令和　８年（ヌ）第　　１３６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月　２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１２月１６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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　７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１１月　２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,060,000 848,000	一括	212,000	24,720	0
1	590,000				
2	220,000				
3	250,000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　136号

物　件　目　録

1　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷

　　地　　番　　888番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　307．43平方メートル

　　共有者　A　持分2分の1

2　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷

　　地　　番　　888番4

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　115．95平方メートル

　　共有者　A　持分2分の1

3　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷888番地2、888番地4

　　家屋　番号　　888番2

　　種　　類　　作業場・居宅

　　構　　造　　木・軽量鉄骨造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　182．96平方メートル

　　(現況)

　　種　　類　　作業所・事務所・居宅

　　(附属建物)

　　符　　号　　1

　　種　　類　　物置

令和　8年（ヌ）第　　１３６号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１

令和８年（ヌ）第１３６号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ヌ）第　　136号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月27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1～3】
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1，2】
隣地との境界が不明確である。
【物件番号1～3】
・本件土地及び建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
・売却基準価額は，土砂災害特別警戒区域の指定があり，セットバックに伴いコンクリート擁壁の撤去再整備費用等を考量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。

令和　８年（ヌ）第　　１３６号

物　件　目　録

１　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷

　　地　　番　　８８８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０７．４３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

２　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷

　　地　　番　　８８８番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．９５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

３　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷８８８番地２、８８８番地４

　　家屋　番号　　８８８番２

　　種　　類　　作業場・居宅

　　構　　造　　木・軽量鉄骨造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　１８２．９６平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　作業所・事務所・居宅

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

令和　8年（ヌ）第　　１３６号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１

令和８年(ヌ)第１３６号
令和８年６月３０日受理
令和８年８月１０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

令和　8年（ヌ）第　　１３６号

物　件　目　録

１　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷

　　地　　番　　８８８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０７．４３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

２　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷

　　地　　番　　８８８番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．９５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

３　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷８８８番地２、８８８番地４

　　家屋　番号　　８８８番２

　　種　　類　　作業場・居宅

　　構　　造　　木・軽量鉄骨造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　１８２．９６平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　９．９３平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　136号

物　件　目　録

共有者　A　持分2分の1

（土地・建物用）

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　　）　□雑種地（物件　　） □　　（物件　）
形状	■概ね公図のとおり（物件１）　■地積測量図のとおり（物件２） □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Ａ及び本件申立外土地共有者　□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が異なる（■主である建物　□附属建物） ■種　類：作業場・事務所・居宅 □構　造： □床面積：
占有者及び占有状況	■建物共有者Ａ　□その他の者 上記の者が本建物を作業場・事務所・居宅として使用し、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 □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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（共有者）	1　本建物には私が１人で住んでいます。本土地建物の共有者は母です。 2　私は本建物で個人で畳店をやっています。本建物の作業場には畳の縁を縫う自動畳縫着機やミシンがあります。 3　本土地には境界争いはありません。物件２の土地には境界杭が打ってあるので境界はわかりますが、物件１の土地の東側の境界はわかりません。南側の境界もはっきりとはわかりませんが、南の端にある木が境界だと聞いています。 4　風呂の北側に今は使っていないトイレがあります。 5　東側の裏山は崖になっていて、大雨や台風のときに裏山から水が流れ込んで、作業場が水浸しになることがあります。大雨や台風のとき以外でも裏山から雨水が流れてきて、便槽に水が溜まるので、定期的に溜まった水を汲み取りしています。裏山の木が倒れてきそうで恐いです。本建物で猫を４、５匹飼っています。

（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、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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は一体となって西側が公衆用道路に面する不整形の土地で、本建物の敷地となっている。物件２の北西側角地点を除き、物件２の各角地点に境界標が存在した。物件２の北側部分は北方に上り傾斜の自然土留めとなっているほか、公衆用道路に面して設置されているコンクリート擁壁及び上記境界標の存在から物件２の範囲を確認することは可能である。一方、物件１の東側及び南側部分にはブロック等の設置物は存在しない上、当該部分は雑木が密生し、隣地と一体の状態となっており、当該部分における範囲を確認することはできない。物件１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　本土地の東側は東方に高さ７～８ｍの上り急傾斜地となっており、倒木の危険のある樹木が複数存在する。

３　本土地は西側公衆用道路よりも高く、公衆用道路に面する部分に高さ約１．２～１．４ｍのコンクリート擁壁が設置されている。

４　本土地の南側部分に公衆用道路から入る北方に上り勾配のコンクリート敷きのスロープが存在する。

５　物件２の北西側部分に祠及び焼却用のドラム缶が存在する。

６　物件３主である建物の南側は駐車スペースとして利用されている。

第３　物件３について

１　主である建物について

(1)　次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載のＡ（共有者）の陳述から本建物はＡ（共有者）が作業場・事務所・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。

ア　本土地北西側角部分及び本建物の西側外壁部分にＡ（共有者）の苗字を冠した畳店の看板が掲げられていた。

イ　別紙間取図中、北側「作業場」部分に畳製造の機械が存在したほか、当該「作業場」の南側「作業場」部分に畳製造用の器具のほか、山積みの畳が存在し、現に作業場として使用されている実態が窺えた。

ウ　同図中、「事務所」部分に事務机、事務備品が存在し、現に事務所として使用されている実態が窺えた。

エ　上記「作業場」を除き、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。

(2)　別紙間取図中、中央の「作業場」、「和室２」、「台所」及び浴室前の廊下の天井が破損し、一部は穴が開いた状態となっている。

(3)　同図中、「台所」のほか、「浴室」前の廊下の床が沈下し、たわんでいる。

(4)　台所のシンク台が傾いている。

２　附属建物符号１について

本建物内には自転車、複数の段ボール箱等が存在し、現に物置として使用されている実態が窺えた。

第４　その他

本売却対象物件は共有者Ａの共有持分２分の１のみである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

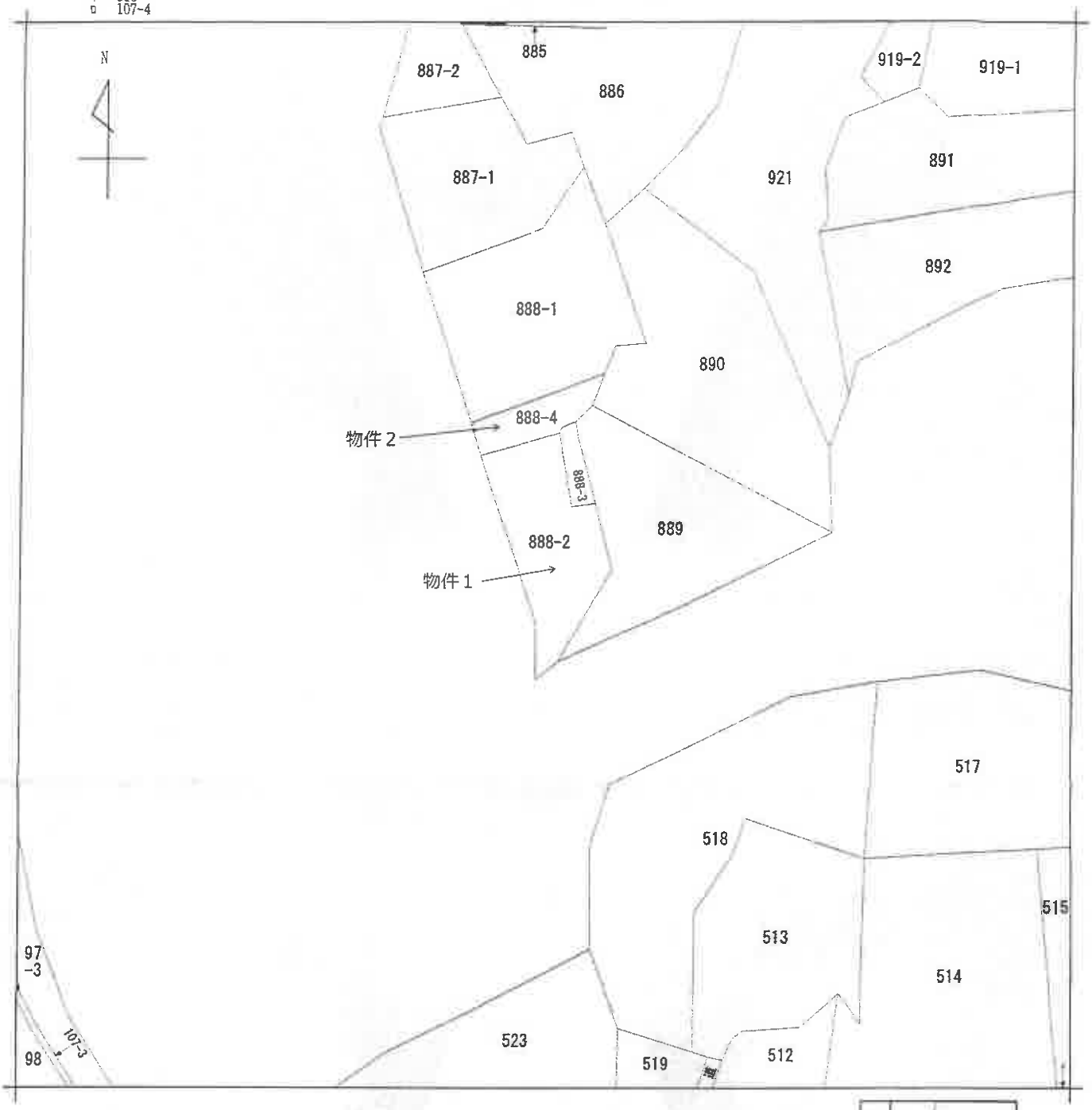
（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年7月1日（水）	執行官室	御宿町役場に対し、航空写真重ね地番図、建物平面図送付嘱託 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送付嘱託
8年7月3日（金） 17：10－18：26	物件所在地	物件調査、写真撮影、Aに面談、占有関係等聴取
8年7月8日（水）	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
8年7月10日（金）	執行官室	御宿町役場から上記嘱託に係る文書到着
8年8月3日（月） 13：00－14：10	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 A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

イ　510
ロ　107-4



（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	夷隅郡御宿町久保字玄番谷			地番	888番2			
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				備付年月日（原図）	平成17年2月28日			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。

（千葉地方法務局いすみ出張所管轄）

令和8年5月26日

千葉地方法務局

登記官 [redacted]

（Ａ３判をＡ４判に縮小した）

請求番号：5-1

（1/1）

（ 1 枚目）

登記年月日：平成13年7月3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5月26日　千葉地方法務局
登記官

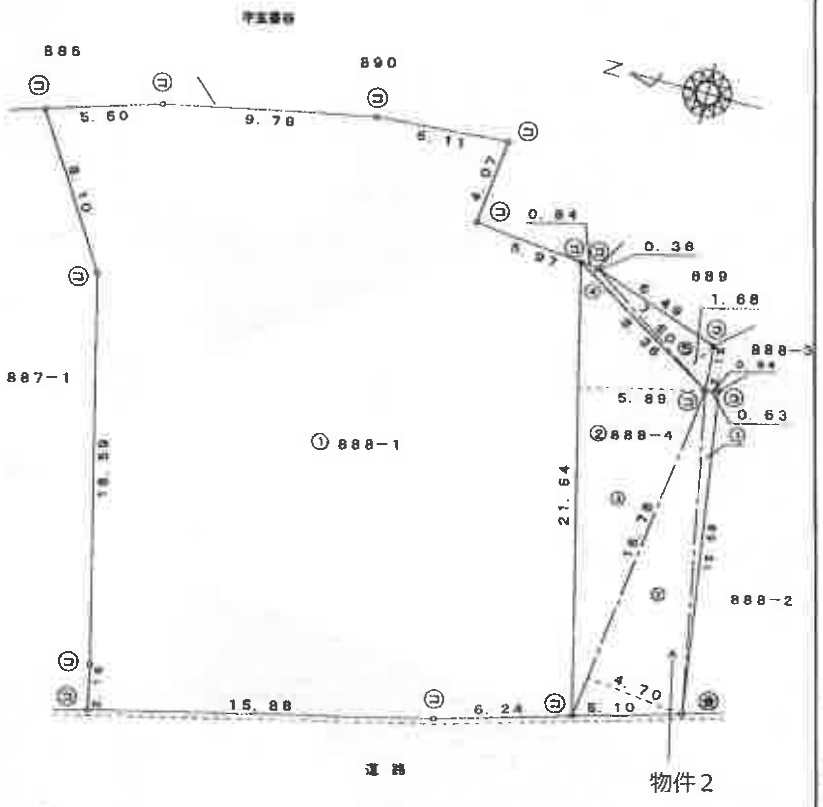
（8枚目）

89145

[redacted]

地積測量図

地番	888－4
土地の所在	夷隅郡御宿町久保字玄番谷



求積表

地番	④ 888－4		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	16.58	0.63	9.8154
②	15.78	4.70	78.8660
③	21.64	5.89	127.4596
④	8.36	0.36	3.0096
⑤	7.60	1.68	12.7680
		合計	231.9186
		合計面積	115.95930
		地積	116 ㎡

地番	① 888－1	
公簿	合計面積	残地
614.8760	114.95930	498.91670
	地積	499 ㎡

筆界点	境界標の種類
㋑	コンクリート杭
㋺	金属標

13. 処理

作製者	[redacted]	（平成 13年 6月 29日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1／250

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：6-1

（A３判をA４判に縮小した）

登記年月日：平成17年6月22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5月26日　千葉地方法務局　登記官

（甲号）（6）

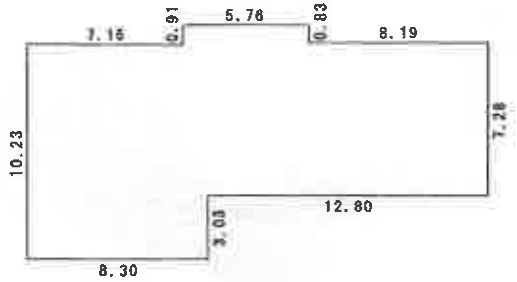
21813

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	888番2
建物の所在	夷隅郡御宿町久保字玄番谷888番地2、888番地4

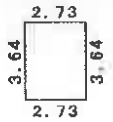
主たる建物



求積表

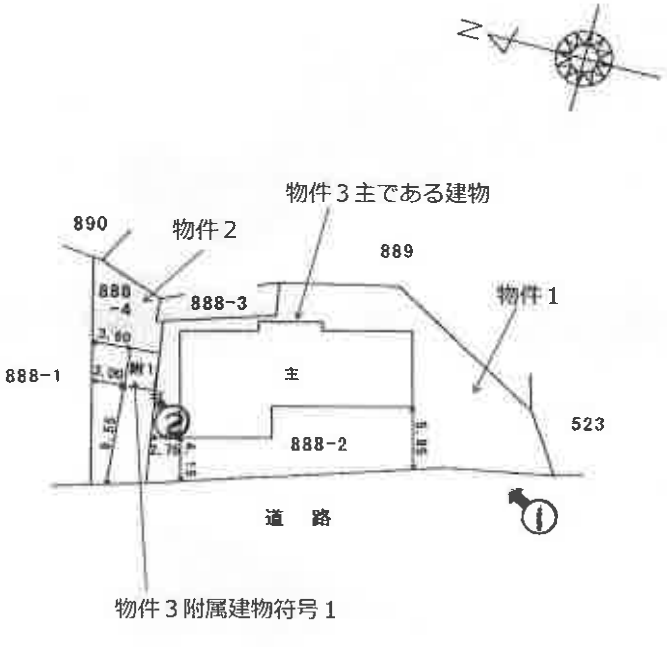
8.30×10.23	＝	84.9090
4.61×8.11	＝	37.3871
8.19×7.28	＝	59.6232
1.15×0.91	＝	1.0465
合計		182.9658
床面積		182.96 ㎡

附属建物符号1



求積表

2.73×3.64	＝	9.9372
合計		9.9372
床面積		9.93 ㎡



作製者 [redacted]　縮尺 250

申請人 [redacted]　縮尺 500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：5-2

(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

（A3判をA4判に縮小した）

主である建物



附属建物
符号 1



(注)⇧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間取図

評価人作成

(10枚目)

1



物件3附属建物符号1

2



3



4



天井の破損　5



天井の破損　6



令和８年（ヌ）第１３６号
令和８年　８月　３日　現地調査
令和８年　８月　４日　評　　価
第令８－御宿一　１号　発行番号
令和８年　８月　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　宗丈

第１　評価額

一　括　価　格	
金１，０６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金５９０，０００円
物件２（土地）	金２２０，０００円
物件３（建物）	金２５０，０００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		
２	物件目録記載のとおり		
３	物件目録記載のとおり		未実施（住居表示未実施区域） 主である建物 種類　作業場・事務所・居宅

番　号	特　　記　　事　　項
１・２	土砂災害警戒区域，一部は土砂災害特別警戒区域に指定されている。
３	主である建物の天井の一部が抜け，床の一部が撓んだり抜けたりして，老朽化の程度が著しい。
１～３	持分２分の１の売却である。 土地・建物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。

令和　8年（ヌ）第　　１３６号

物　件　目　録

1　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷

地　　番　　８８８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３０７．４３平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１

2　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷

地　　番　　８８８番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１１５．９５平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１

3　所　　在　　夷隅郡御宿町久保字玄番谷８８８番地２、８８８番地４

家屋　番号　　８８８番２

種　　類　　作業場・居宅

構　　造　　木・軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床　面　積　　１８２．９６平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１３６号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分２分の１

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）

<table>
<tr><td>位　置　・　交　通</td><td colspan="2">ＪＲ外房線「御宿」駅の北東方・道路距離約１．８ｋｍ</td></tr>
<tr><td>付　近　の　状　況</td><td colspan="2">対象不動産の存在する地域は，背後に山林を背負い，眼前には農地が広がる地区で，周辺に既存の住宅・町営住宅・小規模開発住宅，清掃センター，工場や野球場も見られる道路系統連続性に劣る地域である。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">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）</td><td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域（編入時期：平成１６年９月７日）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>無指定地域</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>指定６０％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>指定２００％</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>防火・準防火地域指定なし，建築基準法第２２・２３条</td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他規制</td><td>日影規制（５－３），高度地区なし，リゾート法特定区域
土砂災害特別警戒区域，土砂災害警戒区域，がけ条例
地域森林計画対象民有林の指定あり，保安林の指定なし
森林法の開発（小規模含む）許可履歴なし
都市計画法の開発行為許可履歴なし
山地災害危険地区なし，伐採届出履歴なし，立木登記なし</td></tr>
<tr><td>盛土規制法の宅地造成等工事規制区域</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>画　地　条　件</td><td colspan="2">物件１・２の一体地　　形状（不整形地），　接道方位（西側）
地勢（高台地，東側端部は東側上り傾斜の法地），現況占有間口（約３６ｍ）
現況最大奥行（約２２ｍ），地積４２３．３８㎡（登記）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">西側町道（３０３６号線），　現況有効幅員（約２．５ｍ）
道路台帳上の幅員（約２．５～３ｍ），　連続性（劣る），　簡易舗装（有）
歩道（無），　側溝（無），　高低差（等高～約１．４ｍ高い【高さ約１．２～１．４ｍのコンクリート擁壁の設置あり，スロープあり】）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>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</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>要（西側町道の反対側の水路の状況等を考量して，物件１・２の約１３％と査定した。）</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>可（但し，がけ条例による建築規制あり。また，後記土地特記事項欄２を御参照下さい。）</td></tr>
</table>

土地の利用状況等	物件１・２は後記物件３建物の敷地等として利用されている。 詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。 北側（略等高）は雑種地，東側（高台）は山林，南側（高台）は山林である。
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　なし ガス配管　なし 下水道　なし
土壌汚染等	１　御宿町教育委員会（御宿町公民館）に対する聴取により，周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない，文化財保護法第９３条の土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。 ２　土壌汚染については，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年～１９６９年，１９７４年～１９７８年），現地調査を行ったが，周辺に農地が存在すること及び建物内に機械等の稼働が認められることから，土壌汚染（農薬使用による地下水汚染及び油脂類による土壌汚染）の可能性を否定できず，地区に上水道が整備されておらず現況は井戸を使用していることから，価格形成に影響はないとは言えないと判断した。 ３　物件１・２につき，目視の限界はあるが，現存建物（物件３）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。
特記事項	１　物件１の千葉地方法務局いすみ出張所備付の地積測量図は存在しない。物件２の千葉地方法務局いすみ出張所備付の地積測量図を基に可能な限り簡易概測を試みた。物件２は概ね地積測量図通りと推察されるが，物件１の現況の形状が不整形で東側の一部は東側上り傾斜地で現地における簡易概測を断念した。物件１は縄縮み乃至は縄伸びの可能性あり。正確な地積を把握するためには，隣接地所有者立会い（境界について主張が異なる場合には，最終的には訴訟等による必要がある）のもと，専門家による測量を要する。 なお，御宿町役場ＨＰによれば，令和１０年度を目途に国土調査を実施する予定であるとのことである。

	2　土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定状況 告示番号：警戒区域；千葉県告示第１６６号 特別警戒区域；千葉県告示第１７０号 告示年月日：令和３年３月１９日 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊 箇所番号：Ⅱ－１３１３９０　　箇所名：久保１０ ＊「土砂災害警戒区域」,「土砂災害特別警戒区域」においては，それぞれに応じて,警戒避難体制の整備や非自己用住宅等の建築を目的とした特定開発行為の制限（知事の許可）及び居室を有する建築物の構造規制（建築確認が必要）等がかかることに特段の留意を要する。 また，都市計画法第３３条により，土砂災害特別警戒区域は原則開発区域に含まないが，自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為のみ適用の対象外となる。 3　物件１上の町道寄りの部分で，物件３建物（出入口及び和室３）の西側にはアンテナが二本存在する。物件２の北西側付近に，祠及びドラム缶の焼却場が存在する。 物件１・２に，古畳を敷き詰めている箇所が複数見られた。 物件１上で物件３建物の南側付近を駐車スペースとして利用している。

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）	昭和５２年１０月１０日新築 昭和５３年４月５日増築，昭和５６年月日不詳増築
	経　過　年　数	約４９年（既存部分） 約４８年・約４５年（増築部分）
	経済的残存耐用年数	約０年（いずれも）
仕　　様	構　造	木・軽量鉄骨造
	屋　根	スレートぶき
	外　壁	金属板等
	内　壁	鉄骨あらわし，クロス，ボード，板塗壁等
	天　井	鉄骨あらわし，クロス，ボード，板等
	床	畳，板，コンクリート等
	設　備	電気，井戸，プロパンガス，汲み取り式（和式）等
	その他	特にない
床面積（現況）	床面積　１８２．９６㎡	
現況用途等	現況用途	作業場・事務所・居宅
	間取り	作業場・事務所・居宅（別添間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る（事務所の床が撓む。作業場の天井が抜けている。作業場の床の一部のコンクリート部分にクラックが生じている。浴室前の廊下の天井が抜けている。台所の床が撓み，天井が抜けている。各所の天井が抜けているのは，屋根の一部に雨漏りがしているものと推測される。 床が撓むのは，物件１・２の東側に位置する高台の山からの雨水が敷地内に流れ込み，湿気が溜まりやすくシロアリ被害の可能性がある。物件１・２共有者によれば，山からの雨水の侵入のため，便槽に雨水が溜まるので，定期的に溜まった雨水を汲み取りしているとのことであった。）	
建物の利用状況	物件３建物共有者兼債務者が，作業場・事務所・居宅として使用占有している。 詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。 なお，作業場に機械２台が確認できたが，強制競売のため評価対象外とした。	

特　記　事　項	1　建築確認の取得履歴なし 建築時は都市計画区域外（６条指定なし）であり，用途・規模・構造等により，建築確認は必要なかった旨の回答を千葉県長生土木事務所建築宅地課から得た。現在は必要である。 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思料される。

区　　分	附属建物符号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	平成１４年１０月２０日新築 約２４年 約６年
仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 金属板等 金属板あらわし 金属板あらわし コンクリート なし なし
床面積（現況）	床面積　９．９３㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	物置 物置
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	物件３建物共有者兼債務者が，物置として使用・占有している。 詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。	
特記事項	１　建築確認の取得履歴なし 建築時は都市計画区域外（６条指定なし）であり，用途・規模・構造等により，建築確認は必要なかった旨の回答を千葉県長生土木事務所建築宅地課から得た。現在は必要である。 ２　建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが，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と思われる。	

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	１３，１００	０．８３	３０７．４３	０．８	２，６７４，０００
2	１３，１００	０．８３	１１５．９５	０．８	１，００９，０００

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（御宿－２）

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
17,400 円/㎡	×	100.0/100	×	100/100	×	100/133	＝	13,100 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：標準的±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。＊周囲に農地（農薬使用による水質汚染の可能性あり）が存在することは地域の特性として考量した。道路系統連続性の劣る程度は地域の特性として考量した。周辺地区に清掃センターや工場が存在することは地域の特性として考量した。

イ　個 別 格 差：物件１・２の一体地・・不整形（法地を含む）－５％，セットバック－１３％

（９５％×８７％）＝８３％

ウ　地　　積：登記数量を採用して評価する（物件１・２，持分２分の１）

エ　建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（－２０％，建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用等を考量，物件１・２）

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
3	主　１２５，０００	１８２．９６	０．０２５	５７２，０００
	附　８０，０００	９．９３	０．１６８	１３３，０００

ウ　現価率：主である建物

築後経過年数約４９年（既存部分），約４８年・４５年（増築部分），経済的残存耐用年数約０年（いずれも），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。

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）
＝ 0.05 ×（1－0.5）
＝ 0.025

＊▲５０％（Ｐ７記載の保守管理の状態等を考量，旧耐震基準による建築と推定され，現行基準に比べて耐震性が劣る可能性を考量）

附属建物符号１
築後経過年数約２４年，経済的残存耐用年数約６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。

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊＊）
＝ 0.24 ×（1－0.3）
＝ 0.168

＊＊▲３０％（Ｐ９記載の保守管理の状態等を考量）

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	2，674，000	10%	場所的利益	267，000
2	1，009，000	10%	場所的利益	101，000

イ　土地利用権等割合：物件１・２の土地利用権等を，法定地上権の成立を否定した上，場所的利益と判定し，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ｳ）イ	持分 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円）（1万円未満四捨五入）（ア±イ）×ウ×エ×オ×カ
1	2,674,000	－267,000	1／2		０．７	０．７	５９０，０００
2	1,009,000	－101,000	1／2		０．７	０．７	２２０，０００
3	705,000	＋368,000	1／2	０．９５	０．７	０．７	２５０，０００
一括価格（合計）							１，０６０，０００

ウ　持　　分：物件１～３の持分は２分の１である。

エ　占有減価修正：遺産分割協議が未了，被相続人と同居していた頃から無償での居住との聴取ができたことを総合的に勘案し，保守的に評価を行った－５％

オ　市場性修正：持分の売却，（油脂類を起因とした）土壌汚染の可能性のある特殊用途（作業場・事務所・居宅）で市場性が劣る，隣接地所有者立会い（境界につき争いがある場合には訴訟等）のもと専門家による測量を考量，物件１は縄縮み乃至は縄伸びの可能性あり，がけ条例による建築規制を考量，土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定あり，セットバックに伴いコンクリート擁壁の撤去再整備費用を考量－３０％（物件１～３）

カ　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　地価公示価格（御宿－２）

所　　在：御宿町久保字太子堂面２５２番

価　　格：１７，４００円/㎡

位　　置：ＪＲ外房線「御宿」駅の北東方，道路距離約１．４ｋｍに位置する

価 格 時 点：令和８年１月１日

地　　積：５０９㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側４ｍ町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第１種住居地域（建蔽率６０％，容積率２００％）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第７　附属資料

１　目的物件の位置図（御宿町役場白地図）

２　公図写

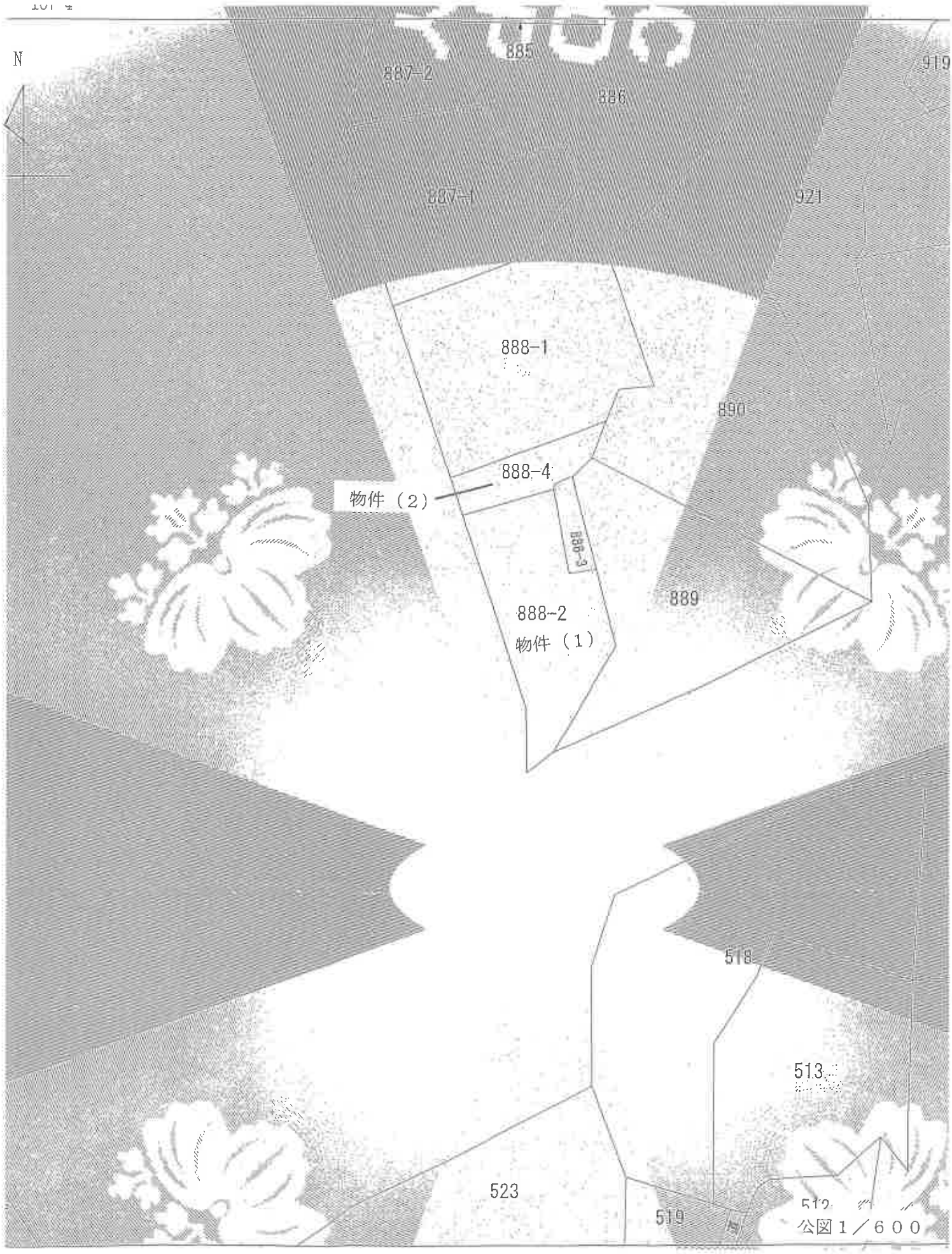
３　地積測量図写

４　建物図面・各階平面図写

５　（建物）間取図

以　上


いすみ市
対象不動産
至もばら
至茂原
自由物件の位置図
御宿町役場白地図1／１０，０００


N
885
887-2
886
919
887-1
921
888-1
890
888-4
物件（2）
888-3
889
888-2
物件（1）
518
513
523
519
公図１／６００

これは図面に記録されている内容の証明書です。
（千葉地方法務局いすみ出張所）
令和8年5月26日
千葉地方法務局

登記年月日 平成[illegible]年[illegible]月[illegible]日

89145

地積測量図

所在 [illegible]

物件（2）

求積表

地番	辺長	縮尺	増減積
①	15.38	1.00	9.8154
②	28.75	1.00	78.8060
③	11.54	1.00	127.4526
④	5.35	0.36	3.0055
⑤	7.49	1.00	12.7885
		① 計	221.9185
		合計面積	115.95330
		地積	115 ㎡

地番	① 838-1	
公簿	合計面積	残地
614 8750	115.95330	498.91670
	地積	498 ㎡

887-1

① 888-1

18.59

15.84

5.80

7.49

道路

水路

番号	境界標の種類
①	コンクリート杭
②	金属鋲

縮尺 1/250

処理

請求番号：5-1

COPY
COPY
COPY
COPY

A３判をA４判に縮小
コピーした事に留意

これは図面に記録されている内容の証明書です。
（千葉地方法務局いすみ出張所）
令和８年５月25日　千葉地方法務局

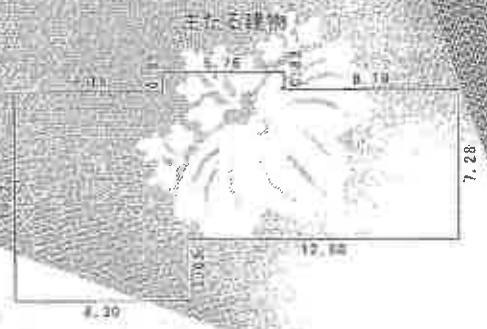
登記年月日　平成17年6月27日

21813　各階平面図

建物図面
各階平面図

地図番号	888番2
所在	夷隅郡御宿町久保字名主谷888番地2、888番地4

主たる建物



求積表

8.30×10.23	＝84.9090
4.61×8.17	＝37.3871
8.19×7.28	＝59.6232
1.15×0.91	＝1.0465
合計	182.9658
床面積	182.96㎡



附属建物符号1



求積表

10.10×3.64	＝36.7564
合計	36.7564
床面積	36.93㎡

縮尺　500

[redacted]

[redacted]

請求番号：5-2

A３判をＡ４判に縮小
コピーした事に留意

主である建物



附属建物
符号 1



間取図