

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	180,300,000 144,240,000	一括	36,060,000	2,464,406	0
1	14,840,000				
2	165,460,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 香取市長岡字牧野  
地 番 1550番1  
地 目 宅地  
地 積 6928.14平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 香取市長岡字牧野1550番地1  
家屋 番号 1550番1  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 1745.00平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 事務所  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 134.15平方メートル  
符 号 2  
種 類 便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 27.32平方メートル  
所有者 株式会社円よし

## 物 件 目 録

(工場抵当法第3条第2項による機械器具の目録は、別紙目録のとおり)

(工場抵当法第3条の目録外の機械器具等の目録は、別紙のとおり)

(別紙) 工場抵当法第三条二項による機械器具の目録

所 在 千葉県香取市長岡字牧野1550番地1  
家屋番号1550番1の建物に備付け

種 類	構造	個数	製作者氏名	製造年月	記号 番号
中間処理施設 プラント一式	鋼製	別添一覧参照	別添一覧参照	別添一覧参照	別添一覧参照

所在 香取市長岡字牧野1550番地1 家屋番号1550番1の建物に備え付け

No.	設備名称	数量	仕様	製造年月
1	プラント本体	一式	ミキサー:日本アイリッヒ㈱製 DEV29型*1 シリアルNo.904173 製造年月:2019.1 能力:132KW*1+18.5KW*3+4.0KW*1 400V	2019.5
2	計量コンベヤ	1基	60t/h ベルト幅:600W 動力5.5KW スクリュウテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
3	パースクリーン	1基	目開き40mm	2019.3
4	No.2選別コンベヤ	1基	30t/h ベルト幅:500W 動力3.7KW スクリュウテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
5	No.2磁選機	一式	カネテック㈱製 BST-65B-S18417 型 シリアルNo.181211 消費電力3.0KW 吊り下げ用架台、手摺付	2018
6	ダイバゲータ	一式	太平洋機工㈱製 MD-900-2D型 シリアルNo.HAH-220-003 電力3.2KW 吊り下げ用架台付	2018.12
7	選別機	一式	㈱前川工業所社製 RBT-1610G型 シリアルNo.8732 電力11KW 架台、投入シュート(パイプレータ付)タラップ、手摺付	2018.11
8	No.1選別コンベヤ	1基	30t/h ベルト幅:500W 動力3.7KW スクリュウテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
9	手選別コンベヤ	1基	25t/h ベルト幅:900W 動力1.5KW スクリュウテンション式 落石防止板 引網SW*1 作業台*2	2019.3
10	No.1磁選機	一式	カネテック㈱製 BST-P90B-S18418 型 シリアルNo.181212 消費電力5.3KW 吊り下げ用架台付	2018
11	焼却灰受入フィーダ	1基	25t/h ベルト幅:900W 動力7.5KW 受入ホップ3.5m <sup>3</sup> ホップ部内面SUS304ライナ 上部口100mmグリズリ 引網SW 粉塵対策用水噴霧配管 局所集塵用フード付	2019.3
12	局所集塵機	一式	アマノ㈱製 PIF-45型 シリアルNo.11581 消費電力2.0KW ダストボックス付	2018
13	セメントサイロ	1基	1区画(50t r=1.2) φ2700*10650H スカート式 満、空レベル計 バグフィルタ 12m <sup>2</sup> パルスエアース 受入管(100A)口金付 直梯子 手摺付	2019.3
14	石炭灰サイロ	1基	1区画(50t r=0.8~1) φ2700*10650H スカート式 満、空レベル計 バグフィルタ 12m <sup>2</sup> パルスエアース 受入管(100A)口金付 直梯子 手摺付	2019.3
15	ルーツブロワー	一式	動力18.5KW 吸入サイレンサー、安全弁、逆止弁 フレキシブルジョイント付	2018
16	ロータリフィーダ	2基	20t/h 動力1.5KW	2018
17	カットダンパー	2基	φ300 手動式	2019.3
18	No.1排出コンベヤ	1基	90t/h ベルト幅:900W 動力3.7KW スクリュウテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
19	No.2排出コンベヤ	1基	90t/h ベルト幅:600W 動力5.5KW スクリュウテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
20	添加剤タンク	2基	ダイライト㈱製 容量:3m <sup>3</sup> PVC製 添加剤ポンプ:1.5KW 口径32A	2018
21	清水タンク	1基	ダイライト㈱製 容量:1m <sup>3</sup> PVC製 清水ポンプ:0.75KW 口径32A	2018
22	エアーコンプレッサ	一式	㈱日立産機システム社製 OSP-15VARN2型 シリアルNo.U1250555 動力:15KW スクリュー式 200Lレシーバタンク	2018.11

(別紙)

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等

番号	種類	個数	メーカー名	記号・番号	製造年月
23	原子吸光光度計	1	(株)島津製作所	AA-6200	不明
24	スクラパー	1	(株)三貴製作所	s-50型	平成31年 3月
25	ドラフトチャンパー	1	同上	SV120型	不明
26	溶出試験振とう機	1	タイテック(株)	TS-10	不明
27	台貫	1	(株)日本製衡所	(ひょう量 40t)	不明

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月19日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

別紙「工場抵当法第3条2項による機械器具の目録」記載の機械器具等と一括売却。

【物件番号1, 2】

別紙「工場抵当法第3条の目録外の機械器具等」記載の機械器具等と一括売却。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。





5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 香取市長岡字牧野  
地 番 1 5 5 0 番 1  
地 目 宅地  
地 積 6 9 2 8 . 1 4 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 香取市長岡字牧野 1 5 5 0 番地 1  
家屋 番号 1 5 5 0 番 1  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 1 7 4 5 . 0 0 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 事務所  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 1 3 4 . 1 5 平方メートル  
符 号 2  
種 類 便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 2 7 . 3 2 平方メートル

所有者 株式会社円よし



## 物 件 目 録

(工場抵当法第3条第2項による機械器具の目録は、別紙目録のとおり)

(工場抵当法第3条の目録外の機械器具等の目録は、別紙のとおり)



(別紙) 工場抵当法第三条二項による機械器具の目録

所 在 千葉県香取市長岡字牧野1550番地1  
家屋番号1550番1の建物に備付け

種 類	構造	個数	製作者氏名	製造年月	記号 番号
中間処理施設 プレート式	鋼製	別添一覧参照	別添一覧参照	別添一覧参照	別添一覧参照



所在 香取市長岡字牧野1550番地1 家屋番号1550番1の建物に備え付け

No.	設備名称	数量	仕様	製造年月
1	プラント本体	一式	ミキサー:日本アイリッチ㈱社製 DEV29型*1 シリアルNo.904173 製造年月:2019.1 能力:132KW*1+18.5KW*3+4.0KW*1 400V	2019.5
2	計量コンベヤ	1基	60t/h ベルト幅:600W 動力5.5KW スクリーテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
3	パースクリーン	1基	目開き40mm	2019.3
4	No.2選別コンベヤ	1基	30t/h ベルト幅:500W 動力3.7KW スクリーテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
5	No.2磁選機	一式	カネテック㈱社製 BST-65B-S18417 型 シリアルNo.181211 消費電力3.0KW 吊り下げ用架台、手摺付	2018
6	ダイバゲータ	一式	太平洋機工㈱社製 MD-900-2D型 シリアルNo.HAH-220-003 電力3.2KW 吊り下げ用架台付	2018.12
7	選別機	一式	㈱前川工業所社製 RBT-1610G型 シリアルNo.8732 電力11KW 架台、投入シュート(パイププレート付)タラップ、手摺付	2018.11
8	No.1選別コンベヤ	1基	30t/h ベルト幅:500W 動力3.7KW スクリーテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
9	手選別コンベヤ	1基	25t/h ベルト幅:900W 動力1.5KW スクリーテンション式 落石防止板 引網SW*1 作業台*2	2019.3
10	No.1磁選機	一式	カネテック㈱社製 BST-P90B-S18418 型 シリアルNo.181212 消費電力5.3KW 吊り下げ用架台付	2018
11	焼却灰受入フィーダ	1基	25t/h ベルト幅:900W 動力7.5KW 受入ホップ3.5m <sup>3</sup> ホップ部内面SUS304ライナ 上部口100mmグリズリ 引網SW 粉塵対策用水噴霧配管 局所集塵用フード付	2019.3
12	局所集塵機	一式	アマノ㈱社製 PIF-45型 シリアルNo.11581 消費電力2.0KW ガスホック付	2018
13	セメントサイロ	1基	1区画(50t r=1.2) φ2700*10650H スカート式 満、空レベル計 バグフィルタ 12m <sup>3</sup> バルスエア一式 受入管(100A)口金付 直梯子 手摺付	2019.3
14	石炭灰サイロ	1基	1区画(50t r=0.8~1) φ2700*10650H スカート式 満、空レベル計 バグフィルタ 12m <sup>3</sup> バルスエア一式 受入管(100A)口金付 直梯子 手摺付	2019.3
15	ルーツブローワー	一式	動力18.5KW 吸入サイレンサー、安全弁、逆止弁 フレキシブルジョイント付	2018
16	ロータリフィーダ	2基	20t/h 動力1.5KW	2018
17	カットダンパー	2基	φ300 手動式	2019.3
18	No.1排出コンベヤ	1基	90t/h ベルト幅:900W 動力3.7KW スクリーテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
19	No.2排出コンベヤ	1基	90t/h ベルト幅:600W 動力5.5KW スクリーテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
20	添加剤タンク	2基	ダイライト㈱社製 容量:3m <sup>3</sup> PVC製 添加剤ポンプ:1.5KW 口径32A	2018
21	清水タンク	1基	ダイライト㈱社製 容量:1m <sup>3</sup> PVC製 清水ポンプ:0.75KW 口径32A	2018
22	エアーコンプレッサ	一式	㈱日立産機システム社製 OSP-15VARN2型 シリアルNo.U1250555 動力:15KW スクリュー式 200LLシーパタンク	2018.11



(別紙)

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等

番 号	種 類	個 数	メーカ ー 名	記 号 ・ 番 号	製 造 年 月
2 3	原子吸光光度計	1	(株)島津製 作所	AA-6200	不明
2 4	スクラパー	1	(株)三貴製 作所	s-50型	平成31年 3月
2 5	ドラフトチャンバ ー	1	同上	SV120型	不明
2 6	溶出試験振とう機	1	タイテック (株)	TS-10	不明
2 7	台貫	1	(株)日本製 衡所	(ひょう量 40t)	不明



令和5年(ケ)第1号  
令和5年2月10日受理  
令和5年12月28日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所  
執行官 関根裕幸

(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 香取市長岡字牧野  
地 番 1550番1  
地 目 宅地  
地 積 6928.14平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 香取市長岡字牧野1550番地1  
家屋 番号 1550番1  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 1745.00平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 事務所  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 134.15平方メートル  
符 号 2  
種 類 便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 27.32平方メートル

所有者 株式会社円よし





## 物 件 目 録

(工場抵当法第3条第2項による機械器具の目録は、別紙目録のとおり)



(別紙) 工場抵当法第三条二項による機械器具の目録

所 在 千葉県香取市長岡字牧野1550番地1  
家屋番号1550番1の建物に備付け

種 類	構造	個数	製作者氏名	製造年月	記号 番号
中間処理施設 プラント一式	鋼製	別添一覧参照	別添一覧参照	別添一覧参照	別添一覧参照



所在 香取市長岡字牧野1550番地1 家屋番号1550番1の建物に備え付け

No.	設備名称	数量	仕様	製造年月
1	プラント本体	一式	ミキサー:日本アイリッヒ鋼社製 DEV29型*1 シリアルNo.904173 製造年月:2019.1 能力:132KW*1+18.5KW*3+4.0KW*1 400V	2019.5
2	計量コンベヤ	1基	60t/h ベルト幅:600W 動力5.5KW スクリューテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
3	バースクリーン	1基	目開き40mm	2019.3
4	No.2選別コンベヤ	1基	30t/h ベルト幅:500W 動力3.7KW スクリューテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
5	No.2磁選機	一式	カネテック鋼社製 BST-65B-S18417 型 シリアルNo.181211 消費電力3.0KW 吊り下げ用架台、手摺付	2018
6	ダイバゲータ	一式	太平洋機工鋼社製 MD-900-20型 シリアルNo.HAH-220-003 電力3.2KW 吊り下げ用架台付	2018.12
7	選別機	一式	鋼前川工業所社製 RBT-1810G型 シリアルNo.8732 電力11KW 架台、投入シュート(パイプブレータ付)タラップ、手摺付	2018.11
8	No.1選別コンベヤ	1基	30t/h ベルト幅:500W 動力3.7KW スクリューテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
9	手選別コンベヤ	1基	25t/h ベルト幅:900W 動力1.5KW スクリューテンション式 落石防止板 引網SW*1 作業台*2	2019.3
10	No.1磁選機	一式	カネテック鋼社製 BST-P90B-S18418 型 シリアルNo.181212 消費電力5.3KW 吊り下げ用架台付	2018
11	焼却灰受入フィーダ	1基	25t/h ベルト幅:900W 動力7.5KW 受入ホップ3.5m <sup>3</sup> ホップ内部面SUS304ライン 上部口100mmグリズリ 引網SW 粉塵対策用水噴霧配管 局所集塵用フード付	2019.3
12	局所集塵機	一式	アマノ鋼社製 PIF-45型 シリアルNo.11581 消費電力2.0KW ダストボックス付	2018
13	セメントサイロ	1基	1区画(50t r=1.2) φ2700*10650H スカート式 満、空レベル計 バグフィルタ 12㎡ パルスエアース 受入管(100A)口金付 直梯子 手摺付	2019.3
14	石炭灰サイロ	1基	1区画(50t r=0.8~1) φ2700*10650H スカート式 満、空レベル計 バグフィルタ 12㎡ パルスエアース 受入管(100A)口金付 直梯子 手摺付	2019.3
15	ルーツブロワー	一式	動力18.5KW 吸入サイレンサー、安全弁、逆止弁 フレキシブルジョイント付	2018
16	ロータリフィーダ	2基	20t/h 動力1.5KW	2018
17	カットダンパー	2基	φ300 手動式	2019.3
18	No.1排出コンベヤ	1基	90t/h ベルト幅:900W 動力3.7KW スクリューテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
19	No.2排出コンベヤ	1基	80t/h ベルト幅:600W 動力5.5KW スクリューテンション式 落石防止板 フード 引網SW*1 片歩廊	2019.3
20	添加剤タンク	2基	ダイライト鋼社製 容量:3m <sup>3</sup> PVC製 添加剤ポンプ:1.5KW 口径32A	2018
21	清水タンク	1基	ダイライト鋼社製 容量:1m <sup>3</sup> PVC製 清水ポンプ:0.75KW 口径32A	2018
22	エアーコンプレッサ	一式	鋼日立産機システム社製 OSP-15VARN2型 シリアルNo.U1250555 動力:15KW スクリュー式 200Lレシーバタンク	2018.11



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）
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	7枚目「その他の事項」記載のとおり
<b>建物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物（主である建物）を工場として使用している（附属建物（符号1・2）については、7枚目「その他の事項」記載のとおり） □「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	7～8枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者(株式会社円よし) <input type="checkbox"/>	
占有状況	■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(■ <b>A</b> (債務者会社代表者(土地所有者)) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和元年12月25日(不動産登記事項証明書記載の新築年月日から推定)	
最初の契約等	契約日	令和元年12月25日
	期間	令和元年12月25日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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	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	
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主	■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	■ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □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	■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  
( 6 枚目)

## その他の事項

## ■ 本土地について

- 1 本建物（主である建物並びに附属建物（符号1及び2））の敷地として利用されている。
- 2 北西側は幅員約7.7メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される。
- 3 北西側の接面市道からは等高～約3.6メートル低くなっている。敷地内でも高低差があり、本建物（主である建物）の東側の約9メートル下に雨水用の貯留槽がある。なお、評価人の調査によれば、本土地のうち、約74%が概ね平坦となっており、約26%が急傾斜地となっているとのことである。
- 4 公図、地積測量図及び建物図面上は、南東側に「道」（赤道）が存在しているものの、現況は雑草や樹木が生い茂っており、その道路形態を確認することはできなかった。評価人の調査によれば、当該赤道の公図上の幅員は約2.7メートルであり、建築基準法上の道路ではないとのことである。
- 5 南側隣地（1549番1）についても、債務者会社代表者（土地所有者）が所有している（地目：山林、地積：3178㎡）。

## ■ 本建物について

- 第1 主である建物について（建物内の配置については、18枚目「間取図」参照）
  - 1 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建の工場であり、建物内は、プラント部分、ピット部分及び養生保管室部分となっている。
  - 2 築後の経過年数は約4年であるため、建物内外ともに経年による損耗等が見受けられた程度である。
  - 3 債務者会社が、産業廃棄物処分業の許可を得て、産業廃棄物処理施設として操業していたが、現在、操業は中止されている。養生保管室内には、処理後物（産業廃棄物）である「燃え殻・ばいじん」が残置されている。
- 第2 附属建物（符号1）について（室内の配置については、19枚目「間取図」参照）
  - 1 木造かわらぶき平家建の事務所であり、間取りは、事務室・作業室・応接間となっている。
  - 2 主である建物と同様に、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた程度である。
- 第3 附属建物（符号2）について（室内の配置については、19枚目「間取図」参照）
  - 1 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建の便所であり、間取りは、更衣室・男子トイレ・女子トイレとなっている。
  - 2 主である建物と同様に、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた程度である。なお、更衣室及び女子トイレについては、室内の状況を確認できなかった。

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

## その他の事項

### ■ 機械器具について

- 1 工場抵当法第3条目録記載の機械器具について（所在場所は、20枚目「間取図（兼機械器具配置図）」参照）

本建物（主である建物）には、その種類を「中間処理施設プラント一式」とする機械器具が備え付けられており、その種類、構造（仕様）、個数等の詳細は、2～4枚目「物件目録（工場抵当法第3条第2項による機械器具の目録）」記載のとおりである。機械器具の所有者は全て債務者会社（建物所有者）であると認められる。

- 2 工場抵当法第3条目録記載外の機械器具について（所在場所は、21枚目「間取図（兼機械器具配置図）」及び22枚目「建物図面」参照）

本建物（附属建物（符号1））及び本土地（主である建物の北側）には、工場抵当法第3条目録記載外の機械器具が備え付けられており、その種類、個数等の詳細は、以下のとおりである。機械器具の所有者は全て債務者会社（建物所有者）であると認められる。

番号	種類	個数	メーカー名	製造年月	記号・番号	備考
23	原子吸光光度計	1	(株)島津製作所	—	AA-6200	新品購入
24	スクラパー	1	(株)三貴製作所	平成31年 3月	S-50型	新品購入
25	ドラフトチャンバー	1	(株)三貴製作所	—	SV120型	新品購入
26	溶出試験振とう機	1	タイテック(株)	—	TS-10	新品購入
27	台貫	1	(株)日本製衡所	—	(ひょう量40t)	新品購入

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ <b>A</b> (債務者会社代表者) (土地所有者)</p>	<p>1 千葉県から行政指導を受けたため、現在、工場の操業は中止していません。私個人としては、3か月くらいでの操業再開を目指しており、千葉県とも相談しながら進めているところです。</p> <p>2 調査には私が立ち会います。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和5年3月9日電話で聴取)</p> <p>1 当社のホームページにあるように、当社は、「燃え殻・ばいじん」を処理して再生砂を製造する事業を行うためにこの工場を建設しました。</p> <p>2 工場の敷地となっている本土地の所有者は私個人であり、会社と私との間で工場の敷地利用権に関する契約関係や金銭の授受はありません。</p> <p>3 千葉県からは産業廃棄物処分業の許可を得て、同事業を行っていましたが、その後、六価クロム等の数値が下がらなかったことが原因で行政指導を受けたため、工場の操業を中止せざるを得なくなりました。千葉県から交付を受けた行政指導に関する文書もあるので、その写しを提出します。同文書にも記載されていますが、改善を勧告されているので、改善のための対策を進めており、千葉県への報告も併せて行っているところです。</p> <p>4 この産業廃棄物処分業の許可を得るためには様々な条件を満たす必要がありますが、同様の許可を得ている業者も少ないので、千葉県からは、この許可を大切にしてくださいということを言われています。この建物は、産業廃棄物の処理施設として建設したもので、許可のない第三者が買ったとしても、産業廃棄物の処理施設として操業することはできませんし、許可の承継についても法令上の制限があります。</p> <p>5 工場内の機械器具については、工場を操業した当初からそのままの状態です。物件目録（工場抵当法第3条目録、以下同じ。）に記載された機械器具が工場内のどの機械器具なのかまでは分かりませんが、工場内の機械器具を搬出していないので、同目録に記載された機械器具は全て工場内にあると思います。</p> <p>6 附属建物（符号1）は事務所です。事務所内の作業室には、当社が所有する検査器具がありますが、物件目録に記載されていません。</p> <p>7 附属建物（符号2）は便所です。更衣室・男子トイレ・女子トイレとなっていますが、更衣室と女子トイレの鍵を忘れてしまいました。</p> <p>8 工場内の機械器具は商社である三石物産株式会社から購入したと思います。工場を操業していた時の保守管理は、鈴木鉄工株式会社や機械メーカーであるアイリッヒ社に依頼していました。工場を操業していた際に機械器具に不具合はありませんでした。</p> <p>9 本土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。本土地上に本建物を建築するにあたっては、開発行為許可を得て造成を行っています。事業に有用だと思ったので、工場の建設と同時期に南側隣地（1549番1）も私個人が購入し、所有しています。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和5年4月3日物件所在地で面談)</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

( 9 枚目)



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ <b>A</b> (債務者会社代表者) (土地所有者)</p> <p>■ 千葉県環境生活部 廃棄物指導課職員</p>	<p>1 現在も工場の操業は中止したままになっています。千葉県との間では、工場内に保管されている「ばいじん」を千葉県に引き取ってもらうという話になっており、その上で行政指導が解除され、工場の操業が再開できるということになっているのですが、そのための費用を工面することができない状況です。</p> <p>2 先日お話したとおり、工場を操業していた際に機械器具に不具合はありませんでした。機械自体も新しいので、再稼働にあたっての点検整備を行えば問題は無いと思います。ただ、機械器具については、この工場内に設置されているから利用価値はありますが、機械器具を単独で搬出した場合に利用価値は無いと思います。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和5年12月12日物件所在地で面談)</p> <p>1 債務者会社は産業廃棄物処分業の許可を受けており、本建物は産業廃棄物処理施設となっています。同社代表者から聞いてもらったとおり、現在、同社に対する行政指導が行われており、操業は中止されていると思います。</p> <p>2 同社代表者が言う「千葉県に引き取ってもらう」ということの趣旨はよく分かりませんが、同社代表者に対しては、本建物内に保管されている処理後物である産業廃棄物の全量撤去を求めており、これに対する対策の連絡も受けていますが、対策が完了したという連絡は受けていません。この全量撤去が完了した後に行政指導が解除されるということになります。</p> <p>3 本土地及び本建物が競売や売買で譲渡されること自体に廃棄物処理法に基づく制限はありませんが、同法に基づく産業廃棄物処分業の許可がなければ、本建物を産業廃棄物処理施設として使用することはできません。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和5年12月18日電話で聴取)</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

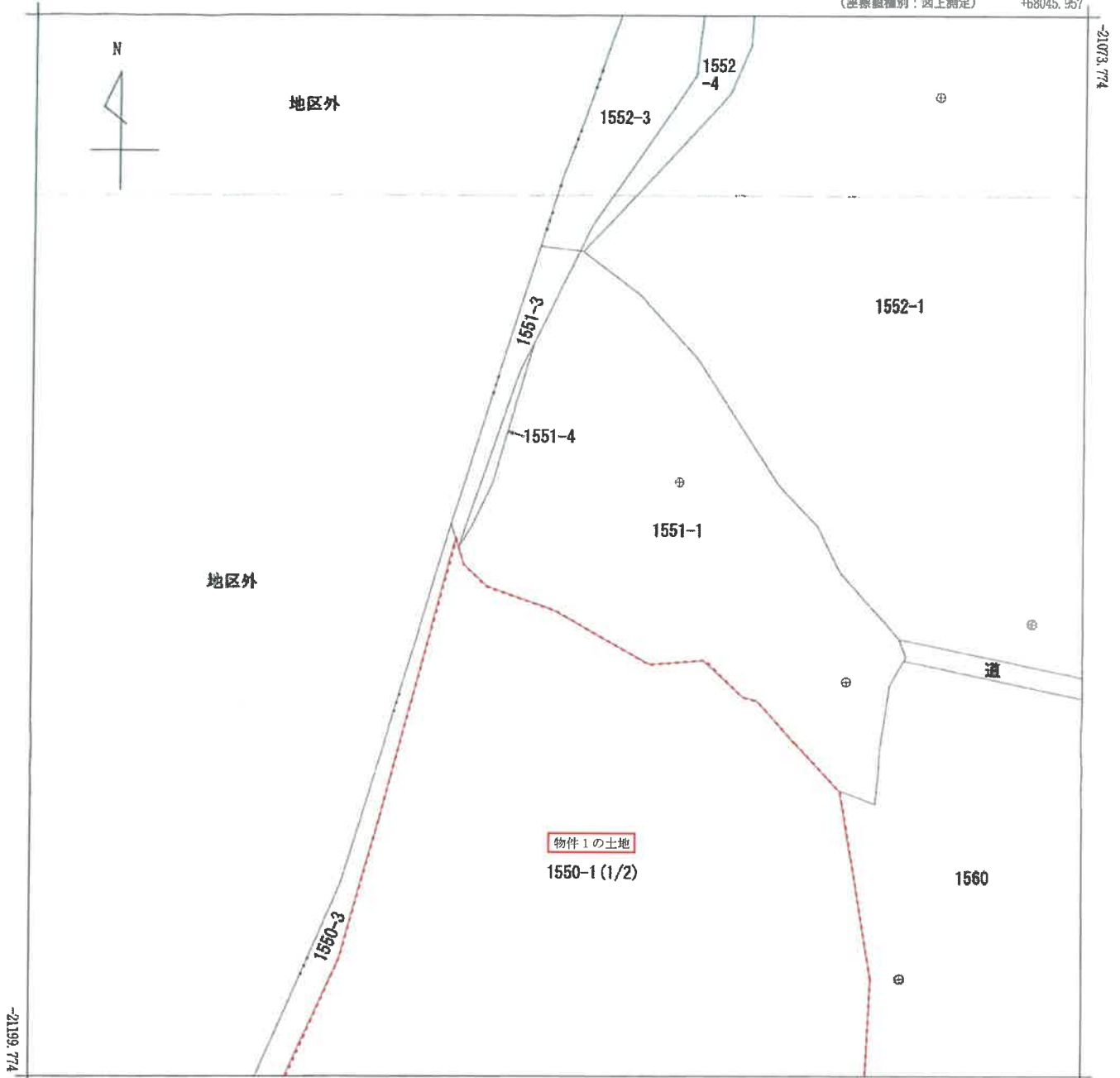
( 10 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年2月20日(月) 14:25 - 14:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和5年2月20日(月) 15:20 - 15:30 15:45 - 16:10	千葉地方法務局 香取支局	周辺隣地の不動産登記事項証明書の交付を請求
	香取市役所	①本土地の地番図 ②本建物の建物平面図 ③本建物の償却資産課税台帳 の交付を請求
令和5年3月6日(月)	当庁執行官室	■ A ■ に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録) (■ A ■ から連絡あり。)
令和5年3月9日(木)	当庁執行官室	■ A ■ と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和5年4月3日(月) 13:10 - 16:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、■ A ■ と面談
令和5年10月10日(火)	当庁執行官室	債権者代理人に対し、機械器具についての照会書を FAXで送信 (令和5年10月12日、郵送で回答あり。)
令和5年12月12日(火) 11:00 - 12:40	物件所在地	立入調査(前回の調査内容を踏まえた再確認) 評価人同行、写真撮影、■ A ■ と面談
令和5年12月18日(月) 16:35 - 16:45	当庁執行官室	千葉県環境生活部廃棄物指導課に電話し、債務者会 社に対する行政指導の状況等を確認
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) +68045.957



+67920.957 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在 香取市長岡字牧野				地番	1550番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号 IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	昭和42年10月			備付年月日(原図)	昭和46年11月18日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局香取支局管轄)

令和4年12月26日

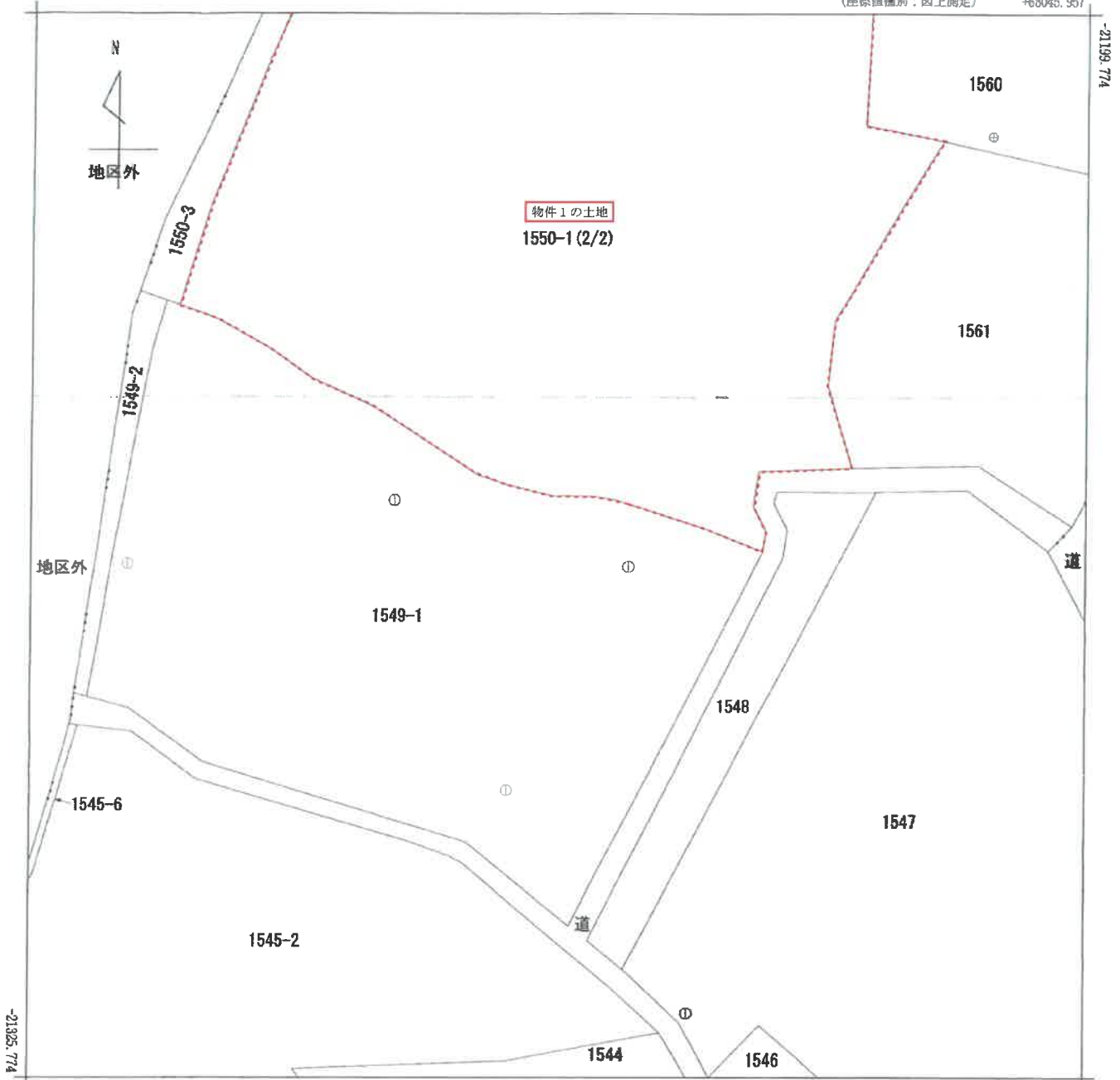
水戸地方法務局鹿嶋支局

請求番号：11-1  
(1/2)

登記官

A 3判をA 4判に縮小

(座標値種別：図上測定) +68045.957



+67920.957 (座標値種別：図上測定)

(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 香取市長岡字牧野				地番	1550番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和42年10月			備付年月日(原図)	昭和46年11月18日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉地方務局香取支局管轄)

令和4年12月26日

水戸地方務局鹿嶋支局

登記官

請求番号：11-1  
(2/2)



登記年月日：昭和55年6月3日

145252

前/550

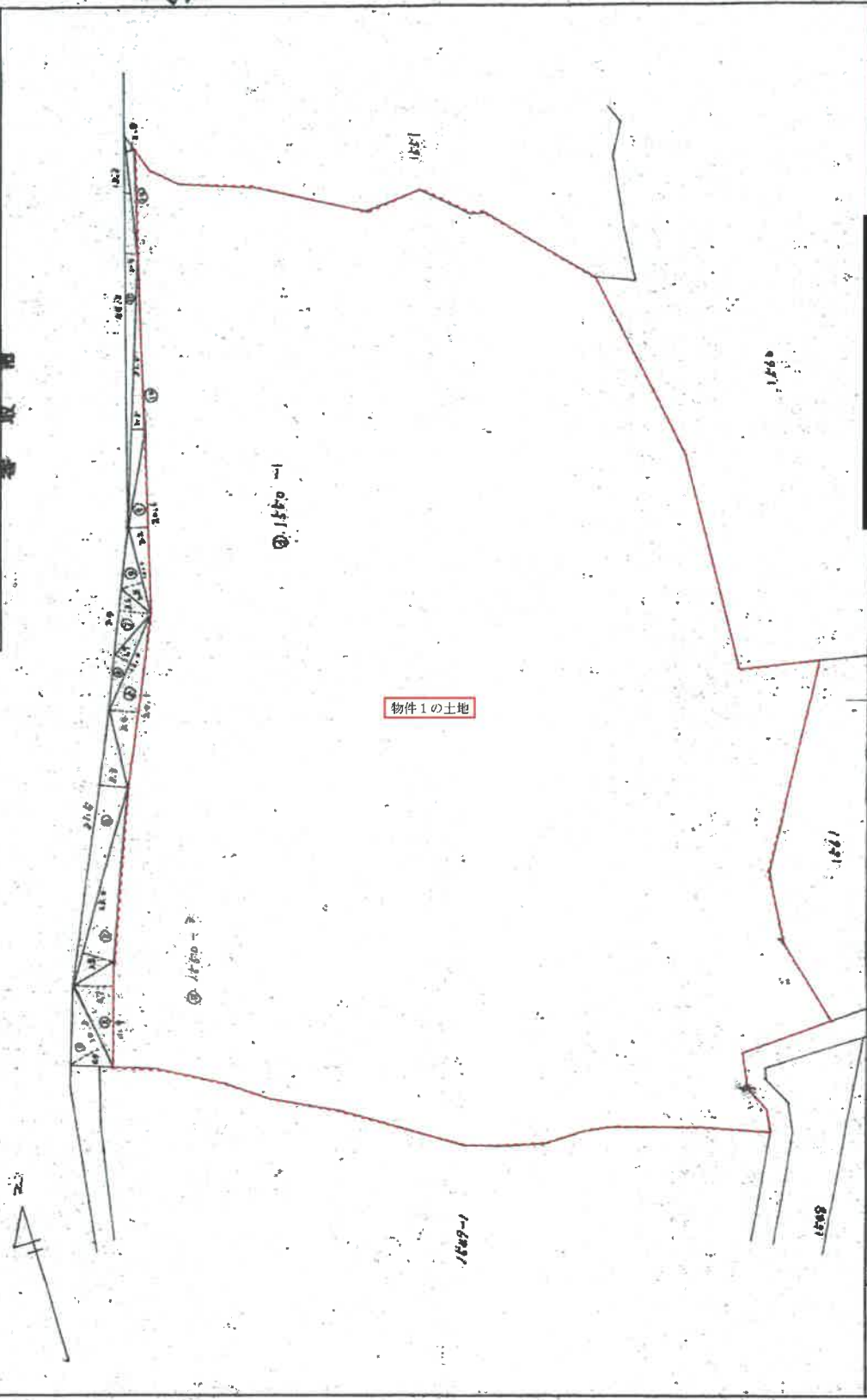
1/2

地種  
測量

1550-3

土地の所在  
香取郡香取町長岡字教野

図



物件1の土地

縮尺 1/500

申請人

(昭和55年6月29日作製)

製作者

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5年1月4日 千葉地方支務局香取支局 登記官

請求番号：13-1 (1/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和55年6月3日

145253

I 基本と回線

地番	1550-3
土地の所在	香川県高松市東長岡字牧野

地積測量図

2/2

55 6 3

- 面積 ⑤ 1550-3
- ① 10.20 × 4.40 = 44.88
  - ② 11.90 × 4.74 = 56.41
  - ③ 22.00 × 3.80 = 83.60
  - ④ 31.50 × 3.30 = 103.95
  - ⑤ 26.10 × 3.40 = 88.74
  - ⑥ 12.50 × 1.90 = 23.75
  - ⑦ 7.00 × 3.60 = 25.20
  - ⑧ 10.40 × 3.50 = 36.40
  - ⑨ 30.60 × 2.20 = 67.32
  - ⑩ 21.60 × 1.80 = 38.88
  - ⑪ 46.20 × 1.40 = 64.68
  - ⑫ 12.30 × 0.80 = 9.84

$$\frac{599.72 \times \frac{1}{3}}{3} = 279.96$$

$$299 \text{ m}^2$$

面積 ⑬ 1550-1  
7338-10 = 6728.14

物件1の土地  
(残地)



申請人

(昭和55年6月29日作製)

作製者

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。

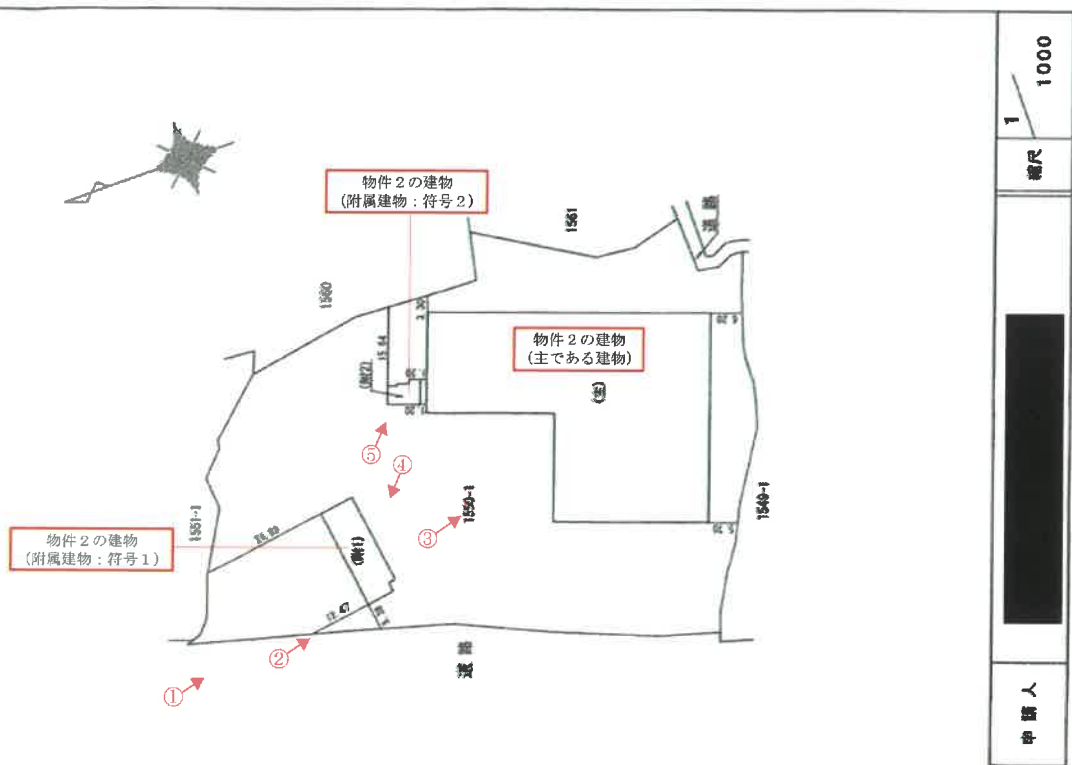
令和5年1月4日 千葉地方建設局登録官

登記官

建築物図面

家屋番号	1550-1
建築物の所在	香取市長岡字牧野1550番地1

各階平面図



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/1000	1/1000
		年 3 月 4 日(作製)	

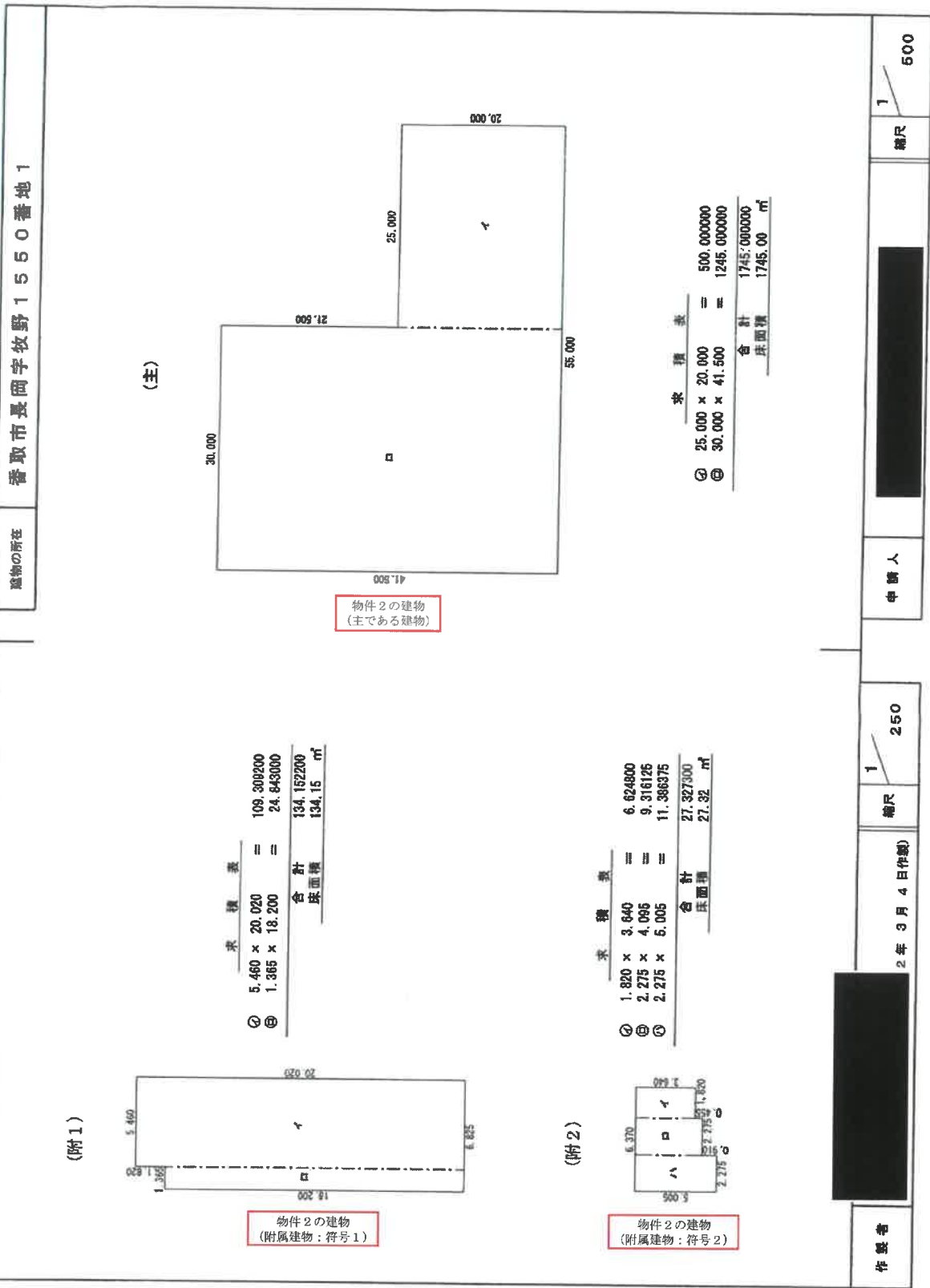
登記年月日：令和2年3月23日

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。  
 (千葉県地方裁判所香取支庁書記)  
 令和4年12月26日 水戸地方裁判所香取支庁

登記官

各階平面図

家屋番号	1550-1
建物の所在	香取市長岡字牧野1550番地1



求積表

①	5.460 × 20.020	=	109.309200
②	1.365 × 18.200	=	24.843000
合計			134.152200
床面積			134.15 m <sup>2</sup>

求積表

①	1.820 × 3.640	=	6.624800
②	2.275 × 4.095	=	9.316125
③	2.275 × 5.005	=	11.386375
合計			27.327300
床面積			27.32 m <sup>2</sup>

求積表

①	25.000 × 20.000	=	500.000000
②	30.000 × 41.500	=	1245.000000
合計			1745.000000
床面積			1745.00 m <sup>2</sup>

物件2の建物  
(主である建物)

物件2の建物  
(附属建物：符号1)

物件2の建物  
(附属建物：符号2)

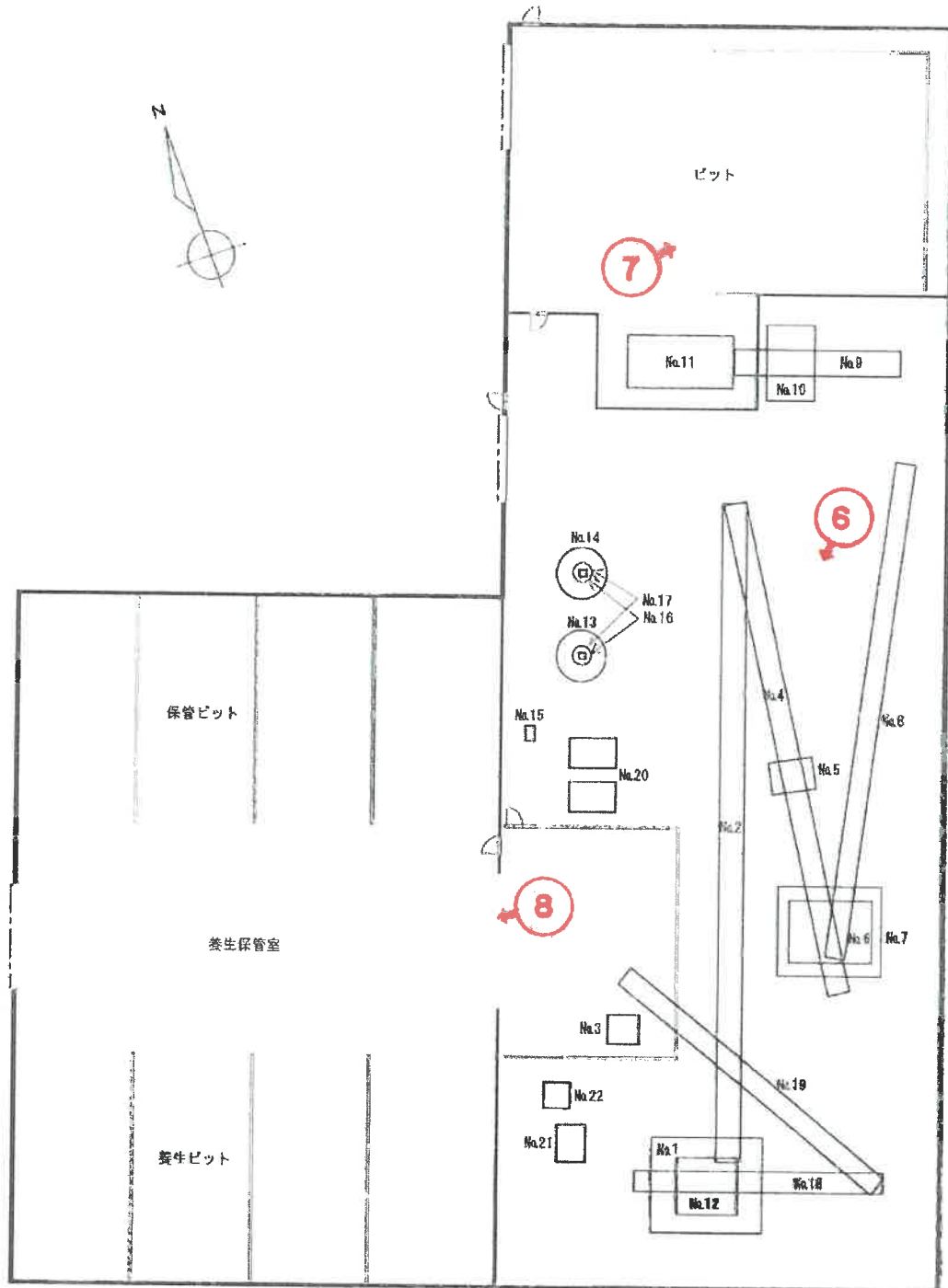
申請人	[Redacted]
作業者	[Redacted]
縮尺	1/250
縮尺	1/500

登記年月日：令和2年3月23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。  
(千葉県地方務局香取支局管轄)  
令和4年12月26日 水戸地方務局藤嶋吉尚 登記官



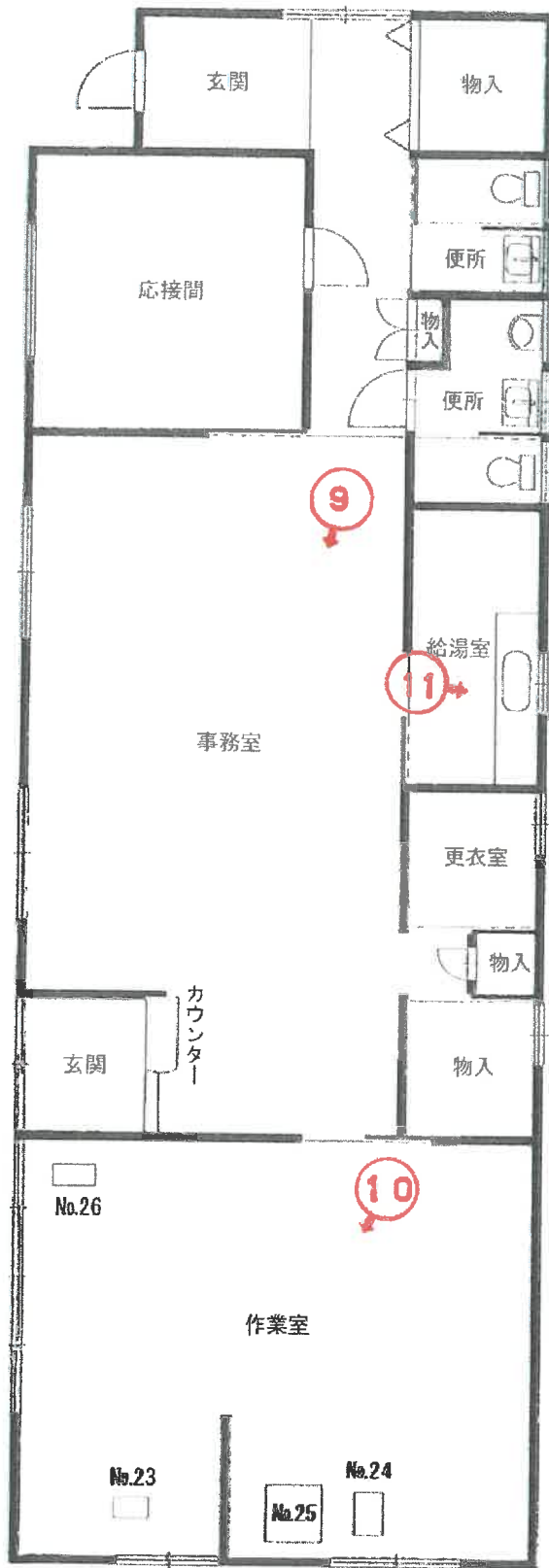
物件2  
(主である建物)



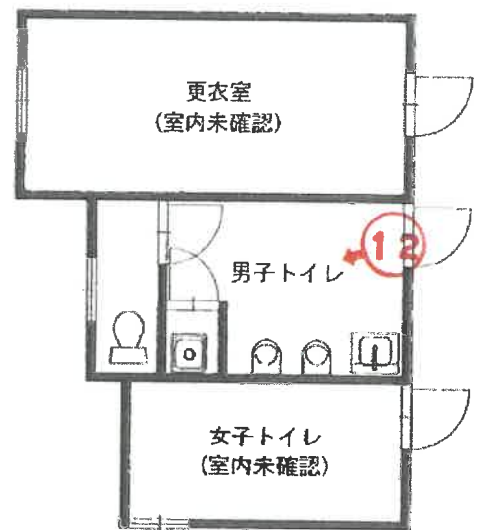
間取図  
(兼機械器具配置図)  
(評価人作成)

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

附属建物 1



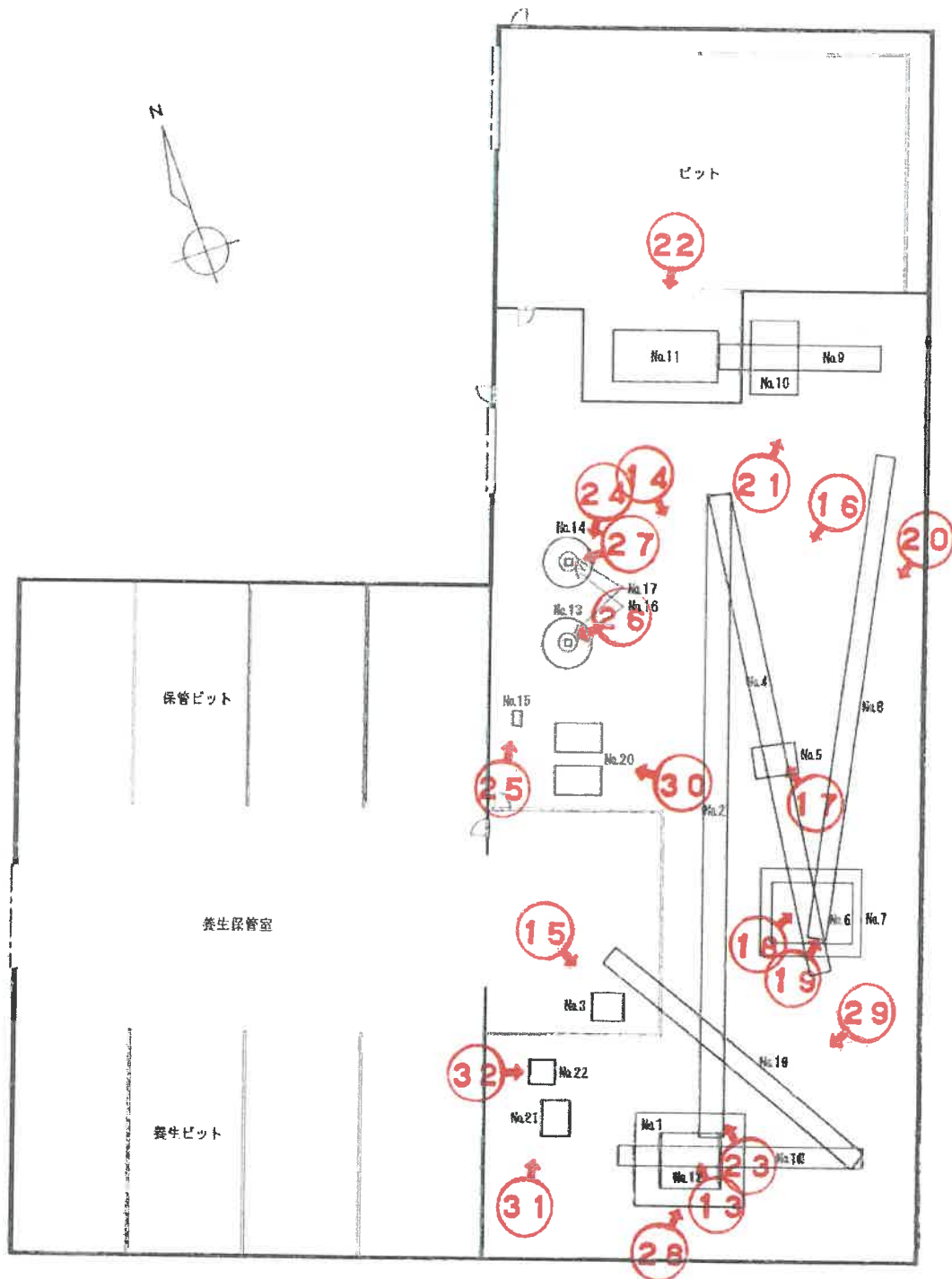
附属建物 2



間取図  
(兼機械器具配置図)  
(評価人作成)

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2  
(主である建物)



間取図

(兼機械器具配置図)

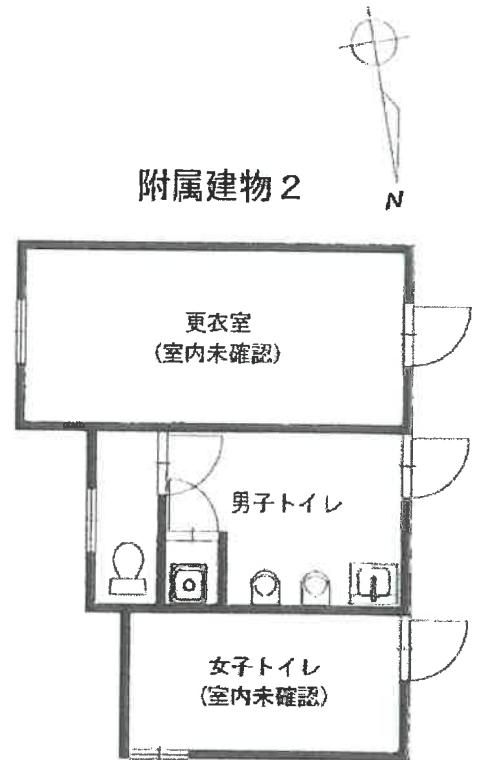
(評価人作成)

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

附属建物 1



附属建物 2



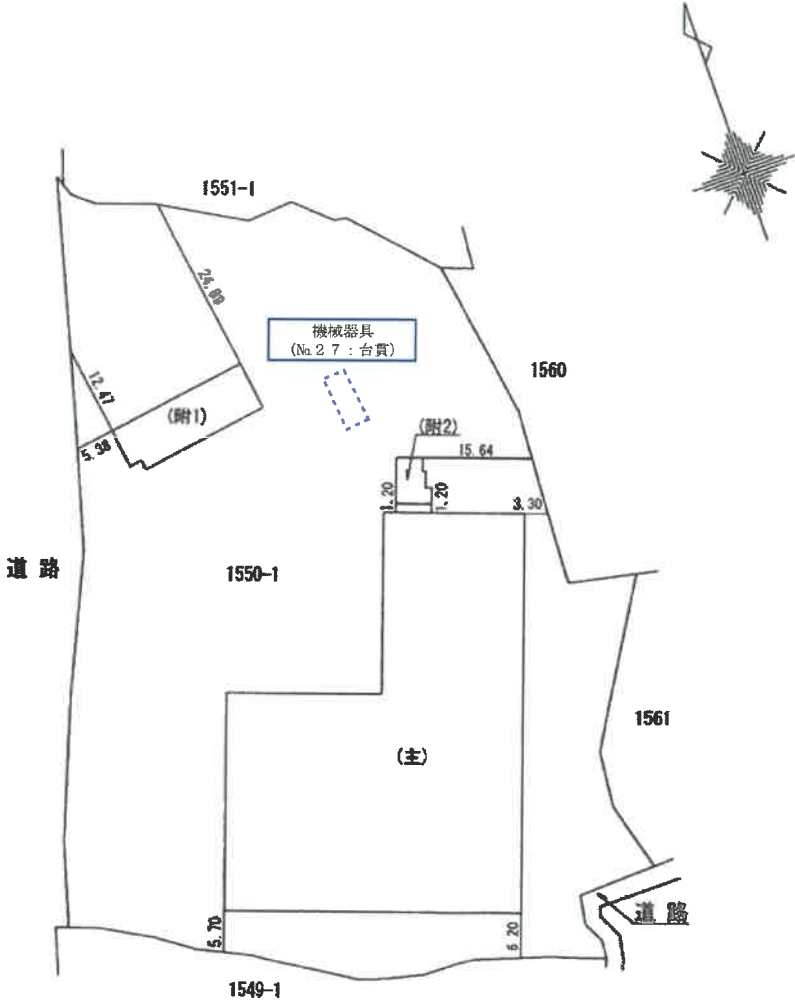
間取図  
(兼機械器具配置図)  
(評価人作成)

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

家屋番号 1550-1

建 物 図 面

建物の所在 香取市長岡字牧野1550番地1



申請人 [Redacted]

縮尺 1/1000

物件2の建物（物件1の土地）①



物件2の建物（物件1の土地）②



物件2の建物（主である建物：工場）③



物件2の建物（附属建物（符号1：事務所））④



物件2の建物（附属建物（符号2：便所））⑤



物件2の建物（工場（プラント部分））⑥



物件2の建物（工場（ピット部分））⑦



物件2の建物（工場（養生保管室部分））⑧



物件2の建物（事務所（事務室））⑨





物件2の建物（事務所（作業室））⑩



物件2の建物（事務所（給湯室））⑪



物件2の建物（便所（男子トイレ））⑫



機械器具 (No.1 : プラント本体) ⑬



機械器具 (No.2 : 計量コンベヤ) ⑭



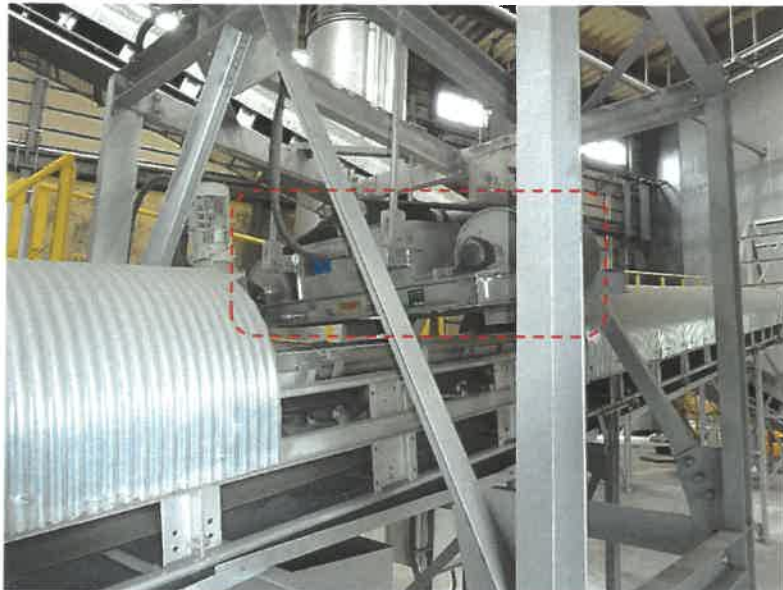
機械器具 (No.3 : バースクリーン) ⑮



機械器具 (No.4 : 選別コンベヤ) ⑩



機械器具 (No.5 : 磁選機) ⑪



機械器具 (No.6 : ダイバゲータ) ⑫



機械器具 (No. 7 : 選別機) ⑱



機械器具 (No. 8 : 選別コンベヤ) ㉔



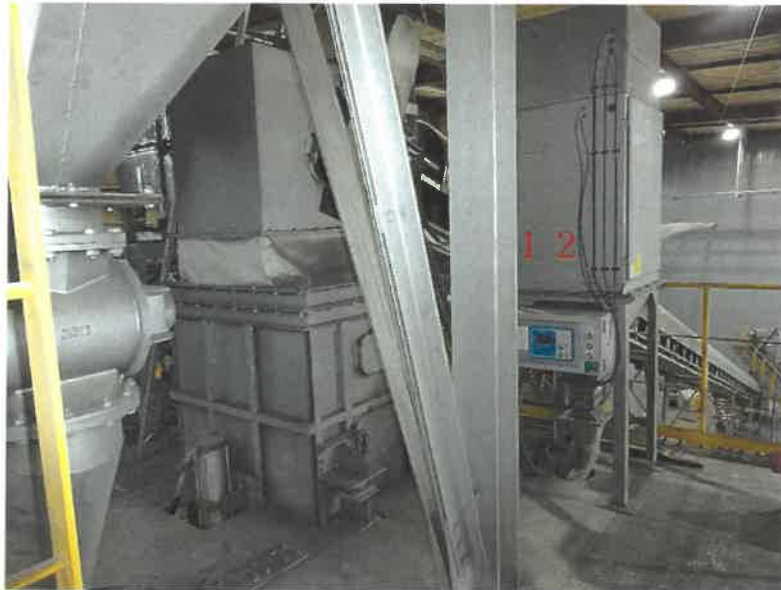
機械器具 (No. 9 : 手選別コンベヤ) (No. 10 : 磁選機) ㉕



機械器具 (No. 1 1 : 焼却灰受入フィーダ) ㉔



機械器具 (No. 1 2 : 局所集塵機) ㉕



機械器具 (No. 1 3 : セメントサイロ) (No. 1 4 : 石炭灰サイロ) ㉖





機械器具 (No.16 : ロータリフィーダ) (No.17 : カットダンパー) ㉑



機械器具 (No.16 : ロータリフィーダ) (No.17 : カットダンパー) ㉒



機械器具 (No.18 : 排出コンベヤ) ⑳



機械器具 (No.19 : 排出コンベヤ) ㉑



機械器具 (No.20 : 添加剤タンク) ㉒



機械器具 (No. 2 1 : 清水タンク) ㊸



機械器具 (No. 2 2 : エアーコンプレッサ) ㊹



機械器具 (No. 2 3 : 原子吸光光度計) ㊺





機械器具 (No.24 : スクラバー) (No.25 : ドラフトチャンバー) ③④



機械器具 (No.26 : 溶出試験振とう機) ③⑤



令和 5年 (ケ) 第 1 号  
令和 5年 4月 3日 現地調査  
令和 5年12月12日 同上  
令和 5年12月12日 評 価  
第 1381 号 発行番号  
令和 5年12月25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

富 井 康 司 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金180,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金14,840,000円
物件2(建物)	金141,310,000円
物件2(工場抵当法第3条目録・機械器具等)	金23,130,000円
工場抵当法第3条目録外・機械器具等	金1,020,000円

- ① 一括価格は、物件1・2(機械器具を含む)の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

1. 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

番 号	所在等	登 記	現 況
1		物件目録記載のとおり。	同 左
2	(建物)	物件目録記載のとおり。	(住居表示未実施区域) 同 左
	(機械器具等)	工場抵当法3条目録記載のとおり。	同 左
機械器具		工場抵当法3条目録記載以外の機械器具(P10に記載)。	同 左
番 号	特 記 事 項		
機械器具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件の機械器具類は、燃えがら・煤塵から六価クロム等の濃度を下げ、リサイクル建築資材用の再生砂を製造するプラントで、債務者兼建物所有法人は千葉県知事から産業廃棄物処分業の許可を得ている。ただし、操業開始後に六価クロム等の数値が基準まで下がらなかったため千葉県から行政指導を受け操業を中止している状況。</li> <li>・ プラントは、令和2年月不詳から令和3年3月頃まで稼働、その後停止し現在に至る。よって現在の稼働状態は不明。</li> </ul>		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

## 物 件 目 録

- 1 所 在 香取市長岡字牧野  
地 番 1550番1  
地 目 宅地  
地 積 6928.14平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 香取市長岡字牧野1550番地1  
家屋 番号 1550番1  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 1745.00平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 事務所  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 134.15平方メートル  
符 号 2  
種 類 便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 27.32平方メートル

所有者 株式会社円よし



## 物 件 目 録

(工場抵当法第3条第2項による機械器具の目録は、別紙目録のとおり)



(別紙) 工場抵当法第三条二項による機械器具の目録

所 在 千葉県香取市長岡字牧野1550番地1  
家屋番号1550番1の建物に備付け

種 類	構造	個数	製作者氏名	製造年月	記号 番号
中間処理施設 プラトー式	鋼製	別添一覧参照	別添一覧参照	別添一覧参照	別添一覧参照



所在 香取市長岡字牧野1550番地1 家屋番号1550番1の建物に備え付け

No.	設備名称	数量	仕様	製造年月
1	プラント本体	一式	ミキサー:日本アイリッヒ㈱社製 DEV29型*1 シリアルNo.904173 製造年月:2019.1 能力:132KW*1+18.5KW*3+4.0KW*1 400V	2019.5
2	計量コンベヤ	1基	60t/h ベルト幅:600W 動力5.5KW スクリーンテンション式 落石防止板 7-F 引網SW*1 片歩廊	2019.3
3	バースクリーン	1基	目開き40mm	2019.3
4	No.2選別コンベヤ	1基	30t/h ベルト幅:500W 動力3.7KW スクリーンテンション式 落石防止板 7-F 引網SW*1 片歩廊	2019.3
5	No.2磁選機	一式	カネテック㈱社製 BST-65B-S18417 型 シリアルNo.181211 消費電力3.0KW 吊り下げ用架台、手摺付	2018
6	ダイバゲータ	一式	太平洋機工㈱社製 MD-900-2D型 シリアルNo.HAH-220-003 電力3.2KW 吊り下げ用架台付	2018.12
7	選別機	一式	㈱前川工業所社製 RBT-1610G型 シリアルNo.8732 電力11KW 架台、投入シュート(パイプレータ付)タラップ、手摺付	2018.11
8	No.1選別コンベヤ	1基	30t/h ベルト幅:500W 動力3.7KW スクリーンテンション式 落石防止板 7-F 引網SW*1 片歩廊	2019.3
9	手選別コンベヤ	1基	25t/h ベルト幅:900W 動力1.5KW スクリーンテンション式 落石防止板 引網SW*1 作業台*2	2019.3
10	No.1磁選機	一式	カネテック㈱社製 BST-P90B-S18418 型 シリアルNo.181212 消費電力5.3KW 吊り下げ用架台付	2018
11	焼却灰受入フィーダ	1基	25t/h ベルト幅:900W 動力7.5KW 受入ホップ3.5m <sup>3</sup> ホップ部内面SUS304ライナ 上部口100mmグリズリ 引網SW 粉塵対策用水噴霧器配管 局所集塵用フード付	2019.3
12	局所集塵機	一式	アマノ㈱社製 PIF-45型 シリアルNo.11581 消費電力2.0KW ダストボックス付	2018
13	セメントサイロ	1基	1区画(50t r=1.2) φ2700*10650H スカート式 満、空レベル計 バグフィルタ 12㎡ パルスエアース 受入管(100A)口金付 直梯子 手摺付	2019.3
14	石炭灰サイロ	1基	1区画(50t r=0.8~1) φ2700*10650H スカート式 満、空レベル計 バグフィルタ 12㎡ パルスエアース 受入管(100A)口金付 直梯子 手摺付	2019.3
15	ルーツブロワー	一式	動力18.5KW 吸入サイレンサー、安全弁、逆止弁 フレキシブルジョイント付	2018
16	ロータリフィーダ	2基	20t/h 動力1.5KW	2018
17	カットダンパー	2基	φ300 手動式	2019.3
18	No.1排出コンベヤ	1基	90t/h ベルト幅:900W 動力3.7KW スクリーンテンション式 落石防止板 7-F 引網SW*1 片歩廊	2019.3
19	No.2排出コンベヤ	1基	90t/h ベルト幅:600W 動力5.5KW スクリーンテンション式 落石防止板 7-F 引網SW*1 片歩廊	2019.3
20	添加剤タンク	2基	ダイライト㈱社製 容量:3m <sup>3</sup> PVC製 添加剤ポンプ:1.5KW 口径32A	2018
21	清水タンク	1基	ダイライト㈱社製 容量:1m <sup>3</sup> PVC製 清水ポンプ:0.75KW 口径32A	2018
22	エアーコンプレッサ	一式	㈱日立産機システム社製 OSP-15VARN2型 シリアルNo.U1250555 動力:15KW スクリュー式 200Lレシーバタンク	2018.11





第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR成田線「小見川」駅から南西方へ道路距離で約6.2 km。(附属資料「所在位置略図」参照)	
付近の状況	山間部で農業共済組合施設, 不燃物処理場, 産業廃棄物処分場が散在する地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 — 60% 200% — —
画地条件	形状(不整形) 地勢(約74%が平坦, 約26%が急傾斜地) 接道方位(北西・南東) 北西間口(約104m) 奥行(最大 約83m) 地積(6,928.14㎡(登記))	
接面道路の状況	北西側:市道(I-51号線),幅員(北西:約7.7m),連続性(普 通),舗装(有),歩道(片側),側溝(有),高低差(約 0~3.6m低い)。 南東側:公図上幅員約2.7mの旧赤道が南東端部で接する が,荒廃し道路形態はない。	
	建築基準法上の種類	42条1項1号(南東側道路は建基法外)
	セットバック	—
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件2の主である建物と附属建物2棟の敷地。物件2の 主である建物の東側隣接の約9m下に雨水用の貯留槽があ る。隣接は,山林や農地。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを 基準に,引き込みが有る 場合を「あり」,無い場合	上水道:あり ガス配管:なし 下水道:なし	

を「なし」とした。)	
土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染の可能性(山林を宅地化した地域で、可能性は低いと推せられる)</li> <li>・ 埋蔵文化財包蔵地指定(無)</li> <li>・ 建物敷きであり、外観からは建物関連以外の地下埋設物の存在が推せられるものは見られなかった。</li> </ul>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発申請許可 H29.9.12 千葉県香土指令第555号 開発行為変更許可 R1.11.6 千葉県香土指令第784号 開発検査済 R1.12.4 千葉県香土指令第898号</li> </ul>

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和1年12月25日新築 約4年 26年
仕 様	基 礎 構 造 屋 根 外 壁 床 設 備 その他	コンクリート 鉄骨造(耐火被覆:吹き付けロックウール) ガリバリウム鋼板 耐火スパンウォール, ガリバリウム鋼板 コンクリート 電気, 水道(機械用) 特にない。
床 面 積(現 況)	登記簿1,745.00㎡で、現況もほぼ同じ。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	工 場 別添間取図参照
品 等	普通(天井高:プラント室・ピットは約14m。養生保管室は約8m)	

保守管理の状態	築後浅く、特に傷みなどは見られない。
建物の利用状況	債務者兼建物所有法人の産業廃棄物処理施設であるが、現在稼働停止中。養生保管室に煤塵等が残っている。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認：平成29年12月8日付 第ERI-17052961号 計画変更：令和1年12月20日付 第ERI-19052923号 完了検査：令和1年12月25日付 第ERI-19052923号 附属建物2棟を含む。</li> <li>・ 債務者兼建物所有法人代表が所有の物件1の土地使用については 現在金銭等の授受はない。</li> </ul>

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和1年12月25日新築 約4年 21年
仕 様	基 礎 構 造 屋 根 外 壁 床 設 備 その他	コンクリート 木造 瓦 サイディングボード 合板、タイル トイレ、給湯室 (水道、プロパンガス、電気、浄化槽) 特にない。
床 面 積(現 況)	登記簿134.15㎡で、現況もほぼ同じ。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	築後浅く、特に傷みなどは見られない。	
特記事項	・ 作業室に分析用機器が設置されている。	

区 分	附属建物符号2	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和1年12月25日新築 約4年 16年
仕 様	基 礎 構 造 屋 根 外 壁 床 その他	コンクリート 木造 亜鉛メッキ鋼板 サイディングボード タイルほか 水道, 電気, 浄化槽
床 面 積(現 況)	登記簿27.32㎡で, 現況もほぼ同じ。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	便 所 別添間取図参照
品 等	普 通	

### 3 機械器具明細

物件目録のうち5・6ページに記載の工場抵当法第3条2項による機械器具(22物件でNo.1~22)目録のとおり。他に附属建物1内に4物件(No.23~26), 附属建物2の北側隣接に1物件(No.27)があり, 下表のとおり。

所在場所は, 「間取図(兼機械器具配置図)」参照。尚, No.27は建物図面に表示。

番号	種 類	個数	メーカー名	製造年月	記号・番号	備考
23	原子吸光光度計	1	(株)島津製作所	—	AA-6200	新品購入
24	スクラバー	1	(株)三貴製作所	H31年3月	S-50型	新品購入
25	ドラフトチャンバー	1	(株)三貴製作所	—	SV120型	新品購入
26	溶出試験振とう機	1	タイテック(株)	—	TS-10	新品購入
27	台貫	1	(株)日本製衡所	—	ひょう量40t	新品購入

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,120	83%	6,928.14	-%	29,442,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

・基準地(香取(県)-10)

価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$8,850\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/173 \doteq 5,120\text{円}/\text{㎡}$$

◇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(相乗):無

◇地域格差(相乗):街路,交通接近,環境,行政的条件格差等を考慮した。

標準画地は,近隣地域において,土地の概況(間口,奥行き,規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定。

イ 個別格差(相乗):傾斜地を含む -20%  
規模大 -20%

造成の程度が優る +30% (80%×80%×130%≒83%)

南東側に旧赤道があるが荒廃しており,格別な増価要因とはならないと判定。

ウ 地積:登記簿数量による。

エ 建付減価補正率:建物と敷地の適応 -%

② 物件2(建物)

目的物件の再調達原価を,建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め,これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて,建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2主	200,000	1,745.00	67%	233,830,000
2附1	170,000	134.15	62%	14,139,000
2附2	95,000	27.32	55%	1,427,000
合計				249,396,000

ウ 現価率

・主である建物

築後経過年数約4年，経済的残存耐用年数26年，残価率5%の耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(定率法による率)} \\ 67\% \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(観察減価)} \\ (1-0) \end{matrix} \doteq 67\%$$

・附属建物 1

築後経過年数約4年，経済的残存耐用年数21年，残価率5%の耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(定率法による率)} \\ 62\% \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(観察減価)} \\ (1-0) \end{matrix} \doteq 62\%$$

・附属建物 2

築後経過年数約4年，経済的残存耐用年数16年，残価率5%の耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(定率法による率)} \\ 55\% \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(観察減価)} \\ (1-0) \end{matrix} \doteq 55\%$$

③ 機械器具

機械器具類の評価については，コンクリート固化処理プラントで22の機械類により構成され単体で売却可能なものは僅かであり，複数の工程を経て最終的な形となるので1台ずつの価格設定は本来難しい状況。本件では機械類購入先からのプラント等の見積書があり，見積額から値引き1割で購入していることが資産台帳の金額との突合で推せられる。但し，台帳ではプラントとして一括計上のため各機械器具類の価格は確認出来ない。評価に当たっては，No.1～23は見積額をベースとし割引も考慮の上，中古機械精通者等への取材も加味して現価率を設定し積算価格を求めた。No.24～27は再調達原価を求め，現価率を設定し積算価格を求めた。

番号	機械器具名	数量	新品見積額又は再調達原価 円	現価率	積算価格 円 (1万円未満は四捨五入)
1	プラント本体(架台, 中間サイロ, 各種ポッパー) ロードミル ミキサー	一式	30,500,000	25%	7,630,000
			13,340,000	25%	3,340,000
			58,800,000	25%	14,700,000
2	計量コンベヤ	1基	3,884,000	20%	780,000
3	バースクリーン	1基	2,854,000	15%	430,000
4	No.2選別コンベヤ	1基	3,040,000	15%	460,000
5	No.2磁選機	一式	5,067,000	25%	1,270,000
6	ダイバゲータ	一式	6,418,000	15%	960,000

7	選別機	一式	9,667,000	15%	1,450,000
8	No.1選別コンベヤ	1基	2,870,000	15%	430,000
9	手選別コンベヤ	1基	5,418,000	15%	810,000
10	No.1磁選機	一式	7,600,000	25%	1,900,000
11	焼却灰受入フィーダ	1基	7,600,000	15%	1,140,000
12	局所集塵機	一式	1,827,000	25%	460,000
13	セメントサイロ	1基	7,910,000	20%	1,580,000
14	石炭灰サイロ	1基	7,910,000	20%	1,580,000
15	ルー <sup>ツ</sup> 系 <sup>ス</sup> ロー	一式	2,534,000	20%	510,000
16	ロータリフィーダ	2基	1,858,000	10%	190,000
17	カットダンパー	2基	0	0%	0
18	No.1排出コンベヤ	1基	2,916,000	15%	440,000
19	No.2排出コンベヤ	1基	2,916,000	15%	440,000
20	添加剤タンク	2基	750,000	10%	80,000
21	清水タンク	1基	900,000	10%	90,000
22	エアーコンプレッサ	一式	2,549,000	25%	640,000
3条目録の合計					41,310,000

23	原子吸光光度計	1基	9,000,000	15%	1,350,000
24	スクラバー	1基	700,000	10%	70,000
25	ドラフトチャンバー	1基	700,000	10%	70,000
26	溶出試験振とう機	1基	450,000	20%	90,000
27	台費	一式	2,400,000	10%	240,000
3条目録以外の合計					1,820,000

## 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価格を加算し、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		土地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	29,442,000	10%	使用貸借	2,944,000

イ 土地利用権等割合：使用貸借と判定し、その割合を10%に設定。

### 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 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	29,442,000	▲2,944,000	—	80%	70%	14,840,000
2	249,396,000	2,944,000	—	80%	70%	141,310,000
3 条目録記載 の機械器具	41,310,000	—	—	80%	70%	23,130,000
3 条目録以外 の機械器具	1,820,000	—	—	80%	70%	1,020,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						180,300,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：山間にある特殊なプラント工場であり、市場性が劣ると判断したので修正率▲20%を施す。

オ 競売市場修正率：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

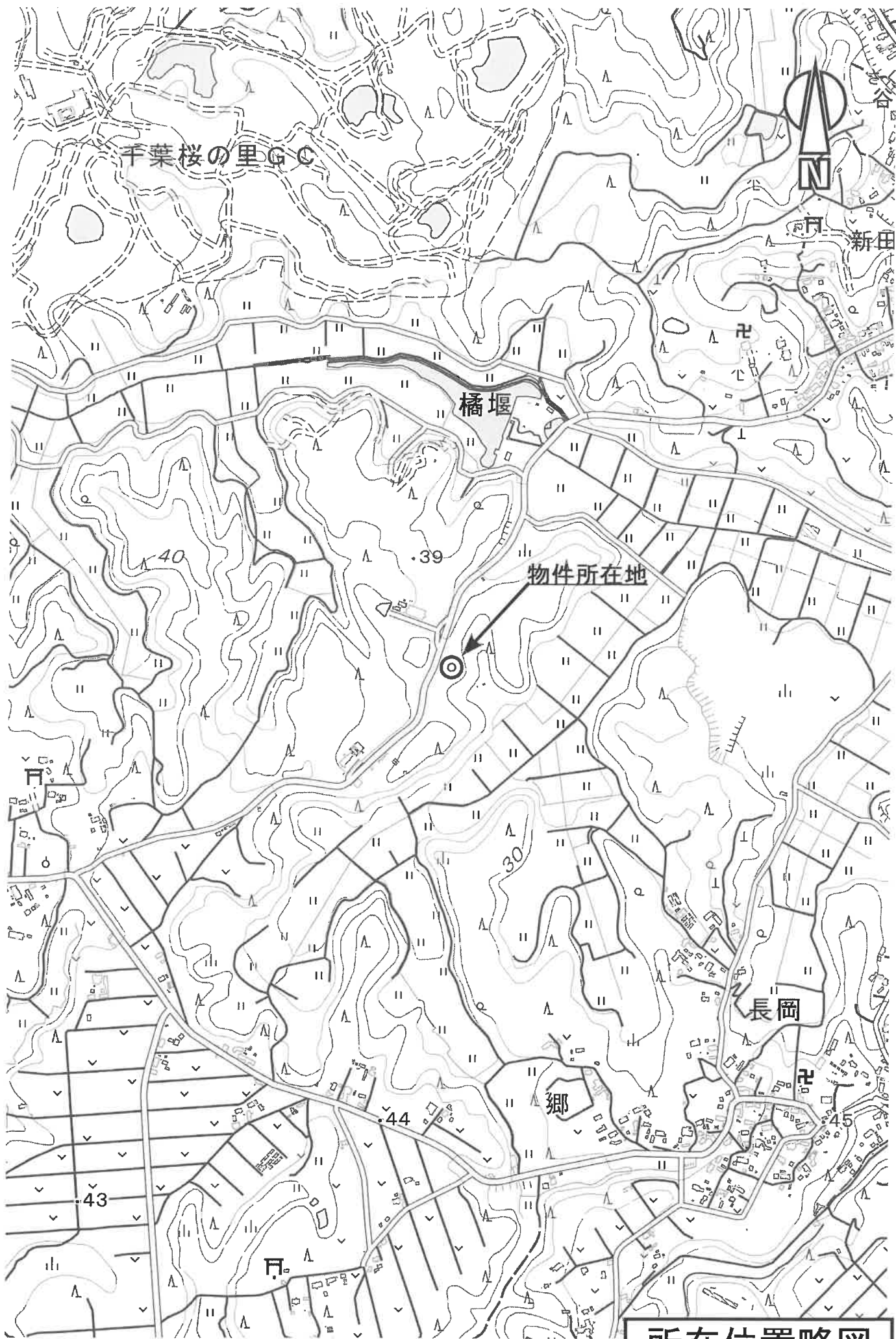
### ・基準地(香取(県)－10)

所	在	香取市小見字澗木1829番2外
価	格	8,850円/㎡
位	置	J R成田線「小見川」駅から2.3km。
価	格	時 点 R5.7.1
地	積	860㎡
供給処理施設		上水・下水
接 面 街 路		南東5.1m市道
用途指定等		非線引き都市計画区域，用途地域無指定（60，200）
地域の概要		農家住宅のほか一般住宅も見られる農家住宅地域。

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の所在位置略図
- 2 地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図(兼機械器具配置図)

以 上



縮尺: 1 / 10,000 - (6-国土地理院地形図写(地理院タイルを加工))

**所在位置略図**

# 地图写

S=1/500

1551-1

地区外



1550-1 (1/2)

1550-3

物件1

N

地区外

1550-3

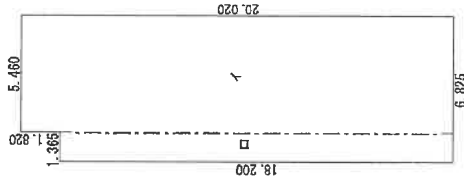
1550-1 (2/2)

1549-2

各階平面図 各階平面図

家屋番号 1550-1  
 建物の所在 香取市長岡字牧野1550番地1

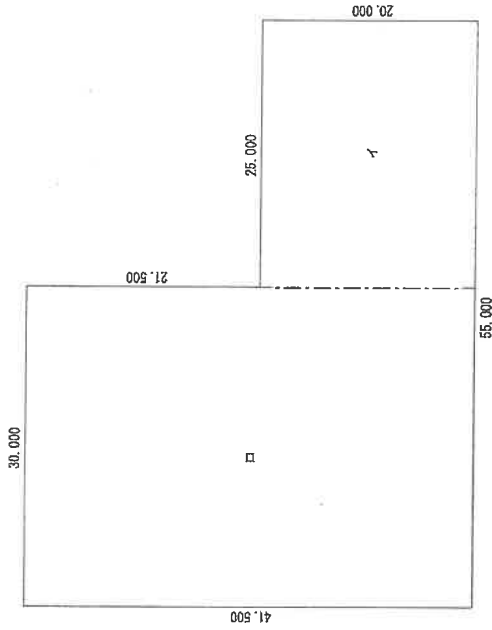
(附1)



求積表

①	$5.480 \times 20.020$	=	109.309200
②	$1.365 \times 18.200$	=	24.843000
合計			134.152200
床面積			134.15 m <sup>2</sup>

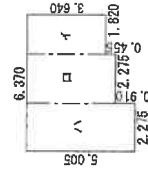
(主)



求積表

①	$1.820 \times 3.640$	=	6.624800
②	$2.275 \times 4.085$	=	9.316125
③	$2.275 \times 5.005$	=	11.386375
合計			27.327300
床面積			27.32 m <sup>2</sup>

(附2)



求積表

④	$25.000 \times 20.000$	=	500.000000
⑤	$30.000 \times 41.500$	=	1245.000000
合計			1745.000000
床面積			1745.00 m <sup>2</sup>

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

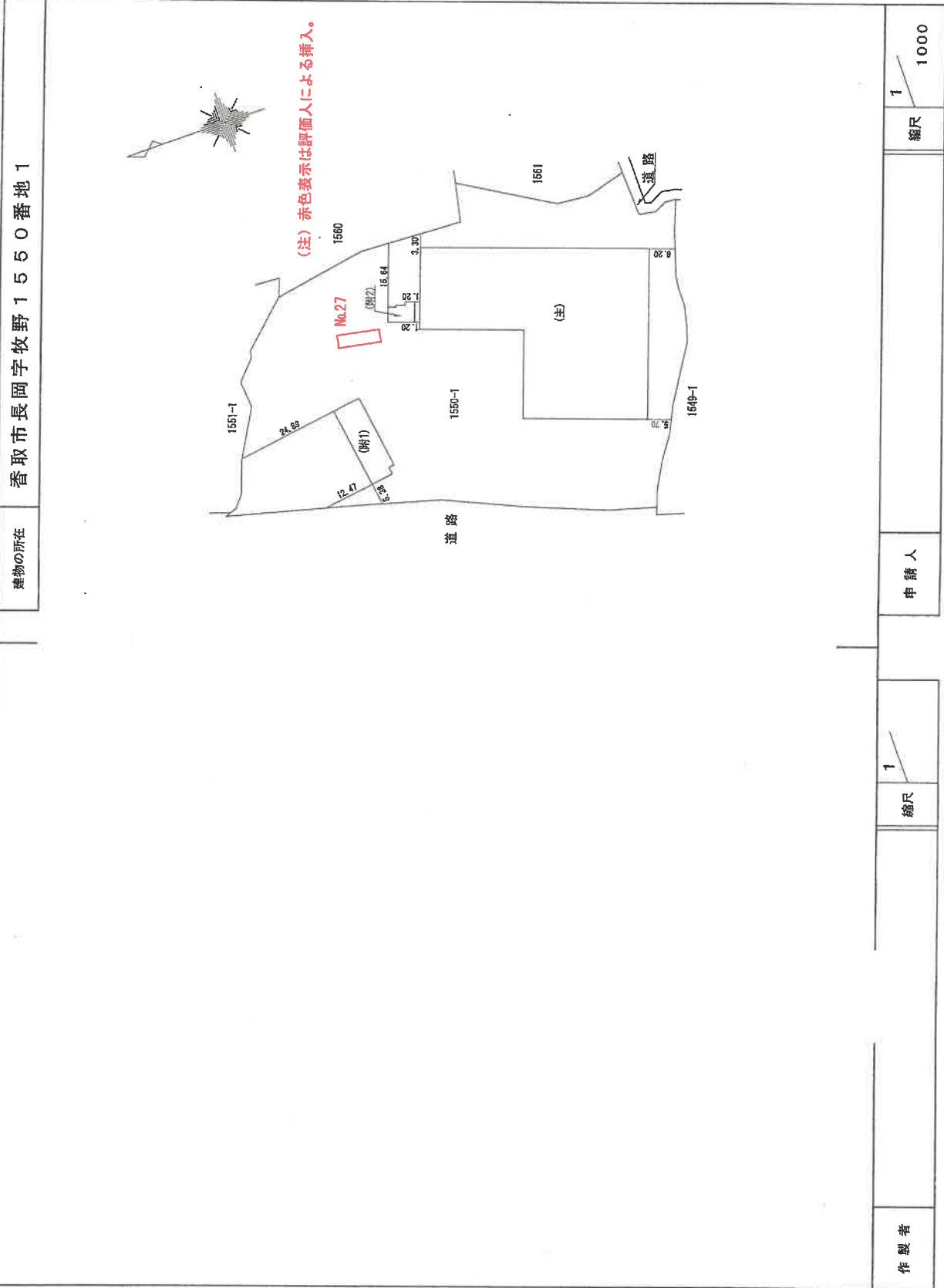
本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

各階平面図

家屋番号 1550-1

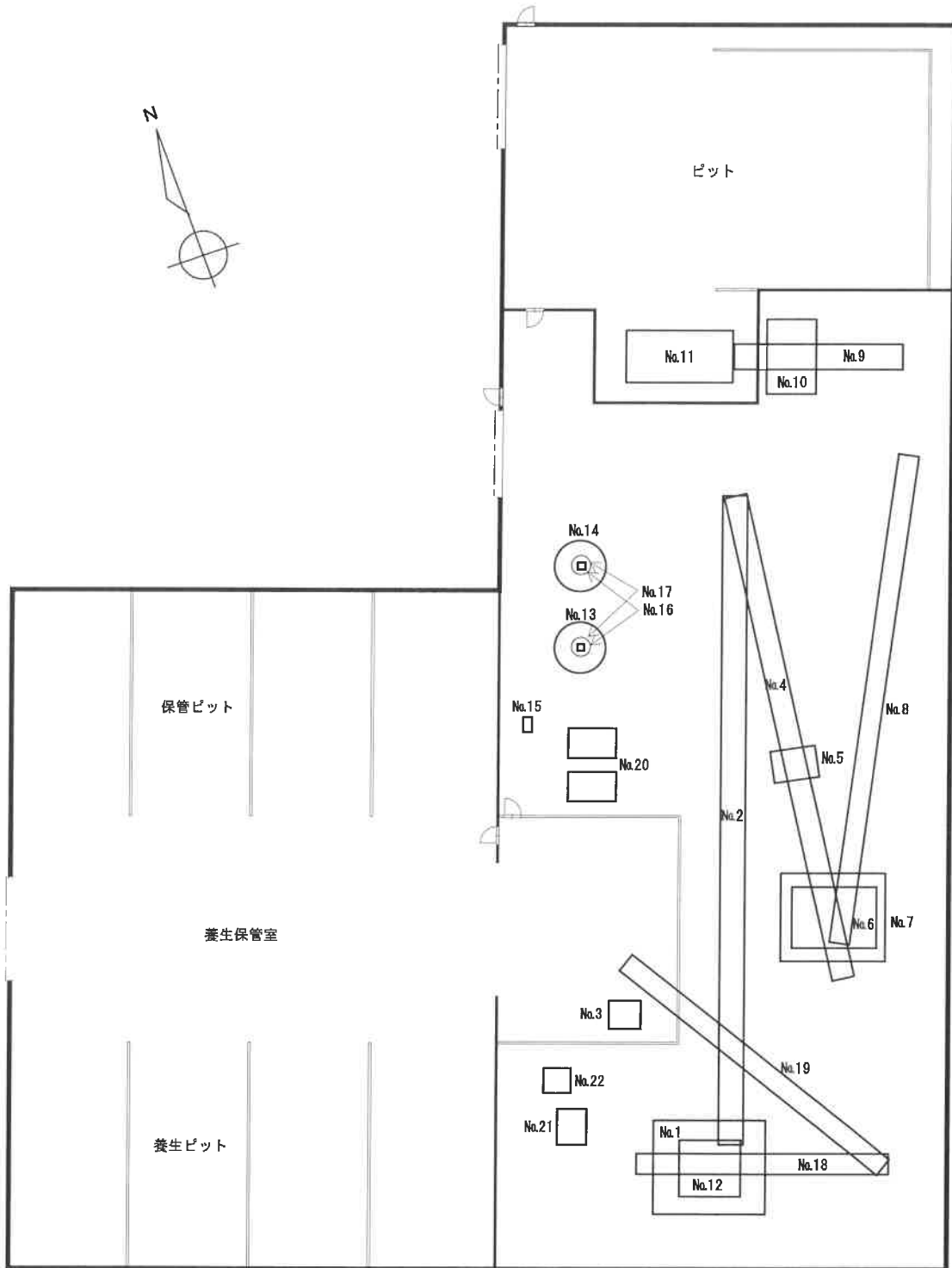
建物図面

建物の所在 香取市長岡字牧野1550番地1



本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

物件 2  
(主である建物)

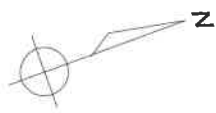


間取図

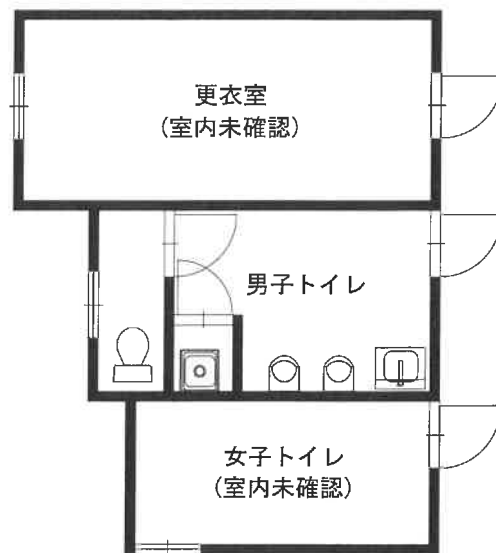
(兼機械器具配置図)

(評価人作成)

附属建物 1



附属建物 2



間取図  
(兼機械器具配置図)  
(評価人作成)