

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 小 嶋 富 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	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 11 月 26 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市畑沢南四丁目 |
| | 地 番 | 10 番 26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.40 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市畑沢南四丁目 10 番地 26 |
| | 家屋 番号 | 10 番 26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.09 平方メートル
2 階 42.34 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 8月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅野彬史

- 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 | 木更津市畑沢南四丁目 |
| | 地 番 | 10番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市畑沢南四丁目10番地26 |
| | 家屋 番号 | 10番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.09平方メートル
2階 42.34平方メートル |



令和7年(ケ)第 11号
令和7年 2月 6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 | 木更津市畑沢南四丁目 |
| | 地 番 | 10 番 26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.40 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市畑沢南四丁目 10 番地 26 |
| | 家屋 番号 | 10 番 26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.09 平方メートル
2 階 42.34 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	木更津市畑沢南4-10-10		
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（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 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 ☐ 土地建物位置関係概略図のとおり		

(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、添付の公図写し等の図面のと通りの旗竿状の形状をした土地で北東側間口約3.1メートルが幅員約9メートルの前面道路に接面し、物件2の建物の敷地及び駐車スペース部分となっている。
- (2) 本件土地の地勢概ね等高であるが、北東側の駐車スペース部分は前面道路と概ね等高に接面しているところ、物件2の建物の宅地盤部分は道路面から約0.5メートル高くなっている。
- (3) 本件土地の境界付近には、ブロック・フェンス等が設置されて区分されており、その形状は概ね地積測量図のとおりと認められる。
- (4) 南西側隣地との間には3メートルの高低差があつて擁壁が設置されており、評価人によれば、建物建築の際にがけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受ける可能性があるとのことである。

2 建物（物件2）

- (1) 平成3年4月30日新築の建物である。
- (2) 2階洋室②の南西側の床に盛り上がりがあり、傾斜が感じられた。また、同室の入口ドアに凹み傷があり、南東側の壁面には穴が開いていた（写真⑪）。
- (3) 2階洋室③に防音室が置かれていた（写真⑩）。

(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 私は、物件2の建物（以下「本件建物」という。）から令和5年12月頃に転居しており、現在、本件建物には誰も居住していません。私は、家財等の整理のために偶に本件建物に来ています。 なお、本件建物に居住していた時には、猫を1匹飼っていました。 2 本件建物では、令和元年の台風以前の台風で屋根の一部が損傷をしたことがありましたが、保険を利用して修繕しています。 3 本件建物に雨漏りはなく、給湯器は古くなっていますが、水回りや設備等での不具合はありません。 4 本件建物の損傷箇所として、2階の中央の部屋の壁に穴が開いている位です。 なお、猫による損傷箇所はありません。また、2階洋室③に置いてあるのは防音室です。 5 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2月12日(水) 12:20-12:33	物件所在地	物件確認、外観撮影、全戸不在
令和7年2月13日(木)	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)
令和7年3月10日(月) 11:05-11:29	物件所在地	債務者兼所有者から聴取、立入調査日調整、外観撮影
令和7年3月17日(月) 10:58-11:40	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

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。

地番区域見出し
畑沢南4丁目

請求部	所在	木更津市畑沢南四丁目				地番	10番26			
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	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和57年6月7日		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。本書面はA3判をA4判に縮小した

令和6年12月27日
千葉地方法務局木更津支局

地図整理番号：M28877

登記官

(6 枚目)

(1/1)

155522

前 10-12

地籍図番 10番 12-24-25-26

地積測量図 3.2.2

土地の所在 木更津市畑沢南4丁目

6.63 x 0.99 = 6.5637
8.49 x 3.40 = 28.8660
15.11 x 6.55 = 98.9705
11.72 x 5.80 = 67.8760
9.66 x 0.49 = 4.7334
倍面積 207.1096
地積 103.5548

④ 地積 103.55㎡

6.57 x 0.99 = 6.5043
8.44 x 3.38 = 28.5272
15.21 x 6.49 = 98.7126
11.76 x 5.77 = 67.8552
9.75 x 0.49 = 4.7775
倍面積 206.3771
地積 103.1885

⑤ 地積 103.18㎡

3.10 x 1.10 = 3.4100
5.83 x 1.98 = 11.5434
4.43 x 0.49 = 2.1707
15.28 x 1.27 = 19.4056
25.28 x 1.27 = 32.1056
10.85 x 2.10 = 22.7850
12.75 x 5.85 = 74.5875
12.75 x 3.84 = 48.9600
10.85 x 2.23 = 24.1855
倍面積 259.1588
地積 129.5794

⑥ 地積 129.57㎡

6.62 x 0.98 = 6.4876
8.59 x 3.34 = 28.6906
15.21 x 6.51 = 99.0171
11.61 x 5.83 = 67.6863
9.69 x 0.49 = 4.7481
倍面積 206.6297
地積 103.3148

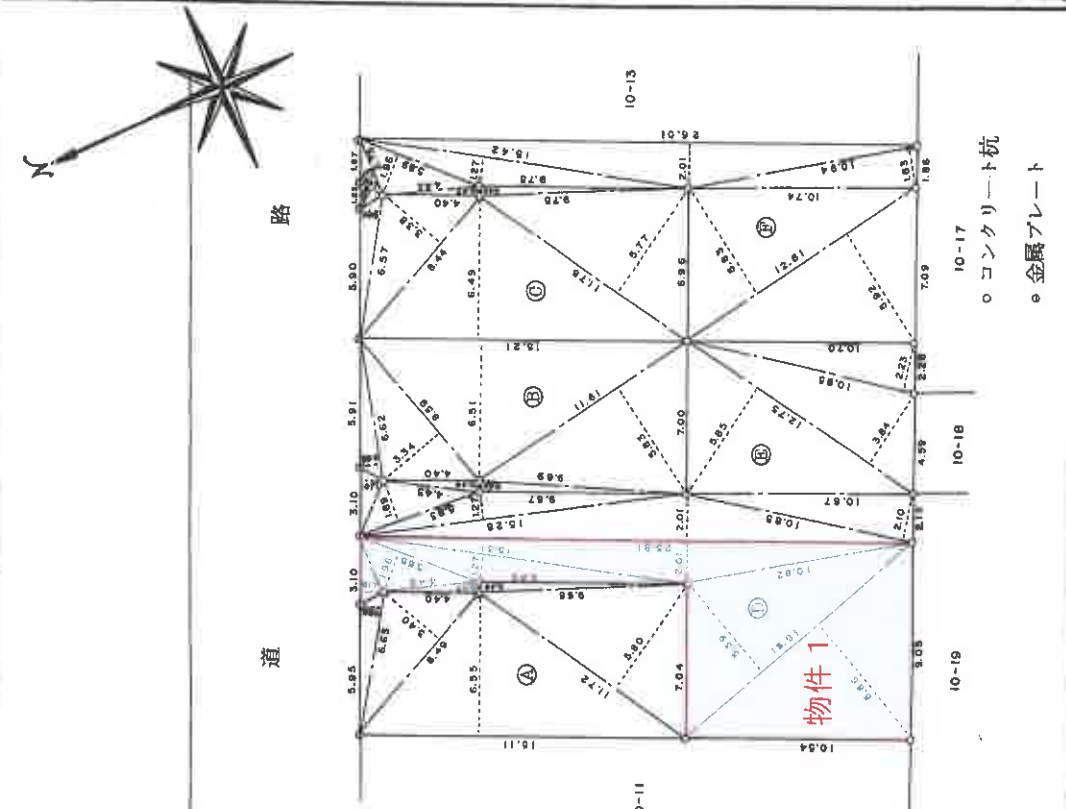
⑦ 地積 103.31㎡

3.10 x 1.10 = 3.4100
5.88 x 1.96 = 11.5248
4.42 x 0.49 = 2.1658
15.31 x 1.27 = 19.4437
25.81 x 2.01 = 51.8781
13.91 x 5.39 = 74.9749
13.91 x 6.86 = 95.4226
倍面積 259.8199
地積 129.4099

⑧ 地積 129.40㎡

1.28 x 1.05 = 1.3440
2.75 x 0.75 = 2.0625
5.89 x 1.96 = 11.5444
4.42 x 0.49 = 2.1658
15.42 x 1.27 = 19.5834
26.01 x 2.01 = 52.2801
10.94 x 1.83 = 20.0202
12.81 x 5.83 = 74.6823
12.81 x 5.92 = 75.8352
倍面積 259.5179
地積 129.7589

⑨ 地積 129.75㎡



作製者

土地家屋調査士

(平成3年2月19日作製)

申請人

縮尺 1/250

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27日 千葉地方方法務局木更津支局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成3年10月28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27日 千葉県地方務局木更津支局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M28879

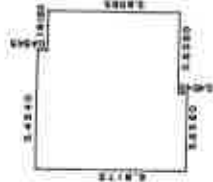
35562

各階平面図

家屋番号
10番26

建物の所在
木更津市畑沢南4丁目10番地26

建物図面
各階平面図



3.6360 x 6.8175 = 24.7884
1.8180 x 6.3630 = 11.5679
1.8180 x 5.9085 = 10.7416
計 47.0980

1階床面積 47.09㎡



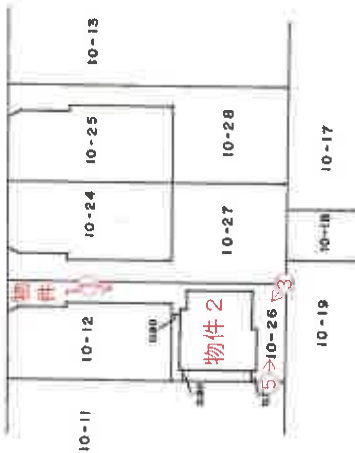
2.7270 x 0.3635 = 3.7182
2.2725 x 5.4540 = 12.3942
2.2725 x 5.9085 = 13.4270
0.9090 x 4.9995 = 4.5445
1.8180 x 4.5450 = 8.2628
計 42.3469

2階床面積 42.34㎡



道 2

4



(おは写真撮影位置及び方向)

(日調連12)

作製者
土調連社

(平成3年10月25日作製)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成3年10月28日 (日調連)

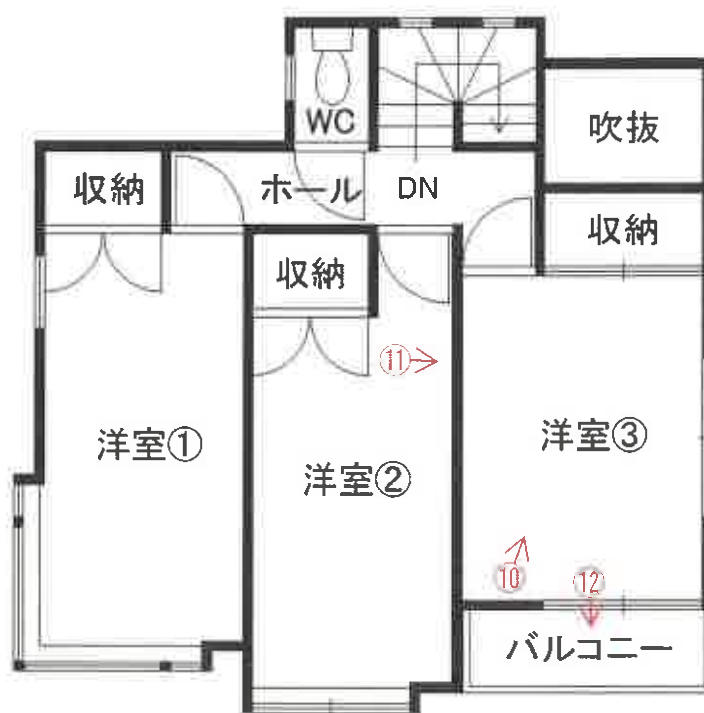
間取図

評価人作成

(♂は写真撮影位置及び方向)



1階



2階

①



②



③



④

物件2

物件1



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(13 枚目)

令和7年（ケ）第11号

令和7年3月17日 現地調査

令和7年4月8日 評価

第0162号 発行番号

令和7年4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

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 6 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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：畑沢南4－10－10
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 木更津市畑沢南四丁目
 地 番 10 番 26
 地 目 宅地
 地 積 129.40 平方メートル

- 2 所 在 木更津市畑沢南四丁目 10 番地 26
 家屋 番号 10 番 26
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 47.09 平方メートル
 2 階 42.34 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）

位 置 ・ 交 通	J R内房線「君津」駅の北東方・道路距離約 1.9 k m 日東交通バス「畑沢南 5 丁目」停留所の東方・道路距離約 270m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした区画整理済みの住宅地域。	
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 50% 指定 100% なし 日影規制 4h-2.5h (水平測定面 1.5m) 建物の絶対高さ 10m 宅地造成工事規制区域 建築基準法 22 条区域 景観計画区域
画 地 条 件	形状 (不整形)、地勢 (概ね平坦)、接道方位 (北東)、間口 (約 3.1m)、 奥行 (約 25.8m)、地積 (129.40 m ² (登記))	
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道 (4236号線)、幅員 (約9m)、連続性 (普通)、舗装 (あり)、 歩道 (あり)、側溝 (あり)、 高低差 (物件1の駐車場部分と概ね等高、但し宅盤は道路面より約0.5m高い) ※南東方から北西方へ緩やかに下り傾斜している。	
	建築基準法上の種類	北東側市道：法 42 条 1 項 1 号
	セットバック	不要と見込まれる。
	再建築の可否	条件により可能。(特記事項参照)
土地の利用状況等	・物件 1 は物件 2 (建物) の敷地として利用されている。 ・周囲は戸建住宅、駐車場等として利用されている。 ・南東側、北西側隣地とは概ね等高に接している。南西側隣地には高さ約 3 mのコンクリートブロック積み擁壁が設置されている。 ・敷地はコンクリートブロック積み擁壁、フェンス、側溝等により概ね明確に区分されている。	

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 なし（浄化槽使用）
土 壌 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 戸建住宅の敷地として利用されており、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される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
特 記 事 項	1. 木更津市都市政策課への聴取によると、物件1の南西側隣地に設置されているコンクリートブロック積み擁壁については、「宅地造成工事規制法に基づく工事の許可は取得しているが、擁壁上部で2段積み（増し積み）されているため、現況では許可要件を充足していない。」とのことである。 2. 南西側隣地と約3mの高低差を有するため、建物建築の際にがけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受け、安全対策（擁壁・塀の設置又は後退距離等）を要する可能性がある。 3. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・庭にウッドデッキが設置されている。 ・敷地周辺に特段の破損等は見受けられなかった。 4. 債務者兼所有者による物件1に関する陳述は以下のとおり。 ・浄化槽は定期点検していたが、現在はブロワーの電源を切っている。 ・敷地境界に争いはない。 5. 木更津市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域には該当していない。

<以下余白>

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	平成3年4月30日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約34年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	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、合板等	
	床	フローリング、畳、クッションフロア等	
	設 備	キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス等）	
	その他	なし	
床 面 積（現 況）	床面積	1階	47.09㎡
		2階	42.34㎡
		延床	89.43㎡
現 況 用 途 等	現況用途	1～2 階共に居宅	
	間 取 り	4LDK	
品 等	普通		
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）		
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者が空家の状態で占有している。		
特 記 事 項	1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、木更津市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 ・建築確認：平成2年9月17日 木第204号 ・検査済証：平成3年5月9日 木第204号 2. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・洋室②の南西側の床に、盛り上がり及び傾斜が見られる。また、入口ドアに凹み傷があり、南東側の壁に穴が2か所開いている。 ・洋室③に防音室があるが、移動可能なものと判断した。 ・浴室の天井にカビによる汚れが見られる。 ・その他、壁紙の汚れ・剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られる。 3. 債務者兼所有者の物件2に関する陳述は以下のとおり。		

	・入居後、増築及びリフォームはしていない。 ・猫を1匹飼育していた。 ・水回り及び設備に不具合はない。 ・令和元年房総半島台風以前の台風により、屋根のスレートが剥がれたが修繕済みである。
--	--

<以下余白>

1 基礎となる価格

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	37,400	0.81	129.40	1.00	3,920,000

地価公示等（木更津-15）

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

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：不整形 ▲10%
高低差 ▲10%
(相乗積) ▲19%

ウ 地 積：登記面積

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	190,000	89.43	0.040	680,000

8

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%	0 年	34 年	0.05	▲20%	(0.80)	0.040

(1)耐用年数法 (定額法)

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)}$$

(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
1	3,920,000	0.5	法定地上権	1,960,000

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。

<以下余白>

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カ) 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	3,920,000	－	1,960,000	1.0	0.95	0.7	1,300,000
2	680,000	＋	1,960,000	1.0	0.95	0.7	1,760,000
一 括 価 格 (合 計)							3,060,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：隣地と約3m以上の高低差を有するため、崖条例の適用を受ける可能性があることを考慮した。

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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（木更津-15）

所 在：千葉県木更津市畑沢南5丁目4番15

価 格：38,800 円/㎡

位 置：JR 内房線「君津」駅の北東方約 1.4km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：223 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南側幅員約 6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い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 間取図

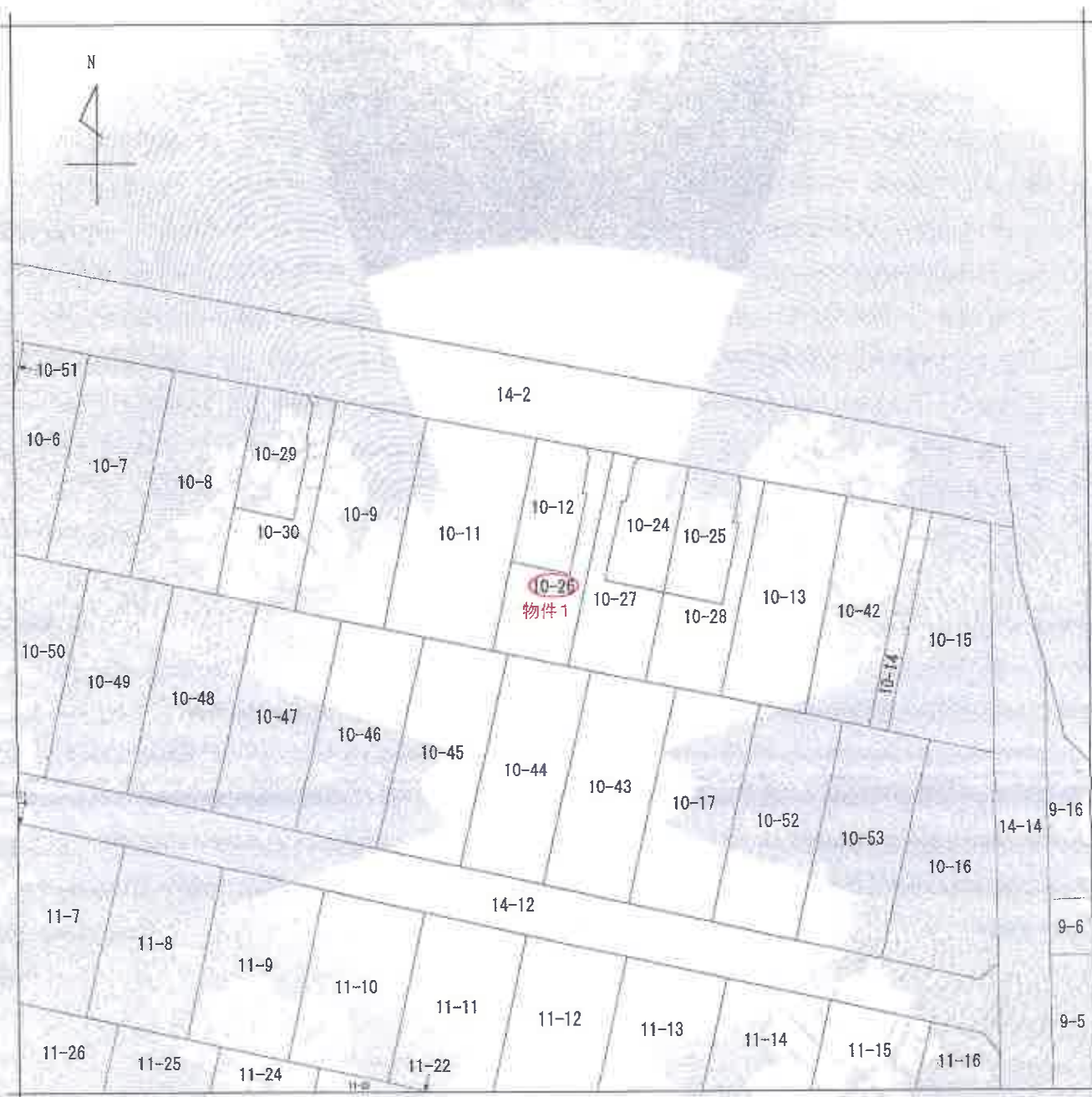
以 上

位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し



(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

畑沢南4丁目

請求部	所在	木更津市畑沢南四丁目				地番	10番26			
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日 (原図)	昭和57年6月7日			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12月27日

千葉地方方法務局木更津支局

地図整理番号：M28877

登記官

(1/1)

登記年月日：平成3年2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6年12月27日 千葉地方裁判所本庁第2部

登記官

155522

前10-12

地籍図番 10番 12-24-20

土地の所在 木更津市畑南4丁目

地積測量図 3.2.2

6.62 x 0.98 = 6.4876
8.59 x 3.34 = 28.6906
15.21 x 6.51 = 99.0171
11.61 x 5.83 = 67.6863
9.69 x 0.49 = 4.7481
倍面積 206.6297
地積 103.3148

① 地積 103.31㎡
3.10 x 1.10 = 3.4100
5.88 x 1.96 = 11.5248
4.42 x 0.49 = 2.1658
15.31 x 1.27 = 19.4437
25.81 x 2.01 = 51.8781
13.91 x 5.39 = 74.8749
13.91 x 6.86 = 95.4226
倍面積 258.8199
地積 129.4099

② 地積 129.40㎡
1.28 x 1.05 = 1.3440
2.75 x 0.75 = 2.0625
5.89 x 1.96 = 11.5444
4.42 x 0.49 = 2.1658
15.42 x 1.27 = 19.5834
26.01 x 2.01 = 52.2801
10.94 x 1.83 = 20.0202
12.81 x 5.83 = 74.6823
12.81 x 5.92 = 75.8352
倍面積 259.5179
地積 129.7589

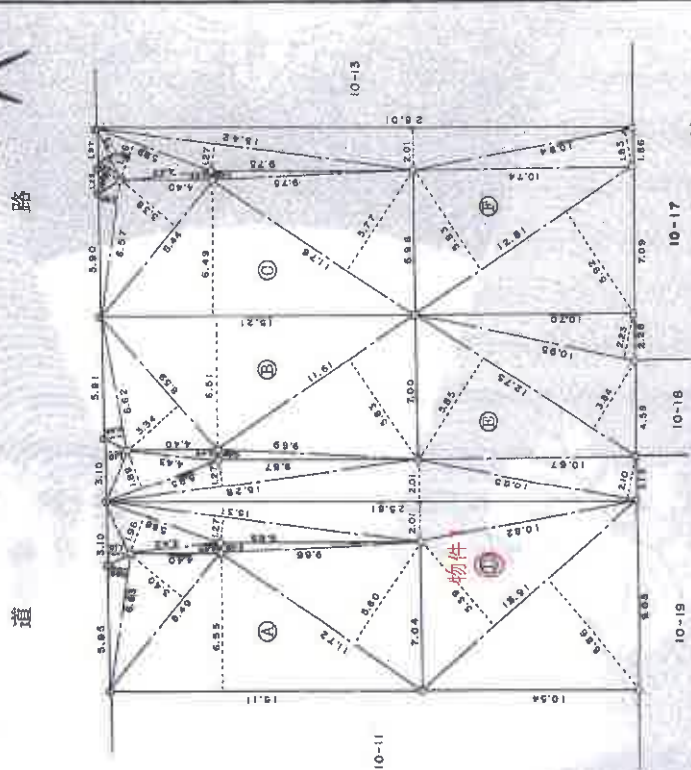
③ 地積 129.75㎡

6.63 x 0.99 = 6.5637
8.49 x 3.40 = 28.8660
15.11 x 6.55 = 98.9705
11.72 x 5.80 = 67.9760
9.66 x 0.49 = 4.7334
倍面積 207.1096
地積 103.5548

④ 地積 103.55㎡
6.57 x 0.99 = 6.5043
8.44 x 3.38 = 28.5272
15.21 x 6.49 = 98.7126
11.76 x 5.77 = 67.8552
9.75 x 0.49 = 4.7775
倍面積 206.3771
地積 103.1885

⑤ 地積 103.18㎡
3.10 x 1.10 = 3.4100
5.83 x 1.98 = 11.5434
4.43 x 0.49 = 2.1707
15.28 x 1.27 = 19.4056
25.28 x 1.27 = 32.1056
10.85 x 2.10 = 22.7850
12.75 x 5.85 = 74.5875
12.75 x 3.84 = 48.9600
10.95 x 2.23 = 24.4185
倍面積 210.1518
地積 129.5794

⑥ 地積 129.57㎡



(日加納)

申請人

縮尺 1/250

(平成3年2月19日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

登記年月日：平成3年10月28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27日 千葉県地方法務局木更津支局

登記官

各階平面図

35562

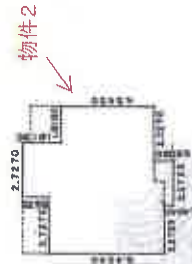
家屋番号 10番26

建築物の所在 木更津市畑沢南4丁目10番地26



3.6360 x 6.8175 = 24.7884
1.8180 x 6.3630 = 11.5678
1.8180 x 5.8085 = 10.7416
計 47.0980

1階床面積 47.09㎡



2.7270 x 0.3635 = 3.7182
2.2725 x 5.4540 = 12.3942
2.2725 x 5.9085 = 13.4270
0.9080 x 4.8985 = 4.5445
1.8180 x 4.5450 = 8.2628
計 42.3469

2階床面積 42.34㎡

作製者

縮尺 1/250
5日作製

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士計画書用紙)

建築物平面図



道路



平成3年10月28日 (日加算)

間取図



1階



2階