

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 三 戸 武 志

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）
1～10	5,430,000 4,344,000	一括	1,086,000	66,705	0
1	250,000				
2	200,000				
3	70,000				
4	460,000				
5	570,000				
6	430,000				
7	420,000				
8	780,000				
9	700,000				
10	1,550,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10534番1
地 目 宅地
地 積 251.23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

2 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10534番2の2
地 目 宅地
地 積 198.34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

3 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 ※のとおり
地 目 宅地
地 積 72.72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

※10534番4・10534番5合併1

4 所 在 いすみ市大原字田町10534番地1、10534番
地2の2、10534番地4・10534番地5合併
1

物 件 目 録

家屋 番号 10534番1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 112.07平方メートル
 2階 38.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 112.07平方メートル
 2階 約42.23平方メートル
 小屋裏2階 約40.57平方メートル

(附属建物)

符 号 3
 種 類 物置・浴場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 23.73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

5 所 在 いすみ市大原字田町
 地 番 10534番2の3
 地 目 宅地
 地 積 170.61平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

物 件 目 録

6 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10535番2
地 目 宅地
地 積 128.66平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10538番2
地 目 宅地
地 積 124.32平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 B

8 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10550番1
地 目 雑種地
地 積 234平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

9 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10550番2
地 目 雑種地
地 積 208平方メートル

所有者 B

10 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10551番1
地 目 雑種地
地 積 462平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年10月28日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号1～10】

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, 4～10】

なし

【物件番号3】

地上権(明治33年4月16日受付第1042号)

原因 明治33年4月16日付設定証書により

目的 建物所有

地上権者 夷隅郡大原町10535番地 小濱精米合資会社

存続期間 明治43年4月16日

地代 1年2円35銭

支払期 毎年12月15日

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7】

隣地(地番10538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

1 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10534番1
地 目 宅地
地 積 251.23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

2 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10534番2の2
地 目 宅地
地 積 198.34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

3 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 ※のとおり
地 目 宅地
地 積 72.72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

※10534番4・10534番5合併1

4 所 在 いすみ市大原字田町10534番地1、10534番
地2の2、10534番地4・10534番地5合併
1

物 件 目 録

家屋 番号 10534番1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 112.07平方メートル
2階 38.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 112.07平方メートル
2階 約42.23平方メートル
小屋裏2階 約40.57平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 物置・浴場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 23.73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

5 所 在 いすみ市大原字田町

地 番 10534番2の3

地 目 宅地

地 積 170.61平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 目 録

6 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10535番2
地 目 宅地
地 積 128.66平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10538番2
地 目 宅地
地 積 124.32平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 B

8 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10550番1
地 目 雑種地
地 積 234平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

9 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10550番2
地 目 雑種地
地 積 208平方メートル

所有者 B

10 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10551番1
地 目 雑種地
地 積 462平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第240号
令和7年7月23日受理
令和7年10月3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 いすみ市大原字田町
地 番 10534番1
地 目 宅地
地 積 251.23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

2 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10534番2の2
地 目 宅地
地 積 198.34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

3 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 ※のとおり
地 目 宅地
地 積 72.72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

※10534番4・10534番5合併1

4 所 在 いすみ市大原字田町10534番地1、10534番
地2の2、10534番地4・10534番地5合併
1



物 件 目 録

家屋 番号 10534番1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 112.07平方メートル
2階 38.09平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 物置・浴場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 23.73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

5 所 在 いすみ市大原字田町

地 番 10534番2の3

地 目 宅地

地 積 170.61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

6 所 在 いすみ市大原字田町

地 番 10535番2

地 目 宅地

地 積 128.66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

7 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10538番2
地 目 宅地
地 積 124.32平方メートル

所有者 B

8 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10550番1
地 目 雑種地
地 積 234平方メートル

所有者 B

9 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10550番2
地 目 雑種地
地 積 208平方メートル

所有者 B

10 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10551番1
地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 462平方メートル

所有者 B



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、5～10		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☒ 雑種地（物件5～10） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が物件1～3の土地に下記建物を共有し、占有しているほか、その余の部分は共有者ら乃至共有者Bが雑草を繁茂させた更地の状態で占有するものと認められる。 ☐ 「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：2階 約42.23㎡（登記との相違（増床）部分約4.14㎡） 小屋裏2階 約40.57㎡（登記との相違（増床）部分）		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅等（空家）として占有している。 ☐ 「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 (共有者)	1 本建物は令和6年7月1日から空家になっています。それまでは家族で住んでいました。 2 共有者で夫のBは個人で、「山吉」の屋号で本物件で煮干しの加工の仕事をしていたが、20年位前に辞めました。本土地にコンクリート敷きのところがありますが、そこは魚を洗ったり、煮干しを干したりなどの作業場で使っていました。 3 物件8～10の西側に魚を加工して汚れた水を流すための側溝を作りましたが、その側溝が本土地の境界になります。 4 物件3の土地に明治33年4月16日受付の地上権の登記があるとのことですが、その登記のことは知りません。地上権者の名前も知りません。地代を支払ったようなこともまったくありません。 5 道路に面していない近所の方のために本土地の一部を通行させていたりとかというようなことはありません。 6 建具に細長い板を打ち付けてあるところがありますが、誰も住まなくなるのでそのようにしただけで、特に理由はありません。

(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）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1～3、5～10について

1 物件1～3、5～10は一体となり、北東側が公衆用道路に面する不整形の平坦な土地で、本建物の敷地等となっている。物件7の北東側部分は雑草が繁茂した隣地と一体の状態となっており、本土地の範囲を示すブロック等の設置物は存在しないことから当該部分における範囲を確認することはできない。公衆用道路に面する以外のその余の隣地に面する部分は一部を除きブロック塀、フェンス、側溝等が設置されており、概ね当該部分における範囲を確認することは可能である。ただし、法務局には本土地の地積測量図が備え付けられていないため、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思われる。

2(1) 物件1～3は本建物の敷地として使用されている。

(2) 物件5の西側部分、物件6及び物件9の一部東側部分はコンクリート敷きとなっており、「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から当該部分は過去、魚加工の作業場として使用されていた形跡が窺えたほか、その余の部分は雑草が繁茂する更地の状態となっており、上記部分には第3者の占有を示す徴表は窺えなかったことから上記部分は共有者ら或いは所有者Bが雑種地として更地の状態で占有するものと認められる。

3 物件3に次の地上権設定登記が存在する。「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から実質、当該地上権に係る権利関係は存しないものと思われる。

登記の目的	地上権
受付年月日・受付番号	明治33年4月16日第1042号
原因	明治33年4月16日付設定証書により
目的	建物所有
存続期間	明治43年4月16日
地代	1年2円35銭
支払期	毎年12月15日
地上権者	夷隅郡大原町10535番地、小濱精米合資会社

第3 物件4について

1 主である建物について後記小屋裏2階部分及び附属建物符号3に残置されたものと思われる家財道具等が存在したほかは家財道具等は存在せず、完全な空家の状態となっていたこと、共有者ら提出の占有関係照会に対する回答書及び「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等（空家）として占有するものと認められる。なお、別紙附属建物符号3の間取図中、南西側「倉庫」の窓部分にBの氏名のほか、「にぼし」と表記された商品の化粧段ボール箱が貼られていた。

2 別紙主である建物の2階間取図中、「2階未登記部分」表示部分（約4.14㎡）及び「小屋裏2階部分」表示の斜線部分（約40.57㎡）に登記（別紙建物図面（各階平面図））との相違（増床）部分が存在する。

3(1) 主である建物の損傷箇所について

別紙主である建物の間取図中、「DK」の天井が破損しているほか、本建物は全体的に経年による劣化、損傷及び汚損が激しい。

(2) 附属建物符号3について

別紙附属建物符号3の間取図中、北東側「倉庫」及び「浴室」の天井が破損しているほか、経年による劣化、損傷及び汚損が激しい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

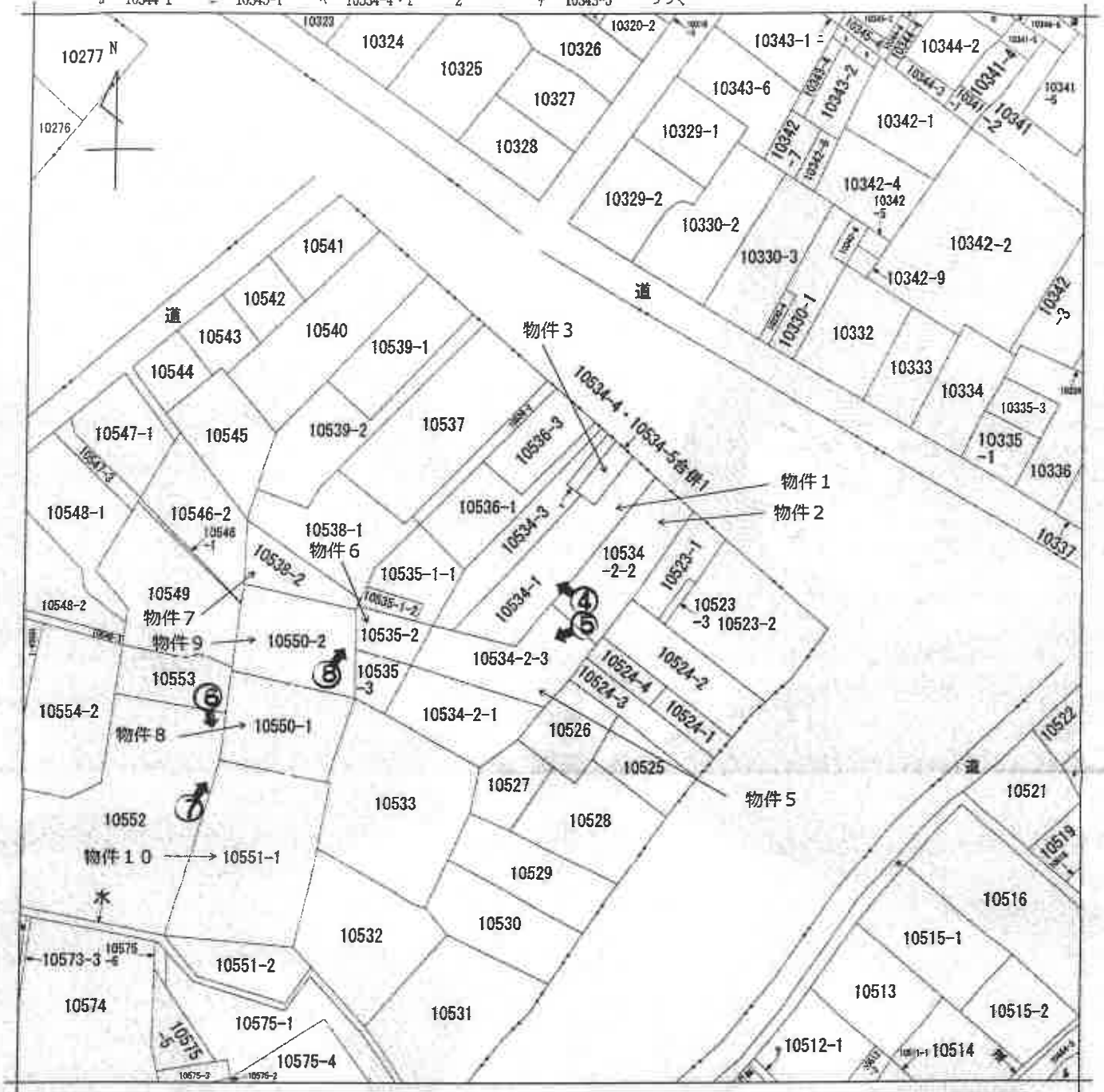
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月28日 (月)	執行官室	いすみ市役所に対し、航空写真重ね地番図、本建物平面図送付囑託 千葉地方法務局いすみ出張所に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付囑託
7年7月29日 (火) 18:04-18:25	物件所在地	物件確認、近隣居住者に面談、占有関係聴取
7年7月31日 (木)	執行官室	千葉地方法務局いすみ出張所から上記囑託に係る文書到着
7年8月4日 (月)	執行官室	いすみ市役所から上記囑託に係る文書到着 (本建物平面図は備え付けなしの回答)
7年8月13日 (水) 17:05-18:00	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年8月18日 (月)	執行官室	共有者らに対し、占有関係照会書送付
7年8月22日 (金)	執行官室	共有者らから上記照会に対する回答書到着
7年8月25日 (月) 13:37-14:30	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年8月25日 本建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお、別紙物件4主である建物間取図中、玄関及び北側和室側物置の2箇所について解錠した。		

(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

イ 10320-5 10344-5 ホ 10346-8 0534-5合併 ト 10343-3 10509-2
ロ 10344-1 10345-1 ニ 10534-4・1 2 チ 10343-5 つづく



(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	いすみ市大原字田町				地番	10534番1			
出力縮	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)			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)

(千葉地方務局いすみ出張所管轄)

令和7年6月10日

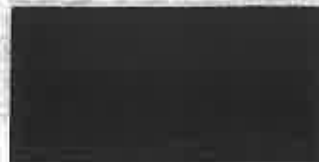
千葉地方務局

請求番号: 3-1

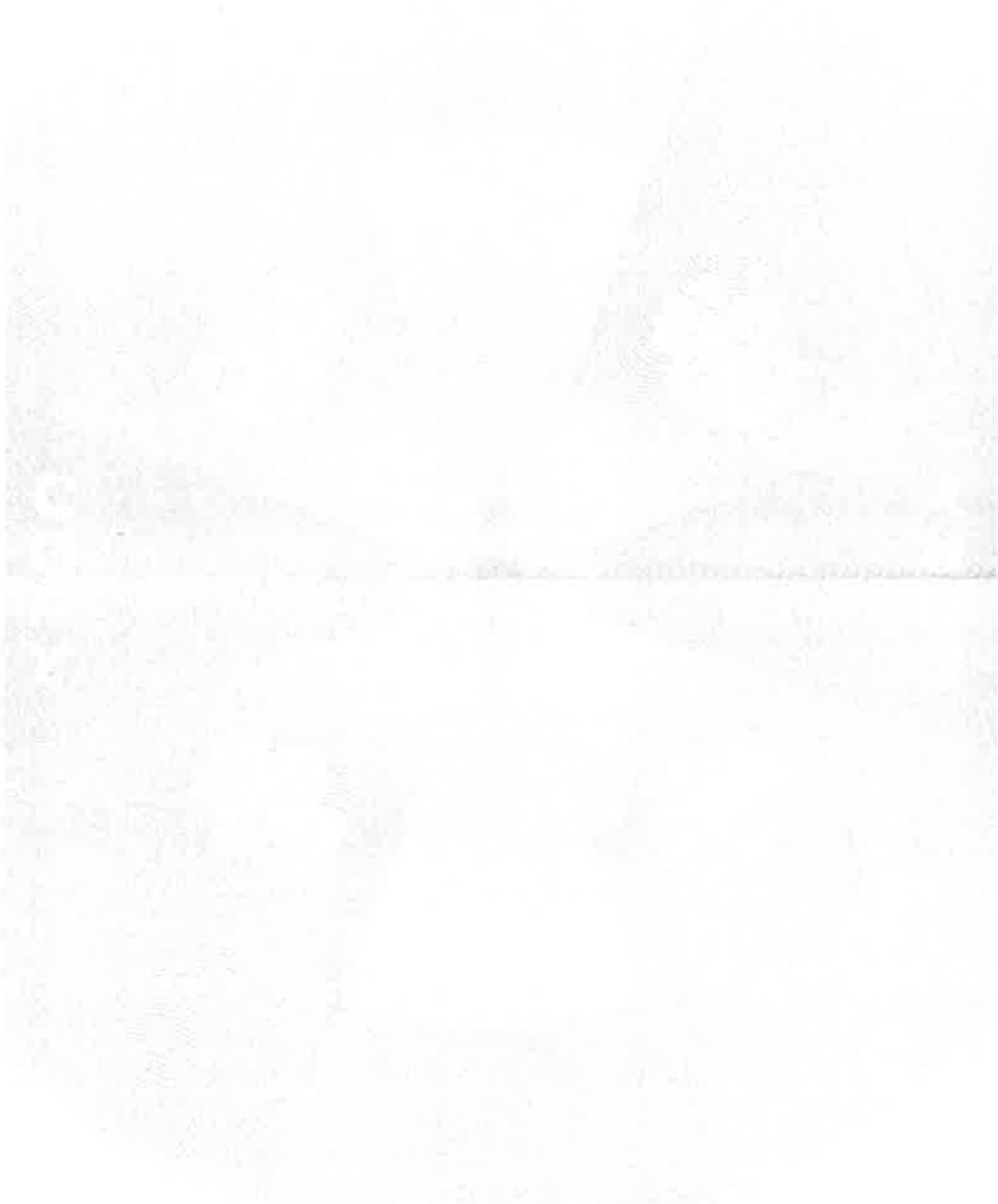
登記官

(9 枚目)

(1/2)



ス
ル
ヲ
ウ
カ
10500
10463
10512-1
10326-1
10573-5



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。
(千葉地方務局いすみ出張所管轄)
令和7年6月10日 千葉地方務局

登記官

(1 枚目)

請求番号: 3-2

(注) ○→は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す

(1/2)

(A3判をA4判に縮小した)

16572 各階平面図

家屋番号

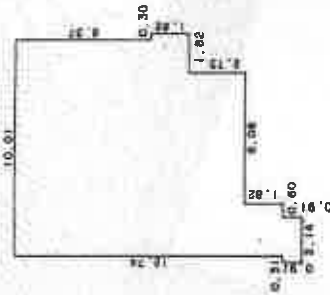
10534-1

面
圖
物
建

各階平面図 6.11.4

同番地4)合併
同番地5

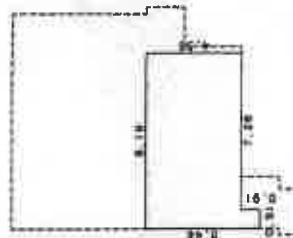
(主) 1 階



寒 風 集

6.37	X	10.01	=	63.7637
1.82	X	10.31	=	18.7642
2.73	X	8.49	=	23.1777
1.82	X	2.43	=	4.4226
0.91	X	2.14	=	1.9474
合 計				112.0756
床 面 積				112.07 ㎡

附 (主) 2



求積表

5.46	X	0.91	=	4.9686
4.55	X	7.28	=	33.1240
合 計				38.0926
床 面 積				38.09 ㎡

物件4主である建物

物件 3

道
10534-4

物件4 附屬建物 符番 3

物件2

10524-2

10524-4

10524-3

物件5

物件6

短田集

相親人

持分2分の1

縮尺

干濕土地家園調查士:金用紙)

音製作

1
 2
 3

052

短田集

持分2分の1

持分2分の1

登記年月日：平成6年11月4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。
(千葉県地方方法務局いすみ出張所管轄)

令和7年6月10日 千葉県地方方法務局

登記官

(12 枚目)

請求番号：3-2

(2/2)

(A3判をA4判に縮小した)

16573 各階平面図

建物図面

家屋番号	10534-1
建物の所在	千葉県大原市大原字田町10534番地1・同番地2の2 同番地4・合併・10535番地2・10534番地2の2 同番地5

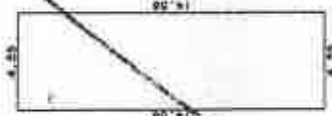
(符5)

求積表
4.55 X 6.37 = 28.9835
床面積 28.9835
床面積 28.98 m ²



(符6)

求積表
14.56 X 4.55 = 66.2480
床面積 66.2480
床面積 66.24 m ²

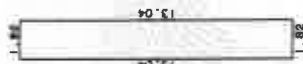


(符2)

求積表
4.35 X 8.19 = 37.2645
床面積 37.2645
床面積 37.26 m ²



(符3)



求積表
13.04 X 1.82 = 23.7328
床面積 23.7328
床面積 23.73 m ²

被相続人

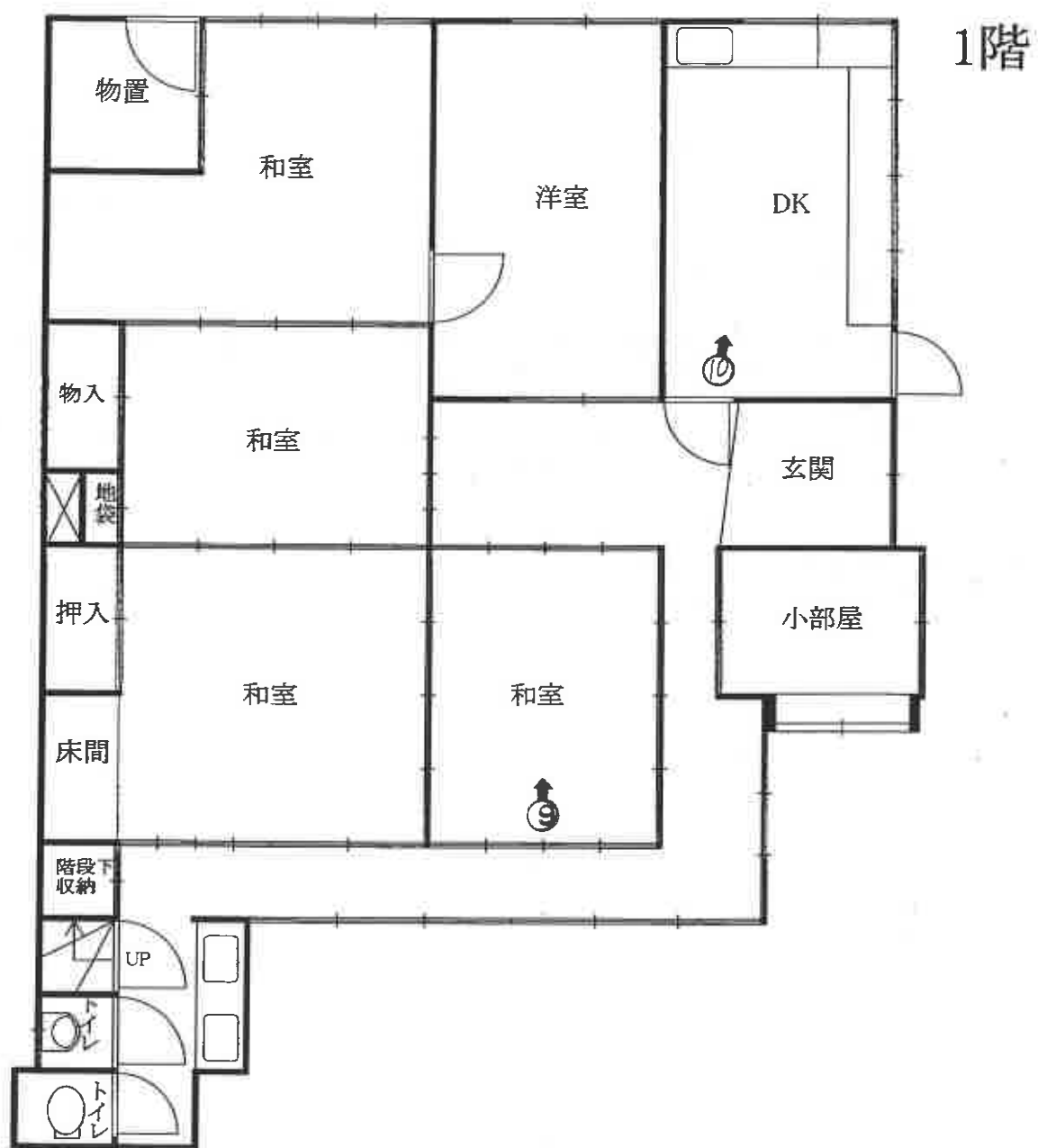
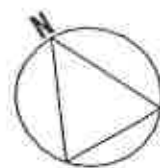
相続人
申請人

持分2分の1
持分2分の1

1/250

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)



(注) ⑨は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(13 枚目)

物件4
主である建物
間取図
評価人作成

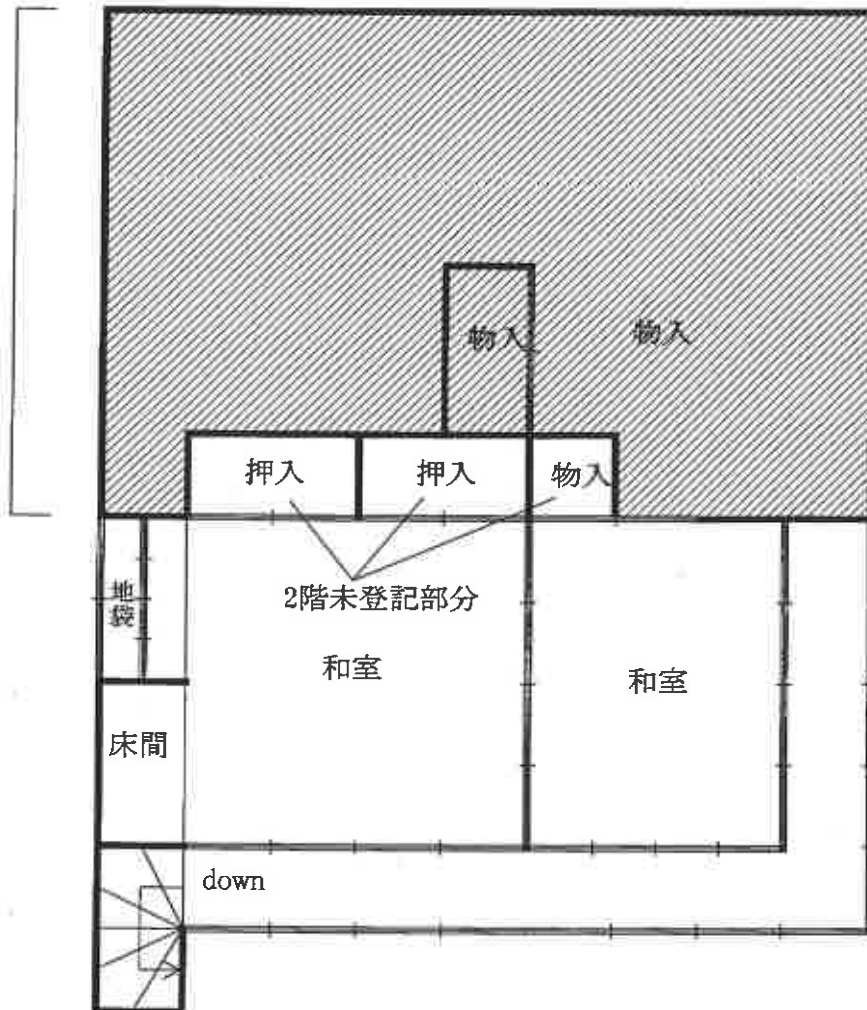


2階



小屋裏2階部分

未登記部分
(但し収蔵物により確認できなかった部分含む。)



物件4
主である建物
間取図

評価人作成

(14 枚目)



附属建物符号3



(注) ♂ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

物件4
附属建物符号3
間取図

(15 枚目)



物件4附属建物符号3



物件4附属建物符号3

物件4主である建物



4



5



6



(17 枚目)

7



8



9



(18 枚目)

10



11



12



(19 枚目)

令和7年（ケ）第240号

令和7年8月25日 現地調査

令和7年9月25日 評 価

第2025-25号 発行番号

令和7年10月3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 5, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 4 6 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 5 7 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 4 3 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 4 2 0, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 7 8 0, 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 7 0 0, 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 1, 5 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～10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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 1 階 112.07 m ² 2 階 約 42.23 m ² 小屋裏 2 階 約 40.57 m ² 延べ 約 194.87 m ²
5	物件目録記載のとおり。		地目 雑種地
6	物件目録記載のとおり。		地目 雑種地
7	物件目録記載のとおり。		地目 雑種地
8	物件目録記載のとおり。		同左
9	物件目録記載のとおり。		同左
1 0	物件目録記載のとおり。		同左
番 号	特 記 事 項		
1～10	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 いすみ市大原字田町
地 番 10534番1
地 目 宅地
地 積 251.23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

2 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10534番2の2
地 目 宅地
地 積 198.34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

3 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 ※のとおり
地 目 宅地
地 積 72.72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

※10534番4・10534番5合併1

4 所 在 いすみ市大原字田町10534番地1、10534番地2の2、10534番地4・10534番地5合併1



物 件 目 録

家屋 番号 10534番1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 112.07平方メートル
2階 38.09平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 物置・浴場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 23.73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

5 所 在 いすみ市大原字田町

地 番 10534番2の3

地 目 宅地

地 積 170.61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

6 所 在 いすみ市大原字田町

地 番 10535番2

地 目 宅地

地 積 128.66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

7 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10538 番 2
地 目 宅地
地 積 124.32 平方メートル

所有者 B

8 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10550 番 1
地 目 雑種地
地 積 234 平方メートル

所有者 B

9 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10550 番 2
地 目 雑種地
地 積 208 平方メートル

所有者 B

10 所 在 いすみ市大原字田町
地 番 10551 番 1
地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 462平方メートル

所有者 B



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、5～10）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「大原駅」の東方・道路距離約 1.4 km 最寄りバス停「塩田公民館前」の南東方・道路距離約 1.1 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	水産関連の倉庫・工場、一般住宅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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 日影規制 (5h-3h、4m)
面 地 条 件	形状 (不整形)、地勢 (平坦)、接道方位 (北東)、 間口 (約 16.2m)、奥行 (クランク状の敷地であり奥行の測定は困難であるが、クランク状の延長は約 110mである。)、地積 (1,849.88 m ² (登記面積、特記事項参照))	
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道 (3544 号線)、幅員 (約 5.4m)、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (有)、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 4 建物の敷地及び空地として利用されている。 隣地は南東側、東側が一般住宅、北西側が一般住宅、北東側及び西側が一般住宅及び空地である。	
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 下 水 道 なし (特記事項参照)	
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は物件 8～10 は「畑」であるが、昭和 23 年及び昭和 29 年を原因日として雑種地に変更されている。また、昭和 41 年、昭和 50 年の航空写真では物件 4 は既に顕在しており、物件 1、5、6 上に過去取り壊された建物が確認できた。	

	cm未満の区域に該当し、洪水ハザードマップにおいて、該当する区域にはない。 ・トイレの構造から汲み取りと判断されるが、浄化槽の有無については敷地も広く、かつ雑草が繁茂しており直接確認は出来なかった。 ・いすみ市備付の航空写真と地番図の合わせ図を元に、現地調査の結果も踏まえて面積を図上測定すると、縄縮みと測定されたが精度は確保されておらず、実際の縄伸び、縄縮みの有無及び程度については境界を確定した上で専門家の調査を要する。 ・敷地内にコンクリート敷の部分があるが、過去に魚を干していたとのことである。 ・隣接地の 10553 番、10552 番は南側の青道以外には公道に接面しておらず、準袋地の状態にあるものと思料される。また昭和 41 年、昭和 50 年の航空写真では当該隣地と対象地内に連続した通路が見られること、閉鎖登記簿の調査では明治時代と古い時代であるが地番図上青道を介して連絡している 10570 番 3 と 10552 番、10553 番の所有者が同一であったこと、10570 番 3、10573 番 1 の過去の所有者は本物件の所有者と同じであることから、対象地上に囲繞地通行権が生じる可能性を否定できないものと思料する。（現時点の航空写真でも当該通路部分の名残りが確認できる。）なお、所有者によれば通行について特段の取り決め等はないとのことである。 ・物件 4 の軒が北西側隣地へと越境している可能性がある。 ・物件 3 には以下の地上権の登記がなされている。 原因 明治 33 年 4 月 16 日付設定証書により 目的 建物所有 存続期間 明治 43 年 4 月 16 日 地代 1 年 2 円 35 銭 支払期 毎年 12 月 15 日 地上権者 夷隅郡大原町 10535 番地 小濱精米合資会社 債務者兼所有者によれば会社も不明、地代も受け取っていないとのことであり、更新されていないものと推定される。ただし買受人は当該地上権登記を抹消する場合には手続き等を要するものである。
--	---

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	建築年月日不詳新築（特記事項参照） 特記事項参照 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 かわらぶき 鋼製サイディング、下見板張り等 繊維壁、塗壁など 合板、板張りなど タタミ、合板など 洗面台、キッチン、トイレ等 （電気、上水道、プロパン、汲み取り（特記事項参照）、但し作動状況は確認できない）
床面積（現況）	床面積 1階 112.07 m ² 2階 約 42.23 m ² 小屋裏2階 約 40.57 m ² 延べ 約 194.87 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 7DK＋小部屋＋物置 （別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	建築確認：台帳に記載なし 完了検査：台帳に記載なし ・シロアリの被害については築古で床もゆるいため否定できないものと思料される。 ・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。 ・築年数については登記に記載が無いが、閉鎖登記簿の表題部は昭和 16 年 9 月 5 日受付となっており、少なくとも 84 年は経過しているものと推定される。	

	・耐用年数を大幅に超過している建物であり、全体的に汚れ、傷み、床の緩み等が見られる。 ・2階小屋裏に家財が多く置かれており、高さ等が直接確認が出来なかった箇所があり、床面積は建物図面等から推定しているものである。よって正確には専門家の調査を要する。
--	---

(附属建物)

符号3

物件4の主である建物の南東側に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建の物置・浴場で、床面積は23.73 m²で、建築年月日は不詳、種類及び床面積についても年月日不詳変更、増築されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3、5～10（土地）

目的土地の建付地価格等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	19,000	0.42	251.23	0.5	1,002,000
2	19,000	0.42	198.34	0.5	791,000
3	19,000	0.42	72.72	0.5	290,000
5	19,000	0.42	170.61	—	1,361,000
6	19,000	0.42	128.66	—	1,027,000
7	19,000	0.42	124.32	—	992,000
8	19,000	0.42	234	—	1,867,000
9	19,000	0.42	208	—	1,660,000
10	19,000	0.42	462	—	3,687,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（いすみー1）

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 22,300 \text{ 円/㎡} & \times & 98.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/116 & = & 19,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：なし

◇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：大規模画地・・・▲30%
 形状・・・▲40%
 計算式（相乗積）・・・ $(1-0.3) \times (1-0.4) = 0.42$
- 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
4	主たる建物	本体 150,000	154.30	0.01	231,000
		小屋裏 20,000	40.57	0.01	8,000
	附属建物 符号3	80,000	23.73	0.01	19,000
合 計					258,000

- ウ 現価率：物件4の主である建物は少なくとも築後84年が経過しているものと推定されること、附属建物符号3は築年数が不明であるが、外観からそれぞれ経済的耐用年数を超過しているので、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。

物件4

主である建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.8) \\
 &= 0.01
 \end{aligned}$$

* ▲80%（保守管理の状況を勘案）

附属建物符号3

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.8) \\
 &= 0.01
 \end{aligned}$$

* ▲80%（保守管理の状況を勘案）

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	1,002,000	0.4	法定地上権	401,000
2	791,000	0.4	法定地上権	316,000
3	290,000	0.4	法定地上権	116,000
合計				833,000

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。

なお、物件 3 には明治に設定された地上権が登記上存しているが、実際には当該部分には物件 4 が存しており、債務者兼所有者の聴取内容からも地上権は更新されていない可能性が高いと推定されるため、地上権登記については市場性減価に反映するものとした。

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	1,002,000	−401,000		0.6	0.7	250,000
2	791,000	−316,000		0.6	0.7	200,000
3	290,000	−116,000		0.6	0.7	70,000
4	258,000	+833,000	1.0	0.6	0.7	460,000
5	1,361,000	—		0.6	0.7	570,000
6	1,027,000	—		0.6	0.7	430,000
7	992,000	—		0.6	0.7	420,000
8	1,867,000	—		0.6	0.7	780,000
9	1,660,000	—		0.6	0.7	700,000
10	3,687,000	—		0.6	0.7	1,550,000
一 括 価 格 (合 計)						5,430,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：耐用年数を大幅に超過した建物が存していること、残置物が多くあること、
 囲繞地通行権が生じる可能性が否定できないこと、地上権の登記が存して
 いること、軒が越境している可能性があること、小屋裏2階の状況が不明
 瞭であること、縄縮みの可能性があ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 地価公示価格（いすみー1）

所 在：いすみ市大原字初芝 9931 番

価 格：22,300 円/㎡

位 置：JR 外房線「大原駅」の東方約 1.0 km に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：178 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員 5m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地も混在する住宅地域

第7 附属資料

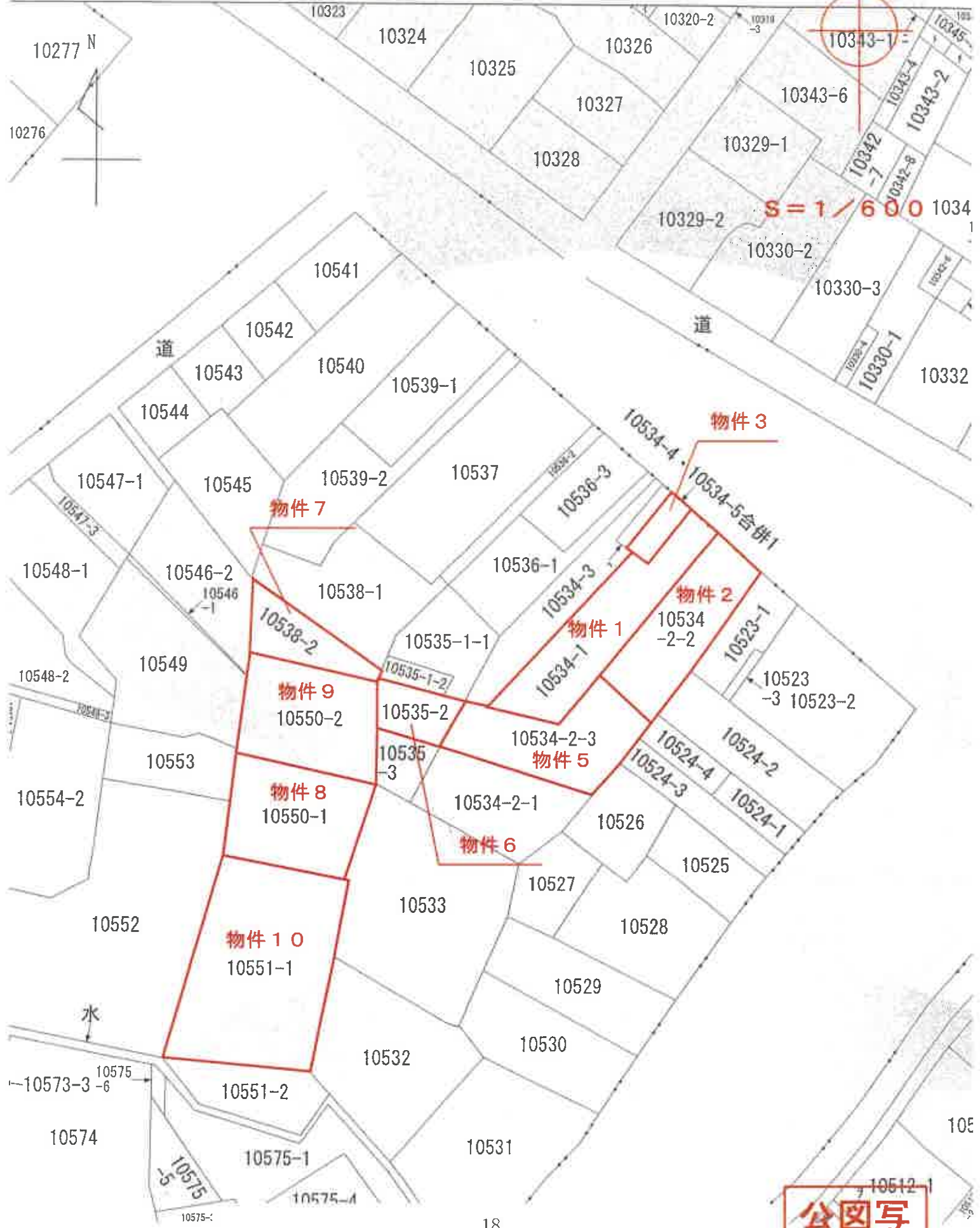
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上



イ 10320-5 ハ 10344-5 ホ 10346-8 0534-5合併 ト 10343-3 リ 10509-2
ロ 10344-1 ニ 10345-1 ヘ 10534-4・1 2 テ 10343-5 ヴ つづく

N



公図写

16572 各階平面図

建物図面

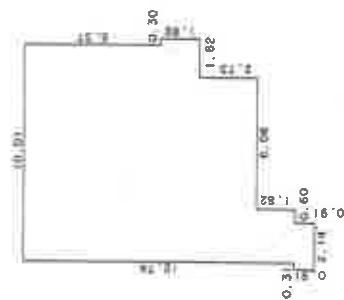
家屋番号 10534-1

建物の所在

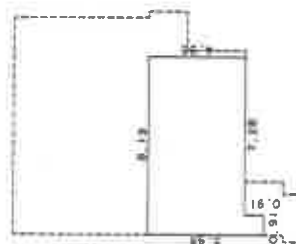
東京都大田区大森東1丁目1番地2の2・
同番地4)合併・10535番地2・10534番地2の3
同番地5

各階平面図 6.11.4

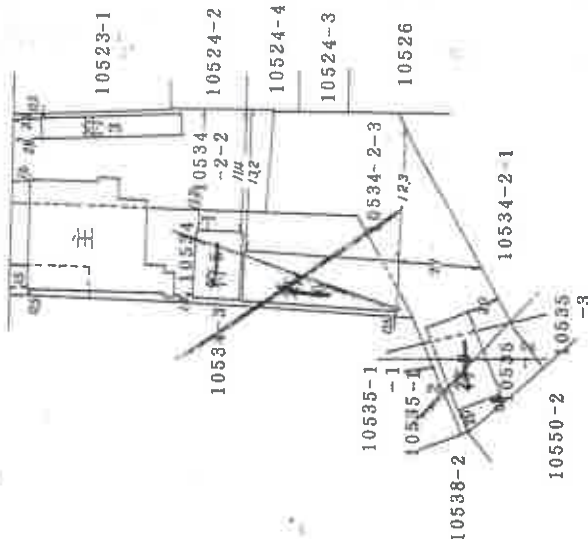
(主) 1 階



(主) 2 階



道 10534-4)合併 路



作製者

(平成 8 年 10 月 25 日)

縮尺 250

相給人
申請人

縮尺 500

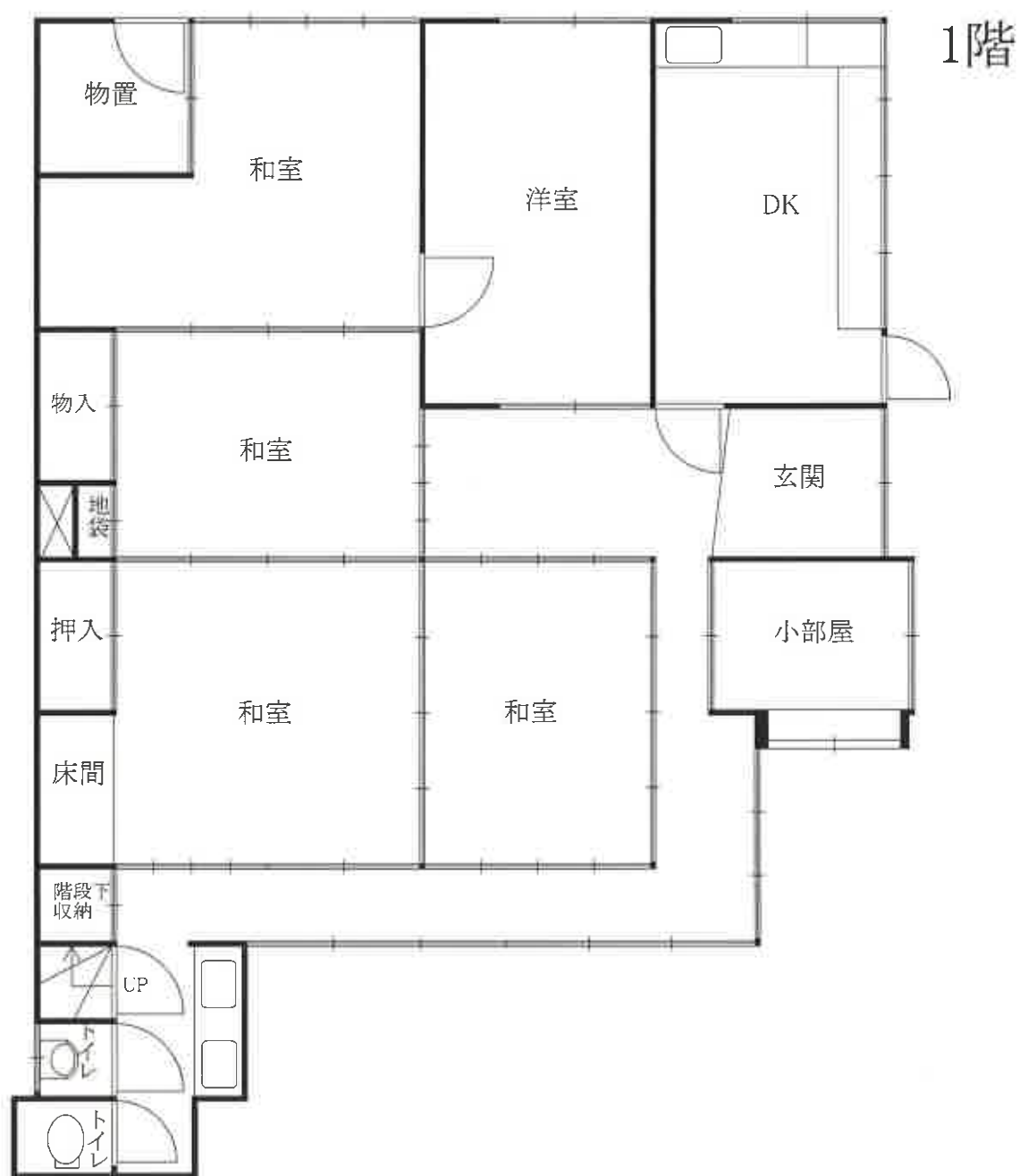
(千葉県地家屋調査士会印)

A3 版を A4 版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件 4



物件4
主である建物
間取図



2階



小屋裏2階部分

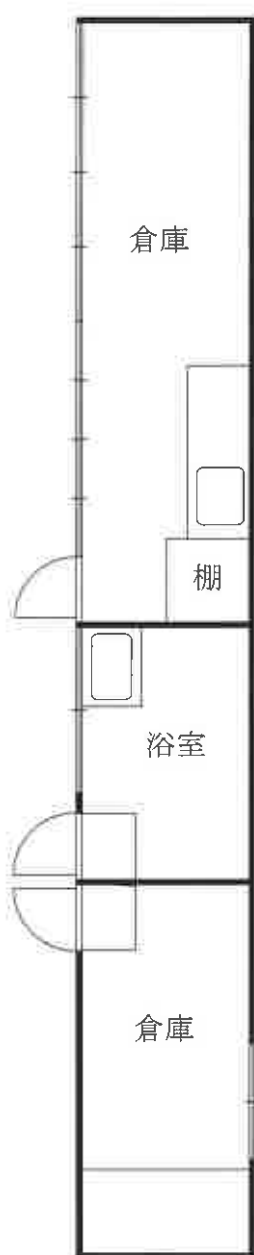
未登記部分
(但し収蔵物により確認できなかった部分含む。)



物件4
主である建物
間取図



未登記附属建物符号3



物件4
附属建物符号3
間取図