

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 3日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
<p>一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8年 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 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



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね地積測量図のとおり(物件1、2) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	・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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約432.50㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を作業場・居宅・事務所(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	・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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	未実施												
土 地													
現況地目													
形状													
占有者及び占有状況													
下記以外の建物 (目的外建物)													
その他の事項													
建 物													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約 1 2 2 m ²												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を冷蔵庫(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
上記以外の敷地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)												
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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> <input type="checkbox"/> ある	[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	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

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)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つた。

■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つた。

(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	<p>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。</p> <p>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、不要なもの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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>2階住宅は、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(令和6年7月9日に電話聴取、同年8月2日に面談聴取)</p>
■銚子市役所税務課職員	<p>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。</p> <p>(令和6年7月25日に面談聴取)</p>
■「銚子市明神町二丁目325番1」土地の共有者	<p>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。</p> <p>(令和6年8月2日に面談聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

(6 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年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 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

194103

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

鎌子市明神町2丁目

地積測量図

49.9.17 2/2

昭和四年九月廿四日
製年月日

作製者

申請人

322-3求積	1700 X (6.70 + 6.40) ÷ 2 = 113500
地積	1135㎡
322-4求積	1700 X (6.40 + 6.70) ÷ 2 = 113500
地積	1135㎡
322-5求積	2660 X (12.20 + 8.90) ÷ 2 = 2806300
地積	2250 X 3.90 ÷ 2 = 438750
地積	3245050
322-6求積	18.10 X (3.90 + 3.80) ÷ 2 = 696850
地積	6968㎡
322-7求積	31.10 X 590 ÷ 2 = 917450
地積	38.55 X (13.80 + 15.75) ÷ 2 = 55957625
地積	66132125
地積	66132㎡

物件番号 1

展原勢

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和51年5月1日

194104

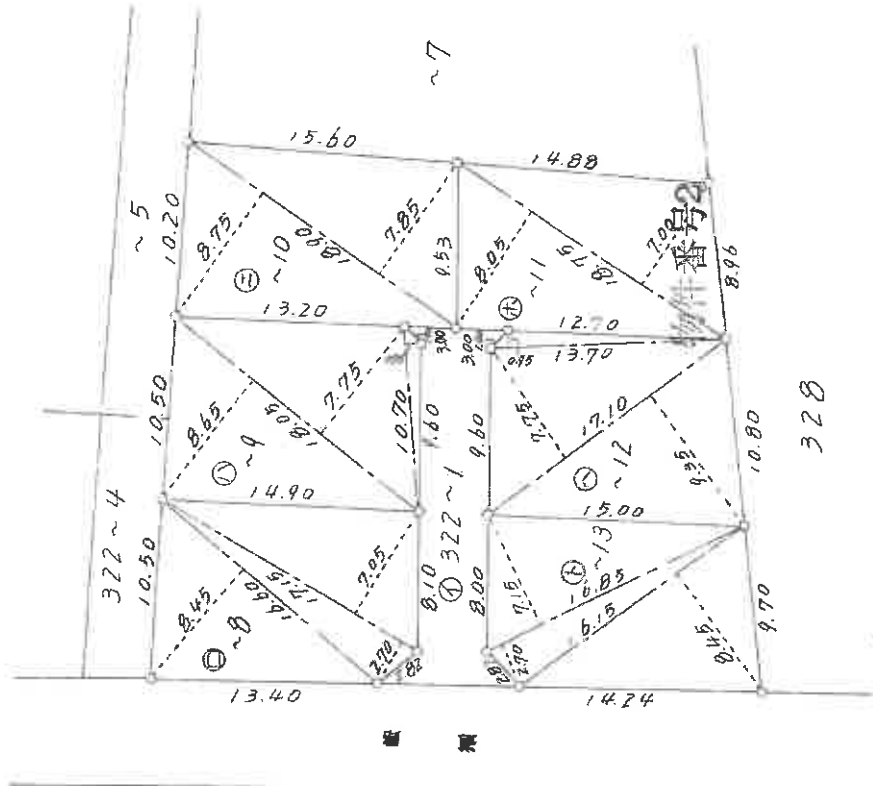
地番 322-1 / 322-0 8-9, 10, 11, 12

土地の所在 鉾子市明神町2丁目

地積測量図

51.5.1

作製年月日	昭和五十年四月九日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



③ 322-0 求積	16.60 X 0.45	- 2 = 70.1350
	17.15 X (2.70 + 7.05) ÷ 2	= 83.60625
地積		153.74125
④ 322-9 求積	18.05 X (8.65 + 7.75) ÷ 2	= 148.0100
	10.70 X 0.90	÷ 2 = 4.8150
地積		152.8250
⑤ 322-10 求積	18.90 X (8.75 + 7.85) ÷ 2	= 156.5700
地積		156.87
⑥ 322-11 求積	18.75 X (8.05 + 7.00) ÷ 2	= 141.0875
地積		141.09
⑦ 322-12 求積	13.70 X 0.95	- 2 = 6.5075
	17.10 X (7.75 + 9.35) ÷ 2	= 146.2050
地積		152.7125
⑧ 322-13 求積	16.85 X (7.15 + 2.70) ÷ 2	= 82.88625
	14.15 X 0.45	÷ 2 = 68.23375
地積		151.22000
地積		151.72

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 300

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 千葉地方支務局印鑑支局

登記官

登記年月日 昭和50年2月14日

59888

建築物図面

家屋番号	322-7
建築物の所在	銚子市明神町2丁目322番地7

50.2.14

昭和五〇年 貳月 貳拾日	製作年 月 日
製作者	[Redacted]

写真撮影位置と方向



縮尺

縮尺 1/500

(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を証明した図面である
令和5年5月10日 千葉地方建設局画理支局 登記官

(12 枚目)

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

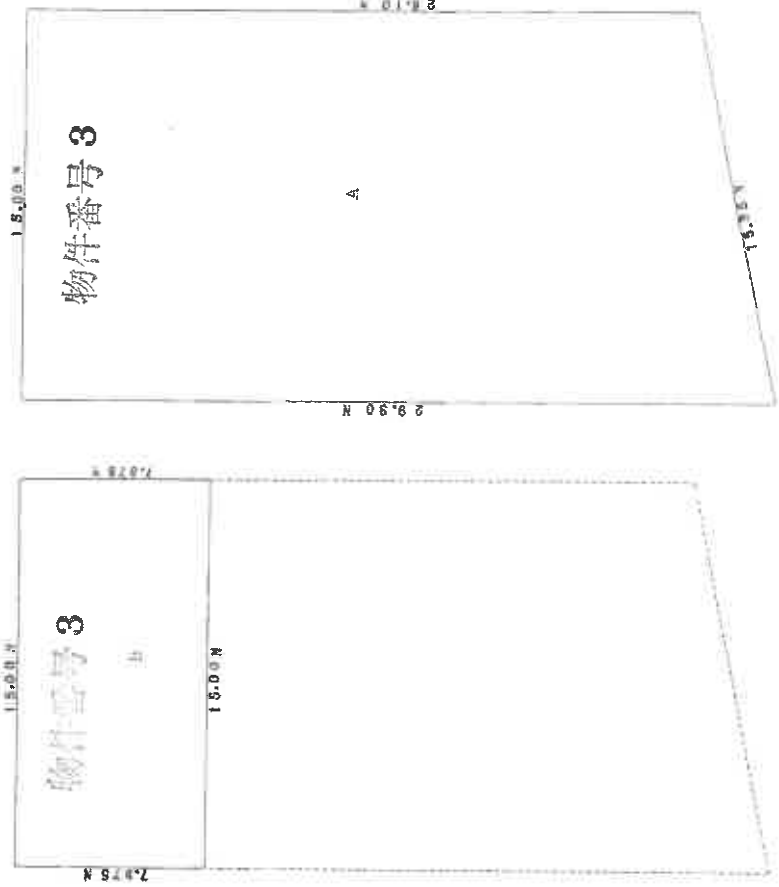
59889

建物各階平面図

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
作業場・居室・事務所

1 階	
A	$15.00 \times (29.30 + 26.10) \times 11 = 415,5000$
2 階	
B	$15.00 \times 7.375 = 110,6250$

床面積	
1 階	415.50 ㎡
2 階	110.62 ㎡

縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年5月10日 千葉地方支務局匝原支局

登記官

(13 枚用)

(2/2)

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

59892

各階平面図

家屋番号 322-11

建築物各階平面図

建築物の所在 純子市明神町2丁目322番地の11 同所322番地の7

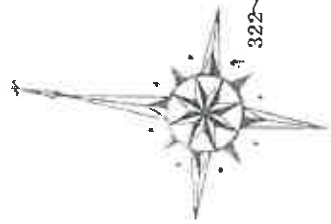
53.9.22

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年5月10日 千葉県方法務局直轄支局

登記官

(14枚目)

写真撮影位置と方向



床面積

$10.50 \times (14.55 + 13.50) \div 2 = 147.2625 \text{ m}^2$

物件番号 4

322-5

322-9

322-1

322-12

322-6

322-7

322-11

328

325-1

2

3

道路

建築図

(日 額 連 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

3年9月26日作製

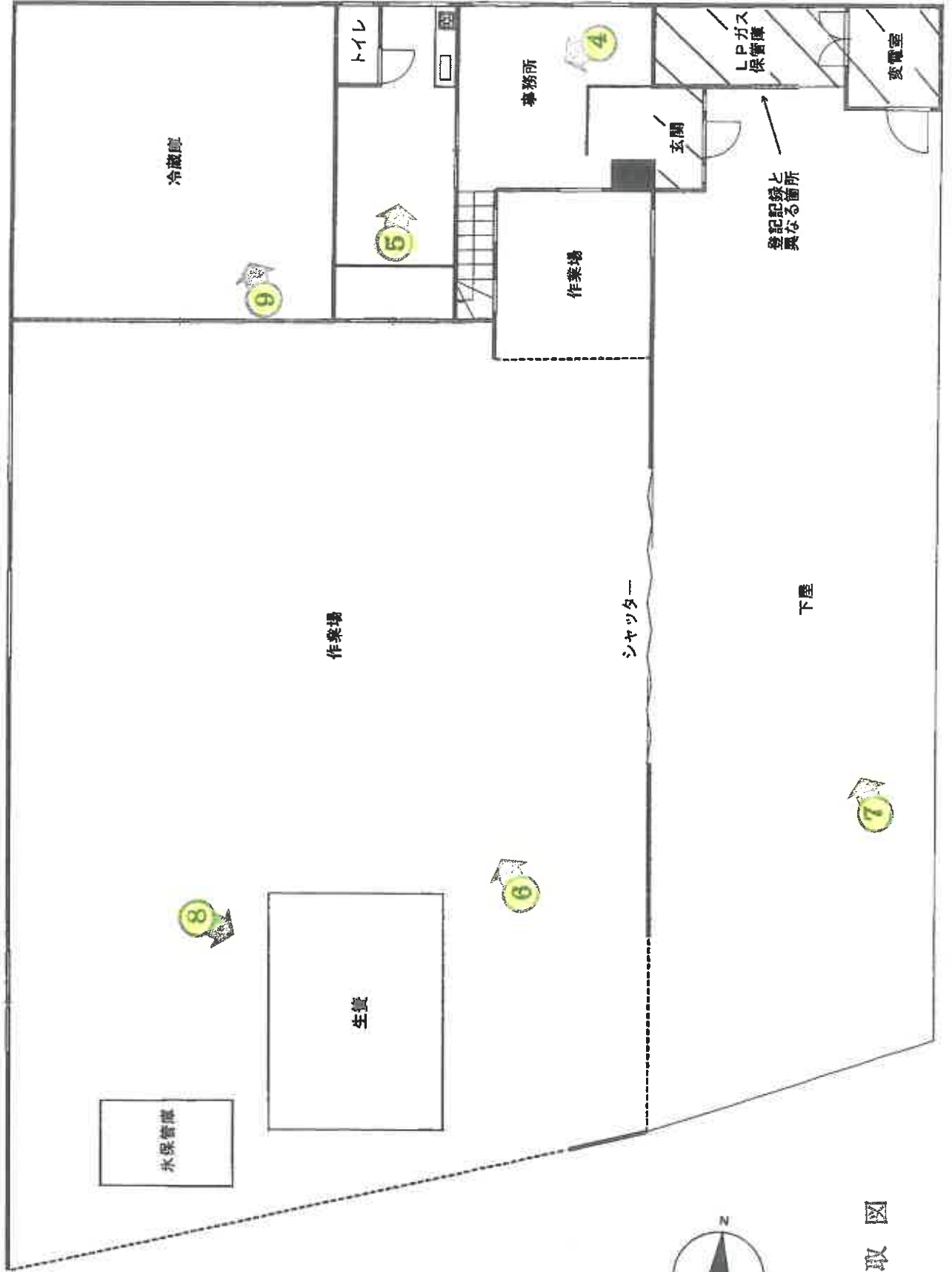
(日本士業振興調査士会連合会用紙)

請求番号：26-5

A3判をA4判に縮小

物件3 1階

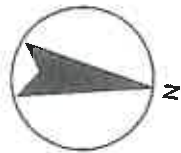
○写真撮影位置と方向



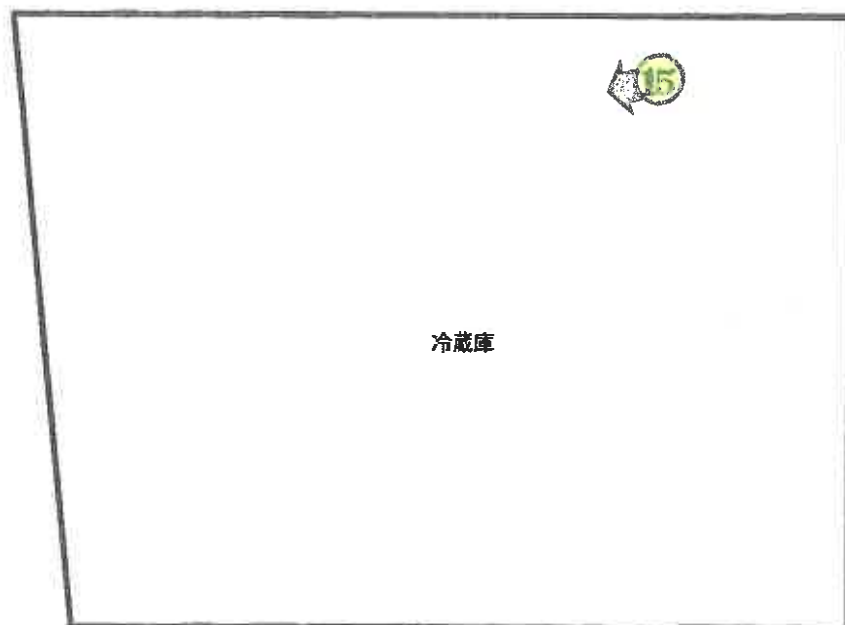
(15枚用)

建物間取図

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)

(18枚 回)



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

(20枚目)



⑬



⑭

雨漏りによるシミ
(推測)



⑮

大型容器(ダンベ)

(21枚目)

令和6年(ケ)第170号
令和6年8月2日 現地調査
令和6年9月3日 評価
第6-184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, 2 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 5 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 6 1 0, 0 0 0 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432.50㎡ 2階 <u>110.62㎡</u> 約543.12㎡ 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122㎡ 未実施 (住居表示未実施区域)
番号	特記事項		
1	<p>P5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。</p>		

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	<p>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。)</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下水道：なし</p>	
土壌汚染等	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
特記事項	<p>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。</p> <p>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に、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

特 記 事 項	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
---------	---

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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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られません」とのことであり, その存否は不明である。</p>	

特 記 事 項	<p>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)や水保管庫(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 <ul style="list-style-type: none"> ・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ての調査では、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。 <p>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。</p>
---------	---

(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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。もともと、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)。</p> <p>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。</p> <p>⑥物件3とは、出入口により、往来が可能な状態にある。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

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	6 6 1.3 2	0.8 0	1 1,8 2 7,0 0 0
2	26,300	0.85	1 4 1.0 9	0.8 0	2,5 2 3,0 0 0

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）

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

◇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：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	2 5 0,0 0 0	約2 2 1.2 4	0.0 2	1,1 0 6,0 0 0
3 作業所	9 0,0 0 0	約3 2 1.8 8	0.0 2	5 7 9,0 0 0
				合計1,6 8 5,0 0 0

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) (ア±イ)×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土壤汚染のリスクは、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

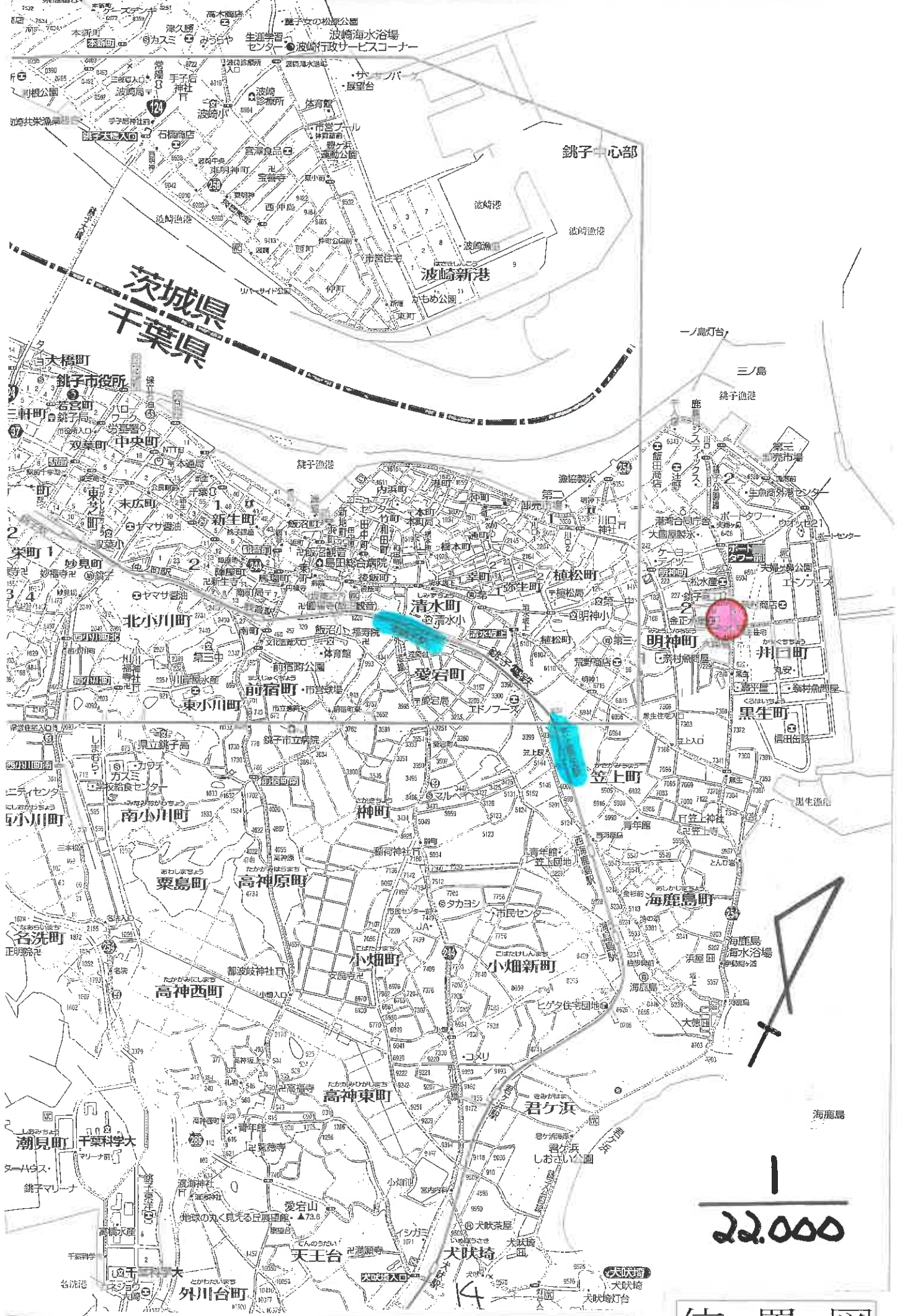
1 基準地価格（銚子・県5-3）

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



株式会社 都道府県地図 銚子市 発行=2020年2版10刷

位置図

千騎台

194102

地番 322-1, 3, 4, 5, 6, 7

土地の所在 銚子市明神町2丁目

地積測

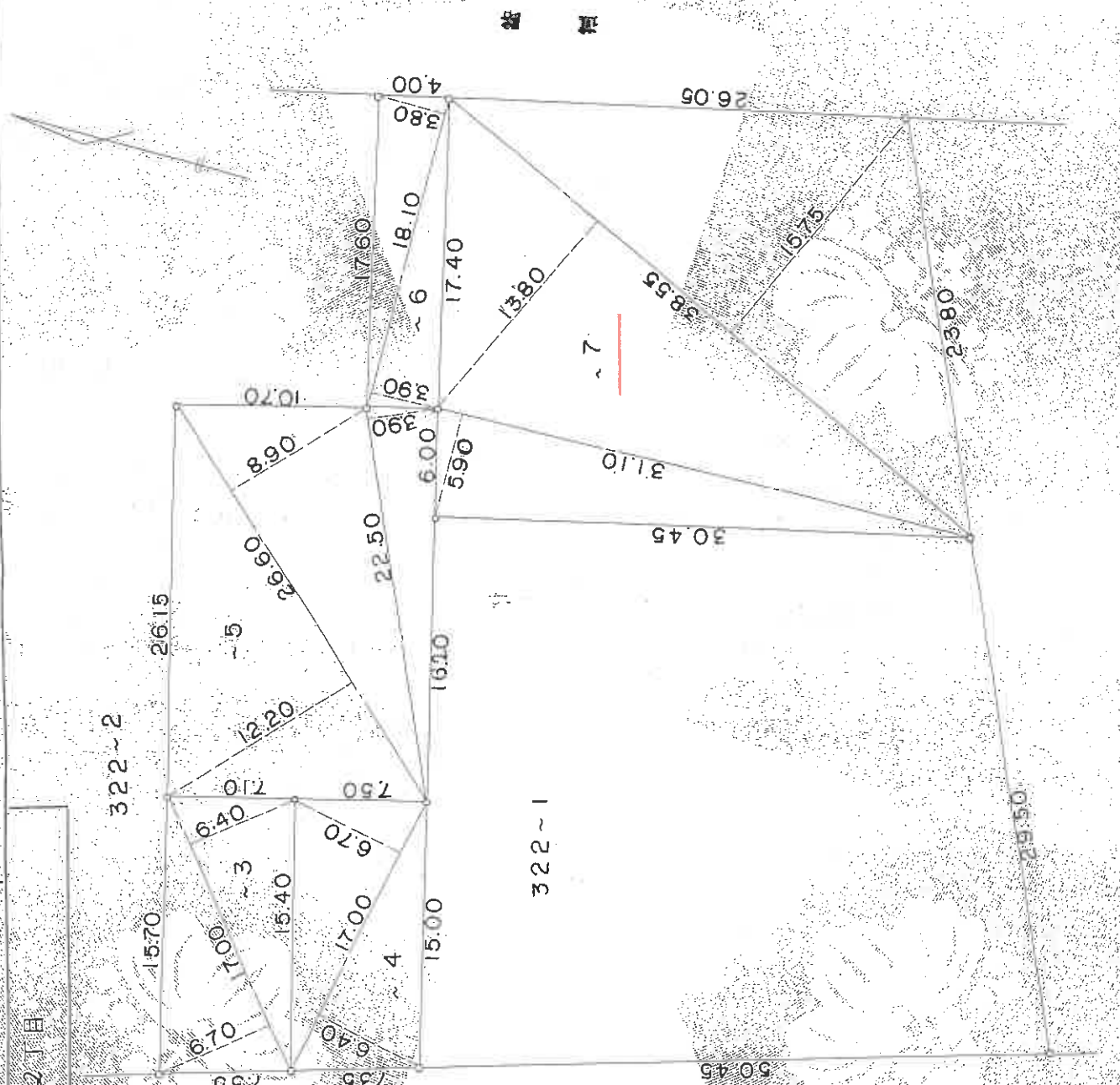
1/2

49.9.17

作製年月日 昭和四十九年九月十四日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]



本図面はB4抄とA4抄に縮小して
1/6

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

は図面に記載されている内容を証明した書面である

49. 9. 17

地積測量図

地番 3-2-2-3-4-5-6-7

土地の所在 銚子市明神町2丁目

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 = 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
22.50 X 3.90 ÷ 2 = 43.8750	324.5050
地積	324.50 m ²
322-6求積	18.10 X (3.90 + 3.80) ÷ 2 = 69.6850
地積	69.68 m ²
322-7求積	31.10 X 5.90 ÷ 2 = 91.7450
38.55 X (13.80 + 15.75) ÷ 2 = 569.57625	661.32125
地積	661.32 m ²

面積計 B4もB4も、積1に

図面に記載されている内容は証明した書面である。

1941104

地積測量

地番 322-8 322-9 322-10 322-11 322-12

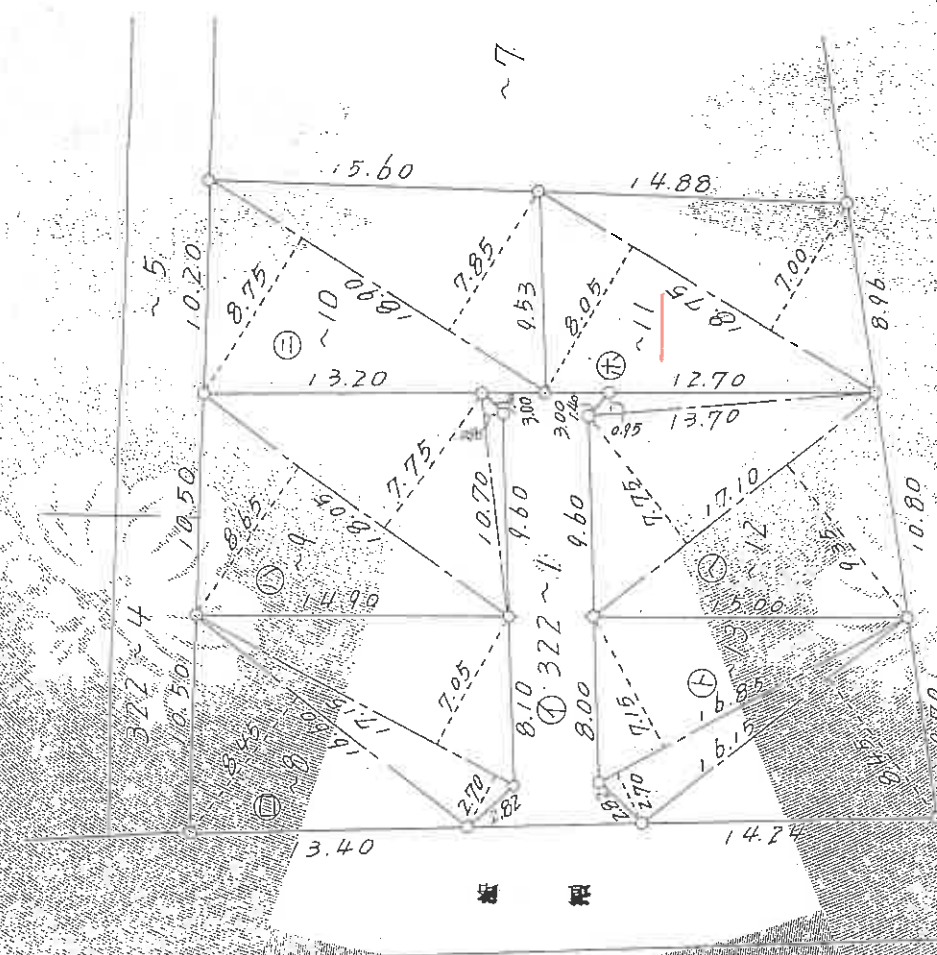
土地の所在 東京都明神町4丁目

51.5.1

作製年月日 昭和五十年四月九日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]



③ 322-8 求積	$16.60 \times 8.45 \div 2 = 70.1350$
	$17.15 \times (2.70 + 7.05) \div 2 = 83.60625$
地積	153.74125
④ 322-9 求積	$18.05 \times (8.65 + 7.75) \div 2 = 148.0100$
	$10.70 \times 0.90 \div 2 = 4.8150$
地積	152.8250
⑤ 322-10 求積	$18.90 \times (8.75 + 7.85) \div 2 = 156.8700$
地積	156.8700
⑥ 322-11 求積	$18.75 \times (8.05 + 7.00) \div 2 = 141.9375$
地積	141.9375
⑦ 322-12 求積	$19.70 \times 0.95 \div 2 = 9.3575$
	$17.10 \times (7.75 + 9.55) \div 2 = 146.2050$
地積	155.5625
⑧ 322-13 求積	$16.85 \times (7.5 + 7.70) \div 2 = 127.8825$
	$16.75 \times 8.45 \div 2 = 70.8375$
地積	198.7200
⑨ 322-14 求積	$15.70 \times 8.45 \div 2 = 66.5175$
地積	66.5175

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。

登記簿

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/3000

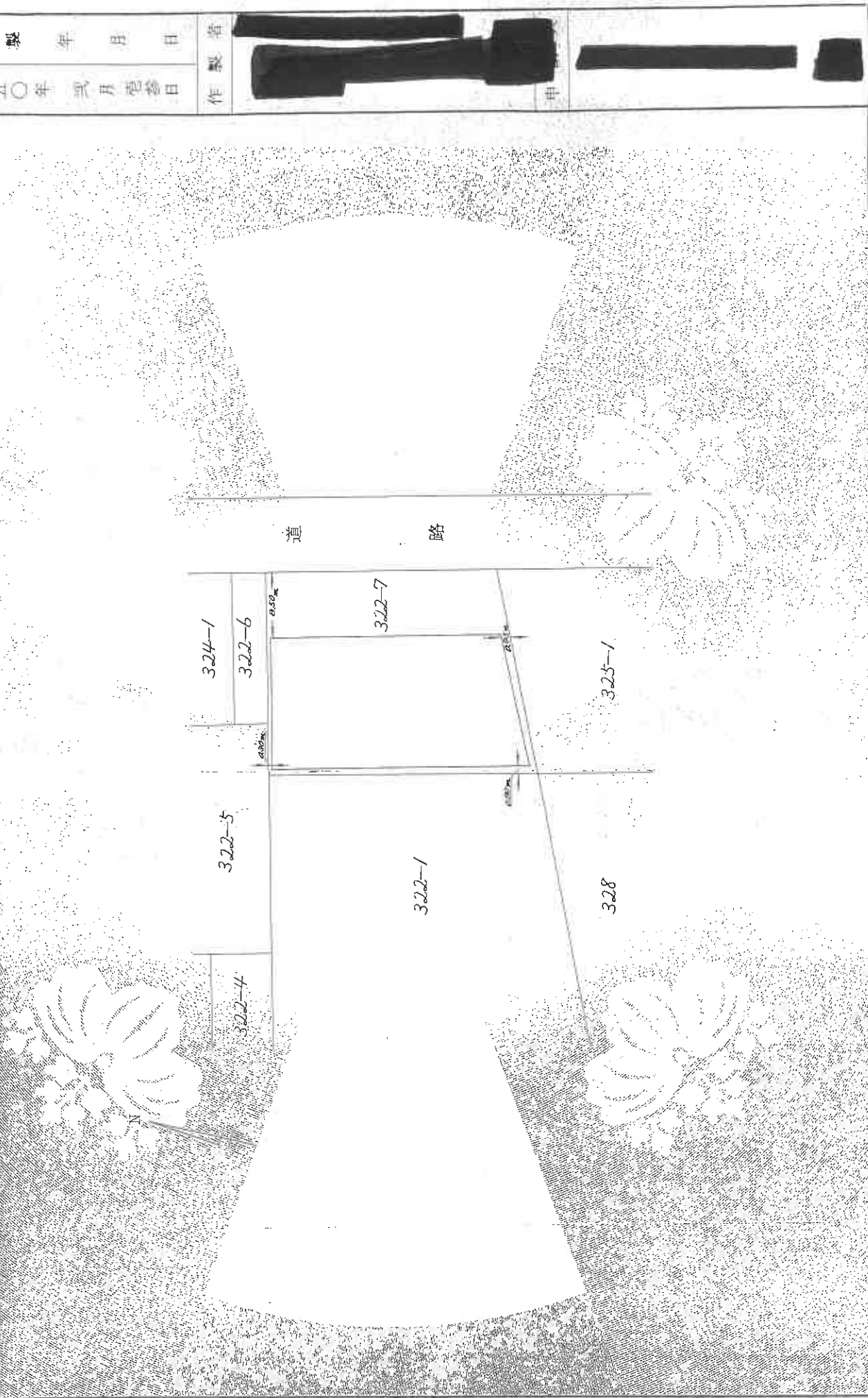
50.2.14

作 製 年 月 日
昭和五〇年 貳月 壹拾日

作 製 者
甲

地 階 平 面 図

地 番 号 322-7
建物の所在 津子市明神町2丁目322番地7



本図面はB4用紙A4用紙に縮小したものである

縮 尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

50.2.14

建築物平面図

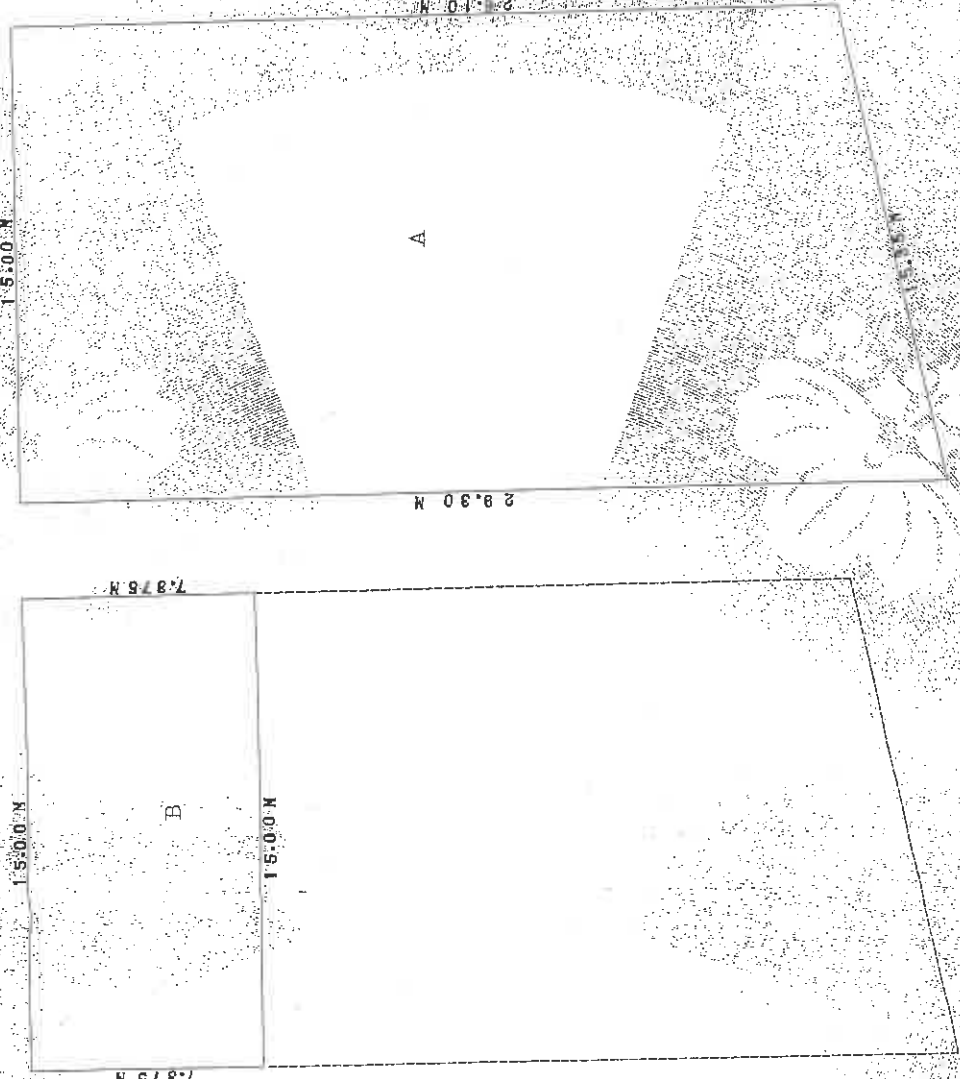
33000

家屋番号	33227
建物の所在	堺市明神町2丁目3-2-2番地7

1階
 7.875 M
 15.00 M
 2階
 15.00 M
 15.00 M
 7.875 M

床面積
 $7.375 \times 15.00 \times \frac{1}{2} = 41.55000$
 $7.375 \times 15.00 = 110.6250$

1階
 7.375 M
 15.00 M
 2階
 7.375 M
 15.00 M



製作年月日
 昭和五〇年式月拾参日
 製作者
 申請

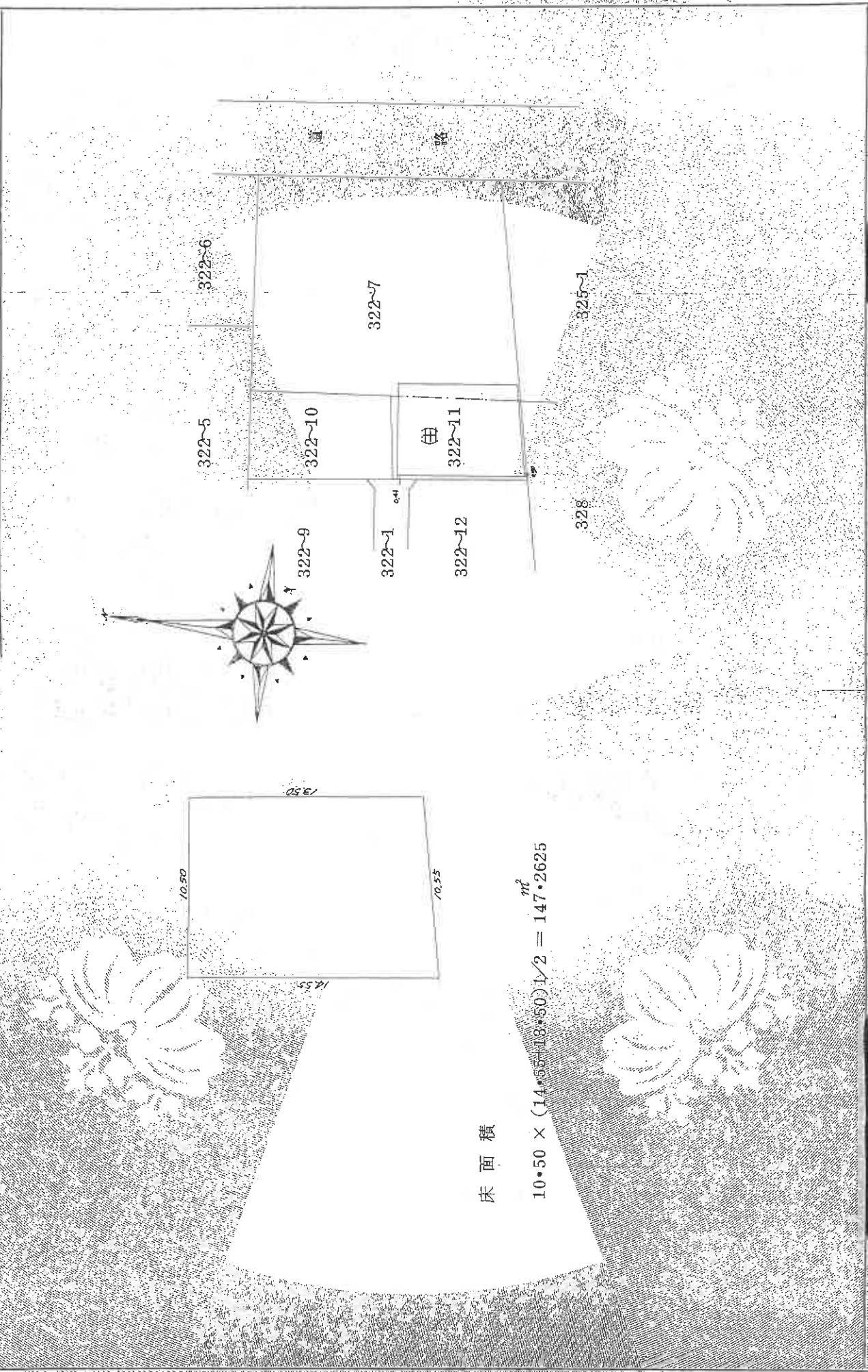
は図面に記載されている内容を証明した書面である

縮尺	1/200
----	-------

59892 各階平面図 建物各階平面図 53.9.22

家屋番号 2-11

建物の所在 銚子市明神町2丁目3-2番地の1.1 同所3.2.2番地の7



床面積

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

6年5月10日

千葉県方法務局印鑑交番

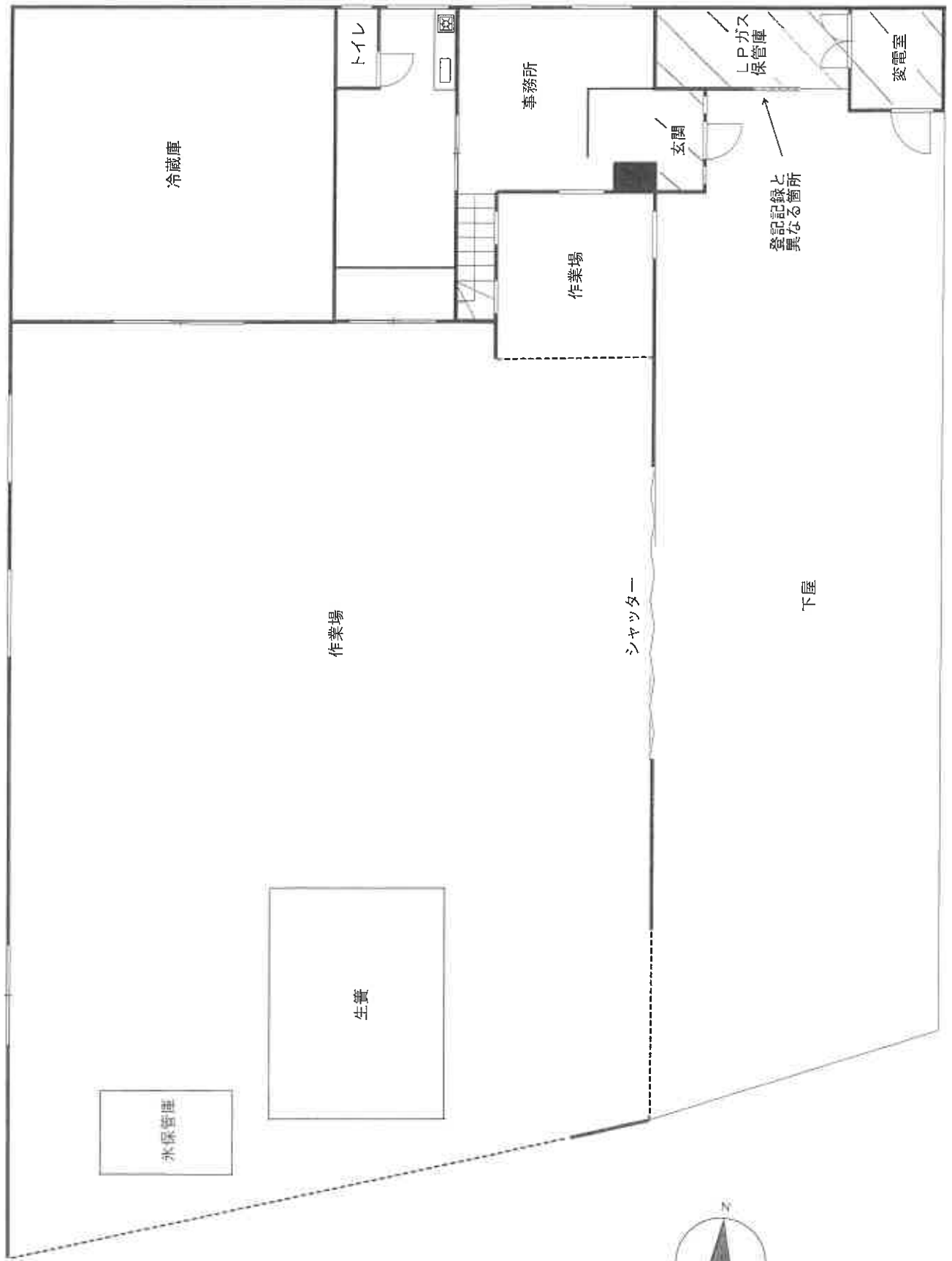
登記簿

は図面に記載されている内容を証明した書面である

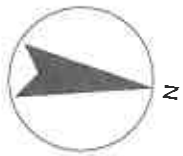
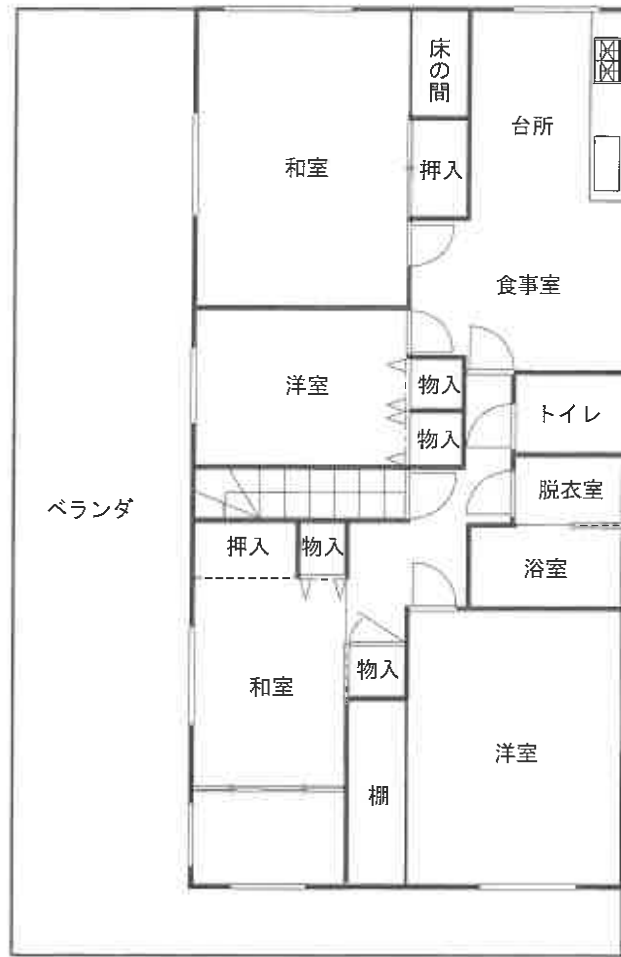
(自署重12)

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
9月26日作製			

物件3 1階



物件3 2階



物件4

