

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 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）
1～3	860,000 688,000	一括	172,000	21,088	0
1	370,000				
2	10,000				
3	480,000				



物 件 目 録

1 所 在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑
地 番 223 番 7
地 目 宅地
地 積 164.90 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑
地 番 227 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 156 平方メートル

共有者 A 持分 192 分の 25

3 所 在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑 223 番地 7
家屋 番号 223 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 50.92 平方メートル
2 階 42.23 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 55.62 平方メートル
2 階 42.23 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 6月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 子

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】

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1～3】

売却基準価額は、太陽光パネル等の発電設備の残債の有無や所有権留保の有無が不明であ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 在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑
 地 番 223 番 7
 地 目 宅地
 地 積 164.90 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑
 地 番 227 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 156 平方メートル

共有者 A 持分 192 分の 25

3 所 在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑 223 番地 7
 家屋 番号 223 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 50.92 平方メートル
 2 階 42.23 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 55.62 平方メートル
 2 階 42.23 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第466号
令和8年2月12日受理
令和8年4月24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 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑

地 番 223番7

地 目 宅地

地 積 164.69平方メートル

所有者 A

2 所 在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑

地 番 227番4

地 目 公衆用道路

地 積 192平方メートル

共有者 A 持分192分の25

3 所 在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑223番地7

家屋 番号 223番7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.92平方メートル

2階 42.23平方メートル

所有者 A



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		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり（物件1、2） ☐ 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 上記の者が物件1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	・地籍調査の成果により、令和8年1月27日付で物件1土地と物件2土地の登記面積が「164.90㎡」と「156㎡」にそれぞれ変更されている。 ・物件2土地について、本件競売の対象はAの共有持分のみである。 ・「その他の事項」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：1階 約55.62㎡		
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 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	☒ 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（本敷地）について

- 1 物件3（本建物）の敷地等として利用されており、西側に駐車スペースがある（写真①参照）。南側が幅員約4メートルの私道に接する。本敷地内は高低差があり、東側敷地部分が駐車スペースより約0.7メートル高く、階段が設置されている。本敷地の北側は水路に接する（写真②参照）。
- 2 駐車スペース部分を除き、本敷地と各隣接地とはフェンス等により概ね仕切られており、これを地積測量図と照合することにより本敷地の範囲を認識することができる。上記フェンスの一部が破損していた。
- 3 東側敷地部分と駐車スペースに簡易物置（動産）が2個置かれている。東側敷地部分は雑草が繁茂した状態である。

■物件2について

舗装された私道敷地の一部として、公共の通行の用に供されている（写真③参照）。

■物件3（本建物）について

- 1 本建物内は、電化製品や家財道具等が残置していたが（写真④⑤参照）、調査時に電気の供給が停止しており、内部の状況から人が生活している実態は認められない。各部屋や廊下に置かれた家財道具等でやや雑然とした状態である。
- 2 1階南側にサンルーム（約4.7㎡）が増築されている（建物間取図参照）。このサンルームの増築時期は不詳であるが、法務局備え付けの建物図面（各階平面図）には反映されていないため、未登記の増築部分と判断した。
- 3 屋根上に太陽光パネルが取り付けられているが、関係人の陳述が得られず、本建物内に契約書類も見当たらなかったため、設置の時期や所有権留保の有無等は不明である。
- 4 本建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化（細かな傷や変色等）及び汚損した箇所があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・LDKや階段等の内壁クロスに複数の引っ掻き傷や剥がれた箇所がある（写真⑥参照）。
 - ・LDの床の損傷（推測）をガムテープで簡易補修した跡がある。
 - ・サンルームの天井が歪んで隙間が生じている。
 - ・LDと廊下の間のドアが取り外されており、見当たらない。なお、浴室のドアも取り外されていたが、本敷地内に置かれていた。
 - ・洋室2の内壁クロスの剥がれ（2箇所）をガムテープで簡易補修した跡がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者Aが入居する住宅型有料老人ホームの関係者	Aは、2年くらい前から当施設に入居していますが、大病を患って体が不自由であるため立入調査には立ち会えません。 本建物が空き家になっているのかは分かりません。 (令和8年3月3日に電話聴取)

執行官の意見

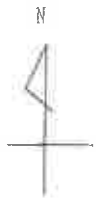
- 本建物の占有関係について、債務者兼所有者Aの陳述は得られていないが、以下の状況からAが家財道具等を残置したまま空き家の状態で占有しているものと認めた。
- ・本建物の表札にはAの名字が表示されている。
 - ・郵便受けの内部は大量のチラシ類で満たされている。
 - ・本建物内にA及びその親族と思われる者宛ての郵便物等は存在したが、第三者宛ての郵便物等は見当たらなかった。
 - ・本建物内に令和6年7月の壁掛けカレンダーが掲示されていた。
 - ・東京電力からの回答によると、本建物の電気需給契約の名義はAであったが、令和6年10月19日に契約が終了している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
8年2月16日 (月) 10:00-10:10	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家の可能性あり)、外観写真撮影
8年2月16日 (月) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者Aの住所宛てに連絡依頼書発送
8年3月3日 (火) : - :	同上	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (3月13日に回答書受領。契約終了日: R6.10.19)
8年3月3日 (火) 17:49-17:59	同上	Aが入居する住宅型有料老人ホームの関係者よりAの状況について電話聴取
8年3月27日 (金) 10:00-11:00	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 () : - :		
(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8年3月27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 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



◀○写真撮影位置と方向



(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。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	長生郡長柄町針ヶ谷字前畑				地番	223番7			
出力尺	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		

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12月9日

千葉地方法務局茂原支局

地図整理番号：M06700

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成6年8月22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12月9日 千葉地方広務局茨城支局

登記官

(8 枚目)

210881

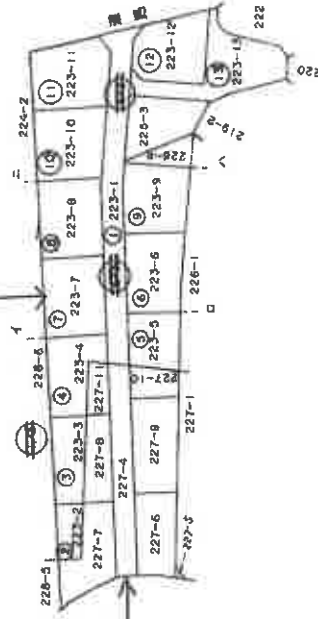
地番	前229 223-2ない-13
土地の所在	長生郡長柄町針ヶ谷字前畑

1/4地積測量図 618.22

全図

物件番号 1

物件番号 2



作製者

平成
(昭和6年8月19日作製)

申請人

縮尺

1/1000

(千葉土地家屋調査士会印)

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12月9日 千葉地方方法務局成原支局

登記簿

210883

1枚目と同様

地番 223-6ないし-9

3/4地積測量図 6.8.22

土地の所在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑

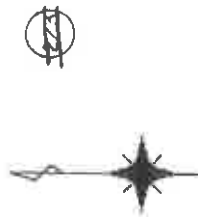
三斜求積表

地番 ④ 223-5			
NO.	底辺	高さ	価面積
	14.59	8.00	116.7200
	14.64	10.39	152.1096
	11.29	4.17	47.0793
		価面積	315.9089
		価面積	157.95445
		地積	157 m ²

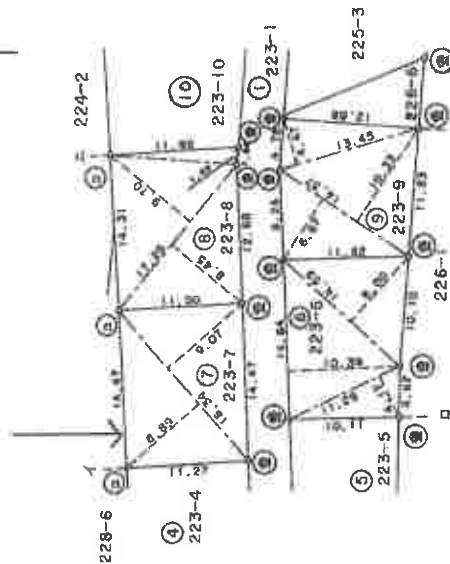
地番 ⑤ 223-7			
NO.	底辺	高さ	価面積
	18.34	9.07	166.3438
	18.34	8.89	163.0426
		価面積	329.3864
		価面積	164.69320
		地積	164 m ²

地番 ⑥ 223-8			
NO.	底辺	高さ	価面積
	17.26	8.45	145.8470
	17.26	9.70	167.4220
	11.96	1.62	19.3752
		価面積	332.6442
		価面積	166.32210
		地積	166 m ²

地番 ⑦ 223-9			
NO.	底辺	高さ	価面積
	14.37	10.33	148.4421
	14.37	6.67	95.8479
	13.45	4.47	60.1215
		価面積	304.4115
		価面積	152.20575
		地積	152 m ²



物件番号 1



図面	図面
①	測量図
②	縮尺
③	コンクリート
④	鉄筋
⑤	ガラス
⑥	ガラス

作製者

平成 6 年 8 月 19 日作成

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

A3判をA4判に縮小

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12月9日 千葉地方広務局茂原支局

登記号

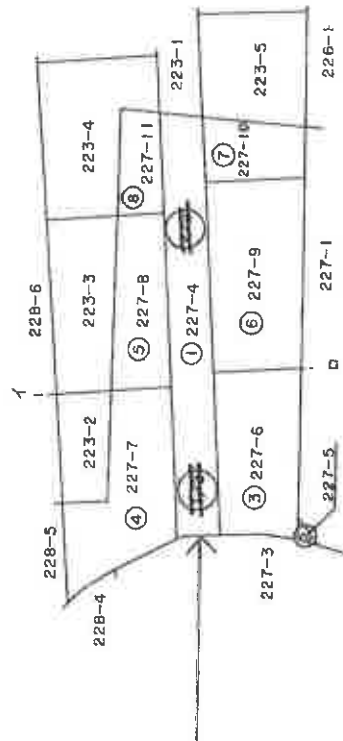
(10 枚目)

210890

地番 227-5ないし-11
土地の所在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑

1/3 地積測量図 6.8.22

全図



物件番号 2

作製者

平成
(昭和) 6年8月19日作製

申請人

縮尺

500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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12月9日 千葉地方経済局成原支局

登記号

(1枚目)

210891

1枚目と同様

地番 227-5、-6、-7

2/3 地積測量図 6.8.22

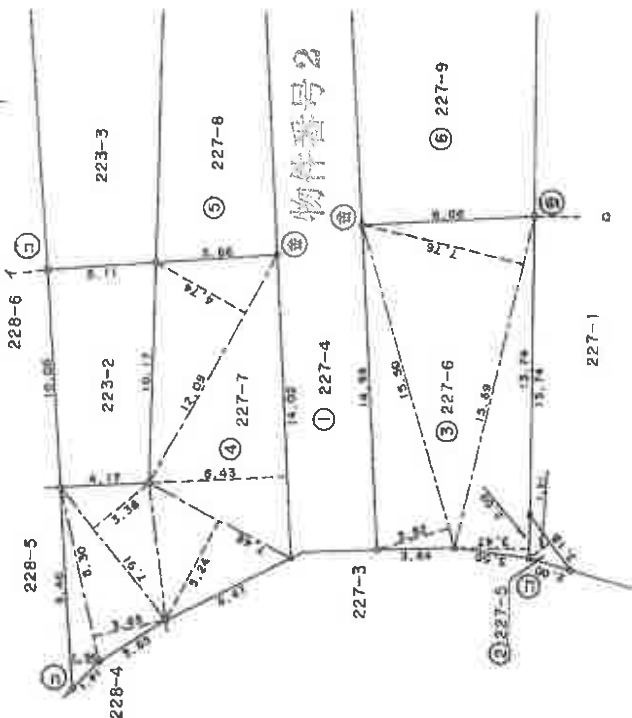
土地の所在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑

三斜求積表

地番 ① 227-5			
NO.	底辺	高さ	積算面積
	3.18	1.21	3.8478
		積算面積	3.8478
		地積	1.92390
		地積	1.92 m ²

地番 ② 227-6			
NO.	底辺	高さ	積算面積
	15.74	3.47	54.6178
	15.69	7.76	121.7544
	15.50	3.52	54.5600
		積算面積	230.9322
		地積	115.46610
		地積	115 m ²

地番 ③ 227-7			
NO.	底辺	高さ	積算面積
	12.09	4.74	57.3066
	14.02	6.43	90.1486
	7.46	5.24	39.0904
	7.91	3.36	26.5776
	8.30	3.45	28.6350
	9.40	1.34	12.5960
		積算面積	254.3542
		地積	127.17710
		地積	127 m ²



項目	内容
①	測量の目的
②	測量の方法
③	測量の時期
④	測量の場所
⑤	測量の結果
⑥	測量の備考

製作者	作成	申請人	縮尺	250
平成6年8月19日作製				

登記年月日：平成8年8月9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12月9日 千葉県地方税務局茂原支局

登記地

(13 枚目)

22564 各階平面図

建物図面図
各階平面図

家屋番号 223番7

建物の所在 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑223番地7

1階

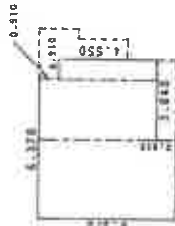


求積表

7.280	×	6.370	=	46.3736
0.910	×	4.095	=	3.7265
0.455	×	1.830	=	0.8281
				㎡
				50.9282

床面積 50.92 m²

2階



求積表

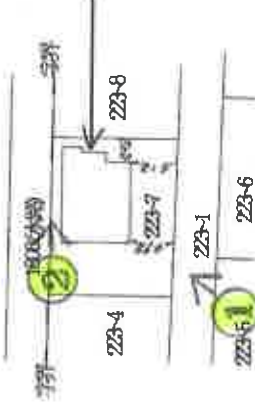
3.640	×	6.370	=	23.1868
2.730	×	5.460	=	14.9058
0.910	×	4.550	=	4.1405
				㎡
				42.2331

床面積 42.23 m²

○写真撮影位置と方向



針ヶ谷字久廻



物件番号 3

作製者

月 日 年 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

地図整理番号：M06702

A3判をA4判に縮小

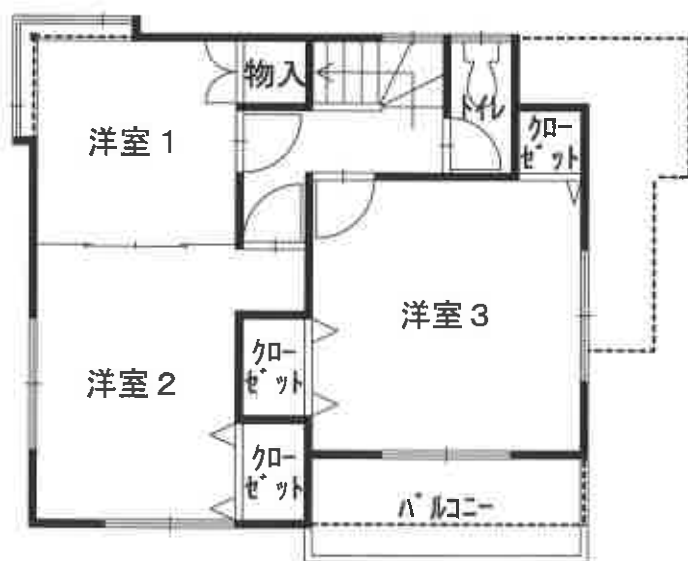
建物間取図

写真撮影位置と方向

【1階】



【2階】



①



②



水路

③



物件 2
※矢印の位置は推定



④



⑤



⑥

内壁クロスの
引っ掻き傷

副本

令和 7 年（ケ）第 466 号

令和 8 年 3 月 27 日 現地調査

令和 8 年 3 月 28 日 評価

第 26K - 010 号 発行番号

令和 8 年 4 月 13 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

印東 伸泰

第 1 評価額

一 括 価 格		
金		860,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	370,000 円
物件 2 (土地)	金	10,000 円
物件 3 (建物)	金	480,000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2、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 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 本件評価は、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。		地積：164.90㎡
2	物件目録記載のとおり。		地積：156㎡
3	物件目録記載のとおり。		床面積：1 階 約55.62㎡ ※南側にサンルームが増築されている。 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1, 2	地籍調査の成果により，登記上の地積が令和 8 年 1 月 2 7 日に上記のとおり変更されている。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑 |
| | 地 番 | 2 2 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4 . 6 9 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑 |
| | 地 番 | 2 2 7 番 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 9 2 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 1 9 2 分の 2 5 |
| 3 | 所 在 | 長生郡長柄町針ヶ谷字前畑 2 2 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 2 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 9 2 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |
| | 所有者 | A |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	JR外房線「茂原」駅の西方・約9.6km(道路距離) 最寄バス停「初芝入口」の北方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地の中にミニ開発された住宅地域	
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 規 制	宅地造成等工事規制区域 特定都市河川流域（一宮川）
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	【物件1】 形 状 :(略長方形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(南) 間 口 :(約14.5m) 奥 行 :(約11.5m) 地 積 :(164.90㎡) (登記) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣地との高低差 :(西側隣接地より約0.9m低い, 北側隣接地より約0.5m～約1.2m高い, 東側隣接地より約0.7m高い～略等高) 【物件2】 地積156㎡, 幅約4m, 長さ約39mの带状地である。現況, アスファルトが敷かれ下記私道の一部となっており, 一般通行の用に供されている。なお, 物件2は物件1に接面していない。	
接 面 道 路 の 状 況	南側(私道) 路線名(—) 幅員(約4m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より約0.8m高い～略等高)	

	建築基準法上の種類		—
	セットバック		不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否		可能
土地の利用状況等	物件1	物件3建物の敷地	
	物件2	物件1の接する私道（公衆用道路）の一部となっている。	
	隣地	・北側：水路敷を介して農地 ・東側：住宅 ・南側：私道を介して住宅 ・西側：住宅	
供給処理施設	上水道	あり	
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。	ガス配管	なし	
	下水道	なし	
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1、2は従来農地であった土地を宅地等へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件3建物の敷地及び公衆用道路であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 『ちば情報マップ』によれば、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	1. 物件1、2は国土調査済みである。 2. 物件1の敷地内は、南西側道路際が駐車スペースとなっており、物件3建物の敷地となっている部分の地盤面は駐車スペースより約0.7m高いため階段が設置されている。 3. 物件1の北西側及び物件3建物の玄関脇にスチール製の物置が存するが、基礎は無く、据置型であることから、動産と判断した。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成8年1月31日新築
	経 過 年 数	約30年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、プロパンガス、浄化槽）
	そ の 他	ヒートポンプ給湯器、太陽光パネル、リチウムイ オン蓄電システム
床面積（現況）	床面積 1階 約55.62㎡ 1階に約4.7㎡の未登記増築部分がある。 2階 42.23㎡ 延べ 約97.85㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+サンルーム（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る ・ 空き家の状態にあり、上水道、井戸、プロパンガス、浄化槽等の設備の稼働状況は不明である。建物内部は家財道具、衣類、ゴミ等により雑然としており、床や壁の状態を確認できない箇所が多かった。 1階： LDの床や玄関付近の床にガムテープによる補修跡がある。関廊下からLDに入るためのドアや浴室のドアが外されている。なお、浴室のドアは庭に放置されていた。トイレの換気扇カバーがない。LDの壁クロスに猫の爪研ぎ跡がある。壁クロスの剥がれている箇所は随所に見られる。	

	2 階： 階段脇の壁クロスが剥がれている。洋室 2 の西側窓の下及び南側窓の下の壁クロスにガムテープによる補修跡がある。 以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。
特 記 事 項	1. サンプルームの増築時期は不明である。 2. 都市計画区域外であることから、建築確認はされていない。 3. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。 4. 太陽光パネルについてローン残債及び所有権留保の有無は不明である。

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	6,250	0.90	164.90	—	0.90	835,000
2	6,250	0.05	156	25/192	—	6,000
計						841,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 長柄(県)-4)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.1)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(130)} & = & 6,250 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：— (格差率) 100

◇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) 130

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】

(相 乗 積) 接面道路の所有権持分を有していない-5%、敷地内高低差-5% (格差率) 0.90

【物件2】

公衆用道路-95% (格差率) 0.05

ウ 地 積：登記簿数量による。

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。 (格差率) 0.90

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
3	150,000	約97.85	0.035	514,000

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		
3	5 %	0年	30年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

(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
		率	利用権等	
1	835,000	0.30	法定地上権	251,000

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カ, 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=カ
1	835,000	－ 251,000		0.90	0.70	370,000
2	6,000			0.90	0.70	(最低価格) 10,000
3	514,000	＋ 251,000	1.00	0.90	0.70	480,000
一括価格 (合計)						860,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：太陽光パネルについてローン残債及び所有権留保の有無は不明であることを考慮した。

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（長柄（県）-4）

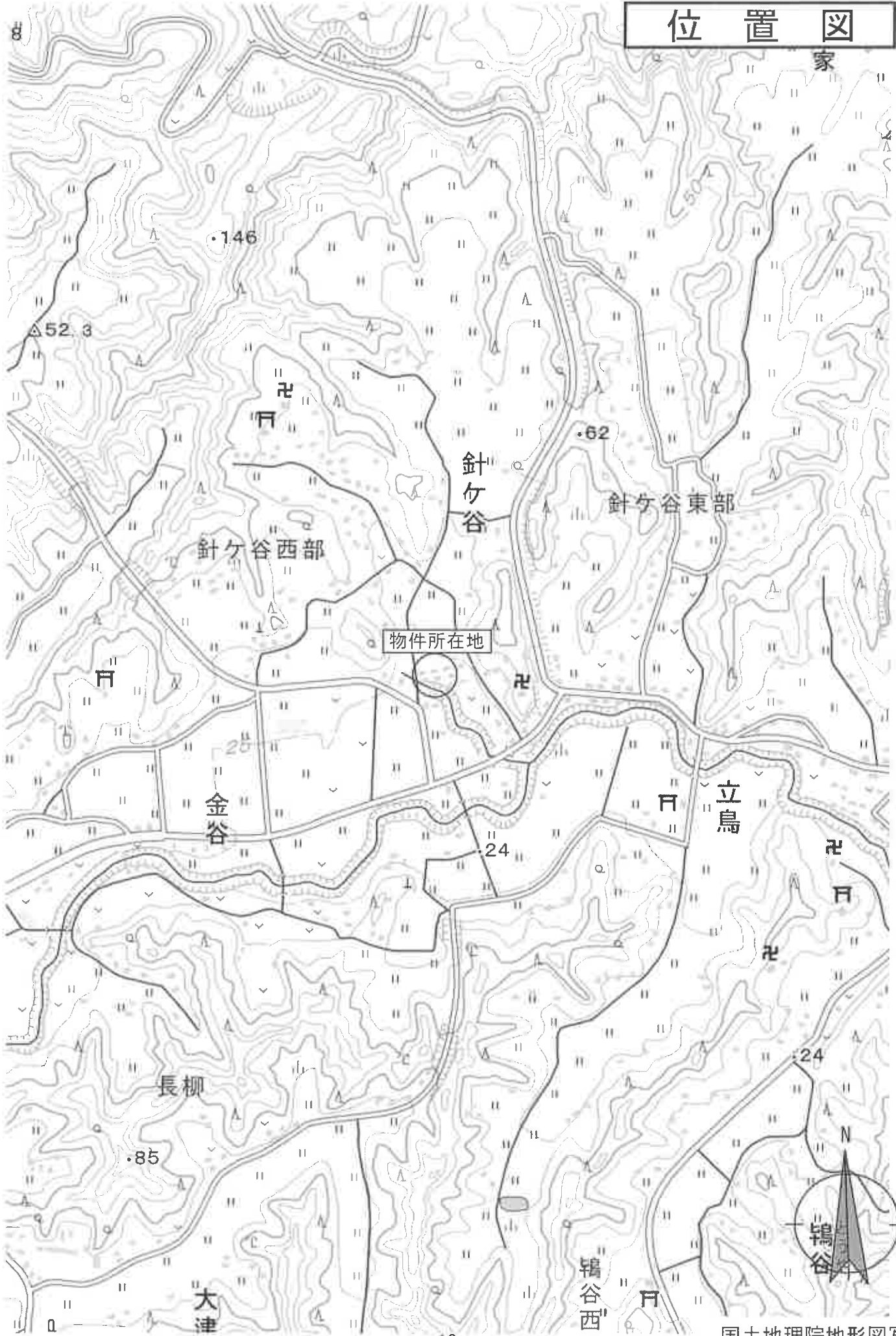
所 在	長生郡長柄町刑部字中郷 8 3 0 番 1 外
価 格	8,200円/㎡
位 置	JR外房線「茂原駅」の西方約12.0kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	502㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	南西5m町道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	農家住宅、一般住宅が混在する県道背後の住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 一筆図形（地籍調査）
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取図

以 上

位置図



N

物件2

物件1

道

188-4

188-1

190-91
2合併

91-1

189-1

188-3

188-2

217-1

218

219-1

220

221

219-2

223-13

223-12

225-6

225-1

223-11

223-10

223-8

223-1

223-4

227-11

227-8

223-2

227-6

227-5

227-1

227-9

227-10

226-4

223-5

223-6

226-1

226-2

223-9

223-7

地
番
223番7

156

請 方 印	出 力 縮 小 率	作 成 年 月 日	縮 小 率 原 図	地 番	223番7	縮 記 号
1/60	1/60			地図に準ずる図面	縮小率に準ずる図面	

これは地図に準ずる図面に準拠している内容を証明した書面である。

令和7年12月9日

千葉地方方法務局茂原支局

登記官

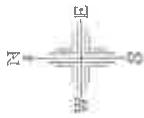
地図整理番号：M06700

(1/1)

13

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



所定	測量	測量	測量	測量
223-1	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量

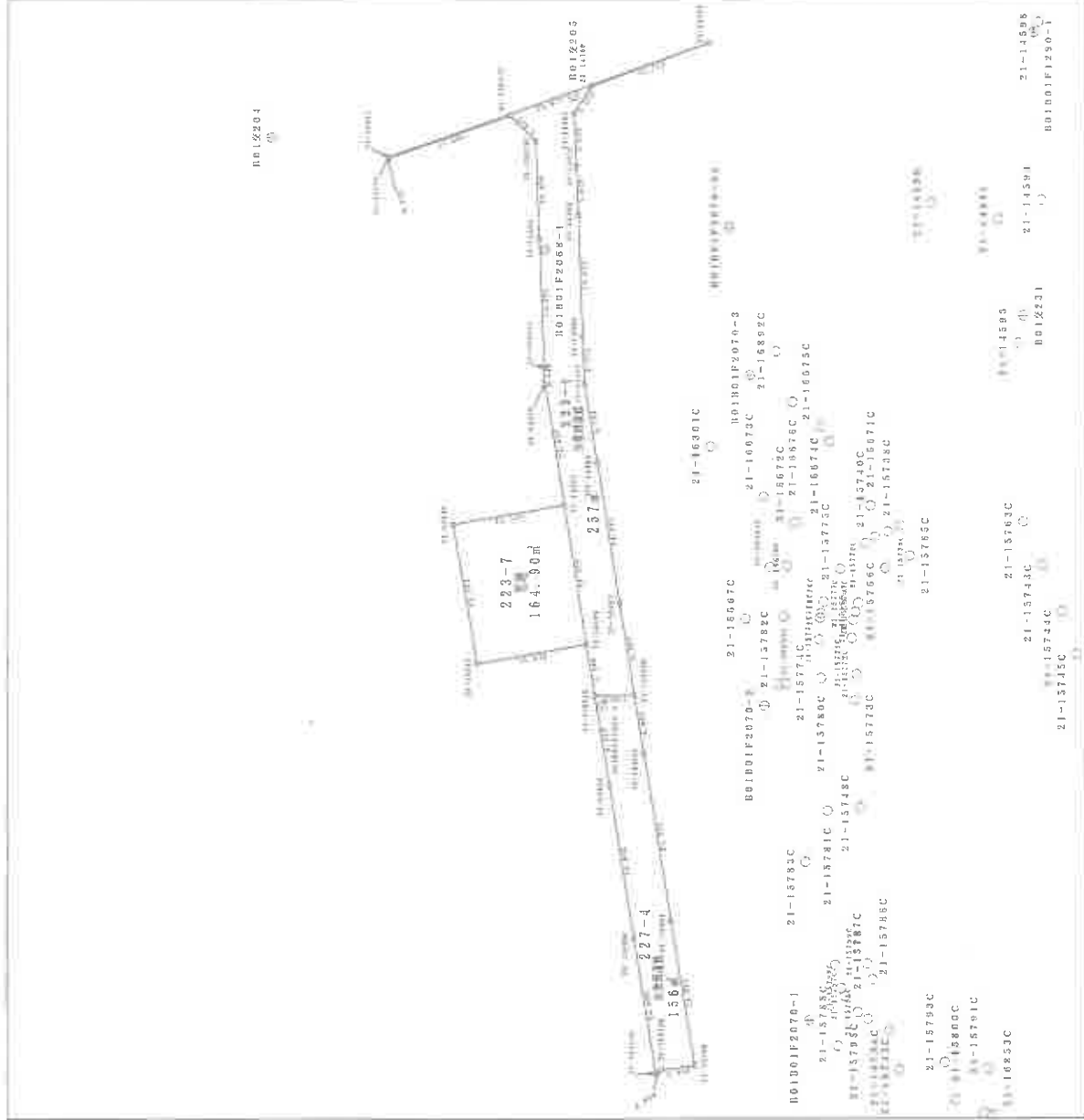
所定	測量	測量	測量	測量
223-1	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量

所定	測量	測量	測量	測量
223-1	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量

所定	測量	測量	測量	測量
223-1	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量

所定	測量	測量	測量	測量
223-1	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量

所定	測量	測量	測量	測量
223-1	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量
測量	測量	測量	測量	測量



この図面は登記完了時点の成果です。

本図面はA3判をA4に縮小したものです

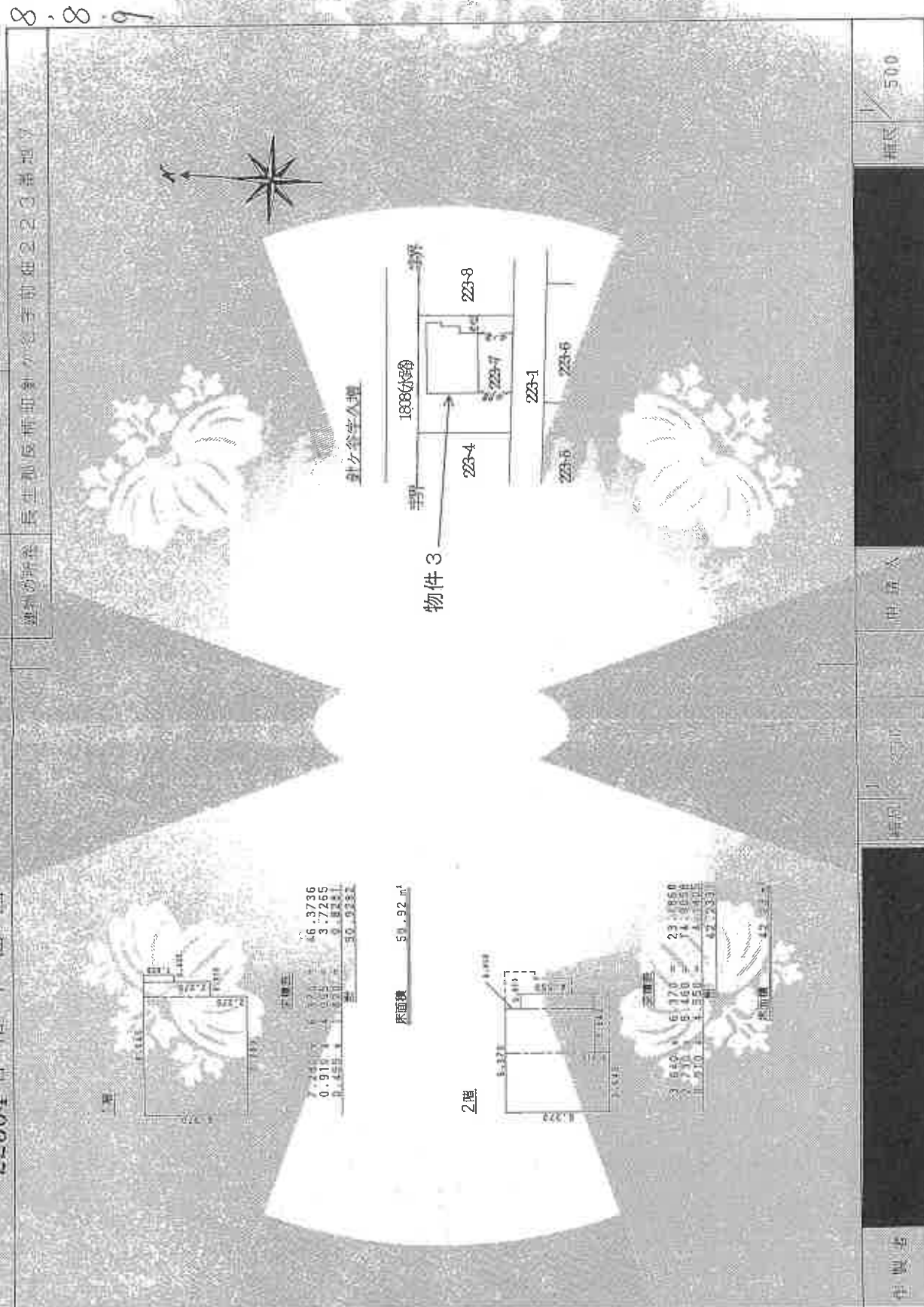
22564 各階平面図

附
錄
本
館
所
藏

2000年12月

長生狐反橋町剱加毛手前延2.23米埋

建 筑 物 平 面 圖



本図面はA3判をA4に縮小したものです。

建物間取図

【1階】



【2階】

