令和　８年（ケ）第　　２６０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　三　戸　武　志

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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 590, 000 10, 872, 000	一括	2, 718, 000	76, 381	0
1	4, 720, 000				
2	8, 870, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２６０号

物　件　目　録

１　所　　在　　長生郡一宮町東浪見字川間新田

　　地　　番　　７３１３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８２．００平方メートル

２　所　　在　　長生郡一宮町東浪見字川間新田７３１３番地３

　　家屋　番号　　７３１３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき平家建

　　床　面　積　　１１５．６７平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　居宅・店舗

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき小屋裏２階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．６７平方メートル
　　小屋裏２階　約５平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造板ぶき平家建

　　床　面　積　　約８平方メートル

令和８年（ケ）第２６０号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　260号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　7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1，2】
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1，2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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
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。

令和　8年（ケ）第　　２６０号

物　件　目　録

１　所　　在　　長生郡一宮町東浪見字川間新田

　　地　　番　　７３１３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８２．００平方メートル

２　所　　在　　長生郡一宮町東浪見字川間新田７３１３番地３

　　家屋　番号　　７３１３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき平家建

　　床　面　積　　１１５．６７平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　居宅・店舗

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき小屋裏２階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．６７平方メートル
　　小屋裏２階　約５平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造板ぶき平家建

　　床　面　積　　約８平方メートル

令和８年(ケ)第２６０号
令和８年８月１３日受理
令和８年９月２４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

令和　8年（ケ）第　　２６０号

物　件　目　録

１　所　　在　　長生郡一宮町東浪見字川間新田

　　地　　番　　７３１３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８２．００平方メートル

２　所　　在　　長生郡一宮町東浪見字川間新田７３１３番地３

　　家屋　番号　　７３１３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき平家建

　　床　面　積　　１１５．６７平方メートル

（土地・建物用）

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
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□雑種地（物件　　） □　　（物件　）
形状	□公図のとおり　　■地図に準ずる図面（国調法１９－５指定）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	
建物	物件２
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（■主である建物　□附属建物） ■種　類：居宅・店舗 ■構　造：木造ルーフィングぶき小屋裏２階建 ■床面積：小屋裏２階（増築部分）約５㎡
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　┌種　類：物置 　　構　造：木造板ぶき平家建 　　└床面積：約８㎡
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・店舗として使用し、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 □ある　┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 　　└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
■所有者	1　本建物には私と家族で住んでいます。本建物の西側は私が個人でやっている整体の施術室になっています。 2　１０年前に本建物１階物置の南側を増築して２階を造りました。 3　１０年前に本土地の北東側に物置を建てました。 4　１０年前に本建物の南側に木製のテラスを造りました。テラスの床板が抜けて、危ないところがあります。 5　本建物に雨漏りするところはありません。本建物で白アリを見たことはありません。本建物はオール電化ではありません。本建物内で子犬を１匹飼っています。千葉豪雨の被害はありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

第１　本物件の状況は別紙地図に準ずる図面（国調法１９－５指定）、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、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

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。本土地の南東側及び北西側の各角地点に境界杭が存在した。本土地の東側部分は隣地と一体となり、隣地に面する部分にはブロック等の設置物は存在しないものの、上記境界杭の存在のほか、公衆用道路に面する部分に一部木製の埋込、その余の二方にはフェンス、ブロックが設置されており、本土地の範囲を確認することは可能である。

第３　物件２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」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅・店舗（整体院）として使用し、占有するものと認められる。

(1)　郵便受けに所有者の苗字が表示されていた。

(2)　公衆用道路に面する本土地の北西側部分及び本建物西側出入口の外側に整体院の看板が掲げられていた。なお、「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から整体院は所有者が個人で営んでいるものと認められる。

(3)　別紙間取図中、「店舗（施術室）」内に施術台、施術用の備品用が存在したほか、内壁に整体関係の施術の料金表が掲げられていた。

(4)　上記「店舗（施術室）」部分を除き、本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。

２　別紙間取図中、西側「物置」の斜線部分に２階部分に相当する増床部分（床面積約５㎡）が存在する。当該増床部分は構造上、既存部分と一体となり、本建物に附合した増築部分と認められるほか、最高天井高は約１．５ｍに達することから本建物の構造は木造ルーフィングぶき小屋裏２階建と認められる。なお、当該増築部分に昇降する階段は設置されていない。

３　別紙間取図中、「洋室２」の北側部分に小屋裏収納（ロフト）（床面積約２㎡、最高天井高約１．３ｍ）が存在する。

４　本建物の北東側に２枚目「建物」欄中、「物件目録にない附属建物」記載の物置が存在する。当該物置は周壁を備え、外気分断性を有すること及び一定規模の空間を確保し、物置としての用途に見合う用途性を有することから建物と認められるほか、本建物との場所的関係から当該物置は本建物の附属建物と認められる。

５　本建物の南側に木製のテラスが設置されている。当該テラスの床板の随所が抜け、危険な状態にある。

６　別紙間取図中、「洋室２」の南東側外壁の部材（テラスに連なる建物本体）が一部朽廃し、白アリの食害の可能性が疑われる。

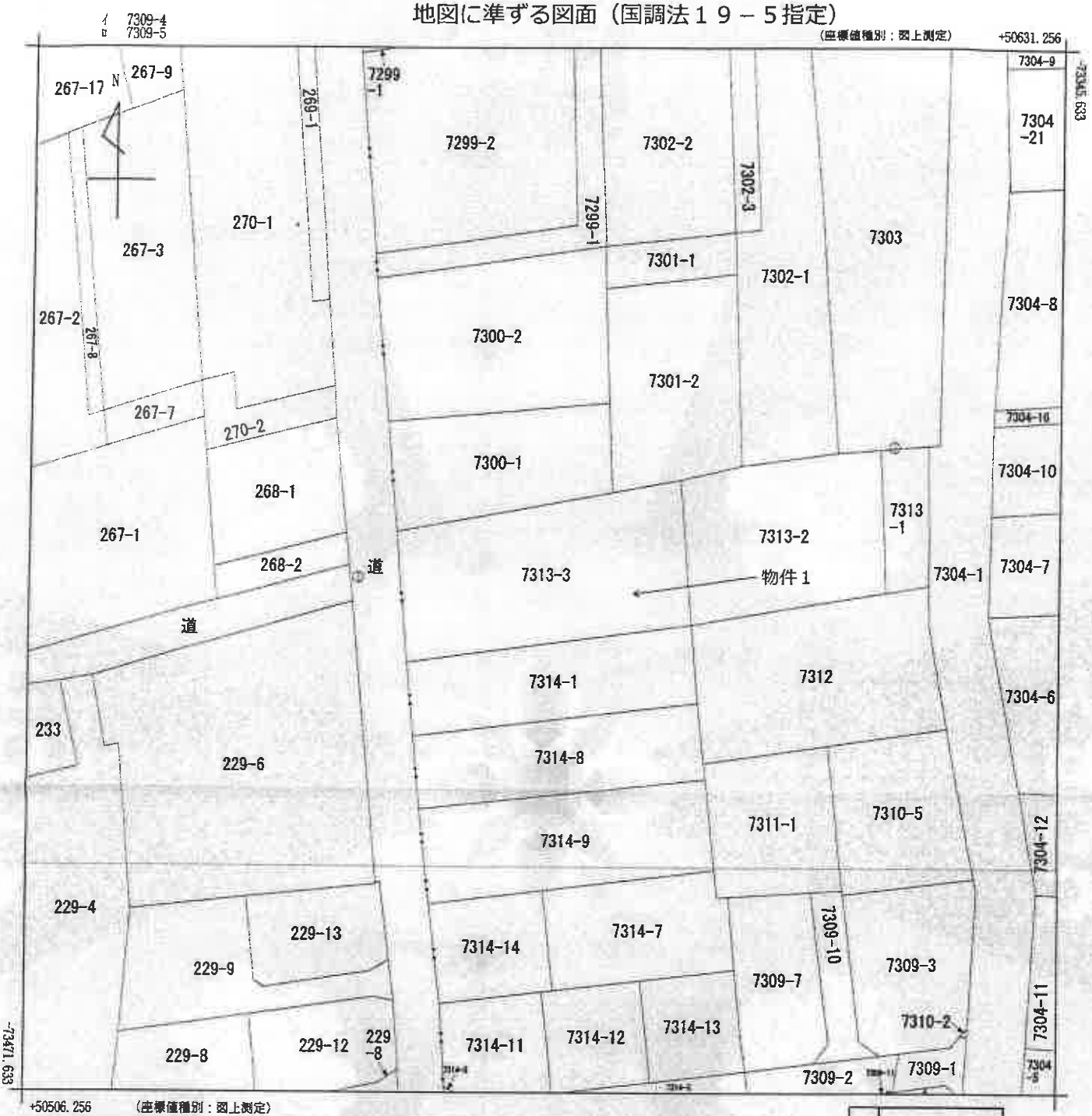
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年8月13日（木）	執行官室	一宮町役場税務課に対し、航空写真重ね地番図、本建物平面図送付嘱託
8年8月20日（木） 17：32－18：13	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有者に面談、占有関係等聴取
	執行官室	一宮町役場税務課から上記嘱託に係る文書到着
8年9月10日（木） 16：30－17：30	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、本建物の増築部分等聴取

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図に準ずる図面（国調法１９－５指定）



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	東浪見

請求部分	所在	長生郡一宮町東浪見字川間新田				地番	7313番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（国調法１９－５指定）	種類	地籍図
作成年月日	昭和42年1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。
（千葉地方法務局茂原支局管轄）
令和8年7月2日
東京法務局
登記官 [redacted]

（Ａ３判をＡ４判に縮小した）

請求番号：17-2
(1/1)
（ 6 枚目）

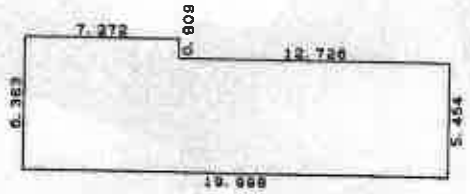
登記年月日：平成20年8月20日

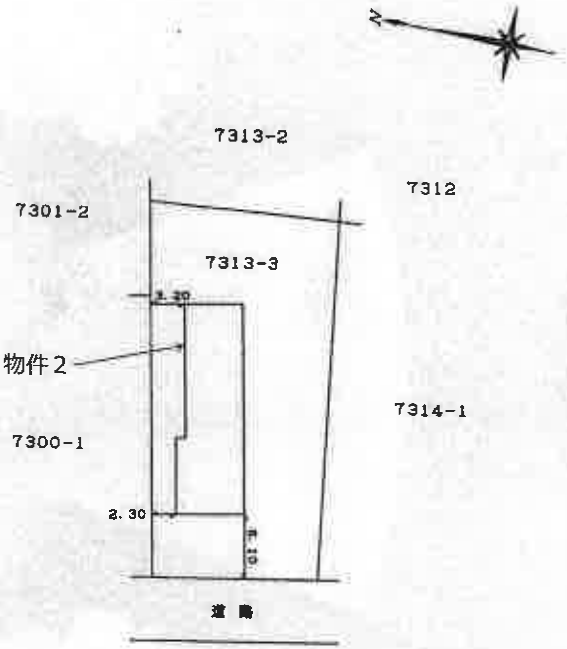
66742

各階平面図

家屋番号	7313番3
建物の所在	千葉県長生郡一宮町東浪見字川間新田7313番地3

建物図面





求積表

7.272	×	6.363＝	46.271736
12.726	×	5.454＝	69.407604
		合計	115.679340
		床面積	115.67㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

14.20.8.20

平成二〇年八月二〇日登記

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。
（千葉地方法務局茂原支局管轄）
令和8年7月2日　東京法務局
登記官 [redacted]

（1枚目）

請求番号：17-1

（A3判をA4判に縮小した）



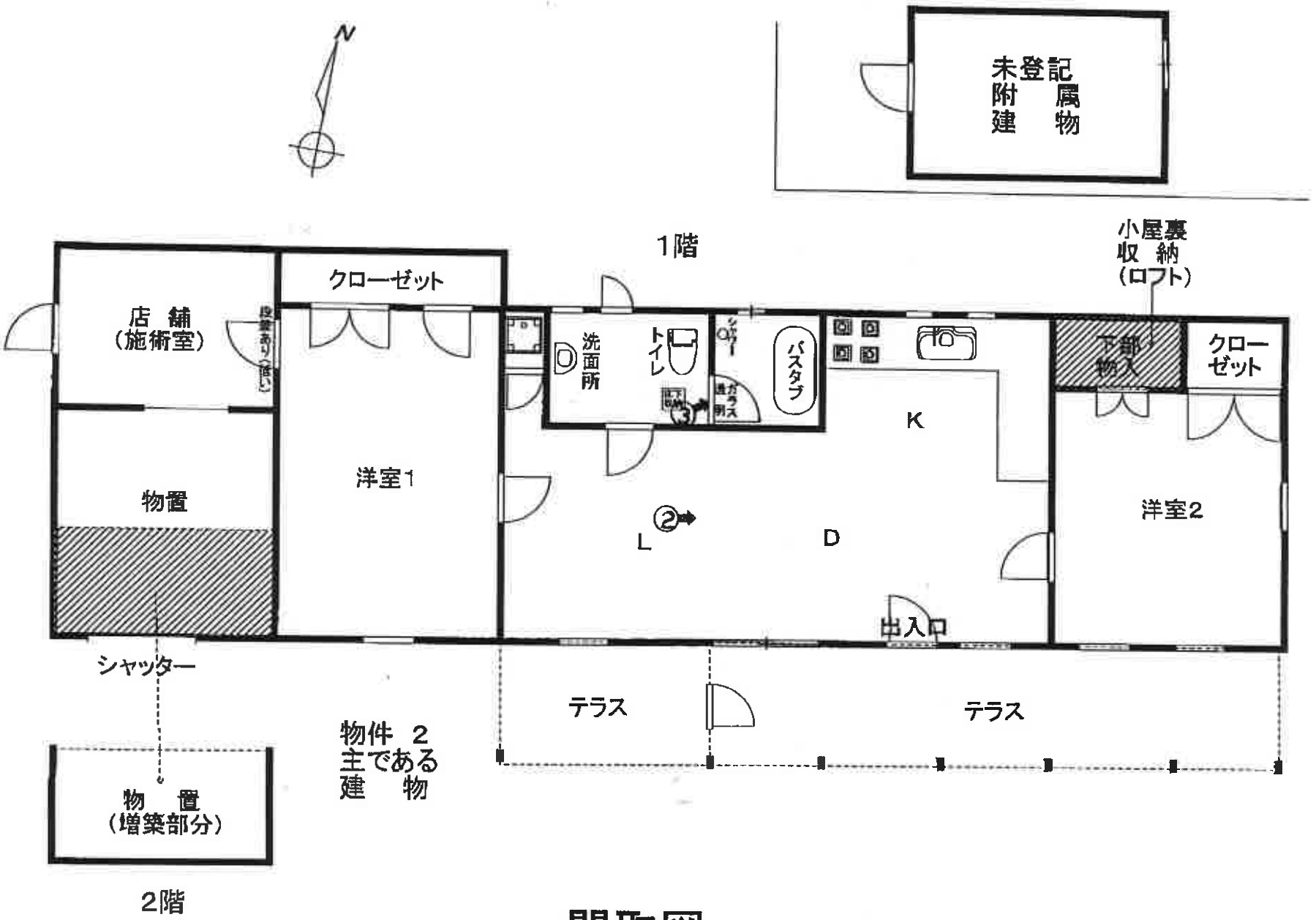
（8枚目）

（注）8は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

土地建物位置関係図

注意：位置規模形状配置等を概ね記載したものであり，保証するものではない。

評価人作成



間取図

(注) ⑧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

(9枚目)

1



2



3



未登記附属建物

4



令和８年（ケ）第２６０号
令和８年　９月１０日　現地調査
令和８年　９月１１日　評　　価
第令８－一宮－　２号　発行番号
令和８年　９月１８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　宗丈

第１　評価額

一　括　価　格	
金１３，５９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，７２０，０００円
物件２（建物）	金８，８７０，０００円

１　一括価格は，物件１・２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２のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件２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。		
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域） 主である建物 種　類　居宅・店舗 構　造　木造ルーフィングぶき小屋裏２階建 床面積　１階１１５．６７㎡ 　　小屋裏２階　約５㎡ 未登記附属建物 種類　　物置 構造　　木造板ぶき平家建 床面積　約８㎡
番　号	特　　記　　事　　項		
2	１階店舗部分の隣の１階物置部分の上階にあたる場所に増築部分（物置，高さ約１．５ｍ【最高部】，約５㎡，階段なし，約１０年前の増築）あり。 未登記附属建物（物置，木造板ぶき平家建，床面積　約８㎡，平成２８年頃築）あり。 ＬＤのケージ内において，小型犬１匹を飼育中である。		
1，2	土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和　8年（ケ）第　　260号

物　件　目　録

1　所　　在　　長生郡一宮町東浪見字川間新田

　　地　　番　　7313番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　582．00平方メートル

2　所　　在　　長生郡一宮町東浪見字川間新田7313番地3

　　家屋　番号　　7313番3

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき平家建

　　床　面　積　　115．67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）

位置・交通	ＪＲ外房線「東浪見」駅の南東方・道路距離約１．８ｋｍ	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は，釣ヶ崎海岸背後に位置し，周囲に農地・未利用地・別荘等が多く見られ，サーファー需要の多い地域である。	
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	非線引都市計画区域（編入:昭和３２年１２月２５日）
	用途地域	用途無指定地域
	建蔽率	指定６０％
	容積率	指定２００％
	防火規制	防火準防火地域指定なし，建築基準法第２２・２３条
	その他の規制	日影規制（５－３），高度地区指定なし 自然公園法の適用なし，リゾート法特定地域 津波防災地域づくりに関する法律 特定用途制限地域（県道飯岡一宮線東浪見地区，平成２９年９月２６日決定，一宮町告示第７６号） 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状（略長方形），　地勢（平坦地），　接道方位（西側） 現況占有間口（約１５ｍ程度），　現況占有奥行（約３５ｍ程度） 地積５８２．００㎡（登記とほぼ同じ，国土調査済み【但し，ＸＹデータ入手困難であった】）	
接面道路の状況	西側町道（３２１９号線），認定幅員（約３．７～４．１ｍ） 現況・査定幅員（約６．１ｍ），連続性（普通），舗装（有），歩道（無） 側溝（対象地の反対側の一部のみ有），　高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第４２条１項１号 千葉県長生土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	可（なお，参考事項として後記土地特記事項欄４を御参照下さい）
土地の利用状況等	物件１は後記物件２建物の敷地として利用されている宅地である。 詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。 北側（等高）は耕作放棄農地，南側（等高）は住宅地，東側（等高）は未利用地である。	
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（後記土地特記事項欄１を御参照下さい） ガス配管　なし 下水道（農業集落排水）なし（後記土地特記事項欄２を御参照下さい）	
土壌汚染等	１　一宮町教育委員会に対する聴取により，周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がない旨，文化財保護法第９３条による土木工事等の届出が不要である旨の回答を得た。 ２　土壌汚染については，地歴調査，地図調査（１９９２年５月発行ゼンリン住宅地図），国土地理院航空写真（１９６１～１９６９年，１９７４年～１９７８年），現地調査を行ったが，価格形成に影響がないものと判断した。	

	3　物件１については，目視の限界はあるものの，現存建物（物件２）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察される。
特　記　事　項	1　西側町道には長生郡市広域市町村圏組合水道本管７５ｍｍの埋設あり，宅地内引込管２０ｍｍ，メーター２０ｍｍとの回答を長生郡市広域市町村圏組合水道部から得た。 2　建築計画概要書附属資料によれば，浄化槽からの排水は宅地内最終桝を経由して，西側町道横断の形式で西側町道の反対側のＵ字溝へ接続する旨の記載がある。一宮町都市環境課に対する聴取によれば，現行の道路占用許可履歴は不明，従前の所有者の占用許可手続きの有無によって，占用者変更届出または新たに道路占用許可申請が必要とのことであった。 3　一宮町総務課（及び一宮町津波ハザードマップ）に対する聴取によれば，津波浸水想定区域に該当するとのことであった。 4　特定用途制限地域（県道飯岡一宮線東浪見地区，平成２９年９月２６日決定，一宮町告示第７６号）の指定（建築物の用途制限）あり。 制限の内容につき，一宮町特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例及び施行規則を御確認下さい。 5　物件１の北側隣接地寄りで西側町道との境界付近に電柱１本が存在するが，概ね町道の上に存在するものと思料される。物件１上に当該電柱からの（引込）支柱１本及び支線１本が存在する。 6　物件１所有者によれば，令和８年８月千葉豪雨による冠水被害等はなかったとのことである。

2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

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	平成２０年８月１１日（既存） 平成２８年頃（約１０年前の増築とのこと）
	経　過　年　数	約１８年（既存部分），約１０年（増築部分）
	経済的残存耐用年数	約１２年（既存部分），約１０年（増築部分）
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	ルーフィングぶき
	外　壁	サイディング等
	内　壁	板，左官仕上げ等
	天　井	板，あらわし等
	床	板，タイル，コンクリート等
	設　備	電気，上水道，井戸（井戸ポンプが故障中とのこと），プロパンガス，浄化槽（メンテナンスを施していないが正常に稼働するとのこと），物置のシャッター（故障中とのこと）等
	その他	シーリングファン（天井扇），薪ストーブ（使用していない）
床面積（現況）	床面積　１階　１１５．６７㎡ ２階　約５㎡（増築部分，物置） 床面積約１２０．６７㎡	
現況用途等	階　層	小屋裏２階建
	現況用途	１階は居宅・店舗　小屋裏２階は物置　（別添間取図参照）
	間取り	居宅（２ＬＤＫ＋小屋裏収納【ロフト】＋物置×２【１階，２階に各々１箇所】），店舗（施術室）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通（併設のテラスの床の木造部分に朽廃が見られ，一部が危険な状況にある。テラスに連なる建物本体にも損傷している部分が認められ，シロアリ被害の可能性がある。物件２所有者によれば，シロアリは見たことがなく，単なる老朽化ではないかとのことであった。）	
建物の利用状況	物件２所有者兼債務者が，居宅・店舗として，使用・占有している。 詳細は現況調査報告書を御参照下さい。 ＬＤのケージ内において，小型犬１匹を飼育中である。	
特記事項	１　建築確認（Ｈ２０確認建築千葉県０００９０，平成２０年４月２５日 主要用途：一戸建ての住宅，延べ面積：１１５．６７㎡） 検査済（Ｈ２０確済建築千葉県０００２３６，平成２０年８月２８日） 増築の建築確認の取得履歴なし。約５㎡の増築であり，増築の建築確認は不要と推定するものの，建築基準法等との適合性は不明である。 ２　未登記附属建物の概要は以下のとおり。 木造板ぶき平家建，物置，床面積約８㎡，約２．３ｍ×約３．６ｍ 最高部高さ約１．８ｍ，平成２８年頃建築とのこと。 建築確認の取得履歴なし。敷地内の別棟約８㎡の増築で建築確認は不要と推定するものの，建築基準法等との適合性は不明である。	

	3　１階店舗部分の隣の１階物置部分の上部にあたる２階の場所に増築部分（物置，天井高【最高部】約１．５ｍ，床面積約５㎡，階段の設置なし，約１０年前の増築）あり。 なお，洋室２に収納スペース（ロフト，天井高【最高部】約１．３ｍ，約２㎡）があるが，階層及び床面積には算入されない。 4　未登記附属建物及び屋根【庇】付きテラスを考慮しても，特段，建蔽率オーバーは見当たらなかった。 5　現況の店舗（施術室）部分は，元々，物置の一部であったが，間仕切りを造作し，床材を敷き詰めて改造した模様である。店舗部分の窓がなく，居室の採光義務に抵触している可能性がある。 6　物件２建物所有者によれば，令和８年８月千葉豪雨において，物件２建物に影響はなかったとのことである。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（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	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
１	２６，８００	０．９２	５８２．００	０．９	１２，９１５，０００

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（一宮（県）－２）

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
31,600 円/㎡	×	100.0/100	×	100/100	×	100/118	＝	26,800 円/㎡

◇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：方位＋０％

◇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。＊津波による浸水の可能性は地域の特性として考量した。

イ　個 別 格 差：方位＋２％，面積大（別荘地としての効用増も考量）－１０％

（１０２％×９０％）＝９２％

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等を考慮した。－１０％

② 物件２（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
2	１６５，０００ ８０，０００ ８０，０００	主・既１１５．６７ 主・増　約５ 附　　約８	０．３８７ ０．４７７ ０．３７１	７，３８６，０００ １９１，０００ ２３７，０００

ウ　現価率：主である建物

築後経過年数約１８年（既存部分）・約１０年（増築部分），経済的残存耐用年数約１２年（既存部分）・約１０年（増築部分），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。

・既存部分

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.43 ×（1－0.1）

＝ 0.387

＊▲１０％（Ｐ６保守管理の状態等を考量，シロアリ被害の可能性を考量）

・増築部分

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊＊）

＝ 0.53 ×（1－0.1）

＝ 0.477

＊＊▲１０％（Ｐ６保守管理の状態等を考量）

・未登記附属建物

築後経過年数約１０年，経済的残存耐用年数約１０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。

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊＊＊）

＝ 0.53 ×（1－0.3）

＝ 0.371

＊＊＊▲３０％（Ｐ６保守管理の状態等を考量，建物の傾きの可能性・扉の開閉の困難性を考量）

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	１２，９１５，０００	４５％	法定地上権	５，８１２，０００

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４５％と判定した。

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	12,915,000	−5,812,000		０．９５	０．７	４，７２０，０００
2	7,814,000	＋5,812,000	−	０．９３	０．７	８，８７０，０００
一括価格（合計）						１３，５９０，０００

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：居室の採光義務に抵触している可能性のある店舗・居宅で市場性の劣る程度を考量，危険なテラスの改修費用を考量，境界や地積の確定確認（争いがある場合は訴訟等）のため国土調査資料（ＸＹデータ）等を基に隣接地所有者立会いのもと専門家による調査費用を考量－５％（物件１・２）

附属建物につき，定着性の観点から不動産登記ができない場合のリスクを考量－２％（物件２）

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（一宮（県）－２）

所　　在：一宮町東浪見字新熊新田下７４４０番１４外

価　　格：３１，６００円/㎡

位　　置：ＪＲ外房線「東浪見」駅の北東方，道路距離１．９ｋｍに位置する

価 格 時 点：令和８年７月１日

地　　積：２５９㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：北側５ｍ町道

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

地 域 の 概 要：一般住宅，別荘，アパートが混在する海岸に近い環境の良好な住宅地域

第７　附属資料

１　目的物件の位置図（一宮町役場白地図）

２　公図写

３　建物図面・各階平面図写

４　（建物）間取図

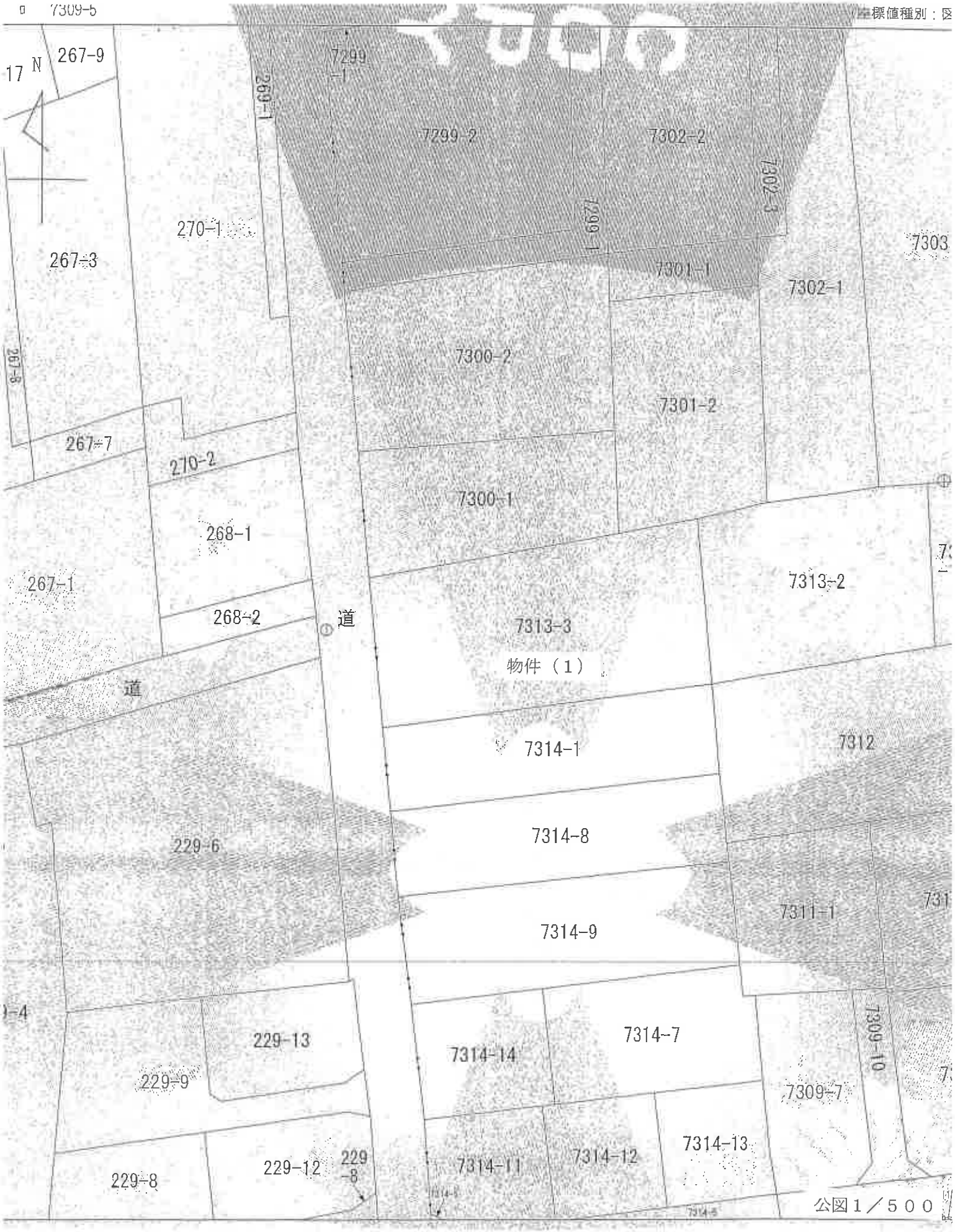
５　土地建物位置関係図

以　上



目的物件の位置図

一宮町役場白地図１／１０，０００


7309-5
標値種別：区
17
N
267-9
7299-1
260-1
7299-2
7302-2
7302-3
270-1
7299-1
7303
267-3
7301-1
7302-1
7300-2
267-8
7301-2
267-7
270-2
7300-1
268-1
267-1
7313-2
268-2
道
7313-3
物件（1）
道
7314-1
7312
229-6
7314-8
7311-1
7314-9
229-13
7314-14
7314-7
7309-10
229-9
7309-7
7314-13
229-12
229-8
7314-11
7314-12
229-8
公図１／５００

登記年月日：平成20年8月20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。
（千葉地方法務局茂原支局管轄）
令和8年7月2日　東京法務局

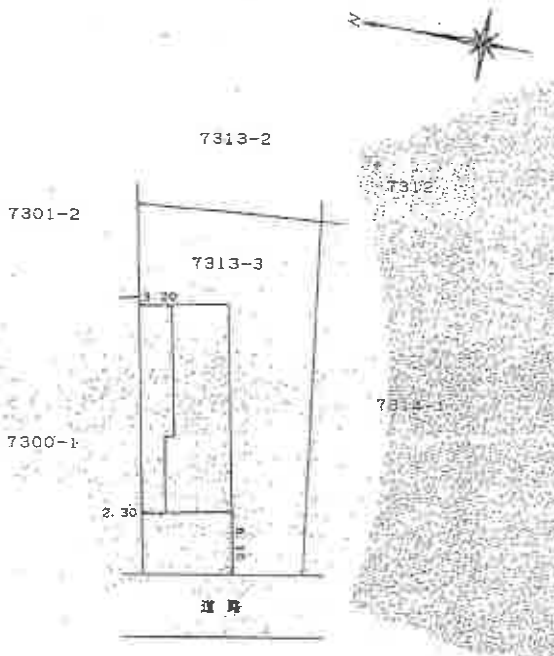
66742

各階平面図

家屋番号	7313番3
建物の所在	千葉県長生郡一宮町東浪見字川間新田７３１３番地３

建物図面





求積表

7.272	X	6.363=	46.271736
12.726	X	5.454=	69.407604
		合計	115.679340
		床面積	115.67㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

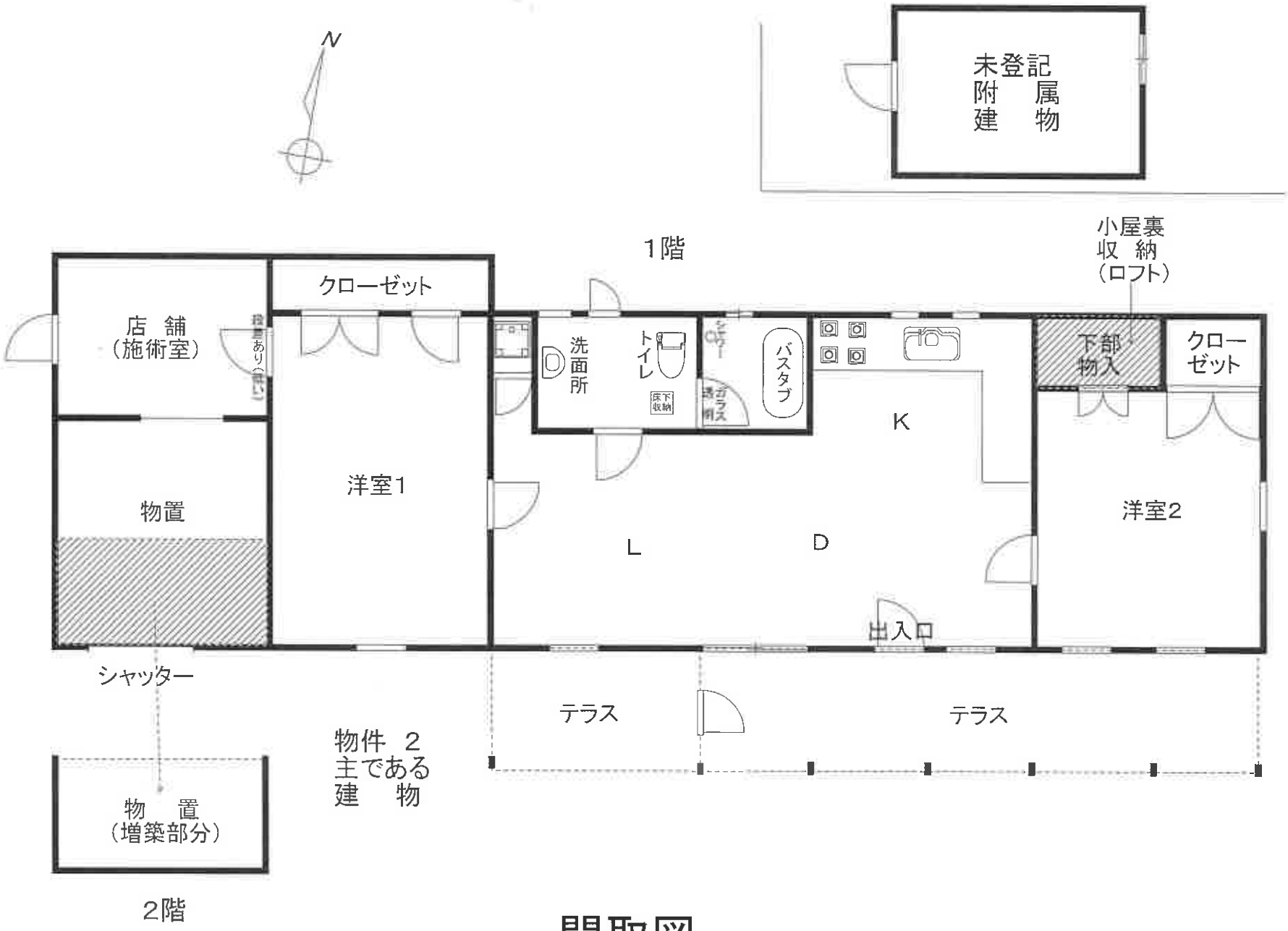
17
20
8.
20

平成20年8月20日登記

14

請求番号：17-1

A３判をA４判に縮小
コピーした事に留意


N
未登記
附　属
建　物
1階
小屋裏
収　納
（ロフト）
店　舗
（施術室）
段差あり（低い）
クローゼット
洗面所
トイレ
下収納
ガラス
透明
バスタブ
下部
物入
クローゼット
物置
洋室1
K
L
D
洋室2
出入口
シャッター
テラス
テラス
物件　2
主である
建　物
物　置
（増築部分）
2階

間取図



注意：位置規模形状配置等を概ね記載したものであり，保証するものではない。

土地建物位置関係図