

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 8 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 9 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 8 月 1 8 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 いすみ市荻谷字柳畑
地 番 5 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4 6 9 . 4 2 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 2
共有者 C 持分 1 0 分の 2
共有者 D 持分 1 0 分の 2
共有者 E 持分 1 0 分の 2
共有者 F 持分 1 0 分の 2
- 2 所 在 いすみ市荻谷字柳畑
地 番 5 6 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 2 8 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 2
共有者 C 持分 1 0 分の 2
共有者 D 持分 1 0 分の 2
共有者 E 持分 1 0 分の 2
共有者 F 持分 1 0 分の 2
- 3 所 在 いすみ市荻谷字柳畑 5 6 7 番地 2
家屋 番号 5 6 7 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造金属板ぶき平家建
床 面 積	約 31 平方メートル
所有者	F

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

隣地（地番568番、567番3、567番4、西側公衆用道路）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 いすみ市荻谷字柳畑
地 番 5 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4 6 9. 4 2 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 2
共有者 C 持分 1 0 分の 2
共有者 D 持分 1 0 分の 2
共有者 E 持分 1 0 分の 2
共有者 F 持分 1 0 分の 2

2 所 在 いすみ市荻谷字柳畑
地 番 5 6 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 5. 2 8 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 2
共有者 C 持分 1 0 分の 2
共有者 D 持分 1 0 分の 2
共有者 E 持分 1 0 分の 2
共有者 F 持分 1 0 分の 2

3 所 在 いすみ市荻谷字柳畑 5 6 7 番地 2
家屋 番号 5 6 7 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造金属板ぶき平家建
床 面 積 約 3 1 平方メートル
所有者 F



令和7年(ケ)第71号
令和7年11月27日受理
令和8年2月16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 いすみ市荻谷字柳畑

地 番 5 6 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 9. 4 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 5

共有者 B 持分 1 0 分の 1

共有者 C 持分 1 0 分の 1

共有者 D 持分 1 0 分の 1

共有者 E 持分 1 0 分の 1

共有者 F 持分 1 0 分の 1

2 所 在 いすみ市荻谷字柳畑

地 番 5 6 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 5. 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 5

共有者 B 持分 1 0 分の 1

共有者 C 持分 1 0 分の 1

共有者 D 持分 1 0 分の 1

共有者 E 持分 1 0 分の 1

共有者 F 持分 1 0 分の 1

3 所 在 いすみ市荻谷字柳畑 5 6 7 番地 2

家屋 番号 5 6 7 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 2. 9 9 平方メートル

2 階 3 3. 1 2 平方メートル



物 件 目 録

所有者 F



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、2					
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 F（破産管財人） ☐ 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 3					
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：					
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：居宅 構造：木造金属板ぶき平家建 床面積：約 31 m² </td> </tr> </table>			{	種類：居宅 構造：木造金属板ぶき平家建 床面積：約 31 m ²	
{	種類：居宅 構造：木造金属板ぶき平家建 床面積：約 31 m ²					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 F ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 支部 平成 年（ ）第 号 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 保管開始日	支部 平成 年（ ）第 号 平成 年 月 日
{	地方裁判所 保管開始日	支部 平成 年（ ）第 号 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
■破産者本土地共有者兼本建物所有者F破産管財人弁護士 ■本土地共有者兼本建物所有者F	本物件は当職が管財業務の一環として管理占有しています。本建物には本土地共有者のAとDの2人で住んでいたと思いますが、今は空家で誰も住んでいません。 1 もともと本建物には母のAと兄のDの2人で住んでいました。兄は2年位前に失踪して、当時、入院していた母はそのまま施設に入ったので、兄が失踪した2年位前から本建物は空家になっています。 2 本建物の南東側の未登記附属建物で亡父が寝泊まりしていました。未登記附属建物は亡父が建てたと思います。未登記附属建物が建った時期はわかりません。 3 母のAは令和7年12月29日に亡くなりました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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）、土地建物位置関係図、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1、2について

- 1 物件1、2は一体となった土地で、西側が未舗装の公衆用道路に面する旗竿状の土地で、本建物の敷地となっている。別紙土地建物位置関係図中、本建物が存在する破線表示部分（以下「有効宅地部分」という）の土地の南側の一部に門柱、ブロック、フェンス、「有効宅地部分」の西側公衆用道路及び北側赤道に面する部分に生垣等が施されており、当該部分における範囲を確認することは概ね可能である。一方、「有効宅地部分」の東側のほか、敷地延長部分の西側公衆用道路に面する部分を含めその余の隣地に面する部分は倒木のほか、雑草、雑木が密生し、立入りが困難であったため当該部分における範囲を確認することができず、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 本土地の西側公衆用道路は未舗装であり、コンクリート蓋付きの側溝が存在する上、幅員を簡易計測したところ、約2m程度であり、自動車の通行はできない。また、公図上、北側に赤道が表示されているところ、当該赤道は雑草が繁茂し、道路形態にない。
- 3 本土地の東側部分は竹林のほか、雑草、雑木が密生した状態で立入りが困難であり、目視による推認から東方に向かい相当程度の高低差を生じる下り急傾斜地と思われた。
- 4 後記未登記附属建物の南側にゴミ袋、ゴミが山積している。

第3 物件3について

- 1 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、本土地共有者A、Dを除く本土地共有者ら、本建物所有者F提出の占有関係の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本建物所有者Fが居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。
 - (1) 本建物内に本建物所有者F、本土地共有者A、D及び被相続人宛ての郵便物が存在した。
 - (2) 2階和室に令和2年12月のカレンダーが掲げられていた。
 - (3) 本建物内には家財道具及び日用雑貨等のほか、空きペットボトル、ゴミが散乱した状態となっており、床には埃が積もり、居室内には蜘蛛の巣が張る等、本建物は現に使用の状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 本建物は全体にわたり汚損が激しく、傷みが目立つ。
- 3(1) 本建物の南東側に3枚目「建物」欄中、「物件目録にない附属建物」記載の居宅が存在する。当該居宅は基礎及び周壁を備え、定着性及び外気分断性を有することから建物と認めた。本建物所有者F提出の占有関係の照会に対する回答書には当該建物の所有者については「わからない」旨回答するところ、「関係人の陳述等」記載の同人の陳述のほか、本建物と当該居宅との位置関係及び推定される利用関係（当該居宅内に冷蔵庫、タンス等の家財が存在した）から当該居宅は本建物の附属建物と認めた。なお、千葉地方法務局いすみ出張所から当該居宅の建物登記は該当がない旨の回答を受けた。
- (2) 当該居宅の天井板は落ち、床が抜け、内壁、建具は破損した状態であり、朽廃の程度が著しく、立入りは困難であった。
- (3) 当該居宅の東側にトイレが接着して存在する。当該トイレは増築された可能性がある。

第4 その他

「関係人の陳述等」記載の本土地共有者兼本建物所有者Fの陳述及びいすみ市役所提出の住民票（除票）から本土地共有者Aは死亡したものと認められる。

(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12月1日 (月)	執行官室	いすみ市役所に対し、航空写真重ね地番図、本建物平面図等送付嘱託 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、本土地上の物件3以外の登記建物の不動産登記記録全部事項証明書、建物図面（各階平面図）送付嘱託
7年12月4日 (木)	執行官室	千葉地方法務局いすみ出張所から上記嘱託に係る文書到着。なお、本土地上に物件3以外の建物登記は該当がない旨の回答を受けた。
7年12月8日 (月) 10:06-10:11	当職携帯電話	本土地共有者兼本建物所有者F破産管財人弁護士に架電、占有関係等聴取
7年12月11日 (木) 15:38-16:45	物件所在地	物件確認、占有関係調査、近隣居住者に面談、占有関係聴取
7年12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嘱託に係る文書到着
7年12月26日 (金) 14:20-15:33	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影 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
8年1月7日 (水)	執行官室	本土地共有者ら及び本建物建物所有者Fに対し、占有関係照会書送付
8年1月13日 (火)	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
8年1月15日 (木) 12:54-13:05	当職携帯電話	(本土地共有者兼本建物所有者Fから執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取
8年1月16日 (金)	執行官室	本土地共有者Eから上記照会に対する回答書到着
8年1月19日 (月)	執行官室	いすみ市役所に対し、本土地共有者Aの住民票（除票）送付嘱託 本土地共有者Bから上記照会に対する回答書到着
8年1月20日 (火)	執行官室	本土地共有者Cから上記照会に対する回答書到着

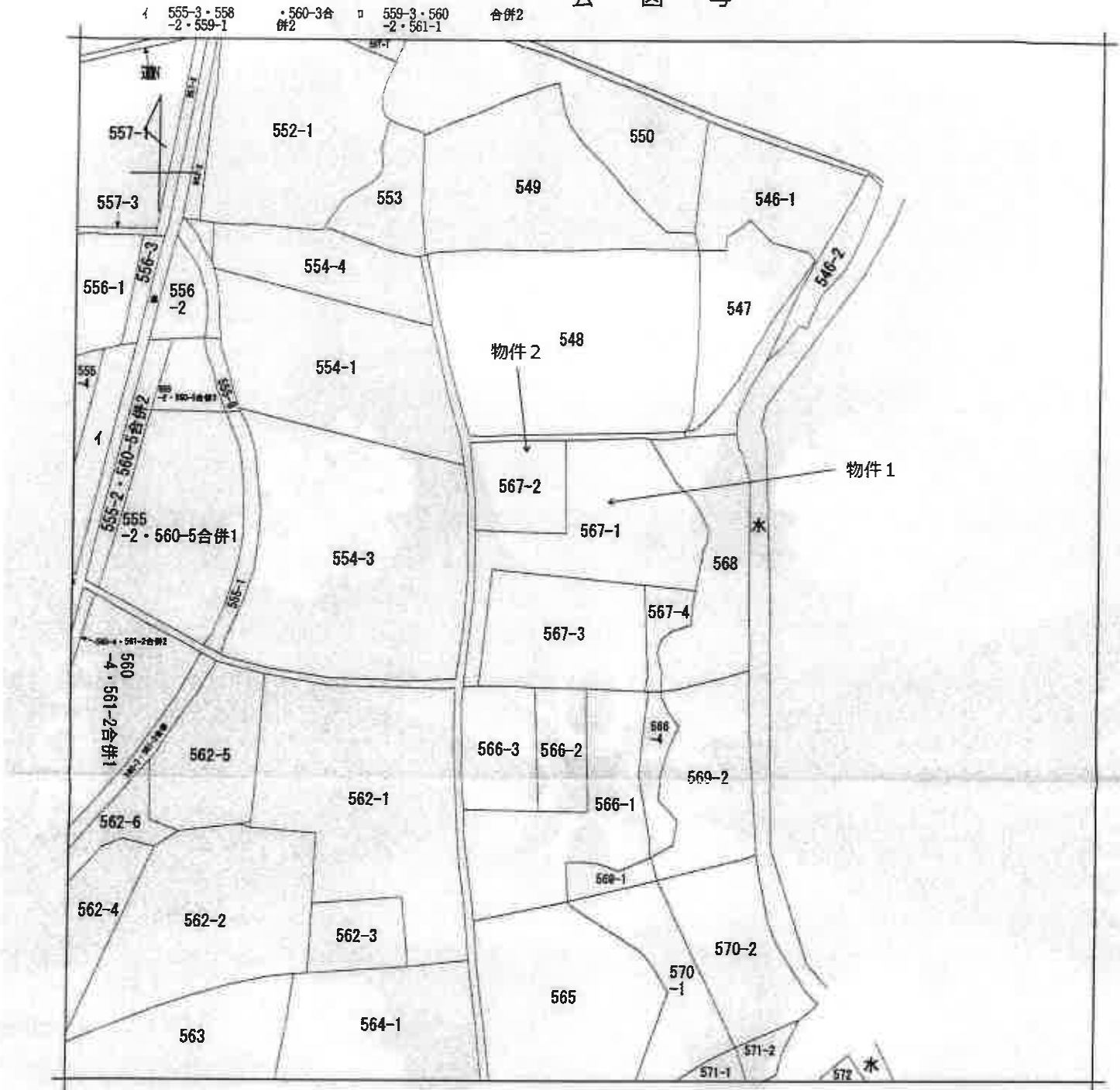
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
8年1月23日（金）	執行官室	本土地共有者兼本建物所有者Fから上記照会に対する回答書到着
8年1月26日（月）	執行官室	いすみ市役所から本土地共有者Aの住民票（除票）到着
8年2月10日（火） 12：10－12：53	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8年2月10日 本建物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



(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 分	所 在	いすみ市荻谷字柳畑				地 番	567番1			
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 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2月10日

千葉地方法務局いすみ出張所

請求番号: 5-1

登記官

(8 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。
令和7年2月10日 千葉地方法務局いすみ出張所

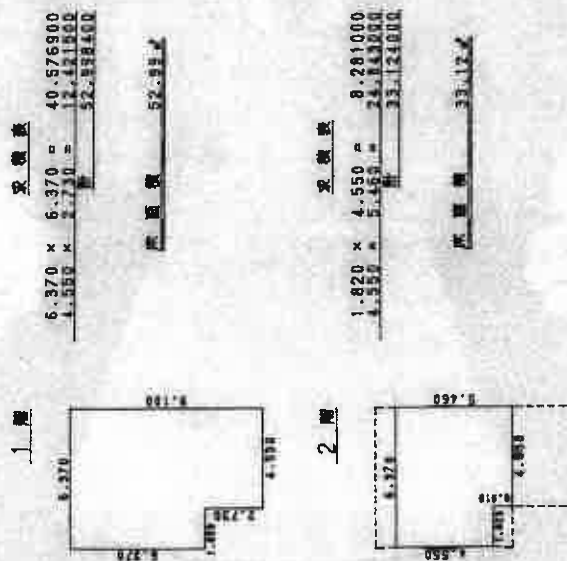
製品部

(A3判をA4判に縮小した)

建各階平面圖

号番屋家

夷隅郡夷隅町谷字柳畑 567番地 2
建物の所在



作者

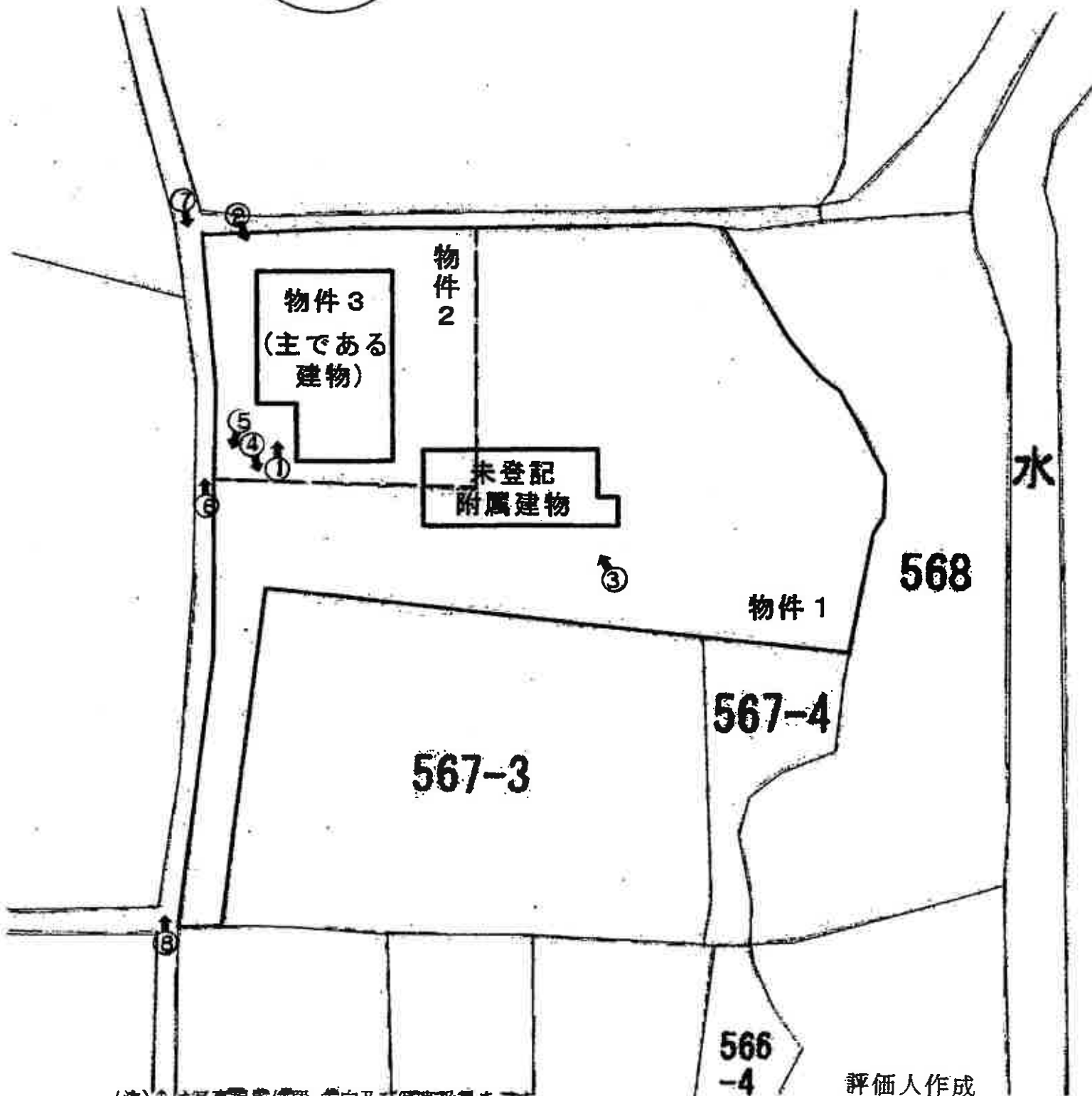
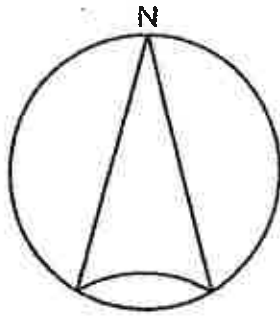
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図(縮尺: 1/250)

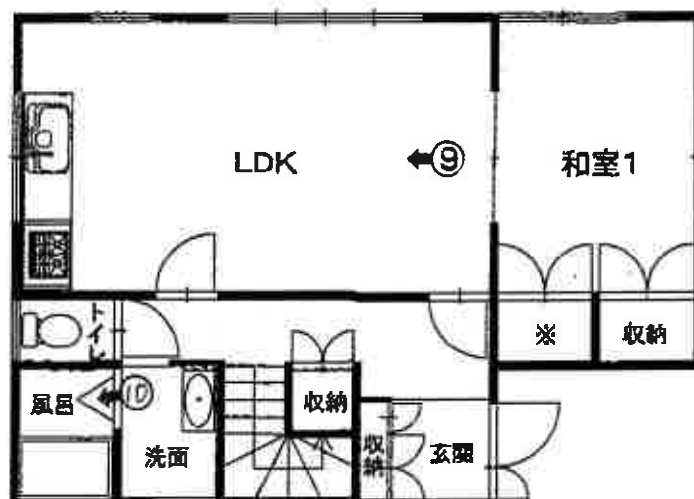


(注) ⑧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す (10枚目)

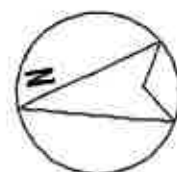
評価人作成

【物件3／主である建物】

〔1階〕



※上段が仏壇等の設置可能なスペース、
下段が収納スペース



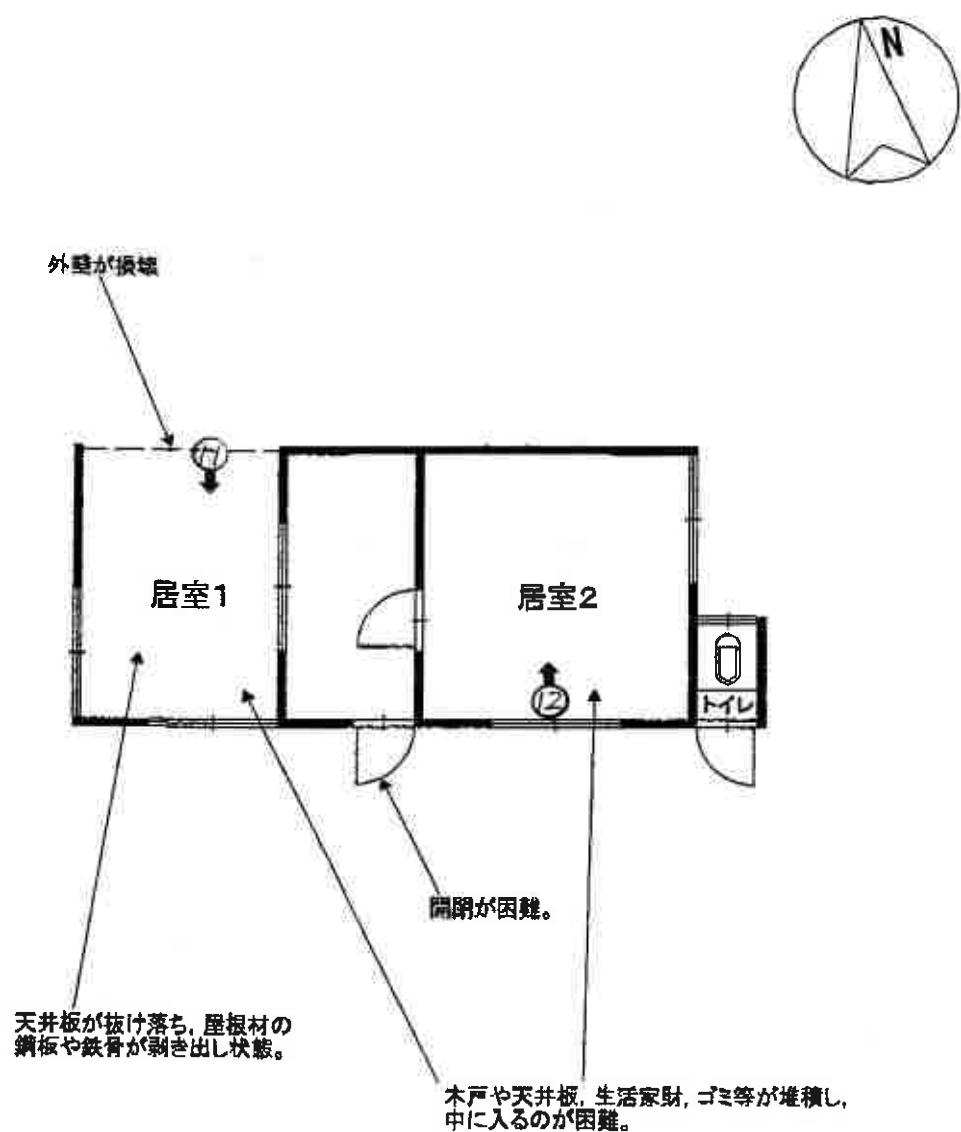
〔2階〕



評価人作成

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

【未登記附属建物】



(注) ⑧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

1



物件3

2



未登記附属建物

3



(13 枚目)

4



5



6



(14 枚目)

7



8



9



(15 枚目)

10



11



12



(16 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 7 1 号

令和 8 年 2 月 1 0 日 現地調査

令和 8 年 2 月 1 1 日 評 価

第 4 8 2 5 1 1 2 6 号 発行番号

令和 8 年 2 月 1 4 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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一括価格	
金840,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金490,000円
物件2（土地）	金170,000円
物件3（建物）	金180,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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1～2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		・ 下記の未登記附属建物が存する： - 種類：居宅 - 構造：木造金属板ぶき平家建 - 床面積：約 31 m² ・ 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1～2	対象土地は「土砂災害警戒区域」や「地すべり防止区域」内に存するほか、いすみ市の洪水ハザードマップにおいて「早期立退き避難が必要な区域」（洪水時に河岸の侵食や激しい氾濫流によって家屋が倒壊する恐れのある区域，または家屋が水没してしまう恐れのある地域）に指定されている。		

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 いすみ市荻谷字柳畑
 地 番 5 6 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 6 9. 4 2 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 5
 共有者 B 持分 1 0 分の 1
 共有者 C 持分 1 0 分の 1
 共有者 D 持分 1 0 分の 1
 共有者 E 持分 1 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 0 分の 1

- 2 所 在 いすみ市荻谷字柳畑
 地 番 5 6 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5. 2 8 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 5
 共有者 B 持分 1 0 分の 1
 共有者 C 持分 1 0 分の 1
 共有者 D 持分 1 0 分の 1
 共有者 E 持分 1 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 0 分の 1

- 3 所 在 いすみ市荻谷字柳畑 5 6 7 番地 2
 家屋 番号 5 6 7 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
 2 階 3 3. 1 2 平方メートル



物 件 目 録

所有者 F



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1～2）

位 置 ・ 交 通	いすみ鉄道「国吉」駅の南西方・約900m(道路距離)(※特記事項欄1参照) 最寄りバス停「苅谷中町」の南方・約500m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	2級河川「夷隅川」の河川区域に急傾斜地を介して近接し、山林や農地等を交えて一般住宅が点在する地域(※特記事項欄2参照)	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	その他の規制	・ 土砂災害警戒区域(地すべり)／地すべり防止区域(国土交通省所管)(※特記事項欄3参照) ・ 宅地造成等工事規制区域(盛土規制法) ・ リゾート法(総合保養地域整備法)の特定地域
画 地 条 件	形状(旗竿地)、地勢(建物立地部分は平坦地だが、東側に高低差4m程度の下り傾斜となる法地がある)、接道方位(西)、間口(約2m)、奥行(最大約31m)、地積(634.70㎡(登記とほぼ同じ))、接面道路との関係(中間画地)、隣地との高低差(西側及び北側の法定外公共物に対し概ね等高接面、南側隣地に対し概ね等高接面、東側隣地(法地)を介して夷隅川の河川区域に対して6m程度高く接面)(※特記事項欄4・5参照)	
接 面 道 路 の 状 況	西側市道(2282号線)、幅員(約2.0m)、連続性(行き止まり)、舗装(無)、歩道(無)、側溝(有)、高低差(概ね等高接面)(※特記事項欄6参照)	
	建築基準法上の種類	—
	セットバック	不要と推定
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	対象土地 (物件1～2)	物件3(主である建物及び附属建物)の敷地
	隣地	・ 東側：山林(法地)を介して河川区域 ・ 西側：市道や赤道を介して農地等 ・ 南側：空地(雑草等が叢生) ・ 北側：赤道を介して農地等

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(※特記事項欄7参照) ガス配管：なし 下水道：なし
土 壌 汚 染 等	1. コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿や国土地理院提供の空中写真(昭和41年, 同50年, 同59年)の閲覧等によると, 現況建物(物件3)が建築された平成13年以前において, 対象土地は昭和30年代まで農地等であったが, その後一般住宅用等の宅地に転用されたことが推定され, 土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推察される。なお, 対象土地内においては, 対象建物(物件3・主である建物)の南東側に新聞紙等の廃棄物が入ったゴミ袋が堆積しているほか, その他の箇所にも廃棄自転車や生活ごみ等が散乱している。 2. 対象土地は戸建住宅の敷地であり, 建築部分については地下埋設物の存否の確認はできず, 庭部分についても竹(太さ約1~2cm)や雑草等の叢生に阻まれて十分な調査ができなかったが, 対象建物(物件3・主である建物)の北西側に浄化槽附属とみられるマンホールを確認した。また, 未登記附属建物の東側には水洗設備を伴わない和式のトイレが設置されているため, 近接する位置に便槽等が埋設されている可能性もある。これら以外については, 対象土地の使用にとって著しい阻害要因となるような地下埋設物の存在を窺わせる物は確認できなかった。 3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると, 対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. いすみ鉄道のホームページによると, 国吉駅~上総中川駅間で令和6年に発生した脱線事故の影響により, 全線で運転を見合わせるとともに, 代行バスを運行しており, 復旧見込みは令和9年秋頃になるという。 2. 対象土地は2級河川「夷隅川」の河川区域の至近に位置するが, 千葉県夷隅土木事務所管理課によると, 同事務所管内において「河川保全区域」は存在せず, 対象土地での建築等が河川法によって制限されることはないとのことである。 3. 対象土地全体が「土砂災害警戒区域(地すべり)」及び「地すべり防止区域(国土交通省所管)」内に存する。また, いすみ市公表の「くらしのガイドマップ(洪水ハザード)」によると, 対象土地は想定浸水深0.5m~3.0m未満の区域に含まれ, 「早期立退き避難が必要な区域」(洪水時に河岸の侵食や激しい氾濫流によって家屋が倒壊する恐れのある区域, または

家屋が水没してしまう恐れのある地域) 中にある。

4. 物件 1 及び物件 2 は一体となって旗竿地を形成し、そのうち路地状部分（竿部分）の幅員が約 2m で、さらにこの路地状部分と並行する幅員約 2m の未舗装市道 (2282 号線) と共に幅員約 4.0m の進入路を構成している。しかし、当該路地状部分は雑草等が叢生して道路としての実体がなく、市道部分は歩行者がやっと通れる程度であり、自動車の通行はできない。
5. 対象土地とその隣接地については境界杭・鉋やプレート等が見当たらなかったが、有効宅地部分の南・北・西の境界については、囲障ブロックやフェンス、生垣等によって境界のおおよその位置を推定し、規模や形状が公図等に概ね符合するものと推察した。しかし、東側山林との境界については急傾斜と樹木、雑草等が障害となって立ち入ることができず、目視による外観調査に限られたため、境界は判然としなかった。また、路地状部分についても隣接地との境界を示唆する鉋や柵等がないため、目測による確認に限られた。なお、航空写真・公図重ね図や等高線入り地形図と照合することにより、対象土地の東側に含まれる法地部分の高低差が約 4m、隣接林地の高低差が約 6m あり、これらを合わせた計約 10m の高低差（東側への下り傾斜）が河川区域まであるものと推定した。また、外観調査による限り、対象土地の一部や隣接地からなる急傾斜地にコンクリート擁壁等は見当たらなかった。
6. 西側市道（2282 号線）は対象土地（旗竿地）の路地状部分の付け根付近で終端となり、その延長線上に幅員約 2m の未舗装法定外公共物（赤道）が続き、同様の未舗装法定外公共物が対象土地の北側にも隣接している。いずれの法定外公共物も獣道のような状態であるが、中央にはコンクリート蓋付の用悪水路（幅約 0.3m）が設置されている。
7. 夷隅郡市広域市町村圏事務組合水道局によると、西側市道（2282 号線）地下に上水道の公設本管が埋設されているが、対象土地への上水道引き込みには当該公設本管は使用されておらず、西方約 65m に位置する別の公設本管（市道 2280 号線地下）から西側市道（2282 号線）を経由して引き込まれており、当該引込管は私設管である可能性があるというが、このような引き込み状況に至った事情は不明である。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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）	平成13年3月7日新築
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス，塗り壁等
	天 井	クロス等
	床	フローリング，畳等
	設 備	洗面台，浴室，キッチン，水洗トイレ（洋式，2箇所）等（電気，上水道，浄化槽，プロパンガス使用）
	その他	物件3の約1.4m南東方に近接して未登記附属建物（木造金属板ぶき平家建て居宅）がある（※特記事項欄1，「土地建物位置関係図」，「建物間取図（2）」参照）。
床面積（現況）	床面積 1階 52.99 m ² 2階 33.12 m ² 延べ 86.11 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK+WIC（※別添「建物間取図（1）」を参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図（1）」参照）： ・全般的に築年数の割には内壁や床，建具等の汚れや痛みが目立ち，特にLDKについてはこの傾向が顕著である。LDKにはペットボトル等のゴミ類が散乱し，他の居室にも家財やゴミなどが乱雑に置かれている。	
建物の利用状況	登記記録上は，敷地（物件1・2）は債務者兼所有者を含む6人の共有者（うち1人は既に死亡）による共有となる一方，建物（物件3）は建築当初から債務者兼所有者の単独所有となっているが，現況は空き家である。	

特 記 事 項

1. 未登記附属建物の概況は下表のとおり（別添「土地建物位置関係図」、「建物間取図（２）」を参照）。

種類	居宅
構造等	木造金属板ぶき平家建。水洗設備を有しない和式トイレが外部に設置されているが、増築された可能性がある。
寸法(概測)	本体は縦約 3.6m、横約 8.2m。トイレ部分は縦約 1.4m、横約 0.9m。面積計約 31 m ²
建築年月日	固定資産公課証明書によると昭和 55 年建築とあり、外観調査により概ね同時期の新築と推定した。
所有者	物件 3 の所有者と同一であると推定した。
現況用途	空き家。なお、居室の和室・洋室等の類別や、居室 1 と居室 2 の間の空間の利用状況等は、倒壊した建具や建材、ゴミ等の堆積などが妨げとなって確認できなかった。
保守管理の 状態	朽廃の程度が著しく、一部の外壁が損壊し、天井板が抜け落ちるなど、保守管理の状態は極めて悪い。居室には建具や家財、ゴミ等が堆積しているほか、入口ドアも開閉が困難であることなどから、内覧調査は断念し、窓や壁穴を通して内部を観察する調査にとどめた。
法令遵守等	・千葉県長生土木事務所建築宅地課によると当該附属建物の建築に関し確認申請手続が行われた履歴はないが、対象土地は都市計画区域外に存するため、建築基準法第 6 条 1 項 4 号 (旧) により建築確認申請が不要だったとみられる。

2. 長生土木事務所建築宅地課によると、対象物件 2 上においては平成 12 年 6 月 22 日付で債務者兼所有者とは別の共有者を建築主として木造平家建住宅（延べ面積 60.45 m²）の建築確認が行われたが（確認済証番号：大多土第 25 号）、同年 11 月 28 日付で取りやめ届が受理された。その後、平成 13 年 4 月 6 日を受付年月日として債務者兼所有者を所有者とする現況建物（物件 3）の所有権保存登記が行われているが、同課には建築確認申請が行われた履歴が存在しなかったため、建築計画概要書や建築台帳記載証明書は取得できなかった。なお、対象物件は都市計画区域外に存し、当時は建築基準法第 6 条 1 項 4 号 (旧) により建築確認申請が不要であったことから、建築確認を経していないこと自体については遵法性に問題はないものと思料する。
3. 千葉県建築基準法施行条例第 4 条（がけ条例）については、航空写真・公図重ね図や等高線入り地形図等の図上概測により、特に問題はないと推定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～2（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	7,610	0.62	469.42	0.70	1,550,000
2	7,610	0.62	165.28	0.70	546,000

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(県)－1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/106 & \times & 100/140 & = & 7,610 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位（南）＋6% （格差率）106

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。 （格差率）140

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（相乗積）：

方位（西）	＋2%	
形状（旗竿地）	－15%	
規模大	－7%	
法地を含む	－15%	
土砂災害警戒区域等に指定	－5%	
洪水の危険性	－5%	（格差率）0.62

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や建物の老朽化を考慮。 （格差率）0.70

② 物件3（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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	主である 建物	130,000	86.11	0.025	280,000
	未登記 附属建物	130,000	31	0.003	12,000
	計				292,000

ウ 現価率

物件 番号		(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察 減価法	現価率 (1)(D)×(2)
		(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法によ る現価率		
3	主である 建物	5%	0 年	25 年	0.05	—50% (0.50)	0.025
	未登記 附属建物	5%	0 年	46 年	0.05	—95% (0.05)	0.003

(1)耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2)観察現価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況等を考慮した。

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	1,550,000	0.10	使用借権	155,000
2	546,000	0.10	使用借権	55,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	評 価 額 （円） （1 万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	1,550,000	－155,000		0.50	0.70	490,000
2	546,000	－55,000		0.50	0.70	170,000
3	292,000	＋210,000	1.00	0.50	0.70	180,000
一 括 価 格（合 計）						840,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：敷地も含めて中程度のいわゆる「ゴミ屋敷」状態であることなどに伴う市場性減退を考慮した。

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慮した。

第6 参考資料

1 基準地価格（いすみ(県)－1）

所 在：千葉県いすみ市荻谷字東蔵畑 1260 番 2

価 格：11,300 円/㎡

位 置：いすみ鉄道「国吉」駅の北東方約 550mに位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：240 ㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：南側幅員約 6.0m舗装市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅，農家住宅が混在する国道背後の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 土地建物位置関係図

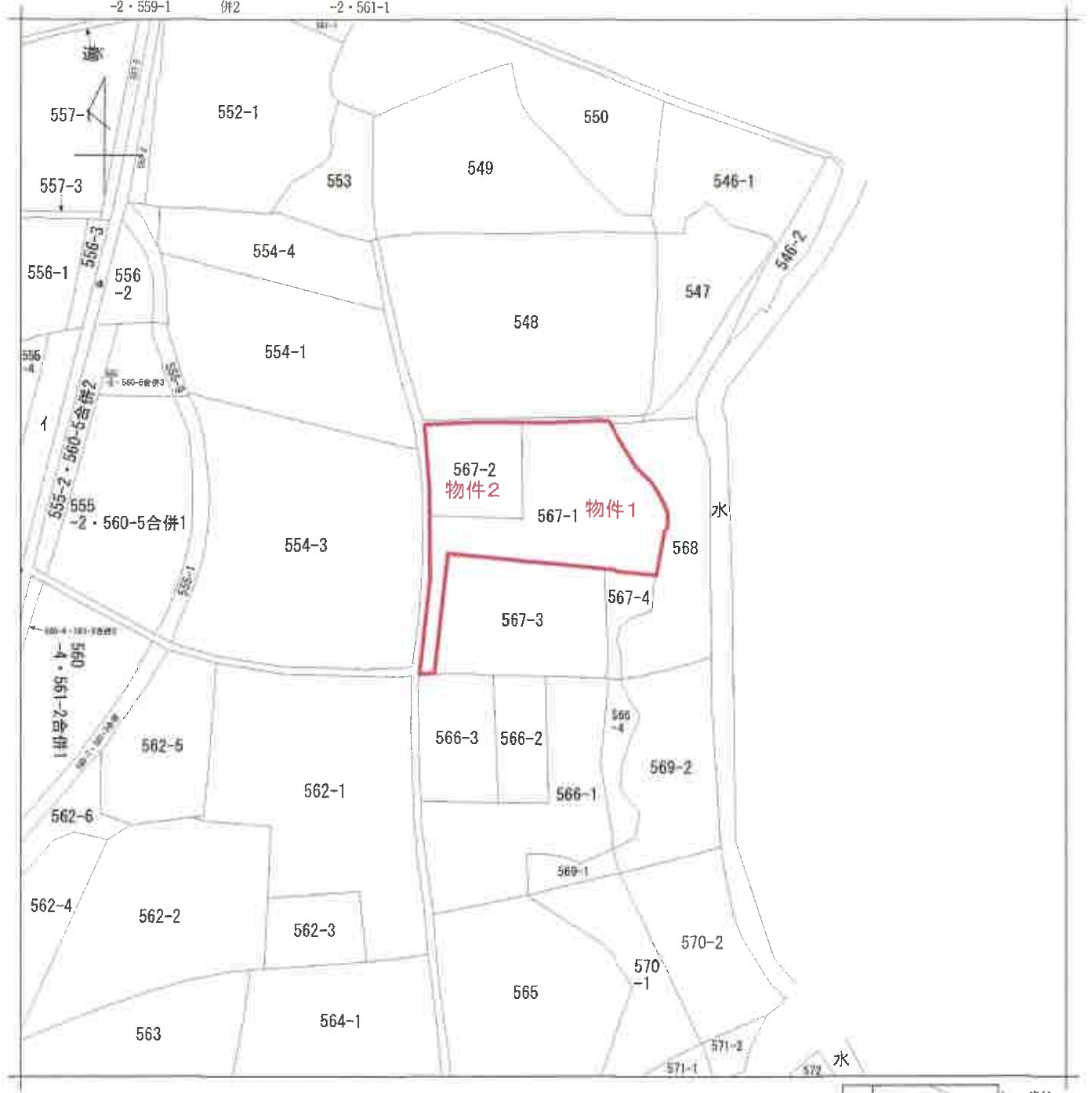
5 建物間取図（1），建物間取図（2）

以 上

位置図



555-3・558
-2・559-1
・560-3合
併2
559-3・560
-2・561-1
合併2



請 求 部 分	所 在	いすみ市荻谷字柳畑				地 番	567番1			
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		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：平成19年03月12日

31496

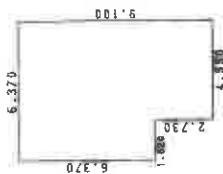
各階平面図

建物図面

家屋番号 567番2

建物の所在 夷隅郡夷隅町苅谷字柳畑567番地2

1 階

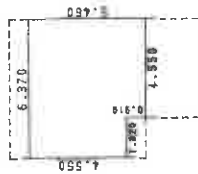


求積表

$$\begin{array}{r} 6.370 \times 6.370 = 40.576900 \\ 4.550 \times 2.730 = 12.421500 \\ \hline \text{計} 52.998400 \end{array}$$

床面積 52.99 ㎡

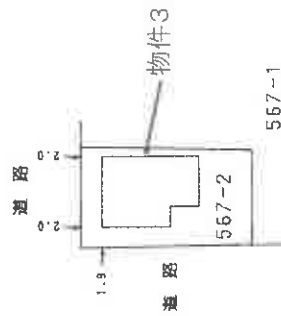
2 階



求積表

$$\begin{array}{r} 1.820 \times 4.550 = 8.281000 \\ 4.550 \times 5.460 = 24.833000 \\ \hline \text{計} 33.114000 \end{array}$$

床面積 33.12 ㎡



作製者

9日作製)

縮尺 250

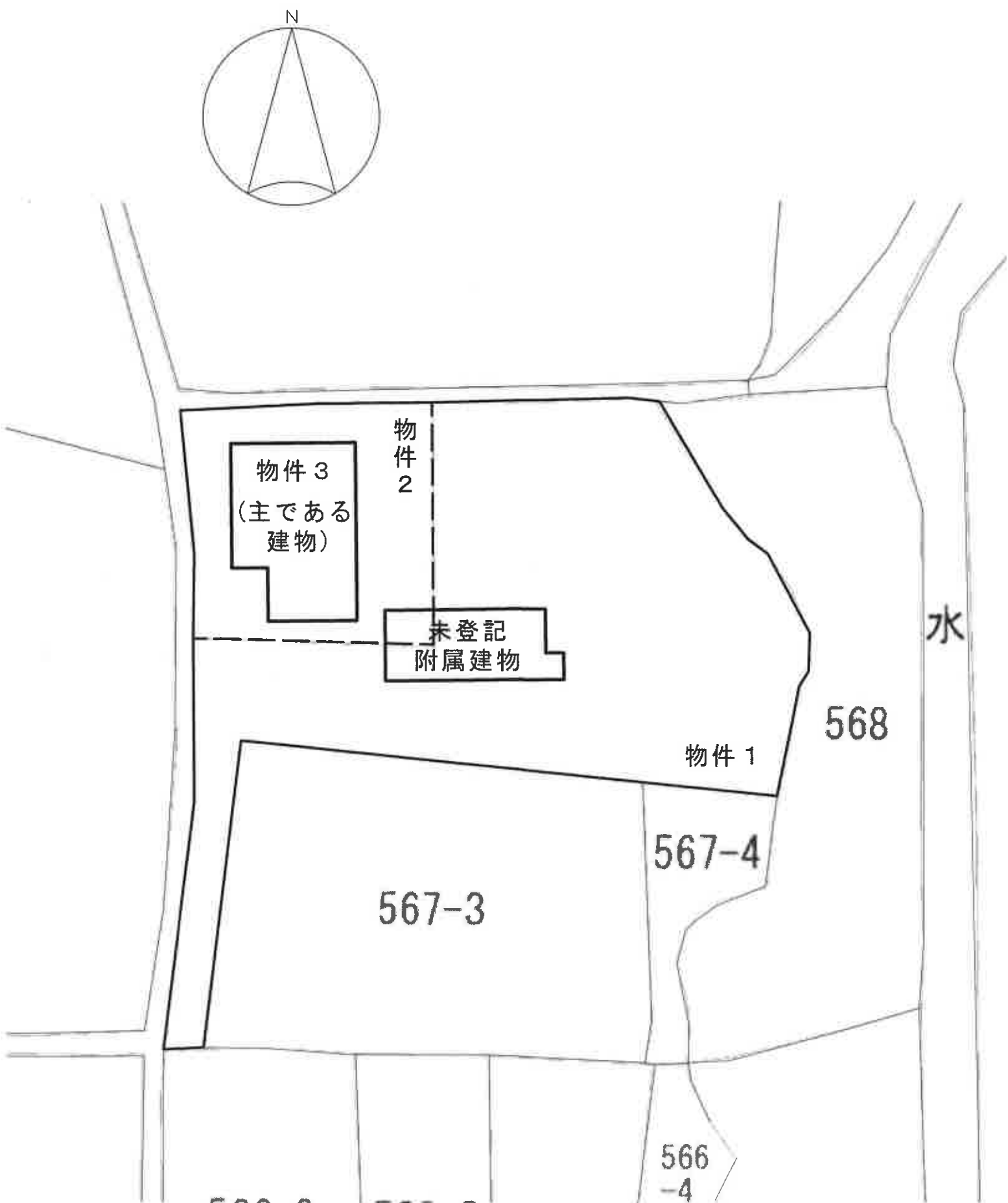
申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

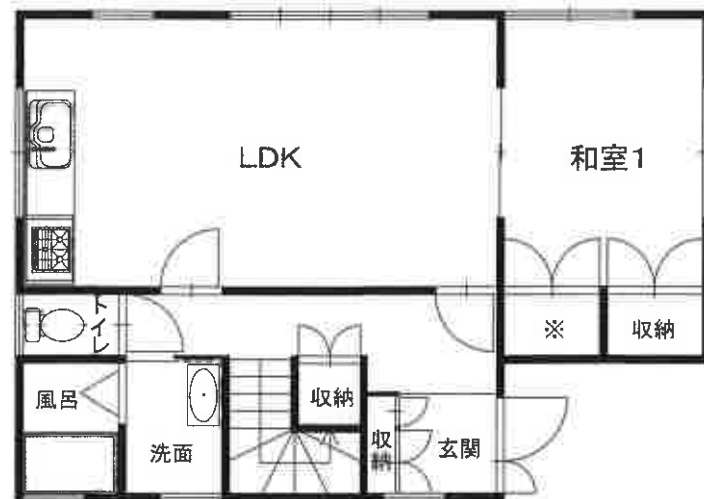
本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

土地建物位置関係図(縮尺: 1/250)

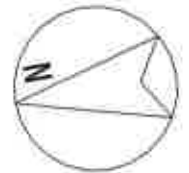


【物件3／主である建物】

〔1階〕



※上段が仏壇等の設置可能なスペース、
下段が収納スペース



〔2階〕



【未登記附属建物】

