

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 寺 尾 崇

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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 4 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 16 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	1,810,000 1,448,000	一括	362,000	35,797	9,979
1	570,000				
2	1,240,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 館山市沼字磯崎 |
| | 地 番 | 985番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館山市沼字磯崎985番地9 |
| | 家屋 番号 | 985番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.00平方メートル
2階 63.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅兼治療所 |



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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, 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1, 2】

・売却対象外の土地(地番985番23)につき、国との間で国有財産有償貸付契約を締結して、同土地を通行のため利用している。

・売却基準価額は、再建築が困難であ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 | 館山市沼字磯崎 |
| | 地 番 | 985番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館山市沼字磯崎985番地9 |
| | 家屋 番号 | 985番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.00平方メートル
2階 63.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅兼治療所 |



令和7年(ケ)第272号
令和7年8月25日受理
令和7年10月6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 | 館山市沼字磯崎 |
| | 地 番 | 985番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館山市沼字磯崎985番地9 |
| | 家屋 番号 | 985番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.00平方メートル
2階 63.00平方メートル |



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1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 雑種地（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		
建物	物件2	
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：居宅兼治療所 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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居宅兼治療所として使用し、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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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
■所有者	1 本建物は私が個人で整体や気功などを行う「平塚療術院」という治療所と私の住まいで使っています。本建物には私が1人で住んでいます。本建物1階西側の部屋を「平塚療術院」の施術室、1階東側の部屋を客の待合室で使っています。 2 本土地は公道に接していません。本土地の西側に面する985番23の国有地（以下「国有地」という）を通して公道に出るようになっています。本建物が建つ半年位前の平成7年5月頃に本建物の新築工事に必要だったので、「国有地」を通行するために国との間で「国有財産有償貸付契約書」を取り交わしました。執行官に契約書を提出します。 3 貸付契約は3年ごとに更新の手続きをして、現在は令和6年10月1日から令和9年9月30日までの契約になっています。借受人は私のほかに985番23に面する土地を持っている2名の方で、合計3名が借受人になっています。現在の賃料は年額16,354円で、3等分した額が1名当たりの賃料額です。私が代表で賃料全額を払い込んだ後、立替えた分を他の2人から受け取っています。賃料額は年ごとに違います。 4 本建物は「国有地」の奥まったところに建っているので、目立つように「国有地」から公道に出る角のところと「国有地」の奥に「平塚療術院」の看板を掲げました。看板を設置することについて特に国からは了解等は取っていませんが、「国有地」について国と契約したときはまだ「平塚療術院」は開業前で、契約時に国からは「国有地」のところに木を植えてもいいと言われていたので、看板も同じだということで看板を設置しました。 5 ボイラーが壊れて風呂が使えません。本建物に雨漏りするところはありません。ペットは飼っていません。5年前、客用に1階のトイレをリフォームしました。本土地の東側に物置として使っているコンテナが置いてあります。

(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）、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 本土地は西側が「国有地」に面する不整形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。西側部分を除き、本土地の三方にはブロック、フェンス、塙、植栽が施されており、本土地の三方における範囲を確認することは可能である。一方、西側部分は「国有地」と一体となっており、当該部分における範囲は判然としない。
- 2 本土地の西側は下記(1)の「国有地」に面し、所有者提出の「国有財産有償貸付契約書」及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から所有者は「国有地」について下記(2)の内容の契約を締結していることが認められ、本土地は現況、幅員約4mの通路となる「国有地」を通行することにより、北側に位置する公道に至る袋地となっている。なお、「国有地」から公道に出る北西側角部分及び「国有地」の南側端部分に後記第3記載の≡「平塚療術院」と表示された看板が設置されている。「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から看板設置について特段の契約関係は存しないものと認められる。

(1) 所 在 館山市沼字磯崎

地 番 985番23

地 目 宅地

地 積 245.63㎡

所有者 大蔵省（不動産登記記録全部事項証明書上の所有者）

(2) 貸付人 国 分任契約担当官 関東財務局千葉財務事務所長

借受人 所有者 外2名

貸付期間 令和6年10月1日から令和9年9月30日までの3年間

貸付料 第1年次 自令和6年10月1日至令和7年9月30日、貸付料年額16,354円

第2年次 自令和7年10月1日至令和8年9月30日、貸付料年額16,825円

第3年次 自令和8年10月1日至令和9年9月30日、貸付料年額16,825円

3 本土地の東側部分にコンテナが存在する。

第3 物件2について

次の本建物における状況及び「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兼治療所として使用し、占有するものと認められる。

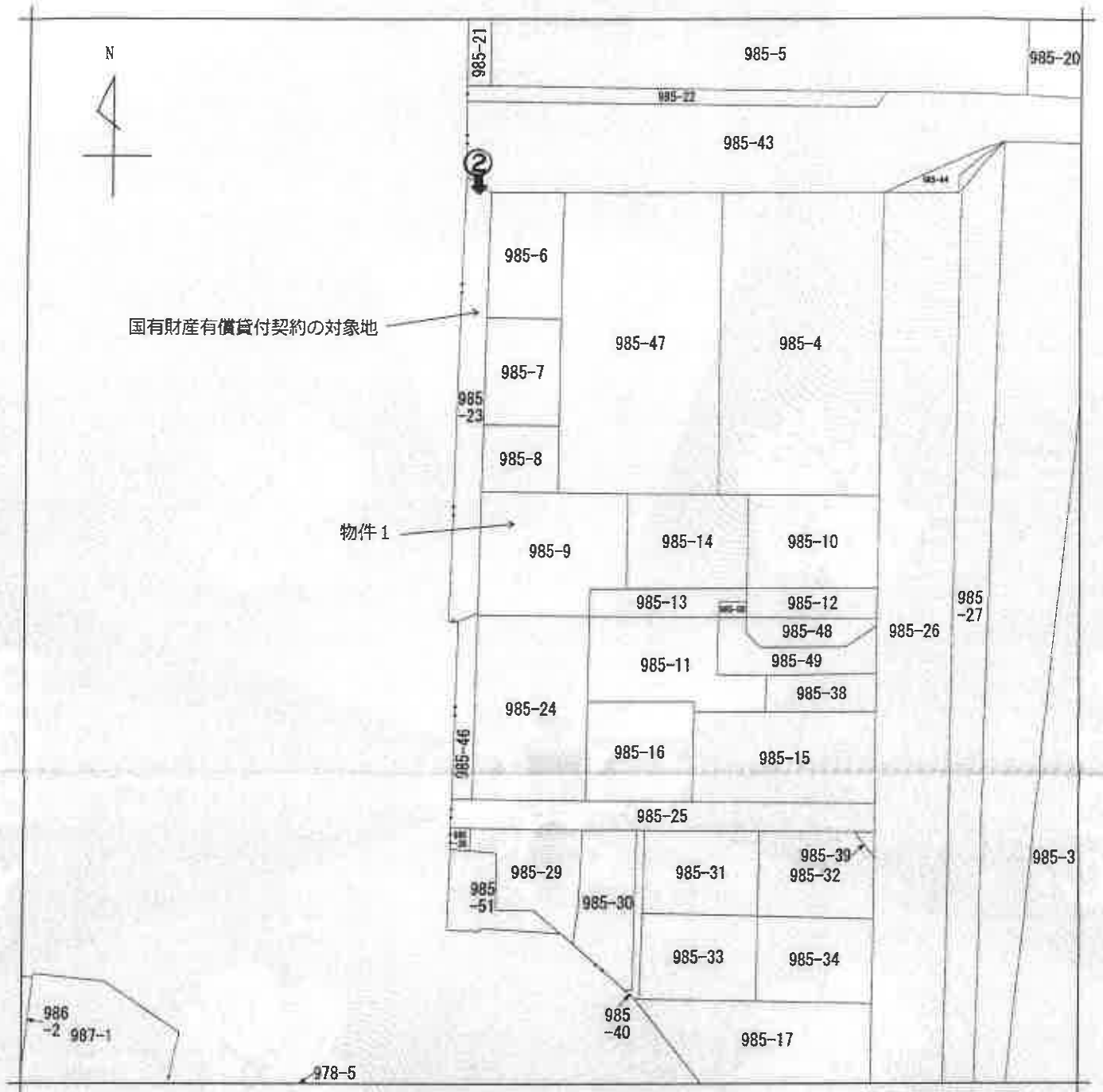
- 1 玄関ドア外側上部に所有者の苗字が表示されたプレートが掲げられていた。
- 2 「国有地」の北側公道に面する北西側角部分に「平塚療術院」の看板が掲げられていた。
- 3 「国有地」の南側隣地985番46に面する部分に「平塚療術院」の看板が掲げられていた。
- 4 本建物玄関ドア外側横に「療術師正会員之章」と表記されたプレートが掲げられていた。
- 5 別紙間取図中、1階「施術室」部分に施術用ベッド、施術器具等が存在し、内壁に所有者名が表記された「日本療術師教育協会会長」名の「認定証」のほか、カイロプラクティック施術協同組合の「組合公認証」が掲げられていたほか、別紙間取図中、1階東側洋室及び2階「納戸」部分に施術関係の器具等及び本建物内には通常、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、本建物は現に人が居住し、かつ治療所として使用されている実態が窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月26日（火）	執行官室	館山市役所に対し、本建物平面図送付嘱託 千葉地方法務局館山支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年9月1日（月）	執行官室	千葉地方法務局館山支局から上記嘱託に係る文書到着
7年9月2日（火） 14：50－16：04	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有者に面談、占有関係等聴取
7年9月3日（水）	執行官室	千葉地方法務局館山支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年9月5日（金）	執行官室	館山市役所から上記嘱託に係る文書到着
7年9月8日（月）	執行官室	千葉地方法務局館山支局から上記嘱託に係る文書到着
7年9月12日（金） 10：20－11：00	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、「国有地」について聴取、所有者から「国有地」に係る契約書借り受け
	執行官室	千葉地方法務局館山支局に対し、隣地に不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年9月17日（水）	執行官室	千葉地方法務局館山支局から上記嘱託に係る文書到着 所有者に対し、「国有地」に係る契約書返却

（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。

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部	所在	館山市沼字磯崎				地番	985番9			
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)	昭和50年10月15日		補記事項		

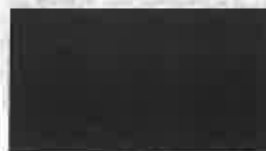
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年7月9日
千葉地方方法務局館山支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成7年11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。
令和7年7月9日 千葉地方法務局館山支局

千葉地方方法務局館山支局

交際品

(7 枚目)

請求番号: 11-2

014530 各階平面図

建筑物剖面图

985-9	号	国	家	番	号
-------	---	---	---	---	---

建築物の所在

7. 11. 8

平成七年八月

(長瀬村)

作者

(制作日)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人中精

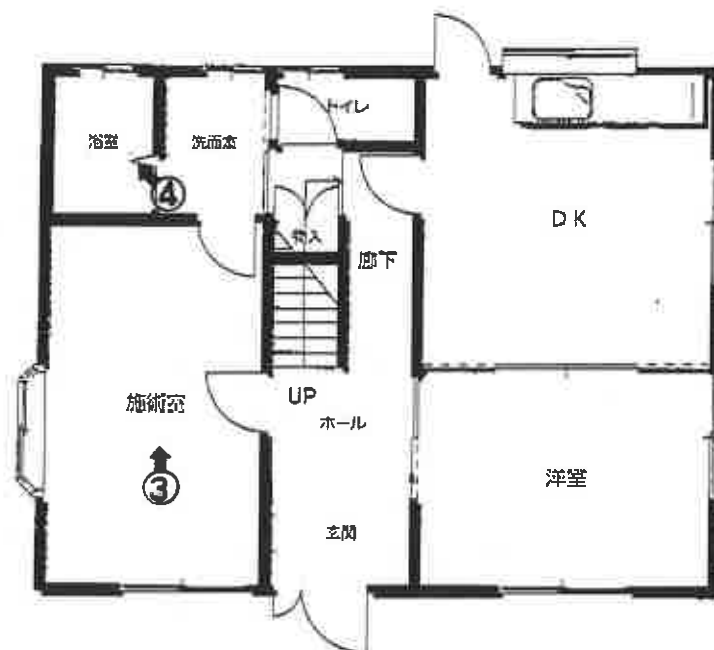
縮尺 1/500

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

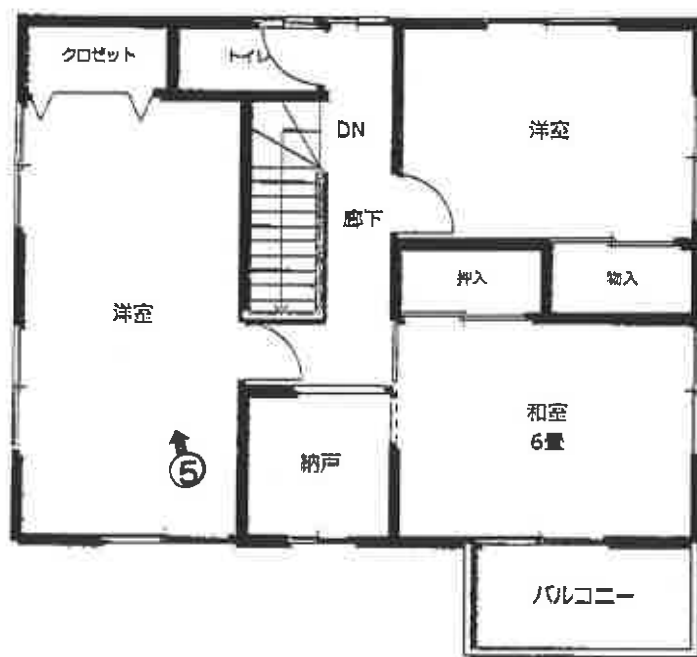
(A3判をA4判に縮小した)

間 取 図

1階



2階



評価人作成

(注) Ⓔ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(8 枚目)

1



985番23(国有財産有償貸付契約の対象地)

2



3



4



5



令和 7 年（ケ）第 272 号

令和 7 年 9 月 12 日 現地調査

令和 7 年 9 月 13 日 評 価

第 5 1 4 4 号 発行番号

令和 7 年 9 月 16 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

井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 8 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 2 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 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合計価格である。
- 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評価するものであり、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。		(住居表示未実施区域) 種類：居宅兼治療所
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 | 館山市沼字磯崎 |
| | 地 番 | 9 8 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館山市沼字磯崎 9 8 5 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 9 8 5 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 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内房線「館山」駅の南西方・道路距離約2.8km, 最寄バス停「館山航空隊前」の東方・道路距離約150mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	住宅、店舗、倉庫、作業場等が混在する地域である。		
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 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 指定60% 指定200% — 特別注視区域(重要土地等調査法)	
画 地 条 件	形状(不整形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(西) 間口(約17m), 奥行(約15~20m), 高低差(無), 地積は登記(330.94㎡)程度と推察する。		
接面道路の状況	西側隣地(国有地), 幅員(約4m), 連続性(行き止り), 舗装(無), 歩道(無), 側溝(一部有)		
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	非建築基準法 —	
	セ ッ ト バ ッ ク	—	
	再 建 築 の 可 否	不可(特記事項)	
土地の利用状況 等	物件1… 物件2建物の敷地となっている。 隣地は, 住宅, 店舗等である。		
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(ガスを使用していない) 下 水 道 なし(浄化層)		
土 壌 汚 染 等	過去の利用状況及び現況観察から土壌汚染の存在する可能性は低い と推定する。 現存建物に係る以外, 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。		
特 記 事 項	西側隣地(985番23)は国有地で, 建築基準法の道路でないため, 物 件1単独では再建築は不可である。物件2建物の建築計画概要書に よれば, 当該国有地を敷地延長部分として北側公道(幅員約9mの非 建築基準法道路)に接続し, 旧建築基準法第43条但し書き適用に より建築確認を経た経緯がある。なお, 本件所有者を含む3名で, 当該国有地の貸付を受けている(貸付料等の詳細は執行官の現況調 査報告書参照)。 千葉情報マップによれば, 津波浸水想定区域(5m~10m)内にある。 東側にコンテナ物置が置かれている。		

2 建物の概況及び利用状況（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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成7年11月3日新築 約30年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス等 化粧ボード・板目等 フローリング・畳等 洗面台、浴室、キッチン、トイレ等 (上水道、電気、浄化槽)
床面積（現況）	現況床面積は以下のとおり。 床面積 1階 63.00㎡ 2階 63.00㎡ 延べ 126.00㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅兼治療所 4DK＋施術室（別添間取図の通り）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が居宅兼治療所として使用中（詳細は執行官の現況調査報告書参照）。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	— — —
特 記 事 項	ボイラーが壊れ、風呂が利用できないとのこと。 建材等にもアスベストが使用されている可能性がある。	

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	22,800	0.5	330.94	0.9	3,395,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（館山－3）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 21,700\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/95 & \doteq 22,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：方位 ±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：袋地（－50%）。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：古家の存在を考慮した（－10%）。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を，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	180,000	126.00	0.04	907,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法（定額法）				(2)観察減価率	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		
2	5 %	0年	30年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(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) 観察減価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），保守管理状況，建築様式，建築資材の変化等を考慮した。

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、更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	3,395,000	0.6	法定地上権	2,037,000

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60％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） （万円未満四捨五入・最低価格1万円） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	3,395,000	-2,037,000	1.0	0.6	0.7	570,000
2	907,000	+2,037,000	1.0	0.6	0.7	1,240,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						1,810,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：再建築が困難であること，津波浸水の危険性があること，アスベストが使用されている可能性があること，コンテナ物置があることを考慮した。

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 参考価格資料

・ 地価公示（館山－3）

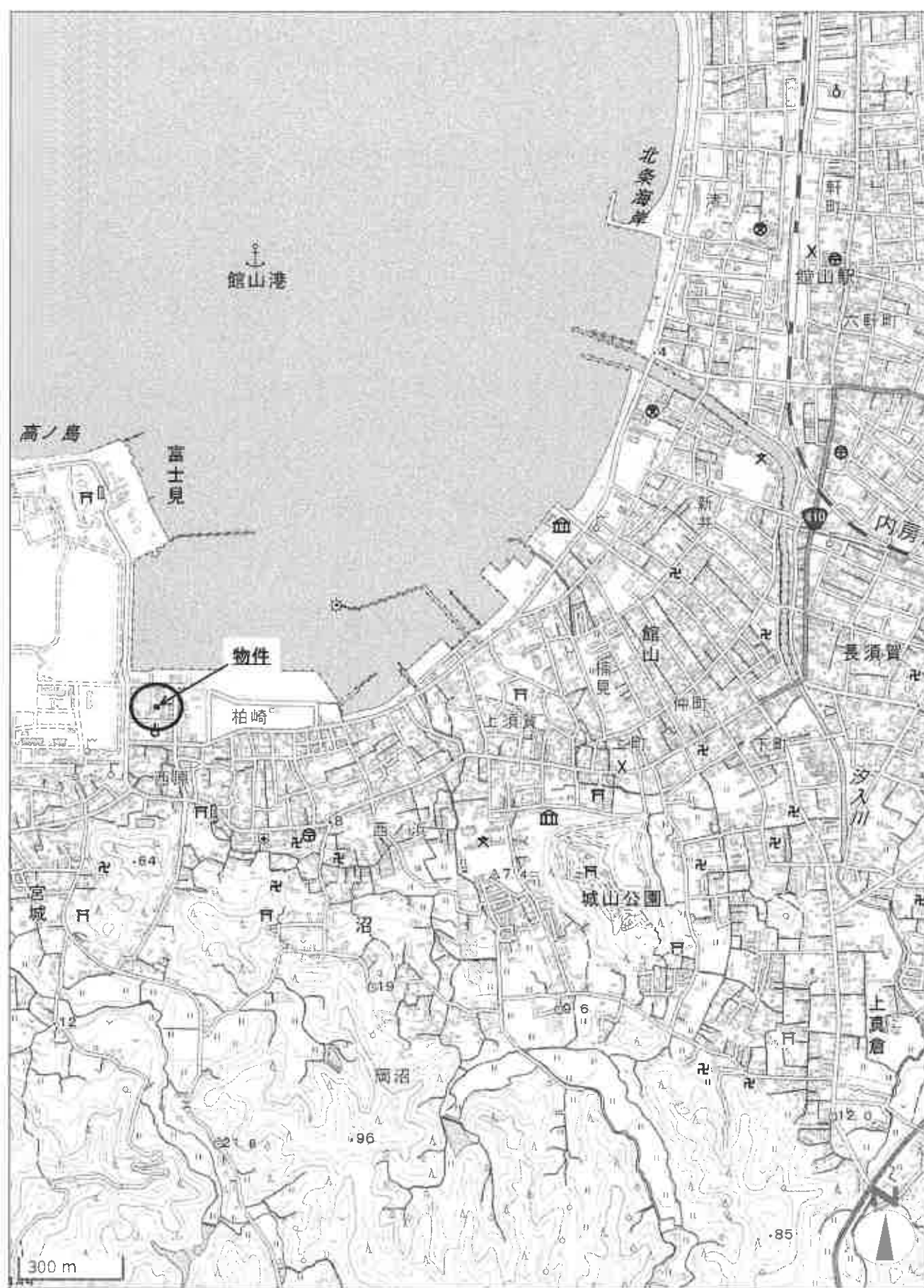
所	在	館山市宮城字寺下1163番11
価	格	21,700円／㎡
位	置	J R内房線「館山」駅の南西方・道路距離約3.1kmに位置する。
価	格	時 点
		令和7年1月1日
地	積	230㎡
供給処理施設		水道
接 面 街 路		西側幅員6m市道
用 途 指 定 等		第一種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要		一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

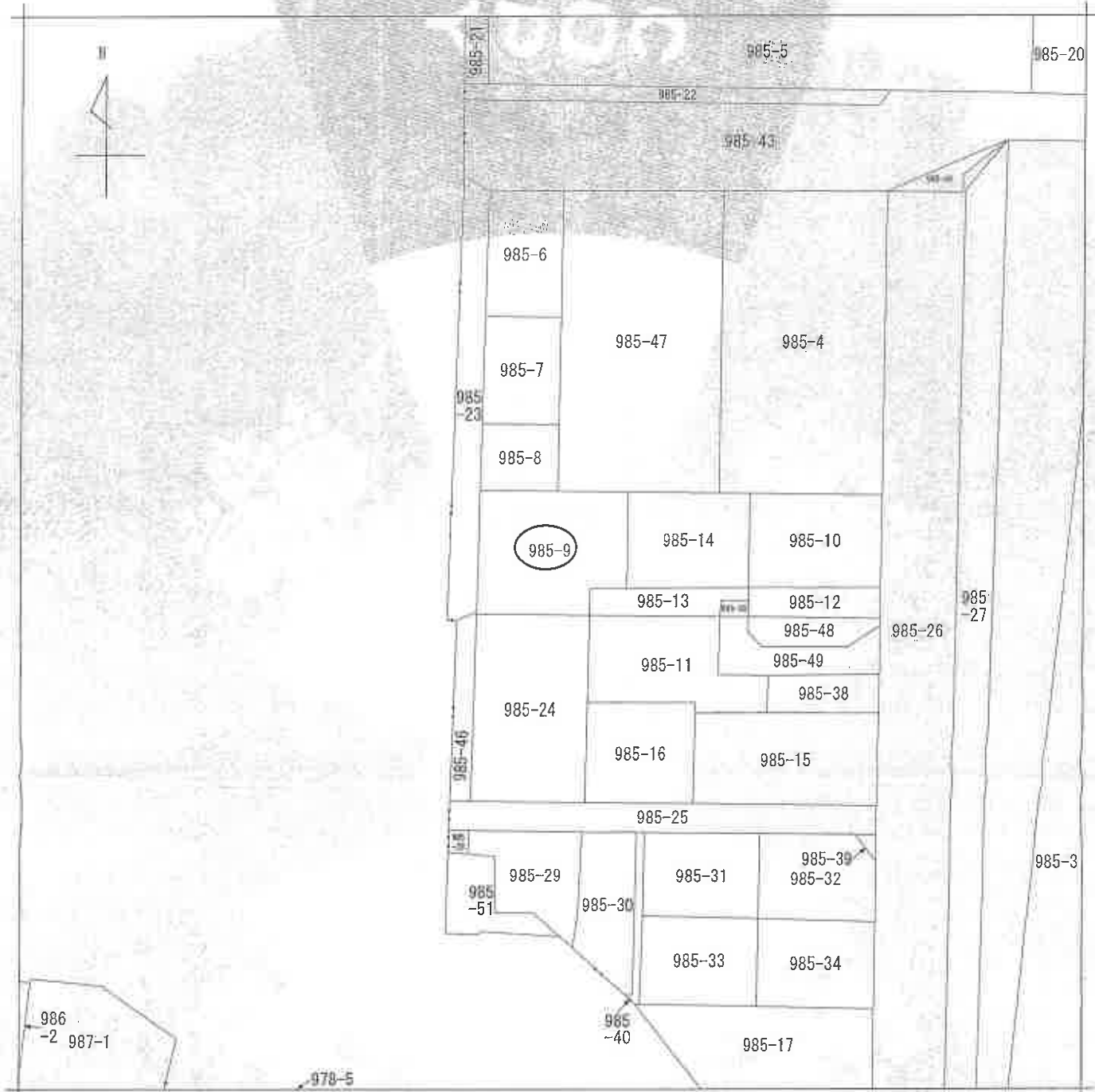
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図・

以 上

目的物件の位置図



地理院地図
GSI Maps



(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	館山市沼字磯崎			地番	985番9		
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				年月日(原図)	昭和50年10月15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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年7月9日
千葉地方方法務局館山支局

登記官

登記年月日：平成7年11月8日

014530

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家 屋 番 号 985-9

建物の所在 館山市沼子磯崎985番地9

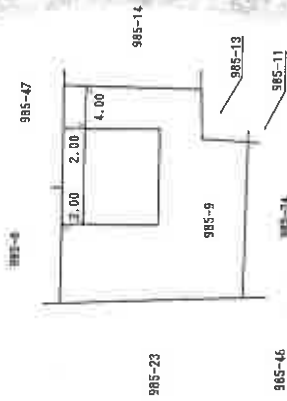
7.11.8

平成七年十一月八日

(長瀬 納)



一階二階各階図型



7.000 x 9.000 =	63.000000
合計	63.000000
床面積	63.00m ²

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(日 本 規 格)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

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。
令和7年7月9日 千葉県地方技術局館山支局

登記証

間 取 図

1階



2階

