

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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18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 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2713番8
 地 目 雑種地
 地 積 38平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2714番1
 地 目 宅地
 地 積 304.12平方メートル
- 3 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2714番2
 地 目 宅地
 地 積 417.82平方メートル
- 4 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田2714番地2、2714番地1、2713番地8
 家屋 番号 2714番2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 44.71平方メートル
 2階 37.26平方メートル



※118

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1階 88.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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

【物件番号1～3】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～4】

売却基準価額は、筆界未定地となる見込みであること、縄縮みが存する可能性があること、セットバック面積が未確定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 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2713番8
 地 目 雑種地
 地 積 38平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2714番1
 地 目 宅地
 地 積 304.12平方メートル
- 3 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2714番2
 地 目 宅地
 地 積 417.82平方メートル
- 4 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田2714番地2、2714番地1、2713番地8
 家屋 番号 2714番2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 44.71平方メートル
 2階 37.26平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1階 88.50平方メートル



令和7年(ケ)第289号
令和7年9月12日受理
令和7年10月24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 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2713番8
 地 目 雑種地
 地 積 38平方メートル

- 2 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2714番1
 地 目 宅地
 地 積 304.12平方メートル

- 3 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2714番2
 地 目 宅地
 地 積 417.82平方メートル

- 4 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田2714番地2、2714番地1、2713番地8
 家屋 番号 2714番2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 44.71平方メートル
 2階 37.26平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	1階 88.50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1～3			
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり（物件2、3） ☒ 地積測量図のとおり（物件1） ☐ 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
■近隣店舗従業員	もともと物件4主である建物は三和交通という観光バスの会社の事務所になっていました。東側の建物はバスの車庫になっていました。建物はコロナの頃から使われなくなって、その後は人に貸していたようですが、借りていた人は2、3回入れ替わったような感じでした。最後に借りていた人が出て行ってから1年位空家になっています。
■南方隣地居住者	1 最初、本建物は三和何とかという観光バスの会社が使っていましたが、その後、何人かの人が入れ替わって使っていました。最後に使っていたのはラジコン関係の仕事をしている人でした。東側の倉庫は最初の頃は車庫で、最後の人は作業場で使っていました。 2 本土地の南側にブロックが設置されていますが、本土地の南側の境界はブロックの南側の面から少し北側のところだと思います。 3 本土地の南側に面する道路は私道です。

(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1～3について

1 物件1～3は北西側、東側及び南側がそれぞれ公衆用道路に面する一体となった台形状の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。北西側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、ブロックの土留めが設置されており、概ね本土地の範囲を確認することは可能である。なお、評価人の調査によれば物件2の地積は310㎡の予定とされるほか、本土地は全体として縄縮みの可能性があるとのことであり、「関係人の陳述等」記載の南方隣地居住者の陳述からも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。なお、公図上、南側隣地2718番1（地目：原野、地積：6.23㎡）は第○者所有となっている。

2 本土地の南西側角部分に電柱1本が存在する。

第3 物件4について

1 主である建物について

(1) 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。

ア 本建物に表札は掲げられてなく、郵便受けには氏名等の表示は存在しなかった。

イ 本建物内には家財道具はまったく存在せず、完全な空家の状態となっていた。

ウ 本建物の北側外壁部分に「三和交通」の看板文字が微かに判読できたほか、郵便受けに「クレールラジコン」宛ての不在連絡票が存在した。「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から上記の者らは何れも過去、本建物を使用していた者と思われる。

(2) 本建物1階の仕様から1階部分は事務所等としての使用も可能だと思われた。

2 附属建物符号1について

本建物内には動産類はまったく存在せず、完全な空家の状態となっていこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から所有者が車庫（空家）として占有するものと認められる。

3 所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。

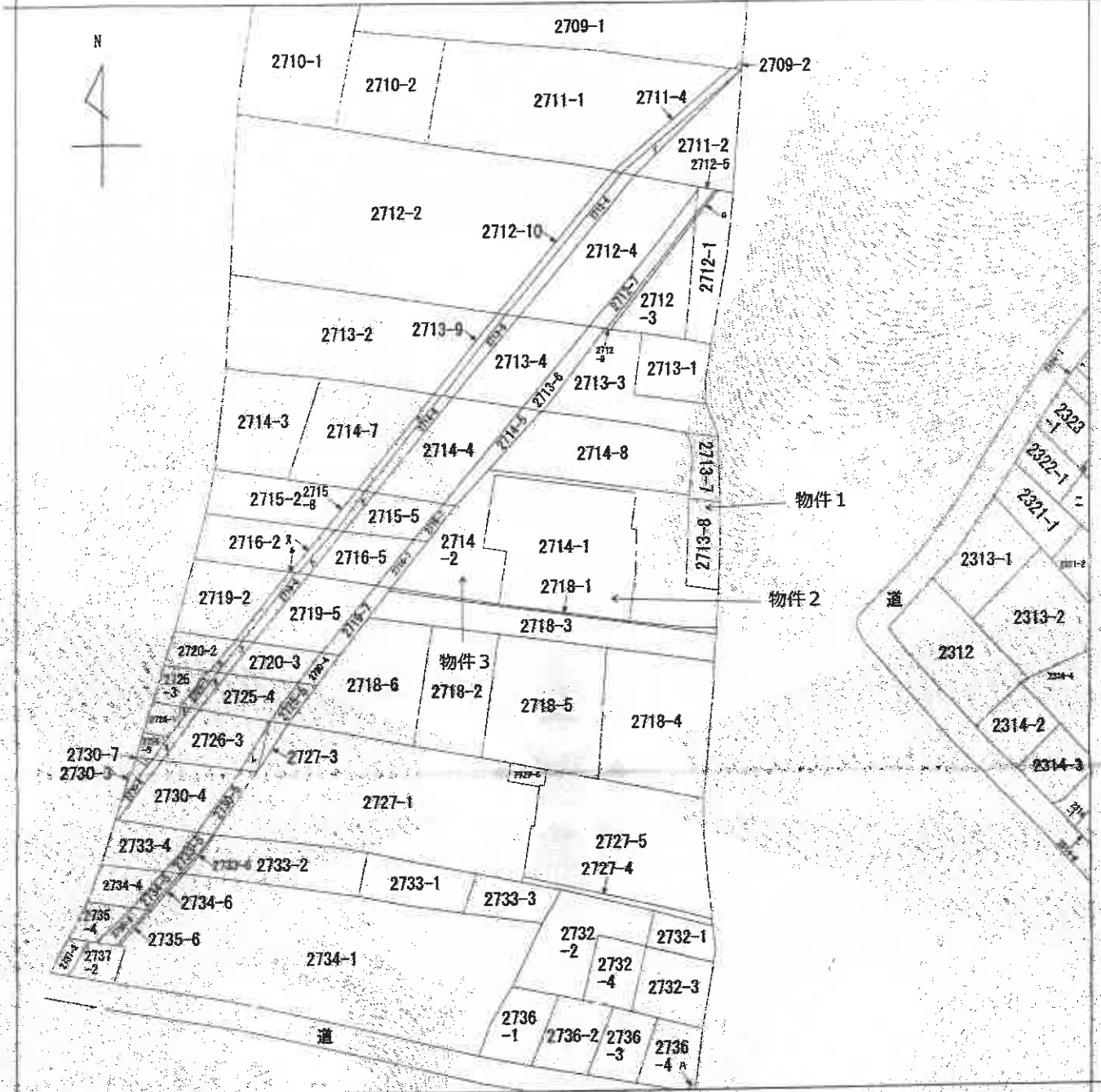
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月16日（火）	執行官室	いすみ市役所に対し、本土地の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9月18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9月26日（金） 11：15－12：20	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在 近隣店舗従業員等に占有関係等聴取
7年10月1日（水）	執行官室	いすみ市役所から上記囑託に係る文書到着 所有者に対し、占有関係照会書送付
7年10月9日（木） 12：45－13：18	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10月9日 物件4主である建物及び附属建物符号1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。		

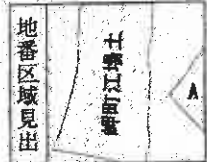
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

イ 2711-3 ハ 2736-5 ホ 2323-2 ト 2714-9 ニ 2716-6 ヘ 2719-8
ロ 2712-8 ヒ 2322-2 ヘ 2325-1 チ 2715-6 ニ 2716-8 ツ 2716-8



(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 御町江場土

請求部	所在	いすみ市岬町江場土上段田				地番	2714番2				
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	明治9年7月24日				備付年月日(原図)	平成3年8月			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10日

千葉地方法務局いすみ出張所

登記官

請求番号: 16-1

(1/2)

(7 枚目)

登記年月日：昭和56年10月16日

103007

地積測量図

地番 2713-7~8

土地の所在 千葉県夷隅郡御田江場土字上茂田

いすみ市

国

2713-1

① 2713-5

2714-2

道

道

路

② 求積表

$$11.84 \times (3.24 + 2.39) \div 2 = 33.329$$

地積 = 33.3296 m²

③ 求積表

$$10.98 \times (4.01 + 5.07) \div 2 = 38.8692$$

地積 = 38.8692 m²

物件1

境界線の種類
プラスチック杭

申請人

作製者

縮尺 1/250

(千葉県地家調査士会印)

昭和五十六年拾月拾六日

これは図面に記載されている内容も説明した書面である。
令和7年7月10日 千葉県方法務局いすみ出張所

(8 枚目)

請求番号：16-4

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成30年12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7月10日 千葉県方法務局いすみ出資所

(9 枚目)

登記官

請求番号：16-3

(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)

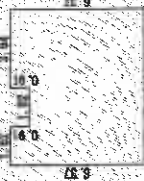
各 階 平 面 図

建 物 図 面 各 階 平 面 図

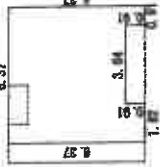
家屋番号 2714番2

建物の所在 いすみ市江崎土字上蔵田2714番地2、2714番地1、2713番地8

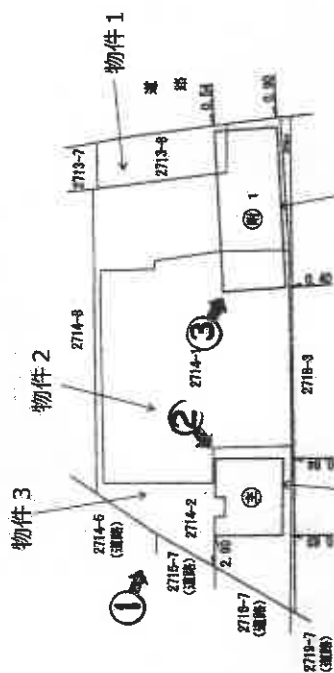
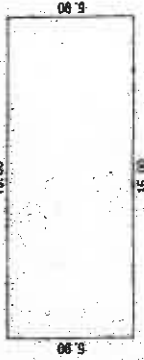
主である建物1階



主である建物2階



附属建物 (番号1)



物件4 附属建物符号1

物件4主である建物

作成者

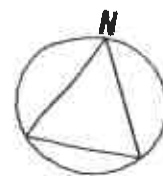
申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

30年12月10日作

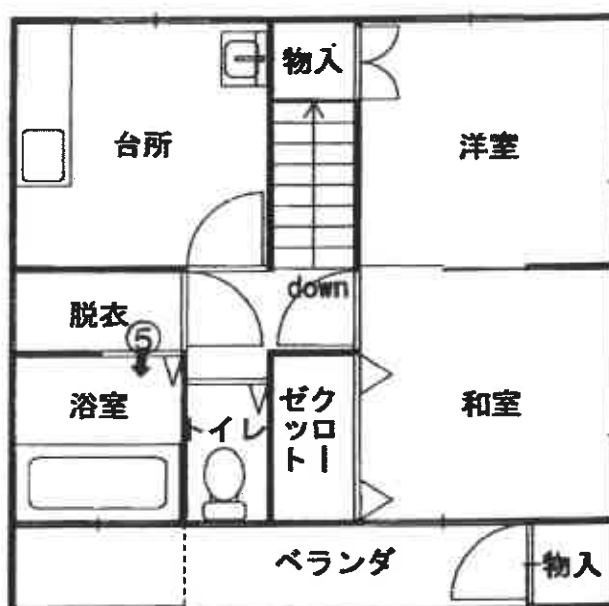
(千葉県土地家屋調査士会印)



物件4主である建物



1階

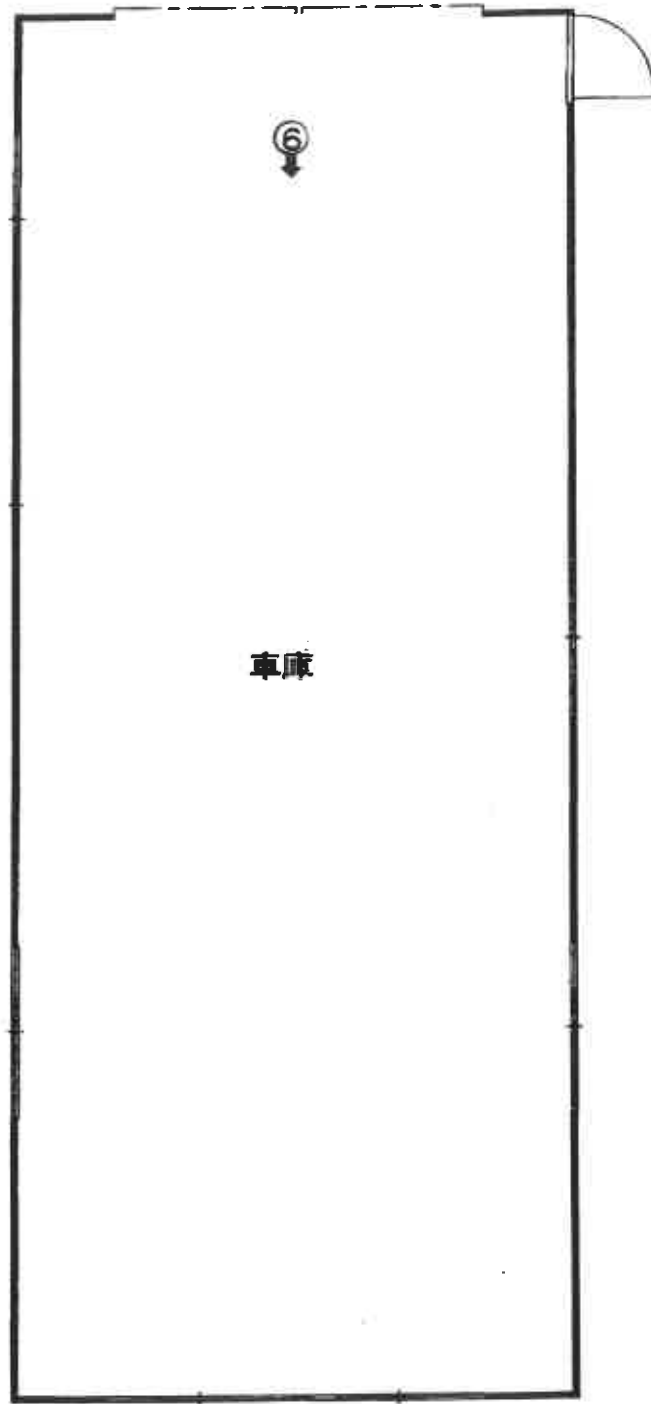
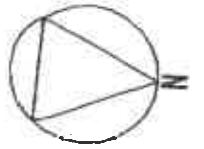


2階

評価人作成

(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

物件 4 附属建物符号 1



評価人作成

(注) ○→は写真撮影位置, 方向及び写真番号を示す

間取図



物件4主である建物

2



物件4附属建物符号1

3



4



5



6



(13 枚目)

令和7年（ケ）第289号

令和7年10月9日 現地調査

令和7年10月15日 評 価

第2025-30号 発行番号

令和7年10月22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 11, 220, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 130, 000円
物件2（土地）	金 1, 060, 000円
物件3（土地）	金 1, 460, 000円
物件4（建物）	金 8, 570, 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
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 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 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2713 番 8
 地 目 雑種地
 地 積 38 平方メートル

- 2 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2714 番 1
 地 目 宅地
 地 積 304.12 平方メートル

- 3 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田
 地 番 2714 番 2
 地 目 宅地
 地 積 417.82 平方メートル

- 4 所 在 いすみ市岬町江場土字上葭田 2714 番地 2、2714 番地 1、2713 番地 8
 家屋 番号 2714 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 44.71 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	1階 88.50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「長者町駅」の北東方・道路距離約 2.0 km 最寄りバス停「江場土やすらぎの家前」の北方・道路距離約 1.3 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、営業所等が建ち並ぶ中に空地も残る国道沿いの地域。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	用途無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	日影規制 (5h-3h、4m)
画 地 条 件	形状 (ほぼ台形)、地勢 (平坦)、接道方位 (北西、東、南)、 間口 (約 22.5m (概測))、奥行 (約 29.5~43m)、 地積 (759.94 m ² (特記事項参照))	
接 面 道 路 の 状 況	北西側国道 (128 号)、幅員 (約 12.3m)、連続性 (優る)、舗装 (有)、歩道 (有)、側溝 (有)、高低差 (概ね等高) 東側市道 (6341 号線)、幅員 (約 2.4m (有効幅員、特記事項参照))、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (無 (特記事項参照))、高低差 (約 0.4m 高く接面する。) 南側市私道、幅員 (約 4m)、連続性 (劣る)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (反対側に有り)、高低差 (約 0.2m 高く接面する。)	
	建築基準法上の種類	北西側：第 42 条 1 項 1 号道路 東側：第 42 条 2 項道路 南側：第 42 条 1 項 3 号道路
	セットバック	必要 (特記事項参照)
	再建築の可否	可能
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。 隣地は北側が併用住宅である。	
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 (プロパン利用) 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2は「畑」、物件3は「田」であり、昭和50年の航空写真では資材置場として使用されている状況、昭和59年、平成7年、平成17年の航空写真では空地の状況が確認できる。その後平成27年から物件4の建物敷地として利用されており、観光バスの事務所、車庫として使用していた。 ・土壤汚染の存在する可能性は低いと推定するが、車庫で車両整備まで行っていた場合は土壤汚染が存する可能性が生じるものと推定される。 ・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資材置場として利用されていた履歴があるため、可能性は否定できないものと推定する。 ・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	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table><tr><th>地 番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面 積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>2713 番 7</td><td>雑種地</td><td>宅地</td><td>33 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>2714 番 5</td><td>田</td><td>公衆用道路</td><td>29 m²</td><td>国</td></tr><tr><td>2714 番 8</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>236.68 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>2715 番 7</td><td>田</td><td>公衆用道路</td><td>9.91 m²</td><td>国</td></tr><tr><td>2716 番 7</td><td>田</td><td>公衆用道路</td><td>13 m²</td><td>国</td></tr><tr><td>2718 番 1</td><td>原野</td><td>公衆用道路</td><td>6.23 m²</td><td>法人</td></tr></table> ・北側隣地から約0～0.2m高く接面する。 ・北側はコンクリートブロックにより区切られており、2714 番 8 の地積測量図により境界を把握することは可能である。また、南側の私道との境界にはコンクリートブロック、及び地積調査の紙により境界を把握することは可能である。 ・いすみ市都市整備課によれば現在当該地区で地籍調査を実施中であるが、2714 番 8 との境界は未確定であり、物件1、3は現時点で筆界未定地となる見込みとのことである。 ・上記のとおり地籍調査を実施中であり、物件2は地積が310 m²となる予定とのことである。なお、全体を簡易計測や周囲の地積測量図から概測すると約16%の縄縮みとなったが、精確には専門家の調査を要するものである。本評価においては売却時に物件2の地積が310 m²となっている可能性があるが、全体としては縄縮みとなる可能性があるため、評価時点の登記面積で評価を行い全体として縄縮みの可能性を反映して評価を行うものとする。 ・いすみ市の公表する津波ハザードマップにおいて、主として津波浸水深80～200 cm未満の区域及び50～80 cm未満の区域に該当し、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に該当する。 ・南側の私道には持ち分が無いため、利用可能か不明である。	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	2713 番 7	雑種地	宅地	33 m ²	個人	2714 番 5	田	公衆用道路	29 m ²	国	2714 番 8	宅地	同左	236.68 m ²	個人	2715 番 7	田	公衆用道路	9.91 m ²	国	2716 番 7	田	公衆用道路	13 m ²	国	2718 番 1	原野	公衆用道路	6.23 m ²	法人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																																
2713 番 7	雑種地	宅地	33 m ²	個人																																
2714 番 5	田	公衆用道路	29 m ²	国																																
2714 番 8	宅地	同左	236.68 m ²	個人																																
2715 番 7	田	公衆用道路	9.91 m ²	国																																
2716 番 7	田	公衆用道路	13 m ²	国																																
2718 番 1	原野	公衆用道路	6.23 m ²	法人																																

	・東側市道の幅員はアスファルト舗装部分を簡易計測した結果であるが、道路台帳では 3.0m～4.1mの記載となっている。側溝については、無いものと推定されるが、土砂部分があるためやや不明瞭である。 ・セットバック面積については、境界が不明瞭であるため、確定できなかった。よってセットバック面積を確定するためには地積調査や専門家の調査を要する。 ・下水道はなく、建築計画概要書では浄化槽の記載があり存するものと推定されるが、庭木等が繁茂している部分であるため直接の確認はできなかった。
--	--

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	平成 27 年 6 月 5 日新築 約 10 年 約 12 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 合金メッキ鋼板ぶき サイディングなど クロス、板張りなど クロスなど カーペットタイル、タタミなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、プロパン、浄化槽、但し作動状況は確認できない)
床面積（現況）	床面積 1階 44.71 m ² 2階 37.26 m ² 延べ 81.97 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 5K (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	建築確認：平成 27 年 2 月 18 日 第千建住 1404024 号 完了検査：平成 27 年 6 月 8 日 第千建住 1404024 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 10 年が経過した建物であり、概ね経年相応の減価である。 ・当初観光バス会社の事務所としても利用されており、給湯室等があるため、現況は居宅であるが、事務所兼居宅としての利用も可能と思料される。なお、外壁に従前のバス会社の名称の跡が残っている。	

(附属建物)

符号 1

物件 4 の主である建物の東側に位置する、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建の車庫で、床面積は 88.50 m²で、建築年月日は平成 27 年 3 月日不詳新築である。維持管理の状態は普通であり、経年相応の減価である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	17,300	1.02	38	0.90	603,000
2	17,300	1.02	304.12	0.90	4,830,000
3	17,300	1.02	417.82	0.90	6,636,000

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5-1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/102 & \times & 100/112 & = & 17,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地+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：三方路地・・・+2%

$$\text{計算式}・・・1+0.02=1.02$$

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	150,000	81.97	0.57	7,008,000
	附属建物 符号 1	70,000	88.50	0.62	3,841,000
合 計					10,849,000

ウ 現価率：物件 4 の主である建物は築後経過年数約 10 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。附属建物符号 1 は築後経過年数約 10 年、経済的残存耐用年数約 15 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。

物件 4

主である建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.57 \quad \times (1 - 0) \\
 &= 0.57
 \end{aligned}$$

* 不要と判断した。

附属建物符号 1

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.62 \quad \times (1 - 0) \\
 &= 0.62
 \end{aligned}$$

* 不要と判断した。

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	603,000	0.55	法定地上権	332,000
2	4,830,000	0.55	法定地上権	2,657,000
3	6,636,000	0.55	法定地上権	3,650,000
合計				6,639,000

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55%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） （7±イ）×ウ×エ×オ
1	603,000	－332,000		0.7	0.7	130,000
2	4,830,000	－2,657,000		0.7	0.7	1,060,000
3	6,636,000	－3,650,000		0.7	0.7	1,460,000
4	10,849,000	＋6,639,000	1.0	0.7	0.7	8,570,000
一 括 価 格（合 計）						11,220,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：筆界未定地となる見込みであること、縄縮みが存する可能性があること、やや用途が特殊な建物であること、土壌汚染や地下埋設物の存する可能性が否定できないこと、セットバック面積が未確定で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5-1）

所 在：いすみ市岬町長者字南上宿 65 番 1

価 格：19,800 円/㎡

位 置：JR 外房線「長者町駅」の北東方約 290m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：353 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側幅員 8m 県道、南東側側道

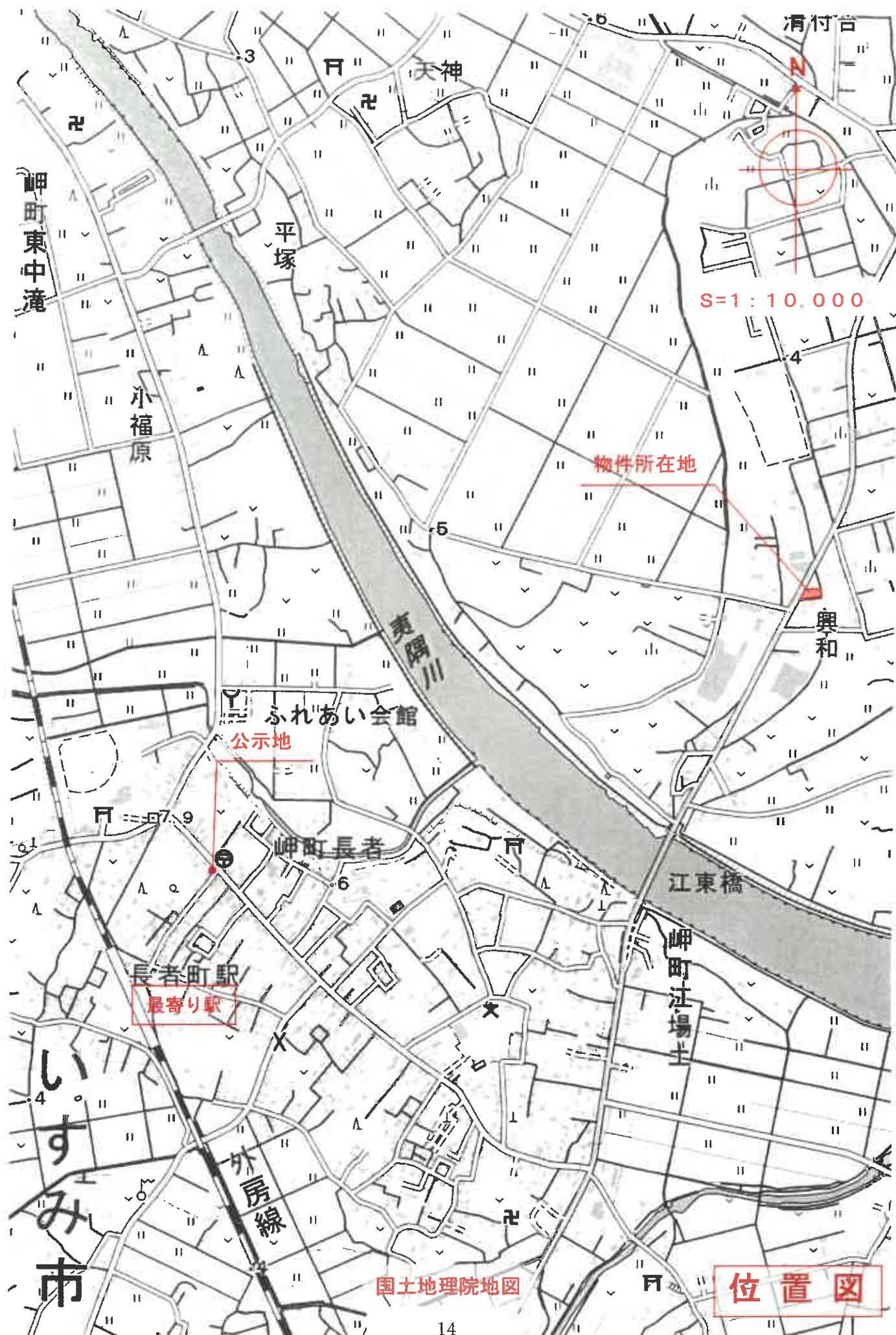
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中小規模店舗兼住宅が多い駅に近い既成商業地域

第7 附属資料

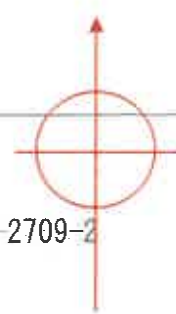
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

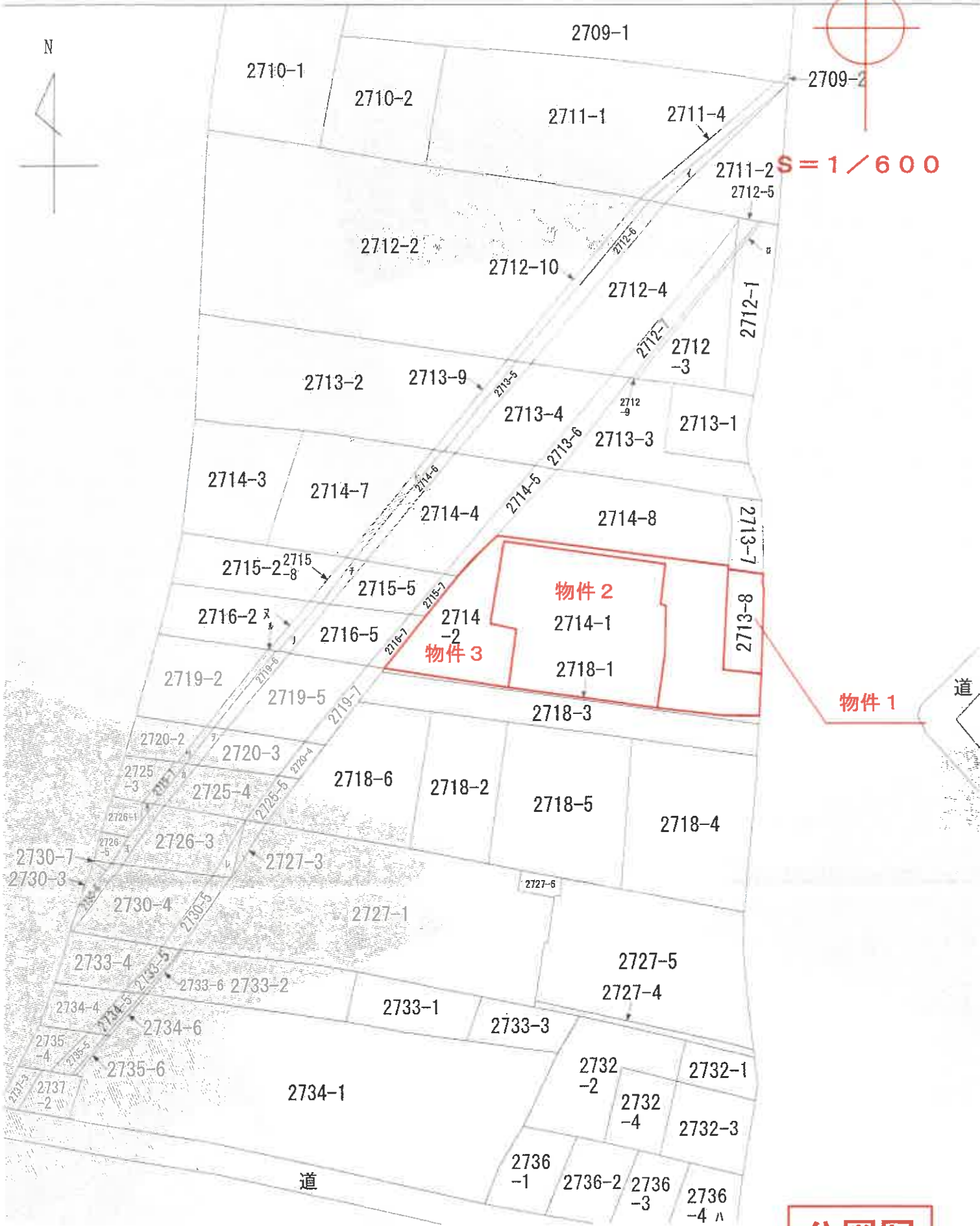


イ 2711-3	ハ 2736-5	ホ 2323-2	ト 2714-9	リ 2716-6	ル 2719-8
ロ 2712-8	ヘ 2322-2	ヘ 2325-1	チ 2715-6	ス 2716-8	ツ 2719-8

N



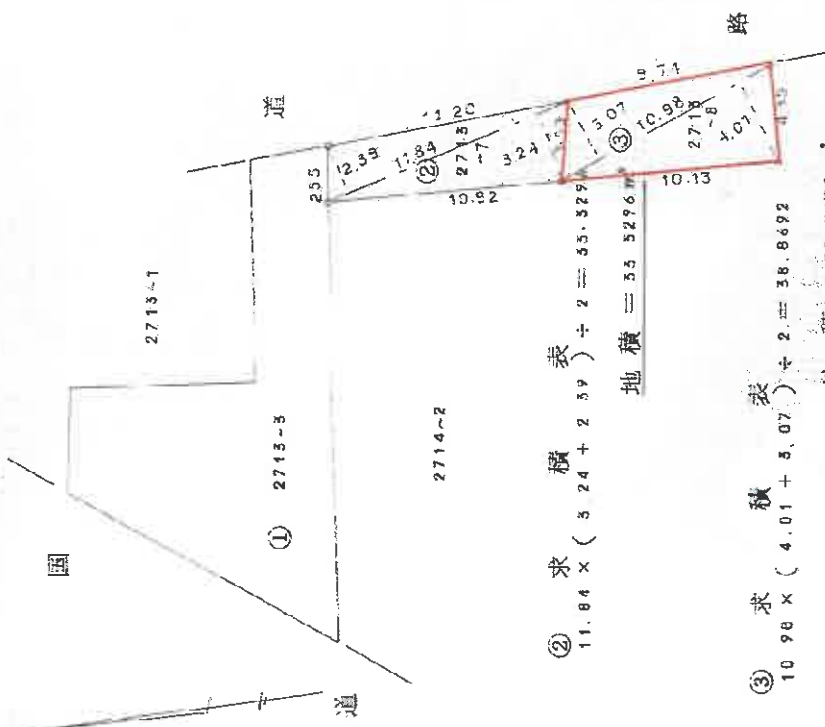
S = 1 / 600



103007

地積測量図

地番	3 2713~7~8
土地の所在	千葉県夷隅郡御江戸江崎十字上蔵田 いすみ市



② 求積表

$$11.84 \times (5.24 + 2.59) \div 2 = 55.529$$

地積 = 55.529 m²

③ 求積表

$$10.96 \times (4.01 + 5.07) \div 2 = 38.8692$$

地積 = 38.8692 m²

境界線の種類
プラスチック杭

作製者

申請人

(昭和56年 10月15日作製)

縮尺 1/250

(T紙土地家屋調査士会刊紙)

昭和五十六年 十月 十六日

A3版をA4版に縮小

物件 1

地積測量図写

登記年月日・平成30年12月12日

各階平面図

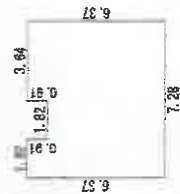
建物図面

2714番2

家屋番号

建物の所在
いすみ市江場土字上蔵田2714番地2、2714番地1、2713番地8

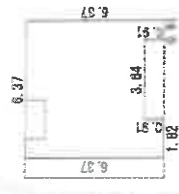
主である建物1階



床面積

46.71 m²

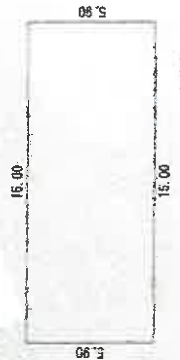
主である建物2階



床面積

25.00 m²

附属建物 (符号1)



床面積

225.00 m²

床面積 98.80 m²

作成者

平成30年12月10日作成

縮尺 250

申請人

縮尺 500

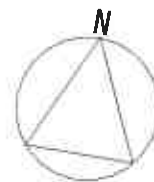
(千葉県土地家屋調査士会相紙)

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件4



1階



2階

