

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 2 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 8 年 1 月 27 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 | 夷隅郡御宿町御宿台 |
| | 地 番 | 1 2 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 2 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 夷隅郡御宿町御宿台 1 2 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 3 . 1 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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, 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。
- ・ 株式会社ネルハが本件所有者と共同して占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、南房総・御宿西武グリーンタウンの汚水処理施設の維持管理費等の滞納が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。



11

- 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 | 夷隅郡御宿町御宿台 |
| | 地 番 | 1 2 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 2 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 夷隅郡御宿町御宿台 1 2 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 3 . 1 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第319号
令和7年10月2日受理
令和7年11月13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 | 夷隅郡御宿町御宿台 |
| | 地 番 | 1 2 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 2. 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 夷隅郡御宿町御宿台 1 2 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 3. 1 1 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） ☐ 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			
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： ☐ 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 建物所有者が本建物を居宅として使用するほか、その他の者が本建物を事務所として共同で使用し、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 ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 株式会社ネルハ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 所有者兼占有者会社代表者)の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年3月12日(本建物の不動産登記記録全部事項証明書上の新築日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
上記「占有範囲」について 所有者兼占有者会社代表者は本建物のうち、占有者会社が使用する部分は別紙建物間取図中、洋室(1)である旨陳述(「関係人の陳述等」のとおり)するところ、当該洋室は一般家屋の一居室であり、施錠設備も備えられていないなど、当該洋室は他の部屋から独立して排他的な使用を可能とする構造とは認められないことから占有者会社は本建物全部を占有するものと認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者兼占有者会社代表者	1 本建物には私と家族で住んでいます。 2 インターホンの下に「株式会社ネルハ」の表示がありますが、ネルハは私が代表者を務める会社で、本建物が本店登記の場所になっています。本建物の新築時から西側洋室を会社の事務所として使っています。部屋は鍵は掛かりません。私個人と会社との間に賃料等のやり取りや契約関係等はありません。会社は無償で使っています。 3 本建物の新築時に屋根に太陽光パネルを設置しました。太陽光パネルは屋根と一体型になっています。 4 本建物内で犬を2匹飼っていますが、ペットが付けた傷などはありません。本建物には特に不具合はありません。

(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、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物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

本土地は北側及び西側がそれぞれ幅員約6mの公衆用道路（西側公衆用道路は北から南に緩やかな下り勾配となっている）に面する北西側角が角切りされた長方形の平坦な角地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する角切り部分の南西側角点を除き本土地の各角地点に境界杭が存在した。公衆用道路に面する北側部分及び角切り部分を除き、本土地の周囲にはフェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。

第3 物件2について

1 下記の本建物における状況、「関係人の陳述等」記載の所有者兼占有者会社代表者の陳述及び占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書から本建物は所有者が居宅として使用するほか、「占有者及び占有権原」記載のとおり認められ、本建物は所有者及び占有者会社が共同で使用し、占有するものと認められる。

(1) 所有者の苗字が表示された表札（アルファベット）及び占有者会社名が表示されたプレートが掲げられていた。

(2) 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。

(3) 立入調査時、別紙建物間取図中、「洋室(1)」に占有者会社関係の業務で使用されているものと思われるファックスが存在したほか、当該業務関係の書類等が存在した。

2 本建物の北西側にヒートポンプ給湯機が設置されている。

第4 共用施設等の管理費等について

本建物は「南房総・御宿 西武グリーンタウン」内（以下「グリーンタウン内」という）に存在する。管理会社^細に対し、共用施設等の管理費等について照会し、次のとおりの内容の回答書（御宿台利用管理規則 同規則集^細添付）の送付を受けた。

1 グリーンタウン内に存在する施設、設備等（以下「施設等」という）

汚水処理施設、街路灯・防犯灯施設、テレビ共視聴施設、場内掲示板・案内板等、集会所、ゴミ集積施設

2 施設等の維持管理のため徴収する管理費及び滞納状況

(1) 維持管理費 月額5,683円（毎年3月、9月時に各半年分を前払い、令和8年4月から値上げ予定）

(2) 令和7年10月19日現在の滞納額68,196円（令和7年4月分～令和8年3月分として）
「御宿台利用管理規則 同規則集^細」に基づき、滞納額は買受人に承継される。

3 特別管理充当金200,000円（現行「特別管理預託金300,000円」）について

売却（譲渡）になった場合、特別管理充当金は所有者に返還されることなく、買受人に承継される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

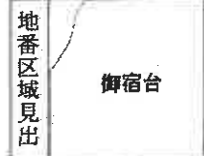
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月6日（月）	執行官室	御宿町役場に対し、本建物平面図送付嘱託
7年10月7日（火） 16：07－17：00	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有者に面談、占有関係等聴取
	執行官室	千葉地方法務局いすみ出張所に対し、占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年10月10日（金）	執行官室	管理会社に対し、共用施設等の管理費等について照会書送付
7年10月14日（火）	執行官室	御宿町役場から本建物平面図到着
7年10月22日（水）	執行官室	管理会社から上記照会に対する回答書到着
7年10月28日（火） 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 所有者に面談、占有関係等聴取

（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。



請求部	所在	夷隅郡御宿町御宿台				地番	127番6			
出力縮尺	1/500	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。

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉地方法務局いすみ出張所管轄)

令和7年8月20日

東京法務局中野出張所

登記官

(7 枚目)

請求番号: 7-1

(1/1)



登記年月日：平成1年5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。

(千葉県地方裁判所いすみ出張所管轄)

令和7年8月20日

東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

請求番号：7-2

(1/2)

(A3判をA4判に縮小した)

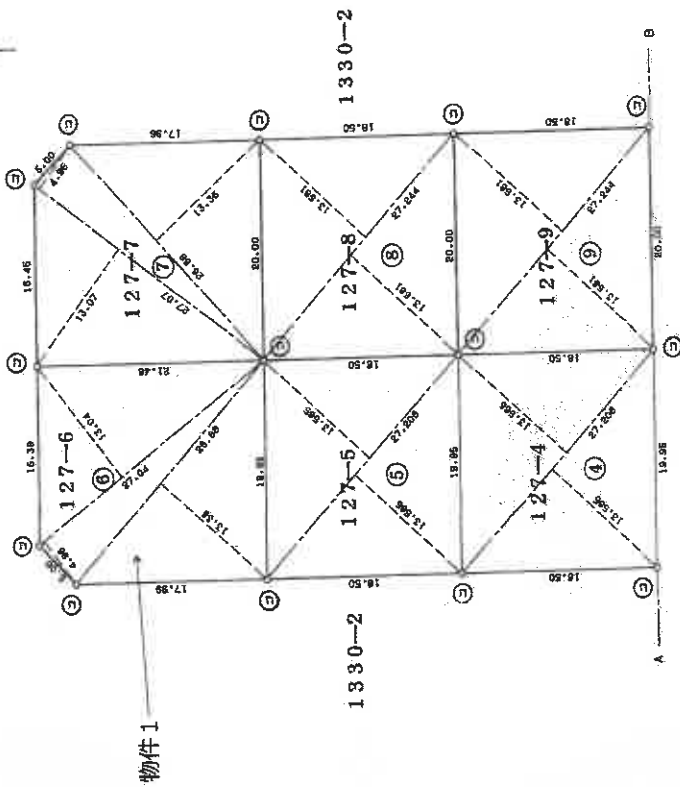
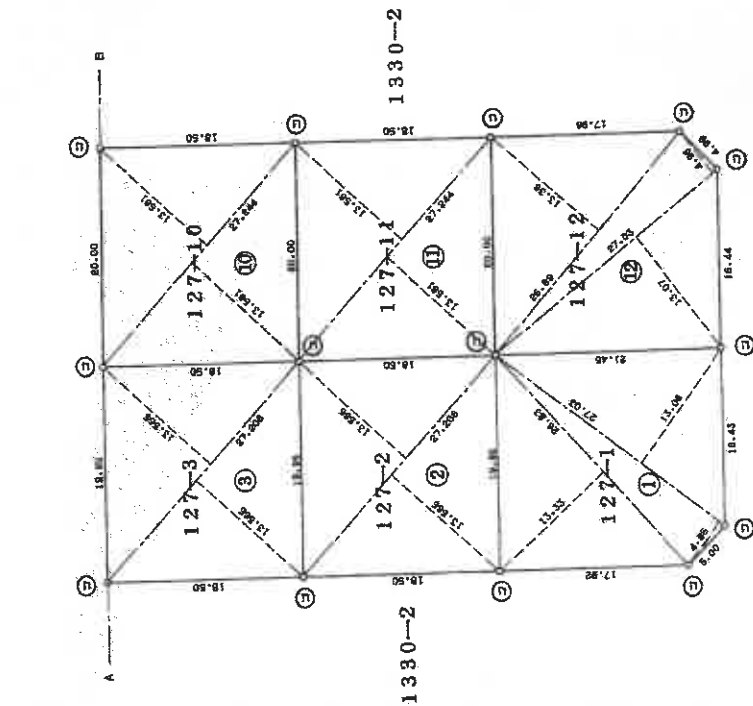
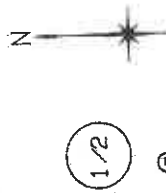
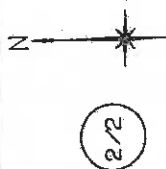
地積測量図

1/2

地番 127-17地
127-12

土地の所在 夷隅郡御宿町御宿台

86480



境界線の種類	境界線の種類
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線
⑥	境界線

境界線の種類	境界線の種類
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線
⑥	境界線

作製者

平成 元年 5月 1日作製

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地籍調査士会印)

登記年月日：平成15年5月10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。
千葉県地方事務局いすみ出張所(機密)
令和7年8月20日 東京法務局中野出張所 登記官

(9 枚目)

請求番号：7-2

86481

*** 三 斜 求 積 表 ***		*** 三 斜 求 積 表 ***	
地番	NO	底辺	高さ
⑩	127	1	27.244
	-10	2	27.244
		合計	13.581
		面積	370.00764
⑪	127	1	27.244
	-11	2	27.244
		合計	13.581
		面積	370.00764
⑫	127	1	26.89
	-12	2	27.03
		3	27.03
		合計	13.07
		面積	423.30065

地積測量図

1 校目と同様

地番	NO	底辺	高さ
127-1/1	1	27.03	13.06
127-1/2	2	27.03	4.95
	3	26.83	13.33
		合計	357.6439
		面積	844.4542
②	127	1	27.208
	-2	2	27.208
		合計	13.565
		面積	422.22710
③	127	1	27.208
	-3	2	27.208
		合計	13.565
		面積	369.076520
④	127	1	27.208
	-4	2	27.208
		合計	13.565
		面積	369.076520
⑤	127	1	27.208
	-5	2	27.208
		合計	13.565
		面積	369.076520
⑥	127	1	26.88
	-6	2	27.04
		3	27.04
		合計	13.04
		面積	422.21840
⑦	127	1	27.07
	-7	2	27.07
		3	26.88
		合計	13.36
		面積	423.45910
⑧	127	1	27.244
	-8	2	27.244
		合計	13.581
		面積	370.00764
⑨	127	1	27.244
	-9	2	27.244
		合計	13.581
		面積	370.00764

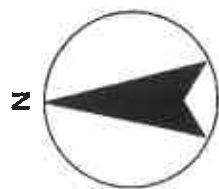
平成元年 5月 1日(作製)

作製者

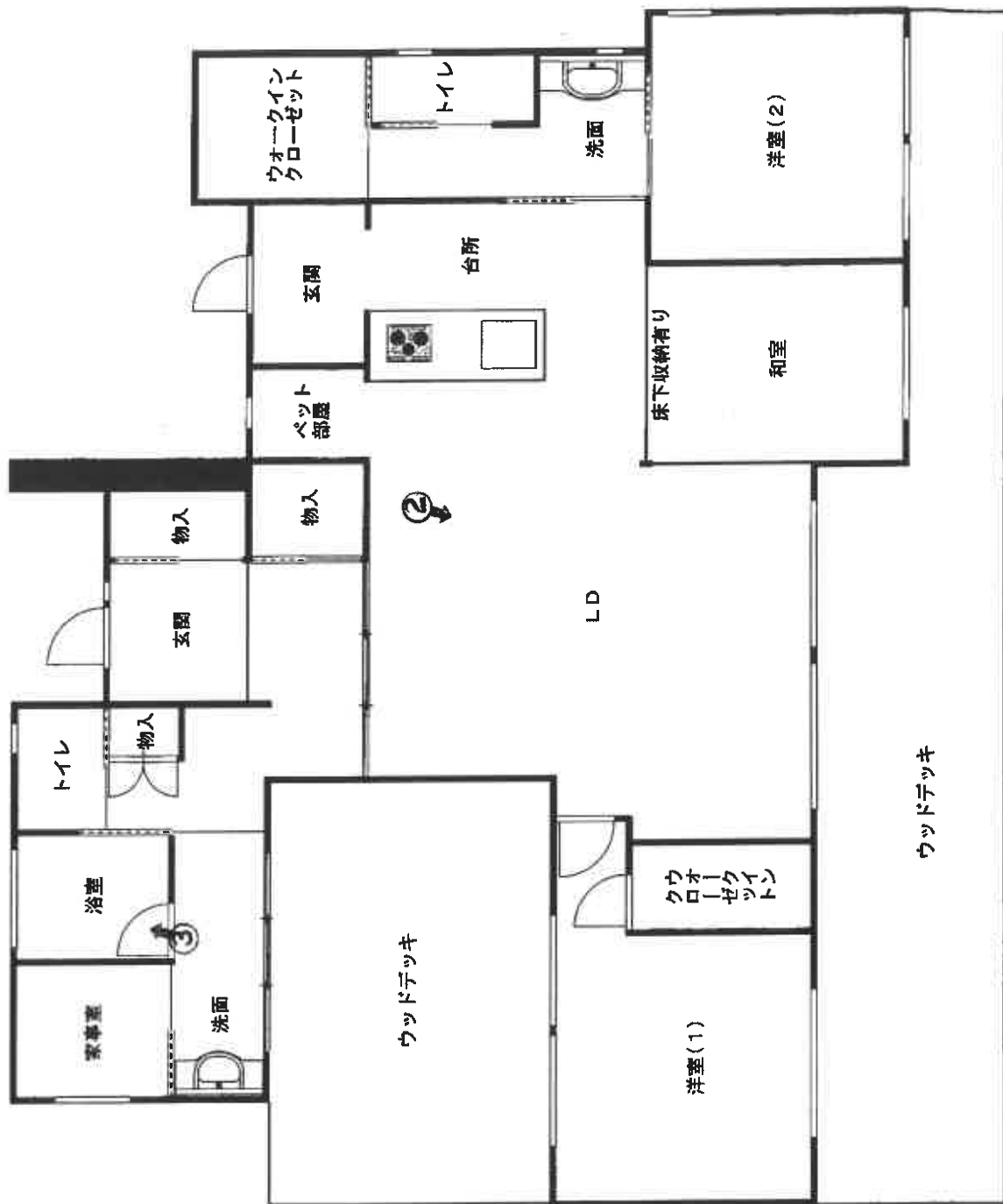
申請人

縮尺

(千葉県地籍測量士会印)



(11 枚目)



評価人作成

(注) 〇は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

建物間取図

1



2



3



(12 枚目)

令和7年(ケ)第319号
令和7年10月28日 現地調査
令和7年11月4日 評価
第7-178号 発行番号
令和7年11月5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
村上兼三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3 6 , 2 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 , 4 9 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 3 , 7 4 0 , 0 0 0 円

- ①一括価格は、物件1・2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 本件評価は、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		
2	物件目録記載のとおり		未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1・2	本件は、一定の条件のもとで、再建築が可能な物件である。		
2	大手ハウスメーカーによる施工で、注文住宅であり、品等は優れる。 所有者提示の資料によれば、特徴として、長期優良住宅の認定基準を満たしており、省エネルギー性・耐震性・耐久性などに優れている。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 夷隅郡御宿町御宿台 |
| | 地 番 | 1 2 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 2 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 夷隅郡御宿町御宿台 1 2 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 3 . 1 1 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外房線「御宿駅」の北西方，道路距離約2.3kmに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付 近 の 状 況	緩やかな坂のある，高台に位置する，一般の戸建住宅が連担する住宅地域(南房総・御宿西武グリーントウン)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	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定：40% 指定：80% 建築基準法第22条の指定区域 日影規制(一)，御宿台地区地区計画(低層専用住宅地区)，土砂災害防止法，がけ条例，宅地造成及び特定盛土等規制法
画 地 条 件	形状(長方形)，地勢(平坦)，接道方位(北・西)，間口(約16.4m)，奥行(約21.5m)，地積(422.91㎡ ほぼ登記記録数量と同じである)	
接面道路の状況	北側及び西側町道(6117号線)，幅員(約6.0m)，連続性(普通)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(北側町道と等高に，西側町道より約0～30cm高く接する) 地域としては，南方へ穏やかに下り傾斜している。	
	建築基準法上の種類	いずれも，第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	一定の条件の下で可能である(特記事項①～③参照)
土地の利用状況等	物件1	物件2の敷地及び庭などとして利用されている。 隣地は美容院，空地，町道である。

供給処理施設	上水道：あり(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。) ガス配管：なし 下水道：なし…P 6 特記事項④参照
土壌汚染等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③御宿町教育課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には、該当していません」とのことである。
特記事項	①本件土地の西方約15m先に、高低差が2mを超える法地が存在している。がけ条例が適用されるものかは不明であるものの、仮に適用される場合には、物件2の建築の際に、建物の安全確保のために、一定の措置をとる必要がある。 ②夷隅土木事務所調整課によれば、「対象地が存する辺りは、土砂災害防止法に基づく『土砂災害警戒区域』及び『土砂災害特別警戒区域』に指定されています。『土砂災害特別警戒区域』内に建築する場合には、建物などに構造規制がかかります」とのことである。 箇所番号：Ⅱ―130130 箇所名：御宿台1 現象：急傾斜地の崩壊 告示年月日：令和3年3月19日 告示番号：千第166号・千第170号 ③御宿町建設環境課によれば、「対象地は、御宿台地区に存するため、建物を建築する場合は、建築確認の申請の前に、地区計画の届出をして、審査結果通知書を取得して下さい」とのことである。 ④御宿町の大規模盛土造成地マップによれば、本件土地は、「谷埋め型大規模盛土造成地(谷を埋めた宅地で盛土の面積が3,000㎡以上の盛土造成地)」に存している、あるいは、その周辺にある。

2 建物の概況及び利用状況等（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	令和3年3月12日新築 約5年 約25年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 かわらぶき…太陽光パネルとの一体型である(所有者談) タイルなど クロスなど クロスなど フローリング、畳など 電気、上水道、集中浄化槽、電気給湯器(エコキュート) ソーラーパネルや蓄電池など、全館空調システム、食器洗機
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり、延べ面積は133.11㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK+家事室+ペット部屋+WIC2 (別添間取図を参照)
品 等	優れる。大手ハウスメーカーによる施工で、注文住宅である。 所有者提示の資料によれば、特徴として、長期優良住宅の認定基準を満たしており、省エネルギー性・耐震性・耐久性などに優れている。	
保守管理の状態	普通である。	
建物の利用状況	所有者が居宅として、所有者が代表を務める会社が事務所として、共同で利用し占有している。	
特 記 事 項	①建築確認：令和2年11月9日 第東日本20-16367号 完了検査：令和3年3月17日 第東日本20-16367号 ②所有者によれば、「床の傾きは特に感じない」とのことであり、現場臨場時には特段、傾いている感じはしなかった。 ③所有者によれば、「雨漏りは、特にしていない」とのことであり、現地調査時においても、内壁や天井などに、雨漏り跡は、見受けられなかった。 ④㈱西武不動産プロパティマネジメントによれば、「対象地が存する区域(南房総・御宿西武グリーントウン)の汚水処理施設は、集中浄化槽です。弊社が、維持管理費として、月額5,683円(税込み、来年4月より値上げを予定)を、3月と9月に半年分を前払いで、徴収しています。滞納額は、令和7年10月19日現在、68,196円あり、買受人に対しても、請求する予定です。また、共用施設利用者変更届などを提出してください」とのことである。 ⑤現場で見分したところ、経年相応の損耗の程度である。犬を室内で飼育しているが、特段、引っかき傷などは、見受けられなかった。	

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 ア (円/㎡)	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	13,700	1.05	422.91	1.00	6,084,000

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－2）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 14,700\text{円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/107 & = 13,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等(方位等)を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

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。

また，標準画地価格は，谷埋め型大規模盛土造成地に該当する地域であることも考慮して算定した。

イ 個別格差：方位＋2％・角地＋3％の相乗積により求めた。

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

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2（建物）

目的物件(太陽光発電設備も含む)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
2	460,000	133.11	0.84	51,434,000

ウ 現価率：築後経過年数約5年，経済的残存耐用年数約25年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\ &= 0.84 \times (1 - 0.00) = 0.84\end{aligned}$$

P6特記事項⑤等により観察減価法による減価率を0%と査定した。

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，次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	6,084,000	0.35	法定地上権	2,129,000

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0.35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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	6,084,000	-2,129,000	—	0.90	70%	2,490,000
2	51,434,000	+2,129,000	1.0	0.90	70%	33,740,000
一括価格（合計）						36,230,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①本件は，一定の条件のもとで，建築が可能な物件であること②管理会社
が，P6特記事項④に記載のとおり，買受人に対し，維持管理費の滞納金
を請求する予定であること等を考慮して査定した。

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

基準地価格（御宿・県－2）

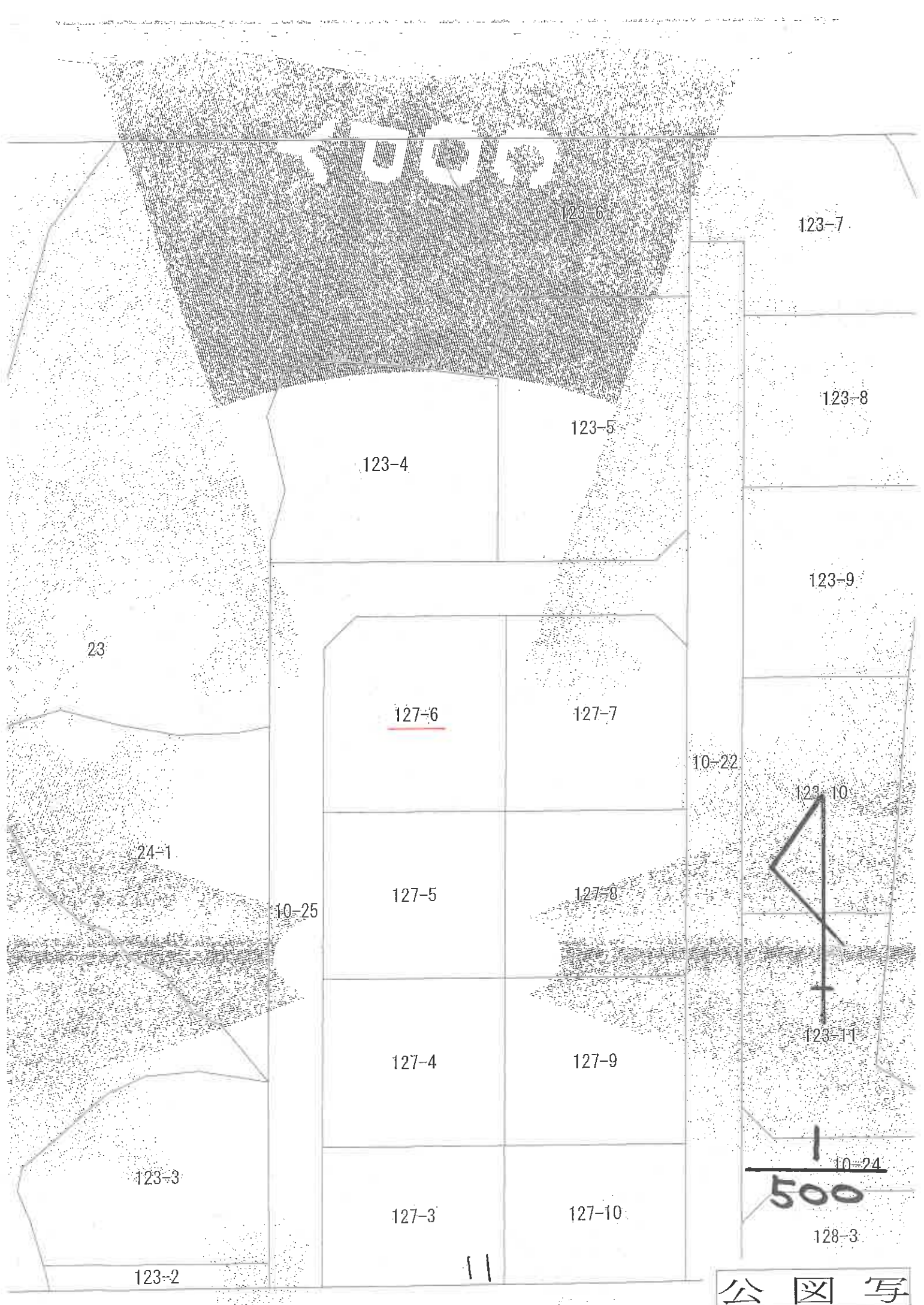
所 在	夷隅郡御宿町御宿台219番5
価 格	14,700円／㎡
位 置	JR外房線「御宿駅」の西方，2.0kmに位置する
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	365㎡
供給処理施設	水道，下水道
接 面 街 路	北側6.0m町道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 〔建蔽率40%，容積率80%〕
地 域 の 概 要	高台の別荘利用が多い区画整然とした閑静な住宅地域

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





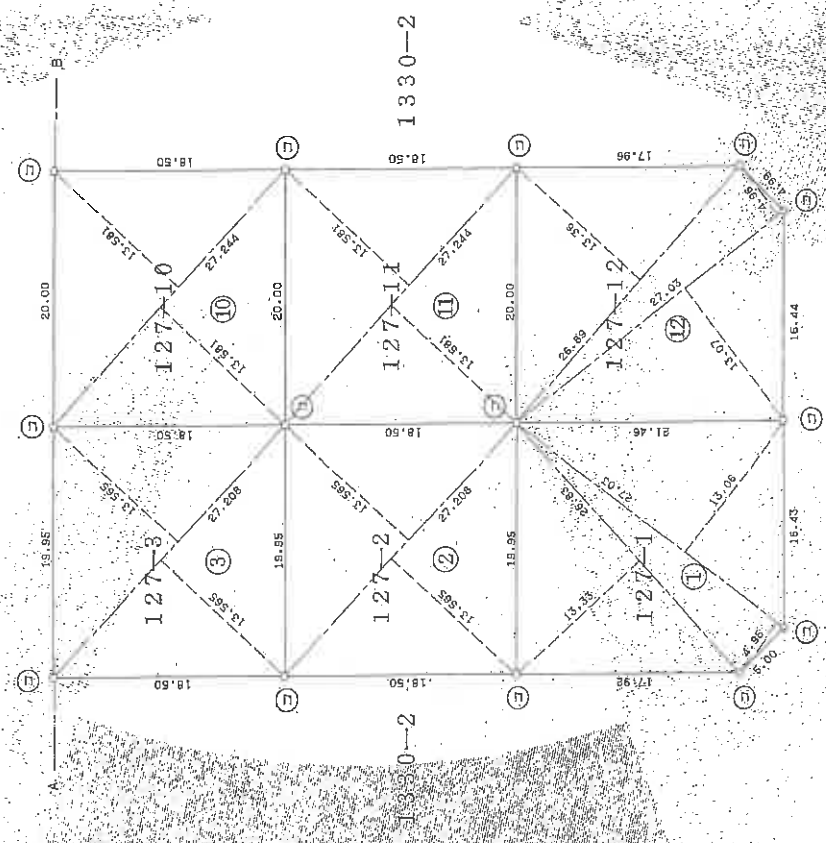
公 図 写

127-12

地番 127-12
土地の所在

地積測量図 1/2
美濃郡御宿町御宿台

86480



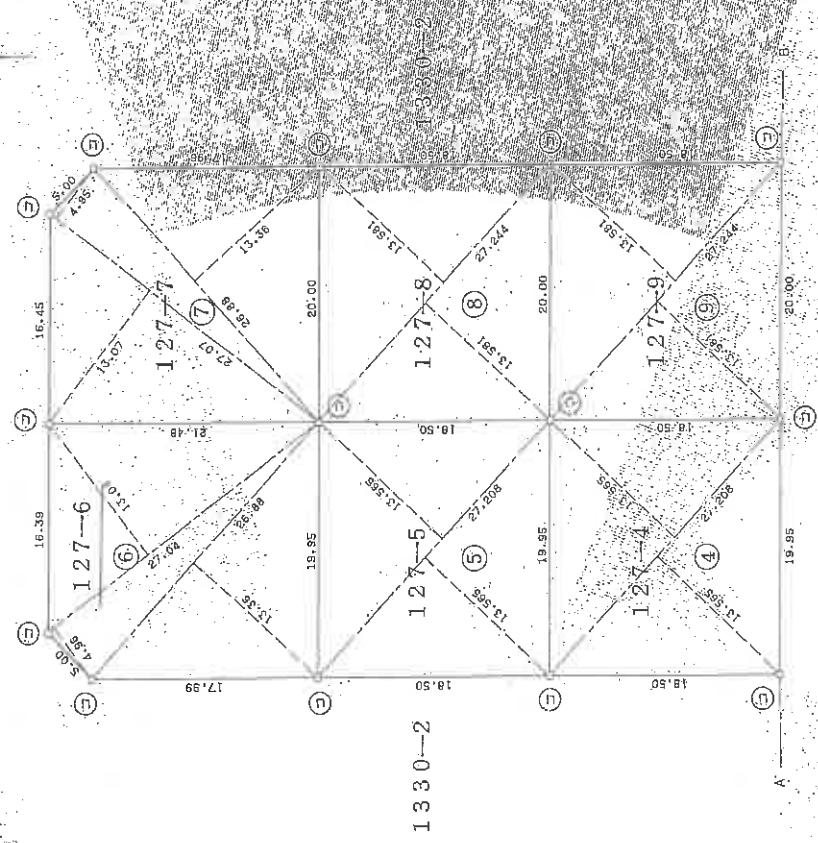
境界線の種類	境界線の種類
① 境界線	② 境界線
③ 境界線	④ 境界線
⑤ 境界線	⑥ 境界線
⑦ 境界線	⑧ 境界線
⑨ 境界線	⑩ 境界線
⑪ 境界線	⑫ 境界線

作製

作成 元生 2月 1日 作製

申請人

縮尺 1/500



境界線の種類	境界線の種類
① 境界線	② 境界線
③ 境界線	④ 境界線
⑤ 境界線	⑥ 境界線
⑦ 境界線	⑧ 境界線
⑨ 境界線	⑩ 境界線
⑪ 境界線	⑫ 境界線

本図面はB4判をA4判に縮小した

86481

地番 127-17至
127-12

地積測量図

土地の所在 黄 牌 郡 御 宿 町 御 宿 台

地番	NO	*** 底辺	*** 高さ	*** 求積	*** 倍積	*** 地積
⑩ 127-10	1	27.244	13.581	370.000764		
	2	27.244	13.581	370.000764		
			合計	740.001528		
			面積	370.0007640		370.00
⑪ 127-11	1	27.244	13.581	370.000764		
	2	27.244	13.581	370.000764		
			合計	740.001528		
			面積	370.0007640		370.00
⑫ 127-12	1	26.89	13.36	359.2504		
	2	27.03	4.96	134.0688		
	3	27.03	13.07	353.2821		
			合計	846.6013		
			面積	423.30065		423.30

地番	NO	*** 底辺	*** 高さ	*** 求積	*** 倍積	*** 地積
① 127-1	1	27.03	13.06	353.0118		
	2	27.03	4.95	133.7985		
	3	26.83	13.33	357.6439		
			合計	844.4542		
			面積	422.22710		422.22
② 127-2	1	27.208	13.565	369.076520		
	2	27.208	13.565	369.076520		
			合計	738.153040		
			面積	369.0765200		369.07
③ 127-3	1	27.208	13.565	369.076520		
	2	27.208	13.565	369.076520		
			合計	738.153040		
			面積	369.0765200		369.07
④ 127-4	1	27.208	13.565	369.076520		
	2	27.208	13.565	369.076520		
			合計	738.153040		
			面積	369.0765200		369.07
⑤ 127-5	1	27.208	13.565	369.076520		
	2	27.208	13.565	369.076520		
			合計	738.153040		
			面積	369.0765200		369.07
⑥ 127-6	1	26.88	13.36	359.1168		
	2	27.04	4.96	134.1184		
	3	27.04	13.04	352.6016		
			合計	845.8368		
			面積	422.91840		422.91
⑦ 127-7	1	27.07	13.07	353.8049		
	2	27.07	4.95	133.9905		
	3	26.88	13.36	359.1168		
			合計	846.9182		
			面積	423.45910		423.45
⑧ 127-8	1	27.244	13.581	370.000764		
	2	27.244	13.581	370.000764		
			合計	740.001528		
			面積	370.0007640		370.00
⑨ 127-9	1	27.244	13.581	370.000764		
	2	27.244	13.581	370.000764		
			合計	740.001528		
			面積	370.0007640		370.00

作製者

申請人

平成 元年 月 日 作製
昭和 元年 月 日 作製

縮尺

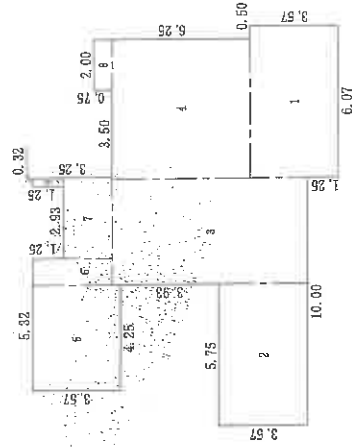
(千分土地家屋調査士会用紙)

本図面はBG判をAG判に縮小した

13

家屋番号 127-6

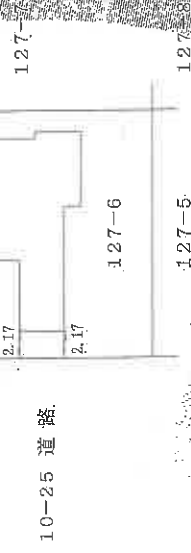
建物の所在 美濃郡御宿町御宿台127番地6



求積表

①	6.0700 × 3.5700	=	21.66990000
②	5.7500 × 3.5700	=	20.52750000
③	4.2500 × 7.8200	=	33.23500000
④	5.5700 × 5.5000	=	30.63500000
⑤	4.2500 × 3.5700	=	15.17250000
⑥	1.0700 × 3.2500	=	3.47750000
⑦	3.2500 × 2.0000	=	6.50000000
⑧	2.0000 × 0.7500	=	1.50000000
⑨	0.3200 × 1.2500	=	0.40000000

合計 133.11740000
床面積 133.11 m²



作成者

申請人

縮尺 250

縮尺 500

本図面はB4判をA4判に縮小した
本

