

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 4 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 16 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	19,600,000 15,680,000	一括	3,920,000	120,604	0
1	5,050,000				
2	14,550,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 木更津市江川字塚ノ越 |
| | 地 番 | 1 6 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 2. 6 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市江川字塚ノ越 1 6 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 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. 2 3平方メートル
2 階 5 9. 6 2平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月20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も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 | 木更津市江川字塚ノ越 |
| | 地 番 | 1 6 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 2. 6 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市江川字塚ノ越1 6 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 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. 2 3平方メートル
2階 5 9. 6 2平方メートル |



令和7年(ケ)第230号
令和7年7月28日受理
令和7年10月8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 | 木更津市江川字塚ノ越 |
| | 地 番 | 1 6 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 2 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市江川字塚ノ越 1 6 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 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 . 2 3 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 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： ☐ 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、内縁の妻、子供とで住んでいます。 2 本建物内にインコがたくさん、犬が1匹、猫が1匹、うさぎが1羽います。 3 令和3～5年に本土地に物置やガーデンハウスを建てました。全部、量販店の組み立てキットで建てました。基礎はありません。 4 本建物が建った後、2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。まだ、残債があります。
■所有者の内縁の妻	1 私は本建物を事業所の所在地として第一種動物取扱業の登録を受けて、インコの販売、展示等を行っており、本建物はその店舗としても使っています。現在、リビングにインコが50羽います。 2 インコが建具を囓ったりします。 3 もともと本土地は今よりも低い状態で、本建物を建てる時に土地に碎石を入れて本土地を嵩上げしました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本土地は西側が幅員約16m、北側が舗装幅員約2.6mの公衆用道路（評価人の調査によれば北側公衆用道路は建築基準法上の道路に該当しないとされる）に面する概ね長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の東側部分にフェンスが設置されているほか、北側は公衆用道路、南側は水路に面している。公衆用道路に面する西側にはフェンス等の設置物は存在しないものの、別紙地積測量図とも対比することにより本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 東側隣地に面する部分にガーデンハウスが1棟のほか、概ね東側寄り部分及び西側部分に物置が合計3棟存在する。それらは何れも基礎がなく定着性を有しないことから建物とは認められない。

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」記載の関係人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、表札は掲げられていなかった。
- 2 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は店舗としての用途も兼ねているものと認められる。
 - (1) LDKに第一種動物取扱業の種別を販売、展示とする第一種動物取扱業者標識が掲げられていた。
 - (2) LDK内にインコが多数飛び回っていた。
 - (3) 本建物内に鳥関係の備品等が複数存在した。
 - (4) 玄関ドア外側に「鳥が常に放鳥されております」と記載された注意書きが貼られていた。
- 3 屋根に太陽光パネルが設置されている。
- 4 1階部分は動物臭がする。1階天井のクロスが剥がれているほか、内壁クロスに亀裂が見受けられる。

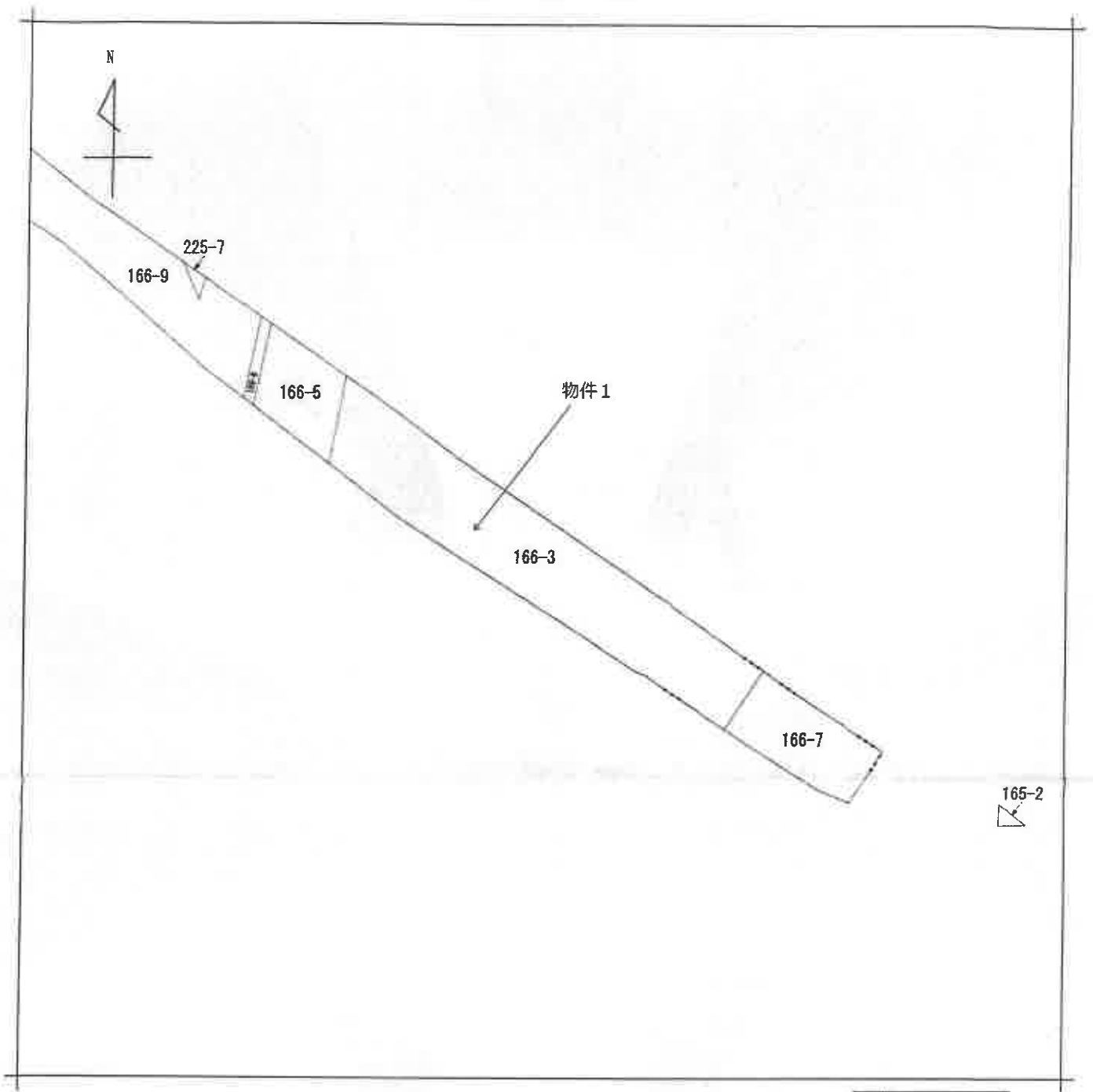
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8月1日（金）	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8月7日（木） 10：30－11：16	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年8月13日（水） 14：41－15：00	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「立入調査は9月に入ってからお願いします。仕事のシフトが9月の第一週に出るので、その頃連絡ください。」（9月3日以降複数回架電するも何れも不通）
7年8月15日（金）	執行官室	木更津市役所から本建物平面図到着
7年9月5日（金） 17：40－17：42	当職携帯電話	所有者から受電、同人から次のとおり聴取「9月の仕事のシフトが出ました。調査日が決まったら連絡ください。」
7年9月26日（金） 15：45－17：00	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者等に面談、本建物の使用状況等について聴取

(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



(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 江川

請求部	所在	木更津市江川字塚ノ越				地番	166番3			
出力 縮尺	1/600	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				備付 年月日 (原図)				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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年6月12日
千葉地方法務局木更津支局
登記官

請求番号：2-1
(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畫面である。
令和7年6月12日 千葉地方方法務局木更津支局

(7 枚目)

請求番号：2-2

地積測量図

186-3, -7

土地の所在
木更津市江川字塚ノ越

重慶市南山公園

NO	X ₀	Y ₀	Z ₀	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
PK.1	-0.0208	0.04	10.484	87866.792447
PK2	-0.0208	0.73	13.873	117110.493204
ME73	-0.0208	0.28	1.896	37283.264026
ME74	-0.0208	1.70	38.804	88440.617000
ME74	-0.0274	0.82	3.851	92481.774844
ME75	-0.0274	0.22	1.428	-84189.602882
ME76	-0.0288	1.34	39.281	-162806.049198
ME77	-0.0288	0.197	2.426	-93786.268364
ME78	-0.0288	0.749	10.910	-103578.091832
				11578.276938
				502.8823190
				888.0000000

106-7	
-------	--

NO	X_n	Y_n	AREA	$V_n \cdot (X_n + 1 - X_{n-1})$
PMK1	-0.028, 272	3201, 604	10, 894	-0.7920, 79230
PMK1	-0.0295, 804	3238, 558	18, 784	-12.843, 011806
PMK1	-0.030, 387	3276, 471	10, 651	37.988, 00180
PMK320	-0.0320, 814	3279, 922	18, 130	12.8728, 00718
				400, 820712
				200, 4163860
				200, 41

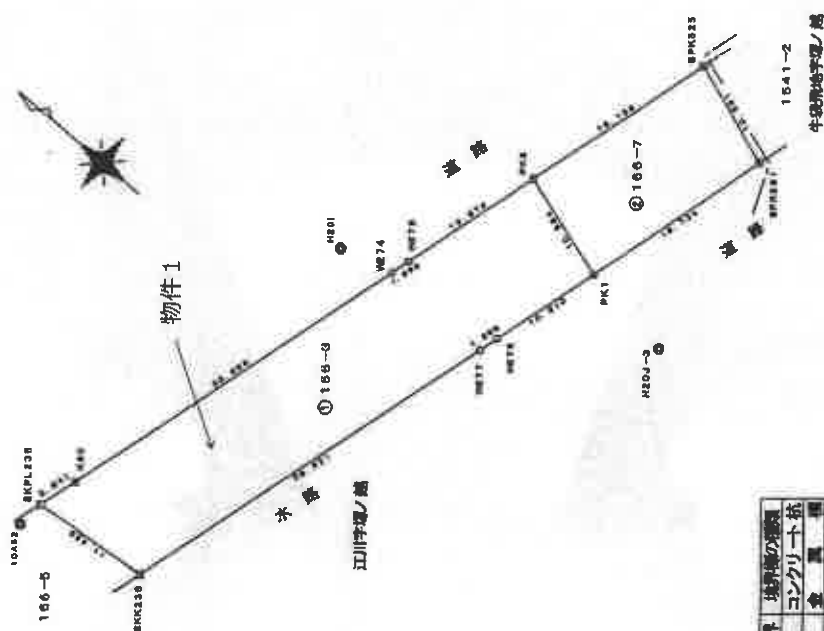
10

701.0535780

引照点座標一覽表

A	B	X	Y
H20J-0		-06309.085	8257.242
H20I		-06280.009	8245.082
10A02		-06273.494	8205.090

平成20年8月6日観測 TSによる観測 世界測地系
地測測の基本三角点等の成果に基づき測量



世界	世界の国々
田	コンクリート杭
☒	食 肉 用
□	
⊗	金 属 板
◎	多 角 点
○	表紙・封裏面

作成

（平成二十二年 8 月 7 日作成）

人請申

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成27年11月11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。
令和7年6月12日 千葉地方法務局木更津支局

登記官

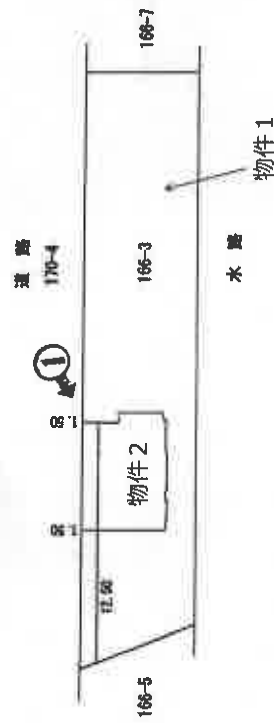
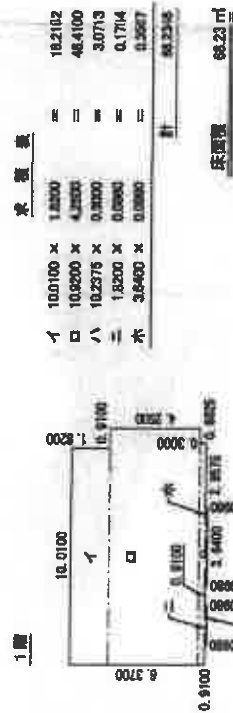
(8 枚目)

各 階 平 面 図

家屋番号 166番3

建 物 図 面

建物の所在 木更津市江川字塚ノ越166番地3



作成者

号

1月4日作成

縮尺 1/150

申請人

縮尺

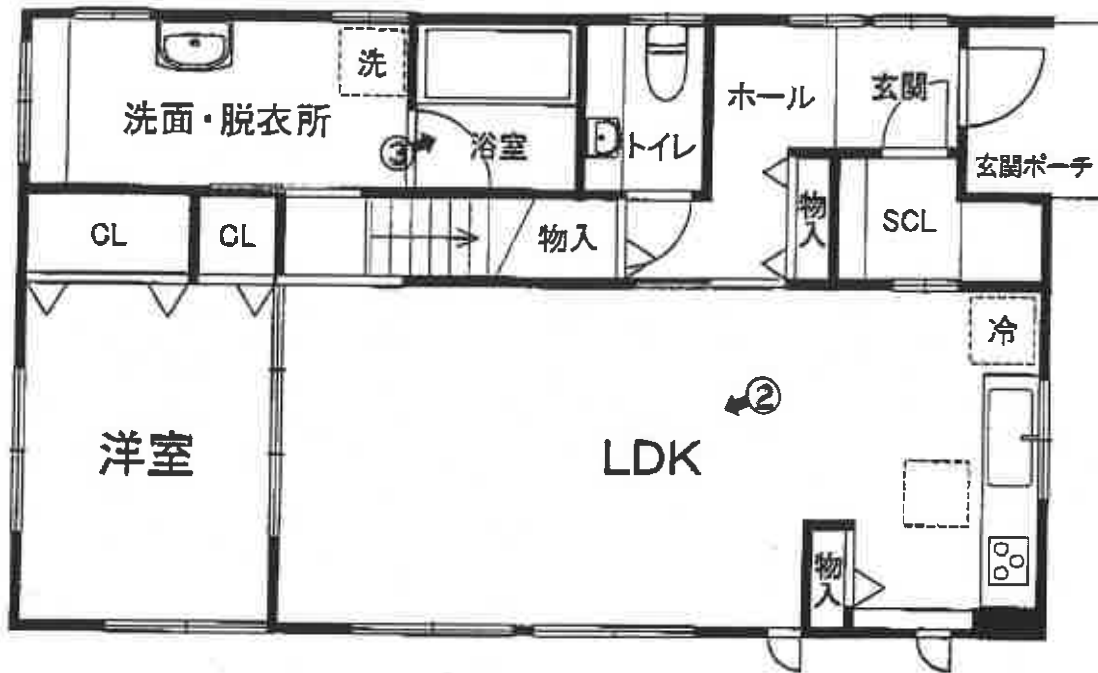
1/500

請求番号：2-3

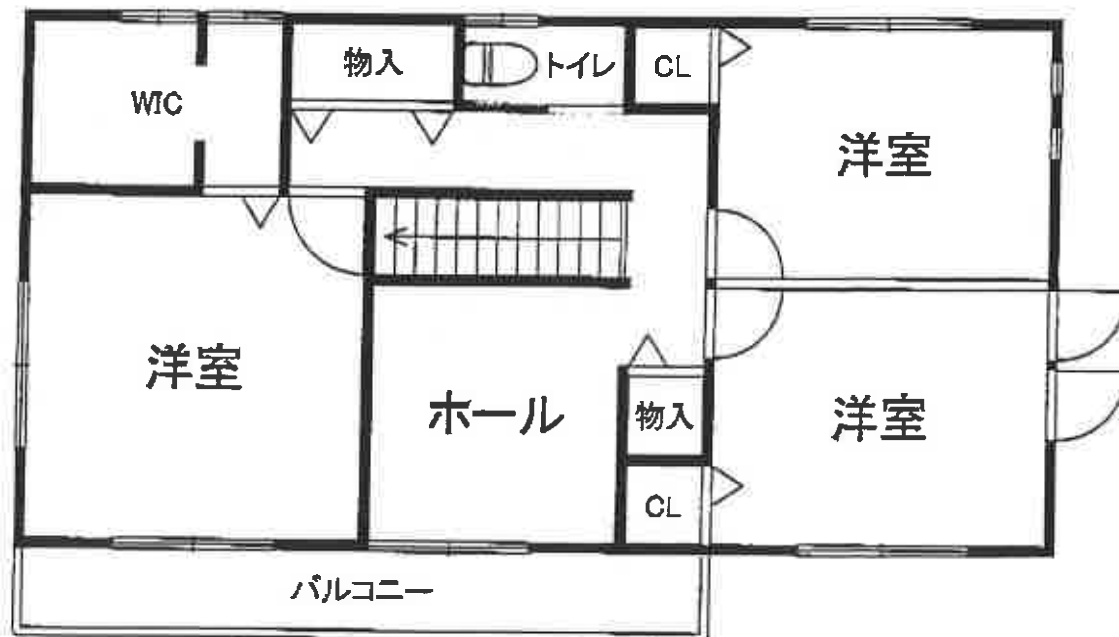
(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3判をA 4判に縮小した)

間 取 図



1階



評価人作成

2階

(注) ⌘ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(9 枚目)

1



2



3



令和7年（ケ）第230号

令和7年 9月26日 現地調査

令和7年10月 3日 評 価

第 7 - 34 号 発行番号

令和7年10月 6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 19,600,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,050,000円
物件2（建物）	金14,550,000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 | 木更津市江川字塚ノ越 |
| | 地 番 | 166 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 562.63 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市江川字塚ノ越 166 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 166 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 68.23 平方メートル
2 階 59.62 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「巖根駅」の南西方・道路距離約 2,080m・バス停「岩根小入口」の南方徒歩 5・6 分程度。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅を中心に畑・田等の農地も残る地域幹線道路沿いの住宅地域。道路は幅員約 16m 市道（フラワー通り）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	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 200% ない（建築基準法 22 条区域） 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（西）・間口（約 11m）・奥行（約 53m）・地積：562.63 m ² （登記とほぼ同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	西側：市道（207 号線）・幅員（約 16m）・連続性（良好）・舗装（有）・歩道（有）・側溝（有）・高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号該当
	セットバック	不要
	再建築の可否	不明（後記特記事項 1 参照）
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	なし
	下 水 道	なし
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. 地上建物物件 2 建築の経緯につき調査したところ、物件 2 は都市計画法 43 条許可（H26/10/9・木更津市指令第 106 号の 13・建築計画概要書写しにより確認）を受け建築されたものであると認められるが、担当部署で	

	ある木更津市都市政策課開発審査係窓口での説明によると、許可の根拠となる法令、許可の詳細、建替等の可否については公開できないとのことであり、確認できなかった。ただし、物件1は木更津市が公開する「木更津市の市街化調整区域における開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定により指定する土地の区域」に含まれており、都市計画法第34条第11号の条例で指定する土地の区域（条例区域）に該当するとして43条許可を受けたものと推定される。43条許可の場合の建替については一定の基準に該当する場合許可は不要であるが、建替に当たっての条件・基準等については買受人において市担当部署にて事前相談・調査・確認を要する。なお、一般的には適法に建築された既存建物の同一敷地内に建築予定で、延べ面積が1.5倍以内の同一用途の建物が基準となる（木更津市開発行為又は建築等に関する証明書（都市計画法施行規則第60条証明）の運用指針にて確認）。 2. 北側は幅約3m簡易舗装の法定外道路（建築基準法上の道路に該当しない）に接する。南側は開渠の水路に接する。 3. 木更津市防災ハザードマップに浸水想定情報（洪水・高潮・津波）あり。
--	---

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27年11月2日新築
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	かわらぶき
	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（上水道、浄化槽、プロパンガス、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	68.23㎡
	2階	59.62㎡
	延べ	127.85㎡
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	
保守管理の状況	下記特記事項2のとおりやや劣る。	
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27年5月21日付番号第15UDI2T建00212号の建築確認済証及び平成27年11月16日付同番号の検査済証交付記録がある。 2. 所有者によると令和4年同居内縁の妻による第一種動物取扱業者の登録を受けており、1階で鳥（主にインコ）約50羽、2階で猫及び犬各1匹を飼育しているとのことであり、特に1階LDK及び洋室では動物臭が認められる。建物内部の現況は間取図で示しているとおり、専用住宅である。 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2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り、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	23,200	(1-0.05)	562.63	(1-0.03)	12,028,000

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（県）－14）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.5/100 & \times & 100/101 & \times & 100/121 & = & 23,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：街路条件・交通接近条件・環境条件・行政的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：角地である増価要因、規模大で間口と奥行の関係が劣ることによる減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	127.85	0.65	16,621,000

ウ 現価率：築後経過年数約10年、経済的残存耐用年数約20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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.68 \times (1 - 0.05) \end{aligned}$$

$$= 0.65$$

* -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	12,028,000	0.4	法定地上権	4,811,000

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40%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	12,028,000	-4,811,000		1.0	0.7	5,050,000
2	16,621,000	+4,811,000		1-0.03	0.7	14,550,000
一 括 価 格 (合 計)						19,600,000

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

地価調査価格（木更津（県）－14）

所 在：木更津市江川字仲野町386番1

価 格：28,200円/㎡

位 置：「巖根駅」の南西方約1.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：254㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：東側幅員8m市道

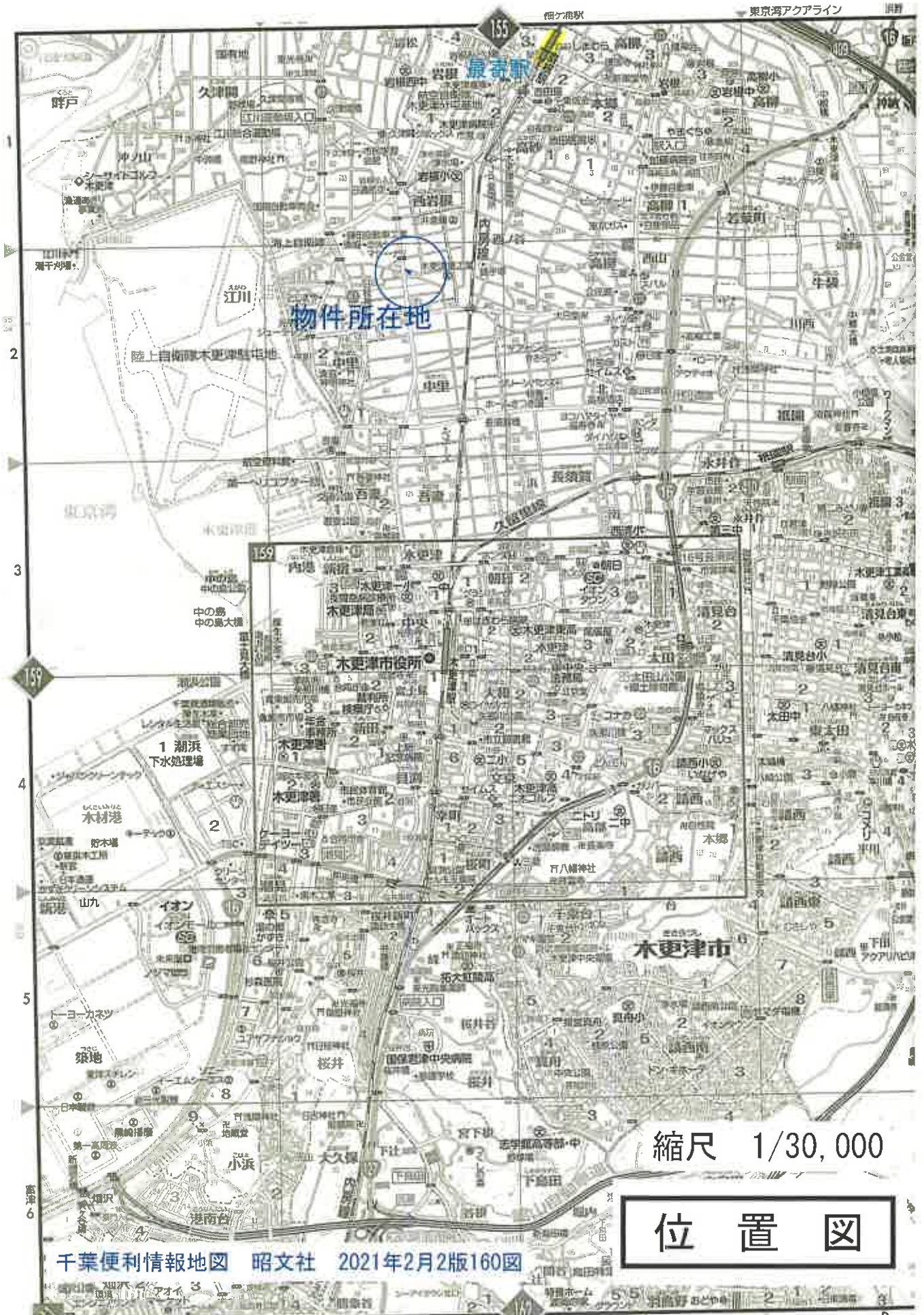
用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域

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

以 上



縮尺 1/30,000

位置図



N

166-9

225-7

166-5

物件1

166-3

166-7

縮尺 1/600

公 図 写

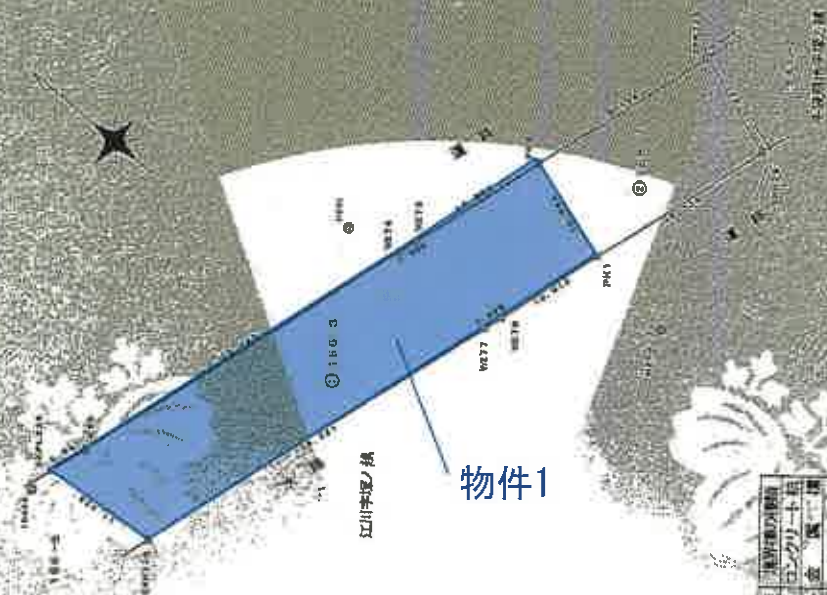
これは図面に記録され、この図面を基に、令和7年度から、一

地積測量図写

圖 量測地積

166-3, -7

所在地 木更津市江川字屋ノ上



物件1

12-1	12-2	12-3	12-4	12-5	12-6	12-7	12-8	12-9	12-10	12-11	12-12	12-13	12-14	12-15	12-16	12-17	12-18	12-19	12-20	12-21	12-22	12-23	12-24	12-25	12-26	12-27	12-28	12-29	12-30	12-31	12-32	12-33	12-34	12-35	12-36	12-37	12-38	12-39	12-40	12-41	12-42	12-43	12-44	12-45	12-46	12-47	12-48	12-49	12-50	12-51	12-52	12-53	12-54	12-55	12-56	12-57	12-58	12-59	12-60	12-61	12-62	12-63	12-64	12-65	12-66	12-67	12-68	12-69	12-70	12-71	12-72	12-73	12-74	12-75	12-76	12-77	12-78	12-79	12-80	12-81	12-82	12-83	12-84	12-85	12-86	12-87	12-88	12-89	12-90	12-91	12-92	12-93	12-94	12-95	12-96	12-97	12-98	12-99	12-100
12-1	12-2	12-3	12-4	12-5	12-6	12-7	12-8	12-9	12-10	12-11	12-12	12-13	12-14	12-15	12-16	12-17	12-18	12-19	12-20	12-21	12-22	12-23	12-24	12-25	12-26	12-27	12-28	12-29	12-30	12-31	12-32	12-33	12-34	12-35	12-36	12-37	12-38	12-39	12-40	12-41	12-42	12-43	12-44	12-45	12-46	12-47	12-48	12-49	12-50	12-51	12-52	12-53	12-54	12-55	12-56	12-57	12-58	12-59	12-60	12-61	12-62	12-63	12-64	12-65	12-66	12-67	12-68	12-69	12-70	12-71	12-72	12-73	12-74	12-75	12-76	12-77	12-78	12-79	12-80	12-81	12-82	12-83	12-84	12-85	12-86	12-87	12-88	12-89	12-90	12-91	12-92	12-93	12-94	12-95	12-96	12-97	12-98	12-99	12-100

品名	単位	数量	金額
小麦	kg	10.98	16.73
大豆	kg	10.98	16.73
雑穀	kg	10.98	16.73
合計			

783.0538760

DATE	AMOUNT	MEMO	YTD
10/1/77	1,000.00		1,000.00
10/2/77	1,000.00		2,000.00
10/3/77	1,000.00		3,000.00
10/4/77	1,000.00		4,000.00
10/5/77	1,000.00		5,000.00
10/6/77	1,000.00		6,000.00
10/7/77	1,000.00		7,000.00
10/8/77	1,000.00		8,000.00
10/9/77	1,000.00		9,000.00
10/10/77	1,000.00		10,000.00
10/11/77	1,000.00		11,000.00
10/12/77	1,000.00		12,000.00
10/13/77	1,000.00		13,000.00
10/14/77	1,000.00		14,000.00
10/15/77	1,000.00		15,000.00
10/16/77	1,000.00		16,000.00
10/17/77	1,000.00		17,000.00
10/18/77	1,000.00		18,000.00
10/19/77	1,000.00		19,000.00
10/20/77	1,000.00		20,000.00
10/21/77	1,000.00		21,000.00
10/22/77	1,000.00		22,000.00
10/23/77	1,000.00		23,000.00
10/24/77	1,000.00		24,000.00
10/25/77	1,000.00		25,000.00
10/26/77	1,000.00		26,000.00
10/27/77	1,000.00		27,000.00
10/28/77	1,000.00		28,000.00
10/29/77	1,000.00		29,000.00
10/30/77	1,000.00		30,000.00
10/31/77	1,000.00		31,000.00
11/1/77	1,000.00		32,000.00
11/2/77	1,000.00		33,000.00
11/3/77	1,000.00		34,000.00
11/4/77	1,000.00		35,000.00
11/5/77	1,000.00		36,000.00
11/6/77	1,000.00		37,000.00
11/7/77	1,000.00		38,000.00
11/8/77	1,000.00		39,000.00
11/9/77	1,000.00		40,000.00
11/10/77	1,000.00		41,000.00
11/11/77	1,000.00		42,000.00
11/12/77	1,000.00		43,000.00
11/13/77	1,000.00		44,000.00
11/14/77	1,000.00		45,000.00
11/15/77	1,000.00		46,000.00
11/16/77	1,000.00		47,000.00
11/17/77	1,000.00		48,000.00
11/18/77	1,000.00		49,000.00
11/19/77	1,000.00		50,000.00
11/20/77	1,000.00		51,000.00
11/21/77	1,000.00		52,000.00
11/22/77	1,000.00		53,000.00
11/23/77	1,000.00		54,000.00
11/24/77	1,000.00		55,000.00
11/25/77	1,000.00		56,000.00
11/26/77	1,000.00		57,000.00
11/27/77	1,000.00		58,000.00
11/28/77	1,000.00		59,000.00
11/29/77	1,000.00		60,000.00
11/30/77	1,000.00		61,000.00
12/1/77	1,000.00		62,000.00
12/2/77	1,000.00		63,000.00
12/3/77	1,000.00		64,000.00
12/4/77	1,000.00		65,000.00
12/5/77	1,000.00		66,000.00
12/6/77	1,000.00		67,000.00
12/7/77	1,000.00		68,000.00
12/8/77	1,000.00		69,000.00
12/9/77	1,000.00		70,000.00
12/10/77	1,000.00		71,000.00
12/11/77	1,000.00		72,000.00
12/12/77	1,000.00		73,000.00
12/13/77	1,000.00		74,000.00
12/14/77	1,000.00		75,000.00
12/15/77	1,000.00		76,000.00
12/16/77	1,000.00		77,000.00
12/17/77	1,000.00		78,000.00
12/18/77	1,000.00		79,000.00
12/19/77	1,000.00		80,000.00
12/20/77	1,000.00		81,000.00
12/21/77	1,000.00		82,000.00
12/22/77	1,000.00		83,000.00
12/23/77	1,000.00		84,000.00
12/24/77	1,000.00		85,000.00
12/25/77	1,000.00		86,000.00
12/26/77	1,000.00		87,000.00
12/27/77	1,000.00		88,000.00
12/28/77	1,000.00		89,000.00
12/29/77	1,000.00		90,000.00
12/30/77	1,000.00		91,000.00
12/31/77	1,000.00		92,000.00
1/1/78	1,000.00		93,000.00
1/2/78	1,000.00		94,000.00
1/3/78	1,000.00		95,000.00
1/4/78	1,000.00		96,000.00
1/5/78	1,000.00		97,000.00
1/6/78	1,000.00		98,000.00
1/7/78	1,000.00		99,000.00
1/8/78	1,000.00		100,000.00
1/9/78	1,000.00		101,000.00
1/10/78	1,000.00		102,000.00
1/11/78	1,000.00		103,000.00
1/12/78	1,000.00		104,000.00
1/13/78	1,000.00		105,000.00
1/14/78	1,000.00		106,000.00
1/15/78	1,000.00		107,000.00
1/16/78	1,000.00		108,000.00
1/17/78	1,000.00		109,000.00
1/18/78	1,000.00		110,000.00
1/19/78	1,000.00		111,000.00
1/20/78	1,000.00		112,000.00
1/21/78	1,000.00		113,000.00
1/22/78	1,000.00		114,000.00
1/23/78	1,000.00		115,000.00
1/24/78	1,000.00		116,000.00
1/25/78	1,000.00		117,000.00
1/26/78	1,000.00		118,000.00
1/27/78	1,000.00		119,000.00
1/28/78	1,000.00		120,000.00
1/29/78	1,000.00		121,000.00
1/30/78	1,000.00		122,000.00
1/31/78	1,000.00		123,000.00
2/1/78	1,000.00		124,000.00
2/2/78	1,000.00		125,000.00
2/3/78	1,000.00		126,000.00
2/4/78	1,000.00		127,000.00
2/5/78	1,000.00		128,000.00
2/6/78	1,000.00		129,000.00
2/7/78	1,000.00		130,000.00
2/8/78	1,000.00		131,000.00
2/9/78	1,000.00		132,000.00
2/10/78	1,000.00		133,000.00
2/11/78	1,000.00		134,000.00
2/12/78	1,000.00		135,000.00
2/13/78	1,000.00		136,000.00
2/14/78	1,000.00		137,000.00
2/15/78	1,000.00		138,000.00
2/16/78	1,000.00		139,000.00
2/17/78	1,000.00		140,000.00
2/18/78	1,000.00		141,000.00
2/19/78	1,000.00		142,000.00
2/20/78	1,000.00		143,000.00
2/21/78	1,000.00		144,000.00
2/22/78	1,000.00		145,000.00
2/23/78	1,000.00		146,000.00
2/24/78	1,000.00		147,000.00
2/25/78	1,000.00		148,000.00
2/26/78	1,000.00		149,000.00
2/27/78	1,000.00		150,000.00
2/28/78	1,000.00		151,000.00
2/29/78	1,000.00		152,000.00
2/30/78	1,000.00		153,000.00
3/1/78	1,000.00		154,000.00
3/2/78	1,000.00		155,000.00
3/3/78	1,000.00		156,000.00
3/4/78	1,000.00		157,000.00
3/5/78	1,000.00		158,000.00
3/6/78	1,000.00		159,000.00
3/7/78	1,000.00		160,000.00
3/8/78	1,000.00		161,000.00
3/9/78	1,000.00		162,000.00
3/10/78	1,000.00		163,000.00
3/11/78	1,000.00		164,000.00
3/12/78	1,000.00		165,000.00
3/13/78	1,000.00		166,000.00
3/14/78	1,000.00		167,000.00
3/15/78	1,000.00		168,000.00
3/16/78	1,000.00		169,000.00
3/17/78	1,000.00		170,000.00
3/18/78	1,000.00		171,000.00
3/19/78	1,000.00		172,000.00
3/20/78	1,000.00		173,000.00
3/21/78	1,000.00		174,000.00
3/22/78	1,000.00		175,000.00
3/23/78	1,000.00		176,000.00
3/24/78	1,000.00		177,000.00
3/25/78	1,000.00		178,000.00
3/26/78	1,000.00		179,000.00
3/27/78	1,000.00		180,000.00
3/28/78	1,000.00		181,000.00
3/29/78	1,000.00		182,000.00
3/30/78	1,000.00		183,000.00
3/31/78	1,000.00		184,000.00
4/1/78	1,000.00		185,000.00
4/2/78	1,000.00		186,000.00
4/3/78	1,000.00		187,000.00
4/4/78	1,000.00		188,000.00
4/5/78	1,000.00		189,000.00
4/6/78	1,000.00		190,000.00
4/7/78	1,000.00		191,000.00
4/8/78	1,000.00		192,000.00
4/9/78	1,000.00		193,000.00
4/10/78	1,000.00		194,000.00
4/11/78	1,000.00		195,000.00
4/12/78	1,000.00		196,000.00
4/13/78	1,000.00		197,000.00
4/14/78	1,000.00		198,000.00
4/15/78	1,000.00		199,000.00
4/16/78	1,000.00		200,000.00
4/17/78	1,000.00		201,000.00
4/18/78	1,000.00		202,000.00
4/19/78	1,000.00		203,000.00
4/20/78	1,000.00		204,000.00
4/21/78	1,000.00		205,000.00
4/22/78	1,000.00		206,000.00
4/23/78	1,000.00		207,000.00
4/24/78	1,000.00		208,000.00
4/25/78	1,000.00		209,000.00
4/26/78	1,000.00		210,000.00
4/27/78	1,000.00		211,000.00
4/28/78	1,000.00		212,000.00
4/29/78	1,000.00		213,000.00
4/30/78	1,000.00		214,000.00
5/1/78	1,000.00		215,000.00
5/2/78	1,000.00		216,000.00
5/3/78	1,000.00		217,000.00
5/4/78	1,000.00		218,000.00
5/5/78	1,000.00		219,000.00
5/6/78	1,000.00		220,000.00
5/7/78	1,000.00		221,000.00
5/8/78	1,000.00		222,000.00
5/9/78	1,000.00		223,000.00
5/10/78	1,000.00		224,000.00
5/11/78	1,000.00		225,000.00
5/12/78	1,000.00		226,000.00
5/13/78	1,000.00		227,000.00
5/14/78	1,000.00		228,000.00
5/15/78	1,000.00		229,000.00
5/16/78	1,000.00		230,000.00
5/17/78	1,000.00		231,000.00
5/18/78	1,000.00		232,000.00
5/19/78	1,000.00		233,000.00
5/20/78	1,000.00		234,000.00
5/21/78	1,000.00		235,000.00
5/22/78	1,000.00		236,000.00
5/23/78	1,000.00		237,000.00
5/24/78	1,000.00		238,000.00
5/25/78	1,000.00		239,000.00
5/26/78	1,000.00		240,000.00
5/27/78	1,000.00		241,000.00
5/28/78	1,000.00		242,000.00
5/29/78	1,000.00		243,000.00
5/30/78	1,000.00		244,000.00
5/31/78	1,000.00		245,000.00
6/1/78	1,000.00		246,000.00
6/2/78	1,000.00		247,000.00
6/3/78	1,000.00		248,000.00
6/4/78	1,000.00		249,000.00
6/5/78	1,000.00		250,000.00
6/6/78	1,000.00		251,000.00
6/7/78	1,000.00		252,000.00
6/8/78	1,000.00		253,000.00
6/9/78	1,000.00		254,000.00
6/10/78	1,000.00		255,000.00
6/11/78	1,000.00		256,000.00
6/12/78	1,000.00		257,000.00
6/13/78	1,000.00		258,000.00
6/14/78	1,000.00		259,000.00
6/15/78			

圖書集成
醫部全錄
卷一百一十五
醫部全錄
卷一百一十五

華語	漢語拼音	英語
甲	甲	甲
乙	乙	乙
丙	丙	丙
丁	丁	丁
戊	戊	戊
己	己	己
庚	庚	庚
辛	辛	辛
壬	壬	壬
癸	癸	癸
子	子	子
丑	丑	丑
寅	寅	寅
卯	卯	卯
辰	辰	辰
巳	巳	巳
午	午	午
未	未	未
申	申	申
酉	酉	酉
戌	戌	戌
亥	亥	亥
十一	十一	十一
十二	十二	十二
十三	十三	十三
十四	十四	十四
十五	十五	十五
十六	十六	十六
十七	十七	十七
十八	十八	十八
十九	十九	十九
二十	二十	二十
二十一	二十一	二十一
二十二	二十二	二十二
二十三	二十三	二十三
二十四	二十四	二十四
二十五	二十五	二十五
二十六	二十六	二十六
二十七	二十七	二十七
二十八	二十八	二十八
二十九	二十九	二十九
三十	三十	三十
三十一	三十一	三十一
三十二	三十二	三十二
三十三	三十三	三十三
三十四	三十四	三十四
三十五	三十五	三十五
三十六	三十六	三十六
三十七	三十七	三十七
三十八	三十八	三十八
三十九	三十九	三十九
四十	四十	四十
四十一	四十一	四十一
四十二	四十二	四十二
四十三	四十三	四十三
四十四	四十四	四十四
四十五	四十五	四十五
四十六	四十六	四十六
四十七	四十七	四十七
四十八	四十八	四十八
四十九	四十九	四十九
五十	五十	五十
五十一	五十一	五十一
五十二	五十二	五十二
五十三	五十三	五十三
五十四	五十四	五十四
五十五	五十五	五十五
五十六	五十六	五十六
五十七	五十七	五十七
五十八	五十八	五十八
五十九	五十九	五十九
六十	六十	六十
六十一	六十一	六十一
六十二	六十二	六十二
六十三	六十三	六十三
六十四	六十四	六十四
六十五	六十五	六十五
六十六	六十六	六十六
六十七	六十七	六十七
六十八	六十八	六十八
六十九	六十九	六十九
七十	七十	七十
七十一	七十一	七十一
七十二	七十二	七十二
七十三	七十三	七十三
七十四	七十四	七十四
七十五	七十五	七十五
七十六	七十六	七十六
七十七	七十七	七十七
七十八	七十八	七十八
七十九	七十九	七十九
八十	八十	八十
八十一	八十一	八十一
八十二	八十二	八十二
八十三	八十三	八十三
八十四	八十四	八十四
八十五	八十五	八十五
八十六	八十六	八十六
八十七	八十七	八十七
八十八	八十八	八十八
八十九	八十九	八十九
九十	九十	九十
九十一	九十一	九十一
九十二	九十二	九十二
九十三	九十三	九十三
九十四	九十四	九十四
九十五	九十五	九十五
九十六	九十六	九十六
九十七	九十七	九十七
九十八	九十八	九十八
九十九	九十九	九十九
一百	一百	一百
一百零一	一百零一	一百零一
一百零二	一百零二	一百零二
一百零三	一百零三	一百零三
一百零四	一百零四	一百零四
一百零五	一百零五	一百零五
一百零六	一百零六	一百零六
一百零七	一百零七	一百零七
一百零八	一百零八	一百零八
一百零九	一百零九	一百零九
一百一十	一百一十	一百一十
一百一十一	一百一十一	一百一十一
一百一十二	一百一十二	一百一十二
一百一十三	一百一十三	一百一十三
一百一十四	一百一十四	一百一十四
一百一十五	一百一十五	一百一十五
一百一十六	一百一十六	一百一十六
一百一十七	一百一十七	一百一十七
一百一十八	一百一十八	一百一十八
一百一十九	一百一十九	一百一十九
一百二十	一百二十	一百二十
一百二十一	一百二十一	一百二十一
一百二十二	一百二十二	一百二十二

(中興土產家庭調査士会用紙)

登記年月日：平成27年11月11日

これは図面に記載されている内容と一致するものと見做す。
令和7年6月12日 千葉地方裁判所 民事部 判決

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

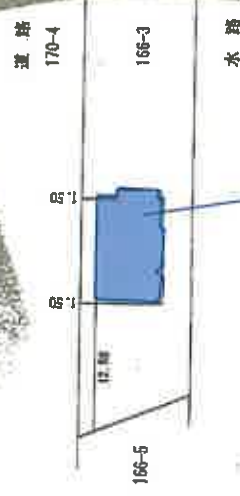
各階平面図 建物図面

家屋番号 166番3

建物の所在 千葉県市川市江川字屋ノ越166番地3



2階
イ 10,520 × 2,576 = 27,095.0815
床面積 27,095.0815



物件2

1階
イ 12,580 × 8,100 = 101,718.0000
床面積 101,718.0000

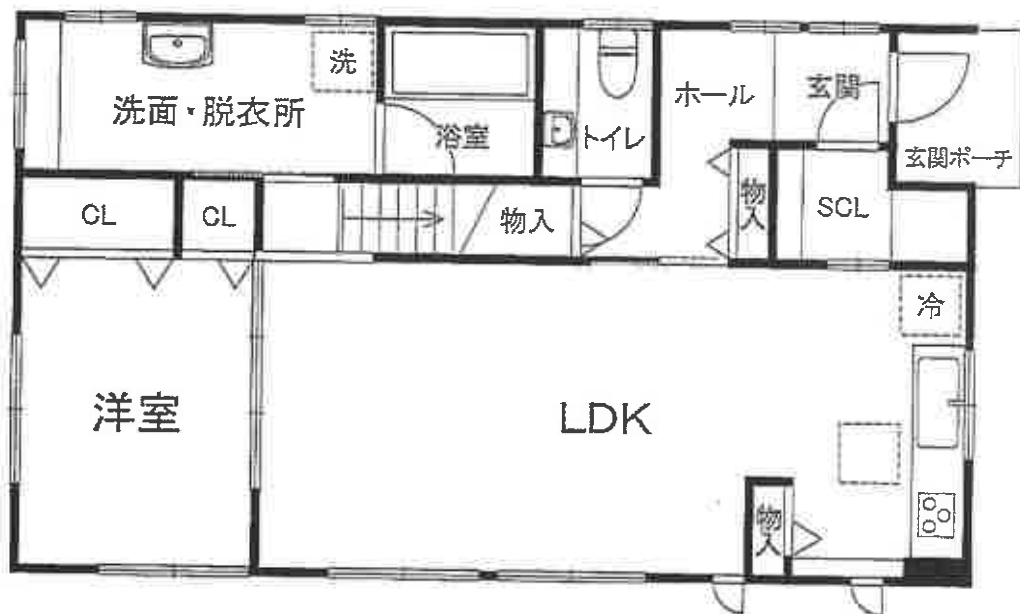
500

166-5

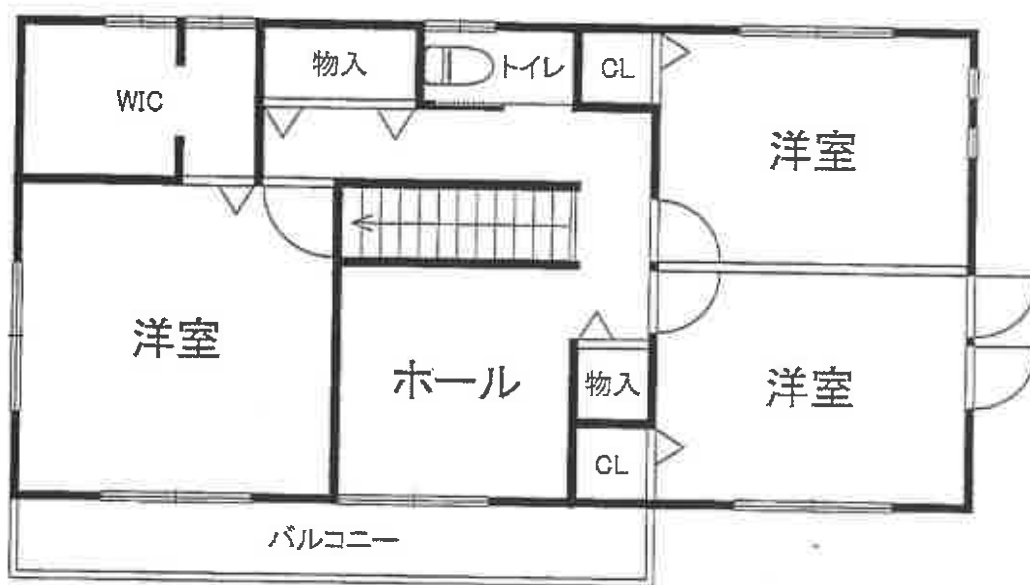
166-3

170-4

水路



1階



2階

間 取 図