

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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18日 午前 9時00分から 令和 7年12月22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11月12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	5,980,000 4,784,000	一括	1,196,000	51,142	0
1	1,570,000				
2	4,410,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富津市大堀三丁目 |
| | 地 番 | 17番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市大堀三丁目17番地29 |
| | 家屋 番号 | 17番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.85平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は本件所有者がローン購入した太陽光パネル等の発電設備につき、現在も残債があり、販売業者の所有権留保の可能性もあること等を考慮して定められている。

《 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 | 富津市大堀三丁目 |
| | 地 番 | 17番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市大堀三丁目17番地29 |
| | 家屋 番号 | 17番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.85平方メートル |



令和7年(ケ)第175号
令和7年6月18日受理
令和7年7月28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 | 富津市大堀三丁目 |
| | 地 番 | 17番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市大堀三丁目17番地29 |
| | 家屋 番号 | 17番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.85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 ） ☐ 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			
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：居宅・物置 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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 令和元年の台風の後には所有権留保特約でローン組んで太陽光パネルを設置しました。ローンはまだ残っています。本建物はオール電化です。ガス管は通っていますが、ガスは使っていません。令和元年の台風の後にはキッチンに蓄電池を設置しました。令和元年頃に外壁塗装をしました。リフォームはしていません。本建物に雨漏りするところはありません。浴室の扉が割れています。洗面の床がたわんでいます。ペットは飼っていません。本土地建物に事件事故はありません。

(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）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は南東側が歩道を介して車道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。本土地の南側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本土地の南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。
- 3 本土地の西側部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置が存在する。

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」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が住宅として使用し、占有するものと認められる。
 - (1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 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 本建物の屋根に太陽光パネル及び本建物の北東側にヒートポンプ給湯機が設置されている。キッチンに蓄電池が設置されている。
- 3 浴室のドア（折れ戸の扉板）が破損し、応急的に別材がはめてある。本建物内には日用雑貨、ゴミが散乱し、汚損が目立つ。

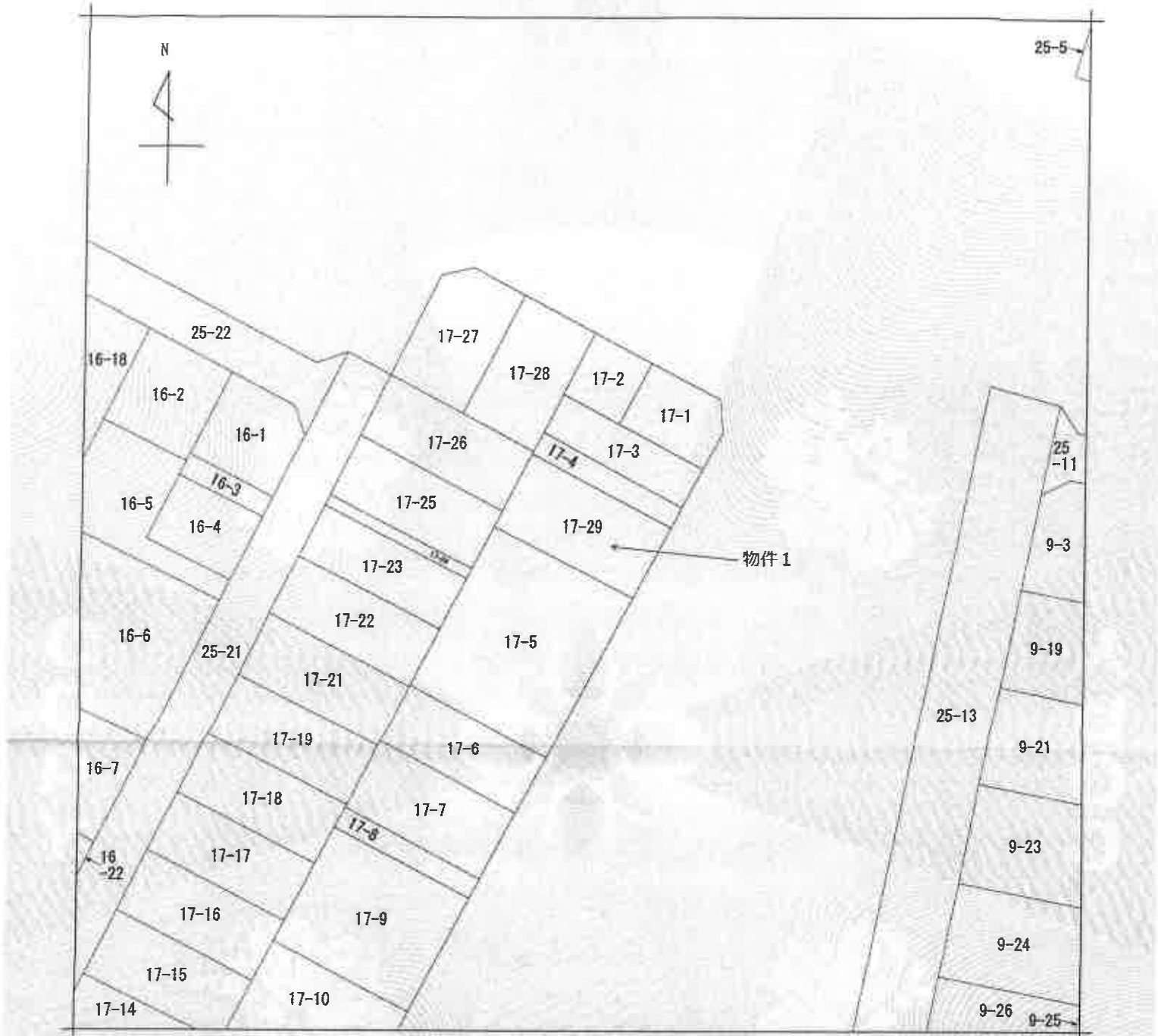
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

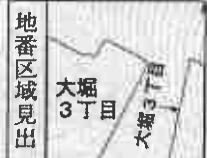
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月20日 (金) 9 : 23 - 9 : 38	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 富津市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年6月24日 (火) 11 : 53 - 11 : 56	物件所在地	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査
7年6月26日 (木)	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
7年6月30日 (月) 12 : 15 - 12 : 22	当職携帯電話 執行官室	(所有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取 富津市役所から本建物平面図到着
7年7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から上記照会に対する回答書到着
7年7月23日 (水) 16 : 50 - 17 : 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

(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。



A 大堀3丁目

請求部	所在	富津市大堀三丁目				地番	17番29			
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	昭和60年11月30日				備付年月日 (原図)	昭和60年11月30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)

令和7年5月16日

千葉地方方法務局木更津支局

地図整理番号：M29716

登記官

(1/1)

(6 枚目)



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5月16日 千葉地方方法務局木更津支局 登記官

(7 枚目)

176228

前 17-5

地番 17-5-29

土地の所在 富津市大堀3丁目

H14.11.17
地積測量図

三軒並式測量

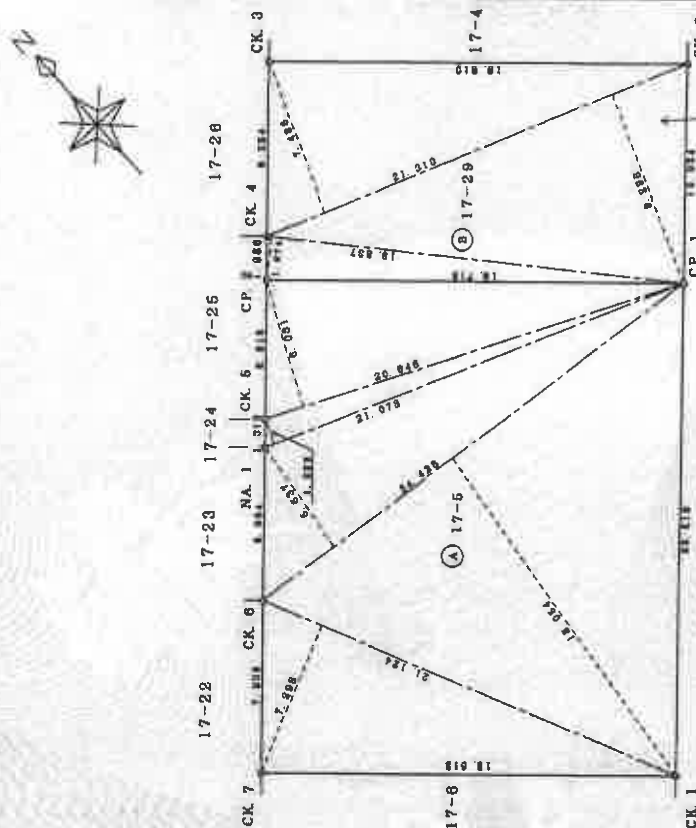
地番	17-5	延切	延切	面積
1	20.846	6.031	124.516026	
2	21.073	1.229	25.898717	
3	24.428	5.937	137.700636	
4	24.428	18.064	441.023112	
5	21.124	7.298	154.192892	
合計			883.301443	
合算面積			441.65	㎡
境界			133.59	㎡

地番	17-28	延切	延切	面積
1	21.310	7.488	159.526660	
2	21.310	8.293	198.039830	
3	19.837	1.974	39.158238	
合計			396.718728	
合算面積			198.3593640	
境界			198.36	㎡

合 計 940.0100855

凡 例

点 名	境界線の種類
CK.1	コンクリート杭
CK.2	コンクリート杭
CK.3	コンクリート杭
CK.4	コンクリート杭
CK.5	コンクリート杭
CK.6	コンクリート杭
CK.7	コンクリート杭
CP.1	コンクリート杭
CP.2	コンクリート杭



25-13
道路

物件 1



作製者

-2

申請人

(平成14年11月18日作製)

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成15年5月19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5月16日 千葉地方法務局本郷支局

登記官

(8 枚目)

49016

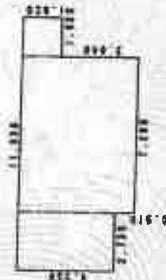
各階平面図

家屋番号 17-29

建物の所在 雷津市大郷3丁目17番地29

建物図面
各階平面図

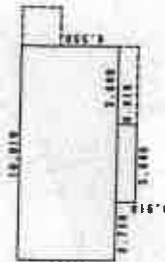
1 階



求積表

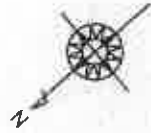
4.550 X 2.730	=	12.421500
5.460 X 7.280	=	39.748800
1.820 X 1.920	=	3.512400
合計		55.682700
床面積		55.68 m ²

2 階

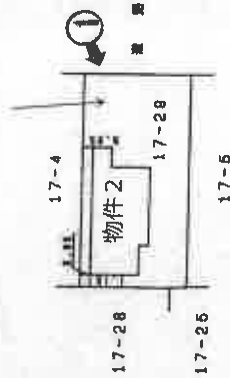


求積表

4.550 X 10.010	=	45.545500
0.810 X 3.640	=	3.312400
合計		48.857900
床面積		48.85 m ²



物件1



作製

714号

平成15年5月19日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

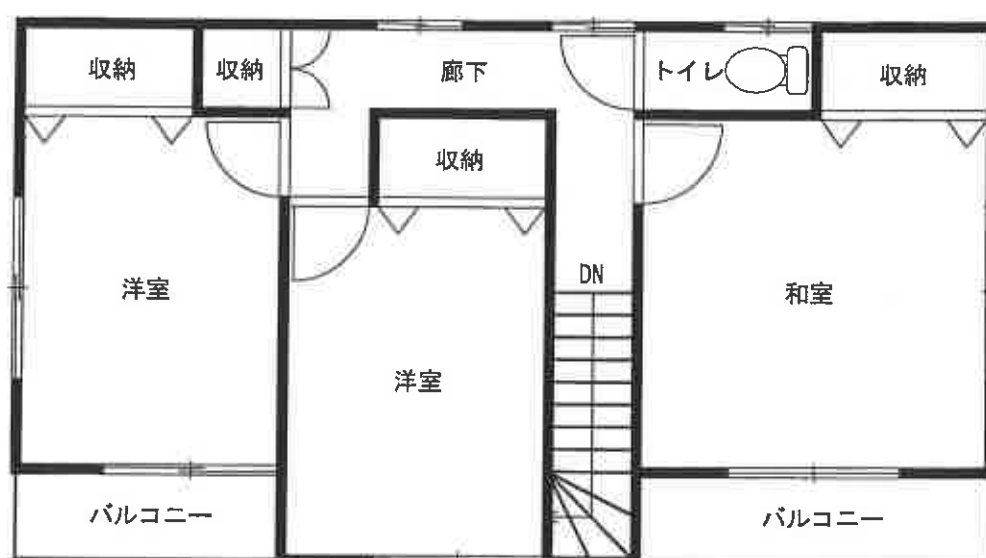
地図整理番号：429718

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(千葉県土地家屋調査士会印)

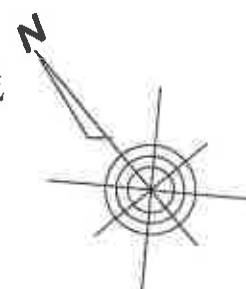
(A 3判をA 4判に縮小した)

間取略図



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



(10 枚目)

令和7年(ケ)第175号

令和7年7月23日 現地調査

令和7年7月24日 評価

第2025-115号 発行番号

令和7年7月25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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格		
金 5,980,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,570,000 円
物件2 (建物)	金	4,410,000 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		
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 | 富津市大堀三丁目 |
| | 地 番 | 17番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市大堀三丁目17番地29 |
| | 家屋 番号 | 17番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.85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	J R 内房線「青堀」駅の西方・約1km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に共同住宅や駐車場等も見られる区画整然とした住宅地域。	
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種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域 第2種高度地区
画 地 条 件	形状 (長方形), 地勢 (概ね平坦), 接道方位 (南東), 間口 (約10.0m), 奥行 (約19.8m) 地 積 (198.35㎡) (登記簿数量) 隣 地 と の 高 低 差 : 北東側隣地と概ね等高, 北西側隣地と概ね等高, 南 西側隣地と概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	南東側 (市道1114号「大堀5号線」), 幅員 (約9.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (有), 側溝 (有), 高低差 (道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	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	可能
土地の利用状況等	物件1 :	物件2の建物の敷地として利用されている。
	隣 地	・北東側 : 駐車場 ・北西側 : 戸建住宅 ・南西側 : 戸建住宅 ・南東側 : 市道を介して共同住宅
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	あり

土 壌 汚 染 等	1. 物件 1 は「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真（出典：国土地理院），過去の利用状況及び現況観察から，土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 2. 既存建物に係る以外，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。 3. 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 の敷地の境界線については，隣接地とはコンクリートブロック，ネットフェンス等で区画されており，法務局備付の地積測量図と概ね一致している。 2. 北西側のネットフェンスの一部が損傷しており傾いている。 3. 物件 2 建物の西側にスチール製の物置が存するが，動産と認定した。 4. 富津市のハザードマップによれば，物件 1 は浸水想定区域に該当しない。土砂災害警戒区域にも指定されていない。

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）	平成15年5月11日 新築
	経 過 年 数	約 22 年
	経済的残存耐用年数	約 8 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	ビニールクロス等
	床	フローリング，畳等
	設 備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 （電気，上下水道）
	そ の 他	太陽光パネル，蓄電池，ヒートポンプ給湯器，IHキッチン， オール電化仕様
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 建物内部は，床材の傷，壁紙・建具の汚れ等，経年相応の損耗や損傷，浴室ドアの損傷が見られる。また，LDK及び各室には大量の家財道具・衣類・ゴミ等が散在しており床の状態を十分確認することができなかった。建物外部は，雨だれ等による黒ずみや，経年による汚れ・損耗・損傷等が見られる。保守管理の状態はやや劣ると思料する。	
床面積（現況）	床面積 1階	55.48㎡
	2階	48.85㎡
	延べ	104.33㎡（登記簿数量と同じ）
現況用途等	現況用途	1・2階：居宅
	間 取 り	4LDK（別添間取略図を参照）
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. 建築確認：平成15年1月28日／第H14確認建築君津都計00675号 完了検査：記録なし 2. 所有者の陳述 ・境界についての争いはない。 ・令和元年頃に外壁の再塗装を行った。 ・室内のリフォームはしていない。 ・設備機器の不具合はない。（動作確認は行っていない） ・雨漏り，水漏れ等の被害はない。 ・東日本大震災の被害はない。 ・令和元年の台風では一週間以上停電した。太陽光パネルはその後に設置した。太陽光パネルのローンはまだ残っている。	

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	24,100	1.04	198.35	1/1	1.00	4,971,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (富津-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,800 & \text{円/㎡} & \times \frac{(100)}{100} & \times \frac{100}{(101)} & \times \frac{100}{(102)} & = & 24,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+1% (格差率) 101

◇ 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) 102

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+4% (格差率) 1.04

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) 1.00

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	180,000	104.33	0.240	4,507,000

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 よる率		
2	5 %	8年	22年	0.30	▲20% (0.80)	0.240

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{ 定額法による率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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, 保守管理状況, 建築様式, 建築資材の変化, 遵法性等を考慮した。

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	4,971,000	0.50	法定地上権	2,486,000

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。

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エ) 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	4,971,000	－ 2,486,000		0.90	0.70	1,570,000
2	4,507,000	＋ 2,486,000	1.00	0.90	0.70	4,410,000
一 括 価 格 (合 計)						5,980,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：太陽光パネル等の発電設備については、本件所有者がローン購入し、現在も残債があり、販売業者の所有権留保の可能性もあること等、不明な点があることを考慮して市場性修正した。

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

地価公示価格 (富津-5)

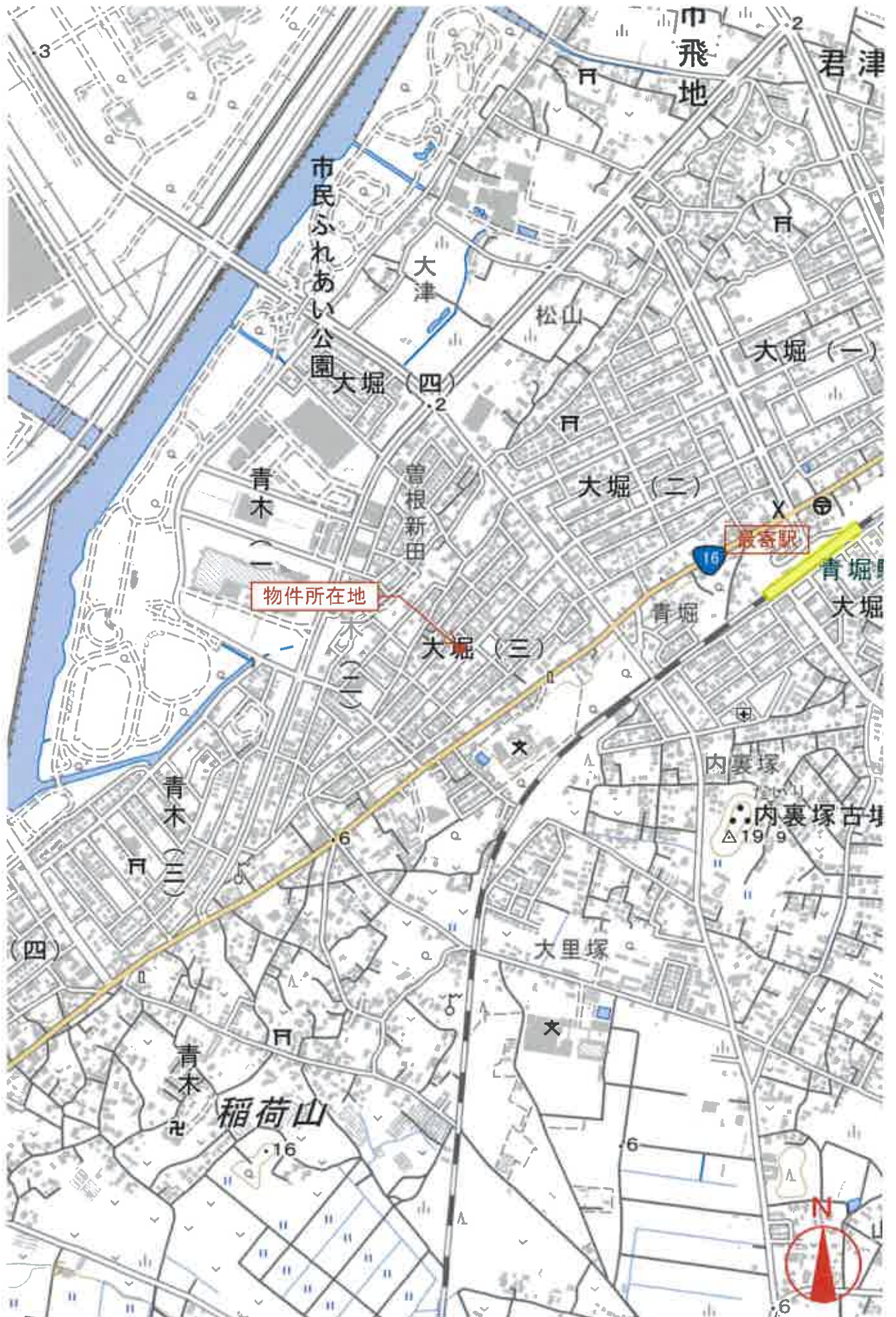
所 在	千葉県富津市大堀2丁目12番17
価 格	24,800 円／㎡
位 置	JR内房線「青堀」駅の北西方・約600m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	180㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	北西側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域（指定建蔽率60％，指定容積率200％）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

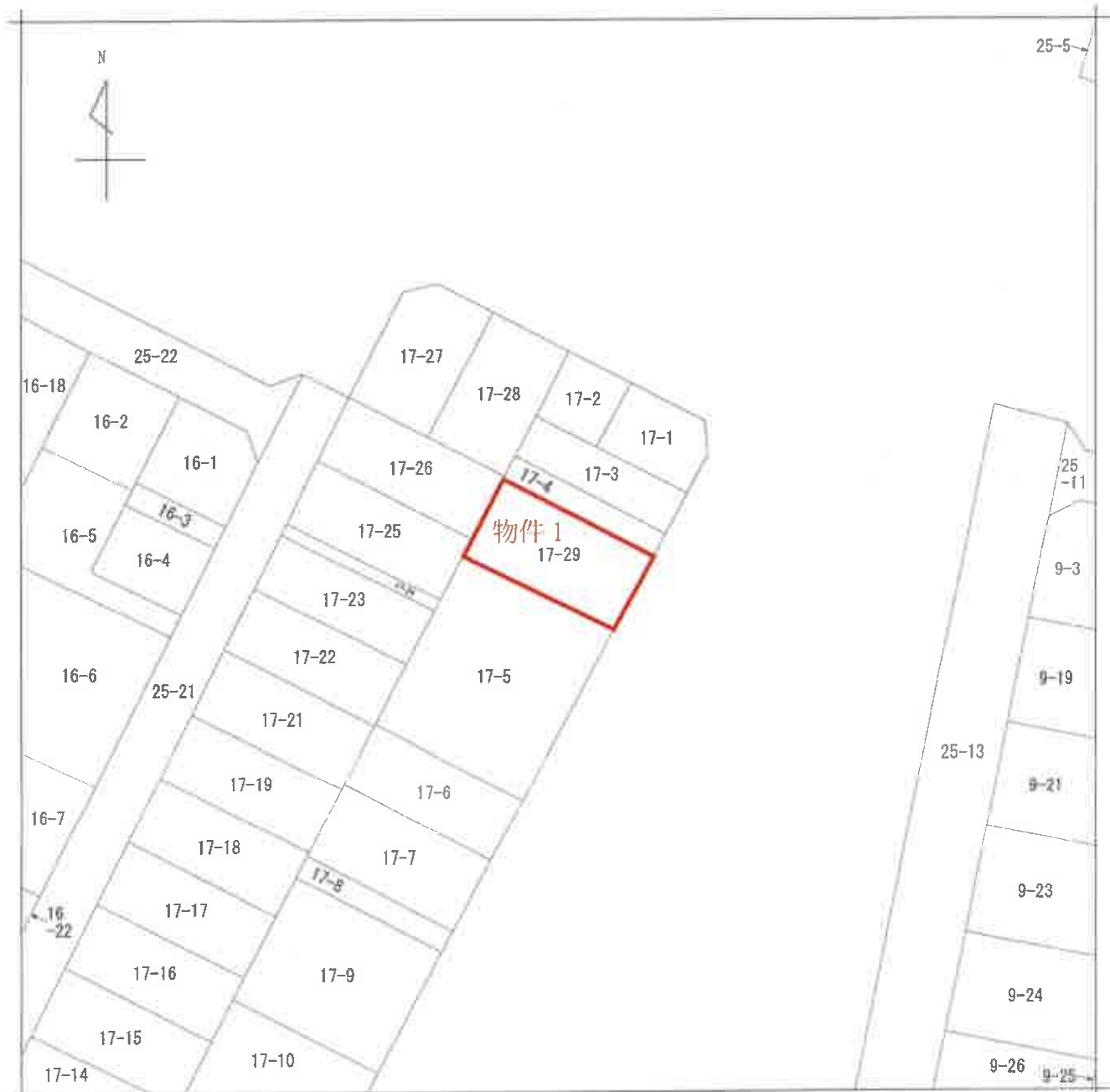
第7 附属資料

- 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 間取略図

以 上

位置図





(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。



A 大堀 3丁目

請求部	所在	富津市大堀三丁目				地番	17番29			
出力縮	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	昭和60年11月30日			備付年月日(原図)	昭和60年11月30日			補事項		

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7年5月16日

千葉地方方法務局木更津支局

地図整理番号: M29716

登記官

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記年月日：平成14年11月19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5月16日 千葉地方裁判所木更津支部

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

176228

前 17-5

地番 17-5.-29

地積測量図

土地の所在 富津市大堀3丁目

三斜法求積表

17-5			
地番	座標	高さ	積面積
1	20.848	6.031	124.516026
2	21.073	1.229	25.888717
3	24.428	5.637	137.700636
4	24.428	18.054	441.023112
5	21.124	7.296	154.162952
合計			883.301443
合算面積			441.6507215
地積			441.65
坪			133.59

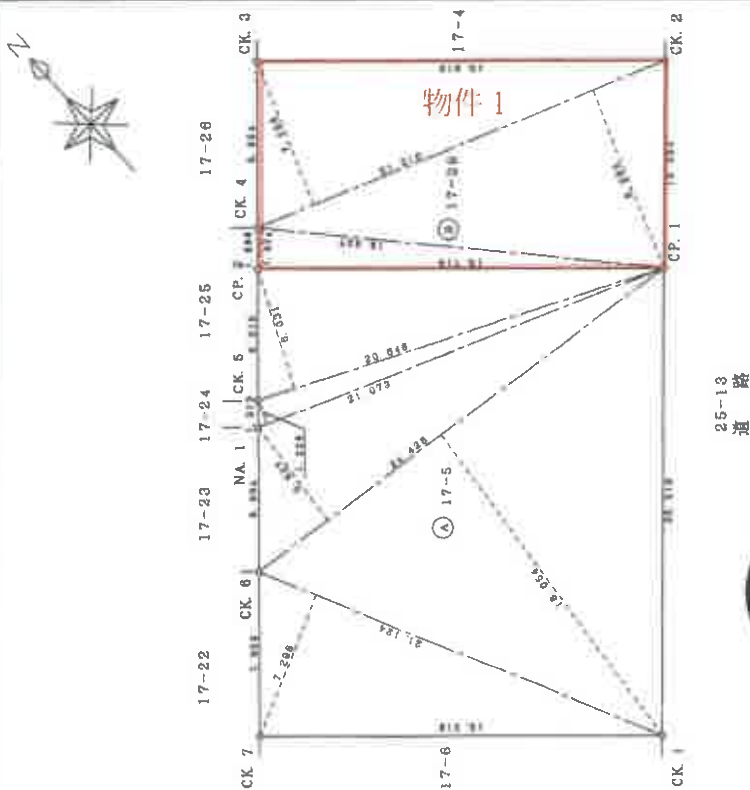
物件1

17-29			
地番	座標	高さ	積面積
1	21.310	7.486	159.526860
2	21.310	8.283	198.038820
3	19.837	1.974	39.158238
合計			396.718728
合算面積			198.3593640
地積			198.35
坪			60.00

合計 640.0100855

凡例

点名	測量法の種類
CK.1	コンクリート杭
CK.2	コンクリート杭
CK.3	コンクリート杭
CK.4	コンクリート杭
CK.5	コンクリート杭
NA.1	コンクリート杭
CK.6	コンクリート杭
CK.7	コンクリート杭
CP.1	コンクリート杭
CP.2	コンクリート杭



千葉地方裁判所
14.11.20
処理

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成14年11月18日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成15年5月19日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月16日 千葉地方法務局大東津支局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

-14-

建物図面

家屋番号	17-29
建物の所在	富津市大堀3丁目17番地29

各階平面図

49016

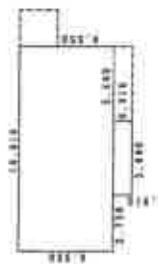
1 階



求積表

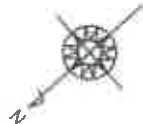
4.550 X 2.730	=	12.421500
5.460 X 7.280	=	39.748800
1.820 X 1.820	=	3.312400
合計		55.482700
床面積		55.48 m ²

2 階

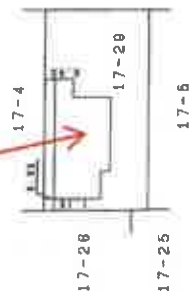


求積表

4.550 X 10.010	=	45.545500
0.910 X 3.640	=	3.312400
合計		48.857900
床面積		48.85 m ²



物件2



作製者

平成15年5月15日作製

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉県土木建築士会所属)

地図影写番号：M29718

間取略図

