

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 竹 内 信 俊

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 | 木更津市大久保四丁目 |
| | 地 番 | 7 6 4 番 3 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8. 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市大久保四丁目 7 6 4 番地 3 5 0 |
| | 家屋 番号 | 7 6 4 番 3 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 3 平方メートル
2 階 3 2. 2 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 4. 6 3 平方メートル
2 階 3 2. 2 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 12 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, 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 木更津市大久保四丁目 |
| | 地 番 | 7 6 4 番 3 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8. 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市大久保四丁目 7 6 4 番地 3 5 0 |
| | 家屋 番号 | 7 6 4 番 3 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 8. 0 3 平方メートル
2階 3 2. 2 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約 5 4. 6 3 平方メートル
2階 3 2. 2 9 平方メートル |



令和7年(ヌ)第 23号
令和7年 2月26日受理
令和7年 3月31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 | 木更津市大久保四丁目 |
| | 地 番 | 7 6 4 番 3 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市大久保四丁目 7 6 4 番地 3 5 0 |
| | 家屋 番号 | 7 6 4 番 3 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 0 3 平方メートル
2 階 3 2 . 2 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	木更津市大久保4-5-7		
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：1階 約54.63平方メートル 2階 32.29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）

- (1) 物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、北側の間口約13.1メートルが幅員約5.4メートルの前面道路に接面している土地で物件2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) 本件土地のうち駐車スペース部分は北側前面道路と概ね等高に接面するが、物件2の建物の宅地盤部分は前面道路から最大約1.5メートル高く、两部分との間では段差があるが、两部分の各地勢は概ね平坦である。
- (3) 本件土地は南側隣地から約1.2メートル低く、本件土地の境界付近には擁壁やブロック・フェンス等があって区分されており、その形状は概ね地積測量図のとおりである。

2 建物（物件2）

- (1) 1階の南西側には床面積6.6平方メートルの未登記増築部分が存する。
- (2) 建物内には、修繕を要する様な物理的損傷箇所は見受けられなかった。

(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(所有者)	1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私が一人で居住しています。 2 本件建物では、令和元年の台風での被害はありませんでした。 3 本件建物は平成28年に台所、トイレ、浴室等の水回りとリビング等がリノベーションされていたものを買い受けました。玄関前の納戸も既がありました。建物に雨漏り箇所はなく、また、水回りや設備等での不具合箇所也没有ありません。 なお、玄関と台所の窓は、眩しいので室内から板で覆っています。 4 物件1の土地と隣地との間で境界等の問題はありません。

(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3月6日(木) 12:25-12:38	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7年3月10日(月) 15:28-15:35	執行官室	債務者(所有者)から聴取、立入調査日調整
令和7年3月19日(水) 10:58-11:50	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者(所有者)から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測

(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。

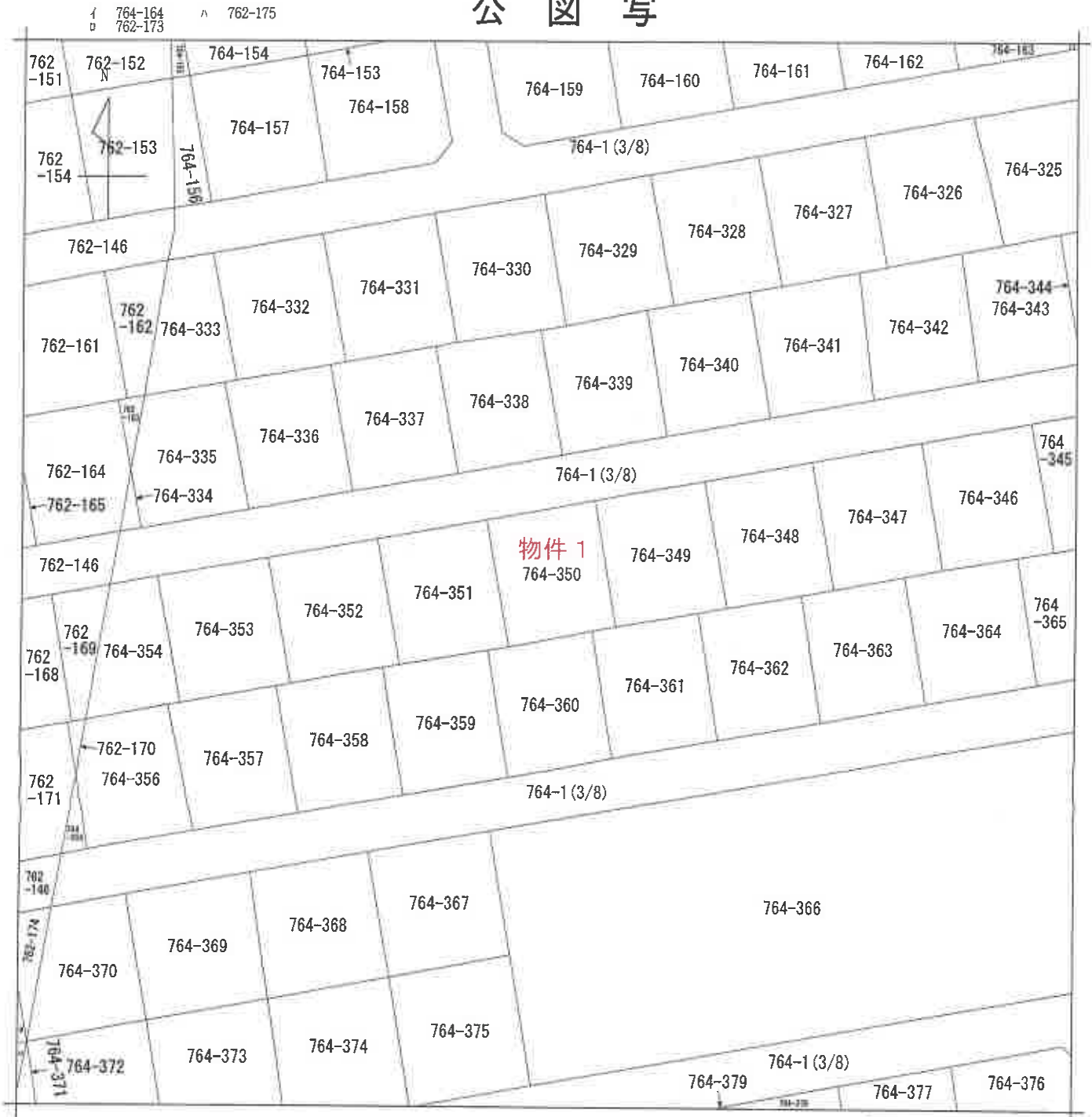
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

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。

地番区域見出
大久保4丁目

請求部	所在	木更津市大久保四丁目				地番	764番350			
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				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。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和6年12月19日

東京法務局世田谷出張所

請求番号：26-1

登記官

(1/1)

本書面はA3判をA4判に縮小した

(6 枚目)

登記年月日：昭和50年10月13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。

(千葉県地方自治局木更津支局管轄)

令和6年12月19日

東京法務局世田谷出張所

登記官

(7 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：26-2

前 764-1, 764-143~422
後 764-424~435, 764-437~442
764-1, 764-143~422, 764-439

地 番 764-1, 764-143~422, 764-439

土地の所在 木更津市 太久保四丁目

土地 17777

測量 所在図

50.10.13



製作年月日	昭和50年9月20日
製作者	土地家屋調査士
申請人	

宇山 団 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

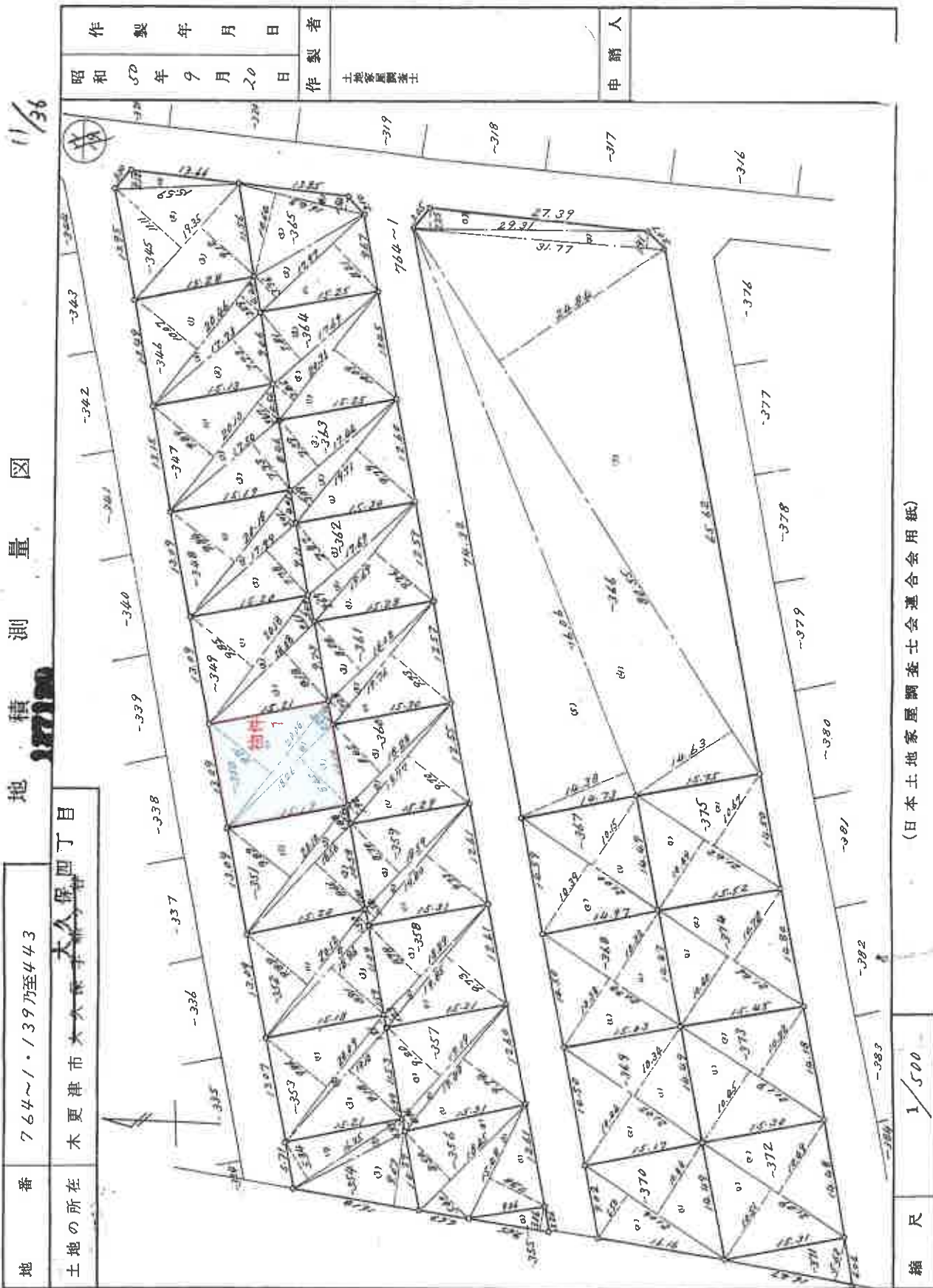
縮 尺 1/2,000

(日 測 速 9)

(1/37)

登記年月日：昭和50年10月13日

1枚目と同様



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(千葉県地方税务局木更津支局管轄)

令和6年12月19日

東京法務局世田谷出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和50年10月13日

1枚目と同様

地番	764~1・139乃至443
土地の所在	木更津市大久保平太久保四丁目

地積測量図

3/36



昭和50年9月20日	製作
昭和50年9月20日	製年
昭和50年9月20日	月
昭和50年9月20日	日
昭和50年9月20日	作者

面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	乗数	面積
-331	1	20.23	9.94	201.0812	200.3503
	2	20.23	1.88	38.0324	
	3	18.68	8.65	161.5020	
計					200.3503
-332	1	20.25	9.92	200.8800	198.7974
	2	20.25	1.49	30.1725	
	3	18.78	8.88	168.4424	
計					198.7974
-333	1	14.23	5.01	71.3723	124.5321
	2	14.23	1.40	20.7220	
	3	14.20	8.96	126.1520	
計					124.5321
-334	1	7.65	2.47	18.8955	3.4472
	2	18.08	8.13	146.9204	
	3	18.08	6.83	123.4884	
計					3.4472
-335	1	18.88	9.70	183.2360	180.3334
	2	18.88	1.12	21.1456	
	3	18.86	8.92	168.2312	
計					180.3334
-336	1	19.72	9.68	191.5713	191.6644
	2	19.72	1.52	30.0504	
	3	18.54	8.67	160.7418	
計					191.6644
-337	1	19.72	9.68	191.5713	191.1817
	2	19.72	1.52	30.0504	
	3	18.54	8.67	160.7418	
計					191.1817
-338	1	19.72	9.68	191.5713	190.0726
	2	19.72	1.52	30.0504	
	3	18.22	8.92	162.4452	
計					190.0726
-339	1	19.53	9.44	184.2672	190.4772
	2	19.53	2.34	45.7002	
	3	17.72	8.91	157.2532	
計					190.4772
-340	1	19.35	9.76	188.8560	198.6533
	2	19.35	2.40	46.4400	
	3	17.57	7.77	136.5187	
計					198.6533
-341	1	19.45	9.65	187.4225	198.6047
	2	19.45	2.12	41.2380	
	3	17.34	8.85	153.0550	
計					198.6047
-342	1	18.92	9.93	188.5707	198.8671
	2	18.92	2.59	48.7841	
	3	17.16	7.87	135.0492	
計					198.8671

(日測地9)

面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	乗数	面積
-343	1	19.23	9.82	189.8386	185.8482
	2	19.23	8.04	154.6072	
	3	16.72	1.29	21.5664	
計					185.8482
-344	1	17.74	7.87	139.6158	202.2736
	2	17.74	4.61	81.7814	
	3	16.71	1.80	30.0780	
計					202.2736
-345	1	15.59	2.12	33.0508	212.2506
	2	15.35	11.11	170.4905	
	3	19.35	9.12	176.4720	
計					212.2506
-346	1	20.46	10.07	206.0322	205.1992
	2	20.46	3.29	67.2134	
	3	17.73	7.70	136.8059	
計					205.1992
-347	1	19.10	9.88	188.7880	198.4651
	2	19.10	3.57	68.7470	
	3	17.50	7.33	128.2750	
計					198.4651
-348	1	20.18	9.84	198.5712	198.8596
	2	20.18	3.01	60.7418	
	3	17.72	7.98	140.4082	
計					198.8596
-349	1	20.18	9.85	198.7720	199.6686
	2	20.18	2.41	48.6388	
	3	18.08	8.18	147.8244	
計					199.6686
-350	1	20.08	9.91	198.3928	198.4772
	2	20.08	2.22	44.5776	
	3	18.26	8.40	153.8060	
計					198.4772
-351	1	20.10	9.88	197.7880	198.6533
	2	20.10	1.88	37.7880	
	3	18.56	8.66	160.7296	
計					198.6533
-352	1	20.12	9.87	198.9868	198.6047
	2	20.12	1.50	30.1800	
	3	18.86	8.91	168.0426	
計					198.6047
-353	1	20.09	9.86	197.2094	198.8671
	2	20.09	1.21	24.3089	
	3	17.10	9.18	155.2380	
計					198.8671

物件1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

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。

(千葉県地方事務局長木更津支局管理)

令和6年12月19日

東京法律事務所世田谷出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

16136

各階平面図

554.11.2

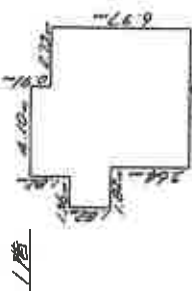
建物図面

764-350

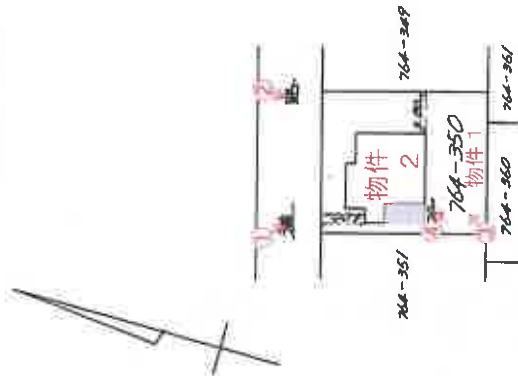
家屋番号

建物の所在 木更津市大久保字路ヶ谷764番地350

大久保四丁目



(おは写真撮影位置及び方向)



	面積	計算	床面積
1階	6.97 x 6.37 = 44.41	2.73 17.3901	48.03 m ²
2階	6.97 x 6.37 = 44.41	26.4942 0.8972	32.29 m ²
	1.82 1.82	3.3132	
	3.64 0.91	3.3132	
	5.46 4.55	24.8430	
	4.55 0.91	4.1405	
		32.2959	

：未登記増築部分

土地家屋調査士

作製者

(昭和54年10月21日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

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。

(千葉地方法務局本郷支局管轄)

令和6年12月19日

東京法務局世田谷出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

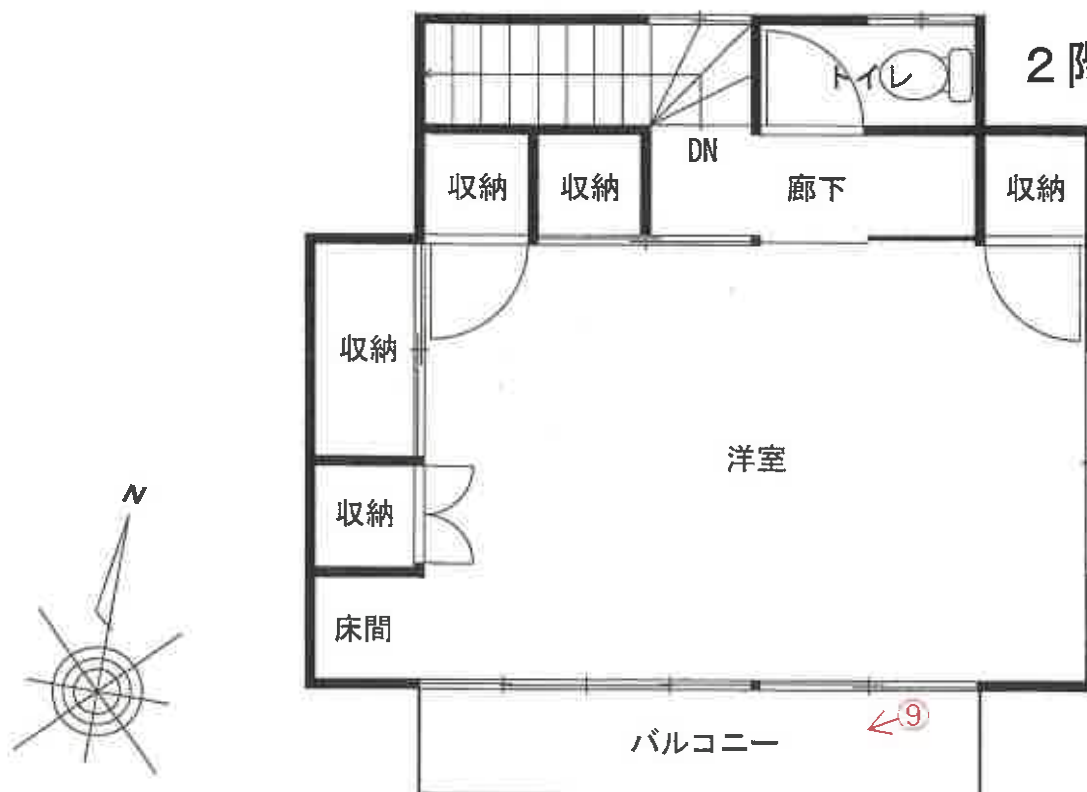
【間取略図】

評価人作成

1 階



2 階



(みは写真撮影位置及び方向)

①



②



③



④



⑤



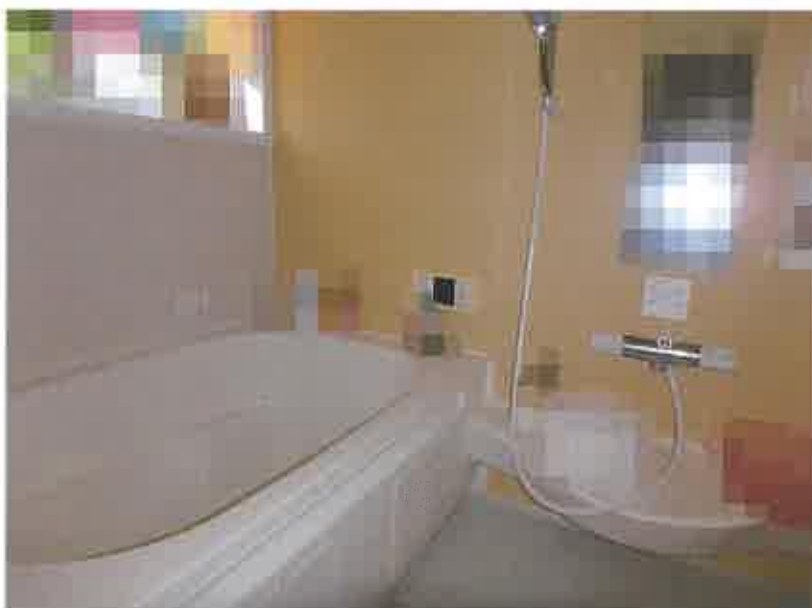
⑥



⑦



⑧



⑨



令和7年(ヌ)第23号

令和7年3月19日 現地調査
令和7年4月1日 評価
第 2025-101 号 発行番号
令和7年4月2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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格		
金 4,520,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,580,000 円
物件2 (建物)	金	2,940,000 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。		住居表示「大久保4-5-7」 床面積:1階 約54.63㎡ 2階 32.29㎡ 延べ 約86.92㎡
番号	特 記 事 項		
1～2	なし		

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 | 木更津市大久保四丁目 |
| | 地 番 | 764番350 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市大久保四丁目764番地350 |
| | 家屋 番号 | 764番350 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.03平方メートル
2階 32.29平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 内房線「木更津」駅の南方・約5.3km(道路距離) 最寄バス停「シーアイトウン中央」の南東方・約240m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建物の高さ制限10m
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成工事規制区域
		立地適正化計画：居住誘導区域内
		立地適正化計画：都市機能誘導区域外
画 地 条 件	形状 (長方形), 地勢 (北方から南方へ緩やかな上り傾斜), 接道方位 (北), 間口 (約13.1m), 奥行 (約15.2m) 地 積 (198.47㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地, 駐車スペースは接面道路とほぼ等高, 建 物敷地部分は接面道路より約1.5m高い。 隣 地 と の 高 低 差 : 建物敷地部分について, 西側隣接地とほぼ等高, 南 側隣接地より約1.2m低く, 東側隣接地より約0.5m 高く接面している。	
接 面 道 路 の 状 況	北側市道 (7259号), 幅員 (約5.4m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1 :	物件2の建物の敷地として利用されている。
	隣 地	・東 側 : 戸建住宅 ・西 側 : 戸建住宅 ・南 側 : 戸建住宅 ・北 側 : 市道を介して戸建住宅

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 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 物件1は「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」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）、過去の利用状況及び現況観察から、土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。 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. 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、隣接地とはコンクリートブロック、フェンス等で区画されており、法務局備付の地積測量図と概ね一致している。 2. 木更津市防災ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域に指定されておらず、土砂災害警戒区域にも指定されていない。 3. 建物南方の庭は、雑草対策としてシートで覆われている。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和54年8月25日 新築
	経 過 年 数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上下水道、都市ガス)
	そ の 他	—
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 経年相応の軽微な損耗は見られるが、目視できる範囲において室内に特段の破損等はない。保守管理の状態は普通と思考する。	
床面積（現況）	1 階南西部に未登記の増築（約6.6㎡、増築時期不詳）があり、現況床面積は以下のとおり。債務者兼所有者が平成28年に購入した際には既に増築されている状態だったとのことである。 床面積 1階 約54.63㎡（登記数量48.03㎡、増築部分約6.6㎡） 2階 32.29㎡（登記数量と同じ） 延べ 約86.92㎡（登記数量80.32㎡、増築部分約6.6㎡）	
現況用途等	現況用途	1・2階：居宅
	間 取 り	2LDK＋納戸（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特記事項	1. 建築確認：昭和54年5月15日／君第133号 完了検査：記録なし 2. 築年から屋根や天井、内外壁材等アスベスト含有の可能性があるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常使用上は問題がないものと思われる。但し、建物取り壊し時に特段の対策が必要になる可能性がある。 3. 所有者の陳述 ・境界についての争いはない。 ・リフォーム済み物件を購入して入居した。 ・平成30年3月に基礎のひび割れを修理した。 ・令和2年11月に防蟻処理を行った。 ・設備機器の不具合はない。（動作確認は行っていない） ・雨漏り、水漏れ等の被害はない。 ・令和元年の台風でも特に被害はなかった。 ・玄関の窓とキッチンの窓は、眩しいため室内から板で覆っている。	

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	22,700	1.00	198.47	1/1	1.00	4,505,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (木更津-6)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.3)}{100} & \times \frac{100}{(105)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 22,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+5% (格差率) 105

◇ 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) 方位±0% (格差率) 1.00

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) 1.00

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	86.92	0.124	1,940,000

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 %	4年	46年	0.13	▲5% (0.95)	0.124

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, 遵法性等を考慮した。

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	4,505,000	0.50	法定地上権	2,253,000

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50%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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,505,000	－ 2,253,000		1.00	0.70	1,580,000
2	1,940,000	＋ 2,253,000	1.00	1.00	0.70	2,940,000
一 括 価 格 (合 計)						4,520,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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

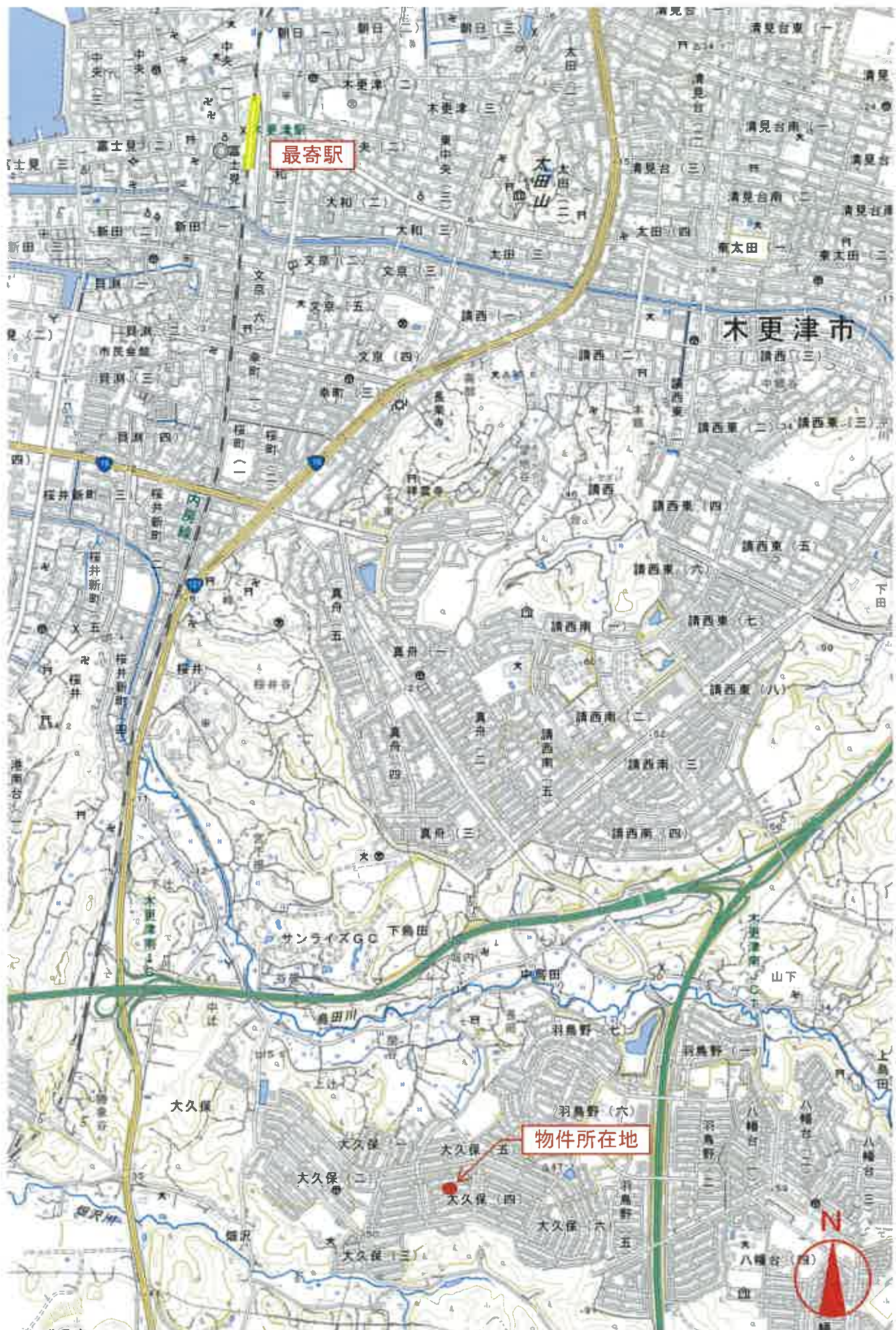
基準地価格（木更津－6－）

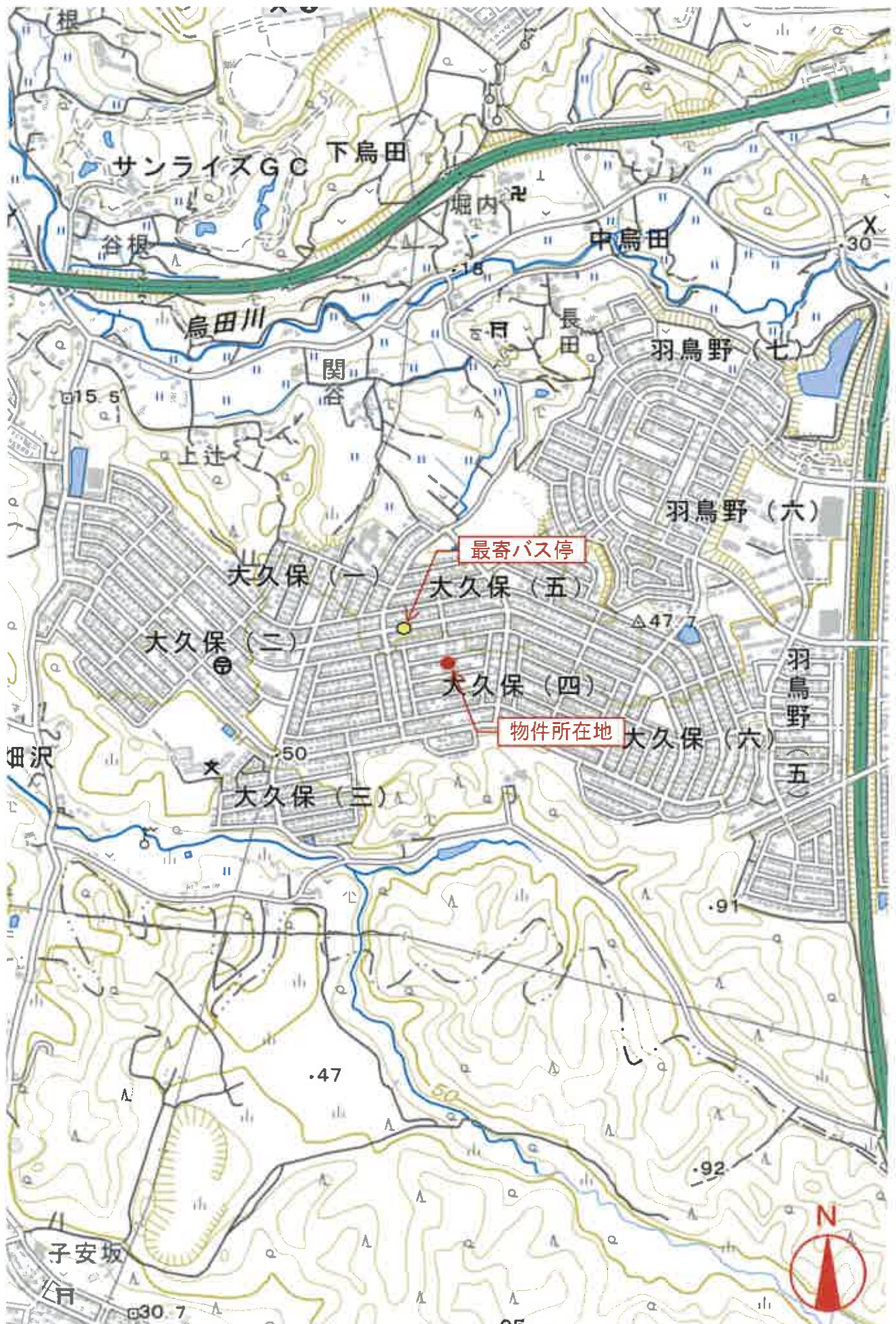
所 在	千葉県木更津市大久保2丁目762番252「大久保2－20－12」
価 格	23,500 円／㎡
位 置	JR内房線, JR久留里線「木更津」駅の南方・約5.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	212㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	南側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%, 指定容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模の住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

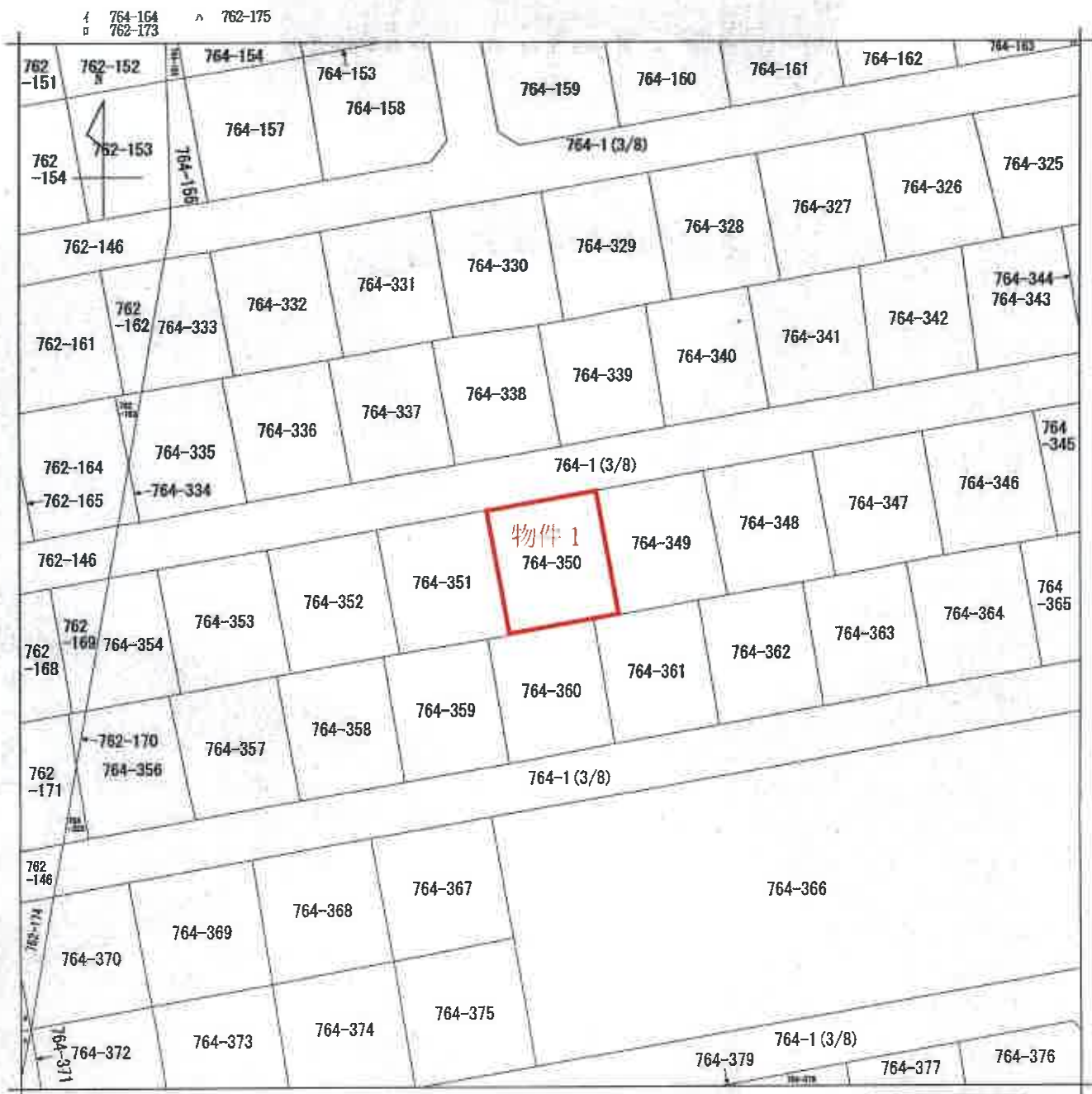
第7 附属資料

- 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







(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。

地番区域見出し
大久保4丁目

請求部	所在	木更津市大久保4丁目				地番	764番350			
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				備付年月日(原図)		補事項				

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。

(千葉地方裁判所木更津支部管轄)

令和6年12月19日

東京法務局世田谷出張所

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

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。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和6年12月19日

東京法務局世田谷出張所

實記實

本図面はA 3判をA 4に縮小したものです

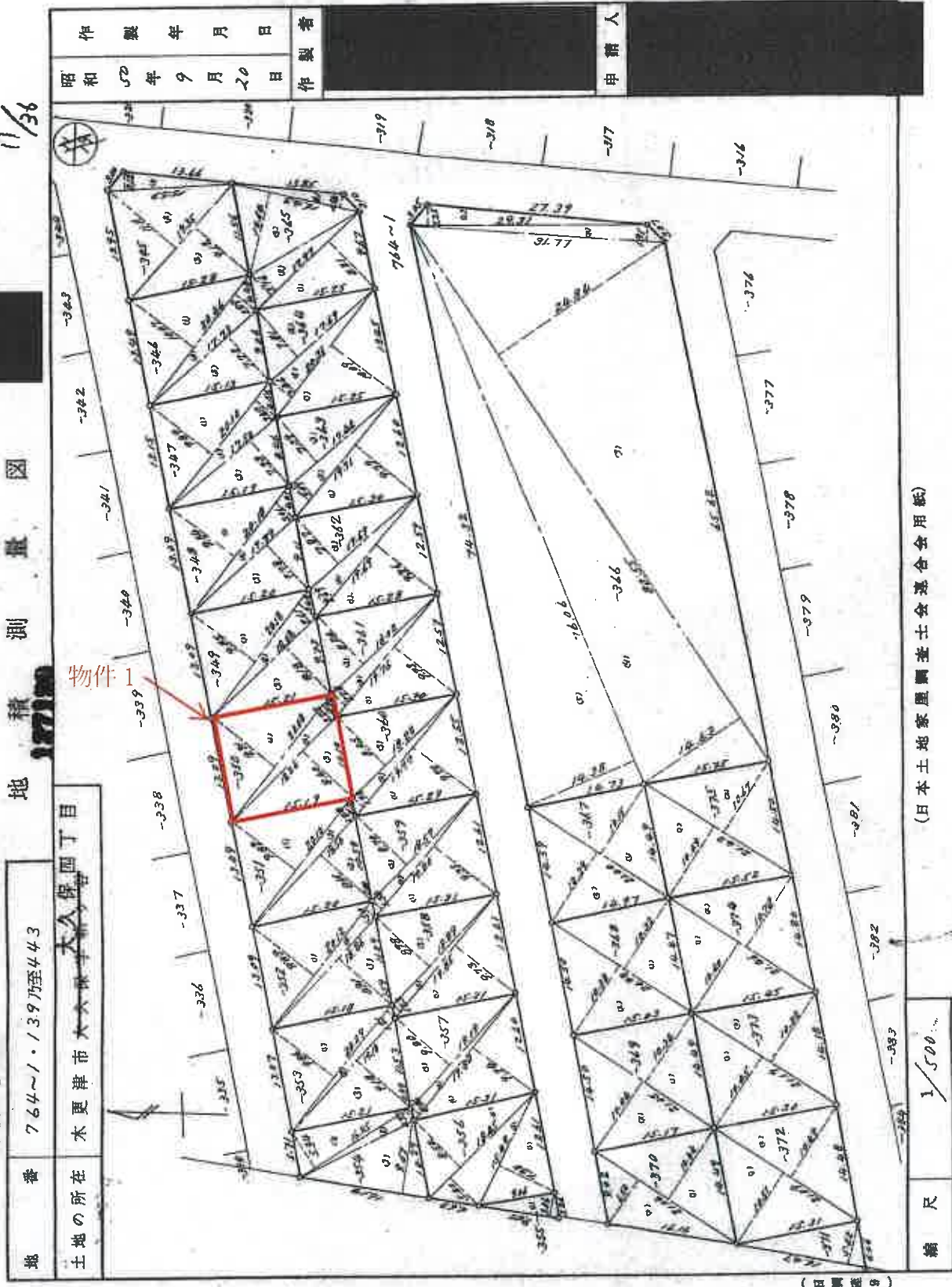
-14-

請求番号：26-2



登記年月日：昭和50年10月13日

1枚目と同様



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(千葉県地方自治局本署登記部管理)

令和6年12月19日

東京地籍調査団世田谷出張所

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和50年10月13日

1枚目と同様

地番	764~1・139乃至443
土地の所在	木更津市大久保丁4丁目

地積測量図

3/36

昭和50年9月20日
製作年月日
製作者
申請人



面積計算表

地番	面高	面積	面積
~331	1 20.23 2 20.23 3 20.23 計	201.0112 201.0112 201.0112 603.0336	201.0112 201.0112 201.0112 603.0336
~332	1 20.25 2 20.25 3 20.25 計	200.8800 200.8800 200.8800 601.7600	200.8800 200.8800 200.8800 601.7600
~333	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~334	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~335	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~336	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~337	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~338	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~339	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~340	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~341	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~342	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381

(日積算表)

面積計算表

地番	面高	面積	面積
~343	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~344	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~345	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~346	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~347	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~348	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~349	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~350	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~351	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~352	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381
~353	1 18.23 2 18.23 3 18.23 計	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381	181.9127 181.9127 181.9127 545.7381

物件1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 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。

(千葉県地方事務局長官印)

令和6年12月19日

東京法律事務所

登記

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和54年11月2日

16136

各階平面図

54.11.2

建物図面

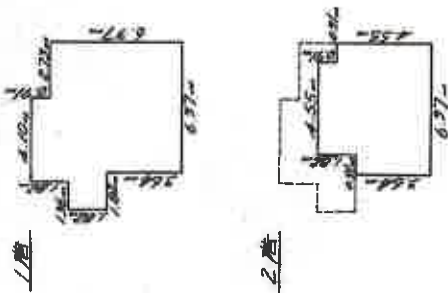
家屋番号

764-350

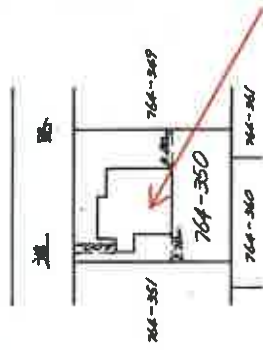
建物の所在

木更津市大久保字猪ヶ谷764番地350

大久保四丁目



物件2



	面積計算	床面積
1階	6.97 x 4.10 = 28.7970 7.28 x 3.54 = 25.9712 1.82 x 0.46 = 0.8372 1.82 x 3.9124 = 7.1405 計 63.5760	40.03㎡
2階	6.97 x 4.55 = 31.7135 7.28 x 3.54 = 25.9712 1.82 x 0.46 = 0.8372 1.82 x 3.9124 = 7.1405 計 65.6624	32.29㎡

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

国土庁登録測量士会印

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。

(千葉県方法務局大久保支局管轄)

令和6年12月19日

東京法務局中田谷出張所

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

【間取略図】

1 階



2 階

