

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4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。
<p>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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 長生郡一宮町一宮字南陣所
地 番 170番12
地 目 宅地
地 積 273.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 長生郡一宮町一宮字南陣所
地 番 170番2
地 目 公衆用道路
地 積 454平方メートル

共有者 A 持分454分の51

3 所 在 長生郡一宮町一宮字南陣所170番地12
家屋 番号 170番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.97平方メートル
2階 53.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造ルーフィングぶき平家建
床 面 積 29.81平方メートル

物 件 目 録

(現況)

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 29.81平方メートル
2階 約17平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 7年 1月21日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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

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。



物 件 目 録

1 所 在 長生郡一宮町一宮字南陣所
地 番 170番12
地 目 宅地
地 積 273.52平方メートル

所有者 A

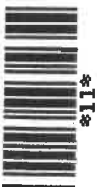
2 所 在 長生郡一宮町一宮字南陣所
地 番 170番2
地 目 公衆用道路
地 積 454平方メートル

共有者 A 持分454分の51

3 所 在 長生郡一宮町一宮字南陣所170番地12
家屋 番号 170番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.97平方メートル
2階 53.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造ルーフィングぶき平家建
床 面 積 29.81平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 29.81平方メートル
2階 約17平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第 391号
令和6年11月15日受理
令和6年12月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

(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 長生郡一宮町一宮字南陣所
地 番 170番12
地 目 宅地
地 積 273.52平方メートル
所有者 A

2 所 在 長生郡一宮町一宮字南陣所
地 番 170番2
地 目 公衆用道路
地 積 454平方メートル
共有者 A 持分454分の51

3 所 在 長生郡一宮町一宮字南陣所170番地12
家屋 番号 170番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.97平方メートル
2階 53.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造ルーフィングぶき平家建
床 面 積 29.81平方メートル
所有者 A

その他の事項

1 土地 (物件1、2)

(1) 物件1

- ① 物件1の土地(以下「本件土地」という。)は、北側間口約17.5メートルが幅員約6メートルの前面道路(物件2の私道)に接面している地勢概ね平坦な土地で物件3の建物の敷地及び庭として利用されている。
- ② 本件土地の東側は道路により、その余の境界付近には板塀やブロック・フェンス等があつて区分されており、その形状は概ね地積測量図に符号する。
なお、本件土地の南側隣地は約1.2メートル低い田となっており、本件土地の南側にはコンクリートの擁壁が設けられており、その上部にフェンスが設置されているが、フェンスには歪みが見られる。
- ③ 北東端に電柱が1本立っている。

(2) 物件2

- 物件2の土地は幅約6メートルから6.4メートルの長さ約70メートルの帯状の土地であり、舗装私道として、一般の通行の用に供されている。
- なお、評価人によれば、物件2の舗装私道は建築基準法42条1項5号の道路として指定を受けているとのことである。

2 建物 (物件3)

(1) 主である建物

平成13年3月6日新築の建物で築後24年程経過しているが、その間にリフォームされたのか、比較的綺麗な状況にあり、目視では室内外ともに特別な不具合箇所は見受けられなかった。

(2) 附属建物

2階部分(床面積約17平方メートル)が増築されており、その最高部の高さが1.5メートルを超えていたので、階層及び床面積に加えた。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣住民	時折、居住者していた女性の方が荷物を取りに来ています。

(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

- 1 物件3の建物（以下「本件建物」という。）には、表札は掲げられておらず、郵便受けにも何ら表示されていない。
- 2 ライフライン（電気）の回答は債務者兼所有者と同一の姓の者が使用者であったことが窺え、立入調査の結果等からも第三者の占有の徴表は見受けられなかった。また、電気及び水道の供給は停止しており、現に居住している様子は窺えないが、多くの家財が残置されており、家財を取りにきているようであり、本件建物の占有については2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

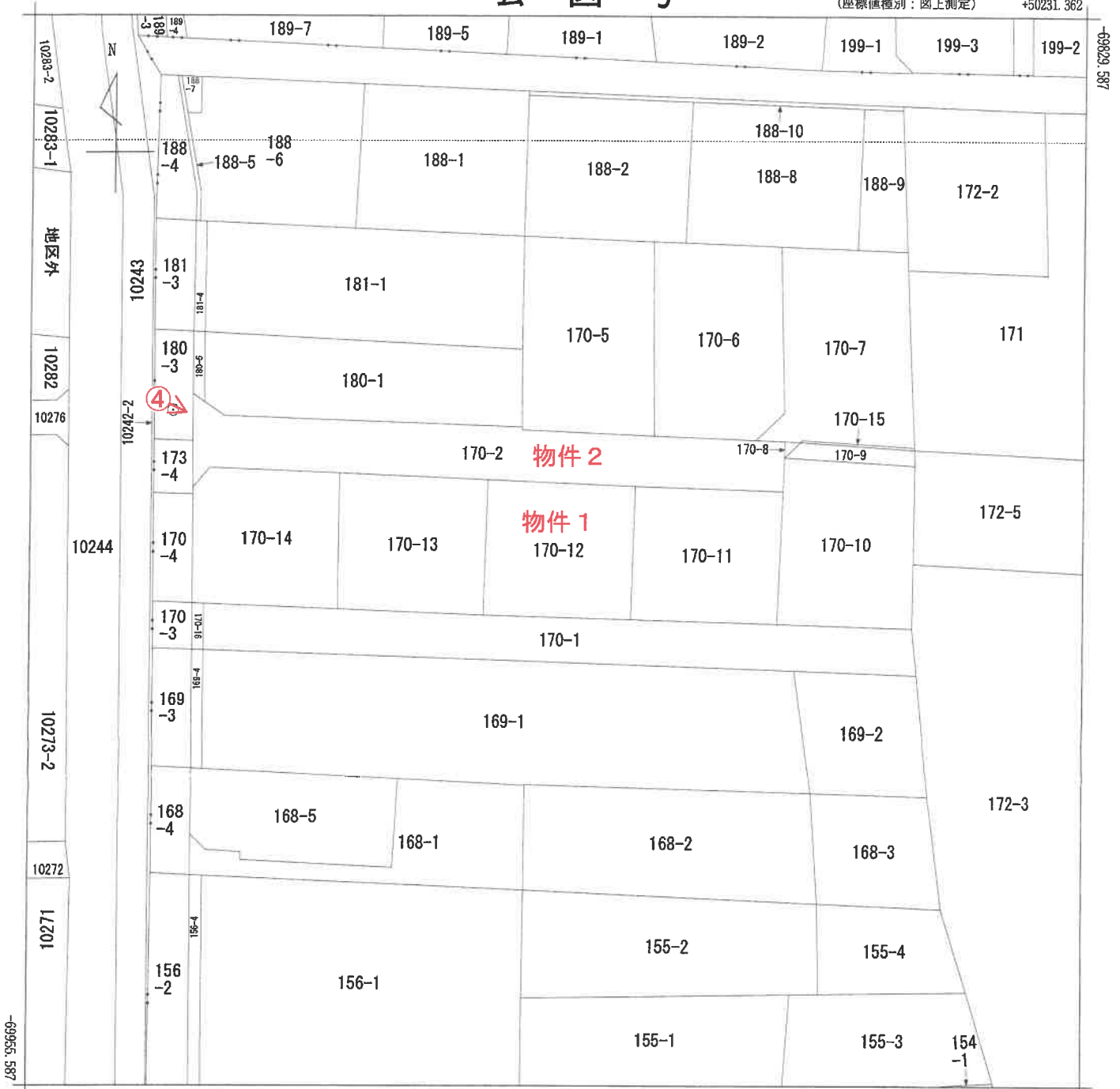
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月19日(火) 12:50-13:14	物件所在地	物件確認、外観撮影、全戸不在、調査協力依頼書面投函
令和6年11月20日(水)	執行官室	ライフライン(電気)照会書送付(回答書12/2受領)
令和6年11月29日(金) 7:50-9:12	物件所在地	評価人と共に臨場、近隣住民から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月29日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。 なお、解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(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

(座標値種別：図上測定)

+50231.362



+50106.362 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
一宮

(♂は写真撮影位置及び方向)

請求部	所在	長生郡一宮町一宮字南陣所			地番	170番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年			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。

本書面はA3判をA4判に縮小した

令和6年10月1日

千葉地方法務局茂原支局

地図整理番号：M06053

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成11年12月2日

160209

地積測量図 11.12.2

地番 170-2-5
ないし170-14

土地の所在 長生郡一宮町一宮字南陣所

三斜求積表

① 170-5			
符号	底辺	高さ	倍面積
26.62	12.76		339.6712
22.48	0.08		1.7984
26.62	13.21		351.6502
15.49	0.34		5.2666
計			698.3864
面積			349.19320

④ 170-6			
符号	底辺	高さ	倍面積
26.21	10.35		271.2735
26.21	4.57		119.7787
25.36	11.49		291.3864
計			682.4386
面積			341.21980

④ 170-7			
符号	底辺	高さ	倍面積
15.38	2.09		32.1442
22.05	13.18		290.6190
22.05	14.49		319.5045
16.01	3.22		51.5522
4.75	2.53		12.0175
計			705.8374
面積			352.91870

⑤ 170-8			
符号	底辺	高さ	倍面積
2.85	1.47		4.1895
計			4.1895
面積			2.09475

⑥ 170-9			
符号	底辺	高さ	倍面積
13.57	1.96		26.5972
15.35	2.08		31.9280
計			58.5252
面積			29.26260

⑦ 170-10			
符号	底辺	高さ	倍面積
24.50	12.21		299.1450
24.50	12.18		298.4100
計			597.5550
面積			298.77750

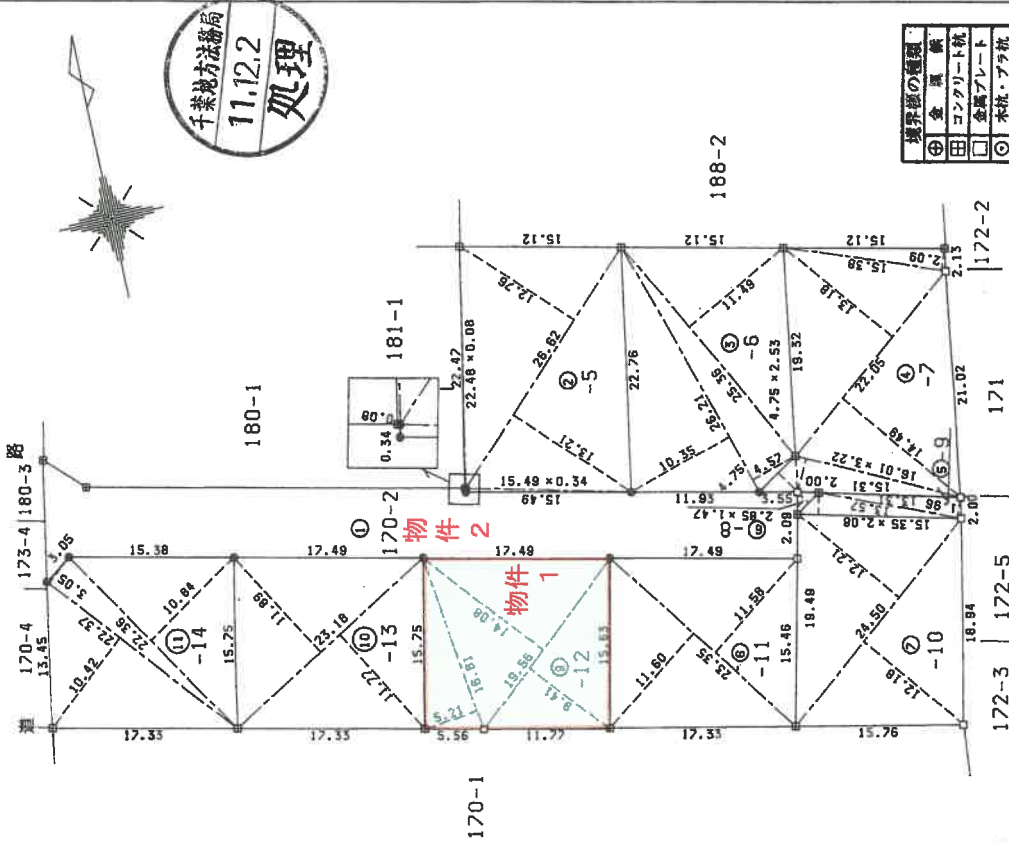
④ 170-11			
符号	底辺	高さ	倍面積
23.35	11.56		270.3930
23.35	11.60		270.8600
計			541.2530
面積			270.62650

④ 170-12			
符号	底辺	高さ	倍面積
19.56	14.08		275.4048
19.56	9.41		184.0596
16.81	5.21		87.5801
計			547.0445
面積			273.52225

⑩ 170-13			
符号	底辺	高さ	倍面積
23.18	11.89		275.6102
23.18	11.77		272.8286
計			548.4386
面積			274.21940

① 170-14			
符号	底辺	高さ	倍面積
22.37	10.42		233.0954
22.37	3.05		68.2285
22.36	10.84		242.3824
計			543.7065
面積			271.85315

① 170-2			
符号	底辺	高さ	倍面積
2917.9706			2463.66785
計			454.28275
面積			454.28 m ²



千葉地方方法務局
11.12.2
処理

境界線の種類	
⊕	金属線
⊖	コンクリート杭
⊙	金属プレート
⊗	木杭・ブラ杭
○	図上点

縮尺 1/500
申請人

申請人

平成11年11月18日作製

土地家屋調査士

作製者

(千葉土地家屋調査士会掲載)

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6年10月1日 千葉地方方法務局茨原支局 登記官

登記年月日：平成26年12月3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6年10月1日

千葉地方方法務局茂原支局

登記官

各階平面図

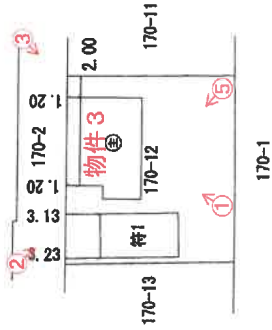
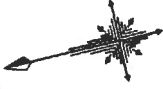
建物各階平面図

家屋番号 170番12

建物の所在 長生郡一宮町一宮字南陣所170番地12



(お)は写真撮影位置及び方向)



作成者 土地調査士

5年11月28日(作成)

申請人

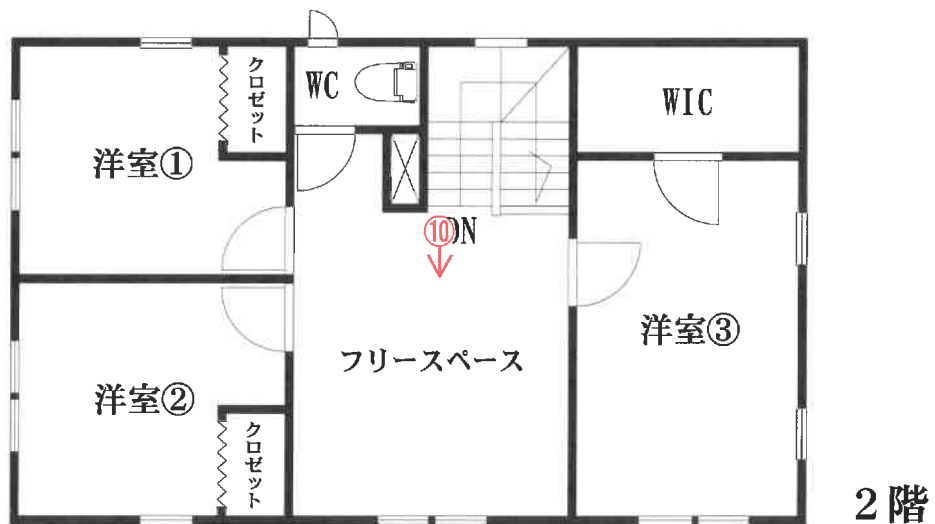
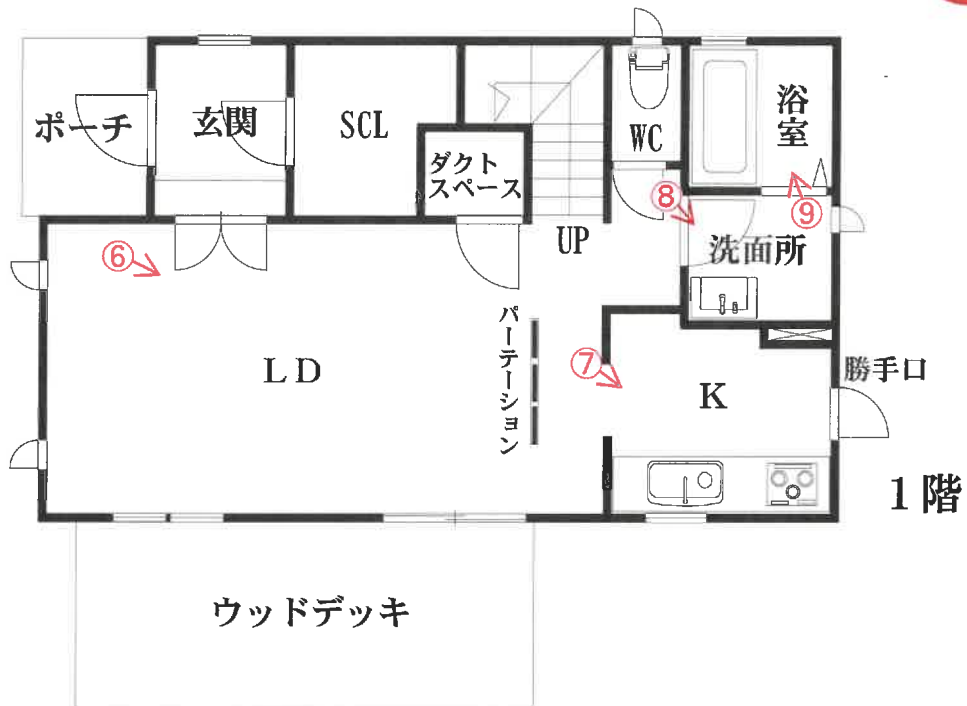
縮尺 1/500

縮尺 1/250

間取図

評価人作成

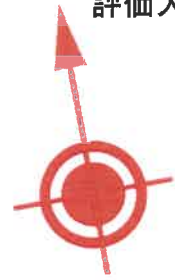
物件3
主である建物



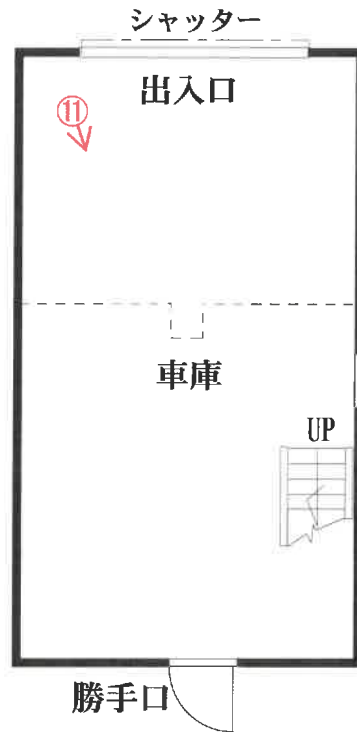
(みは写真撮影位置及び方向)

間取図

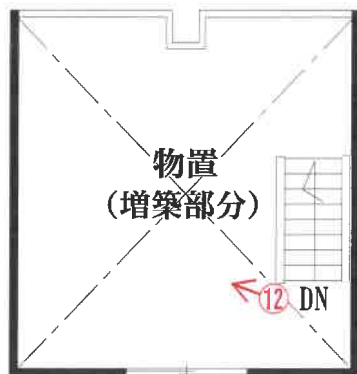
評価人作成



物件 3
附属建物符号 1



1 階



2 階

(♯は写真撮影位置及び方向)

①



②



電柱

物件3 主である建物

附属建物符号1 物件1

③



電柱

物件3 主である建物

物件2(公衆用道路)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(14 枚目)

⑩



⑪



⑫



(15 枚目)

副本

令和6年(ケ)第391号

令和6年11月29日 現地調査

令和6年12月13日 評価

第2984号 発行番号

令和6年12月16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

林 崇布

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,680,000 円
物件2(土地)	金 60,000 円
物件3(建物)	金 6,050,000 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。	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。	住居表示 未実施区域 (附属建物) 符 号 1 構 造 木造ルーフィングぶき2階建 床面積 1階 29.81㎡ 2階 約 17㎡
番号	特 記 事 項		
1~3	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 長生郡一宮町一宮字南陣所
地 番 170番12
地 目 宅地
地 積 273.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 長生郡一宮町一宮字南陣所
地 番 170番2
地 目 公衆用道路
地 積 454平方メートル

共有者 A 持分454分の51

3 所 在 長生郡一宮町一宮字南陣所170番地12
家屋 番号 170番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.97平方メートル
2階 53.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造ルーフィングぶき平家建
床 面 積 29.81平方メートル



物 件 目 録

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）

（1）物件1

位置・交通	JR外房線「上総一ノ宮」駅の南東方・道路距離約2.5km。 最寄りバス停「海岸三角」の南方・道路距離約550m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	比較的海岸に近い住宅地域にあつて、中規模一般住宅のほか農地等未利用地も混じる状況にある。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 60% 指定 200% 建築基準法 第22条及び第23条指定区域 特定用途制限区域（県道飯岡一宮線一宮地区）
画地条件	形状（ほぼ長方形），地勢（ほぼ平坦地），接道方位（北），間口（約17.5m），奥行（約15.6m），地積（273.52㎡（登記とほぼ同じ））	
接面道路の状況	北側私道，幅員（約6.0～6.4m），連続性（行き止まり），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路とほぼ等高ないし約0.2m高い）	
	建築基準法上の種類	第42条1項5号道路 平成12年2月1日指定・第H11-45-6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は，物件3建物の敷地，庭等として利用されている。また，敷地内北東端に電柱が立っている。隣接は，東及び西側が住宅，南側は田。また，北側は道路を挟み住宅。	
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（浄化槽）	

<p>土 壤 汚 染 等</p>	<p>1 昭和50年，同61年の空中写真の調査では，いずれも本件土地は周囲と同様，田と思われる状況が確認でき，以降暫くはそのまま推移してきたものと推認される。その後，平成12年頃，物件1を含む一画で宅地開発・分譲が行われ，その分譲地内全面地で建物が建築され，物件1土地においても平成13年に物件3建物が建築されたものと推認される。また，平成24年の調査では，現在とほぼ同じ状況が確認でき，その後そのまま現在に至っているものと思われることから，土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。</p> <p>2 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。</p> <p>3 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>																								
<p>特 記 事 項</p>	<p>1 隣接地の登記の状況等は次のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="576 857 1442 1016"> <thead> <tr> <th></th> <th>地番</th> <th>公簿地目</th> <th>現況地目</th> <th>面積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>i</td> <td>170番1</td> <td>田</td> <td>田</td> <td>451㎡</td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>ii</td> <td>173番4</td> <td>用悪水路</td> <td>町道敷き</td> <td>28㎡</td> <td>長生郡一宮町</td> </tr> <tr> <td>iii</td> <td>180番3</td> <td>用悪水路</td> <td>町道敷き</td> <td>57㎡</td> <td>長生郡一宮町</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 物件1土地のうち北東寄りに物件3主である建物が，その西側に同附属建物符号1が建在し，これらの南側が庭となっているが，庭には雑草が繁茂し，手入れされていない。また，東側隣地との間及び西側隣地との間（南寄り一部）に木製フェンスが設置されているほか庭の南側は約1.2m低い田となっており，当該田との間に高さ約1.2mのコンクリート擁壁が設置され，その上部にフェンスが設置されているが，フェンスには歪みが見られる。その他，北側私道との高低差は，物件3主である建物敷地部分は道路より約0.2m高いが，同附属建物敷地部分は道路とはほぼ等高である。</p> <p>3 本件土地と隣地との境界を示す境界石などは見られなかったが，隣地の道路側境界付近にブロックが埋設されて区画されているほか地積測量図も存在することから，概ね本件土地を特定することは可能であるものと認められる。</p> <p>4 本件土地の所在する地区は，都市計画法による特定用途制限地域（県道飯岡一宮線一宮地区）に指定され，条例による建築物の用途制限がある（一宮町役場都市環境課で聴取）。</p> <p>5 千葉県HP「ちば情報マップ」サイトで公表の津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波浸水想定によれば，本件土地の最大浸水深は0.89mと表示されている。</p>		地番	公簿地目	現況地目	面積	所有者	i	170番1	田	田	451㎡	個人	ii	173番4	用悪水路	町道敷き	28㎡	長生郡一宮町	iii	180番3	用悪水路	町道敷き	57㎡	長生郡一宮町
	地番	公簿地目	現況地目	面積	所有者																				
i	170番1	田	田	451㎡	個人																				
ii	173番4	用悪水路	町道敷き	28㎡	長生郡一宮町																				
iii	180番3	用悪水路	町道敷き	57㎡	長生郡一宮町																				

(2) 物件2

画 地 条 件	物件2土地の形状は、幅約6.0～6.4m、長さ約70mの細長い帯状、登記地積は454㎡で現況とほぼ同じと認められる。
土地の利用状況	物件2土地は、分譲地内の舗装私道として、不特定多数の通行の用に供されている。なお、当該私道は、東端で行き止まりとなっている。
接 面 道 路	既述のとおり、物件2土地が物件1の接面私道であり、建築基準法第42条1項5号該当の道路である。また、当該道路は西側で一宮町道（2034号線）に接続している。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

（1）主である建物

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成13年3月6日新築 約24年 約10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 モルタル仕上げ（リシン吹付） クロス等 クロス等 フローリング等 洗面台，キッチン（IHコンロ），浴室， 水洗トイレ等（電気，上水道，浄化槽） ヒートポンプ給湯器	
床面積（現況）	床面積	1階	50.97 m ²
		2階	53.60 m ²
		延べ	104.57 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK+フリースペース+WIC+SCL （別添「間取図」参照）	
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	債務者兼所有者Aが所有し，占有しているものと認められる（詳細は，執行官の現況調査報告書参照）。		
特 記 事 項	<p>1 本件建物は建築後24年程経過しているが，その間にリフォームされた可能性があつて比較的綺麗な状況を呈しており，目視では室内外ともに特別な不具合箇所は見られなかった。但し，供給処理施設の設備の稼働状況等についてはAに面談できなかつたため不明であり，保守管理状態はやや劣っている。</p> <p>2 本建物は，ガスを使用しないオール電化仕様となっているが太陽光発電システムは設置されていない。</p>		

また、洗面所と浴室のほぼ中間の東側外部にヒートポンプ給湯器が設置されている。

- 3 室内の空調は、エアコンの設置された部屋も見られるが、天井及び床に吹き出し口が見られることから全館空調システム仕様になっているものと思われる。
- 4 1階LDとKとの間はキッチン目隠しのパーテーション（背面は幅狭の棚）が造作されている。
- 5 2階洋室①、②のクロゼットの扉は折戸ではなくいずれもロールスクリーンとなっている。また、洋室②の床はフローリングの上に透明シートが貼り付けられている。
- 6 建築確認…平成12年11月2日，第 H12認建長土000550 号
検査済証…平成13年3月12日，第 H12証建長土000242 号
- 7 本建物の建築時期から推測すると、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常の使用については問題ないものと推認される。

(2) 附属建物

区 分	附属建物		
符 号	1		
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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成23年月日不詳新築 約14年 約6年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 ルーフィングぶき サイディング 合板 板張り コンクリート仕上げ 電気	
床面積(現況)	床面積	1階	29.81 m ²
		2階	約17 m ²
		延べ	約46.81 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	車庫 — (別添「間取図」参照)	
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	主である建物同様、Aが車庫の状態ですべて所有し、占有しているものと認められる。		
特記事項	<p>1 本件建物は、2階が増築(時期は不明、床面積約17m²、最高部高さ約2m)されており、現況は2階建(延べ床面積約46.81m²)になっているものと推認される。</p> <p>2 1階は北側に出入口がありシャッターが設置され、車庫になっており、2階は物置となっている。</p> <p>3 千葉県長生土木事務所建築宅地課で確認したところ、本附属建物は建築確認を受けていないとのことであった。また、同様に無断で増築も行われていることから、本附属建物は違反建築の可能性が高いものと認められる。</p> <p>4 本建物の建築時期から推測すると、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている可能性は低いものと推認される。</p>		

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等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	16,700	0.97	273.52	0.90	3,988,000

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 カ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×カ=キ
2	16,700	0.10	454	51/454	85,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(一宮(県) - 1)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 16,900\text{円}/\text{m}^2 & \frac{(100.6)}{100} & \frac{100}{(102)} & \frac{100}{(100)} & = 16,700\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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：方位(西) +2%，背面道 ±0% (格差率) 1.02

◇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) 1.00

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】 (格差率) 0.97
(相乗積) (ア)方位(北) ±0%
(イ)行止り道路 -3%

$$\text{計算式} \cdots (\text{ア})(1 \pm 0.00) \times (\text{イ})(1 - 0.03) = 0.97$$

【物件2】 (格差率) 0.10
私道減価 -90%

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。(格差率) 0.90

カ 共有持分：登記数量による。

(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主である建物	190,000	104.57	0.31	6,159,000
3附属建物1	90,000	約 46.81	0.32	1,348,000
				計 7,507,000

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) 定額法による率		
3主である建物	5%	10年	24年	0.33	▲5% (0.95)	0.31
3附属建物1	5%	6年	14年	0.34	▲5% (0.95)	0.32

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 観察減価率

物件3主である建物… -5%：建物の利用状況，保守管理状況等を考慮した。

物件3附属建物符号1 -5%：建物の利用状況，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、競売市場修正等を施して、以下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	3,988,000	0.40	法定地上権	1,595,000

イ 土地利用権割合: 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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) (1(1)オキ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)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	3,988,000	- 1,595,000	/	1.00	0.70	1,680,000
2	85,000	—	/	1.00	0.70	60,000
3	7,507,000	+ 1,595,000	1.00	0.95	0.70	6,050,000
一 括 価 格 (合計)						7,790,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 物件3主である建物は、建築確認及び完了検査を受けているが、附属建物はこれらを受けていないことから建築基準法に違反し、また、安全性の確証がなく、危険性が内在している可能性の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

1 基準地価格 (一宮(県) - 1)

所 在 : 長生郡一宮町一宮字下龍宮350番35

価 格 : 16,900 円/㎡

位 置 : JR外房線「上総一ノ宮」駅の北東方約2.5kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 391 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガスあり

接 面 街 路 : 西側幅員約8.4m舗装町道, 背面道

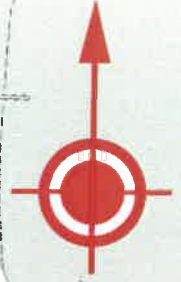
用途指定等 : 非線引都市計画区域, 用途地域の指定なし, 指定建蔽率
60%, 指定容積率200%

地域の概要 : 一般住宅, 別荘等が混在する比較的海岸に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 間取図

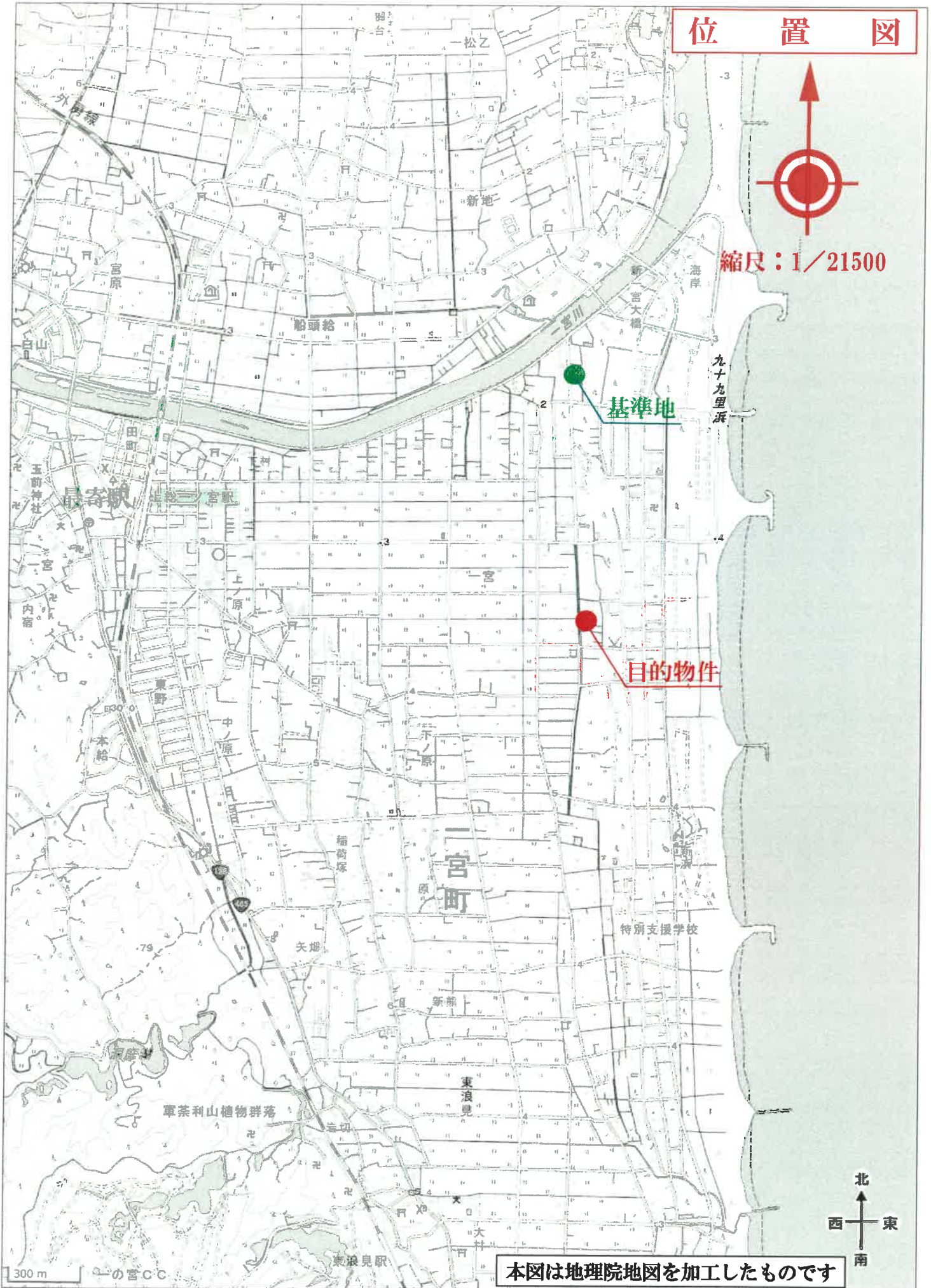
位置図



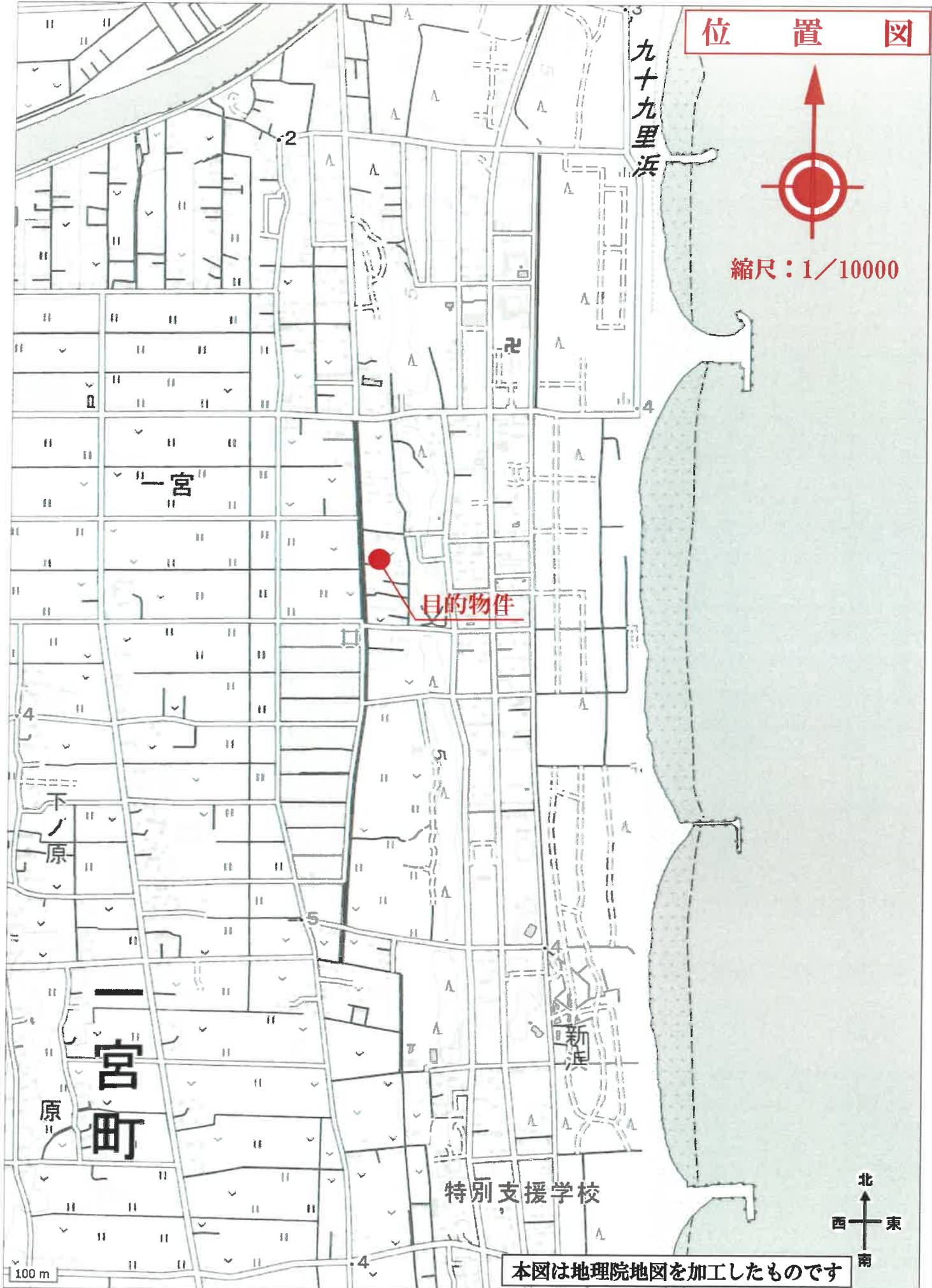
縮尺：1/21500

基準地

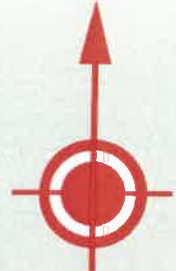
目的物件



本図は地理院地図を加工したものです



位置図



縮尺：1/10000

目的物件

九十九里浜

一宮

一宮町

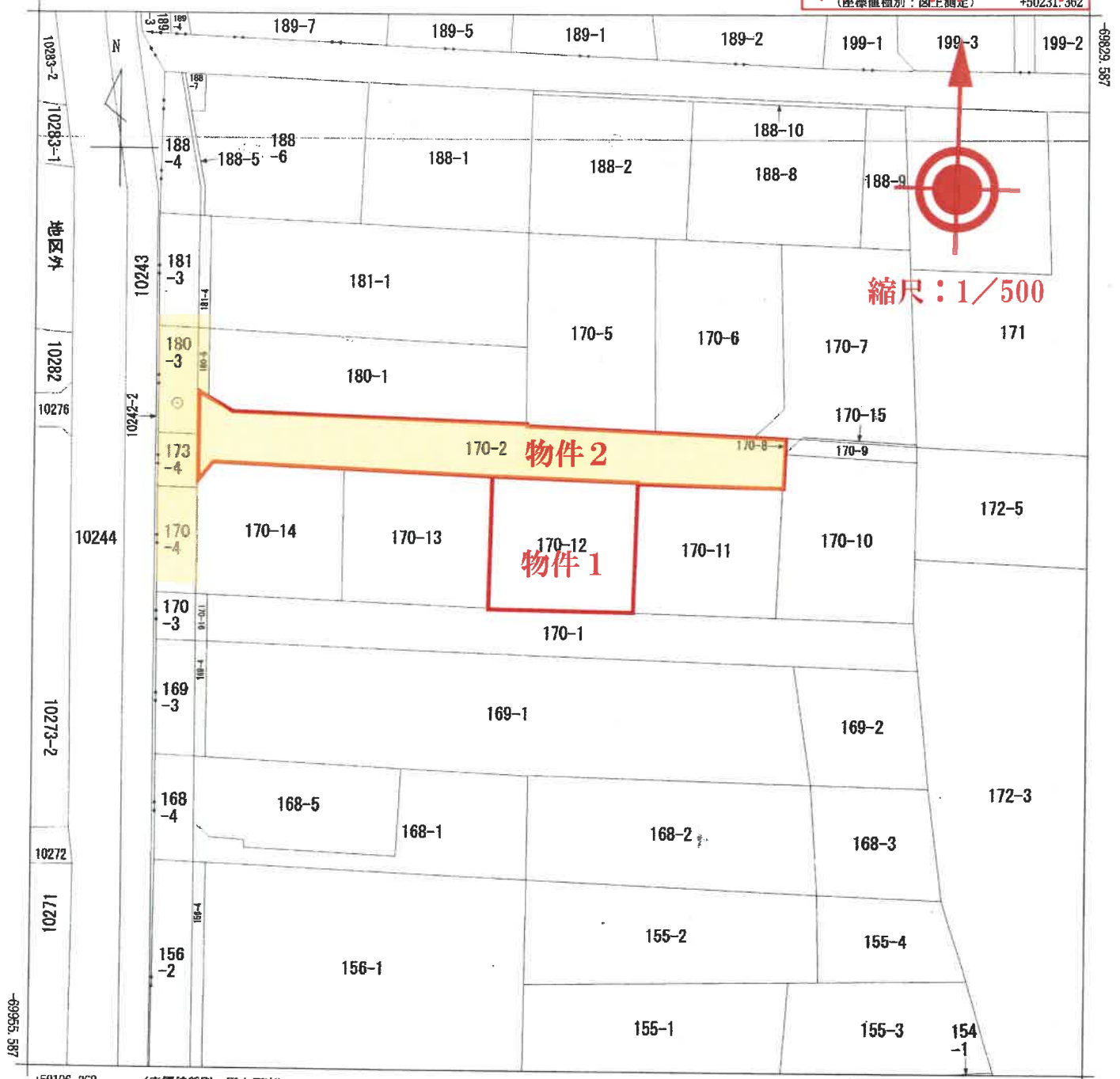
新浜

特別支援学校



本図は地理院地図を加工したものです

公 図 写
(座標値種別：図上測定) +50231.362



+50106.362 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

本件写しはA3判を
A4判に縮小・加工
したものです

地番区域見出
一宮

請求部	所在	長生郡一宮町一宮字南陣所			地番	170番12			
出縮力尺	1/500	精度区分	甲三	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年			備付年月日(原図)			補事項		

登記年月日：平成11年12月2日

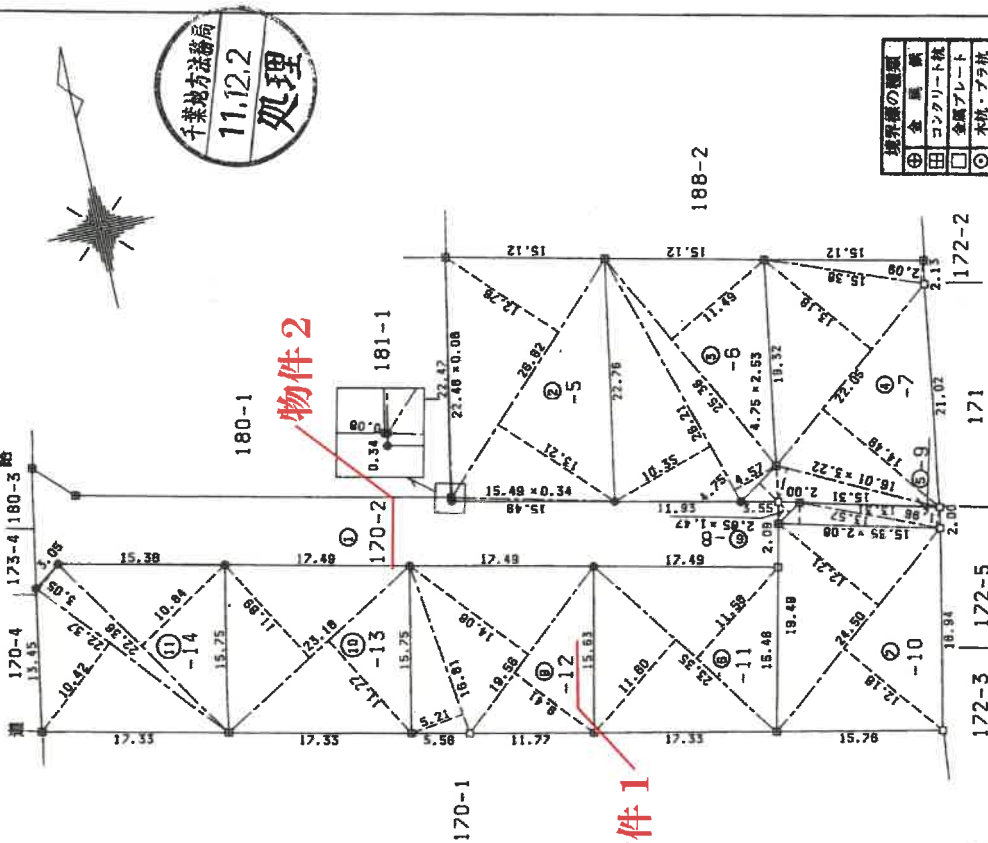
地積測量図写

地積測量図 11.12.2

160209

170-2,-5
170-14

土地の所在 長生郡一宮町一宮字南陣所



④	境界線の種類
田	全画線
田	コンクリート線
田	金属プレート
田	木杭・アラ杭
田	面上点

縮尺 1/500
業土地家屋調査士会(用紙)

三斜求積表

② 170-5		
符号	底辺高さ	価面積
26.62	12.26	339.6712
22.48	0.08	1.7984
26.62	13.21	351.6502
15.49	0.34	5.2686
計		698.3864
面積		349.19320

④ 170-6		
符号	底辺高さ	価面積
26.21	10.35	271.2735
26.21	4.57	119.7797
25.36	11.49	291.3864
計		682.4396
面積		341.21980

④ 170-7		
符号	底辺高さ	価面積
15.38	2.09	32.1442
22.05	13.18	290.6190
22.05	14.09	319.5045
15.01	3.22	51.5522
4.75	2.53	12.0175
計		705.8374
面積		352.91670

④ 170-8		
符号	底辺高さ	価面積
2.85	1.47	4.1885
計		4.1885
面積		2.09475

④ 170-9		
符号	底辺高さ	価面積
13.57	1.96	26.9872
15.35	2.08	31.9280
計		58.9152
面積		29.45760

② 170-10		
符号	底辺高さ	価面積
24.50	12.21	299.1450
24.50	12.16	298.4100
計		597.5550
面積		298.77750

④ 170-11		
符号	底辺高さ	価面積
23.35	11.58	270.3930
23.35	11.60	270.8800
計		541.2730
面積		270.62650

④ 170-12		
符号	底辺高さ	価面積
19.56	14.08	275.4048
19.56	9.41	184.0596
16.81	5.21	87.5801
計		547.0445
面積		273.52225

④ 170-13		
符号	底辺高さ	価面積
23.18	11.89	275.6102
23.18	11.77	272.8286
計		548.4388
面積		274.21940

④ 170-14		
符号	底辺高さ	価面積
22.37	10.42	233.0954
22.37	3.05	68.2285
22.36	10.64	242.3824
計		543.7063
面積		271.85315

物件2

④ 170-2		
符号	底辺高さ	価面積
291.79706		2463.68785
積地		454.28275
地積		454.28

本件写しはA3判をA4判に縮小・加工したものです

申請人

平成11年11月18日(作製)

作製者

各階平面図

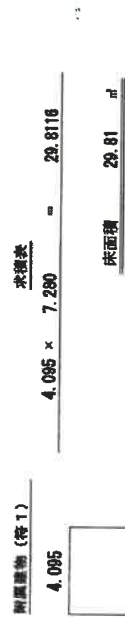
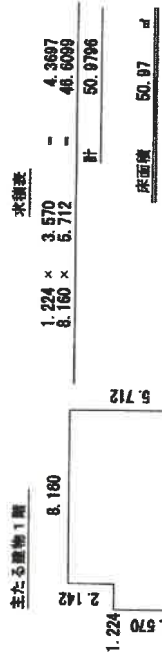
建物平面図

家屋番号 170番12

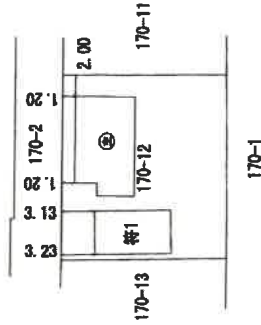
建物の所在

長生郡一宮町一宮字南降

建物7C地1
各階平面図写



物件3



本件写しはA3判を
A4判に縮小・加工
したものです

作成者

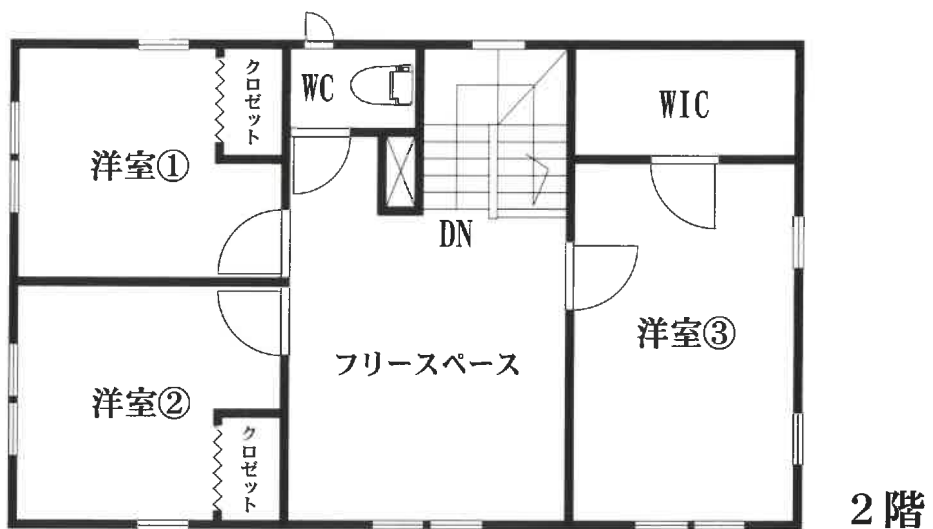
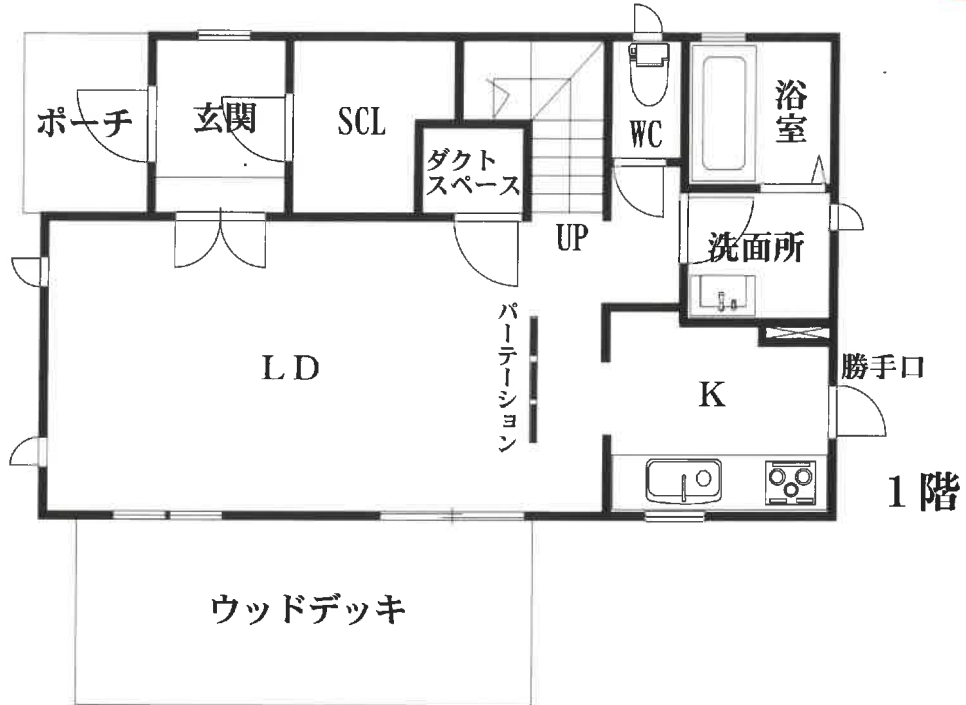
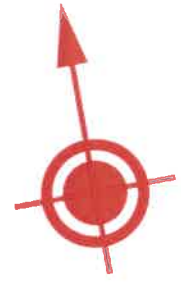
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

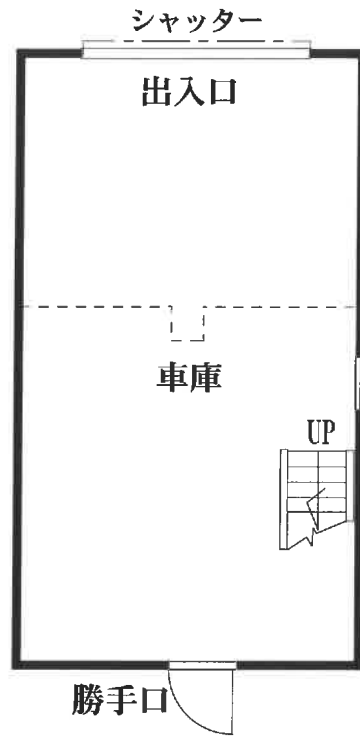
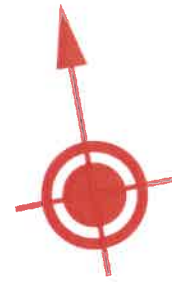
間取図

物件3
主である建物

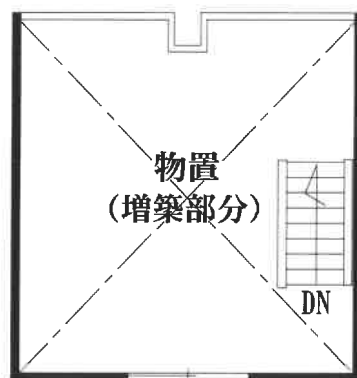


間取図

物件 3
附属建物符号 1



1階



2階