

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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市港南台四丁目 |
| | 地 番 | 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.74 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市港南台四丁目 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.72 平方メートル
2 階 55.06 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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, 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2】

売却基準価額は、太陽光パネル等の発電設備が所有権留保特約付きローン購入で残債があり、販売業者の所有権留保の可能性があること等不明な点があること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 | 木更津市港南台四丁目 |
| | 地 番 | 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.74 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市港南台四丁目 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.72 平方メートル
2 階 55.06 平方メートル |



令和7年(ケ)第207号
令和7年7月11日受理
令和7年9月22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 | 木更津市港南台四丁目 |
| | 地 番 | 4番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市港南台四丁目4番地4 |
| | 家屋 番号 | 4番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.72平方メートル
2階 55.06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 本建物には私と家族で住んでいます。 2 本建物を新築してから1年後に所有権留保特約でローンを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。本建物内で猫を11匹、犬を1匹飼っているため、クロスが剥がれたり、ひっかき傷がいろいろとあります。

(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 本土地は南西及び北東側の二方向が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標が存在したこと、北西及び南東側にブロックが施されていることから本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地の北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 次の本建物における状況及び「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。
 - (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が設置されている。
- 3 クロスにペットによるものと思われる剥がれ、引っ掻き傷が複数存在する。1階部分は汚損が目立ち、ペット臭がする。

(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)

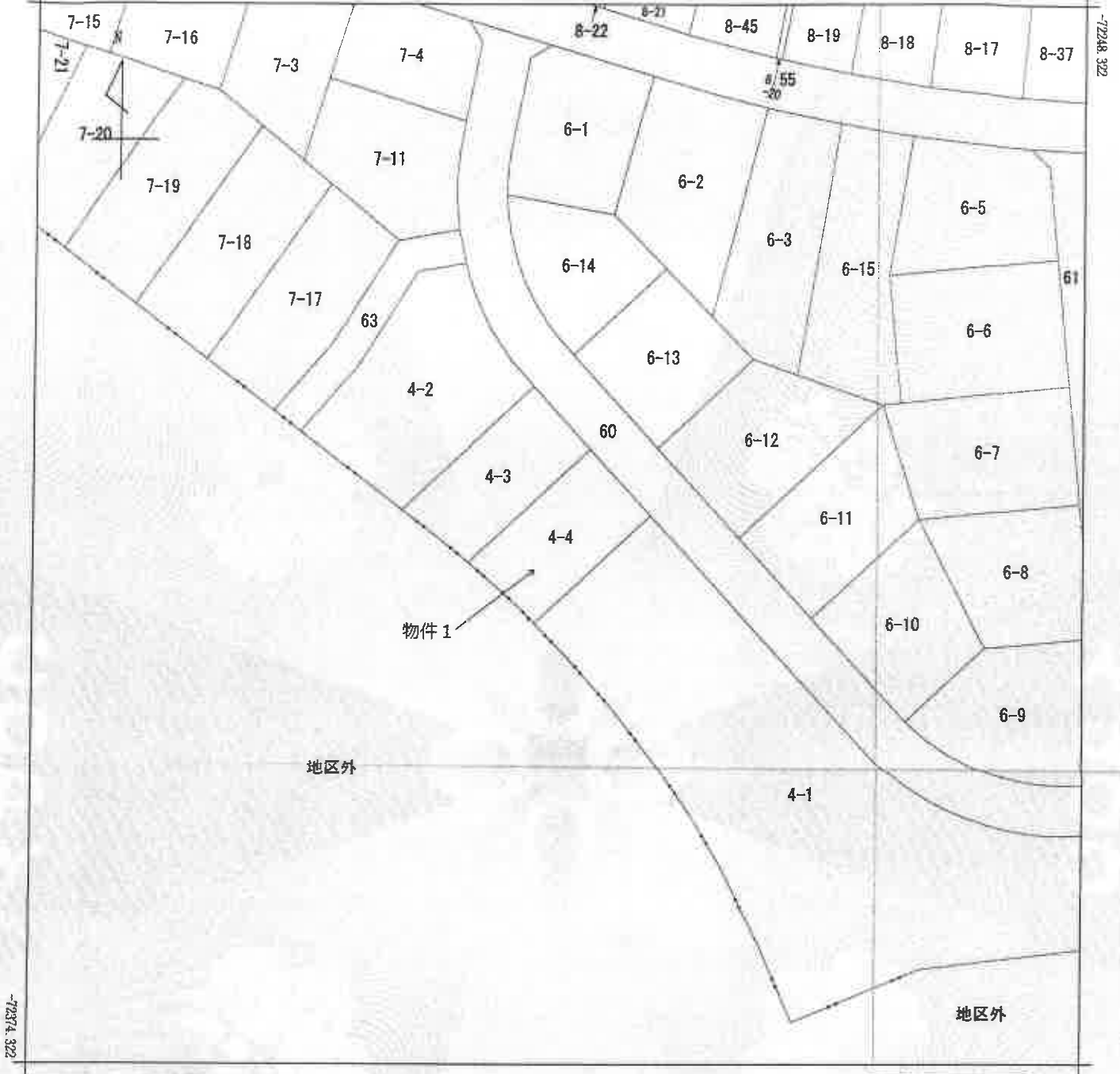
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月17日（木） 18：05－18：43	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有者に面談、占有関係等聴取
	執行官室	木更津市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年7月25日（金）	執行官室	木更津市役所から本建物平面図到着
7年8月27日（水） 16：08－16：36	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取

(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

(座標値種別：図上測定)

+6980.807



+6855.807 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	木更津市港南台四丁目				地 番	4番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	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	平成12年1月29日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成12年1月29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。

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年5月26日

千葉地方務局木更津支局

請求番号：11-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成22年6月17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26日 千葉地方裁判所木更津支部

登記官

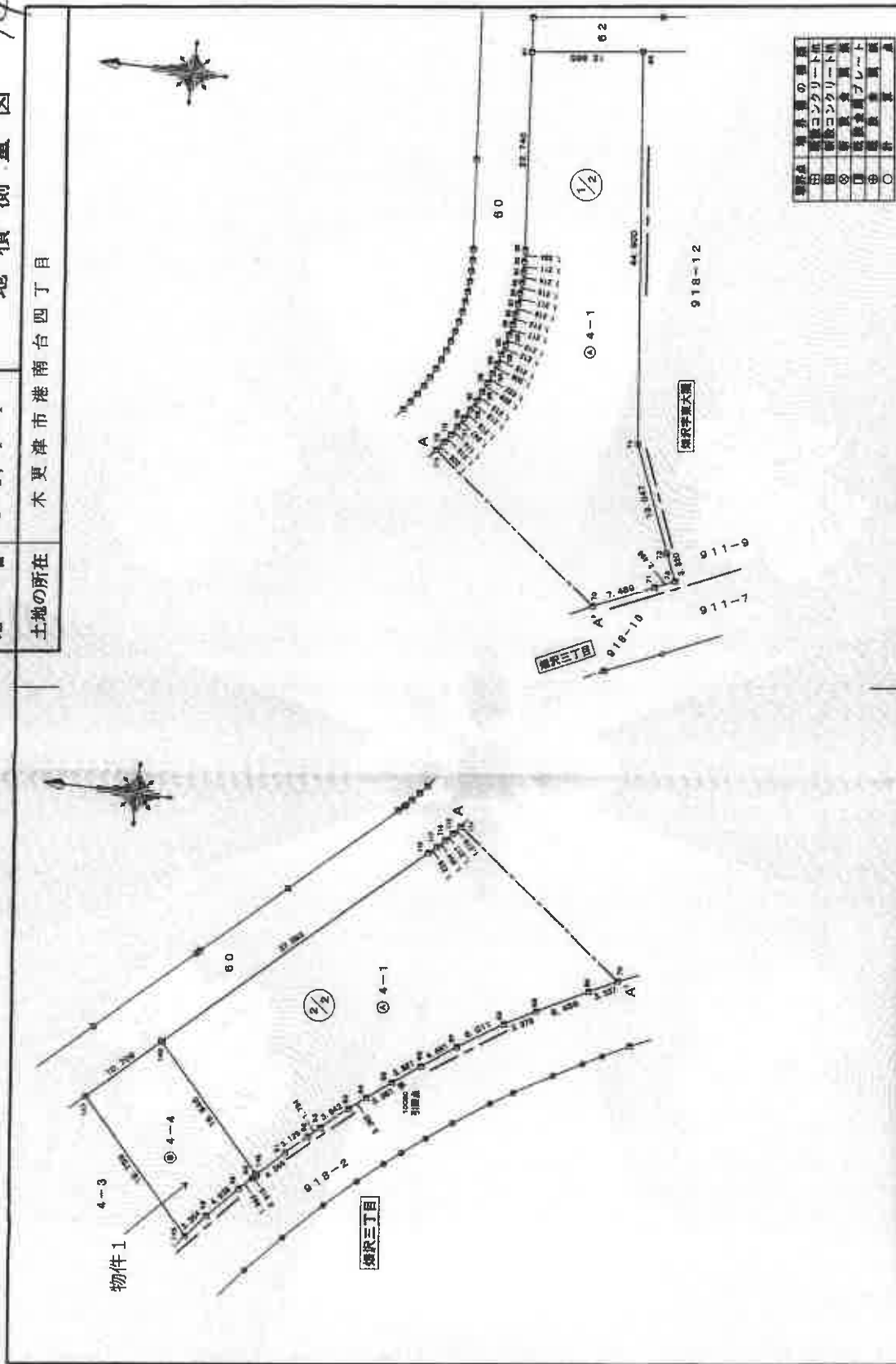
(7 枚目)

地積測量図

地 番 4-1, 4-4

土地の所在 木更津市港南台四丁目

2/4



作成者

申請人

(平成22年 5月 10日作成)

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

平成22年6月7日登記

登記年月日：平成22年6月17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26日 千葉地方裁判所木更津支部

登記官

(8 枚目)

請求番号：11-2

(3/4)

作成者

(平成 22年 5月 10日作成)

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印)

地積測量図

4-1, 4-4

土地の所在 木更津市港南台四丁目

求積表

地番	NO	4-4	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	面積
	147		-72301.314	6921.891	1571666.903732	19.759
	146		-72314.740	6907.394	862426.589240	3.364
	48		-72316.910	6909.966	-441867.062460	4.888
	49		-72320.213	6913.500	-358236.862666	1.933
	50		-72321.859	6914.877	-130640.432045	0.616
	148		-72322.010	6916.306	-1030960.292660	18.846
	149		-72308.204	6926.132	-478228.417544	10.709
				合計	-411.487889	
				面積合計	205.743941500	
				地番	205.74	

引換表

引換表	地番	面積	Y	面積
1060	西原多角地	-72337.357	6927.588	
1A300	西原多角地	-72403.203	6953.500	
1A301	西原多角地	-72298.185	6882.238	

(面積の単位：平方メートル)

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	面積
149	-72309.204	6929.132	2837774.710950	18.846	
148	-72322.010	6916.306	781356.589040	4.344	
51	-72325.130	6918.328	-370621.840990	3.129	
52	-72327.449	6920.428	-239259.201892	1.784	
53	-72328.762	6921.636	-273475.049122	3.942	
54	-72331.748	6924.209	-286668.966860	2.303	
64	-72333.586	6925.696	-317889.230325	3.361	
65	-72336.262	6927.774	-314084.006164	3.821	
66	-72338.330	6930.039	-368162.022930	4.661	
67	-72343.139	6932.725	-428343.726018	6.011	
68	-72348.206	6936.959	-372014.475252	3.978	
69	-72351.696	6937.667	-354089.300224	6.468	
70	-72360.584	6942.435	-330528.664560	7.489	
71	-72367.427	6945.479	-292232.037853	2.496	
72	-72368.716	6946.474	-281897.060595	3.320	
73	-72368.376	6946.612	-1091894.057088	13.047	
74	-72363.373	6961.582	-4088444.356901	44.900	
89	-72368.082	7006.149	-3116317.375878	12.866	
91	-72345.287	7004.630	1747845.988559	22.740	
92	-72347.438	6981.992	1734168.088850	1.834	
93	-72347.519	6980.660	183907.393298	1.211	
94	-72347.569	6979.460	175370.507256	1.214	
95	-72347.581	6978.236	175298.188763	1.210	
96	-72347.546	6977.027	175294.101535	1.217	
97	-72347.495	6975.813	17514.950090	1.219	
98	-72347.397	6974.601	174601.776844	1.213	
99	-72347.157	6973.401	173199.093858	1.217	
100	-72346.924	6972.207	171896.281424	1.213	
101	-72346.933	6971.026	170159.327854	1.212	
102	-72346.335	6969.855	168859.345890	1.216	
103	-72345.984	6968.691	166612.801152	1.208	
104	-72345.501	6967.552	164803.256298	1.222	
106	-72345.148	6966.413	162848.828148	1.209	
107	-72344.673	6965.301	159881.727330	1.213	
108	-72344.198	6964.203	157420.887908	1.216	
109	-72343.597	6963.125	154381.235998	1.218	
110	-72342.996	6962.069	153077.779525	1.247	
111	-72342.339	6961.009	147433.868662	1.174	
112	-72341.639	6960.031	142296.102263	1.219	
113	-72340.878	6959.042	140268.192464	1.206	
114	-72340.233	6958.092	136288.998972	1.219	
115	-72338.449	6957.158	132598.310017	1.217	
116	-72338.629	6956.269	127609.341566	1.204	
117	-72337.791	6955.394	123625.864919	1.226	
118	-72335.902	6954.550	1199711.720324	37.593	
合計				-3747.608956	
合計				1873.804327800	
合計				1873.80	

登記年月日：平成23年3月31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26日 千葉地方裁判所千葉支部 登記官

(9 校印)

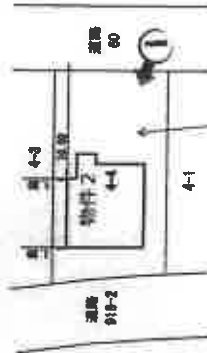
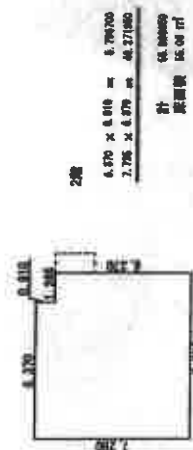
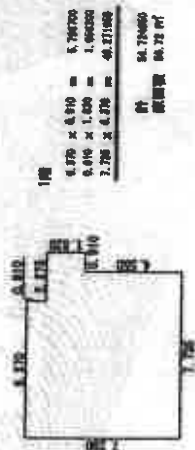
各 階 平 面 図

建 物 図 面

4 番 4

家屋番号
建物の所在

千葉県木更津市港南台四丁目4番地4



平成 23 年 3 月 31 日 登記

作成者

平成 23 年 3 月 23 日作成

縮尺

250

申請人

縮尺

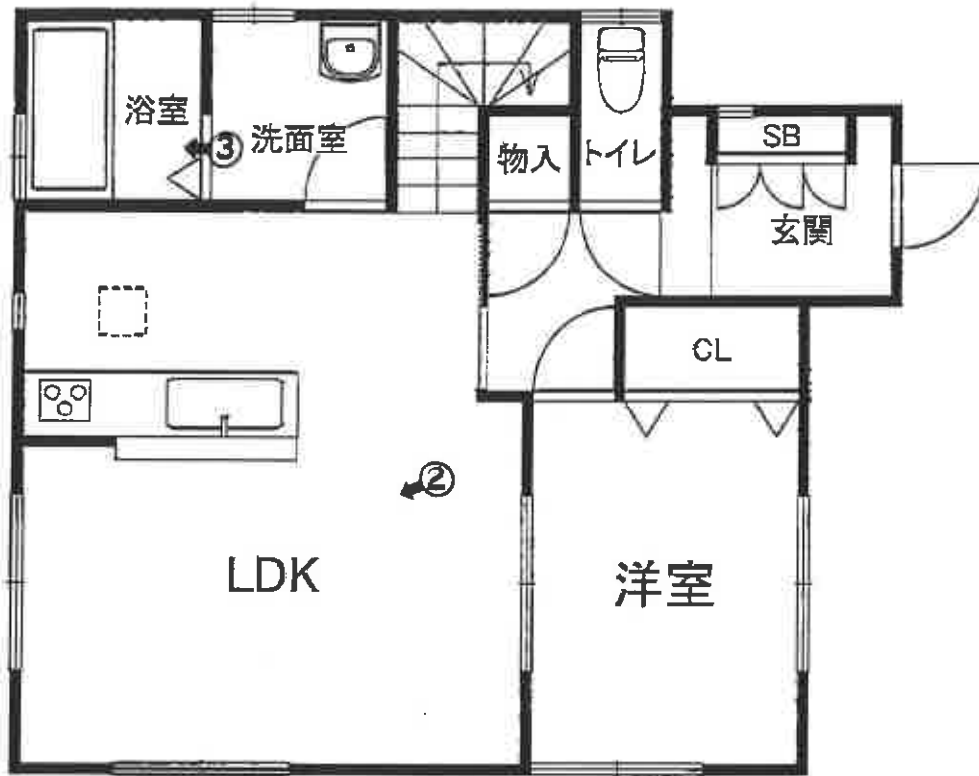
500

請求番号：11-3

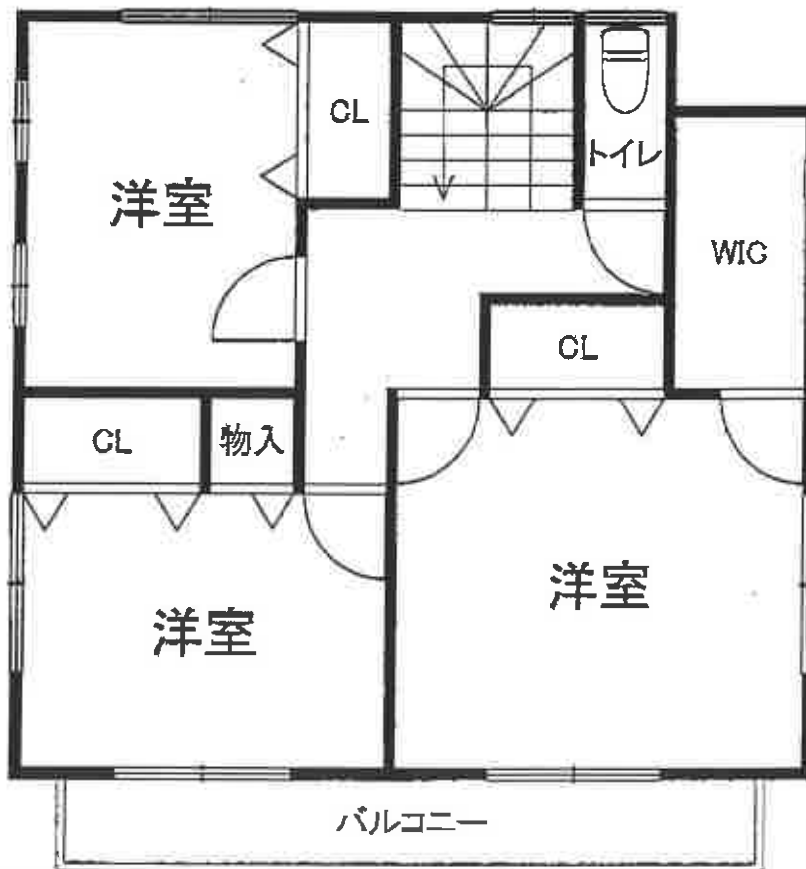
(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3 判を A 4 判に縮小した)

間 取 図



1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
(10枚目)

2階

1



2



3



令和7年（ケ）第207号

令和7年 8月 27日 現地調査

令和7年 9月18日 評 価

第 7 - 33 号 発行番号

令和7年 9月22日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,890,000円
物件2（建物）	金 10,840,000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き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ついて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。		
2	物件目録記載のとおり。		住居表示：未実施
番 号	特 記 事 項		

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 | 木更津市港南台四丁目 |
| | 地 番 | 4番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市港南台四丁目4番地4 |
| | 家屋 番号 | 4番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.72平方メートル
2階 55.06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 2,800m・バス停「小浜第二橋」の南西方徒歩 3 分程度。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多く建ち並び、寮、社宅等の共同住宅も介在する住宅地域。道路は幅員約 6m 市道が標準で地勢はほぼ平坦。	
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 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% ない（建築基準法 22 条区域） 絶対高さ 10m・日影規制 4～2.5h/1.5m・小浜地区地区計画の低層住宅地区・宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	形状（ほぼ長方形）・地勢（ほぼ平坦）・接道方位（南西・北東）・北東間口（約 10.7m）・奥行（約 19m）・地積：205.74 m ² （登記とほぼ同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	南西側：市道（231 号線）・幅員（約 6.5m）・連続性（普通）・舗装（有）・歩道（無）・側溝（有）・高低差（1m 程度高く接面） 北東側：市道（4315 号線）・幅員（約 6m）・連続性（普通）・舗装（有）・歩道（無）・側溝（有）・高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	いずれも第 42 条 1 項 1 号該当
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件 1 は物件 2 の建物の敷地として利用されていると認められる。	
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	あり
土 壌 汚 染 等	・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定はない。現況は個人住宅の敷地であり土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において、地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	1. 上記地区計画区域内の建築行為等は、着手予定日の 30 日前までに関係	

	部局に届出を要する。地区計画に基づく規制は附属資料小浜地区地区計画写参照。
--	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成23年3月23日新築
	経 過 年 数	約14年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロス、合板ほか
	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリング、CFシートほか
	設 備	システムキッチン、トイレ、浴室、洗面脱衣室等（上下水道、都市ガス使用、電気）
	その他	屋根上に太陽光パネルが設置されている
床面積（現況）	床面積 1階	56.72㎡
	2階	55.06㎡
	延べ	111.78㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（別添間取図参照）
品 等	中品等	
保守管理の状態	下記特記事項2のとおり汚損が認められ劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 平成22年11月15日付番号第千建住1004592号の建築確認済証及び平成23年4月12日付同番号の検査済証交付記録がある。 2. 屋内で猫11匹を飼育しているとのことであり、1階LDK及び洋室の南東部の壁に剥離、1・2階の階段の壁にペット飼育によるものとみられる掻き傷が若干みられ、ペット臭なども感じられる。 3. 雨漏り・漏水、設備の不具合等については特段感じられないとのことである。設備等について動作確認は行っていない。 4. 所有者によると、新築約1年後に所有権留保特約のローンで太陽光パネルを設置したが、残債は残っているとのことであるが、契約内容は不明。	

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（土地）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	40,500	(1+0.02)	205.74	(1-0.03)	8,244,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（木更津－9）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,900 \text{ 円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/101 & \times & 100/103 & = & 40,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位格差を考慮。

◇地 域 格 差：交通接近条件・環境条件等を比較考量し、総合の格差率を判定した。

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：二方路地である増価要因を考慮して個別格差率を査定。

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。

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	200,000	111.78	0.53	11,849,000

ウ 現価率：築後経過年数約14年、経済的残存耐用年数約16年、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.56 \times (1 - 0.05) \\ &= 0.53 \end{aligned}$$

* -5%（保守管理の状況を考慮）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については物件2の建物のための土地利用権等価格を控除し、物件2の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	8,244,000	0.5	法定地上権	4,122,000

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、その価値割合を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オ, 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） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	8,244,000	－4,122,000		1.0	0.7	2,890,000
2	11,849,000	＋4,122,000		1－0.03	0.7	10,840,000
一 括 価 格（合 計）						13,730,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：太陽光パネルのローン契約の詳細が不明であることによる減価を考慮。

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（木更津－9）

所 在：木更津市港南台5丁目5番18

価 格：40,900円/㎡

位 置：「君津駅」の北東方約3.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：195㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側幅員6m市道

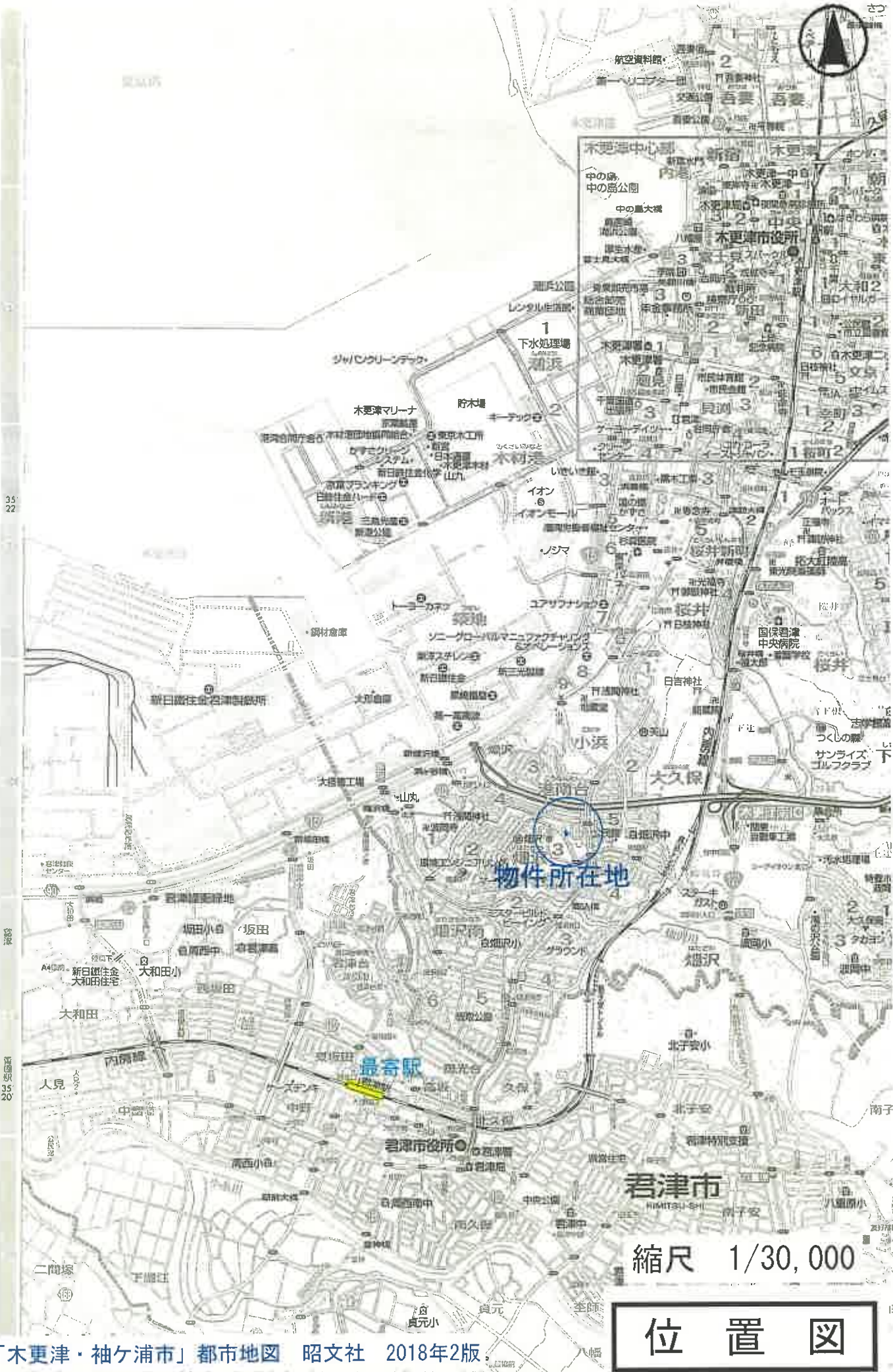
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

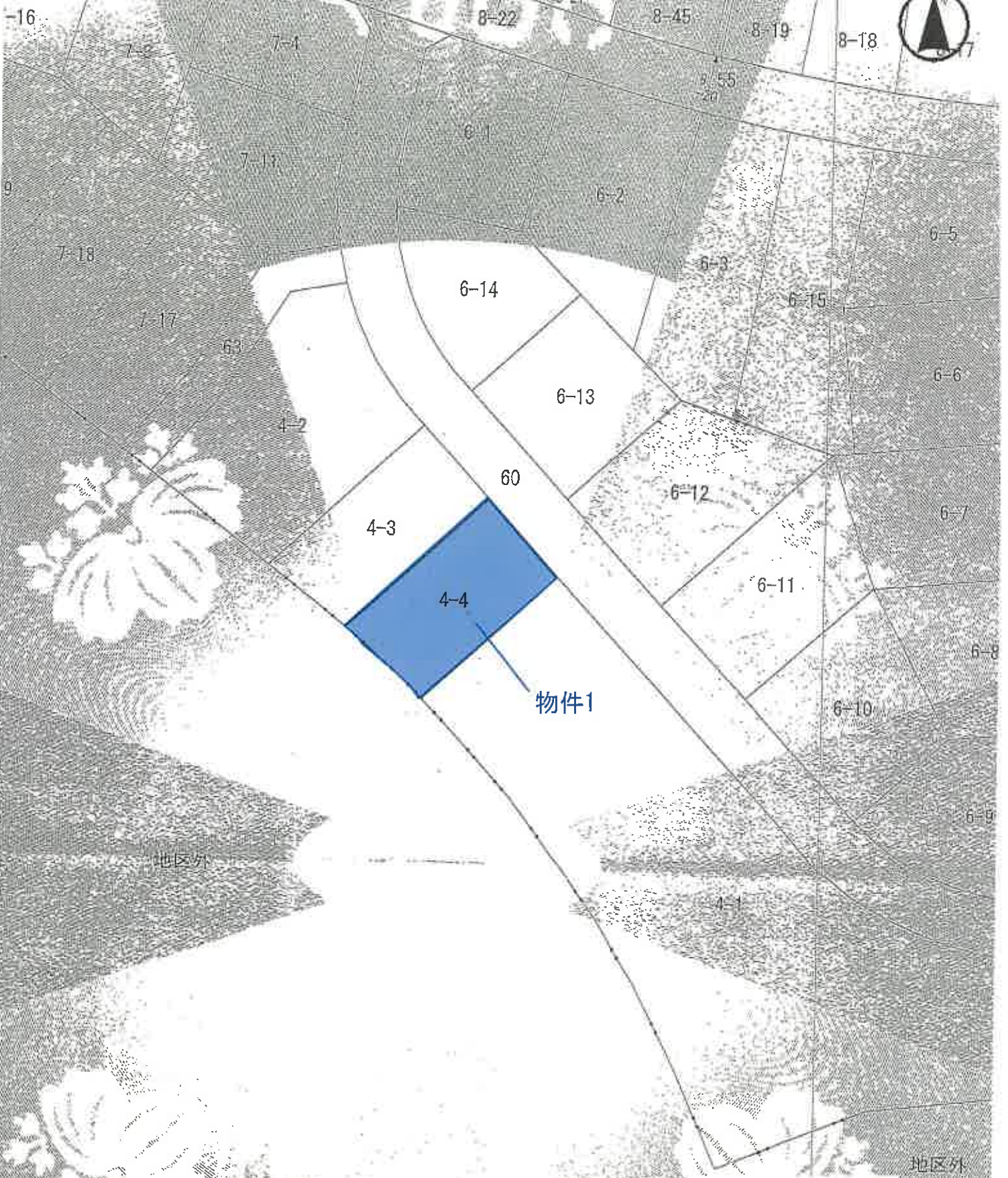
地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 建物間取図
- 6 小浜地区地区計画写

以 上





縮尺 1/500

令和7年5月26日

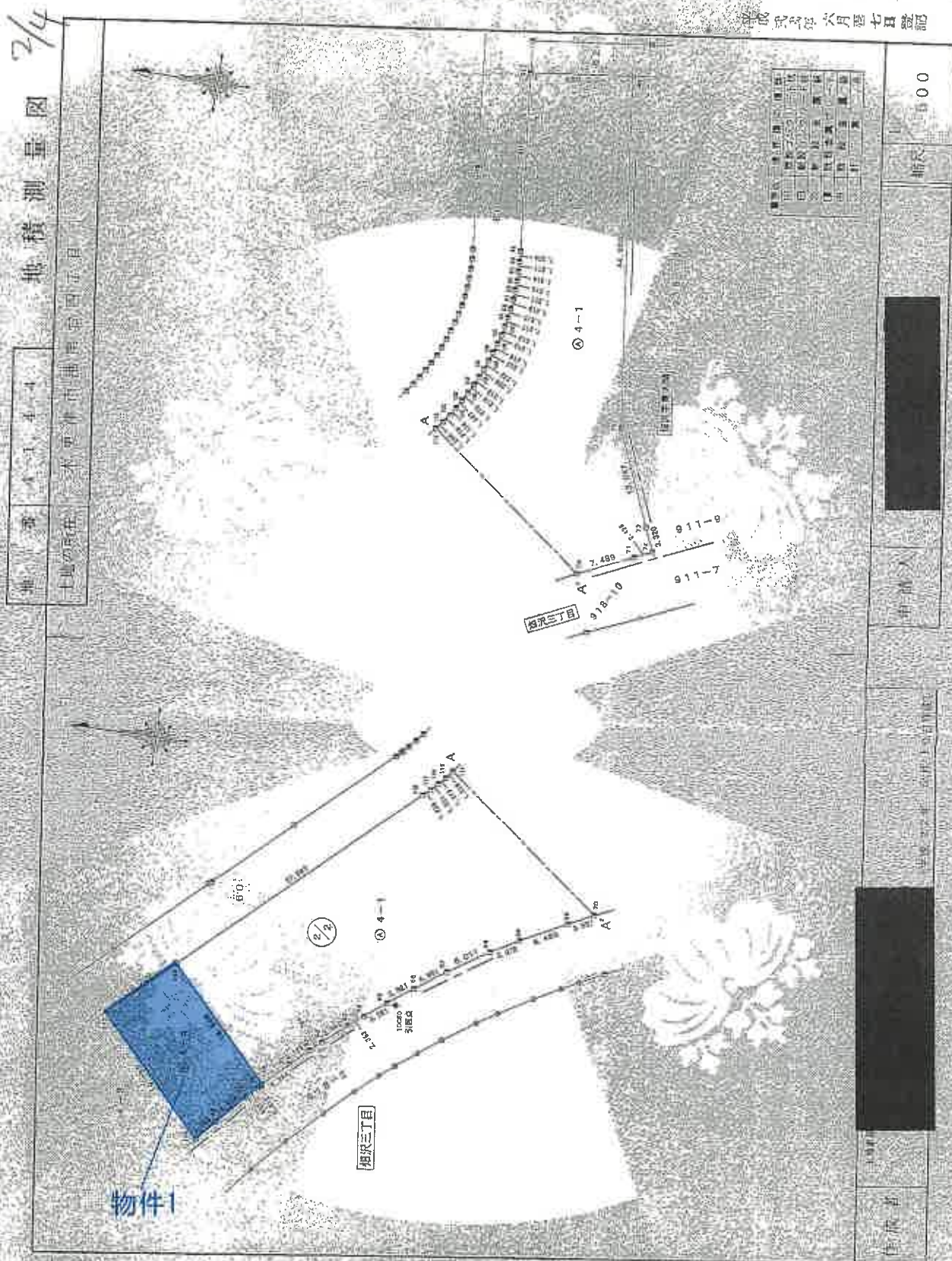
令和7年5月26日

中國三民主義青年團

अर्थ

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写



527199

宣統三年六月十七日 謹記

 $\frac{3}{4}$

地積測量圖

11-11-11

大夏縣志卷之四十四

[illegible][illegible]

期票	期票日期	大 额 信	Y 座 情
10660	票 面 多 角 点	-72337.957	6927.588
1A300	出 票 缺 出 点	-72403.203	6953.500
1A301	票 面 缺 出 点	-72296.196	6944.214

(空軍の種類：世界新地系)

總編輯

 $\mu_{\text{PL}} = 0.24 \times 10^{-10} \text{ cm}^2/\text{Vs}$

（资料来源：国家统计局，1999）

これは図面に記録
令和7年5月26日

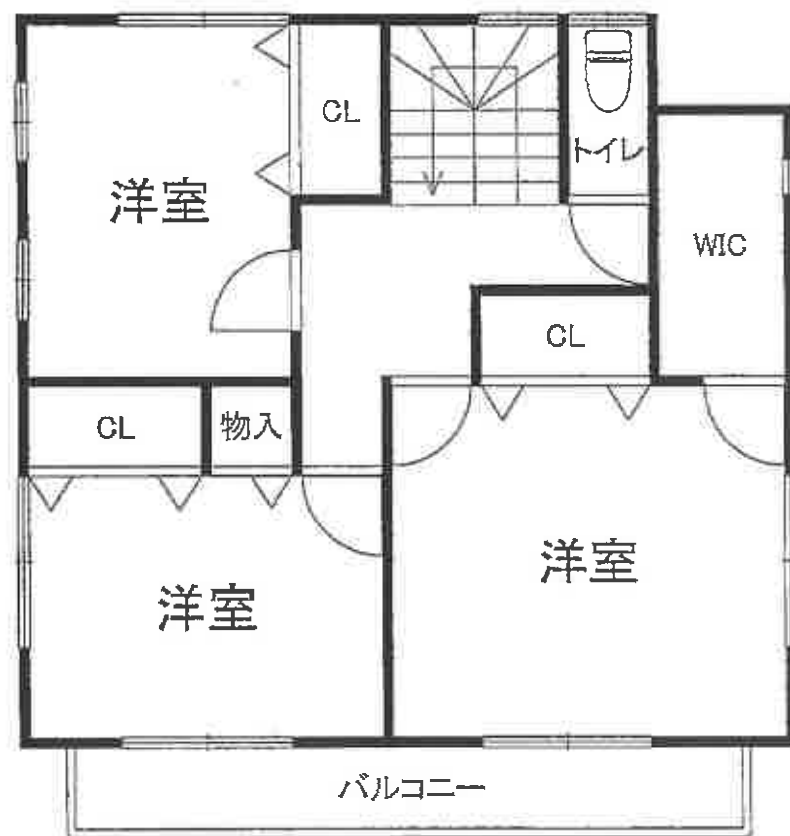
11-2

本図は A 3 版を A 4 版に縮小

地積測量図写



1階



2階

間 取 図

小浜地区地区計画

地区整備計画	地区の区分	地区の名称 地区の面積	低層住宅地区	沿道住宅地区
	建築物等の用途の制限		約61.1ha	約16.3ha
	建築物の敷地面積の最低限度		165㎡	200㎡
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1.0m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りでない。 1. 車庫で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの及び地下式のもの 2. 物置等で高さ2.5m以下かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. 畜舎 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路の道路境界線までの距離は、2.0m以上、その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1.0m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りでない。 1. 車庫で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの及び地下式のもの 2. 物置等で高さ2.5m以下かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの
	建築物等の意匠の制限		敷地内の広告物又は看板は自己の用に供するものに限定する。	—
	かき又はさく の構造の制限		かき又はさくを壁面の位置の制限の範囲内に設置する場合は、生け垣、フェンスその他これらに類する構造とする。 ただし、下記1に規定するものにあつてはこの限りでない。 1. ただし書により、設置を認めるかき又はさくは、次のとおり。 (1) コンクリート造、ブロック造、石垣、レンガ造等これらに類する構造で、高さが1.2m以下のもの (2) 門柱、門の柱（高さ、長さ共に2m以下）等 (3) 柱又は条列等に基づき設置するもの	—

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

「かき又はさくの構造の制限」等の項目について、運用基準、内規を踏まえたわかりやすい表現とするため、地区計画を変更する。

小浜地区地区計画写