

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 寺 尾 崇

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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 27 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 | 君津市泉字反田 |
| | 地 番 | 5 8 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市泉字反田 5 8 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 8 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 0 0 平方メートル
2 階 5 8 . 0 0 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 6月30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】

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 | 君津市泉字反田 |
| | 地 番 | 5 8 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市泉字反田 5 8 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 8 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 0 0 平方メートル
2 階 5 8. 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第89号
令和7年4月30日受理
令和7年6月16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 | 君津市泉字反田 |
| | 地 番 | 589番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市泉字反田589番地3 |
| | 家屋 番号 | 589番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 58.00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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本建物には私が1人で住んでいます。 2 7年前まで猫を1匹飼っていました。今は外で犬を1匹飼っています。 令和元年の台風のとくに外壁と屋根を修理しました。1階の和室の天井、2階の和室と洋室の天井のクロスを貼り替えました。本建物はオール電化です。本建物は増改築はしていません。本土地には境界争いはありません。

(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 本土地は東側及び西側がそれぞれ公衆用道路に面する台形状の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の西側角地点に境界杭が存在した。東側公衆用道路に面する部分を除き本土地の三方にはブロック、フェンス等が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 西側公衆用道路は本土地よりも低く、公衆用道路に面する部分に高さ約0.5mのコンクリートの土留めが設置されている。
- 3 本土地の東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。

第3 物件2について

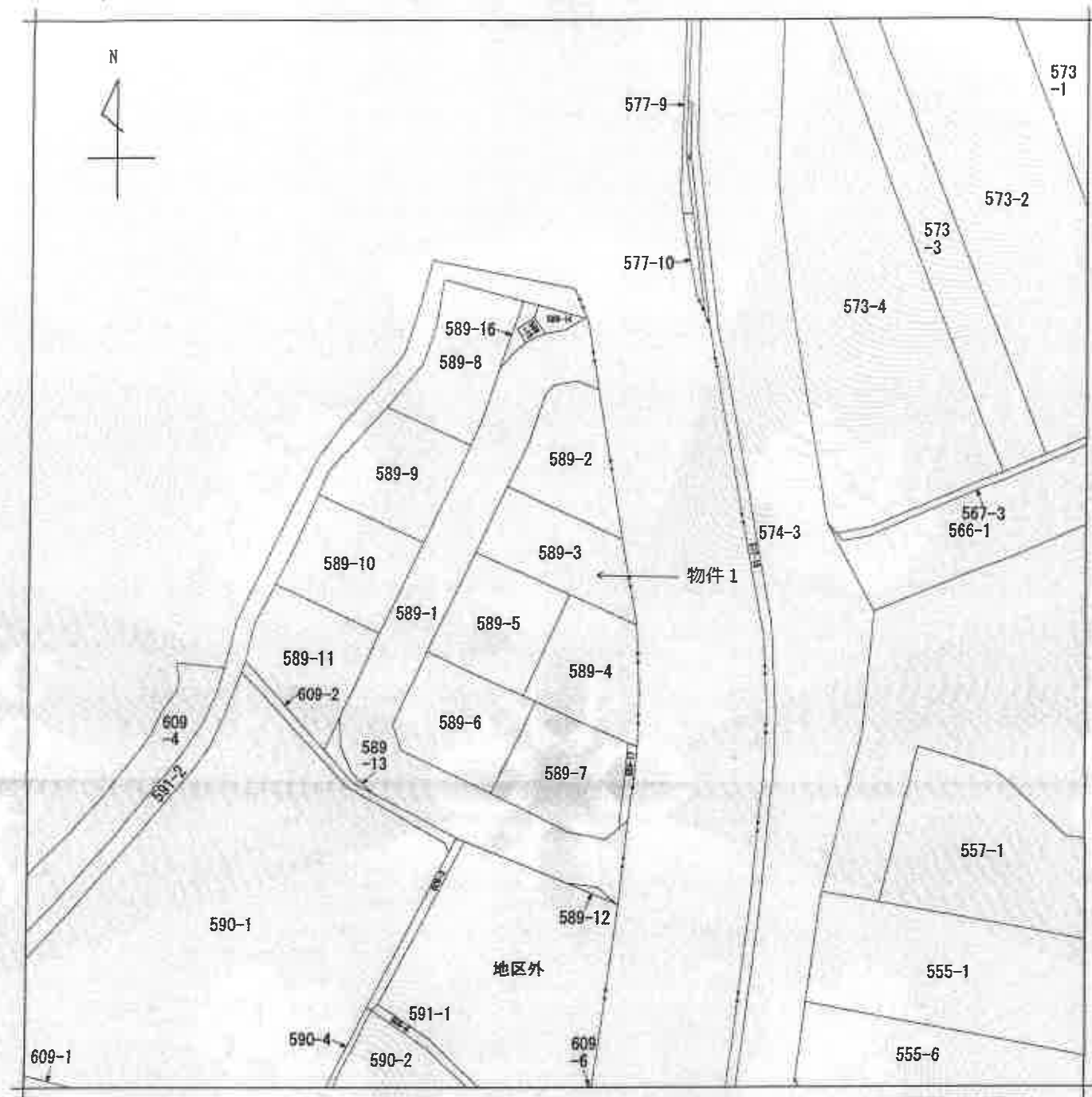
- 1 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。
- 2 本建物の北側にヒートポンプ給湯機が設置されている。
- 3 クロスの随所にひっかき傷が存在する。リビングダイニングのドアガラスにひびが入っている。リビングダイニング、1階トイレの床が剥がれている。内壁クロスの汚損がやや目立つ。

(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5月2日（金）	執行官室	君津市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
7年5月8日（木） 12：00－12：23	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年5月12日（月）	執行官室	君津市役所から本建物平面図到着
7年5月13日（火） 12：29－12：35	当職携帯電話	（所有者から執行官室に受電後）同人に架電、占有関係等聴取、同人から次のとおり聴取「日中は仕事の関係で都合が付きません。立入調査は午後7時過ぎにお願いします。」
7年5月14日（水）	執行官室	休日・夜間執行許可申請、同日許可
7年6月2日（月） 18：45－19：15	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取
(特記事項)		
■ 令和7年6月2日 所有者に対し、休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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略略を記載した図面です。



A 泉

請 求 部 分	所 在	君津市泉字反田				地 番	589番3			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和61年7月24日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和61年7月24日		補 事 記 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7年3月5日

千葉地方法務局

整理番号：H36489-1

登記官

(6 枚目)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：平成7年3月23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。

(千葉地方務務局本東洋文庫蔵)

令和7年3月5日

千葉地方務務局

登記官

(7 枚目)

221122

1枚目と同様

599-2~-15

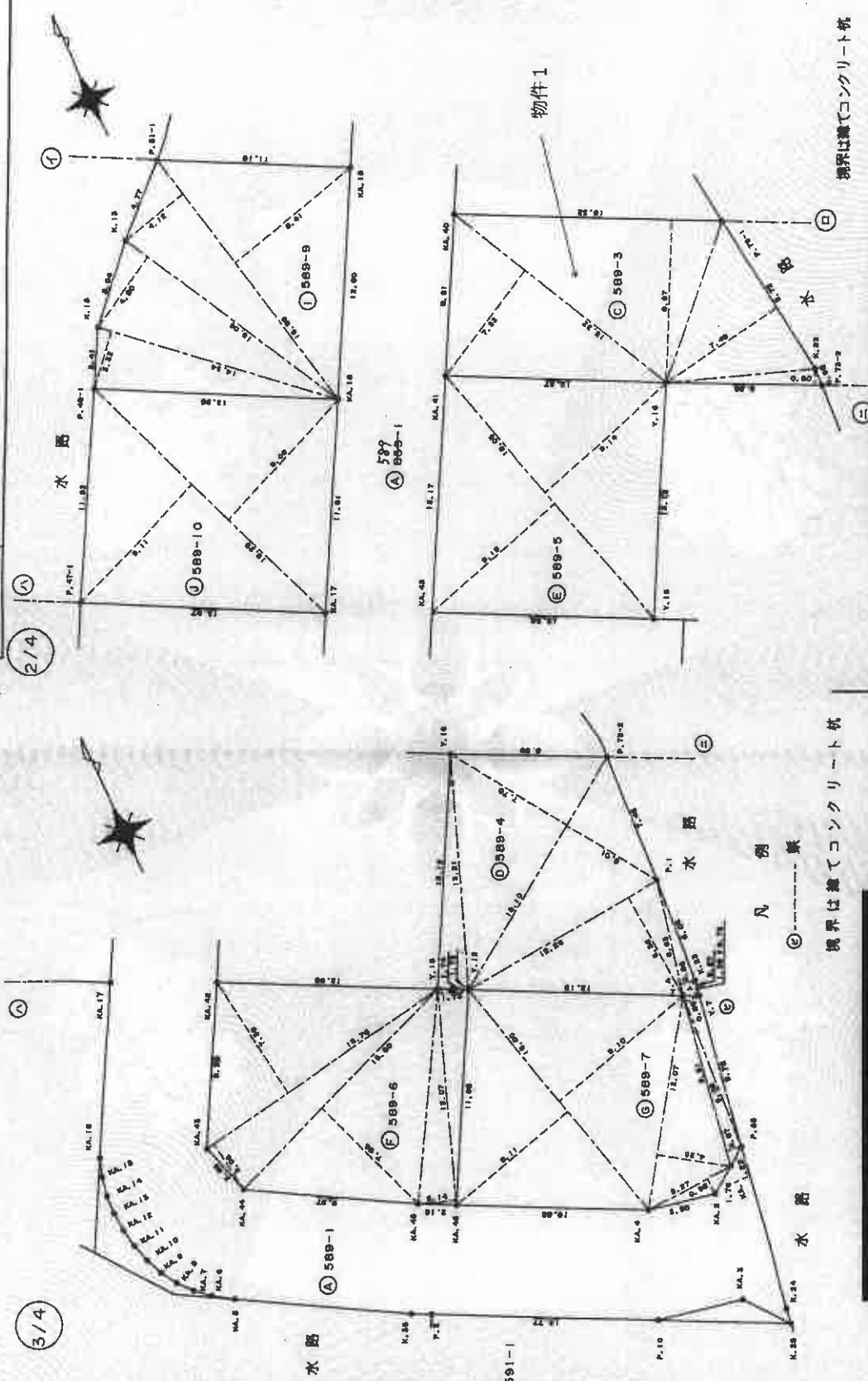
地番

土地の所在

香津市泉字反田

3/5 地積測量図

7.3.23



作製者

昭和7年3月22日作製

申請人

縮尺

(千葉土地家屋調査士会印紙)

整理番号：H36490-1

(3/5)

(A3判をA4判に縮小した)

平成七年参月貳拾日

登記年月日：平成7年3月23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。

(千葉地方方法務局木更津支局管轄)

令和7年3月5日

千葉地方方法務局

登記官

(8 枚目)

整理番号：H36490-1

(5/5)

作製者

年 3 月 22 日 作製

申請人

縮尺

(千葉土地家賃調整審議会用紙)

(A 3判を A 4判に縮小した)

221124

1枚目と同様

番 589-2 ~ -15

5/c 地積測量図

7.3.23

土地の所在 香南市桑子反田

589-13									
NO.	面	積	面	積	面	積	面	積	面
KA.28	482.881	487.511	3.44	0.07	0.2408				
KA.27	483.773	487.903	2.08	0.24	0.5018				
KA.26	484.484	488.614	1.08	0.08	0.2411				
KA.25	484.833	488.963	1.42	0.43	0.8106				
KA.24	484.836	488.966	5.10	0.70	3.5700				
KA.23	484.836	488.966	5.32	0.42	1.8808				
KA.22	484.836	488.966	2.88	0.46	1.9468				
KA.21	484.836	488.966	2.28	0.84	2.1150				
KA.20	484.836	488.966	2.28	0.88	2.1150				
KA.19	484.836	488.966	3.18	0.34	1.8762				
KA.18	484.836	488.966	4.18	0.34	1.8762				
KA.17	484.836	488.966	5.24	0.20	1.8762				
KA.16	484.836	488.966	17.8807						
KA.15	484.836	488.966	8.1635						
KA.14	484.836	488.966	8.91						
589-14									
NO.	面	積	面	積	面	積	面	積	面
KA.24	488.822	489.308	0.57	0.41	3.6777				
KA.23	488.822	489.308	3.28	1.02	8.0480				
KA.22	488.822	489.308	7.98	1.48	11.7808				
KA.21	488.822	489.308	8.18	1.47	11.7808				
KA.20	488.822	489.308	3.08	0.89	8.0480				
KA.19	488.822	489.308	2.88	0.87	7.8710				
KA.18	488.822	489.308	5.70	0.81	1.4970				
KA.17	488.822	489.308	3.08	0.72	1.8905				
KA.16	488.822	489.308	2.08	0.58	4.1788				
KA.15	488.822	489.308	20.89						
KA.14	488.822	489.308	20.89						
589-15									
NO.	面	積	面	積	面	積	面	積	面
KA.28	482.881	487.511	1.98	0.43	0.9857				
KA.27	483.773	487.903	2.48	0.76	1.8824				
KA.26	484.484	488.614	2.48	2.01	6.0048				
KA.25	484.833	488.963	2.48	1.00	2.2800				
KA.24	484.836	488.966	10.0130						
KA.23	484.836	488.966	5.0048						
KA.22	484.836	488.966	8.00						
KA.21	484.836	488.966	1878.2090						
KA.20	484.836	488.966	1878.2090						
KA.19	484.836	488.966	340.7080						
KA.18	484.836	488.966	340.7080						
589-16									
NO.	面	積	面	積	面	積	面	積	面
KA.28	482.881	487.511	482.881	487.511					
KA.27	483.773	487.903	483.773	487.903					
KA.26	484.484	488.614	484.484	488.614					
KA.25	484.833	488.963	484.833	488.963					
KA.24	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.23	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.22	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.21	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.20	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.19	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.18	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.17	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.16	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.15	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.14	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.13	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.12	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.11	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.10	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.9	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.8	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.7	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.6	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.5	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.4	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.3	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.2	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.1	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.0	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-1	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-2	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-3	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-4	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-5	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-6	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-7	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-8	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-9	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-10	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-11	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-12	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-13	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-14	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-15	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-16	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-17	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-18	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-19	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-20	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-21	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-22	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-23	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-24	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-25	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-26	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-27	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-28	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-29	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-30	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-31	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-32	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-33	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-34	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-35	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-36	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-37	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-38	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-39	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-40	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-41	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-42	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-43	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-44	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-45	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-46	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-47	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-48	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-49	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-50	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-51	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-52	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-53	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-54	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-55	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-56	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-57	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-58	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-59	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-60	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-61	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-62	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-63	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-64	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-65	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-66	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-67	484.836	488.966	484.836	488.966					
KA.-68	484.836	48							

登記年月日：平成9年11月4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。
(千葉県地方方法務局木更津支局管轄)
令和7年3月5日 千葉県地方方法務局

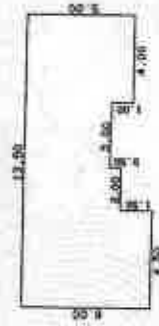
登記官

各 階 平 面 図

建 物 図 面 名 階 平 面 図

家屋番号	589-3
建物の所在	君津市泉字反田589番地3

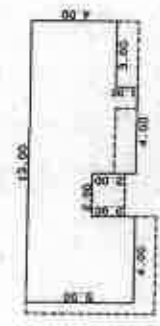
1 階



求 積 表

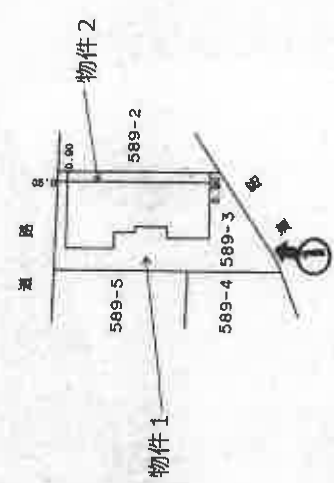
5.00 X 4.50	=	27.0000
4.50 X 2.00	=	9.0000
4.00 X 3.00	=	12.0000
5.00 X 4.00	=	20.0000
合 計		68.0000
床 面 積		68.00 m ²

2 階



求 積 表

5.00 X 4.00	=	20.0000
3.00 X 2.00	=	6.0000
5.00 X 4.00	=	20.0000
4.00 X 3.00	=	12.0000
合 計		58.0000
床 面 積		58.00 m ²



作 製 者

縮 尺

250

申 請 人

縮 尺

500

(千葉県土地家屋調査士会管轄)

整理番号：H36491-1

(注) ○→は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す

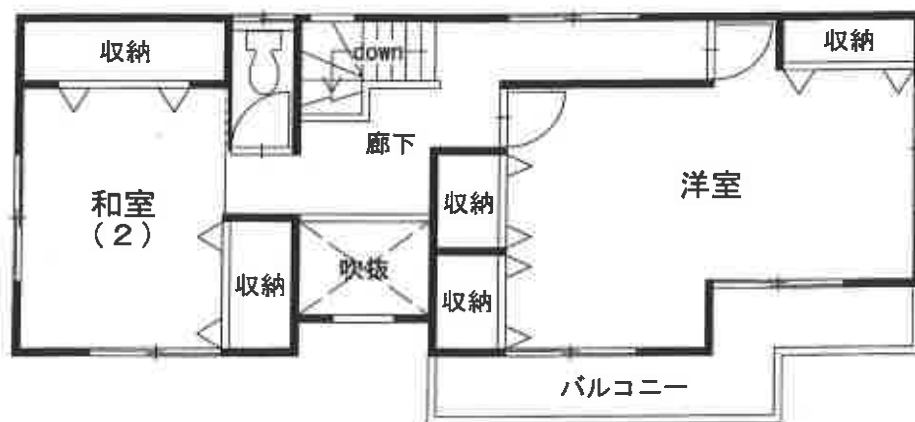
(A 3判をA 4判に縮小した)

平成九年四月四日

間取図



〔1階〕



〔2階〕

評価人作成

(注) ⌘は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



2



3



令和7年（ケ）第89号
令和7年 6月 2日 現地調査
令和7年 6月 3日 評 価
第25050701号 発行番号
令和7年 6月 5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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 1 3 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。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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 | 君津市泉字反田 |
| | 地 番 | 589番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市泉字反田589番地3 |
| | 家屋 番号 | 589番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 58.00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 南東方・道路距離約 7.1km ・ 最寄バス停「泉南」の 南方・道路距離約 500m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周囲には農地が多いなかに、戸建住宅が建ち並ぶ地域である。	
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	都市計画区域外 － － － － 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（略台形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（東側、西側）、間口（約 10.7m）、奥行（約 18m）、地積（165.16 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況	・ 東側市道（泉中小線）、幅員（約 7m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（概ね等高） ・ 西側市道（泉反田1号線）、幅員（約 6m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（道路より約 0.5m高い）	
	建築基準法上の種類	建築基準法の適用はない。
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	・ 物件1は、物件2建物の敷地として使用されている。 ・ 隣地は、東及び西側で公衆用道路に接面し、北及び南側は一般住宅等の敷地として使用されている。	

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 なし 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・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	・公図では東側に水路が存するが、道路区域内であり、当該部分も含めて市道認定されている。(君津市管理課の回答) ・そのほか、債務者兼所有者の陳述によれば、以下のとおりである。 ① 近隣住民との間で境界線について争いはない。 ② 浄化槽は、物件2建物の南西側にある。

— 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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成9年10月28日新築 約28年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、上水道、個別浄化槽、台所、浴室、トイレ、洗面台等 オール電化、IHコンロ、温水洗浄便座（1階）、 自然冷媒CO ₂ ヒートポンプ給湯器
床面積（現況）	床面積 1階 68.00 m ² 2階 58.00 m ² 延べ 126.00 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	

保守管理の状態	・債務者兼所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① ペットは、外で犬1匹を飼育している。室内では、7年前まで猫1匹を飼育していた。 ② 令和元年台風の時に、外壁と屋根の修理をした。また、1階の和室及び2階の和室と洋室の天井のクロスを交換した。 ③ 1階の和室には掘りごたつがある。 ④ オール電化である。 ⑤ 増改築はしていない。 ⑥ 水回りの不具合はない。 ・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 室内では、喫煙によるクロスの黄ばみがある。 ② 室内には、猫による引っ掻き傷が複数ある。 ③ そのほか、軽微な傷や表面材の剥がれ、小さな穴、使用による汚れ等が見られるが、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。 (設備等の動作確認は行っていない。)
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として使用している。
特記事項	・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。

— 以下余白 —

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	16,800	1.01	165.16	1.00	2,802,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（君津（県）－9）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 18,500 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/110 = 16,800 円/㎡

◇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：概ね標準的

◇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：二方路＋2%，形状－1%（相乗積：＋1%）

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。

— 以下余白 —

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	150,000	126.00	0.05	945,000

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 ①D×②
	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	28 年	0 年	5%	0.05	▲10% (0.90)	0.05

① 耐用年数法（定額法）

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

② 観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

— 以下余白 —

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	2,802,000	0.30	法定地上権	841,000

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	2,802,000	－841,000		0.9	0.7	1,240,000
2	945,000	＋841,000	1.0	0.9	0.7	1,130,000
一 括 価 格（合 計）						2,370,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：経済的耐用年数を満了している老朽化した居宅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

基準地価格（君津（県）－9）

所 在：君津市中島字久保田746番9

価 格：18,500 円/㎡

位 置：JR内房線「君津駅」の南東方約7.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：250 ㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：東側幅員4.5m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模一般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 間取図

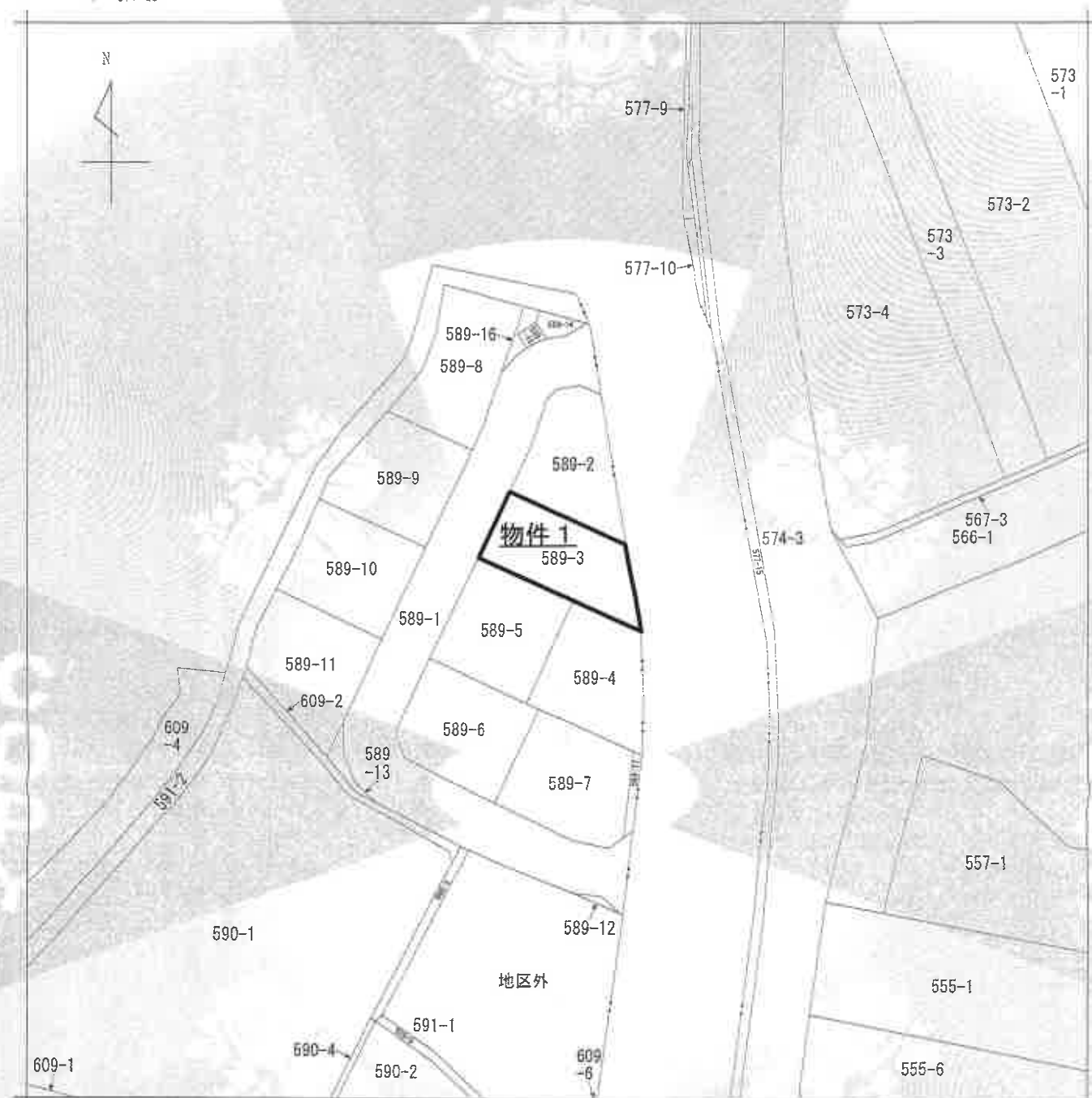
以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図



地番区域見出

A 泉

請 求 部 分	所 在 君津市泉字反田				地 番	589番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		系又 座標 番号 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和61年7月24日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和61年7月24日		補 記 事 項		

千葉地方法務局

登記官

13

A3をA4に縮小

A3をA4に縮小

令和7年3月5日

千葉地方法務局

登記官

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。

(千葉地方法務局水更津支庁管轄)

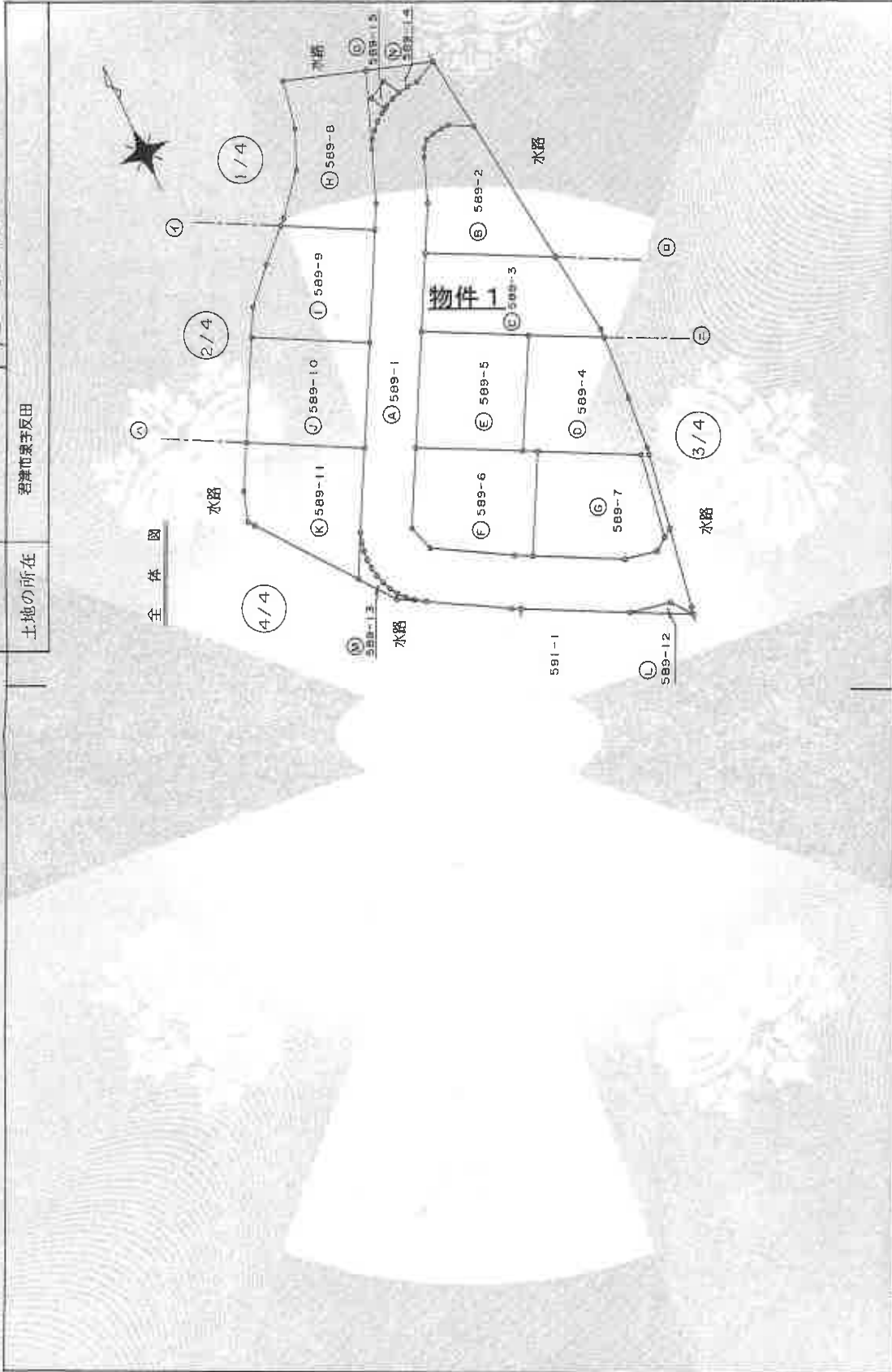
221120

前 589

地番	589-2-15
土地の所在	君津市泉字反田

1/5 地積測量図

7.3.23



作製者	申請人	縮尺
		1/

(千葉土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成7年3月23日

令和7年3月5日 千葉地方法務局

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。
(千葉地方法務局木更津支局電報)

221122

1枚目と同様

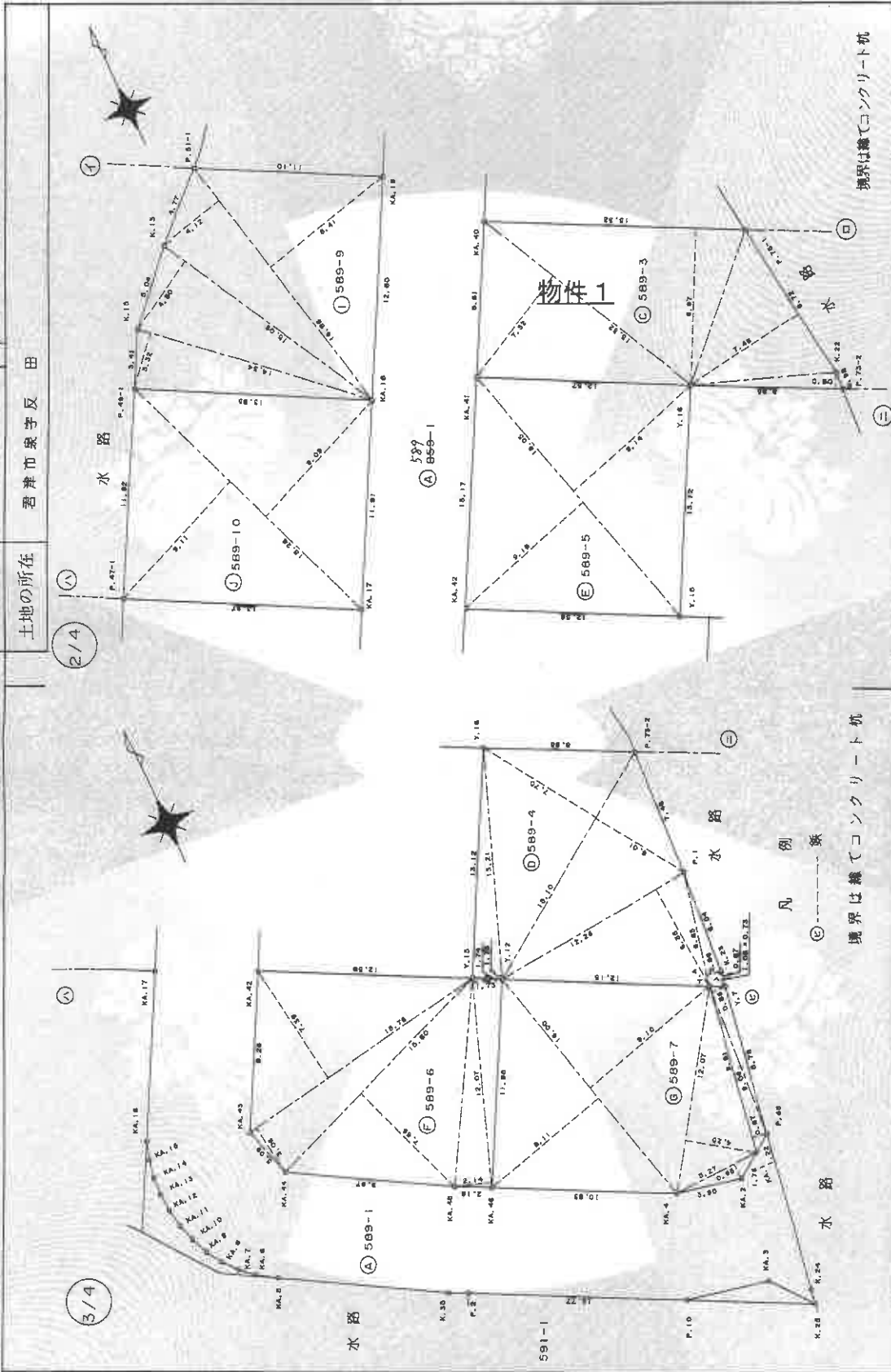
地番

589-2~-15

5地積測量図

土地の所在

君津市泉字反田



作製者

申請人

縮尺

250
(千葉土地家賃調査士会用紙)

登録番号：H36490-1

(3/5)

登記官

登記年月日：平成7年3月23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。

(千葉県地方方法務局本更津支庁管轄)

令和7年3月5日

千葉県地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

1枚目と同様

589-2 ~ -15

221124

地積測量図

地番

土地の所在

君津市泉字反田

図点名

X	Y	距離
KA.39	482.091	487.511
KA.37	483.773	487.955
KA.36	484.484	488.647
KA.35	484.933	489.587
KA.34	484.936	490.711
KA.33	484.960	491.643
KA.48-1	483.509	494.274
K.1	482.239	493.098
KA.30	480.957	480.399
KA.29	480.912	489.164
KA.28-1	480.728	487.996
KA.27	480.415	486.986
KA.26	480.015	486.073
KA.24-1	489.797	485.680
KA.25	488.496	484.155
KA.24	488.622	484.305
KA.23	489.087	483.549
KA.22	487.230	482.828
KA.21	485.310	482.364
KA.20	480.436	480.140
KA.19	477.833	478.739
KA.18	486.539	472.717
KA.17	456.028	487.104
KA.16	447.416	482.505
KA.15	446.300	482.187
KA.14	445.315	461.982
KA.13	444.213	461.931
KA.12	443.212	462.013
KA.11	442.172	462.224
KA.10	441.168	462.562
KA.9	440.207	463.018
KA.8	439.312	463.586
KA.7	438.520	464.259
KA.6	437.833	465.100
KA.5	437.050	465.231
KA.4	435.753	467.343
KA.3	424.712	482.163
P.75-1	465.003	485.629
P.75-2	465.381	487.694
K.22	456.369	487.925
V.6	459.337	489.965
V.7	441.032	497.016
K.23	441.800	497.155
V.1	447.927	497.571
V.12	447.752	495.787
V.4	446.961	495.343
P.46	441.440	496.170
K.6	484.710	495.527
K.7	487.753	476.201
K.9	482.206	475.165
K.11	487.914	473.265
P.51-1	483.892	469.583
K.13	479.717	465.424
K.15	476.036	465.424
P.48-1	473.028	460.359
P.47-1	462.513	454.725
P.13	442.786	460.090
K.26	437.538	452.058
K.28	454.129	451.004
K.29	453.426	451.543
K.31	436.786	483.240
KA.31	491.520	486.764
KA.32	492.680	486.932

図点名

X	Y	距離
KA.39	482.091	487.511
KA.37	483.773	487.955
KA.36	484.484	488.647
KA.35	484.933	489.587
KA.34	484.936	490.711
KA.33	484.960	491.643
KA.48-1	483.509	494.274
K.1	482.239	493.098
KA.30	480.957	480.399
KA.29	480.912	489.164
KA.28-1	480.728	487.996
KA.27	480.415	486.986
KA.26	480.015	486.073

図点名

X	Y	距離
KA.39	482.091	487.511
KA.37	483.773	487.955
KA.36	484.484	488.647
KA.35	484.933	489.587
KA.34	484.936	490.711
KA.33	484.960	491.643
KA.48-1	483.509	494.274
K.1	482.239	493.098
KA.30	480.957	480.399
KA.29	480.912	489.164
KA.28-1	480.728	487.996
KA.27	480.415	486.986
KA.26	480.015	486.073

作製者

申請人

縮尺

(千葉県家庭環境審議会用紙)

登記年月日：平成9年11月4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。

(千葉地方方法務局本郷支局管轄)

令和7年3月5日

千葉地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

建物図面

589-3

家屋番号

建物の所在
君津市泉字反田589番地3

各階平面図

63101

1 階



求積表

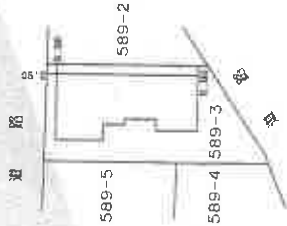
6.00 X 4.50	=	27.0000
4.50 X 2.00	=	9.0000
4.00 X 3.00	=	12.0000
5.00 X 4.00	=	20.0000
合計		68.0000
床面積		68.00 m ²

2 階



求積表

5.00 X 4.00	=	20.0000
3.00 X 2.00	=	6.0000
5.00 X 4.00	=	20.0000
4.00 X 3.00	=	12.0000
合計		58.0000
床面積		58.00 m ²



平成九年四月四日

作製者

縮尺

1/250

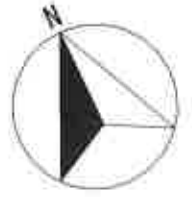
申請人

縮尺

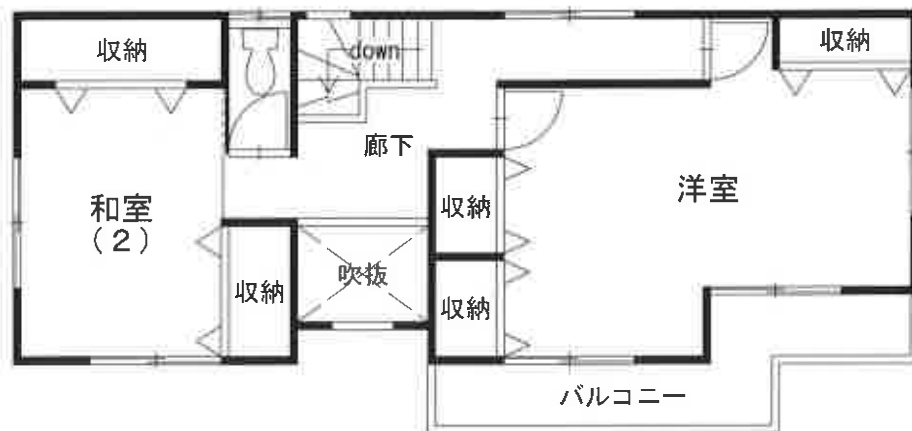
1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

間取図



〔1階〕



〔2階〕