

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7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 8年 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10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 7月 7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 鴨川市太海字向原
地番 90番1
地目 宅地
地積 290.38平方メートル
- 2 所在 鴨川市太海字向原90番地1
家屋番号 90番1
種類 居宅
構造 木造スレート葺2階建
床面積 1階 98.54平方メートル
2階 76.18平方メートル

(未登記附属建物)

- 種類 物置
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約35平方メートル

(未登記附属建物)

- 種類 居宅
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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, 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】

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 鴨川市太海字向原
地 番 90番1
地 目 宅地
地 積 290.38平方メートル
- 2 所 在 鴨川市太海字向原90番地1
家屋 番号 90番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 98.54平方メートル
2階 76.18平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約35平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約30平方メートル



令和8年(ケ)第45号
令和8年3月26日受理
令和8年5月12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 | 鴨川市太海字向原 |
| | 地 番 | 90番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 290.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴨川市太海字向原90番地1 |
| | 家屋 番号 | 90番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 98.54平方メートル
2階 76.18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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）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異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <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 checked="" type="checkbox"/> ある	1 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約35㎡	2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約30㎡						
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等（空家）として占有している。 <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;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding: 0 5px;"> 地方裁判所 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> 支部 平成 年()第 号			[地方裁判所 保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所 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"/> 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	<p>1 本建物には所有者の両親が住んでいましたが、ご主人が亡くなった後、2、3年前頃から空家になっていて、今は誰も住んでいません。以前はたまに所有者が来ているようでした。</p> <p>2 亡くなったご主人は竹細工のかごを作ったりする仕事をしていました。北側の建物（未登記附属建物1：当職注記）はその作業場や物置で使っているようでした。</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、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、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 本土地は北側が幅員約8m及び南側が幅員約4mの公衆用道路にそれぞれ面する概ね整形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の南西側角地点に境界標が存在した。北側及び一部南側を除き本土地の周囲にはブロック塀、積塀等が設置されており、本土地の範囲を確認することは可能である。なお、法務局には本土地の地積測量図が備え付けられていないことから本土地の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 本土地の北西側に公図上、赤道が存在する。当該赤道は本土地よりも高く、赤道に面する部分に高さ約0.5mの石積みブロックが設置されている。赤道の幅員は約0.8mであり、人が1人通れる程度の幅員しかない。
- 3 南側公衆用道路に面する一部南東側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。
- 4 本土地西側の赤道に面する部分に祠が存在する。

第3 物件2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。所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 本建物内に所有者宛ての物品の納品書が存在した。
 - (2) ダイニングキッチンに令和4年のゴミ収集の案内ポスタ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、それらは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(1) 本土地北側部分に物置及び居宅が各1棟存在する。当該物置、居宅は基礎及び周壁を備えることから建物と認められる。所有者に照会書を送付し、当該物置等の所有者について回答を求めるも期限までに回答がなく、当該物置等の所有者が明らかとならないところ、所有者に係る固定資産公課証明書に当該物置等が付属家として登載されていることが認められること、本建物と当該物置等との位置関係、推定される利用関係及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から当該物置等は本建物の附属建物と認めた。当該物置等の構造及び床面積は2枚目「建物」欄中、「物件目録にない附属建物」記載のとおりである。以下、当該物置は「未登記附属建物1」、居宅は「未登記附属建物2」と呼称する。
 - (2) 未登記附属建物1には日用雑貨類のほか、材木等の資材、工具等が散乱した状態となっており、それらは現に使用の状況は窺えないことから所有者は当該未登記附属建物を空家の状態で占有するものと認められる。なお、当該未登記附属建物における上記の状況及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から当該未登記附属建物は物置のほか、作業場として使用されていたものと思われる。
 - (3) 未登記附属建物2には日用雑貨のほか段ボール箱が山積みの状態となっており、それらは現に使用の状況は窺えず、所有者は当該未登記附属建物を空家の状態で占有するものと認められる。
 - (4) 未登記附属建物1、2はドアのない隔壁で隔てられ、相互の行き来はできない。
- 3 物件2の建物の1階階段の内壁部分に比較的大きな穴が開き、穴隠しのポスター類が貼ってある。当該階段内壁に設置されたコンセントカバーが破損している。物件2の建物にクロス汚損、軽微な傷が見受けられる。未登記附属建物2のダイニングキッチンのクロス汚損が激しい。

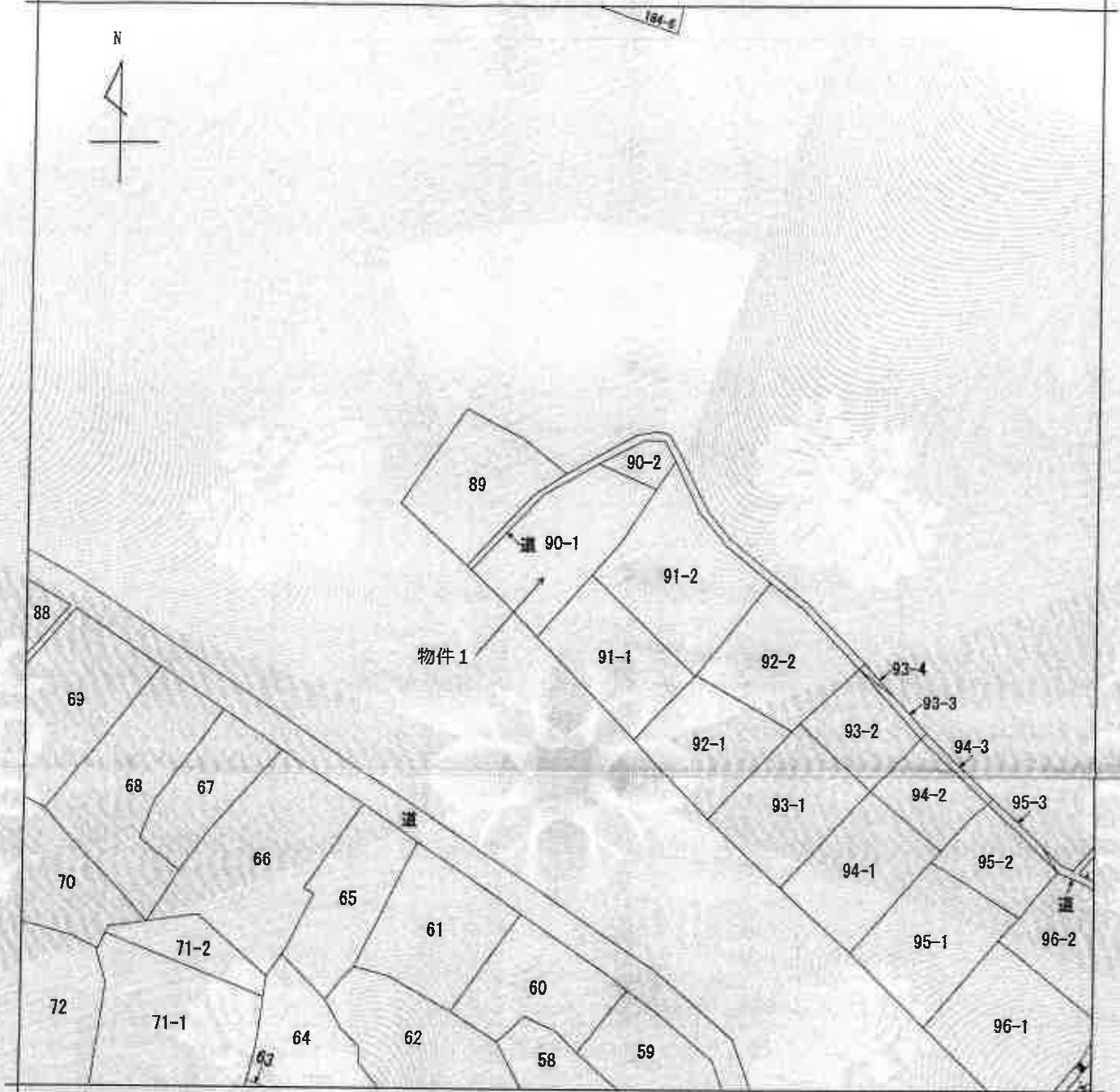
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

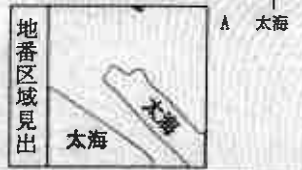
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月26日(木)	執行官室	鴨川市役所に対し、本建物平面図、航空写真重ね地番図送付嘱託
8年3月27日(金) 17:07-18:18	物件所在地	全戸不在、物件調査、写真撮影、隣家居住者に面談、占有関係等聴取
8年3月30日(月)	執行官室	千葉地方法務局館山支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
8年3月31日(火)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
8年4月2日(木)	執行官室	千葉地方法務局館山支局から上記嘱託に係る文書到着
8年4月6日(月) 14:07-15:28	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
8年4月13日(月)	執行官室	鴨川市役所から上記嘱託に係る文書到着
(特記事項) ■ 令和8年4月6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

1 98-6 道
97-1 97-2



(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	鴨川市大海字向原			地番	90番1		
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)			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。

(A3判をA4判に縮小した)

令和8年1月22日
千葉地方法務局館山支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成8年10月16日

053113

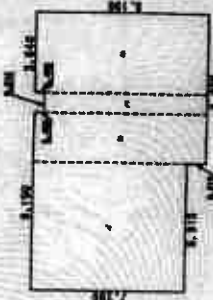
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 90-1

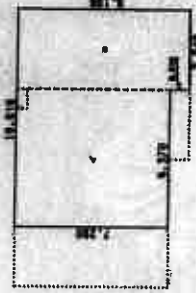
建物の所在 鶴川市太神寺向原90番地1

1階平面図

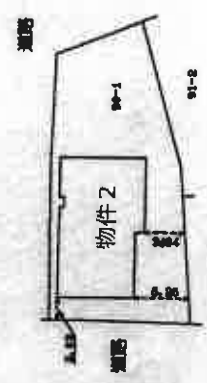


イ	7,350 x 5,311	=	43,967,260
ロ	8,190 x 2,275	=	18,632,250
ハ	7,735 x 4,910	=	7,039,050
ニ	8,130 x 3,540	=	29,811,600
合計			99,549,900
床面積			99,549.9㎡

2階平面図



イ	7,280 x 6,376	=	46,379,600
ロ	8,130 x 3,540	=	29,811,600
合計			76,191,200
床面積			76,191.2㎡



平成八年十月十六日 (長瀬誠)

製作者

平成10月 (自製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(目録表12)

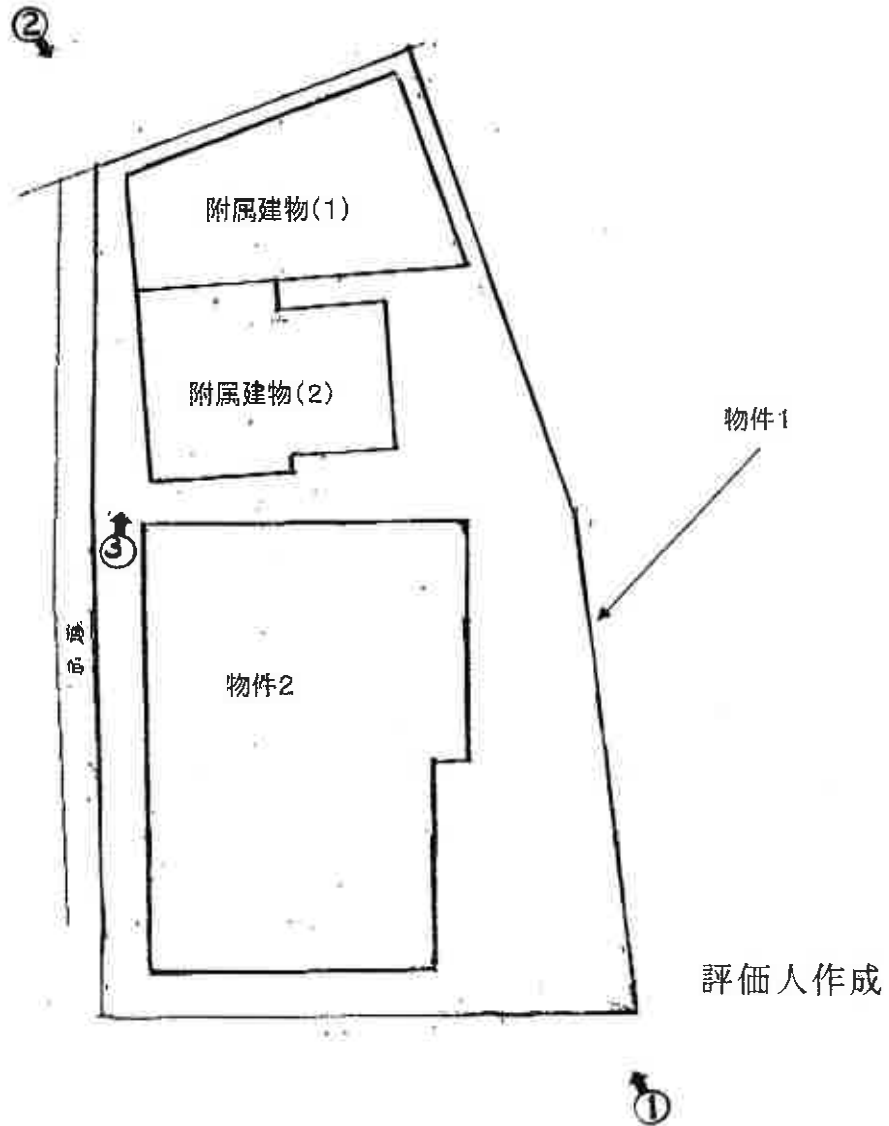
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月22日 千葉地方建設局 鶴山支局 登記官

(7 枚目)

測量番号：16-2

(A3判をA4判に縮小した)

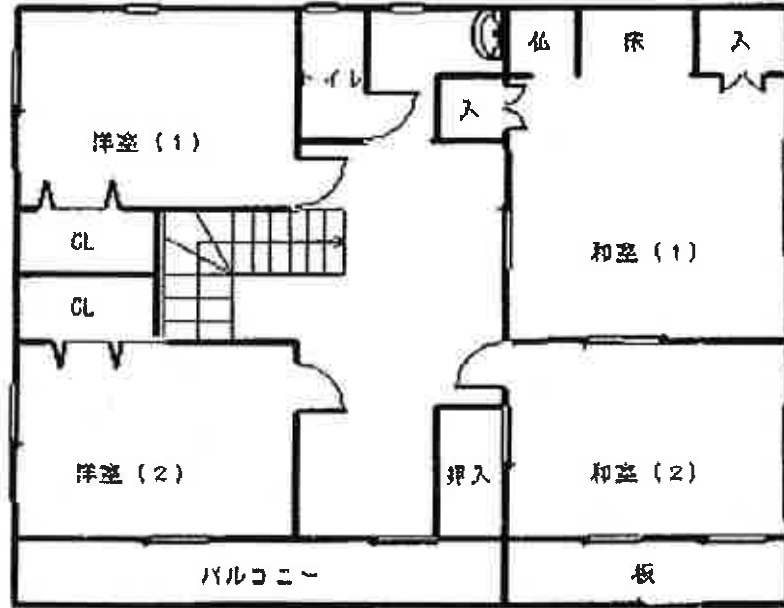
土地建物位置関係図



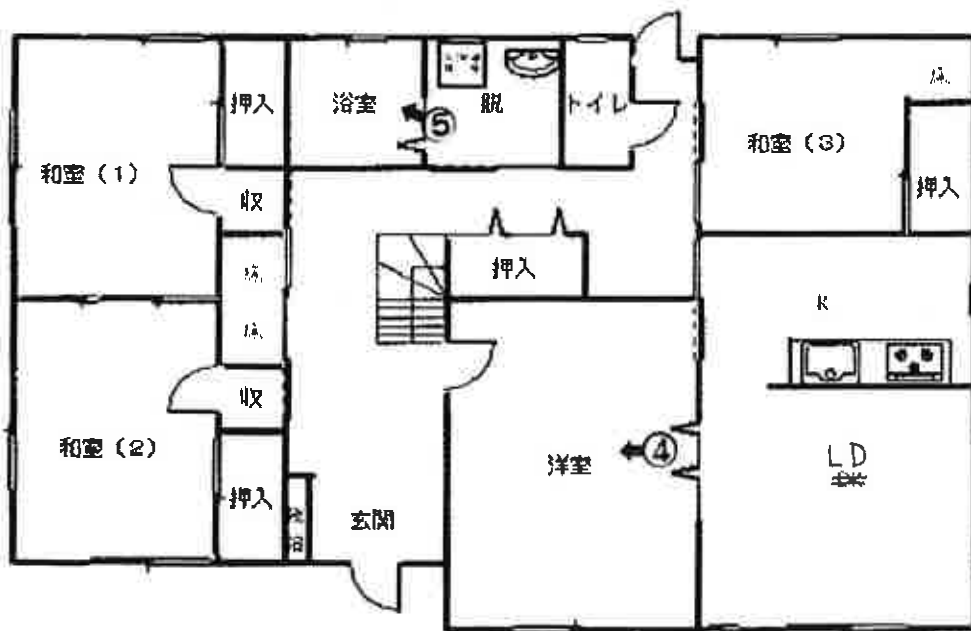
(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



間取略図(物件2)



2階



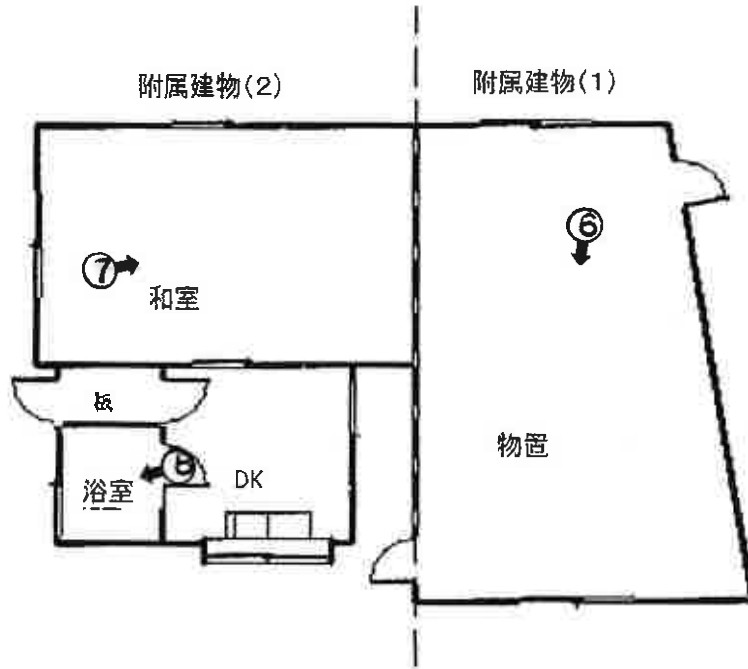
1階

評価人作成



(注) ⓪は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間 取 略 図(未登記附属建物)



附属建物(1)と(2)は内部で行き来はできない。(別棟)

(注) Ⓢは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成





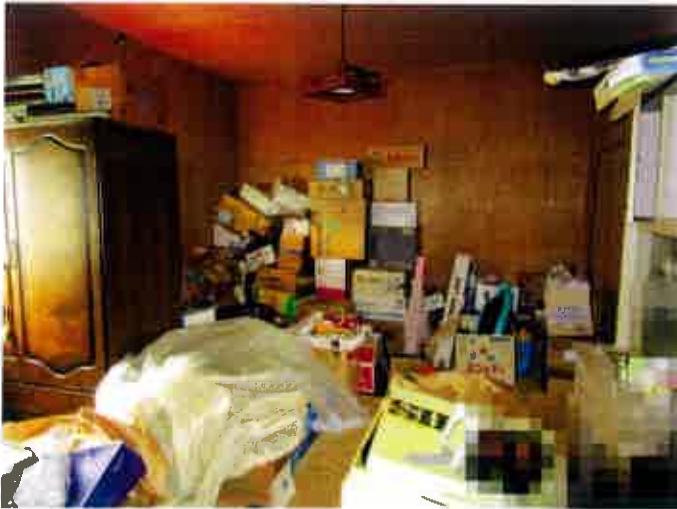
5



6



7



8



副本

令和8年（ケ）第45号

令和8年4月6日現地調査

令和8年4月7日評価

第26K-940号発行番号

令和8年5月11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

山口真由美

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,410,000 円
物件2 (建物)	金 3,050,000 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			<p>下記の未登記附属建物2棟が存する。</p> <p>1 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約35㎡</p> <p>2 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約30㎡</p> <p>住居表示未実施区域</p>
番号	特記事項		
1,2	ない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鴨川市太海字向原 |
| | 地 番 | 90番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 290.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴨川市太海字向原90番地1 |
| | 家屋 番号 | 90番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 98.54平方メートル
2階 76.18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（物件1）

位置・交通	JR内房線「太海」駅の北西方・約550m(道路距離) 最寄バス停「曾呂入口」の北西方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	住宅、店舗、駐車場等が混在する地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	—
	建蔽率	指定 70%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他規制	建築基準法第22条及び第23条指定区域
画地条件 (規模, 形状等)	形状:(略整形地) 地勢:(略平坦) 接道方位:(北・南) 間口:(約8.6m) 奥行:(約25.5m) 地積:(290.38㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係:(二方路地) 隣地との高低差:(各隣接地と略等高)	
接面道路の状況	北側(県道) 路線名(鴨川富山線) 幅員(約8m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	南側(市道) 路線名(2346号線) 幅員(約4m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	北側: 建築基準法第42条1項1号 南側: 建築基準法第42条2項
	セットバック	不要と見込まれる セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	物件1	物件2及び後記附属建物2棟の敷地
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北側： 県道を介して未利用地 ・東側： 駐車場 ・南側： 市道を介して住宅 ・西側： 赤道を介して住宅
供給処理施設 <small>（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。）</small>	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来未利用地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 『ちば情報マップ』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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により判別されており、概ね公図、建物図面等と一致するものの、地積測量図の備え付けがないため、判然としない部分がある。そのため正確な地積等については専門家による測量等を要する。 2. 物件1敷地の西側に祠が存するが、基礎は無く、据置型であることから、動産と判断した。 	

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8年10月7日新築
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス, 合板等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, プロパンガス, 浄化槽等)
	そ の 他	-
床面積(現況)	床面積 1階 98.54㎡ 2階 76.18㎡ 延べ 174.72㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	8LDK(別添建物間取略図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る ・ 建物外部に目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れがある。建物内部も経年劣化による若干のビニールクロスの破れ、変色・汚れ、フローリング・畳の変色・劣化、小傷等が確認される。床の撓みが各所で認められ、階段壁に穴の開いている箇所もあった。 ・ 建物占有者不在のため、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び令和元年台風被害の影響等については不明である。また、住宅機器・設備等の稼働状況等についても不明であるが、建物内部の建具の建て付け等には概ね問題がなかった。	
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。	

特 記 事 項	<p>1. 建築確認：平成8年5月9日／鴨公第26号 検査済証：未了</p> <p>2. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。</p> <p>3. 未登記附属建物（1）の概要は以下のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>種類</td><td>物置</td></tr> <tr><td>構造</td><td>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td></tr> <tr><td>床面積</td><td>約35㎡</td></tr> <tr><td>建築年月日</td><td>不明（主である建物と同一と推定した。）</td></tr> <tr><td>所有者</td><td>物件2所有者と同一と推定した。</td></tr> <tr><td>備考</td><td>シャッター，竹細工等の残置物が多数ある。</td></tr> </table> <p>4. 未登記附属建物（2）の概要は以下のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>種類</td><td>居宅</td></tr> <tr><td>構造</td><td>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td></tr> <tr><td>床面積</td><td>約30㎡</td></tr> <tr><td>建築年月日</td><td>不明（主である建物と同一と推定した。）</td></tr> <tr><td>所有者</td><td>物件2所有者と同一と推定した。</td></tr> <tr><td>備考</td><td>家具等の残置物が多数ある。</td></tr> </table>	種類	物置	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床面積	約35㎡	建築年月日	不明（主である建物と同一と推定した。）	所有者	物件2所有者と同一と推定した。	備考	シャッター，竹細工等の残置物が多数ある。	種類	居宅	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床面積	約30㎡	建築年月日	不明（主である建物と同一と推定した。）	所有者	物件2所有者と同一と推定した。	備考	家具等の残置物が多数ある。
種類	物置																								
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建																								
床面積	約35㎡																								
建築年月日	不明（主である建物と同一と推定した。）																								
所有者	物件2所有者と同一と推定した。																								
備考	シャッター，竹細工等の残置物が多数ある。																								
種類	居宅																								
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建																								
床面積	約30㎡																								
建築年月日	不明（主である建物と同一と推定した。）																								
所有者	物件2所有者と同一と推定した。																								
備考	家具等の残置物が多数ある。																								

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	28,000	1.02	290.38	0.95	7,879,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 鴨川-1)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.1)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(110)} & \times & 28,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+2% (格差率) 102

◇ 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) 110

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：方位+5%、間口奥行-5%、二方路+2% (格差率) 1.02
(相乗積)

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。(格差率) 0.95

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 主	180,000	174.72	0.048	1,510,000
2 附属 1	100,000	約35.00	0.048	168,000
2 附属 2	100,000	約30.00	0.048	144,000
計				1,822,000

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		
2 主	5 %	0年	29年	0.05	▲5% (0.95)	0.048
2 附属 1	5 %	0年	29年	0.05	▲5% (0.95)	0.048
2 附属 2	5 %	0年	29年	0.05	▲5% (0.95)	0.048

(1)耐用年数法(定額法)

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

(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

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) 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
		率	利用権等	
1	7,879,000	0.35	法定地上権	2,758,000

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35%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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ
1	7,879,000	- 2,758,000	/	0.95	0.70	3,410,000
2	1,822,000	+ 2,758,000	1.00	0.95	0.70	3,050,000
一括価格 (合計)						6,460,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：境界不分明なこと、設備の稼働状況等が不明であること、未登記附属建物内に多数の残置物があること、敷地内に祠が存すること等。

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（鴨川-1）

所 在	鴨川市横渚字洲崎556番
価 格	31,400円/㎡
位 置	JR内房線、JR外房線「安房鴨川駅」の南西方約800mに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	238㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	北東4m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

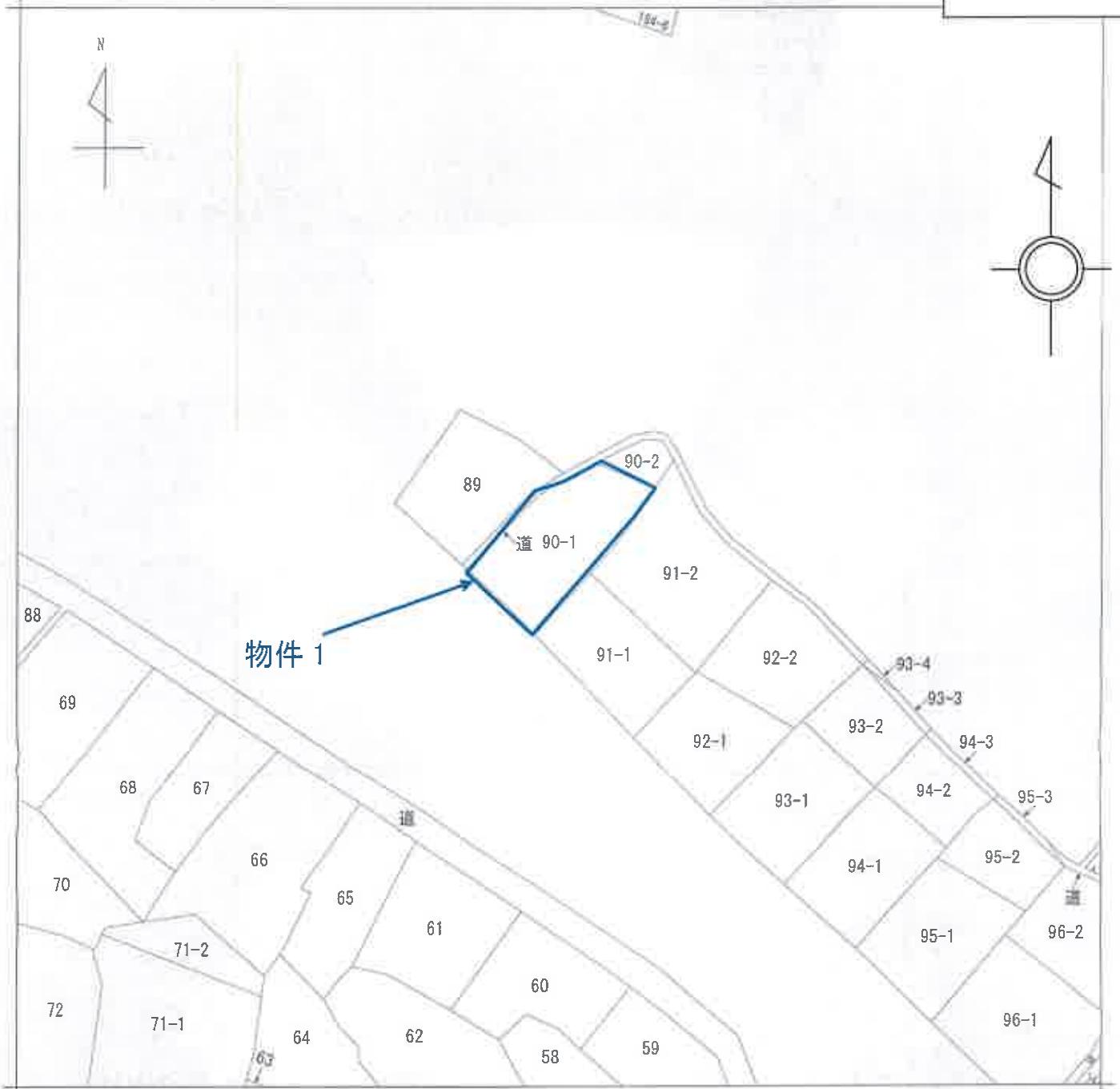
第7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上



イ 98-6
道
△ 97-1
± 97-2



(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。



A 太海

請求部	所在	鴨川市太海字向原			地番	90番1		
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)			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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

令和8年1月22日
千葉地方法務局館山支局
登記官

登記年月日：平成8年10月16日

053113

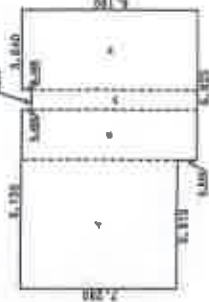
各階平面図

建物図面

家屋番号 90-1

建物の所在 晴川市太海字向原90番地1

1階平面図



求積表

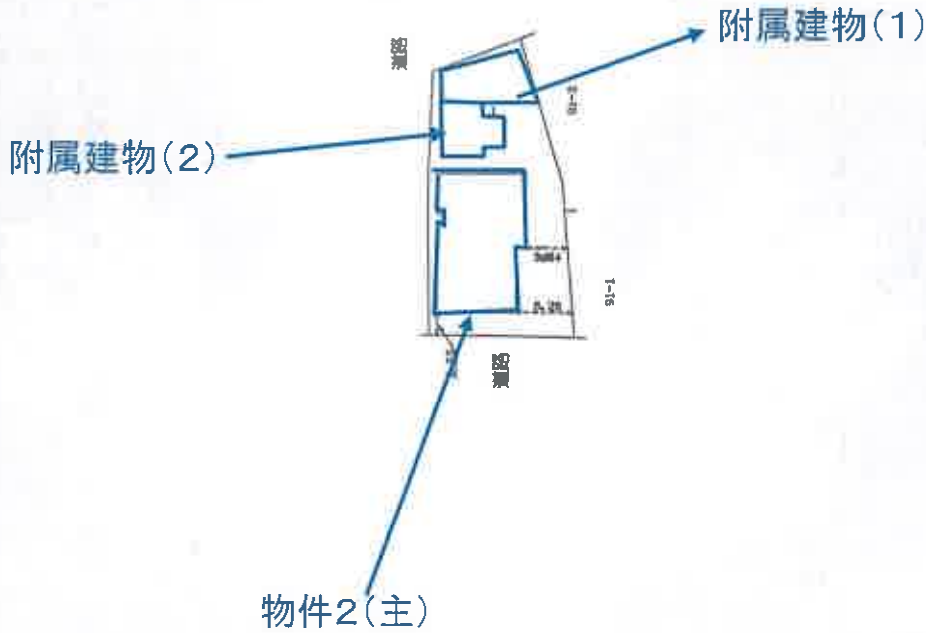
イ	7.280 x 5.919	=	43.061200
ロ	8.190 x 2.275	=	18.632250
ハ	7.735 x 0.910	=	7.038850
ニ	8.190 x 3.640	=	29.811600
合計			98.543900
床面積			98.54㎡

2階平面図



求積表

イ	7.280 x 6.370	=	46.373600
ロ	8.190 x 3.640	=	29.811600
合計			76.185200
床面積			76.18㎡



附属建物(1)

附属建物(2)

物件2(主)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

9号作製

申請人

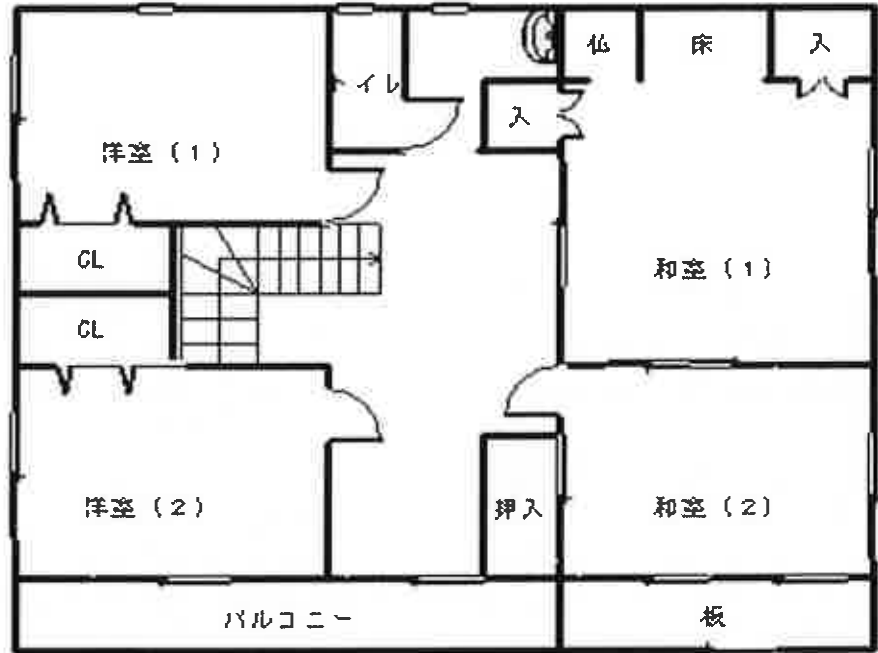
作製者

複合機にて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。
令和8年1月22日 千葉県方法務館館山支局

登記官

間取略図(物件2)



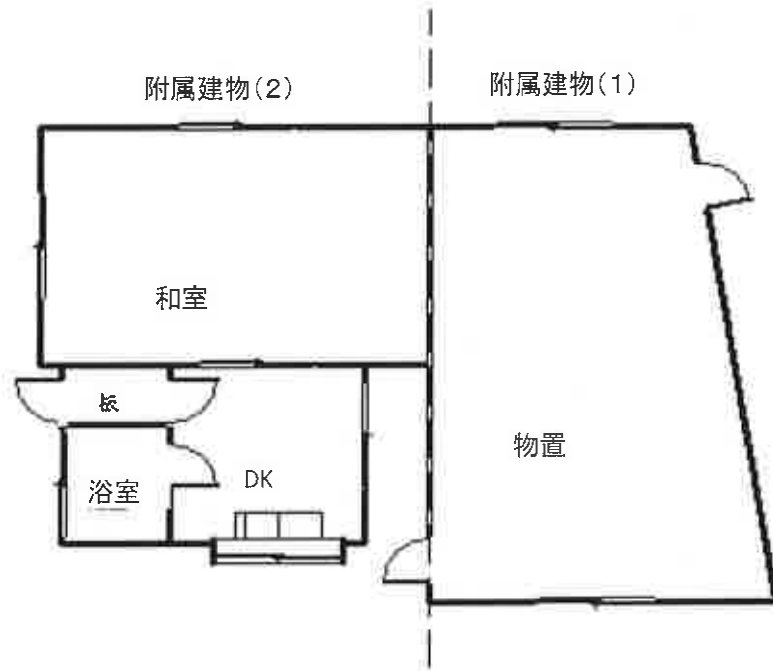
2階



1階



間 取 略 図(未登記附属建物)



附属建物(1)と(2)は内部で行き来はできない。(別棟)



土地建物位置關係圖

