

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月17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 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月 8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10月29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）
1～4	14,990,000 11,992,000	一括	2,998,000	580,070	0
1	40,000				
2	20,000				
3	280,000				
4	14,650,000				



物 件 目 録

1 所 在 夷隅郡御宿町高山田字中尾

地 番 2 2 9 4 番 1 0

地 目 山林

地 積 1 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 夷隅郡御宿町高山田字中尾

地 番 2 2 9 5 番 1 1

地 目 原野

地 積 6 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 夷隅郡御宿町久保字東行寺

地 番 1 6 0 2 番 5

地 目 山林

地 積 8 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 夷隅郡御宿町久保字東行寺 1 6 0 2 番地 5、夷隅郡御宿町高山田字中尾 2 2 9 4 番地 1 0



物 件 目 録

家屋 番号	1602番5
種 類	集会所
構 造	鉄骨造アルミニューム板ぶき2階建
床 面 積	1階 534.94平方メートル 2階 95.93平方メートル



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 4 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

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

【物件番号 1～3】

・南西側間口約 5.7m が幅員約 26 メートルの御宿霊園内の私道に接面しているが、上記霊園内の私道については、建築基準法上の道路の扱いはなく、同私道について持分を有していないため、買受人は通行に際して権利者との協議等を要するものと思料される。

【物件番号 1～4】

・売却基準価額は、本件建物が既存不適格建築物であり再建築が困難であること、上水道が売却対象外土地を介し、浄化槽の処理水の柵が売却対象外土地に存していること等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 夷隅郡御宿町高山田字中尾

地 番 2 2 9 4 番 1 0

地 目 山林

地 積 1 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 夷隅郡御宿町高山田字中尾

地 番 2 2 9 5 番 1 1

地 目 原野

地 積 6 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 夷隅郡御宿町久保字東行寺

地 番 1 6 0 2 番 5

地 目 山林

地 積 8 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 夷隅郡御宿町久保字東行寺 1 6 0 2 番地 5、夷隅郡御宿町高山田字中尾 2 2 9 4 番地 1 0



物 件 目 録

家屋 番号 1602番5

種 類 集会所

構 造 鉄骨造アルミニューム板ぶき2階建

床 面 積 1階 534.94平方メートル
2階 95.93平方メートル



令和7年(ケ)第 54号
令和7年 3月18日受理
令和7年 5月 7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 夷隅郡御宿町高山田字中尾
地 番 2 2 9 4 番 1 0
地 目 山林
地 積 1 0 8 平方メートル

- 2 所 在 夷隅郡御宿町高山田字中尾
地 番 2 2 9 5 番 1 1
地 目 原野
地 積 6 9 平方メートル

- 3 所 在 夷隅郡御宿町久保字東行寺
地 番 1 6 0 2 番 5
地 目 山林
地 積 8 1 9 平方メートル

- 4 所 在 夷隅郡御宿町久保字東行寺 1 6 0 2 番地 5、夷隅郡御宿町高山田字中尾 2 2 9 4 番地 1 0
家屋 番号 1 6 0 2 番 5
種 類 集会所
構 造 鉄骨造アルミニューム板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 4 . 9 4 平方メートル
2 階 9 5 . 9 3 平方メートル

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 1 ～ 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 上記の者が本土地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事務所・集会所（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乃至3）

- (1) 物件1乃至3の土地は各接続して一体となり（以下、物件1乃至3の一体地を「本件土地」という。）、物件4の建物の敷地として利用されている御宿霊園という霊園内に存する土地である。
- (2) 本件土地の地勢は概ね平坦で、西側間口約5.7メートルが幅員約26メートルの霊園内の私道に接面している。

評価人によれば、上記霊園内の私道については、建築基準法上の道路の扱いはなく、また、同私道について持分を有していないため、買受人は通行に際して権利者との協議等を要するものと思料されることである。

- (3) 物件1乃至3の各土地には地積測量図が存し、本件土地の南西側では金属鈹等が確認できることから、地積測量図に照らし概ねその範囲を把握できる。

なお、雑草が繁茂する北側や北東側の杭は見受けられず、北東側に存する浄化槽や変電設備を囲う柵が越境しているか否かは判然としなかった。また、本件土地の北西側の件外土地上の件外建物の軒部分が本件土地の北西端部に越境している可能性があるものと思料された。

2 建物（物件4）

- (1) 平成14年2月27日新築の建物で、法要等を行う施設、また、墓地の販売等を行う事務所として利用されていた建物とのことである。
- (2) 建物の南西側と北西側に面した窓枠付近からは外壁のコーキングの劣化等により風向きによって雨水が入り込んでくることがあるとのことである。
- (3) 玄関先ポーチ等の建物外部の鋼材には、錆びが生じている部分がある。
- (4) 建物内では、内壁に一部ヒビ割れが見られ(写真⑰)、床材にもヒビ割れがみられた(写真⑱)。

(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
■ 破産管財人	物件4の建物（以下「本件建物」という。）は、当職において管理占有しています。本件建物の建物内の調査には協力します。 なお、建物内の調査については、破産者代表者が立ち会える日を調整します。
■ 破産者代表者	1 破産者は御宿霊園の墓地墓石等の販売管理運営業務を令和6年3月31日を以て終了したことから、本件建物は使用しておらず、現在、空き家の状況です。 2 本件建物は常照殿という名称で法要等を行う施設として、また、墓地墓石の販売等を行う事務所として利用していた建物です。 3 令和元年の台風での被害は本件建物ではありませんでした。 4 本件建物の南西側と北西側に面した窓枠付近から外壁のコーキングの劣化等により風向きによって雨水が入り込めますので、窓にタオルを置いて対処している箇所があります。 5 本件建物の水回りや設備での不具合はありません。 6 1階の廊下や会議室を仕切っているのはパーティションですので、大きな会場に変更できます。 7 物件1乃至3の土地の隣接地は、地番1602番4、2294番9の土地を除いて当社の所有になります。隣地との境界等の問題はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月24日(月) 9:50-10:03	千葉地方法務局いすみ出張所	建物図面(債権者提出は各階平面図のみ)及び地積測量図(物件2)交付請求
令和7年3月24日(月) 10:17-10:28	物件所在地	物件確認、外観撮影、全戸不在
令和7年3月26日(水) 16:12-16:19	執行官室	破産管財人から聴取
令和7年4月14日(月)	執行官室	破産管財人から建物内調査について破産者代表者の立ち会える日の連絡あり
令和7年4月18日(金) 14:05-15:52	物件所在地	評価人と共に臨場、破産者代表者から聴取、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。

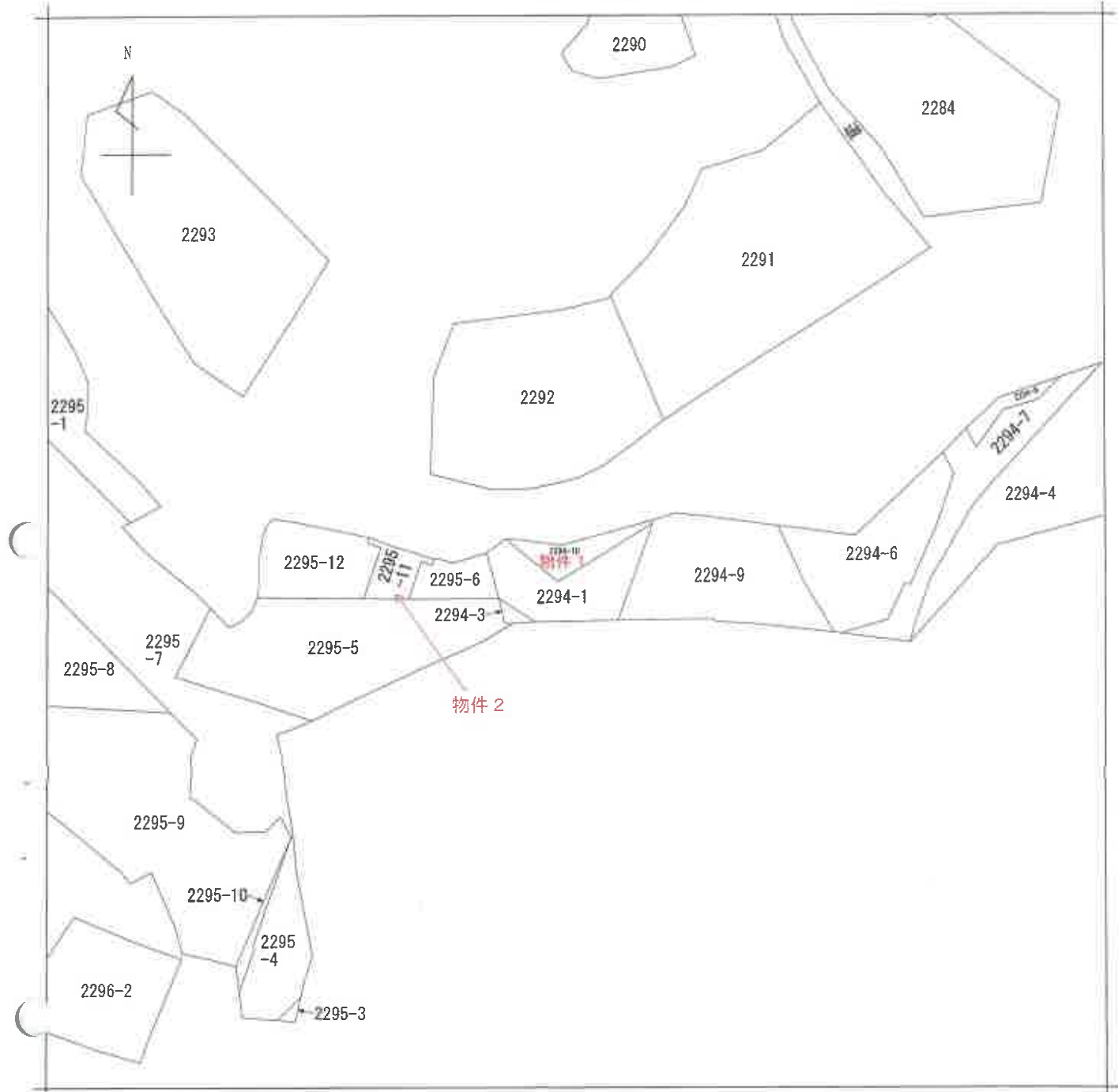
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。



A B 高山田
高山田

請求部	所在	夷隅郡御宿町高山田字中尾				地番	2294番10			
出力縮尺	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	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)					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。

(千葉地方法務局いすみ出張所管轄)

令和7年2月17日

東京法務局

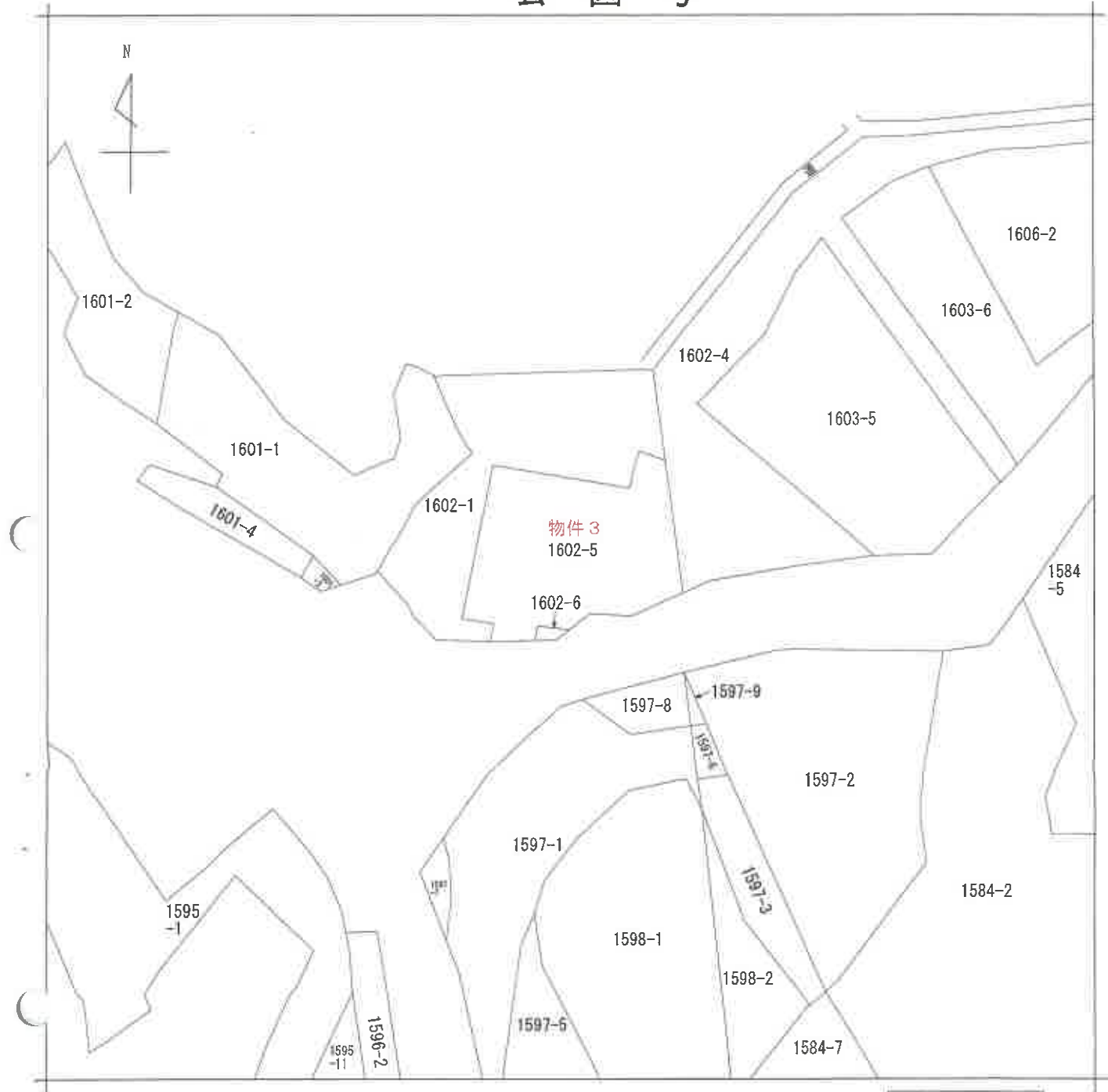
整理番号：H15242-1

登記官

(1/1)

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

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	所在	夷隅郡御宿町久保字東行寺				地番	1602番5			
出力縮尺	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)	平成17年2月28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。

(千葉地方法務局いすみ出張所管轄)

令和7年2月17日

東京法務局

本書面はA 3 判をA 4 判に縮小した

整理番号：H15243-1

登記官

(7 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成14年4月8日

93190

地積測量図

地番 2294-10

土地の所在 夷隅郡御宿町高山田字中尾

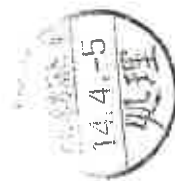
14
4
8

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
2294-10	1	12.66 x	9.97 =	126.220200	
②	2	17.05 x	5.11 =	87.125500	
	3	8.36 x	0.50 =	4.180000	
物件 1	合計		217.525700		
2294-1	公積		108.7626500	m ²	108.76 m ²
①	総計		385.1733630	m ²	
	残地		108.7626500	m ²	
			274.4105330	m ²	274.41 m ²



測量所の名称
田中測量所
金庫
計測点
プラスチック杭



土地測量調査士

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成14年 月 30日作製)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉県地方事務局いすみ出張所管理)

令和7年2月17日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

整理番号：H15244-1

登記年月日：平成14年4月8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。
千葉県地方自治局いすみ出張所管轄
令和7年2月17日 東京法務局

89502

地番 1602-5.-6

地積測量図

土地の所在 夷隅郡御宿町久保字東行寺

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1602-5	1	9.65 X	3.82	=	36.863000
②	2	9.65 X	3.24	=	31.286000
	3	30.26 X	7.79	=	235.725400
物件3	4	30.26 X	18.36	=	555.573600
	5	26.89 X	5.95	=	159.995500
	6	26.19 X	6.58	=	172.330200
	7	16.72 X	7.18	=	120.049600
	8	17.59 X	7.36	=	129.462400
	9	9.08 X	4.09	=	37.137200
	10	26.91 X	5.98	=	160.921800
		合 計	1639.324700		
1602-6	1	面 積	819.6623500 m ²		819.66 m ²
③	2	5.25 X	2.77	=	14.542500
		6.10 X	3.21	=	19.581000
		合 計	34.123500		
1602-1		面 積	17.0617500 m ²		17.06 m ²
①		公 積	1132.0034930 m ²		
		公 積	836.7241000 m ²		
		公 積	295.2793930 m ²		295.27 m ²



土地家屋調査士

作製者

(平成14年1月30日作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成十四年四月八日 登記

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記官

(9 枚目)

整理番号：H15245-1

登記年月日：平成14年4月8日

93198

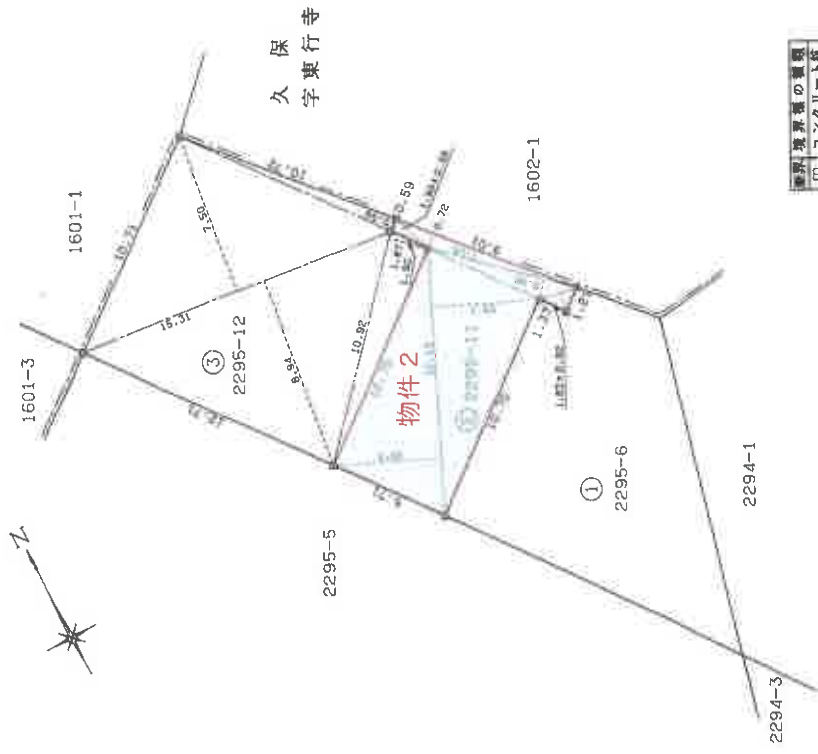
地積測量図

地番 2295-11.2295-12

土地の所在 夷隅郡御宿町高山田字中尾

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
2295-11 ②	12.13 X	5.06 =	61.377800	
2	12.13 X	5.05 =	61.256500	
3	7.19 X	0.96 =	6.902400	
4	9.01 X	0.72 =	6.487200	
5	1.99 X	0.56 =	1.114400	
6	1.83 X	0.92 =	1.683600	
合計		138.821900		69.41 m ²
2295-12 ③	10.92 X	1.87 =	20.420400	
2	15.31 X	8.94 =	136.871400	
3	15.31 X	7.50 =	114.825000	
4	10.72 X	0.59 =	6.324800	
合計		278.441600		139.22 m ²
2295-6 ①	面積	139.2208000 m ²		139.22 m ²
公算	332.2061500 m ²			
総計	208.6317500 m ²			
残地	123.5744000 m ²			123.57 m ²



境界境界線の種類			
田	コンクリート杭	掘	点
田	金	掘	点
田	社	掘	点
田	ア	掘	点

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(平成14年4月30日付)

(千葉県土地家屋調査士会印)

平成14年4月8日 登記

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24日 千葉地方事務局いすみ出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成14年7月10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24日 千葉地方広務局いすみ出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

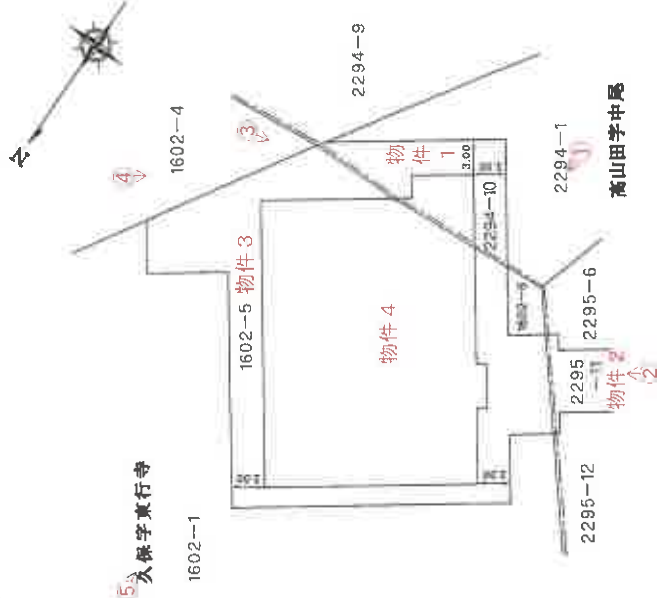
21891

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1602-5
建物の所在	夷隅郡御宿町久保字東行寺1602番地5 夷隅郡御宿町高田字中尾2294番地10

(♂は写真撮影位置及び方向)



平成十四年七月十日登記

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/500	申請人	縮尺	1/500
						(千葉県土地家屋調査士会用紙)

五、

令和7年3月24日

千葉地方法務局いすみ出張所

本書面はA3判をA4判に縮小した

12 枚目)

(2/2)

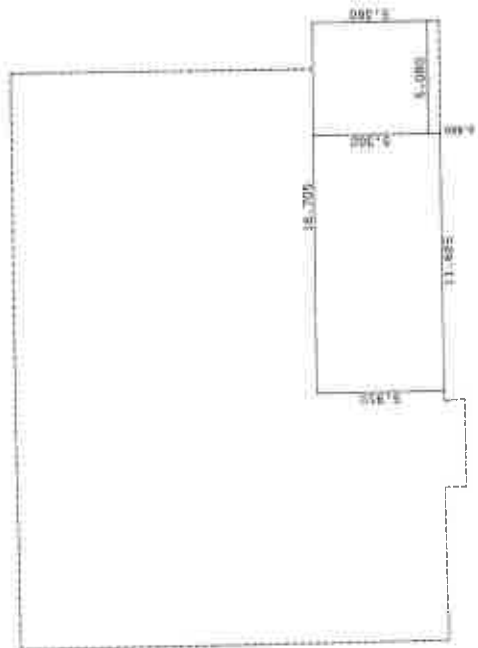
26812

圖面階各

家屋番号 1602-5

建築物の所在

階 2

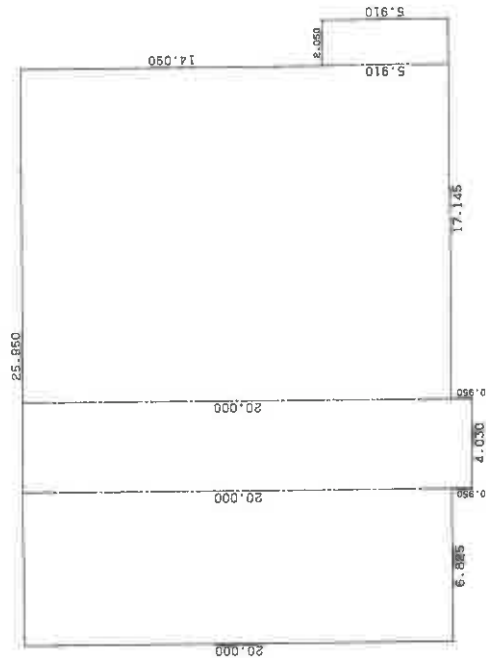


求積表

11.625 ×	5.910 =	68.703750
5.080 ×	5.360 =	27.228800
	合計	95.932550
	床面積	95.93

床面積	95.93	m ²
-----	-------	----------------

1階



表機求

6.825	x	20.000	=	136.500000
4.030	x	20.950	=	84.428500
15.095	x	20.000	=	301.900000
2.050	x	5.910	=	12.115500
				534.944000

床面積 534.94 m²

者製作

士登羅家藏十

(平成 14 年 7 月 6 日作製)

縮尺 250

人請申

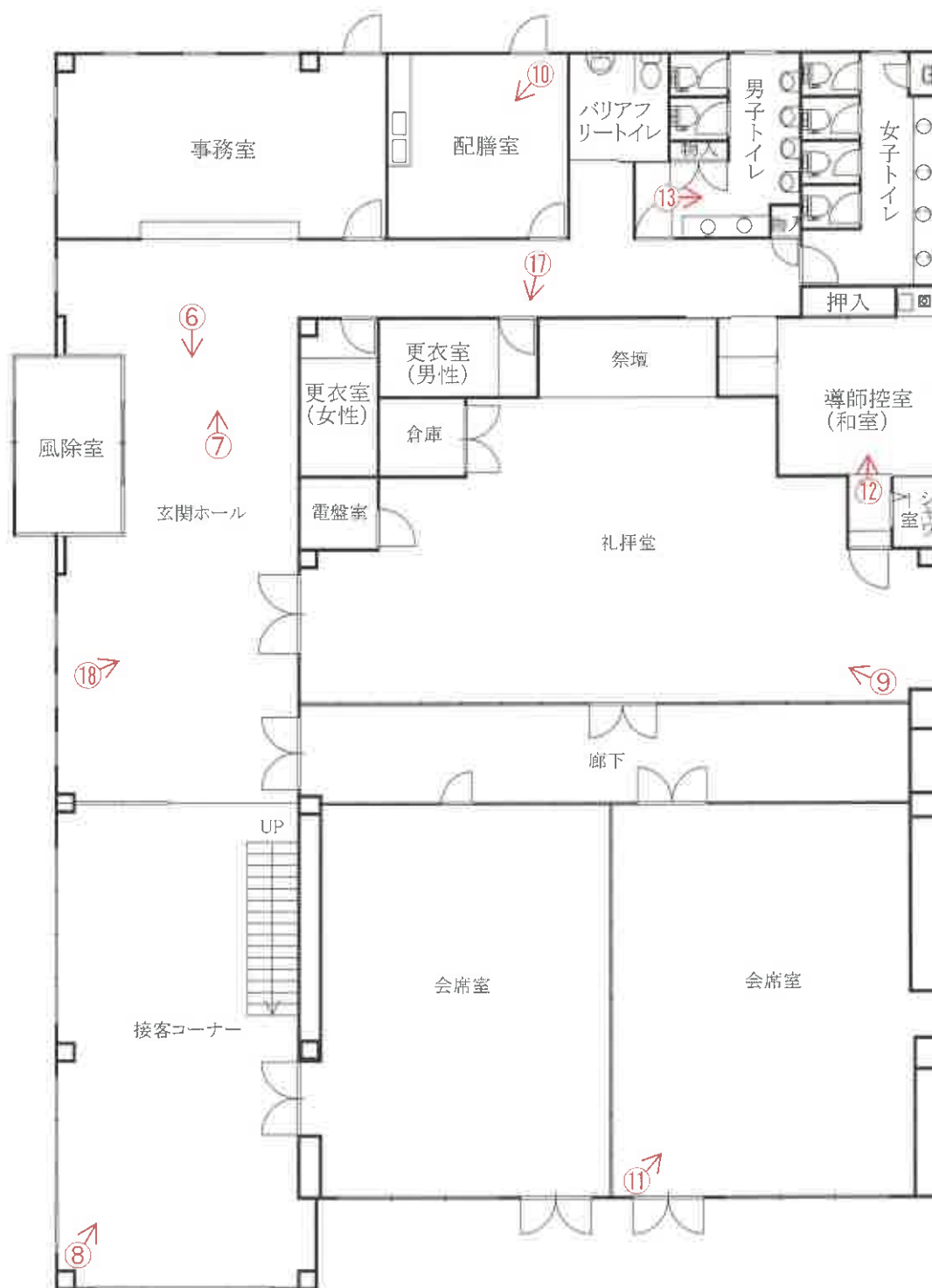
250
續尺

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

二、安、平、民、總、○、組、海、關



1階

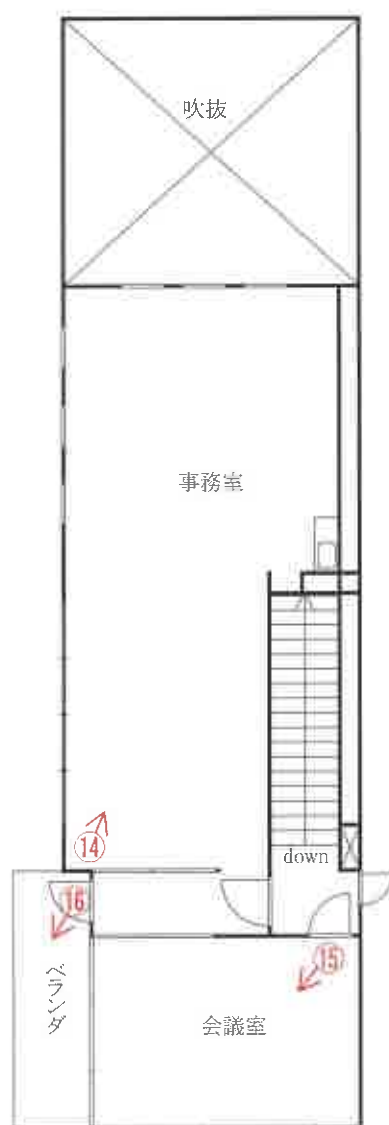


(みは写真撮影位置及び方向)

評価人作成
間取図



2階



(♯は写真撮影位置及び方向)

評価人作成
間取図

①



②



赤点線は概ねの境界線

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6



①7



①8



令和7年（ケ）第54号

令和7年4月18日 現地調査

令和7年5月6日 評 価

第2025-9号 発行番号

令和7年5月7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 24,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 60,000 円
物件2 (土地)	金 40,000 円
物件3 (土地)	金 460,000 円
物件4 (建物)	金 24,420,000 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1～3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。		種類 宅地
2	物件目録記載のとおり。		種類 宅地
3	物件目録記載のとおり。		種類 宅地
4	物件目録記載のとおり。		同左
番 号	特 記 事 項		
1～4	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 夷隅郡御宿町高山田字中尾
 地 番 2 2 9 4 番 1 0
 地 目 山林
 地 積 1 0 8 平方メートル

- 2 所 在 夷隅郡御宿町高山田字中尾
 地 番 2 2 9 5 番 1 1
 地 目 原野
 地 積 6 9 平方メートル

- 3 所 在 夷隅郡御宿町久保字東行寺
 地 番 1 6 0 2 番 5
 地 目 山林
 地 積 8 1 9 平方メートル

- 4 所 在 夷隅郡御宿町久保字東行寺 1 6 0 2 番地 5、夷隅郡御宿町高山田字中尾 2 2 9 4 番地 1 0
 家屋 番号 1 6 0 2 番 5
 種 類 集会所
 構 造 鉄骨造アルミニューム板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3 4 . 9 4 平方メートル
 2 階 9 5 . 9 3 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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「御宿駅」の北方・道路距離約 1.6 k m 周囲にバス停は無いが、町内には乗合運行がある。但し利用には事前登録等の条件がある。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	田畑山林の中に霊園、一般住宅等が見られる地域。	
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 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 用途無指定 指定 60% 指定 200% なし 日影規制（5 h -3 h、4 m）
画 地 条 件	形状（不整形）、地勢（等高）、接道方位（南西）、間口（約 5.7 m）、奥行（約 41.5 m）、地積（996 m²（登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	南西側私道、幅員（約 26 m）、連続性（劣る）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有（但し L 字側溝であり、U 字側溝の有無は不明瞭））、高低差（等高） 上記の霊園内の私道については持分を有していないため、買受人は通行に際して権利者との協議等を要するものと思料される。	
	建築基準法上の種類	建築基準法上の道路扱い無し。
	セットバック	不要
	再建築の可否	前面道路が建築基準法上の道路では無いため原則として再建築が出来ない。（特記事項参照）
土地の利用状況等	物件 4 建物の敷地として利用されている。 隣地については周囲は山林、霊園である。	
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 有り（他人地を介して町の水道を利用している。） ガス配管 無し（プロパン利用） 下 水 道 無し（浄化槽利用）	
土 壌 汚 染 等	・昭和 41 年の航空写真では山林、昭和 46 年の航空写真では周囲で造成が行われているものの対象地部分は山林である状況が確認できる。その後周囲の霊園の一部は昭和 53 年に墓地経営許可を得ており、昭和 57 年の航空写真	

合に敷地延長部分の幅等を満たすことが可能か不明瞭であり、また、一定規模以上の集会所等（千葉県建築基準法施行条例第 6 条や第 13 条の 2）を再建築しようとする場合には、各条文の制約を受けることとなる。

- ・敷地の北側（物件 3）が土砂災害警戒区域に含まれている。
- ・北西方の建物の軒部分が対象地の北西端部に越境している可能性がある。
- ・隣接地と一体利用されているが、対象地のみでは駐車場部分が少ない。
- ・浄化槽の処理水は設計図書では隣地の既存枡に放流と記載されている。

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 14 年 2 月 22 日新築
	経 過 年 数	約 23 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 12 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	アルミニウム板ぶき
	外 壁	ALC 板に吹付タイル等
	内 壁	ビニールクロス、合板等
	天 井	岩綿吸音板、化粧石膏ボード、クロス等
	床	長尺シート、タイルカーペット、花崗岩、タタミ等
	設 備	電気設備、衛生設備、空調設備、火災報知設備等 (電気、上水道、プロパン、浄化槽、債務者兼所有者の代表者によれば通常の作動状況とのことである。)
床 面 積（現 況）	床面積 1階 534.94 m ² 2階 95.93 m ² 延べ 630.87 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	集会所
	間 取 り	礼拝堂、会席室、事務室、配膳室、接客コーナー等 (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	建築確認：平成 14 年 1 月 22 日 大原土第 223 号の 1 完了検査：平成 14 年 2 月 25 日 大原土第 223 号の 1 ・築 23 年の建物であるが、目視可能な範囲では経年相応の減価のほか、以下の要修繕箇所が見られる。 ・所有者の代表によれば外壁コーキングの劣化により、風向きによって南西側の窓付近から雨漏りがあるとのことであり、外壁のコーキングの劣化を確認した。 ・玄関先のポーチに錆等の劣化が見られる。 ・内壁に一部ヒビが見られた。 ・床材の花崗岩に傷みが見られた。	

	・所有者の代表者によれば当該建物は葬儀や法事で利用されていたとのことである。 ・葬儀等で利用される仏像、仏具の外、椅子、机等が残置している。 ・建築確認当時は都市計画区域外であったため、建築基準法上の道路に接面する必要はなかったが、都市計画区域に編入されたため、接道要件等を満たしていない既存不適格建築物となっており、再建築が困難である。 ・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があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。
--	--

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	8,250	0.24	108	0.9	192,000
2	8,250	0.24	69	0.9	123,000
3	8,250	0.24	819	0.9	1,459,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（御宿（県）－3）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
7,100 円/㎡	×	98.8/100	×	100/100	×	100/85	=	8,250 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：北西道路±0%

◇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：道路幅員	・・・ +9%
道路持分無し	・・・ ▲50%
建築基準法上の道路扱い無し	・・・ ▲30%
形状	・・・ ▲10%
一部が土砂災害警戒区域に含まれており、 一部が崖条例の規制範囲に含まれている可能性がある。	・・・ ▲30%

$$\begin{aligned} \text{計算式（相乗積）} & \cdots (1+0.09) \times (1-0.5) \times (1-0.3) \\ & \times (1-0.1) \times (1-0.3) = 0.24 \end{aligned}$$

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 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
4	260,000	630.87	0.3	49,208,000

ウ 現価率：築後経過年数約 23 年、経済的残存耐用年数約 12 年、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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.38 \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.30
 \end{aligned}$$

* ▲20%（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	192,000	0.35	法定地上権	67,000
2	123,000	0.35	法定地上権	43,000
3	1,459,000	0.35	法定地上権	511,000
合計				621,000

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	192,000	-67,000		0.7	0.7	60,000
2	123,000	-43,000		0.7	0.7	40,000
3	1,459,000	-511,000		0.7	0.7	460,000
4	49,208,000	+621,000	1.0	0.7	0.7	24,420,000
一 括 価 格 (合 計)						24,980,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：霊園の中の葬式等を行う施設であり需要が弱いこと、既存不適格建築物であり再建築が困難であること、上水道が他人地を介し、浄化槽の処理水の枡が他人地に存していること、隣接の建物の軒が越境している可能性があり、また浄化槽等が隣地に越境しているか不明瞭であること、地下埋設物が存する可能性を否定できないこと、残置物が存すること等を考量した。

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

1 基準地価格（御宿（県）－3）

所 在：夷隅郡御宿町上布施字川崎 1 7 1 4 番外

価 格：7,100 円/㎡

位 置：J R 外房線「御宿駅」の北西方約 4.5 k m に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：948 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側幅員 5m 町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途無指定（建蔽率 60%、容積率 200%）

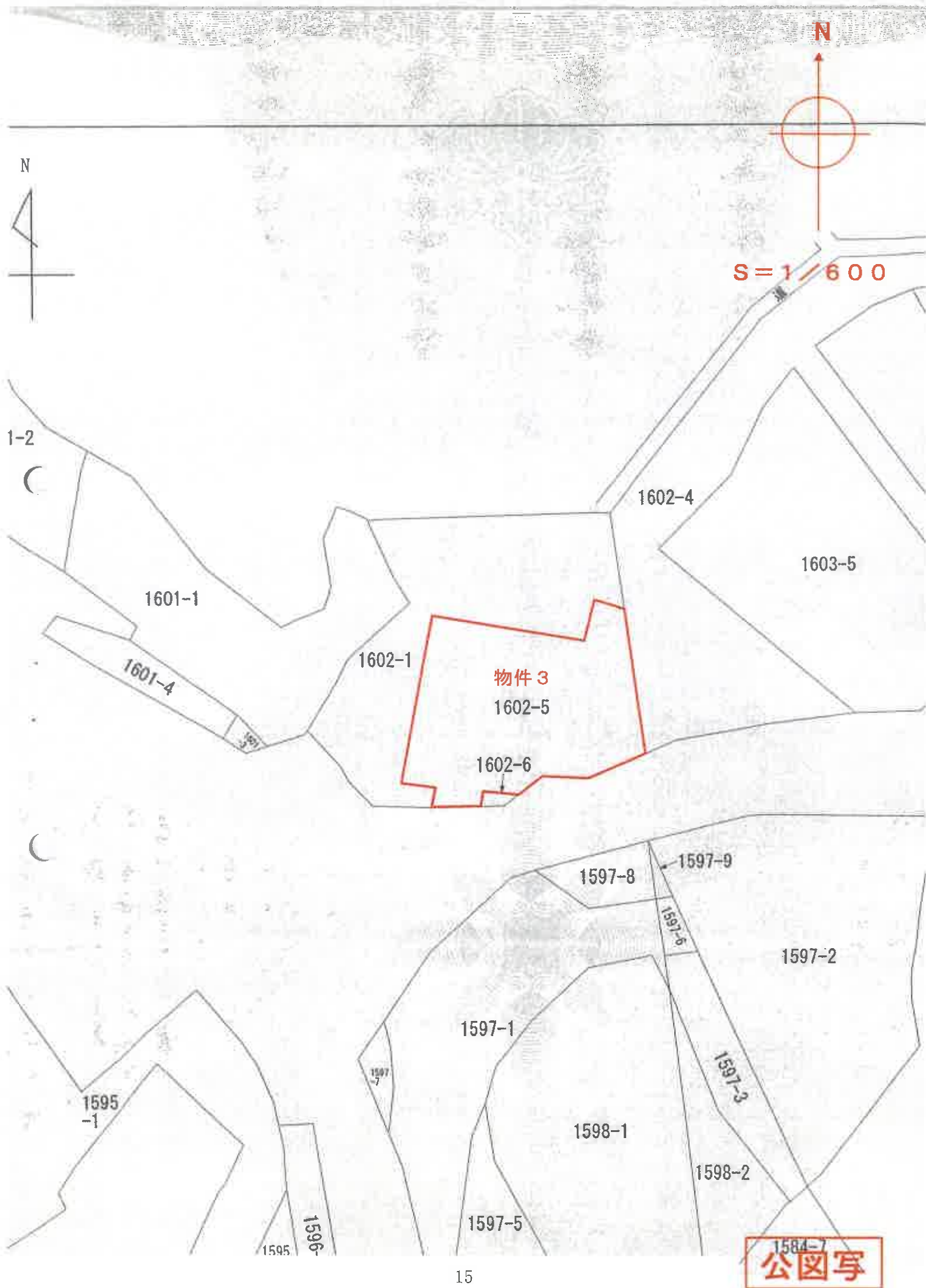
地 域 の 概 要：農家住宅のほか農地等も見られる既存の住宅地域

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：平成14年4月8日

93190

地積測量図

地番 2294-10

土地の所在 夷隅郡御宿町高山田字中尾

二 斜 求 積 表

地番 NO	底 辺	高	倍 率	面 積	地 積
2294-10 ①	12.46	X	9.97	=	125.220200
2294-10 ②	17.05	X	5.11	=	87.125500
2294-10 ③	8.36	X	0.50	=	4.180000
合 計			217.525700		
面 積			108.7628500	m ²	108.76 m ²
公 積			383.733830	m ²	
総 計			108.7628500	m ²	
積 地			274.4105330	m ²	274.41 m ²

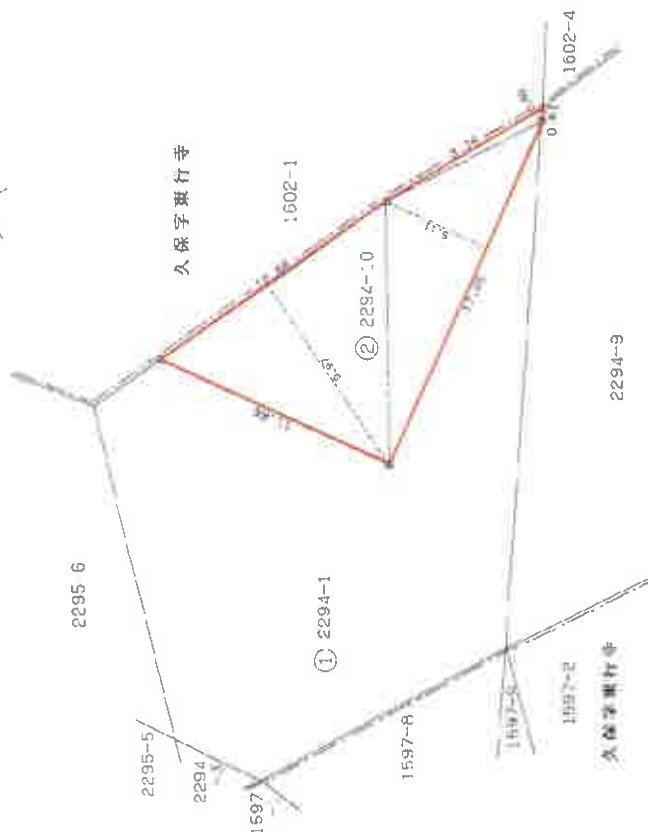
A3 版を A4 版に縮小

物件 1

地積測量図写

平成 14 年 4 月 8 日 登記

14
4
8



測量 地積 算の 種類	日	余	算	点	間
①	コンタリート	点	算	点	間
②	コンタリート	点	算	点	間
③	コンタリート	点	算	点	間

縮尺 1/250

申請人

作製者

(平成 14 年 1 月 30 日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

93198

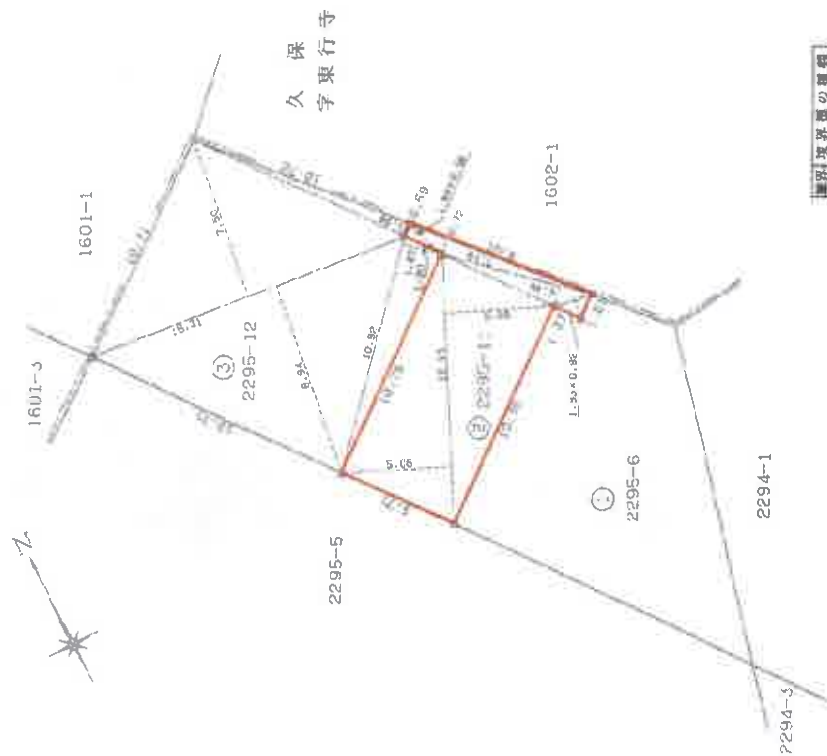
地積測量図

地番 95-11.2295-1

土地の所在 夷隅郡御宿町高山田字中尾

三 斜 求 積 表

地番・NO	測量	高さ	傾斜	面積	地積
2295-11	1	12.13	×	61.377800	
②	2	12.13	×	5.05	
	3	7.19	×	61.256500	
	4	9.01	×	6.902400	
	5	1.99	×	6.487200	
	6	1.83	×	1.114400	
	合計			138.821900	
2295-12	1	10.92	×	69.4109500	0.41 m ²
③	2	15.31	×	20.420400	
	3	15.31	×	136.871400	
	4	10.72	×	114.825000	
	合計			278.441600	
2295-6	合計			139.2208000	139.22 m ²
①	合計			517.2161540	m ²
	合計			608.6317500	m ²
	合計			102.5744000	m ²
	合計				123.57 m ²



田	境界線の種類
②	境界線の種類
③	境界線の種類
④	境界線の種類
⑤	境界線の種類
⑥	境界線の種類
⑦	境界線の種類
⑧	境界線の種類
⑨	境界線の種類
⑩	境界線の種類
⑪	境界線の種類
⑫	境界線の種類
⑬	境界線の種類
⑭	境界線の種類
⑮	境界線の種類
⑯	境界線の種類
⑰	境界線の種類
⑱	境界線の種類
⑲	境界線の種類
⑳	境界線の種類
㉑	境界線の種類
㉒	境界線の種類
㉓	境界線の種類
㉔	境界線の種類
㉕	境界線の種類
㉖	境界線の種類
㉗	境界線の種類
㉘	境界線の種類
㉙	境界線の種類
㉚	境界線の種類
㉛	境界線の種類
㉜	境界線の種類
㉝	境界線の種類
㉞	境界線の種類
㉟	境界線の種類
㊱	境界線の種類
㊲	境界線の種類
㊳	境界線の種類
㊴	境界線の種類
㊵	境界線の種類
㊶	境界線の種類
㊷	境界線の種類
㊸	境界線の種類
㊹	境界線の種類
㊺	境界線の種類
㊻	境界線の種類
㊼	境界線の種類
㊽	境界線の種類
㊾	境界線の種類
㊿	境界線の種類

作製者

申請人

(平成14年1月30日作製)

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3版をA4版に縮小

物件2

地積測量図写

89502

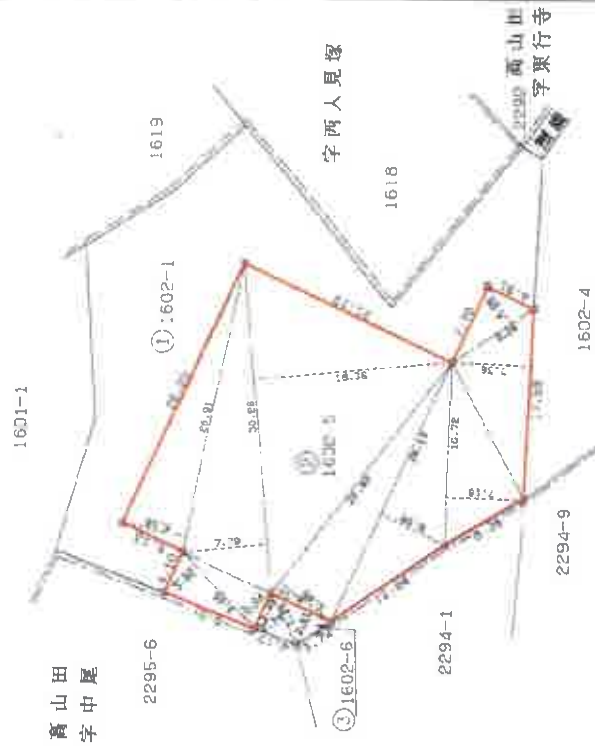
地積測量図

地番 1602-5.-6

土地の所在 夷隅郡御宿町久保字東行寺

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1602-5	1 9.65 x	3.82 =	36.863000	
②	2 4.65 x	5.21 =	31.266000	
3	30.26 x	7.79 =	235.725400	
4	30.26 x	13.36 =	555.573600	
5	26.89 x	5.98 =	159.995500	
6	26.19 x	6.58 =	172.330200	
7	16.72 x	7.18 =	120.048600	
8	17.50 x	7.36 =	129.462400	
9	9.08 x	4.09 =	37.137200	
10	26.91 x	5.98 =	160.921800	
合計			1639.324700	
1602-6	面積		814.66 m ²	
③	1 5.25 x	2.77 =	14.542500	
2	6.10 x	3.21 =	19.581000	
合計			34.123500	
1602-7	面積		17.0617500	
①	1132.0034930		17.06 m ²	
合計	836.7241000			
合計地	295.2793930			295.27 m ²



図例	地積測量図の記載
田	コンクリート杭
③	金 属 杭
②	計 算 点
□	プラスチック杭

作製者

申請人

(平成14年4月30日作製)

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小

物件3

地積測量図写

登記年月日：平成14年7月10日

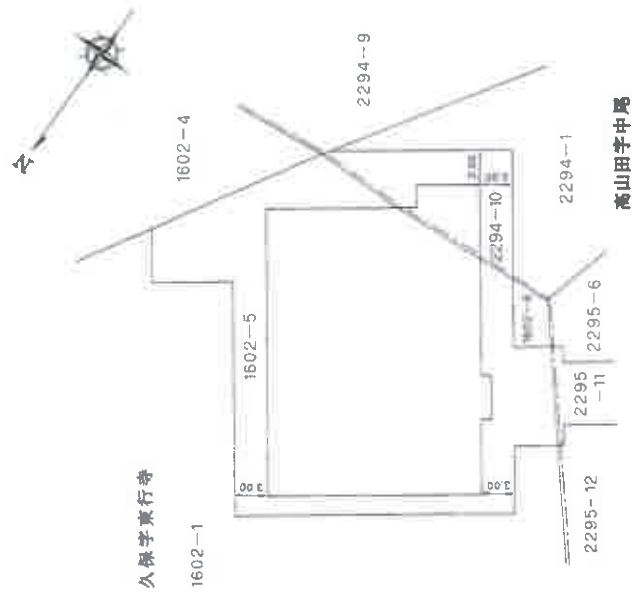
21891

各階平面図

建物図面

家屋番号 1602-5

建物の所在
美蘭郡御宿町久保字東行寺1602番地5
美蘭郡御宿町高山田字中尾2294番地10



作製者

縮尺

(平成14年 8月26日作製)

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会刊紙)

平成14年7月10日登記

A3版をA4版に縮小

物件4

建物図面写

登記年月日：平成14年7月10日

21892

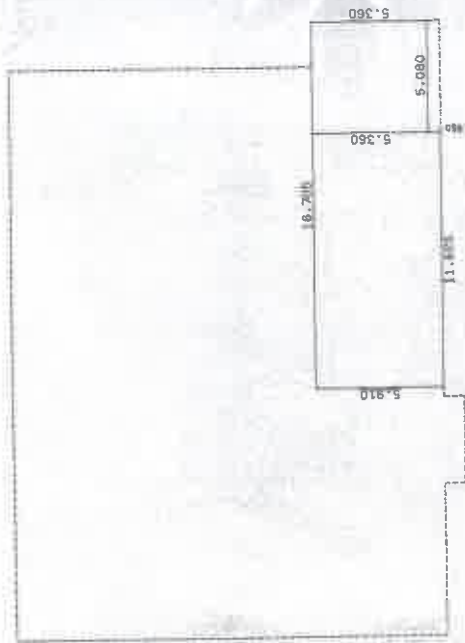
各階平面図

家屋番号 1602-5

建物平面図

建物の所在
茨城県水戸市大字中屋敷294番地1.0

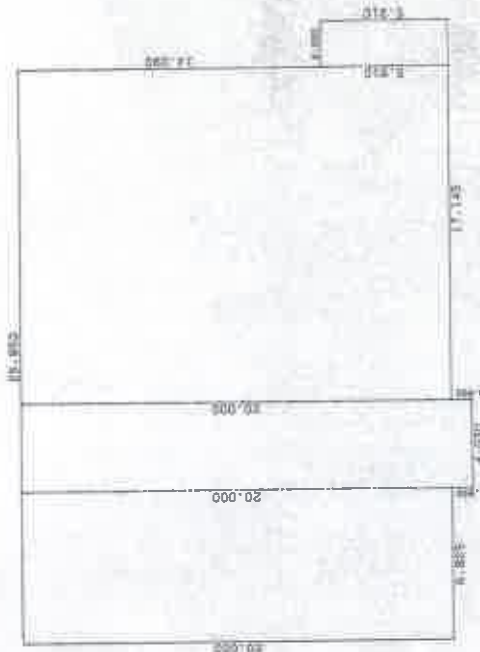
2 階



求積表

11.405 × 5.910 =	68.703750
5.360 × 5.080 =	27.228800
合計	95.932550
床面積	95.93 m ²

1 階



求積表

6.665 × 20.000 =	133.300000
4.030 × 5.080 =	20.472400
15.095 × 20.000 =	301.900000
2.050 × 5.910 =	12.115500
合計	534.940000
床面積	534.94 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(平成 14 年 8 月 26 日作製)

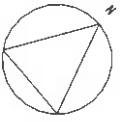
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

年 月 日 登記

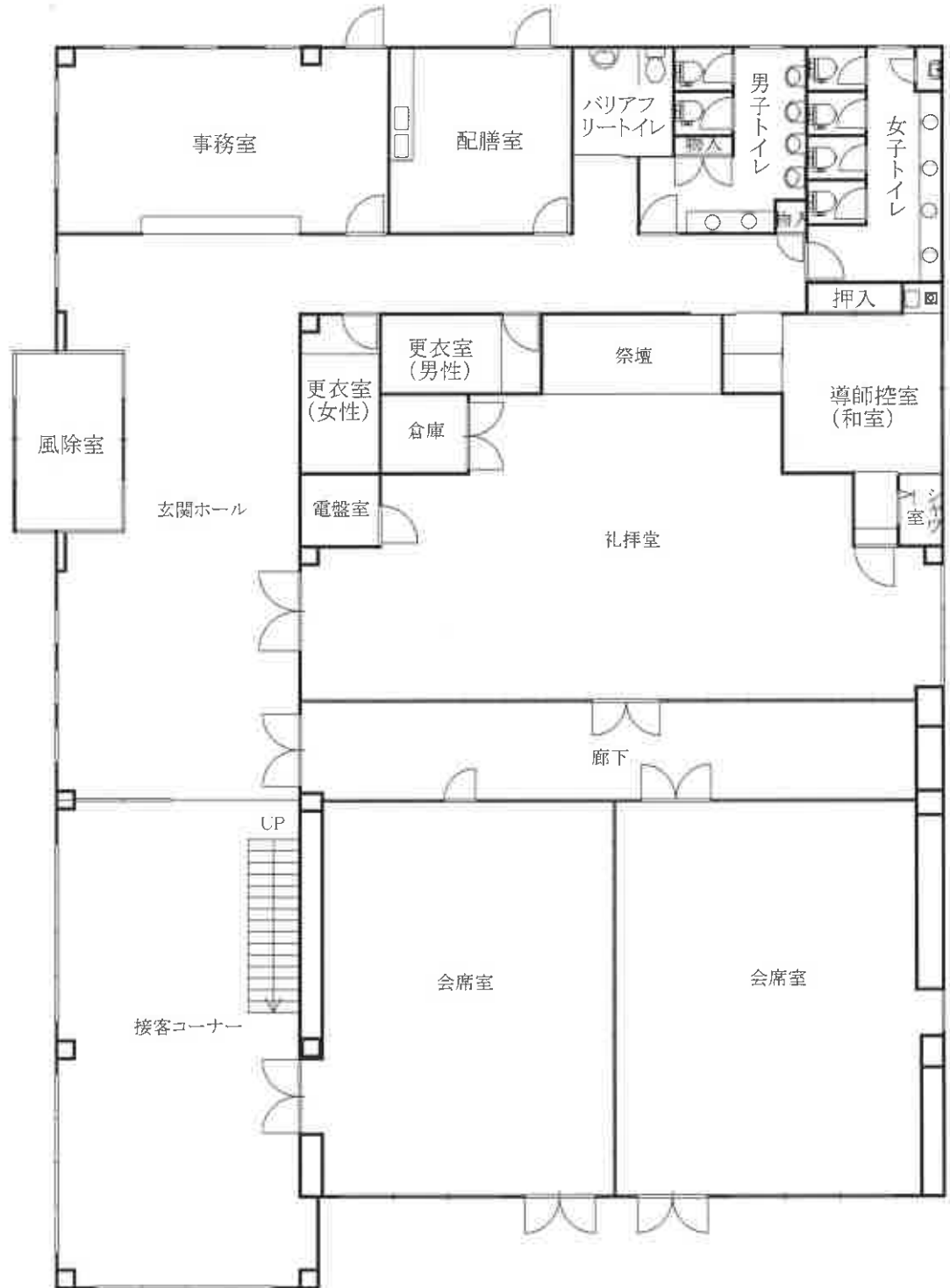
A3 版を A4 版に縮小

物件 4

各階平面図写



1階





2階

