

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北 澤 幸 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月27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。
<p>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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物件目録

- 1 所 在 鴨川市江見青木字青木
地 番 299番
地 目 宅地
地 積 624.79平方メートル
- 2 所 在 鴨川市江見青木字青木
地 番 303番
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル
- 3 所 在 鴨川市江見青木字青木299番地、303番地
家屋 番号 299番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 129.96平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 129.96平方メートル
2階 約38平方メートル
- 4 所 在 鴨川市江見青木字青木299番地
家屋 番号 299番の2
種 類 作業場・居宅
構 造 木造瓦葺2階建



物件目録

床面積 1階 39.74平方メートル
2階 28.98平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 34.56平方メートル

(現況)

床面積 約36平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 5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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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】

隣地との境界が不明確である。

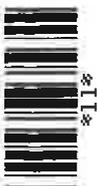
《 注 意 書 》

- 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 鴨川市江見青木字青木
地 番 299番
地 目 宅地
地 積 624.79平方メートル
- 2 所 在 鴨川市江見青木字青木
地 番 303番
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル
- 3 所 在 鴨川市江見青木字青木299番地、303番地
家屋 番号 299番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 129.96平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 129.96平方メートル
2階 約38平方メートル
- 4 所 在 鴨川市江見青木字青木299番地
家屋 番号 299番の2
種 類 作業場・居宅
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 28.98平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 34.56平方メートル

(現況)

床 面 積 約36平方メートル



令和7年(ヌ)第151号
令和7年8月27日受理
令和8年1月8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 鴨川市江見青木字青木
地 番 299番
地 目 宅地
地 積 624.79平方メートル
- 2 所 在 鴨川市江見青木字青木
地 番 303番
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル
- 3 所 在 鴨川市江見青木字青木299番地、303番地
家屋 番号 299番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 129.96平方メートル
- 4 所 在 鴨川市江見青木字青木299番地
家屋 番号 299番の2
種 類 作業場・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 28.98平方メートル
(附属建物)
符 号 3



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	34.56平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）		
土地	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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 checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置略図のとおり		
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3		
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 構造：木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：2階 約38㎡（小屋裏収納）		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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 { 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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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）										
建 物	物件4										
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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号3） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約36㎡（増築部分約1.44㎡）										
物件目録にない 附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 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物置等として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり										
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 border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">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							
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）										
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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置略図のとおり										

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<ol style="list-style-type: none">1 物件3の建物には私が1人で住んでいます。道路側のフェンスに私が代表者を務める「株式会社ケイエスサービス工業」の看板が掛かっています。ケイエスサービス工業は令和6年12月に閉鎖して、仕事はしていません。看板だけが掛かったままになっています。物件3の建物にはケイエスサービス工業の事務所はありません。2 物件4附属建物符号3の物置の南西側にトイレを増築しました。増築時期は覚えていません。3 物件3の建物の玄関の鍵の調子が悪くて、開かないときがあります。

(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

第1 本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、建物配置略図、平面図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1、2について

- 1 物件1、2は一体となって南西側が幅員約2.2mの公衆用道路に面する概ね台形状に近い不整形の土地で、物件3、4の建物の敷地となっている。本土地の一部北西側にフェンス、南東側の一部公衆用道路寄りにブロック塀がそれぞれ設置されていることから当該部分における範囲を概ね確認することは可能であるものの、南東側のうち上記部分を除いた部分及び北東側部分はフェンス等の設置物は存在せず、雑草、竹木が密生した状態となっており、当該部分における範囲を確認することはできず、境界は不明である。本土地の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量を要するものと思われる。
- 2 公衆用道路に面し、概ね平坦地となる本土地南西側部分の東側に本建物敷地に至る階段が存在し、当該階段から北西方向に段差形状の高さ約1.5mのコンクリート擁壁が設置されている。
- 3 本土地の北東側部分は北東方向に高低差約2～5mの急傾斜地、物件1の南西側部分のうち、物件4主である建物の北西側は公衆用道路方向に下り傾斜地となっている。
- 4 本土地の北東側部分に井戸の跡、祠、東側部分及び北西側部分にそれぞれ祠が存在する。本土地の南側角部分に電柱が1本存在する。

第3 物件3について

- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、本土地の南西側公衆用道路付近のフェンスに「株式会社ケイエスサービス工業」の看板が掲げられている。当該会社の法人登記記録履歴事項全部証明書から本建物は当該会社の本店として登記されていることが認められるところ、「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述及び本建物は当該会社の事務所として使用されている実態は窺えなかったことから本建物は当該会社の占有下にはないものと認められる。
 - (1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。
- 2 2階小屋裏部分に小屋裏収納(床面積約38㎡)が存在する。当該小屋裏収納の天井高は約2.2mであり、2階部分に相当することから本建物の構造は木造瓦葺2階建と認められる。

第4 物件4について

- 1 主である建物について
 - (1) 本建物1階の床はコンクリート打ちとなっており、過去、作業場として使用されていた形跡が窺えたところ、家財道具等が多数存在し、物置として使用されているものと認められた。
 - (2) 2階和室にはタンス等が存在するのみであり、うち一つのタンスは通常、使用される場所に存在しないことから当該和室は不使用の状態と認められた。
 - (3) 2階和室の天井に雨漏りの跡が存在し、当該雨漏り跡の真下の畳が傷み、変色している。全体的に経年による劣化、老朽が目立つ。
- 2 附属建物符号3について
 - (1) 本建物内に家財道具等が多数存在したことから当該建物は物置として使用されている実態が窺えた。
 - (2) 南西側板の間の天井板が破損している。本建物は経年による劣化、損傷が目立つ。

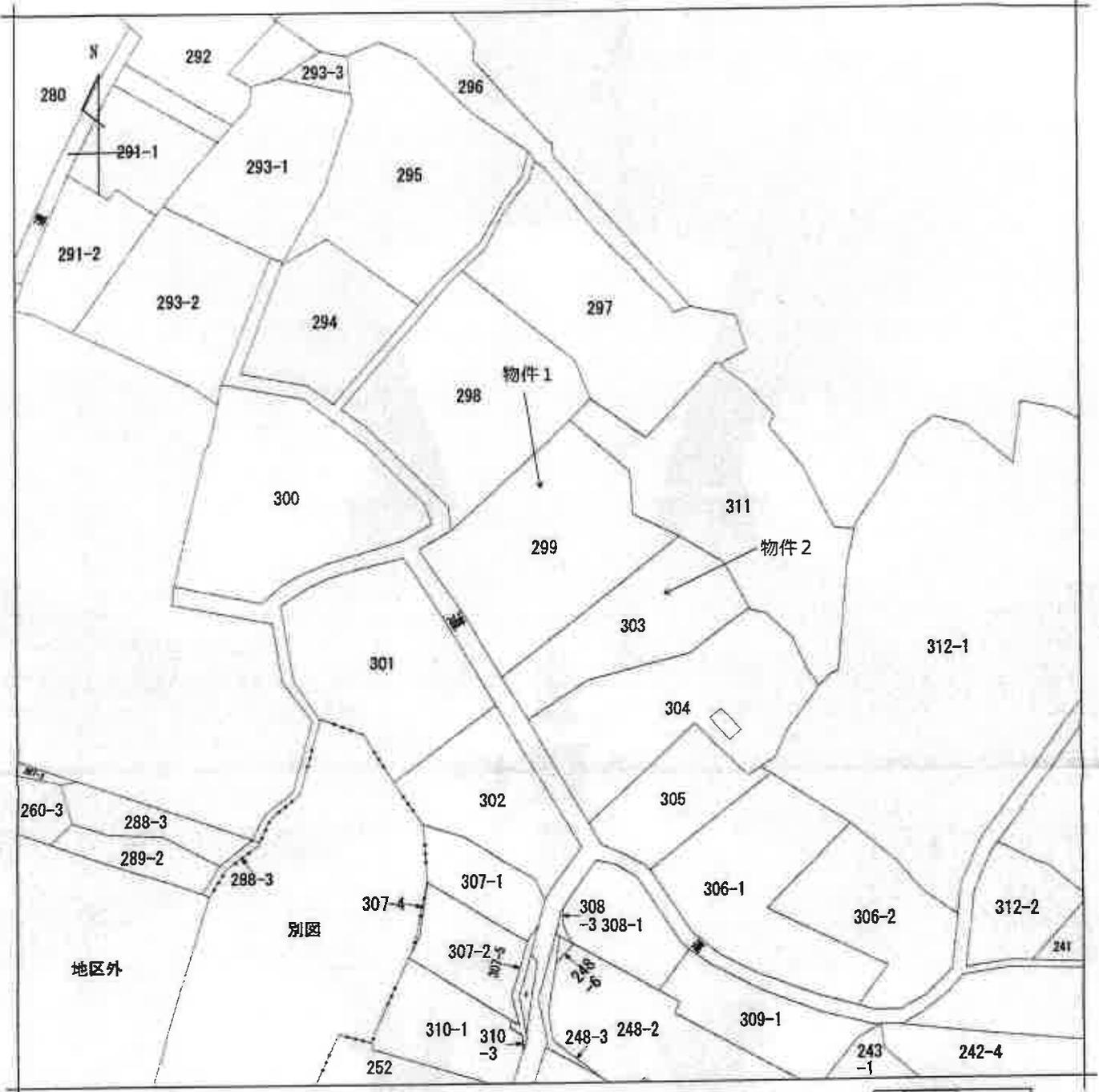
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月28日(木)	執行官室	鴨川市役所に対し、航空写真重ね地番図、本建物平面図送付囑託
7年8月29日(金) 15:32-16:17	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年9月1日(月)	執行官室	千葉地方法務局館山支局に対し、株式会社ケイエスサービス工業の法人登記記録履歴事項全部証明書送付囑託
7年9月4日(木) 12:58-13:05	物件所在地 執行官室	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付 千葉地方法務局館山支局から上記囑託に係る文書到着
7年9月5日(金)	執行官室	鴨川市役所から上記囑託に係る文書到着
7年9月9日(火) 14:16-14:29	当職携帯電話	(所有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取
7年9月17日(水)	執行官室	債権者から任意解決見込みのため、現況調査留保の上申書受領
7年9月22日(月)	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
7年10月31日(金)	執行官室	債権者から任意解決困難のため、現況調査再開の上申書受領(本建物立入調査日程調整のため、債務者に複数回架電するも何れも不通)
7年11月12日(水) 11:23-11:25	物件所在地	全戸不在、連絡書投函、占有関係調査
7年11月19日(水)	執行官室	所有者に対し、連絡書送付
7年12月1日(月)	執行官室	所有者に対し、解錠立入調査期日(12月12日午後0時30分~午後1時30分の間)に臨場予定) 通知書送付
7年12月12日(金) 12:30-13:40	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影

(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
(特記事項)		
■ 令和7年12月12日		
1 物件3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。		
2 物件4は不在だったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	鴨川市江見青木字青木		地番	299番	
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	明治21年7月		備付年月日(原図)	平成5年9月20日		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)

(千葉地方務局館山支局管轄)

令和7年6月25日

東京法務局立川出張所
登記官

(9 枚目)



登記年月日：平成10年6月2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。

(千葉県地方事務局館山支局管轄)

令和7年6月25日

東京法務局立川出張所

登記官

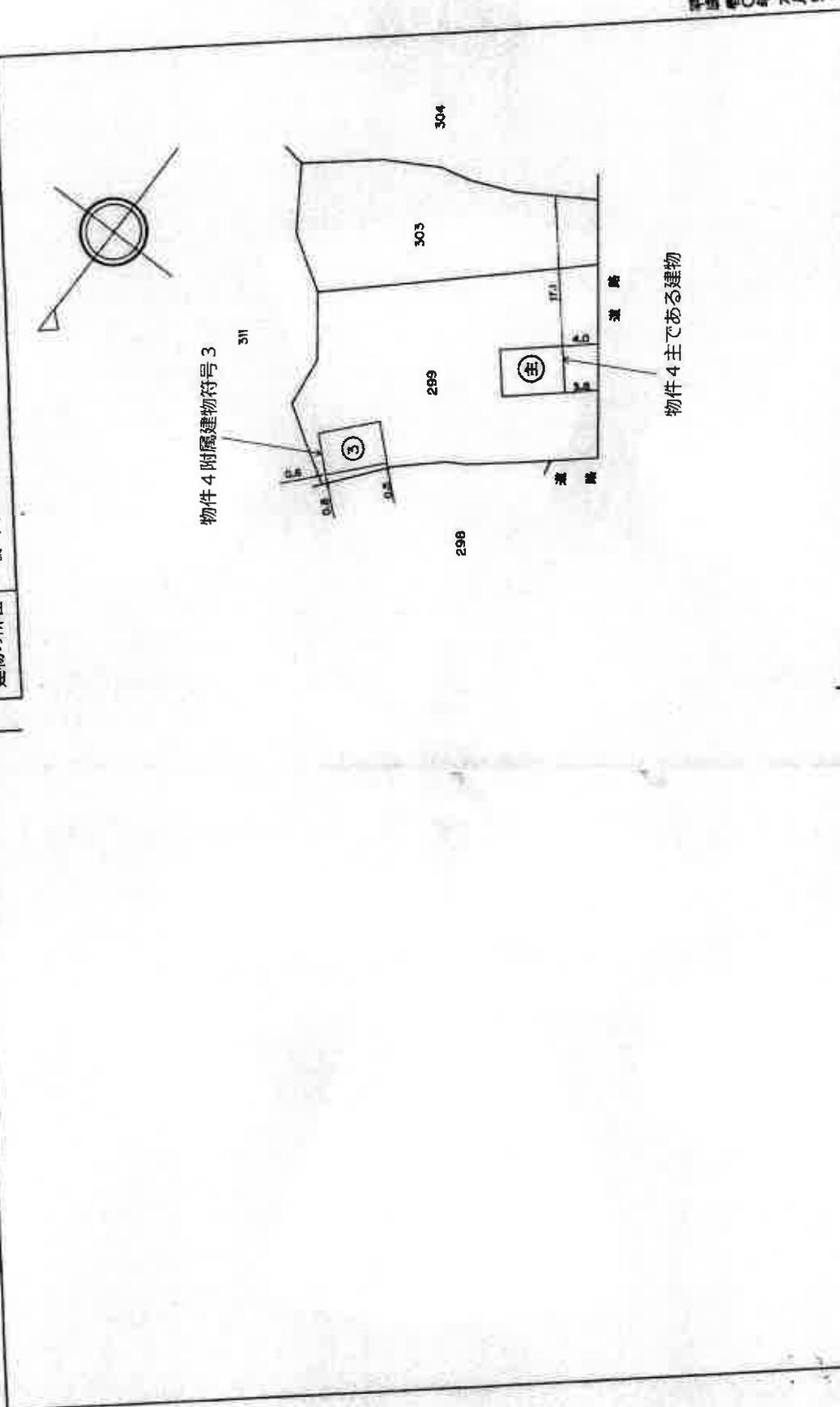
(二枚目)

建物図面
各階平面図 10.6.2

家屋番号	299番の2
建物の所在	千葉県江野木青木299番地

043296

各階平面図



平成10年6月2日 登記

製者

0年5月22日(作製)

縮尺

申請人

縮尺

500

(千葉県地家課調査士会所属)

請求番号：21-3

(1/2)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成10年6月2日

043295

各階平面図

家屋番号 299番の2

建物の所在 晴川市江見青木字青木299番地

建物図面 各階平面図 10.6.2

附属建物 符号3



求積数 34.560

主たる建物



求積数 39.740

2階



求積数 28.3836

平成10年6月2日 登記

作製者

10年5月22日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(千葉県家屋調査士会印)

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。
(千葉県地方事務官館山支店発行)

令和7年6月25日

東京法務局立川出張所

登記官

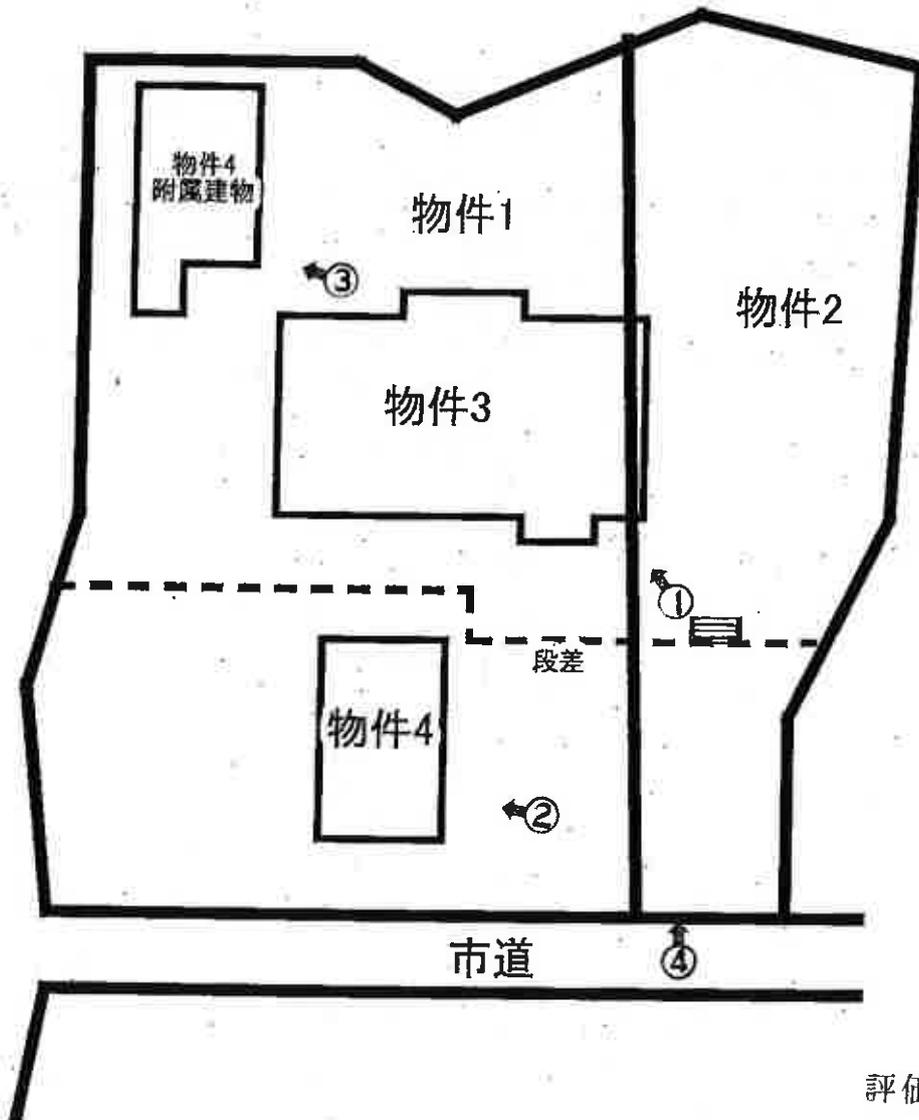
(12枚目)

請求番号：21-3

(2/2)

(A3判をA4判に縮小した)

建物配置略図

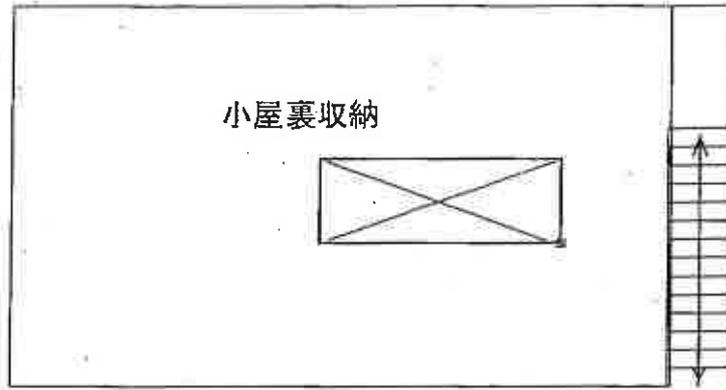


評価人作成



(注) Ⓔは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

2階平面図



物件3



1階平面図

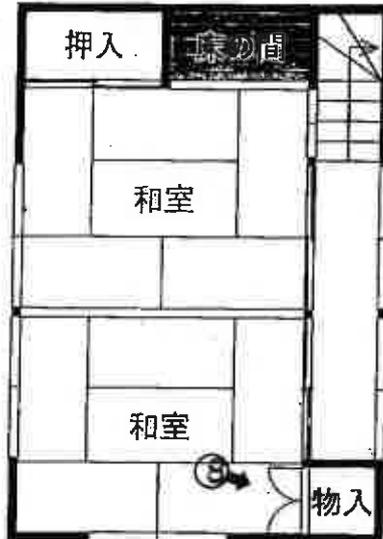
評価人作成

(注) ⑤は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(14 枚目)

物件4主である建物

2階平面図



1階平面図

評価人作成

(注) Ⓛは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



(15 枚目)

物件4 附属建物
符号3
物置



評価人作成

(注) ⌘ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(16 枚目)

1



物件4主である建物

2



増築部分

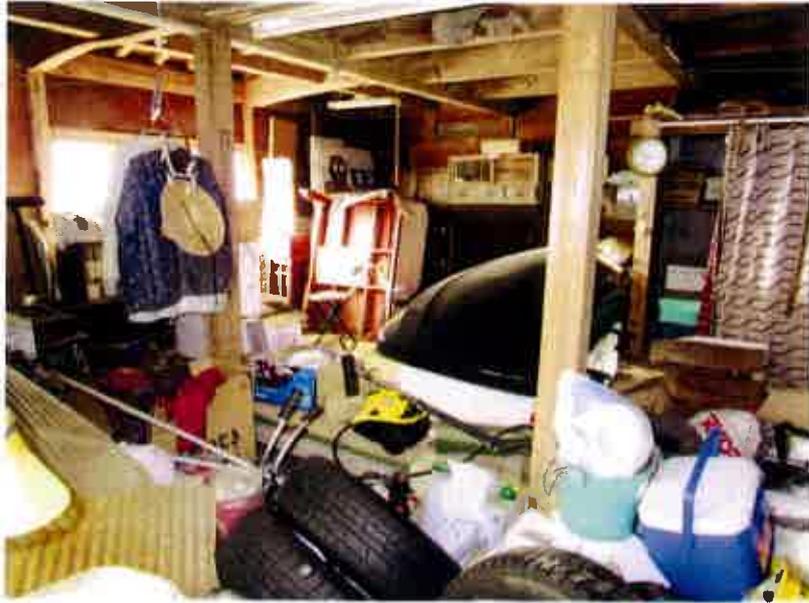
物件4附属建物符号3

3



(17 枚目)





雨漏りの跡



天井の破損



(19 枚目)



令和7年(又)第151号

令和7年12月12日 現地調査

令和7年12月26日 評価

第383405号 発行番号

令和8年1月5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

大平利資夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 240,000 円
物件2 (土地)	金 150,000 円
物件3 (建物)	金 1,510,000 円
物件4 (建物)	金 480,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1, 2の内訳価格は物件3, 4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3, 4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		構造 木造瓦葺2階建 床面積 1階 129.96㎡ 2階 約38㎡(小屋裏収納) (住居表示) 実施されていない。
4	物件目録記載のとおり。		(附属建物) 符号3 床面積 約36㎡(トイレ増築部分を含む) (住居表示) 実施されていない。
番号	特記事項		
3	物件3の2階は小屋裏収納であり、最高天井高さ約2.2mで床面積に加えた。		

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 | 鴨川市江見青木字青木 |
| | 地 番 | 299番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 624.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴨川市江見青木字青木 |
| | 地 番 | 303番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 396.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鴨川市江見青木字青木299番地、303番地 |
| | 家屋 番号 | 299番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 129.96平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鴨川市江見青木字青木299番地 |
| | 家屋 番号 | 299番の2 |
| | 種 類 | 作業場・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル
2階 28.98平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 3 |



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	34.56平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位置・交通	JR内房線「江見駅」の北東方・道路距離約800m（別添「位置図」参照）	
付近の状況	山林, 農地の中の住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定60% 指定200% なし 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）
画地条件	形状（台形に近い不整形地），地勢（物件内に約1.5mの段差や部分的な起伏のある若干の傾斜地），接道方位（南西），間口（約30m），奥行（約30m前後），地積（1,021.48㎡登記）	
接面道路の状況	○南西側市道（鳴川市道浜田高畑線），幅員（約2.2m），連続性（行き止まり，途中にJR外房線の踏切があり，坂道もあり，踏切に「幅1.3mより大きい自動車は通行できません」と記載した看板がある），コンクリート舗装（あり），歩道（なし），側溝（なし），高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	第42条2項道路
	セットバック	約54㎡と推定した
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1, 2は物件3, 4の敷地となっており，隣接地は北西側と南東側が住宅地，北東側は急傾斜山林，道路を介した南西側は住宅地となっている。また，境界は北東側と南東側の大半が不明である。	
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ある場合を「あり」無い場合を「なし」とした。）	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
土壌汚染等	古くからの宅地であり，土壌汚染の存在する可能性は低く，現存する建物に係る以外，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。なお周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○複数台分の駐車スペースがある。 ○南端部に電柱がある。 ○井戸の跡，祠，スチール製物置等あり。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年3月30日新築 約28年 約2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造平家建 瓦葺 サイディングボード クロス貼り等 板張り等 板張り, 畳等 キッチン, 浴室, 洗面脱衣室, 水洗トイレ, 電気, 上水道, 浄化槽, IH クッキングヒーター, プロパンガス等
床面積（現況）	床面積 1階 2階 延べ	129.96 m ² 約38 m ² （小屋裏収納） 約167.96 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4DK+小屋裏収納（別添建物間取図参照）
品等	中位。	
保守管理の状態	特別大きな破損等は見受けられず, 経年相応と感じられた。なお設備の稼働状況は確認できなかった。	
建物の利用状況	所有者の占有下にある様子だった。そのほかは現況調査報告書の記載の通り。	
特記事項	○建築確認済証番号：平成9年2月25日, 鴨土第279号 ○同検査済合格証番号：なし ○2階の小屋裏収納の最高天井高さは約2.2mで床面積に加えた。なお2階には窓はない。	

3 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	不明
	経過年数	不明
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	瓦葺
	外壁	板張り
	内壁	板張り等
	天井	板張り等
	床	土間, 板張り, 畳等
	設備	電気等
床面積（現況）	床面積 1階	39.74 m ²
	2階	28.98 m ²
	延べ	68.72 m ²
現況用途等	現況用途	作業場, 居宅
	間取り	作業場+和室2部屋（別添建物間取図参照）
品等	下位。	
保守管理の状態	経年劣化, 老朽化, 陳腐化, 破損等が見受けられた。なお設備の稼働状況は確認できなかった。	
建物の利用状況	所有者の占有下にある様子だった。そのほかは現況調査報告書の記載の通り。	
特記事項	<p>○建築確認済証番号：なし</p> <p>○同検査済合格証番号：なし</p> <p>○2階南西端に雨漏れ跡がある。</p>	

4 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区分	附属建物:符号3	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	不明
	経過年数	不明
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構造	木造平家建
	屋根	瓦葺
	外壁	波型トタン張り, 板張り
	内壁	板張り等
	天井	板張り等
	床	土間, 板張り等
	設備	電気, 上水道, トイレ等
	床面積（現況）	床面積 約 36 m ² （トイレ増築部分を含む）
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	ほぼ簡易な区割り程度（別添建物間取図参照）
品等	中位。	
保守管理の状態	経年劣化, 老朽化, 陳腐化, 破損等が見受けられた。なお設備の稼働状況は確認できなかった。	
建物の利用状況	所有者の占有下にある様子だった。そのほかは現況調査報告書の記載の通り。	
特記事項	○建築確認済証番号：なし ○同検査済合格証番号：なし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお物件3, 4の敷地の地積は物件3の建築確認における敷地面積を基にした査定による。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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 (物件3の 敷地)	5,690	0.50	235.68	0.80	536,000
1 (物件4の 敷地)	5,690	0.50	389.11	0.80	886,000
2 (物件3の 敷地)	5,690	0.50	396.69	0.80	903,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (鳴川(県)-3)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,100 \text{ 円/m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/105 & \times & 100/300 & = & 5,690 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：側道等を考慮した。

◇地域格差：街路条件, 交通接近条件, 環境条件, 行政的条件等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：形状, 規模, 地勢, セットバック, 境界等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持 分割合 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	180,000	約 167.96	0.09	—	2,721,000

物件番号	㉞耐用年数法(定額法)				㉟ 観察減価率	現価率 ㉞D×㉟
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法に よる率		
3	28年	2年	5%	0.11	▲20%(0.80)	0.09

㉞耐用年数法(定額法)

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

$$0.11 = 2 / (28 + 2) \times (1 - 0.05) + 0.05$$

㉟観察減価法

建物の保守管理状況等を考慮した。

③物件4（主である建物）

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	共有持 分割合 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
4	150,000	68.72	0.04	—	412,000

物件番号	㉞耐用年数法(定額法)				㉟観察減価率	現価率 ㉞D×㉟
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法に よる率		
4	不明	0年	5%	0.05	▲20%(0.80)	0.04

㉞耐用年数法(定額法)

D定額法による率=C=0.05

㉟観察減価法

建物の保守管理状況等を考慮した。

④物件4（附属建物）

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	共有持 分割合 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
4	130,000	約 36	0.04	—	187,000

物件 番号	㊦耐用年数法(定額法)				㊧ 観察減価率	現価率 ㊨D×㊧
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法に よる率		
4	不明	0年	5%	0.05	▲20%(0.80)	0.04

㊦耐用年数法(定額法)

D 定額法による率 = C = 0.05

㊧観察減価法

建物の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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
	ア		イ	
1（物件3の敷地）	536,000	0.6	法定地上権	322,000
1（物件4の敷地）	886,000	0.6	法定地上権	532,000
2（物件3の敷地）	903,000	0.6	法定地上権	542,000

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60%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,1②③④オ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五 入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	536,000 +886,000	-322,000 -532,000	/	0.6	0.7	240,000
2	903,000	-542,000	/	0.6	0.7	150,000
3	2,721,000	+322,000 +542,000	1.0	0.6	0.7	1,510,000
4	412,000 +187,000	+532,000	1.0	0.6	0.7	480,000
一 括 価 格（ 合 計 ）						2,380,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：地域の衰退傾向等を考慮した。

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

1 基準地価格（鴨川(県)-3)

所 在：鴨川市東江見字畑ヶ中 417 番

価 格：18,100 円/㎡

位 置：^内JR 房線「江見駅」約 150m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：304 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側幅員約 2.5m 市道, 東側道

用途指定等：非線引都市計画地域（建ぺい率 70%, 容積率 200%）

地域の概要：一般住宅の中に別荘等が混在する既成住宅地域。

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

2 公図写

3 建物図面写

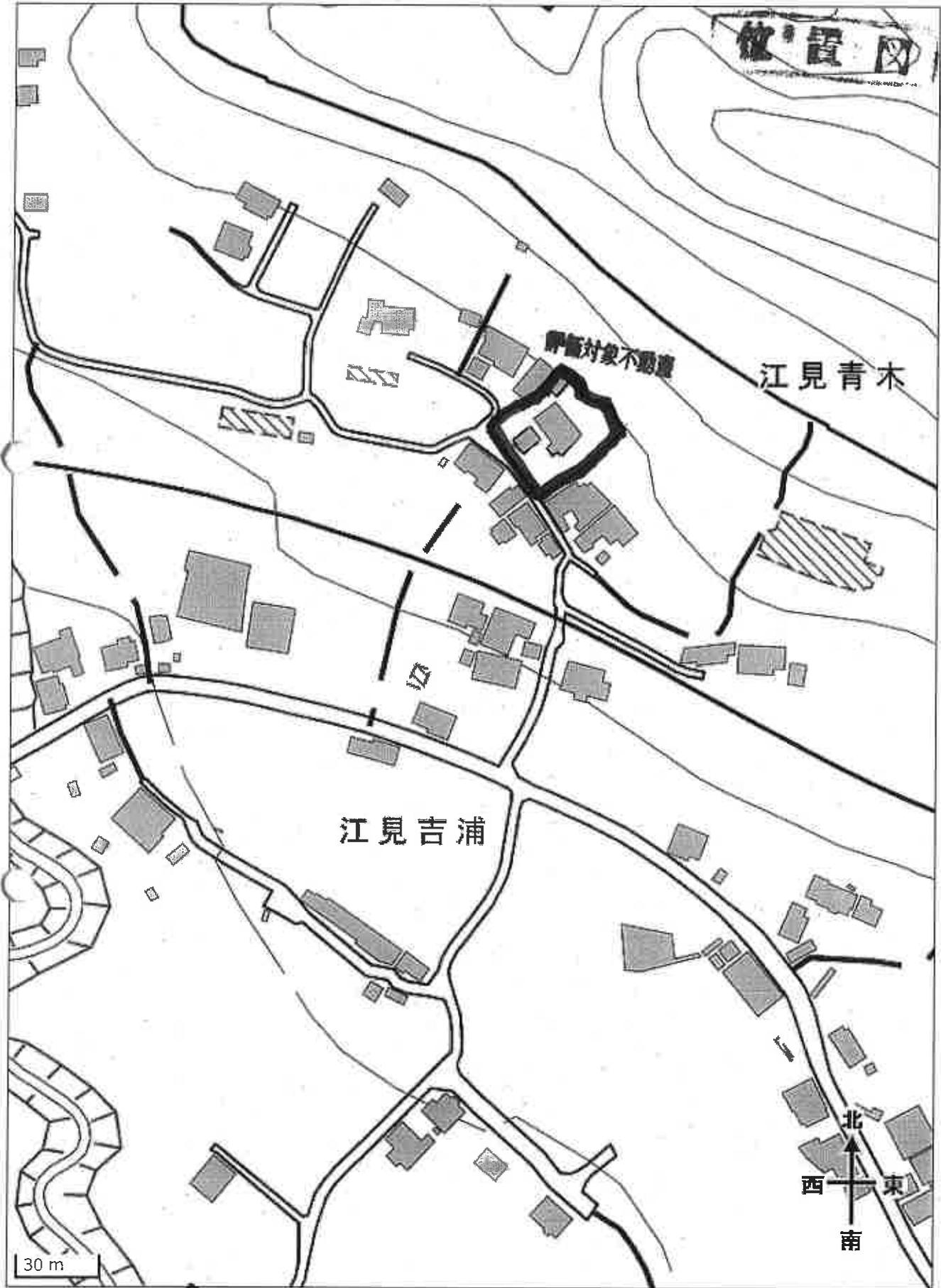
4 建物配置略図

5 建物間取図

以 上

地理院地図

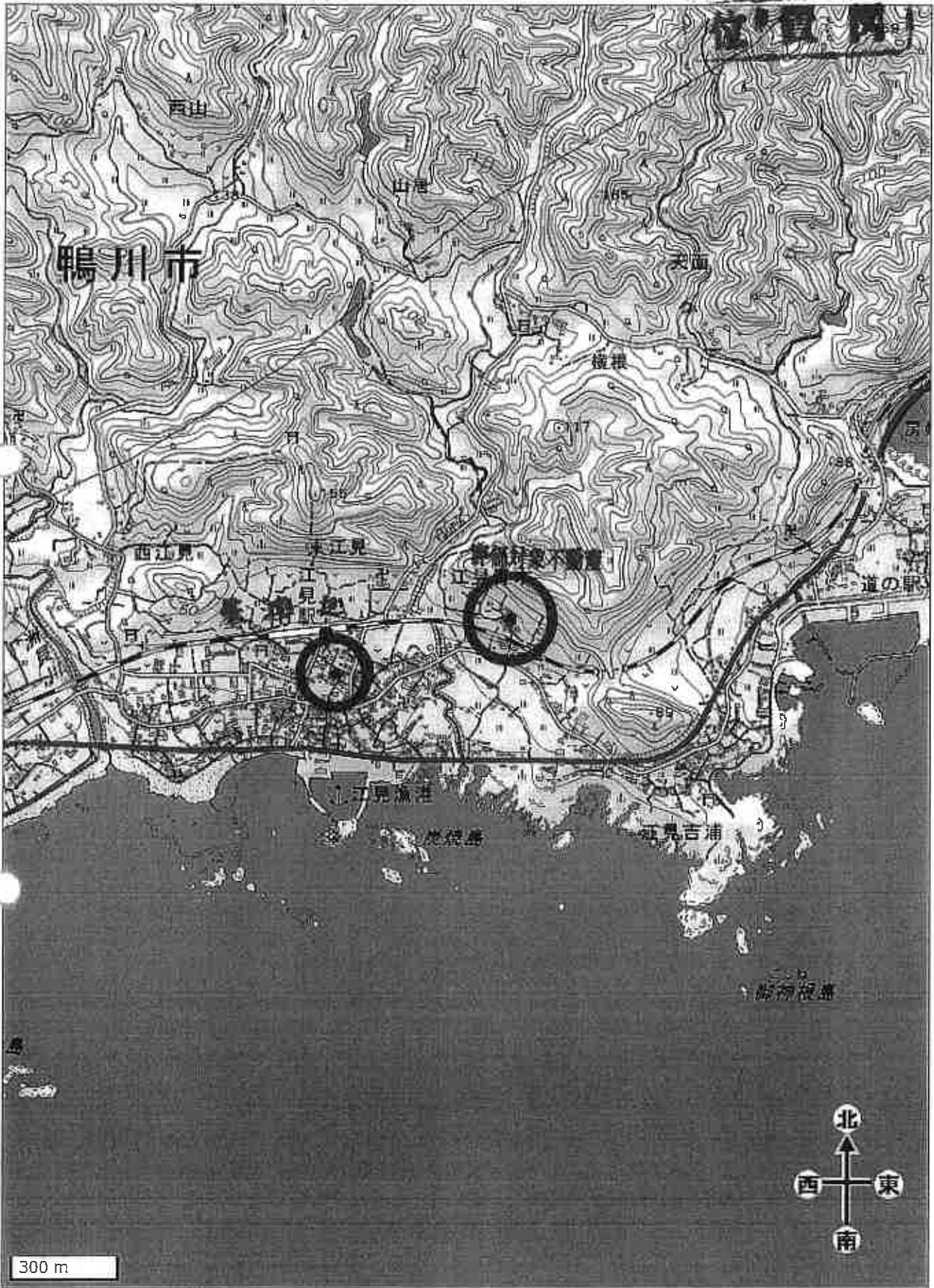
GSI Maps



2000

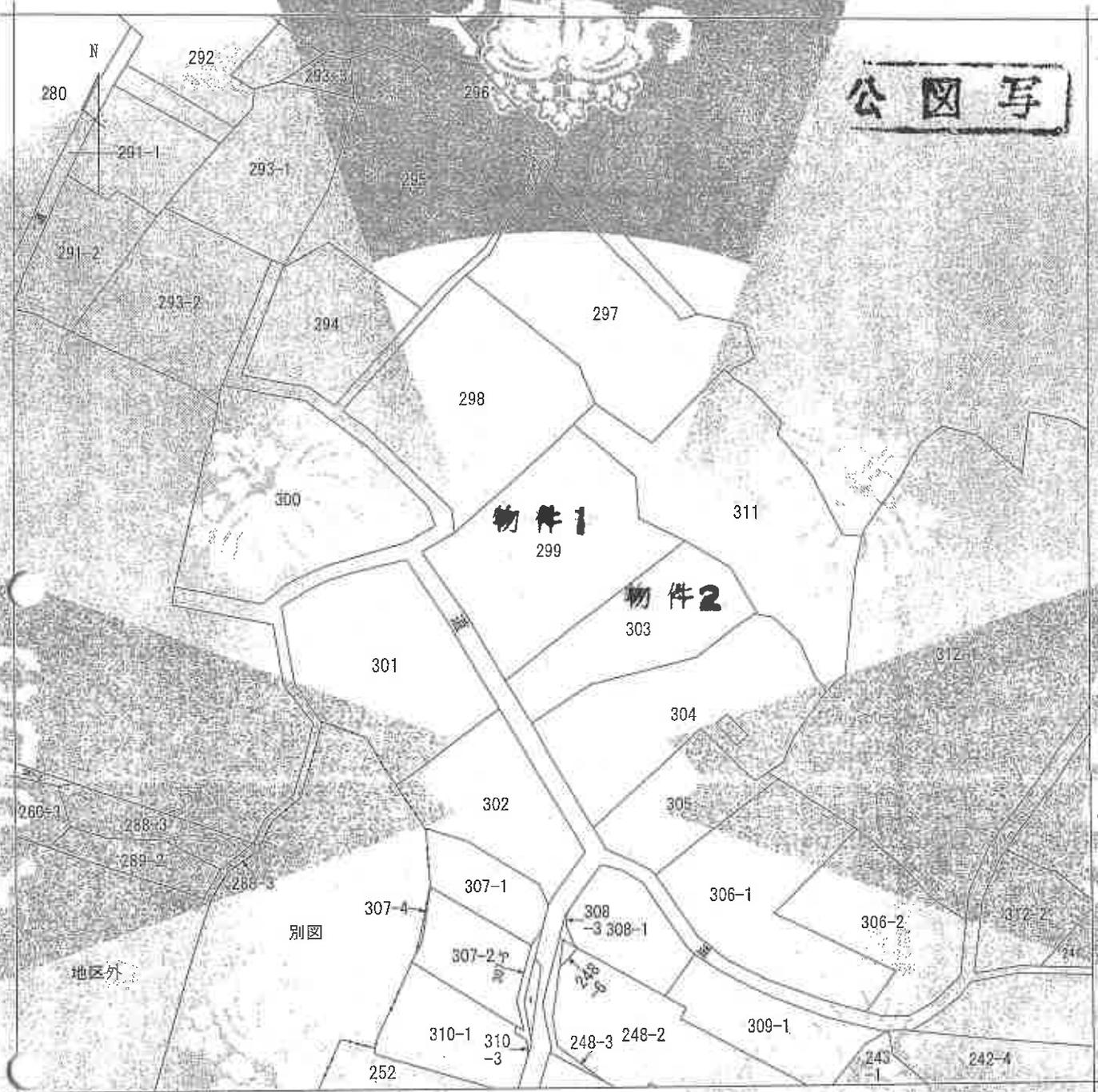
地理院地図

GSI Maps



15000

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簿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。



本図面は縮尺を1/4に縮小したものです。

請 示 部 分	所 在	鳴川市江見青木字青木	地 番	299番
出 方 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号又は記号	併記 地区に準ずる図面
種 類	旧土地台帳附属地図			
作 成 年 月 日	明治21年7月	簿 行 年 月 日 (原区)	平成5年9月20日	備 註 事 項

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である

(千葉地方法律局館山支局 監印)
 令和7年6月25日
 東京法律局立川出張所 監印

請求番号：21-1
 (1/1)

登記年月日：平成10年4月27日

本図面に記載されている内容は正確なものと見做すこと
(正確地方建設局岡山支店管理)

令和7年6月25日

東京法務局立

登記簿

建物図面

各階平面図 104.27

299番

申請番号 299番

申請の所在地 岡山市江見南小字高木299番地、303番地

043294 各階平面図

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



求積表

4.55 X	0.91 =	4.1465
15.01 X	8.19 =	122.9319
3.18 X	0.91 =	2.8938
合計		129.9722
取積		129.98 ㎡

298



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

平成10年4月27日登記

(岡山市建設局建築士会印)

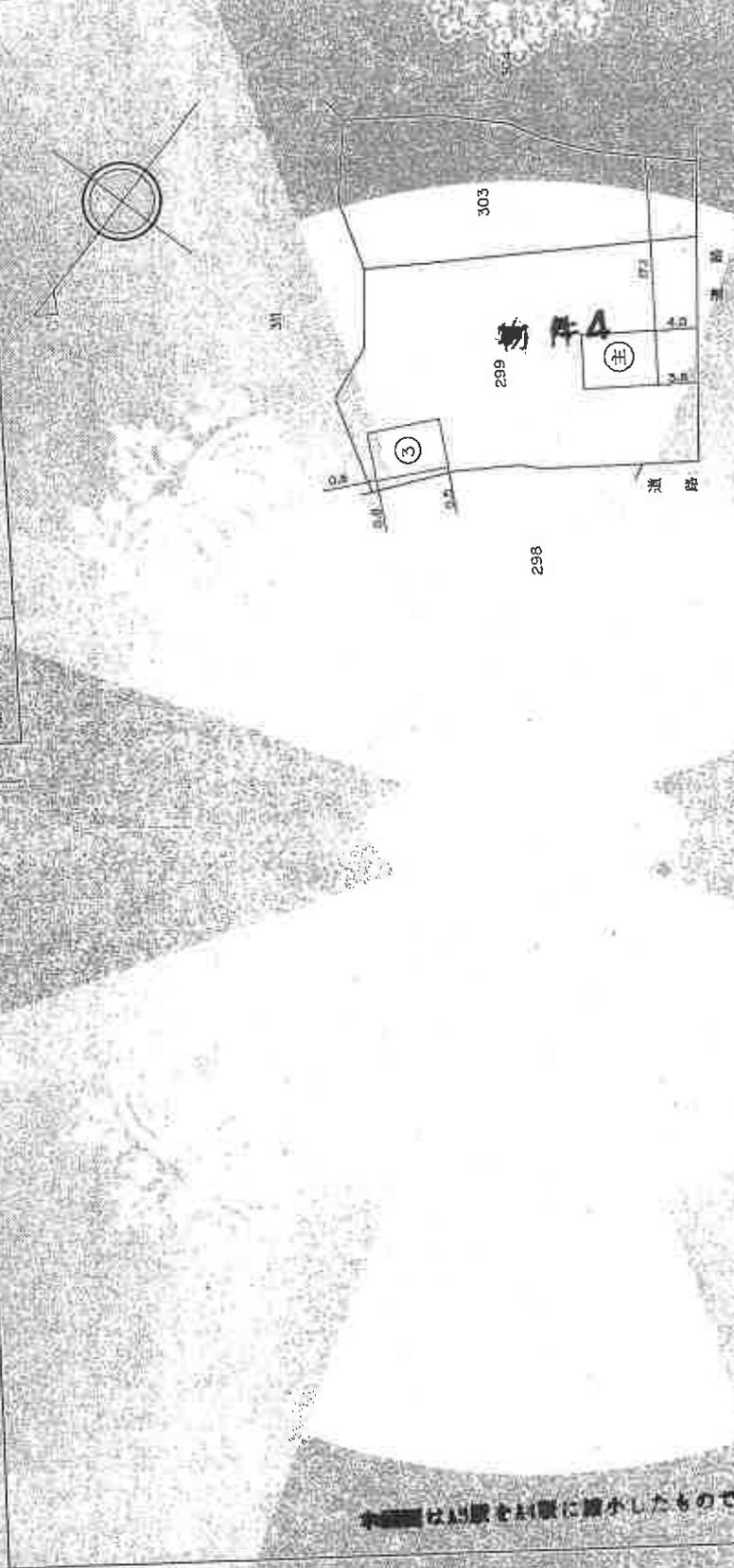
登記年月日：平成10年6月2日

（千葉地方支務局船山支局管轄）
令和7年6月25日 東京支務局 申請書

建築物図面
各階平面図 10.6.2

登記番号 299 備考
建築物の所在 埼玉県川口市江見西大工町大299番地

043296 各階平面図



平成10年6月2日 登記

作製者

10.6.25(10.6.25)

縮尺

申請人

縮尺

500

(千葉県建築士会用品)

登記年月日：平成10年6月2日

これは図面に記載されている内容を正確に写し出されたものである。

(千葉県地方務局 館山支庁事務所)

令和7年6月25日

東京法務局立

建物図面
各階平面図 10.6.2

家目番号 299 番 02

建物の所在 千葉県野田市新大259番地

043295 各階平面図

主たる建物の
1階

附属建物の
1階



求積表

4.00 X 7.20	28.80	34.5500
床面積		34.55 ㎡



求積表

4.00 X 7.20	28.80	34.5500
床面積		34.55 ㎡



求積表

4.00 X 7.20	28.80	34.5500
床面積		34.55 ㎡

2階

本図面はA5版を対象に縮小したものです。

平成10年6月2日 登記

縮尺 1/250

10年6月22日(作製)

作製者

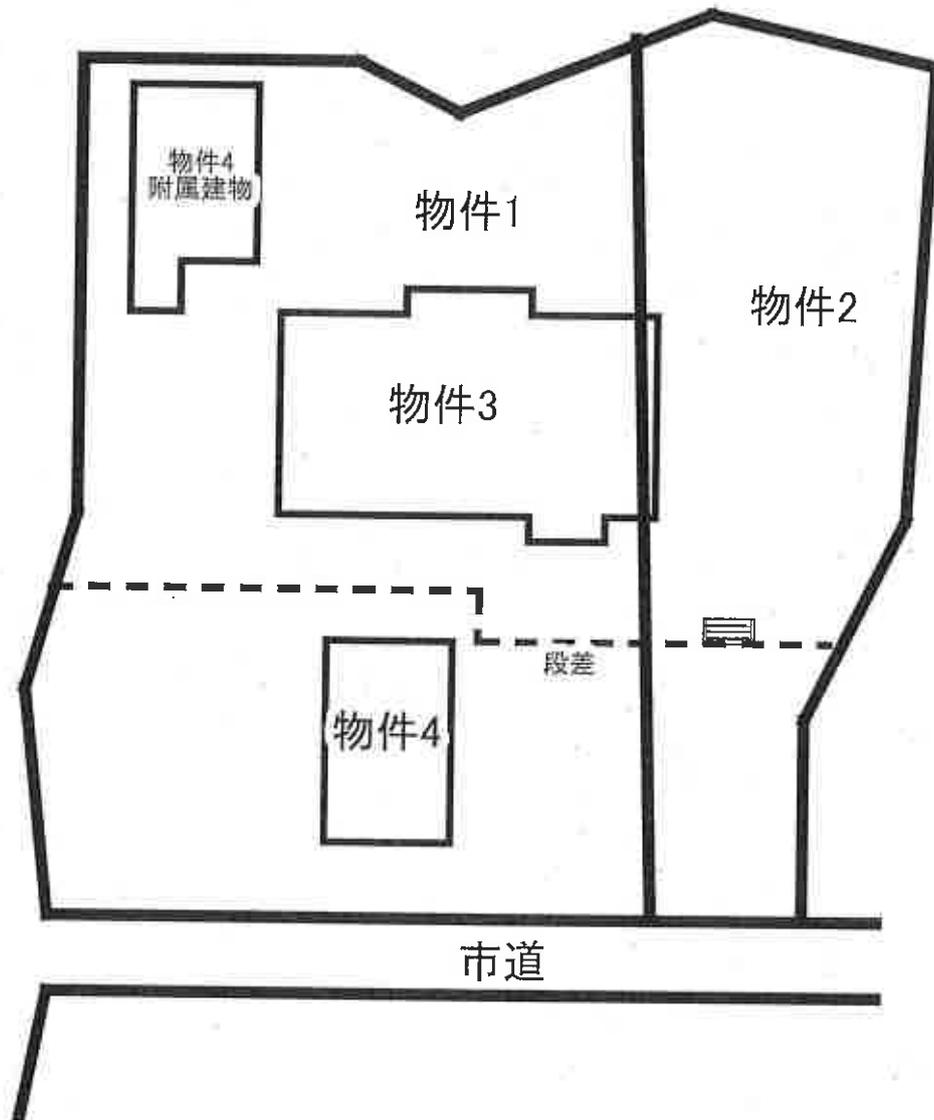
申請人

縮尺

250

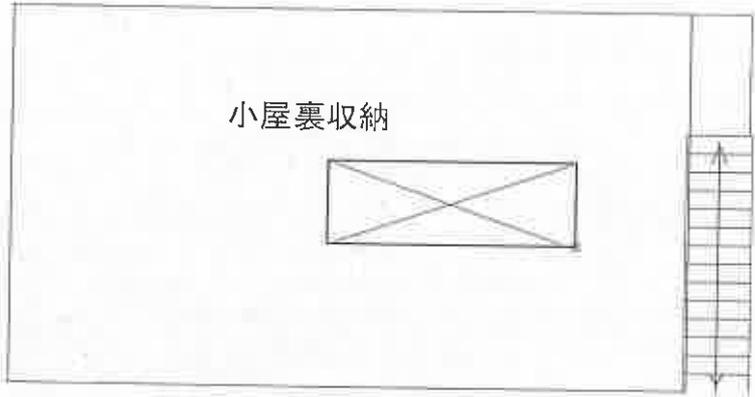
(千葉県地籍調査課 土台係)

建物配置略図



建物図取図

2階平面図



物件3



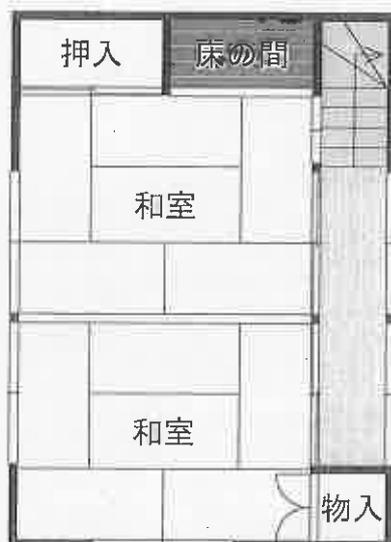
1階平面図



物件4 主である建物

建物間取図

2階平面図



1階平面図



物件4 附属建物
符号3
物置

