

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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）
1～4	3,650,000 2,920,000	一括	730,000	12,451	0
1	30,000				
2	10,000				
3	3,320,000				
4	290,000				



物 件 目 録

1 所 在 長生郡長生村水口字北割

地 番 1 1 3 9 番 1

地 目 山林

地 積 2 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分 3 分の 2

2 所 在 長生郡長生村水口字北割

地 番 1 1 3 9 番 2

地 目 山林

地 積 3 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分 3 分の 2

3 所 在 長生郡長生村水口字北割

地 番 1 1 3 9 番 5

地 目 山林

地 積 1 0 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社クリエイトホーム



物 件 目 録

4 所 在 長生郡長生村水口字北割

地 番 1 1 3 9 番 6

地 目 山林

地 積 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社クリエイトホーム



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 8年 4月28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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番1139番4）への通行のため利用されている。

【物件番号1～4】

売却基準価額は、物件3, 4上に太陽光発電パネルが設置された広大地の需要者が限られ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 長生郡長生村水口字北割

地 番 1 1 3 9 番 1

地 目 山林

地 積 2 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分3分の2

2 所 在 長生郡長生村水口字北割

地 番 1 1 3 9 番 2

地 目 山林

地 積 3 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分3分の2

3 所 在 長生郡長生村水口字北割

地 番 1 1 3 9 番 5

地 目 山林

地 積 1 0 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社クリエイトホーム



物 件 目 録

4 所 在 長生郡長生村水口字北割
地 番 1 1 3 9 番 6
地 目 山林
地 積 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社クリエイトホーム



令和8年(ケ)第18号
令和8年2月27日受理
令和8年4月9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 長生郡長生村水口字北割

地 番 1 1 3 9 番 1

地 目 山林

地 積 2 2 2 平方メートル

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分 3 分の 2

2 所 在 長生郡長生村水口字北割

地 番 1 1 3 9 番 2

地 目 山林

地 積 3 7 平方メートル

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分 3 分の 2

3 所 在 長生郡長生村水口字北割

地 番 1 1 3 9 番 5

地 目 山林

地 積 1 0 3 5 平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

4 所 在 長生郡長生村水口字北割

地 番 1 1 3 9 番 6

地 目 山林

地 積 9 1 平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム



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 ～ 4
現 況 地 目	☒ 公衆用道路（物件 1、2） ☒ 雑種地（物件 3、4） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件 3、4 の土地のうち、概ね南側半分を太陽光発電施設用地、 北側半分を雑草を繁茂させた更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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）
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

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1、2について

物件1、2は一体となって物件3、4の土地に面する幅員約6.3mの未舗装（砂利敷きの簡易舗装の状態）の公衆用道路となっている。

第3 物件3、4について

1 物件3、4は一体となった土地で、南東側が物件1、2の公衆用道路及び南西側が幅員約4.1mの舗装された公衆用道路に面する角地である。本土地の北西側角地点に境界プレートが存在した。隣地に面する一部を除き本土地の周囲にはネットフェンス（一部破損している）、コンクリート板の土留め等が設置されており、別紙地積測量図とも対比することにより本土地の範囲を確認することは可能である。

2 本土地の概ね南側半分には1基につき約1m×約1.65m大の太陽光パネルが64枚、計3基、合計192枚の太陽光パネルが設置されている。なお、太陽光パネル設置部分の周囲にはネットフェンスが施されている。本土地には太陽光発電施設等の案内掲示板等は存在しなかった。

3 上記太陽光パネル設置部分を除く本土地の北側部分は雑草が繁茂した更地となっている。なお、当該北側部分の一部北側部分にプラスチック製容器等の廃棄物と思われるものが存在した。

4 本土地における上記の状況、本土地には第3者の占有を示す徴表は認められなかったこと及び所有者会社提出の占有関係照会に対する回答書の内容から本土地の概ね南側半分は所有者会社が太陽光発電施設用地として、概ね北側半分は雑草を繁茂させた更地として占有するものと認められる。なお、所有者会社提出の上記回答書には太陽光パネルは所有者会社の所有するものであり、現在、太陽光パネルは稼働せず、今後も稼働する予定のない旨の記載がある。

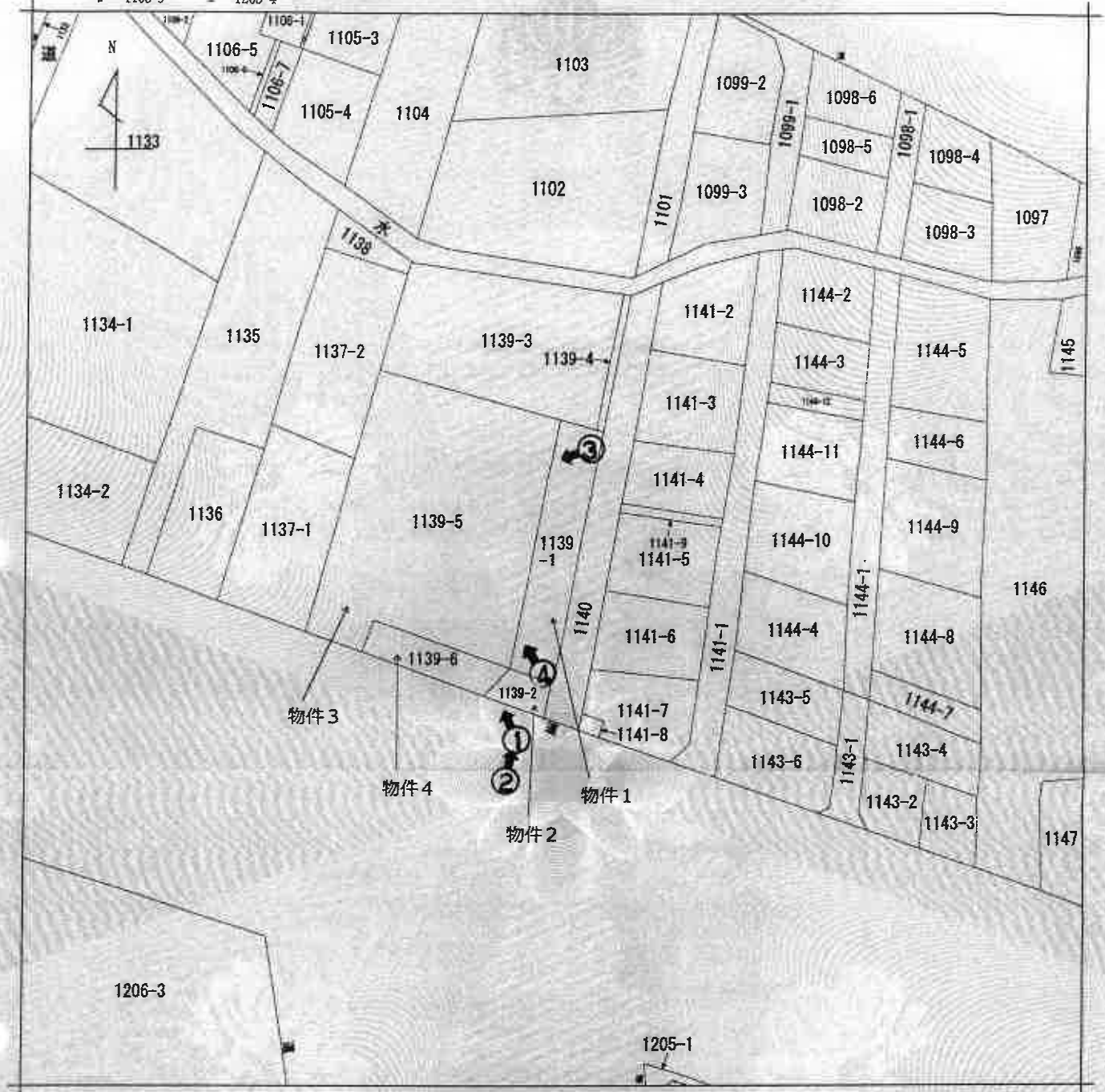
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2日 (月)	執行官室	千葉地方法務局茂原支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託 長生村役場に対し、地番図送付嘱託
8年3月6日 (金)	執行官室	千葉地方法務局茂原支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着
8年3月25日 (水) 14:52-16:27	物件所在地	物件調査、写真撮影 隣地居住者に面談、占有関係聴取
8年3月26日 (木)	執行官室	長生村役場から地番図到着
8年3月27日 (金)	執行官室	所有者会社に対し、占有関係照会書送付
8年4月1日 (水)	執行官室	所有者会社から上記照会に対する回答書到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

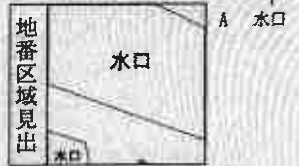
公 図 写

イ 1106-4 W 1205-2 * 1131
ロ 1106-9 ニ 1205-4



(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) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



請求部	所在	長生郡長生村水口字北割				地番	1139番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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	明治9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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

(千葉地方務局茂原支局管轄)

令和7年12月25日

千葉地方務局

請求番号: 13-1

登記官

(5 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成25年1月16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。
(千葉県地方税務局及原支局管轄)
令和7年12月25日 千葉県地方税務局

登記官

(6 枚目)

測量番号・13-2

地積測量図

地番 1139番1・1139番2
1139番4・1139番5

土地の所在 長生郡長生村水口字北割

境界線算出表

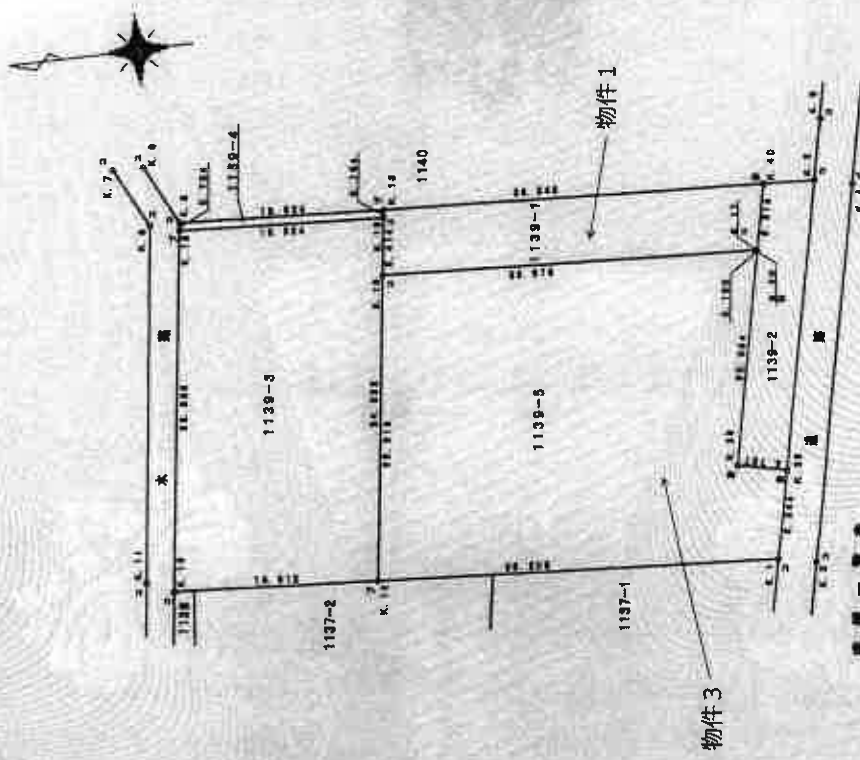
1139-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn+1 - Yn-1
K.17	502.318	528.734	-2.038	-1031.212484	
K.20	502.189	528.038	8.088	3088.220068	
K.40	500.886	534.819	8.184	4014.306184	
K.13	537.190	534.793	1.210	186.308460	
K.19	547.282	534.046	-6.221	-3288.708122	
K.15	537.943	530.872	-7.311	-3982.501273	
				-444.988909	
				222.6478000	
				222.04	

1139-3					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn+1 - Yn-1
K.10	550.914	503.803	-34.837	-10840.861018	
K.12	541.440	502.288	31.642	17610.840480	
K.18	537.282	538.046	34.864	18717.295936	
K.16	558.777	537.106	-32.642	-18118.637134	
				-1322.384889	
				881.1822190	
				881.18	

1139-4					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn+1 - Yn-1
K.19	558.777	537.106	-1.806	-1008.692816	
K.13	537.282	538.046	-0.318	-187.821984	
K.17	537.190	534.793	1.808	971.238840	
K.9	556.586	537.863	0.312	172.685720	
				-24.380840	
				14.873800	
				14.87	

1139-5					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn+1 - Yn-1
K.12	541.440	502.288	-40.823	-10697.728240	
K.1	508.309	499.851	8.780	2884.928760	
K.36	501.801	508.078	8.146	4889.147840	
K.38	506.288	508.000	80.687	10440.322816	
K.20	502.189	538.680	18.734	9810.193724	
K.17	502.318	528.734	2.034	1037.212484	
K.15	537.943	530.872	-28.496	-14837.198272	
				-2070.007264	
				1035.008875	
				1035.00	
				1035.00	

合 計 1032.912219



NO	X	Y	面積	用途
K.2	498.080	534.558	コンクリート	
K.8	499.748	499.100	コンクリート	
K.4	492.487	533.810	コンクリート	
K.5	484.828	540.127	コンクリート	

例
コ...コンクリート
ビ...ビーム
ブ...プレート
タ...タイル

平成24年12月7日 測量

申請人 縮尺 1/500

作成者 2年 1月 1日作成

(千葉県土地家屋調査士会印)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成25年1月16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。
(千葉県地方事務局成原支局(簿籍))
令和7年12月25日 千葉県地方事務局

(7 支四)

登記官

請求番号：13-3

地積測量図

地番 1139番2、1139番4

土地の所在 長生郡長生村水口字北割

測量成果表

NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - {Yn+1 - Yn-1}
K. 20	502.187	522.010	-6.234	-6897.34556
K. 19	497.333	522.525	5.916	2943.507124
K. 2	492.050	524.555	8.234	4910.231700
K. 49	500.180	524.519	-5.519	-3942.300732
				-74.545478
				97.2747390
				27.27

NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - {Yn+1 - Yn-1}
K. 39	502.187	502.000	-20.621	-10440.223316
K. 38	501.501	501.012	14.522	2222.553228
K. 18	497.333	522.525	25.511	10280.500178
K. 20	502.180	522.010	-16.525	-3254.372229
				-182.045397
				31.0301995
				27.02

測量成果表

測量成果表

測量成果表

測量成果表

点名	X	Y	面積
K. 1	502.309	416.881	3コンクリート
K. 3	499.745	499.106	3コンクリート
K. 4	482.437	522.810	40
K. 5	484.829	540.127	3コンクリート



凡例
コンクリート
ド...舗装
フ...舗装
計...舗装

平成24年12月7日 測量

縮尺 1/500

申請人

作成者

2年 12月 10日作成

(千葉県土地家屋調査士会印)

(A 3判をA 4判に縮小した)

1



2



3



4



令和8年（ケ）第	18号
令和8年 3月 ²⁵ 30 日	現地調査
令和8年 4月 1日	評 価
第55260226号	発行番号
令和8年 4月 7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6,080,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金50,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（土地）	金5,530,000円
物件4（土地）	金490,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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。

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。		現況地目：公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		現況地目：公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		現況地目：雑種地
4	物件目録記載のとおり。		現況地目：雑種地
番 号	特 記 事 項		
1～4	特にない。		

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 長生郡長生村水口字北割
地 番 1 1 3 9 番 1
地 目 山林
地 積 2 2 2 平方メートル

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分 3 分の 2

- 2 所 在 長生郡長生村水口字北割
地 番 1 1 3 9 番 2
地 目 山林
地 積 3 7 平方メートル

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分 3 分の 2

- 3 所 在 長生郡長生村水口字北割
地 番 1 1 3 9 番 5
地 目 山林
地 積 1 0 3 5 平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

- 4 所 在 長生郡長生村水口字北割
地 番 1 1 3 9 番 6
地 目 山林
地 積 9 1 平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム



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「八積」駅の北西方・約 2,300m (道路距離) 最寄りバス停「原曾根尼ヶ台総合公園」の南西方・約 1,300m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか、空地や太陽光発電施設用地等が見られる郊外の住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条条指定区域
	その他の規制	・ 日影規制 (5h-3h/4m) ・ 宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法) ・ 立地適正化計画 (居住誘導区域外/都市機能誘導区域外) ・ リゾート法 (総合保養地域整備法) の特定地域
画 地 条 件	【物件 1・2 (公衆用道路)】形状 (概ね長方形), 地勢 (概ね平坦地), 幅員 (約 6.3m), 延長 (約 41m), 地積 (259 m ² (登記とほぼ同じ)), 隣地との高低差 (いずれも概ね等高接面), 連続性 (行き止まり), 舗装 (無), 歩道 (無), 側溝 (無) (※特記事項欄 1 参照)	
	【物件 3・4 (雑種地)】形状 (ほぼ長方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (南西), 間口 (約 26.2m), 奥行 (約 40.5m), 地積 (1,126 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (角地), 隣地との高低差 (いずれも概ね等高接面) (※特記事項欄 2 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	南西側村道 (2217 号線), 幅員 (約 4.1m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (無), 高低差 (概ね等高接面)	
	建築基準法上の種類	南西側村道は建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路, 南東側私道 (物件 1・2) は建築基準法上の道路ではない。
	セットバック	不要
	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・2】共有私道(※特記事項欄 3 参照) 【物件 3・4】南側半分程度は太陽光発電施設用地(※特記事項欄 4 参照)、北側約半分は空地(雑草等が繁茂)
	隣地 (物件 3・4)	・北東側：戸建住宅 ・南東側：私道(物件 1・2)を介して空地 ・南西側：村道を介して空地 ・北西側：太陽光発電施設用地
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. 過去の住宅地図(平成 4 年, 同 8 年, 同 17 年, 同 22 年)及び国土地理院公表の空中写真(昭和 58 年, 平成 24 年)の閲覧によると、対象土地は平成 27 年頃から太陽光発電施設用地等として利用される以前は空地や樹林等であったと推察され、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定される。 2. 物件 3・4 の南側半分程度は太陽光パネル等の発電設備が置かれ、北側半分程度の空地には丈 2m 前後のススキ等の枯草が密生していたことから、対象土地内への立入調査が困難であり、地下埋設物の存否やその端緒の確認はできなかった。なお、北側の空地部分には、コンクリートブロックやプラスチック製容器等の廃資材の散乱が若干見られた。 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。	
特 記 事 項	1. 物件 1・2 (公衆用道路)については隣接地との境界杭等を確認できなかったが、東側のコンクリート製縁石等を手掛かりに境界線の位置を推定し、規模や形状等が地積測量図等に概ね符合するものと推察した。 2. 物件 3・4 (雑種地)については、北西側角付近の金属プレート等のほか、金網製の柵や縁石等を手掛かりに境界線の位置を推定し、規模や形状等が地積測量図等に概ね符合するものと推察した。 3. 当該私道(物件 1・2)は債務者兼所有者(持分 2/3)及び北東側隣地の所有者(同 1/3)の共有となっているが、主に北東側隣地の所有者が村道から出入りするための通路として利用されているものと思われる。また、当該私道の東端には、北東側隣地上の住宅に電気を引き込むため	

の電柱が2本設置されている。

4. ほぼ間口いっぱいの長さを有する太陽光発電パネルが横3列に並んでいるが、現場での外観調査による限り、稼働中であるかどうかは不詳であった。現場には当該設備の所有者や管理者等を明記した掲示板はなかったが、長生村税務課備付の償却資産種類別明細書（令和7年度）には債務者兼所有者の名義で太陽光発電システムが記録されており、取得年月日は平成27年8月となっている。ただし、当該太陽光発電パネルは簡易な架台に据え付けられ、コンクリート基礎等も見当たらず、土地への固着性が弱いと認められる上、執行官によると債務者兼所有者から提出された回答書には、太陽光パネルは稼働しておらず、今後も稼働する予定はない旨の記載があることから、工場抵当法上の工場には該当しないと判断し、当該太陽光発電システムを目的外動産として扱った。
5. 南方約160m（直線距離）付近が都市計画道路3・4・2（平成11年3月30日決定、標準幅員18m）の予定区域に指定されているが、長生村まちづくり課によると、事業認可はされておらず、その予定もないという。

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	目的土地の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,100	0.05	222	2/3	75,000
2	10,100	0.05	37	2/3	12,000
3	10,100	0.84	1,035	1/1	8,781,000
4	10,100	0.84	91	1/1	772,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（長生-2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,000 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/104 & \times & 100/142 & = & 10,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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（東）+4% （格差率）104

◇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）142

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）：

【物件1・2】共有私道 -95% （格差率）0.05

【物件3・4】角地 +1%

雑草繁茂等 -2%

規模大 -15% （格差率）0.84

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	75,000		0.90	0.70	1.00	50,000
2	12,000		0.90	0.70	1.00	10,000
3	8,781,000		0.90	0.70	1.00	5,530,000
4	772,000		0.90	0.70	1.00	490,000
一 括 価 格 (合 計)						6,080,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：太陽光発電パネルが残置された広大地の需要者が限られることによる、市場性減退を考慮した。

エ 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。

オ その他の控除減価：ない。

第6 参考資料

1 地価公示価格（長生-2）

所 在：千葉県長生郡長生村岩沼字南笠松 1468 番 9 外

価 格：15,000 円/㎡

位 置：JR 外房線「八積」駅の北東方約 400m に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：243 ㎡

供給処理施設：上水道，公共下水道

接 面 街 路：東側幅員約 6.0m 村道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い駅徒歩圏の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

以 上

()



位置図

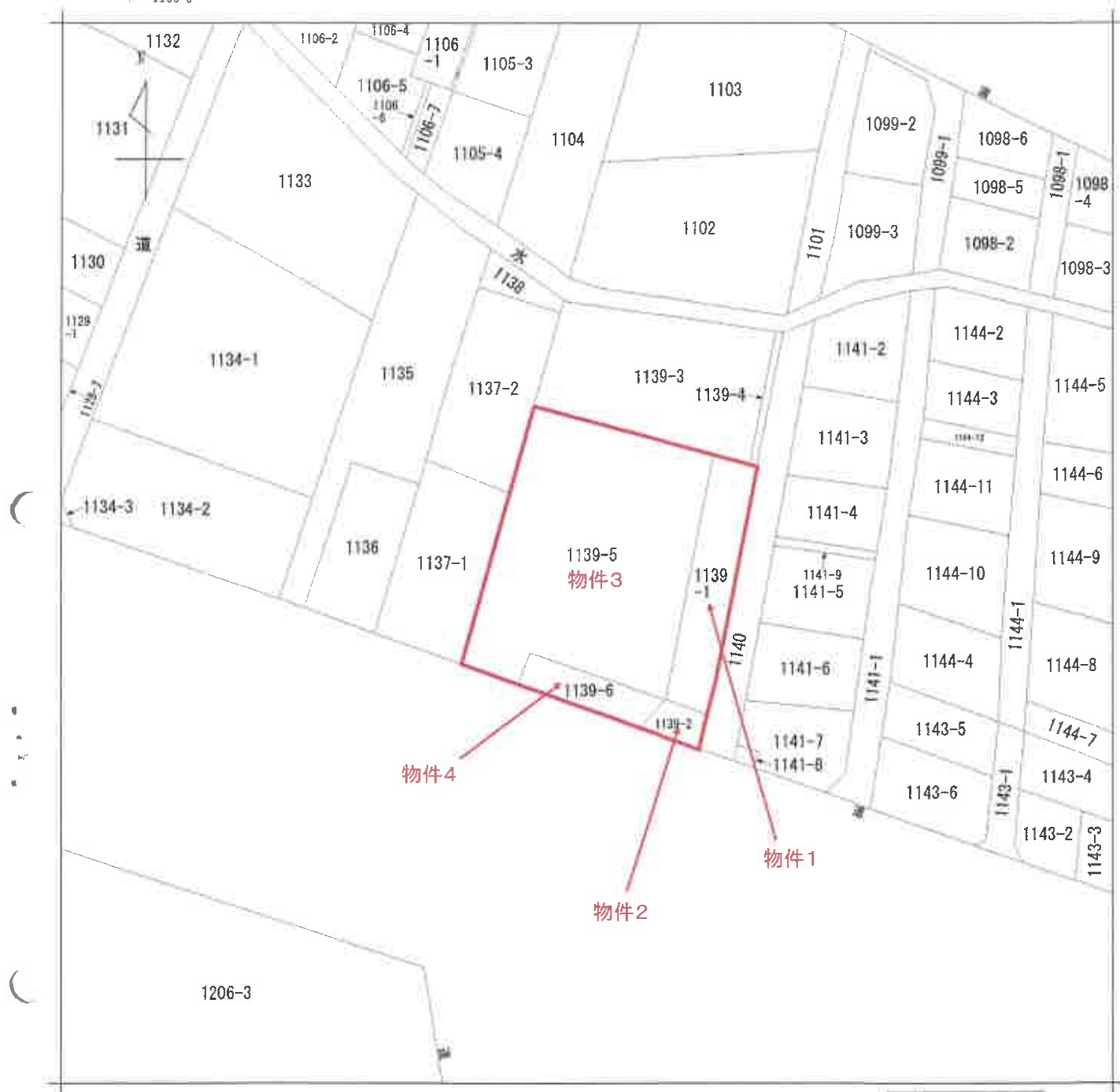


国土地理院地形図写

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

縮尺: 1 / 20,000

1106-9



地番区域見出

水口

請求部	所在	長生郡長生村水口字北割				地番	1139番5			
出縮	力尺	1/600	精度	座標系 番号又は 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	明治9年9月				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。

登記年月日：平成25年1月16日

地積測量図

地番 1139番1・1139番2
1139番4・1139番5

土地の所在 長生郡長生村水口字北割

測量地積計算書

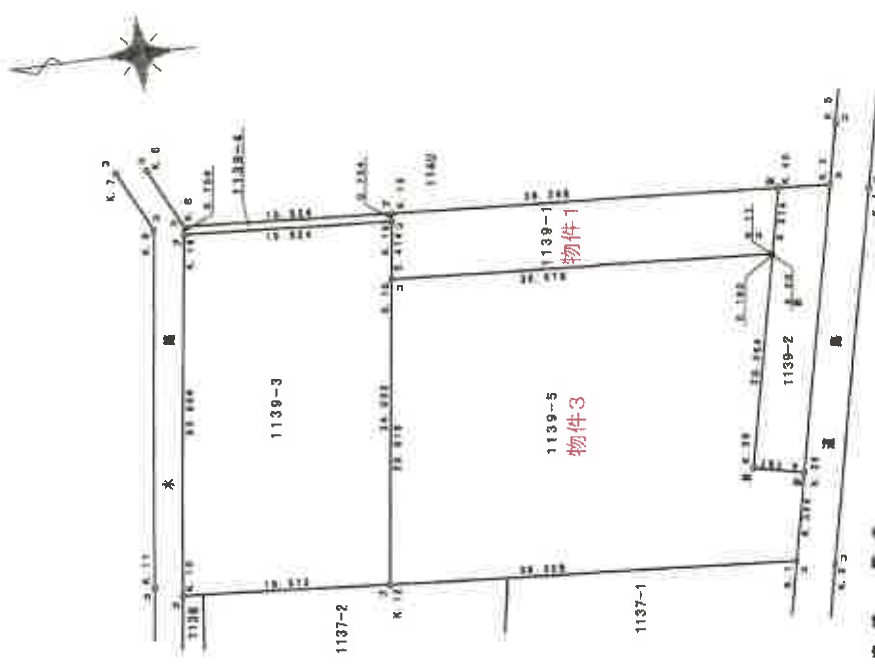
地番 1139-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
K. 17	502.318	528.734	-2.033	-1021.212484
K. 20	502.180	528.630	6.085	3055.820065
K. 40	509.895	534.919	8.154	4984.505984
K. 13	537.190	536.793	1.226	658.594940
K. 19	537.282	536.045	-0.121	-9288.703122
K. 15	537.943	530.572	-7.311	-3932.901273
		合計面積	-444.086900	
		合計面積	222.0479500	222.04 ㎡

地番 1139-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
K. 10	560.914	503.503	-34.837	-19540.561018
K. 12	541.440	502.268	32.542	17619.540480
K. 19	537.282	536.045	34.837	18717.293034
K. 18	556.777	537.105	-32.542	-18118.837134
		合計面積	-1322.364536	
		合計面積	561.1823190	561.18 ㎡

地番 1139-4				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
K. 18	556.777	537.105	-1.808	-1008.652816
K. 19	537.282	536.045	-0.312	-187.631984
K. 13	537.190	536.793	1.808	971.239520
K. 8	556.685	537.853	0.312	173.685720
		合計面積	-26.359860	
		合計面積	14.8787800	14.87 ㎡

地番 1139-5				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
K. 12	541.440	502.268	-30.821	-16887.722240
K. 1	503.309	499.851	5.750	2894.026750
K. 38	501.501	508.018	9.149	4589.147549
K. 39	506.295	509.000	20.621	10440.329816
K. 20	502.180	528.630	19.734	9810.197726
K. 17	502.318	528.734	2.033	1021.212484
K. 15	537.943	530.572	-26.466	-14237.199438
		合計面積	-2070.007243	
		合計面積	1035.0036715	1035.00 ㎡

合 計 1932.8137205



凡 例				
コ...	コンクリート壁	534.555	コンクリート壁	
ビ...	全面舗装	499.108	コンクリート壁	
ブ...	プレート舗	532.810	全面舗装	
計...	計測点	540.127	コンクリート壁	

平成24年12月7日 測量

作成者

申請人

縮尺

500

2年 1期 1回作成

(千葉県土地家屋調査士会印)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：平成25年1月16日

地積測量図

地番 1139番2・1139番6

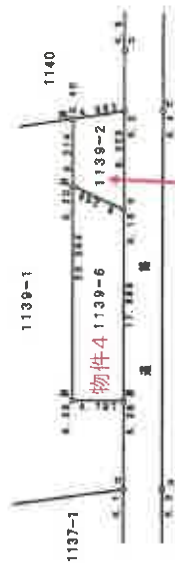
土地の所在 長生郡長生村水口字北割

直角座標法示算表

地番 1139-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn・(Yn+1 - Yn-1)
K.20	502.189	528.639	-9.284	-4687.344566
K.16	497.939	525.525	5.916	2945.407124
K.2	496.050	534.555	9.284	4610.268700
K.40	500.896	534.819	-5.916	-2983.300736
合計			-74.649476	
合計面積			37.27 m ²	

地番 1139-6				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn・(Yn+1 - Yn-1)
K.39	506.298	506.000	-20.621	-10440.329816
K.36	501.601	503.018	16.525	8288.959525
K.19	497.939	525.525	20.621	10268.500138
K.20	502.189	528.639	-18.525	-9298.573228
合計			-192.048397	
合計面積			91.02 m ²	

合 計 128.2978378



座標一覧表
(任意単位)

点名	X	Y	座標	注
K.1	503.309	498.861	1139-2	1139-2
K.3	499.746	499.706	1139-2	1139-2
K.4	492.487	533.810	1139-6	1139-6
K.5	494.828	540.127	1139-6	1139-6

凡 例
コ・・・コンクリート
ビ・・・基礎
ブ・・・プレート
針・・・針金

平成24年12月7日 測量

作成者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。