

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 竹 内 信 俊

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 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 番 | 3 6 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 5 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 番 | 3 6 8 6 番 3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 6 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 番 | 3 6 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 番 | 3 6 8 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 0 . 0 0 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 いすみ市岬町江場土字長割
 地 番 3688番2
 地 目 宅地
 地 積 6.05平方メートル

6 所 在 いすみ市岬町江場土字長割
 地 番 3690番
 地 目 宅地
 地 積 307.43平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 いすみ市岬町江場土字長割
 地 番 3691番
 地 目 宅地
 地 積 307.43平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 いすみ市岬町江場土字長割3688番地1

家屋 番号 3688番1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	208.68平方メートル
	2階	208.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 6, 7】

・駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号8】

・101号室につき、株式会社百和が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・102号室につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・105号室につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・107号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・206号室につき、Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・103号室、106号室、201号室、202号室、203号室、205号室及び207号室につき、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1～7】

・隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～8】



・売却基準価額は、筆界未定地の可能性のリスク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。
- 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長割
 地 番 3686番1
 地 目 原野
 地 積 154平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 いすみ市岬町江場土字長割
 地 番 3686番3
 地 目 原野
 地 積 6.00平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 3 所 在 いすみ市岬町江場土字長割
 地 番 3687番1
 地 目 雑種地
 地 積 17平方メートル
- 4 所 在 いすみ市岬町江場土字長割
 地 番 3688番1
 地 目 宅地
 地 積 760.00平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 いすみ市岬町江場土字長割
 地 番 3688番2
 地 目 宅地
 地 積 6.05平方メートル

6 所 在 いすみ市岬町江場土字長割
 地 番 3690番
 地 目 宅地
 地 積 307.43平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 いすみ市岬町江場土字長割
 地 番 3691番
 地 目 宅地
 地 積 307.43平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 いすみ市岬町江場土字長割3688番地1

家屋 番号 3688番1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	208.68平方メートル
	2階	208.68平方メートル



令和7年(ケ)第218号
令和7年7月10日受理
令和7年11月12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長割 |
| | 地 | 番 | 3 6 8 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 | 番 | 3 6 8 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 | 番 | 3 6 8 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 | 番 | 3 6 8 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 6 0. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 | 番 | 3 6 8 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 0 5 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 番 | 3 6 9 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7. 4 3平方メートル |
| 7 | 所 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 番 | 3 6 9 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7. 4 3平方メートル |
| 8 | 所 在 | いすみ市岬町江場土字長割 3 6 8 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 6 8 8 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 8. 6 8平方メートル
2 階 2 0 8. 6 8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 ～ 7			
現況地目	☒ 宅地（物件 4、5） ☒ 雑種地（物件 1 ～ 3、6、7） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図 ☐ 建物図面（各階平面図） ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 1 土地所有者が物件 4 の土地に下記建物を所有し、占有している。なお、物件 5 は敷地内通路として利用されている。 2(1) その他の者が物件 1、6、7 について、別紙「土地建物位置関係図」中、「①」～「③」、「⑩」、「⑭」、「⑮」表示の土地部分（駐車区画）を駐車場として使用し、占有している。 (2) 土地所有者が物件 1、6、7 について、同図中、上記(1)の土地部分（駐車区画）を除く番号表示の土地部分（駐車区画）及びその余の部分（空区画）を駐車場として占有している。 (3) 土地所有者が物件 2 について、未利用の雑種地として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原（物件 1、6、7 関係）」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）			
建物	物件 8			
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）			
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 1 上記その他の者が別紙間取図中、「101号室」、「102号室」、「105号室」、「107号室」、「206号室」を居宅等として占有している。 2 建物所有者が同図中、上記 1 を除く部分の部屋を共同住宅（空室）として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原（物件 8 関係）」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）			
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件1、6、7関係)								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	■別紙土地建物位置関係図 中、「①」表示部分 ----- 株式会社百和 (101号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令和2・7・25 ----- 自令6・7・25 至令8・7・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 3,000円 ----- □敷 □保 円	101号室賃貸借契 約の附帯契約
1	■同図中、「②」表示 部分 ----- C (107号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平成30・3・1 ----- 自令6・3・31 至令8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 3,000円 ----- □敷 □保 円	107号室賃貸借契 約の附帯契約
1	■同図中、「③」表示 部分 ----- B (105号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平成30・6・1 ----- 自令2・6・1 至令4・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月 □年 1,000円 ----- □敷 □保 0円	105号室賃貸借契 約の附帯契約
1、 6、 7	■同図中、「④」～「⑨」、 「⑪」～「⑬」表示部分 ----- (空区画)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
6	■同図中、「⑩」表示 部分 ----- A (102号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平成30・3・1 ----- 自令6・3・1 至令8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 3,000円 ----- □敷 □保 0円	102号室賃貸借契 約の附帯契約
7	■同図中、概ね「⑭」 表示部分 ----- D (206号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令和元5・5・ ----- 自令7・5・5 至令9・5・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	206号室賃料 に含む ----- □敷 □保 0円	206号室賃貸借契 約の附帯契約

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件1、6、7関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
7	☒ 別紙土地建物位置関係図 中、「㊦」表示部分 ----- C (107号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令和2・7月頃 ----- 自令・・・ 至令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 右記	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	無権原
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・・・ ----- 自・・・ 至・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・・・ ----- 自・・・ 至・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・・・ ----- 自・・・ 至・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・・・ ----- 自・・・ 至・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件8関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
8	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 株式会社百和	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和2・7・25 ----- 自令6・7・25 至令8・7・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	共益費3,000円
8	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成30・3・1 ----- 自令6・3・1 至令8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	共益費3,000円
8	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
8	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成30・6・1 ----- 自令4・6・1 至令定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	共益費3,000円
8	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
8	☐ 全部 ☒ 107号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成30・3・1 ----- 自令6・3・31 至令8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 32,000円	共益費3,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件8関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
8	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
8	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
8	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
8	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
8	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和元・5・5 ----- 自令7・5・5 至令9・5・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	共益費3,000円
8	☐ 全部 ☒ 207号室 ----- (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■管理会社従業員	1 当社は所有者から委託を受けて、本土地建物の管理業務をしています。 2 本建物の共同住宅は「プランドール岬」といいます。1、2階にそれぞれ6室、合計12室あります。現在、入居中の部屋は101、102、105、107、206号室で、他の7室は空室になっています。駐車場は各室に1区画ずつあります。駐車区画は室数よりも多くて、20区画位はあると思います。 3 各室のドア等には部屋番号が書かれていませんが、1階は南西側から101、102、103、105、106、107号室、2階も南西側から201、202、203、205、206、207号室の室番号となっています。 4 執行官に賃貸借契約書のコピーを提出します。
■101号室占有者会社代表者	1 101号室は令和2年7月25日から事務所として使っています。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。平日は東京にいて、土日を含んで、ここで仕事をするというような使い方です。駐車場は物件1の一番南西側のところ(別紙土地建物位置関係図中、「①」表示部分：当職注記)を使っています。 2 キッチン回りの収納が腐っているので、交換して欲しいと思います。キッチンの窓枠から雨がしみ込んできます。 3 競売の売却後も今までどおり使い続けたいと思います。
■A(102号室占有者)	102号室には平成30年3月1日から夫と2人で住んでいます。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりですが、入居当時の借主名は旧姓です。
■102号室占有者Aの夫	1 入居当初は駐車場を2台分借りていましたが、その後、1台しか乗らなくなったので、令和3年1、2月頃から駐車場使用料が3,000円になりました。駐車場は物件6の真ん中当たり(別紙土地建物位置関係図中、「⑩」表示部分：当職注記)を使っています。駐車場は区画番号もなく、はっきり区画割りされていないような状態なので、だいたい真ん中当たりというところ です。 2 キッチンの窓枠から雨がしみ込んできます。浄化槽の清掃は4年位していないようで、臭いがします。
■B(105号室占有者)	1 105号室には平成30年6月1日から住んでいます。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。管理会社から令和4年6月1日からの更新契約書が送られてきましたが、契約書を送り返すのを忘れてしまい、その後はそのままになっています。賃料はきちんと支払っています。駐車場は物件1の南西側から3番目(別紙土地建物位置関係図中、「③」表示部分：当職注記)を使っています。 2 玄関ドアから雨がしみ込んできます。
■C(107号室占有者)	1 107号室には平成30年3月1日から住んでいます。今は知人と2人で住んでいます。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社従業員	駐車場は物件1の南西側から2番目（別紙土地建物位置 関係図中、「②」表示部分：当職注記）を使っていますが、ほかに令和2年7月頃から事実上、物件7の北西側の端（別紙土地 建物位置関係図中、「⑮」表示部分：当職注記）のところに1台置かせてもらっています。ただ、契約上は1台分の賃料しか支払っていません。 2 室内で猫を1匹飼っていますが、ひっかき傷はありません。雨戸がきちんと閉まりません。 107号室の賃貸借契約上の駐車場代は1台分のみです。107号室占有者がもう1台止めていることについては把握していません。
■ D（206号室占有者）	1 206号室には令和元年5月5日から住んでいます。賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。駐車場は物件7の真ん中当たり（別紙土地建物位置関係図中、「⑭」表示部分：当職注記）を使っています。 2 玄関ドアに隙間が開いています。窓の木の枠がボロボロです。雨戸が外れて、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）、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。

第2 物件1～7について

- 1 物件1～7は一体となって北西側が未舗装の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。公衆用道路に面する一部、物件4の3698番1、3693番1に面する部分、物件1北東側の3689番1に面する部分にはそれぞれフェンス、ブロックの土留めが設置されており、当該部分における範囲を確認することは可能であるものの、その余の隣地に面する部分にはフェンス等の設置物は存在しない上、雑草が密生し、一部立ち入りが困難であったため、概ね当該部分における範囲を推認する程度であり、境界は不明である。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 全体として不整形となる本土地のうち、物件4は本建物の敷地として概ね長方形の宅地部分、物件5は敷地内通路となっており、他方、物件1～3、6、7については後記の状況から、うち物件1は駐車場、物件2は未利用の雑種地、物件3は敷地内通路、ゴミ置場、物件6、7は敷地内通路、駐車場からなる雑種地部分となっている。
- 3 別紙土地建物位置関係図中、番号表示部分は本共同住宅居住者の駐車場として使用されており、同部分の占有関係は次の本土地における状況、管理会社提出の賃貸借契約書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から「占有者及び占有権原（物件1、6、7関係）」記載のとおり認められる。
 - (1) 別紙土地建物位置関係図中、物件1の丸数字表示部分は白線で区画割りされたアスファルト敷きとなっており、物件6、7の丸数字表示部分は一部ナイロンロープにより区画割りされた砂利敷きとなっていたものの、その余の部分は雑草が繁茂し、区画割りの線引き等は存在しなかった。
 - (2) 調査時、別紙土地建物位置関係図中、一部番号示部分に自動車が存在し、現に駐車場として使用されている実態が窺えた。
- 4 物件3の南西側部分にゴミ置場が存在する。物件1、3の南西側付近及び物件4の南東側付近にそれぞれ電柱（本柱計2本、支線計2本）が存在する。

第3 物件8について

- 1 本建物は1、2階に各6室、合計12室からなる共同住宅である。本建物は北西側の外廊下に面し居室が配置されており、南西から北東方向に次のとおりの室配置となっている。なお、本建物の外壁等には共同住宅名は付されてなく、各室の玄関ドア及び当該付近には室番号プレートは設置されていなかった。

1階 101、102、103、105、106、107

2階 201、202、203、205、206、207
- 2 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書、管理会社提出の賃貸借契約書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物における占有関係は「占有者及び占有権原（物件8関係）」のとおり認められる。なお、本建物には集合郵便受けは設置されてなく、各室の玄関ドア及び当該付近には氏名等は表示されていなかった。
 - (1) 「関係人の陳述等」記載のとおり、101号室占有者会社代表者は同室を事務所として使用する旨陳述するところ、コピー機等の事務機器、事務備品等が存在する通常、想定される事務所というような使用状況ではなく、一時的な「仕事場」というような使用方法と思われた。
 - (2) 102、105、107及び206号室には通常、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) 103、106、201～203、205、207号室には家財道具及び日用雑貨等々は存在せず、完全な空家の状態であった。
- 3 本建物に次の損傷箇所が認められた。
 - (1) 101号室浴室外側のコンクリート敷き部分に亀裂が存在する。
 - (2) 外階段は腐食が進行し、やや危険な状態にある。
 - (3) 1階各室の玄関脇或いはキッチンの窓の額縁材の上部が破損し、雨の浸込み跡が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- (4) 201号室は過去、室内で猫を飼っていたものと思われ、クロスのひっかき傷が見受けられる。
- (5) 203号室のダイニングキッチンの天井材が一部破損している。
- (6) 206号室の玄関ドアに隙間が生じている。バルコニーの雨戸が存在しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

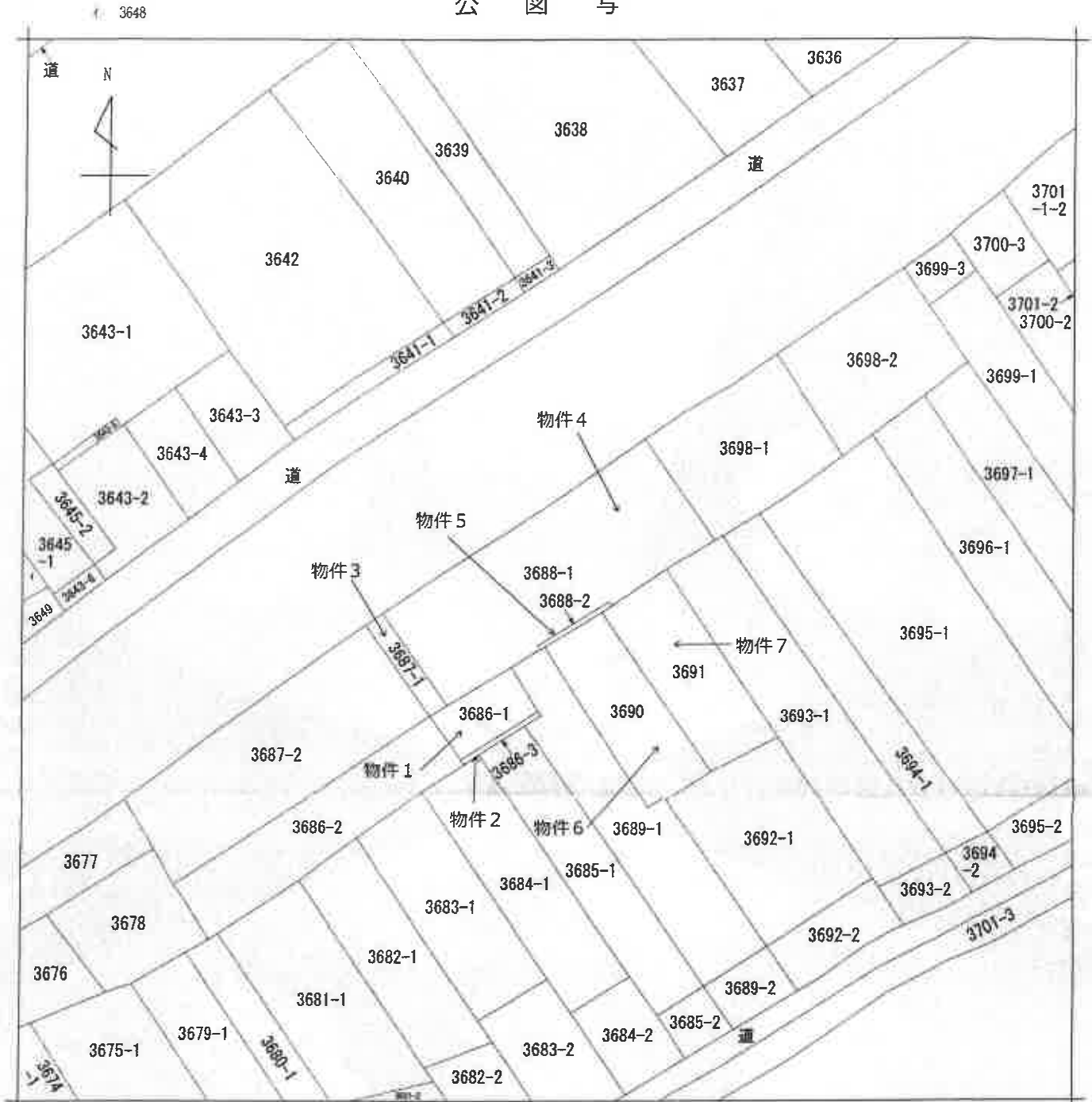
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月17日 (木) 14:58-15:10	物件所在地 執行官室	物件確認、占有関係調査 (以後予定の別件期日のため調査中断) いすみ市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
7年7月18日 (金) 10:52-11:10	当職携帯電話 執行官室	管理会社に架電、従業員から占有関係等聴取 管理会社に対し、照会書送付(賃貸借契約書写し送付依頼) 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
7年7月24日 (木)	執行官室	管理会社から賃貸借契約書写し到着
7年7月28日 (月)	執行官室	いすみ市役所から本建物平面図到着
7年7月31日 (木) 15:15-15:27 16:30-17:45	いすみ市役所 物件所在地	航空写真重ね地番図等入手 土地建物調査、写真撮影、102号室占有者の夫、105号室占有者に各面談、占有関係等聴取 101、107、206号室全戸不在、連絡書差置き
7年8月1日 (金)	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
7年8月4日 (月) 9:13-9:24	当職携帯電話	(107号室占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取
7年8月13日 (水) 16:00-16:52	物件所在地	土地建物調査、写真撮影 101、206号室全戸不在、連絡書差置き
7年8月14日 (木) 12:53-13:05	当職携帯電話	(206号室占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取
7年8月18日 (月) 13:20-13:28	物件所在地	評価人とともに206号室立入調査、写真撮影 206号室占有者に面談、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

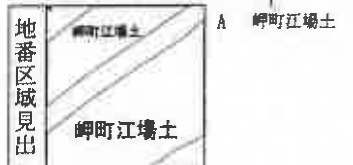
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月22日 (金) 9:07-9:12	当職携帯電話	(101号室占有者会社代表者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取
7年9月26日 (金) 9:30-11:05	物件所在地	206号室を除き、評価人とともに各室立入調査、写真撮影 101号室占有者会社代表者、102、105、107号室占有者に各面談、占有関係等聴取
7年10月14日 (火) 9:18-9:23	千葉地方法務局市原出張所	101号室占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書取得
7年11月9日 (日) 10:26-10:44	当職携帯電話	管理会社に会社、従業員から107号室の駐車場について聴取
(特記事項) ■ 令和7年9月26日 103、106、201～203、205、207号室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。		

(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	いすみ市岬町江場土字長割				地番	3688番1			
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)

(千葉地方法務局いすみ出張所管轄)

令和7年6月4日

千葉地方法務局

請求番号: 14-1

登記官

(14 枚目)

(1/1)



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。
(千葉地方事務局いすみ出張所管轄)
令和7年6月4日 千葉地方事務局

(15 枚目)

請求番号：14-4

昭和四年八月五日

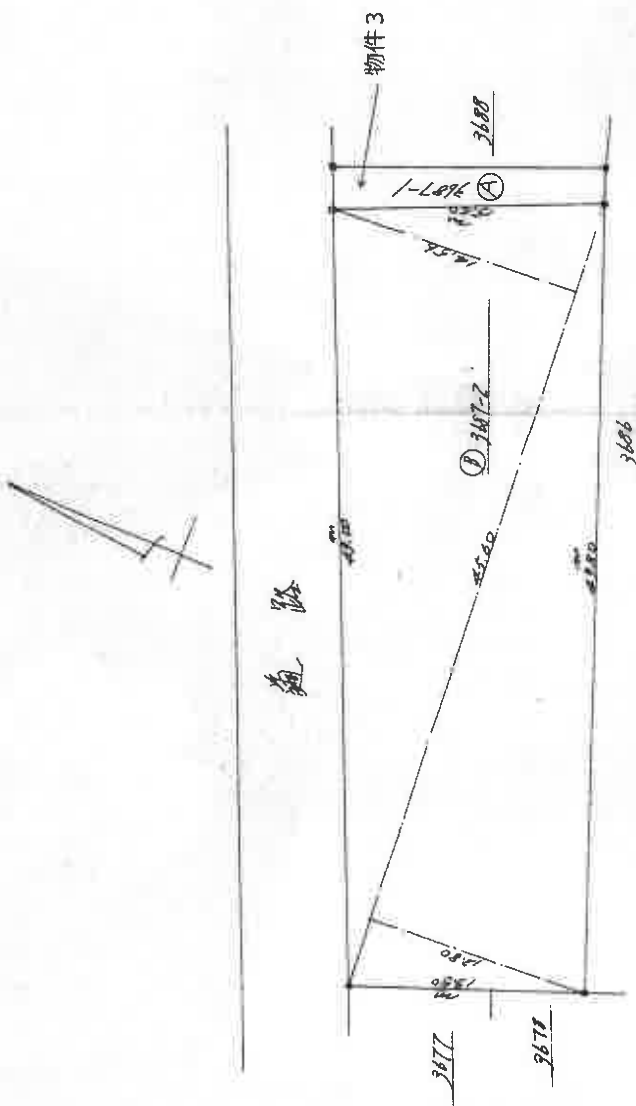
(A3判をA4判に縮小した)

地積測量區

103189

48.220

昭和四十八年九月七日	作製者		申請人	
作製年月日				

[illegible]

(千葉土地家屋調査士会紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和48年3月24日

103190

前3682

13688-2

地積測量図

土地の所在

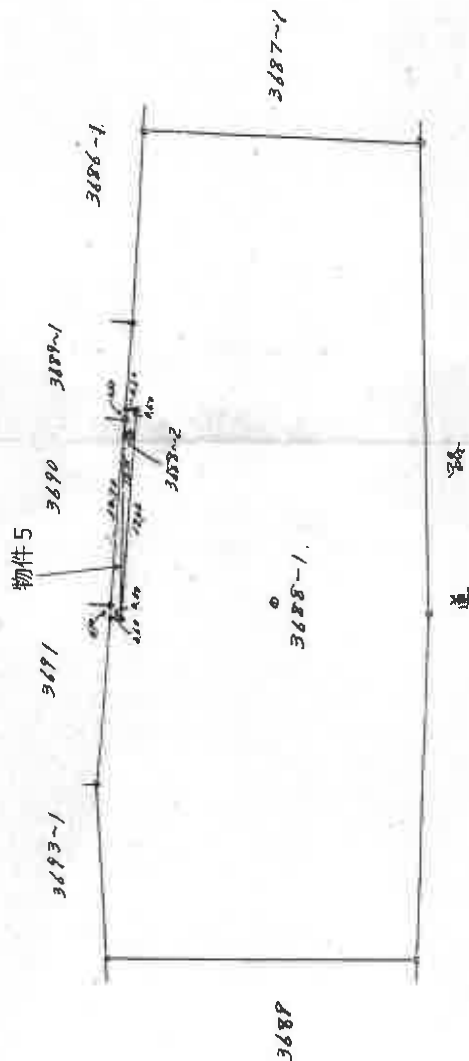
千葉県市川市
いすみ市
志保郡岬町江場土手長割

48.3.24

昭和四十八年三月十五日
作製年月日

作製者

申請人



~2. 求 積 表
 $12.10 \times (1.5 + 0.5) \div 2 = 6.05$

縮 尺 1 / 300

(千葉県地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉県方法務局いすみ出張所発給)

令和7年6月4日

千葉県方法務局

登記官

(16 枚目)

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。

(千葉地方法務局いすみ出張所管轄)

令和7年6月4日

千葉地方法務局

登記官

(17 枚目)

各階平面図

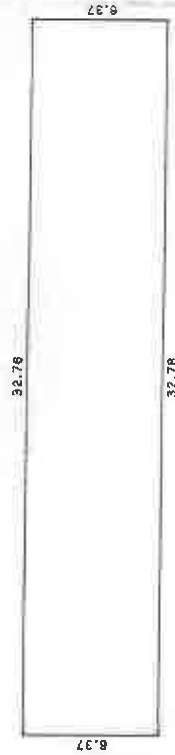
28035

建物各階平面図

家屋番号 3688-1

建物の所在 夷隅郡岬町江場土字長割3688番地1
いすみ市

1階 - 2階 (各階同型)

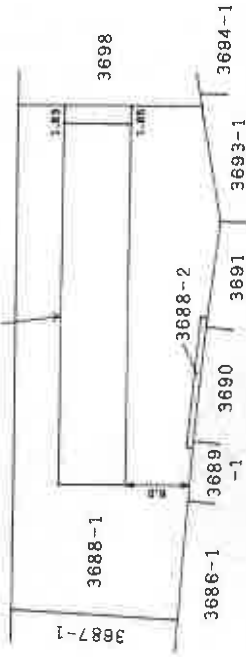


求積表

イ) $32.76 \times 6.37 = 208.8812$

床面積 208.68㎡

道 物件8路



作製者

土地調査
家屋

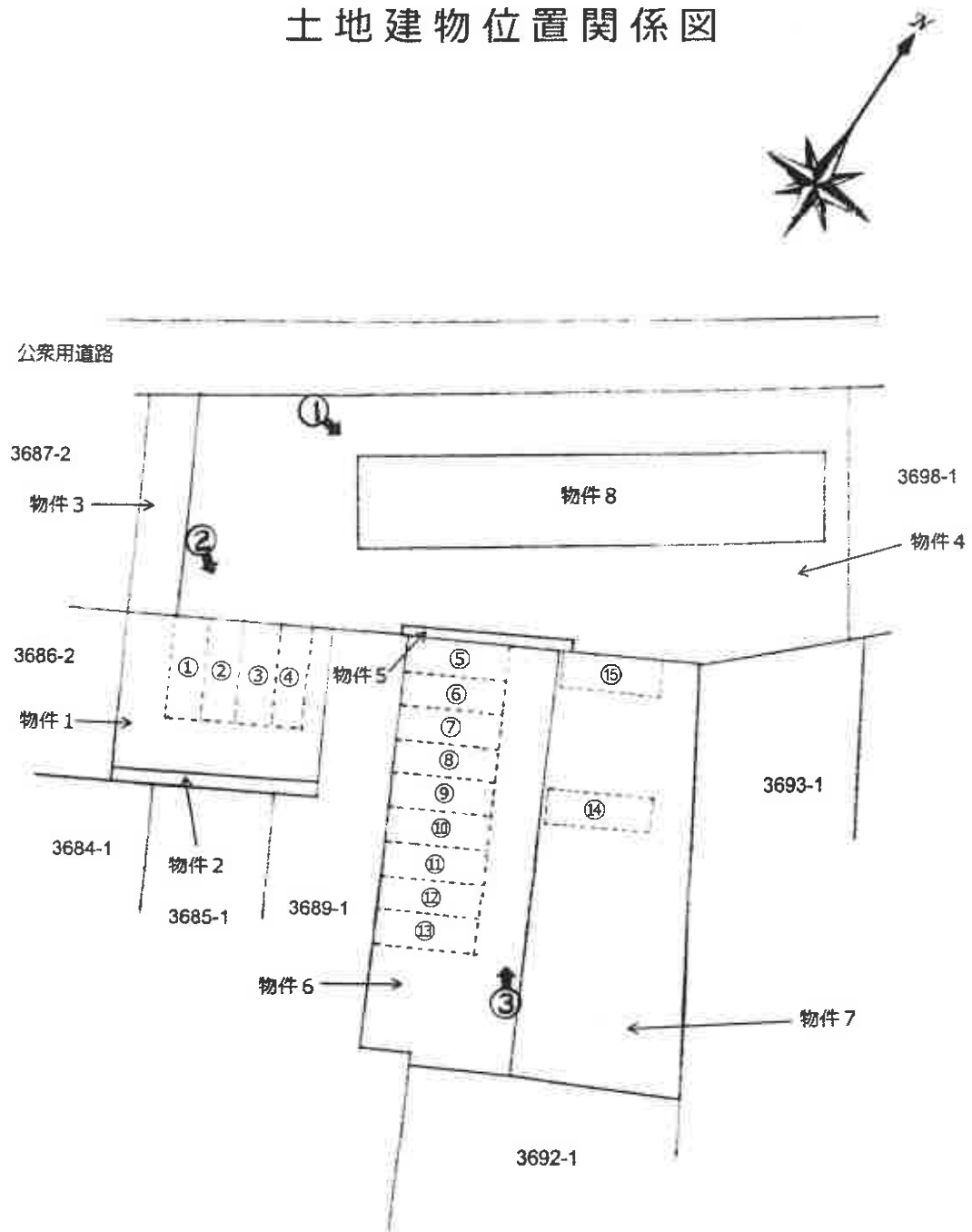
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東国土理事業調査士登録証)

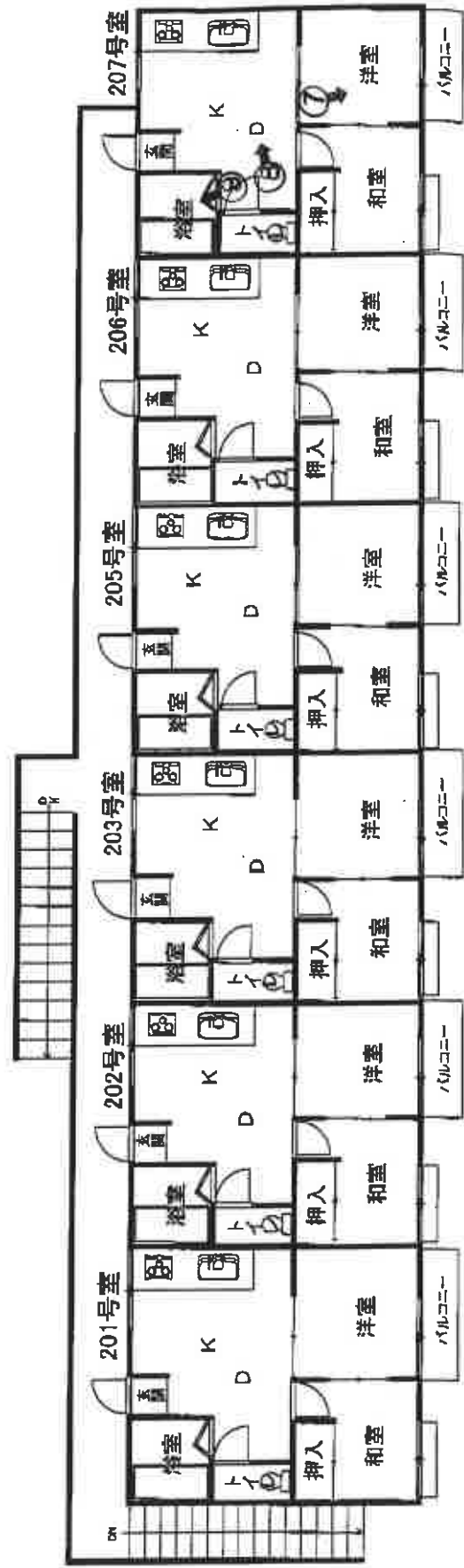
土地建物位置関係図



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



1階



2階

(19 枚目)

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

1



2



物件8

3



(20 枚目)





令和7年（ケ）第218号

令和7年 8月18日外 現地調査

令和7年10月14日 評 価

第令7-いすみ-1号 発行番号

令和7年10月17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 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 2 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1, 8 6 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1, 4 5 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 1, 4 5 0, 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 2, 6 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～8 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 4 の内訳価格は物件 8 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 8 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 雑種地
2	物件目録記載のとおり。		地目 雑種地
3	物件目録記載のとおり。		
4	物件目録記載のとおり。		
5	物件目録記載のとおり。		
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。		
番 号	特 記 事 項		
1 ～ 8	土地・建物の特記事項欄等を御参照下さい。		

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長割 |
| | 地 | 番 | 3 6 8 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 | 番 | 3 6 8 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 | 番 | 3 6 8 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 | 番 | 3 6 8 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 6 0. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 | 番 | 3 6 8 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 0 5 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 6 | 所 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 番 | 3690番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.43平方メートル |
| 7 | 所 在 | いすみ市岬町江場土字長割 |
| | 地 番 | 3691番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.43平方メートル |
| 8 | 所 在 | いすみ市岬町江場土字長割3688番地1 |
| | 家屋 番号 | 3688番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 208.68平方メートル
2階 208.68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1～7）

位 置 ・ 交 通	J R外房線「長者町」駅の北東方・道路距離約2.4km	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、国道128号【外房黒潮ライン】背後の、周囲に農地や空地のほか旧来からの住宅や別荘等が見られる地域である。	
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 規 制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 60% 200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制(5-3)、高度地区なし、自然公園法なし 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域、農振法農用地なし リゾート法特定地域、千葉県建築基準法施行条例 津波防災地域づくりに関する法律
画 地 条 件	物件1～7の一体地 形状(不整形)、地勢(平坦地)、接道方位(北西側) 北西側現況占有間口(約48m)、現況占有奥行(約1m) 地積(1,557.91㎡(登記。後記土地特記事項欄1を御参照下さい。))	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道(6337号、査定なし)、認定幅員(約5m) 現況有効幅員(約4.8m)、連続性(劣る)、舗装(なし) 歩道(なし)、側溝(なし)、高低差(略等高) 敷地内舗装通路、現況幅員(約3～3.5m)、連続性(行止り) 簡易舗装(あり)、歩道(なし)、側溝(なし)、高低差(略等高)	
	建築基準法上の種類	北西側市道・・建築基準法第42条1項1号 敷地内通路・・建築基準法第42条2項 (千葉県長生土木事務所建築宅地課による御回答)
	セットバック	要(筆界未定地の可能性があり、セットバック面積の概要が不明なため、市場性修正で減価する。)
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件4は、後記物件8建物の敷地及び敷地内通路である。 物件1は駐車場、物件2は未利用の雑種地である。物件3は敷地内通路及び ゴミ集積所である。物件5は敷地内通路である。物件6・7は駐車場及び敷 地内通路である。物件1と物件3の境界付近に電柱1本及びその支線1本が 存在する。物件4と物件5の境界付近に電柱1本及びその支線1本が存在す る。南西側(低地)は田、北東側(等高)は住宅地、南東側(低地)は雑草 等が繁茂する未利用地である。	

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 (後記土地特記事項欄2を御参照下さい) ガス配管 なし 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	1 いすみ市教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないとの回答を得た。 2 土壌汚染について、地歴調査、地図調査(1992年10月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真(1961～1969年、1974～1978年)、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。農地の農薬散布は上水道利用地区の為、影響は軽微と判断した。 3 物件1～7については、目視の限界はあるものの、現存建物(物件8)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察される。但し、過去において複数建物(旧家屋番号3690番【居宅、鉄骨造陸屋根2階建、平成26年10月17日取壊し、閉鎖登記あり】、旧家屋番号3691番【居宅、鉄骨造スレートぶき2階建、平成年月日不詳取壊し、閉鎖登記あり】)が存在していた模様で、地下に基礎等が残存している可能性を否定できない。周囲に田が存在し、軟弱地盤の影響を受けている可能性あり。
特 記 事 項	1 物件1・3～5については、千葉地方法務局いすみ出張所備付けの地積測量図が存在するものの、物件3・4は残地測量となっており、その精度に難なしとは言えない。また、千葉地方法務局いすみ出張所備付けの物件2・6・7の地積測量図は存在しない。 さらに物件1については、分筆に伴う最新の地積測量図が存在しない。千葉地方法務局いすみ出張所に対する聴取によれば、本来備付けされるべきであるが、経緯は不明であるが地積測量図の備付けがないとのことであった。現地にて簡易概測を試みたが、雑草等が繁茂し不整形のため断念した。縄伸び乃至は縄縮みが生じている可能性がある。正確な地積等を査定するには、隣接地所有者立会のもと境界確定(境界につき争いがある場合には訴訟等)と専門家による測量が必要である。 なお、いすみ市都市整備課に対する聴取によれば、国土調査実施済みで物件1～7は、筆界未定地(国土調査が行われた際に、筆界【境界】を確認することができなかったため、筆界が未定のまま処理されてしまった土地)となる可能性がある。

筆界未定地の場合、分合筆や地積更正が困難、金融機関による融資がつきにくいなどのデメリットが存在する。

なお、筆界未定の解消には専門家の協力が望ましく、また時間と費用がかかる傾向にある。

また、筆界未定が解消した場合、面積が登記と異なる可能性や境界が明らかになり、その結果、越境等が判明することが考えられ、その場合には、買受人にリスクが顕在化することとなる。

- 2 夷隅郡市広域市町村圏事務組合水道局によれば、北西側市道に上水道本管100mmの埋設あり、宅地内（物件4）引込2箇所にもいずれも引込管40mm、メーター12個いずれも20mmとのことであった。また、別途、経路は不明であるが宅地内（物件6・7）に各々共同管の引込あり、各々メーター20mmとのことであった。
- 3 物件1・2の一部及び物件6・7の一部には、雑草等が繁茂し草刈りがなされておらず、立ち入り調査困難な箇所が見られた。
- 4 いすみ市危機管理課から、いすみ市洪水ハザードマップにおける浸水想定区域に該当する旨の回答を得た。
- 5 物件3～7は敷地内通路を含むものと推測されるが、筆界未定地の可能性があるため、地目を（一部）公衆用道路とするのではなく、登記記録上の地目のまま（物件6・7を除く）とする。

2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

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5年7月20日 約32年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 スレートぶき サイディング等 クロス、ボード等 クロス、ボード等 畳、フローリング等 電気、上水道、プロパンガス、浄化槽等 なし
床面積（現況）	床面積 1階208.68㎡ 2階208.68㎡ 延べ面積417.36㎡	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	2階建て（別添間取図参照） 共同住宅 2DK×12戸
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る（外階段は塩害と推測される腐食が進行しており、危険な状況にある。 雨水が北西側外壁【劣化状況から交換が必要と推測】の内部を伝わって、 建物内部の雨漏りの可能性あり。建物基礎【例えば101号室付近】や 犬走にクラックが見られた。） その他、各部屋の状況は、後記建物特記事項欄4を御参照下さい。	
建物の利用状況	101号室・102号室・105号室・107号室・206号室は、賃貸借により、居宅（但し、101号室は事務所）として使用されている。 立ち入り調査時点、その余は空室である。 詳細は、現況調査報告書及び後記建物特記事項欄5を御参照下さい。	
特記事項	1 建築確認（大原土第166号、平成4年8月31日 主要用途：共同住宅 鉄骨造 地上2階建 新築 延べ面積417.36㎡） 検査済みなし。検査済みの取得履歴がないことから、建築基準法の諸法令との適合性は不明である。	

2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に、特段の対策が必要になるものと推測される。

3 隣接地（3687番2）は田であり、軟弱地盤の影響を受けている可能性があり、大型車両等が前面道路を通行すると、建物（特に2階部分）が揺れる。

4 各部屋の保守管理の状態

各号室には経年減価相当内の減耗のほか、以下の内容の損傷個所が見られた。

- ・101号室：台所まわりの収納等の部品を交換して欲しいとのこと。

玄関脇の窓付近に雨漏り箇所あり。

- ・102号室：玄関脇の窓付近に雨漏り箇所あり。

- ・103号室：玄関脇の窓付近に雨漏り箇所あり。

- ・105号室：玄関の隙間から雨天時に吹き込み、雨水が侵入するとのこと。

- ・107号室：雨戸がキッチリ閉まらないとのこと。室内で猫1匹を飼育中。

- ・201号室：和室の天井クロスに剥がれが見られ、押入横の内壁に引っ掻き傷が見られた。

- ・203号室：DKの天井に損傷個所が見られ、テープで簡易補修あり。

- ・206号室：玄関に隙間が生じている。バルコニーの雨戸が外れてない。

5 各部屋の賃貸借契約内容の概要（詳細は現況調査報告書を御参照下さい）

101号室 貸主：物件8所有者 借主：占有者（株式会社百和）

占有開始：令和2年7月25日 合意更新

契約期間：令和6年7月25日から令和8年7月24日

月額賃料：金35,000円、共益費3,000円

敷金・礼金：なし

滞納の有無：なし

101号室賃貸借の付帯契約として、別紙土地建物位置関係図の①部分を駐車場使用として月額3,000円の徴収あり

102号室	貸主：物件8所有者 借主：占有者A 占有開始：平成30年3月1日 合意更新 契約期間：令和6年3月1日から令和8年2月28日 月額賃料：金30,000円, 共益費3,000円 敷金・礼金：なし 滞納の有無：なし 102号室賃貸借の付帯契約として, 別紙土地建物位置関係図の⑩部分を駐車場使用として月額3,000円の徴収あり
105号室	貸主：物件8所有者 借主：占有者B 占有開始：平成30年6月1日 法定更新 契約期間：令和5年6月1日から令和7年5月31日 定めてなし 月額賃料：金30,000円, 共益費3,000円 敷金・礼金：なし 滞納の有無：なし 105号室賃貸借の付帯契約として, 別紙土地建物位置関係図の③部分を駐車場使用として月額1,000円の徴収あり
107号室	貸主：物件8所有者 借主：占有者C 占有開始：平成30年3月1日 合意更新 契約期間：令和6年3月31日から令和8年2月28日 月額賃料：金32,000円, 共益費3,000円 敷金・礼金：敷金32,000円 滞納の有無：なし 107号室賃貸借の付帯契約として, 別紙土地建物位置関係図の②部分を駐車場使用として月額3,000円の徴収あり
206号室	貸主：物件8所有者 借主：占有者D 占有開始：令和元年5月5日 合意更新 契約期間：令和7年5月5日から令和9年5月4日 月額賃料：金34,000円, 共益費3,000円 敷金・礼金：なし 滞納の有無：なし 206号室賃貸借の付帯契約として, 別紙土地建物位置関係図の概ね⑭部分を駐車場使用で料金は206号室賃料に含む

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～7（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	10,100	0.95	154	—	1,478,000
2	10,100	0.95	6.00	—	58,000
3	10,100	0.95	17	—	163,000
4	10,100	0.95	760.00	0.8	5,834,000
5	10,100	0.95	6.05	—	58,000
6	10,100	0.95	307.43	—	2,950,000
7	10,100	0.95	307.43	—	2,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（いすみ（県）－11）

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 14,800 円/㎡ × 100.0/100 × 100/100 × 100/147 = 10,100 円/㎡

◇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：方位格差なし±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。＊浸水リスクは地域の特性として考量した。

＊＊既に経済的耐用年数を満了していること及び空室が過半であることから収益還元法を適用しない。

イ 個 別 格 差：物件1～7の一体地・・・方位格差なし+0%，現況の占有の形状－5%

$$(100\% \times 95\%) = 95\%$$

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。（－20%，物件4，建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びに残存基礎撤去費用の可能性を考量。）

② 物件 8（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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
8	200,000	417.36	0.045	3,756,000

ウ 現価率：築後経過年数約32年，経済的残存耐用年数約0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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.1) = 0.045
 \end{aligned}$$

*▲10%（P9の保守管理の状態，P10記載の各部屋の保守管理の状態等を考量した。）

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
4	5,834,000	35%	法定地上権	2,042,000

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） （1①オ、1②エ） 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	その他の 控除減価 （敷金等） （円） カ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （7±1）×ウ×エ×オ－カ
1	1,478,000	—		0.70	0.7		720,000
2	58,000	—		0.70	0.7		30,000
3	163,000	—		0.70	0.7		80,000
4	5,834,000	－2,042,000		0.70	0.7		1,860,000
5	58,000	—		0.7	0.7		30,000
6	2,950,000	—		0.7	0.7		1,450,000
7	2,950,000	—		0.7	0.7		1,450,000
8	3,756,000	＋2,042,000	—	0.65	0.7	—	2,640,000
一 括 価 格（合 計）							8,260,000

ウ 占有減価修正：収益物件であり，特に必要無い。

エ 市場性修正：筆界未定地の可能性（分合筆や地積更正が困難，金融機関による融資がつきにくい，筆界未定の解消に時間【結果，接道義務を果たしていることの確認にも時間】と費用がかかる等）のリスクを考量，セットバックを要す，敷地内通路・駐車場等（雑種地減価を考量）併設の空室の多いアパートの大規模物件で市場性の劣る程度を考量，物件１・２の一部及び物件６・７の一部には，雑草等が繁茂し草刈りがなされておらず，立ち入り調査困難な箇所が見られたことを考量－３０％（物件１～８）
検査済みの取得が未了で，建築基準法の諸法令（例えば避難規定等）との適合性は不明である－５％（物件８）

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。

カ その他の控除減価：買受人の引受けが無く，特に必要ない。

第６ 参考資料

１ 基準地価格（いすみ（県）－１１）

所 在：いすみ市江場土字宮新町２３番１外

価 格：１４，８００円/㎡

位 置：ＪＲ外房線「三門」駅の北東方，約６３０ｍに位置する

価 格 時 点：令和７年７月１日

地 積：４８２㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側６．８ｍ市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定地域（建蔽率６０％，容積率２００％）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅と農家住宅等のある古くからの住宅地域

第７ 附属資料

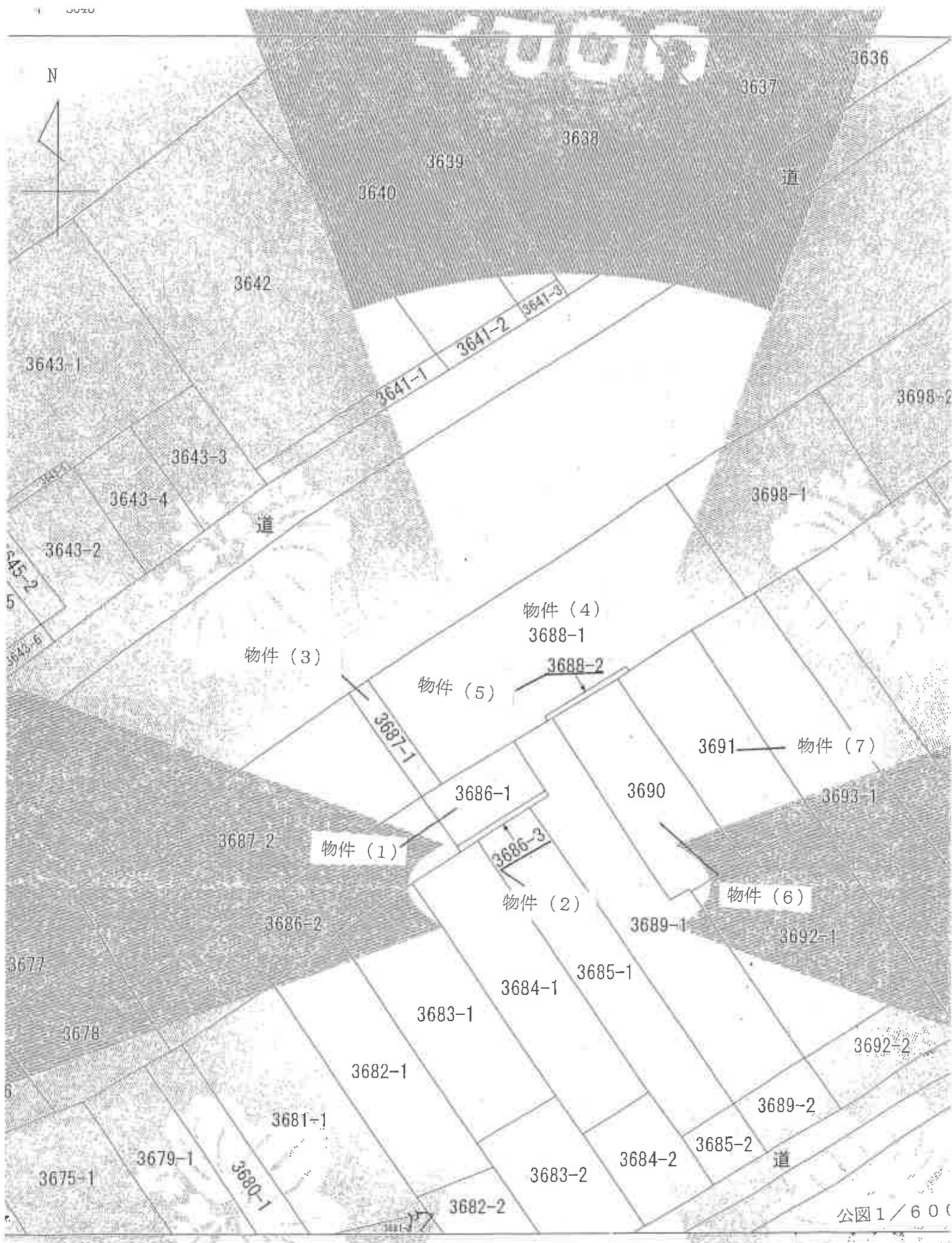
- １ 目的物件の位置図（いすみ市役所白地図）
- ２ 公図写
- ３ 地積測量図写
- ４ 建物図面・各階平面図写
- ５ （建物）間取図
- ６ 土地建物位置関係図（執行官から入手）

以 上



目的物件の位置図

いすみ市役所白地図 1/10,000



N

河川

3636

3637

3638

3639

3640

道

3642

3643-1

3643-3

3643-4

3643-2

道

3645-2
5

3645-6

3698-2

3698-1

物件 (4)

3688-1

3688-2

物件 (3)

物件 (5)

3687-1

3691

物件 (7)

3686-1

3690

3693-1

3687-2

物件 (1)

3686-3

物件 (2)

物件 (6)

3686-2

3689-1

3692-1

3677

3678

6

3675-1

3679-1

3680-1

3681-1

3682-1

3683-1

3684-1

3685-1

3692-2

3689-2

3685-2

3684-2

3683-2

3682-2

道

登記年月日：昭和七年六月四日

これは図面に記録されている
(千葉地方裁判所記録)
昭和七年六月四日 千葉地方裁判所

103189

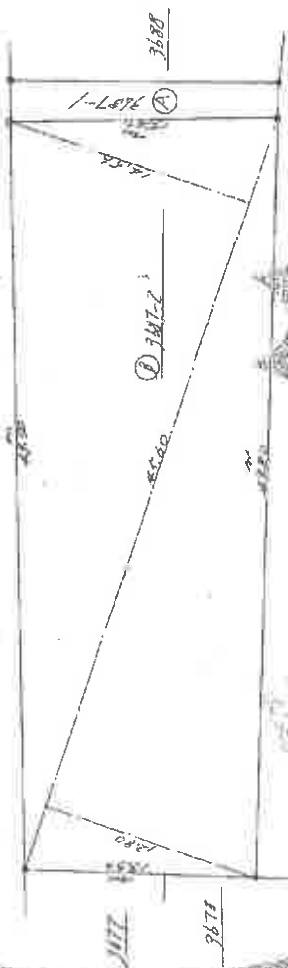
土地測量図

地番	1-1-107-2
土地の所在	千葉県市川市江崎上原長町

48.2.20

昭和八年二月二十日

苑路



測量式

地番	面積	地積
①	1,170.00	1,170.00
②	1,170.00	1,170.00
③	1,170.00	1,170.00
④	1,170.00	1,170.00
⑤	1,170.00	1,170.00
⑥	1,170.00	1,170.00
⑦	1,170.00	1,170.00
⑧	1,170.00	1,170.00
⑨	1,170.00	1,170.00
⑩	1,170.00	1,170.00
⑪	1,170.00	1,170.00
⑫	1,170.00	1,170.00
⑬	1,170.00	1,170.00
⑭	1,170.00	1,170.00
⑮	1,170.00	1,170.00
⑯	1,170.00	1,170.00
⑰	1,170.00	1,170.00
⑱	1,170.00	1,170.00
⑲	1,170.00	1,170.00
⑳	1,170.00	1,170.00
㉑	1,170.00	1,170.00
㉒	1,170.00	1,170.00
㉓	1,170.00	1,170.00
㉔	1,170.00	1,170.00
㉕	1,170.00	1,170.00
㉖	1,170.00	1,170.00
㉗	1,170.00	1,170.00
㉘	1,170.00	1,170.00
㉙	1,170.00	1,170.00
㉚	1,170.00	1,170.00
㉛	1,170.00	1,170.00
㉜	1,170.00	1,170.00
㉝	1,170.00	1,170.00
㉞	1,170.00	1,170.00
㉟	1,170.00	1,170.00
㊱	1,170.00	1,170.00
㊲	1,170.00	1,170.00
㊳	1,170.00	1,170.00
㊴	1,170.00	1,170.00
㊵	1,170.00	1,170.00
㊶	1,170.00	1,170.00
㊷	1,170.00	1,170.00
㊸	1,170.00	1,170.00
㊹	1,170.00	1,170.00
㊺	1,170.00	1,170.00
㊻	1,170.00	1,170.00
㊼	1,170.00	1,170.00
㊽	1,170.00	1,170.00
㊾	1,170.00	1,170.00
㊿	1,170.00	1,170.00

物件 (3)

地積

1/50

A 3判を A 4判に縮小
コピーした事に留意

登記年月日 平成27年10月4日

これは図面に記載されている内容の図面
(千葉県地方整備局いすみ出張所管理)

令和7年6月4日

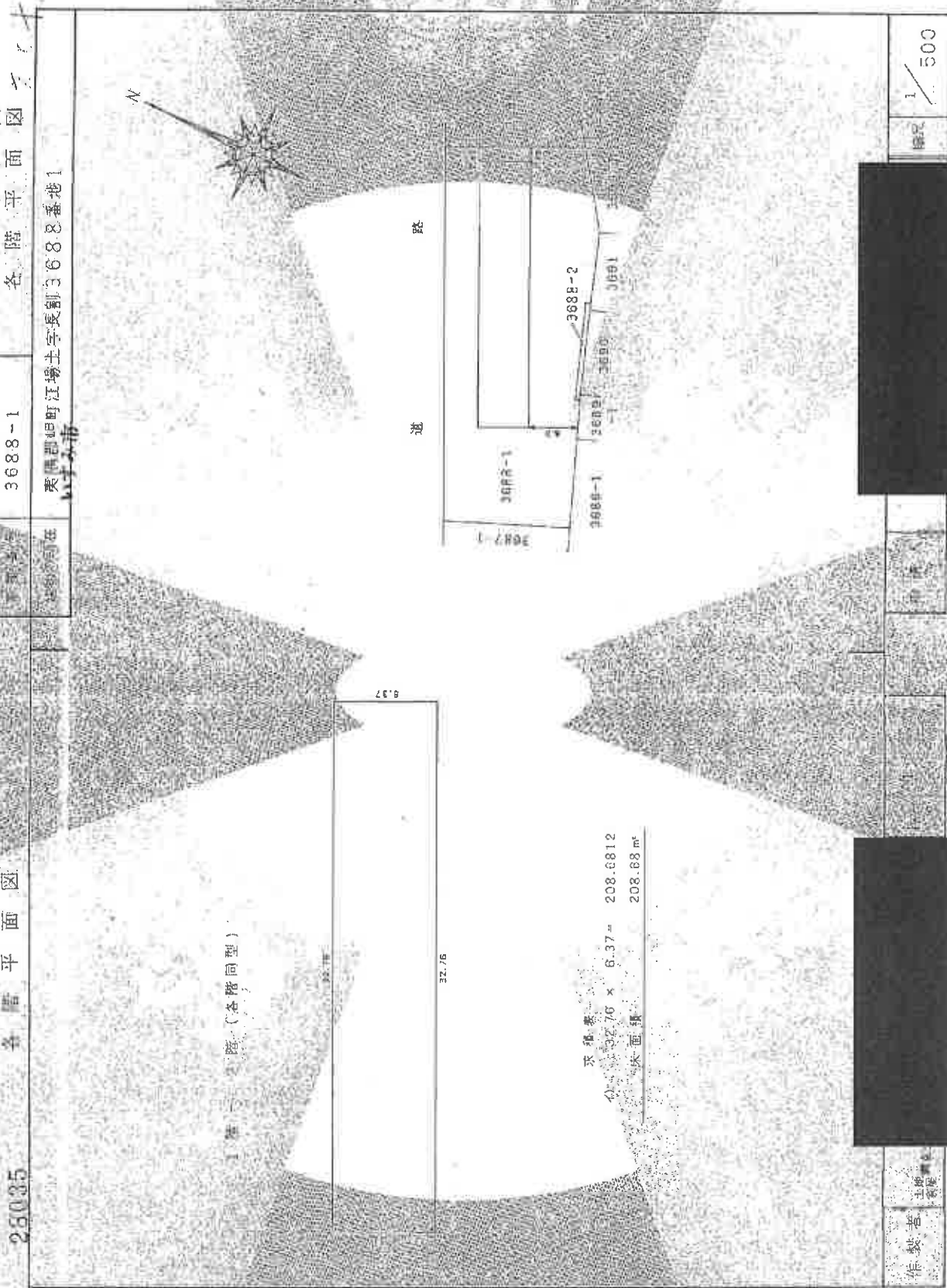
千葉県地方整備局

各層平面図

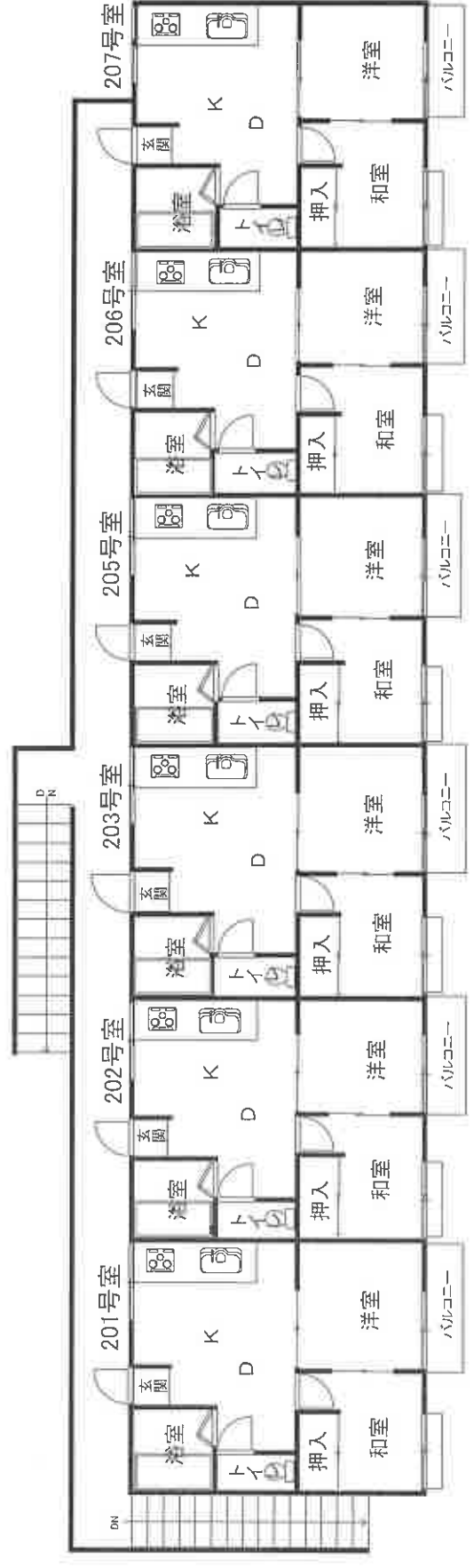
3688-1

建物平面図

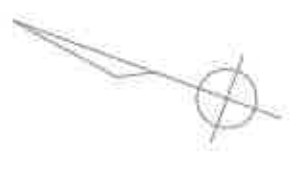
千葉県いすみ市
夷備郡旧町江場土字長創3688番地1



(千葉県地方整備局いすみ出張所管理)



間取図



土地建物位置關係圖



公衆用道路

3687-2

物件3

物件8

3698-1

物件4

3686-2

物件1

① ② ③ ④

物件5

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

3684-1

物件2

3685-1

3689-1

物件6

3693-1

3692-1

物件7