

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 三 戸 武 志

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）
1～3	3,650,000 2,920,000	一括	730,000	61,689	14,734
1	1,410,000				
2	2,220,000				
3	20,000				

物 件 目 録

1 所 在 木更津市高砂三丁目
地 番 4703 番 4
地 目 宅地
地 積 164.09 平方メートル
(現況)
地 積 約 167.09 平方メートル
所有者 A

2 所 在 木更津市高砂三丁目 4703 番地 3、4703 番地 4
家屋 番号 4703 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 154.85 平方メートル
所有者 A

3 所 在 木更津市高砂三丁目
地 番 4703 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 80 平方メートル
(現況)
地 積 約 77 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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】

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】

本件土地は、売却対象外の土地（地番4703番3，所有者B）と一体として利用されている。

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地（地番4703番3，所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 木更津市高砂三丁目
地 番 4703番4
地 目 宅地
地 積 164.09平方メートル
(現況)
地 積 約167.09平方メートル
所有者 A

2 所 在 木更津市高砂三丁目4703番地3、4703番地4
家屋 番号 4703番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 154.85平方メートル
所有者 A

3 所 在 木更津市高砂三丁目
地 番 4703番2
地 目 公衆用道路
地 積 80平方メートル
(現況)
地 積 約77平方メートル
共有者 A 持分3分の1



令和8年(ヌ)第110号
令和8年6月22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 木更津市高砂三丁目
地 番 4703 番 4
地 目 宅地
地 積 164.09 平方メートル

所有者 A

2 所 在 木更津市高砂三丁目 4703 番地 3、4703 番地 4
家屋 番号 4703 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 154.85 平方メートル

所有者 A

3 所 在 木更津市高砂三丁目
地 番 4703 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 80 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	木更津市高砂3-3-14		
土地	物件1、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図、地積測量図とやや異なる（公図、地積測量図、添付写真2及び3参照） ☐ 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 上記の者が物件1の土地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 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物等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

目的外土地の概況		
所 在	木更津市高砂三丁目	
地 番	4 7 0 3 番 3	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1 5 5 . 0 4 平方メートル (☒ 全部 ☐)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ B (所有者の兄)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人(■所有者) 陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成 1 3 年 3 月 2 7 日 (本建物の不動産登記記録全部事項証明書上の新築日)	
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 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり ☐ 「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	1 本建物には私が1人で住んでいます。 2 本建物は私名義の物件1と兄のB名義の4703番3の2筆の土地に跨って建っています。兄名義の土地を本建物の敷地として使うことについて、兄との間で賃料等のやり取りや契約関係等はありません。兄弟なので、無償で敷地として使っています。 3 物件3の道路の土地の一部が本建物の敷地に取り込まれているのかとのことですが、そのことはよくわかりません。 4 境界争いはありません。本建物に雨漏りするところはありません。マルチエアコンの室外機が壊れています。配管が天井を通っている関係で、室外機を新しくしても使えません。

(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 物件1について

- 1 本土地は北東側及び南東側については物件3を含む公衆用道路に面する一部段差状となる概ね長方形の平坦な土地で、後記目的外土地と一体となって本建物の敷地となっている。本土地の北側、西側及び南側の各角地点に境界標が存在した。南東側公衆用道路及び北東側の目的外土地に面する部分を除き本土地の二方にはブロック、フェンス、ブロックの土留めが設置されており、別紙地積測量図と対比することにより本土地の範囲を確認することは可能である。なお、土地形状は公図、地積測量図とやや異なる。
- 2 別紙建物図面中、斜線部分(約3㎡)は外構等、本建物の敷地の一部として物件3の土地を一部取り込んだ状態となっており、本建物敷地としての地積は約167.09㎡と認められる。
- 3 南東側公衆用道路に面する部分は一部コンクリート敷きの駐車スペースとなっている。
- 4 本土地の南西端部分に祠が存在する。

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」記載の所有者の陳述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 ダイニングキッチンのカロスの汚損が目立つ。

第3 物件3について

- 1 本土地は物件1及び後記目的外土地に面する幅員約4～4.3mの未舗装の公衆用道路の一部となっている。
- 2 上記第2、2から本土地の道路土地としての地積は約77㎡と認められる。

第4 目的外土地について

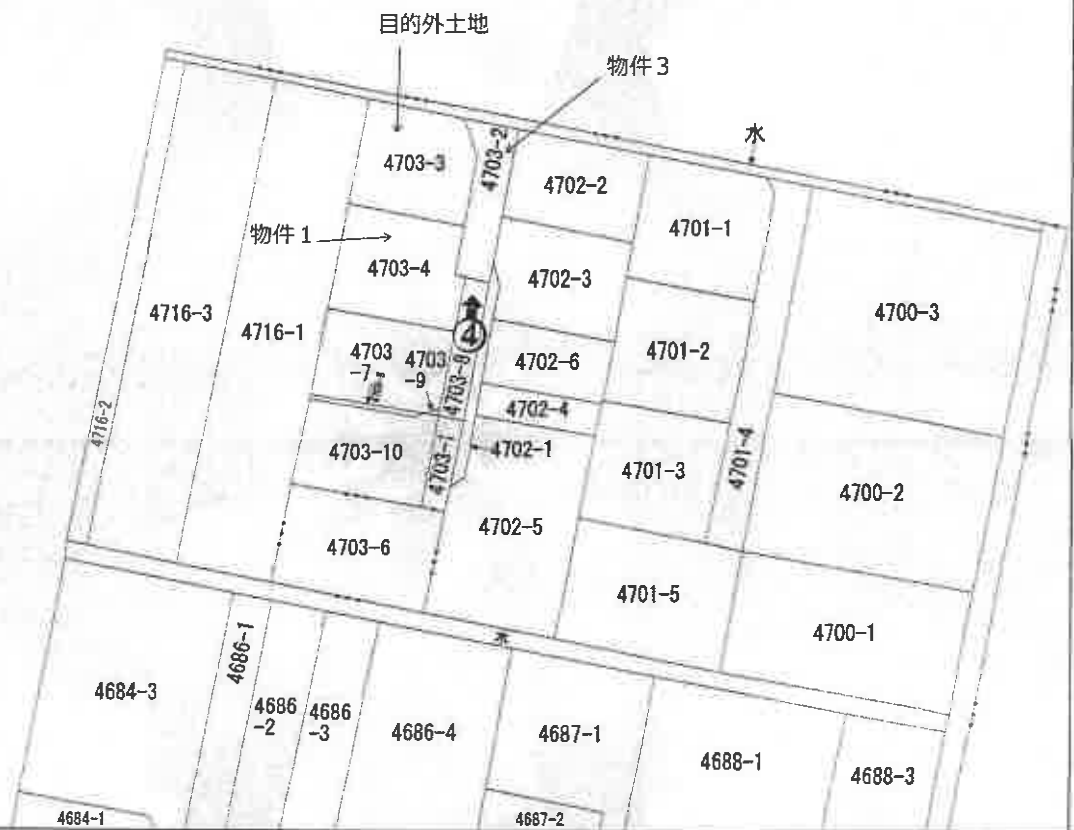
- 1 本建物は本土地及び「目的外土地の概況」記載の目的外土地上に存在し、目的外土地は本建物の敷地として使用されている。目的外土地における占有関係は目的外土地の不動産登記記録全部事項証明書、所有者の戸籍関係書類及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から「目的外土地の概況」記載のとおり認められる。
- 2 目的外土地の北側角部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置が存在する。

(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23日（火） 13：00－13：50	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
8年6月24日（水）	執行官室	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 木更津市役所に対し、本建物平面図、航空写真重ね地番図送付嘱託
8年6月29日（月）	執行官室	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
8年6月30日（火） 11：40－11：44	物件所在地	全戸不在、連絡書投函、占有関係調査
8年7月2日（木）	執行官室	木更津市役所から本建物間取図、航空写真重ね地番図到着
8年7月8日（水） 8：55－9：02	物件所在地	全戸不在、解錠立入調査期日通知書投函 近隣居住者に面談、占有関係聴取
	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
8年7月9日（木）	執行官室	木更津市役所に対し、所有者の戸籍関係書類送付嘱託
8年7月16日（木） 12：07－12：50	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、占有関係等聴取
8年7月21日（火）	執行官室	木更津市役所から所有者の戸籍関係書類到着
8年7月27日（月）	執行官室	木更津市役所から所有者の戸籍関係書類到着（追完）
(特記事項) ■ 令和8年7月16日 本建物は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部	所在	木更津市高砂三丁目				地番	4703番3		
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8日

千葉地方法務局

請求番号：3-1

登記官

(7 枚目)

(1/1)

登記年月日：昭和50年7月3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。
(千葉県地方務局木更津支局管轄)
令和8年4月8日 千葉県地方務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：3-2

137996

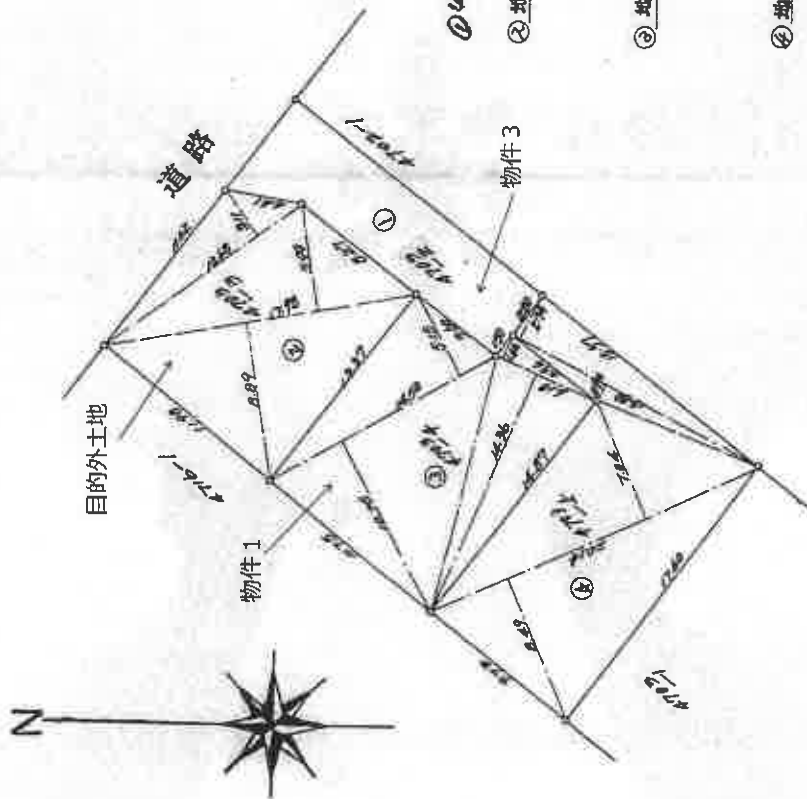
地 積 測 量 図

前4-2

7702-2-3-4-5

千葉県市町村合併協議会

高砂三丁目



04703-2 80m²

② 地 積	$19.60 \times (3.11) = 61.5448$
	$13.74 \times (0.89 + 0.89) = 24.7824$
	合 計 $= 86.3272$
	$\frac{1}{2} = 43.1636$
③ 地 積	$14.50 \times (5.05 + 10.75) = 230.5500$
	$6.10 \times (14.36 + 1.44) = 92.6440$
	合 計 $= 323.1940$
	$\frac{1}{2} = 161.5970$
④ 地 積	$20.14 \times (0.49 + 7.04) = 312.7742$
	$15.00 \times (0.94 + 2.74) = 58.1400$
	合 計 $= 370.9142$
	$\frac{1}{2} = 185.4571$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 $\frac{1}{300}$

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：平成13年3月30日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
(千葉県地方務局本東海支局管轄)

令和8年4月8日 千葉県地方務局

登記官

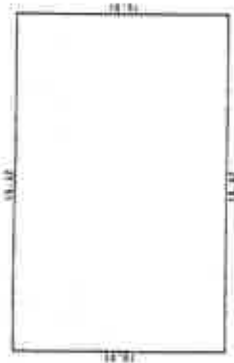
(9 枚目)

12290 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 4703番3

建物の所在 木更津市高砂3丁目4703番地3、同番地4



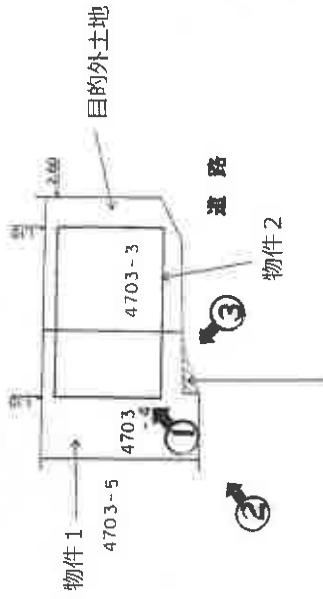
求積表

10.01 X 15.47 = 154.8547

154.8547

床面積 154.85 m²

4716-1



物件3が物件1に取り込まれている部分



平成13年3月30日登記

作製者

縮尺 1/250

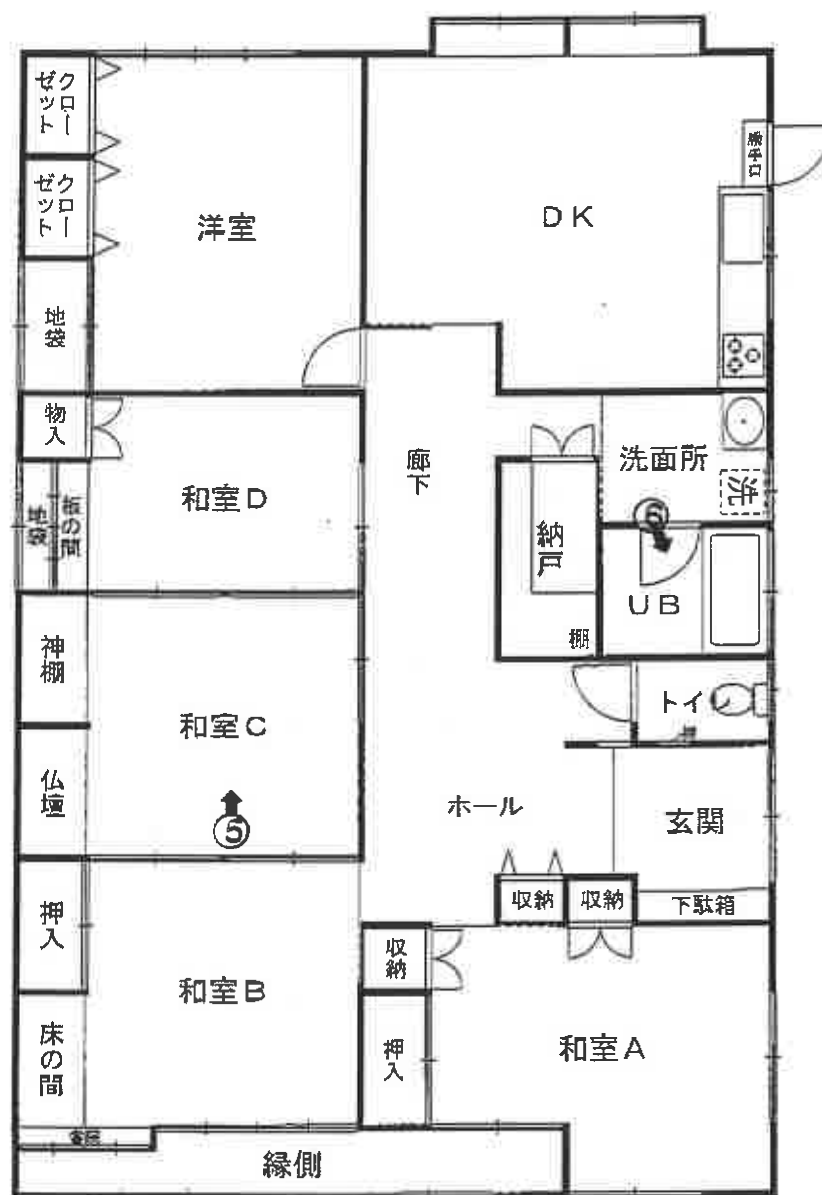
年 3 月 28 日作製

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

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





(黄、赤色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる。以下同)



物件1 目的外土地 物件3が物件1に取り込まれている部分 4



物件3を含む公衆用道路

5



6



令和 8 年（ヌ）第 1 1 0 号

令和 8 年 7 月 1 6 日 現地調査

令和 8 年 7 月 1 7 日 評 価

小 調 第 1 1 0 5 号 発行番号

令和 8 年 7 月 2 1 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3,650,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,410,000円
物件2（建物）	金2,220,000円
物件3（土地）	金20,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件1並びに目的外土地の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。		地 積：約167.09㎡
2	物件目録記載のとおり。		住居表示「高砂3-3-14」 同左
3	物件目録記載のとおり。		地 積：約77㎡
番 号	特 記 事 項		
1～3	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。 物件2は、物件1並びに目的外土地の土地利用権等付建物である。		

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 木更津市高砂三丁目
地 番 4703 番 4
地 目 宅地
地 積 164.09 平方メートル

所有者 A

2 所 在 木更津市高砂三丁目 4703 番地 3、4703 番地 4
家屋 番号 4703 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 154.85 平方メートル

所有者 A

3 所 在 木更津市高砂三丁目
地 番 4703 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 80 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



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1，3，目的外土地：地番4703番3）

位 置 ・ 交 通	J R内房線「巖根」駅の東方・道路距離約600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に共同住宅，在来住宅等が混在する市街化調整区域に隣接する住宅地域である。	
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種住居地域 指定60% 指定200% なし 第2種高度地区 建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件	物件1，目的外土地： 形状（略台形），地勢（概ね平坦）， 接道方位（北東・南東）， 間口（北東約11.0m），奥行（約23.7m）， 地積計 ^{（約）} 322.13㎡（特記事項参照） 物件3：形状（帯状地），地勢（概ね平坦）， 地積 ^{（約）} 77㎡（特記事項参照）	
接 面 道 路 の 状 況	物件1，目的外土地： ①北東側市道（2202号線），幅員（約5.0m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路より約0.5m高い） ②南東側私道，幅員（約4.0～4.3m），連続性（劣る）， 舗装（無），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高～道路より約0.4m高い）	
接 面 道 路 の 状 況	建 築 基 準 法 上 の 種 類	①：第42条1項1号 ②：第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	②：昭和51年11月17日・第34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は目的外土地と一体として、物件2の建物の敷地、庭及び駐車スペースとして利用されている。 物件3は、物件1並びに目的外土地の南東側に位置する幅員約4.0～4.3mの私道の一部で、周辺土地所有者が通行の用に供している。 物件1並びに目的外土地の隣地は、北西側が共同住宅、南西側は戸建住宅、南東側は道路を介して戸建住宅、北東側は道路を介して戸建住宅である。
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 なし（プロパン、特記事項参照） 下水道 なし（浄化槽）
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	○ 物件3は共有持分1/3である。 ○ 物件2建物の目的外土地（地番4703番3、宅地、155.04㎡（登記記載）、土地所有者は本件債務者の兄）に対する土地利用権原は使用借権である。 ○ 物件1、3は、公図・地積測量図の形状と現況がやや異なっており、物件3の南西端の一部（三角形の約3㎡）が、物件1に取り込まれ外構等として利用されている。 ○ 都市ガスについては、前面道路に本管が敷設され^ており、接続利用は可能である。 ○ 敷地の南西端に祠が存し、敷地の北端にスチール製の簡易物置（動産）が存する。 ○ 建物の周囲は、雑草・庭木等がやや繁茂している箇所が見られる。 ○ 木更津市ハザードマップによると、洪水氾濫（小櫃川）・高潮氾濫の浸水想定区域にある。また、液状化危険度は高い乃至やや高いと判定されている。

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成13年3月27日新築 約25年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 モルタル仕上げ等 ビニールクロス貼り，砂壁等 ビニールクロス貼り，合板等 フローリング張り，畳等 キッチン，ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，浄化槽，プロパンガス） ー
床面積（現況）	床面積 154.85㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 5DK＋納戸（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者が居住して占有中。	
特 記 事 項	○ 建築確認：平成12年9月27日，第H12認建木建000478号 完了検査：なし ○ 室内は日用品雑貨，家財道具等がやや雑然としているほか，和室Aの障子に破れている箇所が散見される。 ○ マルチエアコンの室外機が故障しておりエアコンが作動しない。旧式のため修理交換ができないとのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3 (土地), 目的外土地

目的土地並びに目的外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	35,500	0.97	約167.09	1/1	1.00	5,754,000
3	35,500	0.05	約77	1/3	—	46,000
	35,500	0.97	155.04	1/1	1.00	5,339,000

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-24)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,500\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & = & 35,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 物件1, 目的外土地…道路方位±0%, 角地+2%, 形状・規模-5%
計 (相乗積) -3%

物件3…公衆用道路-95%

ウ 地 積 : 登記数量を基準に補正した現況数量による。

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	180,000	154.85	0.040	6/6	1,115,000

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	0年	約25年	0.05	0.20	0.040

◇ 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	5,754,000	0.50	法定地上権	2,877,000
	5,339,000	0.10	使用借権	534,000
計				3,411,000

イ 土地利用権等割合：物件1に係る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。また、目的外土地に係る土地利用権等を使用借権と判定し、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	5,754,000	－ 2,877,000		0.70	0.70	1,410,000
2	1,115,000	＋ 3,411,000	1.00	0.70	0.70	2,220,000
3	46,000	－		0.70	0.70	20,000
一 括 価 格（合 計）						3,650,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的外土地と一体利用された敷地の上に建物が建在していること等を考慮した。

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（木更津－24）

所 在：木更津市高砂3丁目4723番2 「高砂3－2－18」

価 格：35,500円/㎡

位 置：JR内房線「巖根」駅の北東方約400mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：255㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：南東側幅員4.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域，第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

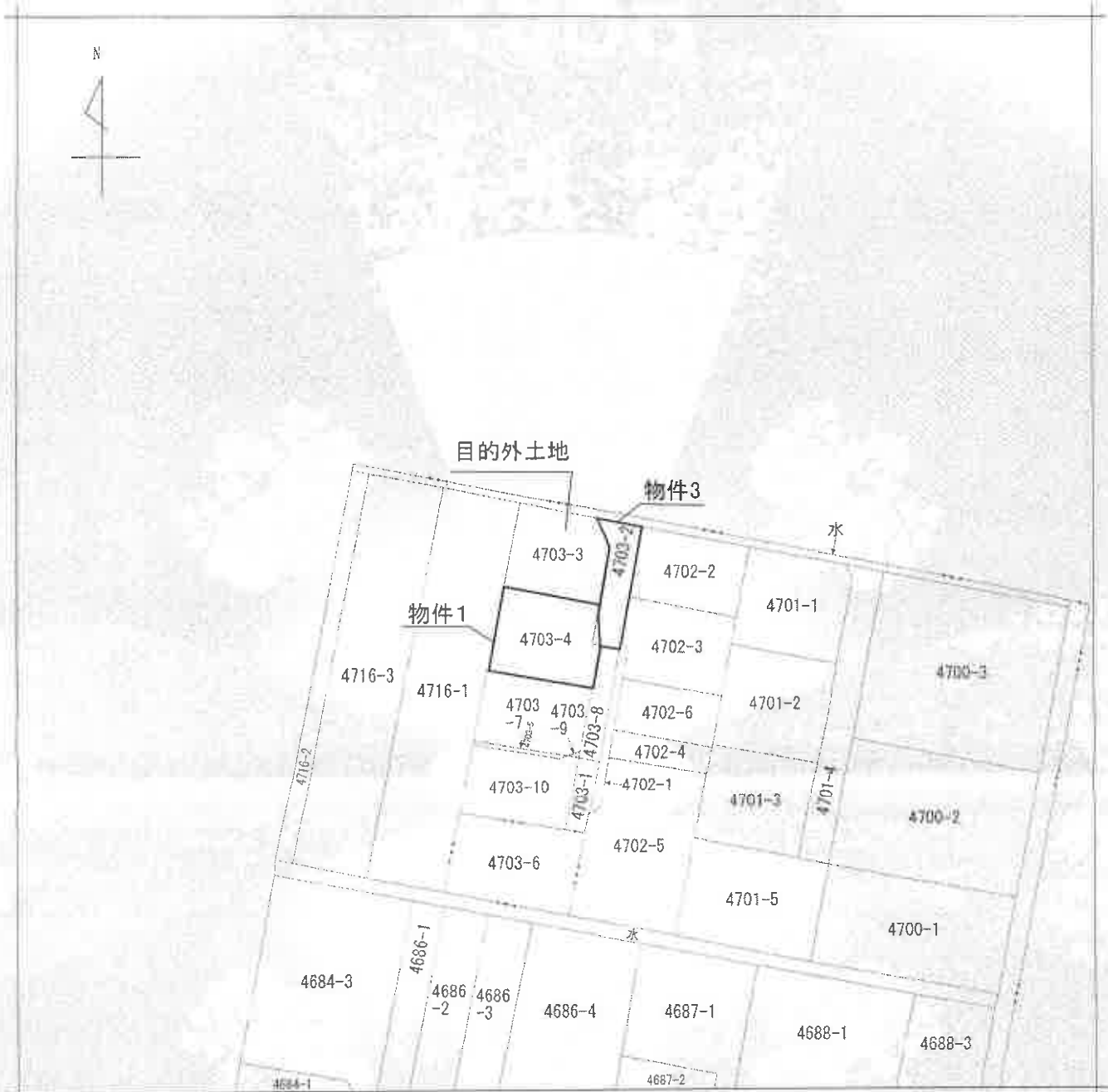
地 域 の 概 要：小規模住宅と貸家が多い駅に近い住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





(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	木更津市高砂三丁目				地番	4703番3			
出力縮尺	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。
(千葉地方法務局木更津支局管轄)
令和8年4月8日
千葉地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

地積測量図

昭和五〇年七月三日

137996

地積測量図

前-2

地番 4702-2-3-4-5

土地の所在 不図有地積測量図

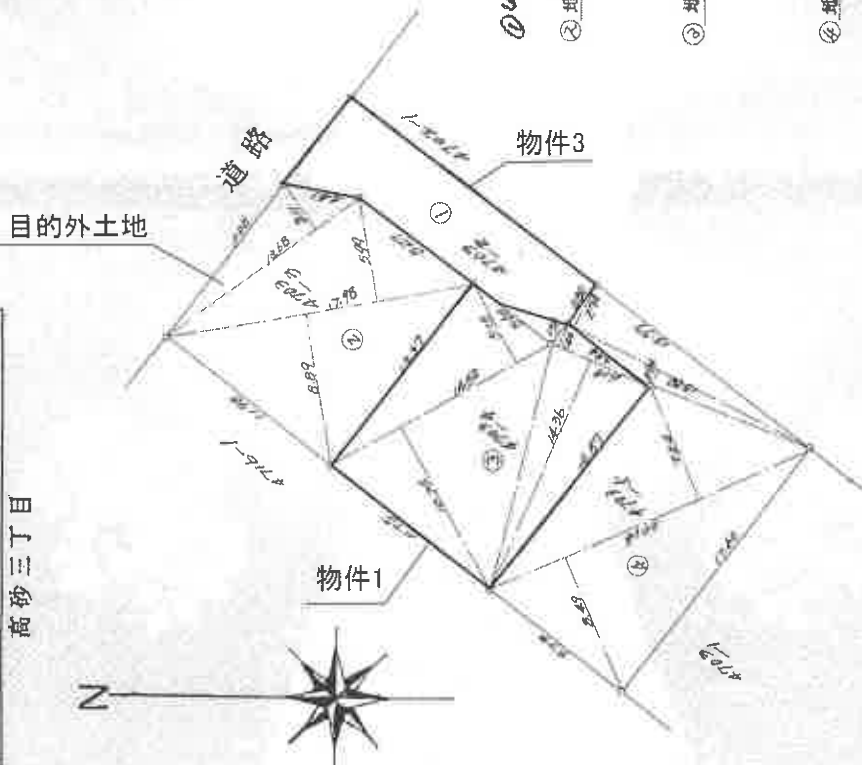
高砂三丁目

作製年月日
昭和50年6月30日

作製者

申請人

04703-2 80m²



② 地積
 $13.68 \times (3.11 + 3.11) = 42.4440$
 $13.68 \times (3.11 + 3.11) = 42.4440$
 合計 = 84.8880
 $\frac{1}{2} = 42.4440$

③ 地積
 $14.50 \times (3.05 + 3.05) = 42.5500$
 $14.50 \times (3.05 + 3.05) = 42.5500$
 合計 = 85.1000
 $\frac{1}{2} = 42.5500$

④ 地積
 $20.14 \times (3.09 + 3.09) = 61.7740$
 $20.14 \times (3.09 + 3.09) = 61.7740$
 合計 = 123.5480
 $\frac{1}{2} = 61.7740$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(真実無効)

(A3版をA4版に縮小)

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署建設局管理)

令和8年4月8日 千葉県地方公務局

登記官

登記年月日：平成13年3月30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。
(千葉県地方自治局木更津支庁登録)

令和8年4月8日

千葉県地方自治局

登記官

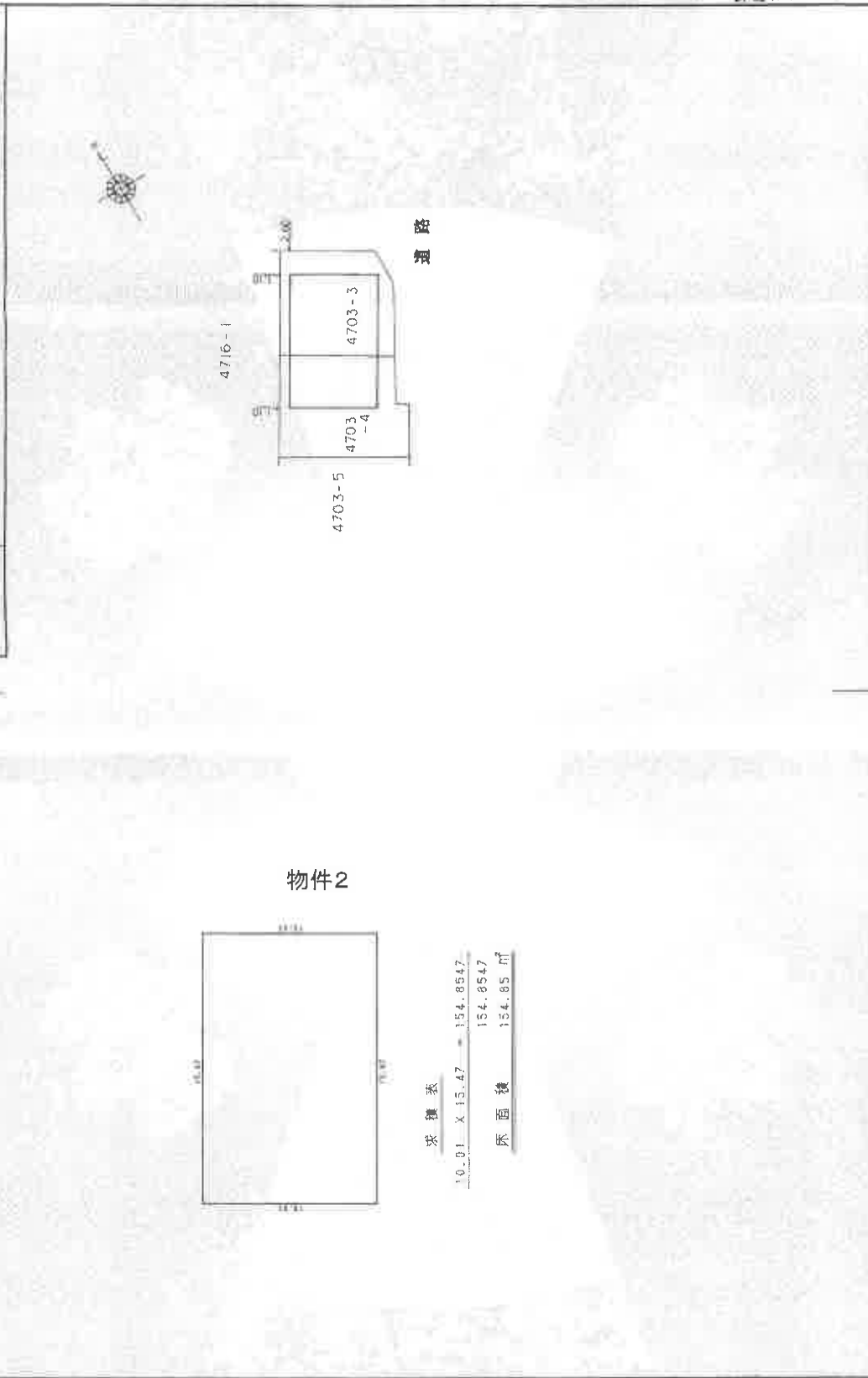
建物図面

各階平面図

12290

家屋番号 4703番3

建物の所在 木更津市高砂3丁目4703番地3、向番地4



道路

物件2

求積表

10.01 x 15.47	154.8547
154.8547	
所面積	154.85 m ²

平成13年3月30日登記

建物図面

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(千葉県土地家屋調査士会関係)

(A3版をA4版に縮小)

間取図

