

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月25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 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16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 8年 2月10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）
1～3	18,750,000 15,000,000	一括	3,750,000	110,558	17,665
1	2,250,000				
2	3,060,000				
3	13,440,000				



物 件 目 録

1 所 在 君津市大和田三丁目
地 番 3 番 9
地 目 宅地
地 積 73.53 平方メートル

所有者 A

2 所 在 君津市大和田三丁目
地 番 3 番 10
地 目 宅地
地 積 99.81 平方メートル

所有者 A

3 所 在 君津市大和田三丁目 3 番地 10、3 番地 9
家屋 番号 3 番 10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 69.05 平方メートル
2 階 57.06 平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年12月23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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 君津市大和田三丁目
地 番 3番9
地 目 宅地
地 積 73.53平方メートル

所有者 A

2 所 在 君津市大和田三丁目
地 番 3番10
地 目 宅地
地 積 99.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 君津市大和田三丁目3番地10、3番地9
家屋 番号 3番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 69.05平方メートル
2階 57.06平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第295号
令和7年9月12日受理
令和7年10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 君津市大和田三丁目
地 番 3 番 9
地 目 宅地
地 積 73.53 平方メートル

所有者 A

2 所 在 君津市大和田三丁目
地 番 3 番 10
地 目 宅地
地 積 99.81 平方メートル

所有者 A

3 所 在 君津市大和田三丁目 3 番地 10、3 番地 9
家屋 番号 3 番 10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 69.05 平方メートル
2 階 57.06 平方メートル

所有者 B



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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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（本建物所有者B） 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 ☒ その他の者（本建物所有者B）は本土地所有者Aの子であり、両名間において賃料の授受等はなく、建物所有者Bは使用借権に基づき本土地を占有しているものと認められる。		
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 3		
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
■ B (本建物所有者、本土地所有者 A の子)	1 本建物には私が 1 人で住んでいます。母は今、施設に入っています。 2 本土地の所有者は母ですが、本土地を本建物の敷地として使うことについて、母との間で賃料等のやり取りや契約関係等はありません。 3 境界争いはありません。本建物には不具合等はありません。ペットは飼っていません。

(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、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、2について

- 1 物件1、2は一体となって、南側が幅員約8mの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。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塀、フェンスが施されており、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 本土地南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。
- 4 庭木が一部隣地に越境している。

第3 物件3について

- 1 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていたこと、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。
- 2 立入調査時、室内は日用雑貨等が散乱した状態となっていた。

(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)

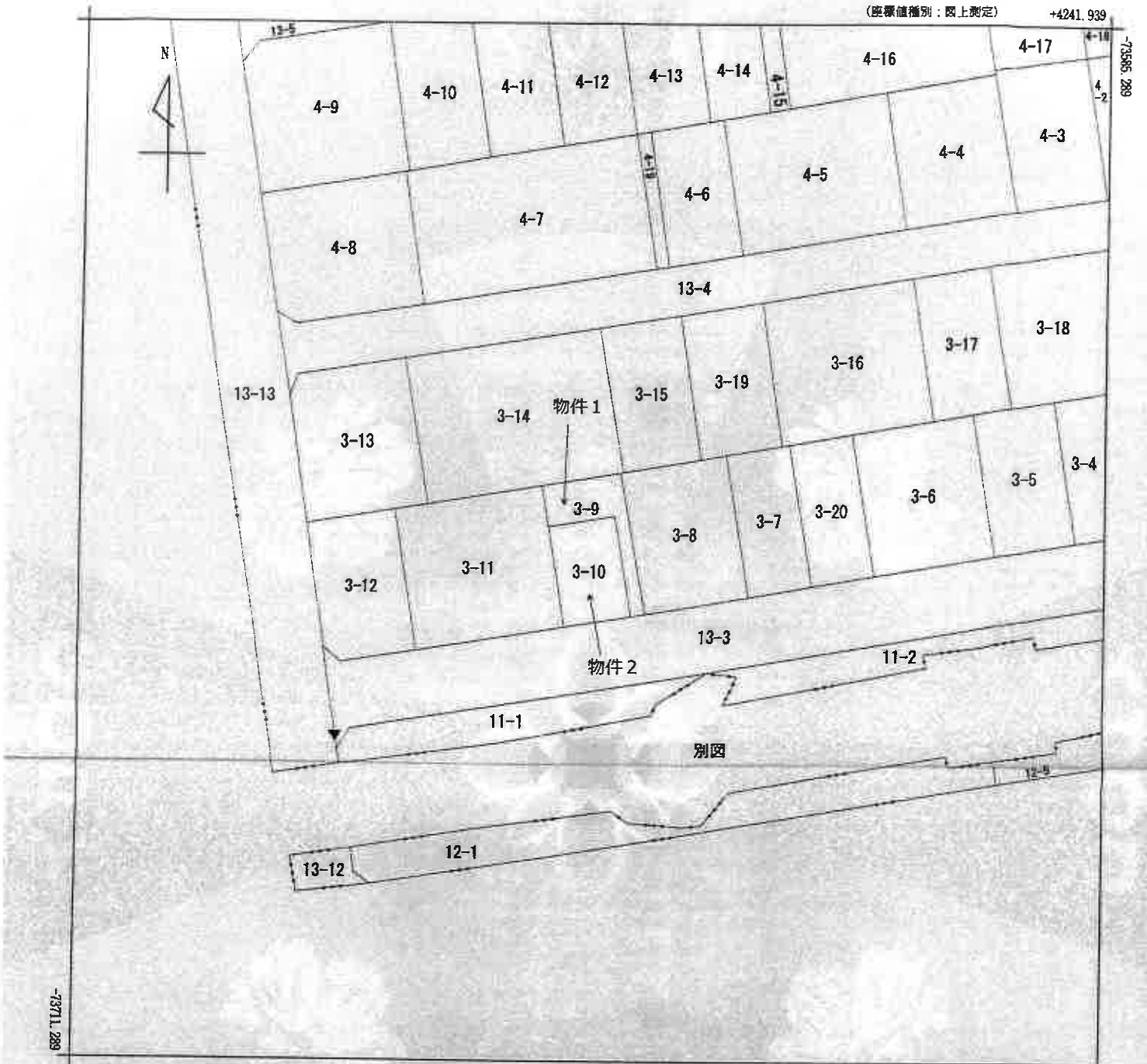
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月16日（火）	執行官室	君津市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年9月18日（木） 12：00－12：20	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
	執行官室	君津市役所から上記囑託に係る文書到着
7年9月26日（金） 18：03－18：10	物件所在地	全戸不在、連絡書投函、占有関係調査
7年10月1日（水）	執行官室	所有者らに対し、占有関係照会書送付
7年10月3日（金） 10：12－10：20	物件所在地	全戸不在、解錠立入調査期日通知書差置き 近隣居住者に面談、占有関係聴取
7年10月9日（木） 10：13－10：40	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 （B在室）Bに面談、占有関係等聴取
（特記事項） ■ 令和7年10月9日 本建物は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+4241.939



+4116.939 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 君津市大和田三丁目					地 番	3番9				
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）			種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月				備 付 年 月 日 (原図)				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)

(千葉地方務局木更津支局管轄)

令和7年7月29日

福岡法務局

請求番号：29-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)



登記年月日：平成22年9月1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。

(千葉地方支務局本署・支局管轄)

令和7年7月29日

福岡支務局

登記官

(7 枚目)

請求番号：29-2

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

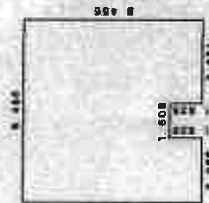
(A 3判をA 4判に縮小した)

建物図面図

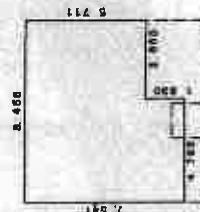
家屋番号 3番10

建物の所在 君津市大和田三丁目3番地10、3番地9

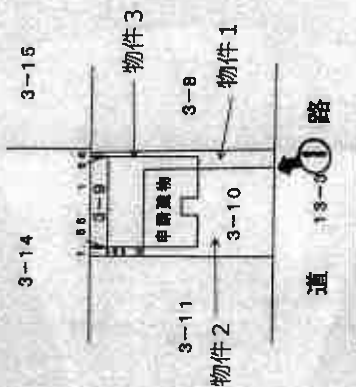
1 1階平面図



2 2階平面図



(単位m)



作成者

申請人

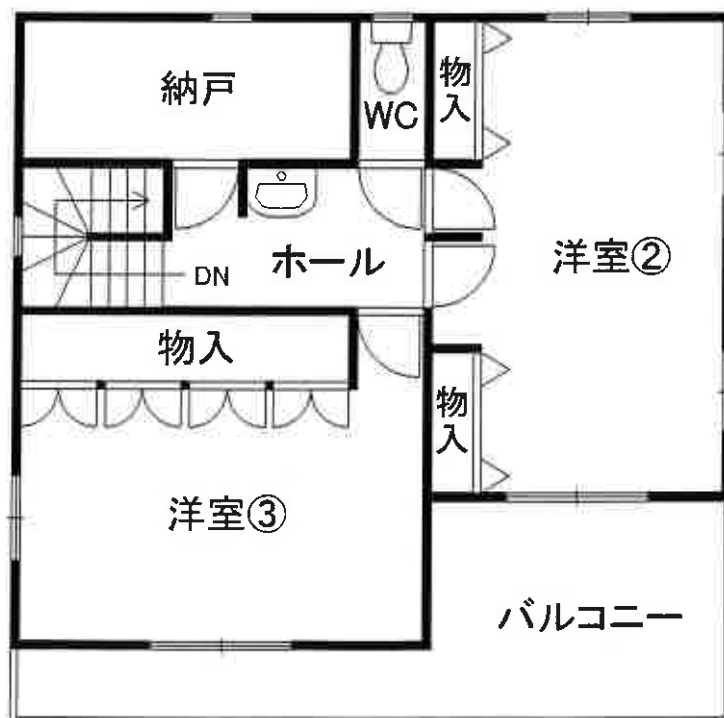
縮尺 1/250

縮尺 1/500

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295号

令和7年10月9日 現地調査

令和7年10月18日 評 価

第 0185 号 発行番号

令和7年10月18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

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,250,000円
物件2（土地）	金 3,060,000円
物件3（建物）	金 13,440,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
3	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		
	・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 君津市大和田三丁目
地 番 3 番 9
地 目 宅地
地 積 73.53 平方メートル

所有者 A

2 所 在 君津市大和田三丁目
地 番 3 番 10
地 目 宅地
地 積 99.81 平方メートル

所有者 A

3 所 在 君津市大和田三丁目 3 番地 10、3 番地 9
家屋 番号 3 番 10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 69.05 平方メートル
2 階 57.06 平方メートル

所有者 B

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R内房線「君津」駅の西方・道路距離約 1.6 k m 日東交通バス「境田公園」停留所の南西方・道路距離約 580m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅を中心とした区画整理済みの住宅地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 第1種高度地区 日影規制 4h-2.5h (平均地盤面からの高さ 4.0m) 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条区域 景観計画区域
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形)、地勢 (概ね平坦)、接道方位 (南)、 間口 (約 10m)、奥行 (約 17m)、地積 (173.34 m ² (登記合計))	
接 面 道 路 の 状 況	南側市道 (大和田三丁目4号線)、幅員 (約8m)、連続性 (普通)、舗装 (あり)、 歩道 (なし)、側溝 (あり)、高低差 (物件1・2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	不要と見込まれる。
	再建築の可否	可能と見込まれる。
土地の利用状況等	・ 物件1、2は物件3 (建物) の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 ・ 周辺は戸建住宅、共同住宅として利用されている。 ・ 南側市道沿い向かい側に、J R内房線の軌道が走っている。 ・ 南西側にスチール製の物置が設置されているが、動産と判断した。 ・ 周辺隣地とは概ね等高に接している。 ・ 庭及び建物周囲に草木が生い茂っており、一部隣地に越境している。 ・ 敷地はコンクリートブロック塀、フェンス、側溝等により概ね明確に区分されている。	

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 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壤汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壤汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 戸建住宅の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。 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. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・敷地周辺に特段の破損等は認められなかった。 2. 君津市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、洪水浸水想定区域に指定されている。 3. 所有者Bの陳述によると「敷地境界に争いはない。」とのことである。

<以下余白>

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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	平成22年8月27日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約15年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	ALCパネル等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、合板等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、下水道、都市ガス等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階 69.05㎡ 2階 57.06㎡ 延床 126.11㎡
現 況 用 途 等	現況用途	1～2階共に居宅
	間 取 り	4LDK＋納戸
品 等	普通	
保守管理の状況	概ね普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、所有者が住居として利用している。	
特 記 事 項	1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、君津土木事務所での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 ・建築確認：平成22年4月30日 第東日本10-30-0568-01号 ・検査済証：平成22年8月20日 第東日本10-03-0568-01号 2. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・室内は生活用品が散乱している。 ・浴室に水垢、カビ等の汚れが広範に見られる。 ・その他、壁紙の汚れ、剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られる。 3. 所有者Bの陳述によると「設備に不具合はない。」とのことである。	

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
46,600 円/㎡	×	101.3/100	×	100/100	×	100/100	=	47,200 円/㎡

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：南向き中間画地	+4%
草木の越境あり	▲1%
(相乗積)	+3%

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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。

7

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 現価率			
3	5%	15 年	15 年	0.525	▲1%	(0.99)	0.520

(1)耐用年数法 (定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)}$$

(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（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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
1	3,575,000	0.1	使用借権	358,000
2	4,852,000	0.1	使用借権	485,000
合計				843,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

<以下余白>

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	3,575,000	－	358,000	1.0	1.00	0.7	2,250,000
2	4,852,000	－	485,000	1.0	1.00	0.7	3,060,000
3	18,362,000	＋	843,000	1.0	1.00	0.7	13,440,000
一 括 価 格 (合 計)							18,750,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（君津-1）

所 在：千葉県君津市大和田3丁目4番13

価 格：46,600 円/㎡

位 置：JR 内房線「君津」駅の西方約 1.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北側幅員約 6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパートが多い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 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上

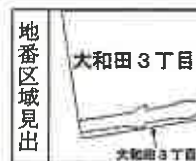
位置図



S=1/15,000



(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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	君津市大和田三丁目				地 番	3番9			
出力縮尺	1/500	精 度 分 区		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日（原図）			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7月29日

福岡法務局

請求番号: 29-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成22年9月1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。
(千葉地方方法務局本庁法律支局管轄)

令和7年7月29日 福岡法務局

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

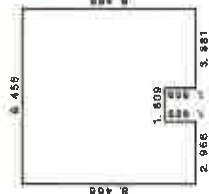
建物図面
各階平面図

客屋番号 3番10

建物の所在 君津市大和田三丁目3番地10、3番地9

1階平面図

物件3

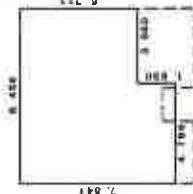


求積表

2.966 x 4.459	=	13.2150
3.881 x 1.809	=	7.01825
8.456 x 5.821	=	58.608536
合計		69.06211
床面積	69.06	m ²

2階平面図

物件3



求積表

4.789 x 1.830	=	8.776680
8.456 x 5.711	=	48.292216
合計		57.068896
床面積	57.06	m ²

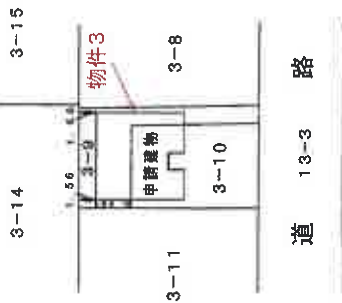
(単位m)

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500



間取図



1階



2階