

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 5月26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 館山市竹原字小田辺  
地 番 196番  
地 目 宅地  
地 積 902.47平方メートル
- 2 所 在 館山市竹原字小田辺196番地  
家屋 番号 196番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 142.86平方メートル  
(現況)  
構 造 木造セメント瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
(附属建物)  
符 号 4  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 69.40平方メートル



### 3点セットの補足説明書

#### 【現況調査報告書の補足説明】

本件では、現況調査実施中の令和7年5月12日に所有者が死亡したことが判明し、現況調査報告書提出時には相続手続未了でしたので、占有者の特定に関しては、物件明細書を併せてご覧ください。

以上

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月30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, 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】

本件所有者亡Aの妻Bが占有している。同人を含む亡Aの相続人全員が相続放棄しており、その占有権原の存在は認められない。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・飲料用以外で井戸水を一部使用しているところ、同井戸は、亡A相続財産所有の売却対象外の土地（地番2904番1）内に設置されているとのことである。

### 《 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 館山市竹原字小田辺  
地 番 196番  
地 目 宅地  
地 積 902.47平方メートル
- 2 所 在 館山市竹原字小田辺196番地  
家屋 番号 196番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 142.86平方メートル  
(現況)  
構 造 木造セメント瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
(附属建物)  
符 号 4  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 69.40平方メートル



令和7年(ヌ)第84号  
令和7年5月2日受理  
令和7年8月22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 館山市竹原字小田辺  
地 番 196番  
地 目 宅地  
地 積 902.47平方メートル
- 2 所 在 館山市竹原字小田辺196番地  
家屋 番号 196番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 142.86平方メートル  
(附属建物)  
符 号 4  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 69.40平方メートル





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■亡所有者の妻	<p>(令和7年5月8日面談にて聴取)</p> <p>1 夫は今、入院中なので、私が代わりに執行官の質問に答えます。</p> <p>2 本建物には所有者の夫、私、子供の3人で住んでいます。</p> <p>3 本土地の南西側に面する道路は夫名義の土地です。舗装はうちでやりました。本土地の北東側のビニールハウスの西側にコンクリート敷きのところがありますが、そこに以前、建っていた鶏舎の名残です。鶏舎は5、6年前に取り壊しました。鶏舎が建っていたところの北西側に物置代わりのコンテナが置いてあります。</p> <p>4 本建物の居宅はオール電化です。ガスは使っていません。洗濯用に井戸を使っています。井戸のポンプが南西側の夫名義の畑のところにあります。居宅の床にたわんでいるところがあります。雨漏りするところもあります。附属建物の物置の東側の大きい方の物置の部屋は雨漏りするので、床に雨が垂れないように天井から布を張っています。物置にある冷蔵庫は収穫した作物を入れるためですが、今は使っていません。</p> <p>令和 (平成7年5月12日電話にて聴取)</p> <p>夫は今朝、病院で亡くなりました。</p>

(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 本物件の状況は公図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は北西側及び北東側が公衆用道路に面する概ね台形状の不整形な平坦地で、本建物の敷地となっている。一部を除き本土地の周囲には生垣等が施されており、概ね本土地の範囲を確認することは可能であり、本土地の形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりと認められる。本土地には境界標が認められない上、法務局には地積測量図が備え付けられていないことから、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 本土地の北東側部分にビニールハウスが存在し、当該ビニールハウスの西側に建物等の基礎の一部と思われるコンクリート敷き部分が存在する。「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から当該コンクリート敷き部分は過去、存在した鶏舎のものと思われる、なお、当該コンクリート敷き部分の北西側にコンテナが存在する。

第3 物件2について

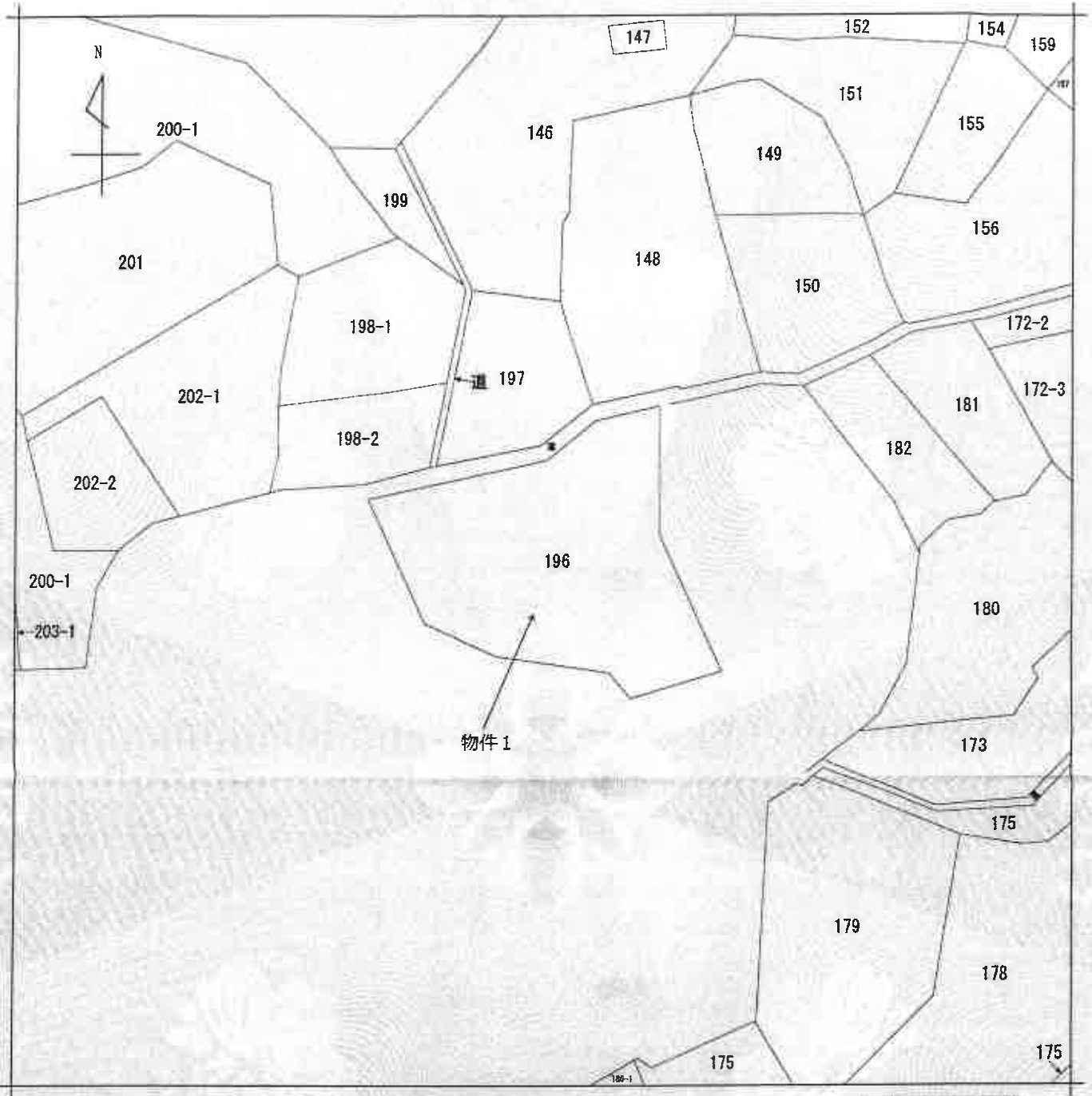
- 1 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと、亡所有者の戸籍記録全部事項証明書等及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は亡所有者の妻が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、所有者の死亡にともなう相続手続きは未了のため相続人未確定となっている。
- 2 主である建物の屋根は2枚目「建物」欄中「種類、構造及び床面積の概略」記載のとおり認められる。
- 3 別紙主である建物の間取略図中、「洋室2」の天井に雨漏りの跡が存在する。同図中、洋室(2)、和室(3)の床がたわんでいる。別紙附属建物符号4の間取略図中、南西側「物置」の天井板が破損している。同図中、南東側「物置」の天井に布が吊されている。「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から当該布は雨垂れ避けと思われる。

(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5月7日(水)	執行官室	館山市役所税務課に対し、本土地の航空写真重ね地番図、本建物平面図各送付嘱託
7年5月8日(木) 15:40-17:30	物件所在地	物件調査、写真撮影、亡所有者の妻に面談、占有関係等聴取
7年5月12日(月) 14:00-14:05	当職携帯電話	亡所有者の妻に架電、所有者の死亡について聴取 (立入調査の日程調整のため亡所有者の妻に架電したところ、同人から所有者の死亡について聴き取った。)
	執行官室	館山市役所税務課から上記嘱託に係る文書到着
7年5月14日(水)	執行官室	千葉地方法務局館山支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書、公図送付嘱託
7年5月19日(月)	執行官室	千葉地方法務局館山支局から上記嘱託に係る文書到着
7年5月27日(火)	執行官室	関係市町村役場に対し、所有者の戸籍記録全部事項証明書等送付嘱託
7年6月9日(月)	執行官室	関係市町村役場から上記嘱託に係る書面到着
7年8月7日(木) 13:04-14:15	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影、所有者の妻に面談、本建物の損傷箇所等聴取

(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。



請求部	所在	館山市竹原字小田辺			地番	196番			
出力縮尺	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。

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年4月3日  
千葉地方法務局館山支局

地図整理番号：M07088

登記官

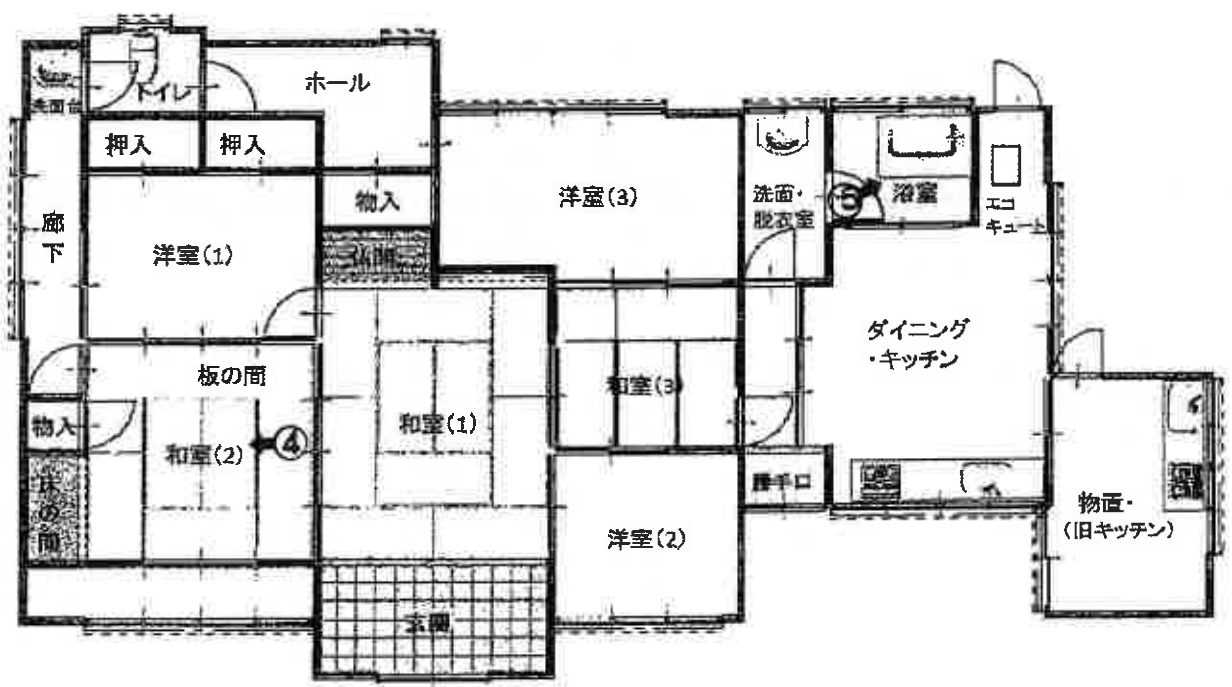
( 6 枚目)

(1/1)





《 間 取 略 図 》 (主である建物)



(注) Ⓞは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

《 間 取 略 図 》 (附属建物符号4)



(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

( 9 枚目)



物件2附属建物符号4



物件2附属建物符号4



( 10 枚目)

4



5



6



( 11 枚目)



副 本

令和 7 年 ( 又 ) 第 8 4 号  
令和 7 年 8 月 7 日 現 地 調 査  
令和 7 年 8 月 12 日 評 価  
第 2025 - 028 号 発 行 番 号  
令和 7 年 8 月 13 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

秋 葉 節 久

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,870,000 円
物件2 (建物)	金 1,310,000 円

1. 一括価格は、物件1及び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。  
従って、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。	主である建物の登記上の構造は、「木造セメント瓦葺平家建」であるが、現況の構造は、「木造セメント瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺平家建」である。その他は同左。  住居表示未実施区域。
番号	特記事項		
1	<p>1. 物件1土地の法務局備付の「公図」と物件2建物の「建物図面・各階平面図」の敷地との形状は異なっている。物件1土地は、大画地であり、また、隣接土地との境界が不分明であるため、詳細は不明であるが、館山市総務部税務課で入手した「地番図」と「建物図面・各階平面図」の敷地の形状が類似していること及び外観目視調査によれば、物件1土地の形状は、「建物図面・各階平面図」の敷地の形状に類似しているものと推定される。「建物図面・各階平面図」に基づく図上概測によれば、現況数量は、登記数量は確保されていると推定されるが、正確な形状及び数量等の確定のためには、隣接土地所有者立会いの下、隣接地との境界を確定し、専門家による測量等の作業が必要になるものと判断される。尚、保守的な観点から、評価では、登記数量を採用した。</p>		

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 館山市竹原字小田辺  
地 番 196番  
地 目 宅地  
地 積 902.47平方メートル
- 2 所 在 館山市竹原字小田辺196番地  
家屋番号 196番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床面積 142.86平方メートル  
(附属建物)  
符 号 4  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床面積 69.40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	JR内房線「館山」駅の北東方 約 7.9km（道路距離，以下同じ） JR内房線「九重」駅の北東方 約 2.7km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象土地周辺は，農家住宅，農地，山林等が混在する農家集落地域であり，北方及び東方に山林が所在し，南方に農地が広がっている。日照・通風等は普通である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	記載なし
	建ぺい率	指定：70%
	容積率	指定：200%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域，景観計画区域，宅地造成等工事規制区域，土砂災害警戒区域（特記事項1参照）
画地条件	形状：（台形状の不整形な画地と推定） 地勢：（敷地内に一部段差がある） （特記事項2参照） （特記事項3参照） 間口：（北西）（約42m） 奥行：（約19～37.5m） （特記事項2参照） （特記事項2参照） 地積：（約902.47㎡）（登記数量）（特記事項2参照） 接面道路との関係：（角地）（北西側市道：約0～1.5m低） （北東側法定外道路：約0～1.5m低） （特記事項3参照）	
接面道路の状況	北西側（市道） 路線名（9034号線） 幅員（約3.7～4m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（無） 北東側（法定外道路） 路線名（－） 幅員（約3.7m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（無）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北西側：建築基準法42条2項 北東側：建築基準法42条2項
	セットバック	約8㎡（図上概測）
	再建築の可否	可能であると推定
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1	物件2の建物及び関連施設の敷地
	隣地	・北東側：道路を介して農地等 ・北西側：市道を介して農家住宅 ・南東側：農地等 ・南西側：農地等

<p>供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)</p>	<p>上水道 あり (飲料用以外で井戸水を一部使用している, 特記事項4参照) ガス配管 なし ( 特記事項5参照 ) 下水道 なし ( 個別浄化槽を使用 )</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>1. 対象土地は、全部事項証明書記載の地目及び現地調査等から、従前より宅地であったと推定され、土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、対象土地は、現在、平家建の住宅及び物置等の敷地等であり、地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。</p> <p>2. 館山市教育委員会での調査によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「明星山城跡」に指定されているとのことである。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 千葉県安房土木事務所調整課での調査によれば、物件1土地が北西側で接面する市道9034号線沿いの一部は、土砂災害警戒区域 (自然現象の種類：急傾斜地の崩壊, 告示番号：千葉県告示第186号, 告示年月日：令和3年3月23日, 箇所番号：Ⅱ-4875, 箇所名：竹原30, 所在地：館山市竹原) に指定されている可能性があるとのことであり、指定されている場合の範囲については、座標の数値を千葉県安房土木事務所調整課で入手して、図面を作成して、確認することを要するとのことである。</p> <p>2. 物件1土地の法務局備付の「公図」と物件2建物の「建物図面・各階平面図」の敷地との形状は異なっている。物件1土地は、大画地であり、また、隣接土地 (公衆用道路 (地番「2910番1」土地及び地番「2910番2」土地), 用悪水路 (地番「2910番3」土地及び地番「2910番5」土地) 及び物件1土地の所有者が所有者である農地 (地番「2904番2」土地) との境界が不分明であるため、詳細は不明であるが、館山市総務部税務課で入手した「地番図」と「建物図面・各階平面図」の敷地の形状が類似していること及び外観目視調査によれば、物件1土地の形状は、「建物図面・各階平面図」の敷地の形状に類似しているものと推定される。従って、物件1土地の間口・奥行は、「建物図面・各階平面図」に基づき、図上概測した。また、「建物図面・各階平面図」に基づく図上概測によれば、現況数量は、登記数量は確保されていると推定されるが、正確な形状及び数量等の確定のためには、隣接土地所有者立会いの下、隣接地との境界を確定し、専門家による測量等の作業が必要になるものと判断される。尚、保守的な観点から、評価では、登記数量を採用した。</p> <p>3. 物件2建物の敷地部分は平坦であるが、北西側接面市道及び北東側接面法定外道路よりは低く、北西側接面市道からは、アスファルト舗装された緩やかな下りスロープで出入りしている。尚、高低差のため、北東側接面法定外道路からの出入りは出来ない。</p> <p>4. 亡所有者の親族の陳述によれば、井戸は、物件1土地の登記名義人である亡所有者が所有している目的外土地である地番「2904番1」土地に設置されているとのことである。</p> <p>5. 亡所有者の親族の陳述によれば、従前は、LPガスを利用していたが、物件2建物は、調理及び給湯を電気に切り替えており、現在LPガスは使用していないとのことである。</p> <p>6. 亡所有者の親族の陳述によれば、対象土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害は特段なかったとのことである。</p>

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	不詳
	増築年月日	昭和43年月日不詳変更，増築（登記記載）
	経過年数	約 57 年以上（変更，増築年を基準に算定）
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板張，波形亜鉛鉄板張外外
	内 壁	塗壁，板張外
	天 井	合板外
	床	畳，フローリング外
	設 備	電気，上水道，水洗トイレ（個別浄化槽），IH調理器，エコキュート外
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階 142.86㎡（登記数量とほぼ同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	6DK+物置（別添「間取略図」参照）
品等・施工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による老朽化，劣化，汚れ，損耗・損傷等が見られる。建物内部も，経年による老朽化，劣化，汚れ，損耗・損傷等が見られる外，床に沈み・撓みが認められる箇所がある。亡所有者の親族の陳述によれば，①洋室(3)の天井に雨漏りする箇所がある②水漏れ・排水の詰まり等の不具合は無い③住設機器の作動状況については，特段の不具合は無い④平成23年3月11日の東日本大震災による直接的な被害は無かった⑤令和元年9月・10月の台風による被害はあったが，修繕済とのことである。白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況は劣ると思料される。	
建物の利用状況	亡所有者の親族が，自宅として占有・使用している。	
特記事項	<p>1. 安房土木事務所建築宅地課での調査によれば，物件2主である建物は，建築基準法の手続きは確認出来なかった。</p> <p>2. 物件2主である建物については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推察される。</p>	

区 分	附属建物・符号4	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和43年月日不詳 新築（登記記載）
	増築年月日	—
	経過年数	約 57 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	波形亜鉛鉄板張外
	内 壁	板張, 波板亜鉛鉄板外
	天 井	板張, 波板亜鉛鉄板外
	床	土間、板敷外
	設 備	電気
	そ の 他	冷蔵庫（動産）が設置されている
床面積（現況）	1 階 69.40㎡（登記数量とほぼ同じ）	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	—（別添「間取略図」参照）
品等・施工	品等：下位，施工の程度：下位	
保守管理の状態	建物外部及び内部とも経年による老朽化，劣化，汚れ，損耗・損傷等が相当程度認められ，外壁は破損している箇所も見られる。保守管理状況は相当程度劣るものと思料される。	
建物の利用状況	亡所有者の親族が，物置として占有・使用している。	
特記事項	<p>1. 安房土木事務所建築宅地課での調査によれば，物件2建物附属建物符号4は，建築基準法の手続きは確認出来なかった。</p> <p>2. 物件2建物附属建物符号4については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推察される。</p>	

## 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通り求めた。

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	オ 建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,440	0.67	902.47	0.90	5,137,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《基準地》（館山（県）-1）

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規 準 価 格} \\ 13,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 143 & = & 9,440\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：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，接面方位等）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： 形状；△5 地積大；△20 方位；±0 角地；±0  
 （相乗積） 境界不分明により地積及び形状等が未確定；△5 セットバック；△1  
 土砂災害警戒区域に含まれる可能性；△1 埋蔵文化財包蔵地内に所在；△5

ウ 地 積： 902.47㎡（登記数量を採用）

エ 建付減価： △10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、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	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	主である建物	125,000	142.86	0.030	536,000
	附属建物 符号4	45,000	69.40	0.003	9,000
合 計					545,000

イ 主である建物及び附属建物符号4とも登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記の計算により求めた。

A. 主である建物

・経過年数 57年以上、 経済的残存耐用年数 0年、 合計年数 57年以上、 残価率 5%  
耐用年数法に基づく方法 (定額法) による現価率 5.0% と観察減価法による減価 △40%  
の相乗積。 尚、観察法による減価は、主である建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.05 \quad \times \quad (1 - 0.4) \quad = \quad 0.030$$

B. 附属建物符号4

・経過年数 57年、 経済的残存耐用年数 0年、 合計年数 57年、 残価率 5%  
耐用年数法に基づく方法 (定額法) による現価率 5.0% と観察減価法による減価 △95%  
の相乗積。 尚、観察法による減価は、附属建物符号4の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.05 \quad \times \quad (1 - 0.95) \quad = \quad 0.003$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件2）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、下記の通り評価額を決定した。

### 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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	5,137,000	0.35	法定地上権	1,798,000

イ 土地利用権等割合：35% 法定地上権が成立。

### 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	5,137,000	△ 1,798,000		0.80	0.70	1,870,000
2	545,000	+ 1,798,000	1.00	0.80	0.70	1,310,000
一 括 価 格 (合 計)						3,180,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 不要と判断した。

エ 市場性修正： △ 20 % 農家集落地域内に所在する土地・建物であり、市場参入者は、主として地縁性を有する個人等であると思料されることによる市場性を考慮した。

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量のうえ、競売市場修正率として 70% を乗じた。

## 第6 参考価格資料

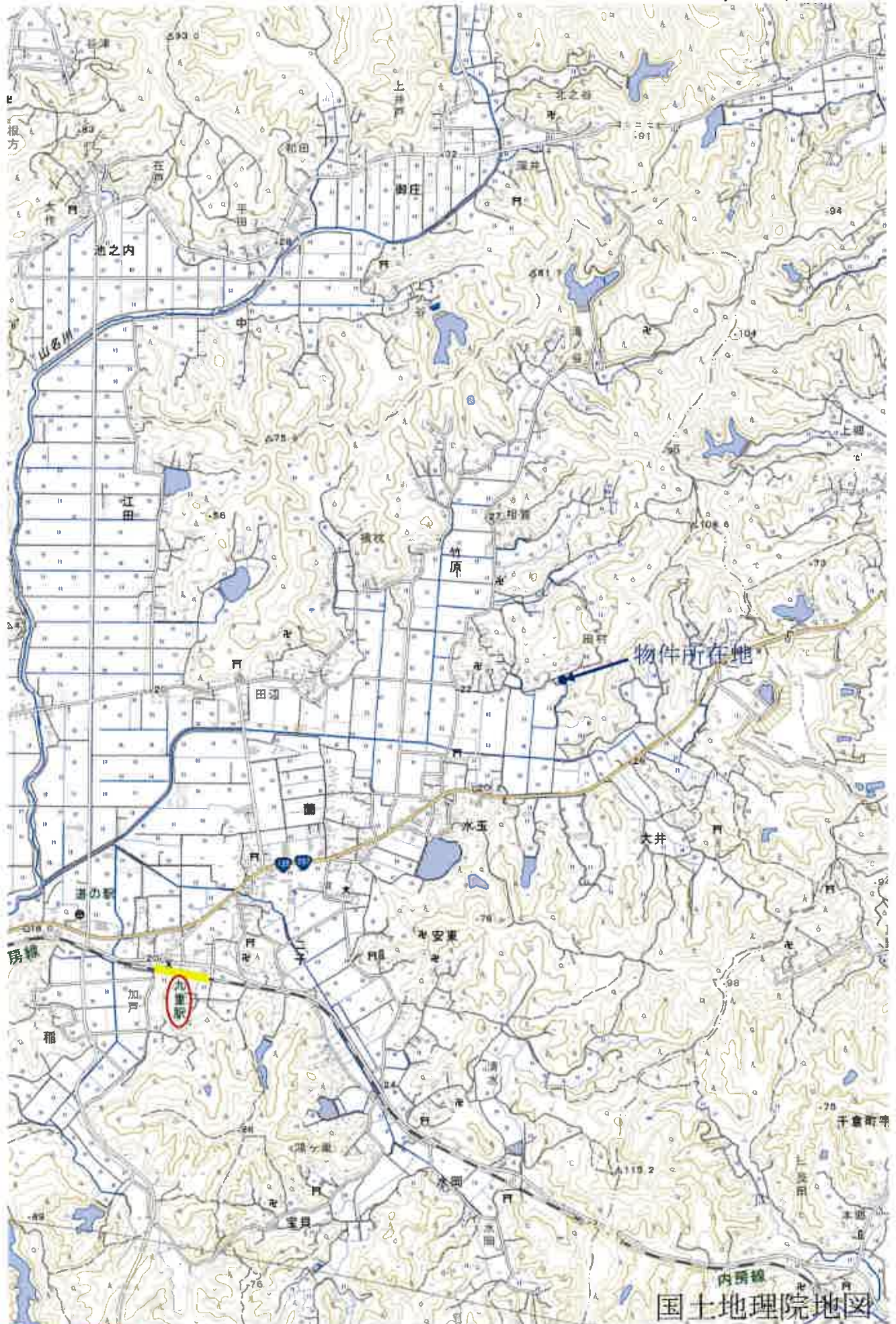
- 1 基準地 (館山(県) -1)
  - 所在地 : 館山市犬石字川向1496番78
  - 価格 : 13,600円/㎡
  - 位置 : JR内房線 「館山」駅 南西方 約9km
  - 価格時点 : 令和6年7月1日
  - 地積 : 428㎡
  - 供給処理施設 : 上水道
  - 接面街路 : 東側 5.5m 市道
  - 用途指定等 : 非線引都市計画区域 指定建蔽率 : 70% 指定容積率 : 200%
  - 地域の概要 : 農家住宅, 一般住宅等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地番図(館山市総務部税務課で入手)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 間取略図

以上

# 位置図



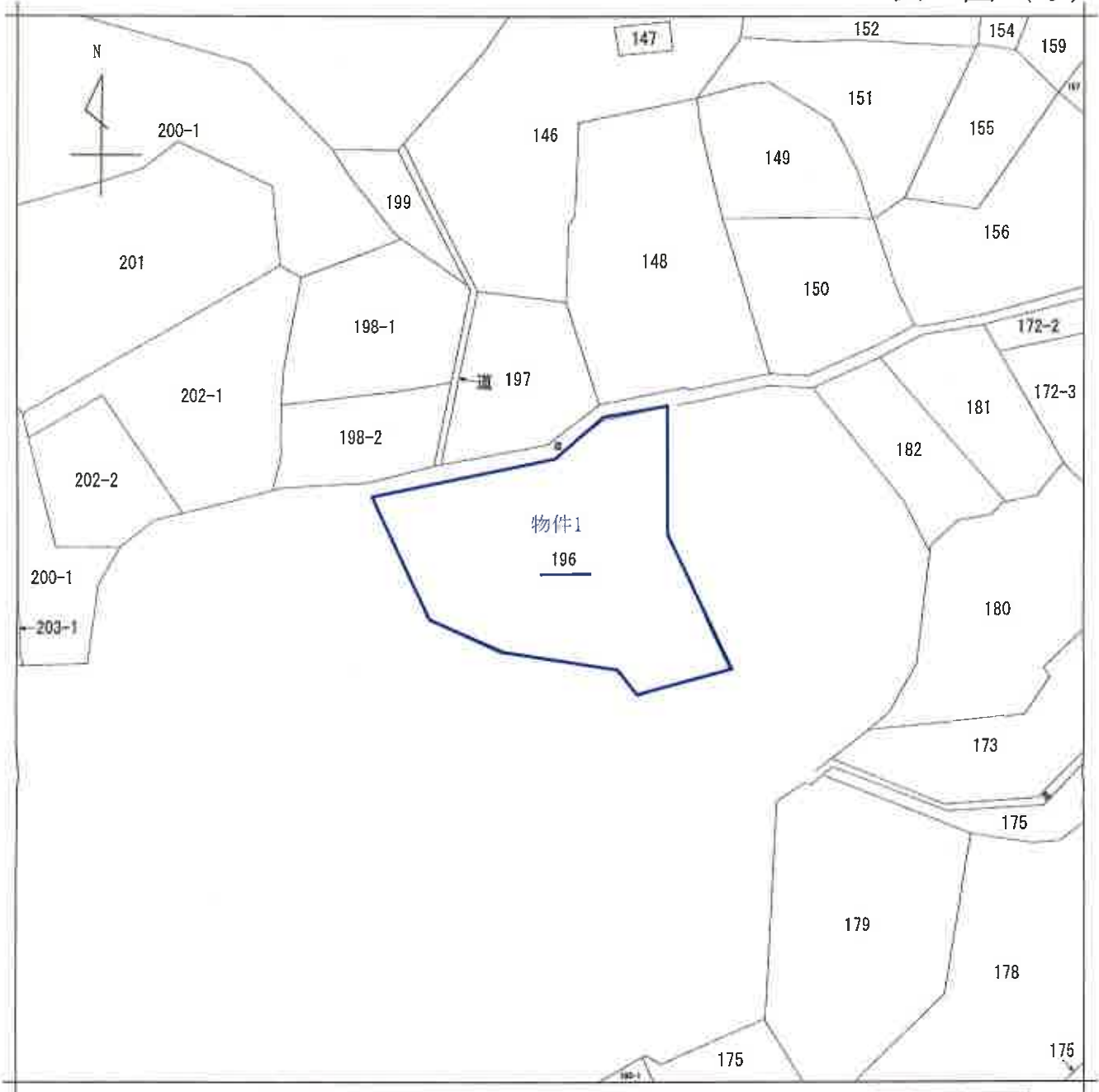
縮尺: 1 / 20,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m



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	館山市竹原字小田辺			地番	196番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は座番は記号	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。

複写機にてA3をA4に縮小

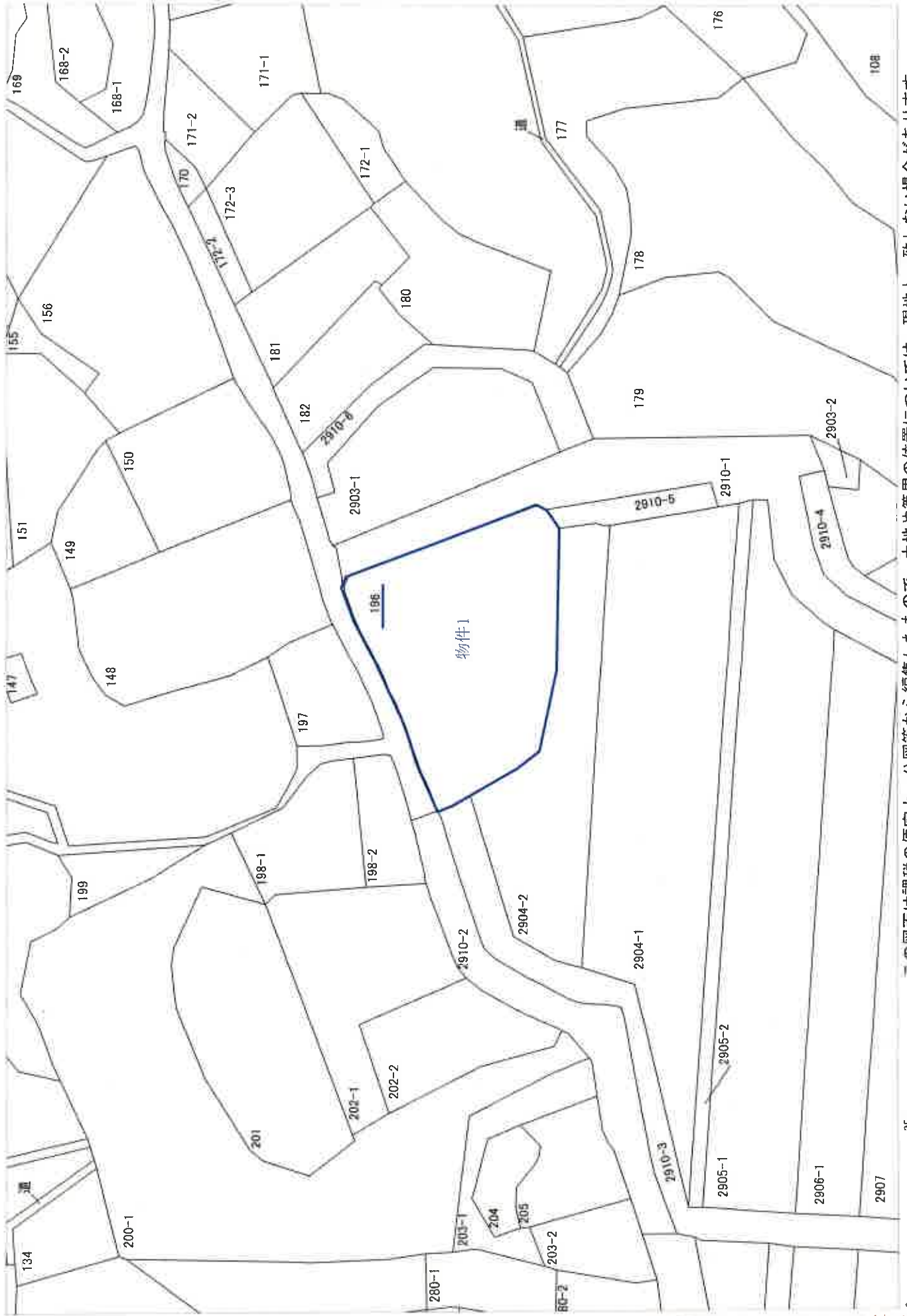
令和7年4月3日  
千葉地方法務局館山支局

地図整理番号：M07088

登記官

(1/1)

# 地番図



この図面は課税の便宜上、公図等から編集したもので、土地や筆界の位置については、現地と一致しない場合があります。  
また、私法上の権利関係についての根拠となるものではありません。

1/600

35m

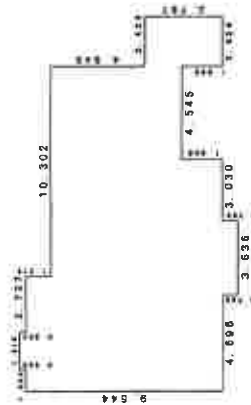
0

登記年月日：平成25年1月17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4月3日 千葉地方広務局館山支局 登記官

各階平面図

主たる建物



求積表

- 1. 818 x 0.303 = 0.550854
- 5. 605 x 9.544 = 53.494120
- 5. 757 x 8.332 = 47.967324
- 4. 545 x 6.363 = 28.919835
- 2. 424 x 3.787 = 9.179688
- 3. 636 x 0.758 = 2.756088

合計 142.867809  
 床面積 142.86 m<sup>2</sup>

附属建物符号1



求積表

- 7. 272 x 9.544 = 69.403968

合計 69.403968  
 床面積 69.40 m<sup>2</sup>

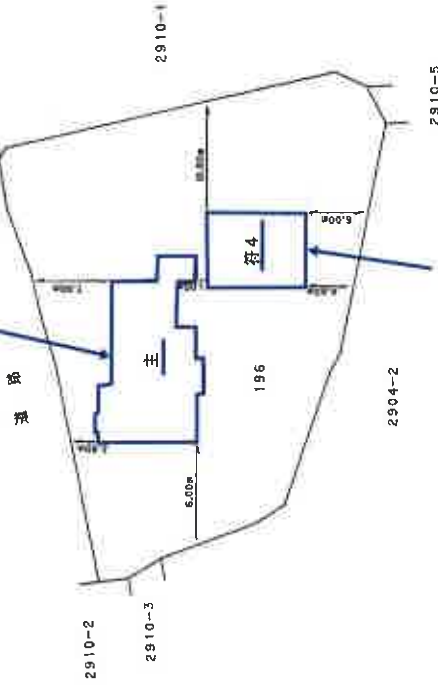
建物図面  
 各階平面図

家屋番号 196番

建物の所在 館山市竹原字小田辺196番地



物件2主である建物



物件2  
 附属建物符号4

平成25年1月17日登記

作成者

25年1月16日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》 (主である建物)



《 間 取 略 図 》 (附属建物符号4)

