

## 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 小 嶋 富 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 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

- 23 所 在 館山市笠名字二反畑  
 地 番 1575番  
 地 目 宅地  
 地 積 4201.65平方メートル
- 24 所 在 館山市笠名字二反畑1575番地  
 家屋 番号 1575番の1  
 種 類 工場  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 994.21平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 加工場  
 構 造 鉄骨・木造鋼板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 680.37平方メートル  
 2階 262.65平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 機械室  
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 25.70平方メートル  
 符 号 3  
 種 類 機械室  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 19.87平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 貯蔵庫

構 造 ブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約4平方メートル

25 所 在 館山市笠名字二反畑1575番地

家屋 番号 1575番の2

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 584.51平方メートル  
2階 79.24平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 12.48平方メートル

26 所 在 館山市笠名字二反畑

地 番 1587番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 683.96平方メートル

27 所 在 館山市笠名字二反畑1587番地1

家屋 番号 1587番1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積 地下1階 33.21平方メートル  
1階 192.60平方メートル  
2階 51.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫 休憩室

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 116.48平方メートル  
2階 116.48平方メートル

28 所 在 館山市笠名字二反畑

地 番 1587番5

地 目 宅地

地 積 136.00平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 7月14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23～28】

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23～28】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号24, 25, 27】

本件所有者が占有している。

---

---

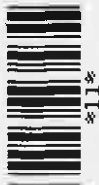
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号23, 26, 28】

- ・ 東側及び北側の赤道（地番1587番4、1587番6）との境界が不明確である。
- ・ 本件土地の東側赤道（地番1587番4）を挟んだ反対側にも本件所有者会社の工場等が建っており、上記東側赤道は工場の敷地として一体として利用されている。
- ・ 上記東側赤道の一部に赤道を挟んだ反対側の工場で使っていた給水等のパイプが埋められており、館山市から占用許可を取って有償で利用している。なお、館山市からは、公共物占用許可について買受人に承継の手続きを取ってもらう必要があること、また、使用する必要がなくなったときには買受人において撤去する必要があること等が伝えられている。

### 《 注 意 書 》

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



※11号

物 件 目 録

- 23 所 在 館山市笠名字二反畑  
 地 番 1575番  
 地 目 宅地  
 地 積 4201.65平方メートル
- 24 所 在 館山市笠名字二反畑1575番地  
 家屋 番号 1575番の1  
 種 類 工場  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 994.21平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 加工場  
 構 造 鉄骨・木造鋼板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 680.37平方メートル  
 2階 262.65平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 機械室  
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 25.70平方メートル  
 符 号 3  
 種 類 機械室  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 19.87平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 貯蔵庫

構 造 ブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約4平方メートル

25 所 在 館山市笠名字二反畑1575番地

家屋 番号 1575番の2

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 584.51平方メートル  
2階 79.24平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 12.48平方メートル

26 所 在 館山市笠名字二反畑

地 番 1587番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 683.96平方メートル

27 所 在 館山市笠名字二反畑1587番地1

家屋 番号 1587番1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積 地下1階 33.21平方メートル  
1階 192.60平方メートル  
2階 51.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫 休憩室

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 116.48平方メートル  
2階 116.48平方メートル

28 所 在 館山市笠名字二反畑

地 番 1587番5

地 目 宅地

地 積 136.00平方メートル



## 売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件（令和6年（ケ）第184号）の物件番号23～28については、  
期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなかったため、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮し、当初の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認め、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき約40パーセントの減価をして売却基準価額を変更して売却を実施した。

しかし、これによっても適法な買受けの申出がなく、変更後の売却基準価額によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、前記規定に基づきさらに約40パーセントの減価をして、「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

令和6年(ケ)第184号  
令和6年6月26日受理  
令和7年2月 7日提出

# 現況調査報告書

4分冊のうち4（物件23～28）

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

符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 172.80平方メートル  
符 号 2  
種 類 機械室  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 20.32平方メートル  
2階 20.32平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

23. 所 在 館山市笠名字二反畑  
地 番 1575番  
地 目 宅地  
地 積 4201.65平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

24. 所 在 館山市笠名字二反畑1575番地  
家屋 番号 1575番の1  
種 類 工場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 994.21平方メートル

(附属建物)

(1 枚目)



物件目録

符 号 1  
種 類 加工場  
構 造 鉄骨・木造鋼板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 680.37平方メートル  
2階 262.65平方メートル

符 号 2  
種 類 機械室  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 25.70平方メートル

符 号 3  
種 類 機械室  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 19.87平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

25 所 在 館山市笠名字二反畑1575番地

家屋 番号 1575番の2

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 584.51平方メートル  
2階 79.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 機械室  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 12.48平方メートル  
所有者 コミヤ味工株式会社

26 所 在 館山市笠名字二反畑  
地 番 1587番1  
地 目 宅地  
地 積 683.96平方メートル  
所有者 コミヤ味工株式会社

27 所 在 館山市笠名字二反畑1587番地1  
家屋 番号 1587番1  
種 類 事務所  
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付2階建  
床 面 積 地下1階 33.21平方メートル  
1階 192.60平方メートル  
2階 51.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 倉庫 休憩室  
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造瓦鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 116.48平方メートル  
2階 116.48平方メートル



物 件 目 録

所有者 コミヤ味工株式会社

28 所 在 館山市笠名字二反畑  
地 番 1587番5  
地 目 宅地  
地 積 136.00平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社



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23、26、28														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件23、26、28） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり（物件23、28） <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり（物件26（残地分））														
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 上記の者が物件23、26、28上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
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															
建物	物件24、25、27														
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"/> 物件25について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 checked="" type="checkbox"/> 種類：工場・倉庫 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：貯蔵庫</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造：ブロック造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積：約4㎡</td> </tr> </table> <input checked="" type="checkbox"/> 上記は物件24について <input checked="" type="checkbox"/> 物件25、27はない			{	種類：貯蔵庫	{	構造：ブロック造スレート葺平家建	{	床面積：約4㎡						
{	種類：貯蔵庫														
{	構造：ブロック造スレート葺平家建														
{	床面積：約4㎡														
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 上記の者が物件24、25を工場等（空家）、物件27を事務所等（空家）として占有している。 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者会社代表者</p>	<p>1 所有者会社はらっきょうの製造販売をする会社で、物件24、25はその工場等、物件27は事務所等として使っていました。工場は令和4年9月頃から稼働していません。今後、工場を再開、稼働する予定はありません。</p> <p>2 工場内にある機械器具のうち、売却できるものは全部売却しました。残っているものは売却できなかった価値のないものだけです。それらの機械器具は作動するかどうかはわかりません。</p> <p>3 物件24主である建物内に筒型の長い機械がありますが、それはらっきょうを洗う機械です。3年位動かしていないので、動くかどうかはわかりません。鉄くずのごみです。</p> <p>4 物件24附属建物符号2の機械室にあるのはボイラーです。符号3の機械室にあるのは圧搾機で、不良品のらっきょうの水分を絞ってごみで出すための機械です。2つの機械とも古くて価値はありません。</p> <p>5 物件25主である建物内にある冷凍機は使えません。物件25附属建物符号1にあるのは冷凍機用のコンプレッサーです。3台ありますが、うち2台は使えません。もう1台は使えるかもしれませんが、古くて価値はないと思います。</p> <p>6 物件24附属建物符号1の2階に四角い箱形の一段高くなったところがありますが、1階の真下に背の高い自動計量機を入れるために1階の天井をくり抜いたので、そうなっています。自動計量機は売却しました。</p> <p>7 物件23、26、28の東側は赤道に面しています。物件23、26、28の東側赤道を挟んだ反対側にも所有者会社の工場等が建っていますが、東側赤道は工場の敷地として一体で使っていました。東側赤道は昔は砂利道でしたが、市の了解を得て、舗装しました。物件23、26、28の北側も赤道に面しています。赤道に面するところの境界はよくわかりません。</p> <p>8 物件23の東側赤道の一部に赤道を挟んだ反対側の工場で使っていた給水等のパイプが埋まっています。市から占用許可を取って年間占有料480円を市に支払っています。市からは使用する必要がなくなったときには撤去して欲しいと言われています。</p> <p>9 物件24附属建物符号2の北西側に重油置場の建物があります。登記はしていないと思います。建築時期は物件24附属建物符号2の機械室と同じ時期ではないかと思いますが、はっきりしたことはわかりません。</p> <p>10 物件24附属建物符号1の北側の下屋にらっきょうの漬込み槽があります。物件24主である建物内の漬込み槽だけでは足りなくなったので、増設したときのものです</p> <p>11 令和元年の台風のと看から物件27主である建物の地下の東側の窓から雨が吹き込むようになって、雨水が床に溜まった状態になっています。</p> <p>12 物件27附属建物符号1の1階の車庫の天井に雨漏りの染みがあります。2階の屋根に開いた穴から雨が吹き込んで下の車庫の天井に染み込んでいるのだと思います。</p> <p>13 土地の境界紛争はありません。</p>
<p>■館山市役所建設課係員</p>	<p>1587番4の道路の一部について、所有者会社に許可を出している法定外公共物占用許可について、競売の買受人が占用の継続を希望する場合、買受人に承継の手続きを取ってもらうことになります。或いは占用しないということ</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	であれば占有許可部分の設備を撤去してもらうことになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図(物件26(残地分))、建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。

第2 物件23、26、28について

1 物件23、26、28(以下、「本土」)という)は一体となって、南側、一部西側が公衆用道路及び東側が赤道に面する南西側角が角切りされた長方形の平坦な角地で物件24、25、27の敷地となっている。西側公衆用道路のうち北側寄り部分及び公図上、北側に表示された赤道は雑草、雑木が密生し、道路形態がなく、物件23は北側赤道と一体の状態となっている。なお、北側赤道は河川に面している。

2 物件23の北西側角地点に境界杭が存在した。南側及び西側公衆用道路に面する部分にブロック塀、フェンス等が設置されており、当該部分における範囲を確認することは可能である。一方、東側赤道に面する部分にはブロック等の設置物は存在しないほか、物件23の北西側角地点に境界杭が存在するものの、当該境界杭周辺の北西側部分は雑草、雑木が密生し、立ち入りが困難であったことから北側部分における範囲を確認することはできず、境界は判然としない。残地分の物件26を除き本土には地積測量図が存在しない上、東側及び北側赤道に面する部分の境界は判然としないことから本土の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量を要するものと思われる。

3 館山市役所提出の所有者会社申請に係る「道路占用(並びに掘さく)許可申請書」及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から別紙土地建物位置関係図中、概ね「法定外公共物占用許可部分」表示部分について、占用目的を「蒸気管及び給水管の埋設」、更新期間を「令和4年4月1日から令和9年3月31日まで」とする館山市許可の法定外公共物占用許可部分であること及び当該部分に蒸気管及び給水管が埋設されていることが認められる。

4 物件26の南側部分に消火水槽(約7.6m×約3m)が存在し、南側公衆用道路に面するフェンス部分に「消火栓」の表示板が掲げられている。当該消火水槽の東側にキュービクルが存在する。

第3 物件24について

1 主である建物について

(1) 主である建物における次の状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から主である建物は所有者会社が工場(空家)として占有するものと認められる。

ア らっきょうを漬け込むための漬込み槽が多数存在したが、何れも空の状態であった。

イ プラスチック製容器、備品等が多数存在したが、それらは現に使用されている実態は認められなかった。

(2) 全体的に経年による劣化が目立つ。

2 附属建物符号1について

(1) 附属建物符号1における次の状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から附属建物符号1は所有者会社が加工場(空家)として占有するものと認められる。

ア 1、2階にプラスチック製容器等の備品、未使用の商品の化粧箱及び梱包用段ボール箱等が多数存在したほか、加工場として稼働するのに必要と思われる機械器具が存在せず、現に工場として使用されている実態は認められなかった。

イ 別紙間取図中、2階「作業場」に存在した段ボール箱に届け先として所有者会社名が表記された送り状が貼付されていた。

ウ 上記「作業場」に商品の化粧箱が山積みされ、当該化粧箱に所有者会社名が表記された納品明細が掲示されていた。

(2) 1階の天井に穴が開き、破損している箇所がある。別紙間取図中、2階西側「作業場」に箱形の凸部分(約3.4m×約3.4m)、別紙間取図中、1階「作業場」の天井に同型の凹部分が存在する。

3 附属建物符号2について

附属建物符号2にボイラーが存在した。当該ボイラーは現に使用されている実態は認められなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から附属建物符号2は所有者会社が機械室(不使用)として占有するものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

## 4 附属建物符号3について

附属建物符号3に金属プレート部分に「(判読不能) PRESS」と表示された機械が存在した。「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から当該機械は圧搾機と思われるところ、当該機械は現に使用されている実態は認められなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から附属建物符号3は所有者会社が機械室(不使用)として占有するものと認められる。

5 附属建物符号2の北西側に5枚目「物件目録にない附属建物」欄記載の貯蔵庫が存在する。当該貯蔵庫は基礎及び周壁を備えることから建物と認められ、物件24主である建物との位置関係及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から当該貯蔵庫は物件24主である建物の附属建物(以下「未登記附属建物」という)と認められる。当該未登記附属建物は現に使用されている実態が認められなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から当該未登記附属建物は所有者会社が貯蔵庫(不使用)として占有するものと認められる。

## 第4 物件25について

## 1 主である建物について

主である建物1階部分にプラスチック製容器、備品等、2階部分は倉庫として使用されていたものと思われ、資材等がそれぞれ多数存在したところ、それらは現に使用されている実態が認められなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から主である建物は所有者会社が工場・倉庫(何れも空家)として占有するものと認められる。

## 2 附属建物符号1について

附属建物符号1に3台のコンプレッサーが存在した。当該コンプレッサーは現に使用されている実態が認められなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から附属建物符号1は所有者会社が機械室(不使用)として占有するものと認められる。なお、「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から当該コンプレッサーは主である建物内に存在する冷凍機用であるところ、当該冷凍機は故障により使用できない状態であることが認められる。

## 第5 物件27について

## 1 主である建物について

(1) 主である建物における次の状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から主である建物は所有者会社が事務所(空家)として占有するものと認められる。

ア 別紙間取図中、1階「ホール」の玄関出入口部分に所有者会社名が表示されたプレートが掲げられていた。

イ 同図中、1階「事務室」内にパソコン、事務机、キャビネット、ホワイトボード等の事務機器、備品等、帳簿類、同図中、2階「事務室」は役員室と思われ、応接セット、長テーブル等、地階には契約書等のファイル、伝票等の入った段ボール箱等が多数存在したところ、それらは現に使用されている実態は認められなかった。

(2) 同図中、2階「事務室」の天井及び内壁のクロスが剥がれている。地階の床には水が溜まった状態となっており、東側窓の下部内壁部分に雨の吹き込み跡と思われる染みが広範囲に存在する。

## 2 附属建物符号1について

(1) 附属建物符号1における次の状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から附属建物符号1は所有者会社が倉庫、休憩室(何れも空家)として占有するものと認められる。

ア 別紙間取図中、1階「倉庫」部分に設置された棚に所有者会社名が表示された段ボール箱が複数存在した。

イ 上記「倉庫」部分に備品等が存在したところ、それらは現に使用されている実態は認められなかった。

ウ 同図中、2階「休憩室(畳敷)」部分にロッカー、座卓等が存在したところ、それらは現に使用されている実態は認められなかった。

(2) 同図中、「車庫」部分の天井に雨漏りによる染みが広範囲に存在する。上記2階「休憩室(畳敷)」の天井に穴が開き、畳が破損している。

## 第6 機械器具について

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

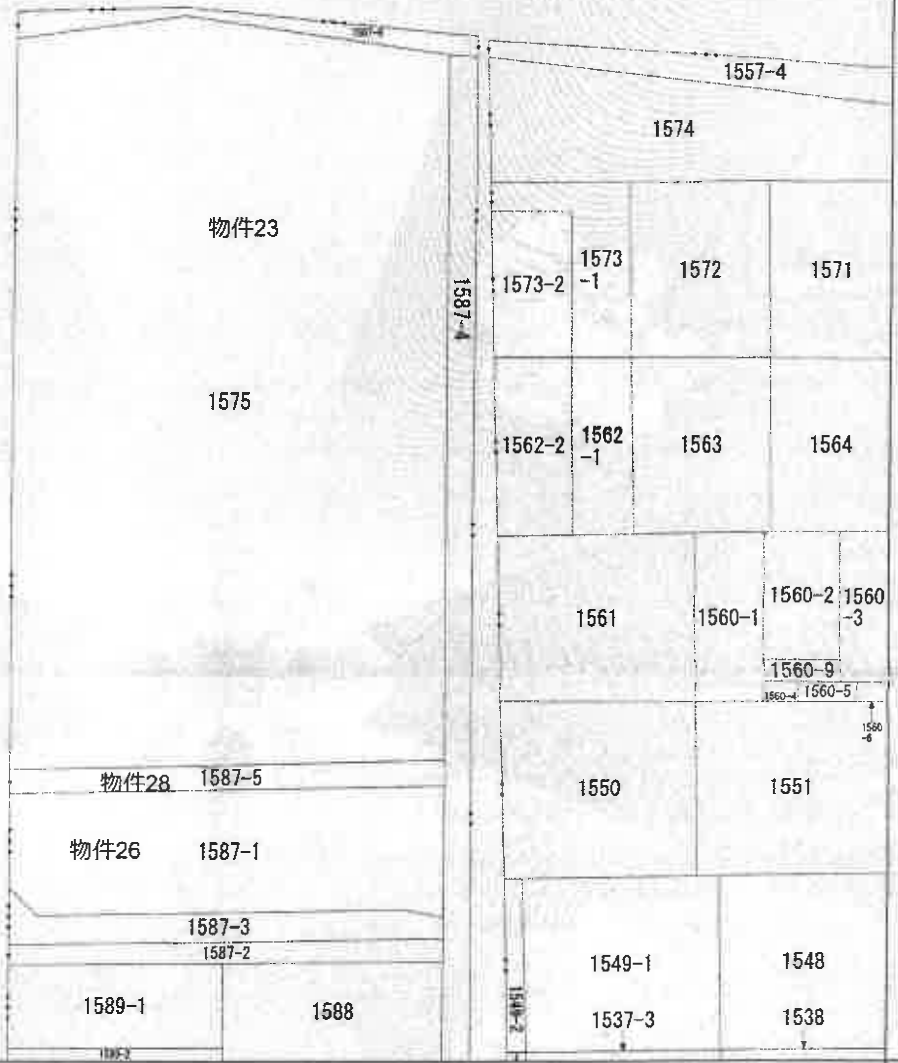
## 執行官の意見

物件24主である建物内にらっきょうの洗浄機、同附属建物符号2にボイラー、同附属建物符号3に圧縮機、物件25附属建物符号1にコンプレッサー等が存在した。当該機械器具は製造時から相当の年数を経過した状態と思われ、作動の可否自体についても不明であること及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から当該機械器具は使用に耐え売却に適する価値を有するものとは認められないことから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
6年7月1日(月) 11:51-12:03 12:22-12:23	館山市沼 所有者会社代表者宅 物件所在地	所有者会社代表者に面談、占有関係等聴取 物件確認
6年7月12日(金) 9:01-9:09 10:31-11:35 12:01-12:05 12:51-13:25	館山市役所 物件所在地 千葉地方法務局館山支局 館山市沼 所有者会社代表者宅	航空写真重ね地番図、建物平面図、償却資産種類別明細書各取得 物件調査、写真撮影 隣地の不動産登記記録全部事項証明書取得 土地建物等について聴取
6年8月6日(火) 11:31-12:45	物件所在地	物件調査、写真撮影
6年9月20日(金) 13:40-17:40	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有者会社代表者に面談、機械器具等について聴取
6年10月1日(火) 11:11-11:20 14:51-17:24	館山市役所 物件所在地	係員に面談、法定外公共物占用許可について聴取、関係書類取得 物件調査、写真撮影、所有者会社代表者に面談、建物等について聴取
6年10月31日(木) 13:35-15:30	物件所在地	評価人とともに建物立入調査、写真撮影 所有者会社代表者に面談、建物の損傷箇所等聴取 (所有者会社代表者立会い)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出し  
 署名 署名

請求部	所在	館山市笠名字二反畑			地番	1575番		
出力尺	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	昭和48年2月10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)

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和6年5月9日

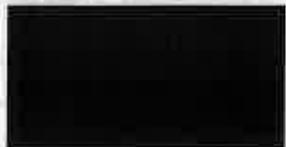
千葉地方法務局

請求番号: 6-1

登記官

(1/1)

( 12 枚目)



登記年月日：昭和38年2月14日

205668

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。  
(千葉県地方務局館山支局管轄)

令和6年5月9日 千葉県地方務局

登記書

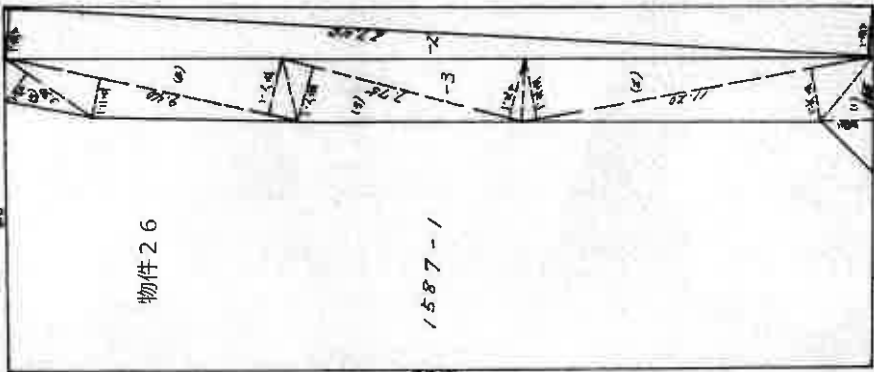
( 13 枚目)

地積測量図

館山市笠倉等ニ及田

前1587

地番	1587-1-2-3
土地の所在	
縮尺	1/500



丈量図

1587-2 丈量	
(1) $27.2 \times (1.5 + 1.5) = 82.20$	
計	82.20
$1/2$	41.10
1587-3 丈量	
(1) $3.55 \times 1.65 = 5.8575$	
(2) $11.20 \times (1.65 + 1.75) = 40.300$	
(3) $7.25 \times (1.70 + 1.80) = 29.0625$	
(4) $9.40 \times (1.75 + 1.85) = 37.1400$	
(5) $3.30 \times 1.10 = 3.6300$	
計	107.0100
$1/2$	53.5050
計	54.4150

製作年月日	製作
昭和38年 2月 / 日	書

申請人



登記年月日：平成16年5月10日

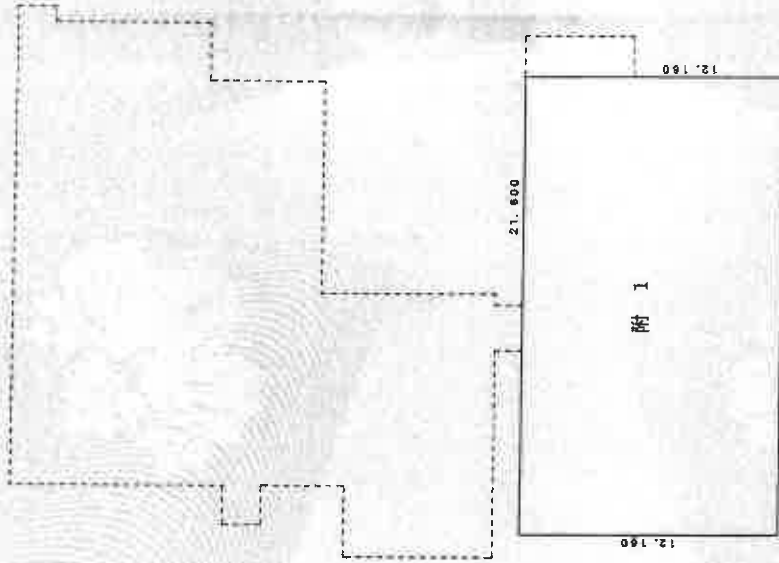
003255

各階平面図

建物図面

家屋番号 1575番の1

建物の所在 館山市笠名字二反畑 1575番地



求積率

21.600 x 12.160 = 262.656000

床面積 262.65 ㎡

作製者

16年 4月 14日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土木家協同会印紙)

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。

(千葉県地方公務局館山支局管轄)

令和6年5月9日

千葉地方公務局

登記簿

(15 枚目)

請求番号：9-5

(2/3)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成16年5月10日

003256

各階平面図

家屋番号 1575番の1

建物の所在 館山市笠名字二反畑

1575番地

建物図面

3/3

16 5 10



求積量 19.87 m<sup>2</sup>

床面積 19.87 m<sup>2</sup>



求積量 25.70 m<sup>2</sup>

床面積 25.70 m<sup>2</sup>

作製者

平成16年4月14日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

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。

(千葉県地方務局館山支局管轄)

令和6年5月9日 千葉県地方務局

登記官

(16 枚用)

請求番号：9-5

(3/3)

(A3判をA4判に縮小した)



登記年月日：平成16年5月10日

003258

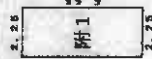
各階平面図

家屋番号	1575番の2
建物の所在	館山市笠名字二反畑

建物図面

1575番地

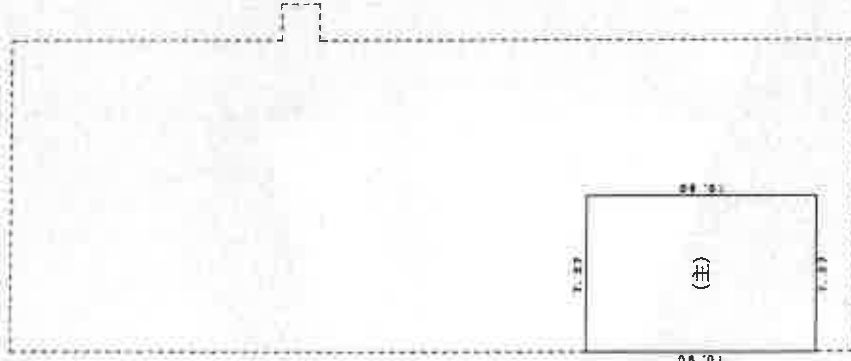
2階



求積表

2.25 x 5.55 = 12.4875

床面積 12.48 ㎡



求積表

7.27 x 10.90 = 79.2430

床面積 79.24 ㎡

作製者

[Redacted]

16年 4月 14日(作製)

縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

縮尺 1/250

(千葉県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。  
(千葉県方法務局館山支局管轄)

令和6年5月9日 千葉県方法務局

登記官

(18枚目)

請求番号：9-6

(2/2)

(A3判をA4判に縮小した)

平成16年5月10日

登記年月日：昭和60年8月13日

003259

各階平面図

家屋番号 1587番1

建物の所在 釜山市笠名字二反畑 1587番地1

建物図面 1/2

求積(主)1階

1.80 × 5.40	9.7200
4.65 × 3.00	13.9500
6.30 × 8.10	51.3000
合計	192.6000
床面積	192.60㎡

求積(主)2階

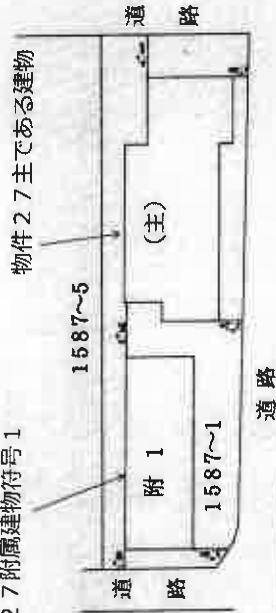
6.30 × 8.10	51.0300
床面積	51.03㎡

求積(主)地下1階

4.10 × 8.10	33.2100
床面積	33.21㎡



物件27附属建物符号1



作製者

昭和60年8月10日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県建築士会印)

請求番号：9-4

(1/2)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：昭和60年8月13日

003260

各階平面図

1587番1

家屋番号

建築物の所在  
館山市笠名字二反畑 1587番地1

建築物各階平面図  
2/2

60  
8  
13



求積 附1 1階

18.70	×	6.40	=	119.800	
				床面積	116.48㎡



求積 附1 2階

18.70	×	6.40	=	119.800	
				床面積	116.48㎡

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

昭和60年8月10日(作製)

(千葉県地籍調査協会製)

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。

(千葉県地方事務局館山支局管轄)

令和6年5月9日 千葉県地方事務局

登記官

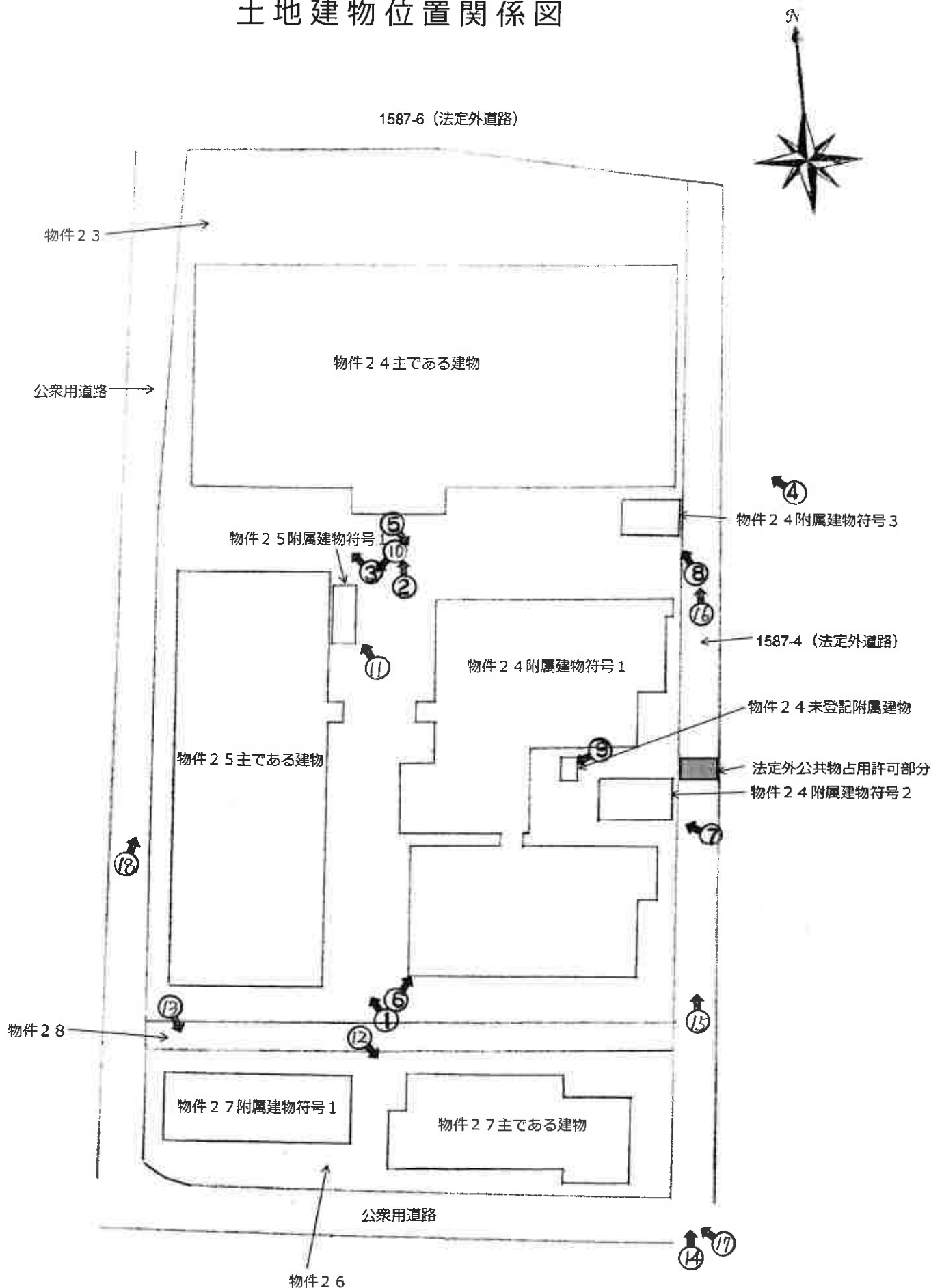
(20 枚目)

請求番号：9-4

(2/2)

(A3判をA4判に縮小した)

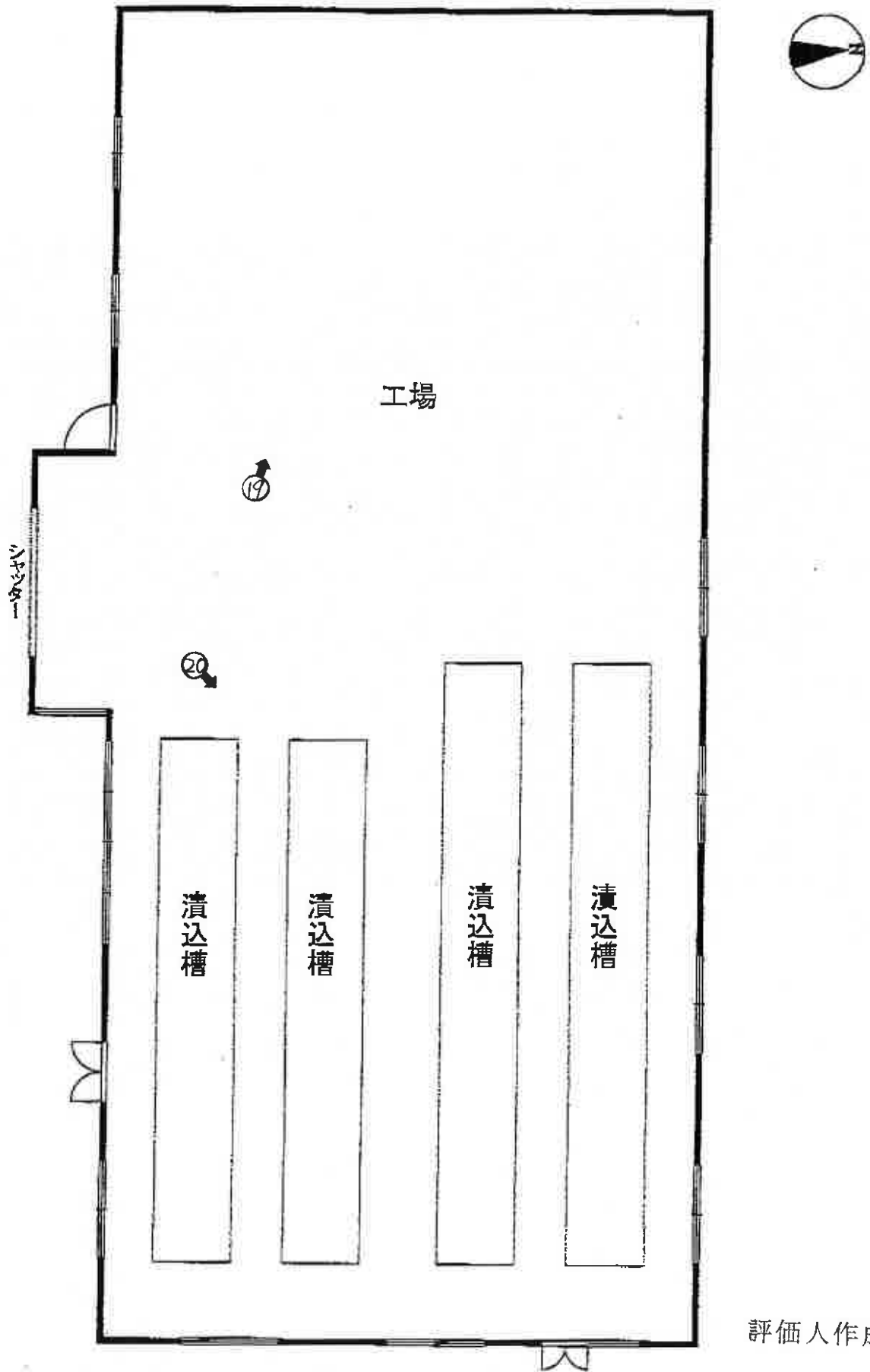
# 土地建物位置関係図



(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

# 間取図

24 主である建物



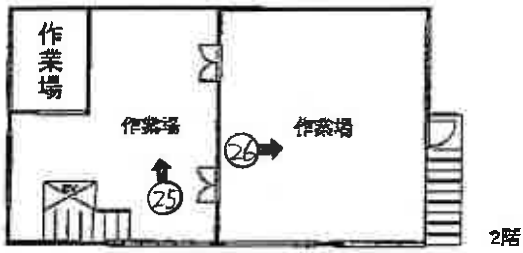
評価人作成

(注) Ⓢは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

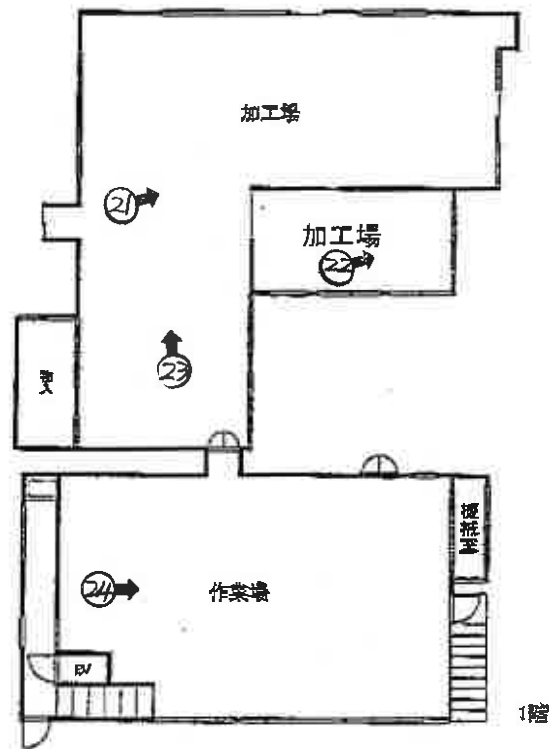
(22 枚目)

# 間取図

24 附属建物1



24 附属建物1



24 附属建物2



24 附属建物3



24 未登記附属建物



評価人作成

(注) Ⓢは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

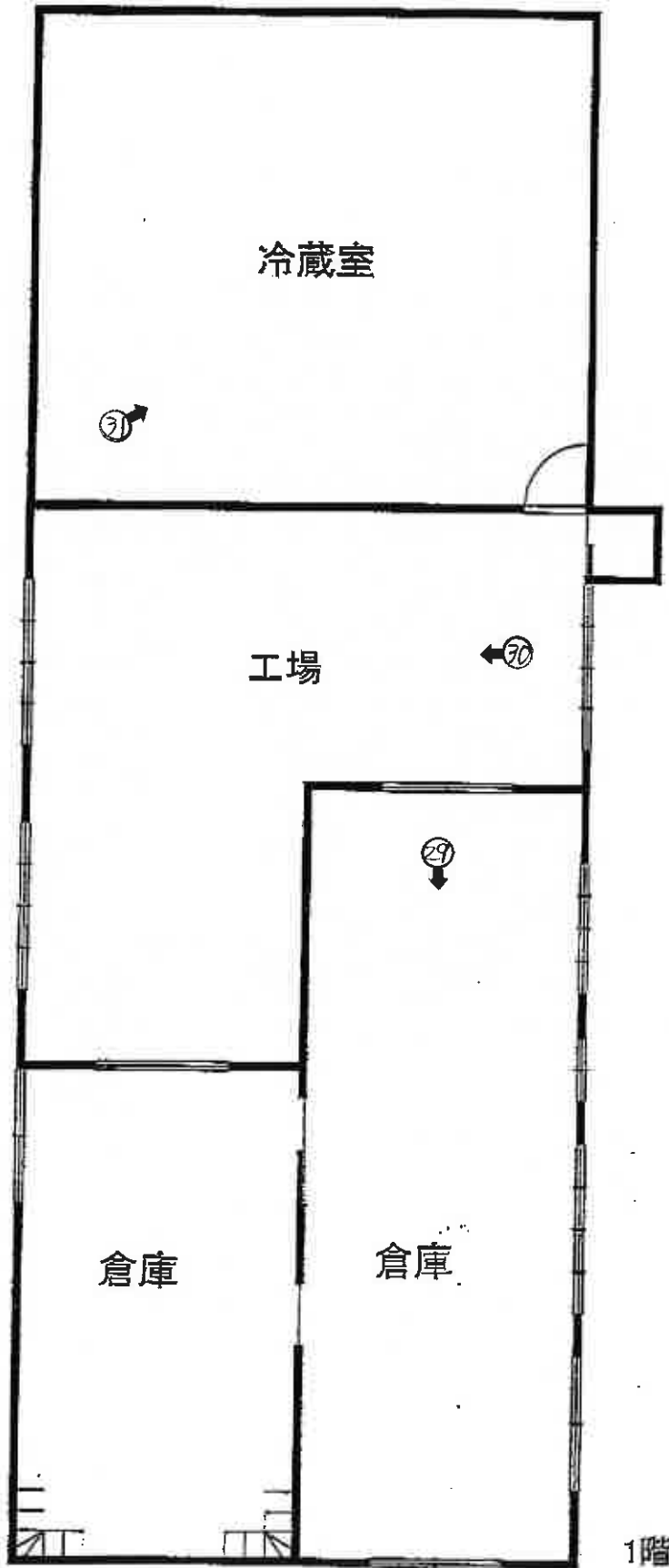
(23 枚目)

間取図

25 主である建物



25 附属建物1



1階

2階

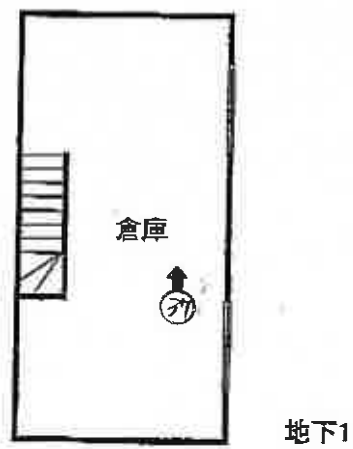
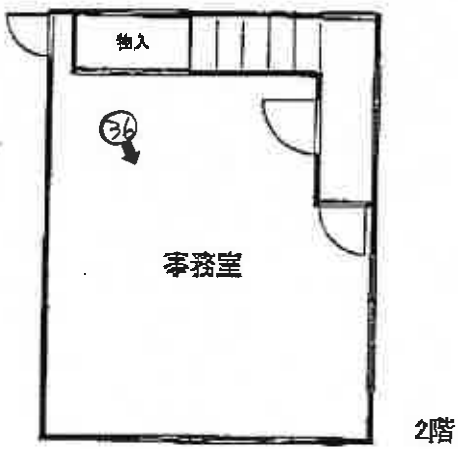
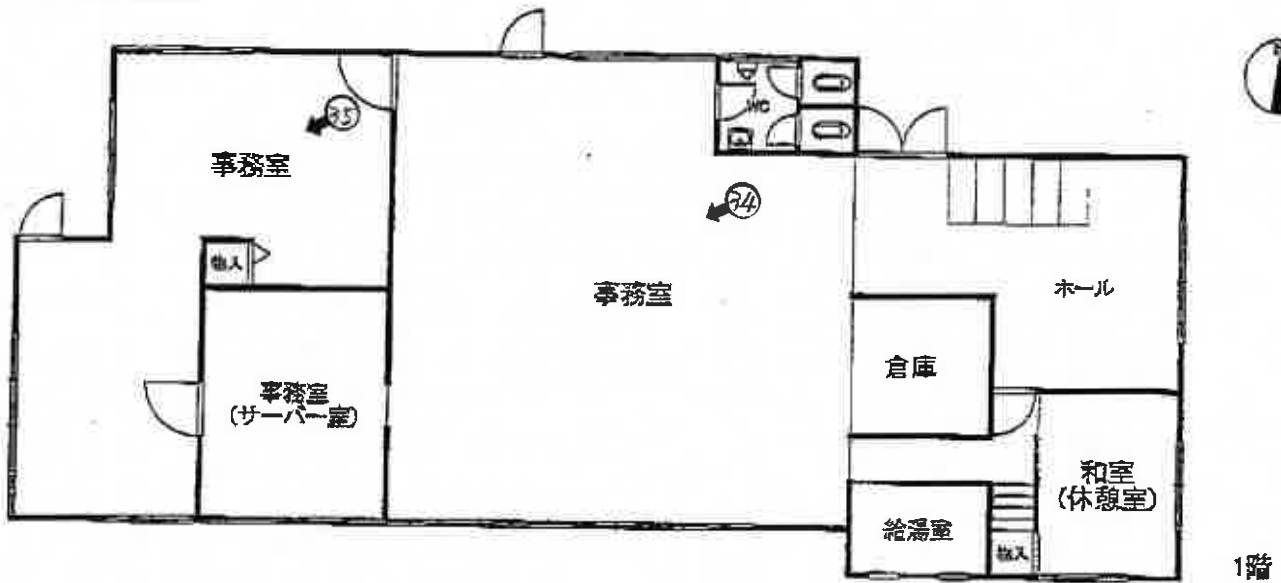
評価人作成

(注) 〇は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(24枚目)

# 間取図

27 主である建物



評価人作成

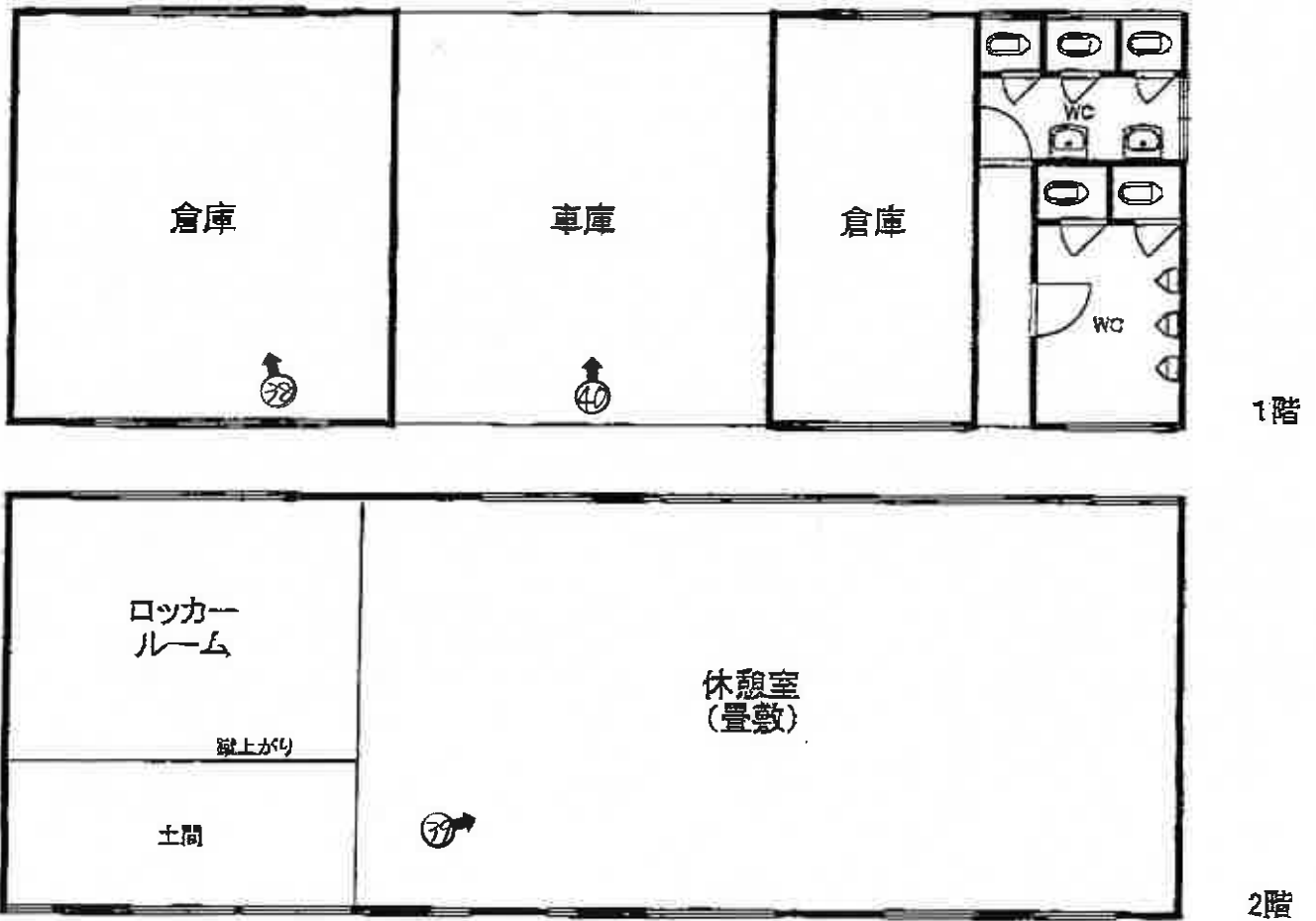
(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(25枚目)

# 間取図



## 27 附属建物1



評価人作成

(注) Ⓢは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

( 26 枚目)



物件24主である建物



物件24主である建物



物件24主である建物

4



物件24附属建物符号1

5



物件24附属建物符号1

6







物件25附属建物符号1



物件27主である建物





家屋番号1563番(物件22主である建物)



物件24附属建物符号1

家屋番号1563番(物件22主である建物)



物件24主である建物 家屋番号1573番1(物件19)  
物件24附属建物符号3

家屋番号1563番(物件22主である建物) 16



物件27主である建物

17



物件25主である建物

18









(35 枚目)







天井、内壁のクロスの剥がれ



(38 枚目)





令和6年(ケ)第184号一④

令和6年10月31日 現地調査

令和7年 1月 9日 評 価

第 7 - 6 号 発行番号

令和7年 1月15日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

## 第1 評価額

一括価格	
金 53,200,000円	
内訳価格	
物件23 (土地)	金 18,240,000円
物件24 (建物)	金 19,590,000円
物件25 (建物)	金 7,090,000円
物件26 (土地)	金 2,380,000円
物件27 (建物)	金 4,330,000円
物件28 (土地)	金 1,570,000円

- 1 一括価格は、物件23～28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23の内訳価格は物件24・25のための、物件26の内訳価格は物件27のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件24・25・27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ついて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
23	物件目録記載のとおり。		同左
24	物件目録記載のとおり。		未登記附属建物 種類 貯蔵庫 構造 ブロック造スレート葺平家建 床面積 約4平方メートル 住居表示：未実施
25	物件目録記載のとおり。		主である建物 種類 工場・倉庫 住居表示：未実施
26	物件目録記載のとおり。		同左
27	物件目録記載のとおり。		住居表示：未実施
28	物件目録記載のとおり。		同左
番号	特記事項		
	各土地及び東側で接する法定外道路との境界は判然としない。法定外道路東側の本件物件6～22とともに同一所有者会社により漬物加工製造工場及びその敷地であったが、現地調査日現在生産ラインを構成する機械・機具類は存在せず稼働していない。		

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

符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 172.80平方メートル  
符 号 2  
種 類 機械室  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 20.32平方メートル  
2階 20.32平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

23 所 在 館山市笠名字二反畑  
地 番 1575番  
地 目 宅地  
地 積 4201.65平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

24 所 在 館山市笠名字二反畑1575番地  
家屋 番号 1575番の1  
種 類 工場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 994.21平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1  
種 類 加工場  
構 造 鉄骨・木造鋼板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 680.37平方メートル  
2階 262.65平方メートル

符 号 2  
種 類 機械室  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 25.70平方メートル

符 号 3  
種 類 機械室  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 19.87平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

25 所 在 館山市笠名字二反畑1575番地  
家屋 番号 1575番の2  
種 類 工場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 584.51平方メートル  
2階 79.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類 機械室  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 12.48平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

26 所 在 館山市笠名字二反畑  
地 番 1587番1  
地 目 宅地  
地 積 683.96平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

27 所 在 館山市笠名字二反畑1587番地1  
家屋 番号 1587番1  
種 類 事務所  
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付2階建  
床 面 積 地下1階 33.21平方メートル  
1階 192.60平方メートル  
2階 51.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 倉庫 休憩室  
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 116.48平方メートル  
2階 116.48平方メートル

物 件 - 目 録

所有者 コミヤ味工株式会社

28 所 在 館山市笠名字二反畑  
地 番 1587番5  
地 目 宅地  
地 積 136.00平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

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23・26・28)

位置・交通	JR内房線「館山駅」の南西方・道路距離約 3,880m, バス停「市営住宅館山海上技術学校前」の北方徒歩4分程度。(別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小の倉庫, 作業場, 工場に既存の一般住宅, 畑等の空地が混在する地域。道路は幅員約5m舗装市道が標準で地勢はほぼ平坦。	
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	ない(建築基準法22条区域)
その他規制	格別なものはない	
画地条件	形状(ほぼ長方形), 地勢(ほぼ平坦), 接道方位(南・西・東), 間口(約48m), 奥行(約100m), 地積計5,021.61㎡(後記特記事項1参照)	
接面道路の状況	南側市道(311号線), 幅員(約4.1m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(ほぼ等高)	
	西側市道(312号線), 幅員(約3.7~5.5m), 連続性(行止り), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(ほぼ等高)	
	東側法定外道路, 幅員(約3~5m), 連続性(行止り), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	南側・西側: 建築基準法第42条1項1号該当 東側: 建築基準法第42条1項3号該当
セットバック	要(後記特記事項2参照)	
再建築の可否	可(ただし後記特記事項2・3参照)	
土地の利用状況等	物件23は24・25の, 物件26は物件27の建物の敷地として利用されている。物件28はこれらの建物利用者のための駐車スペース, 構内通路として利用されていたと認められる。	
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(井戸水も利用可・ただし後記特記事項6参照)
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土壌汚染等	・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定(特定有害物質の使用履歴の表示なし)あり。現況は漬物加工製造工場の敷地等であり, 昭和30年代以前から稼働していたことから, 重油・洗浄剤等を原因とする土壌汚染の可能性は否	

	<p>定できない。ただし専門業者による詳細調査によらないと汚染の有無・原因物質・対策費用等は不明である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において、地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。ただし下記特記事項2参照。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> </ul>
<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各物件を測量した地積測量図は法務局に備付がなく、一体利用されている各物件及び東側法定外道路との境界は判然としない。一体利用されている敷地の大凡の範囲を検尺したところ、登記地積と現況に大きな齟齬はないと推定されるが、複数筆からなる大規模画地であることから境界及び地積の確定には専門家による測量を要する。</li> <li>2. 東側法定外道路（地番 1587 番 4・無地番地）は建築基準法第 42 条 1 項 3 号該当の道路とされているが、現況幅員 4m以下の部分があり、再建築にあたっては官民境界査定のうえ担当部署と協議が必要とのことである（県安房土木事務所建築宅地課にて聴取）。再建築にあたってのセットバックの範囲は官民境界査定未済のため不明。なお、法定外道路地番 1587 番 4 については「蒸気管及び給水管の布設」の目的で、本件所有者会社が年間占用料 480 円を館山市に納付しているとのことである（市建設課管理係にて聴取）。</li> <li>3. 北側には公図上法定外道路があるが現況道路形態はない。さらにその北側に隣接する蟹田川（準用河川）を介して陸上自衛隊館山航空基地に対面し、航空機等発着の際に騒音がある。河川に隣接することにより建替等に関する制限は特段ないが、航空法の適用もあるため建替等に当たっては市建設課に事前相談が要請されるとのことである（市社会安全課及び建設課にて聴取）。</li> <li>4. 物件 2 3 上の物件 2 4 附属建物符号 1 と同符号 2 の間に未登記建物が建在しており、所有者会社代表者によると代表者の父の代に築造し倉庫として使用していたとのことであるので物件 2 4 附属建物と認定した。同じく物件 2 3 上の物件 2 4 主である建物南東側付近に下屋があり掘込のコンクリート製漬水槽がある。</li> <li>5. 敷地内の建物の周囲に冷蔵・空調設備等が残置している。</li> <li>6. 所有者会社代表者によると井戸水を漬物加工製造に使用していたとのことであるが、井戸は東側法定外道路を介した物件 6～13・16～18・20・21 の敷地にあるとのことである（所有者会社代表者より聴取）。</li> <li>7. 館山市 web 版防災マップに津波に関する想定情報あり。</li> </ol>

2 建物の概況及び利用状況等

(物件24)

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37年9月20日
	経過年数	約62年
	経済的残存耐用年数	0年
仕様	構造	木造平家建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	板貼・波形スレートほか
	内壁	モルタルほか
	天井	波形スレートほか
	床	土間コンクリートほか
	設備	シャッター（上水道、井戸水利用、浄化槽、電気）
	その他	屋内に掘込のコンクリート製漬込槽がある
床面積（現況）	床面積 994.21㎡	
現況用途等	現況用途	工場
	間取り	工場（別添間取図参照）
品等	下品等	
保守管理の状態	下記特記事項2のとおり劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>1. 県安房土木事務所建築宅地課にて建築確認関係台帳記載事項を調査したが該当する記載は確認できなかった。</p> <p>2. 外装・内装ともに錆つき、汚損が見られ相当程度劣化している。設備等の動作確認は行っていない。</p>	

(物件24)

区分	附属建物（符号1・2・3・未登記）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	符号1：昭和39年以前（最先登記記録による） 符号2：昭和48年11月30日 符号3：昭和59年5月31日 未登記：不明（所有者会社代表者の陳述により符号2と同時期と推定）
	経過年数	符号1：約61年 符号2・未登記：約51年 符号3：約41年
	経済的残存耐用年数	符号1～3・未登記：0年

仕 様	構 造	符号1：鉄骨・木造2階建 符号2：軽量鉄骨造平家建 符号3：木造平家建 未登記：ブロック造平家建
	屋 根	符号1・3：鋼板・亜鉛メッキ鋼板葺 符号2・未登記：スレート葺
	外 壁	符号1：サイディングほか 符号2：コンクリートブロック・波形スレートほか 符号3・未登記：波形スレートほか
	内 壁	符号1：ビニールクロス，ボード貼，プラスターほか 符号2・3・未登記：波形スレートほか
	天 井	符号1：化粧ボード・コンクリートほか 符号2・3・未登記：鋼板現しほか
	床	符号1：タイル・コンクリートほか 符号2・3・未登記：コンクリートほか
	設 備	符号1：手洗い，空調施設，エレベーター（貨物用）ほか（上水道，プロパンガス，個別浄化槽，電気） 符号2・3・未登記：格別なものはない
	その他	格別なものはない
床面積（現況）	符号1：1階 680.37㎡ 2階 262.65㎡ 延べ 943.02㎡ 符号2：25.70㎡ 符号3：19.87㎡ 未登記：約4㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	符号1：加工場 符号2・3：機械室 未登記：貯蔵庫 別添間取図参照
品 等	中品等	
保守管理の状態	後記特記事項2のとおり劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>1. 県安房土木事務所建築宅地課にて建築確認関係台帳記載事項を調査したが該当する記載は確認できなかった。</p> <p>2. 符号1は内装に汚濁・剥離，内壁にクラックが見られる箇所が複数あり，1階西部に雨漏り跡と推定される内装の損傷が認められるほか，2階の天井にも穴・雨漏り跡と推定される損傷がみられる。符号2・3・未登記は外壁が錆つき劣化している。符号3は南側の扉が外されている。符号2・3には機械・器具の廃材等が残置し，未登記は石油タンク貯蔵庫であった。いずれも設備等の動作確認は行っていない。</p> <p>3. 対象建物について建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお，アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>	

## (物件25)

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42年3月10日新築・昭和54年3月31日増築
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付タイルほか
	内 壁	コンクリート、板貼ほか
	天 井	化粧ボードほか
	床	コンクリートほか
	設 備	冷蔵施設等（上水道、井戸水利用、浄化槽、電気）
	その他	格別なものない
床面積（現況）	床面積 1階	584.51㎡
	2階	79.24㎡
	延べ	663.75㎡
現況用途等	現況用途	工場・倉庫
	間取り	別添間取図参照
品 等	中品等	
保守管理の状態	劣化・汚損の程度は概ね経年相応。ただし1階の天井・内壁に汚損が見られる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>1. 県安房土木事務所建築宅地課にて建築確認関係台帳記載事項を調査したが該当する記載は確認できなかった。</p> <p>2. 設備等の動作確認は行っていない。</p> <p>3. 北東部に隣接して下記の附属建物（符号1）あり。</p> <p>建築年月日：昭和54年3月31日 種類：機械室</p> <p>構造：コンクリートブロック造平家建 床面積：12.48㎡</p> <p>屋根：陸屋根 外壁：コンクリートブロックほか</p> <p>設備：格別なものはない 経過年数：46年 経済的残存耐用年数：0年</p> <p>空調・冷蔵のための電気設備機械があるが、所有者会社代表者によると相当期間使用しておらず作動しないとのことである。</p>	

(物件27)

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42年3月10日新築・昭和59年12月3日増築
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	0年
仕様	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造地下1階付2階建
	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイルほか
	内壁	ビニールクロス, 板貼ほか
	天井	化粧ボード, ビニールクロス, 板貼ほか
	床	カーペット, Pタイル, CFシート, 畳ほか
	設備	トイレ, 給湯室等(上水道, 井戸水利用, プロパンガス, 浄化槽, 電気)
	その他	格別なものない
床面積(現況)	床面積 地下1階	33.21㎡
	1階	192.60㎡
	2階	51.03㎡
	延べ	276.84㎡
現況用途等	現況用途	事務所
	間取り	事務室×4+倉庫+休憩室(別添間取図参照)
品等	中品等	
保守管理の状態	下記特記事項2のとおり劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>1. 県安房土木事務所建築宅地課にて建築確認関係台帳記載事項を調査したが該当する記載は確認できなかった。</p> <p>2. 所有者会社代表者によると5年程前の台風の際雨漏りが発生し, 多量降雨時には相当程度雨漏りがあるとのことである。調査日現在地下1階は水が溜まり, 1階ホール・階段付近・2階事務室北部等を中心に雨漏りによる天井・内壁・床の内装に汚損・剥離・黴等が広範囲に見られる。外壁にもクラック・汚損が見られる。設備等の動作確認は行っていない。</p> <p>3. 対象建物について建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>	

## (物件27)

区 分	附属建物 (符号1)	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	記載なし・主である建物と同時期と推定 約58年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄筋コンクリート・鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付ほか モルタル吹付, 板貼ほか 化粧ボード, 板貼ほか コンクリート, 板貼, 畳ほか トイレ (上水道, 個別浄化槽, 電気) 格別なものはない
床面積 (現況)	1階 2階 延べ	116.48㎡ 116.48㎡ 232.96㎡
現況用途等	現況用途 間取り	倉庫・休憩室 別添間取図参照
品 等	中品等の下	
保守管理の状態	下記特記事項2のとおり劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>1. 県安房土木事務所建築宅地課にて建築確認関係台帳記載事項を調査したが該当する記載は確認できなかった。</p> <p>2. 外壁・外階段は錆つき, クラック等相当程度劣化しているほか, 2階はほぼ中央部の天井が破損して抜けている。そのため1階の天井に漏水による見られる汚損が相当程度認められる。1階トイレ部分は汚濁が著しい。総じて崩壊の危険を感じる程度に損傷・劣化が著しく, 強風時に建材が飛ばされる等の懸念もあり継続使用は困難と認められる。設備等の動作確認は行っていない。</p> <p>3. 対象建物について建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件23・26・28（土地）

目的土地の建付地（土地）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
23	20,700	(1-0.06)	4,201.65	(1-0.25)	61,317,000
26	20,700	(1-0.06)	683.96	(1-0.40)	7,985,000
28	20,700	(1-0.06)	136.00		2,646,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（君津9-2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/125 & = & 20,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的画地と認められ必要なし。

◇地域格差：公示地等は交通接近条件・環境条件で優る点を考慮した。

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：規模大でセットバックを要する可能性がある減価要因、三方路地である増価要因等を総合的に考慮して査定 -6%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件24・25・27（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延べ面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
24 (主)	90,000	994.21	0.045	4,027,000
24 (附1)	140,000	943.02	0.045	5,941,000
24 (附2)	90,000	25.70	0.04	93,000
24 (附3)	90,000	19.87	0.04	72,000
24 (未附)	80,000	4	0.045	14,000
25 (主)	120,000	663.75	0.05	3,983,000
25 (附1)	80,000	12.48	0.05	50,000
27 (主)	190,000	276.84	0.04	2,104,000
27 (附1)	170,000	232.96	0.03	1,188,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

(物件 24 主である建物) 築後経過年数約 62 年，経済的残存耐用年数 0 年，残価率 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.10) \\ &= 0.045 \end{aligned}$$

\* ー10% (維持管理の状況等を考慮)

(物件 24 附属建物符号 1) 築後経過年数約 61 年，経済的残存耐用年数 0 年，残価率 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.10) \\ &= 0.045 \end{aligned}$$

\* ー10% (維持管理の状況等を考慮)

(物件 24 附属建物符号 2) 築後経過年数約 51 年，経済的残存耐用年数 0 年，残価率 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.20) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

\* ー20% (維持管理の状況等を考慮)

(物件 24 附属建物符号 3) 築後経過年数約 41 年，経済的残存耐用年数 0 年，残価率 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.20) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

\* -20% (維持管理の状況等を考慮)

(物件 24 未登記附属建物) 築後経過年数約 51 年, 経済的残存耐用年数 0 年, 残価率 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.10) \\ &= 0.045 \end{aligned}$$

\* -10% (維持管理の状況等を考慮)

(物件 25 主である建物) 築後経過年数約 58 年, 経済的残存耐用年数 0 年, 残価率 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 \pm 0.0) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

\* ±0% (概ね経年相応と査定)

(物件 25 附属建物符号 1) 築後経過年数約 46 年, 経済的残存耐用年数 0 年, 残価率 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 \pm 0.0) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

\* ±0% (概ね経年相応と査定)

(物件 27 主である建物) 築後経過年数約 58 年, 経済的残存耐用年数 0 年, 残価率 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.20) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

\* -20% (維持管理の状況等を考慮)

(物件 27 附属建物符号 1) 築後経過年数約 58 年, 経済的残存耐用年数 0 年, 残価率 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.40) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

\* -40% (維持管理の状況等を考慮)

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に, 23・26の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)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
23 (物件24)	61,317,000×1,724.15㎡/ (1,724.15㎡+596.99㎡)	0.50	法定地上権	22,773,000
23 (物件25)	61,317,000×596.99㎡/ (1,724.15㎡+596.99㎡)	0.50	法定地上権	7,885,000
26	7,985,000	0.50	法定地上権	3,993,000

イ 土地利用権等割合:物件24・25・27に帰属する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。なお物件24と25に帰属する部分は建築面積の割合により配分した(物件24建物建築面積合計:994.21㎡+680.37㎡+25.70㎡+19.87㎡+4㎡=1,724.15㎡・物件25建物建築面積合計:584.51㎡+12.48㎡=596.99㎡)。

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
23	61,317,000	-22,773,000 -7,885,000	/	0.85	0.7	18,240,000
24	4,027,000 +5,941,000 +93,000 +72,000 +14,000	+22,773,000	/	0.85	0.7	19,590,000
25	3,983,000 +50,000	+7,885,000	/	0.85	0.7	7,090,000
26	7,985,000	-3,993,000	/	0.85	0.7	2,380,000
27	2,104,000 +1,188,000	+3,993,000	/	0.85	0.7	4,330,000
28	2,646,000	/	/	0.85	0.7	1,570,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						53,200,000

- ウ 占有減価修正：必要なし。
- エ 市場性修正：生産ラインを構成する機械・器具類の存在しない操業停止している工場等及びその敷地であり，用途・規模から複合不動産としての市場流通性が相対的に劣ること，使用していた井戸が隣接地にあること，土壌汚染及びアスベスト含有のリスク，事実上残置物の撤去費用負担が発生するリスク等を総合的に考慮し，市場性修正を行った。
- 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

地価公示価格（君津9-2）

所 在：君津市坂田字吉ヶ作1番7外

価 格：25,900円/㎡

位 置：「君津駅」の北方約2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：1,652㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側幅員11m県道

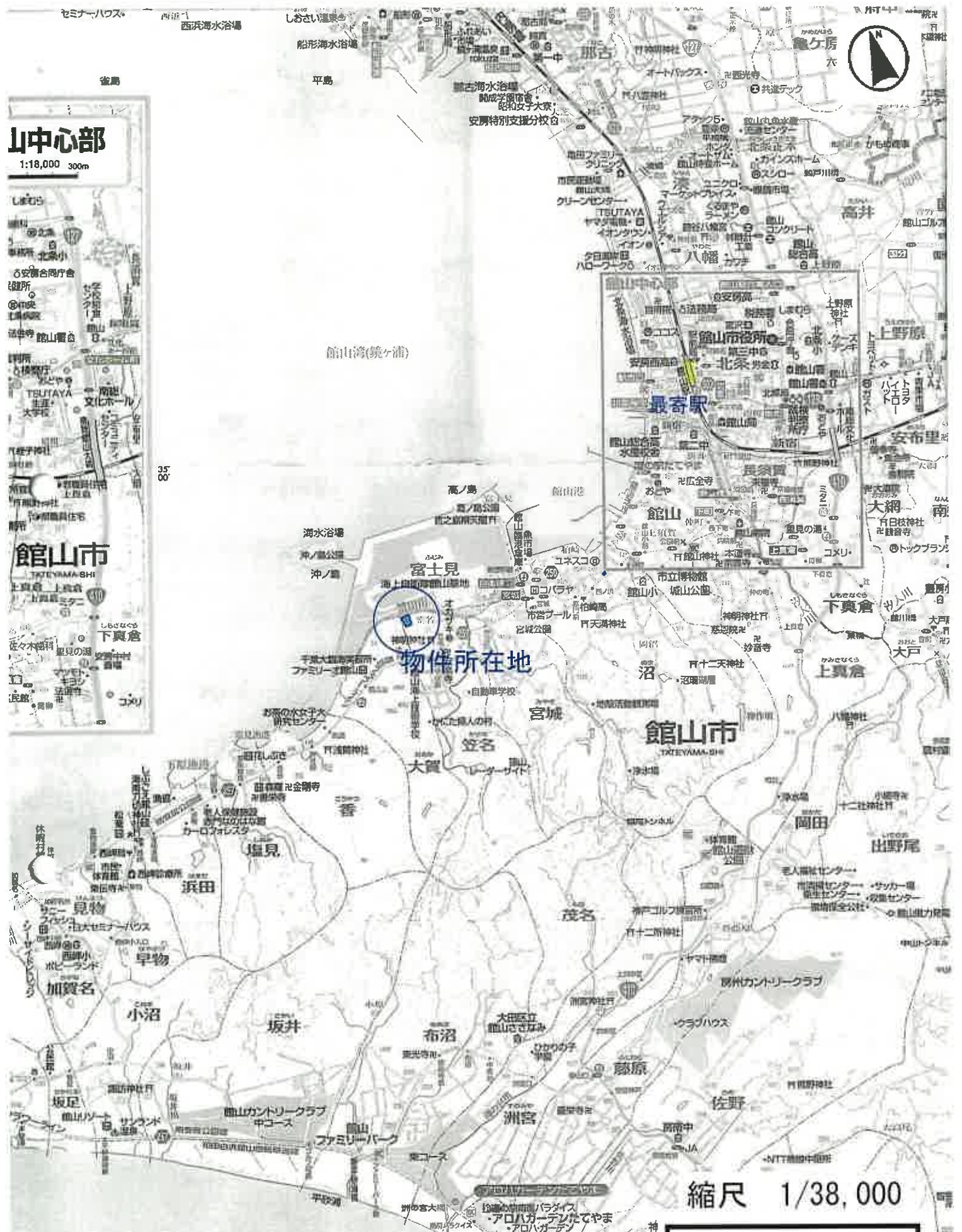
用途指定等：市街化区域，準工業地域（建蔽率60%・容積率200%）

地域の概要：中規模工場，倉庫が建ち並ぶ県道沿いの工業地域

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



**山中心部**  
1:18,000 300m



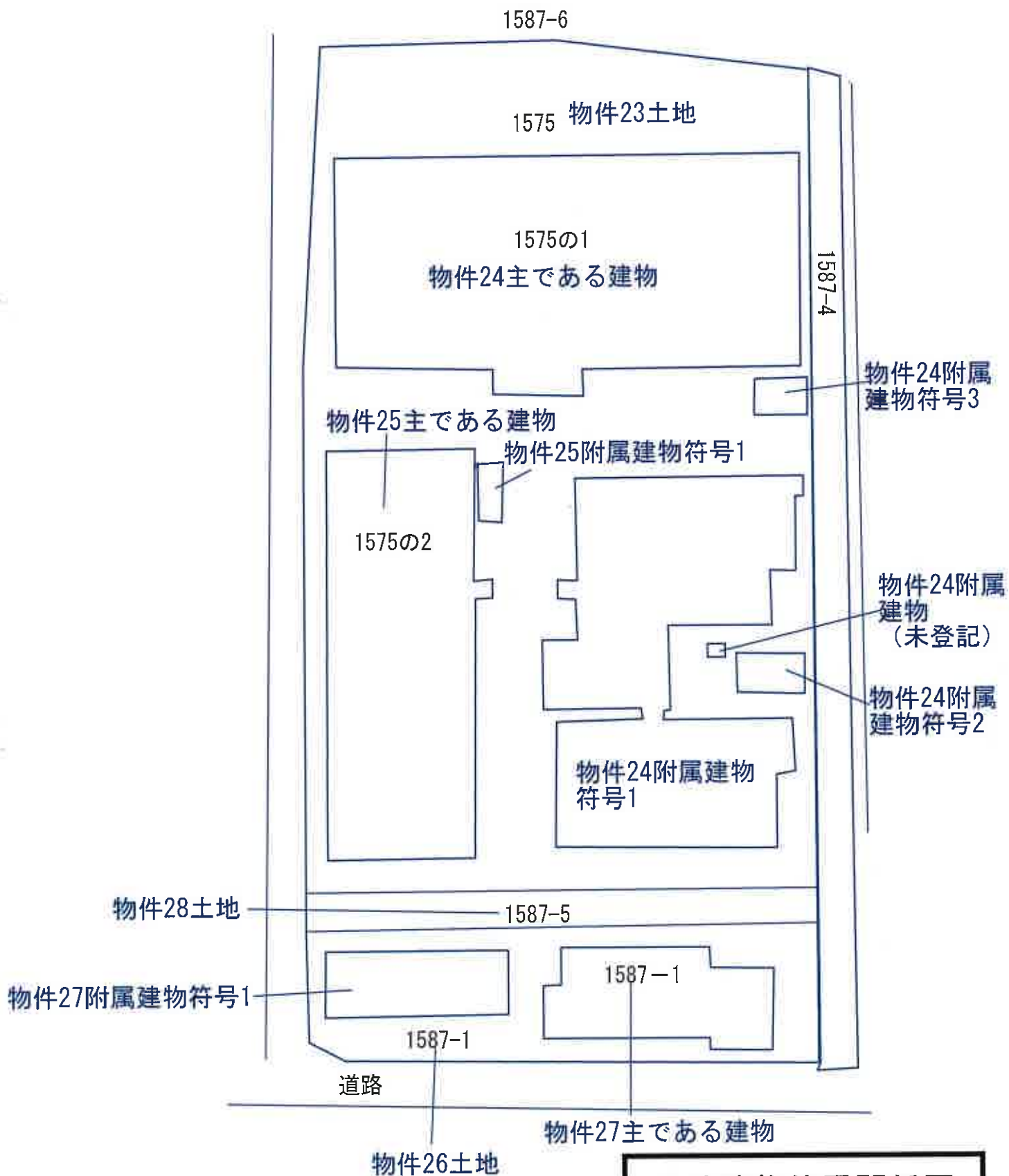
館山海(鏡ヶ浦)

**物件所在地**

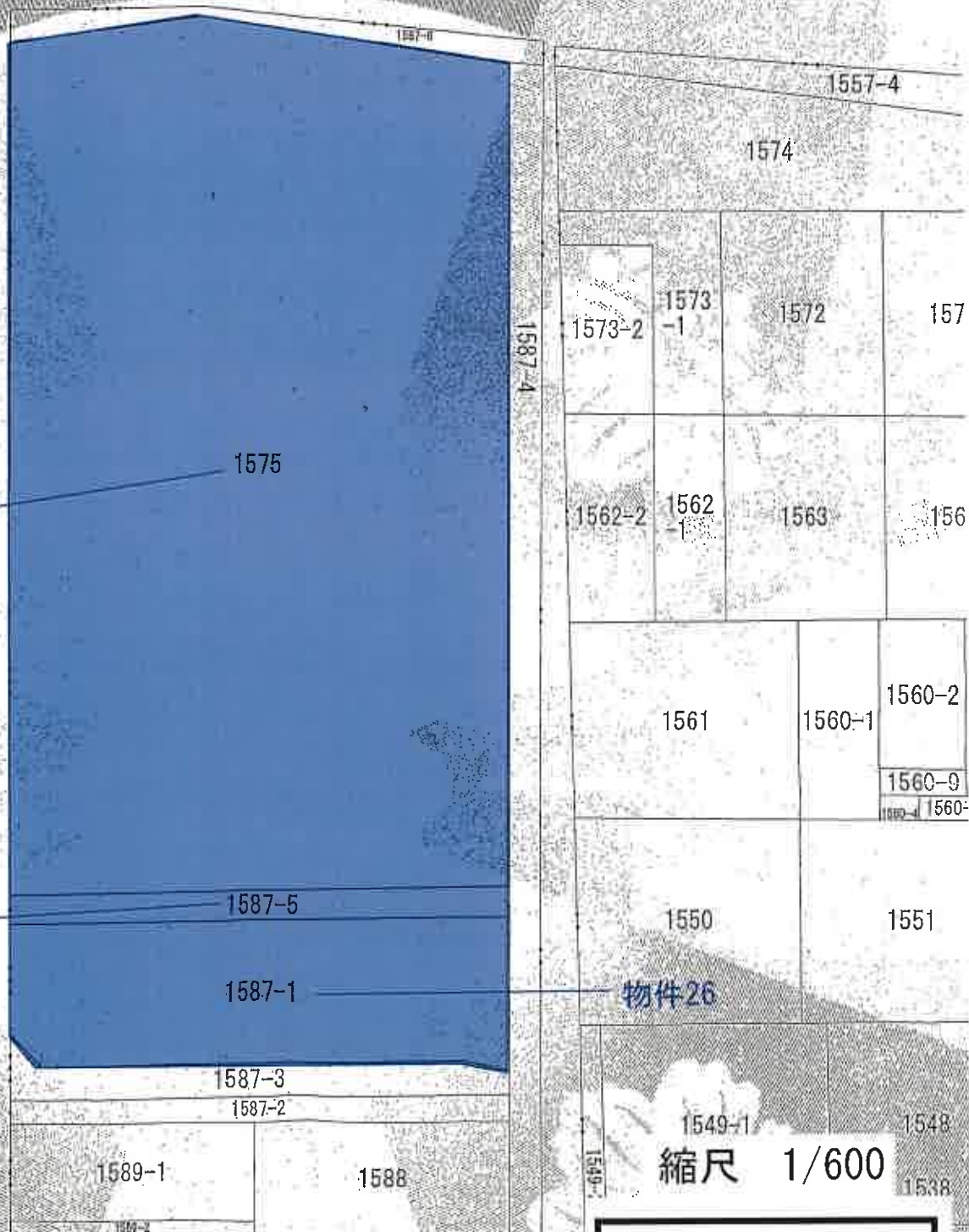
縮尺 1/38,000

**位置図**

「館山市・南房総市・鍋南町」都市地図 昭文社2017年2版



土地建物位置関係図



縮尺 1/600

**公 図 写**

この図面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位置及び形状の概略を記載した図面です。



003255

各階平面図

建築物各階平面図

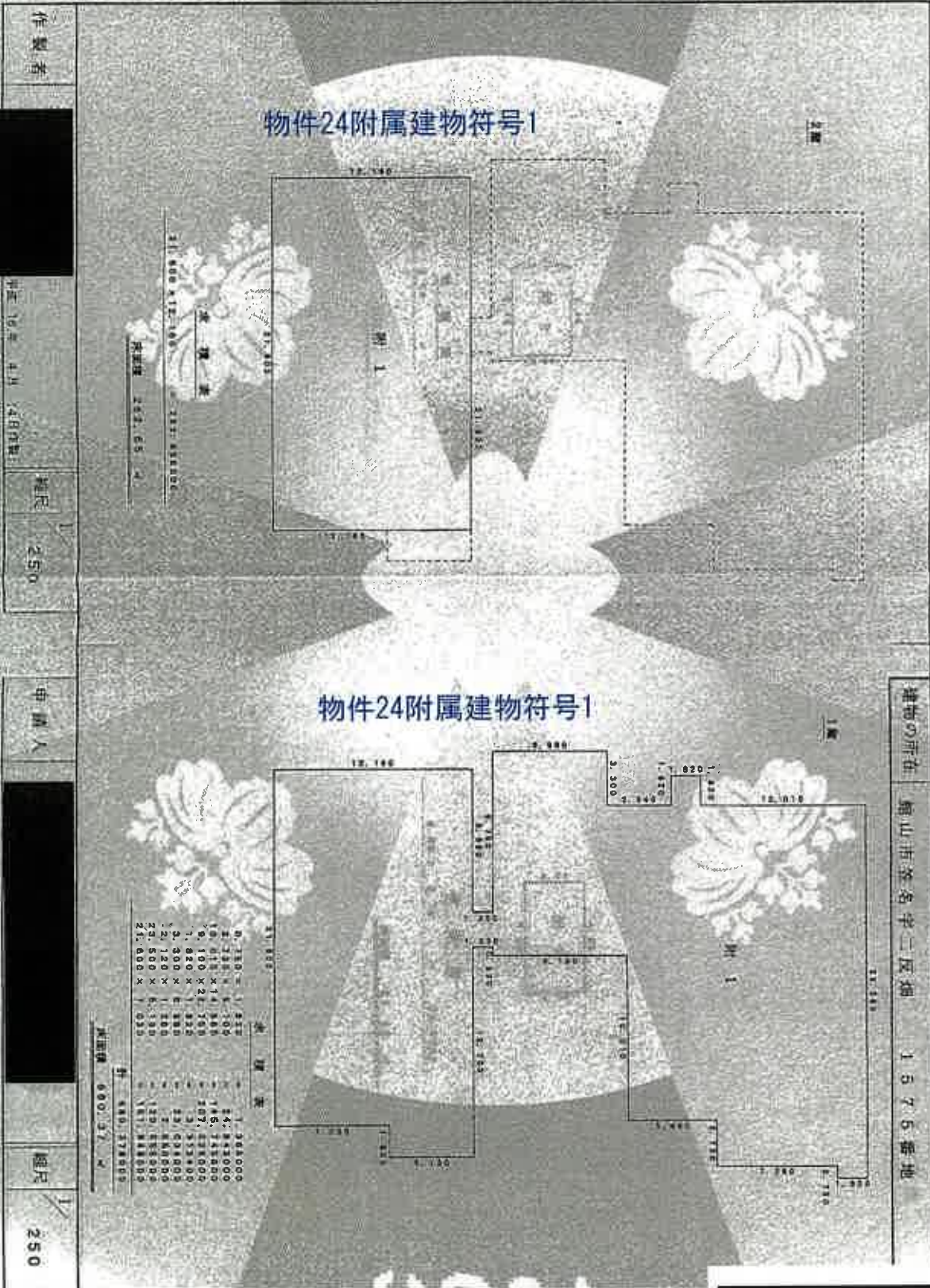
家屋番号 1575番の1

建築物の所在 船山市津島字二区畑 1575番地

1575番地

物件24附属建物符号1

物件24附属建物符号1



作製者

平成16年 4月 24日

棟尺 250

申請人

（千葉県土木建築士会所属）

棟尺 250

各階平面図写

本図はA3版をA4版に縮小

千葉地方方法務局 鶴山支局管轄  
千葉地方方法務局  
令和6年5月9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。

登記官

003256

各階平面図

家屋番号	1575番の1	建築物各階平面図
建築物の所在	鶴山市笠名字二反畑	1575番地

物件24附属建物符号3



床面積 19.8744  
求積率 5.46 x 3.84

物件24附属建物符号2



床面積 25.7048  
求積率 5.80 x 3.78

本図はA3版をA4版に縮小

各階平面図写

作製者

18年4月14日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

003257

各階平面図

家屋番号 1575番の2

建物の所在 館山市笠名字二反畑

1575番地

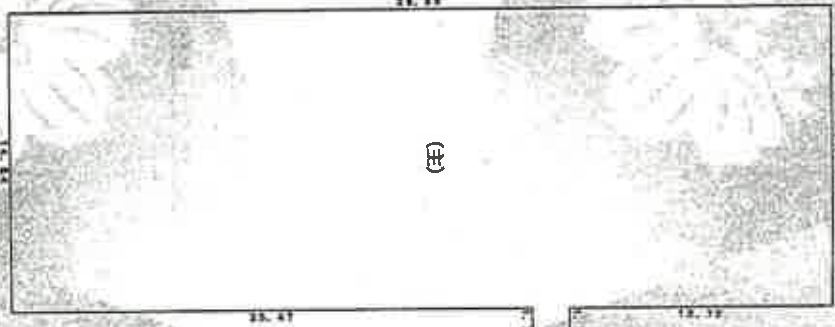
建物図面  
各階平面図

1/2

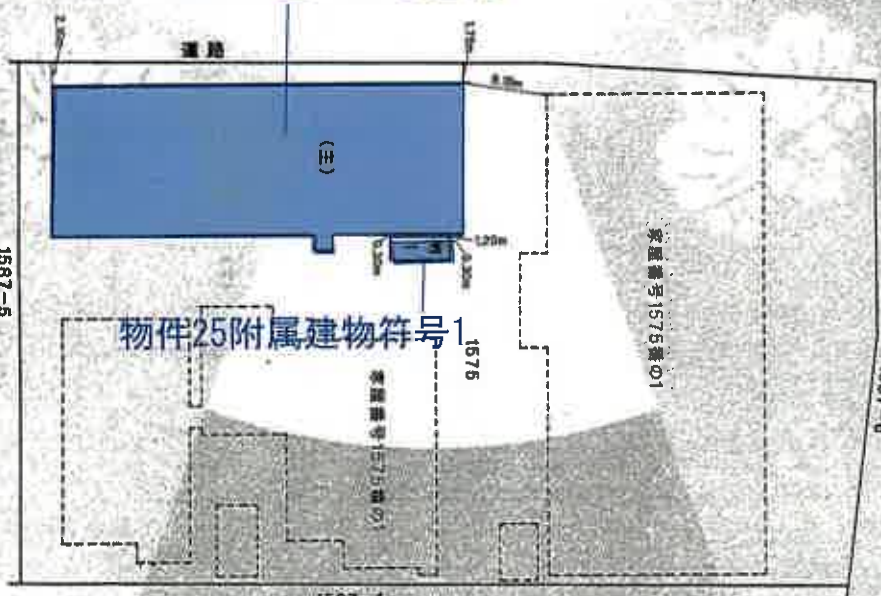
これは図面に記録されている内容を証明したものであり  
千葉県方法務局館山支局管轄  
千葉県方法務局

令和6年5月9日

物件25主である建物



物件25主である建物



作製者



16年 4月 14日(作製)

縮尺

1/250

申請人



縮尺

1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

建物図面・各階平面図写

本図はA3版をA4版に縮小

003258

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1575番の2  
建物の所在 横浜市笠名字二反畑

1575番地

これは図面に記載されている内容を説明する図面である。  
(千葉県庁建設局 国土部 国土課)  
千葉県庁建設局 国土部 国土課  
令和6年5月9日

COPY

物件25附属建物符号1



水 道 溝  
2.25 x 5.56  
12.48 m  
12.48 m

物件25主である建物



水 道 溝  
7.21 x 6.18.30  
7.21 x 7.11.24 m

作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/250
	10年 4月 14日付						

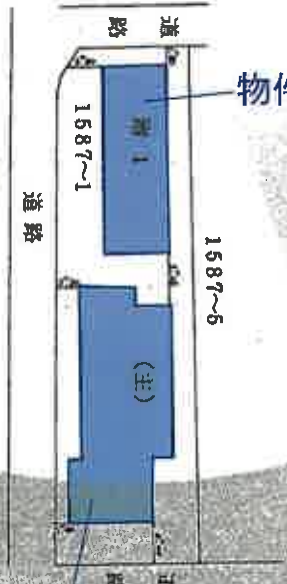
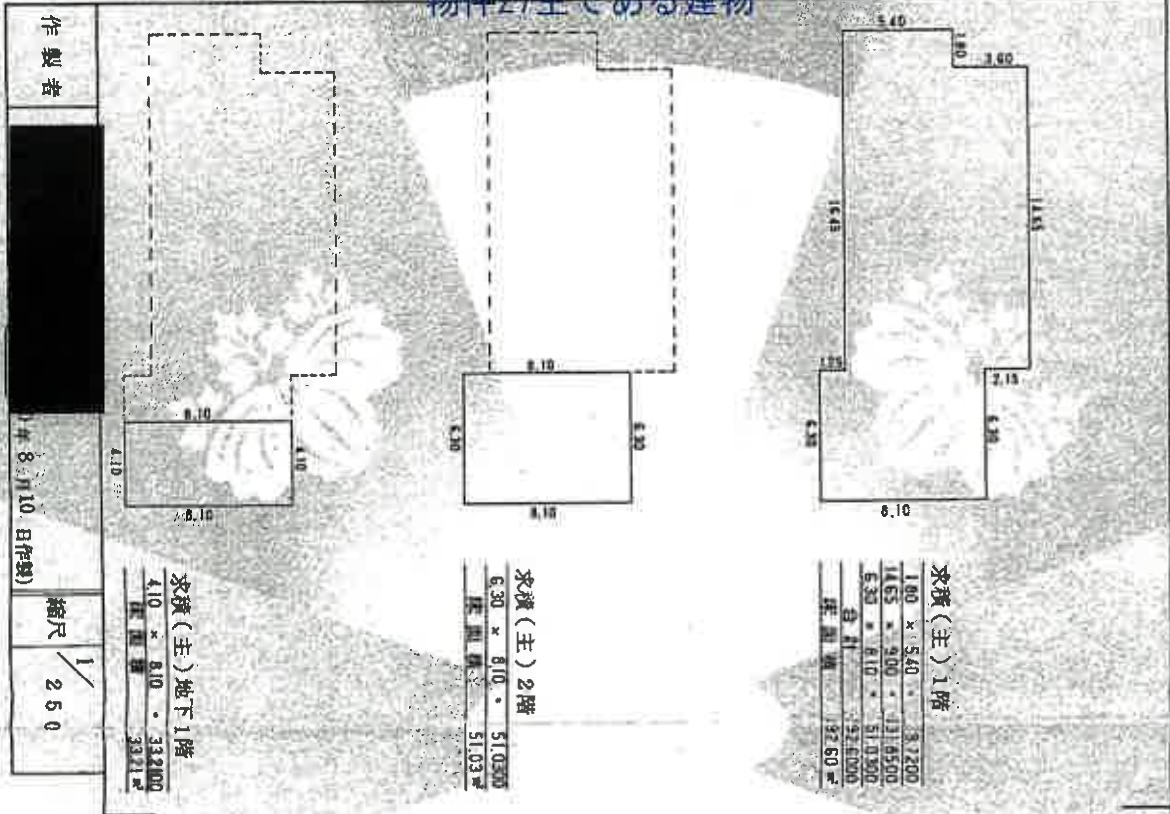
(千葉県国土建設課 国土部 国土課)

本図はA3版をA4版に縮小

各階平面図写

003259 各階平面図

家屋番号	1587番1	建物図面	1/2
建物の所在	順山市笠名字二区畑	各階平面図	
		1587番地1	



物件27主である建物

申請人		縮尺	1/500
(千葉県地家屋調査士会所属)			

建物図面・各階平面図写

本図はA3版をA4版に縮小

これは図面に記載されている内容を説明し、地図に示す  
 (千葉県法務局順山支店管轄)  
 令和6年5月9日 千葉県方法局

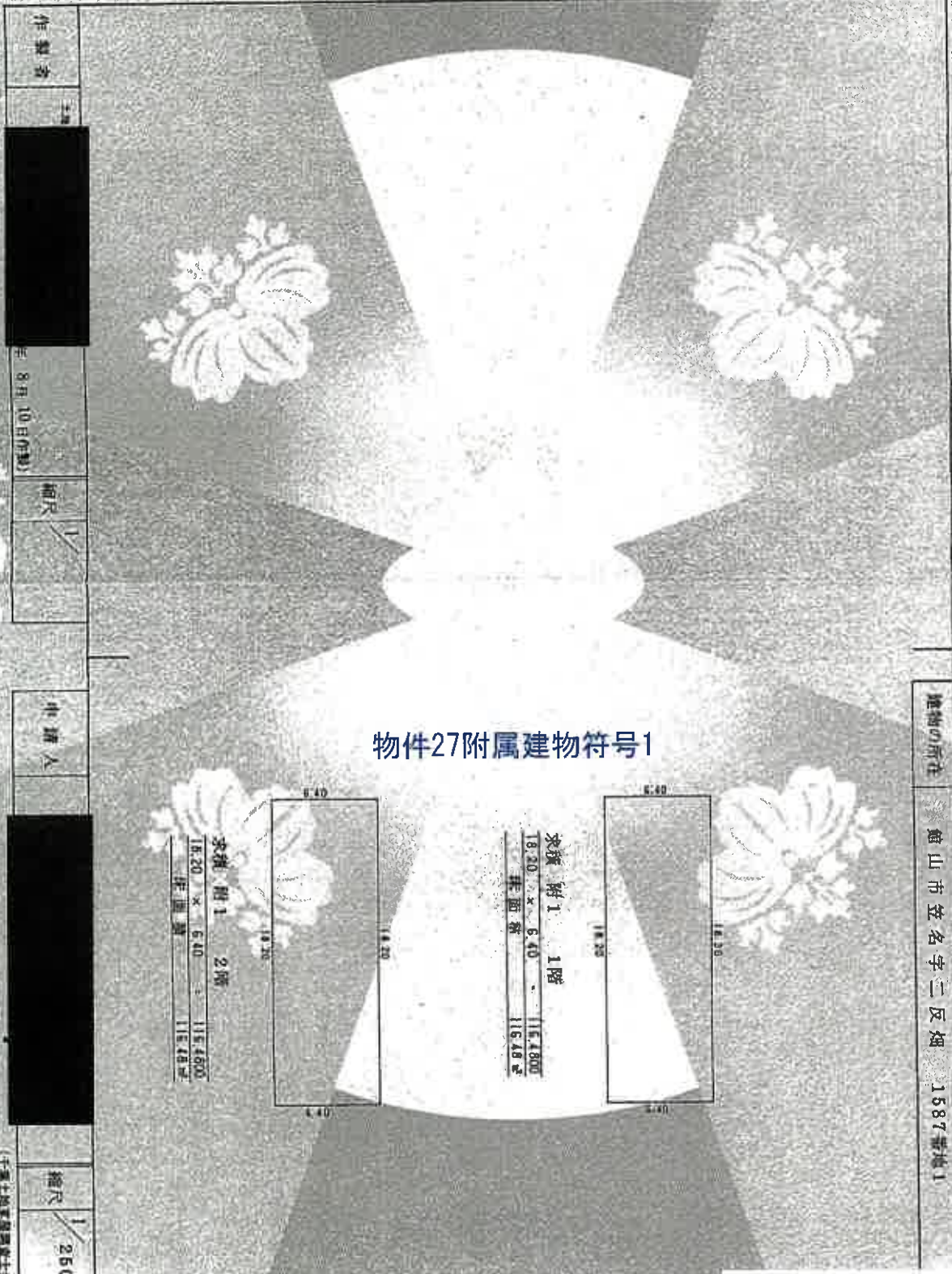
登記年月日：昭和60年8月13日

003260

各階平面図

家屋番号	1587新1	建物平面図
建物の所在	館山市笠名字二反畑 1587番地1	

物件27附属建物符号1



本図はA3版をA4版に縮小

各階平面図写

これは図に記録されている門番を証明し得ない。  
(千葉県法務局館山支店管理)  
千葉県法務局

COPY

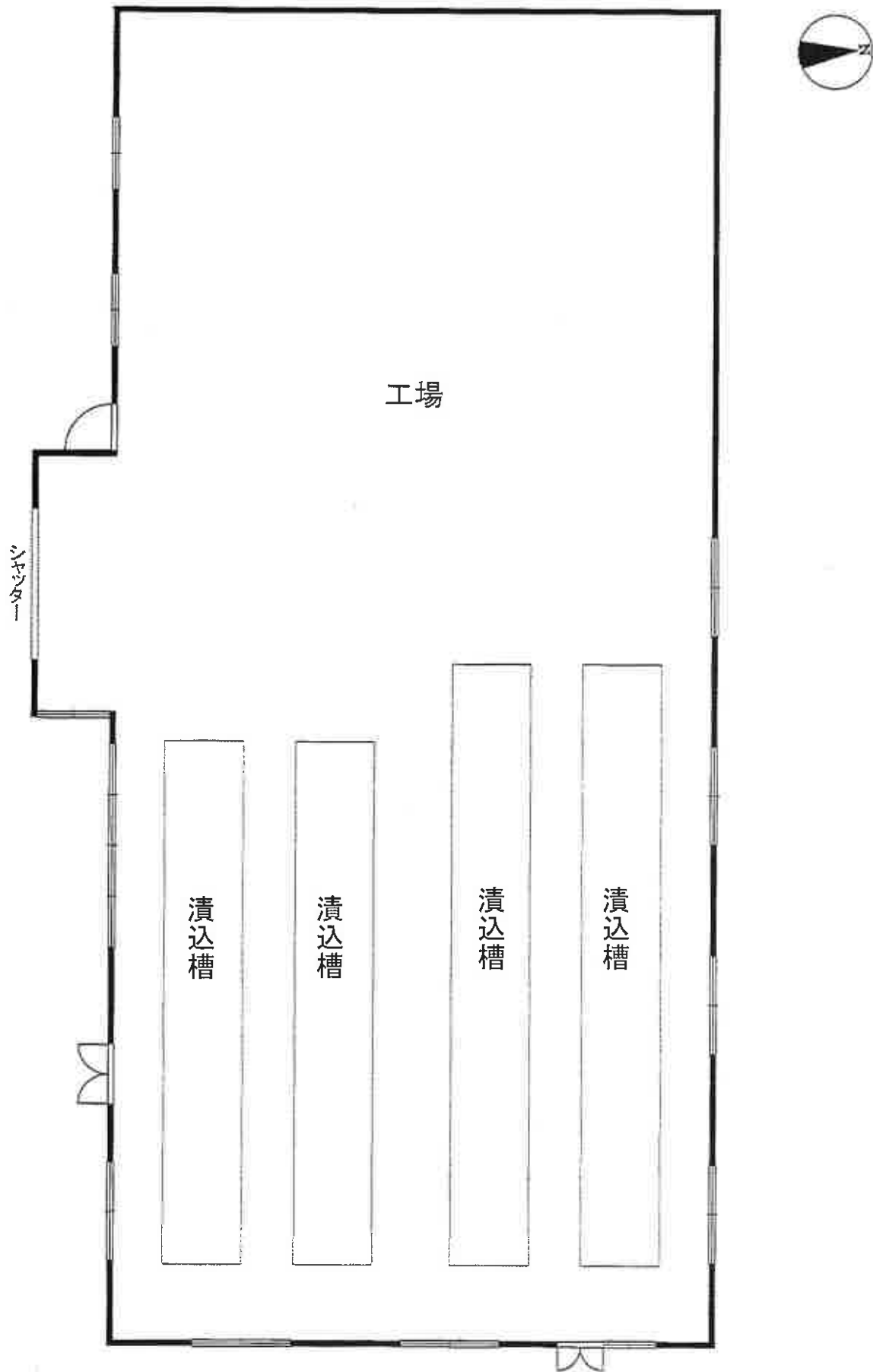
請求番号：9-4

(2/2)

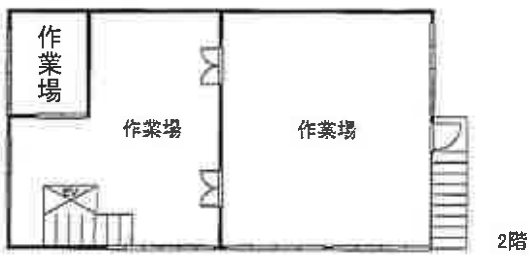
COPY

(千葉県家屋調査士会所属)

24 主である建物



24 附属建物1



24 附属建物2



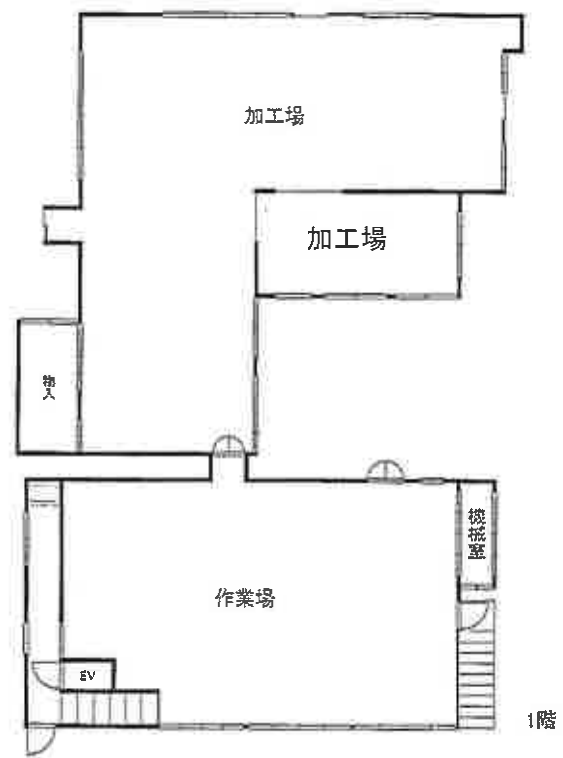
24 附属建物3



24 未登記附属建物

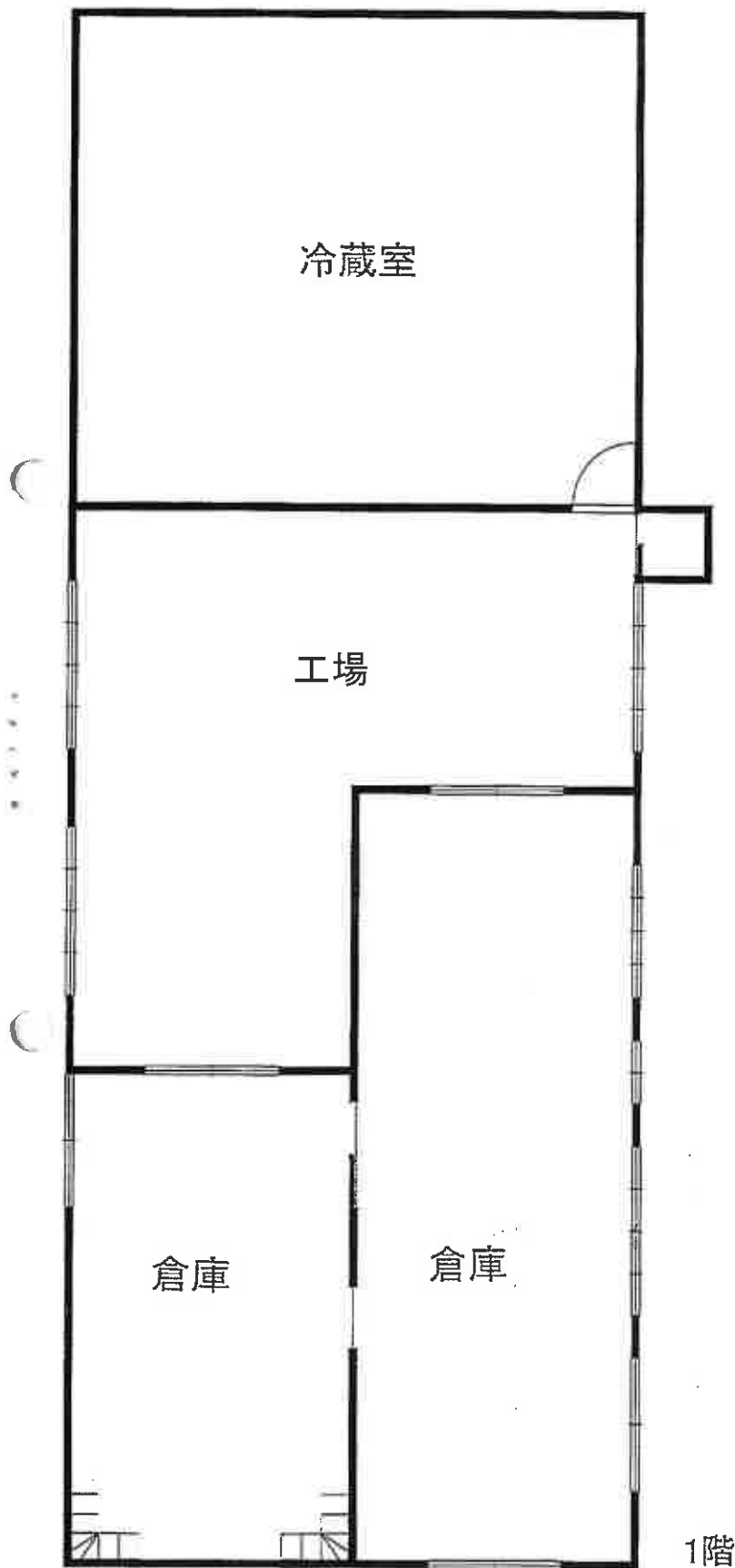


24 附属建物1

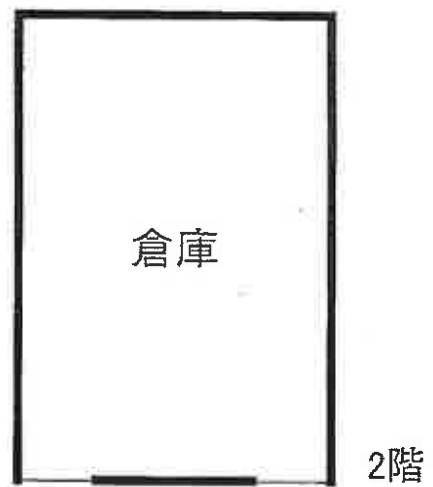


# 間取図

25 主である建物



25 附属建物1

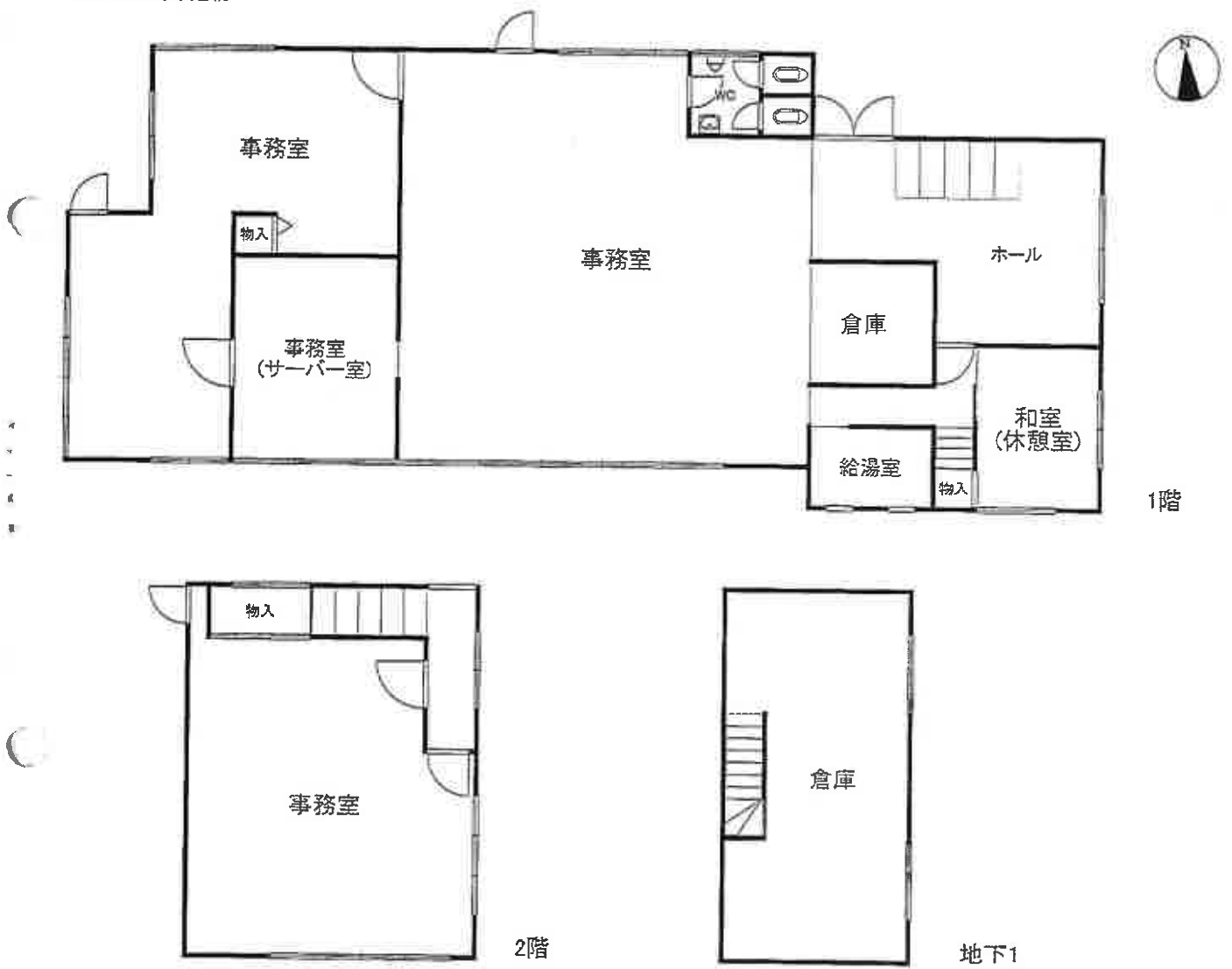


1階

2階

間取図

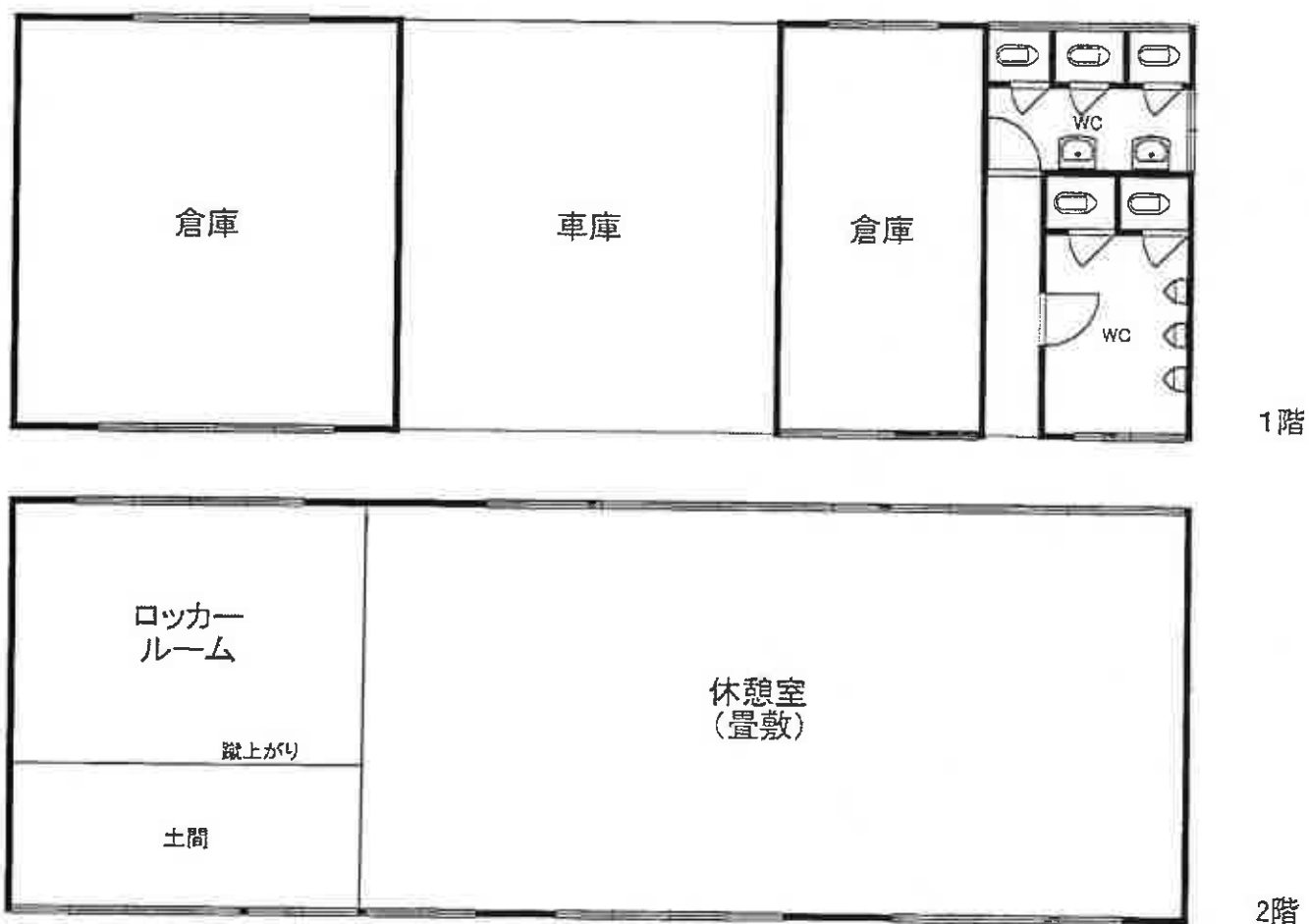
27 主である建物



間取図



27 附属建物1



間 取 図