

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 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 8 年 2 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,300,000 1,840,000		460,000	38,550	0



物 件 目 録

1	所	在	南房総市白浜町滝口字沢田
	地	番	5782番1
	地	目	宅地
	地	積	908.30平方メートル



令和6年（ヌ）第187号

注 意 書

1 現況調査報告書について

現況調査報告書には物件2が含まれていますが、本件においては、物件1のみが売却対象となりますのでご注意ください。

なお、物件2については、本件手続内において超過売却見込みのため、売却が留保されています。

2 評価書について

令和7年10月27日付け「補充評価書」（物件1のみを評価対象としたもの）が提出されておりますので、評価については、「補充評価書」をご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7年10月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号12番）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1】

なし

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】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番5782番2）を通行のため利用している。

《 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	南房総市白浜町滝口字沢田
	地 番	5782番1
	地 目	宅地
	地 積	908.30平方メートル



令和6年(ヌ)第 187号
令和6年 9月30日受理
令和7年 3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 南房総市白浜町滝口字沢田
 地 番 5782番1
 地 目 宅地
 地 積 908.30平方メートル

- 2 所 在 南房総市白浜町滝口5782番地
 家屋 番号 12番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 72.72平方メートル
 2階 44.62平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 16.52平方メートル
 符 号 2
 種 類 工場
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 161.98平方メートル
 符 号 3
 種 類 雑
 構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積	13.22 平方メートル
符 号	4
種 類	雑
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.91 平方メートル
符 号	5
種 類	雑
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	33.05 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		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（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	別紙記載のとおり		
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：1 階 約 8 3 平方メートル 2 階 4 4 . 6 2 平方メートル ※附属建物については、その他事項記載のとおり		
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住居として使用している ☐ 「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	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 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

そ の 他 の 事 項

1 土地（物件1）

- (1) 物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、南側間口約26メートルが幅員約14メートルの前面道路に公共用地（地番5782番2、所有者建設省（現 国土交通省）を介して接面している土地で、物件2の建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されている。
- (2) 本件土地については概ねの範囲は把握できるものの、周囲の境界標が確認できず、境界は不明であり、本件土地の正確な範囲及び地積を確定するためには、境界確定と専門家による測量を要するものと思料される。

- (3) 本件土地の地勢は、本件建物の敷地部分は概ね平坦であるが、南端からの本件建物敷地部分へ導入部は北方への下りスロープとなっており、その余の北方への下り傾斜部分には擁壁が設置されている。また、北東の帯状に突出した部分は東側の長尾川方向への下り傾斜の法地で樹木が生い茂っている。

なお、北東の帯状に突出した部分には、上流から水を引くための水路が設けられていた部分とのことであり、本件土地の周囲には地中または地上に水路が存する。

- (4) 本件土地の北東側隣地（地番5580番3）及び北西側隣地（地番5580番63、同番65）には（3筆共本件債務者（所有者）の所有）、いずれも本件土地方向への下り傾斜があり、その高さは約3.5メートルあり、傾斜部分の一部には擁壁が設置されている。東側の長尾川沿いには高さ約4メートルから5メートルの擁壁が設置されている。

評価人によれば、千葉県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）適用の可能性があるとのことである。

- (5) 南端のスロープの西側には電柱が1本ある。

2 建物（物件2）

- (1) 附属建物の内、符号2及び符号5は現況不存在である。

なお、現況不存在の符号2の工場は、精米・製粉を行う工場であったとのことである。

- (2) 附属建物符号1、同符号3及び同符号4について、公簿上の記載と下記の点が異なる。

記

	符号1	符号3	符号4
種 類		物置	物置・浴場
構 造	木造スレート葺平家建	木造スレート葺平家建	木造スレート葺平家建
床面積	約29平方メートル	約15平方メートル	

- (3) 物件2の建物（附属建物を含む）には、通常使用及び経年による軽微な傷や表面材の剥がれ等があるものの、修繕を要する様な物理的損傷箇所は見受けられなかった。

（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
■ A (債務者(所有者)の子)	1 私は、債務者(所有者)の子です。 2 物件2の建物(以下「本件建物」という。)には、母が1人で居住していましたが、現在、母は施設に入所しています。私は、偶に家を見に来ています。 3 登記のある附属建物の工場は昭和63年に父が亡くなり、30年位前に取り壊しています。精米、製粉の工場でした。 4 本件の主である建物には、台所や浴室等の火を使う部分はなく、浴室は本件土地南西側の建物(符号4)、台所と食事室は主である建物の南東側の建物(符号1)になります。本件土地南東側の建物(符号3)は物置として使用しています。 5 本件建物には平成23年3月11日の地震での被害はありませんでした。令和元年の台風では主である建物の瓦が損傷しましたが、修繕しており、本件建物には雨漏りはありません。 6 本件建物の水回り等に不具合はなく、また、損傷箇所もありません。 7 物件1の土地(以下「本件土地」という。)と隣地との間で境界等の問題はありません。 8 本件土地の北側に延びている部分は、精米等の工場の関係で水路が通っている部分です。上流から水を引いて水車を回していました。かつて水車があったところは崩れると困るので、コンクリートの構造物を作って補強しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月1日(火) 11:33-12:22	物件所在地	物件確認、外観撮影、在室者(債務者(所有者)の子)から聴取、同人に調査協力依頼書面交付
令和6年10月21日(月) 13:25-14:17	南房総市役所	間取図、地番図等交付申請
令和6年10月21日(月) 15:21-15:44	千葉地方法務局館山支局	隣接地の登記事項証明書及び物件1の土地上の物件2以外の建物登記等交付申請(なお、物件2以外の建物登記はない)
令和6年11月21日(木)	執行官室	債務者(所有者)の子から連絡あり。本件解決に向けて債権者と協議を続けているとのこと
令和7年1月27日(月) 11:02-11:43	物件所在地	在室者(債務者(所有者)の子)から聴取、立入調査日を2/13に行う旨告知
令和7年2月13日(木) 10:55-12:29	物件所在地	評価人と共に臨場、在室者(債務者(所有者)の子)から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測

(特記事項)

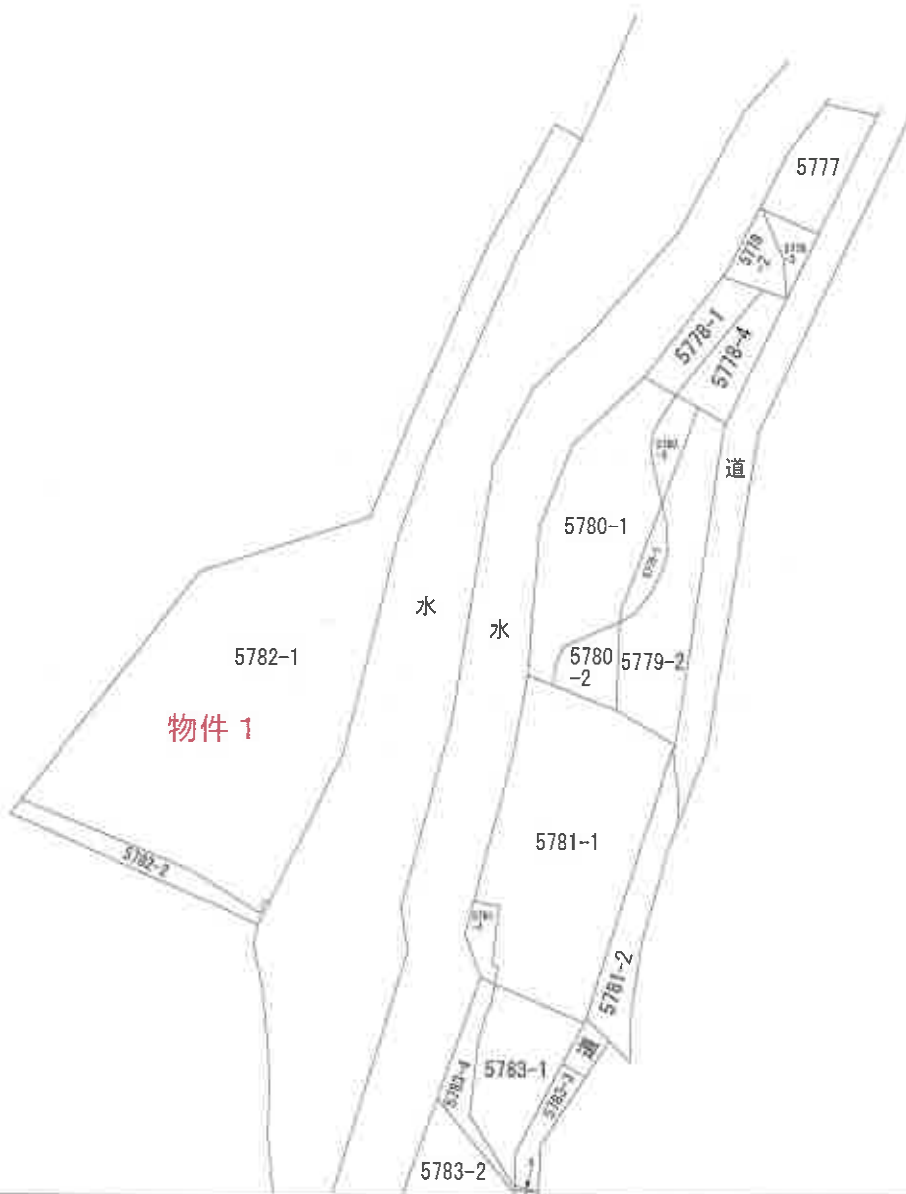
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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	南房総市白浜町滝口字沢田				地番	5782番1			
出力縮	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)	平成9年8月21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。

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和6年9月10日

東京法務局北出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

本書面はA3判をA4判に縮小した

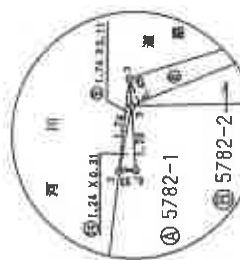
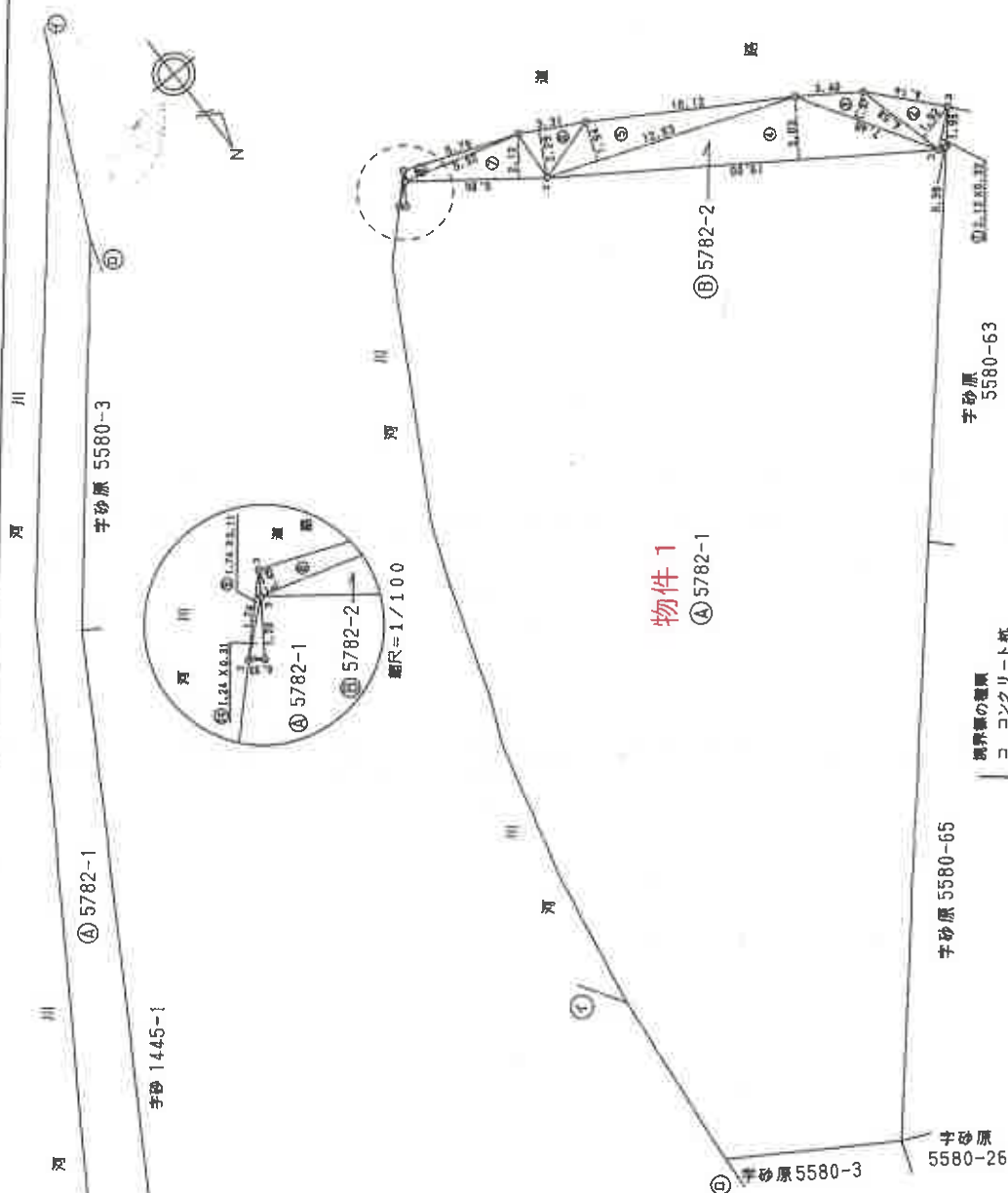
登記年月日：平成10年2月10日

615502

地積測量図

地番	5782-1 5782-2
土地の所在	千葉県白浜町滝口字沢田

単位はm



三斜求積表

地番	① 5782-2	② 5782-2	③ 5782-1	④ 5782-2	⑤ 5782-1	⑥ 5782-2	⑦ 5782-1	⑧ 5782-2	⑨ 5782-1	⑩ 5782-2	合計	面積	地積
符号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
底辺	2.12	4.58	7.48	19.00	12.53	3.31	5.86	5.92	1.74	1.24			
高さ	0.32	1.92	1.37	3.03	1.94	2.23	2.12	0.49	0.11	0.31			
積	0.6784	8.7936	10.2476	57.5700	24.3082	7.5799	14.5432	2.9008	0.1914	0.3844	127.1975	63.59875	63.59 m²

地番	① 5782-1	② 5782-2	③ 5782-1	④ 5782-2	⑤ 5782-1	⑥ 5782-2	⑦ 5782-1	⑧ 5782-2	⑨ 5782-1	⑩ 5782-2	合計	面積	地積
符号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
底辺	2.12	4.58	7.48	19.00	12.53	3.31	5.86	5.92	1.74	1.24			
高さ	0.32	1.92	1.37	3.03	1.94	2.23	2.12	0.49	0.11	0.31			
積	0.6784	8.7936	10.2476	57.5700	24.3082	7.5799	14.5432	2.9008	0.1914	0.3844	127.1975	63.59875	63.59 m²

境界線の種類
コンクリート杭

平成10年1月16日作製

縮尺 1/250

(千葉県地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉県地方務局館山支局管轄)

令和6年4月11日

東京法務局北出張所

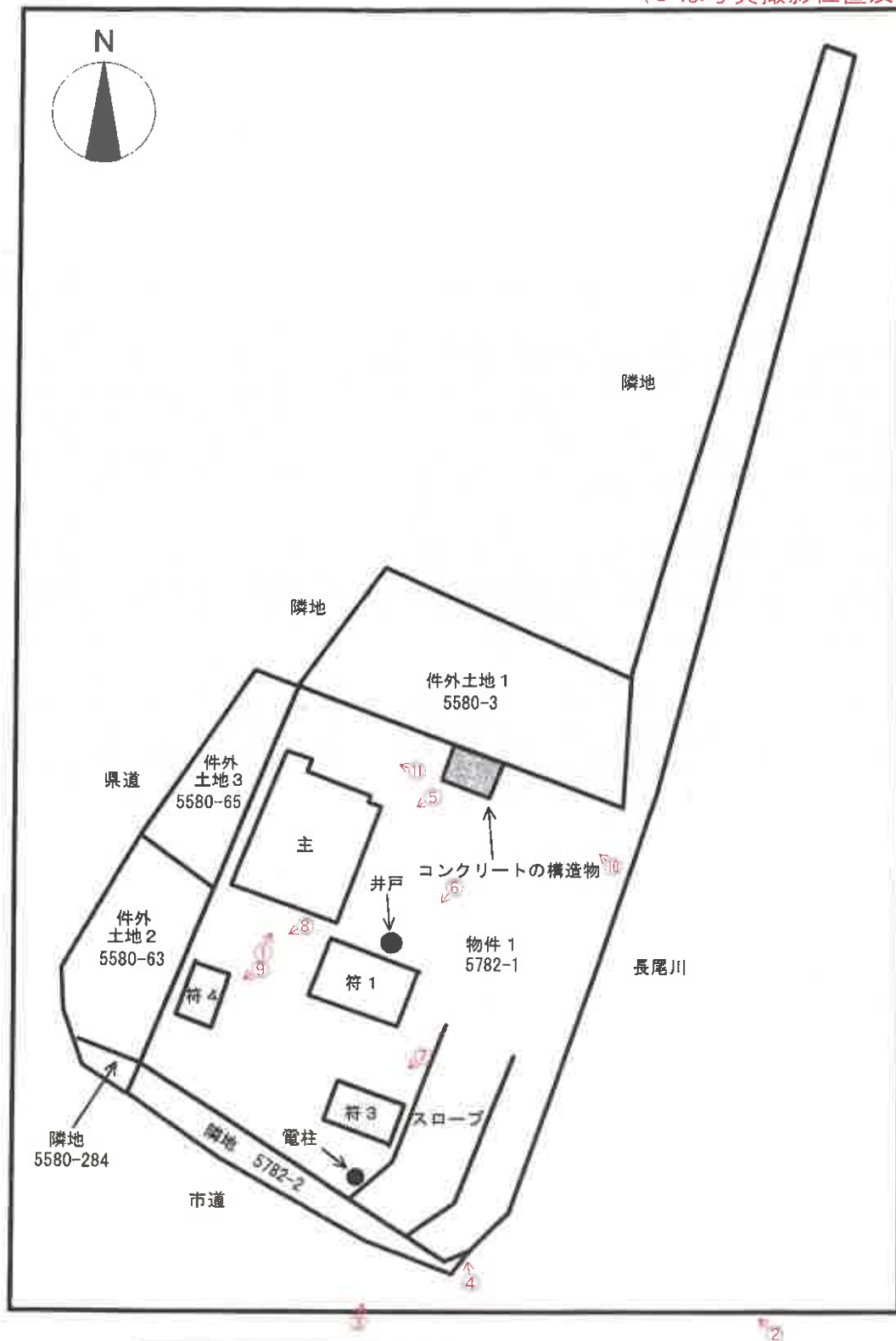
登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図

評価人作成

(みは写真撮影位置及び方向)



本図は、土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面であり、土地の境界等を示すものではない。

間取図 〔主である建物〕

評価人作成

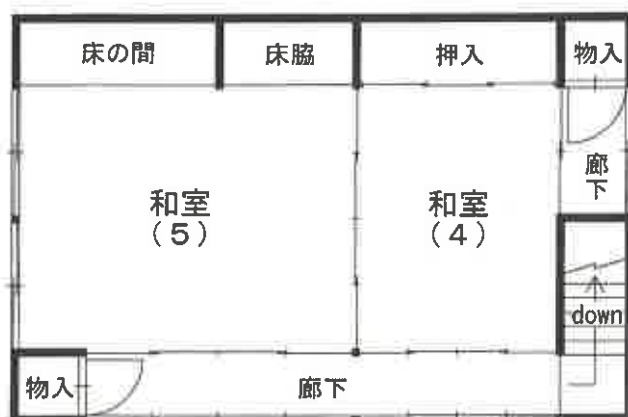


(みは写真撮影位置及び方向)

1階



2階



間取図 〔附属建物〕

評価人作成

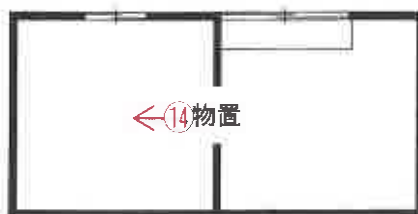


(みは写真撮影位置及び方向)

〔符号1〕



〔符号3〕



〔符号4〕



①



物件2附属建物(符号3)(符号1) 物件2(主である建物)

物件1

②



電柱

③



④



⑤



物件2
主である建物

⑥



物件2
附属建物
符号1

⑦



物件2
附属建物
符号3

⑧



⑨



物件2
附属建物
符号4

⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



令和6年（又）第187号

令和7年 2月13日 現地調査

令和7年10月24日 評 価

第25102201号 発行番号

令和7年10月27日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金2,300,000円

- 1 物件1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。		同左
番 号	特 記 事 項		
1	・評価書第24100301号記載の「物件1（土地）」のみを売却対象とした補充評価書である。		

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 南房総市白浜町滝口字沢田
 地 番 5782番1
 地 目 宅地
 地 積 908.30平方メートル

2 所 在 南房総市白浜町滝口5782番地

家屋 番号 12番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 72.72平方メートル
 2階 44.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

符 号 2

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 161.98平方メートル

符 号 3

種 類 雑

構 造 木造瓦葺平家建



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）

位 置 ・ 交 通	・ J R 内房線「館山駅」の 南方・道路距離約 11km ・ 最寄バス停「長尾橋」の 北方・至近 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかにホテルや事業所等も見られる地域である。	
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	都市計画区域外 — — — — 建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号の指定区域
画 地 条 件	形状（不整形），地勢（※特記事項参照），接道方位（南西側），間口（約 26m），奥行（約 35m），地積（908.30 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況	南西側市道（41004 号線），幅員（約 14m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路より約 2～3.5m 低い） ※上記市道とのあいだには，公共用地（登記事項：地番 5782 番 2，所有者 建設省（現 国土交通省），地目 宅地，地積 63.59 m ² ）がある。	
	建築基準法上の種類	建築基準法の適用はない
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	・ 物件 1 は目的外建物の敷地として使用されている。 (別添土地建物位置関係図参照) ・ 隣地は，南西側は公共用地を介して公衆用道路，南東側で長尾川に接面し，そのほかは原野・山林又は駐車場等として使用されている。	
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 壤 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、土地利用を著しく防げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。ただし、滝口貝塚の境界に隣接しているため、今後、開発事業を考える際は可能な限り再度確認をお願いしたいとのこと。（南房総市教育委員会生涯学習課埋蔵文化財ご担当者の回答）
特 記 事 項	・本件土地については、敷地周囲の境界標が現認できなかったため、境界不分明である。したがって、正確な範囲及び地積を確定するためには、隣接所有者立会いのもと境界確定と専門家による測量が必要である。 ・本件土地の北西乃至北東側に、本件債務者（所有者）所有の件外土地がある。いずれも本件土地方向への下り傾斜地となっており、高さは概測で約 3.5m、傾斜部分の一部には擁壁が設置されている。件外土地の登記事項の概要は以下のとおり。 ・件外土地 1：地番 5580 番 3 地目山林 地積 198 m² ・件外土地 2：地番 5580 番 63 地目原野 地積 100 m² ・件外土地 3：地番 5580 番 65 地目原野 地積 267 m² ・本件土地の地勢は、目的外建物敷地部分は概ね平坦であるが、南側境界付近は北方への下り傾斜で傾斜部分の一部には擁壁が設置されているほか、北東の帯状に突出した部分は長尾川方向への下り傾斜で樹木が覆い茂っている。 ・長尾川沿いには、河川事業によって造られた擁壁（安房土木事務所管理課の回答）が設置されており、高さは概測で約 4～5mである。 ・南端にあるスロープの西側には、電柱が 1 本ある。 ・千葉県建築基準法施行条例第 4 条（がけ条例）適用の可能性がある。 ・南房総市公表のハザードマップ参照。 ・そのほか、債務者（所有者）の家族の陳述によれば、以下のとおりである。 ① 北東の帯状に突出した部分から本件土地の周囲には、地中又は地上に水路がある。以前は水路からの水を利用しており、水車もあったが、今は水路の水は止まっている。北側にあるコンクリートの構造物は、以前に水車があった所であり、背面の崖が崩れないように補強したものである。 ② 水道は公共の上水道を使用しており、井戸はポンプが故障している

	ため使用していない。 ③ 浄化槽は、主である建物の北側にある。 ④ 近隣住民との間で境界線について争いはない。
--	--

※ 目的外建物の概況

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	建築時期不明 — 約0年
床面積（現況）	床面積 1階 約 83 m ² 2階 44.62 m ² 延べ 約 127.62 m ²	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 用 途 建築年月日・床面積	有り：符号1 木造スレート葺平家建・居宅 建築時期不明・床面積約 29 m ²
	登 記 の 有 無 構 造 ・ 用 途 建築年月日・床面積	有り：符号3 木造スレート葺平家建・物置 建築時期不明・床面積約 15 m ²
	登 記 の 有 無 構 造 ・ 用 途 建築年月日・床面積	有り：符号4 木造スレート葺平家建・物置及び浴場 建築時期不明・床面積 9.91 m ²

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	15,400	0.56	908.30	1.00	7,833,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（南房総（県）－13）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 14,000 円/㎡ × 100/100 × 100/101 × 100/90 = 15,400 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：角地 ＋1%

◇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：形状－20%，傾斜部分及びがけ条例適用の可能性あり－30%（相乗積：－44%）

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 評価額の判定

前記により求めた価格から、目的外建物のため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
1	7,833,000	0.30	法定地上権	2,350,000

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） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	7,833,000	-2,350,000		0.6	0.7	2,300,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：傾斜部分やがけ条例適用の可能性があり建築制限や災害リスクがあること、
単独売却による市場性の減退等を考慮した。

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（南房総（県）－13）

所 在：南房総市白浜町滝口字中川下6305番2

価 格：14,000 円/㎡

位 置：JR内房線「館山駅」の 南方約12kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：297 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員4.0m市道，南側道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：漁師住宅、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

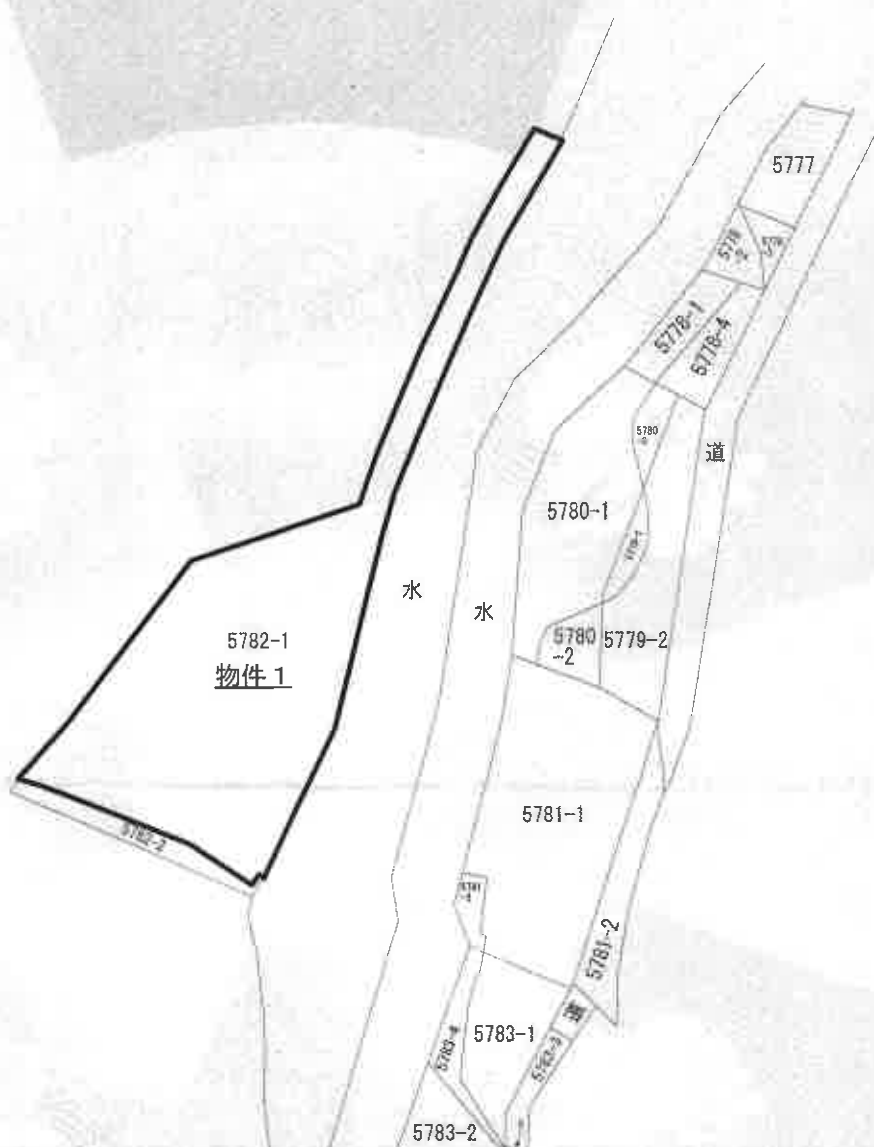


縮尺 1:15,000

位置図

出典: 地理院地図

イ 道
5783-5



(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	南房総市白浜町滝口字沢田				地番	5782番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は 番号は記号		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9年8月21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。

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和5年10月26日

東京法務局北出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

A3をA4に縮小

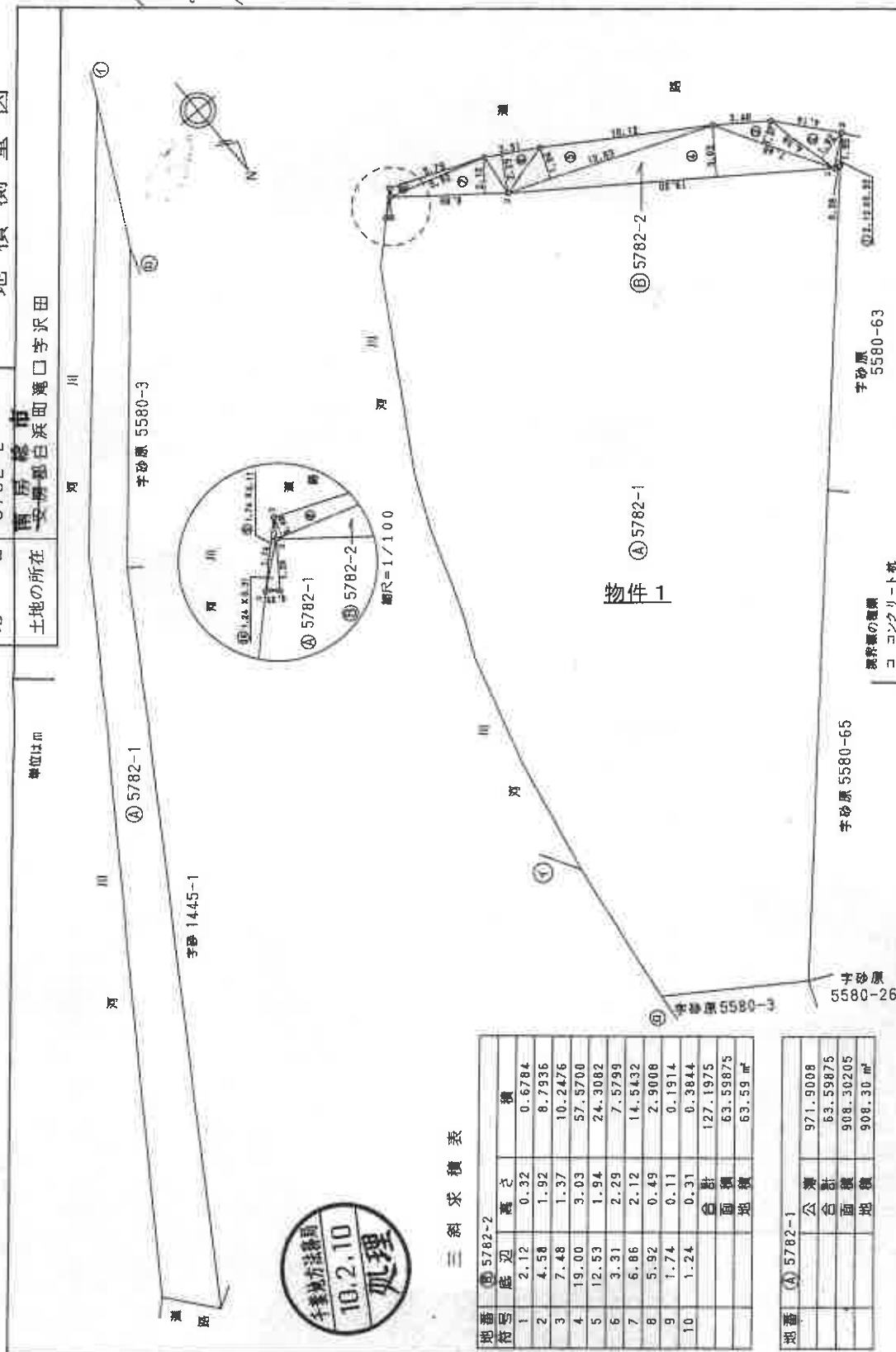
登記年月日：平成10年2月10日

615502

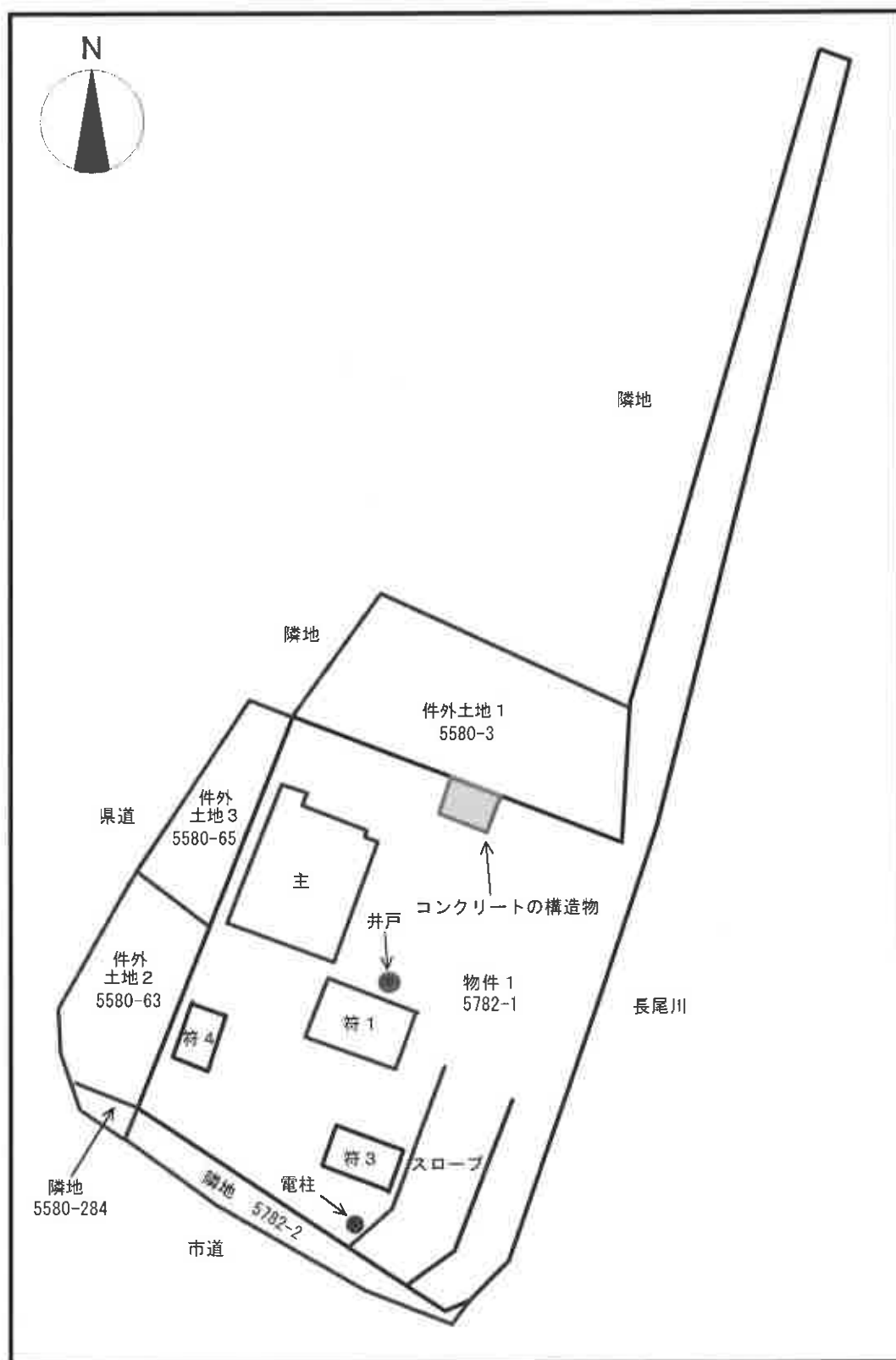
地積測量図

地番	5782-2
土地の所在	東京都葛飾区白河町字沢田

単位は㎡



土地建物位置関係図



本図は、土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面であり、土地の境界等を示すものではない。