

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 18 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	19,770,000 15,816,000	一括	3,954,000	92,704	22,948
1	5,220,000				
2	14,550,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市請西南四丁目 |
| | 地 番 | 16番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市請西南四丁目16番地1 |
| | 家屋 番号 | 16番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 52.99平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30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

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 木更津市請西南四丁目 |
| | 地 番 | 16番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市請西南四丁目16番地1 |
| | 家屋 番号 | 16番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 52.99平方メートル |



令和8年(ケ)第111号
令和8年5月11日受理
令和8年6月19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 | 木更津市請西南四丁目 |
| | 地 番 | 16番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市請西南四丁目16番地1 |
| | 家屋 番号 | 16番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 52.99平方メートル |



(土地・建物用)

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	☒ 宅地（物件 1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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 2	
種類、構造及び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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： 構 造： 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 平成 年 月 日		
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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A (所有者の元妻)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■所有者)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3年7月1日 (所有者、占有者の戸籍記録全部事項証明書上の離婚日)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ 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
■所有者	(令和8年6月9日本建物で面談) 1 本建物には元妻と元妻の家族で住んでいます。元妻が本建物に住むことについて、元妻との間で賃料等のやり取りや契約関係等はありません。元妻は無償で本建物に住んでいます。 2 本土地には境界争いはありません。元妻は本建物内で猫を2匹飼っています。令和元年の台風や地震による被害はありません。

(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）、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 本土地は北西側及び北東側が幅員各約6mの公衆用道路に面する北側角が角切りされた概ね台形状の平坦な角地で、本建物の敷地となっている。本土地の各角地点に境界杭が存在した。北西側公衆用道路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 北東側公衆用道路に面する部分に階段が設置され、本建物宅盤は前面公衆用道路よりも約0.7m高く、公衆用道路に面する部分にブロックの土留めが設置されている。
- 3 公衆用道路に面する本土地の一部南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。
- 4 本土地の南東側部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置及びサイクルポートが存在する。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況、所有者、占有者の戸籍記録全部事項証明書及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物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。
 - (1) 占有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (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 複数の室内ドアに拳大の穴が開いている。LDKの北側内壁に拳大の穴が開いている。全体的にクロス汚損が目立つ。LDKにキャットタワー、ペット用ケージが存在した。

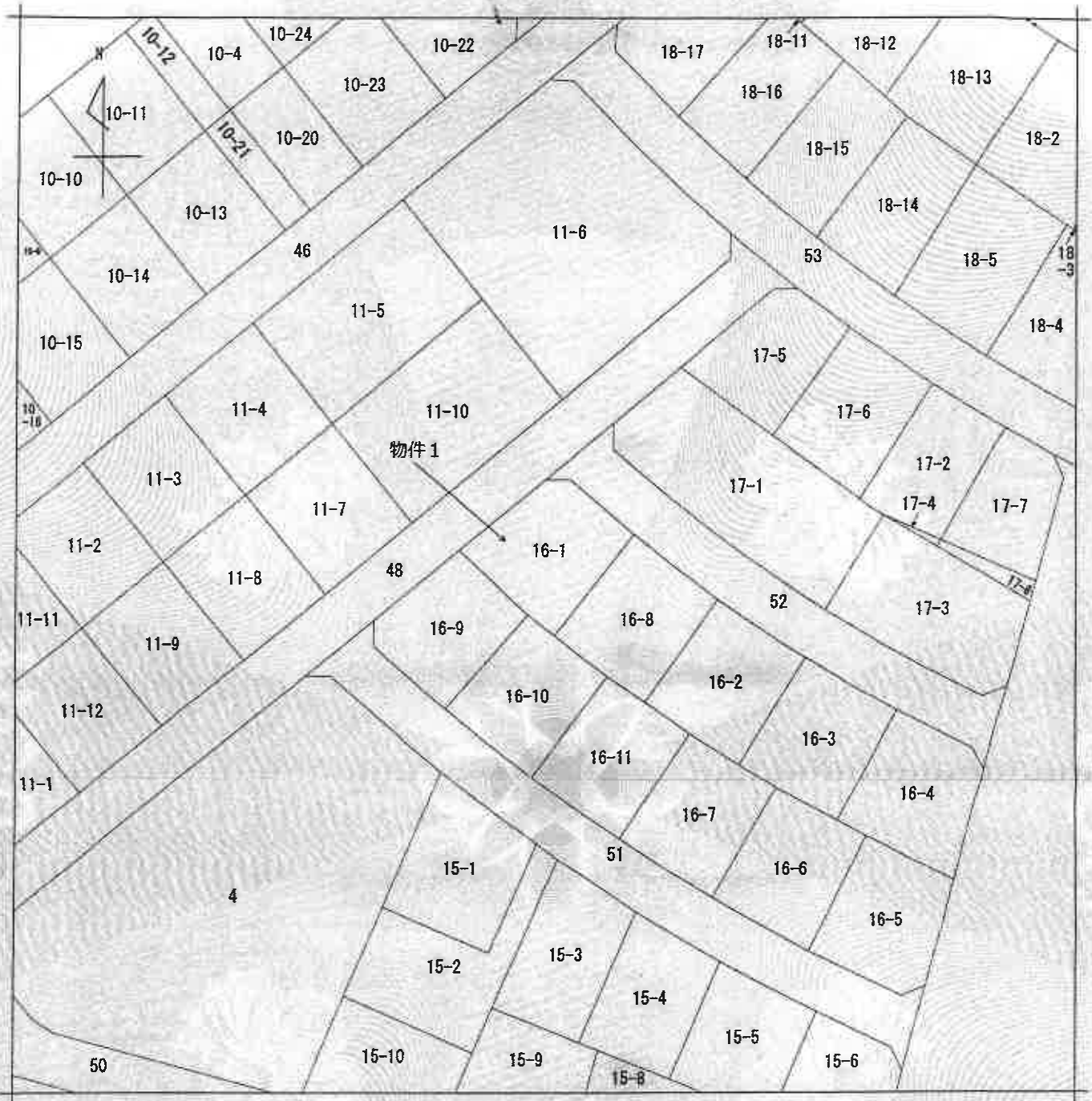
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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5月19日 (火) 9:25-9:36	物件所在地	物件調査、写真撮影、占有者の父に面談、占有関係聴取
8年5月21 (木) 15:19-15:30	当職携帯電話	所有者に架電、占有関係等聴取
8年5月22日 (金)	執行官室	木更津市役所に対し、占有者の住民票送付嘱託
8年6月1日 (月)	執行官室	木更津市役所から占有者の住民票到着
8年6月4日 (木)	執行官室	関係市町村役場に対し、所有者、占有者の戸籍記録全部事項証明書等送付嘱託
8年6月9日 (火) 10:35-10:53	物件所在地	(所有者立会い) 評価人とともに立入調査、写真撮影 所有者に面談、損傷箇所等聴取
8年6月12日 (金)	執行官室	関係市町村役場から所有者の戸籍記録全部事項証明書到着
8年6月15日 (月)	執行官室	関係市町村役場から占有者の戸籍記録全部事項証明書到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図（法第14条第1項）



地番区域見出
請西南4丁目

請求部	所在	木更津市請西南四丁目				地番	16番1			
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(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年3月3日			備付年月日(原図)	平成19年3月5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。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和8年3月3日

東京法務局

地図整理番号: M98222

登記官

(7 枚目)

(1/1)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日；平成23年4月12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。

(千葉地方司法書士会館)

令和8年3月3日

東京司法書士会館

登記官

(8 枚目)

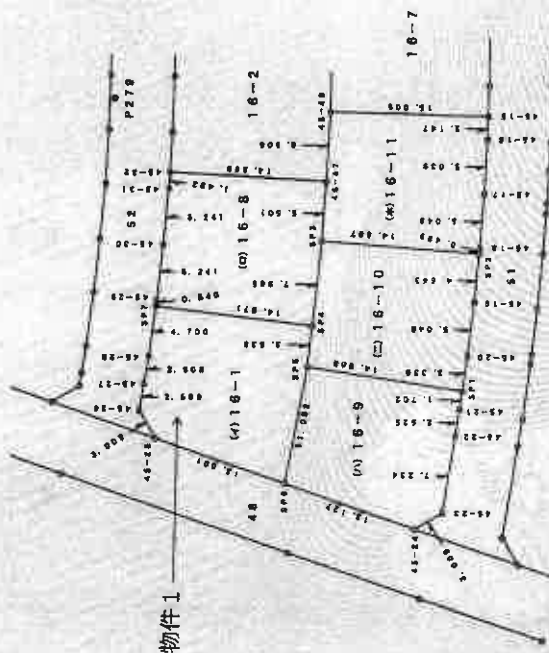
地積測量図 1/3

地番
16番1・16番3・16番9・
16番10・16番11

土地の所在
木更津市請西南四丁目

P277

P276



測量年月日 平成23年3月28日

作成者

申請人

(平成23年3月31日作成)

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会館)

地図整理番号：M98223

(1/3)

(A3判をA4判に縮小した)

平成23年4月12日登記

登記年月日：平成23年4月12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。
(千葉県地方公務局 水更津支局(管轄))
令和8年3月3日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

地積測量図 2/3

地番 16番1・16番8・16番9・
16番10・16番11

土地の所在 千葉県市川市西四丁目

求積表

(任意記載)

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
46-17	SP4	-71410.192	9891.866	12.467	-899668.761744
46-18	SP7	-71398.576	9901.311	6.840	-416887.88380
46-19	SP3	-71395.561	9897.706	-5.864	397387.882856
46-20	SP4	-71393.841	9885.745	-3.892	277864.829172
46-21	SP5	-71392.146	9883.814	-4.939	352668.808994
46-22	SP6	-71392.082	9880.806	-13.082	946653.137844
46-23	SP5	-71400.286	9880.722	-1.952	139373.862176
46-24	SP5	-71407.817	9888.854	11.144	-796788.712648
合計					-3385.327720
面積					186.163800 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
46-17	SP4	-71410.301	9902.611	13.137	-938222.220237
46-18	SP7	-71408.186	9911.257	7.426	-530190.782850
46-19	SP3	-71406.308	9910.036	-6.418	386731.148128
46-20	SP4	-71402.166	9906.841	-8.311	598433.401626
46-21	SP5	-71398.932	9901.725	-4.580	323437.116650
46-22	SP7	-71398.576	9901.311	-9.859	703918.560284
46-23	SP4	-71410.192	9891.866	-3.191	227808.822672
46-24	SP3	-71415.124	9898.120	10.746	-787855.807380
合計					-388.360397
面積					194.180185 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
46-17	SP1	-71412.109	9879.121	11.036	-788181.286924
46-18	SP6	-71407.817	9888.854	1.601	-114333.915017
46-19	SP6	-71400.286	9880.722	-18.314	1307624.374392
46-20	SP4	-71408.573	9870.540	-10.242	731386.504856
46-21	SP4	-71411.581	9870.480	6.372	-383623.013152
46-22	SP6	-71416.388	9876.912	7.338	-524063.238004
46-23	SP1	-71418.014	9877.816	3.209	-239180.406926
合計					-370.377905
面積					186.186926 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
46-17	SP2	-71427.181	9889.218	12.507	-893339.762767
46-18	SP3	-71415.124	9898.120	2.648	-189107.248352
46-19	SP4	-71410.192	9891.866	-9.266	661686.839072
46-20	SP5	-71407.817	9888.854	-12.745	910092.627665
46-21	SP1	-71419.109	9879.121	-7.177	512574.945293
46-22	SP1	-71421.256	9881.677	6.492	-463866.793852
46-23	SP5	-71424.416	9886.013	7.541	-538611.521056
合計					-370.304097
面積					185.462048 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
46-15	SP2	-71434.545	9899.601	10.101	-721560.399046
46-16	SP2	-71422.059	9907.922	3.010	-214950.397590
46-17	SP3	-71418.301	9902.611	-9.802	700042.186402
46-18	SP2	-71415.124	9898.120	-13.383	958432.755132
46-19	SP2	-71427.181	9889.218	-8.505	607559.501886
46-20	SP2	-71427.486	9889.014	4.483	-318780.863556
46-21	SP2	-71430.472	9893.681	8.207	-588228.883704
46-22	SP2	-71433.346	9897.821	6.920	-492865.402400
合計					-372.344574
面積					186.172870 ㎡

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成23年 3月 31日作成)

(千葉県土地家屋調査士会利用紙)

登記年月日：平成25年3月8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。

(千葉県地方支庁支局(支庁支局) 支庁支局)

令和8年3月3日 東京法務局

登記官

(10枚目)

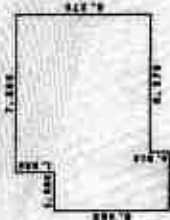
各階平面図

建物図面

家屋番号 16-1

建物の所在 千葉県市川市西南四丁目16番地1

1階

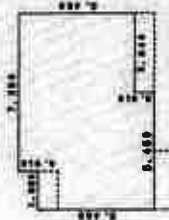


収容数

9.100 × 4.650 = 41.40500
2.730 × 0.910 = 2.48430
7.280 × 1.920 = 13.24960
計 57.13890

床面積 57.13 ㎡

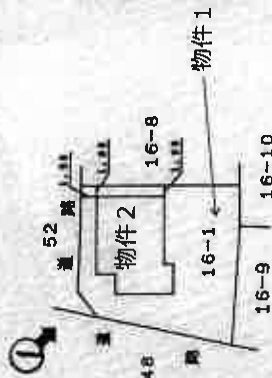
2階



収容数

1.820 × 6.460 = 9.33720
3.640 × 6.370 = 23.18680
3.640 × 5.460 = 19.87440
計 52.39840

床面積 52.39 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成25年3月7日作成

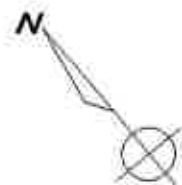
(千葉県土木建築調査士会印)

地図整理番号：M98224

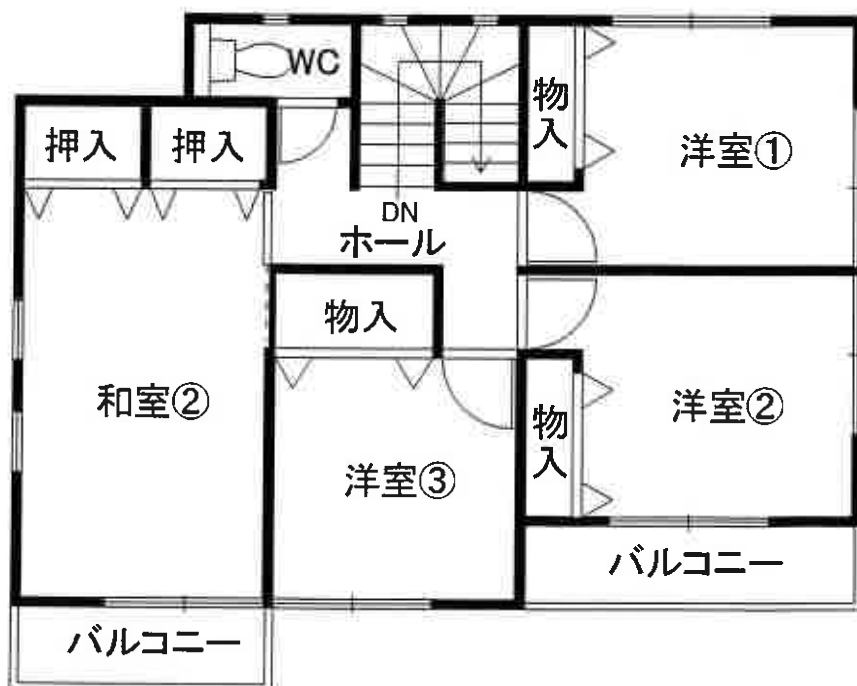
(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

間取図



1階



2階

(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

(11 枚目)

1



2



3



令和8年(ケ)第111号

令和8年6月9日 現地調査

令和8年6月17日 評価

第0210号 発行番号

令和8年6月17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 19, 770, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5, 220, 000 円
物件2（建物）	金 14, 550, 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：未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	・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 | 木更津市請西南四丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市請西南四丁目 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 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）

位 置 ・ 交 通	JR内房線「木更津」駅の南東方・道路距離約4.1km 日東交通「真舟団地」停留所の南東方・道路距離約840m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした区画整理済みの住宅地域。	
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1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし 絶対高さ 10m 日影規制 4h-2.5h（水平測定面1.5m） 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条区域 景観計画区域
画 地 条 件	形状（ほぼ台形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（北西・北東）、 間口（約12.9m（隅切り含む））、奥行（約14.9m）、地積（198.16㎡（登記））	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道（7801号線）、幅員（約6m）、連続性（普通）、舗装（あり）、 歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（物件1の駐車場部分と概ね等高、北側で 約0.7m低い）	
	北東側市道（7803号線）、幅員（約6m）、連続性（普通）、舗装（あり）、 歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（物件1の玄関アプローチ階段部分と概ね 等高、その他の部分は約0.9m低い）	
	建築基準法上の種類	北西側市道：建築基準法第42条1項1号 北東側市道：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は物件2（建物）の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 ・周辺は戸建住宅として利用されている。 ・南東側にスチール製の物置が1台設置されているが、動産と判断した。 ・南西側隣地より約1.1m低く、南東側隣地より約0.3m低く接している。 ・敷地はコンクリートブロック塀、フェンス、側溝等により概ね明確に区分されている。	

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 ガス配管 あり 下水道 あり
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壌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壌汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 戸建住宅の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。 3. 木更津市教育部文化課での聴取の結果、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. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・敷地周辺に特段の破損等は認められなかった。 2. 債務者兼所有者によると「境界に争いはない。」とのことである。 3. 木更津市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域には指定されていない。

<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	平成 25 年 3 月 7 日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 13 年
	経済的残存耐用年数	約 17 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、公共下水道、都市ガス等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階 57.13㎡ 2階 52.99㎡ 延床 110.12㎡
現 況 用 途 等	現況用途	1～2 階共に居宅
	間 取 り	5LDK
品 等	普通	
保守管理の状況	概ね普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者の元妻及びその家族が住居として利用しており、占有権原は使用借権と判断した。	
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、木更津市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 ・建築確認：平成 24 年 11 月 28 日 千建住第 1203783 号 ・検査済証：平成 25 年 3 月 19 日 千建住第 1203783 号 2. 債務者兼所有者による陳述は以下のとおり。 ・設備に不具合はない。 ・地震、台風による被害はない。 ・猫を 2 匹飼育している。 3. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・1 階トイレの開き戸表面の一部が割れている。 ・2 階洋室③の開き戸表面の一部が割れている。	

	・LDK 北側の壁に穴が開いている。 ・その他、壁紙の汚れ、剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られる。
--	--

<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。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
77,300 円/㎡	×	102.0/100	×	100/101	×	100/107	=	73,000 円/㎡

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：ほぼ台形 ▲1%

北西・北東向き角地 +4%

(相乗積) $+3\%$

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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、建物の価額を求めた。

8

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%	17 年	13 年	0.588	▲1%	(0.99)	0.582

(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。

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	14,900,000	0.5	法定地上権	7,450,000

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。

<以下余白>

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	14,900,000	－	7,450,000	1.00	1.00	0.7	5,220,000
2	13,331,000	＋	7,450,000	1.00	1.00	0.7	14,550,000
一 括 価 格 (合 計)							19,770,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（木更津-14）

所 在：千葉県木更津市請西南3丁目33番5

価 格：77,300 円/㎡

位 置：JR 内房線「木更津」駅の南東方約 4.5km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：199 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北西側幅員約 6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

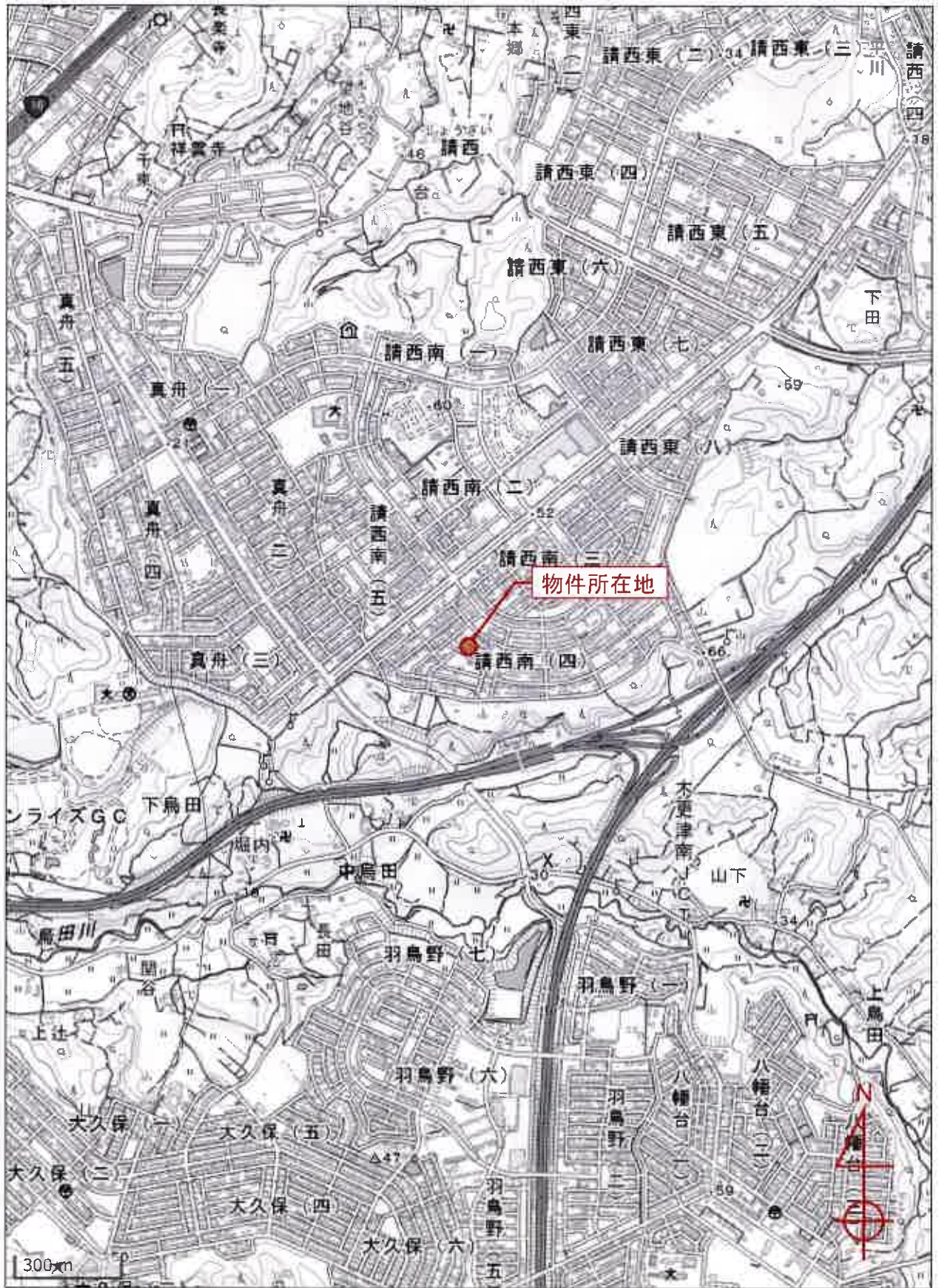
地 域 の 概 要：中規模住宅の多い区画整然とした新興住宅地域

第7 附属資料

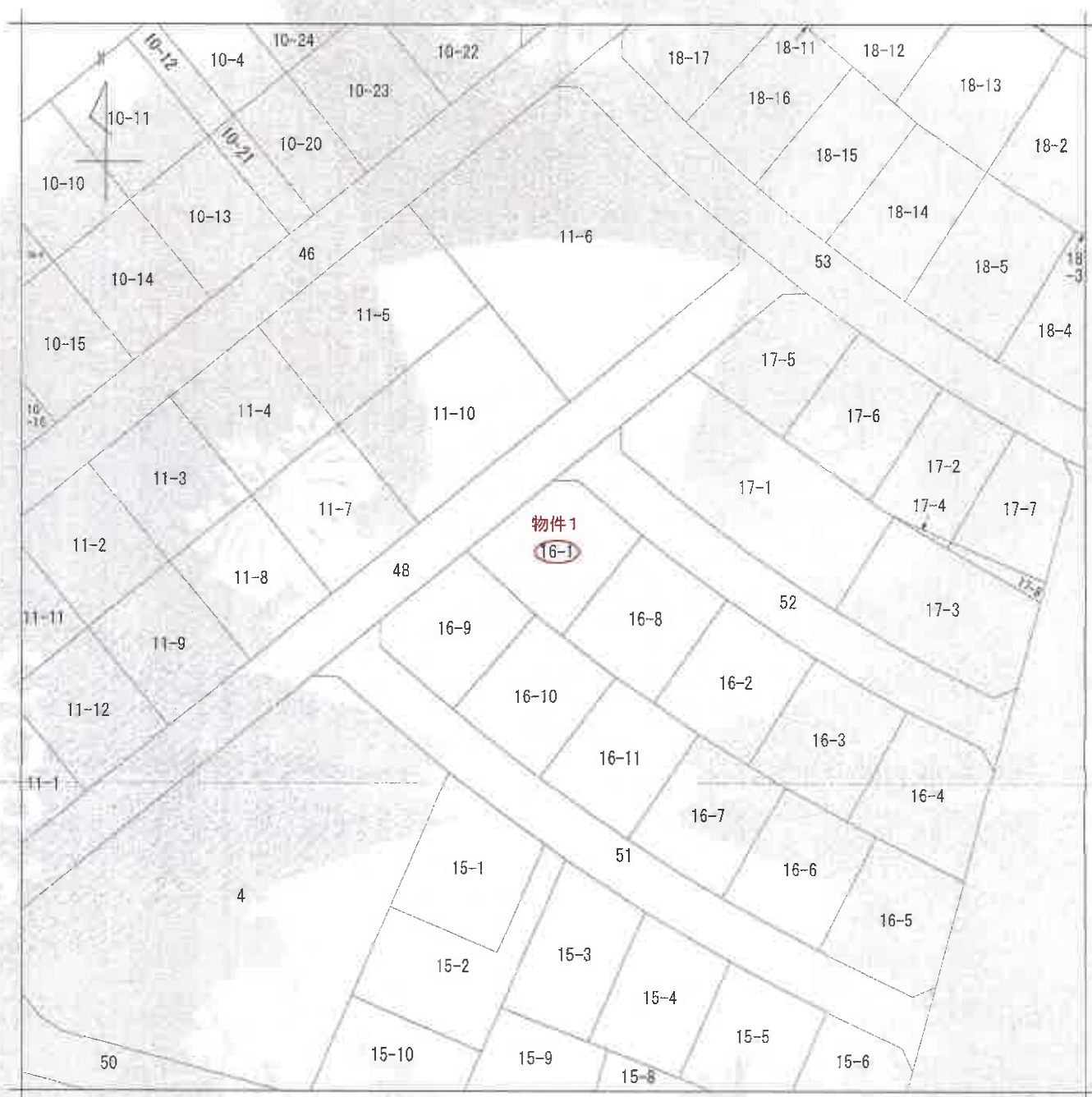
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

位置図



S=1/15,000



地番区域見出し
請西南4丁目

請求部	所在	木更津市請西南四丁目				地番	16番1			
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(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年3月3日			備付年月日(原図)	平成19年3月5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。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和8年3月3日

東京法務局

地図整理番号：M98222

登記官

(1/1)

登記年月日：平成23年4月12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。）
（千葉県地方広務局本更迭支局登録）
令和8年3月3日 東京法務局

登記官

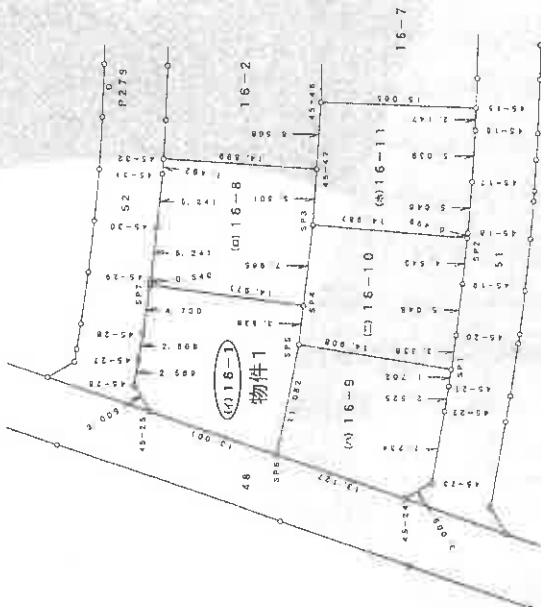
地積測量図 1/3

地番 16番1・16番6・16番9・
16番10・16番11

土地の所在 木更津市請西南四丁目

P277

P276



測量年月日 平成23年3月28日

作成者

申請人

(平成23年3月31日作成)

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号 昭8223

(1/3)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

平成23年4月12日登記

登記年月日：平成23年4月12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。
(千葉県地方法務局本県支局管轄)

令和8年3月3日

東京法務局

登記官

地積測量図

2/3

地番
16番1・16番8・16番9・
16番10・16番11

土地の所在
木更津市請西南四丁目

求積表

(任意座標)

地番	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
SP4	SP4	-71410.192	9891.866	12.457	-889356.761743
SP7	SP7	-71398.576	9901.311	6.840	-4116987.683840
45-28	45-28	-71395.561	9897.706	-5.566	397387.592526
45-27	45-27	-71393.841	9895.746	-3.892	272684.829172
45-26	45-26	-71392.146	9893.814	-4.939	324605.808094
45-25	45-25	-71392.082	9890.806	-13.092	934685.137544
SP6	SP6	-71400.288	9890.722	-1.952	139373.362176
SP8	SP8	-71407.817	9886.854	11.144	-795768.714648
合計				合計	-356.327720
				合計	198.16385600
				距離	198.16
				mm	

地番	NO	wp16-8					
		X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$		
	45-47	-71418.301	9903.611	13.137	-938222.220237		
	45-32	-71406.166	9911.257	7.425	-530190.782550		
	45-31	-71405.308	9910.036	-5.416	386731.148158		
	45-30	-71402.166	9905.841	-8.311	593423.401626		
	45-29	-71398.922	9901.725	-4.530	323437.116660		
	SP7	-71398.576	9901.311	-9.859	203918.560784		
	SP4	-71410.192	9891.866	3.191	227859.926522		
	SP3	-71415.124	9898.120	10.748	-767855.507350		
			合計	合計	-388.360739		
				合計	194.1801485		
				合計	19.18	mm	

地番	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	SP1	-71419.109	9879.121	11.036	-788181.286924
	SP5	-71407.817	9888.854	1.601	-114323.915017
	SP6	-71400.288	9880.722	-18.314	1307624.874432
	45-24	-71408.573	9870.540	-10.242	731356.604656
	45-23	-71411.581	9870.480	5.372	-383623.013132
	45-22	-71416.358	9875.912	7.356	-524053.225084
	45-21	-71418.014	9877.818	3.209	-229180.405926
			合計		-370.377905
			合計		185.1869525
			地積		18.18

地番	(2)15-10	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
SP2		-71427.181	9899.218	12.507	-89339.752767
SP3		-71415.124	9896.120	2.648	-189107.248352
SP4		-71410.192	9891.866	-9.266	661866.839072
SP5		-71407.817	9888.854	-12.745	910002.627668
SP1		-71419.109	9879.121	-7.177	512574.942993
45-20		-71421.356	9891.677	6.492	-603666.793952
45-19		-71424.416	9890.613	7.541	-370.904092
合計				合計	185.4520485
地積			合計	地積	18.45

地番	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
45-15	45-15	-71434.545	9899.601	10.101	-721560.335045
45-46	45-46	-71422.059	9907.922	3.010	-214560.337590
45-47	45-47	-71418.301	9902.611	-9.802	700042.186402
SP3	SP3	-71415.124	9898.120	-13.393	956462.755732
SP2	SP2	-71427.181	9899.218	-8.506	607559.601586
45-18	45-18	-71427.485	9899.614	4.463	-318780.865556
45-17	45-17	-71430.772	9893.681	8.207	-586229.883704
45-16	45-16	-71433.345	9897.821	5.920	-422855.402400
			合計		-372.344571
			面積		186.1722870
			座標		18.17

作成者

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会館紙)

(平成23年3月3日作成)

登記年月日：平成23年4月12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。
(千葉県地方務局本更津支局書機)
令和8年3月3日 更津支局

登記官

地図整理番号：M98223

(3/3)

地積測量図

地番 16番1・16番9・16番9・
16番10・16番11

土地の所在 木更津市請西南四丁目

座標一覧表

(任意座標)

点 名	X座標	Y座標	備 考
SP4	-71410.192	98911.865	コンクリート杭
SP7	-71398.576	99011.311	・
45-28	-71395.561	98971.706	・
45-27	-71393.841	98951.745	・
45-26	-71392.145	98931.814	・
45-25	-71392.082	98901.806	・
SP6	-71400.288	98801.722	・
SP5	-71407.817	98881.854	・
45-47	-71418.301	99021.611	・
45-32	-71406.186	99111.257	・
45-31	-71405.308	99101.036	・
45-30	-71402.166	99051.841	・
45-29	-71398.922	99011.725	・
SP3	-71415.184	98981.120	・
SP1	-71418.109	98791.121	・
45-24	-71408.573	98701.540	・
45-23	-71411.531	98701.489	・
45-22	-71416.358	98751.912	・
45-21	-71418.014	98771.818	・
SP2	-71427.181	98831.218	・
45-20	-71421.256	98811.877	・
45-19	-71424.416	98851.613	・
45-18	-71434.545	98891.601	・
45-16	-71422.059	99071.922	・
45-18	-71427.485	98891.614	・
45-17	-71430.472	98931.681	・
45-16	-71433.345	98971.921	・
P276	-71363.608	99201.983	測量員 金銀線
P277	-71340.480	98971.502	・
P279	-71408.404	99191.848	・

平成23年4月12日登記

作成者

申請人

(平成23年 3月 3日作成)

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日 平成25年3月8日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
(千葉県地方公務局木更津支庁管轄)
令和8年3月3日 東京法務局

登記官

各 階 平 面 図

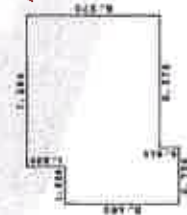
建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号 16-1

建物の所在 木更津市請西南四丁目16番地1

1 階

物件2

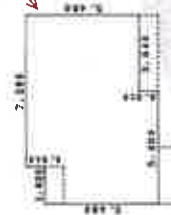


面積計算	
9.100 x 4.550	= 41.40500
2.730 x 0.910	= 2.48430
7.244 x 1.820	= 13.28408
計	57.13890

床面積 57.13 ㎡

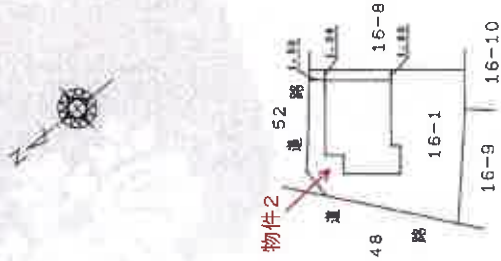
2 階

物件2



面積計算	
1.820 x 5.460	= 9.93720
3.640 x 6.370	= 23.18680
3.640 x 5.460	= 19.87440
計	52.99840

床面積 52.99 ㎡



作成者

（平成25年3月31日作成）

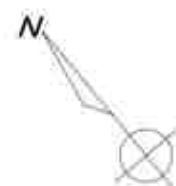
縮尺 1/250

申請人

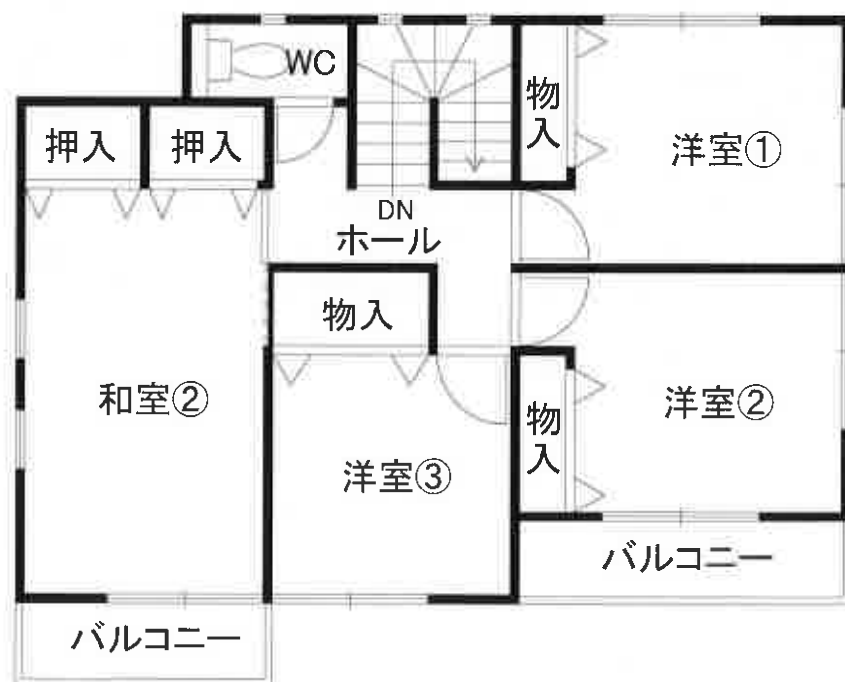
縮尺 1/500

（千葉県土地家屋調査士会印紙）

間取図



1階



2階