

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 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21日・午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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18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 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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23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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	1,870,000 1,496,000	一括	374,000	49,996	0
1	30,000				
2	30,000				
3	160,000				
4	870,000				
5	780,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 長生郡長柄町味庄字舟木前 |
| | 地 | 番 | 181番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 18.84平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長生郡長柄町味庄字舟木前 |
| | 地 | 番 | 181番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 16.84平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長生郡長柄町味庄字神楽田 |
| | 地 | 番 | 182番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 105.35平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 長生郡長柄町味庄字神楽田 |
| | 地 | 番 | 194番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 569.20平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 長生郡長柄町味庄字神楽田194番地3 |
| | 家屋 | 番号 | 194番3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 132.75平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月12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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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3】

本件土地の北側部分と隣地（地番1120番）との境界が不明確である。

【物件番号1～5】

売却基準価額は本件建物が傾いていることを考慮して定められている。

《 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長生郡長柄町味庄字舟木前
1 8 1 番 2
宅地
1 8 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長生郡長柄町味庄字舟木前
1 8 1 番 3
宅地
1 6 . 8 4 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長生郡長柄町味庄字神楽田
1 8 2 番 1
宅地
1 0 5 . 3 5 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長生郡長柄町味庄字神楽田
1 9 4 番 3
宅地
5 6 9 . 2 0 平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種
構 | 在
番号
類
造 | 長生郡長柄町味庄字神楽田 1 9 4 番地 3
1 9 4 番 3
居宅
木造スレートぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 132.75平方メートル



令和7年(ケ)第313号
令和7年 9月22日受理
令和7年10月31日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 長生郡長柄町味庄字舟木前
 地 番 181 番 2
 地 目 宅地
 地 積 18.84 平方メートル
- 2 所 在 長生郡長柄町味庄字舟木前
 地 番 181 番 3
 地 目 宅地
 地 積 16.84 平方メートル
- 3 所 在 長生郡長柄町味庄字神楽田
 地 番 182 番 1
 地 目 宅地
 地 積 105.35 平方メートル
- 4 所 在 長生郡長柄町味庄字神楽田
 地 番 194 番 3
 地 目 宅地
 地 積 569.20 平方メートル
- 5 所 在 長生郡長柄町味庄字神楽田 194 番地 3
 家屋 番号 194 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 132.75平方メートル



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1、2、3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 地図（法第14条第1項）のとおり（物件1乃至4）		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1乃至4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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件5		
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居宅（空き家）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	「その他の事項」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	☒ 概ね建物図面（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

■物件1乃至4（本敷地）について

- 1 物件5（本建物）の敷地として一体的に利用されており、西側が幅員約6.5メートルの県道に接し、棟門が設置されている(写真①参照)。駐車スペースはない。本敷地は、南側隣接地(194番4、地目：田)より約1～1.5メートル高く、東側隣接地(1117番、地目：畑)より約1.6～1.8メートル高い。本敷地内の大部分は雑木・雑草が繁茂しており、立ち入りが困難な箇所もある。
- 2(1) 本敷地と上記県道、各隣接地とは、生け垣や土留めブロック等で一部仕切られているが、フェンス等が存在しない北西端部分(物件3北側部分、写真②参照)の境界線は判然としない。もともと、北西端の接道部分に存在する境界標や土留めブロック等の位置から境界線の凡その位置を推測することは可能であり、本敷地の形状・範囲は地図と概ね符合しているものと推定する。
- (2) 南側の土留めブロックに複数の断裂が見られた(写真③参照)。また、南東側の土留めブロックは南側隣接地側に傾いている。
- 3 本敷地内には石灯籠や庭石が置かれている。また、電柱やアンテナ柱が立っている。

■物件5（本建物）について

- 1 本建物内には家財道具等が残置していたが、人が生活するために必要な電化製品等は存在せず、空き家の状態である(写真④⑤参照)。
- 2 本建物の南東側部分(洋室、キッチン・LDの一部、和室1の南東側廊下・収納部分)が昭和63年に増築されている(写真⑥及び建物間取図参照)。当該増築部分の床面積(約25.52㎡)は本建物の登記面積に含まれ、法務局備え付けの建物図面(各階平面図)に反映されている。
- 3 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。また、LDや中央廊下等で概ね東方向への下り傾斜を感じたため、本建物は傾いている可能性が高い。
 - ・和室1の内壁にペットによるものと推測される引っ掻き傷や雨漏りの跡と推測されるシミ(写真⑦参照)がある。
 - ・和室1とLDの各天井に雨漏りの跡と推測されるシミがある。
 - ・和室4の天井(写真⑧参照)や和室4の南東側廊下に雨漏りの跡と推測される複数のシミがある。
 - ・和室4の南東側廊下の窓にひび割れが生じている。
 - ・外壁や基礎部分に複数のひび割れがあり(写真⑨参照)、軒裏に剥がれた箇所も確認された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

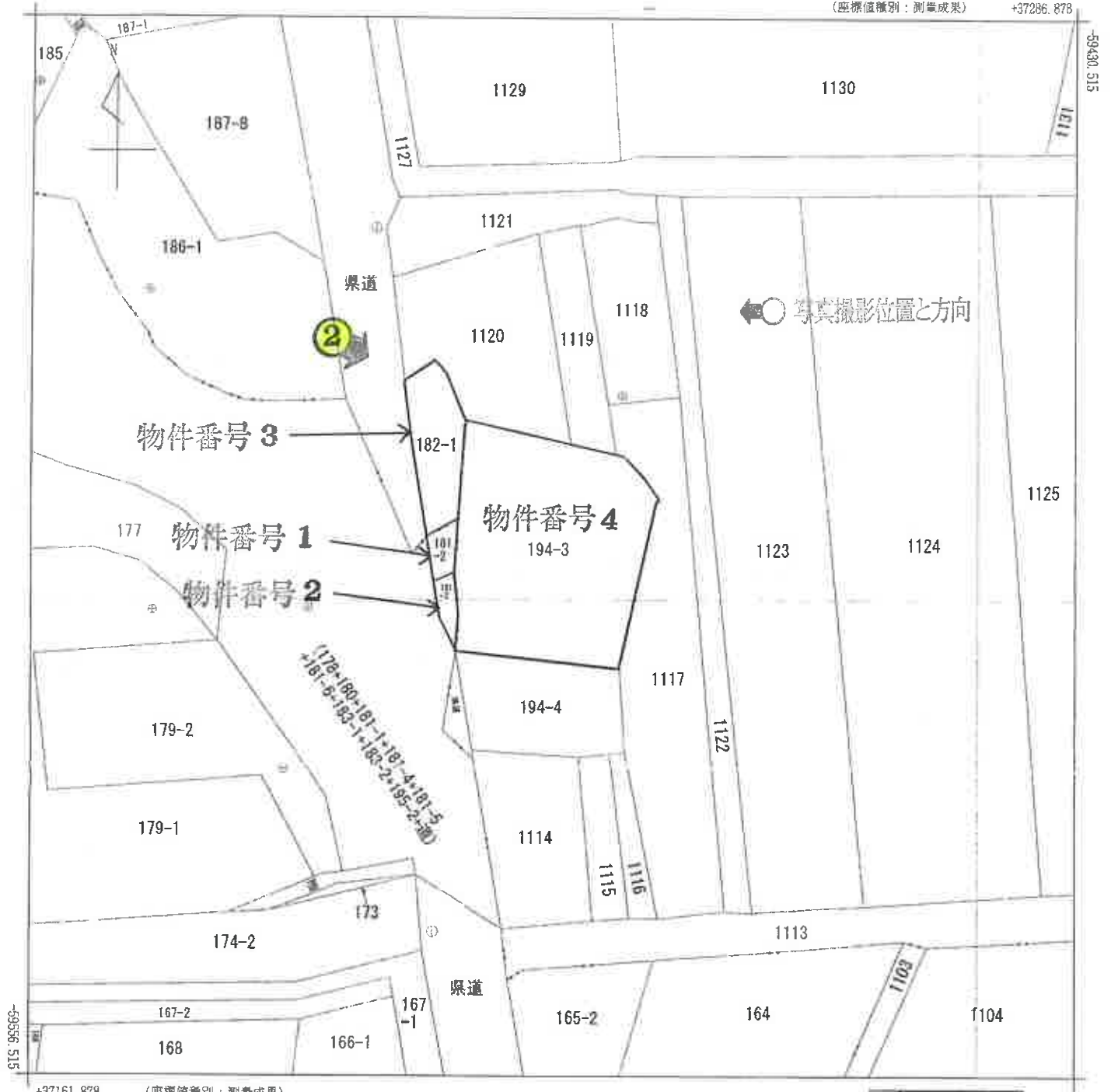
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	本建物にはAさん家族が住んでいましたが、Aさんが2～3年前に亡くなり、その1年後くらいに家族も引っ越したので、今は誰も住んでいません。 (令和7年9月25日に面談聴取)
■亡A相続財産清算人 弁護士	本建物は2年くらい前までAの妻子が住んでいましたが、現在は空き家の状態です。本建物は事故物件ではありません。 本建物は傾いているようです。 本建物の鍵は不動産管理会社が保管しているので、同社担当者と連絡を取って立入調査の打合せをされたい(後日、不動産管理会社担当者から鍵を借り受けた。) (令和7年10月1日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月25日 (木) 12:05-12:12	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家と判断)、外観写真撮影、近隣居住者より本建物の占有状況等について面談聴取
7年10月1日 (水) 15:33-15:38	千葉地方裁判所 執行官室	亡A相続財産清算人より本建物の占有状況を電話聴取
7年10月3日 (金) ①9:15-9:25 ②10:27-10:35	①長柄町役場 税務住民課 ②千葉地方法務局 茂原支局	①物件1乃至4土地周辺の地番図等取得 ②物件1乃至4土地隣接地の登記調査
7年10月 ⁹ 日 (木) 13:00-14:30	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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7年10月 ⁹ 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、不動産管理会社から預かった鍵にて解錠し建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+37161.878

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

味庄

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	長生郡長柄町味庄字神楽田				地番	194番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月13日

千葉地方法務局茂原支局

地図整理番号：M06501

登記官

(1/1)

(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7年8月13日 千葉県方法務局及領支局

登記官

(8 枚目)

211805 新114-3

地

番 194~3

土地の所在

埼玉県羽咋郡味土神社境内

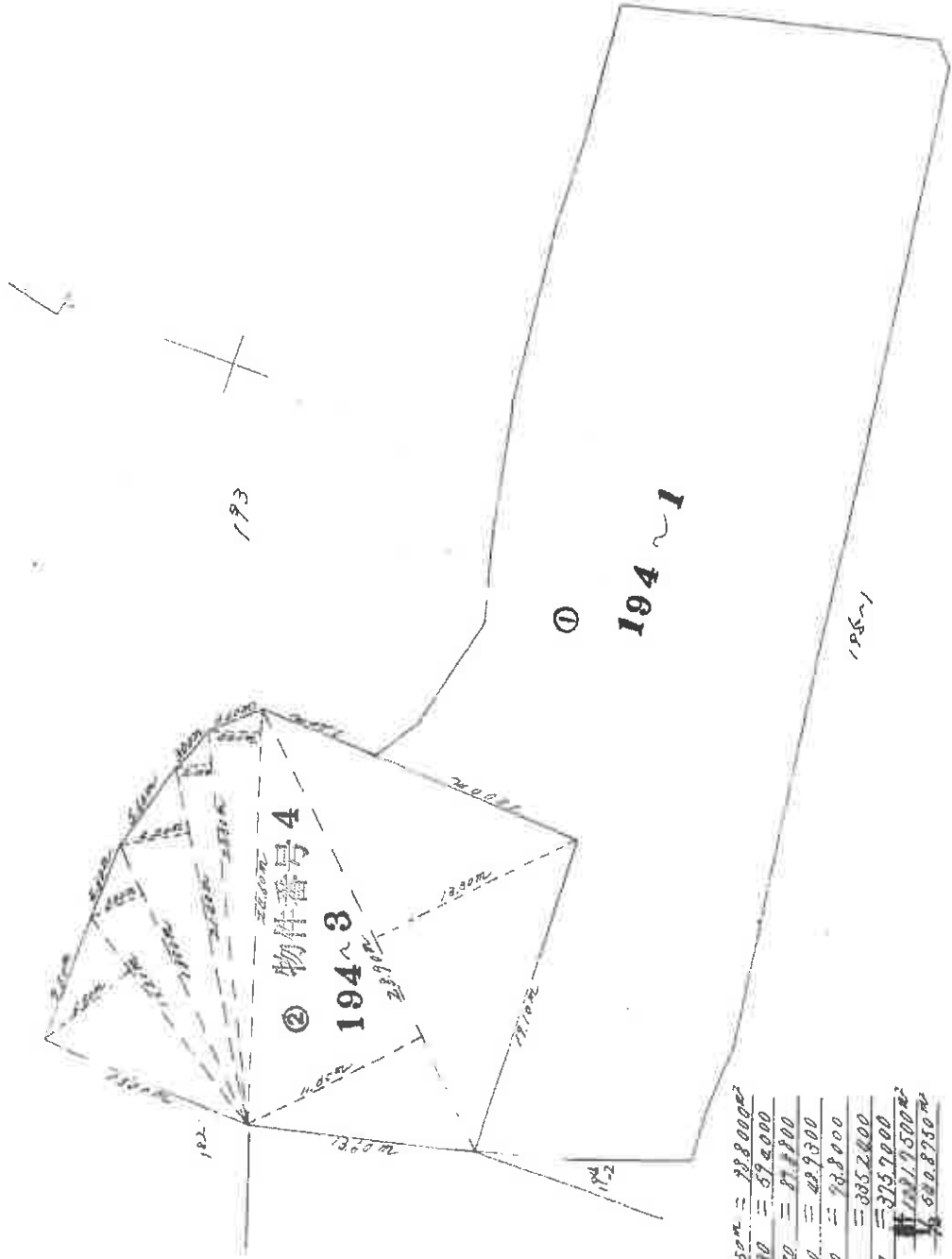
地 積 測 量 図

昭和四十五年拾月五日
作製年 月 日

作製者

申請人

45 10 5



② 15.20m x 4.50m = 68.4000m²
12.00 x 3.30 = 39.6000
21.00 x 4.20 = 88.2000
23.25 x 2.14 = 49.7550
28.00 x 3.00 = 84.0000
28.10 x 4.50 = 126.4500
23.10 x 1.30 = 30.0300
計 336.8850m²
1/300

(全国土地家屋調査士用紙)

1/300

- (1) 令和5年1月4日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

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8月13日 千葉地方法務局茂原支局

ଅନ୍ତର୍ଗତ ଗ୍ରନ୍ଥ

地図整理番号: Y06503

一
 二
 三
 四
 五
 六
 七
 八
 九
 十

(干葉土地家園) 金士頓

圖面階各

建筑物平面图

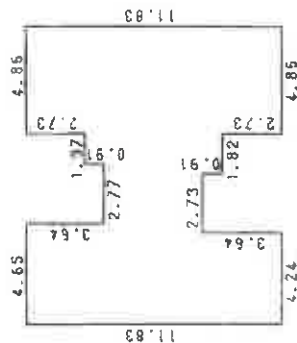
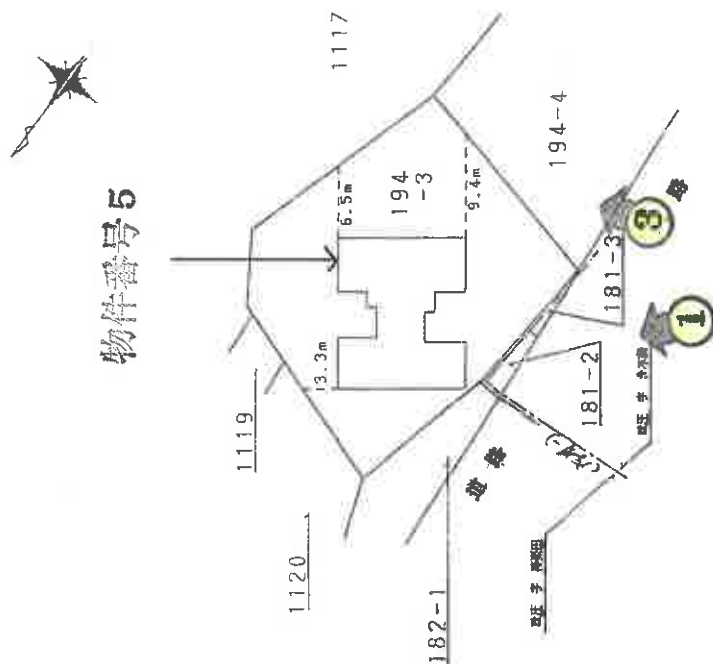
194-3

吟
審
臣
家

長生郡 長柄町 味庄 字 神樂田 194-3

○實錄卷之四

五、中國社會主義青年團

[illegible]

製作

成丁年三月三日作製)

縮尺 250

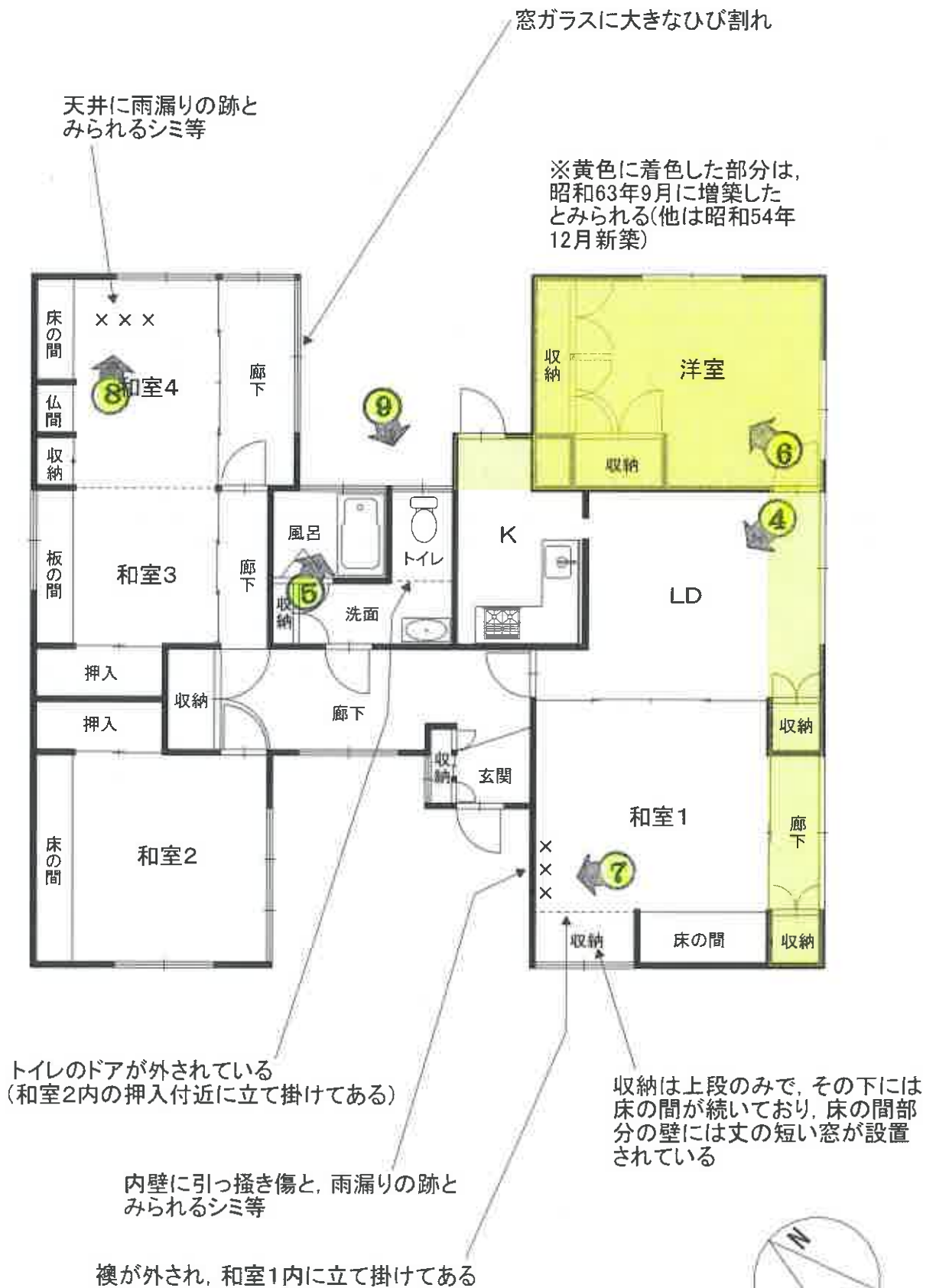
人
請
早

縮尺 1/500

(干葉土地屋敷金十兩)

建物間取図

写真撮影位置と方向



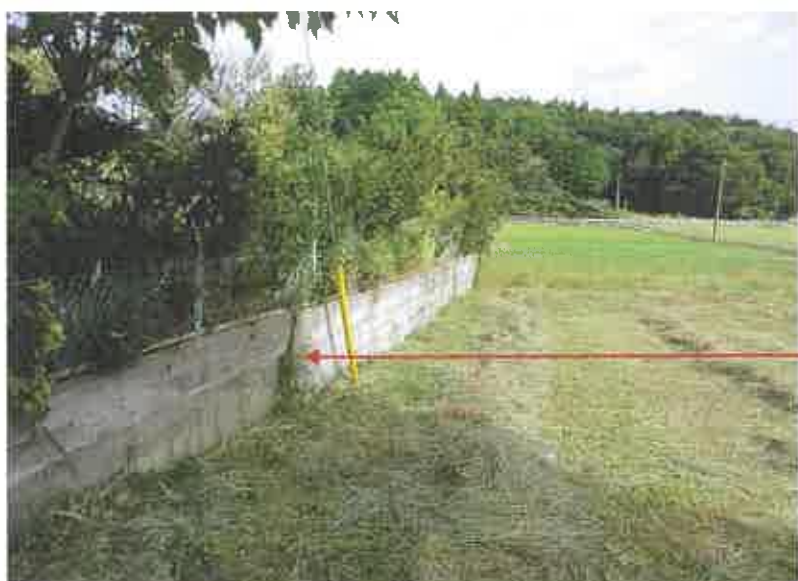


①



②

物件3 北側部分
※矢印の位置は推定



③

土留めブロックの
断裂箇所



④



⑤



⑥
増築部分(洋室)



⑦

雨漏り(推測)によるシミ



⑧

雨漏り(推測)によるシミ



⑨

外壁のひび割れ

令和7年（ケ）第313号

令和7年10月9日 現地調査

令和7年10月20日 評価

第41250919号 発行番号

令和7年10月31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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一括価格	
金1,870,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金30,000円
物件2（土地）	金30,000円
物件3（土地）	金160,000円
物件4（土地）	金870,000円
物件5（建物）	金780,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1～5	土地の一部が土砂災害警戒区域に指定されているほか、土留めコンクリートブロックの一部が損壊しており、また、建物にも傾斜のあることが推定される。		

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 | 長生郡長柄町味庄字舟木前 |
| | 地 | 番 | 181番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 18.84平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長生郡長柄町味庄字舟木前 |
| | 地 | 番 | 181番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 16.84平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長生郡長柄町味庄字神楽田 |
| | 地 | 番 | 182番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 105.35平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 長生郡長柄町味庄字神楽田 |
| | 地 | 番 | 194番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 569.20平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 長生郡長柄町味庄字神楽田194番地3 |
| | 家屋 | 番号 | 194番3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 132.75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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「茂原」駅の北西方・約 7,200m (道路距離) 最寄りバス停「鼠坂」の北方・約 700m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに農地や山林等を介して戸建住宅等が疎らに建ち並ぶ地域	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	その他の規制	・土砂災害警戒区域(※特記事項欄1 参照) ・特定都市河川流域 (一宮川水系) ・宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法) ・リゾート法 (総合保養地域整備法) の特定地域
画 地 条 件	形状 (不整形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (西), 間口 (約 33.0m), 奥行 (約 19.6), 地積 (710.23 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (中間画地), 隣地との高低差 (西側道路に概ね等高接面, 南側隣地に約 1.0～1.5m 高く接面, 東側隣地に約 1.6～1.8m 高く接面, 北側隣地に概ね等高接面) (※特記事項欄 2・3・4・5・6 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	西側県道 (一般県道日吉菅田停車場線), 幅員 (約 6.5m), 連続性 (優良), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高接面)	
	建築基準法上の種類	—
	セットバック	不要と推定
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	対象土地 (物件1～4)	物件5 (建物) の敷地
	隣地	・西側: 県道を介して山林等 ・南側: 農地等 ・東側: 農地等 ・北側: 農地等

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. 閉鎖登記簿や国土地理院提供の空中写真（昭和 50 年）の閲覧等によると、現況建物（物件 5）が建築された昭和 54 年以前において、対象土地は農地や山林、空地（雑種地）等であったことが推定され、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推察される。 2. 対象土地は戸建住宅の敷地であり、地下埋設物の存否の確認はできないが、現地での外観調査による限り土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。なお、対象土地には浄化槽が埋設されていることが推定されるが、樹木や雑草の繁茂等によりその位置を確認できなかった。 3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると、対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。ただし、対象土地から西方に約 80m（直線距離）の位置に群遺跡「大仏谷横穴群」がある。
特 記 事 項	1. 前面道路である県道を介した西側の急傾斜地が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されており、そのうち土砂災害警戒区域の一部が同県道を跨いで対象土地側にも及んでおり、対象土地のうち沿道部分の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。 2. 西側県道との官民境界を示すとみられる金属プレート（地籍調査等の記載あり）を確認したほか、土留めコンクリートブロックや金属フェンス、コンクリート塀等の位置から隣地境界線を推定し、ウォーキング・メジャーによる概測の上、土地の範囲や形状等が長柄町備付の地籍調査図面や地番図・航空写真重ね図等に概ね符合しているものと推察した。 3. 南側の土留めコンクリートブロック（高さ約 1.0m～1.5m）のうち、縦方向の断裂が概ね等間隔で 2 箇所見られ、特に南東側のコンクリートブロック面が南側隣地に向けて傾いていることが観察できた。 4. 北東側の土留めコンクリートブロック（高さ約 1.8m）の上部には高さ 1.2m のコンクリート塀が上乘せされ、合計の高さは約 3.0m に達している。長生土木事務所建築宅地課によると、コンピューター検索による限り、対象土地において擁壁等の工作物確認申請がされた履歴は確認できなかった。同課の説明によると、擁壁自体の高さが 2m 未満であれば工作物確認

	申請は不要であるが、擁壁へのコンクリート塀の上乗せはしないように指導しているとのことである。 5. 対象土地は生垣や金属フェンス、コンクリート塀等で囲まれ、このうち西側の正面には木造鋼板葺の棟門がある（ただし、老朽化等により経済的価値はほとんどないものと思料する）。また、南西側及び南東側の庭には中小型の石灯籠や庭石等が複数置かれているが、いずれも汚損等により市場価値はほとんどないものと推察される。なお、対象土地内には駐車スペースがなく、所有者兼債務者等は近接地に別途手当てした駐車スペースを利用していたもようである。 6. 北西側の庭には竹等の樹木が鬱蒼と茂っており、その中にNTT東日本の電柱が1本立っている。
--	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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）	昭和 54 年 12 月 30 日新築（※特記事項欄 1 参照）
	経 過 年 数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	吹付材等
	内 壁	塗り壁、クロス等
	天 井	板等
	床	畳、フローリング等
	設 備	洗面台、浴室、キッチン、水洗トイレ（洋式）等（電気、上水道、浄化槽、プロパンガス使用）
	その他	特にない。
床 面 積（現 況）	床面積	延べ 132.75 m ²
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK（※別添「建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え、主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図」参照）： ・やや大きめのビー玉を床に置いたところ、リビングダイニングと洗面室南西	

	側の廊下でそれぞれ東方向に、和室4南東側廊下では南東方向に、いずれも比較的勢いよく転がり続けたほか、小型の水平器によっても建物が東ないし南東方向に傾いている兆候が見られた。傾斜の詳細やその原因を確定するには建築士等による綿密な調査が必要であるが、外観調査による限りでは、南側の土留めコンクリートブロックが一部傾いていることや、建物の東部分や南東部分で過去に行われた増築工事等が関連している可能性も想定される。 ・和室4の南東側廊下の窓ガラスに大きなひび割れがある。 ・和室4の天井に雨漏りの跡とみられるシミ等がある。 ・和室1の北西側内壁に動物等の引っ掻き傷とみられる損傷のほか、雨漏りの跡とみられるシミ等がある。 ・建物内には古家特有の臭気を感じられる。 ・和室1上部の屋根が一部破損している。また、和室4北東側の軒裏で板材の剥がれ等がある。 ・風呂場やトイレの外側の外壁や基礎に亀裂がある。
建物の利用状況	債務者兼所有者の家族が2年ほど前まで居住していたが、現在は空き家であり、債務者兼所有者（相続財産法人）の相続財産清算人が管理している。
特記事項	1. 登記記録によると、昭和63年9月5日に増築が行われており（増築面積は登記面積の132.75㎡の中に含まれる）、長柄町税務住民課備付の家屋見取図及び固定資産公課証明書によると、増築されたのは洋室全体、リビングダイニングの南東側の一部、キッチンの北東側の一部、和室1南東側の廊下及び収納部分の計約25.52㎡である（別添「建物間取図」を参照）。 2. 対象物件は都市計画区域外に存在し、建築基準法第6条1項4号（旧）により建築確認申請が不要であったとみられることから、長生土木事務所建築宅地課においては建築確認申請等の履歴データを確認することができず、従って、対象建物について建築台帳記載事項証明書や建築計画概要書の発行を受けることができなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	10,900	0.55	18.84	0.70	79,000
2	10,900	0.55	16.84	0.70	71,000
3	10,900	0.55	105.35	0.70	442,000
4	10,900	0.55	569.20	0.70	2,389,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（長柄(県)－1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/110 & = & 10,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位（北西）＋1% （格差率）101

◇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）110

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（相乗積）：

方位（西） ＋2%

形状 －7%

規模 －15%

土砂災害警戒区域を含む －2%

土留め擁壁の一部損壊等 －30% （格差率）0.55

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や、建物の老朽化等を考慮。 （格差率）0.70

② 物件 5（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
5	130,000	132.75	0.020	345,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価法	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		
5	5%	0 年	46 年	0.05	▲60%(0.40)	0.020

(1)耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

- A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2)観察現価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），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	79,000	0.35	法定地上権	28,000
2	71,000	0.35	法定地上権	25,000
3	442,000	0.35	法定地上権	155,000
4	2,389,000	0.35	法定地上権	836,000

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35%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カ）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	79,000	－28,000		0.8	0.7	30,000
2	71,000	－25,000		0.8	0.7	30,000
3	442,000	－155,000		0.8	0.7	160,000
4	2,389,000	－836,000		0.8	0.7	870,000
5	345,000	＋1,044,000	1.0	0.8	0.7	780,000
一 括 価 格（合 計）						1,870,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：傾きのある家屋に係る市場性減退：▲20%

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

1 基準地価格（長柄(県)－1）

所 在：千葉県長生郡長柄町山根字泉谷 1470 番 7

価 格：12,100 円/㎡

位 置：JR 外房線「茂原」駅の北西方約 7,300m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：171 ㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：北西側幅員約 4.5m 舗装私道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：県道に近い分譲地で、中規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

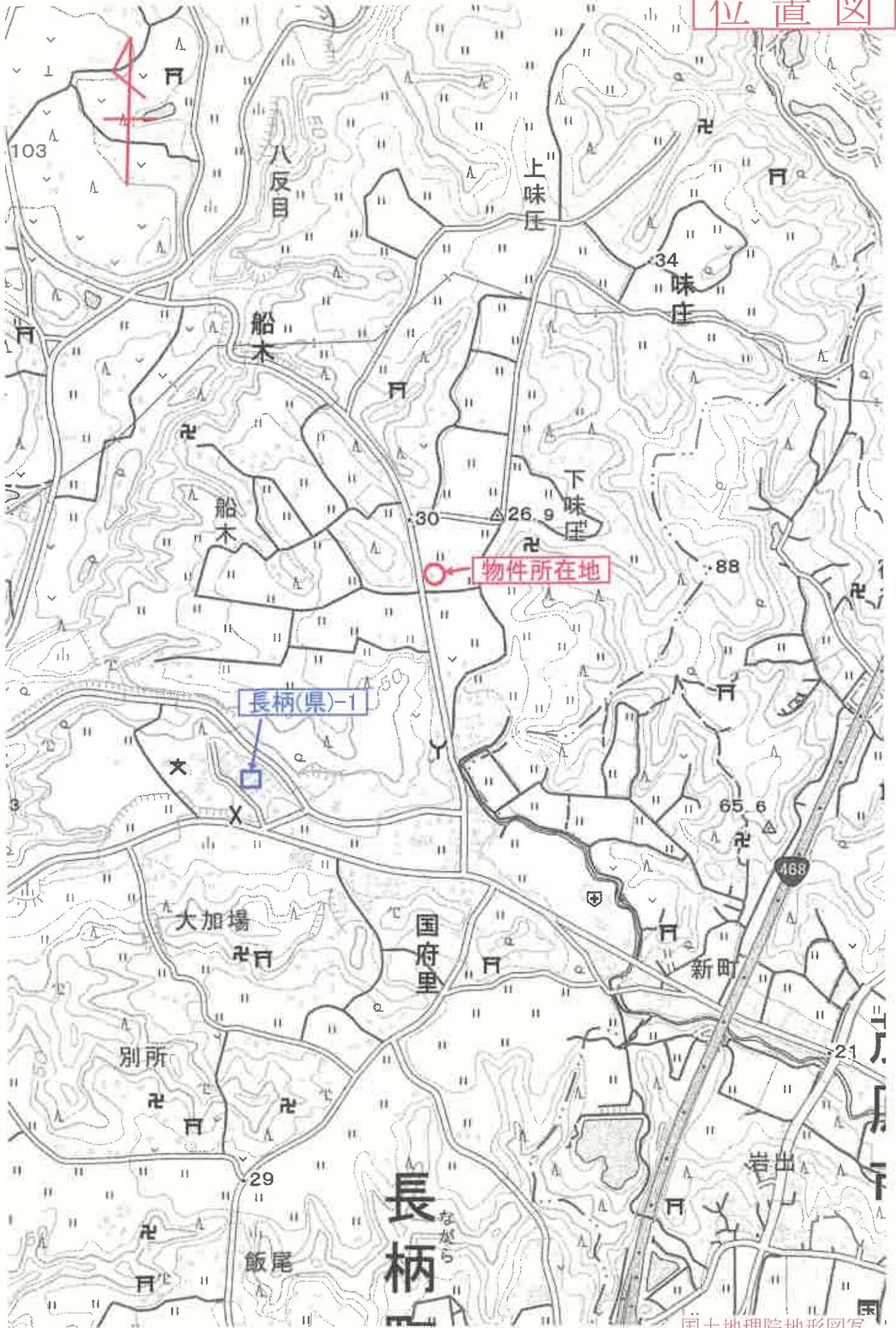
2 公図写

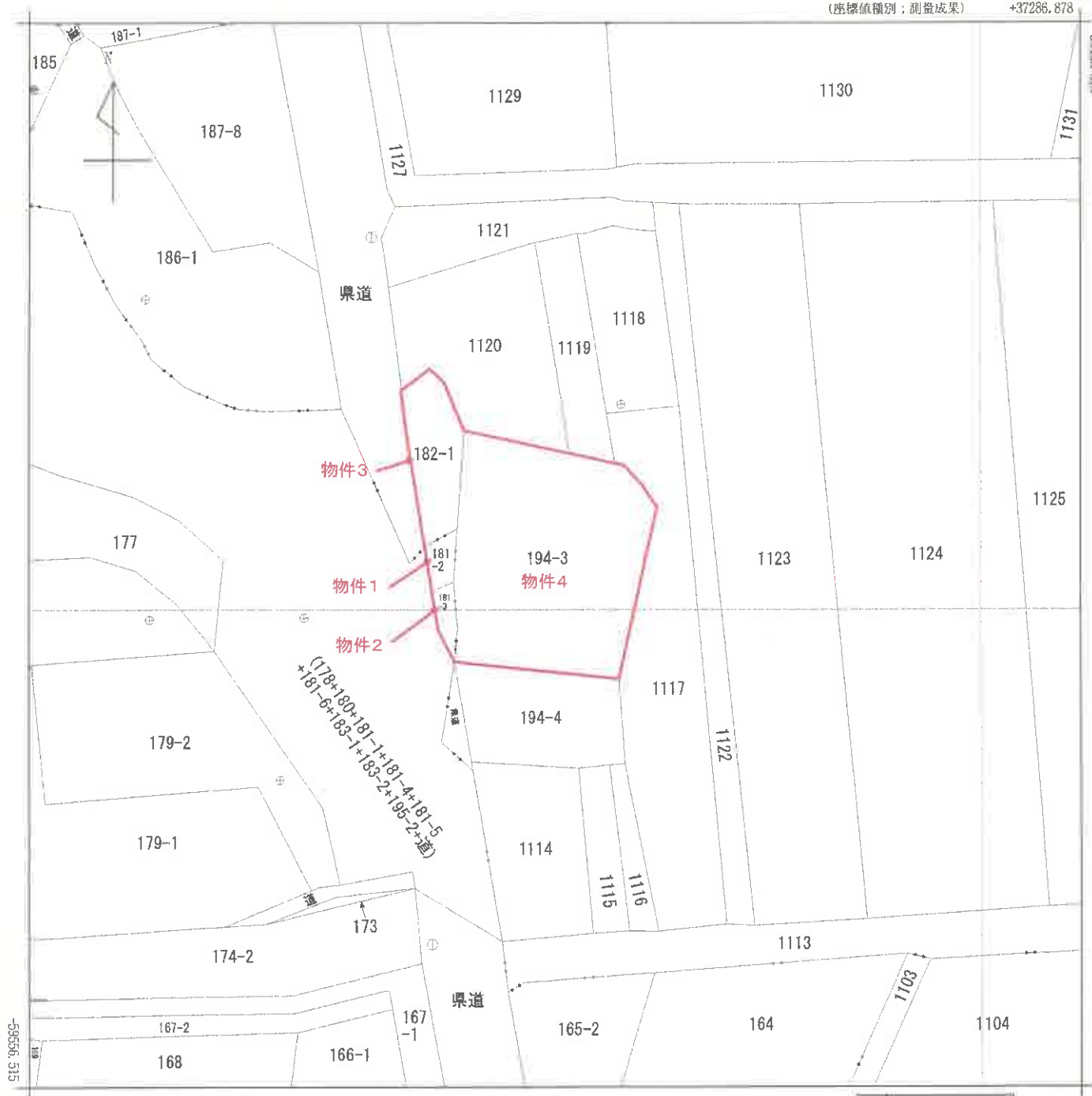
3 建物図面・各階平面図写

4 建物間取図

以 上

位置図





+37161.878

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

味庄

請求部分	所在地	長生郡長柄町味庄字神楽田					地番	194番3		
出力尺縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

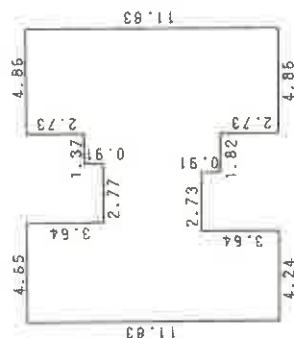
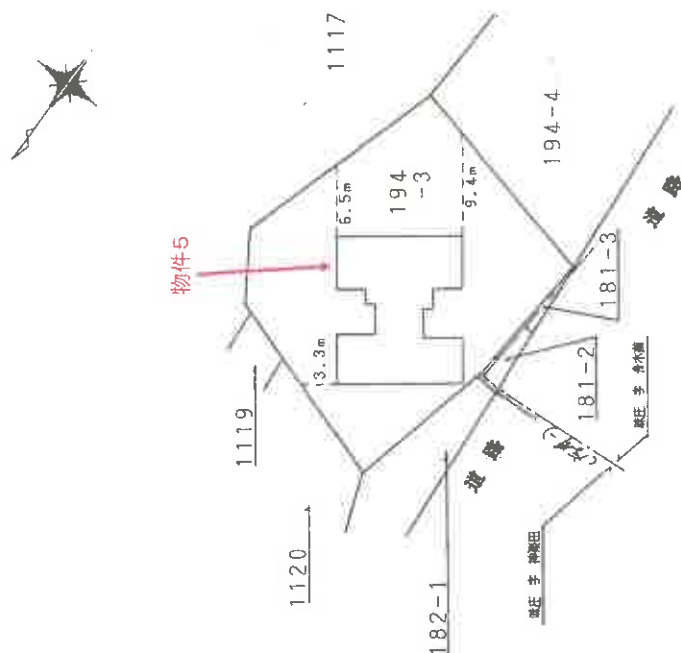
本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

各階平面圖

20051

家屋番号	194-3
------	-------

建築物の所在

[illegible]

製作

天 7 年 3 月 31 日作製)

箱尺 1/250

人請申

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3図をA4図に縮小したものです。

建物間取図

