

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）
4, 5	5, 630, 000 4, 504, 000	一括	1, 126, 000	40, 065	12, 755
4	4, 380, 000				
5	1, 250, 000				



物 件 目 録

4 所 在 館山市沼字西ノ浜東
地 番 837番2
地 目 宅地
地 積 277.68平方メートル

所有者 A

5 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地2
家屋 番号 837番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 86.32平方メートル
2階 37.92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約107.32平方メートル
2階 37.92平方メートル

所有者 B

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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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4】

隣地(地番837番1)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

4 所 在 館山市沼字西ノ浜東
地 番 837番2
地 目 宅地
地 積 277.68平方メートル

所有者 A

5 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地2
家屋 番号 837番2
種 類 居宅
構 造 木造珪鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 86.32平方メートル
2階 37.92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約107.32平方メートル
2階 37.92平方メートル

所有者 B



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2（物件4、5）

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



物 件 目 録

地 積 277.68平方メートル

所有者 A

5 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地2

家屋 番号 837番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 86.32平方メートル
2階 37.92平方メートル

所有者 B

6 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1550番

地 目 雑種地

地 積 436平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

7 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1560番1

地 目 雑種地

地 積 158平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

8 所 在 館山市笠名字浜



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）			
土地	物件4			
現況地目	☒ 宅地（物件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 ☐ 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 上記の者が物件4上に物件5を所有し、占有している。 ☒ 物件4における占有関係について「執行官の意見」中、「第2 2」記載のとおり			
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				
建物	物件5			
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：1階 約107.32㎡（増築部分約21㎡）			
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	☒ 物件5所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件5を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

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4所有者、物件5所有者Bの子)	1 母のBは高齢なので、母の代わりに私が答えます。 2 物件5には私の母が住んでいます。玄関脇の表札に書いてあるのは亡父の名前です。 3 物件4は私名義、物件5は母名義になっていますが、物件5が物件4を敷地として使うことについて、私と母との間に賃料等のやり取りや契約関係等はありません。母は無償で物件4を敷地として使っています。 4 南側隣地837番1（本事件の物件1）との境界はわかりません。物件4と837番1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。道路に面する西側の境界は間知ブロック擁壁のところではありません。道路側に側溝がありますが、境界は側溝の内側の物件4側のところです。 5 物件5は新築の2、3年後に北側と南側のところを増築をしました。 6 物件5の1階西側和室の南側天井に雨が吹き込んだときの染みがあります。他の部屋に雨漏りの跡が付いているところがありますが、今は雨漏りする部屋はありません。

(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4について

- 1 物件4は西側が公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、物件5の敷地となっている。物件4の西側角地点に境界杭が存在した。物件4の北側及び東側隣地に面する部分に間知ブロック擁壁、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、西側にも間知ブロック擁壁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4における状況から上記間知ブロック擁壁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西側部分における範囲と思われる。南側隣地837番1（本事件の物件1）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、南側隣地に面する部分における範囲は判然としない。南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4における占有関係について、「関係人の陳述等」記載のAの陳述から物件4、5所有者間において賃料の授受等は存在せず、物件5所有者は黙示による使用借権に基づき物件4を占有するものと認められる。
- 3 物件4は西側公衆用道路及び北側隣地よりも高く、西側公衆用道路に面する部分に階段が設置されている。西側公衆用道路及び北側隣地に面する部分に高さ約1.7mの間知ブロック擁壁、コンクリート擁壁が設置されている。
- 4 物件4の北側部分に祠が存在する。物件5の南側に岩の小山が存在する。

第3 物件5について

- 1 物件5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こと及び「関係人の陳述等」のAの陳述から物件5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。なお、玄関横に掲げられた表札に物件5所有者の亡夫の氏名が表示されている。
- 2 別紙間取図中、斜線部分に増床部分（約21㎡）が存在する。同増床部分は既存部分と相互に通行が可能であり、構造上も物件5と一体であると認められることから同増床部分は物件5に附合した増築部分と認められる。
- 3 物件5の南東側にサンルームが設置されている。
- 4 1階西側和室の南側内壁に雨の吹き込跡と思われる染み及び2階西側洋室の天井に雨漏り跡と思われる染みが見受けられた。物件5は全体的に経年による劣化、汚損が目立つ。

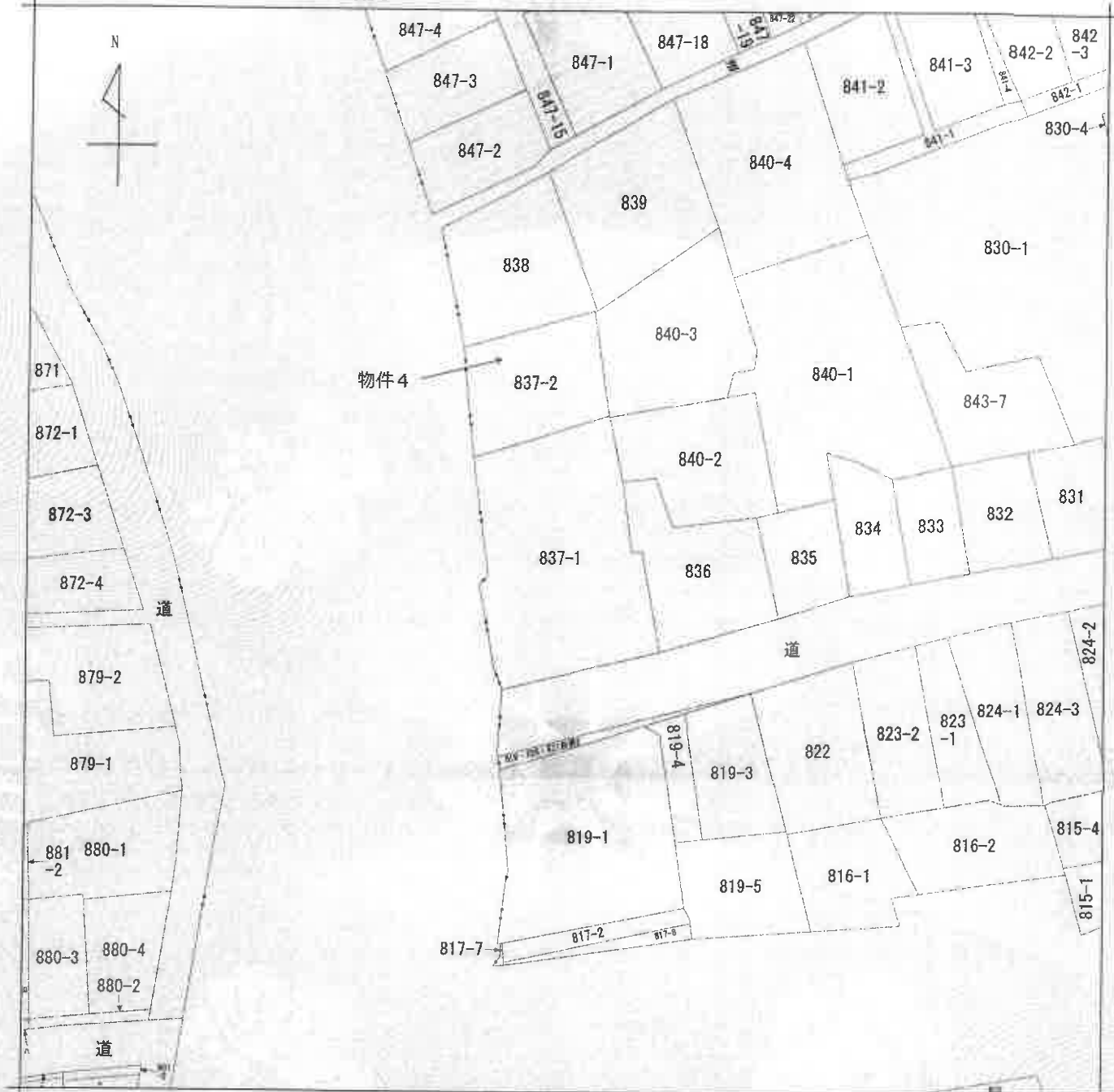
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 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） 11：21－11：30	物件所在地	物件確認、Aに面談、占有関係等聴取
6年7月12日（金） 8：47－8：48 13：43－13：48	館山市役所 物件所在地	航空写真重ね地番図、本建物平面図取得 物件調査、写真撮影 Aに面談、物件4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） 18：03－18：34	物件所在地	物件調査、写真撮影 Aに面談、増築部分等について聴取
6年10月15日（火） 10：56－11：53	物件所在地	評価人とともに物件5立入調査、写真撮影 Aに面談、物件5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

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

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。



請 求 部 分	所 在	館山市沼字西ノ浜東				地 番	837番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

(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

(1/1)

(7 枚目)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：昭和43年11月6日

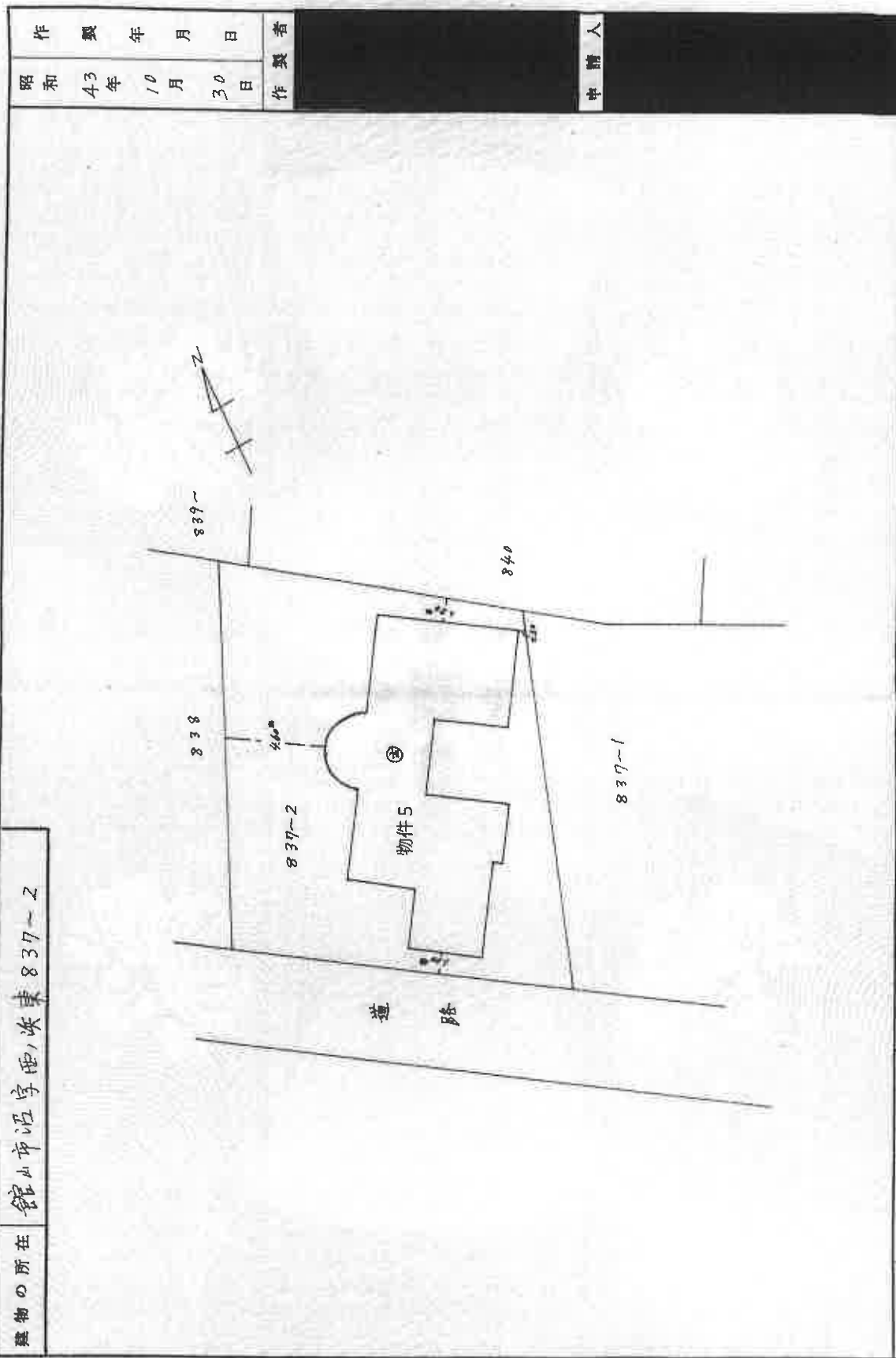
014273

家屋番号 837-2

建物の所在 館山市沼字西, 吹東 837-2

建物図面図

昭和43年10月30日	製作年月日
43.11.6	製作者
申請人	



(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/

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。

(千葉県地方務局館山支局管轄)

令和6年5月9日

千葉県地方務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：9-3

(1/2)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：昭和43年11月6日

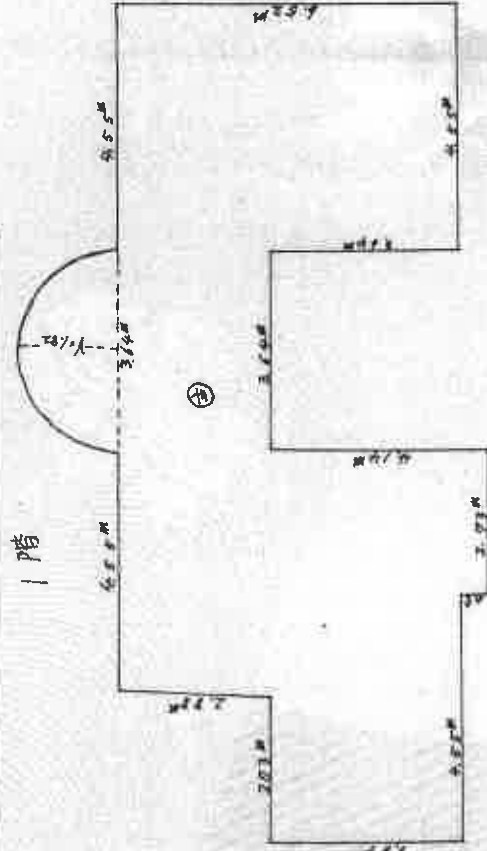
014274

家屋番号 837-2

建物の所在 館山市沼字西次東837-2

建物平面図

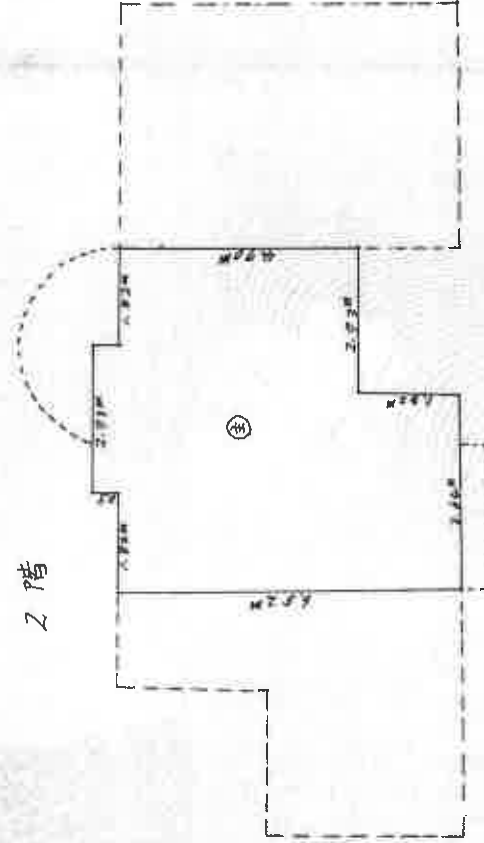
1階



床面積

$$\begin{aligned} 2.73 \times 3.64 &= 9.9392 \text{ m}^2 \\ 2.73 \times 0.5 &= 1.365 \text{ m}^2 \\ 4.52 \times 5.22 &= 23.6064 \text{ m}^2 \\ 3.64 \times 2.82 &= 10.2648 \text{ m}^2 \\ 4.55 \times 6.52 &= 29.666 \text{ m}^2 \\ 1.82 \times 1.41 &= 2.5662 \text{ m}^2 \\ \hline \text{計} &= 57.3776 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



床面積

$$\begin{aligned} 3.64 \times 1.82 &= 6.6248 \text{ m}^2 \\ 2.73 \times 0.5 &= 1.365 \text{ m}^2 \\ 4.52 \times 6.34 &= 28.6938 \text{ m}^2 \\ \hline \text{計} &= 36.6836 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

昭和43年10月30日 作製者

申請人

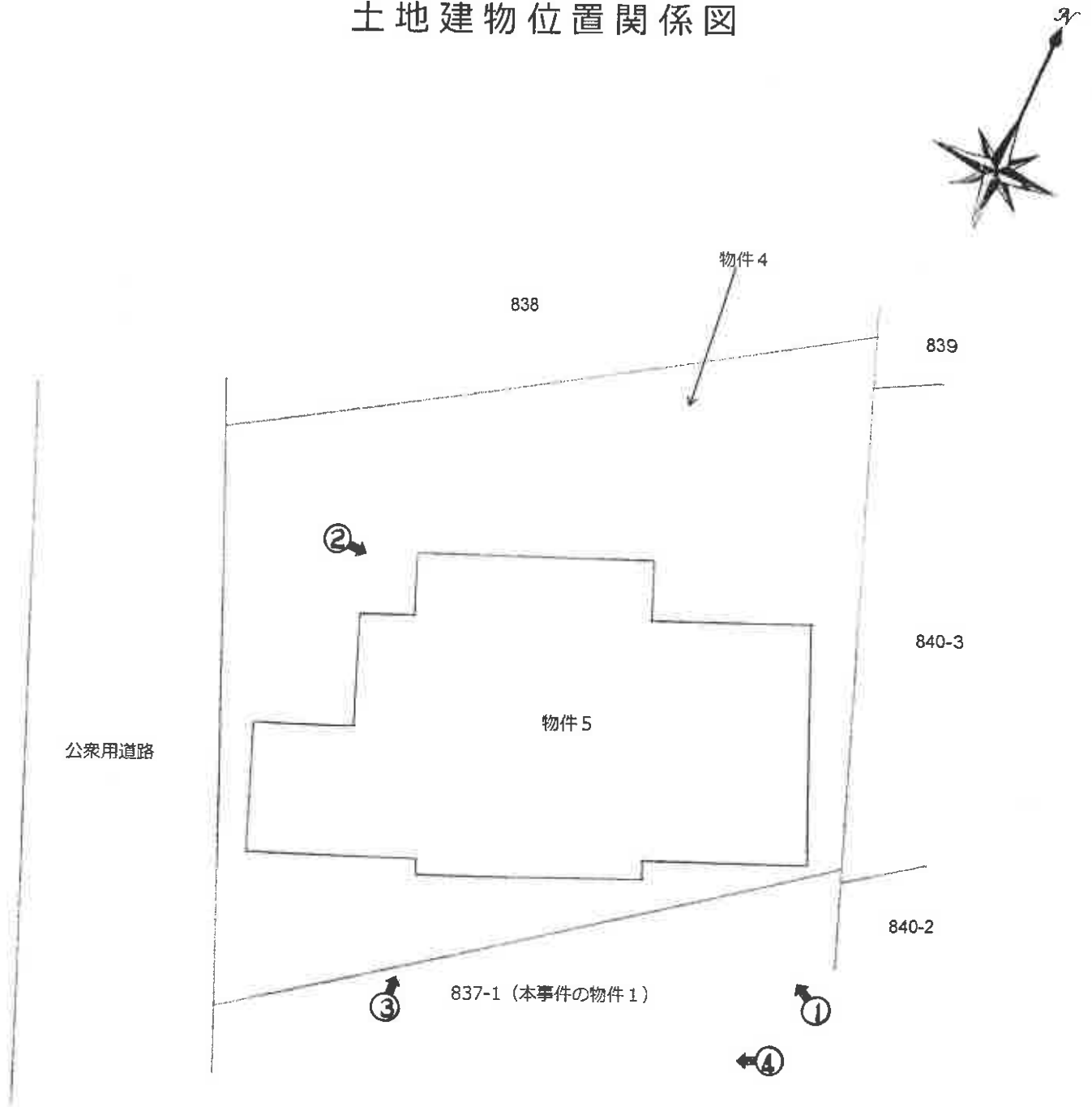
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方公務局館山支局管理)
令和6年5月9日 千葉県地方公務局

登記官

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/100 1/

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

物件5



増築部分

評価人作成

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(11枚目)

間取図



増築部分

2



増築部分

3







令和6年（ケ）第184号一②

令和6年10月15日 現地調査

令和7年 1月 9日 評 価

第 7 一 4 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 5,630,000円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 4,380,000円
物件5（建物）	金 1,250,000円

- 1 一括価格は、物件4・5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	物件目録記載のとおり。		
5	物件目録記載のとおり。		住居表示：未実施 床面積 1階 約107.32平方メートル
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
- 4 所 在 館山市沼字西ノ浜東

地 番 837 番 2

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 277.68平方メートル

所有者 A

5 所 在 館山市沼字西ノ浜東837番地2

家屋 番号 837番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 86.32平方メートル
2階 37.92平方メートル

所有者 B

6 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1550番

地 目 雑種地

地 積 436平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

7 所 在 館山市笠名字浜

地 番 1560番1

地 目 雑種地

地 積 158平方メートル

所有者 コミヤ味工株式会社

8 所 在 館山市笠名字浜

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4）

位 置 ・ 交 通	J R内房線「館山駅」の南西方・道路距離約 2,150m, バス停「西ノ浜海岸通り」の北西方徒歩約 1・2 分程度。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約 6m市道沿いに既存の一般住宅が建ち並び, 駐車場等空地も介在する 既成住宅地域で地勢は北方へ緩傾斜している。	
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 規 制	非線引き都市計画区域 第一種住居地域 指定 6 0 % 指定 2 0 0 % ない (建築基準法 22 条区域) 日影規制 5～3h/4m
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形), 地勢 (宅地内ほぼ平坦), 接道方位 (西), 間口 (約 15.5m), 奥行 (約 18m), 地積: 277.68 m ² (後記特記事項 1 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	西側: 市道 (228 号線), 幅員 (現況約 6.2～7.3m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (最大 1.7m程度高い)	
	建築基準法上の種類	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 4 は物件 5 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4を測量した地積測量図の備付けはない。物件5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5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, 南側隣接地地番 837 番 1 (本件物件1・所有者は物件4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。 3. 敷地内の物件5建物北側に祠がある。 4. 市道からの出入りは階段を使用している。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等

(物件5)

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43年8月28日新築 約56年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタルほか ビニールクロス、合板、じゅらく壁ほか 合板、ビニールクロスほか フローリング、畳、CFシートほか 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） 格別なものはない
床面積（現況）	床面積 1階 2階 延べ	約107.32㎡ 37.92㎡ 約145.24㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 6K+物置×2
品 等	中品等	
保守管理の状態	2階西側洋室の天井にしみが見られたが、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. 昭和43年2月17日付番号館市第94号の建築確認済証交付記録及び昭和43年8月28日付同番号で検査済証交付記録がある。 2. 所有者親族によると雨漏り、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。 3. 1階の北部（浴室・洗面室・トイレ・物置付近）及び南部中央（洋室付近）に増築があると認められ、所有者親族によると新築後2・3年後に当時の所有者が増築したとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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
4	25,800	(1±0.0)	277.68	(1-0.03)	6,949,000

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	×	100/100	×	100/108	=	25,800 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：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

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5（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
5	150,000	145.24	0.05	1,089,000

ウ 現価率：築後経過年数約 56 年，経済的残存耐用年数 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 \pm 0.0) \\
 &= 0.05
 \end{aligned}$$

* ±0%（概ね経年相応と査定）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件4の土地については物件5の建物のための土地利用権等価格を控除し、物件5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
4	6,949,000	0.1	使用借権	695,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権相当と判定し、その価値割合を10%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
4	6,949,000	－695,000		1.0	0.7	4,380,000
5	1,089,000	＋695,000		1.0	0.7	1,250,000
一 括 価 格（合 計）						5,630,000

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

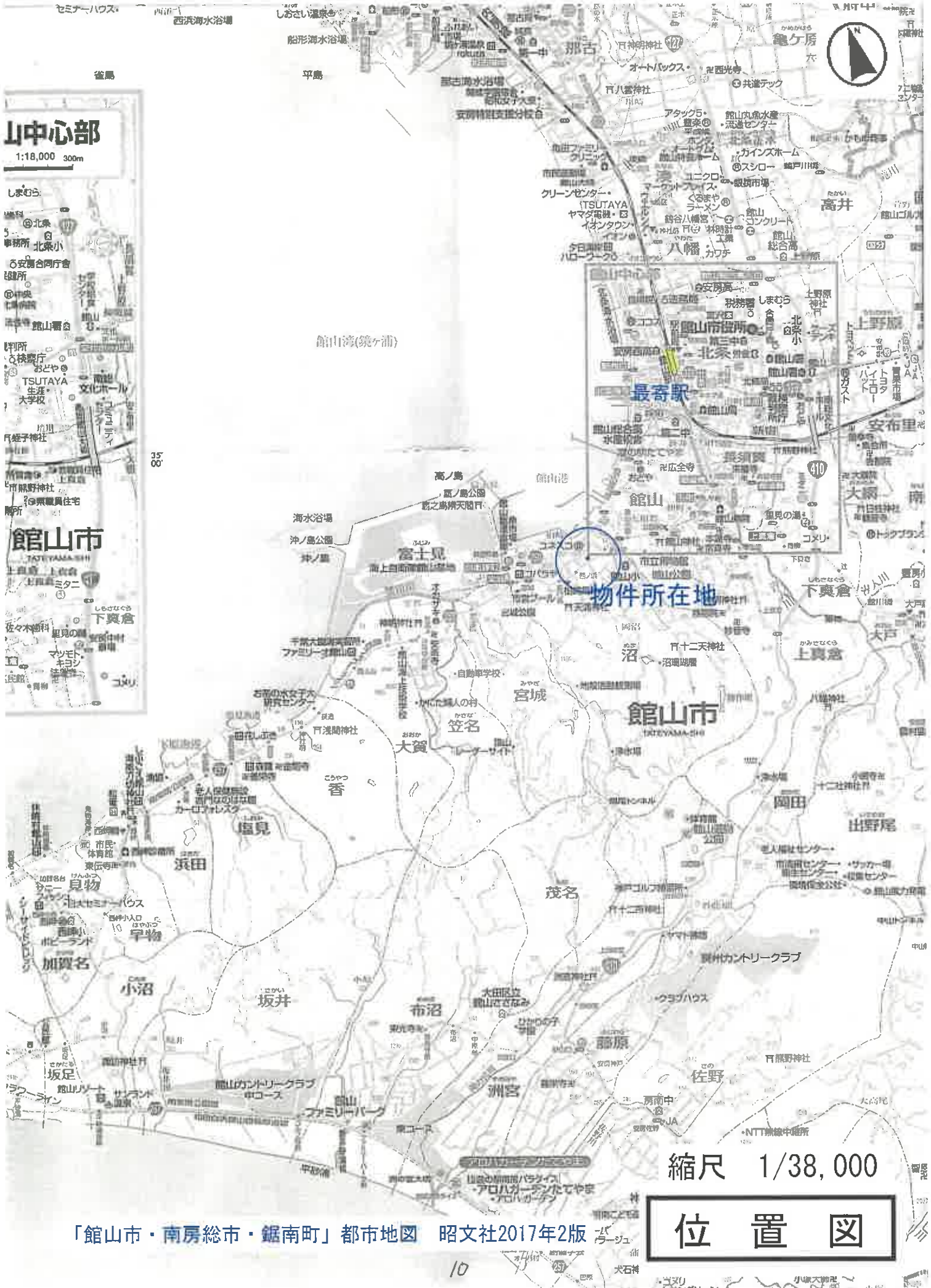
用途指定等：非線引都市計画区域区域，第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

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



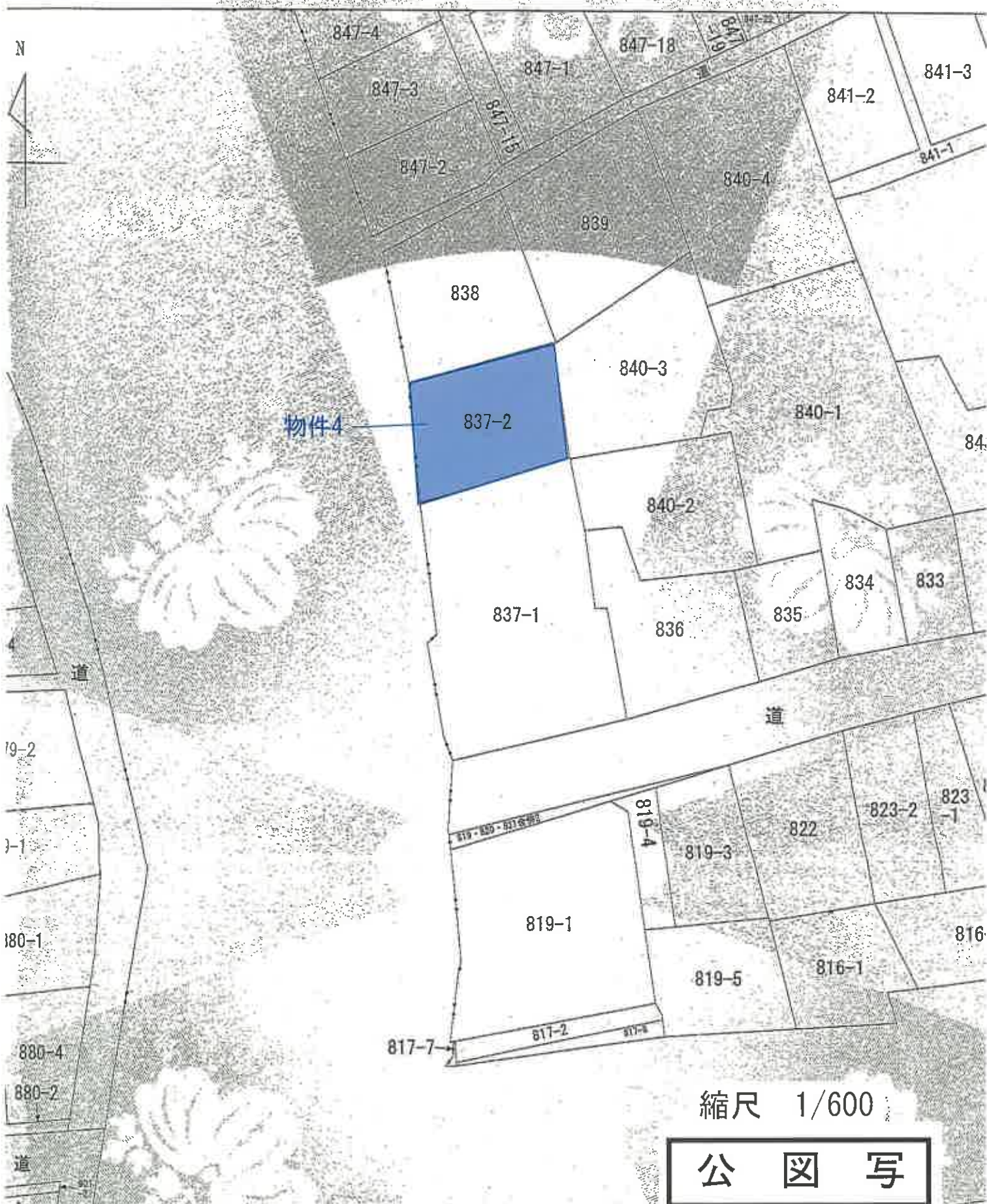
縮尺 1/38,000

位置図

「館山市・南房総市・鋸南町」都市地図 昭文社2017年2版



847-23 881-3 900-2
881-1 900-1 901-1



縮尺 1/600

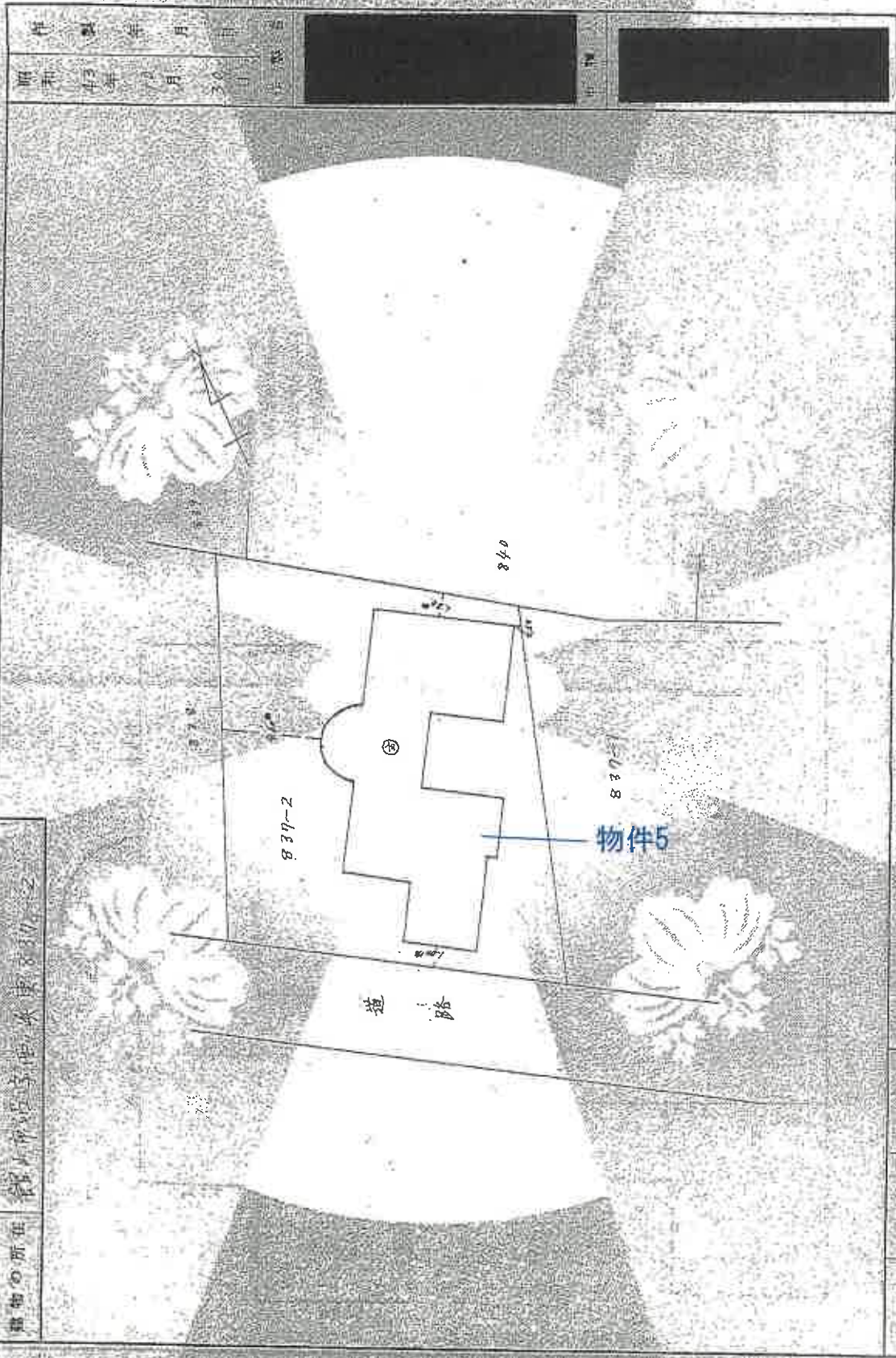
公 図 写

登記年月日：昭和44年11月6日

014273

家屋番号	837-2
建物の所在	徳山町区字池田東 837-2

建築物図面図



昭和44年11月6日	登記	建物	図面
------------	----	----	----

《千鶴土庫家屋製造士会用紙》

縮尺	1/200
----	-------

0/2

これは図面に記載されている図面を縮小したものである。
(千鶴地方建設局徳山支局管理)

令和6年5月

本図はA3版をA4版に縮小

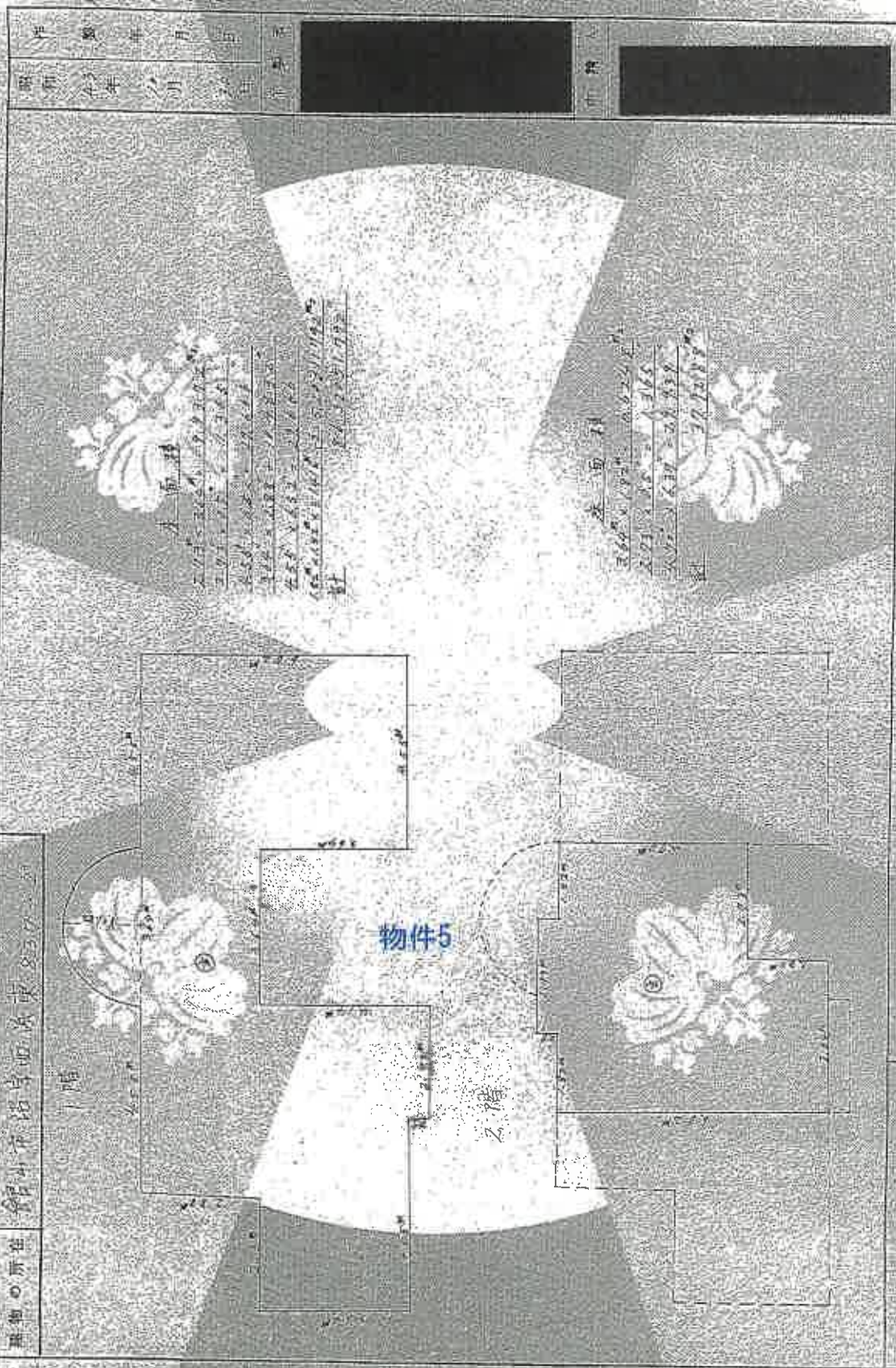
建物図面写

登記年月日：昭和43年11月8日

014274

建物平面図

家屋番号	837-2
建物の所在地	愛知県名古屋市西区津島837-2



（主計士神宮原信隆が士公印用紙）

縮尺 1/100

0274

これは図面に記載されている図面を意味する。

（千葉県地方税務局印山文庫蔵）

令和6年5月8日

千葉県地方税務局

本図はA3版をA4版に縮小

各階平面図写

物件5

既存建築線



1階



2階

増築部分

間 取 図