

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 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 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 7 月 16 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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 5 月 28 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	12,410,000 9,928,000	一括	2,482,000	104,563	24,711
1	2,340,000				
2	10,070,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市貝渕三丁目 |
| | 地 番 | 470番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市貝渕三丁目470番地11 |
| | 家屋 番号 | 470番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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、太陽光パネル等の発電設備がローン購入で残債があり、販売業者の所有権留保の可能性もあること等不明な点があること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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市貝渕三丁目 |
| | 地 番 | 470 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.96 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市貝渕三丁目 470 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 470 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.34 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル |



令和6年(ケ)第 487号
令和7年 1月16日受理
令和7年 3月21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 | 木更津市貝渕三丁目 |
| | 地 番 | 470番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市貝渕三丁目470番地11 |
| | 家屋 番号 | 470番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 49.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	木更津市貝渕3丁目9番8号		
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、北東側の間口約15.5メートルが幅員約6メートルの前面道路に概ね等高に接面している地勢概ね平坦な土地で物件2の建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。
- (2) 本件土地の境界付近にはブロック・フェンス等があつて区分されており、その形状は概ね地積測量図に符号するものと思料される。

2 建物（物件2）

平成29年7月12日新築の建物で経年による損耗等のほか、浴室の扉に損傷のためテープが貼られており（写真⑨）、2階洋室(2)の壁に穴（写真⑩）や落書きがあり、2階洋室(4)の壁クロスに亀裂が見受けられた（写真⑫）。

（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
■ 債務者兼所有者	1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私が母と2人で居住しています。 2 太陽光発電設備は、本件建物新築後の平成29年11月頃に分割払で購入、設置したもので残債があります。 3 本件建物には令和元年の台風での被害はなく、雨漏り也没有ありません。 4 本件建物の水回りや太陽光発電設備等での不具合ありません。ただし、電気の契約アンペアが低いため、玄関の照明と外灯は点かないようにしています。損傷等の不具合箇所としては、浴室の扉に損傷があり、2階洋室(2)の壁に穴や落書きがあります。また、2階洋室(4)の壁クロスにひび割れがあります。 5 物件1の土地と隣地との間で境界等の問題はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和7年1月21日(火) 9:38-9:48	物件所在地	物件確認、外観撮影
令和7年1月22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) 自動車登録証明書交付申請(1/27証明書受領) ライフライン(電気)照会書送付(回答書2/3受領)
令和7年2月14日(金) 9:25-9:33	物件所在地	全戸不在、告知書投函、外観撮影
令和7年2月17日(月) 18:24-18:35	執行官室	債務者兼所有者から聴取(電話)
令和7年3月3日(月) 11:53-12:28	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者兼所有者から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測

(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。

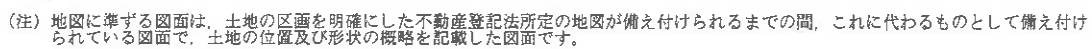
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 484-1
ロ 478-30



貝測3丁目

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。

令和6年12月2日
東京法務局

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成28年11月25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。

(千葉県地方務局木更津支局管轄)

令和6年12月2日 東京法務局

登記簿

(7 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M81607

(1/8)

地積測量図 1/2

地番 470-2、470-7かいし-12

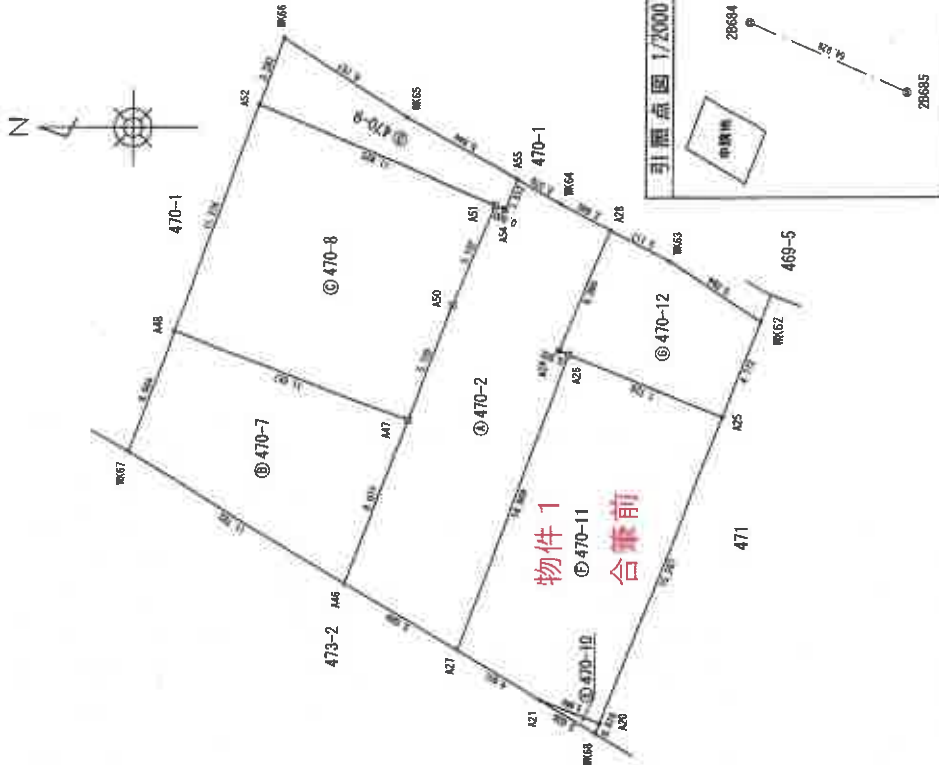
土地の所在 木更津市員潮三丁目

座標求積表

地番 A 470-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
A46	-69598.094	8055.125	-10.653	741407.189382
A47	-69601.332	8052.020	10.604	-738052.524528
A26	-69505.550	8055.729	13.900	-967531.045000
A29	-69506.085	8055.920	5.797	-403506.474745
A28	-69608.463	8071.526	6.861	-477503.664043
WK4	-69606.135	8072.781	2.395	-166706.693325
A55	-69604.048	8073.921	-0.252	17840.220086
A54	-69603.457	8073.929	-1.197	83315.338029
A51	-69602.907	8072.724	-4.502	313352.692494
A50	-69601.005	8056.027	-10.051	599559.701255
A47	-69598.987	8062.673	-12.902	907855.872234
合計				-238.388751
合計面積				118.694375 ^m

地番 B 470-7				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
WK57	-69585.950	8081.139	-11.695	813807.885250
A46	-69598.094	8055.125	1.534	-106760.408196
A47	-69598.967	8062.673	11.695	-813959.818065
A48	-69598.073	8066.820	-1.534	106748.103982
合計				-164.539029
合計面積				82.269014 ^m

地番 C 470-8				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
A48	-69588.073	8066.820	-14.707	1023431.789611
A47	-69598.967	8062.673	1.207	-94005.953169
A50	-69601.003	8068.027	10.051	-599559.701255
A51	-69602.997	8072.724	9.353	-650896.830941
A52	-69592.018	8077.380	-5.904	410871.274272
合計				-259.421482
合計面積				129.7107410 ^m



土地登記簿

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成28年11月16日作成)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成28年11月25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。

(千葉地方支務局木更津支局管轄)

令和6年12月2日

東京支務局

登記官

(8 枚目)

2/2

地積測量図

地番 470-2, 470-7ないし-12

土地の所在 木更津市貝渕三丁目

地番 ④ 470-12				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
A29	-69606.085	8065.920	-5.797	403505.474745
A26	-69606.550	8065.729	-3.115	216824.403250
A25	-69613.703	8062.805	1.513	-105325.532939
WK62	-69615.450	8067.242	7.241	-504085.545860
WK63	-69611.207	8070.046	4.284	-298214.410788
A28	-69608.453	8071.526	-4.126	287204.518338
合計			-80.092954	
合計面積			45.0464770	
			45.04	

総面積 521.1623470 m²

座標一覧表 (引照点表)

点番	X座標	Y座標	境界線の種類
2B684	-69609.496	8107.748	新設境界点 (全線)
2B685	-69609.001	8081.771	新設境界点 (全線)
引照点座標			54.228 m
境界線の点間距離			
境界点	2B684	2B685	70.368 m
WK65	32.752 m		75.845 m
WK66	31.805 m		
測量年月日 平成28年11月16日			
座標系 世界測地系 (測地成果2011)			

測量年月日	平成28年11月16日
座標系	世界測地系 (測地成果2011)

地番 ⑤ 470-9				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
A52	-69592.018	8077.380	-7.731	538015.891158
A51	-69602.997	8072.724	-4.851	337644.138447
A54	-69609.457	8072.528	1.197	-83315.338029
A55	-69604.048	8073.921	4.242	-295260.371616
WK65	-69598.831	8076.771	6.534	-454758.761754
WK68	-69593.187	8080.455	0.808	-42382.288703
合計			-56.680497	
合計面積			28.3402485	
			28.34	

地番 ⑥ 470-10				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
A21	-69605.290	8049.679	-0.480	33410.538200
WK68	-69607.893	8048.130	-1.063	73993.190259
A20	-69608.083	8048.610	1.543	-107405.272069
合計			-1.54210	
合計面積			0.7713050	
			0.77	

地番 ⑦ 470-11				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
A27	-69601.332	8052.020	-16.058	1117518.986592
A21	-69605.290	8049.679	-3.410	237354.038900
A20	-69608.083	8048.610	13.132	-914093.345956
A25	-69613.703	8062.805	17.119	-1191719.981657
A26	-69608.550	8065.729	-10.785	750705.841750
合計			-230.660371	
合計面積			115.3301055	
			115.33	

物件1 (合筆前)

土地家屋調査士

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成28年11月16日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成28年11月25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。
(千葉地方方法務局木更津支局管轄)
令和6年12月2日 東京法務局

登記簿

(9 枚目)

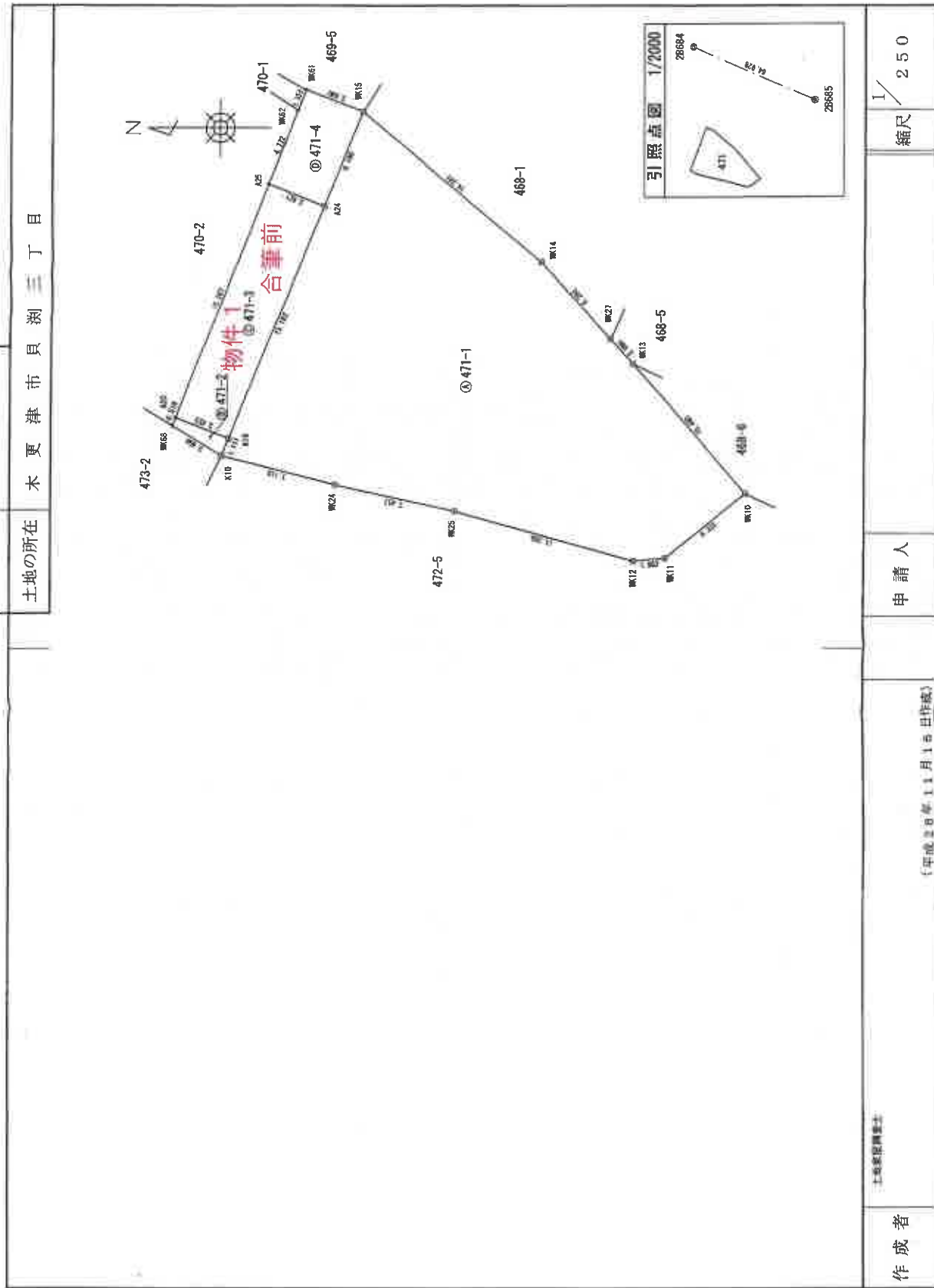
地図整理番号：M81607

(3/8)

地積測量図 1/2

地番 471-1ないし-4

土地の所在 木更津市貝渕三丁目



(千葉県土地家屋調査士会用紙)

本書面はA3判をA4判に縮小した

地 帯	471-4				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	
A25	-59613.703	8062.805	-5.807	404246.77321	
A24	-59617.056	8061.435	4.350	-302834.185600	
WK15	-59619.394	8067.155	7.063	-491721.773822	
WK61	-59615.957	8068.496	0.087	-8059.588259	
WK62	-59616.460	8067.242	-5.893	395320.613780	
		合計		-44.974580	
		合計	地 帯	22.4672900	
				22.46	

総合計面積	615.8553925 m ²
-------	----------------------------

座標—覽表 (引照点数)

[illegible]

測量年月日	平成28年11月16日
座標系	世界測地系(測地成果2011)

地 區	471-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
K10	-68610.880	8046.353	-2.806	195326.157940	
WK24	-68817.774	8044.576	-3.358	238581.190052	
WK25	-68625.053	8042.955	-4.654	326123.748522	
WK12	-68635.919	8039.892	-2.897	201735.267343	
WK11	-69337.875	8040.058	4.078	-284052.892125	
WK10	-68642.854	8043.971	11.730	-815910.577420	
WK13	-68635.874	8051.786	9.376	-653114.862246	
WK27	-68634.488	8053.350	6.242	-434858.461612	
WK14	-68630.328	8058.030	13.805	-961546.578940	
WK15	-68619.384	8067.155	3.405	237056.403670	
A24	-68617.056	8061.435	-19.773	1376638.048268	
A19	-68611.311	8047.382	-18.082	1049377.782502	
合 計			436.7041180	-673.408236	
合 計 成 果			436.70	436.70	

地 區	471-2		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	Xn	Yn			
NO					
WK68	-69607.883	8048.130	-2.257	157105.014501	
A10	-69610.980	8046.353	0.748	52068.945720	
K19	-69611.311	8047.382	2.257	-157112.728927	
A20	-69606.083	8048.610	0.748	-52056.845084	
			合 計	-5.614790	
			合 計	2.8073950	
			地 區	2.80	m
			面 積		

地 番	471-3	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO	Xn			
A0	-9808.083	8048.910	-15.423	197355.464108
A19	-95611.311	8047.382	12.825	-892785.063975
A24	-69617.056	8061.432	15.423	-1073703.654668
A25	-695613.703	8052.805	-12.825	892785.740975
			合 計	-107.713179
			合 計	53.4585695

物件 1 (合筆前)

物件1 (合筆前)

登記年月日：平成28年11月25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。
(千葉県地方税務局木更津支局管轄)
令和6年12月2日 東京法務局

登記官

(11 枚目)

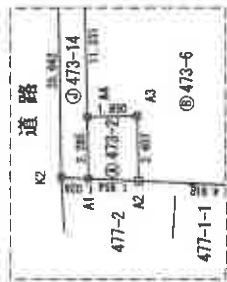
1/4

地積測量図

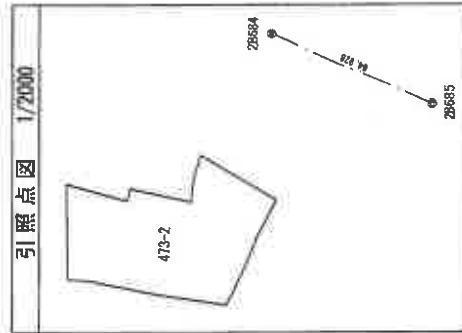
地番 473-2、-6ないし-21

土地の所在 木更津市貝渕三丁目

A 詳細図 1/200



B 詳細図 1/200



作成者

土地家屋調査士

(平成28年11月16日作成)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M81607

(5/8)

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。
(千葉県地方税務局木更津支局管轄)

令和6年12月2日

東京法務局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

地積測量図 2/4

地番 473-2, -6ないし-21

土地の所在 木更津市貝渕三丁目

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	473-2				
A1		-69533.455	8016.440	-2.369	164724.754895
A2		-69535.307	8016.356	2.322	-161460.682854
A3		-69535.258	8016.762	2.369	-164729.028202
A4		-69533.408	8016.725	-2.322	161456.573376
		合計			-8.680785
		合計面積			4.3403925
		合計地積			4.34

地番	座標	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	473-6				
A2		-69535.307	8016.356	-2.629	182808.322103
K3		-69540.220	8016.133	-1.089	75729.296680
A5		-69544.504	8015.297	13.724	-954428.772896
A6		-69547.077	8029.857	16.639	-1157193.814203
A7		-69535.459	8031.066	0.097	-6744.938523
A8		-69533.180	8029.954	-13.181	916516.845580
A4		-69533.408	8016.725	-11.192	778217.902336
A3		-69535.258	8016.762	-2.369	164729.028202
		合計			-366.130821
		合計面積			183.0654105
		合計地積			183.06

地番	座標	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	473-7				
A5		-69544.504	8015.287	-17.031	1184412.447624
A9		-69556.577	8012.826	12.452	-865118.496804
A10		-69539.203	8027.718	17.031	-1184682.788293
A6		-69547.077	8029.857	-12.452	868000.202804
		合計			-368.632669
		合計面積			184.3163345
		合計地積			184.31

地番	座標	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	473-8				
A9		-69556.577	8012.826	-16.591	1154013.169007
K4		-69584.972	8011.128	-2.222	154573.367784
A11		-69588.461	8010.604	14.481	-1008116.568251
A12		-69571.108	8025.618	17.115	-1190709.513420
A10		-69539.203	8027.718	-12.793	889870.883979
		合計			-368.661001
		合計面積			184.3305005
		合計地積			184.33

地番	座標	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	473-9				
A11		-69568.461	8010.604	-16.330	1170637.198630
A13		-69580.544	8008.789	12.894	-897171.534336
A14		-69583.137	8023.498	16.830	-1171084.195710
A12		-69571.108	8025.619	-12.894	897049.866552
		合計			-368.664854
		合計面積			184.3324320
		合計地積			184.33

地番	座標	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	473-10				
A13		-69580.544	8008.789	-16.495	1147731.073260
K5		-69592.436	8007.003	9.169	-638093.045684
A15		-69597.730	8017.958	15.527	-1087603.726710
A16		-69588.062	8022.630	5.540	-385517.863480
A14		-69583.137	8023.498	-13.941	963100.198217
		合計			-368.366377
		合計面積			191.6816885
		合計地積			191.68

地番	座標	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	473-11				
A15		-69597.730	8017.958	1.083	-76070.318890
K6		-69600.515	8023.723	10.742	-705888.423130
K7		-69602.352	8028.100	8.643	-601573.128336
K8		-69604.003	8032.366	4.567	-317881.481701
A17		-69604.146	8032.867	4.848	-323589.674754
A18		-69594.643	8037.015	-10.037	698321.431791
A16		-69588.062	8022.630	-18.057	1255739.697534
		合計			-941.897486
		合計面積			170.9487430
		合計地積			170.94

地番	座標	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	473-12				
A17		-69604.146	8032.867	-3.523	245215.408359
K9		-69604.539	8033.492	13.686	-952607.720754
K10		-69610.890	8046.353	14.638	-1018964.207820
WK8		-69607.893	8048.130	3.320	-231988.204760
A21		-69605.290	8049.673	3.166	-219674.295240
A22		-69601.053	8051.288	0.073	-5980.876869
A23		-69600.467	8049.746	-14.271	993268.264557
A18		-69594.643	8037.015	-17.079	1188506.907787
		合計			-334.726731
		合計面積			167.3933658
		合計地積			167.39

作成者

土地測量士

申請人

縮尺

1/

(平成28年11月16日作成)

(千葉県土地家屋調査士会属)

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12月2日

東京法務局

အိမ်ထောင်ရေး

本書面はA3判をA4判に縮小した

地区整理番号：M81607

(7/8)

地番 73-2-6ないし-21

土地の所在
木更津市貝渕三丁目

地 号	473-15		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
	NO	Xn	Yn			
A6	-89533.180	8029.954	-1.187		82535.88460	
A7	-89535.459	8031.906	-0.097		8744.938523	
A8	-89547.077	8029.857	-4.187		291193.611399	
A10	-89559.203	8027.719	-4.238		294731.902314	
A12	-89571.108	8026.619	-4.521		293659.646868	
A14	-89583.137	8023.496	-2.989		207983.996493	
A16	-89589.092	8022.630	13.517		-940621.834051	
A18	-89594.643	8037.015	37.116		-1687128.330588	
A23	-89600.457	8048.746	14.271		-993268.264557	
A27	-89601.053	8051.286	-2.274		-158272.794522	
A29	-89601.332	8052.020	3.939		-267169.513648	
A44	-89596.094	8055.125	0.943		-2992.932042	
A46	-89594.929	8052.063	-15.363		1068480.934937	
A48	-89589.306	8039.772	-20.995		1461027.479470	
A42	-89585.324	8031.068	-10.098		702672.601752	
A41	-89582.068	8029.674	0.422		-29363.883896	
A38	-89572.366	8031.490	3.493		-274602.128802	
A37	-89560.280	8033.621	4.498		-312951.698720	
A34	-89548.853	8035.989	4.985		-311013.526616	
A35	-89534.921	8038.092	4.472		-304771.558743	
A31	-89532.869	8040.372	-5.000		347684.845000	
A30	-89533.117	8033.093	-10.418		724386.012906	
					-1024.312566	
					512.1502830	
					512.1502830	

[illegible]

地番		473-13			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
A21	-56605.290	8049.673	0.734	-51090.262860	
A27	-62601.332	8052.020	1.613	-112266.848516	
A22	-59601.053	8051.286	-2.347	163353.671391	
			合計	-3.569988	
			合計	1.770005	
			合計	27	

地番	473-14	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K2		-65632.430	8016.487	-35.685	2481264.784560
A1		-65633.455	8016.440	2.238	-155615.872290
A4		-65633.408	8016.725	13.514	-636674.478712
A8		-65633.180	8020.954	14.368	-899052.730240
A30		-65633.117	8033.092	10.418	-724396.012908
A31		-65632.969	8040.372	11.872	-823495.407968
A32		-65632.876	8044.965	11.524	-801236.883024
A33		-65632.787	8051.896	7.160	-497854.540120
K1		-65631.923	8052.125	-35.409	2462055.681507
合計					-65.276203
合				計	32.6381015
合				計	32.63

土地家屋調査士

作者

人
世
母



(平成28年11月16日作成)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

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12月2日 東京法務局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

地区图整理番号: M81607

(8/8)

土地の所在
木更津市
貝渚
三丁目

地 帯	473-20		Yn	Yn+1-Yn-1		Xn (Yn+1-Yn-1)	
	NO	Xn		6.511	-453095.9713661		
A43		-68589.306	8039.772	17.712	-1232665.382448		
A44		-69594.929	8052.083	5.090	-354167.183200		
A45		-69500.980	8057.494	-3.231	224875.816818		
K15		-68580.378	8057.153	-7.321	508385.172679		
K16		-68579.999	8054.253	-8.701	608410.463812		
K17		-69576.412	8048.832	-10.060	698964.683700		
K18		-69578.995	8045.552	合計	-342.396005		
				合 計	171.1995028		
				平均	171.19		

地 區	473-21		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
A4	-59584.	929	8052.063	-2.359	164174.437511
A46	-59596.	094	8055.125	9.076	-631654.148144
WK87	-59585.	950	8061.139	7.850	-549249.707600
K11	-59582.	853	8062.975	0.278	-19344.033134
K12	-59582.	279	8061.417	-3.280	228229.875120
K13	-59581.	659	8059.695	2.114	174095.627126
K14	-59581.	639	8059.302	-2.211	153544.782729
A45	-59580.	980	8057.488	7.280	503765.295200
			合計		-136.872082
			合計		68.4360450
			總數		68.43

総合計面積	2010 7061935 m ²
-------	-----------------------------

座標一覽表 (引照点表)

項目	Y 年度	Y+1 年度	増減率
20884	107.748	99.009.499	
20886	808.1771	69669.001	
	引当金調整額		
	20865	25684	
K10	56.054	61.411	
K11	56.175	57.101	
	増減率		
	64.928		

コンクリート造
ラッシュウッド
木

測量年月日	平成28年11月16日
産銅系	世界銅地系(測地成果2011)

中國家庭調查

作者

(平成28年11月16日作成)

申請人

尺蠖

(千葉県土地家屋調査士会用品)

地 帶	473-17		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
A35	—69548.853	8035.980	—13.358	963780.288674	
A37	—69580.280	8033.621	12.928	—898970.902640	
A38	—69562.980	8048.927	15.538	—1080069.583240	
K21	—69561.881	8049.159	1.661	—115542.284341	
K22	—69555.774	8050.588	—3.326	224386.928924	
K23	—69554.520	8045.933	4.522	314525.530440	
K24	—69554.037	8046.066	1.546	—107530.541202	
A36	—69548.878	8047.478	—10.977	708844.053683	
合 計			—0.000	—376.502802	
合 計			—0.000	189.2512510	
合 計			—0.000	189.25	

地番	N 473-18		Yn+1-Yn-1		Xn ² (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn		
A37		-69560.280	8033.621	-17.437	121922.603860
A38		-69572.356	8031.490	12.774	-888717.403284
A40		-69574.994	8046.395	15.345	-1067628.289930
K18		-69572.909	8046.835	1.403	-111525.373127
K20		-69567.390	8047.998	2.092	-145534.979880
A36		-69562.980	8048.927	-14.377	1000105.963460
					-376.473401
				合計	188.2367005
				合計	188.23

地 區	473-19		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
A39		-65572.356	8031.490	-16.721	11633319.531866
A41		-65582.668	8029.674	-0.422	29263.868896
A42		-65585.324	8031.068	0.068	-702972.601752
A43		-65589.306	8039.772	14.484	-1007931.508104
K18		-65578.985	8046.552	6.623	-480821.683886
A40		-65574.984	8046.395	-14.052	978363.565828
				合 計	-378.810331
				合 計 面 積	189.405165
				面 積	189.40

登記年月日：平成29年7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。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和6年12月2日

東京法務局

登記官

(15 枚目)

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

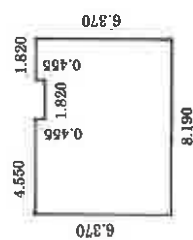
地图整理番号: M81608

各階平面圖

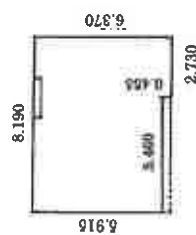
家屋番号	470番11
------	--------

建筑物凶面

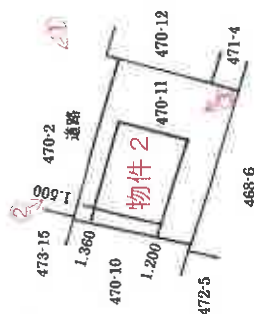
建物の所在



1 階	求積表	4.550×6.370=28.9835 3.640×6.916=25.15306 1.820×6.455= 0.0281	合 計51.3422	床面積 51.34 m ²
-----	-----	--	------------	--------------------------



2階
求積表
 $5.460 \times 5.915 = 32.2959$
 $1.730 \times 6.79 = 11.7407$
合 計 49.6860
床面積 49.68 m²



(♂は写真撮影位置及び方向)

作製者

(平成29年7月12日作製)

縮尺 1/250

申請人

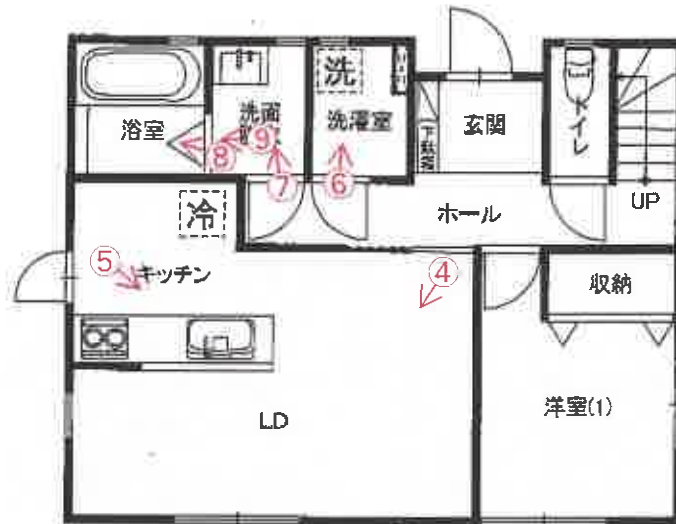
縮尺

1/500

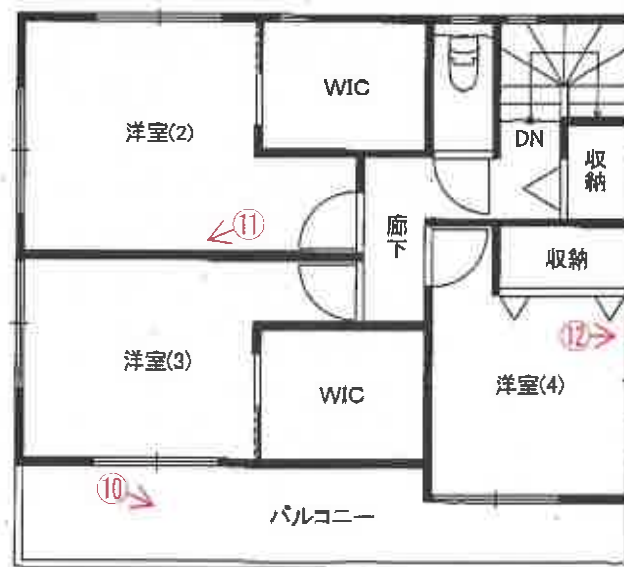
【間取略図】

評価人作成

(♂は写真撮影位置及び方向)



1階平面図



2階平面図

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和6年(ケ)第487号

令和7年3月3日 現地調査

令和7年3月12日 評価

第25107号 発行番号

令和7年3月14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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,340,000 円
物件2 (建物)	金 10,070,000 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「貝渕3丁目9番8号」
番号	特 記 事 項		
1～2	その他は第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。

物件目録

- | | | | |
|---|----|----|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 木更津市貝渕三丁目 |
| | 地 | 番 | 470番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 170.96平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 木更津市貝渕三丁目470番地11 |
| | 家屋 | 番号 | 470番11 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 51.34平方メートル |
| | | 2階 | 49.68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

目 的 物 件	物件1		
位 置 ・ 交 通	JR内房線，JR久留里線「木更津」駅の南西方・約1.3km(道路距離) 最寄バス停「貝渕南」の北西方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅の中にアパート，中層共同住宅等が見られる住宅地域。		
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 の 規 制	建築基準法22条指定区域	
		第2種高度地区	
		立地適正化計画：居住誘導区域内	
		立地適正化計画：都市機能誘導区域外	
画 地 条 件	形 状 ：（概ね長方形） 地 勢 ：（概ね平坦） 間 口 ：（約15.5m） 奥 行 ：（約11m） 地 積 計 ：（170.96㎡） （登記簿数量） 接 面 道 路 と の 関 係 ：中間画地：接面道路とは概ね等高に接面。 隣 地 と の 高 低 差 ：北西側及び南東側隣接地とは概ね等高に接面し，南西 側隣接地とは約0.6m高く接面している。		
接面道路の状況	北東側（市道） 路線名（3320号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有）		
	建築基準法上の種類	北東側：建築基準法第42条1項1号	
接面道路の状況	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	可能であると推定	
土地の利用状況等	物件1：	物件2の建物の敷地	
	隣 地	・北 西 側：一般住宅 ・南 東 側：一般住宅 ・南 西 側：アパート ・北 東 側：市道を介して一般住宅	

供給処理施設	上水道 あり								
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。	ガス配管 あり (敷地内に引込があるが、建物はオール電化仕様)								
	下水道 なし (浄化槽)								
土 壌 汚 染 等	1. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,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. 木更津市文化課での調査によれば、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の敷地の境界線については、隣接地とはコンクリートブロック、ネットフェンス等で区画されている。土地所有者によると境界等についての紛争はないとの事である。 2. 対象地は開発許可を受けている。 ・ 開発許可番号:平成28年7月6日／木更津市指令第94号の16 ・ 検査済証:平成28年11月29日／木都政開検第1003号 ・ 完了公告日:平成28年12月19日／第191号 3. 都市ガス管の敷地内への引込はあるが、建物はオール電化仕様であり、都市ガスは利用していない。また、ガスメーターは取り外されている。 4. 木更津市のハザードマップ等によると河川の氾濫による浸水が想定される区域である。また、津波による浸水想定区域、東京湾沿岸の高潮浸水想定区域内に指定されている。 5. 接面道路等登記簿調査<table><tr><td>地番</td><td>登記上地目</td><td>所有者</td><td>備 考</td></tr><tr><td>470番2</td><td>公衆用道路</td><td>木更津市</td><td>都市計画法第40条第2項に基づく帰属</td></tr></table>	地番	登記上地目	所有者	備 考	470番2	公衆用道路	木更津市	都市計画法第40条第2項に基づく帰属
地番	登記上地目	所有者	備 考						
470番2	公衆用道路	木更津市	都市計画法第40条第2項に基づく帰属						

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29年7月12日 新築	
	経 過 年 数	約 8 年	
	経済的残存耐用年数	約 22 年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング等	
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 浄化槽)	
	そ の 他	ソーラーパネル, オール電化仕様, エコキュート, IHクッキングヒーター	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通 経年による損耗等のほか, 浴室扉の破損, 2階洋室(2)の壁に穴や子供の落書き, 2階洋室(4)の壁クロスに亀裂等が見られるが, 維持管理の状況は概ね普通程度と史料される。		
床面積（現況）	床面積 1階	51.34㎡	
	2階	49.68㎡	
	延べ	101.02㎡	
現況用途等	現況用途	居宅	
	間 取 り	4LDK(別添間取略図を参照)	
建物の利用状況	債務者兼所有者が家族と居住し占有している。尚, 屋根にソーラーパネルが設置されているが, ローンの残債があり所有権留保の可能性がある。		
特 記 事 項	1. 建築確認:平成29年3月21日／千建住第1604446号 検査済証:平成29年7月27日／千建住第1604446号 2. 債務者兼所有者の陳述 ・ 契約アンペア数が低く, 玄関の照明や外灯が使えない状況にある。その他設備機器等の不具合はない。 ・ 令和元年の台風時に被害は特に無かった。 ・ 室内に雨漏りはない。 ・ 室内でペット等は飼育していない。 3. 所有権留保付きのソーラーパネルの場合は, 回収される可能性がある事, 及び当該行為に伴い建物の補修・改修等の工事が必要になる可能性がある事等のリスクがある。		

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	37,000	1.01	170.96	1/1	1.00	6,389,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (木更津-4)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.8)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(115)} & \div & 37,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : - (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) 115

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) 方位+1% (格差率) 1.01

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 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) 1.00

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	101.02	0.675	12,274,000

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 よる率		
2	5 %	22年	8年	0.75	▲10% (0.90)	0.675

① 耐用年数法(定額法)

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

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

建物躯体の状態、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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) (千円未満四捨五人) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	6,389,000	0.45	法定地上権	2,875,000

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45%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) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,389,000	－ 2,875,000		0.95	0.70	2,340,000
2	12,274,000	＋ 2,875,000	1.00	0.95	0.70	10,070,000
一 括 価 格 (合 計)						12,410,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：ソーラーパネルの所有権留保の可能性等から市場での需要減退等を考慮した。

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。

第6 参考資料

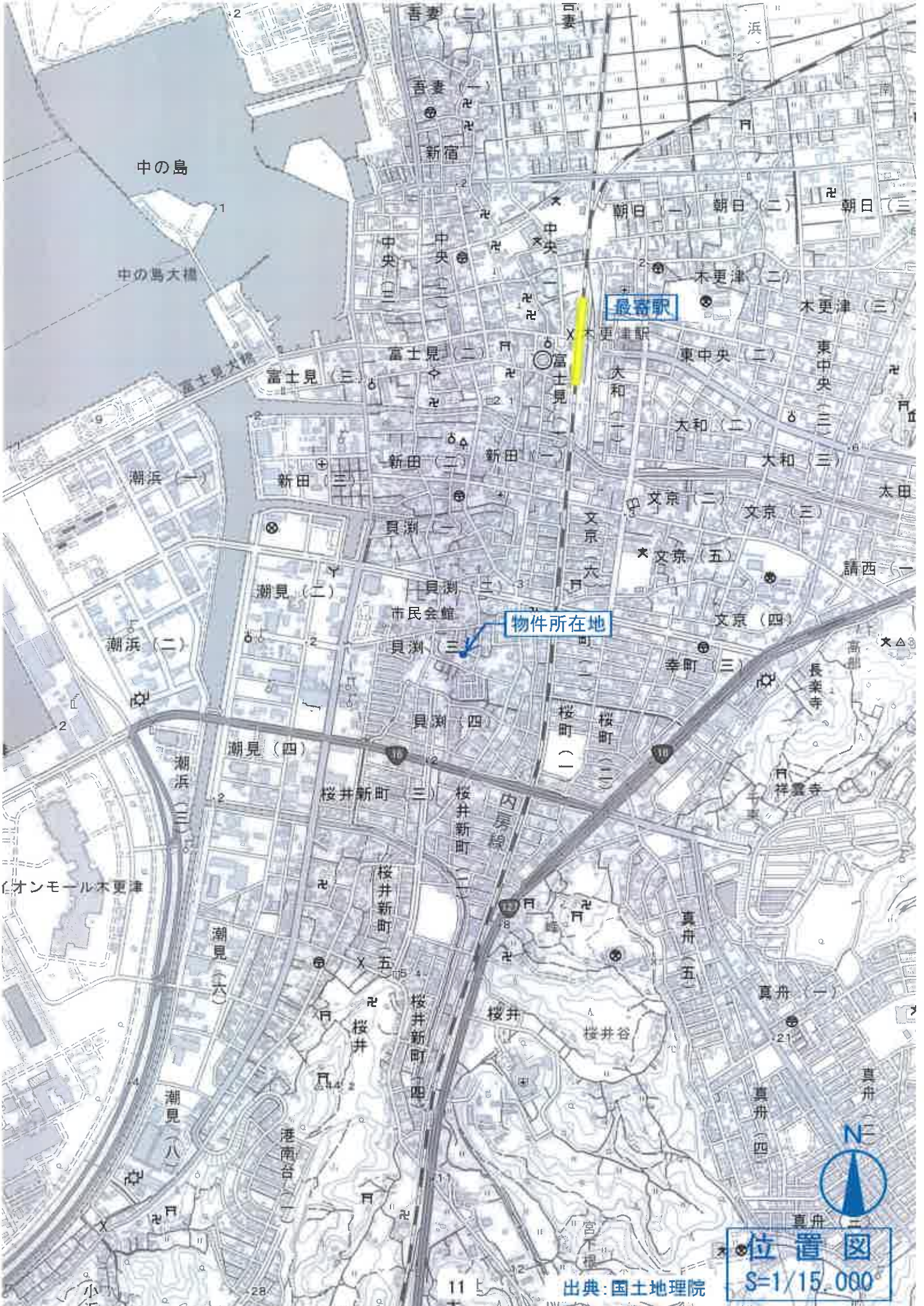
地価公示価格 (木更津-4)

所 在	木更津市貝渕3丁目1番99
価 格	41,000 円／㎡
位 置	JR内房線, JR久留里線「木更津」駅の南西方・約1.7km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	209 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北側 6m 市道
用 途 指 定 等	第二種住居地域 (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 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



中の島
中の島大橋
富士見大橋

最寄駅

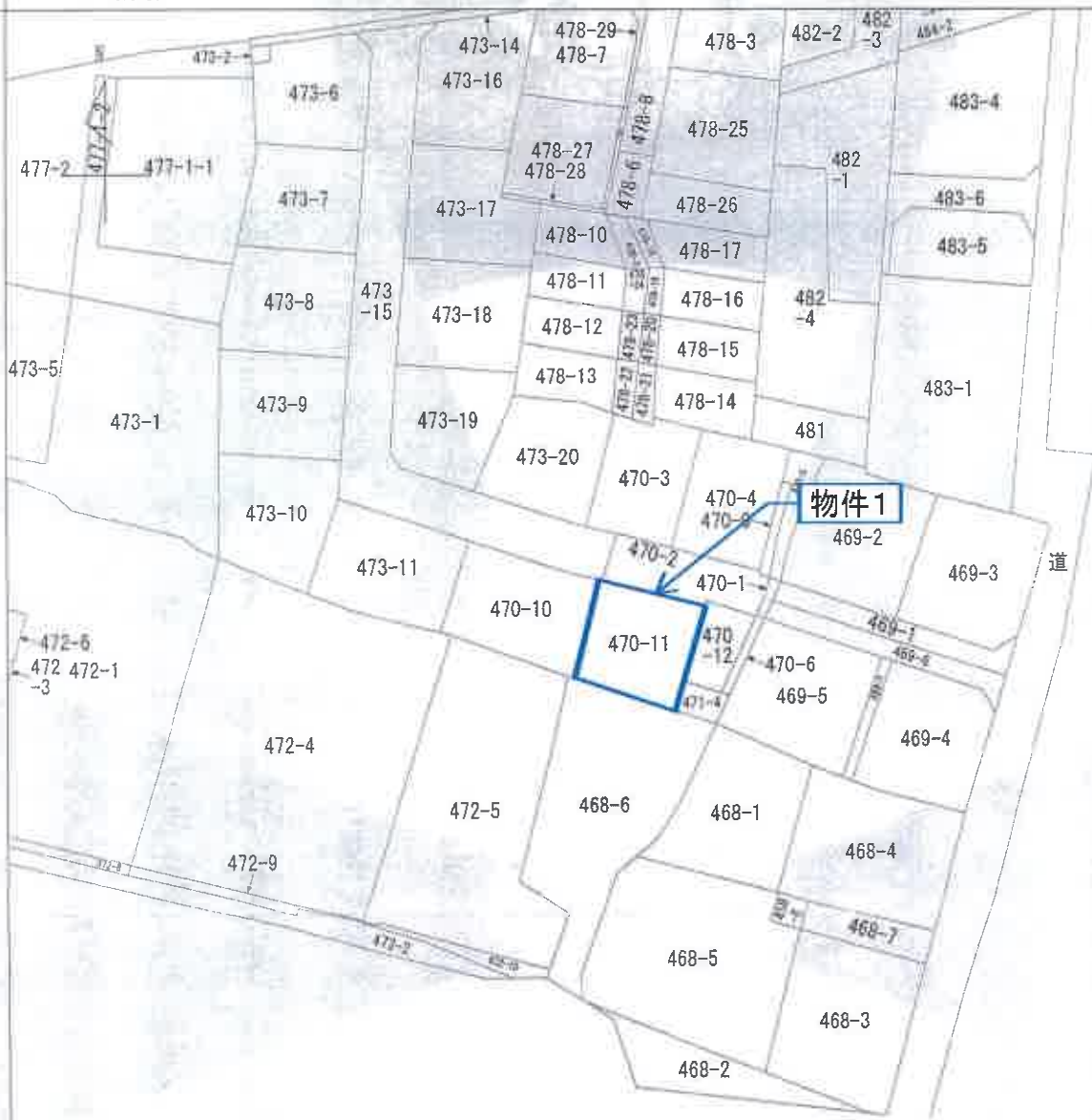
物件所在地

イオンモール木更津

位置図
S=1/15,000

出典: 国土地理院

484-1
478-30



(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。

地番区域見出

貝渕3丁目

請求部	所在	木更津市貝渕三丁目				地番	470番11			
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。

(千葉地方法律局木更津支局管轄)

令和6年12月2日
東京法律局

地図整理番号：M81606

登記官

公図写

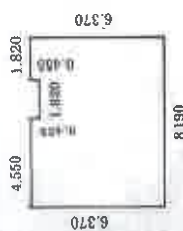
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成29年7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。
(千葉県地方務局木更津支局管轄)
令和6年12月2日 東京法務局

登記官

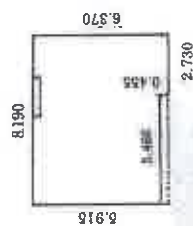
各階平面図



1階

求積表

$4.550 \times 6.370 = 28.9835$
 $3.640 \times 5.915 = 21.5306$
 $1.820 \times 0.405 = 0.7371$
合 計 51.3422
床面積 51.34 ㎡



2階

求積表

$5.460 \times 5.915 = 32.2959$
 $2.730 \times 0.170 = 0.4641$
合 計 49.6860
床面積 49.68 ㎡

建物図面

家屋番号 470番11

建物の所在 木更津市貝淵3丁目470番地11



物件2

作製者

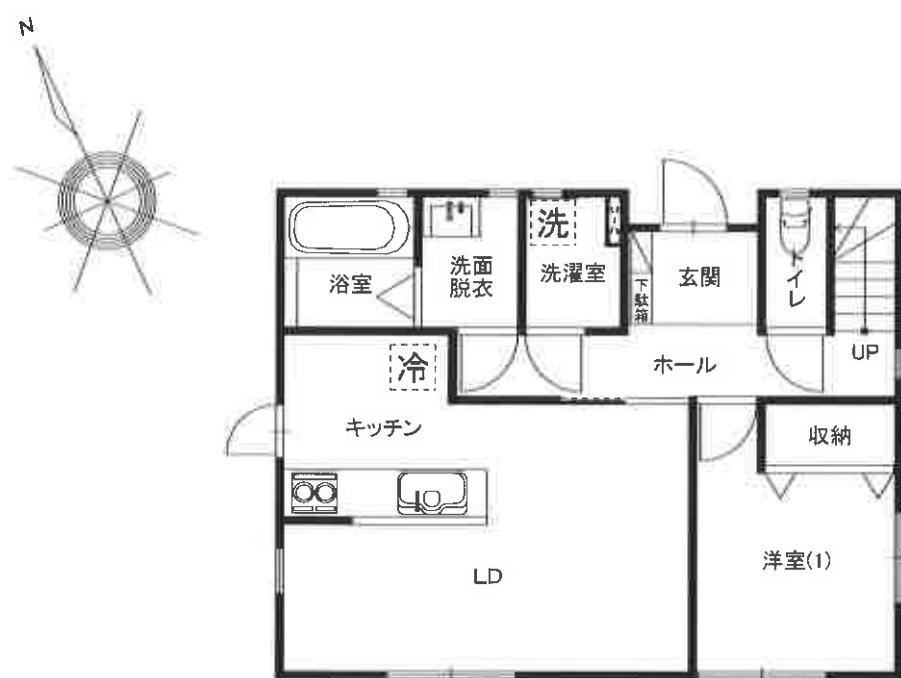
縮尺 1/250

申請人

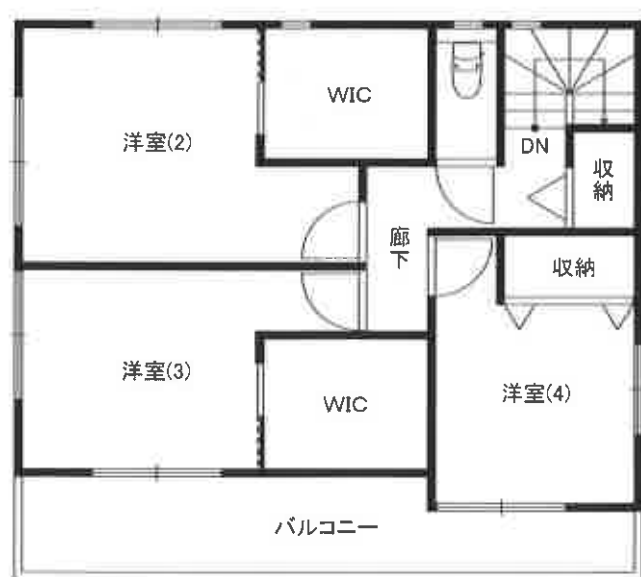
縮尺

1/500

【間取略図】



1階平面図



2階平面図