

期間入札の公告

令和 7年10月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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10月29日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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11月26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11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月17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10月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市請西南二丁目 |
| | 地 番 | 12番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市請西南二丁目12番地1 |
| | 家屋 番号 | 12番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 67.07平方メートル |



3点セット補充説明書

本件では、物件明細書、現況調査報告書、評価書（以上を「3点セット」と呼称しております。）のほか、現況調査報告書（補充）が綴られておりますので、併せてご覧ください。

物 件 明 細 書

令和 7年 8月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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1】

南西側駐車スペース部分の一部につき、株式会社リユースコミュニケーションズが駐車場として占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【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

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市請西南二丁目 |
| | 地 番 | 12番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市請西南二丁目12番地1 |
| | 家屋 番号 | 12番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 67.07平方メートル |



令和7年(ケ)第189号
令和7年6月23日受理
令和7年8月21日提出

現況調査報告書（補充）

（令和7年7月30日提出の現況調査報告書について、本報告書のとおり追加して補充する。）

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

以下、関係部分について

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													
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	■ 土地所有者 ■ その他の者 1 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 2 その他の者が本土地の南西側駐車スペース部分の一部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」のとおり													
下記以外の建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">}</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">}</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">}</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		}	種類：	}	構造：	}	床面積：						
}	種類：													
}	構造：													
}	床面積：													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 本土地の南西側駐車スペース部分の一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社リユースコミュニケーションズ
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■所有者)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年6月ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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	<p>本土地に置いてある軽トラックは私が以前勤めていた株式会社リユースコミュニケーションズが所有する車です。私が車関係の仕事をしている関係でリユースコミュニケーションズから車検を通して欲しいと頼まれて、今年の6月頃から私が一時的に預かっているものです。車検を通したら引き上げる予定です。リユースコミュニケーションズが本土地に車を置いていることについて、私とリユースコミュニケーションズとの間に賃料等のやり取りや契約関係等はありません。リユースコミュニケーションズは無償で本土地に軽トラックを置いています。</p>

(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2 物件1の南西側駐車スペース部分の一部における占有関係について

本土地の南西側駐車スペース部分の一部に自動車検査証の有効期間が満了した軽トラックが存在したこと、軽自動車検査協会千葉事務所袖ヶ浦支所提出の軽自動車検査ファイル、占有者の法人登記記録履歴事項全部証明書及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本土地の南西側駐車スペース部分の一部における占有関係について「占有者及び占有権原」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
7年7月18日(金)	執行官室	軽自動車検査協会千葉事務所袖ヶ浦支所に対し、本土地上の軽自動車について車両照会書送付
7年8月4日(月)	執行官室	軽自動車検査協会千葉事務所袖ヶ浦支所から上記照会に対する回答書到着
7年8月13日(水) 18:35-18:40	当職携帯電話 執行官室	所有者に架電、占有関係聴取 千葉地方法務局木更津支局に対し、占有者の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年8月18日(月)	執行官室	千葉地方法務局木更津支局から上記嘱託に係る文書到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第189号
令和7年6月23日受理
令和7年7月30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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市請西南二丁目 |
| | 地 番 | 12番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市請西南二丁目12番地1 |
| | 家屋 番号 | 12番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 67.07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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
■所有者の妻	<p>1 本建物には私と子供で住んでいます。所有者の夫は令和4年の夏頃に本建物から出て行って、今は他のところに住んでいます。夫はたまに郵便物や荷物を取りに本建物に帰って来ます。夫は本建物の鍵も持っています。夫の部屋は2階の東側の洋室（別紙間取略図中、「洋室(3)」。当職注記）です。その部屋には夫の物がいろいろ置いてあります。</p> <p>2 駐車場に置いてある軽トラックは夫の所有です。車検が切れているとのことですが、ずっと置いたままになっています。</p> <p>3 本建物には不具合はありません。ペットは飼っていません。本建物はオール電化ではありません。キッチンだけはガスで、それ以外は電気です。</p>

(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地図（法第14条第1項）、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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土地で、本建物の敷地となっている。本土地の南側及び北側の各角地点に境界杭が存在した。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擁壁、フェンス等が設置されており、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南西側部分に階段が設置され、本建物宅盤面は公衆用道路よりも約1.5～1.8m高い。
- 3 公衆用道路に面する南西側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっており、当該駐車スペースの三方にはブロック擁壁が設置されている。なお、駐車スペースに自動車検査証の有効期間が満了した軽トラックが存在する。
- 4 上記駐車スペースの南東側に階段が設置され、本建物宅盤面は前面公衆用道路よりも約1.5～1.8m高い。
- 5 本土地の北西側部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置が存在する。

第3 物件2について

次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の関係人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、別紙間取略図中、「洋室(3)」に所有者宛ての郵便物が複数存在した。

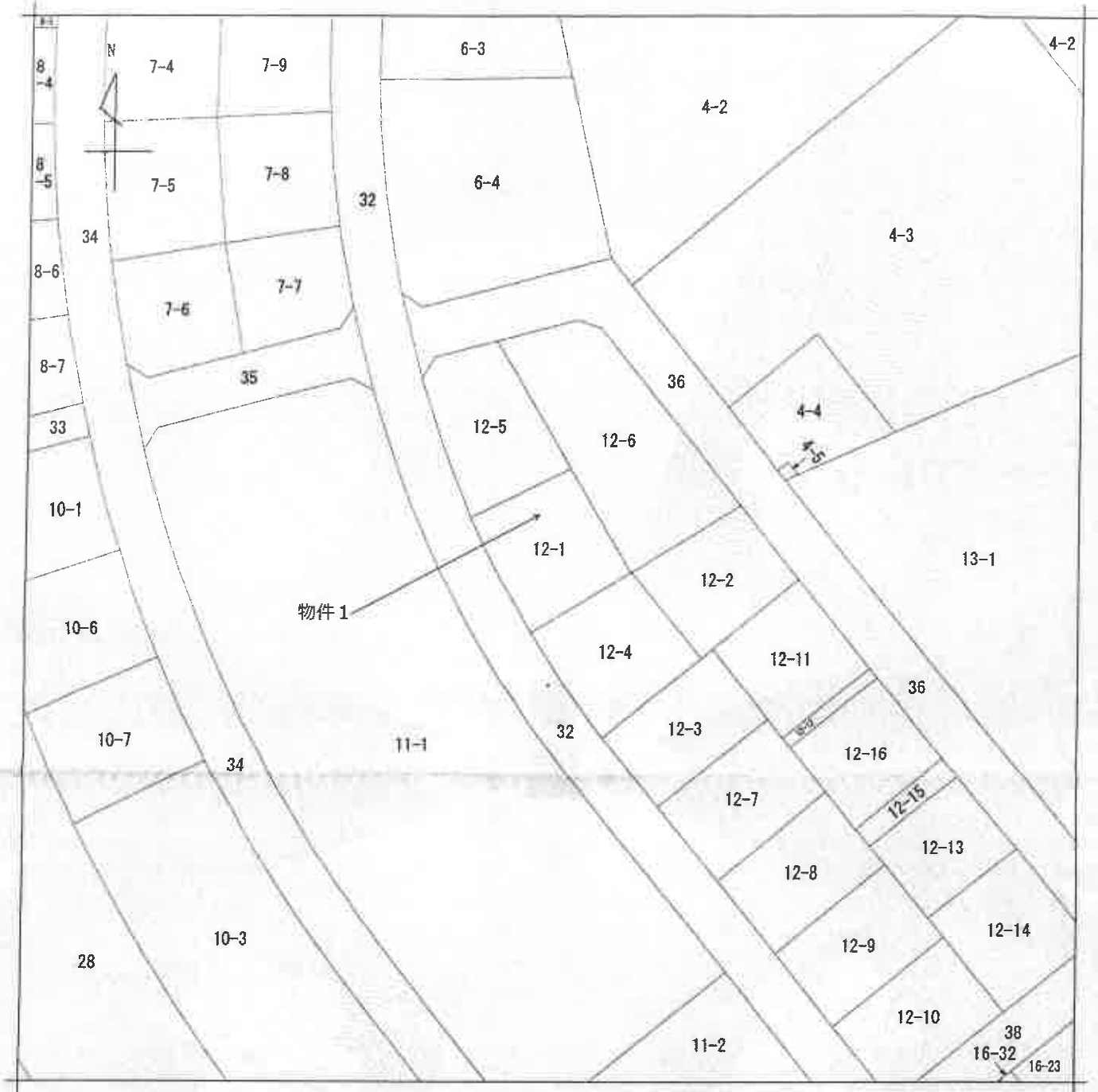
- 1 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
- 2 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。

(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
7年6月24日(火) 11:00-11:21	物件所在地	物件調査、写真撮影 全戸不在、連絡書投函
7年6月25日(水)	執行官室	木更津市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年6月27日(金) 9:37-10:04	当職携帯電話	(所有者の妻から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取 同人から立入調査につき次のとおり聴取 「建物立入調査は仕事から帰宅する夜間であれば立ち会うことは可能です。」
7年6月30日(月)	執行官室	休日・夜間執行許可申請、同日許可
7年7月4日(金)	執行官室	木更津市役所から本建物平面図到着
7年7月17日(木) 19:06-20:00	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者の妻に面談、本建物の損傷箇所等聴取
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月17日 所有者の妻に対し、休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

地図 (法第 14 条第 1 項)



地番区域見出
請西南 2 丁目

請求部分	所在	木更津市請西南二丁目			地番	12番1	
出縮力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	分類	地図(法第 14 条第 1 項)	
作成年月日	平成19年3月3日			備付年月日(原図)	平成19年3月5日	補記事項	

これは地図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)

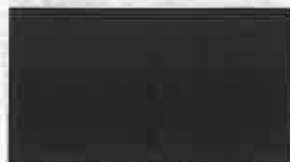
(A 3 判を A 4 判に縮小した)

令和7年5月27日
千葉地方法務局

請求番号 : 26-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)



登記年月日：平成19年12月14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。

(千葉県方法務局本郷支局管轄)

令和7年5月27日

千葉県方法務局

登記簿

(7 枚目)

145371

地番 12-1.-5.-6

土地の所在 木更津市請西南二丁目

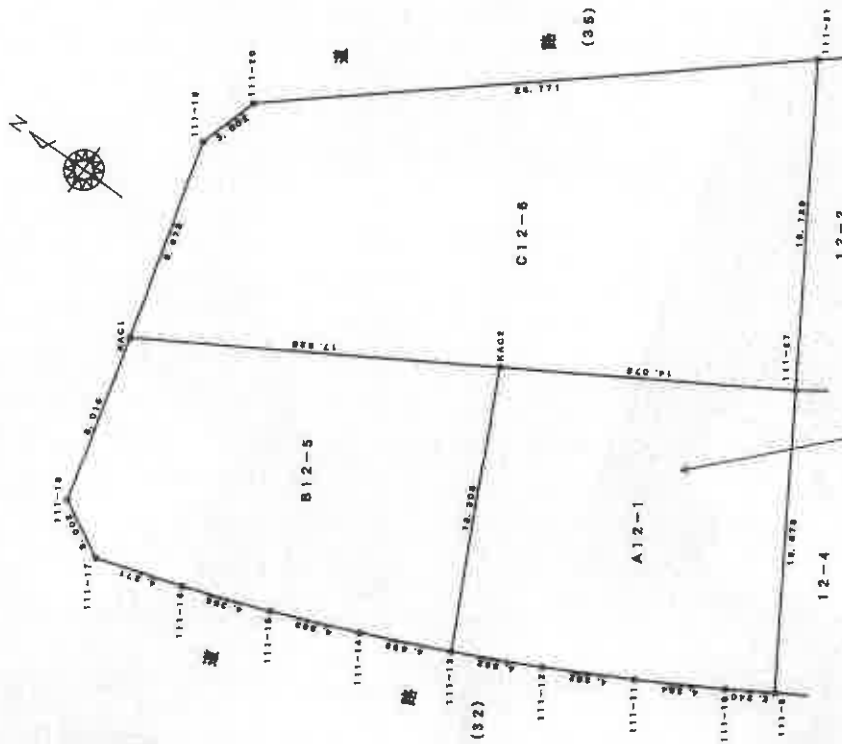
地積測量図 19.12.14

求積表
(世界測地系)

地番	A12-1		Y _n		Y _{n+1} -Y _{n-1}		X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NO	X _n	Y _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
111-27	-70859.1849	9677.0203	9677.0203	4.7429	-33612E.45706221			
KAC2	-70857.0786	9659.8442	9659.8442	-18.1009	135768E.38842066			
111-19	-70852.8637	9657.8694	9657.8694	-10.1016	715642.47653466			
111-12	-70856.7927	9659.7424	9659.7424	3.8959	-276089.98105633			
111-11	-70870.6637	9681.7553	9681.7553	4.1669	-294609.28271003			
111-10	-70874.4898	9683.8893	9683.8893	3.2460	-23714E.91585080			
111-9	-70878.4778	9686.1018	9686.1018	18.2120	-929970.26621380			
				合計	-406.07004886			
				面積	203.03			m ²

地番	B12-5		Y _n		Y _{n+1} -Y _{n-1}		X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NO	X _n	Y _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
111-13	-70852.8837	9657.8594	9657.8594	13.7359	-67235E.13221048			
KAC2	-70857.0786	9659.8442	9659.8442	3.0485	-216028.06093010			
KAC1	-70842.0237	9650.9082	9650.9082	-16.8816	1182537.21927710			
111-17	-70848.8568	9651.7106	9651.7106	-9.1977	651822.06786779			
111-16	-70850.7847	9653.0166	9653.0166	-0.1411	9098.48334628			
111-15	-70854.8207	9654.4892	9654.4892	2.7790	-196894.16394130			
111-14	-70856.2717	9656.1084	9656.1084	3.3099	-238797.21174133			
				合計	-484.05378907			
				面積	217.02			m ²

地番	C12-6		Y _n		Y _{n+1} -Y _{n-1}		X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NO	X _n	Y _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
111-27	-70859.1849	9677.0203	9677.0203	-20.0802	1433067.40622888			
KAC2	-70857.0786	9659.8442	9659.8442	-16.1121	1141856.32449886			
KAC1	-70842.0237	9650.9082	9650.9082	0.3284	-23284.61372820			
111-19	-70856.7927	9670.1758	9670.1758	13.1184	-888462.49715072			
111-20	-70840.5239	9673.0266	9673.0266	19.7616	-1399227.8324104			
111-21	-70861.2870	9689.9244	9689.9244	3.9927	-282988.72189190			
				合計	770.17003997			
				面積	385.08309886			m ²



物件1
※全点コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成19年12月13日作製)

(千葉県土地家屋調査士会所属)

図案番号：20-2

(A3判をA4判に縮小した)

測量図 九年六月四日登記

登記年月日：平成25年12月17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。
(千葉地方事務員木更津支局管轄)
令和7年5月27日 千葉地方事務所

(図)

登記官

請求番号：25-3

(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)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

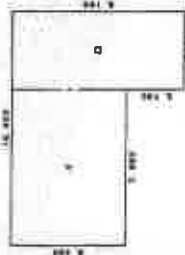
建物各階平面図

家屋番号 12番1

建物の所在 木更津市請西南二丁目12番地1

各階平面図

1階



家屋数

1 5.450 × 7.380 = 39.748800

2 8.190 × 3.840 = 31.337600

合計 69.680400

床面積 69.68㎡

2階



家屋数

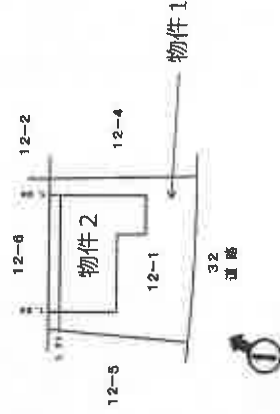
1 5.450 × 7.380 = 39.748800

2 4.550 × 2.730 = 12.421500

3 8.190 × 3.840 = 31.337600

合計 67.070100

床面積 67.07㎡



作成者

縮尺 1/250

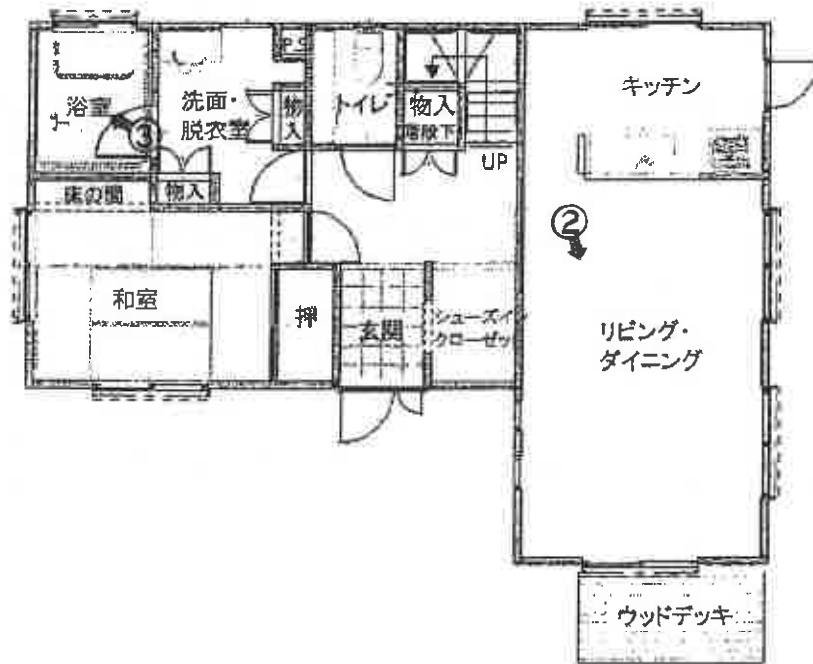
申請人

縮尺 1/500

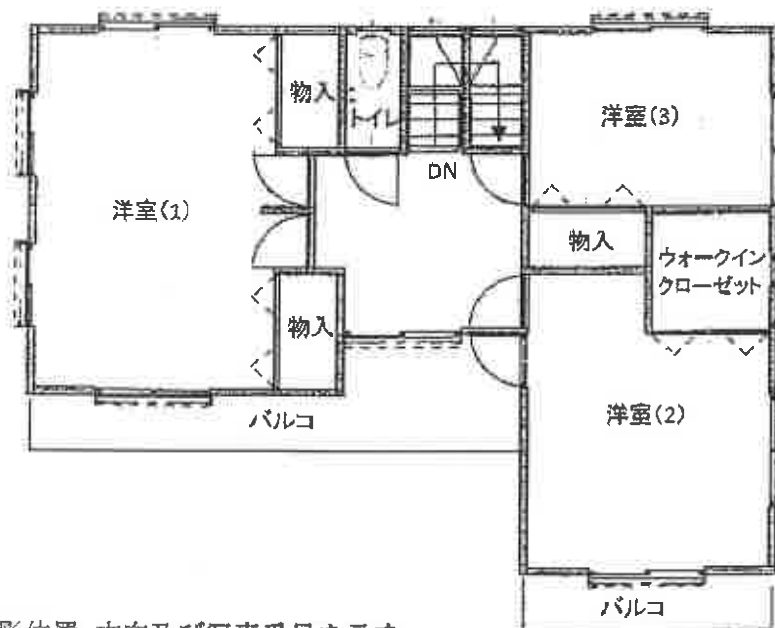
《 間 取 略 図 》



【1階】



【2階】



(注) Ⓐは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

1



2



3



(10 枚目)

副 本

令和 7年（ケ）第 189号

令和7年7月17日 現地調査

令和7年7月19日 評 価

第 2025 - 026号 発行番号

令和7年7月22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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,200,000 円
物件2 (建物)	金 10,550,000 円

1. 一括価格は、物件1及び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。
従って、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		
	/		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木更津市請西南二丁目 |
| | 地 番 | 12番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木更津市請西南二丁目12番地1 |
| | 家屋 番号 | 12番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 67.07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）

位置・交通	JR内房線「木更津」駅の南東方 約 3.8km（道路距離，以下同じ） 日東交通「請西南」バス停 約 150m・180m（JR木更津駅に連絡） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象土地は，土地区画整理事業により整備された地区に所在し，中規模の一般住宅の外，アパートも見られる区画整然とした住宅地域である。周辺はやや起伏のある地勢であるが，対象土地周辺の地勢は，南東下り傾斜及び南西下り傾斜で，日照・通風等は普通である。	
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%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	絶対高さ10m，建築基準法第22条指定区域，景観条例，請西第三地区地区計画「低層住宅地区」（特記事項1参照），宅地造成等工事規制区域，都市機能誘導区域外，居住誘導機域内 千葉県建築基準法施行条例第4条（かけ条例）（特記事項2参照）
画地条件	形状：（ほぼ長方形形状の画地） 地勢：（敷地内に段差がある） （特記事項3参照） 間口：（南西）（約 15.4m） 奥行：（約 13.3～14m） 地積：（約 203.03㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（一方路）（約0～2m高）（特記事項2，3参照）	
接面道路の状況	南西側（市道） 路線名（7825号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（両側）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南西側：建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推定
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	物件2建物の敷地（特記事項3参照）
	隣地	・北東側：一般住宅 ・南東側：一般住宅 （特記事項4参照） ・北西側：一般住宅 ・南西側：市道を介して一アパート

<p>供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>1. 物件1土地は、土地区画整理事業により整備された地区内に所在する土地であり、現地調査等から土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、物件1土地は、現在、地上2階建の住宅の敷地であり、地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。</p> <p>2. 木更津市教育委員会での調査によれば、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことから、埋蔵文化財については考慮外とした。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 請西第三地区では地区計画が決定されているため、①土地の区画形質の変更②建築物の建築又は工作物の建設③建築物等の用途の変更④建築物等の形態又は意匠の変更⑤木竹の伐採の行為を行うにあたっては届出が必要となる。尚、当地区画の主な整備計画は、①建築物の敷地面積の最低限度(165㎡)②壁面の位置の制限③かき又はさくの構造の制限である。</p> <p>2. 南西側接面市道より約0～2m(概測)高いが、2mを超える場合は、千葉県建築基準法施行条例第4条(がけ条例)の適用を受ける。南西側接面市道と南東側隣接地である地番「12番4」土地との目視で確認出来る敷地境界には、RC擁壁が築造されているが、木更津市都市整備部都市政策課での調査によれば、当該擁壁は、次の通り、改正前「宅地造成工事等規制法」に基づき、許可を取得して築造されているとのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 許可番号：木更津市指令第49号の10 ・ 平成13年12月25日 ・ 検査済：木宅規検第251号 ・ 平成18年3月31日 <p>3. 物件1土地の北西部分は、南西側接面市道と等高であり、コンクリート舗装され、駐車場スペースとなっている。物件2建物の敷地部分は、駐車スペース部分より、約1.5～1.8m高く、南西側接面市道からは、コンクリート製の階段で昇降する構造となっている。</p> <p>4. 物件2建物の敷地部分は、北東側隣接地より約1m低く、北西側隣接地より約0.4m低く、南東側隣接地より約0.7m高い。</p> <p>5. 物件1土地の北西部分にスチール製の物置が1棟存するが、基礎はなく据置型であることから、動産と判断した。</p> <p>6. 占有者の陳述によれば、対象土地及び周辺地域において、令和元年10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったとのことである。</p>

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成25年12月12日 新築（登記記載）
	増築年月日	—
	経過年数	約 12 年
	経済的残存耐用年数	約 8 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼外
	天 井	クロス貼外
	床	フローリング、畳、塩ビシート貼外
	設 備	洗面台、システムキッチン、浴室、水洗トイレ、エコキュート（ヒートポンプ、貯湯タンク）等（電気、上水道、公共下水道、都市ガス）
	そ の 他	エコキュート・都市ガス併用住宅（調理器はガスコンロ）
床面積（現況）	1 階	69.56㎡
	2 階	67.07㎡
	延 べ	136.63㎡（登記数量とほぼ同じ）
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK＋ウォークインクローゼット（別添「間取略図」参照）
品等・施工	品等：中位、施工の程度：中位	
保守管理の状態	<p>建物外部は、経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外、特段不具合等は見られなかった。建物内部も、経年による老朽化、汚れ、損耗・損傷等が見られる外、特段不具合等は見られなかった。占有者の陳述によれば、①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合はない②住設機器の作動状況に不具合はない③購入後、白蟻工事は行なっていない④令和元年10月の台風及び豪雨による被害はなかったとのことである。床に撓み・沈み等は確認出来なかったが、白蟻被害の有無については、床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況概ね普通程度であると思料される。</p>	
建物の利用状況	占有者の陳述によれば、所有者が家族等とともに自宅として占有・使用しているとのことである。	
特記事項	<p>1. 建築確認：平成25年9月27日、千建住第1302906号 完了検査：平成25年12月17日、千建住第1302906号</p> <p>2. 物件2建物については、建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は、ほとんど無いと推察される。</p>	

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通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	75,400	0.98	203.03	0.90	13,502,000

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-14)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公 示 価 格} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標 準 化 補 正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{規 準 価 格} \\ 74,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & 102.6 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 100 & = & 75,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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；+ 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，接面方位等）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 接面道路及び隣接地との高低差；△ 5
(相乗積)

ウ 地 積：203.03㎡ (登記数量による)

エ 建付減価：△ 10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、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	エ 建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	136.63	0.387	8,989,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記の計算により求めた。

・経過年数 12年， 経済的残存耐用年数 8年， 合計年数 20年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 43.0% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。尚，観察法による減価は，物件2建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.43 \quad \times \quad (1 - 0.1) \quad = \quad 0.387$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件2）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、下記の通り評価額を決定した。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	13,502,000	0.45	法定地上権	6,076,000

イ 土地利用権等割合：45% 法定地上権が成立。

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) (万円未満四捨五入) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	13,502,000	△ 6,076,000		1.00	0.70	5,200,000
2	8,989,000	+ 6,076,000	1.00	1.00	0.70	10,550,000
一 括 価 格 (合 計)						15,750,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 不要と判断した。

エ 市場性修正： ± 0 % 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量のうえ、競売市場修正率として 70% を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (木更津-14)

所 在： 木更津市請西南3丁目33番5

価 格： 74,200円/m²

位 置： JR内房線「木更津」駅の南東方 約 4.5km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 199m²

供給処理施設： 上水道，都市ガス，下水道

接 面 街 路： 北西側 6m 市道

用 途 指 定 等： 第1種低層住居専用地域 指定建蔽率：50%，指定容積率；100%

地 域 の 概 要： 中規模住宅が多い区画整然とした新興住宅地域

第7 附属資料の表示

1 目的物件の位置図

2 公図 (写)

3 地積測量図 (写)

4 建物図面・各階平面図 (写)

5 間取略図

以 上

位置図



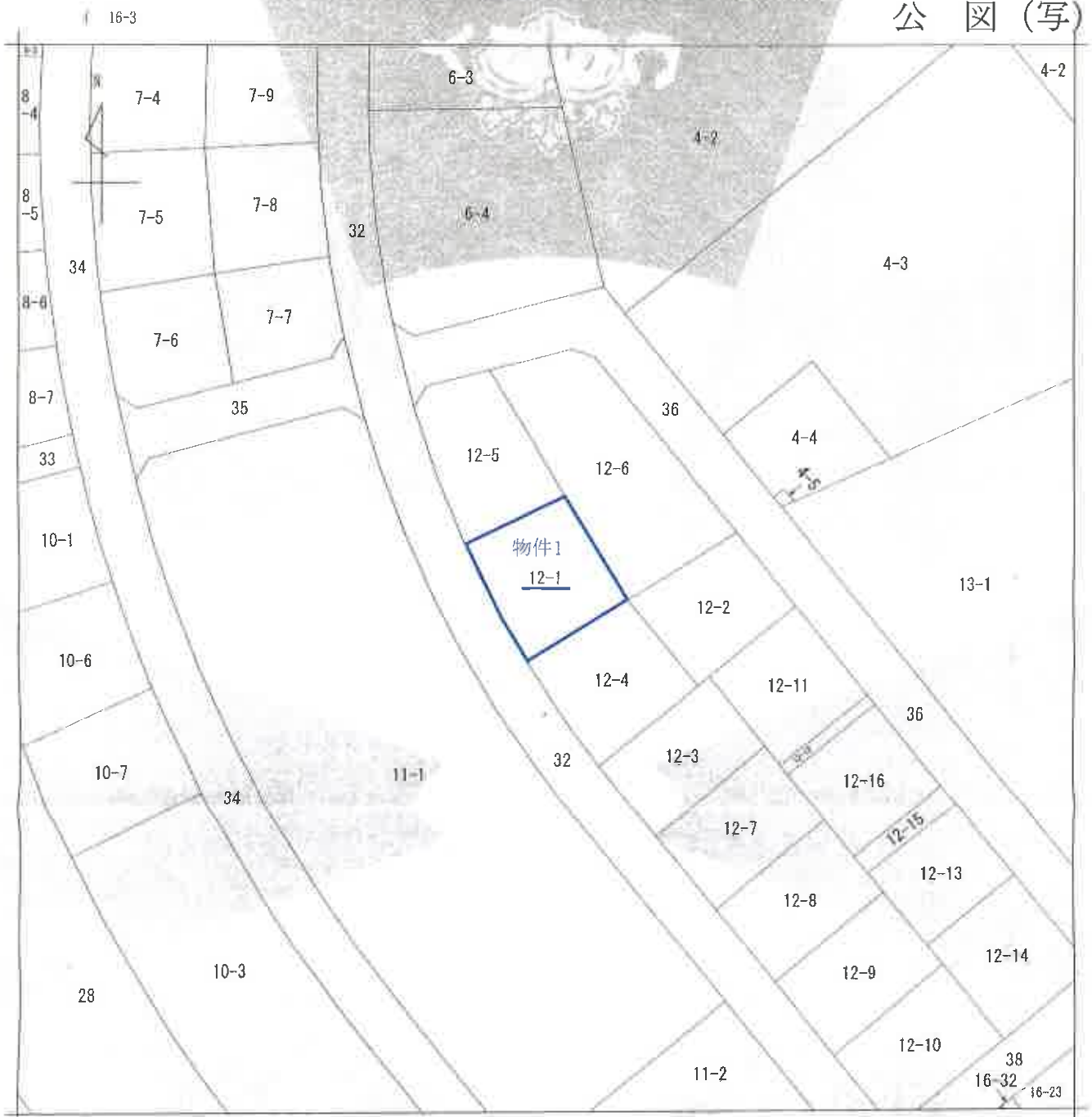
縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m



公 図 (写)



地番区域見出
請西南2丁目

請求部	所在	木更津市請西南二丁目				地番	12番1		
出力縮尺	1/500	精度区	甲二	座標系又は番号は記号	分類	地図(法第14条前1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年3月3日			備付年月日(原図)	平成19年3月5日			補事項	記項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。 (複製機にてA3をA4に縮小)

(千葉地方法務局木更津支局管轄)
令和7年5月27日
千葉地方法務局

登記年月日：平成19年12月14日

145371

地積測量図

地番 12-1-5-6
土地の所在 木更津市請西南二丁目

平成19年12月14日

求積表
(世界測地系)

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
A12-1	111-27	-70869.1849	9677.0203	4.7429	-13.6125	45706221
	KAC2	-70857.0785	9689.8442	-19.1609	135785	39543065
	111-13	-70842.8637	9857.8594	-10.1018	715842	47652466
	111-12	-70856.7987	9659.7424	3.8959	-376089	96105533
	111-11	-70870.6687	9651.7553	4.1589	-234402	23271803
	111-10	-70874.6688	9853.3993	3.3480	-237145	97595080
	111-9	-70876.4778	9855.1013	13.1210	-229970	26321380
	合計					-406.07004586
	合計面積					

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
B12-5	111-13	-70862.8637	9657.8594	13.7368	-973368	12321048
	KAC2	-70857.0785	9689.8442	3.0488	-216029	60093080
	KAC1	-70842.8639	9650.9082	-16.8928	1182537	21827780
	111-18	-70844.0227	9853.1516	-9.1977	651802	68758779
	111-17	-70846.6566	9651.7105	-0.1411	9866	48224826
	111-16	-70850.7247	9853.0105	2.7780	-196894	16394130
	111-15	-70854.8207	9854.4895	3.0979	-218801	34904653
	111-14	-70858.8717	9856.1084	3.3699	-238787	31174183
	合計					-434.05875907
合計面積						217.02 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
C12-6	111-27	-70869.1849	9677.0203	-20.0802	1473067	40662898
	KAC2	-70857.0785	9689.8442	-16.1131	1141056	33449385
	KAC1	-70842.8639	9650.9082	0.3284	-23264	51378520
	111-19	-70839.5908	9670.1756	12.1184	-858462	49715072
	111-20	-70840.5288	9873.0266	19.7518	-1399227	83824104
	111-21	-70861.2870	9689.9244	3.9937	-282998	72189190
合計						170.17006997
合計面積						385.08 ㎡



製作者

申請人

縮尺 1/250

(平成19年12月13日作製)

(千葉県土地家産調査士会所属)

複写機にてA3をA4に縮小

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。

(千葉県地方支務局木更津支局管轄)

令和7年5月27日

千葉県地方支務局

登記官

登記年月日：平成25年12月17日

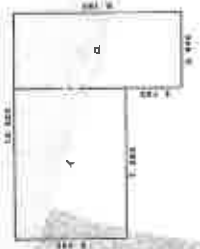
建物各階平面図

家屋番号 12番I

建物の所在 木更津市請西南二丁目12番地I

各階平面図

1階



求積表

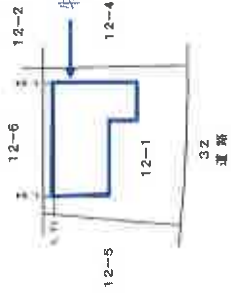
イ	5.450 x 7.250 = 39.748800
ロ	8.190 x 2.640 = 21.611600
合計	61.360400
床面積	89.55 m ²

2階



求積表

イ	5.460 x 4.550 = 24.843000
ロ	4.550 x 2.730 = 12.421500
ハ	8.180 x 3.640 = 29.811600
合計	67.076100
床面積	87.07 m ²



作成者

縮尺 1/2.50

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

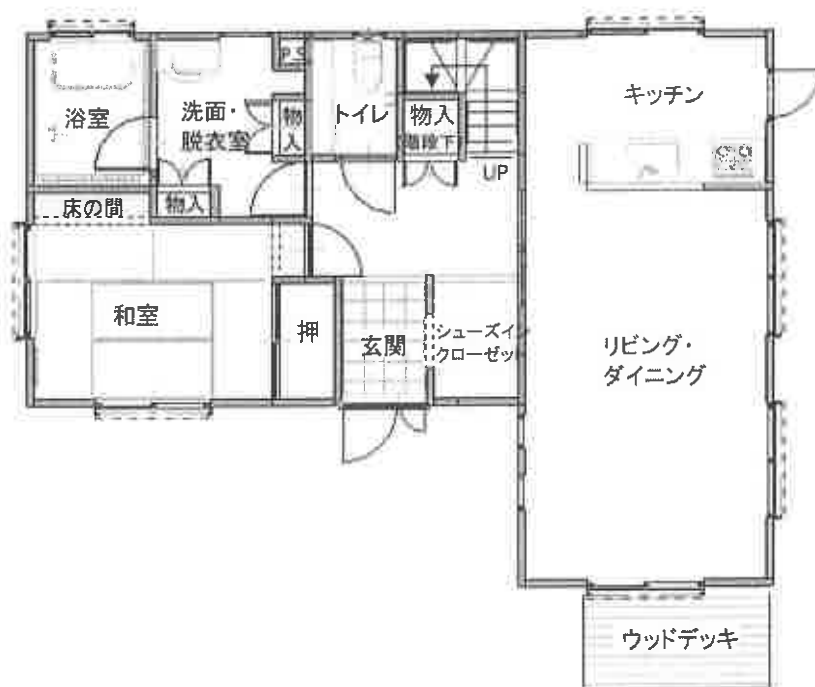
複写機にてA3をA4に縮小

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。
 (千葉県庁法務局木更津支局管轄)
 令和7年5月27日 千葉県法務局 登記官

《 間 取 略 図 》



【 1階 】



【 2階 】

