

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 澤 真理子

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。	





9 780130 265210

物 件 目 録

- 1 所 在 長生郡長生村一松字小関
地 番 丙 1 5 0 9 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 1 3 . 3 3 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 長生郡長生村一松字小関
地 番 丙 1 5 0 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 0 分の 1 7

- 3 所 在 長生郡長生村一松字小関丙 1 5 0 9 番地 1 0
家屋 番号 丙 1 5 0 9 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 1 平方メートル
2 階 4 4 . 2 8 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 15 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 ～ 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】

- ・物件番号 1 の土地は、物件番号 2 の土地に接していない。
- ・物件番号 1 の土地から、物件番号 2 の土地に至るため、売却対象外の土地（地番丙 1509 番 9）の一部を通行のため利用している。
- ・売却基準価額は、上記売却対象外の土地の居住者が、買受人が上記売却対象外の土地を通して出入りするのには困るので、切ってあるブロックとフェンスはもとどおりに塞いでほしい旨述べており、ブロック塀を取り壊して、造り直すことが望ましいことなど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 長生郡長生村一松字小関
 地 番 丙 1 5 0 9 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 2 1 3 . 3 3 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 長生郡長生村一松字小関
 地 番 丙 1 5 0 9 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 0 4 平方メートル
 共有者 A 持分 1 2 0 分の 1 7

3 所 在 長生郡長生村一松字小関丙 1 5 0 9 番地 1 0
 家屋 番号 丙 1 5 0 9 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 1 1 平方メートル
 2 階 4 4 . 2 8 平方メートル
 所有者 A



令和8年(ケ)第75号
令和8年3月30日受理
令和8年5月15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 長生郡長生村一松字小関
地 番 丙 1 5 0 9 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 1 3 . 3 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長生郡長生村一松字小関
地 番 丙 1 5 0 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 0 分の 1 7

3 所 在 長生郡長生村一松字小関丙 1 5 0 9 番地 1 0
家屋 番号 丙 1 5 0 9 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 1 平方メートル
2 階 4 4 . 2 8 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（住居表示未実施区域）		
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	☒ 地図（法第 14 条第 1 項）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 上記の者が物件 1 の土地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			
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 種類： ☐ ある 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（空家）として占有している。 ☐ 「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
■隣家居住者	1 本建物には所有者とお母さんの2人で住んでいましたが、去年の暮れにお母さんが施設に入った後、しばらく所有者が1人で住んでいましたが、いつの間にか出て行って、それから本建物は空家になっています。 2 本土地の北東側角のブロックとフェンスが切れていますが、所有者のお母さんが足が不自由で西側の道路から家に入るのが大変だと言うので、北東側角のブロックとフェンスの一部を切って、うちの土地を通して家に出入りするのを了解しました。本建物に新しく住む人がうちの土地を通して出入りするのは困るので、切ってあるブロックとフェンスはもとどおりに塞いで欲しいと思います。 3 郵便物が郵便受けから溢れて地面に落ちていたので、役場の了解を得て、郵便物が入った袋を段ボール箱に入れて、本建物の南側の小さな物置に置いてあります。

(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地図（法第14条第1項）、一筆図形（長生村役場から入手）、建物図面（各階平面図）、建物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 本土地は西側が公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路及び東側隣地に面する一部を除き、本土地の周囲にはブロック、フェンス、生垣等が施されており、本土地の範囲を確認することは可能である。なお、本土地南西側に境界杭（境界杭に地籍調査の円形プレートが設置されている）が存在し、当該境界杭は本土地南側の境界を示すものと認められるところ、本土地南側部分のブロック、フェンスは当該境界杭よりも約25cm、本土地側に設置されている。
- 2 本土地東側部分に下屋及び定着性が認められない簡易な物置が存在する。
- 3 公衆用道路に面する南西側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっており、ナンバープレートのない自動車が1台存在する。
- 4 本土地北東側部分のブロック、フェンスは一部切除された状態となっており、その事情については「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述のとおりである。

第3 物件2について

本土地は幅員約4mの未舗装の公衆用道路となっている。なお、物件1の土地は公衆用道路に面していない。

第4 物件3について

- 1 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 本建物内に所有者宛ての郵便物及び使用水量のお知らせ存在した。
 - (2) 本建物内に令和7年2月20日付けの新聞が存在した。
 - (3) 本建物内には家財道具及び日用雑貨等が散乱した状態で存在した。それらは残置されたものと思われ、現に使用の形跡は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 3 リビングダイニングにケージが2個存在した。本建物内でペットを飼っていたものと思われ、クロスに複数のひっかき傷が見受けられた。クロスの一部が剥がれている。リビングダイニングの床は土砂で汚れ、床材の剥がれた箇所が複数存在した。土足でリビングダイニングを使用していたものと思われた。本建物は全体的に汚損が激しい。

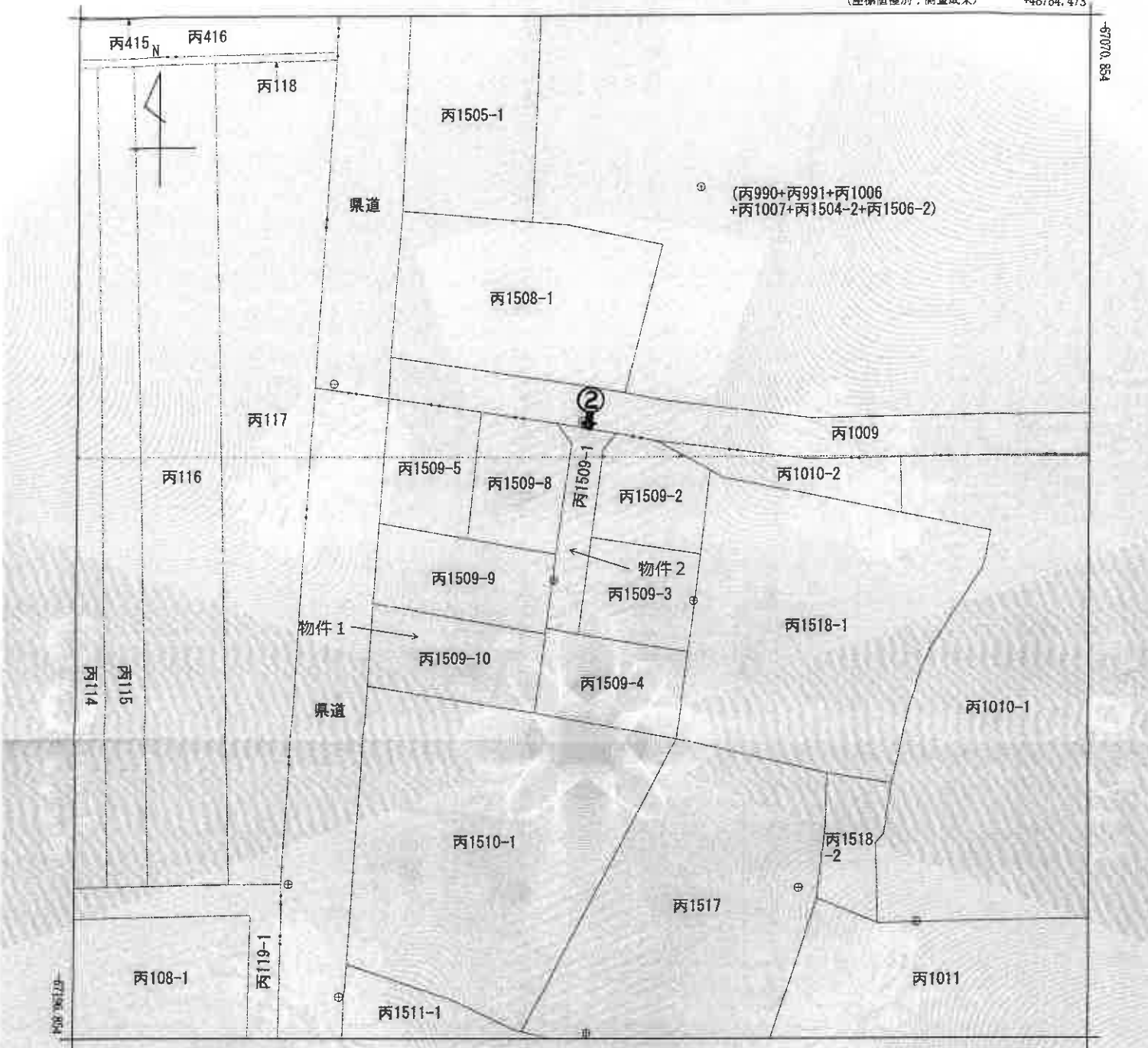
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月30日 (月)	執行官室	長生村役場所に対し、本建物平面図等送付嘱託
8年3月31日 (火) 11:00-11:52	物件所在地	物件調査、写真撮影、隣家居住者に面談、占有関係等聴取
8年4月1日 (水)	執行官室	長生村役場に対し、本土地の一筆図形送付嘱託
8年4月2日 (木)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
8年4月8日 (水)	執行官室	長生村役場から本建物平面図等到着
8年4月9日 (木)	執行官室	長生村役場から本土地の一筆図形到着
8年4月16日 (木) 11:00-11:30	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年4月16日 本建物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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図（法第14条第1項）

（座標値種別：測量成果） +48784.473



地番区域見出
一松

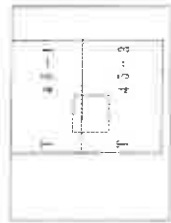
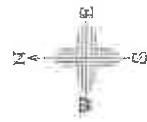
（注）○→は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す

請求部	所在	長生郡長生村一松字小関				地番	丙1509番1			
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。（A3判をA4判に縮小した）

（千葉地方法務局茂原支局管轄）

令和8年2月6日
東京法務局



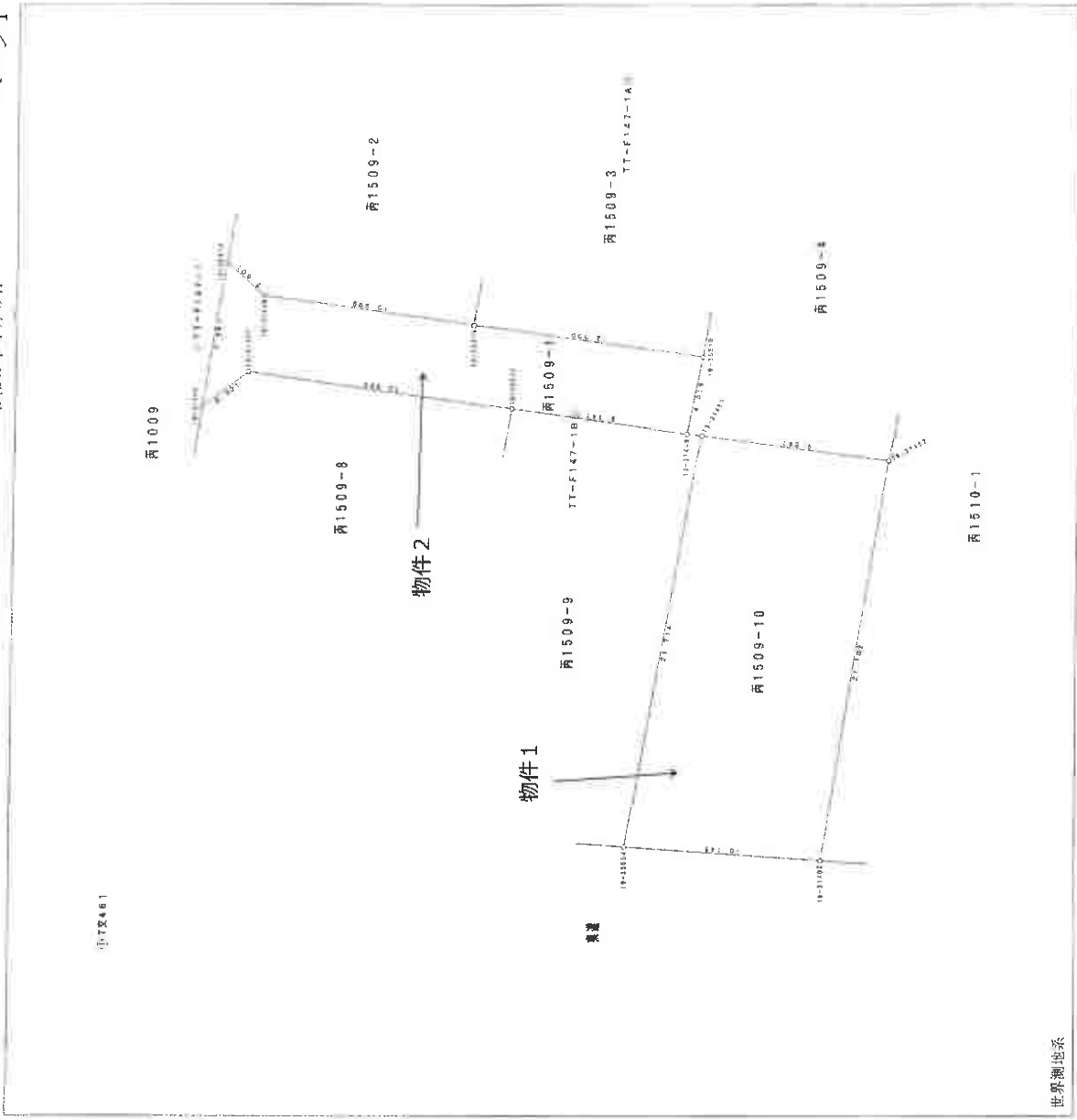
測量概要	
所在地	長生村
地番	丙1509-1
測量理由	公衆用道路
測量面積	164㎡
測量距離	103.618278m

測量概要	
所在地	長生村
地番	丙1509-1
測量理由	公衆用道路
測量面積	164㎡
測量距離	103.618278m

測量概要	
所在地	長生村
地番	丙1509-10
測量理由	公衆用道路
測量面積	213.335675㎡

測量概要	
所在地	長生村
地番	丙1509-10
測量理由	公衆用道路
測量面積	213.335675㎡

測量概要	
所在地	長生村
地番	丙1509-10
測量理由	公衆用道路
測量面積	213.335675㎡



世界測地系

(長生村役場から入手)

(A3判をA4判に縮小した)

※この図面は地籍調査完了時点です。

長生村長

登記年月日：平成3年9月6日

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。
(千葉県地方税務局成原支局管轄)
令和8年2月6日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

37842

各 階 平 面 図

建 物 図 面

丙 1509 ~ 10

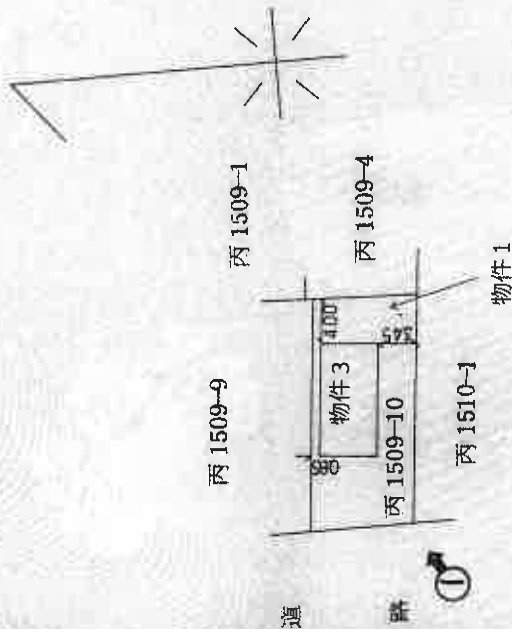
建物番号
建物の所在
長生郡長生村一松字小関丙 1509 番地 10



床 面 積

$$\begin{array}{r} 10.46 \times 5.46 = 57.1116 \\ \hline 57.1116 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 8.19 \times 0.91 = 7.4529 \\ 5.91 \times 0.91 = 5.3781 \\ 8.64 \times 3.64 = 31.4496 \\ \hline 44.2806 \end{array}$$



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

縮 尺 1/250
A 5 H 作製)

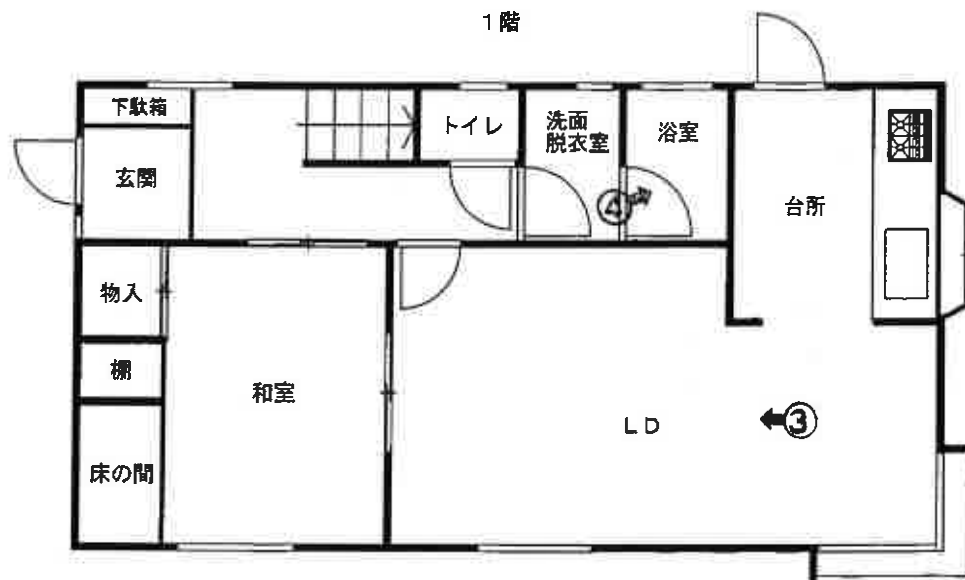
(千葉県土地管理調査士会用紙)

地図整理番号：M97114

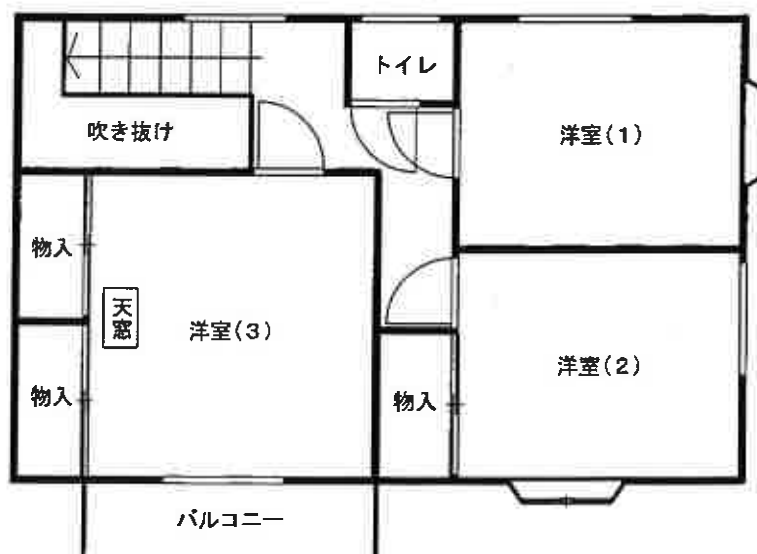
(注) O→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3 判を A 4 判に縮小した)

1階



2階



(注) ③は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



1



2



3



4

令和8年（ケ）第75号
令和8年4月16日 現地調査
令和8年4月29日 評価
第8-195号 発行番号
令和8年4月30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
村上兼三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,780,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 720,000 円
物件 2 (土地)	金 10,000 円
物件 3 (建物)	金 1,050,000 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		
2	物件目録記載のとおり		
3	物件目録記載のとおり		未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1	物件1の南西隅(県道沿い)で、ブロック塀は、境界標より約25cm、物件1寄りに存在している。 空家であり、維持管理がなされず、保守管理の状態は、劣っている。		
3			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 長生郡長生村一松字小関
 地 番 丙 1 5 0 9 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 2 1 3 . 3 3 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 長生郡長生村一松字小関
 地 番 丙 1 5 0 9 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 0 4 平方メートル
 共有者 A 持分 1 2 0 分の 1 7

3 所 在 長生郡長生村一松字小関丙 1 5 0 9 番地 1 0
 家屋 番号 丙 1 5 0 9 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 1 1 平方メートル
 2 階 4 4 . 2 8 平方メートル
 所有者 A

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「八積駅」の南東方，道路距離約 3.3 k m に位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付 近 の 状 況	一宮町との行政境に位置する，農地や山林も見られる，戸建住宅が 存する地域である。	
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	非線引き都市計画区域 指定のない区域 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 日影規制(5時間/3時間)，都市再生特別措置法(居 住誘導区域外，都市機能誘導区域外)，総合保養地域 整備法(リゾート法)の特定地域，宅地造成及び特定盛 土等規制法
画 地 条 件 (物件1)	形状(ほぼ長方形)，地勢(建物の敷地と駐車スペースとは段差があり， それぞれは平坦)，接道方位(西)，間口(約10.1 m)，奥行 (約21.7 m)，地積(213.33 m ² ほぼ登記記録数量と同じで ある…特記事項①参照)	
接面道路の状況 (物件1)	西側県道(一宮片貝線)，幅員(認定約7.5 m，有効約6.5 m)，連続 性(良好)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路より 約0～40 c m 高く，接する)※本件において，認定とは，長生土木 事務所管理課に備え付けの道路台帳附図に記載の数値を，有効とは， 舗装がなされる等，容易に他の土地と識別できる部分の数値を意味す る。	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	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 物件 2	物件 3 の敷地及び駐車スペース等として利用されている。隣地は戸建住宅，県道である。 近隣の居住者により，公衆用道路として，利用されている。
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，引き込みがある場合を「あり」とし，無い場合を「なし」とした。以下同様である。） ガス配管：なし 下水道：なし	
土壌汚染等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③長生村役場教育委員会生涯学習課によれば，「対象地は，周知の埋蔵文化財包蔵地『宮ノ台遺跡』に該当しており，発掘の届出が，必要です」とのことである。	
特記事項	①物件 1 は，建物や下屋の配置の関係上，奥行きを測量できなかった。よって，奥行きは，長生村まちづくり課備え付けの一筆図形を，地積は，登記記録数量を，正しいものとして採用した。 ②物件 1 の南西隅（県道沿い）で，ブロック塀は，境界標より約 25 cm，物件 1 寄りに存在している。 ③長生村役場まちづくり課によれば，「対象地について，村の指導要綱に基づく宅地開発事業工事の着工届出は，ありません」とのことである。 ④周囲に，内谷川や一宮川が存在し，長生村浸水ハザードマップによれば，対象地は，洪水浸水想定区域に指定されている。 また，長生村津波ハザードマップによれば，対象地は，津波浸水想定区域に指定されている。 ⑤物件 1 内には，下屋がある。 ⑥駐車スペースには，ナンバープレートがない自動車が，1 台ある。 ⑦庭に散水用と思われる井戸があるが，飲用に適しているかは，不明である。 ⑧物件 2 は，間口約 7.6 m，奥行約 25.0 m，地積 104 m²（共有持分は 17 / 120），ほぼ長方形の私道として利用されている。建築基準法上の道路（第 42 条第 1 項第 3 号）である。 なお，物件 1 は，物件 2 には，接していない。隣地（地番丙 1509 番 9 の土地）の所有者によれば，「対象不動産の所有者の方は，私道を通行する際，私の土地を通っていましたが，新しく所有者になる方は，通らないで欲しいです」とのことである。	

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	平成3年6月12日新築 約35年 約0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 モルタル クロスなど クロス、合板など 畳、フローリングなど 電気、上水道、個別浄化槽、LPガス 散水用と思われる井戸
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおりであり、延べ面積は101.39㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（別添間取図を参照）
品 等	普通である。	
保守管理の状態	空家であり、維持管理がなされず、劣っている。	
建物の利用状況	所有者が、空家の状態で、占有している。	
特 記 事 項	①長生土木事務所建築宅地課によれば、「本件建物は建築確認を受けていません。対象地の存する地域は、建築当時、都市計画区域外でした」とのことである。 ②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。 ③洗面脱衣室・浴室等を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。しかし、床下調査を行ったわけでもなく、シロアリ対策を施しているか否かを所有者にヒアリングできなかった。よってシロアリによる被害の有無や被害の程度は不明である。	

特 記 事 項	④LDなどは、生活雑貨などが放置され、雑然としており、床の状態を、確認できなかった。また、調査可能な範囲での、ビー玉を用いての調査では、床の傾きは、確認できなかった。 ⑤現地調査時点においては、内壁や天井などに、雨漏り跡は、見受けられなかった。 ⑥上水道等の設備が正常に稼働するかを、ヒアリングできなかった。 ⑦現場で見分したところ、経年相応の損耗(屋根材のやれや壁クロスの剥がれなど)の他に、以下の損傷等を確認した。 ○ケージが2つ、確認でき、室内で動物を飼育していたと思われる。内壁には、引っかき傷が、散見される。
---------	--

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 ア (円/㎡)	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	11,200	0.91	2 1 3.3 3	0.9 5	2,0 6 6,0 0 0
2	11,200	0.10	1 0 4 × 17/120	—	1 7,0 0 0

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（長生・県－4）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 9,750\text{円}/\text{㎡} & \times 99.6/100 & \times 100/100 & \times 100/87 & = 11,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等(方位等)を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件の格差等を考慮した。

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。

また、標準画地価格は、大雨の際の浸水や大地震の際の高波の恐れがある地域であることも考慮して算定した。

- イ 個別格差：物件1 方位＋2％・規模大－3％・間口と奥行きの関係－5％
周知の埋蔵文化財包蔵地－3％の相乗積により求めた。
物件2 公衆用道路である－10％
- ウ 地積：登記記録数量を採用した。
- エ 建付減価：建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用を考慮した。

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	180,000	101.39	0.04	730,000

- ウ 現価率：築後経過年数約35年，経済的残存耐用年数約0年，残価率5％，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04\end{aligned}$$

* P7特記事項⑦等から観察減価法による減価率を20％と査定した。

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、次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	2,066,000	0.45	法定地上権	930,000

- 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0.45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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	2,066,000	-930,000	—	0.90	70%	720,000
2	17,000	—	—	0.90	70%	10,000
3	730,000	+930,000	1.0	0.90	70%	1,050,000
一括価格 (合計)						1,780,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①本件土地は、奥行きを測量できず、地積などは、登記記録数量が正しいものとして採用したこと②ブロック塀を取り壊して、造り直すことが望ましいこと③ナンバープレートがない自動車が、1台あること④蟻害の可能性のあること⑤床の状態を確認できなかった箇所があること⑥上水道等の設備が正常に稼働するかは、不明であることなどを考慮して査定した。

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

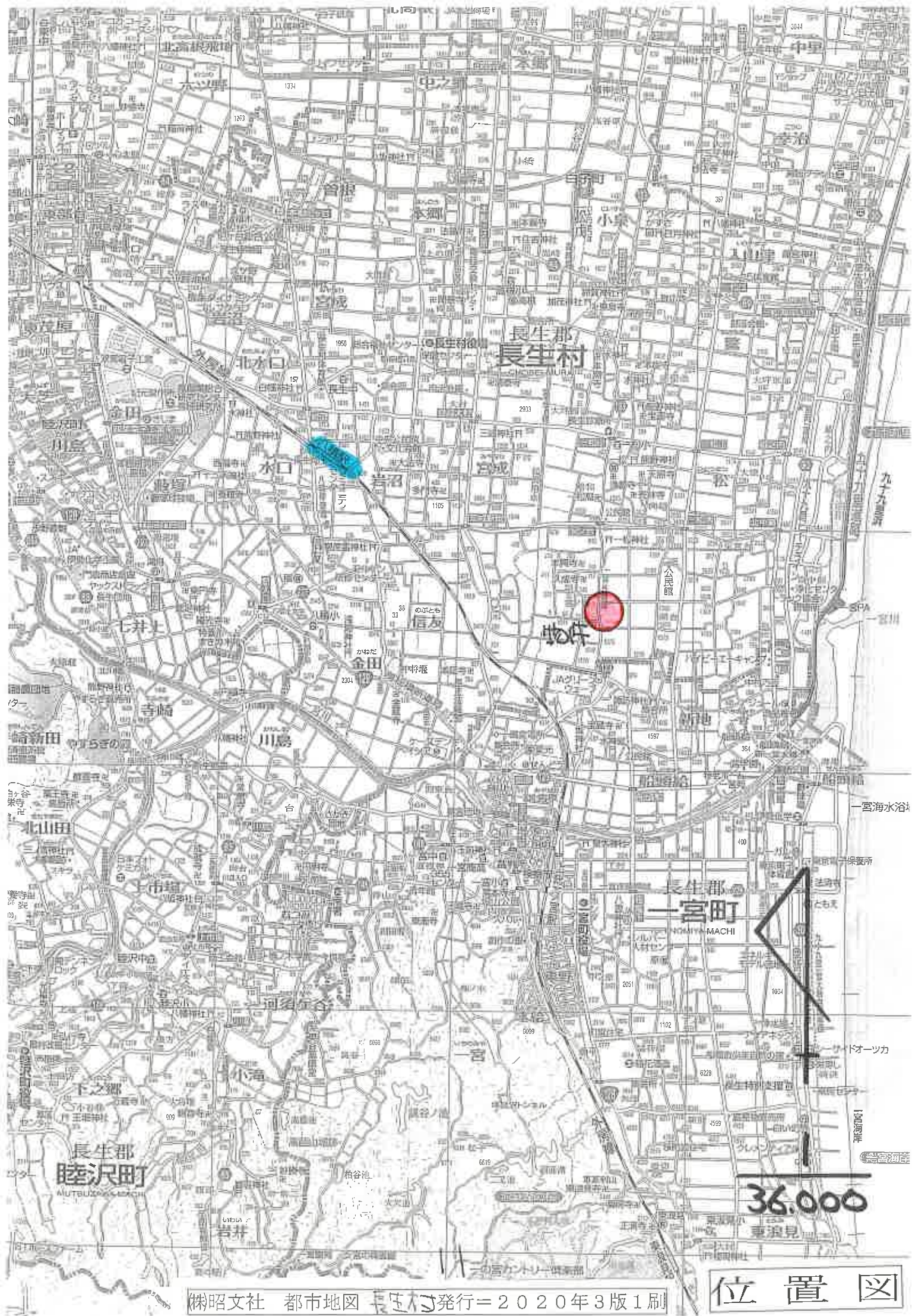
基準地価格（長生・県－4）

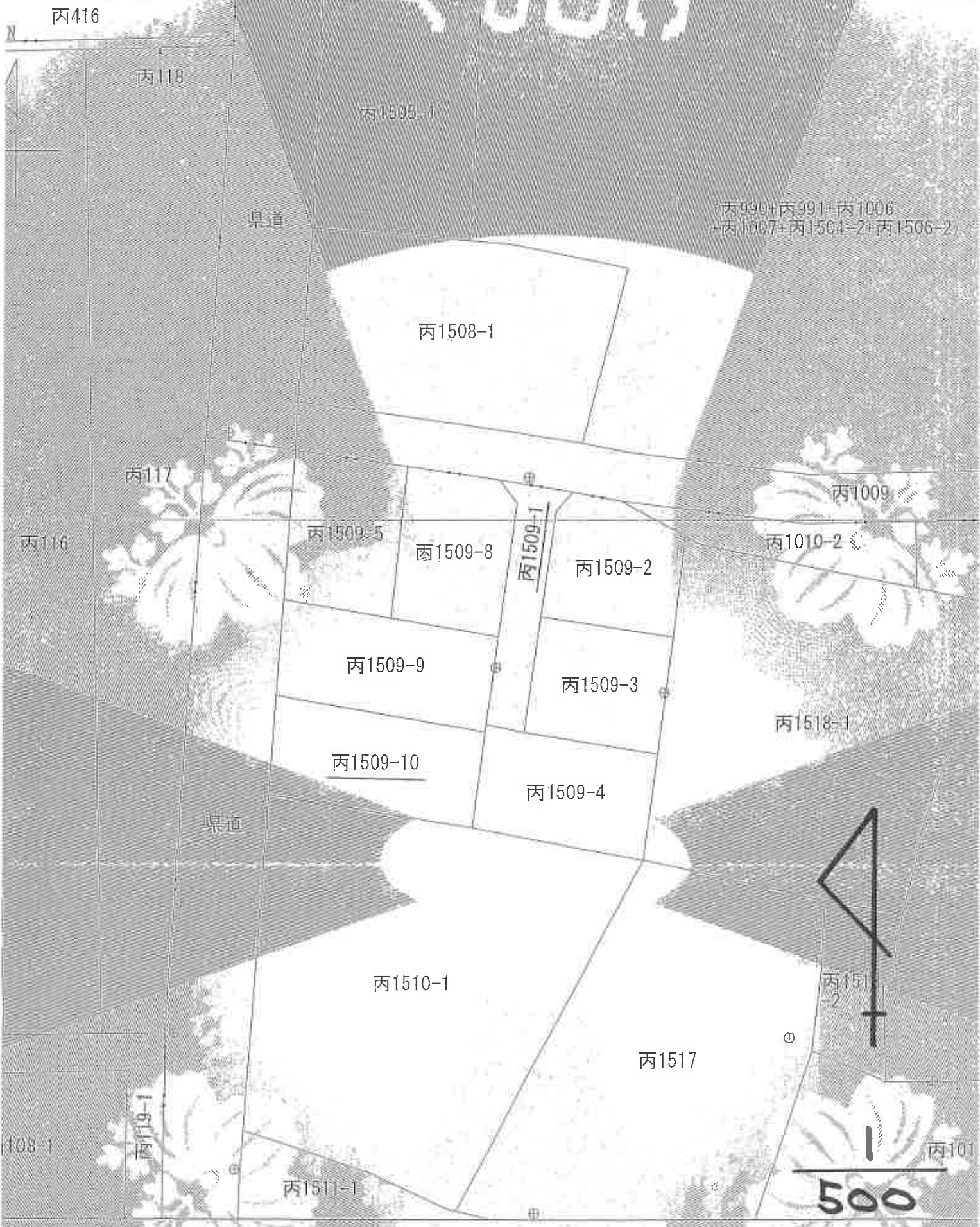
所 在	長生郡長生村一松 内 字高塚丙1444番13
価 格	9,750円/㎡
位 置	JR外房線「八積駅」の南東方、3.3kmに位置する
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	196㎡
供給処理施設	水道、下水道
接 面 街 路	北側10.0m市道
用途指定等	非線引き都市計画区域、指定のない区域〔建蔽率60%、容積率200%〕
地 域 の 概 要	一般住宅、農家住宅が混在する地域

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 建物間取図

以 上





(座標値種別：測量成果)

37842

各階平面図

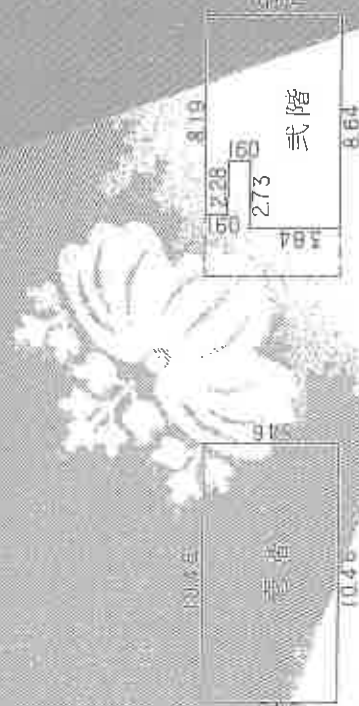
丙1509-10

建物図面

各階平面図

9.6

相模原市 長沼郡長生村一松原小字丙1509番地10



床面積

$$10.46 \times 8.61 = 90.4716$$

式階

$$8.19 \times 2.73 = 22.3587$$
$$5.91 \times 3.64 = 21.5124$$
$$8.61 \times 4.2806 = 36.6741$$

式階

道路



作成者

縮尺

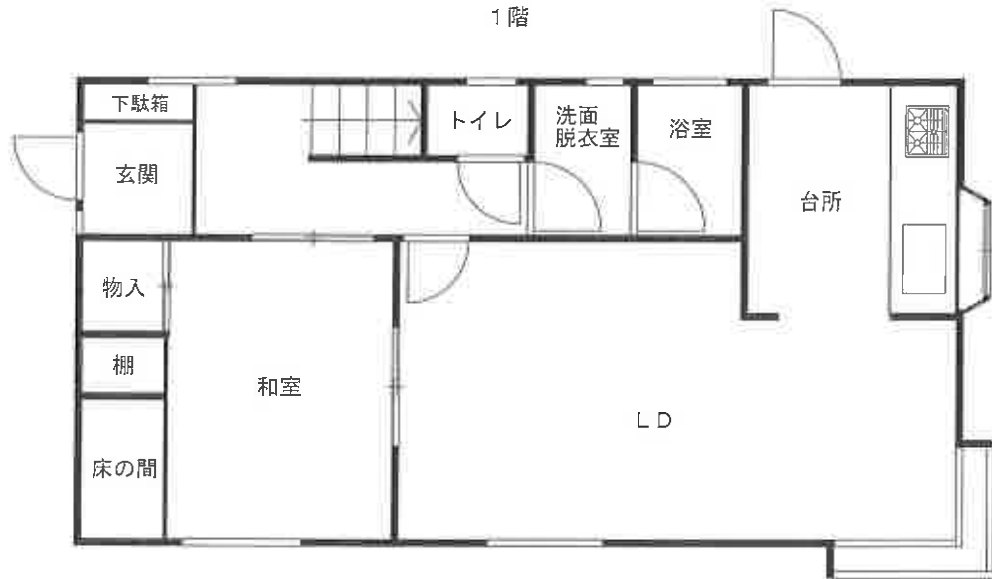
1/500

手話

積算

1/500

1 階



2 階

