令和　８年（ヌ）第　　１５６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１７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	3, 640, 000 2, 912, 000	一括	728, 000	28, 003	8, 058
1	1, 510, 000				
2	2, 130, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　木更津市八幡台二丁目

　　地　　番　　８５７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３２．０６平方メートル

２　所　　在　　木更津市八幡台二丁目８５７番地１０

　　家屋　番号　　８５７番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　６４．５９平方メートル
　　２階　２８．９８平方メートル

令和８年（ヌ）第１５６号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額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（ヌ）第　　156号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月16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
【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，本件建物1階に家財道具、電化製品、生活雑貨等が堆積しているため床等に状態が不明な箇所があること等のリスク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（ヌ）第　　１５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　木更津市八幡台二丁目

　　地　　番　　８５７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３２．０６平方メートル

２　所　　在　　木更津市八幡台二丁目８５７番地１０

　　家屋　番号　　８５７番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　６４．５９平方メートル
　　２階　２８．９８平方メートル

令和８年(ヌ)第１５６号
令和８年７月２９日受理
令和８年９月７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（ヌ）第　　１５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　木更津市八幡台二丁目

　　地　　番　　８５７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３２．０６平方メートル

２　所　　在　　木更津市八幡台二丁目８５７番地１０

　　家屋　番号　　８５７番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　６４．５９平方メートル
　　２階　２８．９８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	木更津市八幡台２－２５－９
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□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が異なる（□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	1　本建物には私が１人で住んでいます。２階は使っていません。 2　本土地の南東側に物置が建っていますが、基礎がない簡易な造りです。 3　令和元年の台風のときに屋根瓦が飛んで雨漏りしましたが、修繕して今は雨漏りしません。勝手口のドアの木枠が白アリの被害で傷んでいます。全部の部屋の床や畳がたわんでいて、抜けています。白アリの被害だと思います。１階南西側の和室の押入には床がないので、外気が入ってきます。ムカデが出るので、床下を乾燥させるために自作で床下にファンを設置しました。ペットは飼っていません。本土地の南東側の庭木の根が排水管を圧迫して、雨水枡から汚水が浸みてきたことがあるので、２年に１回、庭木の根を切らなければならないです。 （令和８年８月２１日電話にて聴取） 千葉豪雨による浸水被害はありませんでしたが、２階の部屋の天井が雨で浸みているところがありました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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）、建物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

１　本土地は南西側が幅員約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。本土地の西側角地点に境界鋲が存在した。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、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可能である。

２　北東側隣地は北東方向の下り急傾斜地となっている。

３　本土地の南東側部分に短管パイプで組まれた金属製波板屋根の簡易物置が存在する。

第３　物件２について

１　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こと及び「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。なお、２階には家財は存在せず、使用していないものと思われた。本建物には表札は掲げられていなかった。

２　１階玄関、１階洋室及び２階南東側和室の天井に雨漏りの跡が存在する。床、畳の複数箇所が抜け、たわんでいる。ダイニングキッチンの勝手口ドアの木枠が腐食している。白アリの食害によるものと思われる。

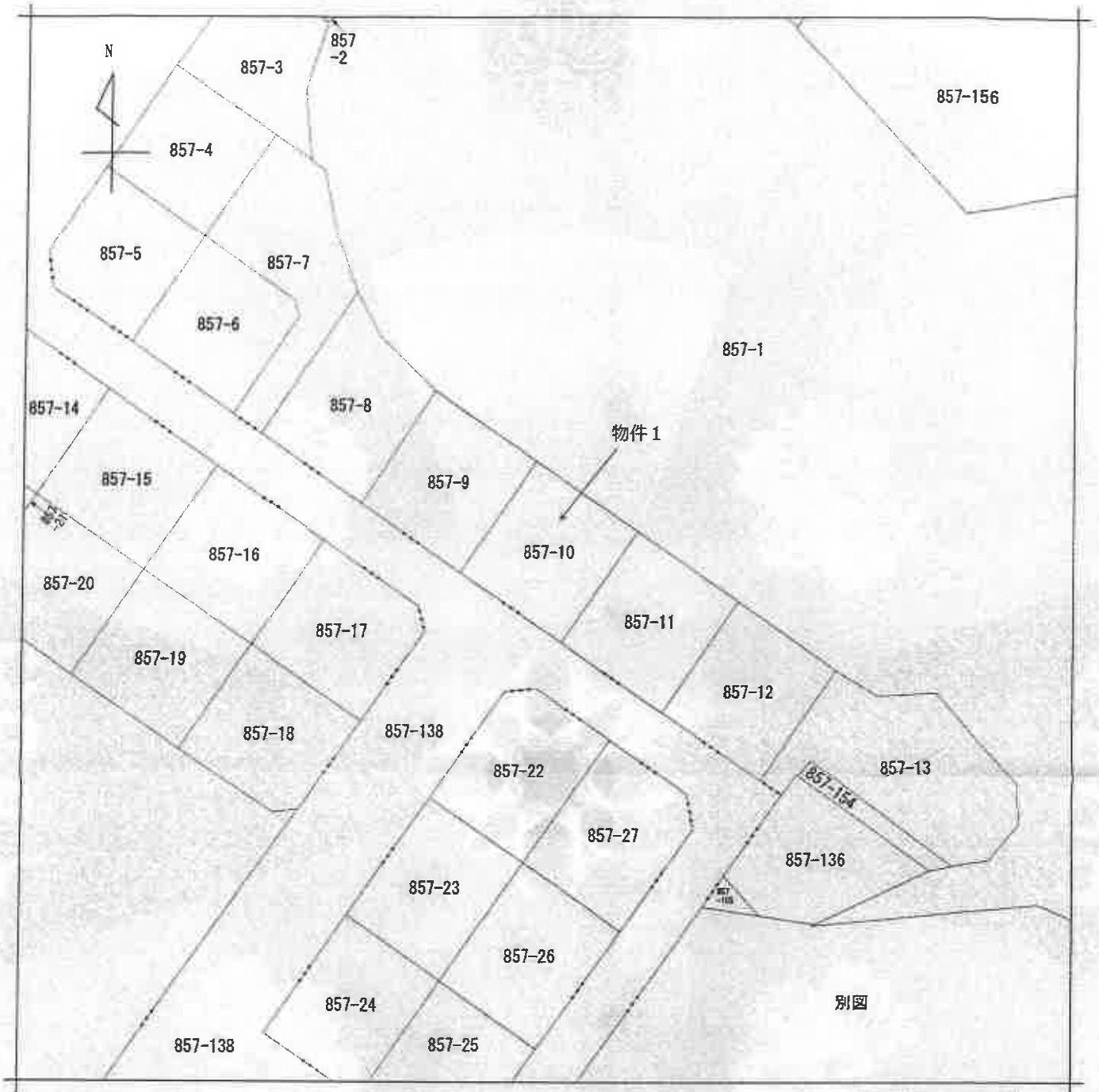
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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7月29日（水）	執行官室	木更津市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
8年7月30日（木） 9：57－10：35	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
8年8月3日（月） 14：22－14：33	当職携帯電話	（所有者から執行官室に受電後）同人に架電、占有関係等聴取
8年8月6日（木）	執行官室	木更津市役所から本建物平面図到着
8年8月12日（水） 8：20－8：55	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取
8年8月21日（金） 8：58－9：00	当職携帯電話	所有者に架電、千葉豪雨の被害について聴取

（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	木更津市八幡台二丁目			地番	857番10		
出力縮尺	1/500	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6月18日

東京法務局

地図整理番号：M02580

登記官 [redacted]

（ 6 枚目）

(1/1)

登記年月日：昭和50年3月5日

155824

前857

地積測量図

地番	857-1 ～ 857-13, -136 ほか～-22, -35～-55
土地の所在	木更津市[redacted]八点壱之丁目

1/24

50.3.5

1/10

857-136 地目青色に[redacted]
別紙、測量図のとおり

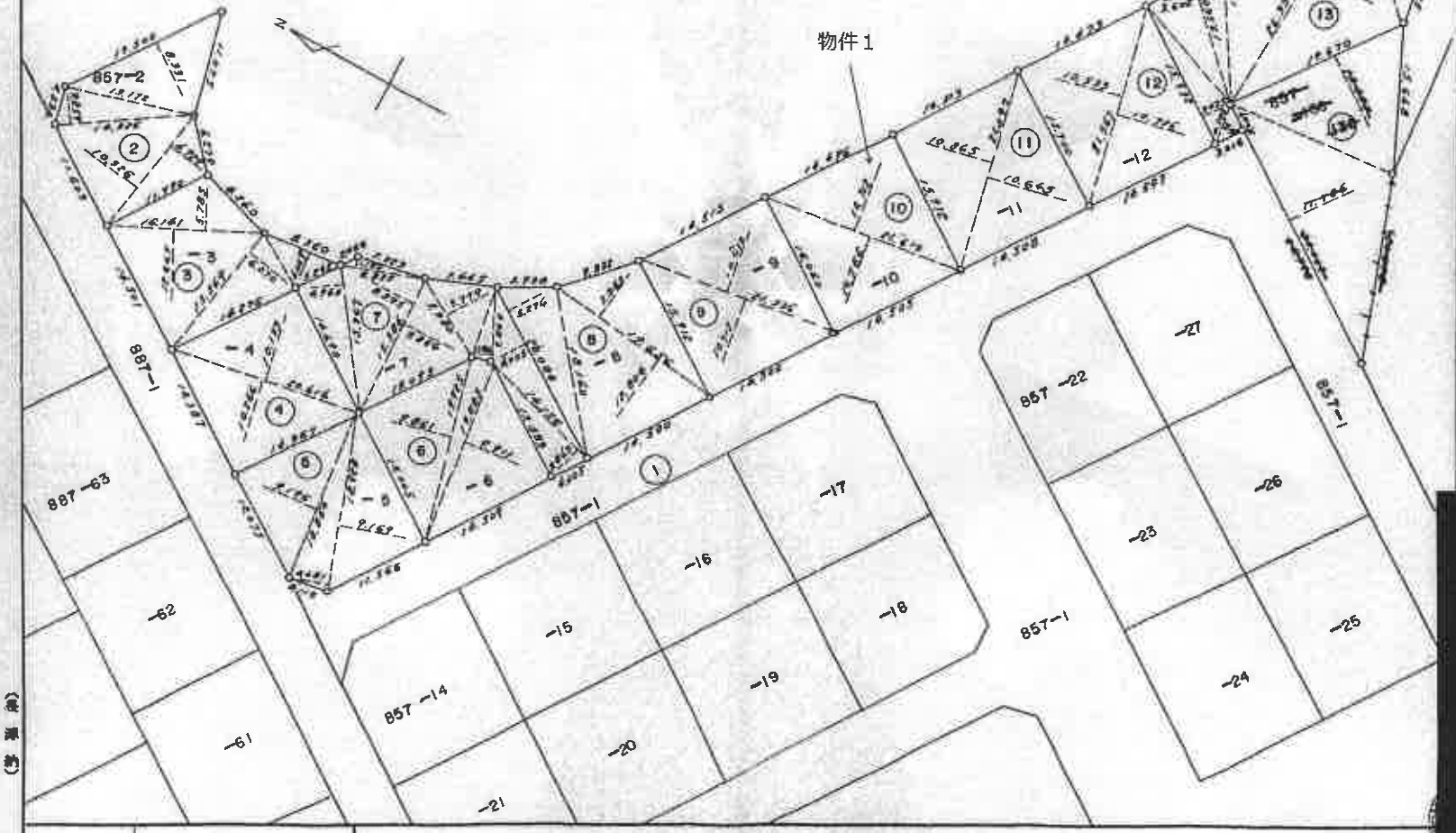
作製年月日 昭和五〇年弐月弐日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

昭和五〇年三月五日

物件1


N
857-2
857-1
857-63
857-14
857-22
857-1
857-1
857-1

登記年月日：昭和50年3月5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6月18日　東京法務局
登記官

（8枚目）

1枚目と同様

155825

地積測量図

地番	857-2 ～ 857-13 ,-136
土地の所在	木更津市上総湊字八幡台2丁目

求積表

地番	底辺	高さ		倍面積	面積
857－2	17.500	8.331		145.7925	
	14.3[illegible]	3.859		55.2840	
	14.600	10.526	4.929	225.6430	
				426.7195	213,359
－3	16.141	5.785	12.647	297.5109	
	15.649	6.070		94.9824	
	8.560	4.049		34.6594	
				426.5527	213.276
－4	20.414	10.133	10.266	416.4251	208,212
－5	18.864	9.196		173.4733	
	18.928	4.081	9.189	250.7960	
				424.2693	212,134
－6	19.925	9.861	2.010	236.[illegible]	
	19.885	9.911		197.[illegible]	
				433.8098	216,804
－7	15.357	4.943		75.9590	
	15.584	8.395	7.864	253.3802	
	8.822	1.180		10.4099	
	9.380	5.779		54.2070	
	7.640	1.961		14.9840	
	20.084	4.005		80.4364	
	14.156	3.843		54.4015	

地番	底辺	高さ		倍面積	面積
				543.7760	271,888
－8	20.084	5.274		105.9230	
	19.656	12.804	7.463	398.3681	
				504.2911	252,145
－9	21.536	10.713	10.810	463.5193	231,759
－10	21.610	10.766	10.712	464.1395	232.069
－11	21.397	10.845	10.646	459.8215	229,910
－12	21.567	10.533	10.726	456.4928	229,246
－13	4.295	2.113		9.0753	
	15.952	3.075		49.0524	
	13.560	5.602		75.9631	
	19.330	3.105		60.0196	
	26.300	10.650	10.650	560.1900	
	14.448	4.056		58.6010	
	9.555	1.623		15.5077	
				828.4091	414.204
－136	30.003	11.764		352.9552	
	19.670	13.497		265.4859	
				618.4411	309,220
				合計	3234.226

縮尺　1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和五〇年 弐月 七日　作製年月日

作製者

申請人

（A３判をA４判に縮小した）

地図整理番号：M02581　(2/10)

登記年月日：昭和55年10月16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6月18日　東京法務局
登記官

（6枚目）

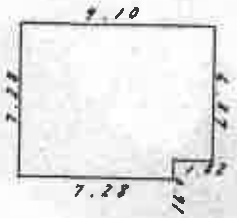
36695　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	857～10
建物の所在	木更津市~~上烏田字大作~~857番地10

八幡台2丁目

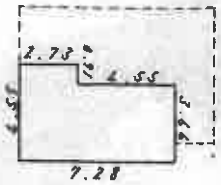
1階



面積計算

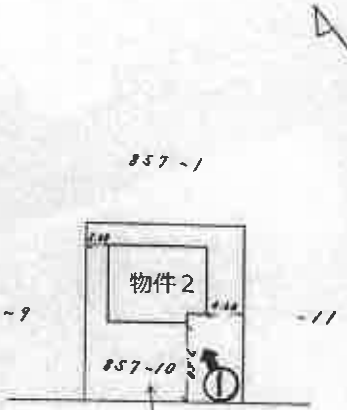
6.37 × 9.10 = 57.9670
0.91 × 7.28 = 6.6248
計　64.5918
床面積　64.59㎡

2階



面積計算

0.91 × 2.73 = 2.4843
5.64 × 7.28 = 26.4992
計　28.9835
床面積　28.98㎡



作製者	[redacted]	1/250	
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

昭和五五年一〇月一六日　登記

地図整理番号：M02582

（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）

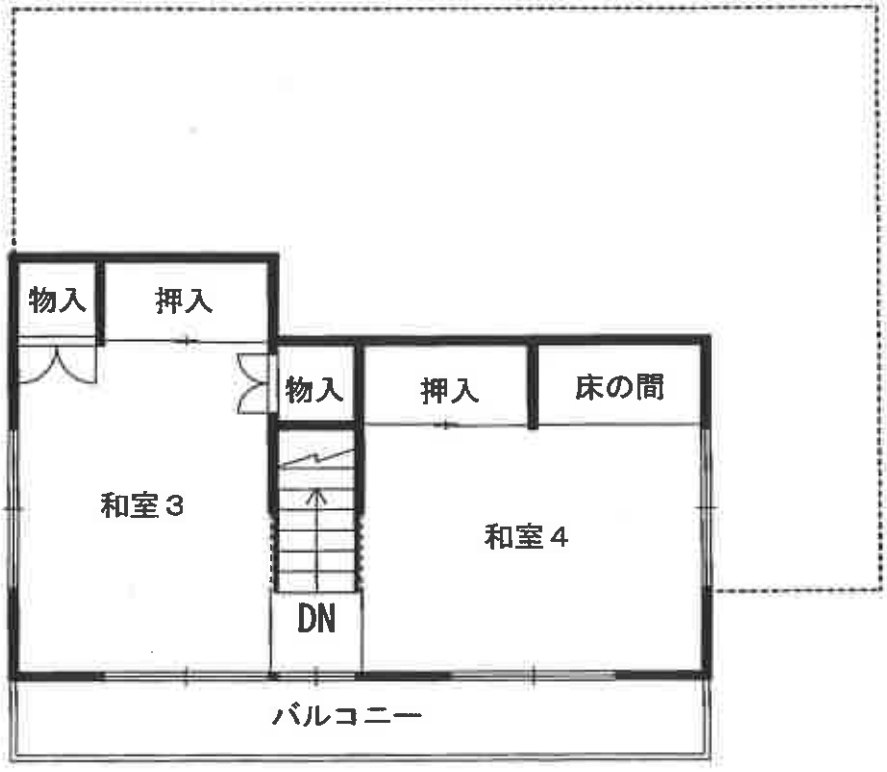
建物間取略図

（評価人作成）

【1階】



【2階】



（注）③は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

（10 枚目）

1



2



3



（ 1 1 枚目）

副本

令和８年（ヌ）第156号

令和８年８月12日 現地調査
令和８年８月13日 評　　価
第K2626978号 発行番号
令和８年９月６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

小塚隆雄

第１　評価額

一　括　価　格	
金　　3,640,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　1,510,000　円
物件２（建物）	金　　2,130,000　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。		住居表示「八幡台２－２５－９」
番号	特記事項		
1、2	ない。		

令和　8年（ヌ）第　156号

物　件　目　録

1　所　　在　木更津市八幡台二丁目

　　地　　番　８５７番１０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３２．０６平方メートル

2　所　　在　木更津市八幡台二丁目８５７番地１０

　　家屋　番号　８５７番１０

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　６４．５９平方メートル
　　２階　２８．９８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（物件１）

位置・交通	JR内房線、JR久留里線「木更津」駅の南東方・約5.7km(道路距離) 最寄バス停「八幡台1丁目」の東方・約350m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中規模の住宅が建ち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（4時間、2.5時間、1.5m）
		建築基準法第22条指定区域
		物件１の北東方に高低差2m以上の自然崖（傾斜地）が存するため、千葉県がけ条例の適用を受ける可能性があり、将来再建築の際には、安全対策が求められる可能性がある。
		宅地造成等工事規制区域
		木更津市景観条例
		立地適正化計画（都市機能誘導区域外・居住誘導区域内）
画地条件 （規模，形状等）	形　　状：（ほぼ正方形） 地　　勢：（平坦） 接道方位：（南西） 間　　口：（約14.5ｍ）　　奥　　行：（約16m） 地　　積：（232.06㎡）（登記） 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	南西側（市道）　路線名（7317号線）　幅員（約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	建築基準法第42条1項1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	物件２建物の敷地
	隣地	・北東側：　雑種地、山林 ・南東側：　住宅 ・南西側：　市道を介して住宅 ・北西側：　住宅
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. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件１は大規模開発により宅地造成された地域のうちにあり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件２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. 木更津市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特記事項	1. 物件１の敷地の範囲、境界線についてはコンクリートブロック・フェンス等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図等に符合するものと推測する。 2. 物件１を含む地域（八幡台地区）は開発許可を受けている。 開発許可：昭和47年5月13日　千葉県指令第189号の224 検査済証：昭和52年3月10日　第184号 3. 所有者の陳述によると物件１の南東側の庭木の根が物件１内の排水管を圧迫するため、２年に１回程度当該根を切らなければならないとのこと。 4. 物件１敷地の東側に鉄パイプとカラー鉄板等を利用した簡易な物置が設置されているが、所有者によると、建築基準法違反にならないように、基礎に該当する部分は固定せず重しで対応したとのことであり、基礎のない据え置き型の工作物（動産）であると判断した。	

	5. 物件１の敷地内には複数の庭木があり、枝葉が隣接地や道路へ越境している。また、鉄パイプで組まれた工作物、その他資材等が存している。 6. 物件１の敷地内に車両１台分の駐車スペースがある。 7. 『ちば情報マップ』によれば、物件１は津波、高潮、洪水及び土砂災害の各災害エリアに指定されていない。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。

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50年7月9日新築
	増築年月日（登記記載）	昭和55年10月2日変更・増築
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	サイディング等
	内壁	合板、塗壁等
	天井	合板等
	床	パネル、畳、カーペット等
	設備	キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、下水道、都市ガス）
	その他	特になし
床面積（現況）	床面積　1階　64.59㎡ 2階　28.98㎡ 延べ　93.57㎡　（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	５ＤＫ（別添建物間取略図参照）
品等	普通	
	やや劣る	

保守管理の状態	・ １階部分は家財道具、電化製品、生活雑貨等が雑然と山積みになっており、床や壁を含め状態を確認できない箇所が多かった。１階玄関、２階和室４で雨漏り跡が確認された。床には複数の箇所で、たわみが確認された。キッチンの床に板張りによる簡易補修が確認された。浴室にはカビと推察されるシミ・汚れが見受けられた。バルコニーへの出入口には多数の荷物があり出ることができず、安全性について確認はできなかった。壁、天井は経年の劣化が確認された。 所有者の陳述によると１階の全ての部屋に床のたわみがあるとのこと。1階和室２の押入の床が抜けており、当該部分は外気遮断性がないとのこと。襖、障子等の紙は破れていた。平成元年の台風により瓦が破損し雨漏りが生じたが、既に修復済であり、通常の雨では雨漏りは生じないとのこと。本年８月１３日の千葉豪雨の影響により、２階の天井に雨染みが生じたとのこと。 ・ 建物外部では、目立った損傷は見られないが、シロアリ被害が確認された。所有者の陳述によると、その他の部位でシロアリ被害は目視されていないが、実際の被害状況はわからないとのこと。なお、1階の各部屋の床がたわんでいる理由の1つではないかと推察していた。また、外壁に一部補修後があるが、所有者の陳述によると2階増築時のものではないかとのことであった。 ・ 所有者へのヒアリングによれば、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び地震の影響等は特段なかったとのことである。また、住宅機器・設備等の稼働状況等については問題ないとのこと。令和元年の台風の被害は前述のとおり修復済である。 ・ 目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
建物の利用状況	所有者が居住し占有している。

特　記　事　項	1. ＜新築時＞ 建築確認：昭和49年12月23日／君第1365号 検査済証：昭和50年7月10日／君第1365号 ＜増築時＞ 建築確認：昭和55年5月1日／君第49号 検査済証：交付の記録なし 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 3. 所有者の陳述によると、PC６台分のPCファンを使用し、床下換気設備（自作）を６か所に設置しているとのこと。

第５　評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

①物件１（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	24,700	0.98	232.06	0.90	5,056,000

ア　標　準　価　格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地　木更津（県）-12）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$25{,}600\text{円/㎡} \times \frac{(103.3)}{100} \times \frac{100}{(102)} \times \frac{100}{(105)} \fallingdotseq 24{,}700\text{円/㎡}$$

◇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＋2%　（格差率）102

◇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：方位＋3%、北東方に傾斜地あり－5%　（格差率）0.98

（相乗積）

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）0.90

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	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	93.57	0.025	421,000

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％	0年	51年	0.05	▲50％　（0.50）	0.025

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D)\text{定額法による現価率} = \left(1-(1-A)\times\frac{C}{(B+C)}\right)$$

(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

保守管理状況等を考慮した。

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	5,056,000	0.55	法定地上権	2,781,000

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55%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、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）（1万円未満四捨五入）（ア±イ）×ウ×エ×オ＝カ
1	5,056,000	－　2,781,000		0.95	0.70	1,510,000
2	421,000	＋　2,781,000	1.00	0.95	0.70	2,130,000
一括価格（合計）						3,640,000

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：1階に家財道具、電化製品、生活雑貨等が堆積しているため床等に状態が不明な箇所があること等のリスクを考慮した。

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（県）-12）

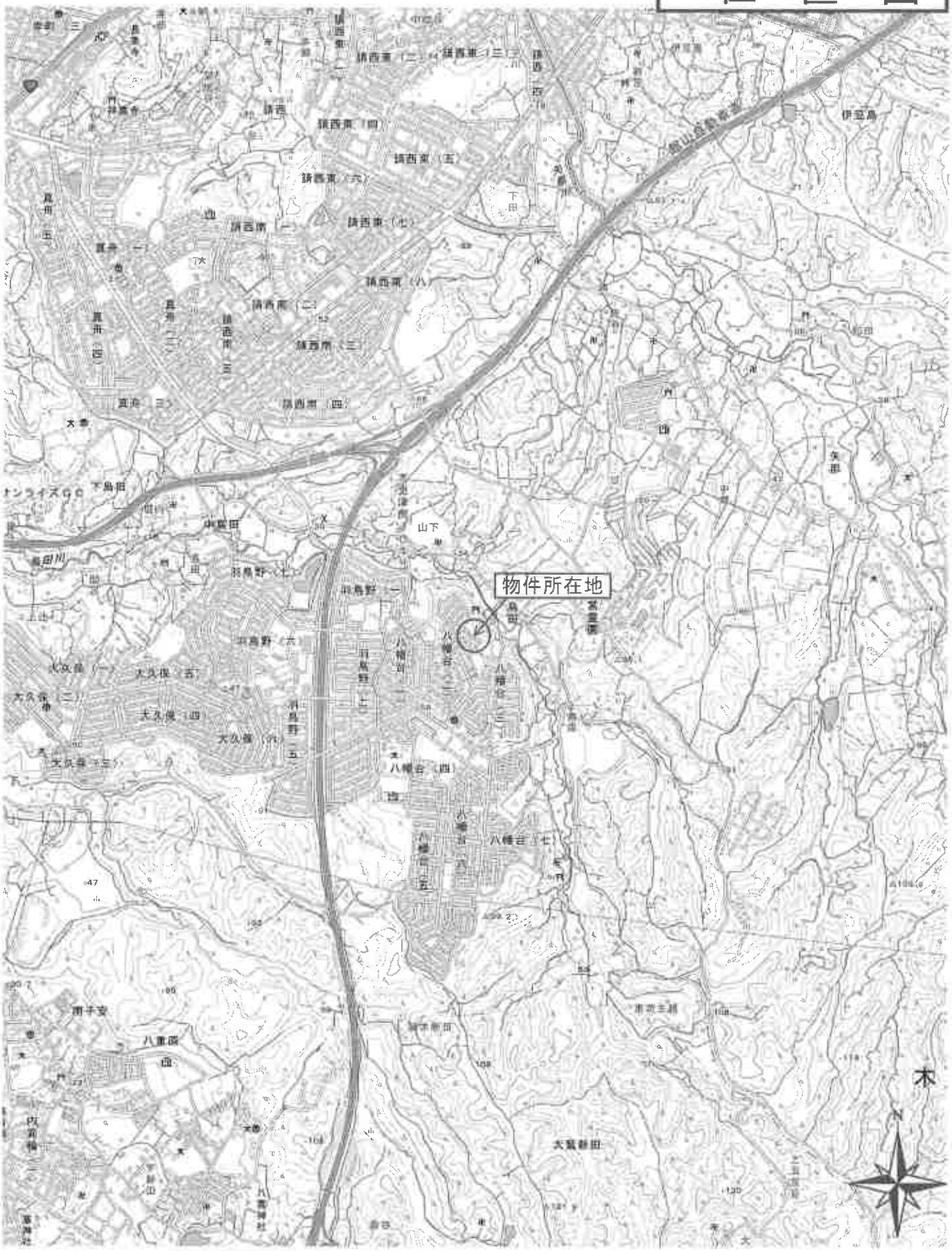
所在	木更津市八幡台２丁目９４１番６７「八幡台2-3-5」
価格	25,600円/㎡
位置	JR内房線、JR久留里線「木更津駅」の南東方約5.5kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	231㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	東6m市道
用途指定等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地域の概要	中規模の住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第７ 附属資料

1. 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. 建物間取略図

以 上

位　置　図



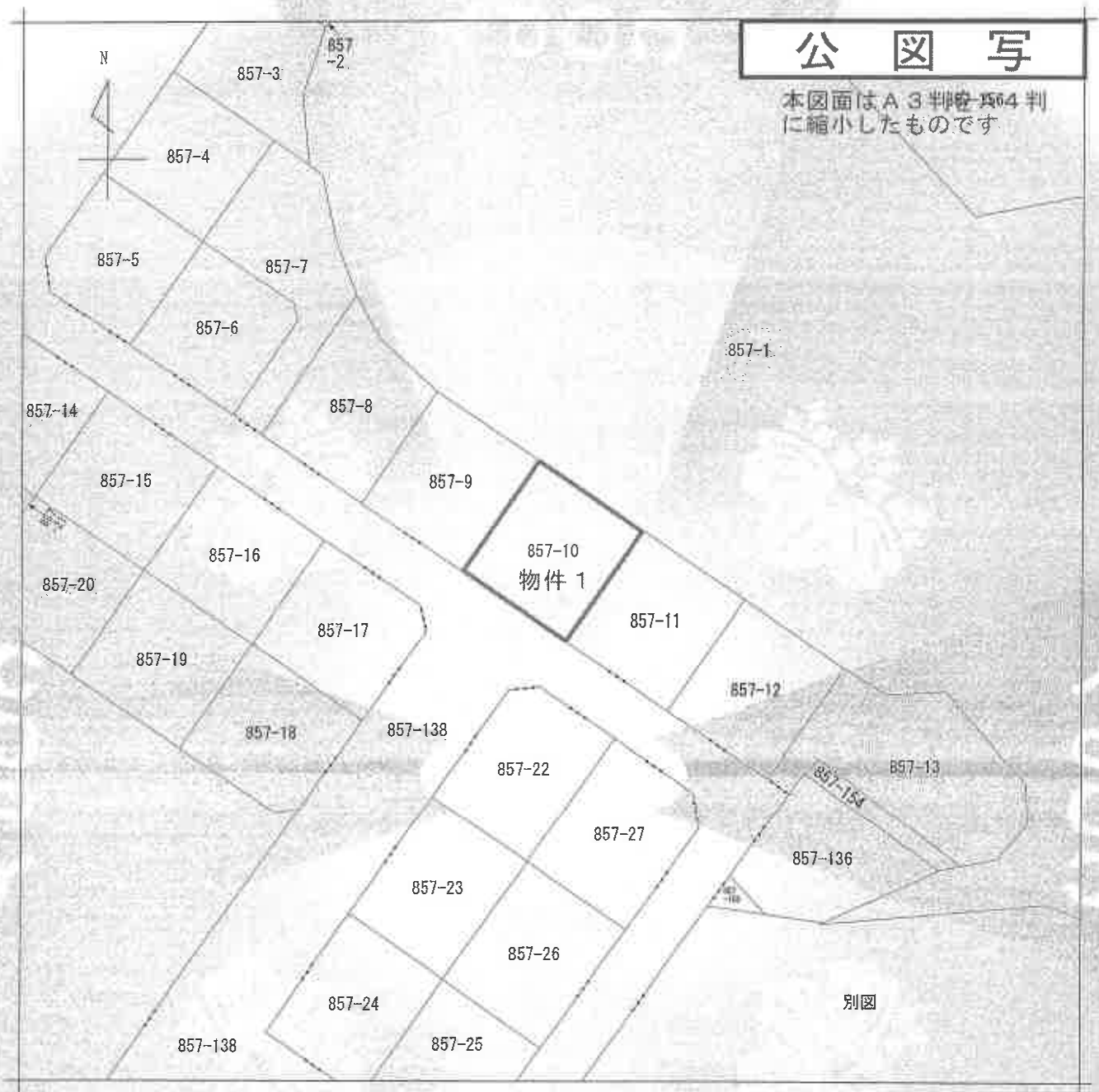
縮尺：1 / 25,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0　500　1000m

公　図　写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです



（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	木更津市八幡台二丁目				地番	857番10		
出力縮尺	1/500	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6月18日

東京法務局

地図整理番号：M02580　　登記官 [redacted]

(1/1)

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6月18日　東京法務局
登記官
16

登記年月日：昭和50年3月5日

155824

前857

地積測量図

地番	857-1 ～ 857-13 -136 -74～-79、-35～-55
土地の所在	木更津市[redacted]八幡台2丁目

1/24

857-136 地内青色に
別紙地積図のとお[redacted]

50.3.5

1/10

作製年月日	昭和五〇年弐月七日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

物件1

縮尺　1/600

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（原寸縮小）

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

地図整理番号：M02581　(1/10)

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6月18日　東京法務局
登記官
17

登記年月日：昭和50年3月5日

2/4

1枚目と同様

155825

地積測量図

地番	857-2 ～ 857-13 , -136
土地の所在	木更津市八幡台2丁目

7/10 2

昭和五〇年弐月七日　作製年月日

作製者

物件1

申請人

求積表

地番	底辺	高さ		倍面積	面積
857－2	17.500	8.331		145.7925	
	14.326	3.859		55.2840	
	14.600	10.526	4.929	225.6430	
				426.7195	213.359
－3	16.141	5.785	12.647	297.5109	
	15.649	6.070		94.3824	
	8.560	4.049		34.6594	
				426.5527	213.276
－4	20.414	10.133	10.266	416.4251	208.212
－5	18.864	9.196		173.4733	
	18.928	4.081	9.169	250.7960	
				424.2693	212.134
－6	19.925	9.861	2.010	236.9296	
	19.885	9.911		197.0802	
				433.6098	216.804
－7	15.357	4.943		75.9590	
	15.584	8.395	7.864	253.3802	
	8.822	1.180		10.4099	
	9.380	5.779		54.2070	
	7.640	1.961		14.9840	
	20.084	4.005		80.4364	
	14.156	3.843		54.4015	
				543.7760	271.888
－8	20.084	5.274		105.9230	
	19.656	12.934	7.463	398.3681	
				504.2911	252.145
－9	21.536	10.713	10.810	463.5193	231.759
－10	21.610	10.766	10.712	464.1395	232.069
－11	21.397	10.845	10.645	459.8215	229.910
－12	21.567	10.533	10.726	456.4928	229.246
－13	4.295	2.113		9.0753	
	15.952	3.075		49.0524	
	13.560	5.602		75.9631	
	19.330	3.105		60.0196	
	26.300	10.650	10.650	560.1900	
	14.448	4.056		58.6010	
	9.555	1.623		15.5077	
				828.4091	414.204
－136	30.003	11.764		362.9552	
	19.670	13.497		265.4859	
				618.4411	309.220
				合計	3234.226

縮尺　1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

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6月18日　東京法務局

登記年月日：昭和55年10月16日

36695

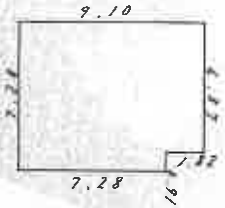
各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	857-10
建物の所在	木更津市~~上烏田字大作~~857番地10

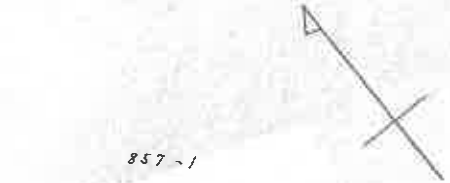
八幡台2丁目

1階

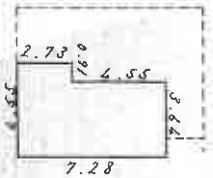


面積計算

6.37 × 9.10 =	57.9670
0.91 × 7.28 =	6.6248
計	64.5918
床面積	64.59㎡



2階



面積計算

0.91 × 2.73 =	2.4843
3.64 × 7.28 =	26.4992
計	28.9835
床面積	28.98㎡

作製者	[redacted]	尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

昭和五五年一〇月一六日登記

登記官

18

[redacted]

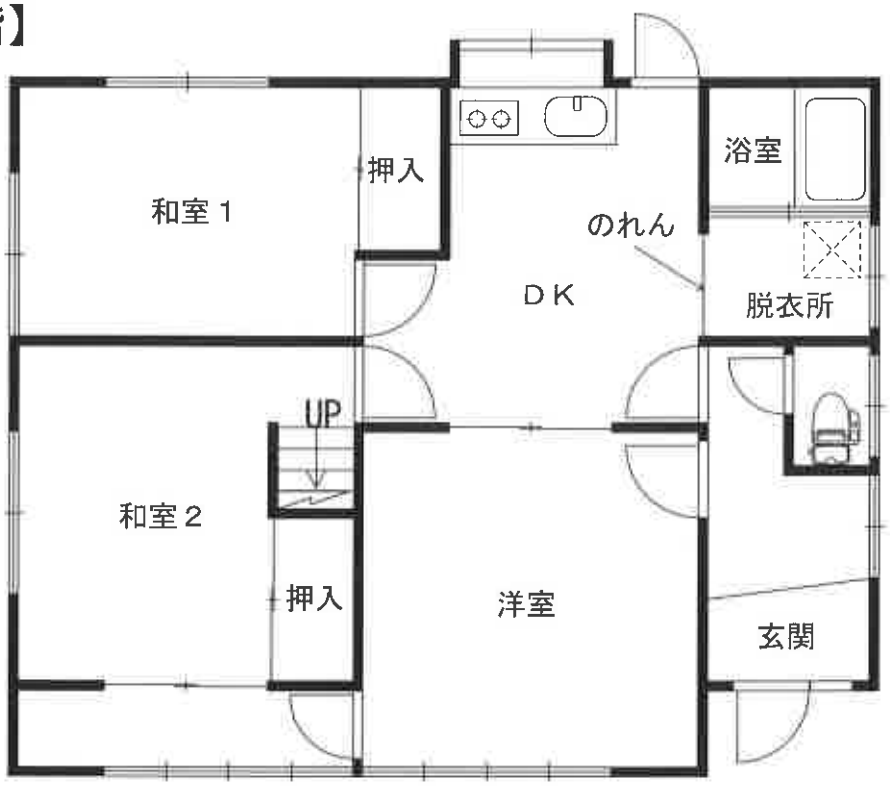
地図整理番号：M02582

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

建物間取略図

（評価人作成）

【1階】



【2階】

