

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16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 | 木更津市八幡台三丁目 |
| | 地 番 | 843番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市八幡台三丁目843番地70 |
| | 家屋 番号 | 843番70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル
2階 57.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 21日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 子

-
- 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
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 | 木更津市八幡台三丁目 |
| | 地 番 | 843番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市八幡台三丁目843番地70 |
| | 家屋 番号 | 843番70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル
2階 57.09平方メートル |



令和7年(ケ)第435号
令和8年1月13日受理
令和8年2月24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 | 木更津市八幡台三丁目 |
| | 地 番 | 843番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市八幡台三丁目843番地70 |
| | 家屋 番号 | 843番70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル
2階 57.09平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	木更津市八幡台3-15-11														
土 地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種 類:		構 造:		床面積:						
{	種 類:														
	構 造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年、日</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年、日		
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年、日												
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
■近隣居住者	(令和8年1月20日面談聴取) 本建物に住んでいた人は去年の12月末頃に引っ越しました。引っ越す前は本建物に所有者の苗字の表札が掛かっていました。

(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6mの公衆用道路に面する南西側及び南東側角がそれぞれ角切りされた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、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 公衆用道路に面する一部西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 本土地の北西及び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。

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」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。
 - (1) 本建物に所有者宛ての使用水量のお知らせのほか、同人宛ての郵便物が複数存在した。
 - (2) 本建物に残置されたものと思われる家財道具及び日用雑貨等が散乱した状態となっており、それらは現に使用の形跡は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 別紙間取図中、2階灰色部分の小屋裏に小屋裏収納（床面積約6㎡、最高天井高約1.3m）が存在する。
- 3 LDKの照明部分の天井に穴が開き、クロスに亀裂が存在する。

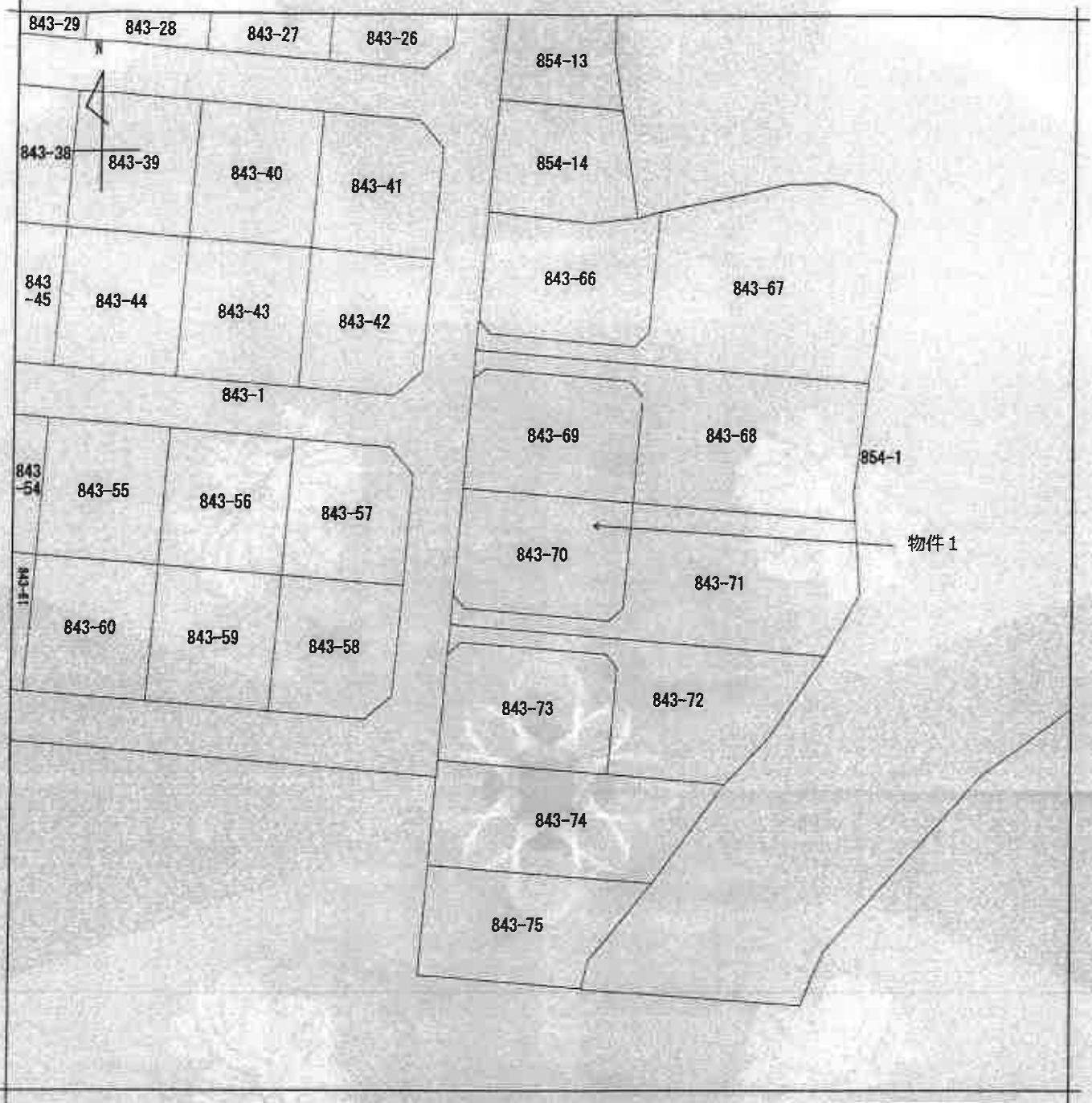
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

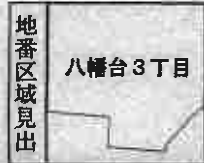
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月15日(木)	執行官室	木更津市役所に対し、本建物平面図送付囑託
8年1月20日(火) 11:52-12:26	物件所在地	物件調査、写真撮影 近隣居住者に面談、占有関係聴取
8年1月22日(木)	執行官室	木更津市役所から上記囑託に係る文書到着
8年1月27日(火)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
8年2月12日(木) 10:58-11:35	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年2月12日 本建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(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



(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。



請求部分	所在	木更津市八幡台三丁目		地番	843番70		
出力縮尺	1/500	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)

令和7年11月13日
千葉地方法務局木更津支局
登記官

請求番号: 13-1
(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：昭和51年6月30日

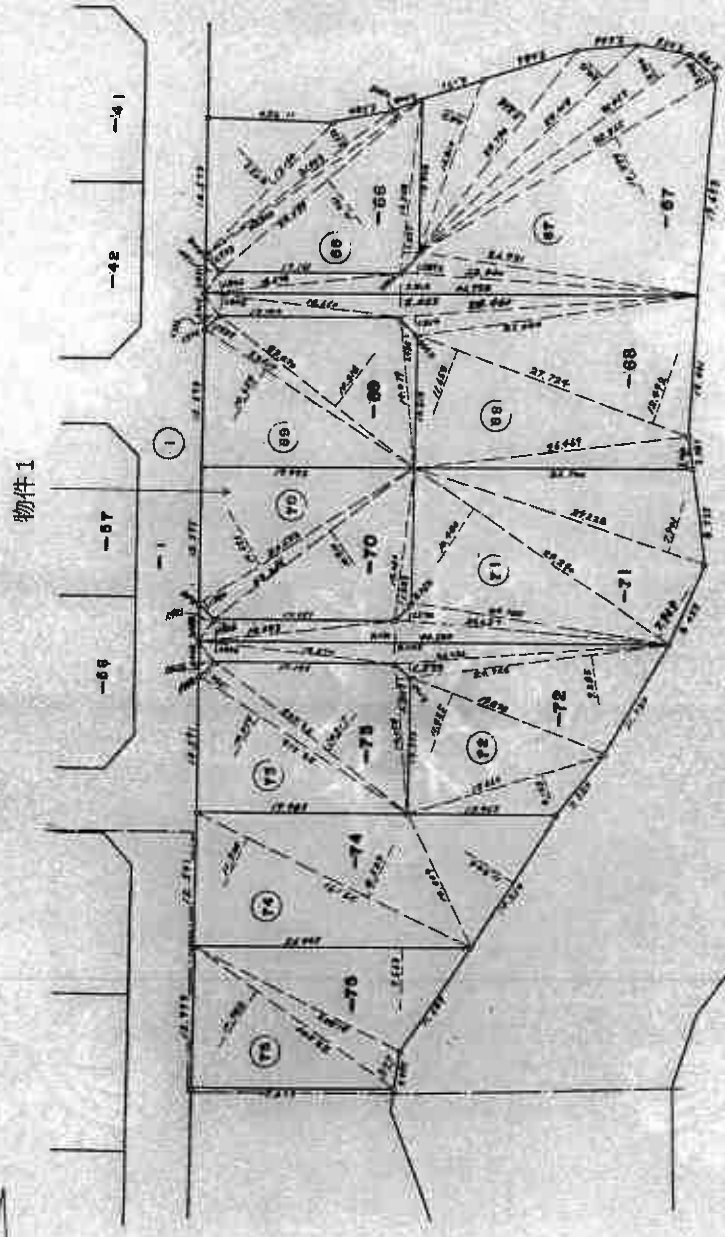
1枚目と同様

地番	943-66 ~ -73
土地の所在	千葉県八幡宮子爵会

地積測量図
155987
51.6.30

作製年月日	昭和五十年二月五日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------



(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺	1 / 500
----	---------

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11月13日 千葉県方法務局 木更津支局 登記官

(7 枚目)

請求番号：13-2

(10/11)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：昭和51年6月30日

1枚目と同様

番 943-66~-75

土地の所在 木更津市 台3丁目 3番地

地積 1539.88

測量

51.6.30

190

昭和五十年六月廿日	作製年月日
作製者	
申請人	

求積表

地番	底辺	高さ	借面積	面積	地番	底辺	高さ	借面積	面積
66-67	12.114	0.718	8.675	8.675	-71	3.873	1.871	7.244	7.244
	11.873	0.718	8.534	8.534		3.873	1.871	7.244	7.244
	11.632	0.718	8.393	8.393		3.873	1.871	7.244	7.244
	11.391	0.718	8.252	8.252		3.873	1.871	7.244	7.244
	11.150	0.718	8.111	8.111		3.873	1.871	7.244	7.244
	10.909	0.718	7.970	7.970		3.873	1.871	7.244	7.244
	10.668	0.718	7.829	7.829		3.873	1.871	7.244	7.244
	10.427	0.718	7.688	7.688		3.873	1.871	7.244	7.244
	10.186	0.718	7.547	7.547		3.873	1.871	7.244	7.244
	9.945	0.718	7.406	7.406		3.873	1.871	7.244	7.244
	9.704	0.718	7.265	7.265		3.873	1.871	7.244	7.244
	9.463	0.718	7.124	7.124		3.873	1.871	7.244	7.244
	9.222	0.718	6.983	6.983		3.873	1.871	7.244	7.244
	8.981	0.718	6.842	6.842		3.873	1.871	7.244	7.244
	8.740	0.718	6.701	6.701		3.873	1.871	7.244	7.244
	8.499	0.718	6.560	6.560		3.873	1.871	7.244	7.244
	8.258	0.718	6.419	6.419		3.873	1.871	7.244	7.244
	8.017	0.718	6.278	6.278		3.873	1.871	7.244	7.244
	7.776	0.718	6.137	6.137		3.873	1.871	7.244	7.244
	7.535	0.718	5.996	5.996		3.873	1.871	7.244	7.244
	7.294	0.718	5.855	5.855		3.873	1.871	7.244	7.244
	7.053	0.718	5.714	5.714		3.873	1.871	7.244	7.244
	6.812	0.718	5.573	5.573		3.873	1.871	7.244	7.244
	6.571	0.718	5.432	5.432		3.873	1.871	7.244	7.244
	6.330	0.718	5.291	5.291		3.873	1.871	7.244	7.244
	6.089	0.718	5.150	5.150		3.873	1.871	7.244	7.244
	5.848	0.718	5.009	5.009		3.873	1.871	7.244	7.244
	5.607	0.718	4.868	4.868		3.873	1.871	7.244	7.244
	5.366	0.718	4.727	4.727		3.873	1.871	7.244	7.244
	5.125	0.718	4.586	4.586		3.873	1.871	7.244	7.244
	4.884	0.718	4.445	4.445		3.873	1.871	7.244	7.244
	4.643	0.718	4.304	4.304		3.873	1.871	7.244	7.244
	4.402	0.718	4.163	4.163		3.873	1.871	7.244	7.244
	4.161	0.718	4.022	4.022		3.873	1.871	7.244	7.244
	3.920	0.718	3.881	3.881		3.873	1.871	7.244	7.244
	3.679	0.718	3.740	3.740		3.873	1.871	7.244	7.244
	3.438	0.718	3.599	3.599		3.873	1.871	7.244	7.244
	3.197	0.718	3.458	3.458		3.873	1.871	7.244	7.244
	2.956	0.718	3.317	3.317		3.873	1.871	7.244	7.244
	2.715	0.718	3.176	3.176		3.873	1.871	7.244	7.244
	2.474	0.718	3.035	3.035		3.873	1.871	7.244	7.244
	2.233	0.718	2.894	2.894		3.873	1.871	7.244	7.244
	1.992	0.718	2.753	2.753		3.873	1.871	7.244	7.244
	1.751	0.718	2.612	2.612		3.873	1.871	7.244	7.244
	1.510	0.718	2.471	2.471		3.873	1.871	7.244	7.244
	1.269	0.718	2.330	2.330		3.873	1.871	7.244	7.244
	1.028	0.718	2.189	2.189		3.873	1.871	7.244	7.244
	0.787	0.718	2.048	2.048		3.873	1.871	7.244	7.244
	0.546	0.718	1.907	1.907		3.873	1.871	7.244	7.244
	0.305	0.718	1.766	1.766		3.873	1.871	7.244	7.244
	0.064	0.718	1.625	1.625		3.873	1.871	7.244	7.244

(千葉県地家屋調査士会用品)

縮尺 1 /

3677.56

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11月13日 千葉地方建設局木更津支局 登記官

(3 枚目)

請求番号：13-2

(11/11)

(A3判をA4判に縮小した)

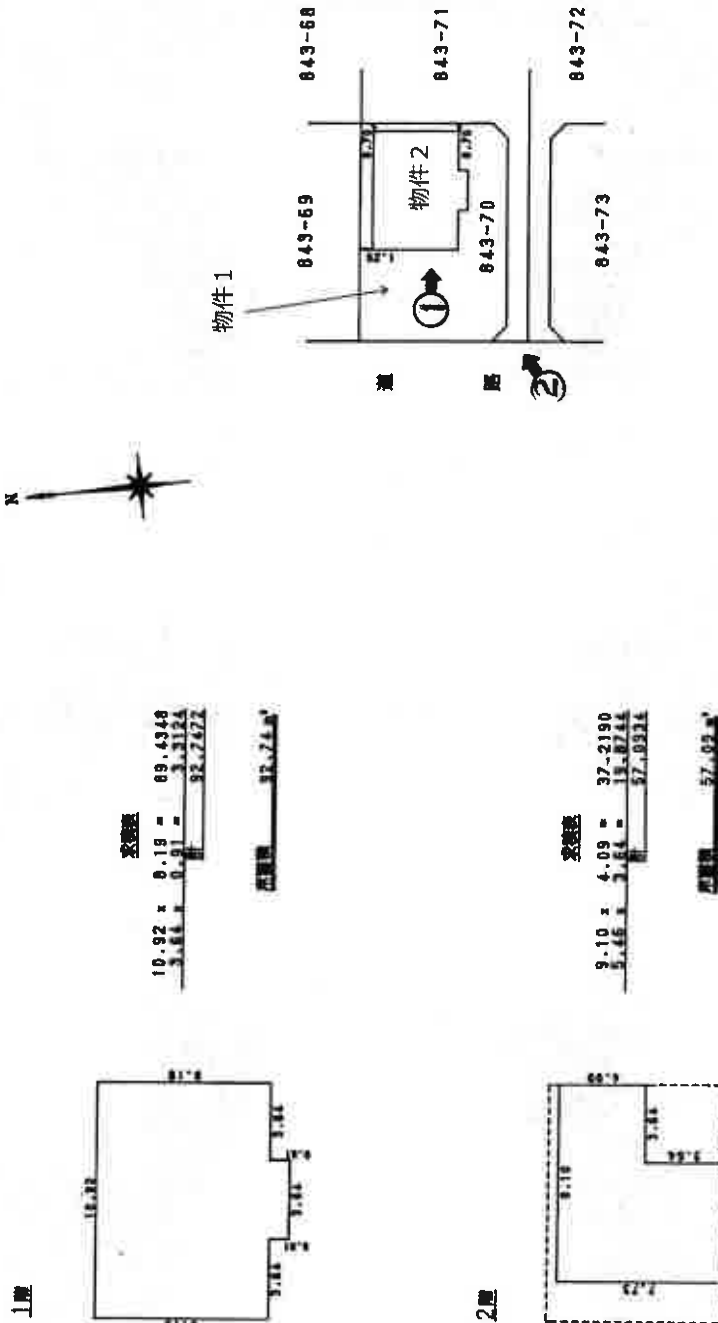
登記年月日：平成14年12月16日

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11月13日 千葉地方建設局木更津支局 登記官

(9 枚目)

建物図面
各階平面図

37228
家屋番号 843番70
建物の所在 木更津市八幡台三丁目843番地70



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：13-3

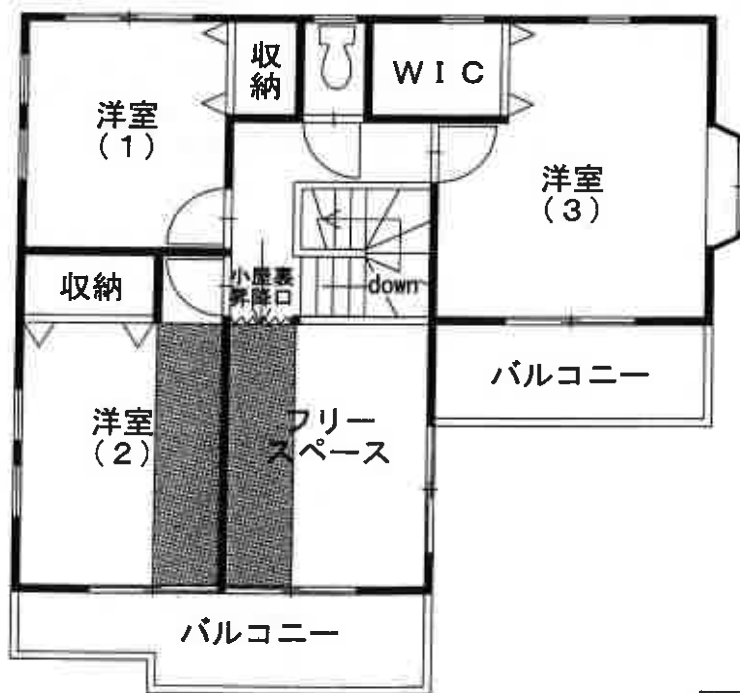
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

間取図



[1階]



[2階]

■■■■ 小屋裏収納

(注) ⌘ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

(10枚目)

1



物件2

2



3



4



(12 枚目)

令和7年(ケ)第435号

令和8年 2月12日 現地調査

令和8年 2月13日 評価

第26011601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7,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,390,000円
物件2 (建物)	金4,850,000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 住居表示 「八幡台 3-15-11」
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。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・JR内房線「木更津駅」の南東方・道路距離約6.2km ・最寄バス停「センター前」の北東方・道路距離約400m (別添「位置図」参照) 	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 指定50% 指定100% - 絶対高さ10m 都市機能誘導区域外, 居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状(略長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(西側), 間口(約12.6m), 奥行(約20m), 地積(278.01㎡(登記))	
接面道路の状況	西側市道(7337号線), 幅員(約6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(概ね等高に接面)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は, 物件2建物の敷地として使用されている。 ・隣地は, 西側で公衆用道路に接面し, そのほかは戸建住宅の敷地として使用されている。 	

<p>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。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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には指定されていない。
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・北西及び南西部分にスチール製簡易物置（基礎はなく動産と判定）が各1台（計2台）ある。 ・木更津市公表の大規模盛土造成地マップによれば、本件土地付近は谷埋め型大規模盛土造成地となっている。

— 以下余白 —

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成14年12月4日新築 約23年 約2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、上水道、下水道、都市ガス、台所、浴室、トイレ、洗面台等 モニタ付インターホン、温水洗浄便座、浴室暖房乾燥機 ビルトイン式食器洗浄乾燥機
床面積（現況）	登記面積とほぼ同じ （注：小屋裏部分に天井高（最高部）約1.3m、床面積約6㎡の収納スペースがあるが、階数及び床面積には算入されない） 床面積 1階 92.74㎡ 2階 57.09㎡ 延べ 149.83㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	1～2階は居宅 小屋裏は物置 4LDK+WIC+家事室+フリースペース+小屋裏収納
品 等	普通	

保守管理の状態	<p>・室内等の状況は以下のとおりである。</p> <p>① 1階LDKの天井の照明部分に、穴とクロスに亀裂がある。</p> <p>② そのほか、軽微な傷や表面材の剥がれ、使用による汚れ等が見られるが、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。</p> <p>(設備等の動作確認は行っていない。)</p>
建物の利用状況	債務者兼所有者が空き家の状態で占有している。
特記事項	<p>・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。</p>

— 以下余白 —

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	24,100	1.02	278.01	1.00	6,834,000

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）-12）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,600 \text{ 円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/103 & \times & 100/105 & = & 24,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：東道路+3%

◇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：西道路+2%

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。

— 以下余白 —

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	180,000	149.83	0.13	3,506,000

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 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
2	23年	2年	5%	0.13	±0% (1.00)	0.13

(1) 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

(2) 観察減価率

概ね経年相応であり，特段不要と判断した。

— 以下余白 —

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	6,834,000	0.50	法定地上権	3,417,000

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	6,834,000	-3,417,000	/	1.0	0.7	2,390,000
2	3,506,000	+3,417,000	1.0	1.0	0.7	4,850,000
一 括 価 格（合計）						7,240,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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）－12）

所 在：木更津市八幡台2丁目941番67（八幡台2－3－5）

価 格：25,600円/㎡

位 置：JR内房線「木更津駅」の南東方約5.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：東側幅員6.0m市道

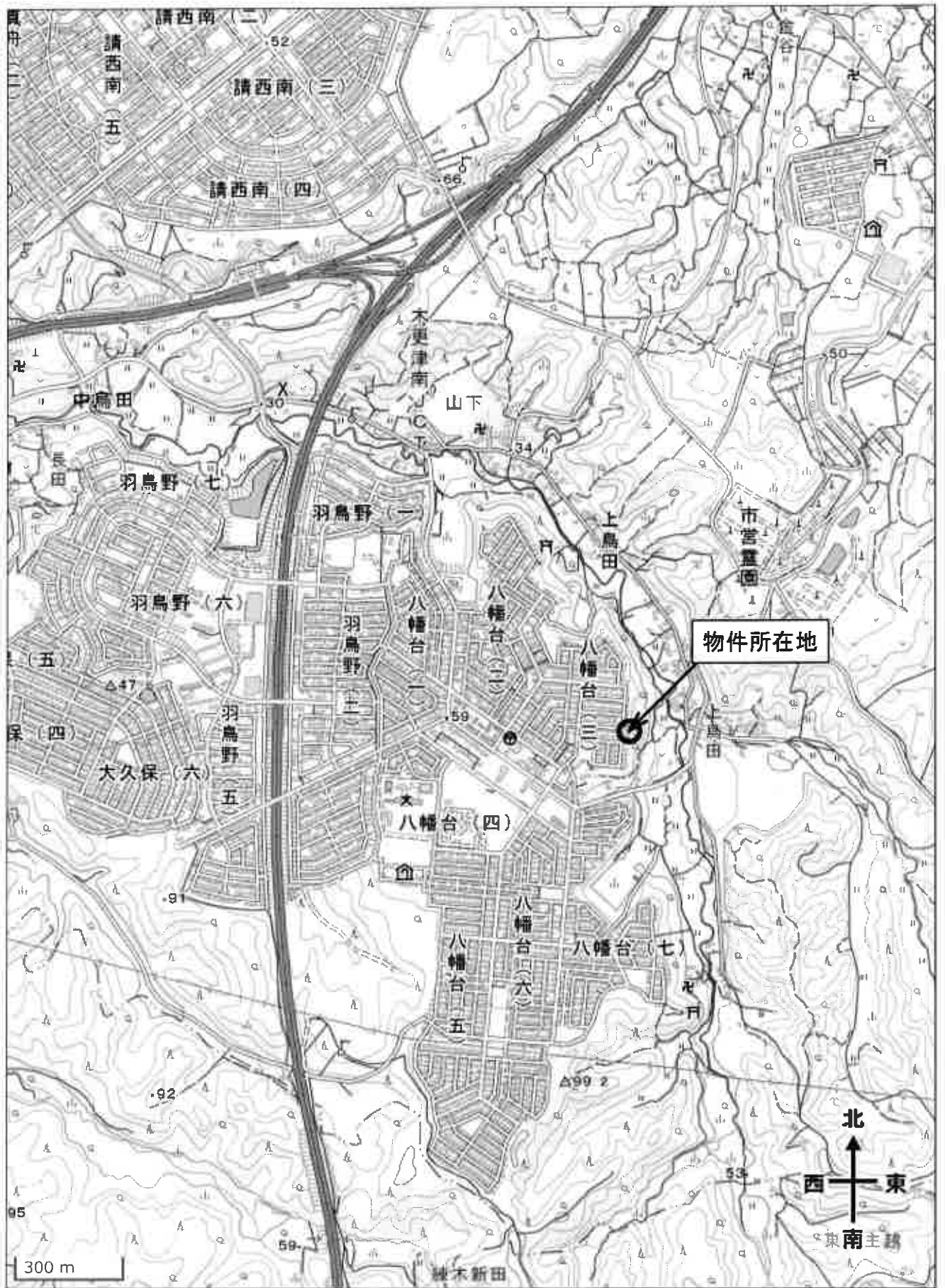
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：中規模の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 間取図

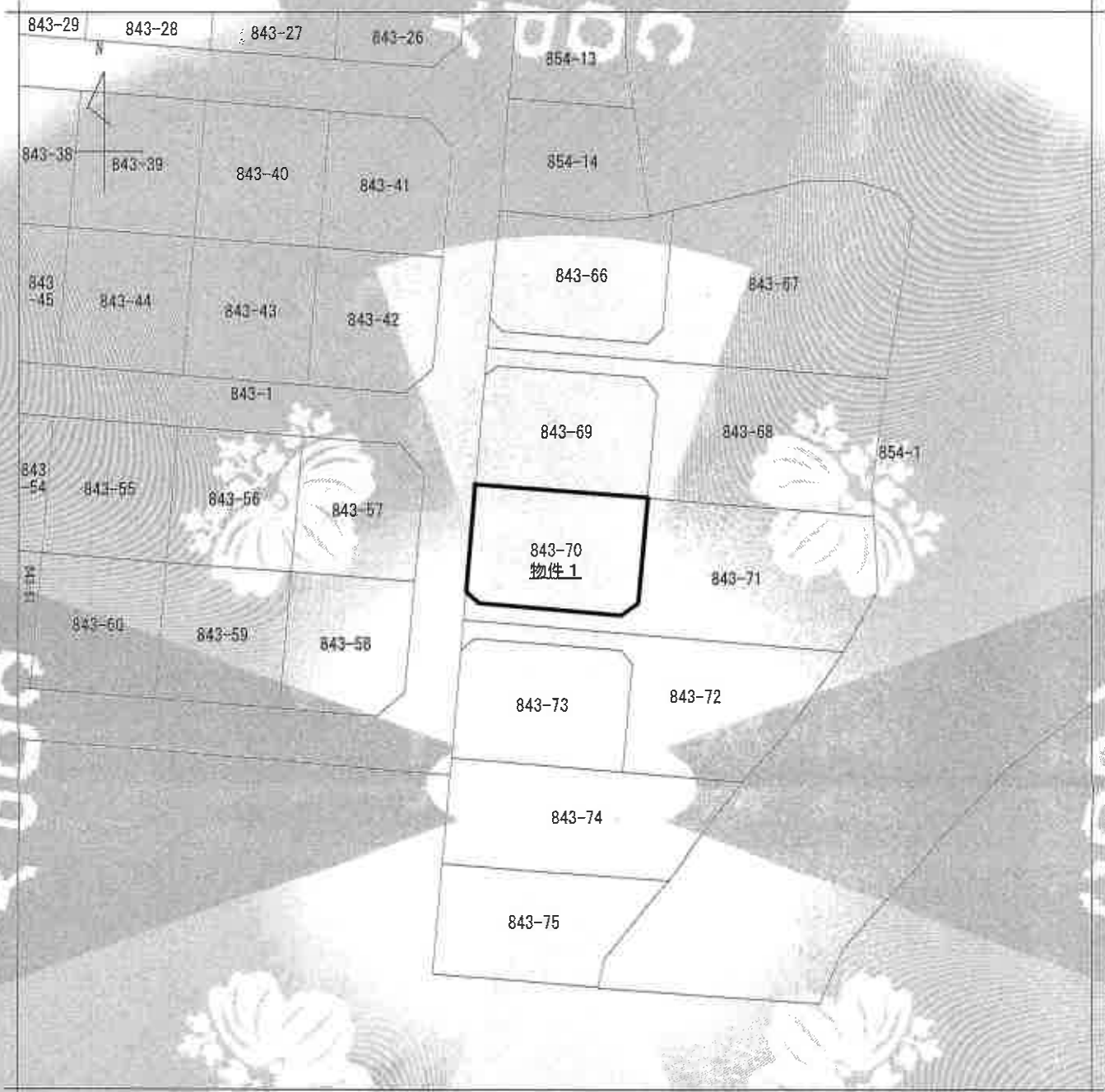
以 上



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、土地の区割を明瞭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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在	千葉県八幡台三丁目		地番	843番70	
出力縮尺	1/500	精度区分		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		種類	土地総合図面	
				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をA4に縮小

令和7年11月13日
千葉地方法務局木更津支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

登記年月日：昭和51年6月30日

155978

前843-1 後新843-1-3~76

土地所在図

地番 843-1-3 -75 -76

土地の所在 木更津市八幡町3丁目

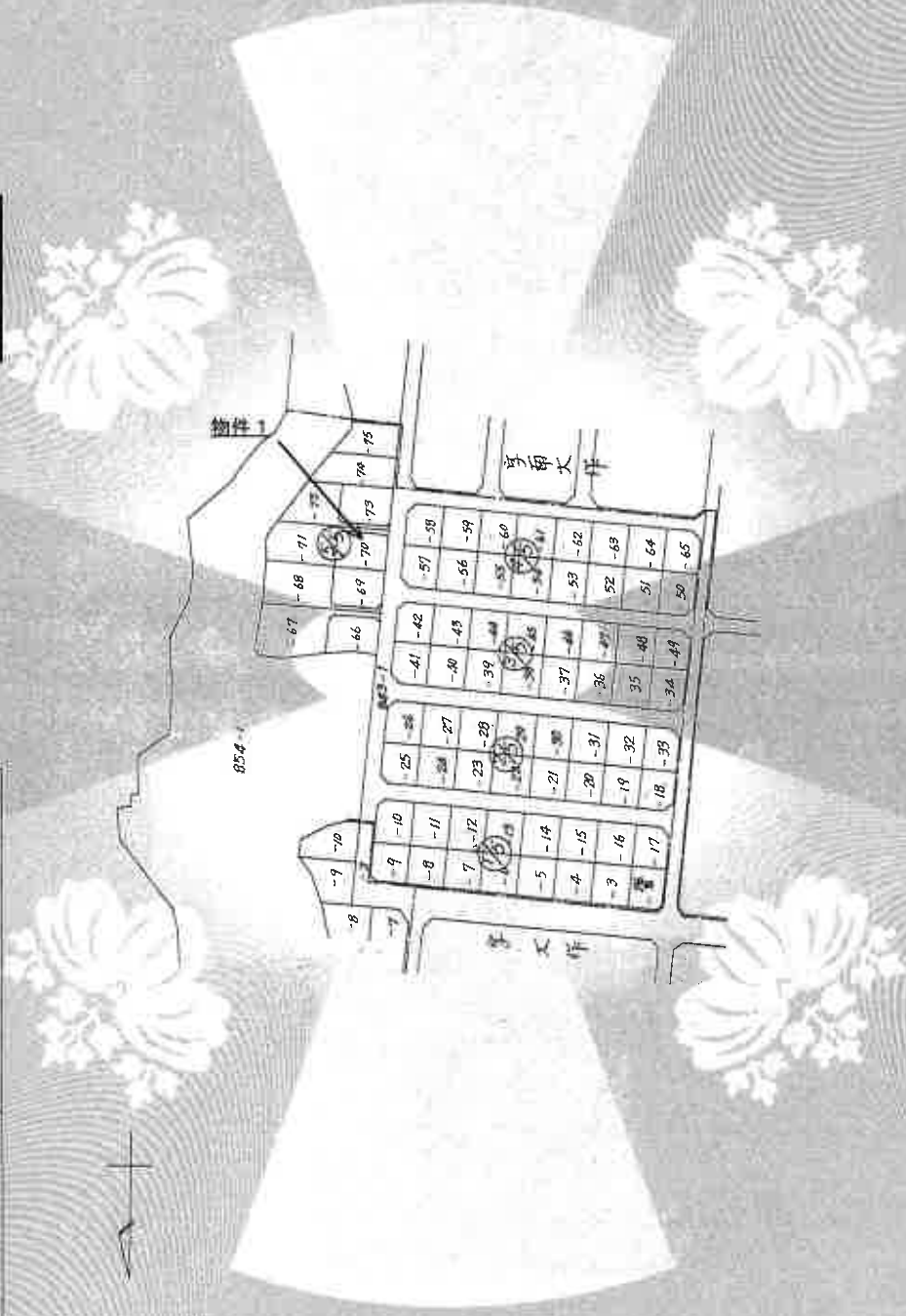
51.6.30

作製年月日	者
昭和五十年六月五日	作

申請人

昭和五十年六月五日登記

花寺林



(千葉土地家屋調査士会用品)

縮尺 1 / 2000

請求番号 13-2

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年6月30日

1枚目と同様

地番 843-66~-75

土地の所在 木更津市八幡台3丁目

地積 155988

測量図

51.6.30

19/0

昭和五十年六月吉日 作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted]

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地番	底辺	高さ	倍面積	面積
843-66	12.452	0.753	50.2198		-71	2.224	1.421	6.842	
	21.213	2.171	82.8489			12.682	1.824	24.146	
	20.405	0.905	11.3820			44.220	2.081	89.282	
	24.222	10.261	368.7712			1.274	1.142	14.142	
	15.768	1.527	23.7632			12.448	1.274	15.844	
-67	3.431	1.419	4.8271	242.20		22.222	1.894	280.244	
	10.528	1.245	26.4725		-73	23.172	10.227	237.9181	470.822
	16.214	2.072	24.4222			23.242	10.227	237.9181	
	29.442	1.827	53.8084			14.224	1.227	17.328	
	22.265	16.127	627.2161		-72	3.408	1.212	4.112	
	31.227	2.240	117.6256			18.227	1.824	33.222	
	28.022	3.416	24.2022			44.222	2.222	99.222	
	22.222	5.222	126.2222			24.222	1.222	29.222	
	16.222	0.222	3.2222			24.222	2.222	49.222	
-68	22.222	0.222	22.2222	618.427		12.222	11.222	137.222	
	22.270	18.222	242.2222		-74	14.222	11.222	157.222	
	62.222	1.422	20.2222			22.222	9.222	202.222	
	3.422	1.222	4.2222			22.222	2.222	49.222	
	10.222	1.222	12.2222			22.222	2.222	49.222	
	11.222	2.222	24.2222		-75	20.222	2.222	44.222	
	20.222	1.222	24.2222			22.222	2.222	49.222	
	27.222	12.222	332.2222			22.222	2.222	49.222	
	26.222	3.222	81.2222	628.222		22.222	2.222	49.222	
	22.222	10.222	222.2222			22.222	2.222	49.222	
-70	22.222	10.222	222.2222			22.222	2.222	49.222	
	20.222	10.222	202.2222			22.222	2.222	49.222	
	12.222	1.222	14.2222			22.222	2.222	49.222	
	22.222	3.222	81.2222	212.222		22.222	2.222	49.222	

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/

A3をA4に縮小

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11月13日 千葉地方建設局木更津支局 登記官 [Redacted]

【物件2】

平成十四年四月六日登記

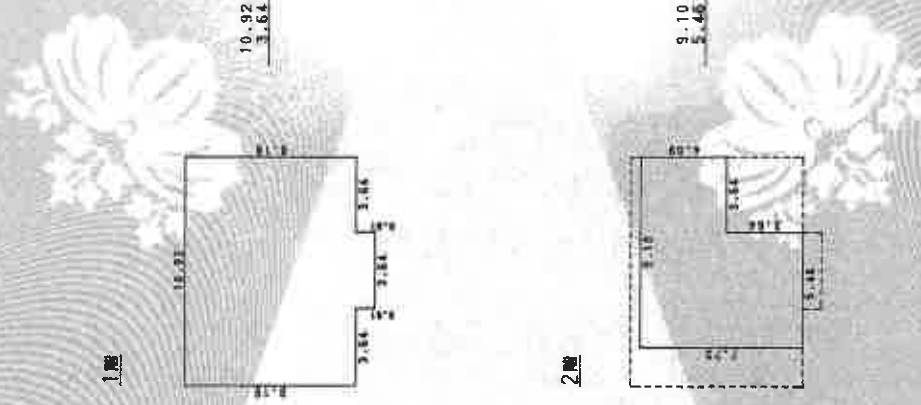
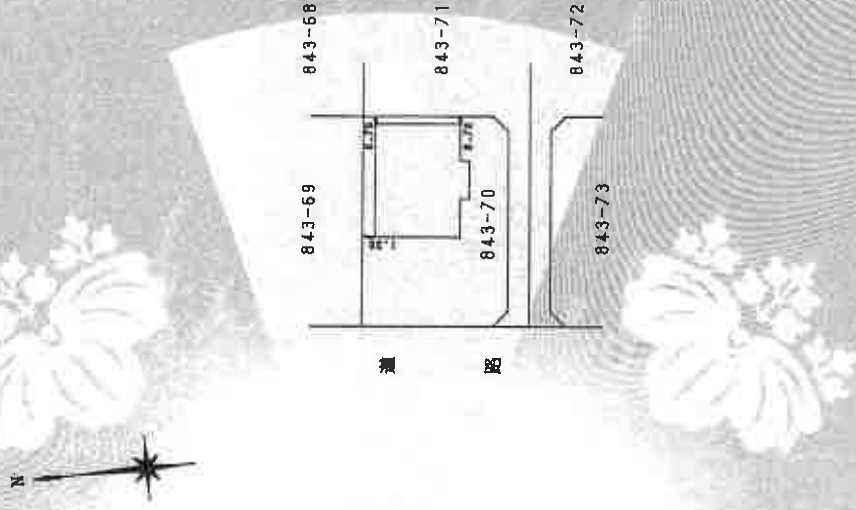
建物図面
各階平面図

家屋番号 843番70

建物の所在 木更津市八幡台三丁目843番地70

各階平面図

37228



交積数
10.92 x 8.19 = 89.4348
3.64 x 8.11 = 29.7404
面積数 119.1752

延面積 119.1752

交積数
9.10 x 4.09 = 37.2190
2.46 x 3.14 = 7.7244
面積数 44.9434

延面積 44.9434

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(千葉県土地家屋調査士会所属)

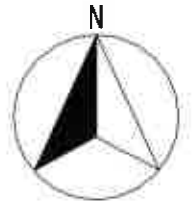
登記年月日：平成14年12月16日

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11月13日 千葉県地方建設局木更津支局 登記官

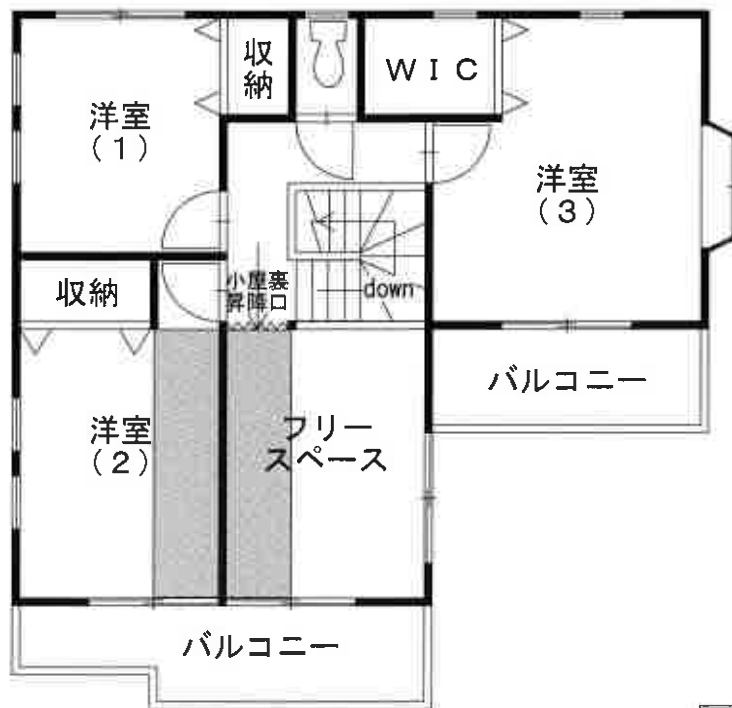
A3をA4に縮小

請求番号：13-3

間取図



〔1階〕



〔2階〕

■■■■ 小屋裏収納