

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 12 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 16 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 9 年 1 月 6 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 12 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 21 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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6☆	5,340,000 4,272,000	一括	1,068,000	88,757	0
1	1,520,000				
☆2	60,000				
3	1,780,000				
☆4	120,000				
5	1,490,000				
6	370,000				



物 件 目 録

1 所 在 鴨川市広場字下広場

地 番 1077 番

地 目 畑

地 積 634 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆2 所 在 鴨川市広場字下広場

地 番 1078 番

地 目 畑

地 積 512 平方メートル

3 所 在 鴨川市広場字下広場

地 番 1079 番

地 目 宅地

地 積 743.80 平方メートル

☆4 所 在 鴨川市広場字下広場

地 番 1080 番

地 目 畑

地 積 955 平方メートル

5 所 在 鴨川市広場字下広場1079番地

家屋 番号 1079 番



物 件 目 録

種 類 居宅・作業所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 136.31 平方メートル

(現況)

種 類 居宅
 床 面 積 約144.31 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所・物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約127 平方メートル

6 所 在 鴨川市広場字下広場1080番地

家屋 番号 101番

種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 79.31 平方メートル

(現況)

床 面 積 約74.07 平方メートル

所 在 鴨川市広場字下広場1077番地

(附属建物)

符 号 1
 種 類 炊事場



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.91 平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 7 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

【物件番号 2, 4】 (農地部分)

本件所有者が占有している。

【物件番号 5, 6】

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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号 1 ～ 6】

売却基準価額は、本件物件の一部が農地であり、買受にあたっては物件 2 及び物件 4 につき買受適格証明書を要することから需要者の範囲が限定されること等を考慮して定められている。

《 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 鴨川市広場字下広場
地 番 1077 番
地 目 畑
地 積 634 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆ 2 所 在 鴨川市広場字下広場
地 番 1078 番
地 目 畑
地 積 512 平方メートル

3 所 在 鴨川市広場字下広場
地 番 1079 番
地 目 宅地
地 積 743.80 平方メートル

☆ 4 所 在 鴨川市広場字下広場
地 番 1080 番
地 目 畑
地 積 955 平方メートル

5 所 在 鴨川市広場字下広場 1079 番地
家屋 番号 1079 番



物 件 目 録

種 類 居宅・作業所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 136.31 平方メートル

(現況)

種 類 居宅
 床 面 積 約 144.31 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所・物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 127 平方メートル

6 所 在 鴨川市広場字下広場 1080 番地

家屋 番号 101 番

種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 79.31 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 74.07 平方メートル

所 在 鴨川市広場字下広場 1077 番地

(附属建物)

符 号 1

種 類 炊事場



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.91 平方メートル

(現況)

不存在



令和8年(ヌ)第36号
令和8年3月30日受理
令和8年7月22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 鴨川市広場字下広場
地 番 1 0 7 7 番
地 目 畑
地 積 6 3 4 平方メートル

- 2 所 在 鴨川市広場字下広場
地 番 1 0 7 8 番
地 目 畑
地 積 5 1 2 平方メートル

- 3 所 在 鴨川市広場字下広場
地 番 1 0 7 9 番
地 目 宅地
地 積 7 4 3. 8 0 平方メートル

- 4 所 在 鴨川市広場字下広場
地 番 1 0 8 0 番
地 目 畑
地 積 9 5 5 平方メートル

- 5 所 在 鴨川市広場字下広場 1 0 7 9 番地
家屋 番号 1 0 7 9 番
種 類 居宅・作業所
構 造 木造瓦葺平家建

（ 1 枚目）



物 件 目 録

床 面 積 136.31 平方メートル

6 所 在 鴨川市広場字下広場1080番地

家屋 番号 101番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 79.31 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.91 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1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☒ 畑（物件2、4） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり		
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、3の土地に下記建物を所有し、占有しているほか、物件2、4の土地を畑として耕作し、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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：約144.31㎡（増築部分約8㎡）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：作業所・物置 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約127㎡		
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等として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

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 6				
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） ■ 所 在：鴨川市広場字下広場 1077 番地 ☐ 種 類： ☐ 構 造： ■ 床面積： 約 74.07 m ²				
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある ┌ 種 類： ├ 構 造： └ 床面積：				
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				
その他の事項	附属建物符号 1 の建物は現存しない。				
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ┌ 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）	☒ ない ☐ 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	☐ 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
■所有者	1 物件5と物件6主である建物は何れも居宅で、私と家族で住んでいます。 2 物件5の南西側に建っている建物は亡くなった祖父が昭和30年代の後半くらいに建てたと思います。今は相続して私の所有になっていますが、現在は物件5の附属建物として作業所・物置で使っています。 3 物件5の玄関横のサンルームは昭和55年頃に増築しました。 4 物件1に物件6主である建物が建っています。もともと物件6主である建物は物件4に建っていました。当時、物件1には他の建物が建っていて、その建物が火事で焼けてしまったので、50年位前に物件4に建っていた物件6を物件1に引っ張ってきたと聞いています。物件6附属建物符号1の炊事場はありません。50年以上前に取り壊されました。 5 物件2、4にはビニールハウスが建っています。ビニールハウスで野菜を作付けし、収穫しています。 6 土地の境界争いはありません。本土地建物で事故や事件はありません。物件4に建っているビニールハウスに井戸があります。飲み水はその井戸から引っ張って使っていますが、水質検査はしていません。 7 物件5は浴槽のタイルが割れたり、いろいろ傷んでいるところがありますが、雨漏りはしていません。以前、物件5で小型犬を1匹飼っていましたが、今はいません。

(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1～4について

- 1 物件1～4は一体となって北西側及び南西側が公衆用道路に面する概ね長方形の平坦な角地で、物件5、6の建物の敷地となっている。本土地の南東側角地点に石杭が存在した。隣地に面する本土地の南東側部分には一部ブロック塀、その余の三方には塀が施されており、本土地の範囲を確認することは可能ではあるものの、宅地となる物件1、3と後記3のとおり畑となる物件2、4との各範囲は判然とせず、物件2、4上に存在するビニールハウスは物件1、3に跨って存在する可能性も疑われ、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 物件1上に物件6主である建物、物件3上に物件5及び後記未登記附属建物が存在し、物件1、3は宅地として使用されている。
- 3 物件2、4上にビニールハウスが存在し、現に野菜が作付けされていたこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から物件2、4は所有者が畑として使用し、占有するものと認められる。なお、当該ビニールハウスの一部は物件1、3に跨って存在する可能性が疑われる。
- 4 物件1、2、4について鴨川市農業委員会に対し、農地等の現況について照会した結果、物件1について「現況地目」は「非農地」、買受適格証明書の要否は「否」、物件2、4について「現況地目」は「農地」、買受適格証明書の要否は「要」との回答を受けた。

第3 物件5、6について

- 1 占有関係について
所有者の苗字が表示された表札が掲げられていたこと、物件5、6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こと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から物件5、6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。
- 2 物件5について
 - (1) 登記上の種類は「居宅・作業所」とされるところ、現地調査の結果から「居宅」と認めた。
 - (2) 別紙「間取略図・物件5【（主である建物）】」中、「増築部分」表示部分に増床部分（約8㎡）が存在する。当該増床部分は既存部分と往来が可能であり、構造上も物件5と一体であると認められることから当該増床部分は物件5に附合した増築部分と認められる。
 - (3) 物件5の南西側に3枚目「建物」欄中、「物件目録にない附属建物」記載の「作業所・物置」が存在する。当該「作業所・物置」は基礎及び周壁を備え、定着性及び外気分断性を有することから建物と認められ、物件5と当該「作業所・物置」との位置関係、利用関係及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から当該「作業所・物置」は物件5の附属建物と認めた。
 - (4) 浴室のタイルが破損している。廊下の天井が破損している。廊下の内壁に穴の簡易補修の跡が存在する。ダイニングキッチンが床がたわんでいる。全体的に劣化、汚損が目立つ。未登記附属建物について土間の天井が破損している。
- 3 物件6について
 - (1) 物件1上に木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の居宅が存在する。調査の結果、当該建物の構造及び床面積から当該建物は物件6主である建物との同一性が認められ、物件1上に存在する建物は物件6主である建物と認められる。物件6の登記上の所在は物件4の地番であること及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から物件6主である建物は物件4から物件1に曳航移転されたものと認められる。なお、法務局に物件6の建物図面（各階平面図）は備え付けられていない。
 - (2) 物件6主である建物の床面積は登記上、「79.31㎡」とされるところ、現地調査の結果及び当該建物の公課証明書上の床面積「74.07㎡」を斟酌し、物件6主である建物の床面積は74.07㎡と認めた。
 - (3) 別紙「間取略図・物件6」中、概ね「和室（推定）」表示部分は一見、建物と外との判別が付かない程度に天井及び外壁の破損、損傷の程度が激しく、居室の体をなしていない。同図中、「土間」、「和室(1)」、「和室(2)」の天井に穴が開き、破損している。同図中、「和室(1)」の床に穴が

(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

- 開いている。本建物は全体に渡り、破損、損傷が著しい。
- (4) 物件6附属建物符号1について、本土地上に炊事場とされる建物の存在が認められないこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から物件6附属建物符号1は取り壊され、現存しないものと認められる。

(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4月6日 (月) 16:00-16:36	物件所在地 執行官室	物件確認、所有者に面談、占有関係等聴取 同人から次のとおり聴取「これから農作業をしなければならぬので、土地建物の調査は他の日をお願いします。」 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 鴨川市農業委員会に対し、農地等の現況について照会書送付 千葉地方法務局館山支局に対し、本土地底地上の建物の不動産登記記録全部事項証明書、建物図面（各階平面図）、地積測量図送付嘱託
8年4月9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（地積測量図、物件6の建物図面（各階平面図）について備付なしの回答）
8年4月16日 (木)	執行官室	鴨川市農業委員会から上記照会に対する回答書到着
8年4月27日 (月)	執行官室	鴨川市役所から上記照会に対する回答書到着
8年6月1日 (月) 12:55-14:05	物件所在地	土地建物調査、写真撮影、所有者に面談、物件6等について聴取
8年6月19日 (金) 12:40-13:36	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

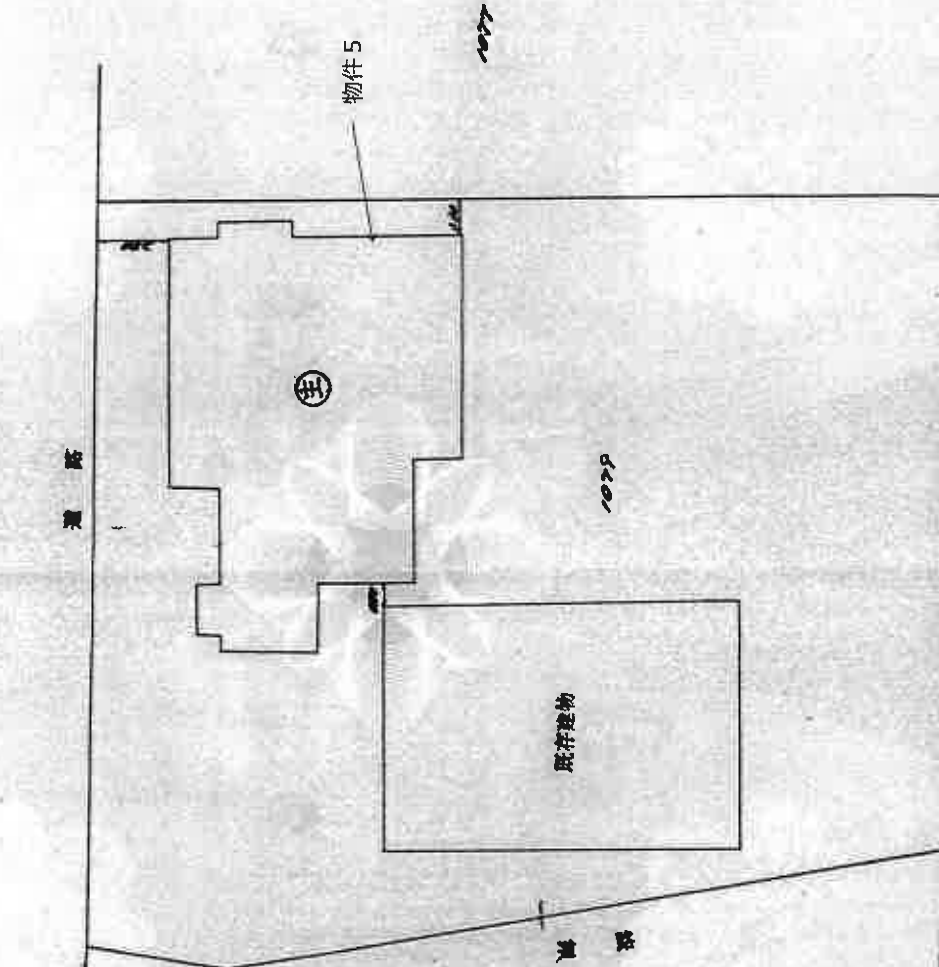
(1/1)

登記年月日：昭和45年8月17日

051925

家屋番号	夫物1079番
建物の所在	安房郡馬場町下馬場1079番地

建物平面図



(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

昭和45年8月17日	製作年月日
製作者	
申請人	

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。

(千葉県地方務局館山支局管内)

令和8年2月12日

千葉県地方務局

登記官

(10 枚目)

登記年月日：昭和45年8月17日

051926

家屋番号	大宮市 大宮区 大宮1079番
建物の所在	大宮市 大宮区 大宮1079番

建物平面図

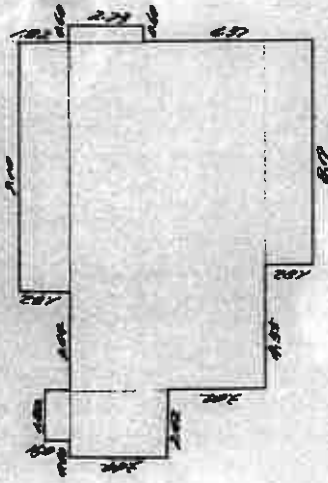
昭和45年8月17日
作製年月日

作製者

申請人

床面積計算表

10.2 x 8.21 =	83.782
1.00 x 2.41 =	2.410
8.10 x 1.02 =	8.262
2.71 x 0.60 =	1.626
8.10 x 1.02 =	8.262
12.70 x 2.41 =	30.707
合計	134.849



(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

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。

(千葉県地方務局 館山支局 管轄)

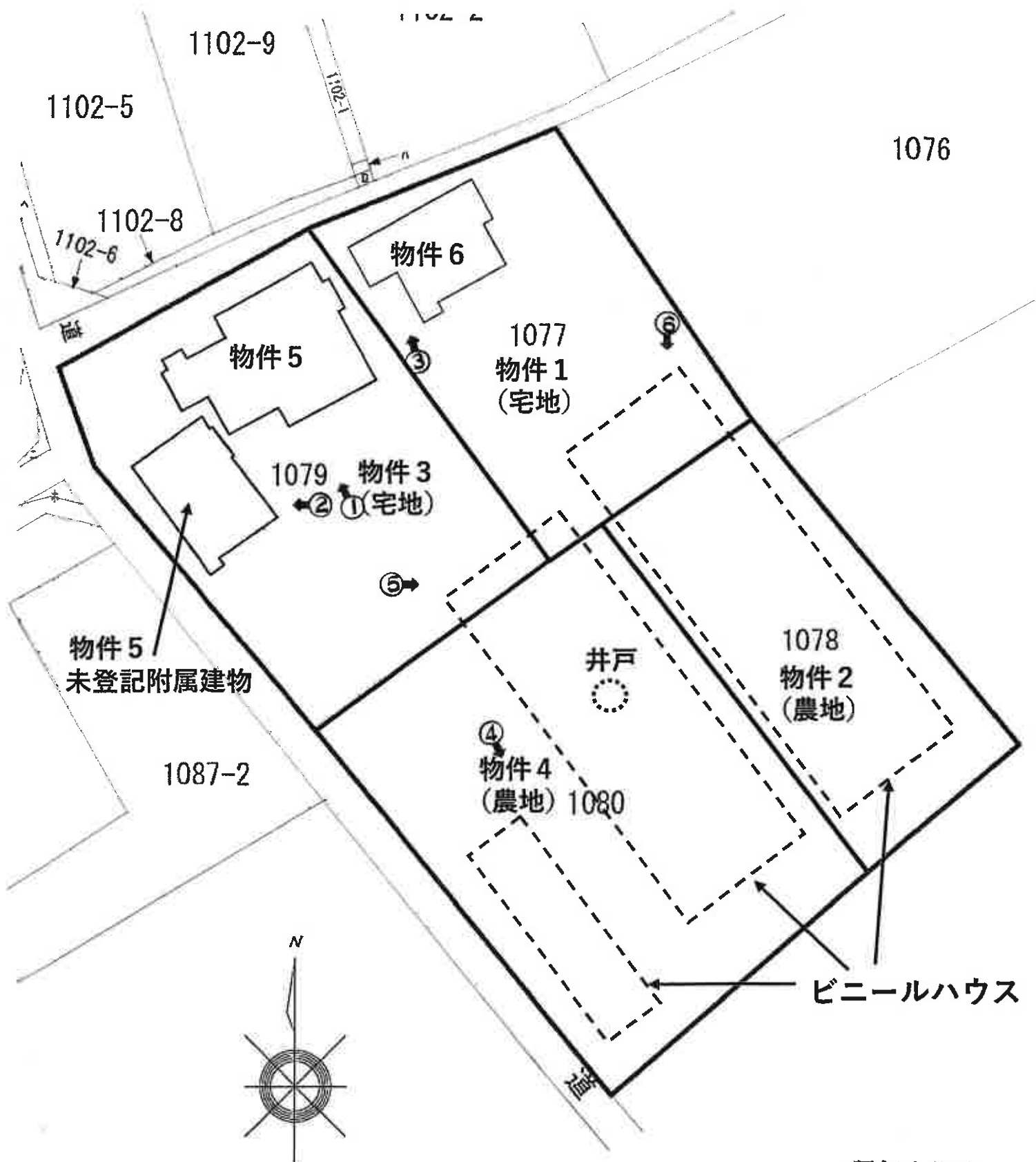
令和8年2月12日

千葉県地方務局

登記官

(11枚目)

土地建物位置関係図
(評価人作成)



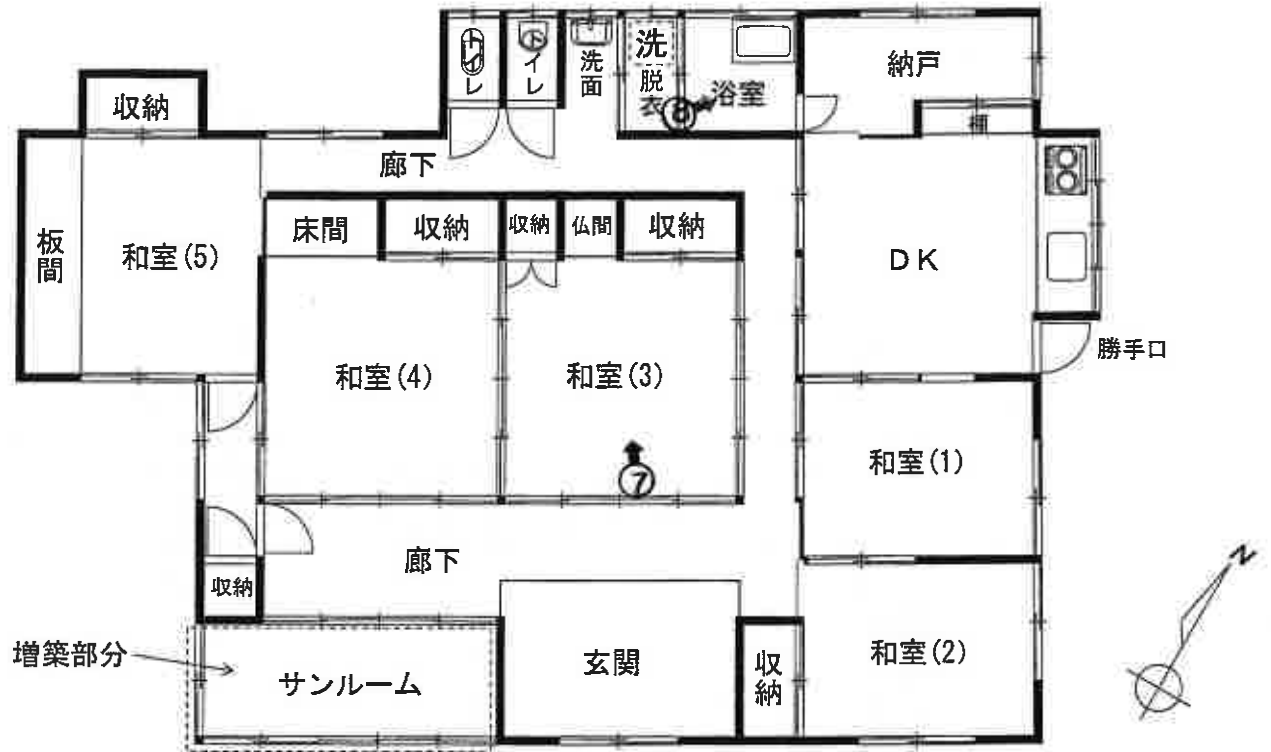
評価人作成

(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

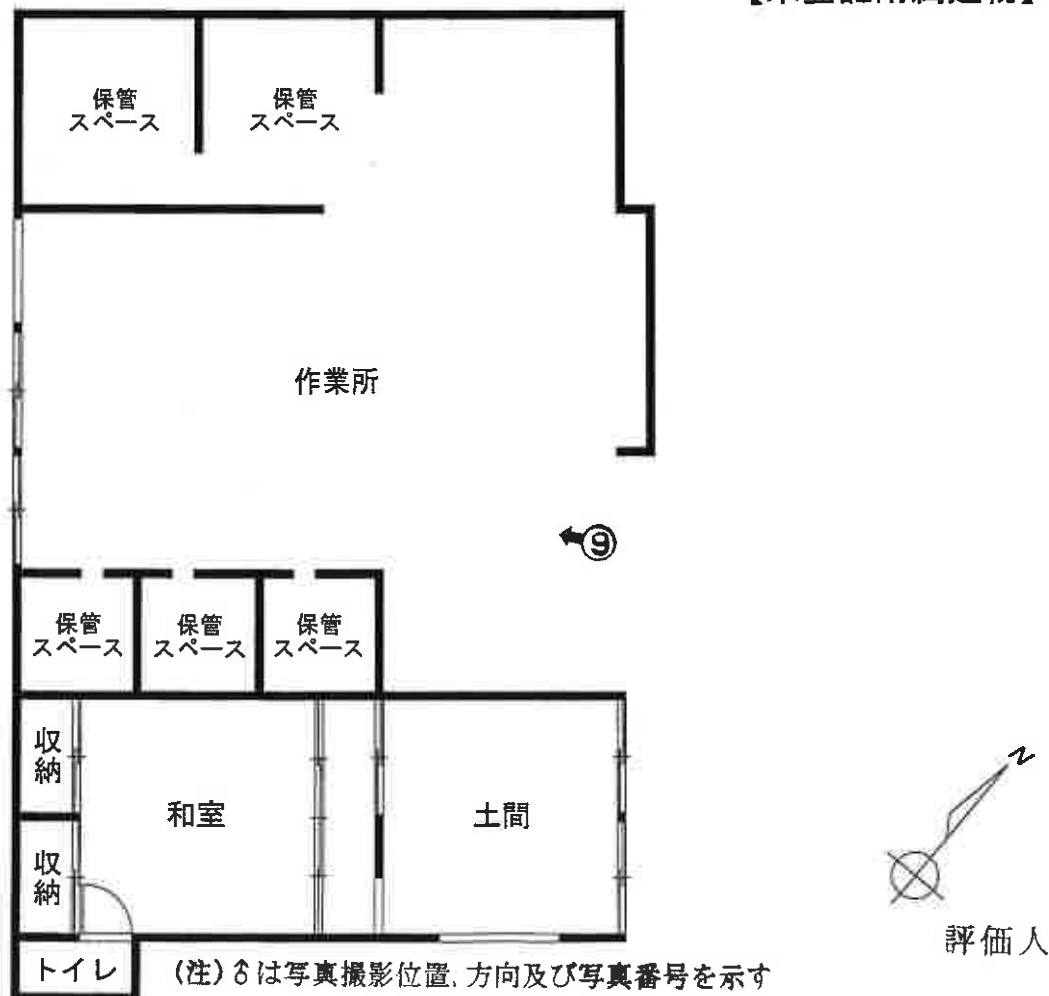
(12枚目)

間取略図・物件 5

【主である建物】



【未登記附属建物】

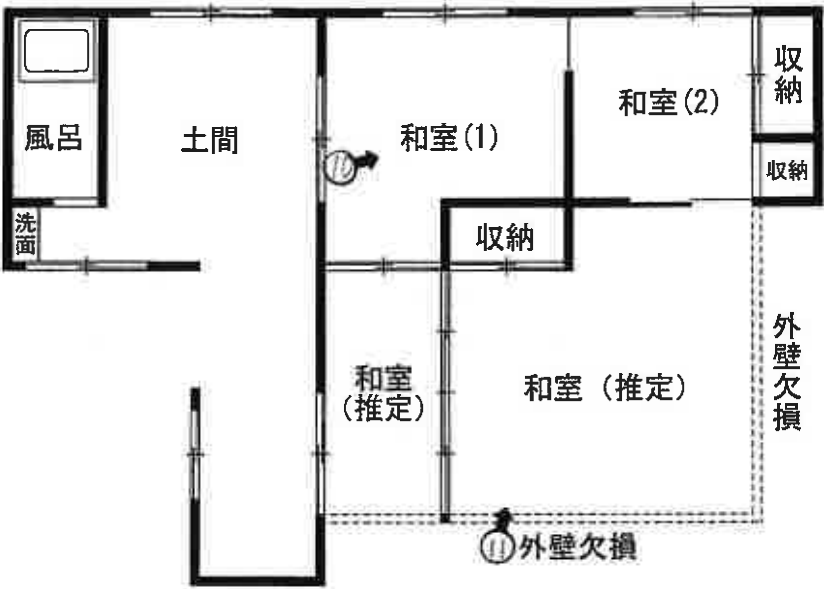


(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(13 枚目)

評価人作成

間取略図・物件 6



評価人作成



(注) ⑪は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



物件5未登記附属建物

2



物件6主である建物

3



(15 枚目)

4



5



6



(16枚目)

7



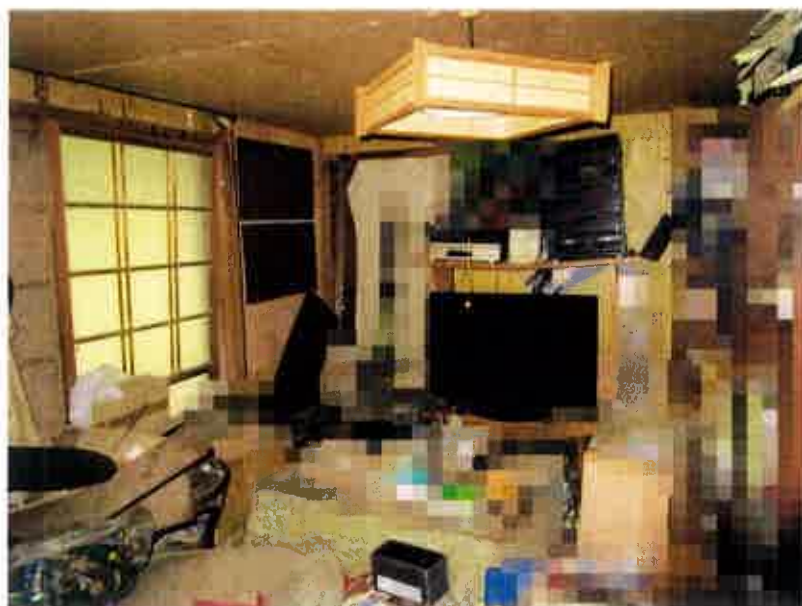
8



9



(17枚目)



令和8年(ヌ)第36号

令和8年6月19日 現地調査

令和8年6月20日 評価

第2026-110号 発行番号

令和8年6月20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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格		
金 5,340,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,520,000 円
物件2 (土地)	金	60,000 円
物件3 (土地)	金	1,780,000 円
物件4 (土地)	金	120,000 円
物件5 (建物)	金	1,490,000 円
物件6 (建物)	金	370,000 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。
- 3 物件1, 3の内訳価格は物件5, 6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, 6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 現況地目:宅地
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「未実施区域」 (主である建物) 種類:居宅 床面積:約144.31㎡ (未登記附属建物) 種類:作業所・物置 構造:木造鋼板葺平家建 床面積:約127㎡
6	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「未実施区域」 (主である建物) 所在:登記上の所在は物件4(1080番)であるが、現況は物件1(1077番)上に存する。 床面積:約74.07㎡ (附属建物) 現存しない

番号	特記事項
2,4	○鴨川市農業委員会での聴取によれば、物件2, 4は現況農地と認定されており、買受申出には買受適格証明書を要する。
3	○物件3の土地上に未登記附属建物が存する。
6	○債務者の陳述によれば、物件6の建物は、登記上所在地である物件4から物件1へ50年ほど前に曳航移転したとのことである。なお、登記上附属建物として記載されている炊事場は、50年以上前に取り壊されたとのことである。

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 鴨川市広場字下広場

地 番 1077番

地 目 畑

地 積 634平方メートル
- 2 所 在 鴨川市広場字下広場

地 番 1078番

地 目 畑

地 積 512平方メートル
- 3 所 在 鴨川市広場字下広場

地 番 1079番

地 目 宅地

地 積 743.80平方メートル
- 4 所 在 鴨川市広場字下広場

地 番 1080番

地 目 畑

地 積 955平方メートル
- 5 所 在 鴨川市広場字下広場1079番地

家屋 番号 1079番

種 類 居宅・作業所

構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 136.31平方メートル

6 所 在 鴨川市広場字下広場1080番地

家屋 番号 101番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 79.31平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.91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1～4)

位 置 ・ 交 通	J R内房線・外房線「安房鴨川」駅の北東方・約1.6km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅，農家住宅，農地等が見られる地域。	
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	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	農 振 法 上 の 規 制	物件2，4は農業振興地域内・農用地区域外
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	物件1，3	形状 (略整形)，地勢 (概ね平坦)，接道方位 (北西，南西) 間口 (北西側約46m)，奥行 (約28～36m)， 高低差 (道路と概ね等高) 地 積 (1377.80㎡) (登記簿数量)
	物件2，4	形状 (略長方形)，地勢 (概ね平坦)，接道方位 (南西) 間口 (約38.5m)，奥行 (約43m)， 高低差 (道路と概ね等高) 地 積 (1467㎡) (登記簿数量)
自 然 的 条 件 (物件2，4)	地 勢	概ね平坦
	日 照	普通
	水 量	普通
	土 壌 の 肥 沃 度	普通
	耕 作 の 難 易	普通
接面道路の状況	物件1，3	北西側 (中芝下広場1号線)，幅員 (約2.8m)，連続性 (普通) 舗装 (有)，歩道 (無)，側溝 (有)
		南西側 (下広場1号線)，幅員 (約1.8m)，連続性 (普通) 舗装 (有・一部未舗装)，歩道 (無)，側溝 (無)
	物件2，4	南西側 (下広場1号線)，幅員 (約1.8m)，連続性 (普通) 舗装 (有・一部未舗装)，歩道 (無)，側溝 (無)

接面道路の状況	建築基準法上の種類	北西側は建築基準法第42条2項道路 南西側は建築基準法の道路か否か未判定
	セットバック	要 セットバック部分の面積（約27.6㎡：概測）
	再建築の可否	物件1，3：可
	土地の利用状況等	物件1，3は，物件5，6の建物の敷地として利用されている。 物件2，4は，債務者兼所有者が耕作し占有している。物件2，4にはビニールハウスが存する。 債務者の陳述によれば，物件6の建物は，登記上所在地である物件4から物件1へ50年ほど前に曳航移転したとのことである。なお，登記上附属建物として記載されている炊事場は，50年以上前に取り壊されたとのことである。
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に，引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道なし 井戸水利用（特記事項5参照） ガス配管なし プロパンガス利用 下水道なし 汲み取り式	
土 壌 汚 染 等	1. 過去の利用状況及び現況観察から，土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。 2. 既存建物に係る以外，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. 鴨川市教育委員会での聴取によれば，本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（後広場遺跡）に指定されている。建築物の建築や土木工事等を行う場合は，文化財保護法第93条の届出等の手続きを要する。	
特 記 事 項	1. 鴨川市農業委員会での聴取によれば，物件2，4は現況農地と認定されており，買受申出には買受適格証明書を要する。 2. 道路，樹木，生垣，竹垣等の状況から対象地の範囲は概ね把握できるものの，法務局備付けの地積測量図はなく，現地においても宅地（物件1，3）と農地（物件2，4）の内部境界は明確ではなかった。このため，物件2及び物件4上のビニールハウスについては，その一部が物件1又は物件3にまたがって設置されている可能性がある。なお，各土地の境界及び地積を確定するためには，専門家による測量を要する。 3. 鴨川市加茂川沿岸土地改良区での聴取によれば，物件2，4について土地改良区賦課金は発生していない。	

特 記 事 項	4. 鴨川市都市建設課での聴取によれば、南西側市道については、調査日現在、建築基準法上の道路種別が未判定である。そのため、本評価では南西側市道に係るセットバックを考慮していないが、今後の判定結果によっては、建築基準法第42条第2項道路に該当し、セットバックが必要となる可能性がある。 5. 安房郡市広域市町村圏事務組合水道部での聴取によれば、対象地内への給水引込はないが、北西側市道には公設水道管が埋設されており、一般住宅1戸程度であれば新たな引込は可能とのことである。 6. 対象地内の樹木の枝葉が前面道路上空へ張り出している。 7. 鴨川市ハザードマップを閲覧した結果、本件土地は津波の浸水想定区域に指定されている。 8. 現況では、農地利用部分が物件1及び物件3にもかかっているように見受けられるが、物件1及び物件3は建物敷地として一体利用されていること、また、鴨川市農業委員会への聴取によれば、現況農地として認定されているのは物件2及び物件4のみであることから、本件では物件1及び物件3を宅地、物件2及び物件4を農地として評価した。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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)	昭和45年8月10日 新築
	経 過 年 数	約 56 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル塗り，金属板張り等
	内 壁	塗り壁等
	天 井	板張り等
	床	畳，カーペット，フローリング等
	設 備	洗面台，キッチン，浴室，トイレ等 (電気，井戸，汲み取り式，プロパンガス)
	そ の 他	－
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
床 面 積 (現 況)	南西部に未登記の増築(約8㎡，昭和55年頃増築)があり，現況床面積は以下のとおり。 床面積 1階 約 144.31㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5DK+納戸(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が家族と共に居住し占有している。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無	未登記
	構 造 ・ 階 層 ・ 用 途	木造鋼板葺平家建・作業所・物置
	建 築 時 点 等 ・ 面 積	昭和30年代後半頃・床面積約127㎡
特 記 事 項	1. 安房土木事務所での調査によれば，本件建物について建築確認及び完了検査に係る記録は確認できなかった。 2. 建築時期を考慮すると，屋根材，天井材，内外壁材等にアスベスト含有建材が使用されている可能性があるが，外観上，飛散している箇所は見受けられず，通常の使用に支障はないものと思われる。ただし，建物の解体時には，特段の対策を要する可能性がある。	

特 記 事 項	3. 現地調査における建物の状況は以下のとおり。 ・廊下の壁面には複数のひび割れが認められる。 ・建物内部には家財道具、生活用品等が大量に存置されており、室内の整理は十分に行われていない状況である。多量の動産が存置されているため、床、壁等の状況について十分な確認を行うことはできず、大部分について詳細な確認ができなかった。 ・確認できた範囲では、建物全体に経年相応ないしそれ以上の老朽化が認められ、床のたわみ、壁・天井・建具等の汚れ、変色及び破損のほか、風呂・トイレにも汚れや変色が見受けられた。 ・未登記附属建物内には、コンバイン、穀物乾燥機、肥料散布機等の農業機械及び農業資材等が存置されている。 ・未登記附属建物の和室内にあるトイレについては、出入口付近に動産が存置されていたため、内部を確認できなかった。 4. 債務者兼所有者の陳述 （土地、物件5及び物件6に共通する事項） ・境界に関する争いはない。 ・飲用水は、物件4上のビニールハウス内にある井戸から引き込んでいる。 ・井戸水の水質検査は実施していない。 ・汚水処理は浄化槽を使用せず、汲み取り式である。 ・設備機器に不具合はない。（動作確認は行っていない） （物件5に関する事項） ・物件5は、風呂のタイルが割れるなど傷んでいる箇所があるが、雨漏りはない。 ・物件5の玄関横のサンルームは、昭和55年頃に増築した。 ・物件5の南西側に存する建物（未登記附属建物、作業所・物置）は、自己の所有である。昭和30年台後半頃に建てられたと認識している。 （物件6に関する事項） ・物件6は昭和42年頃に建築した。 ・物件6の建物は、登記上所在地である物件4の土地から物件1の土地へ50年ほど前に曳航移転した。 ・登記上物件6の附属建物として記載されている炊事場は、50年以上前に取り壊した。
---------	---

(物件6)

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）	不詳（所有権保存登記：昭和41年9月19日）
	経 過 年 数	不詳
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過していると推定
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル塗り，トタン張り等
	内 壁	塗り壁，板張り等
	天 井	板張り等
	床	畳，土間等
	設 備	電気，井戸，洗面台，浴室等
	そ の 他	－
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
床面積（現況）	床面積 1階 約 74.07㎡（公課証明書記載数量，特記事項2参照）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	和室数室，物置等（建物の一部倒壊及び動産の大量存置により詳細確認困難，別添間取略図参照）
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特 記 事 項	1. 安房土木事務所での調査によれば，本件建物について建築確認及び完了検査に係る記録は確認できなかった。 2. 物件6については，登記面積79.31㎡に対し，公課証明書記載の床面積は74.07㎡である。債務者の陳述によれば，当該建物は登記上所在地から曳航移転されており，法務局備付けの建物図面も確認できなかった。現地調査における概測結果は約74㎡であり，公課証明書記載の床面積と概ね整合していることから，本件では公課証明書記載の74.07㎡を採用した。 3. 建築時期を考慮すると，屋根材，天井材，内外壁材等にアスベスト含有建材が使用されている可能性があるが，外観上，飛散している箇所は見受けられず，通常の使用に支障はないものと思われる。ただし，建物の解体時には，特段の対策を要する可能性がある。	

特 記 事 項	4. 現地調査における建物の状況は以下のとおり。 ・建物の一部は倒壊しており，外壁の脱落，柱・梁等の構造部材の露出が認められる。 ・建物内部では天井材の剥落が認められるほか，床の一部に破損又は欠損箇所が見られる。 ・建物内には家具，書籍，家財道具，廃材等が大量に存置されており，一部の部屋及び設備については詳細な確認が困難であった。 ・特に浴室については，出入口付近に動産が存置されていたため，内部を確認できなかった。 ・全体として老朽化及び損傷の程度は著しく，通常の利用のためには大規模な修繕を要するものと思われる。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3(土地)

目的土地の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	19,700	0.62	634	1/1	0.80	6,195,000
3	19,700	0.62	743.80	1/1	0.80	7,268,000
計			1,377.80			13,463,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (鴨川ー1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & \text{円/㎡} & & & & & \text{円/㎡} \\ 30,400 & \times & \frac{(101.3)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(150)} = 19,700 \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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) 150

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, 3】
(相 乗 積) 角地+1%, 規模-30%, 供給処理施設の状況-10%, (格差率) 0.62
セットバック-2%

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 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.80

② 物件2, 4(土地)

目的土地の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
2	400	0.90	512	1/1	1.00	184,000
4	400	0.90	955	1/1	1.00	344,000
計			1,467			528,000

ア 標準画地価格

農地としての公示地等がないため、取引事例の価格水準等を比較考量の上、物件2, 4の標準画地価格(なお、土地価格には天然果実の経済価値を含む。)を400円/㎡と査定した。

イ 個別格差：【物件2, 4】
(相乗積) 規模大－10%

(格差率) 0.90

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：土地上に建物はない。

(格差率) 1.00

③ 物件5, 6(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
5	150,000	約 144.31	0.035	758,000
5附1	70,000	約 127	0.035	311,000
6	100,000	約 74.07	0.025	185,000
計				1,254,000

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 よる率		
5	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	56年	0.05	▲30% (0.70)	0.035
5附1	5 %	経済的耐用年数を 超過していると推 定	不明	0.05	▲30% (0.70)	0.035
6	5 %	経済的耐用年数を 超過していると推 定	不明	0.05	▲50% (0.50)	0.025
					(1.0)	

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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, 保守管理状況, 建築様式, 建築資材の変化, 遵法性等を考慮した。

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		範囲割合 ウ	土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
		率	利用権等		
1	6,195,000	0.30	法定地上権	物件5 0.786	1,461,000
		0.30	法定地上権	物件6 0.214	398,000
3	7,268,000	0.30	法定地上権	物件5 0.786	1,714,000
		0.30	法定地上権	物件6 0.214	467,000
計					4,040,000

イ 土地利用権等割合：物件 1， 3 の土地につき，物件 5， 6 の建物の土地利用権を法定地上権と判定し，その割合を30%と査定した。

ウ 物件 5， 物件 6 の建物の土地利用権が及ぶ範囲を各建物の床面積の割合で下記のとおり査定した。

[算定式]

	建築面積（1階床面積）		物件 5 の割合
物件 5	271.31㎡	・・・ a（※）	$a / c \div 0.786 \cdots d$
物件 6	74.07㎡	・・・ b	物件 6 の割合
合計	345.38㎡	・・・ c	$1 - d \div 0.214$

（※） a・・・物件 5 の主である建物と未登記附属建物の床面積合計

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②カ, 1③エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)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	6,195,000	－ 1,859,000	1.00	0.50	0.70	1,520,000
2	184,000		1.00	0.50	0.70	60,000
3	7,268,000	－ 2,181,000	1.00	0.50	0.70	1,780,000
4	344,000		1.00	0.50	0.70	120,000
5	1,069,000	＋ 3,175,000	1.00	0.50	0.70	1,490,000
6	185,000	＋ 865,000	1.00	0.50	0.70	370,000
一 括 価 格 (合 計)						5,340,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：対象不動産には農地(物件2及び物件4)が含まれており、買受けにあたっては買受適格証明を要することから、需要者の範囲は限定される。また、維持管理状況が著しく劣る老朽化した建物であるほか、特に物件6については建物の一部が倒壊し、外壁の欠損、天井材の剥落、床の破損等が認められ、通常の利用のためには大規模な修繕又は建替えを要する状況にある。さらに、建物内外には大量の動産が存置されているほか、飲用水は井戸水を利用しており、汚水処理は汲取式である。また、宅地と農地の境界が不明瞭であること、南西側道路の道路種別が未判定であること等を総合的に考慮した。

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

基準地価格（鴨川－1）

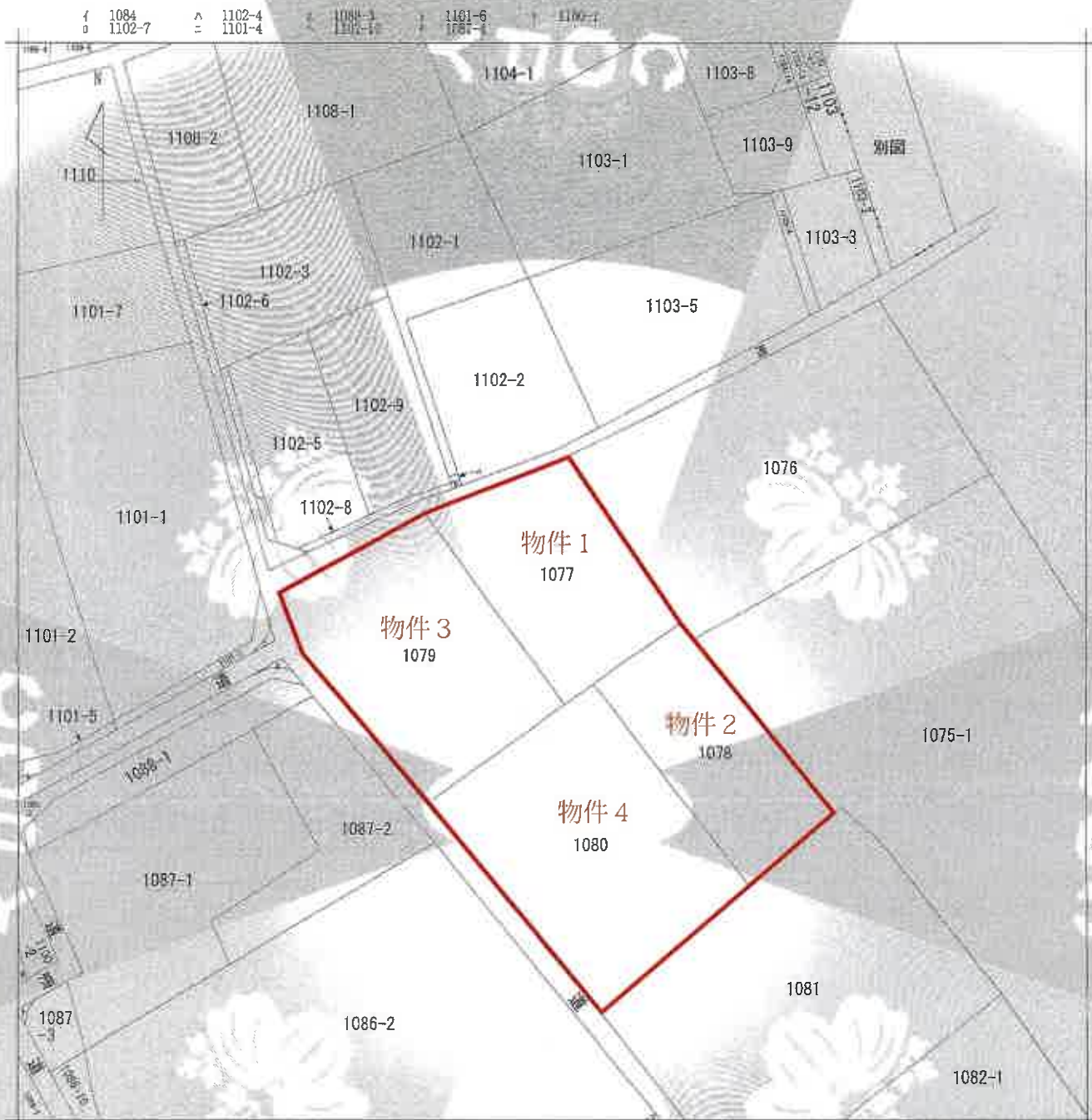
所 在	千葉県鴨川市広場字渚ノ谷1193番9
価 格	30,400 円／㎡
位 置	JR内房線, JR外房線「安房鴨川」駅の北東方・約1.3km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	212㎡
供給処理施設	上水道
接 面 街 路	南東側 5.2m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域（指定建蔽率60%, 指定容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

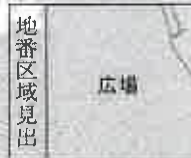
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図
- 5 土地建物位置関係図

以 上





（注）地図に準ずる図面は、土地の区域を制限した不動産登記簿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あり、土地の位置及び形状の正確性を記載した図面ではありません。



請求部	所在	鴨川市広場字下広場				地番	1077番	
出力尺	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				抽出年月日(原簿)	昭和54年2月8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。

（千葉地方法務局館山支局管轄）

令和8年2月12日

千葉地方法務局

整理番号：H37940-1

(1/1)

登記官

-20-

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記年月日：昭和45年8月17日

051925

家屋番号

大場 1079番

建物の所在

千葉県千葉市中央区大場 1079番地

建物平面図

縮尺

45.8.17

昭和四十五年八月十五日

作製者

作製年 月 日

申請人

申請年 月 日

道路

物件5

⑤

物件5
未登記附属建物

既存建物

1077

1079

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺

1/200

1/

整理番号：E37941-1

(1/2)

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 館山支局 署蔵

令和8年2月12日

千葉県方法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和45年8月17日

051926

家屋番号

大宮市 大宮区 大宮1079番

建物の所在

大宮市 大宮区 大宮1079番

建物平面図

単位

昭和45年8月17日

作製者

申請人

床面積計算表

10.2 x 9.2 =	10.2 x 9.2 =
3.04 x 2.42 =	8.0008
8.10 x 1.02 =	8.2620
2.22 x 0.40 =	0.8880
8.4 x 1.02 =	8.5680
12.24 x 2.22 =	27.1728
合 計	136.9188



物件 5

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/

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 館山支局 管轄)

令和 8 年 2 月 12 日

千葉県地方務局

登記官

本図面は A 3 判を A 4 に縮小したものです

間取略図・物件 5

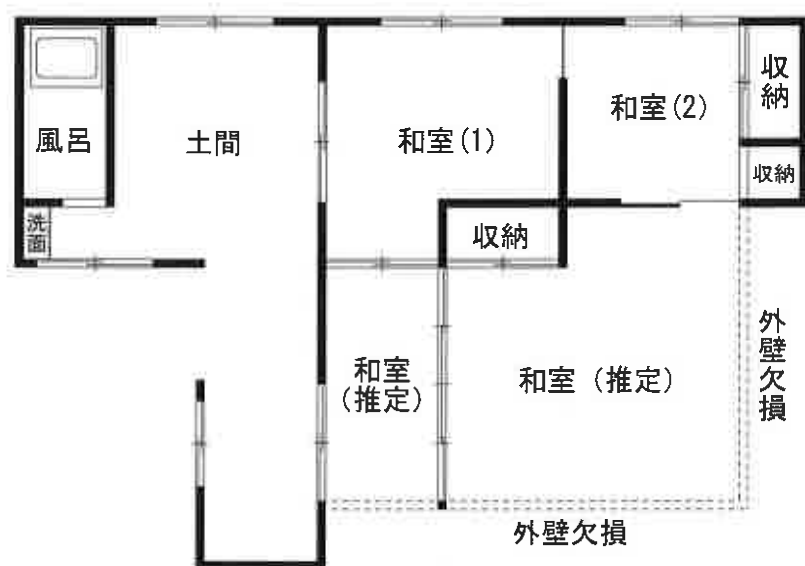
【主である建物】



【未登記附属建物】



間取略図・物件 6



土地建物位置関係図 (評価人作成)

