

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 12 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 22 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 11 月 12 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）
1～3	21,420,000 17,136,000	一括	4,284,000	126,440	39,307
1	14,200,000				
2	4,940,000				
3	2,280,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 館山市沼字西ノ浜東
地 番 837番1
地 目 宅地
地 積 813.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地1
家屋 番号 837番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 145.33平方メートル
2階 94.40平方メートル

所有者 A

3 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地1
家屋 番号 837番1の2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 46.21平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者会社（コミヤ味工株式会社）及びAが共同して占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番837番2）との境界が不明確である。

《 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 館山市沼字西ノ浜東
地 番 837番1
地 目 宅地
地 積 813.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地1
家屋 番号 837番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 145.33平方メートル
2階 94.40平方メートル

所有者 A

3 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地1
家屋 番号 837番1の2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 46.21平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社



令和6年(ケ)第184号
令和6年6月26日受理
令和7年 **2** 月 **7** 日提出

現況調査報告書

4分冊のうち1（物件1～3）

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

（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 館山市沼字西ノ浜東
地 番 837番1
地 目 宅地
地 積 813.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地1
家屋 番号 837番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 145.33平方メートル
2階 94.40平方メートル

所有者 A

3 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地1
家屋 番号 837番1の2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 46.21平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

4 所 在 館山市沼字西ノ浜東
地 番 837番2
地 目 宅地



(2 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）

占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件3の底地部分
占有者	☒ コミヤ味工株式会社（以下、単に「コミヤ味工」という）
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐

■関係人(■A兼コミヤ味工代表者)の陳述

占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年2月23日（物件1の不動産登記記録全部事項証明書上の物件1所有者Aに対する所有権移転登記の原因日）	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 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			

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有關係用 〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件3関係）

占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 物置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A兼コミヤ味工代表者)の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和40年ころ	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 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			
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1、2所有者 兼物件3所有者代表者)	1 物件2には私と家族で住んでいます。物件3は新築当時はコミヤ味工の事務所や居宅等として使っていましたが、今はコミヤ味工の物置で使っています。ほかに私の家の物がいろいろ置いてあって、家の物置としても使っています。家の物置として使うようになったのは昭和40年頃からだと思います。 2 物件3は私が代表者を務めるコミヤ味工の名義、物件1は私の個人名義になっていますが、コミヤ味工が物件1の土地を物件3の敷地として使うことについて、コミヤ味工と私との間で賃料等のやり取りや契約関係等はありません。コミヤ味工は無償で物件1を使っています。 3 北側隣地837番2（本事件の物件4）との境界はわかりません。物件1と837番2の土地は地続きで、両方とも私名義の土地なので、特に境界について意識したことはありません。道路に面する西側と南側の境界は間知ブロック擁壁やブロック塀のところではありません。それぞれ道路側に側溝がありますが、境界は側溝の内側の物件1側のところです。東側の境界はブロック塀のところ です。 4 物件2で犬を1匹飼っています。物件3は令和元年の台風のと きに雨漏りしましたが、応急的に簡易補修をしたので、今は雨漏りしません。物件2の南西側の古井戸は使っていません。

(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

第1 本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 物件1は南側及び西側がそれぞれ公衆用道路に面する台形状の平坦な角地で、物件2、3の敷地となっている。物件1の東側隣地に面する部分にブロック塀が設置されており、当該部分における範囲を確認することは可能である。一方、西側及び南側部分にも間知ブロック擁壁、ブロック塀が設置されているところ、「関係人の陳述等」記載のAの陳述及び物件1における状況から上記間知ブロック擁壁等から一部コンクリート敷き部分を含んだ公衆用道路側の側溝の内側が当該部分における範囲と思われる。北側隣地837番2（本事件の物件4）に面する部分は当該隣地と地続きの一体となっており、隣地に面する部分にはブロック等の設置物は存在せず、北側隣地に面する部分における範囲は判然としない。北側境界については別途、専門家による測量を要するものと思われる。
- 2 物件1南側部分に物件3が存在する。物件3の物件1における占有関係は物件1の不動産登記記録全部事項証明書及び「関係人の陳述等」記載のAの陳述から「占有者及び占有権原」のとおり認められる。
- 3 西側公衆用道路に面する物件1南西側部分にステンレス製の支柱で物件1に固定されたカーポートが存在する。
- 4 物件1南東側、南西側及び西側部分に電柱が存在する。物件3の北側に井戸のポンプ、祠が存在する。物件2の南西側に古井戸が存在する。

第3 物件2について

次の物件2における状況及び「関係人の陳述等」のAの陳述から物件2は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。

- 1 物件1南側門柱に所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
- 2 物件2内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。

第4 物件3について

- 1 物件3はパイプ椅子等のコミヤ味工の備品と思われる物のほか、洗濯機等の家電製品等が存在し、現に物置として使用されている実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」のAの陳述から物件3は所有者が物置として使用するほか、物件3における占有関係は「占有者及び占有権原（物件3関係）」のとおり認められ、物件3は所有者及びAが物置として共同で使用し、占有するものと認められる。
- 2 畳の複数箇所がたわんでいる。物件3は全体的に経年による劣化、汚損が目立つ。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

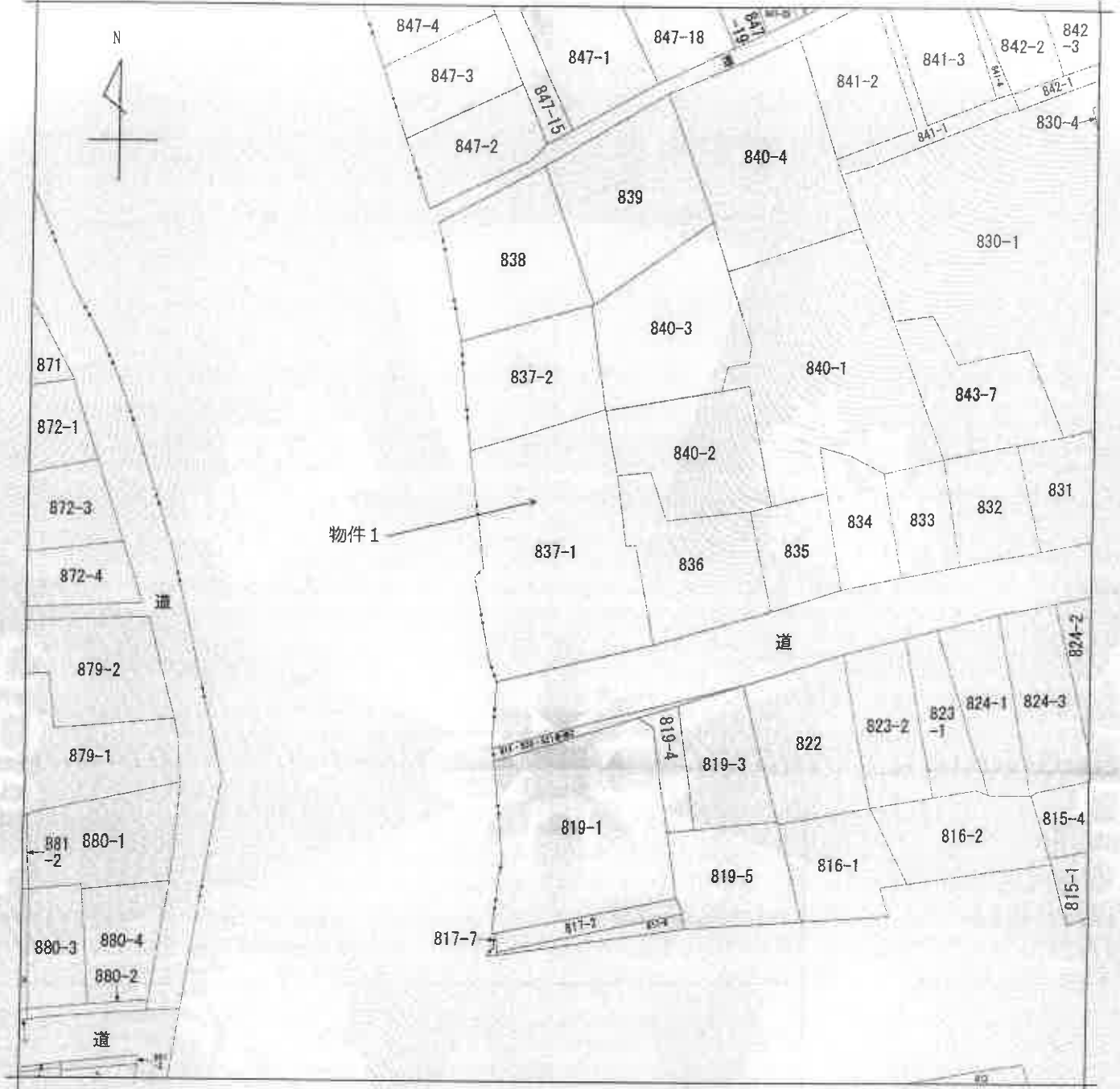
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月1日 (月) 11:00-11:20	物件所在地	物件確認、A兼コミヤ味工代表者に面談、占有関係等聴取
6年7月12日 (金) 8:40-8:46 13:30-13:42	館山市役所 物件所在地	航空写真重ね地番図、物件2、3平面図取得 物件調査、写真撮影 A兼コミヤ味工代表者に面談、物件1の境界等について境界 (悪天候のため土地建物調査中止)
6年7月18日 (木) 17:17-18:02	物件所在地	物件調査、写真撮影 A兼コミヤ味工代表者に面談、占有関係等聴取
6年10月15日 (火) 10:23-10:55	物件所在地	評価人とともに物件2、3立入調査、写真撮影 A兼コミヤ味工代表者に面談、物件2、3の損傷箇所等聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

図 847-23 図 841-1 図 900-2 図 901-1



(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。



A 沼

請 求 部 分	所 在	館山市沼字西ノ浜東					地 番	837番1		
出 力 縮 小 率	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)	昭和50年10月15日		補 事 記 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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和6年5月9日

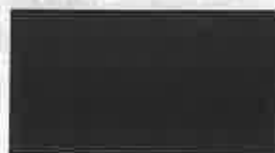
千葉地方法務局

請求番号：6-3

登記官

(8 枚目)

(1/1)



014271

各階平面図

建 物 面 积 图 面 积

837-1

建築物の所在 館山市沼子西ノ浜東 837 番地

平成九年参月廿四日



837~2
840-3

840-2

936

物件2

1-268

鹽

縮尺

005

(千葉土地事業調査士会用紙)

人 類 母

250

3月5日作製)

告 辭 作

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。

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和6年5月9日

千葉地方法務局

登記証

(9 枚目)

請求番号

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成9年3月14日

014272

各階平面図

建物図面

837-1-2

家屋番号

建物の所在
館山市沼字西ノ浜東 837 番地 1

93.4

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。

(千葉県地方事務局館山支局管轄)

令和6年5月9日

千葉県地方事務局

登記官

(10 枚目)

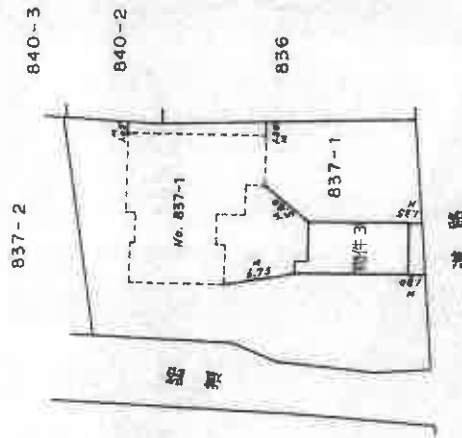
平成九年参月参四日



求積表

$1.06 \times 1.25 = 1.3250$
 $4.70 \times 0.55 = 2.5850$
3.9100

面積 3.9100



作製者

年 3 月 5 日 作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

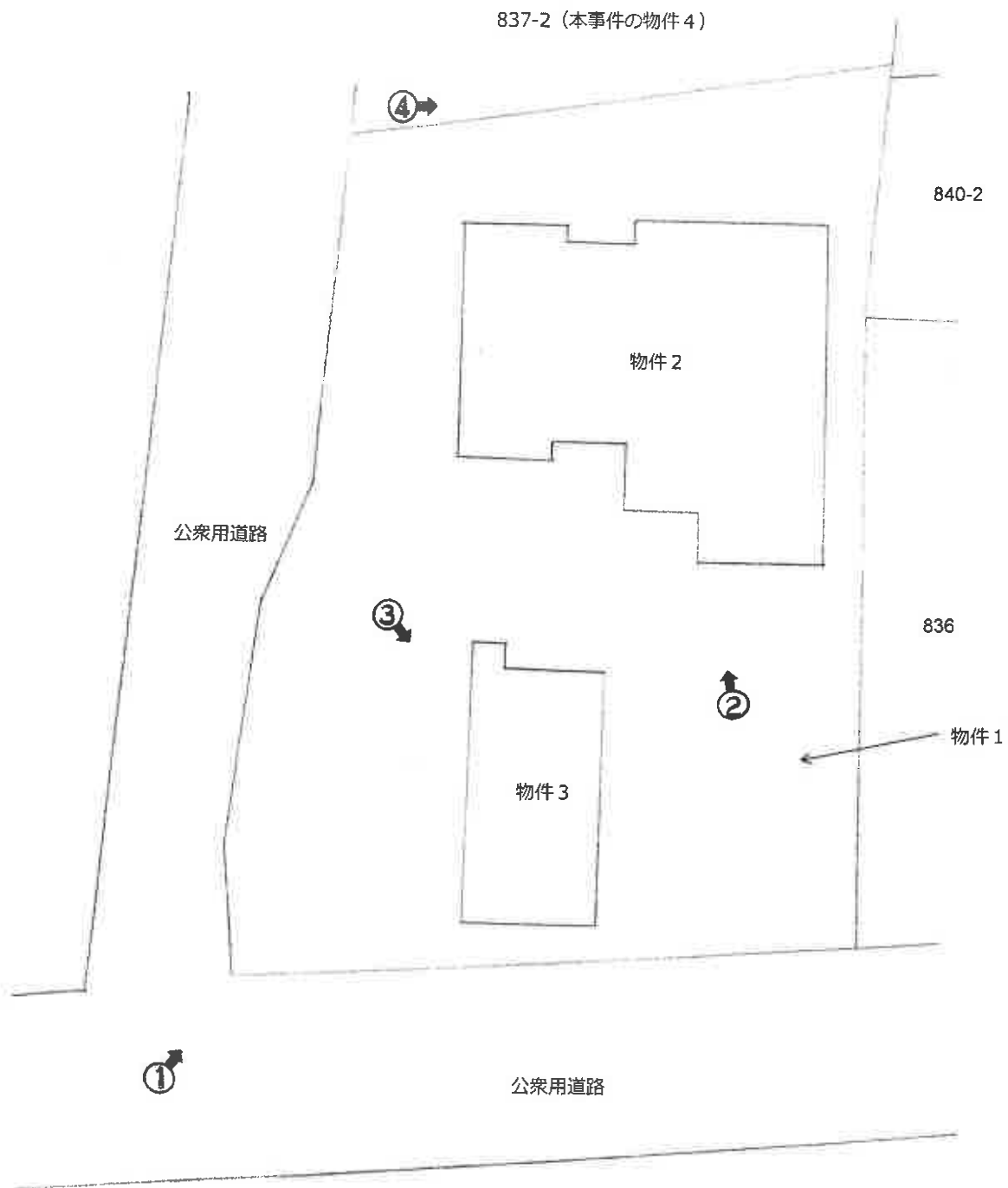
1/500

(千葉県地家屋調査士会印紙)

請求番号：9-2

(A 3 判を A 4 判に縮小した)

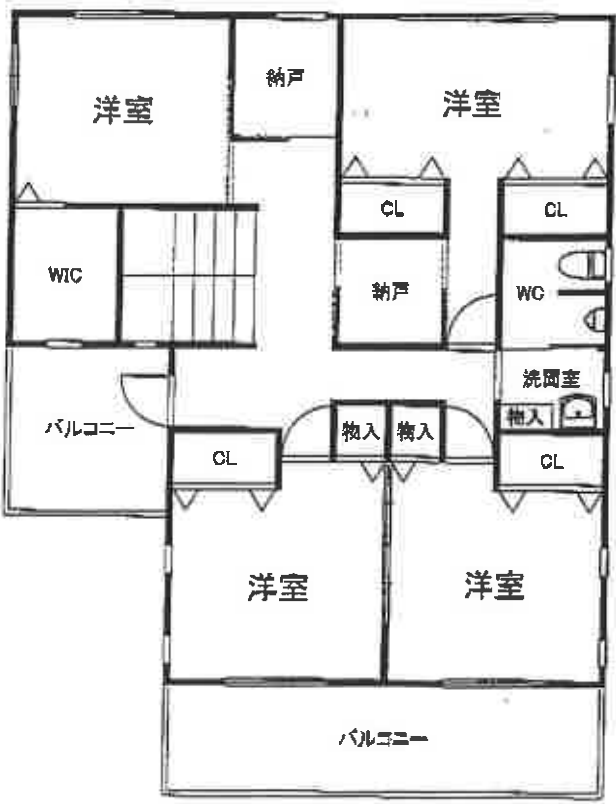
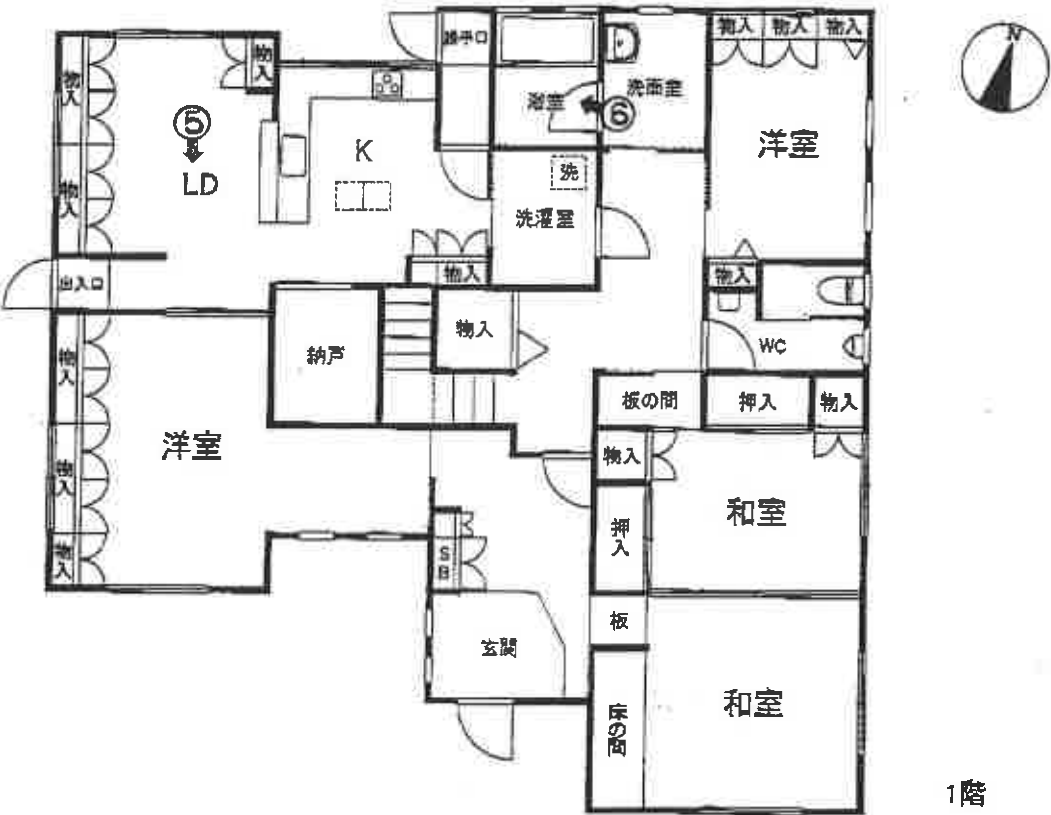
土地建物位置関係図



(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

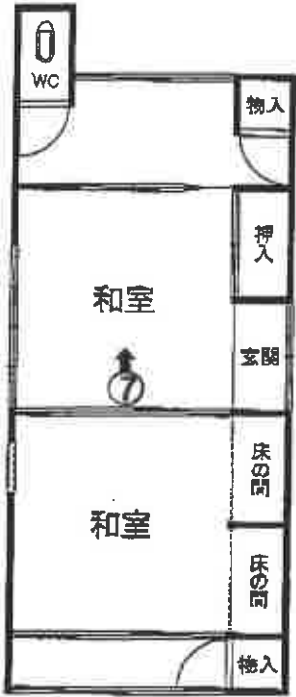
間 取 図

物件2



(注) ⑤は写真撮影位置, 方向及び写真番号を示す

物件3



評価人作成

1



物件2

2



物件3

3





5



6





令和6年（ケ）第184号一①

令和6年10月15日 現地調査

令和7年 1月 9日 評 価

第 7 ー 3 号 発行番号

令和7年 1月10日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

一括価格	
金 21,420,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 14,200,000円
物件2（建物）	金 4,940,000円
物件3（建物）	金 2,280,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2・3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・3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ついて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。		
2	物件目録記載のとおり。		住居表示：未実施
3	物件目録記載のとおり。		住居表示：未実施
番 号	特 記 事 項		

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 館山市沼字西ノ浜東
地 番 837番1
地 目 宅地
地 積 813.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地1
家屋 番号 837番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 145.33平方メートル
2階 94.40平方メートル

所有者 A

3 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地1
家屋 番号 837番1の2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 46.21平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

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）

位 置 ・ 交 通	J R 内房線「館山駅」の南西方・道路距離約 2,130m, バス停「西ノ浜海岸通り」の西方徒歩約 1 分程度。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約 7m 県道沿いに既存住宅, 店舗・事業所併用住宅等が混在する既成住宅地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	非線引き都市計画区域 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% ない (建築基準法 22 条区域) 日影規制 5~3h/4m
画 地 条 件	形状 (ほぼ台形), 地勢 (ほぼ平坦), 接道方位 (南・西), 南間口 (約 24m), 奥行 (約 33m), 地積: 813.22 m ² (後記特記事項 1 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	南側: 県道 (南安房公園線), 幅員 (現況約 7m), 連続性 (良好), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (ほぼ等高) 西側: 市道 (228 号線), 幅員 (現況約 5.1~6.2m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	いずれも第 42 条 1 項 1 号該当
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件 1 は物件 2・3 の建物の敷地として利用されていると認められる。	
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 (井戸水も利用可)
	ガス配管	あり
	下 水 道	なし
土 壌 汚 染 等	・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定はない。現況は個人住宅の敷地であり土壌汚染を疑わせる徴表は認められず, 過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において, 地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特 記 事 項	1. 法務局に物件 1 を測量した地積測量図の備付けはない。物件 2・3 建物の敷地と認められる範囲を市担当部署備付の道路台帳平面図, 物件 2 建物図面等を基に検尺したところ, 現況と登記地積に大きな齟齬は認められなかったが, 北側隣接地地番 837 番 2 (本件物件 4・所有者は物件 1 と同一) との境界は判然とせず, 境界・地積の確定には専門家による測量を要する。 2. 館山市 web 版防災マップに津波に関する想定情報あり。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等

(物件2)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び	建築年月日（登記記載）	平成9年2月21日新築
経 済 的 残 存	経 過 年 数	約28年
耐 用 年 数	経済的残存耐用年数	約 2年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロス，合板，じゅらく壁ほか
	天 井	合板，ビニールクロスほか
	床	フローリング，畳，CFシートほか
	設 備	浴室，キッチン，洗面室，トイレ等（上水道，都市ガス，浄化槽，電気）
	その他	洗濯室・勝手口・ウォークインクローゼットあり
床面積（現況）	床面積 1階	145.33㎡
	2階	94.40㎡
	延べ	239.73㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	8L・DK+納戸×3
品 等	中品等の上	
保守管理の状況	汚損・劣化の程度は経年相応と認められ普通。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 平成9年9月27日付番号館市第179号の建築確認済証交付記録があるが，検査済証交付記録はない。 2. 所有者によると雨漏り，漏水，設備の不具合等は特段感じられないとのことであった。設備について動作確認は行っていない。	

(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	昭和34年3月27日以前
	経 過 年 数	約66年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタルほか
	内 壁	合板、じゅらく壁ほか
	天 井	合板、化粧ボードほか
	床	板貼、畳ほか
	設 備	トイレ等（上水道、浄化槽、電気）
	その他	格別なものはない
床面積（現況）	46.21㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	物置
	間 取 り	和室×2
品 等	中品等	
保守管理の状態	下記特記事項2のとおり損傷があり劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 県安房土木事務所担当部署にて調査したが建築確認済証・検査済証交付記録は確認できなかった。 2. 所有者会社代表者によると5年程前の台風を契機に雨漏りが発生し、ビニールテープ等で簡易補修しているとのことである。設備について動作確認は行っていない。 3. 登記上新築年月日の記載はなく、最先の登記記録の原因日付以前に建築されたものと推定。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	32,000	(1±0.0)	813.22	(1-0.03)	25,242,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（館山（県）－2）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
27,900 円/㎡	×	100/100	×	100/97	×	100/90	=	32,000 円/㎡

◇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：方位格差を考慮。

◇地 域 格 差：交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件等を比較考量し、総合の格差率を判定した。

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：角地である増価要因、やや規模大である減価要因を考慮し総合の格差率を判定した。 ±0%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2・3（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
2	195,000	239.73	0.11	5,142,000
3	100,000	46.21	0.045	208,000

ウ 現価率：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。

（物件2）築後経過年数約28年、経済的残存耐用年数約2年、残価率5%

$$\begin{aligned}
\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
&= 0.11 \times (1 \pm 0.0) \\
&= 0.11
\end{aligned}$$

* $\pm 0\%$ (概ね経年相応と査定)

(物件3) 築後経過年数約 66 年, 経済的残存耐用年数 0 年, 残価率 5%

$$\begin{aligned}
\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
&= 0.05 \times (1 - 0.10) \\
&= 0.045
\end{aligned}$$

* -10% (維持管理の状態を考慮)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に, 物件 1 の土地については物件 2・3 の建物のための土地利用権等価格を控除し, 物件 2・3 の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 (物件 2)	$25,242,000 \times 145.33 \text{ m}^2 /$ $(145.33 \text{ m}^2 + 46.21 \text{ m}^2)$	0.1	場所的利益	1,915,000
1 (物件 3)	$25,242,000 \times 46.21 \text{ m}^2 /$ $(145.33 \text{ m}^2 + 46.21 \text{ m}^2)$	0.5	法定地上権	3,045,000

イ 土地利用権等割合: 物件 2 に帰属する土地利用権等を場所的利益と判定し, その割合を 10%と査定, 物件 3 に帰属する土地利用権等を法定地上権と判定し, その割合を 50%と査定した。なお, 物件 2・3 に帰属する部分はそれぞれの建築面積の割合により配分した。

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カ) 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	25,242,000	-1,915,000 -3,045,000		1.0	0.7	14,200,000
2	5,142,000	+1,915,000		1.0	0.7	4,940,000
3	208,000	+3,045,000		1.0	0.7	2,280,000
一 括 価 格 (合 計)						21,420,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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

地価調査基準地価格（館山（県）－2）

所 在：館山市館山字浜道896番1

価 格：27,900円/㎡

位 置：「館山駅」の南西方約1.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：435㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：北東側幅員5m市道

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

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほか空地も見られる住宅地域

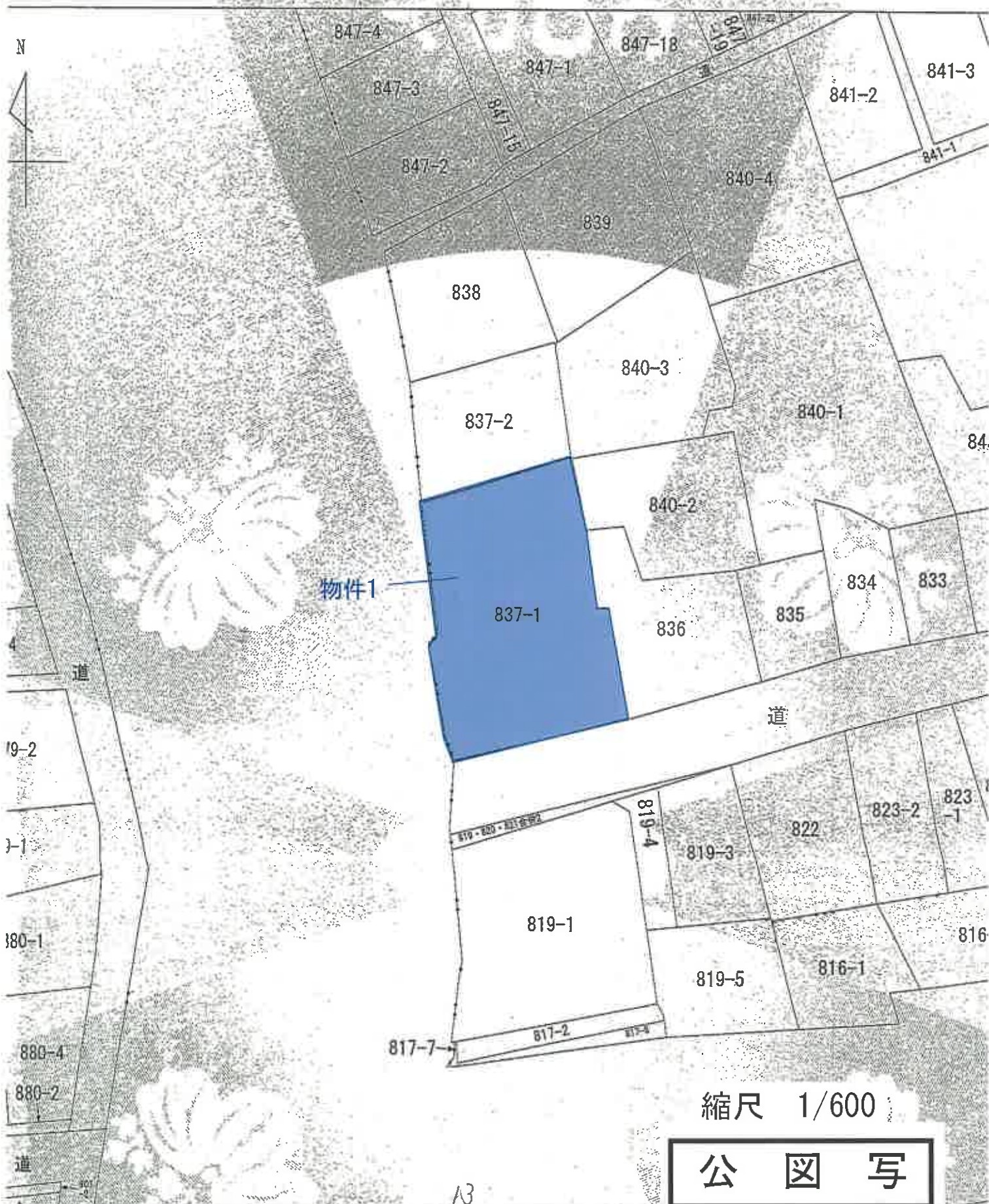
第7 附属資料

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

以 上



イ 847-23
エ 881-1
ハ 881-3
ニ 900-1
ホ 900-2
ヘ 901-1



縮尺 1/600

公図写

13

地

登記年月日：平成9年3月14日

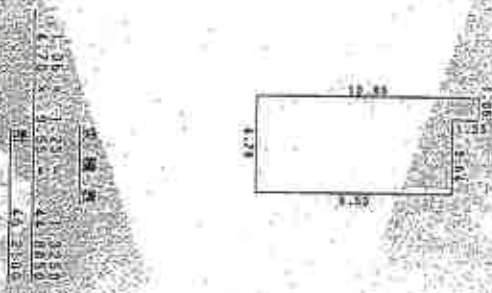
014272

各階平面図

建物図面

9.3.12

家屋番号 837-1-2
建物の所在 徳山市沼子西 短束 837 番地 1



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

建物図面・各階平面図写

本図はA3版をA4版に縮小

物件2



物件3



間 取 図