

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 6 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）
1～10	153,680,000 122,944,000	一括	30,736,000	7,220,312	1,031,469
1	1,030,000				
2	1,980,000				
3	2,120,000				
4	2,920,000				
5	780,000				
6	1,400,000				
7	1,350,000				
8	810,000				
9	72,860,000				
10	68,430,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 旭市二字大正
地 番 234 番 1
地 目 雑種地
地 積 155 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 旭市二字大正
地 番 235 番 1
地 目 雑種地
地 積 297 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 旭市二字大正
地 番 235 番 2
地 目 雑種地
地 積 317 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 旭市二字大正
地 番 236 番 1



物 件 目 録

	地	目	雑種地
	地	積	437 平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
5	所	在	旭市二字大正
	地	番	236 番 4
	地	目	宅地
	地	積	116.77 平方メートル
6	所	在	旭市二字大正
	地	番	236 番 5
	地	目	宅地
	地	積	210.23 平方メートル
7	所	在	旭市二字大正
	地	番	237 番 1
	地	目	宅地
	地	積	201.73 平方メートル
8	所	在	旭市二字大正
	地	番	237 番 6
	地	目	宅地
	地	積	121.27 平方メートル



物 件 目 録

9 所 在 旭市ニ字大正235番地1、235番地2、234番地1

家屋 番号 235番1

種 類 浴場 娯楽場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積

1階	389.93	平方メートル
2階	385.20	平方メートル
3階	489.91	平方メートル
4階	489.91	平方メートル
5階	489.91	平方メートル
6階	489.91	平方メートル

(現況)

種 類 ホテル・店舗

床 面 積

1階	約401.93	平方メートル
2階	約432.20	平方メートル
3階	489.91	平方メートル
4階	489.91	平方メートル
5階	489.91	平方メートル
6階	489.91	平方メートル

10 所 在 旭市ニ字大正236番地1、236番地4、237番地1

家屋 番号 236番1

種 類 ホテル 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積

1階	458.75	平方メートル
2階	459.84	平方メートル
3階	387.18	平方メートル



物 件 目 録

4 階 387.18 平方メートル
5 階 387.18 平方メートル
6 階 387.18 平方メートル

(現況)

種 類 ホテル・店舗・事務所



物件明細書

令和 7年 5月19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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 8】

・株式会社ホテルサンモールが占有している。同社は所有権(事業譲渡)を主張しているが、対抗要件を有していない。

【物件番号9】

・1階～4階及び5階の一部(宴会事務室及び東側倉庫を除く部分)につき、株式会社ホテルサンモールが占有している。同社は所有権(事業譲渡)を主張している。

・5階宴会事務室及び東側倉庫及び6階につき、株式会社なでしこファームが占有している。同社の占有権原の存在は認められない。

【物件番号10】

・1階、2階の一部(貸事務所部分を除く部分)及び3階～6階につき、株式会社ホテルサンモールが占有している。同社は所有権(事業譲渡)を主張している。

・2階貸事務所部分につき、弁護士法人九十九里が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～8】

・物件番号1及び2の各土地と隣地(地番234番3)との境界が不明確であ

る。

- ・ 物件番号 2 ～ 6 の各土地の南側には、公図上、道路（赤道）が存するが、現況、各物件の南側は水路に接しており、道路状の土地は確認できない。

- ・ 本件所有者から、旭市に対し、認定外道路等占用許可申請書 6 通（占用物件：橋台・ 占用の目的：宅地進入路橋梁設置につき 5 通、占用物件：塩ビ管・ 占用の目的：排水管理設につき 1 通）が提出されており、令和 6 年分の占用料は未納とのことである。

- ・ 本件所有者と千葉県大利根土地改良区との間で土地改良財産多目的使用契約が締結されており、未納はないとのことである。

【物件番号 9, 10】

- ・ 物件番号 9 及び 10 の各建物の 2 階部分は、一部隔壁が取り除かれ、連絡通路によって互いに行き来することができるようになっている。

- ・ 売却基準価額は、物件番号 9 及び 10 のいずれの建物も既存不適格建築物であり、将来同規模の建物の建築は困難であると思料され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 旭市二字大正
地 番 234 番 1
地 目 雑種地
地 積 155 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 旭市二字大正
地 番 235 番 1
地 目 雑種地
地 積 297 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 旭市二字大正
地 番 235 番 2
地 目 雑種地
地 積 317 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 旭市二字大正
地 番 236 番 1



物 件 目 録

地 目 雑種地
 地 積 437 平方メートル
 (現況)

- | | | |
|---|-----|---------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 旭市二字大正 |
| | 地 番 | 236 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.77 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 旭市二字大正 |
| | 地 番 | 236 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.23 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 旭市二字大正 |
| | 地 番 | 237 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.73 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 旭市二字大正 |
| | 地 番 | 237 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.27 平方メートル |



物 件 目 録

9 所 在 旭市二字大正 235 番地 1、235 番地 2、234 番地 1

家屋 番号 235 番 1

種 類 浴場 娯楽場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積

1 階	389.93	平方メートル
2 階	385.20	平方メートル
3 階	489.91	平方メートル
4 階	489.91	平方メートル
5 階	489.91	平方メートル
6 階	489.91	平方メートル

(現況)

種 類 ホテル・店舗

床 面 積

1 階	約 401.93	平方メートル
2 階	約 432.20	平方メートル
3 階	489.91	平方メートル
4 階	489.91	平方メートル
5 階	489.91	平方メートル
6 階	489.91	平方メートル

10 所 在 旭市二字大正 236 番地 1、236 番地 4、237 番地 1

家屋 番号 236 番 1

種 類 ホテル 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積

1 階	458.75	平方メートル
2 階	459.84	平方メートル
3 階	387.18	平方メートル



物 件 目 録

4階 387.18平方メートル
5階 387.18平方メートル
6階 387.18平方メートル

(現況)

種 類 ホテル・店舗・事務所



令和6年(ケ)第164号
令和6年7月 2日受理
令和7年4月30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 | 旭市二字大正 |
| | 地 | 番 | 234番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 155平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭市二字大正 |
| | 地 | 番 | 235番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 297平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭市二字大正 |
| | 地 | 番 | 235番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 317平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭市二字大正 |
| | 地 | 番 | 236番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 437平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭市二字大正 |
| | 地 | 番 | 236番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 116.77平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	旭市二字大正
	地 番	236 番 5
	地 目	宅地
	地 積	210.23 平方メートル
7	所 在	旭市二字大正
	地 番	237 番 1
	地 目	宅地
	地 積	201.73 平方メートル
8	所 在	旭市二字大正
	地 番	237 番 6
	地 目	宅地
	地 積	121.27 平方メートル
9	所 在	旭市二字大正 235 番地 1、235 番地 2、234 番地 1
	家屋 番号	235 番 1
	種 類	浴場 娯楽場
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
	床 面 積	1 階 389.93 平方メートル 2 階 385.20 平方メートル 3 階 489.91 平方メートル 4 階 489.91 平方メートル 5 階 489.91 平方メートル



物 件 目 録

6階 489.91平方メートル

10 所 在 旭市二字大正236番地1、236番地4、237番地1

家屋 番号 236番1

種 類 ホテル 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	458.75平方メートル
	2階	459.84平方メートル
	3階	387.18平方メートル
	4階	387.18平方メートル
	5階	387.18平方メートル
	6階	387.18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8														
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至8） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）														
形状	☒ 概ね公図のとおり（物件1乃至3） ☒ 概ね地積測量図のとおり（物件4乃至8） ☐ 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 上記の者が物件1乃至3土地上に物件9建物を所有し、占有している 上記の者が物件4、5、7土地上に物件10建物を所有し、占有している ☒ その他の者（株式会社ホテルサンモール） 上記の者が物件6、8土地を駐車場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原（物件6、8乃至10関係）」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9														
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：ホテル・店舗 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約401.93㎡ 2階 約432.20㎡														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	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（①株式会社ホテルサンモール、②株式会社なでしこファーム） 上記①の者が物件9建物をホテル・店舗として使用している 上記②の者が物件9建物を事務所等として使用している ☒ 「占有者及び占有権原（物件6、8乃至10関係）、同（物件9関係）」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	・増築部分（床面積合計約35㎡）と物件9建物と物件10建物の各2階部分を結ぶ連絡通路の床面積（約24㎡）を物件9建物の床面積に加算した。 ・「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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10			
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：ホテル・店舗・事務所 ☐ 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(①株式会社ホテルサンモール、②弁護士法人九十九里) 上記①の者が物件9建物をホテル・店舗・事務所として使用している 上記②の者が物件9建物を事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原(物件6、8乃至10関係)、同(物件10関係)」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	「その他の事項」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6、8乃至10関係)			
占有範囲		■物件6、8 ■物件9(1～4階・5階の一部) ■物件10(1階・2階の一部・3～6階)	
占有者		□債務者 ■株式会社ホテルサンモール(事業譲渡の譲受会社)	
占有状況		■駐車場(物件6、8) ■ホテル及び関連施設(物件9(1～4階・5階の一部)、物件10(1階・2階の一部・3～6階))	
■関係人(所有者株式会社栄晃の破産管財人弁護士)の陳述／■提示文書(旅館業営業承継承認書(事業譲渡)、株式会社ホテルサンモールの履歴事項全部証明書)の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■所有権(事業譲渡)	
占有開始時期		令和6年4月1日(株式会社ホテルサンモールの履歴事項全部証明書に記載された事業譲渡日より推定)	
最初の	契約日	令和6年4月1日(同上)	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		株式会社ホテルサンモールが株式会社栄晃から旅館業の営業の承継を受けることについては、令和6年3月25日付で千葉県海匝保健所長より承認がされており、その承認の効力は事業譲渡の効力発生をもって生じるものとされている。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
株式会社栄晃と株式会社ホテルサンモールとの間の事業譲渡の内容は不詳であるが、旅館業営業承継承認書等の資料から、株式会社ホテルサンモールが株式会社栄晃よりホテルサンモールの経営に係る事業譲渡を受け、同ホテルの営業を承継しているものと認めた。物件6、8～10は、同ホテルの施設と駐車場であり、事業譲渡の内容に含まれていると推定する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件9関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■5階宴会事務室及び東側倉庫 ■6階	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社なでしこファーム	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ■事務所(5階) ■倉庫(5階) ■宴会場(名称:「シンフォニー」、「コンチェルト」)及び厨房その他関連施設(6階)	
■関係人(株式会社なでしこファーム従業員)の陳述 ■提示文書(賃貸借契約書、解約合意書、営業許可証)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原(令和6年3月22日付で賃貸借契約を合意解約)	
占有開始時期		令和3年10月1日ころ	
最初の	契約日	令和3年9月30日	
契約等	期間	令和3年10月1日から ■令和23年9月30日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		株式会社なでしこファームは、ホテルサンモール所在地における飲食店営業について、令和6年1月12日付で千葉県海匝保健所長の許可を得ている。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
本件賃貸借契約は令和6年3月22日付で合意解約されているが、現況及び関係人の陳述等から、解約後も株式会社なでしこファームが無償で5階部分の一部と6階部分の占有を継続しているものと認めた。株式会社なでしこファームは、ホテルサンモールの宴会事業部門として、実質的に宿泊部門と一体化して現在も同ホテルの宴会場を運営している。なお、上記合意解約に至る経緯や目的については不詳であるが、合意解約後に同社と事業譲受会社である株式会社ホテルサンモールとの間で新たに賃貸借契約を締結する意図があったものと推測する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件10関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階貸事務所	
占有者		☐ 債務者 ☒ 弁護士法人九十九里	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(弁護士法人九十九里社員弁護士)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書、覚書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年6月12日ころ	
最初の	契約日	平成29年6月1日	
契約等	期間	平成29年6月12日から ☒ 令和2年6月11日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和5年6月12日から ☒ 令和8年6月11日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ 株式会社ホテルサンモール (事業譲渡の譲受会社)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金115,000円(税別、毎月末日限り前月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金300,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☒ 弁護士事務所としての使用に限る	
その他		・当初貸主：株式会社栄晃 ・本件賃貸借契約書に契約更新条項は設けられていないが、当初契約内容と同一条件にて合意更新されている。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
現況及び契約当事者の陳述により、貸主が所有者である株式会社栄晃から事業譲受会社である株式会社ホテルサンモールに変更されているものと認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 乃至 5、7 について

- 1 物件 1 乃至 5、7 土地は、ホテルサンモールの敷地として一体利用されており、物件 1 乃至 3 土地上に物件 9 建物(ホテル別館、写真①②③参照)が、物件 4、5、7 土地上に物件 10 建物(ホテル本館、写真①②④参照)が、各々建在している。物件 3 土地と物件 4 土地の間には水路敷が介在し、橋が架設されている(写真⑤参照)。
- 2 (1) 物件 1、3、4、7 土地の北側は幅員約 18 メートルの国道に接する。
 (2) 物件 2 乃至 5 土地の南側には、公図上、道路(赤道)が存するが、現況、各物件の南側は水路に接しており、道路状の土地は確認できなかった。
 (3) 物件 1 及び 2 土地の東側は、公図上、千葉県所有の土地(234番3)に接しているが、地積測量図がなく、境界標等も見当たらないため、境界線は不明瞭である。

■ 物件 6 及び 8 について

- 1 物件 6 及び 8 土地は、東隣に建在するホテルサンモールの専用駐車場(写真⑥参照)として同ホテルの敷地(物件 1 乃至 5、7)と一体利用されている。北側が幅員約 18 メートルの国道に、西側が幅員約 8 メートルの市道に、各々接する。また、公図上、物件 6 土地の南側には道路(赤道)が存するが、現況、物件 6 土地の南側は水路に接しており、道路状の土地は確認できなかった。なお、ホテルサンモールの駐車場は、物件 6 及び 8 土地以外にも近隣に複数箇所存在する。
- 2 物件 6 及び 8 土地の周囲には複数の境界標が確認されたが、現地において法務局備え付けの地積測量図と照合したところ、北側国道及び西側市道との間に設置された境界標から認識し得る境界線と地積測量図で示された境界線が一致していなかった。また、地積測量図では南側境界線が直線状であるが、現況では湾曲した形状になっている。以上の事実から、物件 6 及び 8 土地の実際の地積が公簿上の地積と相違している可能性がある。
- 3 物件 6 土地の南西側に電柱と支線が立っており、物件 6 土地の北西側にも電柱 1 本が立っている。

■ 物件 9 (写真③参照) について

- 1 物件 9 建物は、ホテルサンモールの別館として使用されており、概ね、1 階部分が店舗、2 階部分が倉庫、3～5 階部分が客室(52 室)、6 階部分が宴会場になっている(各階の間取は「建物間取図(物件 9)」参照)。各階に停止するエレベーターが 2 基設置されている。
- 2 法務局備え付けの建物図面と現況が相違しており、1 階西側エントランス付近(写真⑦参照)と 2 階喫煙室付近が増築されているものと推定する。それぞれの増築部分の床面積は、約 12 m²と約 23 m²である。
- 3 物件 9 建物の 2 階部分と物件 10 建物の 2 階部分は、連絡通路によって互いに行き来することができる(写真⑧参照)。連絡通路の天井には、雨漏りが原因と推測されるシミやカビが見られた。
- 4 建築後約 35 年が経過し、建物全体に経年相応の劣化や汚損が見られ、設備の老朽化も進んでいる。また、客室等の天井・内壁・床には、細かい傷や変色した箇所が確認された。各客室とその他の施設の状況は以下の表のとおりである。なお、以下の表中の客室タイプは、現況を記載したものであり、ホテル側で公開している客室タイプとは異なる可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

その他の事項

場 所	内部状況(損傷及び不具合等を含む。但し、軽微な損傷等は記載を省略した。)
1 階エントランス・エレベーターホール	男女兼用の多機能トイレが設置されている。 特段の損傷箇所は見当たらない。
1 階レストラン (写真⑨参照)	「レストラン グラート」の名称で朝食のみを提供するレストランとして使用されている。店内に掲示されている営業許可証には、令和6年10月7日付で食品営業許可承継届(事業譲渡)が受理された旨の記載がある。 複数の内壁クロスの剥がれた箇所や亀裂が見られる。また、ホテル従業員によると、天井埋込エアコンがすべて故障しているとのことである。
1 階機械室	ホテル従業員によると、別館 2 階大浴場の附属設備として使用されていたが、大浴場の閉鎖に伴い、現在は使用されていないとのことである。
2 階エレベーターホール	特段の損傷箇所は見当たらない。
2 階大浴場・サウナ室 (写真⑩⑪参照)	元はサウナ室が併設された大浴場であったが、現況は倉庫として使用されている。 天井に穴が 2 箇所開いている。また、天井にカビが発生している。
2 階倉庫・備品庫・トイレ	特段の損傷箇所は見当たらない。
2 階喫煙室	特段の損傷箇所は見当たらない。
3 階エレベーターホール	エアコンが故障している。
3 階会議室	エアコンが故障している。南側内壁に穴(凹み)がある。
3 階客室351号室 (シングルルーム。以下358号室まで同じ)	エアコンが故障しているため、現在、客室としては使用されていない。 窓下の絨毯にカビが発生している。
3 階客室352号室	エアコンが故障しているため、現在、客室としては使用されていない。 特段の損傷箇所は見当たらない。
3 階客室353号室	エアコンが故障しているため、現在、客室としては使用されていない。 特段の損傷箇所は見当たらない。
3 階客室354号室	エアコンが故障しているため、現在、客室としては使用されていない。 窓下の内壁クロスに剥がれた箇所がある。
3 階客室355号室	エアコンが故障しているため、現在、客室としては使用されていない。 西側内壁クロスに剥がれた箇所がある。
3 階客室356号室	エアコンが故障しているため、現在、客室としては使用されていない。 窓下の内壁クロスに剥がれた箇所がある。入口付近の天井に傷がある。
3 階客室357号室	エアコンが故障しているため、現在、客室としては使用されていない。 窓付近の天井クロスが浮いている。
3 階客室358号室	エアコンが故障しているため、現在、客室としては使用されていない。 北東側内壁クロスに剥がれた箇所がある。
3 階客室361号室 (ツインルーム)	ユニットバス入口ドア下の内壁クロスに剥がれた箇所がある。
3 階客室362号室 (シングルルーム。以下372号室まで同じ。写真⑫⑬参照)	特段の損傷箇所は見当たらない。
3 階客室363号室	入口付近内壁クロスに剥がれた箇所があり、南東側内壁クロスに亀裂がある。
3 階客室364号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
3 階客室365号室	ユニットバス入口ドア脇の木部が破損している。窓付近の内壁クロスに剥がれた箇所がある。
3 階客室366号室	ユニットバス入口ドア下の内壁クロスに剥がれがある。
3 階客室367号室	特段の損傷箇所は見当たらない。

(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

場 所	内部状況(損傷及び不具合等を含む。但し、軽微な損傷等は記載を省略した。)
3 階客室368号室	入口付近の内壁クロスに剥がれた箇所がある。
3 階客室370号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
3 階客室371号室	エアコンが故障しているため、現在、客室としては使用されていない。 特段の損傷箇所は見当たらない。
3 階客室372号室	エアコンが故障しているため、現在、客室としては使用されていない。 ユニットバス入口ドア上の内壁クロスに亀裂がある。
4 階エレベーターホール	エアコンが故障している。 北側の内壁クロスに傷がある。
4 階洗濯室	特段の損傷箇所は見当たらない。奥は畳敷きの休憩室となっている。
4 階リネン庫	特段の損傷箇所は見当たらない。
4 階客室451号室	エアコンが故障しているため、現況、物置として使用されている。 入口付近の内壁クロスに剥がれた箇所がある。下水臭がある。
4 階客室452号室	エアコンが故障しているため、現況、物置として使用されている。 特段の損傷箇所は見当たらないが、トイレが汚損されている。
4 階客室453号室 (シングルルーム。以下458号室 まで同じ)	床の絨毯に煙草の焦げ跡がある。
4 階客室454号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
4 階客室455号室	東側内壁クロスに剥がれた箇所がある。
4 階客室456号室	窓下の内壁クロスに傷がある。
4 階客室457号室	窓下の内壁クロスや床絨毯がカビ(推測)によって変色している。
4 階客室458号室	北東側内壁クロスに複数の亀裂がある。
4 階客室461号室 (ツインルーム)	窓下の内壁クロスに亀裂と浮いた箇所がある。
4 階客室462号室 (シングルルーム。以下470号室 まで同じ)	窓下の内壁クロスに剥がれた箇所がある。
4 階客室463号室	東側内壁クロスに剥がれた箇所がある。
4 階客室464号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
4 階客室465号室	エアコン脇の内壁クロスがカビ(推測)によって変色している。
4 階客室466号室	ユニットバスの入口ドアに不具合があり開閉に難がある。
4 階客室467号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
4 階客室468号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
4 階客室470号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
4 階客室471号室	ベッドが取り外されており、客室としては使用されていない。 天井クロスや西側内壁クロスに剥がれた箇所がある。窓下内壁クロスの汚損。
4 階倉庫	入口ドアに「サングリーン協同組合」と「㈱サンファースト」との掲示があるが、現況において第三者が使用している実態は見られない。ホテル従業員によると、旭ロータリークラブの物を預かって置いているとのことである。 ユニットバスの照明器具が取り外されている。
5 階エレベーターホール	特段の損傷箇所は見当たらない。
5 階宴会事務室・倉庫	入口ドアに「宴会予約」と表示されており、内部は事務机やテーブル等が置かれ、株式会社なでしこファームの事務所及び倉庫として使用されている。 特段の損傷箇所は見当たらない。
5 階事務室	入口ドアに「控室」と書かれた紙が貼られているが、現況は倉庫として使用されている。2 階大浴場(現況：倉庫)の操作機械盤が設置されているが、使用されていない。 窓下の内壁クロスに剥がれた箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11 枚目)

そ の 他 の 事 項

場 所	内部状況(損傷及び不具合等を含む。但し、軽微な損傷等は記載を省略した。)
5階機械室	内部は多数の配管が通っているが、稼働していない。不用になったソファ等が置かれている。 特段の損傷箇所は見当たらない。
5階客室551号室 (シングルルーム。以下555号室 まで同じ)	特段の損傷箇所は見当たらない。
5階客室552号室	窓枠に塗装の剥がれや雨水の浸透(推測)によるシミがある。
5階客室553号室	窓枠に塗装の剥がれた箇所がある。窓下内壁の凹みを簡易補修した跡がある。
5階客室554号室	窓枠に塗装の剥がれた箇所がある。
5階客室555号室	窓枠に塗装の剥がれた箇所がある。ユニットバス入口ドア脇の木部が破損している。
5階客室556号室	現況物置として使用されている。 特段の損傷箇所は見当たらないが、トイレが汚損されている。
5階客室557号室 (和室付、写真⑭ 参照)	特段の損傷箇所は見当たらない。
5階客室561号室 (ツインルーム)	窓枠にひび割れた箇所がある。
5階客室562号室 (シングルルーム。以下568号室 まで同じ)	ユニットバスの入口ドアの開閉に難がある。
5階客室563号室	窓脇の内壁クロスに剥がれた箇所がある。
5階客室564号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
5階客室565号室	窓枠に塗装の剥がれやひび割れた箇所がある。
5階客室566号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
5階客室567号室	ユニットバスの横の内壁クロスに剥がれた箇所がある。
5階客室568号室	窓下の床絨毯がカビ(推測)によって変色している。
6階エレベーター ホール	特段の損傷箇所は見当たらない。
6階大宴会場(シン フォニー、写 真⑮⑯参照)	最大200名程度が収容可能な宴会場である。北東端に倉庫がある。 天井に複数の凹みやクロスの剥がれた箇所がある。株式会社なでしこファーム 従業員の陳述によると、天井に複数の雨漏りする箇所があるとのことである。
6階小宴会場(コ ンチェルト、写 真⑰参照)	最大60名程度が収容可能な宴会場である。西端部分は現況倉庫である。 内壁クロスに剥がれた箇所がある。上記従業員の陳述によると、天井埋込エア コン付近の結露により水が落下することがあるとのことである。
6階厨房(写真⑱ 参照)	特段の損傷箇所は見当たらない。
6階階段横倉庫	酒類等が保管されている。 内壁クロスに剥がれた箇所がある。
6階男女トイレ	特段の損傷箇所は見当たらない。

■物件10(写真④参照)について

- 物件10建物は、ホテルサンモールの本館として使用されており、概ね、1階部分が多目的ホール、2階部分がフロント、ロビー、貸事務所、3～6階部分が客室(69室)になっている(各階の間取は「建物間取図(物件10)」参照)。各階に停止するエレベーターが2基設置されている。
- 建築後約35年が経過し、建物全体に経年相応の劣化や汚損が見られ、設備の老朽化も進んでいる。また、客室等の天井・内壁・床には、細かい傷や変色した箇所が確認された。各客室とその他の施設

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12 枚目)

その他の事項

の状況は以下の表のとおりである。なお、以下の表中の客室タイプは、現況を記載したものであり、ホテル側で公開している客室タイプとは異なる可能性がある。

場 所	内部状況(損傷及び不具合等を含む。但し、軽微な損傷等は記載を省略した。)
1 階風除室・エレベーターホール	特段の損傷箇所は見当たらない。
1 階多目的ホール(サンライズホール、写真⑱参照)・休憩室	以前、物品販売用店舗として賃貸されていたが、テナント退去後は主に宴会場として使用されている。折り畳み式のテーブルや稼働していない冷蔵ショーケース等が置かれている。 休憩室の内壁クロスに亀裂がある。
1 階倉庫室	折り畳み式テーブルや椅子が保管されている。北西端部分にショーウィンドウ用の小スペースがある。 天井板の一部が取り外されている。
2 階ホテルロビー・男女トイレ(写真⑳参照)	天井埋込エアコン通風口付近に水漏れ(推測)によるシミがある。
2 階フロント・事務室	事務室の天井と内壁に水漏れ(推測)によるシミがある。
2 階貸事務所(写真㉑参照)	入口ドアに「旭法律事務所」のプレートが掲示され、弁護士法人九十九里の事務所として使用されている。 特段の損傷箇所は見当たらない。
2 階貸事務所西側スペース(写真㉒参照)	以前、語学教室として利用されていたが、現在は空きスペースとなっている。内部は、語学教室利用時の備品等が残置している。一部立ち入って調査できなかった箇所がある。なお、この空きスペースと東側の貸事務所スペースは、以前エステサロンの店舗として一体的に使用されていたとのことである。 天井クロスに破損した箇所やシミが見られた。
2 階会議室(明朝)	特段の損傷箇所は見当たらない。
2 階調理場	特段の損傷箇所は見当たらない。
3 階エレベーターホール	特段の損傷箇所は見当たらない。
3 階倉庫	現況リネン庫として使用されている。 特段の損傷箇所は見当たらない。
3 階客室301号室(シングルルーム。以下311号室まで同じ)	特段の損傷箇所は見当たらない。
3 階客室302号室	窓側下部内壁クロスに亀裂がある。
3 階客室303号室	天井や内壁のクロスに浮いた箇所がある。
3 階客室304号室	窓側下部内壁クロスに剥がれた箇所がある。天井の照明器具が外れている。入口ドアに傷がある。
3 階客室305号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
3 階客室306号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。北西側内壁クロスに剥がれた箇所がある。
3 階客室307号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。窓側下部内壁クロスが浮いている。
3 階客室308号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
3 階客室310号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。入口ドア脇の内壁クロスに剥がれた箇所がある。調査時にユニットバスが補修工事中であった。
3 階客室311号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
3 階客室312号室(ダブルルーム)	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
3 階客室313号室(シングルルーム。以下318号室まで同じ)	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。 窓側下部内壁クロスが浮いている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

場 所	内部状況(損傷及び不具合等を含む。但し、軽微な損傷等は記載を省略した。)
3階客室314号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。窓側下部内壁クロスが浮いている。
3階客室315号室	窓側上部内壁クロスと窓枠に亀裂がある。窓枠上部の内壁クロスに雨漏りによるシミを簡易に補修した跡がある。
3階客室316号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。窓側下部内壁クロスが浮いている。
3階客室317号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。入口ドア脇の内壁クロスに亀裂がある。
3階客室318号室	窓側上部内壁クロスに亀裂や雨漏りの跡(シミ)がある。
3階客室320号室 (ツインルーム)	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。ユニットバス入口ドア上部付近の内壁クロスに亀裂がある。
3階客室321号室 (ツインルーム、 写真②④参照)	窓側上部内壁クロス等に複数の亀裂がある。
4階エレベーターホール	特段の損傷箇所は見当たらない。
4階倉庫	現況リネン庫として使用されている。 特段の損傷箇所は見当たらない。
4階客室401号室 (シングルルーム。以下411号室 まで同じ)	西側内壁クロスに目立つシミがある。
4階客室402号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
4階客室403号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。ユニットバス入口ドア下部の内壁クロスに剥がれた箇所がある。バスタブに錆びがある。
4階客室404号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。北東側内壁クロスに簡易補修の跡がある。
4階客室405号室	窓側上部と下部の内壁クロスに複数の亀裂と浮いた箇所がある
4階客室406号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。入口ドアに傷がある。入口付近の張替後の天井クロスが浮いている。
4階客室407号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
4階客室408号室	窓側上部と下部の内壁クロスに亀裂がある。入口付近の天井クロスが浮いている。
4階客室410号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。窓枠上部の内壁クロスに簡易補修の跡がある。入口付近の天井クロスが浮いている。
4階客室411号室	窓側下部内壁クロスに剥がれた箇所がある。
4階客室412号室 (ダブルルーム)	北西側内壁クロスに亀裂がある。
4階客室413号室 (シングルルーム。以下418号室 まで同じ)	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。バスタブに錆びがある。
4階客室414号室	窓側上部と下部の内壁クロスに複数の亀裂と浮いた箇所がある。
4階客室415号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
4階客室416号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
4階客室417号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
4階客室418号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
4階客室420号室 (ツインルーム)	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
4階客室421号室 (ツインルーム)	特段の損傷箇所は見当たらない。
5階エレベーターホール	特段の損傷箇所は見当たらない。
5階倉庫	現況、清掃員の事務室(メイドステーション)として使用されている。 北側内壁に凹みがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(14 枚目)

そ の 他 の 事 項

場 所	内部状況(損傷及び不具合等を含む。但し、軽微な損傷等は記載を省略した。)
5階501号室	現況リネン庫として使用されている。 入口ドア脇の内壁クロスに凹みがある。入口付近の天井クロスが浮いている。
5階客室502号室 (シングルルーム。以下511号室 まで同じ)	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。ユニットバス入口ドア上の内壁クロスが浮いている。
5階客室503号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。窓側下部内壁クロスに剥がれた箇所と亀裂がある。入口付近の天井クロスが浮いている。
5階客室504号室	窓側上部内壁クロスに浮いた箇所と亀裂がある。バスタブに錆びがある。
5階客室505号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。入口付近の天井クロスが浮いている。バスタブに錆びがある。
5階客室506号室	窓側下部内壁クロスが浮いている。
5階客室507号室	入口付近の天井クロスが浮いている。
5階客室508号室	窓側下部内壁クロスに剥がれた箇所がある。
5階客室510号室	入口付近の天井クロスが浮いている。
5階客室511号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。入口付近の天井クロスが浮いている。
5階客室512号室 (ダブルルーム)	北西側内壁クロスに亀裂がある。
5階客室513号室 (シングルルーム。以下518号室 まで同じ)	窓側下部内壁クロスが浮いている。
5階客室514号室	窓側下部内壁クロスに剥がれた箇所がある。
5階客室515号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
5階客室516号室	窓側下部内壁クロスに亀裂がある。窓側下部内壁クロスに剥がれた箇所がある。
5階客室517号室	窓側下部内壁クロスに剥がれた箇所がある。
5階客室518号室 (写真②参照)	窓側下部内壁クロスに剥がれた箇所がある。南東側内壁クロスにカビが発生している。
5階客室520号室 (ツインルーム)	特段の損傷箇所は見当たらない。
5階客室521号室 (ツインルーム)	入口付近の天井クロスが浮いており、カビらしきシミも見られる。
6階エレベーターホール	特段の損傷箇所は見当たらない。
6階倉庫・機械室	現況リネン庫として使用されている。 特段の損傷箇所は見当たらない。
6階客室601号室 (シングルルーム。以下611号室 まで同じ)	窓側下部内壁クロスが浮いている。
6階客室602号室	窓側下部内壁クロスに亀裂がある。
6階客室603号室	窓側下部内壁クロスに亀裂がある。
6階客室604号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
6階客室605号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
6階客室606号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。入口ドアに傷がある。
6階客室607号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。ユニットバス入口ドア下部の内壁クロスに剥がれた箇所がある。
6階客室608号室	特段の損傷箇所は見当たらない。
6階客室610号室	窓側上部内壁クロスに亀裂がある。
6階客室611号室	窓側下部内壁クロスに剥がれた箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(15 枚目)

そ の 他 の 事 項

場 所	内部状況(損傷及び不具合等を含む。但し、軽微な損傷等は記載を省略した。)
6階客室612号室 (ダブルルーム、 写真②⑥参照)	特段の損傷箇所は見当たらない。
6階客室613号室 (スイートルーム)	和室と洋室の2室がある。 和室の襖や内壁クロスにシミがあり、ホテル従業員によると、換気口からの雨漏りが原因とのことである。
6階614号室	現況、設備備品保管庫として使用されている。
6階客室615号室 (ロイヤルスイートルーム、写真 ②⑦参照)	ベッドルーム、リビングルーム、和室の3室がある。 ベッドルームの天井クロスに浮いた箇所がある。和室の天井にシミがあり、ホテル従業員によると、結露が原因とのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者及び所有者 破産管財人弁護士	本件競売の対象物件は、ホテルサンモールという名称のホテルです。同ホテルは株式会社栄晃から事業譲渡を受けた株式会社ホテルサンモールが経営しています。 立入調査については、同社の関係者と直接打ち合わせをされたい。 (令和6年7月19日に電話聴取)
■株式会社松央ミート 本部長	ホテルサンモールの立入調査については、私が立ち会います。 競売対象物件のホテルは、令和6年4月以降、事業譲渡を受けた株式会社ホテルサンモールが経営しています。 ホテル本館(物件10)2階の一部を弁護士法人九十九里に賃貸しています。 ホテル別館(物件9)5階の事務所と同6階の宴会場は株式会社なでしこファームが使用しています。同社との賃貸借契約は令和6年3月31日付で合意解約しましたが、現在も無償で使用しています。 (令和6年7月22日に電話聴取、同年8月1日に面談聴取) ホテル本館(物件10)屋上に設置されたボイラー2台のうち1台が故障し、現在、1台のみで各客室等に温水を供給しています。修理は不可能なため交換を検討しています。交換工事費用として、工事業者から887万7400円の見積額を提示されています。また、エアコンにも一部不具合があり、本館エアコンの部品交換費用等として合計84万7000円の見積額を提示されています。 (令和7年2月27日に面談聴取、同年4月22日に電話聴取)
■弁護士法人九十九里 社員弁護士	当弁護士法人は、平成29年6月からホテルサンモールの本館(物件10)2階の一部を借りて当弁護士法人の事務所として使用しています。 当初の契約期間は3年であり、合意更新しています。賃料は、当初月額10万円でしたが、令和5年8月分から月額11万5000円に増額されました。 現在、賃料は株式会社ホテルサンモールに支払っており、滞納はありません。同社との間で賃貸借契約書を新たに作り直すことはしていません。 (令和6年8月15日に面談聴取)
■株式会社なでしこファーム 従業員	当社は、ホテルサンモールの主に別館(物件9)6階の宴会場を運営しています。別館5階に事務所があります。 当社はホテルサンモールの宴会事業部門を担っており、宴会場の利用客をホテルの宿泊部門に取り次ぐこともしています。 私は、令和6年5月から宴会場の運営全般を任されていますが、それ以前は別会社にいましたので、当社がホテルサンモールの建物の使用について当社とホテル所有者との間でどのような合意がされているのかは分かりません。ホテル所有者から退去を求められていることはありません。 現在、当社からホテル所有者に賃料は支払っていません。 ホテル別館の毎月の光熱費は、当社が一部負担(約35%)しています。 宴会場のカラオケ機器や食器等の備品類、厨房機器の一部は当社が購入又はリース契約をしたものであり、修理やメンテナンスの費用も当社が負担しています。 別館6階の大宴会場の天井の通気口等から雨漏りがあり、下にバケツを置いて対応することがあります。また、小宴会場の天井埋込エアコン付近の結露により水が落ちてくることがあります。 (令和6年8月15日に面談聴取、令和7年3月14日に電話聴取)
■株式会社栄晃代表取締役	当社と株式会社なでしこファームとの間の賃貸借契約は令和6年3月に合意解約しています。合意解約後に株式会社なでしこファームと株式会社ホテルサンモールは新たに賃貸借契約を結ぶことを考えていたようです。 (令和7年3月21日に電話聴取)

(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

- 株式会社ホテルサンモール関係者の陳述によれば、現在、物件10建物のボイラー設備とエアコン設備は一部故障しており、それらの修理に多額の費用を要することが見込まれる。また、物件9建物及び物件10建物について、立入調査の結果、多数の不具合も確認されたことから、今後の設備更新に際して多大な負担が生じる可能性がある。

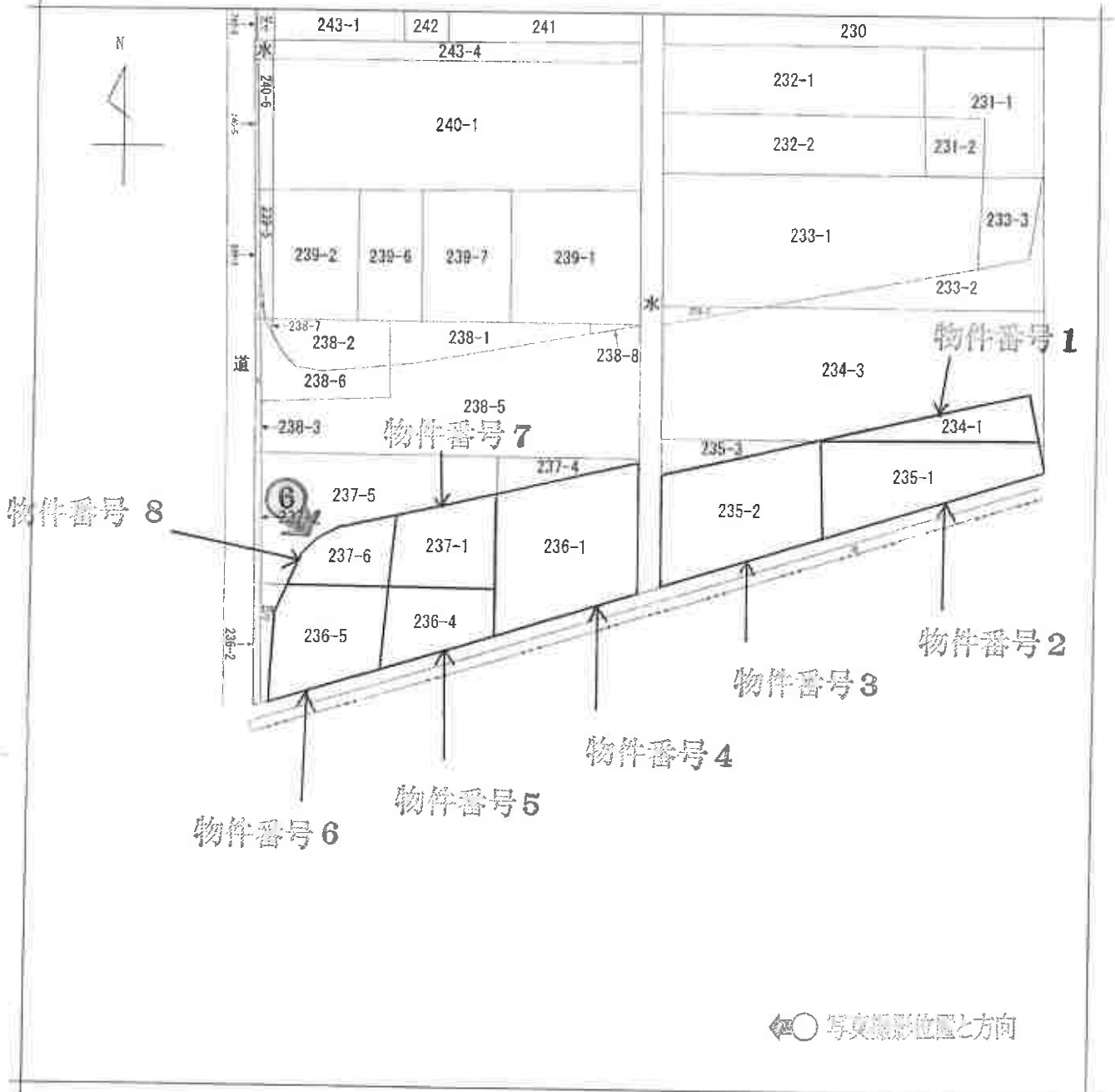
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月4日 (木) 13:25-13:50	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
6年7月19日 (金) 9:15-9:23	千葉地方裁判所 執行官室	立入調査について債務者及び所有者の破産管財人に電話で協力依頼
6年7月22日 (月) 9:08-9:23	同上	株式会社ホテルサンモール関係者より物件9・10の占有状況等を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
6年8月1日 (木) 10:00-12:30 13:00-14:45	物件所在地	株式会社ホテルサンモール関係者及びホテル従業員の立会いのうえ評価人とともに物件10(本館)の立入調査、占有状況等確認、客室内等写真撮影
6年8月15日 (木) 10:00-12:35 13:10-14:15	同上	ホテル従業員の立会いのうえ評価人とともに物件9(別館)と物件10(本館)の立入調査、占有状況等確認、客室内等写真撮影、弁護士法人九十九里の社員弁護士及び株式会社なでしこファーム従業員と面談
6年10月3日 (木) 10:00-12:30 14:35-15:20	同上	ホテル従業員の立会いのうえ評価人とともに物件9(別館)及び物件10(本館)の立入調査、占有状況等確認、客室内等写真撮影
6年10月16日 (水) 10:00-11:45 12:45-14:30	同上	ホテル従業員の立会いのうえ評価人とともに物件9(別館)及び物件10(本館)の立入調査、占有状況等確認、客室内等写真撮影
6年12月24日 (火) 10:00-11:30	同上	ホテル従業員の立会いのうえ評価人とともに物件9(別館)及び物件10(本館)の立入調査、占有状況等確認、客室内等写真撮影
7年2月27日 (木) 10:00-12:00	同上	株式会社ホテルサンモール関係者及びホテル従業員の立会いのうえ評価人とともに物件9(別館)と物件10(本館)の立入調査、物件10(本館)のボイラー設備の故障状況や株式会社なでしこファームの占有状況等を調査
7年3月14日 (金) 11:30-11:45	千葉地方裁判所 執行官室	株式会社なでしこファーム従業員より物件9(別館)の占有状況等を電話聴取
7年3月21日 (金) 14:11-14:15	同上	株式会社栄晃代表者より株式会社なでしこファームとの賃貸借契約を合意解約した件について電話聴取
7年4月22日 (火) 16:25-16:30	同上	株式会社ホテルサンモール関係者より物件10(本館)のエアコン設備の不具合について電話聴取
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

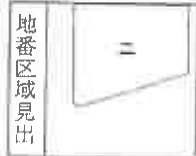
(19 枚目)

239-4
238-4

公 図 簿



(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	旭市二字大正				地番	236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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原簿)			補事項		

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。

(千葉県地方税務局匝瑳支局管轄)

令和6年4月24日

東京法務局中野出張所

請求番号: 2-2

登記官

(1/1)

(20 枚目)

登記年月日 昭和63年12月6日

105063

地積測量図 63.12-6

地番 236~1

土地の所在 旭市ニ字大正

三斜面積計算書
底辺 × 高さ = 面積

1	21.306	1.365	29.082690
2	25.963	17.868	463.906884
3	25.963	14.731	382.460953

倍面積 875.450527

面積 437.725263

地積 437.72 m²

国道 1 2 6 号線

物件番号 4



237-1

236-1

236-4

水

路

※ 石：石枕
鉄：鉄金

石（竹藪）

作製者

63.11.11
(昭和) 年 月 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会相取)

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。

(千葉県地方税務局(地積支局)重録)

令和6年4月24日

東京法務局中野出張所

登記官

(21 枚目)

請求番号 24

A3判をA4判に縮小

登記年月日・昭和49年12月13日

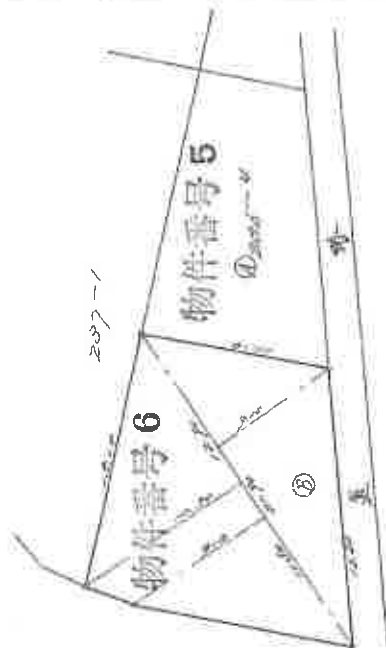
105065

地番	4-206-13
土地の所在	狹野ニス大並

地積測量図

49.12.13

昭和49年12月9日	作製年月日
申請人	作製者



11.50 x 9.10 = 104.65
22.90 x 10.80 = 247.32
24.20 x 8.80 = 212.96
22.20 x 8.20 = 182.04
21.80 x 8.20 = 178.76
21.0 M²

207-14
207-210.233 = 116.22
116 M²



(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/2000
----	--------

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。
(千葉土地家屋調査士会 用紙)

令和6年4月24日 東京佐倉局 野出事務所

登記簿

登記年月日：昭和49年12月13日

105066

地番	207-6
土地の所在	粗布ニ入止

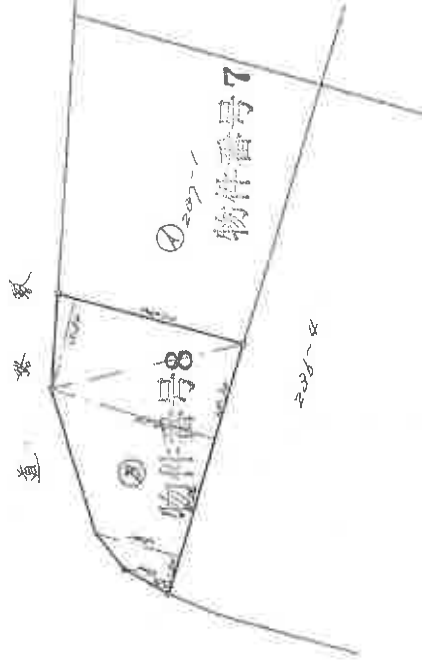
地積測量図

49.12.13

昭和49年12月9日
製作年月日

製作者

申請人



求積

② 207-6
 $0.70 \times 2000 = 2,100$
 $0.50 (100 + 500) = 2,400$
 $2,200 (500 - 100) = 1,100,000$
 $5,470 \times 10.10 = 55,235.00$
 $11,000 \times 15.50 = 170,500$
 $2,400 + 1,100,000 + 55,235.00 + 170,500 = 1,228,135$
 121 m^2

④ 207-1
 $0.80 - 121.22 = 201.33$
 201 m^2

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1 / 300
----	---------

登記年月日：平成2年8月3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。
(土地法務局直轄登記簿)
令和6年1月24日 東京法務局中野出張所

2928

各階平面図

建物図面

2.8.3

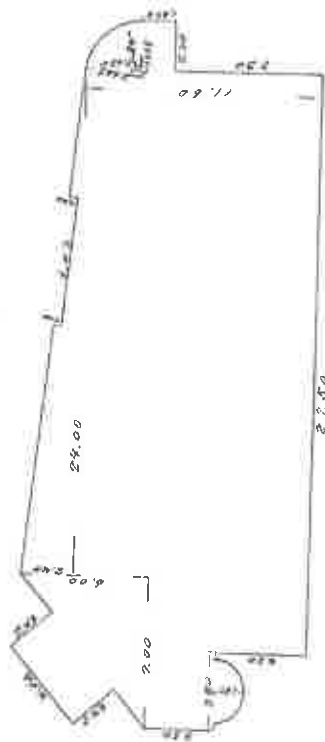
家屋番号

235番1

建物の所在

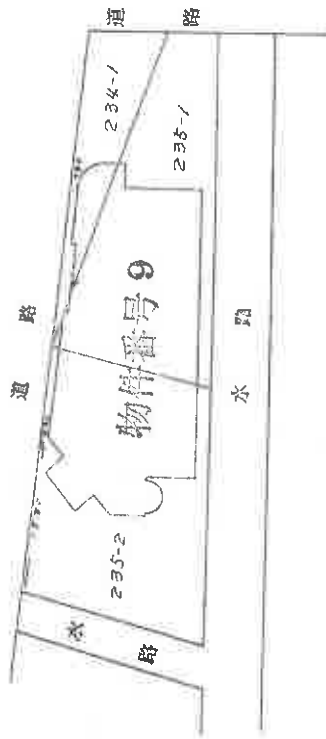
旭市=字大正 235番地1、235番地2、234番地1

1階



求積表

$(24.00 \times 2.40 \div 2)$	
$= (6.00 \times 0.40) = 26.3880$	
$24.00 \times 11.60 = 278.4000$	
$7.00 \times 6.00 \div 2 = 21.0000$	
$7.00 \times 3.50 = 24.5000$	
$1.50 \times 1.50 \times 2.14 \div 2 = 3.5325$	
$4.50 \times (7.00 - 3.50) = 15.7500$	
$4.66 \times 2.48 = 11.5568$	
$2.40 \times 1.648 = 3.9552$	
$(2.665 \times 2.665 \times 0.14 \times \frac{3.14}{16})$	
$= (2.662 \times 0.265 \div 2) = 4.85217$	
計	$= 388.90467$
1階床面積	388.90467



写真撮影位置と方向

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

請求番号：2-5

(1/2)

A3判をA4判に縮小

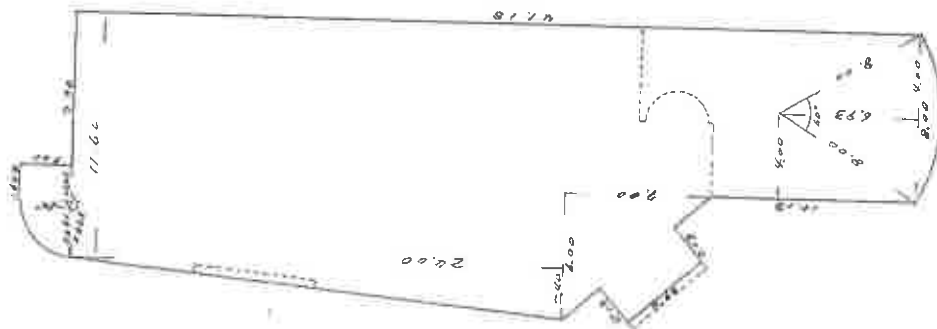
登記年月日：平成2年8月3日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(千葉県地方整備局直轄支局管轄)
令和6年4月24日 東京建設局中野工務所

2929

各階平面図

3階～6階同形



$24.00 \times 2.40 \div 2 = 28.8000$
$24.00 \times 11.60 = 278.4000$
$6.00 \times 7.00 \div 2 = 21.0000$
$2.08 \times 4.60 = 9.5680$
$7.00 \times 8.00 = 56.0000$
$10.18 \times 8.00 = 81.4400$
$(2.00 \times 8.00 \times \frac{60}{100}) = 9.6000$
$-(6.93 \times 4.00) = 27.7200$
$(2.665 \times 2.665 \times 3.14 \times \frac{84}{100}) = 18.85217$
$-(2.665 \times 2.665 \div 2) = 3.5552$
$1.648 \times 2.40 = 3.9552$
3階～6階同面積 488.71350

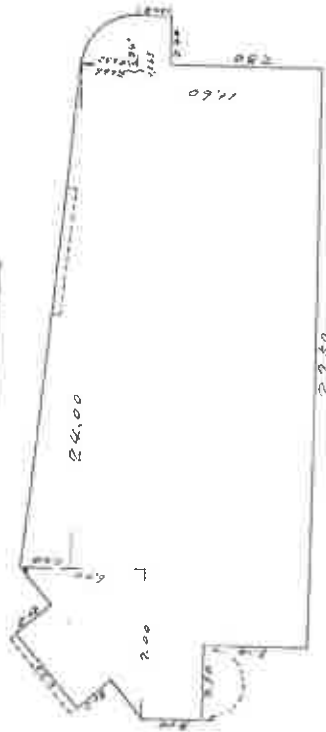
家屋番号 235番1

建物の所在 旭市=字大正 205番地1、205番地2、204番地1

建物図面

各階平面図 283

2階



求積表

$24.00 \times 2.40 \div 2 = 28.8000$
$24.00 \times 11.60 = 278.4000$
$4.66 \times 2.08 = 9.6928$
$7.00 \times 6.00 \div 2 = 21.0000$
$7.00 \times 3.00 = 21.0000$
$5.00 \times (7.00 - 3.50) = 17.5000$
$3.40 \times 1.648 = 5.6032$
$(2.665 \times 2.665 \times 3.14 \times \frac{84}{100}) = 18.85217$
$-(2.665 \times 2.665 \div 2) = 3.5552$
2階床面積 385.20m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

請求番号 2-5

(2/2)

(千葉県土地家屋調査士会館蔵)

A3判をA4判に縮小

(25枚目)

登記年月日：平成2年8月3日

これは図面に記録されている内容を証明した簿面である。
(千葉県地方税局(国庫支局)登録)
令和6年4月24日 東京法務局中野出張所

登記官

(26枚目)

2930

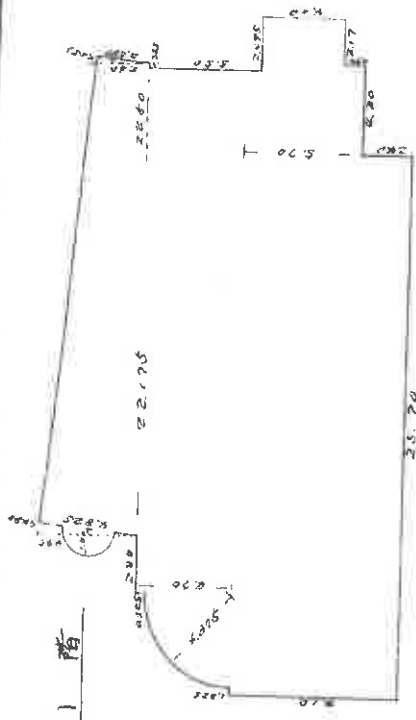
各階平面図

家屋番号 236番1

建物図面

2.8.3

建物の所在 旭市ニ字大正236番地1, 236番地4, 237番地1



求積表

$$\begin{aligned} & (22.50 \times (4.85 + 2.60) \div 2) \\ & - (4.825 \times 0.482 \div 2) \\ & + (2.687 \times 0.258 \div 2) = 82.983398 \\ & 4.70 \times (2.80 + 22.175) = 117.38250 \\ & 8.10 \times 25.70 = 208.17000 \\ & 5.70 \times (4.80 - 0.325) = 22.65750 \\ & 2.485 \times 4.00 = 9.98000 \\ & 0.80 \times (2.485 - 2.17) = 0.25250 \\ & 1.20 \times 1.20 \times 0.14 \div 2 = 0.10080 \\ & 4.875 \times 4.875 \times 0.14 \div 4 = 15.025875 \\ & \text{計} = 458.752088 \\ & \text{1階床面積} \quad 458.75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



写真撮影位置と方向

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印紙)

(1/2)

請求番号 2-6

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方税務局庶務支局管轄)
令和6年4月24日 東京支務局中野出張所

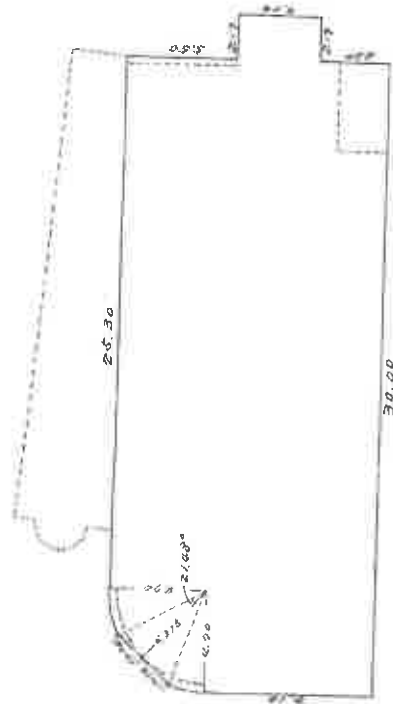
登記官

(27枚目)

2931

各階平面図

3階～6階 同形



求積表

25.30	x	4.70	=	118.7100
8.10	x	30.00	=	243.0000
2.17	x	4.00	=	8.6800
4.70	x	4.70 x 0.14 ÷ 4	=	
-(4.70 x 4.70 x 0.14 x 2 ÷ 4)			=	
-(4.70 x 1.7174)			=	16.576272
計			=	387.96272
3階～6階同面積			=	387.96

建物図面

各階平面図

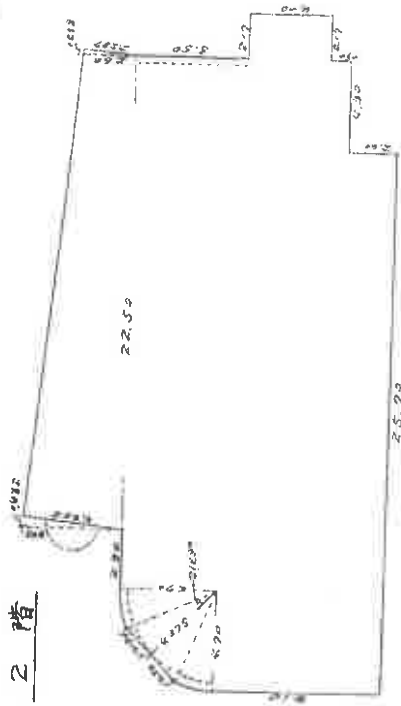
2.0.3

家屋番号

建物の所在

旭市二字大正236番地1、236番地4、237番地1

2階



求積表

22.50	x	(4.70 x 2.40 ÷ 2)	=	
-(4.70 x 0.472 ÷ 2)			=	
+(2.587 x 0.258 ÷ 2)			=	82.88398
4.70	x	(2.40 + 2.50)	=	11.8.9100
8.10	x	25.70	=	208.17000
4.30	x	(8.10 - 2.40)	=	44.51000
2.17	x	4.00	=	8.68000
4.70	x	4.70 x 0.14 ÷ 4	=	
-(4.70 x 4.70 x 0.14 x 2 ÷ 4)			=	
-(4.70 x 1.7174)			=	16.576272
計			=	457.849660
2階床面積			=	457.84 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

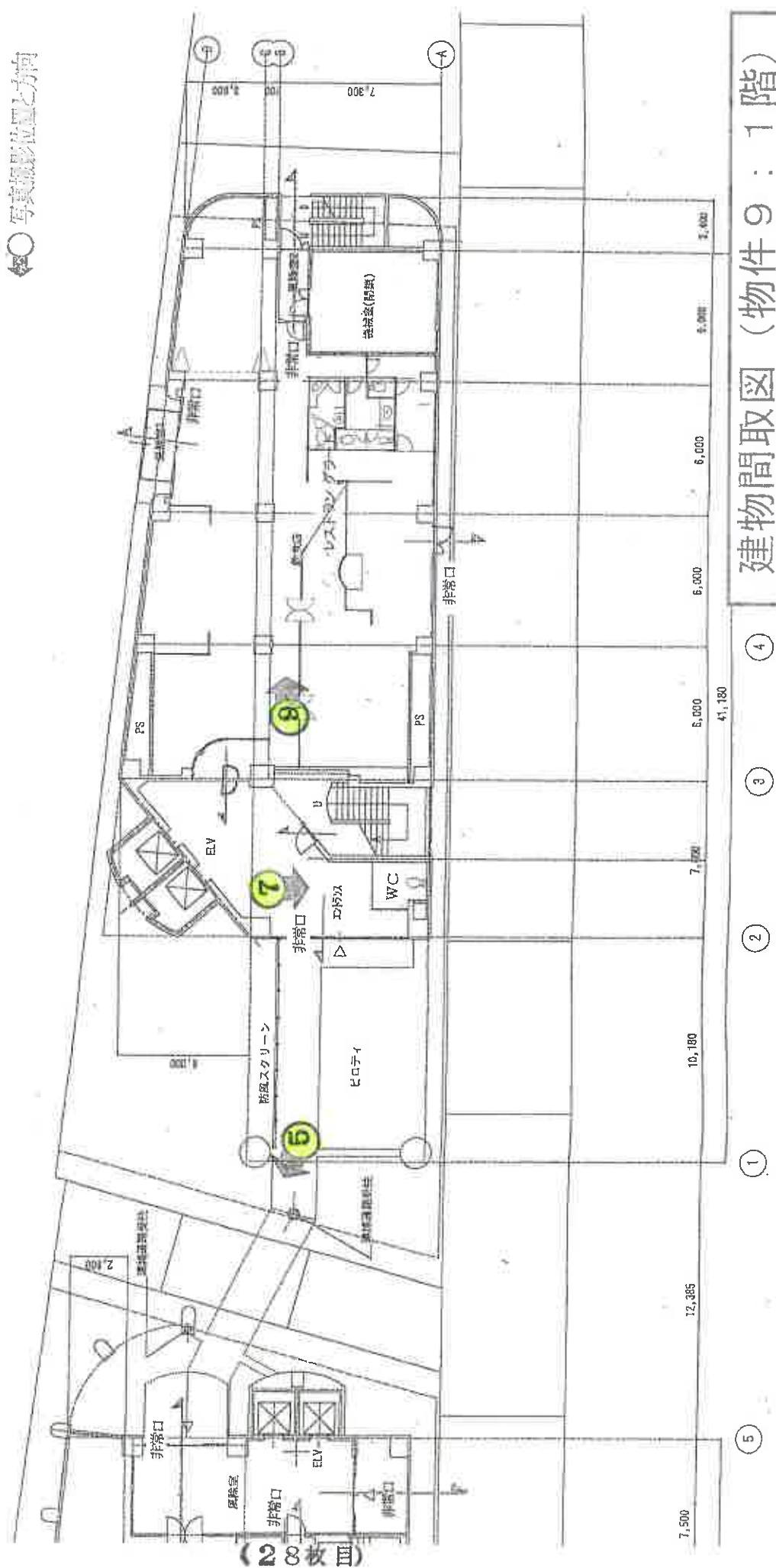
(千葉県地家屋調査士会印紙)

(2/2)

請求番号 2-6

A2判定A4等に縮小

◎ 專業攝影之方向

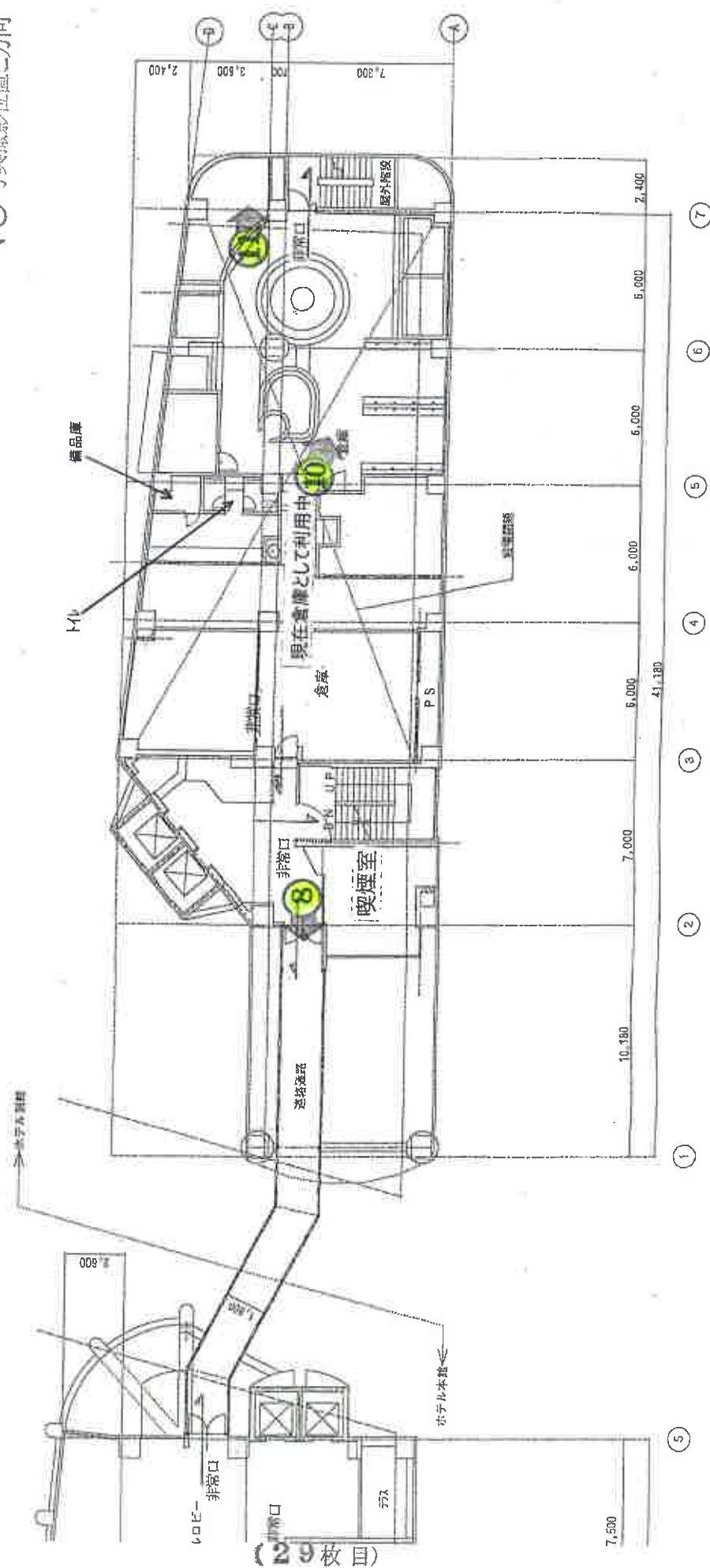


この建物間取図は、ホテル関係者から入手した図面に適宜加筆修正したものです。

我輩讀書人

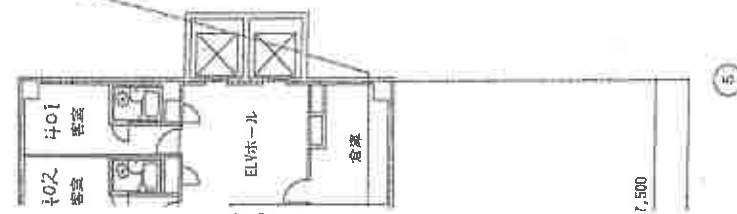
建物間取図 (物件 9 : 2階)

④ 摄影位置与方向

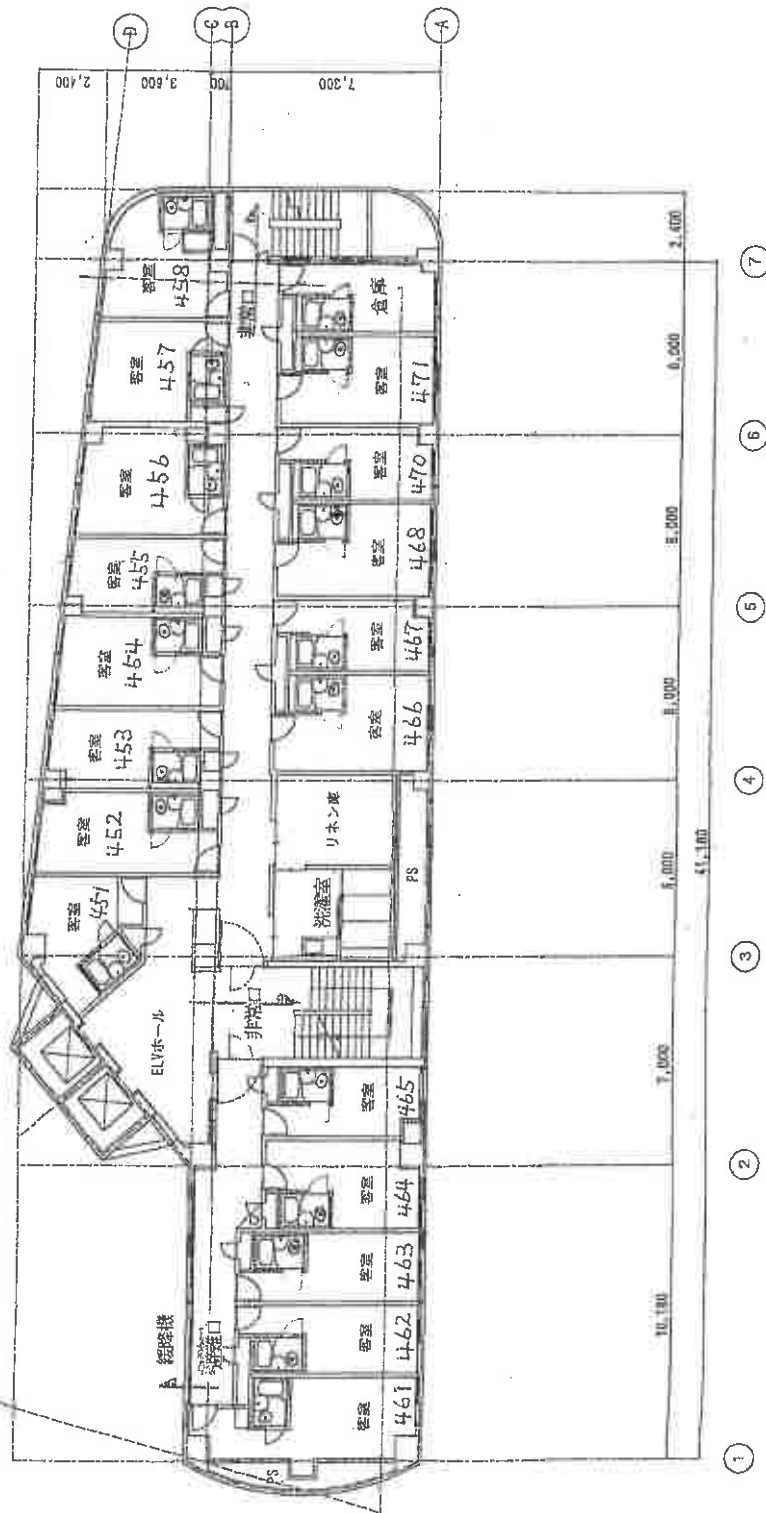


Architectural floor plan of the 3rd floor (3F) of a building. The plan shows a long corridor with rooms numbered 301 to 372. Rooms 301 and 302 are on the left, followed by a large hall (E.V.ホール) and a staircase. The main corridor runs along the right side, with rooms 351 to 372. Rooms 361 to 365 are highlighted in green. The plan includes dimensions (e.g., 7,500, 10,100, 7,050, 8,000, 6,000, 6,000, 2,400) and a scale bar (0 to 10,000). A north arrow is located in the top right corner.

[illegible]



(31枚目)



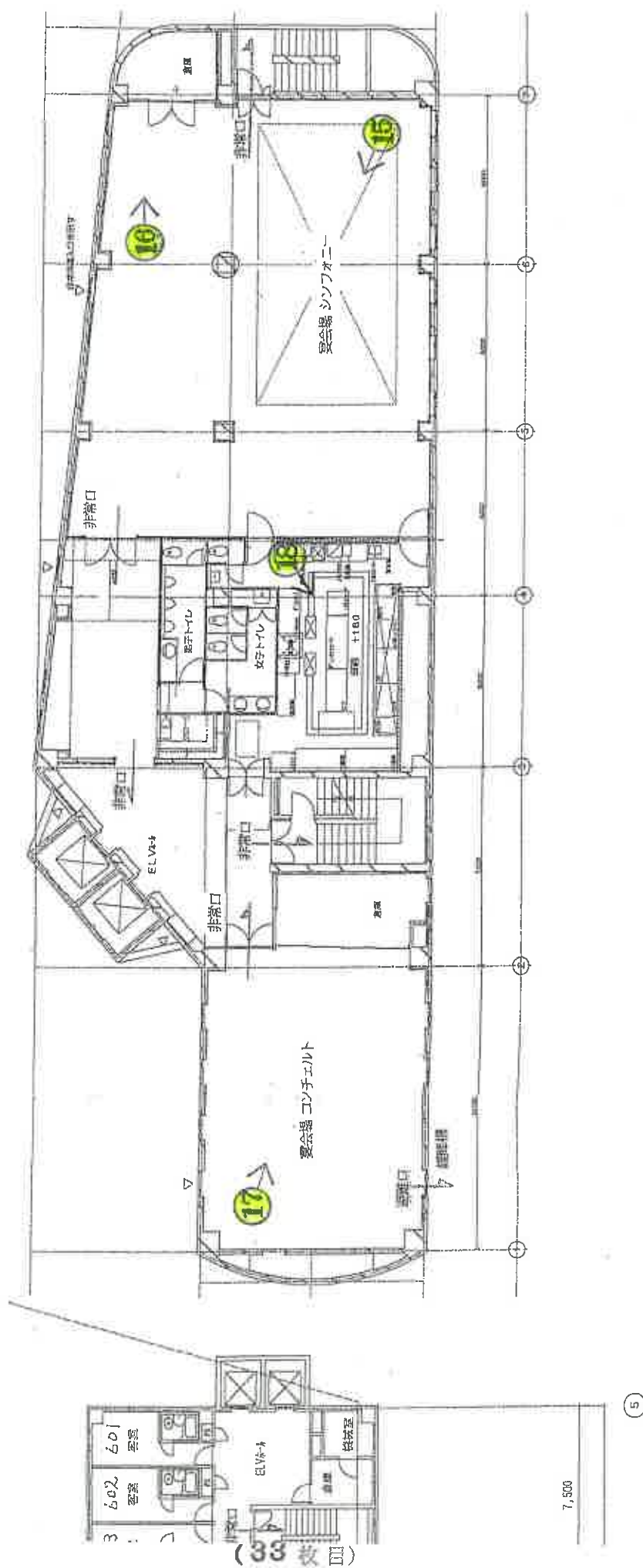
建物間取図 (物件 9 : 4階)

評価人作成



建物間取図 (物件 9 : 5 階)

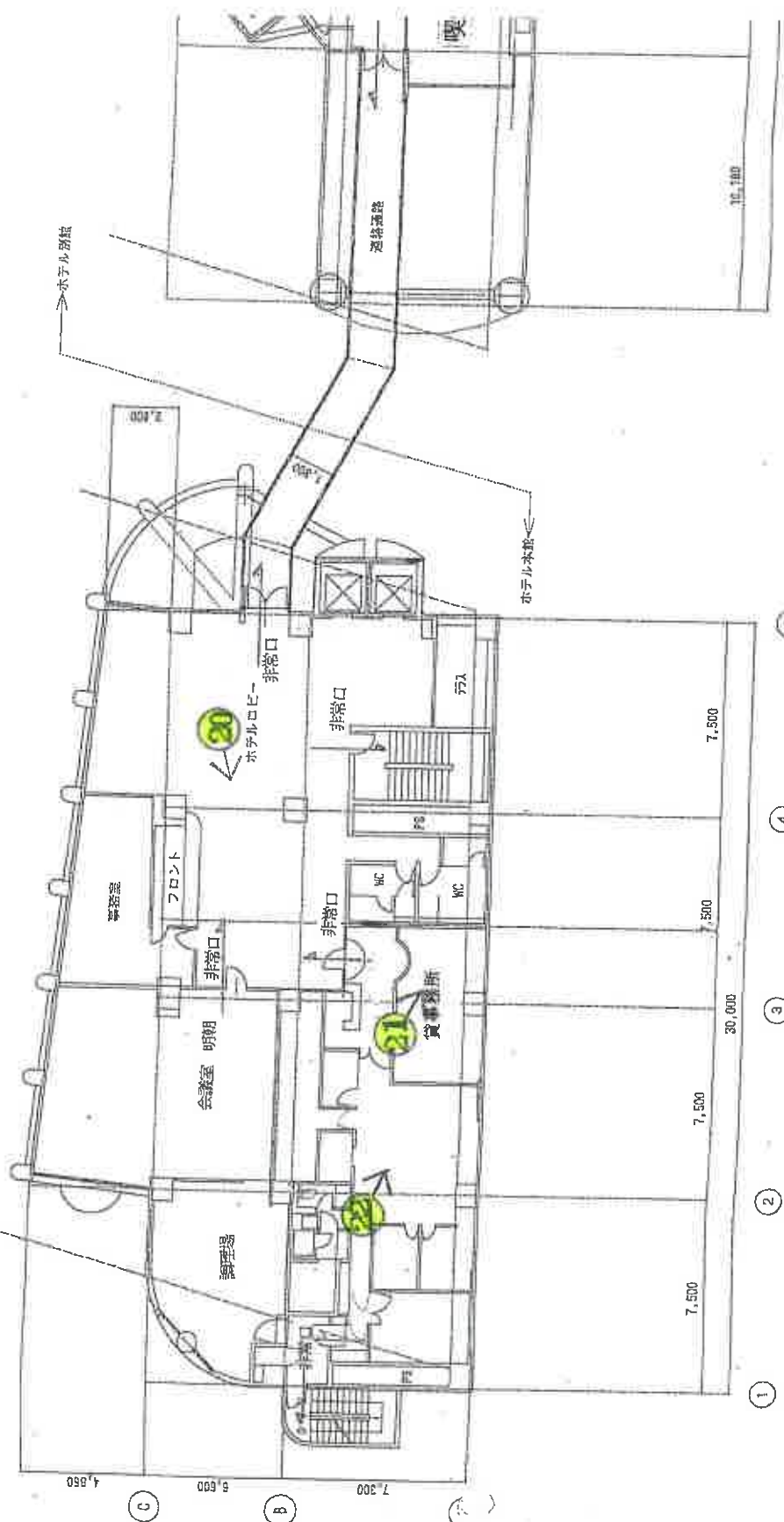
建物間取図(物件9:6階)





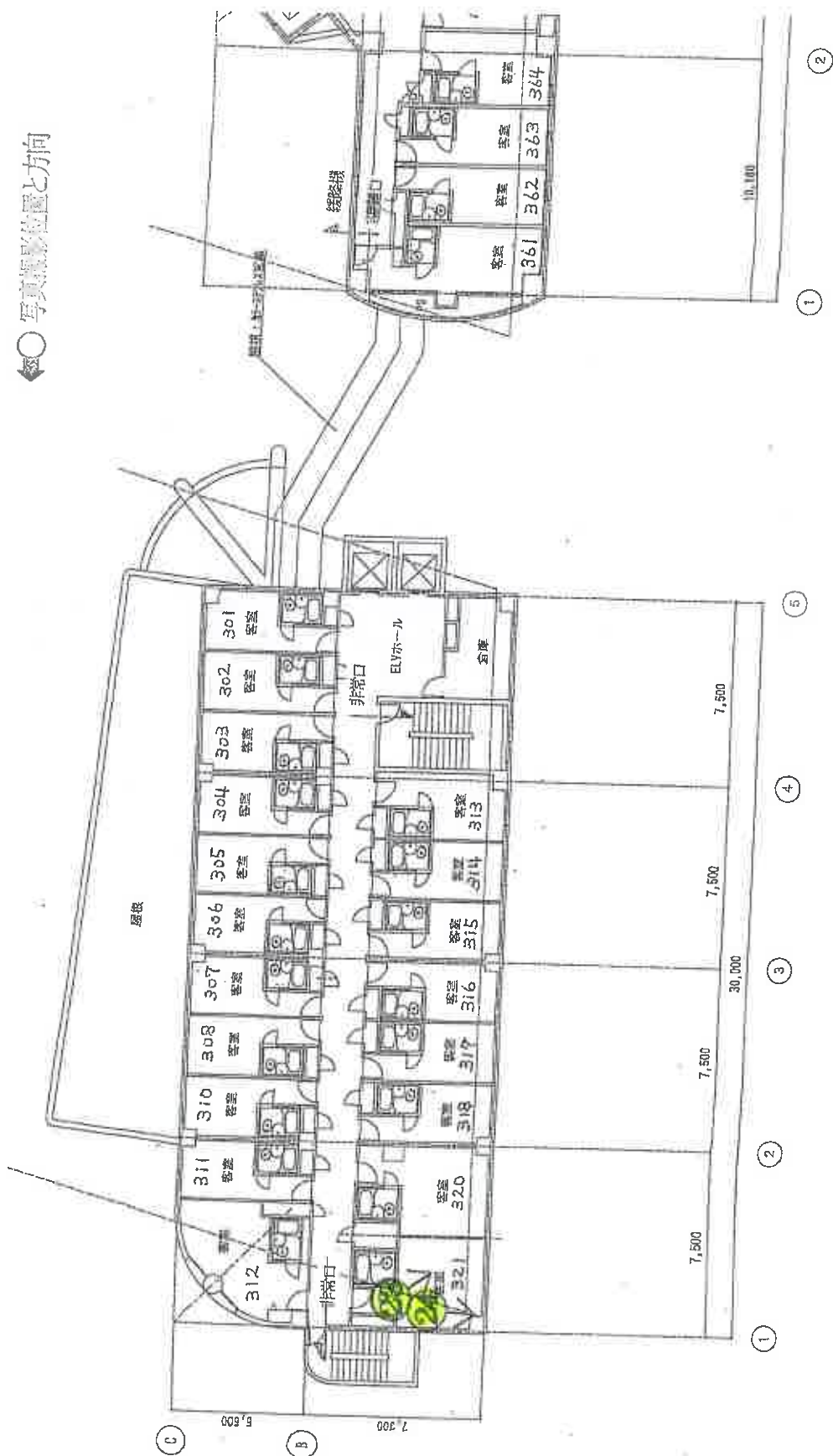
建築物間取図 (物件10:1階)

- ①
- ②
- ③ この建物間取図は、ホテル関係者から入手した図面に適宜加筆修正したものです。



建築物取図 (物件10:2階)

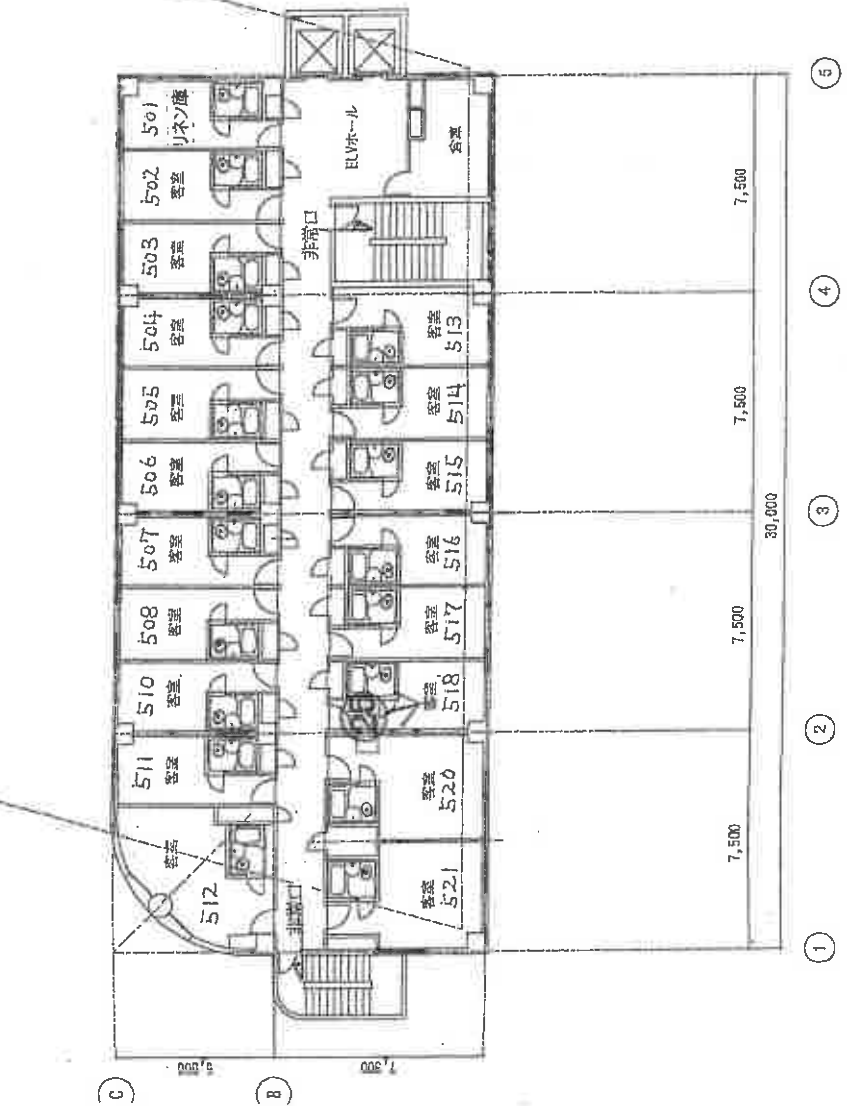
写真撮影位置と方向



建物間取図 (物件10: 3階)

評価人作成

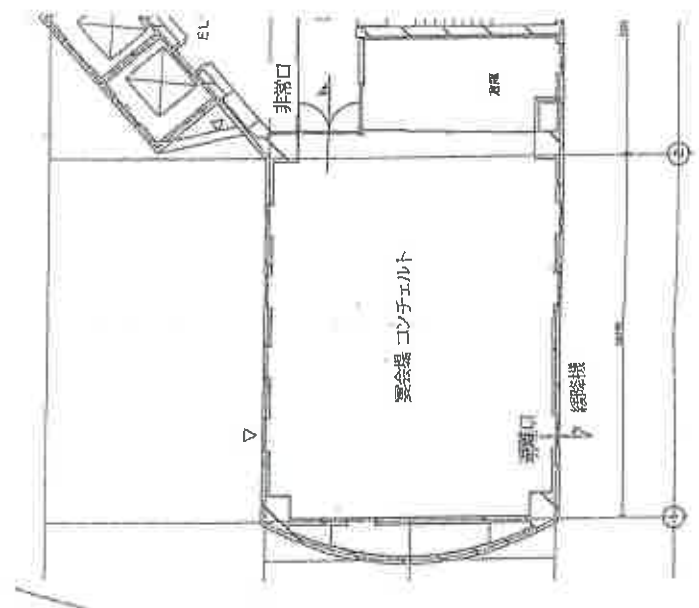
写真撮影位置と方向



建物間取図 (物件 10 : 5 階)

評価人作成

○ 写真撮影位置と方向



建物間取図 (物件 10 : 6 階)

評価人作成



①



②

物件 10
(ホテルサンモール
本館)

物件 9
(ホテルサンモール
別館)



③

物件 9 外観

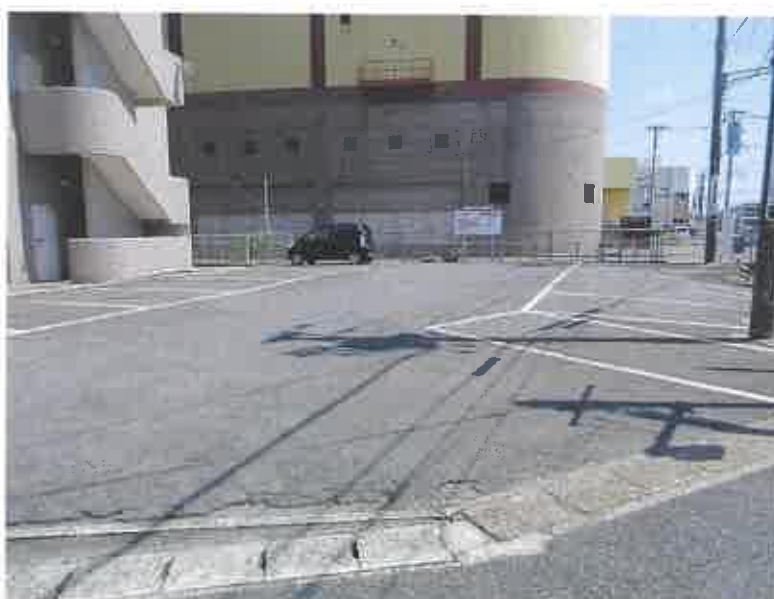


④
物件 10 外観



⑤

橋



⑥
物件 6・8



⑦
物件 9 建物
1 階増築部分(推
定)



⑧
連絡通路



⑨
物件 9 建物
1 階レストラン



⑩
物件9建物
2階大浴場
(現況：倉庫)



⑪
天井の穴



⑫
物件9建物
客室362号室



⑬



⑭

物件 9 建物
客室 5 5 7 号室



⑮

物件 9 建物
6 階大宴会場



①⑥

天井の凹み



①⑦

物件 9 建物
6 階小宴会場



①⑧

物件 9 建物
6 階厨房



①9

物件10建物
1階多目的ホール



②0

物件10建物
2階ホテルロビー



②1

物件10建物
2階貸事務所



②②
物件10建物
2階貸事務所
西側スペース



②③
物件10建物
客室321号室



②④
内壁クロスの亀裂



②⑤

物件10建物
客室518号室



②⑥

物件10建物
客室612号室



②⑦

物件10建物
客室615号室

副本

令和 6 年（ケ）第 164 号

令和 6 年 8 月 1 日 現地調査
令和 6 年 8 月 15 日 現地調査
令和 6 年 10 月 3 日 現地調査
令和 6 年 10 月 16 日 現地調査
令和 6 年 12 月 24 日 現地調査
令和 7 年 2 月 27 日 現地調査
令和 7 年 2 月 28 日 評価
第 25K - 004 号 発行番号
令和 7 年 4 月 30 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

印東 伸泰

第 1 評価額

一 括 価 格		
金		153,680,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	1,030,000 円
物件 2 (土地)	金	1,980,000 円
物件 3 (土地)	金	2,120,000 円
物件 4 (土地)	金	2,920,000 円
物件 5 (土地)	金	780,000 円
物件 6 (土地)	金	1,400,000 円
物件 7 (土地)	金	1,350,000 円
物件 8 (土地)	金	810,000 円
物件 9 (建物)	金	72,860,000 円
物件 10 (建物)	金	68,430,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 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, 3 の内訳価格は物件 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 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。

また、物件 4, 5, 7 の内訳価格は物件 10 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 10 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第 2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		地目：宅地
2	物件目録記載のとおり。		地目：宅地
3	物件目録記載のとおり。		地目：宅地
4	物件目録記載のとおり。		地目：宅地
5	物件目録記載のとおり。		同左
6	物件目録記載のとおり。		同左
7	物件目録記載のとおり。		同左
8	物件目録記載のとおり。		同左
9	物件目録記載のとおり。		種 類：ホテル・店舗 床面積：1 階 約401.93㎡ 2 階 約432.20㎡ ※ 物件9建物の1階西側エントランス付近の増築部分約12㎡，同建物の2階喫煙室付近の増築部分約23㎡，物件9建物の2階と物件10建物の2階を結ぶ連絡通路の床面積約24㎡を物件9建物の床面積に加算した。 住居表示未実施区域
10	物件目録記載のとおり。		種 類：ホテル・店舗・事務所 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1～10	ない		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 旭市ニ字大正 |
| | 地 | 番 | 234番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 155平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭市ニ字大正 |
| | 地 | 番 | 235番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 297平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭市ニ字大正 |
| | 地 | 番 | 235番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 317平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭市ニ字大正 |
| | 地 | 番 | 236番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 437平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭市ニ字大正 |
| | 地 | 番 | 236番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 116.77平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	旭市二字大正
	地 番	236番5
	地 目	宅地
	地 積	210.23平方メートル
7	所 在	旭市二字大正
	地 番	237番1
	地 目	宅地
	地 積	201.73平方メートル
8	所 在	旭市二字大正
	地 番	237番6
	地 目	宅地
	地 積	121.27平方メートル
9	所 在	旭市二字大正235番地1、235番地2、234番地1
	家屋 番号	235番1
	種 類	浴場 娯楽場
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	床 面 積	1階 389.93平方メートル 2階 385.20平方メートル 3階 489.91平方メートル 4階 489.91平方メートル 5階 489.91平方メートル

物 件 目 録

6階 489.91平方メートル

10 所 在 旭市ニ字大正236番地1、236番地4、237番地1

家屋 番号 236番1

種 類 ホテル 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積
1階 458.75平方メートル
2階 459.84平方メートル
3階 387.18平方メートル
4階 387.18平方メートル
5階 387.18平方メートル
6階 387.18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1，2，3，4，5，6，7，8）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「旭」駅の北東方・約650m(道路距離) 最寄バス停「旭」より約10m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗，ホテル（物件9及び10）等が建ち並ぶ地域	
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	近隣商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 : (物件1～3と物件4～8の間には水路敷が介在する。物件1～3，物件4～8の形状はいずれも略台形地。) 地 勢 : (略平坦地) 【物件1～3】 接道方位 : (北) 北 間 口 : (約47m) 奥 行 : (約18m) 【物件4～8】 接道方位 : (北・西) 北 間 口 : (約52m) 西 間 口 : (約22m) 地 積 : (1,856.00㎡) (登記(8筆合計)) 接面道路との関係 : (物件1～3は中間画地，物件4～8は角地) 隣地との高低差 : (各隣接地と略等高)	
接面道路の状況	北側(国道) 路線名(126号線) 幅員(約18m) 連続性(優る) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	西側(市道) 路線名(1-012号線) 幅員(約8m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高) ※当該道路は都市計画道路3.5.11(大正瀬道線)に該当するが計画決定のみであり事業計画未定である。	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号

	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1～3	物件9建物（ホテルサンモール別館）の敷地
	物件4,5,7	物件10建物（ホテルサンモール本館）の敷地
	物件6,8	ホテルサンモールの駐車場
	隣地	周辺には店舗等が建ち並んでいる。
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件1, 2, 3土地は物件9建物の敷地として、物件4, 5, 7土地は物件108物の敷地として、物件6, 8土地は駐車場としてそれぞれ利用されており、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、現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 3. 『ちば情報マップ』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。	
特 記 事 項	1. 物件6, 8の周囲にて境界標が確認されたが、特に北側道路及び西側道路との境界に存する境界標の位置が地積測量図記載の位置と異なる。また物件6の南側境界線は、地積測量図では直線状となっているが、現況では湾曲した形状となっている。以上のことから、実際の面積は公簿地積と異なる可能性がある。 2. 公図上、物件1, 2は東側で234番3土地（所有者：千葉県、地目：田）に接しているが、現況では物件1, 2の東側部分については境界不明瞭である。また公図上、物件2, 3, 4, 5, 6の南側には赤道が存するが現況では確認できず、現況、南側に流れる水路敷（幅約5.4m）に含まれているものと推測される。また物件3と4の間には幅約3.4mの水路敷が存し、橋が渡されている。 3. 物件6の南西側に電柱及び支線が存し、物件6の北西側に電柱が存する。	

4. 旭市建設課に聴取したところ、旭市に対して（株）栄晃より以下の6つの認定外道路等占用許可申請書（（株）ホテルサンモール従業員の提示した文書によれば、「法定外公共物占用継続許可書」。なお同許可書は占用期間が平成30年4月1日から平成35年3月31日までの許可書である）が提出されているとのことである。そのうち5つの占用の目的は宅地進入路橋梁設置であり、本物件の南側を流れる水路の上に渡されている橋や物件3と4の間にある橋及びその上空の連絡通路がこれらに該当するものと推測される。残る1つの占用の目的は配水管埋設である。なお、旭市建設課によれば、令和6年分の占用料は未納であり、未納分については現所有者と買受人との間で解決してほしいとのことである。

占用の場所	二字大正236-1
占用物件	橋台 19.61㎡
占用の目的	宅地侵入路橋梁設置
占用期間	令和5年4月1日～令和10年3月31日
占用料	年額4,200円

占用の場所	二字大正236-1
占用物件	橋台 33.50㎡
占用の目的	宅地侵入路橋梁設置
占用期間	令和5年4月1日～令和10年3月31日
占用料	年額7,140円

占用の場所	二字大正236-1地先
占用物件	橋台 6.78㎡
占用の目的	宅地侵入路橋梁設置
占用期間	令和5年4月1日～令和10年3月31日
占用料	年額1,470円

占用の場所	二字大正235-1地先
占用物件	橋台 43.93㎡
占用の目的	宅地侵入路橋梁設置
占用期間	令和5年4月1日～令和10年3月31日
占用料	年額9,240円

占用の場所	二字大正235-2地先
占用物件	橋台 51.45㎡
占用の目的	宅地侵入路橋梁設置
占用期間	令和5年4月1日～令和10年3月31日
占用料	年額10,920円

占用の場所	二字大正236-1地先
占用物件	塩ビ管
占用の目的	排水管路設
占用期間	令和5年4月1日～令和10年3月31日
占用料	無料

5. 千葉県大利根土地改良区に聴取したところ、千葉県大利根土地改良区と（株）栄晃との間で以下の土地改良財産多目的使用契約が締結されており、未納はないとのことであった。

土地改良財産多目的使用契約の概要

財産の種類	水路（仁玉川排水路）
使用する場所	旭市二字大正236番1 地先
使用する面積	ガス管Φ60 L=11.0m
	橋梁（スラブ）A=33.5㎡（L6.7m×W5.0m）
使用期間	令和5年4月1日～令和10年3月31日
使用料	年額880円

6. 物件9建物の実際使用容積率は約363.3%（≡（物件9建物の延床面積約2,793.77㎡）／物件1～3の土地面積合計769.00㎡）である。建築当時は指定容積率は400%だったことから、いわゆる既存不適格建築物に該当し、物件9建物の将来の再建築に際して現況と同様の規模の建物の建築は不可であると判断した。また物件10建物の実際使用容積率は約227%（≡（物件10建物の延床面積2,467.31㎡）／物件4～8の土地面積合計1,087.00㎡）である。建築当時は指定容積率は400%だったことから、いわゆる既存不適格建築物に該当し、物件10建物についても将来の再建築に際して現況と同様の規模の建物の建築は不可であると判断した。
7. 本件物件の南側には水路を挟んでショッピングセンター等が存するが、その一部の開発（開発許可番号：銚土指令第2の1号 昭和61年7月23日）の際に、物件1及び物件2のそれぞれ東側一部が開発区域に含まれていた。

2 建物の概況及び利用状況等

① (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 30 日 新 築
	経 過 年 数	約 35 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 5 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	絨毯敷き等
	設 備	ユニットバス (客 室) (電 気 , 上 水 道 , プ ロ パ ン ガ ス , 浄 化 槽) (特 記 事 項 3 参 照)
	そ の 他	—
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 約401.93㎡ (※) 2階 約432.20㎡ (※) 3階 489.91㎡ 4階 489.91㎡ 5階 489.91㎡ 6階 489.91㎡ 延べ 約2,793.77㎡ (※) 物件9建物の1階西側エントランス付近の増築部分約12㎡, 同建物の2階喫煙室付近の増築部分約23㎡, 物件9建物の2階と物件10建物の2階を結ぶ連絡通路の床面積約24㎡を物件9建物の床面積に加算した。	

現況用途等	現況用途	ホテル・店舗
	間取り	1階：レストラン等 2階：倉庫（元は大浴場）等 3階：客室（19室）、会議室等 4階：客室（18室）、リネン庫、倉庫等 5階：客室（15室、宴会事務室、事務室、機械室等） 6階：宴会場（大・小）等 （別添建物間取図参照）
品等	普通	
保守管理の状態	劣る 各部屋の不具合箇所・損傷箇所等（主なもの）は下記のとおりである。 1階 エントランス・エレベーターホール： 多機能トイレが存する。特になし。 レストラン：レストランGRATOが朝食のみ営業している。 壁クロスの剥がれ、亀裂が見られる。天井埋込エアコンは全て故障しているとのこと。 機会室：かつては2階大浴場の附属設備として使用されていたが、現在は使用されていない。 2階 エレベーターホール：特になし。 大浴場・サウナ室：元は大浴場であったが、倉庫として使用されている。中央部及び北東側に天井が抜けている箇所がある。天井にカビが発生している。 倉庫・備品庫・トイレ：特になし。 喫煙室：特になし。 連絡通路：天井に雨漏りが原因と推測されるシミやカビ。 3階 エレベーターホール：エアコンが故障している。 会議室：エアコン故障。南側壁クロスに穴が空いている。 351号室：エアコン故障。窓下の絨毯にカビ。 352号室：エアコン故障。 353号室：エアコン故障。 354号室：エアコン故障。窓下の壁クロスの剥がれ。 355号室：エアコン故障。西側壁クロスの剥がれ。	

356号室：エアコン故障。窓下の壁クロスの剥がれ。入口付近の天井に傷。

357号室：エアコン故障。窓付近の天井クロスの浮き。

358号室：エアコン故障。北東側壁クロスの剥がれ。

361号室：ユニットバス入口ドア下のクロスの剥がれ。

362号室：特になし。

363号室：入口付近天井クロスの剥がれ。南東側の壁クロスの亀裂。

364号室：特になし。

365号室：ユニットバス入口ドア脇の木部の破損。窓付近の壁クロスの剥がれ。

366号室：ユニットバス入口ドア下の壁クロスの剥がれ。

367号室：特になし。

368号室：入口付近の壁クロスの剥がれ。

370号室：特になし。

371号室：エアコン故障。

372号室：エアコン故障。ユニットバス入口ドア上のクロスの亀裂。

4 階

エレベーターホール：エアコン故障。北側壁クロスの損傷。

洗濯室： 奥は休憩室となっている。特になし。

リネン庫： 特になし。

451号室：エアコン故障。入口付近壁クロスの剥がれ。壁クロスにカビ。トイレの状態が悪い。下水の匂いがする。物置として利用されている。

452号室：エアコン故障。トイレの状態が悪い。物置として利用されている。

453号室：床の絨毯に煙草跡がある。

454号室：特になし。

455号室：東側の壁の足元のクロスの剥がれ。

456号室：窓下の壁クロスの変色及び傷。

457号室：窓下の壁クロスや絨毯にカビ。

458号室：北東側壁クロスの亀裂。

461号室：窓下の壁クロスの変色及び浮き。

462号室：窓下の壁クロスの剥がれ。

463号室：東側壁クロスの剥がれ。

464号室：特になし。

465号室：エアコン脇壁クロスの変色。

466号室：ユニットバス入口ドアが開きにくい。

467号室：特になし。

468号室：特になし。

470号室：特になし。

471号室：西側壁の足元のクロスの剥がれ。窓下の壁クロスの汚れ。天井クロスの剥がれ。

倉庫：ロータリークラブのものが置いてあるが、ホテルが預かっているだけであり、当該クラブが部屋を占有しているわけではないとのこと。ユニットバスの照明がない。

5階

エレベーターホール：特になし。

宴会事務室・倉庫：特になし。

事務室：入口ドアには控室と掲示されているが、倉庫として利用されている。大浴場の機械盤がある。窓下の壁クロスの剥がれ。

機械室：特になし。

551号室：特になし

552号室：窓枠の塗装の剥がれ、シミ。

553号室：窓枠の劣化。窓下の壁に補修跡。

554号室：窓枠の塗装の剥がれ。

555号室：窓枠の劣化。ユニットバス脇の本部の破損。

556号室：物置として利用されている。ユニットバスが汚い。

557号室：特になし。

561号室：窓枠のひび割れ，劣化。

562号室：ユニットバス入口ドアが閉まりにくい。

563号室：窓脇の壁クロスの剥がれ。

564号室：特になし。

565号室：窓枠の劣化。

566号室：特になし。

567号室：壁クロスの剥がれ。

568号室：窓下の絨毯にシミ。

6階

エレベーターホール：特になし。

大宴会場（シンフォニー）：

天井にへこんでいる箇所やクロスの剥がれている箇所がある。また、天井の通気口やその他の箇所で雨漏りすること。

	宴会場（コンチェルト）： 上部エアコンから結露が生じることがあるとのこと。壁クロスの剥がれ。 厨房：特になし。 階段横倉庫：壁クロスの剥がれ。 男女トイレ：特になし。
建物の利用状況	ホテルサンモールの別館として使用されている。 5階宴会事務室及びその東側に存する倉庫，6階：株式会社なでしこファームが無権限で占有している。 1階～4階，5階のうち上記宴会事務室及び倉庫以外の部分： （株）ホテルサンモールが（株）栄晃（本件土地建物の所有者）より事業譲渡を受けホテル営業を行っている。 なお，詳細については現況調査報告書参照。
特記事項	1. 建築確認：平成元年2月27日／第4号 検査済証：平成2年7月20日／第4号 主要用途：健康ランド，延べ面積2,822.04㎡ （以上，建築台帳記載証明書の記載に基づく） 建築確認：平成11年1月29日／第H10認建千県000204号 検査済証：交付の記録なし。 主要用途：ホテル，延べ面積2,876.92㎡ 工事種別：用途変更・増築 （以上，建築台帳記載証明書の記載に基づく） ※ 平成11年増築時の建築計画概要書記載の延べ面積は2,885.61㎡，（株）ホテルサンモール従業員から提示のあった「建築基準法第12条第3項に基づく報告書」によれば増築面積は約72.52㎡となっており，いずれも建築台帳記載証明書記載の面積と相違している。 2. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。 3. （株）ホテルサンモール従業員の陳述によれば，「物件9及び物件10は，南側に建在するサンモールからガス管を引いて利用しているとのことであり，買受人は当該ガス管の利用について係争可能性が存する。

② (物件10)

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30日新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	絨毯敷き等
	設 備	ユニットバス（客室） （電気，上水道，プロパンガス，浄化槽） （①（物件9）特記事項3参照）
	そ の 他	ー
床面積（現況）	床面積 1階 458.75㎡ 2階 459.84㎡ 3階 387.18㎡ 4階 387.18㎡ 5階 387.18㎡ 6階 387.18㎡ 延べ 2,467.31㎡	
現況用途等	現況用途	ホテル・店舗・事務所
	間 取 り	1階：多目的ホール，倉庫等 2階：フロント，ロビー，会議室，貸事務所等 3階：客室（19室），リネン庫等 4階：客室（19室），リネン庫等 5階：客室（19室），メイドステーション等 6階：客室（14室），リネン庫等 （別添建物間取図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態

劣る

各部屋の不具合箇所・損傷箇所等（主なもの）は下記のとおりである。

1階

風除室・エレベーターホール：特になし。

多目的ホール（サンライズホール）・休憩室：

休憩室の壁クロスの亀裂。

倉庫室：天井板の一部が取り外されている。

2階

ロビー：天井にはエアコンの水漏れによるシミが見られる。

男女トイレ：特になし。

フロント・事務室：事務室の天井と壁に水漏れによるものと推測されるシミ。

貸事務所：現況、賃貸に供されている。この貸事務所は、以前、営業されていたエステ店のスペースの一部である。

貸事務所西側スペース：上記貸事務所の西側にはエステ店だった頃の個室や浴室が残っている。天井クロスに破損やシミが認められる。なお、浴室はサウナ室とシャワー室で構成されているものと推測するが、浴室は解錠できなかったので状態を確認できなかった。

会議室（明朝）：特になし。

調理場：特になし。

3階から5階の各客室において、全般的に北側窓の左上と右上にて壁クロスの亀裂が認められる。また窓枠やユニットバス入口下部の木材に劣化が認められる。下記に記載するのはこれら以外のものである。

3階

エレベーターホール：特になし。

倉庫：リネン庫として使用されている。特になし。

301号室：特になし。

302号室：窓下の壁クロスの亀裂。

303号室：壁クロスの傷み。天井クロスの浮き。

304号室：窓下壁クロスの剥がれ。入口ドアの傷み。上部ライトが外れている。

305号室：特になし。

306号室：北西側壁クロスの剥がれ。

307号室：窓下壁クロスの浮き。

308号室：特になし。

310号室：入口ドア脇の壁クロスの剥がれ。調査時、ユニットバスは工事中。

311号室：特になし。

312号室：特になし。

313号室：窓下壁クロスの汚れや浮き。エアコン口の汚れ。

314号室：窓下壁クロスの浮き。

315号室：壁に雨漏り跡。窓上部及び窓脇の壁クロスの亀裂。

316号室：窓下壁クロスの汚れや浮き。

317号室：入口ドア脇の壁クロスの亀裂。

318号室：壁に雨漏り跡。

320号室：ユニットバス入口上部のクロスの亀裂。

321号室：西側壁クロスの亀裂。

4 階

エレベーターホール：特になし。

倉庫： リネン庫として使用されている。特になし。

401号室：西側壁クロスにシミ。

402号室：特になし

403号室：ユニットバスのバスタブの錆。

404号室：北東側壁クロスに簡易補修跡。

405号室：窓下壁クロスの亀裂、浮き。

406号室：入口ドアの破損。入口付近の天井クロスが張り替えられているが、そのクロスが浮いている。

407号室：特になし

408号室：入口付近の天井クロスの浮き。窓下壁クロスの亀裂。

410号室：入口付近の天井クロスの浮き。窓上の壁クロスに補修跡。

411号室：窓下壁クロスの剥がれ。

412号室：北西側壁クロスの亀裂。

413号室：バスタブの錆。

414号室：窓下壁クロスの亀裂、浮き。

415号室：特になし。

416号室：特になし。

417号室：特になし。

418号室：特になし。

420号室：特になし。

421号室：特になし。

5 階

エレベーターホール：特になし。

倉庫： メイドステーションとして使用されている。北側壁に凹み。

501号室： リネン庫として使用されている。入口付近の天井クロスの浮き。入口付近の壁クロスに凹み。

502号室： ユニットバス入口上部のクロスの浮き。

503号室： 入口付近の天井クロスの浮き。窓下壁クロスの剥がれ、亀裂。

504号室： 窓下壁クロスの亀裂、浮き。バスタブの錆。

505号室： 入口付近の天井クロスの浮き。バスタブの錆。

506号室： 窓下壁クロスの浮き。

507号室： 入口付近の天井クロスの浮き。

508号室： 西側壁クロスの汚損。窓下壁クロスの剥がれ。

510号室： 入口付近の天井クロスの浮き。

511号室： 入口付近の天井クロスの浮き。入口脇壁クロスの汚損。

512号室： 北西側壁クロスの亀裂。

513号室： 窓下壁クロスの浮き。

514号室： 窓下壁クロスの剥がれ。

515号室： 特になし。

516号室： 窓下壁クロスの浮き、剥がれ。

517号室： 窓下壁クロスの剥がれ。

518号室： 窓下壁クロスの剥がれ。南東側壁クロスにカビ。

520号室： 特になし。

521号室： 入口付近の天井クロスにシミ。

6階

エレベーターホール：特になし。

倉庫・機械室： リネン庫として使用。特になし。

601号室： 窓下壁クロスの浮き。

602号室： 窓下壁クロスの亀裂。

603号室： 窓下壁クロスの亀裂。

604号室： 特になし。

605号室： 特になし。

606号室： 入口ドアの破損。

607号室： ユニットバス入口下部のクロスの剥がれ。

608号室： 特になし。

610号室： 特になし。

611号室： 窓下壁クロスの剥がれ。

	612号室：特になし。 613号室：和室の襖にシミ，天井付近の壁クロスに雨漏り跡。 614号室：設備備品保管庫として利用されている。 615号室：天井クロスの浮き，シミ。
建物の利用状況	ホテルサンモールの本館として使用されている。 2階貸事務所：弁護士法人九十九里が賃貸借契約に基づき占有している。概要については＜別紙＞賃貸借契約の概要をご参照。 2階貸事務所以外の部分：（株）ホテルサンモールが（株）栄晃（本件土地建物の所有者）より事業譲渡を受けホテル営業を行っている。 なお，詳細については現況調査報告書参照。
特記事項	1. 建築確認：平成元年3月4日／第3号 検査済証：平成2年7月20日／第3号 2. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。 3. 屋上に設置されたボイラー2台のうち1台が故障し，現在，1台のみで各客室等に温水を供給している。

第5 評価額算出の過程

<方針>

本物件は一部賃貸借部分を含むが、その余の部分につき賃貸借条件を想定することは本物件が特殊用途の建物であることから困難であるため、収益還元法は採用しない。

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (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	60,800	0.70	155.00	0.80	5,277,000
2	60,800	0.70	297.00	0.80	10,112,000
3	60,800	0.70	317.00	0.80	10,793,000
4	60,800	0.70	437.00	0.80	14,879,000
5	60,800	0.70	116.77	0.80	3,976,000
6	60,800	0.70	210.23	0.80	7,158,000
7	60,800	0.70	201.73	0.80	6,869,000
8	60,800	0.70	121.27	0.80	4,129,000
計					63,193,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 旭(県)5-2)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 60,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 60,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：－ (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 個 別 格 差：【物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8】

(相 乗 積)

形状－10%、規模－20%、角地＋4%、実際の面積が公簿地積と異なる可能性あり－2%、境界不明瞭な部分あり－2%、電柱及び支線あり－1%、水路敷介在－2%

(格差率) 0.70

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
9	400,000	約2,793.77	0.119	132,983,000
10	400,000	2,467.31	0.119	117,444,000
計				250,427,000

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		
9	5 %	5年	35年	0.17	▲30% (0.70)	0.119
10	5 %	5年	35年	0.17	▲30% (0.70)	0.119

(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	5,277,000	0.60	法定地上権	3,166,000
2	10,112,000	0.60	法定地上権	6,067,000
3	10,793,000	0.60	法定地上権	6,476,000
4	14,879,000	0.60	法定地上権	8,927,000
5	3,976,000	0.60	法定地上権	2,386,000
6	7,158,000	0.60	法定地上権	4,295,000
7	6,869,000	0.60	法定地上権	4,121,000
8	4,129,000	0.60	法定地上権	2,477,000
計				37,915,000

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60%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	5,277,000	－ 3,166,000		0.70	0.70	1,030,000
2	10,112,000	－ 6,067,000		0.70	0.70	1,980,000
3	10,793,000	－ 6,476,000		0.70	0.70	2,120,000
4	14,879,000	－ 8,927,000		0.70	0.70	2,920,000
5	3,976,000	－ 2,386,000		0.70	0.70	780,000
6	7,158,000	－ 4,295,000		0.70	0.70	1,400,000
7	6,869,000	－ 4,121,000		0.70	0.70	1,350,000
8	4,129,000	－ 2,477,000		0.70	0.70	810,000
9	132,983,000	＋ 15,709,000	1.00	0.70	0.70	72,860,000
10	117,444,000	＋ 22,206,000	1.00	0.70	0.70	68,430,000
一括価格 (合計)						153,680,000

イ 物件1～3の土地利用権等価格を物件9に加算し、物件4～8の土地利用権等価格を物件10に加算した。

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：(株)ホテルサンモールへの営業譲渡，(株)なでしこファームの無権原占有及び弁護士法人を賃借人とする賃貸借契約が混在する物件であり将来の係争可能性が懸念されること，プロパンガスの使用につき将来の係争可能性が懸念されること，物件がホテル2棟とその敷地であり規模が大きく用途が特殊であり需要者が限定され市場性が減退すること，建物2棟ともいわゆる既存不適格建築物であり将来同規模の建物の建築は困難であると思料されること，不具合箇所が多く修理費用が嵩むと推測されること及び全てを使用可能な状態に回復できるか不明であること等を考慮した。

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（旭（県） 5-2）

所 在	旭市ニ字大正 2 3 1 番 2 外
価 格	60,800円/㎡
位 置	JR総武本線「旭駅」の北東方約780mに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	1,194㎡
供 給 処 理 施 設	水道, ガス
接 面 街 路	南19.7m国道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域, 近隣商業地域（建蔽率80%, 容積率200%）
地 域 の 概 要	国道沿いに小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図写
- 3 土地所在図・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

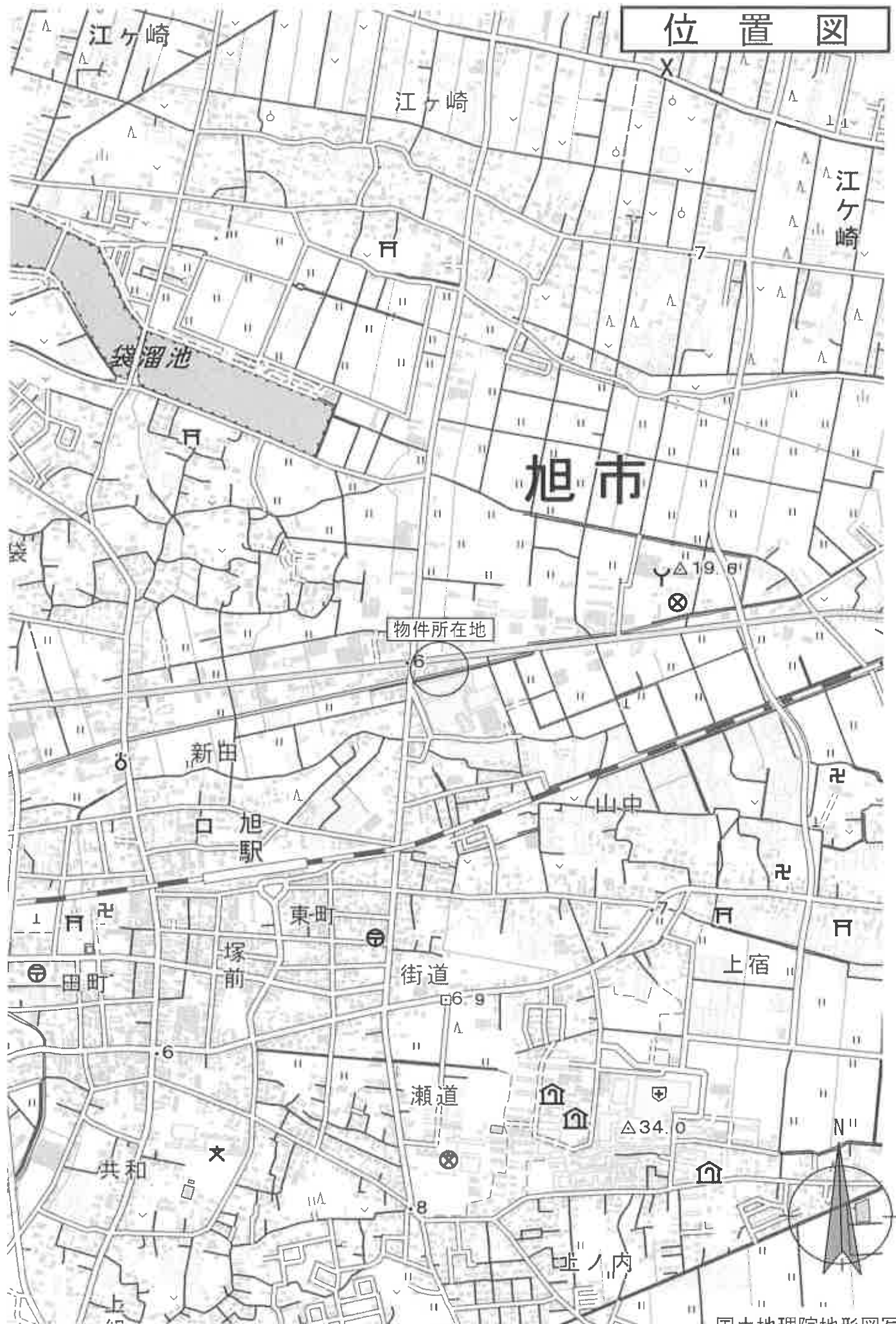
賃貸借契約の概要

<物件10建物（2階部分）>

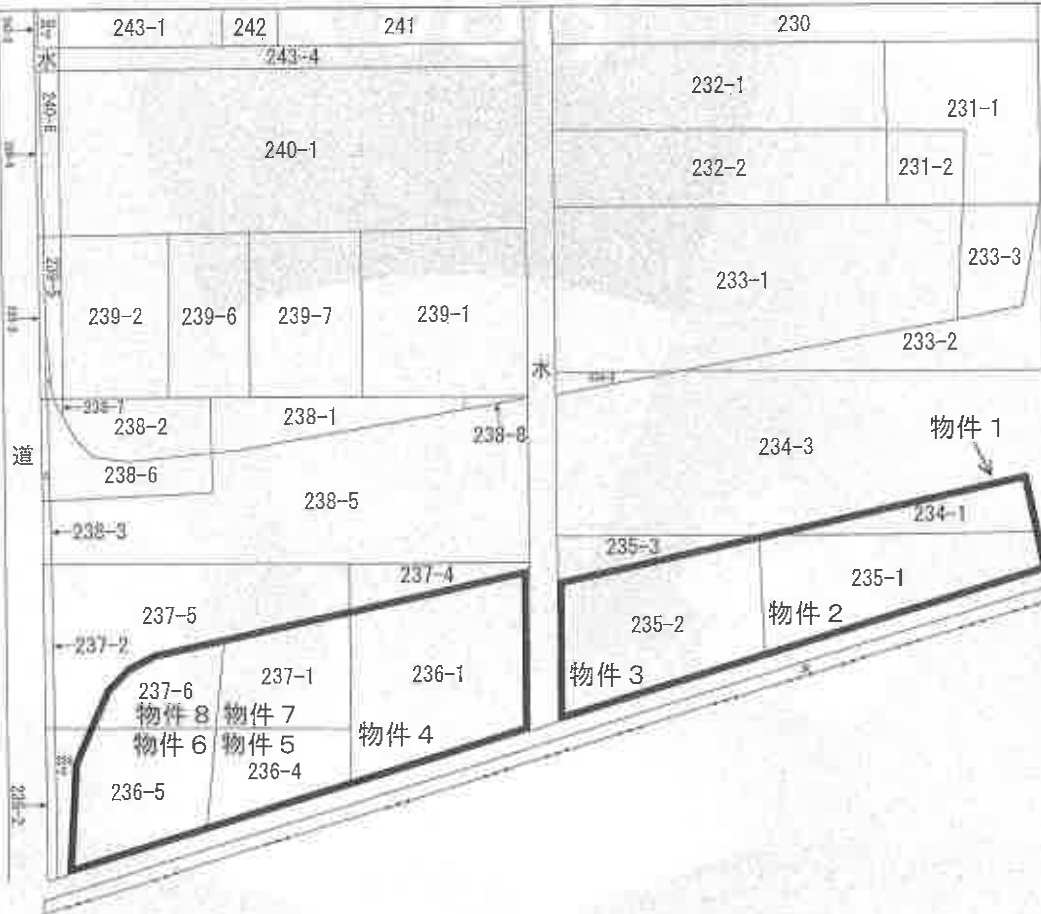
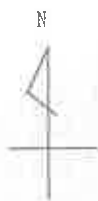
賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間 最新	月額賃料 (円)	敷金 (円)	共益費 (円)
(株)栄晃	弁護士法人 九十九里	H29.6.12頃	R5.6.12 ～R8.6.11	115,000	300,000	—

平成29年6月1日付け賃貸借契約では月額賃料は100,000円であったが、令和5年7月4日付け覚書にて月額賃料は115,000円に改訂された。当該賃貸借契約には契約更新についての条項がないが、賃料が改訂されていることから契約は合意更新されてきたものと判断される。また当該賃貸借契約によれば、目的物件は「千葉県旭市二の236番1 ホテルサンモール2階 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建の2階部分」となっている。その他詳細については、現況調査報告書参照。

位置図



イ 239-4
ロ 238-4



(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



請 求 部 分	所 在	旭市二字大正				地 番	236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		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。

(千葉地方法律局匝瑳支局管轄)

令和6年4月24日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号：2-2

(1/1)

27

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

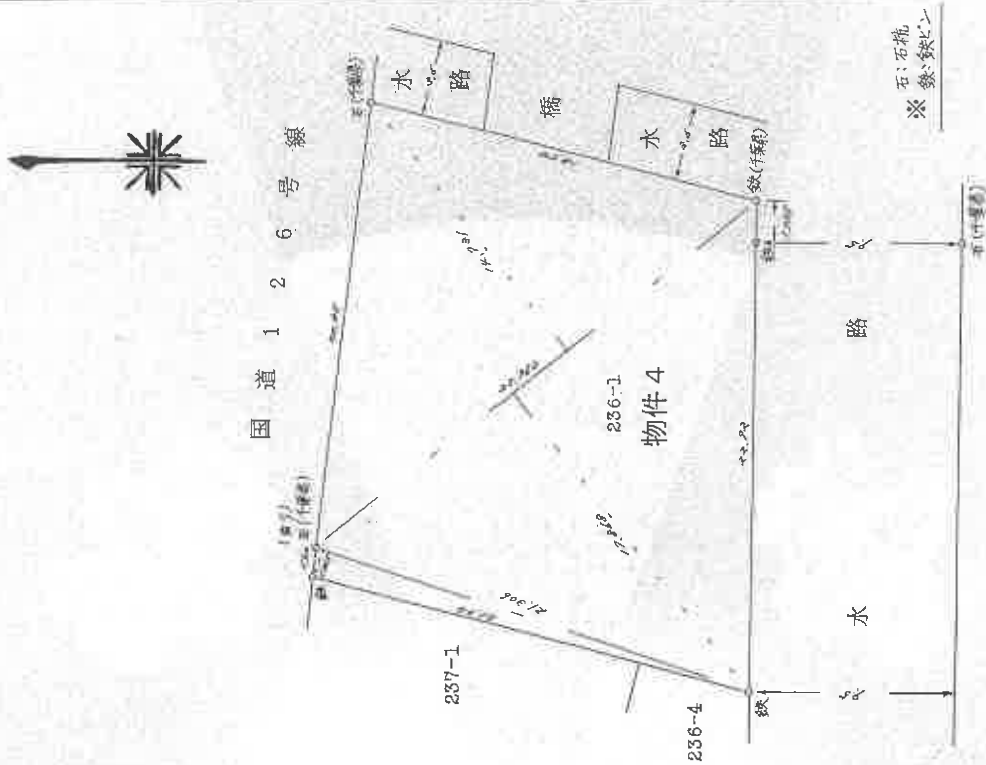
105063

地積測量図 63.12.6

地番	236~1
土地の所在	旭市ニ字大正

三斜面積計算書
底辺 × 高さ = 面積

1	21.306	1.365	29.082690
2	25.963	17.868	463.906884
3	25.963	14.731	382.460953
低面積			875.450527
面積			437.725263
比面積			437.72 m ²



作製者	申請人	縮尺	250
		1/250	

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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を証明した書面である。
(千葉地方裁判所(国境支庁管轄))
令和6年4月24日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：昭和49年12月13日

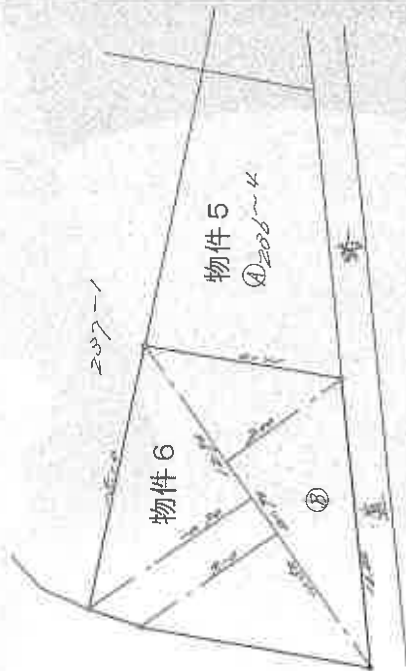
105065

地番	4-208-15
土地の所在	池田区大正

地積測量図

49.12.13

昭和49年12月9日	作製年月日
申請人	作製者



物件6
② 20.8 × 10.0 = 208.00
20.8 × 10.0 = 208.00
20.8 × 10.0 = 208.00
20.8 × 10.0 = 208.00
20.8 × 10.0 = 208.00
20.8 × 10.0 = 208.00

物件5
① 20.8 × 10.0 = 208.00
20.8 × 10.0 = 208.00
20.8 × 10.0 = 208.00
20.8 × 10.0 = 208.00
20.8 × 10.0 = 208.00
20.8 × 10.0 = 208.00

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/2000
----	--------

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

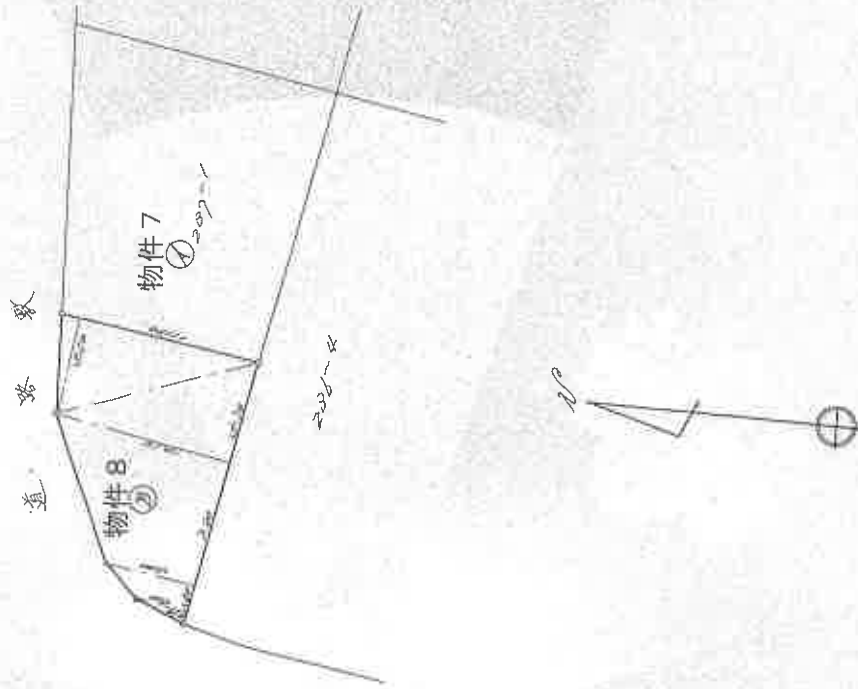
105066

地番	1-207-6
土地の所在	相模シバ大正

地積測量図

49.12.13

昭和49年12月8日	作製年月日
作製者	
申請人	



求積

② 207-6	
物件8	
$0.70 \times 200 = 140.00$	
$140.00 + 150.00 = 290.00$	
$290.00 \times 10.10 = 2929.00$	
$140.00 \times 10.10 = 1414.00$	
$2929.00 + 1414.00 = 4343.00$	
$4343.00 \div 10 = 434.30$	

① 207-7	
物件7	
$0.70 \times 200 = 140.00$	
$140.00 + 150.00 = 290.00$	
$290.00 \times 10.10 = 2929.00$	
$140.00 \times 10.10 = 1414.00$	
$2929.00 + 1414.00 = 4343.00$	
$4343.00 \div 10 = 434.30$	

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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を証明した書面である。
(千葉県地方税務局直轄支局管轄)
令和6年4月24日 東京法務局中野出張所

登記簿

2928 各階平面図

建物図面 2.8.3

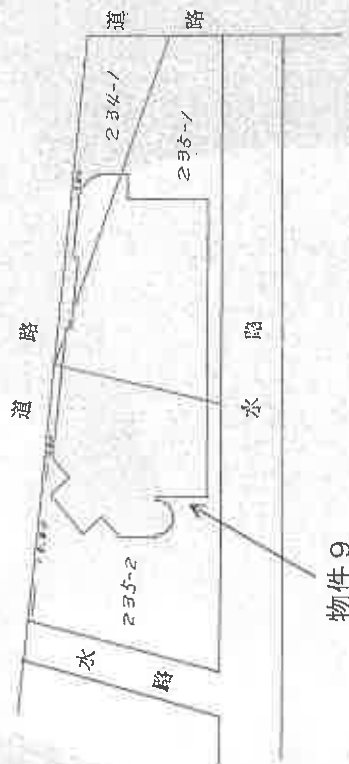
家屋番号	235番1
建物の所在	旭市=字大正235番地1、235番地2、234番地

1階



水積表

$(24.00 \times 2.40 \div 2)$	
$-(6.08 \times 9.40) = 26.3880$	
$24.00 \times 11.60 = 278.4000$	
$7.00 \times 6.00 \div 2 = 21.0000$	
$7.00 \times 3.50 = 24.5000$	
$1.50 \times 1.50 \times 2 \div 2 = 2.2500$	
$4.50 \times (7.00 - 3.50) = 15.7500$	
$4.66 \times 2.48 = 11.5568$	
$2.40 \times 1.648 = 3.9552$	
$(2.465 \times 2.665 \times 3.14 \times \frac{54}{100})$	
$-(2.662 \times 0.265 \div 2) = 4.85217$	
計	$= 388.80467$
1階床面積	388.80467



物件9

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

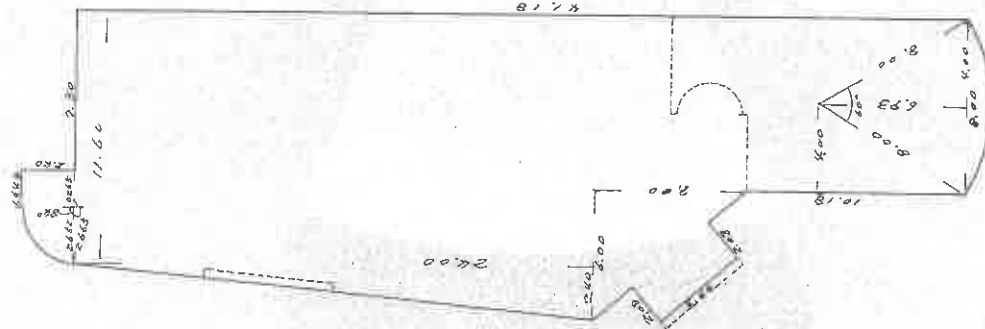
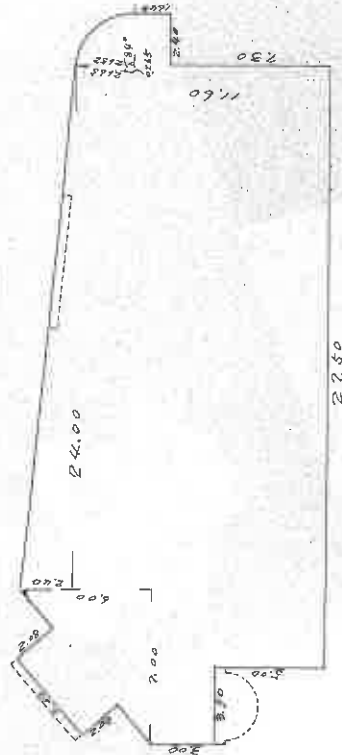
(千葉県地家屋調査士会用品)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建—物—圖—面
各階平面圖 2.2.3

建築物の所在
凡市 = 字大正 205番地、206番地、
207番地、

2


$$\begin{array}{rcl}
 2400 \times 2.40 \div 2 & = & 288000 \\
 2400 \times 1.60 & = & 2784000 \\
 600 \times 7.00 \div 2 & = & 210000 \\
 208 \times 4.60 & = & 96828 \\
 700 \times 8.00 & = & 56000 \\
 1018 \times 8.00 & = & 814400 \\
 800 \times 8.00 \times \frac{60}{360} & = & 400 \\
 -(6.93 \times 400) & = & 5.7732 \\
 (2.665 \times 2.665 \times 3.14 \times \frac{84}{360}) & = & 4.8521 \\
 -(2.665 \times 0.265 \div 2) & = & 3.552 \\
 1648 \times 2.40 & = & 4897.35 \\
 \text{計} & = & 4897.35 \\
 \text{3階} \sim \text{6階} & \text{同} & \text{前}
 \end{array}$$


求積表

2400	x	2.40	÷ 2 =	288000
2400	x	1.60	=	2784000
466	x	2.08	=	86728
700	x	6.00	÷ 2 =	210000
700	x	3.00	=	210000
500	x	(200 - 350)	=	175000
2400	x	1.64	=	3952
(2400 x 2.665 x 3.14 x $\frac{34}{360}$)				
-(2.6652 x 0.265 ÷ 2)			=	9.85219
			Σ	= 38620012
			2 冊	38620012

作者

縮尺 1/250

人請由

縮尺	1/250
----	-------

葉土地家屋調査士会(用紙)

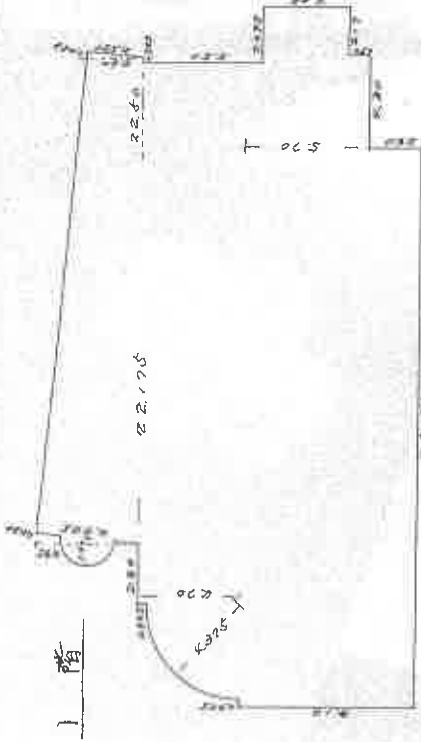
本図面はA3判をA4に縮小したものです

請求番号: 2-5 (2/2)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方事務局(国庫支店)管轄)
令和6年4月24日 東京法務局中野出張所

登記官

2930 各階平面図



求積表

$(22.50 \times (4.86 + 2.60) \div 2)$
$- 14826 \times 0.482 \div 2$
$+ (2.687 \times 0.258 \div 2) = 82.783398$
$4.70 \times (2.80 + 22.175) = 117.38250$
$8.10 \times 26.70 = 208.17000$
$5.70 \times (4.86 - 0.325) = 22.65750$
$2.495 \times 4.00 = 9.98000$
$0.80 \times (24.85 - 2.17) = 0.25250$
$1.20 \times 1.20 \times 0.14 \div 2 = 0.126000$
$4.275 \times 4.895 \times 0.14 \div 4 = 15.02800$
計 $= 458.752088$
1階床面積 458.75 m^2

建物図面 各階平面図 2.8.3

家屋番号	2336番1
建物の所在	旭市=字大正236番地1、236番地4、237番地1



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(千葉県地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

2931

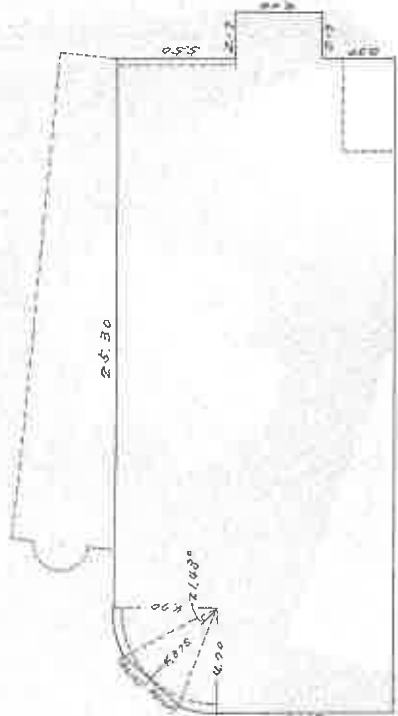
各階平面図

建物図面各階平面図 28.3

家屋番号 236番1

3階～6階同形

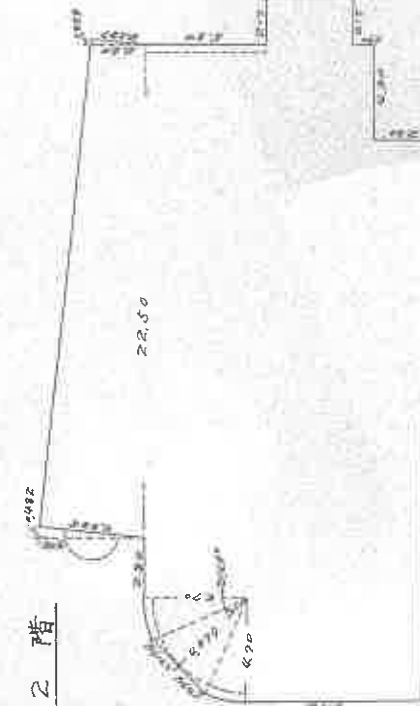
建物の所在 旭市二丁目大字正 236番地1、236番地4、237番地1



求積表

25.30	x	4.70	=	118.7100
8.10	x	30.00	=	243.0000
2.17	x	4.00	=	8.6800
(4.70 x 4.70 x 3.14 x 2) / 2				
= 16.576272				
- (4.70 x 4.70 x 3.14 x 2) / 2				
= 387.184272				
3階～6階同面積				387.18

2階



求積表

22.50	x	(4.85 + 2.60) / 2	=	82.8450
- (4.85 x 4.85 x 3.14 x 2) / 2				
= 118.8100				
8.10	x	25.70	=	208.1700
4.30	x	(8.10 - 2.40)	=	24.5100
2.17	x	4.00	=	8.6800
(4.70 x 4.70 x 3.14 x 2) / 2				
= 16.576272				
- (4.85 x 4.85 x 3.14 x 2) / 2				
= 457.8460				
2階床面積				457.84 m ²

作製者

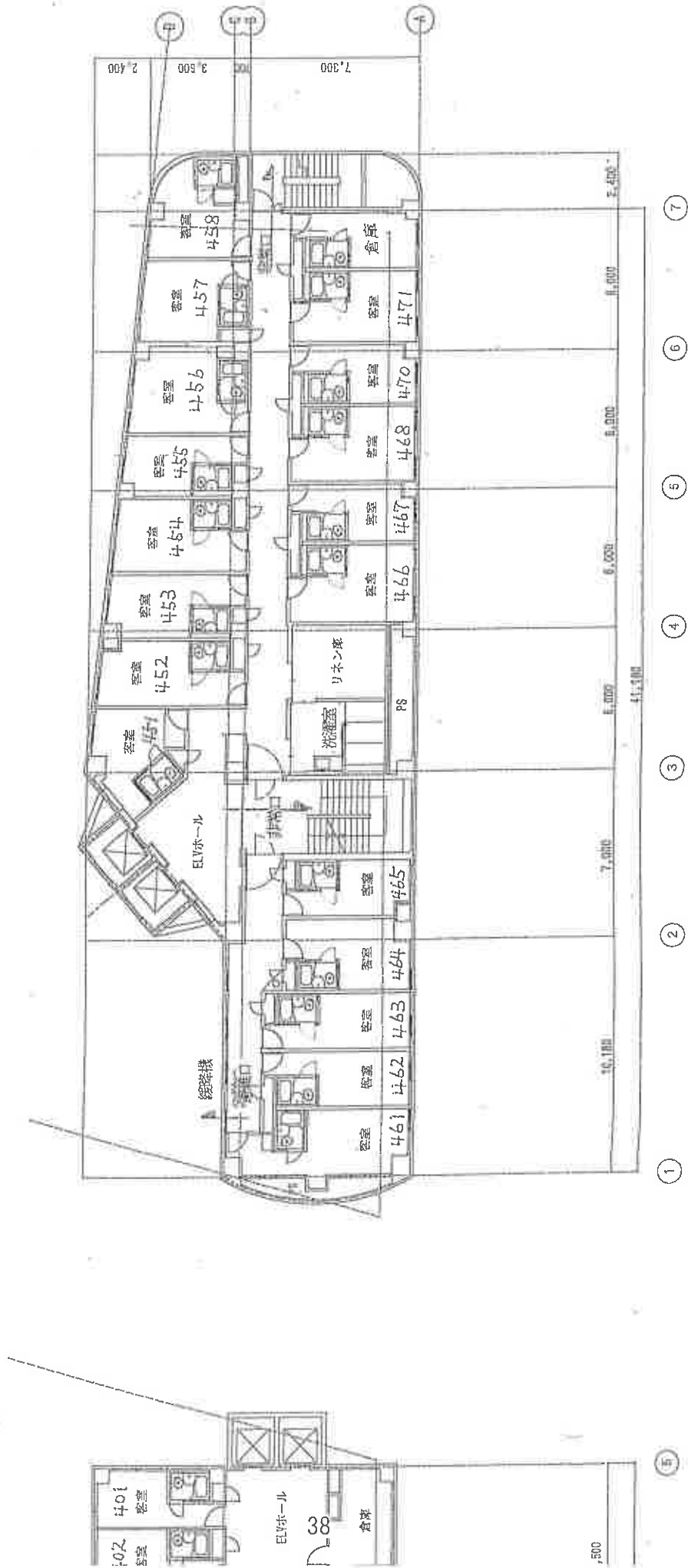
縮尺 1/250

申請人

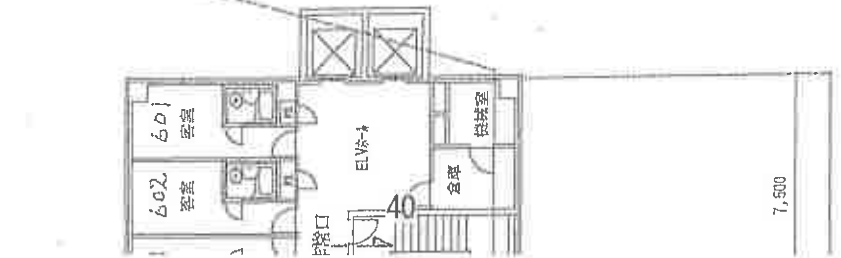
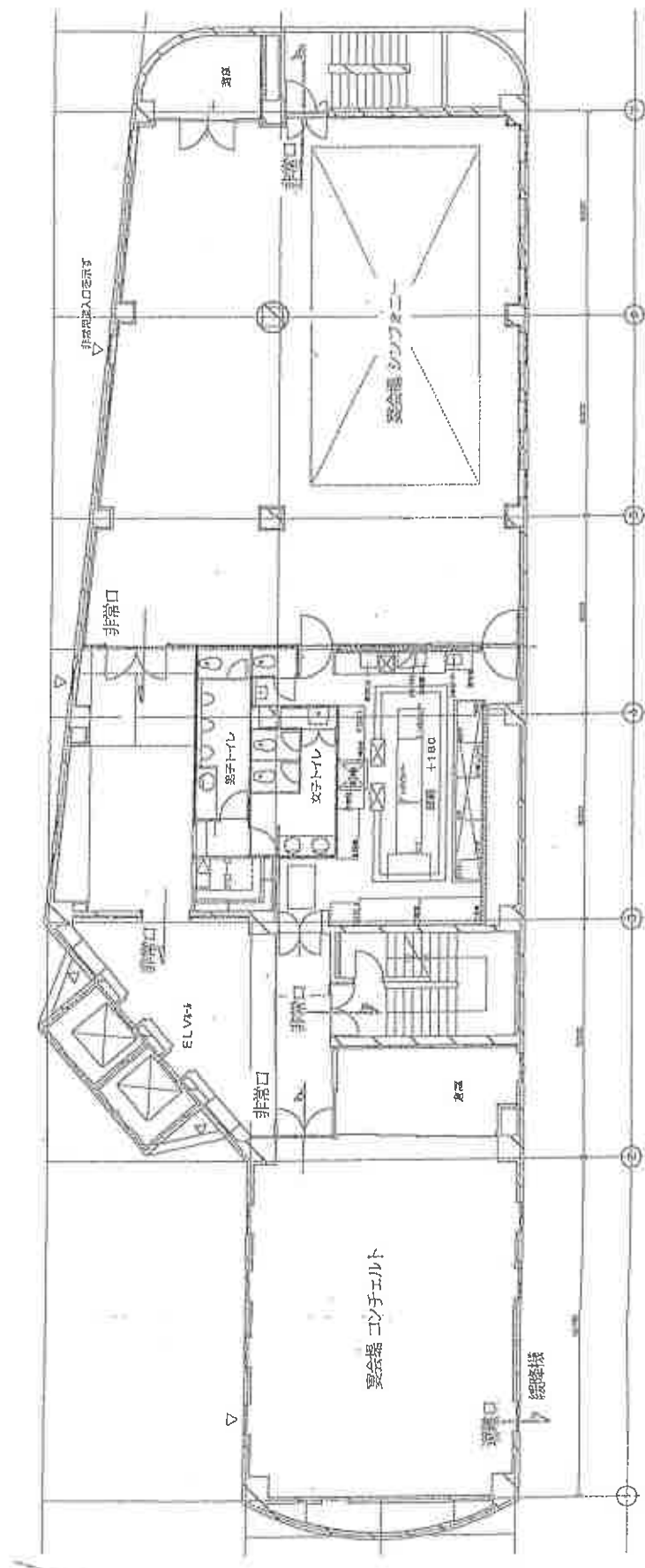
縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです



建物間取図 (物件 9 : 4 階)



5

建物間取図 (物件 9 : 6 階)



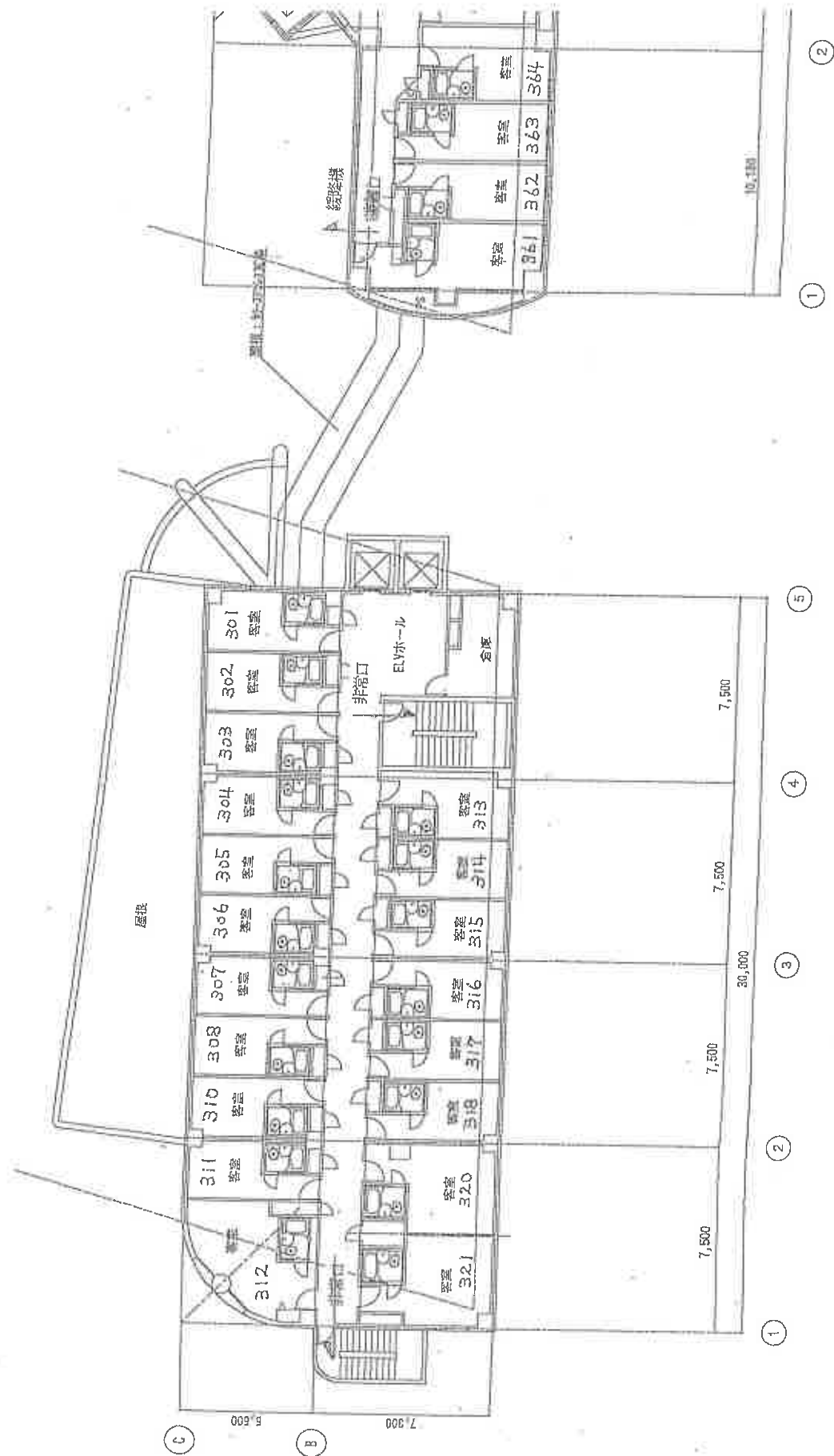


④

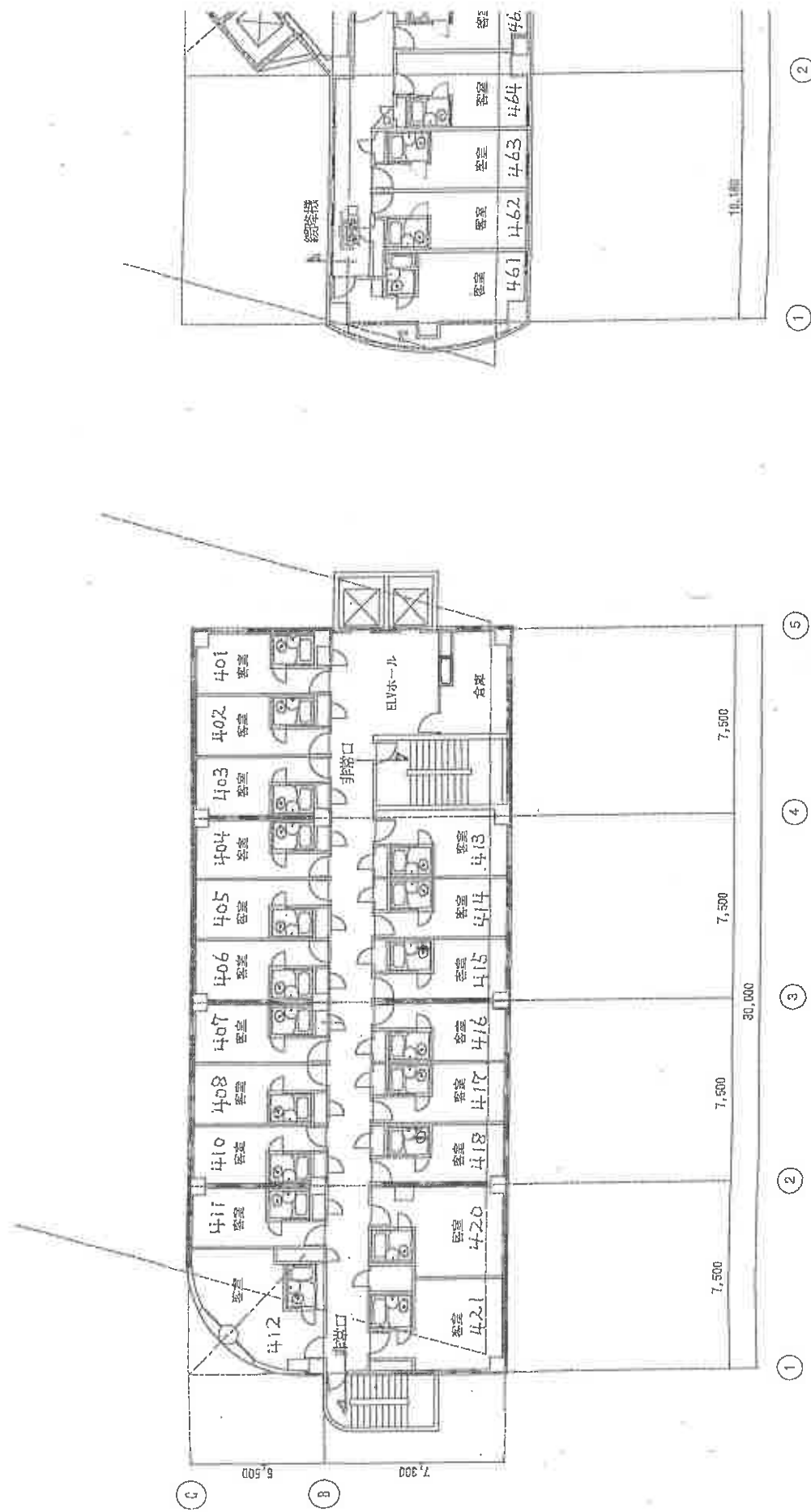
5

②

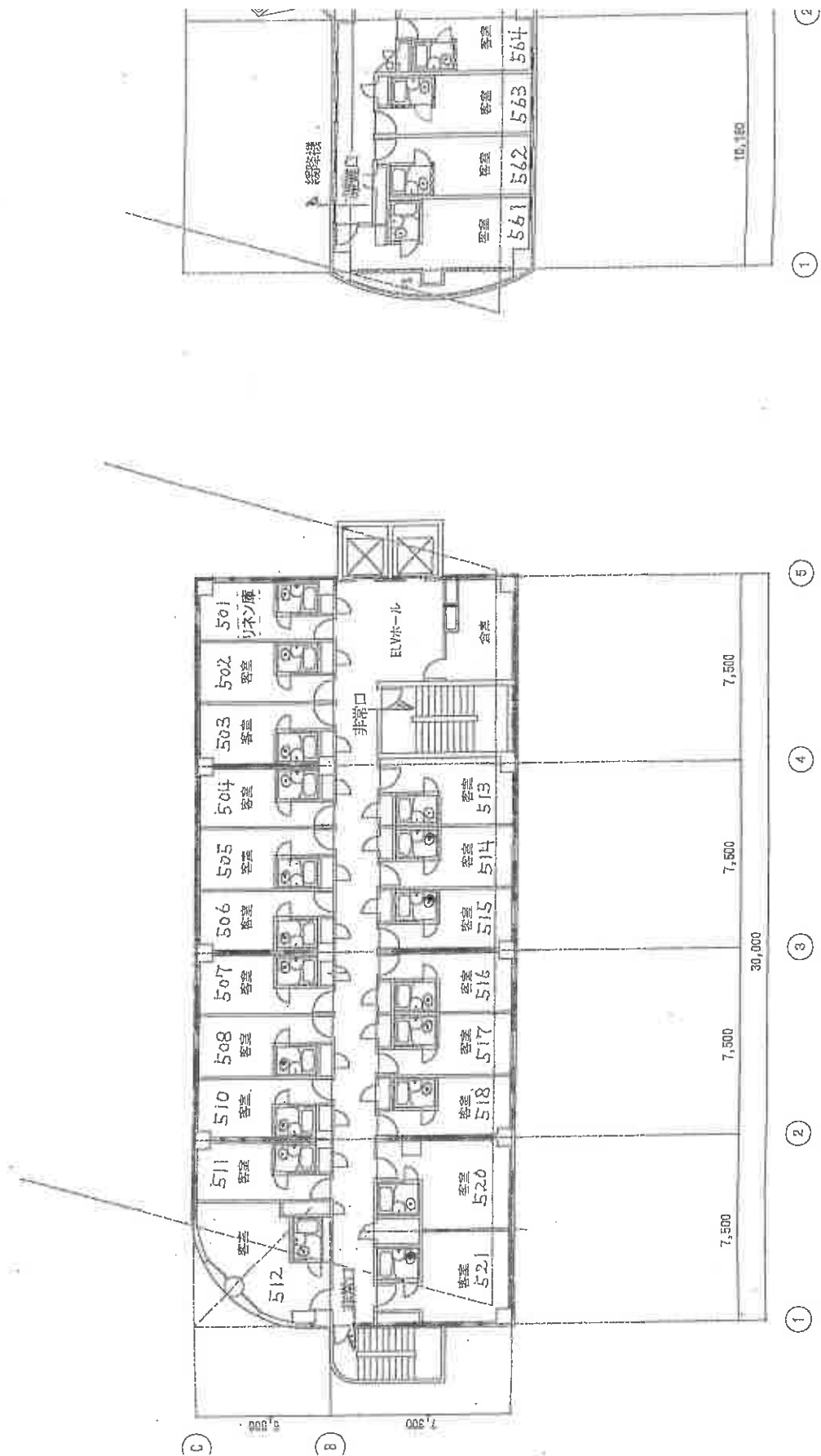
②



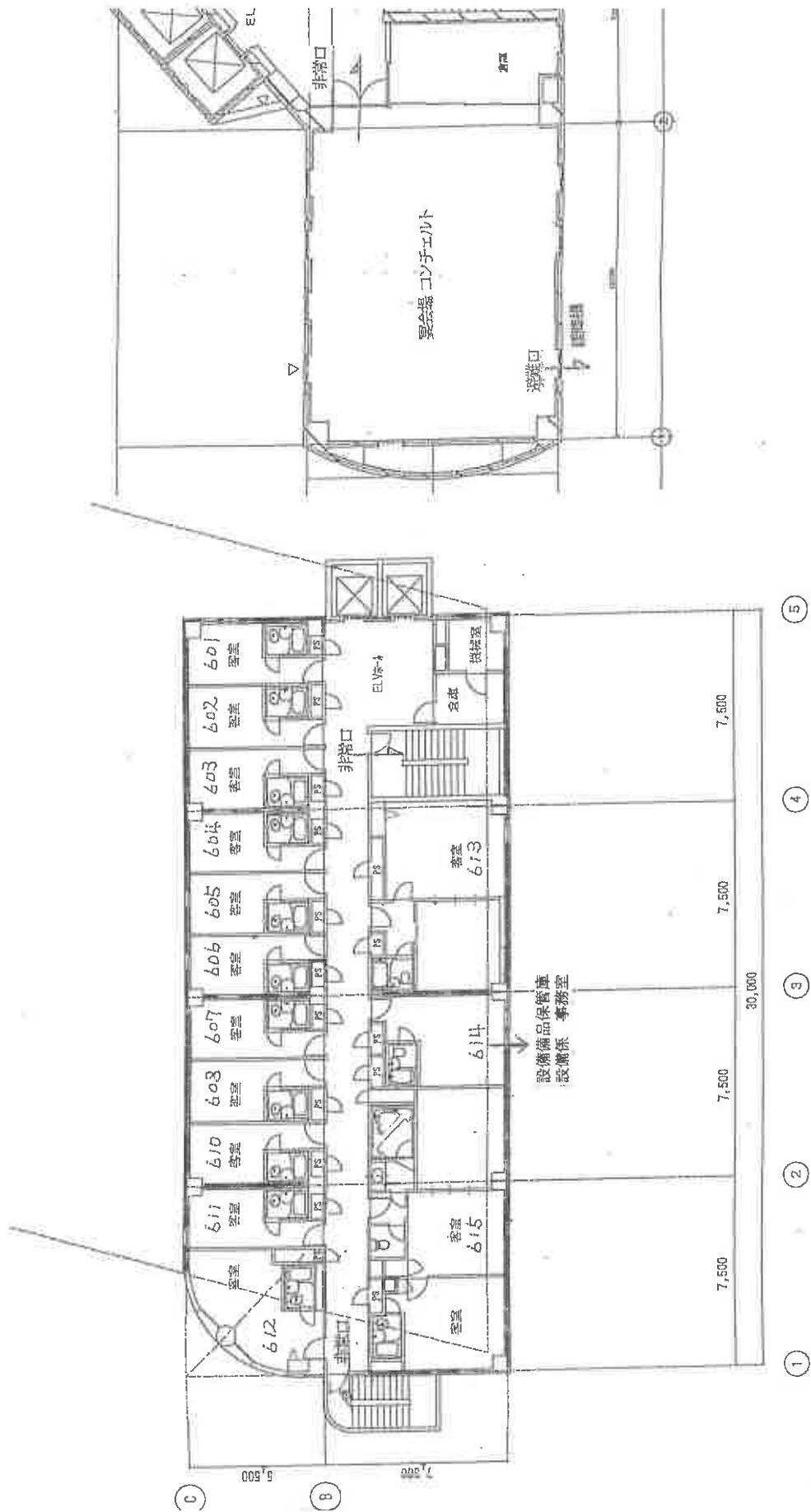
建物間取図 (物件 10 : 3階)



建物間取図 (物件10 : 4階)



建物間取図 (物件 10 : 5階)



建物間取図 (物件 10 : 6階)