

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,900,000 3,920,000	一括	980,000	43,227	12,188
1	2,400,000				
2	2,500,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市祇園三丁目 |
| | 地 番 | 746番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市祇園三丁目746番地17 |
| | 家屋 番号 | 746番17 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.98平方メートル
2階 46.37平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 84.98平方メートル
2階 約47.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月21日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 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 | 木更津市祇園三丁目 |
| | 地 番 | 7 4 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 7 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市祇園三丁目 7 4 6 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 7 4 6 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 9 8 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 9 8 平方メートル
2 階 約 4 7 . 3 7 平方メートル |



令和8年(ヌ)第101号
令和8年6月24日受理
令和8年8月4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 | 木更津市祇園三丁目 |
| | 地 番 | 746番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市祇園三丁目746番地17 |
| | 家屋 番号 | 746番17 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.98平方メートル
2階 46.37平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	木更津市祇園3-10-12	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 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異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 2階 約47.37㎡(未登記増築部分約1㎡)	
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・店舗として使用し、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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の妻	1 本建物には所有者の夫と私の2人で住んでいます。本建物のダイニングキッチンの南側は個人でやっている新聞配達店です。 2 令和6年9月に南側の家が火事になったときに本建物の2階の南側の道路側の洋室（当職注：別紙間取図中、「洋室(3)」）に火が付いて、床、天井、内壁が焼けてしまいました。そのときにその部屋と北側の洋室（当職注：別紙間取図中、「洋室(4)」）と廊下の天井、内壁、床を貼り替えました。費用は230万円位掛かりました。また、東側の洋室（当職注：別紙間取図中、「洋室(2)」）の天井や内壁に放水の跡が残っています。 3 内壁にひびが入っているところがありますが、地震の影響ではありません。いつの間にかひびが入っていました。境界争いはありません。ペットは飼っていません。階段の内壁に穴の開いているところがありますが、手摺りを取り外したときの跡です。

(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 本土地は北側及び西側が公衆用道路に面する北側角が角切りされた長方形の平坦な角地で、本建物の敷地となっている。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塀、フェンス等が施されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地の西側部分はコンクリート敷きとなっており、同部分の北側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。
- 3 本土地の北西側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2 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・店舗（新聞配達店）として使用し、占有するものと認められる。
 - (1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本土地の西側外壁部分に新聞の看板が設置されていた。
 - (3) 別紙間取図中、1階「店舗」内に包装された新聞の束が大量に存在した。
 - (4) 上記「店舗」部分を除き、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 2階廊下北側に別紙建物図面（各階平面図）と異なる相違部分（増床面積約1㎡）が存在する。当該部分は未登記の増床部分と認められる。
- 3 別紙間取図中、2階「洋室(2)」の天井、内壁部分に消防時の放水跡と思われる染みが散見される。内壁の亀裂、破損が見受けられる。階段内壁に手摺りを外した跡と思われる穴が複数存在する。調査時、別紙間取図中、2階「洋室(3)」に北方への傾きがやや感じられた。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月26日（金） 9：33－10：22	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有者の妻に面談、占有関係等聴取
	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7月2日（木）	執行官室	木更津市役所から本建物平面図到着
8年7月16日（木） 11：12－11：45	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

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	所在	木更津市祇園三丁目				地番	746番17			
出力縮	1/600	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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和8年4月10日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：昭和41年7月5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。
(千葉地方法律局木更津支局管轄)
令和8年4月10日 大阪法律局北出張所

(7 枚目)

登記官

請求番号：16-2

(3/6)

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

総 尺

1枚目と同様

地 番	746-19-11-22-13-14-15-16-17-18
土地の所在	千葉県木更津市 紙面三丁目

地 積 測 量 図

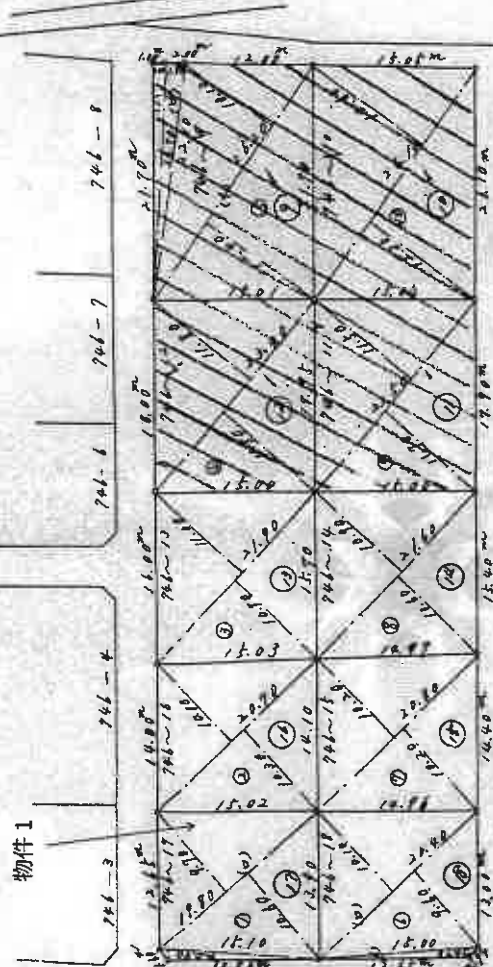
44-75 2/5

昭和44年6月 作製年月

作製者

申請人

昭和四十四年七月五日



地番	面積	用途	備考
1 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
2 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
3 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
4 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
5 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
6 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
7 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
8 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
9 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
10 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
11 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
12 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
13 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
14 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
15 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
16 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
17 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
18 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
19 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
20 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
21 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
22 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
23 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
24 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
25 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
26 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
27 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
28 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
29 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
30 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
31 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
32 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
33 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
34 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
35 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
36 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
37 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
38 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
39 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
40 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
41 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
42 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
43 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
44 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
45 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
46 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
47 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
48 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
49 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
50 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
51 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
52 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
53 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
54 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
55 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
56 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
57 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
58 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
59 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
60 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
61 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
62 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
63 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
64 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
65 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
66 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
67 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
68 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
69 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
70 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
71 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
72 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
73 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
74 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
75 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
76 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
77 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
78 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
79 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
80 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
81 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
82 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
83 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
84 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
85 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
86 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
87 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
88 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
89 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
90 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
91 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
92 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
93 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
94 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
95 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
96 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
97 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
98 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
99 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10
100 746-19-11-22-13-14-15-16-17-18	12.10	住宅	12.10

(A 3判をA 4判に縮小した)

大阪法務局北出張所

(8 枚目)

請求番号：16-3

(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)

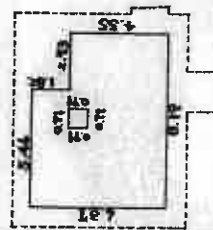
建各階平面圖

木更津市祇園 3丁目74番地19

$$\begin{array}{r} 10.01 \times 8.19 = 81.9819 \\ +) 1.82 \times 1.365 = 2.4843 \\ +) 0.30 \times 1.74 = 0.5220 \\ \hline 84.9882 \end{array}$$

床面積：84.98^{m²}

2 階 平 面 図


$$\begin{array}{r} 5.46 \times 6.37 = 34.7802 \\ + \quad 2.73 \times 4.55 = 12.4215 \\ - \quad 0.91 \times 0.91 = 0.8281 \\ \hline 46.3736 \end{array}$$

床面積 46.37^{m²}

作者

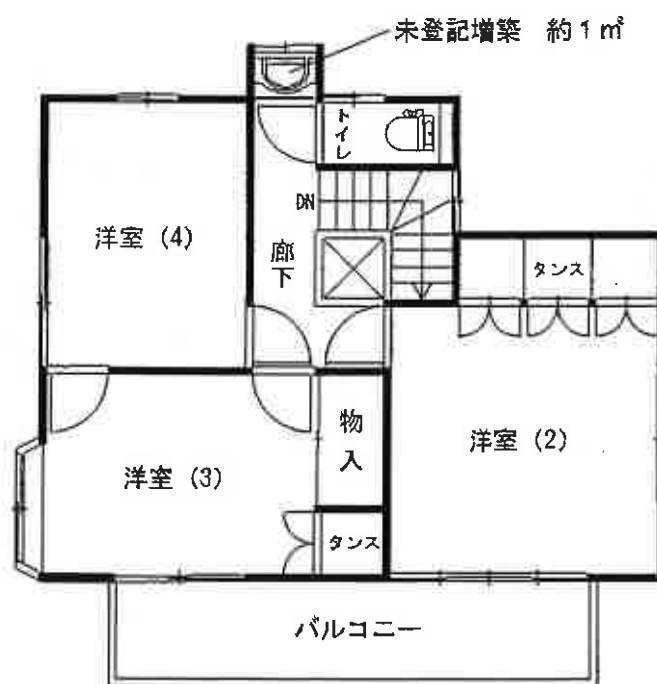
縮尺 250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(干葉土地家屋調査士会用紙)

間 取 図



(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

(9 枚目)

1



2



3



4



令和8年(ヌ)第 101 号

令和8年7月16日 現地調査

令和8年8月2日 評 価

第 R 8 - 1 7 号 発行番号

令和8年8月3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

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 4,900,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,400,000 円
物件2 (建物)	金	2,500,000 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。		2階の洗面台が設置されている部分は、登記上は床面積に含まれておらず、当該部分は未登記増築である(約1㎡)。 床面積 : 1階 84.98㎡ 2階 約 47.37㎡ 住居表示「祇園3-10-12」
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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 木更津市祇園三丁目 |
| | 地 番 | 7 4 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 7 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市祇園三丁目 7 4 6 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 7 4 6 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 9 8 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |

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

目 的 物 件	物件1		
位 置 ・ 交 通	JR久留里線「祇園」駅の南東方・約900m(道路距離) 最寄バス停「祇園3丁目」の南方・約240m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅が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	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m, 日影規制, 建築基準法第22条区域 立地適正化計画:居住誘導区域内 :都市機能誘導区域外	
画 地 条 件	形 状 : (ほぼ長方形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (約15m) 奥 行 : (約13m) 地 積 計 : (207.76㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : 角地:各接面道路とは概ね等高に接面している。 隣 地 と の 高 低 差 : 南側隣地とは概ね等高に接面している。 東側隣地よりも0～0.4m高い。		
接面道路の状況	西 側 (市道)	路線名 (第6163号)	幅員 (約5.9m)
	連続性 (普通)	舗装 (有)	歩道 (無) 側溝 (有)
	北 側 (市道)	路線名 (第6159線)	幅員 (約4.0m)
	連続性 (普通)	舗装 (有)	歩道 (無) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	西 側: 建築基準法第42条1項1号 北 側: 建築基準法第42条1項1号	
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 - m ²	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地	

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. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、西側及び北側市道並びに周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 物件1の土地の北西側にスチール製の物置が設置されているが、基礎が無く定着性の無い動産であると判断した。 3. 物件1の土地の南西部に街灯が1本設置されている。 4. 木更津市防災ハザードマップ参照。

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6月2日 新築
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス, 塗壁, 板貼り等
	天 井	ビニールクロス, 板貼り等
	床	フローリング, 畳, ビニールシート等
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道, 都市ガス)
	そ の 他	ガス給湯器
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る 雨漏り等の重大な欠陥は無く, 経年相応の老朽化及び損耗程度である。現地調査では, 以下の事項が確認できた。 ・ 全体的に内壁クロス及び塗壁に亀裂や剥がれが見られた。また, 床のビニールシート及び畳等の傷みが見られた。 ・ 2階の洋室(2)及び廊下の天井にシミ跡が複数箇所見られた。 ・ 2階洋室(3)の北西部周辺の床に傾き(北方向き傾斜)が感じられた。	
床面積(現況)	2階の洗面台が設置されている部分は, 登記上は床面積に含まれておらず, 当該部分は未登記増築である(約1㎡)。 床面積 1階 84.98㎡ 2階 約47.37㎡ 延べ 約132.35㎡(既存部分約131.35㎡, 増築部分約1㎡)	
現況用途等	現況用途	居宅, 店舗(新聞配達所)
	間 取 り	5DK+店舗(1室)(別添間取図参照)
建物の利用状況	債務者が家族と居住し占有している。店舗部分は, 新聞配達所として自用で使用 中である。	
特記事項	1. 確認済証:昭和55年1月23日, 君公第1369号 検査済証の交付記録は無い。 2. 債務者の妻の陳述は以下のとおり。 ・ 令和6年9月21日に, 南側隣地の建物が火事になり, 物件2の建物の2階洋室(3)は火事による煙や煤(すす)で内壁や床等が黒くなったので, 貼り替えた。また, 2階の洋室(2)及び廊下の天井にシミ跡は, 消火活動の水がかかってできたものである。1階店舗も水浸しになった。 ・ 新築後, 大掛かりなリフォームは実施していない。 ・ 旧耐震基準の建物だが, 耐震診断は実施していない。 ・ 床下のシロアリ調査は実施していない。 ・ 東日本大震災や令和元年の台風・豪雨等で, 特段の被害はない。	

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	40,100	1.04	207.76	1/1	0.90	7,798,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (木更津-7)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.4)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(105)} & \div & 40,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : - (格差率) 100

◇ 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) 105

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 : 【物件1】
(相 乗 積) 角地+2%, 方位(西)+2% (格差率) 1.04

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

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。 (格差率) 0.90

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	180,000	約 132.35㎡	0.040	1/1	953,000

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 %	ほぼ満了してい る。	46年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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

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
		率	利用権等	
1	7,798,000	0.45	法定地上権	3,509,000

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45%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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,798,000	－ 3,509,000		0.80	0.70	2,400,000
2	953,000	＋ 3,509,000	1.00	0.80	0.70	2,500,000
一 括 価 格 (合 計)						4,900,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：1階の1室が新聞販売所であり、用途が特殊であること、また、建物の完了検査の記録が確認できず、建物の遵法性に問題があること等から、市場での需要減退等を考慮した。

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

基準地価格（木更津-7）

所 在	千葉県木更津市祇園3丁目1番17
価 格	41,100 円／㎡
位 置	JR内房線, JR久留里線「木更津」駅の北東方・約3.5km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	188 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス
接 面 街 路	北側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%, 指定容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

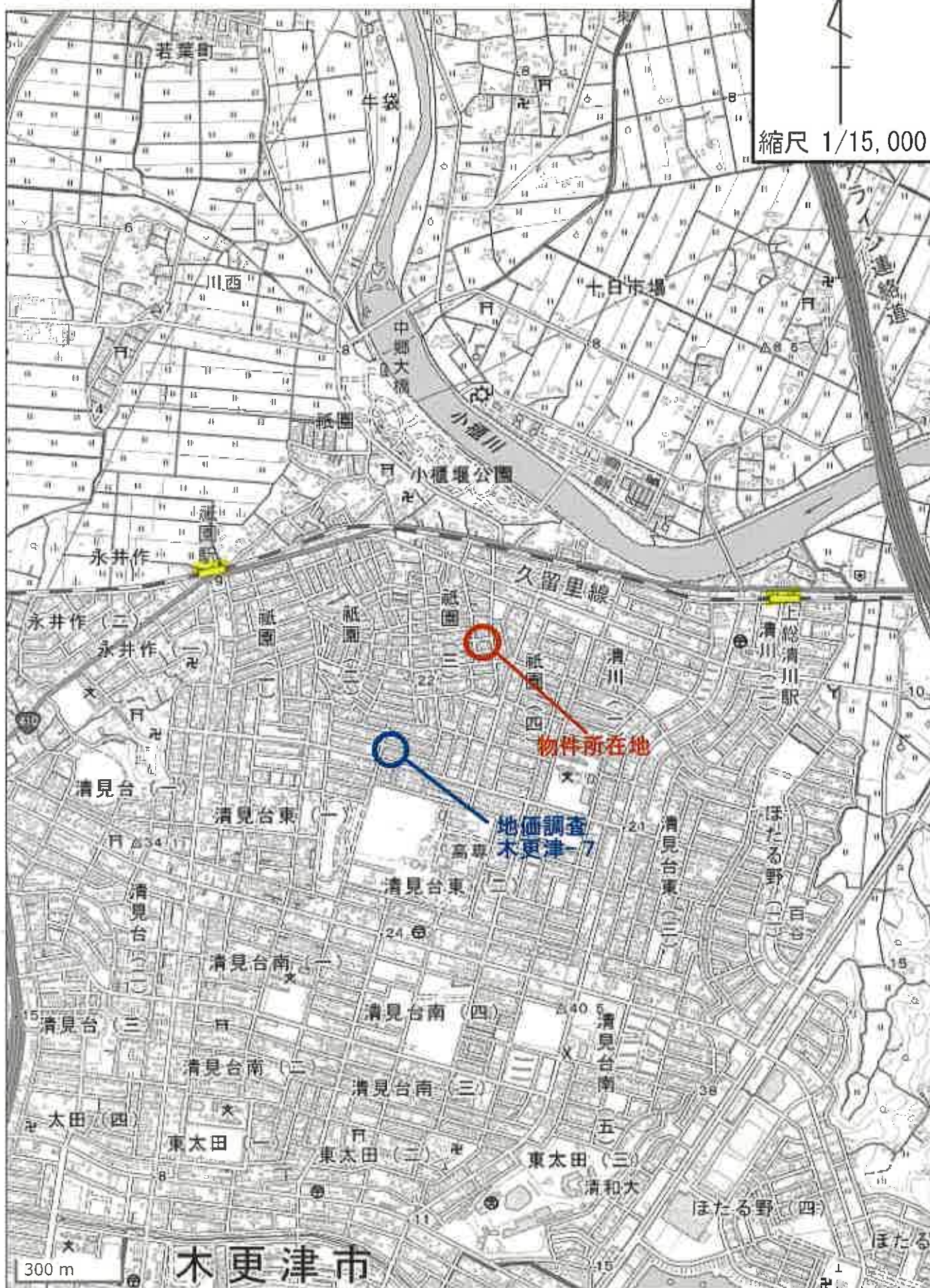
第7 附属資料

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

以 上



縮尺 1/15,000





(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	所在	木更津市祇園三丁目				地番	746番17			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(千葉地方法律局木更津支局管轄)

令和8年4月10日

大阪法律局北出張所

登記官

請求番号: 16-1

(1/1)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和41年7月5日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(千葉地方裁判所本庁(中)登記部)
令和8年4月10日 大阪法務局北出張所 登記官

地	746-3-4-13~24, -33~-98
土地の所在	千葉県市川市本町

746. 13 746-1~49

紙面三丁目

工 地 積 131274

図

41.7.5

昭和41年7月5日	製作年月日
昭和41年7月5日	製作者

申請人

物件1



(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/2000

(1/6)

請求番号：16-2

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和41年7月5日

1枚目と附図

地番	746-11, 12
土地の所在	木更津市 北園三丁目

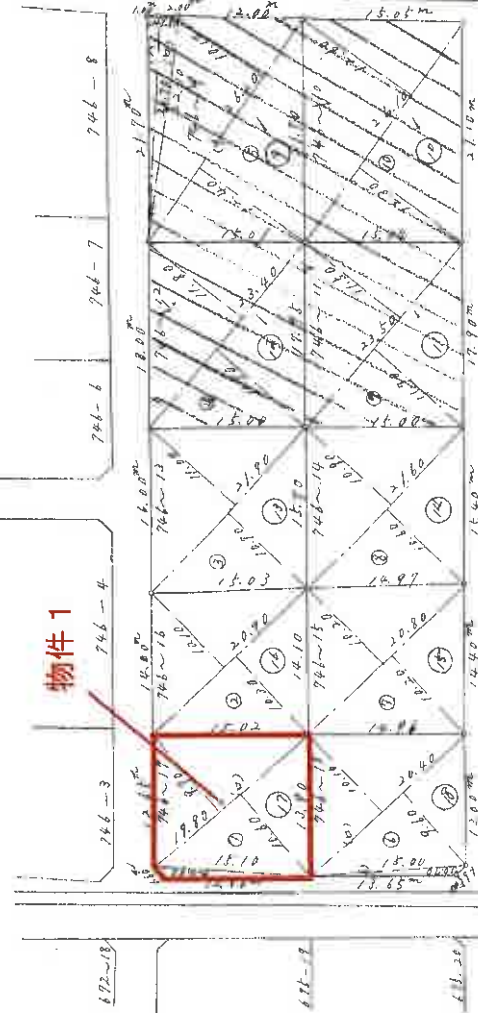
地積測量図

131870

47.5 2/5

作製年	昭和41年6月	作製者	中蔵人
-----	---------	-----	-----

物件1



地番	座	延	面積	面
1	746-17	18.80	60.8000	297.450
2	746-18	21.10	60.8000	215.400
3	746-19	22.00	60.8000	215.400
4	746-20	22.10	60.8000	215.400
5	746-21	21.90	60.8000	215.400
6	746-22	21.80	60.8000	215.400
7	746-23	21.70	60.8000	215.400
8	746-24	21.60	60.8000	215.400
9	746-25	21.50	60.8000	215.400
10	746-26	21.40	60.8000	215.400
11	746-27	21.30	60.8000	215.400
12	746-28	21.20	60.8000	215.400
13	746-29	21.10	60.8000	215.400
14	746-30	21.00	60.8000	215.400
15	746-31	20.90	60.8000	215.400
16	746-32	20.80	60.8000	215.400
17	746-33	20.70	60.8000	215.400
18	746-34	20.60	60.8000	215.400
19	746-35	20.50	60.8000	215.400
20	746-36	20.40	60.8000	215.400
21	746-37	20.30	60.8000	215.400
22	746-38	20.20	60.8000	215.400
23	746-39	20.10	60.8000	215.400
24	746-40	20.00	60.8000	215.400
25	746-41	19.90	60.8000	215.400
26	746-42	19.80	60.8000	215.400
27	746-43	19.70	60.8000	215.400
28	746-44	19.60	60.8000	215.400
29	746-45	19.50	60.8000	215.400
30	746-46	19.40	60.8000	215.400
31	746-47	19.30	60.8000	215.400
32	746-48	19.20	60.8000	215.400
33	746-49	19.10	60.8000	215.400
34	746-50	19.00	60.8000	215.400
35	746-51	18.90	60.8000	215.400
36	746-52	18.80	60.8000	215.400
37	746-53	18.70	60.8000	215.400
38	746-54	18.60	60.8000	215.400
39	746-55	18.50	60.8000	215.400
40	746-56	18.40	60.8000	215.400
41	746-57	18.30	60.8000	215.400
42	746-58	18.20	60.8000	215.400
43	746-59	18.10	60.8000	215.400
44	746-60	18.00	60.8000	215.400
45	746-61	17.90	60.8000	215.400
46	746-62	17.80	60.8000	215.400
47	746-63	17.70	60.8000	215.400
48	746-64	17.60	60.8000	215.400
49	746-65	17.50	60.8000	215.400
50	746-66	17.40	60.8000	215.400
51	746-67	17.30	60.8000	215.400
52	746-68	17.20	60.8000	215.400
53	746-69	17.10	60.8000	215.400
54	746-70	17.00	60.8000	215.400
55	746-71	16.90	60.8000	215.400
56	746-72	16.80	60.8000	215.400
57	746-73	16.70	60.8000	215.400
58	746-74	16.60	60.8000	215.400
59	746-75	16.50	60.8000	215.400
60	746-76	16.40	60.8000	215.400
61	746-77	16.30	60.8000	215.400
62	746-78	16.20	60.8000	215.400
63	746-79	16.10	60.8000	215.400
64	746-80	16.00	60.8000	215.400
65	746-81	15.90	60.8000	215.400
66	746-82	15.80	60.8000	215.400
67	746-83	15.70	60.8000	215.400
68	746-84	15.60	60.8000	215.400
69	746-85	15.50	60.8000	215.400
70	746-86	15.40	60.8000	215.400
71	746-87	15.30	60.8000	215.400
72	746-88	15.20	60.8000	215.400
73	746-89	15.10	60.8000	215.400
74	746-90	15.00	60.8000	215.400
75	746-91	14.90	60.8000	215.400
76	746-92	14.80	60.8000	215.400
77	746-93	14.70	60.8000	215.400
78	746-94	14.60	60.8000	215.400
79	746-95	14.50	60.8000	215.400
80	746-96	14.40	60.8000	215.400
81	746-97	14.30	60.8000	215.400
82	746-98	14.20	60.8000	215.400
83	746-99	14.10	60.8000	215.400
84	746-100	14.00	60.8000	215.400
85	746-101	13.90	60.8000	215.400
86	746-102	13.80	60.8000	215.400
87	746-103	13.70	60.8000	215.400
88	746-104	13.60	60.8000	215.400
89	746-105	13.50	60.8000	215.400
90	746-106	13.40	60.8000	215.400
91	746-107	13.30	60.8000	215.400
92	746-108	13.20	60.8000	215.400
93	746-109	13.10	60.8000	215.400
94	746-110	13.00	60.8000	215.400
95	746-111	12.90	60.8000	215.400
96	746-112	12.80	60.8000	215.400
97	746-113	12.70	60.8000	215.400
98	746-114	12.60	60.8000	215.400
99	746-115	12.50	60.8000	215.400
100	746-116	12.40	60.8000	215.400
101	746-117	12.30	60.8000	215.400
102	746-118	12.20	60.8000	215.400
103	746-119	12.10	60.8000	215.400
104	746-120	12.00	60.8000	215.400
105	746-121	11.90	60.8000	215.400
106	746-122	11.80	60.8000	215.400
107	746-123	11.70	60.8000	215.400
108	746-124	11.60	60.8000	215.400
109	746-125	11.50	60.8000	215.400
110	746-126	11.40	60.8000	215.400
111	746-127	11.30	60.8000	215.400
112	746-128	11.20	60.8000	215.400
113	746-129	11.10	60.8000	215.400
114	746-130	11.00	60.8000	215.400
115	746-131	10.90	60.8000	215.400
116	746-132	10.80	60.8000	215.400
117	746-133	10.70	60.8000	215.400
118	746-134	10.60	60.8000	215.400
119	746-135	10.50	60.8000	215.400
120	746-136	10.40	60.8000	215.400
121	746-137	10.30	60.8000	215.400
122	746-138	10.20	60.8000	215.400
123	746-139	10.10	60.8000	215.400
124	746-140	10.00	60.8000	215.400
125	746-141	9.90	60.8000	215.400
126	746-142	9.80	60.8000	215.400
127	746-143	9.70	60.8000	215.400
128	746-144	9.60	60.8000	215.400
129	746-145	9.50	60.8000	215.400
130	746-146	9.40	60.8000	215.400
131	746-147	9.30	60.8000	215.400
132	746-148	9.20	60.8000	215.400
133	746-149	9.10	60.8000	215.400
134	746-150	9.00	60.8000	215.400
135	746-151	8.90	60.8000	215.400
136	746-152	8.80	60.8000	215.400
137	746-153	8.70	60.8000	215.400
138	746-154	8.60	60.8000	215.400
139	746-155	8.50	60.8000	215.400
140	746-156	8.40	60.8000	215.400
141	746-157	8.30	60.8000	215.400
142	746-158	8.20	60.8000	215.400
143	746-159	8.10	60.8000	215.400
144	746-160	8.00	60.8000	215.400
145	746-161	7.90	60.8000	215.400
146	746-162	7.80	60.8000	215.400
147	746-163	7.70	60.8000	215.400
148	746-164	7.60	60.8000	215.400
149	746-165	7.50	60.8000	215.400
150	746-166	7.40	60.8000	215.400
151	746-167	7.30	60.8000	215.400
152	746-168	7.20	60.8000	215.400
153	746-169	7.10	60.8000	215.400
154	746-170	7.00	60.8000	215.400
155	746-171	6.90	60.8000	215.400
156	746-172	6.80	60.8000	215.400
157	746-173	6.70	60.8000	215.400
158	746-174	6.60	60.8000	215.400
159	746-175	6.50	60.8000	215.400
160	746-176	6.40	60.8000	215.400
161	746-177	6.30	60.8000	215.400
162	746-178	6.20	60.8000	215.400
163	746-179	6.10	60.8000	215.400
164	746-180	6.00	60.8000	215.400
165	746-181	5.90	60.8000	215.400
166	746-182	5.80	60.8000	215.400
167	746-183	5.70	60.8000	215.400
168	746-184	5.60	60.8000	215.400
169	746-185	5.50	60.8000	215.400
170	746-186	5.40	60.8000	215.400
171	746-187	5.30	60.8000	215.400
172	746-188	5.20	60.8000	215.400
173	746-189	5.10	60.8000	215.400
174	746-190	5.00	60.8000	215.400
175	746-191	4.90	60.8000	215.400
176	746-192	4.80	60.8000	215.400
177	746-193	4.70	60.8000	215.400
178	746-194	4.60	60.8000	215.400
179	746-195	4.50	60.8000	215.400
180	746-196	4.40	60.8000	215.400
181	746-197	4.30	60.8000	215.400
182	746-198	4.20	60.8000	215.400
183	746-199	4.10	60.8000	215.400
184	746-200	4.00	60.8000	215.400
185	746-201	3.90	60.8000	215.400
186	746-202	3.80	60.8000	215.400
187	746-203	3.70	60.8000	215.400
188	746-204	3.60	60.8000	215.400
189	746-205	3.50	60.8000	215.400
190	746-206	3.40	60.8000	215.400
191	746-207	3.30	60.8000	215.400
192	746-208	3.20	60.8000	215.400
193	746-209	3.10	60.8000	215.400
194	746-210	3.00	60.8000	215.400
195	746-211	2.90	60.8000	215.400
196	746-212	2.80	60.8000	215.400
197	746-213	2.70	60.8000	215.400
198	746-214	2.60	60.8000	215.400
199	746-215	2.50	60.8000	215.400
200	746-216	2.40	60.8000	215.400
201	746-217	2.30	60.8000	215.400
202	746-218	2.20	60.8000	215.400
203	746-219	2.10	60.8000	215.400
204	746-220	2.00	60.8000	215.400
205	746-221	1.90	60.8000	215.400
206	746-222	1.80	60.8000	215.400
207	746-223	1.70	60.8000	215.400
208	746-224	1.60	60.8000	215.400
209	746-225	1.50	60.8000	215.400
210	746-226	1.40	60.8000	215.400
211	746-227	1.30	60.8000	215.400
212	746-228	1.20	60.8000	215.400
213	746-229	1.10	60.8000	215.400
214	746-230	1.00	60.8000	215.400
215	746-231	0.90	60.8000	215.400
216	746-232	0.80	60.8000	215.400
217	746-233	0.70	60.8000	215.400
218	746-234	0.60	60.8000	

登記年月日：昭和55年6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。
(千葉地方方法務局木更津支局管轄)
令和8年4月10日 大阪法務局北出張所

令和8年4月10日 大阪法務局北出張所

2014年12月

請求番号 16-3

圖面平階各

T46~17

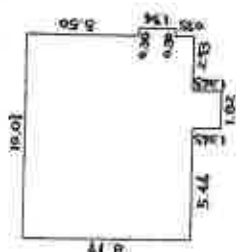
面圖
面圖
物平
階
建各

55.6.18

26242

木更津市祇園 3丁目 746番地17

1階平面図



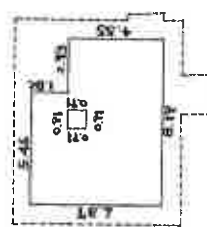
求積

$$\begin{array}{r} 10.01 \times 8.19 = 81.9819 \\ +) 1.82 \times 1.365 = 2.4843 \\ +) 0.30 \times 1.74 = 0.5220 \\ \hline 84.9882 \end{array}$$

84.9882

床面積 84.98 m^2

2階平面図



朱 積

$$\begin{array}{r} 5.46 \times 6.37 = 34.7802 \\ + \quad 2.73 \times 4.55 = 12.4215 \\ \hline \quad 0.91 \times 0.91 = 0.8281 \\ \hline 46.3736 \end{array}$$

46.3736

床面積 46.37 m²

作者

人 謹 申

250

縮尺

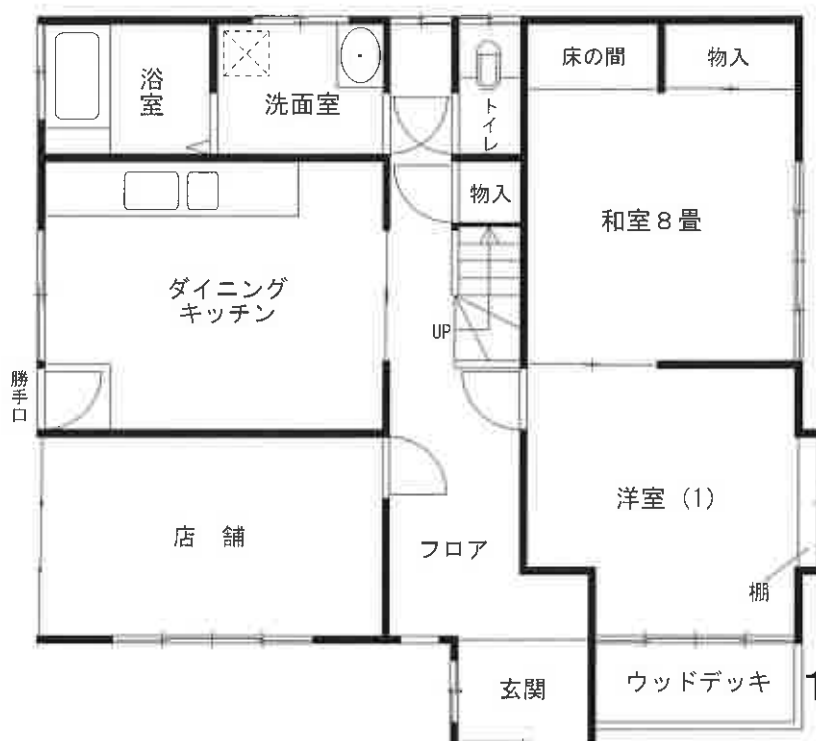
005

(千葉土地家屋調査士会用紙)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

昭和五五年六月一日發記

間 取 図



評価人作成