

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 7 年 4 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 430, 000 1, 944, 000	一括	486, 000	28, 135	0
1	1, 030, 000				
2	1, 400, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 君津市泉字神明前 |
| | 地 番 | 303番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市泉字神明前303番地10 |
| | 家屋 番号 | 303番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル
2階 49.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2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

【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、本件住宅地内のゴミステーション、広場、集中浄化槽施設、集中プロパン施設等の共用施設が設けられている土地（地番303番24、303番25、303番29、303番32、351番7）につき、本件債務者兼所有者は共有持分を有しているが、当該共有持分が本件売却対象外であること等を考慮して定められている。

【物件番号2】

・管理費の滞納あり。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 君津市泉字神明前 |
| | 地 番 | 303 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.95 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市泉字神明前 303 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 303 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 74.00 平方メートル
2 階 49.00 平方メートル |



令和6年(ケ)第 360号
令和6年10月28日受理
令和7年 1月 7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 君津市泉字神明前 |
| | 地 番 | 303番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市泉字神明前303番地10 |
| | 家屋 番号 | 303番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル
2階 49.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	別紙記載のとおり	
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住居（空き家）として使用している ☐ 「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	別紙記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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 ☐ 土地建物位置関係概略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 土地（物件1）

- (1) 物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、北西側間口約11メートルが幅員約6メートルの前面道路に接面している土地で物件2の建物（以下「本件建物」という。）の敷地及び駐車スペースとして利用されている。
- (2) 本件土地の西側駐車スペース部分は前面道路と概ね等高に接面しているが、本件建物の宅地部分は前面道路から約0.6メートル高く、両部分との間には段差が存するが、両部分の地勢は概ね平坦である。
- (3) 本件土地の境界付近にはブロック・フェンス等があって区分され、その形状は概ね地積測量図に符号する。
- (4) 駐車スペース部分には、債務者兼所有者が所有する軽自動車1台が残置されている。

2 建物（物件2）

- (1) 平成6年7月3日新築の建物である。
- (2) 経年による損耗に加え、次の不具合が見受けられた。
 - ① 1階廊下の壁面に穴を補修した跡があった（写真⑩）。
 - ② 内壁のクロスにはシミが付いている箇所が随所に見受けられ、また、猫の爪研ぎ跡のような傷も見受けられた（写真⑦）。
 - ③ 1階リビングのフローリングに汚れや変色が見受けられた。

- (3) 本件建物の存する小糸ニュータウン住宅地には、住宅地内に設けられたゴミステーション、広場、集中浄化槽施設、集中プロパン施設等の共用施設を共有し、また、維持管理する目的で「小糸ニュータウン管理組合」が組織されており、本住宅地内に建物を所有する者は、共用施設等の維持管理のための費用として現在月額5000円を管理組合に納入しなければならない。

本件債務者兼所有者の管理費の支払状況に管理組合に照会したところ、令和6年12月4日現在、令和6年4月分から令和6年12月分までの管理費金4万5000円の滞納があるとのことである。

なお、本件債務者兼所有者は、上記の各共用施設が設けられた土地について共有持分を有しているが、本件の対象物件には含まれていない。

(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
■ 近隣住民	物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、従前、債務者兼所有者が家族と共に居住されていましたが、近年は債務者兼所有者が一人で居住されていました。ただ、本年（令和6年）4、5月頃に病気のために出ていかれた後は居住されている方はいないようです。

(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

- 1 北西側間口には、債務者兼所有者の姓と一致する表札が掲げられている。
- 2 物件2の建物の占有については、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月29日(火) 12:20-12:32	物件所在地	物件確認、外観撮影
令和6年10月30日(水)	執行官室	債務者兼所有者宛て調査協力依頼書面送付(特定記録郵便)、軽自動車検査協会宛交付申請書送付(車両照会書11/13受領)
令和6年11月13日(水)	執行官室	ライライン(電気)照会書送付(回答書11/25受領)
令和6年11月28日(木) 14:30-16:08	物件所在地	評価人と共に臨場、間取り等確認、写真撮影、概測、近隣住民から聴取、管理組合組合長宅で管理規約の写し受領
令和6年11月29日(金)	執行官室	管理組合宛て管理費等照会書送付(回答書12/9受領)
令和6年12月5日(木) 10:40-10:58	千葉地方法務局木更津支局	共用施設等に関して共有持分を有している土地等の登記事項証明書交付申請

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

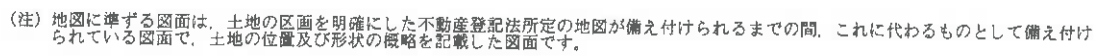
☒ 令和 6 年 1 1 月 2 8 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 299-8
ロ 321-3



泉

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6年9月6日

東京法務局新宿出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：25-1

(1/1)

(7 枚目)

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6年9月6日 東京法務局新宿出張所

物品名

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：25-2

(8 枚目)

220828

番地

303-4~35

土地の所在

新 303-1, -4, -8~35
4~35

5-12-13

者製作

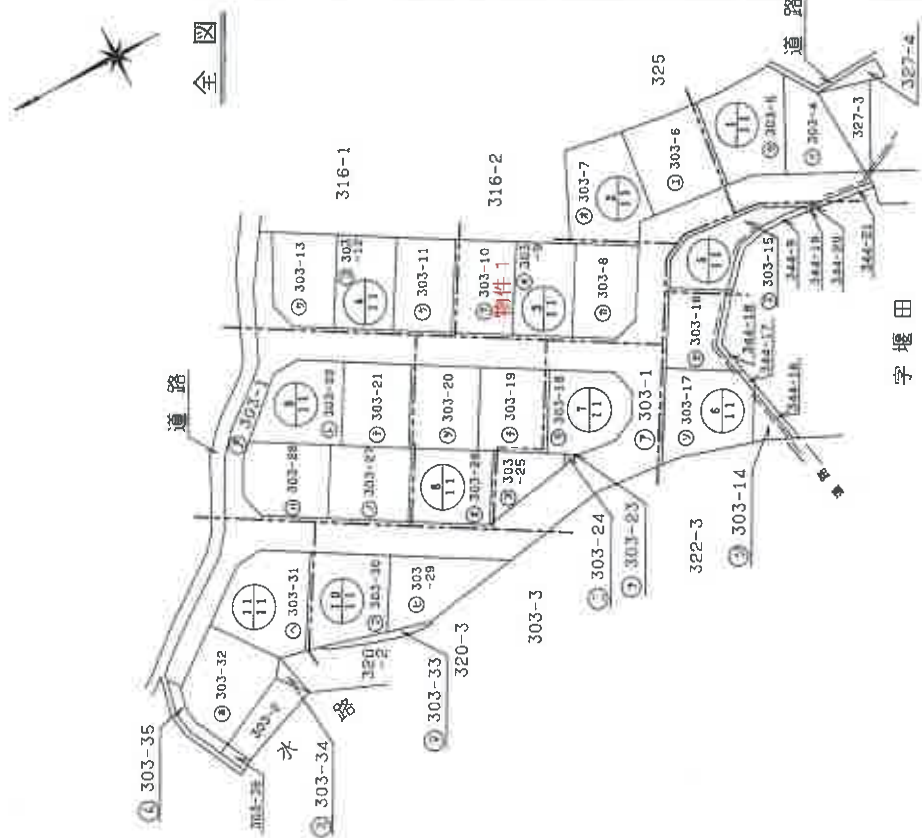
土地家屋調査士

(平成5年11月17日作製)

人言田

縮尺 1000

(千葉土地家屋調査士会用品)



品名	数量	単位	原産地	備考
① 小麦	100	kg	中国産	
② 大豆	50	kg	中国産	
③ とうもろこし	200	kg	中国産	
④ じゃがいも	150	kg	中国産	
⑤ 人参	30	kg	中国産	
⑥ 白菜	80	kg	中国産	
⑦ ほうれん草	40	kg	中国産	
⑧ 小豆	20	kg	中国産	
⑨ 緑豆	10	kg	中国産	
⑩ 黒豆	10	kg	中国産	
⑪ とうもろこし	100	kg	中国産	
⑫ じゃがいも	100	kg	中国産	
⑬ 人参	30	kg	中国産	
⑭ 白菜	80	kg	中国産	
⑮ ほうれん草	40	kg	中国産	
⑯ 小豆	20	kg	中国産	
⑰ 緑豆	10	kg	中国産	
⑱ 黒豆	10	kg	中国産	
⑲ とうもろこし	100	kg	中国産	
⑳ じゃがいも	100	kg	中国産	
㉑ 人参	30	kg	中国産	
㉒ 白菜	80	kg	中国産	
㉓ ほうれん草	40	kg	中国産	
㉔ 小豆	20	kg	中国産	
㉕ 緑豆	10	kg	中国産	
㉖ 黒豆	10	kg	中国産	
㉗ とうもろこし	100	kg	中国産	
㉘ じゃがいも	100	kg	中国産	
㉙ 人参	30	kg	中国産	
㉚ 白菜	80	kg	中国産	
㉛ ほうれん草	40	kg	中国産	
㉜ 小豆	20	kg	中国産	
㉝ 緑豆	10	kg	中国産	
㉞ 黒豆	10	kg	中国産	
㉟ とうもろこし	100	kg	中国産	
㊱ じゃがいも	100	kg	中国産	
㊲ 人参	30	kg	中国産	
㊳ 白菜	80	kg	中国産	
㊴ ほうれん草	40	kg	中国産	
㊵ 小豆	20	kg	中国産	
㊶ 緑豆	10	kg	中国産	
㊷ 黒豆	10	kg	中国産	
㊸ とうもろこし	100	kg	中国産	
㊹ じゃがいも	100	kg	中国産	
㊺ 人参	30	kg	中国産	
㊻ 白菜	80	kg	中国産	
㊼ ほうれん草	40	kg	中国産	
㊽ 小豆	20	kg	中国産	
㊾ 緑豆	10	kg	中国産	
㊿ 黒豆	10	kg	中国産	

登記年月日：平成5年12月13日

220033

1枚目と同様

地番 303-8--10

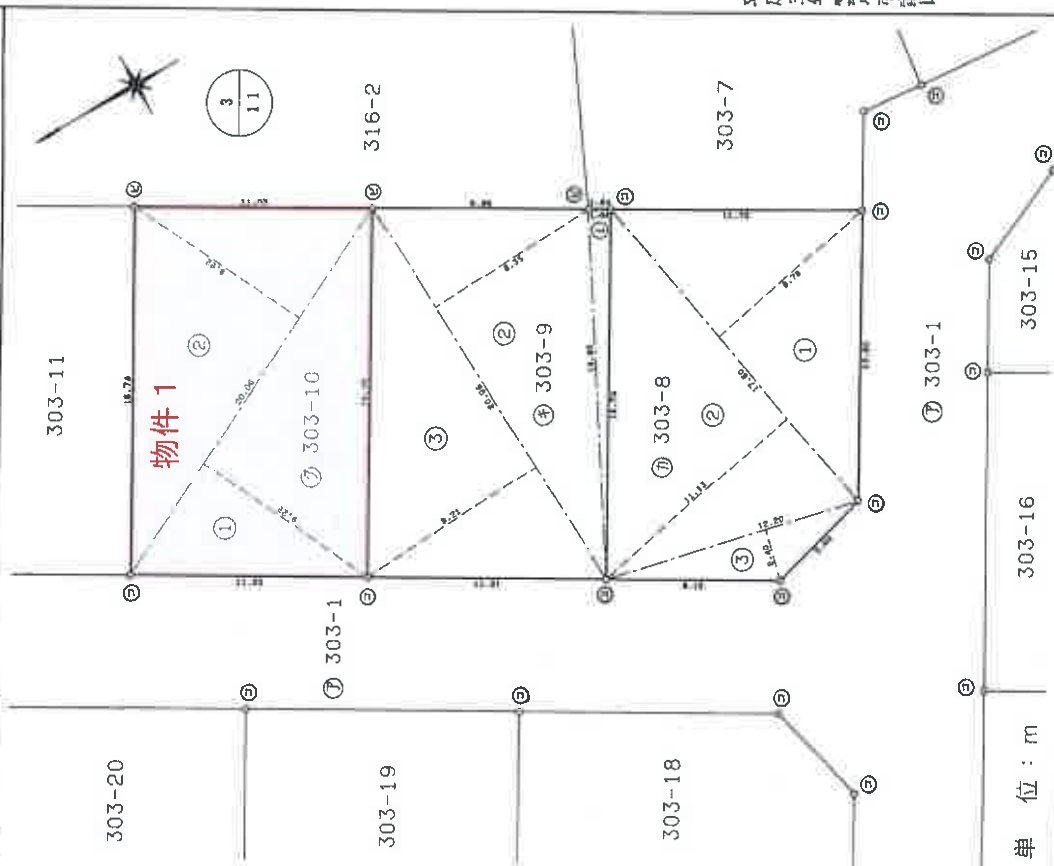
土地の所在 君津市泉字神明前

5/12/13
4/12地積測量区

三 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
⑩ 303-8	1	17.60 X	8.78 =	154.5280	
	2	17.60 X	11.13 =	195.8880	
	3	12.20 X	2.40 =	29.2800	
		合計	379.6960		
		面積	189.84800	m ²	189.84 m ²
⑪ 303-9	1	16.82 X	1.04 =	17.4928	
	2	20.06 X	8.35 =	167.5010	
	3	20.06 X	9.21 =	184.7526	
		合計	369.7464		
		面積	184.87320	m ²	184.87 m ²
⑫ 303-10	1	20.06 X	9.22 =	184.9532	
	2	20.06 X	9.22 =	184.9532	
		合計	369.9064		
		面積	184.95320	m ²	184.95 m ²

物件 1



単位：m

申請人

作製者
土地家屋調査士
(平成 5 年 11 月 17 日作製)

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

本書面はA3判をA4判に縮小した

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。

(千葉県地方務局木更津支局管轄)

令和6年9月6日

東京法務局新宿出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

62823

各階平面図

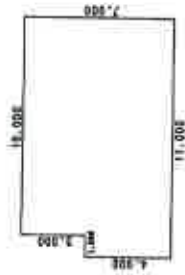
6.7.5

建物図面

家屋番号 303-10

建物の所在 吾津市泉字柳原前303番地10

主建物 1階



面積表

4.000×1.000	$=$	4.000000
7.000×10.000	$=$	70.000000
合計		74.000000
床面積		74.00m ²

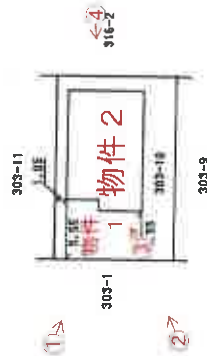
主建物 2階



面積表

7.000×7.000	$=$	49.000000
合計		49.000000
床面積		49.00m ²

(写真は写真撮影位置及び方向)



作製者

土地調査士
家屋

年 7 月 3 日(作製)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

平成六年七月五日 審

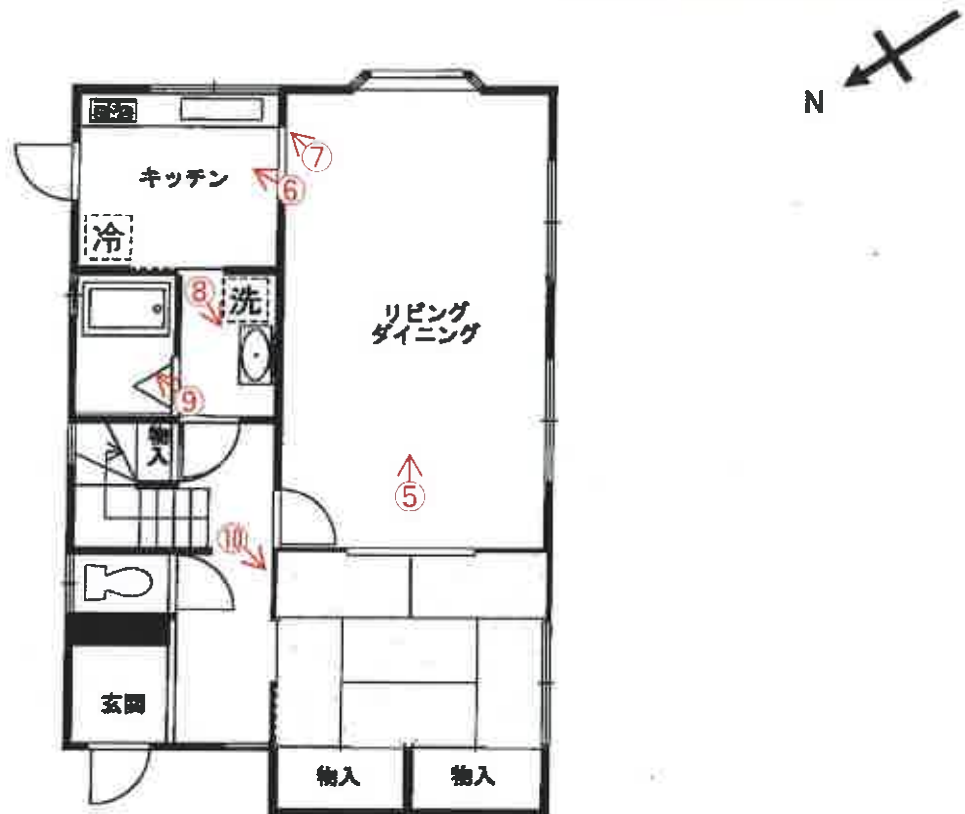
(東京地)

(日調連12)

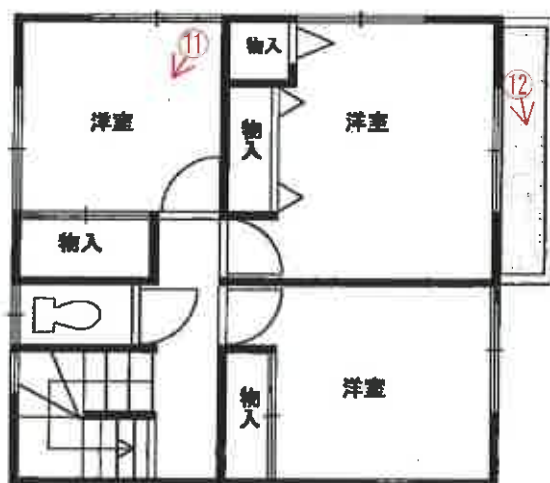
建物間取略図

評価人作成

(㇏は写真撮影位置及び方向)



[1階]



[2階]

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



副本

令和 6 年（ケ）第 360 号

令和 6 年 11 月 28 日 現地調査

令和 6 年 12 月 17 日 評価

第 241008 号 発行番号

令和 6 年 12 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

川口 浩司

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2,430,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,030,000 円
物件2（建物）	金	1,400,000 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。	同左 住居表示未実施区域	
番号	特 記 事 項		
1,2	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 君津市泉字神明前 |
| | 地 番 | 303番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 君津市泉字神明前303番地10 |
| | 家屋 番号 | 303番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル
2階 49.00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「君津」駅の南東方・約6.3km(道路距離) 最寄バス停「泉南」の北西方・約170m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地の中に開発された住宅が見られる地域	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	君津市景観条例 立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区 域外）
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状 :(長方形地) 地 勢 :(特記事項1参照) 接道方位 :(北西) 間 口 :(約11m) 奥 行 :(約16.7m) 地 積 :(184.95㎡) (登記) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣地との高低差 :(北東側隣接地より約0.6m高い～略等高, 南西 側隣接地より約0.6m低い～略等高, 南東側隣 接地と略等高(ただし水路であるため流路部分 は約0.5m程度低い))	

接 面 道 路 の 状 況	北西側（私道） 路線名（-） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と駐車場部分は略等高、それ以外は約0.6m程度高い） 物件1の開発分譲業者である株式会社新昭和が所有している。（特記事項2参照）	
	建築基準法上の種類	（特記事項3参照）
	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	物件2建物の敷地
	隣地	・北西側： 道を介して住宅 ・北東側： 住宅 ・南東側： 水路 ・南西側： 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	なし（特記事項5参照）
	下水道	なし（特記事項6参照）
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は従来農地であった土地を宅地造成した土地であり、土壤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. 君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（泉遺跡）の指定を受けている。周辺には調査済みの場所もあるが、物件1は開発年度から調査が実施されていない可能性が高いとのことである。	

特 記 事 項	1. 宅地部分は概ね平坦であるが、駐車場部分との間に約0.6m程度の段差がある。 2. 対象不動産前面街路は、私道で物件1の開発分譲業者である株式会社新昭和が所有している。本件に付随する持分等はない。 3. 都市計画区域外であり建築基準法上の集団規定の適用外のため、建築基準法上の道路扱いはない。 4. 物件1は「小糸ニュータウン住宅地」に属している。「小糸ニュータウン住宅地」内の建物所有者で「小糸ニュータウン管理組合」を組織し、①ゴミステーション、②広場、③集中合併浄化槽用地および集中LPG置場、④集中合併浄化槽及び污水管、污水マンホール の維持・管理等を行っている（前述①から④は「小糸ニュータウン住宅地」内の建物所有者が共有・共用している（①から③は登記有り）。）。ただし、本件では当該①から③の持分は目的物件に入っていない。 5. 都市ガスは供給されていないが、特記事項4記載の集中プロパンガスを使用している（日本瓦斯株式会社が供給）。 6. 行政機関が運営する公共下水の使用する区域にはなっていないが、特記事項4記載の集中合併浄化槽を使用している。 7. 物件1は千葉県「宅地開発事業等の基準に関する条例（当時）」に基づき開発された地域に存する。 事業者：株式会社新昭和住宅 所在：君津市泉字神明303-1外 開発面積：8,785.70㎡ 確認年月日：平成2年11月30日 工事完了年月日：平成5年10月15日 宅地造成26区画 8. 駐車場部分と前面街路とは略等高だが、物件1内部で約0.6m程度の段差が存する。 9. 庭部分につき雑草が相当に繁茂している。 10. 駐車場に軽自動車1台残置されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成6年7月3日新築
	経過年数	約30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	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、集中プロパンガス、集中浄化槽)
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	床面積 1階 74.00㎡ 2階 49.00㎡ 延べ 123.00㎡ （登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（別添建物間取略図参照）

品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る ・ 空き家の状態にあり、上水道、（集中）プロパンガス、（集中）浄化槽等供給処理設備の稼働状況等は不明である。1階廊下に穴が空いた後を補修した形跡がある、1階リビング部分フローリングに比較的大きな汚れ疵等が存する。1階リビングとキッチンの間の壁に猫がつけたと見受けられるクロスの疵が見受けられる。トイレの便器につき汚れが見受けられる、壁の各所に物品固定用穴が開けられているほか、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。 ・ 玄関付近に猫の飼料と見受けられる残置物があることや壁の疵等から猫を飼育していたと見受けられる。 ・ ベッドやソファ・食器棚等の家具、洗濯機や冷蔵庫等の生活用家電、衣類等の残置物がある。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。
特 記 事 項	1. 都市計画区域外の木造戸建住宅のため建築確認申請は行っていない。そのため、建築確認済証・検査済証の発行は無し。建築工事届については、君津土木事務所での聴取によると保管・記録等は行っていないとのことで提出状況を含め不明。 2. 新築年次が平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止（日本石綿協会調べ）以降の建築物である。 3. 「小糸ニュータウン住宅地」内の建物であるため、管理費（月額5,000円（令和6年12月4日現在）を小糸ニュータウン管理組合に支払う必要がある。 4. 小糸ニュータウン管理組合に支払うべき管理費の内、令和6年12月4日現在、令和6年4月分から令和6年12月分の計45,000円を滞納している。

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	15,400	1.01	184.95	0.95	2,733,000
計					2,733,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 君津（県）-9）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.8)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(120)} & = & 15,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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±0% (格差率) 100

◇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) 120

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+1%，内部高低差±0%，背面水路±0% (格差率) 1.01
(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) 0.95

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	190,000	123.00	0.048	1,122,000
計				1,122,000

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	30年	0.05	▲5% (0.95)	0.048

(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	2,733,000	0.40	法定地上権	1,093,000
計				1,093,000

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40%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	滞納管理費等 控除減価 カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,733,000	- 1,093,000		0.90	0.70		1,030,000
2	1,122,000	+ 1,093,000	1.00	0.90	0.70	1.00	1,400,000
一括価格(合計)							2,430,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：本件では、残置物があること、ゴミステーション・広場・集中合併浄化槽用地・集中LPG置場の持分および私道持分が無いこと等を考慮した。

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。

カ 滞納管理費等：滞納管理費等については、修正後価格に占める割合が5%に達しないた相当額の減価を控除しない。

第6 参考資料

・ 基準地価格（君津（県）-9）

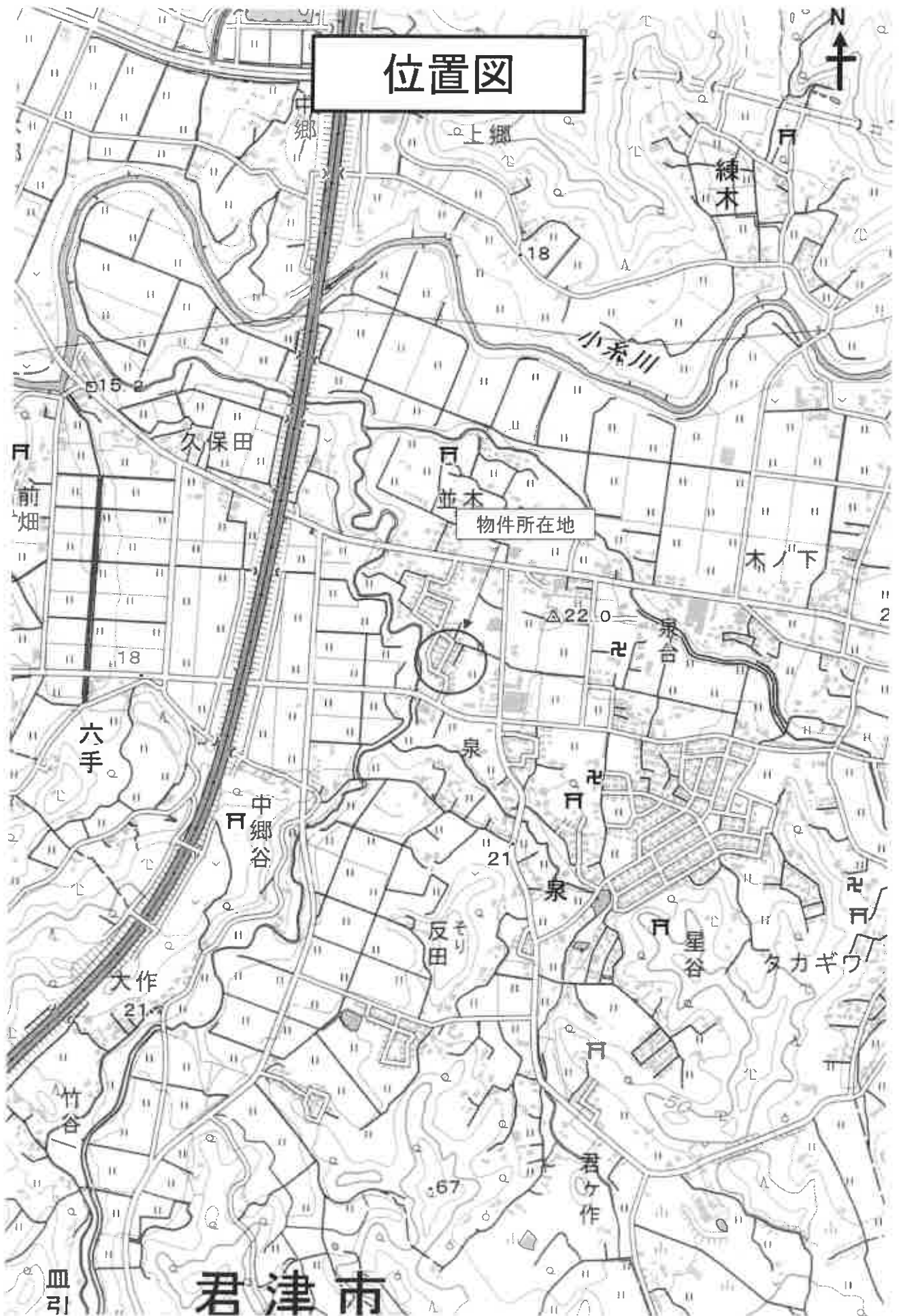
所	在	君津市中島字久保田 7 4 6 番 9				
価	格	18,500円/㎡				
位	置	JR内房線「君津駅」の南東方約7.0kmに位置する。				
価	格	時	点	令和6年7月1日		
地	積	250㎡				
供	給	処	理	施	設	水道，ガス
接	面	街	路	東4.5m市道		
用	途	指	定	等	都計外，	
地	域	の	概	要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	

第 7 附属資料

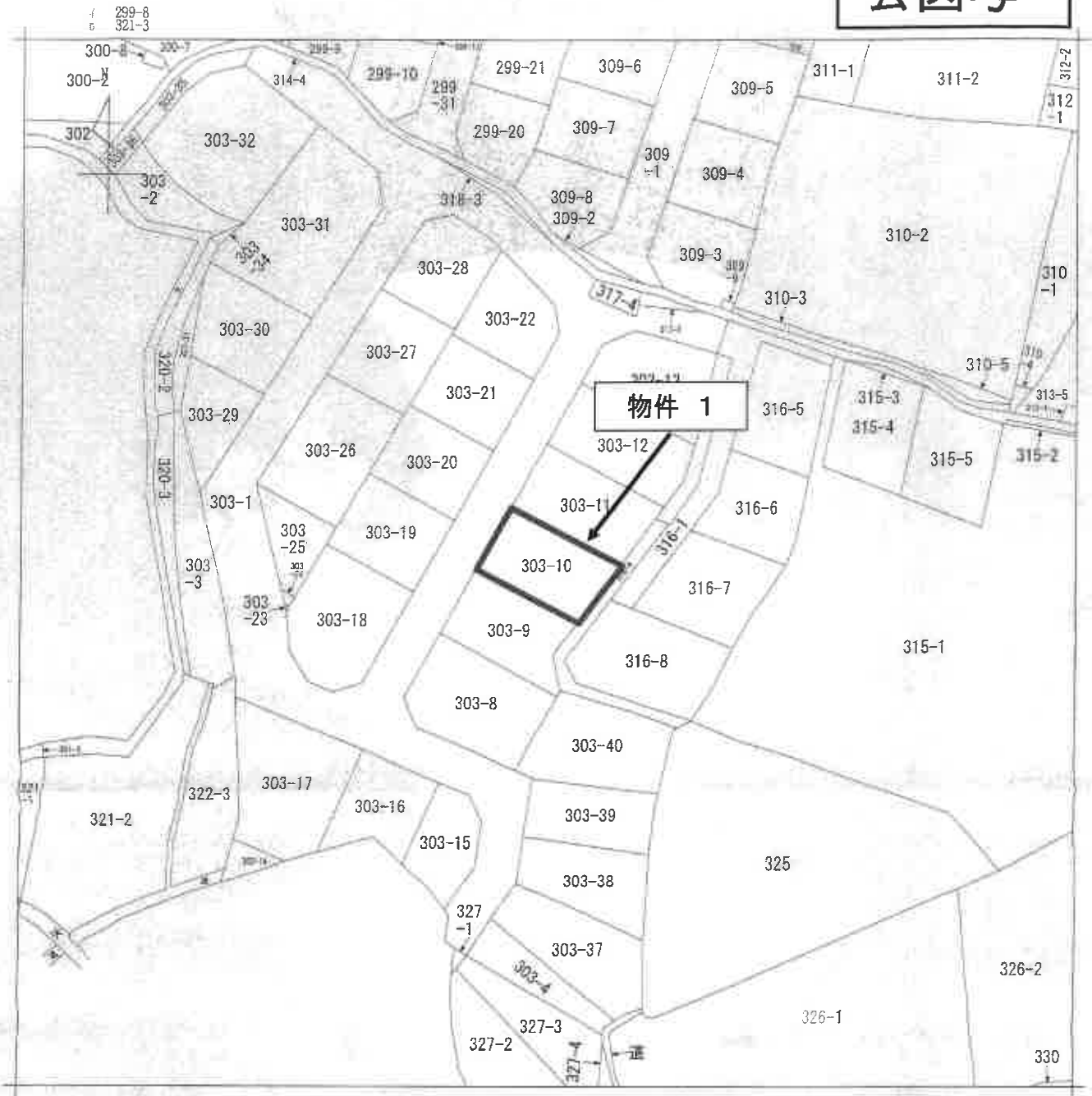
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

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。



請求部	所在	君津市泉字神明前			地番	303番10		
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。

(千葉地方司法局木更津支局管轄)

令和6年9月6日

東京法務局新宿出張所
登記官

請求番号：25-1

(1/1)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：平成5年12月13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。

(千葉県地方税局不没律支局管轄)

令和6年9月6日

東京法務局第10出張所

登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

220828

地番

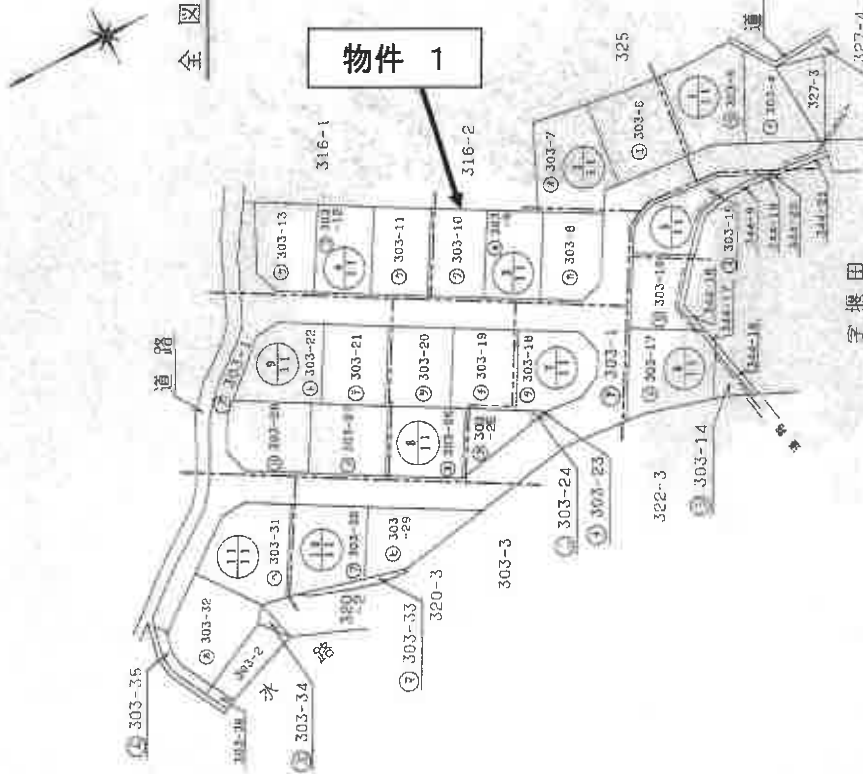
303-4~35

積測量

5-12-1

新 303-1, 4, 8~35

土地の所在
君津市泉字神明前



字 堀 田

[物件 1]

申請人

縮尺 1/1000

作製

(千葉県地籍調査士会用紙)

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6年9月6日

東京法務局新宿出張所

Figure 1

請求番号：25-2

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

17

1枚目と同様

4/12地積測量區

1枚目と同様
303-8~10

君津市泉字神明前

220434

物件 1

物件 1

三、求積表

地號	NO	座落	面	積	高	寬	深	面積	地積
303-8	1	17.60 X	8.78	=	154.5280				
303-8	2	17.60 X	11.13	=	195.8880				
303-8	3	12.20 X	2.40	=	29.2800				
		合計			379.6960				
		面積			189.84800	m ²			189.84 m ²
303-9	1	16.82 X	1.04	=	17.4928				
303-9	2	20.06 X	8.35	=	167.5010				
303-9	3	20.06 X	9.21	=	184.7526				
		合計			369.7464				
		面積			184.87320	m ²			184.87 m ²
303-10	1	20.06 X	9.22	=	184.9532				
303-10	2	20.06 X	9.22	=	184.9532				
		合計			369.9064				
		面積			184.95320	m ²			184.95 m ²

[illegible]

单位

作者

申請人

250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

平取五律，*詩*

登記年月日：平成6年7月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方税局本支庁支局管轄)

平成6年9月6日

東京支庁税務所庶務課

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記簿

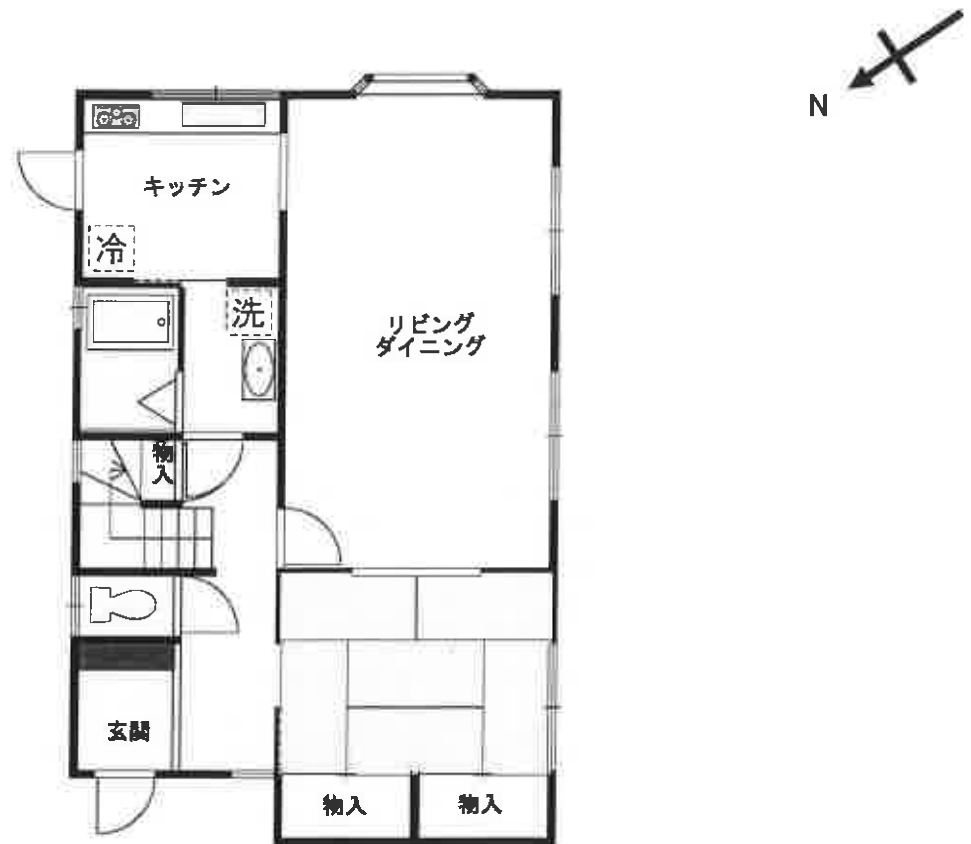
[物件2]

平成6年7月5日

(単位：m)

62823		各階平面図		建物図面		675		各階平面図																					
家屋番号	303-10	建物図面	303-10	建物図面	303-10	建物図面	303-10	建物図面	303-10																				
建物の所在	君津市泉字神前303番地10	主建物 1階		主建物 2階		主建物 1階		主建物 2階																					
		<table border="1"><tr><td>求積表</td><td></td></tr><tr><td>4.000 x 1.000 =</td><td>4.0000000</td></tr><tr><td>7.000 x 10.000 =</td><td>70.0000000</td></tr><tr><td>合計</td><td>74.0000000</td></tr><tr><td>床面積</td><td>74.00m²</td></tr></table>		求積表		4.000 x 1.000 =	4.0000000	7.000 x 10.000 =	70.0000000	合計	74.0000000	床面積	74.00m ²	<table border="1"><tr><td>求積表</td><td></td></tr><tr><td>7.000 x 7.000 =</td><td>49.0000000</td></tr><tr><td>合計</td><td>49.0000000</td></tr><tr><td>床面積</td><td>49.00m²</td></tr></table>		求積表		7.000 x 7.000 =	49.0000000	合計	49.0000000	床面積	49.00m ²						
求積表																													
4.000 x 1.000 =	4.0000000																												
7.000 x 10.000 =	70.0000000																												
合計	74.0000000																												
床面積	74.00m ²																												
求積表																													
7.000 x 7.000 =	49.0000000																												
合計	49.0000000																												
床面積	49.00m ²																												
		主建物 1階		主建物 2階		主建物 1階		主建物 2階																					
		303-11		303-10		303-9		303-8																					
		303-1		303-2		303-3		303-4																					
		303-5		303-6		303-7		303-8																					
		303-9		303-10		303-11		303-12																					
		303-13		303-14		303-15		303-16																					
		303-17		303-18		303-19		303-20																					
		303-21		303-22		303-23		303-24																					
		303-25		303-26		303-27		303-28																					
		303-29		303-30		303-31		303-32																					
		303-33		303-34		303-35		303-36																					
		303-37		303-38		303-39		303-40																					
		303-41		303-42		303-43		303-44																					
		303-45		303-46		303-47		303-48																					
		303-49		303-50		303-51		303-52																					
		303-53		303-54		303-55		303-56																					
		303-57		303-58		303-59		303-60																					
		303-61		303-62		303-63		303-64																					
		303-65		303-66		303-67		303-68																					
		303-69		303-70		303-71		303-72																					
		303-73		303-74		303-75		303-76																					
		303-77		303-78		303-79		303-80																					
		303-81		303-82		303-83		303-84																					
		303-85		303-86		303-87		303-88																					
		303-89		303-90		303-91		303-92																					
		303-93		303-94		303-95		303-96																					
		303-97		303-98		303-99		303-100																					
		303-101		303-102		303-103		303-104																					
		303-105		303-106		303-107		303-108																					
		303-109		303-110		303-111		303-112																					
		303-113		303-114		303-115		303-116																					
		303-117		303-118		303-119		303-120																					
		303-121		303-122		303-123		303-124																					
		303-125		303-126		303-127		303-128																					
		303-129		303-130		303-131		303-132																					
		303-133		303-134		303-135		303-136																					
		303-137		303-138		303-139		303-140																					
		303-141		303-142		303-143		303-144																					
		303-145		303-146		303-147		303-148																					
		303-149		303-150		303-151		303-152																					
		303-153		303-154		303-155		303-156																					
		303-157		303-158		303-159		303-160																					
		303-161		303-162		303-163		303-164																					
		303-165		303-166		303-167		303-168																					
		303-169		303-170		303-171		303-172																					
		303-173		303-174		303-175		303-176																					
		303-177		303-178		303-179		303-180																					
		303-181		303-182		303-183		303-184																					
		303-185		303-186		303-187		303-188																					
		303-189		303-190		303-191		303-192																					
		303-193		303-194		303-195		303-196																					
		303-197		303-198		303-199		303-200																					
		303-201		303-202		303-203		303-204																					
		303-205		303-206		303-207		303-208																					
		303-209		303-210		303-211		303-212																					
		303-213		303-214		303-215		303-216																					
		303-217		303-218		303-219		303-220																					
		303-221		303-222		303-223		303-224																					
		303-225		303-226		303-227		303-228																					
		303-229		303-230		303-231		303-232																					
		303-233		303-234		303-235		303-236																					
		303-237		303-238		303-239		303-240																					
		303-241		303-242		303-243		303-244																					
		303-245		303-246		303-247		303-248																					
		303-249		303-250		303-251		303-252																					
		303-253		303-254		303-255		303-256																					
		303-257		303-258		303-259		303-260																					
		303-261		303-262		303-263		303-264																					
		303-265		303-266		303-267		303-268																					
		303-269		303-270		303-271		303-272																					
		303-273		303-274		303-275		303-276																					
		303-277		303-278		303-279		303-280																					
		303-281		303-282		303-283		303-284																					
		303-285		303-286		303-287		303-288																					
		303-289		303-290		303-291		303-292																					
		303-293		303-294		303-295		303-296																					
		303-297		303-298		303-299		303-300																					
		303-301		303-302		303-303		303-304																					
		303-305		303-306		303-307		303-308																					
		303-309		303-310		303-311		303-312																					
		303-313		303-314		303-315		303-316																					
		303-317		303-318		303-319		303-320																					
		303-321		303-322		303-323		303-324																					
		303-325		303-326		303-327		303-328																					
		303-329		303-330		303-331		303-332																					
		303-333		303-334		303-335		303-336																					
		303-337		303-338		303-339		303-340																					
		303-341		303-342		303-343		303-344																					
		303-345		303-346		303-347		303-348																					
		303-349		303-350		303-351		303-352																					
		303-353		303-354		303-355		303-356																					
		303-357		303-358		303-359		303-360																					
		303-361		303-362		303-363		303-364																					
		303-365		303-366		303-367		303-368																					
		303-369		303-370		303-371		303-372																					
		303-373		303-374		303-375		303-376																					
		303-377		303-378		303-379		303-380																					
		303-381		303-382		303-383		303-384																					
		303-385		303-386		303-387		303-388																					
		303-389		303-390		303-391		303-392																					
		303-393		303-394		303-395		303-396																					
		303-397		303-398		303-399		303-400																					
		303-401		303-402		303-403		303-404																					
		303-405		303-406		303-407		303-408																					
		303-409		303-410		303-411		303-412																					
		303-413		303-414		303-415		303-416																					
		303-417		303-418		303-419		303-420																					
		303-421		303-422		303-423		303-424																					
		303-425		303-426		303-427		303-428																					
		303-429		303-430		303-431		303-432																					
		303-433		303-434		303-435		303-436																					
		303-437		303-438		303-439		303-440																					
		303-441		303-442		303-443		303-444																					
		303-445		303-446		303-447		303-448																					
		303-449		303-450		303-451		303-452																					
		303-453		303-454		303-455		303-456																					
		303-457		303-458		303-459		303-460																					
		303-461		303-462		303-463		303-464																					
		303-465		303-466		303-467		303-468																					
		303-469		303-470		303-471		303-472																					
		303-473		303-474		303-475		303-476																					
		303-477		303-478		303-479		303-480																					
		303-481		303-482		303-483		303-484																					
		303-485		303-486		303-487		303-488																					
		303-489		303-490		303-491		303-492																					
		303-493		303-494		303-495		303-496																					
		303-497		303-498		303-499		303-500																					
		303-501		303-502		303-503		303-504																					
		303-505		303-506		303-507		303-508																					
		303-509		303-510		303-511		303-512																					
		303-513		303-514		303-515		303-516																					
		303-517		303-518		303-519		303-520																					
		303-521		303-522		303-523		303-524																					
		303-525		303-526		303-527		303-528																					
		303-529		303-530		303-531		303-532																					
		303-533		303-534		303-535		303-536																					
		303-537		303-538		303-539		303-540																					
		303-541		303-542		303-543		303-544																					
		303-545		303-546		303-547		303-548																					
		303-549		303-550		303-551		303-552																					
		303-553		303-554		303-555		303-556																					
		303-557		303-558		303-559		303-560																					
		303-561		303-562		303-563		303-564																					
		303-565		303-566		303-567		303-568																					
		303-569		303-570		303-571		303-572																					
		303-573		303-574		303-575		303-576																					
		303-577		303-578		303-579		303-580																					
		303-581		303-582		303-583		303-584																					
		303-585		303-586		303-587		303-588																					
		303-589		303-590		303-591		303-592																					
		303-593		303-594		303-595		303-596																					
		303-597		303-598		303-599		303-600																					
		303-601		303-602		303-603		303-604																					
		303-605		303-606		303-607		303-608																					
		303-609		303-610		303-611		303-612																					
		303-613		303-614		303-615		303-616																					
		303-617		303-618		303-619		303-620																					
		303-621		303-622		303-623		303-624																					
		303-625		303-626		303-627		303																					

建物間取略図



[1階]



[2階]