

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月18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 9月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16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10月 7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17日 午前 9時00分から 令和 8年 9月24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18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）
1～7	6,390,000 5,112,000	一括	1,278,000	333,508	49,920
1	870,000				
2	1,980,000				
3	570,000				
4	680,000				
5	770,000				
6	580,000				
7	940,000				
	</				



令和 7年(ケ)第 158号

令和 7年(ヌ)第 101号

物 件 目 録

1 所 在 銚子市明神町一丁目
地 番 128番
地 目 宅地
地 積 603.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 銚子市明神町一丁目
地 番 129番
地 目 宅地
地 積 774.08平方メートル

所有者 A

3 所 在 銚子市明神町一丁目128番地
家屋 番号 128番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 82.39平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約86.52平方メートル
2階 33.12平方メートル

所有者 A

4 所 在 銚子市明神町一丁目128番地

令和 7年(ケ) 第 158号

令和 7年(ヌ) 第 101号

物 件 目 録

家屋 番号 128番の2

種 類 倉庫・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 167.46平方メートル
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約19.86平方メートル
2階 約10.92平方メートル

所有者 A

5 所 在 銚子市明神町一丁目129番地

家屋 番号 129番

種 類 冷凍冷蔵庫

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 182.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 400.36平方メートル

(現況)

令和 7 年 (ケ) 第 158 号
令和 7 年 (ヌ) 第 101 号

物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 400.36平方メートル
2階 約120.15平方メートル
符 号 2
種 類 貯蔵場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 49.95平方メートル

所有者 A

(以上令和7年(ケ)第158号事件の物件番号1～5)

6 所 在 銚子市明神町一丁目
地 番 130番3
地 目 宅地
地 積 149.84平方メートル

所有者 株式会社マルエイ坂本

7 所 在 銚子市明神町一丁目
地 番 130番4
地 目 宅地
地 積 180.77平方メートル

所有者 株式会社マルエイ坂本

(以上令和7年(ヌ)第101号事件の物件番号1、2)

令和7年（ケ）第158号，令和7年（ヌ）第101号

注 意 書

令和7年（ケ）第158号事件に令和7年（ヌ）第101号事件を併合しました。そのため，併合後の物件番号は下記のとおりとなります。

評価書については，「補充評価書」をご覧ください。

現況調査報告書については，令和7年（ケ）第158号事件の現況調査報告書及び令和7年（ヌ）第101号事件の現況調査報告書をご覧ください。

記

併合後の 物件番号	令和7年（ケ）第158号事件 の物件番号	令和7年（ヌ）第101号事件 の物件番号
1	1	
2	2	
3	3	
4	4	
5	5	
6		1
7		2

令和 7年(ケ)第 158号

令和 7年(ヌ)第 101号

物 件 明 細 書

令和 8年 6月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 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

【物件番号6, 7】

本件土地の一部につき、売却対象外の下記未登記建物（以下「本件未登記建物」という。）のために法定地上権が成立する。

記

種 類 機械室

構 造 構造不詳鉄板葺平家建

床面積 約47.6平方メートル

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2】

本件土地の一部につき株式会社マルエイ坂本が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。同社所有の本件未登記建物の一部が、本件土地上に存在する。

【物件番号3～5】

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】

隣地（東側市道）との境界が不明確である。

《 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。



令和 7年(ケ)第 158号

令和 7年(ヌ)第 101号

物 件 目 録

1 所 在 銚子市明神町一丁目
地 番 128番
地 目 宅地
地 積 603.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 銚子市明神町一丁目
地 番 129番
地 目 宅地
地 積 774.08平方メートル

所有者 A

3 所 在 銚子市明神町一丁目128番地
家屋 番号 128番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 82.39平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約86.52平方メートル
2階 33.12平方メートル

所有者 A

4 所 在 銚子市明神町一丁目128番地



令和 7年(ケ)第 158号
令和 7年(ヌ)第 101号

物 件 目 録

家屋 番号 128番の2
種 類 倉庫・居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 167.46平方メートル
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約19.86平方メートル
2階 約10.92平方メートル

所有者 A

5 所 在 銚子市明神町一丁目129番地

家屋 番号 129番
種 類 冷凍冷蔵庫
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 182.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 作業場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 400.36平方メートル

(現況)



令和 7年(ケ)第 158号

令和 7年(ヌ)第 101号

物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 400.36平方メートル
2階 約120.15平方メートル

符 号 2

種 類 貯蔵場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 49.95平方メートル

所有者 A

(以上令和7年(ケ)第158号事件の物件番号1～5)

6 所 在 銚子市明神町一丁目

地 番 130番3

地 目 宅地

地 積 149.84平方メートル

所有者 株式会社マルエイ坂本

7 所 在 銚子市明神町一丁目

地 番 130番4

地 目 宅地

地 積 180.77平方メートル

所有者 株式会社マルエイ坂本

(以上令和7年(ヌ)第101号事件の物件番号1、2)



令和7年(ケ)第 158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 128番
 地 目 宅地
 地 積 603.66平方メートル

- 2 所 在 銚子市明神町一丁目
 地 番 129番
 地 目 宅地
 地 積 774.08平方メートル

- 3 所 在 銚子市明神町一丁目128番地
 家屋 番号 128番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 82.39平方メートル
 2階 33.12平方メートル

- 4 所 在 銚子市明神町一丁目128番地
 家屋 番号 128番の2
 種 類 倉庫・居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 167.46平方メートル
 2階 33.12平方メートル

- 5 所 在 銚子市明神町一丁目129番地



物 件 目 録

家屋 番号	129番
種 類	冷凍冷蔵庫
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	182.00平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	作業場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	400.36平方メートル
符 号	2
種 類	貯蔵場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	49.95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, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 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（物件 2） 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			
建物	物件 3		
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： 1 階約 8 6. 5 2 m ² 2 階 3 3. 1 2 m ²		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	住居表示未実施				
土地	物件				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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					
建物	物件4				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：倉庫 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階約19.86㎡ 2階約10.92㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：倉庫 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階約19.86㎡ 2階約10.92㎡
{	種類：倉庫 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階約19.86㎡ 2階約10.92㎡				
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 倉庫・居宅 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			{	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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	住居表示未実施				
土地	物件				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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					
建物	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 ☒ 附属建物符号 1） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨造スレート葺 2 階建 ☒ 床面積： 1 階 4 0 0 . 3 6 m ² 2 階 約 1 2 0 . 1 5 m ²				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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 上記の者が主たる建物を冷凍冷蔵庫、符号 1 建物を作業所、符号 2 建物を貯蔵場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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者代表者(占有者) ■土地所有者)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		令和4年ころ	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件2関係）	
所在地	銚子市明神町1丁目130番地3、同130番地4、同129番地
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 機械室
構造	構造不詳鉄板葺平家建
床面積（概略）	約47.6㎡
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（債務者） ☐ 不明
建築時期	☒ 令和4年ころ ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	本建物の東側一部が物件2土地に越境している 本建物から物件5主たる建物にダクトが接続されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■土地について

物件1, 2土地は一体で、L字形の土地で南側と東側が市道にほぼ等高に接し、北側は隣地より等高から約0.5m高くコンクリート土留があり、概ね土地の範囲を確認できる。

物件1, 2土地は、物件3ないし5建物の敷地として利用されている。

物件2土地西側に件外建物（令和7年（ヌ）第101号の未登記目的外建物）の一部が越境して存在する。

物件2土地の東側に電柱が1本ある。

土壌汚染、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3建物は、1階に約4.13㎡の増築がある。

物件3建物全体的に床のタワミを感じ、シロアリ被害の可能性を否定できない。

物件3建物は、室内に動産類が多数残置されているが使用なく空家状態である。

物件4建物は全体的に経年による劣化が進み、傷みや汚れがあり、数か所に雨漏り跡が見られる。

物件4建物は、室内に動産類が多少残置されているが使用なく空家の状態である。

物件4建物の南側に木造瓦葺2階建の未登記倉庫がある。この建物の所在場所、その用途、所有者が同一であることから物件4建物の附属建物と認定した。この未登記倉庫も経年による劣化が進み、傷や汚れが見られる。

物件4建物と未登記附属建物の間にプレハブ式の事務所があるが、簡易な物で動産と認定した。

物件5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5主たる建物は、室内に動産類が多少残置されているが使用なく空家の状態である。

物件5附属建物符号1の建物に壁が一部ないが面積約120.15㎡の中二階があり、2階建とし階層床面積に算入した。ただし、階段等の設置はない。

物件5附属建物符号1の建物は、経年による劣化が進み、傷や汚れ、雨漏り跡が見られた。

物件5附属建物符号1の建物は、室内に動産類が多少残置されているが使用なく空家の状態である。

物件5附属建物符号2の建物は、プール状の貯蔵場で使用されていないため塗装の劣化が進んでいる。

■機械器具について

物件5附属建物符号1にポンプ2台あるが、評価人の調査によれば特段の経済価値は認められない。

1. EBARA製ポンプ、製造番号32FQD5.4B、製造年不明
2. 東芝製ポンプ、製造番号不明、製造年不明

(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3建物は、4年程前に浴室部分をリフォームした時に増築しています。 物件3建物を所有者が居宅に使用していましたが、今は使用なく空家になっています。 未登記の2階建倉庫は、物件4建物を相続により取得した時に存在していました。 物件4、5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) 8:40-11:30	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 所有者、債務者法人代表者と面談、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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年8月17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



(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	銚子市明神町一丁目				地番	128番			
出力縮	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)			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

(9 枚目)



登記年月日：昭和54年7月3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4月24日 千葉地方方法務局 法務支局

(10枚目)

登記証

A3用紙をA4用紙に縮小した。

59358

各階平面図

建物各階平面図

図54.7.3

家屋番号

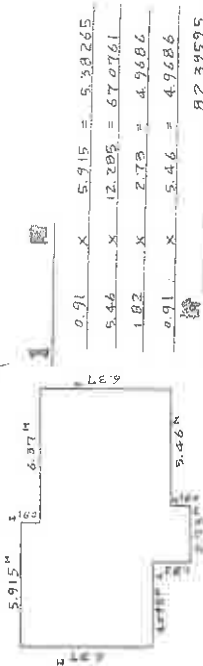
128番

建物の所在

銚子市明神町/丁目12.8番地

1階

1階



2階

2階



床面積

1	階	82.39	M ²
2	階	33.12	M ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県家屋測量士会用紙)

請求番号：25-7

登記年月日：昭和48年6月13日

59359

建築物平面図

家屋番号	128番乙
建物の所在	埼玉県明神町大字128番

48.6.13

作製年月日	昭和年月日	作製者	申請人



縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小した。

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 千葉県地方振興局 建築支局

登記官

(11枚目)

請求番号：25-8 (1/2)

登記年月日：昭和48年6月13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。
昭和48年4月24日 千葉地方建設局庶務支局

(12枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小した。

請求番号 25-8

(2/2)

59360

家屋番号

128番2

建物の所在

千葉県市川市明神町番地128番

建各階平面図

48.6.13

製作年月日	製作者	申請人
昭和48年6月13日	〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇〇〇

求 積

① 主 部

$A \ 18.20 \times 9.10 = 165.6200$

$B \ 2.68 \times 0.90 = 1.8480$

$計 \ 167.4680$

② 附

$C \ 3.64 \times 9.10 = 33.1240$

床 面 積

① 主 部 167.46 M^2

② 附 33.12 M^2

縮 尺 1 / 200 1 /

(千葉土地家屋調査士会用品)

物件 4

The diagram illustrates a two-stage experimental design. Stage 1 consists of a 'Pre-Test' and a 'Post-Test' for a 'Control' group. Stage 2 also consists of a 'Pre-Test' and a 'Post-Test' for a 'Control' group. Arrows indicate the flow from Stage 1 to Stage 2, suggesting a sequential or comparative process.

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 千葉地方方法務局匝瑳支局

登記官

 $\{1/2\}$

中
樂
圖
說

129

冰凍未解 29

48. 6.30

昭和四十八年五月廿四日

照錄

人醫家

(卷四) 十卷 國語 魏 王 著

尺	寸
---	---

A3判をA4判に縮小した。



59362

建物平面図

家屋番号	129番
建物の所在	埼玉県川口市昭和区129番

48.6.30

作製年	月	日
昭和48年	6月	30日

作製者	[Redacted]
-----	------------

申請人	[Redacted]
-----	------------

縮尺 1/200

家屋

① 冷凍冷蔵庫

$A = 2000 \times 910 = 182.0000$

② 作業場

$B = 1800 \times 1100 = 201.7980$

$C = 182 \times 910 = 16.5620$

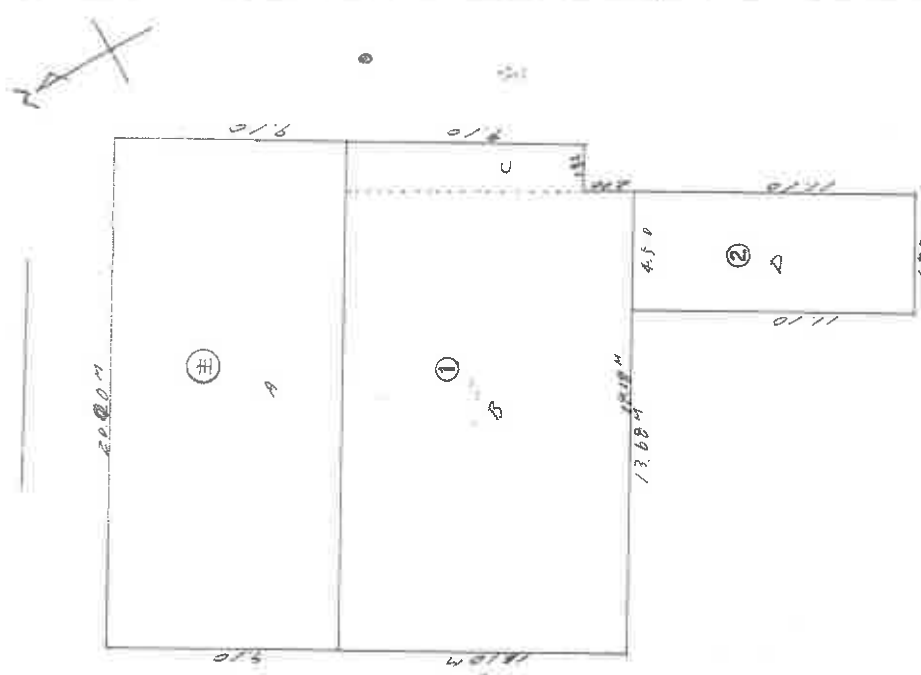
計

③ 倉庫

$50 \times 1110 = 59.4500$

床面積

①	182.00	M ²
②	400.36	M ²
③	59.45	M ²



物件 5

(日本土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

A3判をA4判に縮小した。

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

千葉県地方公務局 庶務課

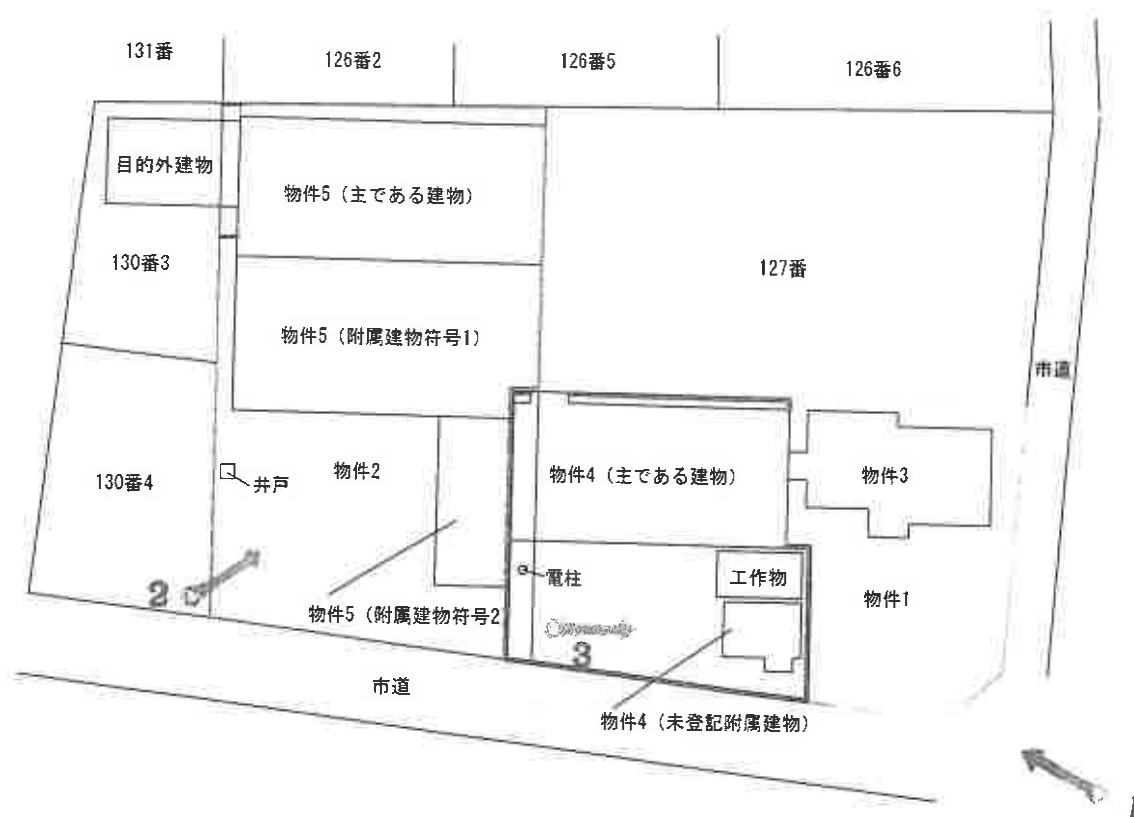
登記官

(14枚目)

(2/2)

請求番号 25-9

4



物件3の場所的利益的範囲

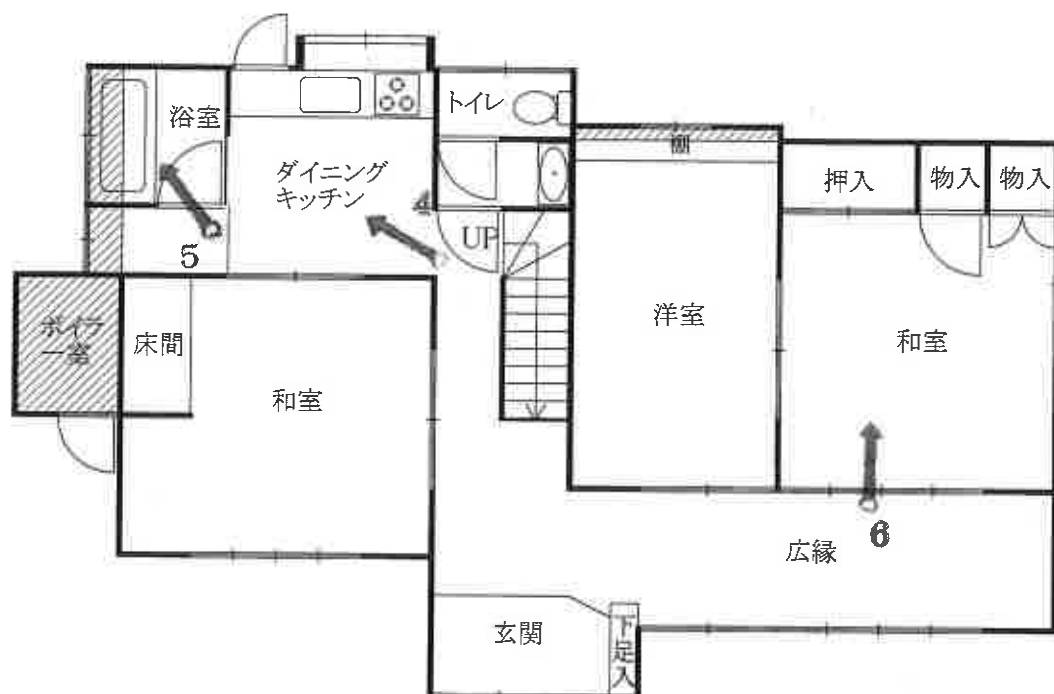
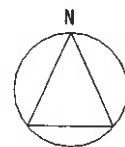
物件4の場所的利益的範囲

物件5の場所的利益的範囲

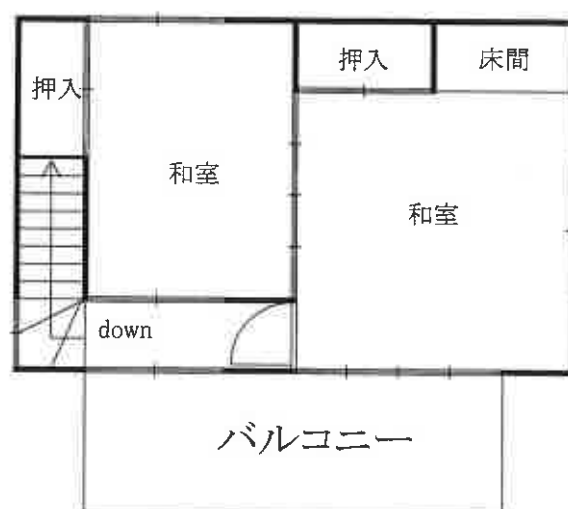
目的外建物の場所的利益的範囲



写真撮影方向



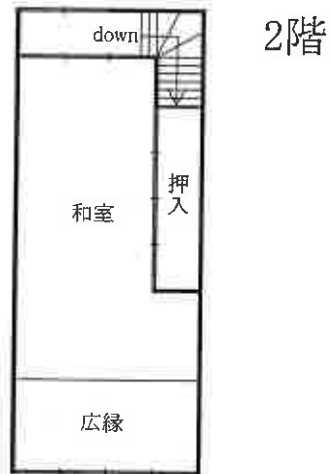
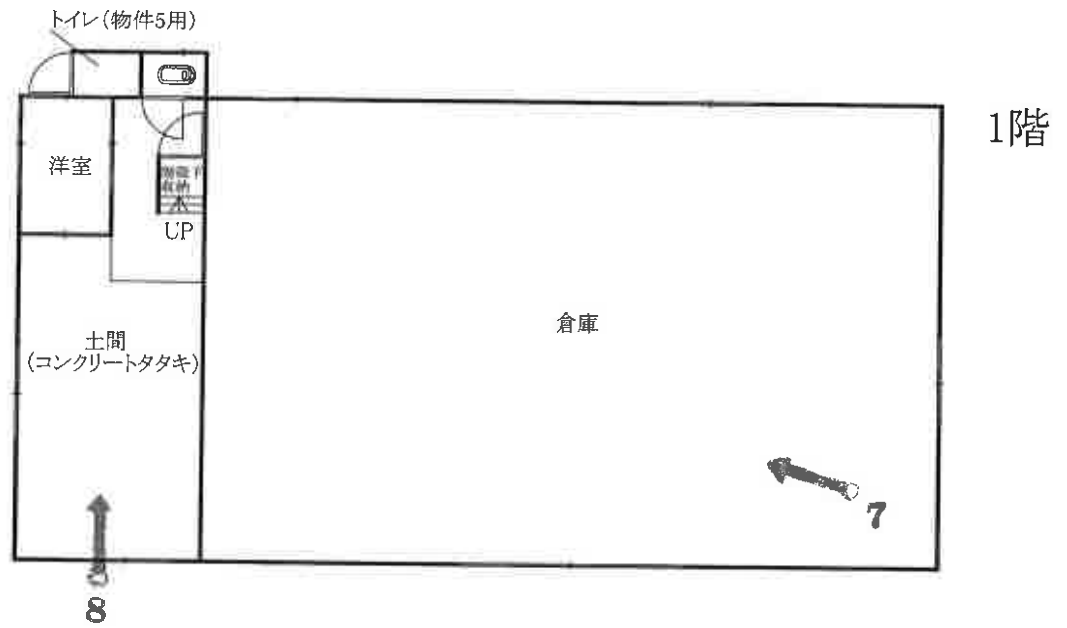
 未登記部分




写真撮影方向

物件3
間取図

物件4主である建物

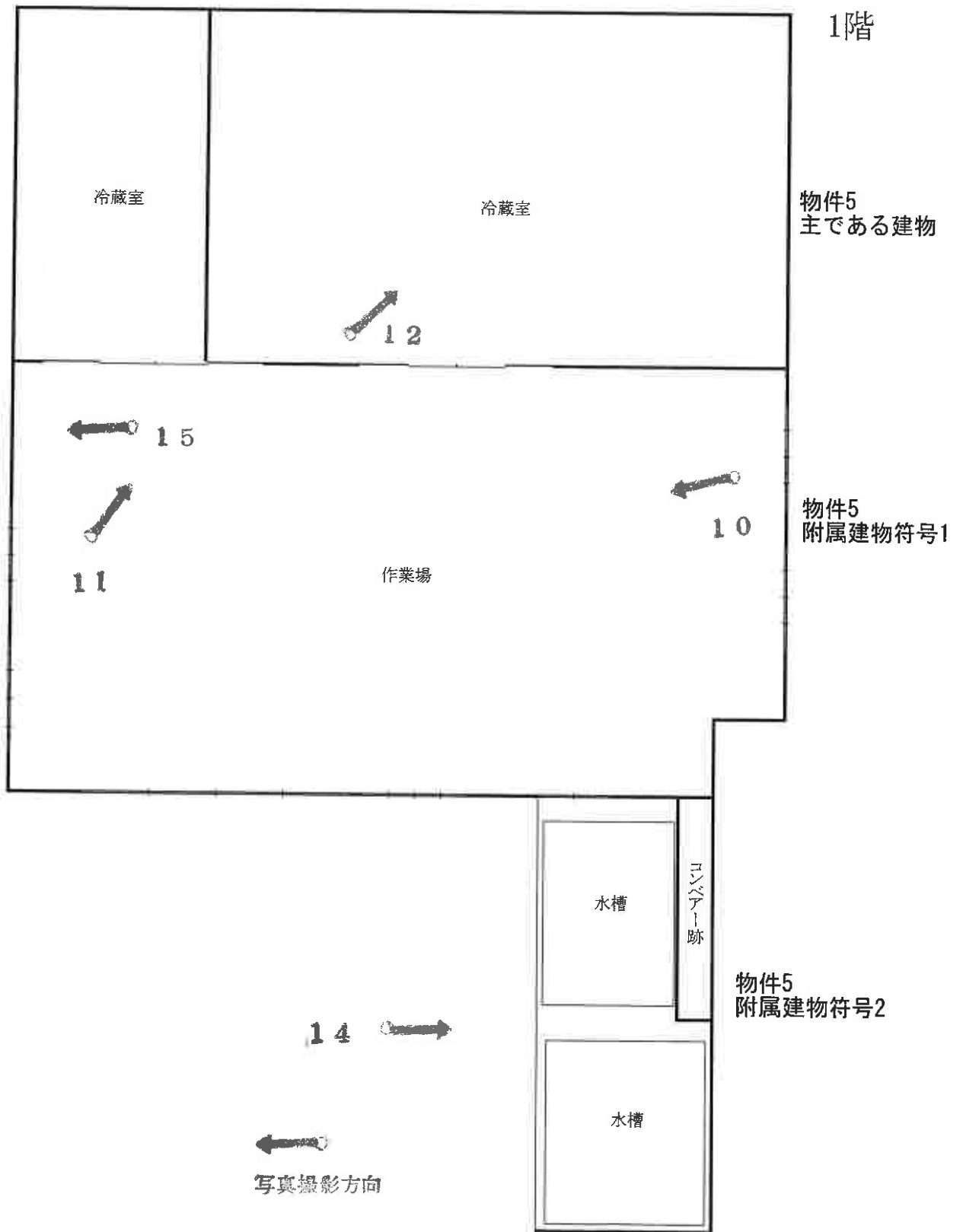
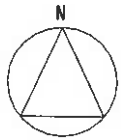


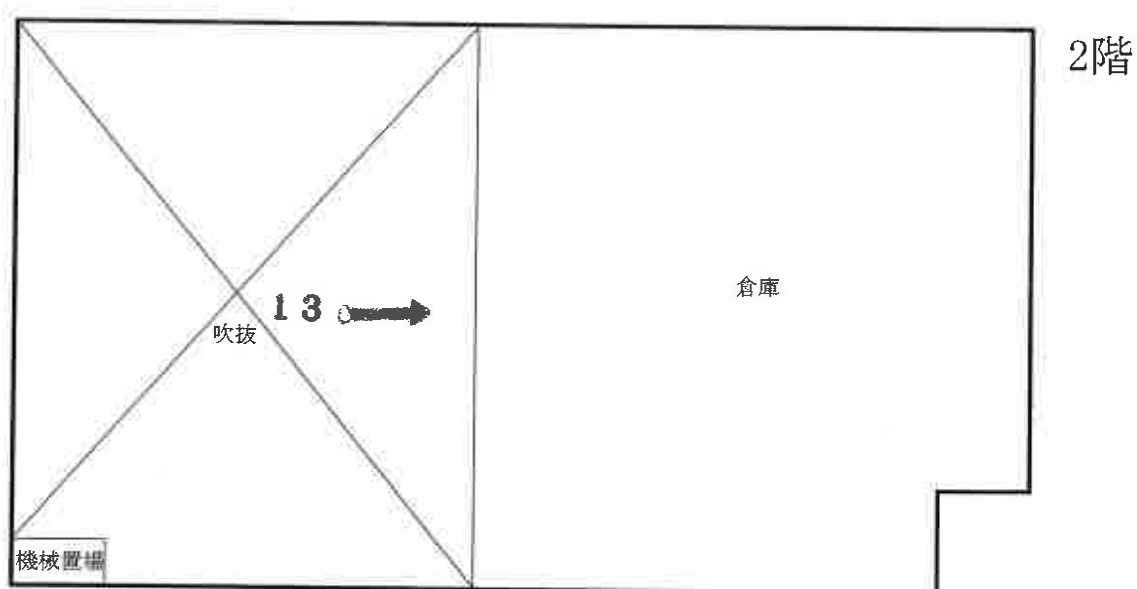
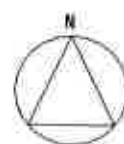
物件4未登記附属建物



写真撮影方向

物件4主である建物
物件4未登記附属建物
間取図





← 写真撮影方向

1



2



3



(20枚目)

4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



残された機械

令和7年(ヌ)第 101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 | 130番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 149.84平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 銚子市明神町一丁目 |
| | 地 | 番 | 130番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 180.77平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	銚子市明神町1-129 付近			
土地	物件1, 2			
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	物件1, 2土地は一体で、南側が市道にほぼ等高に接し、西側と北側隣地との境にはコンクリートブロック塀があり、西側隣地とはほぼ等高で、北側隣地より約0.7m高く、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。 物件2土地の東側に電柱が1本ある。			
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			
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）			
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1，2関係）	
所在地	銚子市明神町1丁目130番地3、同130番地4、同129番地
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 機械室
構造	構造不詳鉄板葺平家建
床面積（概略）	約47.6㎡
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☒ 令和4年ころ ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	本建物の東側一部が隣地地番1－129番土地（令和7年（ケ）第158号物件2）に越境している 本建物から東側隣地上の建物（家屋番号129番、令和7年（ケ）第158号物件5）にダクトが接続されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者代表者	土地は登記のとおりで、隣地との間でも境界等の争いはありません。 土地上にある建物は、債務者法人が令和2年度の補助金を使って令和4年頃に建てたものです。建物は機械室で冷却装置の機械がありましたが、今は建物内には何也没有什么ありません。 債務者会社は破産し、本件物件及び目的外建物の使用ありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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) 8:20-8:40	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 債務者代表者と面談、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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年8月17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



(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

明神町1丁目

A

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	130番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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。

登記年月日：平成23年7月21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4月24日 千葉地方税務局庶務支局

(8 枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小した。

地積測量図

地番 130番2、同番4

土地の所在 銚子市明神町一丁目

求積表

地番	① 130-2	② 130-4	高さ	体積
符号	16.988	17.509	2.505	42.5519
①	22.384	17.509	8.667	194.0021
②	33.786	17.509	7.049	237.8050
③	33.786	17.509	14.438	487.0803
合計				961.4423
合計面積				480.72116
合計地積				480.72

物件2

地番	② 130-4	高さ	体積
符号	17.509	5.333	93.3754
①	17.509	9.476	165.8977
②	17.146	5.965	102.2758
合計			361.5489
合計面積			180.77445
合計地積			180.77

130-2座標一覧 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
K41	1021.013	1006.421
K118	1013.598	1034.850
K119	997.556	1030.687
K62	1001.175	1015.780
K60	1004.650	1005.586
K46	1006.435	1003.234

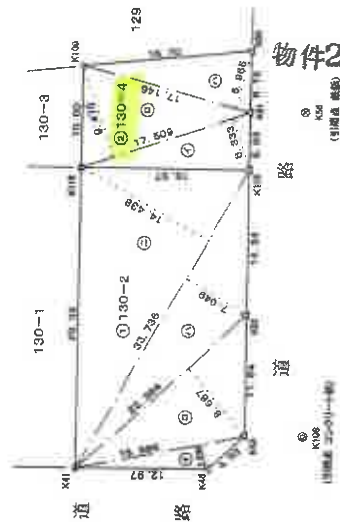
130-4座標一覧 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
K119	997.556	1030.687
K118	1013.598	1034.850
K109	1011.073	1044.533
K60	994.550	1042.071
K61	996.135	1038.117

引張点座標一覧 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
K108	998.551	1004.111
K66	990.850	1034.902

測量年月日 平成23年7月1日



境界線の種類	
コンクリート杭	◎
プラスチック杭	田
金属杭	△
鉄線	◎
計算点	○

作成者

申請人

7月20日作成

縮尺 1/500

(千葉県土地開発公社 国土利用課)

4



写真撮影方向

土地建物位置関係図

1



2

目的外建物



令和7年（ケ）第158号

令和7年（ヌ）第101号

令和7年8月17日 現地調査

令和8年5月13日 評価

第2026-13号 発行番号

令和8年5月14日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

補 充 評 価 書

令和7年（ケ）158号事件（物件1～5）に、令和7年（ヌ）101号事件の1、2を併合（併合後の物件番号6、7）したことによる一括評価を行うため、補充評価するものである。また、前回評価後の市場性の変動を反映して評価を行ったものである。なお、令和8年5月8日に外観調査のみ行った。

評価人 不動産鑑定士

橋 英 雄

第1 評価額

一括価格	
金6,390,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金870,000円
物件2（土地）	金1,980,000円
物件3（建物）	金570,000円
物件4（建物）	金680,000円
物件5（建物）	金770,000円
物件6（土地）	金580,000円
物件7（土地）	金940,000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・2・6・7の内訳価格は物件3～5及び未登記の目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～5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。		住居表示未実施区域 床面積 1階 約 86.52 m ² 2階 33.12 m ²
4	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 未登記附属建物 種類 倉庫 構造 木造瓦葺 2階建 床面積 1階 約 19.86 m ² 2階 約 10.92 m ²
5	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 1 構造 鉄骨造スレート葺 2階建 床面積 1階 400.36 m ² 2階 約 120.15 m ²

6	物件目録記載のとおり。	同左
7	物件目録記載のとおり。	同左
番 号	特 記 事 項	
1～5	物件 2、物件 6 の一部には未登記の目的外建物が存しており、土地建物位置関係図のとおり物件 7 の一部にも当該目的外建物の法定地上権の負担が生じるものと判断した。	

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

令和 7 年 (ケ) 第 158 号
令和 7 年 (ヌ) 第 101 号

物 件 目 録

1 所 在 銚子市明神町一丁目
地 番 128 番
地 目 宅地
地 積 603.66 平方メートル

所有者 A

2 所 在 銚子市明神町一丁目
地 番 129 番
地 目 宅地
地 積 774.08 平方メートル

所有者 A

3 所 在 銚子市明神町一丁目128番地
家屋 番号 128 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 82.39 平方メートル
2階 33.12 平方メートル

所有者 A

4 所 在 銚子市明神町一丁目128番地
家屋 番号 128 番の2
種 類 倉庫・居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建

令和 7 年（ケ）第 158 号
令和 7 年（ヌ）第 101 号

物 件 目 録

床 面 積 1 階 167.46 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル

所有者 A

5 所 在 銚子市明神町一丁目129番地

家屋 番号 129番

種 類 冷凍冷蔵庫

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 182.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 400.36 平方メートル

符 号 2

種 類 貯蔵場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 49.95 平方メートル

所有者 A

(以上令和7年(ケ)第158号事件の物件番号1～5)

6 所 在 銚子市明神町一丁目

地 番 130番3

令和 7 年（ケ）第 158 号
令和 7 年（ヌ）第 101 号

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 149.84 平方メートル

所有者 株式会社マルエイ坂本

7 所 在 銚子市明神町一丁目

地 番 130 番 4

地 目 宅地

地 積 180.77 平方メートル

所有者 株式会社マルエイ坂本

（以上令和 7 年（ヌ）第 101 号事件の物件番号 1、2）

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・6・7）

位 置 ・ 交 通	銚子電鉄「笠上黒生駅」の北方・道路距離約 750m 最寄りバス停「明神一丁目」の北方・道路距離約 350m （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（L字形）、地勢（平坦）、接道方位（南、東）、 間口（約 63.8m）、奥行（約 18～33.7m）、 地積（1,708.35 m ² （登記面積、特記事項参照））	
接 面 道 路 の 状 況	南側市道（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 3m（有効幅員、特記事項参照））、 連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（無）、高低差（約 0～0.3m 高く接面する。）	
	建築基準法上の種類	南側：第 42 条 1 項 1 号道路 東側：第 42 条 2 項道路
	セットバック	特記事項参照
	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 3～5 建物及び未登記の目的外建物（一部）の敷地として利用されている。隣地は北側が一般住宅、アパートの敷地、空地、西側が店舗、一般住宅の敷地である。	
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。昭和 40 年の航空写真では物件 2 の一部と推定される箇所に建物若しくは工作物が存している状況が確認できる。その後昭和 42 年から物件 3 の、昭和 46 年から物件 4 の、昭和 47 年から物件 5 の、令和 4 年頃から未登記目的外建物の敷地	

	については、18%が目的外建物の法定地上権の範囲と判断した。 ・千葉県環境生活部廃棄物指導課によれば台帳上は「129 番」で PCB を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。
--	---

2 建物の概況及び利用状況等

(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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和42年6月10日新築 昭和54年1月7日変更 昭和53年11月1日一部取毀 昭和54年1月7日増築 約59年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 サイディングなど 化粧合板、じゅらく壁など 化粧合板など フローリング、タタミなど 洗面台、キッチン、浴室、トイレ等 (電気、上水道、プロパン、関係者によれば汲み取り方式、但し 作動状況は確認できない)
床面積（現況）	床面積 1階 約86.52㎡ 2階 33.12㎡ 延べ 約119.64㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 5DK (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	建築確認（増築時）：昭和52年10月26日、銚第714号 完了検査：なし なお、当該建築確認は床面積が物件3と異なるが、所有者保管の確認通知書で物件3の建築確認であると確認した。 ・新築から築59年の建物で耐用年数を大幅に超過しており、全体的に傷み、汚れ、床のゆるみ等が見られる。 ・関係者によればシロアリの被害は無いとのことであるが、床のゆるみがある	

	ことからシロアリ被害の可能性が否定できない。 ・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るが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・建物内に家財等が多く残置している。 ・4年前に浴室をリフォームしたとのことである。
--	---

(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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭 和 46 年 9 月 30 日 新 築 約 55 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、化粧合板など あらわし、合板など コンクリートタタキ、タタミ、板敷きなど トイレ等 (電気、上水道、プロパン、汲み取り方式、但し作動状況は確認できない)
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 167.46 m ² 2階 33.12 m ² 延べ 200.58 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	倉庫・居宅 倉庫、居宅部分は洋室1、和室1、トイレ2(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	・建築確認については、海匠土木事務所建築宅地課に複数の建築確認があるが、建築計画概要書がなく、対象部分のものが確定出来ない。 ・新築から築55年の建物で耐用年数を超過しており、全体的に傷み、汚れ、雨漏り等が見られる。 ・関係者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・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。 ・二つあるトイレのうち、一つは物件5のためのものである。	

区 分	未登記附属建物	
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	関係者によれば昭和 50 年頃建築 約 51 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 サイディングなど 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 （但し作動状況は確認できない。）
床 面 積（現 況）	床面積 1階 約 19.86 m ² 2階 約 10.92 m ² 延べ 約 30.78 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	倉庫 倉庫 （別添建物間取図参照）
品 等	劣る	
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	・建築確認については、海匠土木事務所建築宅地課に複数の建築確認があるが、建築計画概要書がなく、対象部分のものが確定出来ない。 ・新築から築 51 年の建物で耐用年数を超過しており、全体的に傷み、汚れ等が見られる。 ・関係者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・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るが飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・マットレス等の残置物がある。	

(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47年8月1日新築 約54年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 陸屋根 スレートなど 鉄板など 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、冷蔵庫部分の機械設備の有無や状況も不明瞭である。）
床面積（現況）	床面積 182.00 m ²	
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	・建築確認については、海匠土木事務所建築宅地課に複数の建築確認があるが、建築計画概要書がなく、対象部分のものが確定出来ない。 ・新築から築54年の建物で耐用年数を超過しており、全体的に傷み等が見られる。 ・関係者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・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。	

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	昭和 47 年 8 月 1 日新築（特記事項参照） 約 54 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 あらわしなど あらわしなど コンクリートタタキなど 電気、井戸はデフロストに利用しているとのことである。 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、EBARA ポンプ、製造番号 32FQD5. 4B、東芝製ポンプ（製造番号不明、製造年不明）があるが、特段の経済価値は無いものと判断した。
床面積（現況）	床面積 1階 400.36 m ² 2階 約 120.15 m ² 延べ 約 520.51 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	作業場 作業場 （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	・建築確認については、海匠土木事務所建築宅地課に複数の建築確認があるが、建築計画概要書がなく、対象部分のものが確定出来ない。 ・新築から築 54 年の建物で耐用年数を超過しており、全体的に傷み、汚れ等が見られる。 ・建物の閉鎖登記簿を確認すると原因及びその日付は空欄であるが、千葉地方法務局匝瑳支局によれば主である建物と同じとのことである。なお、登記の日付は昭和 48 年 6 月 30 日で主である建物と同日である。 ・関係者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・2 階へは階段がなく直接確認できないため、床面積等は、建物図面や階下からの外観調査によるものであり床面積等はやや不明瞭である。 ・本建物の建築時期、外壁など石綿（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。	

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	昭和 47 年 8 月 1 日新築（特記事項参照） 約 54 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 あらわしなど あらわしなど コンクリートタタキなど 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・機械は無し。
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 49.95 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	貯蔵場 貯蔵場 （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	・建築確認については、海匠土木事務所建築宅地課に複数の建築確認があるが、建築計画概要書がなく、対象部分のものが確定出来ない。 ・新築から築 54 年の建物で耐用年数を超過しており、全体的に傷み、汚れ等が見られる。 ・建物の閉鎖登記簿を確認すると原因及びその日付は空欄であるが、千葉地方法務局匝瑳支局によれば主である建物と同じとのことである。なお、登記の日付は昭和 48 年 6 月 30 日で主である建物と同日である。 ・関係者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・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。 ・ベルトコンベアの跡がある。	

(目的外建物の概況)

登記の有無	未登記
種類	機械室（物件 5 にダクトが接続されている。）
構造	構造不詳鉄板葺平家建
延床面積	約 47.6 m ²
建築年月日	令和 4 年頃新築
所有者	本件物件 6、7 の所有者

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・6・7（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	21,400	0.71	603.66	0.5	4,586,000
2	21,400	0.71	774.08	0.5	5,881,000
6	21,400	0.71	149.84	0.9	2,049,000
7	21,400	0.71	180.77	0.9	2,472,000

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）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,900 \text{ 円/㎡} & \times & 98.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & = & 21,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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

◇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：不整形地・・・▲30%

角地・・・+2%

計算式（相乗積）・・・ $(1-0.3) \times (1+0.02) = 0.71$

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 3～5（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	150,000		約 119.64	0.01	179,000
4	主である建物	100,000	200.58	0.01	201,000
	未登記附属建物	80,000	約 30.78	0.01	25,000
	物件 4 の合計				226,000
5	主である建物	120,000	182.00	0.01	218,000
	附属建物 符号 1	90,000	約 520.51	0.01	468,000
	附属建物 符号 2	80,000	49.95	0.01	40,000
	物件 5 の合計				726,000

ウ 現価率：物件 3 の建物は築後経過年数約 59 年、物件 4 の主である建物は築後経過年数約 55 年、未登記附属建物は築後経過年数約 51 年、物件 5 の主である建物及び附属建物符号 1・2 は築後経過年数約 54 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法を併用し、現価率を査定した。

物件 3

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

* ▲80%（保守管理の状況を勘案）

物件 4

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）

未登記附属建物

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

* ▲80%（保守管理の状況を勘案）

物件 5

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）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	4,586,000	(物件 3) 46.7%×55%	法定地上権	1,178,000
		(物件 4) 53.3%×55%	法定地上権	1,344,000
2	5,881,000	(物件 4) 4.2%×20%	場所的利益	49,000
		(物件 5) 94.5%×20%	場所的利益	1,112,000
		(目的外建物) 1.3%×20%	場所的利益	15,000
6	2,049,000	(目的外建物) 60%×55%	法定地上権	676,000
7	2,472,000	(目的外建物) 18%×55%	法定地上権	245,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等については、物件 1 については、46.7%が物件 3 の法定地上権の範囲、53.3%が物件 4 の法定地上権の範囲、物件 2 については、4.2%が物件 4 の場所的利益の範囲、94.5%が物件 5 の場所的利益の範囲、1.3%が目的外建物の場所的利益の範囲、物件 6 については、60%が目的外建物の法定地上権の範囲、物件 7 については、18%が目的外建物の法定地上権の範囲と判定し、その割合を場所的利益は 20%、法定地上権は 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カ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,586,000	-1,178,000 -1,344,000		0.6	0.7	870,000
2	5,881,000	-49,000 -1,112,000 -15,000		0.6	0.7	1,980,000
3	179,000	+1,178,000	1.0	0.6	0.7	570,000
4	226,000	+1,344,000 +49,000	1.0	0.6	0.7	680,000
5	726,000	+1,112,000	1.0	0.6	0.7	770,000
6	2,049,000	-676,000		0.6	0.7	580,000
7	2,472,000	-245,000		0.6	0.7	940,000
一 括 価 格 (合 計)						6,390,000

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大規模な倉庫であり、市場性が劣ること、土壌汚染等が存する可能性が否定できないこと、セットバック面積が不明瞭であること、縄伸び、縄縮みの有無が不明瞭であること、物件5の機械室が目的外建物であ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

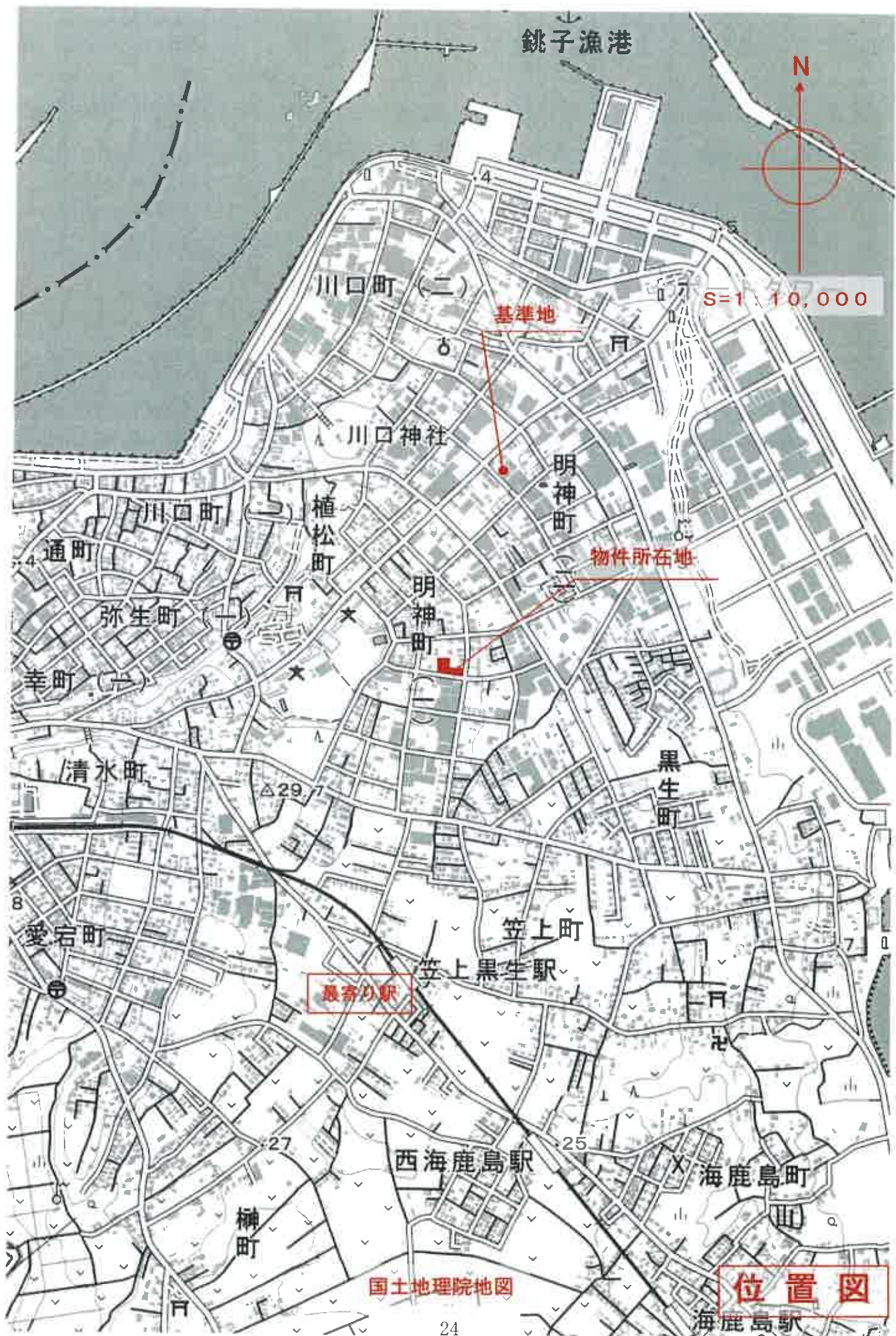
3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

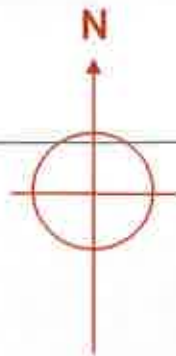
6 土地建物位置関係図

以 上

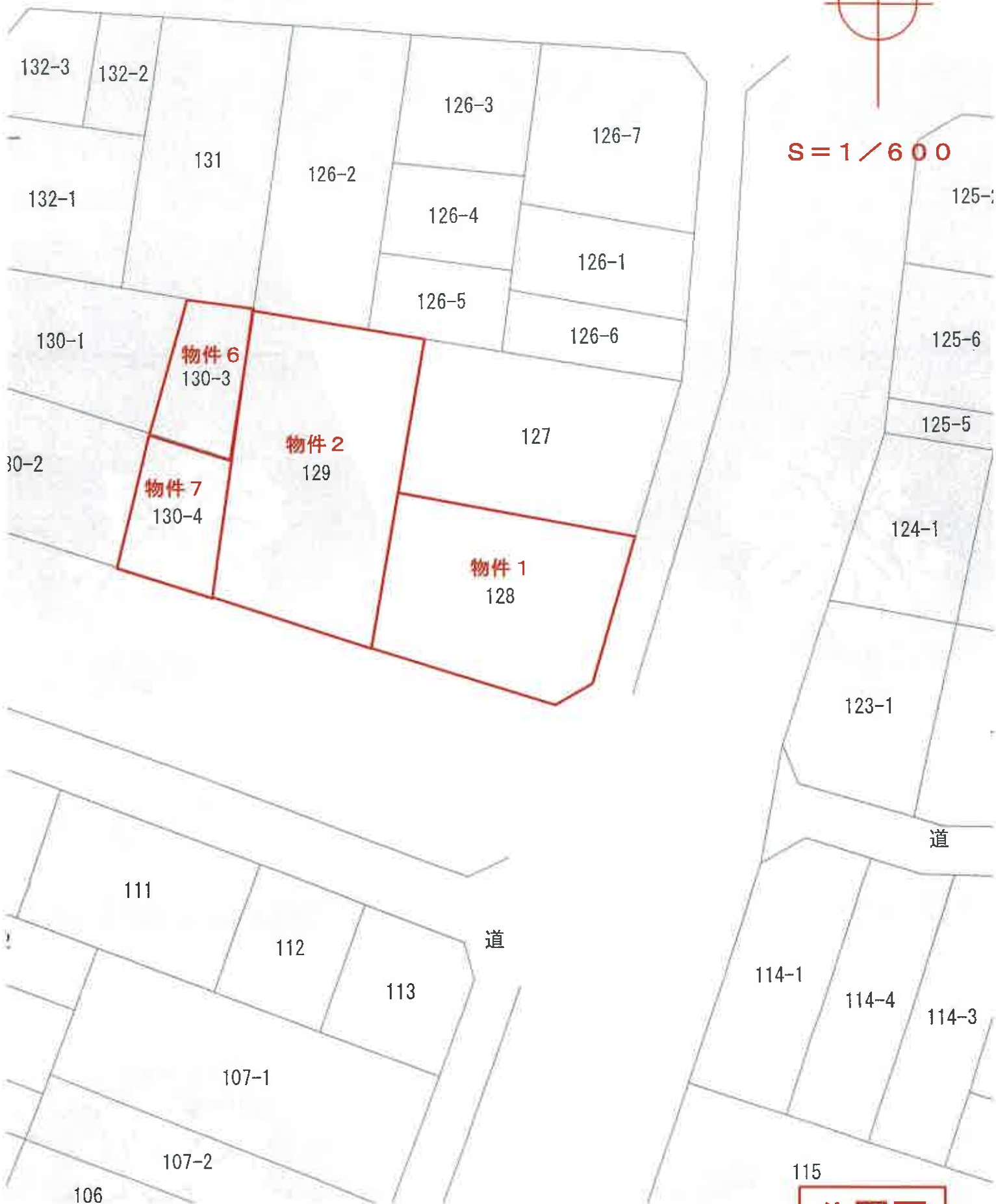


12
2

114-6



S = 1 / 600



地積測量図

130番1、同番3

銚子市明神町一丁目

地番

土地の所在

求積表

地番	130-1	延べ	面積
①	32.129	11.109	378.1262
②	32.129	10.823	347.8321
③	10.078	0.956	116.0121
④	22.251	0.142	3.1596
合計			845.0300
合計面積			422.51500
合計			422.51

地番	130-2	延べ	面積
①	18.800	0.100	180.2147
②	18.800	0.100	107.4090
合計			287.6237
合計面積			143.84185
合計			143.84

130-1座標一覧 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
K11	1021.013	1006.421
K34	1033.481	1005.612
K115	1030.053	1031.600
K116	1029.952	1031.581
K117	1028.995	1035.866
K118	1013.598	1034.860

130-2座標一覧 (任意座標)

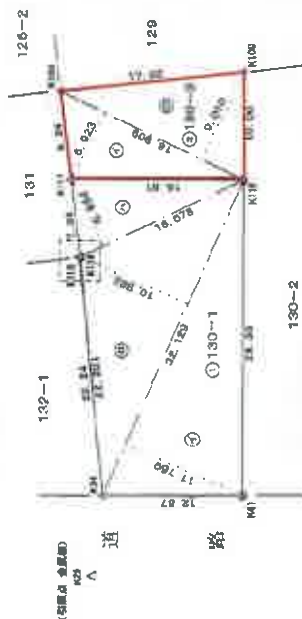
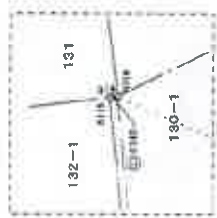
点名	X座標	Y座標
K117	1028.995	1035.866
K100	1027.920	1047.043
K109	1011.073	1044.533
K118	1013.598	1034.850

引張点座標一覧 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
K21 (金庫)	1010.657	985.520
K29 (金庫)	1036.244	1007.511

測量年月日 平成23年7月1日

縮尺 1/100



境界線の種類	
○	コンクリート杭
△	プラスチック杭
◇	鉄杭
●	計算点

作成者

申請人

縮尺

500

平成23年7月20日作成

(千葉県土地家屋調査士会館)

地積測量図

地番 130番2、同番4

土地の所在 銚子市明神町一丁目

求積表

地番	① 130-2	底辺	高さ	積面積
①	16.583	2.505	42.5349	
②	22.384	8.667	194.0321	
③	33.758	7.049	237.6050	
④	33.738	14.438	487.0403	
合計			961.4423	
合計面積			480.7216	480.72 m ²

地番	② 130-4	底辺	高さ	積面積
①	17.609	5.333	93.3754	
②	17.609	9.475	165.8377	
③	17.146	5.965	102.2786	
合計			361.5488	
合計面積			180.7746	180.77 m ²

130-2地積一覧 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
K41	1021.013	1006.421
K118	1013.698	1034.850
K119	997.556	1030.667
K62	1001.175	1016.789
K50	1004.050	1005.506
K45	1008.435	1003.234

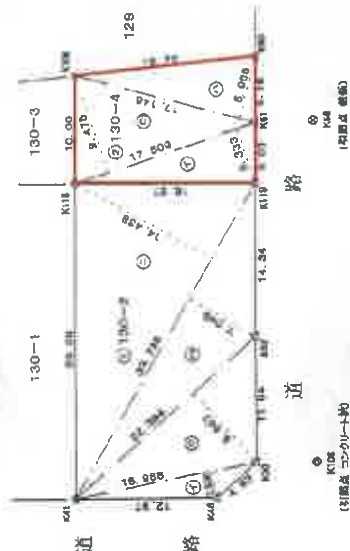
130-4地積一覧 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
K119	997.556	1030.667
K118	1013.698	1034.850
K109	1011.073	1044.893
K50	994.550	1042.071
K81	996.135	1036.117

引張点座標一覧 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
K108	998.551	1004.111
K56	990.850	1034.902

測量年月日 平成23年7月1日



境界線の種類	
コンクリート杭	●
プラスチック杭	△
金属杭	○
鉄杭	◇
計算点	○

作成者

申請人

縮尺

500

【平成23年 7月20日作成】

(千葉県土地家屋調査士会刊紙)

登記年月日：昭和54年7月3日

59358

各階平面図

建物図面

各階平面図 54.7.3

家屋番号

128

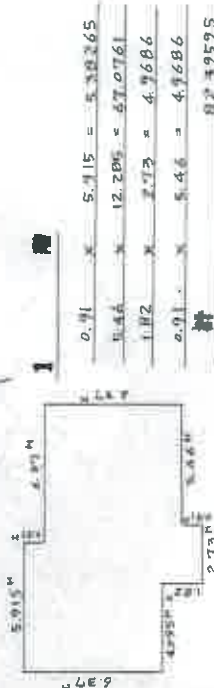
建物の所在

銚子市明神町/丁目/28番地

求 積

求 積

1 階



2 階



床 面 積

1 階 82.3 M²

2 階 33.12 M²

作製者

(昭和54年6月25日作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件3

59359

建築物平面図

家屋番号	128番乙
建築物の所在	神戸市明神町128番

48.6.13

作製年月日		作製者	申請人	縮尺	1/500
昭和	年月日				

(日本土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

物件 4

建築物図面写

登記年月日：昭和48年6月13日

59360

家屋番号	128番2
建物の所在	千葉県市川市神明町番地128番

建物各階平面図

48.6.13

求 積

2 階

① 倉庫兼居宅
1 階

A $18.20 \times 9.10 = 165.6200$

B $2.64 \times 0.70 = 1.8480$

計 167.4680

2 階

C $3.64 \times 9.10 = 33.1240$

床面積

主 1	階	167.46	M ²
主 2	階	33.12	M ²

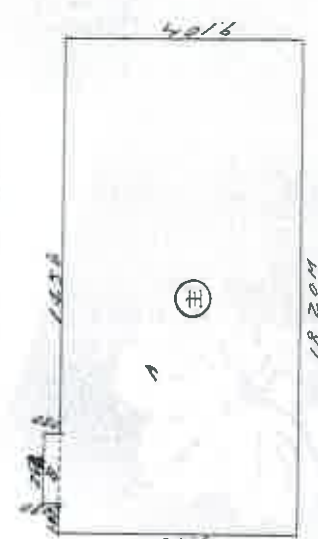
作 製 年 月 日
昭和 48 年 5 月 27 日

作 製 者

申 請 人



1 階



(千葉県土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/200 1/

A3 版を A4 版に縮小

物件 4

各階平面図写

59361

建物図面図

家屋番号	129番
建物の所在	鎌子市明神町番目129番

48.6.30

作製年月日	昭和48年5月30日	作製者	
申請人			
縮尺		1/500	

(日本土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

物件5

建物図面写

59362

建築物各階平面図

家屋番号	129番
建築物の所在	銚子市明神町129番

48.6.30

作製年月日	昭和48年6月30日
作製者	
申請人	

家 数

① 主 冷凍冷蔵庫

$A = 20.00 \times 9.10 = 182.0000$

① 作業場

$B = 18.10 \times 11.10 = 201.7980$

$C = 18.2 \times 9.10 = 16.5620$

計 400.3600

② 土庫

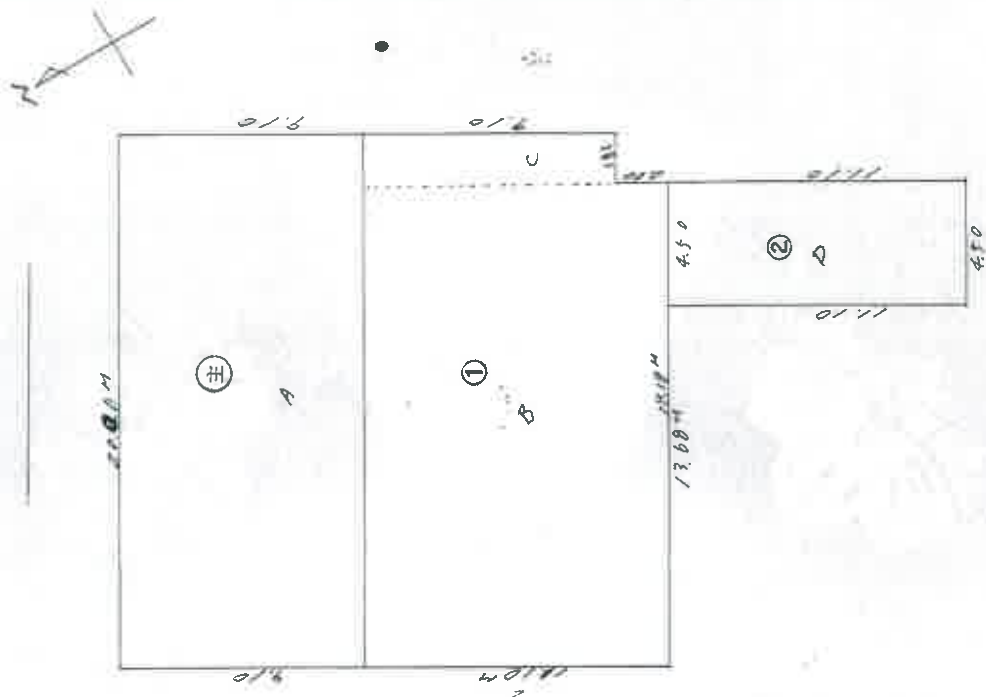
$50 \times 11.10 = 49.9500$

床面積

① 主 182.00 M²

① 400.36 M²

② 49.95 M²



縮尺 1/200

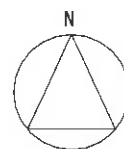
(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/

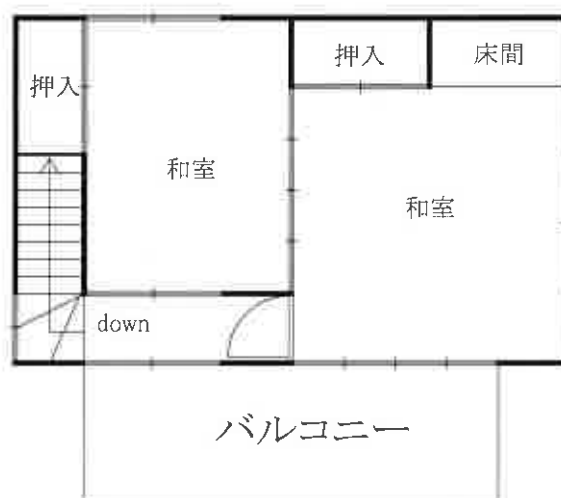
A3版をA4版に縮小

物件5

各階平面図写

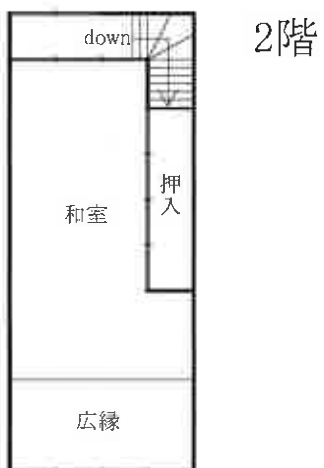
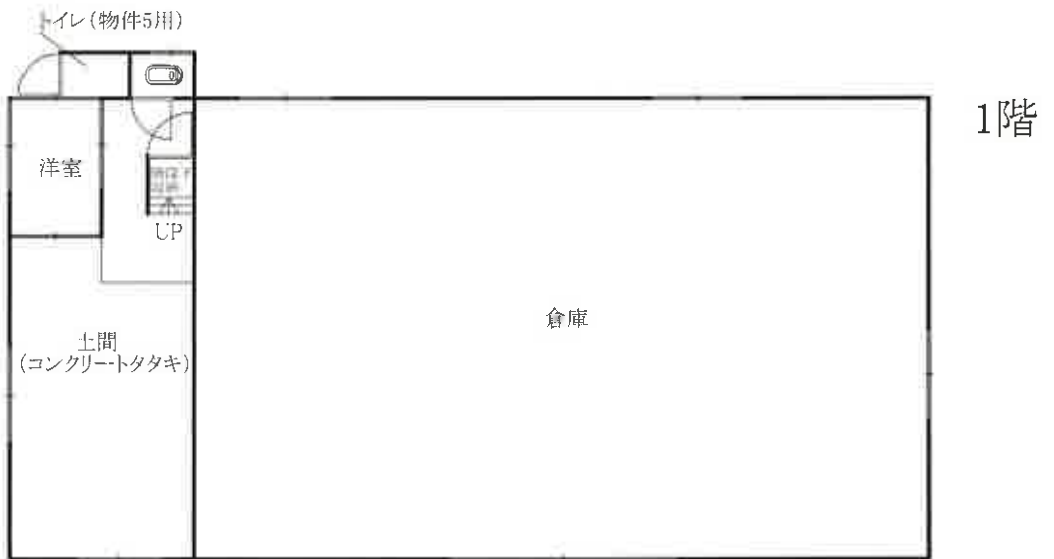


 未登記部分



物件3
間取図

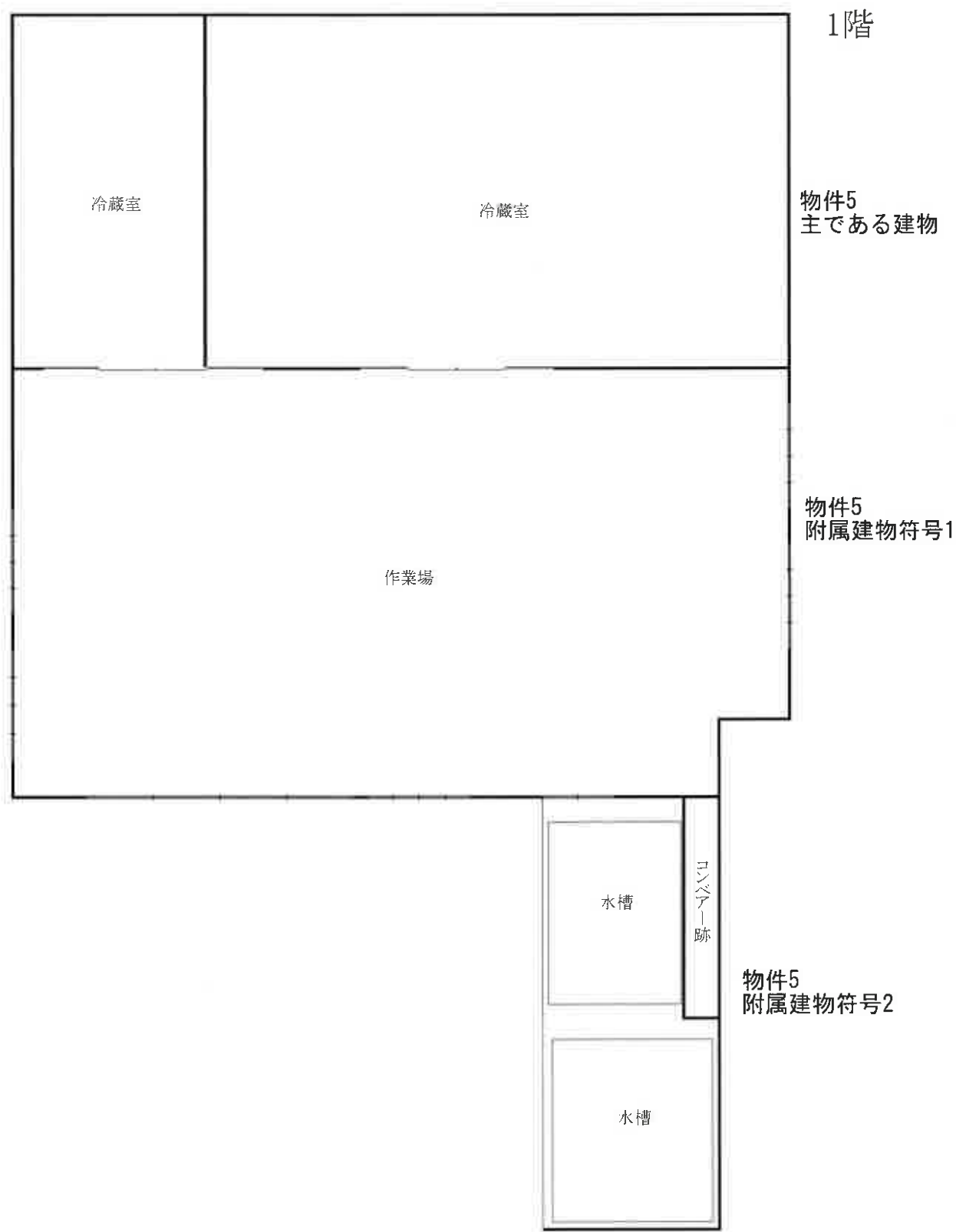
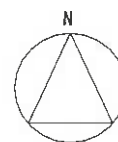
物件4主である建物



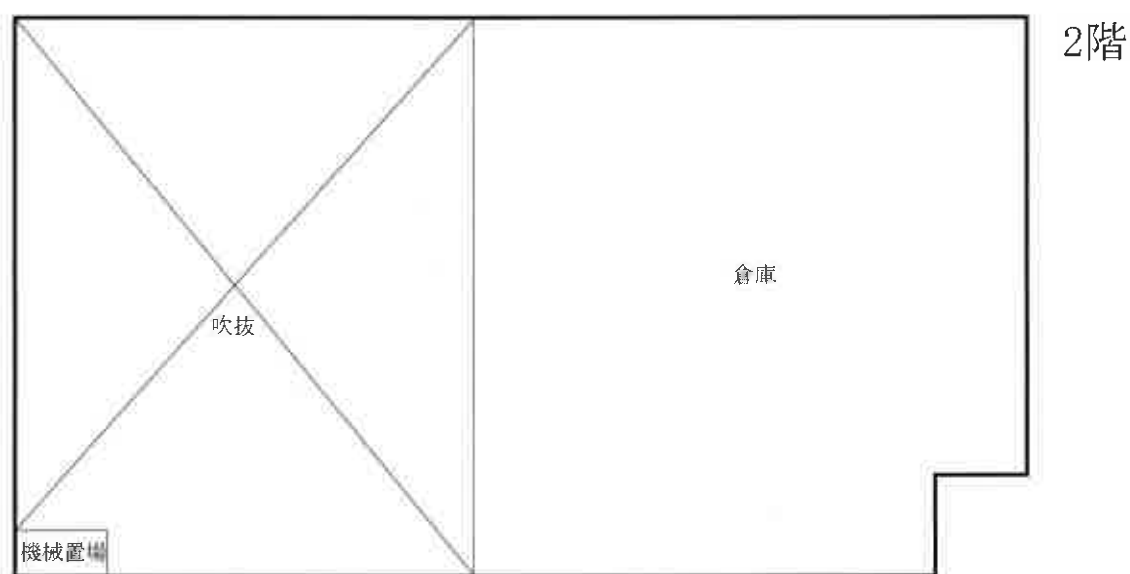
物件4未登記附属建物

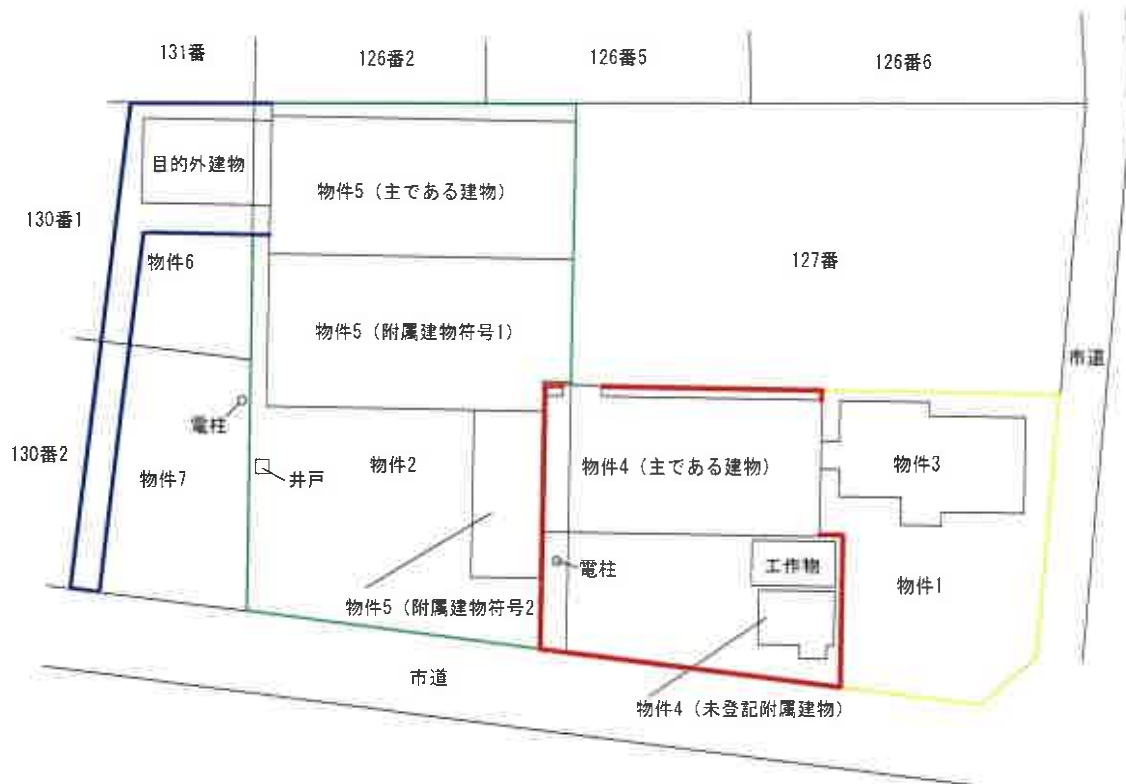


物件4主である建物
物件4未登記附属建物
間取図



物件5主である建物
物件5附属建物符号1
物件5附属建物符号2
間取図





- 物件3の場所的利益的範囲
- 物件4の場所的利益、法定地上権の範囲(物件1部分は場所的利益、物件2部分は法定地上権)
- 物件5の法定地上権の範囲
- 目的外建物の場所的利益的範囲