令和　８年（ケ）第　　５６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　渡　邊　美和子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年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	令和　８年１２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　９年　１月　６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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	38, 540, 000 30, 832, 000	一括	7, 708, 000	1, 418, 547	22, 133
1	4, 530, 000				
2	34, 010, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　銚子市中央町

　　地　　番　　１７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３７．８２平方メートル

２　所　　在　　銚子市中央町１７番地１０

　　家屋　番号　　１７番１０

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺４階建

　　床　面　積　　１階　２６４．９２平方メートル
　　２階　２５０．４３平方メートル
　　３階　２３０．７１平方メートル
　　４階　２２６．１３平方メートル

令和８年（ケ）第５６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　8年（ケ）第　　56号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　5日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　百　家　聡　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
【物件番号1】
隣地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　８年（ケ）第　　５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　銚子市中央町

　　地　　番　　１７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３７．８２平方メートル

２　所　　在　　銚子市中央町１７番地１０

　　家屋　番号　　１７番１０

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺４階建

　　床　面　積　　１階　２６４．９２平方メートル
　　２階　２５０．４３平方メートル
　　３階　２３０．７１平方メートル
　　４階　２２６．１３平方メートル

令和８年（ケ）第　５６号
令和８年　４月２１日受理
令和８年　８月　４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

令和　8年（ケ）第　　５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　銚子市中央町

　　地　　番　　１７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３７．８２平方メートル

２　所　　在　　銚子市中央町１７番地１０

　　家屋　番号　　１７番１０

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺４階建

　　床　面　積　　１階　２６４．９２平方メートル
　　２階　２５０．４３平方メートル
　　３階　２３０．７１平方メートル
　　４階　２２６．１３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： □構　造： □床面積：
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

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　本土地は、西側隣地より約０～０．７ｍ高い。

３　境界については、評価書を参照されたい。

■ 物件２（本建物）について

１　２～４階の北側のガラスが複数ひび割れし、また、ガラス枠に損傷がある（写真番号⑧、⑩、⑬参照）。

２　１階自動ドアが開閉しない（写真番号④参照）。

３　エレベーターが作動しない。

４　１階の内壁にヒビが見られる。

５　３階東側の階段踊り場部分の天井及び４階の天井に雨染みがある（写真番号⑭参照）。

６　本建物の基礎にひび割れが見られる（写真番号②参照）。

７　債務者兼所有者の調査役によれば、

１）業者から、エレベーターを修理するには１，０００万円はかかると言われた。

２）２階洗面の水が出ない。

とのことである。

以上

（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
■ 債務者兼所有者の調査役	1　本建物は、当社が使用しています。第三者は使用していません。 2　エレベーターが故障しています。業者から、修理するには１，０００万円はかかると言われました。 3　２階洗面の水が出ません。

（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
令和8年4月23日（木） 14：00 ― 14：08	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、債務者兼所有者の従業員に調査協力依頼書を手交
令和8年5月12日（火） 13：23 ― 13：52	物件所在地	債務者兼所有者の調査役と面談聴取
令和8年5月27日（水）	電話	債務者兼所有者の調査役と調査日を７月３日 午前１０時で調整
令和8年7月3日（金） 9：46 ― 10：55	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



（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	銚子市中央町			地番	17番10		
出力縮尺	1/500	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	昭和55年9月			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）

（千葉地方法務局匝瑳支局管轄）

令和8年2月2日

水戸地方法務局つくば出張所

登記官 [redacted]

（ 6 枚目）

請求番号：23-1

(1/1)

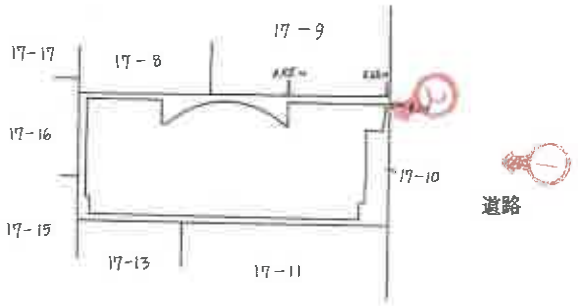
登記年月日：平成4年4月14日

47871　~~各階平面図~~

建物図面

~~各階平面図~~　4.4.14

家屋番号	17番10
建物の所在	銚子市中央町17番地10



（注）○-1は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

（A3判をA4判に縮小）

（日調連12）

作製者	[redacted]	縮尺	1／
申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（長源納）

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。
（千葉地方法務局匝瑳支局管轄）
令和8年2月2日　水戸地方法務局つくば出張所
登記官　[redacted]

（7枚目）

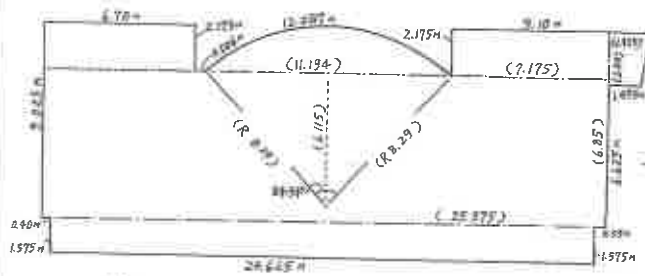
登記年月日：平成4年4月14日

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。
（千葉地方法務局匝瑳支局管轄）
令和8年2月2日　水戸地方法務局つくば出張所
登記官（枚田）

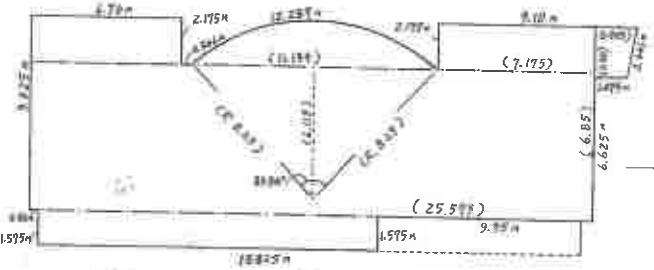
47872　各階平面図

~~建物図面~~
各階平面図 4.4.14

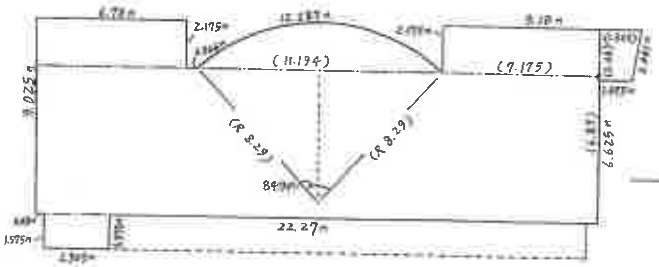
家屋番号	17番10
建物の所在	銚子市中央町17番地10



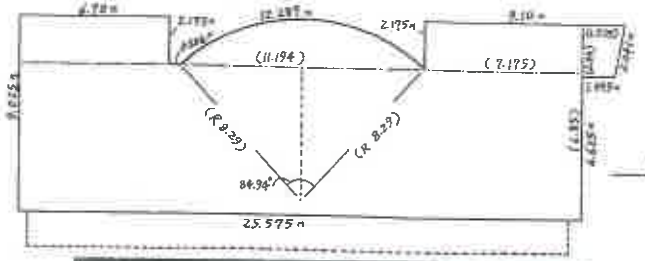
1　階



2　階



3　階



4　階

求積

1　階

6.70	×	2.175	= 14.5725
8.29×8.29×3.14÷360°×84.94° − (11.194×6.115)/2			= 16.6897
7.175	×	2.175	= 15.605625
(1.925+1.475)÷2	×	2.40	= 4.080000
25.575	×	6.85	= 175.18875
24.625	×	1.575	= 38.784375
計			264.920950

2　階

6.70	×	2.175	= 14.5725
8.29×8.29×3.14÷360°×84.94° − (11.194×6.115)/2			= 16.6897
7.175	×	2.175	= 15.605625
(1.925+1.475)÷2	×	2.40	= 4.080000
25.575	×	6.85	= 175.18875
15.425	×	1.575	= 24.284375
計			250.430950

3　階

6.70	×	2.175	= 14.5725
8.29×8.29×3.14÷360°×84.94° − (11.194×6.115)/2			= 16.6897
7.175	×	2.175	= 15.605625
(1.925+1.475)÷2	×	2.40	= 4.080000
25.575	×	6.85	= 175.18875
2.305	×	1.575	= 4.553375
計			230.711950

4　階

6.70	×	2.175	= 14.5725
8.29×8.29×3.14÷360°×84.94° − (11.194×6.115)/2			= 16.6897
7.175	×	2.175	= 15.605625
(1.925+1.475)÷2	×	2.40	= 4.080000
25.575	×	6.85	= 175.18875
計			226.136575

床面積

1	階	264.92 M²
2	階	250.43 M²
3	階	230.71 M²
4	階	226.13 M²

（日調連12）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/

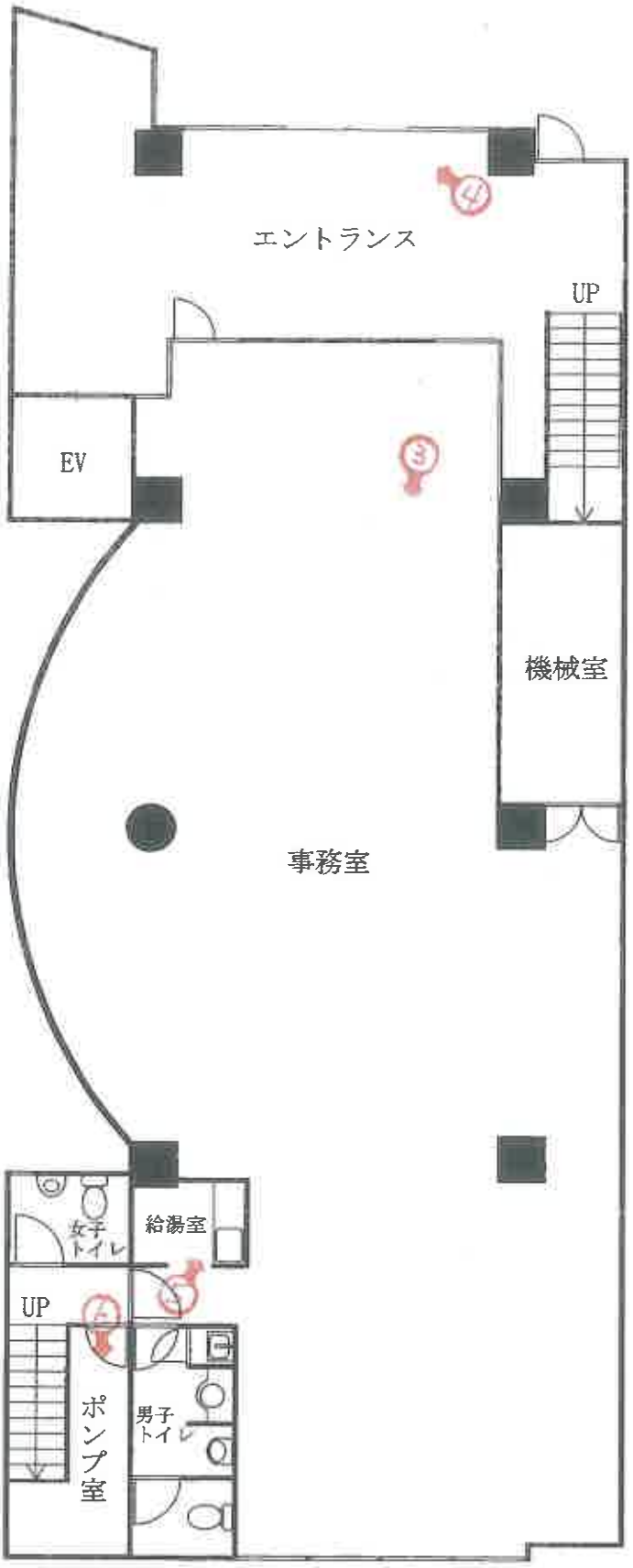
（長澤納）

（A3判をA4判に縮小）

[redacted]

請求番号：23-2　(2/2)

1階

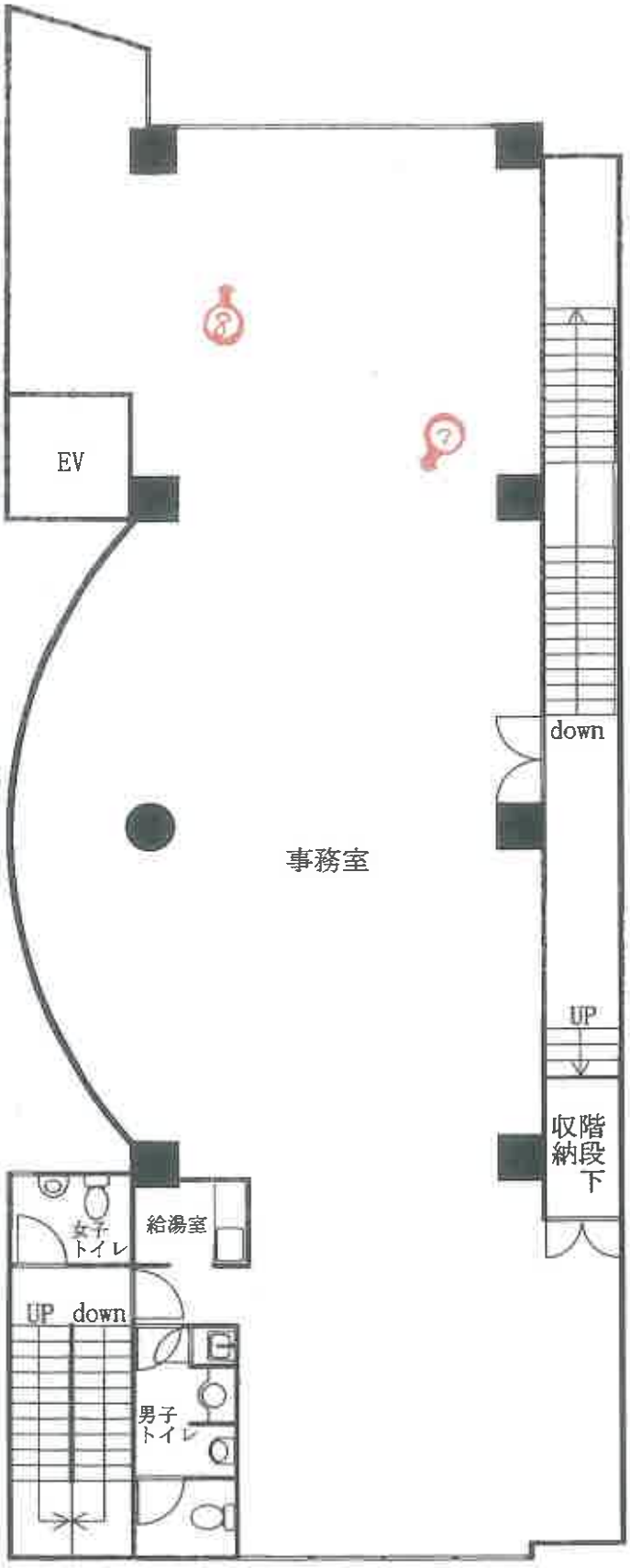


(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図

(9 枚目)

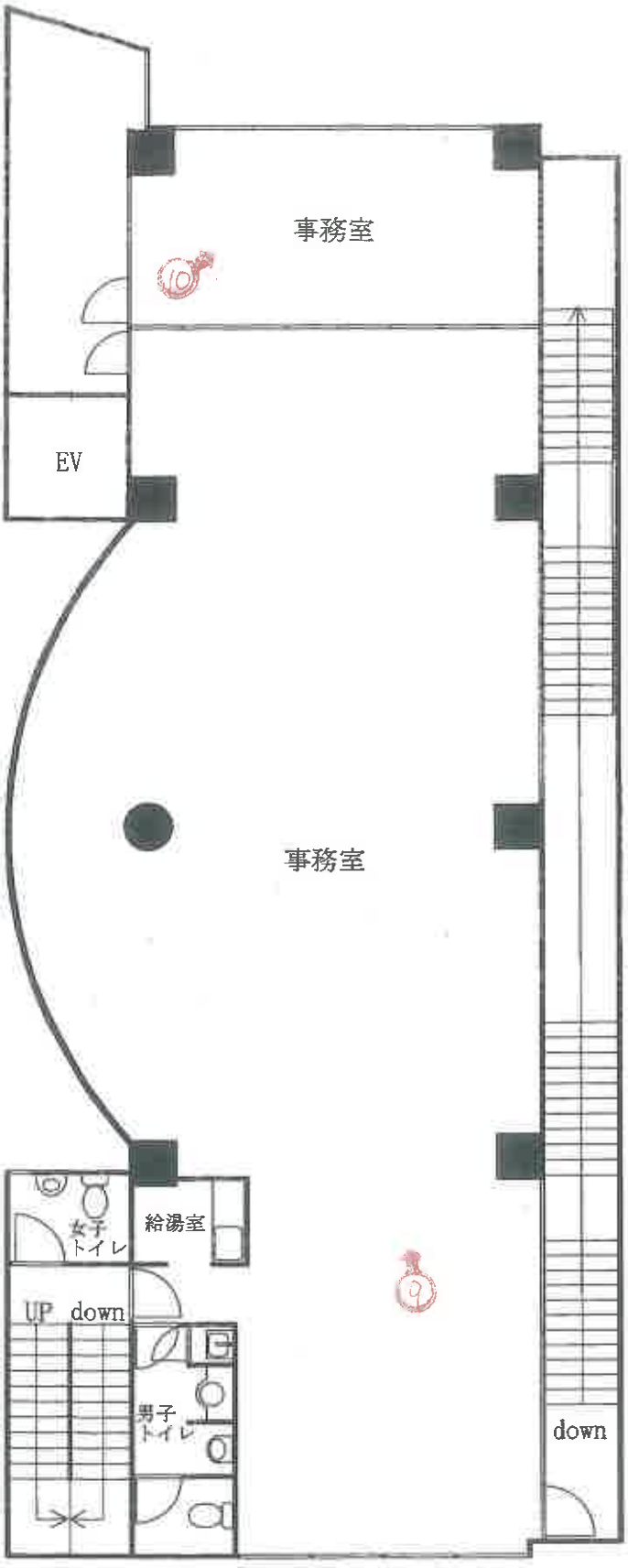
2階



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図

(10 枚目)

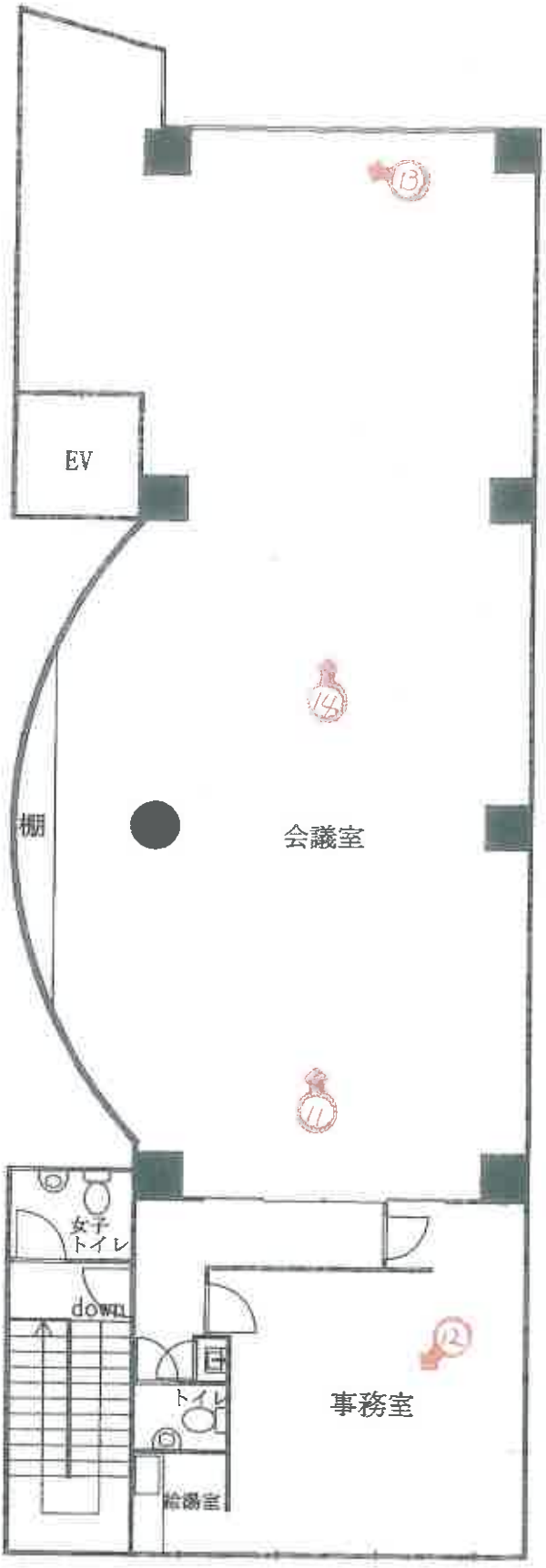


3階

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図

(/ / 枚目)



4階

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(12 枚目)

間取図

①



②



③

以下、写真番号③～⑥は1階



④



1階自動ドアの摺動部損傷

⑤



⑥



⑦

以下、写真番号⑦、⑧は2階



⑧



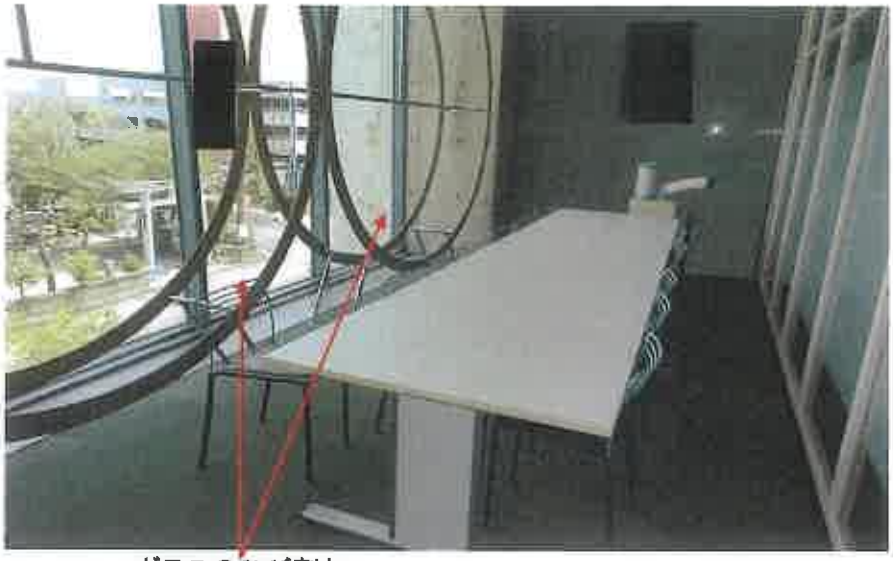
ガラスのひび割れ

⑨

以下、写真番号⑨、⑩は3階



⑩



ガラスのひび割れ

⑪

以下、写真番号⑪～⑭は4階



⑫



⑬



ガラスのひび割れ及びガラス枠の損傷

⑭



点天井の雨染みらしき跡

⑮



屋上

令和８年（ケ）第５６号
令和８年７月３日　現地調査
令和８年８月８日　評　　価
第２０２６－１４号　発行番号
令和８年８月１０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３８，５４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，５３０，０００円
物件２（建物）	金３４，０１０，０００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 同左
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。

令和　８年（ケ）第　　５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　銚子市中央町

　　地　　番　　１７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３７．８２平方メートル

２　所　　在　　銚子市中央町１７番地１０

　　家屋　番号　　１７番１０

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺４階建

　　床　面　積　　１階　２６４．９２平方メートル
　　２階　２５０．４３平方メートル
　　３階　２３０．７１平方メートル
　　４階　２２６．１３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650m 最寄りバス停「本通り１丁目」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	非線引都市計画区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	リゾート法（総合保養地域整備法）の特定区域
画地条件	形状（長方形）、地勢（平坦）、接道方位（北）、 間口（約12m（特記事項参照））、奥行（約28.5m）、 地積（337.82㎡（登記とほぼ同じ））	
接面道路の状況	北側市道（本通馬場町線）、幅員（約20m）、連続性（優る）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有）、高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	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。 隣地は西側、東側が店舗、南側が店舗及び一般住宅である。	
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（但し前面に本管あり） 下水道　あり	
土壌汚染等	・昭和50年の航空写真の調査では宅地として利用されている状況が確認でき、昭和56年、平成2年の住宅地図では店舗の記載となっている。その後平成4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>17番8</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>129.34㎡</td><td>法人</td></tr><tr><td>17番9</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>123.42㎡</td><td>法人</td></tr><tr><td>17番11</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>127.19㎡</td><td>個人</td></tr><tr><td>17番13</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>365.91㎡</td><td>法人</td></tr><tr><td>17番15</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>171.64㎡</td><td>個人</td></tr><tr><td>17番16</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>187.58㎡</td><td>個人</td></tr></table>・西側隣地から約 0m～0.7m高く、南側及び東側隣地と概ね等高に接面する。 ・銚子市防災ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域（想定最大規模）、津波浸水想定区域（想定最大規模）の何れも含まれていない。 ・債務者兼所有者の調査役によれば境界は不明瞭とのことであり、現地で確認すると杭等は確認できない。また、簡易計測では東側隣地と対象地の建物の中間付近で計測すると間口は約 11.7mとなり、銚子市役所都市整備課備付の画地確定図記載の間口 11.999mを確保すると境界は東側建物の中央部よりも隣地側となる。また東側隣地の内、南側のブロック塀が対象地側に迫り出しており越境している可能性が否定できないが、画地確定図の対象地の南側の辺長は約 11.7mであり、道路の間口よりも狭いことから、越境の有無の確認には境界を明確にした上で専門家の調査を要する。

2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成４年３月25日新築
	経　過　年　数	約34年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕　　様	構　造	鉄筋コンクリート造
	屋　根	ステンレス鋼板葺
	外　壁	コンクリート打放しの上に塗装
	内　壁	クロス、コンクリート打放し等
	天　井	化粧石膏ボードなど
	床	タイルカーペット、フローリングなど
	設　備	電気設備、給排水設備、衛生設備、空調設備 （電気、上水道、下水道、但し債務者代表者兼所有者の調査役によれば水の出が悪い場所があるとのことである。）
床面積（現況）	床面積　１階 264.92 ㎡ ２階 250.43 ㎡ ３階 230.71 ㎡ ４階 226.13 ㎡ 延べ 972.19 ㎡	
現況用途等	現況用途	事務所
	間取り	事務所、会議室、給湯室など　　（別添間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者（法人）が事務所として利用し占有している。なお、株式会社ジャパン・パワーソリューションズの本店所在地となっているが債務者兼所有者の調査役によれば本店所在地としているだけで債務者兼所有者（法人）が建物全部を使用しているとのことである。	
特記事項	建築確認　銚第472号　平成３年４月18日 完了検査　銚第472号　平成４年３月21日 ・債務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。 ・築34年が経過した建物であるが、債務者兼所有者の調査役によれば取得時（提供を受けた改装計画の図面には13.9.11の記載があり、前所有者が取得し	

	た平成25年と推定される。）にスケルトン状態にしてから大規模なリフォームを行っているとのことであるが、目視可能な範囲では次の要修繕箇所がある。 ・1階自動ドアが開閉しない。 ・エレベーターが故障している。 ・2～4階の北側のガラスが複数ひび割れし、ガラス枠に損傷がある。 ・3階東側の階段の踊り場部分の天井、及び4階の天井に雨染みがある。 ・1階の内壁等にヒビが見られる。 ・基礎にひび割れが見られる。 ・債務者兼所有者の調査役によればエレベーターの修理に1,000万円かかると業者に言われたとのことである。また2階洗面の水が出ないとのことである。

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	64,000	1.00	337.82	0.90	19,458,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（銚子５－1）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
62,400 円/㎡	×	98/100	×	100/105	×	100/91	＝	64,000 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：角地　＋5%

◇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：なし

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
2	180,000	972.19	0.22	38,499,000

ウ　現価率：築後経過年数約 34 年、経済的残存耐用年数約 11 年、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。

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.28　　×（1－0.2）

＝ 0.22

＊　▲20%（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	19,458,000	0.65	法定地上権	12,648,000

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65%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	19,458,000	−12,648,000		0.95	0.7	4,530,000
2	38,499,000	＋12,648,000	1.0	0.95	0.7	34,010,000
一括価格（合計）						38,540,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：地域が衰退傾向であり、中層階以上のフロア貸しの賃貸需要が弱いこと、隣地からの越境の可能性が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　地価公示価格（銚子５－１）

所　　在：銚子市末広町１番10

価　　格：62,400円/㎡

位　　置：JR総武本線「銚子駅」の北東方約590ｍに位置する。

価格時点：令和８年１月１日

地　　積：310㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：東側幅員20.1ｍ市道、南側側道

用途指定等：非線引都市計画区域、準防火地域、商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

地域の概要：中心街に隣接し事務所等が多い普通商業地域

第７　附属資料

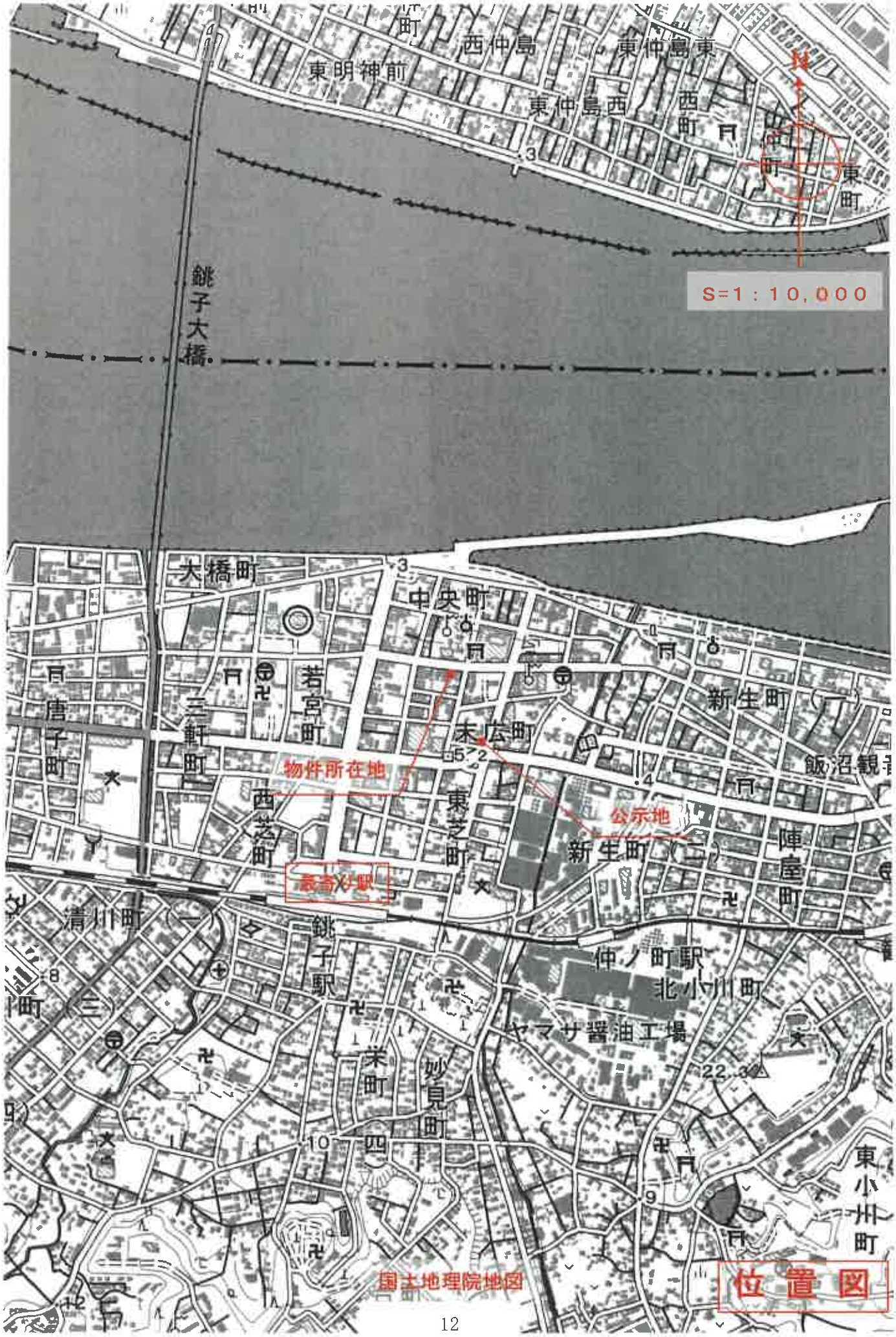
１　目的物件の位置図

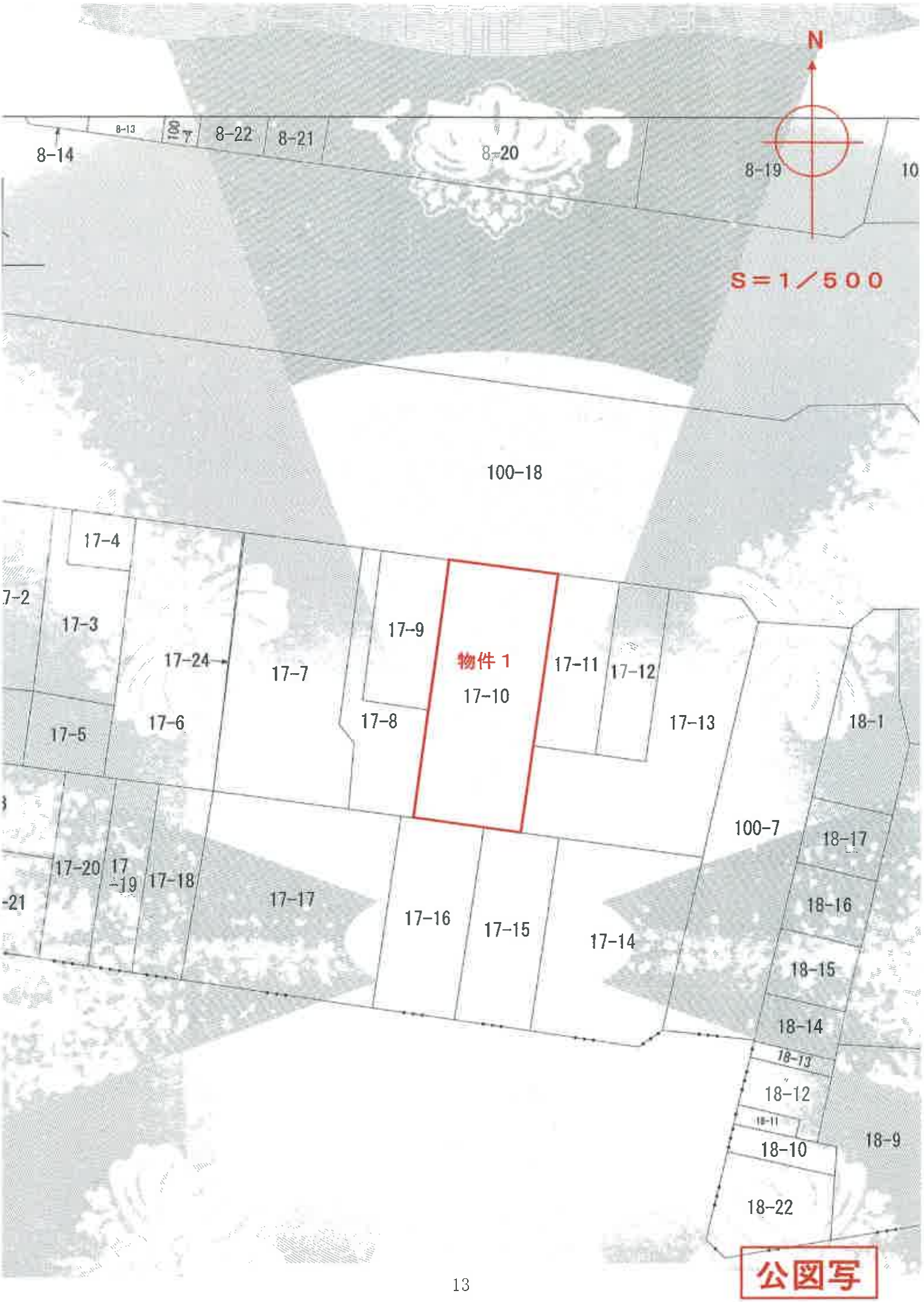
２　公図写

３　建物図面・各階平面図写

４　間取図

以　上


S=1：10,000
銚子大橋
物件所在地
公示地
銚子駅
国土地理院地図
位置図


N
S＝1／500
8-14
8-13
8-22
8-21
8-20
8-19
100-18
17-4
17-3
17-24
17-7
17-9
物件１
17-10
17-11
17-12
17-6
17-8
17-13
17-5
18-1
100-7
18-17
17-20
17-19
17-18
17-17
17-16
17-15
17-14
18-16
18-15
18-14
18-13
18-12
18-11
18-10
18-9
18-22
公図写

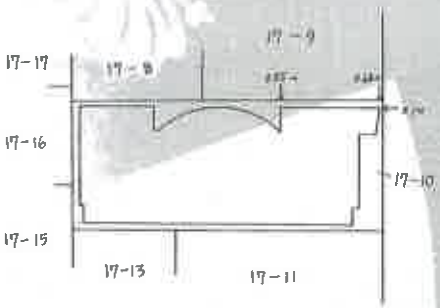
登記年月日：平成4年4月14日

47871

各階平面図

家屋番号	17番10
建物の所在	銚子市中央町17番地10

建物図面 各階平面図 4.4.14



作製者		縮尺 1/	申請人

（平成十年十月十五日作製）

縮尺 1/500

（日調通知）

（表題部）

A3版をA4版に縮小

物件2

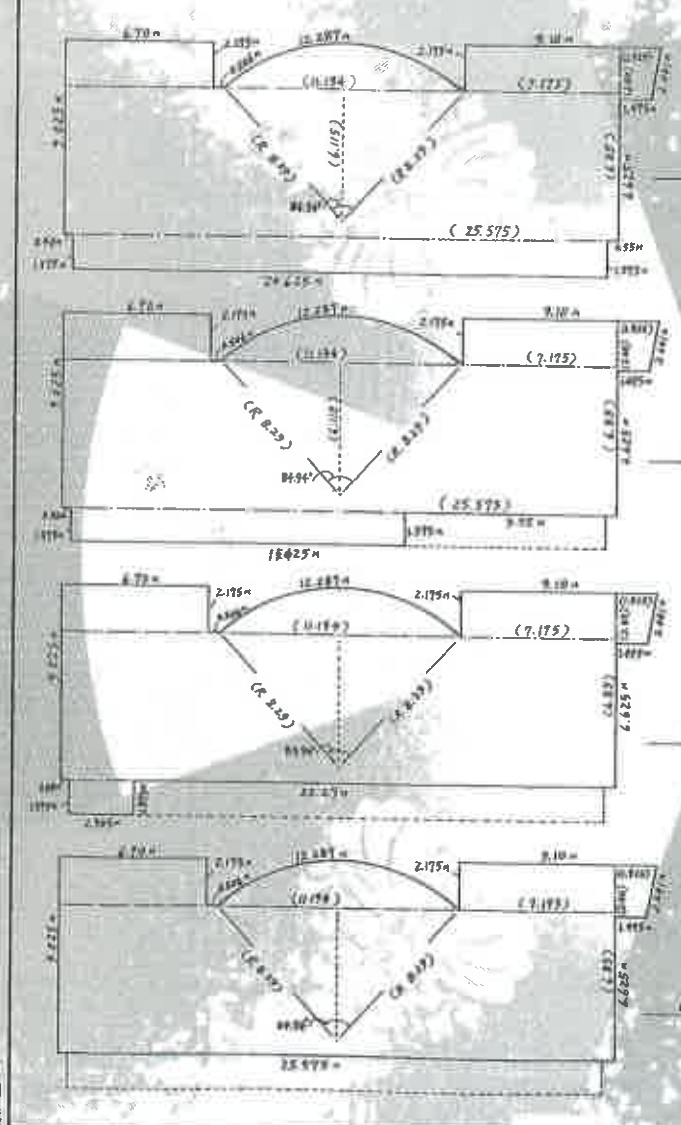
建物図面写

登記年月日：平成4年4月14日

47872　各階平面図

家屋番号	17番10
建物の所在	銚子市中央町17番地10

建物図面 各階平面図 4.4.14



1階

4.70	×	2.175	= 14.5725
8.29×8.29×3.14÷4 − (11.196×6.115)÷2			= 16.6897
2.175	×	2.175	= 15.605625
(1.925+1.975)÷2	×	2.40	= 4.080000
25.575	×	6.85	= 175.18875
28.625	×	1.575	= 46.784375
計			264.920950

2階

4.70	×	2.175	= 14.5725
8.29×8.29×3.14÷4 − (11.196×6.115)÷2			= 16.6897
2.175	×	2.175	= 15.605625
(1.925+1.975)÷2	×	2.40	= 4.080000
25.575	×	6.85	= 175.18875
15.625	×	1.575	= 24.609375
計			250.430350

3階

4.70	×	2.175	= 14.5725
8.29×8.29×3.14÷4 − (11.196×6.115)÷2			= 16.6897
2.175	×	2.175	= 15.605625
(1.925+1.975)÷2	×	2.40	= 4.080000
25.575	×	6.85	= 175.18875
2.905	×	1.575	= 4.575375
計			230.711950

4階

4.70	×	2.175	= 14.5725
8.29×8.29×3.14÷4 − (11.196×6.115)÷2			= 16.6897
2.175	×	2.175	= 15.605625
(1.925+1.975)÷2	×	2.40	= 4.080000
25.575	×	6.85	= 175.18875
計			226.134575

床面積

1	階	264.92 M²
2	階	250.43 M²
3	階	230.71 M²
4	階	226.13 M²

用途　店舗

（日本産業規格A12）

作製者	（平成 4 年 4 月 13 日作製）	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/

（表裏縮小）

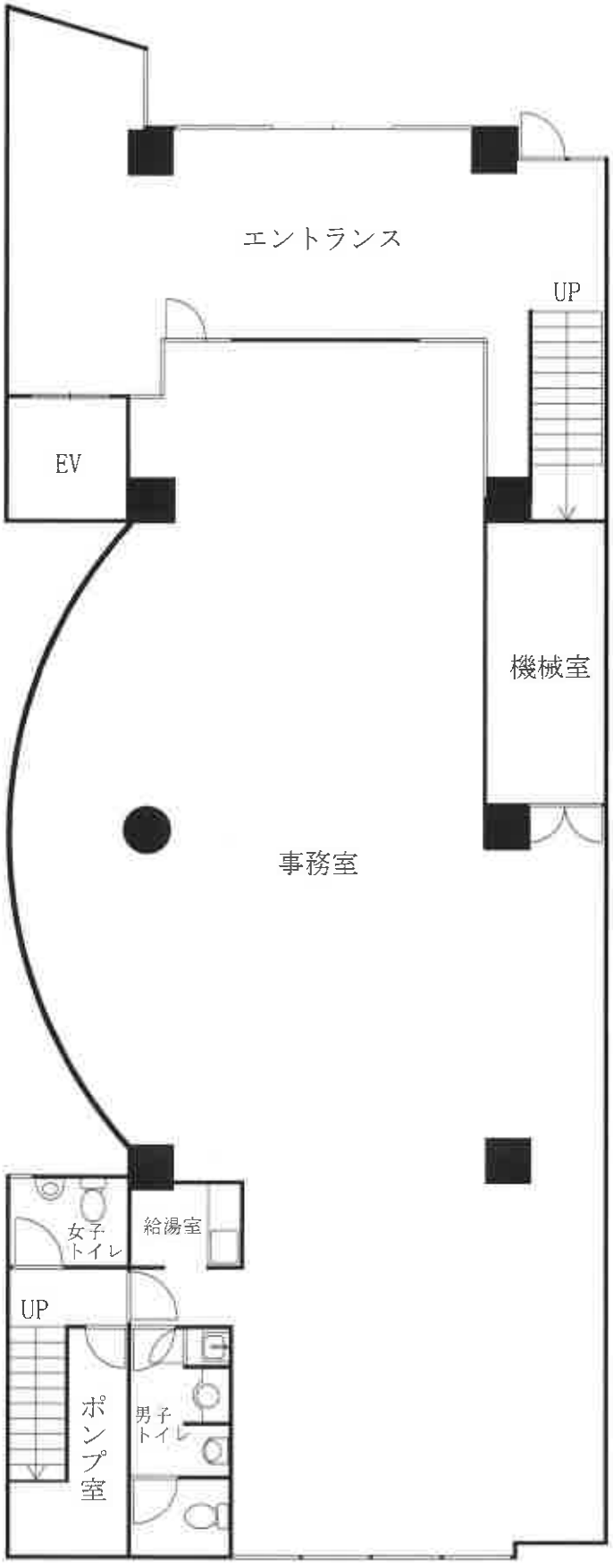
A3 版を A4 版に縮小

物件2

各階平面図写



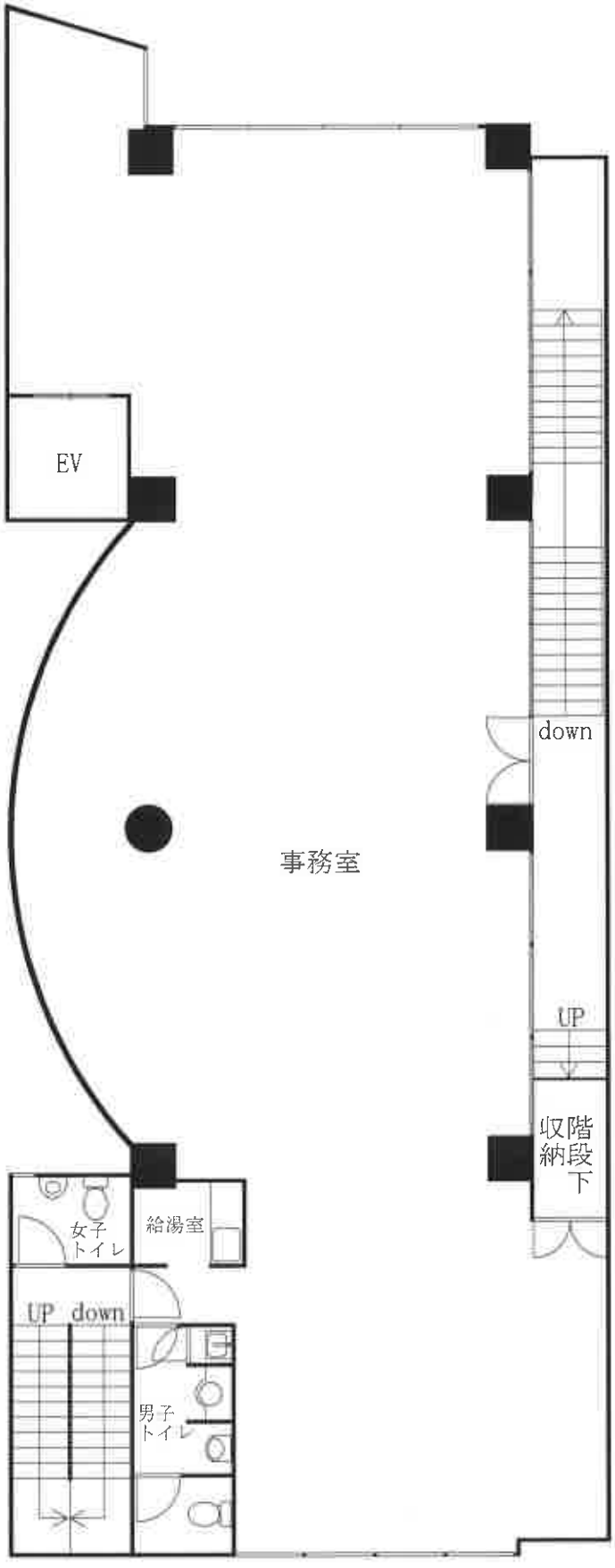
1階



間取図



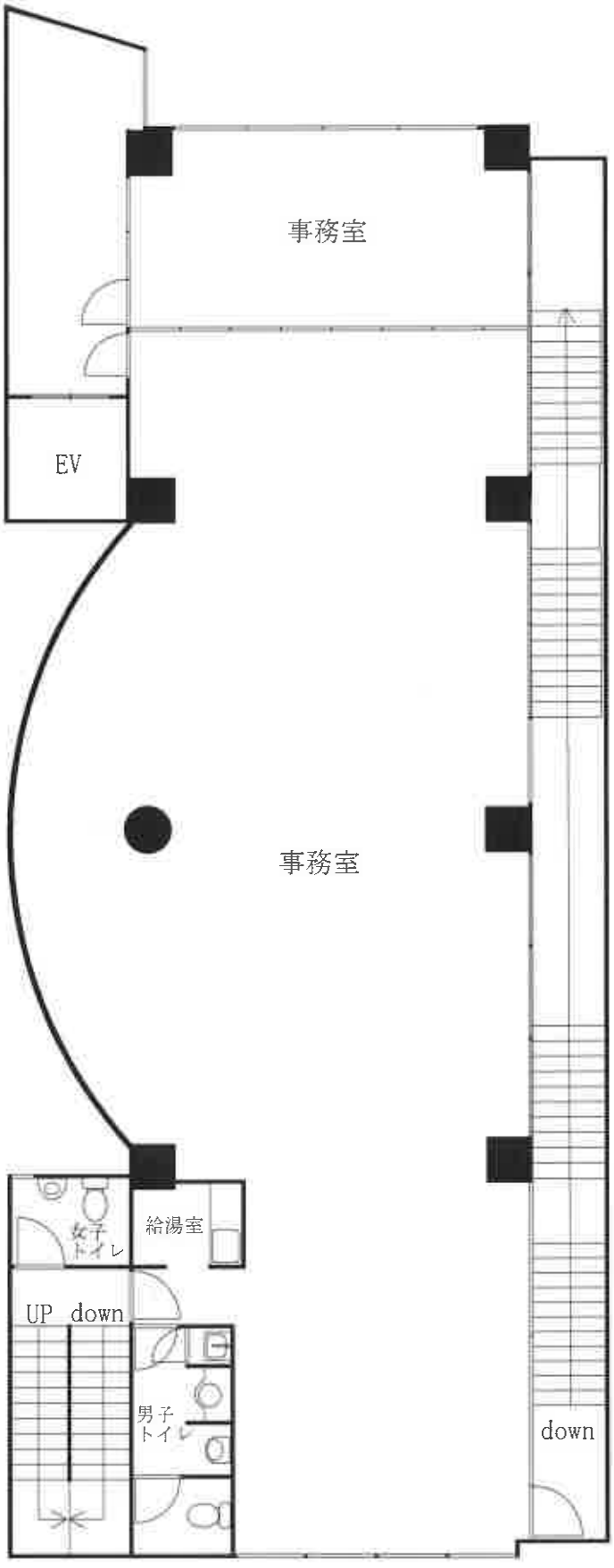
2階



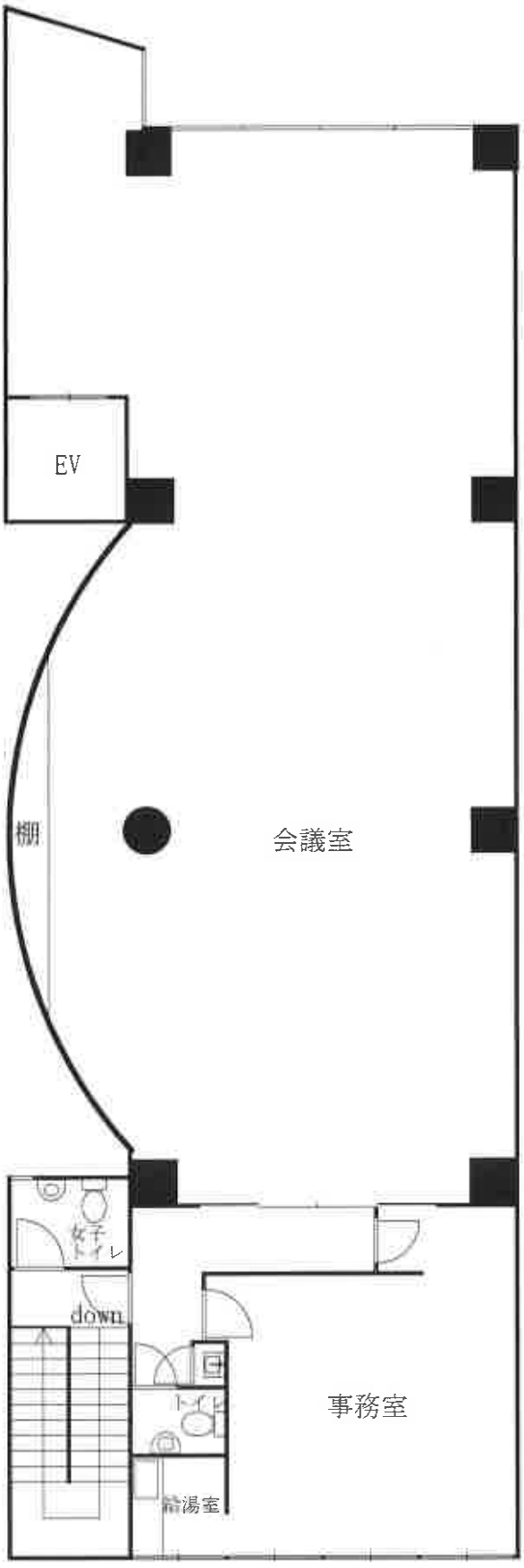
間取図



3階



間取図



4階

間取図