

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 及 川 真 一

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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 5月26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 鴨川市花房字昭田
地 番 60番5
地 目 宅地
地 積 161.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番1
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番3
地 目 公衆用道路
地 積 81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番10
地 目 宅地
地 積 90.53平方メートル

所有者 A

物件目録

5 所 在 鴨川市花房字昭田60番地5

家屋 番号 60番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 48.00平方メートル
2階 47.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建

床 面 積 約12平方メートル

所有者 A

令和6年（ヌ）第66号

（後行事件：令和6（ケ）第173号）

3点セット補足説明書

【現況調査報告書の補足説明】

本件では、所有者につき、令和6年6月6日に相続が発生したことが判明したため、対象事件（令和6年（ヌ）第66号）の現況調査報告書に替えて、頭書記載の後行事件（令和6年（ケ）第173号）の現況調査報告書をご覧ください。

（事件番号対照表）

地番・家番	6ヌ66	6ケ173
60番5	物件1	物件1
60番1	物件2	物件3
60番3	物件3	物件4
60番10	物件4	物件2
60番5	物件5	物件5

物 件 明 細 書

令和 8年 3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1～5】
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1～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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 鴨川市花房字昭田
地 番 60番5
地 目 宅地
地 積 161.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番1
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番3
地 目 公衆用道路
地 積 81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番10
地 目 宅地
地 積 90.53平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 鴨川市花房字昭田60番地5
家屋 番号 60番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.00平方メートル
2階 47.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建
床 面 積 約12平方メートル

所有者 A



先行事件(令和6年(又)第66号)
の売却手続に使用。

令和6年(ケ)第173号
令和7年11月28日受理
令和8年1月15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 鴨川市花房字昭田
地 番 60番5
地 目 宅地
地 積 161.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番10
地 目 宅地
地 積 90.53平方メートル

所有者 A

3 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番1
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番3
地 目 公衆用道路
地 積 81平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 鴨川市花房字昭田60番地5
家屋 番号 60番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.00平方メートル
2階 47.00平方メートル
所有者 A



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1～4		
現況地目	■宅地（物件1、2） ■公衆用道路（物件3、4） □（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 上記の者が物件1、2の土地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			
建 物	物件5		
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異なる（□主である建物 □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：物置 構造：軽量鉄骨造ビニール板葺平家建 床面積：約12㎡		
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居宅（空家）として占有している。 □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			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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
■隣家居住者	本建物にはご夫婦で住んでいましたが、令和6年の夏頃から空家になっています。ご主人は病院で亡くなったようです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取図（先行令和6年（ヌ）第66号事件における現況調査記録（以下「先行現況調査記録」という）中の評価人作成の間取図を利用した）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及び北西側がそれぞれ公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の西側各角地点に境界杭が存在したほか、南西側公衆用道路に面する部分を除き本土地の三方にはフェンス、生垣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 南西側公衆用道路に面する本土地の一部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、当該駐車場スペース部分に自動車検査証の有効期間が満了した軽自動車1台存在する。軽自動車検査協会千葉事務所袖ヶ浦支所提出の回答書から当該軽自動車は所有者の被相続人所有の軽自動車と認められる。
- 3 北東側公衆用道路は本土地よりも低く、公衆用道路に面する部分に高さ約0.6mのブロックの土留めが設置されている。

第3 物件3、4について

物件3、4は一体となって物件1、2の土地に面する幅員約4mの公衆用道路となっている。なお、「先行現況調査記録」から当該公衆用道路は建築基準法上の道路に該当しない一方、北東側公衆用道路は建築基準法上の道路に該当する旨認められる。

第4 物件5について

- 1 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（空家）として占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。
 - (1) 本建物に所有者の被相続人宛ての郵便物が複数存在した、
 - (2) 1階リビングダイニングに令和6年8月のカレンダーが掲げられていた。
 - (3) 本建物内には家財道具及び日用雑貨等がやや散乱した状態で存在した。それらは残置されたものと思われ、現に使用の状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 本建物の東側に3枚目「物件目録にない附属建物」欄記載の物置が存在する。当該物置は基礎及び周壁を備えることから建物と認められ、本建物との場所的關係及び「先行現況調査記録」（現況調査報告書中、「関係人の陳述等」における所有者（当職注記：本件における所有者の被相続人）の陳述）から本建物の附属建物と認められる。
- 3 外壁が一部変色している。内壁の複数箇所にクロスが剥がれが見受けられる。内壁の一部及び建具のドアに凹みが見受けられる。
- 4 LDKにケージが存在した。「先行現況調査記録」（現況調査報告書中、「関係人の陳述等」における所有者（当職注記：本件における所有者の被相続人）の陳述）から過去、本建物内で犬が1匹飼われていたことが認められる。

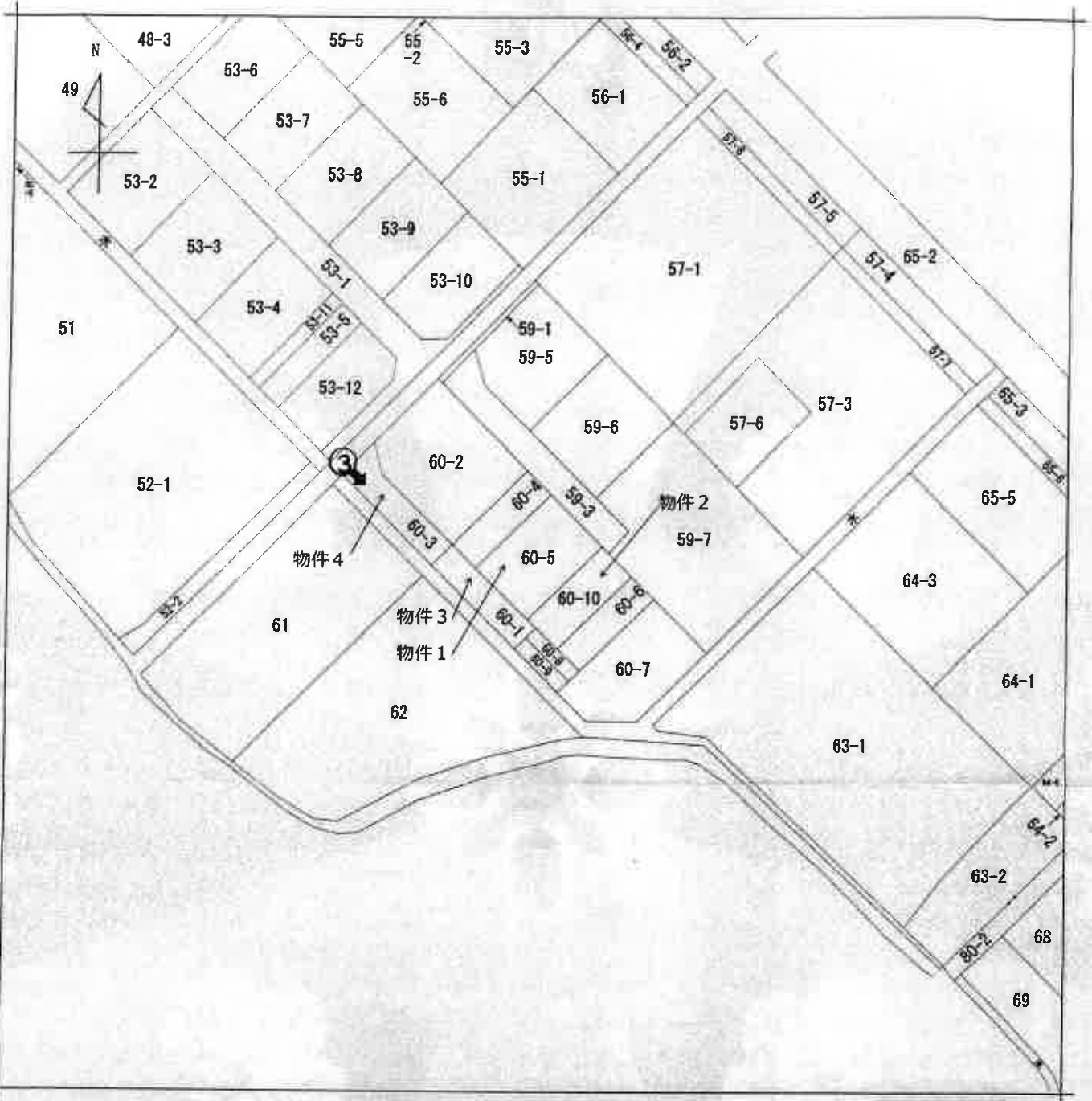
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月19日(金) 14:00-14:07	物件所在地	物件確認、占有関係調査 隣家居住者に面談、占有関係聴取 (以後予定の別件期日のため調査中断)
7年12月23日(火) 15:40-16:03	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年12月26日(金) 16:25-16:54	物件所在地 執行官室	本建物立入調査、写真撮影 千葉地方法務局館山支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託 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
8年1月7日(水)	執行官室	千葉地方法務局館山支局から上記嘱託に係る文書到着 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
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月26日 本建物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。		

(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

1 55-8



(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。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請 求 部 分	所 在	鴨 川 市 花 房 字 昭 田		地 番	60番5			
出 力 縮 尺	縮尺不明	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)	平成8年9月30日	補 記 項 事		

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)

令和6年5月16日
千葉地方方法務局館山支局

地図整理番号：M06630
(1/1)

登記官 (7 枚目)



登記年月日：平成7年10月26日

425393

地積測量図 7.10.26

60-4 60-9

土地の所在 川崎市花房字田田

三 斜 求 積 表

地番 符号	(B)160-4 底辺	高さ	積 算
イ	15.20	0.13	1.9760
ロ	15.74	4.68	73.6632
ハ	15.74	4.18	65.7932
	合計		141.4324
	面積		70.7162
	地積		21.39

地番 符号	(C)160-5 底辺	高さ	積 算
イ	18.42	8.78	161.9118
ロ	18.42	8.71	160.4382
	合計		322.3500
	面積		161.1750
	地積		48.75

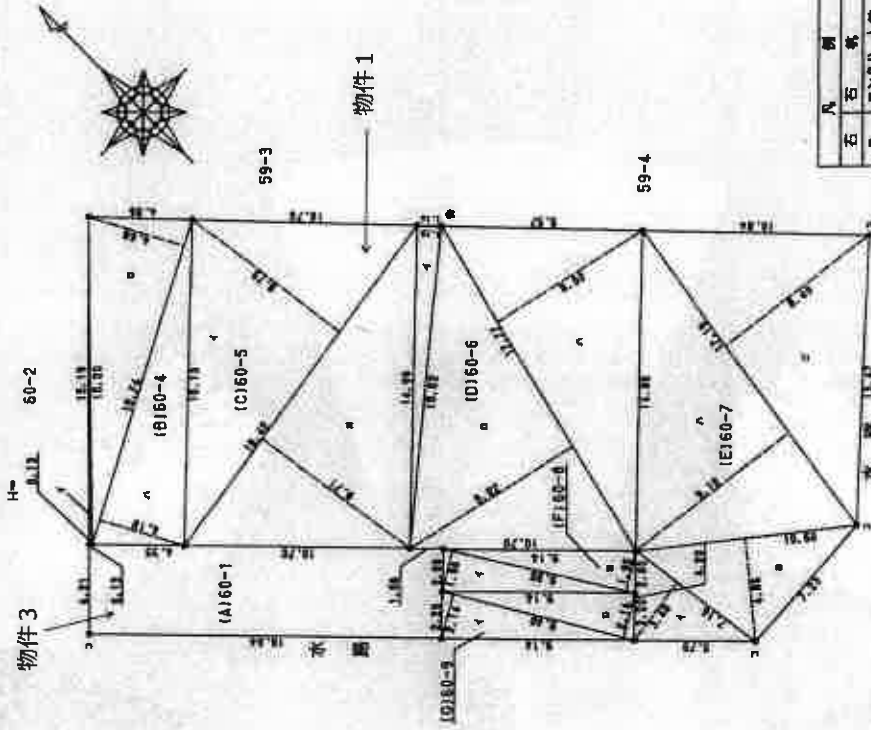
地番 符号	(D)160-6 底辺	高さ	積 算
イ	15.02	1.13	16.9726
ロ	17.77	9.02	160.2854
ハ	17.77	6.00	142.1600
	合計		319.4180
	面積		159.7090
	地積		48.31

地番 符号	(E)160-7 底辺	高さ	積 算
イ	7.15	3.40	24.3140
ロ	10.60	4.68	51.5160
ハ	17.19	9.10	156.4290
ニ	17.19	8.49	145.9431
	合計		378.2321
	面積		189.11605
	地積		57.20

地番 符号	(F)160-8 底辺	高さ	積 算
イ	9.35	1.96	18.3260
ロ	9.35	1.95	18.2325
	合計		36.5585
	面積		18.27925
	地積		5.52

地番 符号	(G)160-9 底辺	高さ	積 算
イ	9.40	2.14	20.1160
ロ	9.40	2.14	20.1160
	合計		40.2320
	面積		20.1160
	地積		5.08

地番	(A)160-1 公簿	面積	地積
	合計	596.7100	
	面積	619.1115	
	地積	77.5905	
	坪	77.59	23.47



凡 例
石
コ
コンクリート
金
フ
フ

作製者

申請人

縮尺 250

(平成 7 年 8 月 30 日作製)

(千葉県国土建設課 国土利用課)

地図整理番号：M06631

登記年月日：平成15年7月17日

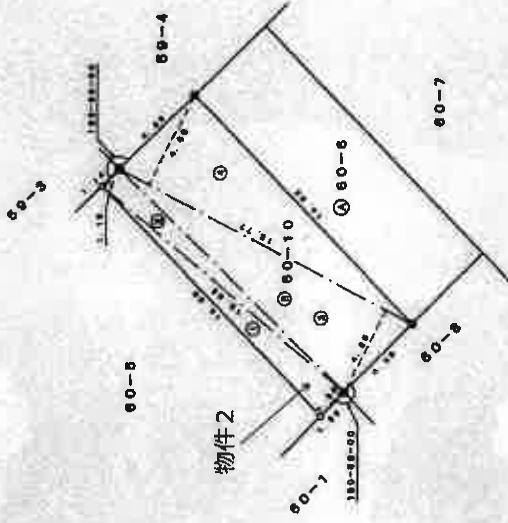
425395

前60-6

地番 60-10 60-6

土地の所在 鶴川市花房字昭田

地積測量図 15.7.17



求積表

地番	延面積	高さ	体積
60-10	15.08	1.56	23.5248
60-6	15.08	1.13	17.0404
60-1	15.77	4.26	67.2602
60-2	15.77	4.63	73.2306
合計			181.0789
合計地積			90.53799 m ³

地番	延面積	高さ	体積
60-6	15.08	1.13	17.0404
合計			89.17105
合計地積			89.17 m ³



製図者	測量士
検査者	測量士
図面	コンクリート
備考	プラスチック

作製

申請人

縮尺 1/250

(平成15年7月10日作製)

(千葉県土地家屋調査士会所属)

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。
令和6年5月16日 千葉地方方法務局鶴田支局 登記官

登記年月日：平成7年10月26日

425394

前 60-2

地番 60-3 60-2

土地の所在 青川市花房寺田

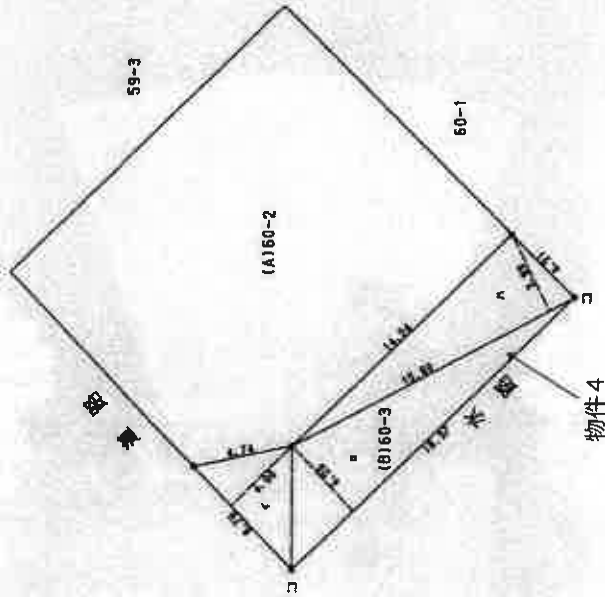
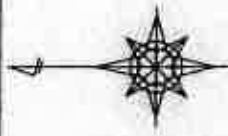
地積測量図 7.10.26

平成7年10月26日

三斜求積表

地番	(B)160-3	高さ	積
イ	6.70	4.00	26.8000
ロ	18.97	4.20	77.1540
ハ	15.00	3.99	59.8500
		合計	163.8040
		地積	81.9020

地番	(A)160-2	公積
		338.0000
		合計
		81.9020
		面積
		256.0980
		地積
		256.09



凡	明
石	表
コ	コンクリート敷
敷	道
ア	アスファルト敷
ア	アスファルト敷

作製者

(平成7年8月30日作製)

申請人

縮尺 250

(千葉県地籍調査士会所属)

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。

令和6年5月16日

千葉県地方務局船山支局

登記官

登記年月日：平成15年11月11日

048864

各階平面図

家屋番号 60番5

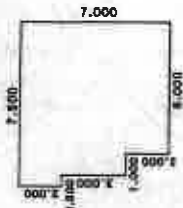
建物の所在

瑞川市花房字庄田60番地5

建物図面

各階平面図

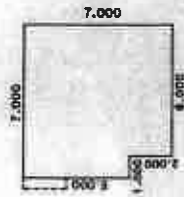
1階



求積表

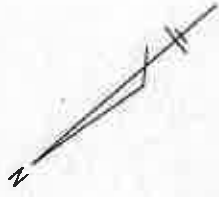
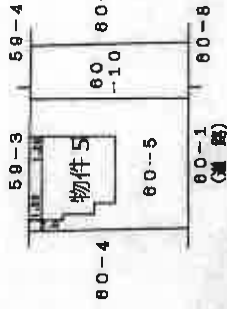
0.500 × 2.000 =	1.000000
1.000 × 5.000 =	5.000000
6.000 × 7.000 =	42.000000
合計	48.000000
床面積	48.00 m ²

2階



求積表

1.000 × 5.000 =	5.000000
6.000 × 7.000 =	42.000000
合計	47.000000
床面積	47.00 m ²



平成15年11月11日登記

作製者

1年 10月 20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

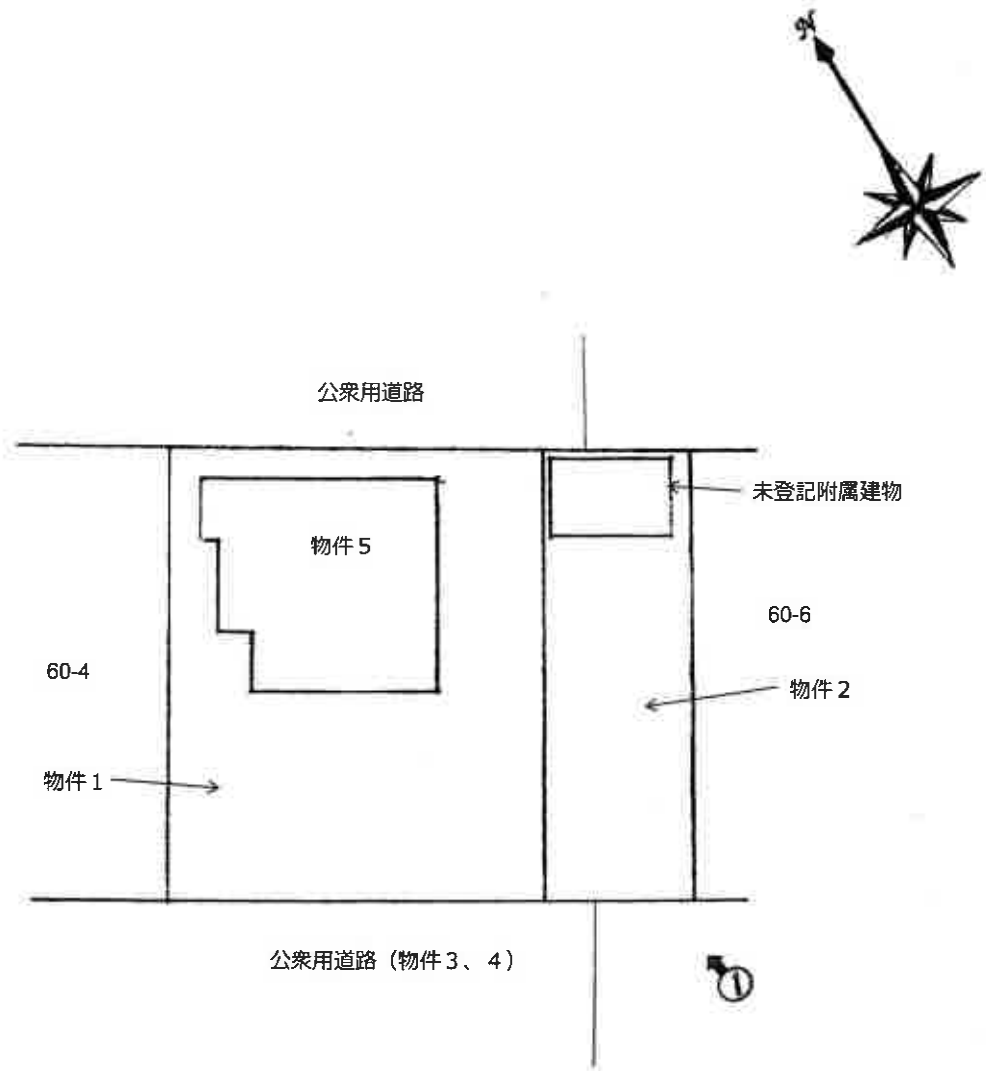
(千葉県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M06634

(A3判をA4判に縮小した)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年5月16日 千葉県地方務局船山支局 登記官

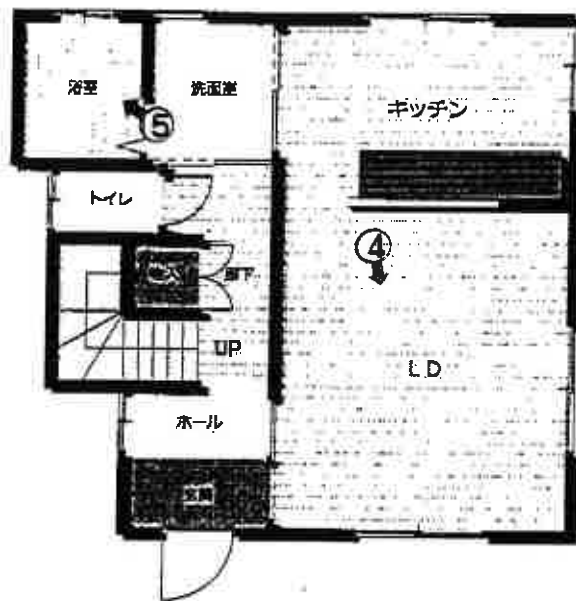
土地建物位置関係図



(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

間取図

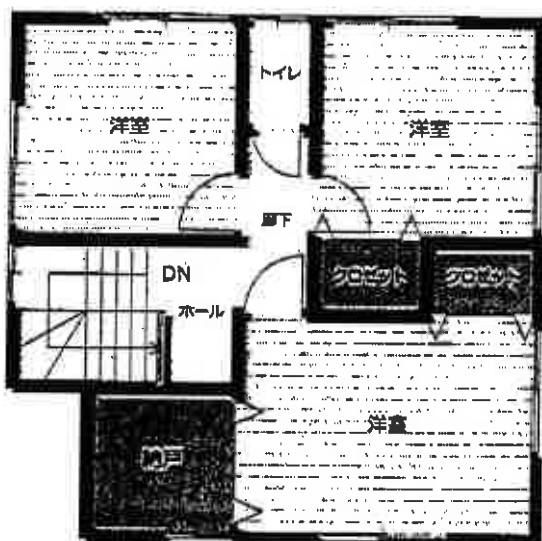
1階



(未登記附属建物)



2階



(注) Ⓢは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(13 枚目)



未登記附属建物



物件3、4



4



5



令和6年(又)第66号

令和6年5月28日現地調査

令和6年6月4日評価

第5079号発行番号

令和6年6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

井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 1 9 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 6 7 0, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 4, 3 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至5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合計価格である。
- 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及び4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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評価するものであり、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
1～4		物件目録記載のとおり。	同左
5		物件目録記載のとおり。	<p>(住居表示未実施区域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未登記附属建物 種類 物置 構造 軽量鉄骨造ビニル板葺平家建 床面積 約12㎡
番号	特記事項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番5
地 目 宅地
地 積 161.17平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番1
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル

共有者 A 持分2分の1

- 3 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番3
地 目 公衆用道路
地 積 81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

- 4 所 在 鴨川市花房字昭田
地 番 60番10
地 目 宅地
地 積 90.53平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 鴨川市花房字昭田60番地5
家屋 番号 60番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.00平方メートル
2階 47.00平方メートル
所有者 A

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1～4)

位置・交通	JR内房・外房線「鴨川」駅の北西方・道路距離約2.3kmに位置する。 最寄バス停「福祉センター前」の南東方・道路距離約300m。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅のほかアパート等も見られる住宅地域である。	
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	都市計画区域(非線引) 第1種住居地域 指定60% 指定200% - -
画地条件 (物件1・4)	形状(長方形)、地勢(概ね平坦)、接道方位(南西・北東、特記事項) 南西側間口(約12m)、奥行(約15m)、 高低差(無)、地積は登記合計(251.7㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況 (物件1・4)	南西側私道、幅員(約4m)、連続性(行止り)、 舗装(有)、歩道(無)、側溝(有) 北東側私道、幅員(約4m)、連続性(行止り)、 舗装(有)、歩道(無)、側溝(有) ※特記事項参照	
	建築基準法上の種類	南西側：非建築基準法道路 北東側：第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	北東側：平成4年7月10日・第21-1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可(特記事項)
土地の利用状況等	物件1・4…物件5建物の敷地となっている。 物件2・3…公衆用道路(非建築基準法道路)。 隣地は、戸建住宅である。	
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(個別プロパン) 下水道 なし(浄化槽)	
土壌汚染等	過去の利用状況及び現況観察から土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 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	建物敷地への出入りは、現況、南西側道路(物件2・3)を利用しており、北東側道路とはフェンス等により仕切られ、当該道路からの侵入ができない状況となっている。物件5建物の建築計画概要書によれば、共有地である物件2・3のうちの敷地側の幅約2mを敷地延長部分として、物件3の北西側にある市道(第1294号線)に面するものとして建築確認申請された経緯がある。 鴨川市防災マップによれば、ため池浸水想定区域となっている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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15年10月28日新築 約21年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 洗面台, 浴室, キッチン, トイレ等 (上水道, 浄化槽, プロパン, 電気)
床面積(現況)	現況の床面積は, 以下のとおり。 床面積 1階 48㎡ 2階 47㎡ 延べ 95㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK+納戸(別添間取図の通り)
品 等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が家族と居住している(詳細は執行官の現況調査報告書参照)。	
附属建物	登記の有無 構造・階層・用途 建築時点・面積	無 軽量鉄骨造ビニール板葺・平家建・物置 平成16年頃・約12㎡
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 主である建物の建築確認: 鴨土第71号(平成15年7月30日)完了検査は未了 室内で犬1匹を飼育しており, 各所に壁材等の剥がれや傷が見られた。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,500	1.0	161.17	1.0	3,787,000
2	23,500	0.1	77×1/2	1.0	90,000
3	23,500	0.1	81×1/2	1.0	95,000
4	23,500	1.0	90.53	1.0	2,127,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（鳴川－2）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 23,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：補正なし ±0%

◇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・4……概ね格差なし（±0%）

物件2・3……現況公衆用道路（-90%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要。

② 物件5（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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
5(主)	200,000	95	0.207	3,933,000
5(附属)	50,000	12	0.025	15,000
5(計)				3,948,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
5(主)	5%	5年	21年	0.23	▲10% (0.90)	0.207
5(附属)	5%	0年	20年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
 B. 経済的残存耐用年数
 C. 経過年数

(2) 観察減価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、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、更に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	3,787,000	0.5	法定地上権	1,894,000
4	2,127,000	0.5	法定地上権	1,064,000
計				2,958,000

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50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入・最低価格1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,787,000	-1,894,000		0.9	0.7	1,190,000
2	90,000	-	1.0	0.9	0.7	60,000
3	95,000	-	1.0	0.9	0.7	60,000
4	2,127,000	-1,064,000		0.9	0.7	670,000
5	3,948,000	+2,958,000	1.0	0.9	0.7	4,350,000
一括価格 (合計)						6,330,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：ため池浸水想定区域であること等を考慮した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

・地価公示（鴨川－2）

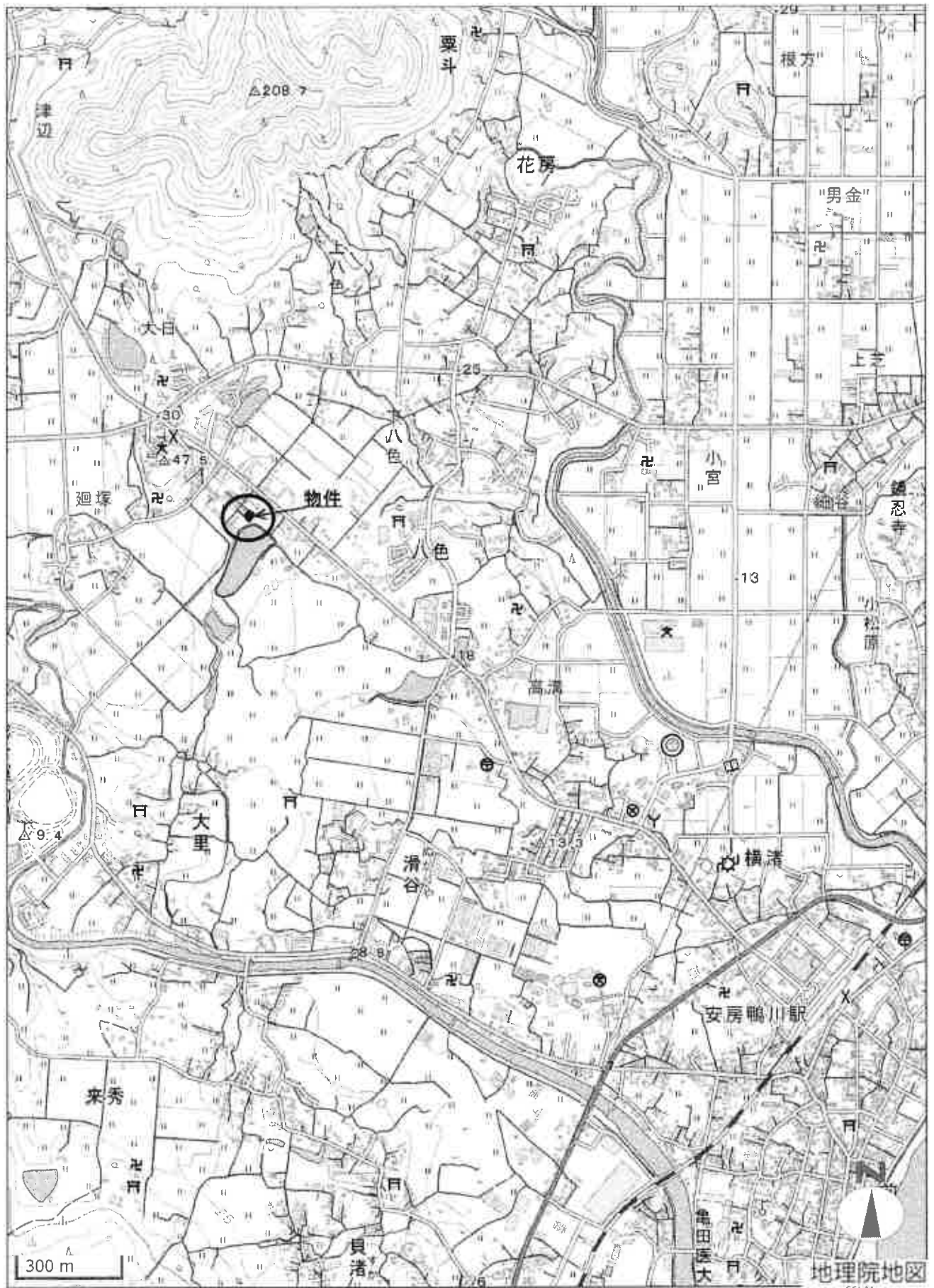
所 在 鴨川市花房字上貫394番2外
価 格 23,500円/m²
位 置 JR内房・外房線「鴨川」駅の北西方・道路距離約2.5kmに位置する。
価 格 時 点 令和6年1月1日
地 積 201m²
供給処理施設 水道, ガス
接 面 街 路 南側幅員6m市道
用途指定等 非線引都市計画区域(建蔽率70%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 一般住宅の中に農地も見られる住宅地域

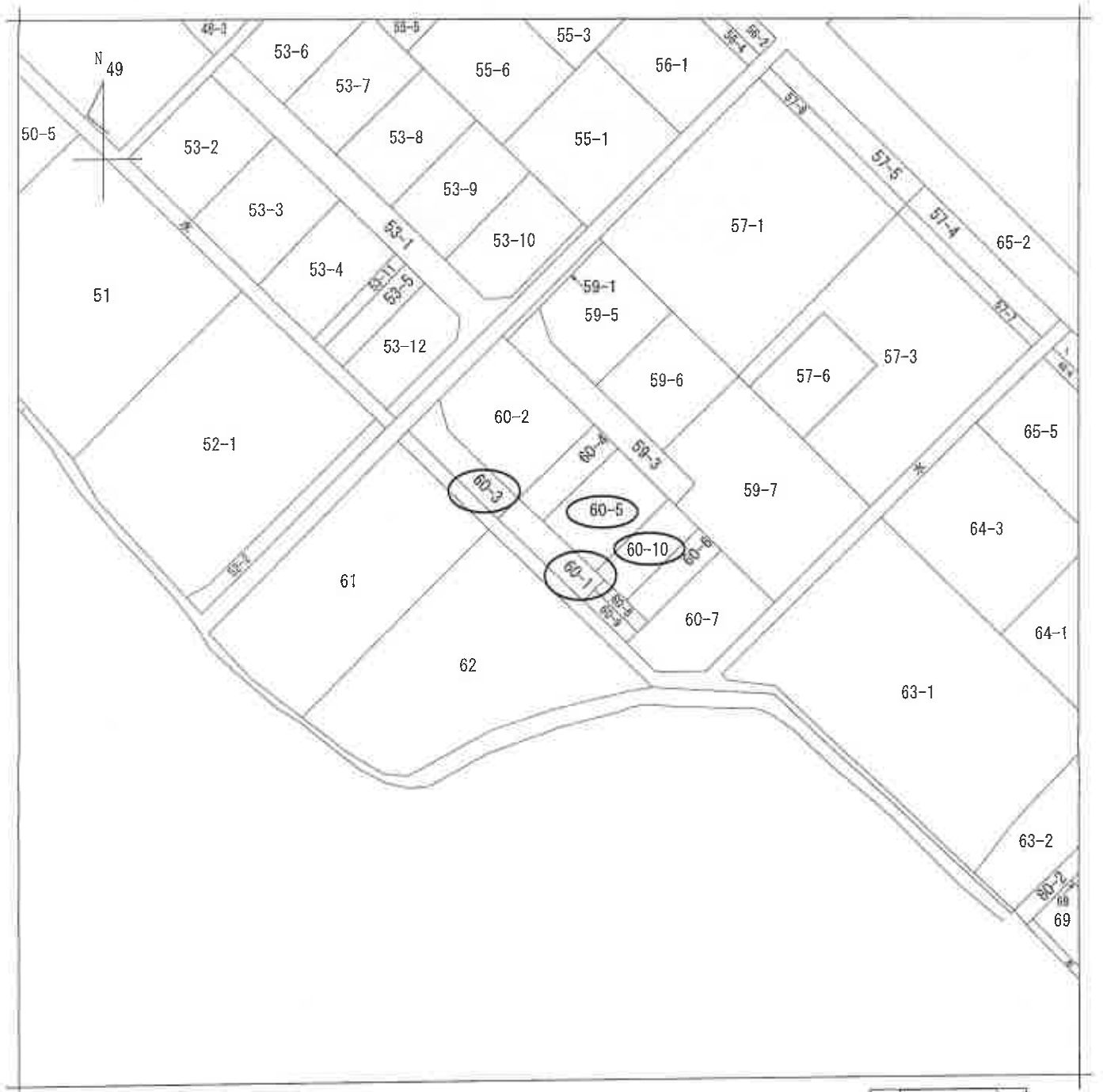
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

目的物件の位置図





(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。



請求分	所在	鴨川市花房字昭田		地番	60番1		
出力尺	縮尺不明	精度区	座標系又は番号は記号	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)	平成8年9月30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。
 (千葉県法務局館山支局管轄)
 令和6年3月22日
 東京法務局

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。



登記年月日：平成15年11月11日

令和6年3月22日 東京法務局

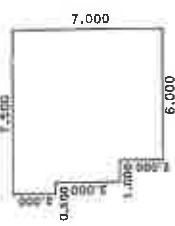
登記官

048864 各階平面図 建物図面 各階平面図 川

家屋番号 60番5

建物の所在 鴨川市花房字庄田60番地5

1階



求積表

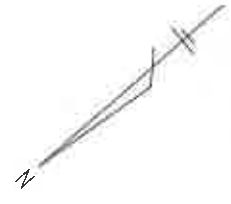
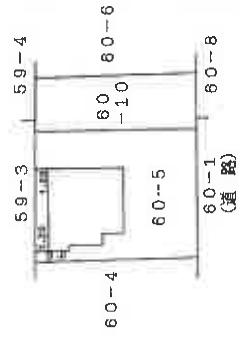
0.500 x 2.000 =	1.000000
1.000 x 5.000 =	5.000000
6.000 x 7.000 =	42.000000
合計	48.000000
床面積	48.00 m ²

2階



求積表

1.000 x 5.000 =	5.000000
6.000 x 7.000 =	42.000000
合計	47.000000
床面積	47.00 m ²



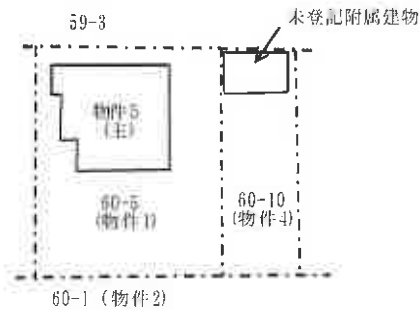
平成15年登記簿記載

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(千葉県土地家屋調査士会印)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

土地建物位置関係図



縮尺：約 1 / 500

これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面である。

間取図

1階



(未登記附属建物)



2階

