

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 8年 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 8年 6月17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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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 4月21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 君津市坂田字花ノ井  
地 番 4 1 5 番 6  
地 目 原野  
地 積 1 2 9 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 2 所 在 君津市坂田字花ノ井  
地 番 4 1 5 番 1 0  
地 目 原野  
地 積 1 1 3 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 3 所 在 君津市坂田字三ノ輪作  
地 番 1 2 8 1 番 3  
地 目 山林  
地 積 1 9 3 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 4 所 在 君津市坂田字三ノ輪作  
地 番 1 2 8 1 番 1 5



物 件 目 録

地 目 山林  
地 積 103平方メートル  
(現況)

5 所 在 君津市坂田字三ノ輪作  
地 番 1281番14

地 目 山林  
地 積 39平方メートル  
(現況)

6 所 在 君津市坂田字三ノ輪作  
地 番 1281番16

地 目 山林  
地 積 220平方メートル  
(現況)

地 目 雑種地



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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1～6】

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1～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～6】

北側及び北東側部分は雑草が繁茂する中、隣地と一体の状態となっており、隣地との境界が不明確である。

《 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 | 君津市坂田字花ノ井     |
|   | 地 | 番 | 4 1 5 番 6     |
|   | 地 | 目 | 原野            |
|   | 地 | 積 | 1 2 9 平方メートル  |
|   |   |   | (現況)          |
|   | 地 | 目 | 雑種地           |
| 2 | 所 | 在 | 君津市坂田字花ノ井     |
|   | 地 | 番 | 4 1 5 番 1 0   |
|   | 地 | 目 | 原野            |
|   | 地 | 積 | 1 1 3 平方メートル  |
|   |   |   | (現況)          |
|   | 地 | 目 | 雑種地           |
| 3 | 所 | 在 | 君津市坂田字三ノ輪作    |
|   | 地 | 番 | 1 2 8 1 番 3   |
|   | 地 | 目 | 山林            |
|   | 地 | 積 | 1 9 3 平方メートル  |
|   |   |   | (現況)          |
|   | 地 | 目 | 雑種地           |
| 4 | 所 | 在 | 君津市坂田字三ノ輪作    |
|   | 地 | 番 | 1 2 8 1 番 1 5 |



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 103平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 君津市坂田字三ノ輪作

地 番 1281番14

地 目 山林

地 積 39平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 君津市坂田字三ノ輪作

地 番 1281番16

地 目 山林

地 積 220平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和7年(ケ)第396号  
令和8年1月5日受理  
令和8年2月16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 | 君津市坂田字花ノ井     |
|   | 地 番 | 4 1 5 番 6     |
|   | 地 目 | 原野            |
|   | 地 積 | 1 2 9 平方メートル  |
| 2 | 所 在 | 君津市坂田字花ノ井     |
|   | 地 番 | 4 1 5 番 1 0   |
|   | 地 目 | 原野            |
|   | 地 積 | 1 1 3 平方メートル  |
| 3 | 所 在 | 君津市坂田字三ノ輪作    |
|   | 地 番 | 1 2 8 1 番 3   |
|   | 地 目 | 山林            |
|   | 地 積 | 1 9 3 平方メートル  |
| 4 | 所 在 | 君津市坂田字三ノ輪作    |
|   | 地 番 | 1 2 8 1 番 1 5 |
|   | 地 目 | 山林            |
|   | 地 積 | 1 0 3 平方メートル  |
| 5 | 所 在 | 君津市坂田字三ノ輪作    |
|   | 地 番 | 1 2 8 1 番 1 4 |
|   | 地 目 | 山林            |
|   | 地 積 | 3 9 平方メートル    |

( 1 枚目)



物 件 目 録

6	所	在	君津市坂田字三ノ輪作
	地	番	1281番16
	地	目	山林
	地	積	220平方メートル





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者会社元破産管財人弁護士</p>	<p>1 所有者会社は解散しました。当職は所有者会社の破産管財人をしていましたが、令和7年9月の財団放棄後、令和8年1月20日に破産手続きは終結して、破産管財人の任務は終了しました。現在、所有者会社は破産手続終結による解散登記の途中でだと思います。</p> <p>2 破産管財人の任務中、本土地には第3者に対する利用権等の権利設定はありませんでした。</p>
<p>■隣地事業所従業員</p>	<p>もともと本土地は荒地のままでしたが、2、3年前頃、宅地造成が始まって売りに出ていましたが、結局、家が建つこともなく、雑草が伸び放題で、そのままになっています。</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1 本物件の状況は別紙公図、地番図（君津市役所から入手）、地積測量図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1～6について

1 物件1～6は一体となって、東側及び北西側が下記土地（何れも地目は公衆用道路）を介してそれぞれ舗装された公衆用道路に面する台形状の土地である。別紙地番図中、赤色丸印地点に境界標が認められた。南及び南西側隣地に面する一部にフェンス、ブロック擁壁、北東側隣地に面する一部にブロック擁壁がそれぞれ設置されており、当該部分における範囲を確認することは可能である。後記北側及び北東側隣地に面する部分を除き、その余の隣地に面する部分は隣地と一体となり、ブロック等の設置物は存在しないものの、上記境界標の存在及び別紙地積測量図とも対比することにより、当該部分における範囲を確認することは可能である。一方、北側及び北東側部分は雑草が繁茂する中、隣地と一体の状態となっており、目視により当該部分における範囲を確認することは困難である

### 記

- 415番3（所有者：君津郡周西村）、1281番9（所有者：千葉県）、1281番10（所有者：千葉県）、1281番13（所有者：千葉県）
- 2 本土地北西側境界線から南東方向に約2.8m幅の帯状部分は砂利敷きとなっており、当該帯状部分の南東側に高さ約1～1.8mのブロック擁壁が設置されている。なお、当該ブロック擁壁の概ね中央部分にブロック擁壁上部の更地部分に昇降する階段が設置されている。
- 3 上記ブロック擁壁上部から南東側は雑草が繁茂する更地となっており、当該更地部分の南東側部分に概ね物件3、6と物件4、5の面する部分に高さ約1.5mの盛土状の上り法面が存在し、本土地は北西側部分から東側方向に高低差約3.7mの3段の上り雛壇状となり、当該雛壇状の3段目に当たる本土地東側部分は雑草が繁茂する更地となっている。
- 4 上記3における本土地の状況、本土地には第3者の占有を示す徴表は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本土地は所有者会社が雑草を繁茂させた更地の状態で占有するものと認められる。

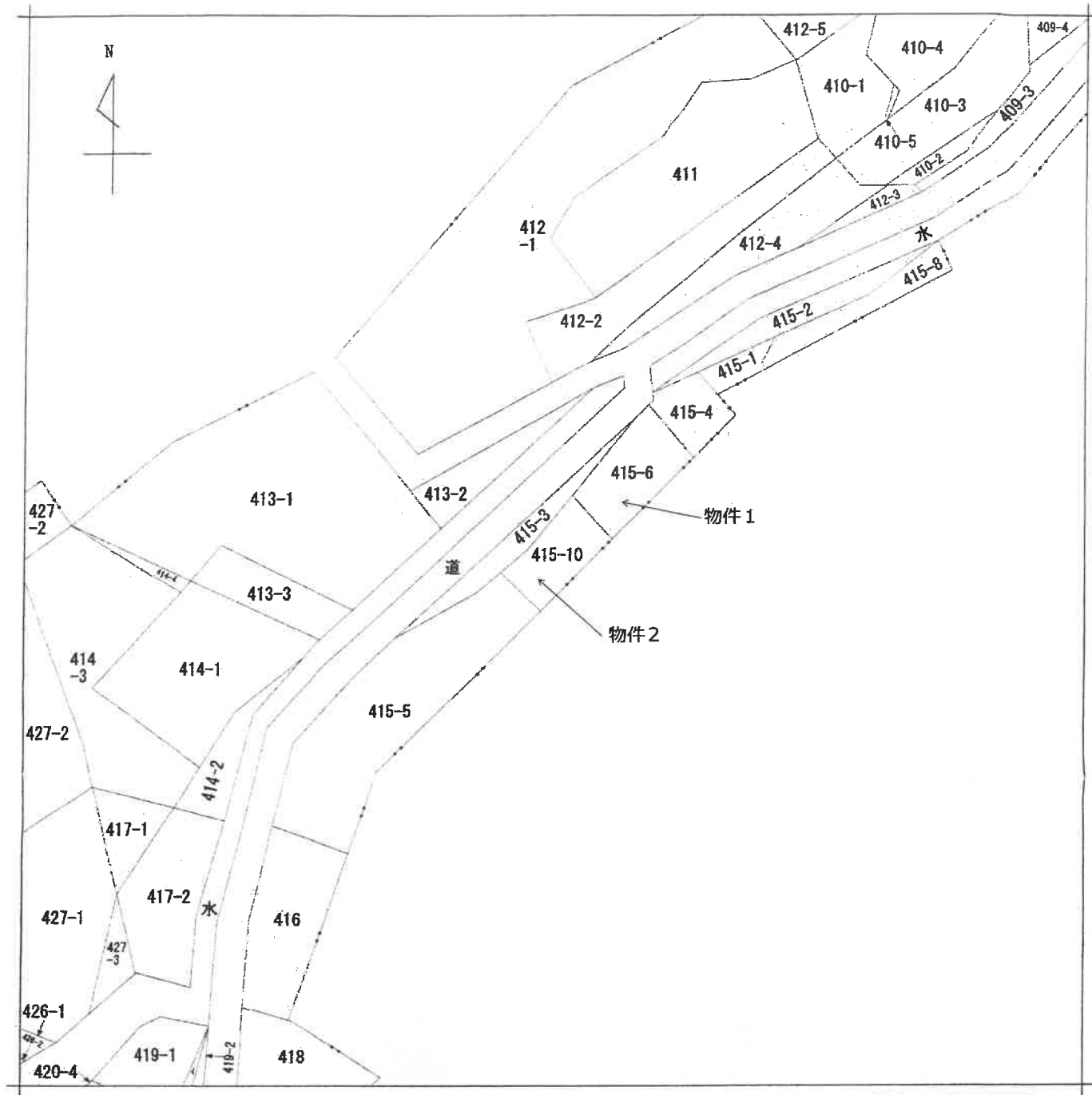
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月9日 (金)	執行官室	君津市役所に対し、航空写真重ね地番図送付嘱託 千葉地方法務局木更津支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
8年1月13日 (火) 16:25-16:30	物件所在地	物件確認 (以後予定の別件期日のため調査中断)
8年1月15日 (木)	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
8年1月16日 (金)	執行官室	君津市役所から上記嘱託に係る文書到着
8年1月27日 (火) 13:30-16:00	物件所在地	物件調査、写真撮影 隣地事業所従業員に面談、占有関係聴取
8年2月5日 (木) 13:42-13:49	当職携帯電話	所有者会社元破産管財人弁護士に架電、占有関係等聴取
8年2月6日 (金) 8:35-8:42	千葉地方法務局木更津支局	所有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書交付申請、係員から次のとおり聴取「現在、登記中のため交付できません。2月12日頃には登記が上がっているかもしれません。」
8年2月13日 (金) 8:35-8:40	千葉地方法務局木更津支局	隣地の不動産登記記録全部事項証明書取得 所有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書交付申請、係員から登記中のため交付できない旨聴取

(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

419-3



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	君津市坂田字花ノ井			地番	415番10			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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)	昭和59年11月		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)

(千葉地方務局木更津支局管轄)

令和7年10月10日

千葉地方務局市原出張所

地図整理番号: M14394

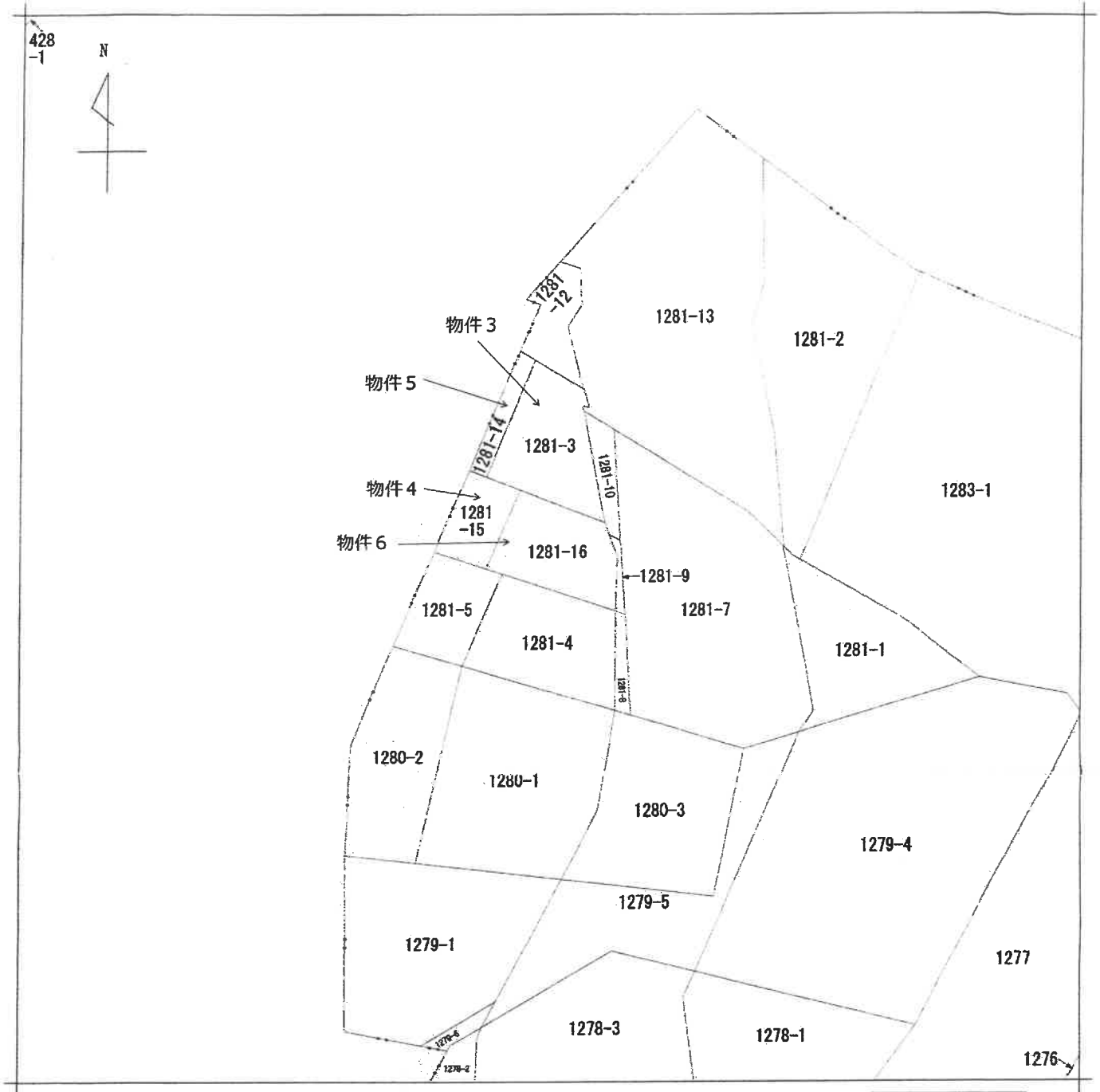
登記官



(1/1)

( 7 枚目)

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	君津市坂田字三ノ輪作			地番	1281番16		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和7年10月10日

千葉地方法務局市原出張所

地図整理番号: M14396

登記官

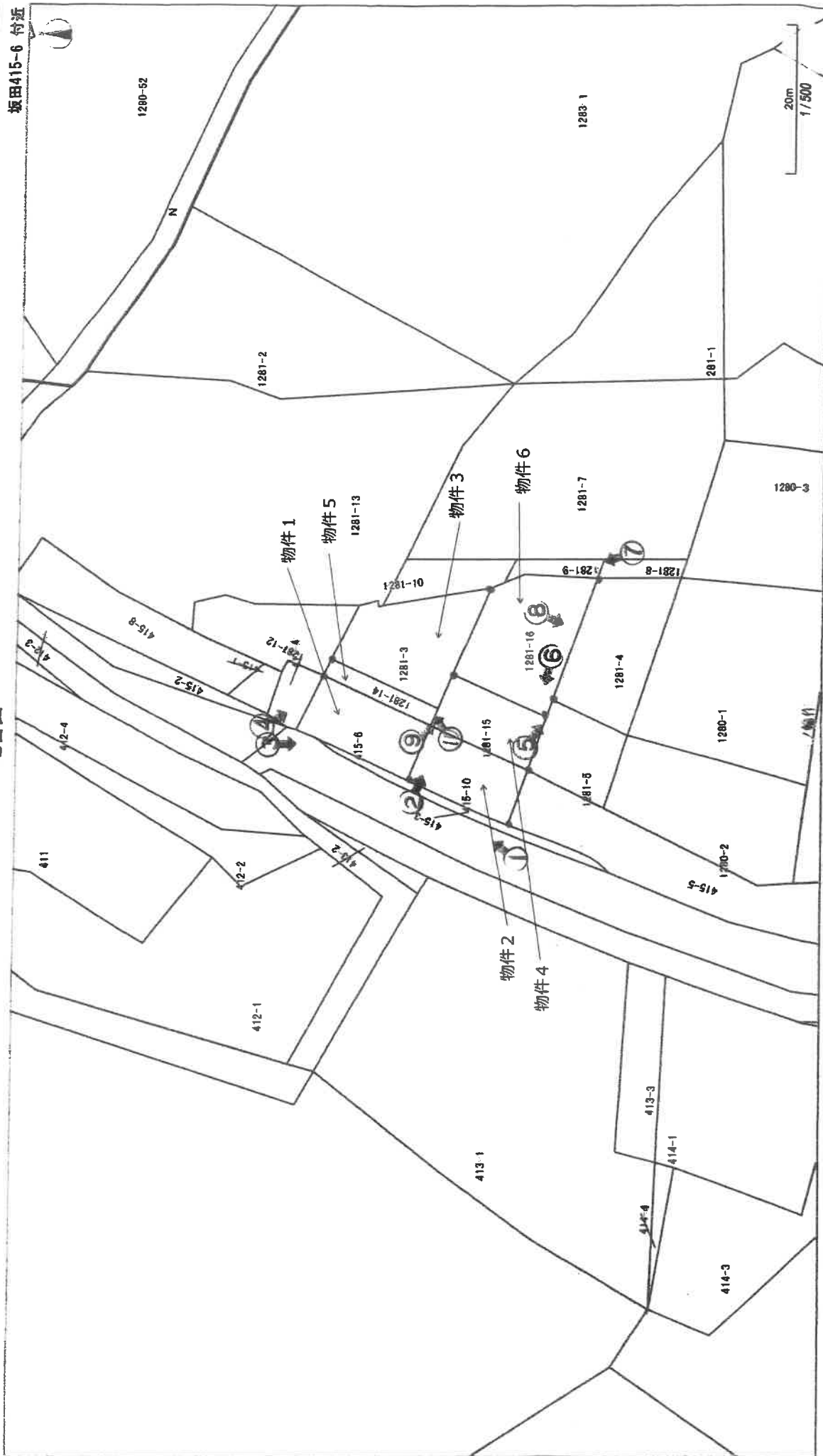
(1/1)

( 8 枚目)



坂田415-6 付近

地番図



これは、原簿資料として作成した地番図の事であり、千葉県方法課局が所有する公図とは異なり、私法上の権利関係について公定力のあるものではありません。  
 なお、土地の位置、地番及び地番の形状については、一致しない場合があります。

(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

(君津市役所から入手)

(A 3判をA 4判に縮小した) 君津市財政部課税課

登記年月日：令和6年4月26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。  
 (千葉県地方技術局大東津支局管轄)  
 令和7年10月10日 千葉県地方技術局大東津支局 登記官

(10 枚目)

地積測量図

地番 415-6-10

土地の所在 君津市坂田字花ノ井

引照点表

5K3	コンクリート杭	X座標	973.471
		Y座標 <td>978.208</td>	978.208
5K13-1	コンクリート杭 <td>X座標 <td>997.851</td> </td>	X座標 <td>997.851</td>	997.851
		Y座標 <td>993.748</td>	993.748
引照点間距離			28.659 m
境界点			
	5K3	5K13-1	杭種別
5K4	10.041	31.539	コンクリート杭
5K5	17.854	35.603	コンクリート杭
5K8	34.245	18.687	金属板
5K9	30.524	10.490	アルミプレート
96	27.892	10.813	計算点
5K11	17.850	32.883	コンクリート杭
5K12	31.795	18.894	コンクリート杭
120	20.993	25.621	計算点
PK5	21.975	24.428	コンクリート杭
PK6	16.377	18.850	計算点

直角座標法求積表

地番	① 415-6			
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
SK9	1003.244	984.837	-5.369	-5388.769443
SK8	1007.716	978.088	-8.233	-8286.928082
SK12	1005.231	976.704	-6.442	-6488.194660
PK5	993.701	988.626	-0.184	-183.382778
PK6	898.787	976.580	18.811	18670.024412
96	1000.808	983.437	8.358	8384.315008
合計面積				-258.886523
合計面積				128.4482815
合計面積				129.44 ㎡

地番	② 415-10			
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
PK5	993.701	988.626	-7.885	-7834.860252
121	992.185	986.896	-6.951	-6804.728077
SK11	984.008	983.874	-8.577	-8472.257481
SK5	981.209	982.117	5.478	5374.860552
SK4	977.809	985.152	13.511	13210.824505
120	986.238	975.828	7.427	7338.844140
PK6	988.787	976.580	-6.003	-5941.108058
合計面積				-227.324381
合計面積				113.6821905
合計面積				113.68 ㎡

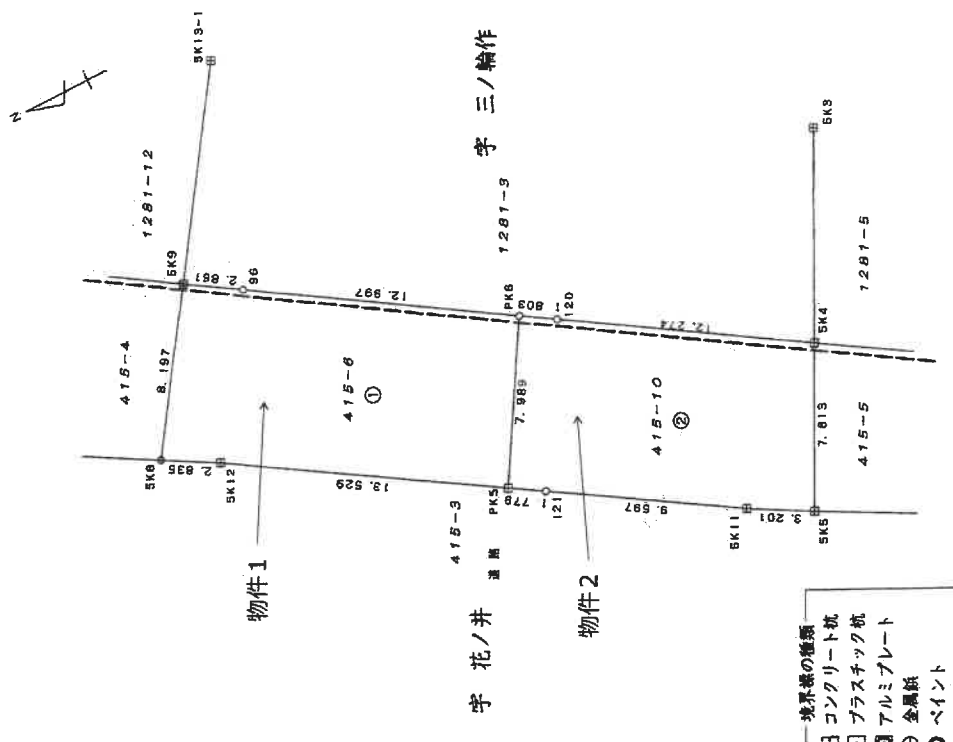
測地系 任意座標  
 測量年月日 令和6年4月6日

作成者

(令和6年4月10日作成)

申請人

縮尺 1/250



- 境界線の種類
- 田 コンクリート杭
  - 田 プラスチック杭
  - 田 アルミプレート
  - 田 金属板
  - ベイント
  - 計算点

登記年月日：令和6年4月26日

地積測量図

1281-3  
1281-14-16

君津市坂田字三ノ輪作

地番  
土地の所在



引照点表

SK5	コンクリート杭	X座標	Y座標	SK8	X座標	Y座標	距離	種類
		981.209	982.117					杭
		1007.716	978.088					杭
		30.937 m						計算点
		95.127	44.606					コンクリート杭
		17.854	34.246					コンクリート杭
		7.813	31.208					コンクリート杭
		31.722	8.197					アルミプレート
		28.960	8.750					計算点
		33.758	36.703					コンクリート杭
		31.978	32.111					コンクリート杭
		34.804	20.478					コンクリート杭
		32.808	33.916					計算点
		15.229	19.633					計算点
		33.925	20.256					計算点
		34.110	18.907					コンクリート杭
		35.603	18.667					コンクリート杭
		32.365	10.642					アルミプレート
		18.191	18.201					コンクリート杭
		21.525	22.201					コンクリート杭
		15.394	33.247					コンクリート杭
		18.805	18.011					計算点

- 境界線の種類
- 田 コンクリート杭
  - プラスチック杭
  - アルミプレート
  - ⊕ 金属杭
  - ベイラント
  - 計算点

測地系 任意座標  
測量年月日 令和6年4月6日

作成者

令和6年4月10日作成

申請人

縮尺

250

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。  
(千葉県地方技術局大更津支店管轄)  
令和7年10月10日 千葉県地方技術局市原出張所 登記官

登記年月日：令和6年4月26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。

(千葉県地方務局本署簿支局管轄)

令和7年10月10日

千葉県地方務局市原出張所

登記官

(12 枚目)

地積測量図

地番 1281-3-14-16

土地の所在 君津市坂田字三ノ輪作

2/2

直角座標法求積表

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
PK4	974.534	975.989	-4.674	-4750.208451
SK3	973.471	978.208	17.774	17302.811459
SK1	965.963	983.763	17.154	16570.104772
SK14	975.343	995.362	0.814	794.031116
119	978.090	984.577	-1.294	-1265.920009
SK15	979.876	994.068	-11.496	-11263.891751
PK3	988.089	983.082	-18.079	-17827.092300
			合計面積	-440.183158
			合計面積	220.08 ㎡

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
SK13-1	957.551	993.748	-7.099	-7081.289829
PK1	1001.917	986.990	-14.977	-15005.734098
PK2	988.528	978.771	-3.908	-3863.235582
PK3	986.089	993.082	15.297	15083.817692
SK19	978.878	994.068	10.277	10069.935438
122	994.431	993.359	-0.774	-769.632170
123	995.048	993.294	0.730	726.475049
SK18	984.982	994.089	0.454	452.065855
			合計面積	-987.691768
			合計面積	193.845780
			合計面積	193.84 ㎡

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
PK1	1001.917	986.990	6.168	6177.992913
SK9	1003.244	984.937	-3.553	-3584.823066
98	1000.808	983.437	-6.958	-6984.315008
PK6	989.767	976.580	-4.666	-4618.274113
PK2	988.528	978.771	10.411	10281.333694
			合計面積	-78.146180
			合計面積	38.0730900
			合計面積	38.07 ㎡

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
PK3	986.089	983.082	2.762	2743.274808
PK2	988.528	978.771	-6.503	-6428.098103
PK6	989.767	976.580	-3.143	-3110.642241
120	988.236	975.628	-7.427	-7336.944140
SK4	977.809	989.152	0.381	352.820047
PK4	974.534	975.989	13.950	13575.279829
			合計面積	-207.310000
			合計面積	103.6550000
			合計面積	103.65 ㎡

作成者

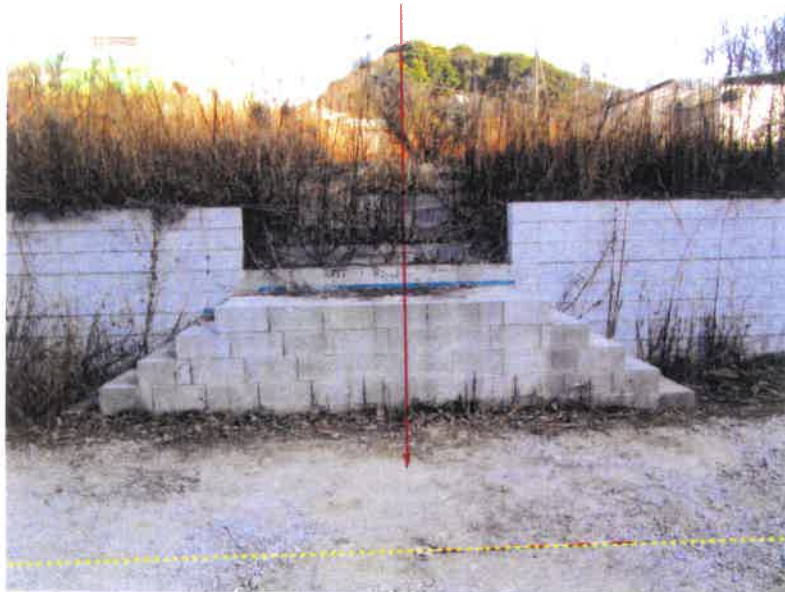
申請人

縮尺 1/

令和6年4月10日作成



本土地



(黄色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる。以下同)

本土地



( 13 枚目)

本土地

4



本土地

5



本土地

6



( 14 枚目 )

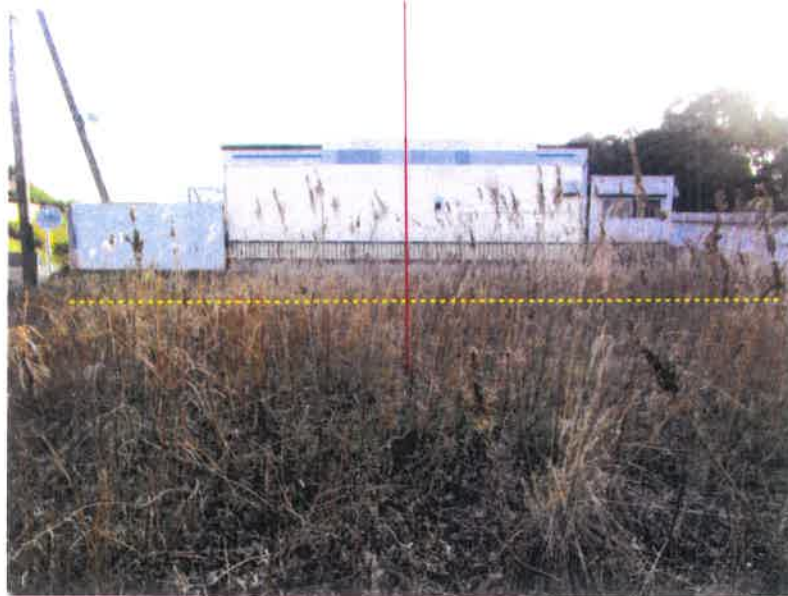
本土地

7



本土地

8



9



( 15 枚目)



令和7年(ケ)第396号

令和8年2月5日 現地調査

令和8年2月9日 評価

第26104号 発行番号

令和8年2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

結城 敏勝

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,070,000 円
物件2 (土地)	金 940,000 円
物件3 (土地)	金 1,600,000 円
物件4 (土地)	金 850,000 円
物件5 (土地)	金 320,000 円
物件6 (土地)	金 1,820,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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。

## 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。		現況地目:雑種地
2	物件目録記載のとおり。		現況地目:雑種地
3	物件目録記載のとおり。		現況地目:雑種地
4	物件目録記載のとおり。		現況地目:雑種地
5	物件目録記載のとおり。		現況地目:雑種地
6	物件目録記載のとおり。		現況地目:雑種地
番号	特記事項		
1~6	その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

物件目録

- |   |                  |                  |                                          |
|---|------------------|------------------|------------------------------------------|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 君津市坂田字花ノ井<br>415番6<br>原野<br>129平方メートル    |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 君津市坂田字花ノ井<br>415番10<br>原野<br>113平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 君津市坂田字三ノ輪作<br>1281番3<br>山林<br>193平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 君津市坂田字三ノ輪作<br>1281番15<br>山林<br>103平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 君津市坂田字三ノ輪作<br>1281番14<br>山林<br>39平方メートル  |

物件目録

6	所	在	君津市坂田字三ノ輪作
	地	番	1281番16
	地	目	山林
	地	積	220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1～6	
位置・交通	JR内房線「君津」駅の北西方・約900m(道路距離) 最寄バス停「ミツバ園」の南西方・約500m(道路距離)  (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに工場, 営業所等が点在する地域	
主な公法上の規制  (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)	<b>【対象不動産東側の都市計画道路(3・3・6号)計画予定線より25m超】</b>	
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	第1種高度地区
		宅地造成等工事規制区域
		千葉県がけ条例
		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
	<b>【対象不動産東側の都市計画道路(3・3・6号)計画予定線より25m以内】</b>	
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2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	第1種高度地区	
	宅地造成等工事規制区域	
	千葉県がけ条例	
	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 都市計画道路(3・3・6号)は拡幅整備済	

<p>画地条件</p>	<p>形状：(概ね台形)</p> <p>地勢：(傾斜地に造成された土地で、物件1・2にはコンクリートブロックの擁壁が介在し約1m～約1.8mの高低差がある。また、物件3・6と物件4・5の間には法地があり約1.5mの高低差があり、3段のひな壇状になっている。)</p> <p>間口：(東側約31m)                      奥行：(最長約33m)</p> <p>地積：(797㎡)                      (登記簿数量)</p> <p>接面道路との関係：(二方路面地:東側接面道路とは約0m～約0.5m高く、北西側接面道路とは概ね等高に接面している。)</p> <p>隣地との高低差：(北側隣接地とは約0m～約2m高く接面し、南側隣接地とは約0m～約1.5m低く接面している。)</p>																								
<p>接面道路の状況</p>	<table border="1"> <tr> <td>東側 (県道)</td> <td>路線名 (君津大貫線)</td> <td>幅員 (約22m)</td> </tr> <tr> <td>連続性 (優る)</td> <td>舗装 (有)</td> <td>歩道 (有)    側溝 (有)</td> </tr> <tr> <td>北西側 (市道)</td> <td>路線名 (坂田・大関谷線)</td> <td>幅員 (約8.3m)</td> </tr> <tr> <td>連続性 (普通)</td> <td>舗装 (有)</td> <td>歩道 (無)    側溝 (有)</td> </tr> <tr> <td>建築基準法上の種類</td> <td colspan="2">東側: 建築基準法第42条1項1号</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">北西側: 建築基準法第42条1項1号</td> </tr> <tr> <td>セットバック</td> <td colspan="2">不要</td> </tr> <tr> <td>再建築の可否</td> <td colspan="2">建築不可の可能性あり(特記事項1参照)</td> </tr> </table>	東側 (県道)	路線名 (君津大貫線)	幅員 (約22m)	連続性 (優る)	舗装 (有)	歩道 (有)    側溝 (有)	北西側 (市道)	路線名 (坂田・大関谷線)	幅員 (約8.3m)	連続性 (普通)	舗装 (有)	歩道 (無)    側溝 (有)	建築基準法上の種類	東側: 建築基準法第42条1項1号			北西側: 建築基準法第42条1項1号		セットバック	不要		再建築の可否	建築不可の可能性あり(特記事項1参照)	
東側 (県道)	路線名 (君津大貫線)	幅員 (約22m)																							
連続性 (優る)	舗装 (有)	歩道 (有)    側溝 (有)																							
北西側 (市道)	路線名 (坂田・大関谷線)	幅員 (約8.3m)																							
連続性 (普通)	舗装 (有)	歩道 (無)    側溝 (有)																							
建築基準法上の種類	東側: 建築基準法第42条1項1号																								
	北西側: 建築基準法第42条1項1号																								
セットバック	不要																								
再建築の可否	建築不可の可能性あり(特記事項1参照)																								
<p>土地の利用状況等</p>	<p>画地1～6 未利用の更地で雑草が繁茂している状況にある。</p> <p>隣地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北側：山林, 雑種地</li> <li>・南側：産業廃棄物収集業者, 営業所</li> <li>・東側：県道を介して元ボーリング場の廃屋</li> <li>・北西側：市道を介して一般住宅, 山林</li> </ul>																								
<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 不明 (県道にガス本管が埋設されているが、引込状況は不明)</p> <p>下水道 なし</p>																								
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及」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。尚、南側隣接地には産業廃棄物収集業者が存在しており、土壌汚染の可能性は否定できない。</li> <li>2. 造成された土地であり地下埋設物の存する可能性は低いと推定されるが、詳細は不明である。</li> <li>3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。(君津市生涯学習文化課)</li> </ol>																								

特 記 事 項

1. 対象地は3段のひな壇状に造成されているが、開発許可や宅地造成許可申請は確認できず、違法な造成の可能性はある。
2. 敷地の範囲,境界線については,南側隣接地とはコンクリートブロック, フェンス等で区画されている。北側隣接地部分は, 雑草が繁茂し境界の状況が確認できなかった。
3. 接面道路等登記簿調査

地 番	登記上地目	登記上所有者	備 考
415番3	公衆用道路	君津郡周西村	—
1281番9	公衆用道路	千葉県	—
1281番10	公衆用道路	千葉県	—
1281番13	公衆用道路	千葉県	—

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～6

目的土地の土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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	37,600	0.35	129.00	1/1	---	1,698,000
2	37,600	0.35	113.00	1/1	---	1,487,000
3	37,600	0.35	193.00	1/1	---	2,540,000
4	37,600	0.35	103.00	1/1	---	1,355,000
5	37,600	0.35	39.00	1/1	---	513,000
6	37,600	0.35	220.00	1/1	---	2,895,000
計			797.00			10,488,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (君津9-2)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,100 & \text{円/㎡} & \times \frac{(100.9)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(70)} & \equiv & 37,600 & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 70

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1～6】  
(相乗積)敷地内高低差－30%、違法造成の可能性－50% (格差率) 0.35

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：－ (格差率) －

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ○ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	1,698,000			0.90	0.70	1,070,000
2	1,487,000			0.90	0.70	940,000
3	2,540,000			0.90	0.70	1,600,000
4	1,355,000			0.90	0.70	850,000
5	513,000			0.90	0.70	320,000
6	2,895,000			0.90	0.70	1,820,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						6,600,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：違法造成の可能性があること等から、需要者が限定されることによる市場性減を考慮した。

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

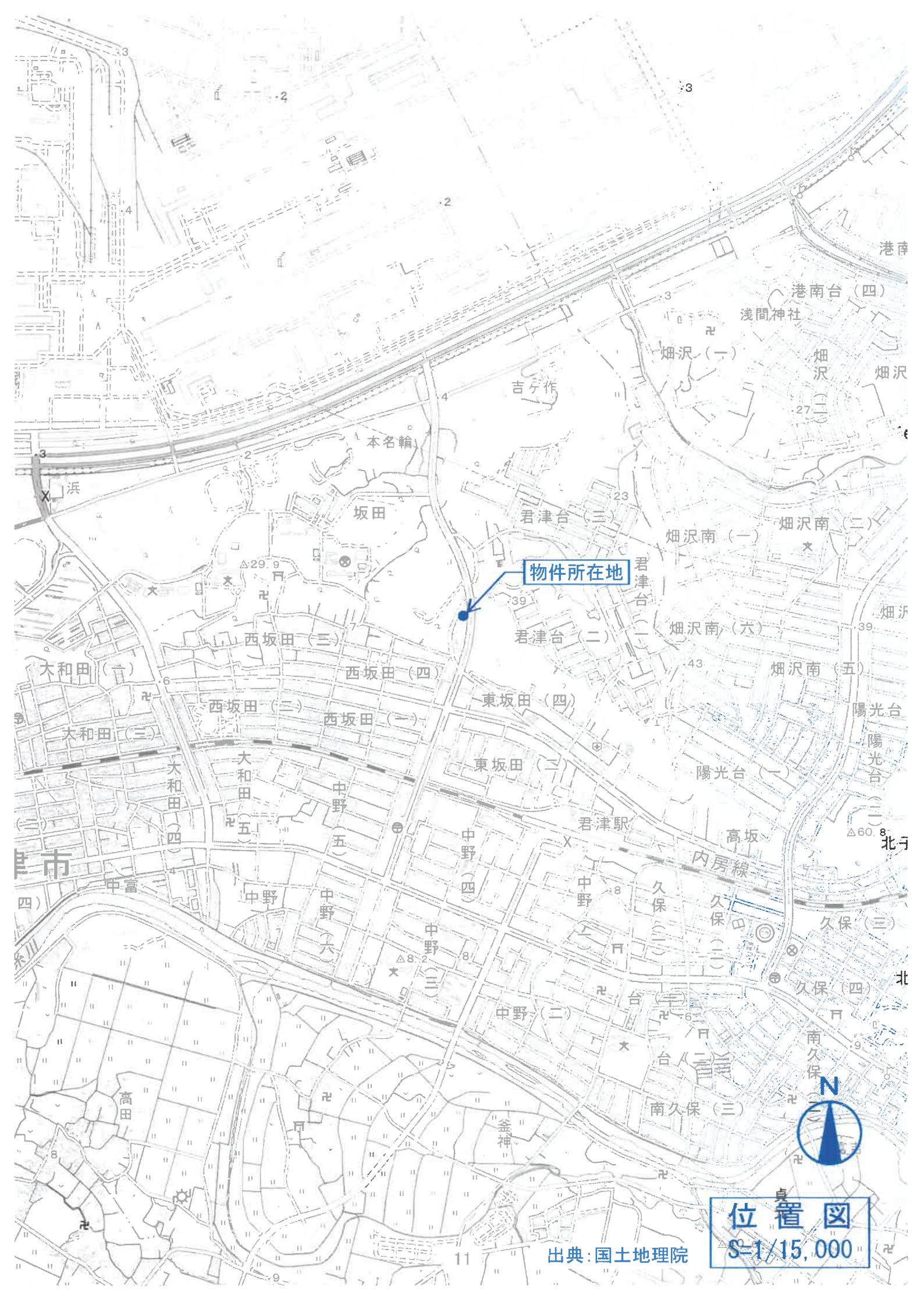
### ○ 地価公示価格 ( 君津9-2 )

所 在	君津市坂田字吉ヶ作1番7外
価 格	26,100 円/m <sup>2</sup>
位 置	JR内房線「君津」駅の北方・約2km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	1,652 m <sup>2</sup>
供給処理施設	上水道
接 面 街 路	南東側 11m 県道
用 途 指 定 等	準工業地域 (指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	中規模工場、倉庫が建ち並ぶ県道沿いの工業地域

## 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

以 上

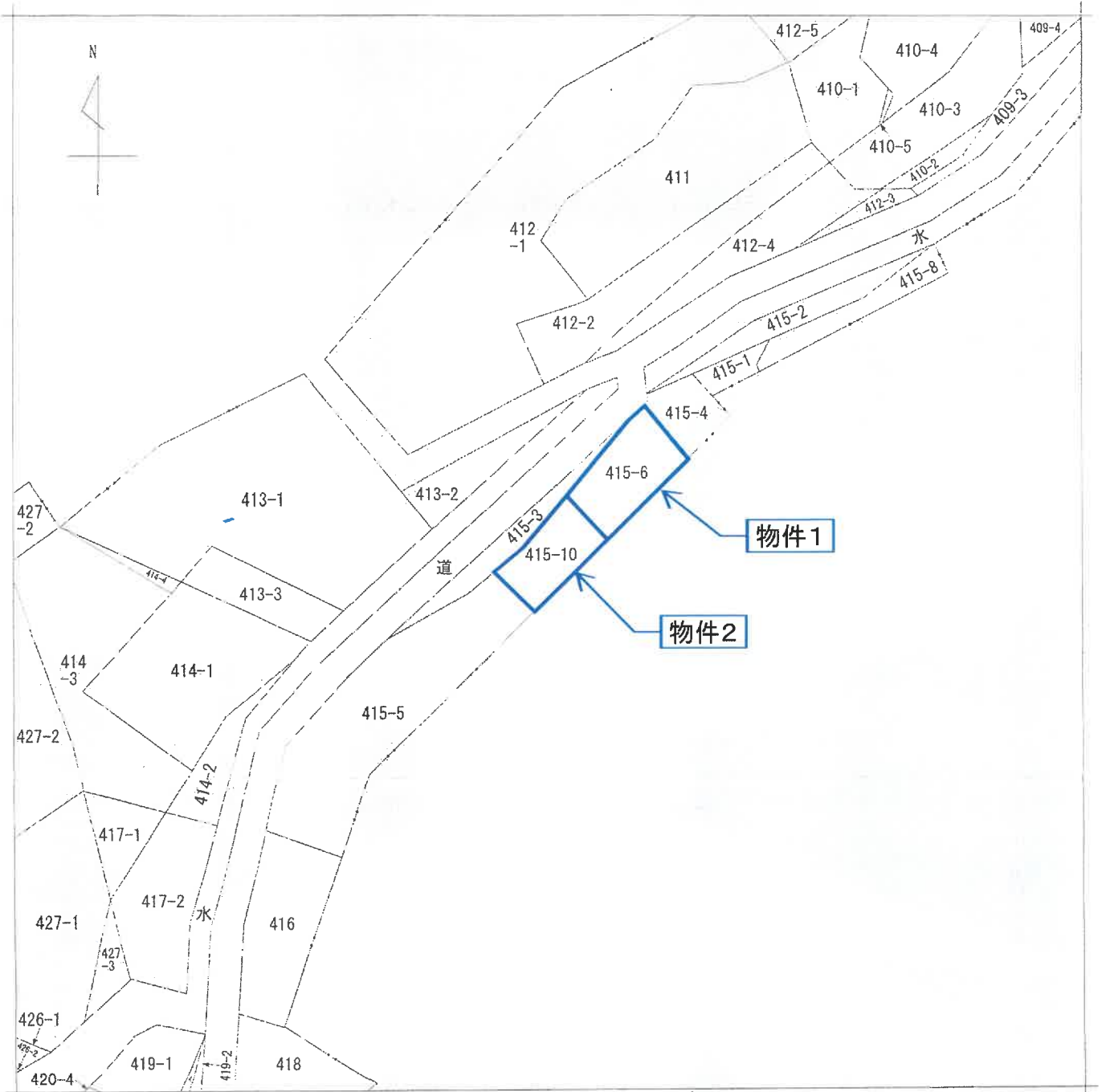


物件所在地

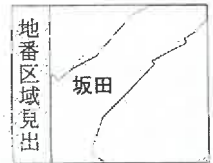
位置図

S=1/15,000

出典：国土地理院



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	君津市坂田字花ノ井			地番	415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)	昭和59年11月		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和7年10月10日

千葉地方法務局市原出張所

登記官

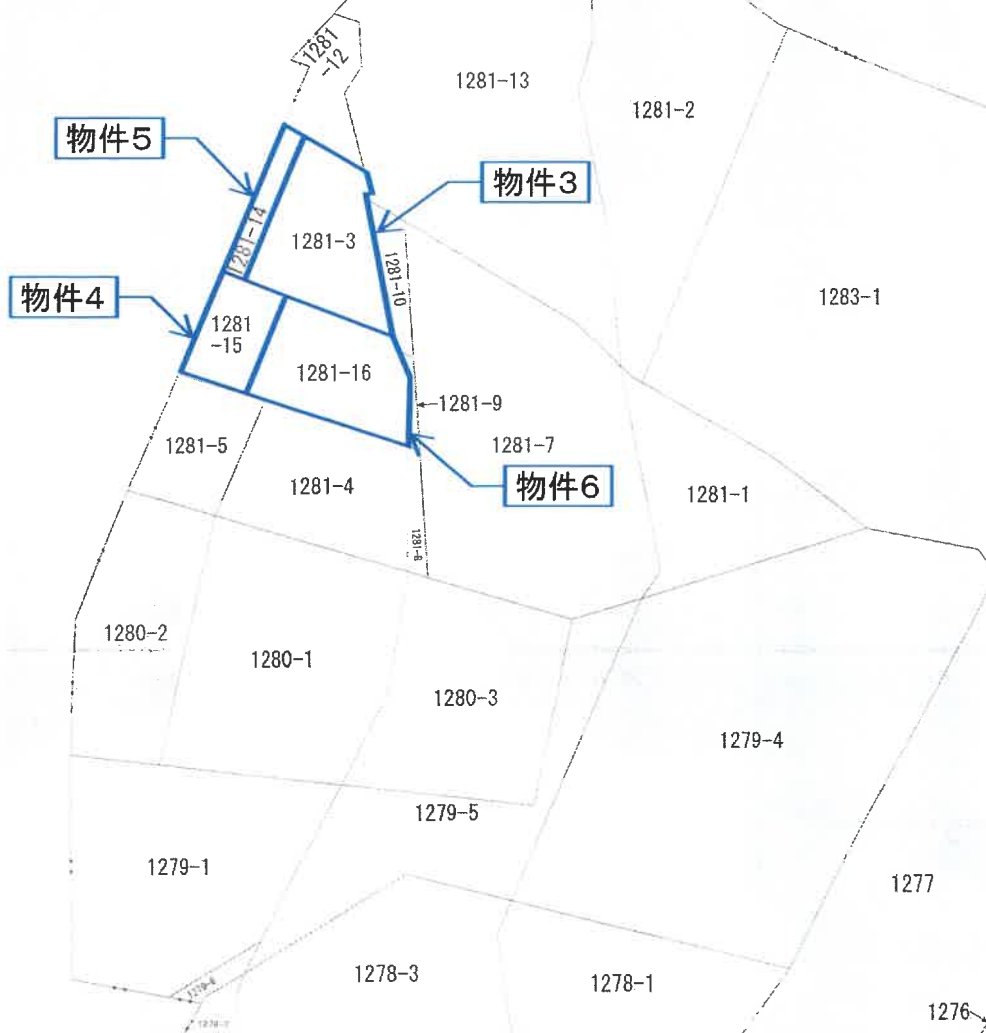
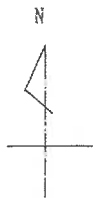
地図整理番号：M14394

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

428  
-1



(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	君津市坂田字三ノ輪作		地番	1281番16		
出力縮	1/600	精度区	座標系又は記号	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。  
(千葉地方務局木更津支局管轄)

令和7年10月10日  
千葉地方務局市原出張所

地図整理番号：M14396  
(1/1)

登記官

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和6年4月26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。

(千葉地方方法務局長 木暮津支店 簿籍)

令和7年10月10日

千葉地方方法務局市原出張所

登記官

地積測量図

地番 415-6-10

土地の所在 君津市坂田字花ノ井

引照点表

SK3	コンクリート杭	X座標	973.471
SK4	コンクリート杭	Y座標	978.208
SK13-1	コンクリート杭	X座標	997.551
SK13-1	コンクリート杭	Y座標	993.748
引照点間距離 28.659m			
境界点			
SK3	SK13-1	杭種別	
SK4	10.041	31.539	コンクリート杭
SK5	17.854	35.603	コンクリート杭
SK6	34.245	18.687	金属板
SK9	30.524	10.490	アルミプレート
SK11	27.832	10.813	計算点
SK12	17.950	32.983	コンクリート杭
SK12	31.795	18.694	コンクリート杭
120	14.988	20.374	計算点
121	20.993	25.621	計算点
PK5	21.975	24.428	コンクリート杭
PK6	16.377	18.850	計算点

真角座標法求積表

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn-1
SK3	1003.244	984.937	-5.369	-5396.769443		
SK4	1007.716	978.068	-8.233	-8296.929082		
SK12	1005.231	976.704	-8.442	-8496.154660		
PK5	993.701	969.626	-0.124	-123.382778		
PK6	989.767	976.580	13.811	13670.024412		
96	1000.808	983.437	8.358	8364.315008		
合計面積				-258.896523		
合地積				129.44	㎡	

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn-1
PK5	993.701	969.626	-7.885	-7884.960262		
121	992.185	968.695	-5.951	-5904.728077		
SK11	984.005	963.674	-6.577	-6472.257481		
SK5	981.209	962.117	5.478	5374.860532		
SK4	977.809	969.152	13.511	13210.924805		
120	988.236	975.628	7.427	7339.944140		
PK6	989.767	976.580	-6.003	-5941.108058		
合計面積				-227.324381		
合地積				113.6621905	㎡	

測地系 任意座標  
測量年月日 令和6年4月6日

作成者 土地家屋調査士

(令和6年4月10日作成)

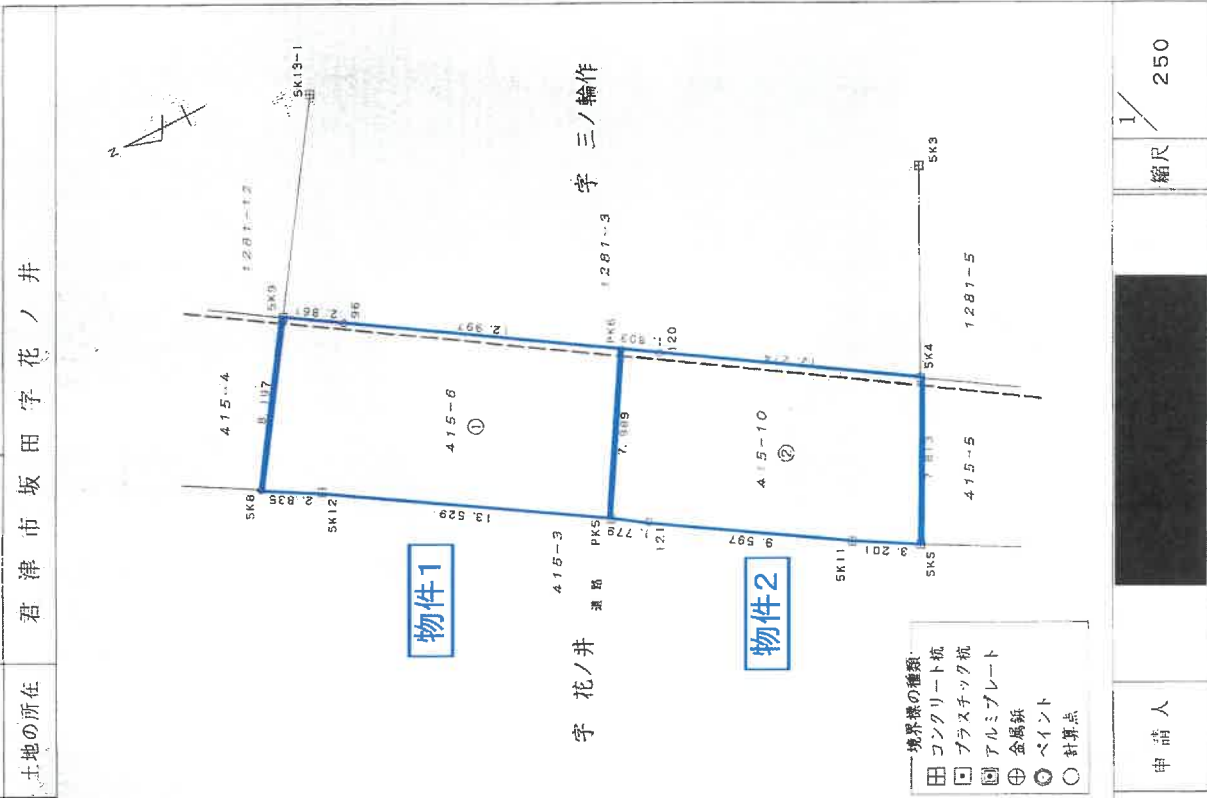
申請人

縮尺

1/250

地図整理番号

A3版をA4版に縮小



- 境界線の種類
- 田 コンクリート杭
  - 田 プラスチック杭
  - 田 アルミプレート
  - 田 金属板
  - 田 ペイント
  - 田 計算点

登記年月日：令和6年4月26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。  
 (千葉県地方方法務局本支庁管轄)  
 令和7年10月10日 千葉県地方方法務局市原出張所 登記官

地積測量図

地番 1281-3  
 1281-14-16  
 土地の所在 君津市坂田字三ノ輪作

字三ノ輪作



引照点表

SK5	コンクリート杭	X座標	Y座標	981.209
SK5	コンクリート杭	981.209	962.117	
SK8	金属板	1007.716	978.068	
引照点間距離 30.937 m				
境界点	点間距離	種別		
SK1	35.127	SK8	44.606	コンクリート杭
SK3	17.854	SK8	34.245	コンクリート杭
SK4	7.813	SK8	31.208	コンクリート杭
SK9	31.722	SK8	8.197	アルミプレート
96	28.960	SK8	8.750	計算点
SK14	33.758	SK8	36.703	コンクリート杭
SK15	31.978	SK8	32.111	コンクリート杭
SK16	34.804	SK8	20.478	コンクリート杭
119	32.609	SK8	33.916	計算点
120	15.229	SK8	19.633	計算点
122	33.925	SK8	20.256	計算点
123	34.110	SK8	18.807	コンクリート杭
SK13-1	35.603	SK8	18.687	コンクリート杭
PK1	32.365	SK8	10.642	アルミプレート
PK2	18.191	SK8	19.201	コンクリート杭
PK3	21.525	SK8	22.201	コンクリート杭
PK4	15.394	SK8	33.247	コンクリート杭
PK6	16.805	SK8	18.011	計算点

- 境界線の種類
- 田 コンクリート杭
  - プラスチック杭
  - 国 アルミプレート
  - 金 金属板
  - ⊕ ベイント
  - 計算点

測地系 任意座標  
 測量年月日 令和6年4月6日

土地家屋調査士

作成者

令和6年4月10日作成

申請人

縮尺

1/250



A3版をA4版に縮小

地図整理番号