令和　８年（ケ）第　　１７２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　及　川　真　一

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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 310, 000 1, 848, 000	一括	462, 000	21, 390	4, 582
1	1, 660, 000				
2	650, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　172号

物　件　目　録

1　所　　在　　木更津市高砂一丁目

　　地　　番　　３１２７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８５．６５平方メートル

　　共有者　A　持分１０分の７
　　共有者　B　持分１０分の３

2　所　　在　　木更津市高砂一丁目

　　地　　番　　３１２７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．２６平方メートル

　　共有者　A　持分１０分の７
　　共有者　B　持分１０分の３

令和８年（ケ）第１７２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　　１７２号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　３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

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１，２】
ユニバーサルシティ株式会社が占有しているものと認められる。同社は売却対象外未登記建物（居宅・木造スレート葺２階建・１階約７２．８７㎡、２階約４６．３７㎡）の建築を本件土地所有者から請け負い、令和６年１１月１１日に上記建物を完成させた。同社が所有権を主張する上記建物が本件土地上に存在する。上記建物に関連して、所有権確認等請求訴訟が係属中（千葉地方裁判所木更津支部令和８年（ワ）第１３７号）である。

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，前記売却対象外未登記建物が存する土地のみの評価であり、同建物の所有者が不明瞭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　　172号

物　件　目　録

1　所　　在　　木更津市高砂一丁目

　　地　　番　　3127番4

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　185．65平方メートル

　　共有者　A　持分10分の7
　　共有者　B　持分10分の3

2　所　　在　　木更津市高砂一丁目

　　地　　番　　3127番7

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　72．26平方メートル

　　共有者　A　持分10分の7
　　共有者　B　持分10分の3

令和８年(ケ)第１７２号
令和８年６月１７日受理
令和８年８月２８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

令和　8年（ケ）第　　１７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　木更津市高砂一丁目

　　地　　番　　３１２７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８５．６５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の７
　　共有者　Ｂ　持分１０分の３

２　所　　在　　木更津市高砂一丁目

　　地　　番　　３１２７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．２６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の７
　　共有者　Ｂ　持分１０分の３

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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　■占有者未確定 ■本土地上に所有者未確定の下記目的外建物が存在する。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」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
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）
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

目的外建物の概況	
所在	木更津市高砂１丁目３１２７番４、３１２７番７
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　■居宅　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造スレート葺２階建
床面積（概略）	１１９．２４㎡（１階約７２．８７㎡、２階約４６．３７㎡） （下記建築者ユニバーサルシティ株式会社提出の令和６年６月１８日付け「確認申請書（建築物）」、同年７月１９日付け「確認済証」及び同年１１月１２日付け「検査済証」による）
所有者	□土地所有者　■未確定
建築時期	■令和６年７月１９日 □不明
建築者	■ユニバーサルシティ株式会社　　□その他の者（　　）　□不明
その他の事項	

（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
■ユニバーサルシティ株式会社訴訟代理人弁護士	（令和８年６月２５日電話にて聴取） １　ユニバーサルシティ株式会社は共有者らから目的外建物の建築を請け負って、令和６年１１月１１日に目的外建物を完成させましたが、請負代金が未払いになっています。ユニバーサルシティ株式会社は所有権登記をしたいと考えていましたが、共有者らと面談ができないため、手続上、登記ができない状態になっています。 ２　ユニバーサルシティ株式会社は目的外建物の所有権確認、未払いの請負代金の請求のため、令和８年７月１７日共有者らを被告として千葉地方裁判所木更津支部に所有権確認等請求の訴えを提起する予定です。訴えを提起したら執行官に訴状の写しを提出します。 （令和８年８月２１日電話にて聴取） 第１回口頭弁論期日は令和８年９月９日に指定されました。
■近隣居住者	目的外建物は完成してから一度も人は住んだことはありません。
■木更津市役所危機管理課係員	木更津市高砂周辺には令和８年８月１３日の千葉豪雨の被害報告はありません。

（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　本物件の状況は別紙公図、地積測量図、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。

第２　物件１、２について

１　物件１、２は一体となって東側が公衆用道路に面する分譲地内の旗竿状の平坦な土地で、後記第３の目的外建物の敷地となっている。物件１のうち、後記２の物件２を含む路地状部分に面する東側部分及び物件２の路地状部分の北側隣地に面する部分を除き、本土地の周囲にはフェンス、ブロック塀等が設置されており、本土地の範囲を確認することは可能である。

２　物件２は北側隣地等とともにアスファルト舗装された路地状部分（間口約６ｍ）となっている。

３　物件１、２の南側隣地に面する部分に電柱が存在する。

第３　目的外建物について

１　別紙土地建物位置関係図中、「目的外建物」表示部分に「目的外建物の概況」欄記載の居宅が存在する。当該居宅は基礎及び周壁を備え、定着性及び外気分断性を有することから建物と認められる。なお、目的外建物は未登記となっている。

２　共有者Ｂ提出の占有関係照会に対する回答書、共有者らから目的外建物の建築を請け負ったユニーバーサルシティ株式会社提出の「確認申請書（建築物）」等、同社訴訟代理人弁護士提出の訴状写し等及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から千葉地方裁判所木更津支部にユニバーサルシティ株式会社を原告、共有者らを被告とする目的外建物に係る所有権確認等請求事件が係属していることが認められ、本報告書提出時において当該事件は終局前であり、目的外建物の所有者は未確定と認められる。なお、共有者らの苗字が表示された表札が掲げられていた。共有者Ａに対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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6月19日（金） 11：11－11：21	物件所在地	物件確認、近隣全戸不在のため占有聴取調査不能 （以後予定の別件期日のため調査中断）
	執行官室	千葉地方法務局木更津支局に対し、目的外建物及び隣地の不動産登記記録全部事項証明書、建物図面（各階平面図）送付嘱託 木更津市役所に対し、地番図、目的外建物の公課証明書、建物平面図送付嘱託
8年6月23日（火）	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、目的外建物の不動産登記記録全部事項証明書及び建物図面（各階平面図）の送付はなし
8年6月25日（木） 11：00－11：13	当職携帯電話	ユニバーサルシティ株式会社に架電、従業員から目的外建物について聴取 同社に対し、目的外建物の建築確認関係書類の送付依頼書送付
12：07－12：13	当職携帯電話	ユニバーサルシティ株式会社訴訟代理人弁護士に架電、目的外建物について聴取
	執行官室	千葉地方法務局木更津支局に対し、ユニバーサルシティ株式会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託 木更津市役所から地番図到着、目的外建物の公課証明書及び建物平面図の送付はなし
8年6月30日（火） 11：48－12：17	物件所在地	物件調査、写真撮影、近隣居住者に面談、目的外建物について聴取
8年7月1日（水）	執行官室	千葉地方法務局木更津支局からユニバーサルシティ株式会社の法人登記記録履歴事項全部証明書到着
8年7月6日（月）	執行官室	ユニバーサルシティ株式会社から目的外建物の建築確認関係書類到着 共有者らに対し、占有関係照会書送付
8年7月27日（月）	執行官室	共有者Ｂから上記照会に対する回答書到着
8年7月29日（水）	執行官室	ユニバーサルシティ株式会社訴訟代理人弁護士から目的外建物に係る訴状写し等到着

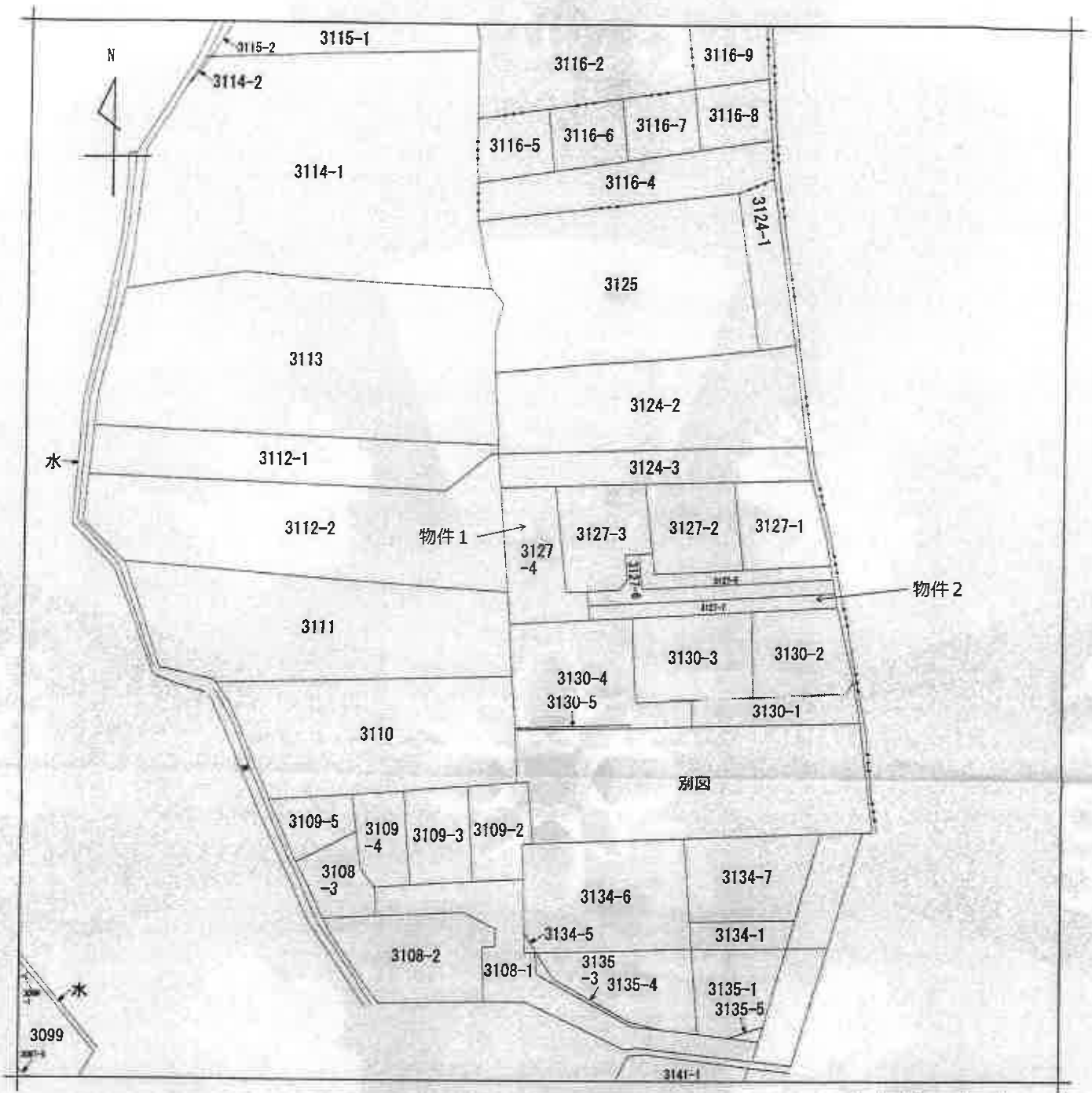
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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8月21日（金） 10：12－10：16	当職携帯電話	木更津市役所危機管理課に架電、係員から千葉豪雨の被害について聴取
13：12－13：14	当職携帯電話	ユニバーサルシティ株式会社訴訟代理人弁護士に架電、目的外建物に係る訴訟について聴取

（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。



請求部分	所在	木更津市高砂一丁目				地番	3127番4		
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。　（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5月7日

千葉地方法務局

地図整理番号：M96066　　登記官　[redacted]

（ 8 枚目）

(1/1)

登記年月日：令和5年5月9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5月7日　千葉地方法務局
登記官

（6枚目）

地番	3127－1ないし－7
土地の所在	木更津市高砂一丁目

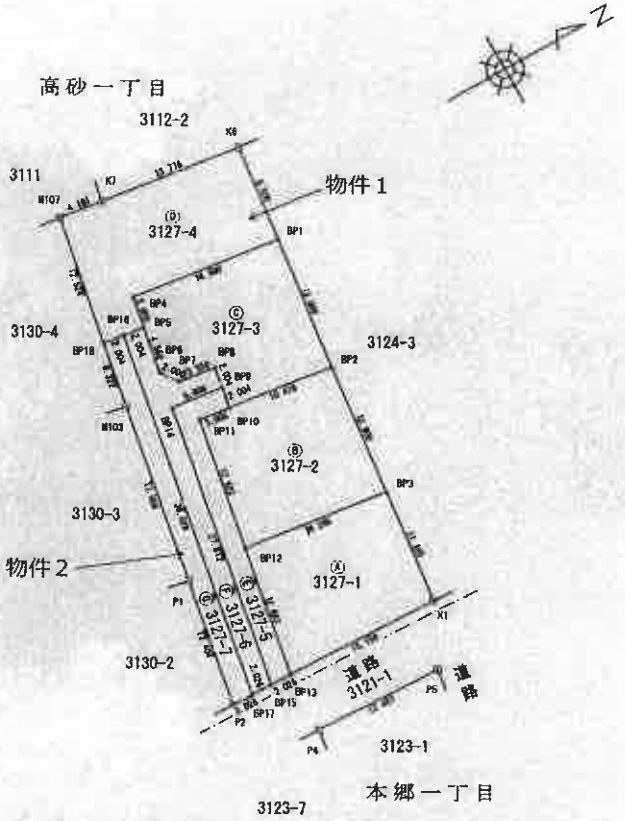
地積測量図　1／2

座標求積表

地番	Ⓐ 3127－1			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP12	476.763	467.014	10.712	5107.086256
BP13	474.448	499.484	12.835	6089.540080
K1	489.502	499.849	－10.712	－5244.516524
BP3	490.920	486.772	－12.835	－6300.968200
			合計	－348.949488
			合計面積	174.4747440
			地積	174.47 ㎡

地番	Ⓑ 3127－2			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP11	479.123	474.308	12.336	5910.461328
BP12	476.763	467.014	14.464	6895.900032
BP3	490.920	488.772	－11.051	－6425.155920
BP2	492.445	475.863	－14.084	－6940.519830
BP10	482.106	474.679	－1.655	－797.885430
			合計	－357.200820
			合計面積	178.6004100
			地積	178.60 ㎡

地番	Ⓒ 3127－3			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP4	479.513	461.258	1.157	554.796541
BP5	478.964	464.211	7.431	3559.181484
BP6	479.133	468.687	6.080	2911.629870
BP7	476.314	470.301	2.052	983.552328
BP8	482.837	470.739	2.407	1162.188559
BP9	482.471	472.709	3.939	1900.453269
BP10	482.106	474.676	3.255	1569.255030
BP2	492.445	475.963	－11.624	－5724.180580
BP1	493.961	463.054	－14.707	－7264.975567
			合計	－347.901986
			合計面積	173.9509830
			地積	173.95 ㎡



作成者　[redacted]　（令和　5年　5月　1日作成）

申請人　[redacted]

縮尺　1／500

[redacted]

請求番号：13-1　(1/2)

（A３判をA４判に縮小した）

登記年月日：令和5年5月9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5月7日　千葉地方法務局
登記官

（10枚目）

地番	3127－1ないし－7	地積測量図	2／2
土地の所在	木更津市高砂一丁目		

地番	ⓐ 3127－7			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP18	474.987	463.717	5.969	2835.197403
M103	473.833	459.938	23.425	11099.538025
P1	470.637	487.142	29.406	13839.080985
P2	488.372	499.338	12.245	5736.215140
BP17	470.397	499.387	－35.374	－16639.823478
BP16	476.975	463.964	－35.670	－17013.733920
			合計	－144.525845
			合計面積	72.2629226
			地積	72.26 ㎡

総合計面積	929.3054875 ㎡

座標一覧表　（引照点）

点名	X座標	Y座標	境界線の種類
P4	474.167	505.318	既設コンクリート杭
P5	486.626	505.741	鉄筋コンクリート杭

境界線の種類	
㋕	コンクリート杭
㋑	金属鋲
㋒	境界プレート
㋓	プラスチック杭
㋔	木杭
㋖	打鋲
㋗	鉄筋

測量年月日	令和 5年 5月 1日
座標系	任意座標系

地番	ⓑ 3127－4			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
M107	477.274	451.404	11.795	5529.446830
BP18	474.987	463.717	12.560	5965.836720
BP16	476.975	463.964	0.494	235.626144
BP5	478.964	464.211	－2.709	－1297.034512
BP4	479.513	461.256	－1.157	－554.796541
BP1	483.861	463.054	－7.635	－3772.038915
K6	496.104	453.620	－11.132	－5511.497728
K7	481.433	451.922	－2.215	－1066.855526
			合計	－371.313631
			合計面積	185.6567555
			地積	185.65 ㎡

地番	ⓒ 3127－5			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP14	477.501	472.091	28.727	12752.159227
BP15	472.422	499.436	27.393	12941.085946
BP13	474.448	499.484	－12.421	－5893.118609
BP12	476.763	487.014	－25.176	－12002.985289
BP11	479.123	474.308	－12.335	－5910.461328
BP10	482.108	474.678	－1.600	－771.359600
BP9	482.471	472.708	－2.567	－1245.152477
			合計	－122.862228
			合計面積	61.4311140
			地積	61.43 ㎡

地番	ⓓ 3127－6			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP16	476.975	463.964	35.175	16778.107775
BP17	470.397	499.387	35.471	16686.451967
BP15	472.422	499.436	－27.295	－12895.230912
BP14	477.501	472.091	－26.727	－12752.159227
BP9	482.471	472.708	－1.352	－652.300792
BP8	482.837	470.739	－2.407	－1162.188659
BP7	479.314	470.301	－2.052	－983.562328
BP6	478.133	469.667	－6.090	－2911.529970
BP5	478.964	464.211	－4.723	－2262.146972
			合計	－165.859097
			合計面積	82.9295485
			地積	82.92 ㎡

作成者 [redacted]　（令和 5年 5月 1日作成）

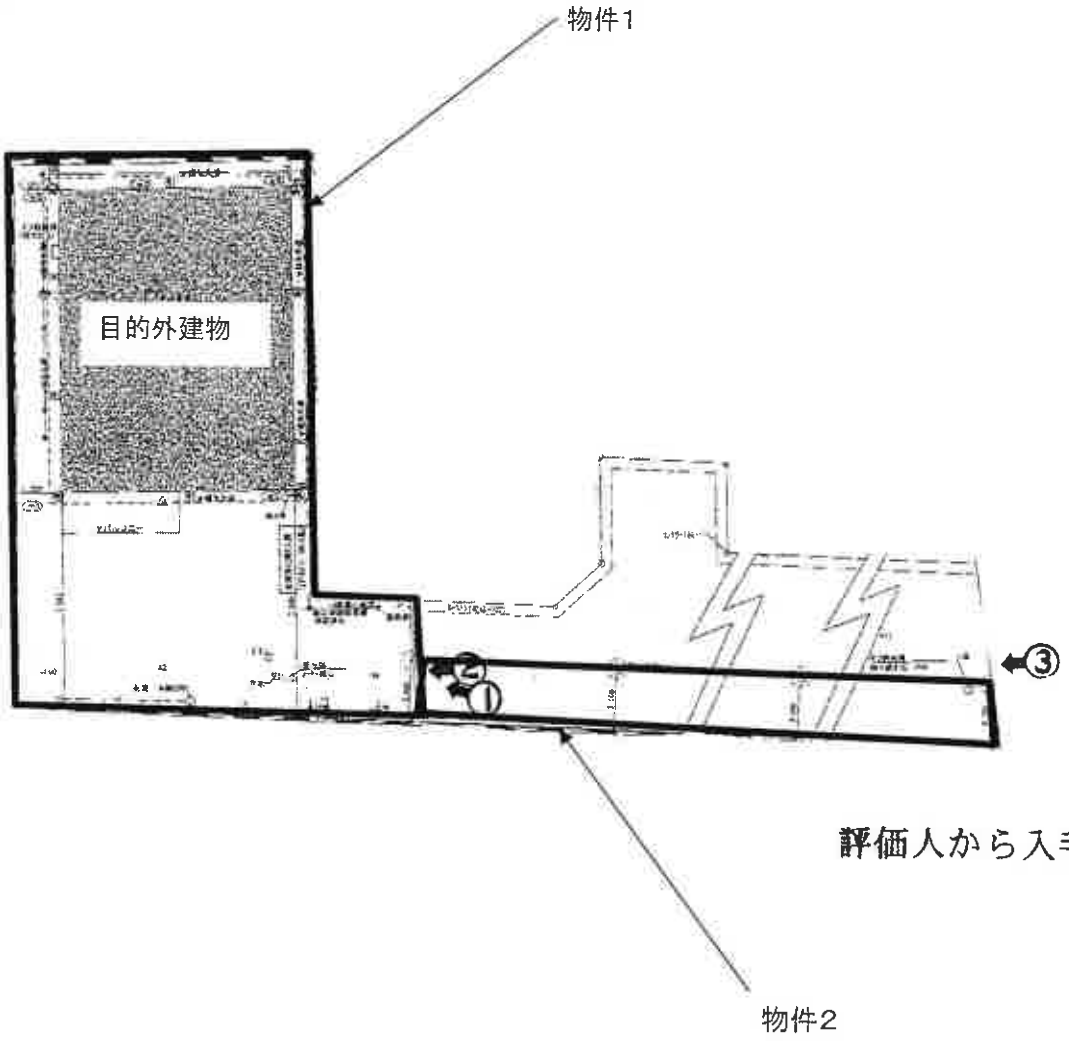
申請人 [redacted]

縮尺 1／

請求番号：13-1　(2/2)

（Ａ３判をＡ４判に縮小した）

土地建物位置関係図

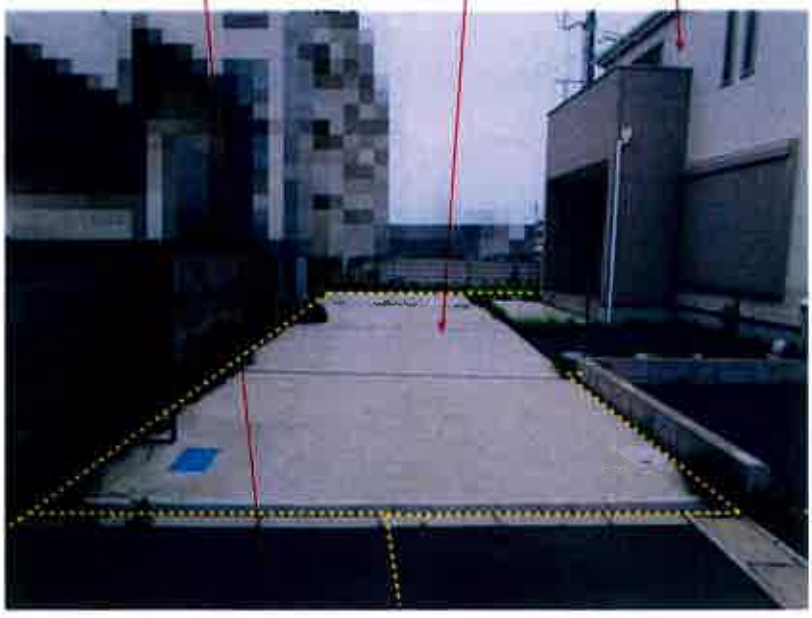


(注) ⇧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

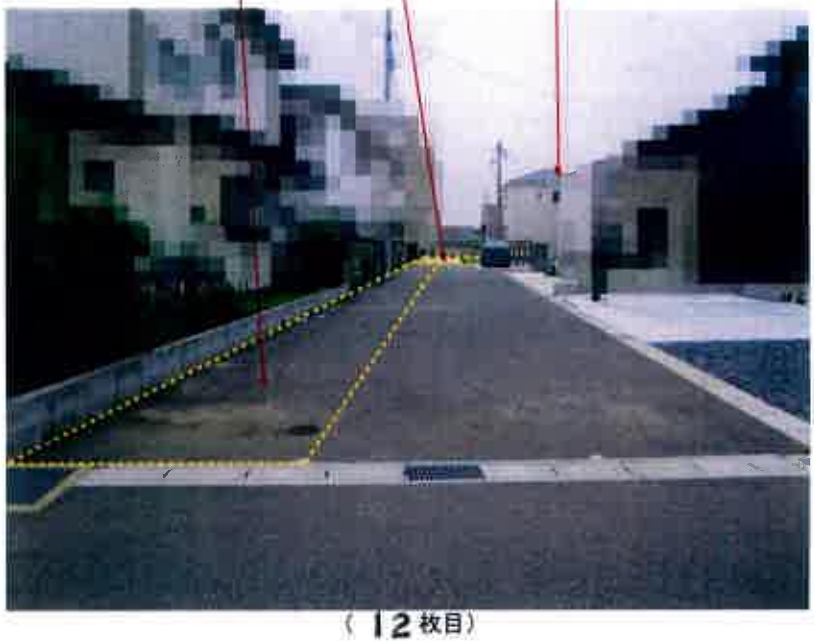
1



物件2　物件1　目的外建物　2



物件2　物件1　目的外建物　3



副本

令和8年（ケ）第172号

令和8年8月3日現地調査
令和8年8月4日評　　価
第8K－950号発行番号
令和8年8月18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

山口真由美

第１　評価額

一　括　価　格	
金　2,310,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　1,660,000　円
物件２（土地）	金　650,000　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１，２の価格は，後記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 住居表示実施区域
2	物件目録記載のとおり。		同左
番号	特記事項		
1,2	ない。		

令和　8年（ケ）第　　１７２号

物　件　目　録

1　所　　在　　木更津市高砂一丁目

　　地　　番　　３１２７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８５．６５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の７
　　共有者　Ｂ　持分１０分の３

2　所　　在　　木更津市高砂一丁目

　　地　　番　　３１２７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．２６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の７
　　共有者　Ｂ　持分１０分の３

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（物件１，２）

位置・交通	JR内房線「巌根」駅の南方・約800ｍ(道路距離) 最寄バス停「高砂」の南方・約300ｍ(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅の周りに農地も多い地域	
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種住居地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他規制	第２種高度地区
		木更津市景観条例
		盛土規制法
画地条件 （規模，形状等）	形　　状：（不整形地）	
	地　　勢：（略平坦）	
	接道方位：（東）	
	間　　口：（約2ｍ）　　奥　　行：（約49ｍ）	
	地　　積：（257.91㎡）　（登記とほぼ同じ）	
	接面道路との関係：（中間画地）	
	隣地との高低差：（各隣接地と略等高　）	
接面道路の状況	東側（市道）　路線名（１１０－２号線）　幅員（約5.6ｍ）　連続性（普通）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	東　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　－
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1,2	後記目的外建物の敷地
	隣地	・北　側：　住宅 ・東　側：　住宅 ・南　側：　住宅 ・西　側：　共同住宅

<table>
<tr><td>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。）</td><td>上水道　あり
ガス配管　なし
下水道　なし</td></tr>
<tr><td>土壌汚染等</td><td>1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ，物件１，２は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり，土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。
2. 現在，後記目的外建物の敷地であり，地下埋設物の存否は確認できないが，現地調査の範囲では，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。
3. 『ちば情報マップ』によれば，周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td>1. 物件１，２の敷地の範囲，境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され，現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。
2. 物件１の上には，下記の未登記目的外建物が存する。（下記建築計画概要書抜粋）
<table>
<tr><td>登記の有無</td><td>無</td></tr>
<tr><td>構造</td><td>木造スレート葺２階建</td></tr>
<tr><td>床面積</td><td>約119.24㎡　（概測）</td></tr>
<tr><td>種類</td><td>居宅</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td>令和6年7月19日</td></tr>
<tr><td>所有者</td><td>備考参照</td></tr>
<tr><td>利用状況等</td><td>未利用</td></tr>
<tr><td>備考</td><td>所有については現況調査報告書参照。</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

第５　評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

①物件１，２（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	建付減価 エ	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
1	30,000	0.80	185.65	0.95	4,233,000
2	30,000	0.80	72.26	0.95	1,648,000
計					5,881,000

ア 標 準 価 格 ：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地　木更津-3）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$32{,}000\text{円/㎡} \times \frac{(101.5)}{100} \times \frac{100}{(103)} \times \frac{100}{(105)} \fallingdotseq 30{,}000\text{円/㎡}$$

◇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＋3%　（格差率） 103

◇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 ）　形状－20%　（格差率） 0.80

【物件2】

形状－20%　（格差率） 0.80

ウ 地　　積 ：登記簿数量による。

エ 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） 0.95

2　評価額の判定

前記により求めた価格から目的外建物に係る土地利用権等価格を控除し，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	4,233,000	0.20	場所的利益	847,000
2	1,648,000	0.20	場所的利益	330,000
計				1,177,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し，その割合を20％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＝カ
1	4,233,000	－ 847,000		0.70	0.70	1,660,000
2	1,648,000	－ 330,000		0.70	0.70	650,000
一括価格（合計）						2,310,000

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：目的外建物が存する土地のみの評価であり，目的外建物の所有が不明瞭であること。

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-3）

所在	木更津市本郷１丁目２５４３番４「本郷1-4-24」
価格	32,000円/㎡
位置	JR内房線「巌根駅」の南東方約900mに位置する。
価格時点	令和8年1月1日
地積	132㎡
供給処理施設	水道，ガス
接面街路	東4m市道
用途指定等	市街化区域，第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要	小規模一般住宅、貸家等が混在する住宅地域

第７ 附属資料

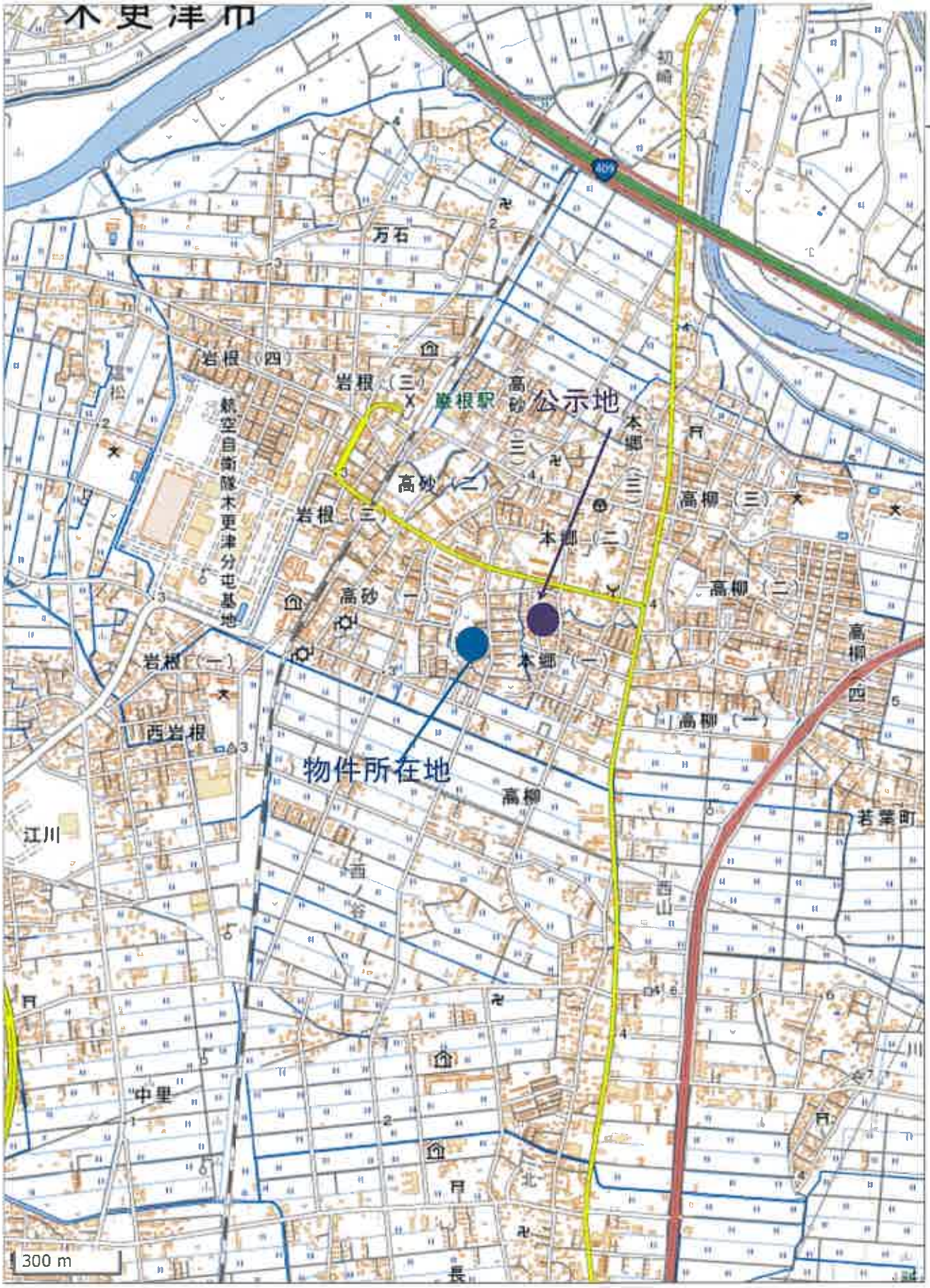
1. 位置図
2. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 土地建物位置関係図

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps

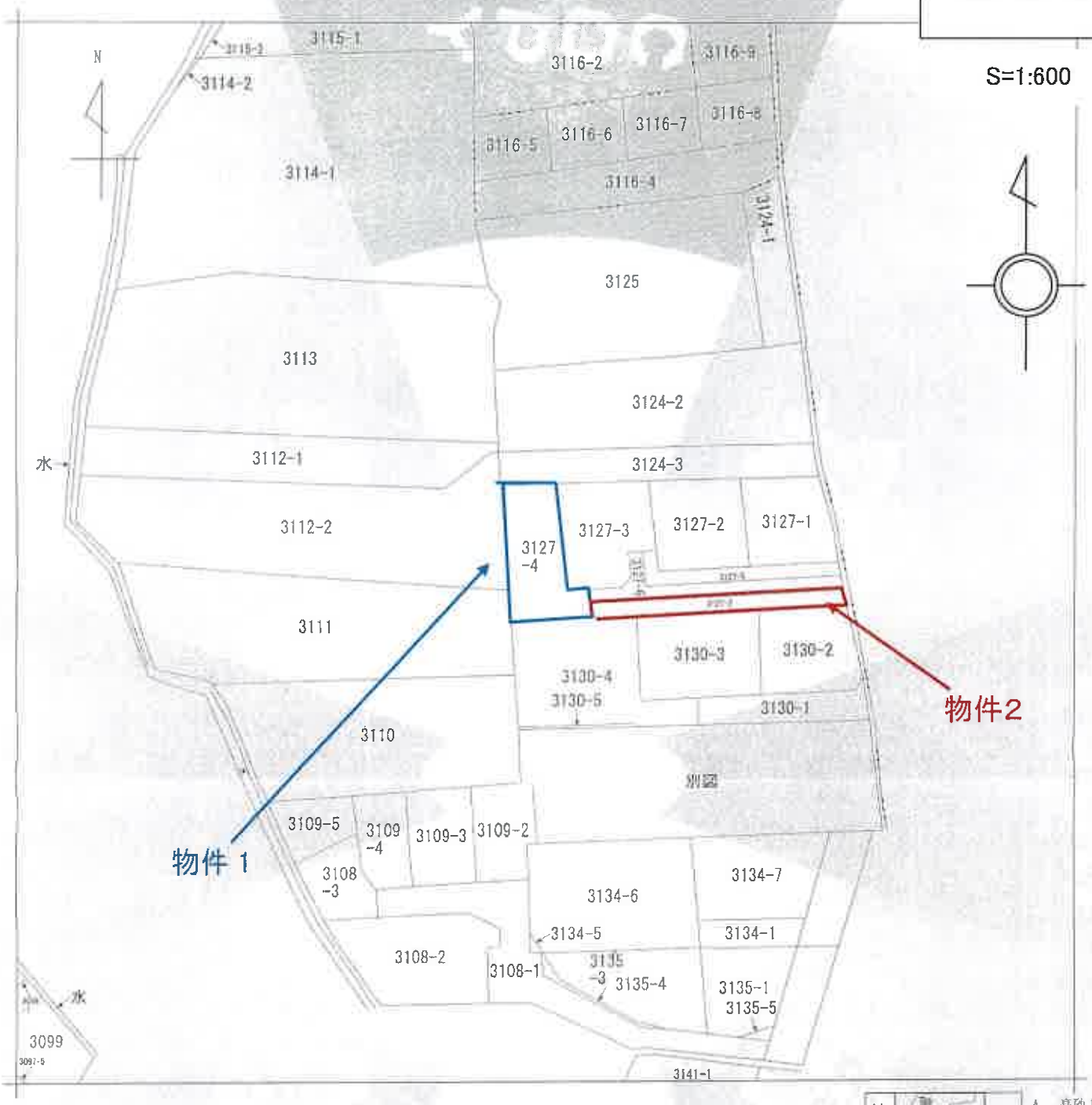
S=1:15,000



国土地理院

地 図 写

S=1:600



（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。



請求部分	所在	木更津市高砂一丁目				地番	3127番4		
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5月7日

千葉地方法務局

地図整理番号：M96066　　登記官

（1/1）

複合機にてA3をA4に縮小

登記年月日：令和5年5月9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。
千葉地方法務局本庁登記官
令和8年5月7日

地積測量図

1／2

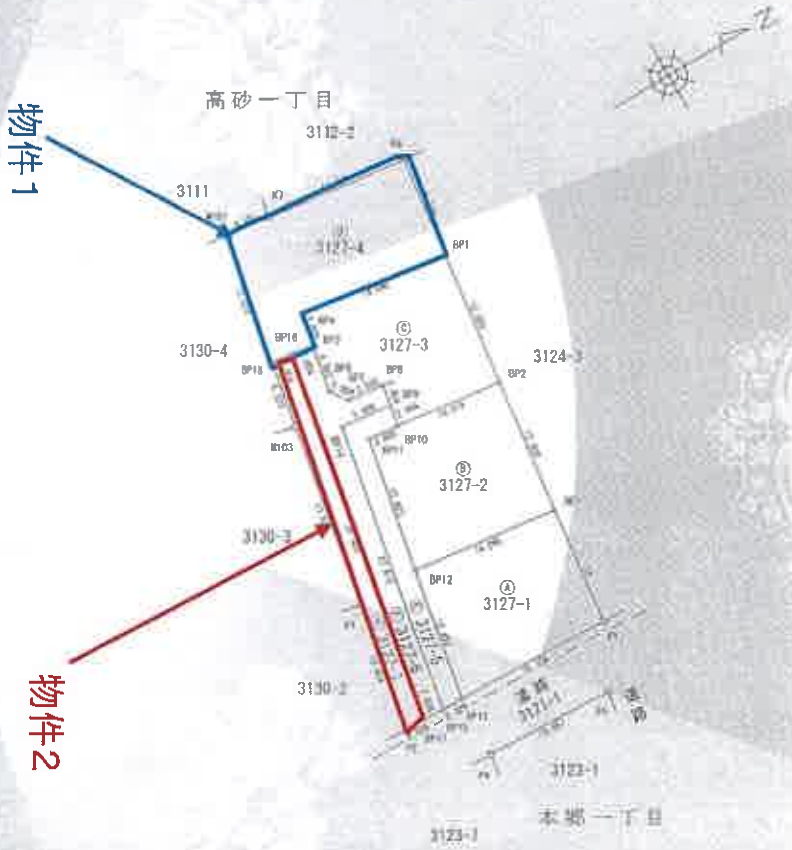
地番	3127－1ないし－7
土地の所在	本更津市高砂一丁目

座標求積表

地番	ⓐ 3127－1			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP12	476.763	487.014	10.712	5107.085255
BP11	474.448	499.484	12.835	6089.540080
K1	489.802	499.849	－10.718	－5244.515624
BP2	490.920	488.772	－12.835	－6300.958200
			合計	－348.949488
		合計面積		174.474440
		地積		174.47 ㎡

地番	ⓑ 3127－2			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP11	479.128	474.328	12.338	5910.461328
BP12	476.763	487.014	14.554	6895.902082
BP1	490.823	488.772	－11.051	－5425.158920
BP2	492.443	475.963	－14.094	－6940.519830
BP10	482.106	474.678	－11.655	－797.885430
			合計	－357.200820
		合計面積		178.600410
		地積		178.60 ㎡

地番	ⓒ 3127－3			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP4	479.613	461.256	1.167	554.795541
BP5	478.964	464.211	7.431	3559.181484
BP6	478.133	468.687	6.090	2911.829970
BP7	479.314	470.301	2.052	983.552328
BP8	482.837	470.739	2.407	1162.189659
BP9	482.471	472.708	3.939	1900.453265
BP10	482.106	474.678	3.285	1569.255030
BP2	492.445	475.963	－11.624	－5724.180680
BP1	490.991	463.054	－14.707	－7264.978587
			合計	－347.901058
		合計面積		173.950530
		地積		173.95 ㎡



作成者

和 5年 5月 1日作成）

申請人

縮尺 1／500

複合機にてA3をA4に縮小

登記年月日：令和5年5月9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5月7日　千葉地方法務局

12

地積測量図　2／2

地番	3127－1ないし－7
土地の所在	木更津市高砂一丁目

地番	㋐ 3127－7			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP18	474. 087	463. 717	5. 960	2835. 187403
M103	473. 833	459. 933	23. 425	11099. 538025
P1	470. 637	487. 142	29. 405	13839. 080985
P2	466. 372	499. 336	12. 245	5735. 215140
BP17	470. 397	499. 387	－35. 374	－16639. 823478
BP18	476. 976	483. 964	－35. 670	－17013. 733920
			合計	－144. 625845
			合計面積	72. 2629225
			地積	72. 26 ㎡

総合計面積	929. 3064875 ㎡

座標一覧表　（引照点）

点名	X座標	Y座標	境界線の種類
P4	474. 167	505. 318	既設コンクリート杭
P5	486. 626	505. 741	既設コンクリート杭

境界点	境界標の種類
ニ	コンクリート杭
金	金属鋲
鉄	金鉄プレート
打	プラスチック杭
木	木杭
○	鉄管点
鋲	鋲標点

測量年月日	令和 3年 3月 1日
座標系	任意座標系

地番	㋑ 3127－4			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
M107	477. 274	451. 404	11. 795	5629. 440830
BP18	474. 987	463. 717	12. 560	5965. 935733
BP16	476. 976	453. 964	0. 494	235. 626144
BP5	478. 964	464. 211	－2. 724	－1297. 034512
BP4	479. 515	467. 256	－1. 161	－554. 798541
BP1	493. 981	463. 054	－7. 936	－3772. 038916
K6	495. 104	453. 820	－11. 132	－5510. 461328
K7	481. 433	451. 922	－2. 216	1056. 855528
			合計	－321. 313531
			合計面積	185. 6507655
			地積	185. 65 ㎡

地番	㋒ 3127－5			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP14	477. 501	472. 091	26. 727	12757. 944327
BP15	472. 432	499. 435	27. 393	12944. 025576
BP13	474. 448	499. 484	－12. 421	－5892. 277708
BP12	474. 193	487. 214	－13. 672	－6483. 987296
BP11	479. 123	474. 308	－11. 389	－5910. 461328
BP10	482. 196	474. 578	－1. 600	－771. 359600
BP9	482. 471	472. 708	－2. 587	1248. 852777
			合計	－131. 487224
			合計面積	91. 4117140
			地積	91. 41 ㎡

地番	㋓ 3127－6			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
BP16	476. 976	463. 964	35. 178	16778. 047128
BP17	470. 397	499. 387	35. 471	16685. 451987
BP15	472. 432	499. 435	－27. 298	－12895. 230912
BP14	477. 501	472. 091	－26. 727	－12762. 160227
BP4	482. 471	472. 708	－1. 352	－652. 300792
BP8	482. 837	470. 739	－2. 407	－1162. 188659
BP7	479. 314	470. 301	－2. 052	－983. 553328
BP6	479. 128	468. 687	－5. 020	2411. 482470
BP5	478. 964	464. 211	－4. 723	－2262. 146972
			合計	－165. 859097
			合計面積	82. 9295485
			地積	82. 92 ㎡

作成者	（令和 5年 5月 1日作成）	申請人	縮尺 1／

縮合成にてA3をA4に縮小

土地建物位置関係図

