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）
1, 2	8, 020, 000 6, 416, 000	一括	1, 604, 000	142, 231	21, 597
1	1, 850, 000				
2	6, 170, 000				
備考					

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

（現況）

　　構　　造　　鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板・ビニール波板ぶき・
　　陸屋根３階建

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、太陽光パネル等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

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

（現況）

　　構　　造　　鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板・ビニール波板ぶき・
　　陸屋根３階建

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１（物件１、２）

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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	君津市人見３－１１－２７
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：鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板・ビニール波板ぶき・陸屋根３階建 □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（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。 2　本建物には私と家族が住んでいましたが、令和６年１１月に引っ越しました。今は空家になっています。 3　本建物は居宅で、事務所などでは使っていませんでした。 4　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、建物図面（各階平面図）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第２　物件１について

本土地は南側が幅員約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。本土地の南東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。

第３　物件２について

１　次の本建物における状況、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居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。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。

(1)　本建物１階外階段付近の外壁部分に「売物件　８０００万　株式会社京成（電話番号）」の表示が存在した。

(2)　本建物内には家財道具等は存在せず、完全な空家の状態であった。

２　本建物の構造は調査の結果から２枚目「建物」欄中、「種類、構造及び床面積の概略」のとおり認められる。

３　２階キッチンの天井のクロスが大きく剥がれ、クロスの下地の内壁が黒く汚損している。当該キッチンのフローリングが汚損している。２階リビングダイニングの天井のクロスが剥がれている。東側外壁に設置される排水管が破損している。

４　各階にエレベーターが設置されており（作動の可否は不明）、内階段は存在しない。なお、西側外壁に各階に出入りできる外階段が設置されている。

５　屋根に太陽光パネルが設置されている。本土地上のスチールポールに「警備中」と表示された表示灯が設置されているほか、「遠隔画像監視システム」と表示されたシールが貼付されており、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。

（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16日（木） 7：10－7：30 17：13－17：20	 物件所在地 物件所在地	 物件調査、写真撮影 隣家居住者に面談、占有関係聴取
8年4月20日（月）	執行官室	千葉地方法務局木更津支局に対し、地積測量図、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
8年4月23日（木）	執行官室	君津市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
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（地積測量図は備付なしの回答）
8年4月28日（火）	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に対し、電気供給契約照会書送付 所有者に対し、占有関係照会書送付
8年4月30日（木）	執行官室	君津市役所から本建物平面図到着
8年5月1日（金） 15：48－15：52	 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5月13日（水）	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28日（木） 10：43－12：00	 物件所在地	 評価人とともに本建物立入調査、写真撮影

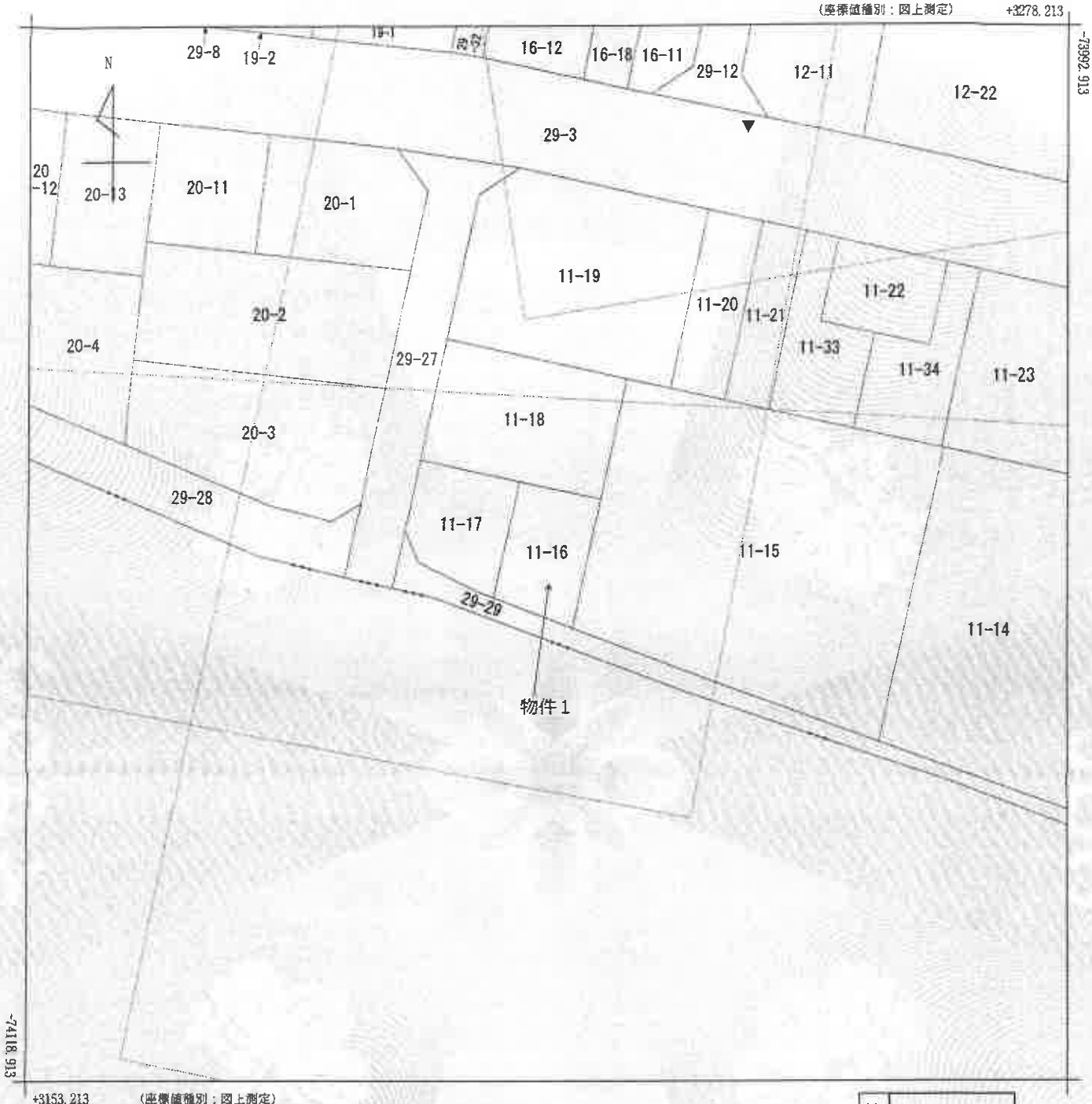
（特記事項）

■　令和８年５月２８日

本建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお、解錠箇所は別紙間取略図中、「１」～「５」の番号表示部分の合計５箇所である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	人見３丁目

請求部分	所在	君津市人見三丁目				地番	11番16		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			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。

（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4日
千葉地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：34-1
(1/1)

登記年月日：平成26年5月14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

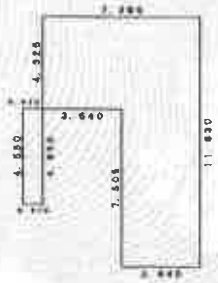
（ 7 枚目）

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	11－16
建物の所在	君津市人見三丁目１１番地１６

各階平面図

1階



求積表

7.280 × 4.325	=	31.486000
3.640 × 7.505	=	27.318200
0.910 × 4.550	=	4.140500
計		62.944700

床面積　62.94 ㎡

2階

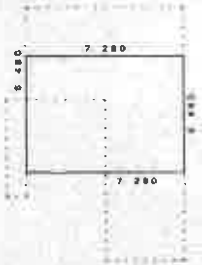


求積表

7.280 × 11.830	=	86.122400

床面積　86.12 ㎡

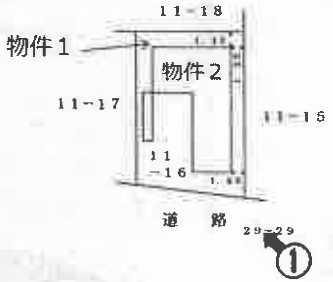
3階



求積表

7.280 × 5.460	=	39.748800

床面積　39.74 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1／250
	（平成26年　5月　1日作成）		
申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

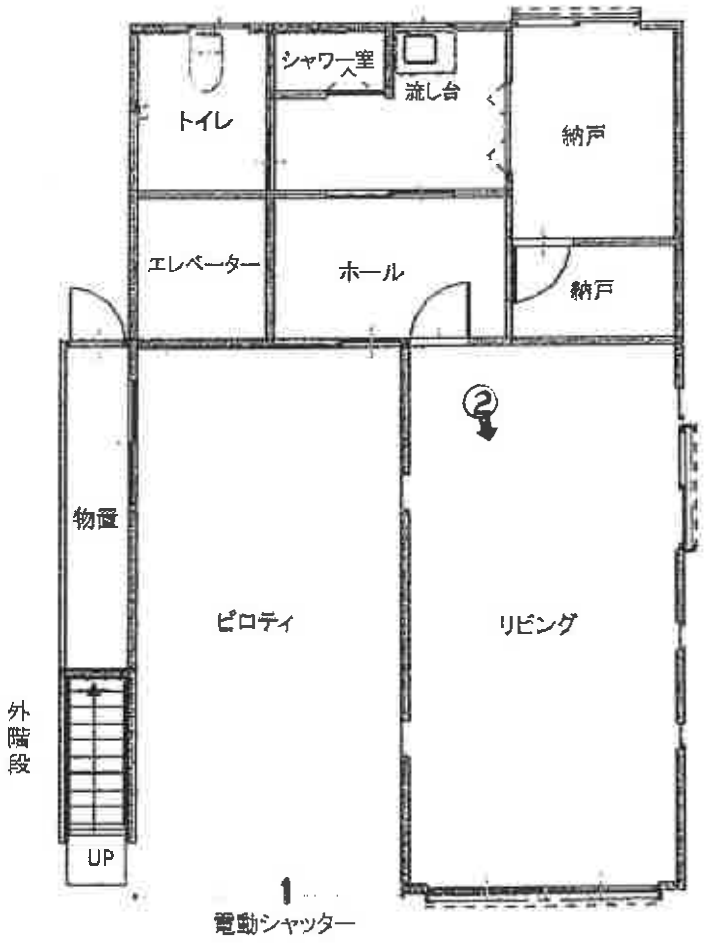
請求番号：34-2

(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 略 図 》

【1階】

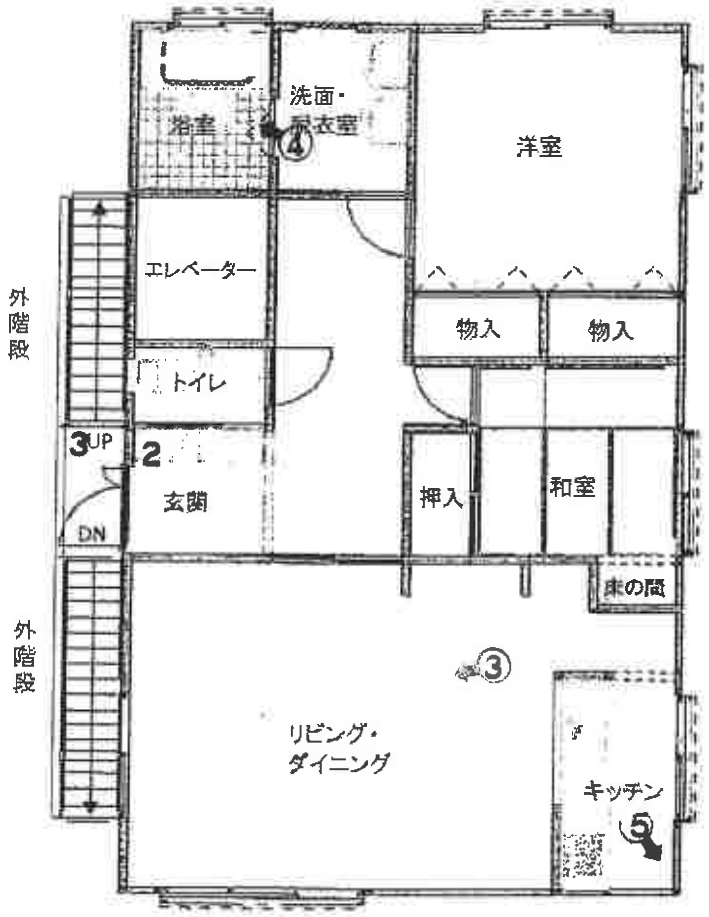


評価人作成

(注) ⑧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

《 間 取 略 図 》

【 2階 】

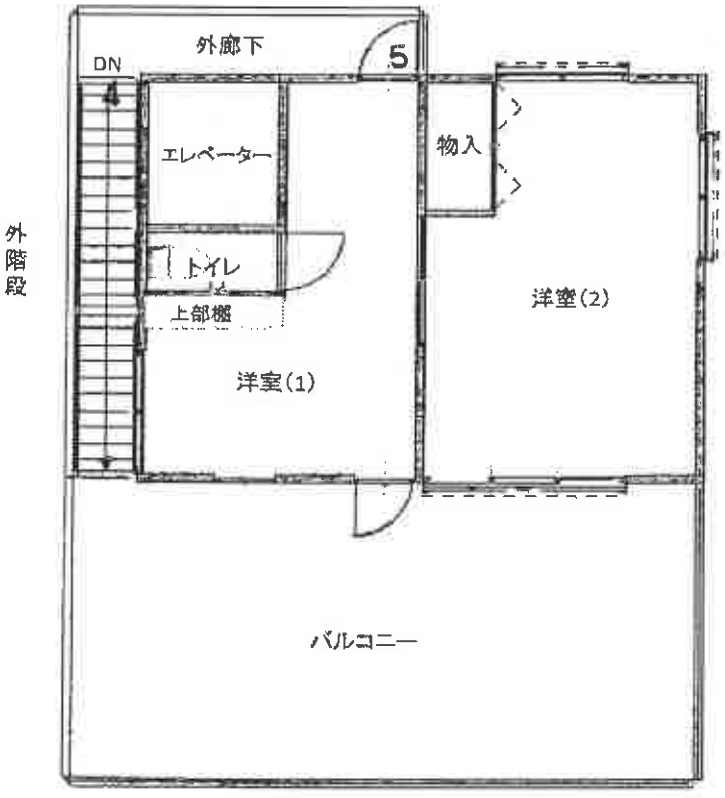


評価人作成

(注) ⑥は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

《 間 取 略 図 》

【3階】



評価人作成

1



2



3



4



クロスの剥がれ

5



副　本

令和　８年　（ケ）　第　　７３号
令和8年5月28日　現地調査
令和8年6月12日　評　　価
第2026－017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1（物件1及び2）

評価人　　不動産鑑定士
秋　葉　　節　久

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　8,020,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金　1,850,000　円
物件2（建物）	金　6,170,000　円

1．一括価格は，物件1及び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。

　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
1	物件目録記載のとおり。		同　　左。
2	物件目録記載のとおり。		登記上は「鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根」であるが，現況は「鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板・ビニール波板ぶき・陸屋根」である。その他は同左。 (住居表示) 「君津市人見3－11－27」
番　号	特　　記　　事　　項		

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

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「君津」駅の　西方　約 2.8ｋｍ（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象土地は，空地も見られる中規模一般住宅の多い住宅地域で，対象土地の南方には「小糸川」が流れている。対象土地周辺の地勢は，緩やかな北下り傾斜で，日照・通風等は普通である。君津市の「君津市ＷＥＢ版防災マップ」によれば，対象土地は，0.5m未満の洪水浸水想定区域（想定最大規模）として公表されている。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	指定：　60%
	容積率	指定：　200%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区，建築基準法第22条・23条指定区域，景観計画区域，宅地造成等工事規制区域，居住誘導機域内，都市機能誘導区域外
画地条件	形状：（ほぼ長方形状の画地）　地勢：（ほぼ平坦） 間口：（南）（約 10m）　奥行：（約 14.3～15.5m） 地積：（約 149.93㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（一方路）（ほぼ等高）	
接面道路の状況	南側（市道）　路線名（人見3丁目12号線）　幅員（約 6m） 連続性（普通）　舗装（舗装）　歩道（無）　側溝（両側）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南側：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	可能であると推定
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1	物件2建物の敷地
	隣地	・北側：一般住宅 ・南側：市道を介して小糸川沿岸歩行者専用道路 ・東側：空地 ・西側：一般住宅
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　あり ガス配管　なし（物件2建物はプロパンガスを利用している。特記事項1参照） 下水道　あり	

土壌汚染等	1. 物件1土地は，土地区画整理事業により整備された地区内に所在する土地であり，現地調査等から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，物件1土地は，現在，地上3階建の住宅の敷地であり，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. 君津市教育委員会での調査によれば，物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことから，埋蔵文化財については考慮外とした。
特記事項	1. 東京ガス(株)での調査によれば，南西側接面市道には，都市ガス本管が敷設されているが，物件1土地には引込みはないとのことである。 2. 物件1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11年月日不詳　（登記記載）
	増築年月日	平成15年月日不詳　（登記記載）（特記事項2参照）
	経過年数	約 27 年（当初建築年を基準に算定）
	経済的残存耐用年数	約 5 年
仕　　様	構　　造	鉄骨造
	屋　　根	かわら・亜鉛メッキ鋼板・ビニール波板ぶき陸屋根
	外　　壁	吹付タイル，一部タイル貼
	内　　壁	クロス貼外
	天　　井	クロス，合板外
	床	Ｐタイル，フローリング，畳外
	設　　備	洗面台，システムキッチン，浴室，水洗トイレ，家庭用エレベーター1基（特記事項3参照），太陽光発電システム設備（特記事項4参照），蓄電池，エコジョーズ等 （電気，上水道，プロパンガス，公共下水道）
	そ の 他	－
床面積（現況）	1 階　62.94㎡ 2 階　86.12㎡ 2 階　39.74㎡ 延 べ　188.80㎡（ 登記数量とほぼ同じ ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	室内階段がないため，1～3階の各階への移動はエレベーターを利用するか外階段を利用する構造になっている 1階：リビング＋納戸＋シャワー室＋トイレ＋物置 2階：2ＬＤＫ＋トイレ＋浴室＋洗面・脱衣室 3階：洋室2室＋トイレ （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，汚れ及び損耗・損傷等が見られる外，3階のバルコニーの南東角に設置されている排水管が外れている。建物内部は，経年による老朽化，汚れ，損耗・損傷等が見られる外、①2階のキッチンの天井及び壁に3階のベランダからの漏水による水漏れと推察によるクロスの剥がれやシミが見られる箇所がある②2階のキッチンの床にシミが見られる箇所（原因不明）がある。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，空家とし占有していると推察される。
特　記　事　項	1. 建築確認：平成10年8月13日，第H10認建君都000457号 完了検査：記載なし 2. 登記上は，平成15年に増築されている。増築部分の位置及び数量等は不明であるが，千葉県君津土木事務所建築宅地課で入手した「建築計画概要書」の記載内容，外観調査及び君津市財政部課税課で入手した「間取図」によれば，1階の西側の外階段の下の物置部分と推察される。その場合は，物件2建物は，建蔽率を若干オーバー（建蔽率：約60.2%）している可能性があると思料される。 3. 外観調査及び君津市財政部課税課で入手した「間取図」によれば，エレベータがあると推察されるが，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. 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。 5. 物件2建物については，構造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，アスベストに関する調査がないため，詳細は不明である。

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
1	38,100	1.04	149.93	0.90	5,347,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

《基 準 地》　（君津（県）－10）

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		規 準 価 格
39,000円／㎡	×	101.7 ／100	×	100／104	×	100／ 100	＝	38,100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：　方位；＋ 4

◇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：　方位；＋ 4
（相乗積）

ウ　地　　積：　149.93㎡　（ 登記数量による ）

エ　建付減価：　△ 10　　建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（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
2	220,000	188.80	0.178	7,393,000

イ　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。

・経過年数　27年，　経済的残存耐用年数　5年，　合計年数　32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　19.8%　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，物件2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）

0.198　×　（ 1 － 0.1 ）　＝　0.178

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し，建物（物件2）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。

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
1	5,347,000	0.45	法定地上権	2,406,000

イ　土地利用権等割合：45%　　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
1	5,347,000	△ 2,406,000		0.90	0.70	1,850,000
2	7,393,000	＋ 2,406,000	1.00	0.90	0.70	6,170,000
一括価格（合計）						8,020,000

ウ　占有減価修正：　± 0 %　　不要と判断した。

エ　市場性修正　：△ 10 %　　①物件2建物が建蔽率をオーバーしている可能性があること②物件2建物にアスベストを含む資材が使用されている可能性を否定できないこと③物件2建物はやや特殊な間取りの建物であること④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 基　準　地　　（君津（県）－10）

所　　在：　君津市人見3丁目24番3　「人見3－24－5」

価　　格：　39,000円／㎡

位　　置：　ＪＲ内房線　「 君津 」駅の　西方　約 2.9ｋｍ

価 格 時 点：　令和7年7月1日

地　　積：　196㎡

供給処理施設：　上水道 ， 都市ガス ， 下水道

接 面 街 路：　南側　6m　市道

用 途 指 定 等：　第1種住居地域　　指定建蔽率：60％ ， 指定容積率；200％

地 域 の 概 要：　中規模一般住宅の中に空地が見られる区画整然とした住宅地域

第７　附属資料の表示

１ 目的物件の位置図

２ 公図（写）

３ 建物図面・各階平面図（写）

４ 間取略図

以　上

位　置　図



国土地理院地図

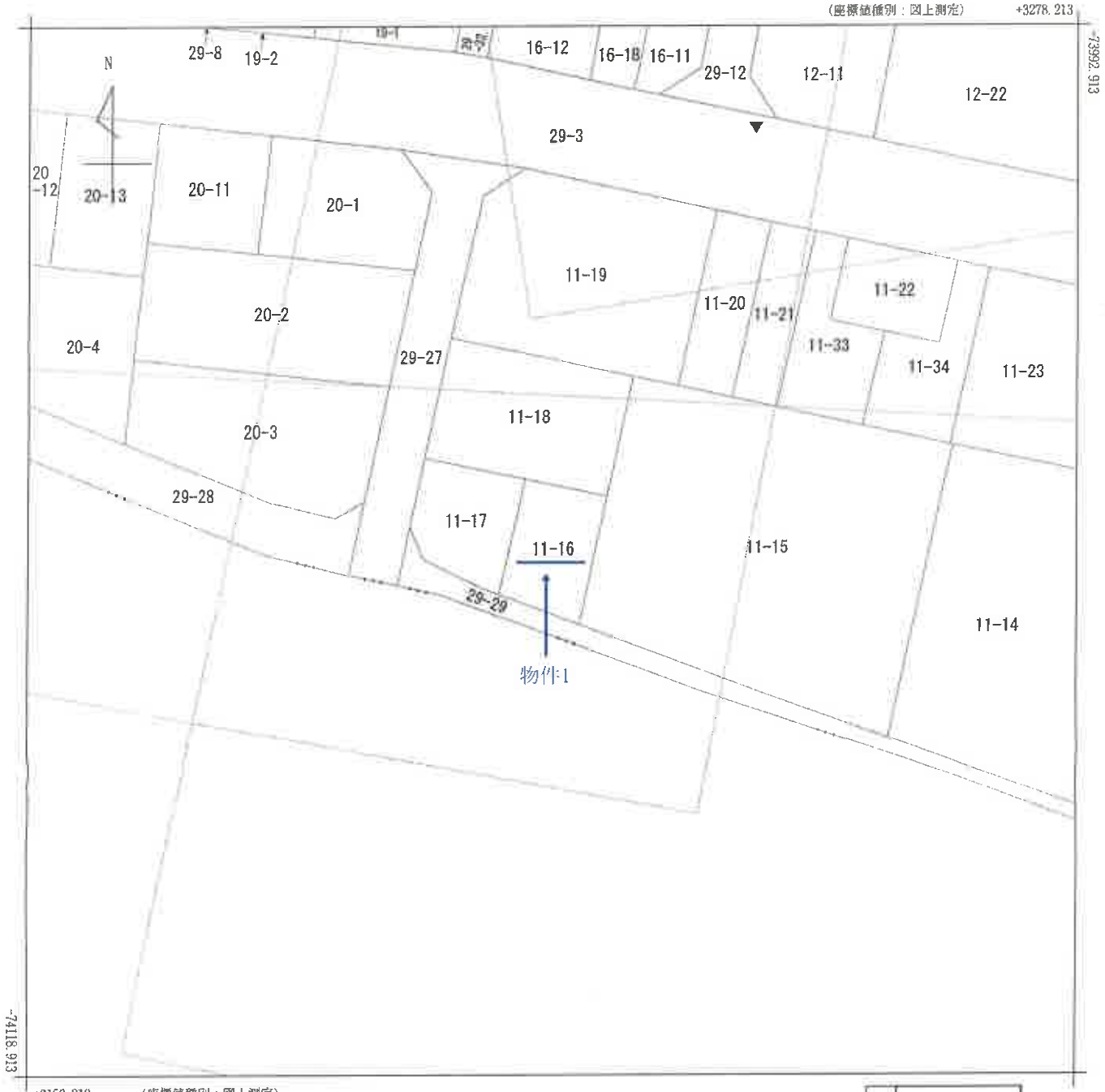
縮尺：1 / 20,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0　500　1000m

公　図（写）

（座標値種別：図上測定）　+3278.213



+3153.213　　（座標値種別：図上測定）

（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）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ（touhokutaiheiyouki2011.par）による修正がされています。

地番区域見出	人見３丁目

請求部分	所在	君津市人見三丁目			地番	11番16		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面（街区成果Ｂ）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			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：34-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

複写機にてＡ3をＡ4に縮小

登記年月日：平成26年5月14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

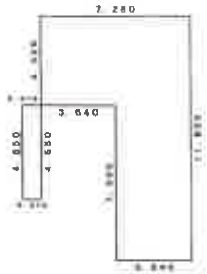
14

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	11-16
建物の所在	君津市人見三丁目11番地16

各階平面図

1階



求積表

7.280 × 4.325	=	31.486000
3.640 × 7.505	=	27.318200
0.910 × 4.550	=	4.140500
計		62.944700

床面積　62.94 ㎡

2階

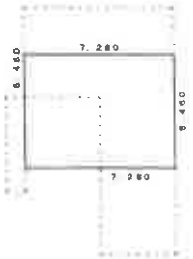


求積表

7.280 × 11.830	=	86.122400

床面積　86.12 ㎡

3階

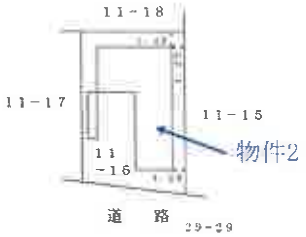


求積表

7.280 × 6.460	=	39.748800

床面積　39.74 ㎡





作成者	[redacted]	縮尺	1/250

（平成26年　5月　13日作成）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

[redacted]

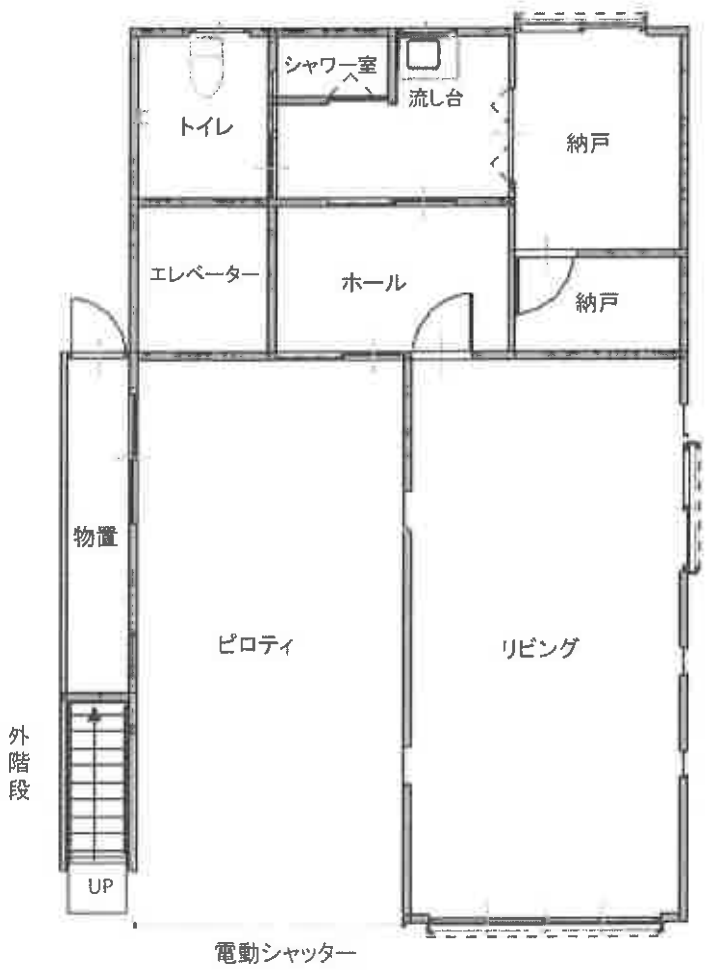
[redacted]

複写機にてA3をA4に縮小

請求番号：34-2

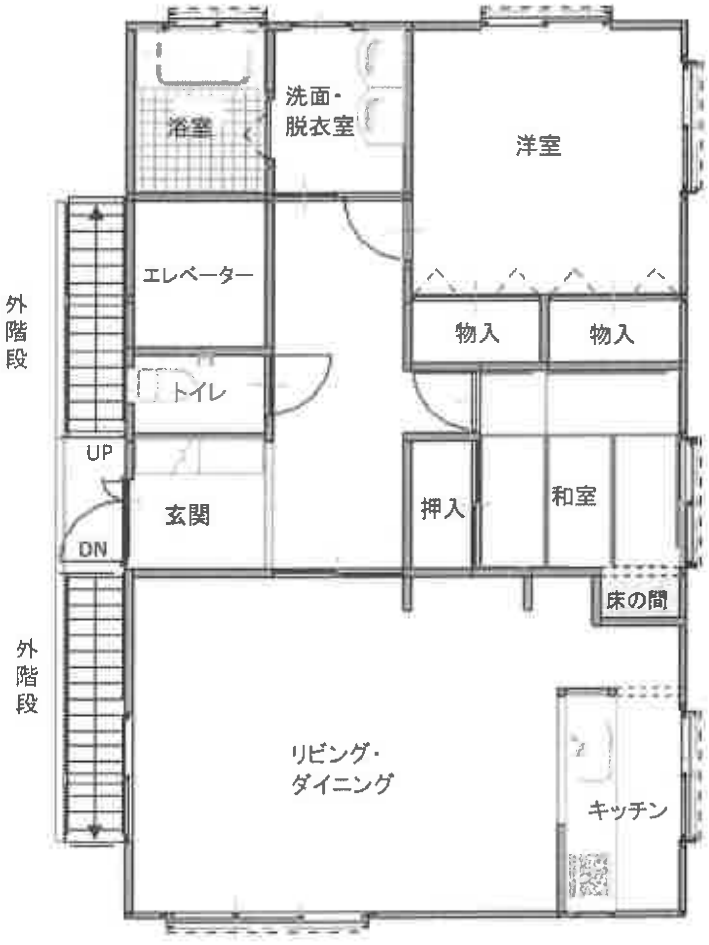
《 間 取 略 図 》

【1階】



《 間 取 略 図 》

【 2階 】


浴室
洗面・
脱衣室
洋室
エレベーター
物入
物入
外
階
段
トイレ
UP
玄関
DN
押入
和室
床の間
外
階
段
リビング・
ダイニング
キッチン

《 間 取 略 図 》



【3階】

