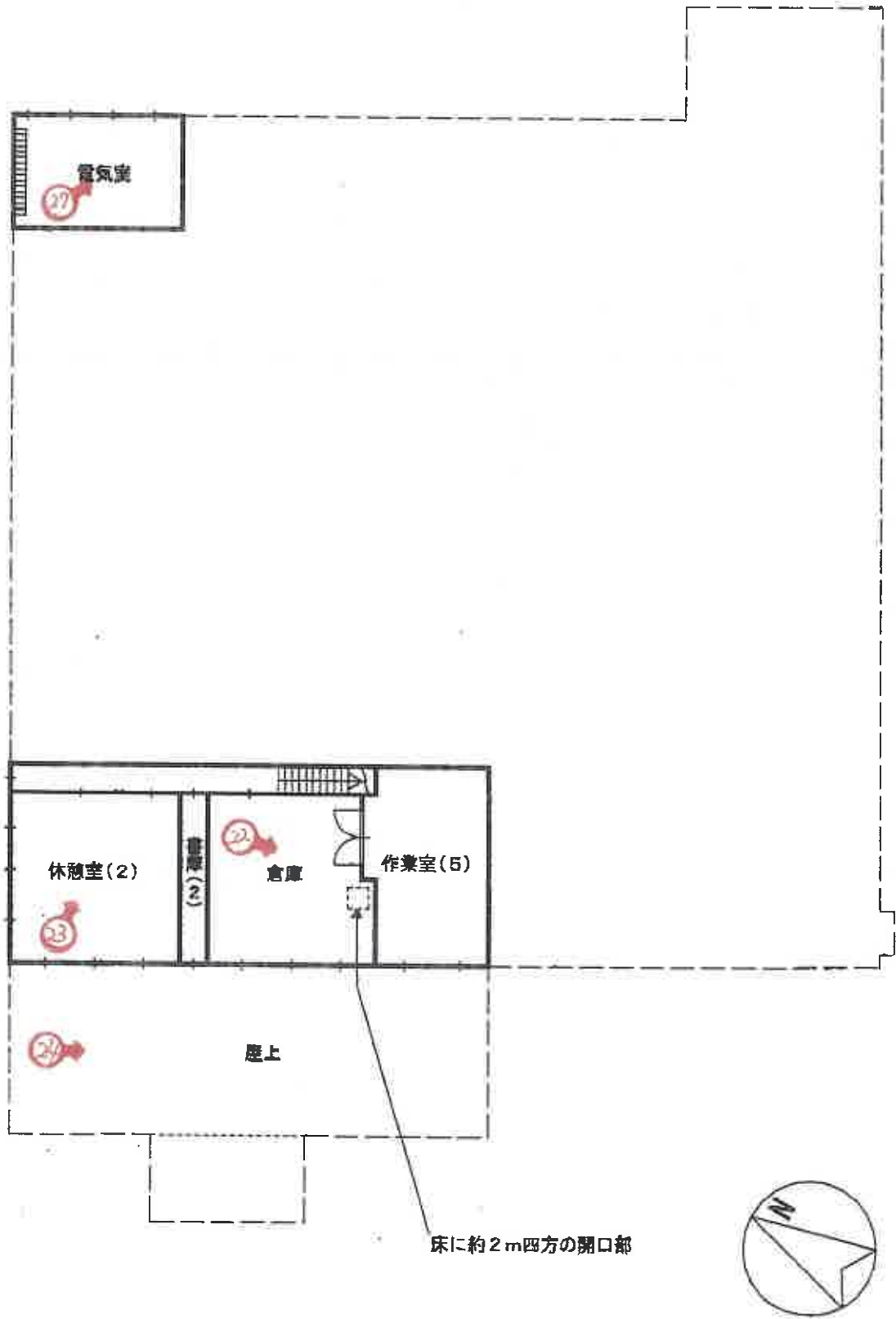
【1階】



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(17 枚目)

【2階】

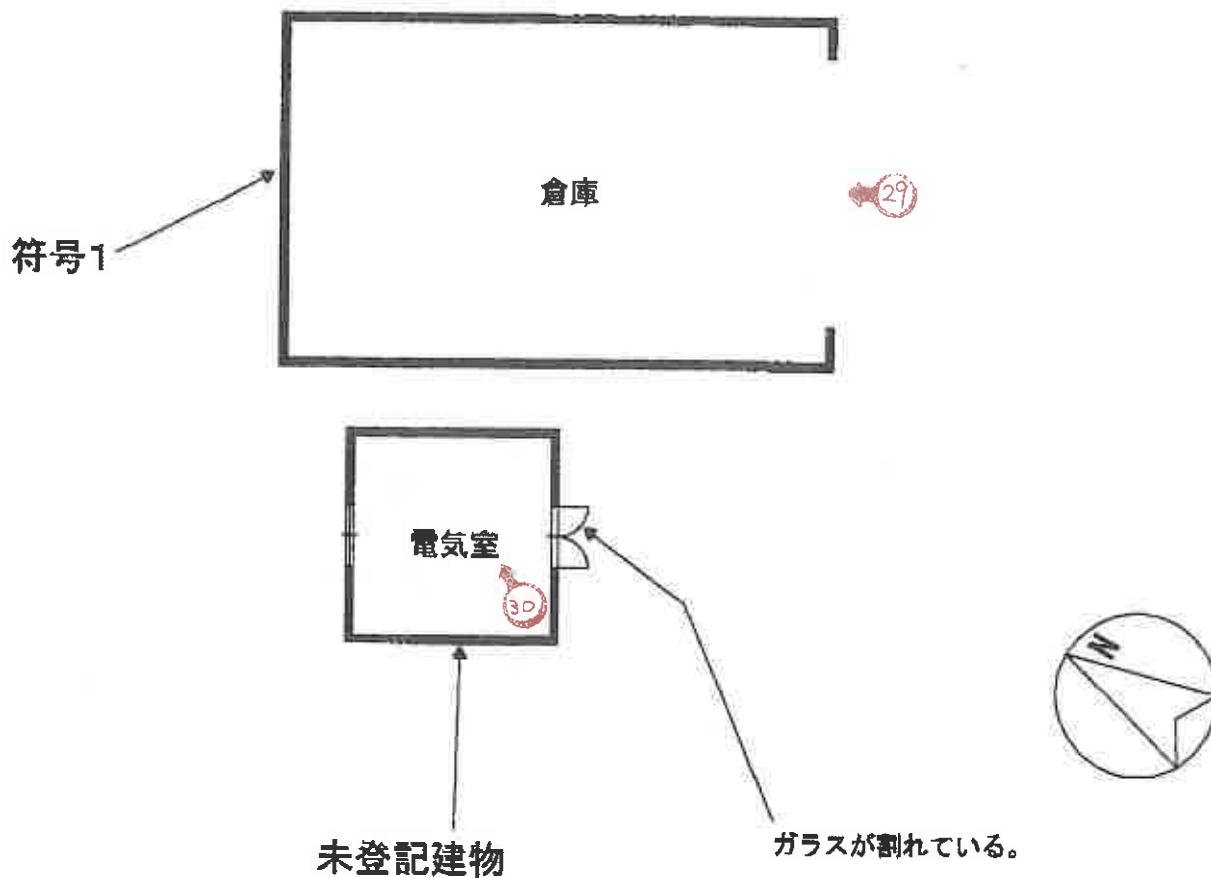


(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(18 枚目)

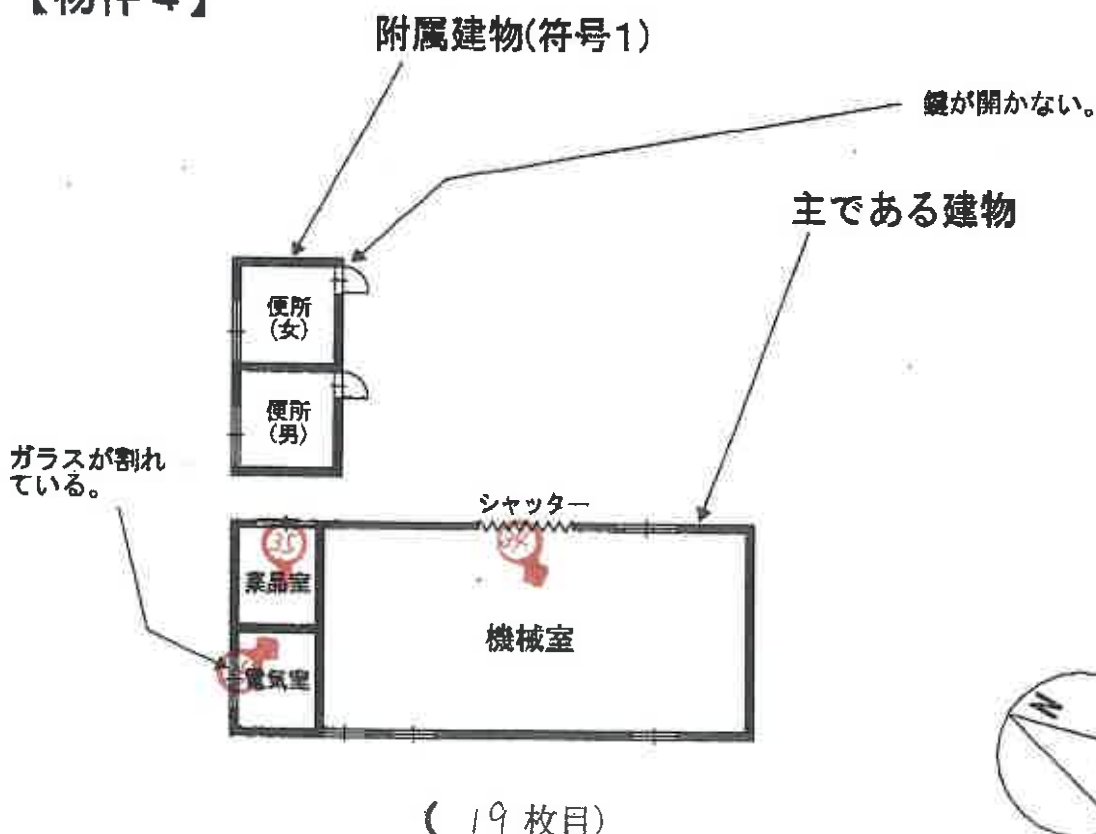
建物間取図(物件3・附属建物/物件4)

【物件3・附属建物】



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

【物件4】



①



②



③



冷却塔とコンテナ

(20 枚目)

④



物件3

地上設置型浄化槽

⑤



物置(基礎無し)

⑥



重油タンクが設置されていた辺り

(21 枚目)

⑦

以下、写真番号⑦～⑯までは物件3主たる建物内部



事務室

⑧



応接室

⑨



未登記増築部分(作業室(4))

(22 枚目)

⑩



作業室(3)

⑪



乾燥機

作業室(1)

⑫



乾燥機の電気配線切断

(23 枚目)

⑬



未登記増築部分(ボイラー室)

⑭



荷捌室

冷蔵冷凍機械室

⑮



冷蔵冷凍機械室内部のコンデンシングユニット

(24 枚目)

①⑥



作業室(2)

①⑦



作業室(2)

①⑧



冷蔵庫(2)

①9



凍結室

②0



魚受場(1)

②1



電気配線切断

(26 枚目)

22



作業室(5)

倉庫

23



休憩室(2)

24



屋上

(27 枚目)

②5



機械室入口のドア破壊

②6



1階機械室

②7



2階電気室

②⑧



冷却塔

未登記附属建物

物件3附属建物符号1

②⑨



物件3附属建物符号1

③⑩



未登記附属建物の内部

(29 枚目)

③1



「未登記附属建物電気室」から主たる建物への電気配線が無い

③2



電気配線切断

③3



貯水槽

物件4

物件4附属建物符号1

(30 枚目)

34



物件4機械室

35



物件4薬品室

36



物件4電気室(電気配線切断)

(31 枚目)

令和7年(ケ)第205号

令和7年8月12日, 9月2日, 9月7日

現地調査

令和7年 9月16日

評 価

第36250710号

発行番号

令和7年10月 3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

伊藤重夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金25,350,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金8,290,000円
物件2 (土地)	金920,000円
物件3 (建物)	金14,650,000円
物件4 (建物)	金1,490,000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のための土地利用権等価格を控除した価格、物件2の内訳価格は物件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及び物件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。		<p>・主である建物の1階で作業室等が増築されており(いずれも未登記), 現況床面積は以下のとおり。</p> <p>1階 約 3,639.17 m² <u>2階 437.57 m²</u> 計 約 4,076.74 m²</p> <p>・下記の未登記附属建物が存する。 種類: 電気室 構造: 木造鋼板葺平家建 床面積: 約 28 m² (推計)</p> <p>・住居表示未実施区域</p>
4	物件目録記載のとおり。		<p>・同左</p> <p>・住居表示未実施区域</p>
番号	特記事項		
1~4	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 | 銚子市川口町二丁目 |
| | 地 番 | 6529番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6000.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市川口町二丁目 |
| | 地 番 | 6529番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 663.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 銚子市川口町二丁目6529番地20 |
| | 家屋 番号 | 6529番20 |
| | 種 類 | 冷蔵庫・事務所・作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3615.17平方メートル
2階 437.57平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 127.51平方メートル |
| 4 | 所 在 | 銚子市川口町二丁目6529番地46 |
| | 家屋 番号 | 6529番46 |



物件目録

種類	機械室
構造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積	70.50平方メートル
(附属建物)	
符号	1
種類	便所
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	14.90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	銚子電気鉄道線「笠上黒生」駅の北東方・約1,500m(道路距離) 最寄りバス停「ポートセンター」の南東方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	銚子漁港区域内で水産加工工場等が連なる工業地域	
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	工業地域
	建蔽率	指定60%
	容積率	指定200%
	防火規制	建築基準法第22条指定区域
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・漁港区域 ・居住誘導区域外/都市機能誘導区域外 ・宅地造成等工事規制区域(盛土規制法)
画地条件	形状(概ね整形), 地勢(ほぼ平坦地), 接道方位(北東), 間口(約79.5m), 奥行(約99.9m), 地積(6,663.56㎡(登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係(二方路地), 隣地との高低差(概ね等高)(※特記事項欄1参照)	
接面道路の状況	北東側臨港道路(千葉県管理), 幅員(約25.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(概ね等高接面)	
	南西側市道(60505号線), 幅員(約12.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(概ね等高接面)	
	建築基準法上の種類	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側: 建築基準法上の道路ではない ・南西側: 建築基準法42条1項1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定。
土地の利用状況等	物件1・2	物件3・4の建物の敷地
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側: 臨港道路を介して消波護岸等 ・北西側: 水産加工工場 ・南東側: 水産加工工場 ・南西側: 市道を介して水産加工工場

<p>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。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 なし (※特記事項欄2参照)</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅地図 (昭和 46 年, 同 55 年, 平成 2 年) 及び空中写真 (昭和 40 年, 同 50 年, 同 54 年, 同 58 年, 平成元年) の閲覧によると, 対象土地 (物件 1) は昭和 40~50 年代にかけて埋立て・造成工事によって宅地化され, 平成 3 年に対象建物 (物件 3) が新築されるに至ったと推定される。なお, 千葉県ホームページ情報 (令和 7 年 6 月 3 日現在) によると, 対象土地 (物件 1・2) は土壤汚染対策法の要措置区域や形質変更時要届出区域には該当していないが, 物件 1 については債務者兼所有者の事業場名で水質汚濁防止法の特定事業場 (水産動物原料処理施設) の届出がある (令和 7 年 3 月 31 日現在)。債務者兼所有者のホームページ情報によると, 同社はサンマを中心とする水産物の加工等を行っていた。 2. 現地調査に立ち会った債務者兼所有者の代表者によると, 対象土地 (物件 2) は従前, ガソリンスタンドの敷地の一部であったが, 平成 11 年に取得した際に土壤汚染調査等を行ったか否かは不明であるとのことである。平成 10 年の分筆前に物件 2 が含まれていた隣接宅地 (6529 番 21) の登記記録によると, 平成 3~18 年の所有者として名称に「給油所」を含む法人の記載がある。 3. 現地調査に立ち会った債務者兼所有者の代表者によると, 対象土地 (物件 1) のうち対象建物 (物件 3) の北東側に従前, 工場動力用の A 重油のタンクが埋設されていたが, 動力源を電力に切り替えた 10 年程前に消防署の指導に従って砂を入れて埋めた旨の陳述をしている。現場を見ると, マンホール等がコンクリートによって封鎖されたような形跡があるが, タンクの大きさ等の詳細は不詳である (別添「土地建物位置関係図」参照)。 4. 千葉県廃棄物指導課備付の PCB 廃棄物保管届出名簿の閲覧及び直届出データの検索によると, 対象物件の所在地において同届出はない。 5. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると, 対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 官民境界等を示す境界杭やプレート等は確認できなかったが, コンクリート塀等を手掛かりに境界を推定し, ウォーキング・メジャーやレーザー計測機による概測の上, 土地の範囲や形状が公図や地積測量図等に概ね符合するものと推定した。

2. 銚子市水道局によると、対象土地の接面道路及び周辺地域において公共下水道の本管はない。なお、対象土地の北西角付近に地上設置型浄化槽（平成3年ごろ設置）があり（別添「土地建物位置関係図」参照）、現地調査に立ち会った債務者兼所有者の代表者によると、汚水をいったん当該浄化槽で処理してから、漁港内にある排水処理施設等に排水していたが、直近では使っていなかったとのことである。
3. 対象土地の北東側及び南西側の接道部にコンクリート製の塀（高さ約1.7m、厚さ約0.15m）がある。
4. 銚子市WEB版防災ハザードマップによると、対象土地は津波浸水想定区域（想定浸水深3.0m以上～5.0m未満）に含まれる。
5. 物件4・主である建物（機械室等）の南東側に隣接して、貯水槽が置かれている。現地調査に立ち会った債務者兼所有者の代表者によると、汲み上げた地下水を物件4・主である建物内に設置した濾過装置で精製し、この精製後の地下水を貯蔵するためのものであるという（別添「土地建物位置関係図」参照）。
6. 物件3・主である建物の北東角及び南西角付近に、冷蔵庫の冷却塔（クーリングタワー）が置かれている（別添「土地建物位置関係図」参照）。
7. 南西側接道部付近に金属製物置（動産）があり、南西側の冷却塔に隣接してコンテナ型の収容庫2台が置かれている（別添「土地建物位置関係図」参照）。

2 建物の概況及び利用状況等

① 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）	平成3年10月28日新築
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根
	外壁	吹付材等
	内壁	ボード等
	天井	ボード等
	床	コンクリート等
	設備	水洗トイレ(男女別和式・共用洋式の各1箇所)等(電気, 上水道, 浄化槽使用)
	その他	特にない。
床面積(現況)	床面積 1階 約3,639.17㎡〔増築部分(作業室(4)・ボイラー室)計約24㎡を含む〕 2階 437.57㎡ 延べ 約4,076.74㎡ (別添「建物間取図(物件3・主である建物1・2階)」, 特記事項欄1・2参照)	
現況用途等	現況用途	冷蔵庫・事務所・作業所等
	間取り	作業室5+荷捌室1+冷蔵庫2+凍結室+魚受場2+倉庫+事務室・応接室+休憩室2+書庫2等〔別添「建物間取図(物件3・主である建物1・2階)」参照〕
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え、主な汚破損箇所等として以下の事項などがある〔別添「建物間取図(物件3・主である建物1・2階)」参照〕： ・1階機械室の入り口のガラスが割れているほか、施錠されていない窓等も複数あり、比較的容易に建物内に侵入できる状態となっている。この結果、建物内外において電気設備及び配線等の切断や除去等が複数行われた形跡が窺われ、現地調査に立ち会った債務者兼所有者の代表者によると、事務室等で複数の備品がなくなっているという。また、1階応接室や休憩室(1)の南西側に置かれていたエアコン室外機5台がなくなっているという。 ・1階作業室や荷捌室等において、鳩やネズミ等の死骸の放置が散見される。	

建物の利用状況	破産管財人の管理下にある。なお、現地調査に立ち会った債務者兼所有者の代表者によると、令和6年9月から操業を停止している。												
特記事項	<p>1. 建物立入調査等により、建物登記や固定資産公課証明書の延床面積に反映されていない建物部分〔作業室(4)：推計面積約21㎡、ボイラー室：同約3㎡〕が物件3の主である建物の1階にあることを確認した〔別添「建物間取図(物件3・主である建物1階)」参照〕。いずれも正確な増築時期等は不明である。</p> <p>2. 登記済みの建物延べ面積のうち、荷捌室(推計面積約657.86㎡)は平成11年に増築されたことが、銚子市備付の家屋調査表・家屋見取図及び固定資産公課証明書、建物登記記録によって判明し、現地調査に立ち会った債務者兼所有者の代表者の陳述によってもこのことが確認できた。また、同代表者によると、魚受場(2)も平成11年ごろに増築されたという〔別添「建物間取図(物件3・主である建物1階)」参照〕。</p> <p>3. 建築台帳記載証明書の主な記載事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認：平成2年11月19日／第3号 ・ 検査済証：交付の記載なし。 <p>なお、上記特記事項1及び2記載の増築について、その建築確認申請を行った履歴は確認できなかった。また、上記建築台帳の主な記載事項に係る建築台帳記載証明書及び建築計画概要書には2階部分の記載がないため、当該確認済み後に増築された可能性があるが、この増築についても計画変更等がされた履歴が見当たらなかった。</p> <p>4. 対象建物の使用資材や建築時期等から判断して、石綿(アスベスト)含有建材等が使用されている可能性も排除できない。</p> <p>5. 物件3・附属建物(符号1)の南西側に隣接して未登記附属建物があり、その概況は下表のとおり(別添「土地建物位置関係図」「建物間取図(物件3・附属建物/物件4)」を参照)。</p> <table border="1" data-bbox="496 1532 1444 1957"> <tr> <td>種類</td> <td>電気室(高圧受電設備を設置)</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>木造鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>約28㎡(推計)</td> </tr> <tr> <td>建築年月日</td> <td>平成27年頃(債務者兼所有者の代表者の陳述による)</td> </tr> <tr> <td>所有者</td> <td>物件3の建物所有者と同一であると推定した。</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td>物件3内の機械器具の動力源を重油から電力に切り替えた際(10年程度前)に、建築された。なお、入口のガラスが割れている。</td> </tr> </table>	種類	電気室(高圧受電設備を設置)	構造	木造鋼板葺平家建	床面積	約28㎡(推計)	建築年月日	平成27年頃(債務者兼所有者の代表者の陳述による)	所有者	物件3の建物所有者と同一であると推定した。	備考	物件3内の機械器具の動力源を重油から電力に切り替えた際(10年程度前)に、建築された。なお、入口のガラスが割れている。
種類	電気室(高圧受電設備を設置)												
構造	木造鋼板葺平家建												
床面積	約28㎡(推計)												
建築年月日	平成27年頃(債務者兼所有者の代表者の陳述による)												
所有者	物件3の建物所有者と同一であると推定した。												
備考	物件3内の機械器具の動力源を重油から電力に切り替えた際(10年程度前)に、建築された。なお、入口のガラスが割れている。												

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）	平成 14 年 10 月 20 日新築
	経 過 年 数	約 23 年
	経済的残存耐用年数	約 3 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板等
	内 壁	—
	天 井	—
	床	コンクリート
	設 備	—
	その他	特にない。
床面積（現況）	127.51 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫
	間 取 り	倉庫〔別添「建物間取図(物件 3・附属建物/物件 4)」参照〕
品 等	普通	
保守管理の状態	普通。経年相応の劣化や損耗等に加え、入口付近の鋼板に歪み等が見られる。	
建物の利用状況	倉庫として利用され、浅型容器等が積み上げられている。	
特 記 事 項	1. 建築台帳記載証明書の主な記載事項 ・ 建築確認：平成 14 年 2 月 27 日/H 1 3 銚第 3 2 0 号 ・ 検査済証：交付の記載なし。	

② 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）	平成 14 年 10 月 20 日新築
	経 過 年 数	約 23 年
	経済的残存耐用年数	約 3 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート等
	内 壁	—

	天井	—
	床	コンクリート等
	設備	電気等
	その他	特にない。
床面積（現況）	70.50 m ²	
現況用途等	現況用途	機械室等
	間取り	機械室＋薬品室＋電気室〔別添「建物間取図(物件3・附属建物／物件4)」参照〕
品等	普通	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え、電気室入り口のガラスが割られ、室内に設置された制御盤の電気配線等が切断された形跡がある。	
建物の利用状況	機械室には処理水槽急速濾過機等が設置され、薬品室には薬液用タンク2個が置かれている。	
特記事項	<p>1. 建築台帳記載証明書の主な記載事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認：平成14年2月27日／H13銚第320号 ・ 検査済証：交付の記載なし。 <p>2. 対象建物の使用資材や建築時期等から判断して、石綿（アスベスト）含有建材等が使用されている可能性も排除できない。</p>	

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）	平成14年10月20日新築（※特記事項欄1参照）
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕様	構造	木造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	セメント等
	内壁	ボード等
	天井	ボード等
	床	コンクリート
	設備	和式便器・小便器・手洗器・電気（※特記事項欄2参照）
	その他	特にない。
床面積（現況）	14.90 m ²	

現況用途等	現況用途	便所
	間取り	便所（男女別） 〔別添「建物間取図(物件3・附属建物/物件4)」参照〕
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え、女性用便所の入り口扉が解錠業者によっても開けることができなかった（従って、女性用便所については立入調査を断念した）。	
建物の利用状況	便所	
特記事項	<p>1. 登記記録には建築年月日の記載はないが、固定資産公課証明書や建築計画概要書等の記載を参考に推定した。ただし、物件1上の既存建物を移築した可能性もある。</p> <p>2. 水道は公共水道か地下水使用かは不明。また、浄化槽は地上設置型浄化槽で一括処理しているか、個別の浄化槽で処理しているかは不明である。</p> <p>3. 建築台帳記載証明書の主な記載事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認：平成14年2月27日/H13銚第320号 ・ 検査済証：交付の記載なし。 	

3 機械器具の概況及び利用状況等

対象建物内には、現地調査時点で主に以下の機械器具が残置されていた（債務者兼所有者の代表者によると、リース物件は含まれず、いずれも自社所有物であるという）：

【物件3・主である建物】

- ① 荷捌室…冷蔵冷凍機械室（コンデンシングユニット等）/アイスクラッシャー
- ② 作業室（1）…フロン冷凍設備（セミ密閉型往復動圧縮機）
- ③ 作業室（3）…油だき温水ボイラ/簡易貫流蒸気ボイラ
- ④ 機械室…冷凍冷蔵設備（スクリー式圧縮機）/動力装置（三相誘導電動機）
- ⑤ 電気室…冷凍冷蔵設備（コンデンシングユニット）/キュービクル式高圧受電設備

【物件4・主である建物】

- ⑥ 機械室…処理水槽急速濾過機（※製造年不詳だが、腐食や老朽化が著しい）

債務者兼所有者の代表者によると、工場は令和6年9月に操業を停止しているため、上記の機械器具もそれ以降は稼働していないものとみられる。銘板に記された製造年等から判断すると、大半が耐用年数をほぼ経過していると推察されるほか、上記①の冷蔵冷凍機械室（コンデンシングユニット等）については数年の残存耐用年数があると推定されるものの、不法侵入者による電気配線の切断や部品の持ち去り等の恐れも払拭されず、再稼働の可否が不明である。

なお、工場抵当法第3条第2項に規定する機械器具の目録はない。

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	21,600	0.58	6,000.04	0.70	52,618,000
2	21,600	0.58	663.52	0.70	5,819,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（銚子(県)5-3）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & = & 21,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：ない。 (格差率) 100

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 110

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（相乗積）：二方路地 +2%
規模大 -40%
地下埋設物（重油タンク残存の可能性） -3%
ガソリンスタンド跡地を含む -2%

(格差率) 0.58

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，建物の老朽化の程度等を考慮した。

(格差率) 0.70

② 物件3・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	
3	主である 建物	100,000	4,076.74	0.025	10,192,000
	附属建物 (符号1)	100,000	127.51	0.152	1,938,000
	未登記 附属建物	80,000	28	0.349	782,000
	小計				12,912,000
4	主である 建物	100,000	70.50	0.144	1,015,000
	附属建物 (符号1)	80,000	14.90	0.030	36,000
	小計				1,051,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察 減価法	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			
3	主である 建物	5%	0年	34年	0.050	-50% (0.50)	0.025
	附属建物 (符号1)	5%	3年	23年	0.160	-5% (0.95)	0.152
	未登記 附属建物	5%	5年	10年	0.367	-5% (0.95)	0.349
4	主である 建物	5%	3年	23年	0.160	-10% (0.90)	0.144
	附属建物 (符号1)	5%	0年	23年	0.050	-40% (0.60)	0.030

(1)耐用年数法(定額法)

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

- A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2)観察現価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況等を考慮した。

③ 機械器具

工場内の機械器具は令和6年9月の操業停止以降、稼働していない。また、銘板に記された製造年月日や外観調査による限り、大半のものは耐用年数をほぼ経過したものとみられるほか、残存耐用年数がまだ数年あるとみられる一部の機械器具についても、不法侵入者による電気配線の切断や部品の持ち去り等の恐れも払拭されず、再稼働の可否が不明である。

こうした状況から、総じて市場取引の対象にはならないものと推定されることから、いずれの機械器具も価値は0円であると判断した。

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)	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	52,618,000	0.55	法定地上権	28,940,000
2	5,819,000	0.55	法定地上権	3,200,000

イ 土地利用権等割合：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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	52,618,000	-28,940,000		0.50	0.70	8,290,000
2	5,819,000	-3,200,000		0.50	0.70	920,000
3	12,912,000	+28,940,000	1.00	0.50	0.70	14,650,000
4	1,051,000	+3,200,000	1.00	0.50	0.70	1,490,000
一 括 価 格 (合 計)						25,350,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：近年の銚子漁港においては、海洋環境の変動等の影響からイワシやサバ等の主力魚種で歴史的な不漁が続いたことから、水産加工業が厳しい経営環境に置かれており、漁港内工場及びその敷地の不動産市場については将来の不確実性が高いこと、また、対象物件自体も老朽化等により市場性が劣ることを考慮し、一定の市場性減退が避けられないと判断した。

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：千葉県銚子市明神町2丁目271番外

価 格：23,900円/㎡

位 置：JR総武本線「銚子」駅の北東方約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：上水道

接 面 街 路：南西側幅員約6.0m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 位置図

2 地番図写

3 土地建物位置関係図

4 地積測量図写

5 建物図面・各階平面図写

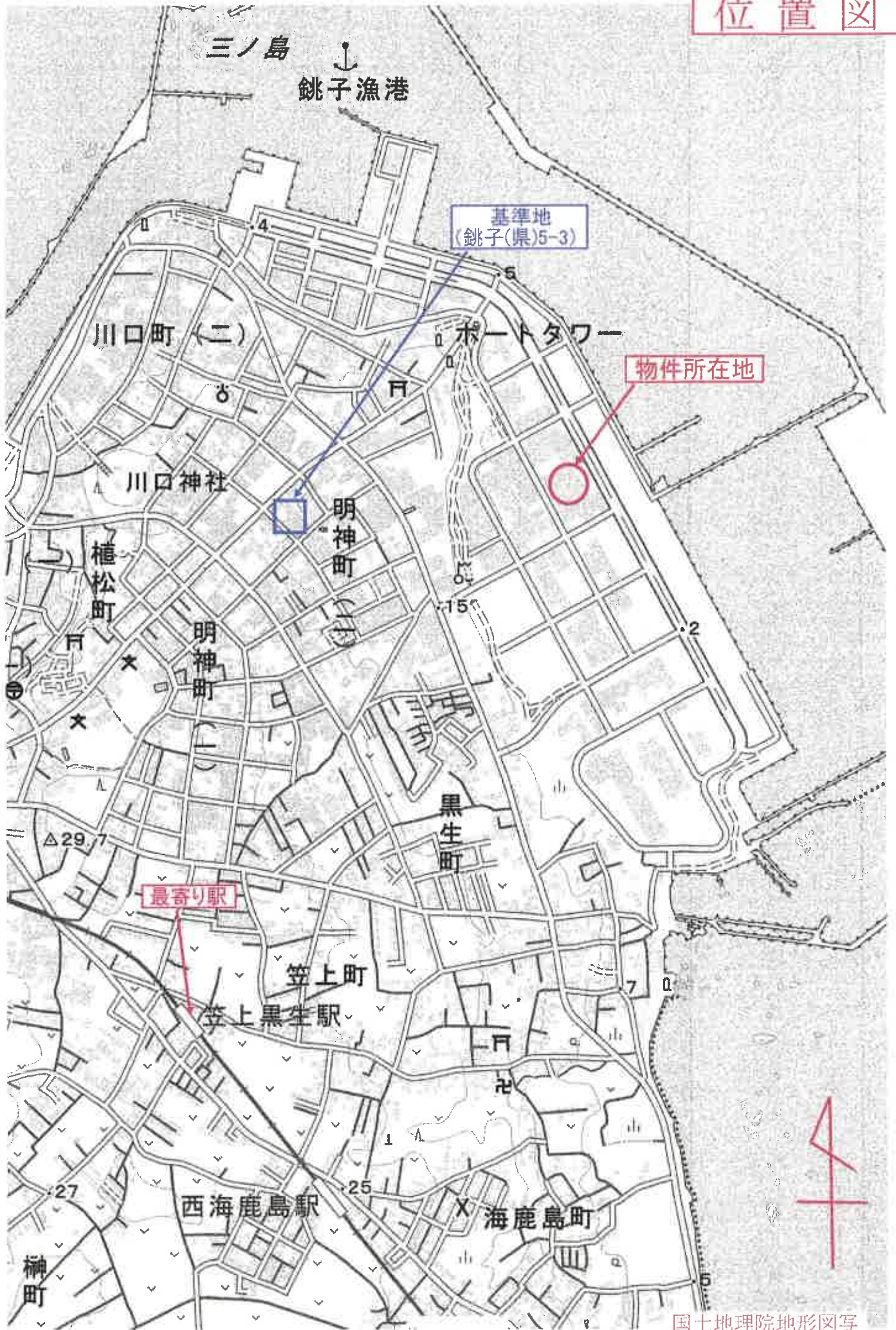
6 建物間取図（物件3・主である建物1階），

同（物件3・主である建物2階），

同（物件3・附属建物／物件4）

以 上

位置図





縮尺 1 : 1000

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

これは、課税参考資料として作成した地番図の写しであり、千葉地方法務局が所有する公図とは異なり、私法上の権利関係について公定力のあるものではありません。なお、土地の位置、地番及び形状については、一致しない場合があります。

土地建物位置関係図

縮尺：1/600



登記年月日：昭和63年8月23日

169914

1枚目と同様

地番 6529-20

63.8.23

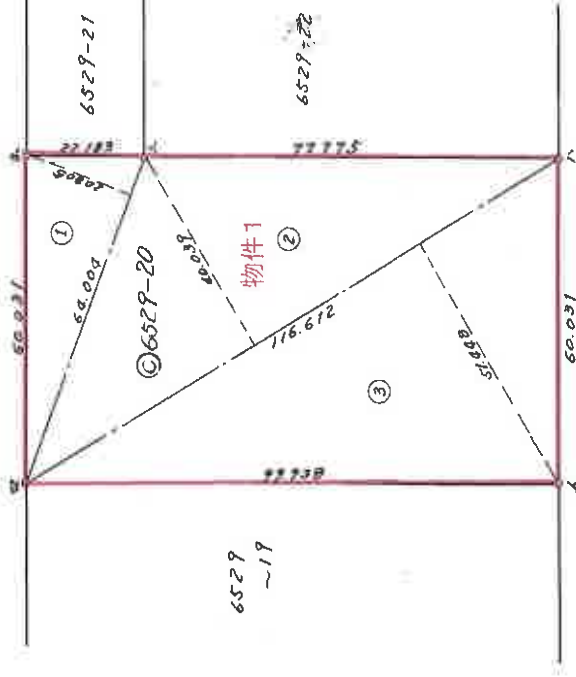
地積測量図 3/14

土地の所在 銃子市川口町2丁目



Ⓐ 6529-1

地番 NO	三辺	斜	求積	倍積	延積
Ⓒ 6529-20	1 64.004	20.805	1331.603220		
	2 116.612	40.039	4669.027868		
	3 116.612	51.448	5999.454176		
	合計		12000.085264		㎡
	面積		6000.0426320		6000.04



コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/1000

(昭和 63 年 8 月 3 日作製)

登記年月日：平成10年12月15日

169946

地積測量図 10.12.15

地番 -2/. 6529-46

土地の所在 銚子市川口町2丁目



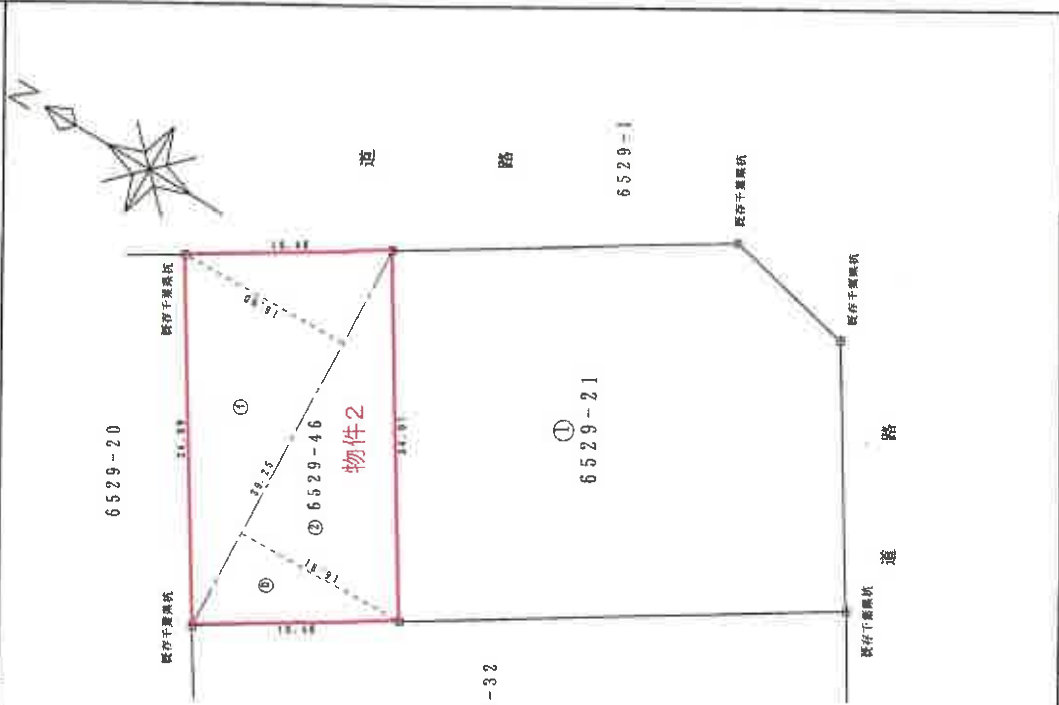
式積表

地番	面積	積算	積算
0	39.25	16.91	663.3250
0	39.25	16.91	663.7175
合計			1327.0425
合計			663.52125
合計			663.52

地番	面積	積算	積算
0	6529-21		
2050.98138		1387.46013	
		663.52125	
		1387.98	

凡例

筆界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属標
田	石杭
田	プレート標
田	ブロック角



作製者

(平成10年12月9日作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成15年1月10日

40846

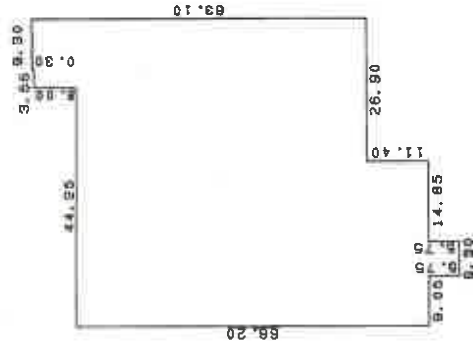
各階平面図

建物図面
各階平面図 15.1.10

家屋番号 6529-20

建物の所在 銚子市川口町二丁目6529番地20

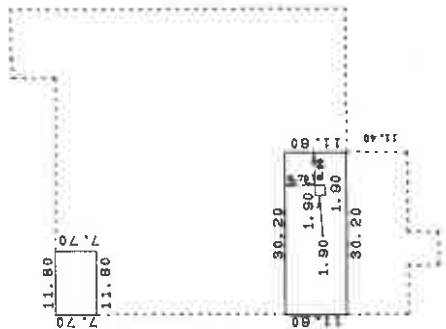
主たる建物1階



9.30 x 0.30	=	2.7900	床面積	
12.85 x 6.00	=	102.6000		
57.10 x 54.80	=	3129.6800		80.8800
90.20 x 11.40	=	344.2800		350.3600
6.30 x 5.75	=	36.2250		-8.6100
	計	3615.1750		437.5700

床面積 3615.17 ㎡

主たる建物2階



11.80 x 7.70	=	90.8600	床面積	437.57 ㎡
30.20 x 11.80	=	356.3600		
1.90 x 1.90	=	-8.6100		
	計	437.5700		

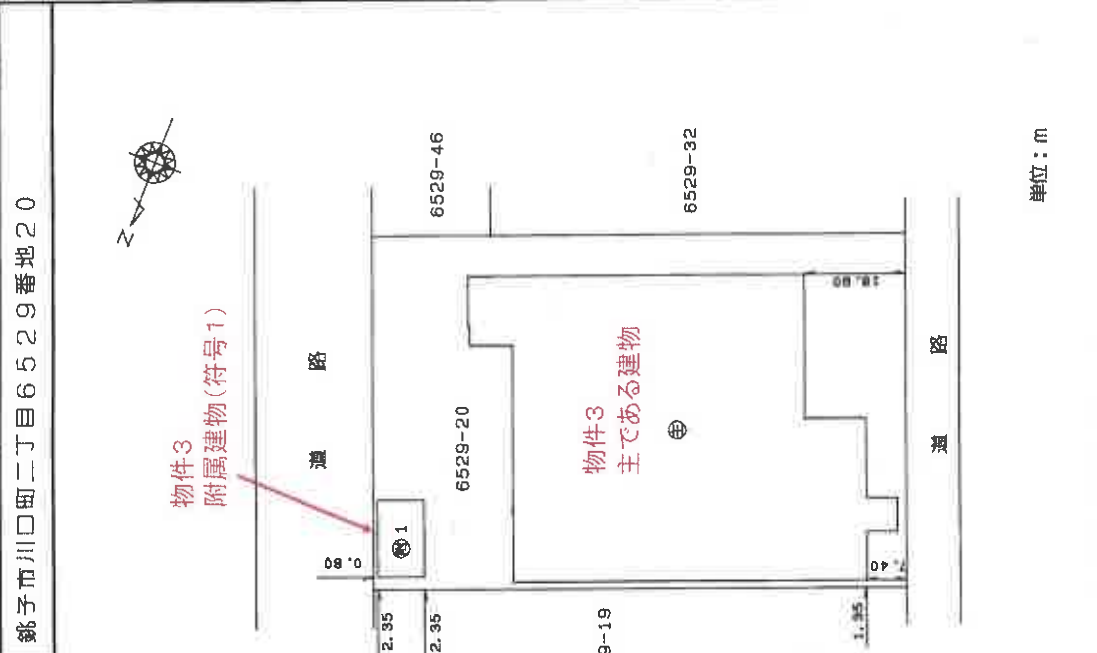
床面積 437.57 ㎡

附属建物(符号1)



14.360 x 8.880	=	127.5168	床面積	127.51 ㎡
----------------	---	----------	-----	----------

床面積 127.51 ㎡



物件3
主である建物

製作者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

単位：m

(千葉県土地家屋調査士会印)

平成 拾五年 拾月 拾日

本図面はA3判をA1判に縮小したものです。

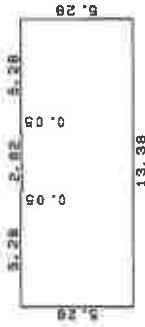
登記年月日：平成15年2月17日

40869 各階平面図

建物図面図 各階平面図 15.2.17

家屋番号	6529番46
建物の所在	鏡子市川口町二丁目6529番地46

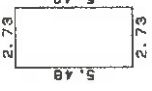
主たる建物



求積数	床面積
5.28 x 5.28	27.8784
2.62 x 5.23	14.7486
5.28 x 5.28	27.8784
計	70.5054

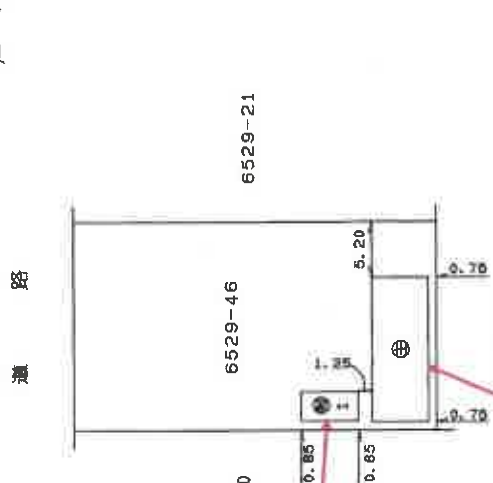
床面積 70.50 ㎡

附属建物(符号1)



求積数	床面積
2.73 x 5.46	14.9058
計	14.90

床面積 14.90 ㎡



物件4
附属建物(符号1)

物件4
主である建物

単位：m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

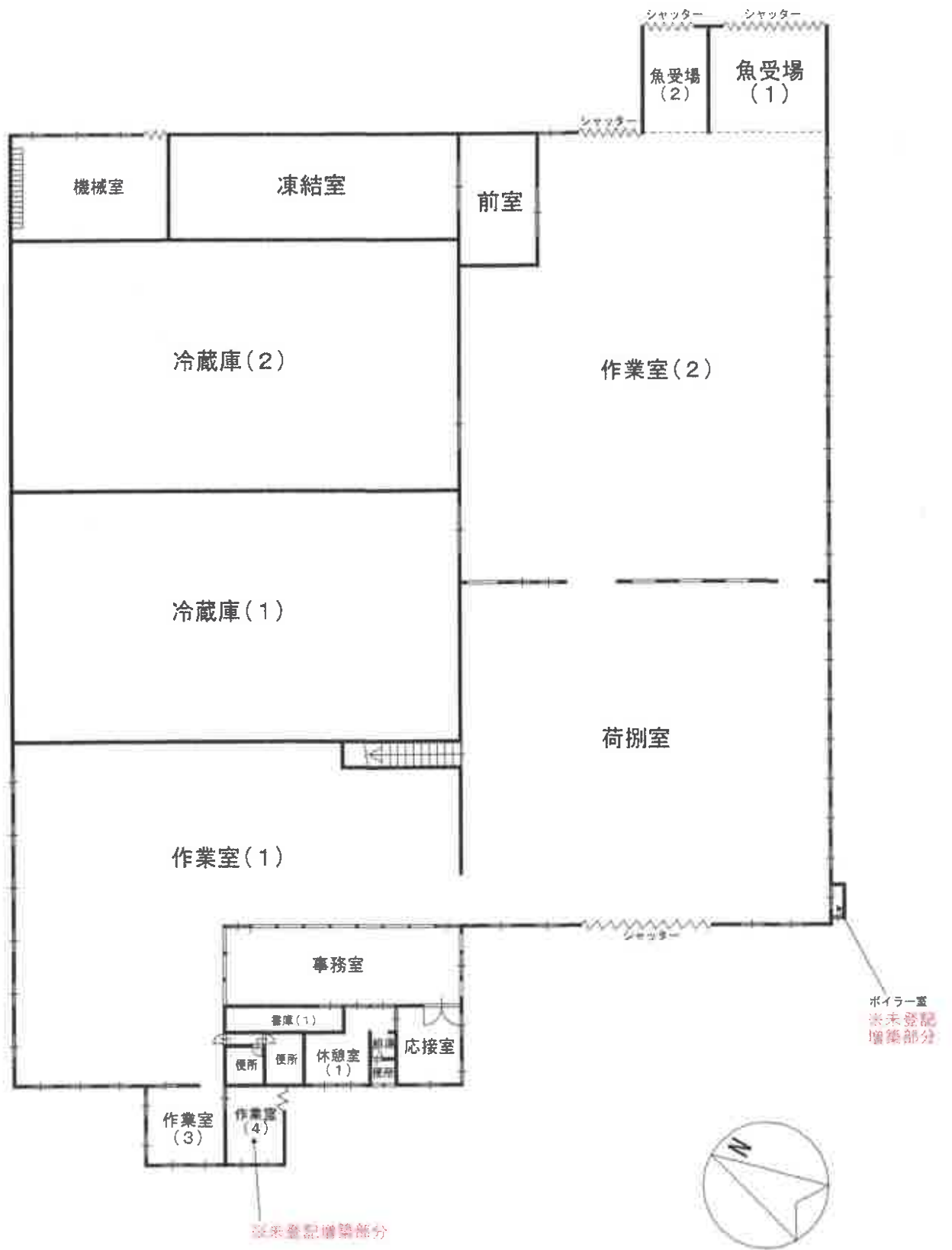
千葉県土地家屋調査士会(用紙)

平成十五年九月十七日

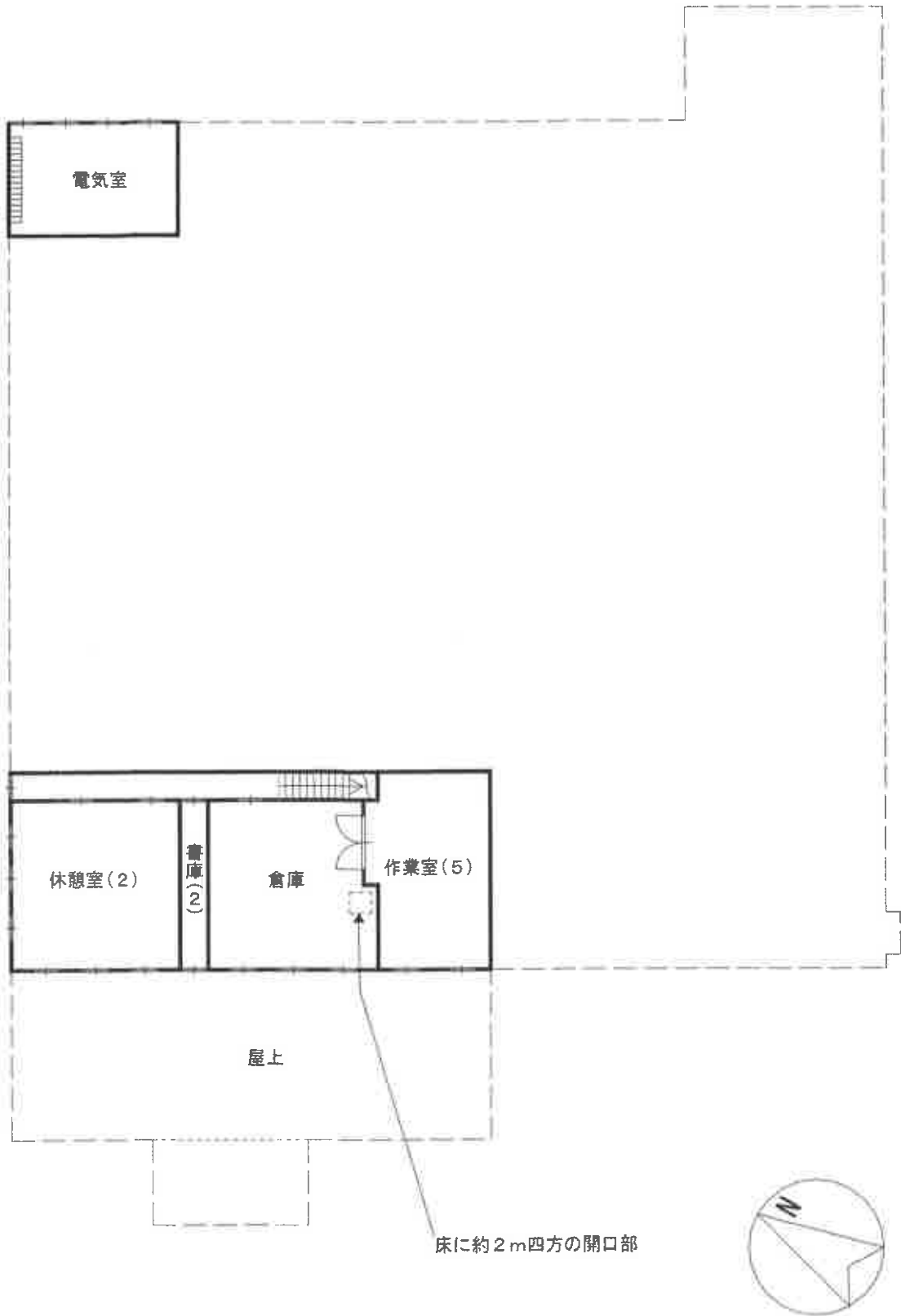
本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

建物間取図(物件3・主である建物1階)

【1階】

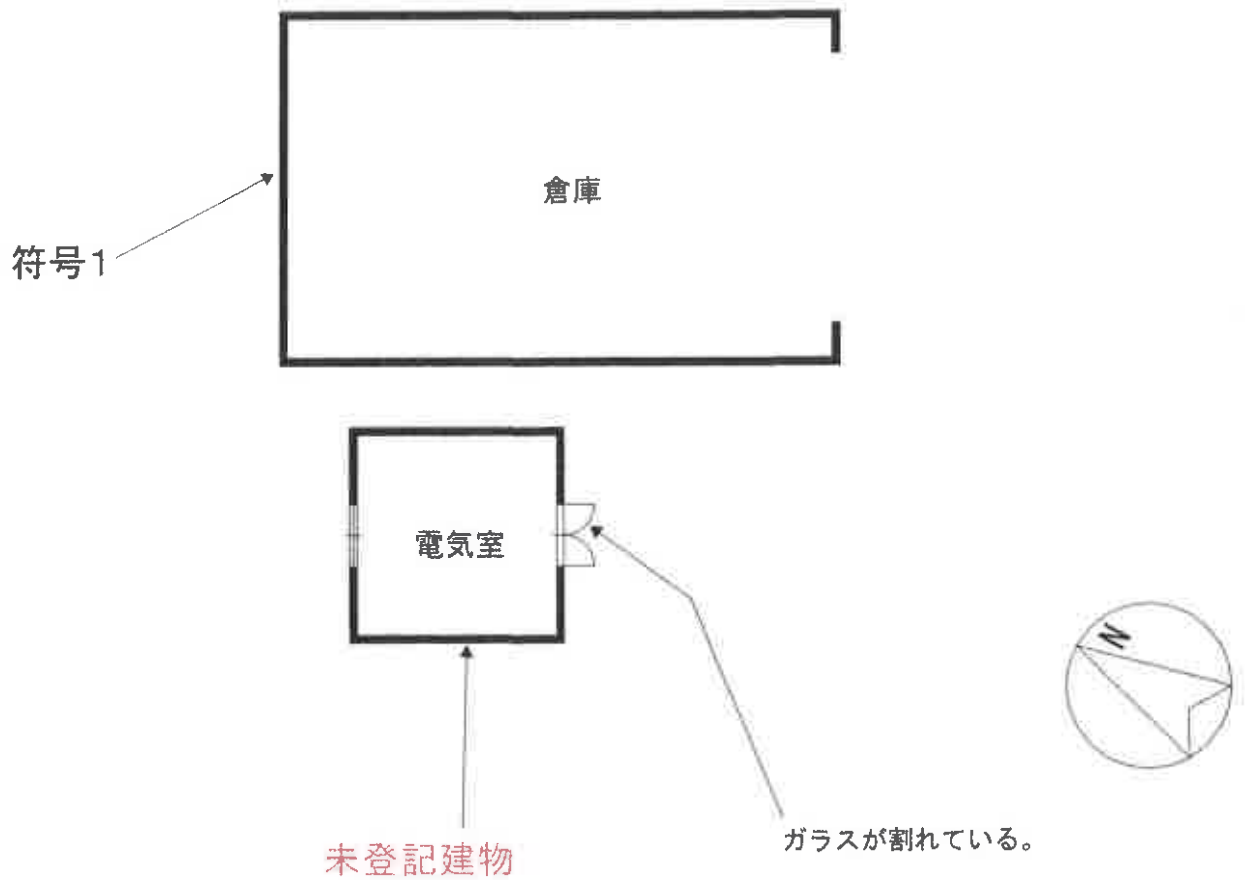


【2階】



建物間取図(物件3・附属建物/物件4)

【物件3・附属建物】



【物件4】

