

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 上野 裕介

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 旭市東足洗字蒲沼1235番地、1232番地2

家屋 番号 1235番

種 類 旅館

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 472.69平方メートル
2階 557.32平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造平家建

床 面 積 約12平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 旭市東足洗字蒲沼

地 番 1232番2

地 目 宅地

地 積 508.38平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

3 所 在 旭市東足洗字蒲沼

地 番 1232番3

地 目 宅地

地 積 330.61平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

4 所 在 旭市東足洗字蒲沼
地 番 1235番
地 目 宅地
地 積 1137.00平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

物件明細書

令和 8年 2月20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

【物件番号3】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号1232番3）のために法定地上権が成立する。

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1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

東側は雑草が繁茂しており、隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～4】

売却基準価額は、本件建物（ホテル）が侵入者による破壊行為によって生じたものと推測される破損箇所が多数あること、建物の一部が令和6年1月1日の火災により損傷している状況にあること、その他市場性を減退させる諸般の事情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 旭市東足洗字蒲沼1235番地、1232番地2

家屋番号 1235番

種類 旅館

構造 鉄骨造スレート葺2階建

床面積 1階 472.69平方メートル
2階 557.32平方メートル

(未登記附属建物)

種類 倉庫

構造 コンクリートブロック造平家建

床面積 約12平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所在 旭市東足洗字蒲沼

地番 1232番2

地目 宅地

地積 508.38平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

3 所在 旭市東足洗字蒲沼

地番 1232番3

地目 宅地

地積 330.61平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

4 所 在 旭市東足洗字蒲沼

地 番 1235番

地 目 宅地

地 積 1137.00平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



令和6年(ケ)第334号
令和6年11月8日受理
令和7年1月20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 旭市東足洗字蒲沼1235番地、1232番地2

家屋 番号 1235番

種 類 旅館

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 472.69平方メートル
2階 557.32平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 旭市東足洗字蒲沼

地 番 1232番2

地 目 宅地

地 積 508.38平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

3 所 在 旭市東足洗字蒲沼

地 番 1232番3

地 目 宅地

地 積 330.61平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

4 所 在 旭市東足洗字蒲沼

地 番 1235番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1137.00平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2



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2、3、4
現況地目	■宅地（物件2、3、4） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が物件2乃至4土地上に下記建物と下記目的外建物を所有し、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及び4土地について、実測面積が登記面積より小さい可能性がある。 ・「その他の事項」記載のとおり
建物	物件1
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異なる（□主たる建物 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類：倉庫（プロパンガス倉庫） 構造：コンクリートブロック造平家建 床面積：約12㎡
占有者及び占有状況	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を旅館（空き家）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	・物件3土地の北西端付近に老朽化した未登記の建物が建在する（写真②及び土地建物位置関係図参照）。この建物の建築時期は不明であるが、入口付近に掲示されている標識に「LPガス特定供給設備」と表示されており、かつて本建物のプロパンガス倉庫として使用されていたものと推定されることから、本建物の附属建物と認めた。調査時、内部はほぼ空の状態であり、屋根に破損箇所がある。 ・「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1 (本建物) について

- 1 本建物周辺に掲示されている看板や内部状況等から、本建物は「ホテルエムツーエム」という名称のレジャーホテル施設として使用されていたものと推定するが、現在は営業しておらず、空き家の状態である。
- 2(1) 本建物は、L字型の形状をした2階建ての建物である(写真①参照)。1階部分には、ロビー、フロント兼事務所、客室9室等があり、2階部分は、レストラン、キッチン、客室11室等がある(写真④～⑨参照)。各室の配置や間取は各階の「建物間取略図」参照)。エレベーターは設置されていない。
- (2) 1階南東側はピロティ構造の駐車場である。同駐車場の天井には複数の破損箇所がある。
- 3(1) 本建物は、建築後約36年が経過し、外壁に劣化(軒下材の剥離等)や傷等が見られる。
- (2) 本建物内部は、ロビー、フロント兼事務室、1・2階廊下、階段、全客室等の天井や内壁に多数の穴や破損等の損傷箇所、窓ガラスの破損があることに加え(写真④～⑥⑧⑩～⑫参照)、2階部分のキッチン、リネン室付近が火元と推測される火災により、周辺の天井・内壁・床が焼損し(写真⑬⑭参照)、2階部分の屋根の一部が欠落している(写真⑮参照)。また、2階部分の廊下や一部の客室の天井・内壁・床には大量のススが付着している(写真⑯参照)。
- (3) 上記以外にも以下の損傷等が見られた。
 - ・1階入口の風除室のすべてのガラスが割れており、大小の破片が周囲に散乱している(写真⑰参照)。また、ロビー、廊下、各客室には破損した天井・壁の破片やホテル備品類、ごみが散乱・堆積している(写真⑱参照)。
 - ・吹抜に雨漏りの跡と推測されるシミがある。
 - ・ほぼすべての客室の電気スイッチ辺りに穴が開いており、内側のケーブルが切断された跡がある。
 - ・客室の一部について洗面ボウルが取り外されており、見当たらない(写真⑲参照)。
 - ・客室の一部の内壁クロスにカビが発生している箇所がある。
 - ・1階事務室とリネン室の間のドアが取り外されている。また、2階リネン室のドア2か所が焼失している。

■物件2乃至4 (本敷地) について

- 1 本建物及び未登記附属建物、目的外建物の敷地及び駐車場として現況一体的に利用されている(土地建物位置関係図参照)。物件2及び4土地の上に本建物が建在し、物件3土地の上に未登記附属建物と目的外建物が建在する。本敷地南側部分は主に駐車スペースになっている(写真⑲参照)。
- 2 本敷地の東側が現況幅員約3.5メートルの道路(3027番、地目：公衆用道路、所有者：建設省)に接しており、当該道路から本建物玄関への進入口は本敷地南東端に1か所ある。なお、西側と南西側の各道路(赤道)は、現況、本敷地の出入りには利用されていない。
- 3(1) 本敷地と北側(3030番)・西側(1234番2、3032番、3034番、3033番)・南側(赤道、1236番1、1237番1)の各隣接地とは、各境界線付近に設置されたブロック塀(一部破損)、フェンス、土留めによって概ね仕切られている。また、南西端付近及び南東端付近には複数の境界杭が見られた。
- (2) 東側境界線付近にはブロック塀が一部設置されているが、ブロック塀のない北東側部分は、雑草に覆われており、境界線は判然としない。
- (3) 本敷地南東端付近に設置された看板や電源コードが南側隣接地(1237番1、地目：雑種地、所有者：個人)内に越境している可能性がある。なお、同隣接地の上には太陽光パネルが設置されている。
- 4 本敷地内には、使用されていない機械室等の各種設備や人孔(一部は蓋なし)、簡易物置等が設置されている(「土地建物位置関係図」参照)。また、本建物の窓ガラスや壁の破片が散乱し、ごみ等が堆積した箇所がある。
- 5 近隣土地内に動物捕獲用と思われる檻が置かれていたことから、本敷地内の建物にも小動物が棲みついている可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者Aの知人	<p>私は、Aの知人です。執行官からの手紙をAが受け取りましたが、Aは日本語が不自由なため、私が代わりに電話しました。</p> <p>共有者Bは、日本には住んでいません。</p> <p>本建物はホテルとして営業していましたが、1年以上前から稼働しておらず、現在、誰も管理していません。</p> <p>令和6年1月に本建物の2階部分が放火され、2階の一部が焼け焦げた状態です。</p> <p>物件3土地上の建物(目的外建物)は、以前、ホテル従業員の寮として使われていたようですが、Aらが本建物を購入した時には空き家でした。</p> <p>物件3土地上の建物(目的外建物)の西隣に倉庫があります。</p> <p>Aらが本建物を購入した際の経緯を巡ってトラブルがあり、裁判になったと聞いています。</p> <p>(令和6年11月20日に電話聴取)</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

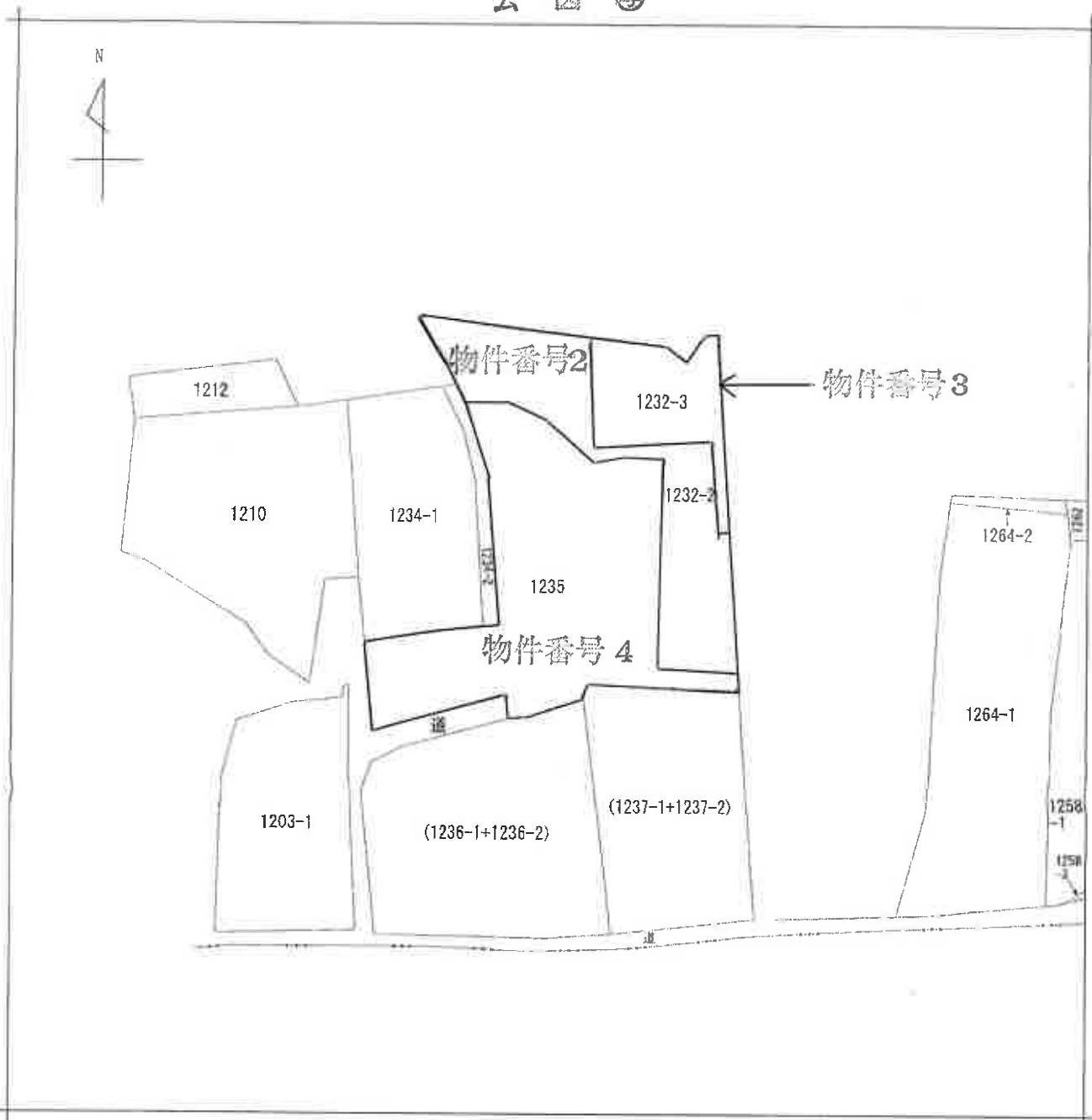
- 本建物内には天井や内壁等に多数の穴や破損した箇所があり、各室内の状況から、大部分が侵入者による破壊行為によって生じたものと推測される。また、火災の影響による損傷もあるため、それらの損傷した箇所をすべて指摘して個別に報告することは困難である。本建物は、破壊行為と火災によって甚大な損害が発生しており、原状回復には多額の費用を要するものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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11月14日(木) 8:25-8:42	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家と判断)、外観写真撮影
6年11月14日(木) ① 8:55-9:00 ② 12:05-12:10	①旭市役所 税務課 ②千葉地方法務局 匝瑳支局	①物件2乃至4土地付近の地番図等取得 ②目的外建物の登記調査
6年11月15日(金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (11月28日に回答書受領。契約終了日: R4. 11. 2)
6年11月15日(金) : - :	同上	共有者Aの住所宛てに連絡依頼書発送
6年11月20日(水) 16:30-16:48	同上	Aの知人より本建物の占有状況を電話聴取
6年12月12日(木) 13:30-16:10	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年12月12日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ建物内に立ち入った。なお、解錠技術者を同行した。</p> <p>□ 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>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	旭市東足洗字蒲沼			地番	1235番			
出力尺	1/600	精度区		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)	昭和54年10月		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局匝碓支局管轄)

令和6年9月3日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：昭和53年11月20日

151301

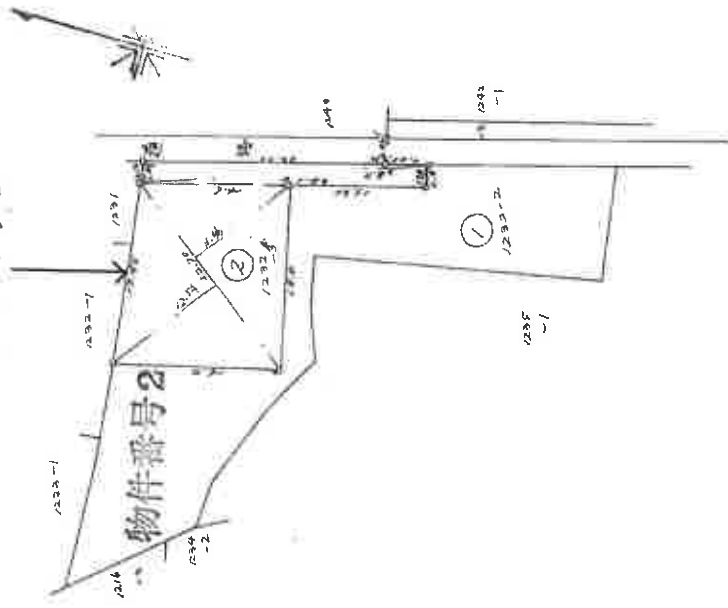
地番 -2, 1292~3

地積測量図 53.11.20

土地の所在 旭市東足洗字薄沼

物件番号3

物件番号2



地積計算

符号	長さ	高さ	1/2	積	積	積
2	132.3	2.0	2.0	27.2600		
	28.10	1.98		27.8170		
	22.70	2.62	11.66	273.5350	320.6140	

積	積	積
1	27.2600	積
2	27.8170	積

作製者

申請人

昭和53年11月17日(作製)

縮尺 1/500

(日調連9)

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

積算番号 10-2

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成1年2月8日

22320

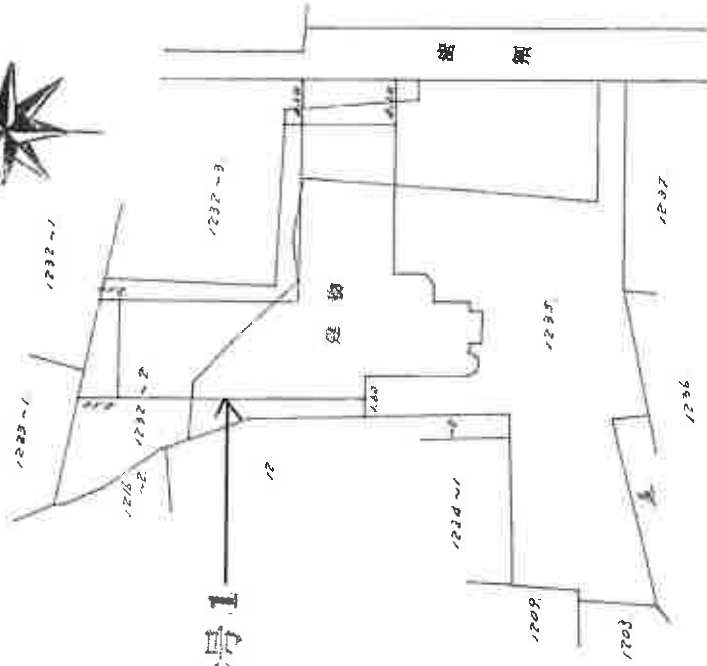
各階平面図

建物図面

家屋番号 1235

建物の所在 旭市東足洗字蒲沼1235番地・1232番地2.

各階平面図 1/2.8



物件番号 1

製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会掲載)

(1/3)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県方法務局図庫受取印受領)

令和6年9月3日

国土交通省 国土院 登記部

登記部

(11 枚目)

請求番号 18-3

登記年月日：平成1年2月8日

22322 各階平面図

家屋番号 1235.

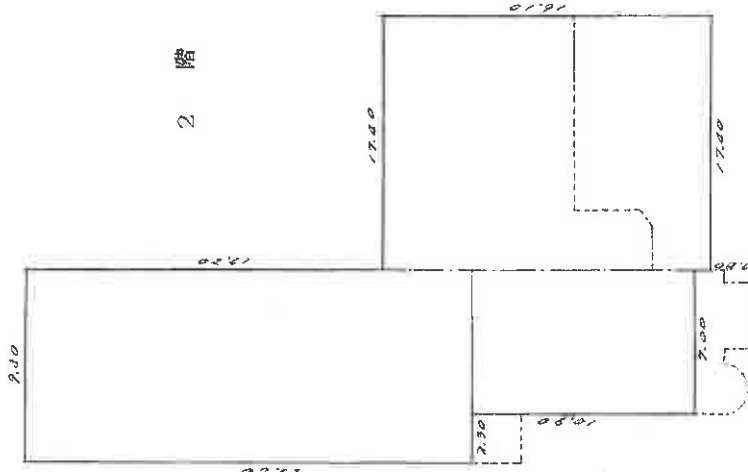
建物の所在

旭市東足洗字蒲沼1235番地・1232番地2.

建物図面 各階平面図 1/250

求積表

2.160 X 9.30	=	2008800
10.90 X 7.00	=	763000
16.10 X 17.40	=	2801400
計		5573200
床面積		557.32 M ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

請求番号 18-3

(3/3)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

令和元年9月3日

横浜土地家屋調査士事務所

登記簿

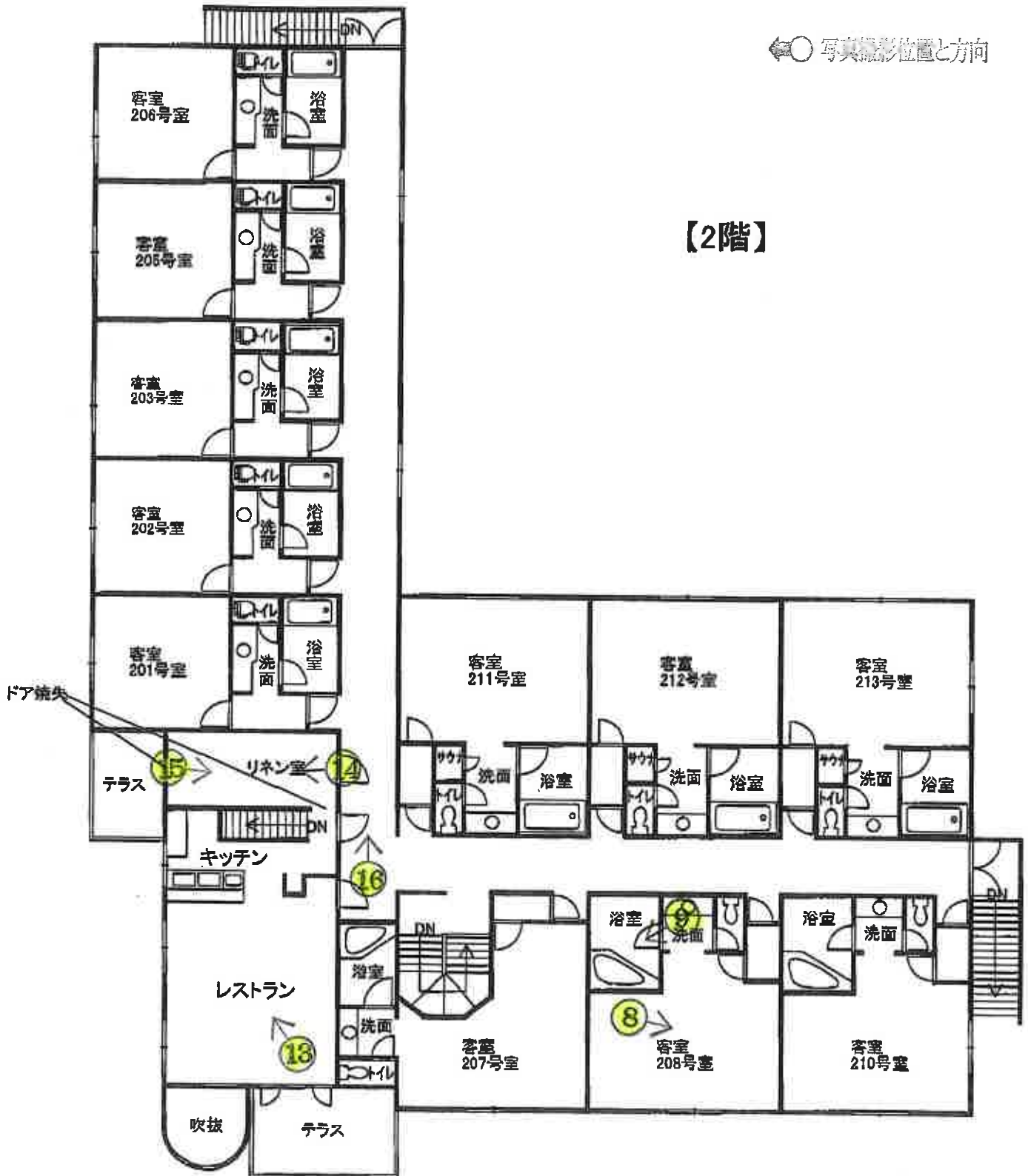
建物間取略図

(評価人作成)



←○写真撮影位置と方向

【2階】





①
物件 1 (外觀)



②
未登記附属建物
(倉庫)



③
目的外建物



④
105号室(主室)



⑤
105号室(洗面)

洗面ボウルが取り外されている



⑥
111号室(主室)



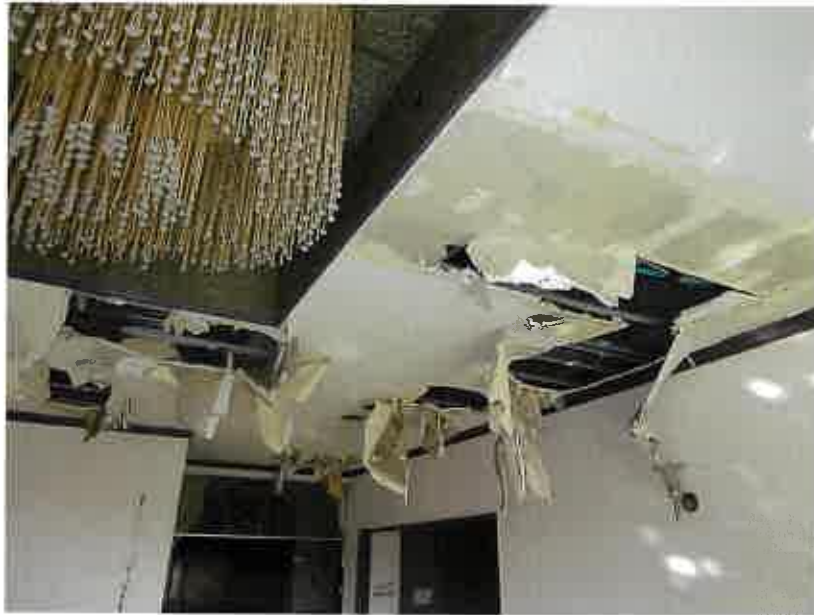
⑦
111号室(浴室)



⑧
208号室(主室)



⑨
208号室(浴室)



⑩
ロビー天井



⑪
1階廊下



⑫
事務室



⑬
レストラン



⑭
2階リネン室



⑮
屋根が欠落



①6
2階廊下



①7

ガラス破片が散乱



①8

副本

令和6年（ケ）第334号

令和6年12月12日 現地調査
令和6年12月13日 評価
第K2409909号 発行番号
令和7年1月20日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金		780,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (建物)	金	310,000 円
物件2 (土地)	金	120,000 円
物件3 (土地)	金	80,000 円
物件4 (土地)	金	270,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2，3，4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2，3，4の内訳価格は物件1（未登記附属建物含む）及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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。		住居表示未実施区域 (未登記附属建物) 種類 倉庫 構造 コンクリートブロック造平家建 床面積 約12㎡
2	物件目録記載のとおり。		縄縮み（実測面積が小さい）の可能性がある
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		縄縮み（実測面積が小さい）の可能性がある
番号	特記事項		
1	物件1 未登記附属建物の位置は土地建物位置関係図を御参照。		
3	下記の目的外建物が存している。 所在 旭市東足洗字蒲沼1232番地3 家屋番号 1232番3 種類 居宅 構造 木造瓦葺平家建 床面積 67.07㎡		

物件目録

- 1 所 在 旭市東足洗字蒲沼1235番地、1232番地2
家屋 番号 1235番
種 類 旅館
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 472.69平方メートル
2階 557.32平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 旭市東足洗字蒲沼
地 番 1232番2
地 目 宅地
地 積 508.38平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 3 所 在 旭市東足洗字蒲沼
地 番 1232番3
地 目 宅地
地 積 330.61平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 4 所 在 旭市東足洗字蒲沼
地 番 1235番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1137.00平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

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2，3，4）

位置・交通	JR総武本線「飯岡」駅の南方・約2.3km(道路距離) JR総武本線「旭」駅の南東方・約3km(道路距離) 最寄バス停「八畝田西」の西方・約1km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地の中に農家住宅、山林、レジャーホテル等が散見される地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	日影規制 5時間, 3時間, 4m 建築基準法第22条及び第23条区域 旭市リゾート地域大型建築物指導要綱におけるリゾート地域
面地条件 (規模, 形状等)	形状:(不整形) 地勢:(概ね平坦) 接道方位:(東側, 西側) ※南西側は道路形態無し 間口:(約32m東側) 奥行:(約50m東西最深) 地積:(1975.99㎡) (登記) (1919.34㎡) (求積図等を考慮した面積。特記事項2参照) 接面道路との関係:(実質二方路地) 隣地との高低差:(南側隣接地とほぼ等高, 西側隣接地とほぼ等高, 北側隣接地より約1m高い)	
接面道路の状況	東側(公道) 路線名(市道認定無し。地目公衆用道路。所有者建設省) 幅員(約5m。ただし雑草等により現況約3.5m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有。ただし土砂により利用難) 高低差(道路と概ね等高)	
	西側(赤道) 路線名(市道認定無し。建築基準法の扱い未判定) 幅員(約5m) 連続性(行止り) 舗装(無) 歩道(無) 側溝(無) 高低差(道路と概ね等高)	

	南西側（赤道） 路線名（市道認定無し。建築基準法の扱い未判定） 幅員（道路形態なく雑種地） 連続性（劣る） 舗装（無） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路と概ね等高）								
	<table border="1"> <tr> <td>建築基準法上の種類</td> <td>東 側： 建築基準法第42条1項3号</td> </tr> <tr> <td>セットバック</td> <td>不要</td> </tr> <tr> <td>再建築の可否</td> <td>可能</td> </tr> </table>	建築基準法上の種類	東 側： 建築基準法第42条1項3号	セットバック	不要	再建築の可否	可能		
建築基準法上の種類	東 側： 建築基準法第42条1項3号								
セットバック	不要								
再建築の可否	可能								
土地の利用状況等	<p>物件 2，物件 3，物件 4 は一体となって，物件 1 建物，物件 1 未登記附属建物，目的外建物の 3 棟の敷地として利用されている。</p> <p>なお，物件 2，物件 3，物件 4 のそれぞれの利用状況は下記のとおり。</p> <table border="1"> <tr> <td>物件 2</td> <td>物件 1 建物及び設備の敷地</td> </tr> <tr> <td>物件 3</td> <td>物件 1 建物の未登記附属建物及び設備，目的外建物の 2 棟の敷地となっている。</td> </tr> <tr> <td>物件 4</td> <td>物件 1 建物の敷地</td> </tr> <tr> <td>隣地</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・北 側： 農地 ・東 側： 公道を介して雑種地等 ・南 側： 太陽光発電，雑種地 ・西 側： 山林，赤道 </td> </tr> </table>	物件 2	物件 1 建物及び設備の敷地	物件 3	物件 1 建物の未登記附属建物及び設備，目的外建物の 2 棟の敷地となっている。	物件 4	物件 1 建物の敷地	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北 側： 農地 ・東 側： 公道を介して雑種地等 ・南 側： 太陽光発電，雑種地 ・西 側： 山林，赤道
物件 2	物件 1 建物及び設備の敷地								
物件 3	物件 1 建物の未登記附属建物及び設備，目的外建物の 2 棟の敷地となっている。								
物件 4	物件 1 建物の敷地								
隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北 側： 農地 ・東 側： 公道を介して雑種地等 ・南 側： 太陽光発電，雑種地 ・西 側： 山林，赤道 								
供給処理施設	<table border="1"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり</td> </tr> <tr> <td>ガス配管</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>なし</td> </tr> </table> <p>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。</p>	上水道	あり	ガス配管	なし	下水道	なし		
上水道	あり								
ガス配管	なし								
下水道	なし								
土 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ，物件 2，3，4 は従来農地・山林であった土地を宅地へと転換した土地である。また，物件 1 建物を含めて水質汚濁防止法における特定事業所であるが有害物質の使用の届出はない。以上より，土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。なお，千葉県廃棄物指導課に PCB の保管状況の届出の有無を問い合わせたところ，届出はなされていない旨の回答を得た。 2. 現在，物件 1 建物の敷地であり，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，浄化槽や人孔等の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. 旭市教育委員会によれば，周知の埋蔵文化財包蔵地（蓮沼遺跡）に指定されており，調査履歴はないとのこと。 								

特 記 事 項

1. 物件2～4の敷地の範囲、境界線については土留、ブロック塀、杭等により概ね判別されるが、物件2の東側は雑草繁茂しており境界は明瞭ではない。
2. 現況の地形は地積測量図、敷地求積図、建物図面等に概ね符合するものと推測する。なお、敷地求積図及び建築計画概要書等を考慮すると物件2及び物件4の2筆の合計面積は1,588.73㎡であり、登記面積の合計1,645.38㎡よりも実測面積は約56.65㎡少ない可能性がある。
3. 物件2及び物件4の敷地上には、物件1建物が存し、機械室と推察される設備1台、用途不明の設備2台、スチール製物置が1個が存している。なお、物件1建物の建築確認等は物件2及び物件4を前提に取得されており、物件3は物件1建物の敷地には含まれていない。
4. 物件3の敷地上に、未登記附属建物及び設備と、目的外建物が存している。
5. 物件2～4の敷地内は、概ね物件1建物から南側はアスファルト敷の駐車場及び車路となっている。北側は物件1建物と目的外建物の間に浄化槽と推察されるコンクリート敷が存するが、その他は土であり、土の部分は雑草繁茂している。
6. 物件2の敷地内に物件1建物の受電用と推察される電柱が存している。
7. 敷地内に人孔（直径約60cm、深さ約1.2m、マンホールに類似）が蓋のない状態で4か所、蓋がある状態で1か所確認された。この人孔について、市役所及び県出先機関等でヒアリングを実施したが用途を確認できなかった。
8. 物件2～4の地上には、物件1建物に関連するガラス、板、ゴミ、ホテル関連設備等の残地物が多数散乱し、一部堆積している。
9. 物件4南東端で、物件4敷地上に存する看板、電源コード、枝葉が南側隣接地に越境している。また、西側隣接地の枝葉が物件4側に越境している。
10. 物件4の南西端の塀が一部破損している。
11. 物件2～4の進入路は東側道路からのみであり、西側赤道及び南西側赤道は出入りには利用されていない。
12. 海匠地域振興事務所地域環境保全課において、浄化槽の登録が確認された。

13. 浄化槽の位置は確認できたが放流経路及び放流先が確認できなかった。海匝地域振興事務所地域環境保全課での聴取によると放流先等がない場合には、蒸発散式等の浄化槽を埋設設置し宅内処理すること等が必要になるとのこと。
14. 『旭市ハザードマップ』によれば、特段のリスクは確認できなかった。詳細は『旭市ハザードマップ』御参照。なお、東日本大震災の際の津波の被害はない地域である。
15. 物件3地上の目的外建物の概要は次のとおりである。土地の占有権原については法定地上権と認定した。

種類	居宅。関係者の陳述によればホテル従業員の寮として利用されていたとのことである。
家屋番号	1 2 3 2 番 3
構造	木造平家建
所有者	登記上、物件3の債務者兼所有者と同一人
現況	空家と推察される。劣化が進んでいる。
床面積	67.07㎡
建築年月日	昭和59年3月8日登記情報
建築確認	建築確認：昭和58年9月16日／旭第175号 検査済：無し 建築確認の敷地：1 2 3 2 番 3（物件3土地）
備考	なし

2 建物の概況及び利用状況等 (物件1)

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1年2月7日新築
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	ALC等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台, 浴室, 水洗トイレ, キッチン等 (電気, 上水道, 浄化槽) (特記事項参照)
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	床面積 1階 472.69㎡ 2階 557.32㎡ 延べ 1,030.01㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	レジャーホテル
	間取り	ロビー, フロント, 客室20室, 事務室, リネン室 2, レストラン, キッチン
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る ・ 空家の状態にあり, 上水道, プロパンガス, 浄化槽等供給処理設備の稼働状況は不明である。 ・ 風除室(入口)のガラスは破壊されており, ガラス破片が散乱している。吹抜に雨漏り跡と推察される箇所がある。	

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各客室，廊下，ロビー，フロント，事務所内の状態は下記のとおりで，概ね似通った状態となっている。 <p>侵入者による破壊行為と推察される窓ガラス，天井及び壁の破壊，ケーブル・コード等の切断等が確認された。これらの破壊等による破片等と，ホテルで使用されていた備品設備等の残置物が床に散乱・堆積しており，状態を確認できない箇所が多かった。洗面ボウルの持ち出しや破損も複数確認された。また，トイレ，浴室等の汚れが目立つ。カビが複数箇所確認された。</p>
<p>建物の利用状況</p>	<p>現況は空家となっている。</p>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：昭和63年9月19日／旭第170号 検査済証：平成元年4月6日／旭第170号 建築確認の敷地：1 2 3 2 番 2（物件2），1 2 3 5 番（物件4） 2. 天井破損部分から鉄骨の被覆として吹付け材が確認でき，石綿（アスベスト）を含有している可能性がある。なお，正確には専門家の調査が必要である。 3. 2階リネン室・レストランを中心に火災の跡が確認された。旭市消防署での聴取によると，令和6年1月1日に火災があり，原因は調査中とのこと。リネン室では天井・壁が焼損し，ドアが焼失，屋根の一部欠落，鉄骨の湾曲が確認され，全体的に焦げ跡が残る。レストランでは天井が焼損している。リネン室・食堂に近い階段，廊下，客室ではススによる汚れが目立つ。 4. 1階のリネン室付近では木材の劣化が確認され，シロアリ被害が疑われる。 5. ドアが取り外されている箇所がある。 6. 外部については，外壁に穴が確認され，軒下材が剥離している箇所がある。リネン室付近のバルコニーのフェンスがゆがんでおり，鉄部にはサビが確認された。なお，残置物が多く，雑草繁茂しているため基礎を確認できない箇所が多かった。 7. 1階南東側はピロティ構造の駐車場となっている。同駐車場の天井には複数の破損箇所がある。 8. 外気遮断性が劣化しているため隠れた瑕疵が存する可能性がある。

9. 近隣土地内に動物捕獲用と思われる檻が置かれていたことから、物件1建物内に小動物が棲みついている可能性がある。

10. 未登記附属建物の概要は次のとおりである。

種類	倉庫 (LPガス庫)
家屋番号	無し。未登記
構造	コンクリートブロック造平家建
現況	空家である。残置物なし。劣化が進んでいる。屋根が破損している。
床面積	約12㎡(現地概測)
建築年月日	不明。用途から物件1建物と同時期と推定される。
建築確認等	海匠土木事務所建築宅地課では確認できず。
備考	物件3土地に所在。基礎あり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2, 3, 4 (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
2	12,500	0.86	490.88	0.50	2,638,000
3	12,500	0.86	330.61	0.50	1,777,000
4	12,500	0.86	1,097.85	0.50	5,901,000
計					10,316,000

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)-9)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.4)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(65)} & \div & 12,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：方位±0% (格差率) 100

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。(格差率) 65

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2】

(相乗積) 形状-5%, 規模-10%, 二方路±0% (格差率) 0.86

【物件3】

形状-5%, 規模-10%, 二方路±0% (格差率) 0.86

【物件4】

形状-5%, 規模-10%, 二方路±0% (格差率) 0.86

計算式(相乗積)・・・(1-0.05)×(1-0.10)÷ 0.86

ウ 地

積：物件3は登記数量を採用した。

物件2及び物件4は登記簿数量より実測面積が約56.65㎡少ない可能性があること考慮し、56.65㎡を物件2及び物件4の登記面積で加重平均した数量を登記面積から控除した数量を採用した。（土地・特記事項2参照）

計算式

縄縮みの概算面積

物件2 登記面積 508.38㎡

物件4 登記面積 1,137㎡

登記面積合計1,645.38㎡ - 敷地求積図 1,588.73㎡ = 56.65㎡

採用地積

物件2 $508.38\text{㎡} - 56.65\text{㎡} \times 508.38\text{㎡} \div 1,645.38\text{㎡} \doteq 490.88\text{㎡}$

物件4 $1,137\text{㎡} - 56.65\text{㎡} \times 1,137\text{㎡} \div 1,645.38\text{㎡} \doteq 1,097.85\text{㎡}$

採用地積合計 $490.88\text{㎡} + 1,097.85\text{㎡} = 1,588.73\text{㎡}$

エ 建付減価：建物の利用状況、建物の保守管理状況及び著しい劣化等を考慮した

（格差率） 0.50

② 物件 1（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
1	250,000	1,030.01	0.005	1,288,000
1 未登記 附属建物	80,000	12.00	0.025	24,000

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		
1	5%	0年	36年	0.05	▲90% (0.10)	0.005
1 未登記 附属建物	5%	0年	36年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

※未登記附属建物の建築時期は現況より主たる建物と同時期と推定した。

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

物件 1 建物については，破壊行為と火災によって甚大な損害が発生しており，原状回復には多額の費用が必要になることを考慮した。

未登記附属建物については，保守管理の状況を考慮した。

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	
2	2,638,000	0.35	法定地上権	923,000
3	1,777,000	0.35	法定地上権	622,000
4	5,901,000	0.35	法定地上権	2,065,000
計				3,610,000

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35%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	1,288,000	+ 2,988,000	1.00	0.10	0.70	300,000
1未登記 附属建物	24,000	+ 94,000	1.00	0.10	0.70	10,000
2	2,638,000	- 923,000	/	0.10	0.70	120,000
3	1,777,000	- 622,000	/	0.10	0.70	80,000
4	5,901,000	- 2,065,000	/	0.10	0.70	270,000
一括価格 (合計)						780,000

物件1の主たる建物の土地利用権価格の加算については、物件2及び物件4の土地利用権を加算した。
物件1未登記附属建物の土地利用権価格の加算については、物件3の土地利用権について目的外建物との面積案分を考慮した。

$$622,000円 \times 約12m^2 / (約12m^2 + 67.07m^2) \approx 94,000円$$

- ウ 占有減価修正：特になし。
- エ 市場性修正：残置物や破片等により状態が不明な箇所が多いこと、供給処理設備の稼働状況が不明であること、浄化槽の再稼働が可能か判断できないこと、用途不明の人孔があること、アスベスト使用の可能性があること、埋蔵文化財包蔵地に指定されていること及びその他隠れたる瑕疵の可能性があること等を考慮した。加えて、営業再開には多額の原状回復資金が必要と推定されるが、1年以上稼働していないこと等より金融機関からの調達には困難が予想されること、競合ホテル及び築年数等を考慮すると、市場性は相当に劣ると判断されること等を考慮し市場性修正率を査定した。
- 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

- ・ 基準地価格（旭（県）-9）

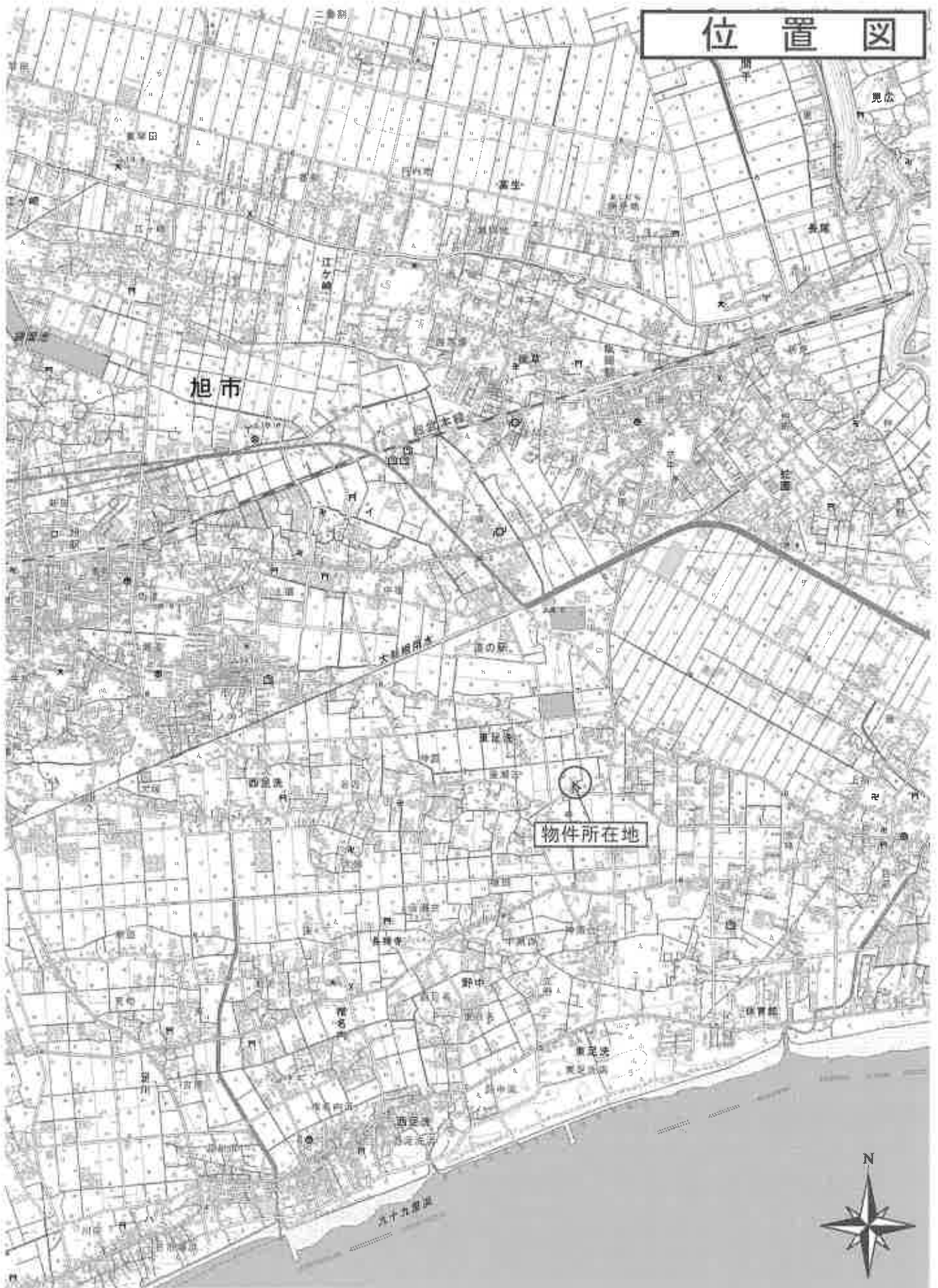
所 在	旭市三川字篠堆 6 1 3 4 番 1 2
価 格	8,200円/㎡
位 置	JR総武本線「飯岡駅」の南方約3.1kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	165㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	北4.5m私道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	戸建住宅のほかアパートも混在する空地の残る戸建住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図



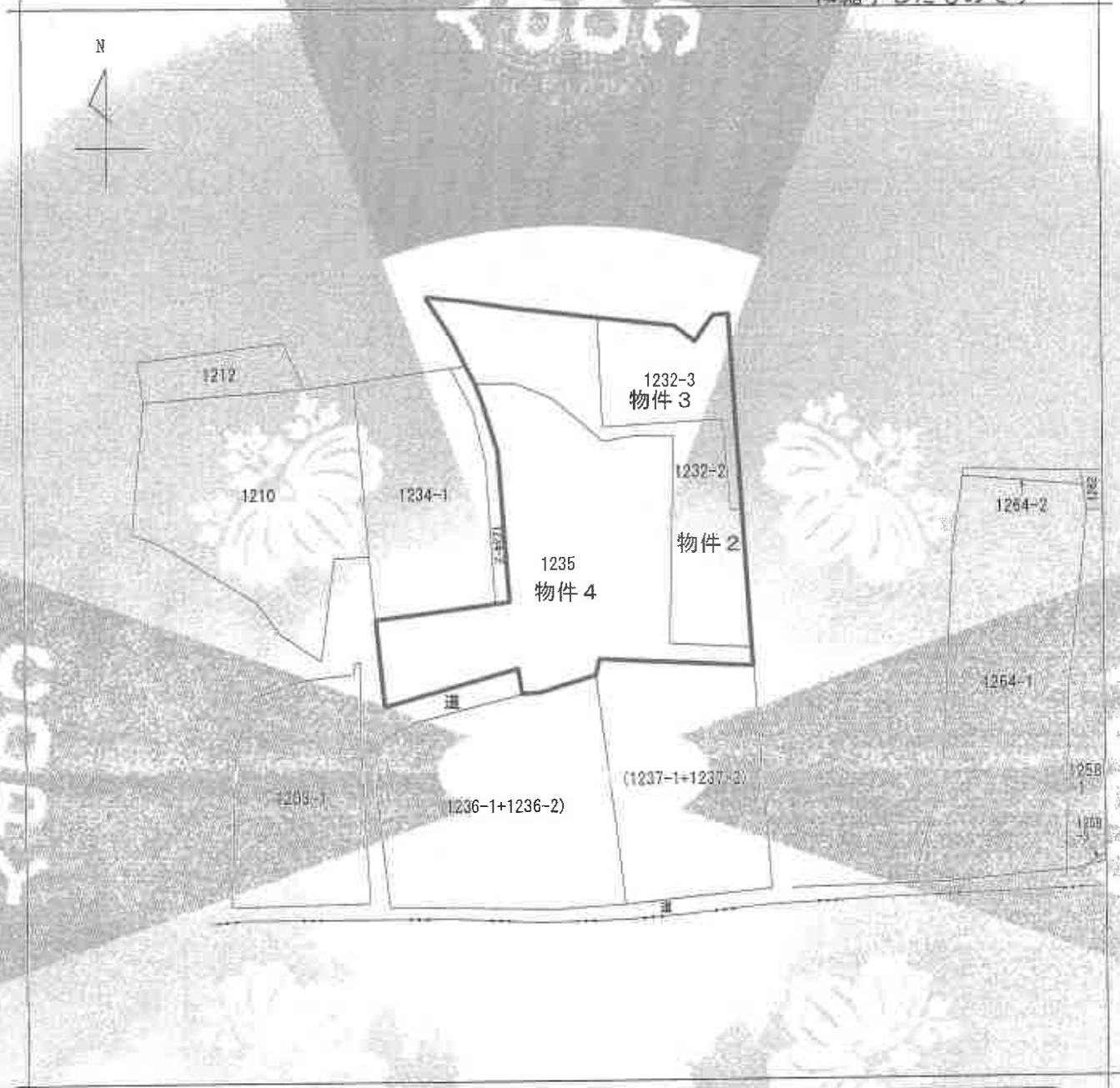
縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土院) を利用して作成



公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記簿等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す。土地の位置及び形状の関係を記載した図面です。



請求分	所在	旭市京尾洗字蒲沼		地番	1235番	
出力尺	1/600	精度区分		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		原簿番号又は記号		備付年月日(原簿)	昭和54年10月	補記事項
				種類	旧土地台帳附属地図	

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

令和6年9月3日
東京法務局豊島出張所
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

登記年月日 昭和63年11月20日

151301

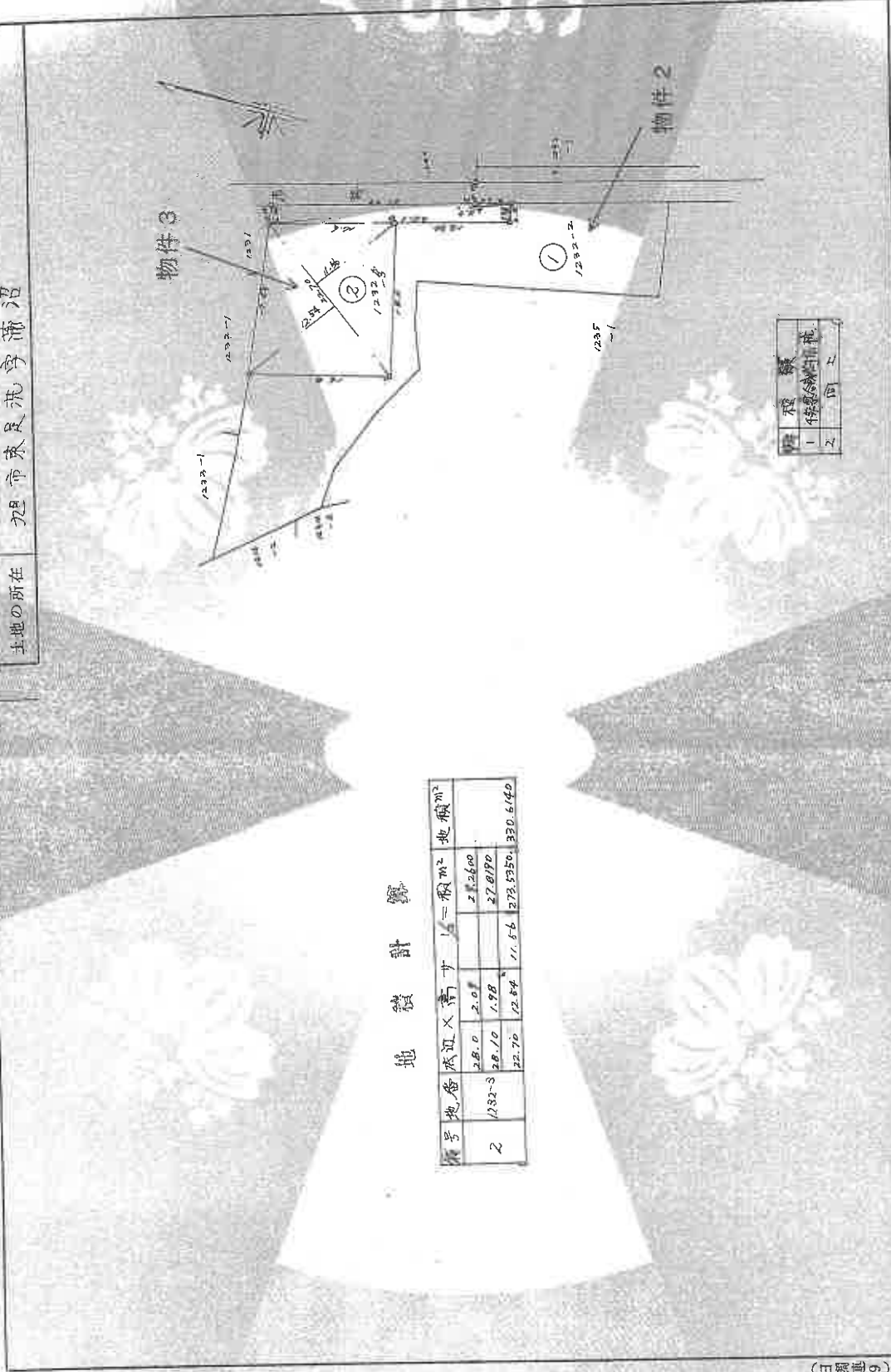
地積測量図 53.120

地番 12322~3

土地の所在 旭市京足流字蒲沼

地積計算

番号	地番	長さ	高さ	積算	面積 ^{m²}
2	1232-3	25.0	2.01		21.2600
		28.10	1.98		27.8190
		22.76	12.84	11.56	272.5556
					330.6346



申請人

昭和63年11月20日

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (千葉県地方税务局匝瑳支庁管轄)
 令和6年9月3日 東京法務局豊島出張所

本図面はA3判をA4に縮小したものです

請求番号 18-2

登記年月日：平成12年2月8日

22320

春階平面図

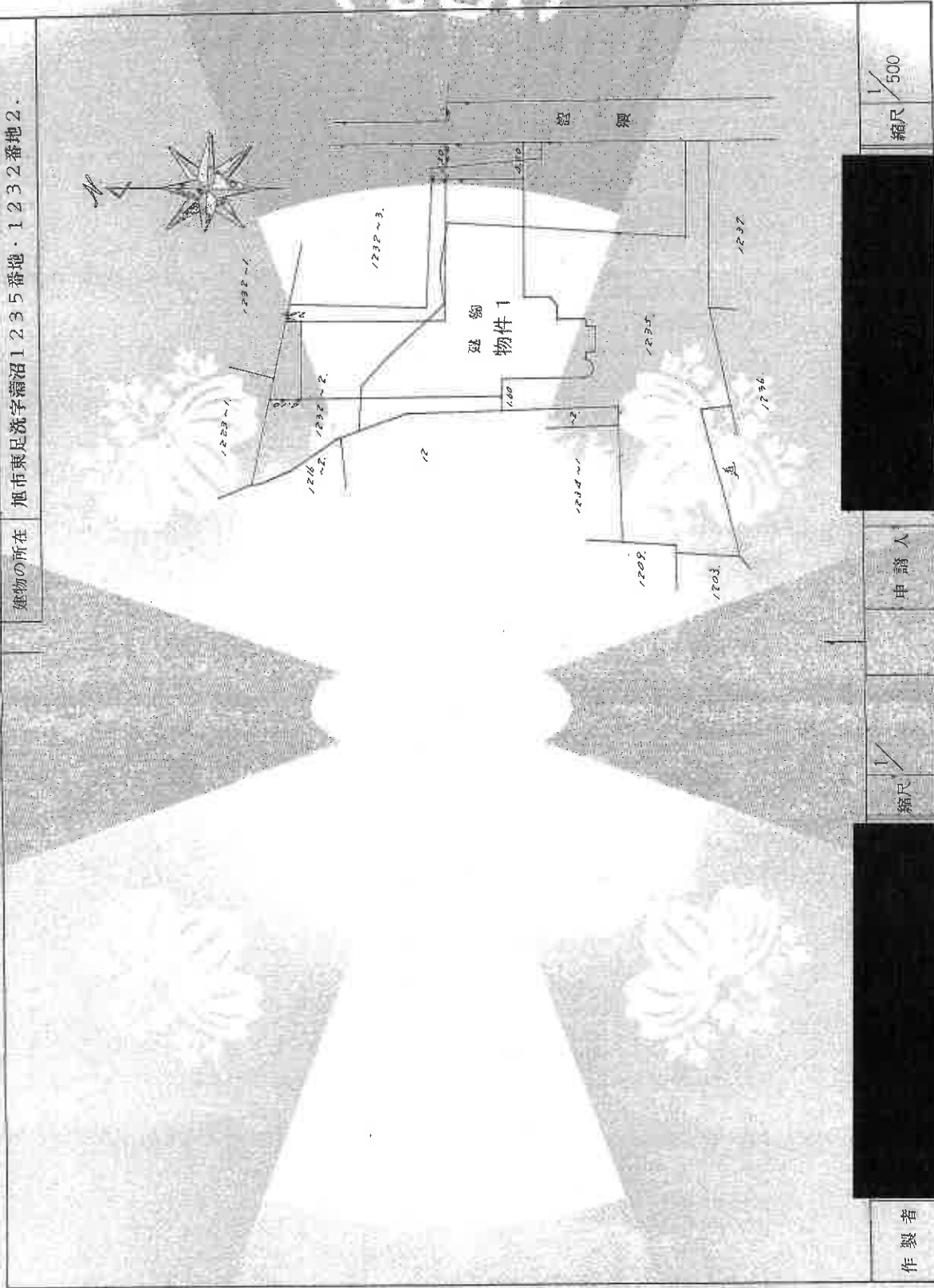
建物図面

春階平面図 / 2.8

家屋番号 1235

建物の所在

旭市東足洗字蒲沼1235番地・1232番地2.



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

請求番号：18-3

(1/3)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成1年2月8日

22321 各階平面図

家屋番号 1235

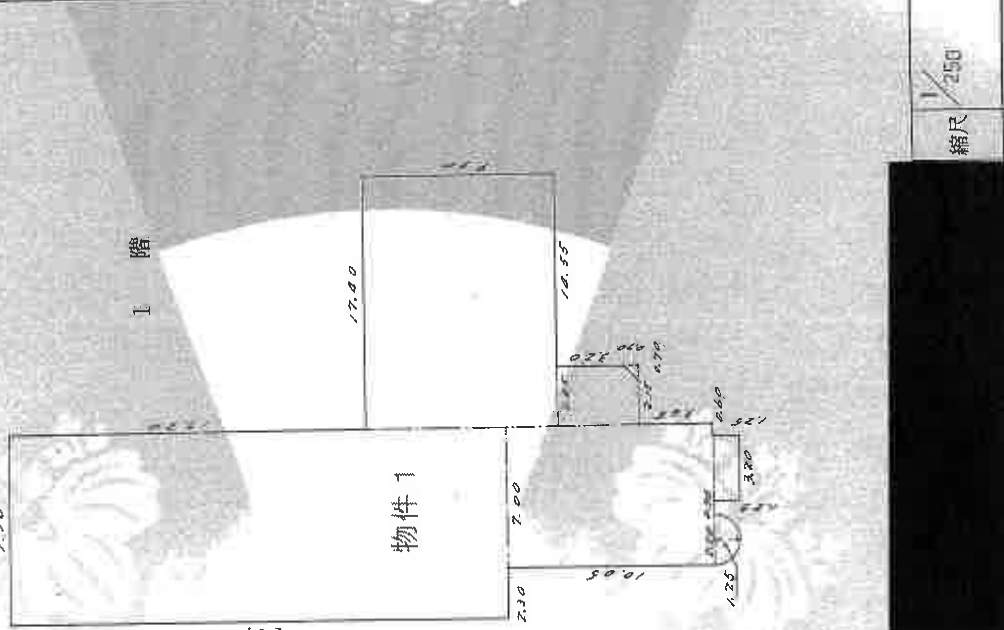
建物の所在

旭市東足洗字溝沼1235番地・1232番地2.

建物平面図 各階平面図 12.8

求積表

24.00 X 9.30	=	223.2000
10.05 X 7.00	=	70.3500
1.25 X 1.25 X 0.50	=	2.453125
1.25 X 3.20	=	4.0000
3.90 X 2.85	=	11.1150
0.70 X 0.70 X 0.5	=	-0.2450
9.30 X 1.740	=	16.18200
計		472.693125
総面積		472.69 M ²



作製者

図六

申請人

縮尺 1/250

(旭市土地建物課 建築士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方事務所 旭市支庁管轄)
令和6年9月3日 東京法務局旭市出張所

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成14年2月8日

22322 各階平面図

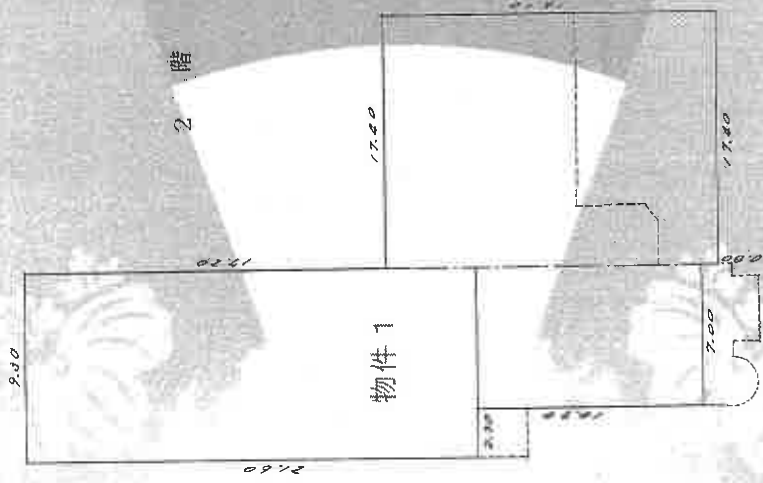
家屋番号 1235

建物の所在 旭市東足洗字蒲沼1235番地・1232番地2.

建物図面図 2/3

求積表

2160 X 930	=	2008800
1090 X 700	=	763000
1610 X 1740	=	2801400
計		5573200
床面積		557.32 M ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(旭市土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方公務局庶務支局管轄)

令和6年9月3日

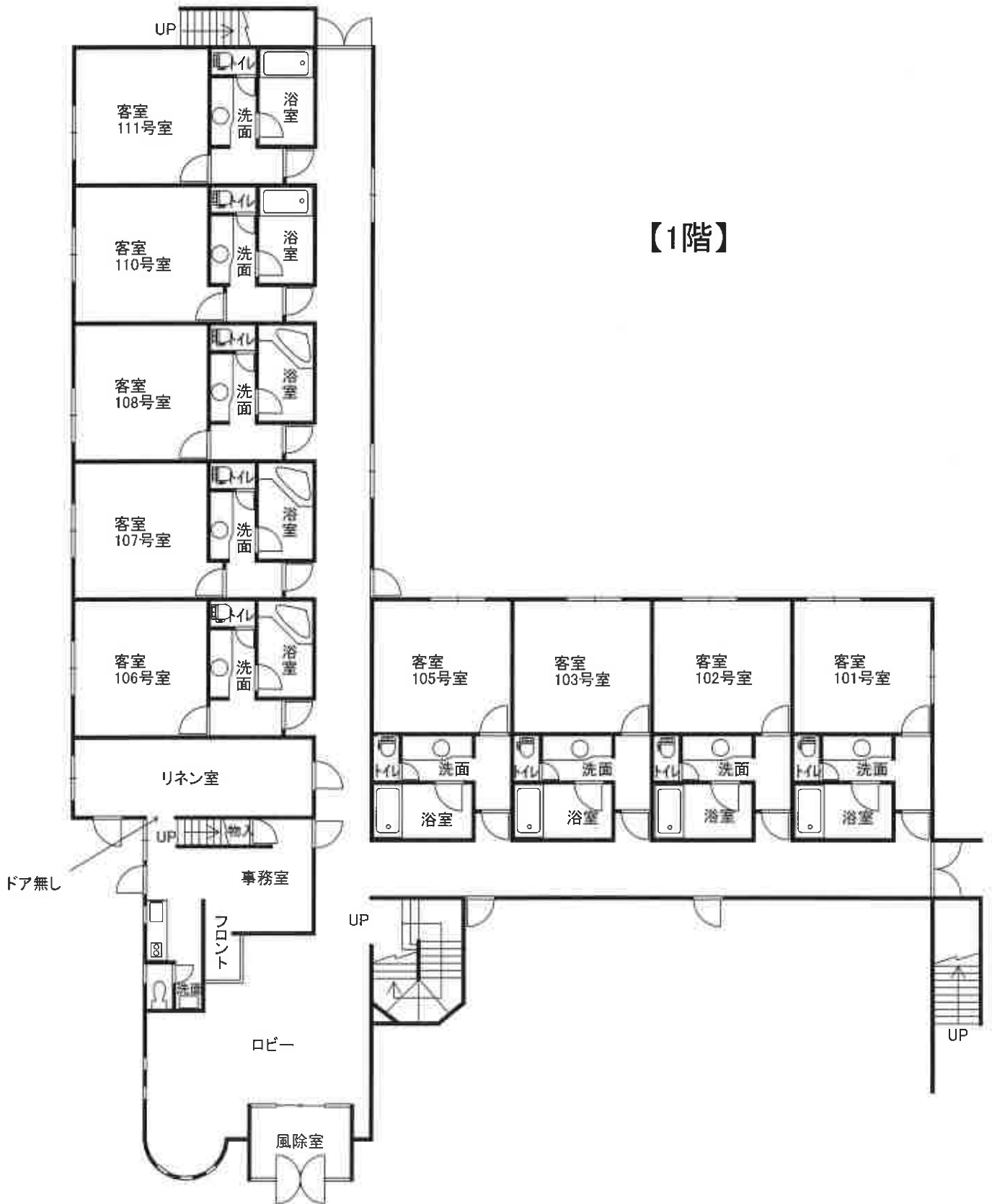
東京法務局豊島出張所



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】

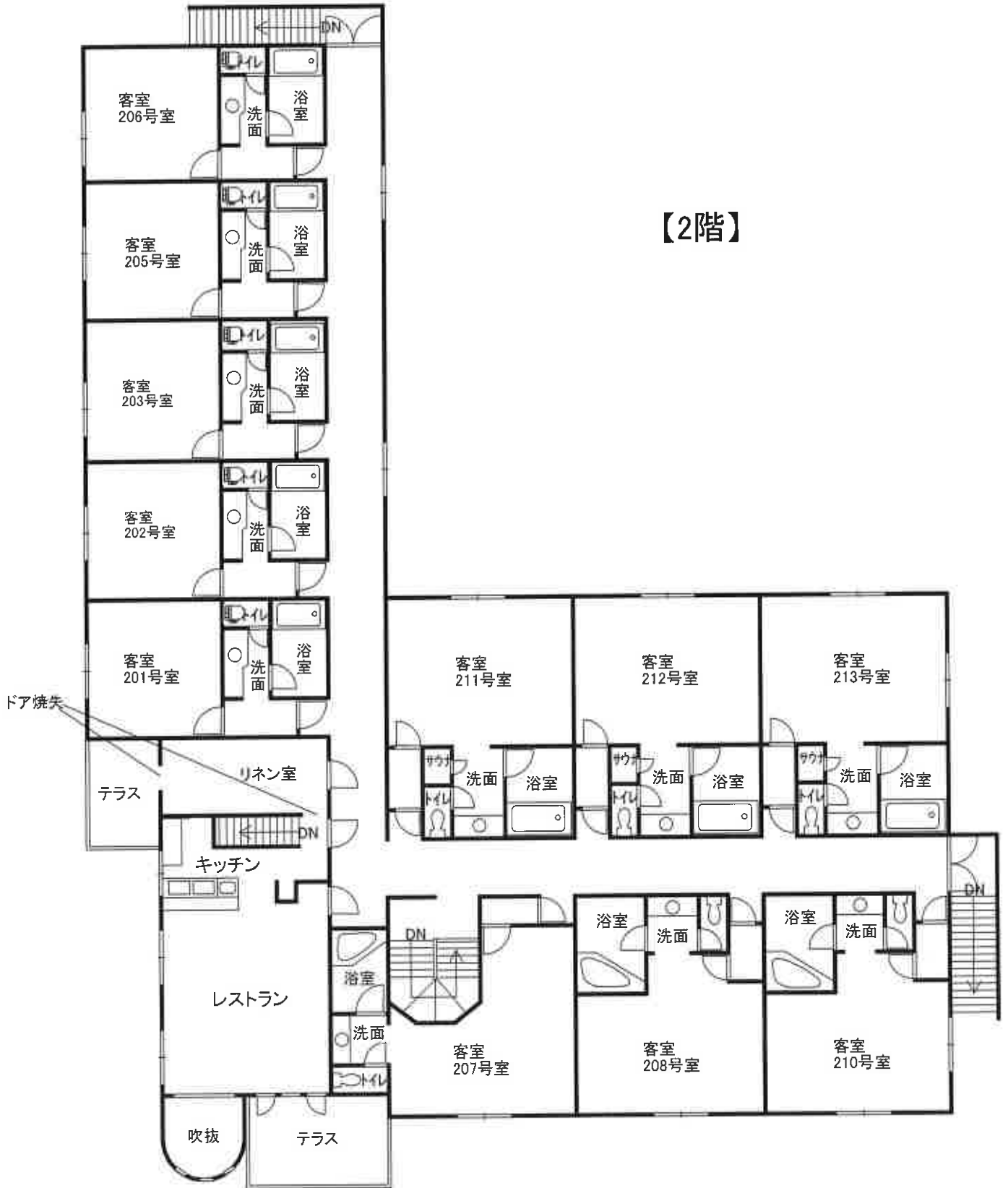


建物間取略図

(評価人作成)



【2階】



土地建物位置関係図

(評価人作成)

