

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 重松孝尚

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。 |
| 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。 | |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 銚子市愛宕町 |
| | 地 | 番 | 3 2 2 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 9 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 銚子市愛宕町 |
| | 地 | 番 | 3 2 2 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 7 . 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 銚子市愛宕町 |
| | 地 | 番 | 3 2 2 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 5 . 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 銚子市愛宕町 |
| | 地 | 番 | 3 2 2 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 8 . 4 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 銚子市愛宕町 |
| | 地 | 番 | 3 2 4 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 1 . 1 5 平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 銚子市愛宕町
 地 番 3241番
 地 目 宅地
 地 積 743.80平方メートル
- 7 所 在 銚子市愛宕町3241番地、3227番地1
 家屋 番号 3241番
 種 類 冷蔵庫・作業場・事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 507.54平方メートル
 2階 201.12平方メートル
 (現況)
 種 類 冷蔵庫、作業所
 床 面 積 1階 約580.54平方メートル
 2階 約234.12平方メートル
- 8 所 在 銚子市愛宕町3241番地、3240番地2
 家屋 番号 3241番の2
 種 類 作業場・冷蔵庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 349.85平方メートル
 2階 143.62平方メートル
 (現況)
 種 類 作業所、冷蔵庫、休憩室



物 件 目 録

| | |
|-------|--------------------------------------|
| 床面積 | 1階 約399.85平方メートル 2階 約217.62平方メートル |
| 9 所 在 | 銚子市愛宕町3241番地、3227番地1、3228番地1、3240番地2 |
| 家屋 番号 | 3241番の3 |
| 種 類 | 作業所・事務所・休憩室・倉庫 |
| 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| 床面積 | 1階 183.03平方メートル 2階 118.34平方メートル |
| (現況) | |
| 種 類 | 作業所、事務所、休憩室、倉庫、冷蔵庫 |
| 床面積 | 1階 約243.03平方メートル 2階 約158.34平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅野彬史

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7～9】

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5】

- ・隣地（地番3228番2及び地番3239番3）との境界が不明確である。
- ・本件土地は、売却対象外の土地（地番3228番2及び地番3239番3）と一体として利用されているものと推測される。

【物件番号1～9】

売却基準価額は、物件7建物、物件8建物、物件9建物の3棟の間に未登記増築があり、当該未登記増築により3棟は合棟し一棟の建物となっていること、本件建物内に多数の機械器具が存すること及び機械器具以外の残置物やパレット等が存すること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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 銚子市愛宕町 3227番1 宅地 369.39平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 銚子市愛宕町 3227番2 宅地 407.45平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 銚子市愛宕町 3228番1 宅地 135.48平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 銚子市愛宕町 3228番4 宅地 88.44平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 銚子市愛宕町 3240番2 宅地 261.15平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 銚子市愛宕町
地 番 3241番
地 目 宅地
地 積 743.80平方メートル
- 7 所 在 銚子市愛宕町3241番地、3227番地1
家屋 番号 3241番
種 類 冷蔵庫・作業場・事務所
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 507.54平方メートル
2階 201.12平方メートル
(現況)
種 類 冷蔵庫、作業所
床 面 積 1階 約580.54平方メートル
2階 約234.12平方メートル
- 8 所 在 銚子市愛宕町3241番地、3240番地2
家屋 番号 3241番の2
種 類 作業場・冷蔵庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 349.85平方メートル
2階 143.62平方メートル
(現況)
種 類 作業所、冷蔵庫、休憩室



物 件 目 録

| | |
|-------|--------------------------------------|
| 床面積 | 1階 約399.85平方メートル 2階 約217.62平方メートル |
| 9 所 在 | 銚子市愛宕町3241番地、3227番地1、3228番地1、3240番地2 |
| 家屋 番号 | 3241番の3 |
| 種 類 | 作業所・事務所・休憩室・倉庫 |
| 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| 床面積 | 1階 183.03平方メートル 2階 118.34平方メートル |
| (現況) | |
| 種 類 | 作業所、事務所、休憩室、倉庫、冷蔵庫 |
| 床面積 | 1階 約243.03平方メートル 2階 約158.34平方メートル |



令和6年(ケ)第423号
令和6年12月24日受理
令和7年 7月 9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 銚子市愛宕町 |
| | 地 | 番 | 3227番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 369.39平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 銚子市愛宕町 |
| | 地 | 番 | 3227番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 407.45平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 銚子市愛宕町 |
| | 地 | 番 | 3228番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 135.48平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 銚子市愛宕町 |
| | 地 | 番 | 3228番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 88.44平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 銚子市愛宕町 |
| | 地 | 番 | 3240番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 261.15平方メートル |

(1 枚目)



物 件 目 録

- 6 所 在 銚子市愛宕町
地 番 3241番
地 目 宅地
地 積 743.80平方メートル
- 7 所 在 銚子市愛宕町3241番地、3227番地1
家屋 番号 3241番
種 類 冷蔵庫・作業場・事務所
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 507.54平方メートル
2階 201.12平方メートル
- 8 所 在 銚子市愛宕町3241番地、3240番地2
家屋 番号 3241番の2
種 類 作業場・冷蔵庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 349.85平方メートル
2階 143.62平方メートル
- 9 所 在 銚子市愛宕町3241番地、3227番地1、3228番地1、3240番地2
家屋 番号 3241番の3
種 類 作業所・事務所・休憩室・倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建



物 件 目 録

| | | |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 183.03平方メートル |
| | 2階 | 118.34平方メートル |



| | |
|----------------|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 未実施 |
| 土地 | 物件1乃至6 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1乃至6) □公衆用道路(物件) □ (物件) |
| 形状 | ■概ね公図のとおり(物件5、6) ■地積測量図のとおり(物件1乃至4) □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件1乃至6土地に下記建物3棟を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり |
| 下記以外の建物(目的外建物) | ■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) |
| その他の事項 | 「その他の事項」のとおり |
| 建物 | 物件7 |
| 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: 冷蔵庫・作業所 □構造: ■床面積: 1階 約580.54㎡ 2階 約234.12㎡ |
| 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 上記の者が物件7建物を冷蔵庫・作業所(空き家)として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | ■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) |
| その他の事項 | ・物件7の1階部分の床面積は、物件7、8、9の間の増築面積(149㎡、後記参照)を各物件の1階部分の床面積に基づいて案分し(約73㎡)、これを物件7の1階部分の登記面積(507.54㎡)に加えたものである。また、2階部分にも増築部分(約33㎡)がある。 ・「その他の事項」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 ■概ね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 |
| 土 地 | |
| 現況地目 | |
| 形 状 | |
| 占有者及び占有状況 | |
| 下記以外の建物 (目的外建物) | |
| その他の事項 | |
| 建 物 | |
| 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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：作業所・冷蔵庫・休憩室（空き家） <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約399.85㎡ 2階 約217.62㎡ |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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 上記の者が物件8建物を作業所・冷蔵庫・休憩室(空き家)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 |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・物件8の1階部分の床面積は、物件7、8、9の間の増築面積(149㎡、後記参照)を各物件の1階部分の床面積に基づいて案分し(約50㎡)、これを物件8の1階部分の登記面積(349.85㎡)に加えたものである。また、2階部分にも増築部分(約74㎡)がある。 ・「その他の事項」のとおり |
| 執行官保管の 仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある |
| 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"/> 概ね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 |
| 土 地 | |
| 現況地目 | |
| 形 状 | |
| 占有者及び占有状況 | |
| 下記以外の建物 (目的外建物) | |
| その他の事項 | |
| 建 物 | |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：作業所・事務所・休憩室・倉庫・冷蔵庫 (空き家) <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約243.03㎡ 2階 約158.34㎡ |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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 上記の者が物件9建物を作業所・事務所・休憩室・倉庫・冷蔵庫 (空き家) 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 |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・物件9の1階部分の床面積は、物件7、8、9の間の増築面積(149㎡、後記参照)を各物件の1階部分の床面積に基づいて案分し(約26㎡)、これを物件9の1階部分の登記面積(183.03㎡)に加え、更に北側の増築部分(約40㎡)と減築部分(約6㎡)を加減したものである。また、2階部分にも増築部分(約40㎡)がある。 ・「その他の事項」のとおり |
| 執行官保管の 仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね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乃至6（本敷地）について

- 1 物件7乃至9の敷地等として一体的に利用されており(写真①②③④及び土地建物位置関係図参照)、東側が幅員約4.6～4.8メートルの市道に、北側が幅員約4.3～4.4メートルの市道に、南側が幅員約3.5～3.7メートルの市道に、各々接する。現況において、本敷地への出入りには東側市道が利用されており、東側市道からの出入口(北東端)は緩やかな上り傾斜になっている(写真③参照)。
- 2(1) 本敷地と北側・東側・南側の各市道とは、北東端出入口部分を除き、ブロック塀や土留めブロック等により概ね仕切られている。本敷地と西側の各隣接地とはブロック塀や土留めブロック等により概ね仕切られているが、物件5土地西端の凸部(概測1～2㎡)は、現況、西側隣接地(3228番2及び3239番3、所有者はいずれも同一の個人)と一体化しているものと推測され、境界線は判然としない(写真⑤参照)。もっとも、これらの構築物を公図や物件1乃至4の地積測量図と照合することにより、本敷地の凡その範囲を認識することは可能である。
- (2) 本敷地北側のブロック塀が市道側にやや傾いており、破損した箇所もある。また、西側隣接地(3228番3)との間のブロック塀が同隣接地側にやや傾いている。本敷地南東端の土留めブロックに亀裂が確認された。
- 3 本敷地の北西端付近に屋根付きの資材置場(構築物、写真③参照)があり、使い古した大型容器(ダンベ)やパレット等の大量の資材が積み上げられた状態で置かれている。また、上記資材置場以外の場所にも大型容器(ダンベ)やパレット等が存在し、パレットが散乱した箇所もある。

■物件7乃至9について

- 1 物件7乃至9は、各建物の上に屋根やシャッター等を設けた増築部分(約149㎡、写真⑥参照)を介して接合し、外観上・構造上一体化した一棟の建物になっている(写真①②③④及び土地建物位置関係図参照)。また、複数箇所において未登記の増減築が行われたものと推定され、各物件の増減築部分(1・2階建物間取略図参照)は建物図面に反映されておらず、増減築の時期や経緯等は不詳である。
- 2(1) 物件7乃至9は、従前、債務者兼所有者の水産物加工等の事業の用に供されていたが、現在は稼働していない。各物件の内部には、長期間使用されていない多数の機械類や資材等が残置している(写真⑦⑧参照)。
- (2) 債務者兼所有者の代表者によると、同人が代表取締役を務める株式会社ペスカドが平成21年以降に物件1乃至9を賃借し、使用していたとのことであるが、同社は休業状態にあるとのことであり、同社が物件7乃至9を使用している実態も見られないことから、同社の占有を認めなかった。
- 3(1) 一体化した物件7乃至9の1階部分には、冷蔵庫及びチルド庫(写真⑨参照)、複数の作業所、複数の凍結庫(写真⑩参照)等が存在する。債務者兼所有者の代表者によると、1階南側に深さ約1.5メートルの貯水槽が設置されているとのことである(写真⑩参照)。北側に増築部分(約40㎡)があるものと推定する(写真⑫及び1階建物間取図参照)。
- (2) 2階部分には、事務室(写真⑬参照)や倉庫(写真⑭参照)等が存在する。北側の事務室等部分(約40㎡)及び南東側の休憩室ミーティング室等(約74㎡、写真⑮参照)と更衣室控室2室(約33㎡)が増築されているものと推定する(2階建物間取図参照)。
- 4 物件7乃至9の内部は全体的に老朽化が進み、鉄錆びや塗装の剥がれ等に加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・ 1階の冷蔵庫とチルド庫の天井に雨漏り跡があり(写真⑯参照)、冷蔵庫の床には水が溜まっている。
 - ・ 2階事務室に雨漏り跡があり、天井材の一部が欠落している(写真⑰参照)。
 - ・ 2階更衣室に雨漏りの跡があり、クロスの剥離が生じている。
 - ・ 2階倉庫の天井に穴が開いている(写真⑱参照)。

(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>■債務者兼所有者の代表者</p> | <p>物件7、8、9は、令和5年11月まで水産物等の加工工場として使用されていましたが、現在は操業を停止しています。操業中は年間約3000トンの鮭を取り扱っていましたが、現時点で再開の予定はありません。工場内には多数の機械や資材が残ったままですが、稼働可能な機械は盗難により持ち去られました。残っている機械も一部は部品がなくなっており、価値がありそうなものはほとんどないと思います。</p> <p>物件1乃至9は、平成21年から株式会社ペスカドという会社に貸していましたが、同社は休業状態であり、現在は賃料は支払われていません。同社の機械も一部残っています。</p> <p>物件7、8、9は増築されて一体になっています。物件9の北側部分は当社が増築しましたが、それ以外は競売で当社が買い受けた平成20年当時から増築はされていました。</p> <p>物件7、8、9の外壁にはアスベストが含まれています。</p> <p>冷蔵庫とチルド庫の天井から雨漏りしています。冷蔵庫等を再使用するには屋根や天井、壁等の修理が必要になると思います。</p> <p>物件7と物件9の間の増築部分の北側シャッターは不具合があり、開閉できなくなっています。</p> <p>(令和7年1月9日に電話聴取、同年1月23日及び2月26日に面談聴取)</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

(8 枚目)

執行官の意見

■物件7乃至9の機械器具等について

- 1 物件7乃至9には、水産物加工等の事業の用に供するために備え付けられた以下の機械器具等が存在する(番号①～⑳の機械器具等の位置につき機械器具位置図参照)。これらの機械器具等は、製造年月日が不明なものが多く、一部は部品が欠如している機械もある。なお、以下の機械器具等以外の機械が物件7乃至9に複数残置している可能性がある。

| 番号 | 種類 名称 | 製作者氏名 又は名称 | 製造年月 (取得時期) | 型式等 | 特記事項 |
|----|--|-----------------------|----------------|--|-----------|
| ① | 異物検査 | システムスクエア | 令和2年3月 | SD3-3008W | |
| ② | インジェクション 定塩打ち込み装置 | (オーダーメイド製品) | 令和2年頃 | — | 部品一部なし |
| ③ | 変電設備 | 不詳 | 平成27年頃 | 不詳 | 立入不可 |
| ④ | 冷凍装置 ユニット スクリーンプレッサー スクリー冷凍機 制御装置 | 日立産機システム 日立アプライアンス | 平成26年4月 | HITACHI SCREW COMPRESSOR 5002SR-HT RSU- R1002TC | |
| ⑤ | 冷凍装置 ユニット スクリーンプレッサー スクリー冷凍機 制御装置 | 日立産機システム 日立アプライアンス | 平成26年4月 | HITACHI SCREW COMPRESSOR 5002SR-HT RSU- R502TFC | |
| ⑥ | クーリングタワー | 不詳 | 平成26年頃 | 不詳 | 屋上に2台存在 |
| ⑦ | 微酸性電解水生成装置 | 微酸性電解水研究所 | 平成25年6月 | HOCL2t | 2台 |
| ⑧ | 深絞り真空包装機 | MULTIVAC | 平成25年1月 | R530 | |
| ⑨ | 定量計量器 | 大和製衡 | 15年以上前 | SDW-334WH1 | |
| ⑩ | ベルトコンベア | 不詳 | 15年以上前 | 不詳 | ⑨と一体利用 |
| ⑪ | 食品衛生検査器 | 日本細菌検査 | 15年以上前 | BACcT シ リーズ 001-C | |
| ⑫ | 鮭を送る機械 | 不詳 | 15年以上前 | 不詳 | 本体不見当(盗難) |
| ⑬ | ラップする機械 | 不詳 | 15年以上前 | NISSIN | |
| ⑭ | 搬送用コンベア | (オーダーメイド製品) | 15年以上前 | — | |
| ⑮ | ポンプ | 不詳 | 15年以上前 | 不詳 | |
| ⑯ | クイックセーバー (シャッター) | 三和 | 15年以上前 | 不詳 | |
| ⑰ | 発泡スチロール梱包装置 | 不詳 | 15年以上前 | 不詳 | |
| ⑱ | 洗浄コンベア | (オーダーメイド製品) | 15年以上前 | — | |
| ⑲ | 冷却装置コンデンシング ユニット | 三菱 | 平成元年8月 | SLU-40F | パイプ破損 |
| ⑳ | 吐出空気装置 | コベルココンプレッサ | 15年以上前 | Kobelion- SG | ⑧の附属機械 |
| ㉑ | 多管貫流式蒸気ボイラ | ジョンソンボイラ | 平成5年3月 | VRC-1000E | |
| ㉒ | オイルタンク | 田島産商 | 15年以上前 | 000842 | 2台 |
| ㉓ | 貯湯槽 | 不詳 | 15年以上前 | 不詳 | |
| ㉔ | 包丁まな板殺菌庫 | AIHO | 15年以上前 | KT-53 | |
| ㉕ | 3Dフリーザー 急速冷却冷 凍装置 | コガサン | 15年以上前 | KQF-8A- 300B | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

執行官の意見

| 番号 | 種類 名称 | 製作者氏名 又は名称 | 製造年月 (取得時期) | 型式等 | 特記事項 |
|----|---------------------|---------------|----------------|---------------------|-----------|
| ②⑥ | エアーシャワー | 日立産機システム | 15年以上前 | PCJ-87J | |
| ②⑦ | エアーシャワー | 日立産機システム | 15年以上前 | PCJ-87J | |
| ②⑧ | オートソフナー 全自動軟水器 | 丸山製作所 | 15年以上前 | MK-40J | |
| ②⑨ | 浅井戸用給水ポンプ | テラル | 15年以上前 | Mシリーズ PG-157AS-5 | |
| ③⑩ | 真空ポンプ | ライボルト | 15年以上前 | RUVAC WAU1001 | |
| ③⑪ | 製氷機 | ホシザキ | 15年以上前 | IM-230DWL- 1 | |
| ③⑫ | ポンプ(推測) | 川本ポンプ | 15年以上前 | カワホープ | |
| ③⑬ | 台下冷凍冷蔵庫 | ホシザキ | 不詳 | 不詳 | |
| ③⑭ | ジェットタオル | 三菱 | 不詳 | 不詳 | |
| ③⑮ | 除鉄除菌器 | テラル | 不詳 | PJ-22E | 井戸水処理 |
| ③⑯ | エアコン室外機(推測) | SANYO | 不詳 | 不詳 | JRA耐重塩害仕様 |
| ③⑰ | クーリングタワー | 日本スピンドル製造 | 不詳 | 不詳 | |
| ③⑱ | 真空包装機 | TOSPACK | 平成29年 | V-482 | 第三者所有 |
| ③⑲ | 金属検出器 | エーアンドデイ | 平成31年5月 | AD-4971 | 第三者所有 |
| ④⑩ | スチームコンベクション オープン | ホシザキ | 不詳 | MIC-5TB3 | 第三者所有 |

- 2 上記機械器具等は水産物加工業の用に長期間供された後に約1年半使用されずに放置されていることから(「関係人の陳述等」参照)、経過年数、未使用期間、使用再開のためのメンテナンス費用、移転設置の費用等を考慮した場合には、未確認の機械器具等を含め、いずれも経済的価値はないものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

| 調査の経過 | | |
|--|-----------------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 6年12月27日(金) 12:40-13:05 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査(稼働していない工場の可能性あり)、外観写真撮影 |
| 7年1月6日(月) : - : | 千葉地方裁判所 執行官室 | 債務者兼所有者の住所宛てに連絡依頼書発送 |
| 7年1月9日(木) 10:02-10:15 | 同上 | 債務者兼所有者の代表者より物件7乃至9建物の占有状況を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ |
| 7年1月14日(火) 11:35-11:40 | 銚子市役所 税務課 | 物件1乃至6土地周辺の地番図等取得 |
| 7年1月23日(木) 10:00-14:15 | 物件所在地 | 債務者兼所有者の代表者立会いのうえ評価人とともに立入調査、占有状況等確認、写真撮影 |
| 7年2月26日(水) 10:30-15:30 | 同上 | 債務者兼所有者の代表者立会いのうえ評価人とともに再度の立入調査、機械器具の状況等確認、写真撮影 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

愛宕町

A 愛宕町

A3判をA4判に縮小

| | | | | | | | |
|-------|-------|--------|------------|-----------|----------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 銚子市愛宕町 | | 地番 | 3228番1 | | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 精度区分 | 標準系又は座標系記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉地方法務局匝瑳支局管轄)
 令和6年11月1日
 千葉地方法務局

請求番号: 2-4
 (1/1)

登記官

(12枚目)

登記年月日：昭和53年1月28日

162529

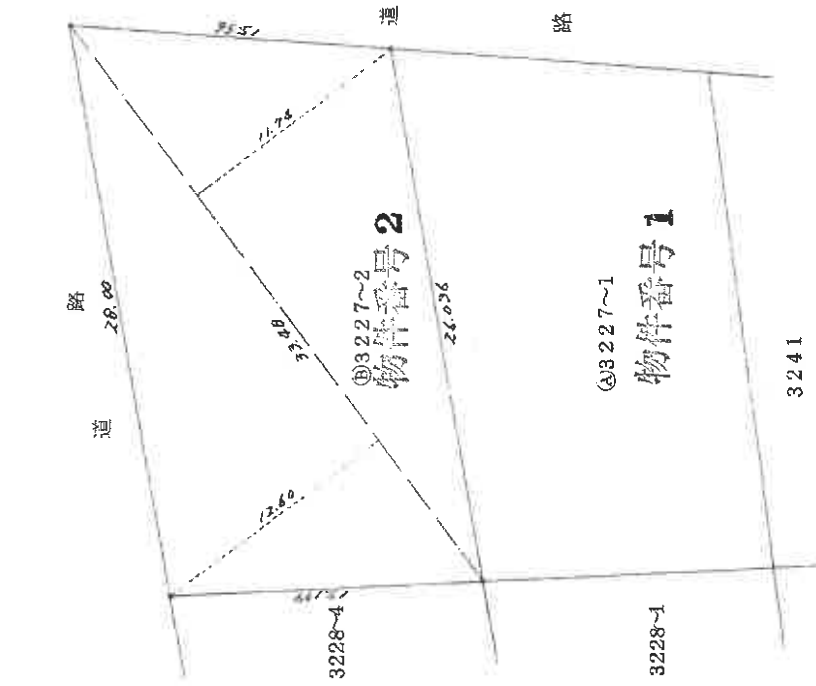
前 3227

地積測量図

| | |
|-------|------------------|
| 地番 | 前 3227 3227-2 |
| 土地の所在 | 銚子市愛宕町 |

53.1.28

| | |
|------------|-------|
| 昭和53年1月27日 | 製作年月日 |
| 申請人 | 製作者 |



求積

$$\textcircled{A} 33 \cdot 48 \times (12 \cdot 60 + 11 \cdot 74) \div 2 = 407 \cdot 4516 \text{ m}^2$$

物件番号 1

④3227~1

物件番号 2

④3227~2

3241

(良港村)

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方務局印鑑発給局管轄)

令和6年11月1日

千葉県地方務局

登記簿

(13 枚目)

請求番号：2-5

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和53年1月28日

162530

地番 ③3228~4

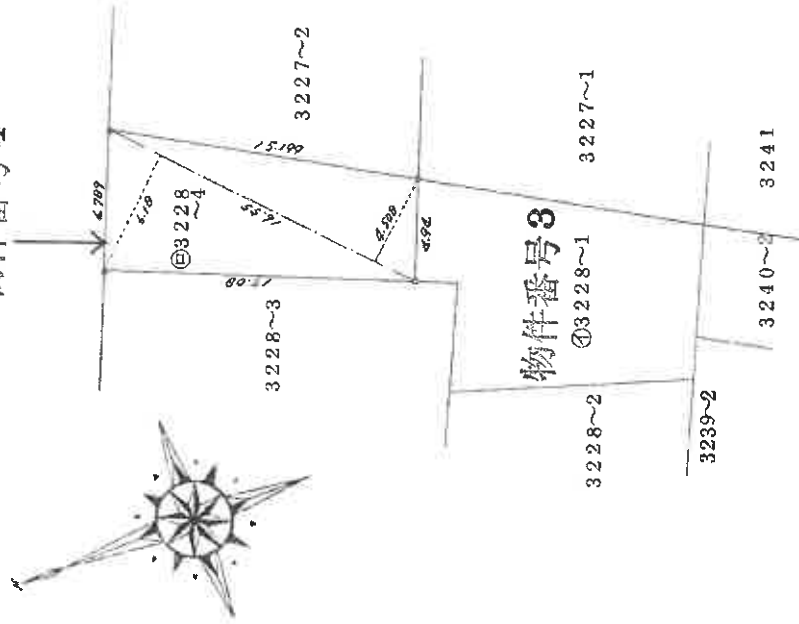
土地の所在 銚子市愛宕町

地積測量図

53-1.27

| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和53年1月27日 |
| 作製者 | [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] |

物件番号4



求積

$$\textcircled{3} 16 \cdot 55 \times (6 \cdot 18 + 4 \cdot 508) \frac{1}{2} = 8874.432$$

図原形

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方法務局印鑑支局管轄)

令和6年11月1日 千葉県地方法務局

登記官

(14枚目)

請求番号：2-6

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年10月3日

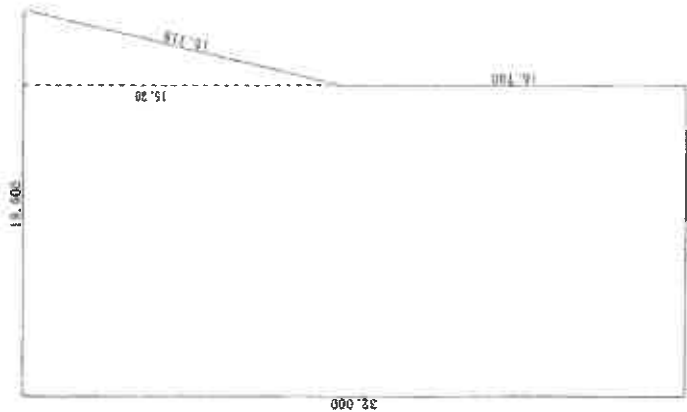
31490 各階平面図

家屋番号 3241番

建物図面 17.10.3

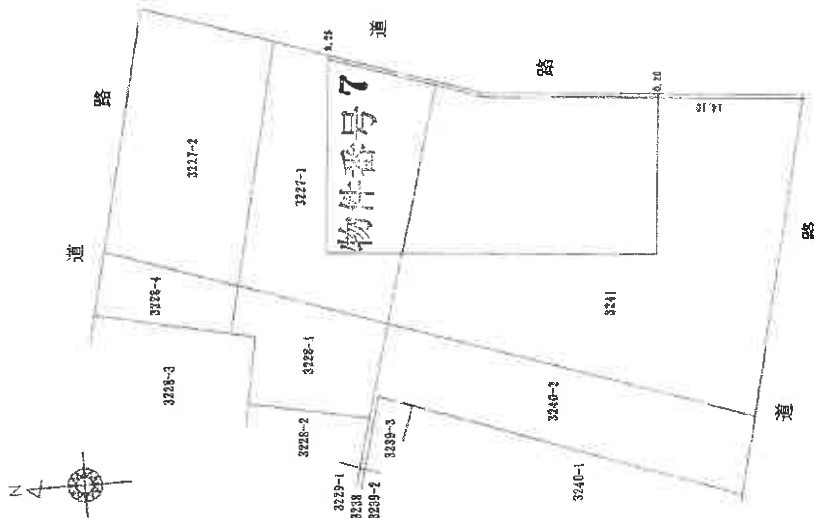
建物の所在 銚子市愛石町3241番地、3227番地1

I階



求積表

| | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------|
| 15.000 × 18.700 | = | 280.500000 |
| (15.000 + 18.800) × 15.300 / 2 | = | 257.040000 |
| 合計 | | 507.540000 |
| 床面積 | | 507.54 m² |



平成十七年十月三日

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。
 (千葉県庁法務局面課(高層部))
 令和元年11月1日 千葉県庁法務局 登記官

| | | | |
|-----|-----------|-----|----------|
| 作製者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
| | 9月26日(作製) | | |

登記年月日：平成17年10月3日

31491

各階平面図

家屋番号 3241番

建物図面 17.10.3

建築物の所在 銚子市愛石町3241番地、3227番地1

2階



求積表

| | |
|-----------------|-----------------------|
| 5,500 × 4,200 | 23,100,000 |
| 13,500 × 10,200 | 137,700,000 |
| 2,100 × 3,600 | 7,560,000 |
| 9,100 × 3,600 | 32,760,000 |
| 合計 | 201,120,000 |
| 床面積 | 201.12 m ² |

平成十七年十月三日 登記

作製者

9月26日(作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県方法務局(匝路支局管轄))

令和6年11月1日

千葉県方法務局

登記官

(16 枚目)

請求番号：2-1

(2/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日 昭和60年12月9日

31492

各階平面図

家屋番号 3241番の2

建物の所在 鈺子市愛宕町3241番地, 3240番地2

建物図面

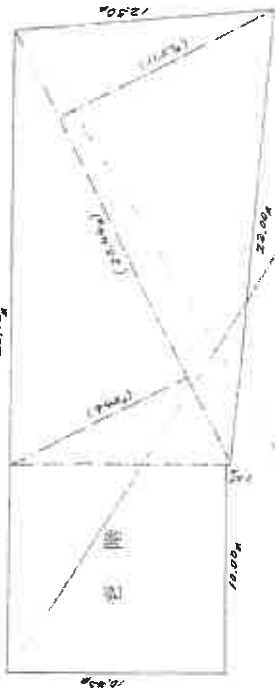
各階平面図 60.12.9

昭和六十一年 葵月九日

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。
(千葉県地方務局庶務支局管轄)
令和6年11月1日 千葉県地方務局

登記官

(17 枚目)



床面積

$$\frac{23.45\text{m} \times (9.45\text{m} + 11.57\text{m})}{2} = 246.3144\text{m}^2$$

$$\frac{10.00\text{m} \times 10.33\text{m}}{2} = 51.65\text{m}^2$$

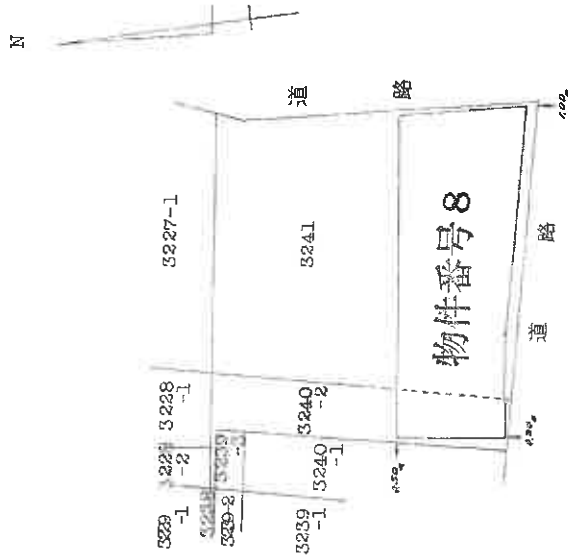
$$\text{合計} = 307.9644\text{m}^2$$



床面積

$$\frac{6.10\text{m} \times (10.60\text{m} + 11.14\text{m})}{2} = 66.3070\text{m}^2$$

写真撮影位置と方向



作製者

2月5日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

請求番号: 2-7

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年10月3日

31493

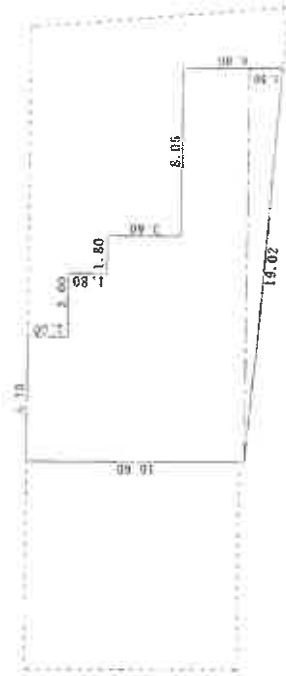
各階平面図

各階平面図
建物図面 17.10.3

家屋番号 3241番の2

建物の所在 鎌子市愛石町3241番地、3240番地2

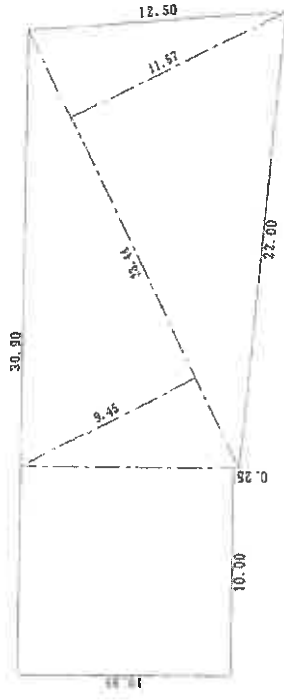
2階



求積表

| | | |
|------------------|---|-----------------------|
| 18.95 × 3.20 | = | 60.6400 |
| 18.95 × 1.60 / 2 | = | 15.1800 |
| 10.90 × 8.60 | = | 39.2400 |
| 9.10 × 1.80 | = | 16.3800 |
| 6.10 × 2.00 | = | 12.2000 |
| 合計 | | 143.6200 |
| 床面積 | | 143.62 m ² |

1階



求積表

| | | |
|-------------------|---|-----------------------|
| 10.00 × 10.95 | = | 108.5000 |
| 23.44 × 9.45 / 2 | = | 110.7540 |
| 23.44 × 11.57 / 2 | = | 135.6004 |
| 合計 | | 349.8544 |
| 床面積 | | 349.85 m ² |

作製者

9月26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県方法務局直轄支局管轄)

令和6年11月1日

千葉県方法務局

登記官

登記年月日：平成2年11月2日

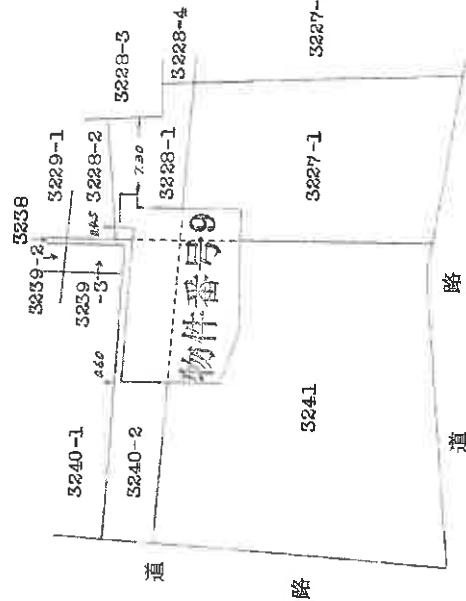
31494

各階平面図

家屋番号 3241番の3

建物の所在 銚子市愛宕町3241番地, 3227番地1, 3228番地1, 3240番地2

建物図面
各階平面図 2.11.2



製作者



縮尺

2日(作製)

申請人



縮尺 1/500

千葉県地家屋調査士会(用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県方法務局直轄登記簿)

令和6年11月1日

千葉県方法務局

登記官

(19 枚目)

請求番号：2-3

(1/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成25年11月2日

31495

各階平面図

家屋番号 3241番の3

建築物平面

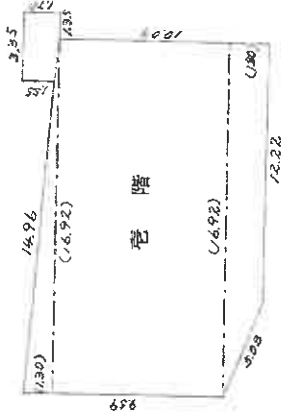
各階平面図 2.11.2

建築物の所在 銚子市愛宕町3241番地, 3227番地1, 3228番地1, 3240番地2



床面積 式階

$$\begin{aligned} & (2.70\text{m} + 4.50\text{m}) \times 4.70\text{m} \div 2 = 16.920\text{m}^2 \\ & 12.22\text{m} \times 8.30\text{m} = 101.4260\text{m}^2 (+) \\ & \hline & 118.3460\text{m}^2 \end{aligned}$$



床面積 式階

$$\begin{aligned} & (1.55\text{m} + 1.70\text{m}) \times 2.00\text{m} \div 2 = 3.2500\text{m}^2 \\ & 1.35\text{m} \times 1.70\text{m} = 2.2950\text{m}^2 \\ & (1.30\text{m} + 16.92\text{m}) \times 2.00\text{m} \div 2 = 10.9980\text{m}^2 \\ & 16.92\text{m} \times 8.29\text{m} = 140.2668\text{m}^2 \\ & (16.92\text{m} + 12.22\text{m}) \times 1.80\text{m} \div 2 = 26.2260\text{m}^2 (+) \\ & \hline & 183.0358\text{m}^2 \end{aligned}$$

作製者

縮尺 1/250

2日作製)

申請人

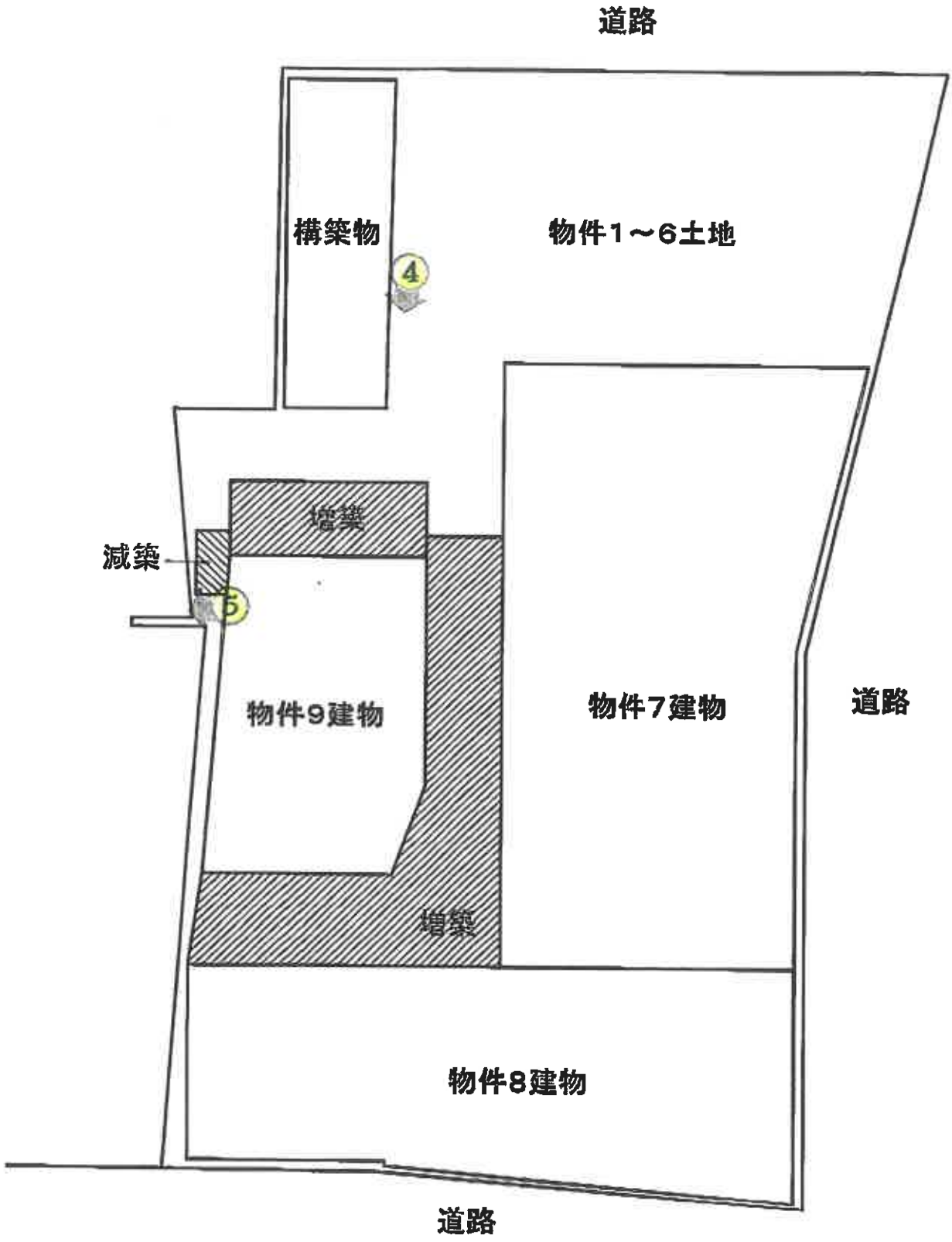
縮尺 1/250

(千葉県地籍調査士会印)

土地建物位置関係図

(評価人作成)

写真撮影位置と方向



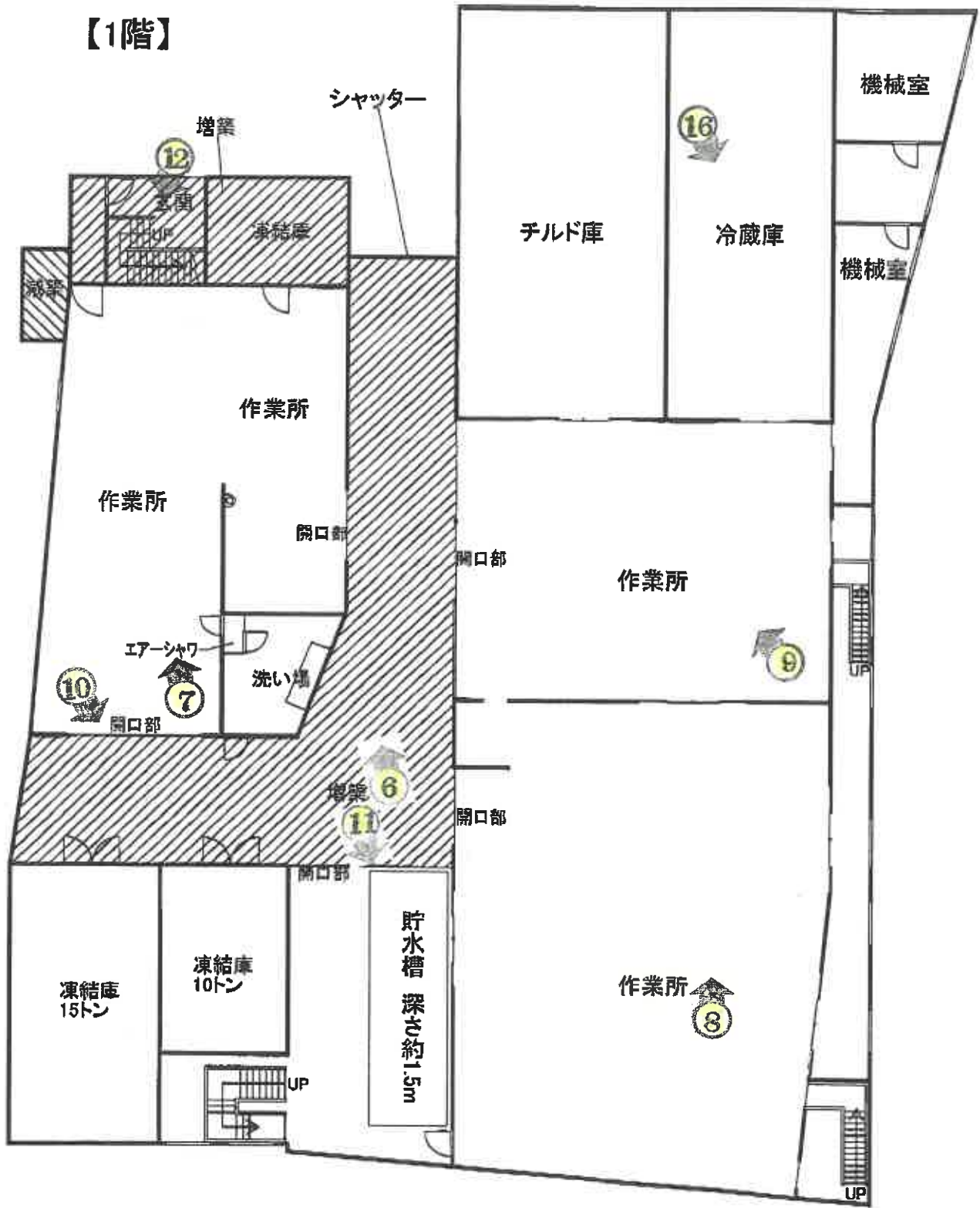


建物間取略図

(評価人作成)

←○写真撮影位置と方向

【1階】



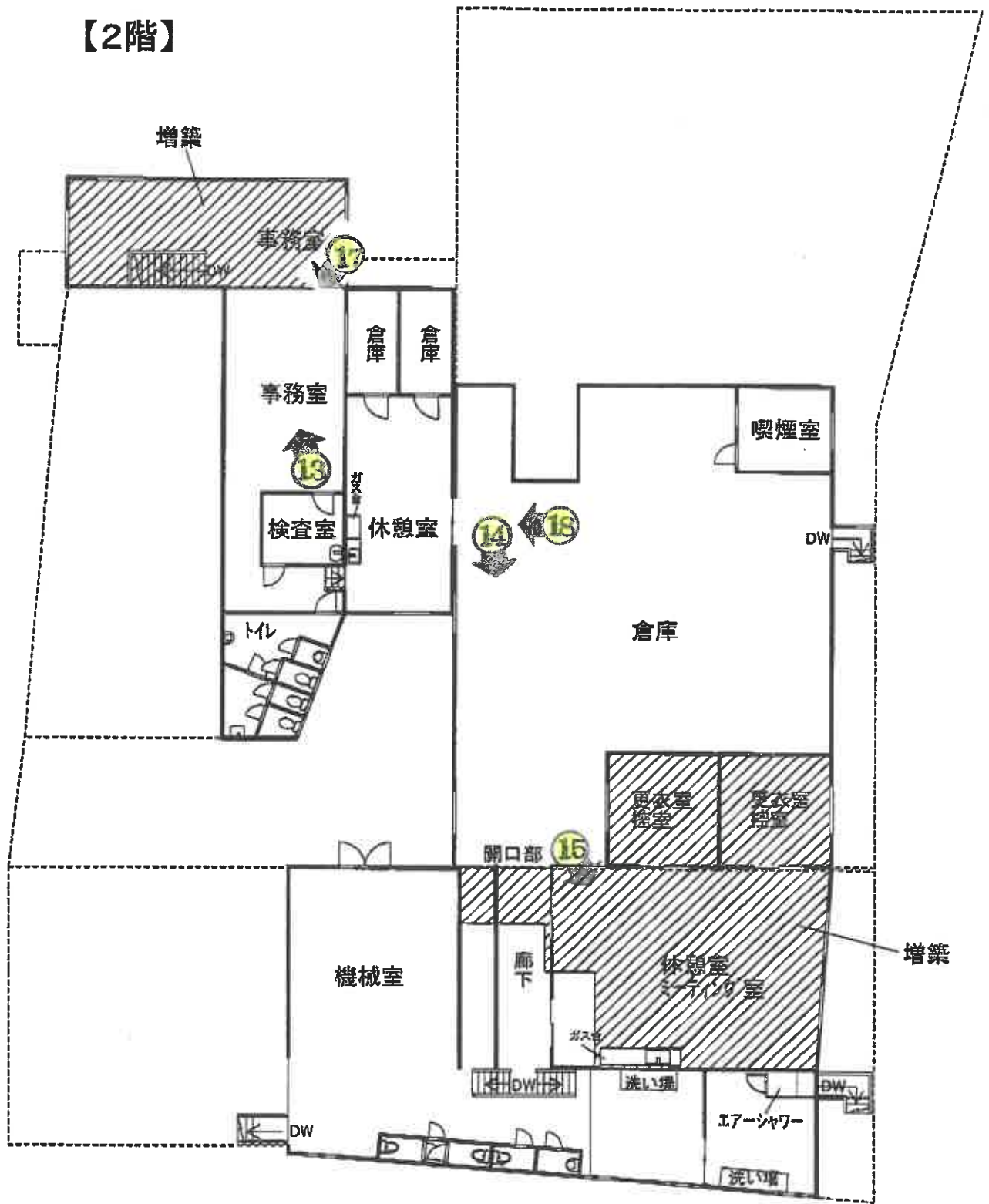


建物間取略図

(評価人作成)

←○写真撮影位置と方向

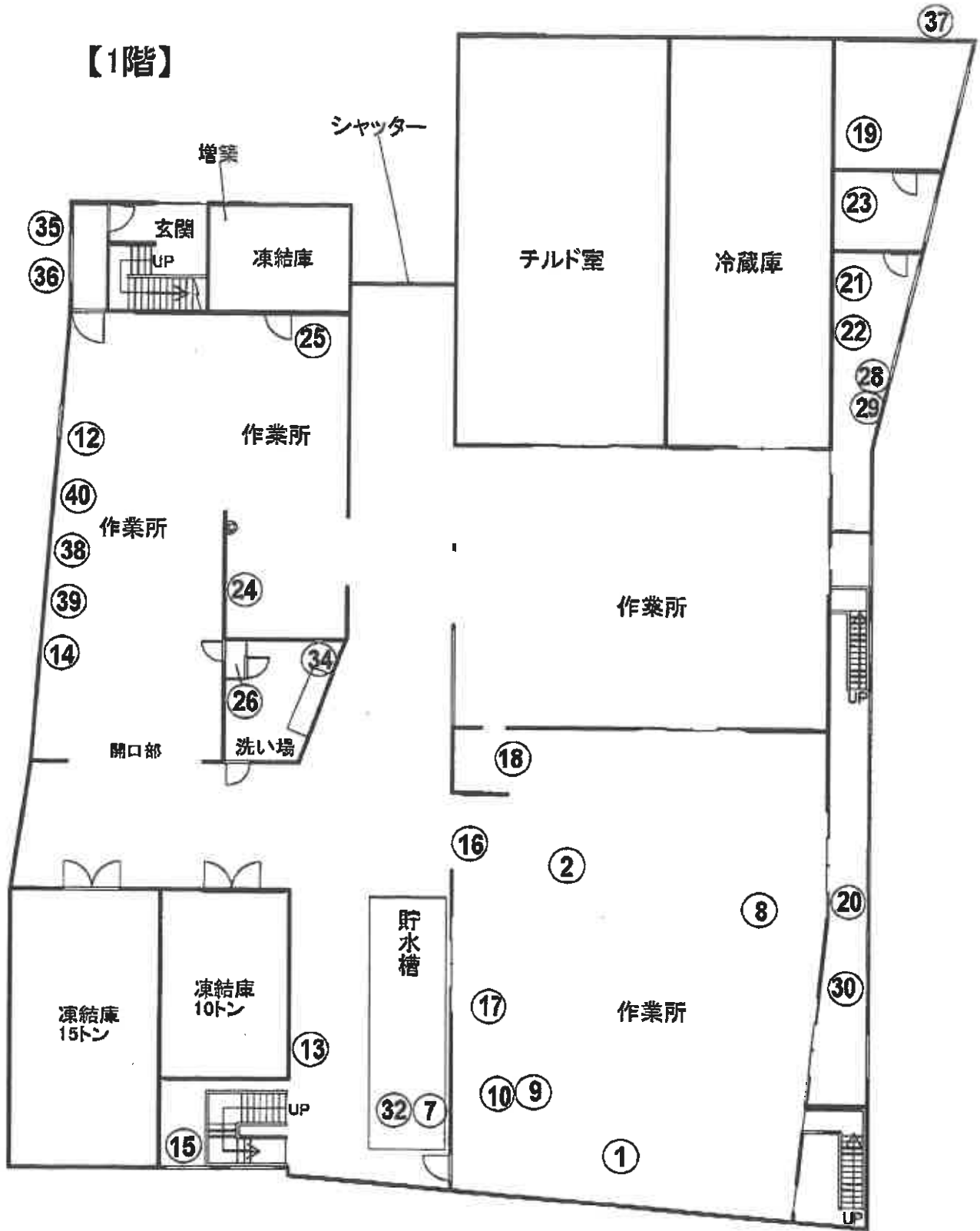
【2階】





機械器具位置図

(評価人作成)

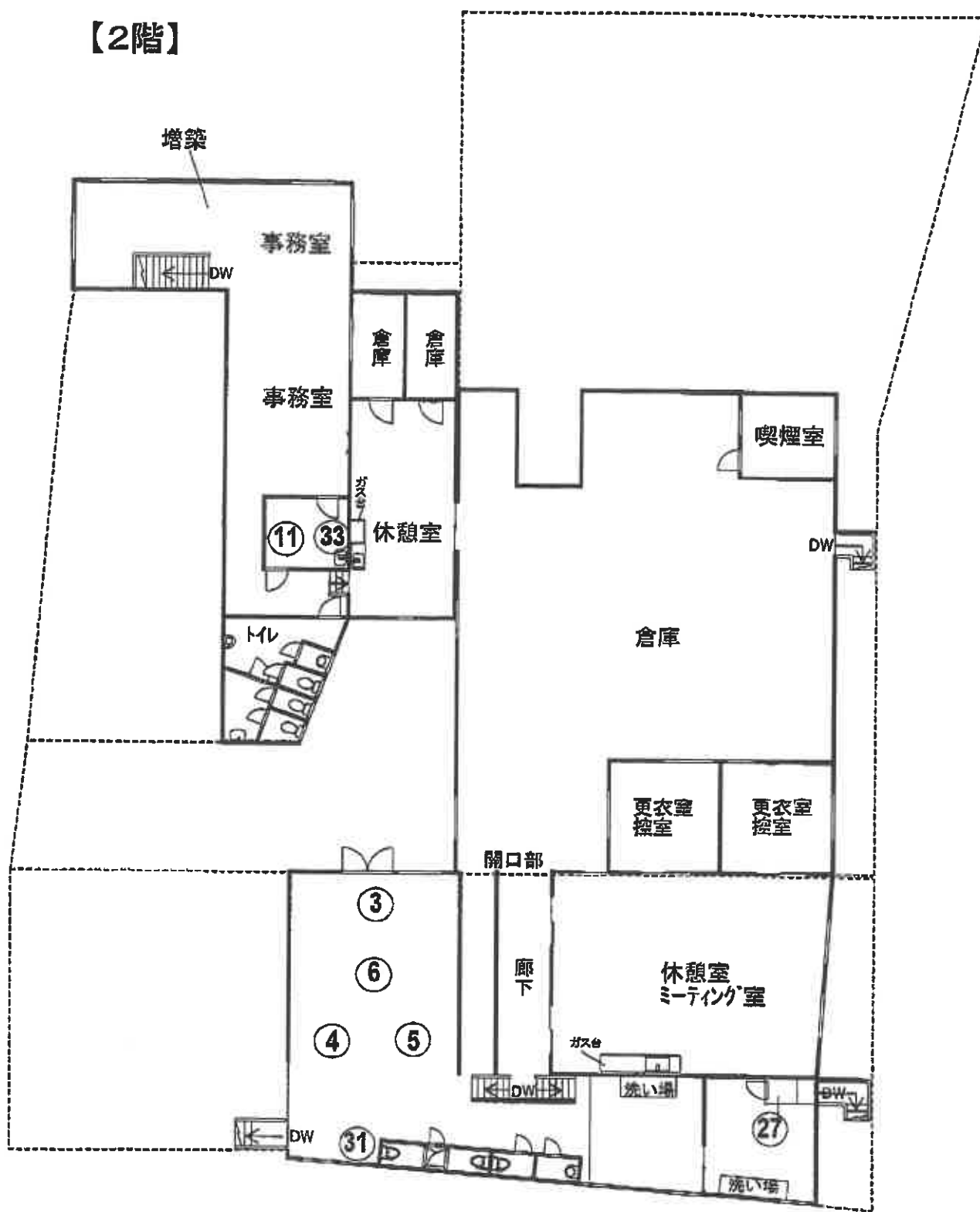




機械器具位置図

(評価人作成)

【2階】



※⑥は屋上



①



②

← 物件 8



③

← 物件 7

← 屋根付きの資材置場

← 東側市道からの
出入口



④

物件 9 (増築部分)

増築部分



⑤

西側隣接地上の建物

物件 5 西端 (凸部) 付近
※矢印は正確な位置を示すものではない



⑥

屋根

物件 7

物件 9

シャッター

(27 枚目)



⑦



⑧



⑨

チルド庫

冷蔵庫



⑩

凍結庫(10トン)

凍結庫(15トン)



⑪

貯水槽



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥

雨漏りの跡



①⑦

雨漏りにより
天井材の一部
が欠落



①⑧

天井の穴

副本

令和6年（ケ）第423号

令和7年1月23日外 現地調査
令和7年2月27日 評価
第K2501914号 発行番号
令和7年7月8日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小塚隆雄

第1 評価額

| 一 括 価 格 | | |
|----------------|---|-------------|
| 金 21,110,000 円 | | |
| 内 訳 価 格 | | |
| 物件1 (土地) | 金 | 1,430,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 | 1,580,000 円 |
| 物件3 (土地) | 金 | 520,000 円 |
| 物件4 (土地) | 金 | 340,000 円 |
| 物件5 (土地) | 金 | 1,010,000 円 |
| 物件6 (土地) | 金 | 2,880,000 円 |
| 物件7 (建物) | 金 | 5,400,000 円 |
| 物件8 (建物) | 金 | 4,120,000 円 |
| 物件9 (建物) | 金 | 3,830,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6、7、8、9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1～6の内訳価格は物件7～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7～9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。 | 縄縮みの可能性がある |
| 2 | | 物件目録記載のとおり。 | 縄縮みの可能性がある |
| 3 | | 物件目録記載のとおり。 | 縄縮みの可能性がある |
| 4 | | 物件目録記載のとおり。 | 縄縮みの可能性がある |
| 5 | | 物件目録記載のとおり。 | 縄縮みの可能性がある |
| 6 | | 物件目録記載のとおり。 | 縄縮みの可能性がある |
| 7 | | 物件目録記載のとおり。 | 種 類：冷蔵庫、作業所 床面積：1階 約580.54㎡ 2階 約234.12㎡ 住居表示未実施区域 |
| 8 | | 物件目録記載のとおり。 | 種 類：作業所、冷蔵庫、休憩室 床面積：1階 約399.85㎡ 2階 約217.62㎡ 住居表示未実施区域 |

| | | |
|-----|--|---|
| 9 | 物件目録記載のとおり。 | 種 類：作業所、事務所、休憩室、倉庫、冷蔵庫 床面積：1階 約243.03㎡ 2階 約158.34㎡ 住居表示未実施区域 |
| 番号 | 特 記 事 項 | |
| 7～9 | 物件7建物、物件8建物、物件9建物の3棟の間に未登記増築があり、当該未登記増築により3棟は合棟し一棟の建物となっている。 | |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 銚子市愛宕町 3227番1 宅地 369.39平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 銚子市愛宕町 3227番2 宅地 407.45平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 銚子市愛宕町 3228番1 宅地 135.48平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 銚子市愛宕町 3228番4 宅地 88.44平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 銚子市愛宕町 3240番2 宅地 261.15平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 銚子市愛宕町
 地 番 3241番
 地 目 宅地
 地 積 743.80平方メートル
- 7 所 在 銚子市愛宕町3241番地、3227番地1
 家屋 番号 3241番
 種 類 冷蔵庫・作業場・事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 507.54平方メートル
 2階 201.12平方メートル
- 8 所 在 銚子市愛宕町3241番地、3240番地2
 家屋 番号 3241番の2
 種 類 作業場・冷蔵庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 349.85平方メートル
 2階 143.62平方メートル
- 9 所 在 銚子市愛宕町3241番地、3227番地1、3228番地1、3240番地2
 家屋 番号 3241番の3
 種 類 作業所・事務所・休憩室・倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建

物 件 目 録

| | | |
|-----|----|--------------|
| 床面積 | 1階 | 183.03平方メートル |
| | 2階 | 118.34平方メートル |

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）

| | | | |
|--|---|---|--|
| 位置・交通 | JR総武本線、JR成田線、銚子電鉄線「銚子」駅の南東方・約2.5km(道路距離) 銚子電鉄線「本銚子」駅の南東方・約650m(道路距離) 最寄バス停「愛宕町4丁目」の北東方・約250m(道路距離) (別添「位置図」参照) | | |
| 付近の状況 | 住宅、工場、農地等が混在する地域 | | |
| 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 | 第1種住居地域 | |
| | 建蔽率 | 指定 60% | |
| | 容積率 | 指定 200% | |
| | 防火規制 | なし | |
| | その他の規制 | 建築基準法第22条指定区域 | |
| | | 日影規制 (5h・3h・4m) | |
| | | 都市計画道路3・4・10 (川口町三崎町線) の計画ライン内に物件1、物件2、物件6の一部が含まれる。銚子市都市整備課での聴取によると、有償譲渡を行う面積が200㎡以上の場合 (計画道路区域外も含む) には、公有地の拡大の推進に関する法律の届出が必要になるとのこと。なお、競売においては届出は不要である (千葉県HP 公拡法の届出・申出ご参照)。 | |
| 上記の都市計画道路の進捗状況は、計画決定のみである。 | | | |
| | 建築基準法第22条指定区域 | | |
| | 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 | | |
| | | | |
| 面地条件 (規模、形状等) | 形状:(ほぼ長方形) 地勢:(概ね平坦) 接道方位:(東・北・南) 間口:(東側約62m、北側約33m、南側約33m) 奥行:(約35m) 地積:(2,005.71㎡) (特記事項ご参照) 接面道路との関係:(三方路地) | | |

| | | |
|--|---|---|
| | 隣地との高低差:(西側隣接地より約0.5~1m高く接す) | |
| 接面道路の状況 | 東側(市道) 路線名(60247号線) 幅員(約4.6m~約4.8m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より約0~1.1m高く接す) | |
| | 北側(市道) 路線名(60240号線) 幅員(約4.3m~約4.4m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(無。西方約10m先に有) 高低差(道路より約0~0.7m高く接す) | |
| | 南側(市道) 路線名(60239号線) 幅員(約3.5m~約3.7m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(無。道路反対側に有) 高低差(道路より約0.5~1m高く接す) | |
| | 建築基準法上の種類 | 東側: 建築基準法第42条1項1号 北側: 建築基準法第42条1項1号 南側: 建築基準法第42条2項 |
| | セットバック | 要 セットバック部分の面積(約7~9㎡) |
| | 再建築の可否 | 可能 |
| 土地の利用状況等 | 物件1~6 | 物件7建物~物件9建物、構築物及び資機材置場の敷地として利用されている。 |
| | 隣地 | ・北側: 市道を介して住宅 ・東側: 市道を介して農地、住宅 ・南側: 市道を介して農地 ・西側: 住宅 |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり (特記事項6参照) |
| 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 | なし |
| | 下水道 | あり |
| 土壌汚染等 | <p>1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、水産加工工場の敷地として推移しており、可能性は低いものの機械等が存していた経緯を考慮すると土壌汚染の存する可能性は否定できない。</p> <p>2. 現在、物件7建物~物件9建物の敷地と、コンクリート敷となっており、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(貯水槽及び建物の杭)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。</p> | |

| | |
|----------------|--|
| | <p>3. 銚子市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p> |
| <p>特 記 事 項</p> | <p>1. 物件1～6の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀、土留めブロック等により概ね判別される。現況の地形は、物件1～4の地積測量図、物件8及び物件9の建物図面の敷地図に概ね符合するものと推測する。なお、境界杭が確認されたのは、北西端と南西端である。</p> <p>2. 対象地の西側のブロック塀が西側に傾いている。北側のブロック塀が道路側にやや傾き、破損部分が存する。南東端の土留めブロックの目地に亀裂が確認される。</p> <p>3. 敷地内は概ね平坦であるが、東側道路からの出入口付近（敷地の北東側）は高低差0～約0.7m程度のスロープ状となっている。</p> <p>4. 物件1～6土地の登記簿面積合計2,005.71㎡に対して、建築計画概要書に記載の敷地面積は1,910.4㎡となっている。土地建物位置関係図による机上概測では、建築計画概要書と概ね近似値であった。以上より、物件1～6土地は約5%の縮みの可能性がある。なお、正確な地積の把握には、専門家による測量が必要となる。</p> <p>5. 物件7～9建物の使用建蔽率は登記簿ベースで約61%（\div（物件7～9建物の建築面積合計約1,040.42㎡+未登記増築建築面積合計約189㎡-減築面積約6㎡）/物件1～6土地の登記簿面積合計2,005.71㎡）であるため、建蔽率超過による違反建築の蓋然性が高い。</p> <p>6. 上水道の引き込みはあるが、井戸も利用している。</p> <p>7. 物件5土地の西端の凸部（概測1～2㎡）部分は、境界は判然としておらず、隣接地（3228番2及び3239番3）と一体となっているものと推察される。</p> <p>8. 物件1～6の北西側に屋根付きの資材置場が存するが、壁はなく構築物と認定した。なお、当該資材置場には、パレット等が大量に積み上げられている。</p> <p>9. 物件8建物に変電設備が存するため、千葉県環境生活部廃棄物指導課にPCBの保管状況の届け出の有無を問い合わせたところ、届け出はなされていない旨の回答を得た。</p> <p>10. 銚子市危機管理室での聴取によると、ハザードマップ等では洪水、土砂災害のリスクは確認されないとのこと。詳細は『銚子市WEBハザードマップ』ご参照。</p> |

2 建物の概況及び利用状況等

① (物件7)

| 区 分 | 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49年10月30日 新築 |
| | 増築年月日（登記記載） | 昭和53年10月22日 変更、増築 平成17年10月3日 年月日不詳増築 |
| | 増築年月（未登記） | 平成20年以前 年月日不詳増築 |
| | 経過年数 | 約50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 | 鉄骨造 |
| | 屋 根 | スレート |
| | 外 壁 | スレート等 |
| | 内 壁 | ステンレスパネル、内壁なし、クロス等 |
| | 天 井 | ステンレス板、クロス等 |
| | 床 | コンクリート床、塩ビシート等 |
| | 設 備 | 冷蔵庫、チルド庫 (電気、上水道、井戸、プロパンガス、公共下水道) |
| | そ の 他 | 特になし |
| 床面積（現況） | <p>1階の増築部分は、物件7、物件8及び物件9と一体となっていることから、増築面積約149㎡を3棟の1階面積で案分した面積を採用した。（約149㎡×507.54㎡/1,040.42㎡≒約73㎡）</p> <p>床面積 1階 約580.54㎡ 1階に3棟案分の約73㎡の増築部分がある。</p> <p>2階 約234.12㎡ 2階に約33㎡の増築部分がある。</p> <hr/> <p>延べ 約814.66㎡ 登記面積+未登記面積</p> | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 冷蔵庫、作業所等 |
| | 間 取 り | 冷蔵庫、チルド庫、作業所、更衣室、喫煙室、機械室等 (建物間取略図ご参照) |

| 品 等 | 普通 |
|---------|--|
| 保守管理の状態 | <p>やや劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の状態にあり、上水道、井戸、プロパンガス、下水道等供給処理設備の稼働状況は不明である。 <p>物件7の北側外壁の破損、2階の床が沈む箇所が見受けられた。2階更衣室付近で雨漏り跡が見受けられた。</p> <p>物件7建物の北側の屋根材が数枚欠落しているのが確認された。</p> <p>1階の冷蔵庫等に雨漏り、天井や壁材の剥離、床に水が溜まっているのが確認された。所有者の陳述によると冷蔵庫等を再使用するには屋根、冷蔵庫内の天井、壁等の修理が必要とのこと。なお、当該冷蔵庫等に対応するボイラー、冷却装置は、相当の年数が経過している。これら装置の稼働状況は確認できなかった。冷却装置の一部のパイプが破損しているのが確認された。</p> <p>所有者の陳述によると物件7と物件9の間のシャッターは不具合があり開閉できないとのこと。</p> <p>建物全体に、鉄部の錆び及び塗膜の剥離が確認された。</p> <p>発砲スチロール、パレット、機械等が存しており、状態を確認できない箇所があった。目視で確認できた箇所以外にも劣化や使用不能となっ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>所有者が空き家の状態で所有している。なお、株式会社ペスカドへ賃貸していた経緯があるが、同社は休業状態にあり、現在、賃借の実態がないことから、同社の占有を認めなかった。</p> |
| 特 記 事 項 | <p>1. 新築時</p> <p>建築確認：昭和49年7月4日／銚第445号</p> <p>検査済証：交付の記録なし</p> <p>増築時</p> <p>建築確認：昭和52年8月1日／銚第472号</p> <p>検査済証：交付の記録なし</p> <p>増築時</p> <p>建築確認：昭和53年7月7日／銚第351号</p> <p>検査済証：交付の記録なし</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蓋然性を否定できない。所有者の陳述によると外壁はアスベスト含有材であるとのこと。なお、飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。
3. 所有者の陳述によると令和5年11月頃まで水産物の加工工場として利用していたが、現在は操業を停止しているとのこと。
4. 物件7～9建物の使用建蔽率は約61%であり指定建蔽率60%を超えていることから、3棟全体では違反建築物である蓋然性が高いと推定される。

2 建物の概況及び利用状況等

② (物件8)

| 区 分 | 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60年11月3日新築 |
| | 増築年月日（登記記載） | 平成17年10月3日年月日不詳増築 |
| | 増築年月（未登記） | 平成20年以前年月日不詳増築 |
| | 経過年数 | 約39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 | 鉄骨造 |
| | 屋 根 | スレート |
| | 外 壁 | スレート等 |
| | 内 壁 | ステンレスパネル、内壁なし、クロス等 |
| | 天 井 | ステンレス板、クロス等 |
| | 床 | コンクリート床、塩ビシート等 |
| | 設 備 | 凍結庫、変電設備、手洗い場、キッチン、水洗トイレ等 (電気、上水道、井戸、プロパンガス、公共下水道) |
| | そ の 他 | 特になし |
| 床面積（現況） | <p>・ 1階の増築部分は、物件7、物件8及び物件9と一体となっていることから、増築面積約149㎡を3棟の1階面積で案分した面積を採用した。(約149㎡×349.85㎡/1,040.42㎡≒約50㎡)</p> <p>床面積 1階 約399.85㎡ 1階に3棟案分の約50㎡の増築部分がある。</p> <p>2階 約217.62㎡ 2階に約74㎡の増築部分がある。</p> <p>延べ 約617.47㎡ 登記面積+未登記面積</p> | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 作業所、凍結庫、休憩室等 |
| | 間 取 り | 作業所、凍結庫、休憩室、機械室等（建物間取略図ご参照） |

| 品 等 | 普通 |
|---------|---|
| 保守管理の状態 | <p>やや劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の状態にあり、上水道、井戸、プロパンガス、下水道等供給処理設備の稼働状況は不明である。 <p>2階休憩室に雨漏り跡があり、クロスの剥離、カビが確認された。一部のトイレは、供給処理施設停止後に使用されたと観察された。</p> <p>建物全体に、鉄部の錆び及び塗膜の剥離が確認された。</p> <p>凍結庫に対応する冷却装置等の稼働状況は確認できなかった。</p> <p>発砲スチロール、パレット、機械等が存しており、状態を確認できない箇所があった。目視で確認できた箇所以外にも劣化や使用不能となっ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>所有者が空き家の状態で所有している。なお、株式会社ベスカドへ賃貸していた経緯があるが、同社は休業状態にあり、現在、賃借の実態がないことから、同社の占有を認めなかった。</p> |
| 特 記 事 項 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：昭和60年10月3日／銚第198号 検査済証：交付の記録なし 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蓋然性を否定できない。所有者の陳述によると外壁はアスベスト含有材であるとのこと。なお、飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 3. 所有者の陳述によると令和5年11月頃まで水産物の加工工場として利用していたが、現在は操業を停止しているとのこと。 4. 物件7～9建物の使用建蔽率は約61%であり指定建蔽率60%を超えていることから、3棟全体では違反建築物である蓋然性が高いと推定される。 5. 所有者の陳述によると1階部分に地下約1.5mの貯水槽が存しているとのこと。 |

2 建物の概況及び利用状況等

③ (物件9)

| 区分 | 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） | 平成2年7月31日新築 |
| | 増築年月（未登記） | 1階※平成20年以前年月日不詳増築 ※3棟連結部分 北側※平成20年以降年月日不詳増築 ※北側1階玄関・凍結庫、2階事務室 （建物間取略図ご参照） |
| | 経過年数 | 約35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 | 鉄骨造 |
| | 屋根 | スレート |
| | 外壁 | スレート等 |
| | 内壁 | ステンレスパネル、クロス等 |
| | 天井 | ステンレス板、クロス等 |
| | 床 | コンクリート床、塩ビシート等 |
| | 設備 | 手洗い場、キッチン、水洗トイレ等 （電気、上水道、井戸、プロパンガス、公共下水道） |
| | その他 | 特になし |
| 床面積（現況） | <p>・ 1階の増築部分は、物件7、物件8及び物件9と一体となっていることから、増築面積約149㎡を3棟の1階面積で案分した面積を採用した。（約149㎡×183.03㎡/1,040.42㎡≒約26㎡）</p> <p>床面積 1階 約243.03㎡ 1階に3棟案分の約26㎡の増築部分がある。加えて北側に増築約40㎡と、減築約6㎡がある。</p> <p>2階 約158.34㎡ 北側2階に約40㎡の増築部分がある。</p> <p>延べ 約401.37㎡ 登記面積＋未登記面積</p> | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 作業所、事務所、休憩室、凍結庫、倉庫等 |

| | | |
|---------|--|------------------------------------|
| | 間 取 り | 作業所、事務室、休憩室、凍結庫、倉庫、検査室等（建物間取略図ご参照） |
| 品 等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | <p>・やや劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の状態にあり、上水道、井戸、プロパンガス、下水道等供給処理設備の稼働状況は不明である。 <p>物件9の玄関入口ドアのガラスが割れている。クロスにはひび割れ、劣化が確認された。2階事務所には雨漏り跡があり、カビや天井材の欠落が見受けられた。また、増築等に伴う床の傾きが存する可能性がある。</p> <p>所有者の陳述によると物件7と物件9の間のシャッターに不具合があり開閉できないとのこと。</p> <p>発砲スチロール、機械、事務機器等が存し、状態を確認できない箇所があった。目視で確認できた箇所以外にも劣化や使用不能となっ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>所有者が空き家の状態で所有している。なお、株式会社ペスカドへ賃貸していた経緯があるが、同社は休業状態にあり、現在、賃借の実態がないことから、同社の占有を認めなかった。</p> | |
| 特 記 事 項 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：交付の記録なし 検査済証：交付の記録なし 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蓋然性を否定できない。所有者の陳述によると外壁はアスベスト含有材であるとのこと。なお、飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 3. 所有者の陳述によると令和5年11月頃まで水産物の加工工場として利用していたが、現在は操業を停止しているとのこと。 4. 物件7～9建物の使用建蔽率は約61%であり指定建蔽率60%を超えていることから、3棟全体では違反建築物である蓋然性が高いと推定される。 | |

3 機械器具目録等

現地調査において確認できた機械器具は次のとおりである。確認できた機械器具以外も残置されている機械器具等も存するが、前述の確認できた機械器具を含め、経過年数、未稼働期間、再稼働のためのメンテナンス費用、移転費用等を考慮した場合にはいずれも価値はないものと判断した。

機械器具目録

| 番号 | 機械器具種類 | メーカー名 | 製造年月（取得時期） | 型式・特記事項 |
|----|---|-----------------------|------------|--|
| ① | 異物検査 | システムスクエア | 令和2年3月 | SD3-3008W |
| ② | インジェクション 定塩打ち込み装置 | オーダーメイド | 令和2年頃 | 部品一部無し |
| ③ | 変電設備 | 不詳 | 平成27年頃 | 変電エリアのため立入不可 |
| ④ | 冷凍装置 ユニット スクリューコンプレッサー スクリュー冷凍機 制御装置 | 日立産機システム 日立アプライアンス | 平成26年4月 | ・ HITACHI SCREW COMPRESSOR 5002SR-HT ・ RSU-R1002TC |
| ⑤ | 冷凍装置 ユニット スクリューコンプレッサー スクリュー冷凍機 制御装置 | 日立産機システム 日立アプライアンス | 平成26年4月 | ・ HITACHI SCREW COMPRESSOR 5002SR-HT ・ RSU-R502TFC |
| ⑥ | クーリングタワー | 不詳 | 平成26年頃 | 屋上2台 |
| ⑦ | 微酸性電解水生成装置 | 微酸性電解水研究所 | 平成25年6月 | HOCL2t 2台 |
| ⑧ | 深絞り真空包装機 | MULTIVAC | 平成25年1月 | R530 |
| ⑨ | 定量計量器 | 大和製衡 | 15年以上前 | SDW-334WH1 |
| ⑩ | ベルトコンベア | 不詳 | 15年以上前 | 定量計量器と一体として利用 |
| ⑪ | 食品衛生検査器 | 日本細菌検査 | 15年以上前 | BACcTシリーズ 001-c |
| ⑫ | シャケを送る機械 | 不詳 | 15年以上前 | 不詳。本体不見当（盗難） |
| ⑬ | ラップをする機器 | 不詳 | 15年以上前 | NISSIN |
| ⑭ | 搬送用コンベア | オーダーメイド | 15年以上前 | 不詳 |
| ⑮ | ポンプ | 不詳 | 15年以上前 | 不詳 |
| ⑯ | クイックセーバー（シャッター） | 三和 | 15年以上前 | 不詳 |
| ⑰ | 発砲スチロール梱包装置 | 不詳 | 15年以上前 | 不詳 |
| ⑱ | 洗浄コンベア | オーダーメイド | 15年以上前 | 不詳 |
| ⑲ | 冷却装置コンデンシングユニット | 三菱 | 平成元年8月 | SLU-40F パイプ破損 |
| ⑳ | 吐出空気装置 | コベルコ・コンプレッサ | 15年以上前 | Kobelion-SG。⑧の附属機械 |
| ㉑ | 多管貫流式蒸気ボイラ | ジョンソンボイラ | 平成5年3月 | VRC-1000E |
| ㉒ | オイルタンク | 田島産商 | 15年以上前 | 000842 2台 |
| ㉓ | 貯湯槽 | 不詳 | 15年以上前 | 不詳 |
| ㉔ | 包丁まな板殺菌庫 | AIHO | 15年以上前 | KT-53 |
| ㉕ | 3Dフリーザー 急速冷却冷凍装置 | コガサン | 15年以上前 | KQF-8A-300B |
| ㉖ | エアーシャワー | 日立産機システム | 15年以上前 | PCJ-87J |
| ㉗ | エアーシャワー | 日立産機システム | 15年以上前 | PCJ-87J |
| ㉘ | オートソフナー 全自動軟水器 | 丸山製作所 | 15年以上前 | MK-40J |
| ㉙ | 浅井戸用給水ポンプ | テラル | 15年以上前 | Mシリーズ PG-157AS-5 |
| ㉚ | 真空ポンプ | ライボルト | 15年以上前 | RUVAC WAU 1001 |
| ㉛ | 製氷機 | ホシザキ | 15年以上前 | IM-230DWL-1 |
| ㉜ | ポンプと推察 | 川本ポンプ | 15年以上前 | カワホープ |
| ㉝ | 台下冷凍冷蔵庫 | ホシザキ | 不詳 | 不詳 |
| ㉞ | ジェットタオル | 三菱 | 不詳 | 不詳 |
| ㉟ | 除鉄除菌器 | テラル | 不詳 | PJ-22E 井戸水処理 |
| ㊱ | エアコン室外機と推察 | SANYO | 不詳 | JRA耐重塩害仕様 |
| ㊲ | クーリングタワー | 日本スピンドル製造 | 不詳 | 不詳 |

第三者所有の機械器具目録

| 番号 | 機械器具種類 | メーカー名 | 製造年月（取得時期） | 型式・特記事項 |
|----|-----------------|---------|------------|----------------|
| ③⑧ | 真空包装機 | TOSPACK | 平成29年 | 第三者所有 V-482 |
| ③⑨ | 金属検出器 | エーアンドデイ | 平成31年5月 | 第三者所有 AD-4971 |
| ④⑩ | スチームコンベクションオープン | ホシザキ | 不詳 | 第三者所有 MIC-5TB3 |

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（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 | 31,600 | 0.81 | 369.39 | 0.80 | 7,564,000 |
| 2 | 31,600 | 0.81 | 407.45 | 0.80 | 8,343,000 |
| 3 | 31,600 | 0.81 | 135.48 | 0.80 | 2,774,000 |
| 4 | 31,600 | 0.81 | 88.44 | 0.80 | 1,811,000 |
| 5 | 31,600 | 0.81 | 261.15 | 0.80 | 5,348,000 |
| 6 | 31,600 | 0.81 | 743.80 | 0.80 | 15,231,000 |
| 計 | | | | | 41,071,000 |

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 銚子（県）-7）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(98)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(100)} & \cong & 31,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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±0% (格差率) 100

◇ 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：【物件1】

個別格差（相乗積） 方位+3%、規模-20%、三方路+4%、セットバック有も僅少±0%、現況面積が公簿より小さい可能性あり-5%、都市計画道路±0% (格差率) 0.81

【物件2】

方位+3%、規模-20%、三方路+4%、セット
バック有も僅少±0%、現況面積が公簿より小さい (格差率) 0.81
可能性あり-5%、都市計画道路±0%

【物件3】

方位+3%、規模-20%、三方路+4%、セット
バック有も僅少±0%、現況面積が公簿より小さい (格差率) 0.81
可能性あり-5%

【物件4】

方位+3%、規模-20%、三方路+4%、セット
バック有も僅少±0%、現況面積が公簿より小さい (格差率) 0.81
可能性あり-5%

【物件5】

方位+3%、規模-20%、三方路+4%、セット
バック有も僅少±0%、現況面積が公簿より小さい (格差率) 0.81
可能性あり-5%

【物件6】

方位+3%、規模-20%、三方路+4%、セット
バック有も僅少±0%、現況面積が公簿より小さい (格差率) 0.81
可能性あり-5%、都市計画道路±0%

※ 方位、規模、三方路、セットバック、現況面積が公簿より小さい可能性については、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) 0.80

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 |
|------|--------------|---------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| 7 | 登記有 | 100,000 | 708.66 | 0.025 | 1,772,000 |
| | 1階増築 (案分) | 80,000 | 約73 | 0.040 | 234,000 |
| | 2階増築 | 100,000 | 約33 | 0.040 | 132,000 |
| 8 | 登記有 | 100,000 | 493.47 | 0.040 | 1,974,000 |
| | 1階増築 (案分) | 80,000 | 約50 | 0.040 | 160,000 |
| | 2階増築 | 100,000 | 約74 | 0.040 | 296,000 |
| 9 | 登記有 | 100,000 | 301.37 | 0.040 | 1,205,000 |
| | 1階増築 (案分) | 80,000 | 約20 | 0.040 | 64,000 |
| | 北側増築 | 150,000 | 約80 | 0.280 | 3,360,000 |
| 計 | | | | | 9,197,000 |

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 | | | |
| 7 | 登記有 | 5% | 0年 | 50年 | 0.05 | ▲50% (0.50) | 0.025 |
| | 1階増築 (案分) | 5% | 0年 | 不詳 | 0.05 | ▲20% (0.80) | 0.040 |
| | 2階増築 | 5% | 0年 | 不詳 | 0.05 | ▲20% (0.80) | 0.040 |

| | | | | | | | |
|---|--------------|-----|----|----------|------|-------------|-------|
| 8 | 登記有 | 5 % | 0年 | 39年 | 0.05 | ▲20% (0.80) | 0.040 |
| | 1階増築 (案分) | 5 % | 0年 | 不詳 | 0.05 | ▲20% (0.80) | 0.040 |
| | 2階増築 | 5 % | 0年 | 不詳 | 0.05 | ▲20% (0.80) | 0.040 |
| 9 | 登記有 | 5 % | 0年 | 35年 | 0.05 | ▲20% (0.80) | 0.040 |
| | 1階増築 (案分) | 5 % | 0年 | 不詳 | 0.05 | ▲20% (0.80) | 0.040 |
| | 北側増築 | 5 % | 8年 | 17年(最長※) | 0.35 | ▲20% (0.80) | 0.280 |

※平成20年以降の増築のため、最も古い平成20年の増築として査定した。

(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

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 | 土地利用権等割合 イ | | 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-------------------------------------|
| | | 率 | 利用権等 | |
| 1 | 7,564,000 | 0.55 | 法定地上権 | 4,160,000 |
| 2 | 8,343,000 | 0.55 | 法定地上権 | 4,589,000 |
| 3 | 2,774,000 | 0.55 | 法定地上権 | 1,526,000 |
| 4 | 1,811,000 | 0.55 | 法定地上権 | 996,000 |
| 5 | 5,348,000 | 0.55 | 法定地上権 | 2,941,000 |
| 6 | 15,231,000 | 0.55 | 法定地上権 | 8,377,000 |
| 計 | | | | 22,589,000 |

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

② 内訳価格及び一括価格

| 物件 番号 | 基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ | 占有 減価修正 ウ | 市場性 修正 エ | 競売市場 修正 オ | 評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--|
| 1 | 7,564,000 | - 4,160,000 | | 0.60 | 0.70 | 1,430,000 |
| 2 | 8,343,000 | - 4,589,000 | | 0.60 | 0.70 | 1,580,000 |
| 3 | 2,774,000 | - 1,526,000 | | 0.60 | 0.70 | 520,000 |
| 4 | 1,811,000 | - 996,000 | | 0.60 | 0.70 | 340,000 |
| 5 | 5,348,000 | - 2,941,000 | | 0.60 | 0.70 | 1,010,000 |
| 6 | 15,231,000 | - 8,377,000 | | 0.60 | 0.70 | 2,880,000 |

| | | | | | | |
|----------|-----------|--------------|------|------|------|------------|
| 7 | 2,138,000 | + 10,719,000 | 1.00 | 0.60 | 0.70 | 5,400,000 |
| 8 | 2,430,000 | + 7,383,000 | 1.00 | 0.60 | 0.70 | 4,120,000 |
| 9 | 4,629,000 | + 4,487,000 | 1.00 | 0.60 | 0.70 | 3,830,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 21,110,000 |

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件7～9建物の土地利用権価格の加算額は、物件1～6の土地利用権価格の合計額（前述①）を、各建物の建築面積に基づく案分にて査定した。

- ・物件7 $22,589,000\text{円} \times 580.54\text{m}^2 \div 1,223.42\text{m}^2 \doteq 10,719,000\text{円}$
- ・物件8 $22,589,000\text{円} \times 399.85\text{m}^2 \div 1,223.42\text{m}^2 \doteq 7,383,000\text{円}$
- ・物件9 $22,589,000\text{円} \times 243.03\text{m}^2 \div 1,223.42\text{m}^2 \doteq 4,487,000\text{円}$

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：土壤汚染の存する可能性があること、外壁材はアスベスト含有の可能性があること、物件5土地の西端凸部の境界が判然としていないこと、ブロック塀に傾斜・亀裂があること、多数の機械器具（機械器具目録に記載及びそれ以外の機械器具）が存すること、機械器具以外の残置物やパレット等が存すること、建物につき検査済証の交付の記録がないこと（物件9は建築確認の記録も無し）、建物の増築時に建築確認等の手続きがとられていないこと、建蔽率超過による違反建築の蓋然性が高いこと、供給処理設備の稼働状況が不明であること、物件1～9は食品（魚）加工工場とその敷地であるが、銚子漁港の漁獲量が令和元年以降、減少傾向であること等による市場性の減退等を考慮した。

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（銚子（県）-7）

| | |
|-------------|--|
| 所 在 | 銚子市愛宕町3 1 1 3 番 2 |
| 価 格 | 32,200円/m ² |
| 位 置 | JR総武本線、JR成田線、銚子電鉄線「銚子駅」の東方約2.4kmに位置する。 |
| 価 格 時 点 | 令和6年7月1日 |
| 地 積 | 211m ² |
| 供 給 処 理 施 設 | 水道、下水 |
| 接 面 街 路 | 北4.1m市道 |
| 用 途 指 定 等 | 非線引都市計画区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%） |
| 地 域 の 概 要 | 中小規模の住宅等が多い混在住宅地域 |

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 機械器具位置図
- 7 土地建物位置関係図

以 上

位置図



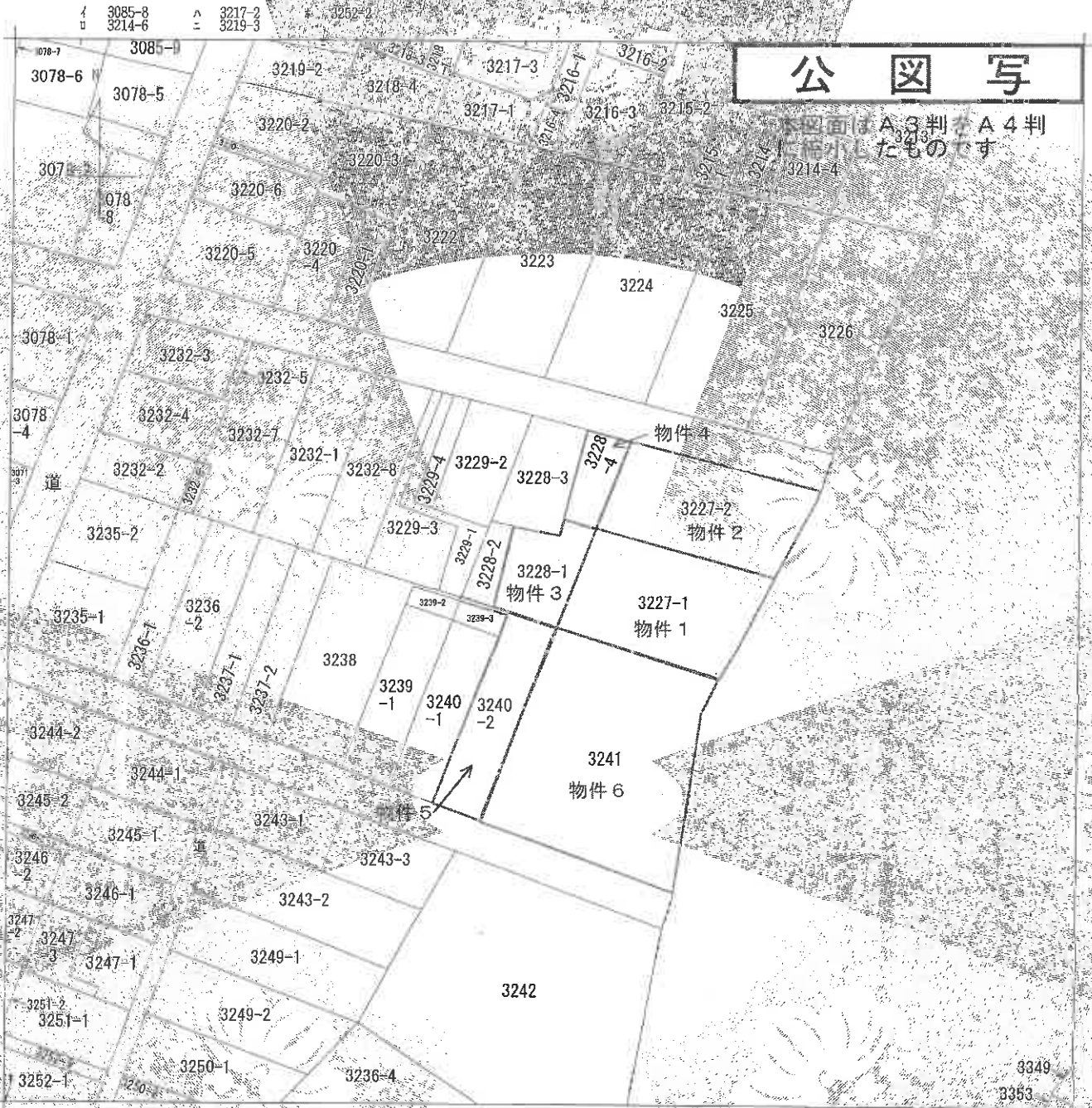
縮尺: 1 / 25,000

地籍図タイル (国土庁提供) を利用して作成

0 500 1000m

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
愛宕町
A 愛宕町

| | | | | | | |
|-----------|-------|-------------------|--|-------------------|--------|-----------|
| 請求 部分 | 所在 | 銚子市愛宕町 | | 地番 | 3228番1 | |
| 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 |
| 作成 年月日 | | 備付 年月日 (原図) | | 補 記 項 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方務局匝瑳支局管轄)
令和6年11月1日
千葉地方務局

請求番号：2-4
(1/1)

登記年月日：昭和53年1月28日

162529

地番 03227-2

土地の所在 新子市芝石町

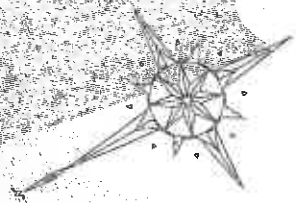
地積測量図

53.1.28

昭和53年1月27日 作製年 月 日
作製者

申請人

申請人



道 28.00

物件2

⑤3227~2

物件1

④3227~1

3241

3228~1

3228~1

求積

$$\textcircled{B} 33 \cdot 48 \times (12 \cdot 60 + 11 \cdot 74) 1 / 2 = 407 \cdot 4516 \text{ m}^2$$

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4に縮小したものです
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(千葉県方法務局国庫支局管轄)
令和6年11月1日 千葉県方法務局 登記官

登記年月日：昭和53年1月28日

162530

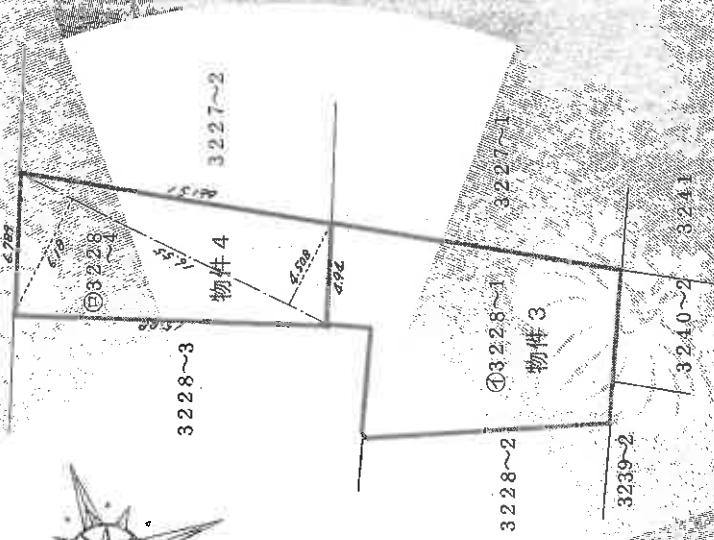
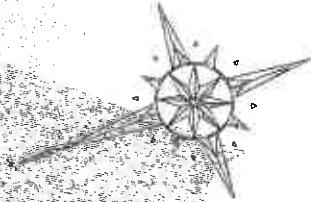
地番 ⑤3228~4

土地の所在 銚子市愛宕町

地積測量図

53.1.28

| | |
|------------|-------|
| 昭和53年1月27日 | 作製年月日 |
| 信 用 者 | 申 請 人 |



求積

$$\textcircled{5}16.55 \times (6.18 + 4.508) \frac{1}{2} = 88.432$$

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 本図面はA3判をA4に縮小したものです

これは図面に記録されている内容の証明として用いられる。
 (千葉県地方務局測量文庫保管)

令和6年11月1日 千葉県地方務局

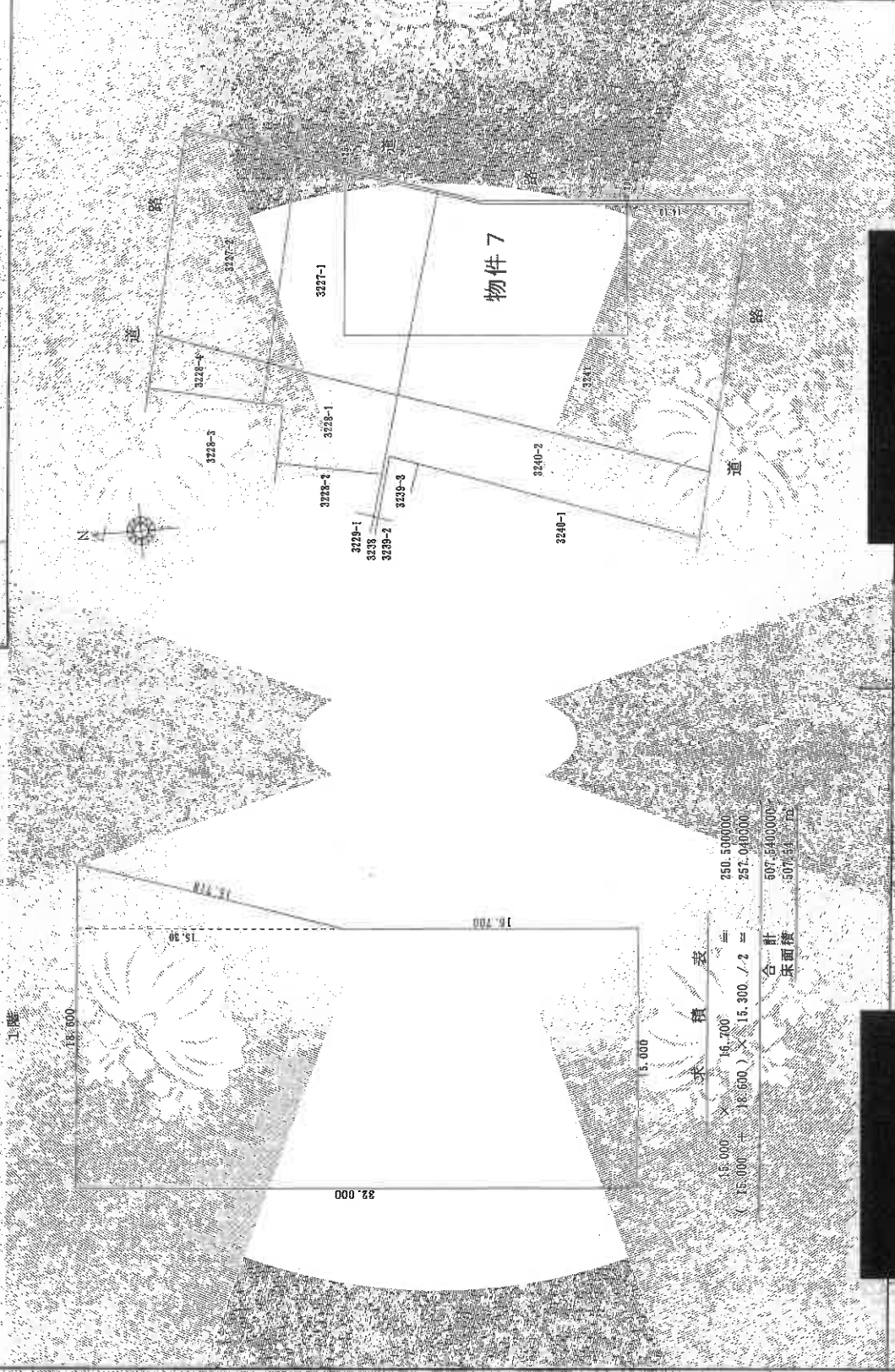
登記年月日 平成17年10月3日

31490 各階平面図

家屋番号 3241番

建物図面 17.10.3

建築物の所在 鎌子市箕石町3241番地、3227番地



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
(千葉県地方発着局直轄支店専用)

令和6年11月1日 千葉県地方発着局 登記部

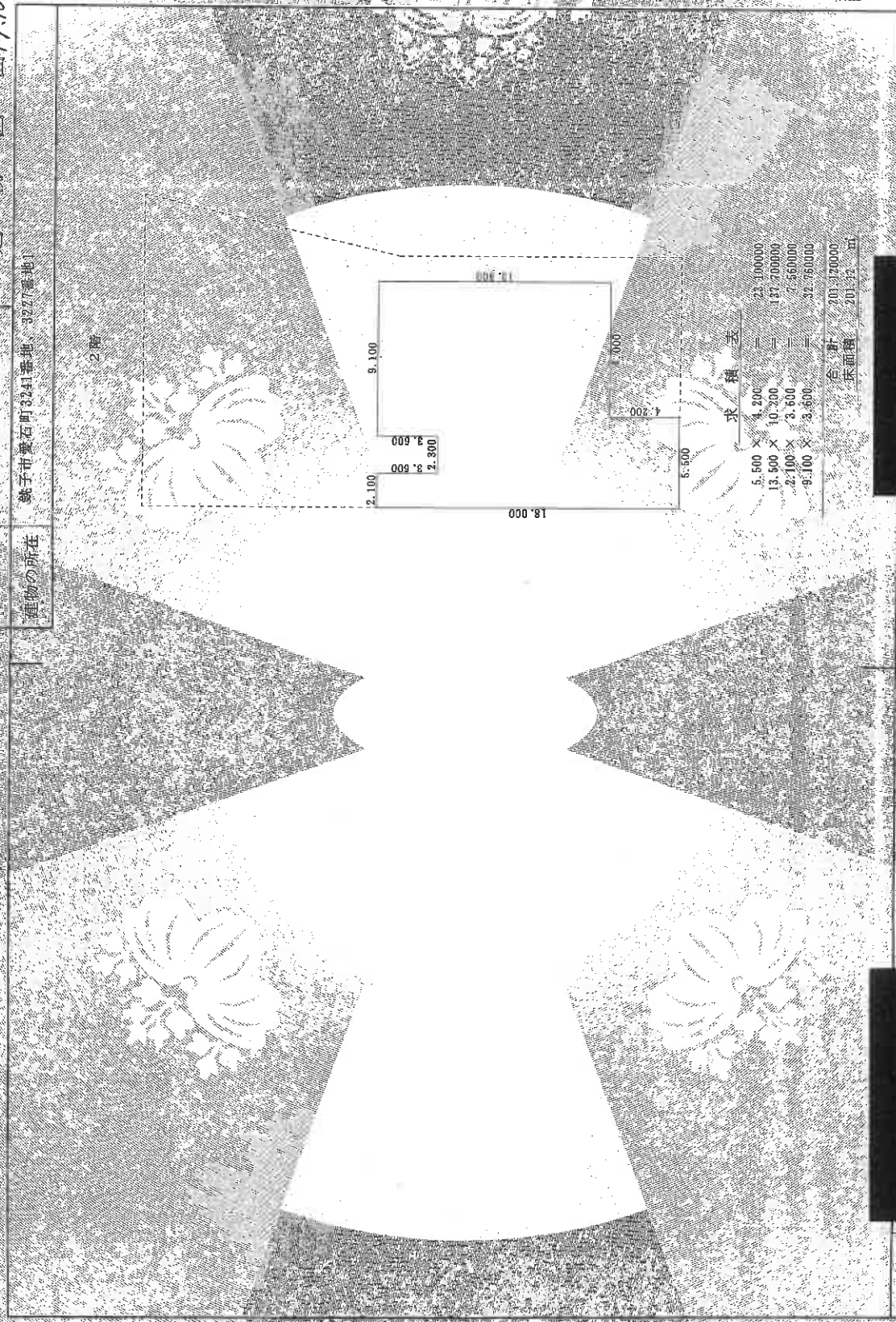
登記年月日：平成17年10月10日

31491 各階平面図

家屋番号 3241番

建物図面 17.10.3

建築物の所在 銚子市栗石町3241番地、3277番地1



作製者

縮尺

申請火

縮尺 1/250

9月26日作成

これは図面に記載されている内容(平面)の縮小図です。
(千葉県庁法務局(庶務支局)管理)
令和6年11月1日 千葉県庁法務局 登記係

請求番号：2-1

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成17年10月3日

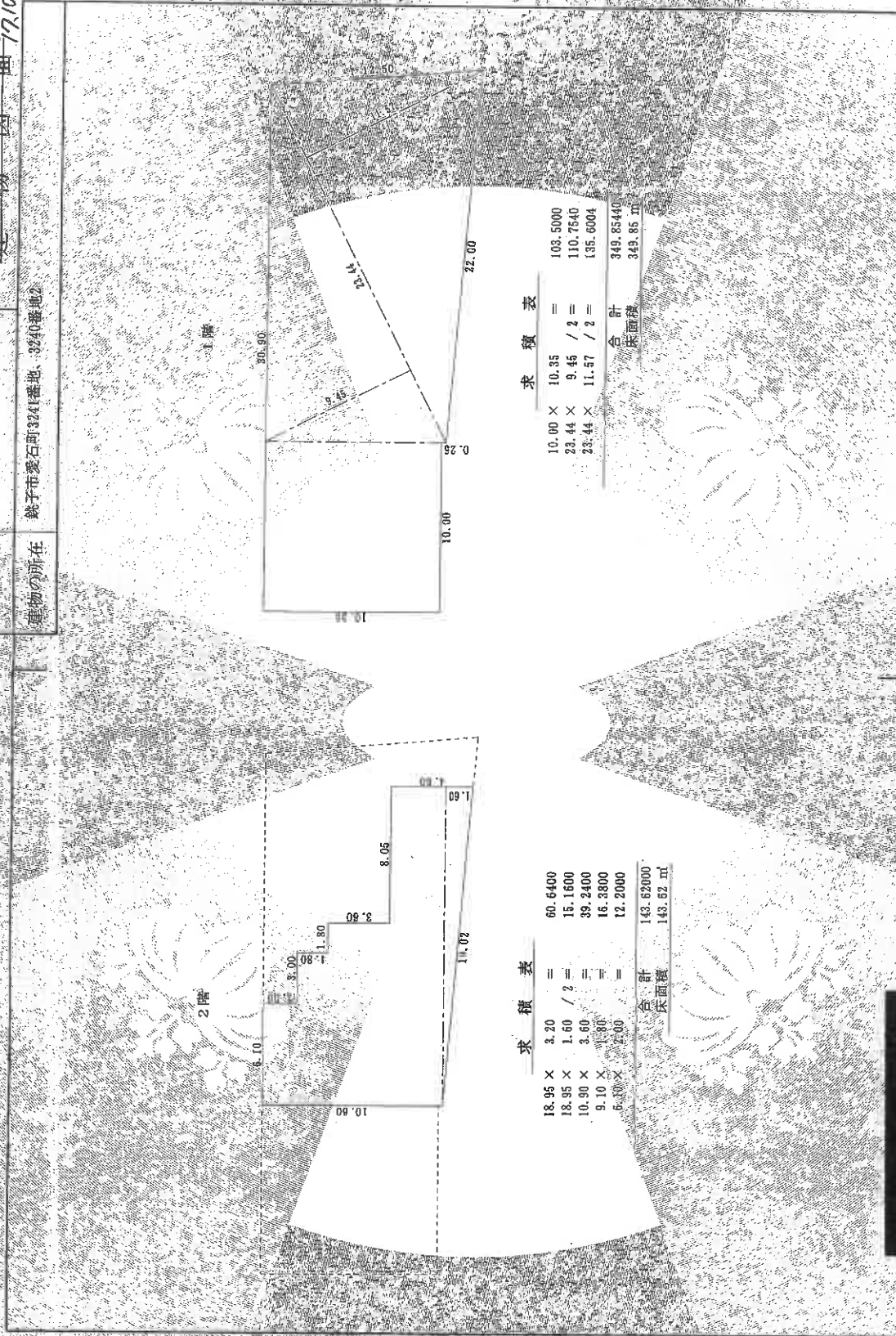
31493

各階平面図

家屋番号 3241番の2

建物の所在 狹子市愛石町3241番地、3240番地

建物図面 17103



求積表

| | | |
|------------------|---|-----------------------|
| 18.95 × 3.20 | = | 60.6400 |
| 18.95 × 1.60 / 2 | = | 15.1600 |
| 10.90 × 3.60 | = | 39.2400 |
| 9.10 × 1.80 | = | 16.3800 |
| 6.10 × 2.00 | = | 12.2000 |
| 合計 | | 143.8200 |
| 床面積 | | 143.82 m ² |

求積表

| | | |
|-------------------|---|-----------------------|
| 10.00 × 10.35 | = | 103.5000 |
| 23.44 × 9.45 / 2 | = | 110.7540 |
| 23.44 × 11.57 / 2 | = | 135.6004 |
| 合計 | | 349.8544 |
| 床面積 | | 349.85 m ² |

作成者

1月27日(自作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
 (千葉地方公務局回覧支局管理)
 令和6年11月1日 千葉地方公務局 総務課

登記年月日：平成2年11月2日

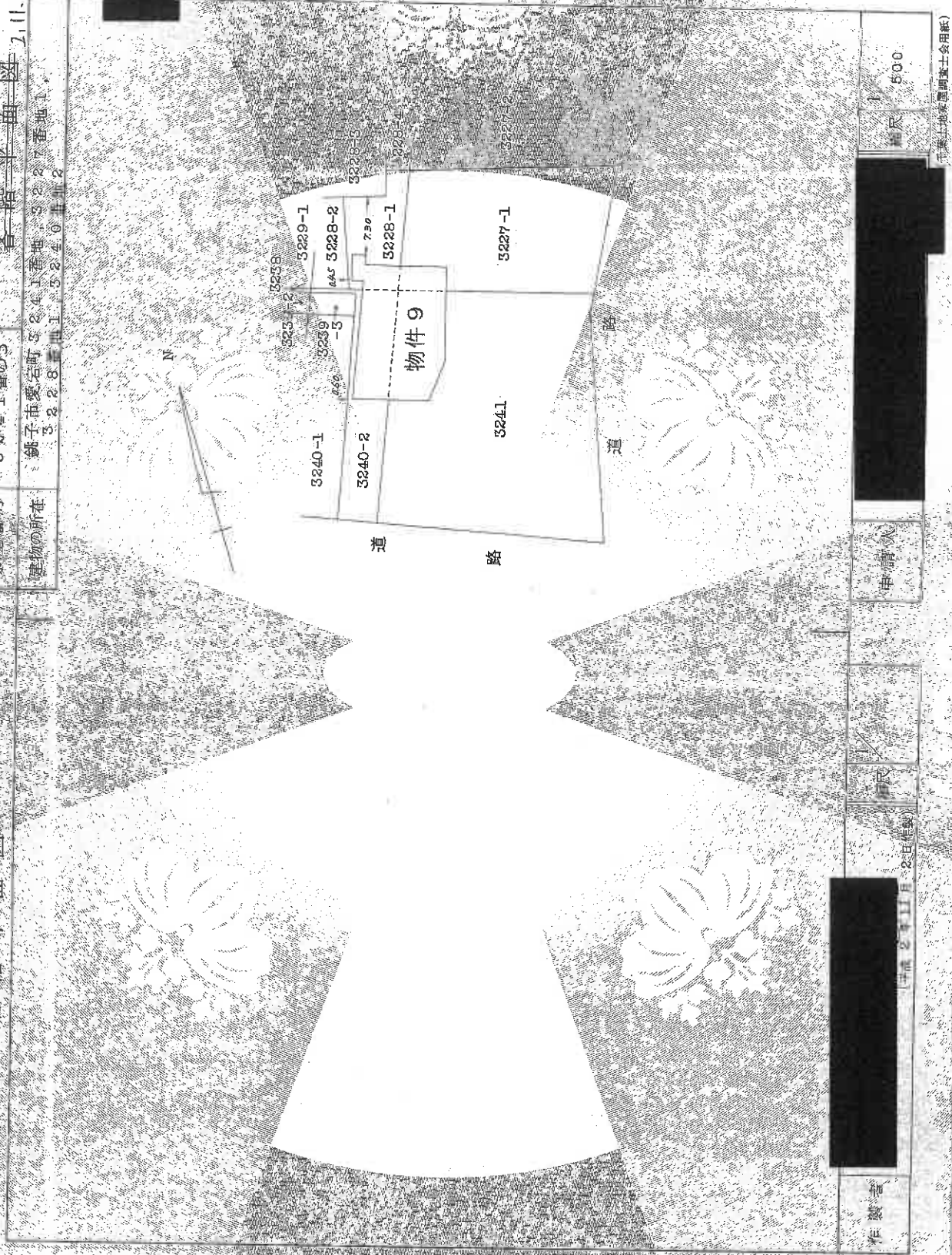
31494

各階平面図

建物図面
各階平面図 2.11.2

| | |
|-------|--|
| 家屋番号 | 3241番の3 |
| 建物の所在 | 銚子市愛宕町5241番地 3228-1 3240-1 3228-2 3240-2 |

香地1
香地2



作成者

申請人

印

平成2年11月2日(登録)

縮尺 500

千葉県地家屋調査士会(印)

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(千葉県地方公務局建築支局登録)

令和6年11月1日 千葉県地方公務局

登記年月日：平成29年11月21日

31495 各階平面図

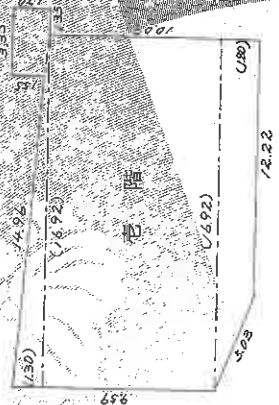
建物図面
各階平面図 2.11.2

3241番の3

建築物の所在
銚子市愛宕町3241番地、3247番地1
3226番地1、5240番地2



床面積 1階
 $(2.70m + 4.50m) \times 4.70m \div 2 = 16.9200m^2$
 $12.22m \times 8.30m = 101.4260m^2 (+)$
 118.3460m²



床面積 2階
 $(1.55m + 1.70m) \times 2.00m \div 2 = 3.2500m^2$
 $1.35m \times 1.70m = 2.2950m^2$
 $(1.30m + 16.92m) \div 2 = 10.9980m^2$
 $16.92m \times 8.29m = 140.2668m^2$
 $(16.92m + 12.22m) \times 1.80m \div 2 = 26.2260m^2 (+)$
 183.0358m²

製作者

2.50

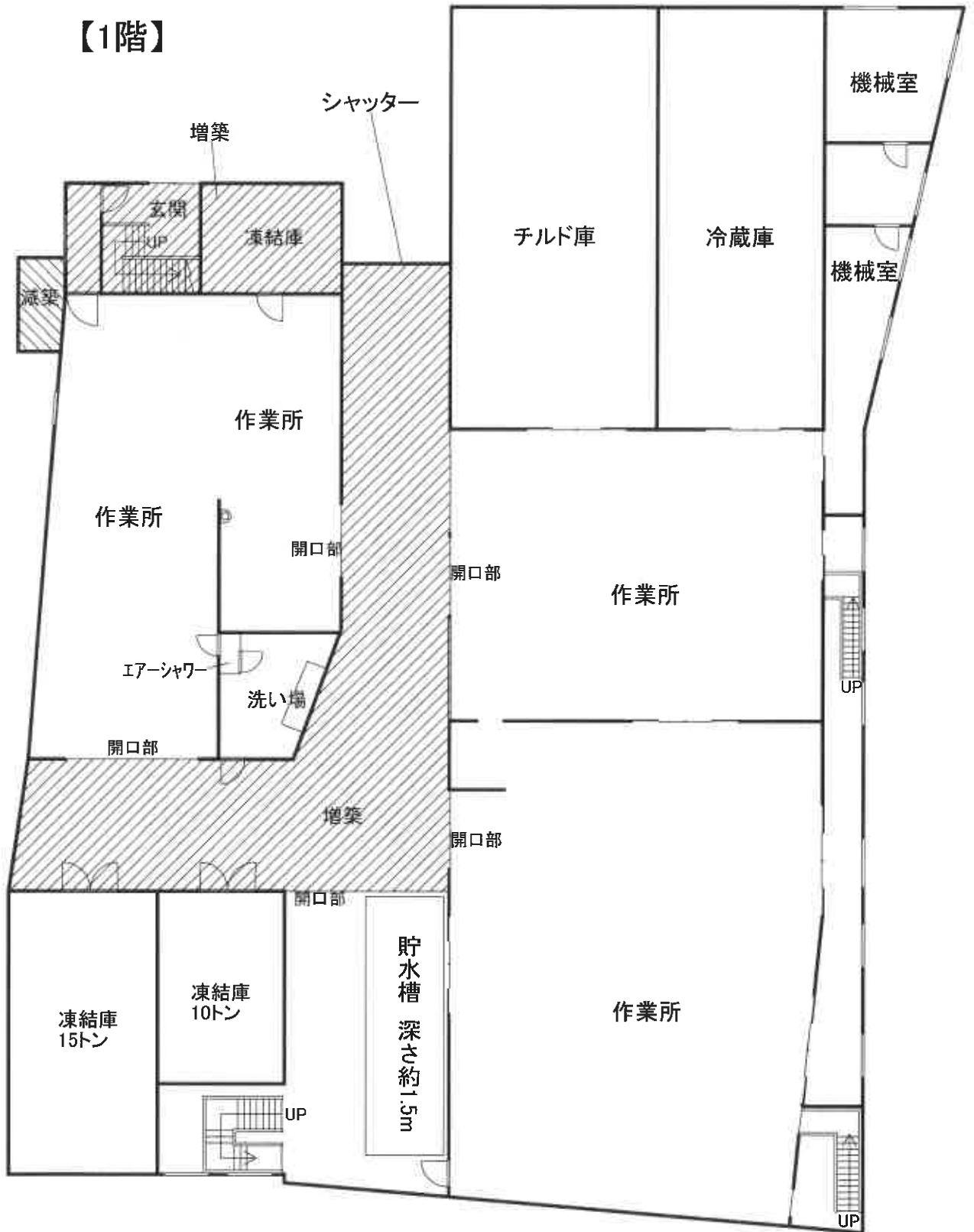
申請

1/250



建物間取略図

(評価人作成)

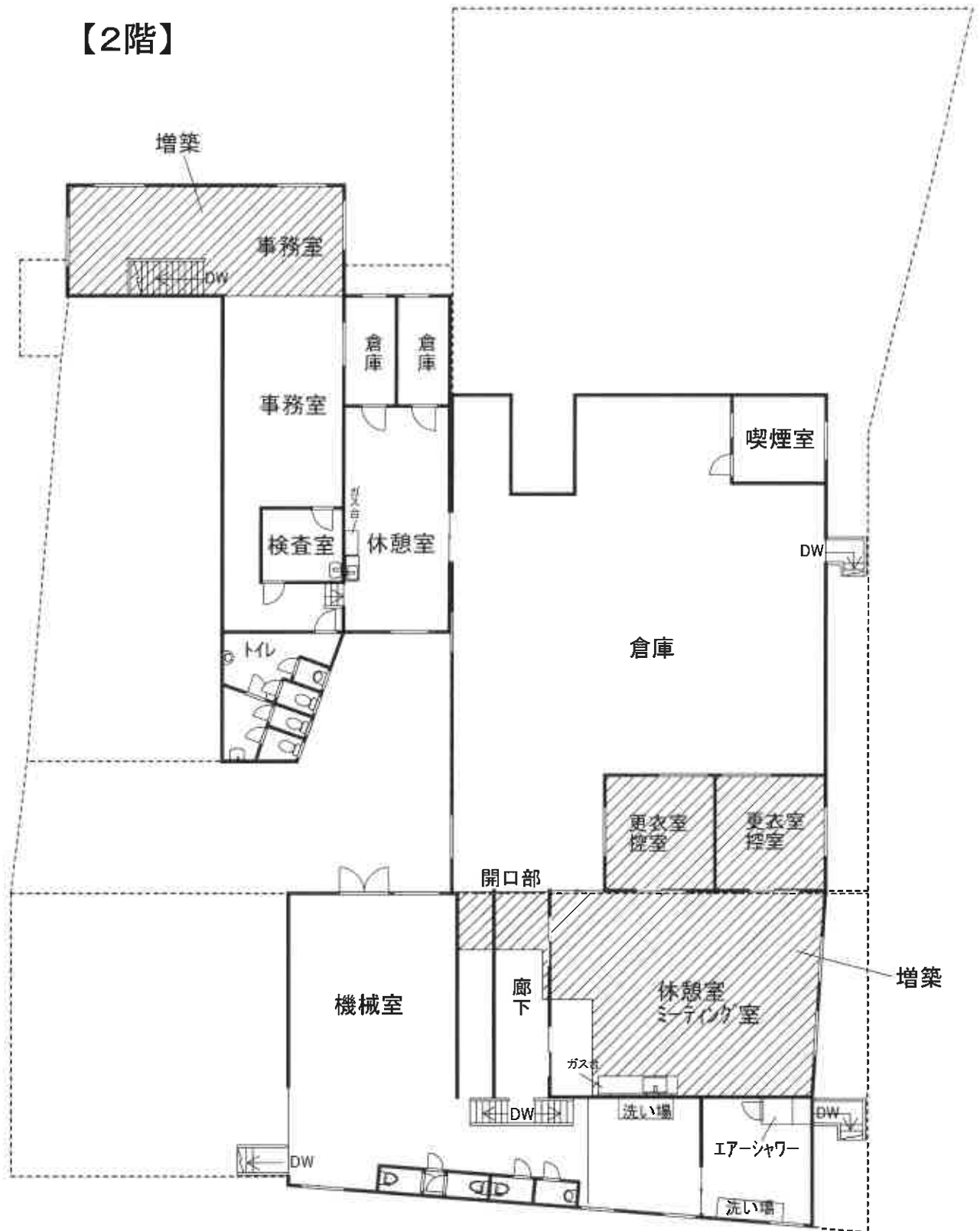




建物間取略図

(評価人作成)

【2階】

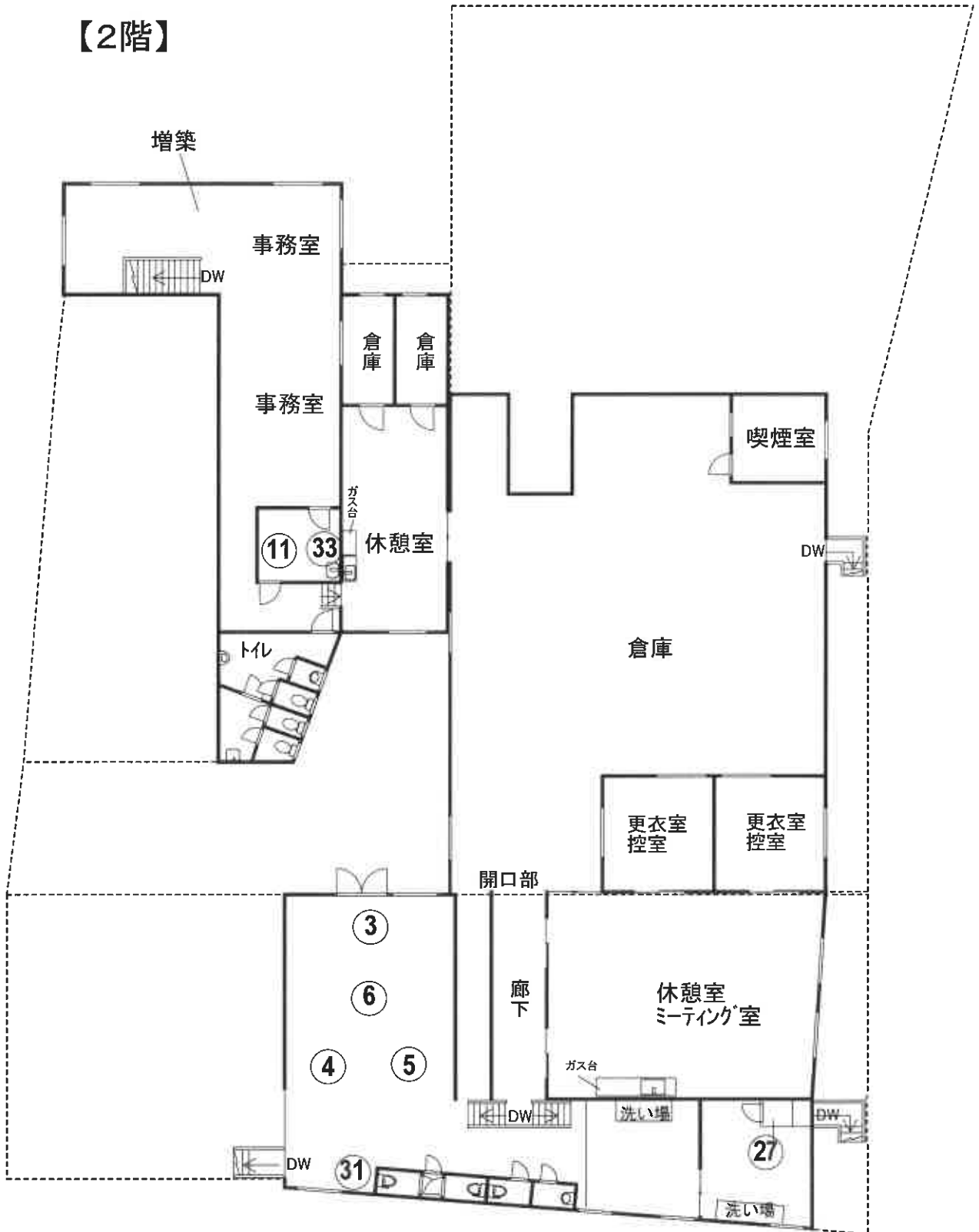




機械器具位置図

(評価人作成)

【2階】



※⑥は屋上

土地建物位置関係図

(評価人作成)

