

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,600,000 2,880,000	一括	720,000	60,233	0
1	1,930,000				
2	1,670,000				



物 件 目 録

1 所 在 夷隅郡大多喜町横山字堀之内
 地 番 476 番 1
 地 目 宅地
 地 積 837.25 平方メートル

2 所 在 夷隅郡大多喜町横山字堀之内 476 番地 2、476 番地 1

家屋 番号 476 番 2
 種 類 事務所
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 69.56 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

(附属建物)

符 号 1
 種 類 遊技場
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 34.78 平方メートル

(現況)

種 類 物置

床 面 積 約 35.78 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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, 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1】

別紙土地建物位置関係図中、「Aの占有部分」表示部分につき、Aが駐車場として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

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

なし

《 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 夷隅郡大多喜町横山字堀之内
 地 番 476 番 1
 地 目 宅地
 地 積 837.25 平方メートル

2 所 在 夷隅郡大多喜町横山字堀之内 476 番地 2、476 番地 1

家屋 番号 476 番 2

種 類 事務所

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 69.56 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

(附属建物)

符 号 1

種 類 遊技場

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 34.78 平方メートル

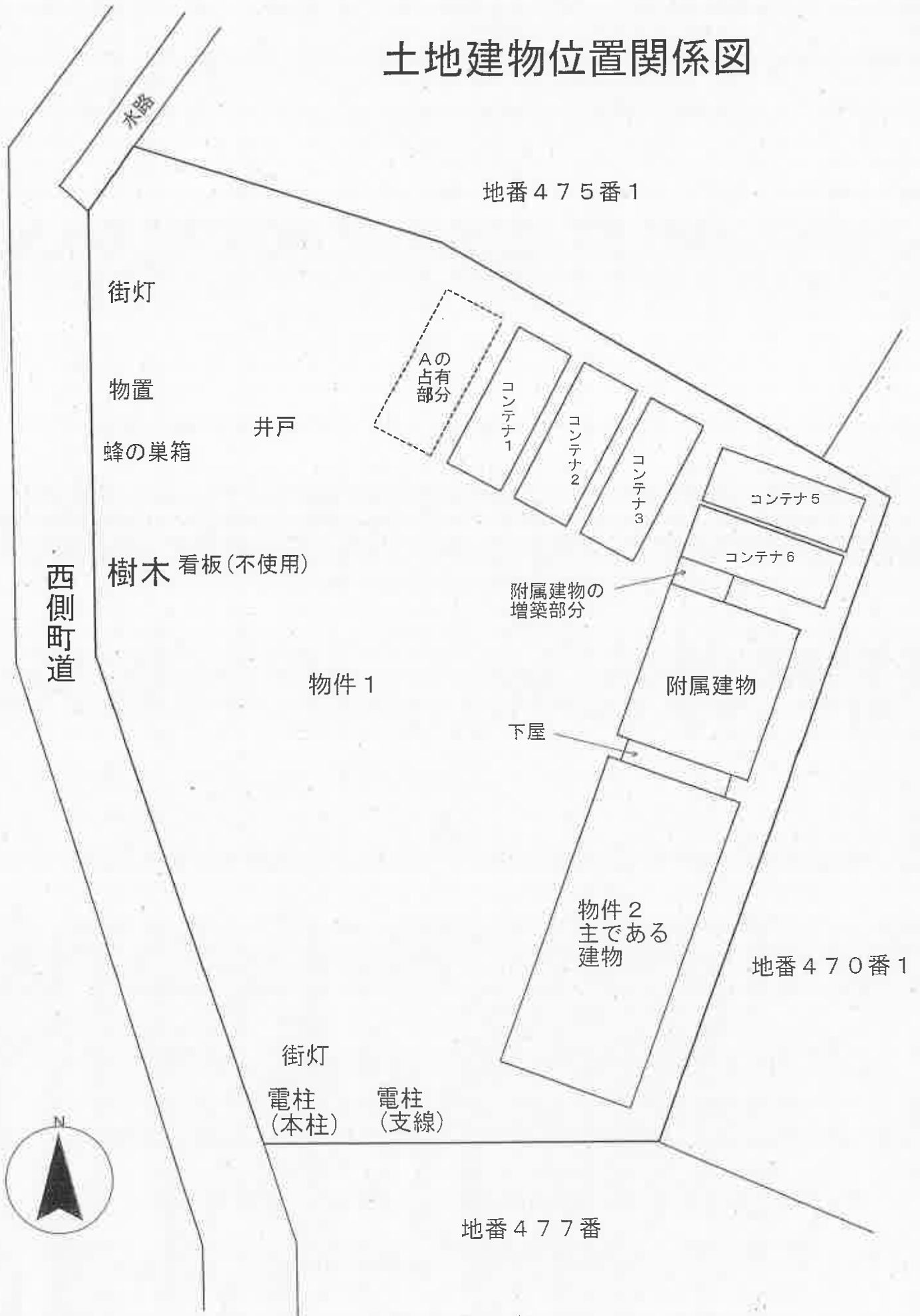
(現況)

種 類 物置

床 面 積 約 35.78 平方メートル



土地建物位置関係図



令和8年(ケ)第93号
令和8年5月13日受理
令和8年6月23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 夷隅郡大多喜町横山字堀之内
 地 番 476 番 1
 地 目 宅地
 地 積 837.25 平方メートル

- 2 所 在 夷隅郡大多喜町横山字堀之内 476 番地 2、476 番地 1
 家屋 番号 476 番 2
 種 類 事務所
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 69.56 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 遊技場
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 34.78 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 ） ☐ （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 1 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 2 その他の者が別紙土地建物位置関係図中、「Aの占有部分」表示部分を駐車場として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原（物件 1 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）		
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異なる ☒ 主である建物について ☒ 種類：住宅 ☒ 附属建物について ☒ 種類：物置 ☒ 床面積：約 35.78㎡（増築部分約 1㎡）		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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住宅として使用し、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 [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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙土地建物位置関係図中、「Aの占有部分」表示部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■所有者)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5、6年ころ	
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	

(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	1 本建物には私と妻の2人で住んでいます。 2 もともと本建物でカラオケ店を営業をしていましたが、カラオケ店は10年前に止めました。カラオケ店をやっていた当時、本建物は事務所とカラオケルームで使っていました。主である建物が事務所で、附属建物がカラオケルームでした。附属建物は防音仕様になっています、附属建物のカラオケルームは営業当初はパーティールームとして一つの大きな部屋で使っていましたが、2、3年後に間仕切りを造って小部屋のカラオケルームを造りました。カラオケ店を止めたときに附属建物の間仕切りは撤去して、一つの大きな部屋に戻しました。カラオケルームは附属建物のほかに5個のコンテナを設置して営業していました。コンテナには1、2、3、5、6の番号が振ってあります。コンテナは地面に置いてあるだけで、基礎はありません。コンテナは物置代わりになっています。カラオケ店を止めた後は本建物は居宅で使っています。 3 主である建物と附属建物は別々の建物で離れて建っていますが、新築当時から屋根が繋がっているの、一見すると一つの建物のように見えます。新築後、2、3年してから主である建物と附属建物の間のスペースを空けておくのはもったいないと思い、ドアを取り付けて物置にしました。 4 新築後、2年位してから附属建物の北西側を増築して玄関を設置しました。 5 本土地の北側の1番のカラオケルームのコンテナの西側のところを2、3年前から知り合いのAさんに駐車場として貸しています。知り合いなので、使用料などはもらっていません。Aさんは競売で売却になった後は使えなくなることは了解しています。 6 本建物には雨漏りはありませんが、カラオケルームのコンテナは5個のうち、3個が雨漏りしています。本土地の西側に井戸があります。散水で使っています。本土地西側の道路沿いに蜂の巣箱を置いて趣味で蜂を飼っています。カラオケルームの3番のコンテナで趣味でカエルを飼っています。

(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、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について

- 1 本土地は西側が公衆用道路に面する概ね台形状のアスファルト敷きの平坦な土地で、本建物の敷地と
なっている。本土地の北東側及び南東側の各角地点に地籍調査のプレートが存在した。公衆用道路に面
する部分を除き本土地の三方にはフェンス等が設置されており、別紙大多喜町役場から入手した地積測
量図とも対比することにより本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 東側隣地は本土地よりも高く、隣地に面する部分に高さ約0.7mのコンクリートの土留めが設置さ
れている。
- 3 調査時、別紙土地建物位置関係図中、「Aの占有部分」表示部分に自動車が存在したこと、当該自動
車に係る袖ヶ浦自動車検査登録事務所提出の「登録事項等証明書現在記録」及び「関係人の陳述等」記
載の所有者の陳述から上記「Aの占有部分」表示部分における占有関係は「占有者及び占有権原（物件
1関係）」記載のとおり認められる。
- 4 別紙土地建物位置関係図中、「コンテナ」（1、2、3、5、6）表示部分に基礎を有せず、定着性
が認められないスチール製のコンテナが存在する。当該コンテナは「関係人の陳述等」記載の所有者の陳
述からカラオケ店営業当時、カラオケルームとして使用されていたものと思われる。なお、当該コンテ
ナのうち、3個については天井の破損が激しく、雨漏りする状態にある。また、同図中、「コンテナ
3」の内部にカエルを飼育している複数の水槽が存在した。
- 5 公衆用道路に面する本土地の西側部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置、所有者がカラ
オケ店を営業していた当時の看板、所有者が趣味で飼育する蜂の巣箱等、棕の木、街灯及び公衆用道路
に面する南側端部分に電柱（本柱1本、支線1本）がそれぞれ存在する。

第3 物件2について

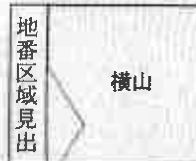
- 1 主である建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に
使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所
有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかっ
た。
- 2 附属建物内には椅子、ソファ等が存在し、所有者が居宅として使用し、占有するものと認められ
る。
- 3 附属建物について別紙間取図中、「増築部分」表示部分に増床部分（約1㎡）が存在する。当該増床
部分は既存部分と往来が可能であり、構造上、既存部分と一体であると認められることから当該増床部
分は本建物に附合した増築部分と認められる。
- 4 本建物と附属建物の屋根は一体となっており、1棟の建物の外観にある。
- 5 主である建物と附属建物との間に空スペースを利用した下屋（物置）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

(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5月14日（木）	執行官室	大多喜町役場に対し、航空写真重ね地番図、建物平面図、国土調査関係図面送付嘱託
8年5月21日（木）	執行官室	大多喜町役場から国土調査関係図面（地積測量図）到着
8年5月22日（金）	執行官室	大多喜町役場から航空写真重ね地番図、建物平面図到着
8年5月28日（木） 15：56－16：32	物件所在地	物件確認、所有者に面談、占有関係等聴取 （以後予定の別件期日のため調査中断）
8年6月1日（月） 16：24－17：10	物件所在地	土地建物調査、写真撮影、所有者に面談、増築部分等について聴取
8年6月2日（火）	執行官室	袖ヶ浦自動車検査登録事務所に対し、本土地上に存在する自動車の登録事項等証明書現在記録送付嘱託
8年6月8日（月）	執行官室	袖ヶ浦自動車検査登録事務所から本土地上に存在する自動車の登録事項等証明書現在記録到着
8年6月11日（木） 15：40－16：22	物件所在地	評価人とともに立入調査、写真撮影 所有者に面談、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



横山

請求番号：9-1
(1/1)

この図面は権利関係には使用できません。
この図面は大多善町の内部資料につき、法務局の公図と異なる場合があります。
この図面は世界測地系座標で表記されています。

登記年月日：平成5年12月20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。
(千葉地方法務局いすみ出張所管轄)

令和8年3月3日 千葉地方法務局

登記官

(9 枚目)

13062

各 階 平 面 図

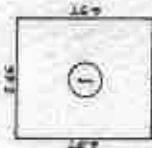
建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 476番2

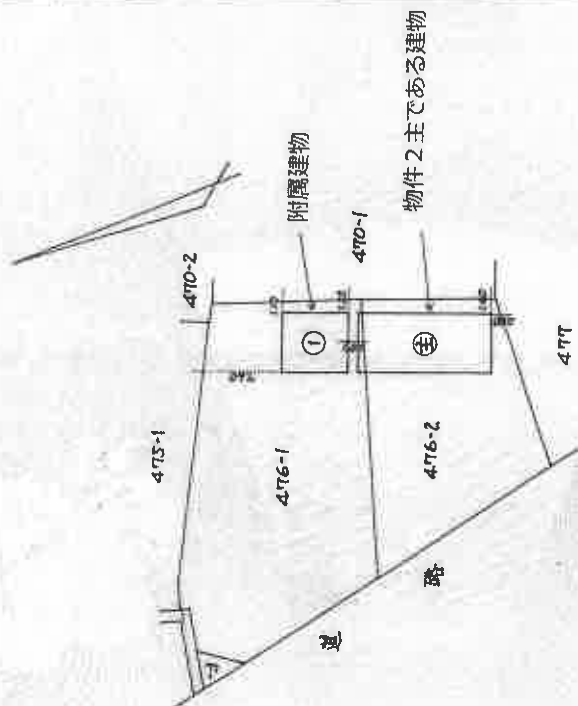
建物の所在 夷隅郡大多喜町横山字堀之内 476番2 476番1



求 積 $12.74 \times 5.46 = 69.5604$
床面積 69.56 m²



求 積 $6.37 \times 5.46 = 34.7802$
床面積 34.78 m²



単位：メートル

作 製 者

縮 尺 1/250

申 請 人

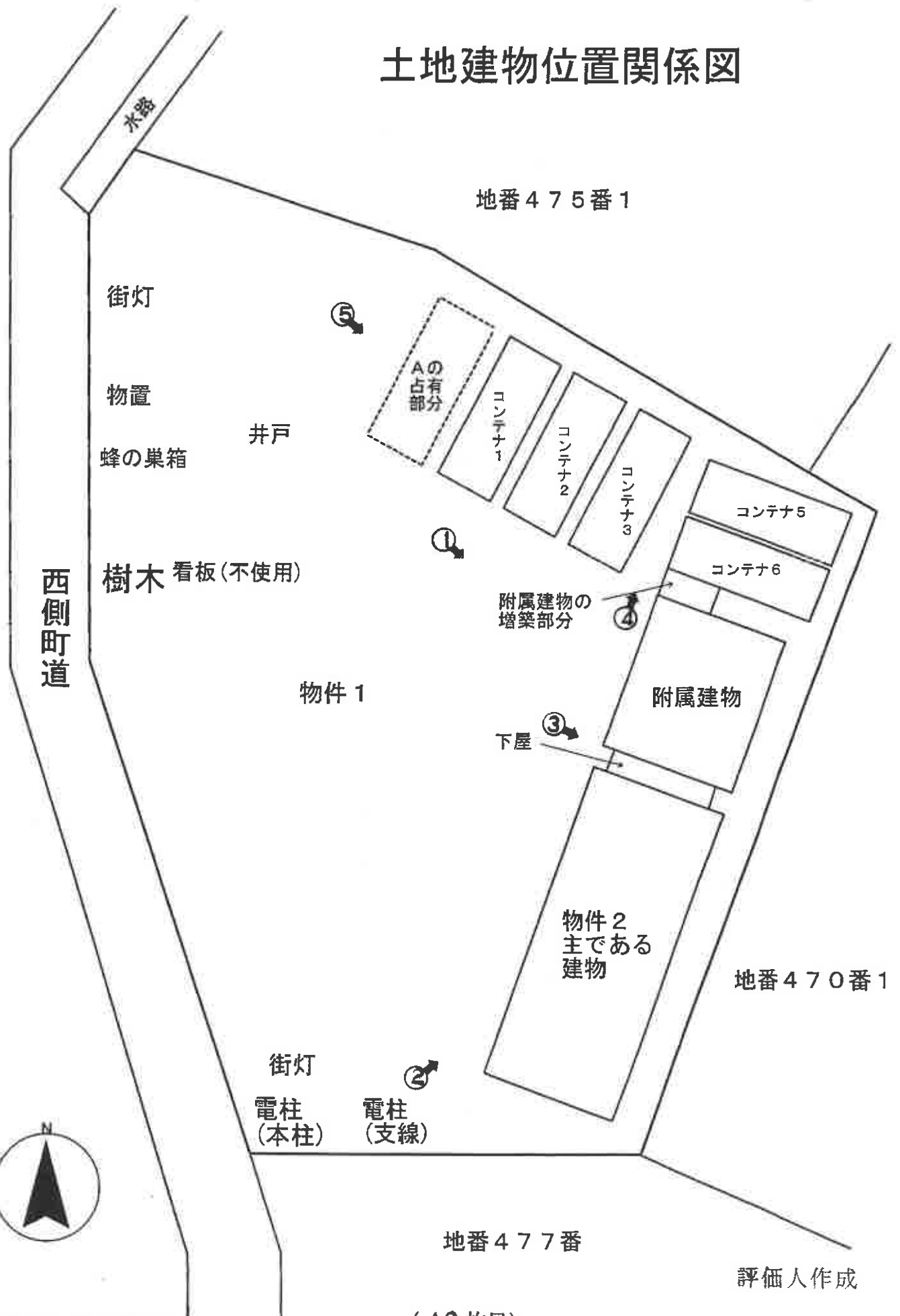
縮 尺 1/500

(千葉土地家産調査士会用紙)

図案番号：9-2

(A 3判をA 4判に縮小した)

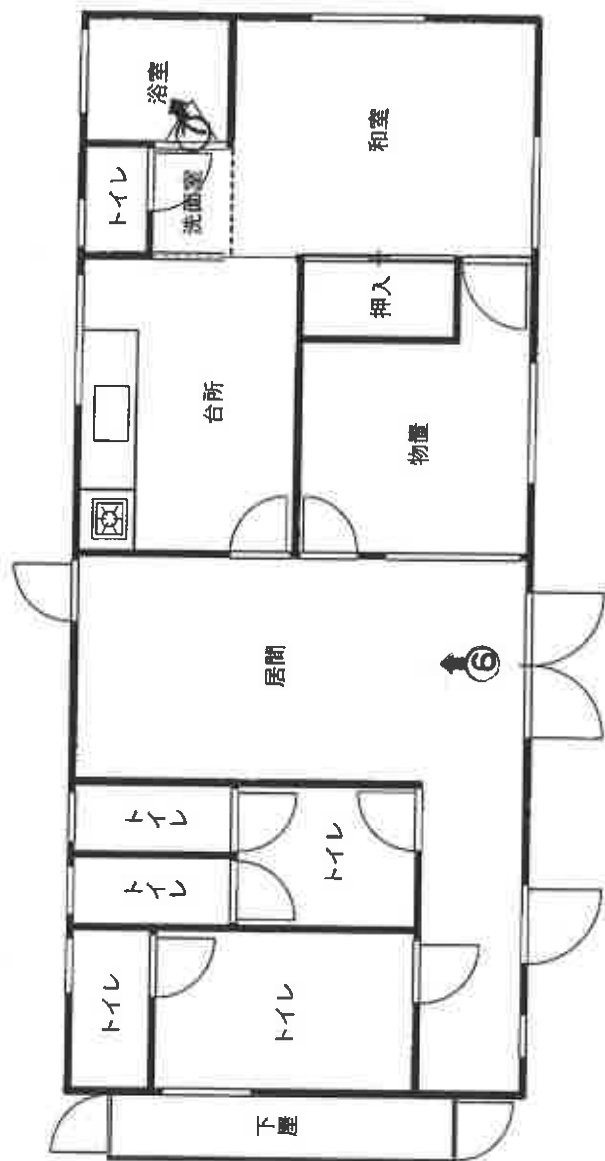
土地建物位置関係図



(注) ♂ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す (10 枚目)

評価人作成

主である建物



附属建物



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



附属建物

下屋

物件2主である建物

2



附属建物

下屋

物件2主である建物

3



コンテナ

附属建物増築部分

4



コンテナ

A占有部分

物件2主である建物

5



6



(13 枚目)

7



8



令和 8 年（ケ） 第 9 3 号
令和 8 年 6 月 1 1 日 現地調査
令和 8 年 6 月 1 6 日 評 価
第 6 - 9 8 7 号 発行番号
令和 8 年 6 月 1 7 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 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 6 7 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		主である建物 種類 居宅 附属建物 1 種類 物置 増築後の床面積 約 3 5.7 8 m ² 未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1・2	特記事項を参照して下さい。		

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 夷隅郡大多喜町横山字堀之内
 地 番 476 番 1
 地 目 宅地
 地 積 837.25 平方メートル

- 2 所 在 夷隅郡大多喜町横山字堀之内 476 番地 2、476 番地 1
 家屋 番号 476 番 2
 種 類 事務所
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 69.56 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 遊技場
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 34.78 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	城見ヶ丘 いすみ鉄道「城見ヶ丘駅」の北西方，道路距離約2.0kmに位置する。 （附属資料の位置図を参照して下さい） ただし，現地調査時点，列車の運行を見合わせており，小湊鉄道㈱が， 代行バス（国道297号の高速バスバス停で乗降）を，運行している。	
付 近 の 状 況	国道背後に，農地や農家住宅が点在する地域である。	
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 その他の規制	都市計画区域外 指定はない 指定はないが，70%（大多喜町でお願いしている） 指定はないが，400%（同上） 指定はない 日影規制（5時間／3時間），総合保養地域整備法（リゾート法）の特定地域，宅地造成及び特定盛土等規制法
画 地 条 件	形状（ほぼ台形），地勢（平坦），接道方位（西），間口（約40.0m），奥行（約30.0m），地積（837.25㎡ ほぼ登記記録数量と同じである…特記事項①を参照）	
接面道路の状況	西側町道（3016号線），幅員（※有効は約4.9m，道路台帳上は約2.7～3.5m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路とほぼ等高に接する）※本件において，有効とは，舗装がなされる等，容易に他の土地と識別できる部分の数値を意味する。	
	建築基準法上の種類	判定はしていない。
	セットバック	不要
土地の利用状況等	物件1	物件2の敷地及び駐車場として利用されている。 隣地は農家住宅，町道，空地である。

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
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大多喜町生涯学習課によれば、「対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地『横山堀之内館跡』に該当していますので、発掘の届出が必要となります」とのことである。
特記事項	①本件土地は、過去に国土調査法に基づく地籍調査が行われており、大多喜町建設課で入手した「地積測量図」を基に、現地で確認することにより、概ね土地の範囲を把握できた。 ②大多喜町建設課によれば、「公図上、対象地の北西端に水路が記載されていますが、町道に含まれるか、当課では、把握していません」とのことである。 ③所有者によれば、「近所に住んでいるAに、対象地の一部(土地建物位置関係図に記載)を、2、3年前から、無償で駐車場として、使用させています」とのことである。 ④所有者によれば、「敷地内に、井戸がありますが、散水用で、飲用には、使用していません。カラオケボックスのコンテナが5つありますが、そのうち、3つは、雨漏りします」とのことである。 ⑤敷地内には、街灯が2つ、電柱(本柱1本、支線1本)がある。また、簡易な物置1つと、所有者が飼育している蜂の巣箱が複数、看板(不使用)や樹木1本がある。

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	平成5年12月13日に新築。 約32年 約0年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング クロスなど 合板など コンクリート、畳など 電気、上水道、浄化槽、LPガス 灯油給湯器
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり、床面積は、69.56㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおりである。
品 等	普通である。	
保守管理の状態	普通である。	
建物の利用状況	所有者が妻と、居宅として利用し、占有している。	
特 記 事 項	①建築確認：平成5年10月19日 大多土第29号 遊技場 完了検査：記載がなく、受けているかは、不明である。 ②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に、問題はないと思われる。 ③洗面室・浴室等を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。所有者によれば、「室内でシロアリを見かけたことはなく、駆除業者に依頼したことはありません」とのことである。 ④所有者によれば、「床の傾きは特に感じません」とのことであり、評価人によるビー玉を用いての調査でも、傾いている様子は見受けられなかった。 ⑤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。 ⑥所有者によれば、「新築後、2、3年した頃に、下屋をつくりました」とのことである。 ⑦現場で見分したところ、経年相応の損耗(屋根材が、やれている)の他に、特段、損傷箇所は、見受けられなかった。	

区 分	附属建物 1	
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	記載がなく、主である建物と同時期と推測した。 約 32 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング クロスなど 吸音板など カーペットなど 電気 室内は、防音対策を講じている、とのことである。
床面積(現況)	第 3 目的物件 現況欄記載のとおり、約 1 m ² 増築されて、床面積は 約 35.78 m ² となる。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添間取図のとおりである。
品 等	普通である。	
保守管理の状態	普通である。	
建物の利用状況	所有者が妻と、物置を居住スペースとして利用し、占有している。	
特 記 事 項	①建築確認：平成 5 年 10 月 19 日 大多土第 29 号 遊技場 完了検査：記載がなく、受けているかは不明である。 ②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。 ③室内を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。所有者によれば、「室内でシロアリを見かけたことは、ありません」とのことである。 ④所有者によれば、「床の傾きは特に感じません」とのことであり、評価人によるビー玉を用いての調査でも、傾いている様子は見受けられなかった。	

特 記 事 項	⑤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。 ⑥所有者によれば、「新築して2年経った時に、玄関(約1㎡)を増築しました」とのことである。 ⑦現場で見分したところ、経年相応の損耗(屋根材が、やれている)の他に、特段、損傷箇所は、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	7,520	0.83	837.25	0.90	4,703,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（大多喜・県³一^主）

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 6,640\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/88 = 7,520\text{円}/\text{㎡}$$

◇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。

イ 個別格差：形のやや悪い大規模地－13%・周知の埋蔵文化財包蔵地－5%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：建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用を考慮した。

② 物件2（建物）

目的物件2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、建物の価格をそれぞれ次のとおり求めた。

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
主である 建物	190,000	69.56	0.05	661,000
附属建物 1	190,000	約35.78	0.05	340,000
				合計1,001,000

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.00) = 0.05\end{aligned}$$

*保守管理の状態により，観察減価率を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	4,703,000	0.35	法定地上権	1,646,000

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	4,703,000	-1,646,000	—	0.90	70%	1,930,000
2	1,001,000	+1,646,000	1.0	0.90	70%	1,670,000
一括価格(合計)						3,600,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は、特にない。

エ 市場性修正：①蟻害の可能性も排除できないこと②本件建物は検査済証を取得しておらず、また、用途変更がなされているため、建築基準法等の法令に適合しているかは(カラオケボックスのコンテナを含め)、不明であることなど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

1 基準地価格(大多喜・県³一³)

所 在	夷隅郡大多喜町小土呂字東中野207番
価 格	6,640円/㎡
位 置	いすみ鉄道「大多喜駅」の北方、約3.0kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	1,900㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北東側6.0m町道
用途指定等	都市計画区域の定めのない区域
地域の概要	農家住宅の多い幹線道路背後の住宅地域

第 7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 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

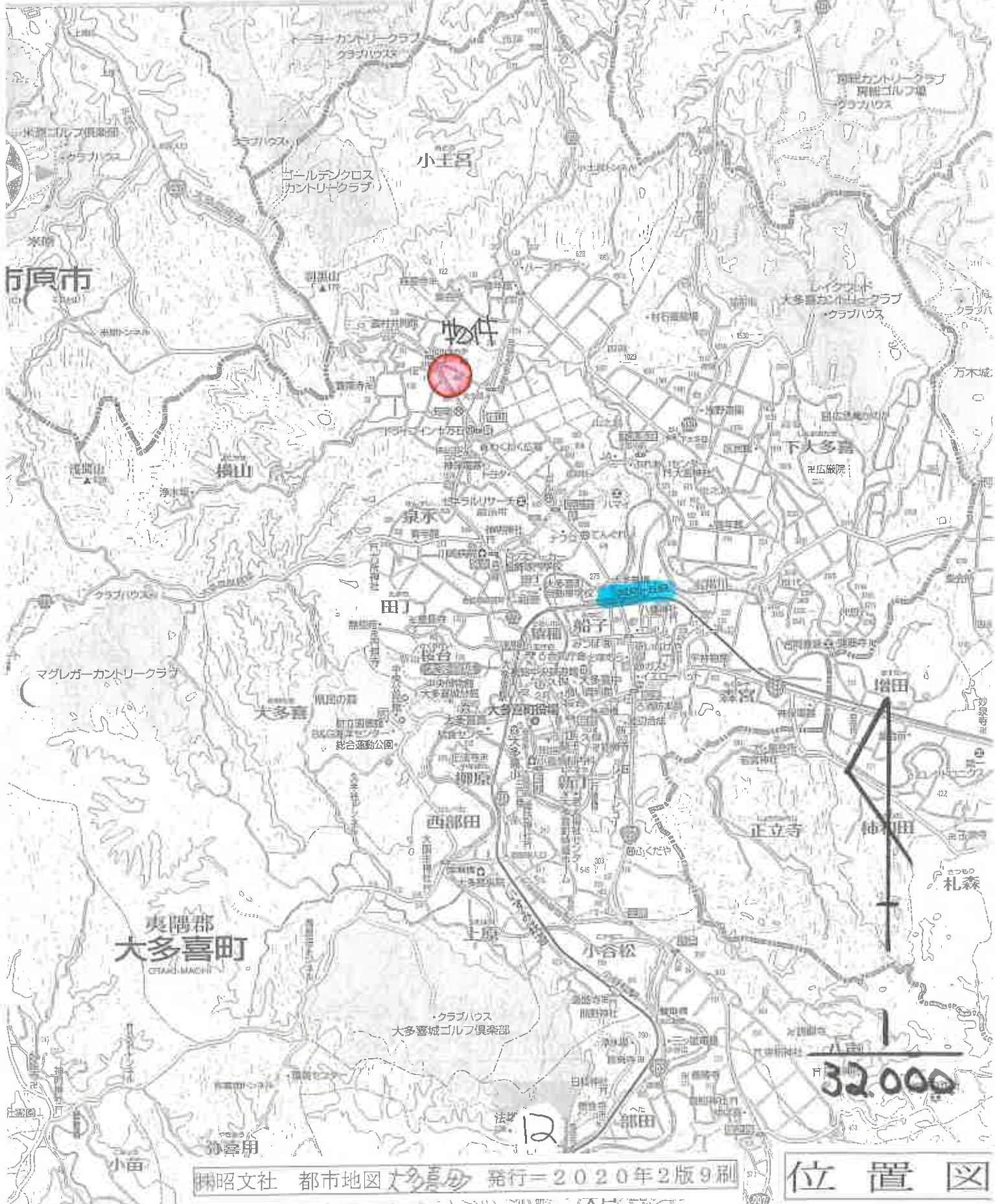
以 上

浦・いすみ市

御宿・大多喜町

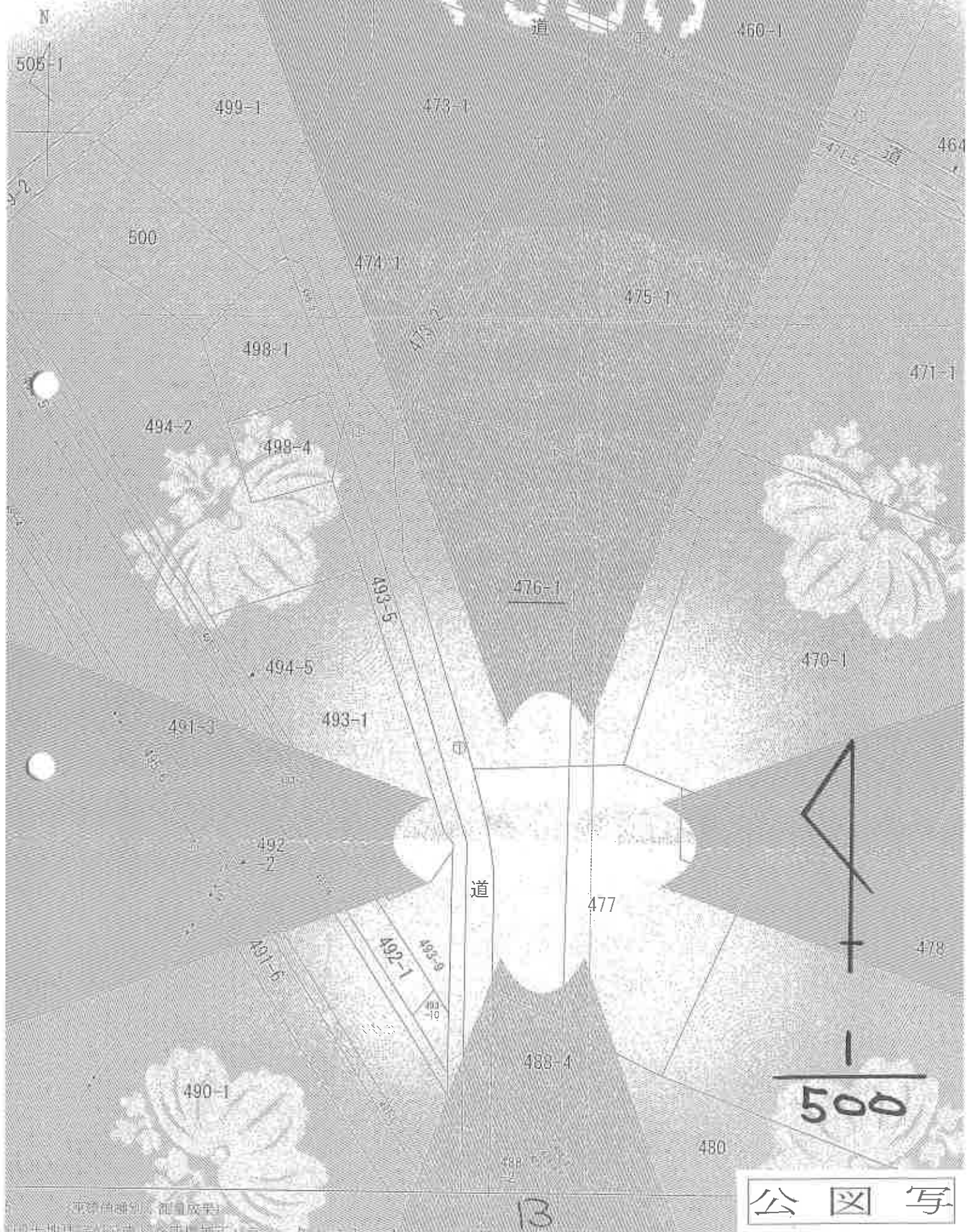
1:32,000

0 1000 2000m



459-3
505-6

坐標值種別：3





和面はB4とE44の割合

 K_f

主である建物



附属建物



土地建物位置関係図

