

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 8月19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月16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 9月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 7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 8月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,770,000 4,616,000	一括	1,154,000	69,720	14,939
1	2,780,000				
2	2,990,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 館山市北条字浜新田 |
| | 地 番 | 2 5 4 2 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4. 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館山市北条字浜新田 2 5 4 2 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 2 5 4 2 番 4 6 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9. 0 5 平方メートル |



令和7年（ケ）第409号

注 意 書

本件の現況調査については、現況調査報告書（補正）が提出されておりますので、
現況調査報告書と併せてご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

別紙建物図面中「北側隣地2542番9上の建物に付設される物置等の越境部分」と表示された部分につき、エイテック株式会社が占有している。同社の占有権原の存在は認められない。同社所有の建物（家屋番号2542番9の2）に付設された物置等が同部分に越境している。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 館山市北条字浜新田 |
| | 地 番 | 2 5 4 2 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館山市北条字浜新田 2 5 4 2 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 2 5 4 2 番 4 6 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9 . 0 5 平方メートル |



登記年月日：平成29年7月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月20日 千葉県地方整備局館山支局

登記官

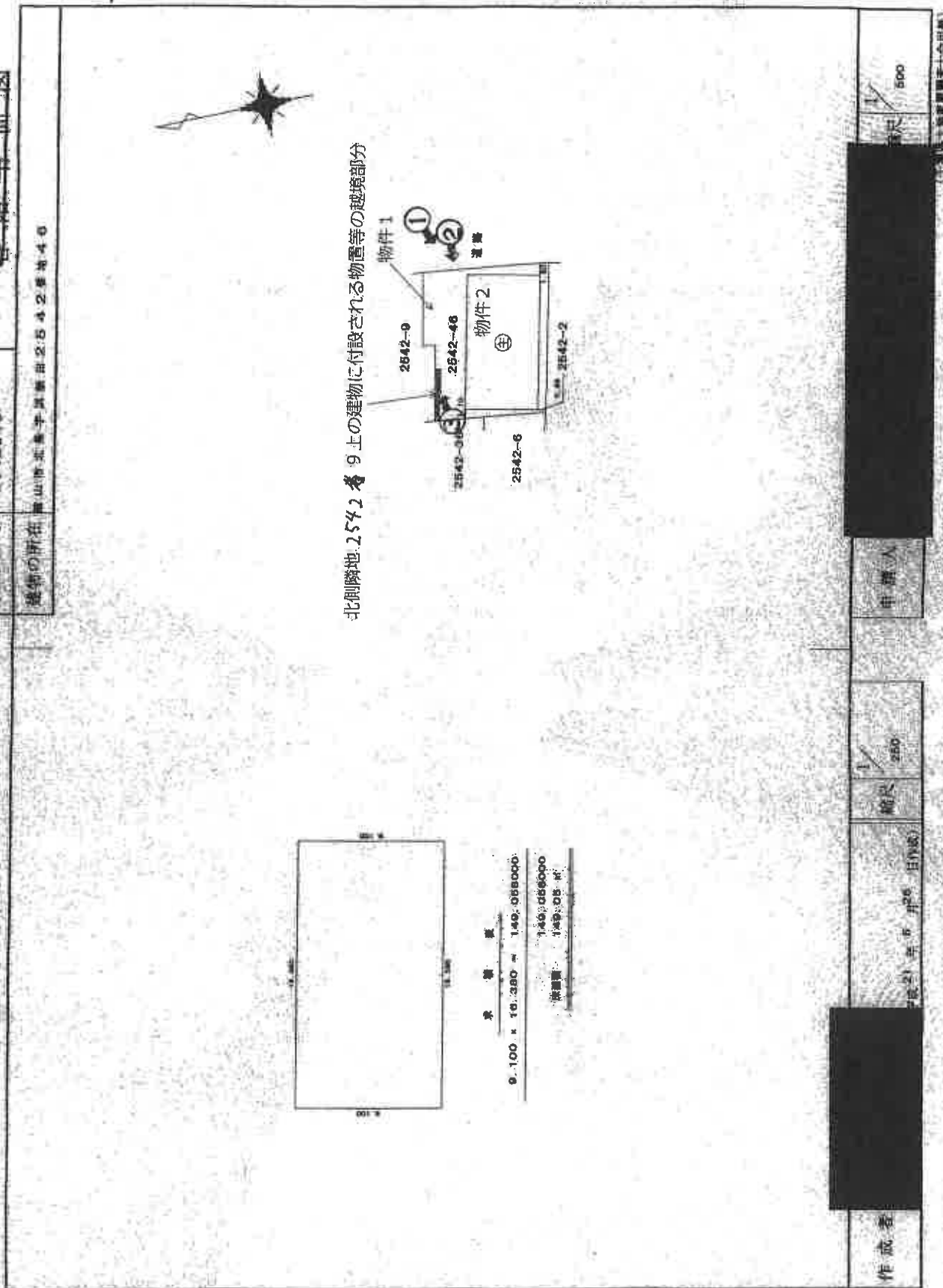
489-30

020890

各階平面図

建物図面
各階平面図

建物番号	2542840
建物の所在地	館山市五井平岡町2542番地4-0



北側隣地 2542 番 9 上の建物に付設される物置等の越境部分

作成者

縮尺 1/250

申請人

500

請求番号：5-2

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3 判を A 4 判に縮小した)

令和7年(ケ)第409号
令和8年2月5日受理
令和8年6月3日提出

現況調査報告書（補正）

（令和8年4月20日提出の現況調査報告書について、別紙「補正等箇所」のとおり補正、追加する。）

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

「補正等箇所」

- 1 「占有者及び占有権原」について本報告書のとおり補正する。
- 2 「関係人の陳述等」について次のとおり補正の上、本報告書のとおり陳述を追加する。
「陳述者（当事者等との関係）」欄に「■ A（北側隣地 2 5 4 2 番 9 上の建物に付設された物置の敷地等の越境部分に係る占有者（上記建物の店舗経営者）」とあるのを「■(A 北側隣地 2 5 4 2 番 9 上の家屋番号 2 5 4 2 番 9 の 2 建物の占有者（上記建物の店舗経営者）」と補正する。
- 3 「執行官の意見」中、「第 2 2」について本報告書のとおり補正する。
- 4 「調査の経過」について本報告書のとおり追加する。

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原			
占有範囲		☐ 全部 ■別紙建物図面中、灰色表示部分約2.9㎡	
占有者		☐ 債務者 ■エイテック株式会社（家屋番号2542番9の2建物所有者）	
占有状況		☒ 物置敷地等 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■家屋番号2542番9の2建物に係る賃貸借契約の仲介会社従業員)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■無権原 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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
■家屋番号2542番9 の2建物に係る賃貸借契 約の仲介会社 アイワハウス株式会社従 業員	(令和8年5月14日電話にて聴取) 1 家屋番号2542番9の2建物(以下「北側隣地建物」という)は現 在、賃借人が飲食店を経営していますが、当社は「北側隣地建物」所有者 のエイテック株式会社から委託を受けて、「北側隣地建物」の賃貸借契約 の仲介業務を行いました。 2 「北側隣地建物」の南西側に付属している物置は当社が「北側隣地建 物」の仲介をした当時から既にありました。物置は「北側隣地建物」に付 属するものとして「北側隣地建物」と一体で賃貸借契約の対象物件として 仲介を行いました。 3 物置が本土地の北側に越境しているとのことですが、そのことは知りま せませんでした。「北側隣地建物」所有者のエイテックもそのことはわからな いと思います。エイテックにその点、確認して欲しいとのことですが、わ からないという言葉が返ってくるだけだと思います。 4 執行官の依頼なので、エイテックに確認したいと思います。 (令和8年5月25日電話にて聴取) エイテックに確認したところ、物置のことはよくわからない、物置が本土 地に越境していることだが、そのことは初めて聞いた、執行官がその点を当 社に確認したいとのことだが、物置が越境していることは知らないし、聞か れてもよくわからないので、執行官にその旨伝えて下さいとのことでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第2 物件1について

2 別紙建物図面中、灰色部分の土地に「北側隣地建物」に付属する物置及び室外機等が存在する。上記灰色部分の土地における占有関係は「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から「占有者及び占有権原」のとおり認めた。

(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
8年5月14日 (木) 16:57-17:08	当職携帯電話 執行官室	「北側隣地建物」に係る賃貸借契約の仲介会社アイワハウス株式会社に架電、従業員から占有関係聴取 千葉地方法務局に対し、エイテック株式会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
8年5月21日 (木)	執行官室	千葉地方法務局からエイテック株式会社の法人登記記録履歴事項全部証明書到着
8年5月25日 (月) 13:43-13:47	当職携帯電話	アイワハウス株式会社に架電、従業員から占有関係聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第409号
令和8年2月5日受理
令和8年4月20日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 館山市北条字浜新田 |
| | 地 番 | 2 5 4 2 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館山市北条字浜新田 2 5 4 2 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 2 5 4 2 番 4 6 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9 . 0 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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。 その他の者が別紙建物図面中、灰色部分の土地を物置の敷地等として使用し、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			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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店舗（空家）として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年、日 }		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原			
占有範囲		☐ 全部 ■別紙建物図面中、灰色表示部分約2.9㎡	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☒ 物置敷地等 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年ころ	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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
■所有者会社元破産管財人弁護士 ■A（北側隣地2542番9上の建物に付設された物置の敷地等の越境部分に係る占有者（上記建物の店舗経営者））	当職は所有者会社の破産管財人をしていましたが、破産事件は令和7年11月25日異時廃止で終わりました。所有者会社には破産手続廃止の決定確定の登記もされています。本建物は空家で何も使われていません。 1 私は2542番9上の建物の店舗の経営者です。個人で店をやっています。 2 本建物は去年の3月から空家になっています。それまではバブで営業していました。 3 私は10年前頃から2542番9上の建物を借りて、店をやっています。私の店の物置等が本土地の北西側のところにはみ出ています。借りた当時から物置がありました。はみ出ているところの土地は本建物のニューバンクの人からただで使っていてもいいと言われて使っています。 4 もともと本建物と2542番9上の建物は同じ所有者で両方の建物とも倉庫で使われていたと聞いています。その当時から物置があったようです。 5 本土地建物が競売で売却された後も今と同じように物置等はそのまま使い続けたいと思いますが、撤去して欲しいと言われた場合は応じるつもりです。

(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、建物図面（各階平面図）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は東側が幅員約6.5mの公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。南西側角地点を除き本土地の三方の各角地点に境界標が存在したこと、西側及び南側部分にフェンス、ブロック塀等が設置されており、別紙地積測量図とも対比することにより本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 別紙建物図面中、灰色部分の土地に北側隣地2542番9上の建物使用者Aが使用する物置及び室外機等が存在する。上記灰色部分の土地における占有関係は「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から「占有者及び占有権原」のとおり認められる。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況、所有者会社の法人登記の閉鎖事項全部証明書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者会社が店舗（空家）として占有するものと認められる。
 - (1) 本建物に所有者会社宛て及び本建物店舗屋号「ニューバンク」宛ての郵便物が存在した。
 - (2) 本建物の北東側外壁部分に本建物店舗屋号の看板が掲げられている。
 - (3) 本建物は社交飲食店として使用されていたものと思われ、建物内にソファ、テーブル、カラオケ機器等が存在した。それらは現に使用されている状況は窺えず、店舗として使用される実態は認められなかった。
- 2 本建物東側に外壁と一体となる囲い塀が設置されている。
- 3 本建物は全体にわたり劣化、汚損が目立つ。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

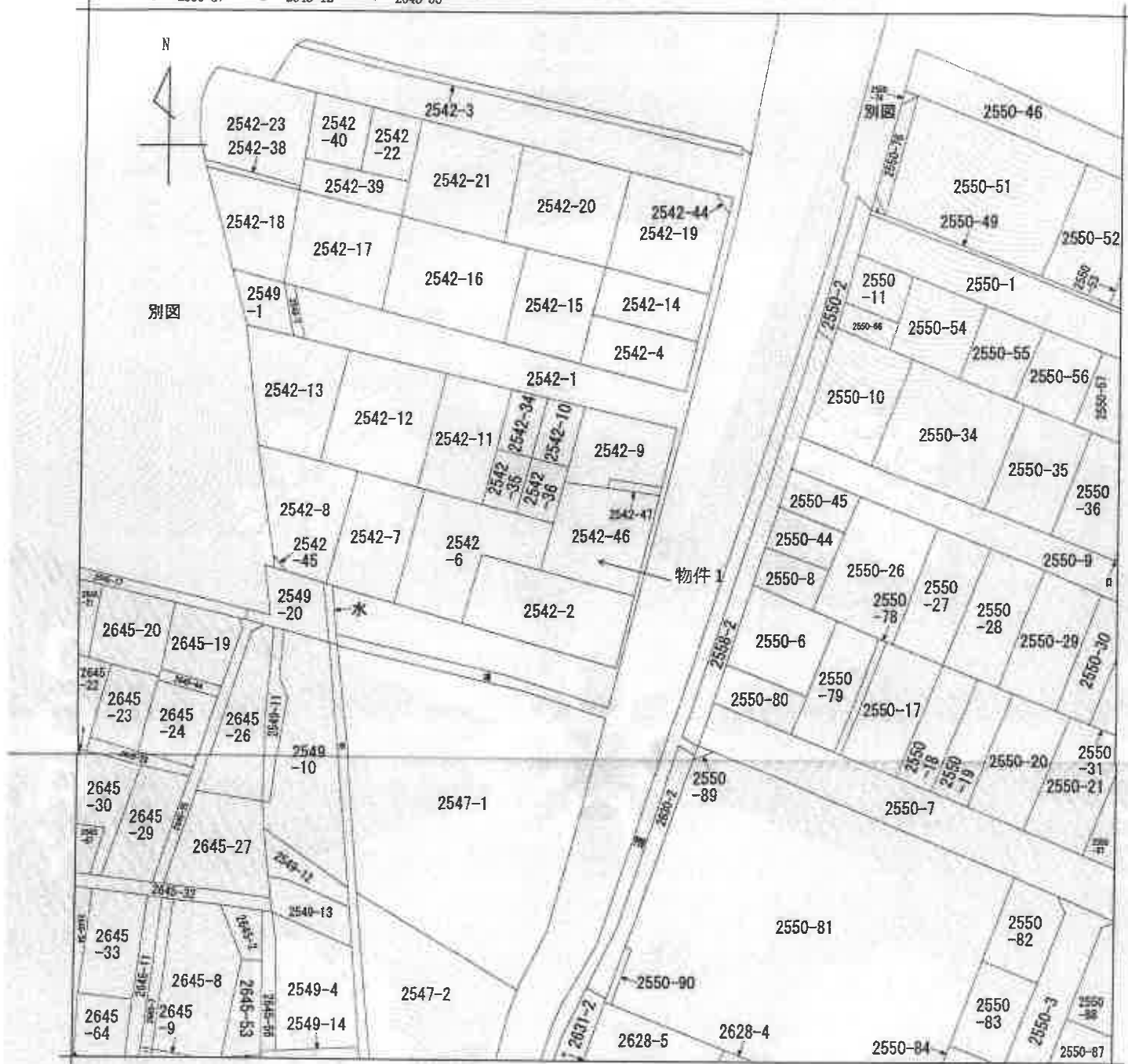
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月9日 (月) 11:04-11:10	当職携帯電話 執行官室	所有者会社元破産管財人弁護士に架電、占有関係聴取 館山市役所に対し、本建物平面図送付嘱託 千葉地方法務局館山支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
8年2月12日 (木)	執行官室	千葉地方法務局館山支局から上記嘱託に係る文書到着
8年2月16日 (月) 11:56-12:34	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影、Aに面談、占有関係等聴取 館山市役所から上記嘱託に係る文書到着
8年2月18日 (水)	執行官室	所有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
8年2月24日 (火)	執行官室	千葉地方法務局館山支局から所有者会社の法人登記の閉鎖事項全部証明書到着
8年3月6日 (金)	執行官室	千葉地方法務局館山支局に対し、北側隣地上の建物の不動産登記記録全部事項証明書、建物図面(各階平面図)等送付嘱託
8年3月12日 (木)	執行官室	千葉地方法務局館山支局から上記嘱託に係る文書到着
8年3月13日 (金) 11:50-12:41	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年3月13日 本建物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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

2550-75 2628-4 2645-36 2645-73
2550-37 2645-12 2645-55

公 図 写



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



請求部	所在	館山市北条字浜新田			地番	2542番46		
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		
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和50年10月15日	補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年10月20日
千葉地方法務局館山支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成21年11月11日

229596

地積測量図

地番 2542-46, 2542-47

土地の所在 鎌山市 北条 字 浜新田

座標求積表

地番	2542-47 (B)				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	距離
001	-111862.8245	2687.4185	-853.5804224		1.530
BW2	-111861.3070	2687.8133	8754.3628020		8.893
003	-111850.8672	2678.8918	651.5085100		1.528
003	-111861.0638	2678.5934	-8724.982818		9.000
		積面積	27.3066078		
		面積	13.853038		
		地積	13.85	m ²	

地番	2542-46 (A)				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	距離
L1	-111876.8980	2686.8185	8330.7823830		7.108
F15	-111869.8890	2686.5170	37016.1878795		7.122
001	-111882.8245	2687.4195	23717.0148714		9.000
003	-111861.0638	2678.5934	8538.5960820		9.188
002	-111859.2642	2689.6727	-11490.3748183		6.150
K-13	-111865.3680	2686.8230	-30834.3685564		7.690
K-12	-111872.9910	2687.9120	-30865.5848400		18.237
		積面積	559.1815042		
		面積	254.5957521		
		地積	254.59	m ²	

計 289.2490560

測量号 旧測地系
千原測公共測量点 (8系)

T12 X=-111889.468
Y= 2689.757

C.35 X=-111777.865
Y= 2689.182

作成者

申請人

(平成 21 年 10 月 30 日作成)

縮尺 1/250

平成 21 年 10 月 30 日 登記

土地家屋調査士会印

請求番号：5-1

(8 枚目)

(A 3 判を A 4 判に縮小した)

登記年月日：平成21年7月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月20日 千葉地方裁判所 鶴山文局

(9 枚目)

登記官

020890

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2542番48

建物の所在 千葉市北条字新田2542番地48



求 置 数

0.100 x 15,380 = 149.080000

149.080000

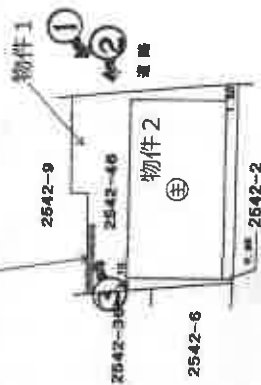
床面積 149.08 m²

21.7.9

平成21年7月9日 登記



2542
北側隣地を4番9上の建物に付設される物置等の越境部分



作成者

申請人

縮尺 1/250

平成21年6月26日作成

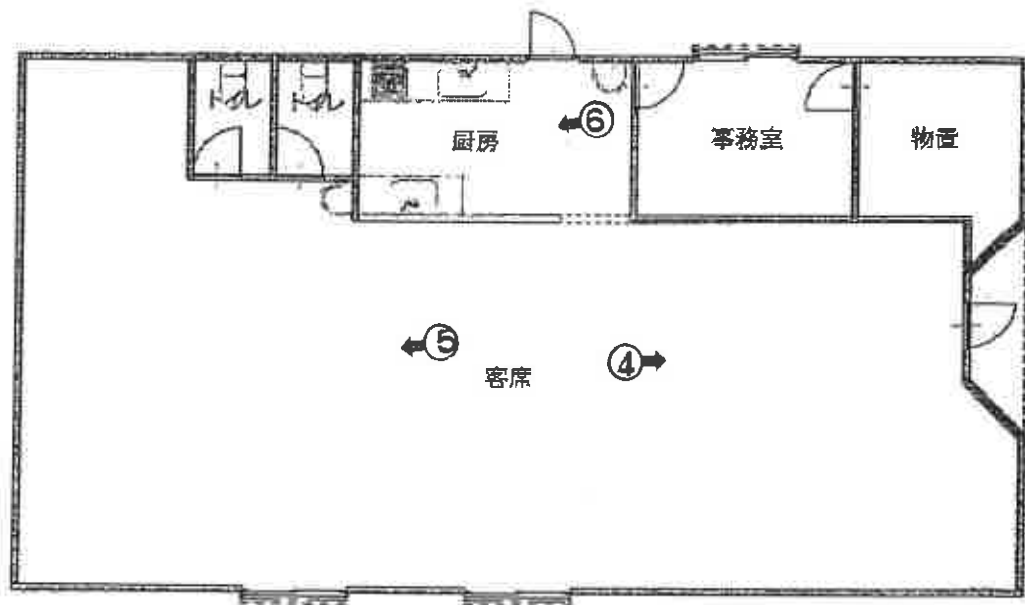
縮尺 1/500

請求番号：5-2

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3判をA 4判に縮小した)

《 間 取 略 図 》



評価人作成

(注) ④は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



北側隣地2542番9上の建物に付設される物置等の越境部分
 物件1 2



(黄色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる。以下同)
 北側隣地2542番9上の建物に付設される物置等の越境部分
 物件1 3



4



5



6



副 本

令和 7 年 (ケ) 第 4 0 9 号

令和8年3月13日 現 地 調 査

令和8年3月19日 評 価

第 2026 - 009 号 発 行 番 号

令和8年3月25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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一括価格	
金 5,770,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,780,000 円
物件2（建物）	金 2,990,000 円

1. 一括価格は、物件1及び2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、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。

従って、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。 住居表示未実施区域。
番 号			
1	1. 北側隣接地である地番「2542番9」土地上に存している家屋番号「2542番9の2」建物に付設されている物置（約1.8㎡、構造・用途等から、「建築物」ではなく、「工作物」と判定）が、物件1土地の北西部分の一部に越境しているものと推定される。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 館山市北条字浜新田 |
| | 地 番 | 2 5 4 2 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館山市北条字浜新田 2 5 4 2 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 2 5 4 2 番 4 6 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9 . 0 5 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）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ内房線「館山」駅の 南西方 約 270m （道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は、駐車場等も見られる、飲食店舗を中心とした駅近くの商業地域であるが、空店舗も目立つ。周辺の地勢は概ね平坦であり、日照・通風等は普通である。館山市web版防災マップによれば、対象土地周辺は、大雨の浸水想定区域（0.5～3m未満（想定最大規模））、津波の浸水想定区域（0.8～2m未満又は2m以上）及び高潮の浸水想定区域（0.3m未満）として公表されている。	
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	区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き区域）
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	指定： 80%
	容 積 率	指定： 400%
	防 火 地 域	準防火地域
	その他の規制	景観計画区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形 状：（長形状の画地） 地 勢：（ほぼ平坦） 間 口：（東）（約 14.2m） 奥 行：（約 18.2m） 地 積：（254.59㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（一方路）（ほぼ等高）	
接面道路の状況	東側（市道） 路線名（1091号線） 幅員（約 6.5m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（両側）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	東側： 建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	物件2建物等の敷地（特記事項1参照）
	隣 地	・ 東側：市道を介して店舗等 ・ 西側：駐車場等 ・ 南側：店舗・共同住宅 ・ 北側：店舗等
供給処理施設 （敷地内までの引 込みを基準に、 引込みがある場 合を「あり」、 無い場合を「な し」とした。）	上 水 道 あり（特記事項2参照） ガス配管 なし 下 水 道 あり（特記事項2参照）	

土 壌 汚 染 等	1. 物件1土地は、現地調査等から、土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、物件1土地は、現在、平家建の店舗の敷地として利用されており、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 館山市教育委員会での調査によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 北側隣接地である地番「2542番9」土地と物件1土地並びに北側隣接地である地番「2542番9」土地上に存している家屋番号「2542番9の2」建物と物件2建物は、元々同じ所有者であった経緯もあり、外観調査及び家屋番号「2542番9の2」建物の占有者の陳述によれば、家屋番号「2542番9の2」建物に付設されている物置（約1.8㎡、構造・用途等から、「建築物」ではなく、「工作物」と判定）が、物件1土地の北西部分の一部に越境しているものと推定される。尚、家屋番号「2542番9の2」建物の占有者の陳述によれば、占有開始した際には、既に、当該物置は存していたが、地番「9542番9」土地の所有者の了承は得ているとのことであるが、物件1土地の買受人により、撤去の申出があれば、応じることである。 2. 物件1土地は、北側隣接地である地番「2542番9」土地から分筆されており、物件2建物は敷地が同一所有者の時に建築されているため、三芳水道企業団での調査によれば、物件1土地への上水道の引込みは、東側の市道1091号線に敷設されている上水道本管から、地番「2542番9」土地経由で引込みがされているとのことである。また、館山市建設環境部下水道課での調査によれば、下水道についても、「2542番9」土地の北西部分に設置されている汚水枡を共有しているとのことである。 3. 対象土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害は特段なかったものと推察される。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和48年11月20日 新築（登記記載）
	増 築 年 月 日	—
	経 過 年 数	約 52 年 （当初建築年月を基準に算定）
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング，波形鉄板張外
	内 壁	クロス外
	天 井	クロス，板張外
	床	P タイル，カーペット敷外
	設 備	キッチン，水洗トイレ×2箇所外 （電気，上水道，LPガス，公共下水道）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階 149.05㎡（登記数量とほぼ同じ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	店舗（飲食店向）
	間 取 り	1階：店舗（飲食店向） （別添「間取略図」参照）
品 等 ・ 施 工	品等：中位の下，施工の程度：中位の下	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる。建物内部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②機器の作動状況等は不明である。床に撓み・沈み等は確認出来なかったが，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況はやや劣るものと思料される。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が，空家として占有している。	
特 記 事 項	1・建築確認（当初）：昭和48年10月19日，館市第856号 主要用途：倉庫 ・完了検査：記載なし ・建築確認（用途変更）：平成11年11月9日，館市第175号 主要用途：ナイトクラブ ・完了検査：記載なし 2. 物件2建物については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推測される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	38,600	0.96	254.59	0.90	8,491,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《基 準 地》 （館山5-2）

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $38,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 38,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：特になし；± 0

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模，接面方位等）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：上水道は隣接地を経由して引込み；△ 2 隣接地の汚水枡に下水を放流；△ 2
 （相乗積）

ウ 地 積： 254.59㎡（登記数量による）

エ 建付減価： △ 10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を，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	エ 建 物 の 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	150,000	149.05	0.054	1,207,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，下記の計算により求めた。

・経過年数 52年， 経済的残存耐用年数 1年， 合計年数 53年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 6.8% と観察減価法による減価 △20%
の相乗積。 尚，観察法による減価は，物件2建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.068 \quad \times \quad (1 - 0.2) \quad = \quad 0.054$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件2）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、下記の通り評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	8,491,000	0.45	法定地上権	3,821,000

イ 土地利用権等割合：45% 法定地上権が成立。

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) (万円未満四捨五入) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	8,491,000	△ 3,821,000		0.85	0.70	2,780,000
2	1,207,000	+ 3,821,000	1.00	0.85	0.70	2,990,000
一 括 価 格 (合 計)						5,770,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 債務者兼所有者が、占有していることから、不要と判断した。

エ 市場性修正： △ 15 % 地上建物の用途及び周辺地域における商況等から、複合不動産としての市場性減を考慮した。

オ 競売市場修正： 第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として 70% を乗じた。

第6 参考価格資料

- 1 基準地 (館山5-2)
- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| 所 在 | 館山市北条字浜新田2617番9 |
| 価 格 | 38,500円/㎡ |
| 位 置 | J R内房線 「 館山 」 駅 南西方 約 290m |
| 価 格 時 点 | 令和7年7月1日 |
| 地 積 | 165㎡ |
| 供給処理施設 | 上水道 , 都市ガス , 下水道 |
| 接 面 街 路 | 南側 9.5m 市道 |
| 用 途 指 定 等 | (都) 商業地域 指定建蔽率：80% 指定容積率：400, 準防火地域 |
| 地 域 の 概 要 | 店舗等の建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域 |

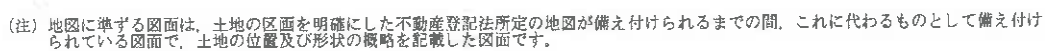
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取略図

以 上

位置図





請 部 分	所 在	館山市北条字浜新田				地 番	2542番46			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和50年10月15日		補 記 事 項		

複写機にてA3をA4に縮小

請求番号：4-1
(1/1)

登記年月日：平成21年11月11日

229596

地積測量図

地番 2542-46, 2542-47

土地の所在 熊山市 北条字 浜新田

座標求積表

地番	2542-47 (B)				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
001	-111862.8245	2687.4195	-853.5804224	1.530	
BW2	-111861.3070	2687.6133	8754.3628020	8.893	
BW1	-111859.5672	2678.8919	851.5085100	1.526	
003	-111861.0638	2678.5934	-8724.9822818	9.000	
		倍面積	27.3066078		
		面積	13.6533039		
		地積	13.65	m ²	

地番	2542-46 (A)				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
L-1	-111876.9380	2686.6165	8330.7823830	7.106	
F15	-111869.8890	2686.5170	37916.1676795	7.122	
001	-111862.8245	2687.4195	23717.0145714	9.000	
003	-111861.0638	2678.5934	9536.5860820	9.198	
002	-111859.2642	2669.5727	-11490.3748153	6.150	
K-13	-111865.3690	2669.8230	-36834.3995564	7.690	
K-12	-111872.9910	2667.8120	-30866.5648400	18.237	
		倍面積	509.1915042		
		面積	254.5957521		
		地積	254.59	m ²	

総計 269.2490560

測量地点 旧測線部

千原線公共道路線 (9系)

T12 X=-111889.468

Y= 2689.757

C.35 X=-111777.865

Y= 2689.162

作成者

申請人

(平成21年10月30日作成)

縮尺 1/250

境界	境界線の種類	測量	単位
①	プラスチック杭		
②	コンクリート杭		
③	金属棒 (プレート)		
④			

平成21年11月11日登記

土地家屋調査士会館

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10月20日 千葉地方裁判所熊山支局

登記官

登記年月日：平成21年7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。
令和7年10月20日 千葉地方法務局館山支局

登記官

建物図面

020890

各階平面図

家屋番号 2542番46

建物の所在 館山市北条字床新田2542番地46

21.7.9

平成21年7月9日 登録



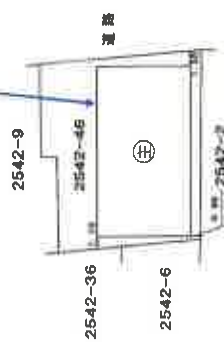
家 測 表

0 100 × 16.380 = 149.058000

149.058000

床面積 149.05 m²

物件:2



作成者

縮尺 1/250

平成21年6月26日作成

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》

