

## 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 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 8年 6月10日 午前 9時00分から 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 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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。
<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 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    | 木更津市清見台東一丁目                       |
|   | 地 番    | 17番7                              |
|   | 地 目    | 宅地                                |
|   | 地 積    | 344.63平方メートル                      |
| 2 | 所 在    | 木更津市清見台東一丁目                       |
|   | 地 番    | 17番17                             |
|   | 地 目    | 宅地                                |
|   | 地 積    | 344.73平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 木更津市清見台東一丁目17番地17、17番地7           |
|   | 家屋 番号  | 17番17                             |
|   | 種 類    | 居宅                                |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき2階建                        |
|   | 床 面 積  | 1階 92.74平方メートル<br>2階 89.02平方メートル  |
|   | (現況)   |                                   |
|   | 床 面 積  | 1階 約96.74平方メートル<br>2階 89.02平方メートル |
|   | (附属建物) |                                   |
|   | 符 号    | 1                                 |
|   | 種 類    | 車庫                                |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                 |
|   | 床 面 積  | 50.05平方メートル                       |



## 物件明細書

令和 7年10月 1日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

---

---

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

【物件番号1～3】

売却基準価額は太陽光パネル等の発電設備の購入費用につき残債があり、販売業者の所有権留保付きで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 木更津市清見台東一丁目  
地 番 17番7  
地 目 宅地  
地 積 344.63平方メートル
- 2 所 在 木更津市清見台東一丁目  
地 番 17番17  
地 目 宅地  
地 積 344.73平方メートル
- 3 所 在 木更津市清見台東一丁目17番地17、17番地7  
家屋 番号 17番17  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 92.74平方メートル  
2階 89.02平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約96.74平方メートル  
2階 89.02平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 50.05平方メートル



令和7年(ケ)第241号  
令和7年7月25日受理  
令和7年9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    | 木更津市清見台東一丁目                      |
|   | 地 番    | 17番7                             |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 344.63平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 木更津市清見台東一丁目                      |
|   | 地 番    | 17番17                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 344.73平方メートル                     |
| 3 | 所 在    | 木更津市清見台東一丁目17番地17、17番地7          |
|   | 家屋 番号  | 17番17                            |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積  | 1階 92.74平方メートル<br>2階 89.02平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 車庫                               |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                |
|   | 床 面 積  | 50.05平方メートル                      |





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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物には私と家族で住んでいます。</li><li>2 本建物の新築後すぐに1階リビングダイニングの西側にサンルームを増築しました。</li><li>3 本建物内で犬を1匹飼っています。本建物には飼い犬が付けた傷などはありません。</li><li>4 令和3年10月に所有権留保特約のローンを組んで太陽光パネルと蓄電池を設置しました。ローンはまだ残っています。</li><li>5 本物件から一区画隔てた南側に大きな事務所があります。同じ車が事務所の廻りを周回したりすると昼夜に関係なくサイレンが鳴ったりします。</li></ol>

(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 本土地は北側が幅員約6mの公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、物件3附属建物符号1の敷地となっている。公衆用道路に面する本土地の北東及び北西側の各角地点に境界プレートが存在した。公衆用道路及び南側の物件2に面する各一部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 本土地は一部公衆用道路に面する部分及び東側隣地よりも高く、西側隣地よりも低い。公衆用道路及び隣地に面する部分に最高高約1.5mのブロックの土留めが設置されている。
- 3 本土地は物件2よりも低く、物件2に面する部分に高さ約2mのブロック擁壁のほか、物件1、2を往来する階段が設置されている。

### 第3 物件2について

- 1 本土地は南側が幅員約6mの公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、物件3主である建物の敷地となっている。公衆用道路に面する本土地の南東側角地点に境界杭が存在した。公衆用道路及び北側の物件1に面する一部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 本土地は一部公衆用道路に面する部分及び東側隣地よりも高く、西側隣地よりも低い。公衆用道路及び隣地に面する部分に最高高約1mのブロックの土留めが設置されている。

### 第4 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。
- 2 別紙間取図中、主である建物1階「サンルーム」表示部分に増床部分（約4㎡）が存在する。リビングダイニングに面する部分を除く三方には外気の侵入を防止する窓が設置されているほか、当該増床部分はリビングダイニングと一体となった生活空間が確保された状態となっており、外気分断性及び用途性を有し、構造上も本建物と一体であると認められることから当該増床部分は本建物に附合した増築部分認められる。
- 3 主である建物の屋根に太陽光パネルのほか、建物北側に蓄電池ユニットが設置されている。
- 4 附属建物符号1は主である建物に附属した車庫として使用されている。
- 5 別紙間取図中、主である建物2階中央洋室について、所有者から家族が就寝中のため、立入りは控えて欲しい旨要望を受けたので、所有者からの聴取りをもとに当該洋室の間取りを作成した。

### 第5 その他

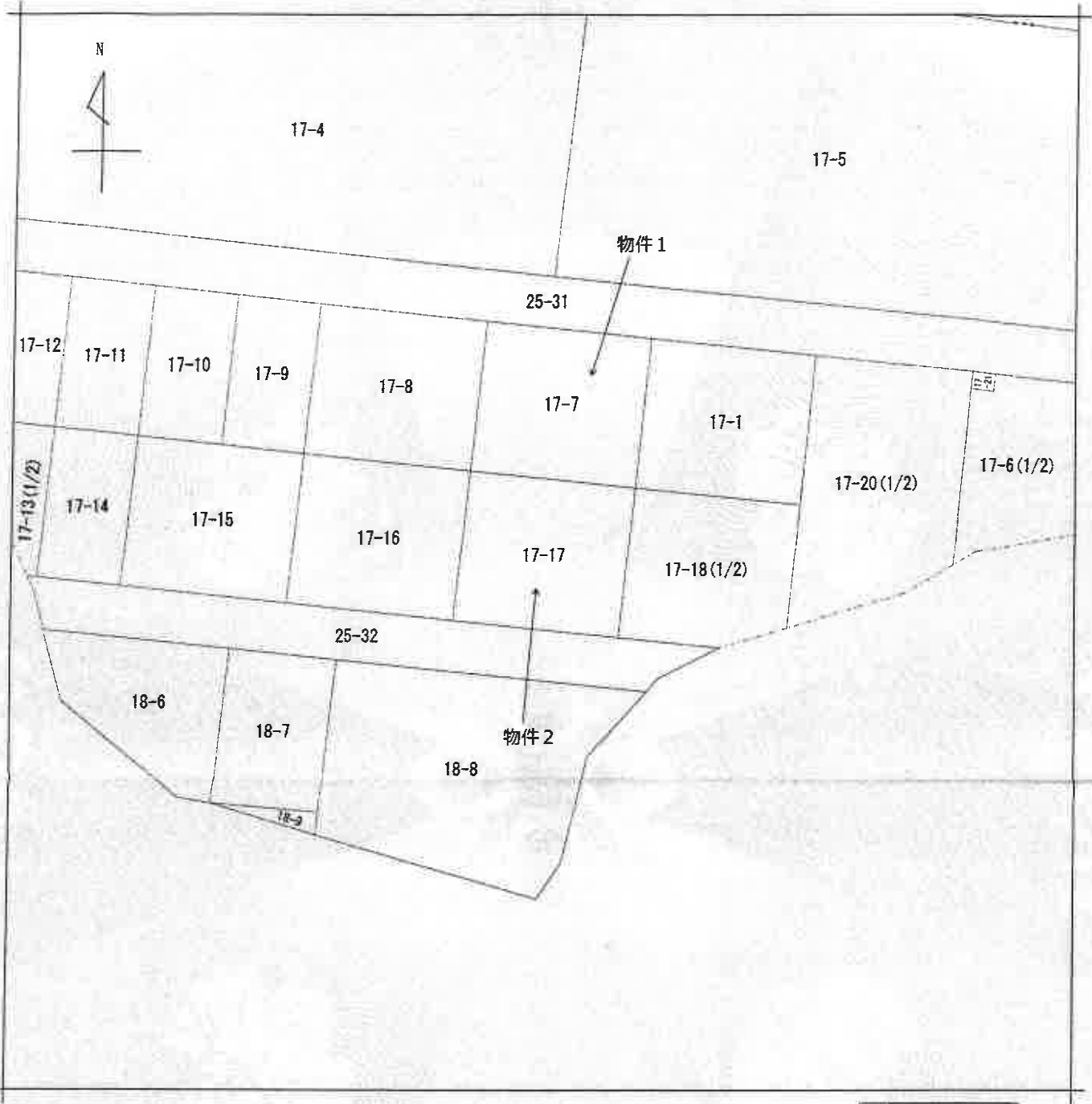
本物件から南側に一区画隔てた場所に監視カメラが不自然に多数設置され、高い塀に囲まれた堅牢な構えの事務所が存在する。

(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) 11:30-11:35	物件所在地	物件確認、全戸不在、連絡書投函
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8月18日(月) 10:00-10:20	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有者の子に面談、占有関係聴取、同人から次のとおり聴取「父は不在です。手紙を入れておいてください。」、連絡書投函
7年8月20日(水)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年8月25日(月) 17:23-17:32	物件所在地	全戸不在、解錠立入調査期日通知書玄関ドアに差置き
7年8月29日(金) 9:45-10:25	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、占有関係等聴取 同人から占有関係照会に対する回答書受領
(特記事項)		
<p>■ 令和7年8月29日 本建物は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</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

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。



請求部	所在	木更津市清見台東一丁目			地番	17番17		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成9年7月12日			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。

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉地方務局木更津支局管轄)

令和7年6月11日  
東京法務局

地図整理番号：M88722

登記官

( 6 枚目)

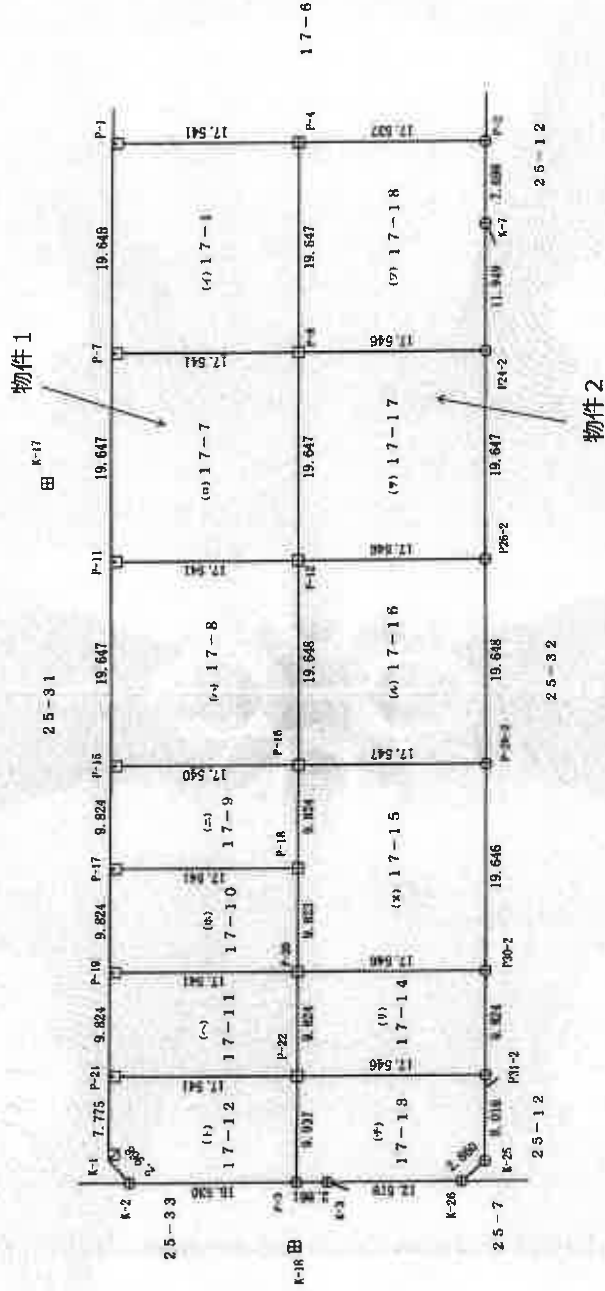


登記年月日：平成30年3月7日

# 地積測量図

地番 17-1  
17-7乃至17-18  
土地の所在 木更津市清見台東一丁目

1/3



境界点	境界線の種類
○	金 属 線
□	金 属 棒
△	コンクリート杭
●	計 算 点

縮尺 1/500

申請人

平成 2月 26日作成

作成

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。  
 (千葉県地方支務局木更津支局管轄)  
 令和7年6月11日 東京法務局

登記官

( 7 枚目)

地積測量図

17-1  
17-7乃至17-18

地番

土地の所在 木更津市清見台東一丁目

座標求積表

地番 点名	17-10			
	Xn	Yn	Y n+1 - Y n-1	Xn · (Y n+1 - Y n-1)
P-17	-67994.493	10597.894	-7.895	536816.52235
P-19	-67993.444	10587.926	-11.640	791443.688160
P-20	-68010.885	10586.054	7.895	-536945.937075
P-18	-68011.934	10596.821	11.640	-791658.911760
合計				-344.638440
合計面積				172.3192200
合計地積				172.31

地番 点名	17-11			
	Xn	Yn	Y n+1 - Y n-1	Xn · (Y n+1 - Y n-1)
P-19	-67993.444	10587.926	-7.896	536876.233824
P-21	-67992.396	10578.158	-11.640	791431.489440
P-22	-68009.837	10576.286	7.896	-537095.672952
P-20	-68010.885	10586.054	11.640	-791646.701400
合計				-344.651088
合計面積				172.3255440
合計地積				172.32

地番 点名	17-12			
	Xn	Yn	Y n+1 - Y n-1	Xn · (Y n+1 - Y n-1)
P-21	-67992.396	10578.158	-5.899	398367.448164
K-1	-67991.566	10570.427	-10.117	687870.673222
K-2	-67993.332	10588.041	-4.021	273401.187972
P-3	-68008.776	10586.406	8.245	-560732.358120
P-22	-68009.837	10576.286	11.752	-799251.604424
合計				-344.653186
合計面積				172.3255930
合計地積				172.32

地番 点名	17-13			
	Xn	Yn	Y n+1 - Y n-1	Xn · (Y n+1 - Y n-1)
P-22	-68009.837	10576.286	-8.008	544622.774696
P-3	-68008.776	10566.406	-10.181	692397.348456
K-3	-68011.621	10566.105	-1.586	107866.430906
K-26	-68024.073	10564.820	0.339	-23060.160747
K-25	-68026.427	10566.444	9.594	-652645.540638
P31-2	-68027.283	10574.414	9.842	-669524.519286
合計				-343.666613
合計面積				171.8333055
合計地積				171.83

座標求積表

地番 点名	17-1			
	Xn	Yn	Y n+1 - Y n-1	Xn · (Y n+1 - Y n-1)
P-1	-68001.833	10666.088	-17.663	1201116.376279
P-7	-67999.736	10646.532	-21.408	1455738.348288
P-8	-68017.177	10644.660	17.663	-1201387.397351
P-4	-68019.274	10664.196	21.408	-1456156.617792
合計				-689.290576
合計面積				344.6452880
合計地積				344.64

地番 点名	17-7			
	Xn	Yn	Y n+1 - Y n-1	Xn · (Y n+1 - Y n-1)
P-7	-67999.736	10646.532	-17.663	1201079.336968
P-11	-67997.639	10626.997	-21.407	1455625.458073
P-12	-68015.080	10625.125	17.663	-1201350.358040
P-8	-68017.177	10644.660	21.407	-1456043.708039
合計				-689.271038
合計面積				344.6355190
合計地積				344.63

地番 点名	17-8			
	Xn	Yn	Y n+1 - Y n-1	Xn · (Y n+1 - Y n-1)
P-11	-67997.639	10626.997	-17.663	1201042.297657
P-15	-67995.542	10607.462	-21.408	1455648.563136
P-16	-68012.982	10605.589	17.663	-1201313.301066
P-12	-68015.080	10625.125	21.408	-1456066.832640
合計				-689.272913
合計面積				344.6364565
合計地積				344.63

地番 点名	17-9			
	Xn	Yn	Y n+1 - Y n-1	Xn · (Y n+1 - Y n-1)
P-15	-67995.542	10607.462	-7.895	536824.804090
P-17	-67994.493	10597.894	-11.641	791523.893013
P-18	-68011.934	10595.821	7.895	-536954.218930
P-16	-68012.982	10605.589	11.641	-791739.129462
合計				-344.645289
合計面積				172.3226445
合計地積				172.32

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。  
(千葉県地方事務局長木更津支局(管轄))  
令和7年6月11日 東京法務局

登記官

作成者

申請人

縮尺

登記年月日：平成30年3月7日

3/3

地積測量図

17-1  
17-7乃至17-18

土地の所在 木更津市清見台東一丁目

座標求積表

地番 点名	Xn	Yn	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	Xn · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P-4	-68019.274	10664.195	-17.663	1201424.436682
P-8	-68017.177	10644.660	-21.408	1456111.725216
P24-2	-68034.623	10642.787	10.008	-680890.506984
K-7	-68035.899	10654.668	19.536	-1329149.322864
P-2	-68036.711	10662.323	9.527	-648185.745697
合計				-689.413667
合計面積				344.7068335
				344.70

引張点	X座標	Y座標
E-17	-67992.653	10635.083
E-18	-68007.998	10660.483

測量年月日	平成27年10月15日
座標系	任意

座標求積表

地番 点名	Xn	Yn	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	Xn · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P-20	-68010.885	10586.054	-7.896	537013.947960
P-22	-68009.837	10576.256	-11.640	791634.602680
P31-2	-68027.283	10574.414	7.896	-537143.426568
P30-2	-68028.331	10584.182	11.640	-791849.772840
合計				-344.748768
合計面積				172.3743840
				172.37

地番 点名	Xn	Yn	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	Xn · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P-16	-68012.982	10605.589	-7.895	536962.492890
P-18	-68011.934	10595.821	-19.535	1328613.130690
P-20	-68010.885	10586.054	-11.639	791578.690515
P30-2	-68028.331	10584.182	17.662	-1201516.382122
P-28-2	-68030.429	10603.716	21.407	-1456327.393603
合計				-689.461630
合計面積				344.7308150
				344.73

地番 点名	Xn	Yn	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	Xn · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P-12	-68015.080	10625.125	-17.663	1201350.358040
P-16	-68012.982	10605.589	-21.409	1456089.931638
P-28-2	-68030.429	10603.716	17.663	-1201621.467427
P26-2	-68032.526	10623.252	21.409	-1456508.349134
合計				-689.526883
合計面積				344.7634415
				344.76

地番 点名	Xn	Yn	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	Xn · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P-8	-68017.177	10644.660	-17.662	1201319.380174
P-12	-68015.080	10625.125	-21.408	1456066.832640
P26-2	-68032.526	10623.252	17.662	-1201590.474212
P24-2	-68034.623	10642.787	21.408	-1456485.209184
合計				-689.470582
合計面積				344.7352910
				344.73

これは図面に記録されている内容を証明した簿面である。  
 (千葉県地方務局木更津支局管理)

令和7年6月11日 東京法務局

登記官

( 校印)

作成者

2月26日作成

申請人

縮尺

登記年月日：令和2年7月7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。  
(千葉県地方務局木更津支局管轄)  
令和7年6月11日 東京法務局

(10 枚目)

登記官

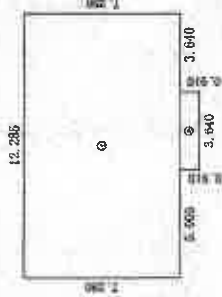
# 建物図面各階平面図

家屋番号 17-17

建物の所在 木更津市清見台東一丁目17番地17、17番地7

## 各階平面図

### 主たる建物 1 階平面図

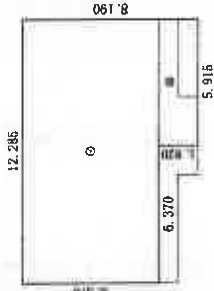


求積表

①	12.285 × 7.280	=	89.434800
②	3.640 × 0.910	=	3.312400
計			92.747200

床面積 92.74 m<sup>2</sup>

### 主たる建物 2 階平面図

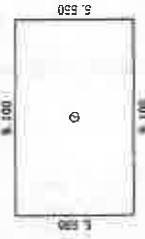


求積表

①	12.285 × 6.370	=	78.255450
②	5.915 × 1.820	=	10.765300
計			89.020750

床面積 89.02 m<sup>2</sup>

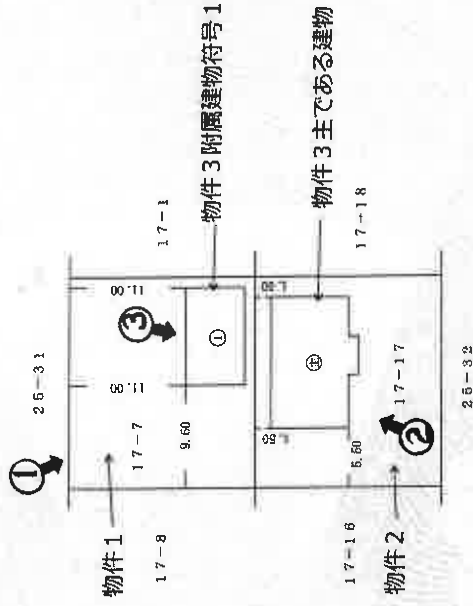
### 附属建物 1 階平面図



求積表

①	9.100 × 5.550	=	50.505000
---	---------------	---	-----------

床面積 50.50 m<sup>2</sup>



作成

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500



1



物件3主である建物

2



物件3附属建物符号1

3



( 12 枚目 )

4



5



6



(13 枚目)

令和 7 年（ケ）第 2 4 1 号  
令和 7 年 8 月 2 9 日 現地調査  
令和 7 年 8 月 3 0 日 評 価  
第 5 1 4 1 号 発行番号  
令和 7 年 9 月 1 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  
井 村 弘 範

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 29, 590, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 780, 000 円
物件2 (土地)	金 2, 780, 000 円
物件3 (建物)	金 24, 030, 000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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合計価格である。
- 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評価するものであり、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・2		物件目録記載のとおり。	同左
3		物件目録記載のとおり。	(住居表示) 「清見台東1-22-18」  (主である建物) 床面積：1階 約96.74㎡
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    | 木更津市清見台東一丁目                      |
|   | 地 番    | 17番7                             |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 344.63平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 木更津市清見台東一丁目                      |
|   | 地 番    | 17番17                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 344.73平方メートル                     |
| 3 | 所 在    | 木更津市清見台東一丁目17番地17、17番地7          |
|   | 家屋 番号  | 17番17                            |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積  | 1階 92.74平方メートル<br>2階 89.02平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 車庫                               |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                |
|   | 床 面 積  | 50.05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	J R久留里線「祇園」駅の南東方・道路距離約700m, J R内房線「木更津」駅の北東方・道路距離約2.9kmに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% — 第1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・北) 間口(約19.6m), 奥行(約35.1m), 高低差(有・特記事項), 地積は登記合計(689.36㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況	南側市道(6223号線), 幅員(約6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有) 北側市道(6222号線), 幅員(約6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第42条1項1号 —
	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・2…物件3建物の敷地となっている。 隣地は, 住宅等である。	
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 なし(浄化槽)	
土壌汚染等	過去の利用状況及び現況観察から土壌汚染の存在する可能性は低い と推定する。 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地外である。	
特記事項	物件1土地は, 道路及び東側隣地より約0~1m高く, 西側隣地 とは約1.5m, 物件2土地とは約2m, それぞれ低い。また, 物件 2土地は, 道路及び東側隣地とは約0~1m, 物件1土地とは約2 m, それぞれ高く, 西側隣地より約1m低くなっている。なお, 物 件1土地と物件2土地との間は, コンクリートブロック擁壁とフェ ンスで仕切られているが, 物件1土地の南西端に物件2土地から下 る階段が設けられており, 行き来が可能である。 近隣に中村興業株式会社の事務所があり, 時折サイレンが鳴る等, 騒音等があるとのこと。	

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和1年10月7日新築 約6年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 洗面台, 浴室, キッチン, トイレ, 太陽光発電設備等 (上水道, 浄化槽, 都市ガス, 電気)
床面積(現況)	サンルームが <del>増築</del> (約4㎡)が増築され, 現況の床面積は, 以下のとおり。 床面積 1階 約96.74㎡ 2階 89.02㎡ 延べ 約185.76㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+納戸等(別添間取図の通り)
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が居住している(詳細については, 執行官の現況調査報告書を参照)。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	有 軽量鉄骨造・平家建・車庫 令和2年5月30日(登記)・50.05㎡
特 記 事 項	主である建物に係る建築確認: 千建住第191492号(令和1年5月24日) 主である建物に係る完了検査: 千建住第191492号(令和1年10月8日) 所有者によれば, 令和3年10月に所有権留保特約付きで太陽光パネル及び蓄電池を設置しており, ローンが残債があるとのことである。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・2（土地）

目的土地の建付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	40,000	0.9	344.63	1.0	12,407,000
2	40,000	0.9	344.73	1.0	12,410,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（木更津－17）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 46,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 102/100 & \times 100/104 & \times 100/115 & \doteq & 40,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 +4%

◇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：規模等（-10%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を，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，建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延べ面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3(主)	180,000	185.76	0.741	24,777,000
3(附)	90,000	50.05	0.722	3,252,000
3				28,029,000

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 よる現価率		
3(主)	5%	20年	6年	0.78	▲5% (0.95)	0.741
3(附属)	5%	15年	5年	0.76	▲5% (0.95)	0.722

(1) 耐用年数法(定額法)

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

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（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、更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	12,407,000	0.6	法定地上権	7,444,000
2	12,410,000	0.6	法定地上権	7,446,000
計				14,890,000

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60%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, 1②I) 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・最低価格1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,407,000	-7,444,000		0.8	0.7	2,780,000
2	12,410,000	-7,446,000		0.8	0.7	2,780,000
3	28,029,000	+14,890,000	1.0	0.8	0.7	24,030,000
一括価格 (合計)						29,590,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：2画地利用の大型物件であること、騒音等の影響があること、太陽光パネル等の発電設備がローン購入で残債があり、販売業者の所有権留保付であることから必ずしも当該太陽光パネル等の発電設備の所有権取得ができると限らないこと等を考慮した。

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 参考価格資料

### ・ 地価公示（木更津－17）

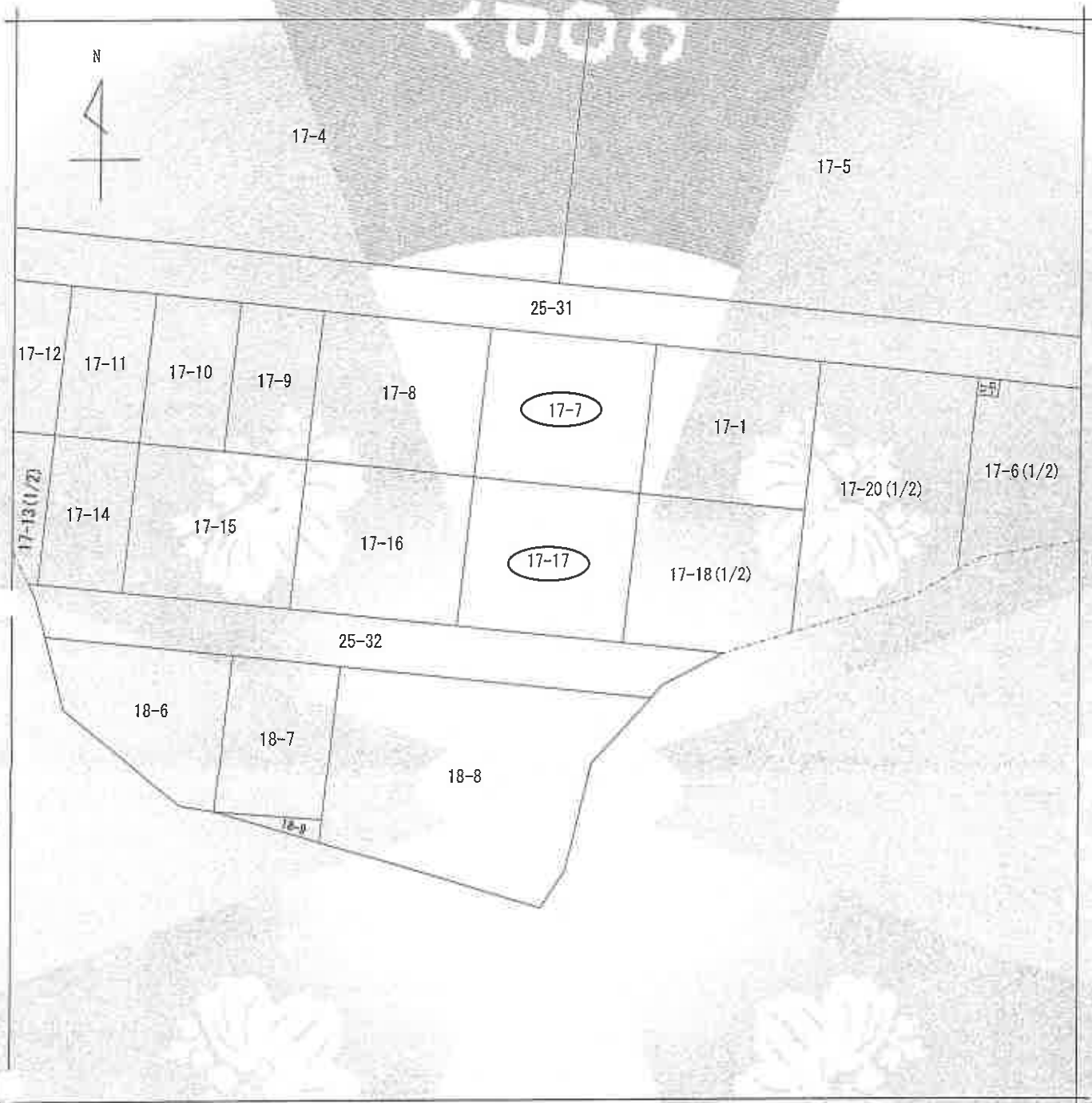
所 在 木更津市清見台2丁目5番13「清見台2－5－21」  
価 格 46,900円/㎡  
位 置 JR内房線「木更津」駅の東方・道路距離約2.7km位置する。  
価 格 時 点 令和7年1月1日  
地 積 248㎡  
供給処理施設 水道，ガス，下水  
接 面 街 路 南6m市道  
用途指定等 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）  
地域の概要 中規模住宅の多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 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 地積測量図写
- 5 間取図

# 目的物件の位置図





(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。



請求部	所在	木更津市清見台東一丁目			地番	17番17		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	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	平成9年7月12日			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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和7年6月11日  
東京法務局

地図整理番号：M88722

登記官

登記年月日：令和2年7月7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。

(千葉県地方事務局木更津支庁管轄)  
令和7年6月11日 東京法務局

登記官

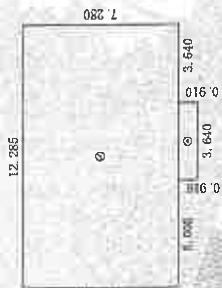
### 建物図面各階平面図

家屋番号 17-17

建物の所在 木更津市清見台東一丁目17番地17、17番地7

### 各階平面図

主たる建物 1 階平面図

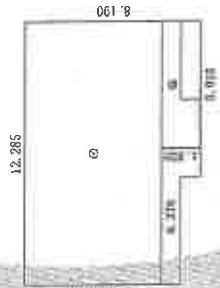


求積表

①	12.285 × 7.280	=	89.434800
②	3.640 × 3.640	=	3.312400
計			92.747200

床面積 92.74 m<sup>2</sup>

主たる建物 2 階平面図



求積表

①	12.285 × 8.130	=	78.255450
②	3.640 × 3.640	=	3.312400
計			81.567850

床面積 81.57 m<sup>2</sup>

附属建物 1 階平面図



求積表

①	9.100 × 5.550	=	50.505000
---	---------------	---	-----------

床面積 50.50 m<sup>2</sup>

作成

2 日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記年月日：平成30年3月7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。

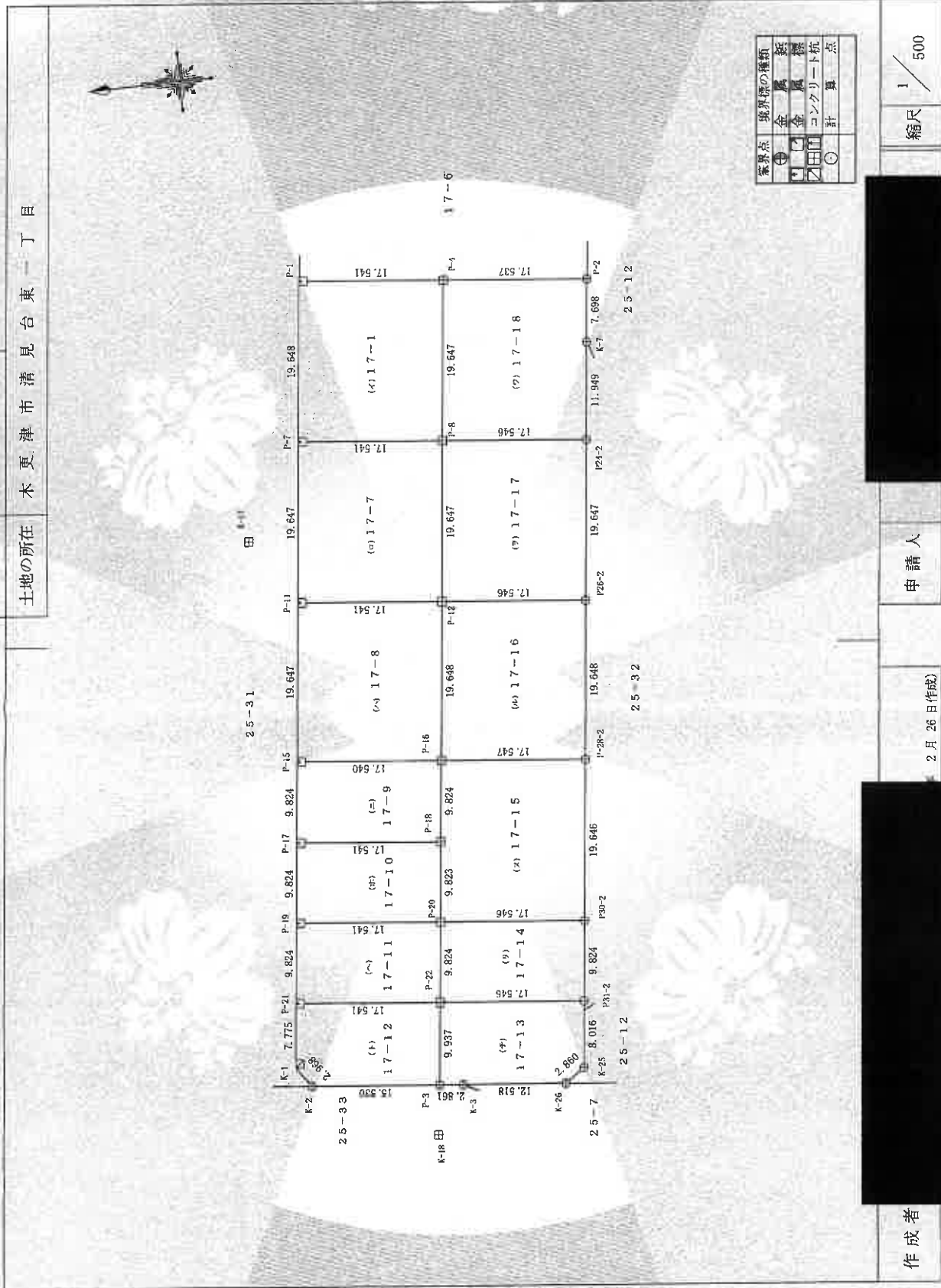
(千葉県地方公務局木更津支庁管理課)  
令和7年6月11日 東京法務局

登記官

# 地積測量図

地番 17-1  
17-7乃至17-18  
土地の所在 木更津市清見台東一丁目

1/3



作成者

申請人

縮尺 1/500

2月26日作成

地積測量図

17-1  
17-7乃至17-18

土地の所在  
木更津市清見台東一丁目

座標求積表

地点名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P-17	-67994.493	10597.694	-7.895	536816.522235
P-19	-67993.444	10587.976	-11.640	791443.688160
P-20	-68010.885	10586.054	7.895	-536945.937075
P-18	-68011.934	10595.821	11.640	-791658.911760
合計				-344.638440
合計面積				172.3192200
合計地積				172.31

地点名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P-19	-67993.444	10587.926	-7.896	536876.233924
P-21	-67992.396	10578.158	-11.640	791431.489440
P-22	-68009.837	10576.286	7.896	-537005.672952
P-20	-68010.885	10586.054	11.640	-791646.701400
合計				-344.651088
合計面積				172.3255440
合計地積				172.32

地点名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P-21	-67992.396	10578.158	-5.859	398367.448164
K-1	-67991.566	10570.427	-10.117	687870.673222
K-2	-67993.332	10568.041	-4.021	273401.187972
P-3	-68008.776	10566.406	8.245	-560732.358120
P-22	-68009.837	10576.286	11.752	-799251.604424
合計				-344.653186
合計面積				172.3265930
合計地積				172.32

地点名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P-22	-68009.837	10576.286	-8.008	544622.774696
P-3	-68008.776	10566.406	-10.181	692397.348456
K-3	-68011.621	10566.105	1.586	-107366.430906
K-26	-68024.073	10564.820	0.339	-23060.160747
K-25	-68026.427	10566.444	9.594	-652645.540638
P31-2	-68027.283	10574.414	9.842	-669524.519286
合計				-343.666613
合計面積				171.8333065
合計地積				171.83

座標求積表

地点名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P-1	-68001.833	10666.068	-17.663	1201116.376279
P-7	-67999.736	10646.532	-21.408	1455738.342888
P-8	-68017.177	10644.660	17.663	-1201387.397351
P-4	-68019.274	10664.195	21.408	-1456156.617792
合計				-689.290576
合計面積				344.6452880
合計地積				344.64

地点名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P-7	-67999.736	10646.532	-17.663	1201079.339968
P-11	-67997.639	10626.997	-21.407	1455623.453073
P-12	-68015.080	10625.125	17.663	-1201366.358040
P-8	-68017.177	10644.660	21.407	-1456043.703039
合計				-689.371038
合計面積				344.6355190
合計地積				344.63

地点名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P-11	-67997.639	10626.997	-17.663	1201042.297657
P-15	-67995.542	10607.462	-21.408	1455648.563136
P-16	-68012.982	10605.589	17.663	-1201313.301066
P-12	-68015.080	10625.125	21.408	-1456066.332640
合計				-689.272913
合計面積				344.6364565
合計地積				344.63

地点名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P-15	-67995.542	10607.462	-7.895	536824.804090
P-17	-67994.493	10597.694	-11.641	791523.893013
P-18	-68011.934	10595.821	7.895	-536954.218930
P-16	-68012.982	10605.589	11.641	-791739.123462
合計				-344.645289
合計面積				172.3226445
合計地積				172.32

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。

(千葉県地方事務局長木更津支局管轄)

令和7年6月11日

東京法務局

登記官

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

作成者

2月26日作成

申請人

縮尺

地番 17-1  
17-7乃至17-18

地積測量図

3/3

土地の所在 木更津市清見台東一丁目

座標求積表

地番名	Xn	Yn	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	Xn · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P-4	-68019.274	10664.195	-17.663	1201424.436662
P-8	-68017.177	10644.660	-21.408	1456111.725216
P24-2	-68034.623	10642.787	10.008	-680390.506984
K-7	-68035.899	10654.668	19.536	-1329149.322864
P-2	-68036.711	10662.323	9.527	-648185.745697
合計				344.7068335
合計面積				344.70 m <sup>2</sup>

引照点	X座標	Y座標
K-17	-67992.333	10635.093
K-18	-68007.998	10560.465

測量年月日 平成27年10月15日  
座標系 任意

座標求積表

地番名	Xn	Yn	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	Xn · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P-20	-68010.885	10636.054	-7.896	537013.947960
P-22	-68009.837	10576.286	-11.640	791634.502680
P31-2	-68027.283	10574.414	7.896	-537143.426568
P30-2	-68028.331	10584.182	11.640	-791849.772840
合計				-344.748768
合計面積				172.3743340
合計地積				172.37 m <sup>2</sup>

地番名	Xn	Yn	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	Xn · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P-16	-68012.982	10605.589	-7.895	536962.492890
P-18	-68011.934	10595.821	-19.535	1328613.130690
P-20	-68010.885	10586.054	-11.639	791578.690515
P30-2	-68028.331	10584.182	17.662	-1201916.382122
P-28-2	-68030.429	10603.716	21.407	-1456327.395603
合計				-689.461630
合計面積				344.7308150
合計地積				344.73 m <sup>2</sup>

地番名	Xn	Yn	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	Xn · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P-12	-68015.080	10625.125	-17.663	1201350.358040
P-16	-68012.982	10605.589	-21.409	1456089.931638
P-28-2	-68030.429	10603.716	17.663	-1201621.467427
P26-2	-68032.526	10623.252	21.409	-1456508.349134
合計				-689.526883
合計面積				344.7634416
合計地積				344.76 m <sup>2</sup>

地番名	Xn	Yn	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	Xn · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P-8	-68017.177	10644.660	-17.662	1201319.380174
P-12	-68015.080	10625.125	-21.408	1456066.832640
P26-2	-68032.526	10623.252	17.662	-1201590.474212
P24-2	-68034.623	10642.787	21.408	-1456485.209184
合計				-689.470582
合計面積				344.7352910
合計地積				344.73 m <sup>2</sup>

作成者

申請人

縮尺

2月26日(作成)

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。  
(千葉県地方務局木更津支局管理)

令和7年6月11日 東京法務局

登記官

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

1階



(附属建物)



2階

