

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

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。

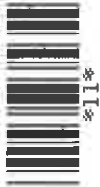
記

入札期間	令和 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,310,000 2,648,000	一括	662,000	41,959	0
1	30,000				
2	1,960,000				
3	10,000				
4	1,310,000				



物 件 目 録

1 所 在 いすみ市岬町椎木字船元

地 番 1012番1

地 目 公衆用道路

地 積 359平方メートル

共有者 A 持分359分の36

2 所 在 いすみ市岬町椎木字船元

地 番 1012番9

地 目 宅地

地 積 365.19平方メートル

所有者 A

3 所 在 いすみ市岬町椎木字船元

地 番 1012番11

地 目 公衆用道路

地 積 11平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

共有者 A 持分11分の2

4 所 在 いすみ市岬町椎木字船元1012番地9

家屋 番号 1012番9

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 70.50平方メートル
2階 56.00平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 17 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

-
- 1 不動産の表示
【物件番号 1～4】
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 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
なし
-

《 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 いすみ市岬町椎木字船元

地 番 1012番1

地 目 公衆用道路

地 積 359平方メートル

共有者 A 持分359分の36

2 所 在 いすみ市岬町椎木字船元

地 番 1012番9

地 目 宅地

地 積 365.19平方メートル

所有者 A

3 所 在 いすみ市岬町椎木字船元

地 番 1012番11

地 目 公衆用道路

地 積 11平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

共有者 A 持分11分の2

4 所 在 いすみ市岬町椎木字船元1012番地9

家屋 番号 1012番9

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 70.50 平方メートル
2 階 56.00 平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第 484号
令和7年 1月16日受理
令和7年 2月28日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

(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 いすみ市岬町椎木字船元
 地 番 1012 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 359 平方メートル
 共有者 A 持分 359 分の 36

- 2 所 在 いすみ市岬町椎木字船元
 地 番 1012 番 9
 地 目 宅地
 地 積 365.19 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 いすみ市岬町椎木字船元
 地 番 1012 番 11
 地 目 公衆用道路
 地 積 11 平方メートル
 共有者 A 持分 11 分の 2

- 4 所 在 いすみ市岬町椎木字船元 1012 番地 9
 家屋 番号 1012 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 70.50 平方メートル
 2 階 56.00 平方メートル
 所有者 A (1 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件1～3		
現況地目	■宅地（物件2） ■公衆用道路（物件1） ■用悪水路（物件3）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件2）上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	別紙記載のとおり		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（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	別紙記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係概略図のとおり		

(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

1 土地（物件1～3）

(1) 物件1

物件1の土地は、幅員約4.1メートルの帯状の土地で公衆用道路として一般の通行の用に供されている土地である。

なお、評価人によれば、物件1の公衆用道路は建築基準法42条1項5号の道路（位置指定道路）とのことである。

(2) 物件2

① 物件2の土地（以下「本件土地」という。）は、その南西側間口約12.8メートルが物件1の道路に接面している地勢概ね平坦な土地で物件4の建物の敷地及び駐車スペース等と利用されている。

② 南西側は道路により、その余の境界付近にはブロック・フェンスがあつて区分されており、その形状は概ね地積測量図のとおりと思料される。

③ 本件土地の南側の駐車スペースには、支柱が固定されているカーポートが設置されている。
なお、カーポートの屋根の一部には損傷が見受けられた。

④ 北東端には、基礎のない動産と認められるスチール製物置が1個ある。

(3) 物件3

幅約0.7メートルの帯状の土地で用悪水路として利用されている。

2 建物（物件4）

(1) 玄関ホールの南側にある2つ突起状の建物部分（建物図面上の床面積計0.25平方メートル部分）については、建物内部からの目視調査による限り、利用可能な床表面は確認できなかった。

(2) 2階洋室2の内壁のクロスに剥がれがあり（写真⑭）、また、リビングダイニングの南側の天井のクロスにめくれている部分が見受けられたほか、内壁クロスや床等に汚れが見受けられる。

なお、2階洋室1には空きペットボトルやビニール類が山積していて床の状態は確認できなかった。

(3) バルコニーや北側の外壁には蔓状の植物が絡みついていた（写真⑧、⑮）。

(4) 屋根の劣化が進んでいる（写真⑦）。

（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

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2の土地の南西端にある門付近には債務者兼所有者の姓と同じ表札が掲げられており、また、カーポートの後ろ側に設置された郵便受けにも債務者兼所有者に一致する姓の表示がなされている。
- 3 物件4の建物（以下「本件建物」という。）の電気メーターは断線の状況で水道も閉栓されていた。
- 4 本件建物の占有については、電気及び水道の上記の供給状況及び立入調査の結果等から第三者の占有の徴表は見受けられず、2枚目記載のとおり認めた。
なお、債務者兼所有者宛てに調査協力依頼書面を送付したが、提出日現在、何らの連絡等もない。

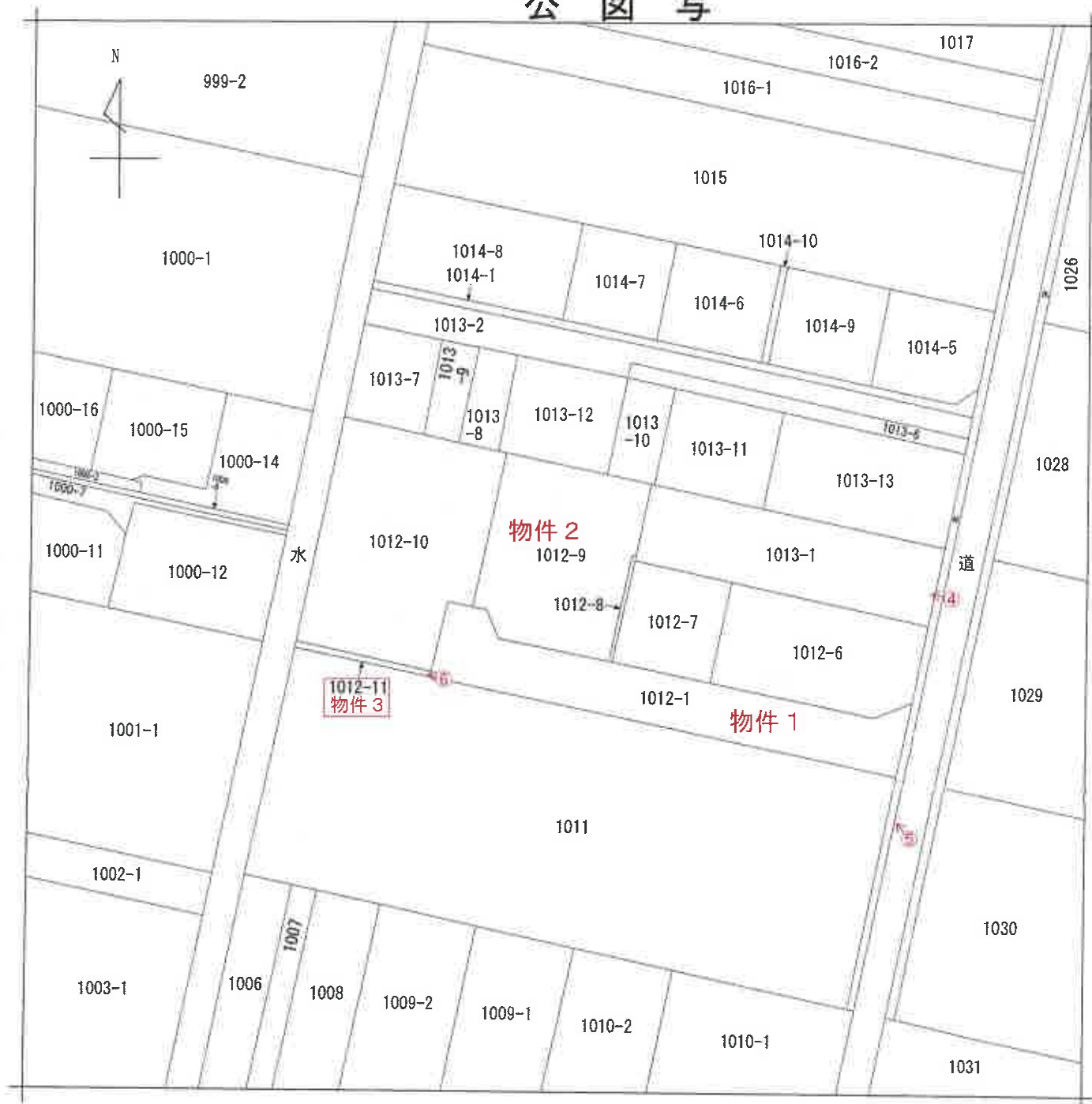
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月20日(月) 10:25-10:40	物件所在地	物件確認、外観撮影
令和7年1月21日(火)	執行官室	債務者兼所有者宛て調査協力依頼書面送付(特定記録郵便)、ライフライン(電気)照会書送付(1/31受領)
令和7年2月10日(月) 10:10-11:38	物件所在地	評価人と共に臨場、間取り等確認、写真撮影、概測
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7 年 2 月 1 0 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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。

(♂は写真撮影位置及び方向)

地番区域見出し
岬町椎木

請求部	所在	いすみ市岬町椎木字船元				地番	1012番9			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和48年3月10日			備付年月日(原図)	昭和48年3月10日			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。

(千葉地方法律局いすみ出張所管轄)

令和6年11月27日

福岡法律局

地図整理番号：M65933

登記官

(1/1)

本書面はA3判をA4判に縮小した

(6 枚目)

登記年月日：平成10年2月13日

108256

千葉県 船橋市 元船木町 1012-6A至1012-11

土地の所在

1001-1 1000-12 1000-14 1000-9 1000-7

水路

水路

1013-7

⑤ 1012-10

①/2

⑦ 1012-11

物件 3

物件 2

⑤

1012-9

④

1012-8

1011

③

1012-7

①

1012-1

物件 1

2/2

②

1012-6

1013-1

1013-12

1013-10

1013-11



(日調地10)

作製者

土地家屋調査士

平成 10年 2月 13日 作製

申請人

縮尺 1/500

(日加納)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方裁判所いすみ出張所管轄)
令和 6 年 11 月 27 日 福岡法務局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成10年2月13日

108257

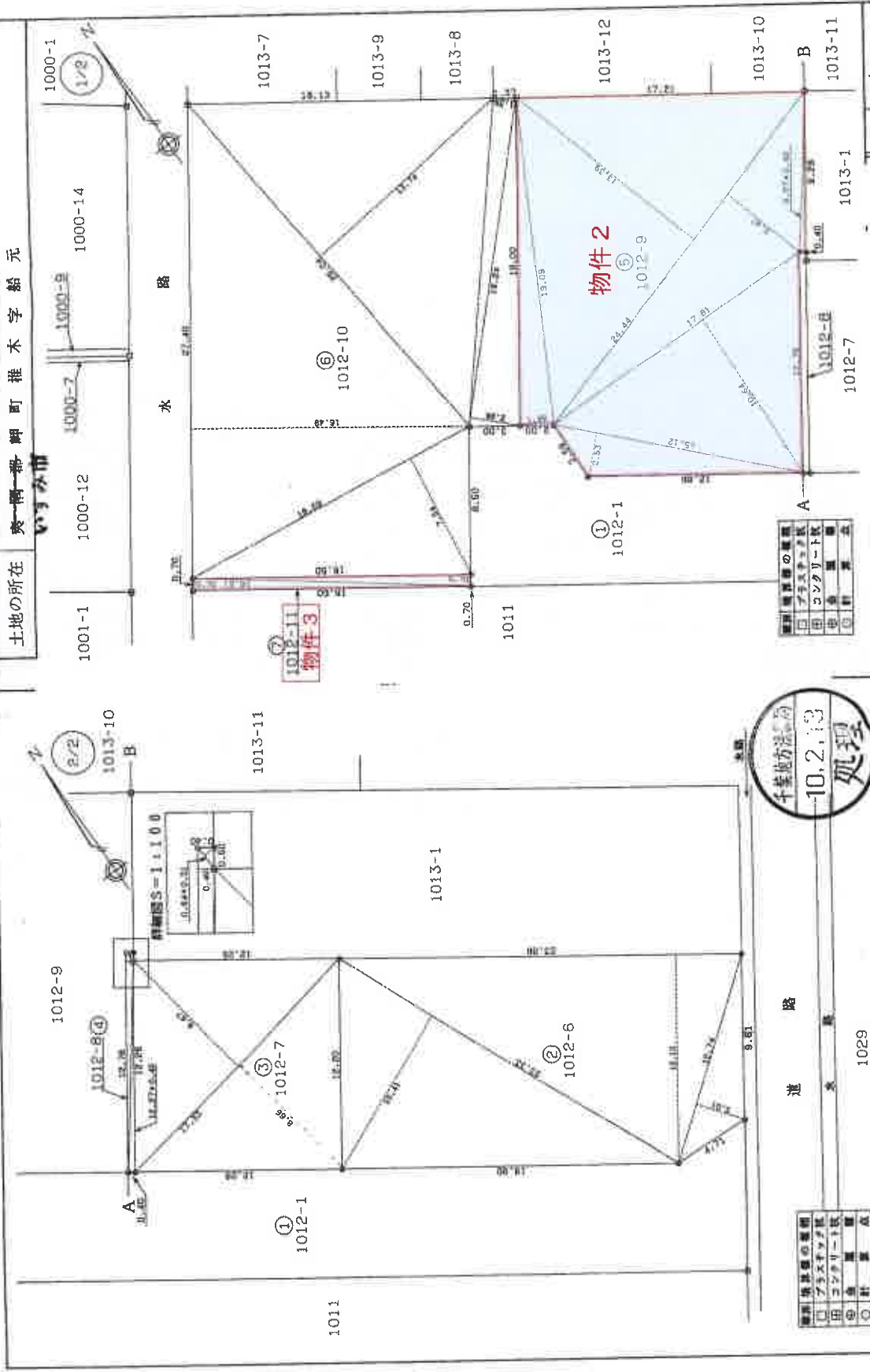
1枚目と同様

地番 1012-6乃至1012-11

地積測量図

土地の所在 茨城県御代木字船元

いすみ市



測量の範囲	アラスカ
田舎	コンクリート
田舎	コンクリート
田舎	コンクリート
田舎	コンクリート

千葉県地方自治体
10.2.13
処理

道 路

測量の範囲	アラスカ
田舎	コンクリート
田舎	コンクリート
田舎	コンクリート
田舎	コンクリート

申請人

土地家屋調査士

作成者 10年2月3日 (平成)

作製者

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印)

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。
(千葉県地方自治体 いすみ市出所書)
令和6年11月27日 福岡法務局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成10年2月13日

108258

1枚目と図面

地番 1012-60至1012-11

土地の所在 新潟県 新潟市 中央区 西堀町 榎木字 船元

地積測量図 3/3

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1012	1	12.74 X	3.01 =	38.3474	
-6	2	23.86 X	12.12 =	289.1832	
②	3	23.33 X	10.41 =	242.8653	
		合計	570.3959	m ²	285.19 m ²
		面積	285.19785	m ²	
		坪数	86.2723		
1012	1	17.33 X	8.65 =	149.9045	
-7	2	17.33 X	8.67 =	150.2511	
③		合計	300.1556		
		面積	150.07780	m ²	150.07 m ²
		坪数	45.3985		
1012	1	0.64 X	0.31 =	0.1984	
-8	2	12.76 X	0.40 =	5.1040	
④	3	12.27 X	0.40 =	4.9080	
		合計	10.2104		
		面積	5.10520	m ²	5.10 m ²
		坪数	1.5443		
1012	1	19.09 X	1.99 =	37.9891	
-9	2	24.44 X	13.39 =	327.2516	
⑤	3	9.27 X	0.40 =	3.7080	
	4	24.44 X	5.47 =	133.6868	
	5	17.81 X	10.64 =	189.4984	
	6	15.12 X	2.53 =	38.2536	
		合計	730.3875		
		面積	365.19375	m ²	365.19 m ²
		坪数	110.4711		
1012	1	18.59 X	7.54 =	140.1686	
-10	2	19.24 X	2.96 =	56.9504	
⑥	3	19.24 X	1.35 =	25.9740	
	4	27.40 X	16.49 =	451.8260	
	5	25.04 X	13.74 =	344.0496	
		合計	1018.9686		
		面積	509.48430	m ²	509.48 m ²
		坪数	154.1190		
1012	1	16.51 X	0.70 =	11.5570	
-11	2	16.51 X	0.70 =	11.5570	
⑦		合計	23.1140		
		面積	11.55700	m ²	11.65 m ²
		坪数	3.4959		
1012		公積	1685.8300000	m ²	
-1		合計	1328.61600	m ²	
①		地積	359.2140000	m ²	359.21 m ²
		坪数	108.6822		

物件2

物件3

物件1

土地家屋調査士

作製者

申請人

(平成 年 月 日作製)

縮尺

(千分土地家屋調査士会則第)

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。
(千葉地方裁判所いすみ出張所管轄)
令和6年11月27日 福岡法務局

登記簿

本書面はA3判をA4判に縮小した

33334

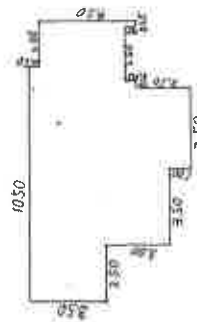
各階平面図

家屋番号 1012番9 建物図面

建物の所在 夷隅郡岬町椎木字船元1012番地9

いすみ市

1階平面図



$3.50 \times 2.50 = 8.75$
$6.50 \times 3.50 = 22.75$
$4.50 \times 4.50 = 20.25$
$3.00 \times 3.50 = 10.50$
$4.00 \times 2.00 = 8.00$
$0.50 \times 0.25 = 0.125$
$0.50 \times 0.25 = 0.125$
合計 70.50
床面積 70.50㎡

2階平面図

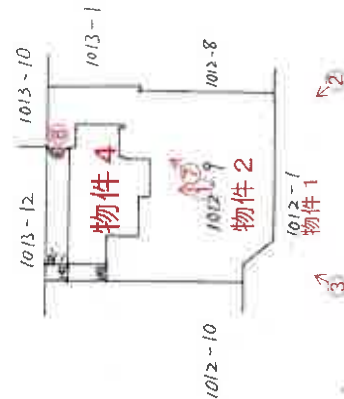


$3.50 \times 9.00 = 31.50$
$3.00 \times 3.50 = 10.50$
$4.00 \times 3.50 = 14.00$
合計 56.00
床面積 56.00㎡
延床面積 126.50㎡

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(みは写真撮影位置及び方向)



作製者

申請人

作製日 平成11年 5月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方裁判所いすみ出張所管轄)

令和6年11月27日

福岡法務局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

建物間取図

評価人作成

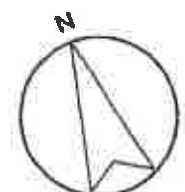
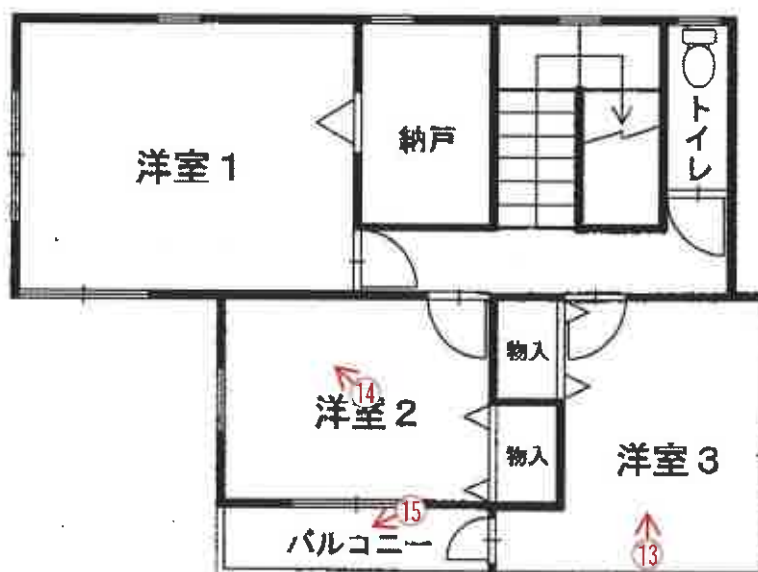
(みは写真撮影位置及び方向)

【1階】



※上段に仏壇等の収納スペース有り。

【2階】



①



物件1 物件2 物件4 カーポート

②



③



④

物件4



⑤

物件1



⑥

物件3



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



令和6年（ケ）第484号
令和7年2月10日 現地調査
令和7年2月16日 評 価
第16250115号 発行番号
令和7年2月25日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 3 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 3 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 6 1 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 の内訳価格は物件 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 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 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		現況は用悪水路
4	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1～4	ない。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 いすみ市岬町椎木字船元

地 番 1012番1

地 目 公衆用道路

地 積 359平方メートル

共有者 A 持分359分の36

2 所 在 いすみ市岬町椎木字船元

地 番 1012番9

地 目 宅地

地 積 365.19平方メートル

所有者 A

3 所 在 いすみ市岬町椎木字船元

地 番 1012番11

地 目 公衆用道路

地 積 11平方メートル

共有者 A 持分11分の2

4 所 在 いすみ市岬町椎木字船元1012番地9

家屋 番号 1012番9

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 70.50平方メートル
2階 56.00平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「太東」駅の南方・約 400m (道路距離) 最寄りバス停「太東駅」の南方・約 400m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	夷隅川沿岸の農地等に囲まれて戸建住宅等が疎らに建ち並ぶ, 駅に近い住宅地域	
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	第 1 種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	日影規制 (5 h - 3 h / 4 m)
画 地 条 件	物件 1 : 形状 (概ね長方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (南東), 間口 (約 8.5 m), 奥行 (約 56.4 m), 地積 (359 m ² (登記とほぼ同じ)) (※特記事項欄 1 参照)	
	物件 2 : 形状 (概ね長方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (南西), 間口 (約 12.8 m), 奥行 (約 22.0 m), 地積 (365.19 m ² (登記とほぼ同じ)) (※特記事項欄 1 参照)	
	物件 3 : 形状 (長方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (南東), 間口 (約 0.7 m), 奥行 (約 16.5 m), 地積 (11 m ² (登記とほぼ同じ)) (※特記事項欄 1 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	物件 1 : 南東側市道 (6137 号線), 幅員 (約 4.1 m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高) 物件 2 : 南西側私道 (指定番号 H9 第 26 号 9), 幅員 (約 6.2 m), 連続性 (行き止まり), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高) 物件 3 : 南東側私道 (指定番号 H9 第 26 号 9), 幅員 (約 6.2 m), 連続性 (行き止まり), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高)	
	建築基準法上の種類 (物件 2)	建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路 (位置指定道路。指定番号 H9 第 26 号 9)

	セットバック（物件 2）		不要
	再建築の可否（物件 2）		可能と推定
土地の利用状況等	物件 1	公衆用道路（※特記事項欄 2 参照）	
	物件 2	物件 4 の敷地（※特記事項欄 3 参照）	
	物件 3	用悪水路（蓋付コンクリート製側溝）	
	物 件 2 の 隣地	・ 北東側：住宅 ・ 北西側：住宅 ・ 南東側：住宅・用悪水路 ・ 南西側：私道を介して農地等（造成工事中）	
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. 国土地理院公表の空中写真（昭和 49 年，同 59 年，平成 2 年，同 7 年）の閲覧によると，対象建物(物件 4)が新築された平成 11 年以前において，対象土地は農地等であったことが推察され，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。 2. 対象土地は現在，地上 2 階建の戸建住宅の敷地及び公衆用道路・用悪水路であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. いすみ市教育委員会生涯学習課からの聴聞等によると，対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。		
特 記 事 項	1. 物件 1（公衆用道路）については，南東側市道や北東側宅地との境界に設置された金属プレート等を指標としてメジャー概測を行い，土地の範囲及び形状が地積測量図や公図に概ね符合するものと推定した。また，物件 2（宅地）については，雑草等に阻まれて奥行のメジャー及びレーザー概測ができなかったが，隣地との間に設置されたコンクリートブロック及び金属製フェンス等の位置を目視で確認して隣地境界線を推定したほか，航空写真・地番図の重ね図等も参照の上，土地の範囲や形状が地積測量図等に概ね符合するものと推察した。物件 3（現況用悪水路）については狭小地のためメジャー概測等ができなかったが，上記と同様の方法により，土地の状態が地積測量図等に概ね符合するものと推察した。		

	2. 物件1（公衆用道路）の北東端に2本の電柱がある。 3. 物件2（宅地）の南東側隣地境界線の一部及び北東側隣地境界線には高さ約0.9mのブロック塀（控え壁を有している。）がある。また、南側角付近にはカーポート（最大高さ約2.8m、屋根の一部が破損）、北東側角付近にはスチール製の物置がある。なお、南西側の庭を中心に丈1～2m程度の雑草等が叢生しているほか、高さ3m程度の棕櫚等の木が植栽されている。北東側隣地境界線付近には空き缶等が多数散乱している。 4. いすみ市津波ハザードマップによると、「津波バッファゾーン（津波予測の不確実性を考慮すると浸水の恐れがある区域）」に該当する。
--	--

2 建物の概況及び利用状況等（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）	平成 11 年 5 月 22 日新築
	経 過 年 数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメントかわらぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、浄化槽、プロパンガス使用）
	その他	特にない。
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 70.50 m ² （※特記事項欄 1 参照） 2 階 56.00 m ² 延べ 126.50 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4 L D K + 納 戸（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	・保守管理の状態：劣る。 ・洋室 2 の内壁クロスにやや大きな剥がれがあるほか、他の部屋にも内壁クロスや床等に汚れが数か所見られる。 ・洋室 1 には空ペットボトルやビニール類、衣服等が床いっぱいに多数積み上げられ、床の状態を確認できなかった。 ・屋根の劣化や汚れ等が目立つ。 ・バルコニー等に蔓状の雑草等が絡みついている。 ・外玄関の照明カバーが外されている。	
建物の利用状況	付近住民の話によると、債務者兼所有者は本物件を時々見回りに来る程度であり、通常は他所に居住しているという。現地調査日時点において債務者兼所有者は不在であったが、家財道具等が残置されていることから、債務者兼所有者が占有しているものと推定した。	

特 記 事 項	1. 玄関及び玄関ホールの南側にある 2 つの突起状の建物部分(建物図面上の床面積計 0.25 m²)については、建物内部からの目視調査による限り、実際に利用可能な床表面は確認できなかった(別添建物間取図、建物図面参照)。 2. 建築確認：平成 11 年 1 月 20 日／大原土公第 91 号 検査済証：交付の記録なし。 3. 対象建物の使用資材や建築時期等から判断して、石綿(アスベスト)含有建材等が使用されている可能性も排除できない。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格等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	持分 エ	建付減価 オ	建付地（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	12,600	0.10	359	36/359		45,000
2	12,600	1.04	365.19	1/1	0.90	4,307,000
3	12,600	0.10	11	2/11		3,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（いすみ(県)－13）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.5/100 & \times & 100/104 & \times & 100/115 & = & 12,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。方位（東）＋4% （格差率）104

◇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）115

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（相乗積）：

【物件2】方位（南西）＋4% （格差率）1.04

【物件1・3】共有私道等－90% （格差率）0.10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり。

オ 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）0.90

② 物件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，建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
4	130,000	126.50	0.035	576,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価法	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		
4	5%	0年	26年	0.05	－30%(0.70)	0.035

(1)耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2)観察現価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），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
1	4,307,000	0.35	法定地上権	1,507,000

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カ, 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	45,000			1.0	0.7	30,000
2	4,307,000	-1,507,000		1.0	0.7	1,960,000
3	3,000			1.0	0.7	10,000 （最低価格）
4	576,000	+1,507,000	1.0	0.9	0.7	1,310,000
一 括 価 格（合 計）						3,310,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：【物件4】一部居室にゴミ等が堆積：-10%

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（いすみ(県)－13）

所 在：千葉県いすみ市岬町椎木字鰯田 1449 番 5

価 格：15,100 円/㎡

位 置：JR 外房線「太東」駅の北西方約 280m に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：184 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員 5.5m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅と空地が混在する住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

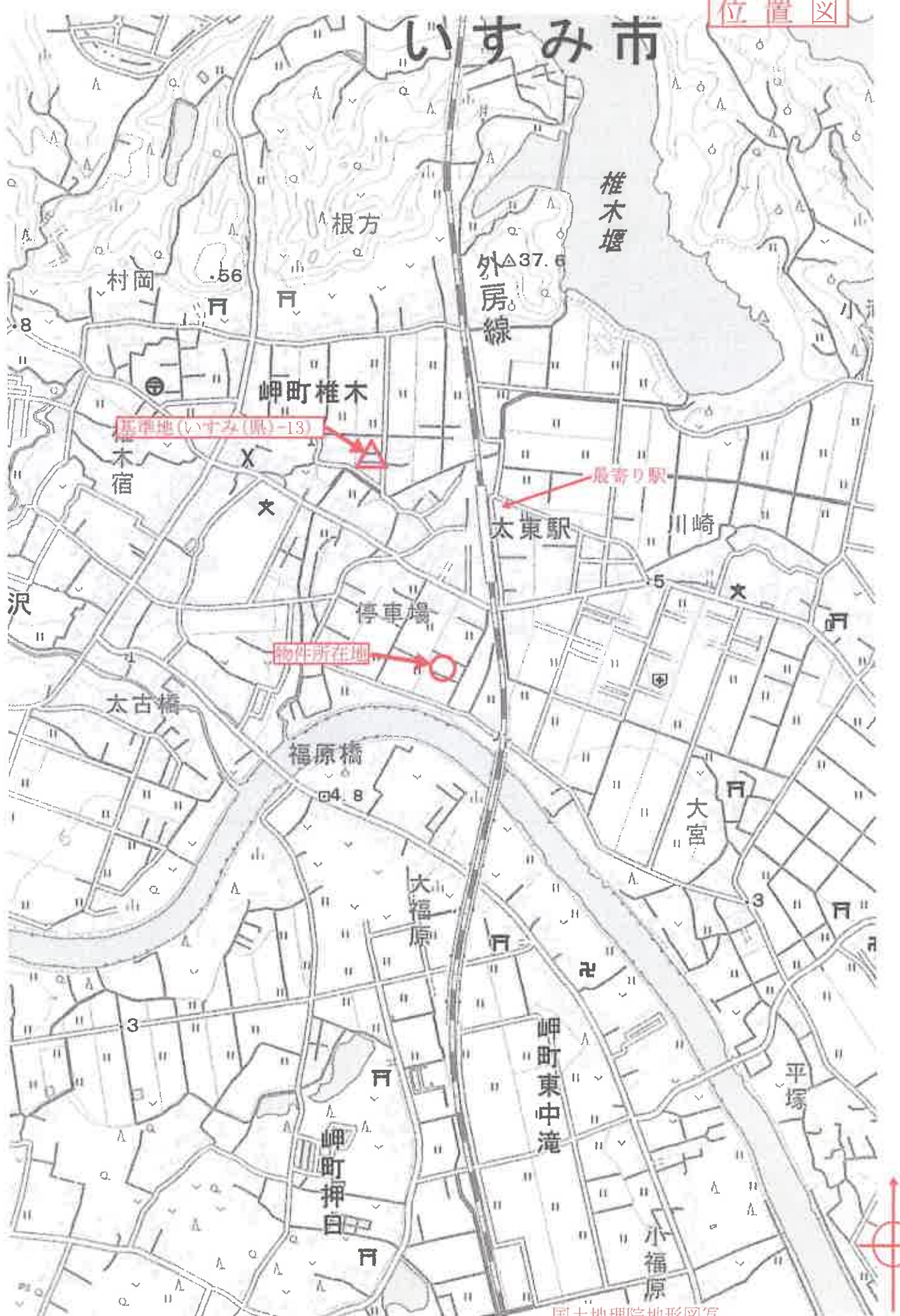
3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

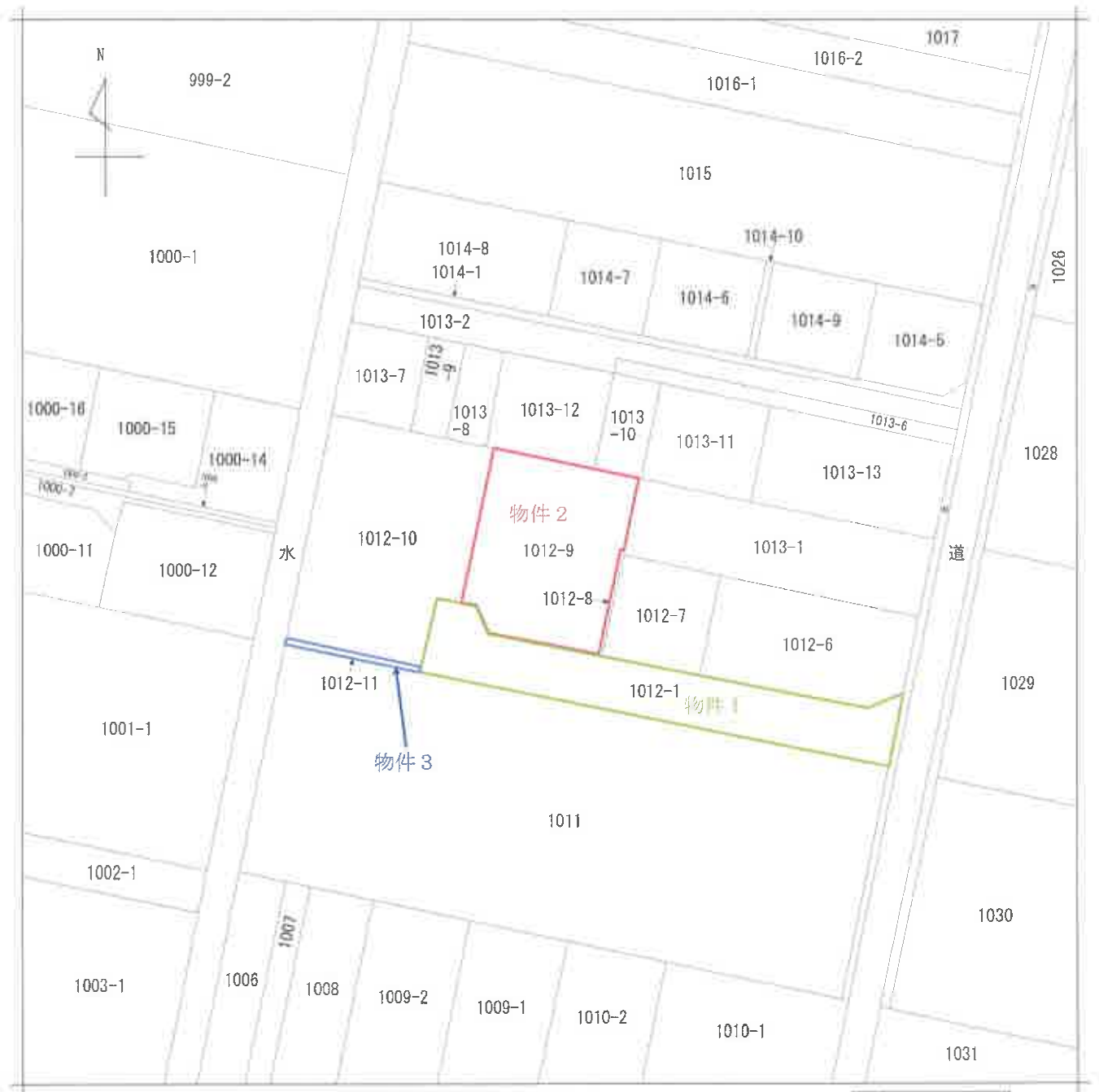
5 建物間取図

以 上

いすみ市



国土地理院地形図写



地番区域見出
岬町椎木

請求部分	所在	いすみ市岬町椎木字船元				地番	1012番9			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和48年3月10日				備考付年月日(原図)	昭和48年3月10日		補記事項		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

108256

地產界在英國

108256

地

番 1012-6乃至1012-11

土地の所在

夷隅郡御代木字船元

作製者

平成10年2月13日(製作)

申請人

1/500

(田原重四)

(日加納)

(日本土地家屋調査会連合会用紙)

(1/3)

本図面はA3判をA1判に縮小したものです。

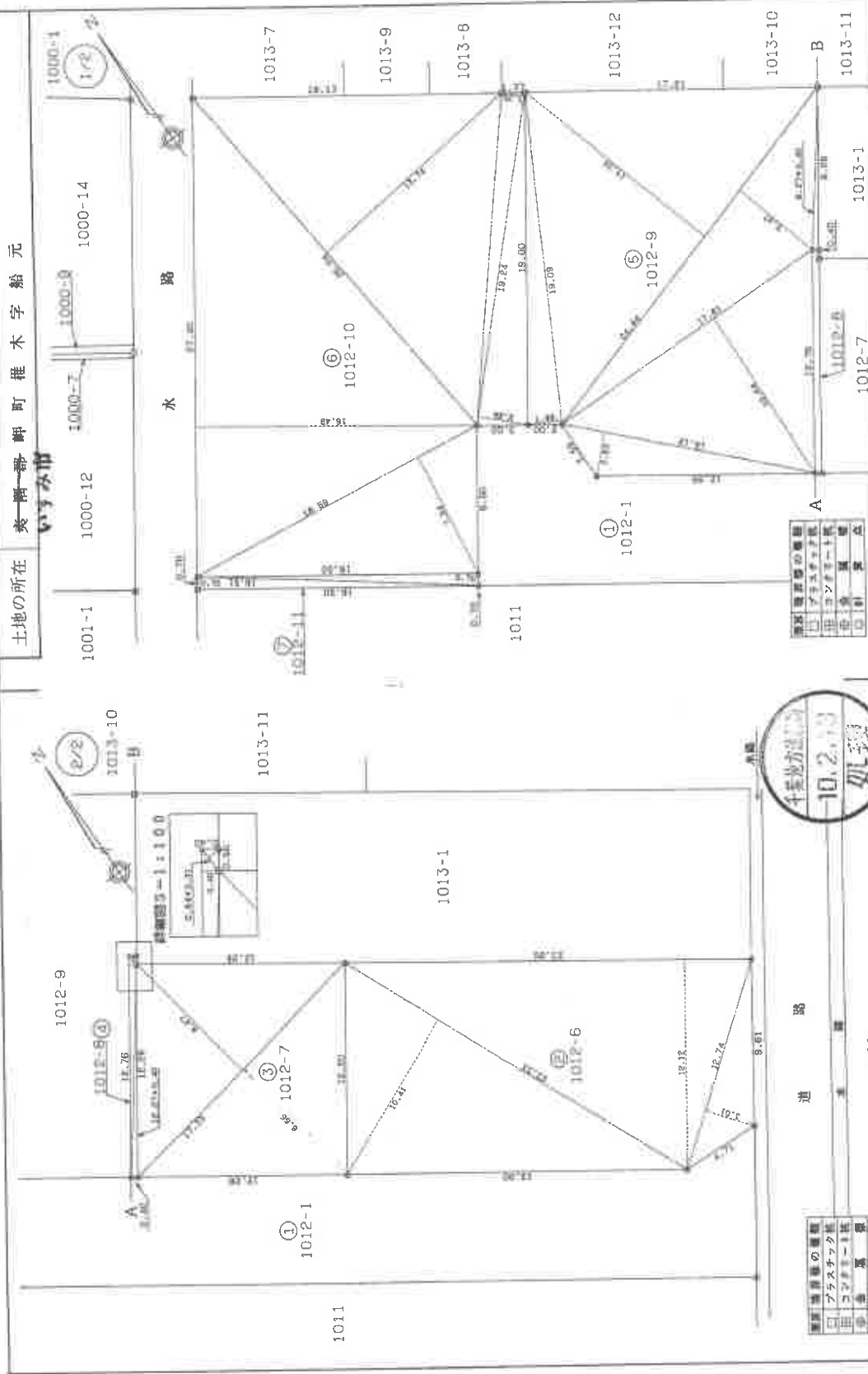
登記年月日：平成10年2月13日

108257

1枚目と同様
地積測量図 43

地番	1012-6乃至1012-11
----	-----------------

土地の所在
美濃郡 萩町 榎木字 船元



測量者の資格	測量士
測量士の氏名	佐藤 一郎
測量士の住所	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1
測量士の電話番号	03-1234-5678

測量者の資格	測量士
測量士の氏名	佐藤 一郎
測量士の住所	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1
測量士の電話番号	03-1234-5678

作製者

申請人

10年2月13日
(平成10年2月13日作製)

縮尺 250

(国土土地家屋調査士会印)

地積測量図 3/3

土地の所在

地番 1012-6012-11

土地の所在 京都府 京都市 中京区 船元

108258

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1012-6 ②	12.74 × 23.86 × 23.33 × 合計 面積 坪数	3.01 = 12.12 = 10.41 = 570.3959 285.19795 86.2723	38.3474 289.1832 242.8653 m ²	285.19 m ²
1012-7 ③	17.33 × 17.33 × 合計 面積 坪数	8.65 = 8.67 = 300.1556 150.07780 45.3985	149.9045 150.2511 m ²	150.07 m ²
1012-8 ④	0.64 × 12.76 × 12.27 × 合計 面積 坪数	0.31 = 0.40 = 0.40 = 10.2104 5.10520 1.5443	0.1984 5.1040 4.9080 m ²	5.10 m ²
1012-9 ⑤	19.09 × 24.44 × 9.27 × 24.44 × 17.81 × 15.12 × 合計 面積 坪数	1.99 = 13.39 = 0.40 = 5.47 = 10.64 = 2.53 = 730.3875 365.19375 110.4711	37.9891 327.2516 3.7080 133.6868 189.4984 38.2536 m ²	365.19 m ²
1012-10 ⑥	18.59 × 19.24 × 19.24 × 27.40 × 25.04 × 合計 面積 坪数	7.54 = 2.96 = 1.35 = 16.49 = 13.74 = 1018.9688 509.48430 154.1190	140.1686 56.9504 25.9740 451.8260 344.0496 m ²	509.48 m ²
1012-11 ⑦	16.51 × 16.51 × 合計 面積 坪数	0.70 = 0.70 = 23.1140 11.55700 3.4959	11.5570 11.5570 m ²	11.55 m ²
1012-1 ①	公積 地積 坪数	1685.8300000 1326.61600 359.2140000 108.6622	m ² m ² m ²	359.21 m ²

作製者

申請人

縮尺

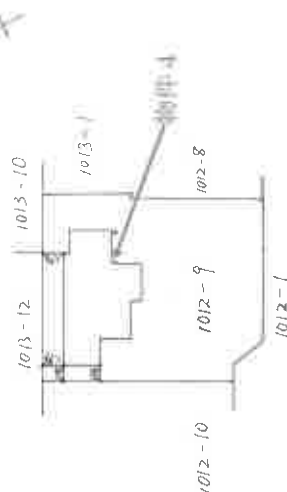
(平成 年 月 日作製)

(素土地家屋調査士会印紙)

16

床面積 70.50m²

延床面積 126.50m²



縮尺1/500

人請申

1年5月25日

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

建物間取図

【1階】



※上段に仏壇等の収納スペース有り。

【2階】

