

様

不動産エバリュエーション評価書

不動産エバリュエーション 完成予想図



土地

所在: 千葉県南房総市

地積: m²

建物

所在: 千葉県南房総市

家屋番号:

種類:

構造: 木造一部コンクリートブロック造地上2階建

床面積: 1階 m²、2階 m² 合計 m²

作成者
(株)〇〇コンサルティング
不動産エバリュエーション専門士
〇〇 〇〇

■不動産エバリュエーション評価書

I. ご相談内容

1. 要望される事項・想いなど

対象となる物件は、1929年（昭和4年）に都内有名小学校の臨海学校・学校行事施設として設立されたものであり、夏になると、生徒たちがみんなで食事をしたり、お風呂に入ったりするなど、笑顔と笑い声があふれ、数々の原体験が子どもたちの生きる力を育んだ場であった。町との関わりも深くの維持管理にも、地元の方の大変な協力があつた。

現在の建物が新築されたのは1972年(昭和49年)、その後、増築を経て、2011年（平成23年）の東日本大震災をきっかけに、建物の老朽化・耐震等の問題もあり、学校行事で使われることがなくなり、閉鎖されることになったが、およそ80年もの間、子供たちへ生きた学びを提供し続けた。

三角屋根で無柱空間の開放感あふれる珍しい造りの食堂がこの建物の特徴であり、子供たちの枠にとらわれない想像力を養い、回遊型の廊下でつながった各部屋には、建物の中心部にある2箇所の中庭から柔らかな日差しが差し込み、目の前の太平洋から心地よい潮風が吹き込んでくる、当時としては非常に斬新なデザインの建物であり、五感を通して千倉の自然を感じる事ができるものである。

ここを利用した多くの生徒の思い出の建物であり、柱一本にも思い出があることから、建物をできる限り残した形で利用できる活用法を提案して欲しい。

2. 課題の抽出

対象物件のバリューベース分析を実施し、既存建物を活用した事業内容を検証する。

（立地）

- ・東京から約110km、房州の玄関口になる館山からは約15kmの距離。
- ・年々人口が減少する過疎地域に位置する。

（生産年齢人口は県下ワースト2、老年人口は同ワースト3。平均年齢は、同ワースト3）

- ・今後耕作放棄地が増加し、限界集落化していくことが懸念される地域。
- ・最寄駅 JR 内房線「千倉駅」より約1.6 km。

（建物）

- ①昭和49年新築時の確認済証はあるが、確認申請図面と検査済証はない。
- ②昭和55年増築時の確認済証・検査済証いずれもない。
- ③新築時の竣工図あるが、増築時の図面がない（安房消防本部に一部保管）。
- ④竣工図と現況に相違点あり。
- ⑤増築の際、1,000㎡超の面積があるが、防火区画の基準を満たしていない。
- ⑥地震耐力不足
- ⑦塩害等による柱、筋交いなどの腐食がある。
- ⑧水道管交換等一部改修履歴あるが、大規模修繕の履歴はない。

3. 対策案

建物はデザイン性に優れており、地域においても目印になるようなシンボリックな建物であり、建物本体とその歴史には利用できる要素が多いことから、建物のコンバージョンの可否、利用方法、その場合の事業収支を検証する。

(コンバージョンに際し、問題となる遵法性の確保について)

・新築時の検査済証、増築時の確認済証・検査済証が見当たらない点については、安房土木事務所に対し建築基準法第12条第5項の申請を行い、次の改善計画を提出することで解消し、用途変更工事に対応する。具体的には、昭和55年増築部分を除去して新築当時の状態に減築し、耐震補強工事、設備更新工事などを行う。

II. 不動産エバリュエーション 最適用途

1. 最適用途

「体験型リゾートホテル」

既存建物を利用した用途については、飲食店が疎らな海沿いの一本道に面しており、海にも近いことから旅行者相手のレストランなども検討できるが、東京に近いリゾート地であること、建物の歴史が物語となり、宣伝効果を生み、他のホテルとの差別化に寄与することが考えられる。

2. ターゲット

「都会の小中学生を持つ家族をメインターゲットとする。」

これまで積み重ねてきた建物の歴史が子供世代に数々の自然体験を提供できる環境であることを保証し、親世代には併せて郷愁を提供できる施設であり、生まれ変わった建物がこれまでの歴史を引き継ぎ、新しく家族での体験を紡いでいく。

3. エリア内の存在価値

長年にわたり地域と交流してきた歴史あるシンボリックな存在であり、周辺の農業者や漁業者にも親しまれている。コラボレートすることで、地域にも大きく貢献できる。

4. 事業収支

今後計画する、オプションルツアーなど企画による収入は考慮に入れずとも、事業が継続できる。

Ⅲ. 評価結果

1. 評価アップ額

調査書	土地	評価アップに寄与するポイントは特にない。
	建物	三角屋根のシンボリックな建物はその歴史とともに活用する価値がある。
企画書	バリューサーチ	象徴的で特徴のある三角屋根の臨海学校建物。 三角屋根で無柱空間の開放感あふれる珍しい造りの食堂。 施設としての 80 年の歴史。 以上 3 点を活用し、依頼者様が事業者となるホテル事業。 80 年の地元根付いた歴史を活用し、小中学生の家族向けに、親にはノスタルジックな要素を子供には地元の農業や漁業に従事する者と連携し、体験させるという特色を持たせる。
	バリューアップ	現在の建物に遵法性を持たせることは可能であり、家族連れを対象とした懐かしさがあるが、古さを感じさせない清潔なホテルをコンセプトした部屋割、仕様とする。 開放的な無柱空間である食堂はカフェにし、地元の方々も集う憩いの場として提供する。 広い敷地を利用し、テントサイトを設ける。 客室は 3 タイプ 15 室。収容人数 80 名（個室：4 名× 8 室、大部屋：14 名× 2 室、テント：4 人× 5 張）。 館内設備：共同浴場、共同トイレ、多目的ルーム、無料 Wi-Fi。

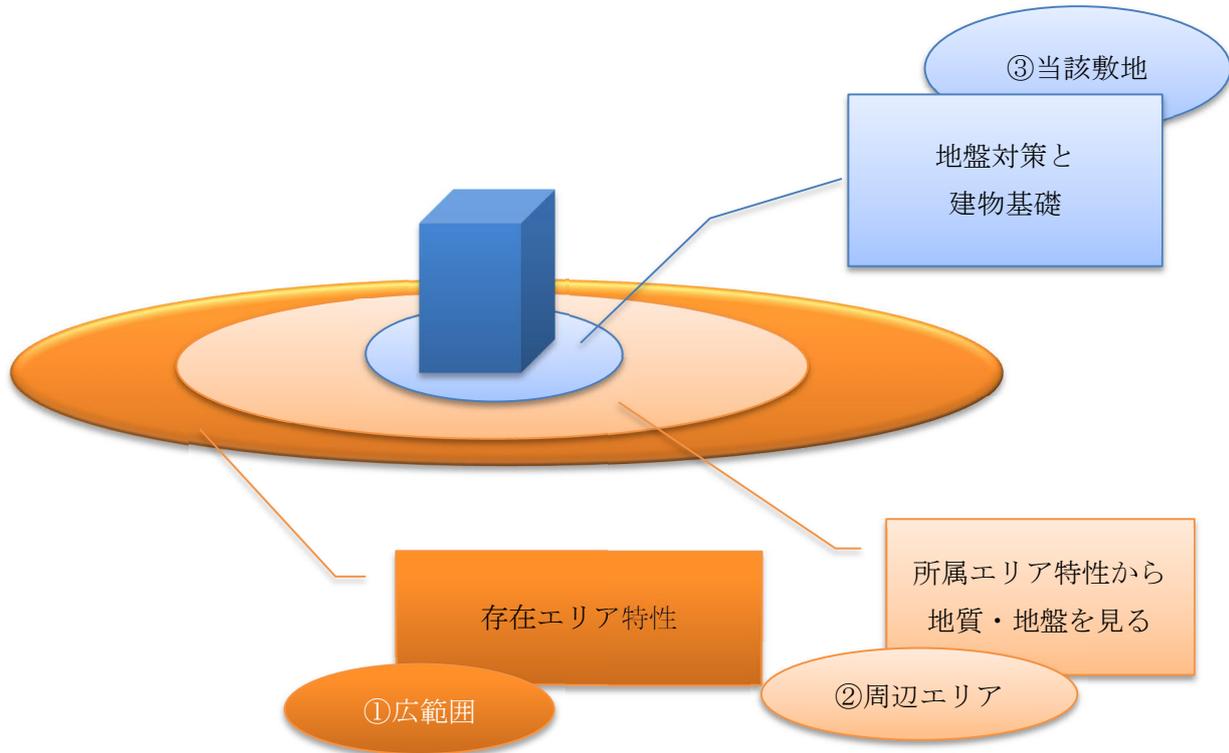
2. 「+α」の効果・効用

新築建て替えに比較し約 〇〇〇〇 万円の費用削減効果があるが、それ以上に、施設の歴史がこの事業成功の鍵となる地元との協働連携に大きく寄与する。

IV. 調査書

1. 土地(バリューベース報告)

※地形、地質に限らず気候、風土、天災地変の想定を含めその土地を評価



《バリューベース報告》

(広域エリア)

東京に最も近い観光地のひとつとして全国的に知名度高い。都心部からは、アクアライン・館山道路の整備により、車でのアクセスが格段に良くなった。一方で、館山駅以降単線となる電車でのアクセスはいいとは言えない。

また、南房総市は合併市でもあり、隣市の館山、鴨川と比べて知名度は劣る。

太平洋に面することから地震時の津波や高潮、台風に伴う暴風や大雨に対する備えが必要。

(周辺エリア)

道路に面して、店舗や住宅が点在する。後背地は「農地」であり、徒歩での通行はほぼ無い。

生活用品の購入などは、地元のスーパー、大手ドラッグストア、コンビニエンスストア、ホームセンターなど徒歩圏含めて近くに立地している。

(対象土地)

いわゆる房総フラワーラインと呼ばれる主要道路に接面しており、道路の系統は優れている。

海岸線が近く、すぐ北側に川が流れていることから、良好な地盤とは言えず、建物の位置や重さによっては、杭や地盤改良などの施工を要する。

【総括】

生活するには問題ない地域であり、都心部からは程よい距離感がある。観光客を相手の事業に適しているが、大きな規模の建物が必要な事業には向かない。また、主要の漁業は衰退しており、有名なサーフスポットが至近にあるものの、観光コンテンツは強いとは言えない。

(広域エリア)



県南一帯は上総丘陵、安房丘陵が山々を連ねて山岳地を形成し、複雑な地形面を構成する地域。深海の泥と浅瀬の砂が積み重なって陸となったのが上総丘陵。

南房総市データ

面積:230.10 平方キロメートル

総人口:36,719 人 (男 17,656 人 女 19,063 人) (資料:令和 3 年 4 月 1 日現在 住民基本台帳)

世帯数:17,143 世帯 (資料:令和 3 年 4 月 1 日現在 住民基本台帳)



市の概要:

南房総市は、平成 18 年 3 月 20 日に安房郡富浦町、富山町、三芳村、白浜町、千倉町、丸山町、和田町の 6 町 1 村が、その区域をもって合併。

房総半島の南端に位置し、北側には県下最高峰の愛宕山(408メートル)をはじめ、富山(349メートル)など 300メートル以上の山が連なる。西側には東京湾、東側及び南側には太平洋と三方を海に囲まれ、その海岸線は、南房総国定公園に指定。

また、首都東京から 100 キロメートル圏に位置し、東京から約 70 分、横浜から約 70 分、成田空港から約 80 分の時間距離。

平成 9 年に開通した東京湾アクアライン、平成 16 年に開通した一般国道 127 号富津館山道路に続き、東関東自動車道館山線が平成 19 年 7 月 4 日には全線開通。東京圏から南房総がより身近になり半島性の解

消が期待される。

気候は、沖合を流れる暖流の影響により冬は暖かく夏は涼しい海洋性の温暖な気候で、一部無霜地域を有しています。四季折々に咲き乱れる花々などの豊かな自然資源と、古代から近代に至る遺跡や社寺などの歴史的資源を有す。



千倉町の魅力

「春」には可憐に咲きみだれる花々を愛で、「夏」にはサーフィンや海水浴、磯遊びを楽しみ、「秋」には豊かな地元の食材を堪能し、「冬」は温暖でありながらも空気が澄んでいるので、冬の星座を眺める。1年を通して豊かな自然を楽しめるのが、千倉の魅力である。食とのかかわりが深い千倉には、全国で唯一、料理の祖神である「高倍神(たかべかみ)」をまつる「高家神社(たかべじんじゃ)」があり、昔から料理関係者や味噌・醤油醸造者からの信仰を集めてきた。千倉の地を訪れたら、まずは高家神社に参拝し、食の恵みに感謝してから地元グルメを味わうと、おいしさも格別。アジやイワシに生姜や味噌を加えてたたきにした「なめろう」、なめろうを焼いた「さんが焼き」、「ウニソースパスタ」、「さざえかき揚げそば」など、ここでしか味わえないグルメも千倉の楽しみの一つ。水がきれいなことには定評があり、太平洋のうねりを受けた波は少しワイルド。サーファー心をくすぐる良い波が一年を通して押しよせるため、サーフィンの選手権大会の会場としても選ばれている。また、波がおだやかな海水浴場もあり、小さなお子様連れのご家族にも安心。親子で夢中になりながら、水遊びや磯遊びを楽しむことができる。昔から鯨、真鯛やアジ、サザエやアワビといった海の幸に恵まれているが、山の幸も豊かで、イチゴやびわ、メロンといった果物、そら豆や落花生などの農作物が特産品。ポピーやキンギョソウをはじめとした花々も有名。他にも、2つの道の駅「潮風王国」と「ローズマリー公園」や、房総半島最南端の野島埼灯台、船橋(ブリッジ)に登れる漁船のレプリカ、磯遊びができる「千田海岸」などがあり、一日中、気の向くままに、千倉の景色と南房総の食を満喫できる遊び場に溢れている。

千倉町周辺マップ



①野島埼灯台

車で約20分。

「白鳥の灯台」とも呼ばれ、日本で2番目に古い美しい灯台です。

最南端の夕日スポットでも有名です。



②白間津のお花畑

車で約10分。

1月から3月にかけて、ポピー、キンセンカ、ストックなどの花が咲き揃い、花摘みが楽しめます。

写真撮影にもおすすめのスポットです。



③道の駅ちくら潮風王国

車で約9分。

ふれあい広場と千倉黒潮物産センターのある潮風王国のほか、芝生広場、じゃぶじゃぶ池、漁船を型どった展望などの公園施設があります。



④屏風岩

車で約5分。

約1.3 kmにわたって屏風を立てたように続いている奇岩群です。



⑤ちくら漁港朝市

車で約2分。

房州海老、サザエ、アワビなどの魚介類や地元の新鮮野菜や特産品を堪能できます。

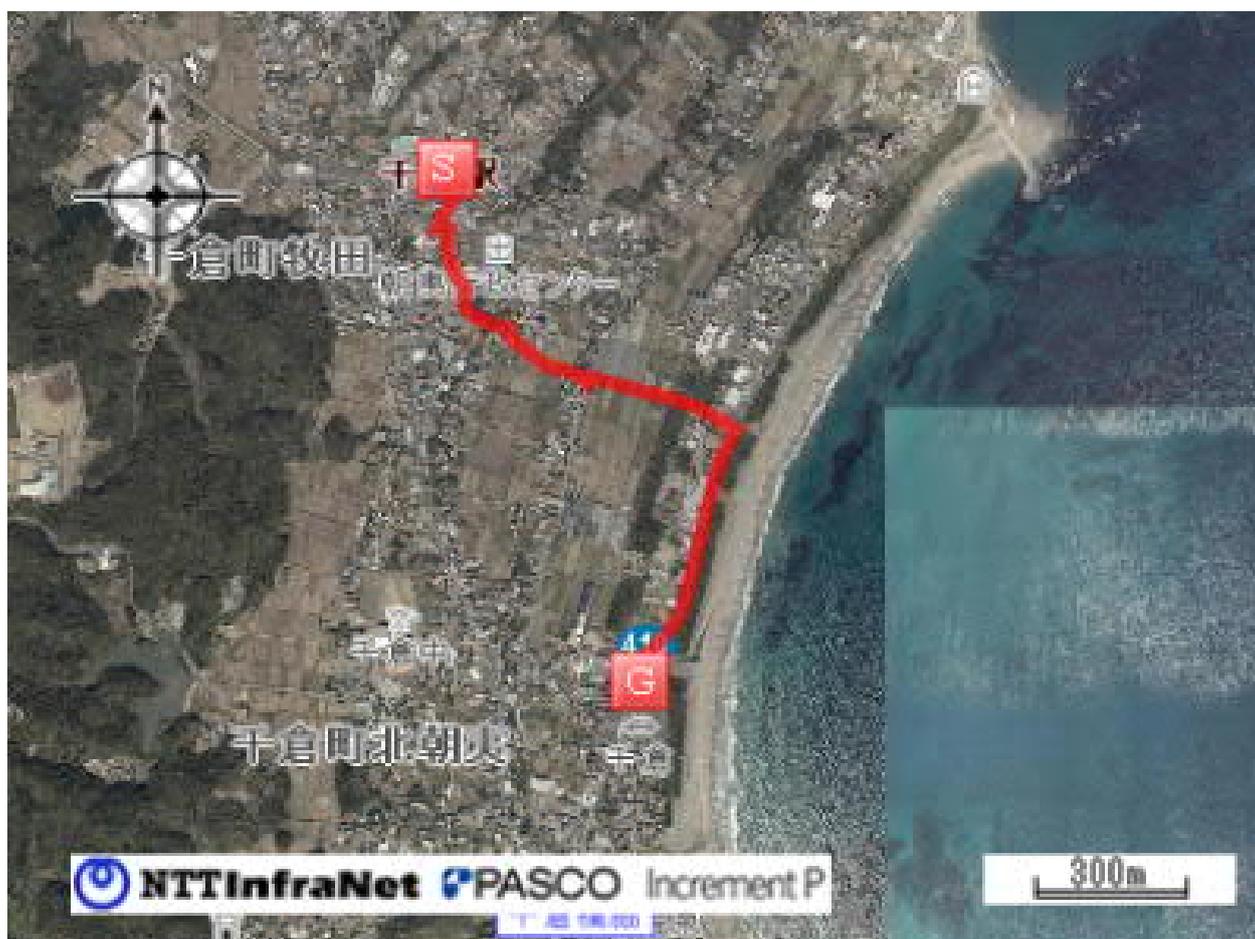
(周辺エリア及び対象土地)

(1) 周辺エリア

① 周辺環境

JR 内房線の千倉駅周辺は観光型の拠点創出を目標とした都市再生整備計画が掲げられ駅舎や駅前ロータリー、周辺道路の整備がなされており、小規模な商店や飲食店による小さな街並みが形成されている。駅を離れると、農地が広がり道路沿いに人家が点在する状況である。対象物件が接面する道路はあり、房総フラワーラインと呼ばれる観光路線であり、コンビニや飲食店が比較的多い。また、南方の千倉漁港周辺は、比較的大きな街並みを形成しており、千倉地区の中心的な役割を担う地域となっている。

駅からの航空写真



② 周辺土地利用

北側: 工務店資材置き場を介して堀江川

東側: 砂浜、海

南側: 自動車教習所

西側: 工務店、一般住宅

③ 行政的条件

都市計画区域及び準都市計画区域外 防火地域等指定なし

法 22 条区域、法 6 条区域

toshikeikakuhousonohokanohoureinimotodukuseigennogaiyou.pdf (city.minamiboso.chiba.jp)

④街路状況

接面する道路:通称「房総フラワーライン」、地域の道路としては、車の交通量は比較的多い。

敷地西側 県道 410 号線 道路幅員 認定9メートル 現況幅員同じ

建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号

敷地が接する長さ:47メートル

⑤地形

北側が堀江川、東側は海という低地でありいわゆる沖積層を成す。河川によりもたらされる土砂や浸食二次堆積土を主体とし、砂や砂礫、砂質シルトなどを混在することが多い。住宅利用を考えた場合、軟弱地盤を形成していることが多いため、基礎形式の選定は特に慎重に行なう必要がある。地勢は西から東へ下がる緩やかな傾斜地。

⑥地質・地盤

近隣で公開されているボーリング調査の結果は、以下の図面のとおり。



- ◆ 地盤調査を行なった結果「良好地盤」と診断された場所
- ◆ 地盤調査を行なった結果「軟弱地盤」と診断された場所
- ◆ 地盤が軟弱なため「地盤補強工事」をした場所
- ▲ ▼ 「腐植土」が確認された場所
- ◆ ボーリング調査のデータがある場所

・「良好地盤」・「軟弱地盤」の判断基準は、提供元毎に異なります。

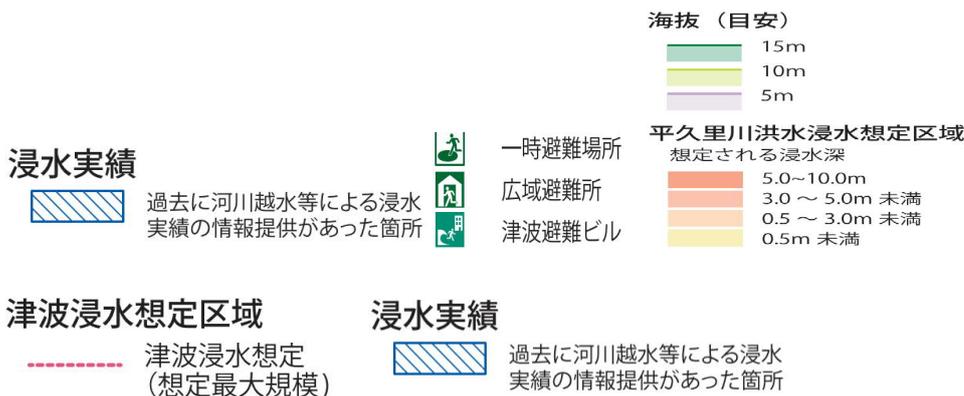
⑦災害ハザードマップ

土石流危険区域、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所の指定は当該土地及び周辺地域にはありません。

「津波防災地域づくりに関する法律」に基づく津波浸水想定では「最大浸水深（10.0 ㍎以上 20.0 ㍎未満）」に所在し、当該地は最大浸水深 11.92 ㍎とされている。



海拔 5～10mの区域



津波ハザードマップ: [chikura_n \(city.minamiboso.chiba.jp\)](http://chikura_n.city.minamiboso.chiba.jp)

その他: 活断層に関する地図等はなく不明。

(2)対象土地

①地歴

1929年(昭和4年)以降、都内有名小学校の臨海学校・学校行事施設として利用。過去の航空写真、住宅地図、法務局の閉鎖登記簿謄本・旧土地台帳等の記録からは、砂地であり建物の敷地や資材置き場としての利用はされていないと推定される。

②災害履歴

市役所の記録等によれば、対象土地付近において浸水被害等の記録はない。また、東日本大震災においても、建物の倒壊、津波、液状化などによる被害はない。ボーリング調査の結果は、2mほど砂地が乗っていることが確認されたものの、その下の地盤は堅固である。南房総市には、液状化ハザードマップはない。

③土壌汚染・地下埋設物

調査していないが、地歴並びに近隣の用途から汚染あるいは、地下に埋設物が残置されている可能性を示すものはない。

【バリューベース報告】

観光資源が豊富であり、その活用を前提とした土地利用が考えられる。

砂質土であり、液状化などの発生が予想されるため、杭で建物を支えることや、地盤改良を実施することがベターであるが、今まで、特に被害がないことから従来通り面で支えることも有効であると考えられる。

海拔5～10m、海岸線が近く津波浸水想定区域内に所在するため、一時避難場所、広域避難所などへの動線の確認、確保、避難訓練などにより、津波に関する対策を怠らないことが必要である。

(対象建物)

(1)現況

- ①昭和49年新築時の確認済証はあるが、確認申請図面と検査済証はない。
- ②昭和55年増築時の確認済証・検査済証いずれもない。
- ③新築時の竣工図があるが、増築時の図面がない(安房消防本部に一部保管)。
- ④竣工図と現況に相違点あり。
- ⑤増築の際、1,000㎡超の面積があるが、防火区画の基準を満たしていない。
- ⑥地震耐力不足
- ⑦塩害等による柱、筋交いなどの腐食がある。
- ⑧水道管交換等一部改修履歴があるが、大規模修繕の履歴はない。

(2)その他

○目視による不具合など

外壁:一部に割れや塗装の剥がれ、鉄部の錆、腐食等が見受けられる。

屋根:一部に経年劣化によるヒビ割れや浮きが見受けられる。

内装:一部に壁板の破損や剥がれが見受けられる。

設備:更新が必要。

○アスベスト使用の有無

アスベスト使用等が全面禁止された平成18年(2006年)9月以前に建築された建物であるため、使用されている可能性があるが、目視で調査した範囲内では、吹付アスベスト(レベル1)や、石綿を含有する保温材、耐火被覆材、断熱材などの建材(レベル2)の使用は発見されていない。飛散性の低い、成形板等の石綿含有建材(レベル3)は使用されている可能性があるが、一般に改修・解体工事において、レベル3の建材の存在は、作業面、費用面とも大きな問題とはならないとされている。

新築時の検査済証、増築時の確認済証・検査済証が見当たらない点については、建築基準法第12条第5項の申請を行い、次の改善計画を提出することで解消し、用途変更工事に対応する。昭和55年増築部分を除去して新築当時の状態に減築し、耐震補強工事、設備更新工事などを行う。

また、既存の構造体を活用すると同時に、耐震補強や内装についても木材を活用し、木造の持つ素朴さなどの特徴を生かした改修とする。

(マーケット調査)

(1)人口は減少傾向

千倉町は、2006年町村合併により誕生した南房総市にあり、合併当初45,000人強であった域内人口は2018年11月時点で39,000人を切る水準となっている。南房総市は全域過疎地域に指定されており、生産年齢人口は千葉県平均61.3%に対して47.1%（県下ワースト2）、老年人口は千葉県平均26.4%に対して44.2%（同ワースト3）と厳しい実態が見て取れる。平均年齢は、千葉県平均46.2歳に対して、南房総市は55.9歳（同ワースト3）となっており、数字から見ても高齢化が顕著な南房総市は、土地面積が大きいこともあり、今後耕作放棄地が増加し、限界集落化していくことが懸念されている。

[p47-59.pdf \(city.minamiboso.chiba.jp\)](http://p47-59.pdf(city.minamiboso.chiba.jp))

(2)想定ターゲット

人口減少、各産業規模も縮小するなか、農業や漁業などの第1次産業の割合が比較的高いこと、東京など大都市から比較的近いという距離感と観光資源が豊富であることから、これらを生かした観光事業（宿泊施設、飲食店など）。

南房総市の観光業

観光入込客の推移

年	(千人) 人数						
平成20年	5,062	* 観光入込客数は、市内の道の駅をはじめとした観光・レクリエーション施設への来客数を調査し、その増減から市全体の観光客数を推計したもの。 資料：千葉県商工労働部観光企画課 「千葉県観光入込調査報告書」					
平成21年	5,784						
平成22年	5,505						
平成23年	4,574						
平成24年	4,116						
平成25年	5,333						
平成26年	5,312						
平成27年	5,663						
平成28年	5,322						
平成29年	5,444						

(3)最適用途

1. 最適用途

「体験型リゾートホテル」

既存建物を利用した用途については、飲食店が疎らな海沿いの一本道に面しており、海にも近いことから旅行者相手のレストランなども検討できるが、東京に近いリゾート地であること、建物の歴史が物語となり、宣伝効果を生み、他のホテルとの差別化に寄与する。

2. 顧客像

「都会の小中学生を持つ家族をメインターゲットとする。」

これまで積み重ねてきた建物の歴史が子供世代に数々の自然体験を提供できる環境であることを保証し、親世代には併せて郷愁を提供できる施設であり、生まれ変わった建物がこれまでの歴史を引き継ぎ、新しく家族での体験を紡いでいく。

3. エリア内の存在価値

長年にわたり地域と交流してきた歴史あるシンボリックな存在であり、衰退傾向にある周辺の農業者や漁業者とコラボレートすることで、大きな付加価値を生み出し、地域にも大きく貢献できる。

Ⅲ. 企画書

1. バリューサーチ(※既存建物の建材・構造・設計等、その価値を目利きし、今ある素材を活かす。)

(1)企画内容

象徴的で特徴のある三角屋根の臨海学校建物。

三角屋根で無柱空間の開放感あふれる珍しい造りの食堂。

施設としての 80 年の歴史。

以上 3 点を活用し、依頼者様が事業者となるホテル事業。

80 年の地元に根付いた歴史を活用し、小中学生の家族向けに、親にはノスタルジックな要素を子供には地元の農業や漁業に従事する者と連携し、体験させるという特色を持たせる。

①特筆すべき建物構成部材





2. バリューアップ(※建物に付加価値をつける)

(1)企画内容

遵法性を持たせ、家族連れを対象とした懐かしさがあるが、古さを感じさせない清潔なホテルをコンセプトした部屋割、仕様とする。

広く開放的な無柱空間である食堂はカフェにして、地元の方々が集う憩いの場としても提供する。広い敷地を利用し、テントサイトを設ける。

客室は3タイプ15室。収容人数80名（個室：4名×8室、大部屋：14名×2室、テント：4人×5張）。

館内設備：共同浴場、共同トイレ、多目的ルーム、無料Wi-Fi。

①既存建物



③完成図面



室内 完成予想図



⑤運営の留意点

体験型として地元農業事業者や漁業事業者とパイプを築き、どのような体験をターゲットに対し提供できるかが、差別化を図る一番のポイントとなる。

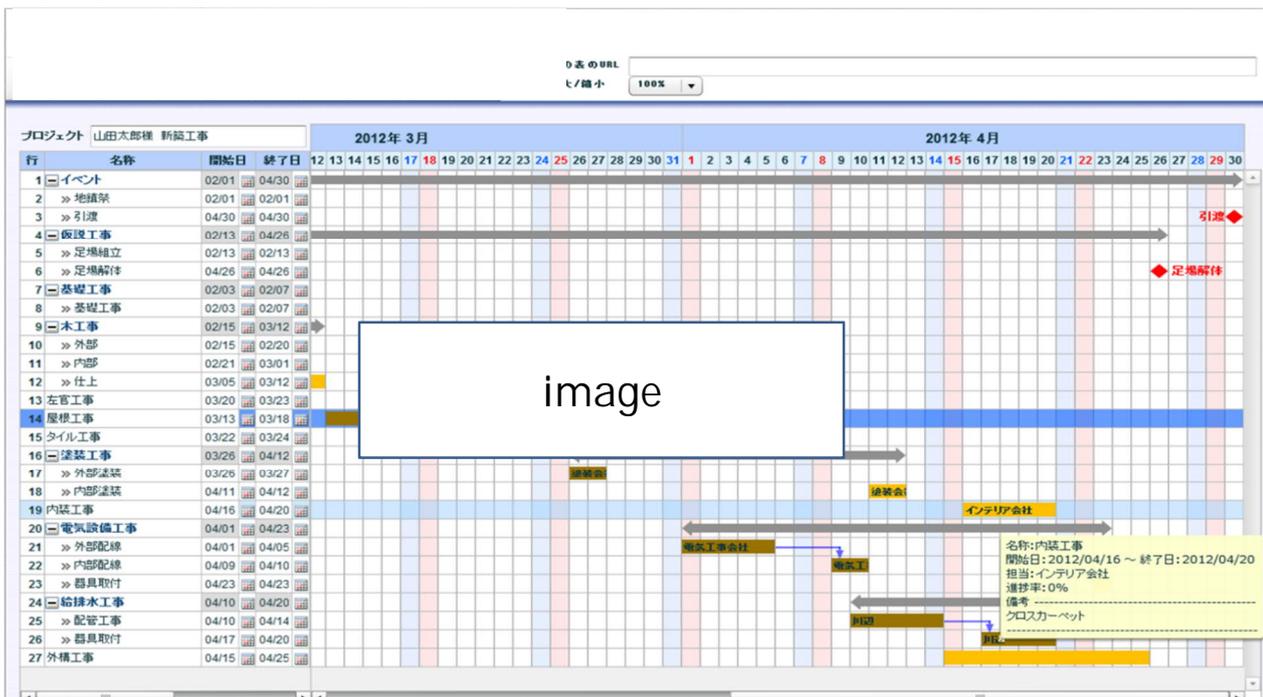
②エバリュエーション後 事業収支

損益シミュレーション
創業当初期間:6ヶ月に設定

年	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2017	2017
月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
	1期日	1期日	1期日	1期日	1期日	1期日	1期日	1期日	1期日	1期日	1期日
売上高	432,000	507,060	566,600	1,183,140	1,275,480	1,322,460	1,348,380	1,367,280	1,386,180	1,423,440	1,423,440
売上原価	128,574	137,063	145,552	154,040	162,529	171,018	171,018	171,018	171,018	171,018	171,018
売上高総利益	303,426	369,997	421,048	1,029,100	1,112,951	1,151,442	1,177,362	1,196,262	1,215,162	1,252,422	1,252,422
販管費合計	898,423	903,009	926,000	926,000	926,000	926,000	926,000	926,000	926,000	926,000	926,000
人件費	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000
地代家賃	97,200	97,200	97,200	97,200	97,200	97,200	97,200	97,200	97,200	97,200	97,200
支払利息	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
通信費	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
水道光熱費	21,600	25,353	48,330	59,157	63,774	66,123	67,419	68,364	69,309	71,172	71,172
宣伝広告費	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
税理士報酬	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
福利 消耗品費	50,000	50,833	51,667	52,500	53,333	54,167	55,000	55,833	56,667	57,500	58,333
その他	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
減価償却費	353,623	353,623	353,623	353,623	353,623	353,623	353,623	353,623	353,623	353,623	353,623
営業利益	-594,997	-533,012	-465,771	103,100	186,854	222,442	250,362	270,262	286,162	308,422	327,422

収益増加額 _____ 万円 ↗

2. エバリュエーション 実施スケジュール等
実施期間



以上

