

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 齋 藤 伸 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 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	960,000 768,000	一括	192,000	21,080	0
1	210,000				
2	710,000				
3	40,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富津市富津字雪台南
 地 番 1148 番 1
 地 目 宅地
 地 積 103.60 平方メートル

- 2 所 在 富津市富津字雪台南 1148 番地 1
 家屋 番号 1148 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 62.99 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

- 3 所 在 富津市富津字雪台南
 地 番 1148 番 12
 地 目 宅地
 地 積 18.41 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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1～3】

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

【物件番号1～3】

売却基準価額は本件土地上に放置車両や産業廃棄物と思われる物が存在すること等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 富津市富津字雪台南
 地 番 1148 番 1
 地 目 宅地
 地 積 103.60 平方メートル

- 2 所 在 富津市富津字雪台南 1148 番地 1
 家屋 番号 1148 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 62.99 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

- 3 所 在 富津市富津字雪台南
 地 番 1148 番 12
 地 目 宅地
 地 積 18.41 平方メートル



令和7年(ケ)第 12号
令和7年 2月12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 | 富津市富津字雪台南 |
| | 地 番 | 1 1 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市富津字雪台南 1 1 4 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富津市富津字雪台南 |
| | 地 番 | 1 1 4 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8. 4 1 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		住居表示未実施	
土 地		物件 1、3	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形 状	☒ 地図（法第 14 条第 1 項）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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1 階 約 6 2 . 9 9 平方メートル 2 階 3 3 . 1 2 平方メートル		
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（空き家）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

その他の事項

1 土地（物件1、3）

- (1) 物件1及び物件3の土地は一体となって画地を形成し（以下、物件1及び3の一体土地を「本件土地」という。）、物件2の建物の敷地として利用されている。
- (2) 本件土地は、東側間口約15メートルが幅員約5メートルの前面道路に接面している地勢概ね平坦な土地で、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、その形状は概ね地図に符号するものと思料される。
- (3) 南東端に電柱が1本ある。
- (4) 本件土地の南側には、軽自動車が1台放置され、廃材が積まれている。

2 建物（物件2）

- (1) 平成元年9月9日新築の建物である。
- (2) 添付の各階平面図の2階の位置は、同図の赤線で囲われた位置と思料する。
- (3) 1階の台所兼食事室の床にはたわむ箇所があり、雨戸は塩害等により錆びついて動かないものがあつた（写真⑭）。また、破損している窓ガラスがあり、壁紙のクロスが剥がれ等も見受けられた（写真⑮）。
- (4) 1階西側にはサンルーム（約10平方メートル）が増築されていた。

(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
■ 債務者兼所有者	1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、3、4年前から事情があつて居住できなくなり、現在は空き家の状態です。 2 本件建物には、平成23年3月11日の地震での被害はなく、また、令和元年の台風での被害もありませんでした。 3 本件建物に雨漏りはありませんが、海が近いことから雨戸が錆びついてしまい動かないところがあります。1階の台所の床にはたわむ箇所があり、台所と2階の北西側の部屋の窓ガラスが割れています。 4 物件1及び3の土地と隣地との間で境界等の問題はありません。 なお、物件3の土地の西側隣地（地番1148番16）は、私の所有です。 5 本件建物の前に駐車されている自動車は3年前位から放置されている自動車で、誰の物かもわからず困っています。警察で確認したところ盗難車ではないとのことでした。また、自動車の前の廃材も同時期頃に置かれてしまったものです。 6 南東端には電柱が1本あります。

(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

対象物件の占有については、債務者兼所有者の陳述及び立入調査の結果、2枚目のとおり認めた。
なお、物件1及び3の一体地の南側に存する自動車の所有者宛に調査協力依頼書面を送付したが、提出日現在、何らの応答はなく、いずれの者かが同車を無権原で放置していったものと思料される。

(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)

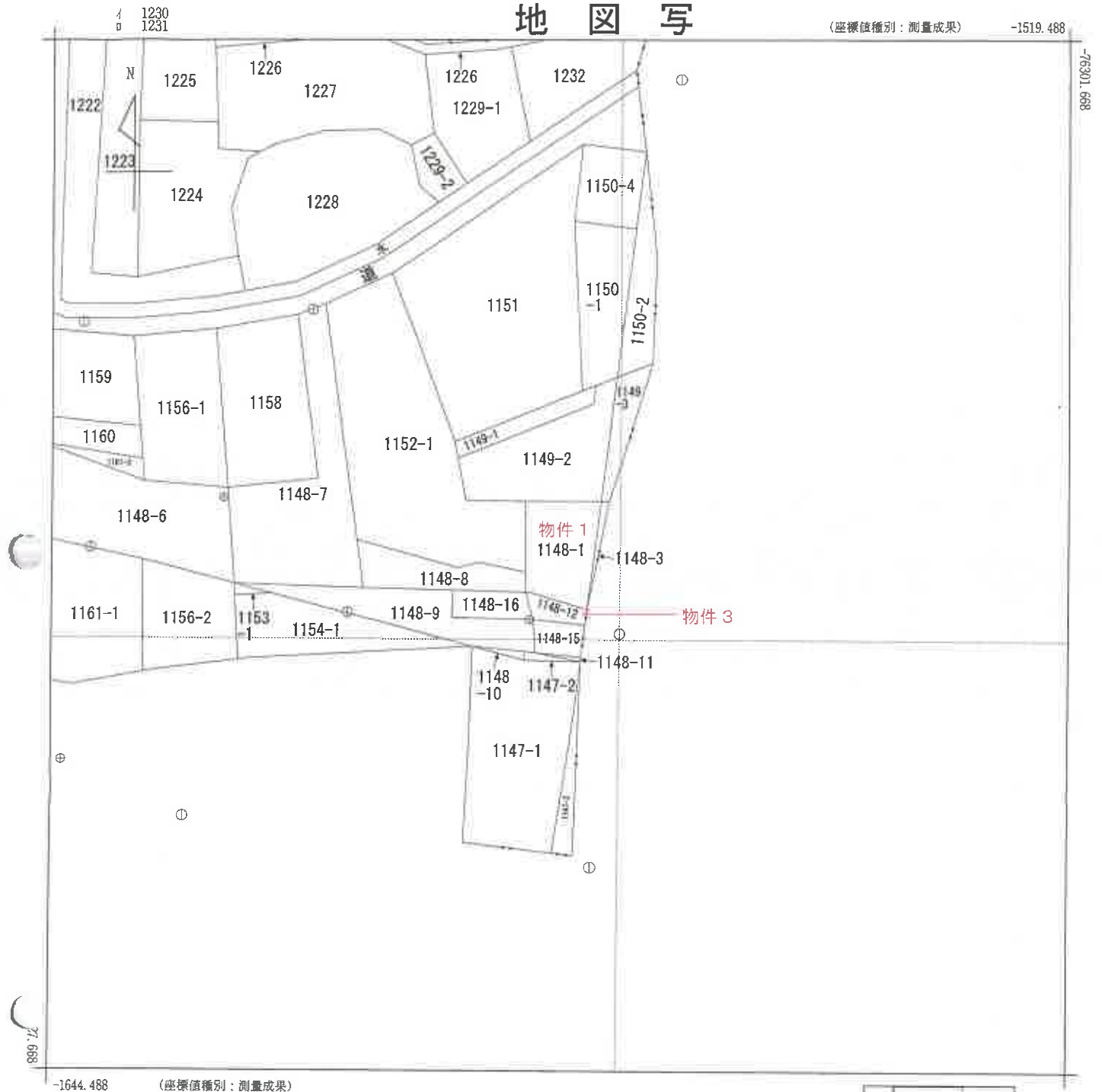
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月14日(金) 8:30-8:46	物件所在地	物件確認、外観撮影、全戸不在
令和7年2月17日(月)	執行官室	債務者兼所有者宛調査協力依頼書面送付 (特定記録郵便) 軽自動車検査協会宛て車両照会書面送付 (回答書面2/28受領)
令和7年3月3日(月) 9:05-9:20	富津市役所	間取図交付申請
令和7年3月19日(水) 15:00-15:07	執行官室	債務者兼所有者から聴取、立入調査日調整
令和7年3月25日(火) 11:15-11:25	千葉地方法務局木更津支局	隣接地の全部事項証明書交付申請
令和7年3月27日(木) 14:20-15:08	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者兼所有者から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測
令和7年4月3日(木)	執行官室	車両照会の回答書面に記載された所有者宛て調査協力依頼書面送付(特定記録郵便)
(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、立会人を立ち合わせ、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

地 図 写

(座標値種別：測量成果)

-1519.488



請 求 部 分	所 在	富津市富津字雪台南				地 番	1148番1			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種 類	地籍図	
作 成 年 月 日	平成30年2月9日				備 付 年 月 日 (原 図)	令和2年3月25日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和6年12月18日

東京法務局

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M82285

登記官

(7 枚目)

(1/1)

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。
(千葉県地方務局木更津支局管轄)
令和6年12月18日 東京法務局

登記官

8 枚目

本書面はA3判をA4判に縮小した

204533

地積測量図

1148-1

土地の所在 富津市富津字雪台南

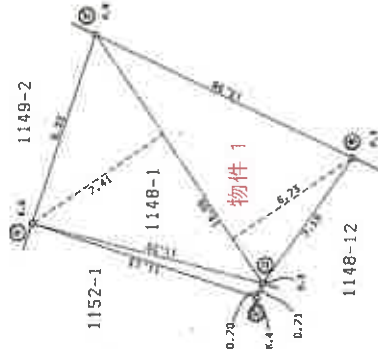
平成元年参月六日



三斜求積表

地番 NO.	底	辺	高さ	底	面積
	11.22		0.70		7.8540
	14.09		7.41		104.4069
	14.09		5.73		84.8257
			底面積		207.0866
			地積		103.54330

物件1 (ただし、地積は国土調査による
成果として修正されている。)



測量者の氏名	測量者の住所	測量者の職業	測量者の資格
① 佐々木 誠	千葉県富津市富津	測量士	測量士
② 佐々木 誠	千葉県富津市富津	測量士	測量士
③ 佐々木 誠	千葉県富津市富津	測量士	測量士
④ 佐々木 誠	千葉県富津市富津	測量士	測量士

土地家屋調査士

作製者

平成
24年3月3日作製

申請人

縮尺
1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

(1) 令和2年3月25日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

登記年月日：平成19年9月30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。

(千葉県地方務局本署(海支局管轄))

令和6年12月18日

東京法務局

登記官

(10 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M82286

(千葉県地家屋調査士会印)

59301

各階平面図

H 19.30

建物図面
各階平面図

家屋番号

1148-1

建物の所在

富津市富津字雪台南1148番地1

1 階



求積表

10.01 X 3.64	=	36.4364
9.10 X 1.82	=	16.5620
合計		52.9984
床面積		52.99 m ²

2 階



求積表

7.28 X 3.64	=	26.4992
3.64 X 1.82	=	6.6248
合計		33.1240
床面積		33.12 m ²

作製者

土地家屋調査士

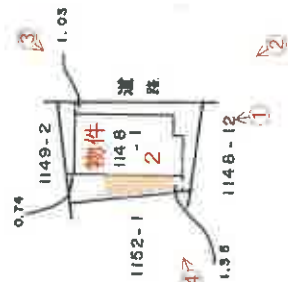
縮尺 1/250

元年9月28日作製

申請人

縮尺 1/500

(☆は写真撮影位置及び方向)



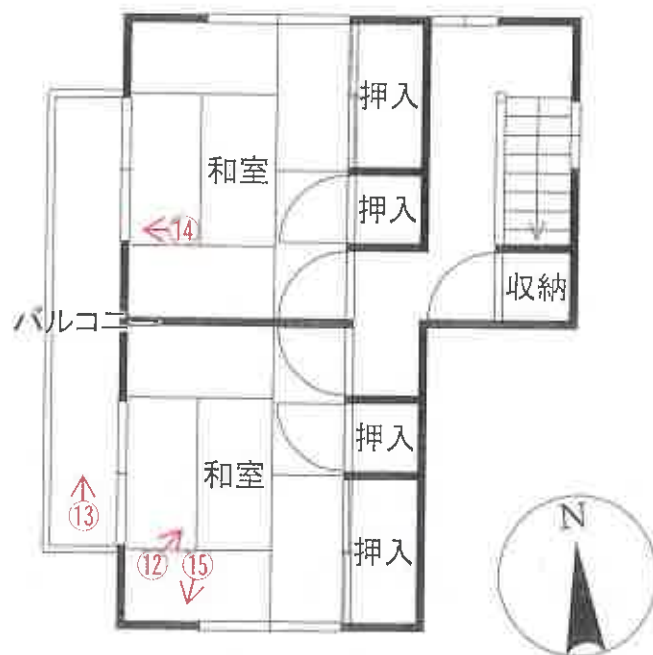
増築部分

間 取 図

評価人作成

2階平面図

(みは写真撮影位置及び方向)



1階平面図

①



物件1及び3

電柱

物件2

②



電柱

物件2

物件1

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



令和7年(ケ)第12号

令和7年3月27日 現地調査

令和7年3月28日 評価

第373383号 発行番号

令和7年3月31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

大平利資夫

第1 評価額

一括価格	
金 960,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 210,000 円
物件2（建物）	金 710,000 円
物件3（土地）	金 40,000 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と3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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		約 床面積 1階 62.99 m² 2階 33.12 m² (住居表示) 実施されていない
3	物件目録記載のとおり。		同左
番 号	特 記 事 項		
1, 3	○第三者の所有と推測される軽自動車一台, 物件1の南端と物件3上に放置されている。 ○第三者の産業廃棄物と考えられる物が物件1の南端と物件3上に放置されている。		

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 | 富津市富津字雪台南 |
| | 地 番 | 1148番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市富津字雪台南1148番地1 |
| | 家屋 番号 | 1148番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 33.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富津市富津字雪台南 |
| | 地 番 | 1148番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.41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, 3）

位 置 ・ 交 通	J R内房線「青堀駅」の南西方・道路距離約 5Km（別添「位置図」参照），最寄バス停「浜町」の南方・道路距離約 200m	
付近の状況	漁家住宅, 畑等も見られる戸建住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定60% 指定150% なし 建物の最高高さ 10m
画 地 条 件	形状（略台形地），地勢（ほぼ平坦地），接道方位（東），間口（約 15 m），奥行（約 9m），地積（122.01 m ² 登記），そのほか(南側は私有地)	
接 面 道 路 の 状 況	東側市道（富津市道浜町下洲線），幅員（約 5m），連続性（普通），舗装（あり），歩道（なし），側溝（あり），高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セットバック	なし
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1と3は物件2の敷地となっており，隣接地は西側が空き地で，それ以外は戸建住宅地となっている。また，境界はほぼ明確である。	
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ある場合を「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	畑を住宅地にした土地であり，土壤汚染の存在する可能性は低く，現存する建物に係る以外，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。なお周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○約 1 台分の駐車スペースがある。但し南側第三者所有私有地(通路)の一部を出入りに使用していた様子だった。 ○物件3東寄りに電柱がある。 ○第三者の所有と推測される軽自動車が一台，物件1の南端と物件3上に放置されている。 ○第三者の産業廃棄物と考えられる塊が物件1の南端と物件3上に放置されている。 ○境界付近の柵やフェンス等が一部破損し，ゴミも多少見られる。	

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（登記記載）	平成1年9月9日新築	
	経過年数	約36年	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	構造	木造	
	屋根	スレートぶき	
	外壁	サイディングボード	
	内壁	化粧合板, クロス貼り等	
	天井	化粧合板, クロス貼り等	
	床	畳, フローリング, クッションフロア等	
	設備	キッチン, 浴室, 洗面室, 水洗トイレ, サンルーム, 電気, 上水道, プロパンガス, 浄化槽等	
床面積（現況）	床面積 1階	約 62.99 m ²	
	2階	33.12 m ²	
	延べ	約 96.11 m ²	
現況用途等	現況用途	居宅	
	間取り	4DK（別添建物間取図参照）	
品等	下位。		
保守管理の状態	塩害, 経年, 永く放置されたこと等による全体的な陳腐化, 劣化, 損耗, 汚れ等が見受けられた。		
建物の利用状況	所有者の占有下にある様子であり, そのほかは現況調査報告書に記載のとおり。		
特記事項	○建築確認済証番号：平成元年4月17日, 君第349号 ○同検査済合格証番号：なし ○1階西側のサンルーム(比較的簡易で, 外壁はビニールトタン)約10 m ² が増築されている。 ○1階DKの床に多少たわみを感じられた。 ○設備は永く使用されておらず, 状態は不明。 ○雨戸の錆, 破損が見られた。 ○サッシガラスの一部に破損が見られた。		

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	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	13,600	0.95	103.60	0.80	1,071,000
3	13,600	0.95	18.41	0.80	190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（富津-3）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,400 \text{ 円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & = & 13,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：特にない。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

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。

イ 個 別 格 差：形状、電柱の存在等を考慮した。

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。

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	180,000	96.11	0.04	692,000

物件 番号	㊦耐用年数法(定額法)				㊧ 観察減価率	現価率 ㊦D×㊧
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法に よる率		
2	36 年	0 年	5%	0.05	▲20%(0.80)	0.04

㊦耐用年数法(定額法)

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

$$0.05 = 0 / (36 + 0) \times (1 - 0.05) + 0.05$$

㊧観察減価法

建物の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、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	1,071,000	0.6	法定地上権	643,000
3	190,000	0.6	法定地上権	114,000

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60%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	1,071,000	－643,000		0.7	0.7	210,000
2	692,000	＋643,000 ＋114,000	1.0	0.7	0.7	710,000
3	190,000	－114,000		0.7	0.7	40,000
一 括 価 格（合 計）						960,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：放置車両や産業廃棄物と思われる物の存在や衰退傾向の見られる地域であること等を考慮した。

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

1 公示地価格（富津-3）

所 在：富津市富津字水主町 1289 番外

価 格：12,400 円/㎡

位 置：JR内房線「青堀駅」約 4.4 kmに位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：184 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側幅員約 4.7m市道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 150%）

地 域 の 概 要：一般住宅、漁家住宅が混在する既成住宅地域。

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 地番図写

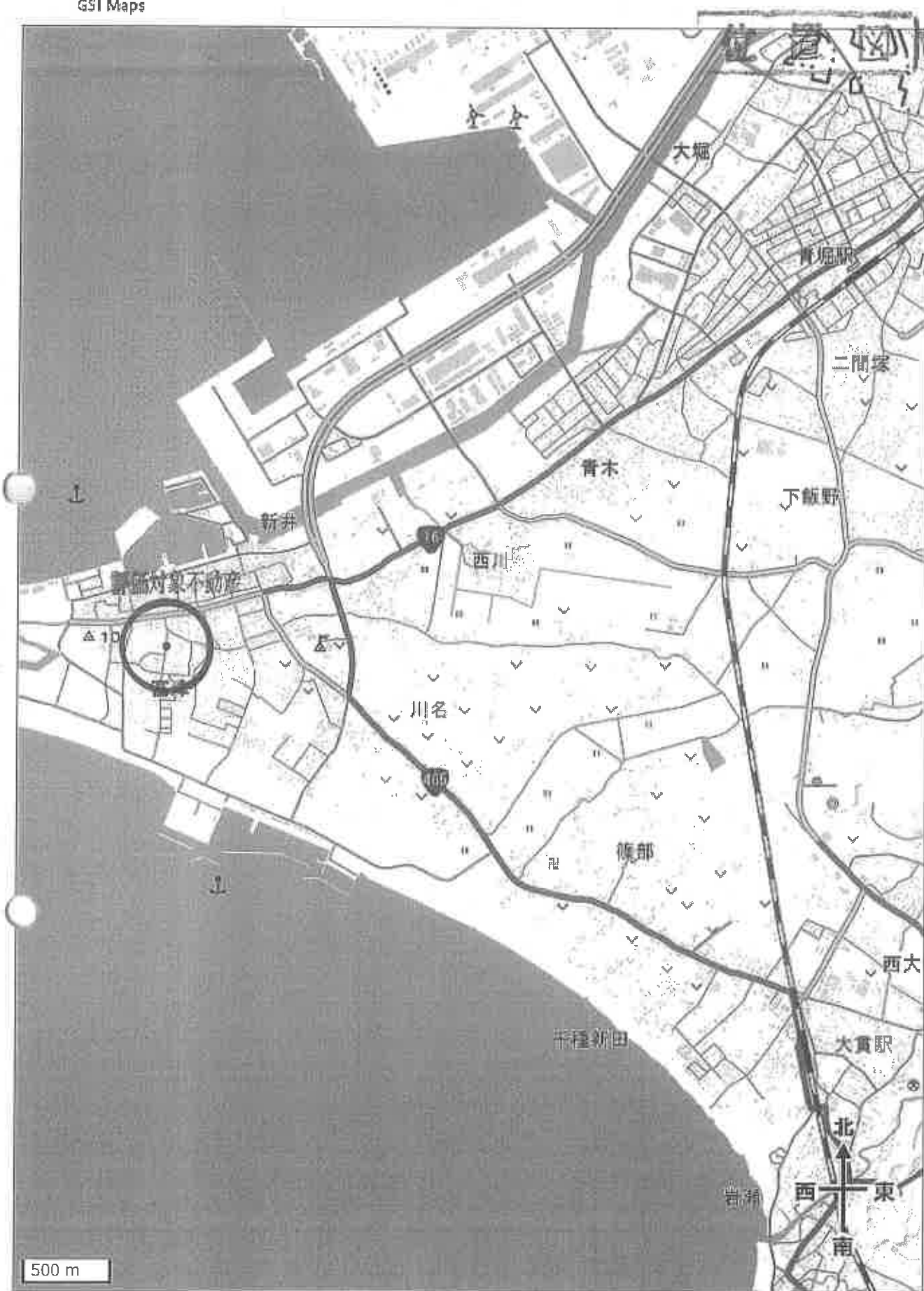
5 千葉県富津市地籍図筆界点番号図写

6 地積測定観測計算書写

7 建物図面・各階平面図写

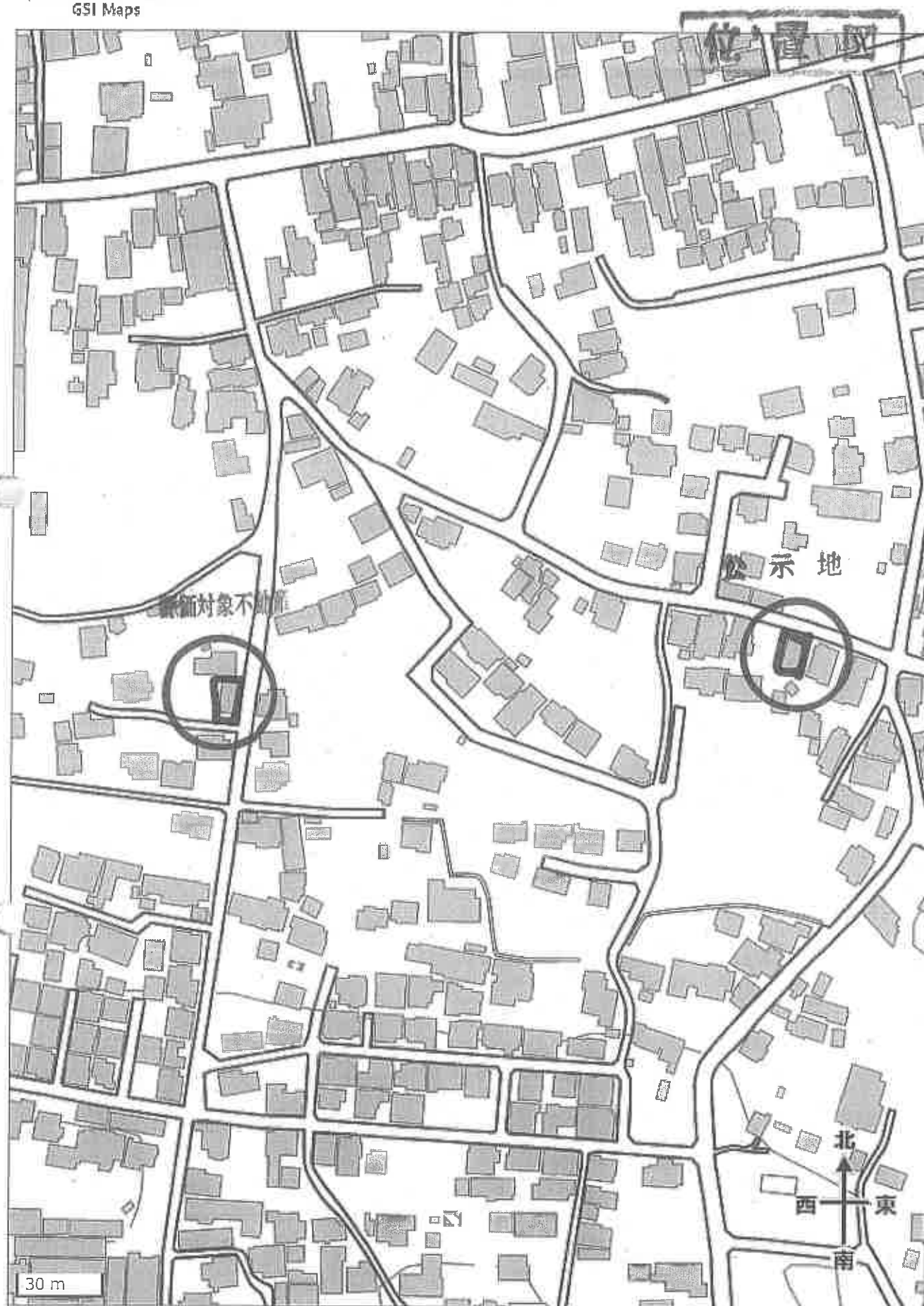
8 建物間取図

以 上



30.000

10



2000

//



-1944-49B

(1/1)

登記年月日：平成24年2月6日

表裏に図面に關する記載内容を示す。

(千葉地方裁判所千葉支部)
令和6年12月18日 東京法務局

204538

地積測量図 1.3.6

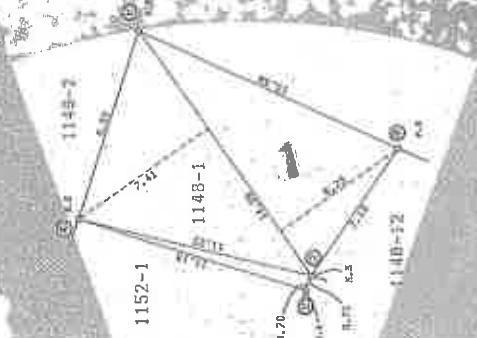
土地の所在 千葉県千葉市美浜区

平成元年参月六日

三辺求積表

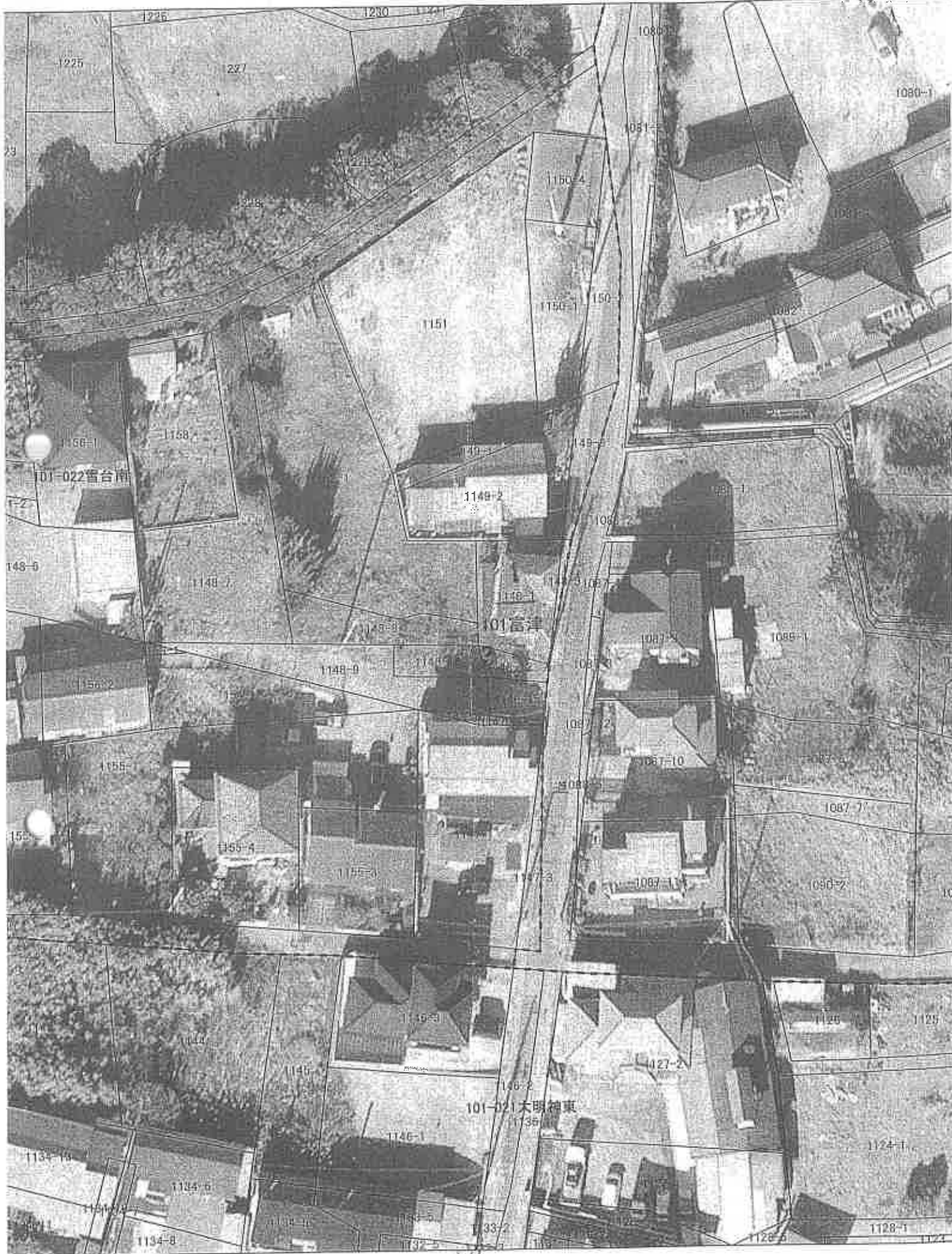
地番 NO.	底辺	高さ	価額	面積
	11.22	0.70		7.8540
	14.08	7.41		104.4069
	14.08	6.73		94.8257
		価額	207.0868	
		面積	103.54330	
		面積	103.54	

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

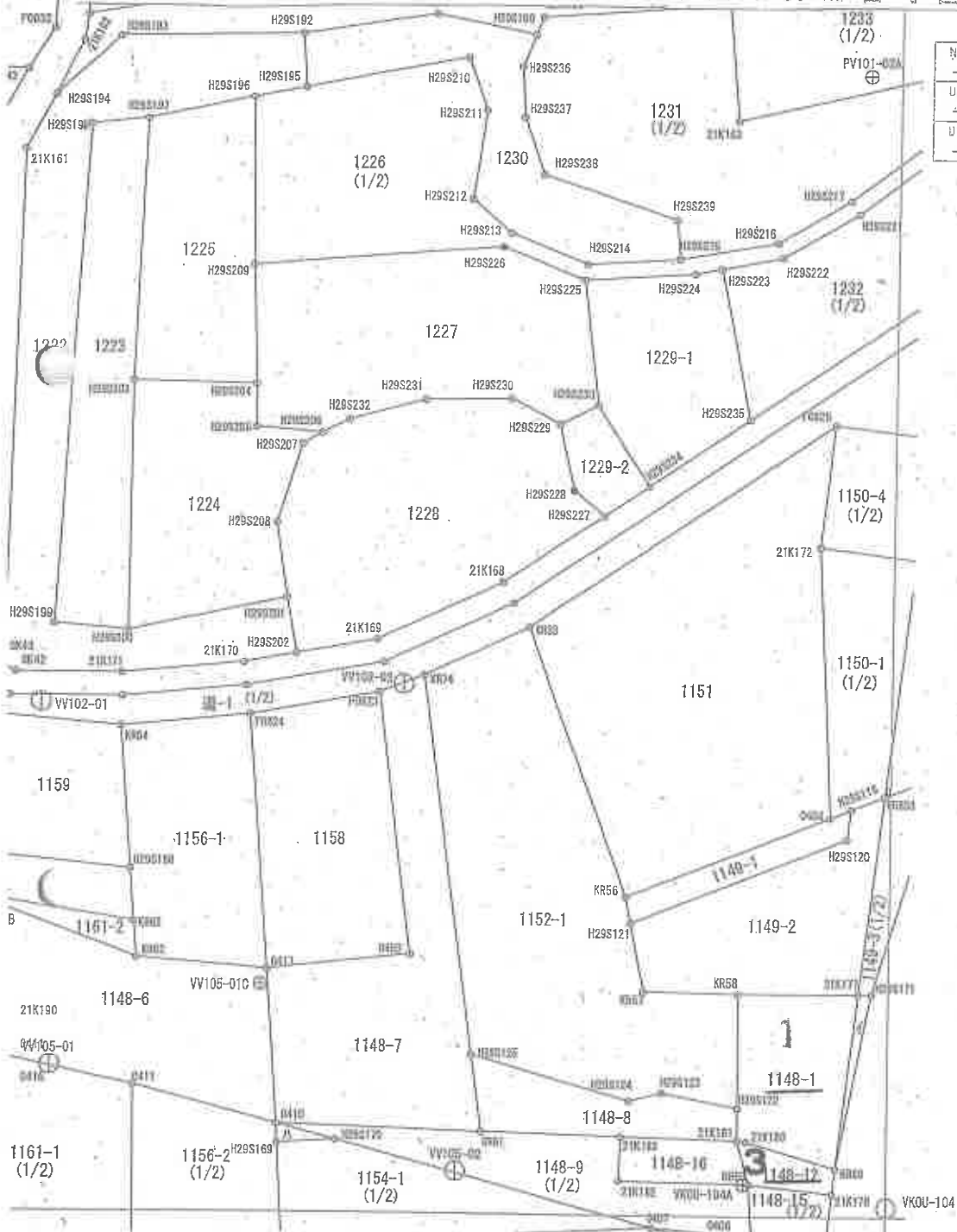


土地の所在	千葉県千葉市美浜区
地番	2-1-0

千葉県土地調査士会(用紙)



N55 -4	P51 -3	P51 -4
U15 -2		V11 -2
U15 -4	V11 -3	



富 V11-1	2009・11 調査
1:500	2013・3 測量

地積測定観測計算書 (世界測地系)

※地積(1平方メートルの千分の1未満の端数を四捨五入)

地区名	平成21年 富津地区							
大字	富津	字	雪台南					
地番	実測地積	精度区分	地籍図番号					
	筆界点名	X座標	Y座標	辺長	方向角 ° / ′ / ″			
1147-1	288.185 m	甲2	V11-3					
	0407	-76,375.891	-1,593.064	6.630	104	47	12	
	0405	-76,377.583	-1,586.654	6.962	91	16	33	
	F0834	-76,377.738	-1,579.694	7.071	187	5	60	
	F0839	-76,384.755	-1,580.568	16.731	188	18	35	
	KR76	-76,401.310	-1,582.986	11.045	276	33	39	
	F0836	-76,400.048	-1,593.959	13.311	2	37	5	
	0412	-76,386.751	-1,593.351	10.864	1	30	50	
1147-2	4.092 m	甲2	V11-3					
	0406	-76,376.498	-1,586.604	1.309	96	16	21	
	21K179	-76,376.641	-1,585.303	5.715	101	3	58	
	F0834	-76,377.738	-1,579.694	6.962	271	16	33	
	0405	-76,377.583	-1,586.654	1.086	2	38	19	
1147-3	29.229 m	甲2	V11-3					
	F0834	-76,377.738	-1,579.694	23.877	181	47	34	
	H29S240	-76,401.603	-1,580.441	2.562	276	34	3	
	KR76	-76,401.310	-1,582.986	16.731	8	18	35	
	F0839	-76,384.755	-1,580.568	7.071	7	5	60	
1148-1 1	103.603 m	甲2	V11-1					
	KR58	-76,358.059	-1,586.651	9.325	89	47	28	
	21K177	-76,358.025	-1,577.326	13.385	186	57	38	
	KR60	-76,371.311	-1,578.948	7.198	286	30	23	
	21K180	-76,369.266	-1,585.849	0.692	275	23	22	
	21K181	-76,369.201	-1,586.538	2.460	359	25	4	
	H29S122	-76,366.741	-1,586.563	8.682	359	25	9	
1148-2	30.472 m	甲2	V11-1					
	F0847	-76,342.880	-1,672.690	1.260	103	35	3	
	0426	-76,343.176	-1,671.465	4.083	151	16	55	
	0427	-76,346.757	-1,669.503	16.383	100	12	50	
	0429	-76,349.662	-1,653.380	2.349	82	10	12	
	0430	-76,349.342	-1,651.053	1.648	180	47	59	
	21K196	-76,350.990	-1,651.076	21.128	279	9	2	
	F0851	-76,347.630	-1,671.935	4.810	350	58	7	
1148-3	6.640 m	甲2	V11-1					
	21K177	-76,358.025	-1,577.326	1.000	89	46	15	
	H29S171	-76,358.021	-1,576.326	13.546	191	9	38	
	KR60	-76,371.311	-1,578.948	13.385	6	57	38	
1148-4	91.129 m	甲2	V11-1					
	F0851	-76,347.630	-1,671.935	21.128	99	9	2	
	21K196	-76,350.990	-1,651.076	3.909	104	38	26	
	21K195	-76,351.978	-1,647.294	3.639	186	11	1	
	21K193	-76,355.596	-1,647.686	23.980	280	20	41	
	21K150	-76,351.290	-1,671.276	3.719	349	47	35	

作成年月日 平成29年2月25日 作成者 [] 点検者 []

地積測定観測計算書 (世界測地系)

※地積(1平方メートルの千分の1未満の端数を四捨五入)

地区名	平成21年 富津地区							
大字	富津	字	雪台南					
地番	実測地積	精度区分	地籍図番号		方向角			° ' "
	筆界点名	X座標	Y座標	辺長				
1148-11	1.475 m	甲2	V11-3					
	21K179	-76,376.641	-1,585.303	5.689	95	51	43	
	F0835	-76,377.222	-1,579.644	0.518	185	32	5	
	F0834	-76,377.738	-1,579.694	5.715	281	3	58	
1148-12	18.411 m	甲2	V11-1					
	21K181	-76,369.201	-1,586.538	0.692	95	23	22	
	21K180	-76,369.266	-1,585.849	7.198	106	30	23	
	KR60	-76,371.311	-1,578.948	1.932	186	35	56	
	21K178	-76,373.230	-1,579.170	6.472	276	8	16	
	KR59	-76,372.538	-1,585.605	3.465	344	22	46	
1148-13	140.245 m	甲2	V11-1					
	21K150	-76,351.290	-1,671.276	23.980	100	20	41	
	21K193	-76,355.596	-1,647.686	4.321	186	47	28	
	21K191	-76,359.887	-1,648.197	8.503	266	29	14	
	21K192	-76,360.408	-1,656.684	0.213	176	46	32	
	0425	-76,360.621	-1,656.672	13.521	280	13	58	
	H29S164	-76,358.219	-1,669.978	7.050	349	23	23	
1148-14	10.765 m	甲2	V11-1					
	21K191	-76,359.887	-1,648.197	2.287	186	51	17	
	21K190	-76,362.158	-1,648.470	3.881	279	25	51	
	0424	-76,361.522	-1,652.299	4.465	281	38	32	
	0425	-76,360.621	-1,656.672	0.213	356	46	32	
	21K192	-76,360.408	-1,656.684	8.503	86	29	14	
1148-15	24.530 m	甲2	V11-1, V11-3					
	KR59	-76,372.538	-1,585.605	6.472	96	8	16	
	21K178	-76,373.230	-1,579.170	4.020	186	46	17	
	F0835	-76,377.222	-1,579.644	5.689	275	51	43	
	21K179	-76,376.641	-1,585.303	4.114	355	47	25	
1148-16	31.778 m	甲2	V11-1					
	21K181	-76,369.201	-1,586.538	3.465	164	22	46	
	KR59	-76,372.538	-1,585.605	10.023	271	2	46	
	21K182	-76,372.355	-1,595.626	3.363	1	26	54	
	21K183	-76,368.993	-1,595.541	9.005	91	19	25	
1149-1	36.477 m	甲2	V11-1					
	KR56	-76,350.759	-1,595.410	16.863	68	37	42	
	0404	-76,344.614	-1,579.707	1.737	68	44	15	
	H29S119	-76,343.984	-1,578.088	2.269	187	0	44	
	H29S120	-76,346.236	-1,578.365	17.882	248	37	35	
	H29S121	-76,352.753	-1,595.017	2.032	348	51	1	
1149-2	166.945 m	甲2	V11-1					
	H29S119	-76,343.984	-1,578.088	2.800	68	43	23	
	F0833	-76,342.968	-1,575.479	15.170	186	59	36	
	21K177	-76,358.025	-1,577.326	9.325	269	47	28	
	KR58	-76,358.059	-1,586.651	7.344	270	51	58	
	KR57	-76,357.948	-1,593.994	5.295	348	51	35	
	H29S121	-76,352.753	-1,595.017	17.882	68	37	35	
	H29S120	-76,346.236	-1,578.365	2.269	7	0	44	

作成年月日 平成29年2月25日

作成者

点検者

建物図面
各階平面図

50301

文庫部
1148-1

1148-2

1 階



床面積

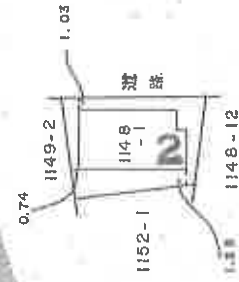
10.01 X 3.84	=	36.4364
9.10 X 1.82	=	16.5620
合計		52.9984
床面積		52.99 m ²

2 階



床面積

10.01 X 3.84	=	36.4364
9.10 X 1.82	=	16.5620
合計		52.9984
床面積		52.99 m ²



3 階

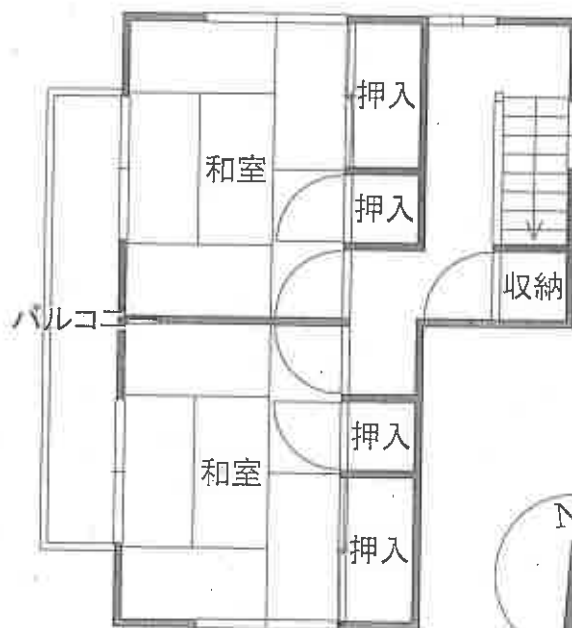
作成者
千葉地方法務局

1148-1

1148-2

1148-3

2階平面図



建物間取図



1階平面図