

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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

- 1 所 在 勝浦市興津字新屋敷
地 番 708番2
地 目 宅地
地 積 130.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 勝浦市興津字新屋敷708番地2
家屋 番号 708番2
種 類 居宅
構 造 木造かわら・銅板ぶき2階建
床 面 積 1階 77.37平方メートル
2階 49.68平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7

物件明細書

令和 6年 2月14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 勝浦市興津字新屋敷
地 番 708番2
地 目 宅地
地 積 130.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 勝浦市興津字新屋敷708番地2
家屋 番号 708番2
種 類 居宅
構 造 木造かわら・銅板ぶき2階建
床 面 積 1階 77.37平方メートル
2階 49.68平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7



令和5年(又)第185号
令和5年10月12日受理
令和6年2月5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 勝浦市興津字新屋敷
地 番 708番2
地 目 宅地
地 積 130.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 勝浦市興津字新屋敷708番地2
家屋 番号 708番2
種 類 居宅
構 造 木造かわら・銅板ぶき2階建
床 面 積 1階 77.37平方メートル
2階 49.68平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7



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（共有者ら） □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 □「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	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	■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： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者（共有者ら） □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している（共有者らの家族は占有補助者である） □「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	3枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 本建物の周囲は概ねコンクリート舗装されており、南西側は幅員約2.9～3.2メートルの市道に接面している。南東側及び北東側隣地とは土留め及びコンクリートブロックで区画されているため、本土地の現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
 なお、現地調査では「地籍調査」と表示された金属プレートも確認できたため、この金属プレートを参考に評価人とともに簡易計測を行ったところ、南東側の境界線が約12.3メートル（地積測量図では12.5メートル）であったため、詳細は不明であるが、縄縮みが生じている可能性もある。
- 3 評価人の調査によれば、市道認定図面の認定幅員は2.9～3メートルとなっており、本土地についてはセットバックがされていないものと推測されるため、建築基準法に違反している可能性があり、約5.4㎡のセットバックを要するとのことである。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 本土地周辺は地籍調査済みであるが、その成果が公表されていないため、登記にも反映されていない。
 - (2) 本土地のほぼ全域が急傾斜地崩壊危険箇所Ⅰに該当している。北東側は土砂災害警戒区域に該当しており、急傾斜地崩壊危険区域に近接している。
 - (3) ハザードマップ等によれば、津波浸水想定浸水エリアに指定されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、9枚目「建物間取図」参照）

- 1 木造かわら・銅板ぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは5DK+物置となっている。
- 2 築後約46年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。その他、室内外の状況は以下のとおりである（**B**及び**C**から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - (1) 室外では、外壁の劣化やコンクリート基礎の亀裂が見受けられた。また、シャッター（2箇所うちの1箇所）のシャッターケースが破損しており、巻き取りシャフトがズレている（シャッターの開閉ができない可能性がある。）。
 - (2) 廊下、ダイニングキッチン、脱衣所及び洗面所の床が緩くなっている。2階の洋室では床が南東方に傾斜しているため、建物自体も傾いている可能性がある。
 - (3) 建て付けが悪くなっており、ドアやガラス窓の開閉に支障のある箇所がある。
 - (4) 2階の洋室では天井及び内壁に亀裂があり、玄関及び2階の和室2の天井及び壁面には雨漏り跡がある。
- 3 建物図面（各階平面図）に記載された方位と公図及び地積測量図に記載された方位が異なっており、現況の方位は公図及び地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される。
- 4 評価人の調査によれば、検査済証の交付記録がないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (債務者(共有者)らの子)</p>	<p>1 A 及び B は私の父母です。本建物には父母と同居しており、私の娘も一緒に住んでいます。</p> <p>2 ちょうどインフルエンザに伴う学級閉鎖が始まり、娘が在宅しているので、立入調査日時については、11月6日(月)以降に改めて連絡します。</p> <p>(以上、令和5年10月25日電話で聴取)</p>
<p>■ B (債務者(共有者))</p>	<p>1 息子が言っていたとおり、本建物には共有者である私達夫婦が住んでおり、息子と孫も同居しています。</p> <p>2 本件については息子に対応を任せているので、息子から連絡するように伝えておきます。</p> <p>(以上、令和5年12月15日物件所在地で面談)</p>
<p>■ B 及び C (債務者(共有者)及びその子)</p>	<p>1 本建物には共有者である父母、私(共有者らの子、以下同じ。)、私の娘2人の計5人で住んでおり、ペットは飼っていません。なお、住宅地図では本建物に「いすみ音響」の記載もありますが、これは父が個人で営んでいる事業の屋号です。</p> <p>2 本土地及び本建物について、共有者間での取り決めはありません。私が同居していることについても、取り決めや金銭の授受はありません。私が同居するようになったのは約6年前からです。</p> <p>3 約13年前に1階のもともと和室だったところで小火(ぼや)があったので、洋室にリフォームされています。その他にリフォームはしていません。定期的に浄化槽の点検清掃を受けているので、排水の詰まりはなく、水漏れもありません。敷地内には井戸ポンプがありますが、使用していません。</p> <p>4 住宅の設備の不具合や損傷箇所は以下のとおりです。</p> <p>(1) 10年以上前に業者に床下を見てもらったことがあり、その際は特に問題はないということと言われていましたが、現在は廊下、ダイニングキッチン、脱衣所、洗面所の床が緩くなっているので、板材やジョイントクッションを敷いています。</p> <p>(2) 2階の洋室では天井や壁面に亀裂があります。これは地震による被害だと思います。令和元年台風では屋根瓦に被害を受け、雨漏りもありました。その後、屋根瓦の補修はしましたが、現在でも大雨の時には1階の玄関や和室、2階の洋室や和室2で雨漏りがあります。雨漏りで2階の和室2の出窓の天井が抜けてしまったので、補修してあります。業者にも見てもらいましたが、雨漏りの原因は分かりませんでした。</p> <p>(3) 建て付けが悪くなっているため、ドアや窓が開けられないところがあります。</p> <p>(4) 玄関内の側面タイルにひび割れや沈み込みがあるのでガムテープで補修してあります。</p> <p>(5) 1階の物置の外側に設置されているシャッターのシャッターケースが破損しています。</p> <p>5 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。</p> <p>(以上、令和6年1月24日物件所在地で面談)</p>

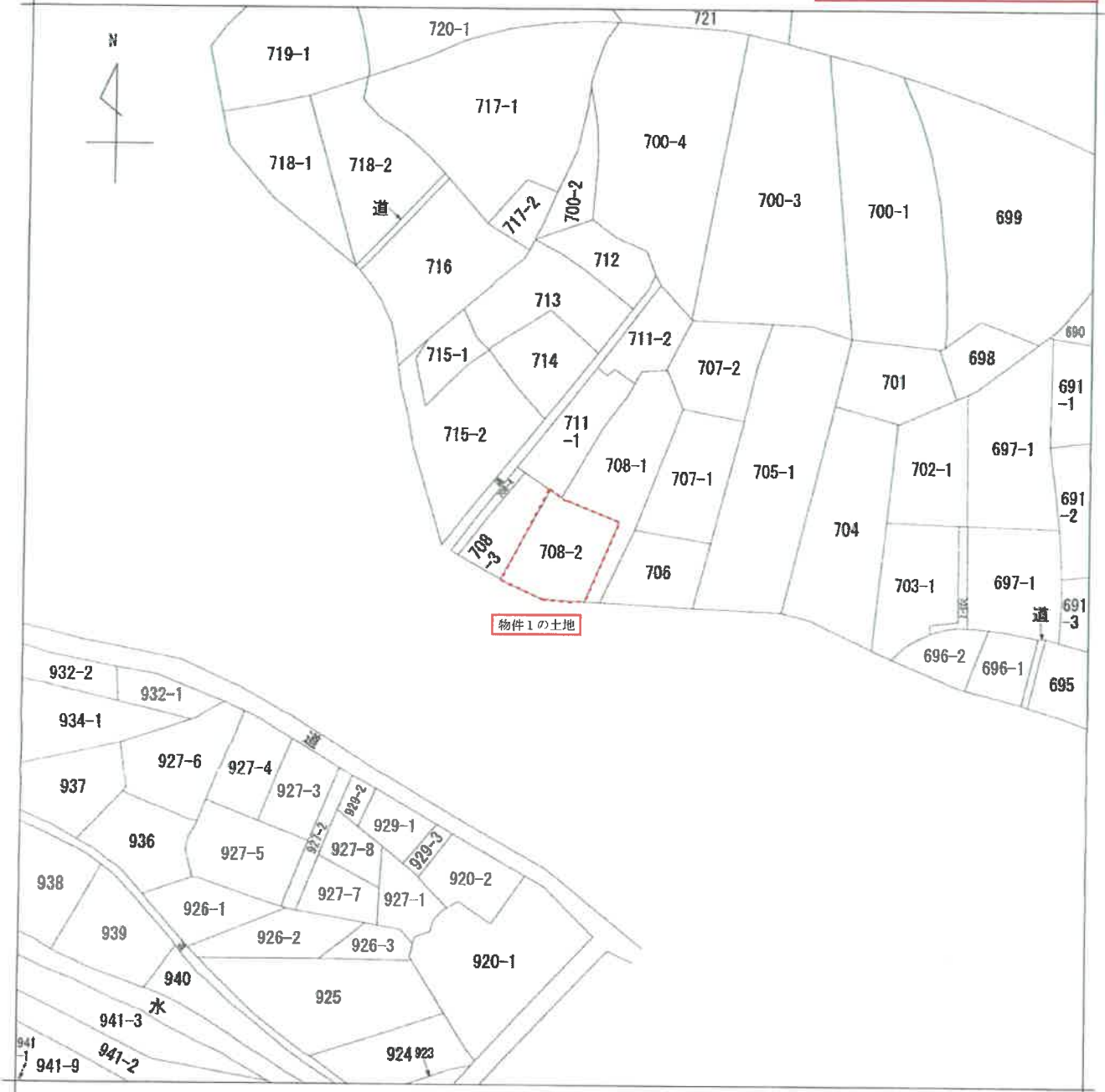
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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10月17日(火) 16:25 - 16:35	勝浦市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和5年10月17日(火) 17:05 - 17:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (C から連絡あり。)
令和5年10月25日(水) 12:00 - 12:10	当庁執行官室	C と電話し、占有状況等を聴取、立入調査 日時調整 (その後も立入調査日時の調整を継続したが奏功しな かった。)
令和5年12月15日(金) 15:35 - 15:40	物件所在地	B と面談し、占有状況等を聴取 調査への協力を依頼
令和5年12月18日(月) 15:25 - 15:35	当庁執行官室	C と電話し、再度立入調査日時調整
令和6年1月24日(水) 11:00 - 12:00	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、 B 及び C と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

(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揃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	勝浦市興津字新屋敷			地番	708番2		
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。

(千葉地方務局いすみ出張所管轄)
令和5年9月22日
東京法務局

地図整理番号: M58920
(1/1) 登記官

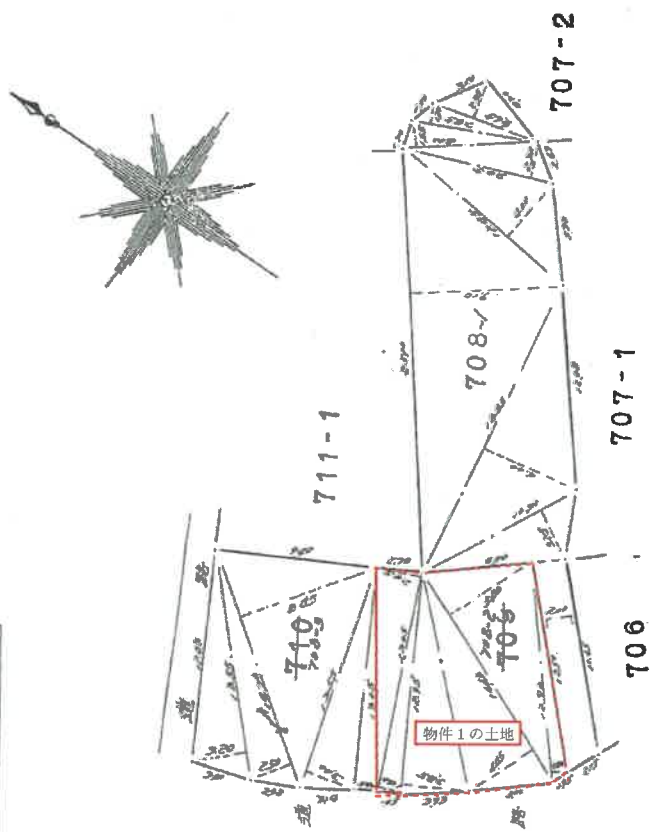
51 5 21



作製年月日 昭和 51 年 2 月 24 日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------------	-------------------	-------------------

地 積 測 量 図

地 番 708-1 709-2 710-3
土地の所在 藤原市翠峯寺新屋敷



708-1

10.30 X 3.25 = 33.4750
(2.30+1.65)2.00 = 88.3000
18.85 X 6.00 = 113.1000
2.00 X 9.10 = 22.5000
12.85 X 8.00 = 89.8000
9.05 X 2.30 = 20.8150
8.00 X 1.55 = 12.4000
7.65 X 1.50 = 8.9800
6.65 X 2.35 = 15.6275
計 260.97975

709-2

13.65 X 2.65 = 36.3825
13.95 X 1.80 = 25.1100
12.95 X 3.85 = 49.8575
15.00 X 8.95 = 134.0500
10.00 X 5.80 = 58.0000
12.90 X 8.80 = 113.5200
計 260.6300
130.3150

710-3

13.55 X 3.20 = 43.3600
14.70 X 2.50 = 36.7500
16.70 X 2.05 = 34.2350
13.55 X 3.00 = 40.6500
13.85 X 1.25 = 17.3125
計 161.2975
130.88725

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮 尺	1 / 300
-----	---------

登記年月日：昭和51年5月21日
42901

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。
(千葉地方方法務局いすみ出張所管轄)
令和5年9月22日 東京法務局

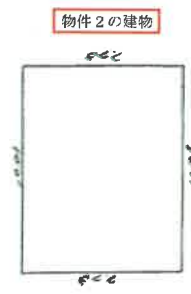
登記官

登記年月日：昭和52年12月7日

1541

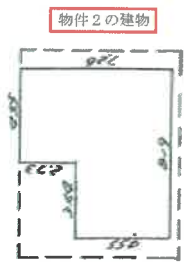
家屋番号	708-2
建物の所在	勝浦市 磯津 字 新屋敷 708-2

建各階平面図



1001 x 723 = 723,723

1階床面積 723,723



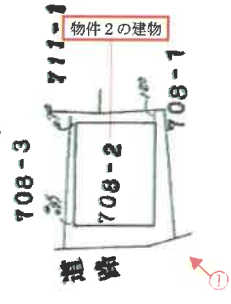
260 x 955 = 248,300

228 x 955 = 217,640

2階床面積 465,940

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物図面（各階平面図）に記載された方位と公図及び地積測量図に記載された方位が異なっている。



52.12.7

52.12.7

作製年月日	昭和52年12月7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。
 (千葉地方支務局いすみ出張所管轄)
 令和5年9月22日 東京法務局

登記簿

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

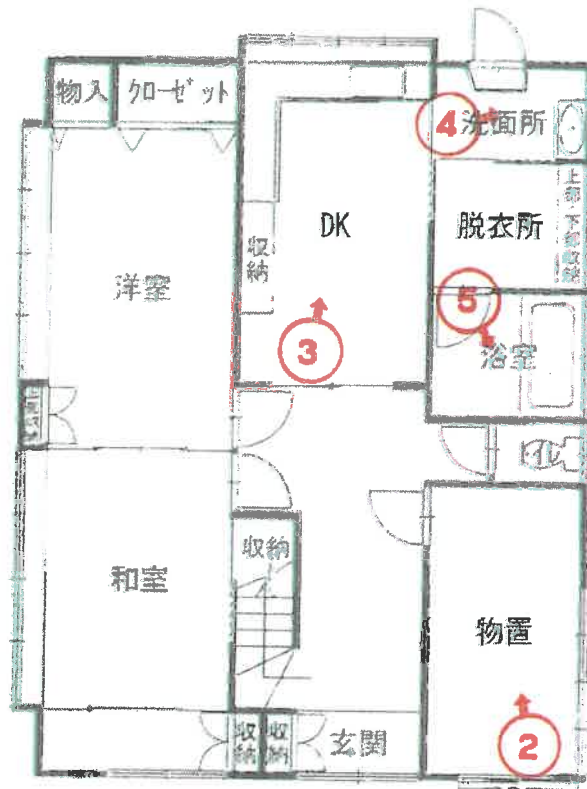
縮尺	1/250	1/500
----	-------	-------

地図管理番号：H58922

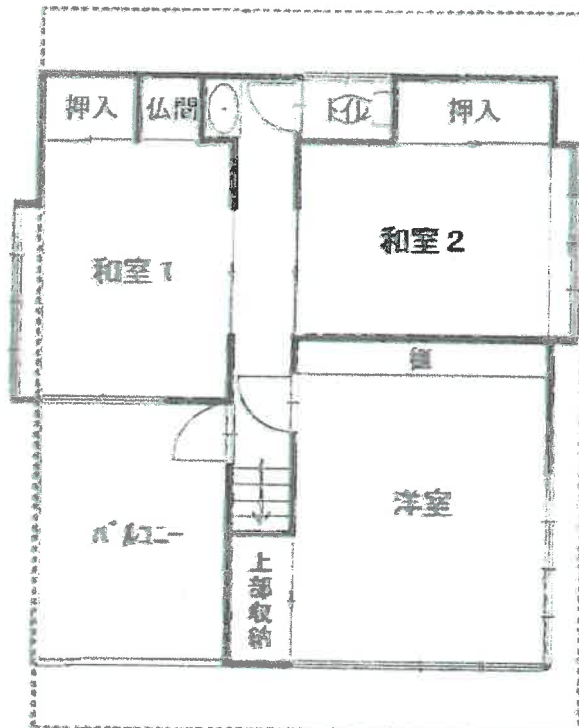
建物間取図

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。

物件2の建物（物件1の土地）①



1階（物置）②



1階（ダイニングキッチン）③



1階（洗面所）④



1階（浴室）⑤



副本

令和5年(又)第185号

令和6年1月24日現地調査

令和6年1月25日評価

第24K-002号発行番号

令和6年2月6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		760,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	450,000 円
物件2 (建物)	金	310,000 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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1,2	公図写及び地積測量図写に記載されている方位と建物図面・各階平面図写に記載されている方位は異なるが、公図写及び地積測量図写に記載されている方位が概ね現況に即しているものと判断される。		

物・件目録

- 1 所 在 勝浦市興津字新屋敷
地 番 708番2
地 目 宅地
地 積 130.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 勝浦市興津字新屋敷708番地2
家屋 番号 708番2
種 類 居宅
構 造 木造かわら・銅板ぶき2階建
床 面 積 1階 77.37平方メートル
2階 49.68平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7



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「上総興津」駅の西方・約600m(道路距離) 最寄バス停「植野坂下」の北方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	在来住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域		
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	第1種住居地域	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	—	
	その他規制	日影規制(二) 5h-3h 4m	
		建築基準法第22条指定区域	
土砂災害警戒区域(物件1の北東側が該当)			
画地条件 (規模,形状等)	形状:(略長方形地)	地勢:(略平坦地)	
	接道方位:(南西)		
	間口:(約11.4m)	奥行:(約13.1m)	
	地積:(130.00㎡) (登記)		
	接面道路との関係:(中間画地)		
	隣地との高低差:(南東側隣接地より約0.6m低い~略等高,北東側隣接地より約0.6m低い~略等高,北西側隣接地と略等高)		
接面道路の状況	南西側(市道) 路線名(3031号線) 幅員(約2.9m~約3.2m) 連続性(劣る) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より約0.5m高い~略等高)		
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条2項	
	セットバック	要 セットバック部分の面積(約5.4㎡:特記事項3参照)	
	再建築の可否	可能	

土地の利用状況等	物件1	物件2 建物の敷地
	隣地	周辺には住宅等が建ち並んでいる。
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は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌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の敷地周辺には地籍調査の境界標が確認され、地籍調査済みのようであるが、その成果は公表されていないため登記にも反映されていない。地籍調査の境界標を参考に物件1の南東側境界線をレーザー機器で簡易計測してみたところ約12.3m（地積測量図では12.50m）であったことから、縄縮みが生じている可能性があるが詳細は不明である。 2. 物件1のうち物件2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きとなっている。 3. 勝浦市備え付けの市道認定図面では、物件1周辺の認定幅員は2.90m～3.00mであることから、物件1はセットバックしていないものと推測され、建築基準法に違反している可能性がある。 4. 物件1は上記のとおり土砂災害警戒区域等に該当するほか、北東側で急傾斜地崩壊危険区域に近接している。 5. 『ちば情報マップ』及び『勝浦市ハザードマップ』によれば、物件1は津波浸水想定浸水エリア（最大浸水深約10m）に指定されている。詳細は『ちば情報マップ』及び『勝浦市ハザードマップ』ご参照。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 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
	経過年数	約46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・銅板ぶき
	外 壁	板張り等
	内 壁	クロス, 塗り壁等
	天 井	クロス, 石膏ボード, 板張り等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 井戸, プロパンガス, 浄化槽) (特記事項3参照)
	そ の 他	—
床面積(現況)	床面積 1階 77.37㎡ 2階 49.68㎡ 延べ 127.05㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5DK+物置(別添建物間取図参照)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	<p>劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ B及びCの陳述によると、「廊下, DK室, 脱衣所, 洗面所の床は緩くなっている。1階洗面所から外に出るドアは開かない。2階和室2では窓枠上部付近から大雨の際に雨漏りがある。1階和室や2階洋室でも雨漏りがある。2階和室1の窓は開かない。物置のシャッター2箇所のうち1箇所はシャッターケースが破損している」とのことである。2階洋室では天井や壁に亀裂がみられる。また2階洋室で床にビー玉を転がしたところ南東方に転がっていったことから建物が傾いている可能性がある。建物外部では基礎コンクリートの亀裂や壁材の劣化等が見受けられる。以上のほかは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	所有者（共有者）が家族（占有補助者）と居住し占有している。
特記事項	<p>1. 建築確認：昭和51年12月10日／大原土勝第280号 検査済証：交付の記録なし</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 井戸は物件1土地の北側に存するが，B及びCの陳述によれば，井戸は使用していないとのことである。</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	13,700	0.82	130.00	0.70	1,022,000

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 勝浦-2)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(98.7)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(180)} & \div & 13,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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) 180

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) 縄縮みの可能性あり－2%，土砂災害警戒区域等に該当－10%，建物が傾いている可能性があることから (格差率) 0.82
地盤が緩い可能性あり－3%，要セットバック－4%

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 物件 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	140,000	127.05	0.010	178,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	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		
2	5 %	0年	46年	0.05	▲80% (0.20)	0.010

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D)定額法による現価率 = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

(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	1,022,000	0.30	法定地上権	307,000

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	1,022,000	- 307,000	/	0.90	0.70	450,000
2	178,000	+ 307,000	1.00	0.90	0.70	310,000
一括価格 (合計)						760,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：セットバックをしていないものと推測され建築基準法に違反している可能性が存すること、建物につき検査済証の交付の記録がないこと等を考慮した。

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（勝浦-2）

所 在	勝浦市興津字家名48番17
価 格	25,000円/㎡
位 置	JR外房線「上総興津駅」の南東方約450mに位置する。
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積	165㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	北西側幅員4.5m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	一般住宅のほか民宿も見られる海に近い住宅地域

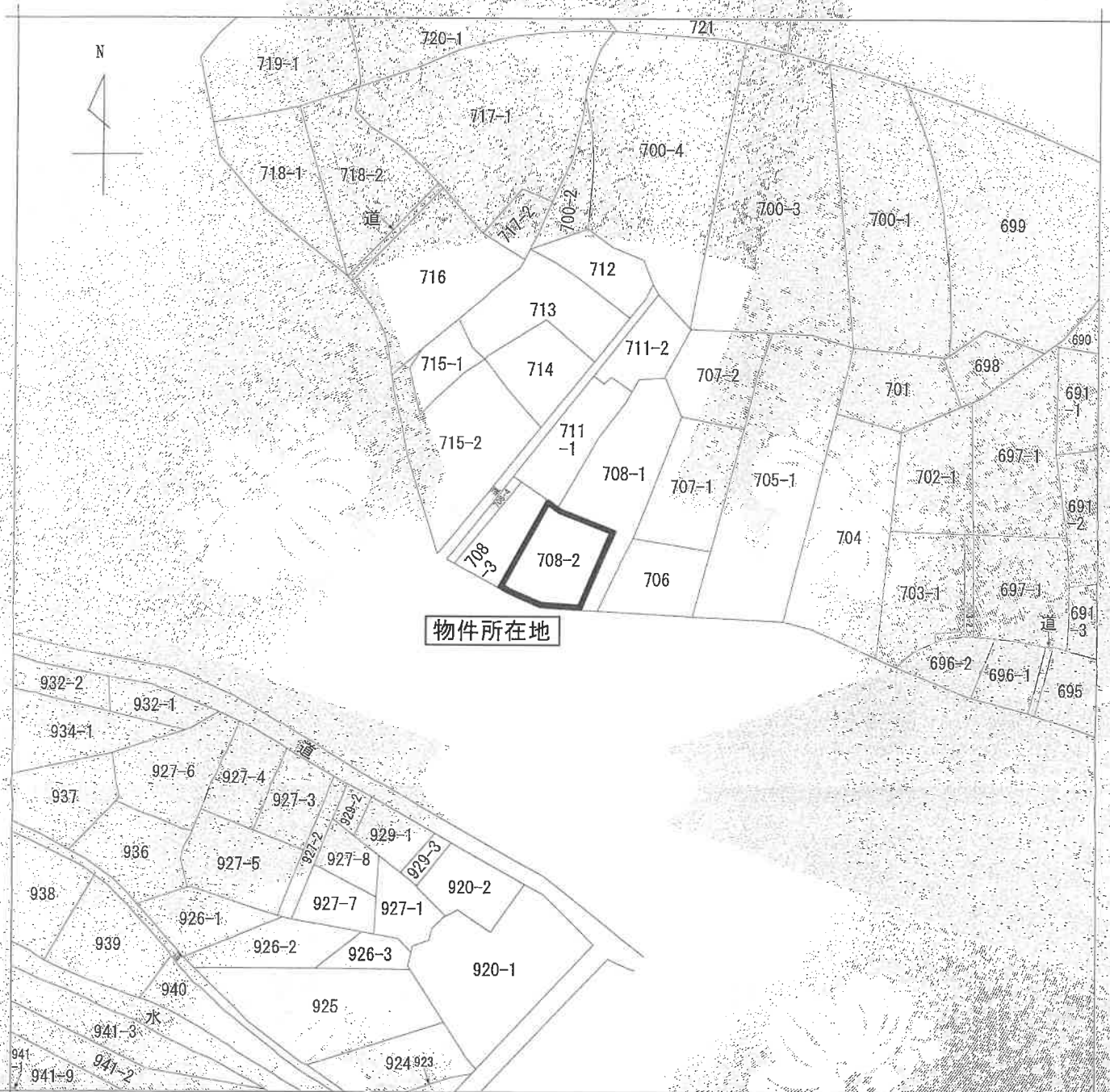
第7 附属資料

- 1 位置図
- 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

位置図





物件所在地

(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。

地番区域見直し
興津
興津

請求部	所在	勝浦市興津字新屋敷			地番	708番2		
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。

(千葉県方法務局いすみ出張所管轄)

令和5年9月22日

東京法務局

地図整理番号：M58920

登記官

(1/1)

13

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

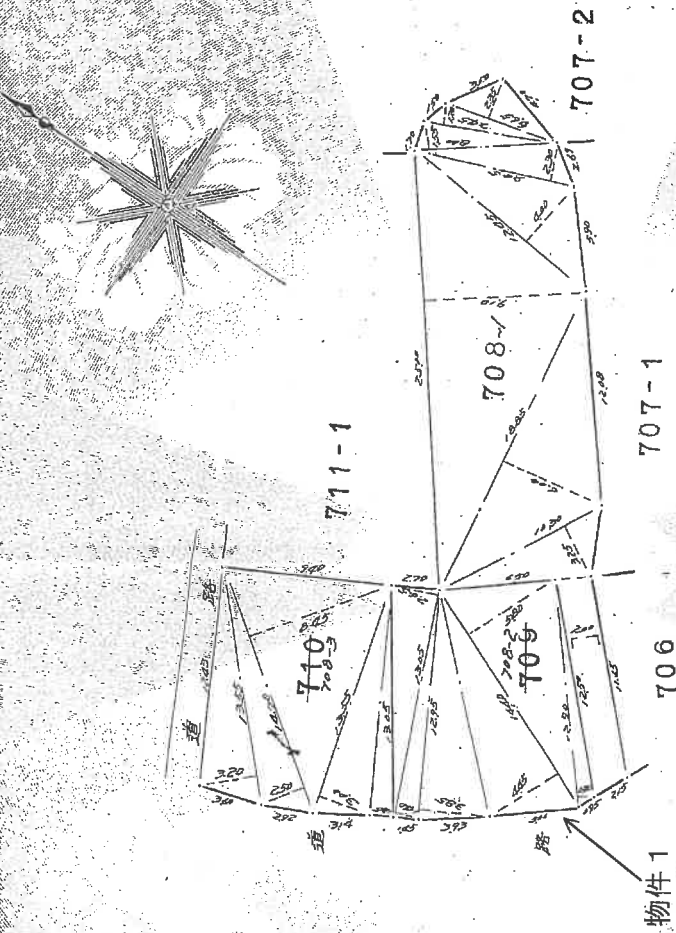
登記年月日：昭和51年5月21日
42901

地番	708-1-709-710-708-3
土地の所在	藤原市翠峯寺新屋敷

地積測量図

製作年月日
昭和51年2月24日

製作者
[Redacted]



10.30 X 3.25 =	33.47500
(2.92+1.65) X 3.00 =	13.35000
19.85 X 8.80 =	174.68000
2.00 X 9.10 =	18.20000
12.05 X 0.00 =	0.00000
8.05 X 2.30 =	18.71500
2.00 X 1.55 =	3.10000
8.15 X 2.35 =	19.15250
計	287.97250

13.65 X 2.65 =	36.17250
13.05 X 1.00 =	13.05000
12.95 X 3.85 =	49.85750
1.00 X 0.00 =	0.00000
10.00 X 0.00 =	0.00000
13.90 X 0.80 =	11.12000
計	110.20000

13.55 X 3.20 =	43.36000
12.70 X 2.50 =	31.75000
11.70 X 0.65 =	7.60500
13.55 X 3.00 =	40.65000
13.05 X 1.25 =	16.31250
計	139.67750

縮尺 1 / 300

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

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。
(千葉地方事務所いすみ出張所管轄)
令和5年9月22日 東京法務局

登記官

登記年月日：昭和52年12月7日

1541

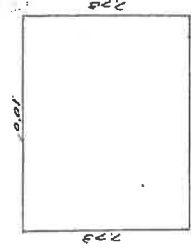
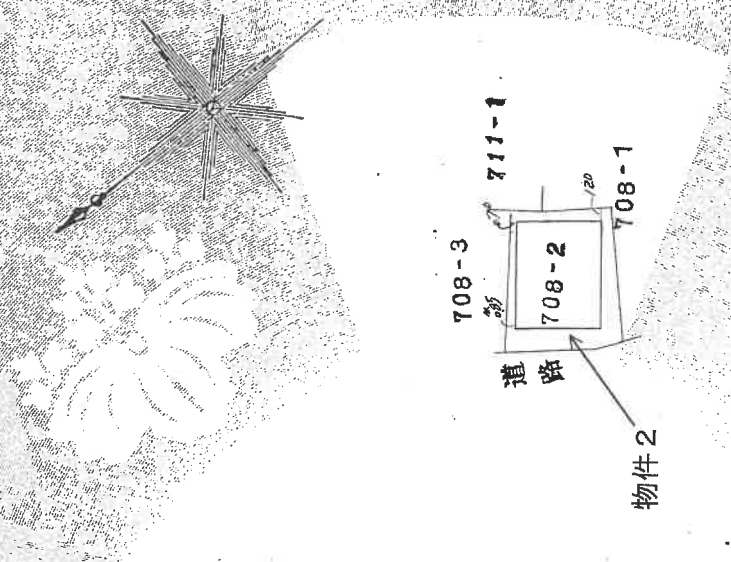
52.12.7

家屋番号	708-2
建物の所在	藤瀬市段孝 牛 新屋敷 708-2

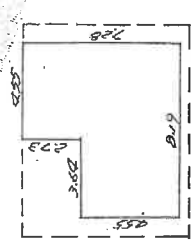
建各階平面図

昭和五十二年九月廿日
 製作年月日
 製作者

申請人



1001 x 728 = 728808
 1階床面積 728808



1001 x 728 = 728808
 2階床面積 728808

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/250	1/500
----	-------	-------

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。

(千葉地方事務局いすみ出張所 曹健)

令和5年9月22日 東京法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

地図整理番号：N58922

建物間取図

【1階】



【2階】

