

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 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 7 年 8 月 2 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 0 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 6 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 7 年 8 月 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,640,000 1,312,000	一括	328,000	21,552	0
1	10,000				
2	820,000				
3	810,000				



物 件 目 録

1 所 在 長生郡一宮町船頭給字東新田

地 番 1 2 9 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 0 分の 3 8

2 所 在 長生郡一宮町船頭給字東新田

地 番 1 2 9 番 7

地 目 宅地

地 積 1 6 3. 8 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長生郡一宮町船頭給字東新田 1 2 9 番地 7

家屋 番号 1 2 9 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 4 平方メートル
2 階 4 5. 9 8 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 5月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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 長生郡一宮町船頭給字東新田

地 番 1 2 9 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 0 分の 3 8

2 所 在 長生郡一宮町船頭給字東新田

地 番 1 2 9 番 7

地 目 宅地

地 積 1 6 3 . 8 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長生郡一宮町船頭給字東新田 1 2 9 番地 7

家屋 番号 1 2 9 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 4 平方メートル

2 階 4 5 . 9 8 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 4号
令和7年 2月17日受理
令和7年 4月16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 長生郡一宮町船頭給字東新田

地 番 1 2 9 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 0 分の 3 8

2 所 在 長生郡一宮町船頭給字東新田

地 番 1 2 9 番 7

地 目 宅地

地 積 1 6 3 . 8 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長生郡一宮町船頭給字東新田 1 2 9 番地 7

家屋 番号 1 2 9 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 4 平方メートル
2 階 4 5 . 9 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	住居表示未実施			
土地	物件 1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☒ 公衆用道路（物件 1） ☐ 雑種地（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（物件 2）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	別紙記載のとおり			
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：			
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住居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	別紙記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号			
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

そ の 他 の 事 項

1 土地（物件1、2）

(1) 物件1

物件1の土地は分譲地内の一般の通行の用に供されている幅員約4.5メートルの行き止まりの公衆用道路である。評価人の調査によれば、同道路は建築基準法第42条1項5号道路であるとのことである。

(2) 物件2

- ① 物件2の土地（以下「本件土地」という。）は、南側間口約8.3メートルが現況幅員約4メートルの前面道路に、また、東側において物件1の道路に各接面している地勢概ね平坦な土地で物件3の建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。
- ② 本件土地の境界付近にブロック・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ものと思料される。
- ③ 南東端には電柱が1本存在する。
- ④ 評価人によれば、一宮町津波ハザードマップ等において種々の浸水想定域に含まれているとのことである（詳細は評価書参照）。

2 建物（物件2）

- (1) 平成6年11月8日新築の建物である。
- (2) 建物の南側の外壁等にクラックが、北側のサイディングには塗装の劣化が見受けられた（写真⑥）。
- (3) 建物内では以下の難点が見受けられた。
 - ① 1階リビングダイニングの床材の変色等（写真⑪）
 - ② 階段の内壁クロスにペットの飼育を窺わせる引っ掻きキズ（写真⑫）
 - ③ 2階の廊下の天井等にヒビ割れ（写真⑬）
 - ④ 2階南東側洋室の南西角辺りの内壁クロスの剥がれ（写真⑭）

（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2の土地（以下「本件土地」という。）の南側間口に設けられた郵便受けには何らの表示もなく、表札等も見受けられなかった。
- 2 物件3の建物（以下「本件建物」という。）の立入調査日に在室していた者は当職からの問いかけ等に応じないまま立ち去ってしまったので何ら陳述を得られなかったが、本件建物の占有については、本件土地に駐車されていた自動車の名義人、ライフライン（電気）の回答及び立入調査の結果等から、債務者兼所有者以外の占有を示す徴表は見受けられず、債務者兼所有者が住居として使用しているものと認めた。

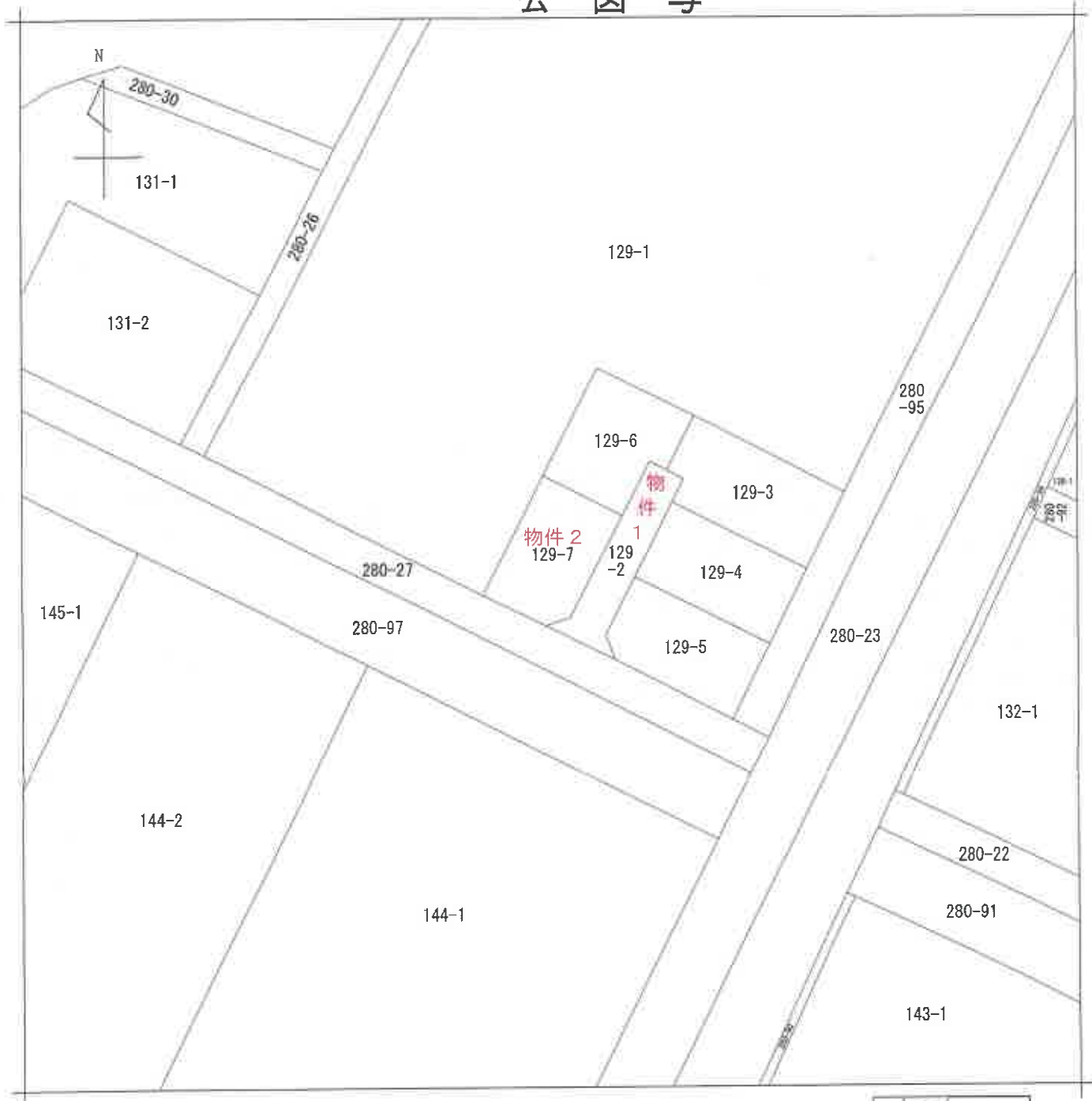
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和7年2月28日(金) 9:30-9:45	物件所在地	物件確認、外観撮影、全戸不在
令和7年2月28日(金)	執行官室	債務者兼所有者宛調査協力依頼書面送付 (特定記録郵便)
令和7年3月10日(月) 9:02-9:11	物件所在地	全戸不在、告知書投函、外観撮影
令和7年3月10日(月)	執行官室	車両照会書面送付(回答書面3/21受領)
令和7年3月11日(火)	執行官室	ライフライン(電気)照会書送付(回答書3/21受領)
令和7年3月24日(月)	執行官室	債務者兼所有者宛て告知書送付(特定記録郵便)
令和7年3月31日(月) 13:55-14:55	物件所在地	評価人と共に臨場、間取り等確認、写真撮影、概測
令和7年3月31日(月)	執行官室	3月10日に投函した封書及び3月24日送付した郵便物が 受取拒絶として返戻された
(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 7 年 3 月 3 1 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。 なお、在室者が居たが、同人はどこかへ電話をしている様子でこちらの問いかけに応じず、自動車に乗って立ち去ってしまった。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(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



(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。



請求部	所在	長生郡一宮町船頭給字東新田				地番	129番7			
出力尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和50年2月1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。

本書面はA3判をA4判に縮小した

(千葉地方法律局茂原支局管轄)

令和6年12月3日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成3年5月28日

218596

地積測量図 35.28

番 2129-3-4-5
-6-7

土地の所在 長生郡一宮町船頭給字東新田

② 地番 129-3			
NO.	底辺	高さ	積面積
	20.28	7.01	142.1628
	7.37	2.14	15.7718
	19.34	9.31	180.0554
	18.27	2.96	54.0792
		積面積	392.0692
		積面積	196.03460
		地積	194.03㎡

③ 地番 129-4			
NO.	底辺	高さ	積面積
	20.60	8.75	180.2500
	20.60	8.74	180.0440
		積面積	360.2940
		積面積	180.14700
		地積	180.14㎡

④ 地番 129-5			
NO.	底辺	高さ	積面積
	18.71	9.63	180.1773
	18.71	8.44	157.9124
	10.24	1.68	17.2032
		積面積	355.2929
		積面積	177.64645
		地積	177.64㎡

⑤ 地番 129-6			
NO.	底辺	高さ	積面積
	7.37	2.14	15.7718
	12.68	7.02	89.0136
	17.60	4.23	74.4480
	17.60	8.43	148.3680
		積面積	327.6014
		積面積	163.80070
		地積	163.80㎡

⑥ 地番 129-7			
NO.	底辺	高さ	積面積
	17.88	7.36	131.5968
	17.88	2.97	53.1036
	17.20	8.31	142.9320
		積面積	327.6324
		積面積	163.81620
		地積	163.81㎡

① 地番 129-2			
NO.	底辺	高さ	積面積
	990.11780		881.44495
		積面積	108.67285
		地積	108.67㎡

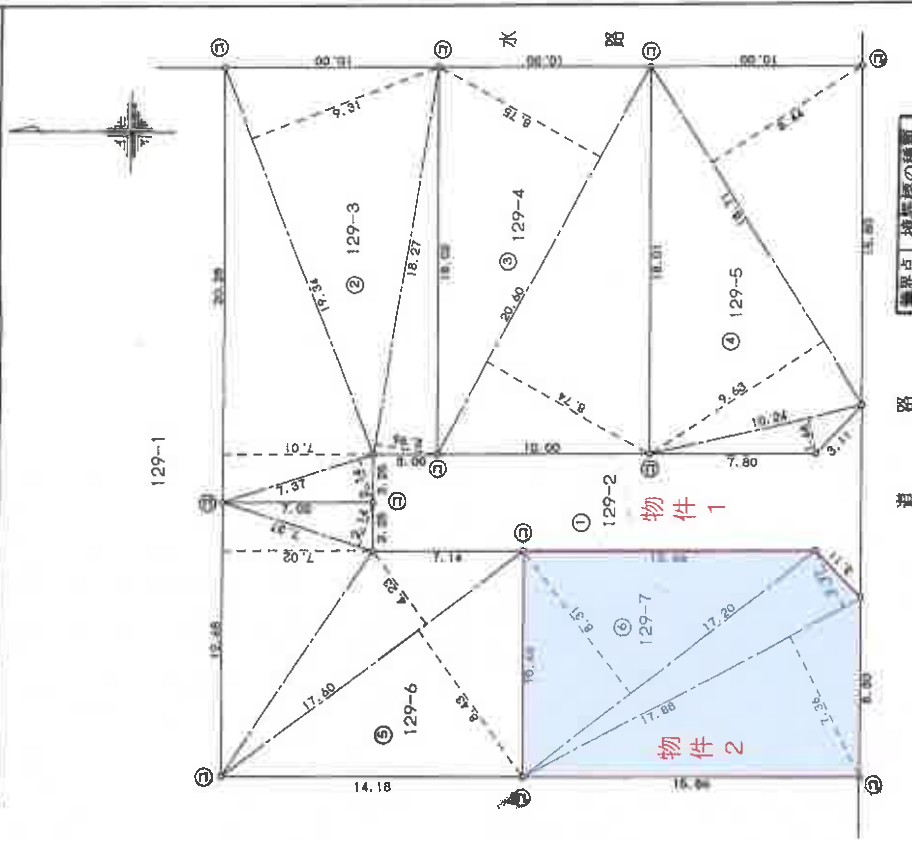
土地家屋調査士

3.4.17
(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会用品)



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。

(千葉地方裁判所原支局管轄)

令和6年12月3日

東京法務局中野出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

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。
(千葉地方法律局茂原支局管轄)
令和6年12月3日 東京法律局中野出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

67581

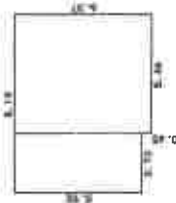
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 129番7

建物の所在 長生郡一宮町船頭給字東新田129番地7

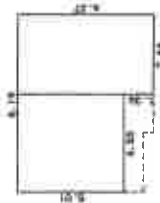
1 階



求積表

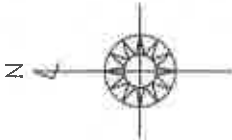
5.92 X 2.73	=	16.1616
6.37 X 5.46	=	34.7802
合計		50.9418
床面積		50.94 m ²

2 階

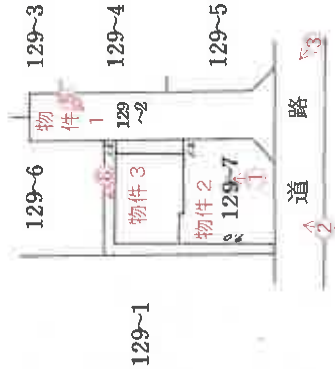


求積表

5.01 X 4.55	=	22.7955
6.37 X 3.54	=	23.1868
合計		45.9823
床面積		45.98 m ²



(ひは写真撮影位置及び方向)



土地家屋調査士

(平成7年)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

間 取 図

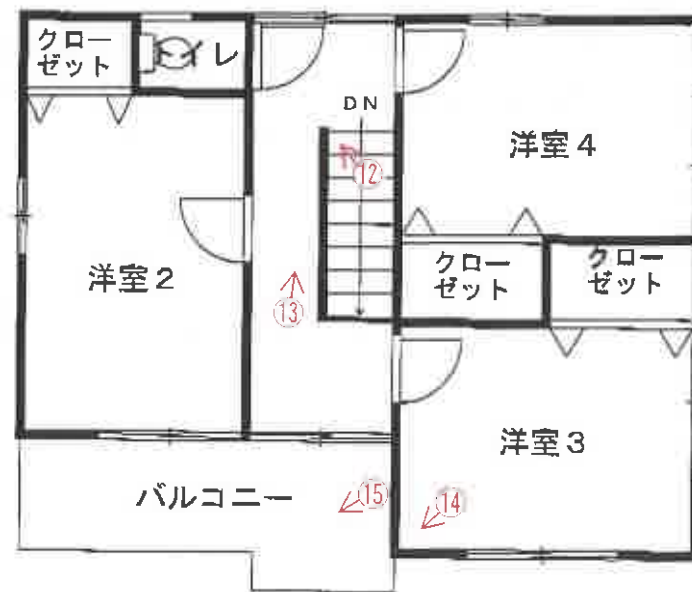
評価人作成

(みは写真撮影位置及び方向)

1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



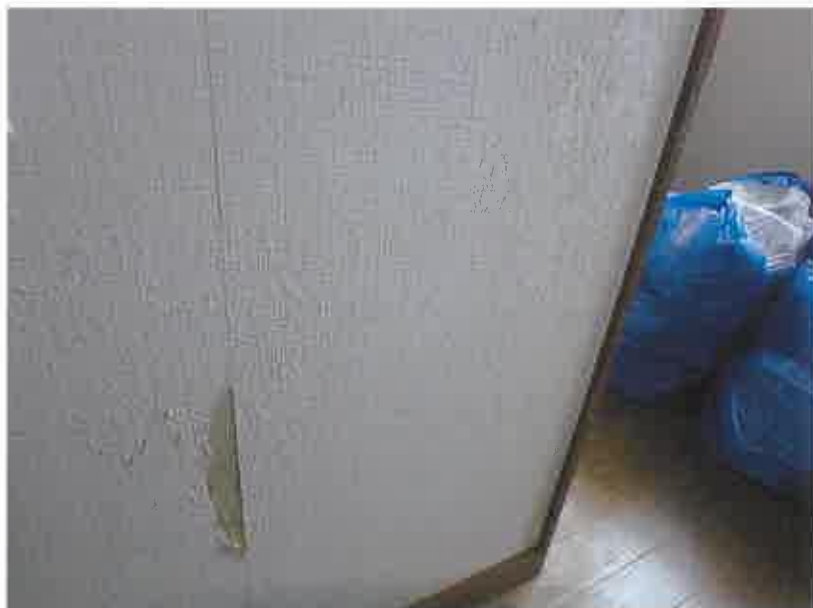
⑩



⑪



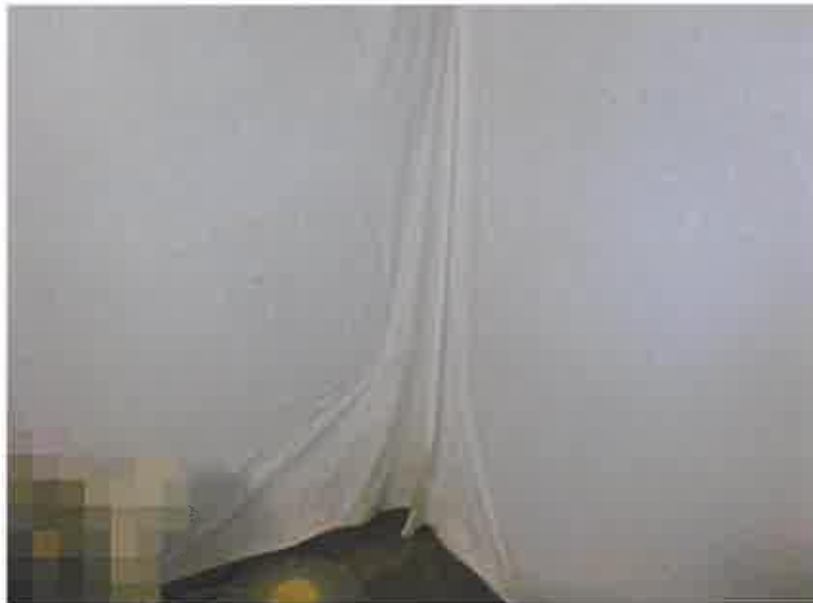
⑫



⑬



⑭



⑮



令和7年（ケ）第 4号

令和7年 3月31日 現地調査

令和7年 4月 1日 評 価

第令7―一宮― 1号 発行番号

令和7年 4月14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 1, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 8 1 0, 0 0 0 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2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。	
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		
3	建物内でペットの飼育歴がうかがわれた。 平成8年台風17号床下未満の浸水被害の有無及びその程度は不明である。		
1～3	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。

物 件 目 録

1 所 在 長生郡一宮町船頭給字東新田
地 番 1 2 9 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 0 分の 3 8

2 所 在 長生郡一宮町船頭給字東新田
地 番 1 2 9 番 7
地 目 宅地
地 積 1 6 3 . 8 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長生郡一宮町船頭給字東新田 1 2 9 番地 7
家屋 番号 1 2 9 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 4 平方メートル
2 階 4 5 . 9 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「上総一ノ宮」駅の北東方・道路距離約2.0km J R外房線「八積」駅の南東方・道路距離約4.7km	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は，諏訪下通り背後の地域で，周囲に農地・未利用地が多く見られる中に小規模開発住宅も見られる住宅地域である。	
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 参 考 事 項	非線引都市計画区域 用途無指定地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし建築基準法第22・23条 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 令和7年5月26日以降：盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（南東側隅が欠けた略長方形），地勢（平坦地） 接道方位（東側，南側），南側間口（約8.3m），奥行（約16m） 地積163.81㎡（登記と同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	東側私道（物件1），現況幅員（約4.5m），連続性（行止り） 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路に対し約0.5m高い） 南側町道（1082号線）を介して幅約5mの水路，現況幅員（約4m） 認定幅員（約3.5m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無） 側溝（対象地側のみ有），高低差（道路に対し略等高～約0.4m高い）	
	建築基準法上の種類	東側私道・・・建築基準法第42条1項5号 延長23m，幅員4.5m 指定番号：H3-6号，平成3年8月19日 南側町道・・・・・・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
土地の利用状況等	物件2は，後記物件3建物の敷地として利用されている宅地である。 物件2の南西側隅は，駐車スペースとなっている。 北側（約0.5m低い）は住宅地，西側（略等高～約0.5m低い）は未利用地・畑地である。 物件1は団地内の不特定多数の通行の用に供される幅員約4.5mの行止り舗装公衆用道路（持分200分の38）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 (後記土地特記事項欄2を御参照下さい) 下水道 (農業集落排水) なし (後記土地特記事項欄3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に包蔵されていない旨の回答を得た。 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、1979年～1983年)、現地調査を行ったが、上水道整備地区であることから、農薬使用による土壌 (水質) 汚染は価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件2については、目視の限界はあるものの、現存建物 (物件3) 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。但し、過去の住宅地図等によれば、ビニールハウスらしきものが存在していた可能性があり、地下に埋設物が存在する可能性を否定できない。近隣地区にガスプラントが存在することから、軟弱地盤 (地盤沈下) 等の危険性がある。
特 記 事 項	1 南側町道及び東側私道には長生郡市広域市町村圏組合水道本管50mmの埋設あり、東側から宅地内引込管20mm、メーター13mm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 南側町道には大多喜ガス (株) 都市ガス (中圧) 本支管100mmの埋設あり、宅地内引込なし、中圧管は圧力が高いため一般の家庭では利用になれませんかとの回答を大多喜ガス (株) から得た。 3 建築計画概要書附属の配置図記載によれば、浄化槽の排水は、南側町道の側溝へ排水する旨の記載がある。一宮町役場都市環境課に対する聴取によれば、町道側溝へ浄化槽の排水にあたっての道路占用許可は道路横断形式でない場合には不要であるとのことであった。 4 一宮町役場総務課 (一宮町津波ハザードマップ及び一宮町洪水・土砂災害ハザードマップ) に対する聴取によれば、一宮町津波ハザードマップ上の津波浸水予想図の浸水深 (1.0～3.0m未満の区域) に含まれる旨、一宮町洪水・土砂災害ハザードマップ上の洪水浸水想定区域の浸水深 (0.5～3.0m未満の区域、水防法にもとづく) に含まれる旨、平成8年台風17号床下未満の浸水区域に含まれる旨の回答を得た。 千葉県発表の洪水浸水想定区域 (想定最大規模、一宮川水系一宮川【特定都市河川流域】、水防法にもとづく) に該当する。 5 物件2の南東側隅付近に電柱1本が存在する。物件2に植わっている木々の枝葉が物件1 (公衆用道路) に伸びている。

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6年11月8日新築 約30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 サイディング等 クロス、ボード等 クロス、ボード等 フローリング等 電気、上水道、プロパンガス、浄化槽等 エコジョーズ
床面積（現況）	床面積 1階 50.94㎡ 2階 45.98㎡ 延べ面積 96.92㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK （別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（1階DKの床材に剥がれ等の損傷が見られた。至るところ【例えば、1階の階段のコーナー等】にペットの引っ掻き傷等が見られたため、建物内でペットの飼育歴がうかがわれた。2階洋室3の南西角辺りの内壁クロスが剥がれている。2階の階段付近の天井にヒビ割れ箇所が見られ、物件3建物の南側の基礎及び外壁にクラックが生じていたため、建物の傾きを疑い、評価人持参のビー玉による簡易な建物傾き調査を行った。転がる方向は異なるものの、比較的顕著な転がりを示したため、建物が傾いている可能性を否定できない。建物が傾むく原因が、経年減価によるものか地盤によるものかは不明である。北側外壁サイディングを中心に外壁塗装の劣化・剥離が見られた。平成8年台風17号床下未満の浸水被害の有無及びその程度は不明。	
建物の利用状況	物件3所有者兼債務者Aが、居宅として、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。	
特 記 事 項	1 建築確認（第建139号、平成6年6月10日） 主要用途：専用住宅 延べ面積：96.87㎡ 検査済み（第建139号、平成6年11月11日） 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われ³ものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。 3 調査時点、民泊届出住宅の履歴なし、旅館業法営業許可履歴なし。	

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×持 分 (㎡) 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	12,900	0.05	$108 \times 38 / 200$	—	13,000
2	12,900	1.06	163.81	0.8	1,792,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (一宮 (県) - 1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/128 & = & 12,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 方位 + 2%, 二方路 + 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。

*浸水リスクは地域の特性として考量した。ガスプラントによる軟弱地盤 (地盤沈下) 等の可能性は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差 : 物件2・・・方位 + 4%, 角地 (日照・通風に優る) + 2%

$$(104\% \times 102\%) = 106\%$$

物件1・・・・公衆用道路減価 - 95%

ウ 地 積 : 登記数量による。(物件1・・・持分200分の38)

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びに地下埋設物撤去費用の可能性等を考量した。物件2, -20%)

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	155,000	96.92	0.035	526,000

ウ 現価率：築後経過年数約30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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定率法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.035
 \end{aligned}$$

*▲30%（P6記載の保守管理の状態の内容を考量，浸水被害にあった可能性を考量）

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
2	1,792,000	35%	法定地上権	627,000

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35%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	13,000	—		1.0	0.7	10,000
2	1,792,000	－627,000		1.0	0.7	820,000
3	526,000	＋627,000	—	1.0	0.7	810,000
一 括 価 格（合 計）						1,640,000

ウ 占有減価修正：不要。

エ 市場性修正：庭木の剪定費用－0%

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：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，道路距離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

接 面 街 路：西側幅員8.4m舗装町道，背面道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定地域（建蔽率60%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（一宮町役場白地図）

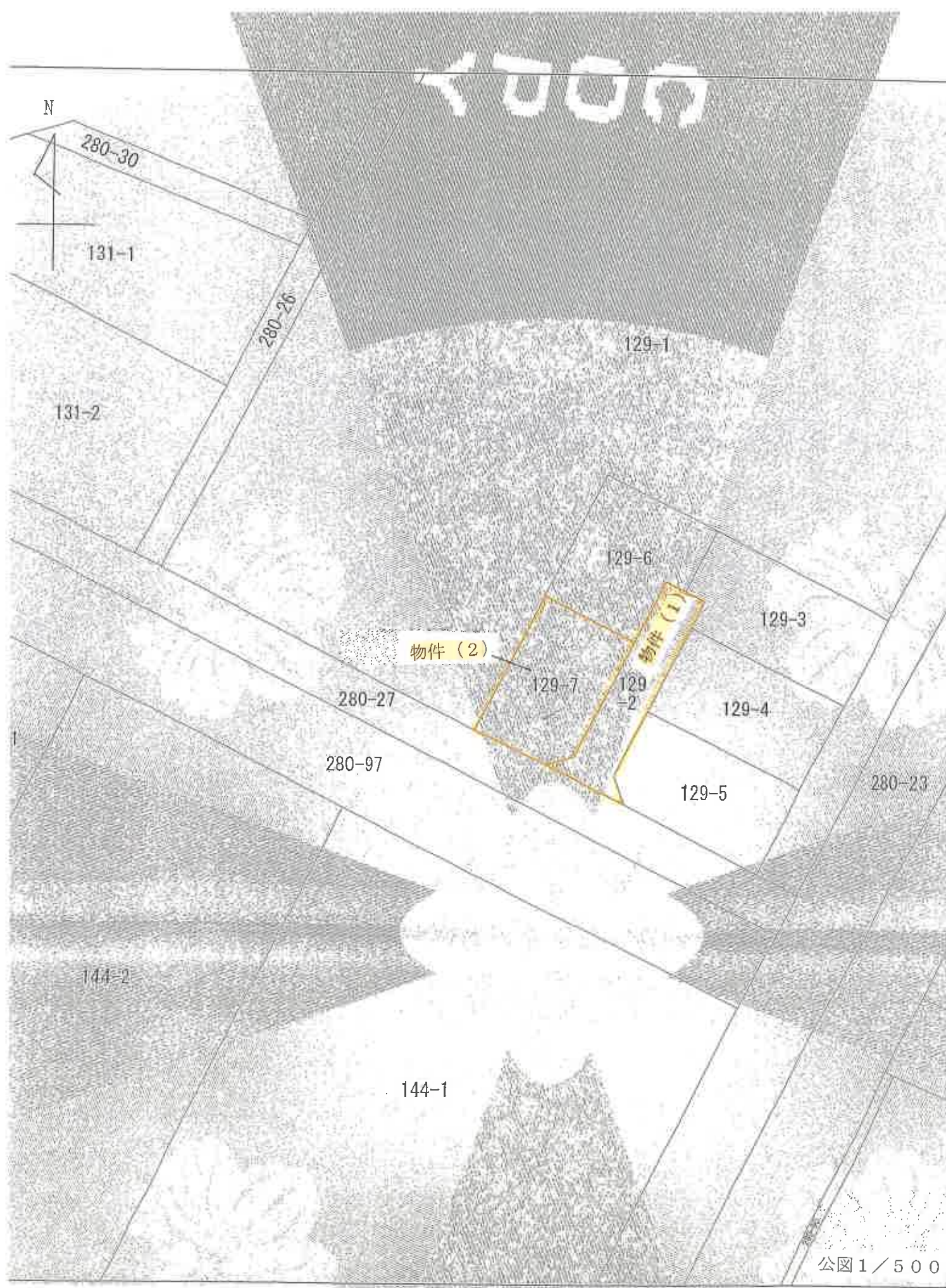
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 （建物）間取図

以 上



218596

地積測量図 35.28

地番 2-29-3-4-5

土地の所在 長生郡一宮田給頭新田

②

地番	NO.	辺	長さ	面積
		20.28	7.01	143.1020
		7.37	2.12	15.7718
		19.04	9.31	100.0454
		18.27	2.96	54.1759
		面積		990.0852
		面積		174.03260
		面積		176.0317

③

地番	NO.	辺	長さ	面積
		20.20	8.75	180.2550
		20.60	8.71	180.0440
		面積		360.2990
		面積		180.14700
		面積		180.1411

④

地番	NO.	辺	長さ	面積
		16.71	2.43	180.1773
		16.71	0.41	157.9124
		10.21	1.68	17.2032
		面積		355.2927
		面積		177.84645
		面積		177.8411

⑤

地番	NO.	辺	長さ	面積
		7.37	2.12	15.7718
		12.68	7.02	89.0136
		17.60	4.23	74.4480
		17.60	8.43	148.3680
		面積		327.6014
		面積		163.80070
		面積		163.8011

物件 (2)

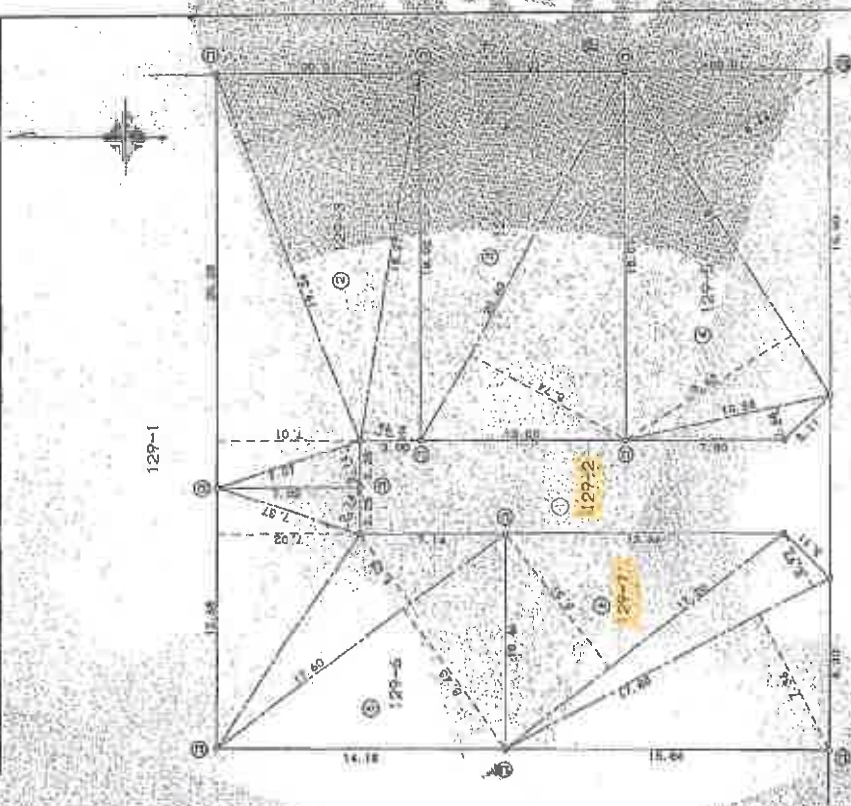
⑥

地番	NO.	辺	長さ	面積
		17.88	7.86	131.5988
		17.88	2.97	53.10382
		17.20	8.31	143.9326
		面積		327.6922
		面積		163.81620
		面積		163.8111

物件 (1)

⑦

地番	NO.	辺	長さ	面積
		990.1780		56.11135
		面積		100.04295
		面積		100.0411



境界点 地積測量図の境界点

①	石
②	金
③	コンクリート板
④	刻ミ

作製者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

3.4.17

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

登記年月日：平成7年11月20日

これは図面に記録されている内容を正確しくとらえてください。
(千葉県地方税務局(税支局)管轄)

令和6年12月3日

東京法務局 中野支局 主査

67581

各階平面図

建物図面

各階平面図

129番地7 長生町一宮町郵便番号東新田129番地7

1 階	2 階
	
坪数表 5.32 X 3.73 = 19.8516 4.31 X 5.46 = 23.5266 合 計 43.3782 床面積 43.38㎡	坪数表 5.01 X 4.55 = 22.7955 6.37 X 3.64 = 23.1868 合 計 45.9823 床面積 45.98㎡
申請者	申請人
縮尺 1/250	縮尺 1/500

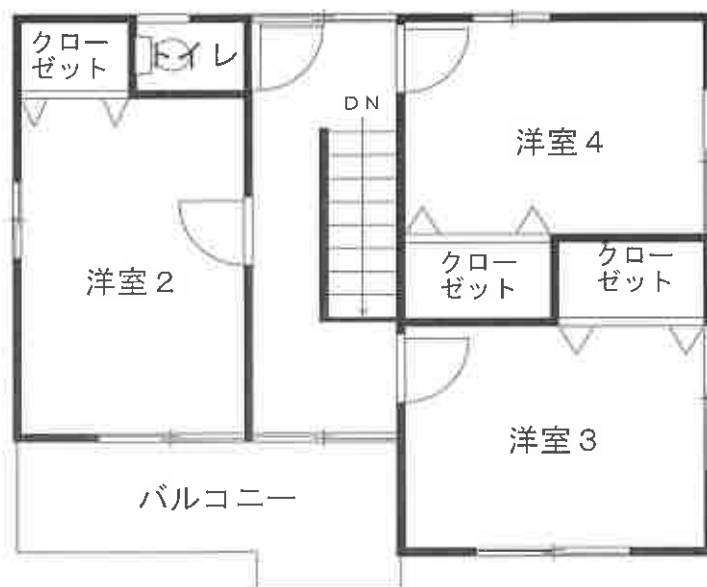
A 3判をA 4判に縮小
コピーした事に留意

請求番号：2-3

1 階



2 階



間取図