

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月17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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月 8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29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



第 11 卷

物 件 目 録

- 1 所 在 君津市鹿野山字常緑平
地 番 750 番
地 目 山林
地 積 582 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（居宅・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建・約93㎡、別紙土地建物位置関係図中「未登記目的外建物1」と記載されている建物）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の南東側一部につき、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。同人所有の売却対象外の未登記建物（車庫・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建・約50㎡、別紙土地建物位置関係図中「未登記目的外建物2」と記載されている建物）が本件土地上に存在する。

なお、上記未登記目的外建物2の屋根の上には、A所有の売却対象外の未登記建物の附属建物（物置・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建・約18㎡）が建築されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・南東側隣地（地番895番、赤道、地番553番3、地番554番等で構成された公衆用道路部分）との境界が不明確である。
- ・北西側私道の所有者は、当該別荘地開発業者である房総開発株式会社であり、本件所有者は当該私道部分につき共有持分等の権利は有していない。

《 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 君津市鹿野山字常緑平

地 番 750 番

地 目 山林

地 積 582 平方メートル

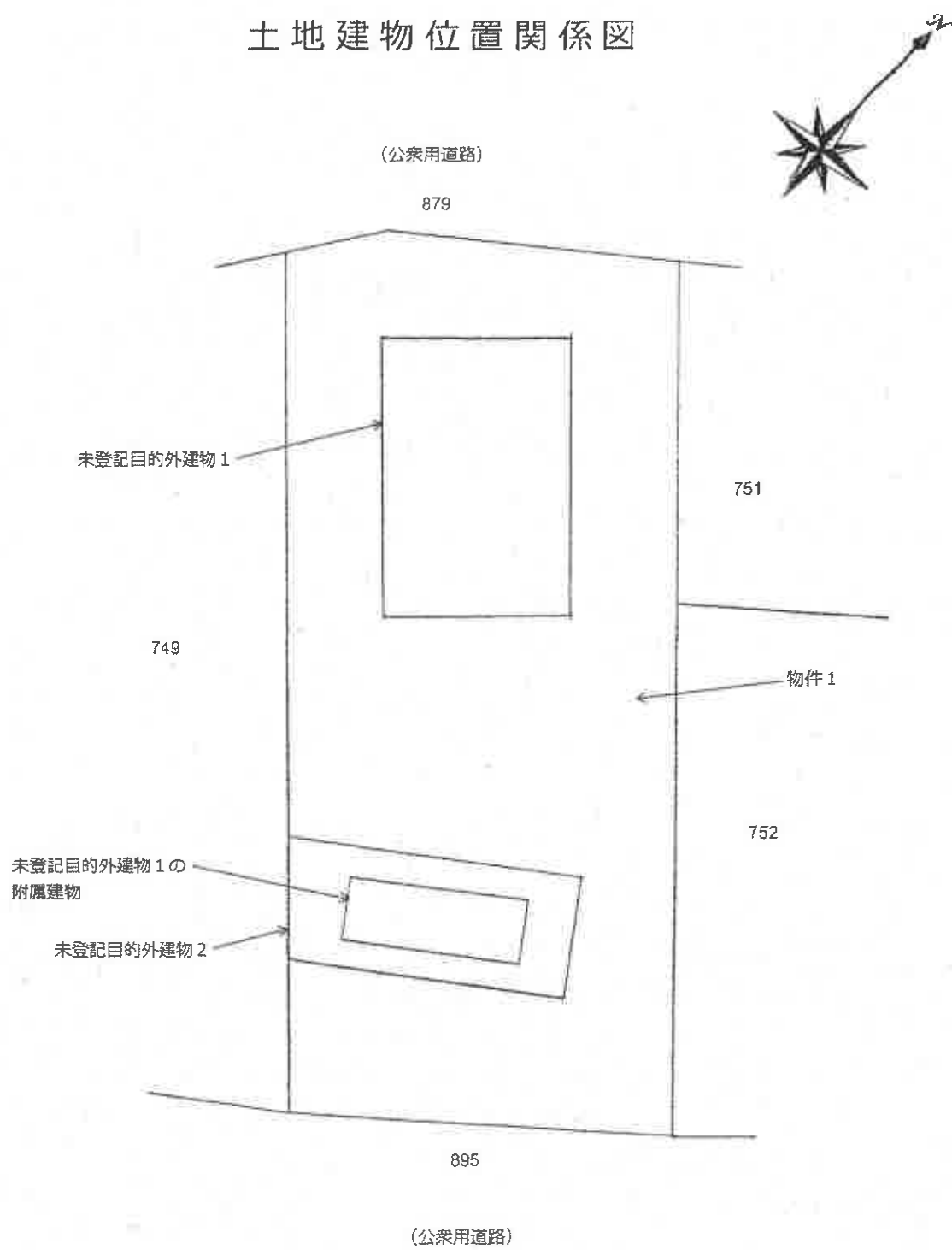
(現況)

地 目 宅地



(別紙)

土地建物位置関係図



令和7年(ヌ)第34号
令和7年3月28日受理
令和7年7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 | 君津市鹿野山字常緑平 |
| | 地 | 番 | 7 5 0 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 8 2 平方メートル |



(土地用)

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 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐				
形 状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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（A） ☒ その他の者（B） ☒ 土地所有者（A）が本土地上に 4 枚目「未登記目的外建物の概況」欄記載のうち、未登記目的外建物 1 及び同附属建物を所有し、占有している。 ☒ その他の者（B）が別紙土地建物位置関係図中、「未登記目的外建物 2」表示部分の土地上に 4 枚目「未登記目的外建物の概況」欄記載のうち、未登記目的外建物 2 を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ その他の者（B）につき「占有者及び占有権原」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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号				
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）				
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙土地建物位置関係図中、「未登記目的外建物2」敷地部分	
占有者		☒ 未登記目的外建物1（居宅）同居人（所有者の元妻）（B）	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（未登記目的外建物1（居宅）同居人（所有者の元妻）（B））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		平成15年頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	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

未登記目的外建物の概況		
1	所 在	君津市鹿能山字常緑平 7 5 0 番
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 作業所
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	床 面 積 (概 略)	約 9 3 m ²
	所 有 者	☒ 本土地所有者 (A)
	建 築 時 期	☒ 平成 1 5 年頃
	建 築 者	☒ 本土地所有者 (A)
	そ の 他 の 事 項	次の未登記附属建物が存在する。なお、同附属建物は、未登記目的外建物 2 の屋根の上に建築されている。 所 在 君津市鹿能山字常緑平 7 5 0 番 種 類 物置 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 約 1 8 m ² 建築時期 平成 2 9 年又は同 3 0 年頃
2	所 在	君津市鹿能山字常緑平 7 5 0 番
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	床 面 積 (概 略)	約 5 0 m ²
	所 有 者	☒ 未登記目的外建物 1 (居宅) 同居人 (本土地所有者の元妻 (B))
	建 築 時 期	☒ 平成 1 5 年頃
	建 築 者	☒ 未登記目的外建物 1 (居宅) 同居人 (本土地所有者の元妻 (B))
	そ の 他 の 事 項	

(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
■未登記目的外建物1 (居宅)同居人(所有者の元妻) (B)	1 私は本土地の北西側に建っている居宅(以下、必要に応じて「未登記目的外建物1」という)に所有者と同居しています。所有者は元夫です。事情があって今は夫婦ではありません。同居人という立場です。所有者は事情があってうまく会話ができません。私が知っている範囲で執行官の質問に答えます。 2 本土地に建物が3棟建っていますが、3棟とも登記はしていません。 3 未登記目的外建物1は本土地所有者の所有です。建てたのは所有者で、平成15年頃に建ちました。 4 本土地の南東側に車庫(以下、必要に応じて「未登記目的外建物2」という)と車庫の上に物置(以下、必要に応じて「未登記目的外建物1の附属建物」という)が建っています。 5 車庫は私の所有で、平成15年頃に建ちました。もともと本土地は私名義で、自分の所有する土地に車庫を建てました。車庫の納税義務者は私で、固定資産税も私が支払っているの、車庫の所有者は私です。元夫はそのことで特に何も言っていない。本土地を車庫の敷地として使うことについて、本土地所有者の元夫との間で、賃料等のやり取りや契約関係等はありません。無償で敷地として使っています。 6 車庫の上に建っている物置は、昔は観葉植物を置いたり、子供用のスペースで使っていましたが、今は物置になっています。建てたのは元夫で、平成29年か30年頃に建ちました。 7 本土地の北東側と南西側の境界はコンクリート擁壁が設置されているところです。南東側の道路に面するところの境界はよくわかりません。元夫からは本土地と道路との間に第三者の所有する土地が挟まっていると聞いたことがあります。南東側の道路には特に何の問題もなく出入りしていて、他の人からそのことで何かを言われたりとか、そのようなことはまったくありません。 8 本土地には境界争いはありません。本土地は別荘の分譲地で、房総開発という会社が開発したと聞いています。北西側の道路の土地は房総開発の所有する土地ですが、特に何の問題もなく通行しています。本土地を買ったときに房総開発から年に3万円の管理費が掛かると言われましたが、房総開発からは一度も請求を受けていません。

(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、地番図（君津市役所から入手）、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。

第2 物件1について

1 本土地は分譲地内の一区画で、北西側が幅員約4mの公衆用道路に面する概ね長方形の土地で、後記第3の未登記目的外建物の敷地となっている。公衆用道路に面する北西側の一部のほか、北東側及び南西側にそれぞれコンクリート擁壁が設置されており、当該部分における範囲を確認することは可能である。一方、南東側は本土地南東側に設置される門扉から約4m南東側に積石ブロック、さらに積石ブロックの南東側は植え込み部分、当該植え込み部分の南東側は側溝、当該側溝の南東側にアスファルトの公衆用道路が存在し、本土地から君津市が所有する道路土地となる553番2、554番2の間に本土地から南東方向に順に第3者所有の895番（原野）、赤道、さらに第3者所有の553番3（山林）及び554番3（山林）の土地が介在する状態となっており、本土地南東側部分における境界は不明である。

2(1) 本土地は北西から南東方向に高低差約8mの下り傾斜地となっている。後記未登記目的外建物1の敷地部分の南東側に高さ約1.6mの石積みの擁壁が設置され、当該擁壁の南東側は花壇等の庭部分となっており、当該庭部分のさらに南東側に高さ約4.8mのコンクリート擁壁が設置され、当該コンクリート擁壁の南東側は未登記目的外建物2（車庫）の屋根部分及び当該屋根部分の上に未登記目的外建物1の附属建物（物置）が存在し、本土地は北西から南東方向に2段の難壇状となっている。

(2) 本土地北東側部分のコンクリート擁壁に沿って階段が設置されている。

3 本土地上に後記第3の未登記目的外建物が存在する。当該未登記目的外建物のうち、未登記目的外建物2の本土地における占有関係は当該建物の公課証明書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から「占有者及び占有権原」記載のとおり認めた。

第3 未登記目的外建物について

別紙土地建物位置関係図中、「未登記目的外建物1」、「未登記目的外建物1の附属建物」及び「未登記目的外建物2」表示部分に「未登記目的外建物の概況」欄記載の居宅、物置、車庫が存在する。当該居宅、物置、車庫は基礎及び周壁を備え、定着性及び外気分断性を有することから建物と認められ、うち、上記物置は未登記目的外建物1との位置及び利用関係から当該建物の附属建物と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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4月8日 (火) 13:45-14:08	物件所在地 執行官室	物件確認、未登記目的外建物1全戸不在(占有関係不明)、ライフライン調査 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、地積測量図、本土地上の登記建物の不動産登記記録全部事項証明書、建物図面(各階平面図)各送付嘱託 君津市役所に対し、航空写真重ね地番図、本土地上の建物の公課証明書、建物平面図送付嘱託
7年4月11日 (金)	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4月14日 (月)	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、本土地上の建物登記及び地積測量図については存在しない旨の回答書到着
7年4月17日 (木)	執行官室	君津市役所から航空写真重ね地番図、未登記目的外建物2の公課証明書等到着
7年4月21日 (月)	執行官室	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、公図送付嘱託
7年4月24日 (木) 10:43-10:58	物件所在地 執行官室	所有者の同居人に面談、占有関係等聴取(以後予定の別件期日のため調査中断) 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、公図到着
7年4月25日 (金) 9:25-10:20	当職携帯電話 執行官室	所有者の同居人に架電、未登記目的外建物等について聴取 千葉地方法務局木更津支局に対し、本土地の閉鎖登記簿謄本送付嘱託
7年4月28日 (月)	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
7年4月30日 (水)	執行官室	千葉地方法務局木更津支局から本土地の閉鎖登記簿謄本到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

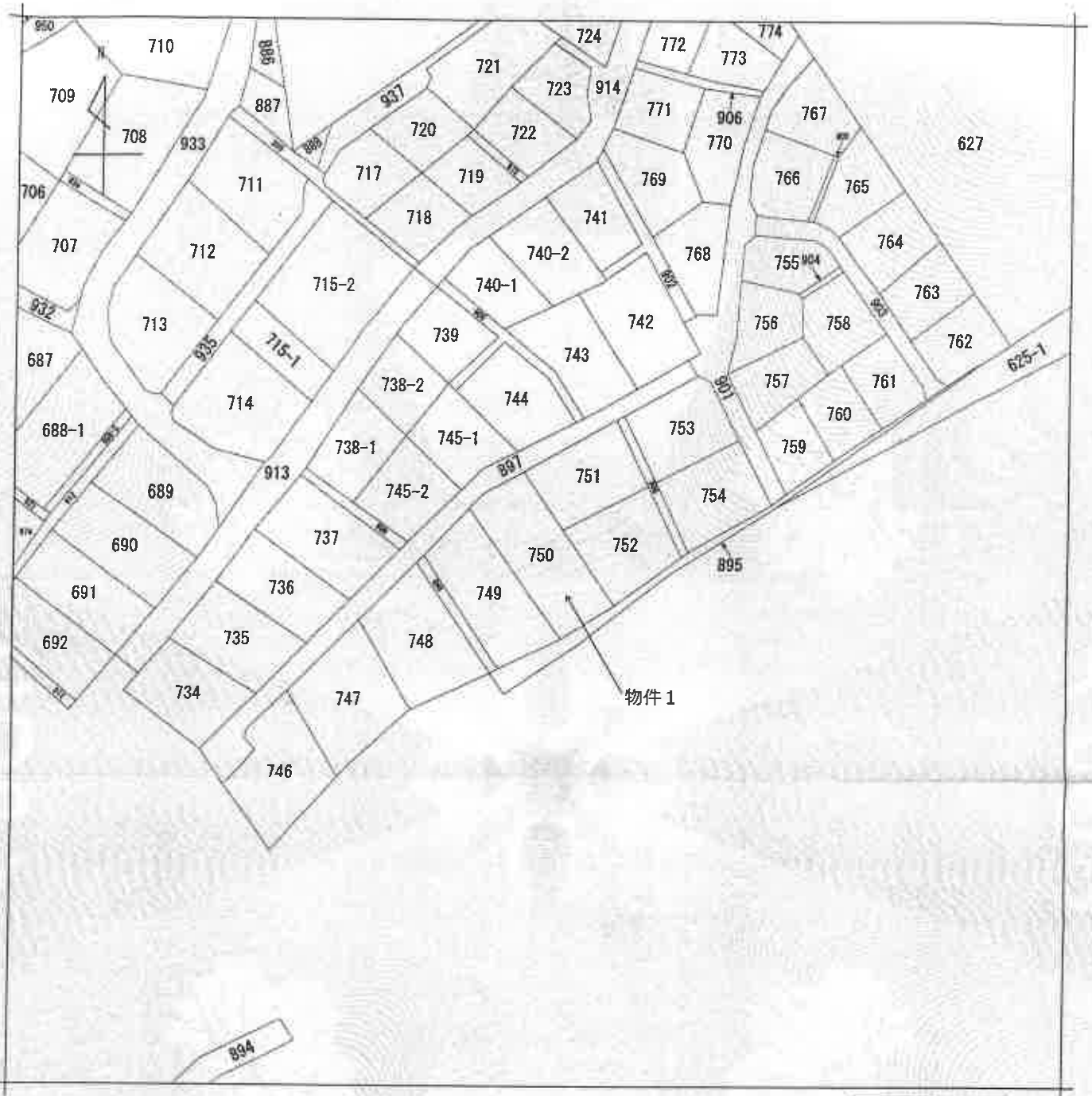
(調査経過用)

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27日 (火) 16:54-18:34	物件所在地	本土地、未登記目的外建物調査、写真撮影 所有者の同居人に面談、本土地の境界等について聴取
7年6月24日 (火) 10:35-11:33	物件所在地	評価人とともに本土地、未登記目的外建物調査、所有者の同居人に面談、未登記目的外建物等について聴取

(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

590-1



(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	君津市鹿野山字常緑平				地番	750番			
出力縮	1/1000	精度区分		座標系又は記号		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	明治9年12月28日			備付年月日(原図)	明治9年12月28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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

(千葉地方方法務局木更津支局管轄)

令和7年1月30日

東京法務局

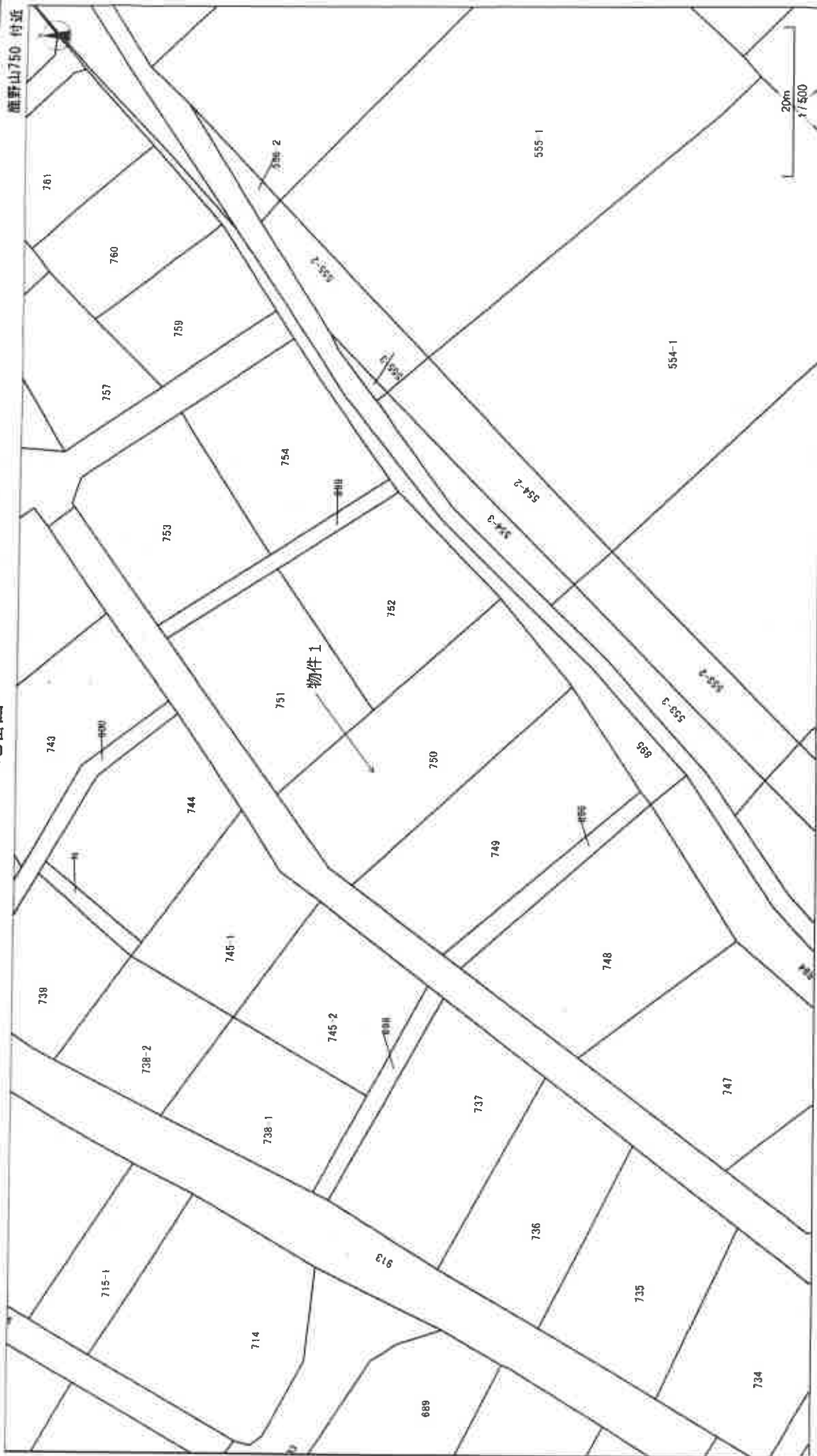
地図整理番号:M83837

登記官

(9 枚目)

(1/1)

地番図

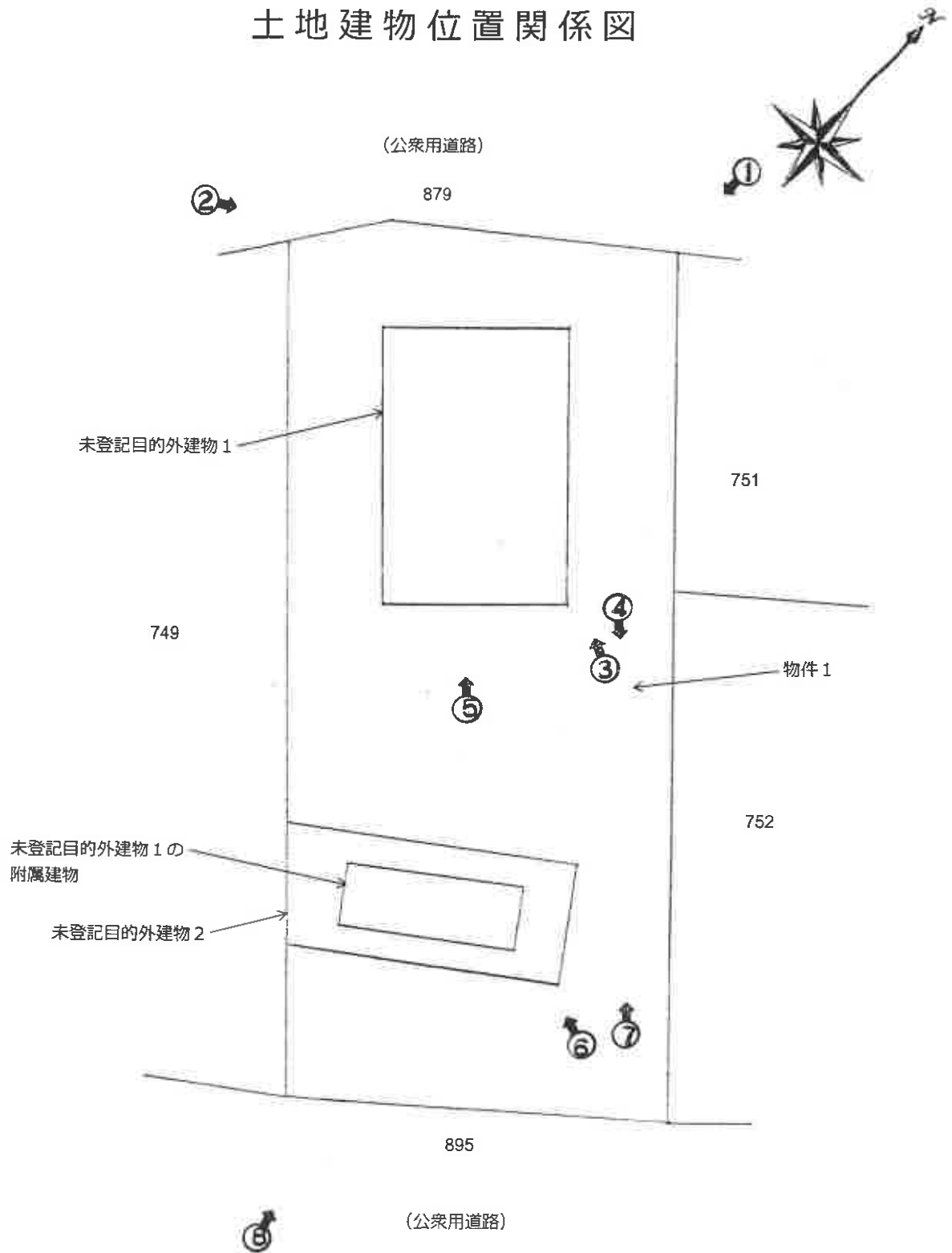


(君津市役所から入手) (A 3判をA 4判に縮小した)

これは、詳細資料として作成した地番図の写しであり、千葉地方建設局が所有する公園とは異なり、私法上の権利関係について公定力のあるものではありません。なお、土地の位置、地番及び筆地の形状については、一致しない場合があります。

君津市財政部課税課

土地建物位置関係図



(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

1



未登記目的外建物1

2



未登記目的外建物1

3



(12 枚目)



未登記目的外建物1



未登記目的外建物1の附属建物

未登記目的外建物2



未登記目的外建物1の附属建物

未登記目的外建物2

7



未登記目的外建物1の附属建物

未登記目的外建物2

8



副 本

令和 7 年 (又) 第 3 4 号

令和 7 年 6 月 24 日 現 地 調 査

令和 7 年 6 月 27 日 評 価

第 2025 - 022 号 発 行 番 号

令和 7 年 7 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

秋 葉 節 久

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 490,000 円

1. 物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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。
従って、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。		登記上の地目は「山林」であるが、現況は「宅地」である。その他は同左。 住居表示未実施区域。
番 号	特 記 事 項		
1	1. 正確な形状及び数量等の確定のためには、隣接土地所有者立会いの下、隣接地との境界を確定し、専門家による測量等の作業が必要になるものと判断される。 2. 次の未登記の目的外建物が3棟（別添「土地建物位置関係図」参照）存している。尚、君津市課税課での調査によれば、未登記の目的外建物1及び未登記の目的外建物1の附属建物については、固定資産税は課税されていないとのことである。 (1) 未登記の目的外建物1 ・種類：居宅 ・構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ・床面積：約93㎡（概測） ・建築時期：平成15年頃（同居人（物件1土地の所有者の元妻）の陳述による） ・所有者：物件1土地の所有者（同居人（物件1土地の所有者の元妻）の陳述による） (2) 未登記の目的外建物1の附属建物 ・種類：物置 ・構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ・床面積：約18㎡（概測） ・建築時期：平成29年又は30年頃（同居人（物件1土地の所有者の元妻）の陳述による） ・所有者：物件1土地の所有者（同居人（物件1土地の所有者の元妻）の陳述による） ・その他：未登記の目的外建物2の屋根の上に建築されているが、土地への定着性はあると判断される。 (3) 未登記の目的外建物2 ・種類：車庫 ・構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ・床面積：約50㎡（概測） ・建築時期：平成15年頃（君津市課税課で入手した固定資産評価額証明書（家屋）の記載による） ・所有者：同居人（物件1土地の所有者の元妻） ・その他：所有者の陳述によれば、地代等の授受はないことから、土地利用権等は「使用借権」であると判断される		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1	所 在	君津市鹿野山字常緑平
	地 番	750 番
	地 目	山林
	地 積	582 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 約 18 k m（道路距離） （別添「位置図参照」）	
付 近 の 状 況	対象土地は，別荘分譲地内に所在する。当該別荘分譲地は，起伏のある地勢に開発・造成されており，対象地周辺の地勢は，概ね南東下り急傾斜及び北東下り傾斜となっている。当該分譲地は，未利用地が多く残っており，ソーラー発電所の敷地として利用されている区画も見られる。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	－
	建 ぺ い 率	－
	容 積 率	－
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	宅地造成等工事等規制区域，景観計画区域，千葉県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）（特記事項1参照）
画 地 条 件	形 状 ： （ ほぼ長方形形状の画地 ） 地 勢 ： （ 傾斜地 ） （特記事項1参照） 間 口 ： （ 北西 ）（ 約 16m ） 奥 行 ： （ 約 39m ） 地 積 ： （ 約 582㎡ ） （ 登記数量，特記事項2参照 ） 接面道路との関係： （ 一方路 ）（ 北側接面私道：ほぼ等高 ）	
接面道路の状況	北西側 （ 私道 ） 路線名 （ ー ） 幅員 （ 約4m ） 連続性 （ 行止まり ） 舗装 （ 舗装 ） 歩道 （ 無 ） 側溝 （ 有 ） （特記事項3及び4参照）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北西側 ： 都市計画区域外であり，適用外
	セットバック	都市計画区域外であり，適用外
	再 建 築 の 可 否	一定条件の下で可能であると推定（特記事項1参照）
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	未登記の目的外の居宅1棟，物置1棟及び未登記の目的外の車庫1棟の敷地等として利用されている（特記事項5参照）
	隣 地	・ 北東側：ソーラー発電所の敷地等 ・ 北西側：私道を介して未利用地 ・ 南東側：雑種地 ・ 南西側：山林

供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり (特記事項6参照) ガス配管 なし (LPガスを使用) 下水道 なし (浄化槽を使用)
土 壌 汚 染 等	1. 物件1土地は、別荘開発された土地であり、登記簿謄本及び現地調査等から、土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、現在、平家建の居宅1棟、平家建の物置1棟及び平家建の車庫1棟の敷地として利用されており、地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 君津市教育委員会での調査によれば、物件1土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 敷地内は全体的に南東下り急傾斜であり、未登記の目的外建物1の敷地部分の庭部分は、2段の宅盤で構成され、間には、高さ約1.6mの石積みの擁壁が築造されている。未登記の目的外建物1の敷地部分の庭部分と未登記の目的外建物1の附属建物及び未登記の目的外建物2の敷地部分との間は、高さ約4.8mのRC造の擁壁が築造されている。未登記の目的外建物1の敷地部分と未登記の目的外建物1の附属建物及び未登記の目的外建物2の敷地部分とは、北東側部分に築造されたコンクリート製の階段で行き来する構造になっている。また、北東側隣接地との敷地境界には、RC造の擁壁が、南西側隣接地との敷地境界には、RC造の擁壁及びコンクリートブロック造の擁壁が築造されているが、千葉県建築基準法施行条例第4条に規定する構造耐力上安全な擁壁に該当する否かは専門家の判断に委ねられることとなり、予定建築物の位置・規模・構造等に影響を与える外、場合によっては、擁壁の補修・改修等が必要になる場合もあると思料される。尚、未登記の目的外建物1の附属建物及び未登記の目的外建物2の敷地部分も南東傾斜地であるため、未登記の目的外建物1の敷地部分と南東方の主要地方道久留里鹿野山湊線とは、外観目視による概測によれば、約8m程度の高低差があるもの推定される。 2. 急傾斜地のため、現地での概測は困難であることから、正確な形状及び数量等の確定のためには、隣接土地所有者立会いの下、隣接地との境界を確定し、専門家による測量等の作業が必要になるものと判断される。 3. 北西側私道の所有者は、房総開発株式会社（当該別荘地の開発業者）であり、所有者は当該私道部分に所有権の持分等の権利は有していない。同居人（物件1土地の所有者の元妻）の陳述によれば、地代の支払等はなく、物件1土地から、問題なく出入りが出来ているとのことである。尚、同居人（物件1土地の所有者の元妻）の陳述によれば、物件1土地を取得した際に、房総開発株式会社からは、年間30,000円の管理費がかかる旨の話があったが、これまで一度も支払っておらず、同社から請求もないとのことである。 4. 南東側の主要地方道久留里鹿野山湊線との間には、他人地である地番「895番」土地、赤道、地番「553番3」土地、地番「554番3」土地（地番「895番」土地は、房総開発株式会社（当該別荘地の開発業者）、地番「553番3」土地は地番「553番1」土地と同一所有者、地番「554番3」土地は地番「554番1」土地と同一所有者）が存している。境界は不分明であり、現況に至った経緯等も不明であるが、同居人（物件1土地の所有者の元妻）の陳述によれば、地代の支払等はなく、物件1土地からは、問題なく出入りが出来ているとのことである。

特 記 事 項	5. 物件1土地上に、次の未登記の目的外建物1（居宅）、未登記の目的外建物1の附属建物（物置）及び未登記の目的外の建物2（車庫）が存している（「土地建物位置関係図」参照）。 (1) 未登記の目的外建物1 ・種類：居宅 ・構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ・床面積：約93㎡（概測） ・建築時期：平成15年頃（同居人（物件1土地の所有者の元妻）の陳述による） ・所有者：物件1土地の所有者（同居人（物件1土地の所有者の元妻）の陳述による） (2) 未登記の目的外建物1の附属建物 ・種類：物置 ・構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ・床面積：約18㎡（概測） ・建築時期：平成29年又は30年頃（同居人（物件1土地の所有者の元妻）の陳述による） ・所有者：物件1土地の所有者（同居人（物件1土地の所有者の元妻）の陳述による） ・その他：未登記の目的外建物2の屋根の上に建築されている (3) 未登記の目的外建物2 ・種類：車庫 ・構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ・床面積：約50㎡（概測） ・建築時期：平成15年頃（君津市課税課で入手した「固定資産評価額証明書（家屋）」の記載による） ・所有者：同居人（物件1土地の所有者の元妻） ・その他：所有者の陳述によれば、地代等の授受はないことから、土地利用権等は「使用借権」とであると判断される 6. かずさ水道広域連合企業団で入手した「水道管管理図」によれば、北西側私道には上水道本管が敷設されている。同居人（所有者の元妻）の陳述によれば、元々は「鹿野山水道」であったが、現在、水道事業はかずさ水道広域連合企業団に移管されており、水道料金は、かずさ水道広域連合企業団から請求され、同企業団に支払っているとのことである。 7. 同居人（所有者の元妻）の陳述によれば、物件1土地を含む付近一帯においては、令和元年9月・10月の台風及び豪雨により、停電の被害があったとのことである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,260	0.44	582	0.90	1,212,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《基 準 地》 （君津（県）－3）

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $7,150\text{円}/\text{㎡} \times 99.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 135 = 5,260\text{円}/\text{㎡}$

◇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；± 0

◇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，接面方位等）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；± 0 傾斜地であり，敷地内に高低差がある；△ 50

（相乗積）北西側私道に持分等の権利を有していない；△ 2

公図上，南東側県道との間に他人地が所在しているが，詳細不明；△ 5

境界不分明・地積未確定；△ 5

ウ 地 積： 582㎡ （登記数量を採用）

エ 建付減価： △ 10 目的外建物が2棟存しており，建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた物件1の価格から、未登記の目的外建物2棟の土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を決定した。

それぞれの未登記の目的外建物の土地利用権等が及ぶ範囲は、未登記の目的外建物の床面積（概測）比で按分して次の通り求めた。尚、未登記の目的外建物1の附属建物は、未登記の目的外建物2の屋根の上に存立していることから考慮外とした。

① 未登記の目的外建物2棟の土地利用権等価格

A 未登記の目的外建物1及び未登記の目的外建物2の土地利用権等の及ぶ範囲（割合）

未登記の目的外建物1及び未登記の目的外建物2の土地利用権等が及ぶ範囲（割合）を、それぞれの目的外建物の床面積（概測）比で按分して、次の通り求めた。

（a）目的外建物1の土地利用権等が及ぶ範囲の割合

（未登記の目的外建物1の 床面積（概測））		（未登記の目的外建物1の床面積及び 未登記の目的外建物2の床面積の合計 （概測））		割合
約93㎡	÷	約143㎡	=	0.650

（b）目的外建物2の土地利用権等が及ぶ範囲の割合

（未登記の目的外建物2の床 面積（概測））		（未登記の目的外建物1の床面積及び 未登記の目的外建物2の床面積の合計 （概測））		割合
約50㎡	÷	約143㎡	=	0.350

B 未登記の目的外建物2棟の土地利用権等の判定

（a）目的外建物1の土地利用権等の判定

目的外建物1の~~附属建物~~の土地利用権等は「法定地上権」と判定し、土地利用権等割合を35%と査定した。

（b）目的外建物2の土地利用権等の判定

目的外建物2の土地利用権等は「使用借権」と判定し、目的外建物の構造等を考慮して、土地利用権等割合を15%と査定した。

C 未登記の目的外建物2棟の土地利用権等価格

（a）目的外建物1の土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 （円） ア	土地利用権等が 及ぶ範囲の割合 イ	土地利用権等割合 ウ		エ 土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
1	1,212,000	0.650	0.35	法定地上権	276,000

（b）目的外建物2の土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 （円） ア	土地利用権等が 及ぶ範囲の割合 イ	土地利用権等割合 ウ		エ 土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
1	1,212,000	0.350	0.15	使用借権	64,000

② 評価額の判定

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①C (a) エ) (2①C (b) エ) 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) (7±イ) ×ウ×エ×オ
1	1,212,000	△ 340,000	1.00	0.80	0.70	490,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 目的外建物の土地利用権等価格は控除済であり，不要と判断した。

エ 市場性修正： △ 20 % ①目的外建物が2棟存しているため，土地利用が制約されること②急傾斜地であり，土地利用に制約があること③不明な点があること等を総合的に考慮した。

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量のうえ，競売市場修正率として 70% を乗じた。

第6 参考価格資料

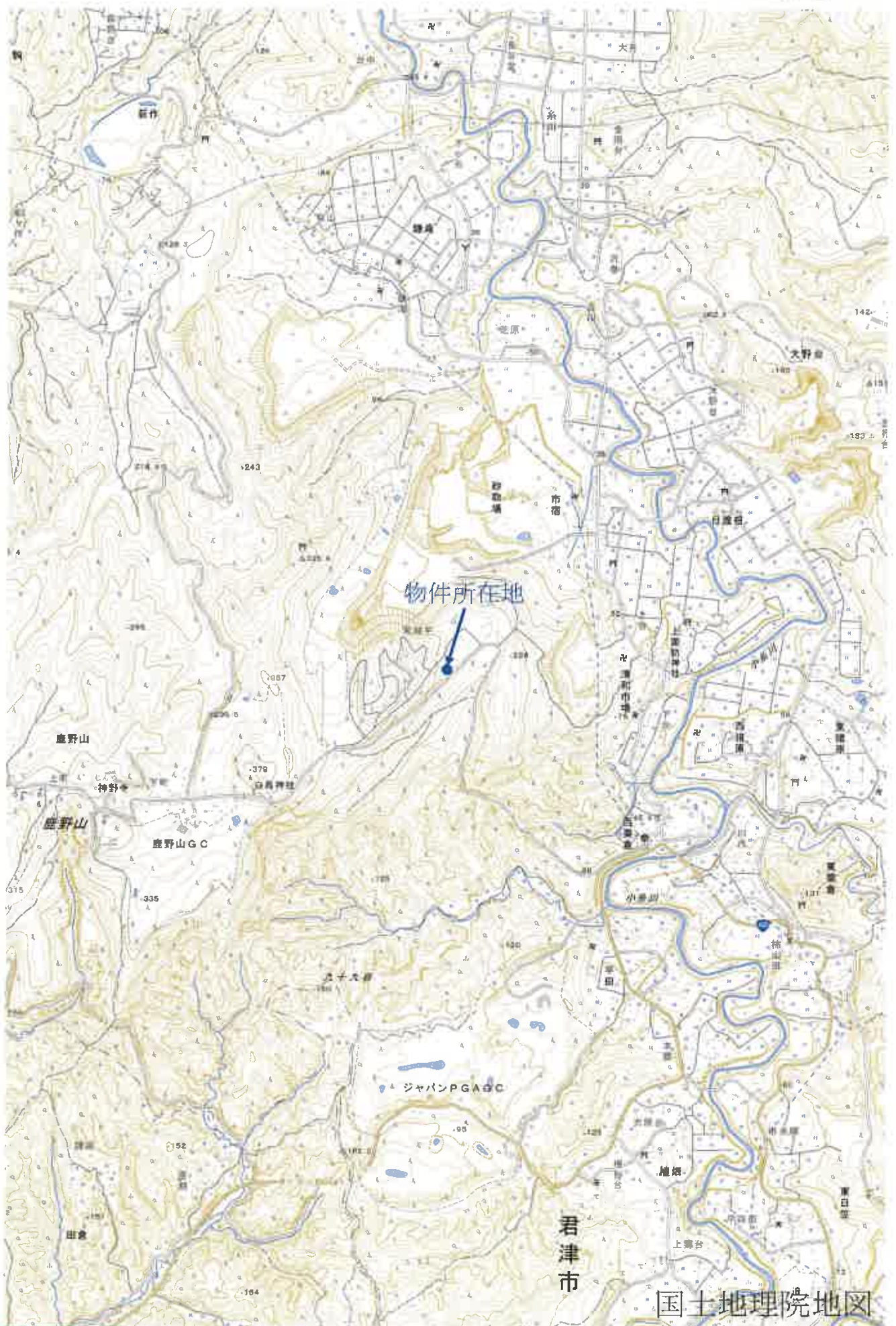
- 1 基準地 (君津(県) -3)
- | | | |
|-----------|---|----------------------------|
| 所 | 在 | 君津市東栗倉中ノ代292番1外 |
| 価 | 格 | 7,150円/㎡ |
| 位 | 置 | J R内房線 「君津」 駅 南東方 約 16 k m |
| 価 格 時 点 | | 令和6年7月1日 |
| 地 | 積 | 478㎡ |
| 供給処理施設 | | 上水道 |
| 接 面 街 路 | | 南東側 6.5m 市道 |
| 用 途 指 定 等 | | 都市計画区域外 |
| 地 域 の 概 要 | | 畑・山林の中に農家住宅が散在する農家集落地域 |

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地番図
- 4 土地建物位置関係図

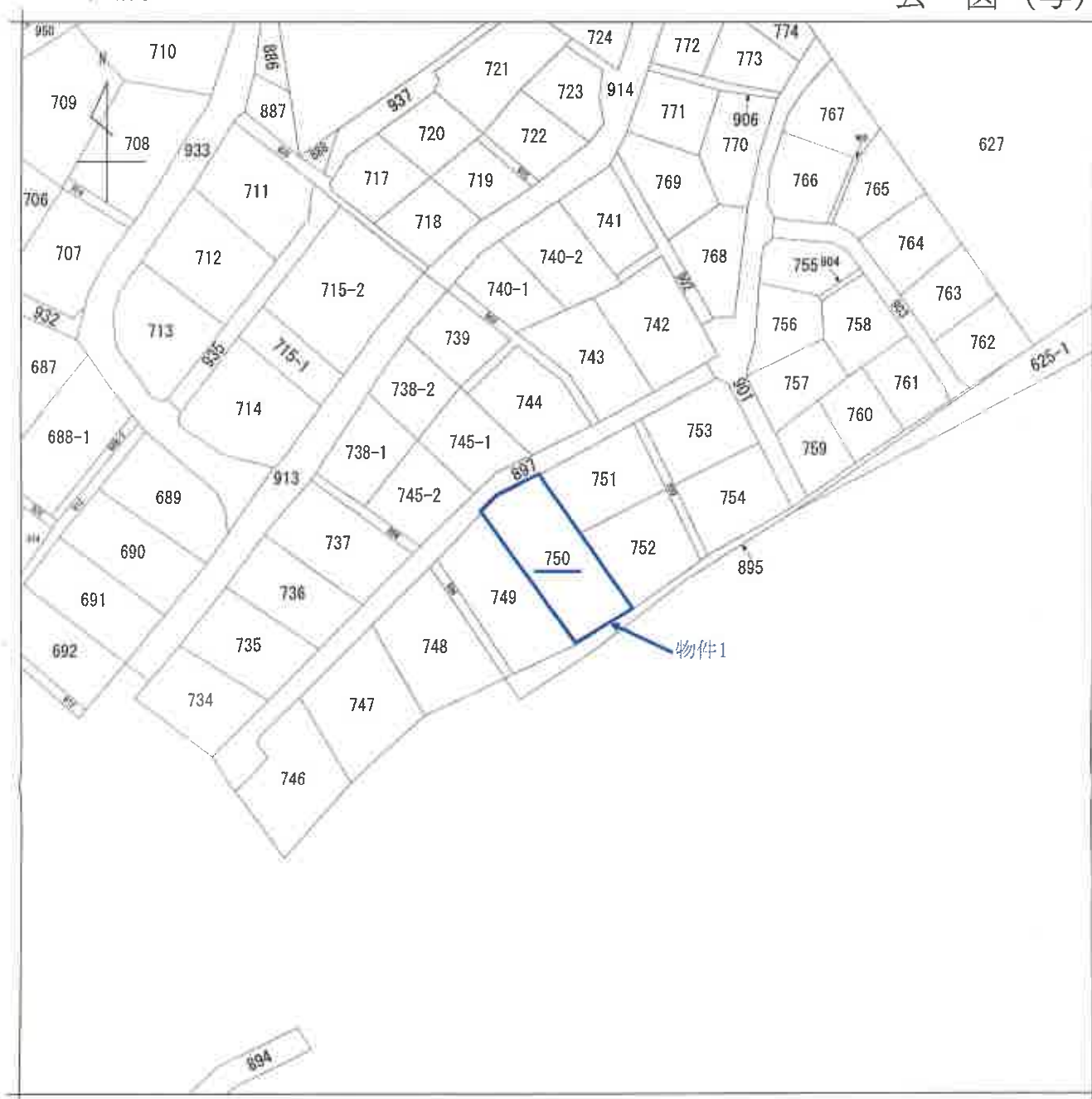
以 上

位置図



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成



(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	君津市鹿野山字常緑平				地番	750番			
出力縮尺	1/1000	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	明治9年12月28日			備付年月日(原図)	明治9年12月28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。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和7年1月30日
東京法務局

地図整理番号：M83837

登記官

(1/1)

複写機にてA3をA4に縮小

地番図

鹿野山750 付近



これは、図解資料として作成した地番図の写しであり、千葉地方建設局が所有する公図とは異なり、私法上の権利関係について公定力のあるものではありません。
なお、土地の位置、地番及び家屋の形状については、一致しない場合があります。

君津市財政部課税課

土地建物位置関係図

