

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 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 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）
1～4	8,920,000 7,136,000	一括	1,784,000	96,568	0
1	500,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	8,400,000				



物 件 目 録

1 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤

地 番 184番4

地 目 宅地

地 積 248.83平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

地 積 宅地概測 約247.83平方メートル
道路概測 約1平方メートル

所有者 A

2 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤

地 番 183番1

地 目 宅地

地 積 191.75平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分206分の21

3 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤

地 番 184番2

地 目 宅地

地 積 14.94平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分206分の21

4 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤184番地4

家屋 番号 184番4

種 類 居宅

構 造 木造ストレートぶき2階建

床 面 積 1階 56.00平方メートル
2階 48.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年10月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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

なし

《 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 夷隅郡御宿町実谷字川澤

地 番 184番4

地 目 宅地

地 積 248.83平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

地 積 宅地概測 約247.83平方メートル
道路概測 約1平方メートル

所有者 A

2 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤

地 番 183番1

地 目 宅地

地 積 191.75平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分206分の21

3 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤

地 番 184番2

地 目 宅地

地 積 14.94平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分206分の21

4 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤184番地4

家屋 番号 184番4

種 類 居宅

構 造 木造ストレートぶき2階建

床 面 積 1階 56.00平方メートル
2階 48.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第285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 夷隅郡御宿町実谷字川澤
 地 番 184 番 4
 地 目 宅地
 地 積 248.83 平方メートル

所有者 A

2 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤
 地 番 183 番 1
 地 目 宅地
 地 積 191.75 平方メートル

共有者 A 持分 206 分の 21

3 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤
 地 番 184 番 2
 地 目 宅地
 地 積 14.94 平方メートル

共有者 A 持分 206 分の 21

4 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤 184 番地 4
 家屋 番号 184 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造ストレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 56.00 平方メートル
 2 階 48.00 平方メートル

(1 枚目)



22

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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 ～ 3	
現況地目	☒ 宅地・公衆用道路（物件 1） ☒ 公衆用道路（物件 2、3） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり（物件 2） ☒ 地積測量図のとおり（物件 1、3） ☐ 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 上記の者らが本土地の「宅地部分」（5 枚目「執行官の意見」第 2 に記載）上に下記建物を共有し、占有している。 ☒ その他の者の占有関係について 5 枚目「執行官の意見」中、「第 2、3」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 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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物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 [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
■ A (本土地所有者、本建物共有者)	1 本建物には私、妻で共有者のBと家族で住んでいます。 2 本建物の敷地は私名義、本建物は私と妻の共有名義になっていますが、妻が本土地を本建物の敷地として使うことについて私と妻との間で賃料のやり取りや契約関係等はありません。妻は無償で本土地を本建物の敷地として使っています。 3 本建物には特に不具合はありません、本建物内で犬を1匹飼っています。所有権留保特約のローンを組んで令和7年10月に太陽光パネルの設置工事をする予定です。

(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、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

- 1 本土地の南西側部分は後記2記載の公衆用道路提供部分となっており、当該公衆用道路提供部分を除く部分の土地（以下「宅地部分」という）は南西側が幅員約4m、北西側が幅員約8mの公衆用道路にそれぞれ面する西側角が角切りされた平坦な角地で、本建物の敷地となっている。南西側部分を除き「宅地部分」の三方にはブロック、木柵が設置されており、別紙地積測量図とも対比することにより「宅地部分」の範囲を確認することは可能である。
- 2 本土地の南西側部分（別紙建物図面（各階平面図）中、「物件1公衆用道路提供部分」表示の灰色部分約1㎡）は公衆用道路に供されているものと認められる。
- 3 本土地における占有関係について、「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本土地所有者A及び本建物共有者Bとの間には賃料の授受は存在せず、本建物共有者Bは使用借権に基づき本土地を占有するものと認められる。
- 4 「宅地部分」の一部南東側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。
- 5 北西側公衆用道路は「宅地部分」よりも低く、「宅地部分」の北西側部分に高さ約0.5mのブロックの土留めが設置されている。

第3 物件2、3について

- 1 物件2、3は赤道（評価人の調査によれば町道とされる）とともに公衆用道路の一部となっている。
- 2 評価人の調査によれば本土地は縄延びの可能性が疑われ、本土地の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量を要するものとされる。

第4 物件4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」記載の関係人の陳述から本建物は共有者ら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 建具のほか、内壁の複数箇所に拳大の穴、凹みが存在する。クロスの汚損がやや目立つ。

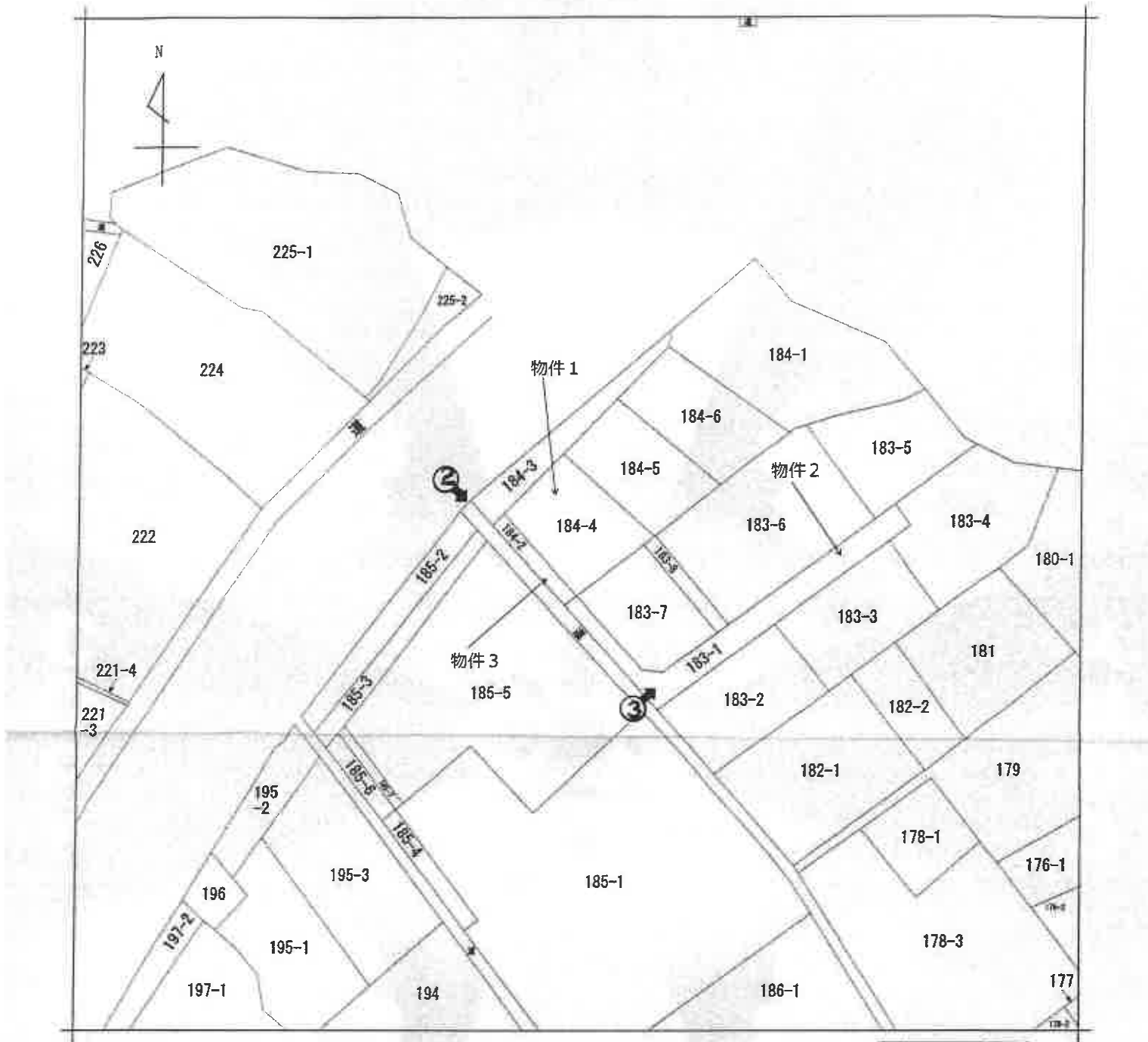
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

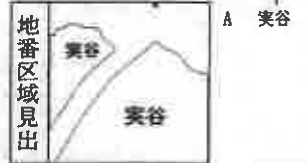
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月26日 (火)	執行官室	御宿町役場に対し、本建物平面図送付囑託
7年8月29日 (金) 18:33-18:53	物件所在地	物件確認、Aに面談、占有関係等聴取 (暮色のため土地建物調査は中止した)
7年9月2日 (火) 17:40-18:00	物件所在地	物件調査、写真撮影、Aに面談、土地境界等について 聴取
7年9月3日 (水)	執行官室	御宿町役場から本建物平面図到着
7年9月12日 (金) 12:45-13:13	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 Aに面談、損傷箇所等聴取

(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



(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	夷隅郡御宿町実谷字川澤				地番	184番4			
出力縮	縮尺不明	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)			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7月31日

千葉地方法務局いすみ出張所

地図整理番号：M05012

登記官

(7 枚目)

(1/1)



登記年月日：昭和62年5月20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31日 千葉地方裁判所いすみ出張所

登記官

(8 枚目)

89948

地積測量図

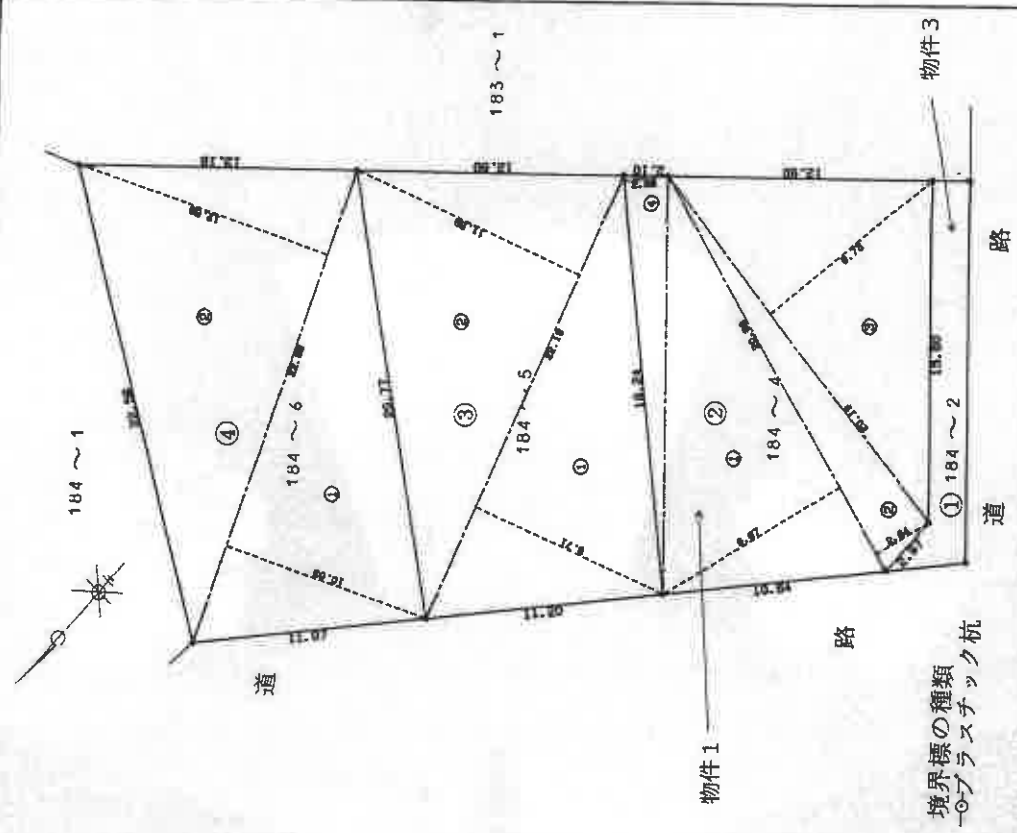
地番	184-2, 184-4, 184-5, 184-6
土地の所在	夷隅郡御宿町実谷字川沢

② 地番 184-4			
地番	底辺	高さ	積算面積
1	20.88	9.67	201.8096
2	20.88	2.84	59.2992
3	20.19	8.73	196.4487
4	19.24	2.08	40.0192
1/2			487.8767
			248.83835 m ²

③ 地番 184-5			
地番	底辺	高さ	積算面積
1	22.19	9.71	215.4849
2	22.19	11.59	257.1921
1/2			472.6470
			236.3235 m ²

④ 地番 184-6			
地番	底辺	高さ	積算面積
1	22.89	10.03	229.5887
2	22.89	12.53	286.8117
1/2			516.3984
			258.1982 m ²

① 地番 184-2			
			758.3100 - 743.36105 = 14.94895 m ²



作製者	昭和62年5月15日作製
申請人	
縮尺	1/250

(千葉土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M05013

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：令和1年11月13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31日 千葉県地方裁務局いすみ出張所

(9 枚目)

登記官

各階平面図

建物図面図
各階平面図

家屋番号 184番4

建物の所在 夷隅郡御宿町実谷字川澤184番地4

1 階



求 積 数

$$7.00 \times 8.00 = 56.0000$$

床面積 56.00 m²

2 階



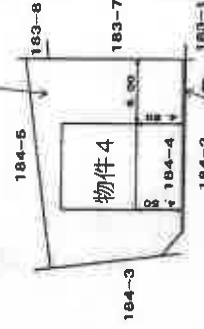
求 積 数

$$6.00 \times 8.00 = 48.0000$$

床面積 48.00 m²



物件1



物件1 公衆用道路提供部分

作成者

縮尺

1/

250

申請人

縮尺

1/

500

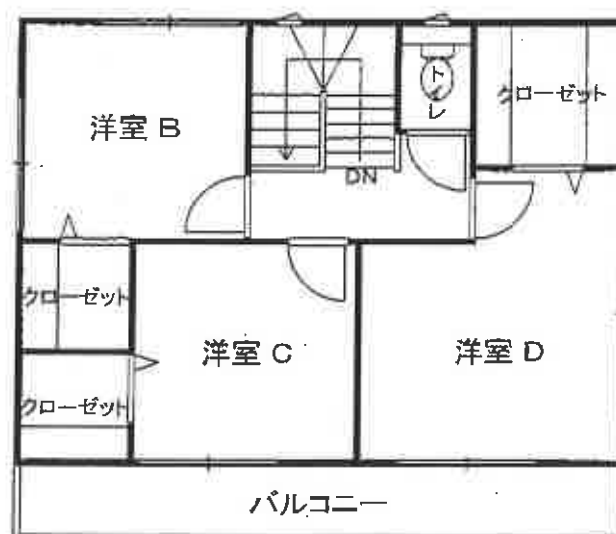
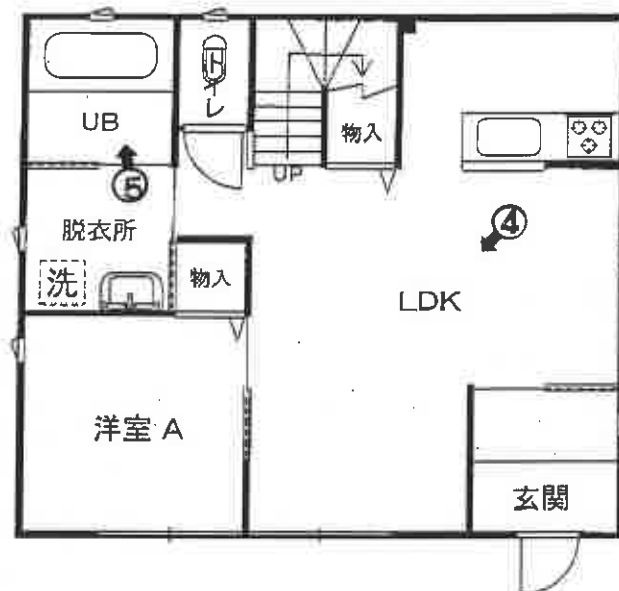
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M05011

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3判をA 4判に縮小した)

間取図



(注) ⌘ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

(10 枚目)



物件1 物件1 公衆用道路提供部分 物件2、3を含む公衆用道路



物件2、3を含む公衆用道路



4



5



令和7年(ケ)第285号

令和7年9月12日 現地調査

令和7年9月16日 評価

小調第1035号 発行番号

令和7年9月18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

小畑 昌也

第1 評価額

一括価格	
金8,920,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金500,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（建物）	金8,400,000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4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。		地 目：宅地・公衆用道路 地 積：宅地概測 約247.83㎡ 道路概測 約1㎡
2	物件目録記載のとおり。		地 目：公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		地 目：公衆用道路
4	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1～4	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 夷隅郡御宿町実谷字川澤
地 番 184 番 4
地 目 宅地
地 積 248.83 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤
地 番 183 番 1
地 目 宅地
地 積 191.75 平方メートル
共有者 A 持分 206 分の 21
- 3 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤
地 番 184 番 2
地 目 宅地
地 積 14.94 平方メートル
共有者 A 持分 206 分の 21
- 4 所 在 夷隅郡御宿町実谷字川澤 184 番地 4
家屋 番号 184 番 4
種 類 居宅
構 造 木造ストレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 56.00 平方メートル
2 階 48.00 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



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」駅の北西方・道路距離約3.6 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地，山林の広がるなかに，農家住宅，一般住宅等が見られる住宅地域である。	
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 無指定 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件	物件1：形状（略台形），地勢（概ね平坦）， 接道方位（北西・南西）， 間口（北西約10.6m），奥行（約19.2m）， 地積は登記（248.83㎡）とほぼ同じ。 物件2：形状（带状地），地勢（概ね平坦）， 地積191.75㎡（登記，特記事項参照） 物件3：形状（带状地），地勢（概ね平坦）， 地積14.94㎡（登記，特記事項参照）	
接 面 道 路 の 状 況	物件1： ①北西側県道（上布施勝浦線），幅員（約8.0m），連続性（優る）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路より約0.5m高い） ②南西側町道（2145号線（特記事項参照）），幅員（約4.0m）， 連続性（劣る），舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高）	
接 面 道 路 の 状 況	建築基準法上の種類	①：第42条1項1号 ②：第42条2項
	セ ッ ト バ ッ ク	済（約1㎡）
	再 建 築 の 可 否	可能

土地の利用状況等	物件1は、物件4の建物の敷地、庭及び駐車スペースとして利用されている。 物件2、3は、物件1の南西乃至東方に位置する幅員約4.0mの舗装町道並びに私道で、周辺土地所有者が通行の用に供している。 物件1の隣地は、南東側が戸建住宅、北東側は空地、北西側は道路を介して空地、南西側は道路を介して太陽光発電所である。
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（プロパン） 下水道 なし（浄化槽）
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	○ 物件2、3は共有持分21/206である。 ○ 物件4建物の建築計画概要書によれば、元道より0.05mセットバックすることにより建築確認申請がなされている。 ○ 物件2、3の地積は残地測量のため縄延びの可能性がある。正確な地積を査定するためには、隣接所有者立会いのもと境界確定と専門家による測量が必要である。 ○ 物件1の南西側町道については、私道部分（民有地）を一体として町道認定されているとのこと。 ○ 建物の周囲は、私物・資材等がやや散乱しているほか、雑草・庭木等が繁茂している箇所が見られる。

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） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	令和1年11月10日新築 約6年 約19年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング張り等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング張り等 キッチン，ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，浄化槽，プロパンガス） －	
床 面 積（現 況）	床面積	1 階	56.00㎡ 2階 48.00㎡ 延べ 104.00㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK＋WIC×3（別添間取図参照）	
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（共有者ら）が，家族と居住して占有中。		
特 記 事 項	○ 建築確認：令和元年 7月 9日，第19UDI2C建00751号 完了検査：令和元年11月21日，第19UDI2C建00751号 ○ 室内は日用品雑貨，家財道具等がやや雑然としているほか，内壁・建具等に穴が開いている箇所が複数見られる。 また，建具扉にやや建付不良な箇所が散見される。 ○ 室内でペットの犬一匹（中型犬）を飼育している。		

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	宅地	4,640	1.03	約247.83	1/1	1.00	1,184,000
	道路	4,640	0.05	約1	1/1	—	(最低価格) 1,000
	計						1,185,000
2	4,640		0.05	191.75	21/206	—	5,000
3	4,640		0.05	14.94	21/206	—	(最低価格) 1,000

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）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,100\text{円/㎡} & \times & 98/100 & \times & 100/100 & \times & 100/150 & = & 4,640\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 道路方位±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 : 物件1（宅地部分）…道路方位±0%, 角地+3% 計（相乗積）+3%

物件1（道路部分）…公衆用道路（セットバック部分）－95%

物件2・3……公衆用道路－95%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果, 特に建付減価はないものと判断した。

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
4	180,000	104.00	0.616	2/2	11,532,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
4	0.05	約19年	約6年	0.77	0.20	0.616

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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	宅地	1,184,000	0.40	法定地上権	474,000

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40%と査定した。

また、土地利用権等が及ぶ範囲については、セットバックによる道路部分を除いた宅地部分と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①カ, 1②オ） 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	1,185,000	－ 474,000		1.00	0.70	500,000
2	5,000	－		1.00	0.70	（最低価格）10,000
3	1,000	－		1.00	0.70	（最低価格）10,000
4	11,532,000	＋ 474,000	1.00	1.00	0.70	8,400,000
一 括 価 格（ 合 計 ）						8,920,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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

○ 基準地価格（御宿（県）－3）

所 在：夷隅郡御宿町上布施字川崎1714番外

価 格：7,100円/㎡

位 置：JR外房線「御宿」駅の北西方約4.5km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5.0m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%）

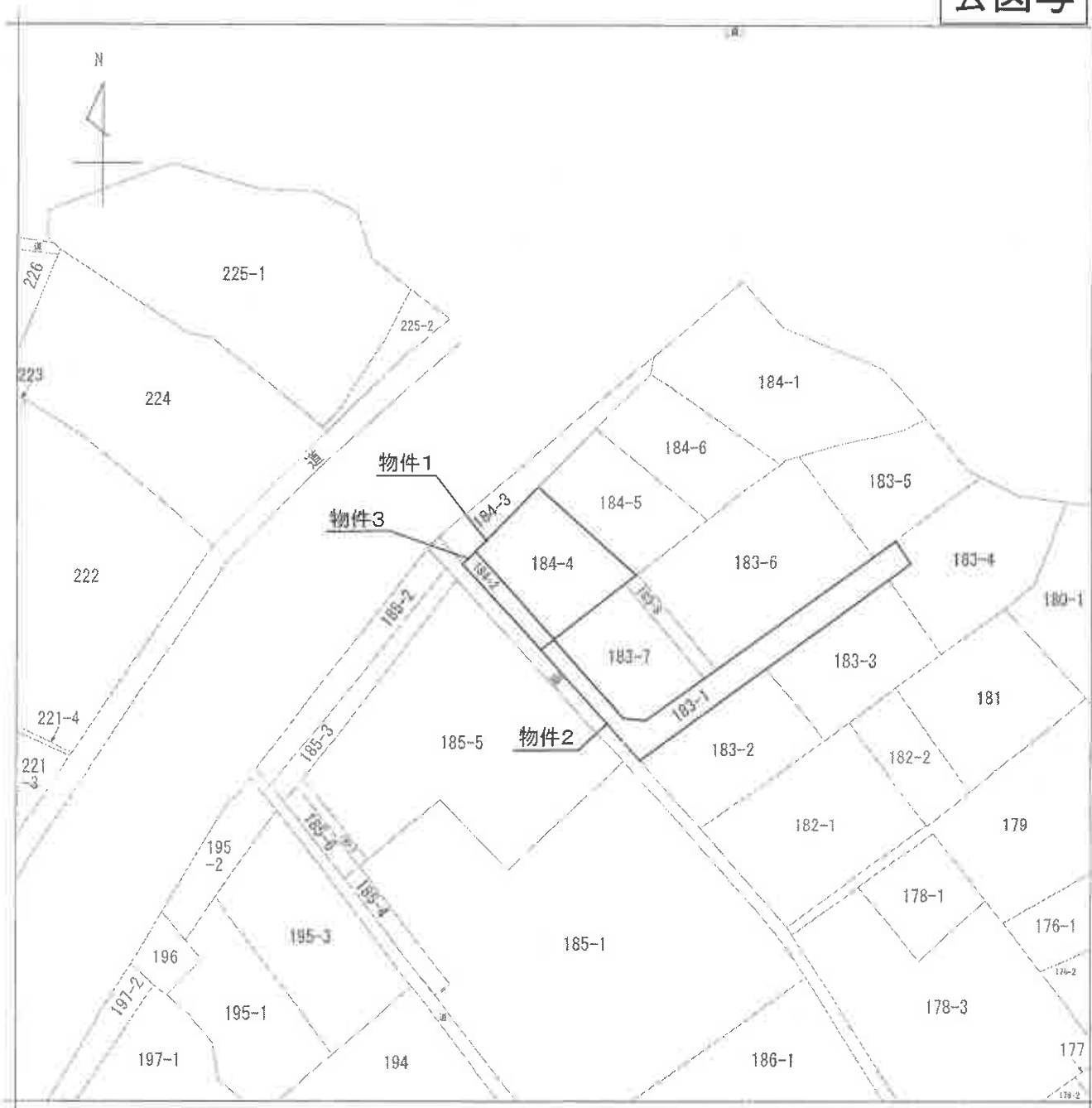
地域の概要：農家住宅のほか農地等も見られる既存の住宅地域

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 間取図

以 上





(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 実谷

請 求 分	所 在	夷隅郡御宿町実谷字川澤				地 番	184番4			
出 力 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。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年7月31日

千葉地方法務局いすみ出張所

地図整理番号：M05012

登記官

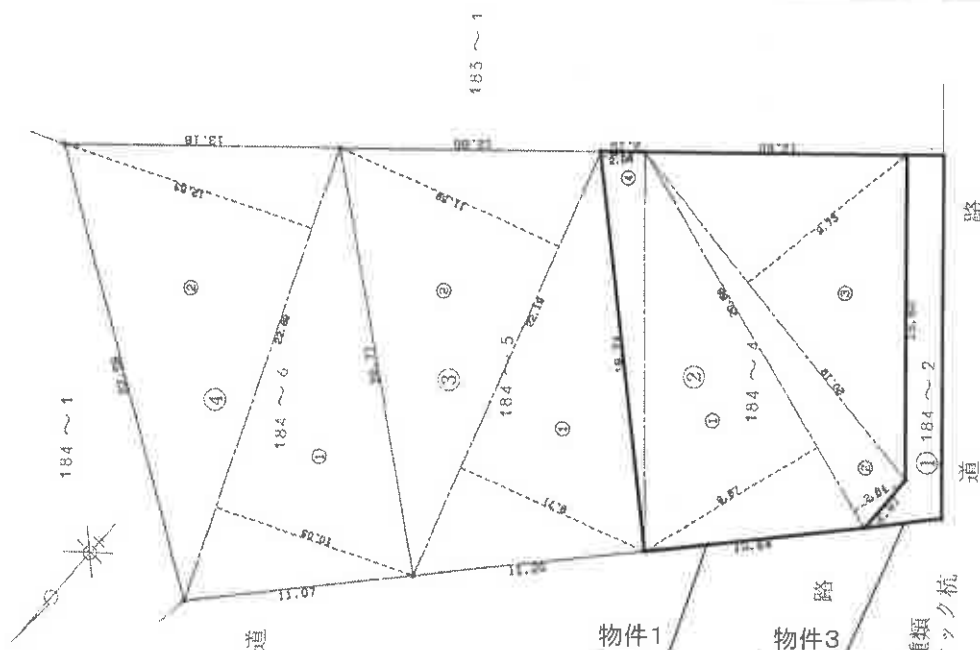
13

地積測量図

地積測量図

地番 184-2, 4, 5, 6, 184-1

土地の所在 夷隅郡御宿町実谷字川沢



② 物件1

地番	底辺	高さ	倍面積
1	20.88 X	9.57 =	201.9096
2	20.88 X	2.84 =	59.2992
3	20.19 X	9.73 =	196.4487
4	19.74 X	2.01 =	40.0152
合計			497.6767
1/2			248.83835

③

地番	底辺	高さ	倍面積
1	22.19 X	9.71 =	215.4649
2	22.19 X	11.59 =	257.1821
合計			472.6470
1/2			236.3235

④

地番	底辺	高さ	倍面積
1	22.89 X	10.03 =	229.5867
2	22.89 X	12.53 =	286.8117
合計			516.3984
1/2			258.1992

① 物件3

地番	底辺	高さ	倍面積
184-2	759.3100	-	743.36105 =
184-2			14.94895

作製者

昭和62年5月15日作製

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地籍測量士会印)

(A3版をA4版に縮小)

地図整理番号: M05013

登記年月日: 昭和62年5月20日

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。
令和7年7月31日 千葉県地方支務局いすみ出張所

登記官

89939

1/3 地積測量図

番	183
地	1.~3.~4. ~5.~6.~7

邊長	高寸	倍面積
1 20.60 X	12.63 =	260.1780
2 13.62 X	3.87 =	52.7094
3 20.60 X	10.03 =	206.5180
	1/2	519.5054
		259.7527 m^2

2

點	點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點	點
1	18.48	X	3.90	=	72.0720	
2	19.18	X	14.05	=	269.4790	
3	15.78	X	10.73	=	169.3194	
4	13.57	X	3.82	=	51.8374	
5	19.18	X	6.65	=	127.5470	
6	18.15	X	8.24	=	52.1045	
7	18.15	X	8.24	=	742.4193	
8	18.15	X	8.24	=	371.20965 m ²	

3

作業	區分	高斗	倍面積
1	18.76 X	9.05 =	169.7780
2	18.76 X	3.91 =	73.3516
3	20.63 X	8.32 =	171.6316
4	20.63 X	11.71 =	241.577
			656.3485
		1/2	328.17425 m ²

④

號碼	高度	倍面積
1	15.75 X 2.08 =	34.8400
2	22.23 X 9.41 =	209.1843
3	26.83 X 17.79 =	512.8857
4	23.60 X 10.62 =	250.6320
合計		1050.1916
平均		525.0958 m

土 量	198-7	底 边	高 寸	他 面 周
1		18.39	X 9.30	= 171.0270
2		18.86	X 2.88	= 54.3168
3		18.86	X 9.09	= 171.4374
4		at		396.7812
5		1/2		198.3906 m ²

5

197-1

 Springer
$$1874.3800 - 1682.6230 = 191.7570 \text{ m}^2$$

作者

土地緊縮

昭和62年 5月 15日 作製





50 箱

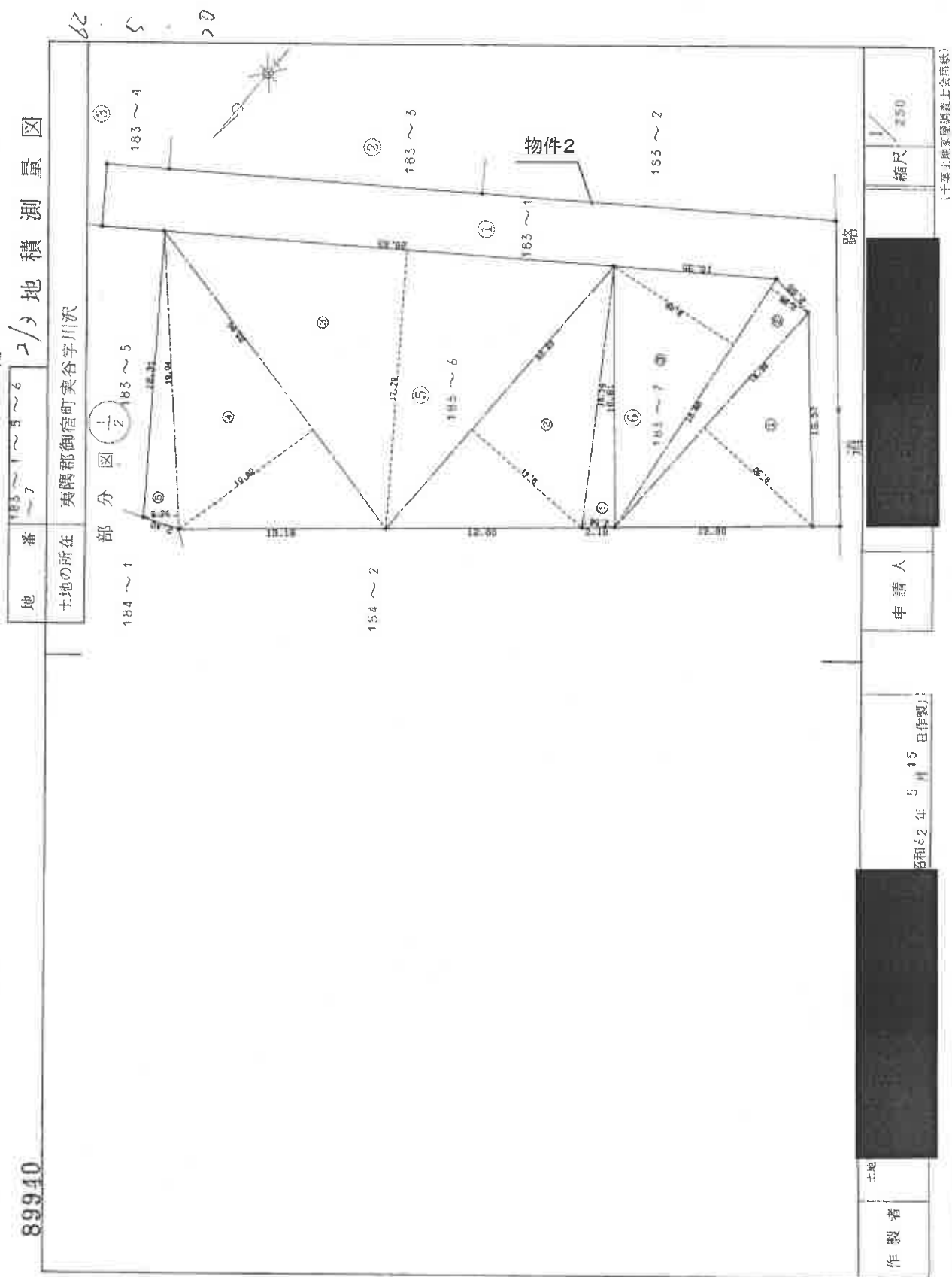
(千葉土地政策調査士会報紙)

物件2

(A3版をA4版に縮小)

(173)

地番	193 ~ 7	1 ~ 5 ~ 6	2/3	地積測量図
----	---------	-----------	-----	-------



(A3版をA4版に縮小)

地積測量図

登記年月日：44年6月29日2011

89941

1 牧田之商標

地積測量図

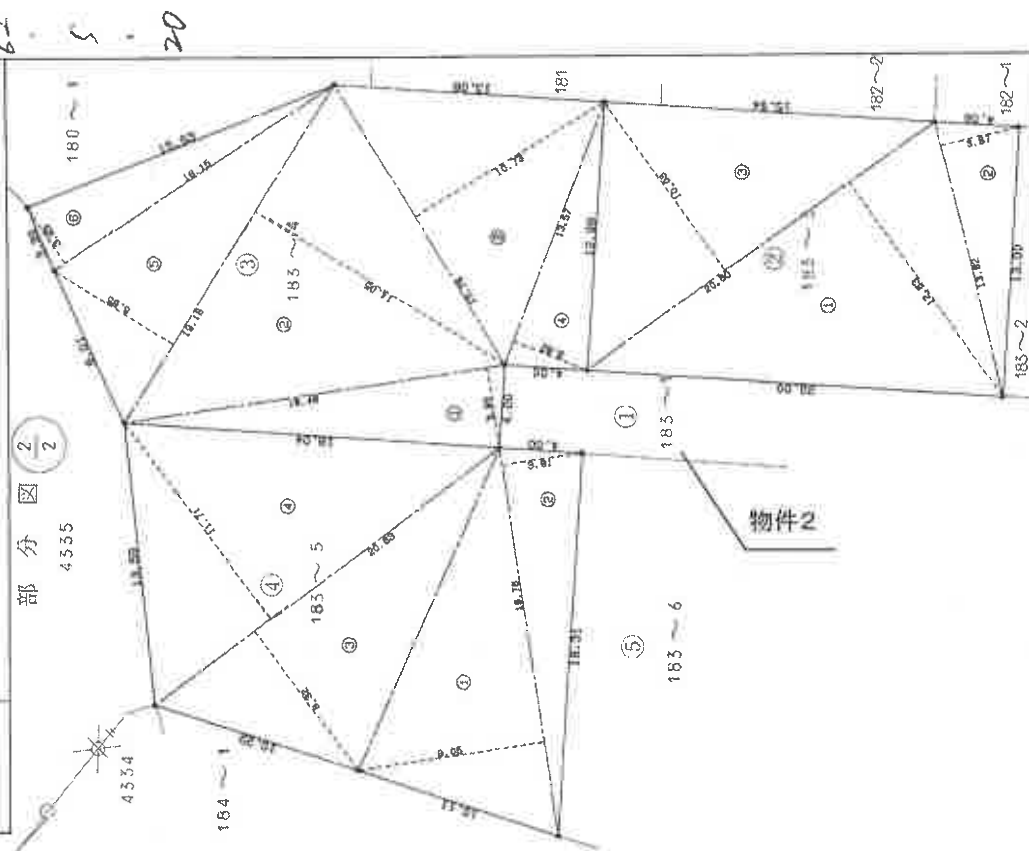
番地

土地の所在

部 分 $\frac{2}{2}$

2

2



者錄也

縮尺 250

昭和62年5月15日(作製)

(千葉土地家屋調査士会用紙)

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：令和4年11月13日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和7年7月31日 千葉地方建設局いすみ出張所 登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号 184番4

建物の所在 夷隅郡御宿町実谷川澤184番地4

1 階

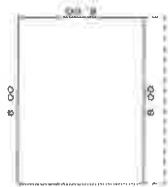


面積

7.00 x 8.00 = 56.0000

床面積 56.0000
56.00 m²

2 階

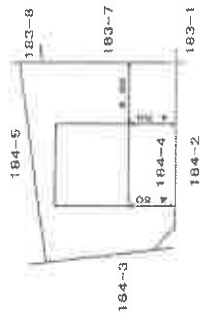


面積

6.00 x 8.00 = 48.0000

床面積 48.0000
48.00 m²

物件4



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

建物図面

(A3版をA4版に縮小)

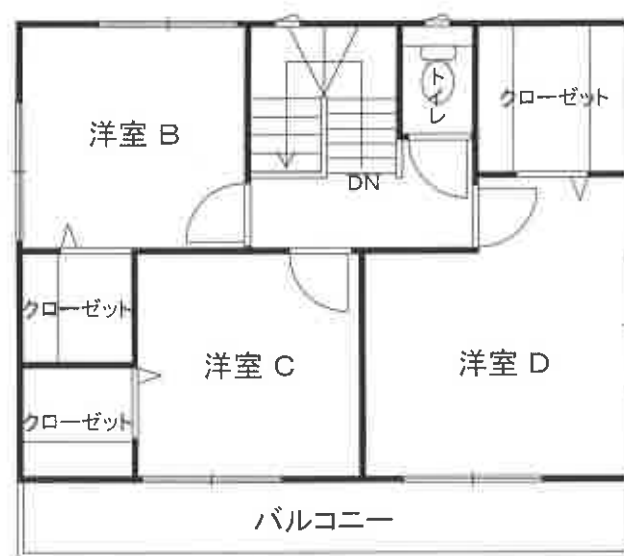
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号 M05011

間取図



1階



2階

