

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 澤

真理子

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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 11 月 12 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 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 10 月 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	20, 070, 000 16, 056, 000	一括	4, 014, 000	74, 421	0
1	4, 980, 000				
2	15, 090, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 袖ヶ浦市蔵波字大明神墳 |
| | 地 番 | 2954番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袖ヶ浦市蔵波字大明神墳2954番地42 |
| | 家屋 番号 | 2954番42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 41.40平方メートル |



物 件 明 細 書

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 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 | 袖ヶ浦市蔵波字大明神墳 |
| | 地 番 | 2954番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袖ヶ浦市蔵波字大明神墳2954番地42 |
| | 家屋 番号 | 2954番42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 41.40平方メートル |



令和7年(ケ)第129号
令和7年6月4日受理
令和7年7月15日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 | 袖ヶ浦市蔵波字大明神墳 |
| | 地 番 | 2954番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袖ヶ浦市蔵波字大明神墳2954番地42 |
| | 家屋 番号 | 2954番42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 41.40平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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				
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：			
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居宅として使用し、占有している。 ☐ 「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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	朝夕、車で出入りしているので、本建物には人が住んでいると思いますが、住んでいる人の名前はわかりません。奥さんや子供は見掛けたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は西側が幅員約6mの公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の各角地点に境界杭が存在した。公衆用道路に面する部分を除き本土地の周囲にはブロック、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 公衆用道路に面する西側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。
- 3 上記駐車スペースの東側に階段が設置され、本建物宅盤面は上記駐車スペースよりも約0.4～0.5m高い。本土地は東側隣地よりも低く、隣地に面する高さ約0.8mのコンクリート擁壁が設置されている。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 上記駐車場スペースの北東側門柱部分に所有者の苗字が表示（アルファベット）された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内に所有者宛ての郵便物が多数存在した。なお、リビングダイニングに当職が投函した連絡書が存在した。
 - (3) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。
- 2 立入調査時、本建物内で猫を1匹見掛け、1階洋室内にケージ及びキャットタワーが存在した。本建物内にひっかき傷は見受けられなかった。2階トイレの便器部分に使用開始時の注意書が貼ったままであり、当該トイレは未使用の状態となっている。キッチンにIHクッキングヒーターが設置されている。立入調査時、1階リビングダイニングは空ペットボトル、空食品トレー等の生活ゴミが散乱していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

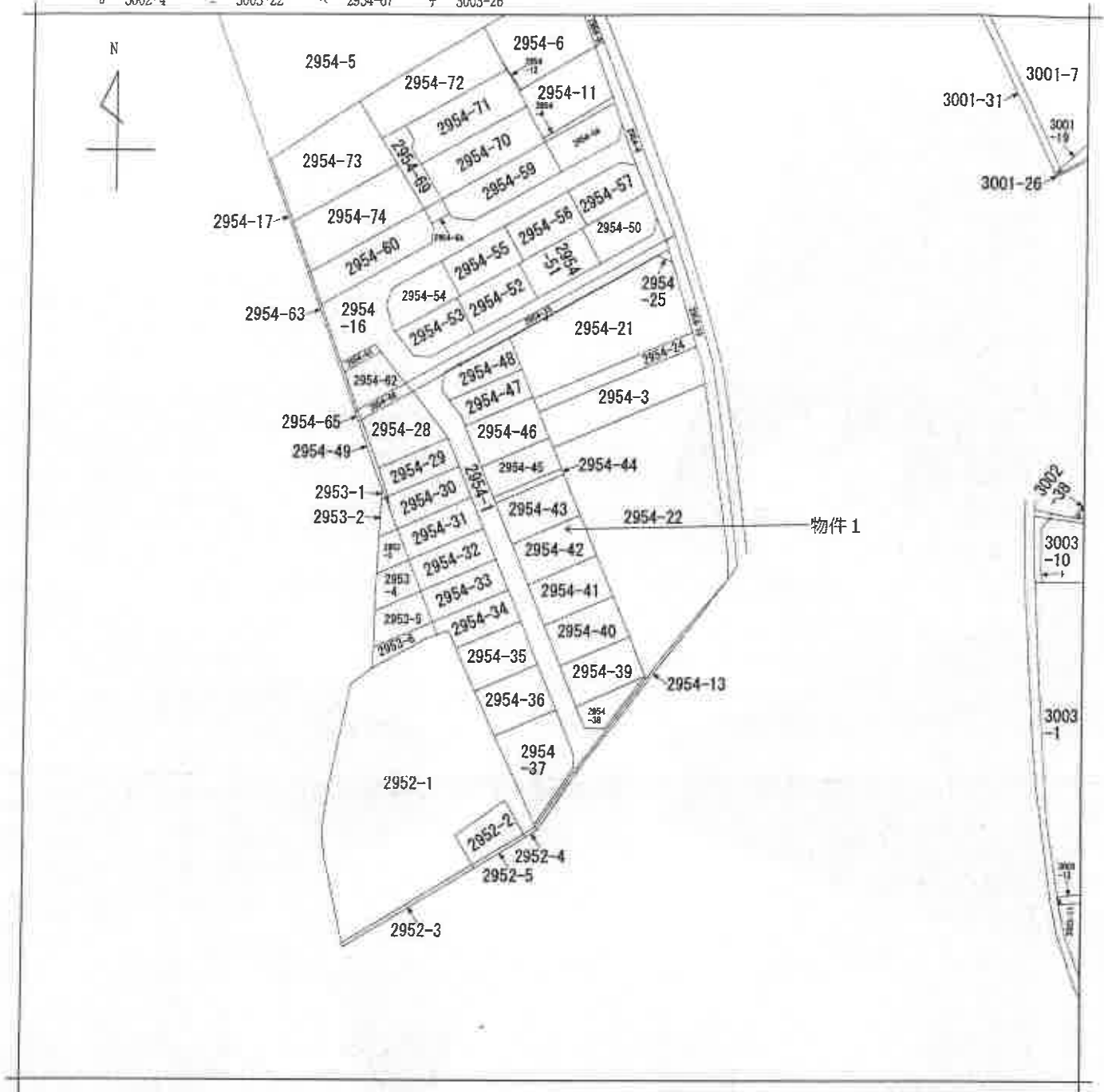
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月5日（木）	執行官室	袖ヶ浦市役所課税課に対し、本建物平面図送付嘱託 千葉地方法務局木更津支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年6月10日（火） 9：30－9：47	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
	執行官室	千葉地方法務局木更津支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着
7年6月12日（木）	執行官室	袖ヶ浦市役所課税課から本建物平面図到着
7年6月17日（火） 12：50－12：53	物件所在地	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査
	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
7年6月24日（火） 15：53－16：00	物件所在地	全戸不在、解錠立入調査期日通知書投函、近隣居住者に面談、占有関係鋸南町役場
	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年6月30日（月） 11：22－11：54	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
7年7月3日（木）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
(特記事項) ■ 令和7年6月30日 本建物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。		

(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

3001-30 3002-42 2954-26 3003-24 2954-68
3002-4 3003-22 2954-67 3003-26



(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。



請求部分	所在地	袖ヶ浦市蔵波字大明神墳				地番	2954番42			
出力縮尺	1/1200	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	昭和46年2月20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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年3月26日
千葉地方法務局木更津支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：令和4年11月21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7年3月26日 千葉地方方法務局木更津支局 登記官

(7 校印)

請求番号：13-2

(1/5)

地積測量図

地番	2954-1, 2954-28 ないし2954-49
土地の所在	袖ヶ浦市蔵波字大明神境

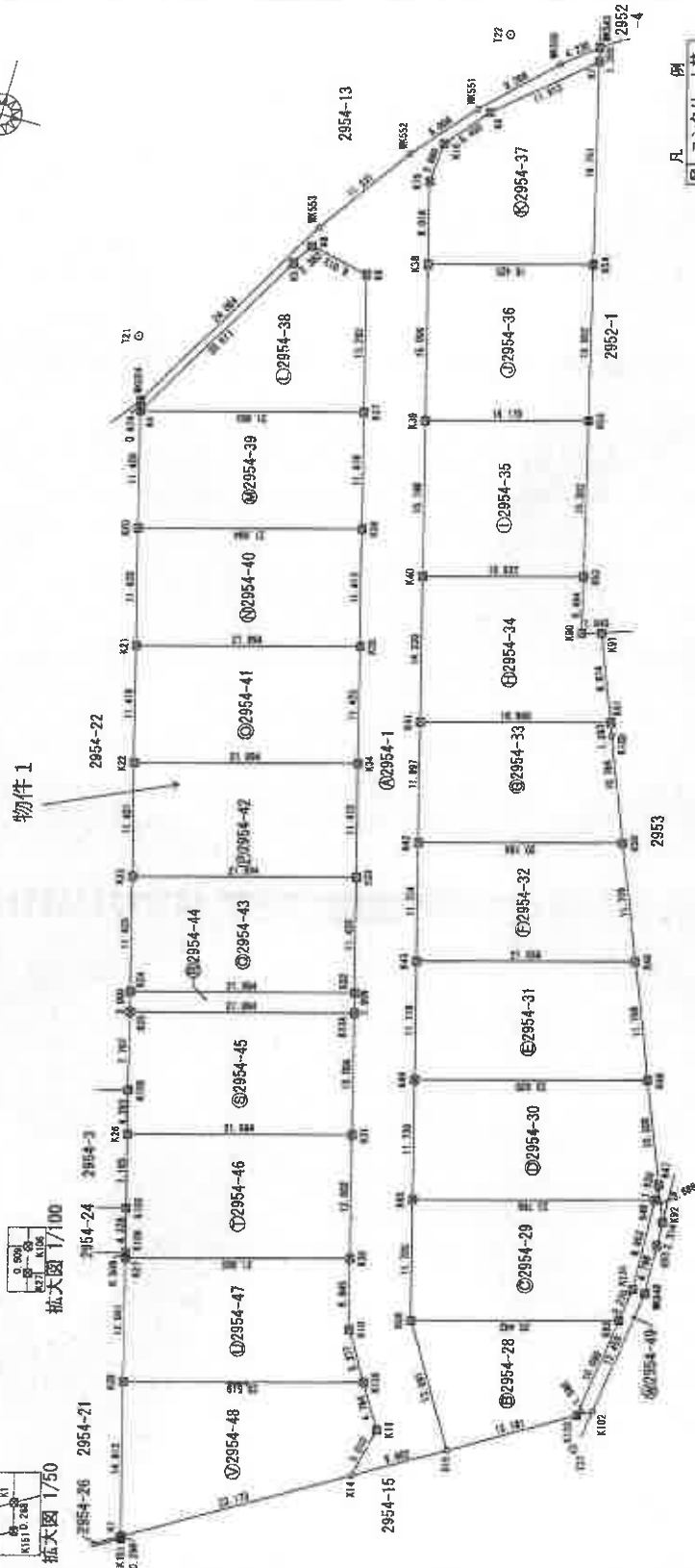
E 390.294



拡大図 1/50

拡大図 1/100

物件 1



凡例	単位 m
コンクリート杭	点
プレート	点
プラスチック杭	点
金 属 杭	点
計 算 点	点
基準点	点

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	8系
測量年月日	令和4年10月26日

作成者	申請人	縮尺	500
(令和4 年 10 月 日作成)			

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：令和4年11月21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7年3月26日 千葉地方建設局木更津支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：13-2

(4/5)

地積測量図

地番 2954-1, 2954-23
ないし 2954-49

土地の所在 袖ヶ浦市蔵波字大明神境

座標表

地番	②2954-44				
点名	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	
K24	-62888.642	15480.876	7.905	123376.324790	
K25	-62888.717	15480.333	-4.056	-62788.230648	
K134	-62872.698	15459.168	-7.905	-122204.723940	
K32	-62874.692	15459.711	4.056	62704.587016	
合計				87.858008	
合計面積				43.979450	
地積				43.97 m ²	

座標表

地番	⑤2954-45				
点名	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	
K25	-62868.717	15480.333	13.398	207405.501534	
K108	-62859.300	15478.239	11.549	178758.182211	
K26	-62855.168	15477.073	-1.844	-28539.722612	
K31	-62861.144	15455.906	-17.530	-270442.032180	
K134	-62872.698	15459.168	-5.673	-86153.843264	
			合計	527.985689	
		合計面積		263.9928445	
		地積		263.99 m ²	

座標表

地番	⑦2954-46				
点名	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	
K26	-62855.168	15477.073	12.871	192205.405583	
K155	-62848.273	15475.126	11.068	171123.943308	
K106	-62844.110	15473.951	4.553	22000.294003	
K27	-62843.620	15473.813	-5.484	-24858.300482	
K30	-62849.594	15462.845	-17.524	-270782.150980	
K31	-62861.144	15455.906	-5.674	-86151.220044	
			合 計	527.882378	
			合計面積	263.9411890	
			地積	263.94 m ²	

座標表

地番	①2954-47	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K30		-62840.594	15452.645	-0.614	-9487.923030
K27		-62843.620	15473.813	17.523	271147.625199
K28		-62832.071	15470.552	5.162	79859.989424
K108		-62839.459	15447.817	-10.835	-168922.972395
K10		-62843.006	15450.786	-11.136	-172059.952696
			合計	合計	合計
				合計面積	267.8826510
				地積	267.88 m ²

面積表

地番	②2954-40				
点名	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	
K20	-62912.603	15483.287	16.984	262828.120688	
K21	-62901.613	15480.184	5.010	77605.821840	
K35	-62907.593	15469.019	-16.984	-282416.438316	
K36	-62918.577	15472.120	-5.010	-77515.321200	
合計				502.182992	
合計面積				251.0914990	
地積				251.09 m ²	

面積表

地番	点名	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K21		-62901.613	15480.184	16.970	262868.422480
K22		-62890.623	15487.082	5.015	77667.716230
K34		-62896.598	15465.915	-16.970	-282456.575590
K35		-62907.593	15469.019	-5.015	-77577.130285
			合計		502.430875
			合計面積		251.2154315
			地積		251.21 m ²

面積表

⑦2954-42				
点名	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K22	-62890.623	15487.082	16.966	282753.833212
K23	-62878.632	15483.979	5.011	77690.218769
K33	-62885.612	15482.614	-16.966	-282342.102324
K34	-62894.598	15485.915	-5.011	-77499.700655
合 計				502.240592
合計面積				251.124796
地 積				251.12 m ²

面積表

地番	点名	②2954-43	X_n	Y_n	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$
K23		-62878.632	15483.979		16.970	262763.123430
K24		-62868.642	15480.876		5.010	77559.188760
K32		-62874.622	15459.711		-16.970	-282351.295870
K33		-62885.612	15462.814		-5.010	-77468.688140
合 計						
			合計面積		502.316580	
			地 積		251.152790	
					251.15 m ²	

作成者

申請人

縮尺 1/

(令和4年10月28日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：令和5年6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。
令和7年3月26日 千葉地方裁判所本支庁支部 登記官

(9 枚目)

各階平面図

家屋番号 2954-42

建物図面

建物の所在 袖ヶ浦市蔵波字大明神墳2954番地42

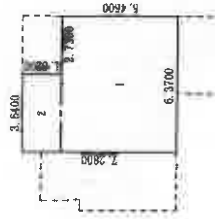
1階



求積表

①	3.6400 × 2.0475	=	7.45290000
②	9.1000 × 4.5500	=	41.40500000
③	8.6450 × 1.8200	=	15.73390000
④	6.3700 × 0.9100	=	5.79670000
合計			70.38850000
床面積			70.38
			㎡

2階



求積表

①	6.3700 × 5.4600	=	34.78020000
②	3.6400 × 1.8200	=	6.62480000
合計			41.40500000
床面積			41.40
			㎡

物件1



2954-1 道路

2954-22

物件2

2954-42

2954-41

2954-43

作成者

申請人

縮尺 250

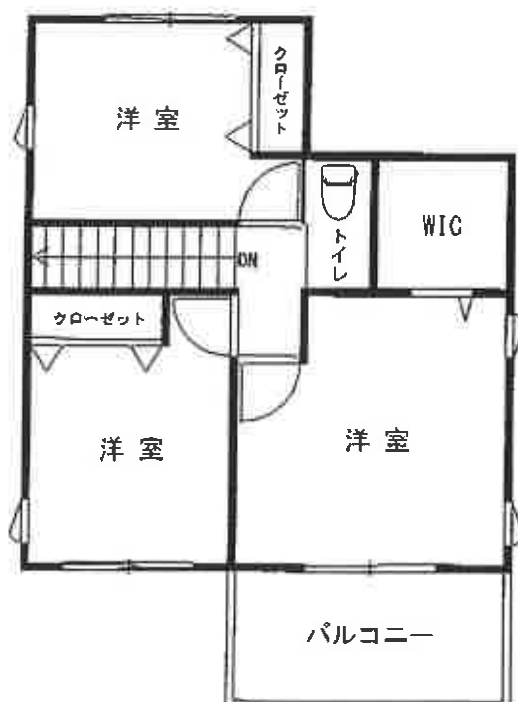
縮尺 500

請求番号：13-3

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

間 取 図



(注) ⚡は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

(10 枚目)

1



2



3



(11 枚目)

令和7年(ケ)第129号

令和7年6月30日 現地調査

令和7年7月7日 評価

第R7-13号 発行番号

令和7年7月8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

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,980,000 円
物件2 (建物)	金 15,090,000 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「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
	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 | 袖ヶ浦市蔵波字大明神墳 |
| | 地 番 | 2 9 5 4 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 1 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袖ヶ浦市蔵波字大明神墳 2 9 . 5 4 番地 4 2 |
| | 家屋 番号 | 2 9 5 4 番 4 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 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

目 的 物 件	物件1		
位 置 ・ 交 通	JR内房線「長浦」駅の南東方・約2.7km(道路距離) 最寄バス停「蔵波二ノ堀」の南西方・約900m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅の建築が進む市街化調整区域内の住宅地域		
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	市街化調整区域	
	用 途 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	線引日：昭和45年7月31日、絶対高さ10m 建築基準法第22条区域 宅地造成等工事規制区域(袖ヶ浦市内全域)	
画 地 条 件	形 状 : (長方形) 地 勢 : (北方に緩やかな下り傾斜) 間 口 : (約11.4m) 奥 行 : (約22.0m) 地 積 計 : (251.12㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面している。 隣 地 と の 高 低 差 : 北側及び南側隣地とは概ね等高に接面している。 東側隣地よりも約0.8m低い。		
接面道路の状況	西 側 (市道)	路線名 (藤波114号線)	幅員 (約6.0m)
	連続性 (普通)	舗装 (有)	歩道 (無) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	西 側: 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 —	
	再建築の可否	都市計画法施行規則第60条の適合証明または都市計画法の開発行為の許可を前提として可能(特記事項3参照)	
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地	
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 (敷地内までの引き込みはあり)	
	下 水 道	なし	

土 壤 汚 染 等	1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている(中六遺跡)。袖ヶ浦市生涯学習課での調査によれば、令和4年に対象地を含む周辺エリアの開発行為の際に試掘調査を行ったが、遺跡等は発見されず、発掘調査が必要にはならなかったとのこと。建替えの際は届出が必要になり、慎重に工事を実施するように指示する予定の土地とのことであった。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壤汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、西側市道及び周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 物件1及び周辺は一体で開発許可を取得し造成されている。 ・開発許可/番号: 令和4年3月8日/千葉県君土指令第3211号(当初) ・検査済証/番号: 令和4年11月7日/千葉県君土指令第2016号 ・用途 専用住宅(宅地30区画) ・開発の根拠: 都市計画法第34条11号 3. 袖ヶ浦市都市計画課への聴取によれば、開発行為の許可が取られた土地に建築された建物で、当該建物と同一用途・同一敷地・同一規模等の要件を満たせば、再建築は可能とのことである。 4. 物件1の土地は概ね平坦であるが、道路境界から約6mの位置に0.4～0.5m程度の高低差があり、物件2の建物が存する部分の方が道路側の土地よりも若干高くなっている。 5. 袖ヶ浦市ハザードマップ参照。

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)	令和5年6月8日 新築
	経 過 年 数	約2年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン(II), 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 浄化槽, プロパンガス)
	そ の 他	ガス給湯器
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 雨漏り等の重大な欠陥は無く、経年相応の損耗程度である。内壁クロス、建具等に目立った損傷等は確認できなかった。 LDK、玄関、ホールには、日用雑貨や生活ゴミ、猫の毛が散らばっている。	
床面積(現況)	床面積 1階 70.38㎡ 2階 41.40㎡ 延べ 111.78㎡(登記簿数量とほぼ同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+2WIC+SIC(別添間取図参照)
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. 確認済証:令和4年12月5日,第22UDI1C建05916号 検査済証:令和5年6月10日,第22UDI1C建05916号 2. 住設設備の稼働状況,水漏れや排水の詰まり等の不具合について,債務者兼所有者に聴取できなかったため,不明である。	

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	43,700	1.03	251.12	1/1	0.90	10,173,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (袖ヶ浦-7)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(104.1)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(105)} & = & 43,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(南東)+4% (格差率) 104

◇ 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) 105

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(西)+3% (格差率) 1.03

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	111.78	0.920	1/1	18,511,000

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 %	23年	2年	0.92	±0% (1.00)	0.920

(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	10,173,000	0.30	法定地上権	3,052,000

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30%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	10,173,000	－ 3,052,000		1.00	0.70	4,980,000
2	18,511,000	＋ 3,052,000	1.00	1.00	0.70	15,090,000
一 括 価 格 (合 計)						20,070,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

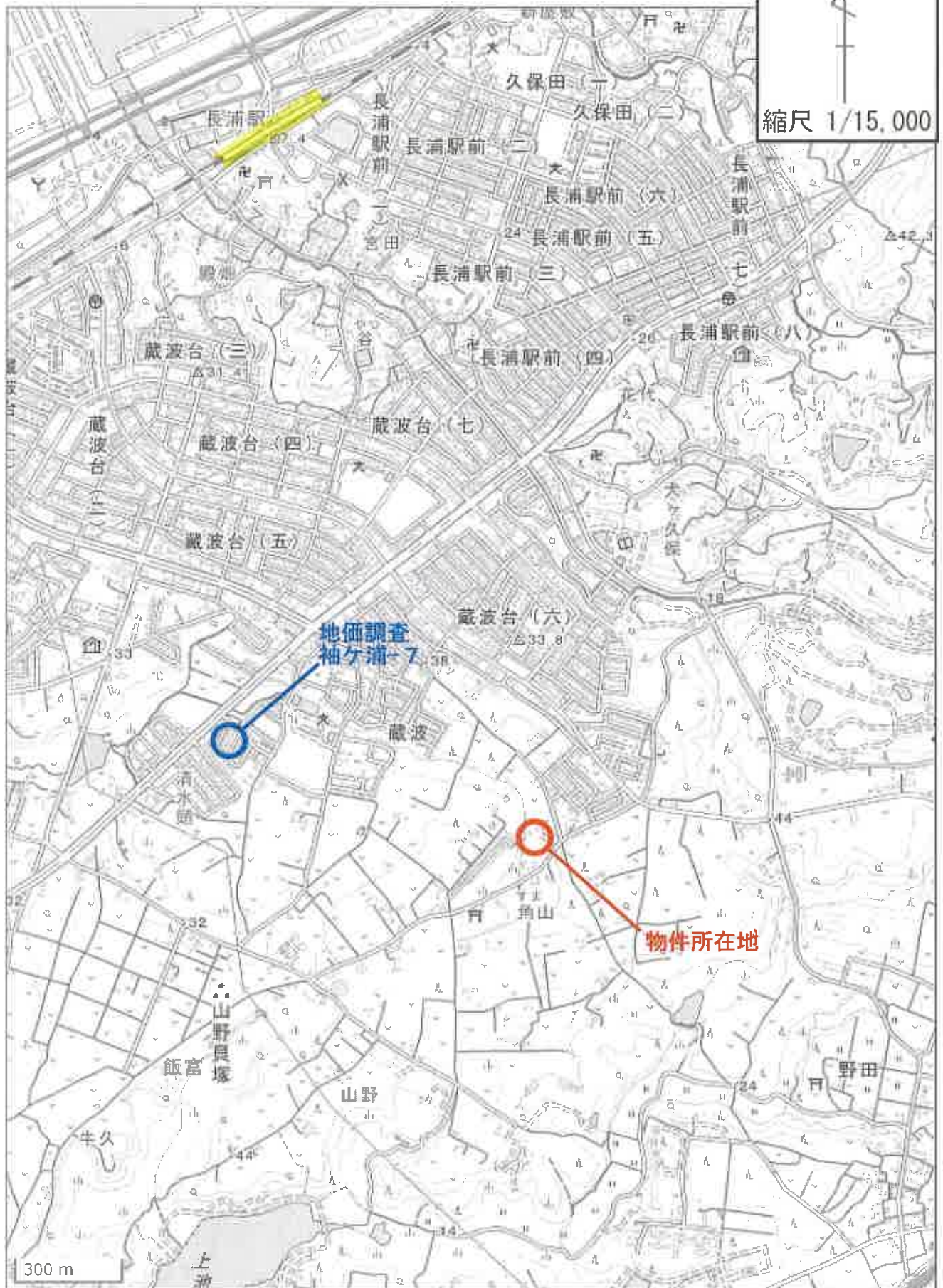
基準地価格（袖ヶ浦-7）

所 在	千葉県袖ヶ浦市藏波字百々目木2902番48
価 格	45,800 円／㎡
位 置	JR内房線「長浦」駅の南方・約2.5km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	203 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス
接 面 街 路	南東側 6m 市道
用 途 指 定 等	市街化調整区域
地 域 の 概 要	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした新興住宅地域

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。



請求部	所在	袖ヶ浦市蔵波字大明神墳				地番	2954番42			
出力縮尺	1/1200	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	昭和46年2月20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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年3月26日

千葉地方法務局木更津支局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

登記年月日 令和4年11月21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7年3月26日 千葉地方裁判所民事部 登記官

地積測量図

地番 2954-1, 2954-28
土地の所在 袖ヶ浦市蔵波字大明神境



拡大図 1/50

拡大図 1/100

測地系 世界測地系(測地成果2011)
座標系 9系
測量年月日 令和4年10月26日

凡例
コンクリート杭
プレート
プラスチック杭
多層板
計算点
基準点
単位 m

作成者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

(千葉県土地家屋調査士会印)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

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。
 令和7年3月26日 千葉地方法律局 木更律文局

登記官

地積測量図

地番 2954-1, 2954-28
ないし 2954-49

土地の所在 袖ヶ浦市蔵波字大明神境

表 積 算

地番	②2954-44
点名	X _n Y _n X _{n+1} -X _{n-1} Y _n ・0(n+1-X _{n-1})
K24	-62858.642 15480.816 7.985 122376.324780
K25	-62866.717 15480.333 -4.056 -62788.206648
K134	-62872.698 15459.168 -7.995 -122204.723040
K32	-62874.622 15459.711 4.656 62704.587816
合計	81.955938
合計面積	43.9794540
積算	43.97 m ²

地番	②2954-45
点名	X _n Y _n X _{n+1} -X _{n-1} Y _n ・0(n+1-X _{n-1})
K25	-62866.717 15480.333 13.388 207405.501534
K108	-62859.300 15478.239 11.549 176258.182211
K26	-62855.168 15471.073 -1.844 -28538.722812
K31	-62861.144 15455.905 -17.500 -270942.032180
K134	-62872.698 15459.168 -5.573 -86153.943264
合計	527.985493
合計面積	263.928445
積算	263.99 m ²

地番	①2954-46
点名	X _n Y _n X _{n+1} -X _{n-1} Y _n ・0(n+1-X _{n-1})
K26	-62855.168 15477.073 12.071 199205.408383
K155	-62848.273 15475.126 11.058 171123.943303
K105	-62844.110 15473.951 4.653 72000.294003
K27	-62843.670 15473.813 -5.064 -84858.390492
K30	-62849.594 15462.645 -17.324 -270792.150780
K31	-62861.144 15455.806 -5.574 -86151.220644
合計	527.882378
合計面積	263.9411890
積算	263.94 m ²

地番	①2954-47
点名	X _n Y _n X _{n+1} -X _{n-1} Y _n ・0(n+1-X _{n-1})
K30	-62849.594 15462.645 -0.014 -9487.924330
K27	-62843.670 15473.813 17.323 271147.825099
K28	-62842.071 15470.552 5.162 79853.980424
K136	-62838.458 15447.917 -10.935 -168922.972395
K10	-62843.006 15450.786 -11.136 -172059.828985
合計	535.765302
合計面積	267.8826510
積算	267.88 m ²

表 積 算

地番	②2954-40
点名	X _n Y _n X _{n+1} -X _{n-1} Y _n ・0(n+1-X _{n-1})
K20	-62912.603 15493.287 16.964 262828.120688
K21	-62901.613 15490.184 5.010 77695.821840
K35	-62907.593 15469.019 -16.964 -282416.493516
K38	-62918.577 15472.120 -5.010 -77515.321200
合計	502.182392
合計面積	251.0916982
積算	251.09 m ²

地番	②2954-41
点名	X _n Y _n X _{n+1} -X _{n-1} Y _n ・0(n+1-X _{n-1})
K21	-62901.613 15493.287 16.970 262868.472469
K22	-62900.623 15487.082 5.015 77687.716230
K34	-62896.598 15465.915 -16.970 -282456.577550
K35	-62907.593 15469.019 -5.015 -77517.130285
合計	502.430875
合計面積	251.2194375
積算	251.21 m ²

地番	②2954-42
点名	X _n Y _n X _{n+1} -X _{n-1} Y _n ・0(n+1-X _{n-1})
K22	-62890.623 15487.082 16.966 262733.833212
K23	-62873.632 15483.979 5.011 77590.216769
K33	-62885.612 15462.814 -16.566 -282242.102324
K34	-62896.598 15465.915 -5.011 -77489.700065
合計	502.249592
合計面積	251.1247650
積算	251.12 m ²

地番	②2954-43
点名	X _n Y _n X _{n+1} -X _{n-1} Y _n ・0(n+1-X _{n-1})
K23	-62879.632 15483.979 16.970 262763.123630
K24	-62866.642 15480.816 5.010 77559.186760
K32	-62874.622 15459.711 -16.970 -282351.295670
K33	-62885.612 15462.814 -5.010 -77488.688140
合計	502.314590
合計面積	251.1592300
積算	251.15 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

(千葉県土地家屋調査士会館誌)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：令和5年6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。
令和7年3月26日 千葉県庁法務課本政課登録

登記官

図案番号：13-3

各階平面図

家屋番号 2954-42

建物図面

建物の所在 袖ヶ浦市霞波字大明神墳2954番地42

1階



求積表

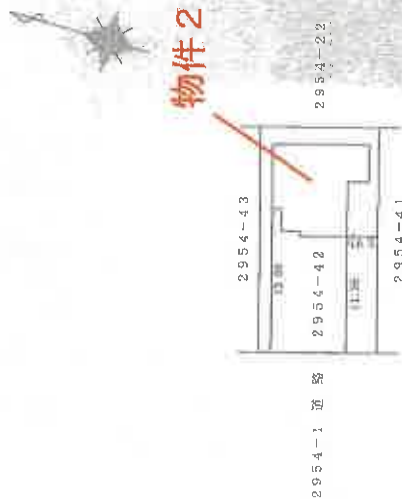
①	3.6400×2.0475	7.45290000
②	9.1000×4.5500	41.40500000
③	8.6450×1.8200	15.73390000
④	6.3700×0.9100	5.79670000
合計		70.38850000
床面積		70.38 m^2

2階



求積表

①	6.3700×5.4500	$= 34.78020000$
②	3.6400×1.8200	$= 6.62480000$
合計		41.40500000
床面積		41.40 m^2



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成