

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 11 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 7 年 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 7 月 23 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

☆2 所 在 館山市浜田字中珊瑚

地 番 228 番

地 目 畑

地 積 730 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 29 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 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

【物件番号 2】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物 2 棟（①種類：居宅，構造：木造瓦葺平家建，床面積：106.62㎡，②種類：倉庫，構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建，床面積：49.58㎡）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 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 2】

- ・ 隣地（地番 168 番，227 番 1，229 番）との境界が不明確である。
- ・ 館山市農業委員会より，本件土地の現況は農地ではないが，買受人が本件土地の所有権を取得する際には，同農業委員会の買受適格証明書が必要である旨の回答がある。

《 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

☆2 所 在 館山市浜田字中珊瑚

地 番 228番

地 目 畑

地 積 730平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和6年(ヌ)第 257号
令和7年 2月13日受理
令和7年 5月15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

2	所	在	館山市浜田字中珊瑚
	地	番	228番
	地	目	畑
	地	積	730平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
土地	物件 2			
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（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 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の物が資材置場として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項	別紙記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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）			
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件2 関係)		
1	所 在	館山市浜田字中珊瑚 228番
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	106.62平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
	そ の 他 の 事 項	上記各記載は固定資産税関係資料等の記載による
2	所 在	館山市浜田字中珊瑚 228番
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	49.58平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■昭和57年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (亡 〇) □不明
	そ の 他 の 事 項	上記各記載は固定資産税関係資料等の記載による

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2の土地（以下「本件土地」という。）は、東側間口約25メートル（公図上の間口）が幅員約2.4メートルの前面道路に接面する地勢概ね平坦な土地で、債務者（所有者）所有（固定資産税関係資料等による）の目的外建物2棟の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は東側が道路に接面しているものの北側隣地（地番168番）は債務者（所有者）の所有で、その余の境界付近には塀やフェンス等での明確な区分はなされておらず、また、本件土地を実測した地積測量図は法務局に備付けがないことに加え、債務者（所有者）の親族の本件土地の範囲についての認識は公図の形状とも異なっているものと思料され（土地建物位置関係図参照）、本件土地の形状等は判然としない。本件土地の正確な形状及び数量を求めるには、境界確定及び専門家により測量等が必要になるものと思料される。
- 3 評価人が公図と国土地理院の空中写真を重ねてみたところ、目的外建物1の南東方に存する電柱及びその支線は南側隣地に存する様に見えるとのことであったので、債務者（所有者）の親族に尋ねたところ、電柱及びその支線は本件土地の範囲内にあり、電柱等の土地使用料が債務者（所有者）の親族宛に支払われており、同使用料支払いに関する書面の提出するとのことで、同書面の提出を受けた。
- 4 西側隣地（地番227番1）の全てを実測した地積測量図ではないが同番2の分筆時の地積測量図及び公図を基に現地調査を行った評価人との初回の現地調査（4月10日）の際には、目的外建物1の西方の篠竹等が繁茂する中に人が通れる空間があり、同空間に柵はなく、通り抜けたところに竹の棒等が数本並んでいるのが見受けられ、それらを結ぶと公図等の西側隣地との境界のような南西方への斜線となり、同斜線の北東端部分には本件土地と西側隣地の境界標と思しき石（写真⑩）が見受けられた。
 なお、4月28日の調査時には、上記の空間に木製の柵が設置され、出入りできないようになっていた。
- 5 本件土地の接面する道路の幅員は約2.4メートルであったので、約24平方メートル（債務者（所有者）の親族の認識による間口は概測したところ、約30メートルであった。）のセットバックを要するものと思料される。
- 6 本件土地は登記記録上の地目が畑であったので農業委員会に照会したところ、本件土地の現況地目は宅地との回答であるが、買受けにあたっては買受適格証明書を要するとの回答であった。

（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
■ 11. (債務者(所有者)の子)	1 私は、債務者(所有者)の息子です。 2 物件2の土地(以下「本件土地」という。)上にある居宅の建物と倉庫の建物は、父が使用しています。これらの建物の新築時期はわかりませんし、所有者は父かどうかは、私にはわかりません。 3 本件土地の北側には道があったことはわかりますが、本件土地と北側隣地の境界といわれてもどこかわかりません。南側の隣地との境は、南東側の電柱を過ぎた林地状の部分が途切れたところに人が通れるようになっている部分がありましたので、その辺りまでが本件土地の範囲だと思います。南東側の電柱等も本件土地の範囲内と思うのは、数年に1度、電柱に関するお金が振り込まれるているからです。最近、電柱に関する通知がありましたので、後日提出します。西側林地との境は、西側隣地(227番1)を売却する際、西側隣地と間の境界石が一つあったのを確認しており、そこから南側に篠竹等の繁茂している林地状のところまでと考えていました。ただ、公図等の形状を見てみると、林地状のところをくぐった先に本件土地の西側部分があるようですので、確認してみようと思います。

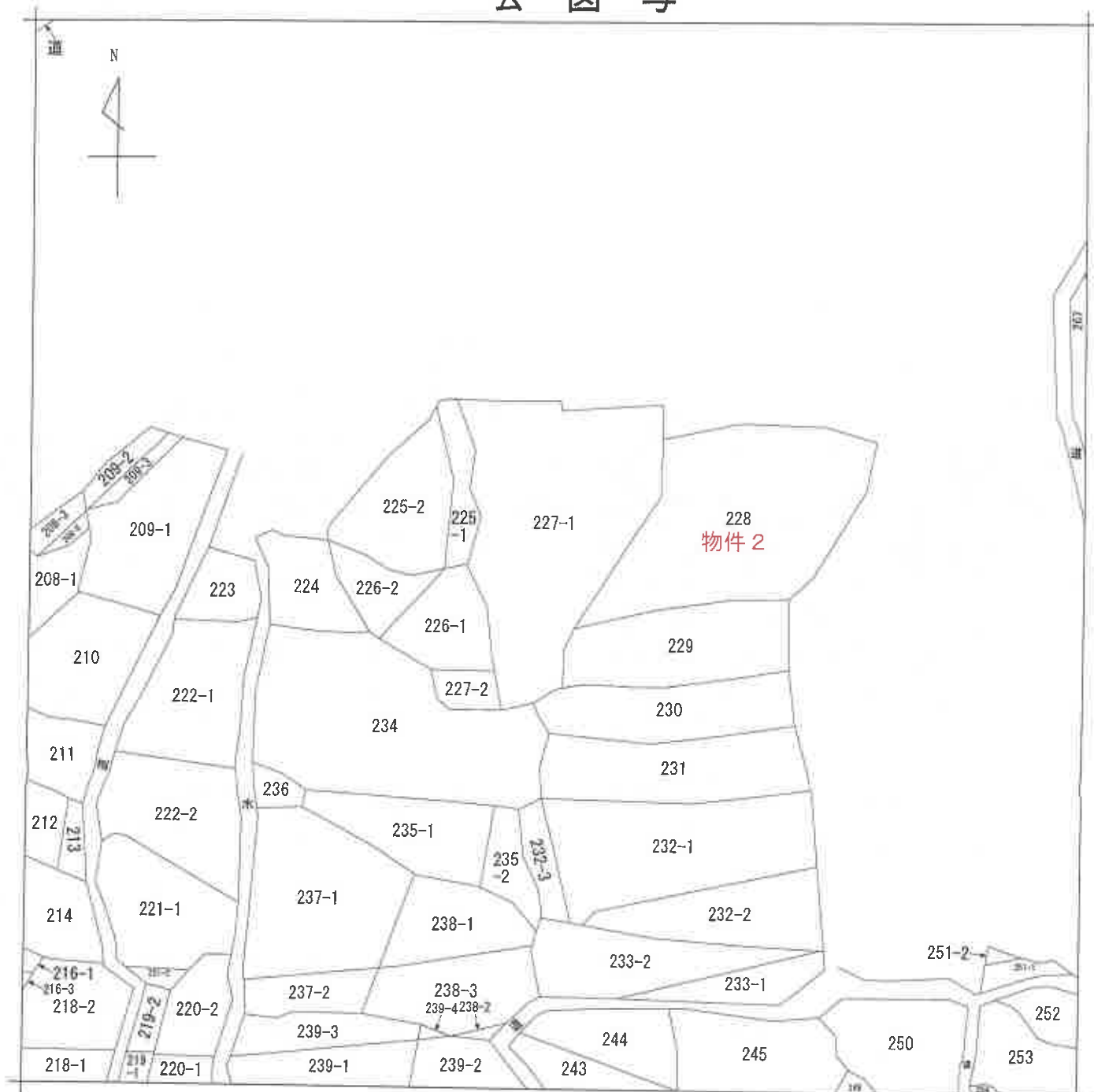
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和7年2月21日(金) 8:43-8:56	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年2月21日(金) 9:10-9:24	館山市役所	地番図及び同図と航空写真の重ね図交付申請
令和7年2月21日(金) 10:15-10:33	千葉地方法務局館山支局	隣接地及び本件土地上の建物の全部事項証明書交付申請
令和7年2月25日(火)	執行官室	債務者(所有者)宛調査協力依頼書面送付 (特定記録郵便)
令和7年3月11日(火) 8:56-9:12	物件所在地	全戸不在、告知書投函、写真撮影
令和7年3月11日(火) 10:40-11:04	館山市役所	目的外建物の間取図及び課税台帳等交付申請
令和7年4月4日(金)	執行官室	債務者(所有者)宛告知書送付(特定記録郵便)
令和7年4月7日(月)	執行官室	農業委員会へ照会書送付(回答書5/12受領)
令和7年4月10日(木) 13:08-14:32	物件所在地	評価人と共に臨場、概測、写真撮影 なお、債務者(所有者)の子から本日不在の旨の連絡が執行官室にあったが、土地の調査なので行いう旨伝えた
令和7年4月22日(火) 19:01-19:03	執行官室	債務者(所有者)の子から連絡あり、同人と現地の調査日調整
令和7年4月28日(月) 11:46-12:13	館山市役所	目的外建物の公課証明書交付申請(受領していた課税台帳では建物の所在が物件2と異なっていたため)
令和7年4月28日(月) 12:27-12:37	千葉地方法務局館山支局	北側隣接地全部事項証明書及び公図交付申請、目的土地上の建物の全部事項証明書交付申請(登記記録なし)
令和7年4月28日(月) 14:30-15:15	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者(所有者)の子から聴取、概測、写真撮影
令和7年5月7日(水)	執行官室	債務者(所有者)の子からFAXにて電柱に関する書面の提出を受ける
(特記事項) ■ 令和 7 年 4 月 1 0 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて目的物件内に立ち入った。		

(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



(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	所在	館山市浜田字中珊瑚				地番	227番1			
出力尺	1/600	精度	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	明治21年8月1日			備付年月日 (原図)	昭和54年11月26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。

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

令和6年10月8日

千葉地方法務局館山支局

地図整理番号：M06788

登記官

(7 枚目)

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6年10月8日 千葉地方裁判所 鶴山支局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

223293

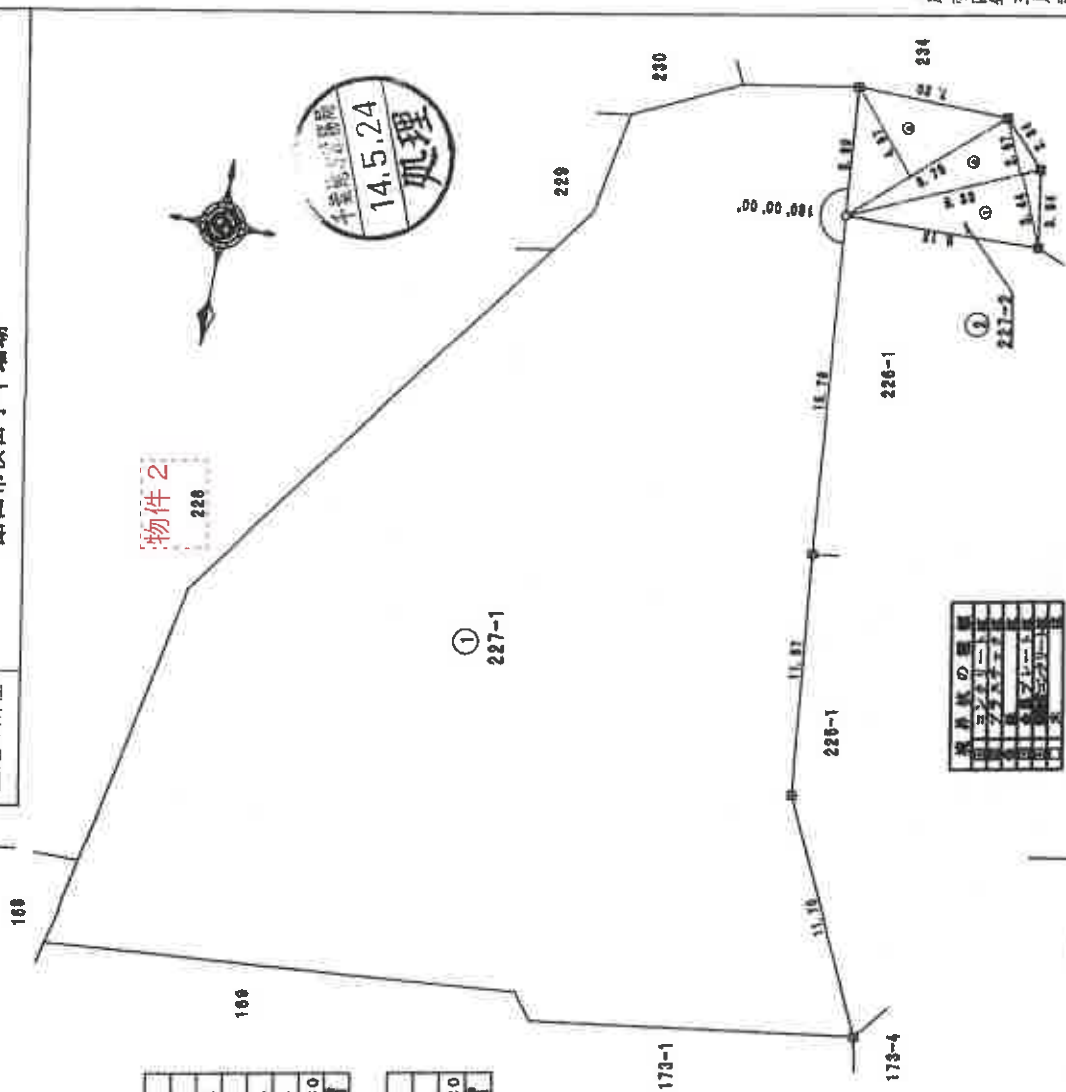
地番	227-1 227-2
土地の所在	館山市浜田字中環瀬

地積測量図 14.5.24

三斜法求積表

地番 符号	① 227-1 底辺	高さ	倍面積
1	9.33	3.44	32.0252
2	9.33	2.67	24.9111
3	8.79	4.87	42.8073
合計			99.8136
合計面積			49.90680
地積			49.90 ㎡

地番	① 227-1
公積	800.00
合計面積	49.90680
地積	750.09320
残地	750.09 ㎡



製作者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/250

(平成14年5月15日作製)

(千葉土地家屋調査士会印)

平成十四年五月十四日 登録

土地建物位置関係図 (評価人作成)

168番との境界は確認できない。(ひは写真撮影位置及び方向)

227番1との境界と思われる位置に境界標が確認できるが、地積測量図がなく、境界標の正確な位置は確認できない。

目的外建物2
未登記 倉庫

168番(債務者所有)

物件2
土地228番

目的外建物1
未登記 居宅

227番1
(第三者所有)

229番(第三者所有)

東電用地株式会社から、電柱等
土地使用料が債務者親族宛に支払われている。

建物西側、篠竹が繁茂する中に
人が通れる空間があるが、木製の
柵が設置され、「立入禁止」と記載
がある。

229番との境界は確認できない。

—— 公図の形状

----- 債務者親族が認識していた境界

公図の形状と、債務者親族が認識する形状が異なる。

注意：公図と空中写真から推定して作成したものであり、
位置・規模・形状・配置等を保証するものではない。



①



②



電柱の支線

物件2

③



目的外建物1

物件2

④

目的外建物1



⑤

目的外建物2



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



令和6年(ヌ)第257号

令和7年4月10日 現地調査

令和7年4月28日 現地調査

令和7年5月12日 評価

第2025-106号 発行番号

令和7年5月14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

後藤 元

第1 評価額

物件2 (土地)	金 1,520,000 円
----------	---------------

- 1 物件2の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
2	物件目録記載のとおり。		地目:宅地 住居表示:未実施区域
番号	特 記 事 項		
2	・登記地目は畑であるが、現況地目は宅地であり、目的外建物の敷地となっている。 ・館山市農業委員会からの回答書によれば、買受適格証明書が必要とのことである。 ・法務局備付の地積測量図がなく、公図の形状と債務者親族が認識する形状が異なる。 第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

物件目録

2	所	在	館山市浜田字中珊瑚
	地	番	228番
	地	目	畑
	地	積	730平方メートル

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2)

位 置 ・ 交 通	J R内房線「館山」駅の南西方・約6.5km(道路距離) 最寄バス停「安房浜田」の北東方・約210m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後に農地や未利用地、戸建住宅等が混在する地域。	
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 70%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域 農地法 農業振興地域外
画 地 条 件	形状(やや不整形)，地勢(北方から南方へ緩やかな上り傾斜，敷地内は概ね平坦)，接道方位(東)，間口(約25m)，奥行(約30m) ※上記の間口，奥行は公図を概測したもの。なお，債務者親族が認識する形状によれば，間口約30m，奥行約20～30mであり，公図の形状と債務者親族が認識する形状が異なる。(特記事項1～3及び土地建物位置関係図参照) 地 積 (730㎡) (登記記録) (特記事項1参照) 接 面 道 路 と の 関 係：中間画地：接面道路とは概ね等高に接面している。 隣 地 と の 高 低 差：西側隣地とはほぼ等高，南側隣地とはほぼ等高に接する。北側隣地は北方へ約2m下り傾斜しており，北側隣地との境界が不明瞭のため，北側隣地とはほぼ等高～約2m高く接するものと推定する。	
接 面 道 路 の 状 況	東側道路(館山市管理道路)，幅員(約2.4m)，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	東側： 建築基準法第42条2項
	セットバック	必要 セットバック部分の面積 (約24㎡：概測)
	再建築の可否	可能であると推定(農地転用許可が必要となる)
土地の利用状況等	目的外建物2棟(いずれも未登記)の敷地として利用され，未登記建物の周辺は篠竹や雑木，雑草が生い茂っている。	
	隣 地	・東 側：館山市管理道路を介して戸建住宅 ・南 側：篠竹や雑木，雑草が繁茂する未利用地 ・西 側：雑草が繁茂する未利用地及び畑 ・北 側：篠竹や雑木，雑草が繁茂する未利用地

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	1. 地歴調査及び地図調査等によれば、従前、土壤汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断される。 2. 現在、平家建の居宅及び倉庫の敷地であり、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. 館山市教育委員会での聴取によれば、本件土地は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	1. 物件の範囲・境界線について、塀やフェンスは設置されておらず、未登記建物の周辺は篠竹や雑木が生い茂り、敷地の範囲が不明瞭で特定できない。西側隣地との境界標は確認できたが、北側隣地と南側隣地との境界標は確認できず、法務局備付の地積測量図がないため、現況地積と登記記録が一致するか否か不詳である。正確な数量や形状の確定のためには、専門家による測量等の作業が必要になるものと判断される。 2. 敷地の南東端付近に電柱及び支線が存し、建物南方には乗用車が駐車されている。公図と国土地理院の空中写真を重ねたところ、電柱や支線、乗用車駐車部分は本件土地内ではなく南側隣地に含まれるように見える。債務者親族によれば、南側隣地所有者とは連絡が取れない状況が長年続いており、境界について話し合った記憶はないが、東電用地株式会社から電柱等土地使用料を受領しており、乗用車駐車部分や電柱及び支線は本件土地内に存すると認識していた。南側隣地との境界は、電柱の南方、篠竹等が繁茂している林地状のところが切れたあたりと認識していた。とのことである。 3. 建物の西側には、篠竹等が繁茂する中に、人が通れる空間がある。初回の現地調査（4月10日）の際は、通り抜けが可能であったが、2回目の現地調査（4月28日）の際は、「立入禁止」と記載された木製の柵が設置されており、柵の西側へ入れないようになっている。柵の西側にはイノシシ用の箱罠が設置され、箱罠の中で鳥が飼育されている。公図によれば、柵の西側も本件土地の可能性があるが、債務者親族によれば、柵や箱罠は西側隣地所有者が設置したものであり、西側隣地との境界は、建物西側の篠竹等が繁茂している部分、その付近に存する境界標、人が通れる空間に設けられた柵の延長線から、南方の篠竹等が繁茂している林地状のところが切れたあたりまでと認識していた。とのことである。（上記の特記事項1～3について、土地建物位置関係図参照） 4. 本件土地の登記地目は畑であるが、本件土地には未登記建物が存し、現況は農地としての利用がなされていない。館山市農業委員会での聴取及び回答書によれば、①現況地目は宅地である、②農地転用許可を得る必要があるがこれまで農地転用の許可申請はない、③原状回復命令を行わない、④本件土地の売買には買受適格証明書を要する、とのことである。 5. 館山市防災ハザードマップによれば、「洲崎より内湾で5m、外湾で10mの津波が発生した場合」に想定される浸水区域に指定されていないが、「千年に一度起こりうる可能性のある最大クラスの津波」が発生した場合の浸水区域（浸水深さ1.0m～3.0m未満）に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。

特 記 事 項

6. 本件土地上に存する目的外の未登記建物2棟について、館山市税務課資産税係及び安房土木事務所建築宅地課での聴取によれば、概要は以下のとおり。

・目的外建物1

建築年：不詳（昭和46年に一部増築）

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺平家建

床面積：106.62㎡

所有者：債務者

・目的外建物2

建築年：昭和57年頃

種 類：~~農業用~~倉庫

構 造：軽量鉄骨造スレート葺平家建

床面積：49.58㎡

所有者：債務者

7. 隣接地等登記簿調査

地 番	登記上地目	所有者	備 考
227番1	宅地	個人	西側
168番	山林	債務者	北側
229番	畑	個人	南側

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

目的土地の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	持 分 エ	建付減価 オ	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
2	14,600	0.81	730	1/1	0.70	6,043,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基 準 地 （館山-1）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.4)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(90)} = 14,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 道路方位+3% （格差率） 103

◇ 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） 90

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 ： 【物件2】

（相乗積） 道路方位+3%，形状-10%，規模大-10%，セットバックを要する-3% （格差率） 0.81

ウ 地 積 ： 登記簿数量による。

エ 持 分 ： 登記簿のとおり

オ 建 付 減 価 ： 目的外建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 0.70

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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	
2	6,043,000	0.40	法定地上権	2,417,000

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40%と査定した。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	6,043,000	－ 2,417,000	－	0.60	0.70	1,520,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：本件土地には目的外建物が存すること、債務者（所有者）が認識する敷地の形状と公図の形状が異なり、敷地の境界が判然としないこと、買受適格証明を要する農地であること等から、市場での需要減退等を考慮した。

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

基準地価格（館山-1）

所 在	千葉県館山市犬石字川向1496番78
価 格	13,600 円／㎡
位 置	JR内房線「館山」駅の南西方・約9km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	426㎡
供給処理施設	上水道
接 面 街 路	東側 5.5m 市道
用 途 指 定 等	無指定（指定建蔽率70%, 指定容積率200%）
地 域 の 概 要	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

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 土地建物位置関係図

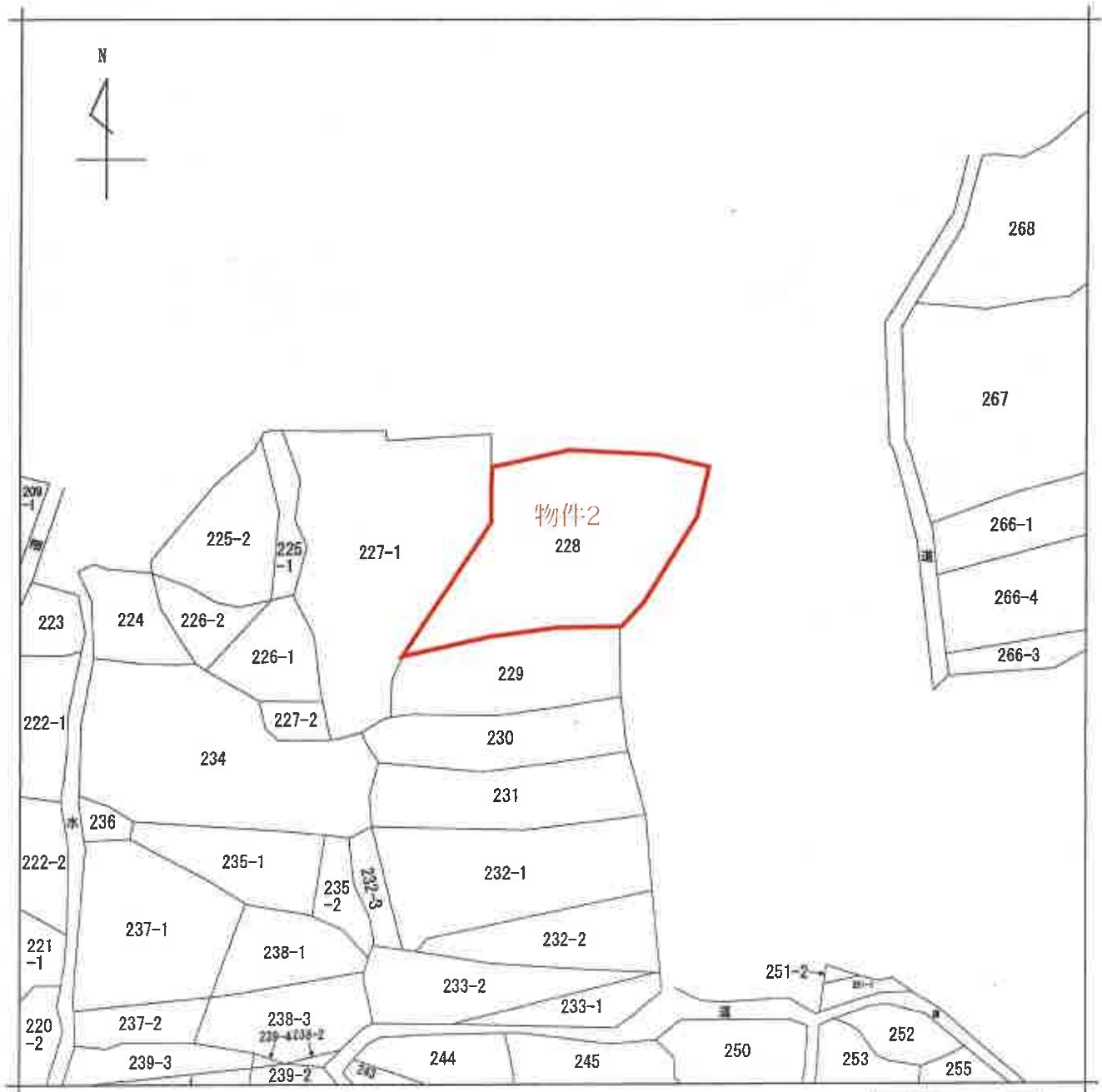
以 上



地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

縮尺: 1 / 25,000





(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	所在	館山市浜田字中珊瑚				地番	228番			
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	明治21年8月1日			備付年月日(原図)	昭和54年11月26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。

令和6年10月8日
千葉地方法務局館山支局
登記官

地図整理番号：M06790
(1/1)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成14年5月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年10月8日 千葉県国土産務局 国土審判部

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

地図整理番号：M06789

223293

地番	227-1
土地の所在	227-2
地積測量図 14.5.24	

鎌山市浜田字中環堀

三斜法求積表

地番	① 227-2	底辺	高さ	積面積
1		9.33	3.44	32.0982
2		9.88	2.67	24.9111
3		8.79	4.87	42.8073
合計				99.8166
合計面積				49.9089
地積				49.90m ²

地番	① 227-1	合計面積	残地
公積	800.00	49.90680	750.09320
地積			750.09m ²

物件2

111

14.5.24
千葉県国土審判部
処理

①
227-1

173-1

226-1

11.87

11.78

173-6

226-1

220

224



作製者

申請人

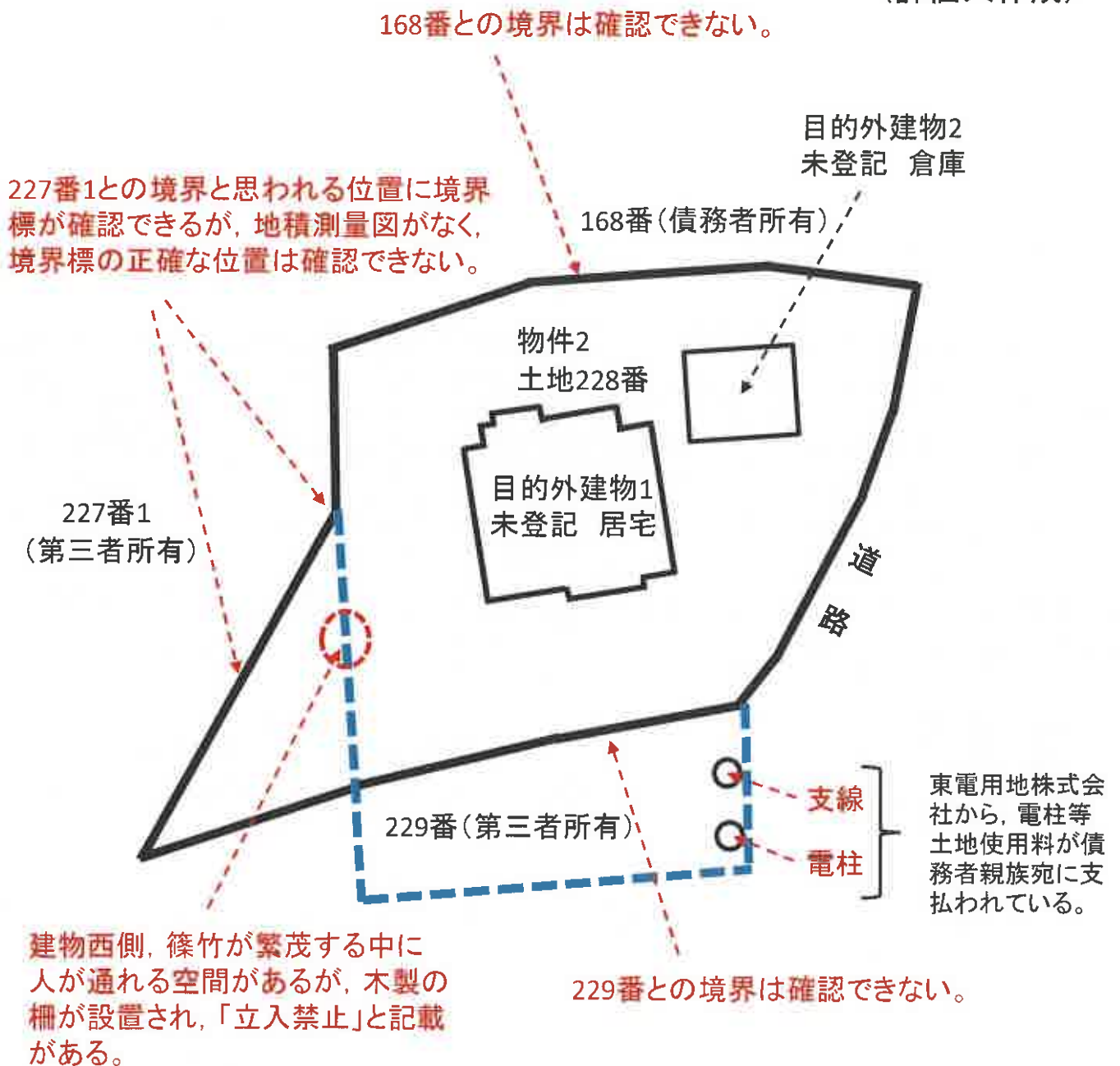
縮尺 1/200

(平成14年5月15日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成14年5月24日登記

土地建物位置関係図
(評価人作成)



—— 公図の形状

----- 債務者親族が認識していた境界

公図の形状と、債務者親族が認識する形状が異なる。

注意：公図と空中写真から推定して作成したものであり、
位置・規模・形状・配置等を保証するものではない。

