

期間入札の公告

令和 8年 7月 7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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月 5日 午前 9時30分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 19日 午前10時00分 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10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 7月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 富津市二間塚字根田
地 番 15番
地 目 宅地
地 積 941.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 富津市二間塚字根田15番地
家屋 番号 15番
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 33.12平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 富津市二間塚字根田15番地
家屋 番号 15番の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 128.53平方メートル
(現況)
床 面 積 約129.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和7年（ケ）第87号

注 意 書

本件の評価については、補充評価書をご覧ください。なお、現地調査については、原評価書の評価人が令和7年5月23日に行っています。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物件明細書

令和 8年 5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1～3】

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2, 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】

売却対象外の土地(地番16番1)を通行のため無償で利用している。

【物件番号1～3】

売却基準価額は、再建築のために道路の境界確定を行ったうえ、前面道路の建築基準法上の道路扱いを特定すること等が必要にな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 富津市二間塚字根田
地 番 15番
地 目 宅地
地 積 941.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 富津市二間塚字根田15番地
家屋 番号 15番
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 33.12平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 富津市二間塚字根田15番地
家屋 番号 15番の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 128.53平方メートル
(現況)
床 面 積 約129.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第87号
令和7年4月15日受理
令和7年6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 富津市二間塚字根田
地 番 15番
地 目 宅地
地 積 941.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 富津市二間塚字根田15番地
家屋 番号 15番
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 33.12平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 富津市二間塚字根田15番地
家屋 番号 15番の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 128.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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	<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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A、B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者のうち、Aが本土地上に物件2を所有、A及びBが物件3を共有し、それぞれ占有している。 <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、3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 物件3について公簿上の記載と次の点が異なる（ <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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：約129.53㎡（登記との相違部分 増床約1㎡）		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2について所有者A、物件3について共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2を物置、物件3を居宅としてそれぞれ使用し、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 { 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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
<p>■物件1 共有者A兼物件2所有者兼物件3共有者A</p>	<p>1 現在、物件3の居宅には私が1人で住んでいます。物件1共有者B、物件3共有者Bは私の夫です。夫は事情があって他のところに住んでいます。</p> <p>2 物件1の南東側隣地16番1は私の亡母の名義です。相続手続きはしていません。南東側の道路には16番1の土地を通して出ています。その土地を通ることについて通行料等のお金のやり取りはありません。物件1から南東側の道路に出るアスファルト舗装の通路は亡父が造りました。</p> <p>3 北西側隣地12番は本家の土地です。本土地の北西側に本家の土地に沿ってブロックの土留めがありますが、その土留めが途中から段違いに物件1側に入り込んで造ってあります。ブロックの土留めは亡父が造りました。亡父からは雨が降ったときに本家に溜まった雨水を物件1側に逃がすために物件1沿いに溝を掘って、ブロックの土留めを造ったと聞きました。本家は本家の土地と物件1との境界はブロックの土留めのとおり段違いになっていると言っていますが、物件1の境界自体は公図のとおり真っ直ぐだと思います。</p> <p>4 物件2は昔は居宅兼物置で使っていましたが、今は物置で、使わない物が置いたままになっています。</p> <p>5 物件2は傷みが激しくて、雨が吹き込むような状態です。物件3は雨漏りはしません。ペットは飼っていません。</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、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取図及び別添写真のとおりである。なお、参考に南東側隣地を表示した地番図（富津市役所から入手）を添付する。

第2 物件1について

1 本土地は北東側が公衆用道路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。西側角地点に境界杭が存在した。北東側公衆用道路に面する部分にブロック塀、北西側隣地は本土地よりも低く、北西側隣地に面する部分に高さ約0.8mのブロックの土留めがそれぞれ設置されているほか、一部南東側部分に本土地の範囲を示すものと思われる樹木が存在する。上記部分を除き本土地は隣地と一体となり、隣地に面する部分にブロック等の設置物は存在しないものの、上記境界杭及び上記の状況から本土地の範囲を確認することは概ね可能である。

2 本土地南東方向に存在する公衆用道路に至るには下記土地の通行を要するところ、「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から下記土地の通行については特段、金銭の授受の存在は認められない。なお、本土地から上記公衆用道路に至るため、アスファルト舗装された通路が存在する。

所在 富津市二間塚字根田

地番 16番1

地目 畑

地積 258㎡

所有者：第3者

なお、上記土地の北東側隣地16番2の表題部所有者は小糸川沿岸土地改良区となっており、当該土地に防火水そうが存在する。

3 北西側隣地に面し設置されるブロックの土留めは途中から本土地側に約30cm入り込んだ状態で段違い状に設置されている。

4 本土地の北側角部分に電柱1本が存在する。なお、当該電柱の北東側に支線2本が存在する。

第3 物件2について

1 本建物内には長期間使用されていないものと思われる家財道具等が散乱した状態で存在したこと及び「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Aが物置として使用し、占有するものと認められる。

2 2階南西側和室の屋根が破損し、穴が開いているほか、本建物は全体的に損傷の程度が激しい。

第4 物件3について

1 郵便受けに共有者Aの苗字が表示されていたこと、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共有者Aが居宅として使用し、占有するものと認められる。

2 別紙建物間取図中、ダイニングキッチン北東側（シンク部分）に増床部分（約1㎡）が存在する。当該部分は登記とは異なる未登記の増床部分と認められ、本建物の床面積は当該部分を含んだ約129.53㎡と認められる。

3 玄関前の廊下部分の床がたわんでいるほか、本建物は全体的に汚損、損傷が目立つ。

(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4月18日 (金) 13:48-14:53 16:10-16:15	物件所在地 富津市役所 執行官室	物件調査、写真撮影 物件1共有者A兼物件2所有者兼物件3共有者A (以下、単に「A」という)に面談、占有関係等聴取 航空写真重ね地番図等入手 富津市役所に対し、本建物平面図送付嘱託 千葉地方法務局木更津支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年4月24日 (木) 7:45-8:30	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影 千葉地方法務局木更津支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着
7年4月25日 (金) 17:31-18:05	当職携帯電話 執行官室	Aに架電、北東側ブロック土留めの段違い等について聴取 千葉地方法務局木更津支局に対し、隣地の公図送付嘱託
7年4月30日 (水)	執行官室	千葉地方法務局木更津支局から隣地の公図到着
7年5月7日 (水)	執行官室	富津市役所から本建物平面図到着
7年5月23日 (金) 8:30-9:30	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 Aに面談、本建物の損傷箇所等聴取

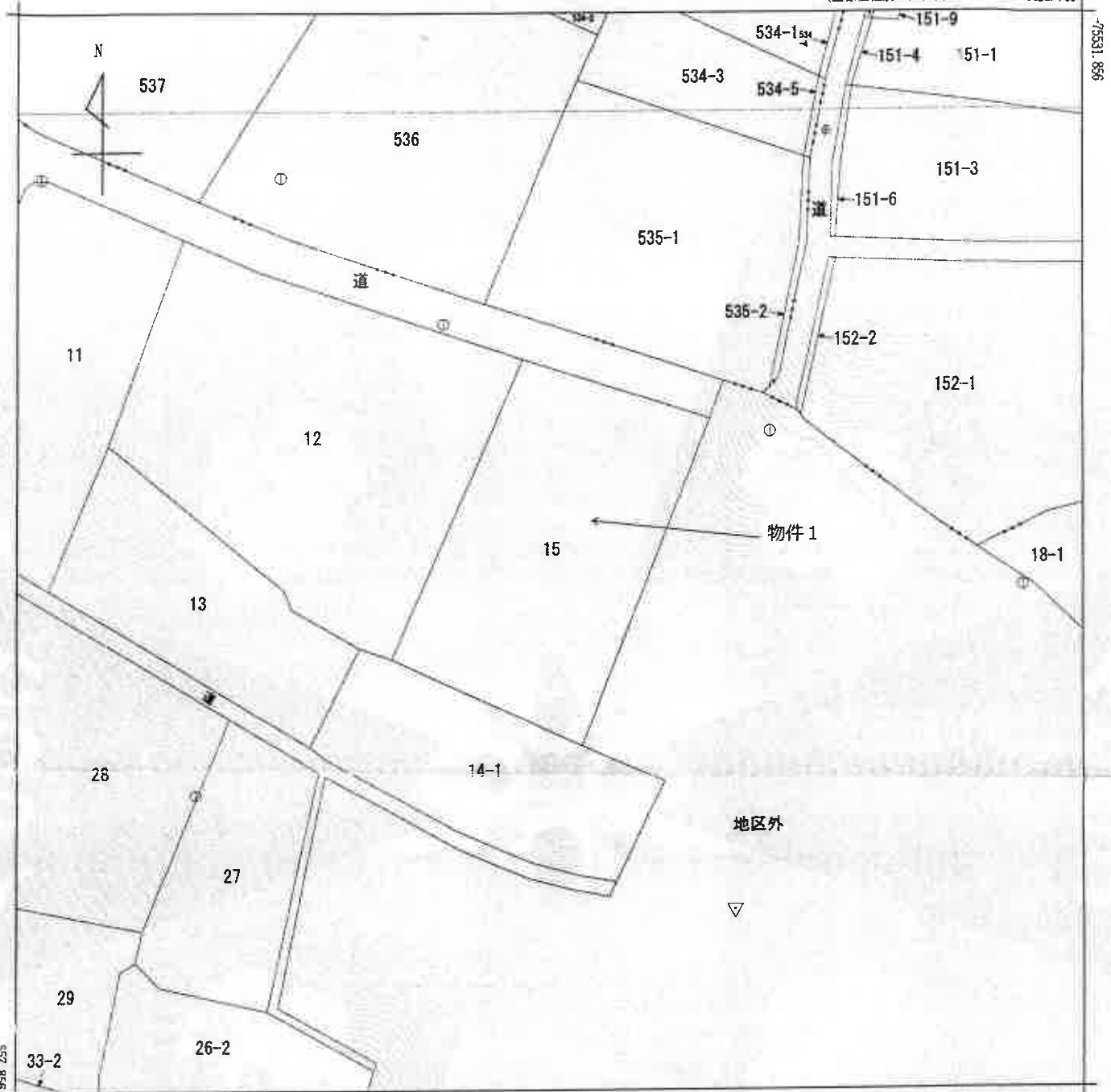
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

151-5

(座標値種別：図上測定)

+4431.745



+4306.745 (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す。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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	富津市二間塚字根田		地番	15番		
出力縮尺	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	
作成年月日	昭和45年3月		備付年月日(原図)	昭和47年9月14日		補記事項	
						種類	地籍図

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2月27日

千葉地方務局

請求番号：17-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)



登記年月日：昭和51年2月3日

57976

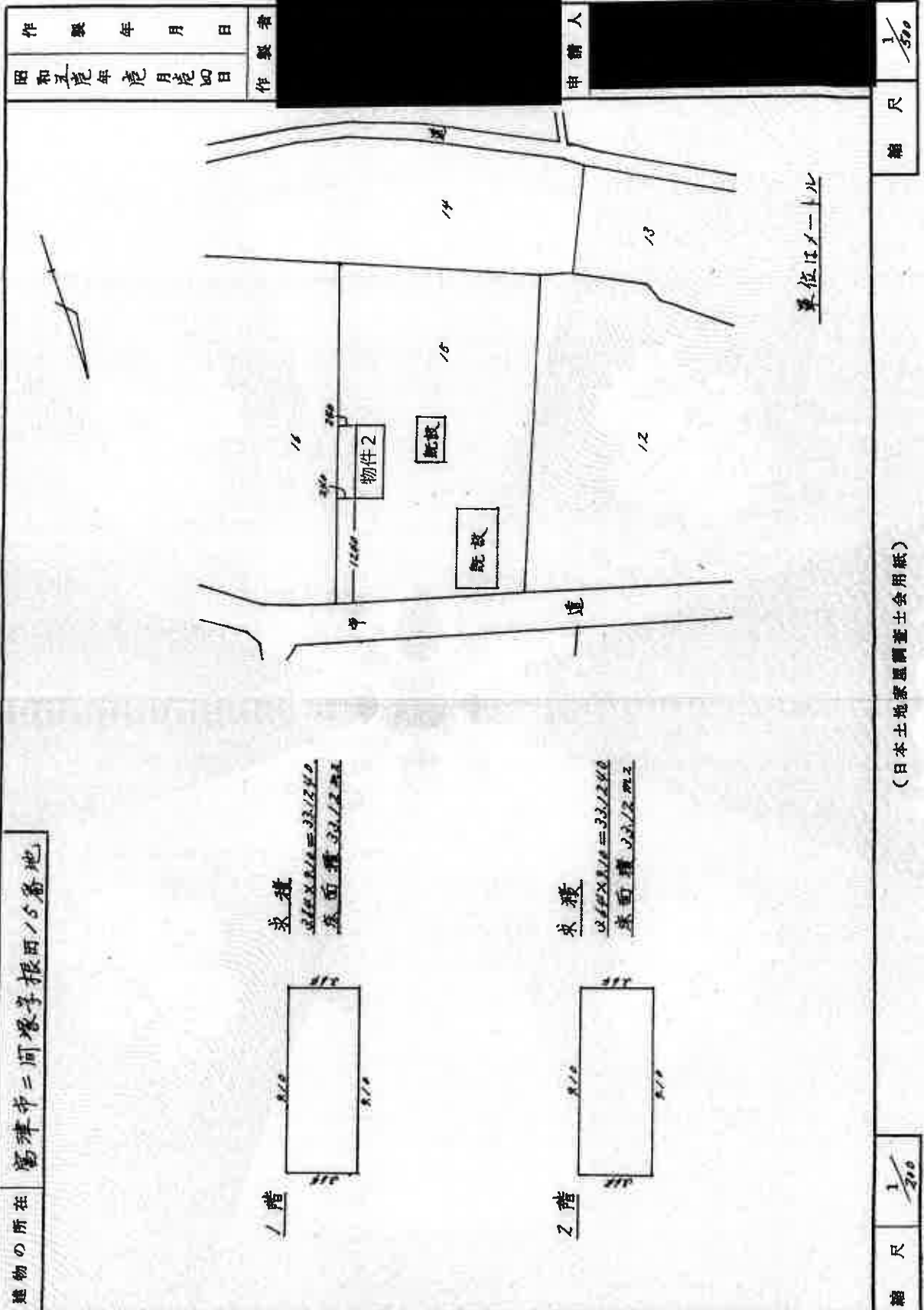
家屋番号	15番
建物の所在	富津市二同塚字根田ノ5番地

建各階平面図

1階
 求積
 $3.64 \times 3.18 = 3.31272$
 床面積 3.31272



2階
 求積
 $3.64 \times 3.18 = 3.31272$
 床面積 3.31272



作製年月日	田和五虎年虎月虎四日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------

(日本土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

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。
 (千葉地方法務局 木更津支庁管轄)
 令和7年2月27日 千葉地方法務局

登記官

(8 枚目)

昭和五拾壹年貳月参日

登記年月日：昭和55年10月20日

建物図面

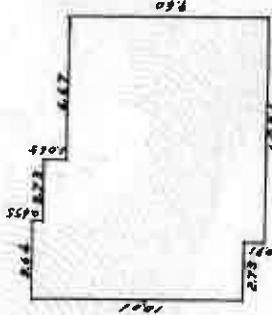
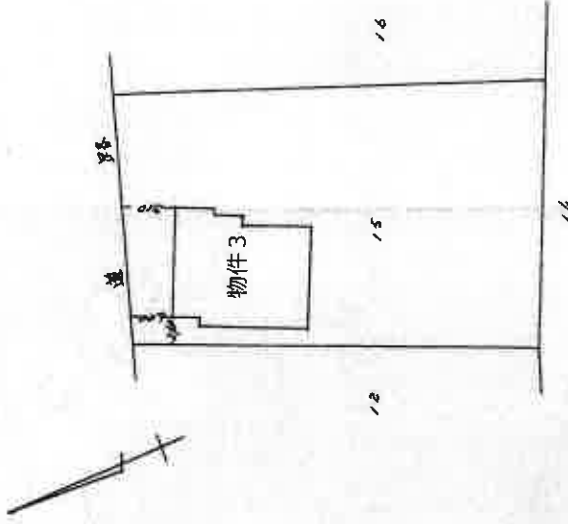
15-2

家屋番号

建物の所在
富津市二間塚字根田15番地

各階平面図

57977



平面

2.66 x 0.665 =	1.7682
6.37 x 1.665 =	1.07122
1.8.86 x 8.69 =	110.7026
1.8.81 x 8.91 =	1.68221
合 計	122.2314
床面積	122.2314

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(千葉県地家理調査士会印)

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2月27日 千葉県地方務局

(9枚目)

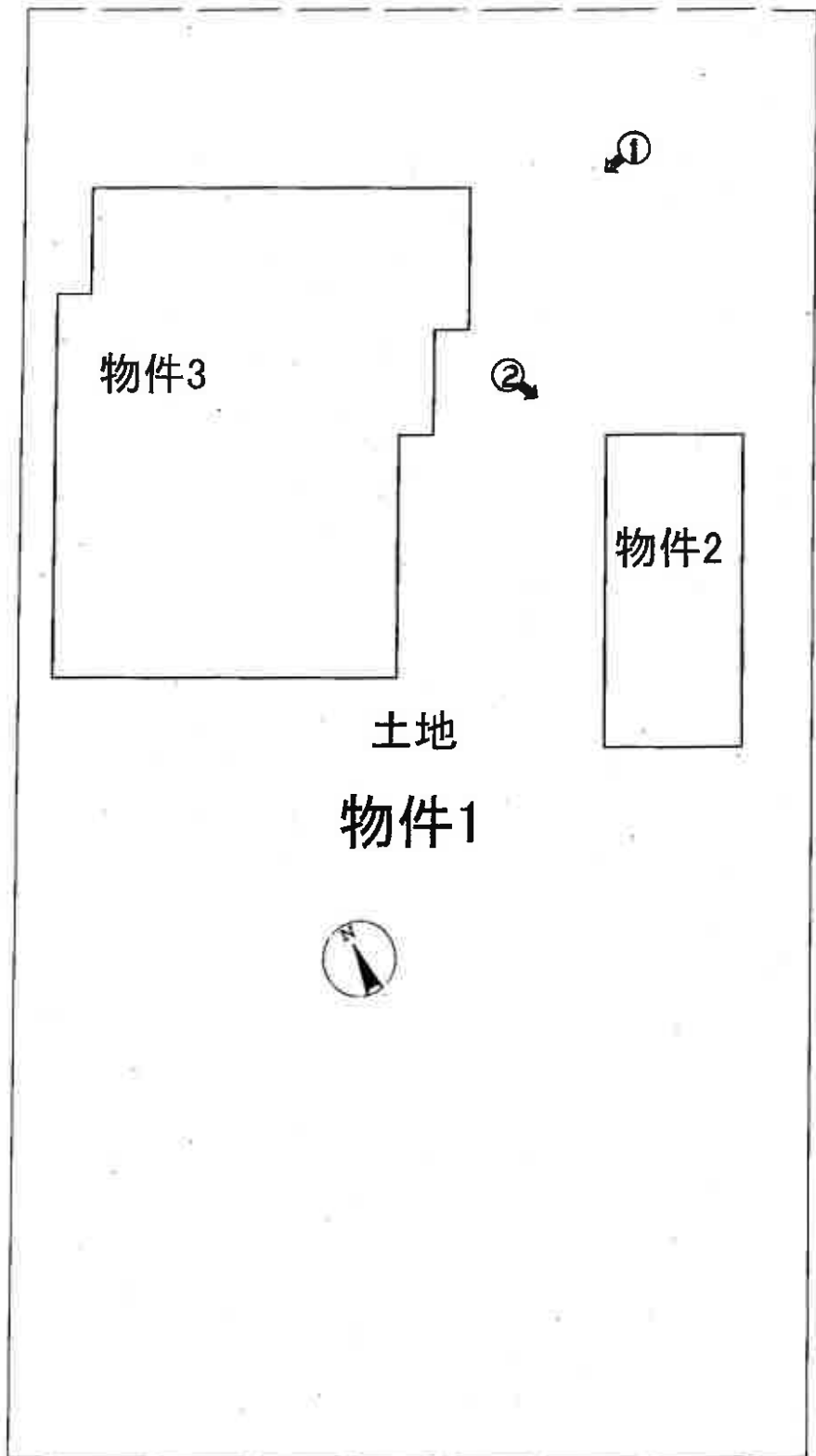
登記官

請求番号：17-3

(A3判をA4判に縮小した)

昭和五十五年拾月拾日

道路



(注) Ⓔは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

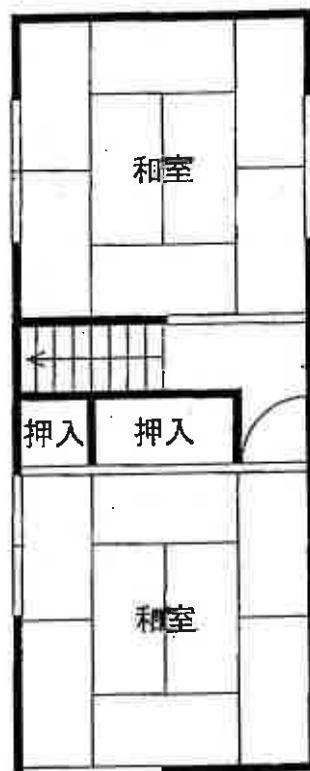
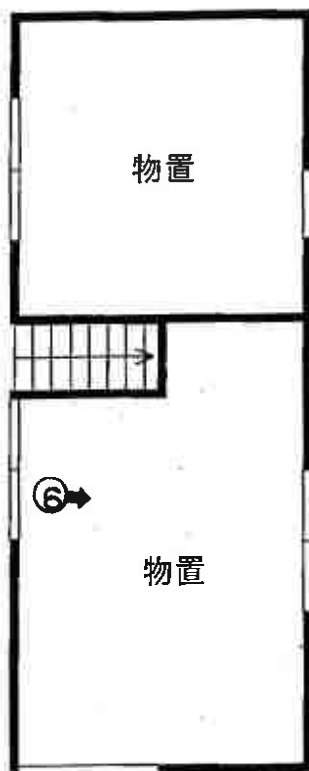
評価人作成

建物間取図

物件 2

1階平面図

2階平面図

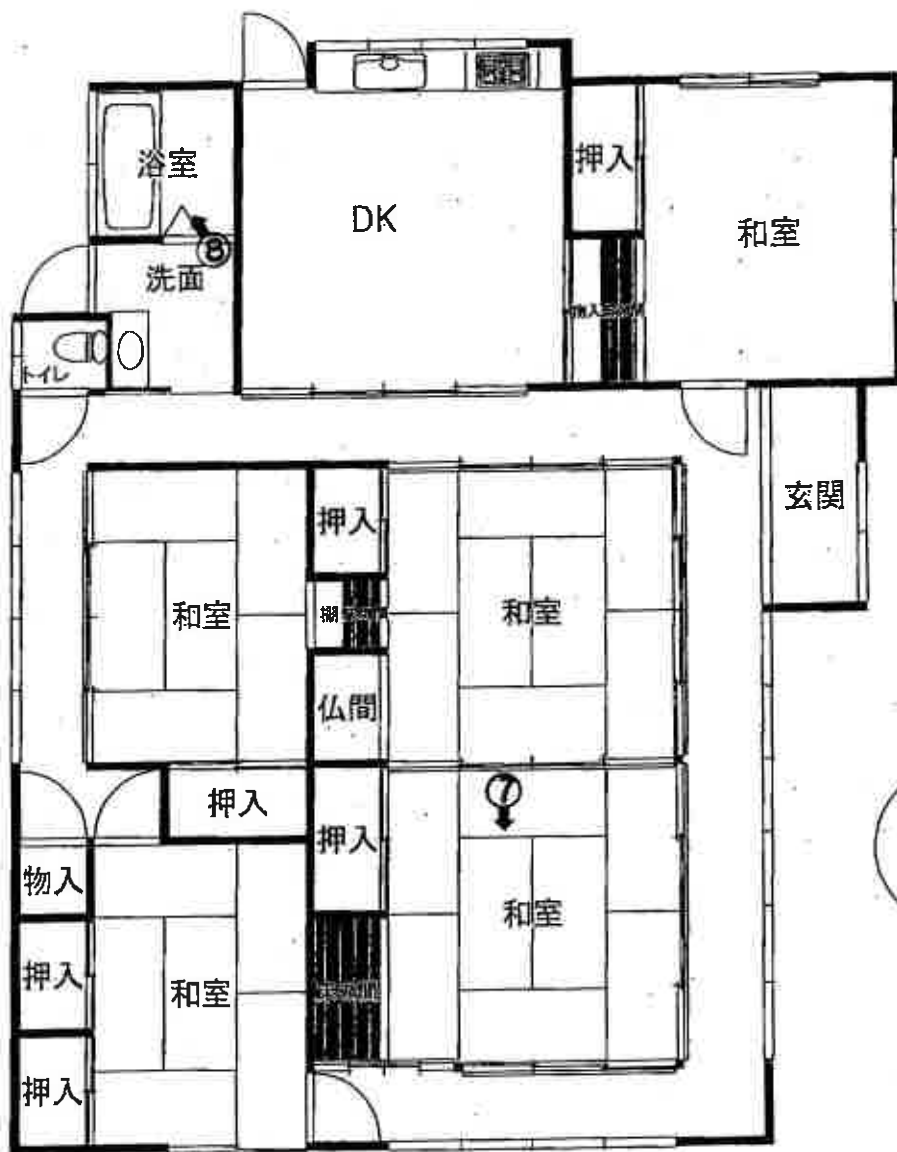


評価人作成

(注) ⑥は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

建物間取図

物件 3



評価人作成

(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(12 枚目)

1



物件2

2



物件3

物件1

3



(黄色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる。以下、同)

(13 枚目)

物件1

4



物件1

5



6



(14 枚目)



副本

令和7年（ケ）第87号

未実施 現地調査
令和8年5月3日 評価
第K2608960号 発行番号
令和8年5月4日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

補充評価書

提出日：令和7年5月26日、発行番号：第373390号の評価書（事件番号：令和7年（ケ）第87号。以下原評価書という。）について接面道路の建築基準法上の種類の特定が必要と判断されたため、補充評価するものです。なお原評価書の評価人と補充評価書の評価人は別であり、建築基準法上の道路の種類以外については原評価書の調査、記載等に従い評価を行ったものです。

評価人 不動産鑑定士

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金		3,870,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,290,000 円
物件2 (建物)	金	260,000 円
物件3 (建物)	金	1,320,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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の内訳価格は物件2、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2、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 本件評価は、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 住居表示未実施区域
3	物件目録記載のとおり。		床面積 約129.53㎡ 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1～3	ない。		

物 件 目 録

- 1 所 在 富津市二間塚字根田
地 番 15番
地 目 宅地
地 積 941.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 富津市二間塚字根田15番地
家屋 番号 15番
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 33.12平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 富津市二間塚字根田15番地
家屋 番号 15番の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 128.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

① (物件1)

位置・交通	JR内房線「青堀」駅の南東方・約2.7km(道路距離) JR内房線「君津」駅の南西方・約2.2km(道路距離) 最寄バス停「人見大橋」の南東方・約1.9km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺に畑等が多い農家集落地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	無指定
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域(市内全域)
画地条件 (規模,形状等)	形状:(ほぼ長方形) 地勢:(北西側から約1m高いほぼ平坦地) 接道方位:(北東) 間口:(約23m) 奥行:(約41m) 地積:(941.00㎡) (登記) 接面道路との関係:(中間画地)	
接面道路の状況	北東側(市道) 路線名(富津市道本郷前久保2号線) 幅員(台帳約3.7m、現況約4.7m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	北東側: 建築基準法上の取扱いは未判定(特記事項参照)
	セットバック	不明 (特記事項参照) セットバック部分の面積 -
	再建築の可否	条件はあるものの建築可となる可能性は高い(特記事項参照)
土地の利用状況等	物件1	物件2建物及び物件3建物の敷地
	隣地	・北東側: 道路を介して農家住宅 ・南東側: 空き地、貯水槽

	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側： 空き地 ・北西側： 道路を介して農家住宅
<p>供給処理施設</p> <p>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</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし</p>
土 壌 汚 染 等	<p>1. 畑を住宅地にした土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低く、現存する建物に係る以外、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。なお周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>
特 記 事 項	<p>1. 複数台分の駐車スペース、電柱1本がある。</p> <p>2. 前面道路の建築基準法上の道路扱いについて、君津土木事務所建築宅地課での聴取によると、境界確定を実施して幅員4m以上あれば建築基準法第42条1項1号、4m未満であれば建築基準法上第42条2項道路になるとのこと。</p> <p>従って、建築基準法上の道路となるためには、富津市役所等と境界確定を実施し、境界を確定のうえ幅員を確定することが必須となる。</p> <p>3. 上記で、境界確定の上、幅員4m未満で建築基準法上第42条2項道路になった場合には、セットバックが必要になるが、現時点では不明である。</p>

4. 再建築の可能性は高いが、複数の条件が必要になる。

<接道要件>

建築基準法上の道路に接道することが必要である。そのため、上記のとおり、富津市役所等と道路の境界確定を実施し、幅員を確定のうえ建築基準法上の道路扱いを特定することが前提条件となる。

<立地要件>

市街化調整区域に所在するため、再建築には都市計画法の立地要件が必要になる。君津土木事務所建築宅地課での聴取によると物件3は、建築確認を取得しているため、建築基準法60条証明の取得により立地要件は満たす可能性は高いとのこと。なお、建築基準法60条証明で建築可能となるのは、既存建物と同一敷地（分筆不可）、同一用途、既存建物の延床1.5倍までという条件があるため留意が必要である。

なお、原評価人は次の通りと記載しているが、今回評価人は現地調査等未実施のため詳細は不明である。「市街化調整区域の線引き（昭和45年7月）以前から建物があった可能性が高く、都市計画法第34条の許可を受けて建物の再築は可能と考える」

<実際の建築の可否の判断>

実際の再建築に際しては、富津市役所担当課及び君津土木事務所建築宅地課等と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。

2 建物の概況及び利用状況等

① (物件2)

区分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和37年8月30日新築
	経過年数	約64年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕様	構造	木造
	屋根	かわらぶき
	外壁	着色亜鉛鉄板等
	床	モルタル、畳等
	設備	電気等
	その他	無し
床面積（現況）	床面積 1階 33.12㎡ 2階 33.12㎡ 延べ 66.24㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	1階：物置2室 2階：和室2室（別添建物間取略図参照）
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る ・ 全体的な陳腐化、劣化、損耗等が著しい様子が見受けられた。	
建物の利用状況	所有者の占有下にある様子であり、そのほかは現況調査報告書に記載のとおり。	
特記事項	1. 建築確認済証番号：なし 同検査済合格証番号：なし 2. 物件2北西側下屋は屋根がなくなっている	

2 建物の概況及び利用状況等

② (物件3)

区分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和55年10月3日新築
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕様	構造	木造
	屋根	かわらぶき
	外壁	サイディングボード等
	内壁	板張等
	天井	杉板等
	床	畳、板張り等
	設備	キッチン、浴室、洗面室、水洗トイレ、電気、上水道、プロパンガス、浄化槽等
	その他	無し
床面積（現況）	床面積	約129.53㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5DK（別添建物間取略図参照）
品等	普通	
保守管理の状態	劣る ・ 陳腐化、劣化、損耗等が多く見受けられた。	
建物の利用状況	所有者の占有下にある様子であり、そのほかは現況調査報告書に記載のとおり。	
特記事項	<p>1. 建築確認済証番号：昭和54年7月16日／君公第1742号 同検査済合格証番号：なし</p> <p>2. 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蓋然性を否定できない。</p>	

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	10,300	0.86	941.00	0.80	6,668,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 富津-4)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.8)}{100} & \times & \frac{100}{(101)} & \times & \frac{100}{(135)} & = & 10,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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±0%、角地+2%、セットバック-1% (格差率) 101

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 135

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-5%、境界関係-10% (格差率) 0.86
(相乗積)

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.80

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	150,000	66.24	0.040	397,000
3	160,000	約 129.53	0.040	829,000
計				1,226,000

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		
2	5%	0年	64年	0.05	▲20% (0.80)	0.040
3	5%	0年	46年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

(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

保守管理状況等を考慮した。

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	土地利用権等の 及ぶ範囲の割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
			率	利用権等	
1	6,668,000	0.20	0.10	場所的利益	133,000
1	6,668,000	0.80	0.35	法定地上権	1,867,000
計					2,000,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲の割合：

物件1土地について、物件2建物の場所的利益が及ぶ範囲の割合及び物件3建物の法定地上権が及ぶ範囲の割合を下記の通り各建物の建築面積で按分し、それぞれ20%・80%と査定した。

	建築面積	(割合)
物件2	33.12 m ²	(0.20)
物件3	128.53 m ²	(0.80)

ウ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。物件3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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エ) 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	6,668,000	- 2,000,000	/	0.70	0.70	2,290,000
2	397,000	+ 133,000	1.00	0.70	0.70	260,000
3	829,000	+ 1,867,000	1.00	0.70	0.70	1,320,000
一括価格 (合計)						3,870,000

ウ 占有減価修正：特になし

- エ 市場性修正：再建築のためには道路境界確定が必要なこと、セットバックの可能性、建築可能性、衰退傾向の見られる地域であること等による市場性の減退等を考慮した。

- 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

・ 地価公示価格（富津-4）

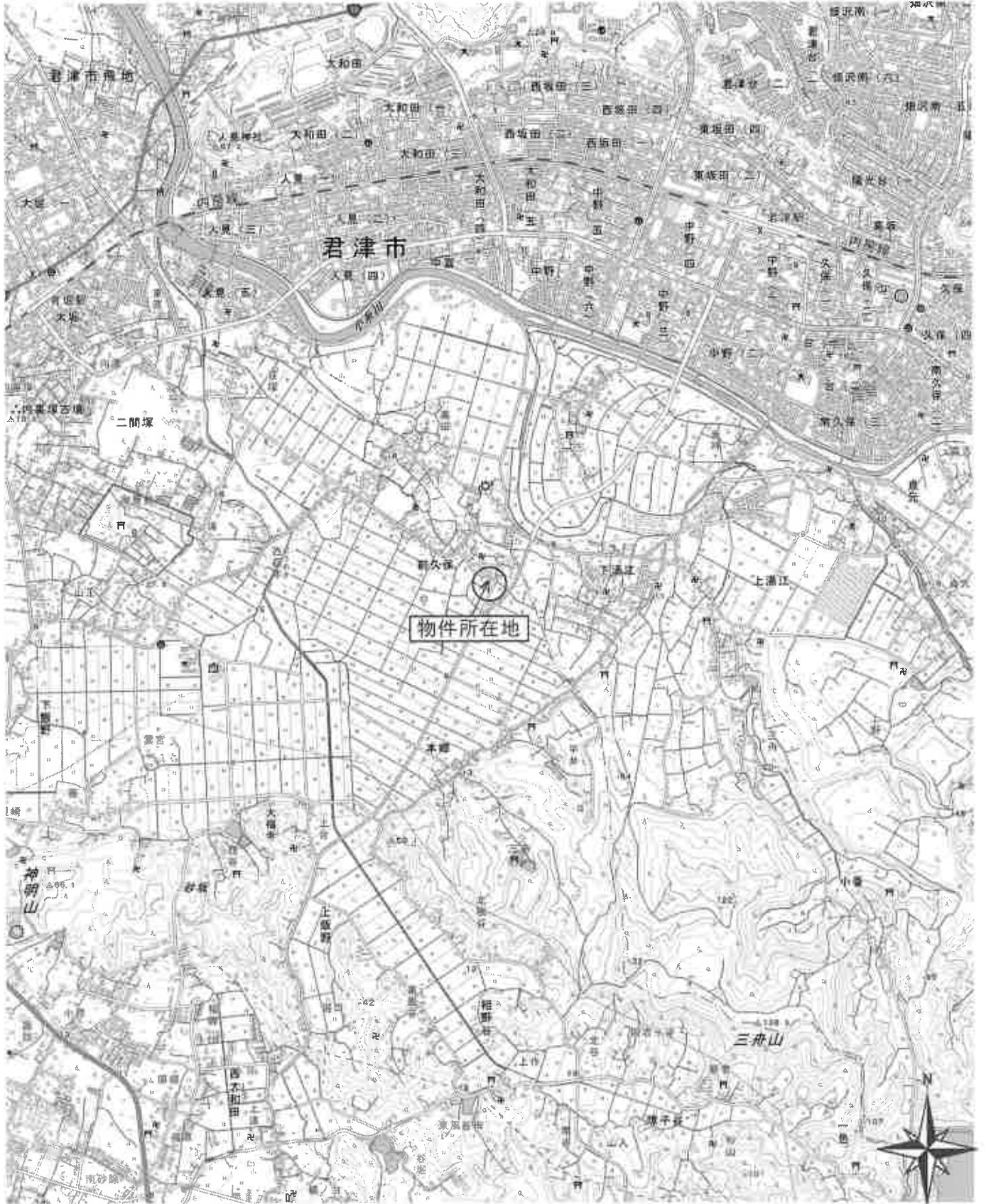
所 在	富津市下飯野字内小平田1013番
価 格	14,100円/㎡
位 置	JR内房線「青堀駅」の南方約1.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	353㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	南東3.6m市道、南西側道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

1. 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. 建物間取略図
6. 土地建物位置関係図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 25,000

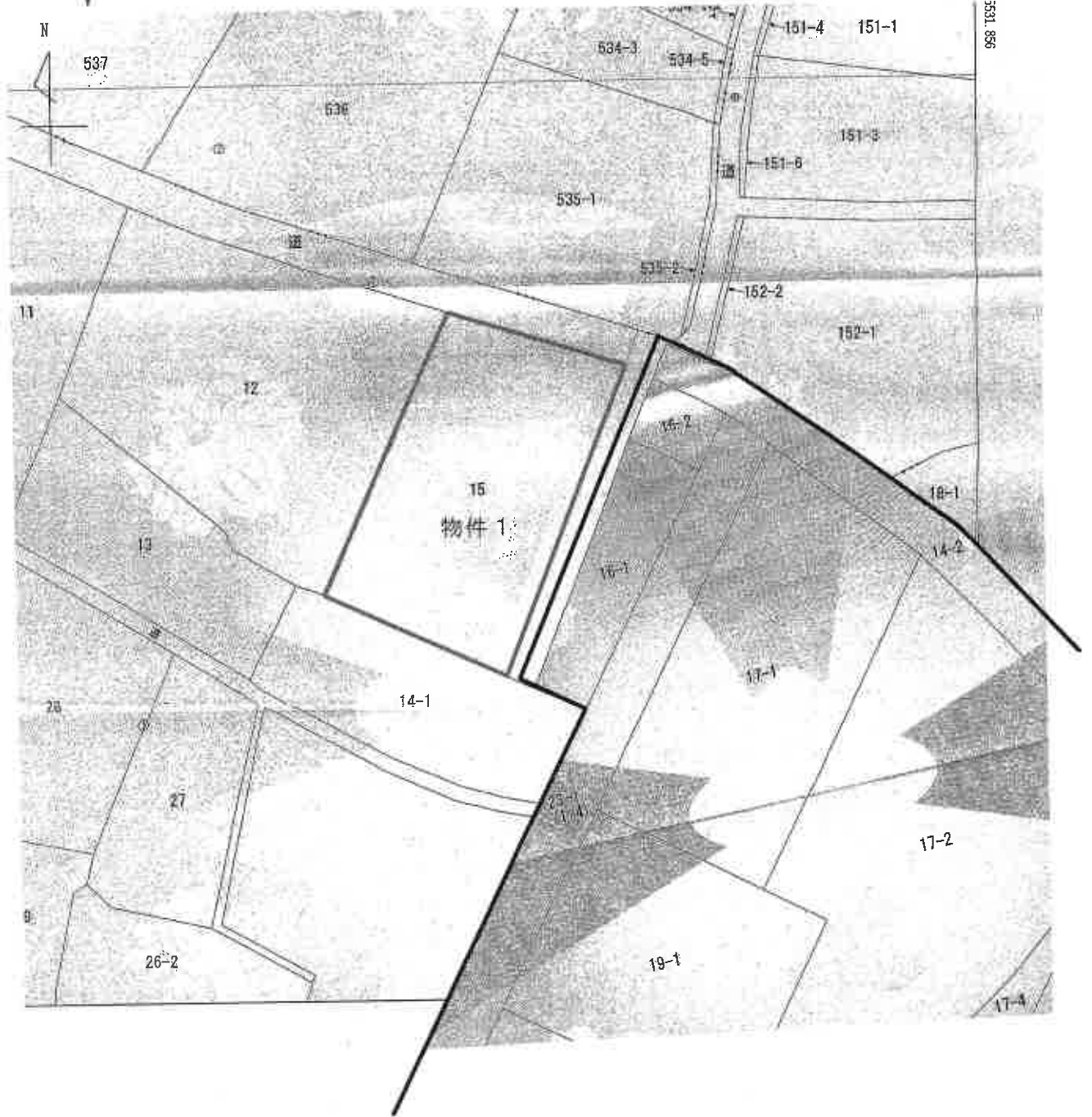
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m



公 図 写

本図面はA3判をA4判
に縮小し貼り合わせし
たものです



接合不良

登記年月日：昭和51年2月3日

57976

家屋番号 15 番

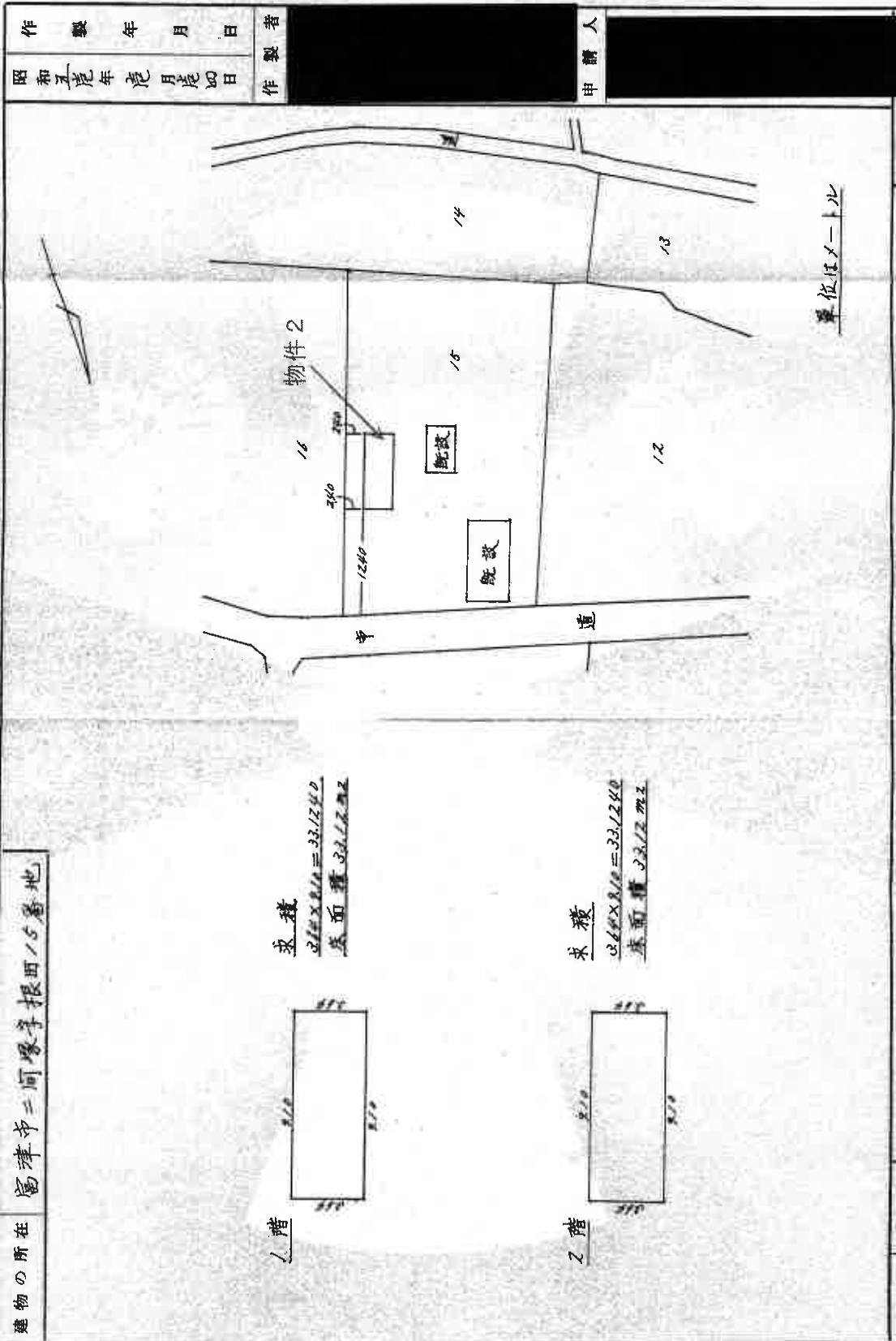
建物の所在 富津市二河塚字根田15番地

建各階平面図

1階
求積 $2.14 \times 2.11 = 3.31240$
床面積 3.31240



2階
求積 $2.64 \times 2.10 = 3.32400$
床面積 3.32400



作製年月日 昭和51年2月4日

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4に縮小したものです

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2月27日

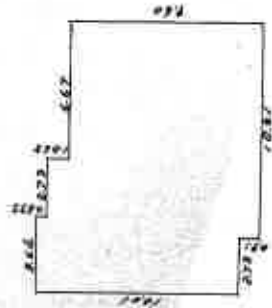
千葉県地方務局

登記官

登記年月日：昭和55年10月20日

57977

各階平面図



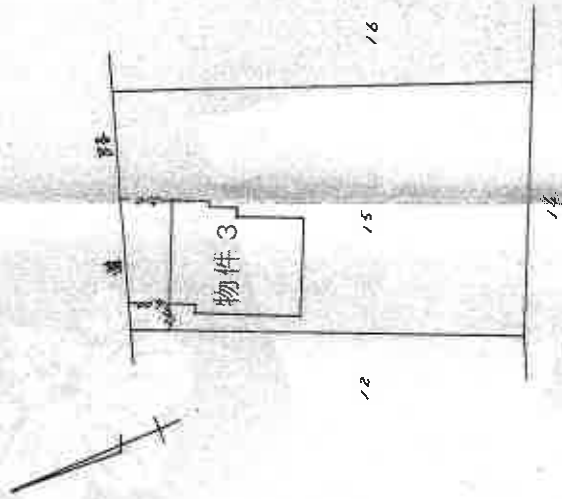
平面図

7.64	x	0.655	=	1.6562
6.37	x	1.065	=	4.7862
13.06	x	8.49	=	110.7076
10.31	x	2.31	=	2.3821
合計				128.52195
床面積				128.53 m ²

建物図面

各階平面図

富津市二間塚字根由15番地



昭和五十五年拾月二十日

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県建築士会)

請求番号：17-3

17

本図面はA3判をA4に縮小したものです

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律支店管轄)

令和7年2月27日

千葉県地方務局

登記簿

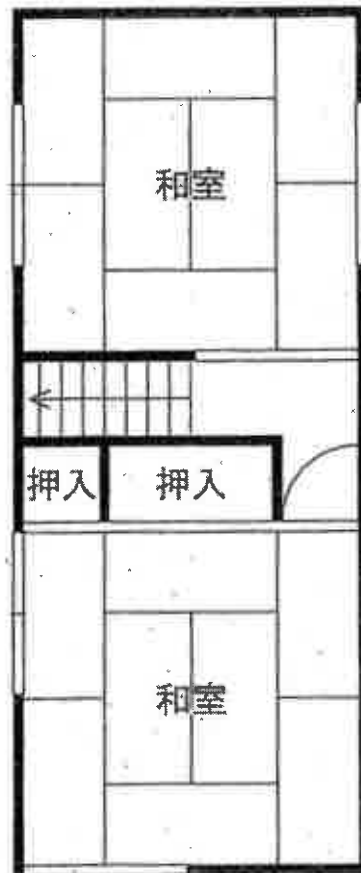
建物間取略図

物件 2

1階平面図



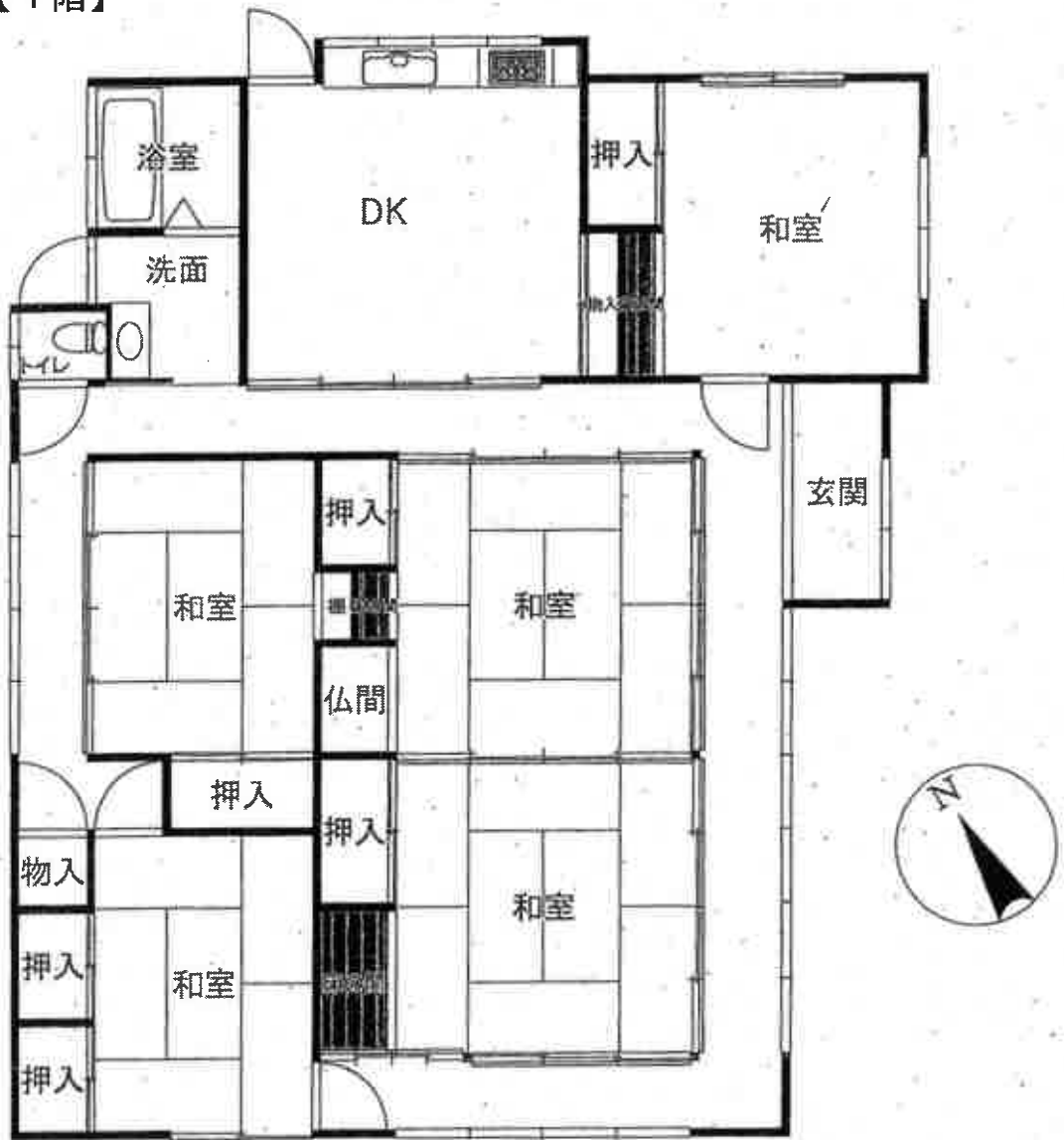
2階平面図



建物間取略図

物件 3

【1階】



土地建物位置関係図

道路

