

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 6月10日 午前 9時00分から<br>令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 6月24日 午前 9時30分<br>場 所 千葉地方裁判所売却場  |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 7月 8日 午前10時00分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第4部  |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 8年 6月25日 午前 9時00分から<br>令和 8年 6月29日 午後 4時30分まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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。                                  |
| <p>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<br/>令和 8年 5月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> |   |





物 件 目 録

- 1 所 在 木更津市牛込字蒲原  
地 番 18番1  
地 目 山林  
地 積 327平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 2 所 在 木更津市牛込字蒲原  
地 番 18番2  
地 目 宅地  
地 積 436.65平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



## 物件明細書

令和 8年 3月27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

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・公団上、西側隣地（地番21番）及び東側隣地（地番17番）はいずれも用悪水路（木更津市所有）とされているが、水路の形態はない。
- ・西側市道との間の上記西側隣地（地番21番）につき、木更津市管理用地課回答によれば、接道条件を満たすため又は橋を架ける場合などには水路占用許可が必要とのことである。
- ・本件土地と南側隣地（地番19番）とは一体の状況となっている。
- ・売却基準価額は、原則建築不可の土地で需要が限定されること、第三者が所有する複数台の大型トラック等が放置されてい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 木更津市牛込字蒲原  
地 番 18番1  
地 目 山林  
地 積 327平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 木更津市牛込字蒲原  
地 番 18番2  
地 目 宅地  
地 積 436.65平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和7年(ケ)第366号  
令和7年10月31日受理  
令和8年3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 | 木更津市牛込字蒲原    |
|   | 地 | 番 | 18番1         |
|   | 地 | 目 | 山林           |
|   | 地 | 積 | 327平方メートル    |
| 2 | 所 | 在 | 木更津市牛込字蒲原    |
|   | 地 | 番 | 18番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 436.65平方メートル |





| 関係人の陳述等                      |   |
|------------------------------|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)            | 陳述内容等   |
| <p>■所有者会社代表者</p>             | <p>(令和7年11月21日、同月26日電話にて聴取)</p> <p>1 所有者会社はトラックやトレーラー（以下、「本件車両」という）を使って運送業の仕事をしていましたが、1年前に廃業して、今は仕事はしていません。</p> <p>2 本土地は所有者会社が本件車両の駐車場で使っていましたが、廃業後、本件車両は本土地に置いたままになっています。</p> <p>3 本件車両は所有者会社の所有ではなく、株式会社リアライズコーポレーションが管理する車両です。所有者会社はリアライズコーポレーションから本件車両を買い取るのと同時にリースバックの形でリアライズコーポレーションに本件車両のリース料を支払いながら営業を行っていました。</p> <p>4 所有者会社が廃業したときにリアライズコーポレーションに本件車両を引き上げてもらうように連絡して、何台かは引き上げてもらいましたが、6台がまだ置いたままになっています。何度も引き上げてもらうように連絡しましたが、そのままになっています。リアライズコーポレーションがなぜ引き上げないのかはわかりません。</p> <p>5 物件2の北西側に知り合いの車が2、3台置いてあります。頼まれて一時的に置かせているだけです。使用料などはもらっていません。言えばすぐ退かすと思います。</p> <p>6 物件2の北東側にプレハブ、物件1の北東側にコンテナと仮設トイレが置いてあります。どれも所有者会社の所有するものです。それらは本土地内に置いてあると思います。隣の土地に迷惑が掛からないように本土地内に置きました。</p> <p>7 公図上、道路に面する西側に水路があるとのことですが、水路の占用許可を取っているかどうかについてはよくわかりません。</p> |
| <p>■株式会社リアライズコーポレーション従業員</p> | <p>1 当社はトラックやトレーラーを投資対象とする「トラックファンド」というファンドを開発運用しており、そのファンドを通して、所有者会社は当社が提供した本件車両について所有者会社を売主、当社を買主とする車両買取契約と同時に当社を貸主、所有者会社を借主とする車両賃貸借契約を結んでいましたが、契約は令和7年4月にリース料の未払いで解約になっています。本件車両は当社関連会社の名義になっています。執行官に契約書のコピーを送付します。</p> <p>2 解約後、所有者会社は当社の指定した場所に本件車両を原状に復した上、所有者会社の費用負担で返納する取り決めとなっていますが、一部の車両は未だに返納されず、本土地に置いたままの状態になっています。本件車両は故障して自走できないものばかりです。所有者会社の事情から所有者会社の費用負担による返納は期待できないと思うので、やむなく当社が引き上げるしかないと思いますが、具体的な時期は未定です。なお、車検上、本件車両の使用人は所有者会社になっています。</p>  |

(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は一体となった土地で、西側が公衆用道路に面する物件1、2で段違いとなる概ね台形状の平坦な土地である。公図上、西側隣地21番及び東側隣地17番は何れも登記上、用悪水路（木更津市所有）とされるが、水路の形態は存在しない。本土東側部分は雑草が密生する東方の下り斜面、北側部分は雑草が密生する竹林の状態となっており、何れも立入りが困難であり、当該部分における範囲を確認することはできない。なお、北側隣地は木更津市提出の「集成図」上、「無地番」となっている。さらに西側公衆用道路に面する西側部分は上記西側隣地21番との境界が判然としないほか、南側隣地は調査時、トラックの駐車場として使用されており、砂利敷きとなる南側隣地とアスファルト敷きの本土の状況から概ね南側部分の範囲を推認することは可能であるものの、外観上、本土と南側隣地とは一体の状況となっていることから境界は判然としない。なお、隣地に面する部分には本土の範囲を示すブロック、フェンス等の設置物は存在せず、物件2については地積測量図が存在するものの、上記の状況から全体として現地において本土の境界を確認することはできない。
- 2 物件2の北東側付近に約2.6m×約2.2mのプレハブ造の簡易な物置及び物件1の北東側付近にコンテナと仮設トイレが存在するところ、何れも基礎部分を有しないことから建物とは認められない。他に物件1の北側境界付近に水道設備が存在する。なお、隣地との境界が不明であることから上記物置等は隣地に越境している可能性が疑われる。
- 3 物件2の北西側角部分に電柱が存在する。東京電力パワーグリッド株式会社提出の電柱照会に対する回答書によると所有者会社から東京電力パワーグリッドに対し、本柱1本、支線1本について「電柱等の設置についての承諾」書が提出されているところ、本土における上記の状況から当該電柱が存在する場所は不明である。
- 4 次の本土における状況、後記リアライズコーポレーション株式会社提出の「車両買取契約書」、「車両賃貸借契約書」、下記(2)記載のトラックに係る「登録事項等証明書現在記録」及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から、本土は所有者会社が駐車場として占有するものと認められる。なお、下記(2)のトラックの所有者は当該トラックの「登録事項等証明書現在記録」及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述からリアライズコーポレーション株式会社の関連会社の所有と認められるところ、「登録事項等証明書現在記録」の「使用者の氏名又は名称」欄には何れも所有者会社名が記載されていること及び本土における下記(1)、(2)の状況から本土は所有者会社の占有下にあるものと認めた。
  - (1) 物件2の北西側角部分に所有者会社名が表示（アルファベット）された看板が存在した。
  - (2) 調査時、本土地上にトラックが6台のほか、トレーラーが存在した。うち5台のトラック或いはトレーラー部分に所有者会社名の表示が存在した。なお、残り1台のトラックに「REALIZE GROUP」の表示が存在した。
- 5 調査時、物件2の北西側部分に乗用車が3台存在した。「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から一時的な駐車利用と認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過  |                                 |  |
|--|---------------------------------|--|
| 調査の日時  | 調査の場所等                          | 調査の方法等   |
| 7年11月4日(火)<br>9:38-9:58<br>10:10-10:40<br>11:13-12:17    | 木更津市役所<br>千葉地方法務局木更津支局<br>物件所在地 | 航空写真重ね地番図取得<br>隣地の不動産登記記録全部事項証明書<br>土地調査、写真撮影  |
| 7年11月21日(金)<br>13:57-14:05<br>14:28-14:39<br>14:48-15:13 | 当職携帯電話<br>当職携帯電話<br>当職携帯電話      | 所有者会社代表者に架電、占有関係聴取<br>リアライズコーポレーションに架電、従業員から次のとおり聴取「担当者から執行官に連絡させます。」<br>リアライズコーポレーションから受電、従業員から占有関係聴取 |
| 7年11月25日(火)<br>11:57-13:30                               | 物件所在地                           | 本土地、本件車両等調査、写真撮影   |
| 7年11月26日(水)<br>16:50-17:07                               | 当職携帯電話                          | 所有者会社代表者に架電、占有関係聴取   |
| 7年12月1日(月)   | 執行官室                            | リアライズコーポレーションに対し、「車両買取契約書」等送付嘱託  |
| 7年12月3日(水)   | 執行官室                            | 自動車検査登録事務所に対し、本土地上に存在した自動車の登録事項等証明書現在記録送付嘱託  |
| 7年12月12日(金)  | 執行官室                            | 自動車検査登録事務所から上記嘱託に係る文書到着  |
| 7年12月15日(月)  | 執行官室                            | 自動車検査登録事務所から上記嘱託に係る文書到着<br>千葉地方法務局に対し、リアライズコーポレーション関連会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託                            |
| 7年12月18日(木)  | 執行官室                            | 千葉地方法務局から上記嘱託に係る文書到着   |
| 8年1月5日(月)  | 執行官室                            | リアライズコーポレーションから上記嘱託に係る文書到着   |
| 8年1月23日(金)<br>10:40-11:10                                | 物件所在地                           | 評価人とともに本土地調査、写真撮影  |
| 8年1月26日(月)   | 執行官室                            | 東京電力パワーグリッドに対し、電柱の占有関係照会書送付  |
| 8年2月6日(金)  | 執行官室                            | 東京電力パワーグリッドから上記照会に対する回答書到着   |

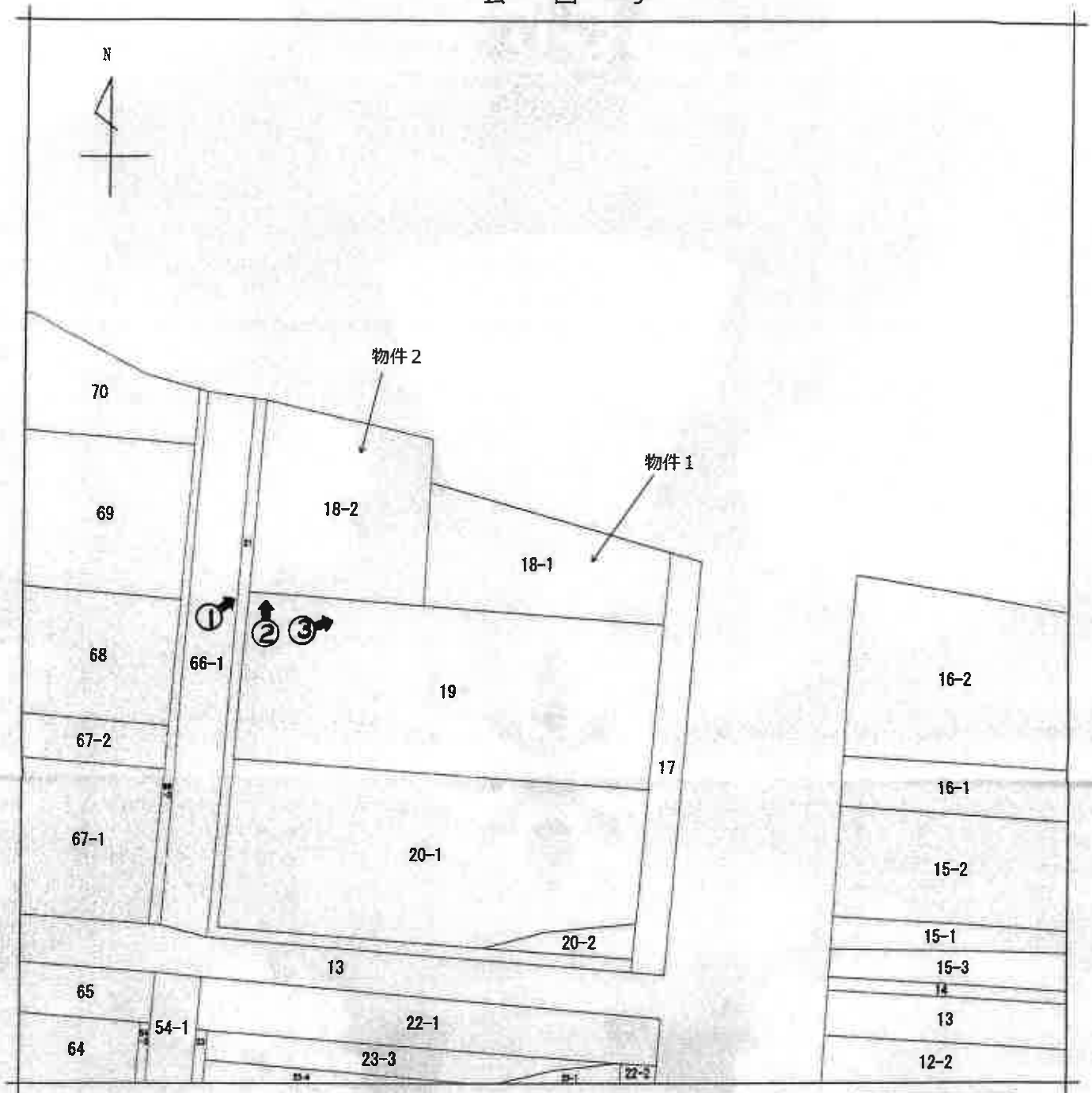
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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                          |
| 8年3月9日(月)<br>8:36-8:40  | 千葉地方法務局木更津支局 | 隣地の不動産登記記録全部事項証明書取得             |
| 8年3月13日(金)<br>8:32-8:36 | 千葉地方法務局木更津支局 | リアライズコーポレーションの法人登記記録履歴事項全部証明書取得 |

(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。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

|       |           |           |           |            |      |     |          |    |         |
|-------|-----------|-----------|-----------|------------|------|-----|----------|----|---------|
| 請求部   | 所在        | 木更津市牛込字蒲原 |           | 地番         | 18番1 |     |          |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分      |           | 座標系又は記号    |      | 分類  | 地図に準ずる図面 | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | 昭和53年7月1日 |           | 備付年月日(原図) | 昭和56年5月20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。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和7年9月8日

千葉地方法務局

請求番号: 30-1

登記官

( 7 枚目)

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和57年6月18日

122845

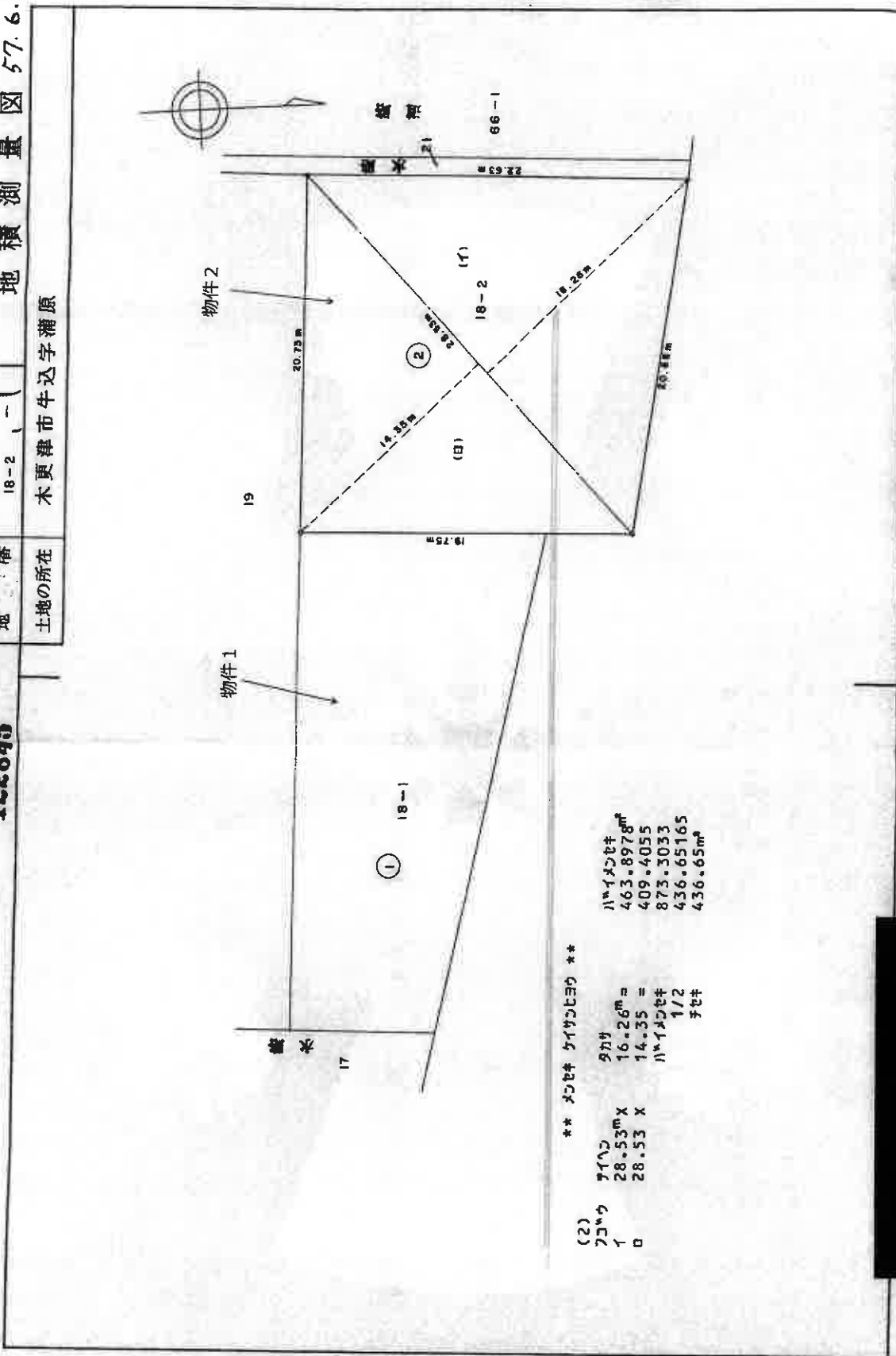
前18

地積測量図 57.6.18

土地の所在 木更津市牛込字蒲原

地番 18-2

昭和五十七年六月十八日



(2) 寸法

|   |         |       |           |
|---|---------|-------|-----------|
| ア | 28.53 X | 16.26 | 463.8978㎡ |
| イ | 28.53 X | 14.35 | 409.4055  |
| ロ |         | 1/2   | 873.3033  |
| ハ |         | 1/2   | 436.65165 |
| ニ |         |       | 436.65㎡   |

\*\* 寸法が異なる \*\*

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。  
 (千葉県地方務局木更津支局管轄)  
 令和7年9月8日 千葉県地方務局

登記官

( 8 枚目)

作製者

昭和57年5月20日作製

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会館)

請求番号：30-2

(A 3判をA 4判に縮小した)

1



2



3



令和7年(ケ)第366号

令和8年 1月23日 現地調査

令和8年 2月17日 評価

第25110601号 発行番号

令和8年 2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

玉 谷 昌 弘

## 第1 評価額

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 一 括 価 格             |                     |
| 金 2, 9 8 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 1, 2 8 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (土地)           | 金 1, 7 0 0, 0 0 0 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。

## 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。 |    | 地目：雑種地<br>住居表示未実施区域 |
| 2  | 物件目録記載のとおり。 |    | 地目：雑種地<br>住居表示未実施区域 |
| 番号 | 特記事項        |    |                     |
|    | 特になし        |    |                     |

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 | 木更津市牛込字蒲原    |
|   | 地 | 番 | 18番1         |
|   | 地 | 目 | 山林           |
|   | 地 | 積 | 327平方メートル    |
| 2 | 所 | 在 | 木更津市牛込字蒲原    |
|   | 地 | 番 | 18番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 436.65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1～2）

|   |   |   |
|---|---|---|
| 位置・交通   | ・JR内房線「袖ヶ浦駅」の北西方・道路距離約1.8km<br>(別添「位置図」参照)                                  |   |
| 付近の状況   | 農地のなかに農家住宅や駐車場, 未利用地等の見られる市街化調整区域である。                                       |   |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                             | 市街化調整区域<br>－<br>指定60%<br>指定200%<br>－<br>居住誘導区域外, 都市機能誘導区域外<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件  | 形状(略台形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(西側),<br>間口(約22.6m), 奥行(約50m), 地積(763.65㎡(登記))       |   |
| 接面道路の状況   | 西側市道(1001号線)※特記事項参照, 幅員(約4m), 連続性(普通),<br>舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(概ね等高に接面) |   |
|   | 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  |
|   | 建物建築の可否   | 原則不可 ※特記事項参照。   |
| 土地の利用状況等  | 土地所有者が, 本件土地を駐車場として使用し, 占有している。<br>※詳細は現況調査報告書を御参照ください。                     |   |
| 供給処理施設<br>(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<br>ガス配管 なし<br>下水道 なし   |   |

|           |   |
|-----------|---|
| 土 壤 汚 染 等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>・現存建物に係る以外、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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul>   |
| 特 記 事 項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・西側市道とのあいだには、公図上水路があるが、現地調査では水路としての形態は確認できなかった。なお、接道条件を満たすため又は橋を架ける場合などには水路占用許可が必要とのことであり、詳細については、木更津市管理用地課に確認のこと。（木更津市管理用地課の回答。）</li> <li>・建物建築は原則不可である。ただし、都市計画法第34条による立地基準を満たし、開発許可により建築物の建築を行う場合等については、木更津市都市政策課に確認のこと。（木更津市都市政策課の回答）</li> <li>・北側は無地番地に隣接している。当該無地番地は、所管不明であり、明確にするためには所管確認の手続きが必要である（千葉財務事務所第1統括国有財産管理官の回答）。所管確認を行う場合の手続きに関する詳細等については、買受人にて確認のこと。</li> <li>・法務局に備え付けの地積測量図があるが、敷地周囲の境界標については現認できなかったため、境界不分明である。</li> <li>・物件1の北東側境界付近にはコンテナ（基礎はなく動産と判定）及び仮設トイレ（基礎はなく動産と判定）、物件2の北東側境界付近には物置（基礎はなく動産と判定）がある。前記のとおり境界不分明のため、いずれも北側隣接地に越境している可能性がある。</li> <li>・本件土地の北側境界付近には、電気・水道設備がある。前記のとおり境界不分明のため、いずれも北側隣接地に越境している可能性がある。</li> <li>・本件土地の北側境界付近には、電柱及び支線があり、当該電柱等については、本件債務者兼所有者と東京電力パワーグリッド株式会社との間で、電柱等の設置についての承諾が交わされている。なお、前記のとおり境界不分明のため、当該電柱等の本件土地又は北側隣接地における正確な位置関係は現地調査では特定できなかった。</li> <li>・木更津市公表のハザードマップ参照。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

物件1～2（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 土地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|------------------------------------|
| 1        | 16,600               | 0.42      | 327            | —         | 2,280,000                          |
| 2        | 16,600               | 0.42      | 436.65         | —         | 3,044,000                          |

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）－17）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/140 & = & 16,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：概ね標準的 ±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：原則建築不可－50%，間口奥行の関係－5%，形状－2%，  
画地規模（総額との関連性）－10%（相乗積：－58%）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：－

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1オ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| 1               | 2,280,000                   | —                               | 1.0             | 0.80            | 0.7             | 1,280,000                                  |
| 2               | 3,044,000                   | —                               | 1.0             | 0.80            | 0.7             | 1,700,000                                  |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                             |                                 |                 |                 |                 | 2,980,000                                  |

イ 土地利用権等価格：—

ウ 占有減価修正：不要。

エ 市場性修正：原則建築不可の土地で需要が限定されるほか、境界不分明であること、第三者が所有する複数台の大型トラック等があること等を考慮した。

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慮した。

## 第6 参考資料

基準地価格（木更津（県）－17）

所 在：木更津市牛込字宮塚1011番

価 格：23,300 円/㎡

位 置：JR内房線「袖ヶ浦駅」の北西方約2.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：780 ㎡

供給処理施設：水道，都市ガス

接 面 街 路：南西側幅員5.5m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：大型商業施設に比較的近い半農半漁の在来集落地域

## 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

以 上



縮尺 1:15,000

# 位置図

出典:地理院地図



(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。



|       |           |           |  |           |            |          |      |         |
|-------|-----------|-----------|--|-----------|------------|----------|------|---------|
| 請求部   | 所在        | 木更津市牛込字蒲原 |  |           | 地番         | 18番1     |      |         |
| 出力尺   | 1/500     | 精度区分      |  | 座標系又は記号   | 分類         | 地図に準ずる図面 | 種類   | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | 昭和53年7月1日 |           |  | 備付年月日(原図) | 昭和56年5月20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。

(千葉県方法務局木更津支局管轄)

令和7年9月8日

千葉県方法務局

請求番号：30-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

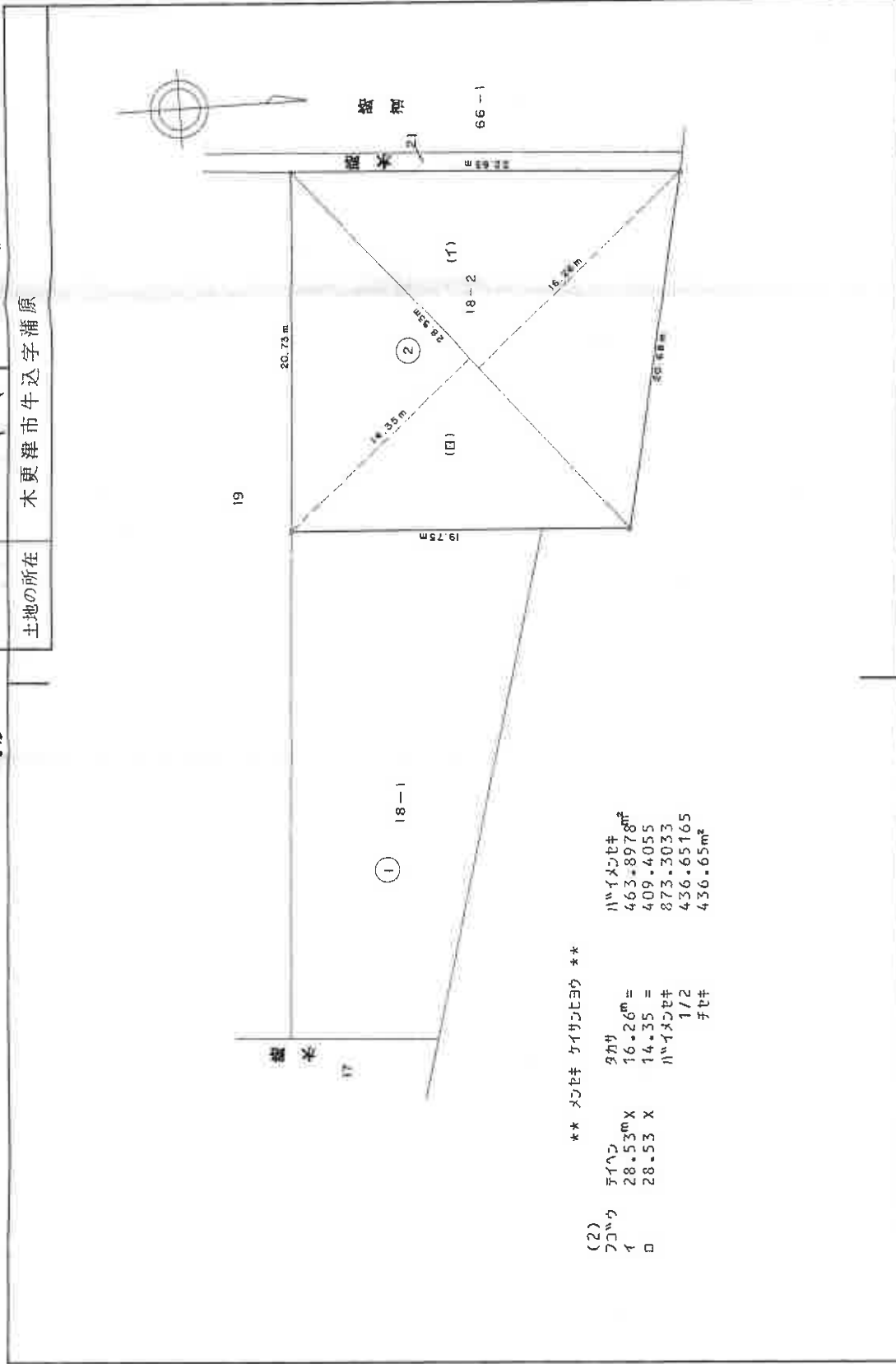
登記年月日：昭和57年6月18日

122845

前18

地積測量図 57.6.18

地番 18-2  
土地の所在 木更津市牛込字蒲原



昭和五十七年六月十八日

(2) フコウイ  
 面積 28.53 X 16.26 = 463.8978㎡  
 28.53 X 14.35 = 409.4055㎡  
 合計 873.3033㎡  
 1/2 436.65165㎡  
 凡地

\*\* スコトキ ケイゴトヨウ \*\*  
 凡地 16.26㎡ =  
 14.35 =  
 ハイメトキ 1/2  
 凡地

|     |     |          |
|-----|-----|----------|
| 製作者 | 申請人 | 縮尺 1/250 |
|-----|-----|----------|

(昭和57年5月20日作製)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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。  
(千葉地方務局木更津支局官印)

令和7年9月8日 千葉地方務局

登記官

A3をA4に縮小