

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 13 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	3, 360, 000 2, 688, 000	一括	672, 000	45, 974	6, 567
1	1, 010, 000				
2	2, 350, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 銚子市川口町二丁目 |
| | 地 番 | 6 3 8 5 番 3 4 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4. 0 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 銚子市川口町二丁目 6 3 8 5 番地 3 4 8 |
| | 家屋 番号 | 6 3 8 5 番 3 4 8 |
| | 種 類 | 研修所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 6. 2 5 平方メートル
2 階 1 1 4. 7 5 平方メートル
3 階 1 1 4. 7 5 平方メートル
4 階 1 1 4. 7 5 平方メートル
5 階 1 0. 2 0 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|---|
| | 種 類 | 事務所 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 4 8. 2 3 平方メートル
2 階 1 1 4. 7 5 平方メートル
3 階 1 1 4. 7 5 平方メートル
4 階 1 1 4. 7 5 平方メートル
5 階 1 0. 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 31 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, 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 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 銚子市川口町二丁目
地 番 6 3 8 5 番 3 4 8
地 目 宅地
地 積 2 5 4 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 銚子市川口町二丁目 6 3 8 5 番地 3 4 8
家屋 番号 6 3 8 5 番 3 4 8
種 類 研修所
構 造 鉄骨造陸屋根5階建
床 面 積 1階 1 4 6 . 2 5 平方メートル
2階 1 1 4 . 7 5 平方メートル
3階 1 1 4 . 7 5 平方メートル
4階 1 1 4 . 7 5 平方メートル
5階 1 0 . 2 0 平方メートル

(現況)

- 種 類 事務所
床 面 積 1階 約 1 4 8 . 2 3 平方メートル
2階 1 1 4 . 7 5 平方メートル
3階 1 1 4 . 7 5 平方メートル
4階 1 1 4 . 7 5 平方メートル
5階 1 0 . 2 0 平方メートル



令和8年（ケ）第 58号
令和8年 5月14日受理
令和8年 7月21日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 銚子市川口町二丁目 |
| | 地 番 | 6 3 8 5 番 3 4 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市川口町二丁目 6 3 8 5 番地 3 4 8 |
| | 家屋 番号 | 6 3 8 5 番 3 4 8 |
| | 種 類 | 研修所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 6 . 2 5 平方メートル
2 階 1 1 4 . 7 5 平方メートル
3 階 1 1 4 . 7 5 平方メートル
4 階 1 1 4 . 7 5 平方メートル
5 階 1 0 . 2 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	住居表示未実施				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 雑種地（ ）				
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	3枚目「その他の事項」記載のとおり				
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階：約148.23㎡ 2階：114.75㎡ 3階：114.75㎡ 4階：114.75㎡ 5階：10.20㎡				
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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事務所・宿泊室（空き家）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	3枚目「その他の事項」記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件１（本土地）について

- 1 本土地は、物件２の建物の敷地として使用されている。地勢は概ね平坦である。
- 2 本土地内に物置がある（動産であると判断。写真番号⑧参照）。

■ 物件２（本建物）について

- 1 複数個所に、雨漏りによる天井の落下、天井や床に雨染み、クロスの汚れ・剥がれ・痛み、窓枠の損傷、外壁のヒビ割れ、鉄部の錆び等が見られる。
- 2 本建物内には、相当量のベッド・机等が残置されている。
- 3 債務者代表者兼所有者の調査役によれば、
 - 1) 本建物は１０年位前から空家である。
 - 2) ビルトインエアコンが全て故障している。のことである。

■ その他

法務局備付の「建物図面・各階平面図」の方位は現況と異なっている。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者代表者兼 所有者の調査役	1 本建物は、10年位前から空き家です。 2 シロアリの被害はありません。 3 ビルトインエアコンは、全て故障しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
令和8年5月18日 (月) 16:02 - 16:13	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
令和8年5月27日 (水)	電話	債務者代表者兼所有者の調査役と調査日を7月3日で調整
令和8年7月3日 (金) 11:14 - 12:07	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、 債務者代表者兼所有者の調査役と面談聴取

(特記事項)

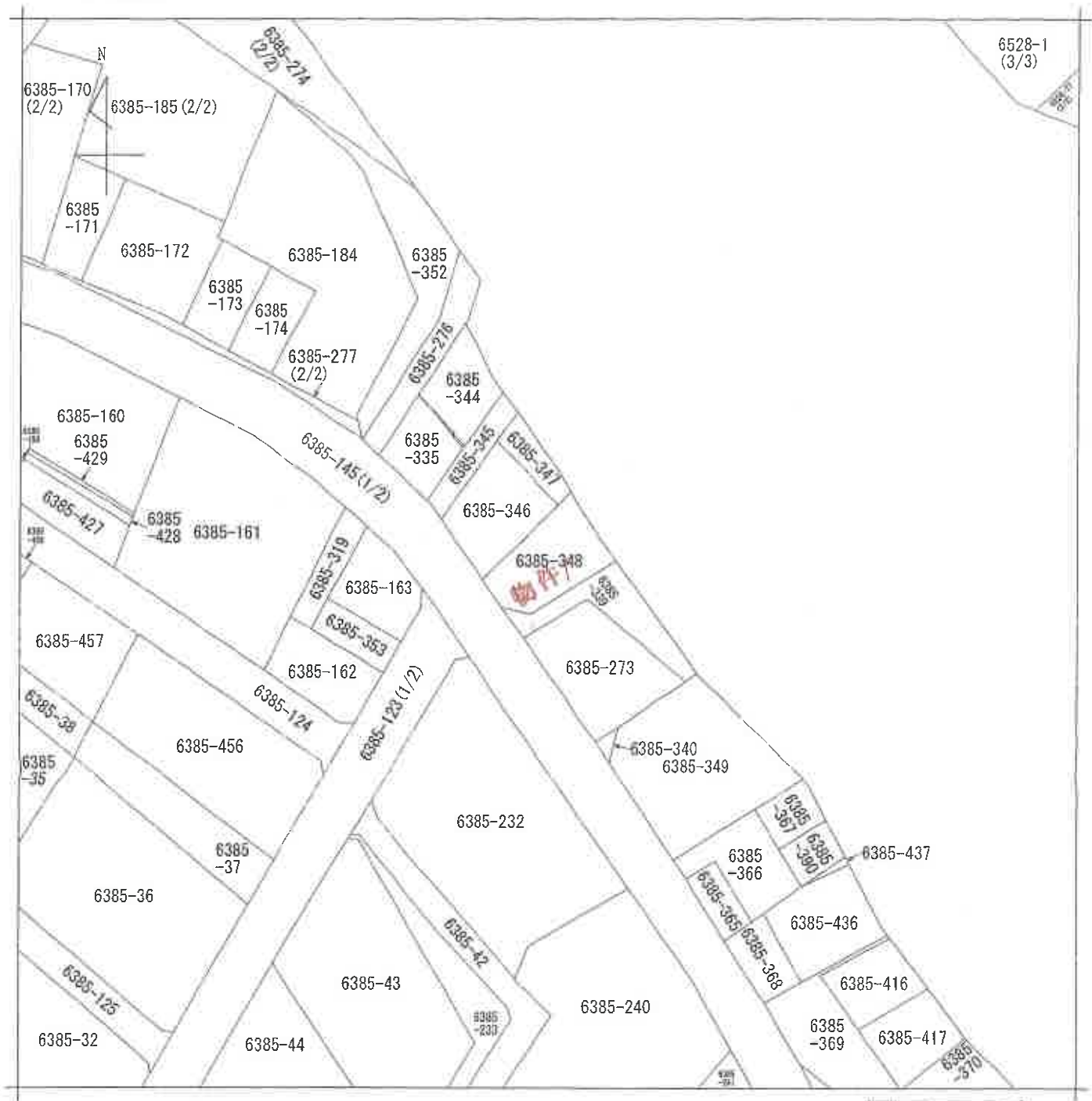
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

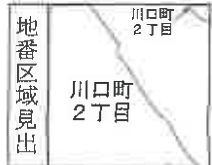
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



(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 部分	所 在	銚子市川口町二丁目				地 番	6385番348			
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)			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。

(千葉地方務局匝瑳支局管轄)

令和8年2月2日

水戸地方務局つくば出張所

登記官

請求番号：22-3

(1/1)

(6 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

(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。)

(千葉県地方税務局国庫支局管轄)

令和8年2月2日

水戸地方税務局つくば出張所

(7 枚目)

登記官

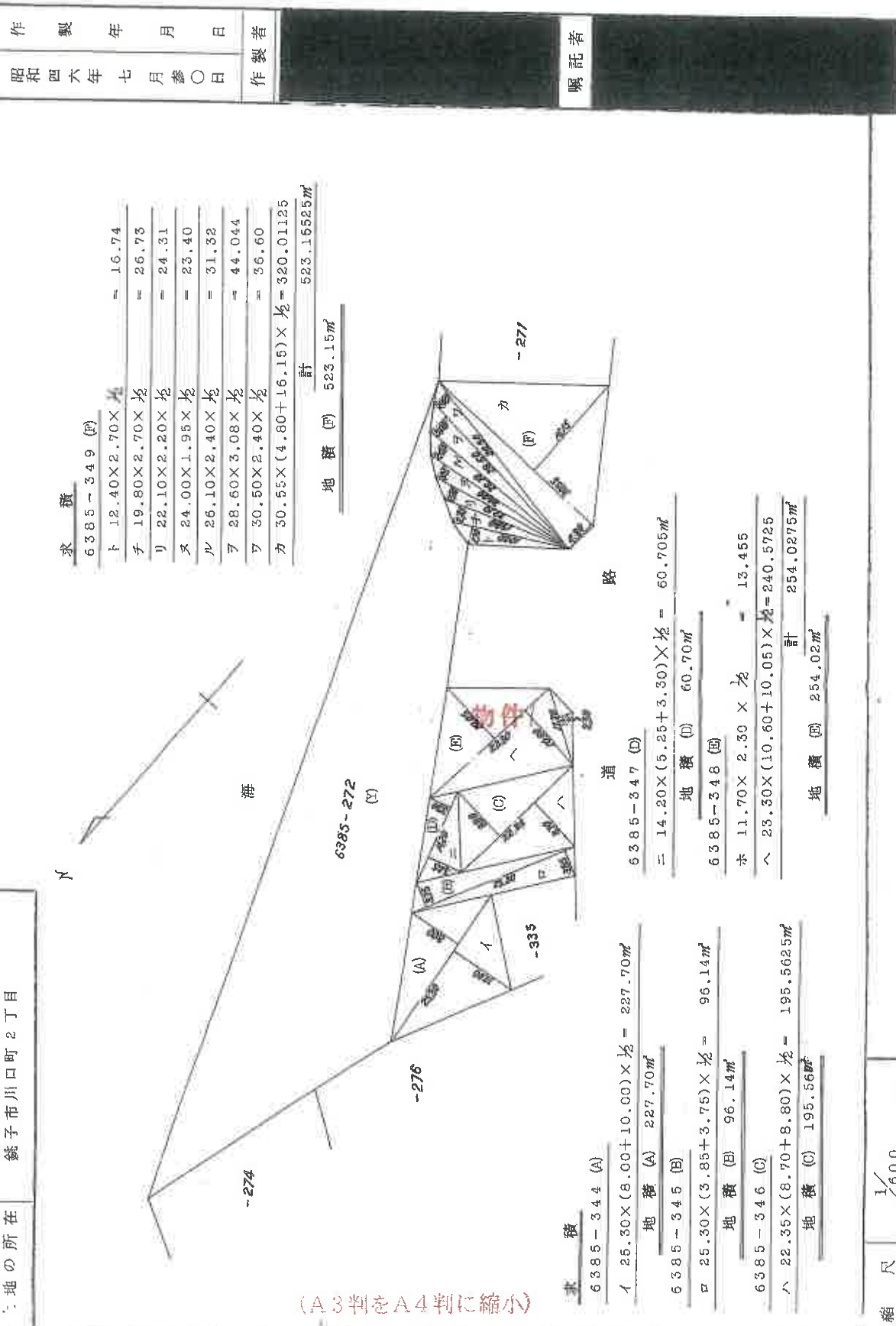
169628

新 6385-344.-345.-347~-349

地 番	-272 6385-344.-345.-346.-347.-348.-349
地の所在	銚子市川口町2丁目

地 積 測 量 図

46.8.4



(A 3判をA 4判に縮小)

昭和四十六年八月四日

作 製 年 月 日
昭和四十六年七月参〇日

作 製 者

嘱 託 者

40578

各階平面図

家屋番号
6285番348

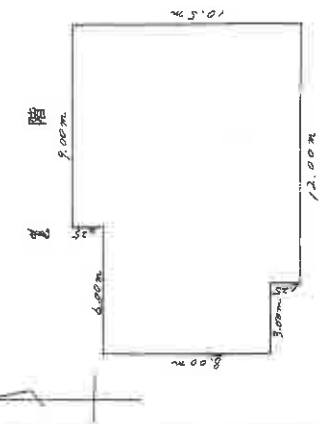
建物各階平面図

6285番348

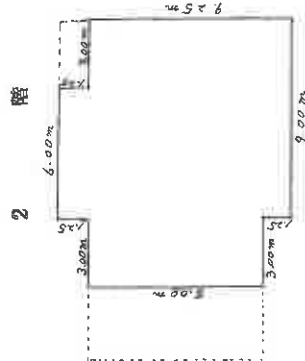
建築物の所在
鎌子市川口町武丁目

6285番地

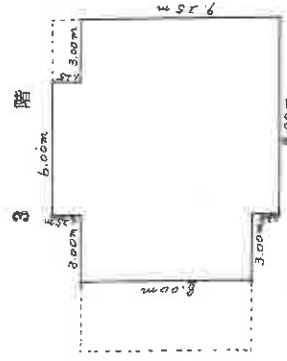
348番地



床面積	
階	面積
1	$9.00 \times 1.25 = 11.25$
	$12.00 \times 8.00 = 96.00$
	$12.00 \times 1.25 = 15.00$
計	146.25

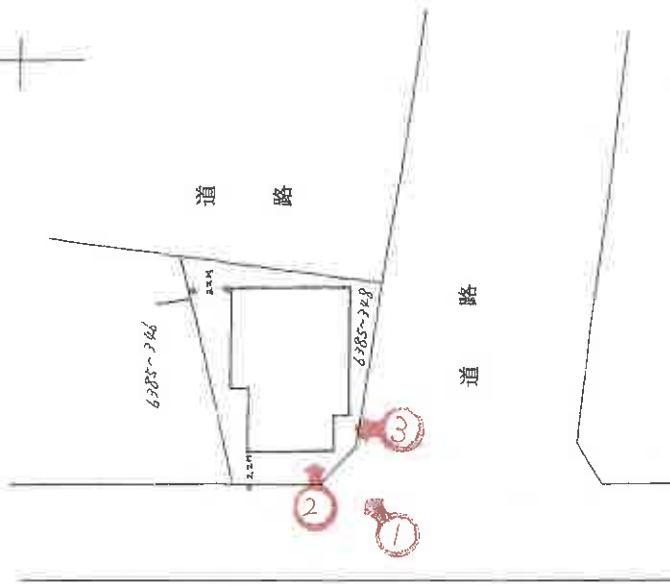


床面積	
階	面積
2	$6.00 \times 1.25 = 7.50$
	$3.00 \times 8.00 = 24.00$
	$9.00 \times 1.25 = 11.25$
計	114.75



床面積	
階	面積
3	146.25 M^2
4	114.75 M^2
5	114.75 M^2
6	114.75 M^2
7	10.20 M^2

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

7年2月22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)

(A3判をA4判に縮小)

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(佐支局)管轄)

令和8年2月2日

水戸地方事務局つくば出張所

登記官

(8枚目)

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。

(千葉地方方法務局面交局管轄)

令和8年2月2日

水戸地方方法務局つくば出張所

(9 枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

40579

各階平面図

家屋番号 6385番348

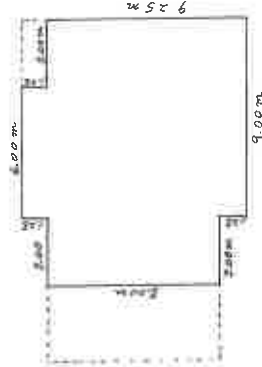
2
建築物の所在 銚子市川口町栄丁目

6385 番地 348

建築物各階平面図

57.2.23

4 階



求 積

求 積

4 階

$$6.00 \times 1.25 = 7.50$$

$$3.00 \times 8.00 = 24.00$$

$$9.00 \times 9.25 = 83.25$$

$$91.75$$

5 階

$$3.40 \times 3.00 = 10.20$$

床 面 積

4 階 114.75 M²

5 階 10.20 M²

作 製 者

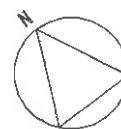
申 請 人

縮尺 1/250

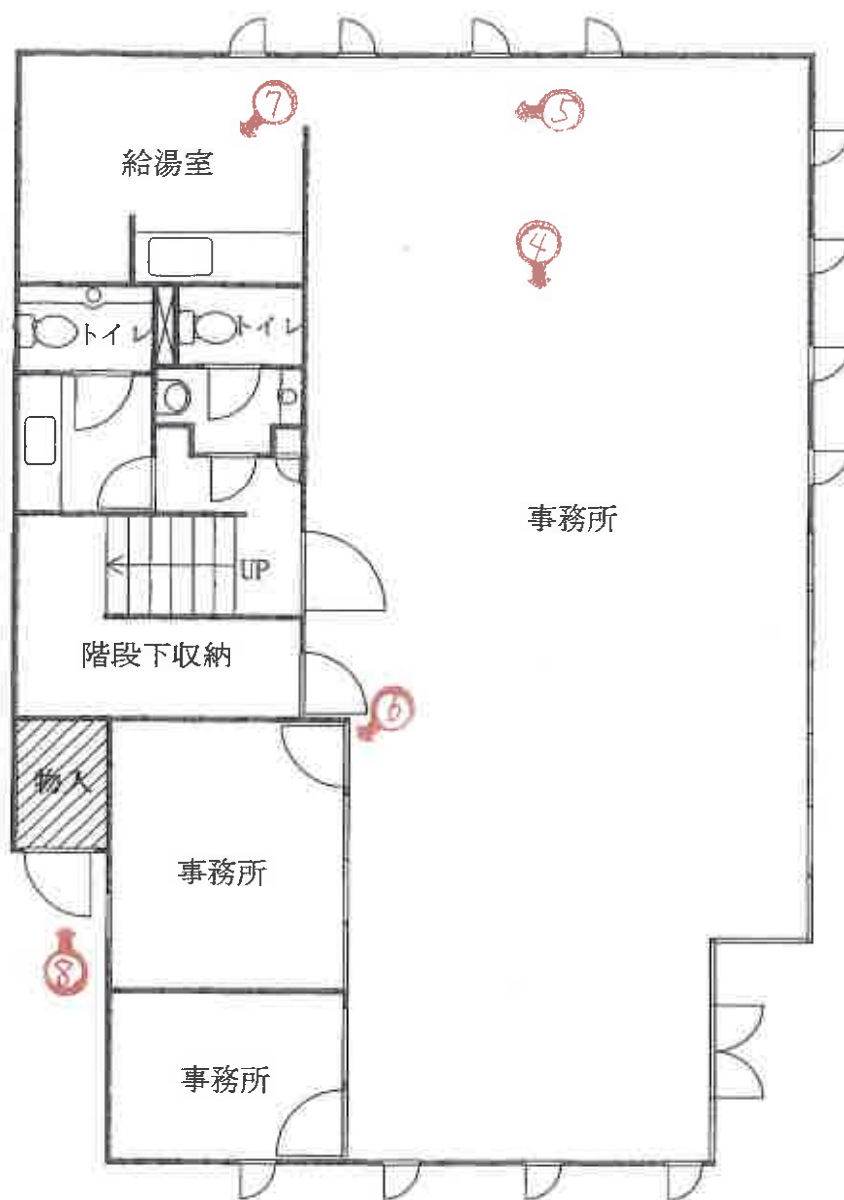
縮尺 1/500

57年2月23日作製

(千葉土地家屋調査士会印)



1階



未登記増築部分

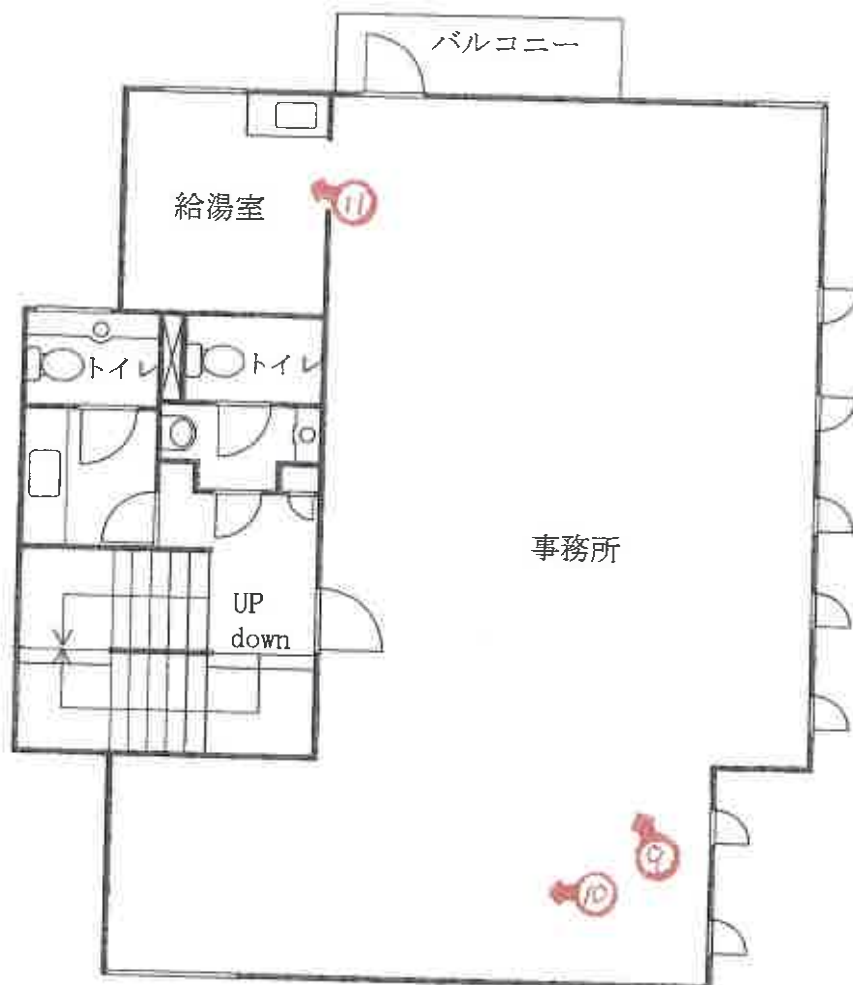
(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図

(10 枚目)



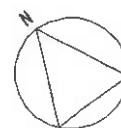
2階



(注)○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図

(// 枚目)



3階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図



4階



5階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図

(13 枚目)

①



②



ひび割れ

③



ひび割れ

(1/4 枚目)

④

以下、写真番号④～⑧は1階



雨染み

⑤



雨染み

給湯室天井の落下

⑥



北西側事務所

雨染み

(15 枚目)

⑦



給湯室

⑧



物置

1階未登記増築部分

⑨

以下、写真番号⑨～⑪は2階



⑩



⑪



窓枠の腐食 給湯室

⑫

以下、写真番号⑫～⑯は3階



中央事務所

⑬



北東側事務所

⑭



窓枠の腐食

⑮



南西側事務所

(18 枚目)

①⑥



給湯室

①⑦

以下、写真番号①⑦～②②は4階



事務所

①⑧



南西側宿泊室

(19 枚目)

①9



給湯室

②0



窓枠の腐食

②1



トイレ前の天井損傷

(20 枚目)

22



23



令和8年（ケ）第58号

令和8年7月3日 現地調査

令和8年7月23日 評 価

第2026-17号 発行番号

令和8年7月24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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 3 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・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。		住居表示未実施区域 種類 事務所 床面積 1階 約 148.23 m ² 2階 114.75 m ² 3階 114.75 m ² 4階 114.75 m ² 5階 10.20 m ²
番 号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 銚子市川口町二丁目

地 番	6 3 8 5 番 3 4 8
地 目	宅地
地 積	2 5 4. 0 2 平方メートル

- 2 所 在 銚子市川口町二丁目 6 3 8 5 番地 3 4 8

家屋 番号	6 3 8 5 番 3 4 8										
種 類	研修所										
構 造	鉄骨造陸屋根 5 階建										
床 面 積	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1 階</td> <td>1 4 6. 2 5 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>2 階</td> <td>1 1 4. 7 5 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>3 階</td> <td>1 1 4. 7 5 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>4 階</td> <td>1 1 4. 7 5 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>5 階</td> <td>1 0. 2 0 平方メートル</td> </tr> </table>	1 階	1 4 6. 2 5 平方メートル	2 階	1 1 4. 7 5 平方メートル	3 階	1 1 4. 7 5 平方メートル	4 階	1 1 4. 7 5 平方メートル	5 階	1 0. 2 0 平方メートル
1 階	1 4 6. 2 5 平方メートル										
2 階	1 1 4. 7 5 平方メートル										
3 階	1 1 4. 7 5 平方メートル										
4 階	1 1 4. 7 5 平方メートル										
5 階	1 0. 2 0 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 総武本線「銚子駅」の北東方・道路距離約 3.7 k m 銚子電鉄「本銚子駅」の北東方約 1.9 k m 最寄りバス停「川口」の東方・至近 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗・事務所等が建ち並ぶ、漁港に近い商業地域である。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% なし リゾート法（総合保養地域整備法）の特定区域、漁港区域、海岸保全区域（建物の新築、改築等に当たっては許可を要する。（銚子土木事務所））
画 地 条 件	形状（ほぼ台形）、地勢（平坦）、接道方位（南西、南東、北東）、 間口（約 7.5m）、奥行（約 19.5m）、 地積（254.02 m ² （登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	南西側県道（銚子公園線）、幅員（約 9m（概測））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（約 0m～0.4m 高く接面する） 南東側道路（銚子漁港事務所管理の道路）、幅員（約 20m）、連続性（優る）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（無）、高低差（等高） 北東側市道（川口町二丁目 9 号線）、幅員（約 5m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（約 0m～約 1.6m 高く接面する）	
	建築基準法上の種類	南西側：第 42 条 1 項 1 号道路 南東側：建築基準法上の道路扱い無し 北東側：第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地として利用されている。 隣地は北西側が一般住宅である。	

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 ガス配管 なし（プロパン利用） 下水道 なし（浄化槽利用）																				
土壌汚染等	・昭和 50 年の航空写真では空地である状況が確認できる。その後昭和 56 年から物件 2 の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。																				
特記事項	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table><tr><th>地番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>6385 番 346</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>195.80 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>6385 番 347</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>60.70 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>6385 番 339</td><td>宅地</td><td>公衆用道路</td><td>130.14 m²</td><td>県</td></tr></table> ・北西側隣地から約 0.4m 高く接面する。 ・銚子市防災ハザードマップにおいて、津波浸水想定区域（想定最大規模）のうち浸水深 0.3m～0.5m 未満に敷地の北東部が含まれている。なお、北端部が浸水深 0.5m～1m 未満の区域に含まれている記載であるが、メッシュであるため実際に含まれているのかは不明瞭である。 ・敷地内に扉の外れた物置があるが動産と判断した。	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者	6385 番 346	宅地	同左	195.80 m ²	個人	6385 番 347	宅地	同左	60.70 m ²	個人	6385 番 339	宅地	公衆用道路	130.14 m ²	県
地番	登記地目	現況地目	面積	所有者																	
6385 番 346	宅地	同左	195.80 m ²	個人																	
6385 番 347	宅地	同左	60.70 m ²	個人																	
6385 番 339	宅地	公衆用道路	130.14 m ²	県																	

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 56 年 12 月 25 日新築、年月日不詳増築 約 45 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 陸屋根 吹付け、タイル貼りなど クロスなど 吸音板、クロスなど タイルカーペットなど 電気設備、衛生設備、空調設備 （電気、上水道、プロパン、浄化槽、トイレの一部に使用禁止の張り紙あり、また債務者代表者兼所有者の調査役によればエアコンが壊れているとのことである。）
床 面 積（現 況）	床面積 1 階約 148.23 m ² 2 階 114.75 m ² 3 階 114.75 m ² 4 階 114.75 m ² 5 階 10.20 m ² 延べ 502.68 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所 事務所、宿泊室（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	債務者代表者兼所有者の調査役によれば空家になって 10 年くらいとのことである。	
特 記 事 項	建築確認 第 7 号 昭和 56 年 9 月 10 日 完了検査 第 7 号 昭和 57 年 3 月 18 日 ・債務者代表者兼所有者の調査役によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・本建物の建築時期及び外観調査では天井が古い岩綿吸音板等である可能性があり、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。但し、アスベストが使用されている場合には解体時に費用の割増が生じる可能性がある。 ・ 築 45 年が経過した建物であり、経年相応の減価の外、目視可能な範囲では、複数個所の雨漏りによる天井の落下、天井や床に雨染み、外壁のヒビ、クロス汚れ、剥がれ、傷み、窓枠の損傷等がみられる。 ・ 旧耐震基準による建物である。 ・ 債務者代表者兼所有者の調査役によれば宿泊所として利用していた履歴があり、建物内にはベッド、机等が残置している。 ・ 建物図面及び各階平面図の方位が現況と異なっている。
--	---

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	25,100	1.03	254.02	0.7	4,597,000

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）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,900 \text{ 円/㎡} & \times & 97.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/93 & = & 25,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇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：三方路地・・・・・・・・・・+3%

$$\text{計算式} \cdots 1 + 0.03 = 1.03$$

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 2（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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	502.68	0.025	2,262,000

ウ 現価率：築後経過年数約 45 年、経済的耐用年数を超過しているので、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*)$$

$$= 0.05 \times (1 - 0.5)$$

$$= 0.025$$

* ▲50%（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	4,597,000	0.55	法定地上権	2,528,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	4,597,000	－2,528,000		0.7	0.7	1,010,000
2	2,262,000	＋2,528,000	1.0	0.7	0.7	2,350,000
一 括 価 格（合 計）						3,360,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：耐用年数を超過した維持管理の劣る事務所ビルであり、地域の衰退傾向もあることから需要が弱いこと等を考量した。

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 間取図

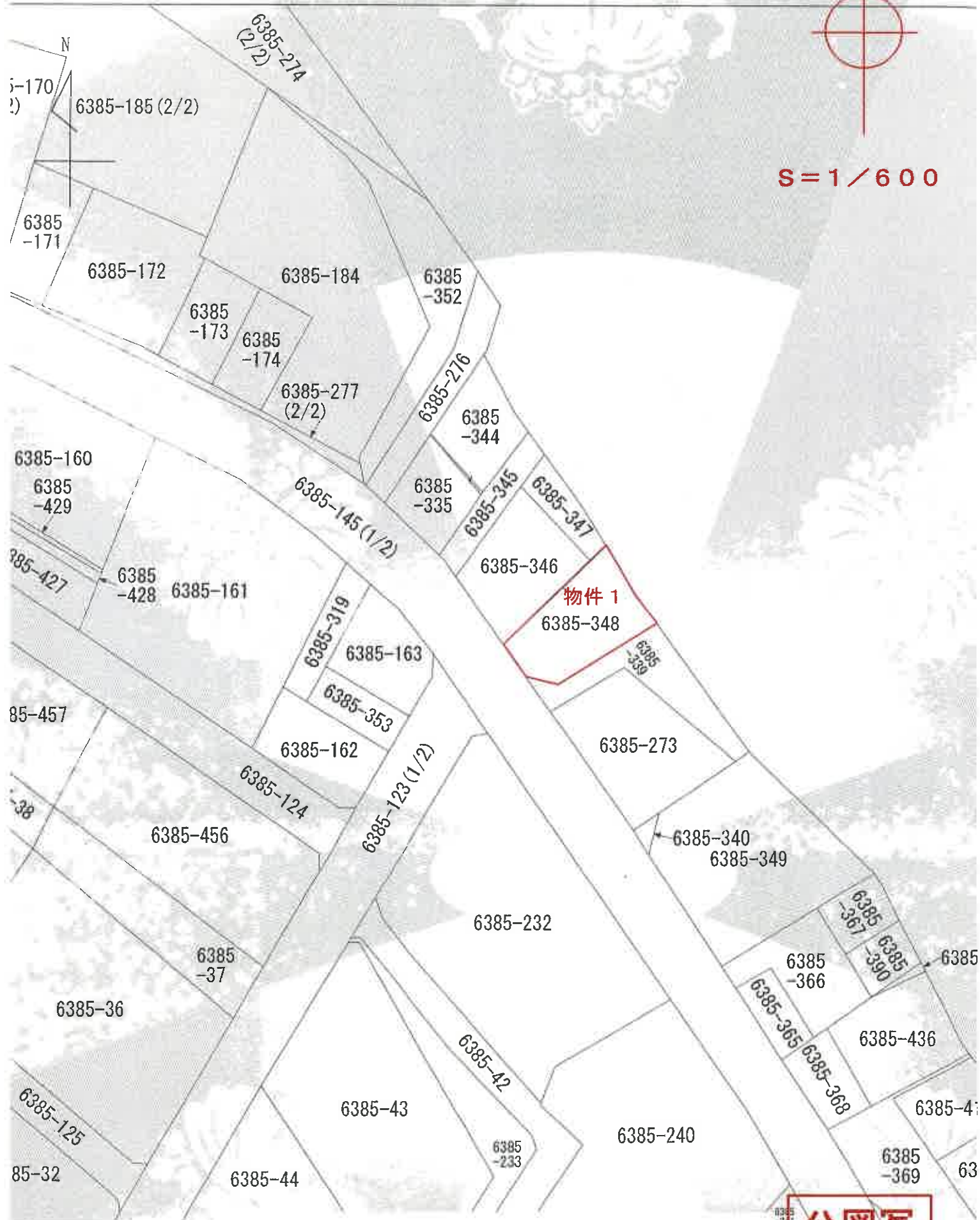
以 上

6385-377

N



S = 1 / 600



物件 1

6385-348

集新 6385-344-345. 347~344

地番	-272	6385	-344.	-345.	-346
			-347.	-348.	-349

銚子市川口町2丁目

169628

地積測量區

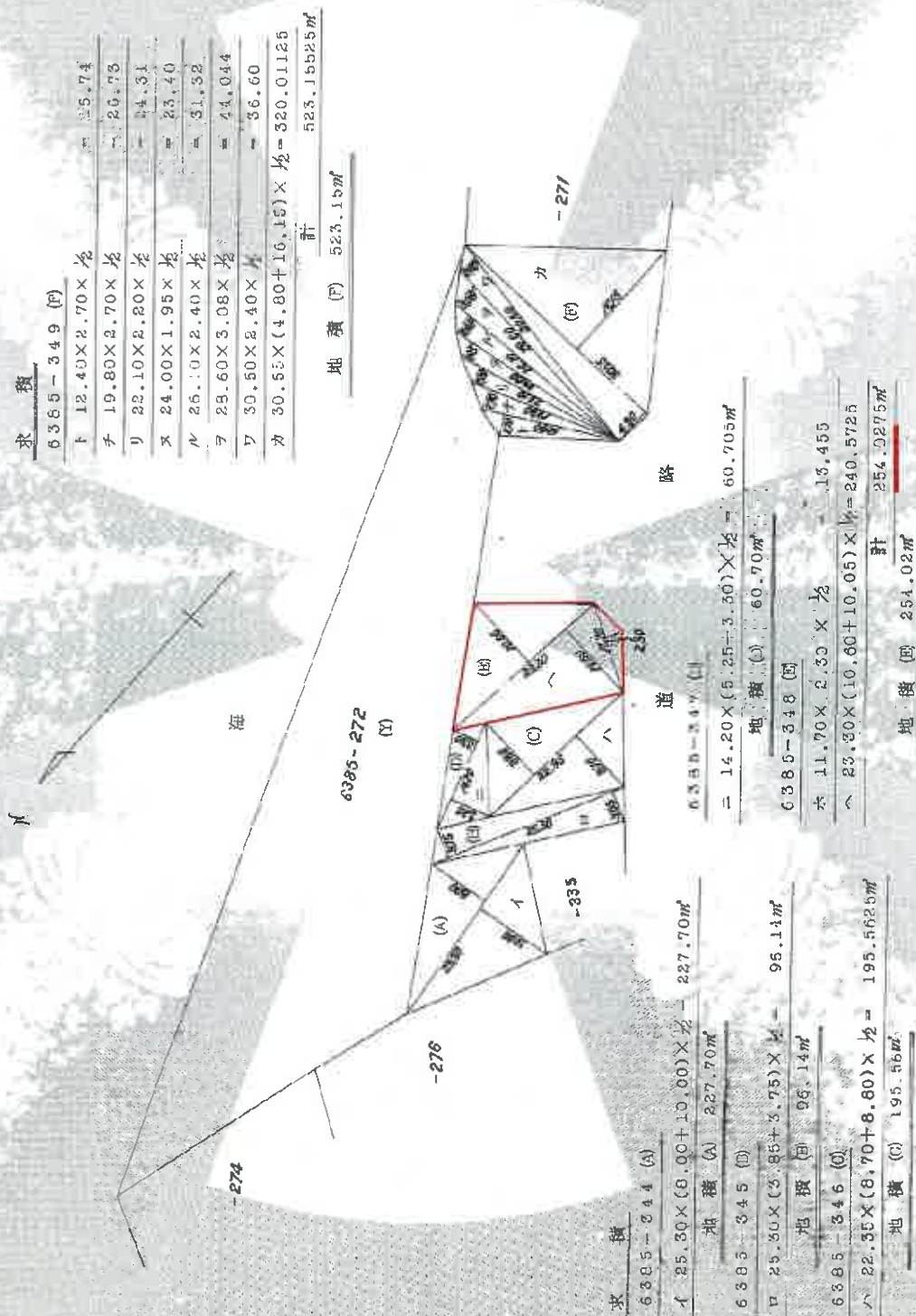
46.8.4

昭和四十六年七月参〇日

作製者

著者託名

陸軍部六年八月四日

 $\frac{1}{1600}$ 尺

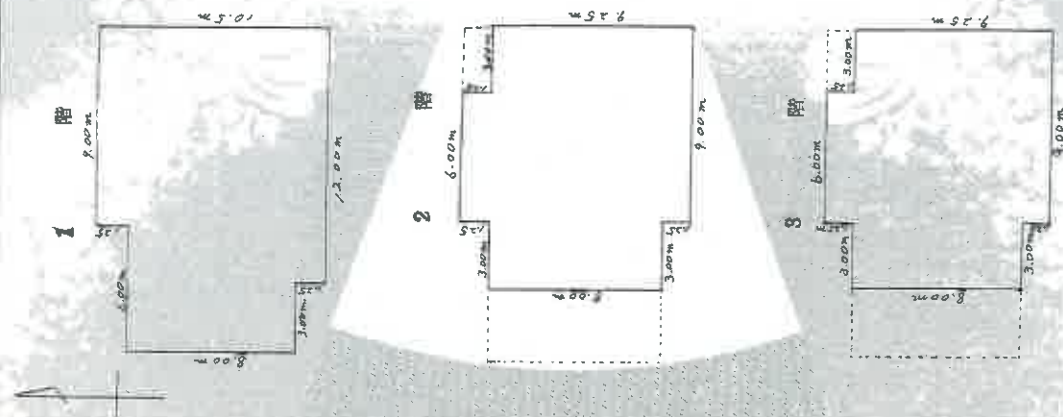
40578

圖面階各

6285番-348

建各階平面圖

建物の所在 銚子市川口町²我丁目 6385 番地 348



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(昭和57年2月22日作製)

(千葉土地家屋調査士会用紙)

物件 2

A3 版を A4 版に縮小

建物図面写

各階平面図写

登記年月日：昭和57年2月23日

40579

各階平面図

建物図面

57223

6385番

2
銚子市川口町浅丁目

6385 番地

348

建物の所在

求 階

求 階

4 階

$6.00 \times 1.25 = 7.50$

$3.00 \times 8.00 = 24.00$

$9.00 \times 9.25 = 83.25$

計 214.75

5 階

$3.40 \times 3.00 = 10.20$



床 面 積

4 階 114.75 m²

5 階 10.20 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

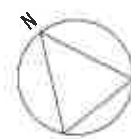
(昭和57年2月23日作成)

(千葉県地家調査士会印)

A3 版を A4 版に縮小

物件 2

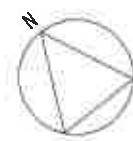
各階平面図写



1階

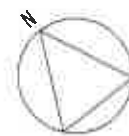


 未登記増築部分

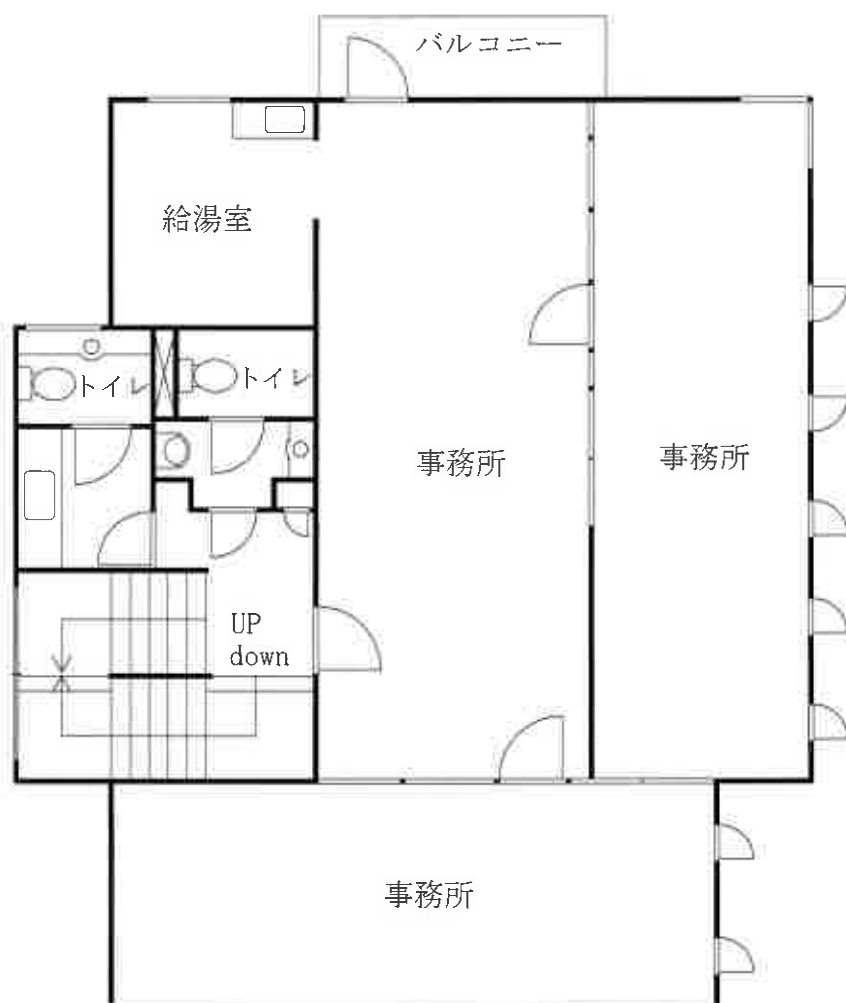


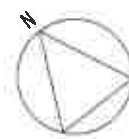
2階





3階





4階



5階

