

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 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）
1～3	13,230,000 10,584,000	一括	2,646,000	116,252	0
1	2,910,000				
2	1,930,000				
3	8,390,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 長生郡一宮町新地字砂畑一 |
| | 地 番 | 1999番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 431.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長生郡一宮町新地字砂畑一 |
| | 地 番 | 1999番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長生郡一宮町新地字砂畑一1999番地5 |
| | 家屋 番号 | 1999番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 78.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 長生郡一宮町新地字砂畑一 |
| | 地 番 | 1999番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 431.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長生郡一宮町新地字砂畑一 |
| | 地 番 | 1999番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長生郡一宮町新地字砂畑一1999番地5 |
| | 家屋 番号 | 1999番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 78.00平方メートル |



令和6年(ケ)第 397号
令和7年 1月 8日受理
令和7年 3月18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 | 長生郡一宮町新地字砂畑一 |
| | 地 番 | 1999番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 431.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長生郡一宮町新地字砂畑一 |
| | 地 番 | 1999番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長生郡一宮町新地字砂畑一1999番地5 |
| | 家屋 番号 | 1999番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 78.00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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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 3		
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 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ ☒ A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ ☒ A (占有者) ■家賃保証会社担当社の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 3年 9月 1日	
最初の	契約日	令和 3年 9月頃	
契約等	期間	令和 3年 9月 1日から ■令和 5年 8月31日まで2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	令和 5年 9月 1日から □ 年 月 日まで 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 115,000円 (毎月27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	
1 更新については、賃貸借契約書が確認できなかったため、法定更新とした。 2 債務者兼所有者に照会書送付を送付したが、提出日現在、何らの応答もない。 なお、家賃保証会社に保証契約書等の写しを求めているところであるが、提出日現在、提出されていない。保証契約書等の写しが提出された際には、追って提出する。			

(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 土地（物件1、2）

- (1) 物件1及び2の土地（以下、物件1及び2の一体土地を「本件土地」という。）は、一体となって物件3の建物の敷地、庭、駐車スペース及び資材置き場等として利用されている地勢概ね平坦な土地であり、本件土地は西側間口約12.5メートルが幅員約8.5メートルの前面道路に接面し、北側においても幅員約3メートルから4メートルの道路に接面している。
- (2) 本件土地の境界付近には板塀、単管パイプ及びブロック・フェンス等があつて区分されており、その形状は概ね公図のとおりと認められる。
- (3) 敷地の南端中央付近にスチール製物置が存するが、土地への定着性はなく、動産と認めた。

2 建物（物件3）

- (1) 令和2年5月21日新築の建物である。
- (2) 経年の汚れや損耗の外、玄関ホール、洋室Cの入口扉及びトイレの付近の壁に凹み傷や補修跡が見受けられ、また、洗面所入口付近の床材の一部にはがれがあつた（写真⑨）。
- (3) 建物内で犬を1匹飼育している。

(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
■ A (占有者)	1 物件3の建物（以下「本件建物」という。）には、私が家族4人で居住しています。 なお、建物内で犬を1匹飼っています。 2 本件建物の賃貸借契約書を探してみたのですが、見つかりませんでした。茂原の不動産会社の仲介でしたので、同社に連絡してみても連絡が取れず、また、賃貸人とも連絡が取れない状況ですので、家賃保証の会社に問い合わせています。 3 本件建物には所有者から賃借して令和3年9月1日から居住してしています。賃貸借期間は2年と思ったので、令和5年7月頃に仲介の不動産会社に更新契約について問い合わせましたが、確認しますと言っていました。その後返答がないまま、居住をできているので、更新について回答書では自動と回答しました。 賃料は月額11万000円です。ただ、毎月引き落とされているのが11万6480円で、6480円については費目がわからなかったため、管理費・共益費として回答しました。 なお、賃料については、翌月分を毎月27日支払いで口座引き落としの方法で家賃保証の会社に支払っています。 4 本件建物には雨漏りはなく、また、水回りや設備等での不具合もありません。損傷箇所としては、玄関と居間との間の引戸に凹み傷があります。また、入居時には既に洗面所の床材にはがれが、西側洋室のドアに凹み傷が、また、トイレ前の内壁に修繕した様な跡がありました。 5 物件1、2の土地と隣地との境界等の問題を聞いたことはありません。 6 スチール製物置は私が置いているものです。
■ 家賃保証会社担当者	1 本件対象物件の賃貸借における1か月の賃料は11万5000円です。毎月の支払額11万6480円の内訳は、賃料月額11万5000円、保証料1150円と引落としの手数料330円になります。 2 契約書等の写し等の送付については、担当部署において順番で処理をしているとのことでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月10日(金) 11:25-11:53	物件所在地	物件確認、外観撮影、在室者に調査協力依頼書面交付
令和7年1月14日(火)	執行官室	債務者兼所有者宛て照会書送付(特定記録郵便) ライフライン(電気)照会書送付(回答書)1/24受領)
令和7年1月14日(火) 17:42-18:24	執行官室	占有者から聴取及び調査協力依頼(電話)
令和7年1月20日(月) 11:08-11:26	一宮町役場	間取図等交付申請(対象建物については、所有者の協力が得られず、比準価格での課税であって間取図は作成されていないとのことであった)
令和7年1月22日(水)	執行官室	占有者宛て照会書送付(特定記録郵便、回答書1/27受領)
令和7年1月24日(金)	執行官室	占有者と立入調査日調整、日曜日の調査を希望とのことであり、2月9日(日)で調整
令和7年2月9日(日) 10:50-11:46	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2月19日(水)	執行官室	家賃保証会社宛、契約書等の写しの送付依頼書面送付(特定記録郵便)
令和7年3月14日(金) 16:44-16:50	執行官室	家賃保証会社担当者から聴取
(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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和 7 年 2 月 9 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

(座標値種別：図上測定)

+50197.163

-67337.719

N

地区外

(みは写真撮影位置及び方向)

1999-10

物件 1

1999-5

1999-8

1999-9

物件 2

1999-4

1999-64

(1999-31+1999-33
+1999-63)

1999
-11

1999-34

道

(1999-1+1999-2+水+1989-15+1989-16+1999-17)

1998

地区外

1997-2

+50072.163 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 長生郡一宮町新地字砂畑一					地 番 1999番5				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面（国調法 1 9－5 指定）		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和46年9月				備 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。

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

令和6年9月24日

千葉地方法務局茂原支局

請求番号：16-1

登記官

(7 枚目)

(1/1)

登記年月日：令和2年5月29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6年9月24日 千葉地方裁判所 千葉支部

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号 16-2

各階平面図

家屋番号 1999番5

建物図面図

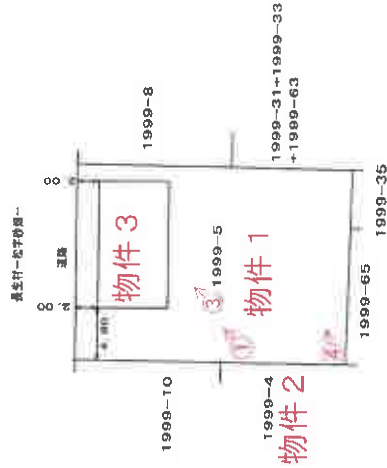
建物の所在 長生郡一宮町新地字砂畑一 1999番地5



求積表

6.50 x 12.00 = 78.0000

床面積 78.0000
78.00 m²



(みは写真撮影位置及び方向)

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	----	-------

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

間取図

評価人作成

(♂は写真撮影位置及び方向)



①



物件3

スチール製物置(動産)

物件1及び2

②



③



(10 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和6年(ケ)第397号

令和7年2月9日 現地調査

令和7年2月10日 評価

小調第994号 発行番号

令和7年3月17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

小畑 昌也

第1 評価額

一括価格	
金13,230,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,910,000円
物件2（土地）	金1,930,000円
物件3（建物）	金8,390,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法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1，2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件3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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	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		
1～3	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 | 長生郡一宮町新地字砂畑一 |
| | 地 番 | 1999番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 431.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長生郡一宮町新地字砂畑一 |
| | 地 番 | 1999番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長生郡一宮町新地字砂畑一1999番地5 |
| | 家屋 番号 | 1999番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 78.00平方メートル |



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1，2）

位 置 ・ 交 通	J R外房線「上総一ノ宮」駅の北東方・道路距離約3.4 k m 最寄バス停「一宮海岸」の北西方・道路距離約1.2 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅，別荘等が混在する比較的海岸に近い住宅地域である。一宮町と長生村の町村境に存し，周辺には空地，原野，山林等も多く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	非線引都市計画区域 無指定 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条・第23条指定区域 特定用途制限地域（県道飯岡一宮線一宮地区）
画 地 条 件	形状（略整形），地勢（概ね平坦），接道方位（西・北）， 間口（西約12.5m），奥行（約34.5m）， 地積は登記（計651.00㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	①西側村道（1-16号線），幅員（約8.5m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ②北側町道（1001号線），幅員（約3.0～4.0m），連続性（劣る）， 舗装（無），歩道（無），側溝（無），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	①：第42条1項1号 ②：建築基準法上の道路でない
	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1，2は，物件3の建物の敷地，庭，駐車スペース及び資材置場等として利用されている。 隣地は，南側が戸建住宅，東側は原野，北側は道路を介して山林，北西側は空地，西側は道路を介して戸建住宅，原野である。	

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（プロパン） 下水道 なし（浄化槽）
土 壌 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存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	○ 都市ガスについては、前面道路に本管が敷設されているため、接続利用は可能である。 ○ ちば情報マップによると、一宮川氾濫・津波氾濫の浸水想定区域にある。 ○ ちば地震被害想定ホームページによると、震度6弱（超巨大地震）以上において液状化被害が想定されている。 ○ 敷地の南端中央付近にスチール製の簡易物置が存するが、動産と認定した。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年5月21日新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング張り等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング、CF等 キッチン、ユニットバス、洗面台、水洗トイレ等 （電気、上水道、浄化槽、プロパンガス） 床下収納等
床面積（現況）	78.00㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	本件所有者より賃貸された個人が、家族と居住して占有中。 本件賃貸借契約の概要については、特記事項参照。	
特 記 事 項	○ 建築確認：第19UDI1C建03013号（令和2年1月27日） 完了検査：第19UDI1C建03013号（令和2年5月28日） ○ 室内は内壁・天井クロスに継ぎ目の浮き・ひび割れ・掻き傷・落書き等が散見される。 ○ 玄関ホール・洋室Cの入口扉及びトイレの扉付近の壁に穴の補修跡が見られるほか、洗面所の入口付近の床の一部が剥れている。 ○ 室内でペットの犬を飼育しているとのこと。	

特 記 事 項	○ 賃貸借契約の概要は以下のとおりで、詳細については執行官の現況調査報告書を参照のこと。 貸 主：本件所有者 借 主：個人A 占有開始：令和3年9月1日 契約期間：令和5年9月1日～（期間の定めなし，法定更新） 賃 料：115,000円／月 管 理 費：なし 敷 金：なし 占有権原：賃借権
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	12,900	1.03	431.00	1/1	1.00	5,727,000
2	12,900	1.03	220.00	1/1	1.00	2,923,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (一宮 (県) -1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,900\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/102 & \times & 100/130 & = & 12,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+2%, 二方路±0% 計 (相乗積) +2%

◇ 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 : 道路方位+2%, 二方路+1% 計 (相乗積) +3%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果, 特に建付減価はないものと判断した。

② 物件3（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	持 分 エ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
3	180,000	78.00	0.729	1/1	10,235,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
3	0.05	約20年	約5年	0.81	0.10	0.729

◇ 耐用年数法（定額法）：

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

◇ 観察減価率：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	5,727,000	68.7% × 0.40	法定地上権	1,574,000
2	2,923,000	14.5% × 0.40	法定地上権	170,000
計				1,744,000

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。
また、物件3に係る土地利用権等が及ぶ範囲を物件1の一部（68.7%）、及び公道に至るための路地状通路である物件2の一部（14.5%）と判定した。

【土地利用権等が及ぶ範囲の査定】

物件1：建築面積、接面道路との位置関係、建物の配置等の現実の利用状況及び建築規制法令等を考慮して、その面積割合を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} & \text{物件3建物敷地等の面積} \div \text{物件1の地積} \\ & = (16\text{m} \times 18.5\text{m}) \div 431.00\text{m}^2 \div 68.7\% \end{aligned}$$

物件2：幅員約2m・延長約16mの通路を想定し、その面積割合を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} & \text{物件3のための通路の面積} \div \text{物件2の地積} \\ & = (2\text{m} \times 16\text{m}) \div 220.00\text{m}^2 \div 14.5\% \end{aligned}$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	5,727,000	－ 1,574,000		1.00	0.70	2,910,000
2	2,923,000	－ 170,000		1.00	0.70	1,930,000
3	10,235,000	＋ 1,744,000	1.00	1.00	0.70	8,390,000
一 括 価 格 (合 計)						13,230,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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（一宮（県）－1）

所 在：長生郡一宮町一宮字下龍宮350番35

価 格：16,900円/㎡

位 置：JR外房線「上総一ノ宮」駅の北東方約2.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：391㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：西側幅員8.4m町道，背面道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅，別荘等が混在する比較的海岸に近い住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





+50072.163 (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。

地番区域見出
新地

請求部	所在	長生郡一宮町新地字砂畑一				地番	1999番5				
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（国調法1:9-5指定）			種類	地籍図
作成年月日	昭和46年9月				備付年月日（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。

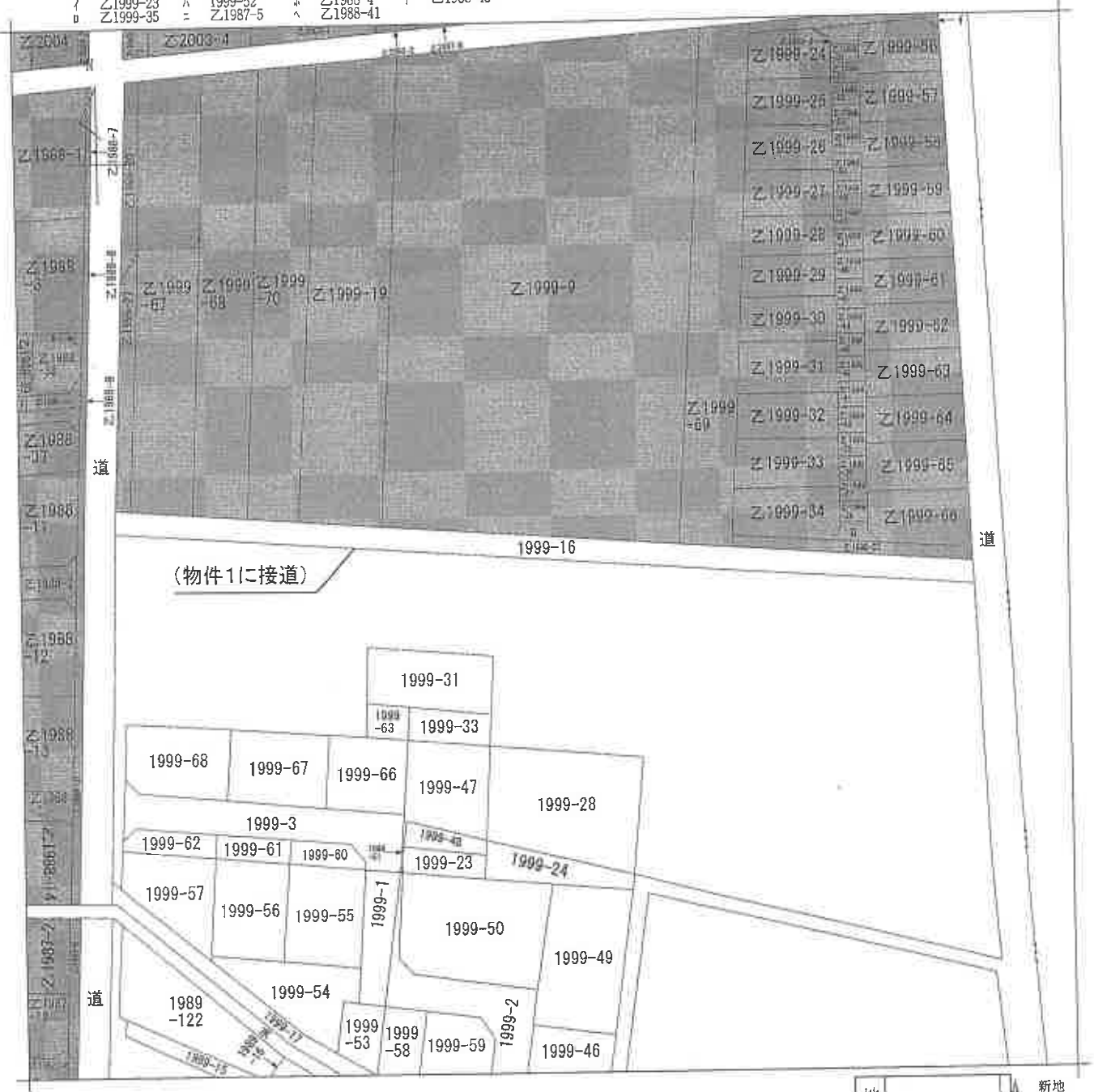
(A3判をA4判に縮小)

令和6年9月24日
千葉地方方法務局茂原支局
登記官



表示年月日：2025/01/15

イ Z1999-23 ハ 1999-52 ホ Z1988-4 ト Z1988-43
ロ Z1999-35 ニ Z1987-5 ヘ Z1988-41



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部 分	所 在	長生郡一宮町新地字砂畑一					地 番	1999番16		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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)			補 記 事 項		

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：令和2年5月29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6年9月24日 千葉地方裁判所 葛原文書局

登記官

各階平面図

家屋番号 1999番5

建物の所在 長生郡一宮町新地字砂畑一1999番地5



床面積

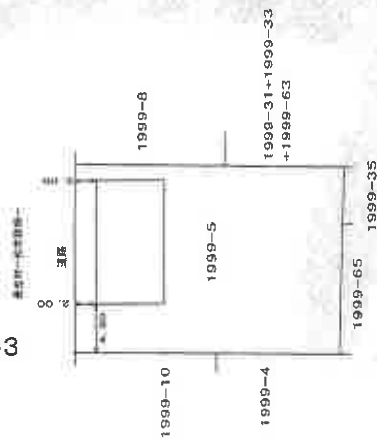
6.50 × 12.00 = 78.0000

78.0000

78.00 m²

併用部

物件3



(A3判をA4判に縮小)

建物図面

作成者

縮尺

1/

250

申請人

縮尺

1/

500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

間取図

