

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）
1～3	26,950,000 21,560,000	一括	5,390,000	525,896	75,127
1	3,600,000				
2	50,000				
3	23,300,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 香取市分郷字大門
 地 番 233番4
 地 目 宅地
 地 積 985.16平方メートル

- 2 所 在 香取市分郷字大門
 地 番 233番5
 地 目 宅地
 地 積 15.05平方メートル

- 3 所 在 香取市分郷字大門233番地4、234番地4
 家屋 番号 233番4
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1149.75平方メートル
 (現況)
 種 類 作業所・事務所・倉庫



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

株式会社ハートデリバリーセンター及び有限会社ファニーフェースが共同で占有している。同会社らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

- ・本件土地は、売却対象外の土地（地番234番4、235番9及び235番10、所有者B）と一体として利用されている。
- ・隣地（地番234番4）との境界が不明である。

【物件番号3】

本件建物のために、その敷地（地番234番4、地積1000平方メートル、所有者B）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 香取市分郷字大門 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 5. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市分郷字大門 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5. 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 香取市分郷字大門 2 3 3 番地 4、2 3 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 3 3 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 4 9. 7 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 作業所・事務所・倉庫 |



令和7年(ケ)第445号
令和8年1月28日受理
令和8年4月30日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 | 香取市分郷字大門 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 5. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市分郷字大門 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5. 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 香取市分郷字大門 2 3 3 番地 4、2 3 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 3 3 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 4 9. 7 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			
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（物件1、2） ☐ 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 上記の者が物件1及び2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	「その他の事項」のとおり			
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：作業所・事務所・倉庫 ☐ 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作業所・事務所・倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		株式会社ハートデリバリーセンター	有限会社ファニーフェース
占有状況		□敷地 □駐車場 ■作業所 □居宅 ■事務所 □店舗 ■倉庫	□敷地 □駐車場 ■作業所 □居宅 ■事務所 □店舗 ■倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A()) ■文書(■事業用賃貸借契約書、回答書)	■陳述(■A()) □文書(□)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	■賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		平成28年4月1日ころ	令和7年2月 日ころ (Aの陳述)
最初の	契約日	平成28年4月1日 (推定)	不明
	契約等 期間	平成28年4月1日から ■令和8年3月31日まで10年間 □期間の定めなし	令和7年2月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■不明
更新の種別		□合意更新 □自動更新 ■法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の	期間	令和8年4月1日から ■令和18年3月31日まで10年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	契約等		
契約等	貸主	■所有者 □その他()	■所有者 □その他()
	当事者 借主	株式会社ハートデリバリーセンター	有限会社ファニーフェース
賃料・支払時期		毎月金400,000円 (毎月末日限り 翌月分払) □前払 () □相殺 ()	同左(株式会社ハートデリバリーセンターの賃料を引き継いで支払っている) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない [■敷金 □保証金 ■ある 金400,000円	□ない [□敷金 □保証金 □ある 金 円
特約等		□譲渡転貸可 ■事務所・倉庫の目的で使用する	□譲渡転貸可 □
その他		・ 契約書上の賃料は月額486,000円(税込)であるが、回答書及びAの陳述によると、月額400,000円に減額されているとのことである。なお、回答書には、令和8年3月分賃料400,000円を滞納しているとの記載がある。 ・ 法定更新されたものと推測するが、回答書には更新後の期間が記載されている。	Aの陳述によると、令和7年2月に有限会社ファニーフェースが株式会社ハートデリバリーセンターの事業を引き継いだとのことである。なお、株式会社ハートデリバリーセンター作成の回答書には「現在の使用者に当社の事業を譲渡したため本建物の使用について現在の使用者と契約は結んでいない」旨の記載がある。
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	■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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)

目的外土地の概況（物件３関係）			
所	在	香取市分郷字大門	
地	番	２３４番４	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ■田（現況　宅地） ☐	
地	積	１０００平方メートル （ ☐ 全部 ■東側部分約４８０平方メートル）	
所	有	者	☐ 建物所有者 ■その他の者（Ｂ）
そ の 他 の 事 項		・物件３建物の占有範囲については、法務局備え付けの建物図面参照。 ・「その他の事項」のとおり	
■関係人（Ｂ（目的外土地所有者））の陳述／■提示文書（賃貸借契約公正証書、合意書）の要旨			
占 有 権 原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期		平成３年１１月１日ころ	
最 初 の 契 約 等	契約日	平成３年９月２０日	
	期 間	平成３年１１月１日から ■令和３年１０月３１日まで ３０年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別		■合意更新（推定） ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等	期 間	令和３年１１月１日から ■令和３年１０月３１日まで ３０年間（旧借地法第５条第１項）	
契 約 等 当 事 者	貸主	■土地所有者（Ｂ） ☐ その他の者（ ）	
	借主	■建物所有者（株式会社ソウブ） ☐ その他の者（ ）	
地代・支払時期等		毎月金５０，０００円（毎 限り 分支払）	
地 代 前 払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
敷 金 ・ 保 証 金		☐ ない ■ある（■敷金３，０００，０００円 ☐ 保証金 円）	
特 約 等		敷金３００万円を６０回に分割して地代の支払いに充てることとする。	
地 代 滞 納		■ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）	
契 約 解 除		■ない ☐ ある（ ）	
訴 訟 提 起 等		■ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある □係属中 □終局（ ）	
そ の 他		・令和５年に所有者Ｂと占有者株式会社ソウブとの間で地代の額及び支払い方法を変更する内容の合意がなされている（「関係人の陳述等」参照）。 ・上記地代５０，０００円は、「２３５番９」及び「２３５番１０」を含む敷地３筆分と推定する。	
執 行 官 の 意 見		■上記のとおり ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

■物件1・2土地及び目的外土地(234番4)について

- 1 (1) 「物件1・2土地及び目的外土地」は、件外土地2筆(235番9、235番10)とともに物件3(本建物)の敷地及び駐車場として一体的に利用されている(写真①②参照)。「物件1・2土地及び目的外土地」の北西側に本建物が建在し(法務局備え付けの建物図面参照)、東側と南側は駐車場になっている。なお、件外土地2筆の登記内容は以下のとおりである。

地 番	地目(現況)	地 積	所有者
2 3 5 番 9	田(宅地)	4 8 5 m ²	B
2 3 5 番 1 0	田(宅地)	1 6 5 m ²	B

- (2) 「物件1・2土地及び目的外土地」の南側が幅員約5.5メートルの市道に接する。なお、件外土地(235番10)の東側も幅員約6.5メートルの市道に接している。
- 2 「物件1・2土地及び目的外土地」と件外土地(235番9)は現況において一体的に利用されているため、件外土地との境界線は判然としない。もっとも、「物件1・2土地及び目的外土地」と北側水路・西側各隣接地・南側市道とはフェンス等で概ね仕切られており、このフェンス等の位置を地積測量図と照合することにより、「物件1・2土地及び目的外土地」の凡その範囲を認識することは可能である。
- 3 「物件1・2土地及び目的外土地」の南西端付近に変電設備が存在する(写真③参照)。変電設備の北側には浄化槽と思われる施設が見られ、その近くには廃材やコンクリートガラが散乱していた。

■物件3(本建物)について

- 1 (1) 本建物内には、事務机、事務機器、パソコン、スチール棚、大量の段ボール箱と衣料品等が存在しており(写真④⑤⑥参照)、本建物は現に作業所・事務所・倉庫として使用されている。なお、立入調査時に本建物占有者らの従業員と思われる複数の者(株式会社ハートデリバリーセンターと有限会社ファニーフェースのいずれの従業員かは不明である。)が衣料品等の梱包作業に従事していた。
- (2) 本建物の登記上の種類は「店舗」であるが、調査時に本建物を店舗として使用している様子は見られなかった(建物間取図参照)。
- 2 本建物は経年相応の劣化(細かい傷及び変色)や設備の老朽化が進み、天井・内壁に雨漏りの跡と推測されるシミや内壁クロスの剥がれ等も見られた。また、外壁にひび割れやサイディングが剥離した箇所も確認された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 物件3建物内で作業していた男性	私は、有限会社ファニーフェースの従業員です。 本建物(物件3)は、中国から輸入した衣料品を小売店等に出荷するための物流倉庫になっています。 社長から執行官に連絡させます。 (令和8年2月27日に面談聴取)
■ A	私は、有限会社ファニーフェースの総務や経理の責任者です。 本建物は、以前、株式会社ハートデリバリーセンターが衣料品の物流倉庫として使用していましたが、同社の経営状態が厳しくなったため、昨年2月に当社が本建物内の設備や備品等を譲り受けて事業を引き継ぎ、現在、当社が本建物を使用しています。本建物内に株式会社ハートデリバリーセンターの物はありません。 本建物所有者には当社が本建物を使用していることを知らせておらず、現在も当社が株式会社ハートデリバリーセンターの名義で所有者に家賃を支払っています。本建物の家賃は、5年くらい前に月額40万円に減額されました。株式会社ハートデリバリーセンターを借主とする事業用賃貸借契約書の写しを執行官に提出します。 本建物を当社が使用するにあたり、約200万円かけてエアコン5台を設置し、照明器具もLEDに交換しました。雨漏り対策等にも約50万円かかりました。また、最近、200万円程かけてトイレを増設しました。 本建物の水回り設備等に不具合はありません。 風雨の強い日は玄関から浸水し、床が水浸しになります。また、本建物の屋根に降った雨水が敷地の西端付近に流れ落ちて溜まり、本建物内に浸水することがあります。 敷地内の変電設備は現在使用されていないと思います。 (令和8年3月10日に電話聴取、同30日に面談聴取)
■ 目的外土地所有者 B	父から相続した土地(目的外土地、件外土地2筆)は、父が生前に株式会社ソウブ(本建物所有者)との間で借地契約を結んで本建物の敷地の一部になっています。 借地契約は令和3年に更新されましたが、令和5年に株式会社ソウブの社長から、事業をやめることになったので地代を5年かけて敷金から取り崩して支払いたいとの要望があり、以降、地代の支払いを預かっている敷金300万円から毎年60万円を差し引く方法に変更しました。その方法にて地代の支払いを受け始めて現在3年目になります。地代の支払い方法を変更した際に株式会社ソウブの社長と交わした合意書がありますので、賃貸借契約公正証書と併せて執行官に写しを提出します。 合意書に記載されている借地の地番が誤っていることを当時は気づきませんでした。 (令和8年4月6日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■本建物の占有関係について

1 本建物の占有状況について

事業用賃貸借契約書(借主：株式会社ハートデリバリーセンター)及び株式会社ハートデリバリーセンター作成の回答書の内容に加え、以下の状況とAの陳述から、本建物は、株式会社ハートデリバリーセンターと有限会社ファニーフェースが共同で占有しているものと判断した。

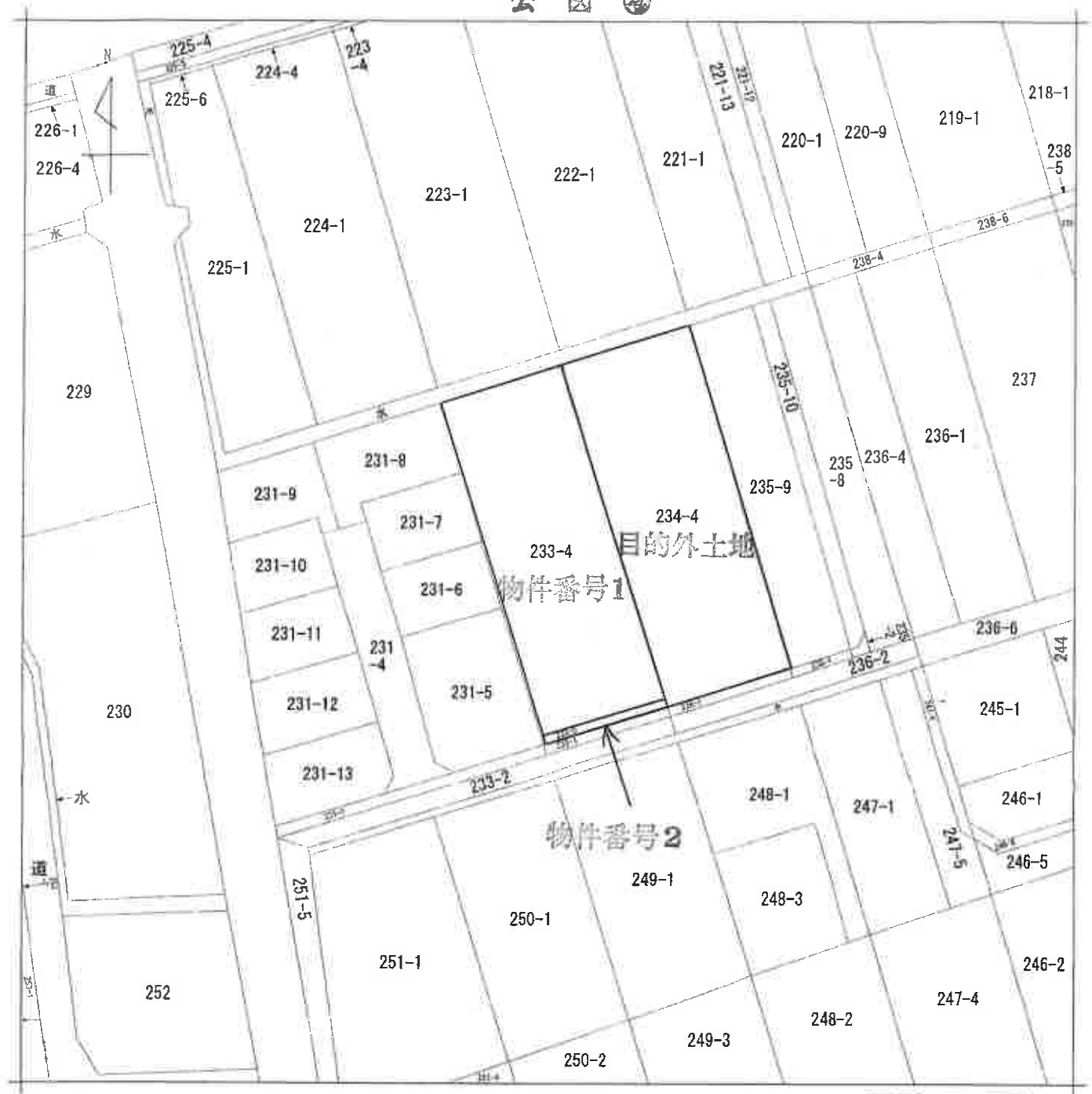
- ・株式会社ハートデリバリーセンターの登記上の本店所在地は、本建物の住所地である。
- ・本建物の外壁に株式会社ハートデリバリーセンターの名称が表示されている。
- ・東京電力からの回答によると、本建物の電気需給契約の名義は株式会社ハートデリバリーセンターである。
- ・本建物の郵便受けや事務室内に株式会社ハートデリバリーセンター宛ての郵便物と有限会社ファニーフェース宛ての郵便物が存在した。また、事務室内に有限会社ファニーフェース宛ての領収書も存在した。
- ・Aが当職に提出したAの名刺には、肩書が有限会社ファニーフェース取締役と書かれており、同社の本店住所(香取市上小堀)と本建物の住所が併記されている。なお、当職の調査では、Aは有限会社ファニーフェースの取締役として登記されていない。

2 株式会社ハートデリバリーセンターと有限会社ファニーフェースの占有権原について

Aは有限会社ファニーフェースが株式会社ハートデリバリーセンターより事業を引き継いで本建物を使用しており賃料も負担している旨陳述している。この点、事業を譲り受けた事実を裏付ける資料の提出はないが、上記の状況とAの陳述から、有限会社ファニーフェースは、株式会社ハートデリバリーセンターとの合意に基づき本建物の賃料を負担していると思料されたため、本建物は株式会社ハートデリバリーセンターと有限会社ファニーフェースが共同で賃借権に基づいて占有していると判断した。

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2日 (月) 11:20-11:30	物件所在地	物件確認、占有調査(第三者法人が使用している可能性あり)、外観写真撮影
8年2月10日 (火) ① 8:56-9:02 ② 9:35-9:40	①香取市役所税務課 ②千葉地方法務局 香取支局	①物件1及び2土地付近の地番図等取得 ②目的外土地及び件外土地等の登記調査
8年2月27日 (金) 16:25-16:35	物件所在地	占有調査、物件3建物内で作業していた男性に同建物の占有状況を面談聴取
8年3月3日 (火) : : :	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (他社契約の可能性あり)
8年3月10日 (火) 10:45-10:55	同上	Aより物件3建物の占有状況等を電話聴取
8年3月16日 (月) 12:20-12:25	銚子市西芝町	債務者兼所有者の本店所在地訪問(更地であった)
8年3月30日 (月) 13:30-15:10	物件所在地	A立会いのうえ評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影、目的外土地所有者B宅訪問(不在)
8年3月30日 (月) 10:45-10:55	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力パワーグリッド株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (契約名義:株式会社ハートデリバリーセンター)
8年4月6日 (月) 14:55-15:05	香取市分郷	目的外土地所有者Bと面談、同人より賃貸借契約公正証書等の写しを受領
8年4月7日 (火) : : :	千葉地方裁判所 執行官室	株式会社ハートデリバリーセンター宛てに物件3建物の占有照会書発送 (4月14日に回答書受領)
(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



(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
分郷

A3判をA4判に縮小

請求 部分	所 在	香取市分郷字大門				地 番	233番4			
出 力 縮 尺	縮尺不明	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。

(千葉地方方法務局香取支局管轄)

令和7年9月25日

千葉地方方法務局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官

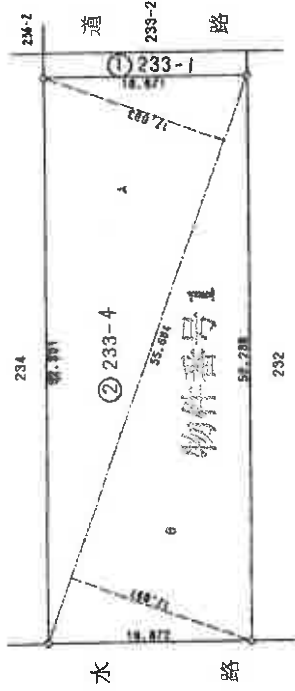
(9 枚目)

294829

前223新233-1-4 3.5.8
地 番 233~4、-1/ 地積測量図

土地の所在 香取郡小見川町分郷字大門

香 取 市



三 斜 求 積 表

地番	② 233-4	底辺	高さ	積
A	55.684	17.693	985.217012	
B	55.684	17.691	985.105844	
		合計	1970.322856	
		面積	985.161328	
		地積	985.16 m ²	

地番	① 233-1	公算	面積	地積
		-	985.161328	
			36.318672	
			36.31 m ²	

○印：プラスチック境界線

作製者

申請人

縮尺

500

3 年 5 月 7 日 作成

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。

(千葉県地方務局香取支局管轄)

令和7年9月25日

千葉地方務局

登記証

(10 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(千葉県地方支務局(支庁支務課))
令和7年9月25日 千葉県地方支務局

登記官

(11 枚目)

請求番号：5-3

294830

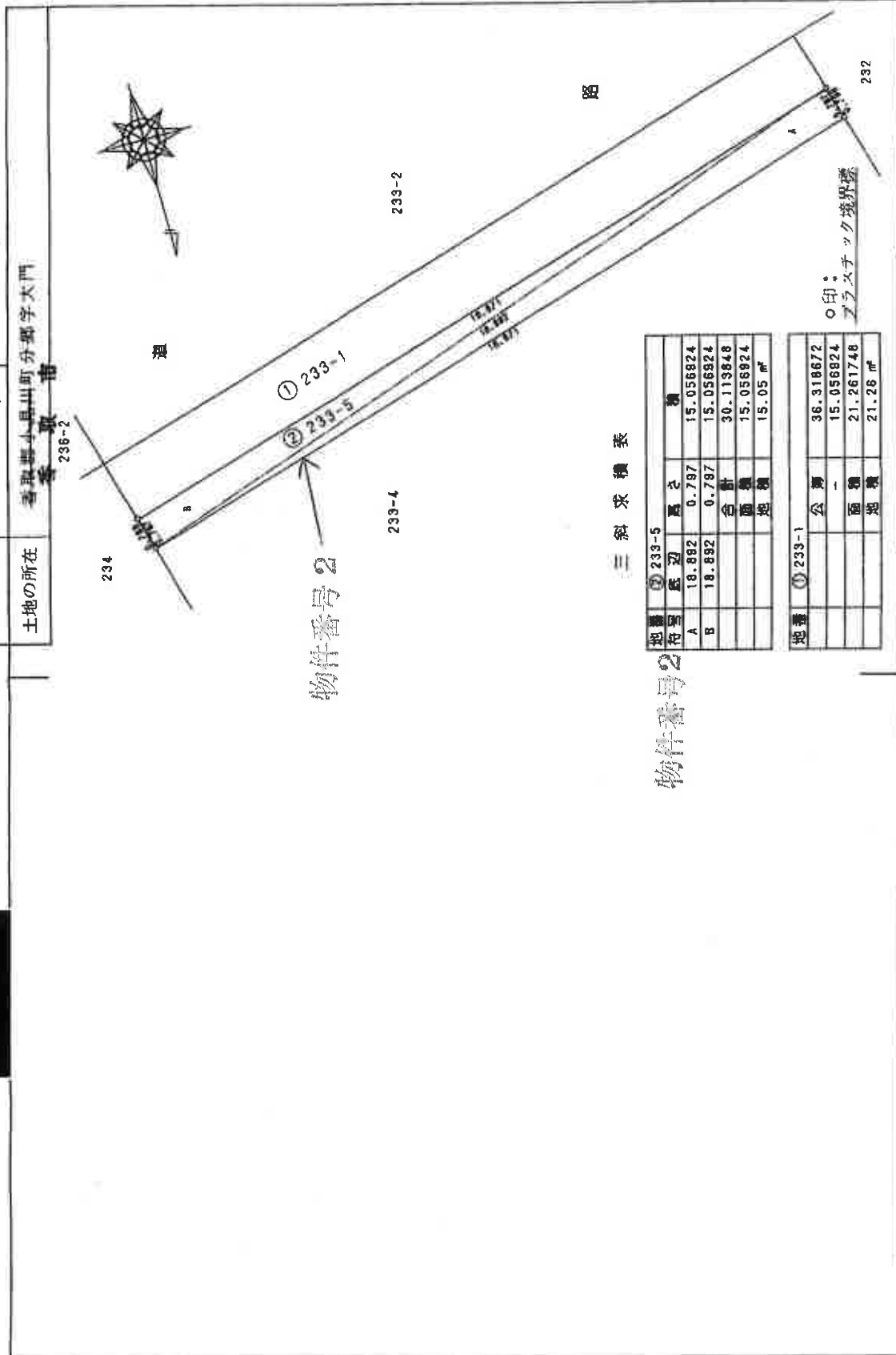
前233-1

3.11.28

地積測量図

地番 233-5、-1

土地の所在 香取郡小呂山町分郷字大門
香取市 236-2



三 斜 求 積 表

地番	① 233-5	底辺	高さ	積
A	18.892	0.797	15.056824	
B	18.892	0.797	15.056824	
	合計		30.113648	
	面積		15.056824	
	地積		15.05 m ²	

地番	① 233-1	公積	面積
			36.318672
			15.056824
			21.261748
			21.26 m ²

○印：
プラスチック境界標

作製者

申請人

縮尺 1/100

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成3年11月28日

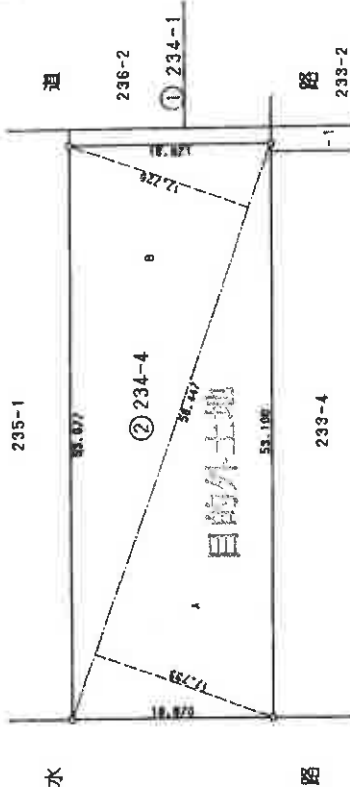
294831

前234後新234-1-4
地番 234-4、-1
地積測量図

香取市 香取郡小呂州町分郷字大門

土地の所在

香取市



三斜求積表

地番	② 234-4	底辺	高さ	積
符号	A	56.447	17.733	1000.974851
	B	56.447	17.726	1000.579522
		合計		2001.554373
		面積		1000.7770865
		地積		1000.77 m ²

地番	① 234-1	公算	公算
		-	1021.48
		面積	1000.7770865
		地積	20.7028135
		地積	20.70 m ²

○印：プラスチック境界標

作製者

申請人

縮尺 1/500

3年11月27日作製

(千葉県地家観測士会印)

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。

(千葉県地方方法務局香取支局蔵)

令和7年9月25日

千葉県地方方法務局

登記簿

(12枚目)

請求番号：5-4

A3判をA4判に縮小

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。
(千葉地方方法務局 登記部 作成)
令和7年9月25日 千葉地方方法務局

登記号

(13 枚用)

43049

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 233-4

建物の所在 香取郡小見川町分郷字大門233番地4・234番地4

番 取 部

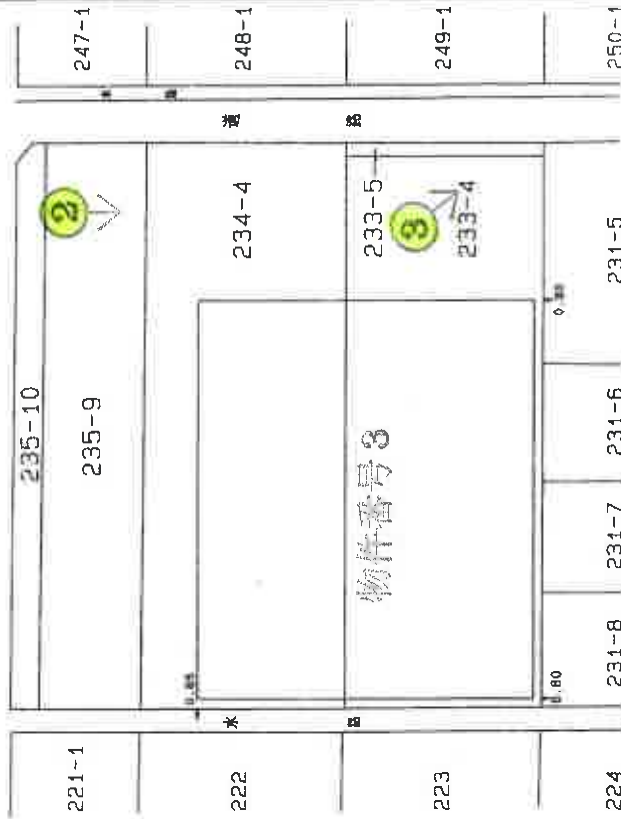
写真撮影位置と方向



求積型

$$36.50 \times 31.50 = 1149.7500$$

床面積 1149.75 m²



作製者

縮尺 1/500

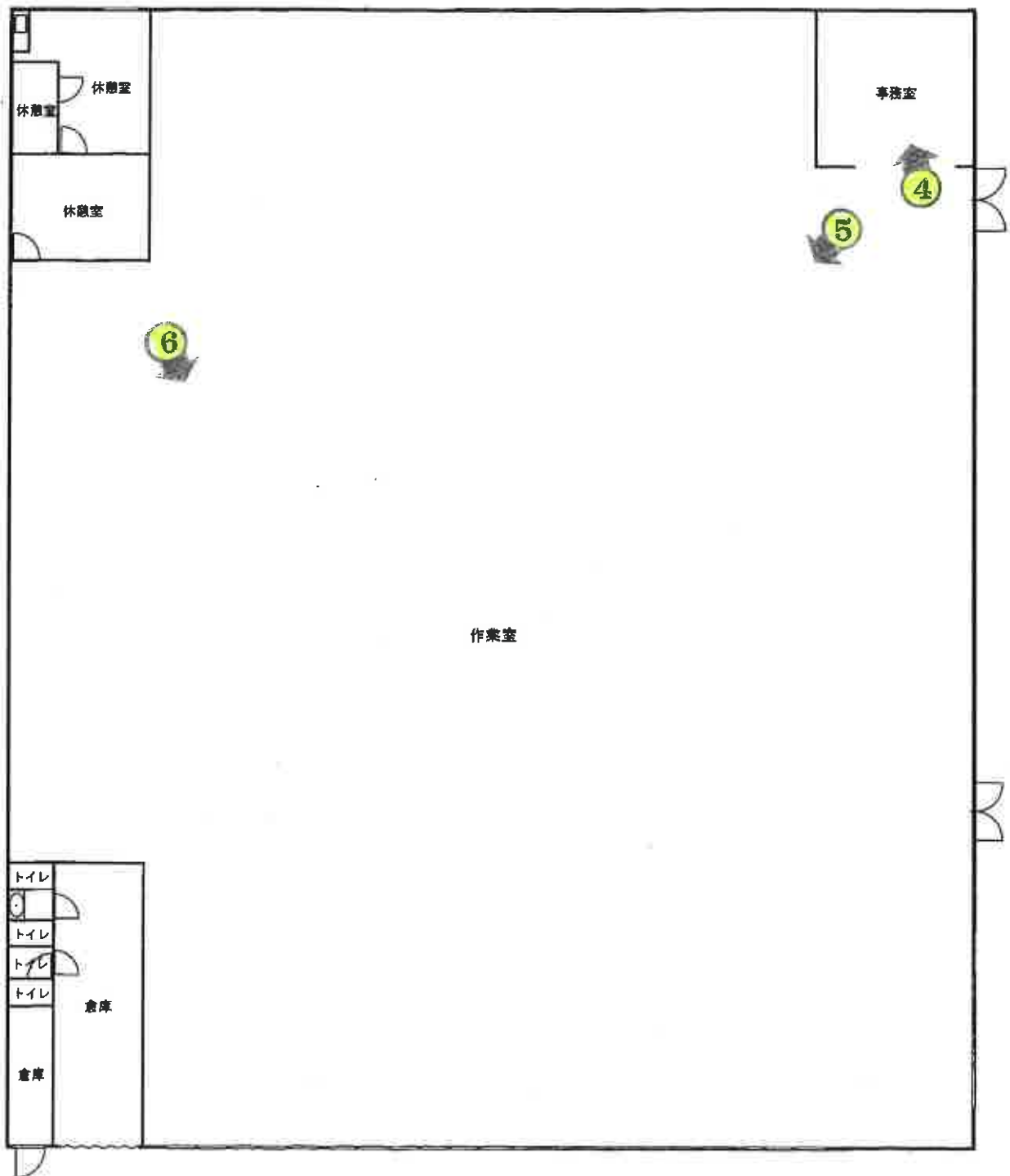
申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会保証)

写真撮影位置と方向

建物間取図



評価人作成



①



②



③

変電設備



④



⑤



⑥

令和 7 年（ケ） 第 4 4 5 号
令和 8 年 3 月 3 0 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 7 日 評 価
第 8 - 8 9 7 号 発行番号
令和 8 年 4 月 2 8 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
村上兼三

第1 評価額

一括価格	
金26,950,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,600,000円
物件2(土地)	金50,000円
物件3(建物)	金23,300,000円

- ①一括価格は、物件1～3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の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は物件1・2及び目的外土地(地番234番4)の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。
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		
2	物件目録記載のとおり		
3	物件目録記載のとおり		種類 作業所・事務所 ・倉庫 未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1 ～ 3	本物件は、敷地の一部に、借地権が付着した中古の作業所など及びその敷地である。		
3	目的外土地(地番2 3 4 番4)には、物件3所有を目的とした土地の賃貸借の契約が締結されている。		

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 | 香取市分郷字大門 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 5. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市分郷字大門 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5. 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 香取市分郷字大門 2 3 3 番地 4、2 3 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 3 3 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 4 9. 7 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・2及び目的外土地：234番4）

位 置 ・ 交 通	J R 成田線「小見川駅」の北西方，道路距離約1.9 kmに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付 近 の 状 況	県道成田小見川鹿島港線及びJ R 成田線の背後で，ショッピングセンター，アパート，戸建住宅が見られる地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途指定のない地域 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 宅地造成及び特定盛土等規制法
画 地 条 件	形状（ほぼ長方形），地勢（平坦），接道方位（南），間口（約37.7 m），奥行（約53.1 m），地積（2,000.21 m ² 登記記録数量と，ほぼ同じである）	
接面道路の状況	南側市道（4591号線），幅員（約5.5 m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と等高に接する）	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	セットバック	不要
接面道路の状況	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1・2 及び目的外 土地	物件3の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は戸建住宅，水路，市道，駐車場である。

供給処理施設	上水道：あり(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。) ガス配管：なし 下水道：あり
土壌汚染等	①香取地域振興事務所地域環境保全課及び千葉県環境生活部水質保全課によれば、「水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設などの届出は確認できません。また、土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定ありません」とのことであり、現地調査においても、土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現存する建物に関する以外で、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在するか、確認すると、物件1内の変電設備の隣に、過去に使用された浄化槽とおぼしきものが見受けられる。Aに確認すると、「詳細は分からない」とのこと、実態は不明である。 ③香取市生涯学習課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵には、該当していません」とのことである。
特記事項	①現地で、千葉地方法務局香取支局に備え付けの地積測量図に基づき、物件1・2及び目的外土地(地番234番4で、借地)の範囲を確認し、測量したところ、概ね、登記記録数量を確保している。 ②目的外土地(地番234番4)には、以下のとおり、土地の賃貸借の契約が締結されている。(詳細は現況調査報告書を参照して下さい) 土地利用権の種類：建物所有を目的とする土地の賃借権 賃貸人：目的外土地の所有者である個人B 賃借人：物件3の所有者(物件1・2の所有者でもある) 契約期間：令和3年11月1日～令和33年10月31日(30年間) 地代：月額50,000円(この金額は、目的外土地の他、235番9、10を含む3筆分と推定) 敷金：3,000,000円 特約等：敷金300万円を60回に分割して、地代の支払いに充てることとする。 ③香取市土木課によれば、「地番233番1、234番1の土地(いずれも登記記録上、香取市所有)は、境界立ち合いの同意書はないものの、周辺土地の確定図面から判断すると、南側の市道に含まれます」とのことである。 ④香取市水道課における調査では、東側の市道(4598号線で、幅員は約6.5m)から、件外土地(地番235番9、10で、駐車場として利用されている。いずれも、Bの所有)を経由して、水道の引き込み管(口径25ミリ)が、引き込まれている。

特記事項	また、香取市下水道課における調査でも、水道と同様に、件外土地を経由して、下水道の引き込み管(口径150ミリ)が、引き込まれている。 ⑤本件土地の北東方には、利根川が存在し、香取市洪水ハザードマップによれば、利根川の浸水想定区域に指定されている。Aに確認すると、「雨風の強い日には、玄関から雨水が入り込んで、床が水浸しになる」とのことである。 ⑥物件1・2内には、変電設備が存在しており、PCBを含有している可能性がある。千葉県環境生活部廃棄物指導課に確認したところ、「PCBに関する届出は提出されておられません」とのことであり、その存否は不明である。 ⑦香取市都市計画課によれば、「対象地を含む周辺の土地は、香取市宅地開発指導要綱に基づいて、宅地開発された土地です」とのことである。開発同意日：1991年10月30日 第363号 ⑧物件1には、廃材やコンクリートガラなどが放置されている。 ⑨物件1に存するフェンスは、倒れかかっている箇所があり、木製の棒(つかえ棒)で支えている。
------	--

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	平成7年9月29日新築。 約31年 約4年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング クロス、ボードなど 石膏ボードなど フローリング、Pタイル、コンクリートなど 電気、上水道、公共下水道 ――
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおりであり、床面積は1,149.75㎡である。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	作業所・事務所・倉庫 別添間取図のとおりである。

品 等	普通である。
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	第三者たる法人(株)ハートデリバリーセンター及び(有)ファニーフェース)が、賃借権に基づき、作業所・事務所・倉庫として利用し占有している。 (賃貸借の契約内容は 現況調査報告書を参照して下さい。)
特 記 事 項	①建築確認：平成7年6月15日 第香17号 物品販売業を営む店舗 完了検査：平成7年10月23日 第香17号 本件建物の用途は、建築確認申請上、作業所(兼工場)、事務所及び倉庫である。申請の対象であるかは、不明であるが、用途変更の履歴は見当たらなかった。 ②使用された建築資材、建築時期、鉄骨造の作業所などであることを総合的に判断すると、アスベストが使用されている可能性がある。 ③休憩室、トイレ等を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。 ④Aによれば、「トイレを、200万円ほどかけて、増設しました。天井などが雨漏りするので、その対策に50万円ほど、費やしました。他には、照明をLEDへ200本交換して、エアコン5つを約200万円かけて、設置しました」とのことである。 ⑤現場で見分したところ、経年相応の損耗(内壁クロスに、剥がれが認められるなど)の他に、以下の損傷等を確認した。 ○天井や内壁には、雨漏り跡と思われるシミが、散見される。 ○外壁には、ひび割れを生じている箇所が、複数ある。 ○床のタイルに、ヒビが入っていたり、割れている箇所が、複数ある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1など(土地)

物件1、2及び目的外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 ア (円/㎡)	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	20,000	0.92	985.16	0.90	16,314,000

2	20,000	0.92	15.05	0.90	249,000
234番4	20,000	0.92	1,000	0.90	16,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（香取・県－7）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 20,600\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/103 & = 20,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：画地条件等（方位等）を考慮した。

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

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。

また，標準画地価格は，北東方に，利根川が存在し，大雨の際，川の氾濫により浸水の恐れがあることも考慮して算定した。

イ 個別格差：方位＋5％・規模大－12％の相乗積により求めた。

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：過去に使用された浄化槽の撤去，建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用を考慮した。

② 物件3（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	230,000	1,149.75	0.12	31,733,000

ウ 現価率：築後経過年数約31年，経済的残存耐用年数約4年，残価率5％，耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.16 \times (1 - 0.25) = 0.12 \end{aligned}$$

* P7特記事項⑤等により観察減価法による減価率を25％と査定した

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、次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	16,314,000	0.55	法定地上権	8,973,000
2	249,000	0.55	法定地上権	137,000
				合計9,110,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を0.55と査定した。

目的外土地	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		名義書換料 相当率控除 ウ	土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
234番4	16,560,000	0.45	借地権	0.90	6,707,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を当該借地権の※個別性も勘案して0.45と査定した。

※当該借地権は、令和5年に、地代の支払い方法を、敷金300万円から、毎月5万円を差し引く方法に変更したとする合意書を、当事者間で取り交わしている。

ウ 名義書換料相当率：借地権価格の10%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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	16,314,000	-8,973,000	—	0.70	70%	—	3,600,000
2	249,000	-137,000	—	0.70	70%	—	50,000
3	31,733,000	+9,110,000 +6,707,000	1.0	0.70	70%	—	23,300,000
一括価格 (合計)							26,950,000

ウ 占有減価修正：賃借権が、最先順位の抵当権に劣後し対抗力がないので、本件では、修正を要さない。

エ 市場性修正：①土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在するかは、不明であること②上下水道管の既存の引込管を撤去し、改めて引き込み直す必要性があり得ること③物件1・2内には、PCBが存在している可能性があること④本件建物は、用途が変更されており、建築基準法等の法令(防火区画など)に適合しているかは不明であること⑤Aが、「トイレを、200万円ほどかけて、増設しました」など幾つかの主張があること⑥本件は一部、借地権が付着した中古不動産であり、市場性が劣ることを考慮して査定した。

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。

カ その他の控除減価：買受人に承継する敷金等は、ない。

第6 参考資料

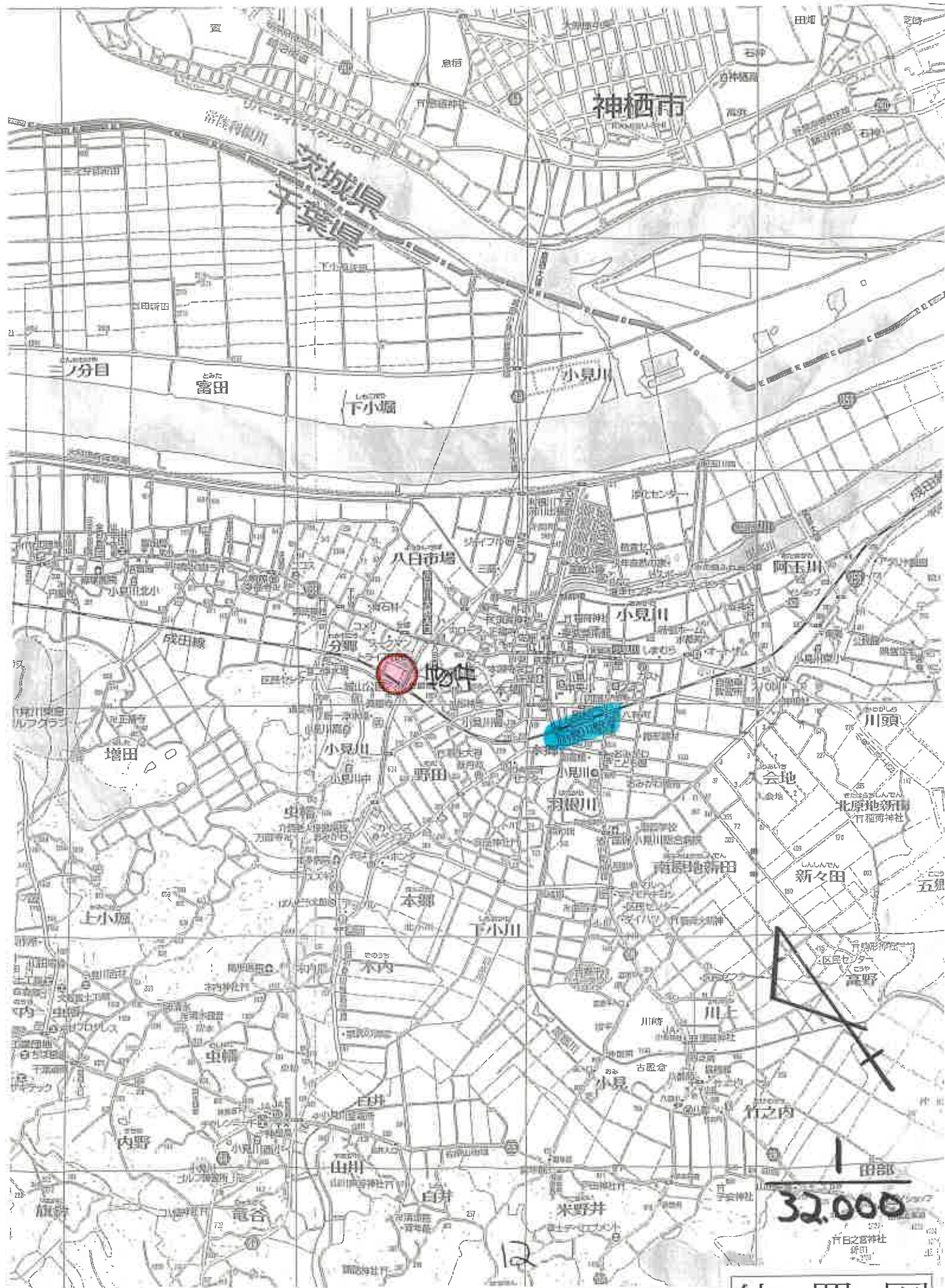
基準地価格 (香取・県-7)

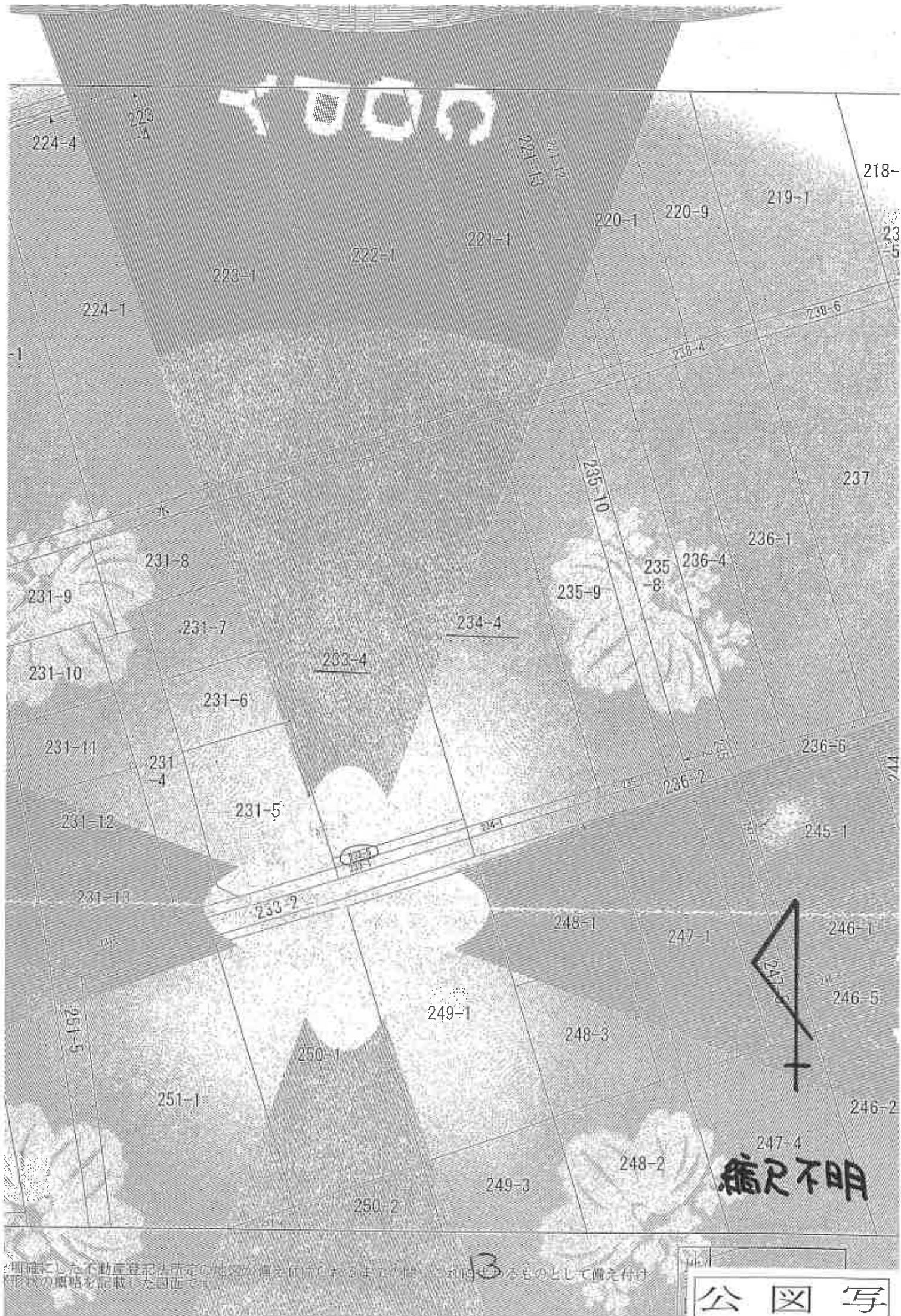
所 在	香取市野田字上谷中295番3
価 格	20,600円/㎡
位 置	JR成田線「小見川駅」の北西方、1.4kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	248㎡
供給処理施設	水道、下水道
接 面 街 路	北側5.4m市道
用途指定等	非線引き都市計画区域、第1種中高層住居専用地域 [建蔽率60%、容積率200%]
地域の概要	住宅が建ち並ぶ中に水田も見られる戸建住宅地域

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

以 上

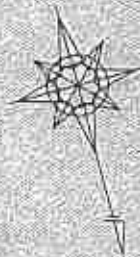




土地の所在 本取郡小島町分郷字大門

家取市

233-2



道

B

A

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

AA

AB

AC

AD

AE

AF

AG

AH

AI

AJ

AK

AL

AM

AN

AO

AP

AQ

AR

AS

AT

AU

AV

AW

AX

AY

AZ

BA

BB

BC

BD

BE

BF

BG

BH

BI

BJ

BK

BL

BM

BN

BO

BP

BQ

BR

BS

BT

BU

BV

BW

BX

BY

BZ

CA

CB

CC

CD

CE

CF

CG

CH

CI

CJ

CK

CL

CM

CN

CO

CP

CQ

CR

CS

CT

CU

CV

CW

CX

CY

CZ

DA

DB

DC

DD

DE

DF

DG

DH

DI

DJ

DK

DL

DM

DN

DO

DP

DQ

DR

DS

DT

DU

DV

DW

DX

DY

DZ

EA

EB

EC

ED

EE

EF

EG

EH

EI

EJ

EK

EL

EM

EN

EO

EP

EQ

ER

ES

ET

EU

EV

EW

EX

EY

EZ

FA

FB

FC

FD

FE

FF

FG

FH

FI

FJ

FK

FL

FM

FN

FO

FP

FQ

FR

FS

FT

FU

FV

FW

FX

FY

FZ

GA

GB

GC

GD

GE

GF

GG

GH

GI

GJ

GK

GL

GM

GN

GO

GP

GQ

GR

GS

GT

GU

GV

GW

GX

GY

GZ

HA

HB

HC

HD

HE

HF

HG

HH

HI

HJ

HK

HL

HM

HN

HO

HP

HQ

HR

HS

HT

HU

HV

HW

HX

HY

HZ

IA

IB

IC

ID

IE

IF

IG

IH

II

IJ

IK

IL

IM

IN

IO

IP

IQ

IR

IS

IT

IU

IV

IW

IX

IY

IZ

JA

JB

JC

JD

JE

JF

JG

JH

JI

JJ

JK

JL

JM

JN

JO

JP

JQ

JR

JS

JT

JU

JV

JW

JX

JY

JZ

KA

KB

KC

KD

KE

KF

KG

KH

KI

KJ

KK

KL

KM

KN

KO

KP

KQ

KR

KS

KT

KU

KV

KW

KX

KY

KZ

LA

LB

LC

LD

LE

LF

LG

LH

LI

LJ

LK

LL

LM

LN

LO

LP

LQ

LR

LS

LT

LU

LV

LW

LX

LY

LZ

MA

MB

MC

MD

ME

MF

MG

MH

MI

MJ

MK

ML

MM

MN

MO

MP

MQ

MR

MS

MT

MU

MV

MW

MX

MY

MZ

NA

NB

NC

ND

NE</

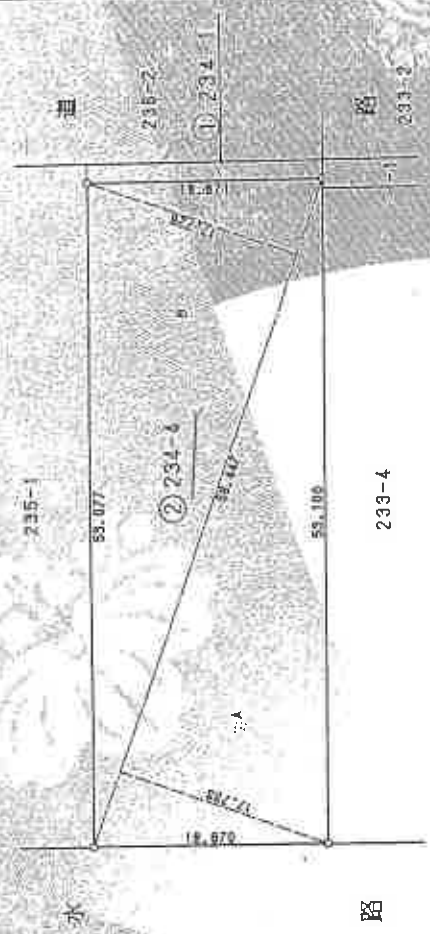
前234 新234-1-4 3.11.28 地積測量図

294831

地番	234-4.-1
土地の所在	香取郡香取市

香取市

本図面はB4とA4の積算図



三斜求積表

地番	②234-4	延べ	高さ	積
A	56.447	17.733	1000.974651	
B	56.447	17.726	1000.579522	
		合計	2001.554173	
		面積	1000.770865	
		地積	1000.77	㎡

地番	①234-1	公簿	面積
		—	1000.770865
		面積	20.7029135
		地積	20.70 ㎡

○印：プラスチック境界線

作製者	申請人	縮尺	1/500
5年11月27日(作製)		香取市地積測量士会(印)	

43049

各階平面図

建物図面

家屋番号 233-4

建物の所在 香取郡小見川町分郷字大門233番地4・234番地4

巻取面



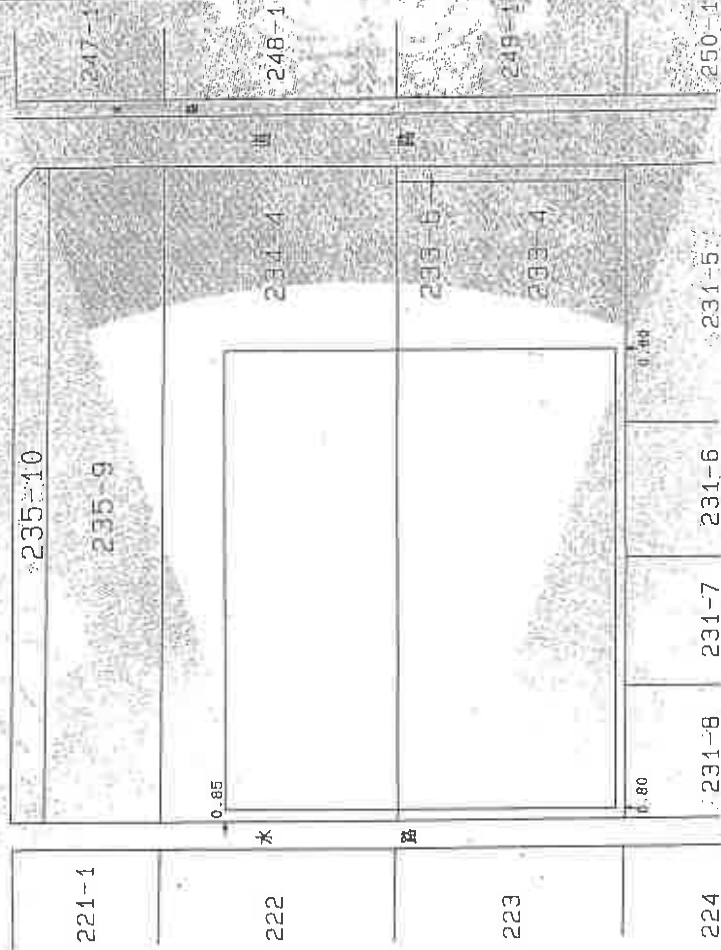
本図面はB4判とA4判に縮小した



水漏表

$$36.50 \times 31.50 = 1149.75 \text{ m}^2$$

床面積 1149.75 m²



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

