

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 上野 裕介

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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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 8年 4月14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 長生郡一宮町東浪見字姥ヶ谷

地 番 21番9

地 目 山林

地 積 528平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 長生郡一宮町東浪見字姥ヶ谷21番地9

家屋 番号 21番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 91.50平方メートル

2階 89.01平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約137.50平方メートル

2階 約139.01平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物件明細書

令和 8年 2月19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

【物件番号1, 2】

- ・本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・売却対象外の共有持分2分の1については、相続手続が未了のため、相続人未確定の模様である。

《 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

1 所 在 長生郡一宮町東浪見字姥ヶ谷

地 番 21番9

地 目 山林

地 積 528平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 長生郡一宮町東浪見字姥ヶ谷21番地9

家屋 番号 21番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 91.50平方メートル

2階 89.01平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約137.50平方メートル

2階 約139.01平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第224号
令和7年11月19日受理
令和8年2月3日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 長生郡一宮町東浪見字姥ヶ谷
地 番 21番9
地 目 山林
地 積 528平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 長生郡一宮町東浪見字姥ヶ谷21番地9
家屋 番号 21番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 91.50平方メートル
2階 89.01平方メートル
共有者 A 持分2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	■宅地（物件1） □雑種地（物件 ） □ （物件 ）		
形状	□公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり		
	■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地共有者及び本件申立外土地共有者の相続人（相続手続き未了のため相続人未確定） 上記土地共有者らが本地上に下記建物を共有し、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			
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異なる（□主たる建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 約137.50㎡（増築部分約46㎡） 2階 約139.01㎡（増築部分約50㎡）		
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	■建物共有者A □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり		
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			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	<p>1 本建物には私が1人で住んでいます。</p> <p>2 本建物は亡くなった両親が「海の子」という名前で民宿を経営していましたが、平成21、2年頃から民宿はやっていません。</p> <p>3 表札に書いてある名前は亡父です。</p> <p>4 私は2階の道路側から2番目の和室を使っていましたが、去年の夏以降は道路側とは反対側の2階の南西側から2番目の洋室を使っています。</p> <p>5 30年位前に亡父が本建物の道路側のところを増築しました。1階は車庫と物置、2階は洋室になっています。そこには2階からしか行き来ができません。その5年後に道路側とは反対のところも増築しました。1階はシャワー室と物置、2階は板を敷いただけの部屋です。その増築部分の1階はドアを通して本建物と行き来ができますが、2階は本建物と繋がっていないので、行き来はできません。</p> <p>6 2階にはもともとトイレが2つありましたが、トイレを汲み取りから浄化槽に変えたときに2階の南西側のトイレを潰しました。今は物置になっています。</p> <p>7 道路側とは反対側の増築部分の2階の部屋は弟が使っていましたが、弟は令和7年3月にその部屋で亡くなりました。用事があって、たまたま部屋に入ったら既に亡くなっていました。病死と聞きました。</p> <p>8 ペットは飼っていません、昔は本建物内で猫を3、4匹、外で犬を1匹飼ってました。</p> <p>9 本建物に雨漏りするところはありません。土地の境界争いはありません。本建物の屋根でゴゴゴ音がするので、動物が棲みついているかもしれません。</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

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図（地図に準ずる図面（国調法19-5指定））、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は北東側が公衆用道路に面する不整形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の北側及び南側の各角地点に境界標杭が存在したほか、公衆用道路に面する一部を除き本土地の周囲にはフェンス、ブロック擁壁等が設置されており、本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 南西側隣地は本土地よりも高く、隣地に面する部分に間知ブロック擁壁が設置されている。
- 3 本土地の南西側及び南東側部分にステンレス製の支柱で本土地に固定されたカーポートが存在する。
- 4 後記第3、4から本土地における占有関係は1枚目「占有者及び占有状況」のとおり認めた。

第3 物件2について

- 1 本建物の一部の部屋には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の共有者Aの陳述から本建物は共有者Aが居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、玄関横の表札には共有者A以外の第3者の氏名が表示されているところ、「関係人の陳述等」記載の共有者Aの陳述及び一宮町役場から取り寄せた除籍記録事項全部証明書から当該表札に表示されている氏名は共有者Aの亡父と認められる。
- 2 本建物には食堂のほか、宿泊客用と思われる部屋が複数配置されていること及び「関係人の陳述等」記載の共有者Aの陳述から本建物は居宅のほか過去、同人の亡両親が経営していた民宿として使用されていたものと認められる。なお、公衆用道路に面する本土地の北東側部分及び本建物玄関上部に「海の子」と表示された看板が掲げられている。当該「海の子」は「関係人の陳述等」記載の共有者Aの陳述から上記民宿の屋号と認められる。
- 3 別紙間取図中、黒色斜線部分に増床部分（1階約46㎡、2階約50㎡）が存在する。同増床部分は既存部分と相互に行き来が可能であり（ただし、北東側部分については2階のみ、南西側部分については本建物のドアを通じて1階からのみ行き来が可能な構造となっている）、構造上も本建物と一体であると認められることから当該増床部分は本建物に附合した増築部分と認められる。
- 4 「関係人の陳述等」記載の共有者Aの陳述及び一宮町役場提出の関係書類から本建物の2分の1共有持分権者である共有者Aの弟が南西側増築部分の2階洋室において病死したものと認められる。

第4 その他

本競売事件の対象物件は共有者Aの共有持分2分の1のみである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

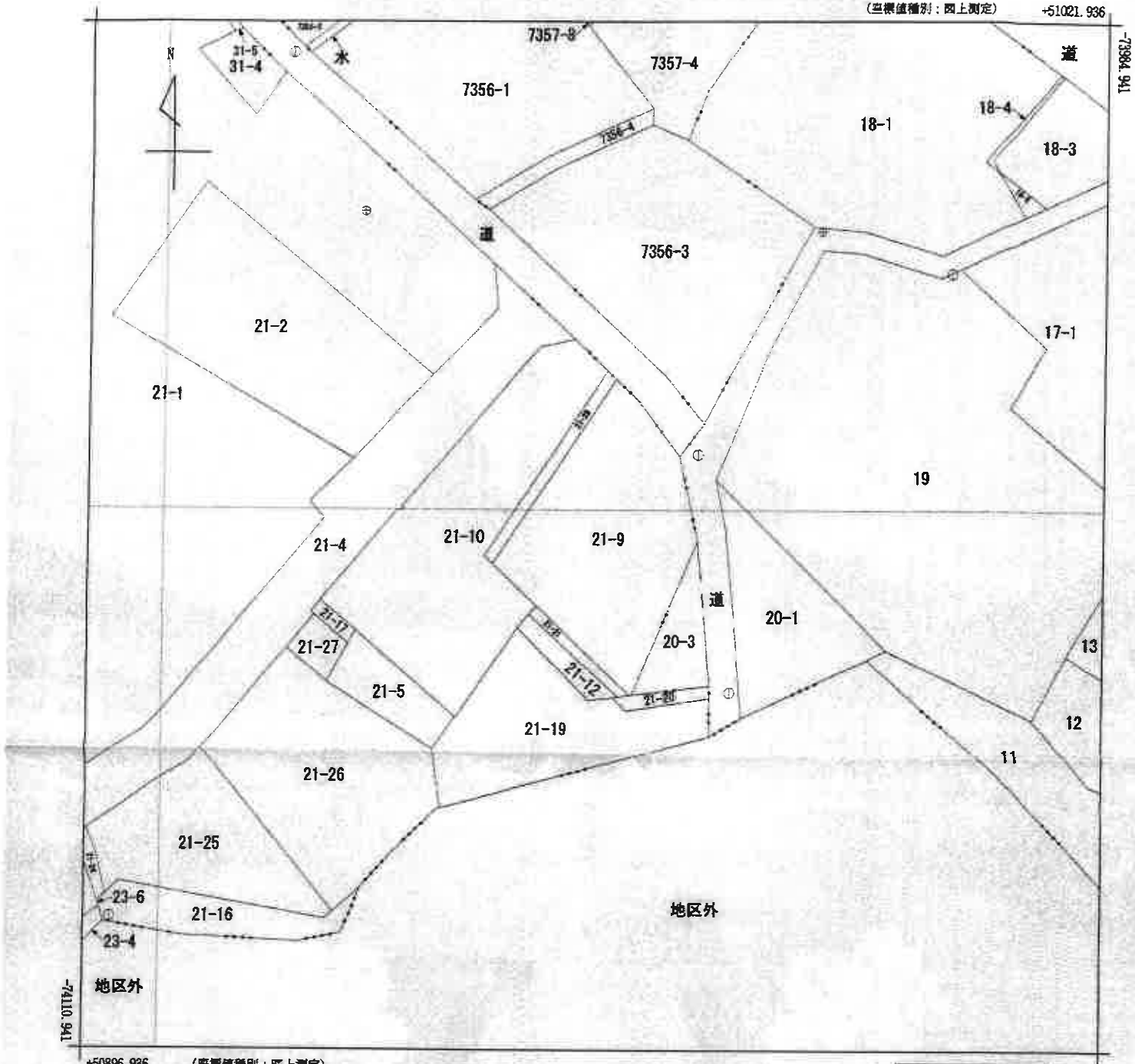
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月20日 (木)	執行官室	一宮町役場に対し、本建物平面図送付囑託 千葉地方法務局茂原支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付囑託
7年11月27日 (木) 10:10-11:17	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 千葉地方法務局茂原支局から上記囑託に係る文書到着
7年12月1日 (月)	執行官室	一宮町役場から上記囑託に係る文書到着
7年12月2日 (火) 10:16-10:27	執行官室	共有者Aから公衆電話により執行官室に受電後、同人から再度、公衆電話により当職の携帯電話に受電、同人から次のとおり聴取「携帯電話を持ち合わせていないので、12月11日の午前中に来てもらえれば物件についての詳しい話をします。」
7年12月11日 (木) 10:25-12:20	物件所在地	共有者Aに面談、占有関係等について聴取
7年12月16日 (火)	執行官室	一宮町役場に対し、共有者Aの亡父の除籍記録事項全部証明書送付囑託
7年12月25日 (木)	執行官室	一宮町役場から上記囑託に係る文書到着
8年1月6日 (火)	執行官室	一宮町役場に対し、本件申立外共有者の死亡関係書類送付囑託
8年1月7日 (水) 13:00-13:55	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 共有者Aに面談、本建物の増築部分等について聴取
8年1月19日 (月)	執行官室	一宮町役場から上記囑託に係る文書到着

(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（地図に準ずる図面（国調法19-5指定））

（座標値種別：区上測定）

+51021.936



+50896.936 (座標値種別：区上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	長生郡一宮町東浪見字姥ヶ谷				地番	21番9		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）	種類	地籍図
作成年月日	昭和45年2月			清付年月日（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。

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年10月9日
千葉地方法務局茂原支局

地図整理番号：M06598
(1/1)

登記官 (6枚目)



登記年月日：昭和53年10月31日

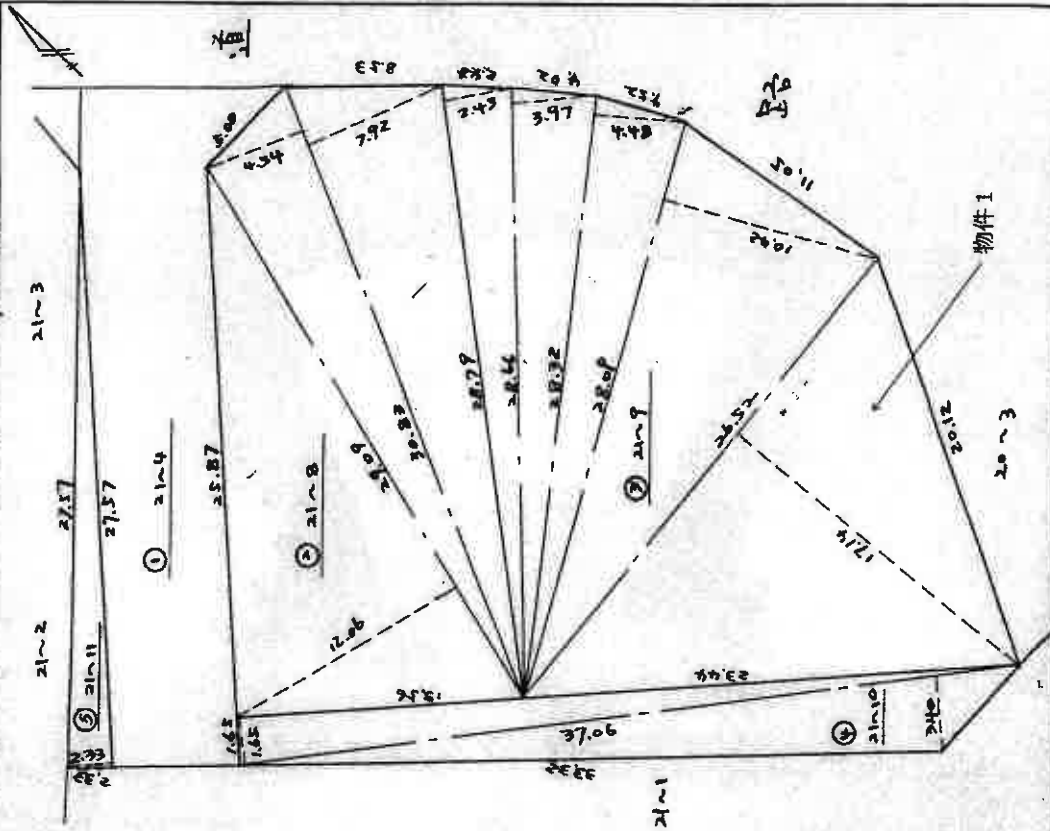
165854

地積測量図 53.10.31

地番 21-8-11

土地の所在 長野県上田市東谷字大ノ谷

区画	面積
② 21-8	$29.09 \times 12.06 = 350.8254$
	$30.83 \times (4.54 + 7.72) = 384.1418$
	$\frac{1}{2} = 734.9672$
	$\frac{1}{2} = 367.4836(m^2)$
③ 21-9	$28.77 \times 2.43 = 69.9597$
	$28.64 \times 3.97 = 113.7802$
	$28.32 \times 4.43 = 126.3736$
	$28.07 \times 10.42 = 292.6978$
	$26.52 \times 17.14 = 454.5528$
	$\frac{1}{2} = 1057.8641$
	$\frac{1}{2} = 528.93205(m^2)$
④ 21-10	$37.06 \times (3.40 + 1.65) = 187.1530$
	$\frac{1}{2} = 93.5765(m^2)$
⑤ 21-11	$27.57 \times 2.33 = 64.2381$
	$\frac{1}{2} = 32.11905(m^2)$



(正誤表)

縮尺 1/250

申請人

(昭和53年10月28日作成)

(日本土地家屋調査士連合会用紙)

作製者

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7年10月9日 千葉地方気務局測量課

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M06599

登記年月日：昭和63年6月24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。
令和7年10月9日 千葉地方支務局茂原支局

登記官

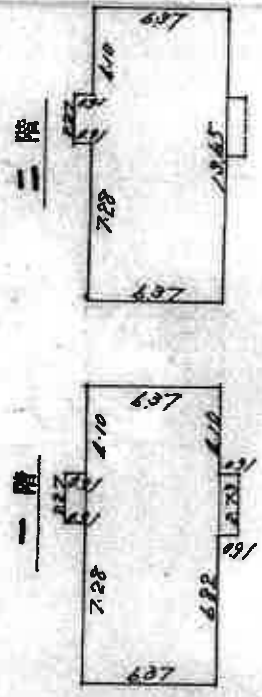
(8 枚目)

65622 各階平面図

家屋番号 21-9

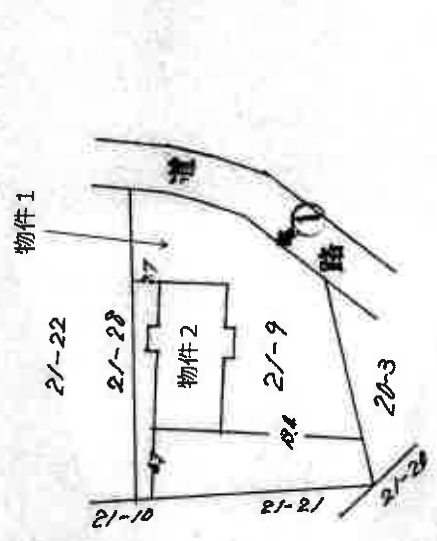
建物の所在 長生郡一宮町東浪見家狭路21-9

建物図面 縮尺 1/500



$2.27 \times 4.91 = 2.0657$
 $12.65 \times 6.37 = 86.9525$
 $2.73 \times 4.91 = 2.4013$
 計 床面積 91.5225

$2.27 \times 4.91 = 2.0657$
 $12.65 \times 6.37 = 86.9525$
 $2.73 \times 4.91 = 2.4013$
 計 床面積 91.5225



作製者 香地の老七 (昭和63年6月22日作製)

縮尺 1/250

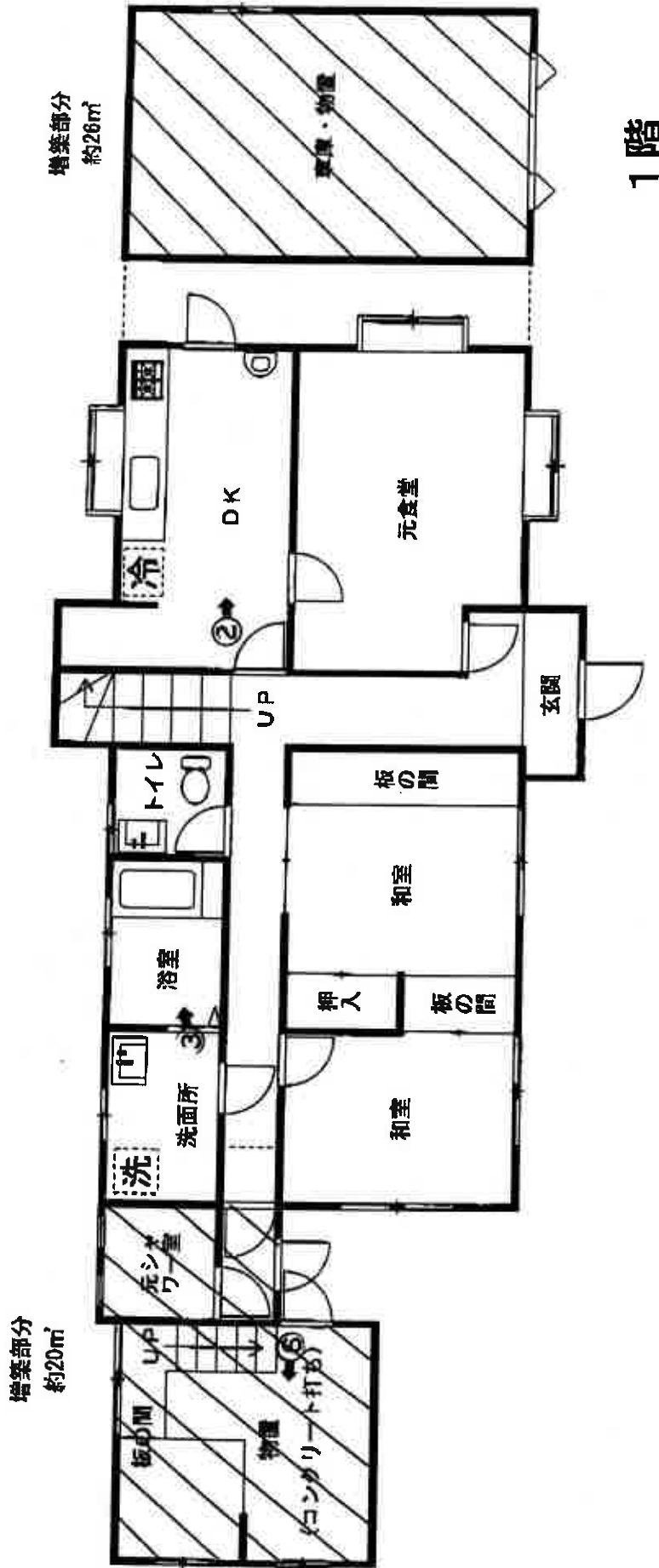
申請人

(千葉県地家屋調査士会印)

地図整理番号：M06800 (注)O→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

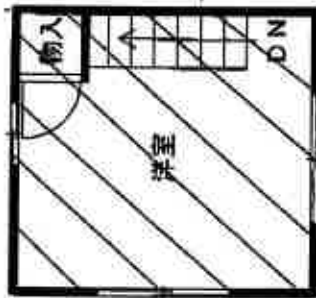
物件 2



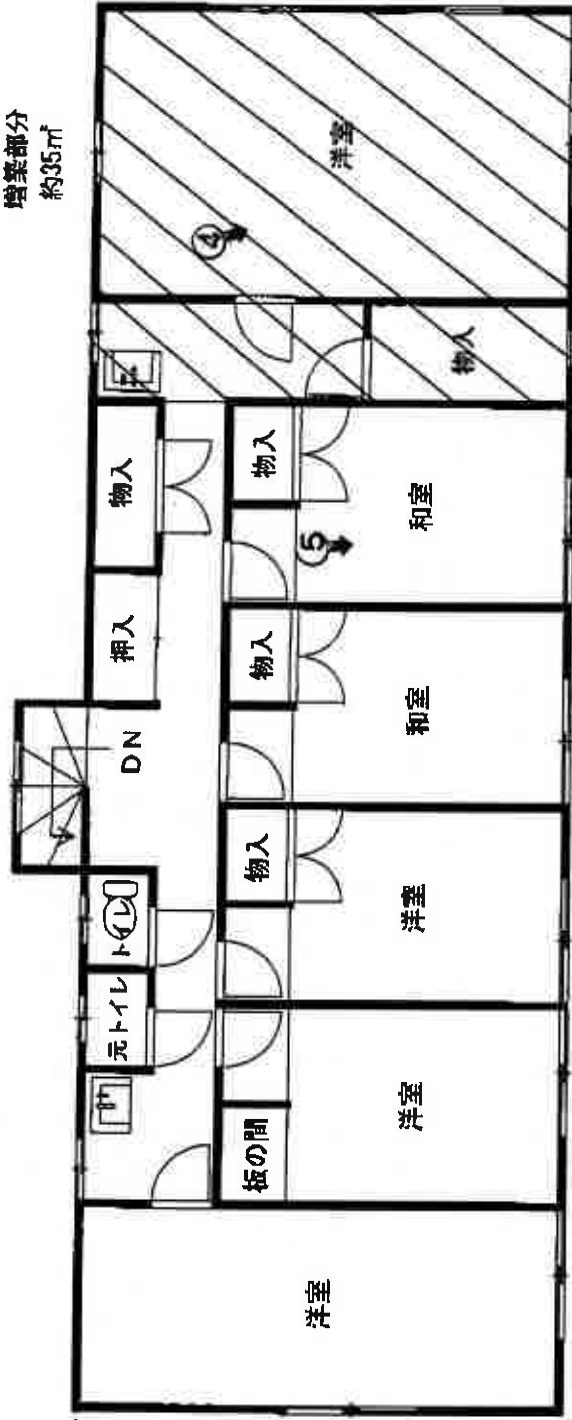
物件 2



増築部分
約15㎡



増築部分
約35㎡



2階

(10 枚目)

間取図
(評価人作成)

1



2



3



(11 枚目)

4



5



6



(12 枚目)

令和 7 年(又) 第 224 号
令和 8 年 1 月 7 日 現地調査
令和 8 年 2 月 2 日 評 価
第 K-0209 号 発行番号
令和 8 年 2 月 4 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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 870,000 円
物件2 (建物)	金 540,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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。	地目:宅地
2		物件目録記載のとおり。	住居表示未実施区域 床面積: 1階 約137.50㎡ 2階 約139.01㎡
番号	特 記 事 項		
1~2	本件は共有持分の売却である。		

物 件 目 録

1 所 在 長生郡一宮町東浪見字姥ケ谷

地 番 21番9

地 目 山林

地 積 528平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 長生郡一宮町東浪見字姥ケ谷21番地9

家屋 番号 21番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 91.50平方メートル

2階 89.01平方メートル

共有者 A 持分2分の1



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	JR外房線「東浪見駅」の南東方・道路距離約2.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	いすみ市との行政界に位置し、国道背後の山林を背景とする住宅等が散在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 特定用途制限地域(国道128号沿道地区) 日影規制(5h-3h, 4m) 宅地造成工事等規制区域 千葉県がけ条例
画地条件	形状(やや不整形), 地勢(特記事項2参照), 接面方位(北東), 間口(約22m), 奥行(約27m), 地積(528㎡(登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	北東側 町道(3210号線及び3241号線), 幅員(約3.2~4.2m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(特記事項3参照)	
	建築基準法上の種類	いずれも42条2項
	セットバック	必要(約0.8%)
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 隣接地は、南西側は山林、北西側は未利用の更地、町道を挟んで北東側は一般住宅の敷地、町道を挟んで東側は雑種地。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地周辺は、土地登記簿、昭和49年撮影の航空写真からは元々山林であった公算が高く、その後、宅地化されたのちに対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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. 対象地については、駐車スペースを除いた接道部分や他の周囲の隣接地との境界にはフェンスブロック(南西側の一部は擁壁)が並んでいたため、概ね公図・地積測量図等によりその範囲を把握することができた。 2. 対象地は敷地内は概ね等高であるが、地域全体としては海のある北東方への下り傾斜地といえる。 そして、対象地については、その南西側の山林の方が約5m前後高いものと推測されるため、その高低差や距離・角度から、千葉県がけ条例の適用があるものと思料される。 当該条例が適用されると、対象地のようがけの下にある場合、構造耐力上安全な擁壁が設置されているような例外的な場合以外がけの上端からがけの高さの2倍に相当する距離以外の場所に居室を有する建築物の建築は禁止される。 そして、この条例が適用され、現実に擁壁を設置することとなるとかなりの費用を要することになるためこの点十分に留意するとともに、千葉県長生土木事務所建築宅地課への照会を要する。 3. 駐車スペースは接面道路とほぼ等高であるが、接面する町道が北西方に向い緩やかに下っていることもあり、建物の敷地等の部分は接面道路よりも等高～約1m前後高い。 4. 対象地が北東側で接面する町道のうち、北東方の国道から対象地方面に向かってくる町道との交差点を起点として、対象地から見て北西方に向かうのが3210号線、南東側に向かうのが3241号線であり、いずれも建築基準法第42条2項に該当する。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 増 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 63 年 6 月 14 日新築 特記事項3参照 (新築時から) (増築時から) 約 38 年 約 25～30年 約 0 年 約 0 年

仕 様	構造 木造 屋根 スレートぶき 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング, 畳敷き, CF等 設備 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 浄化槽, プロパンガス) その他 —
床面積(現況)	床面積 1階 91.50 m ² (既存部分) + 約46m ² (増築部分) 2階 89.01 m ² (既存部分) + 約50m ² (増築部分) 延べ約 276.51 m ²
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 9DK + 元食堂 + 物置 + 車庫等(別添間取図参照)
品等	やや劣る
保守管理の状態	<p>雨漏りもなく設備などの不具合等のないとのことであるが, 築後約40年経過し, 海に近く潮風に晒されていることもあり建物自体かなり劣化し老朽化しつつある。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各部屋・廊下・階段等の床・柱等には小傷・汚れ等があり, ドアのなかには表面の板が剥がれているものもあり, 廊下・階段のクロスは破れ・陥没している箇所も見られる。 2. 建物の北東側の窓枠周辺などの外壁の一部が崩れている箇所も見られる。 3. 増築部分については本建物の道路側部分も道路と反対側部分も概ね債務者の亡き父親が自ら行ったとのことであるが, 反対側部分の1階の物置の壁には隙間が見られるなど杜撰な箇所も見られる。 4. 債務者によると, その気配から屋根に動物が住み着いているかもしれないとのことであり, その駆除も特段行っていないとのことである。 <p>以上より, 保守管理の状態は劣る。</p>
建物の利用状況	本件建物は, 債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認められる。
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認: 昭和63年2月19日付 / 第 長260 号 検査済証: 昭和63年7月25日付 / 第 長260 号 なお, 債務者の話によると本建物の道路側部分の増築について建築士に依頼して建築確認の手続きを行っているものと思われるとのことであったが, 千葉県長生土木事務所建築宅地課での調査では当該建築確認の記録がないとのことである。(一方, 道路側と反対側部分の増築については建築確認を行っていない旨債務者も供述をしていた)

特 記 事 項

2. 本建物の建築時期等から、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。
3. 詳細は不明であるが債務者の供述によると、本建物の道路側の増築(1階は車庫・物置、2階は洋室)については約30年位前に、また、反対側部分の増築(1階はシャワー室・物置、2階は建築当初は物置であったが現在は寝泊まりできる洋室)についてはその5年後位(25年位前)に増築したとのことである。
4. 本件建物は、もともとは債務者の亡くなった両親がペンションを経営して利用していたが平成21、2年頃に辞めたとのことであり、その後一時は債務者が弟と2人で住んでいたものの、弟は寝泊まりしていた道路側とは反対側の増築した2階の部屋で令和7年3月に病死し、現在は、債務者が1人で住んでいる。
5. 2階の階段脇にはかつて2つトイレが並んでいたが、汲み取りから浄化槽へ変える際に、北東側のトイレだけを残したとのことである。
かつてペンションだった際の、この2階の南西側トイレ、1階食堂・シャワー室は現在は本来の用途としてではなく殆ど物置状態といえる。

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	14,100	0.77	528	0.90	5,159,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(いすみ-4)

公示価格等 9,900 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 70 × 標準画地価格 14,100 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 : なし

◇ 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 :

物件 1 形状 -3%
 セットバック -1%
 がけ条例による規制 -20%
 (97%×99%×80%≒77%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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	160,000	約 276.51	0.035	1,548,000

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	38年	0.050	▲ 30% (0.70)	0.035

(1) 耐用年数法(定額法):

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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
1	5,159,000	0.20	場所的利益	1,032,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%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	共有持 分割合 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,159,000	-1,032,000	/	1 / 2	0.6	0.7	870,000
2	1,548,000	+1,032,000	1.0	1 / 2	0.6	0.7	540,000
一 括 価 格 (合 計)							1,410,000

ウ 占有減価修正：特になし。

オ 市場性修正：対象物件は、持分の売却であることのほか、特殊な用途のための造りとなっていること、建物の遵法性に問題があること等から市場性が限定されることを考慮した。

カ 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

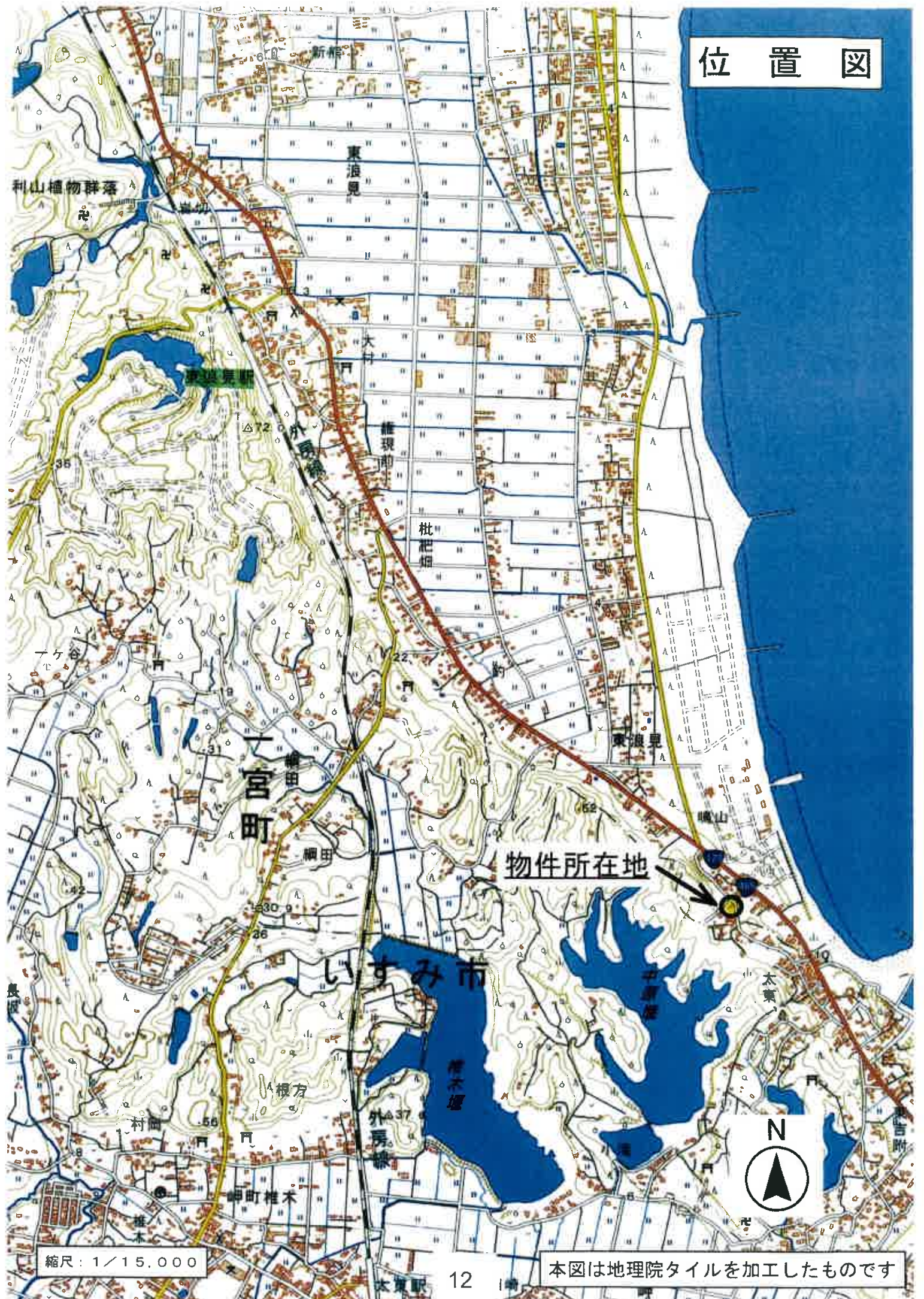
1 地価公示価格	いすみ-4
所 在	千葉県いすみ市岬町椎木字畑中2587番6
価 格	9,900円/㎡
位 置	J R外房線「太東駅」の北西方約1.7kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	848㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西側 幅員約 6.0m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	農家住宅のほか，農地が見られる住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

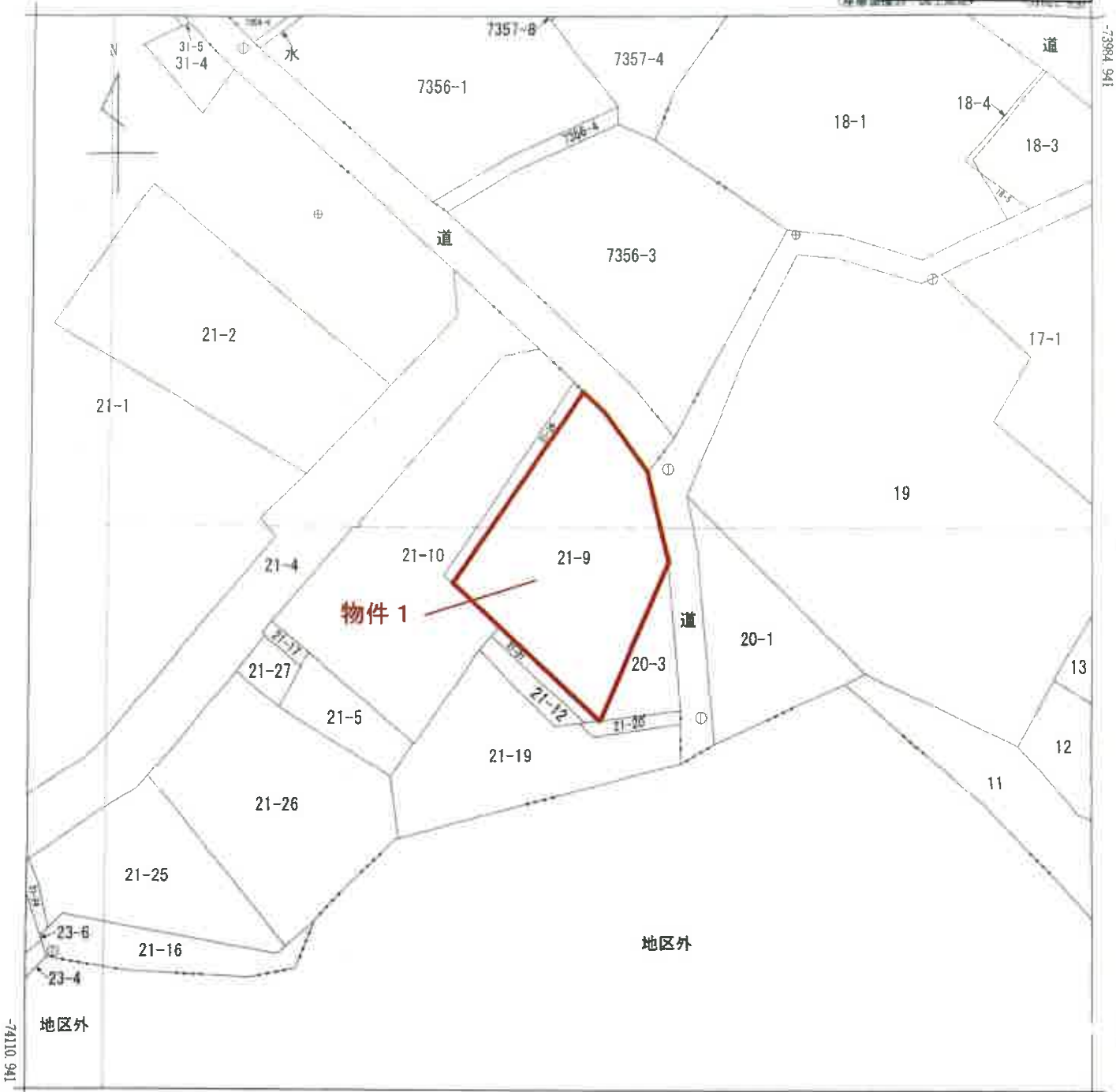
位置図



物件所在地

縮尺：1/15,000

本図は地理院タイルを加工したものです



+50896.936 (座標値種別：図上測定)
 (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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	長生郡一宮町東浪見字姥ヶ谷			地番	21番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (国調法19-5指定)	種類	地籍図
作成年月日	昭和45年2月			備付年月日 (原図)			補事項		

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7年10月9日
 千葉地方務局茂原支局
 登記官

本件写しはA3版を
 A4版に縮小した
 のです

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7年10月9日 千葉地方裁判所茂原支局

登記官

65622

各階平面図

家屋番号 21-9

建物の所在

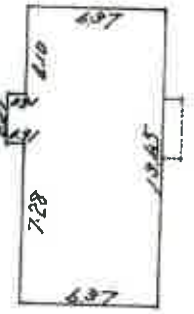
長生町一宮町東成屋敷5区21-9

建物図面
各階平面図 縮尺 1/500

一階



二階



$2.27 \times 4.91 = 2.0657$ $2.27 \times 0.91 = 2.0657$

$13.65 \times 6.37 = 86.9325$ $13.65 \times 4.37 = 86.8525$

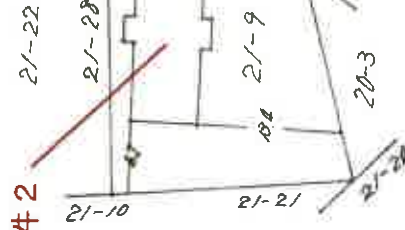
$2.73 \times 0.91 = 2.4843$ 計 890.162

床面積 890.162

計 890.162

床面積 91.500

物件 2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

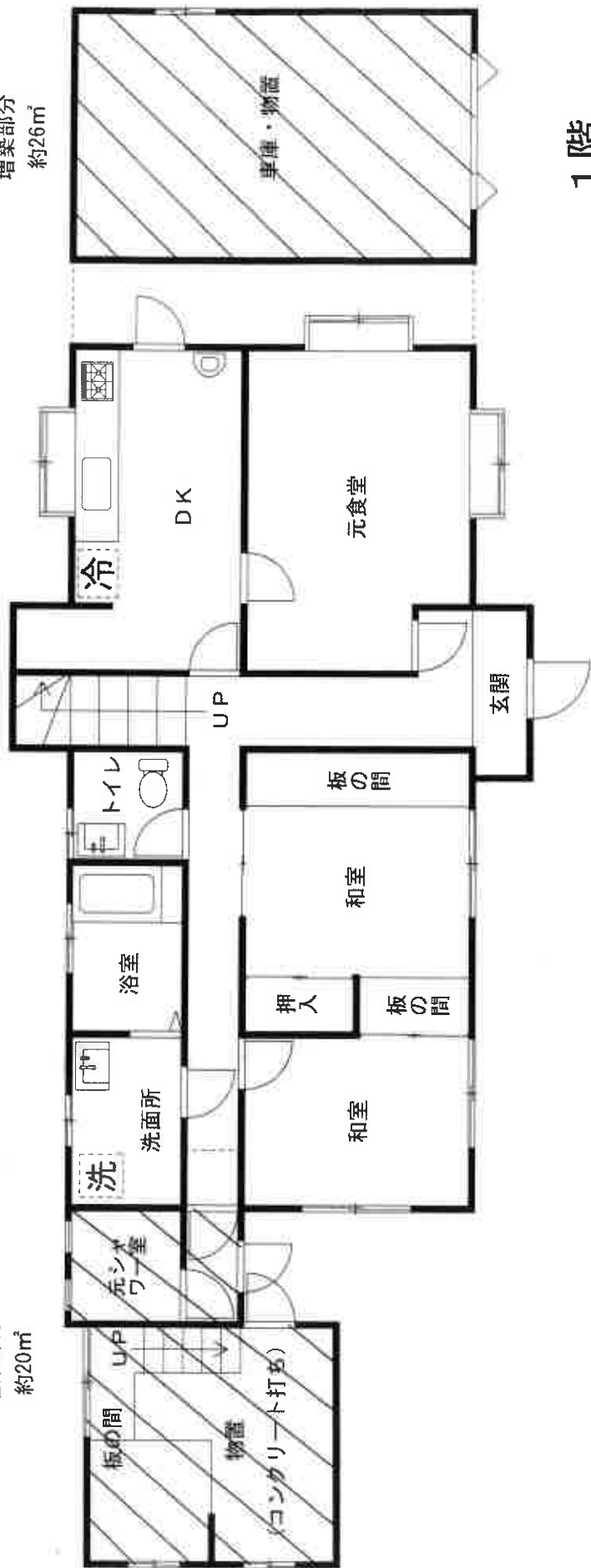
本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

物件 2



増築部分
約20㎡

増築部分
約26㎡



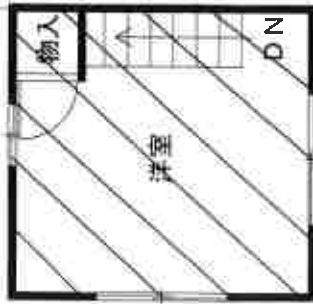
1階

間取図
(評価人作成)

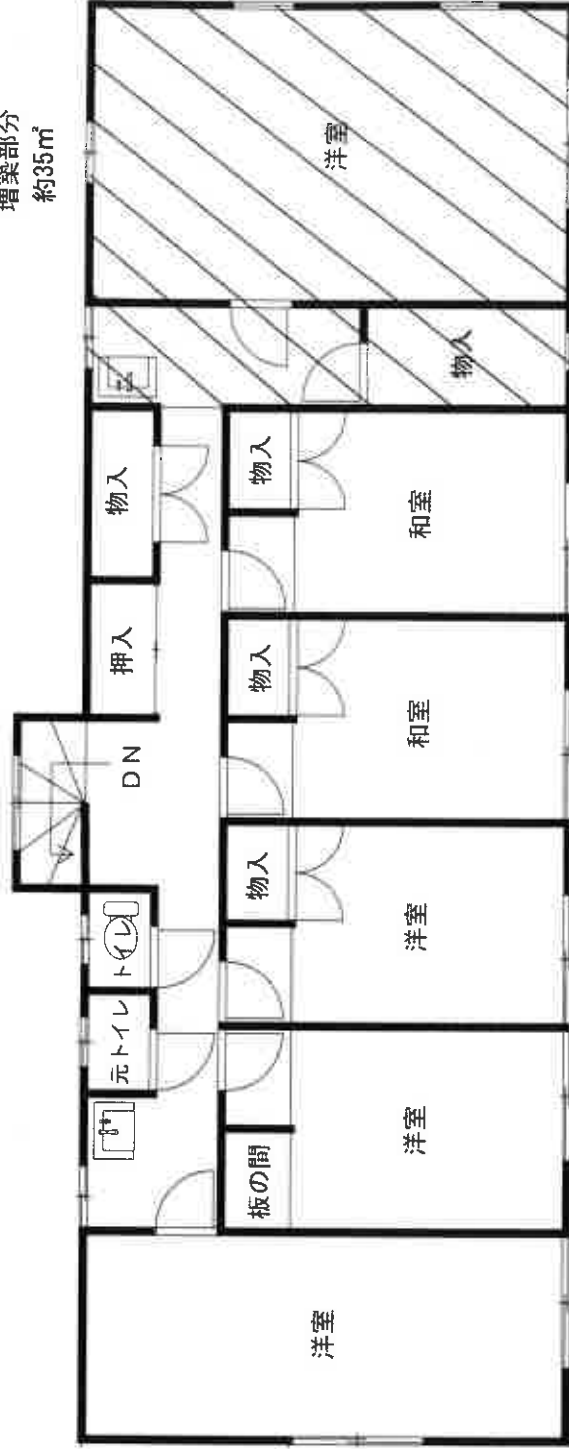
物件 2



増築部分
約15㎡



増築部分
約35㎡



2階

間取図
(評価人作成)