

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 7 年 4 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,210,000 4,168,000	一括	1,042,000	249,816	35,686
1	1,700,000				
2	360,000				
3	2,540,000				
4	610,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 銚子市明神町二丁目
 地 番 3 2 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 6 6 1. 3 2 平方メートル

- 2 所 在 銚子市明神町二丁目
 地 番 3 2 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 1. 0 9 平方メートル

- 3 所 在 銚子市明神町二丁目 3 2 2 番地 7
 家屋 番号 3 2 2 番 7
 種 類 作業場 居宅 事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 4 1 5. 5 0 平方メートル
 2 階 1 1 0. 6 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 4 3 2. 5 0 平方メートル
 2 階 1 1 0. 6 2 平方メートル

- 4 所 在 銚子市明神町二丁目 3 2 2 番地 1 1、3 2 2 番地 7
 家屋 番号 3 2 2 番 1 1
 種 類 冷蔵庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 147.26平方メートル

(現況)

床 面 積 約122平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 24 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 4】

売却基準価額は、物件番号 1 の土地の真正な位置が不明であ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。
- 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 銚子市明神町二丁目
 地 番 322番7
 地 目 宅地
 地 積 661.32平方メートル

- 2 所 在 銚子市明神町二丁目
 地 番 322番11
 地 目 宅地
 地 積 141.09平方メートル

- 3 所 在 銚子市明神町二丁目322番地7
 家屋 番号 322番7
 種 類 作業場 居宅 事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根2階建
 床 面 積 1階 415.50平方メートル
 2階 110.62平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約432.50平方メートル
 2階 110.62平方メートル

- 4 所 在 銚子市明神町二丁目322番地11、322番地7
 家屋 番号 322番11
 種 類 冷蔵庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 147.26平方メートル

(現況)

床 面 積 約122平方メートル



令和6年(ケ)第170号
令和6年6月26日受理
令和6年9月 6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 銚子市明神町二丁目
 地 番 3 2 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 6 6 1. 3 2 平方メートル

- 2 所 在 銚子市明神町二丁目
 地 番 3 2 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 1. 0 9 平方メートル

- 3 所 在 銚子市明神町二丁目 3 2 2 番地 7
 家屋 番号 3 2 2 番 7
 種 類 作業場 居宅 事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 4 1 5. 5 0 平方メートル
 2 階 1 1 0. 6 2 平方メートル

- 4 所 在 銚子市明神町二丁目 3 2 2 番地 1 1、3 2 2 番地 7
 家屋 番号 3 2 2 番 1 1
 種 類 冷蔵庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 4 7. 2 6 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、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね地積測量図のとおり (物件 1、2) ☐ 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 及び 2 土地上に物件 3 及び 4 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	・ 物件 2 土地の地積測量図には同土地の東側隣接地に物件 1 土地の地番が記載されているが、公図上は物件 2 土地の東側隣接地に「325-1」の地番が付され、物件 1 土地はその北側に位置しており、物件 1 土地の位置について両図が相違している。 ・ 4 枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階 約 432.50 m ²		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業場・居宅・事務所(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	・ 法務局備え付けの建物図面には物件 3 建物の敷地に物件 1 土地の地番が記載されているが、公図上は物件 3 建物の敷地と推測される土地に物件 1 土地の地番ではなく、「325-1」の地番が付されている。 ・ 4 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	☒ 概ね建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	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	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 122 m ²		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある	種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を冷蔵庫(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	・ 法務局備え付けの建物図面には物件4建物の敷地に物件1及び2土地の地番が記載されているが、公図上は物件4建物の敷地と推測される土地に物件1土地の地番ではなく、「325-1」の地番が付されている。 ・ 4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 保管開始日]	支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 及び 2 について

- 1 物件 3 及び 4 建物の敷地として一体的に利用されており(写真①②③参照)、物件 1 土地の東側が幅員約 8.7 メートルの県道に、物件 2 土地の西側が幅員約 4 メートルの私道に、各々接する。現況において、物件 1 及び 2 土地への出入りに上記私道は利用されていない。なお、評価人の調査によると、物件 1 土地の東側隣接地(325番3、地目：公衆用道路、所有者：千葉県)は県道に含まれない可能性があるとのことである。
- 2 (1) 物件 1 土地の北東端付近には境界標が存在し、現況、北側隣接地(322番6)との間にはブロック塀が一部設置されている。
 (2) 物件 1 土地の南西端付近(物件 2 の南東端付近)に境界標(一部欠損)が存在する。また、物件 2 土地の北西端付近及び南西端付近にも境界標が存在する。物件 1 及び 2 土地と南側隣接地(326番1)との間にはフェンス等がなく、現況、物件 1 及び 2 土地の南端の一部は同隣接地と一体化している。
 (3) 上記(1)(2)の構築物や境界標を法務局備え付けの地積測量図と照合することにより、物件 1 及び 2 土地のおおよその範囲を認識することは可能である。なお、物件 1 及び 2 土地と西側隣接地(322番10)との境界線については、立ち入ることができなかつたため未確認である。
- 3 物件 1 土地の北東端付近に電柱がある。また、物件 2 土地と西側私道との境界付近にも電柱がある。

■ 物件 3 について

- 1 (1) 物件 3 建物の 1 階部分は、内部の状況から、従前、水産加工を業とする債務者兼所有者の事務所及び作業場として使用されていたものと推測されるが、現在は使用されていない。なお、債務者兼所有者は、本年 6 月に破産手続開始決定を受けている。
 (2) 1 階事務所内には、事務机や椅子が整然と置かれている(写真④参照)。また、事務所西側のスペースには、テーブルや収納家具等が置かれている(写真⑤参照)。天井に雨漏りと推測されるシミが見られた。また、玄関床に段差が生じており、内壁に亀裂やヒビが生じている箇所もある。
 (3) 1 階南側部分と下屋は水産物の加工・出荷をするための広大な作業場になっており(写真⑥⑦参照)、地下部分に深さ約 2 メートルのコンクリート製の生簀が設置されている(間取図及び写真⑧参照)。また、北西側部分は、冷蔵庫として使用されていたものと推測される(間取図及び写真⑨参照)。作業場及び冷蔵庫の内部は、使い古した大量の大型容器(ダンベ)やパレット等が各所に積み上げられた状態で置かれており、クーリングタワー(丸型冷却塔)や氷保管庫といった大型の動産も残置していた。天井・内壁・床は経年劣化が進んでいる。特に南側の内壁は著しく損傷し、一部は鉄骨の骨組だけが残った状態である。
 (4) 北東端付近に LP ガス保管庫と変電室があり(写真⑩参照)、この部分は増築された可能性がある。
- 2 (1) 物件 3 建物の 2 階部分は居宅になっており、1 階事務所を経由し、階段を利用して出入りする(写真⑪参照)。内部には家財道具や電化製品が存在するが、使用されている形跡がなく、人が生活している様子は窺えない(写真⑫⑬参照)。
 (2) 2 階居宅の天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚れがあることに加え、以下の損傷等も見られた。また、2 階の随所で傾きが感じられた。
 - ・ 階段の内壁クロスの一部が剥がれている。
 - ・ 西側和室の天井に雨漏りと推測されるシミがある。
 - ・ 東側和室縁側の天井・内壁・床に雨漏りと推測されるシミ(写真⑭参照)や内壁材の剥がれた箇所がある。
- 3 物件 3 建物には、建物に備え付けた機械、器具その他工場に供する物は存在しなかった。

■ 物件 4 について

- 1 物件 4 建物は、内部の状況から、従前、冷蔵庫として使用されていたものと推測されるが、現在は使用されていない。物件 4 建物の出入口は物件 3 の作業場に繋がっている。
- 2 南側部分に、使い古した大型容器(ダンベ)やパレット等が積み上げられた状態で置かれている(写真⑮参照)。天井・内壁・床は経年劣化が進んでいる。
- 3 物件 4 建物には、建物に備え付けた機械、器具その他工場に供する物は存在しなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の代表者	私は、株式会社ヤマイチ三浦商店(債務者兼所有者)の代表者です。同社は、近くの漁港で水揚げした鮮魚類を加工して販売や出荷をしていましたが、現在は営業しておらず、物件3建物と物件4建物は使用されていません。 物件3建物と物件4建物の内部に設置されていた機械設備のほぼ全てを売却や処分しており、不用な物のみが搬出されずに残っています。残置物は全て同社所有の物です。 物件3建物の形状については、父が社長の頃から変わっていないと思います。増築された時期などは分かりません。 東日本大震災の影響で1階事務所の内壁に亀裂やヒビが入りました。また、玄関床に段差が生じています。 2階居宅は、以前、自分が子供の頃に家族で住んでいましたが、長期間空き家の状態です。ペットは飼っていませんでした。 1階部分と下屋は作業場でしたが、令和5年10月から使用していません。内部には魚を入れる容器(ダンベ)が大量に残っています。生簀には海水を貯めていました。 20年くらい前に、「325番1」土地の所有者から、物件1土地の地番が実際の位置とずれているから直してほしいと言われたことがあります。以前から、物件1土地やその周辺土地の地番がずれていることは知っていましたが、私にはどうすることもできません。私は物件3建物の敷地が物件1土地であると思っています。 物件1及び2土地の南側隣接地(326番1)の測量の際に、私の妻が立ち会った記憶があります。 (令和6年7月9日に電話聴取、同年8月2日に面談聴取)
■銚子市役所税務課職員	物件1土地について、公図上の位置と現況の位置が異なっている原因は不明です。 (令和6年7月25日に面談聴取)
■「銚子市明神町二丁目325番1」土地の共有者	私が共有する土地(325番1)が実際にどこに位置するのかは分かりません。知り合いの不動産会社が何か知っているかもしれないので、そちらに聞いてほしい。 (令和6年8月2日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■物件1土地の位置について、公図の記載(物件1土地は物件2土地の東側隣接地(「325番1」)の北側に位置している。)と物件2の地積測量図の記載(物件1土地は物件2土地の東側に隣接している。)とが相違しているところ、立入調査の結果及び関係人らの陳述、当職が法務局や市役所から取り寄せた資料を精査しても、物件1土地の実際の位置を特定できなかった。そのため、本報告書は、物件3建物の敷地と物件4建物の敷地の一部を物件1土地であると仮定して記載した。

なお、評価人が管轄法務局の登記官から聴取した内容によると、物件2土地の東側隣接地は「325番1」土地である可能性が高いとのことであるが、物件1土地を含む周辺土地の位置・形状について公図の記載と現況が大きく異なっており、物件2土地の東側隣接地(物件3建物の敷地と物件4建物の敷地の一部)に物件1土地及び「325番1」土地以外の土地が含まれている可能性もある。

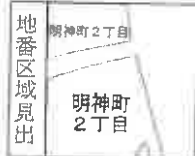
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月2日 (火) 11:40-11:55	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家と推定)、外観写真撮影
6年7月8日 (月) 14:55-15:00	千葉地方法務局 匝瑳支局	物件1・2土地の周辺土地の登記事項証明書取得
6年7月9日 (火) 18:27-18:37	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の代表者より物件3・4建物の占有状況等を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
6年7月12日 (金) 9:30-9:45	千葉地方法務局 匝瑳支局	物件1・2土地の閉鎖登記簿謄本等取得
6年7月25日 (木) 12:00-12:10	銚子市役所税務課	物件1・2土地の地番図等取得
6年8月2日 (金) ①13:00-16:00 ②16:40-16:45	①物件所在地 ②銚子市笠上町	①債務者兼所有者の代表者が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 ②「銚子市明神町二丁目325番1」土地の共有者と面談
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所 在				銚子市明神町二丁目		地 番	322番7		
出力縮尺	1/600		精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					縮付年月日(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6年5月10日

千葉地方法律局匝瑳支局

請求番号：26-1

(1/1)

登記官

(8 枚目)

登記年月日：昭和49年9月17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。
令和元年5月10日 千葉県方法務局国庫登記部

登記部

請求番号 36-2

(1/2)

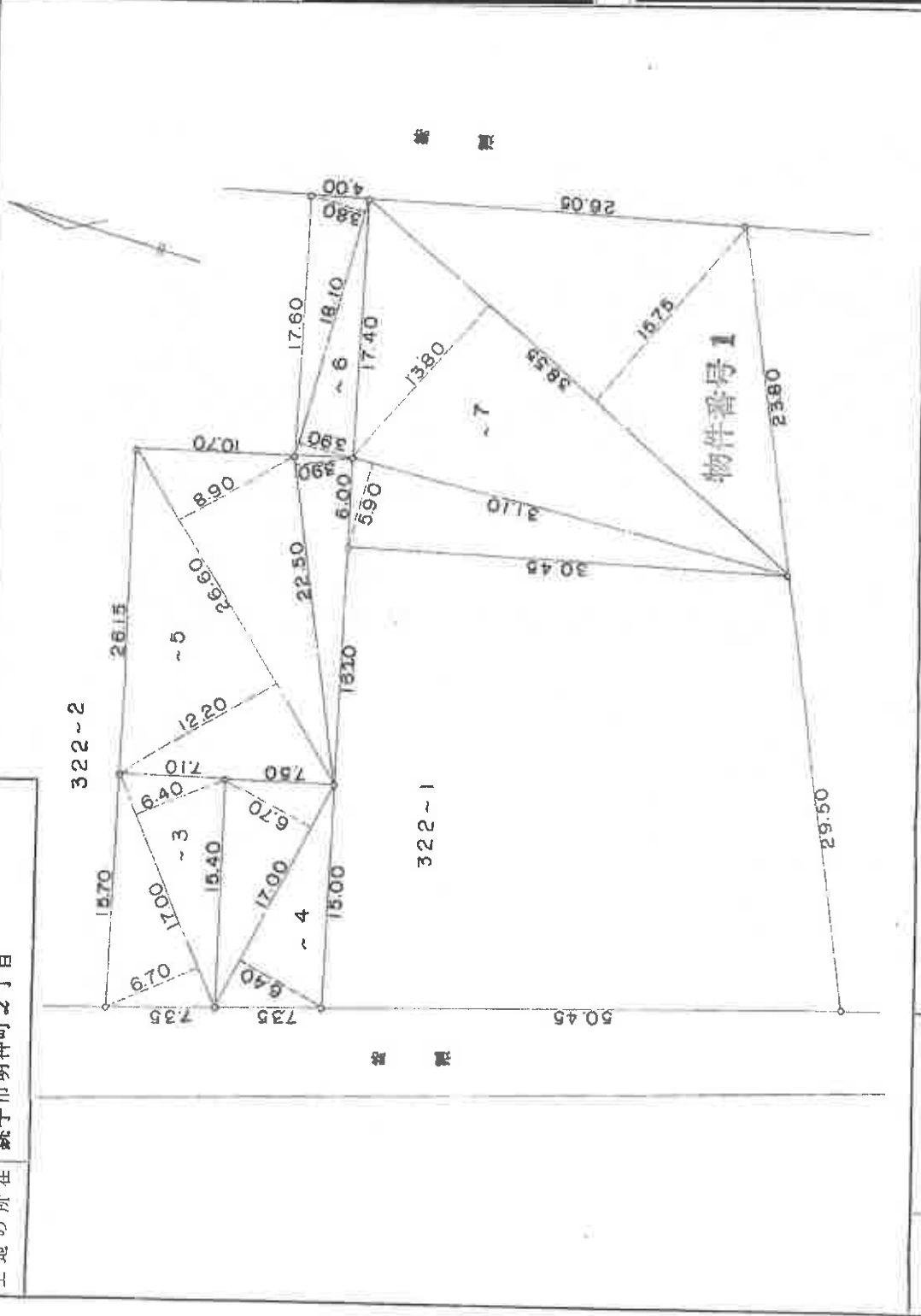
194102

地番	322-1 322-3、322-4、322-5、322-6、322-7
土地の所在	銚子市明神町2丁目

地積測量図

49.9.17

製年 昭和四十九年	月 九月	日 十四日	製者 [Redacted]
			申請人 [Redacted]



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和49年9月17日

194103

322-
322~324-5~6~7

銚子市明神町2丁目

地積測量図

49.9.17

2/2

昭和四十九年九月廿四日

製作者

申請人

322-3求	積	1700 X (6.70 + 6.40) ÷ 2 =	1135.00
地積			1135.00 ^{m²}
322-4求	積		
1700 X (6.40 + 6.70) ÷ 2 =			1135.00
地積			1135.00 ^{m²}
322-5求	積		
2860 X (12.20 + 8.90) ÷ 2 =			28063.00
2250 X 3.90 ÷ 2 =			4387.50
地積			32450.50
322-6求	積		
1810 X (3.90 + 3.80) ÷ 2 =			69.6850
地積			69.68 ^{m²}
322-7求	積		
3110 X 5.90 ÷ 2 =			9174.50
3855 X (13.80 + 15.75) ÷ 2 =			56957.625
地積			66132.125
			66132 ^{m²}

物件番号 1

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。
令和6年10月10日 千葉県土地建物調査センター

登記年月日 昭和50年2月14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5年5月10日 千葉地方佐務局並隣争い局

登記証

(12 枚目)

59888

家屋番号 322-7

建物の所在 銚子市明神町2丁目322番地7

建物図面

50.2.14

昭和五〇年貳月壹拾日
製作年月日

製作者

[Redacted]

写真撮影位置と方向



(実測地)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号 26-4

(1/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和50年2月14日

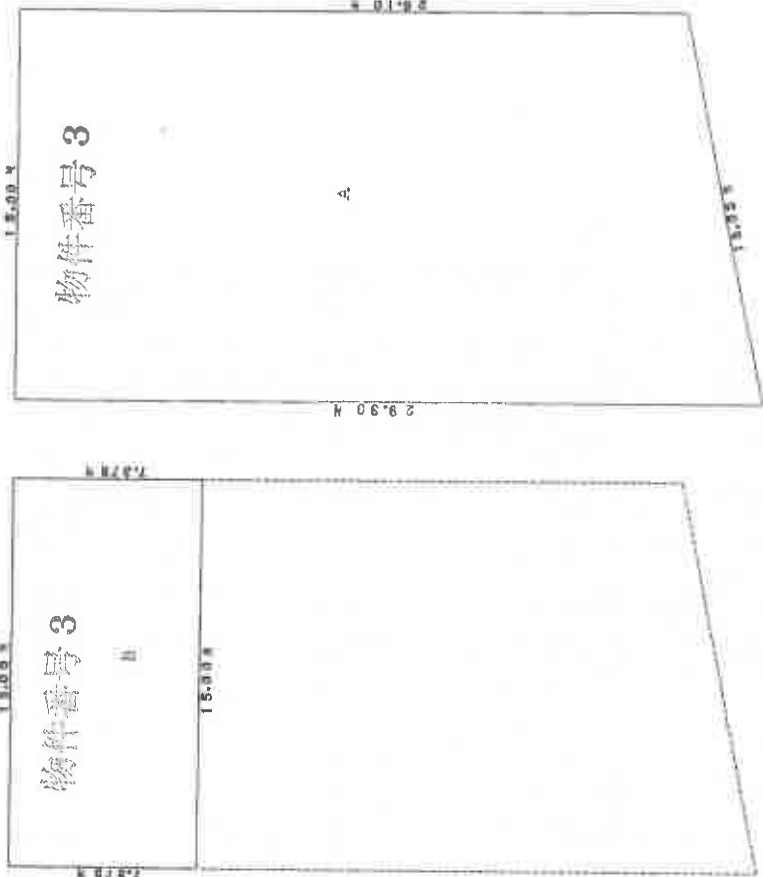
59889

建 物 平 面 図

50.2.14

家 屋 番 号	322-7
建 物 の 所 在	銚子市明神町2丁目322番地7

2 階



求 積
作業・居住・事務所

$$\begin{aligned} & 1 \text{ 階} \\ & A \quad 15.00 \times (29.30 + 26.10) \times 1.1 = 415.5000 \\ & 2 \text{ 階} \\ & B \quad 15.00 \times 7.375 = 110.6250 \end{aligned}$$

床 面 積	
1 階	415.50 m ²
2 階	110.62 m ²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/200

(2/2)

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5年5月10日 千葉県地方行政局近畿支局

登記簿

(13 枚目)

請求番号：26-4

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和53年9月22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6年5月10日 千葉県地方振興局庶務支局

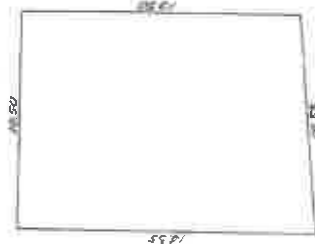
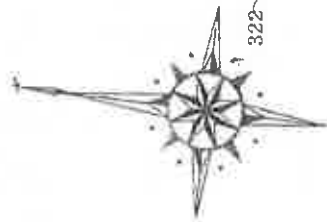
59892 各階平面図

建築物各階平面図 53.9.22

家屋番号 322-11

建築物の所在 銚子市明神町2丁目322番地の11 同所3と2番地の7

写真撮影位置と方向



床面積

$$10 \cdot 50 \times (14 \cdot 55 + 13 \cdot 50) \frac{1}{2} = 147 \cdot 2625 \text{ m}^2$$

物件番号 4

322-5

322-9

322-1

322-12

322-10

322-11

322-7

328

325-1

(縮尺)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

3年9月26日作製

作製者

(日本土地房屋調査士会連合会用紙)

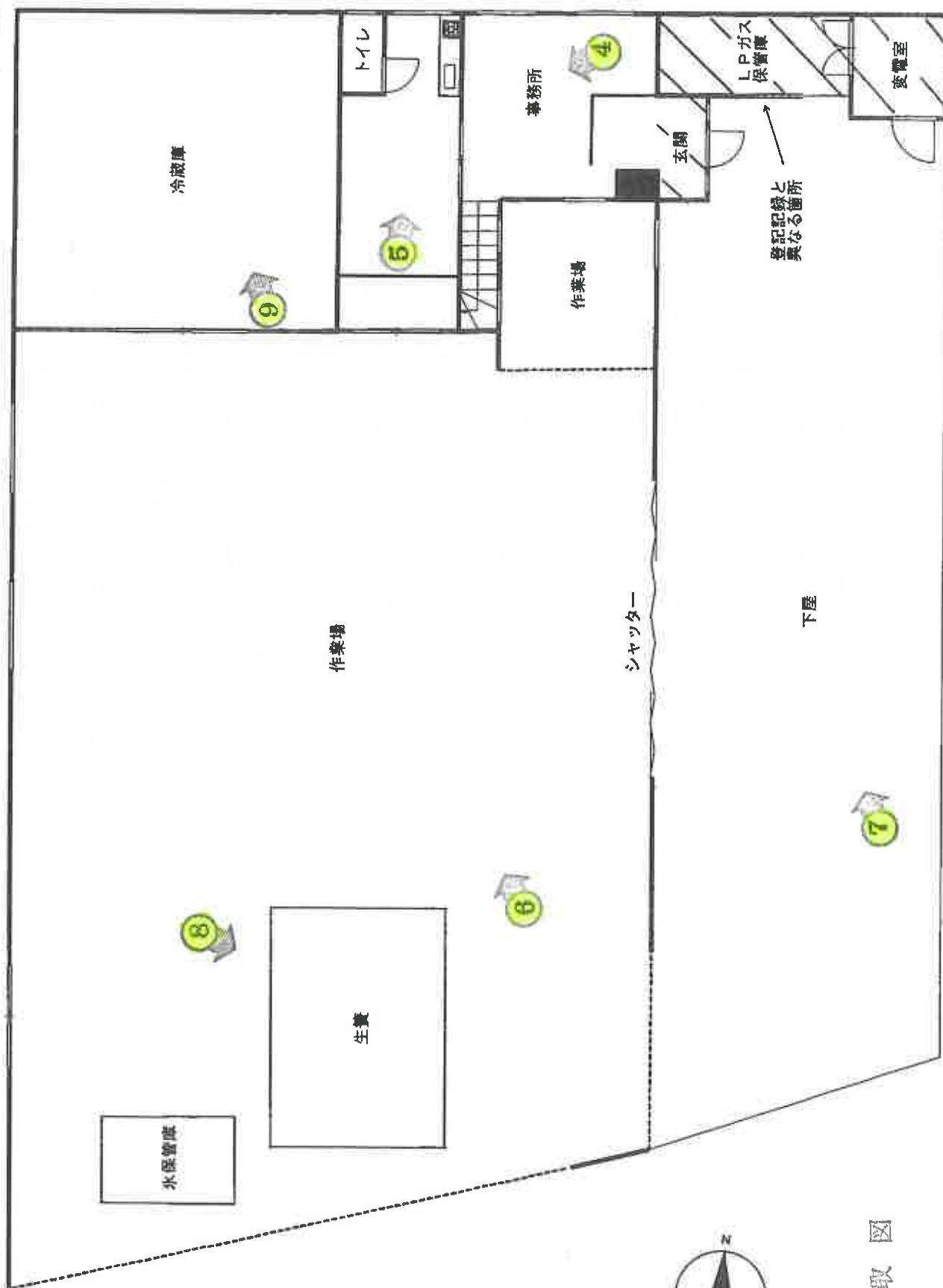
(目録連12)

請求番号 16-5

A3判をA4判に縮小

建物間取図

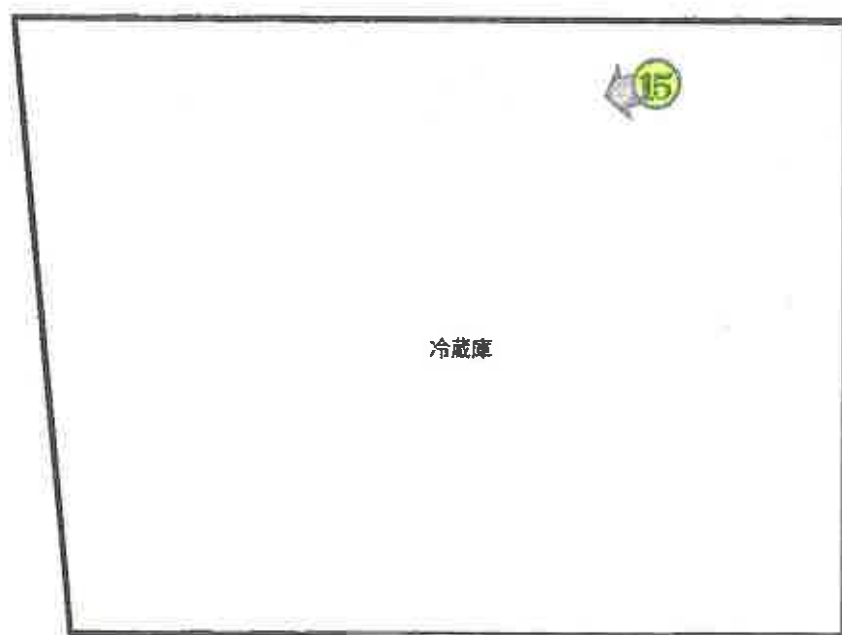
(15枚用)



物件3 2階



物件4





①



②

物件 4

物件 3 (下屋)



③

物件 4

物件 3



④



⑤



⑥

大型容器(ダンベ)



⑦

大型容器(ダンベ)



⑧

生簀



⑨

大型容器(ダンベ)



⑩

増築した可能性のある部分



⑪



⑫



⑬



⑭

雨漏りによるシミ
(推測)



⑮

大型容器 (ダンベ)

令和 6 年（ケ） 第 1 7 0 号
令和 6 年 8 月 2 日 現地調査
令和 6 年 9 月 3 日 評 価
第 6 - 1 8 4 号 発行番号
令和 6 年 9 月 4 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
村上兼三

第1 評価額

一括価格	
金5,210,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,700,000円
物件2(土地)	金360,000円
物件3(建物)	金2,540,000円
物件4(建物)	金610,000円

- ①一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ②内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③物件1・2の内訳価格は、物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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、瑕疵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		
2	物件目録記載のとおり		
3	物件目録記載のとおり		床面積 1 階約 4 3 2.5 0 m ² 2 階 <u>1 1 0.6 2 m²</u> 約 5 4 3.1 2 m ² 未実施 (住居表示未実施区域)
4	物件目録記載のとおり		床面積 約 1 2 2 m ² 未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1	P 5 特記事項①のとおり，評価時点では，物件 1 の位置を特定できない。 よって，本件では評価を行う必要性から，「物件 3 の存する土地」(以下， 「物件 1」という)が，物件 1 であるとして，物件 1 でない場合のリスクは， 市場性修正で考慮する。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 銚子市明神町二丁目
 地 番 3 2 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 6 6 1. 3 2 平方メートル

- 2 所 在 銚子市明神町二丁目
 地 番 3 2 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 1. 0 9 平方メートル

- 3 所 在 銚子市明神町二丁目 3 2 2 番地 7
 家屋 番号 3 2 2 番 7
 種 類 作業場 居宅 事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 4 1 5. 5 0 平方メートル
 2 階 1 1 0. 6 2 平方メートル

- 4 所 在 銚子市明神町二丁目 3 2 2 番地 1 1、3 2 2 番地 7
 家屋 番号 3 2 2 番 1 1
 種 類 冷蔵庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 4 7. 2 6 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等〔「物件1」・物件2〕

位置・交通	銚子電鉄線「笠上黒生駅」の北東方，道路距離約1.5kmに位置する。 銚子電鉄線「本銚子駅」の東方，道路距離約1.7kmに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付近の状況	高台に，水産関連の工場，事業所等が存する地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 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 準工業地域 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 都市計画道路3・6・15(代表幅員11m)の都市計 画決定の段階，総合保養地域整備法(リゾート法)の特 定地域
画地条件	「物件1」 形状(台形)，地勢(平坦)，接道方位(東)， 間口(約26.1m)，奥行(約24.0m)，地積(661.32㎡ ほぼ物件1の登記記録数量と同じである…特記事項②参照)	
	物件2 形状(ほぼ台形)，地勢(平坦)，接道方位(西)，間口 (約3.0m)，奥行(約9.5m)，地積(141.09㎡ ほぼ登記 記録数量と同じである…特記事項②参照)	
接面道路の状況	「物件1」 東側県道(254号線)，幅員(約8.7m)，連続性(普通) 舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路と等高に接する)	
	物件2 西側私道，幅員(約4.0m)，連続性(行き止まり)， 舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路より約70cm 低く接する)	
	建築基準法上の種類	東側：第42条第1号第1号 西側：第42条第1号第5項 指定年月日：昭和51年12月10日 指定番号：1-26
	セットバック	いずれも，不要である。

接面道路の状況	再建築の可否	一定の条件のもとに可能(特記事項③参照)
土地の利用状況等	「物件1」・2	物件3・4の敷地として利用されている。 隣地は作業場、戸建住宅、市道である。
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、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。) ガス配管：なし 下水道：なし	
土 壌 汚 染 等	①海匝地域振興事務所地域環境保全課及び千葉県環境生活部水質保全課によれば、「水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設などの届出は確認できません。また、土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定もありません」とのことである。 しかし、土地使用履歴、代表者へのヒアリングによれば、長年にわたり、水産加工業が営まれていたことから、土壌汚染のリスクは、ある程度存在するものと思われる。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③銚子市社会教育課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していません」とのことである。	
特 記 事 項	①千葉地方法務局匝瑳支局備え付けの公図と物件1の地積測量図とでは、位置が異なっており、調査した内容は以下のとおりである。 匝瑳支局登記官に、相談したところ、「当支局の資料で調べたところ、地番326番1の地積測量図が、令和2年7月10日に作成されており、相対的に信頼性が高いと思われます。よって、この測量図記載のとおり、物件2の東側隣地は、(物件1ではなく)地番325番1である可能性が高いです。しかしながら、地番322番11の(作成時期が古く、復元性もない)地積測量図に記載しているとおり、東側隣地が物件1である可能性も、完全には否定できません」とのことである。 この点を代表者に確認すると、「20年前くらい前に、地番325番1の土地の所有者から、『物件1の地番が、実際の位置とずれているから、直してほしい』と、言われたことは、ありました。私自身は、物件3の存在している土地(「物件1」)が、物件1であると思っています。ただ、地番326番1の地積測量図の作成時に、私の妻が立ち会った記憶があります」とのことである。 他方、地番325番1の共有者に確認すると、「325番1の土地が、実際にどこに位置するのかは、分かりません」とのことである。	

特 記 事 項	以上より、物件１の真正な位置は不明であり、買受人は、地番３２５番１の共有者との間で、「物件１」の所有権の帰属について、争いを生じる可能性がある。 ②現場で「物件１」を簡易測量したところ、測量可能であった東側及び南側の辺の長さは、ほぼ、物件１の地積測量図どおりであった。同様に、物件２の辺の長さも、測量できなかった東側部分を除いては、ほぼ地積測量図どおりである。 よって、本件では、千葉地方法務局匝瑳支局備え付けの地積測量図の地積が正しいものとして、登記記録数量を採用した。 ③本件土地と東側県道との間にある、地番３２４番４、３２５番３の土地が県道に含まれるかを、銚子土木事務所用地管理課で確認したところ、「境界査定が行われていないので、いずれの土地(千葉県の所有)も県道に含まれるかは不明です」とのことである。 よって、本件土地が東側県道に接面しているとは断言できず、再建築にあたっては、建築基準法第４３条第１項に規定される接道義務を果たす必要がある。 ④銚子市都市整備室で調査したところ、物件３の下屋が都市計画道路３・６・１５(計画決定の段階であり、事業の見通しは立っていない)の区域内に存在している可能性がある。都市整備室によれば、「都市計画法第５３条第１項の許可申請は見当たりませんでした。資料が古くて破棄されて、残っていないのか、元々、申請していないのかは不明です」とのことである。 ⑤「物件１」には、電柱が１本、存在している。物件２と西側私道との境界付近にも電柱が１本、存在している。 ⑥地番３２６番１上に存在する、パレットや水産加工用の大型容器(ダンベ)などが、「物件１」や物件２にも、跨って置かれている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件３）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和５０年１月４日新築。 約５０年 約０年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 スレート葺 吹付タイル、スレートなど なし、クロス、左官仕上げなど なし、クロス、合板など コンクリート、フローリング、畳、カーペットなど 電気、水道、LPガス、個別浄化槽か汲み取り なし
床面積(現況)	1階は登記記録と異なり、約17㎡多く、第3 目的物件 現況欄記載のとおりで、延べ面積は約543.12㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	1階：作業場・事務所 2階：居宅 別添間取図を参照
品 等	中位	
保守管理の状態	空室であり、管理がなされておらず、劣っている。	
建物の利用状況	債務者会社が空家の状態で、占有している。	
特 記 事 項	①建築確認：昭和49年10月31日 銚第757号 完了検査：記載がなく、受けているかは不明である。 ②使用された建築資材、建築時期、鉄骨造の作業場などであることを総合的に判断するとアスベストが使用されている可能性がある。 ③本件建物は、建築時期から旧耐震基準により建築されたと思われる。耐震診断や耐震補強の実施の有無について、代表者に確認すると、「実施していません」とのことである。 ④現地で確認したところ、浄化槽の利用をうかがわせる形跡が見受けられたものの、代表者に確認したところ、「浄化槽を利用しているかは、分かりません」とのことであり、使用設備は不明である。 ⑤1階の床面積が登記記録より多いことについて、代表者に確認すると、「先代のころから、現在のとおりでした。建築された時期など、詳しいことは、分かりません」とのことである。 ⑥本件建物は、現況の床面積に基づく計算によれば、法定建蔽率をオーバーしている可能性がある。 ⑦1階に変電室があり、PCBを含有する変圧器等の電気機器等が存在している可能性がある。千葉県環境生活部廃棄物指導課に確認したところ、「PCBに関する届出は提出されておりません」とのことであり、その存否は不明である。	

特 記 事 項	⑧作業場などには、大量のパレット及び水産加工用の大型容器(ダンベ)などが積み上げられている。また、クーリングタワー(丸型冷却塔)や氷保管庫(代表者によれば、搬出に困難を伴うとのこと)などの大型の残置物もある。 ⑨作業場の地下には、深さ約2mのコンクリート製の生け簀が設置されている。 ⑩現場で見分したところ、経年相応の損耗(障子の破れなど)の他に、以下の損傷等を確認した。 ○作業場の外壁材や天井材などは、破損して、なくなっている箇所が多数ある。 ○事務所や居宅の天井や内壁などには、雨漏り跡と思われるシミが散見される。 ○東日本大震災以降の地震により、被害が随所に見受けられる。主なものとして、以下のものがある。 ・事務所の玄関床のタイルに一部、段差を生じている箇所がある。 ・柱や壁には亀裂が、壁クロスにはヒビが入っている箇所が、複数見受けられる。 ・評価人によるビー玉を用いた調査では、2階の多くの部屋で、県道(東側)方向に向かって、傾きが認められる。 ⑪本件建物には、備え付けられた機械、器具その他工場に供する物は見受けられなかった。
---------	--

(物件4)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和53年9月6日新築。 約46年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 スレート葺 スレート 剛板 なし コンクリート 電気 なし
床面積(現況)	床面積は登記記録と異なり、第3 目的物件記載現況欄記載のとおり、約122㎡である。	

現況用途等	現況用途 間取り	冷蔵庫 別添間取図を参照
品等	中位	
保守管理の状態	空室の状態であり、管理がなされておらず、劣っている。	
建物の利用状況	債務者会社が空家の状態で、占有している。	
特記事項	①敷地の地名地番欄に2丁目の記載がなく、物件4に関するものとは、断定できないが、地番・用途・床面積が登記記録と一致するものが、1つあるので、参考に記載する。 建築確認：昭和53年7月14日 銚第359号 完了検査：記載がなく、受けているかは不明である。 ②使用された建築資材、建築時期、鉄骨造の冷蔵庫であることを総合的に判断するとアスベストが使用されている可能性がある。 ③本件建物は、建築時期から旧耐震基準により建築されたと思われる。耐震診断や耐震補強の実施の有無について、代表者に確認すると、「実施していません」とのことである。 ④現地で簡易測量したところ、現況の床面積は登記記録より少なく、約122㎡と求めた。もっとも、室内には、パレット、水産加工用の大型容器(ダンベ)などが大量に残置され、立ち入れるスペースがなく、測量できない箇所があったので、一部、やむなく床面積を推定して求めた。 よって、その精度には限界があることに留意を要する(買受人保護の観点から、保守的に求めた)。 ⑤本件建物は、現況の床面積に基づく計算によれば、法定建蔽率をオーバーしている可能性がある。 ⑥物件3とは、出入口により、往来が可能な状態にある。 ⑦現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、以下の損傷等を確認した。 ○雨どいは、破損している箇所がある。 ⑧本件建物には、備え付けられた機械、器具その他工場に供する物は見受けられなかった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 「物件1」・物件2 (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 ア (円/㎡)	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」	26,300	0.85	661.32	0.80	11,827,000
2	26,300	0.85	141.09	0.80	2,523,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（銚子・県5-3）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 24,700\text{円/㎡} & \times 99.1/100 & \times 100/100 & \times 100/93 & = 26,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

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

イ 個別格差：「物件1」・2：二方路地±0%・不整形地－15%の相乗積により求めた。

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物の取り壊し費用（アスベストの除去費用を含む）等を考慮した。

② 物件3・4（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3事務所 居宅	250,000	約221.24	0.02	1,106,000
3 作業所	90,000	約321.88	0.02	579,000
				合計1,685,000

ウ 現価率：築後経過年数約50年，経済的残存耐用年数約0年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.60) = 0.02\end{aligned}$$

＊P8特記事項⑩等により観察減価法による減価率を60%と査定した。

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
4	100,000	122	0.04	488,000

ウ 現価率：築後経過年数約46年，経済的残存耐用年数約0年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04\end{aligned}$$

＊維持・管理の状態などから観察減価法による減価率を20%と査定した。

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，次のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
「1」のうち3の敷地	11,827,000 ×98%	0.55	法定地上権	6,375,000
「1」のうち4の敷地	11,827,000 ×2%	0.20	場所的利益	47,000
				合計6,422,000
2	2,523,000	0.55	法定地上権	1,388,000

ア 建築面積や実際の利用状況等から、「物件１」の建付地価格を物件３と４の敷地に、それぞれ９８％と２％の割合で振り分けをした。

イ 土地利用権等割合：「物件１」のうち、物件３の敷地部分及び物件２につき、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を０．５５と、「物件１」のうち、物件４の敷地部分につき、土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を０．２０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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (7±4)×ウ×エ×オ
「１」	11,827,000	-6,422,000	—	0.45	70%	1,700,000
2	2,523,000	-1,388,000	—	0.45	70%	360,000
3	1,685,000	+6,375,000	—	0.45	70%	2,540,000
4	488,000	+47,000 +1,388,000	—	0.45	70%	610,000
一括価格 (合計)						5,210,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：①本件土地の一部を確認できなかったため、地積は地積測量図に基づく数値を採用したこと②本件は一定の要件の下に建築が可能な物件であること③土壌汚染のリスクは、ある程度存在するものと思われること④物件３の下屋が都市計画道路の区域内に存在している可能性があること⑤検査済証を取得しておらず、法定建蔽率をオーバーしている等、建築基準法等の法令に適合しているかは不明であること⑥本件建物は、アスベストが使用されている可能性があること⑦本件建物は現行の耐震基準による建物と比べて耐震性能が必ずしも十分でない可能性があること⑧物件３にＰＣＢを含有している変圧器等の電気機器等が存在している可能性があること⑨物件３の供給処理施設が一部、不明であること⑩本件には、撤去困難な動産があること⑪物件１の真正な位置は不明であり、「物件１」が、物件１であるとして、評価を行ったことなどを考慮して査定した。

オ 競売市場修正：第２評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

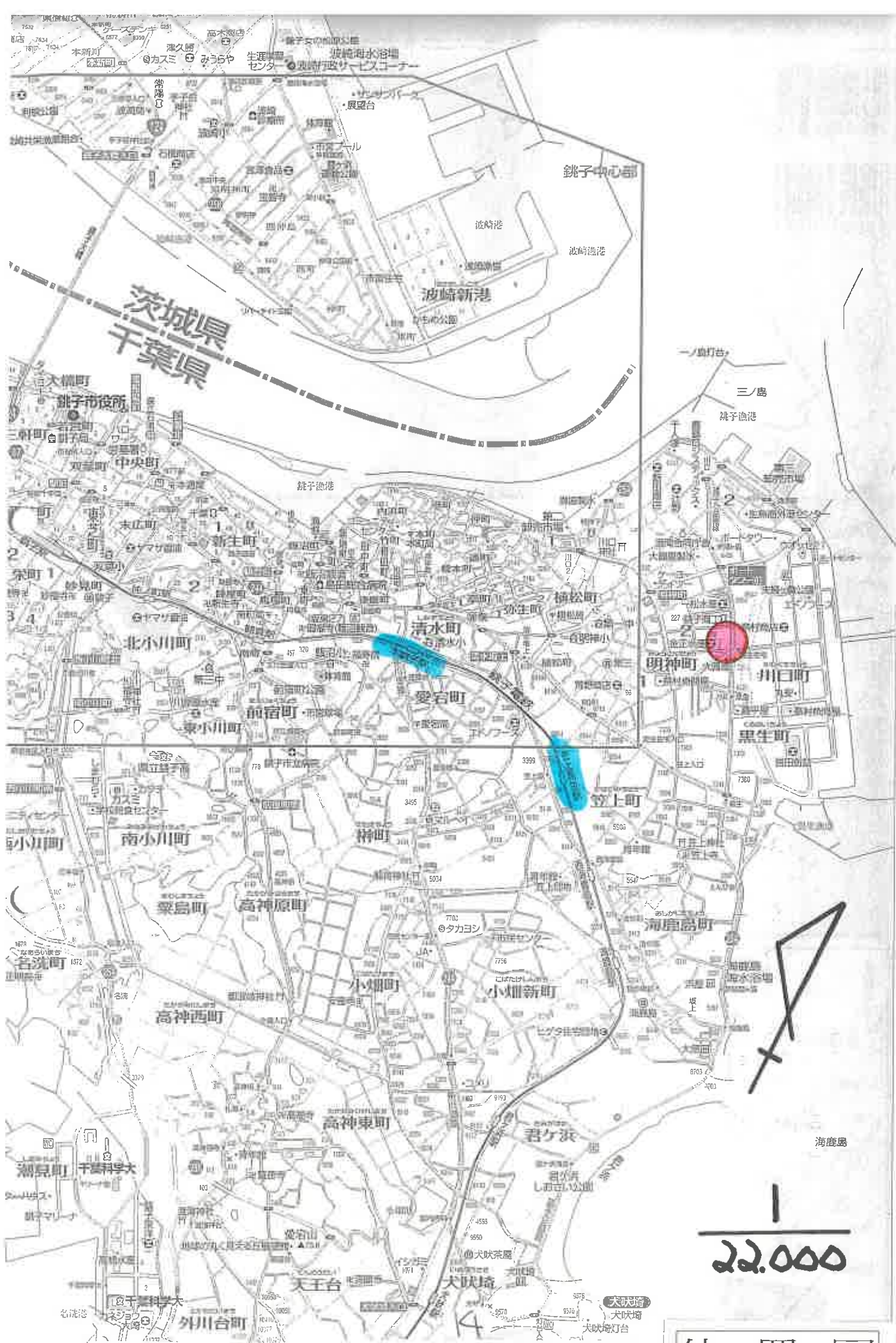
1 基準地価格（銚子・県5－3）

所 在	銚子市明神町2丁目271番外
価 格	24,700円/㎡
位 置	銚子電鉄線「銚子駅」の東方, 3.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	1,415㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南西側6.0m市道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域, 準工業地域 [建蔽率60%, 容積率200%]
地 域 の 概 要	水産関連施設, 営業所, 店舗等が混在する近隣商業地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上



位置図



この図面は、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
 図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

600

地番区域見出し

公図写

322-1
322-2~3, 4~5, 6~7

地積測量

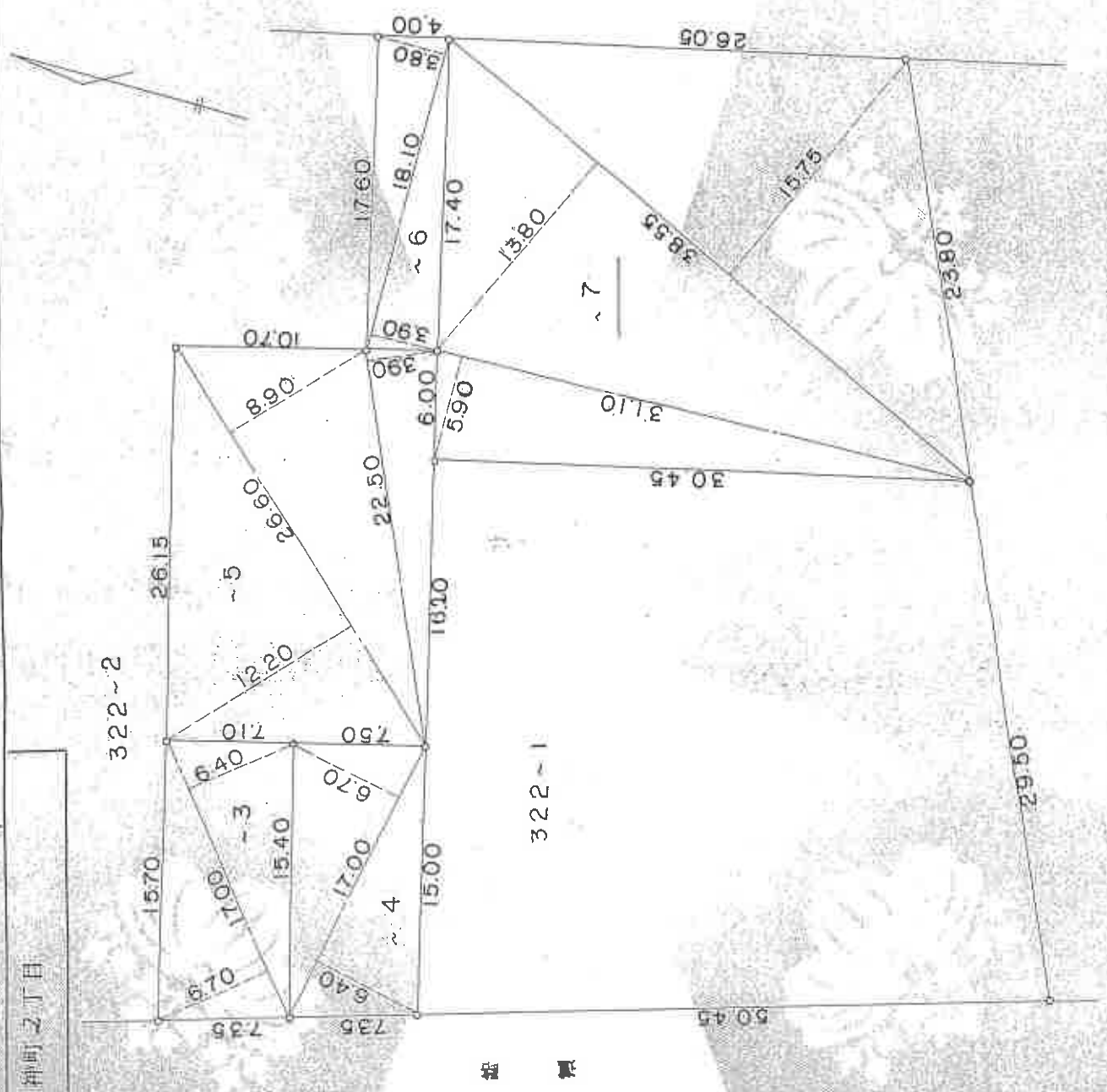
49, 9. 17

作製年 月 日

昭和四十九年九月四日

作者

人 贈 申



本図面は B4 判を A4 判に縮小した

種	尺	=	1	300
---	---	---	---	-----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

所在地 銚子市明神町2丁目

昭和四十九年九月四日
製作者

322-3求	積
1700 X (6.70 + 6.40) ÷ 2 =	111.3500
地積	111.35 m ²
322-4求	積
1700 X (6.40 + 6.70) ÷ 2 =	111.3500
地積	111.35 m ²
322-5求	積
2660 X (12.20 + 8.90) ÷ 2 =	280.6300
2250 X 3.90 ÷ 2 =	43.8750
地積	324.5050
322-6求	積
1810 X (3.90 + 3.80) ÷ 2 =	69.6850
地積	69.68 m ²
322-7求	積
3110 X 5.90 ÷ 2 =	91.7450
3855 X (13.80 + 15.75) ÷ 2 =	569.57625
地積	661.32125
	661.32 m ²

本図面は B4 及び A4 抄に縮小した

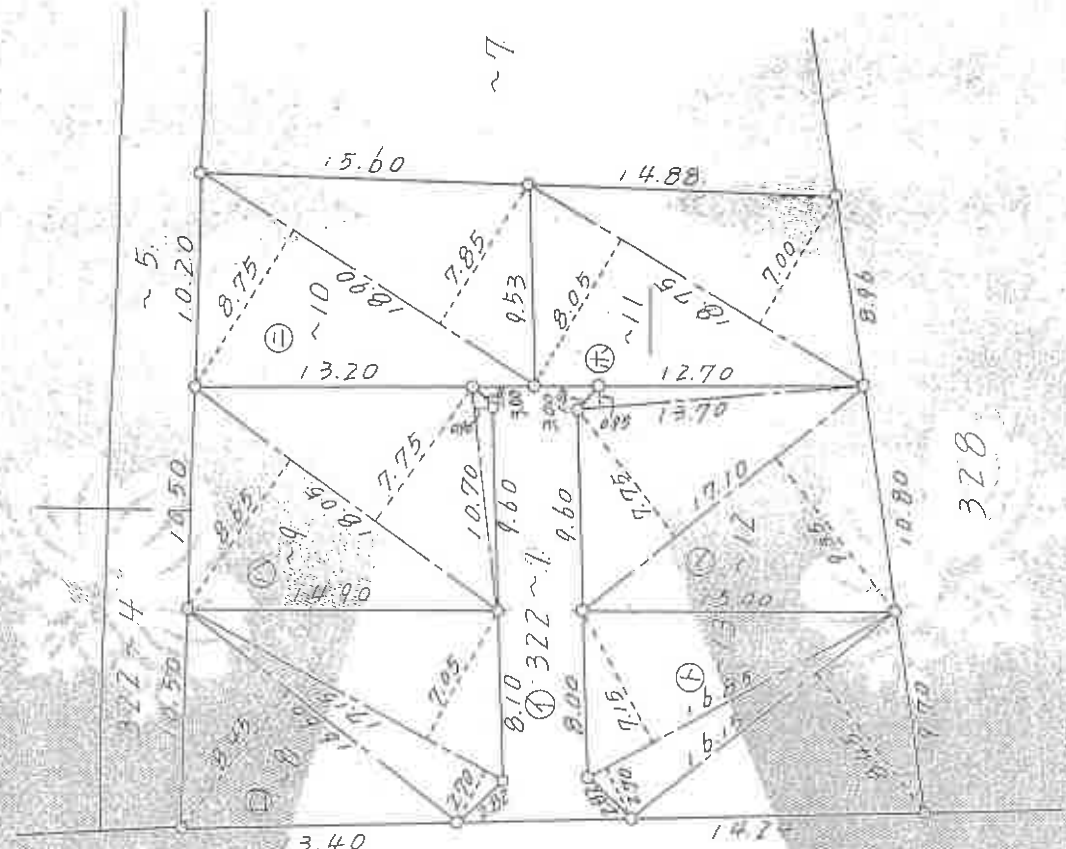
194104

地積測量図

51.5.1

地番	322-1
土地所有者	東京市明神町2丁目

322-14



縮尺

③ 322 ~ 8	求積	
16.60 X	8.45	÷ 2 = 70.1350
17.15 X	(2.70 + 7.05)	÷ 2 = 83.60625
		153.74125
地積	求積	153.74m ²
④ 322 ~ 9	求積	
18.05 X	(8.65 + 7.75)	÷ 2 = 148.0100
10.70 X	0.90	÷ 2 = 4.8150
		152.8250
地積	求積	152.82m ²
⑤ 322 ~ 10	求積	
18.90 X	(8.75 + 7.85)	÷ 2 = 156.8700
地積	求積	156.87m ²
⑥ 322 ~ 11	求積	
18.75 X	(8.05 + 7.00)	÷ 2 = 141.09375
地積	求積	141.09m ²
⑦ 322 ~ 12	求積	
13.70 X	0.95	÷ 2 = 6.5075
17.10 X	(7.75 + 0.35)	÷ 2 = 46.2050
		152.7125
地積	求積	152.71m ²
⑧ 322 ~ 13	求積	
16.85 X	(7.15 + 2.70)	÷ 2 = 82.98625
16.15 X	8.45	÷ 2 = 68.23375
		151.22000
地積	求積	151.22m ²

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 300

本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである

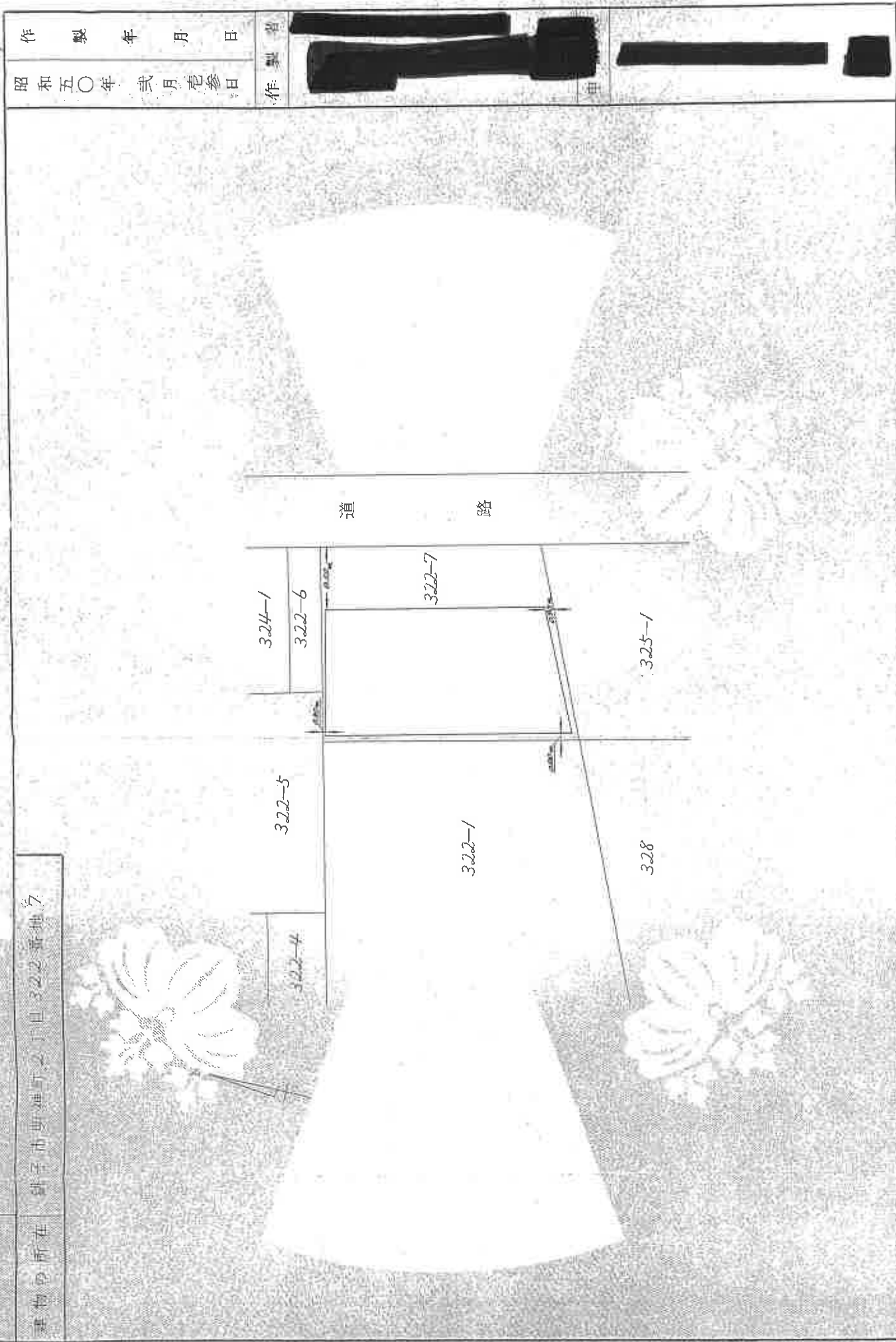
これは図面に記録されている内容を証明した書面である

図面に記録したものは図解の原則に準じて作成

定 名 階 平 面 図

50.2.14

家屋番号	322-7
建物所在地	掛子市野通町2丁目322番地7



作製年月日	昭和五〇年 貳月 参日
作製者	[Redacted]
申	[Redacted]

本図面は B4判を A4判に縮小した
19

縮 尺	1/500	1
-----	-------	---

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

は図面に記録せられ、その内容を証明した書面を作成する。

555

555

(地 障 區)

(日本土地家屋調査士会期合用会報)

建築物の所在地 東京都中央区 銀座4丁目3番2号	製作年月日 昭和50年 式月 参日	製作書 	1 階 29.10 M 15.00 M A 2 階 7.375 M 15.00 M B
--------------------------------	----------------------	---	---

1 階	$15.00 \times (29.30 + 26.10) \times \frac{1}{2} = 415.5000$
2 階	$15.00 \times 7.375 = 110.6250$

床 面 積	415.5000 m^2
2 階	110.6250 m^2

図面に記録されている内容を証明した書面である。

本図面はB5用紙A4用紙に縮小して
21

(図面連 2)

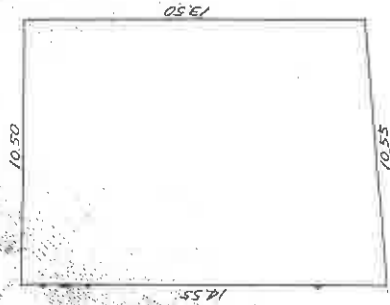
59892

各階平面図

家屋番号 2-11

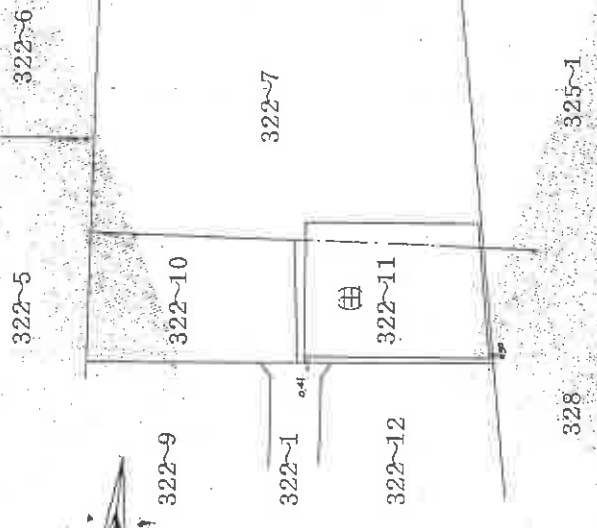
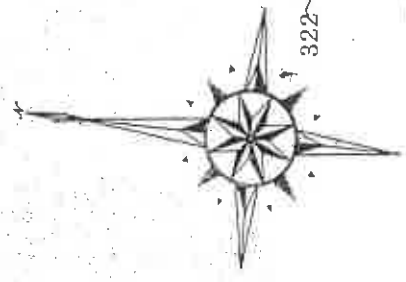
建物各階平面図 53.9.22

建物の所在 銚子市明神町 2 丁目 3 2 2 番地の 1 1 同所 3 2 2 番地の 7



床面積

$$10.50 \times (14.50 + 13.50) \div 2 = 147.2625 \text{ m}^2$$



道路

作 者

[Redacted]

9 月 26 日 作製

縮尺 1/250

申請人

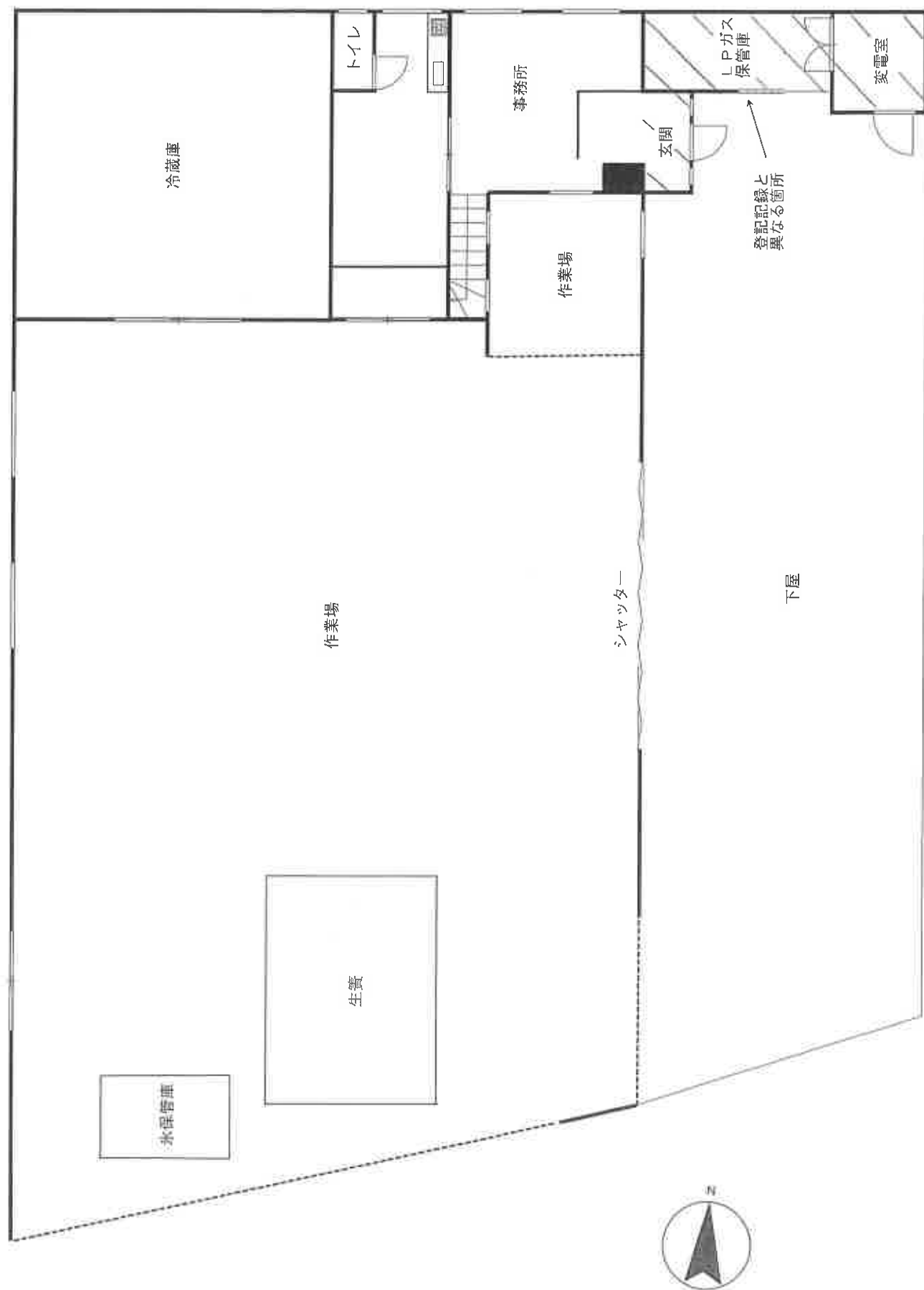
[Redacted]

縮尺

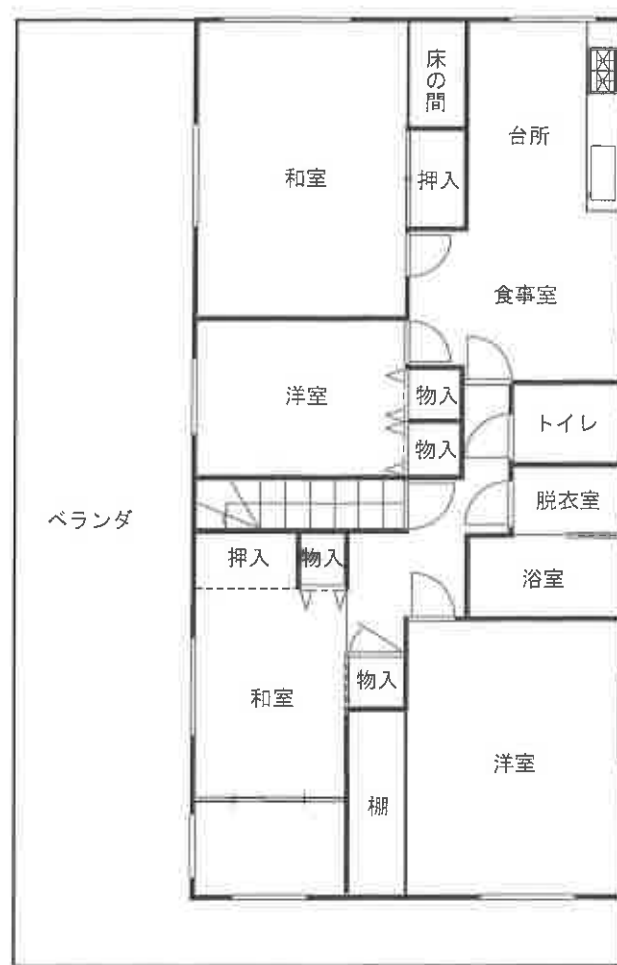
1/500

(図面連)

物件3 1階



物件3 2階



物件4

