令和　７年（ケ）第　　１５８号
令和　７年（ヌ）第　　１０１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　小　嶋　富　子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１７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	3,830,000 3,064,000	一括	766,000	333,508	49,920
1	520,000				
2	1,190,000				
3	340,000				
4	410,000				
5	460,000				
6	350,000				
7	560,000				
備考	規則３０条の３に基づく変更				

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）

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について，期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが，適法な買受けの申出がなく，不動産の現況，利用状況，手続の経過その他諸般の事情を考慮して，前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので，民事執行法６０条２項（１８８条），民事執行規則３０条の３（１７３条１項）に基づき，約４０パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第４部売却係

令和７年（ケ）第１５８号、令和７年（ヌ）第１０１号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

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

令和　7年（ケ）第　　１５８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

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

令和　7年（ケ）第　　１５８号

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

（土地・建物用）

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８６．５２㎡ ２階３３．１２㎡
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

（土地・建物用）

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が異なる（□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：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 □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４００．３６㎡ ２階約１２０．１５㎡
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　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
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（　　）
	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

目的外建物の概況（物件２関係）	
所在	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

（目的外建物用（単独））　　（その他の事項用）

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
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（ ） ： － ：		

（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。



請求部分	所在	銚子市明神町一丁目			地番	128番		
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。

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 [redacted]

（ 9 枚目）

請求番号：25-2
(1/1)

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　千葉地方法務局地図支局

登記官

（10枚目）

59358　各階平面図

建物図面
各階平面図 54.7.3

家屋番号	128番
建物の所在	銚子市明神町1丁目128番地

1階

5.915m　6.37m　6.37m　5.46m　4.095m　2.73m

0.91 × 5.915 = 5.38265
5.46 × 12.285 = 67.0761
1.82 × 2.73 = 4.9686
0.91 × 5.46 = 4.9686
計 82.39595

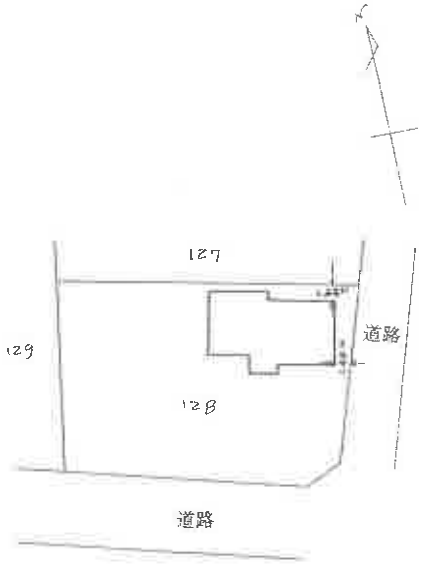
2階

7.28m　4.55m　7.28m

4.55 × 7.28 = 33.124

床面積

1階　82.39 M²
2階　33.12 M²



作製者　[redacted]　（5日作製）　縮尺 1/250

申請人　[redacted]　縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

物件3

[redacted]

請求番号：25-7

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。
令和7年4月24日　千葉地方法務局匝瑳支局　登記官

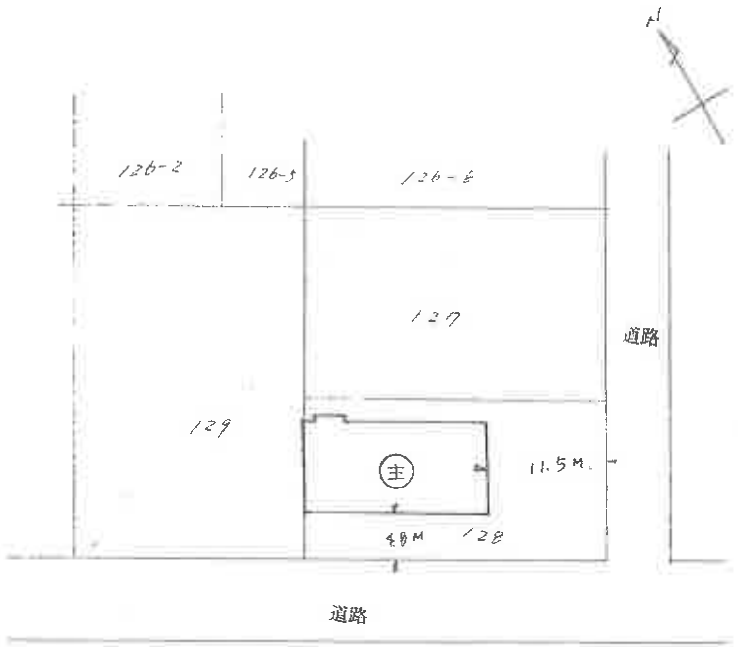
（111枚目）

59359

建物図面
各階平面図

家屋番号	128番2
建物の所在	銚子市明神町二丁目128番

48.6.13



昭和 年 月 日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

物件4

縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会用紙）

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小した。

[redacted]

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。
令和7年4月24日　千葉地方法務局匝瑳支局
登記官

建物図面
各階平面図

59360

家屋番号	128番2
建物の所在	銚子市明神町字門128番

48.6.13

昭和四八年五月参〇日　作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

物件4

求積

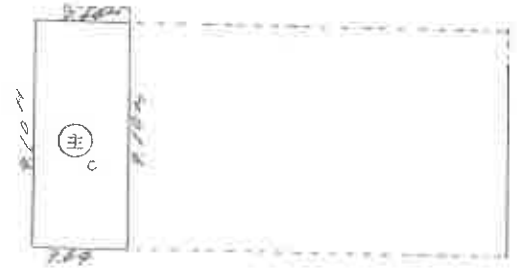
(主) 1階 倉庫兼居宅
A 18.20 × 2.10 = 164.6200
B 2.64 × 0.70 = 1.8480
計 167.4680

2階
C 3.64 × 2.10 = 33.1240

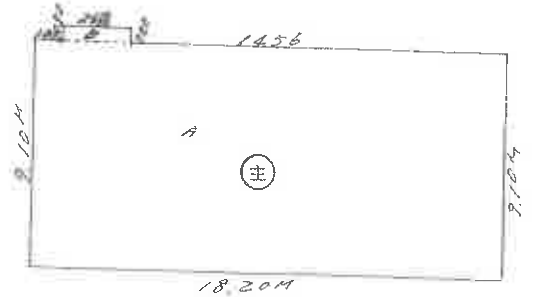
床面積

(主) 1階 167.46 M²
(主) 2階 33.12 M²

2階



1階



縮尺 1/200　1/

(千葉土地家屋調査士会用紙)

A3出力推奨サイズ

[redacted]

(12枚目)

請求番号：25-8　(2/2)

登記年月日：昭和48年6月30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　千葉地方法務局匝瑳支局
登記官

（113枚目）

[redacted]

ASAHI A4 高白紙 No.

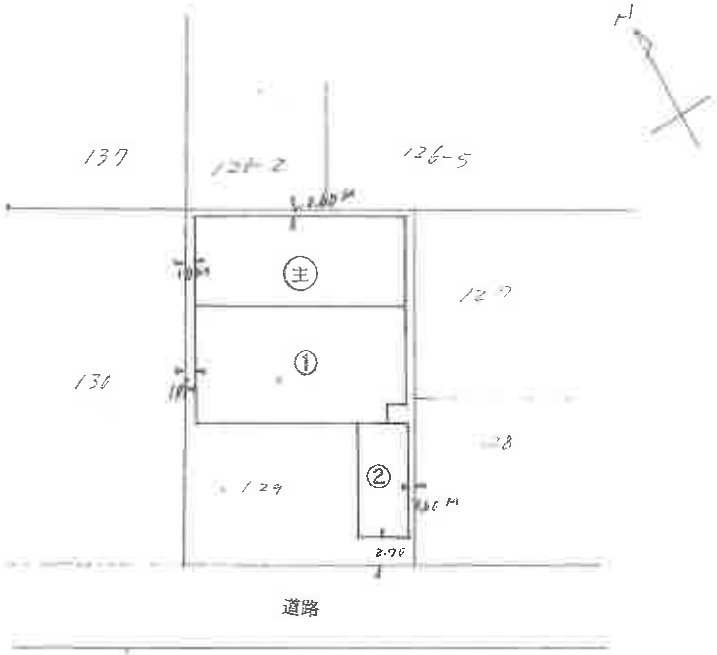
59361

建物図面

各階平面図

家屋番号	129番
建物の所在	銚子市明神町壱丁目129番

48.6.30



昭和四八年五月二九日	作製年月日
[redacted]	作製者
[redacted]	申請人

縮尺　1/500

（日本土地家屋調査士会用紙）

図尺　1

物件の

請求番号：25-9　(1/2)

登記年月日：昭和48年6月30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　千葉地方法務局匝瑳支局
登記官

（14枚目）

59362

建物図面
各階平面図

家屋番号	129番
建物の所在	銚子市明神町[redacted]目129番

昭和48年6月30日　作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

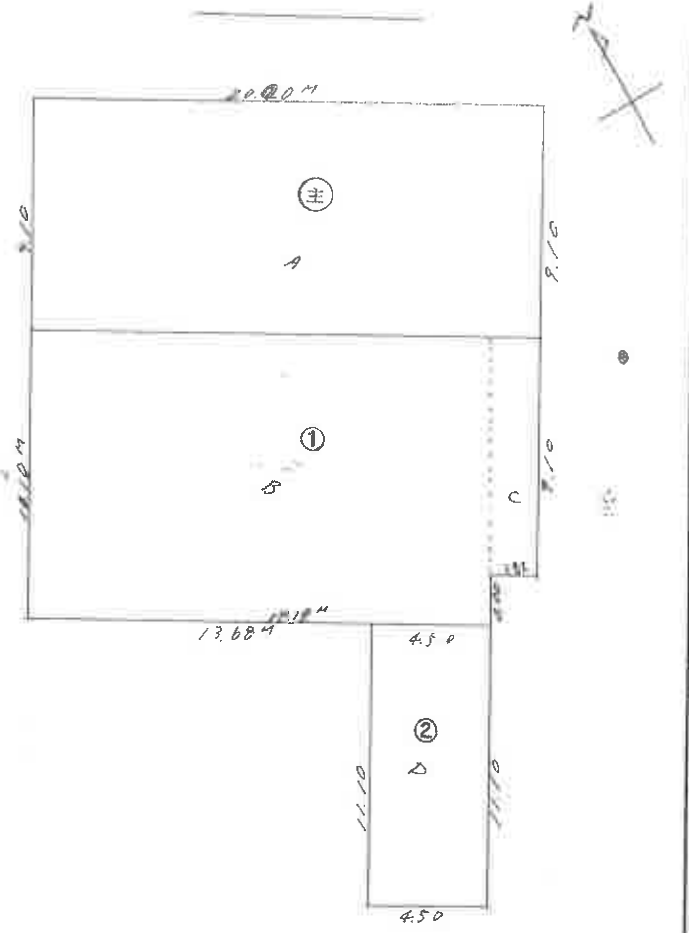
物件5

求積

㊟ 冷凍冷蔵庫
A 20.00×9.10 = 182.0000

① 作業場
B 18.18×11.00 = 201.7980
C 1.82×9.10 = 16.5620
計 400.3600

② [redacted]倉庫
[redacted]×11.10 = 49.9500



床面積

㊟ 182.00 M²
① 400.36 M²
② 49.95 M²

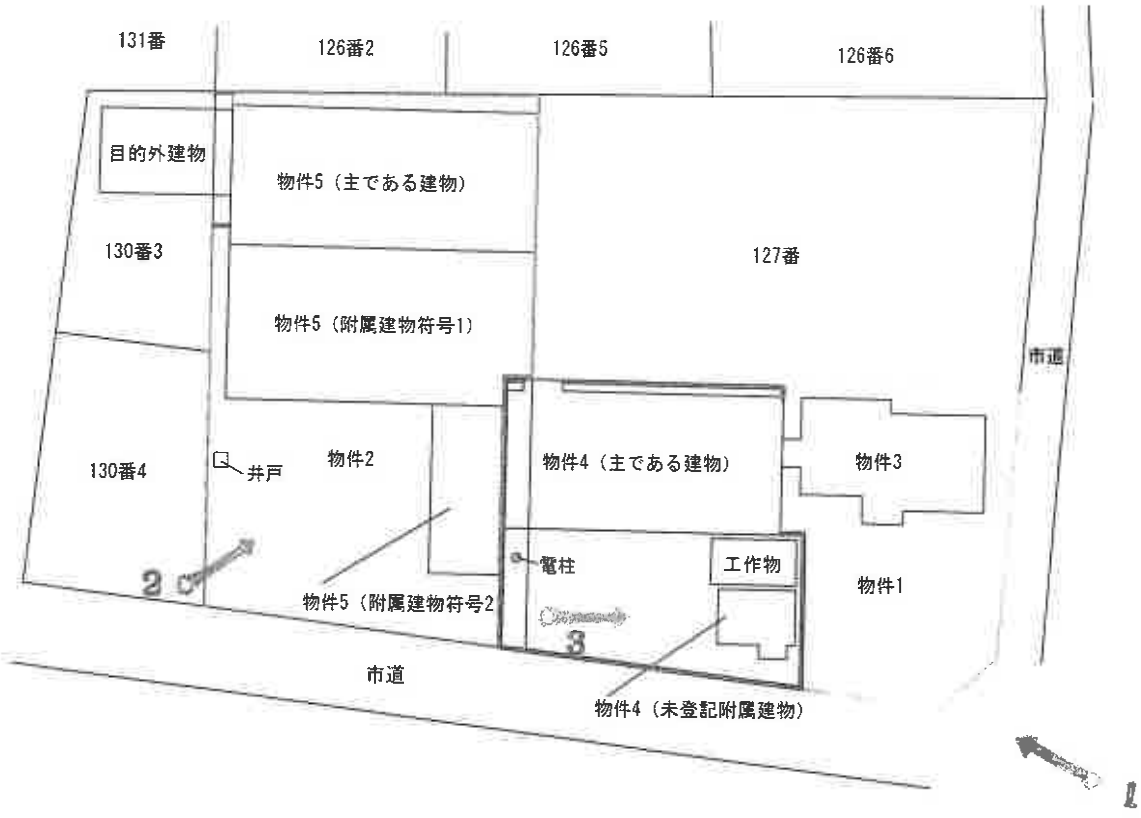
縮尺 1/200

（日本土地家屋調査士会用紙）

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小した。

請求番号：25-9　(2/2)



物件3の場所的利益の範囲

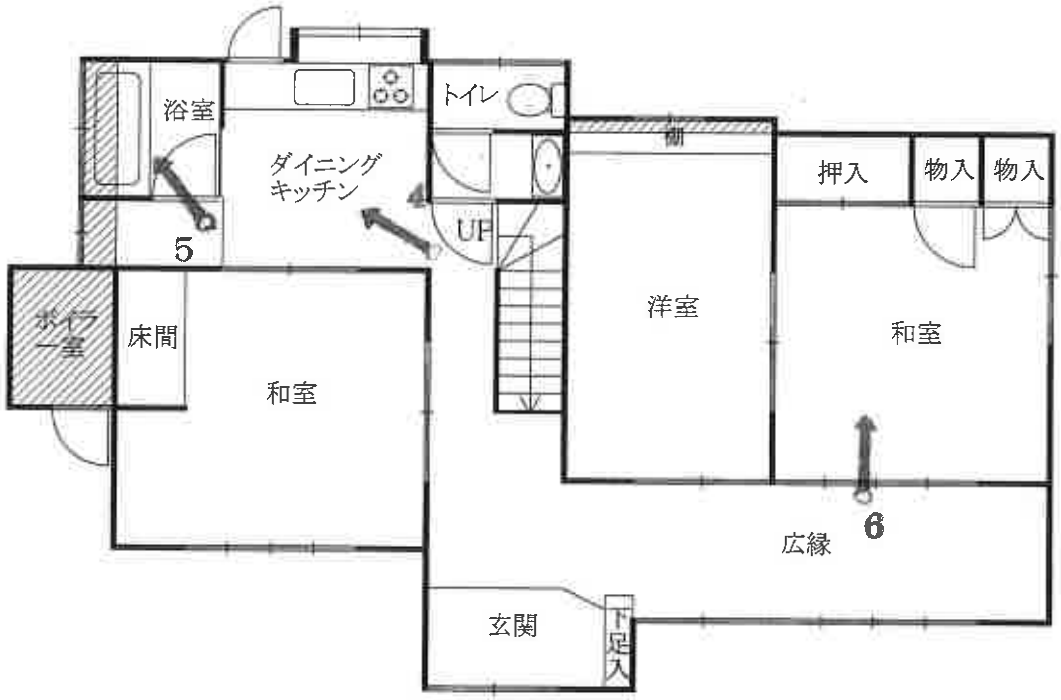
物件4の場所的利益の範囲

物件5の場所的利益の範囲

目的外建物の場所的利益の範囲

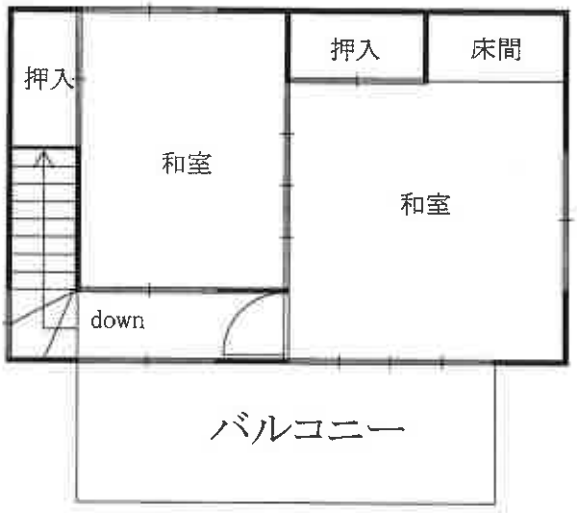
写真撮影方向

土地建物位置関係図



1階

未登記部分

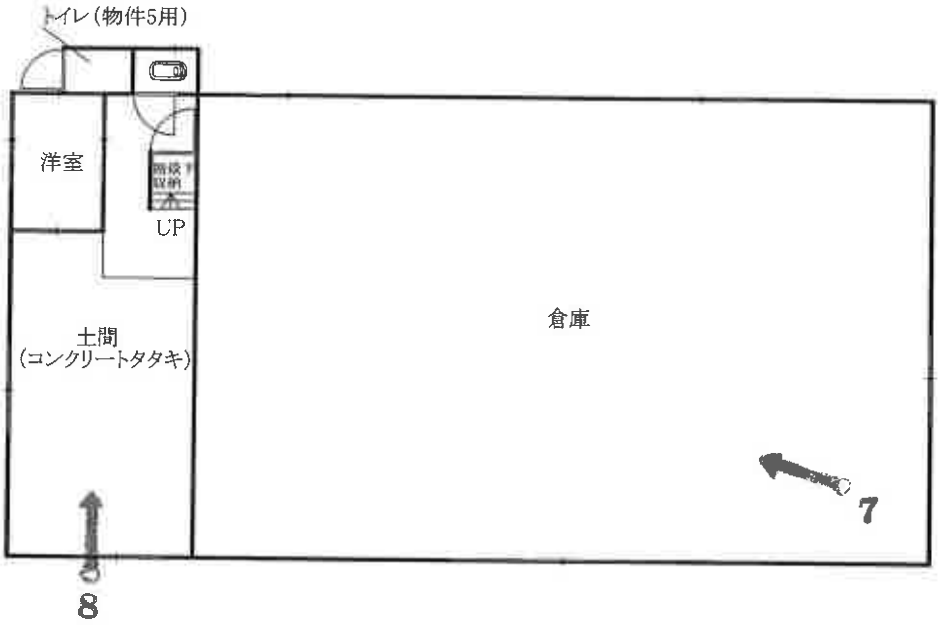


2階

写真撮影方向

物件3
間取図

物件4主である建物

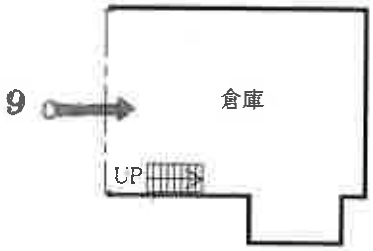


1階

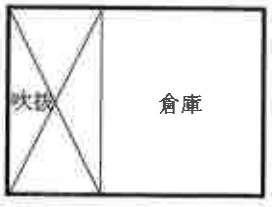


2階

物件4未登記附属建物



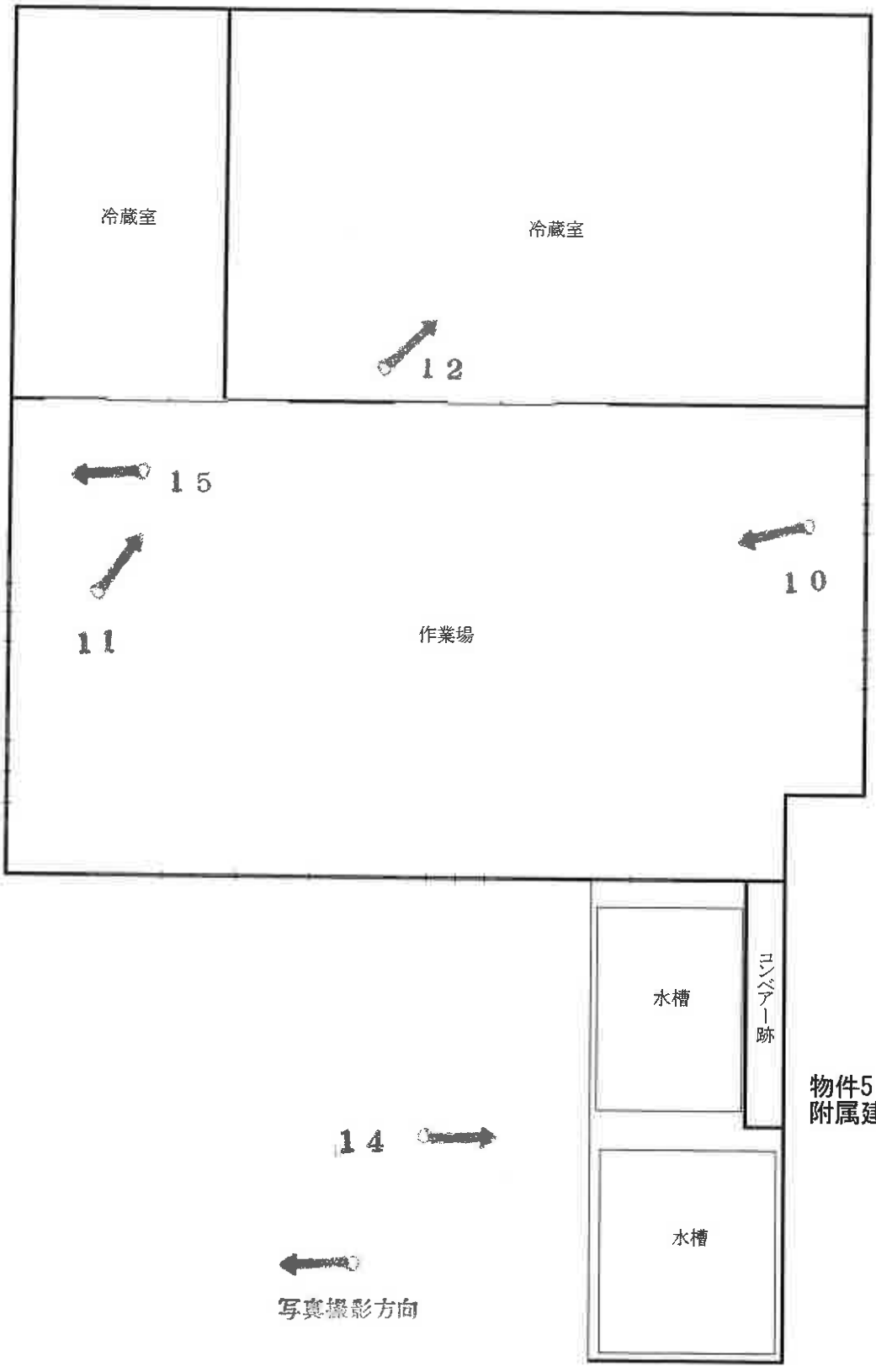
1階



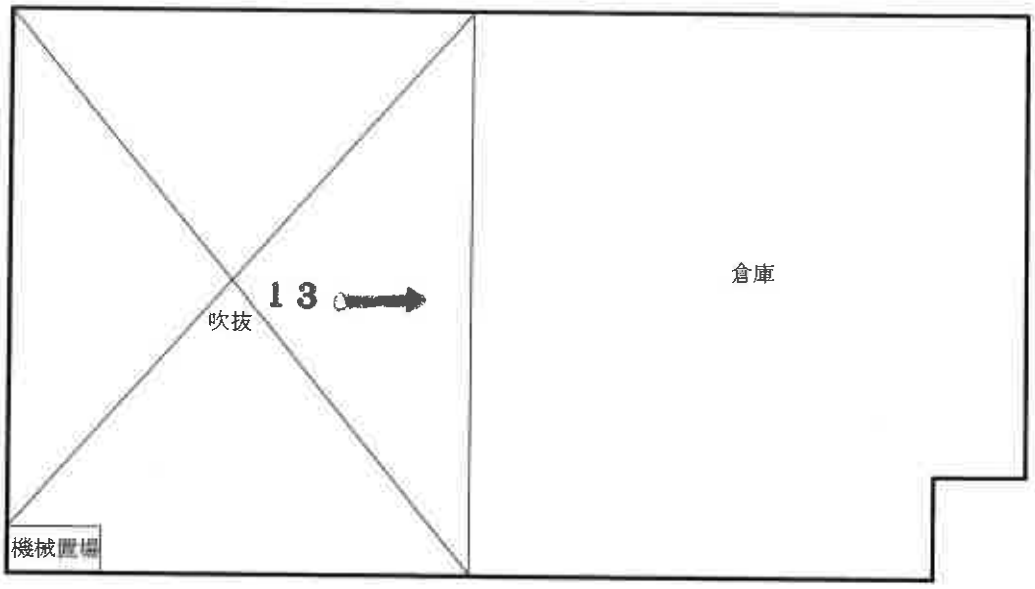
2階

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



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



写真撮影方向

物件5附属建物符号1
間取図

1



2



3



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

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　　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〈単独〉）

目的外建物の概況（物件１，２関係）	
所在	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、今は建物内には何もありません。 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

（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
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（ ） ： － ：		

（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 [redacted]

（ 6 枚目）

請求番号：29-1
(1/1)

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　千葉地方法務局匝瑳支局
登記官
（7枚目）

A3判をA4判に縮小した。

地積測量図

地番	130番1、同番3
土地の所在	銚子市明神町一丁目

求積表

物件1

地番	① 130-1		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋐	32.129	11.769	378.1262
㋑	32.129	10.823	347.7321
㋒	16.678	8.956	116.0121
㋓	22.261	0.142	3.1596
		合計	845.0300
		合計面積	422.51500
		地積	422.51 ㎡

地番	② 130-3		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋐	18.809	6.923	130.2147
㋑	18.809	9.010	169.4690
		合計	299.6837
		合計面積	149.84185
		地積	149.84 ㎡

130-1座標一覧（任意座標）

点名	X座標	Y座標
K41	1021.013	1006.421
K34	1033.481	1009.612
K115	1030.093	1031.600
K116	1029.962	1031.581
K117	1028.995	1038.866
K118	1013.598	1034.850

130-3座標一覧（任意座標）

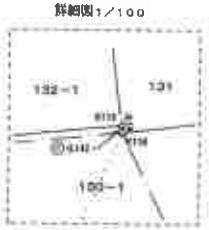
点名	X座標	Y座標
K117	1028.995	1038.866
K100	1027.920	1047.043
K109	1011.073	1044.533
K118	1013.598	1034.850

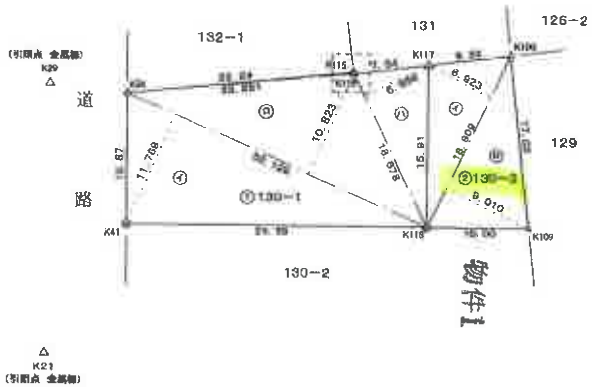
引照点座標一覧（任意座標）

点名	X座標	Y座標
K21 （金属標）	1010.667	995.520
K29 （金属標）	1036.244	1002.511

測量年月日　平成23年7月1日

詳細図1／100





	境界標の種類
◎	コンクリート杭
⊞	プラスチック杭
△	金属標
⊗	鉄鋲
○	計算点

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	7月20日作成）
申請人	[redacted]	
縮尺	1／500	

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：25-10

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　千葉地方法務局匝瑳支局
登記官

（_8 枚目）

地番	130番2、同番4
土地の所在	銚子市明神町一丁目

地積測量図

求積表

地番	① 130-2		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	16.988	2.506	42.5549
㋺	22.384	8.667	194.0021
㋩	33.736	7.049	237.8050
㋥	33.736	14.438	487.0803
		合計	961.4423
		合計面積	480.72115
		地積	480.72 ㎡

地番	② 130-4		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	17.609	5.333	93.8754
㋺	17.609	9.475	166.8977
㋩	17.146	5.965	102.2758
		合計	361.5489
		合計面積	180.77445
		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	1030.667
K62	1001.176	1016.789
K60	1004.050	1005.606
K46	1008.435	1003.234

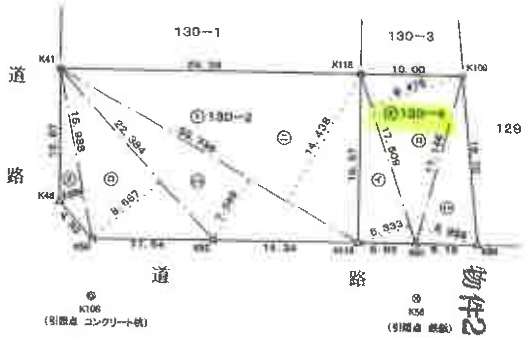
130-4座標一覧（任意座標）

点名	X座標	Y座標
K119	997.556	1030.667
K118	1013.598	1034.850
K109	1011.073	1044.533
K60	994.550	1042.071
K61	996.135	1036.117

引照点座標一覧（任意座標）

点名	X座標	Y座標
K108	998.561	1004.111
K56	990.860	1034.902

測量年月日　平成２３年７月１日



	境界標の種類
⊕	コンクリート杭
⊞	プラスチック杭
△	金属標
⊗	鉄鋲
○	計算点

作成者	[redacted] 7月 20 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：25-11



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
橘　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㎡ 2階　33.12㎡
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㎡ 2階　約10.92㎡
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㎡ 2階　約120.15㎡

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 ㎡（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	

	として、それぞれ利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は、機械設備を利用していることから否定できないものと推定する。なお、明神町1-129番「サカモト商店」で水質汚濁防止法の届出がなされているが、有害利用に記載はない。 ・土地利用を著しく妨げる地下埋設物については、水槽等が顕在しており取り壊しには通常の建物よりも割増しとなるものと推定する。 ・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。 地番 / 登記地目 / 現況地目 / 面積 / 所有者 126番2 / 宅地 / 同左 / 526.01㎡ / 法人 126番5 / 宅地 / 同左 / 199.57㎡ / 個人 127番 / 宅地 / 同左 / 613.68㎡ / 個人 130番1 / 宅地 / 同左 / 422.51㎡ / 個人 130番2 / 宅地 / 同左 / 480.72㎡ / 個人 131番 / 宅地 / 同左 / 543.20㎡ / 個人 ・西側から概ね等高、北側隣地から約 0～0.7m高く、東側隣地から約 0.3m高く接面する。 ・物件6、7に地積測量図があるため西側及び北側の一部は、概ね境界を推定できる。また、物件1、物件2には地積測量図がないが、北側の一部についてはブロックによる土留等があり、一部ない部分もあるが概ね境界を推定することができる。東側は建物の基礎部分があるが、明確な境界は不明瞭である。 ・敷地内に電柱が2本ある。 ・銚子市の公表する洪水・津波・土砂災害に関する防災ハザードマップにおいて、該当する区域にはない。 ・地積については物件1、2に地積測量図がなく、形状もやや複雑であるため、縄伸び、縄縮の有無の把握が困難であり、専門家の調査を要する。 ・東側市道のセットバックについては、現況の舗装部分の幅は3mであり、台帳上は 3.9m～3.5mとなっている。一方、銚子市の保管する境界に関する記録では対象地側は未確定であるが、反対側は境界が記載されており、当該図面では幅員は5mと記載されている。よって幅員が5mで確定した場合にはセットバックは不要である。 ・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）	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
	経　過　年　数	約 59 年
	経済的残存耐用年数	超過
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	サイディングなど
	内　壁	化粧合板、じゅらく壁など
	天　井	化粧合板など
	床	フローリング、タタミなど
	設　備	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	居宅
	間取り	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 ㎡ 2 階 33.12 ㎡ 延べ 200.58 ㎡	
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、海匝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、対象部分のものか確定出来ない。 ・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㎡ 2階　約10.92㎡ 延べ　約30.78㎡	
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、海匝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、対象部分のものか確定出来ない。 ・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）	昭和47年8月1日新築
	経過年数	約54年
	経済的残存耐用年数	超過
仕　　様	構　造	鉄骨造
	屋　根	陸屋根
	外　壁	スレートなど
	内　壁	鉄板など
	天　井	吹付など
	床	コンクリートタタキなど
	設　備	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㎡	
現況用途等	現況用途	冷凍冷蔵庫
	間取り	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、海匝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、対象部分のものか確定出来ない。 ・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）	昭和 47 年 8 月 1 日新築（特記事項参照）
	経過年数	約 54 年
	経済的残存耐用年数	超過
仕　　様	構　造	鉄骨造
	屋　根	スレート葺
	外　壁	スレートなど
	内　壁	あらわしなど
	天　井	あらわしなど
	床	コンクリートタタキなど
	設　備	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 ㎡ 2 階　約 120.15 ㎡ 延べ　約 520.51 ㎡	
現況用途等	現況用途	作業場
	間取り	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、海匝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、対象部分のものか確定出来ない。 ・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）	昭和47年8月1日新築（特記事項参照）
	経過年数	約54年
	経済的残存耐用年数	超過
仕　　様	構　造	鉄骨造
	屋　根	スレート葺
	外　壁	スレートなど
	内　壁	あらわしなど
	天　井	あらわしなど
	床	コンクリートタタキなど
	設　備	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㎡	
現況用途等	現況用途	貯蔵場
	間取り	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、海匝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、対象部分のものか確定出来ない。 ・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 ㎡
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）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
23,900円/㎡	×	98.3/100	×	100/100	×	100/110	＝	21,400円/㎡

◇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) ×（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ので、残価率 5%、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。

物件３

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.05　　×（1－0.8）

＝ 0.01

＊　▲80%（保守管理の状況を勘案）

物件４

主である建物

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.05 ×（1－0.8）

＝ 0.01

＊ ▲80%（保守管理の状況を勘案）

未登記附属建物

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.05 ×（1－0.8）

＝ 0.01

＊ ▲80%（保守管理の状況を勘案）

物件５

主である建物

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.05 ×（1－0.8）

＝ 0.01

＊ ▲80%（保守管理の状況を勘案）

附属建物符号１

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.05 ×（1－0.8）

＝ 0.01

＊ ▲80%（保守管理の状況を勘案）

附属建物符号２

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.05 ×（1－0.8）

＝ 0.01

＊ ▲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	4,586,000	−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

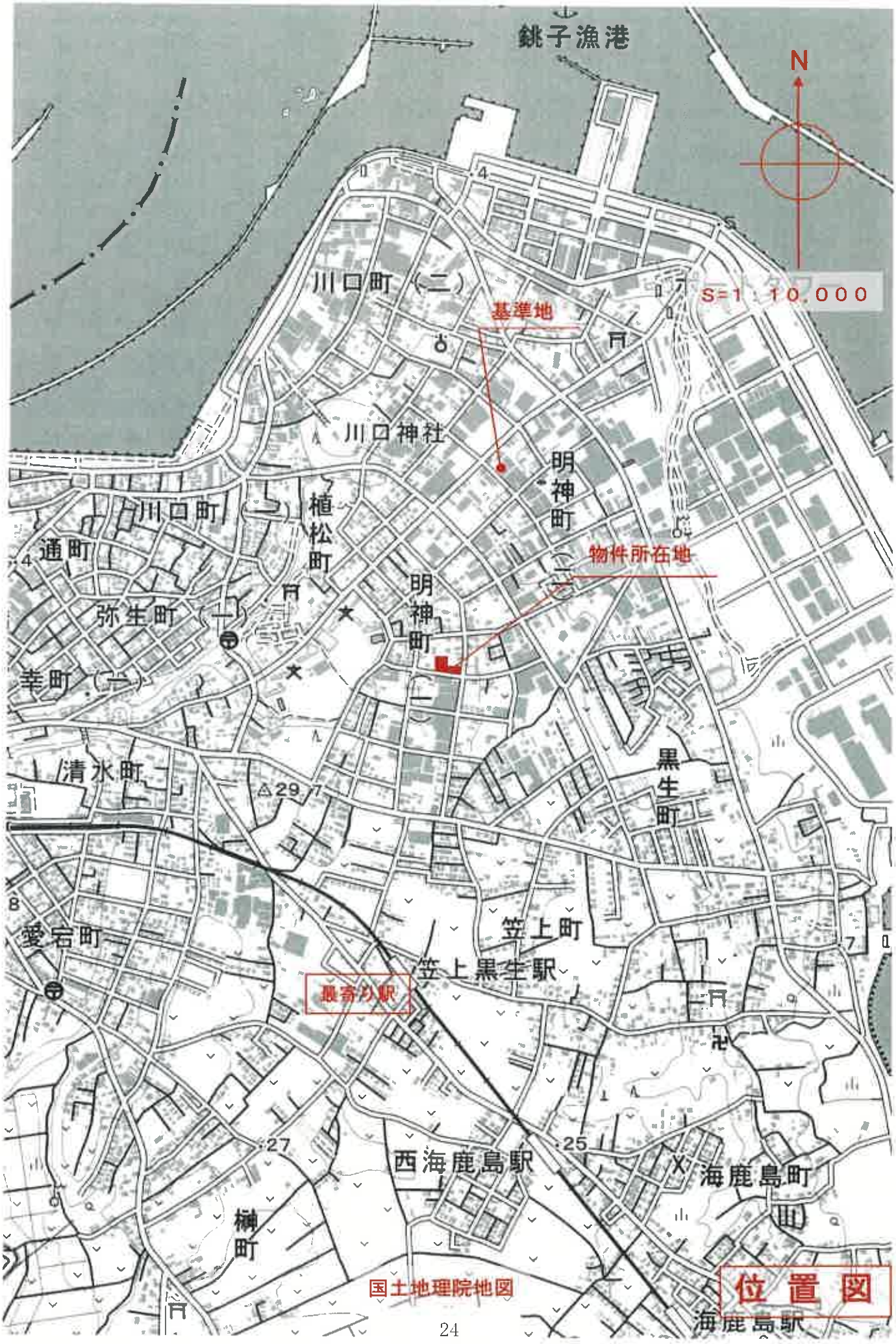
３　地積測量図写

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


銚子漁港
N
S=1：10,000
基準地
物件所在地
川口町（二）
川口神社
明神町
植松町
川口町（一）
通町
弥生町（一）
羊町（二）
明神町（二）
清水町
黒生町
笠上町
笠上黒生駅
最寄り駅
愛宕町
西海鹿島駅
海鹿島町
榊町
海鹿島駅
国土地理院地図
位置図


N
S＝1／600
-12
-2
114-6
132-3
132-2
131
126-2
126-3
126-7
132-1
126-4
126-1
126-5
126-6
130-1
物件６
130-3
物件２
129
127
物件７
130-4
物件１
128
125-
125-6
125-5
124-1
123-1
道
111
112
113
道
114-1
114-4
114-3
107-1
107-2
106
115
公図写

登記年月日：平成23年7月21日

地番	130番1、同番3
土地の所在	銚子市明神町一丁目

地積測量図

求積表

地番	① 130-1		
符号	座辺	高さ	倍面積
㋐	32.129	11.769	378.1262
㋑	32.129	10.823	347.7321
㋒	16.678	6.956	116.0121
㋓	22.251	0.142	3.1596
		合計	845.0300
		合計面積	422.51500
		地積	422.51 ㎡

地番	② 130-3		
符号	座辺	高さ	倍面積
㋐	18.800	6.929	130.2147
㋑	18.809	9.010	169.4090
		合計	299.6237
		合計面積	149.81185
		地積	149.84 ㎡

130-1座標一覧（任意座標）

点名	X座標	Y座標
K41	1021.013	1096.421
K34	1033.481	1009.612
K116	1030.093	1031.600
K16	1029.962	1031.681
K117	1028.995	1038.866
K118	1013.598	1034.850

130-3座標一覧（任意座標）

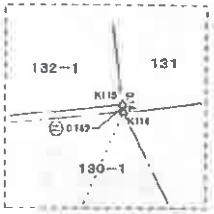
点名	X座標	Y座標
K117	1028.995	1038.866
K100	1027.920	1047.043
K109	1011.073	1044.533
K118	1013.598	1034.850

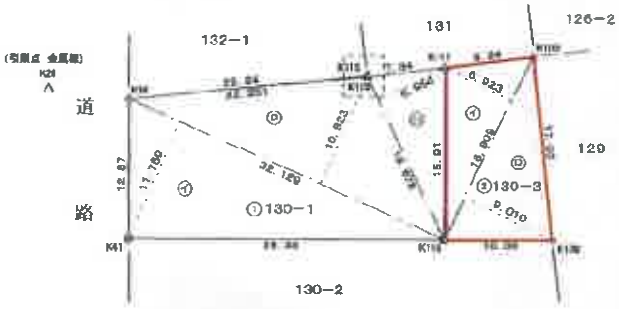
引照点座標一覧（任意座標）

点名	X座標	Y座標
K21 （金属標）	1010.667	995.520
K29 （金属標）	1036.244	1002.511

測量年月日　平成２３年７月１日

詳細図1／100





△
K21
(引照点 金属標)

	境界標の種類
●	コンクリート杭
⊞	プラスチック杭
△	金属標
⊗	鉄　鋲
○	計算点

作成者	（平成 23 年 7 月 20 日作成）	申請人	縮尺	1／500

（千葉県土地家屋調査士会川紙）

A3 版を A4 版に縮小

地積測量図 字 物件 6

登記年月日：平成23年7月21日

地番	130番2、同番4
土地の所在	銚子市明神町一丁目

地積測量図

求積表

地番	① 130-2		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	16.988	2.506	42.5549
㋺	22.384	8.667	194.0021
㋩	33.736	7.049	237.8050
㋥	33.736	14.438	487.0803
		合計	961.4423
		倍面積	480.72115
		地積	480.72 ㎡

地番	② 130-4		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	17.609	5.333	93.3754
㋺	17.609	9.475	165.8977
㋩	17.146	5.965	102.2758
		合計	361.5489
		倍面積	180.77445
		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	1030.667
K62	1001.175	1016.789
K50	1004.050	1005.506
K46	1008.435	1003.234

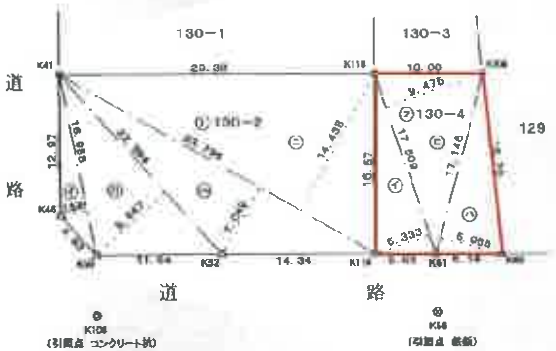
130-4座標一覧（任意座標）

点名	X座標	Y座標
K119	997.556	1030.667
K118	1013.598	1034.850
K109	1011.073	1044.533
K60	994.550	1042.071
K61	996.135	1036.117

引照点座標一覧（任意座標）

点名	X座標	Y座標
K108	998.561	1004.111
K56	990.850	1034.902

測量年月日　平成２３年７月１日



	境界標の種類
●	コンクリート杭
用	プラスチック杭
△	金属標
⊕	鉄鋲
○	計算点

作成者		申請人	縮尺	1／500

（平成23年　7月 20日作成）

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

A3 版を A4 版に縮小

物件 7

地積測量図写

登記年月日：昭和54年7月3日

59358　各階平面図

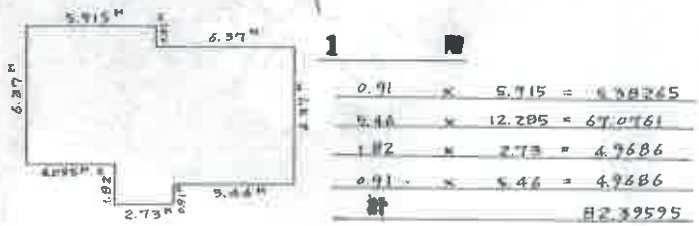
建物図面
各階平面図 54.7.3

家屋番号	128番
建物の所在	銚子市明神町1丁目128番地

求積

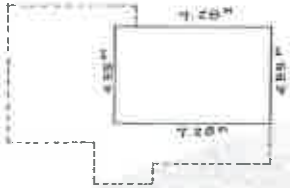
居宅

1階

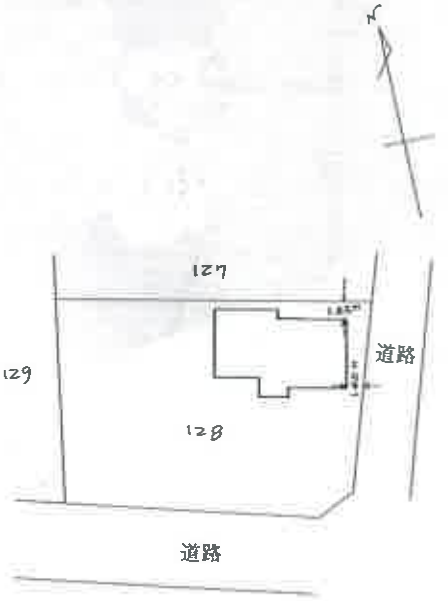


0.91	×	5.915	= 5.38265
5.46	×	12.285	= 67.07761
1.82	×	2.73	= 4.9686
0.91	×	5.46	= 4.9686
計			82.39595

2階



4.55	×	7.28	= 33.124



床面積

1階	82.39	M²
2階	33.12	M²

作製者		縮尺	1/250
	(昭和54年7月25日作製)		

申請人		縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件3

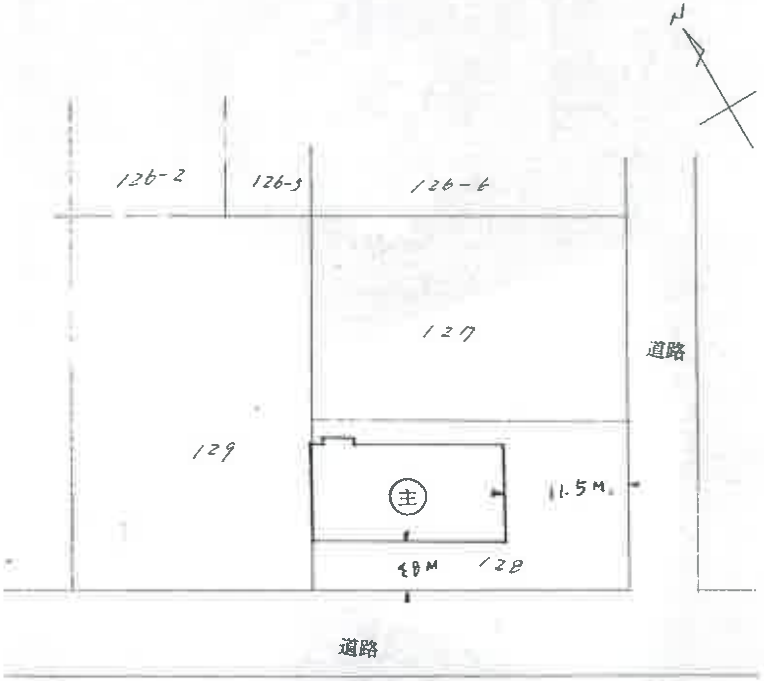
登記年月日：昭和48年6月13日

59359

建物図面
各階平面図

家屋番号	128番2
建物の所在	銚子市明神町3丁目128番

45.6.13



昭和 年 月 日	作製年月日
作製者	
申請人	

縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会用紙）

縮尺 1/

-8 (1/2)

A3版をA4版に縮小

建物図面写

物件4

29

登記年月日：昭和48年6月13日

59360

建物図面
各階平面図

家屋番号	128番2
建物の所在	銚子市明神町壱丁目128番

48.6.13

昭和四八年五月二〇日 作製年月日

作製者

申請人

求積

(主) 居宅

1階

A 18.20 × 9.10 = 165.6200

B 2.64 × 0.70 = 1.8480

計 167.4680

2階

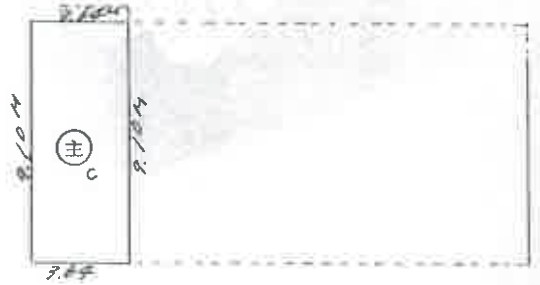
C 3.64 × 9.10 = 33.1240

床面積

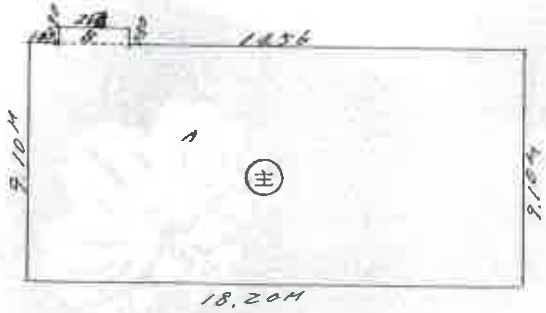
(主) 1階 167.46 M²

(主) 2階 33.12 M²

2階



1階



縮尺 1/200 1/

(千葉土地家屋調査士会用紙)

(2/2)

A3版をA4版に縮小

各階平面図字

物件4

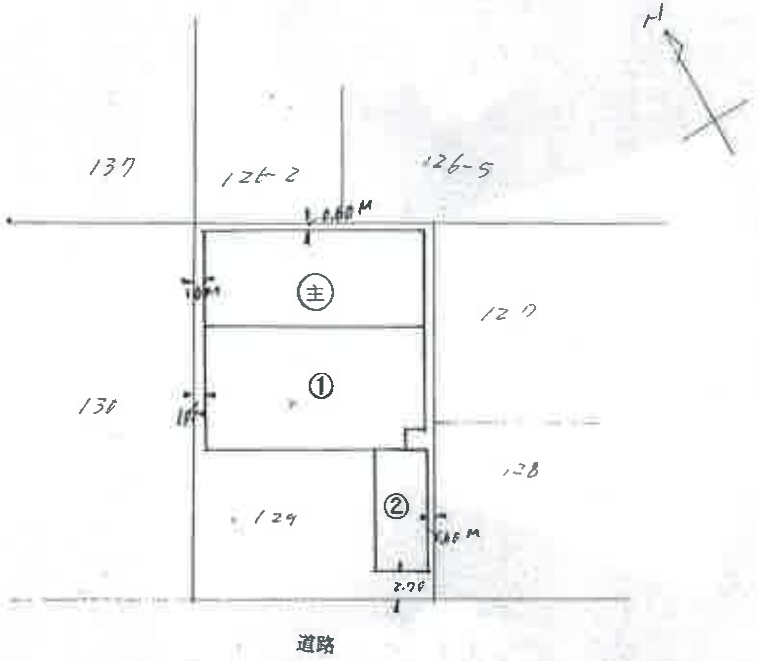
登記年月日：昭和48年6月30日

59361

建物図面
各階平面図

48,6,30

家屋番号	129番
建物の所在	銚子市明神町壱丁目129番



昭和四八年五月弐日 作製年月日
作製者
申請人

縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会用紙）

縮尺 1/

A3版をA4版に縮小

建物図面写

物件5

31

登記年月日：昭和48年6月30日

59362

建物図面
各階平面図

48.6.30

家屋番号	129番
建物の所在	銚子市明神町[illegible]目129番

求積

㊟ 冷凍冷蔵庫

A 20.00×9.10 = 182.0000

① 作業場

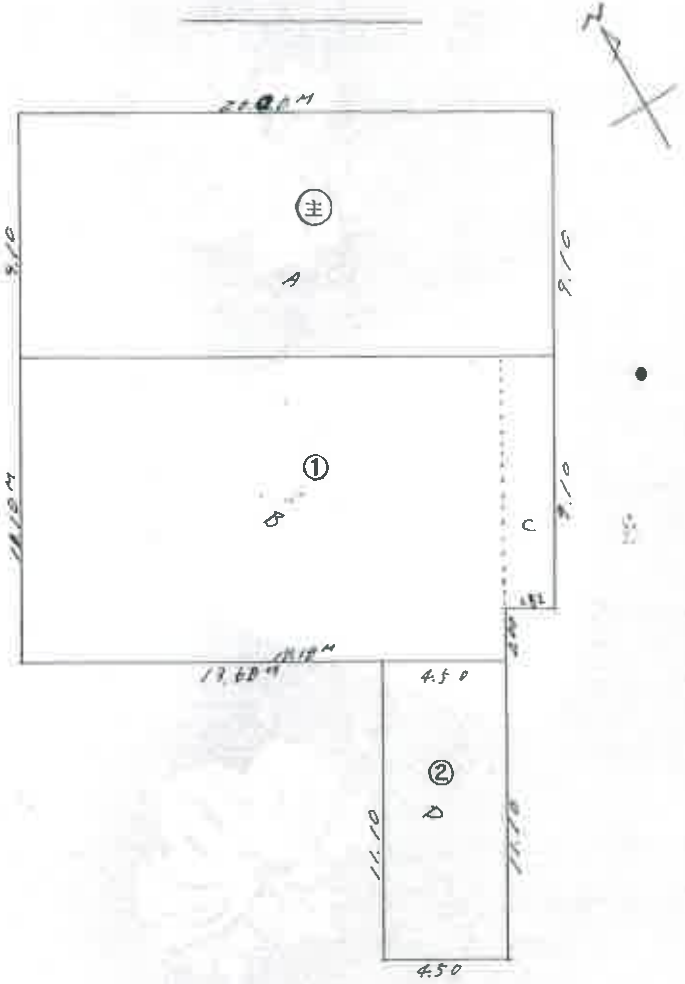
B 18.18×11.10 = 201.7980

C 1.82×9.10 = 16.5620

計 400.3600

② [illegible]場

土[illegible].50×11.10 = 49.9500



床面積

㊟	182.00	M²
①	400.36	M²
②	49.95	M²

昭和四八年五月[illegible]日	作製年月日
作製者	
申請人	

縮尺 1/200

（日本土地家屋調査士会用紙）

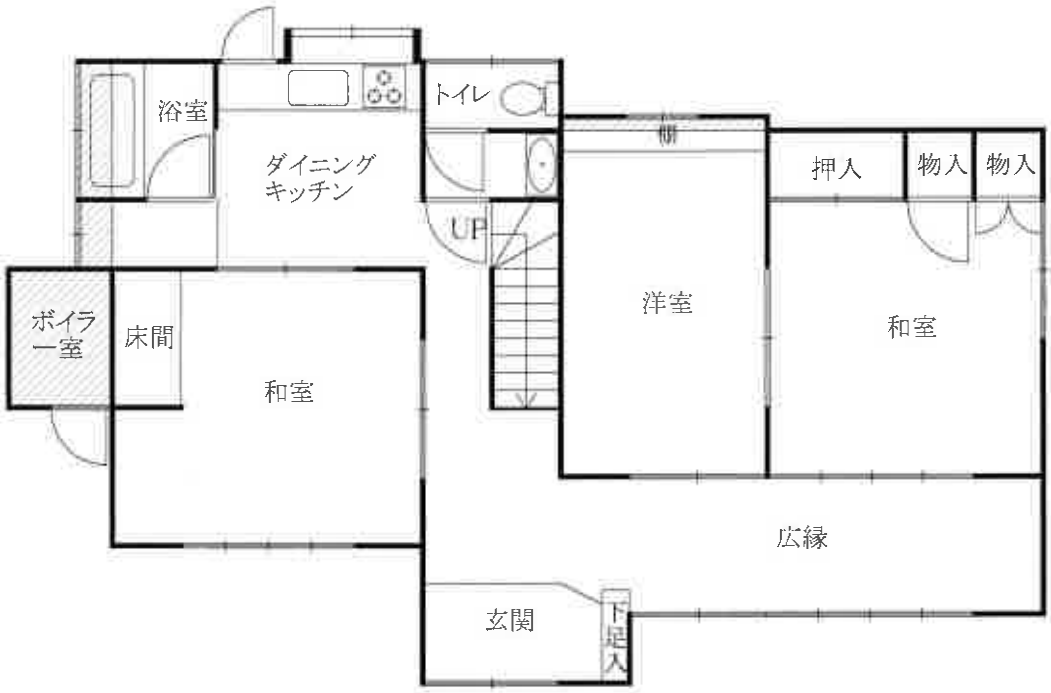
縮尺 1/

A3版をA4版に縮小

物件5

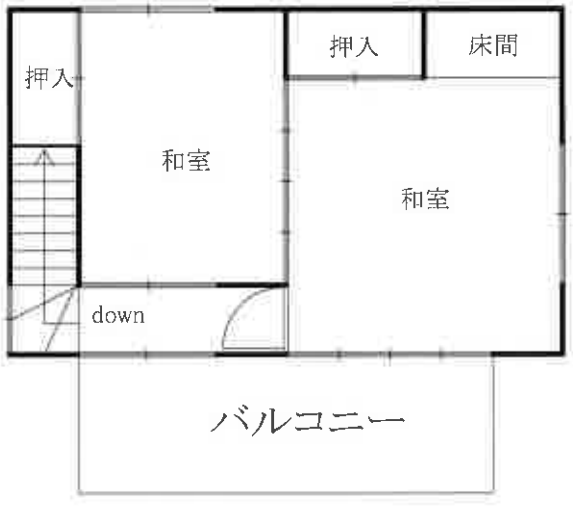
全体平面図字





1階

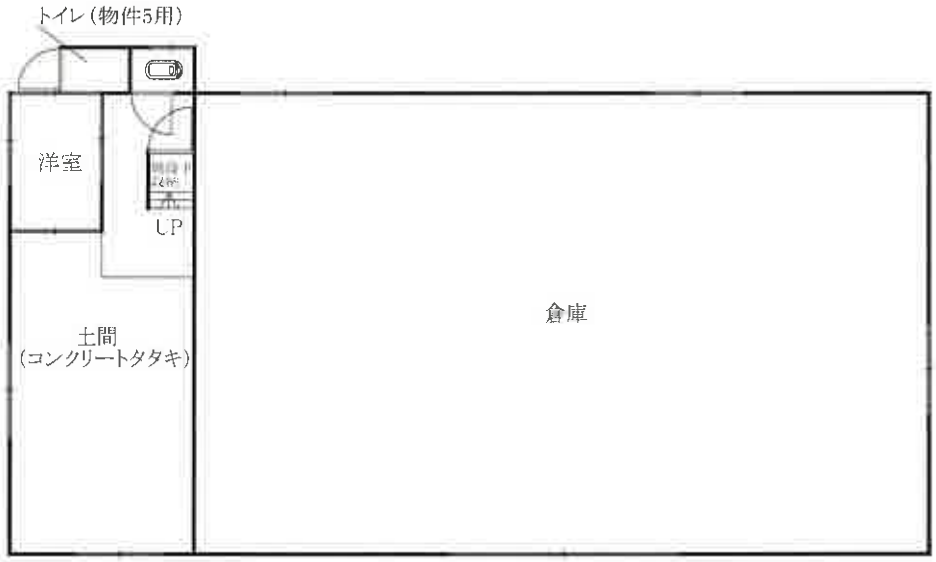
未登記部分



2階

物件3
間取図

物件4主である建物



1階



2階

物件4未登記附属建物

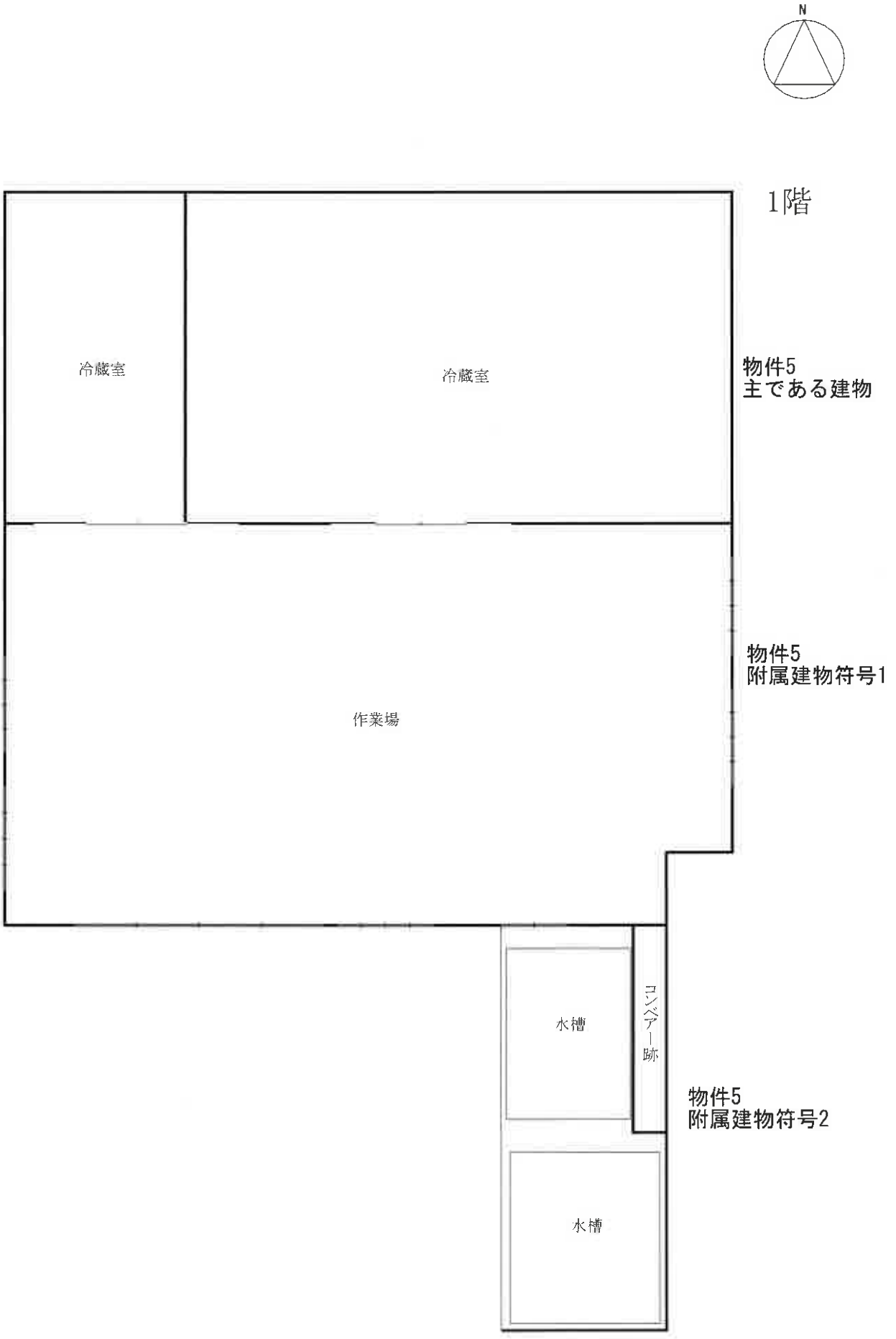


1階

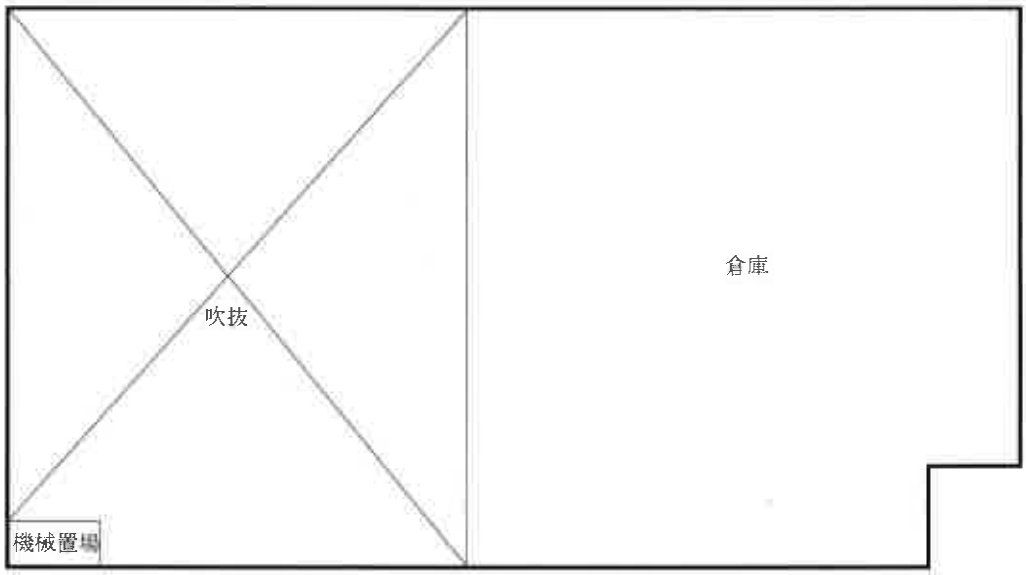


2階

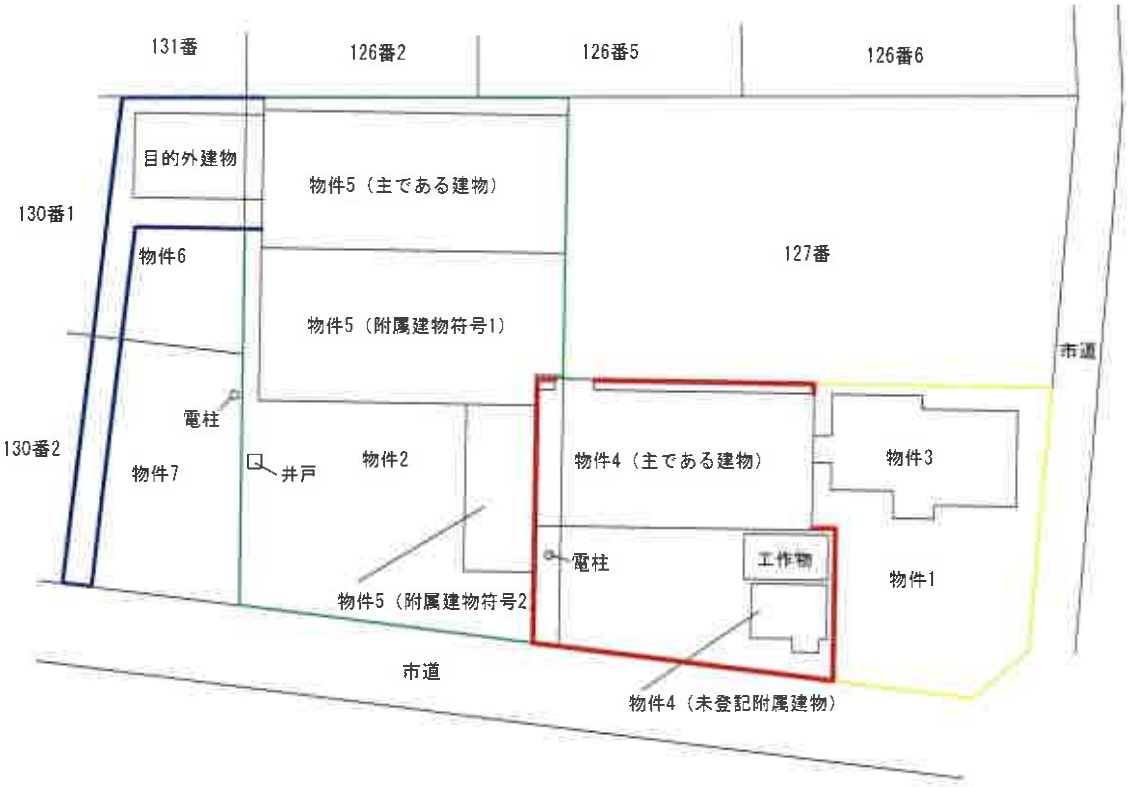
物件4主である建物
物件4未登記附属建物
間取図



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5附属建物符号1
間取図



物件3の場所的利益の範囲

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の範囲

土地建物位置関係図