

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

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 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月17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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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。
<p>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 4月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物件目録

1 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番1
地 目 雑種地
地 積 3483平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

所有者 A

2 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番3
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル

所有者 A

3 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番4
地 目 雑種地
地 積 1325平方メートル

所有者 A

4 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番5
地 目 雑種地

物 件 目 録

地 積 328平方メートル

所有者 A

5 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9241番

地 目 宅地

地 積 2730.53平方メートル

所有者 A

6 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9242番

地 目 宅地

地 積 91.52平方メートル

所有者 A

7 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9243番

地 目 宅地

地 積 195.04平方メートル

所有者 A

8 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9244番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 801.06平方メートル

所有者 A

9 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9245番

地 目 宅地

地 積 195.56平方メートル

所有者 A

10 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9246番12

地 目 雑種地

地 積 114平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

11 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9246番13

地 目 雑種地

地 積 86平方メートル

所有者 A

12 所 在 長生郡一宮町一宮字東三保松

58-24

物件目録

地番 10230番8
地目 雑種地
地積 2061平方メートル

所有者 A

13 所在 長生郡一宮町一宮字林下9241番地、9240番地
1、9244番地1、9245番地、9246番地1
2

家屋番号 9241番の1

種類 旅館

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造スレートぶき地下1階付き
4階建

床面積
1階 1037.84平方メートル
2階 679.36平方メートル
3階 699.97平方メートル
4階 296.77平方メートル
地下1階 99.86平方メートル

(現況)

床面積
1階 1037.84平方メートル
2階 679.36平方メートル
3階 699.97平方メートル
4階 296.77平方メートル
地下1階 約125平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 ボイラー室

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 21.97平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約7平方メートル

所有者 有限会社一宮館

14 所 在 長生郡一宮町一宮字林下9241番地、9240番地
1

家屋 番号 9241番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわら・スレートぶき2階建

床 面 積 1階 80.32平方メートル
2階 31.46平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 34.78平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 約37平方メートル

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 39.63平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 8年 2月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹内 信俊

1 不動産の表示

【物件番号1～14】

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1～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13】

本件所有者会社(有限会社一宮館)が占有している。

【物件番号14】

本件所有者A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1～12】

南側隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～14】

・千葉県の実務行政概要の「第8 温泉」の項に、本件物件(一宮館)が掲載されているところ、一宮館は敷地内には源泉はなく、伊勢化学工業株式会社のガス灌水(概略:湧出される源泉からガスを抜いた後のもの)を利用して温泉施設を運営していたとのことである。買受人が温泉を利用する場合には、伊勢化学工業株式会社と新規の契約が必要となる見込みである。

・物件番号14の附属建物符号3の建物は、「芥川荘」という名称で、国の登録有形文化財で、かつ、一宮町の指定文化財となっている。本件物件の買受人には、歴史的建造物保護、一般公開等の活用の点から、一宮町教育委員会教育課から相談を頂きたい旨の要請がされている。

・売却基準価額は、需要者が旅館の運営者等に限定されること、築後48年の旅館の流動性等による市場性の減退等を考慮して定められている。



《 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 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番1
地 目 雑種地
地 積 3483平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

所有者 A

2 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番3
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル

所有者 A

3 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番4
地 目 雑種地
地 積 1325平方メートル

所有者 A

4 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番5
地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 328平方メートル

所有者 A

5 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9241番

地 目 宅地

地 積 2730.53平方メートル

所有者 A

6 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9242番

地 目 宅地

地 積 91.52平方メートル

所有者 A

7 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9243番

地 目 宅地

地 積 195.04平方メートル

所有者 A

8 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9244番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 801.06平方メートル

所有者 A

9 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9245番

地 目 宅地

地 積 195.56平方メートル

所有者 A

10 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9246番12

地 目 雑種地

地 積 114平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

11 所 在 長生郡一宮町一宮字林下

地 番 9246番13

地 目 雑種地

地 積 86平方メートル

所有者 A

12 所 在 長生郡一宮町一宮字東三保松



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 21.97平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約7平方メートル

所有者 有限会社一宮館

14 所 在 長生郡一宮町一宮字林下9241番地、9240番地
1

家屋 番号 9241番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわら・スレートぶき2階建

床 面 積 1階 80.32平方メートル
2階 31.46平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 34.78平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 約37平方メートル

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 39.63平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第174号
令和7年6月6日受理
令和7年12月22日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番1
地 目 雑種地
地 積 3483平方メートル

所有者 A

2 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番3
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル

所有者 A

3 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番4
地 目 雑種地
地 積 1325平方メートル

所有者 A

4 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番5
地 目 雑種地
地 積 328平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9 2 4 1 番
地 目 宅地
地 積 2 7 3 0 . 5 3 平方メートル

所有者 A

6 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9 2 4 2 番
地 目 宅地
地 積 9 1 . 5 2 平方メートル

所有者 A

7 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9 2 4 3 番
地 目 宅地
地 積 1 9 5 . 0 4 平方メートル

所有者 A

8 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9 2 4 4 番 1
地 目 宅地
地 積 8 0 1 . 0 6 平方メートル

所有者 A

(2 枚目)



物 件 目 録

9 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9245番
地 目 宅地
地 積 195.56平方メートル
所有者 A

10 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9246番12
地 目 雑種地
地 積 114平方メートル
所有者 A

11 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9246番13
地 目 雑種地
地 積 86平方メートル
所有者 A

12 所 在 長生郡一宮町一宮字東三保松
地 番 10230番8
地 目 雑種地
地 積 2061平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

13 所 在 長生郡一宮町一宮字林下9241番地、9240番地
1、9244番地1、9245番地、9246番地1
2

家屋 番号 9241番の1

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造スレートぶき地下1階付き
4階建

床 面 積

1階	1037.84平方メートル
2階	679.36平方メートル
3階	699.97平方メートル
4階	296.77平方メートル
地下1階	99.86平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ボイラー室

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 21.97平方メートル

所有者 有限会社一宮館

14 所 在 長生郡一宮町一宮字林下9241番地、9240番地
1

家屋 番号 9241番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわら・スレートぶき2階建



物件目録

床面積 1階 80.32平方メートル
2階 31.46平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 34.78平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 33.12平方メートル

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床面積 39.63平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）														
土地	物件1～12														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件5～10） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地一部宅地（物件1） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件2～4、11、12）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり（物件1～12） <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 土地所有者が物件1の一部、5の土地に物件14の建物を所有し、占有している。 その他の者が物件1の一部、5～10の土地に物件13の建物を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者につき「占有者及び占有権原（物件1の一部、5～10関係）」のとおり														
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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13														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：地下1階約125㎡（増築部分約25㎡）														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：機械室</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積：約7㎡</td> </tr> </table>			{	種類：機械室	{	構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建	{	床面積：約7㎡						
{	種類：機械室														
{	構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建														
{	床面積：約7㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を旅館等（空家）として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号]	保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
]	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	未実施 (住居表示未実施区域)			
建 物	物件14			
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号2) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約37㎡ (増築部分約4㎡)			
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	{ 種類: 構造: 床面積: }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅等として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	{ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
敷 地	物件1の一部、5の土地			
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり			
住居表示				
建 物	物件			
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:			
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	{ 種類: 構造: 床面積: }		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	{ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
敷 地	「目的外土地の概況」のとおり			
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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1の一部、5～10関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1の一部、5～10
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社一宮館
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■物件1、5～10所有者兼物件13所有者会社代表者)の陳述要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和52年10月10日 (物件13の不動産登記記録全部事項証明書上の新築日)
最初の契約日	年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■物件1～12、14所有者兼物件13所有者会社代表者</p>	<p>1 物件13の建物は一宮館という屋号の旅館ですが、令和7年1月頃から営業はしていません。</p> <p>2 物件14の主である建物には私と母が住んでいます。増築はしていません。ペットは飼っていません。</p> <p>3 本土地に境界の紛争いなどはありません。</p>
<p>■物件1～12、14所有者の母兼物件13所有者会社代表者の母</p>	<p>1 東日本大震災のときに本土地南東側の松林が冠水しました。一宮館（当職注：物件13主である建物、以下同）の北西側に一宮川が流れていますが、一宮川に堤防が作られたのは東日本大震災の後のことです。</p> <p>2 台風や大雨のときに前面道路が冠水します。</p> <p>3 平成元年に一宮館の西側に業務用冷蔵庫を設置する建物（当職注：物件13未登記附属建物）を建てました。</p> <p>4 物件14の建物に雨漏りするところはありません。不具合も特にありません。</p> <p>5 物件12の土地の北東側のきわあたりに20年位前から近隣の民宿の電光掲示板の看板が立っていますが、そのことは了解しています。特に賃料の授受のようなことはありません。</p> <p>6 一宮館は横殴りの大雨のときに天井から雨水が垂れることがあります。</p> <p>7 物件1の土地に建っている芥川荘（当職注：物件14附属建物符号3、以下同）は国の登録有形文化財と町の指定文化財になっています。建物が古いので、いろいろ傷んでいるところがありますが、自費で修繕を行っています。国の補助金等はありません。</p>
<p>■長生保健所健康生活支援課担当者</p>	<p>千葉県の実務行政概要の「第8温泉」の項に一宮館が記載されており、温泉地名は「一宮温泉」です。それによると一宮館は敷地内には源泉はなく、伊勢化学という会社のガス灌水を利用している状況です。ガス灌水というのは簡単に言うと、湧出される源泉からガスを抜いた後のもので、一宮館はそれを引いて温泉施設を運営しているということになります。温泉分析表は施設から10年ごとに1回提出してもらいますが、最初の提出以降、提出がない場合もあるので、施設に掲げてある温泉分析表は最新のものではない可能性もあります。</p>
<p>■一宮町教育委員会教育課担当者</p>	<p>芥川荘は国の登録有形文化財で、町の指定文化財になっています。芥川荘の買受人には歴史的建造物保護、一般公開等の活用の点から一度、町にご相談頂きたいと思います。なお、修繕についてはご相談させて頂ければと思います。</p>

(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

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1～12について

- 1 物件1～12は一体となった土地（以下「本土地」という）で、北東側が幅員約2～8m、北西側が幅員約8mの公衆用道路（物件5の北東側公衆用道路は幅員約2mの未舗装道路である）に面する概ね台形状の平坦な土地である。なお、南側は公図上、9246番11の赤道に面するところ、当該赤道は道路形態にない。
- 2 本土地のうち概ね南側隣地9239番1、同番2に面する部分は雑草、雑木が密生し、立入りが困難だったため、同部分における範囲を確認することはできなかったものの、その余の隣地に面する部分はフェンス、コンクリート塀、竹・木・スチールポール柵が設置されており、当該部分における範囲を確認することは可能である。なお、本土地のうち、法務局に地積測量図が備え付けられているのは物件2、4、10～12のみであり、全体として本土地の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量を要するものと思われる。
- 3 物件13の本土地における占有関係は「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述及び当該建物の不動産登記記録全部事項証明書から「占有者及び占有権原（物件1の一部、5～10関係）」記載のとおり認められる。
- 4 別紙土地建物位置関係図のとおり、物件1の一部西側部分、南西側部分及び物件5～10は物件13、14の建物敷地として使用され、現況地目は宅地と認められる。物件1のうち上記宅地部分を除く部分及び物件11は概ね砂利敷きの駐車場のほか、雑草、雑木が繁茂する更地の状態及び物件2～4、12は雑草、雑木が繁茂する更地の状態となっており、現況地目は雑種地と認められる。
- 5 物件13の主である建物の北西側は北西側公衆用道路から当該建物方向に高さ約1.5～2mの上り勾配のアスファルト敷きとなっている。当該建物の南東側は南東方向に緩やかな下り勾配となっており、当該建物側に下り勾配のスロープが設置されている。
- 6 物件1の土地の北西側部分に「芥川龍之介文学碑」等の碑が存在する。物件5の土地の南側部分に祠が2基存在する。物件1の北東側公衆用道路に面する部分に「一宮館」の駐車場案内表示が存在する。当該案内表示北西側のフェンス外側の公衆用道路部分に「送ガス管理設標示 この道路下にはガス管が埋設されています（略）伊勢化学工業株式会社」と表記された表示板が立っている。
- 7 物件12の東側角に存在する第3者施設の電光掲示板用の電柱が物件12の土地に越境している可能性が疑われる。
- 8 物件13主である建物の南西側のコンクリート敷き部分が一部破損している。

第3 物件13について

1 主である建物について

- (1) 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者会社が旅館（空家）として占有するものと認められる。
 - ア 北西側公衆用道路に面する部分に「ホテル一宮館」と表示された看板が存在したほか、当該看板下部のコンクリート塀部分に「一宮館」のプレートが掲げられていた。
 - イ 物件12の北東側公衆用道路に面する部分に「ホテル一宮館」と表示された看板が掲げられていた。
 - ウ 本建物1階北西側正面玄関に「一宮館」の表示が存在した。
 - エ 本建物内には複数の和室、洋室の客室、畳敷き大広間の宴会場、ロビー、事務室、厨房、男女別の大浴場、サウナ、ラウンジ等が存在し、旅館として必要な設備等を備えるほか、通常、旅館営業に要するものと思われる什器、備品、調度品、装飾類等が多数存在したものの、それらは使用の状況は窺えず、現に旅館として営業されている実態は窺えなかった。
- (2) 別紙地下1階の建物間取略図中、黒色斜線部分に増床部分（約25㎡）が存在する。当該増床部分の北西側にドアが設けられ、既存部分と当該増床部分とは内部において直接の行き来はできないものの、構造上、当該増床部分は既存部分と一体であると認められることから当該増床部分は既存部分に附合した増築部分と認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- (3) 本建物の東側外壁の一部に亀裂、破損が認められる。別紙建物間取略図中、「205和室」(以下、単に同図中の表示を示す)の和室窓側下部の内壁が破損している。「310和室」の和室は畳がなく、床板のみとなっている。4階大浴場の天井が破損している。地下1階の内壁はカビの付着が激しい。本建物は全体的にクロスの汚損、変色のほか、経年による劣化、破損等、修繕を要する箇所が複数見受けられる。
- (4) 4階大浴場の脱衣場に次の内容等を表記した「温泉分析表」が掲げられている。
- 「泉温 23℃ (気温30℃ 天候晴)」
 「性状 黄金色を呈し微にアルカリ性を示し、かん味あり」
 「泉質 含重曹ヨードブローム食塩泉」
 なお、千葉県長生保健所提出の「温泉利用許可施設名」を「一宮館」とする「温泉成分、禁忌症、適応症及び入浴上の注意」に次の記載等がある。
- 「源泉名 134号井」
 「泉質 含よう素-ナトリウム-塩化物強塩温泉 (高張性弱アルカリ性低温泉)」
 「源泉の温度 26.2℃ (気温26℃) ・使用場所の温度: 40~41℃」
 「分析年月日 令和2年8月12日」
 「登録分析機関の名称 千葉県衛生研究所」
- 2 附属建物符号1について
 本建物内にボイラーが設置され、複数のスチール管が本建物外壁を貫通している。
- 3 本建物の西側に6枚目「建物」欄中、「物件目録にない附属建物」記載の機械室が存在する。当該機械室は基礎及び周壁を備え、定着性及び外気分断性を有することから建物と認められ、本建物との場所の関係から本建物の附属建物と認められる。なお、当該機械室に業務用大型冷蔵庫が設置されている。
- 第4 物件14について
- 1 主である建物について
- (1) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。
- (2) 立入調査時における状況のほか、所有者及び同人の母の要望を受け、立入調査は本建物の一部だけに留まった。別紙建物間取略図は本建物における状況及び所有者の母の陳述をもとによる作成のため現況と異なる可能性がある。なお、立入調査時における状況から当職は本建物内部の写真撮影ができなかったため、別添写真は評価人撮影のものを利用した。
- (3) 実施できた立入調査の限度において経年によるものと思われる汚損、劣化が散見された。
- 2 附属建物符号1について
- (1) 家財道具等が多数存在し、所有者が倉庫として使用する実態が窺えた。
 (2) 天井が破損し、穴が開いている。
- 3 附属建物符号2について
- (1) 家財道具等が多数存在し、所有者が物置として使用する実態が窺えた。
 (2) 別紙間取略図中、黒色斜線部分に増床部分(約4㎡)が存在する。当該増床部分の南西側に引き戸が設けられ、既存部分と当該増床部分とは内部において直接の行き来はできないものの、構造上、当該増床部分は既存部分と一体であると認められることから当該増床部分は既存部分に附合した増築部分と認められる。
 (3) 天井に雨漏りの跡が存在する。
- 4 附属建物符号3について
- (1) 本建物は国登録有形文化財及び一宮町の指定文化財となっており、本建物南東側縁側上部に「芥川荘」と表記された表示板が掲げられ、本建物は「芥川荘」と呼称されている。本建物は物件13の旅館営業時には旅館の一施設として活用されていたものと思われるところ、物件13は現況空家状態と認められることから本建物は所有者が居宅として占有するものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- (2) 畳がたわみ、沈下している。北側の建物土台と基礎部分が離れ、浮いた状態にある。縁側が外側に向かいやや傾いている。本建物は全体にわたり経年による劣化、損傷が目立つ。
- (3) 本建物内に芥川龍之介が滞在した当時の火鉢、机等が展示されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月10日 (火) 14:55-15:10	物件所在地	物件確認、占有関係調査 物件1～12、14所有者の母兼物件13所有者会社代表者の母(以下単に「所有者の母」という)に面談、同人から次のとおり聴取「今日は来客があるので、また来てください。」 同人に物件1～12、14所有者兼物件13所有者会社代表者(以下単に「所有者」という)宛ての連絡書手交
15:18-15:30	一宮町役場	航空写真重ね地番図等取得、係員から次のとおり聴取「本建物は古い建物なので、建物平面図はありません。登記建物以外に課税建物はありません。」
7年6月13日 (金) 16:20-16:43	執行官室	(所有者から執行官室に受電後)同人に架電、占有関係等聴取
7年6月20日 (金) 16:08-17:40	物件所在地	所有者に面談、占有関係等聴取
7年6月26日 (木) 15:45-17:40	物件所在地 執行官室	土地建物調査、写真撮影 所有者の母に面談、本土地建物について聴取 同人から本建物建築図面等入手 千葉地方法務局茂原支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書、縮尺1000分の1の公図送付囑託
7年7月2日 (水)	執行官室	千葉地方法務局茂原支局から上記囑託に係る文書到着
7年7月14日 (月) 17:12-18:04	物件所在地	土地建物調査、写真撮影 所有者の母に面談、本土地建物について聴取
7年8月20日 (水) 10:07-14:20	物件所在地	評価人とともに物件13立入調査、写真撮影 所有者の母に面談、損傷箇所等聴取 物件14主である建物一部立入調査(立入調査時における状況等から以後予定の立入調査中止)
7年9月4日 (木) 15:00-16:35	物件所在地	評価人とともに物件14附属建物について立入調査、写真撮影、所有者の母に面談、損傷箇所聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
16:48-17:05	一宮町役場	一宮町教育委員会教育課担当者に面談、物件14附属建物符号3について聴取、同人から「芥川荘」関係資料入手
7年9月19日(金) 15:47-16:10	当職携帯電話	長生保健所健康生活支援課に架電、担当者から物件13の温泉内容について聴取
7年9月22日(月)	執行官室	長生保健所健康生活支援課に対し、物件13の温泉関係書類送付嘱託
7年10月14日(火)	執行官室	長生保健所健康生活支援課から上記嘱託に係る文書到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和60年12月4日

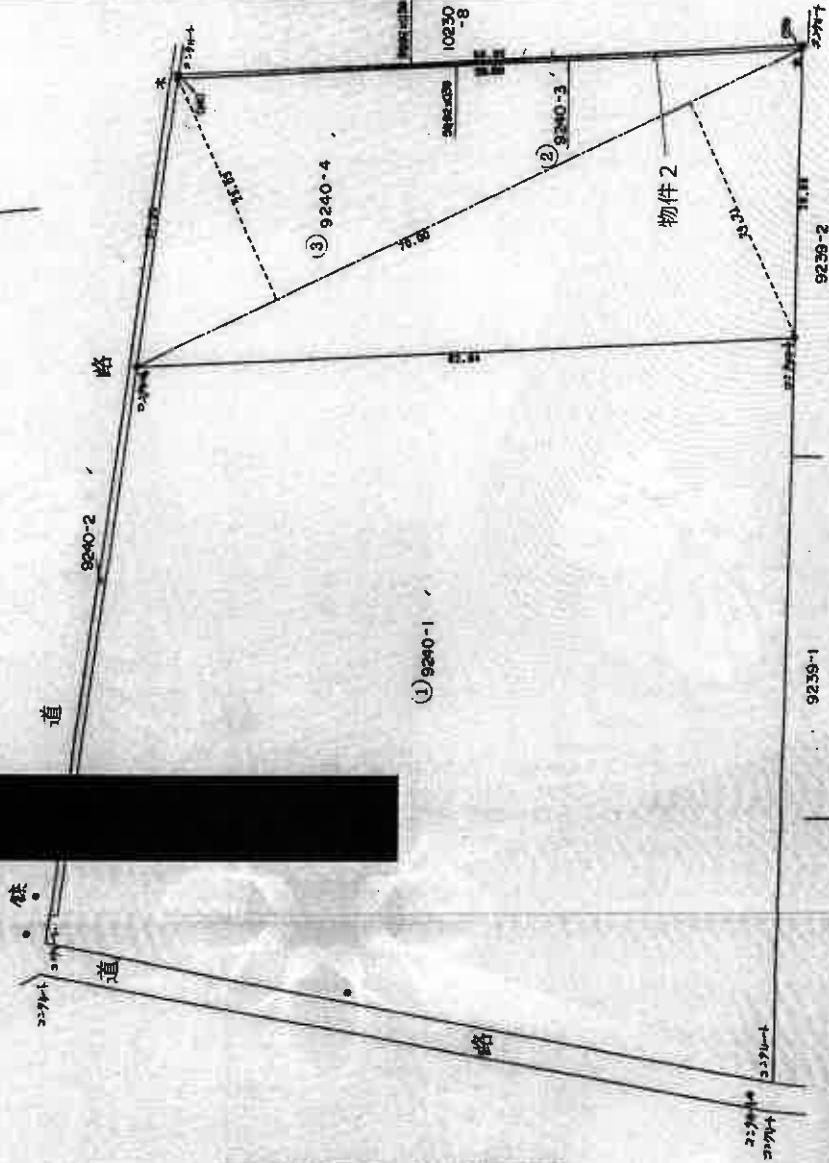
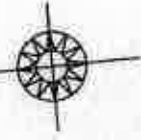
165007

地積測量図

地番 9240-3-4

土地の所在 長生郡一宮町一宮字林下

60
121
4



三料米積表

測量	9240-3	高	積	積
(1)	59.92	0.30	23.3888	
(2)	58.82	0.39	23.3888	
			46.7776	
			23.3888	
			23	

測量	9240-4	高	積	積
(1)	20.00	24.21	1684.7000	
(2)	20.00	23.03	1612.1000	
			3308.8000	
			1653.4000	
			1653	

申請人 [Redacted]

製作者 [Redacted]

昭和60年11月12日(作製)

縮尺 1/500

(千葉県地籍測量士会印)

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。
令和7年5月2日 千葉県地方法務局測量課

登記官

(16枚目)

登記年月日：昭和60年12月4日

165008

土地積測量図

1 枚目と同様

地番
土地の所在

持分参加分の五
 持分参加分の五
 持分参加分の五
 持分参加分の五
 持分参加分の五
 持分参加分の五
 持分参加分の五
 持分参加分の五



作製者

申請人

縮尺 1/

昭和60年11月12日作製

(千葉県地籍調査課 国土利用課)

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5月2日 千葉地方支庁 支庁支局

登記官

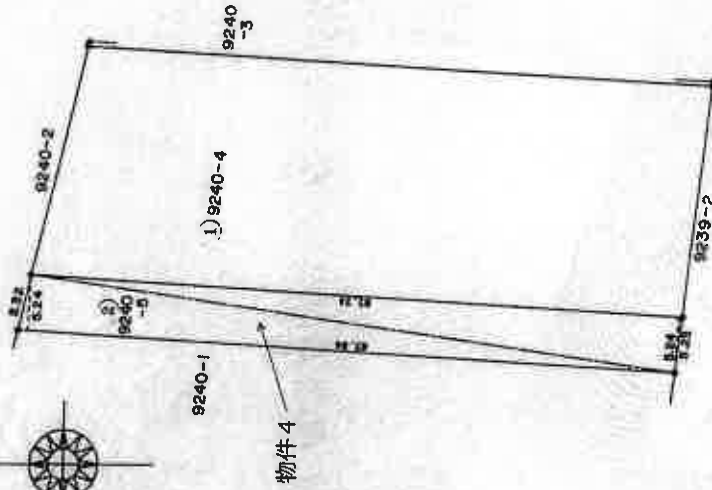
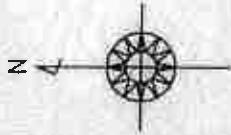
(17 枚目)

登記年月日：昭和60年12月17日

165009

地積測量図

地番 4, 9240-5
土地の所在 長主郡一宮町一宮字林下



。2>271+10

三斜求積表

地番	高さ	積算積
9240-5	5.24	328.8098
	5.24	328.8010
	5.24	328.4627
		328.2380
		328

作製者

(昭和60年12月16日作成)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

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5月2日

千葉地方建設局茂原支局

登記官

(18枚目)

登記年月日：昭和60年12月17日

165010

1枚目と同様

地積測量図

地番 P220-5

土地の所在

持分持分拾分の五
 持分持分拾分の五
 持分持分拾分の五
 持分持分拾分の五
 持分持分拾分の五
 持分持分拾分の五
 持分持分拾分の五
 持分持分拾分の五

製作者

土地家屋調査士

(昭和 年 月 日作製)

申請人

縮尺

(千葉土地家屋調査士会印)

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5月2日

千葉地方支庁局 茂原支局

登記官

(19枚目)

請求番号：11-5

(2/2)

A3判をA4判に縮小

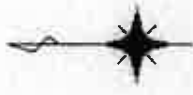
登記年月日：平成7年12月12日

165014

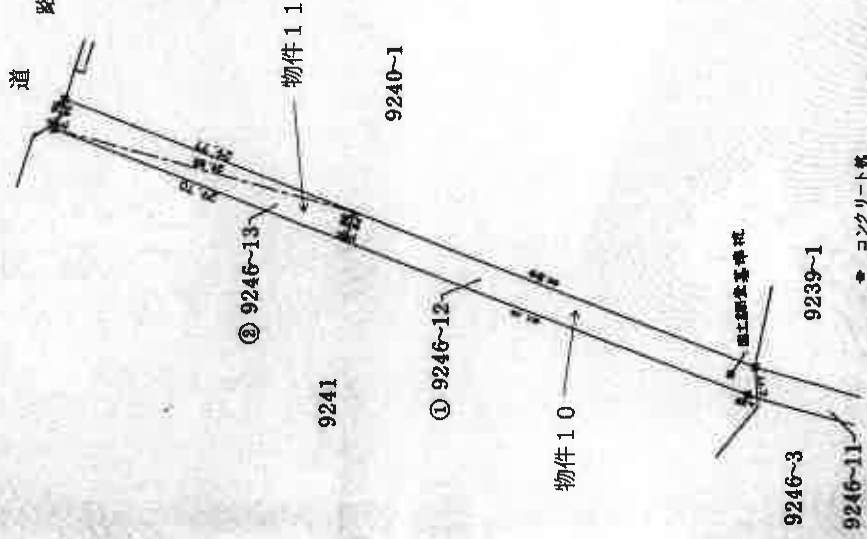
地積測量図

地番 9246番13
土地の所在 長生郡一宮町一宮字林下

7.2.2



道



二 積算明表

① 9246-13		② 9246-12	
NO.	積算	NO.	積算
1	29.83	1	87.9985
2	29.83	2	84.1206
3		3	172.1191
4		4	86.05955
5		5	86.05
① 9246-12		① 9246-12	
1	200.14315	1	86.05955
2		2	114.08360
3		3	114.08

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月2日 千葉地方建設局 成原 幸局

登記官

作製者

申請人

平成7年11月18日(作製)

縮尺 1/500

(国土院測量士会所属)

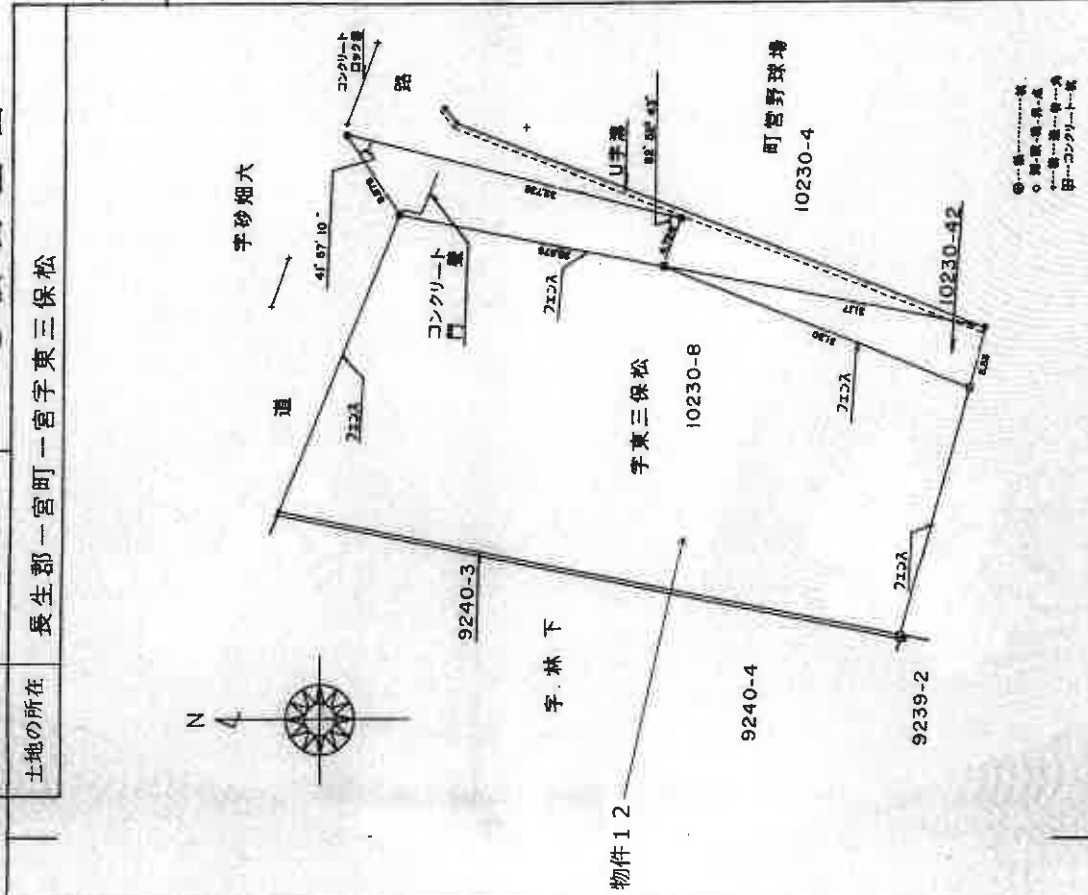
登記年月日：平成8年2月28日

165764

所在地
土地積算図

地番
10230-42

土地の所在
長生郡一宮町一宮字東三保松



縮尺 1/500	申請人
-------------	-----

作製者	7年(11月18日作製)
-----	--------------

(千葉土地家理調査士会印)

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5月2日

千葉地方支務局 茂原支局

登記官

(21枚目)

請求番号：11-7

(1/2)

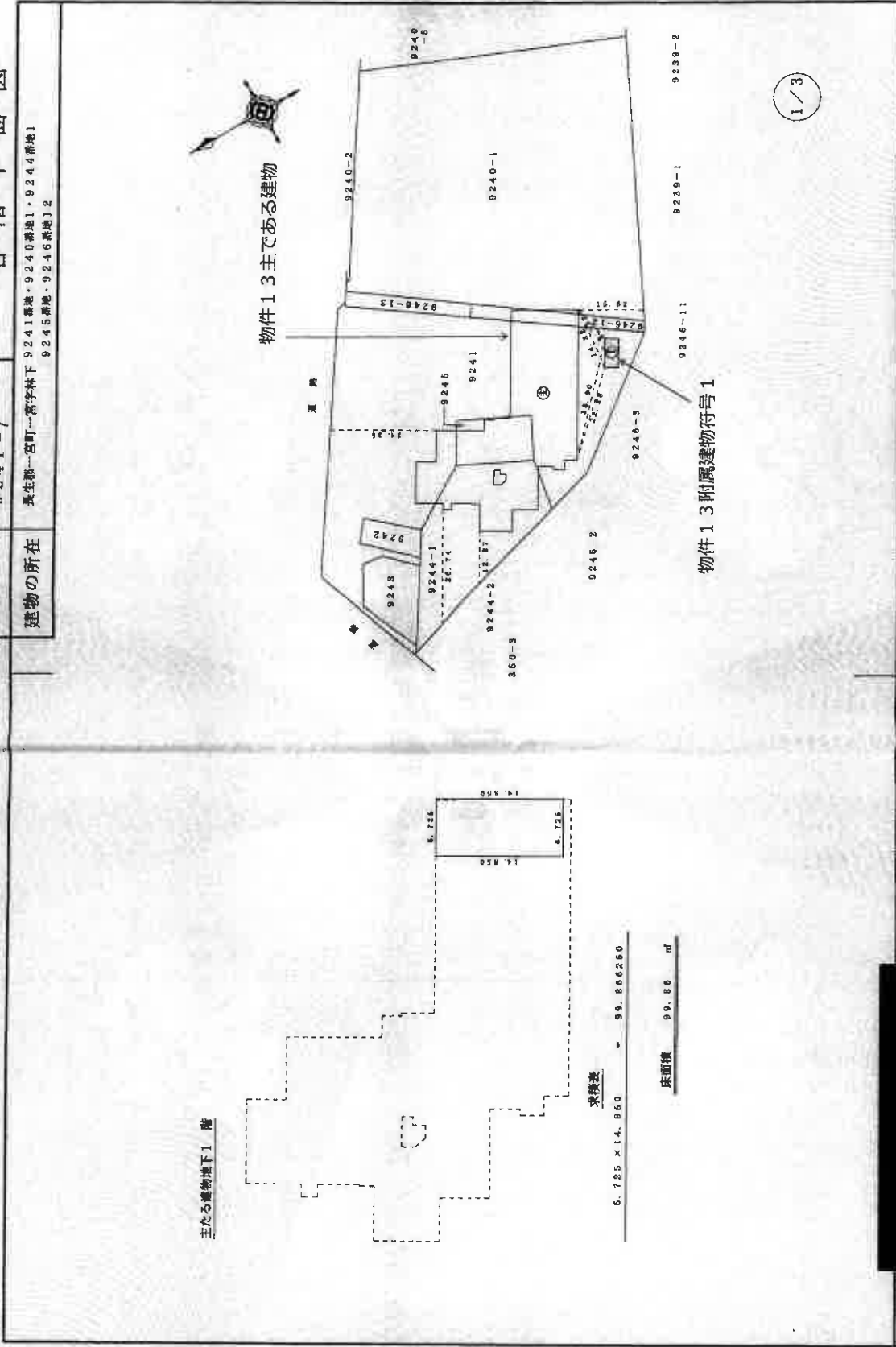
(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成22年11月16日

各階平面図

建物図面

家屋番号	9241-1
建物の所在	真生郡一宮町一宮字林下 9241番地・9240番地1・9244番地1 9245番地・9246番地12



作成者	[Redacted]	縮尺	1/500
申請人	[Redacted]	縮尺	1/1000

(千葉県土地家屋調査士会印)

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。
令和7年5月2日 千葉県方法務局高野支局

登記官

(23 枚目)

請求番号：11-6

(1/3)

(A3判をA4判に縮小した)

平成22年11月16日

登記年月日：平成22年11月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年5月2日 千葉地方法務局茂原支局 登記官

(24枚目)

各階平面図

家屋番号 9241-1
 建物の所在 長生郡一宮町一宮字林下 9241番地・9240番地1・9244番地1
 9245番地・9246番地12

各階平面図

主たる建物2 階

求積表

12,500 x 4,500	56,250,000
9,050 x 1,800	16,290,000
7,300 x 2,700	19,710,000
12,500 x 4,900	61,250,000
5,315 x 1,100	5,846,500
35,020 x 1,800	63,036,000
8,525 x 0,200	1,705,000
7,110 x 3,175	22,574,250
34,750 x 7,300	253,676,000
6,405 x 0,425	2,721,125
32,550 x 5,400	176,310,000
計	679,358,875

床面積 679.36 m²

主たる建物1 階

求積表

9,700 x 4,700	45,590,000
18,000 x 1,875	31,875,000
17,000 x 1,850	36,075,000
17,200 x 4,775	84,575,000
21,500 x 1,700	29,290,000
28,000 x 0,750	17,850,000
26,350 x 2,250	58,500,000
51,325 x 3,550	101,445,000
45,322 x 0,850	42,582,500
46,522 x 1,250	62,582,500
36,250 x 3,550	124,032,500
36,950 x 2,700	99,785,000
34,750 x 2,000	100,750,000
3,500 x 0,300	-0,750,000
2,500 x 0,300	-0,750,000
計	1,037,843,750

床面積 1037.84 m²

縮尺 1/500

作成者

月 日 (作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土木家調査士会所属)

登記年月日：平成22年11月16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5月2日 千葉地方法務局原支局

登記簿

(26 枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号 9241-2

建物の所在 長生郡一宮字林下9241番地・9240番地1

主たる建物1階

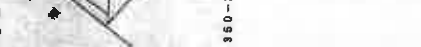


求積表

2.275 x 1.820	=	4.140500
9.100 x 7.280	=	66.248000
5.460 x 1.820	=	9.937200
計		80.325700

床面積 80.32 m²

物件14附属建物符号1



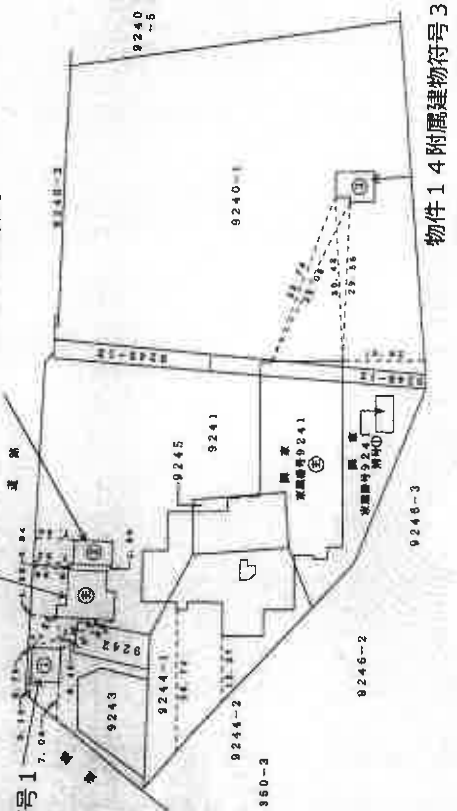
求積表

5.460 x 1.820	=	9.937200
6.370 x 1.820	=	11.593400
5.460 x 1.820	=	9.937200
計		31.467800

床面積 31.46 m²

物件14主である建物

物件14附属建物符号2



物件14附属建物符号3

9239-1 9239-2



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

5日作成

(千葉県土地家屋調査士会属)

平成22年賃借権六日登記

登記年月日：平成22年11月16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5月2日 千葉県方法務局 登記官

(27枚目)

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 9241-2

建物の所在 長生郡一宮町一宮字林下9241番地・9240番地1

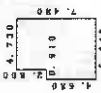
附属建物 (符号1)
床面積 34.78 m²



附属建物 (符号2)
床面積 38.12 m²



附属建物 (符号3)
床面積 39.89200 m²



平成22年5月6日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会所属)

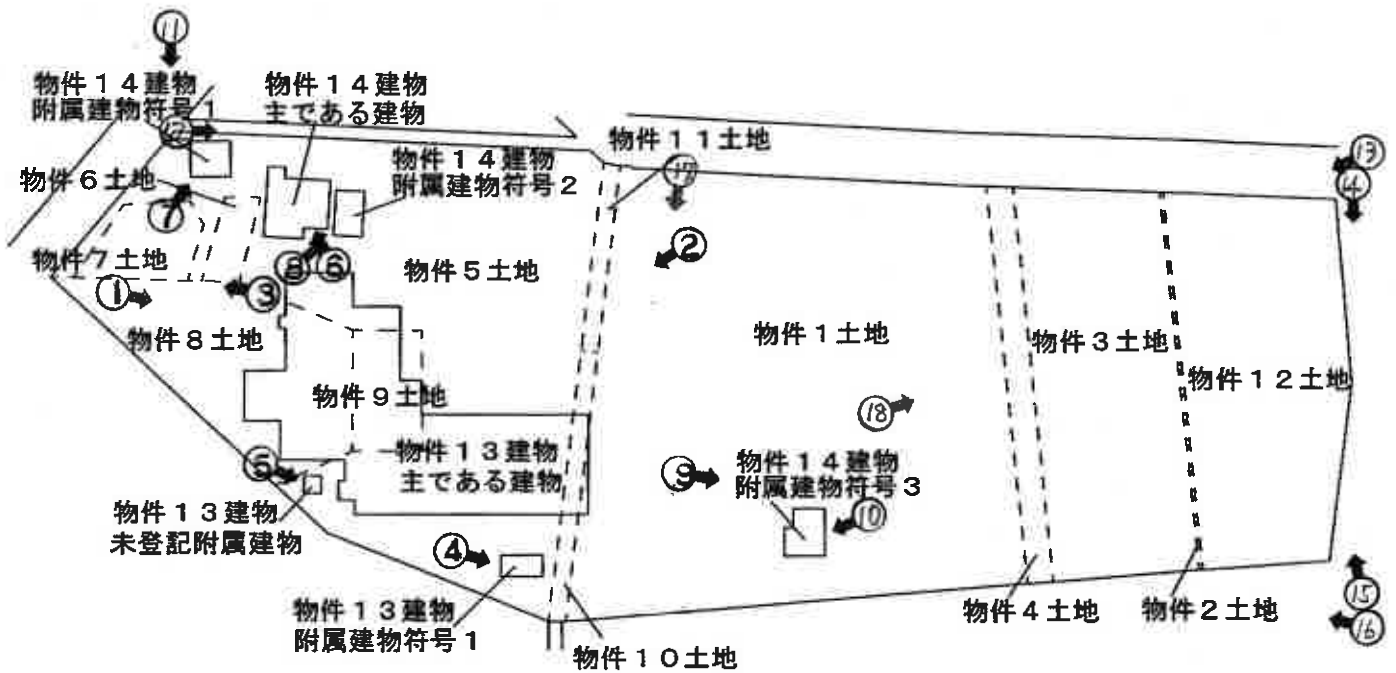
請求番号：119

(2/2)

(A3判をA4判に縮小した)

土地建物位置関係図

(評価人作成)

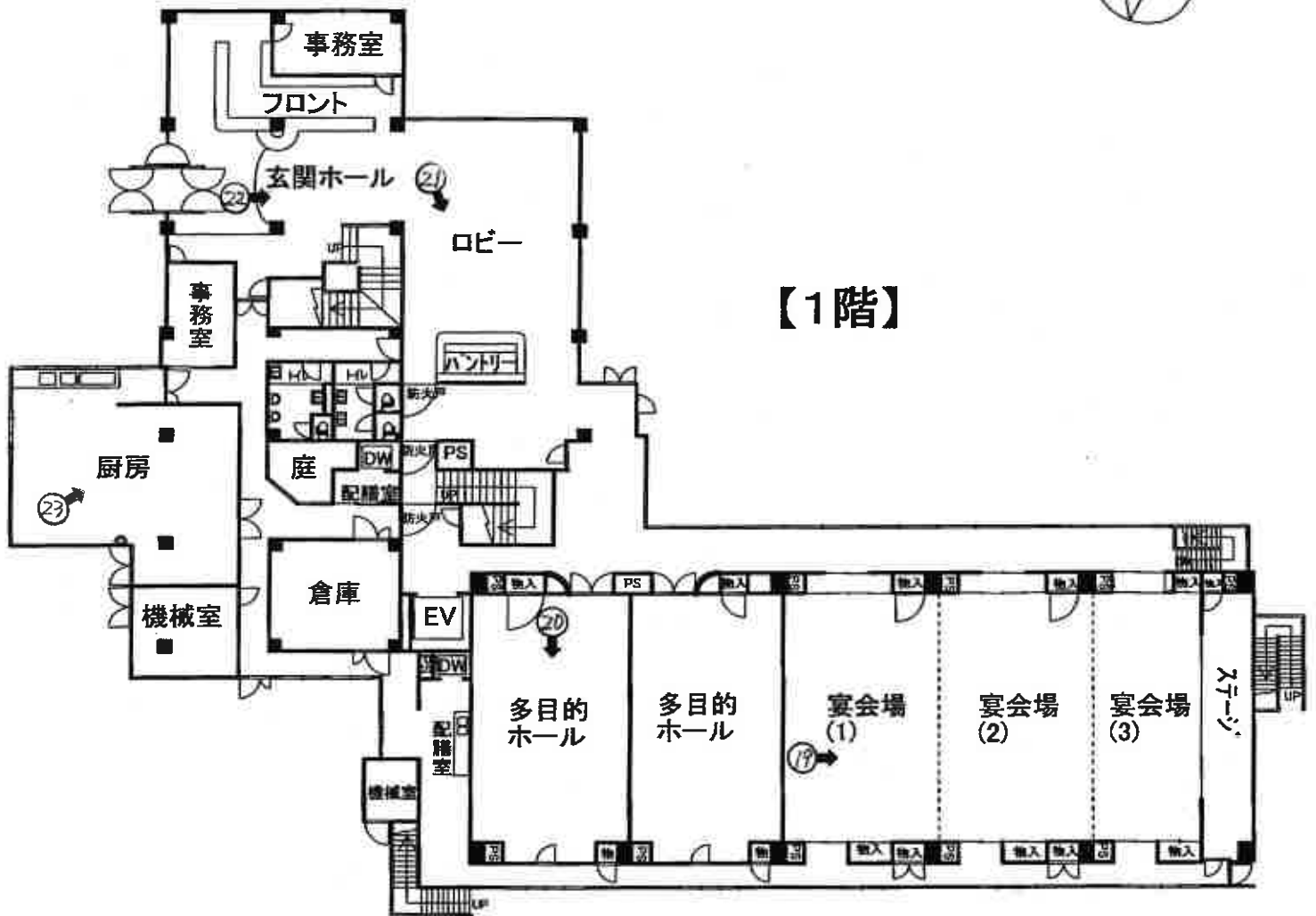
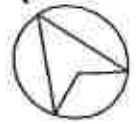


(注) δ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

建物間取略図

(評価人作成)

物件13 主である建物



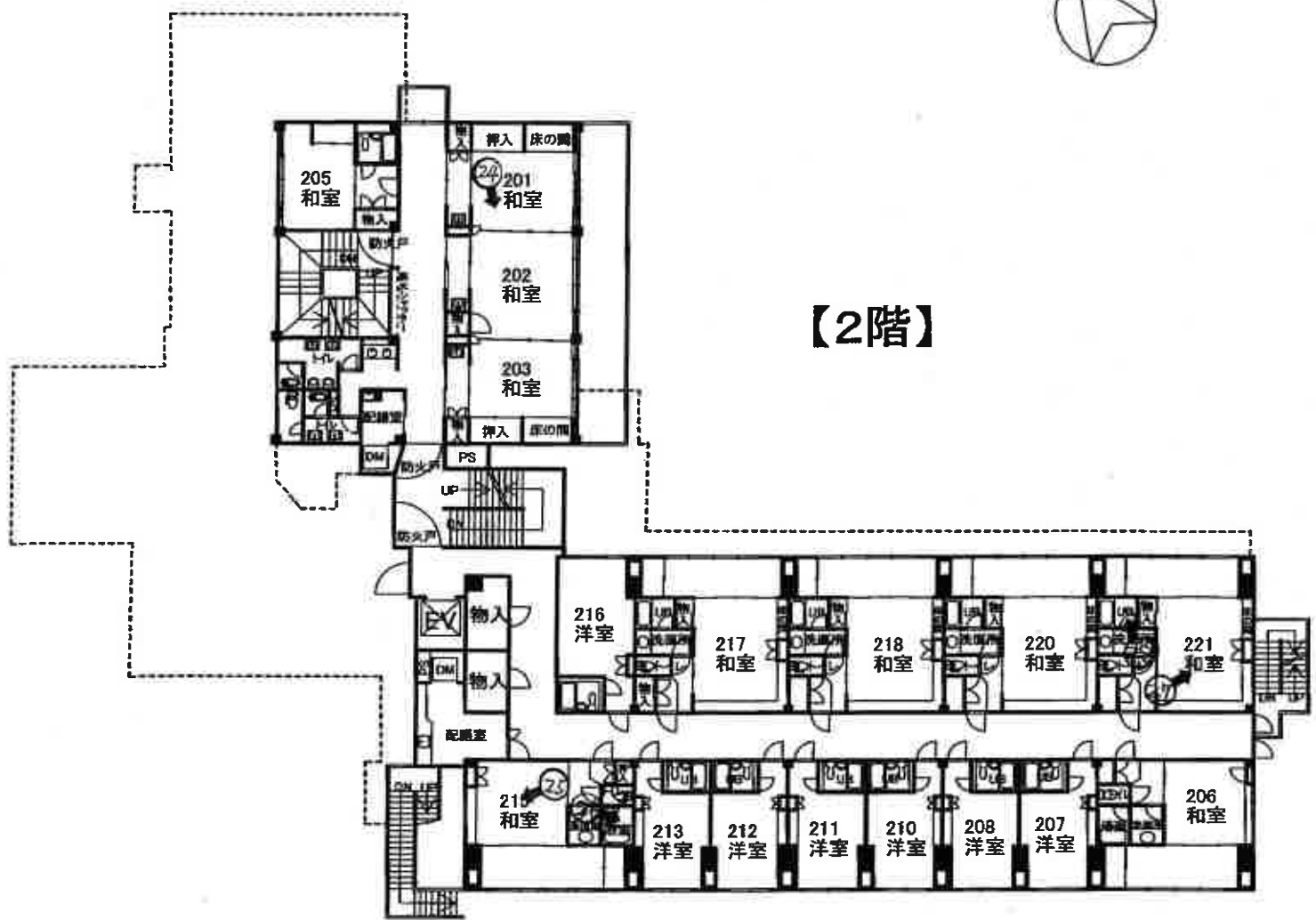
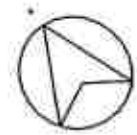
(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(29枚目)

建物間取略図

(評価人作成)

物件13 主である建物



【2階】

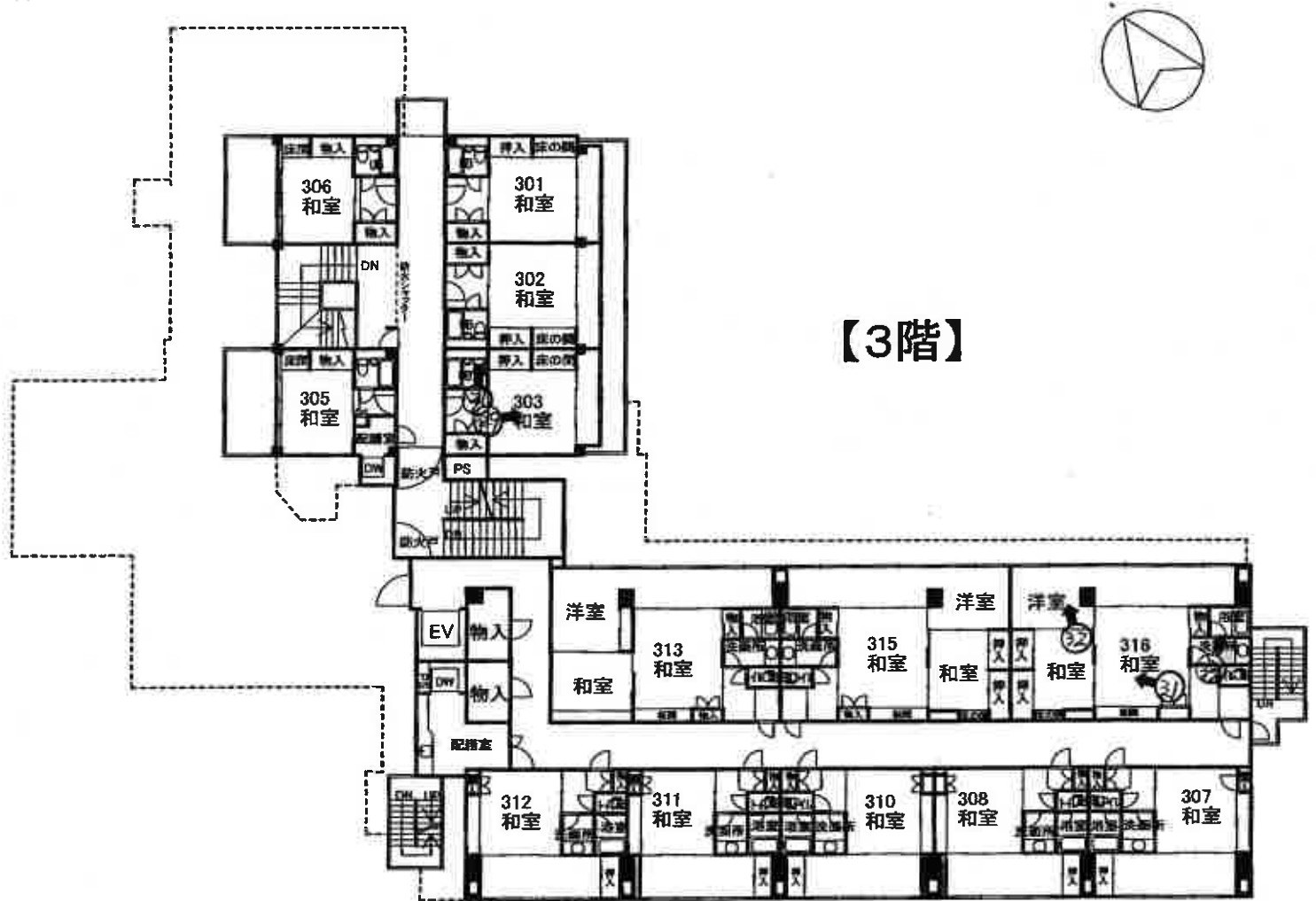
(注) ㊦は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(30枚目)

建物間取略図

(評価人作成)

物件13 主である建物



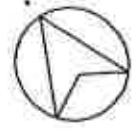
(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(31 枚目)

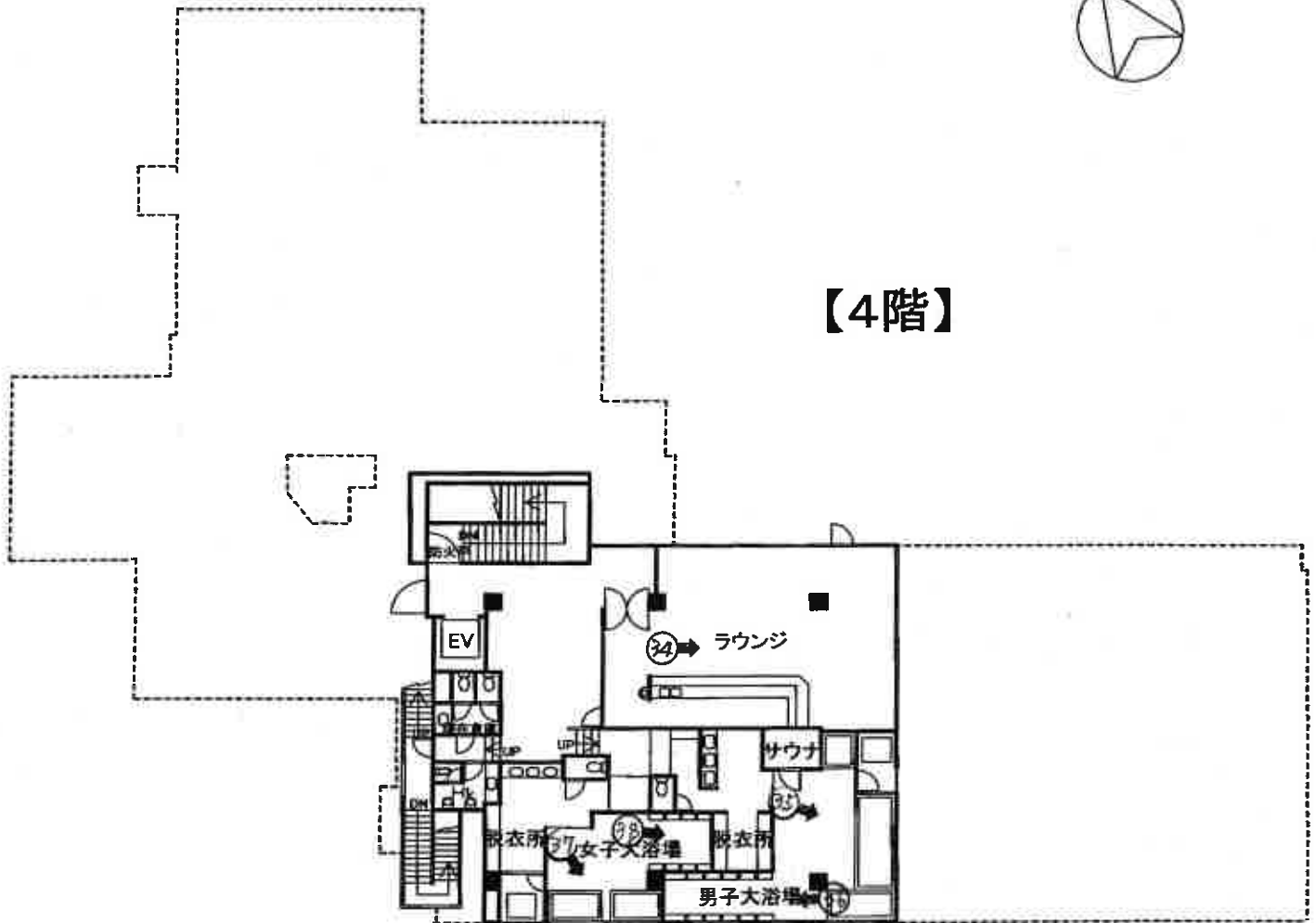
建物間取略図

(評価人作成)

物件13 主である建物



【4階】



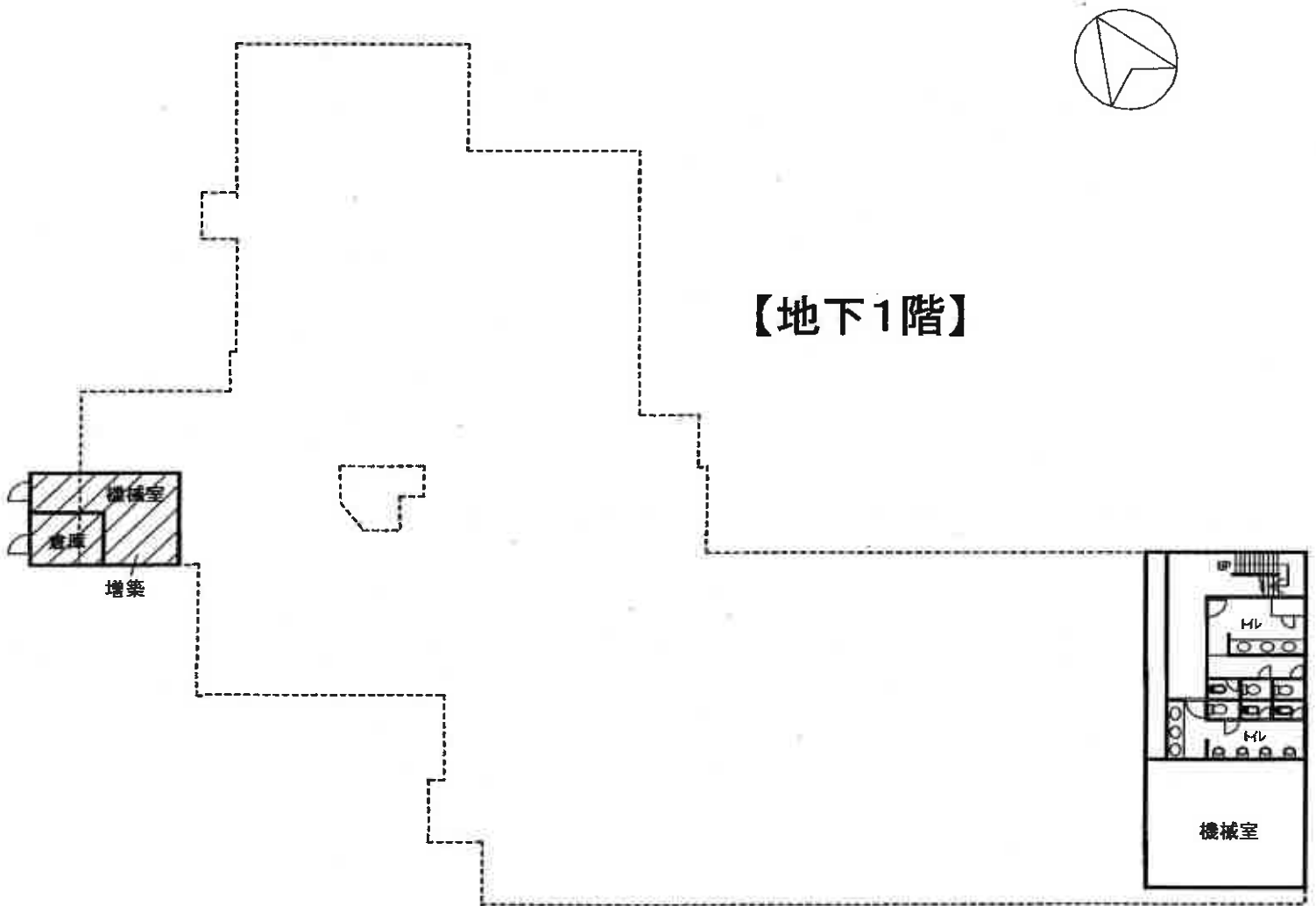
(注) ⌘ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(32 枚目)

建物間取略図

機械室は所有者の陳述等をもとに
評価人が作図した。
現況と異なる可能性がある。

物件13 主である建物



建物間取略図

(評価人作成)

物件13 附属建物 符号1



物件13 未登記附属建物



(注) ⦿は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(34 枚目)

物件14 主である建物

建物間取略図

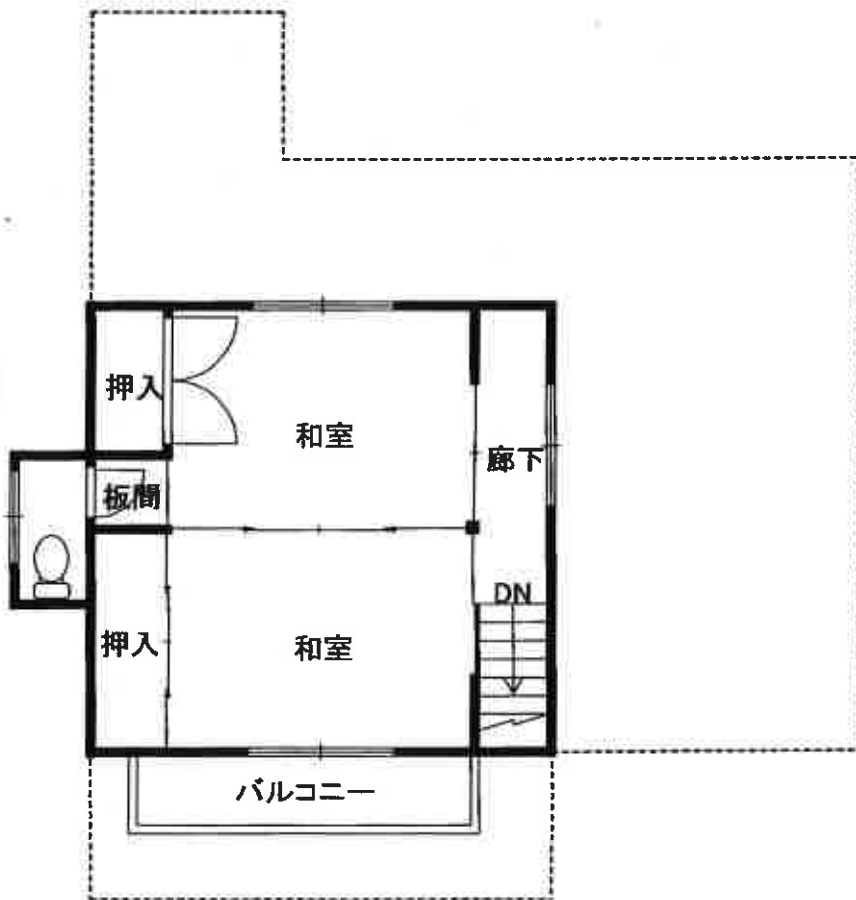
1階北側及び2階は所有者の陳述等
をもとに評価人が作図した。
現況と異なる可能性がある。



【1階】



【2階】

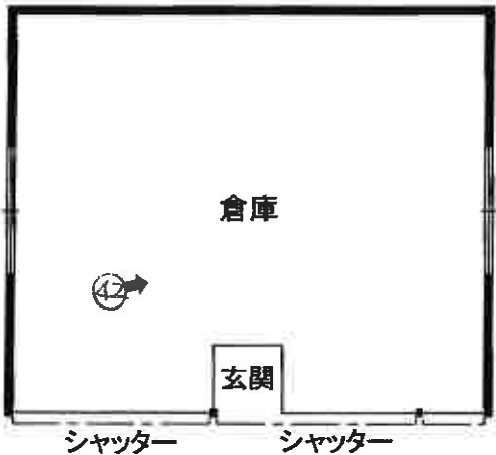


(注) Ⓢは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す
(35枚目)

建物間取略図

(評価人作成)

物件14 附属建物 符号1



物件14 附属建物 符号2



物件14 附属建物 符号3



(注) Ⓕは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



物件13主である建物

2



3



(37 枚目)



物件13未登記附属建物



物件14主である建物



物件14附属建物符号1

7



物件14附属建物符号2

8



物件14附属建物符号3(芥川荘)の案内表示

9



(39 枚目)

物件14附属建物符号3(芥川荘)

10



物件14附属建物符号1

11



物件14附属建物符号1

12



(40 枚目)

13



14



15



(41 枚目)

16



17



18



(42 枚目)

19



20



21



(43 枚目)

22



23



24



(44 枚目)

25



26



27



(45 枚目)

28



29



30



(46 枚目)

31



32



33



(47 枚目)

34



35



36



(48 枚目)

37



38



39



(49 枚目)

40



41



42



(50 枚目)

43



44



副本

令和7年（ケ）第174号

令和7年8月20日 現地調査

令和7年9月4日 現地調査

令和7年9月5日 評価

第K2518931号 発行番号

令和7年12月20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

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金		42,080,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	7,540,000 円
物件2 (土地)	金	50,000 円
物件3 (土地)	金	2,930,000 円
物件4 (土地)	金	730,000 円
物件5 (土地)	金	8,880,000 円
物件6 (土地)	金	410,000 円
物件7 (土地)	金	860,000 円
物件8 (土地)	金	2,870,000 円
物件9 (土地)	金	700,000 円
物件10 (土地)	金	410,000 円
物件11 (土地)	金	190,000 円
物件12 (土地)	金	4,560,000 円
物件13 (建物)	金	10,280,000 円
物件14 (建物)	金	1,670,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14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、5、8、9、10の内訳価格は物件13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13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。

上記のうち物件1、5の内訳価格は物件14のための土地利用権等価格をも控除した価格であり、物件14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。	地目：雑種地・一部宅地
2		物件目録記載のとおり。	同左
3		物件目録記載のとおり。	同左
4		物件目録記載のとおり。	同左
5		物件目録記載のとおり。	同左
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
8		物件目録記載のとおり。	同左
9		物件目録記載のとおり。	同左
10		物件目録記載のとおり。	地目：宅地
11		物件目録記載のとおり。	同左

12	物件目録記載のとおり。	同左																					
13	物件目録記載のとおり。	<p>住居表示未実施区域 下記の未登記増築及び未登記附属建物が存する。</p> <p>未登記増築 主である建物</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>床面積：</td> <td>1階</td> <td>1,037.84㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2階</td> <td>679.36㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3階</td> <td>699.97㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4階</td> <td>296.77㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>地下1階</td> <td>約125㎡</td> </tr> </table> <p>※地下1階に約25㎡の未登記増築があることから、床面積は上記の通りとなる。</p> <p>未登記附属建物</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>種 類：</td> <td>機械室</td> </tr> <tr> <td>構 造：</td> <td>軽量鉄骨造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積：</td> <td>約7㎡</td> </tr> </table>	床面積：	1階	1,037.84㎡		2階	679.36㎡		3階	699.97㎡		4階	296.77㎡		地下1階	約125㎡	種 類：	機械室	構 造：	軽量鉄骨造スレート葺平家建	床面積：	約7㎡
床面積：	1階	1,037.84㎡																					
	2階	679.36㎡																					
	3階	699.97㎡																					
	4階	296.77㎡																					
	地下1階	約125㎡																					
種 類：	機械室																						
構 造：	軽量鉄骨造スレート葺平家建																						
床面積：	約7㎡																						
14	物件目録記載のとおり。	<p>住居表示未実施区域</p> <p>附属建物符号2</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>床面積：</td> <td>1階</td> <td>約37㎡</td> </tr> </table> <p>※約4㎡の未登記増築があることから、床面積は上記の通りとなる。</p>	床面積：	1階	約37㎡																		
床面積：	1階	約37㎡																					
番号	特 記 事 項																						
13	物件 1 3 未登記附属建物の位置は土地建物位置関係図を御参照。																						

物 件 目 録

1 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番1
地 目 雑種地
地 積 3483平方メートル

所有者 A

2 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番3
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル

所有者 A

3 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番4
地 目 雑種地
地 積 1325平方メートル

所有者 A

4 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9240番5
地 目 雑種地
地 積 328平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9241番
地 目 宅地
地 積 2730.53平方メートル

所有者 A

6 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9242番
地 目 宅地
地 積 91.52平方メートル

所有者 A

7 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9243番
地 目 宅地
地 積 195.04平方メートル

所有者 A

8 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9244番1
地 目 宅地
地 積 801.06平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9245番
地 目 宅地
地 積 195.56平方メートル

所有者 A

10 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9246番12
地 目 雑種地
地 積 114平方メートル

所有者 A

11 所 在 長生郡一宮町一宮字林下
地 番 9246番13
地 目 雑種地
地 積 86平方メートル

所有者 A

12 所 在 長生郡一宮町一宮字東三保松
地 番 10230番8
地 目 雑種地
地 積 2061平方メートル

所有者 A

物件目録

13 所 在 長生郡一宮町一宮字林下9241番地、9240番地
1、9244番地1、9245番地、9246番地1
2

家屋 番号 9241番の1

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造スレートぶき地下1階付き
4階建

床 面 積

1階	1037.84平方メートル
2階	679.36平方メートル
3階	699.97平方メートル
4階	296.77平方メートル
地下1階	99.86平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ボイラー室

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 21.97平方メートル

所有者 有限会社一宮館

14 所 在 長生郡一宮町一宮字林下9241番地、9240番地
1

家屋 番号 9241番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわら・スレートぶき2階建

物件目録

床面積 1階 80.32平方メートル
2階 31.46平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 34.78平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 33.12平方メートル

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床面積 39.63平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

(物件1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12)

位置・交通	JR外房線「上総一ノ宮」駅の北東方・約2.3km(道路距離) 最寄バス停「新一宮橋」の北東方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	一般住宅、宿泊施設、公園等が混在する地域		
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	無指定	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	建築基準法第22条及び第23条指定区域	
		日影規制 (5時間、3時間、4m)	
		特定用途制限地域 (一宮町特定用途制限地域における建築物等に関する条例)	
		県立九十九里自然公園 (普通地区)	
宅地造成等工事規制区域			
地域森林計画対象民有林			
画地条件 (規模, 形状等)	形状	(略台形)	
	地勢	(物件13の主である建物部分が最も高く、他はなだらかに傾斜し、概ね約2m程の高低差がある。北西側町道から物件13建物までは約1.5~約2m高くスロープ状となっている。また、物件1~12土地の南側は約2m程(目測)高い箇所がある。)	
	接道方位	(北西・北東・南)	
	間口	(北西側約28m、北側約180m)	
	奥行	(東西最深約190m)	
	地積	(11,433.71㎡) (登記とほぼ同じ程度と推定)	
	接面道路との関係	(三方路)	

隣地との高低差:(東側隣接地とほぼ等高に接する。
南側隣接地とは0~約1.5m高く接する部分があるが、その他は境界付近が雑木雑草が繁茂し、立ち入り調査等は困難で、境界等の状況は確認できなかった。)

接面道路の状況	北西側（町道） 路線名（2-7号線） 幅員（約8m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	北東側（町道） 路線名（2042号線） 幅員（約7m～約8m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	北東側（町道） 路線名（2050号線） 幅員（約2m） 連続性（普通） 舗装（無。一部舗装あり） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路と概ね等高） 東側で2042号線に接続	
	南側（町道） 路線名（2049号線・赤道） 幅員（約1.8m） 連続性（行止り） 舗装（無） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路と概ね等高） 道路形態のない雑草繁茂する赤道のため上記幅員は道路台帳による。	
	建築基準法上の種類	北西側： 建築基準法第42条1項1号 北東側： 建築基準法第42条1項1号（2042号線） 北東側： 建築基準法上の道路ではない（2050号線） 南側： 建築基準法上の道路ではない
	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1～12	物件13建物及び物件14建物の敷地となっているほか、駐車場が存し、松を中心に多数の樹木が存する。
	隣地	・北西側： 町道を介して一宮川 ・北東側： 町道を介して住宅等 ・東側： 球場 ・南側： 民宿、住宅等
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、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	ガス配管	あり
	下水道	なし（浄化槽を使用）

<p>土 壤 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1～12は一宮館創業の明治から旅館の敷地として推移してきた可能性があり、少なくとも昭和54年以降は現在と同様の利用状況であることが確認され、物件1～12単独では土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。しかしながら、南東方約100mに伊勢化学工業株式会社の一宮工場が存することから、土壤汚染のリスクは低いものの完全には排除できないと史料される。 2. 現在、物件13建物及び物件14建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、現存建物に係る以外、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。 3. 一宮町教育委員会への聴取によれば、物件1～12は周知の埋蔵文化財包蔵地区域内には所在していないものの、国登録有形文化財「芥川荘」が存すること。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1～12の周囲の境界は、北西側、北東側、東側は土留めやフェンス等により推測しうるが、南側は雑木雑草繁茂しており立ち入りできず、確認できない部分があった。なお、現況の地形は、現地調査、航空写真等より概ね公図に符合するものと推測する。本件の公図は国調法19-5指定である。 2. 航空写真により机上計測を行なったが、概ね登記数量は確保されているものと思料する。なお、正確な地積の把握には、隣接地所有者の立会や、専門家による測量が必要となる。 3. 物件12の北東端で東側隣接地に存する電光掲示版用の電柱が、物件12側に越境している可能性がある。 4. 北側町道2042号沿いに、伊勢化学工業株式会社の送ガス管の看板がある。伊勢化学工業株式会社への聴取によると、ガス管は町道に埋設されているため、民地には埋設されていないとのこと。また、ガスは都市ガスではなく民間利用は不可とのことである。 5. 物件1～12の西側を流れる一宮川は二級河川である。一宮川改修事務所によると、津波対策としての護岸壁のかさ上げ工事は完了しているが、現在も土砂の撤去、上流の河川拡幅工事等を実施しているとのこと。

6. 所有者家族の陳述によると、過去に物件1～12の東側の松林まで洪水があったことがあるとのこと。また、現在も大雨の時は北西側町道は冠水することとのこと。なお、一宮館は道路等よりも高いため、館内に入ったことはないとのことである。
7. 物件13の西側に高圧受電設備（キュービクル）が存するため、千葉県環境生活部廃棄物指導課にPCBの保管状況の届出の有無を問い合わせたところ、届出はなされていない旨の回答を得た。なお、同課によると、届出はなくとも、平成2年以前の変圧器（及びコンデンサー）にはPCBが含まれている可能性があるとのこと。
本件の高圧受電設備の製造年月日は確認できなかったが、物件13建物が4階建となった増築年月日は平成元年であるため、PCBが存するリスクを完全には排除できないと史料される。
8. 『一宮町洪水・土砂災害ハザードマップ』によれば、物件1～12は一部を除き洪水浸水想定0.5～3.0m未満のエリアに指定されている。
詳細は『一宮町洪水・土砂災害ハザードマップ』ご参照。
9. 『一宮町津波ハザードマップ』によれば、物件1～12は一部を除き津波浸水想定1.0～10.0m未満のエリアに指定されている。詳細は『一宮町津波ハザードマップ』ご参照。
10. 『一宮町内水ハザードマップ』によれば、物件1～12は一部を除き内水想定0～3.0m未満のエリアに指定されている。詳細は『一宮町内水ハザードマップ』ご参照。
11. 敷地内に下記の電柱等が存するが、いずれも道路沿いにあり利用障害は小さいものと判断した。
 - ・NTTの電柱6本、支注1本、支線2本
 - ・東京電力の電柱1本、支線1本
12. 物件5土地の南側に祠が2基存している。

2 建物の概況及び利用状況等

① (物件13主である建物)

区 分	物件13主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和52年10月10日新築
	増築年月日(登記記載)	平成1年3月6日変更、増築
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造スレートぶき地下1階付4階建
	屋 根	スレートぶき等
	外 壁	樹脂系吹付等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	カーペット、畳等
	設 備	全体：厨房、EV、DW(小荷物専用昇降機)、トイレ、大浴場、サウナ、ラウンジ等 客室：洗面台、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、浄化槽)
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	床面積 1階 1,037.84㎡ 2階 679.36㎡ 3階 699.97㎡ 4階 296.77㎡ 地下1階 約125 ㎡ 地下1階に約25㎡の増築部分がある。 延べ 約2,839 ㎡	
現況用途等	現況用途	旅館

	間取り	<p>1階：ロビー、厨房、機械室2、倉庫、中庭、パントリー、宴会場3、多目的ホール2、事務室2、配膳室2等</p> <p>2階：客室17、配膳室2、物入2等</p> <p>3階：客室13、配膳室2、物入2等</p> <p>4階：大浴場2、サウナ、ラウンジ、倉庫等</p> <p>地下1階：トイレ、機械室等</p> <p>(別添建物間取略図参照)</p>
品等	普通	
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現在、営業は行っておらず、上水道、ガス、浄化槽等の稼働状況は不明であるが、所有会社の代表者家族の陳述によると使用可能とのこと。 また、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び地震の影響等は特段なかったとのことである。機器・設備等の稼働状況等及び建物内部の建具の建て付け等についても問題はないとのこと。なお、風を伴う大雨の際に雨漏りが生じることがあるとのことである。 ・ <建物全体的>クロス、壁、天井、床には、経年及び使用等に伴う変色、汚れ、小傷、劣化等が見受けられた。厨房、シンク、トイレ等の水回りについても経年・使用による劣化が確認される。 1階の南東端及び1階南西端の外部へ出入りするドアの一部が欠けている。 4階の階段付近に雨漏りによるカビ、クロスの剥がれ等が確認された。4階大浴場の天井の破損が見受けられた。大浴場内のサウナの取っ手が確認できなかった。 地下1階トイレは、換気扇が停止していることもあり、湿気が多く、カビが大量発生している。 外壁は経年劣化が見受けられた。特に、塗膜の劣化、東側外壁のコンクリート材の剥落、鉄筋の露出等が見受けられた。 <客室> 全体的に経年及び使用による劣化が見受けられた。ユニットバスについては特に汚れ、劣化が見受けられた。205号室の窓の下に雨漏りと推察される跡と壁の亀裂が確認され、窓の外側で外壁コンクリート材の亀裂及び剥離が見受けられた。310号室の畳がなく下地の状態となっている。305号室の南側の壁に雨漏りと推察される跡が広がっており、下地の露出が見受けられた。 	

	<ul style="list-style-type: none"> これら目視で確認できた箇所以外にも経年以上の劣化が生じている箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
<p>建物の利用状況</p>	<p>物件13主である建物は、旅館として営業されてきたが、現在は営業していない。所有会社が空き家の状態で占有しているものと推定される。</p> <p>所有会社の代表者家族の陳述によると、物件1～12土地所有者と物件13建物の所有会社間において特に金銭等のやりとりはないとのことであるので物件13建物の土地利用権原は使用借権と判断した。</p>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 新築時 建築確認：昭和52年5月11日／第4号 検査済証：昭和52年10月29日／第4号 増築時 建築確認：昭和63年3月11日／第13号 検査済証：平成1年1月20日／第20号 増築により地上3階建延床約742㎡から現在の建物となっている。 当該建物の建築時期等から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている蓋然性は否定できない。 物件13主たる建物の南西端の地下1階に未登記増築（倉庫、機械室）が確認された。登記等より平成元年3月の増築時期と推察される。 4階大浴場に温泉分析表（昭和30年9月試験成績）が掲示されている。 千葉県庁薬務課での聴取によると、有限会社一宮館は、温泉の源泉を所有しておらず、伊勢化学工業株式会社のガス灌水を利用しているとのこと。ガス灌水とはガスを抽出した後の水を示しており、本件においては温泉と同義であり、主たる泉質名は含よう素-ナトリウム-塩化物強塩温泉。有限会社一宮館は千葉県より温泉（ガス灌水）の利用許可を取得しているとのことである。なお、千葉県による温泉の利用許可は、ハード面とソフト面の両方で基準を満たしている場合には許可が下りるとのことであり、権利ではないとのこと。

伊勢化学工業株式会社への聴取によると、有限会社一宮館は温泉の権利を所有しておらず、伊勢化学工業株式会社から温泉を送ってもらっているとのこと。現契約では料金（お湯代）は他の条件と相殺されていたが、本件の買受人が温泉を利用する場合には、新規の契約が必要で料金が発生するとのことであった。料金については交渉になるとのこと。

以上より、温泉の利用は、排他的な権利ではなく、交渉成立が条件となるため、必ずしも買受人が温泉を利用できるとは言えない。また、仮に利用可能であっても料金によっては、利益を圧縮する可能性がある。本件において、温泉利用による価値増はないものと判断した。

② (物件13 附属建物符号1)

区 分	物件13 附属建物符号1	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成1年3月6日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート等
	内 壁	現し等
	天 井	現し等
	床	コンクリート等
	設 備	ボイラー施設 (電気)
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	床面積 1階 21.97㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	ボイラー室
	間取り	1室
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>普通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ボイラー室として利用されていたと思料されるが、現在のボイラー等の稼働状況は不明である。換気ダクトやドア等の鉄部には錆が見受けられ、ドアがやや開けづらい。その他については建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。 	
建物の利用状況	所有会社が占有しているものと推定する。	
特 記 事 項	<p>1. 建築確認：平成1年1月12日／第長264号 検査済証：交付の記録なし 建築確認によると用途はポンプ室とあるが、時期、面積より本件建物の建築確認と推定した。</p>	

2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。
3. ボイラー室として利用されているため、数本のパイプが外壁を貫通している。

③ (物件13 未登記附属建物)

区 分	物件13 未登記附属建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(未登記)	所有会社の代表家族の陳述によると平成1年頃とのこと。
	経過年数	約37年(陳述を前提)
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了していると推察
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺と推察
	外 壁	スレート等
	内 壁	現し等
	天 井	現し等
	床	コンクリート等
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	床面積 1階 約7 m ² 現地概測	
現況用途等	現況用途	機械室(冷蔵庫の建屋)
	間取り	1室
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>普通</p> <ul style="list-style-type: none"> 外壁の一部が破損しているのが確認された。また、外壁の補修跡が見受けられた。建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。 	
建物の利用状況	所有会社が占有しているものと推定する。	
特記事項	<p>1. 建築確認等の交付の記録なし</p> <p>2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿(アスベスト)を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。</p>	

④ (物件14主である建物)

区 分	物件14主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和55年月日不詳新築
	増築年月日(登記記載)	平成1年月日不詳増築
	経 過 年 数	約46年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわら・スレートぶき等
	外 壁	モルタル仕上げ等
	内 壁	塗り壁、クロス等
	天 井	クロス、板等
	床	畳、板等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、浄化槽)
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	床面積 1階 80.32㎡ 2階 31.46㎡ 延べ 111.78㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	6K(別添建物間取略図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ・所有者及び所有者家族の現地調査時の状況等により、建物内部のうち1階北側及び2階については目視での確認ができなかったため当該部分については所有者家族の陳述による。 ・上水道、ガス、浄化槽等の稼働状況は確認できなかったが、所有者家族の陳述によると使用可能とのこと。また、雨漏り等はなく、水漏れ及び排水の詰まり、建具の建て付け等の不具合についても特段問題ないとのことである。 建物内部は家財道具、衣類、ダンボール等が多く存し、床や壁の状態を確認できない箇所が多かった。	

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物内部は、経年劣化及び使用に伴う摩耗等により、壁・天井・床・畳等の変色・汚れ・小傷・劣化等が確認された。建物外部に目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れ、劣化がある。 ・ これら目視で確認できた箇所以外にも経年以上の劣化が生じている箇所が存する可能性がある。
建物の利用状況	所有者が家族と居住し占有している。
特記事項	<p>1. 新築 建築確認：昭和55年6月9日／第長47号 検査済証：記載なし</p> <p>増築 建築確認：平成1年6月17日／第長60号 検査済証：記載なし 建築計画概要書には、増築部分は1階東側23.18㎡と記載されている。</p> <p>2. 当該建物の建築時期等から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている蓋然性は否定できない。</p>

⑤ (物件14 附属建物符号1)

区 分	物件14 附属建物 符号1	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成13年月日不詳新築
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	波型金属等
	内 壁	現し等
	天 井	板等
	床	板等
	設 備	なし
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	床面積 1階 34.78㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間取り	1室
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根及び天井に穴が開いている箇所がある。屋根及び軒下の劣化、床材の劣化等が見受けられた。外壁の一部にサビが確認され、変色・劣化が見受けられた。 <p>建物内部は旅館関連の道具、家財家具、ダンボール等が多く存し、床や壁の状態を確認できない箇所が多かった。目視で確認できた箇所以外にも経年以上の劣化が生じている箇所が存する可能性がある。</p>	
建物の利用状況	所有者が倉庫として占有している。	
特記事項	<p>1. 建築確認等の交付の記録は確認できなかった。</p> <p>2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿(アスベスト)を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。</p>	

⑥ (物件14 附属建物符号2)

区 分	物件14 附属建物 符号2	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和63年月日不詳新築
	増築年月日(未登記)	所有者家族の陳述によると平成17年頃 とのこと。
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	金属系パネル等
	内 壁	板等
	天 井	板等
	床	板等
	設 備	電灯 (電気)
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	床面積 1階 約37 m ² 約4m ² の増築部分がある。	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	2部屋
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る ・天井及び軒下の劣化等が見受けられた。 建物内部は家財道具、衣類、ダンボール等が多く存し、床や壁の状態を確認できない箇所が多く、目視で確認できた箇所以外にも経年以上の劣化が生じている箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建物の利用状況	所有者が物置として占有していると推定する。	
特記事項	1. 建築確認等の交付の記録は確認できなかった。	

2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。

⑦ (物件14 附属建物符号3)

区 分	物件14 附属建物 符号3	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	パンフレットによると明治30年代の建築と推定されている。
	経 過 年 数	約120年経過
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	草ぶき
	外 壁	板等
	内 壁	板等
	天 井	板等
	床	畳、板等
	設 備	水洗トイレ、水道は屋外 (上水道、浄化槽)
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	床面積 1階 39.63㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	6畳2間(別添建物間取略図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>普通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国登録有形文化財の「芥川荘」であり、適切に管理されてきたと観察されたが、明治期に建築された建物であることもあり、全体的に老朽化が見受けられた。北端の基礎が浮いており、縁側が外側に向かって傾斜し、軒下の劣化が見受けられた。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断された。 ・ 所有者家族の陳述によれば、雨漏り、排水の詰まり、建具の建て付け等に問題はなく、利用可能な状態にあるとのことである。 	
建物の利用状況	所有者が占有しているものと推定する。	

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 明治期の建築のため、建築確認等の記録はない2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はないと推察される。3. 所有者家族の陳述によれば、国登録有形文化財であるが、補助金等はなく、自己負担で管理及び修繕をしているとのことである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12（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	17,000	0.34	3,483.00	0.90	18,119,000
2	17,000	0.31	23.00	-	121,000
3	17,000	0.31	1,325.00	-	6,983,000
4	17,000	0.31	328.00	-	1,729,000
5	17,000	0.61	2,730.53	0.90	25,484,000
6	17,000	0.62	91.52	-	965,000
7	17,000	0.62	195.04	-	2,056,000
8	17,000	0.62	801.06	0.90	7,599,000
9	17,000	0.62	195.56	0.90	1,855,000
10	17,000	0.62	114.00	0.90	1,081,000
11	17,000	0.31	86.00	-	453,000
12	17,000	0.31	2,061.00	-	10,861,000
計					77,306,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 一宮（県）-1）

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 17,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.4)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(100)} & \equiv & 17,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：方位+2%、三方路±0% (格差率) 102

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 100

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 (相乗積)	【物件1】		
	規模-40%、三方路+3%、雑種地（一部宅地）-		(格差率) 0.34
	45%		
	【物件2】		
	規模-40%、三方路+3%、雑種地-50%		(格差率) 0.31
	【物件3】		
	規模-40%、三方路+3%、雑種地-50%		(格差率) 0.31
	【物件4】		
	規模-40%、三方路+3%、雑種地-50%		(格差率) 0.31
	【物件5】		
	規模-40%、三方路+3%、祠あり-1%		(格差率) 0.61
	【物件6】		
規模-40%、三方路+3%		(格差率) 0.62	
【物件7】			
規模-40%、三方路+3%		(格差率) 0.62	
【物件8】			
規模-40%、三方路+3%		(格差率) 0.62	
【物件9】			
規模-40%、三方路+3%		(格差率) 0.62	
【物件10】			
規模-40%、三方路+3%		(格差率) 0.62	
【物件11】			
規模-40%、三方路+3%、雑種地-50%		(格差率) 0.31	
【物件12】			
規模-40%、三方路+3%、雑種地-50%		(格差率) 0.31	

※形状、規模及び接道については、物件1～物件12に共通の個別格差要因とした。

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

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
13	主たる建物	300,000	約2,839	0.025	21,293,000
13	附属建物 符号1	90,000	21.97	0.035	69,000
13	未登記建物	90,000	約7	0.025	16,000
14	主たる建物	180,000	111.78	0.045	905,000
14	附属建物 符号 1	100,000	34.78	0.035	122,000
14	附属建物 符号 2	100,000	約37	0.035	130,000
14	附属建物 符号 3	180,000	39.63	0.050	357,000
計					22,892,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)	
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率			
13	主たる建物	5%	0年	48年	0.05	▲50% (0.50)	0.025
13	附属建物 符号1	5%	0年	36年	0.05	▲30% (0.70)	0.035
13	未登記建物	5%	0年	37年	0.05	▲50% (0.50)	0.025
14	主たる建物	5%	0年	46年	0.05	▲10% (0.90)	0.045
14	附属建物 符号 1	5%	0年	25年	0.05	▲30% (0.70)	0.035
14	附属建物 符号 2	5%	0年	38年	0.05	▲30% (0.70)	0.035
14	附属建物 符号 3	5%	0年	120年	0.05	±0% (1.00)	0.050

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率

(B).経済的残存耐用年数

(C).経過年数

(2)観察減価率

各建物の保守管理状況等を考慮した。

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、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	土地利用権等の 及ぶ範囲の割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
			率	利用権等	
1	18,119,000	0.002	0.10	使用借権	4,000
1	18,119,000	0.02	0.45	法定地上権	163,000
5	25,484,000	0.80	0.10	使用借権	2,039,000
5	25,484,000	0.20	0.45	法定地上権	2,294,000
8	7,599,000	1.00	0.10	使用借権	760,000
9	1,855,000	1.00	0.10	使用借権	186,000
10	1,081,000	1.00	0.10	使用借権	108,000
計	物件 1 3 の敷地部分合計				3,097,000
計	物件 1 4 の敷地部分合計				2,457,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲の割合：

物件 1、5、8、9、10 土地について、物件 13 建物の使用借権及び物件 14 建物の法定地上権が及ぶ範囲の割合を下記の通り査定した。

(イ) 物件 1 土地の敷地面積に対し、物件 13 及び物件 14 の建築面積が極端に小さいことから、建蔽率を考慮した面積を採用し、下記の通り査定した。

敷地	地上建物	建築面積※1 a	建蔽率 b	建蔽率勘案面積 a÷b	(割合※2)
物件 1 土地	物件 13 主建物の一部	約 6㎡	60%	約 10㎡	(0.003)
	物件 14 符号 3	39.63 ㎡	60%	66.05㎡	(0.02)

※1 物件 13 は建物図面による机上概算、物件 14 は登記面積

※2 建蔽率勘案面積÷物件 1 土地面積 (3,483㎡)

(ロ) 物件5土地は各建物の建築面積で按分した。

敷地	地上建物	建築面積※3	(割合※4)
物件5土地	物件13 主建物の一部、符号1、未登記	約595 m ²	(0.80)
	物件14 主建物、符号1、符号2	約152 m ²	(0.20)

※3 物件13の主建物の一部は建物図面による机上概算、その他は登記面積等

※4 各建物の建築面積÷(物件13及び物件14の建築面積の合計)

(ハ) 物件8、9、10土地の地上には物件13建物のみが存するため下記の通りと査定した。

敷地	地上建物	建築面積	(割合)
物件8土地	物件13 主建物の一部	—	100%
物件9土地	物件13 主建物の一部	—	100%
物件10土地	物件13 主建物の一部	—	100%

ウ 土地利用権等割合：物件13の土地利用権等は、法定地上権が成立しないこと、黙示の使用借契約が認められることから使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。物件14の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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)		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
		(2①エ)	イ				
1	18,119,000	—	167,000		0.60	0.70	7,540,000
2	121,000				0.60	0.70	50,000
3	6,983,000				0.60	0.70	2,930,000
4	1,729,000				0.60	0.70	730,000
5	25,484,000	—	4,333,000		0.60	0.70	8,880,000
6	965,000				0.60	0.70	410,000
7	2,056,000				0.60	0.70	860,000
8	7,599,000	—	760,000		0.60	0.70	2,870,000
9	1,855,000	—	186,000		0.60	0.70	700,000
10	1,081,000	—	108,000		0.60	0.70	410,000
11	453,000				0.60	0.70	190,000

12	10,861,000			0.60	0.70	4,560,000
13	21,378,000	+ 3,097,000	1.00	0.60	0.70	10,280,000
14	1,514,000	+ 2,457,000	1.00	0.60	0.70	1,670,000
一括価格（合計）						42,080,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：一部境界が不明瞭な部分が存すること、土壌汚染及びPCBのリスクを完全には排除できないこと、ハザードマップによる津波及び洪水等のリスクが存すること、一部供給処理設備の稼働状況が不明であること、需要者が旅館の運営者に限定されること、築後48年の旅館の流動性等による市場性の減退等を考慮した。

なお、物件14建物附属建物符号3は国指定重要文化財に指定された芥川荘であるが、老朽化が進み、維持管理費が継続的に発生するため特段の加算は難しいと判断した。

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

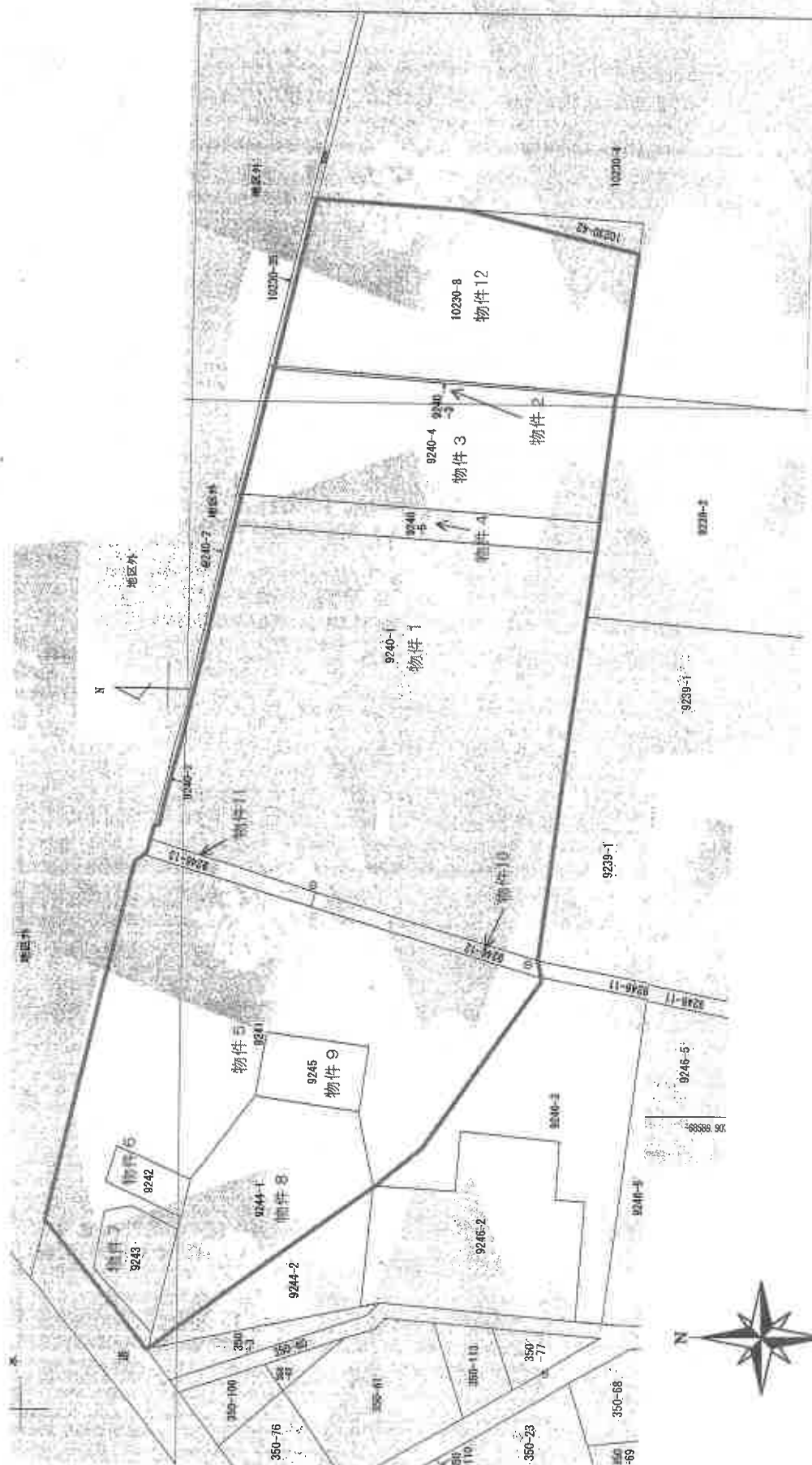
・ 基準地価格（一宮（県）-1）

所 在	長生郡一宮町一宮字下龍宮 3 5 0 番 3 5
価 格	17,300円/㎡
位 置	JR外房線「上総一ノ宮駅」の北東方約2.5kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	391㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス
接 面 街 路	西8.4m町道、背面道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、用途無指定区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅、別荘等が混在する比較的海岸に近い住宅地域

第7 附属資料

1. 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. 建物間取略図
6. 土地建物位置関係図

以 上



公図写

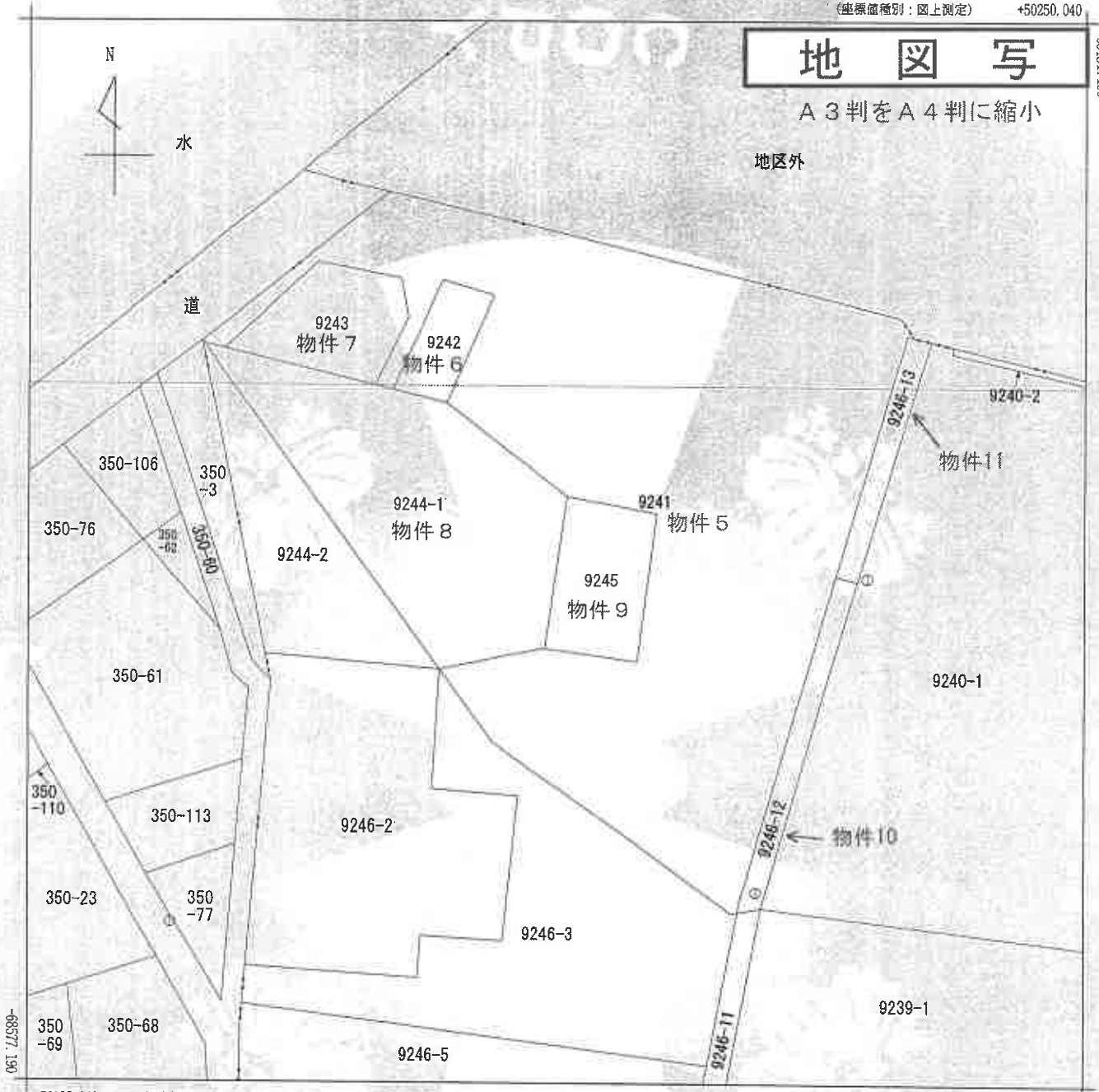
公図貼り合わせの為、縮尺は任意である

地図写

A3判をA4判に縮小

地区外

-68451.190



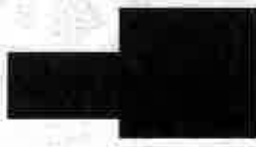
+50125.040 (座標値種別：図上測定)
 (注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	長生郡一宮町一宮字林下			地番	9241番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅹ	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)	種類	地籍図
作成年月日	昭和46年9月			備付年月日(原図)				補記事項	

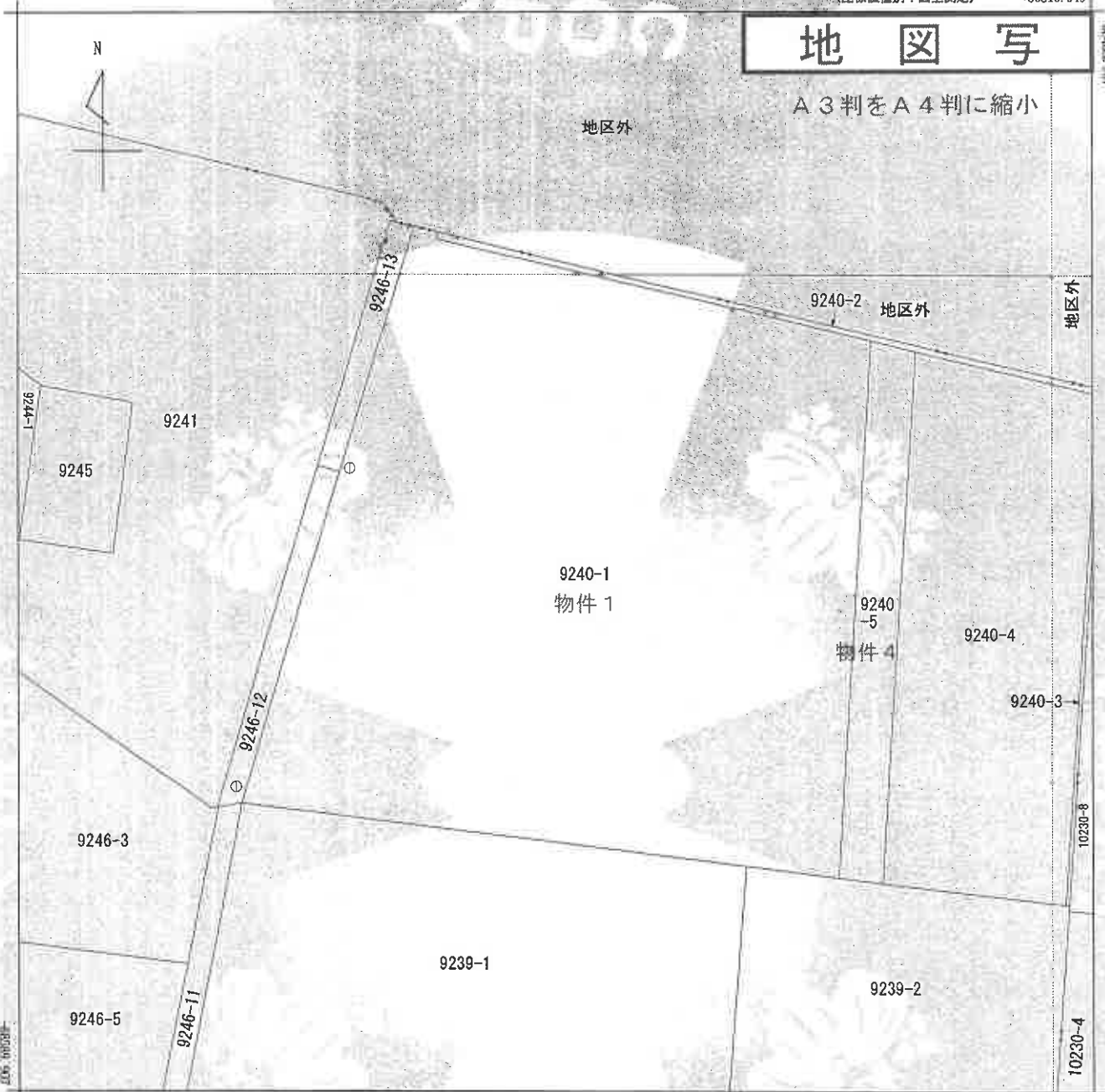
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月2日
 千葉地方法務局茂原支局
 登記官



地図写

A3判をA4判に縮小



+50185.949 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	長生郡一宮町一宮字林下			地番	9240番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)
種類	地籍図						
作成年月日	昭和46年9月			備付年月日(原図)	補記事項		

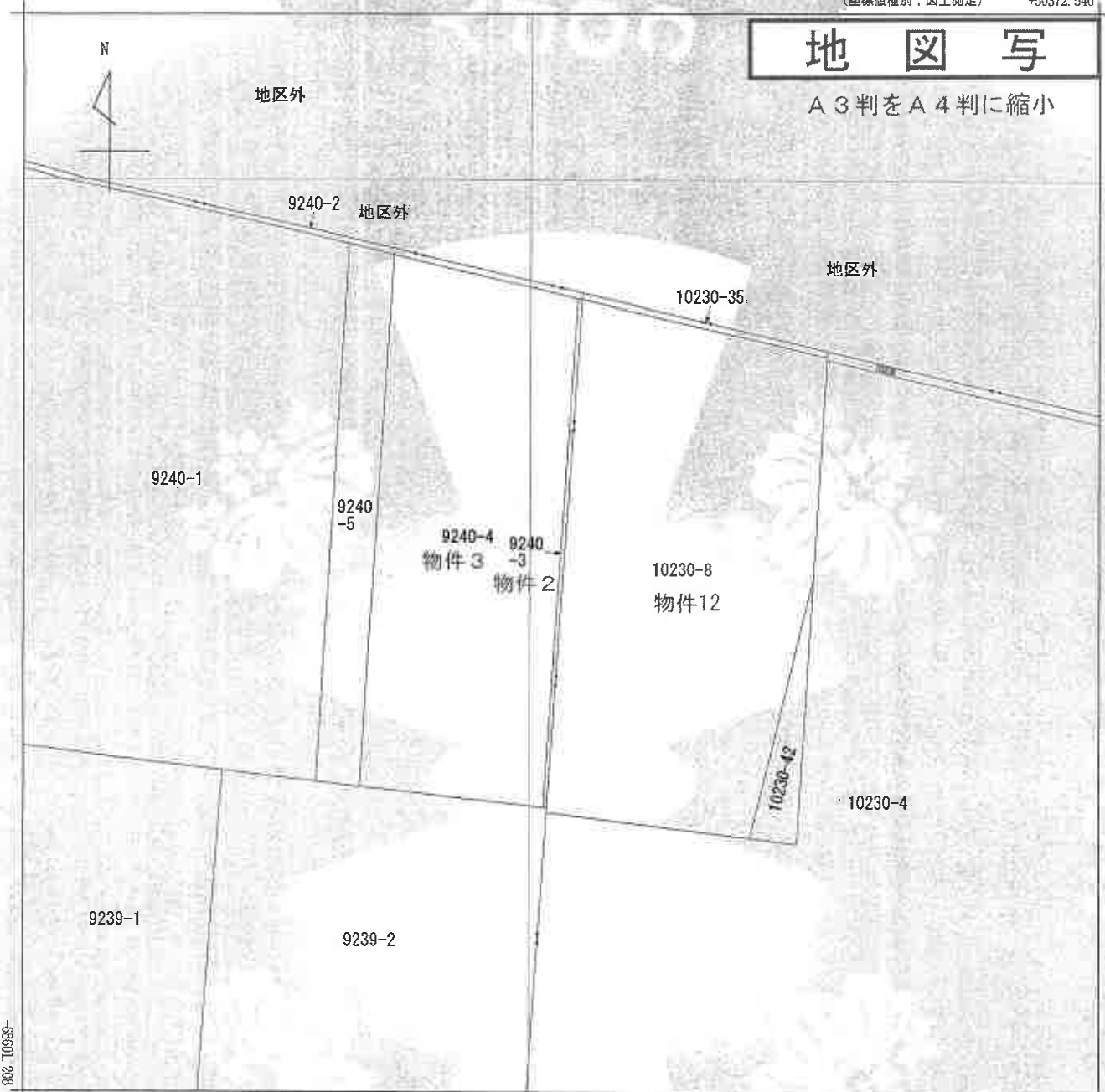
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月2日
 千葉地方務局茂原支局
 登記官

請求番号：11-1
 (1/1)

地図写

A3判をA4判に縮小



+50247.546 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在 長生郡一宮町一宮字林下				地番	9240番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (国調法19-5指定)	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年12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。

令和7年5月2日
千葉地方法務局茂原支局

請求番号：11-2
(1/1)

登記官

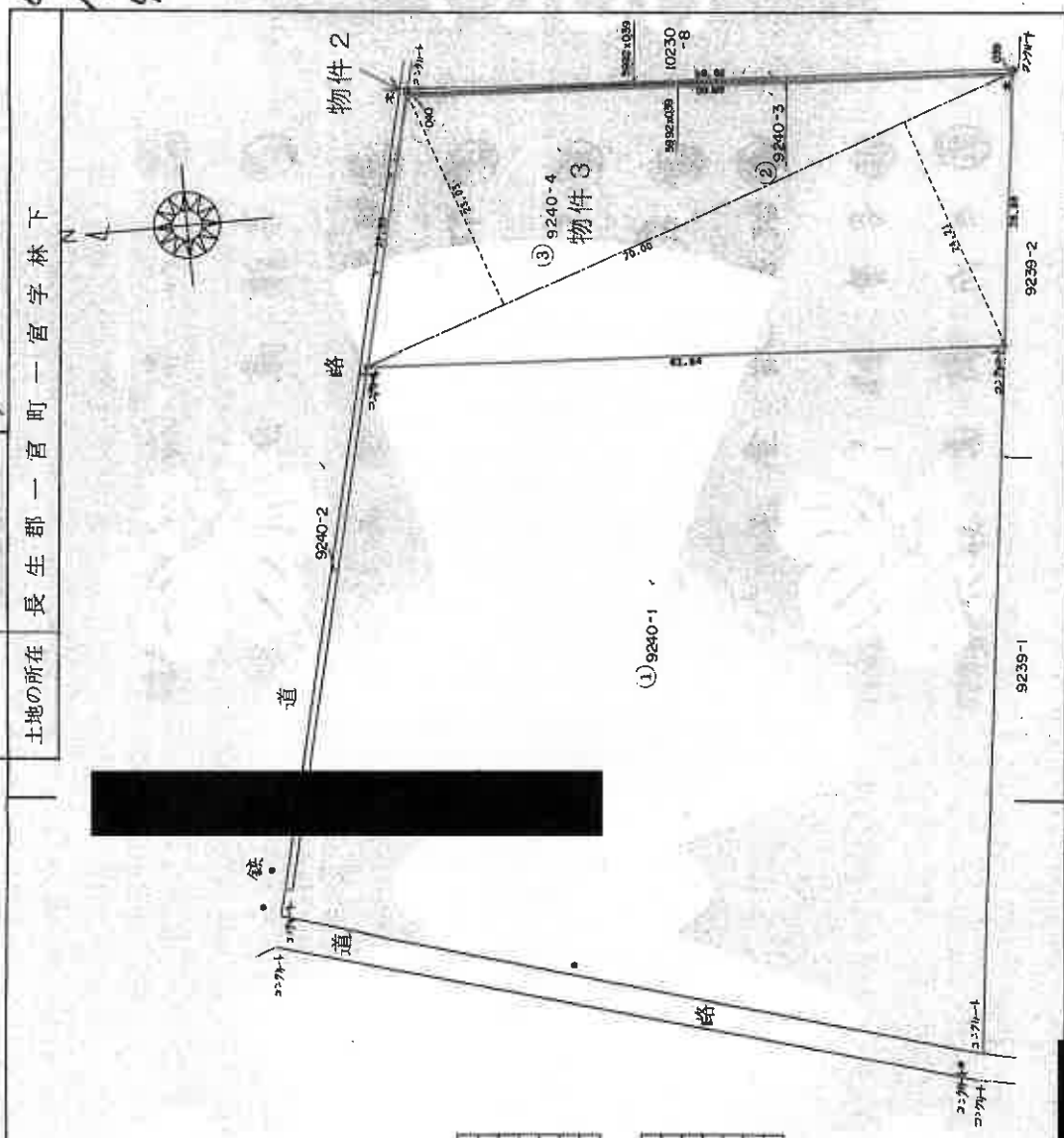


登記年月日：昭和60年12月4日

165007

地積測量図

地番 9240-3, 4
土地の所在 長生郡一宮町一宮字林下



三斜求積表

物件番号	底辺	高さ	積面積
物件 2	55.92	0.39	23.3689
	59.02	0.39	23.3688
(2)			46.7376
			23.3689
			23

物件番号	底辺	高さ	積面積
物件 3	29.00	24.21	1694.7000
	70.00	23.93	1612.1000
(3)			3306.8000
			1653.10000
			1653

物件 3 (分筆前の為参考)

製作者 [Redacted] 60年11月12日(作製)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

(1/2)

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5月2日 千葉県地方技術局茂原支局

登記年月日：昭和60年12月17日

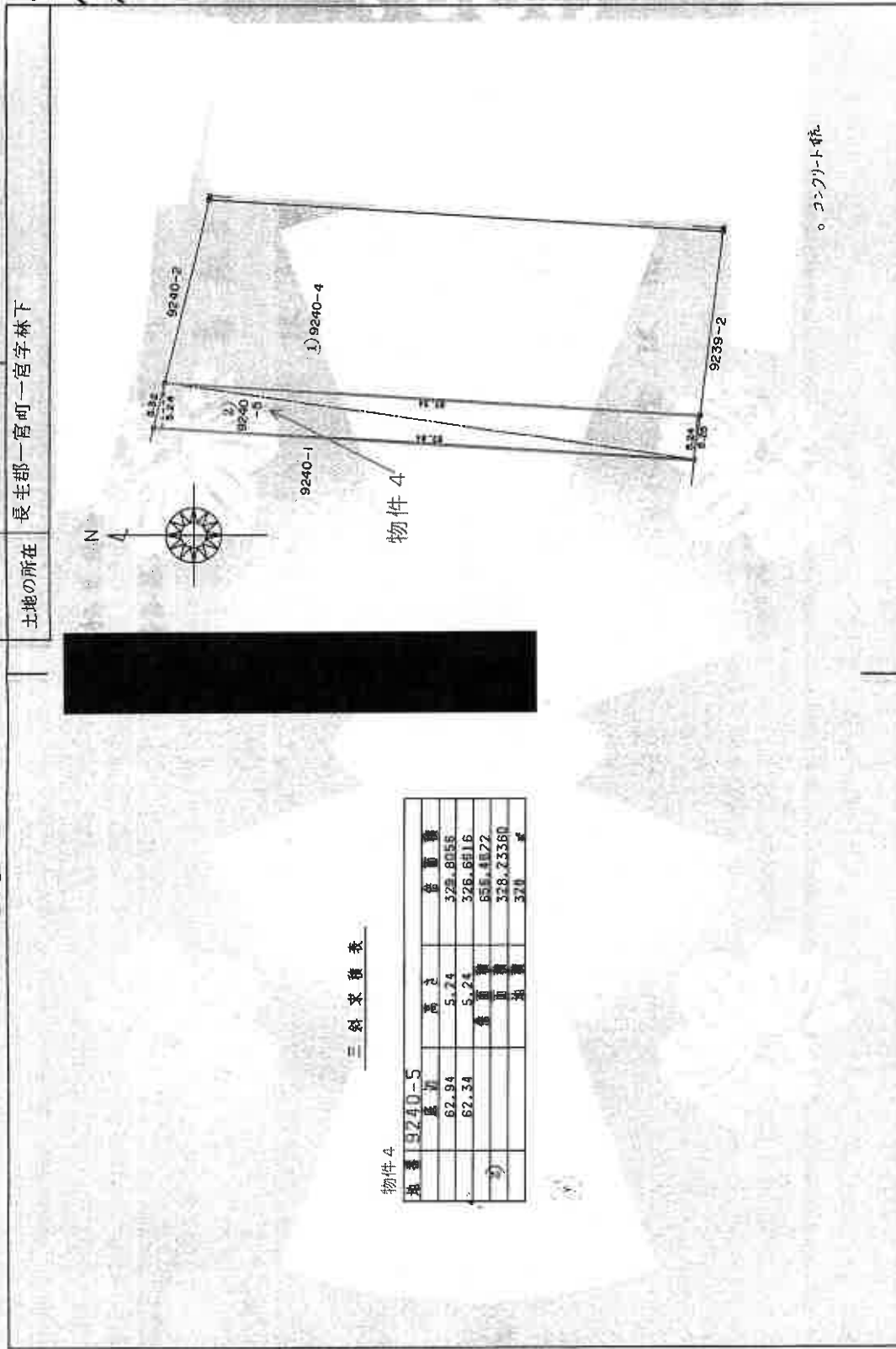
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月2日 千葉地方裁判所 佐藤 高

165009

地番 9240-5

土地の所在 長主郡一宮町一宮字林下

地積測量図



三斜求積表

地番	底辺	高さ	積算面積
9240-5	62.94	5.24	329.8056
	62.34	5.24	326.6516
			656.4572
			328.22860
			374

物件4

作製者

(昭和60年12月15日作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)
A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成7年12月12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5月2日 千葉地方務局茂原支局

登記官

44

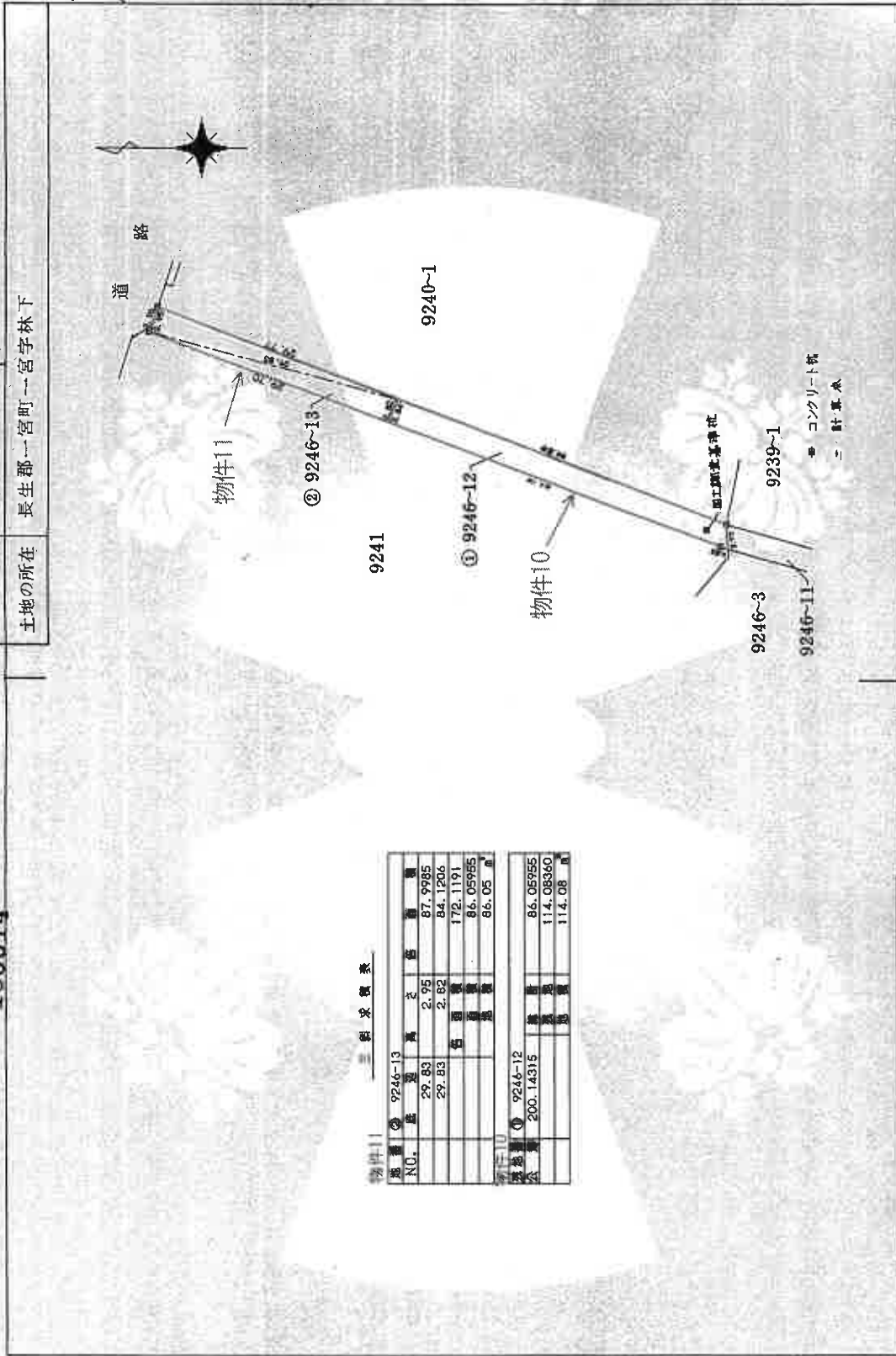
請求番号：11-6

地積測量図

地番 9246番13

土地の所在 長生郡一宮町一宮字林下

165014



三斜求積表

物件11			
測量NO.	距離	高さ	積算面積
② 9246-13	29.83	2.95	87.9785
	29.83	2.62	84.1206
			172.1191
			86.05955
			86.05
物件10			
測量NO.	距離	高さ	積算面積
① 9246-12	200.14315		86.05955
			114.08360
			114.08

製作者	申請人	縮尺 1/500
		土地測量師(国土用紙)

7年11月18日(作製)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成8年2月28日

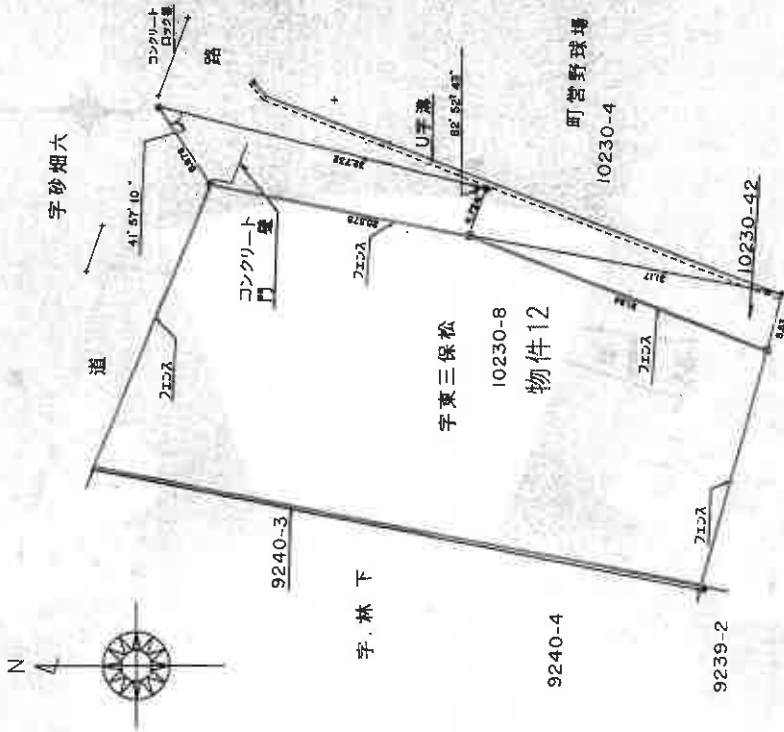
165764

土地所在 土地積測量図

地番 10230-42

土地の所在 長生郡一宮町一宮字東三保松

8.2.28



①...線...
 ②...線...
 ③...線...
 ④...線...

作製者	申請人	縮尺 1/500
		業土地家屋調査士(全用紙)

7年11月18日(作製)

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5月2日 千葉地方方法務局成原支局

登記官

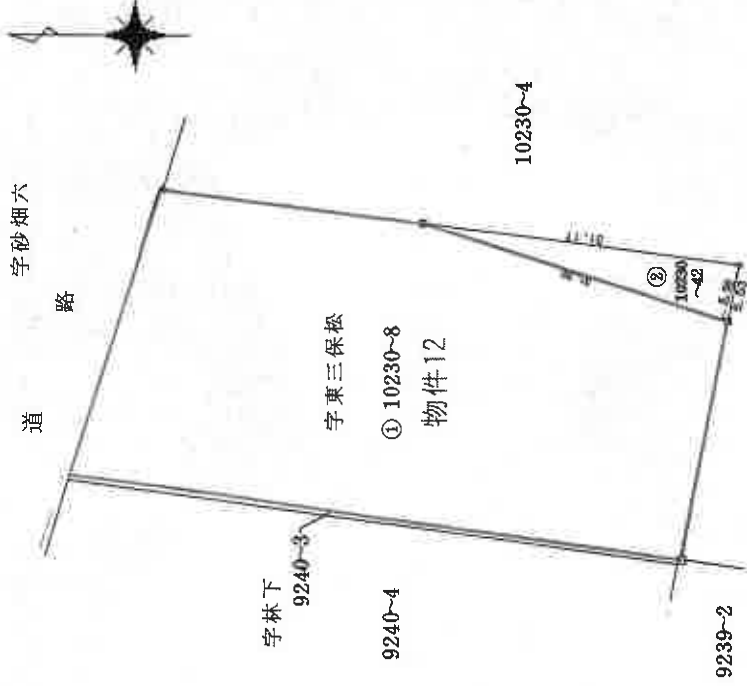
登記年月日：平成8年2月28日

165765

地積測量図

地番 10230番42

土地の所在 長生郡一宮町一宮字東三保松



三斜求積表

郡番	区番	町番	字番	地番	面積
10230-42					
NO.	31.30	5.50			172.1500
					172.1500
					86.07500
					86.07

物件12	面積	積算
① 10230-8	2148.00	86.07500
公算		2061.92500
		2061.92

- コンクリート杭
- 陸揚コンクリート杭
- ◆ 木杭の上金剛線
- ◇ ベンキ印

製作者	申請人	縮尺 1/500
7年11月18日作製		

(千葉県地家屋調査士会用品) 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。

令和7年5月2日 千葉県地方税務局及原支局

登記簿

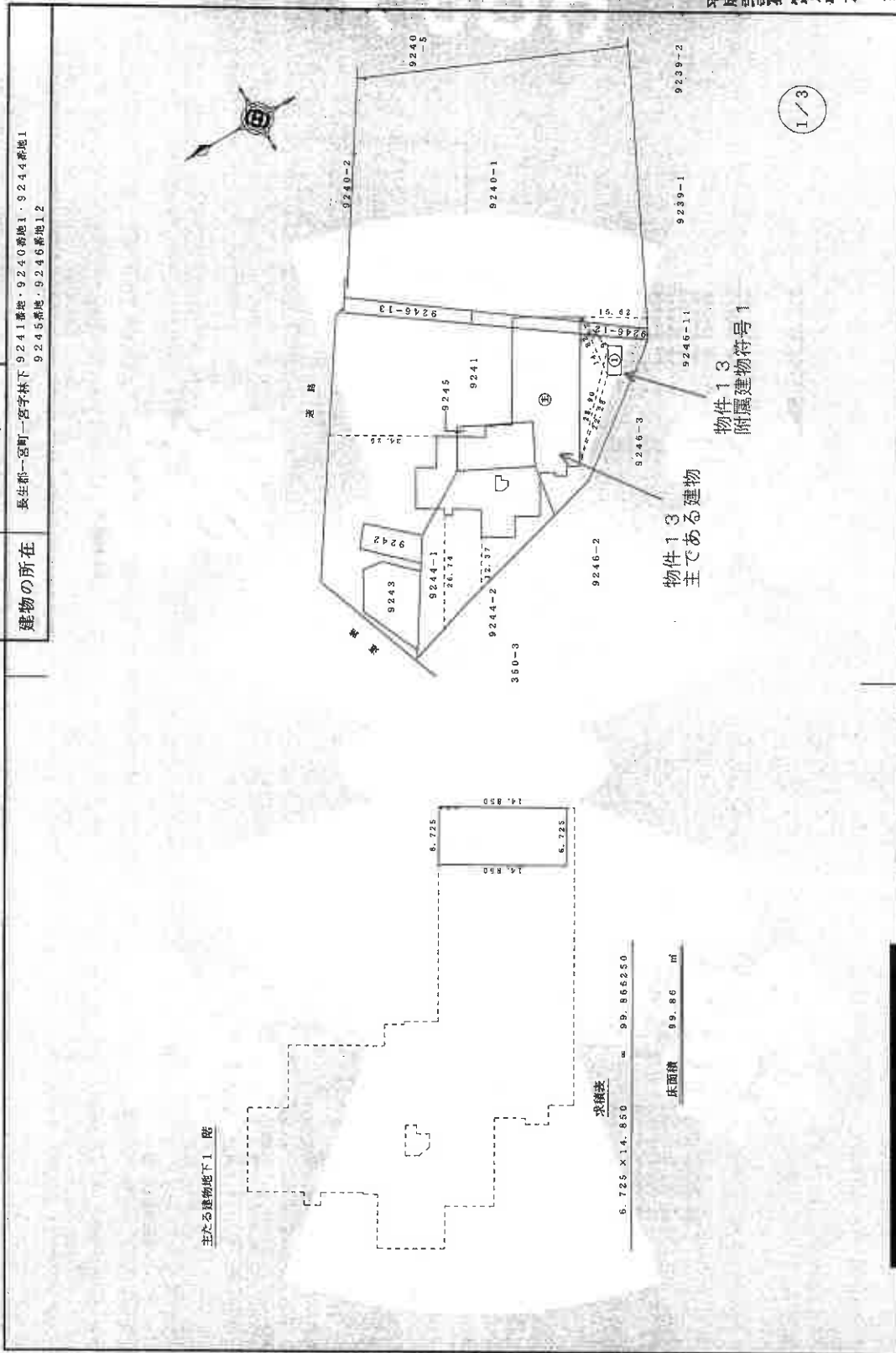
登記年月日：平成22年11月16日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年5月2日 千葉地方建設局支局 登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号	9241-1
建物の所在	長生郡一宮町一宮字林下 9241番地・9240番地1・9244番地1 9245番地・9246番地12



作成者	申請人	縮尺	1/1000
		縮尺	1/500
		縮尺	1/500

(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22年11月16日

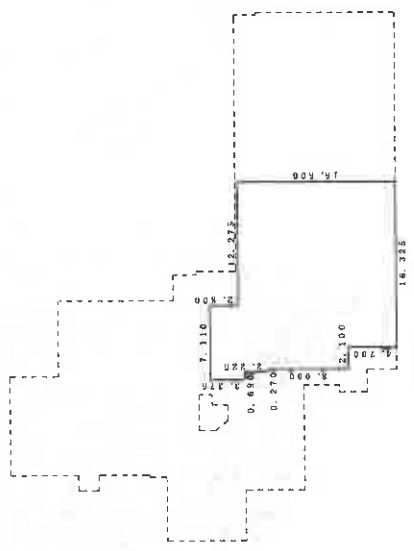
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年5月2日 千葉地方建設局 茂原支局

建築物各階平面図

家屋番号 9241-/
 建築物の所在 茂生郡一宮町一宮字林下 9241番地・9240番地1・9244番地1
 9245番地・9246番地1.2

各階平面図

主たる建物4階

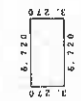


求積表

7.110 × 2.800	=	19.908000
19.385 × 0.375	=	11.146315
18.695 × 2.225	=	41.596375
18.425 × 8.000	=	147.400000
16.325 × 4.700	=	76.727500
計		296.778250

床面積 296.77 m²

附属建物(符号1)



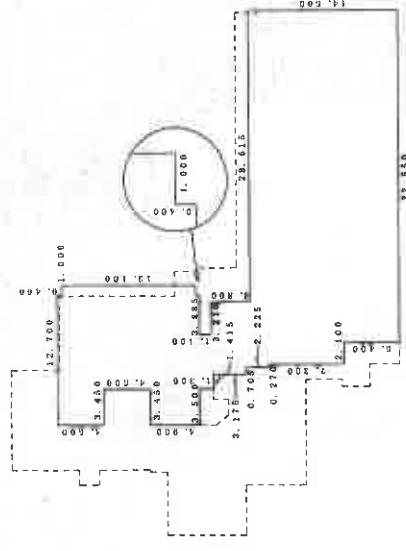
求積表

6.170 × 3.270 = 21.974400

床面積

21.97 m²

主たる建物3階



求積表

12.700 × 0.400	=	5.080000
13.700 × 4.100	=	56.170000
10.250 × 4.500	=	46.125000
13.700 × 4.500	=	61.650000
12.700 × 0.400	=	5.080000
6.318 × 1.100	=	6.949800
38.020 × 1.800	=	68.436000
8.525 × 0.200	=	1.705000
7.710 × 7.305	=	56.314350
6.460 × 0.425	=	2.732125
32.650 × 5.400	=	176.310000
計		699.972875

床面積 699.97 m²

(3/3)

作成者

縮尺 1/500
(2日作成)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)
 A3判をA4判に縮小

千葉県家屋調査士会

登記年月日：平成22年11月16日

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。
令和7年5月2日 千葉地方建設局 成原支局 登記官

登記官

50

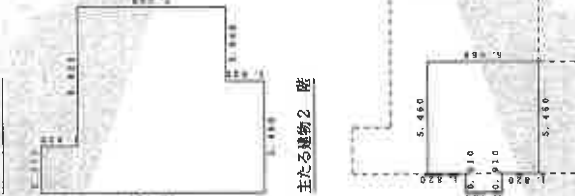
建物図面

各階平面図

家屋番号 9241-2

建物の所在 長生郡一宮町一宮字林下9241番地・9240番地1

主たる建物1階



北指差

2.275 x 1.820	4.149500
9.100 x 7.280	66.248000
5.460 x 1.820	9.937200
計 80.325700	

床面積 80.32 m²

主たる建物2階

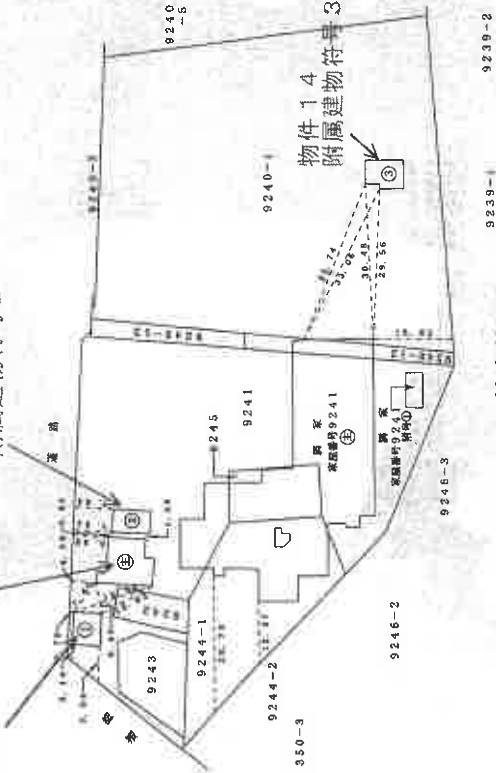


北指差

5.460 x 1.820	9.937200
6.370 x 1.820	11.593400
5.460 x 1.820	9.937200
計 31.467800	

床面積 31.46 m²

物件1.4
主である建物
物件1.4
附属建物符号1



平成22年 青葉六白舎組

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県土木家調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

(1/2)

50

請求番号：11-9

登記年月日：平成22年11月16日

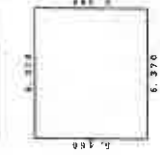
建物図面

各階平面図

家屋番号 9241-2

建物の所在 長生郡一宮町一宮字林下9241番地・9240番地1

附属建物 (符号1)

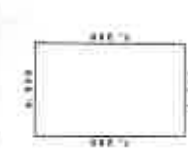


求積表

6.370 x 5.460 = 34.780200

床面積 34.78 m

附属建物 (符号2)

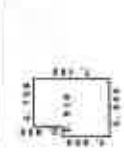


求積表

4.550 x 7.280 = 33.124000

床面積 33.12 m

附属建物 (符号3)



求積表

5.640 x 4.680 = 26.385200
4.730 x 2.800 = 13.244000

39.629200

床面積 39.63 m



縮尺 1/250

縮尺 1/250

作成者

申請人

(作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

平成22年11月16日登記

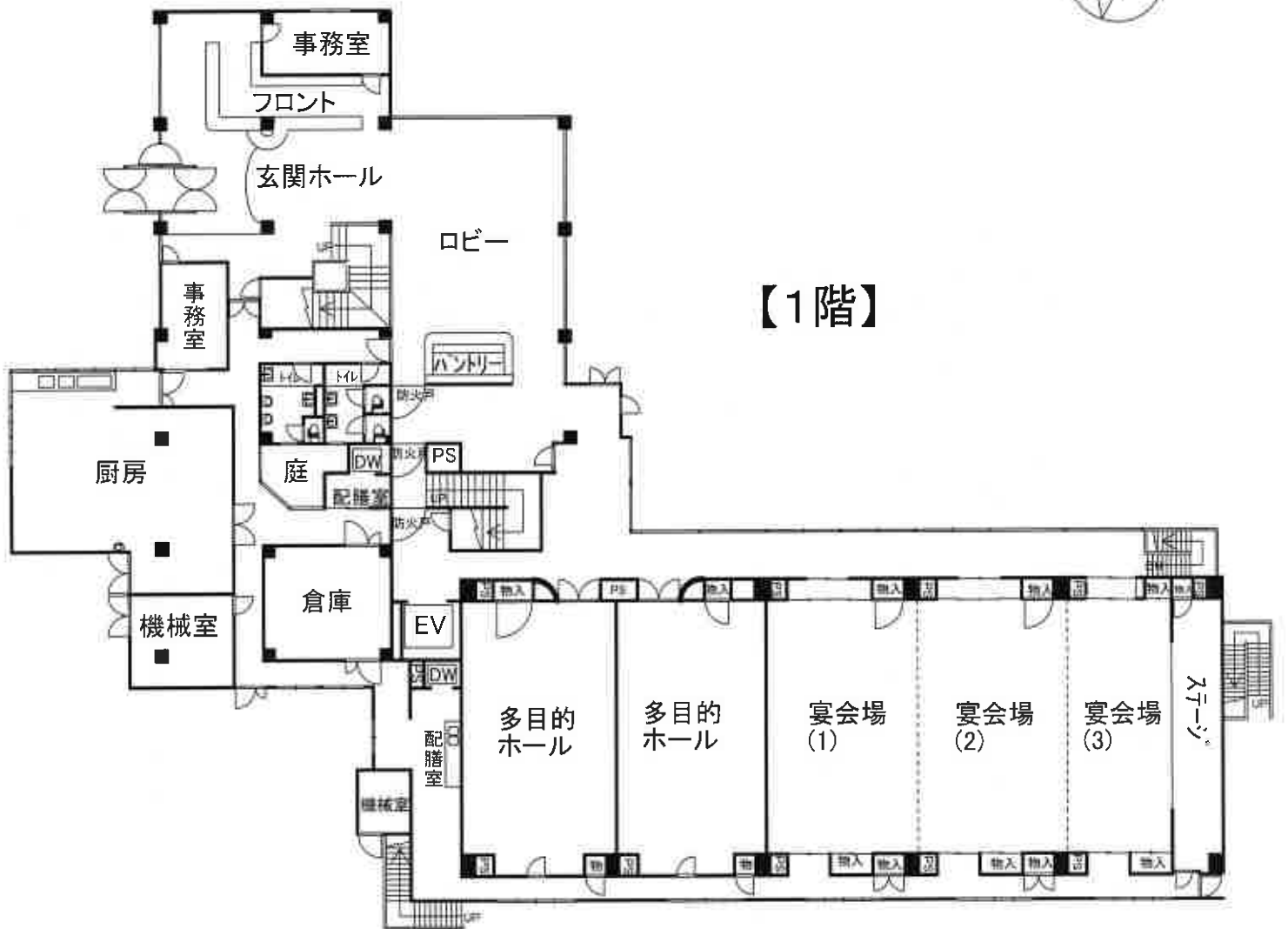
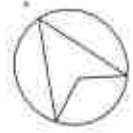
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月2日 千葉県地方務局茂原支局

登記官 51

建物間取略図

(評価人作成)

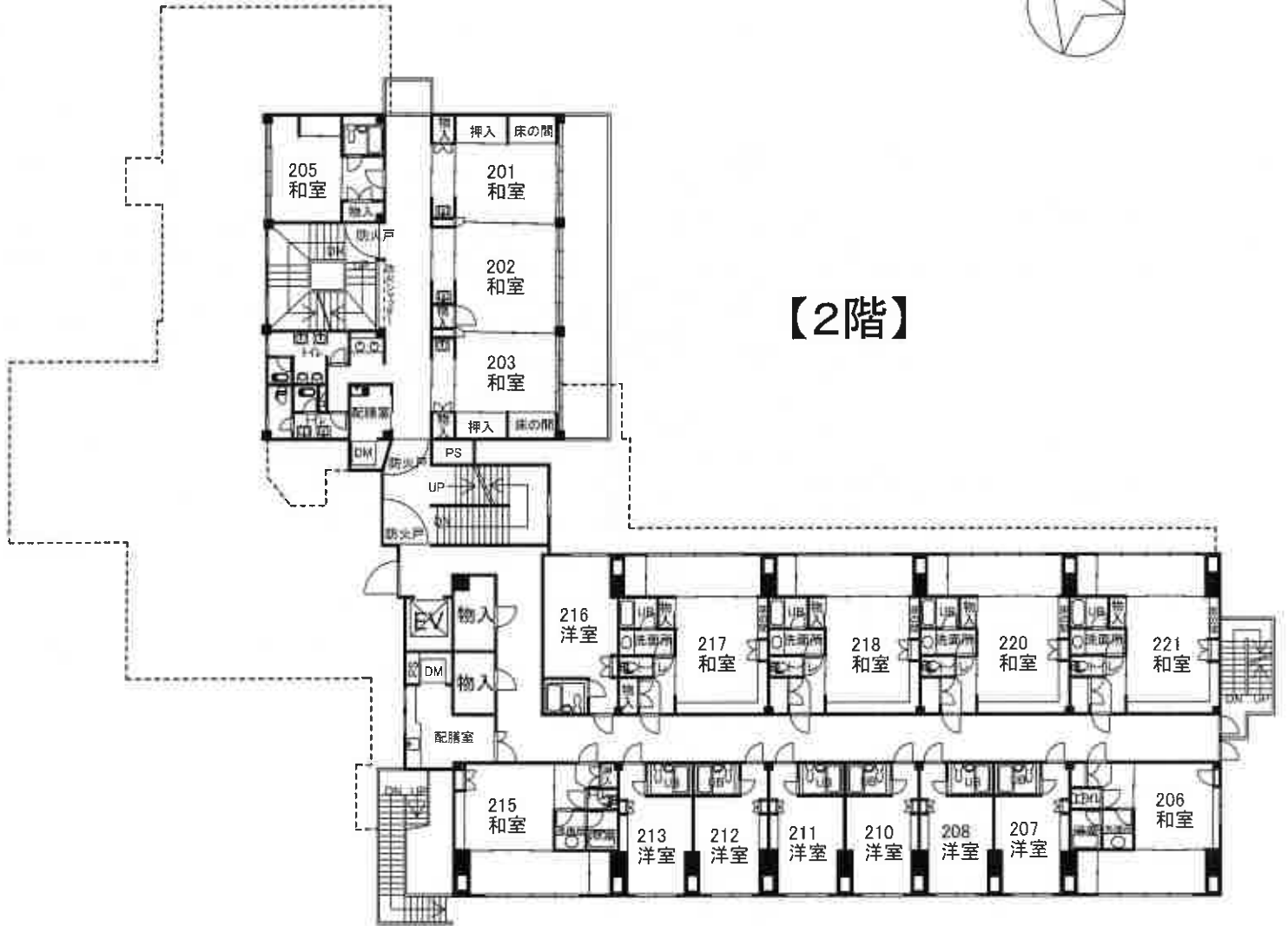
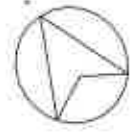
物件13 主である建物



建物間取略図

(評価人作成)

物件13 主である建物

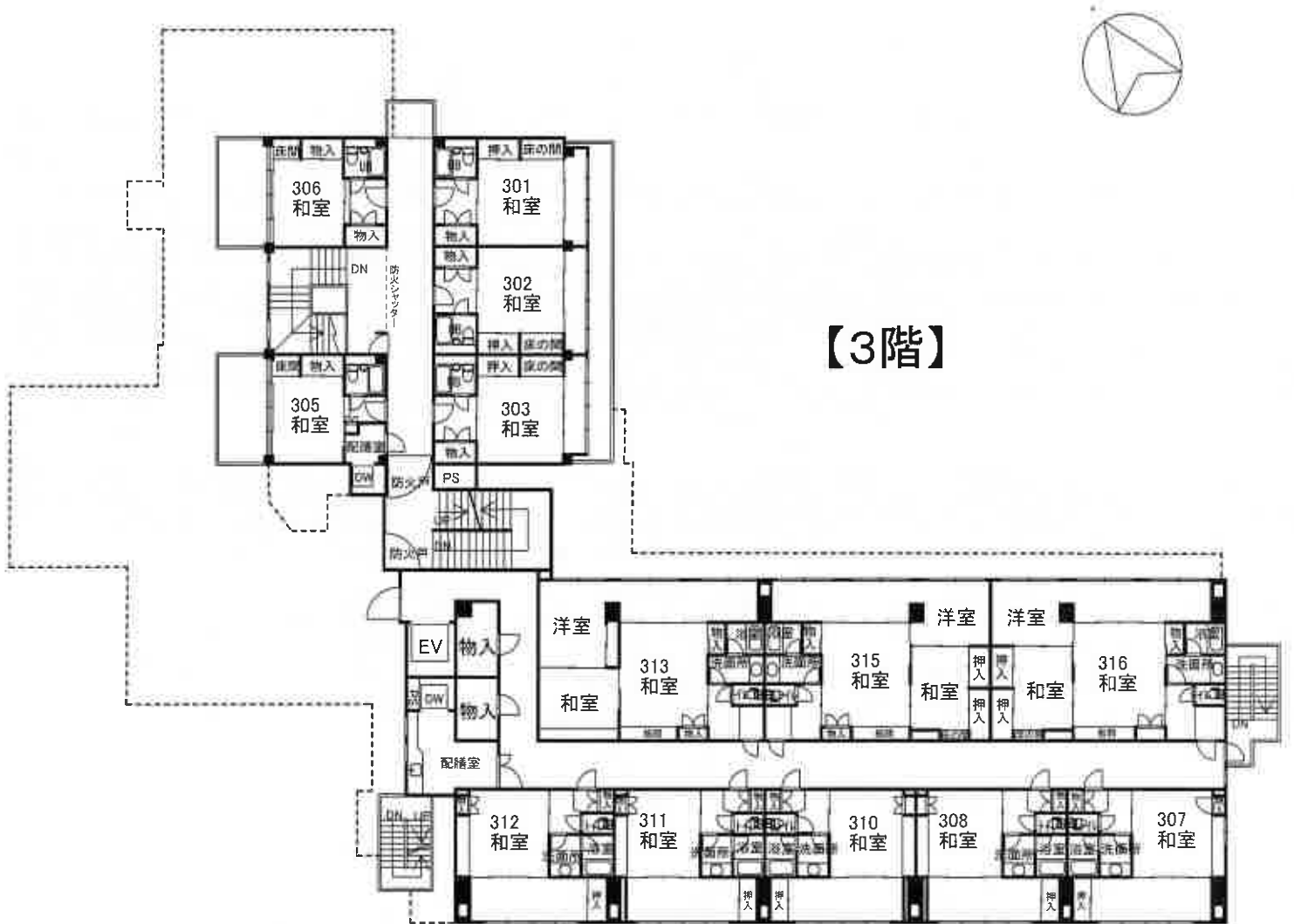


【2階】

建物間取略図

(評価人作成)

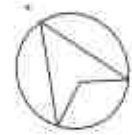
物件13 主である建物



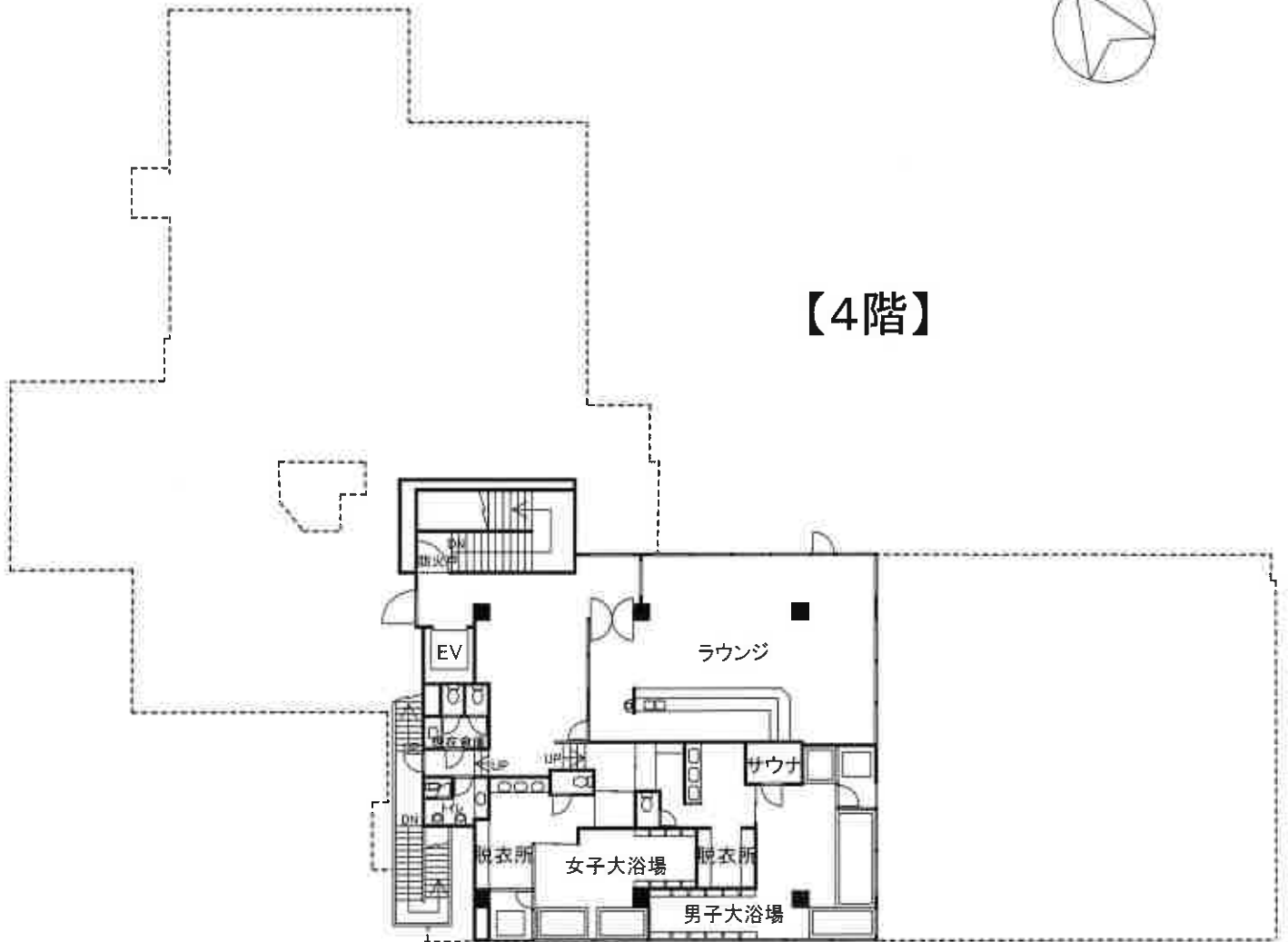
建物間取略図

(評価人作成)

物件13 主である建物



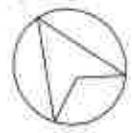
【4階】



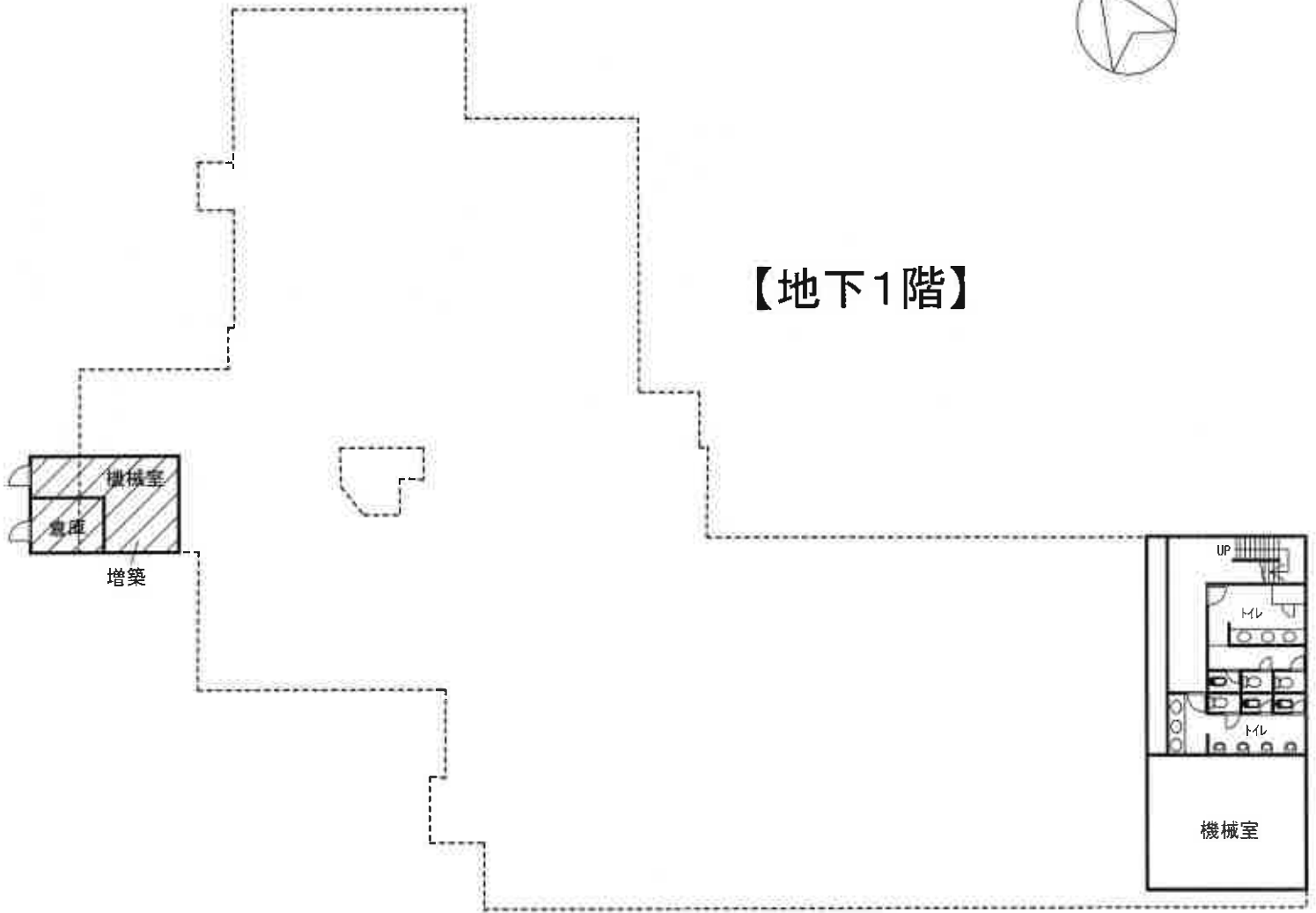
建物間取略図

機械室は所有者の陳述等をもとに
評価人が作図した。
現況と異なる可能性がある。

物件13 主である建物



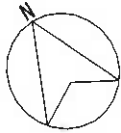
【地下1階】



建物間取略図

(評価人作成)

物件13 附属建物 符号1



物件13 未登記附属建物



物件14 主である建物

建物間取略図

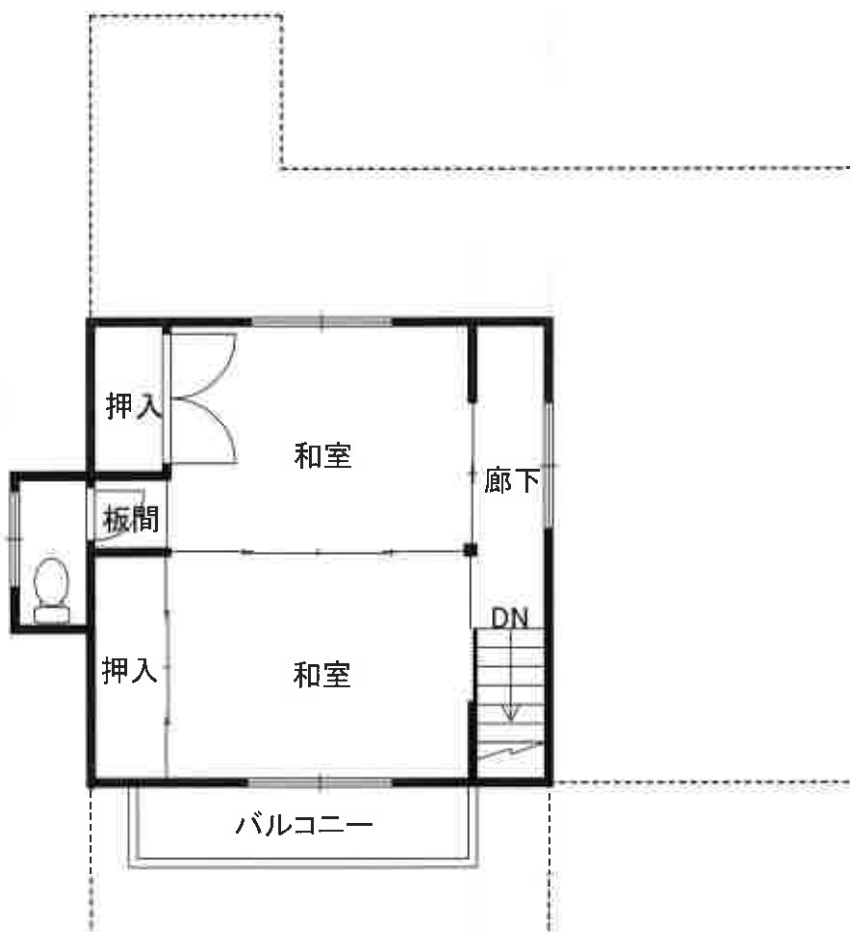
1階北側及び2階は所有者の陳述等
をもとに評価人が作図した。
現況と異なる可能性がある。



【1階】



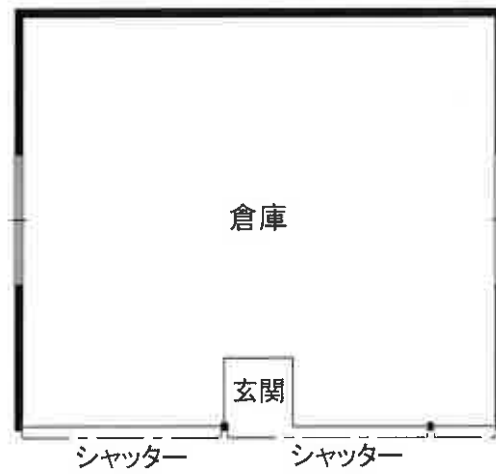
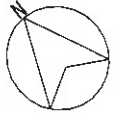
【2階】



建物間取略図

(評価人作成)

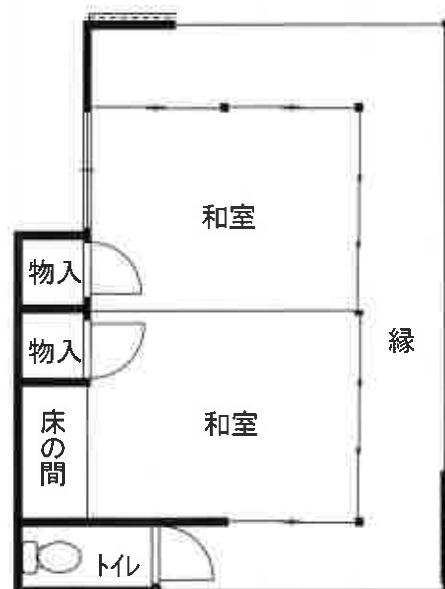
物件14 附属建物 符号1



物件14 附属建物 符号2



物件14 附属建物 符号3



土地建物位置関係図

(評価人作成)

