

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 8 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 7 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 8 月 4 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, 2, 4	2, 240, 000 1, 792, 000	一括	448, 000	13, 358	0
1	510, 000				
2	1, 380, 000				
4	350, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 富津市富津字新町

地 番 2 0 9 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 8 . 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 1

共有者 B 持分 1 5 分の 1

共有者 C 持分 1 5 分の 1

共有者 D 持分 1 5 分の 1

共有者 E 持分 1 5 分の 1 1

2 所 在 富津市富津字新町

地 番 2 0 9 7 番 2

地 目 宅地

地 積 3 1 8 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 1

共有者 B 持分 1 5 分の 1

共有者 C 持分 1 5 分の 1

共有者 D 持分 1 5 分の 1

共有者 E 持分 1 5 分の 1 1

4 所 在 富津市富津字新町 2 0 9 7 番地 2

家屋 番号 2 0 9 7 番 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 0 . 3 1 平方メートル

2 階 3 5 . 9 3 平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 9. 7 平方メートル

所有者 E

令和8年（ケ）第6号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書には、物件3が含まれていますが、本件においては、物件1、2、4のみが売却対象となりますのでご注意ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 7 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, 4】

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, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件土地の一部（北西側部分）につき、駐車場として使用されている。使用者 F の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 4】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 7 1 8 番）の登記が存在する。

《 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 富津市富津字新町

地 番 2097番1

地 目 宅地

地 積 118.47平方メートル

共有者 A 持分15分の1

共有者 B 持分15分の1

共有者 C 持分15分の1

共有者 D 持分15分の1

共有者 E 持分15分の11

2 所 在 富津市富津字新町

地 番 2097番2

地 目 宅地

地 積 318.20平方メートル

共有者 A 持分15分の1

共有者 B 持分15分の1

共有者 C 持分15分の1

共有者 D 持分15分の1

共有者 E 持分15分の11

4 所 在 富津市富津字新町2097番地2

家屋 番号 2097番2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 70.31平方メートル

2階 35.93平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	約9.7平方メートル
所有者	E



令和8年(ケ)第6号
令和8年3月9日受理
令和8年4月17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 富津市富津字新町
 地 番 2 0 9 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 8 . 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 1
 共有者 B 持分 1 5 分の 1
 共有者 C 持分 1 5 分の 1
 共有者 D 持分 1 5 分の 1
 共有者 E 持分 1 5 分の 1 1

2 所 在 富津市富津字新町
 地 番 2 0 9 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 1 8 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 1
 共有者 B 持分 1 5 分の 1
 共有者 C 持分 1 5 分の 1
 共有者 D 持分 1 5 分の 1
 共有者 E 持分 1 5 分の 1 1

3 所 在 富津市富津 2 0 9 7 番地 1
 家屋 番号 7 1 8 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 4 2 . 9 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

(1 枚目)



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 13.22平方メートル

共有者 A 持分15分の1

共有者 B 持分15分の1

共有者 C 持分15分の1

共有者 D 持分15分の1

共有者 E 持分15分の11

4 所 在 富津市富津字新町2097番地2

家屋 番号 2097番2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 70.31平方メートル

2階 35.93平方メートル

所有者 E



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	☒ 地図（法第14条第1項）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	☒ 土地共有者E ☒ その他の者 土地共有者Eが本土地上に物件4の建物を所有し、占有している。 その他の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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、4		
種類、構造及び床面積の概略	物件4について ☒ 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：物置 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約9.7㎡		
占有者及び占有状況	物件4について ☒ 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	物件3は現存しない。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原			
占有範囲		■別紙土地建物位置関係図中、「駐車場占有部分」表示部分約34.3㎡	
占有者		■F □	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■共有者E、占有者F)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年4月頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者E ☐ その他の者()	
当事者	借主	■F ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ E (本土地共有者、物件4所有者)	1 本建物には私は1人で住んでいます。 2 昔、物件1の土地に物件3の居宅が建っていましたが、その居宅は15年位前に取り壊しました。物件1の土地に建物基礎の跡がありますが、そこに物件3の建物が建っていました。物件3の附属建物の物置は物件3の居宅を取り壊す前に取り壊しました。 3 物件3の建物が建っていたところに、タイル貼りがされたブロック造りの建物（以下「未登記附属建物」という）が建っていますが、その建物は当初、物件3の建物の中に入っていました。未登記附属建物は昭和61年頃に建ったと思います。未登記附属建物には業務用の冷蔵庫が入っていました。私は昔、「魚勘」という屋号の魚屋をやっており、冷蔵庫は魚屋の仕事で使っていました。魚屋は40～50年前に辞めました。 4 令和7年4月頃から物件1の土地の北側のところを親戚のFさんに駐車場で貸しています。Fさんはそこに軽自動車を2台駐めています。親戚なので、駐車場代はもらっていません。無償で使わせています。 5 物件1の西側の境界は道路に面して立っている電柱の西側当たりです。そこから南側に真っ直ぐ伸ばした線が境界です。 6 本土地には境界の争いはありません。ペットは飼っていません。
■ F (別紙土地建物位置関係図中、「駐車場占有部分」占有者)	1 令和7年4月頃から、物件1の北側の一部を駐車場で借りています。軽自動車を2台駐めています。駐車場使用料は支払っていません。Eさんと私は親戚なので、ただで使わせてもらっています。 2 軽自動車の所有者は1台は私、もう1台は妻ですが、妻の分も私が代表でEさんから借りて、使わせてもらっています。

(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地図（法第14条第1項）、建物図面（各階平面図）（法務局には物件3の建物図面（各階平面図）は備え付けられていない）、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。

第2 物件1、2について

1 物件1、2は一体となり、北側が幅員約7.2mの公衆用道路及び南側がコンクリートの蓋付き水路に面する不整形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。別紙土地建物位置関係図中、赤色丸印地点に境界標が存在した。北側公衆用道路、南側水路及び西側隣地に面する一部を除き本土地の周囲にはコンクリートの土留め、スチールパイプ柵、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可能である。

2 調査時、別紙土地建物位置関係図中、「駐車場占有部分」に軽自動車が2台存在し、現に駐車場として使用されてい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上記「駐車場占有部分」における占有関係は「占有者及び占有権原」記載のとおり認められる。

3 物件4建物の北西側に祠が存在する。

第3 物件3について

物件3の建物は取り壊されて現存しない。

第4 物件4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Eの陳述から本建物は同人が居宅として使用し、占有するものと認められる。

(1) 本建物の玄関上部にEの苗字が表示（字が消えかかり、やや判読が困難である）された表札が掲げられている。

(2) 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。

2 物件1の西側部分に3枚目「建物」欄中、「物件目録にない附属建物」記載の物置が存在する。当該物置は基礎及び周壁を備え、定着性及び外気分断性を有することから建物と認められ、本建物との場所的及び利用関係から本建物の附属建物と認められる。

3 天井の複数箇所が破損し、雨漏りの跡が存在する。1階のトイレの床が破損している。床の随所が抜け、たわんでいる。金属の外壁材がさび、一部破損している。本建物は全体にわたり劣化、損傷、汚損が激しい。

(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10日 (火)	執行官室	富津市役所に対し、本建物平面図、航空写真重ね地番図等、国土調査関係図面各送付嘱託
8年3月11日 (水) 16:28-18:10	物件所在地	物件調査、写真撮影、Eに面談、占有関係等聴取
8年3月18日 (水)	執行官室	富津市役所から国土調査関係図面到着
8年3月25日 (水) 10:33-11:00	物件所在地	本土地調査、写真撮影、Eに面談、本土地の境界等聴取
8年3月26日 (木)	執行官室	富津市役所から本建物平面図、航空写真重ね地番図等到着
8年4月4日 (土)	執行官室	軽自動車検査協会千葉事務所袖ヶ浦支所に対し、本土地上の軽自動車について車両照会書送付
8年4月6日 (月) 10:50-11:52	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 Eに面談、本建物の損傷箇所等聴取 Fに面談、占有関係聴取
8年4月8日 (水)	執行官室	千葉地方法務局木更津支局に対し、物件3の建物図面(各階平面図)送付嘱託
8年4月13日 (月)	執行官室	千葉地方法務局木更津支局から物件3の建物図面(各階平面図)備付なしの回答書到着
8年4月14日 (火)	執行官室	軽自動車検査協会千葉事務所袖ヶ浦支所から上記照会に対する回答書到着
8年4月15日 (水) 10:47-10:49	当職携帯電話	Fに架電、占有関係聴取

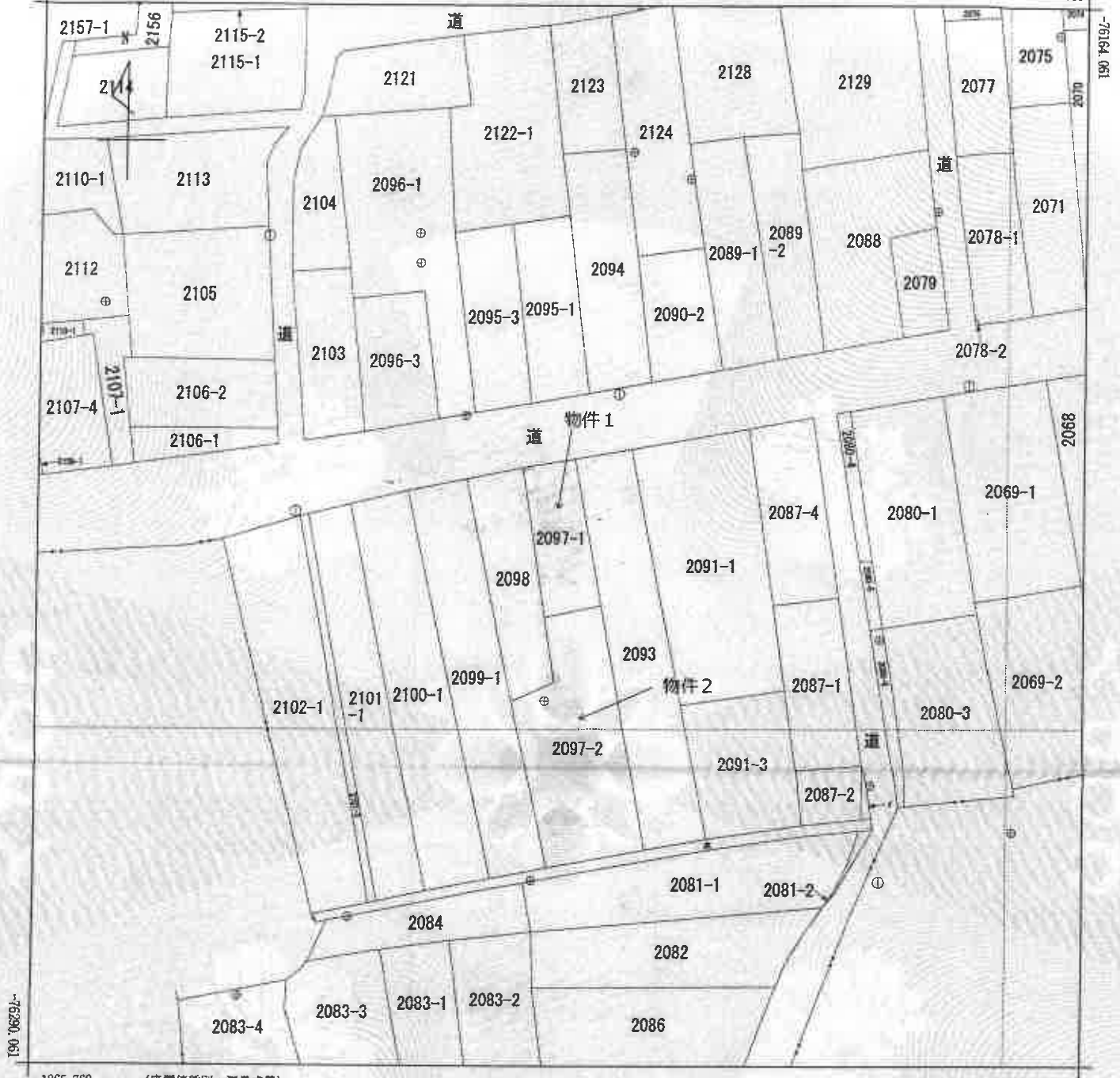
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図（法第14条第1項）

1 2087-3

（座標値種別：測量成果）

-1740.769



-1865.769

（座標値種別：測量成果）

（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（toushoukutaheiyououki2011.par）による修正がされています。



請求部	所在	富津市富津字新町				地番	2097番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図（法第14条第1項）		種類	地籍図
作成年月日	平成18年2月			提供年月日（原図）	平成23年3月16日			補記事項		

これは地図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8年1月6日
千葉地方方法務局木更津支局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

（ 8 枚目）

登記年月日：昭和51年5月29日

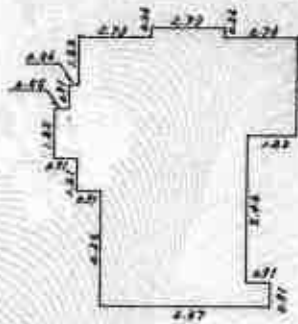
59877

家屋番号	2097~2
------	--------

建各階平面図

建物の所在 富津市富津市新町2097~2

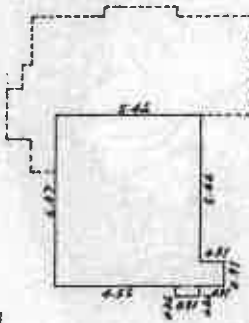
1 階



家賃表

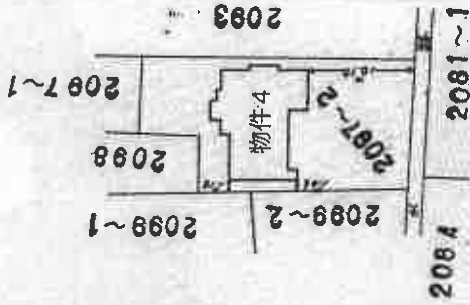
1.82 x 0.91 = 1.6562
2.81 x 0.91 = 2.5571
5.26 x 0.91 = 4.7866
10.01 x 0.91 = 9.1091
9.06 x 2.72 = 24.6632
0.91 x 0.91 = 0.8281
0.64 x 1.82 = 1.1648
床面積 70.31

2 階



家賃表

4.27 x 0.91 = 3.8857
0.36 x 0.91 = 0.3276
0.91 x 0.91 = 0.8281
床面積 35.93



51.5.29

昭和51年5月27日	作製年月日
作製者	

申請人



昭和51年5月29日

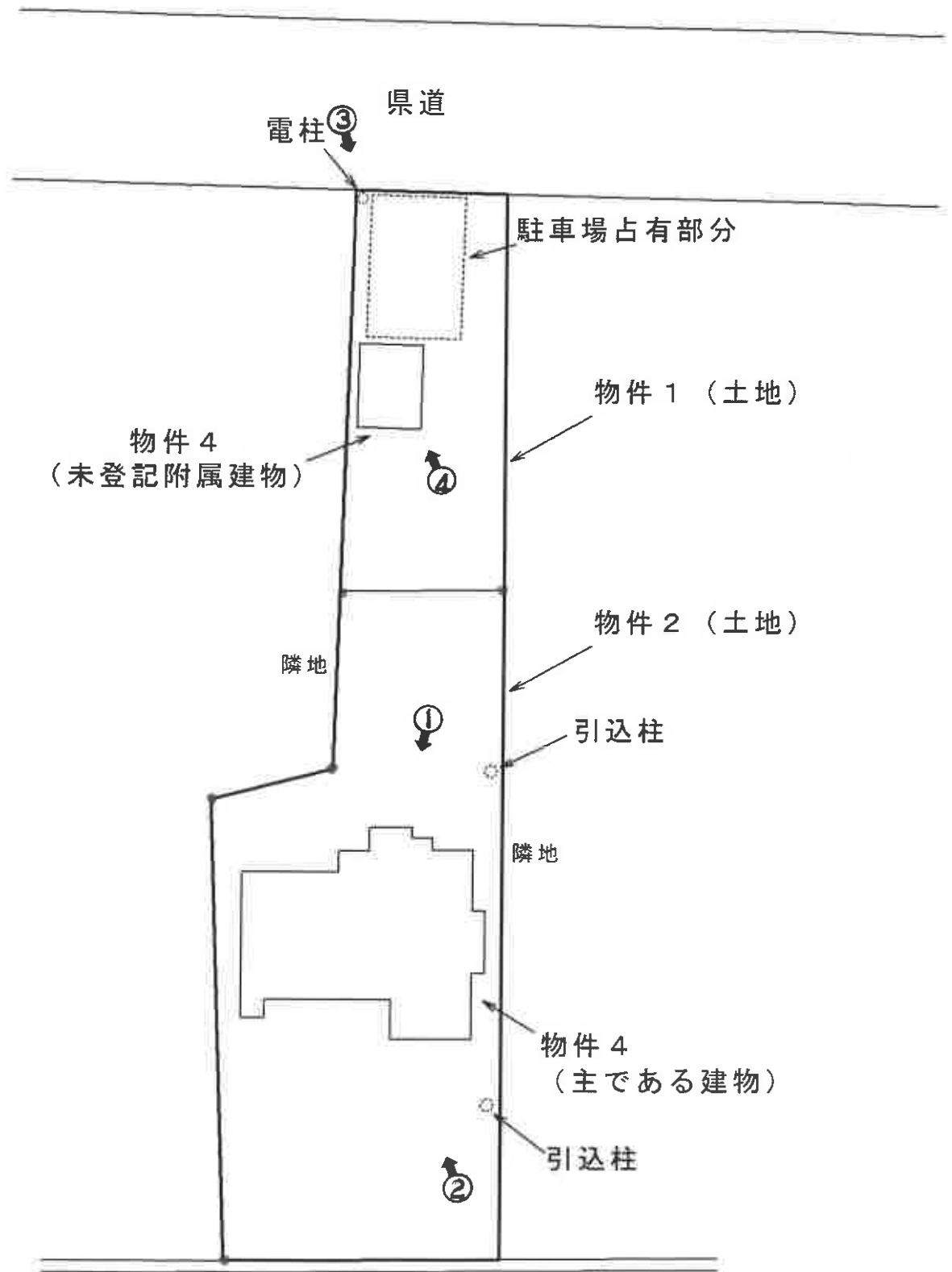
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月6日 千葉地方建設局木更津支局

登記官

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

土地建物位置関係図



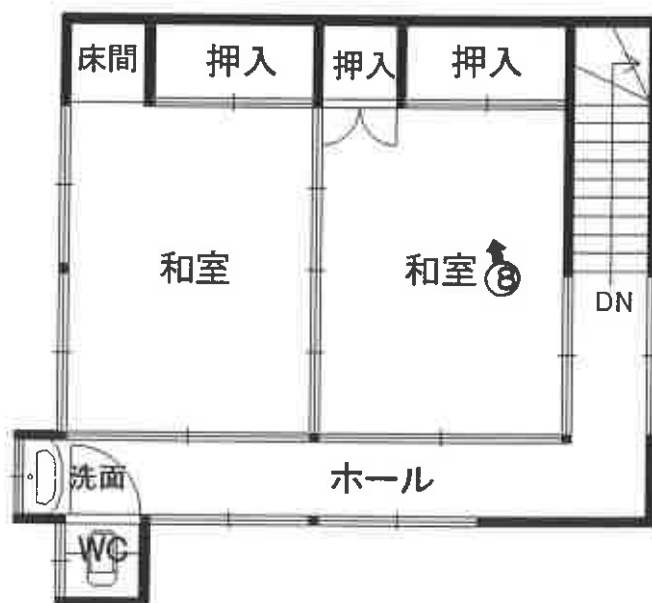
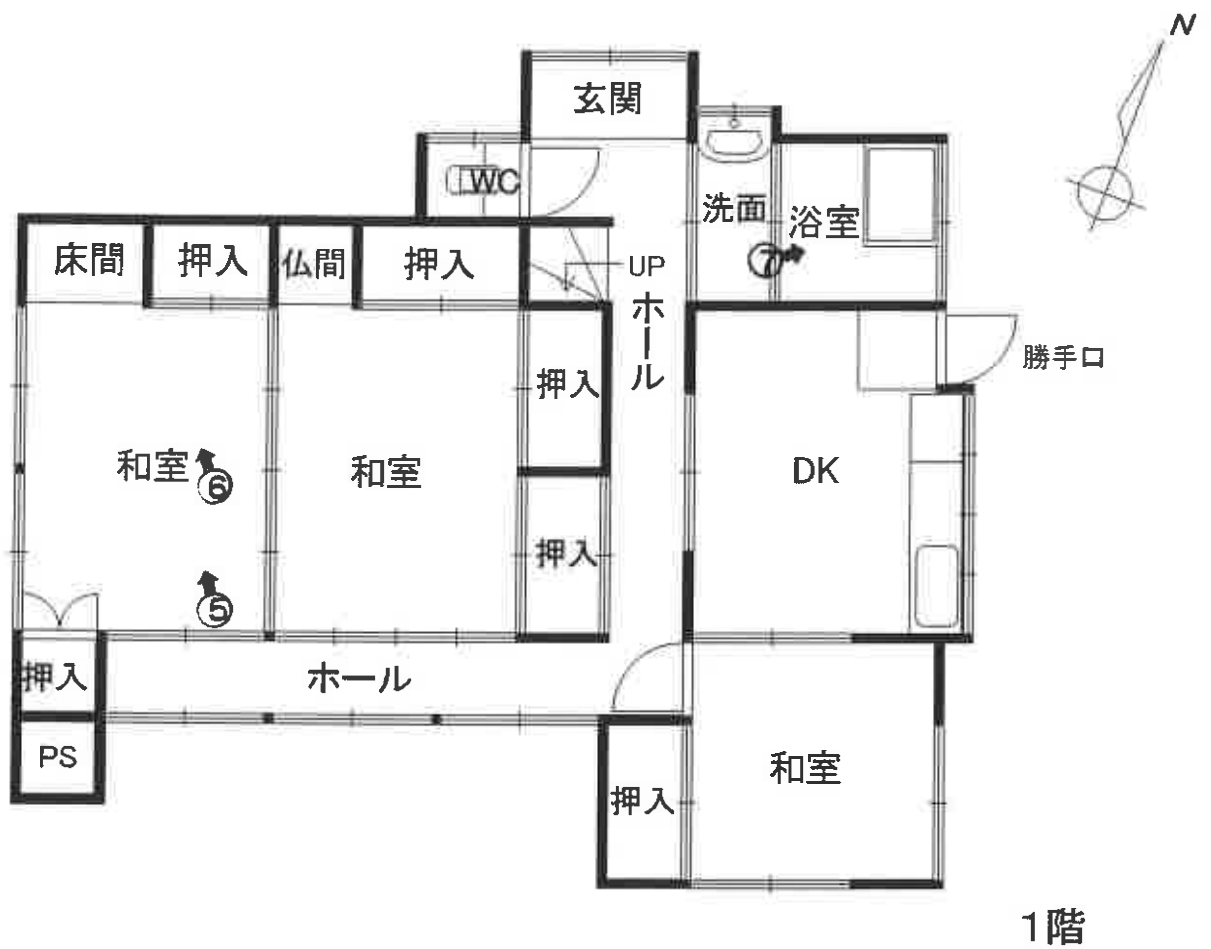
(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

水路

評価人作成

(10枚目)

間取図
(物件4:主である建物)



(注) ♂ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

間取図
(物件4:未登記付属建物)



評価人作成

1



物件4

2



物件3が存在した場所
物件4未登記附属建物
駐車場占有部分
物件1、2

3



物件3が存在した場所

物件1、2

物件4未登記附属建物

駐車場占有部分

4



5



天井の破損

6



7



天井の破損

8



令和8年（ケ）第6号

令和8年4月6日 現地調査

令和8年4月13日 評 価

第 0203 号 発行番号

令和8年4月13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 2, 2 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 3 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 0 円
物件 4 (建物)	金 3 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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 5 8 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。		主である建物及び附属建物は、既に滅失している。
4	物件目録記載のとおり。		・未登記附属建物あり - 種類：物置 - 構造：コンクリートブロック造陸屋根 平家建 - 床面積：約9.7㎡ ・住居表示：未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	・物件3は現地調査時において既に滅失しており、現存していない。(詳細は現況調査報告書参照)		

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 富津市富津字新町
地 番 2097番1
地 目 宅地
地 積 118.47平方メートル

共有者 A 持分15分の1
共有者 B 持分15分の1
共有者 C 持分15分の1
共有者 D 持分15分の1
共有者 E 持分15分の11

2 所 在 富津市富津字新町
地 番 2097番2
地 目 宅地
地 積 318.20平方メートル

共有者 A 持分15分の1
共有者 B 持分15分の1
共有者 C 持分15分の1
共有者 D 持分15分の1
共有者 E 持分15分の11

3 所 在 富津市富津2097番地1
家屋 番号 718番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 42.97平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 13.22 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 1

共有者 B 持分 15 分の 1

共有者 C 持分 15 分の 1

共有者 D 持分 15 分の 1

共有者 E 持分 15 分の 1

4 所 在 富津市富津字新町 2097 番地 2

家屋 番号 2097 番 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 70.31 平方メートル

2 階 35.93 平方メートル

所有者 E

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「青堀」駅の南西方・道路距離約 4.7 k m 日東交通バス「新町」停留所の西方・道路距離約 30m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに戸建住宅、個人商店等が見られる地域。	
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2種高度地区 日影規制 4h-2.5h (高さ10mを超える建物、平均地盤面からの高さ:4m) 都市計画道路3・3・2号線 (計画決定、物件1・2の南側) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状(不整形)、地勢(概ね平坦)、接道方位(北)、 間口(約6.4m)、奥行(約48m)、地積(436.67㎡(登記合計))	
接 面 道 路 の 状 況	北側県道(255号線(富津公園線))、幅員(約7.2m)、連続性(優れる)、 舗装(あり)、歩道(なし)、側溝(あり)、高低差(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4(主である建物及び、未登記附属建物)の敷地及び駐車スペースとして利用されている。なお、駐車スペース(土地建物位置関係図中「駐車場占有部分」)については、現況調査報告書参照。 ・周辺は概ね戸建住宅として利用されている。また、南側は水路があり蓋が設置されている。 ・周辺隣地とは概ね等高に接している。 ・北西側に NTT の電柱があり、敷地内に引込柱が2本設置されている。	
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 ※「かずさ水道広域連合企業団」における調査の結果、物件1、2の東方30mの道路から、隣地を介して引込まれている。但し、引込み管が埋設されている土地の地番等、詳細は不明である。	

	ガス配管 なし（プロパンガス使用） 下水道 なし（浄化槽使用）
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判断される。 2. 戸建住宅及び物置の敷地として利用されており、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が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. 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、高潮浸水想定区域に指定されている。 2. 共有者への聴取によると、「水道の引込み管について、取り決め、金銭の授受はない。」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4）

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	昭和46年12月15日（登記記載）
	経 過 年 数	約54年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛鉄板、塗装合板等
	内 壁	繊維壁、合板、合成樹脂壁紙等
	天 井	合板、化粧ボード等
	床	合板、畳等
	設 備	浴室、水洗トイレ、キッチン等 （電気、上水道等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	（公簿）1階 70.31㎡ 2階 35.93㎡ 延床 106.24㎡
現 況 用 途 等	現況用途	1階～2階共に住宅
	間 取 り	5DK（間取図参照）
品 等	劣る	
保守管理の状態	著しく劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	建物所有者が住宅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、君津土木事務所において閲覧・聴取した結果、物件1上で建築確認を取得した形跡があるが、建築計画概要書が存在しなかったため、特定することはできなかった。 2. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・内装材の破損、雨漏りが散見され、建物外壁材の破損も見られる等、老朽化が著しく進んでいる。 ・2階の天井材が大きく破損しており、防水性及び気密性が保持できない状態となっている。 3. 新耐震基準適用前に建築された建物であるが、耐震補強工事等の形跡は見受けられなかった。 4. 建築時期を考慮すると、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。	

〔未登記附属建物〕

区 分	附属建物	
登 記 の 有 無	無	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和 61 年頃（建物所有者の陳述による） 約 40 年 現地調査の結果、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。
仕 様	構 造 屋 根	コンクリートブロック造 陸屋根
床 面 積（現 況）	床面積	約 9.7 m ²
現 況 用 途 等	現況用途	物置
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況は物置として利用されている。	
特 記 事 項	なし	

<以下余白>

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。

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	15,900	0.80	118.47	0.60	904,000
2	15,900	0.80	318.20	0.60	2,429,000

地価公示等（富津（県）-2）

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇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：不整形 $\triangle 10\%$

間口奥行の関係 $\Delta 5\%$ 隣地を介し水道を引込み $\Delta 5\%$ 電柱あり $\Delta 1\%$

(相乘積) $\Delta 20\%$

ウ 地 積：登記面積

エ 建付減価：建物の老朽化が進んでいるため、取壊しに要する費用を考慮した。

<以下余白>

② 物件 4（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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
4	主である 建物	165,000	106.24	0.01	175,000
	未登記 附属建物	120,000	9.7	0.04	47,000
合計					222,000

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			
4	主である 建物	5%	0年	54年	0.05	▲80%	(0.20)	0.01
	未登記 附属建物	5%	0年	40年	0.05	▲20%	(0.80)	0.04

(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、適法性等を考慮した。

<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、さらに競売市場性修正等を施して、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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
	ア	イ		
1	904,000	0.1	場所的利益	90,000
2	2,429,000			243,000
合計				333,000

イ 土地利用権等割合：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。

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カ） 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	904,000	－	90,000	1.0	0.90	0.7	510,000
2	2,429,000	－	243,000	1.0	0.90	0.7	1,380,000
3	0	＋	0	1.0	0.90	0.7	0
4	222,000	＋	333,000	1.0	0.90	0.7	350,000
一 括 価 格（合 計）							2,240,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の老朽化が著しく進行しており、市場性が劣ることを考慮した。

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（富津（県）-2）

所 在：千葉県富津市富津字濱町1985番

価 格：13,900 円/㎡

位 置：JR 内房線「青堀」駅の南西方約 4.6km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：190 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側幅員約 5.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種住居地域、高度地区（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：漁家住宅、一般住宅に漁業関連施設が混在する漁港に近い住宅地域

第7 附属資料

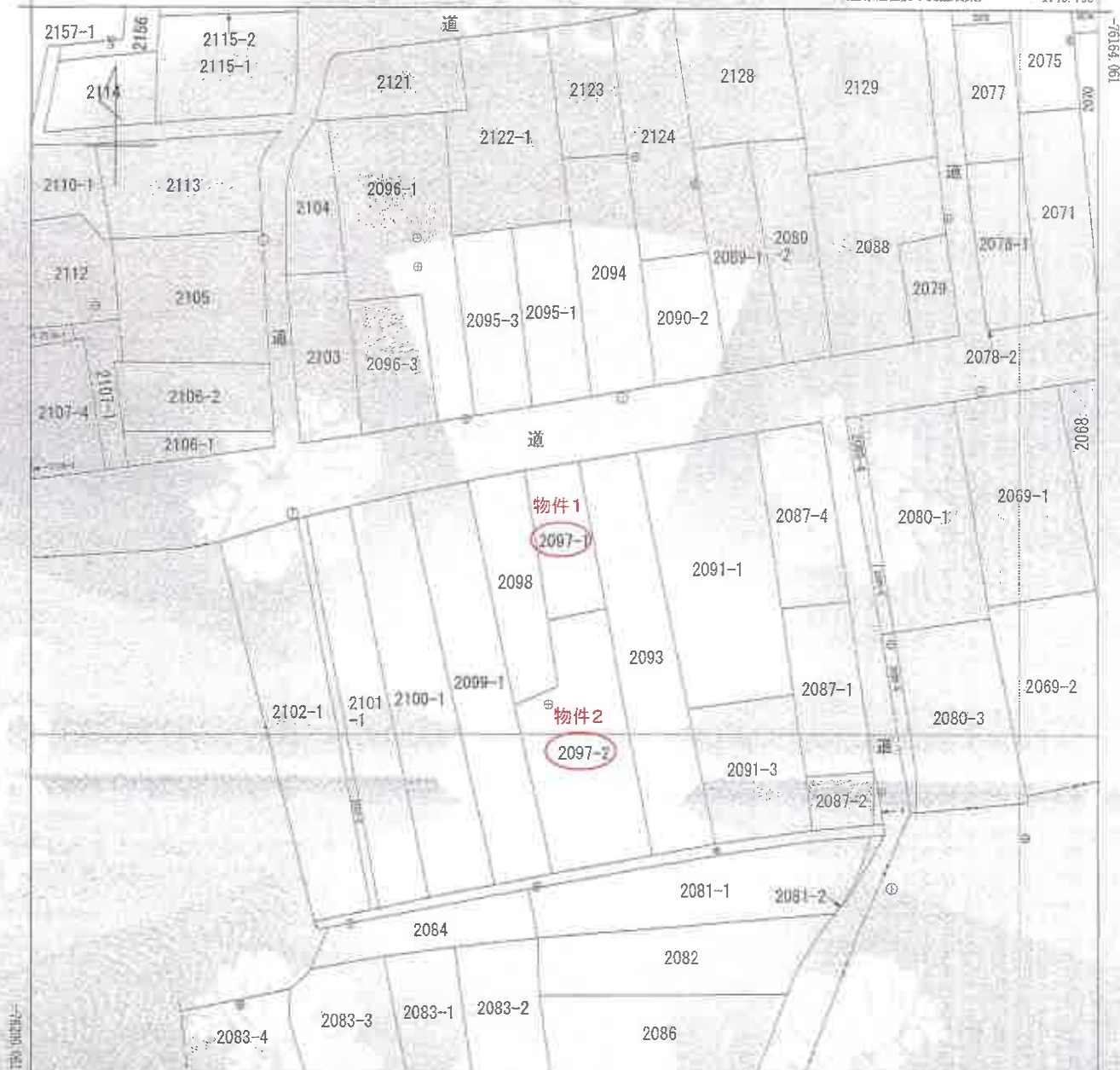
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図



S=1/15,000



-1855.769

(座標値種別：測量成果)

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 番号	所在	富津市富津字新町				地番	2097番1			
出力 方尺	1:500	精度 区分	甲三	地籍 番号又は 地番	IX	分類	地図(法第14条第1項)			
作成 年月日	平成18年2月				備考 付年月日 (原図)	平成23年3月16日				補記 事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月6日

千葉地方方法務局本更津支局

登記官

請求番号：13-1
(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和51年5月29日

59877

家屋番号	2097~2
建築物の所在	富津市富津市新田 2097~2

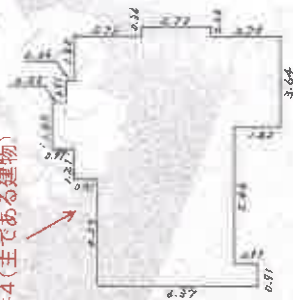
建各階平面図

51.5.29

作製年月日
昭和51年5月27日

作製者
[Redacted]

1階
物件4(主である建物)



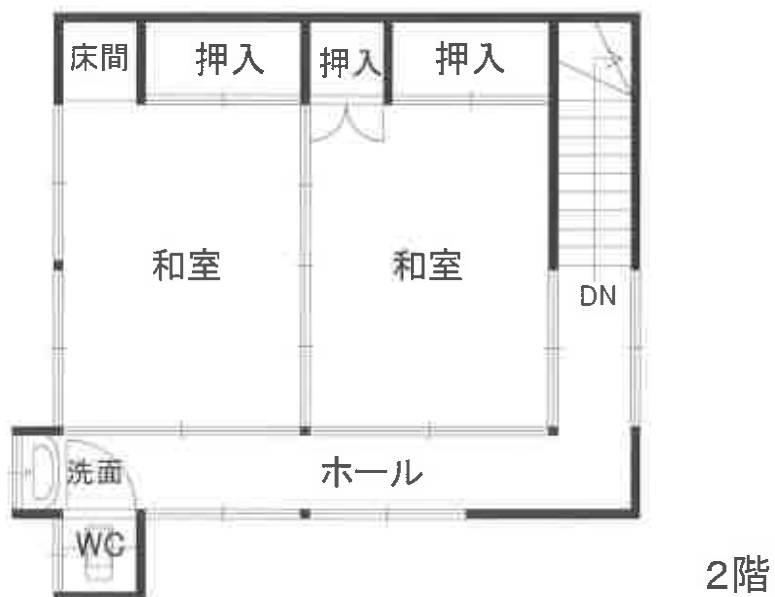
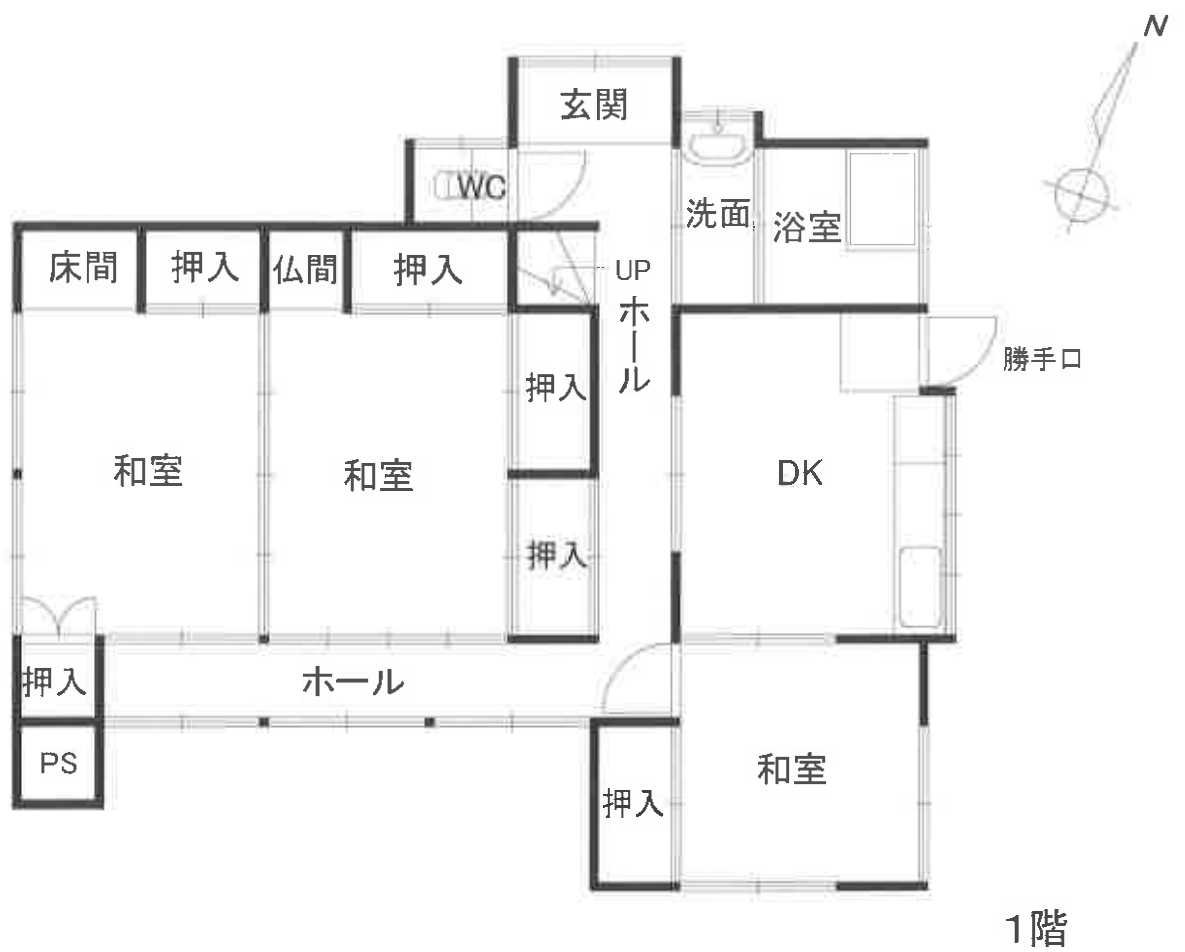
2階
物件4(主である建物)



(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1	200	1	500
----	---	-----	---	-----

間取図
(物件4:主である建物)



間取図
(物件4:未登記付属建物)



土地建物位置関係図

