令和　８年（ケ）第　　７３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　７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１１月　２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）
3～6	2,980,000 2,384,000	一括	596,000	83,289	0
3	300,000				
4	270,000				
5	1,960,000				
6	450,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

３　所　　在　　袖ケ浦市百目木字志保沢

　　地　　番　　１１６８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２２．６４平方メートル

４　所　　在　　袖ケ浦市百目木字志保沢

　　地　　番　　１１６８番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．７２平方メートル

５　所　　在　　袖ケ浦市百目木字志保沢１１６８番地４、１１６８番地１

　　家屋　番号　　１１６８番４

　　種　　類　　寄宿舎

　　構　　造　　木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１５６．１４平方メートル
　　２階　１０１．０２平方メートル

（現況）

　　種　　類　　寄宿舎・物置

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺小屋裏３階建

　　床　面　積　　１階　　１５６．１４平方メートル
　　２階　　１０１．０２平方メートル
　　小屋裏３階　約３１．４５平方メートル

（附属建物）

令和　８年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

符　　号　１

種　　類　物置

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　６．６２平方メートル

６　所　　在　袖ケ浦市百目木字志保沢

地　　番　１１６８番５

地　　目　宅地

地　　積　３３０．６３平方メートル

令和８年（ケ）第７３号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　73号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月28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3～6】
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3～6】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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3～6】
売却基準価額は、建物の再建築が原則できないこと、物件番号5建物を利用した場合に都市計画法違反になる可能性があること等遵法性の点で問題があること、太陽光パネル等の発電設備の所有権留保の有無等が不明であること等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。

令和　８年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

３　所　　在　　袖ケ浦市百目木字志保沢

　　地　　番　　１１６８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２２．６４平方メートル

４　所　　在　　袖ケ浦市百目木字志保沢

　　地　　番　　１１６８番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．７２平方メートル

５　所　　在　　袖ケ浦市百目木字志保沢１１６８番地４、１１６８番地１

　　家屋　番号　　１１６８番４

　　種　　類　　寄宿舎

　　構　　造　　木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１５６．１４平方メートル
　　２階　１０１．０２平方メートル

（現況）

　　種　　類　　寄宿舎・物置

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺小屋裏３階建

　　床　面　積　　１階　　１５６．１４平方メートル
　　２階　　１０１．０２平方メートル
　　小屋裏３階　約３１．４５平方メートル

（附属建物）

令和　８年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

符　　号　１

種　　類　物置

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　６．６２平方メートル

６　所　　在　袖ケ浦市百目木字志保沢

地　　番　１１６８番５

地　　目　宅地

地　　積　３３０．６３平方メートル

令和８年(ケ)第７３号
令和８年４月１４日受理
令和８年７月１日提出

現況調査報告書

２分冊のうち２（物件３～６）

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

令和　８年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

１　所　　在　君津市人見三丁目

　　地　　番　１１番１６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４９．９３平方メートル

２　所　　在　君津市人見三丁目１１番地１６

　　家屋　番号　１１番１６

　　種　　類　居宅

　　構　　造　鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根３階建

　　床　面　積　１階　６２．９４平方メートル
　　２階　８６．１２平方メートル
　　３階　３９．７４平方メートル

３　所　　在　袖ケ浦市百目木字志保沢

　　地　　番　１１６８番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２２．６４平方メートル

４　所　　在　袖ケ浦市百目木字志保沢

　　地　　番　１１６８番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９８．７２平方メートル

５　所　　在　袖ケ浦市百目木字志保沢１１６８番地４、１１６８番地１

令和　８年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

家屋　番号　　１１６８番４

種　　類　　寄宿舎

構　　造　　木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階　１５６．１４平方メートル
２階　１０１．０２平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　６．６２平方メートル

６　所　　在　　袖ケ浦市百目木字志保沢

地　　番　　１１６８番５

地　　目　　宅地

地　　積　　３３０．６３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３、４、６
現況地目	■宅地（物件３、４、６）　□公衆用道路（物件　）□　（物件　）
形状	■公図のとおり（物件３）　■地積測量図のとおり（物件４、６） □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５
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：寄宿舎・物置 ■構　造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺小屋裏３階建 ■床面積：１階　１５６．１４㎡ ２階　１０１．０２㎡ 小屋裏３階　約３１．４５㎡
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寄宿舎・物置（空家）として占有している。 □「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
■所有者会社代表者の兄	1　所有者会社は閉鎖状態で、営業はしていません。本建物は令和６年の暮れ頃から使っていません。空家になっています。所有者会社が営業していた当時は本建物は従業員の寮で使われていて、１１名の従業員が住んでいました。 2　本建物に郵便物がいろいろと届いているとのことですが、個人宛ての郵便物は所有者会社の元従業員や所有者会社代表者の家族宛てのものです。有限会社日商テクノ宛ての郵便物があるとのことですが、その会社はよくわかりません。 3　附属建物符号１のドアに京成リースの表示がありますが、それはふざけて語呂合わせのような感じで書いてあるだけです。京成リースは会社登記もないし、会社の実体もありません。 4　本土地の東側角に「(株)いつき」と書かれた看板が立っていますが、それは語呂合わせのような感じで、目隠しのために立てただけです。会社登記もないし、会社の実体もありません。 5　本土地の南西側にスチールパイプで作った張り出しがありますが、当時、フィリピンの実習生が来ていて、実習のために作らせたものです。 6　本土地にコンテナがいろいろ置いてありますが、全部、基礎はありません。置いてあるだけです。コンテナは物置で使っていました。バーベーキュー道具、防災器具、テーブル、椅子とか、いろいろ雑多なものが入っています。南西側のコンテナのドアに個人名が書いてあるコンテナがありますが、その名前は息子です。息子の私物がいろいろと置いてあると思いますが、もう何年も経っているので、いらないものもあると思います。 7　本建物は井戸を使っていましたが、南西側の川の影響で臭くて飲料用は勿論、風呂や洗面にも使えないと思います。水質検査はしていません。 8　所有者会社代表者とは連絡が取れません。どこに住んでいるのかもわかりません。所有者会社の本店登記の場所には会社はありません。代表者の弟もそこにはいないと思います。

（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公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取略図及び別添写真のとおりである。

第２　物件３、４、６について

１　物件３、４、６は一体となって、北東側が公衆用道路及び南東側が公図上、水路（現況、水路の形態はない）にそれぞれ面する台形状の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の南側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、本土地の三方にはスチールフェンス、コンクリート、ブロックの土留め等が設置されており、別紙地積測量図とも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。

２　南東側隣地は本土地よりも低く、隣地に面する部分に高さ約２ｍのコンクリートの土留めが設置されている。

３　本土地南西側の北西寄りにスチール製パイプの支柱で支えられた幅約１１ｍ、奥行き約２ｍのスチール製仮囲いにより設置された河川敷きへの張り出し部分が存在する。

４　本土地南東側部分に物置として使用されていたものと思われる基礎を有しない複数のコンテナ及びステンレス製の支柱で本土地に固定された複数のカーポートが存在する。

５　本土地北西側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。

６　本土地西側部分に井戸のポンプが存在する。

７　本土地北側角部分に存在するスチールポールに「警備中」と表示された表示灯が設置されているほか、本建物外壁の複数箇所に当該表示灯が設置され、過去、本建物には複数の警備設備が作動していたものと思われる。

第３　物件５について

１　主である建物について

(1)　主である建物における次の状況、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本建物は所有者会社が寄宿舎・物置（空家）として占有するものと認められる。なお、所有者会社に対し、占有関係照会書を送付するも「あて所に尋ねあたりません」により返戻された。

ア　本建物北東側外壁に所有者会社名が表示された従業員募集の看板が掲げられていた。

イ　郵便受けに所有者会社名が表示されていた。

ウ　本建物内に所有者会社宛ての郵便物が複数存在した。

エ　本建物１階部分には家財道具、備品等がやや散乱した状態で存在したところ、それらは残置されたものと思われ、現に使用の状況は窺得ず、人の居住、使用する実態は認められなかった。

オ　本建物２階部分には残置されたものと思われる家財道具等が僅かに存在するのみであり、それらは現に使用の状況は窺えず、人の居住、使用する実態は認められなかった。

カ　別紙間取略図中、１階事務室に令和７年２月のカレンダーが掲げられていた。

キ　本建物内に複数の個人及び有限会社日商テクノ宛ての郵便物が存在した。千葉地方法務局に当該会社の法人登記記録履歴事項全部証明書の送付を嘱託したところ、「該当法人は見当たりません」の回答を受けたこと、「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述及び本建物における上記エ、オの状況から本建物は同人らの占有下にはないものと認めた。

ク　本土地の東側角部分に「(株)いつき」と表示された看板が存在した。当該看板に表示された電話番号に架電したところ、当該電話番号は使われていない旨のメッセージが流れたこと、千葉地方法務局に当該会社の法人登記記録履歴事項全部証明書の送付を嘱託したところ、「該当法人は見当たりません」の回答を受けたこと、上記エ、オの状況及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本土地建物は当該会社の占有下にはないものと認めた。

(2)　別紙間取略図中、１階事務室の厨房部分に「会社備品持出禁止　必ず戻す事」と表記されたシールが貼付されていたこと、同図中、洗面台が存在する部屋の内壁に「洗濯機の使用について（略）従業員各位」と表記された洗濯機使用時の注意書きが掲示されていたことから、過去、本建物は従業員の寮として使用されていた状況が窺えたこと及び後記(3)の小屋裏物置の状況から本建物の種類は寄宿舎・物置と認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

(3) 別紙間取略図中、２階破線表示部分に小屋裏物置（床面積約３１．４５㎡、天井高約１．７m）が存在する。当該小屋裏物置の天井高から当該小屋裏物置は３階部分に相当し、本建物は小屋裏３階建の構造と認められる。

(4) 本建物は全体的に比較的軽微な汚損、損傷が見受けられる。屋根に太陽光パネルが設置されている。

2　附属建物符号１について

附属建物符号１内に座卓、カーペット等の家財が存在したところ、それらは現に使用の状況は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から附属建物符号１は所有者会社が物置（空家）として占有するものと認められる。なお、ドア部分に「京成リース」の表示が存在した。千葉地方法務局に当該会社の法人登記記録履歴事項全部証明書の送付を嘱託したころ、「該当法人は見当たりません」の回答を受けたこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から附属建物符号１は当該会社の占有下にはないものと認めた。

（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

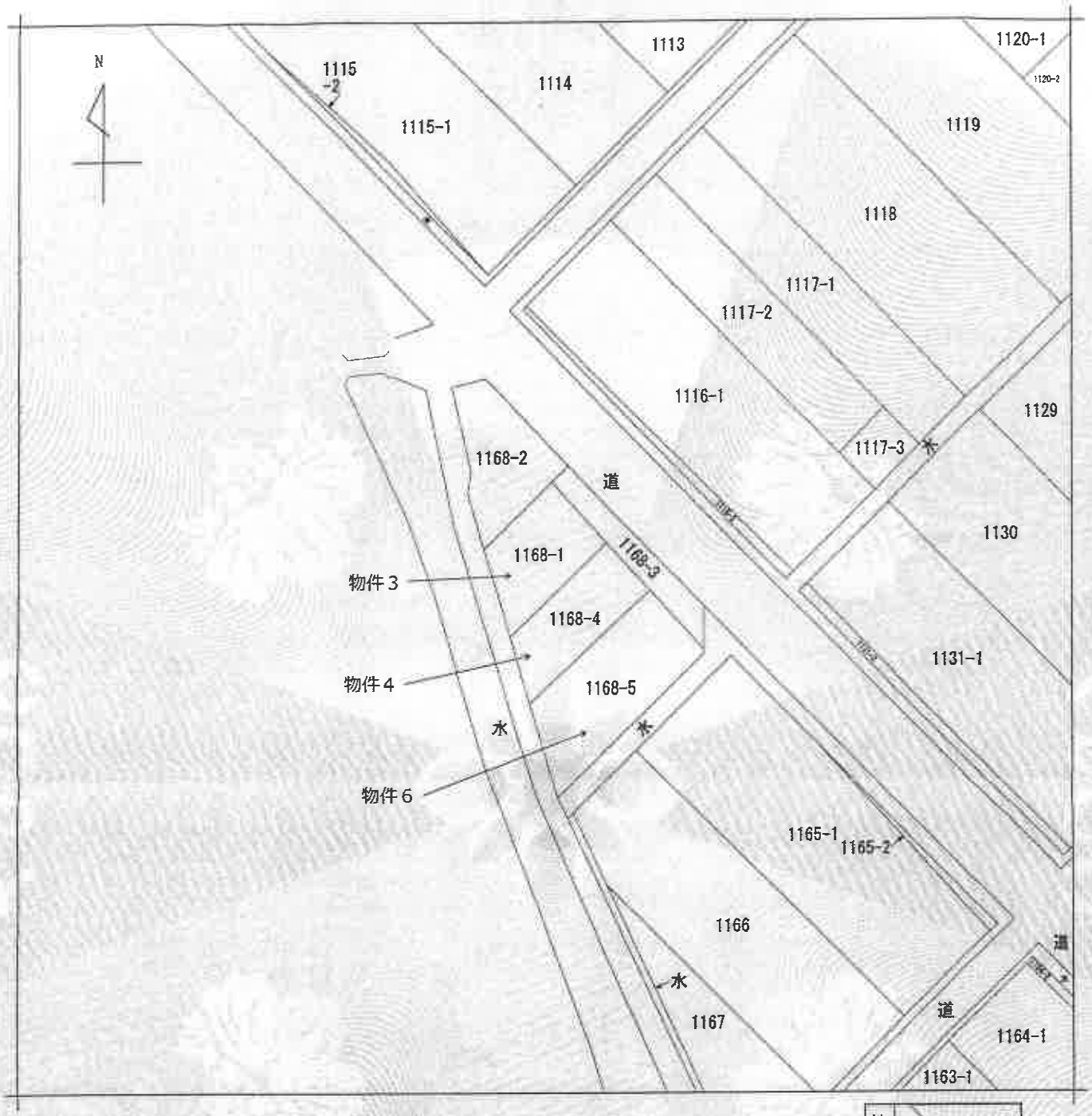
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月20日（月） 10：38－12：25	物件所在地	物件調査、写真撮影
	執行官室	袖ヶ浦市役所に対し、本建物平面図、地番図送付嘱託
8年4月21日（火） 14：34－	当職携帯電話	本土地東側角部分の看板に表示された株式会社いつきに架電、不通
		千葉地方法務局木更津支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
	執行官室	千葉地方法務局に対し、所有者会社の法人登記閉鎖事項全部証明書、有限会社日商テクノ、株式会社いつき、京成リースの法人登記記録履歴事項全部証明書各送付嘱託
8年4月24日（金）	執行官室	千葉地方法務局木更津支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着
8年4月28日（火）	執行官室	袖ヶ浦市役所から本建物平面図、地番図到着 所有者会社に対し、占有関係照会書送付
8年4月30日（木）	執行官室	千葉地方法務局から所有者会社の法人登記閉鎖事項全部証明書到着、有限会社日商テクノ、株式会社いつき、京成リースについて「該当法人は見当たりません」の回答書到着
8年5月1日（金） 15：53－16：09	当職携帯電話	所有者会社代表者の兄に架電、占有関係等聴取
8年5月7日（木）	執行官室	所有者会社に対する上記照会書返戻（「あて所に尋ねあたりません」）
8年6月5日（金） 9：00－10：55	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者会社代表者の兄に架電、井戸等について聴取

（特記事項）

■　令和８年６月５日
本建物は不在だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

（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。

地番区域見出	百目木

請求部分	所在	袖ケ浦市百目木字志保沢			地番	1168番1			
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2月4日

千葉地方法務局

登記官 [redacted]

（Ａ３判をＡ４判に縮小した）

請求番号：36-3

(1/1)

（ 8 枚目）

登記年月日：昭和50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。
（千葉地方法務局木更津支局管轄）
令和8年2月4日　千葉地方法務局
登記官

（甲）6（枝）

前 1168-1

291118

50.4.12

地積測量図

地番	1168-4. -5 -1
土地の所在	君津郡袖ケ浦町百目木字花保沢

道路

物件4

物件6

水

1168-2

① 1168-1

② 1168-4

③ 1168-5

8.70　2.28　8.43　8.05　10.79　10.80　2.46　2.93　7.42　3.59　8.69　7.85　11.91　3.54

② 1168-4.

∠	22.26	×	8.05	×½ = 90.2015
∠	24.93	×	8.69	×½ = 108.3208
			合計	198.7223

③ 1168-5

∠	27.52	×	10.79	×½ = 148.2704
∠	30.59	×	11.91	×½ = 182.1634
			合計	330.6338

縮尺	1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和50年4月4日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

（平成）弐年四月壱日登記

請求番号：36-1

（A3判をA4判に縮小した）

登記年月日：令和2年1月6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。
（千葉地方法務局木更津支局管轄）
令和8年2月4日　千葉地方法務局
登記官

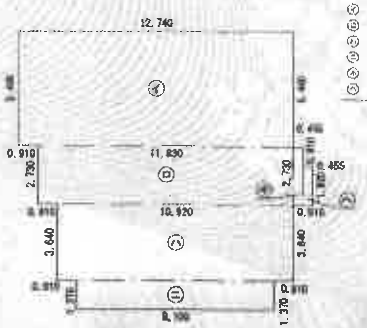
（10枚目）

各階平面図

家屋番号	1168－4
建物の所在	袖ケ浦市百目木字志保沢1168番地4、1168番地1

建物図面
各階平面図

主である建物1階

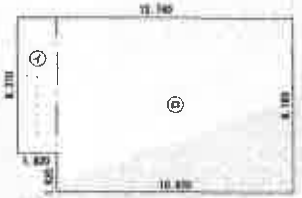


求積表

㋑	12.740 × 5.460	＝	69.560400
㋺	11.830 × 2.730	＝	32.295900
㋩	10.920 × 3.640	＝	39.748800
㋥	8.100 × 1.370	＝	11.097000
㋭	0.455 × 2.730	＝	1.242150
㋬	0.455 × 1.820	＝	0.828100
計			156.142350

床面積　156.14 ㎡

主である建物2階



求積表

㋑	1.820 × 6.370	＝	11.593400
㋺	10.920 × 8.190	＝	89.434800
計			101.028200

床面積　101.02 ㎡

附属建物（符号1）

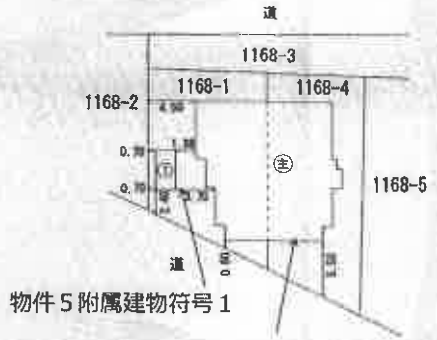


求積表

㋑	1.820 × 3.640	＝	6.624800

床面積　6.62 ㎡



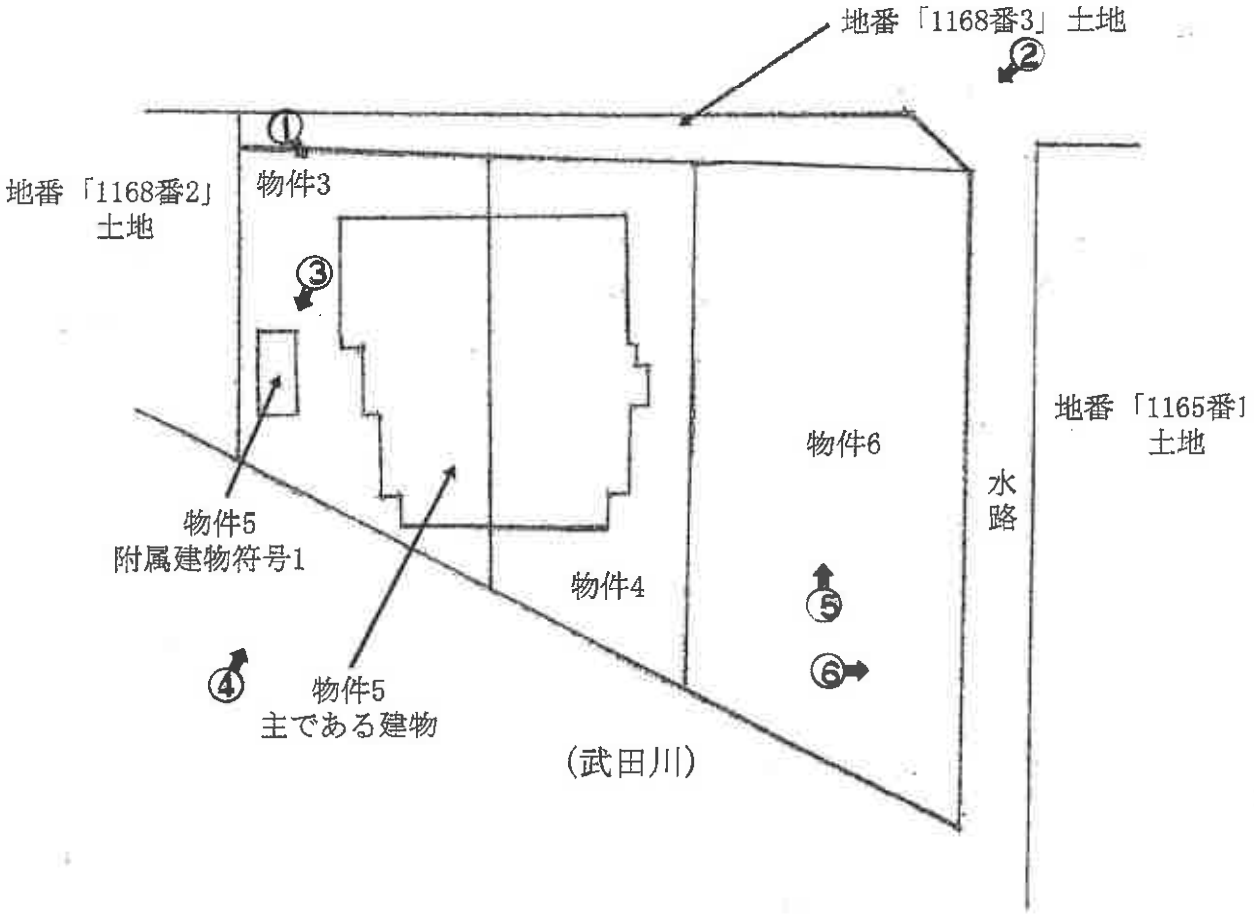


作成者	[redacted]	縮尺	1／250	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

請求番号：36-4

（Ａ３判をＡ４判に縮小した）

《土地建物位置関係図》



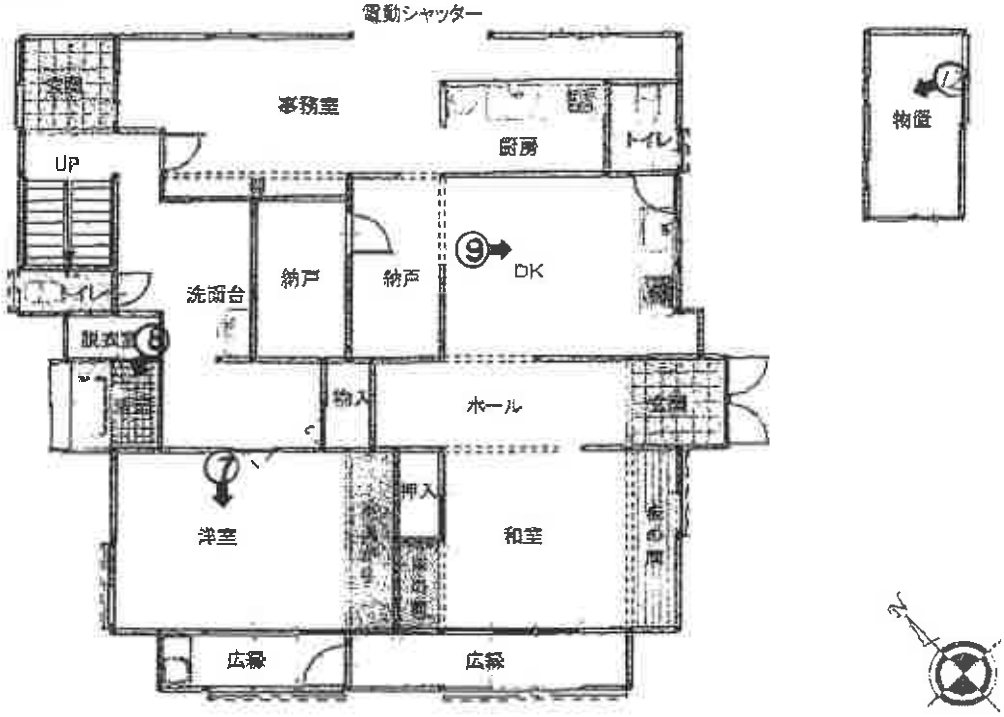
評価人作成

(注) ⇕は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

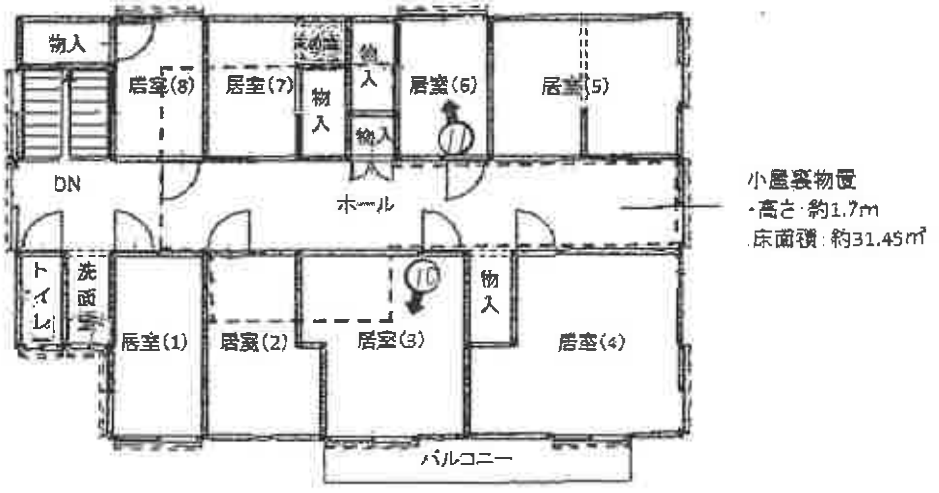
《 間 取 略 図 》

（主である建物）　　（附属建物符号1）

【1階】



【2階】



評価人作成

（注）⑥は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



物件5主である建物

2



物件5附属建物符号1

3



物件5主である建物

4



物件5主である建物

コンテナ

5



コンテナ

6



7



8



9



10



11



12



副　本

令和　8年（ケ）第　73号
令和8年6月5日　現地調査
令和8年6月12日　評価
第2026－018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

2分冊の2（物件3乃至6）

評価人　不動産鑑定士
秋葉　節久

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　2,980,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件3（土地）	金　300,000　円
物件4（土地）	金　270,000　円
物件5（建物）	金　1,960,000　円
物件6（土地）	金　450,000　円

1．一括価格は，物件3乃至6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3，4及び6の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件5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。

従って，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
3	物件目録記載のとおり。		同　　左。
4	物件目録記載のとおり。		同　　左。
5	物件目録記載のとおり。		主である建物について，建築基準法及び不動産登記事務取扱手続準則上，階数及び床面積を算入する必要がある小屋裏物置が存することから，現況は次の通りである。 その他（附属建物符号1を含む）は同左。 （主である建物） ・種　類：寄宿舎・物置 ・構　造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 小屋裏3階建 ・床面積：1階　156.14㎡ 2階　101.02㎡ 小屋裏3階　約 31.45㎡（概測） 住居表示未実施区域。
6	物件目録記載のとおり。		同　　左。

番 号	特　　記　　事　　項
5	1. 都市計画法違反の建物である可能性がある。 2. 物件5建物は，「属人性」のある開発許可により，建築されているため，買受人が，物件5建物を利用した場合は，都市計画法違反となる可能性がある。

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

令和　８年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

１　所　　在　君津市人見三丁目

　　地　　番　１１番１６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４９．９３平方メートル

２　所　　在　君津市人見三丁目１１番地１６

　　家屋　番号　１１番１６

　　種　　類　居宅

　　構　　造　鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根３階建

　　床　面　積　１階　６２．９４平方メートル
　　２階　８６．１２平方メートル
　　３階　３９．７４平方メートル

３　所　　在　袖ケ浦市百目木字志保沢

　　地　　番　１１６８番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２２．６４平方メートル

４　所　　在　袖ケ浦市百目木字志保沢

　　地　　番　１１６８番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９８．７２平方メートル

５　所　　在　袖ケ浦市百目木字志保沢１１６８番地４、１１６８番地１

令和　８年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

家屋　番号　　１１６８番４

種　　類　　寄宿舎

構　　造　　木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階　１５６．１４平方メートル
２階　１０１．０２平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　６．６２平方メートル

６　所　　在　　袖ケ浦市百目木字志保沢

地　　番　　１１６８番５

地　　目　　宅地

地　　積　　３３０．６３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3，4及び6）

位　置　・　交　通	ＪＲ久留里線 「 東横田 」駅の　南東方　約 １ｋｍ（ 道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象土地周辺は，農地が広がる中，幹線道路沿いに事業所や雑種地等も散見される農地地域であり，日照・通風等は普通である。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	記載なし
	建 ぺ い 率	指定：　60%
	容　積　率	指定：　200%
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	景観計画区域，宅地造成等工事規制区域
画　地　条　件	形　状　：　（ 台形状の画地 ）　　地　勢　：　（ ほぼ平坦 ） 間　口　：　（ 北東 ）（ 約 32.2m ）　　奥　行　：　（ 約 14.4～30.6m ） 地　積　：　（ 約 751.99㎡ ）（ 登記数量 ） 接面道路との関係：　（ 一方路 ）　（ ほぼ等高 ）	
接面道路の状況	北東側（ 県道 ）　路線名（ 馬来田停車場中川線 ）　幅員（ 約 8.5m ） （ 道路形態部分 ） 連続性（ 普通 ）　舗装（ 舗装 ）　歩道（ 無 ）　側溝（ 無 ）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北東側 ： 建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	原則不可であると判断される（特記事項1参照）
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3，4及び6	物件5の建物，コンテナ，カーポート設備，駐輪設備及び関連施設の敷地（特記事項2参照）
	隣 地	・北東側：県道を介して水田　　・北西側：農地等 ・南東側：水路を介して水田　　・南西側：武田川
供給処理施設 （敷地内までの引込みを基準に，引込みがある場合を「あり」，無い場合を「なし」とした。）	上 水 道　なし（井戸水を使用してと推察される，特記事項3参照） ガス配管　なし（ プロパンガスを使用していると推察される ） 下 水 道　なし（ 個別浄化槽を使用 していると推察される）	

土壌汚染等	1. 対象土地は，全部事項証明書及び現地調査等から，従前は「田」であったと推定され，土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること，また，対象土地は，現在，2階建の寄宿舎及び物置等の敷地等であり，地下埋設物の存否は確認出来ないが，現地調査の範囲では，地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから，土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 袖ケ浦市教育委員会での調査によれば，対象土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとのことから，埋蔵文化財については考慮外とした。
特記事項	1. 物件3，4及び6土地は市街化調整区域に所在しており，建築物の建築は原則不可であるが，袖ケ浦市都市建設部都市計画課での調査によれば，対象土地の内，物件3土地については，袖ケ浦市で「区域区分」が定められた昭和48年12月28日から，5年以内の申請を要件とする既得権に基づき，個人が都市計画法第29条に基づき，開発許可申請を行なって，開発許可を受けているとのことである。開発許可の概要は次の通りである。既得権に基づく許可は，「属人性」のある許可であるため，①許可を受けた者以外の者が，使用したり，居住した場合は，原則，都市計画法違反となる②許可を受けた者以外の者の再建築は原則不可とのことである。尚，現況の地上建物である物件5建物は，①開発を受けている物件3土地及び開発許可を受けていない物件4土地に跨がって建築されている②現況の用途は，「寄宿舎」（変更前は「居宅・店舗」）であるため，開発許可の予定建築物の用途である「専用住宅」から変更されている。尚，物件4及び6については，都市計画法による開発許可を取得していないとのことである。 ・開発許可番号：昭和53年12月26日・千葉県指令第236号～378 ・検査済証：昭和54年10月15日・第421号 ・許可を受け者：個人 ・開発区域の面積：222㎡ ・開発区域に含まれる地域の名称：君津郡袖ケ浦町百目木字志保沢1168-1 ・予定建築物の用途：専用住宅 物件4，5及び6土地上に，建築物を建築することは原則不可であるが，建築物を建築する際には，都市計画法の開発許可が必要であるため，建築予定の築物について，袖ケ浦市建築計画都市計画課に相談して欲しいとのことである。 2. 物件3の一部，物件4土地の一部並びに物件6土地の大半は，コンクリート舗装されている。物件3土地にはカーポート設備（支柱付）が，物件4土地にはコンテナ（動産）が，物件4及び物件6土地に跨がってカーポート設備（支柱付）が，物件6土地にはコンテナ（動産）及び駐輪設備（支柱付）が存している。また，南西側の武田川の護岸に張り出して，足場パイプ及び足場板で，仮設テラスが設置されている。 3. 所有者の代表者の親族の陳述によれば，井戸水は水質検査は行なっておらず，また，臭いがあるため飲料用には適さないのではないかとのことである。 4. 物件3，4及び6土地及び周辺地域において，平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は，特段無かったものと推測される。

2　建物の概況及び利用状況等（物件5）

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60年11月25日新築　（登記記載）
	増築年月日	平成1年6月1日変更，増築（登記記載） 令和1年12月17日変更（登記記載） 年月日不詳一部取壊し（登記記載）
	経過年数	約 41 年　（当初建築年月日を基準に算定）
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	かわら・亜鉛メッキ鋼板葺
	外　　壁	サイデイング
	内　　壁	京壁，合板，クロス外
	天　　井	板張外
	床	畳，フローリング，ビニール床材外
	設　　備	洗面台，システムキッチン，浴室，水洗トイレ（個別浄化槽），太陽光発電システム設備（特記事項2参照），蓄電池（特記事項3参照），自家発電装置（特記事項4参照）等 （電気，井戸水，プロパンガス，個別浄化槽）
	その他	－
床面積（現況）	1 階	156.14㎡（ 登記数量 ）
	2 階	101.02㎡（ 登記数量 ）
	小屋裏 3 階	約 31.45㎡（ 現況数量，概測 ）
	延 べ	約 288.61㎡（ 現況数量，概測 ）
現況用途等	現況用途	1階及び2階：寄宿舎（特記事項5参照）
		小屋裏3階：物置（特記事項6参照）
	間取り	1階：2ＤＫ，納戸×2，事務室，厨房，浴室，トイレ外 2階：居室×8，トイレ，洗面室 小屋裏3階：物置 （別添「間取略図」参照）
品等・施工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による老朽化，劣化，汚れ，損耗・損傷等が見られる。建物内部も，経年による老朽化，劣化，汚れ，損耗・損傷等が見られる。債務者兼所有者の協力が得られなかったため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の作動状況の不具合等は不明である。保守管理状況はやや劣ると思料される。	
建物の利用状況	解錠調査のため詳細は不明であるが，債務者兼所有者が，占有していると推察される。	

特　記　事　項	1. 建築確認：昭和58年5月25日，君第51号 完了検査：記載なし 袖ケ浦市都市建設部都市計画課での調査によれば，物件5建物は，都市計画法違反の建築物であり，また，「属人性」のある開発許可により建築されているため，買受人は，物件5建物を利用した場合は，都市計画法違反となるとのことである。 2. グーグルアース及び可視可能な範囲での調査によれば，屋根の南西側部分に太陽光発電設備が確認出来るが，債務者兼所有者の協力が得られなかったため，詳細は不明である。 3. 外観調査によれば，物件5建物の北東側に蓄電池が確認出来るが，債務者兼所有者の協力が得られなかったため，詳細は不明である。 4. 外観調査によれば，物件5建物の南東側に自家発電装置が確認出来るが，債務者兼所有者の協力が得られなかったため，詳細は不明である。 5. 所有者の代表者の親族の陳述によれば，物件5建物は，債務者兼所有者の従業員の寮として利用されていたとのことである。解錠調査のため詳細は不明であるが，物件5建物の当初の登記上の種類は，「店舗・居宅」であるが，債務者兼所有者が取得後，従業員の寮として利用するために，部屋の分割等の改修を行ない、登記上の種類を「寄宿舎」に変更したものと推察される。 6. 2階の上部（位置は，「間取略図」参照）には，屋根の傾斜のスペースを活用した小屋裏物置（昇降は2階のホールから，固定式のはしごで行なう）があるが，現況の最高内法高さは約1.7ｍで、床面積は約31.45㎡である。最高内法高さが1.4ｍを超えているため，建築基準法上は床面積に算入するとともに，階数としても扱うこととなる。また，不動産登記事務取扱準則上も階数として算入されることになる。 6. 物件5の主である建物については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推察される。

区　　分	附属建物・符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	年月日不詳 新築（登記記載）
	増築年月日	―
	経過年数	約 41 年　（ 主である建物の建築年月日を基準に算定 ）
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　　壁	塗装
	内　　壁	クロス
	天　　井	クロス
	床	ビニール床材
	設　　備	電気
	そ の 他	―
床面積（現況）	1 階　　6.62㎡（ 登記数量とほぼ同じ ）	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	―　（別添「間取略図」参照）
品等・施工	品等：下位，施工の程度：下位	
保守管理の状態	建物外部及び内部とも経年による老朽化，劣化，汚れ，損耗・損傷等が相当程度認められる。保守管理状況は普通程度と思料される。	
建物の利用状況	解錠調査のため詳細は不明であるが，債務者兼所有者が，占有していると推察される。	
特記事項	1. 君津土木事務所建築宅地課での調査によれば，物件5建物附属建物符号1は，建築基準法の手続きは確認出来なかった。 2. 物件5建物附属建物符号1については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推察される。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件3，4及び6（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	オ 建付地価格（円）（千円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ＝オ
3	8,700	0.63	222.64	0.90	1,098,000
4	8,700	0.63	198.72	0.90	980,000
6	8,700	0.63	330.63	0.90	1,631,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》　（袖ケ浦－13）

公示価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　規準価格

11,700円／㎡　×　99.6　／100　×　100／100　×100／134　＝　8,700円／㎡

◇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：　なし；±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，接面方位等）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：　形状；±０　　井戸水の水質等の状況；△10　　建築物の建築の可能性；△30
（相乗積）

ウ　地　　積：（物件3）　222.64㎡　（登記数量を採用）
（物件4）　198.72㎡　（登記数量を採用）
（物件6）　330.63㎡　（登記数量を採用）

エ　建付減価：（物件3，4及び6）　△10　建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件5（建物）

目的建物の再調達原価を，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	エ 建 物 の 価 格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
5	主である建物	175,000	約 288.61	0.066	3,333,000
	附属建物符号1	60,000	6.62	0.066	26,000
合 計					3,359,000

イ 主である建物は現況数量による。附属建物符号1は登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，下記の計算により求めた。

A．主である建物

・経過年数 41年，経済的残存耐用年数 1年，合計年数 42年，残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 7.3% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。 尚，観察法による減価は，主である建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

∴現価率： （耐用年数法による現価率） （観察減価法による現価率）
0.073 × （ 1 － 0.1 ） ＝ 0.066

B．附属建物符号1

・経過年数 41年，経済的残存耐用年数 1年，合計年数 42年，残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 7.3% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。 尚，観察法による減価は，附属建物符号1の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

∴現価率： （耐用年数法による現価率） （観察減価法による現価率）
0.073 × （ 1 － 0.1 ） ＝ 0.066

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，土地（物件3，4及び6）については土地利用権等価格を控除し，建物（物件5）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，下記の通り評価額を決定した。

尚，物件3，4及び6土地の地積は，物件5建物の建築面積に対してやや過大であるが，一体で物件5建物及び関連施設の敷地として利用されていることから，物件3，4及び6の土地の全体が物件5建物の利用に必要な範囲であり，土地利用権等は物件3，4及び6土地全体に及ぶと判断した。

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		ウ 土地利用権等価格（円）（千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
3	1,098,000	0.35	法定地上権	384,000
4	980,000	0.35	法定地上権	343,000
6	1,631,000	0.35	法定地上権	571,000

イ　土地利用権等割合：35%　　法定地上権が成立。

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）（万円未満四捨五入） (ア±イ)×ウ×エ×オ
3	1,098,000	△ 384,000		0.60	0.70	300,000
4	980,000	△ 343,000		0.60	0.70	270,000
5	3,359,000	＋ 1,298,000	1.00	0.60	0.70	1,960,000
6	1,631,000	△ 571,000		0.60	0.70	450,000
一　括　価　格　（合　計）						2,980,000

ウ　占有減価修正：　± 0 %　　不要と判断した。

エ　市場性修正　：△ 40 %　　①物件5建物は，都市計画法に違反している可能性があること及び買受人は，取得後，物件5建物を利用した場合は都市計画法違反になる可能性があること等の遵法性の点で問題があること②物件5建物の用途及び間取り等が特殊な建物であること③太陽光発電設備について，所有権留保の有無が不明であること等による市場性減を考慮した。

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量のうえ，競売市場修正率として　70%　を乗じた。

第６　参考価格資料

１　地 価 公 示 地　（袖ケ浦－13）

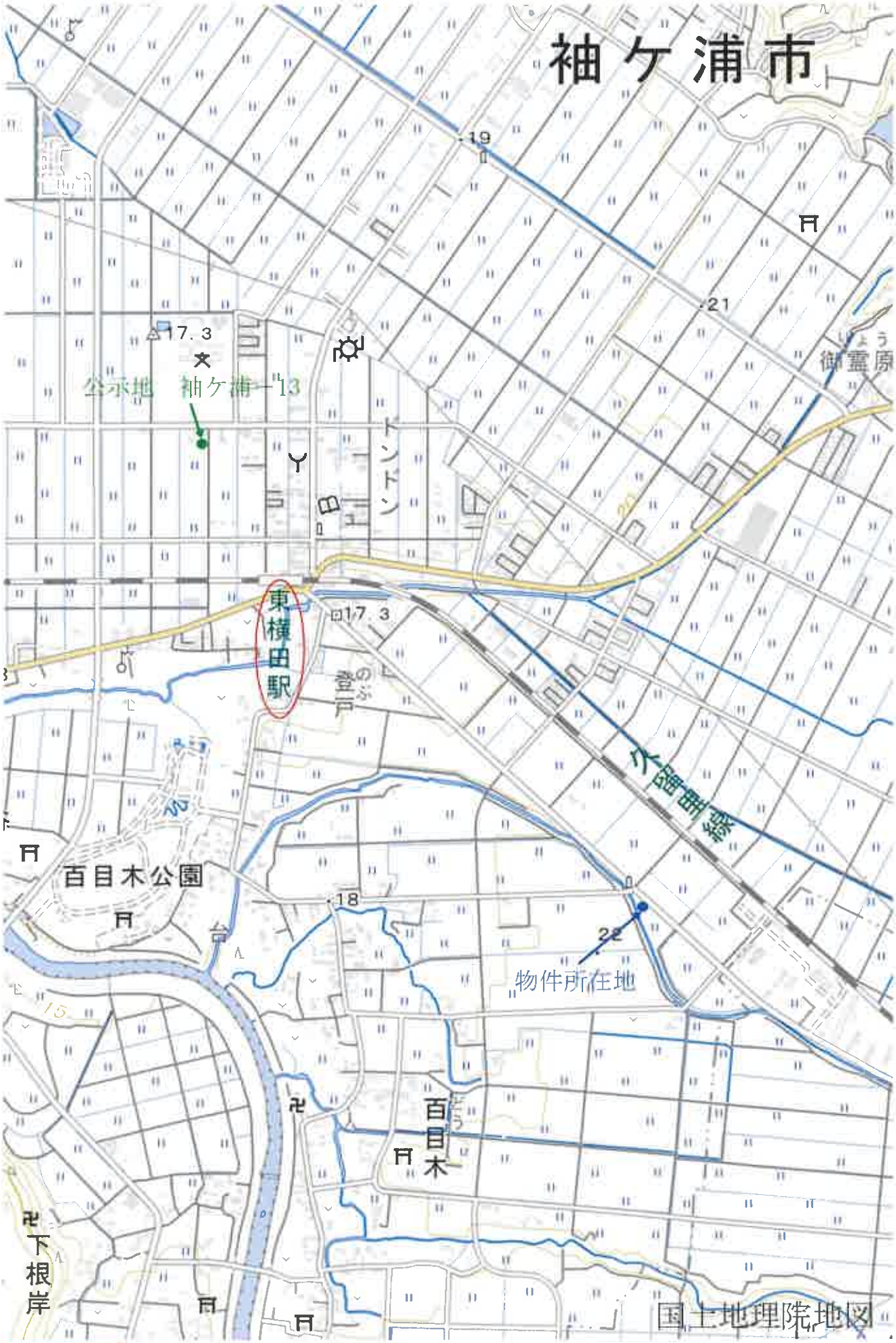
所　　在：　袖ケ浦市横田字下大坪280番7
価　　格：　11,700円／㎡
位　　置：　ＪＲ久留里線　「 東横田 」駅　北西方　約 500ｍ
価 格 時 点：　令和8年1月1日
地　　積：　1,021㎡
供給処理施設　：　上水道
接 面 街 路：　東側　4.5ｍ　道路
用 途 指 定 等：　市街化調整区域　　指定建蔽率：60%　　指定容積率：200%
地 域 の 概 要：　農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

第７　附属資料の表示

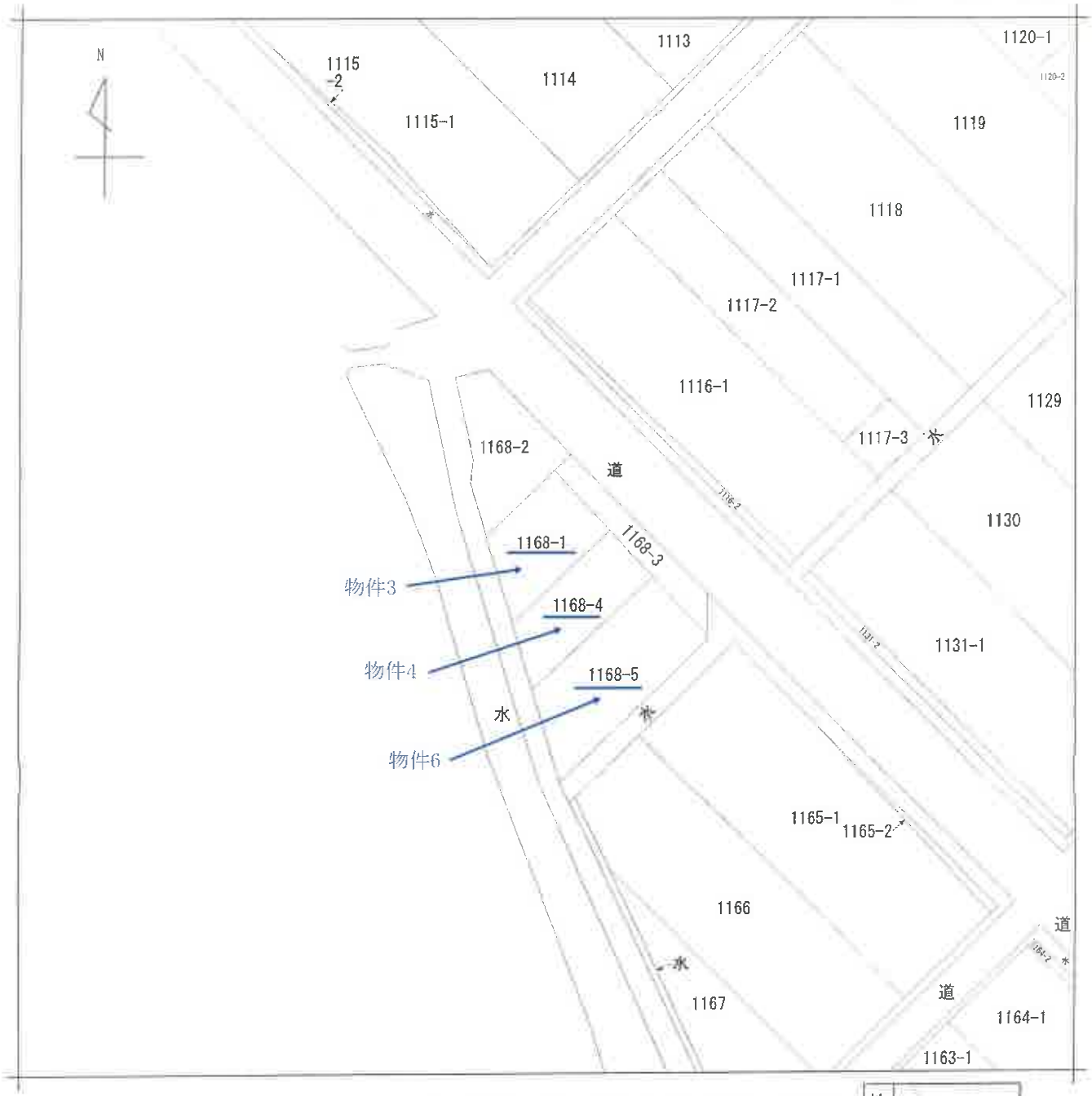
１　目的物件の位置図
２　公図（写）
３　地積測量図（物件4，6）
４　建物図面・各階平面図（写）
５　土地建物位置関係図
６　間取略図

以　上

位置図


袖ケ浦市
公示地 袖ケ浦－13
東横田駅
百目木公園
物件所在地
小櫃川縁
御霊原
百目木
下根岸
国土地理院地図
縮尺：1 / 10,000
地理院タイル（国土地理院）を利用して作成
0
250
500m

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。

地番区域見出	百目木

請求部分	所在	柏ケ浦市百目木字志保沢				地番	1168番1		
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2月4日

千葉地方法務局

請求番号：36-3　　登記官 [redacted]

(1/1)

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：昭和50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。
（千葉地方法務局木更津支局管轄）
令和8年2月4日　千葉地方法務局

16

登記官

前 1168-1

291118

50.4.12

地積測量図

地番	1168-4 -5 -1
土地の所在	君津郡袖ヶ浦町百目木字石塚沢

道路

水路

1168-2

① 1168-1 物件3

② 1168-4 物件4

③ 1168-5 物件6

670　668　623　805　879　869　1191

② 1168-4

ㄑ	22.76	×	8.05	×½ = 90.7015
ㄑ	24.93	×	8.69	×½ = 108.3208
			合計	198.7223

③ 1168-5

ㄑ	27.52	×	10.79	×½ = 148.4704
ㄑ	30.59	×	11.91	×½ = 182.1634
			合計	330.6338

縮尺	1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日	作製者	申請人
昭和 50年 4月 4日		

（長源紙）

複写機にてA3をA4に縮小

平成四年四月弐日登記

請求番号：36-1

登記年月日：令和2年1月6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。
（千葉地方法務局木更津支局管轄）
令和8年2月4日　千葉地方法務局

登記官 [redacted]

17

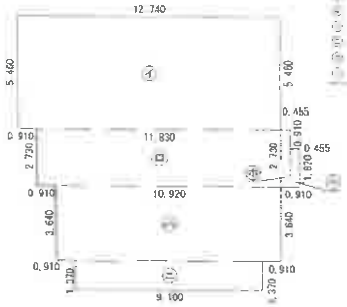
[redacted]

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1168－4
建物の所在	袖ケ浦市百目木字志保沢1168番地4、1168番地1

主である建物1階

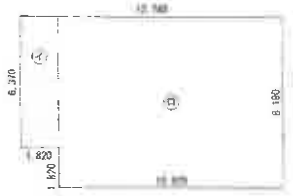


求積表

㋑	12.740 × 5.460	=	69.560400
㋺	11.830 × 2.730	=	32.295900
㋩	10.920 × 3.640	=	39.748800
㋥	9.100 × 1.370	=	12.467000
㋭	0.455 × 2.730	=	1.242150
㋬	0.455 × 1.820	=	0.828100
計			156.142350

床面積　156.14 ㎡

主である建物2階



求積表

㋑	1.820 × 6.370	=	11.593400
㋺	10.920 × 8.190	=	89.434800
計			101.028200

床面積　101.02 ㎡

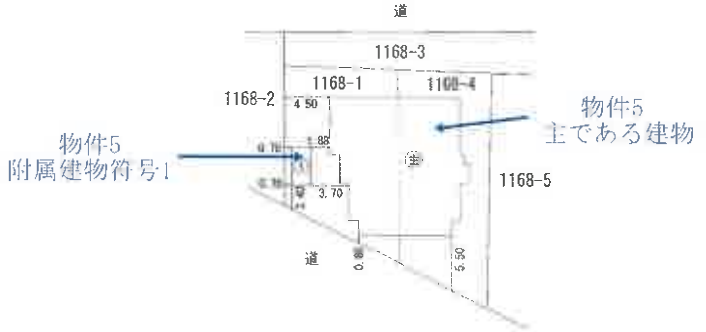
附属建物（符号1）



求積表

㋑	1.820 × 3.640	=	6.624800

床面積　6.62 ㎡

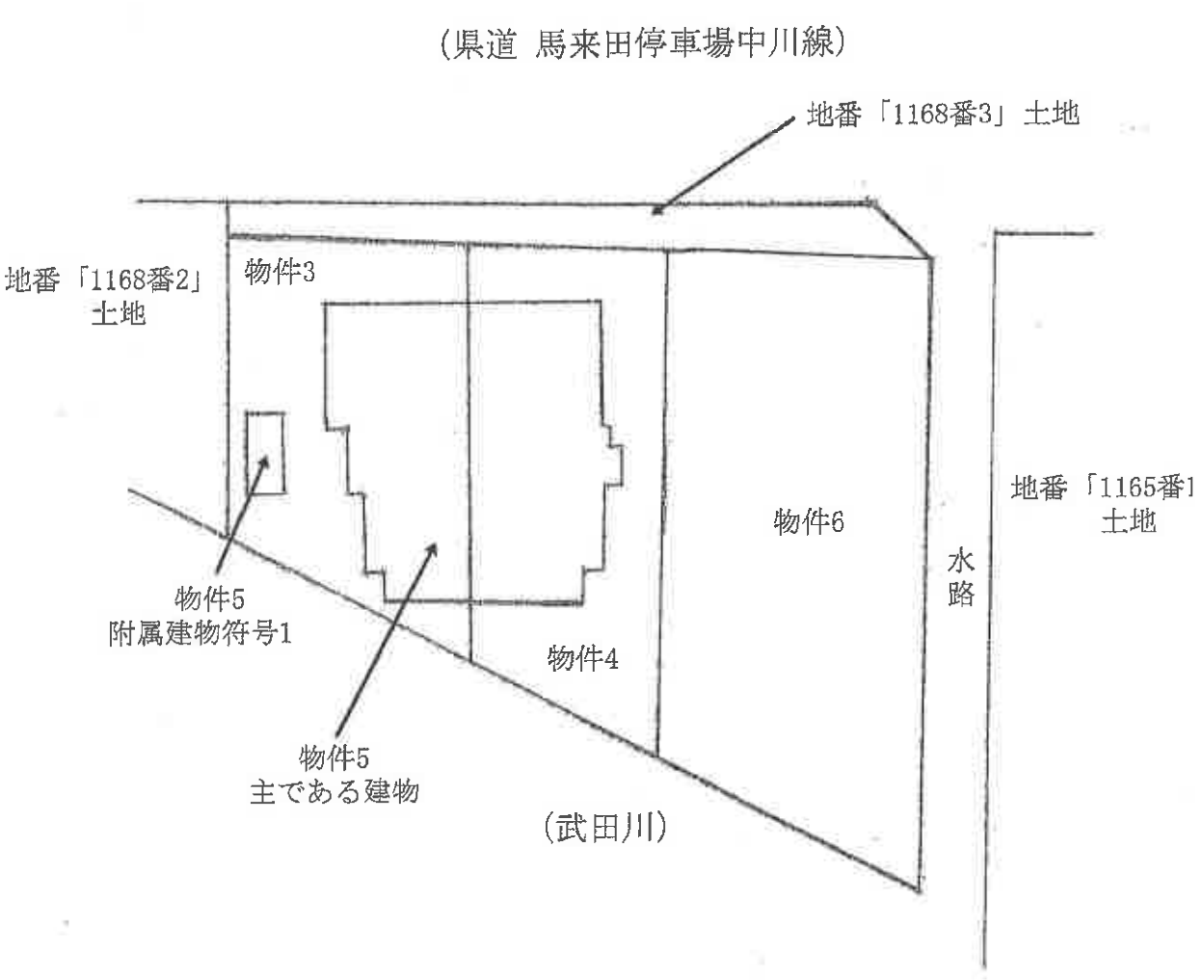


作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

複写機にてA3をA4に縮小

請求番号：36-4

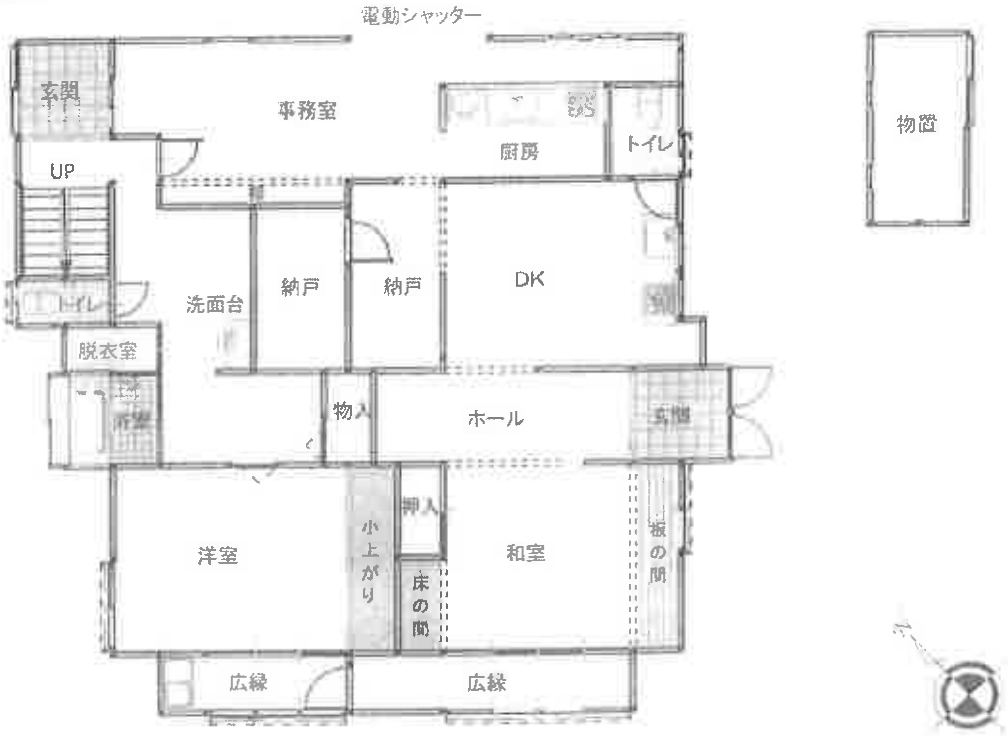
《土地建物位置関係図》


(県道 馬来田停車場中川線)
地番「1168番3」土地
地番「1168番2」
土地
物件3
物件6
地番「1165番1
土地
水路
物件5
附属建物符号1
物件4
物件5
主である建物
(武田川)

《 間 取 略 図 》

（主である建物）　　（附属建物符号1）

【 1階 】



【 2階 】

