

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 13 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	19,910,000 15,928,000	一括	3,982,000	115,635	27,803
1	5,640,000				
2	14,270,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市金田東五丁目 |
| | 地 番 | 9番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市金田東五丁目9番地15 |
| | 家屋 番号 | 9番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.17平方メートル
2階 55.80平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月14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】

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, 2】

売却基準価額は、太陽光発電システムについてローン残債及び所有権留保の詳細は不明であり、買受人が確定的に太陽光発電システムの所有権を取得できるとは限らないこと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 | 木更津市金田東五丁目 |
| | 地 番 | 9番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市金田東五丁目9番地15 |
| | 家屋 番号 | 9番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.17平方メートル
2階 55.80平方メートル |



令和8年(ケ)第104号
令和8年4月16日受理
令和8年8月3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 | 木更津市金田東五丁目 |
| | 地 番 | 9 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市金田東五丁目 9 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 9 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.17 平方メートル
2 階 55.80 平方メートル |



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） ☐ 公衆用道路（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 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

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	1 現在、本建物には妻と子供が住んでいます。私は3年前から単身赴任をしています。1年前に本建物にある私の物を取りに行き、以来、本建物には帰っていません。住民登録は本建物にあります。 2 本建物には不具合は特にありません。本建物はオール電化ではありません。ペットは飼っていません。
■所有者の妻	1 現在、本建物には私と子供とで住んでいます。夫は当分、帰ってくる予定はありません。2階の納戸に夫の物が置いてあります。 2 太陽光パネルは本建物の新築後、1年位経った頃にローンを組んで設置しました。ローンはまだ残っていますが、具体的な残債額はわかりません。所有権留保特約が付いていたと思います。

(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）、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 本土地は南東側が幅員約6mの公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、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。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 本土地の一部南東側部分はコンクリート敷きとなっており、同部分にステンレス製の支柱で本土地に固定されたカーポートが存在する。

第3 物件2について

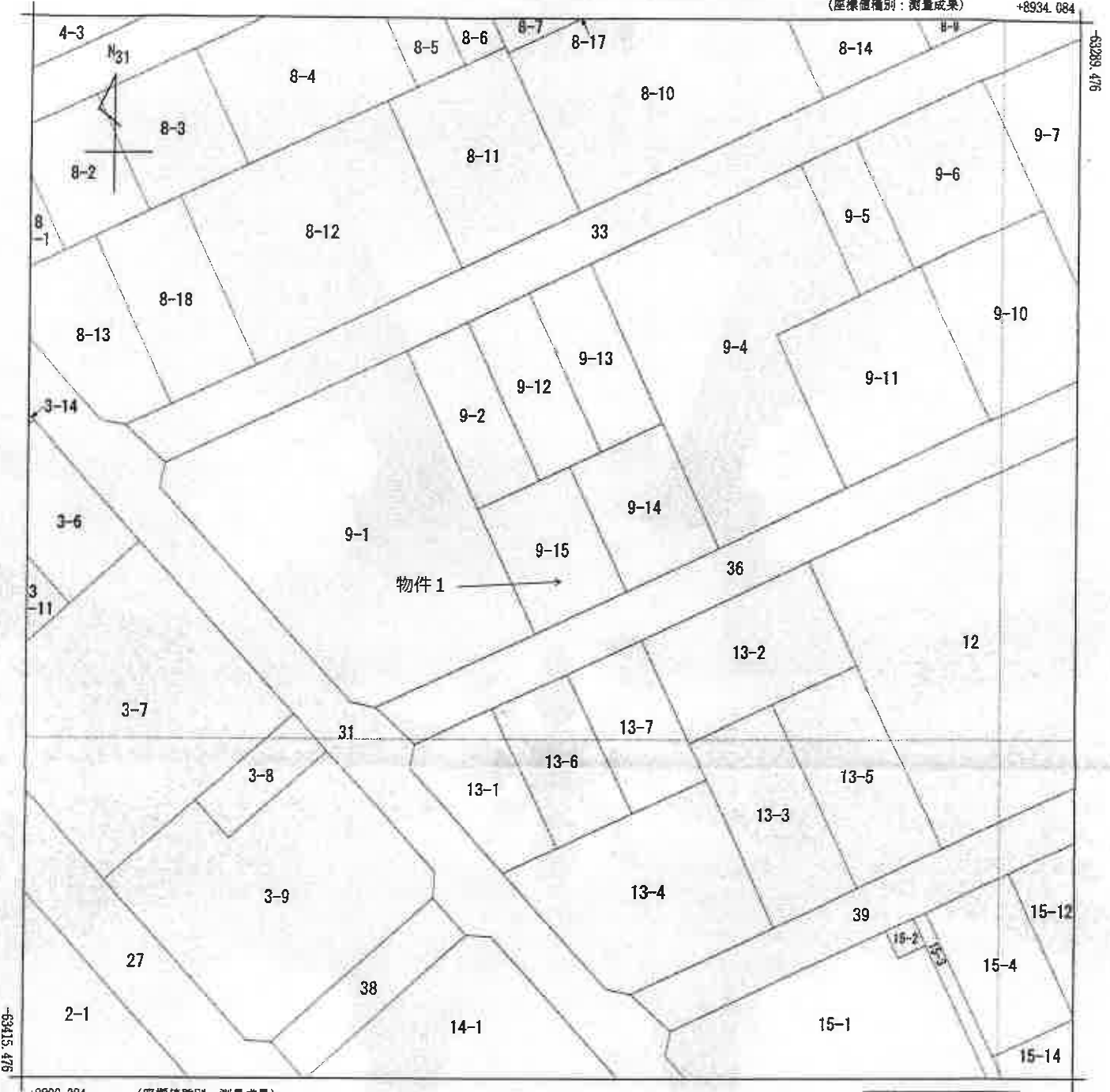
- 1 次の本建物における状況、所有者の住民票、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から所有者は本建物における独立の占有を失ったものとは認められないことから本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認めた。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。
 - (1) 郵便受けに所有者の苗字が表示されたシールが貼られていた（ひらがな表示の下半分が剥がれている）。
 - (2) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。
- 2 別紙間取図中、2階「洋室A」のクロスが剥がれている。クロスに落書き、シール貼りがある。本建物の屋根に太陽光パネルが設置されている。

(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
8年4月20日（月） 8：55－9：26	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 木更津市役所に対し、本建物平面図送付囑託
8年4月24日（金） 8：03－8：05	物件所在地 執行官室	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
8年4月27日（月）	執行官室	木更津市役所から本建物平面図到着
8年4月28日（火） 16：50－17：08	当職携帯電話	（所有者から執行官室に受電後）同人に架電、占有関係等聴取、同人から次のとおり聴取「立入調査には妻が立ち会います。執行官に連絡するよう妻に伝えま す。」（所有者の妻から連絡がなく、所有者に複数回 架電するも何れも不通）
8年5月7日（木）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
8年5月18日（月）	執行官室	木更津市役所に対し、本建物の世帯全員の住民票送付 囑託
8年5月19日（火） 8：27－8：33 16：50－17：00	物件所在地 当職携帯電話	全戸不在、連絡書投函 （所有者の妻から執行官室に受電後）同人に架電、占有関係等聴取、同人から次のとおり聴取「立入調査は金曜日の午後5時以降にお願いします。」（同人と日程調整の上、6月5日午後5時30分に立入調査日時を指定した）
8年5月25日（月）	執行官室	木更津市役所から本建物の世帯全員の住民票到着
8年6月5日（金） 12：10－12：12	当職携帯電話	所有者の妻から受電、同人から次のとおり聴取「都合により今日の立入調査には立ち会えなくなりました。次回は7月10日午後5時30分をお願いします。」
8年7月10日（金） 17：20－17：47	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者の妻に面談、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

地図（法第14条第1項）



地番区域見出
金田東5丁目

請求部分	所在地 木更津市金田東五丁目					地番	9番15					
出力尺	1/500		精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	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26年11月15日				備考 付年月日 (原図)	平成26年11月17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)

(千葉地方法務局木更津支局管轄)
令和8年2月24日
東京法務局

登記年月日：平成29年4月18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。

(千葉県地方公務局本更津支局管轄)

令和8年2月24日

東京法務局

(8 枚目)
登記官

地図整理番号：197770

(2/2)

(A3判をA4判に縮小した)

地積測量図

番 9-2,-12~-15

地 番

土地の所在
木更津市金田東五丁目

座標記録表

地番	(D)9-14	境界線		Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1
		点名	地積				
102P8		コンクリート地		-63357.209	8890.401	-9.752	-8660.70552
102-8		コンクリート地		-63352.188	8891.353	19.975	17760.975925
102P7		コンクリート地		-63337.324	8894.432	11.456	101780.052982
102P6		コンクリート地		-63340.732	8871.124	-5.112	-45378.857888
102P5		コンクリート地		-63342.436	8873.470	-16.567	-147006.777490
					背面積		396.722887
					面積		198.3614935
					地積		198.36㎡

地番	(E)9-15	境界線	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Yn-1
102-2	コンクリート地	-63362.411	8869.439	-11.711	-103670.000129	
102-4	コンクリート地	-63358.258	8875.200	5.112	45375.134400	
102P8	コンクリート地	-63357.298	8890.401	16.822	149388.106822	
102P5	コンクリート地	-63342.436	8873.470	13.159	116765.991730	
102P4	コンクリート地	-63344.140	8860.816	-5.111	-45333.628578	
102P3	コンクリート地	-63347.547	8862.508	-18.271	-161828.893658	
			背面積	396.718379		
			地積	198.3591895		
			地積	198.35㎡		

合 計 895.1733115

地番	(A)9-2	境界線	Xn	Yn	Xn-1-Xn-1	Y(Xn-1-Yn-1)
102P3	コンクリート地	-63347.547	8862.508	-15.268	-135312.772144	
102P4	コンクリート地	-63344.140	8869.816	22.082	195863.276912	
102P1	コンクリート地	-63325.465	8861.108	18.420	163221.609360	
102-3	コンクリート地	-63325.720	8860.561	-3.407	-30187.931327	
102-1	コンクリート地	-63328.672	8853.800	-21.827	-163251.892600	
			背面積	332.280201		
			地積	166.1451005		
			地積	166.14㎡		

地番	(節)9-12	地番	境界線	Jn	Yn	Xn+1-Xn-1	Y(n+1-Yn-1)
		102P4	コンクリート地	-63344.140	8869.816	-16.971	-150529.647336
		102P5	コンクリート地	-63342.436	8873.470	3.408	30240.785760
		102P6	コンクリート地	-63340.732	8877.124	20.379	160906.909966
		102P2	コンクリート地	-63322.057	8868.416	15.267	135394.107072
		102P1	コンクリート地	-63325.465	8861.108	-22.083	-195678.647944
					背面積		332.307828
					地積		166.1537640
					地積		166.15㎡

地番	(C)9-13	境界線	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1
102P6	コンクリート地	-63340.732	8877.124	-15.267	-135527.062109	
102P7	コンクリート地	-63337.324	8894.432	22.083	196194.911856	
102-5	コンクリート地	-63318.949	8875.724	15.267	135505.678308	
102P2	コンクリート地	-63322.057	8868.416	-22.083	-195641.230528	
			背面積	332.307528		
			地積	166.1537640		
			地積	166.15㎡		

作成者

(平成29年4月4日作成)

申請人

縮尺 1/

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成29年12月18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。

(千葉地方裁判所本庁支局管轄)

令和8年2月24日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

地図整理番号：M97768

(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)

建物図面

家屋番号 9-15

建物の所在 木更津市金田東五丁目9番地15

各階平面図

1階

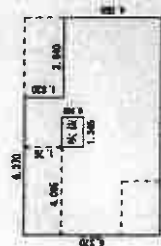


求積表

2,520 X	4,550	=	11,466,000
7,450 X	6,370	=	47,711,300
計			59,177,300

床面積 59.17 ㎡

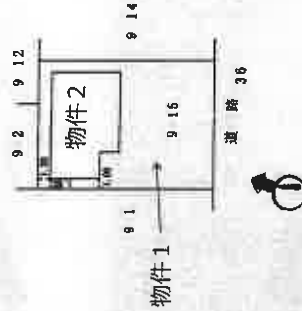
2階



求積表

6,370 X	6,370	=	40,676,900
3,840 X	4,550	=	17,472,000
1,365 X	0,980	=	1,337,700
計			59,186,600

床面積 59.80 ㎡



作成者

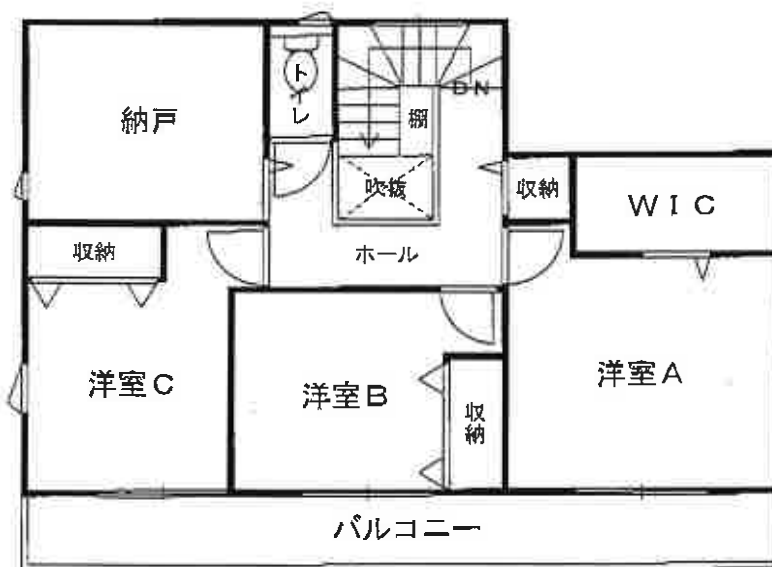
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

間取図



評価人作成

(注) δは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(10 枚目)

1



2



3



(1 枚目)

令和 8 年（ケ）第 1 0 4 号

令和 8 年 7 月 1 0 日 現地調査

令和 8 年 7 月 1 3 日 評 価

小 調 第 1 0 9 4 号 発行番号

令和 8 年 7 月 1 4 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

小 畑 昌 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 9 , 9 1 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 5 , 6 4 0 , 0 0 0 円
物件 2 （建物）	金 1 4 , 2 7 0 , 0 0 0 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 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 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 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。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1, 2	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 木更津市金田東五丁目 |
| | 地 番 | 9 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市金田東五丁目 9 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 9 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.17 平方メートル
2 階 55.80 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	J R内房線「袖ヶ浦」駅の西方・道路距離約2.9km 最寄バス停「金田中島南」の南東方・道路距離約350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした新興の住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 絶対高さ10m 建築基準法第22条指定区域 金田東地区地区計画（低層住宅地区） 金田東特定土地区画整理事業（施行済）
画 地 条 件	形状（長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（南東）， 間口（約12.1m），奥行（約16.4m）， 高低差（南東側隣地より等高～約0.5m高い）， 地積は登記（198.35㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道（1225号線），幅員（約6.0m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高～約0.5m高い）	
	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	物件1は，物件2の建物の敷地，駐車スペース（カーポート付）及び庭として利用されている。 隣地は，南西側がアパート，北西側・北東側は戸建住宅，南東側は道路を介し戸建住宅である。	

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 あり
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。
特 記 事 項	ちば情報マップによると、洪水氾濫（小櫃川）・高潮氾濫の浸水想定区域にある。

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 ）	平成29年9月15日新築	
	経 過 年 数	約9年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約16年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	サイディング張り等	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング張り，畳等	
	設 備	キッチン，ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道，都市ガス）	
	その他	太陽光発電システム等	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1 階	59.17㎡
		2 階	55.80㎡
		延べ	114.97㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	4LDK＋納戸＋WIC＋SIC（別添間取図参照）	
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の妻が，子供と居住して占有中。		
特 記 事 項	○ 建築確認：第千建住1700178号，平成29年4月25日 完了検査：第千建住1700178号，平成29年9月19日 ○ 壁紙や建具等に落書きやシール貼付が散見される。 ○ 太陽光発電システムは入居後1年前後に設置したもので，所有権は留保されているとのことであるが，その詳細やローン残債は不明である。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	83,000	1.03	198.35	1/1	1.00	16,957,000

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－38）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & = & 83,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：道路方位±0%

◇ 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：道路方位+3%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果，特に建付減価はないものと判断した。

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	190,000	114.97	0.594	1/1	12,976,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2	0.05	約16年	約9年	0.66	0.10	0.594

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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	16,957,000	0.50	法定地上権	8,479,000

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カ, 1②オ） 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	16,957,000	－ 8,479,000		0.95	0.70	5,640,000
2	12,976,000	＋ 8,479,000	1.00	0.95	0.70	14,270,000
一 括 価 格（合 計）						19,910,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：太陽光発電システムについてローン残債及び所有権留保の詳細は不明であり、買受人が確定的に太陽光発電システムを取得できるとは限らないことから市場性の減退を考慮した。

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（木更津－38）

所 在：木更津市金田東4丁目19番5

価 格：79,000円/㎡

位 置：JR内房線「袖ヶ浦」駅の西方約2.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：187㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北側幅員6.0m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：住宅，アパート，空地が混在する新興住宅地域

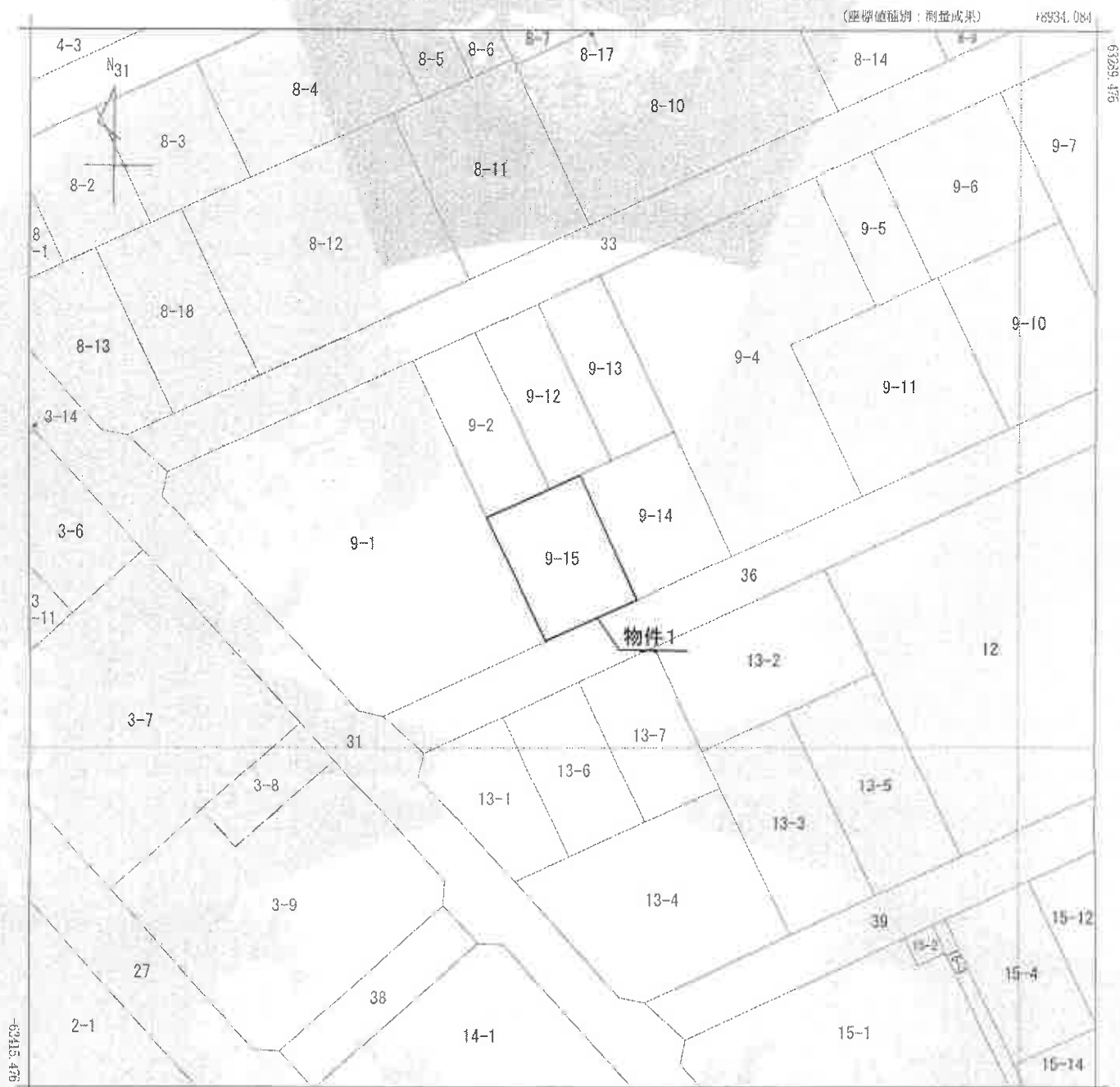
第7 附属資料

- 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



公図写



+8809.084 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
金田東5丁目

請求部	所在	木更津市金田東五丁目				地番	9番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	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26年11月15日			備付年月日(原図)	平成26年11月17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。

(千葉県地方務局木更津支局管轄)

令和8年2月24日

東京法務局

地図整理番号：M97769

登記官

(1/1)

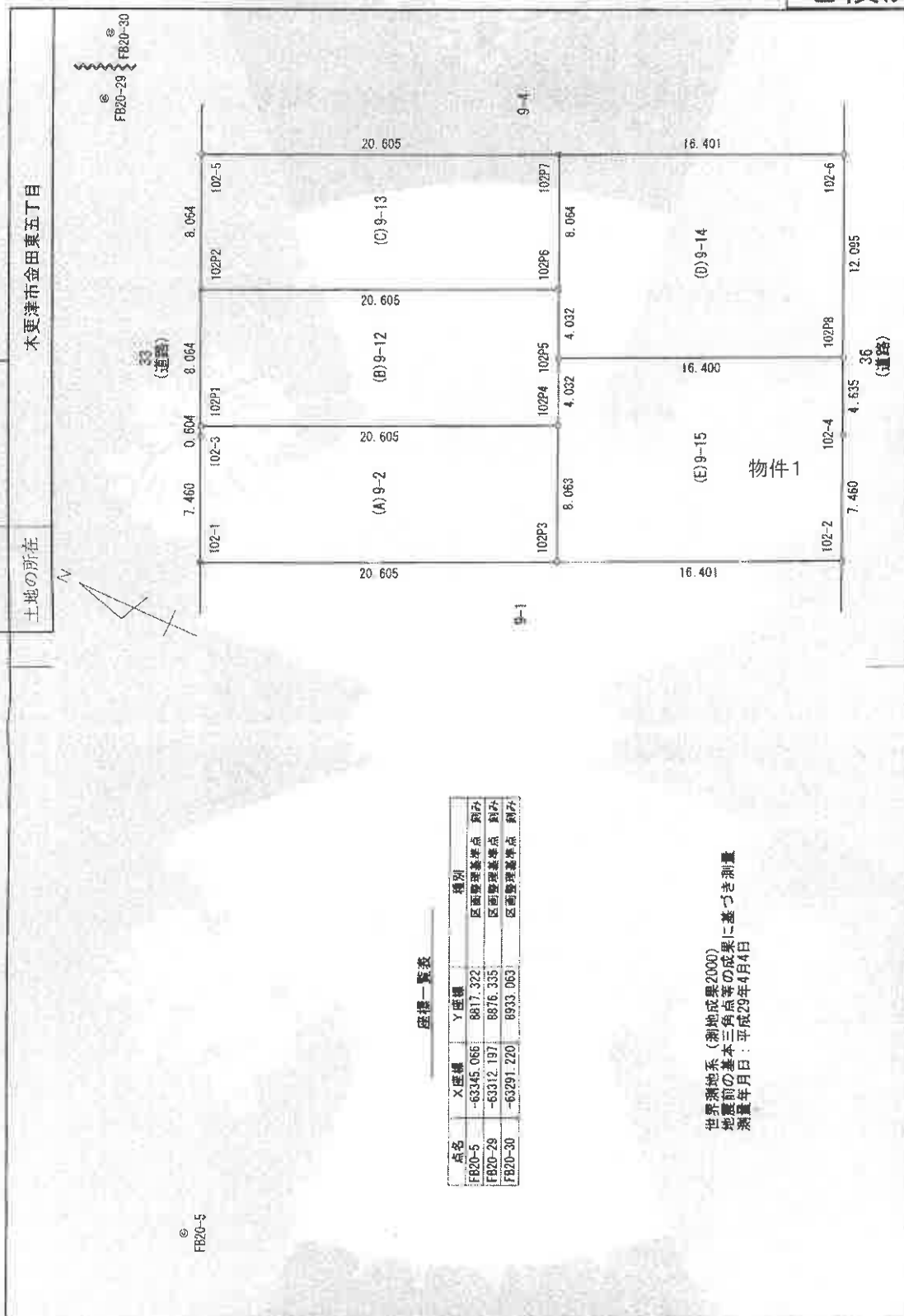
(A3判をA4判に縮小)

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 木更津支局管轄)
令和8年2月24日 東京法務局

地積測量図

地番 9-2,-12~-15

土地の所在 木更津市金田東五丁目



座標一覧表

点名	X座標	Y座標	種別
FB20-5	-63345.066	8817.322	区画管理基準点
FB20-29	-63342.197	8876.335	区画管理基準点
FB20-30	-63291.220	8933.063	区画管理基準点

世界測地系(測地成果2000)
地震前の基本三角点等の成果に基づき測量
測量年月日：平成29年4月4日

作成者

申請人

縮尺 250

(平成29年4月4日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日 平成29年4月18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。
(千葉県地方裁務局木更津支局登録)
令和8年2月24日 東京法務局 登記

地積測量図

9-2-12~15

木更津市金田東五丁目

土地の所在

座標求積表

地番	(D)9-14	境界線	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Y(Xn+1-Xn-1)
点名		境界線				
102P3		コンクリート杭	-63357.299	8880.401	-9.752	-86601.870552
102P4		コンクリート杭	-63352.188	8881.353	19.975	177604.975925
102P5		コンクリート杭	-63331.324	8884.432	11.456	101780.052992
102P6		コンクリート杭	-63340.732	8877.124	-5.112	-45379.857888
102P7		コンクリート杭	-63342.436	8872.470	-16.567	-147006.777480
				倍面積		396.727987
				面積		198.3614935
				地積		198.36㎡

地番	(E)9-15	境界線	X_n	Y_n	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$
点名	境界線					
102-2	コンクリート杭	-63352.411	8869.439	-11.711	-103870.000729	
102-4	コンクリート杭	-63359.258	8876.200	5.112	45375.134400	
102P8	コンクリート杭	-63357.299	8880.401	16.822	149366.105622	
102P5	コンクリート杭	-63342.436	8872.470	13.159	116765.991730	
102P4	コンクリート杭	-63344.140	8869.816	-5.111	-45333.629576	
102P3	コンクリート杭	-63347.547	8862.508	-18.271	-161926.883680	
				倍面積		396.718379
				面積		198.3591895
				地積		198.35㎡

合計 895.1733115

地番	(A)9-2	境界線	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1
点名		境界線				
102P3		コンクリート杭	-63347.547	8862.508	-15.268	-135312.772144
102P4		コンクリート杭	-63344.140	8869.816	22.082	195963.276912
102P5		コンクリート杭	-63325.465	8861.108	18.420	163221.609360
102P6		コンクリート杭	-63325.720	8860.581	-3.407	-30187.931327
102P7		コンクリート杭	-63328.872	8853.800	-21.827	-193251.892600
				倍面積		332.290201
				面積		166.1451005
				地積		166.14㎡

地番	(B)9-12	境界線	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1
点名						
102P4		コンクリート杭	-63344.140	8869.816	-16.971	-150529.641336
102P5		コンクリート杭	-63342.436	8873.470	3.408	30240.785780
102P6		コンクリート杭	-63340.732	8877.124	20.379	180906.909596
102P7		コンクリート杭	-63322.057	8868.416	15.267	135394.107072
102P1		コンクリート杭	-63325.465	8861.108	-22.083	-195879.847964
				倍面積		332.307528
				面積		166.1537640
				地積		166.15㎡

(C)9-13	境界線	X_n	Y_n	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$
地名					
102P6	コンクリート杭	-63340.732	8877.124	-15.267	-135527.057108
102P7	コンクリート杭	-63337.324	8884.432	22.083	196194.911856
102P5	コンクリート杭	-63318.649	8875.724	15.267	135505.618308
102P2	コンクリート杭	-63322.057	8868.416	-22.083	-195841.230528
	倍面積				332.307528
	面積				166.1537640
	地積				166.15㎡

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成29年4月4日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

建物図面

建物図面 各階平面図

家屋番号 9-15

建物の所在 木更津市金田東五丁目9番地15

各階平面図

物件2



用途	延床面積	容積率
1 住居	2,520㎡	11.4%
2 店舗	7,400㎡	48.7%
計	9,920㎡	60.1%

床面積 9,920㎡

2階



用途	延床面積	容積率
1 住居	4,070㎡	16.3%
2 店舗	4,400㎡	27.5%
計	8,470㎡	43.8%

床面積 8,470㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会館様)

登記年月日：平成29年12月18日

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
(千葉県地方自治体本部建築課)
令和8年1月24日 東京法務局

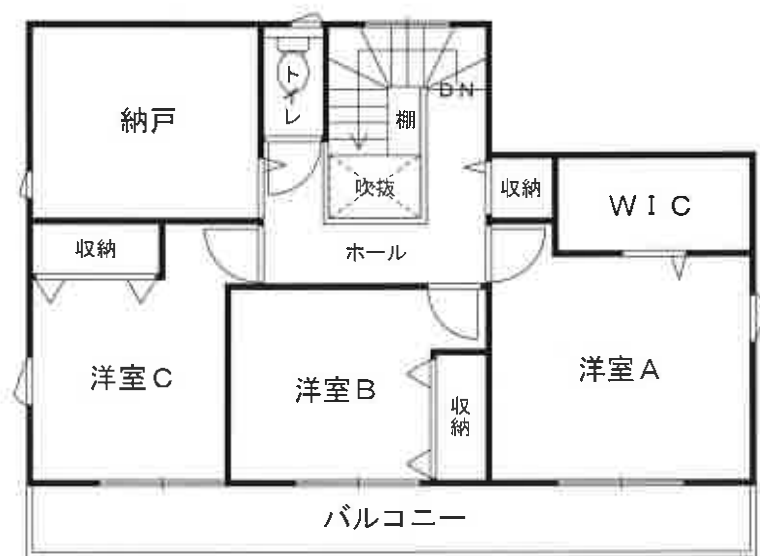
登記簿

地図登録番号 3097765

間取図



1 階



2 階

