

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 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 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 年 7 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 君津市君津台二丁目 |
| | 地 番 | 1300番92 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市君津台二丁目1300番地92 |
| | 家屋 番号 | 1300番92 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 39.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 23 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, 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】

転借人 A が占有している。同人の当初の賃借権及び原賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 1300 番 121）との境界が不明確である。

《 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 | 君津市君津台二丁目 |
| | 地 番 | 1300番92 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市君津台二丁目1300番地92 |
| | 家屋 番号 | 1300番92 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 39.74平方メートル |



令和6年(ケ)第 516号
令和7年 1月29日受理
令和7年 4月11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 | 君津市君津台二丁目 |
| | 地 番 | 1300番92 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市君津台二丁目1300番地92 |
| | 家屋 番号 | 1300番92 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 39.74平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	君津市君津台2-21-8		
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）		
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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社リオパートナーズ	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☐ 陳述(☐ ()) ☒ 文書(☒ 賃貸借契約書 (借り上げ))	
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	令和 3年10月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 3年10月 1日
	期間	令和 3年10月 1日から ☒ 令和 4年4月28日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 4月29日から ☒ 令和 8年 4月28日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金73,950円 (毎月15日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等	☒ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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）

- (1) 物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、南西側間口約12.5メートルが幅員約6.5メートルの前面道路に概ね等高から約0.5メートル高く接面している土地で物件2の建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されている。
- (2) 本件土地の本件建物の宅地盤部分は概ね平坦であるが、下記の北東側隣地との高低差から北東部分には擁壁がある。また、擁壁下に平地となっている部分もあり、両部分との間では約3メートルの高低差があり、南東部に単管パイプで組まれた階段が設けられている（写真④）。
 なお、評価人によれば、現在の擁壁は高さが2メートルを超えており、現行の基準に適合しているかは不明であり、千葉県がけ条例の規制を受ける可能性があるとのことである。
- (3) 本件土地は北西側隣接地とはネットフェンス等、南東側隣地とはコンクリートブロック塀等で区分され、北東側には上記の高低差から擁壁が設置されているが、擁壁下の平地部分と北東側隣地（地番1300番121、地目：山林、以下「件外土地」という。）との境界は不明瞭である。
 なお、件外土地の所有者は本件の債務者兼所有者である。
- (4) 南西側に電柱が設置されている。
- (5) 南東側にはスチール製物置が存するが、土地への定着性はなく、動産と認めた。

2 建物（物件2）

- (1) 昭和56年3月25日新築の建物であり、壁材や床材の表面の剥がれ等があり（写真⑩）、老朽化が進んでいるものと見受けられた。
- (2) 建物内で猫を4匹飼っていることから、1階洋室の床には猫の糞尿による汚れがあり、また、猫による引っかきキズやシミ等が散見された（写真⑪、⑫）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

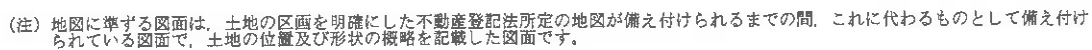
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ △ (占有者(転借人))	1 私は、物件2の建物（以下「本件建物」という。）を令和2年11月20日から賃借して居住しています。本件建物には、現在、私が1人で居住しています。また、建物内で猫を4匹飼っています。 2 当初の契約は債務者兼所有者でしたが、現在はリオパートナーズから本件建物を借り受けています。 3 現在の私とリオパートナーズとの契約の内容は提出されている契約書のとおりで、賃料月額89,000円、敷金として89,000円を預けています。 4 本件建物の水回りの不具合としては、台所等は支障ありませんが、シャワーだけはお湯がなかなか出ない支障があります。 5 猫を飼っていますので、猫のおしっこ等によるシミや汚れが床や建具等にあり、クロスの剥がれがあります。 なお、入居時において、2階南西側の部屋の柱にはテープが貼られていて、同部分には動物による引っかきキズがありました。また、2階の廊下の壁や1階の玄関ホールの床面にも日焼けによる剥がれがあるとの説明を受けました。 6 物件1の土地（以下「本件土地」という。）について、隣地との間で境界等の問題は聞いたことはありません。 なお、本件土地の北東側は、階段があつて擁壁の下にいけるようになっていますが、擁壁下部について隣地の方が好意で草刈りをしてれています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月31日(金) 14:30-14:38	物件所在地	物件確認、外観撮影
令和7年2月6日(木)	執行官室	債務者兼所有者宛て照会書送付(特定記録郵便、回答書2/12受領) ライフライン(電気)照会書送付(回答書2/19受領)
令和7年2月18日(火) 13:22-13:37	執行官室	賃借人の担当者に照会書の送付先確認等
令和7年2月19日(水)	執行官室	賃借人に対して照会書送付(特定記録郵便、回答書2/26受領)
令和7年3月4日(火) 16:59-17:14	執行官室	賃借人の担当者に賃借人と所有者との現在の契約期間を証する契約書等の提出依頼(3/24契約書受領)
令和7年3月7日(金) 18:04-18:16	執行官室	転借人から聴取、立入調査日調整
令和7年3月25日(火) 14:45-15:58	物件所在地	評価人と共に臨場、転借人から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測
令和7年4月3日(木) 16:30-16:38	千葉地方法務局木更津支局	件外土地の登記事項証明書等交付申請
令和7年4月10日(木) 11:17-11:22	千葉地方法務局木更津支局	賃借人の履歴事項全部証明書交付申請
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

イ 224-3
ロ 1300-79



君津台2丁目

請 求 部 分	所 在	君津市君津台二丁目				地 番	1300番92			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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	平成17年9月1日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項			

本書面はA3判をA4判に縮小した

(7 枚目)

登記年月日：昭和51年10月4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12月9日 千葉地方方法務局本郷津支局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

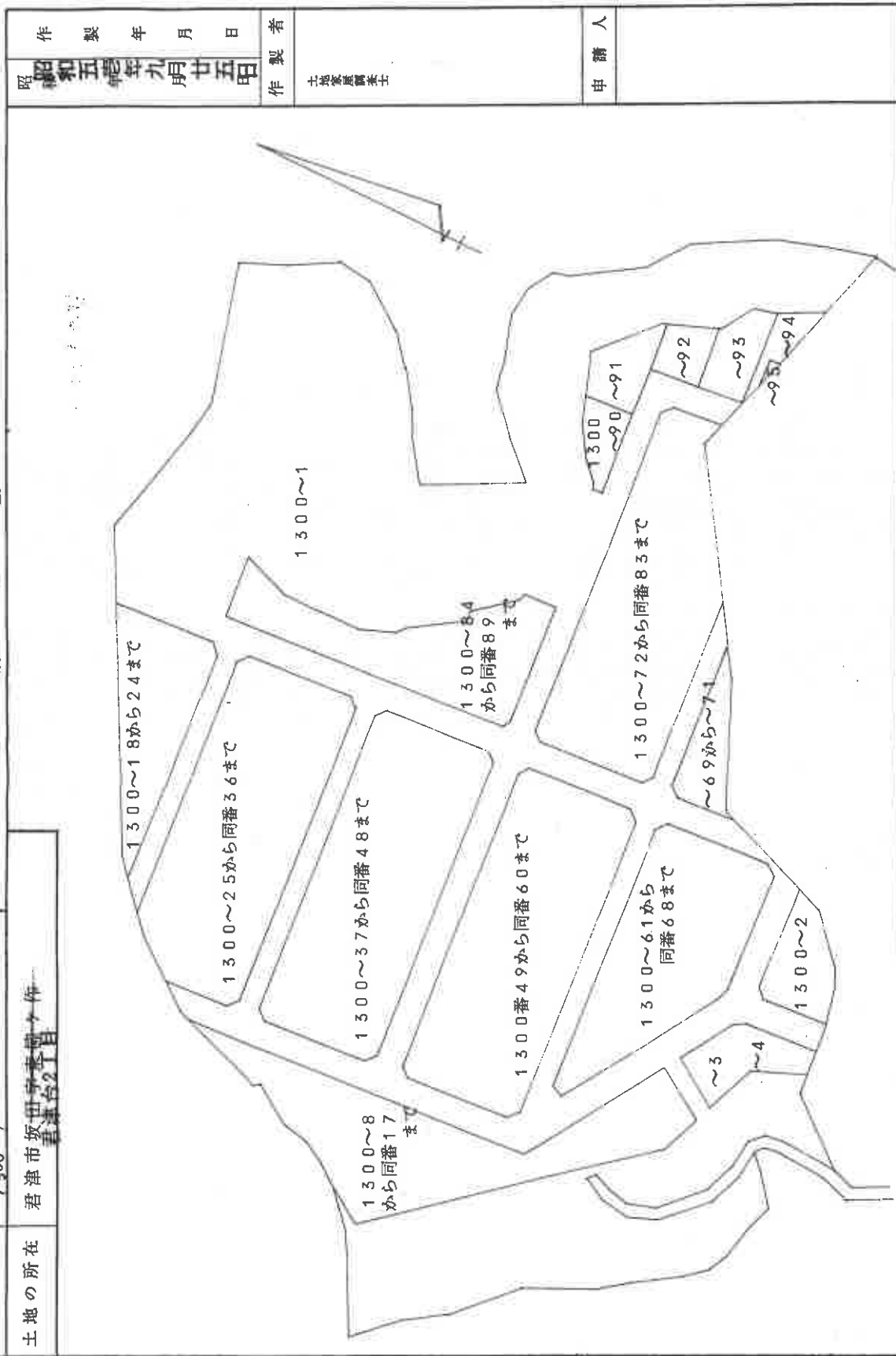
請求番号：19-2

(1/3)

昭和51.10.4

地積測量図

地番	新1300-1 1300番90から同番95まで 1300-1
土地の所在	君津市坂田町本郷津 君津台2丁目



(日測速9) [日加納]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

申請人

製作者

昭和51年9月25日

登記年月日：昭和51年10月4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12月9日 千葉県地方整備局木更津支局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：19-2

(3/3)

1. 枚目と同様

地	番	1300~90から同番95まで
土地の所在	君津市原田字表郷ノ作 君津台2丁目	
計 算 式		
1300~90		
13.65X	6.78	= 92.54700
16.35X	7.62	= 124.58700
17.79X	4.55	= 80.94450
19.01X	2.91	= 55.31910
3.26X	0.85	= 2.77100
合計		≠ 356.16860
		≠ 178.0843㎡
1300~91		
10.19X	1.71	= 17.42490
19.04X	8.42	= 160.31680
18.70X	(6.90+10.56)	= 326.50200
合計		≠ 504.24370
		≠ 252.1218㎡
1300~92		
17.28X	(8.90+ 5.29)	= 245.20320
13.94X	(1.89+ 2.32)	= 58.68740
合計		≠ 303.89060
		≠ 151.9453㎡
物件 1		
1300~93		
13.55X	2.39	= 32.38450
2.88X	(0.96+ 1.95)	= 8.38080
9.06X	(1.86+ 1.77)	= 32.88780
5.00X	1.50	= 7.50000
22.52X	3.53	= 79.49560
20.58X	6.41	= 131.91780
16.04X	9.23	= 148.04920
合計		≠ 440.61570
		≠ 220.3078㎡
1300~94		
12.19X	(1.15+ 2.07)	= 39.25180
10.72X	2.05	= 21.97600
16.20X	(6.79+ 2.00)	= 142.39800
合計		≠ 203.62580
		≠ 101.8129㎡

(日 調 理 9) [日 調 理]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/

地 積 測 量 図 測 量 図

51.10.4 2/3

作 製 年 月 日	昭和五十年九月廿五日
作 製 者	土地家屋調査士
申 請 人	

計 算 式
1300~95
6.60X 2.037 = 13.44420
≠ 672221㎡

登記年月日：昭和56年4月14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。
令和6年12月9日 千葉県地方税務局木更津支局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：19-3

68920

各階平面図

家屋番号

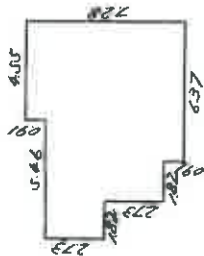
1300~92

建物図面
各階平面図

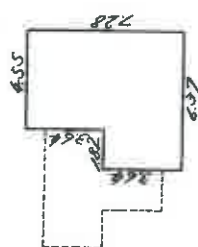
建物の所在

千葉県市川市柳井作1300番地92
君津台2丁目

1階



2階



(おは写真撮影位置及び方向)



作製者

千葉県地方税務局

136年4月14日作製

縮尺 250

申請人

縮尺 500

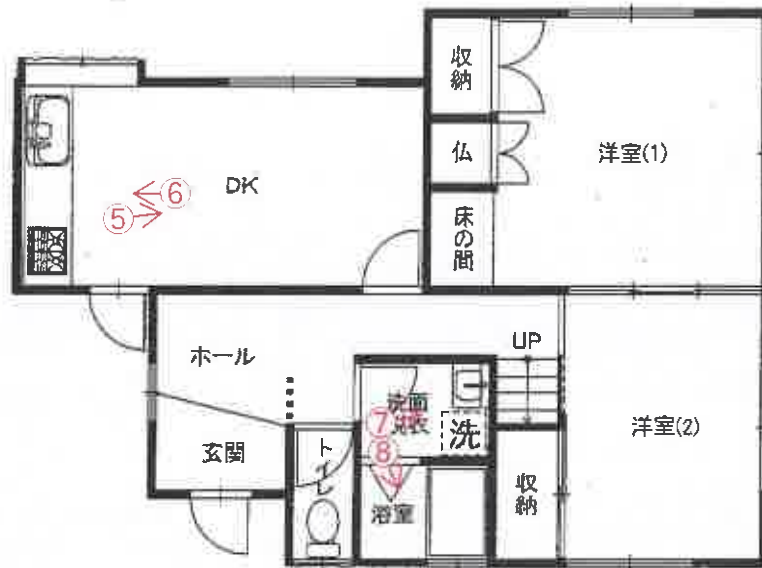
56.4.14

(千葉県地家調査士会所属)

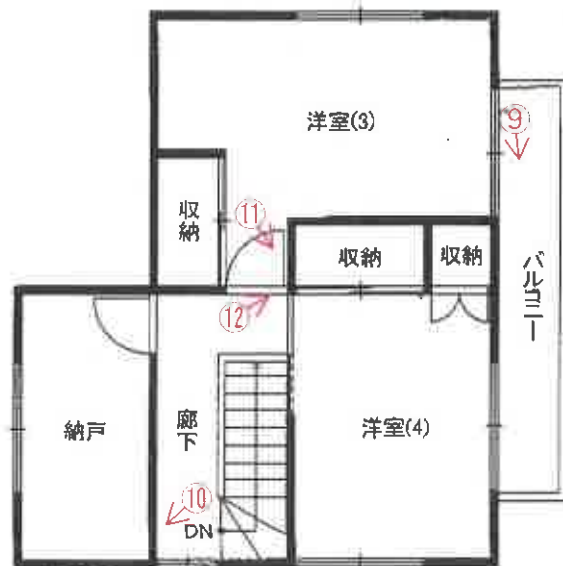
【間取略図】

評価人作成

(♯は写真撮影位置及び方向)



1階平面図



2階平面図

①



物件1

物件2

電柱

②



スチール製物置(動産)

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和6年(ケ)第516号

令和7年3月25日 現地調査

令和7年4月7日 評価

第25111号 発行番号

令和7年4月9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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2,990,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,400,000 円
物件2 (建物)	金	1,590,000 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 住居表示「君津台2-21-8」
番号	特 記 事 項		
1～2	○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 | 君津市君津台二丁目 |
| | 地 番 | 1300番92 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市君津台二丁目1300番地92 |
| | 家屋 番号 | 1300番92 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 39.74平方メートル |

1 対象土地の概況及び利用状況等

→ 4 →

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、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	ガス配管 あり								
	下水道 あり								
土 壌 汚 染 等	1. 「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,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。 3. 君津市生涯学習文化課での調査によれば,周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。								
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の境界線については,北西側隣接地とはネットフェンス等,南東側隣接地とはコンクリートブロック塀等で区画されているが,北東側擁壁下の平地部分と隣接地との境界は不明瞭である。尚,北東側隣接地の山林(地番:1300番121)の所有者は,本件の債務者兼所有者であるが,件外土地である。 2. 北東側の練積ブロック擁壁は高さが2mを超えているが,現行の基準に適合しているかは不明であり,千葉県が条例の規制を受ける可能性がある。 3. 擁壁下の平地部分に降りるため,敷地南東部に単管パイプで組まれた階段が設置されているが,雑草や雑木が繁茂しているため,昇降が困難な状況にある。 4. 敷地南西部に電柱が設置されている。また,南東部にスチール製物置が設置されているが,基礎はなく据置型であることから,動産と判断した。 5. 接面道路登記簿調査								
	<table><tr><td>地番</td><td>地目</td><td>所有者</td><td>備考</td></tr><tr><td>1300番97</td><td>公衆用道路</td><td>君津市</td><td>—</td></tr></table>	地番	地目	所有者	備考	1300番97	公衆用道路	君津市	—
地番	地目	所有者	備考						
1300番97	公衆用道路	君津市	—						

2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件2	
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）	昭和56年3月25日 新築
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル塗装等
	内 壁	ビニールクロス、板貼等
	天 井	ビニールクロス、化粧ボード貼等
	床	フローリング、塩ビシート等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
そ の 他	—	
	—	
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 建物の老朽化が進んでおり、損耗・損傷・汚れ等が見られ、1階洋室(1)(2)の床は、猫の糞尿による汚れが目立つ。また、猫による引っ掻きキズや障子の破れ、尿のシミ等が散見される。維持管理の状況は劣ると思料される。	
床面積（現況）	床面積	1階 59.62㎡ 2階 39.74㎡ 延べ 99.36㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4DK+S (別添間取略図参照)
建物の利用状況	現地調査時点では転借人が居住し、占有している。尚、本件占有権原は買受人に対抗できない占有権原(6ヶ月の明渡猶予適用)と判断される。	

特 記 事 項	1. 建築確認:昭和55年9月11日／君第546号 検査済証:昭和56年5月7日／君第546号 2. 建物賃貸借契約(借り上げ) ・ 賃貸人:債務者兼所有者 ・ 賃借人:株式会社リオパートナーズ ・ 占有開始時期:令和3年10月1日 ・ 現契約期間:令和6年4月29日～令和8年4月28日(2年間) ・ 賃料:月額73,950円 ・ 敷金、権利金:なし 3. 建物転貸借契約 ・ 転貸人:株式会社リオパートナーズ ・ 転借人:個人 ・ 占有開始時期:令和2年11月20日 ・ 現契約期間:令和6年11月20日～令和8年11月19日(2年間) ・ 賃料:月額89,000円 ・ 敷金:89,000円 ・ 礼金:89,000円 転借人の最初の契約は、債務者兼所有者と賃貸借契約を直接締結していたが、契約途中で株式会社リオパートナーズを転貸人とする転貸借契約に変更されている。尚、変更契約書等は確認できなかった。 4. 転借人の陳述 ・ シャワーのお湯が出ない。その他設備機器等の不具合や雨漏りはない。 ・ 台所勝手口ドアの鍵はない。 ・ 室内で猫4匹を飼育している。 ・ 前の居住者も猫を飼っていたようで、入居時から猫によるキズが散見された。
----------------	--

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	47,500	0.62	151.94	1/1	0.90	4,027,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (君津-8)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 47,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.1)}{100} & \times \frac{100}{(101)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 47,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+1% (格差率) 101

◇ 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) 100

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】
(相 乗 積) 敷地内高低差-25%, がけ条例規制の可能性-20%, 方 (格差率) 0.62
位+3%

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 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

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	160,000	99.36	0.045	715,000

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		
2	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	44年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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

建物躯体の状態、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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、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
		率	利用権等	
1	4,027,000	0.45	法定地上権	1,812,000

イ 土地利用権等割合:物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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) (1①カ, 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) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,027,000	－ 1,812,000		0.90	0.70	1,400,000
2	715,000	＋ 1,812,000	1.00	0.90	0.70	1,590,000
一 括 価 格 (合 計)						2,990,000

ウ 占有減価修正: 修正の必要がない

エ 市場性修正: 建物の老朽化や管理の状況、練積ブロック擁壁の安全性が確認出来ない事等から市場での需要減退等を考慮した。

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

地価公示価格 (君津-8)

所 在	君津市君津台1丁目211番21
価 格	47,900 円／㎡
位 置	JR内房線「君津」駅の北東方・約960m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	182 ㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	北西側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%, 指定容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

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・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上



君津台2丁目

請求 部分	所 在			君津市君津台二丁目		地 番	1300番92				
出 力 縮 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	旧土地台帳附属地図	
作 成 年月日	平成17年9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画面である。

令和6年12月9日
千葉地方法務局木更津支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

公 函 写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和51年10月4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12月9日 千葉県地方法務局水戸支庁

登記官

請求番号：19-

縮尺 1/300

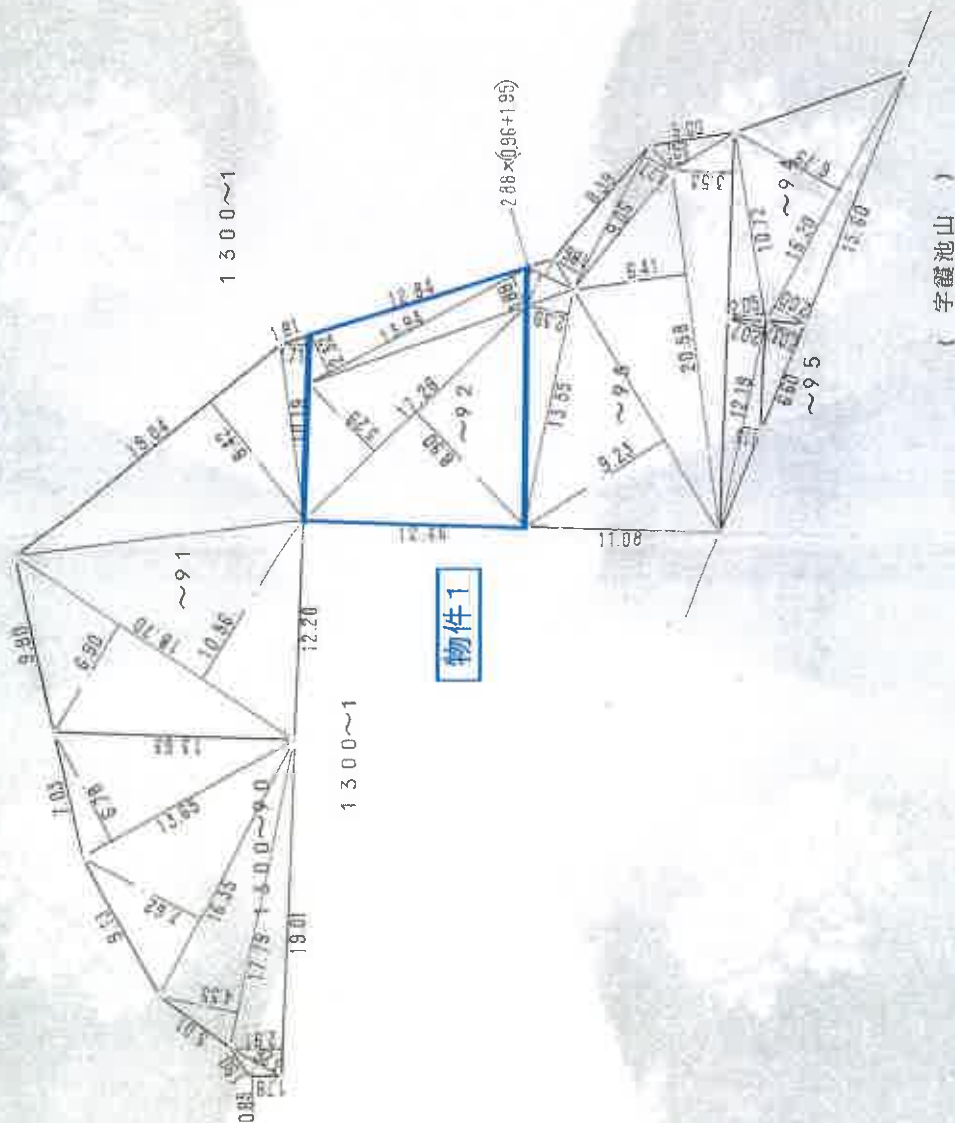
地番 13000~90から同番95まで

土地の所在 君津市新田町大字作部
新田町2丁目

地積測量図

昭和五十年九月廿五日
製作年月日
製作者

申請人



(字鑑池山)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和56年4月14日

令和6年12月9日
千葉県地方公務局本庁登記部

登記簿

68920

各階平面図

建物図面
各階平面図

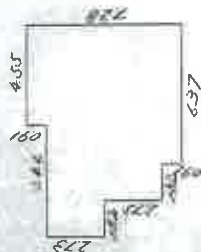
家屋番号

1300~92

建物の所在

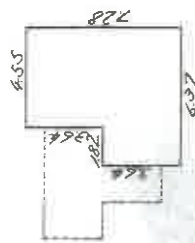
千葉市坂田字永楽町1300番地92
君津台2丁目

1階



$$\begin{array}{l} 278 \times 455 = 337240 \\ 637 \times 182 = 115934 \\ 546 \times 182 = 99372 \\ 278 \times 182 = 50686 \\ \hline 596232 \end{array}$$

2階



$$\begin{array}{l} 278 \times 455 = 337240 \\ 637 \times 182 = 115934 \\ \hline 453174 \end{array}$$



物件2

作製者

56年4月14日(製作)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

請求番号：19-

A3版をA4版に縮小

56・4・14

【間取略図】



1階平面図



2階平面図