

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 北 澤 幸 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 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, 2	16, 040, 000 12, 832, 000	一括	3, 208, 000	89, 026	22, 923
1	4, 740, 000				
2	11, 300, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市東太田四丁目 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市東太田四丁目 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58.79 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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, 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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 木更津市東太田四丁目 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市東太田四丁目 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58.79 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル |



令和6年(ケ)第 508号
令和7年 1月29日受理
令和7年 4月 3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 | 木更津市東太田四丁目 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市東太田四丁目 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58.79 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	木更津市東太田4-5-1	
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	平成23年9月29日新築の建物である。使用による小傷や汚れ等の外には、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。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

■ 土地（物件１）

- 1 物件１の土地（以下「本件土地」という。）は、その北東側間口約１１メートルが幅員約６メートルの前面道路に概ね等高に接面する地勢概ね平坦な土地で、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 北東側間口部分を除いて本件土地の境界付近にはブロック・フェンス等があつて区分されており、本件土地の形状は概ね地積測量図のとおりと認められる。
- 3 南東側にスチール製物置が存するが、基礎はなく据置型であることから、動産と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

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 ■ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (債務者兼所有者)□ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6年 1月頃 (登記記録上の記載から推定)	
最初の契約等	契約日	令和 6年 1月頃	
	期間	令和 6年 1月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (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、元妻と子供3人の4人が居住しています。 2 元妻 B が子供らと本件建物に居住することについては、私との間で賃貸借契約はなく、また、賃料等の金銭の授受也没有ありません。 3 犬を1匹飼っていますが、外で飼っており、本件建物内では飼っていません。 4 本件建物では、令和元年の台風では2階の窓が壊れましたが、修繕済みです。 5 本件建物では雨漏りはなく、水回りや設備等での不具合也没有ありません。 1階の南西側洋室に置いてあるのは酸素ボックス（写真⑩）で、子供らが使っています。 6 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1月31日(金) 15:15-15:25	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2月3日(月) 11:20-11:26	執行官室	債務者兼所有者から聴取、建物内の調査日について後日調整とのこと
令和7年2月10日(月) 17:45-17:52	執行官室	弁護士に相談が出来ていないので、来週、連絡する旨の連絡
令和7年2月17日(月) 18:08-18:15	執行官室	債務者兼所有者から建物内の調査日について連絡あり、自分の立ち会える土曜日の希望、3/15(土)調整
令和7年3月15日(土) 9:45-10:25	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

(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。

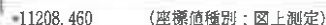
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

+11333.460



(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(touhokutaiheijyouuki2011.par)による修正がされています。

東太田4丁目

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

(1/1)

登記年月日：平成23年7月20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11月29日 千葉県地方税局土木建築課

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

(8 枚目)

請求番号：15-2

地積測量図

地番 5-1, -14, -15, -16, -17

土地の所在 木更津市東太田四丁目

平成23年7月20日登記

三斜法求積表

地番	底辺	高さ	積面積
① 5-1			
イ	17.412	8.539	148.681068
ロ	20.264	11.008	223.066112
ハ	12.923	5.759	74.423557
合計			446.170737
① 5-14			
イ	17.412	8.539	148.681068
ロ	20.264	11.008	223.066112
ハ	12.923	5.759	74.423557
合計			446.170737
① 5-15			
イ	17.412	8.539	148.681068
ロ	20.264	11.008	223.066112
ハ	12.923	5.759	74.423557
合計			446.170737
① 5-16			
イ	17.412	8.539	148.681068
ロ	20.264	11.008	223.066112
ハ	12.923	5.759	74.423557
合計			446.170737
① 5-17			
イ	17.412	8.539	148.681068
ロ	20.264	11.008	223.066112
ハ	12.923	5.759	74.423557
合計			446.170737

地番	底辺	高さ	積面積
② 5-14			
イ	12.916	5.762	74.421992
ロ	20.305	11.007	223.497135
ハ	17.455	8.520	148.716600
合計			446.635727
② 5-15			
イ	12.916	5.762	74.421992
ロ	20.305	11.007	223.497135
ハ	17.455	8.520	148.716600
合計			446.635727
② 5-16			
イ	12.916	5.762	74.421992
ロ	20.305	11.007	223.497135
ハ	17.455	8.520	148.716600
合計			446.635727
② 5-17			
イ	12.916	5.762	74.421992
ロ	20.305	11.007	223.497135
ハ	17.455	8.520	148.716600
合計			446.635727

地番	底辺	高さ	積面積
③ 5-15			
イ	18.515	8.965	165.986975
ロ	18.515	3.030	56.100450
ハ	18.336	8.718	159.871584
ニ	13.527	0.518	7.006886
合計			388.965995
③ 5-16			
イ	18.515	8.965	165.986975
ロ	18.515	3.030	56.100450
ハ	18.336	8.718	159.871584
ニ	13.527	0.518	7.006886
合計			388.965995
③ 5-17			
イ	18.515	8.965	165.986975
ロ	18.515	3.030	56.100450
ハ	18.336	8.718	159.871584
ニ	13.527	0.518	7.006886
合計			388.965995

地番	底辺	高さ	積面積
④ 5-16			
イ	16.012	6.327	98.105524
ロ	16.042	12.263	196.723046
ハ	16.042	6.125	98.257250
合計			393.085820
④ 5-17			
イ	16.012	6.327	98.105524
ロ	16.042	12.263	196.723046
ハ	16.042	6.125	98.257250
合計			393.085820

地番	底辺	高さ	積面積
⑤ 5-17			
イ	3.280	0.228	0.747840
ロ	18.306	3.251	59.695866
ハ	18.306	9.096	166.511376
ニ	18.250	8.817	160.910250
合計			387.865332
⑤ 5-18			
イ	3.280	0.228	0.747840
ロ	18.306	3.251	59.695866
ハ	18.306	9.096	166.511376
ニ	18.250	8.817	160.910250
合計			387.865332

総計面積 1031.3618055

土地家屋調査士

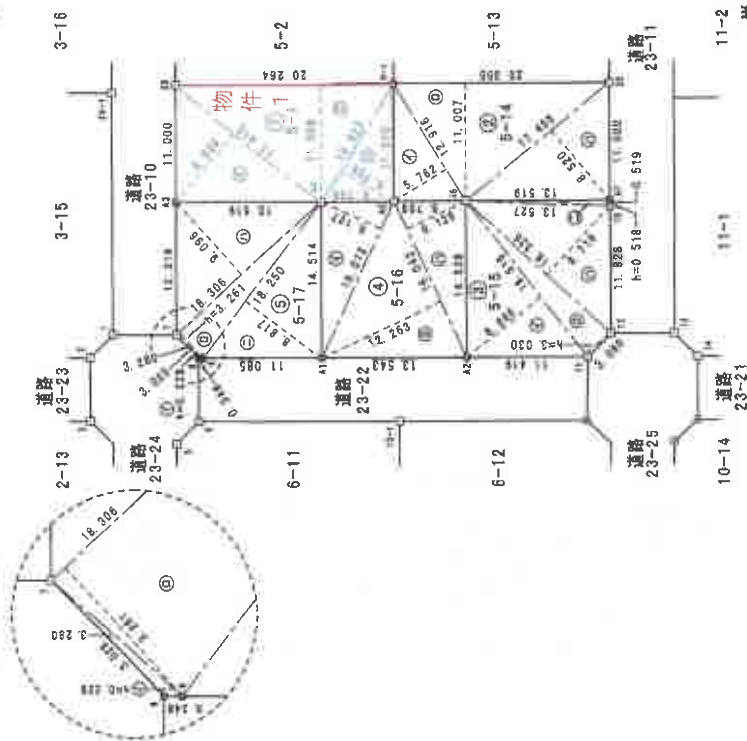
作成者

申請人

*平成23年 7月 8日測量

(平成23年 7月 8日作成)

拡大図
S=1/100



境界点	境界線の種類
□	コンクリート杭
◎	金属プレート
④	金属板

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

令和6年11月29日
千葉県地方税務局木更津支局

登記官

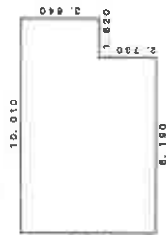
本書面はA3判をA4判に縮小した

各階平面図 建物図面

家屋番号 5番1

建物の所在 木更津市東太田4丁目5番地1

1階



求積表

1,820 x 5,640	6,824,800
8,190 x 6,370	52,170,300
計	58,995,100

床面積 58.79 m²

2階

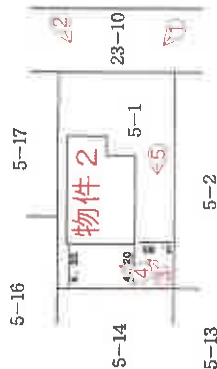


求積表

8,190 x 6,370	52,170,300
---------------	------------

床面積 52.17 m²

(♂は写真撮影位置及び方向)



平成23年10月6日 登記

作成者

土地家屋調査士
(平成23年10月)

縮尺

1/250

申請人

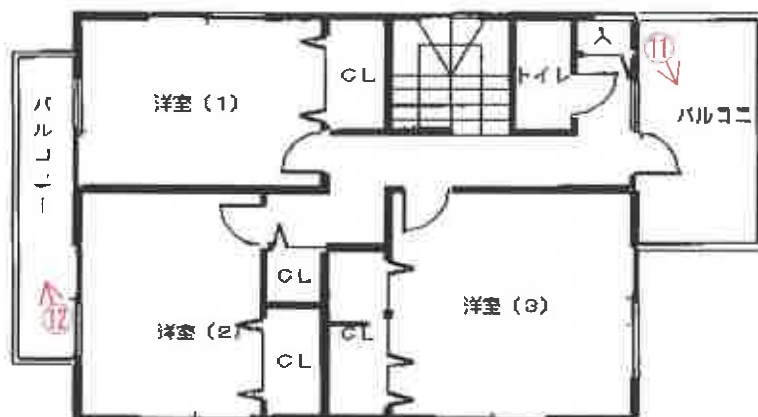
縮尺

1/500

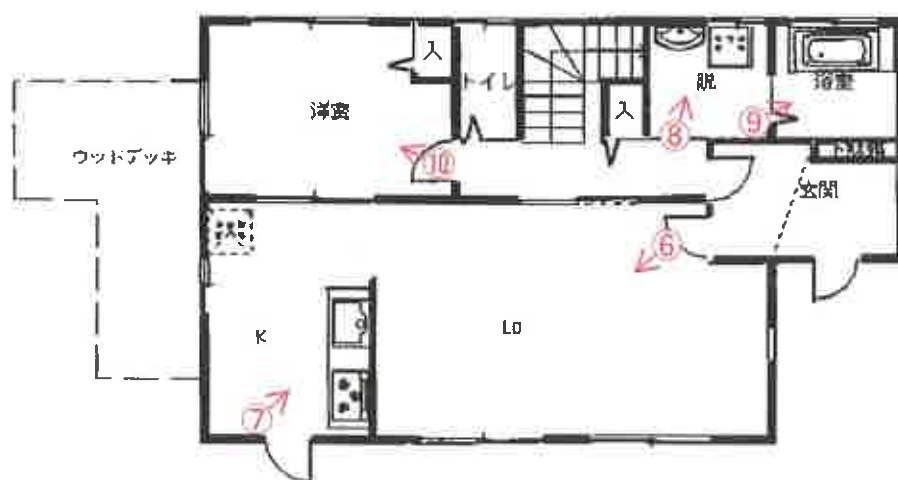
間 取 略 図

評価人作成

(みは写真撮影位置及び方向)



2階



1階



①



②



③



④



スチール製物置(動産)

⑤



⑥



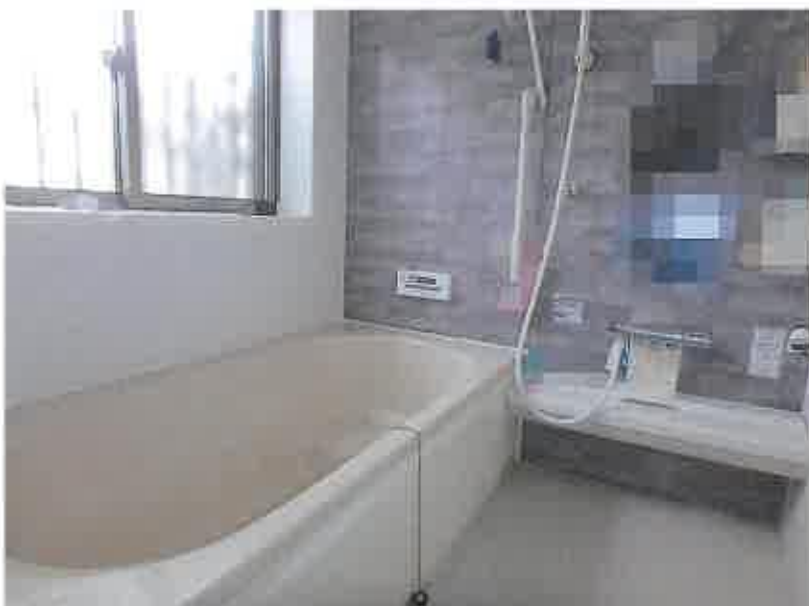
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



副本

令和6年(ケ)第508号

令和7年3月15日 現地調査

令和7年3月16日 評価

第R7-K894号 発行番号

令和7年4月7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

山口 真由美

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,740,000 円
物件2 (建物)	金 11,300,000 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「東太田4-5-1」
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	木更津市東太田四丁目
	地	番	5番1
	地	目	宅地
	地	積	223.08平方メートル
2	所	在	木更津市東太田四丁目5番地1
	家屋	番号	5番1
	種	類	居宅
	構	造	木造スレートぶき2階建
	床	面	積
		1階	58.79平方メートル
		2階	52.17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	JR内房線「木更津」駅の東方・約2.3km(道路距離) 最寄バス停「東太田」の北西方・約350m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	—
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域, 木更津市景観条例, 立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件	形 状 : (略長方形) 地 勢 : (ほぼ平坦) 間 口 : (約11m) 奥 行 : (約20m) 地 積 : 223.08㎡ (登記とほぼ同じ) 接 面 道 路 と の 関 係 : (中間画地:概ね等高。)	
接面道路の状況	北東側 (市道) 路線名 (7014号線) 幅員 (約6m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	北東側: 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推定

土地の利用状況等	物件1	物件2の建物の敷地及び駐車スペースの敷地
	隣地	・北東側：市道を介して戸建住宅空地 ・南東側：戸建住宅 ・南西側：戸建住宅 ・北西側：戸建住宅
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	なし（オール電化）
	下水道	あり
土壌汚染等	1. 現在, 現況2階建の居宅の敷地であり, 地下埋設物の存否は確認できないが, 現地調査の範囲では, 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。 2. 地歴調査及び地図調査から従前から戸建住宅で, 土壌汚染のおそれのある利用がなされた可能性は低いと判断される。 3. 木更津市教育委員会での調査によれば, 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の敷地の範囲, 境界線については, 境界標等により概ね判別され, 現況の地形は, 概ね地積測量図に符合すると思われる。 2. 物件1の南東側にスチール製の物置が存するが, 基礎は無く, 据置型であることから, 動産と判断した。 3. 物件1玄関ポーチ部分から玄関へは3段のタイル, ブロック階段により出入りを行う構造となっており, 玄関は玄関ポーチより約0.5m高い。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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）		平成23年9月29日 新築
	経 過 年 数		約 13 年
	経済的残存耐用年数		約 17 年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	サイディング等	
	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, 塩ビ等	
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, IH, 上下水道外)	
	そ の 他	建物の西部にヒートポンプ給湯器を設置している。	
床面積（現況）	床面積	1階	58.79㎡
		2階	52.17㎡
	延べ	110.96㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅	
	間 取 り	4LDK(附属資料:間取略図を参照)	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通 ・建物外部に目立った損傷は見られないが, 経年程度の汚れがある。建物内部も経年劣化によるビニールクロスの破れ, 変色・汚れ, フローリングの汚れ・劣化, 小傷等が確認される。 ・債務者兼所有者へのヒアリングによれば, 排水の詰まり等の不具合, 住宅機器・設備等の稼働状況, 及び建物内部の建具の建て付け等には特段問題はなく, 水漏れ及び排水の詰まり等の不具合もないとのことである。なお令和元年台風により, 2階の窓が壊れたが, 修繕済みとのことである。		
建物の利用状況	Bが子らと居住し占有している。なお, 建物所有者との間に特に金銭等のやりとりがないことから利用権原(建物使用权)は使用借権と判断した。		
特 記 事 項	1. 建築確認:平成23年8月15日,第H23確認建築木更津市00056号 完了検査:平成23年10月4日,第H23確済建築木更津市00058号 2. 当該建物の建築資材, 建築時期からアスベスト含有材が使用されている可能性はないと推察される。		

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	60,100	1.02	223.08	1/1	0.90	12,308,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (木更津-2)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{(103)}{100} & \times \frac{100}{(102)} & \times \frac{100}{(100)} & & = & 60,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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% (格差率) 102

◇ 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 : 方位+2% (格差率) 1.02
(相 乗 積)

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	110.96	0.531	1/1	10,606,000

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 よる現価率		
2	5 %	17年	13年	0.59	▲10% (0.90)	0.531

(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

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、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	12,308,000	0.45	法定地上権	5,539,000

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オ) 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	12,308,000	－ 5,539,000		1.00	0.70	4,740,000
2	10,606,000	＋ 5,539,000	1.00	1.00	0.70	11,300,000
一 括 価 格 (合 計)						16,040,000

ウ 占有減価修正:修正の必要がない

エ 市場性修正:地域的に概ね標準的な一般住宅であり、市場性修正は不要と判断した。

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

1 基準地価格 (木更津-2)

所 在	千葉県木更津市清見台南3丁目10番4
価 格	59,500 円／㎡
位 置	JR内房線, JR久留里線「木更津」駅の東方・約3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	166 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北東側 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

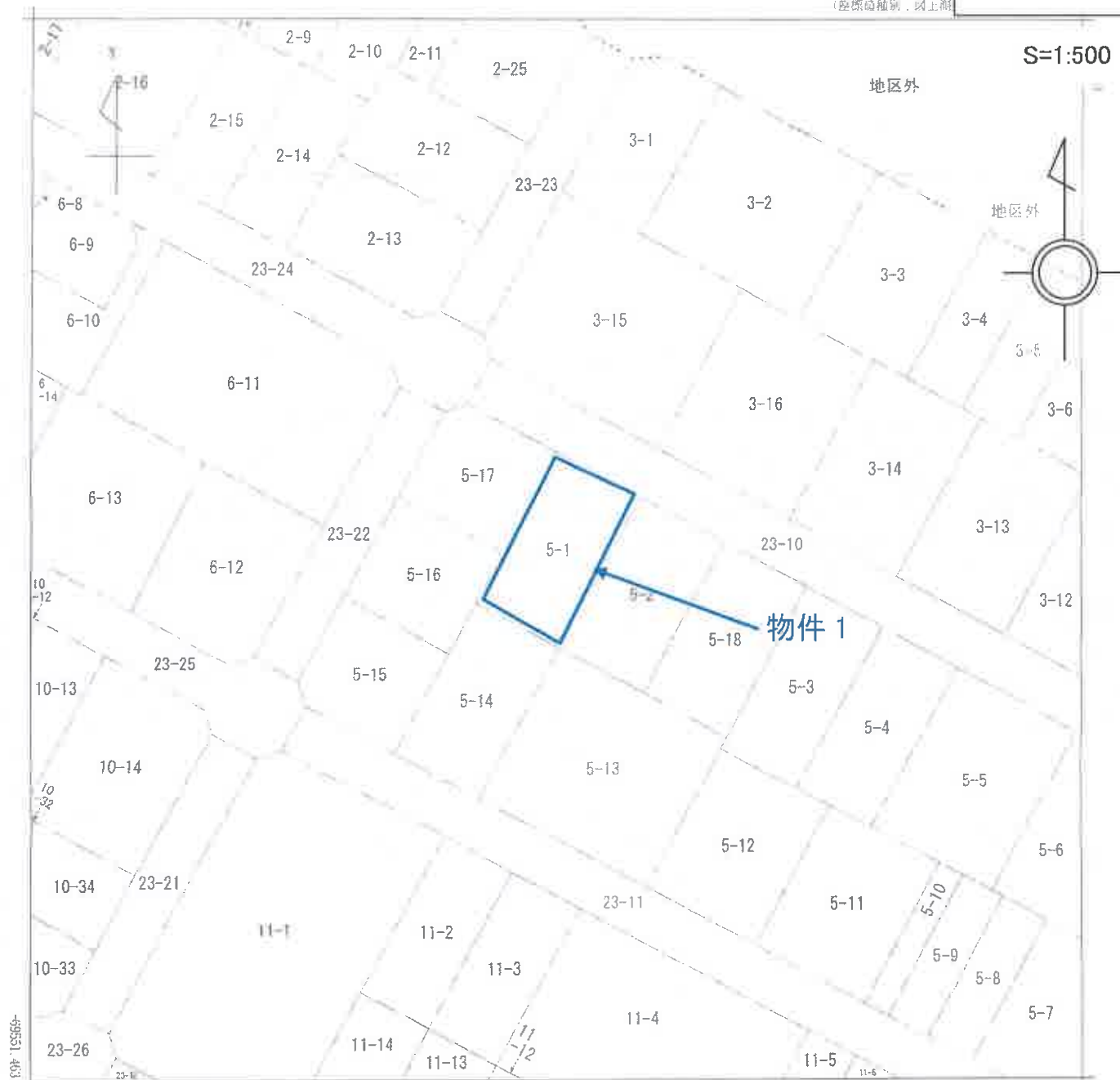
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上



S=1:500



11208.460 (座標値補正：国土測)

(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。

地番区域見出し
東太田 4 丁目

請求部	所 在 木更津市東太田四丁目					地 番	5番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類	上地区画整理所在図
作成年月日	平成11年8月28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。

令和6年11月29日

千葉地方税務局木更津支局

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

複合機にて A3 を A4 に縮小

登記年月日：平成23年7月28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11月29日 千葉地方裁判所本支局 登記官

地積測量図

地番 5-1, -14, -15, -16, -17
土地の所在 木更津市東太田四丁目

三斜法求積表

地番	① 5-1	底辺	高さ	倍面積
イ		17.412	8.539	148.681068
ロ		20.264	11.008	223.066112
ハ		12.923	5.759	74.423557
			合計	446.170737
			合計面積	223.0853685
				223.08 ㎡

地番	② 5-14	底辺	高さ	倍面積
イ		12.816	5.762	74.421892
ロ		20.365	11.007	223.487136
ハ		17.455	8.520	148.716600
合計				446.635727
合計面積				223.3178635
地積				223.31 ㎡

地番	③ 5-15		
底辺	高さ	倍面積	
イ	18.515	8.965	165.986975
ロ	18.515	3.030	56.100450
ハ	18.330	8.719	159.871584
ニ	13.527	0.518	7.006586
合計			388.955995
合計面積			194.4829975
地積			194.48 ㎡

地番	④ 5-16		
第	底辺	高さ	倍面積
イ	16 012	8.127	98 105924
ロ	16 042	12.263	196 723048
ハ	16 042	6.125	98 257250
合計			393.086220
合計面積			196.5429100
地積			196.54 ㎡

地番 番号	⑤ 5-17	底辺	高さ	面積
イ		3.280	0.228	0.747840
ロ		18.308	3.261	59.695866
ハ		18.308	9.096	166.511378
ニ		18.260	8.817	160.910250
			合計	387.865332
			合計面積	193.9326660
			地積	193.93 ㎡

総合計面積 1031.3618055

任意座標一覧表

点番	X座標	Y座標
1	496.292	507.662
2	499.270	507.045
3	502.528	502.011
5	496.933	495.782
6	494.059	496.387
7	491.287	504.346
8	490.727	501.313
9	490.439	501.178
11	460.389	481.268
12	457.405	481.948
13	452.473	478.597
14	451.849	475.566
19	450.922	491.841
20	444.547	501.435
28	476.406	523.783
10-1	478.478	486.050
24-1	483.878	526.490
A1	481.198	495.055
A2	489.908	487.576
A3	484.483	514.614
A4	473.200	507.167
A5	467.558	503.444
A6	461.918	498.720
A7	450.635	492.273
P-1	461.488	512.628

作成者

八 切 役

申請人

*平成23年 7月 8日測量

単位：m

境界線の種類
① コンクリート垣
② 金属プレート
③ 金属板

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印紙)

複合機にてA3をA4に縮小

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11月29日 千葉県地方裁判所木更津支部

登記官

各階平面図

家屋番号 5番1

建物図面

建物の所在 木更津市東太田4丁目5番地1

1階



求積表

1	820	×	3,640	=	4,542,800
2	190	×	8,370	=	2,170,300
計					6,713,100

床面積 58.74 m²

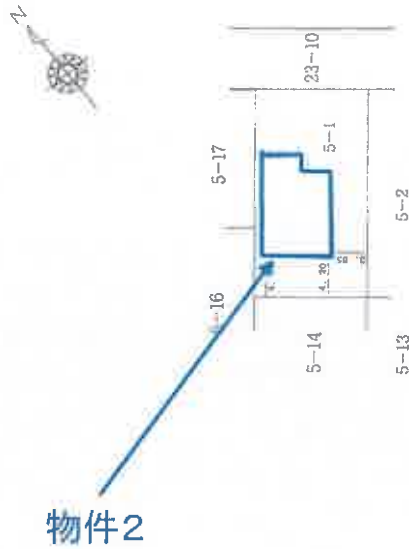
2階



求積表

1	190	×	8,370	=	2,170,300
---	-----	---	-------	---	-----------

床面積 22.17 m²



平成23年10月16日登記

複合機にて A3 を A4 に縮小

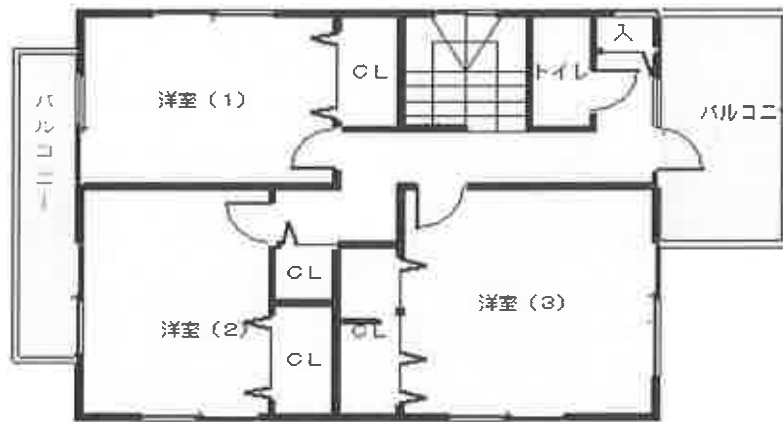
作成者

縮尺 1/250

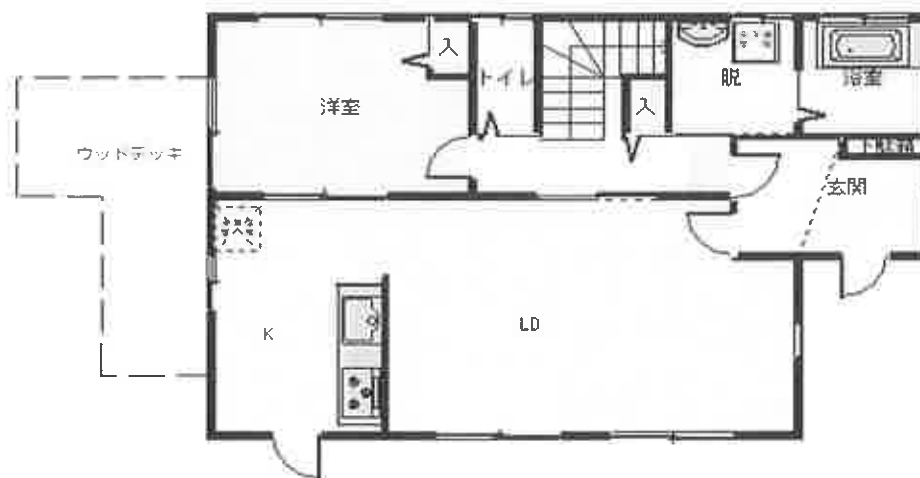
申請人

縮尺 1/500

間 取 略 図



2階



1階

