

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 7 年 4 月 16 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	館山市八幡字江川66番地1
	家屋 番号	66番1
	種 類	事務所・倉庫・店舗
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 192.72平方メートル 2階 194.02平方メートル



令和6年（ヌ）第165号

注 意 書

本件においては、民事執行法63条2項1号の買受けの申出及びその保証の提供（買受申出額250万円）があるため、金250万円以上の金額で入札する必要がありますので、入札の際はご注意ください。

千葉地方裁判所民事第4部不動産売却係

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 20 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】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 有限会社エーデンたてやま

期 限 令和 25 年 2 月 28 日まで

賃 料 月額 20 万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件建物につき、その敷地（地番 66 番 1、地積 516.24 m²、所有者石垣島株式会社）に関連して、建物収去・土地明渡訴訟（千葉地方裁判所館山支部令和 2 年（ワ）第 46 号）における原告勝訴判決が確定している。

《 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	館山市八幡字江川 6 6 番地 1
	家屋 番号	6 6 番 1
	種 類	事務所・倉庫・店舗
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 192.72 平方メートル 2 階 194.02 平方メートル



令和6年(ヌ)第 165号
令和6年11月25日受理
令和7年 1月10日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

(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	館山市八幡字江川 6 6 番地 1
家屋 番号	6 6 番 1
種 類	事務所・倉庫・店舗
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 192.72 平方メートル 2 階 194.02 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	住居表示未実施
建 物	物件 1
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 ☐ 種 類： ☐ 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事務所・倉庫・店舗として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 階南側倉庫の天井部分に雨漏り跡ある（写真⑥）。その外は経年相応（経過年数約 31 年）の損耗状況と見受けられた。
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
敷 地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
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 □	
占有者		□債務者 ■有限会社エーデンたてやま	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 ■店舗 ■倉庫 □	
■関係人(■占有者代表者)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成15年 3月 1日	
最初の	契約日	平成15年 2月28日	
契約等	期間	平成15年 3月 1日から ■令和 5年 2月28日まで20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	令和 5年 3月 1日から ■令和25年 2月28日まで20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		毎月 金20万円 (毎月末日限り翌月分支払) □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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1 関係)		
所 在	館山市八幡江川	
地 番	6 6 番 1	
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地 積	5 1 6 . 2 4 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (石垣島株式会社 (申立債権者))	
そ の 他 の 事 項	別紙記載のとおり	
□関係人(□ (建物所有者) □ ())の陳述／□提示文書()の要旨		
占 有 権 原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■無権原	
占 有 開 始 時 期	平成 6 年 3 月 1 5 日	
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 契 約 等 期 間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	■土地所有者 □その他の者 ()	
当 事 者 借 主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	□ない □ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	□ない □ある ()	
訴 訟 提 起 等	□ない □係属中 ■終局 (千葉地方裁判所館山支部 令和2年(ワ)第46号) ■ある	
そ の 他	上記訴訟において物件1の建物を収去して、目的外土地を明け渡せとする判決が確定している。	
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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

その他の事項

■ 目的外土地（敷地）

- 1 目的外土地は、北側間口約17メートルが幅員約16メートルの前面道路に、北東側において幅員約3.2メートルの道路に概ね等高に各接面している土地であり、その地勢は概ね平坦で物件1の建物（以下「本件建物」という。）の敷地及び駐車スペースとして利用されている。
なお、南側においても幅員約2メートルの法定外公共物の道に接面している。
- 2 評価人によれば、北東側の接面道路は建築基準法42条2項の道路とのものであり、約10平方メートルのセットバックを要するものと思料する。
- 3 目的外土地の北東側に本件建物の北東側外壁に沿って、本件建物占有者がスチール製物置（動産）2基を置いている。また、北西端付近には支柱が土地に固定された占有者の会社名等の表示された看板があり、金属製の支柱には錆が生じている。

(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
■ 占有者代表者	1 物件1の建物（以下「本件建物」という。）は、当社全部を賃借して店舗、事務所及び倉庫として使用しています。他に使用している者はいません。 2 本件建物は、千葉日立家電株式会社（以下「千葉日立家電」という。）の建設協力金を得て、同社の経営する店舗及び倉庫等として使用されることを目的に平成6年3月頃に新築された建物でした。当社の組織変更前の株式会社エーデンたてやまは関連会社でしたので、本件建物の新築時から千葉日立家電から本件建物の一部を転借して使用していましたが、平成15年3月1日以降、有限会社エーデンたてやまに組織変更した当社が千葉日立家電の地位を承継しました。また、賃借権の譲渡に伴い、建設協力保証金返還請求権も当社が譲り受けましたが、毎月の賃料28万円うち保証金の償還金8万円を対等額で相殺してきたことにより保証金の平成31年9月をもって完済されています。 3 賃貸借期間について平成15年2月28日付け建物賃貸借契約書には同年3月1日から20年と記載されているのに対し、平成15年2月28日付け合意書には同年3月1日から15年と記載されていますが、私としては前者の平成15年3月1日から20年という認識でいました。当初の賃貸借契約期間は満了していますが、賃貸人と連絡が取れないため、契約書のとおり自動更新しているものと考えています。 4 賃料についても賃貸人と連絡がとれないため、現在の賃料は建物の老朽化や賃借する範囲についての話し合いもできないこともあり、月額20万円と考えています。 なお、賃貸人と連絡が取れないので、賃料の支払いも建物の老朽化等による修繕を要することに対処するため、賃貸人への支払い、供託はしておらず、税理士とも相談して賃料は未払費用としてプールしています。 5 以前はクリーニング店もしていたので、北側道路沿いに看板が出たままになっていますが、現在はしていません。 6 敷地内の駐車スペースは当社が使用しています。 なお、スチール製物置が2台置いてありますが、当社のものです。 7 本件建物の1階南側倉庫の天井には雨漏り跡があります。その外には特に損傷箇所はありません。また、本件建物では、平成23年3月11日の地震での被害はなく、また、令和元年の台風での被害もありませんでした。水回り等での不具合もありません。

(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
令和6年12月2日(月) 12:25-13:15	物件所在地	物件確認、外観撮影、占有者から聴取
令和6年12月20日(金) 9:50-10:42	物件所在地	評価人と共に臨場、占有者から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測
令和7年1月6日(月) 12:23-12:32	千葉地方法務局館山支局	占有者履歴事項全部証明書交付請求

(特記事項)

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

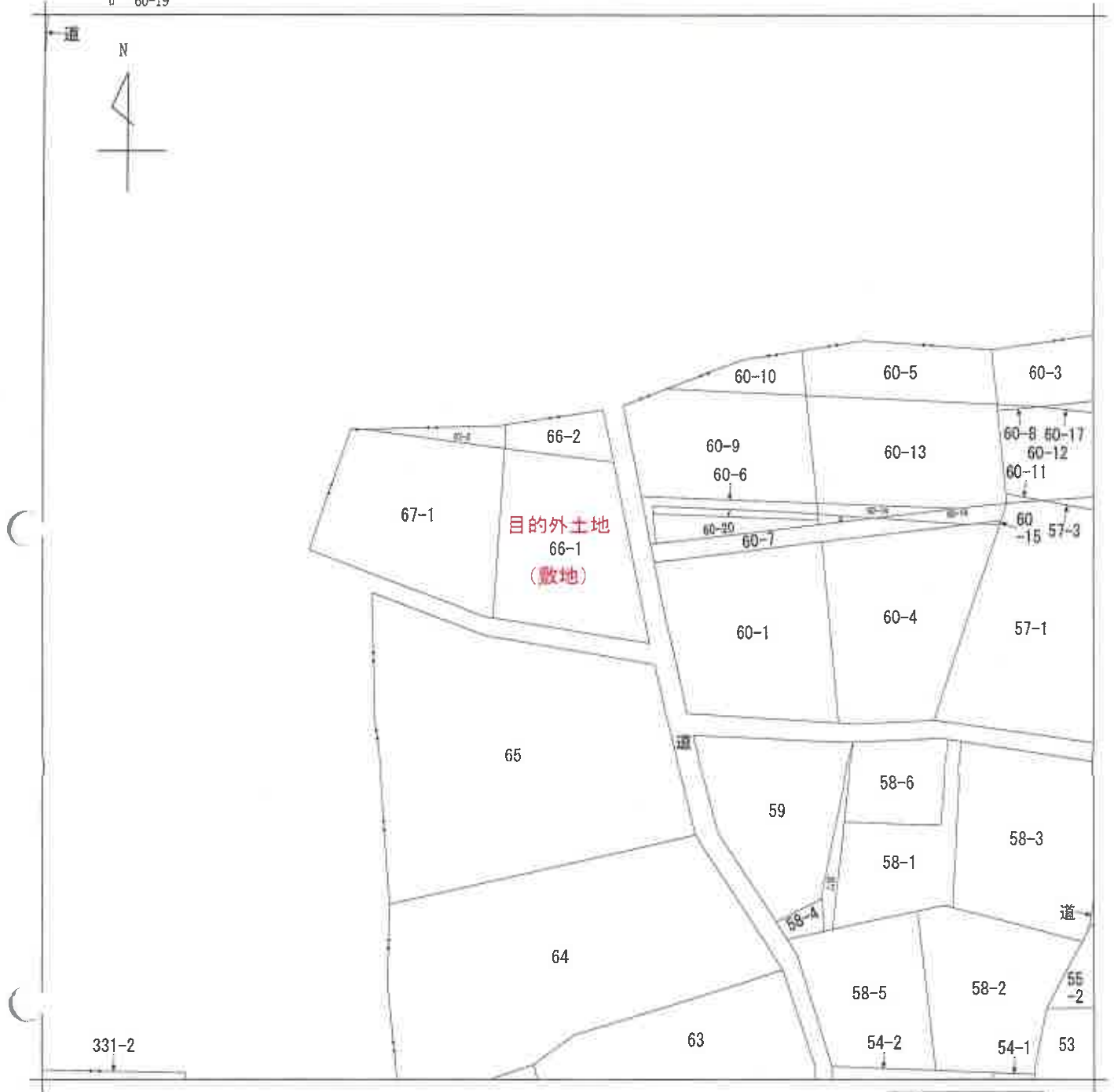
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

公 図 写

イ 60-18
ロ 60-19



(注) 地区に準ずる図面は、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	所 在	館山市八幡字江川				地 番	66番1			
出 力 縮	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)	昭和50年10月15日		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。

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和6年8月5日

大阪法務局東大阪支局

整理番号：H11322-1

登記官

(1/1)

本書面はA3判をA4判に縮小した

(8 枚目)

登記年月日：昭和62年3月27日

235403

第66

地積測量

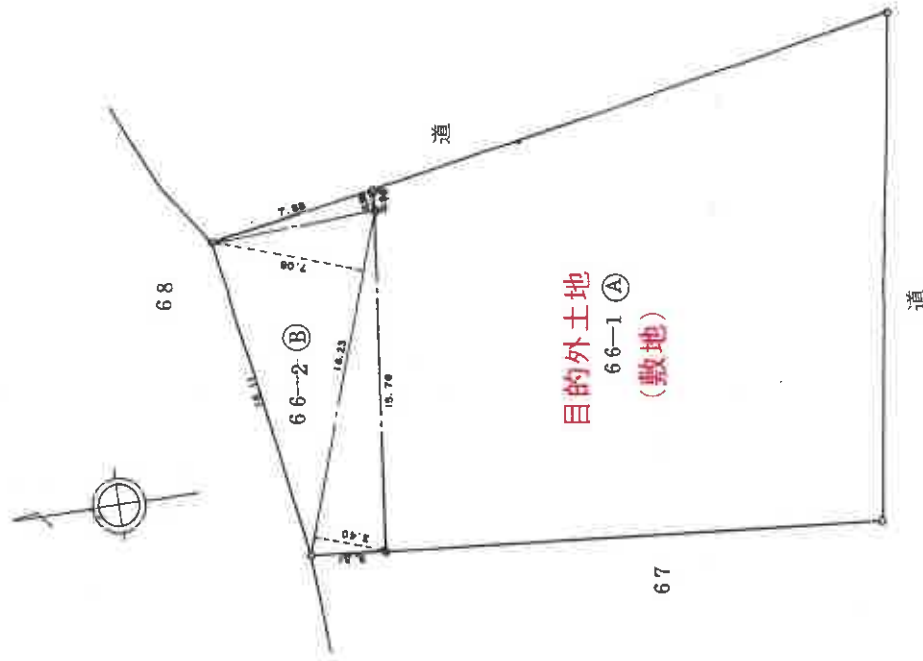
地番 66-1/66-2

土地の所在 館山市八幡字江川

平成6年参月参七日 62.3.27

$$\begin{aligned} & 66-2 \\ & \textcircled{B} \quad 16.23 \times 3.40 = 55.1820 \\ & \quad 16.23 \times 7.08 = 114.9084 \\ & \quad 7.88 \times 0.93 = 7.3284 \\ & \quad \text{計} \quad 177.4188 \\ & \quad \quad 1/2 \quad 88.7094 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \textcircled{A} \quad 66-1 \\ & \quad 604.95 - 88.7094 = 516.2406 \end{aligned}$$



作製者

館山市都市計画課

(昭和62年3月24日作製)

縮尺 1/250

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。
(千葉県地方務務局館山支局管轄)
令和6年8月5日 大阪法務局東大阪支局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成6年5月26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。

(千葉地方方法務局館山支局管轄)

令和6年8月5日

大阪法務局東大阪支局

登記官

(10 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

整理番号：H11323-2

025138

各階平面図

家屋番号 66番1

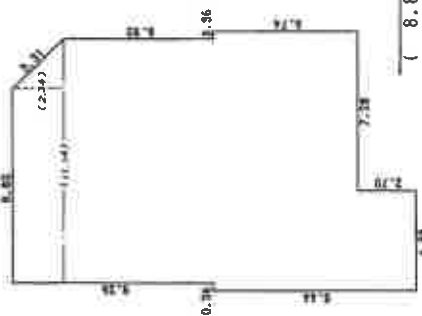
建物図面

各階平面図 6.5.26

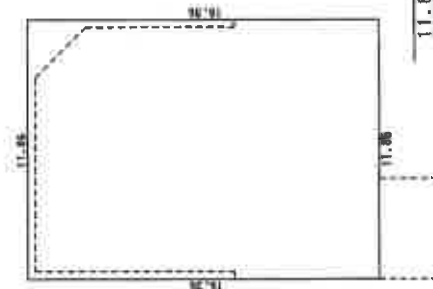
建物の所在 館山市八幡字江川 66番地1

(みは写真撮影位置及び方向)

1階平面図



2階平面図



種類別床面積表

事務所	157.39㎡
倉庫	124.93㎡
店舗	104.42㎡

土地家屋調査士

作製者

(平成 6

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

平成6年5月26日

【間取図】

評価人作成

(は写真撮影位置及び方向)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和6年（又）第165号
令和6年12月20日 現地調査
令和6年12月21日 評 価
第24112801号 発行番号
令和7年 1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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（建物）	金1,300,000円

- 1 物件1の評価額は目的外土地の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。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照		

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	館山市八幡字江川 6 6 番地 1
家屋 番号	6 6 番 1
種 類	事務所・倉庫・店舗
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 192.72 平方メートル 2 階 194.02 平方メートル



22

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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	J R 内房線「館山駅」の 北東方・道路距離約 1.4km 最寄バス停「八幡神社前」の 東方・約 300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や店舗・事務所等のほかに神社等も見られる地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% — —
画 地 条 件	形状 (台形), 地勢 (概ね平坦), 接道方位 (北側, 北東側), 間口 (約 17m), 奥行 (約 24m), 地積 (516.24 m ² (登記))	
接面道路の状況	・北側市道 (1214 号線), 幅員 (約 16m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (有), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高) ・北東側市道 (1011 号線), 幅員 (約 3.2m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高)	
	建築基準法上の種類	北 側: 建築基準法第 42 条 1 項 1 号 北東側: 建築基準法第 42 条 2 項
	セットバック	要 (約 10 m ²)
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	・目的外土地は, 物件 1 建物の敷地として使用されている。 ・隣地は, 北側及び北東側で公衆用道路, 南側で法定外公共物に接面し, 西側は造園業の敷地として利用されている。	
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 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし	

土 壌 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・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	・目的外土地は、第三者（法人）の所有であり、本件建物の土地にかかわる占有権原の詳細は不明であるが、令和2年3月30日からの建物の収去及び土地の明け渡しを認める判決があり、土地利用権等は場所的利益と推定される。 ※詳細は現況調査報告書を御参照ください。 ・目的外土地の登記記録は以下のとおりである。 〔目的外土地〕 所在及び地番：館山市八幡字江川 66 番 1 地目：宅地 地積：516.24 m² 所有者：第三者（法人） ・南側法定外公共物（建築基準法の道路ではない）より約 0～0.5m高く接面する。 ・物件 1 の東側には、賃借人所有のスチール製簡易物置（基礎はなく動産と判定）が 2 台ある。 ・北西端付近には看板があり、その支柱は土地に定着している。また、支柱には錆がある。

— 以下余白 —

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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6年3月15日新築	
	経 過 年 数	約31年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年	
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	ボード等	
	床	塩ビシート，モルタル仕上げ等	
	設 備	電気，上水道，浄化槽，トイレ，流し台等	
	その他	－	
床 面 積（現 況）	床面積 1階	192.72 m ²	
	2階	194.02 m ²	
	延べ	386.74 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	店舗・事務所・倉庫	
	間 取 り	1階：店舗・事務室・倉庫 2階：事務室・倉庫 （別添間取図参照）	
品 等	普通		
保守管理の状態	・賃借人の陳述によれば，以下のとおりである。 ① 東日本大震災による建物への被害はない。 ② 令和元年台風による建物への被害はない。 ③ 水回りに不具合はない。 ④ ガスは使用していない。 ・上記以外では，室内等の状況は以下のとおりである。 ① 賃借人が電器店を営んでいる。 ② 1階倉庫の南側に雨漏りによる天井の破損がある。 ③ 2階事務室の南側の窓上部のクロスが剥がれている。 ④ そのほか，軽微な傷や表面材の剥がれ・ひび割れ，使用による汚れ等の経年相応の汚損・損耗等がある。 （設備等の動作確認は行っていない。）		

建物の利用状況	賃借人が店舗・事務所・倉庫として使用している。 ※詳細は現況調査報告書を御参照ください。
特記事項	・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蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。

— 以下余白 —

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地

建物（物件1）の敷地として使用されている目的外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
目的外 土地	37,300	1.01	516.24	0.90	17,503,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（館山-1）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 37,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：概ね標準的±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。

イ 個 別 格 差：角地+3%，セットバック-2%（相乗積：+1%）

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等を考慮した。

以下余白

② 物件 1（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	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	150,000	386.74	0.05	2,901,000

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 ①D×②
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
1	31 年	0 年	5%	0.05	▲10% (0.90)	0.05

① 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

② 観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

— 以下余白 —

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
目的外 土地	17,503,000	0.10	場所的利益	1,750,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と推定し、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	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 （円） （敷金等） カ	評 価 額 （円） （1万円未満 四捨五入） （ア±イ）×ウ ×エ×オ×カ
1	2,901,000	+1,750,000	0.8	0.5	0.7	—	1,300,000

ウ 占有減価修正

対抗力のある賃借権があるため、現行の賃貸借契約条件又は明け渡しまでの期間等を考慮した。

エ 市場性修正：土地利用権等が場所的利益と推定される建物であり、建物収去及び土地明け渡しの可能性等を考慮した。

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。

カ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 参考資料

地価公示価格（館山－1）

所 在：館山市北条字鶴ヶ谷2082番3

価 格：39,200 円/㎡

位 置：JR内房線「館山駅」の北東方約650mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：264 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：西側幅員3.8m市道

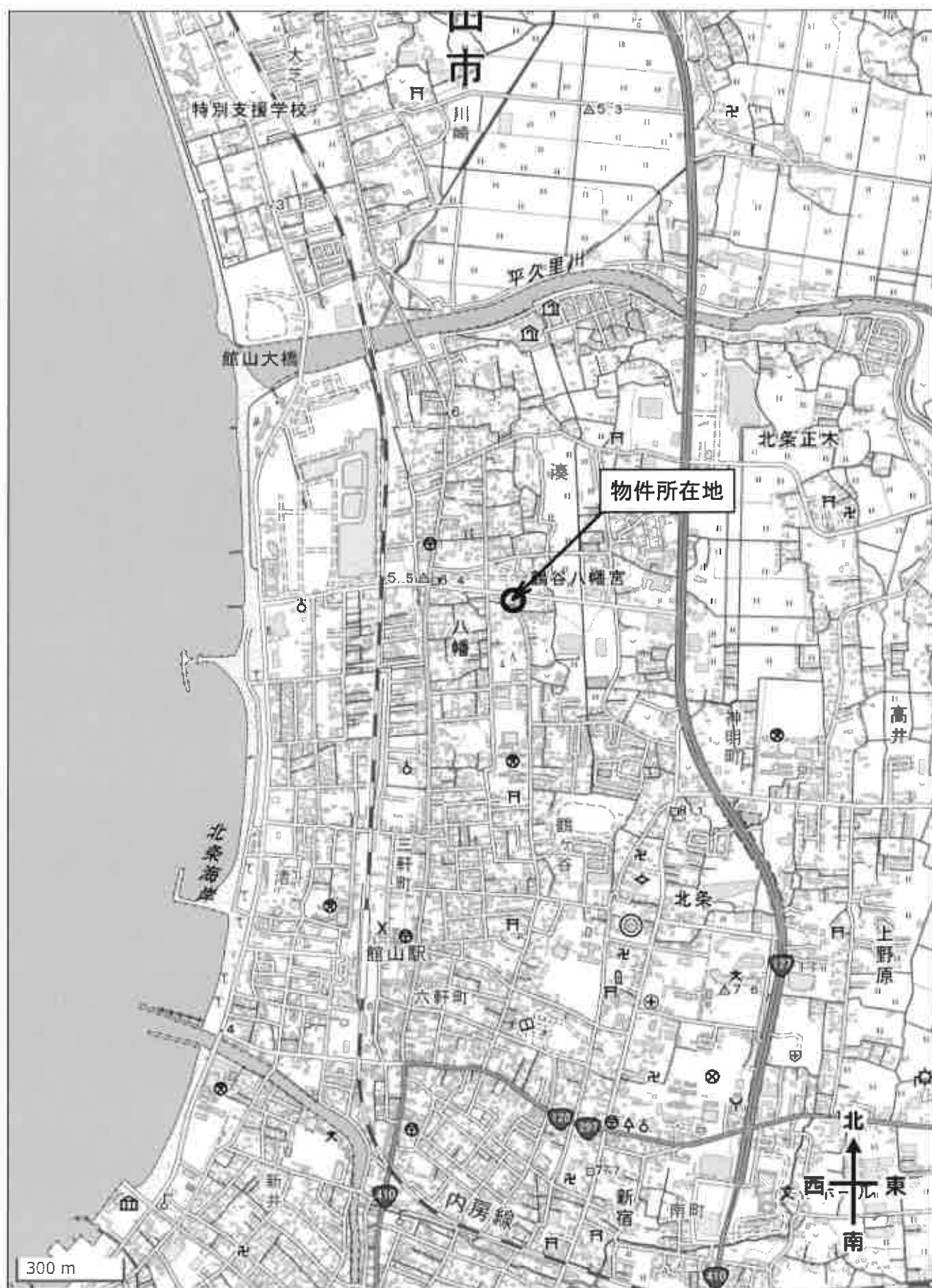
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：主に中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



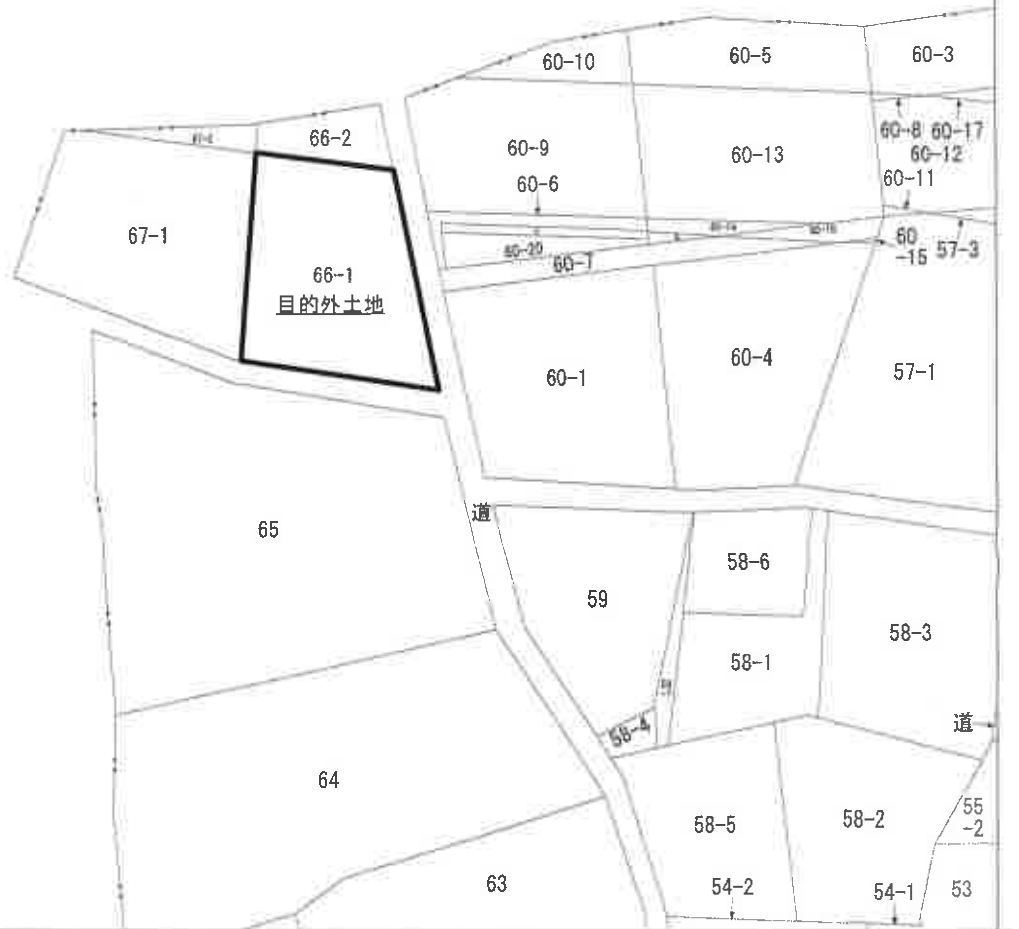
縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図

1 60-18
0 60-19

道



(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
区域見出



A 八幡
B 八幡

請 求 部 分	所 在	館山市八幡字江川				地 番	66番1			
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)	昭和50年10月15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。

(千葉地方税務局館山支局管轄)

令和6年8月5日

大阪法務局東大阪支局

登記官

整理番号：H11322-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和62年3月27日

235403

地積測量

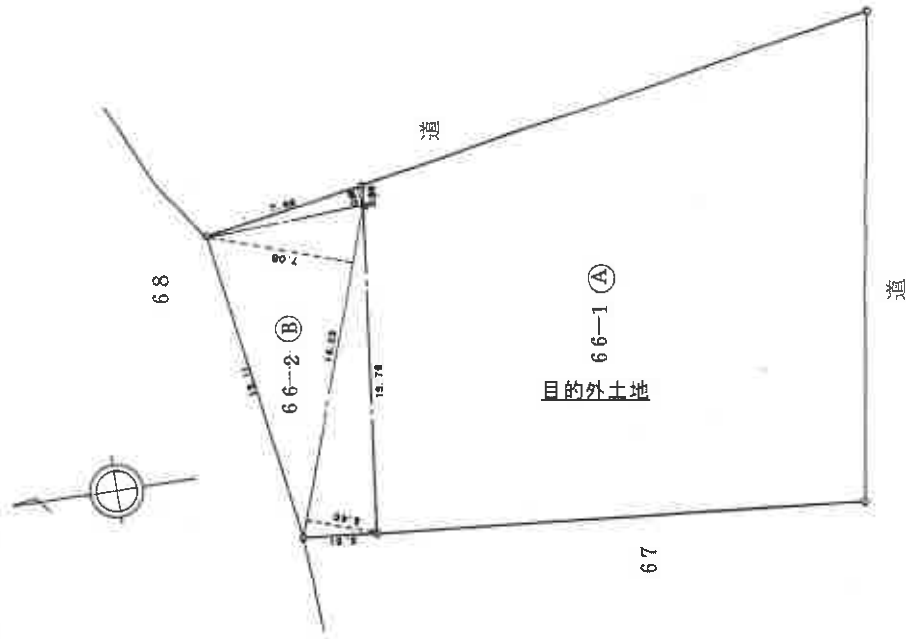
番 66-1 66-2

土地の所在 館山市八幡字江川

昭和62年3月27日

$$\begin{aligned} \textcircled{B} \quad & 66-2 \\ & 16.28 \times 34.0 = 55.1820 \\ & 16.28 \times 7.08 = 114.9084 \\ & 7.88 \times 0.93 = 7.3284 \\ & \text{計} \quad 177.4188 \\ & \quad \quad 1/2 \quad 88.7094 \end{aligned}$$

$$\textcircled{A} \quad 66-1 \quad 604.95 - 88.7094 = 516.2406$$



縮尺 1/250

昭和62年3月24日作製

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した断面である。

(千葉地方方法務局館山支局管轄)

令和6年8月5日

大阪法務局東大阪支局

登記官

登記年月日：平成6年5月26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。

(千葉県地方税務局館山支局管轄)

令和6年8月5日

大阪法務局東大阪支局

登記官

A3をA4に縮小

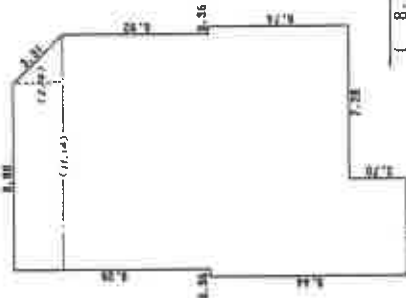
建物図面
各階平面図
6.5.26

家屋番号
66番1

建物の所在
館山市八幡字江川 66番地1

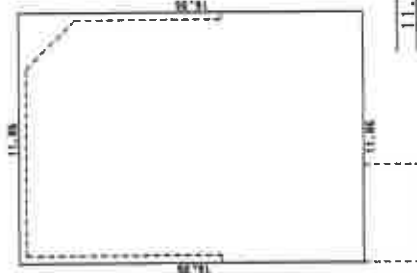
各階平面図

025138



1階平面図

求積表			
(8.80 + 11.14) × 2.34	/2 =	23.3298	
11.14 × 6.92	=	77.0888	
11.86 × 6.74	=	79.9364	
4.58 × 2.70	=	12.3660	
合計		192.7210	
床面積		192.72㎡	



2階平面図

求積表	
11.86 × 16.36	= 194.0296
床面積	194.02㎡

道路



67-1

66-1

種類別床面積表

事務所	157.39㎡
倉庫	124.93㎡
店舗	104.42㎡

作製者

縮尺
250

申請人

縮尺
500

(国土実業調査士会印紙)

【間取図】

