

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重松孝尚

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	770,000 616,000	一括	154,000	31,628	0
1	470,000				
2	300,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 いすみ市大原字小関谷
地 番 10654番2
地 目 宅地
地 積 208.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

2 所 在 いすみ市大原字小関谷10654番地2
家屋 番号 10654番の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 73.88平方メートル
2階 39.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約92.74平方メートル
2階 39.66平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 39.75平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 6年 1月29日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井 上 久美子

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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

売却基準価額は、売却対象外土地（地番10645番5、地積27平方メートル、不動産登記記録上の所有者E）への越境の有無及び越境している場合の敷地利
用権が不明であること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 いすみ市大原字小関谷
地 番 10654番2
地 目 宅地
地 積 208.00平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

2 所 在 いすみ市大原字小関谷10654番地2

家屋 番号 10654番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 73.88平方メートル
2階 39.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約92.74平方メートル
2階 39.66平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 39.75平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

令和5年(又)第155号
令和5年9月20日受理
令和5年10月12日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

(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 いすみ市大原字小関谷
- 地 番 10654番2
- 地 目 宅地
- 地 積 208.00平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 2 所 在 いすみ市大原字小関谷10654番地2
- 家屋 番号 10654番の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき2階建
- 床 面 積 1階 73.88平方メートル
2階 39.66平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者ら） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有（共有）し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約92.74㎡
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：39.75㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（共有者 <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> ） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物（主である建物）を居宅として使用している（未登記附属建物については、3枚目「その他の事項」記載のとおり） <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない（ただし、3枚目「その他の事項」記載のとおり、詳細は不明である） <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(2 枚目)

その他の事項

- 本土地について（土地と建物の位置関係については、8枚目「土地建物位置関係図」参照）
- 1 本建物（主である建物及び未登記附属建物）の敷地として利用されている。
 - 2 周辺隣地とはコンクリートブロックで区画されており、現況の形状は公図の記載と概ね一致しているものと思料される。ただし、本土地については、法務局に地積測量図の備え付けがなく、現地調査でも北東端部分で境界標（コンクリート杭）を確認することができたのみであったことから、本土地の正確な形状及び地積を把握するためには境界確定及び測量が必要となる。
 - 3 公図上、西側には帯状の土地（地番：10645番5、地目：雑種地、地積：27㎡、以下同じ。）が存在しており、不動産登記事項証明書によれば、所有者は債務者（共有者ら）の亡父のままとなっている（本競売手続の対象となっていない。）。
 - 4 評価人の調査によれば、本土地の西方に存在する市道については、境界確定が行われていないため、この西側の帯状地が、市道とともに接面道路を構成しているのか、それとも本土地とともに敷地を構成しているのかが判然としない状況にあるとのことである。そのため、本土地のみで建築基準法上の接道義務を満たせるかどうかは不明であり、仮に当該帯状地が市道とともに接面道路を構成していない場合、本建物（主である建物）は当該帯状地にまたがって存在していることとなり、将来における係争の可能性があるとのことである。
 - 5 東側は急傾斜のがけ（山林）になっており、同土地からの倒木が本土地に越境しており、土砂の流入により、本土地上に設置されているコンクリートブロックが埋没している箇所がある。また、本建物（主である建物及び未登記附属建物）の周囲には、土管や朽ちた大型冷蔵庫、多数の漁具が置かれている（周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
 - 6 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 南側の一部が土砂災害警戒区域に該当し、東側の一部が基礎調査予定箇所に該当している。南側は急傾斜地崩壊危険箇所に近接している。
 - (2) 本土地上での再建築の可否については、接道義務のほか、千葉県がけ条例に留意する必要がある。
- 本建物（主である建物及び未登記附属建物）について
- 第1 主である建物について（各部屋の配置については、9枚目「建物間取図」参照）
- 1 「昭和42年10月1日新築」及び「昭和52年11月15日変更、増築」を経て現在に至っており、木造かわらぶき2階建の戸建住宅である（間取りは5LDK）。
 - 2 1階の西側に未登記増築部分があり、評価人の概測による床面積は約18.86㎡である。
 - 3 築後約56年（増築後約46年）経過しているため、老朽化が進んでおり、以下のとおり経年による損耗等が見受けられた。
 - (1) 軒天が損傷している箇所が複数あり、ベランダが無くなっている。
 - (2) 全体的に床部分（畳部分を含む。）が緩く、床が抜けている箇所もある。
 - (3) 建て付けが悪くなっており、戸や扉の開閉に支障のある箇所が複数ある。
- 第2 未登記附属建物について（各部屋の配置については、10枚目「建物間取図」参照）
- 1 木造スレート葺平家建の未登記建物であり、物置となっている。
 - 2 〇〇〇から聴取したところによれば、昭和50年代後半ごろに亡父が建築したものであるとのことであり、固定資産公課証明書に記載された未登記建物（種類：居宅兼物置、構造：木造スレートぶき平家建、床面積：39.75㎡、昭和56年建築）と概ね一致しているものと思料される。
 - 3 主である建物の東側に近接して存在しているという場所的關係及び物置として利用されているという用途から、主である建物の附属建物であると認めた。
 - 4 築後約42年経過しているため、主である建物と同様に老朽化が進んでおり、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。西側の物置部分は以前は居室だったと思われるが、床材が全て撤去されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

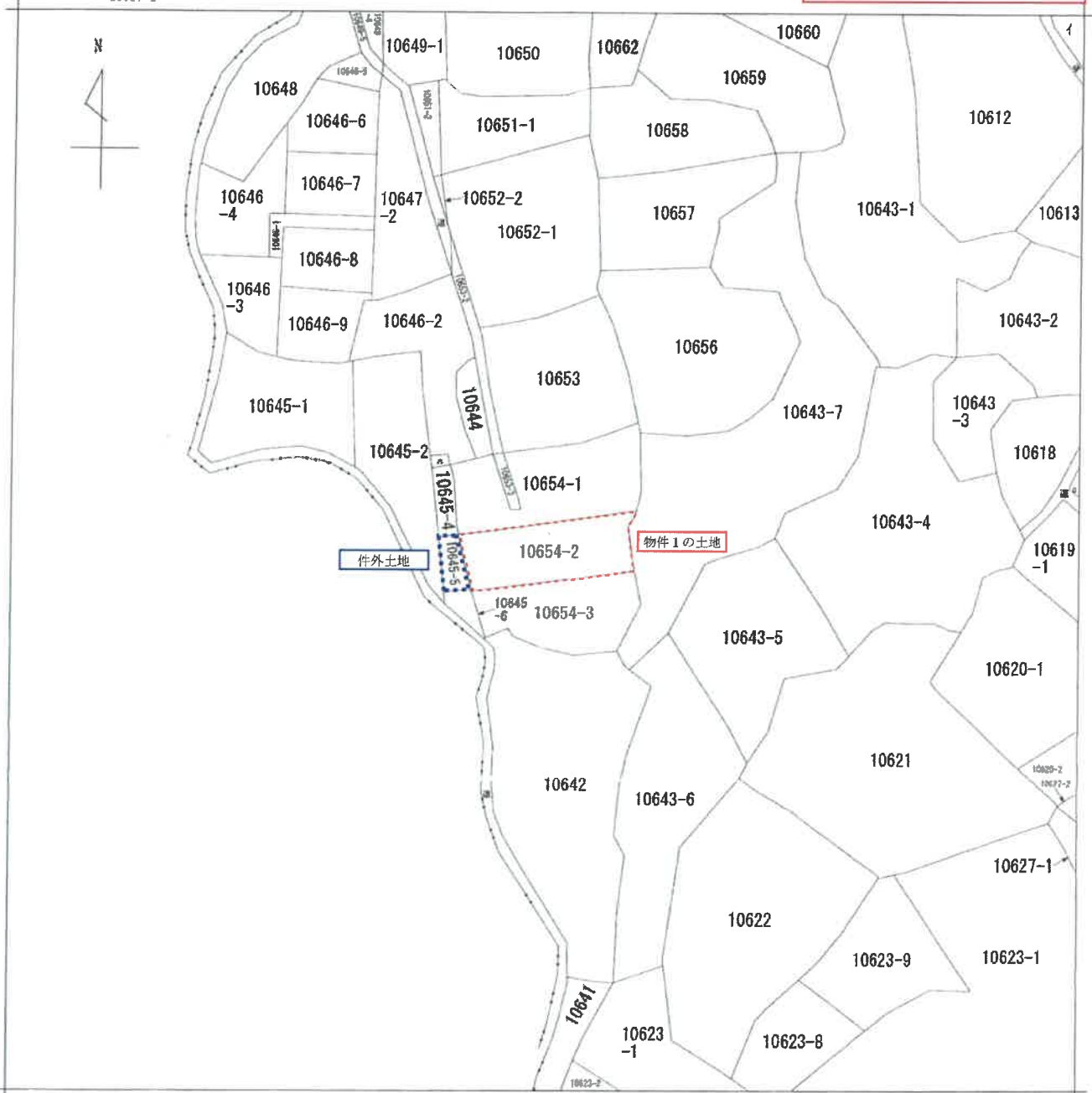
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者(共有者))	<p>1 不動産登記事項証明書に記載されている前所有者は私達共有者の父です。父は平成23年に亡くなりましたが、誰が何を取得するかといった協議をしないまま現在に至っています。</p> <p>2 本建物にはもともと亡父と私が住んでいました。現在は私が一人で住んでいます。</p> <p>3 本建物の東側にある建物は、亡父が建てたものです。現在は物置になっていますが、以前は倉庫や作業場として使用していました。 (以上、令和5年9月25日物件所在地で面談)</p> <p>1 先日お話したとおり、現在、この建物には私が一人で住んでいます。ここから出たこともありましたが、ずっと本建物で亡父と同居していました。室内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>2 本建物の東側にある建物は、亡父が昭和50年代後半ころに建てたものだと思いますが、時期についてははっきり分かりません。</p> <p>3 この建物は昭和50年代に増築されて以降、そのままの状態です。老朽化により、全体的に床が緩くなっており、床が抜けている箇所もあるので、1階のLDKや和室には木製のコンパネを敷いてあります。東側にある建物も床が抜けてしまったので、床材を撤去してあります。</p> <p>4 地震による被害は分かりませんが、令和元年台風では、2階のベランダが飛んでしまいました。修繕することもできなかったため、ベランダは無いままです。</p> <p>5 定期的に浄化槽の点検や清掃をお願いしています。床下調査や防蟻の処理をしたことはありません。</p> <p>6 本土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。西側に亡父名義の土地(10645番5)があるということは知りませんでした。 (以上、令和5年10月4日物件所在地で面談)</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
(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月25日(月) 12:00 - 12:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 ■ C と面談し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和5年9月25日(月) 12:50 - 13:30	千葉地方法務局 いすみ出張所	①周辺隣地(件外土地を含む。)の不動産登記事項証明書 ②本土地の地積測量図 ③件外土地の地積測量図の交付を請求(②は該当なし。) ④本土地上の建物登記の有無を調査(本建物(主である建物)以外に該当なし。)
	いすみ市役所	①本土地の地番図及び同(航空写真の重ね図) ②本建物(未登記附属建物を含む。)の家屋見取図の交付を請求(本建物(主である建物)の家屋見取図は該当なし。)
令和5年10月4日(水) 14:00 - 15:30	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、■ C と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



(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 いすみ市大原字小関谷			地番	10654番2	
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 又は 番号 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。

令和5年7月28日
千葉地方法務局いすみ出張所
登記官

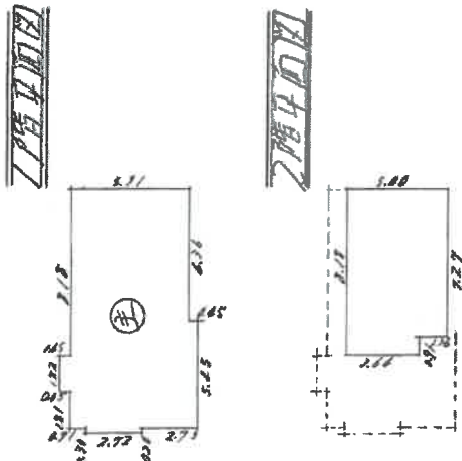


登記年月日：昭和52年11月19日

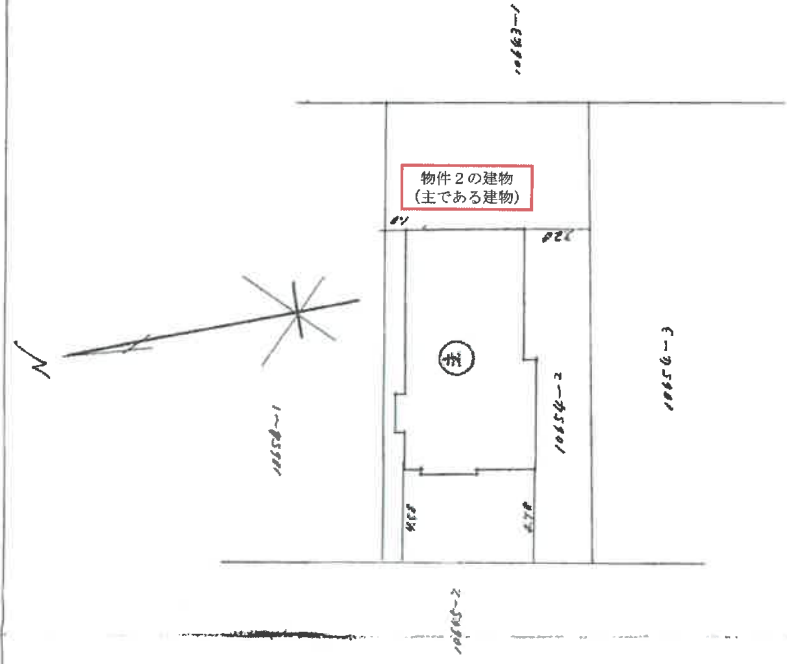
16641

家屋番号 10.654-2
 建物の所在 香取郡大谷町大谷10654-2

各階建物平面図



物件2の建物 (主である建物)



物件2の建物 (主である建物)

床面積

1階	1.82 x 0.45 = 0.8190
	0.30 x 2.72 = 0.8160
	5.45 x 6.16 = 33.3620
	6.36 x 5.91 = 37.5876
+	73.8846 m ²
2階	2.18 x 2.64 = 5.7552
	3.27 x 1.16 = 3.7932
+	9.5484 m ²

縮尺 1/250 1/250

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

昭和五十二年十一月十九日

製作年月日
 昭和52年11月18日

製作者
 [Redacted]

申請人
 [Redacted]

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5年7月28日 千葉地方建設局いすみ出張所

登記証

請求番号：9-2

土地建物位置関係図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



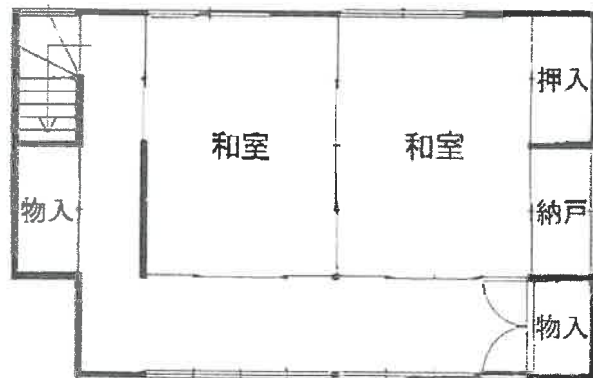
建物間取図

評価人作成

【1階】



【2階】

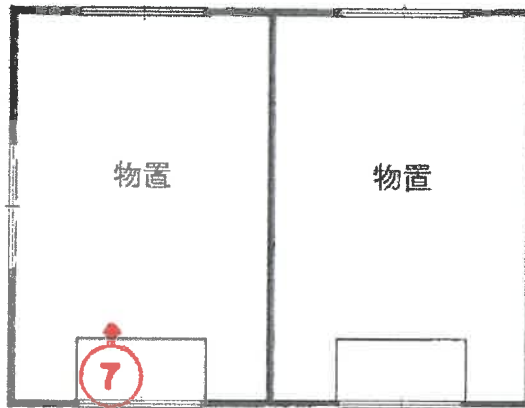


(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物間取図

評価人作成

【未登記附属建物】



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（主である建物）①



物件2の建物（未登記附属建物）②



物件1の土地（東側隣地からの土砂の流入及び倒木）③



物件2の建物（主である建物）（リビングダイニング）④



物件2の建物（主である建物）（キッチン）⑤



物件2の建物（主である建物）（浴室）⑥



物件2の建物（未登記附属建物）（物置（西側））⑦



副本

令和5年（ヌ）第155号

令和5年10月4日現地調査

令和5年10月5日評価

第23K-032号発行番号

令和5年10月30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

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 470,000 円
物件2 (建物)	金 300,000 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及び未登記附属建物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及び未登記附属建物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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		<p>※ 1階が増築されており、現況床面積は下記のとおり。</p> <p>床面積：1階 約92.74㎡ 2階 39.66㎡</p> <p>※ 下記の未登記附属建物が存する。</p> <p>種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：39.75㎡ 住居表示未実施区域</p>
番号	特記事項		
1,2	ない		

物 件 目 録

1 所 在 いすみ市大原字小関谷
地 番 10654番2
地 目 宅地
地 積 208.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

2 所 在 いすみ市大原字小関谷10654番地2
家屋 番号 10654番の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 73.88平方メートル
2階 39.66平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



92206

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR外房線, いすみ鉄道「大原」駅の南東方・約1.4km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅, 共同住宅, 作業所等が見られる地域	
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	無指定
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	－
	その他の規制	建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制 物件1の南側一部が土砂災害警戒区域に該当し, 東側一部が基礎調査予定箇所に該当する。また南側で急傾斜地崩壊危険箇所に近接する。 千葉県がけ条例（特記事項2参照）
面地条件 (規模, 形状等)	形状:(稍不整形地) 地勢:(略平坦地) 間口:(約10m) 奥行:(約25m) 地積:(208.00㎡) (登記とほぼ同じ程度と推定) 隣地との高低差:(北側隣接地より約0.3m高い, 東側隣接地より約0.3m高い～約1m低い, 南側隣接地との高低差は確認不可であった)	
接面道路の状況	西側(市道) 路線名(0114号線) 幅員(約8.5m(市道認定幅員)) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高) (物件1土地が当該市道に接面しているかは判然としない(特記事項1参照))	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	不明(特記事項1参照)

土地の利用状況等	物件1	物件2 建物の敷地
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北側：住宅 ・東側：山林 ・南側：住宅 ・西側：目的外土地を介して市道
供給処理施設 <small>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。</small>	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土 壌 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来山林であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、現存建物に係る以外、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定する。 3. 『ちば情報マップ』によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 	
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1の敷地の周囲にはブロック塀が存する。現地調査では北東側の境界標のみは確認できた。 公図上、物件1の西側に目的外土地（地番：10645番5 地目：雑種地、地積：27㎡、所有者：債務者の亡父）が存する。登記記録によれば、当該目的外土地は昭和44年12月に払下により亡父に所有権が移転しており、昭和45年4月に地目が公衆用道路から雑種地へと変更されている。周辺の10645番4土地や10645番6土地もほぼ同様の登記の流れとなっている。なお、10645番2土地の登記記録は、地目：公衆用道路、地積216㎡、所有者：夷隅郡大原町である。いすみ市備付けの地番図では、当該目的外土地は西側市道の一部となっているように表示されているが、いすみ市建設課へヒアリングしたところ、境界確定はなされていないので当該目的外土地が市道の一部となっているかは判断できないとのことであった。また、いすみ市課税課へのヒアリングによれば、当該目的外土地については非課税扱いにはなっていないとのことであった。 以上より、物件1が市道に接面しているかについては判然とせず、物件1のみで建築基準法上の接道義務を満たせるかは不明である。 また、仮に当該目的外土地が市道の一部にはなっていない場合、物件2 	

建物は土地建物位置関係図のとおり当該目的外土地にも跨がっていることとなり、また物件1が無道路地になることとなり、将来の係争可能性が存する。

2. 物件1の東側は急傾斜のがけ（山林）となっており、物件1内に土砂が流入し倒木が倒れこんできている。再建築に際しては、接道義務（特記事項1）のほか、千葉県がけ条例に留意する必要がある。
3. 物件1の敷地内は、物件2建物及び未登記附属建物の敷地となっている箇所以外は概ねコンクリート敷である。

2 建物の概況及び利用状況等

① (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和42年10月1日新築
	増築年月日	昭和52年11月15日変更、増築(登記) 昭和57年月日不詳増築（未登記） (特記事項2参照)
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	モルタル仕上げ等
	内 壁	塗り壁等
	天 井	板張り等
	床	畳、板張り等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、プロパンガス、浄化槽)
床面積（現況）	床面積 1階 約92.74㎡ 1階に約18.86㎡の未登記増築部分がある。 2階 39.66㎡ 延べ 約132.40㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5LDK（別添建物間取図参照）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ・ 特に床の状態が悪く、床が抜けている箇所が多い。Cの陳述によれば2階の南側廊下脇にベランダがあったが外れてしまったとのことである。これらのほか建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建物の利用状況	Cが居住し占有している。	

特 記 事 項

1. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低い。
2. 未登記増築の時期は，固定資産公課証明書の記載による。なお，閉鎖登記簿によれば新築時は平家建である。昭和52年の変更，増築で主に1階の東側と2階が増築され，昭和57年の未登記増築で1階西側部分が増築されたものと推測する。
3. 未登記附属建物の概要は以下のとおりである。

種類	物置
構造	木造スレート葺平家建
床面積	39.75 m ² （固定資産公課証明書の記載による）
建築年月日	昭和56年 （固定資産公課証明書の記載による）
所有者	物件1所有者と同一と推定した。
備考	Cの陳述によれば，「かつては漁業関係の作業所として使用されていた。西側部分は以前床が張られていたが床材は撤去した」とのことである。

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 (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	17,300	0.55	208.00	0.70	1,385,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地 いすみ-2）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.6)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(105)} & \approx & 17,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：－（格差率）100

◇ 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）105

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：形状－2%、土砂災害警戒区域・基礎調査予定箇所に
（相乗積） 該当し、現実に土砂の流入等がみられる－20%、再
建築に際し千葉県がけ条例適用の可能性－30% （格差率） 0.55

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（格差率）0.70

② (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	
2	主である 建物	130,000	約132.40	0.01	172,000
	未登記 附属建物	80,000	39.75	0.01	32,000
計				204,000	

ウ 現価率

物件番号		①耐用年数法 (定率法)				②観察減価率	現価率 ①(D)×②
		(A) 残価率	(B) 経過年数	(C) 経済的残存 耐用年数	(D) 定率法に よる率		
2	主である 建物	5 %	56年	0年	0.05	▲80% (0.20)	0.01
	未登記 附属建物	5 %	43年	0年	0.05	▲80% (0.20)	0.01

① 耐用年数法(定率法)

$$(D) \text{定率法による率} = \left(\frac{B}{B+C} \right) \times A$$

A. 残価率
B. 経過年数
C. 経済的残存耐用年数

② 観察減価率

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
		率	利用権等	
1	1,385,000	0.30	法定地上権	416,000

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30%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	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	1,385,000	- 416,000	/	0.70	0.70	470,000
2	204,000	+ 416,000	1.00	0.70	0.70	300,000
一括価格 (合計)						770,000

イ 土地利用権等価格：物件2建物の目的外土地に対する利用権については、越境の有無自体がの控除及び加算 不明であることから加算の対象としなかった。

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：西側境界が不明瞭であることから、建築基準法上の接道義務を満たしているか不明であり、また将来の係争可能性が存すること等を考慮した。

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

- ・ 地価公示価格（いすみ-2）

所 在	いすみ市大原字川田8090番1外
価 格	18,200円/㎡
位 置	JR外房線，いすみ鉄道「大原駅」の南方約1.0kmに位置する。
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積	385㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	北西側幅員5.5m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模住宅を中心とした既成の戸建住宅地域

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 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

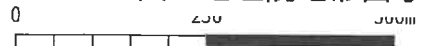
位置図



縮尺: 1 / 10,000

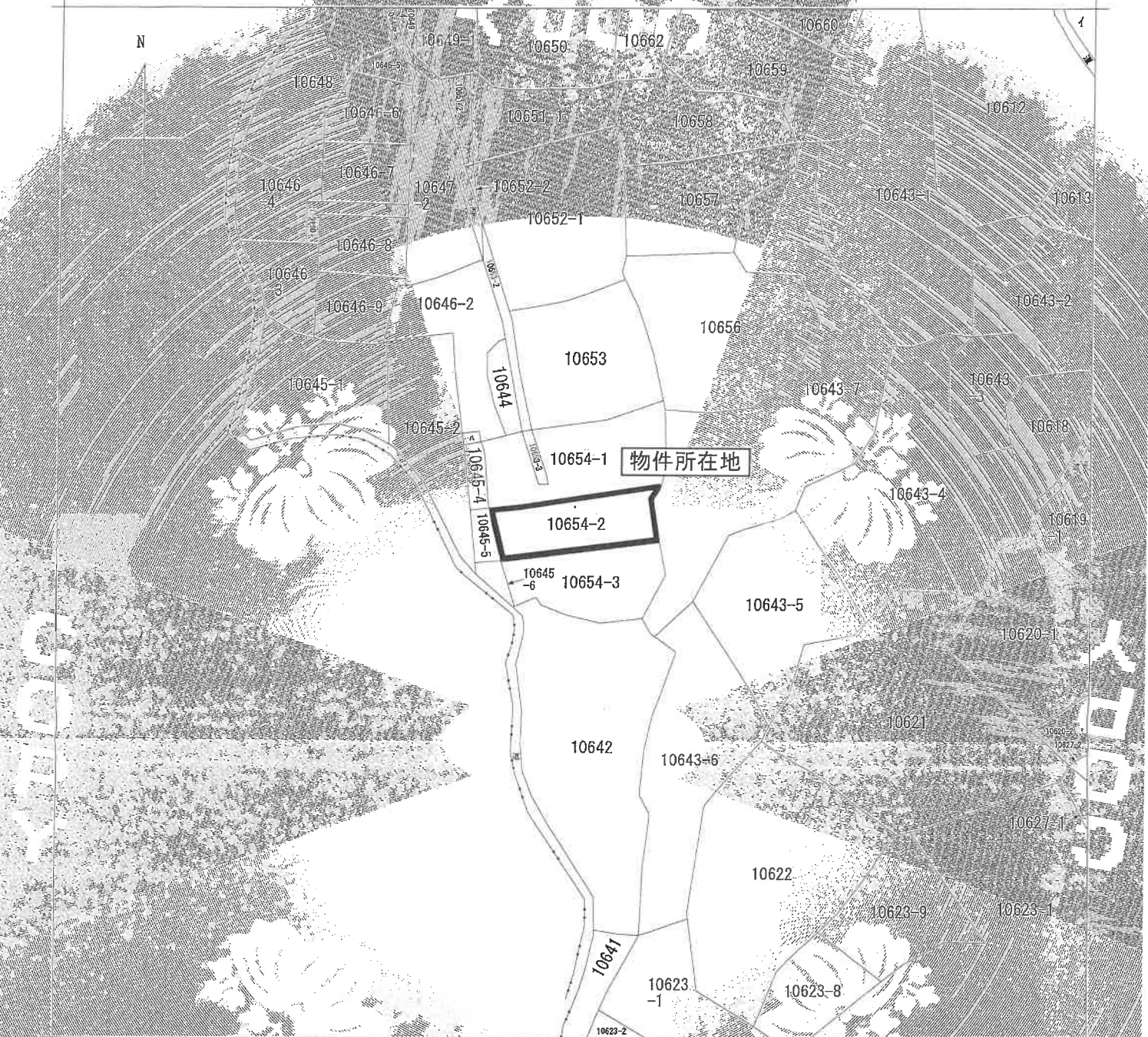
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

国土地理院地形図写



イ 10611-2 ハ 10645-3
ロ 10617-1

N



物件所在地

注 地区に含まれる図面は、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る図面であり、土地の区画及び形状の概略を記載した図面です。

地番記載簿
大原

請求区分	所在	伊予中ノ原至小田谷	地番	10654番2
出力 縮尺	1/600	積戻 区分	取得 年月	種類
作成 年月日		備付 年月		

これは地区に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年7月28日
千葉地方法務局 伊予出張所
登記官



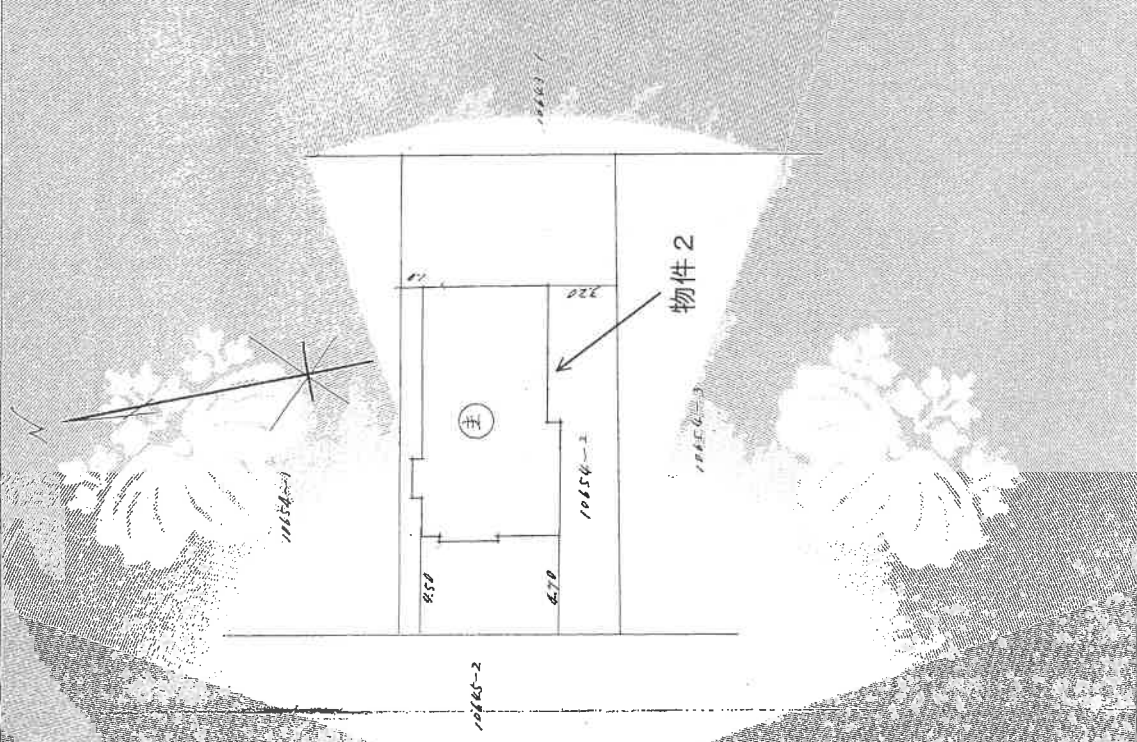
公 図 写

本図面はA3判をA4判
に縮小したものです

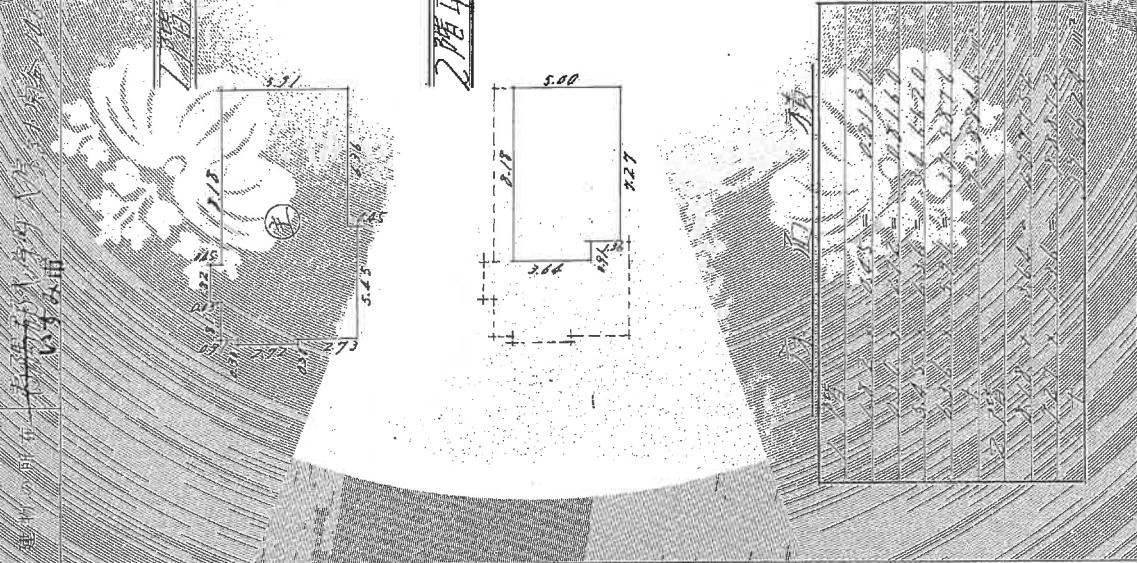
請求番号：9-1
(1/1)

製作年月日 昭和52年11月18日	申請者 [Redacted]
製作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]

建築平面図



16641



（千葉県地家屋調査士会印）

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日 昭和55年7月28日

これは図面に記載された内容と一致する旨を証明する旨の印章
令和5年7月28日 千葉県地方総務部 国土管理課 登記官

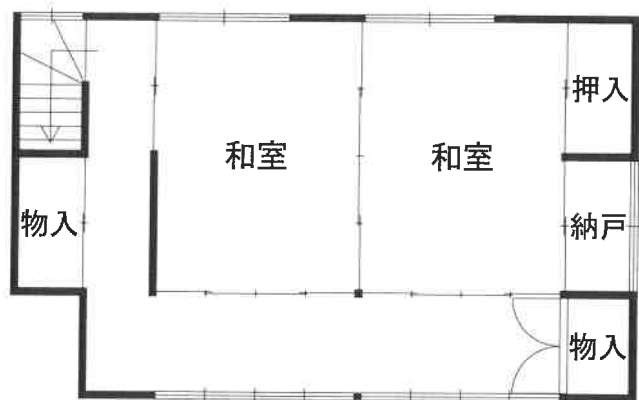
登記官

建物間取図

【1階】



【2階】



土地建物位置関係図

