令和　８年（ヌ）第　　１５４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　小　嶋　富　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）
1～3	13,090,000 10,472,000	一括	2,618,000	58,926	12,859
1	5,830,000				
2	370,000				
3	6,890,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目

　　地　　番　　１１番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４６．２３平方メートル

２　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目

　　地　　番　　１１番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５．５０平方メートル

３　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目１１番地６、１１番地２６

　　家屋　番号　　１１番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　９２．２９平方メートル
　　２階　３２．８５平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約９９．２９平方メートル
　　２階　　３２．８５平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約９平方メートル

令和８年（ヌ）第１５４号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨又は令和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　　154号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月30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1～3】
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1】
本件土地の北側一部（別紙土地建物位置関係図中の斜線部分）につき、駐車場として使用されている。使用者Aの占有権原は買受人に対抗できない。
【物件番号3】
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
なし

《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　　１５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目

　　地　　番　　１１番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４６．２３平方メートル

２　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目

　　地　　番　　１１番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５．５０平方メートル

３　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目１１番地６、１１番地２６

　　家屋　番号　　１１番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　９２．２９平方メートル
　　２階　３２．８５平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約９９．２９平方メートル
　　２階　　３２．８５平方メートル

（未登記附属建物）

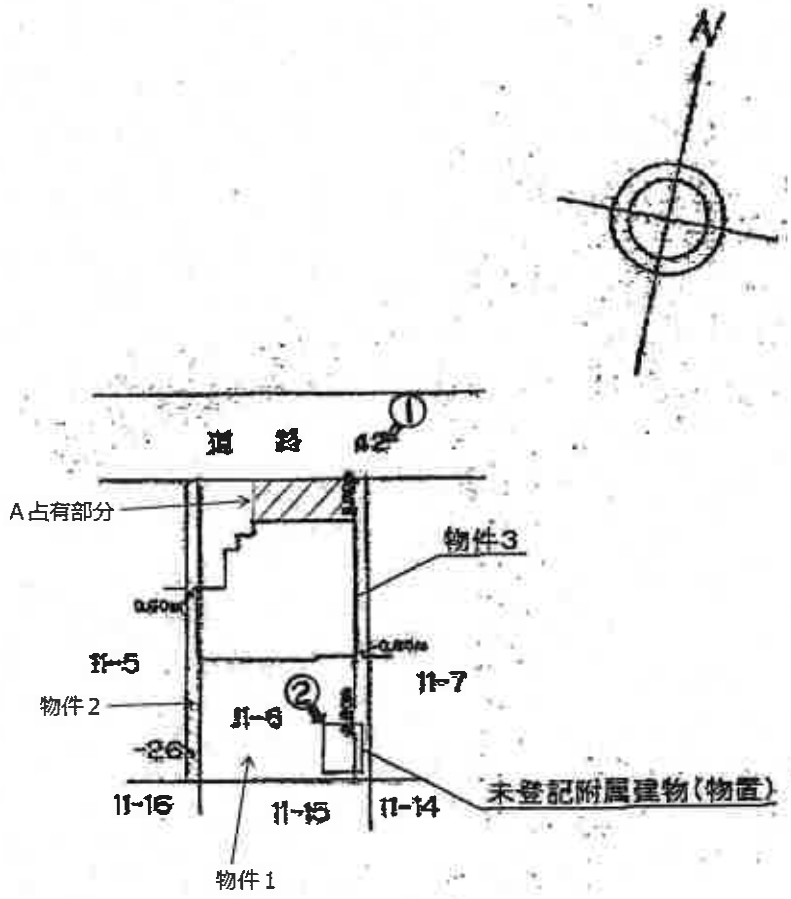
　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約９平方メートル

（別紙）

土地建物位置関係図



これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面で
土地の境界等を示すものではない。

（評価人作成の本図に物件１，２及び矢印指示、「Ａ占有部分」、矢印及び斜線表示を各加筆した）

(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

縮尺:約1/500

評価人作成

令和８年(ヌ)第１５４号
令和８年８月１０日受理
令和８年９月１７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　　１５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目

　　地　　番　　１１番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４６．２３平方メートル

２　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目

　　地　　番　　１１番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５．５０平方メートル

３　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目１１番地６、１１番地２６

　　家屋　番号　　１１番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　９２．２９平方メートル
　　２階　３２．８５平方メートル

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１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□公衆用道路（物件　　）　□雑種地（物件　）
形状	■公図のとおり（物件１）　　■地積測量図のとおり（物件２） □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 １　土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ２　その他の者が物件１の一部北側部分を駐車場として使用し、占有している。 ■「占有者及び占有権原（物件１関係）」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３
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（■主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階　約９９．２９㎡（増築部分約７㎡）
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：物置 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約９㎡
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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■物件１の一部北側部分（別紙土地建物位置関係図中、「Ａ占有部分」表示部分（斜線表示部分））
占有者	□債務者　■Ａ
占有状況	□敷地　■駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■所有者、■占有者の妻）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和４、５年頃
最初の契約等	契約日	年　月　日
	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　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「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　物件１の北側の一部をＡさんに駐車場で貸しています。私は当時、他のところに住んでいましたが、以前、母が１人で本建物に住んでいたときに駐車場に車が止まっていないと空家だと思われて不用心だというので、近所のＡさんに声を掛けて駐車場に車を置いてもらっている、駐車場代はもらっていないと母から聞きました。Ａさんが何年前から駐車場を使っているかはわかりません。 2　本建物の１階の南側に増築をしてサンルームを造りました。 3　物件１の南東側の角に物置が建っています。２０年位前に建ちました。基礎もきちんと打ってあります。所有者は私で、本建物の附属建物です。 4　令和元年の台風のときにサンルームの屋根に穴が開いて、そのままになっているので、雨が降るとそこから雨漏りします。１階の洋室は昔、家族がその部屋でピアノを弾いていたので、防音対策のために窓が二重窓になっています。ペットは飼っていません。母が２階を掃除するときに水道が必要だと言って、２階廊下の西側の突き当たりに水道の蛇口を取り付けました。 5　千葉豪雨の被害はありませんでした。
■Ａの妻	1　以前、本建物に所有者のお母さんが１人で住んでいたときに、お母さんから、駐車場に車が止まっていないと不用心だから、良かったら車を止めてもらえないでしょうか、駐車場代はいりませんと声を掛けられて、３、４年前からうちの車を止めています。駐車場代は支払っていません。 2　車の車検証の住所は夫の実家の住所になっています。住所変更の手続はしていません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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、間取図及び別添写真のとおりである。

第２　物件１、２について

１　物件１、２は一体となって北側が幅員約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。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。

２　公衆用道路に面する部分に本建物の玄関アプローチに続く階段が設置され、本建物宅盤は公衆用道路よりも約０．６ｍ高い。

３　公衆用道路に面する物件１の一部北側部分はコンクリート敷きの駐車場となっており、同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。調査時、カーポートに自動車が存在したこと、袖ヶ浦自動車検査登録事務所提出の当該自動車に係る登録事項等証明書現在記録及び「関係人の陳述等」記載の所有者等の陳述から上記駐車場部分における占有関係は「占有者及び占有権原（物件１関係）」のとおり認められる。なお、カーポートの屋根が一部破損し、穴が開いている。

第３　物件３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　別紙間取図中、「未登記増築部分」表示部分に増床部分（１階トイレ部分約１㎡、南西側「サンルーム」表示部分約６㎡）が存在する。当該増床部分は既存部分と相互に往来が可能であり、構造上も本建物と一体であると認められることから当該増床部分は本建物に附合した増築部分と認められる。なお、「サンルーム」表示部分の屋根が破損し、穴が開いている。

３　本建物の南東側に２枚目「建物」欄中、「物件目録にない附属建物」記載の物置が存在する。当該物置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、本建物との場所的及び利用関係から本建物の附属建物と認められる。

４　別紙間取図中、２階「小屋裏収納」表示部分に小屋裏収納（床面積約１㎡、最高天井高約０．８ｍ）が存在する。

５　別紙間取図中、１階「洋室」の床の一部がたわんでいる。

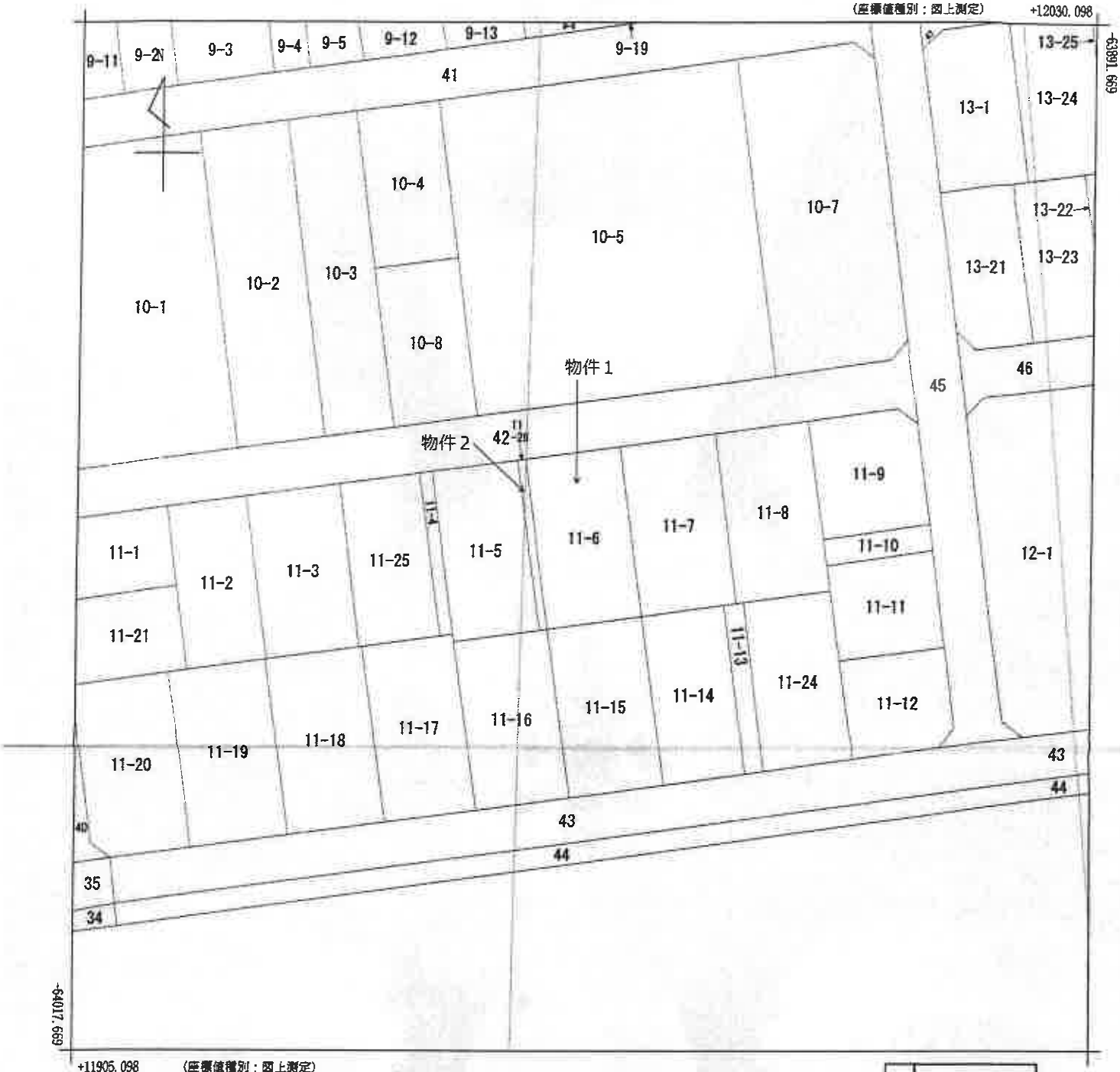
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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8月12日（水） 16：13－17：04	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 占有者の妻に面談、占有関係聴取 袖ヶ浦市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
8年8月13日（木）	執行官室	袖ヶ浦自動車検査登録事務所に対し、本土地上に存在した自動車の登録事項等証明書現在記録送付嘱託
8年8月17日（月） 9：37－9：53	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19日（水）	執行官室	袖ヶ浦市役所から本建物平面図到着
8年8月20日（木）	執行官室	袖ヶ浦自動車検査登録事務所から本土地上の自動車の登録事項等証明書現在記録到着
8年8月22日（土） 9：31－9：40	当職携帯電話	占有者の妻に架電、占有関係聴取
8年9月7日（月） 8：05－8：48	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

（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(toubokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	神納２丁目

請求部分	所在	袖ケ浦市神納二丁目			地番	11番6		
出力縮尺	1/500	精度区分		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6月22日
千葉地方法務局
登記官　　[redacted]

請求番号：31-1　　（ 7 枚目）
(1/1)

登記年月日：昭和59年11月14日

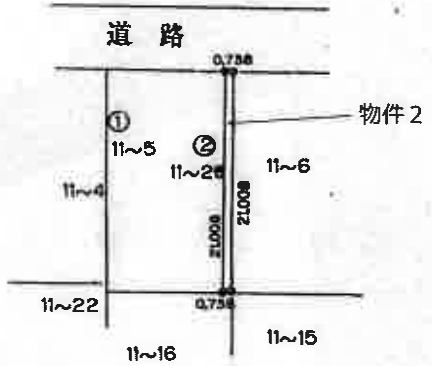
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局木更津支局管轄）
令和8年6月29日　千葉地方法務局
登記官

（8枚目）

296512

地番	11-5 11~26
土地の所在	君津郡袖ケ浦町神納二丁目

地積測量図 59.11.14



面積計算表

21,008X0.738 =15,503904

地積 15.50㎡

境界杭の種類
種別
コンクリート　金鋲
プラスチック
鉄

作製者 [redacted]　59年 11月 13日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

昭和五拾九年拾壱月拾四日

調求番号：21-1

（A３判をA４判に縮小した）

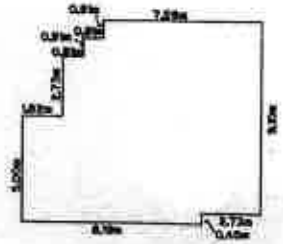
登記年月日：昭和60年11月15日

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22日　千葉地方法務局
登記官

（9枚目）

94926

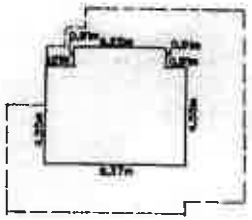
各階平面図



** メンセキ ケイサンヒョウ **

1カイ

m		m		メンセキ m²
7.28	X	0.91	=	6.6248
8.19	X	0.91	=	7.4529
9.10	X	2.73	=	24.8430
10.92	X	4.55	=	49.6860
8.19	X	0.45	=	3.6855
		メンセキ		92.2922
		1カイメンセキ		92.29m²



** メンセキ ケイサンヒョウ **

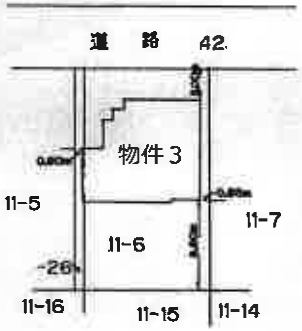
2カイ

m		m		メンセキ m²
4.25	X	0.91	=	3.8675
4.55	X	6.37	=	28.9835
		メンセキ		32.8510
		1カイメンセキ		32.85m²

作製者 [redacted]（昭和60年11月9日作製）　縮尺 1/250

建物図面 各階平面図

家屋番号	11-6
建物の所在	君津郡袖ケ浦町神納二丁目11番地6・同番地26



申請人 [redacted]　縮尺 1/500

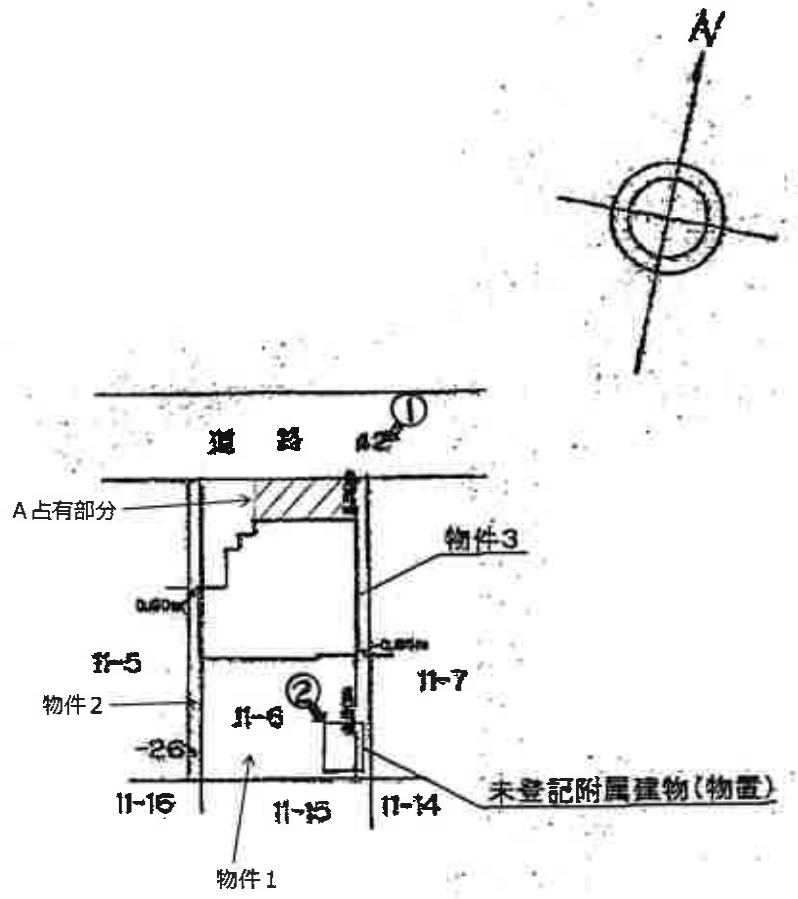
（千葉土地家屋調査士会用紙）

昭和六〇年[redacted]

請求番号：31-2

（A3判をA4判に縮小した）

土地建物位置関係図



これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面で
土地の境界等を示すものではない。

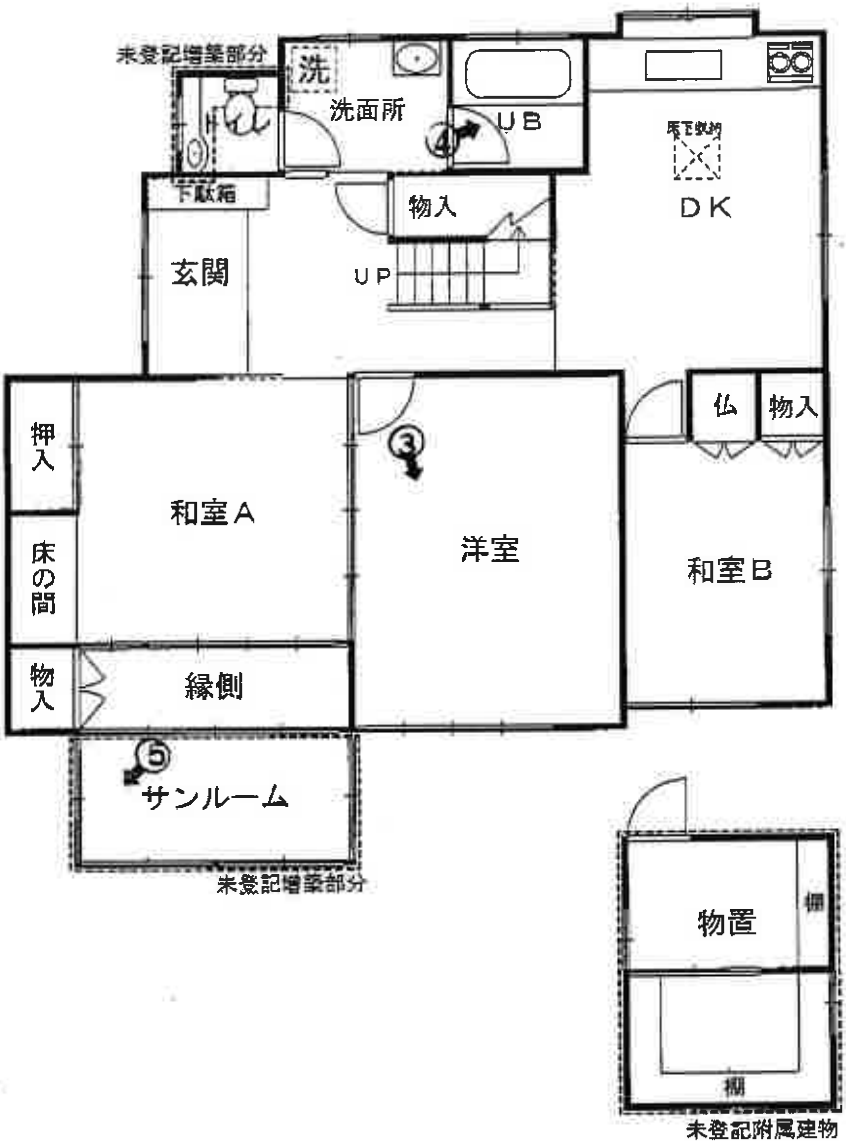
（評価人作成の本図に物件１，２及び矢印指示、「Ａ占有部分」、矢印及び斜線表示を各加筆した）

(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

縮尺:約1/500

評価人作成

間取図



(注) ⑥は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

1



未登記附属建物　2



3



4



増築部分（サンルーム）の天井の穴　5



令和８年（ヌ）第１５４号
令和８年９月７日　現地調査
令和８年９月８日　評　価
小調第１１１５号　発行番号
令和８年９月１０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１３，０９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金５，８３０，０００円
物件２（土地）	金３７０，０００円
物件３（建物）	金６，８９０，０００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１，２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件３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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 主である建物 床面積：１階　約９９．２９㎡ 未登記附属建物 種　類：物置 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約９㎡
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。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和　8年（ヌ）第　　１５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目

　　地　　番　　１１番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４６．２３平方メートル

２　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目

　　地　　番　　１１番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５．５０平方メートル

３　所　　在　　袖ケ浦市神納二丁目１１番地６、１１番地２６

　　家屋　番号　　１１番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　９２．２９平方メートル
　　２階　３２．８５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１，２）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">ＪＲ内房線「袖ケ浦」駅の南東方・道路距離約1.5ｋｍ
最寄バス停「袖ケ浦高校」の南西方・道路距離約170m
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">一般住宅，アパート等が混在する区画整然とした住宅地域である。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第１種低層住居専用地域</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>指定６０％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>指定１５０％</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>なし</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td>建築基準法第２２条指定区域
福王台土地区画整理（施行済）</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">形状（長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（北），
間口（約12.5m），奥行（約21.0m），
地積は登記（計261.73㎡）とほぼ同じ。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">北側市道（神納二丁目3号線），幅員（約6.0m），連続性（普通），
舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>第４２条１項１号</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>可能</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件１，２は，物件３の建物の敷地，駐車スペース（カーポート付）及び庭として利用されている。
隣地は，東側・西側が戸建住宅，南側はアパート，北側は道路を介しアパートである。</td></tr>
<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 colspan="2">上水道　あり
ガス配管　あり
下水道　あり</td></tr>
</table>

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	○ 令和4・5年頃より，敷地の北側の駐車場を無償で第三者に貸しているとのこと。 ○ カーポートの屋根の一部が剥がれている。 ○ ちば情報マップによると，洪水氾濫（小櫃川）氾濫の浸水想定区域にある。 ○ 建物の周囲には雑草・庭木等が繁茂している箇所が多く見られる。

2　建物の概況及び利用状況等（物件３）

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	昭和60年11月3日新築 約41年 0年
仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	木造 かわらぶき サイディング張り，吹付等 ビニールクロス貼り，砂壁，合板等 ボード，合板等 フローリング張り，畳，ＣＦ等 キッチン（ＩＨ），ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道，都市ガス） －
床面積（現況）	１階に未登記の増築（北西側トイレの一部・約1㎡，南西側サンルーム・約6㎡，増築時期不詳）があり，現況床面積は以下のとおり。 床面積　１階　約99.29㎡ ２階　32.85㎡ 延べ　約132.14㎡ なお，２階和室Ｄの東側小屋裏部分に床面積約1㎡の収納スペースがあるが，天井高（最高部）が約0.8ｍで1.5ｍ未満のため，面積には算入しない。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 ５ＤＫ＋サンルーム（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	本件債務者が単身で居住して占有中。	
附属建物	登記の有無 構造・階層・用途 建築時期・面積	無 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置 建築時期不詳（20年以上前とのことであるが詳細は不明）・約9㎡

特　記　事　項	○ 建築確認：君公第1－36号，昭和60年6月19日 完了検査：なし ○ 室内は生活用品，私物等がやや雑然としており，生活ゴミが散乱している箇所も見られる。 ○ 令和元年の台風のときにサンルームの屋根に穴が２箇所開いたとのことで，雨が吹き込む状態にある。 ○ １階洋室は二重窓など防音仕様となっているとのこと。なお，床に緩む箇所が確認される。

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	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	75,200	1.00	246.23	1/1	0.90	16,665,000
2	75,200	1.00	15.50	1/1	0.90	1,049,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（袖ケ浦－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
73,800円/㎡	×	105 /100	×	100 /101	×	100 /102	＝	75,200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 ：道路方位＋1%

◇ 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 ：道路方位±0%

ウ　地　　積 ：登記数量による。

エ　持　　分 ：登記簿のとおり。

オ　建 付 減 価 ：古家の存在を考慮した。－10%

② 物件３（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
3	主	180,000	約132.14㎡	0.040	1/1	951,000
	附	80,000	約9㎡	0.040	1/1	29,000
計						980,000

ウ　現 価 率

物件番号	耐用年数法（定額法） 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)	観察減価率 (E)	現価率 (D)×(1－(E))
3・主	0.05	0年	約41年	0.05	0.20	0.040
3・附	0.05	0年	約20年以上	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	16,665,000	0.50	法定地上権	8,333,000
2	1,049,000	0.50	法定地上権	525,000
計				8,858,000

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50%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	16,665,000	－ 8,333,000		1.00	0.70	5,830,000
2	1,049,000	－ 525,000		1.00	0.70	370,000
3	980,000	＋ 8,858,000	1.00	1.00	0.70	6,890,000
一括価格（合計）						13,090,000

ウ　占有減価修正　：特にない。

エ　市場性修正　：特にない。

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（袖ケ浦－12）

所　　在：袖ケ浦市神納2丁目3番7

価　　格：73,800円/㎡

位　　置：ＪＲ内房線「袖ケ浦」駅の南東方約1.3ｋｍに位置する。

価格時点：令和8年1月1日

地　　積：155㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接面街路：北東側幅員6.0m市道

用途指定等：第１種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

地域の概要：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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　土地建物位置関係図

5　建物図面・各階平面図写

6　間取図

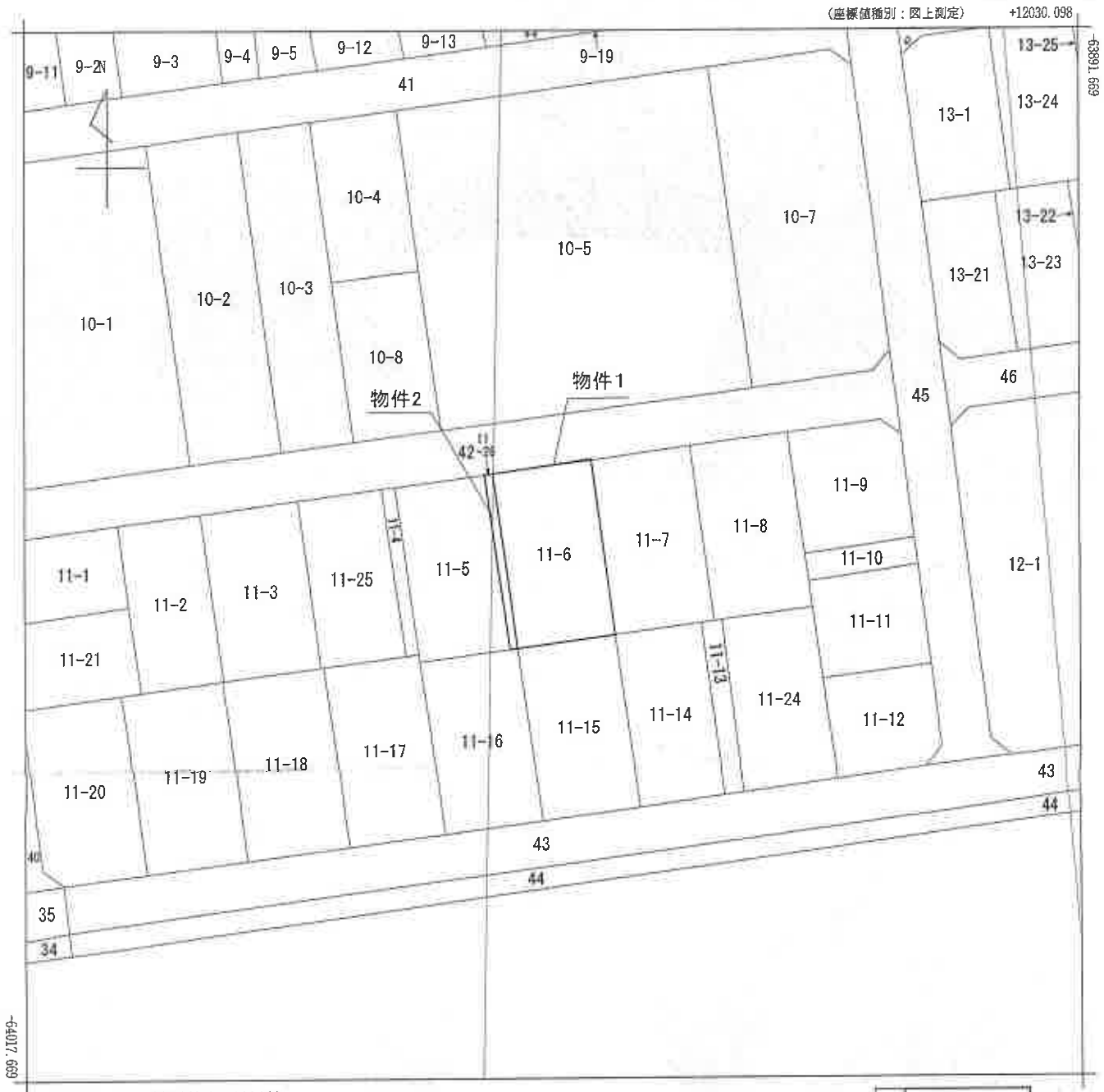
以　　上

地理院地図
GSI Maps

位置図



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	神納２丁目

請求部分	所在	袖ケ浦市神納二丁目		地番	11番6		
出力縮尺	1/500	精度区分		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版をA4版に縮小)

（千葉地方法務局木更津支局管轄）
令和8年6月22日
千葉地方法務局
登記官

[redacted]

請求番号：31-1
(1/1)

登記年月日：昭和59年11月14日

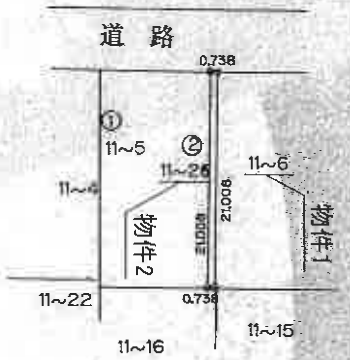
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局木更津支局管轄）
令和8年6月29日　千葉地方法務局
登記官

296512

地番	11-5 11~25
土地の所在	君津郡袖ケ浦町神納二丁目

地積測量図

59.11.14



面積計算表

21.008X0.738 =15.503904

地積 15.50㎡

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

（千葉土地家屋調査士会用紙）

昭和五拾九年拾壱月壱四日

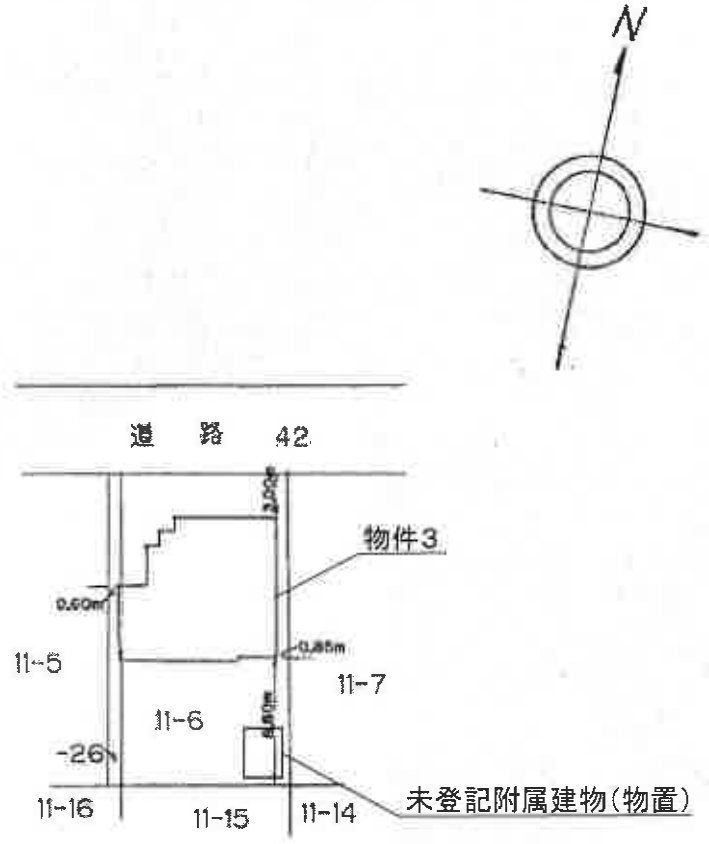
地積測量図

（A3版をA4版に縮小）

COPY

請求番号：21-1

土地建物位置関係図



これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面で
土地の境界等を示すものではない。

縮尺:約1/500

登記年月日：昭和60年11月15日

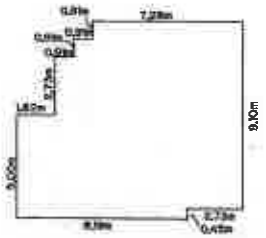
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局木更津支局管轄）
令和8年6月22日　千葉地方法務局
登記官

94926

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	11-6
建物の所在	君津郡袖ケ浦町神納二丁目11番地6・同番地26



** メンセキ ケイサンヒョウ **

1カイ

m		m		メンセキ m²
7.28	X	0.91	=	6.6248
8.19	X	0.91	=	7.4529
9.10	X	2.73	=	24.8430
10.92	X	4.55	=	49.6860
8.19	X	0.45	=	3.6855
		メンセキ		92.2922
		1カメンセキ		92.29 m²

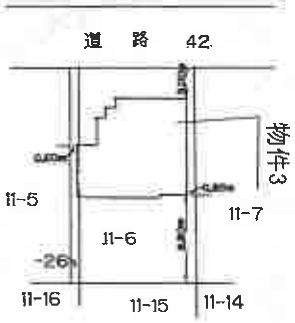
物件3



** メンセキ ケイサンヒョウ **

-2カイ

m		m		メンセキ m²
4.25	X	0.91	=	3.8675
4.55	X	6.37	=	28.9835
		メンセキ		32.8510
		1カメンセキ		32.85 m²





作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

建物図面

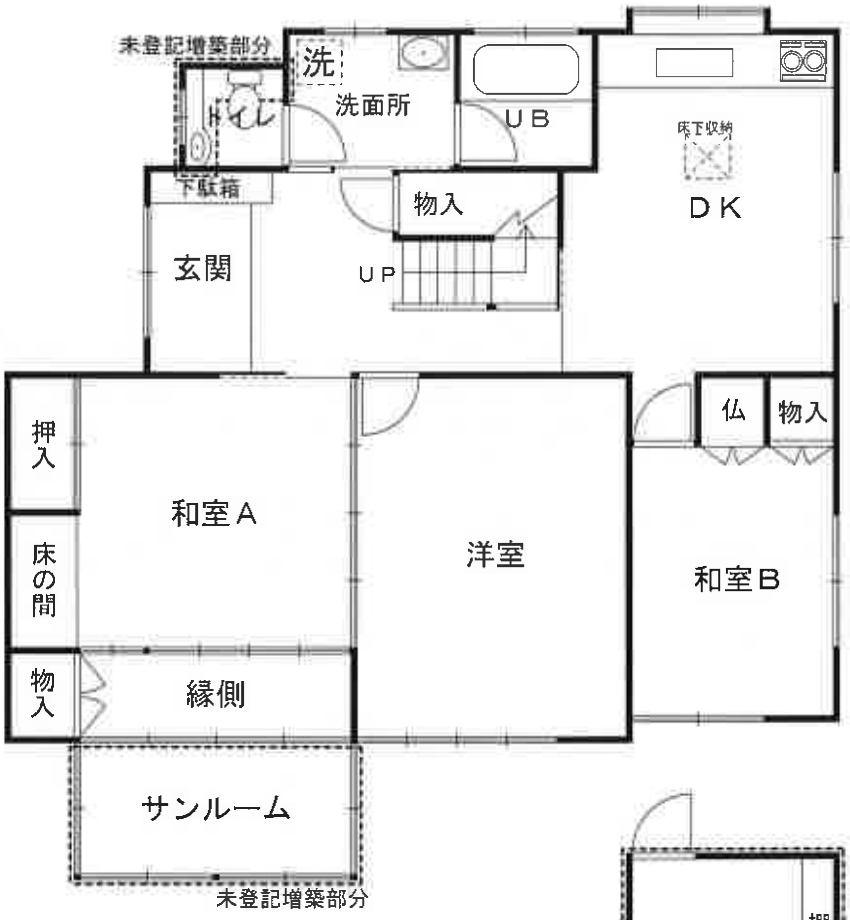
（A3版をA4版に縮小）

16

[redacted]

請求番号：31-2

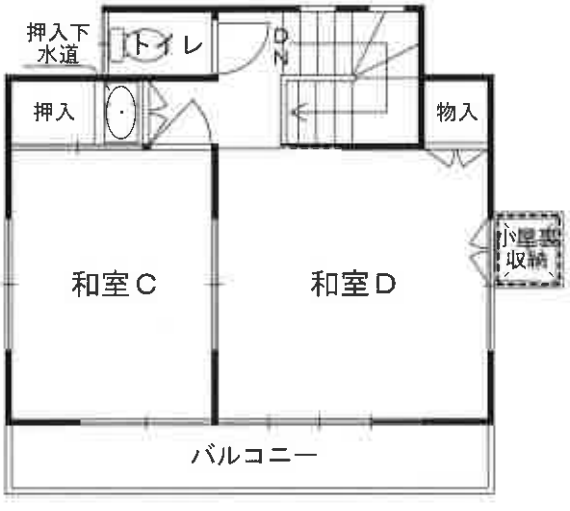
間取図



1階



未登記附属建物



2階

