

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 8 月 27 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,060,000 4,848,000	一括	1,212,000	53,639	0
1	1,310,000				
2	4,750,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | いすみ市大原台 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 9 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いすみ市大原台 4 1 1 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 1 1 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |

(現況)

- | | | |
|-------|-----|--------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 約 5 7 . 9 9 平方メートル |
| | 2 階 | 5 2 . 9 9 平方メートル |



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 菅 野 彬 史

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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】

共用施設の管理費の滞納あり。

《 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 | いすみ市大原台 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 9 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いすみ市大原台 4 1 1 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 1 1 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 7 . 9 9 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第107号
令和7年5月14日受理
令和7年6月23日提出

現況調査報告書

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 | いすみ市大原台 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 9. 6 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | いすみ市大原台 4 1 1 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 1 1 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2. 9 9平方メートル
2階 5 2. 9 9平方メートル |



(2 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
■所有者	1 本建物には私と家族で住んでいます。 2 本建物の新築後すぐに1階洋室の南西側にサンルームを増築しました。 3 本建物内で猫を1匹、犬を2匹飼っています。本建物はオール電化ですが、太陽光パネルは設置されていません。ガスは使えません。建具に調子の悪いところがあります。
■南房総・大原西武グリーンタウン共用施設管理組合理事長	1 この住宅地は「南房総・大原西武グリーンタウン」といいます。 2 住宅地内に共用の污水处理施設があります。污水处理施設の維持管理や管理費の徴収は日化メンテナンス株式会社に委託しています。管理費は1戸当たり月額5,000円で、3か月ごとに15,000円を徴収しています。管理費を滞納した場合の損害金は請求していません。管理費の滞納分は管理規約第12条に基づいて、競売の買受人が承継することになります。
■日化メンテナンス株式会社 東日本支店従業員	令和7年5月20日現在、所有者は令和6年7月分から令和7年6月分までの管理費を滞納しており、滞納額合計は6万円です。損害金はありません。

(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、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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

本土地は南東側が幅員約6mの公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する本土地の東側及び南側の各角地点に境界杭が存在した。公衆用道路に面する部分を除き本土地の三方にはブロック、生垣が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。

第3 物件2について

- 1 本建物内には通常、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」記載の所有者の陳述から本建物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、表札は掲げられていなかった。
- 2 別紙間取図中、1階「サンルーム」表示部分に増床部分（約5㎡）が存在する。当該増床部分の北東側洋室に面する部分を除く三方には外気の侵入を防止する窓が設置されているほか、当該増床部分は上記洋室と一体となった生活空間が確保された状態であることから外気分断性及び用途性を有し、構造上も本建物と一体であると認められることから当該増床部分は本建物に附合した未登記増築部分と認められる。
- 3 クロスに飼い猫によるひっかき傷、剥がれが多数散見される。
- 4 本建物の北西側にヒートポンプ給湯機が設置されている。
- 5 本建物は「南房総・大原西武グリーントウン」の住宅地内に存在し、当該住宅地内に「南房総・大原西武グリーントウン共用施設管理組合」が管理する污水处理施設が存在する。「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述及び上記管理組合理事長から入手した管理規約から当該污水处理施設の維持管理に係る管理費及び本建物に係る管理費の滞納状況等は下記のとおり認められる。

(1) 管理費

月額5,000円

(2) 本建物に係る滞納管理費等

- ア 令和7年5月20日現在の滞納額6万円（令和6年7月分から令和7年6月分まで）
- イ 滞納管理費は買受人に承継される。
- ウ 損害金の発生はない。

(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)

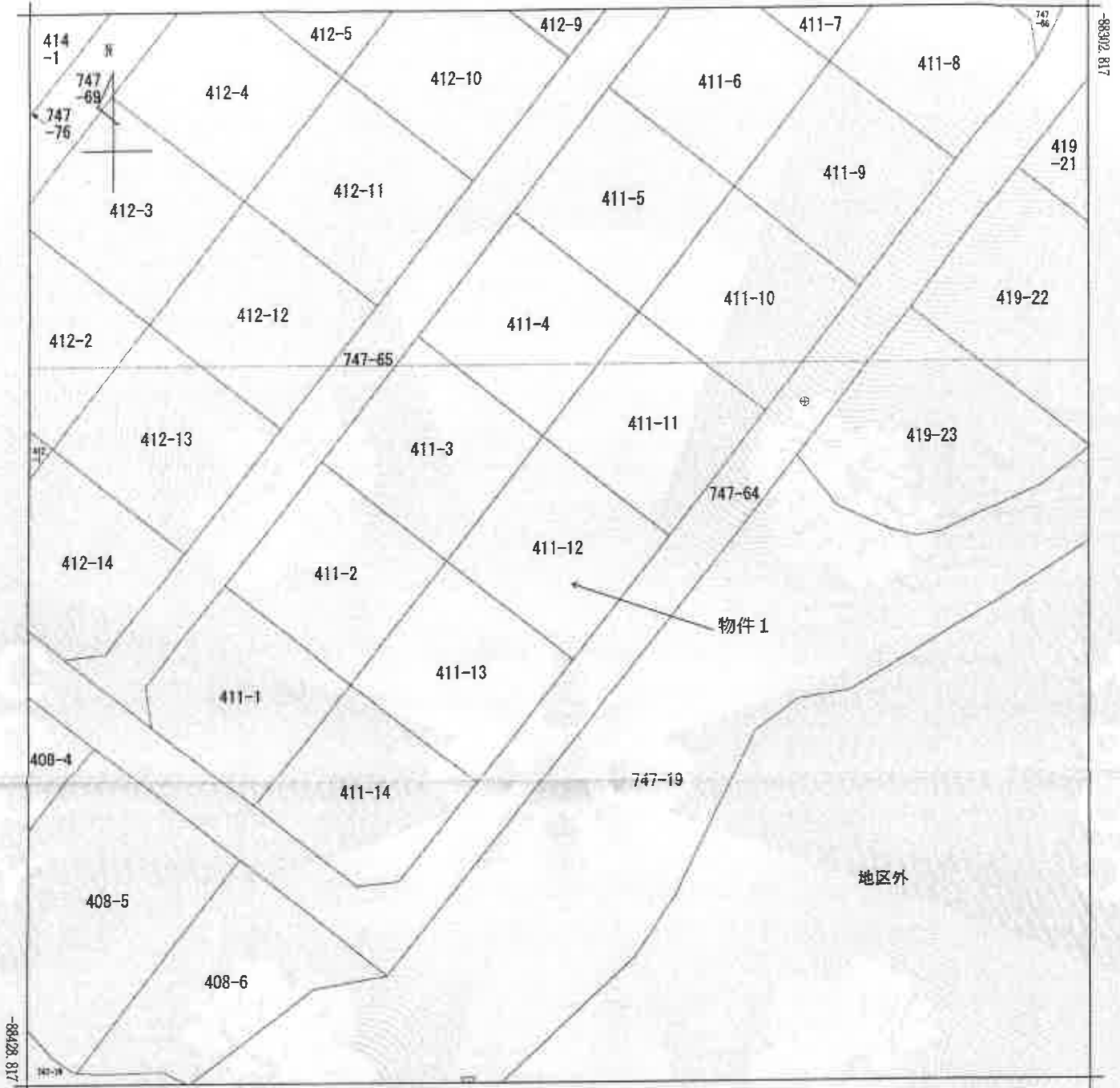
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月16日（金）	執行官室	いすみ市役所税務課に対し、本建物平面図送付嘱託
7年5月19日（月） 16：13－16：58 17：22－18：19	物件所在地 いすみ市大原台 南房総・大原西武グリーンタウン共用施設管理組合理事長宅	物件調査、写真撮影、所有者に面談、占有関係等聴取 南房総・大原西武グリーンタウン共用施設管理組合理事長に面談、管理費等について聴取、管理規約原本借受け
7年5月20日（火） 9：09－9：19 10：55－11：00	当職携帯電話 当職携帯電話 執行官室	日化メンテナンス株式会社 東日本支店に架電、従業員から滞納管理費について聴取 所有者に架電、同人から次のとおり聴取「5月23日午後5時の立入調査は仕事の都合で立ち会うことができないので、適宜、調査を行ってください。」 南房総・大原西武グリーンタウン共用施設管理組合理事長に管理規約原本返送
7年5月23日（金） 16：10－16：35	物件所在地 執行官室	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 （立入調査開始時及び終了時に所有者に架電し、調査の開始、終了について連絡） いすみ市役所税務課から本建物平面図到着
（特記事項） ■ 令和7年5月23日 本建物は不在だったので、立会人を立ち会わせて立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

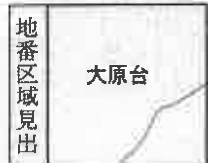
(座標値種別：図上測定)

+48667.907



+48542.907 (座標値種別：図上測定)

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	いすみ市大原台				地番	411番12			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	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	昭和61年3月20日				備付年月日(原図)	昭和61年3月20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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年3月5日

千葉地方方法務局いすみ出張所

請求番号：3-2

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：昭和59年10月12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。
令和7年3月5日 千葉地方法務局いすみ出張所

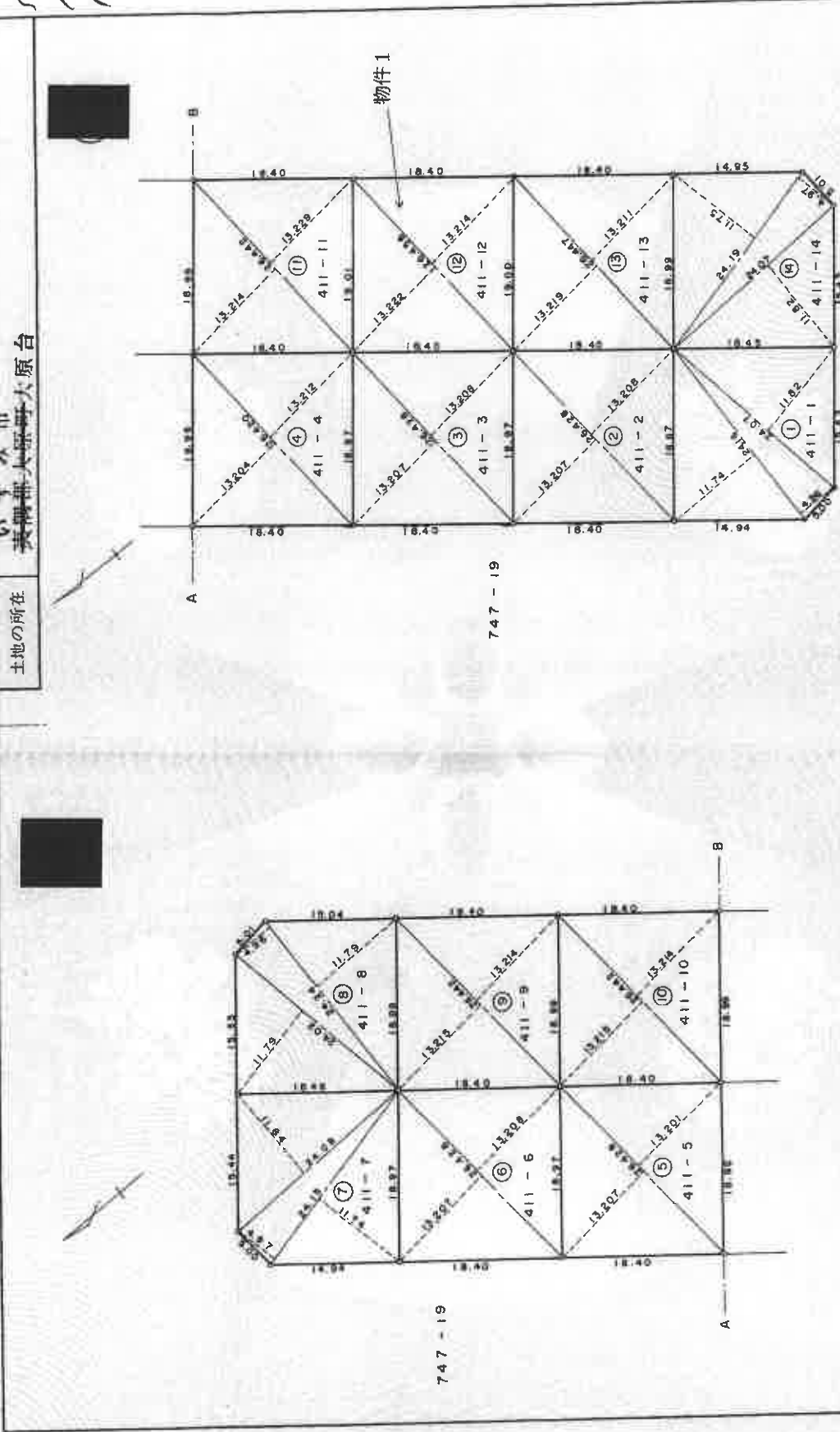
(7 枚目)

登記官

70140

1/2 地積測量図

地番 ⑤ 411-1-14
土地の所在 いすみ市 夷隅郡大原町大原台



作製者

(日作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和59年10月12日

70141

1 枚目と同様

地 番 411-1 ~ -14

1/2

地 積 測 量 図

土地の所在 美濃郡美濃町大原台

		クイック		図	
①	24.15 x 11.74 = 283.5210	24.02 x 11.79 =	283.1958		
411-1	24.15 x 4.96 = 119.7840	24.24 x 4.96 =	120.2304		
	24.07 x 11.82 = 284.1074	24.24 x 11.79 =	283.7896		
	1/2 343.9062		1/2	344.8079	
				<u>343.90 m²</u>	
②	26.428 x 13.207 = 349.034596	26.442 x 13.215 =	349.431030		
411-2	26.428 x 13.208 = 349.061074	26.442 x 13.214 =	349.404588		
	1/2 349.047810		1/2	349.417809	
				<u>349.04 m²</u>	
③	26.428 x 13.207 = 349.034596	26.442 x 13.215 =	349.431030		
411-3	26.428 x 13.208 = 349.061074	26.442 x 13.214 =	349.404588		
	1/2 349.047810		1/2	349.417809	
				<u>349.04 m²</u>	
④	26.420 x 13.204 = 348.849680	26.442 x 13.214 =	349.404588		
411-4	26.420 x 13.212 = 349.061040	26.442 x 13.229 =	349.801218		
	1/2 348.953360		1/2	349.602903	
				<u>348.95 m²</u>	
⑤	26.428 x 13.207 = 349.034596	26.456 x 13.222 =	349.801232		
411-5	26.428 x 13.201 = 348.876228	26.456 x 13.214 =	349.589584		
	1/2 348.953312		1/2	349.695408	
				<u>348.95 m²</u>	
⑥	26.428 x 13.207 = 349.034596	26.447 x 13.219 =	349.602893		
411-6	26.428 x 13.208 = 349.061074	26.447 x 13.211 =	349.391317		
	1/2 349.047810		1/2	349.497105	
				<u>349.04 m²</u>	
⑦	24.15 x 11.74 = 283.5210	24.07 x 11.82 =	284.5074		
411-7	24.15 x 4.97 = 120.0255	24.19 x 4.97 =	120.2243		
	24.08 x 11.84 = 283.6332	24.19 x 11.75 =	283.5321		
	1/2 344.32685		1/2	344.4821	
				<u>344.32 m²</u>	

作 製 者

申 請 人

(日 作 製)

縮 尺

1/

(8 枚目)

登記官

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7年3月5日 千葉地方方法務局いすみ出張所

請求番号：3-3

(2/2)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：平成20年10月15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。
令和7年3月5日 千葉地方法務局いすみ出張所

登記官

(9 枚目)

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号
411番12

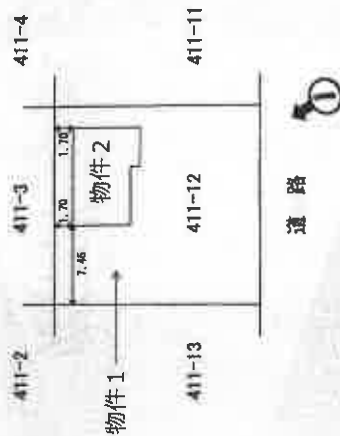
建物の所在
いすみ市大原台411番地12

1階、2階
(各階同型)



求積表

3.64 × 6.37	=	23.1868
5.46 × 5.46	=	29.8116
合計		52.9984
床面積		52.99 m ²



平成20年10月15日登記

作成者

縮尺
1/250

申請人

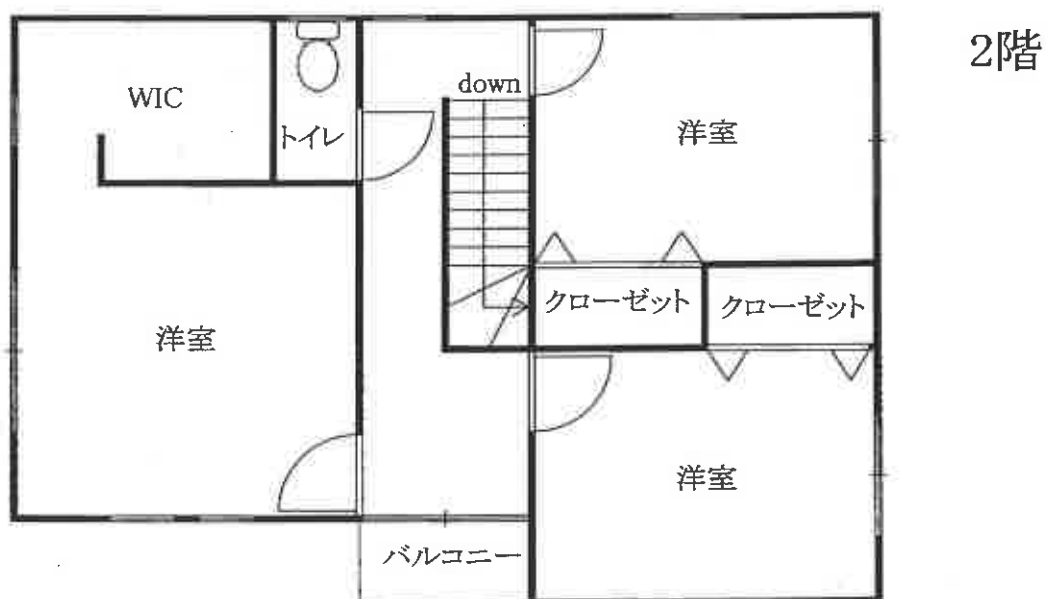
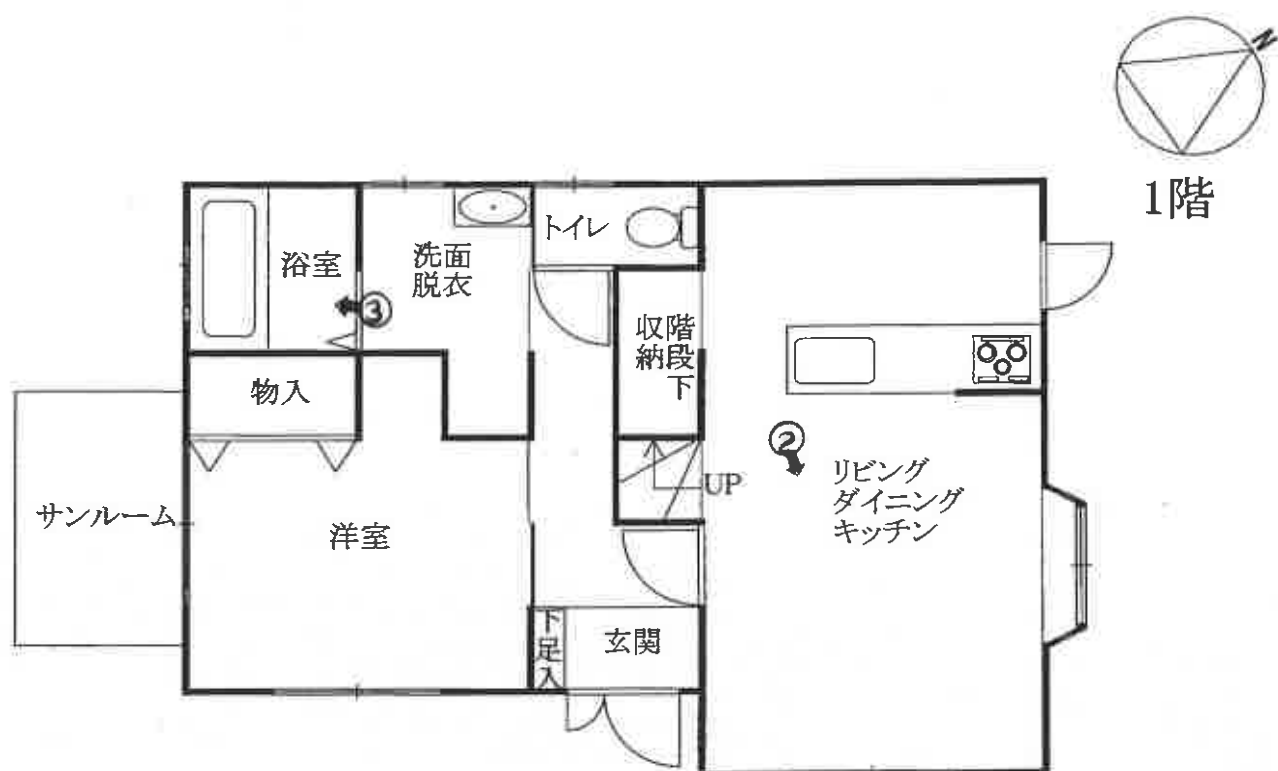
縮尺
1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

請求番号：3-1

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)



(注) ⚡は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

1



2



3



(枚目)

令和7年（ケ）第107号

令和7年5月23日 現地調査

令和7年6月20日 評 価

第2025-15号 発行番号

令和7年6月24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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 7 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 床面積 1階 約 57.99 m ² 2階 52.99 m ²
番 号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

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 | いすみ市大原台 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 9. 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いすみ市大原台 4 1 1 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 1 1 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 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）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「浪花駅」の南西方・道路距離約 3.2 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	高台に分譲開発された一般住宅や別荘が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし 大原台地区計画（専用住宅地区、(特記事項参照)）
画 地 条 件	形状（正方形）、地勢（平坦）、接道方位（南東）、 間口（約 18.4m）、奥行（約 19m）、 地積（349.69 m ² （登記とほぼ同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道（4625 号線）、幅員（約 6m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有（但し L 字側溝））、高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地として利用されている。 隣地は三方共一般住宅である。	
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 ガス配管 なし（オール電化住宅） 下 水 道 あり（但し日化メンテナンス㈱が管理する集中浄化槽による引込管である。）	
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は「原野」であり、昭和 50 年の航空写真では山林、昭和 57 年、昭和 59 年の航空写真では造成が行われている状況が確認できる。平成 7 年、平成 17 年の航空写真では周囲に建物が建築されているが、対象地は空地の状況であり、その後平成 20 年から物件 2 の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。	

特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。				
	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。				
	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者
	411 番 3	宅地	同左	349.04 m ²	個人
	411 番 11	宅地	同左	349.60 m ²	個人
	411 番 13	宅地	同左	349.49 m ²	個人（共有）
	747 番 64	公衆用道路	同左	2,736 m ²	市
	・北東側、北西側、南西側隣地と概ね等高に接面する。				
	・周囲をコンクリートブロックや生け垣で囲まれており、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することができる。				
	・大原台地区計画（専用住宅地区）の概要				

・建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

1. 住宅。（共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋を除く。）
2. 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもの。（建築基準法施行令第130条の3に掲げるものをいう。）
3. 神社・寺院・教会その他これらに類するもの。
4. 1又は2・3に附属する建築物。

・壁面の位置の制限

建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む。）までの距離は1.5メートル以上とする。但し、次に掲げる建築物及び建築物の部分についてはこの限りではない。

1. 外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が4メートル以下の建築物の部分。
2. 5 m²以下の物置又は20 m²以下の車庫。

・建築物の敷地面積の最低限度

350 m²

但し、地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、この規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合にはこの限りではない。

（なお、物件1は349.69 m²であるが、いすみ市都市整備課によれば、敷地として認められる条件に適合しているとのことであり、かつ物件2の建築計画概要書にも地区計画区域許可、平成20年7月28日、い産都

第 256 号の記載がある。)

- ・建築物等の高さの最高限度

1. 建築物の軒の高さは地盤面から 7.0 メートル以下とし、かつ、地階を除く階数は 2 以下とする。

- ・かき又はさくの構造制限

道路及び隣地境界に面するかき又はさくは、生垣、フェンス等に類するものとし、コンクリートブロック造、レンガ造及びコンクリート造等とする場合は、その高さを地上高 0.5 メートル以下とする。

但し、門及び門の袖（高さが 1.2 メートル以下で、かつ、長さが 2 メートル以下のものに限る。）については、この限りでない。

- ・いすみ市洪水ハザードマップにおいて浸水する可能性のある区域・津波ハザードマップにおいて津波浸水深の区域にそれぞれ該当しない。

- ・敷地の大半が土砂災害警戒区域に該当し、敷地の南東端部が土砂災害特別警戒区域に含まれている。

- ・南東側道路を挟んだ法面は整形されているが、いすみ市都市整備課備付の地形図（1/2500）での図上計測では敷地の南東部が千葉県建築基準法施行条例第 4 条（がけ条例）の規制区域となる。但し含まれているか正確に判断するには専門家の調査を要する。

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登記記載）	平成 20 年 10 月 13 日新築、 年月日不詳増築（特記事項参照）
	経 過 年 数	約 17 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロスなど
	床	フローリングなど
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ、ヒートポンプ等 （電気、上水道、IH、下水は集中浄化槽方式による処理、但し作 動状況は確認できない）
床 面 積（現 況）	床面積 1階 約 57.99 m ² （未登記増築部分（約 5 m ² ）を含む） 2階 52.99 m ² 延べ 約 110.98 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+WIC+サンルーム（約 5 m ² の未登記増築部分） （別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	債務者兼所有者とその家族が居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	建築確認：平成 20 年 8 月 20 日 第千建住 0802991 号 完了検査：平成 20 年 10 月 28 日 第千建住 0802991 号 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は低い。 ・築 17 年が経過した建物であり、目視可能な範囲では経年相応の減価のほか、クロスの傷や剥がれが一部見られる。 ・室内で猫と 2 匹の犬を飼育している。 ・管理組合によれば汚水処理施設の管理費が月額 5,000 円、3 ヶ月ごとに 15,000 円を徴収しているとのことであり、管理費の滞納分は管理規約第 12 条に基づいて買受人が承継することになるとのことである。また、管理費を滞納した場合	

	合の損害金は請求していないとのことである。管理を委託されている日化メンテナンス株式会社によれば令和7年5月20日時点で令和6年7月～令和7年6月までの管理費を滞納しており、滞納額は60,000円とのことである。 ・サンルーム部分の正確な増築の年月日は不詳であるが、債務者兼所有者によれば建物の建築後すぐに建てたとのことである。
--	--

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	11,200	0.82	349.69	0.90	2,890,000

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）－9）

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
12,100 円/㎡	×	99.2/100	×	100/102
			×	100/105
				=
				11,200 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：東道路＋2%

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

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：南東道路・・・・・・・・・・・・・＋3%

敷地の大半が土砂災害警戒区域、

一部が土砂災害特別警戒区域、がけ条例の区域に含まれている。・・・・・・・・・▲20%

計算式（相乗積）・・・（1＋0.03）×（1－0.2）＝0.82

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（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
2	200,000	110.98	0.26	5,771,000

ウ 現価率：築後経過年数約 17 年、経済的残存耐用年数約 5 年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.27 \times (1 - 0.05) \\
 &= 0.26
 \end{aligned}$$

* ▲5%（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	2,890,000	0.35	法定地上権	1,012,000

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	滞納管理費 等相当額の 減価 カ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ×カ
1	2,890,000	－1,012,000		1.0	0.7	－	1,310,000
2	5,771,000	＋1,012,000	1.0	1.0	0.7	1.0	4,750,000
一 括 価 格（合 計）							6,060,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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。

カ 滞納管理費等：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額相当額の減価 及び代金納付に至る間の予定管理費等については物件2の評価額の5%未満であるため減価を行わない。

第6 参考資料

1 基準地価格（いすみ（県）－9）

所 在：いすみ市大原台 306 番 11

価 格：12,100 円/㎡

位 置：JR 外房線「浪花駅」の南西方約 2.7 km に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：394 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側幅員 6m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

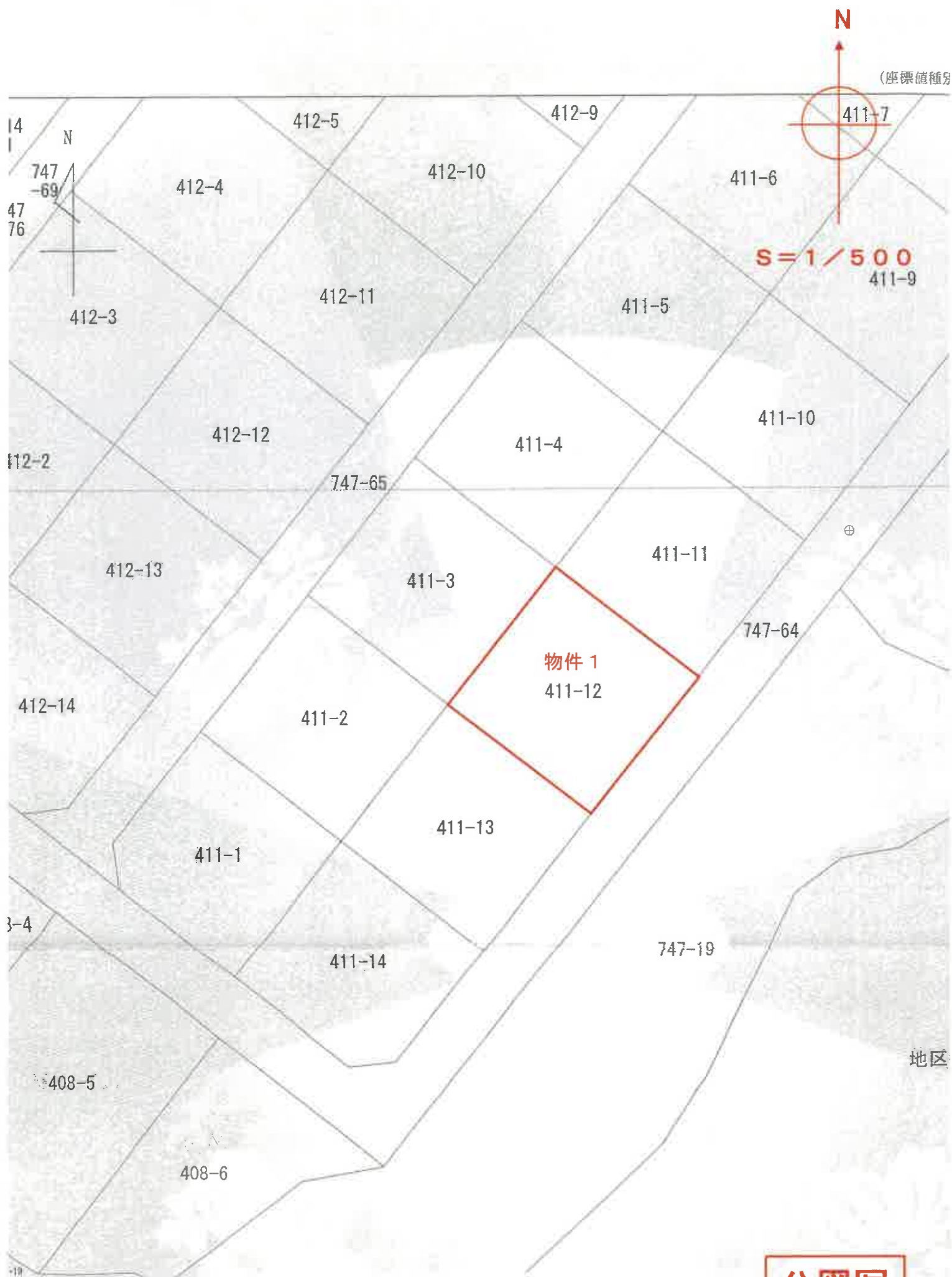
地 域 の 概 要：中規模別荘住宅が見られる高台の閑静な住宅地域

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





登記年月日：昭和59年10月12日

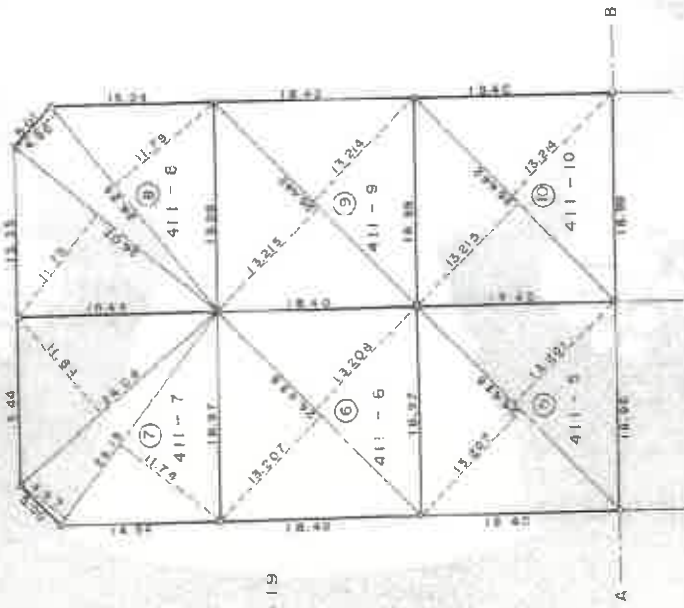
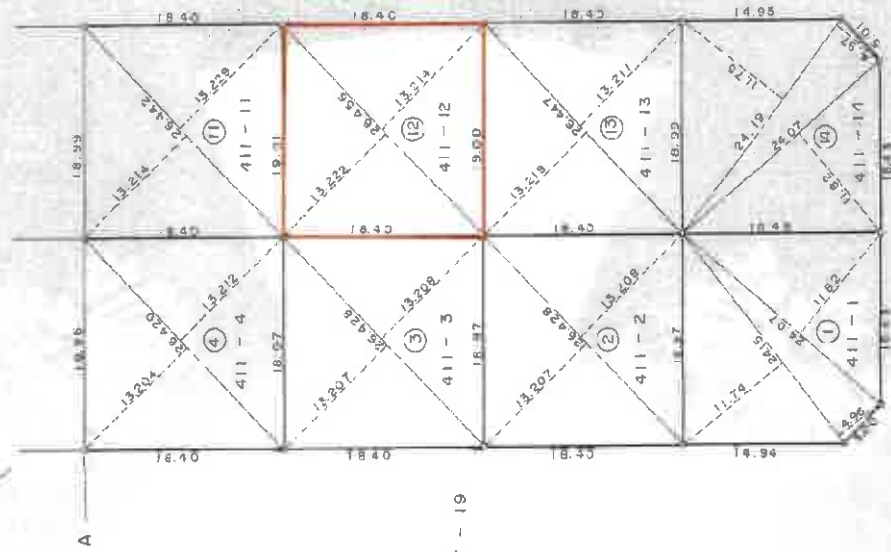
70140

地積測量図

地番 411-1 ~ 14
所在 東京都大塚市大塚台

東京都大塚市大塚台

59
10
12



縮尺 1/500

申請人

(59 年 10 月 日作製)

作製者

A3 版を A4 版に縮小

物件 1

地積測量図写

70141

1枚目と図様

地番 411-1-14

1/2 地積測量図

土地の所在 愛知県岡崎市大原台

カイコシキ					
①	24.5 x 11.74 = 283.5210	411-1-14	24.02 x 11.79 =	283.1958	
411-1	24.15 x 4.96 = 119.7840	411-8	24.24 x 4.96 =	120.2304	
	24.07 x 11.82 = 284.5574		24.24 x 11.79 =	285.7896	
	1/2 343.9062			689.2158	1/2
	343.9062			344.6079	
	343.9062			344.6079	
②	26.428 x 13.207 = 349.034596	411-2	26.442 x 13.215 =	349.431030	
411-2	26.428 x 13.208 = 349.061024	411-9	26.442 x 13.214 =	349.404588	
	698.095620			698.835618	1/2
	1/2 349.047810			349.417809	
	349.047810			349.417809	
③	26.428 x 13.207 = 349.034596	411-3	26.442 x 13.215 =	349.431030	
411-3	26.428 x 13.208 = 349.061024	411-10	26.442 x 13.214 =	349.404588	
	698.095620			698.835618	1/2
	1/2 349.047810			349.417809	
	349.047810			349.417809	
④	26.420 x 13.204 = 348.849680	411-4	26.442 x 13.214 =	349.404588	
411-4	26.420 x 13.212 = 349.061040	411-11	26.442 x 13.229 =	349.801218	
	697.910720			699.205806	1/2
	1/2 348.955360			349.602903	
	348.955360			349.602903	
⑤	26.428 x 13.207 = 349.034596	411-5	26.455 x 13.222 =	349.801232	
411-5	26.428 x 13.201 = 348.875028	411-12	26.455 x 13.214 =	349.589584	
	697.910524			699.390816	1/2
	1/2 348.955312			349.695408	
	348.955312			349.695408	
⑥	26.428 x 13.207 = 349.034596	411-6	26.447 x 13.219 =	349.602893	
411-6	26.428 x 13.208 = 349.061024	411-13	26.447 x 13.211 =	349.391317	
	698.095620			698.782634	1/2
	1/2 349.047810			349.391317	
	349.047810			349.391317	
⑦	24.15 x 11.74 = 283.5210	411-7	24.07 x 11.82 =	284.5574	
411-7	24.15 x 4.97 = 120.2255	411-14	24.19 x 4.97 =	120.2243	
24.08 x 11.84 = 284.5537			24.19 x 11.79 =	285.7896	1/2
1/2 344.32685				344.4821	
	344.32685			344.4821	

作製者

(59年10月1日作成)

申請人

縮尺

1/

各階平面図

建物図面図

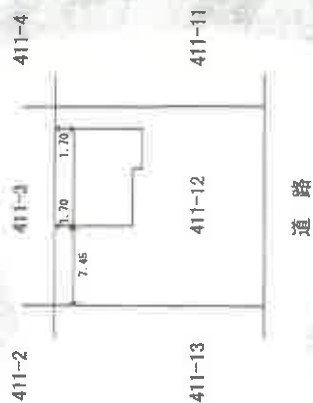
家屋番号	411番 12
建物の所在	いすみ市大原台411番地12

1階、2階
(各階同型)



求積表

3.64 x 6.37	23.1868
5.46 x 5.46	29.8116
合計	52.9984
床面積	52.99 m ²



平成20年10月15日登記

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

物件 2

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写



1階



2階

