令和　８年（ケ）第　　１３９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　佐　野　勝　信

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 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,320,000 3,456,000	一括	864,000	40,415	0
1	3,630,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	670,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　鴨川市貝渚字南一戦場

　　地　　番　　２３１８番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

共有者　Ａ　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　Ｂ　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

２　所　　在　　鴨川市貝渚字北一戦場

　　地　　番　　２０３７番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

共有者　Ａ　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　Ｂ　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

３　所　　在　　鴨川市貝渚字北一戦場

令和　8年（ケ）第　　１３９号

物　件　目　録

地　　番　　２０３７番９

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１１平方メートル

共有者　Ａ　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　Ｂ　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

４　所　　在　　鴨川市貝渚字南一戦場２３１８番地１

家屋番号　　２３１８番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床面積　　１階　３７．２６平方メートル
　　２階　１６．５６平方メートル

共有者　Ａ　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　Ｂ　持分１億３０５８万0.６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

令和８年（ケ）第１３９号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　８年（ケ）第　　１３９号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　仲　村　泰　子

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
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。

令和　8年（ケ）第　　１３９号

物　件　目　録

1　所　　在　　鴨川市貝渚字南一戦場

地　　番　　２３１８番１

地　　目　　山林

地　　積　　２６３平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

共有者　A　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　B　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

2　所　　在　　鴨川市貝渚字北一戦場

地　　番　　２０３７番３

地　　目　　山林

地　　積　　１０平方メートル

（現況）

地　　目　　公衆用道路

共有者　A　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　B　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

3　所　　在　　鴨川市貝渚字北一戦場

令和　８年（ケ）第　　１３９号

物　件　目　録

地　　番　　２０３７番９

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１１平方メートル

共有者　Ａ　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　Ｂ　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

４　所　　在　　鴨川市貝渚字南一戦場２３１８番地１

家屋　番号　　２３１８番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　３７．２６平方メートル
　　２階　１６．５６平方メートル

共有者　Ａ　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　Ｂ　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

令和８年(ケ)第１３９号
令和８年５月７日受理
令和８年７月２１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

令和　8年（ケ）第　　１３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　鴨川市貝渚字南一戦場

　　地　　番　　２３１８番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６３平方メートル

共有者　Ａ　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　Ｂ　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

２　所　　在　　鴨川市貝渚字北一戦場

　　地　　番　　２０３７番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１０平方メートル

共有者　Ａ　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　Ｂ　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

令和　8年（ケ）第　　１３９号

物　件　目　録

３　所　　在　　鴨川市貝渚字北一戦場

　　地　　番　　２０３７番９

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１１平方メートル

共有者　Ａ　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　Ｂ　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

４　所　　在　　鴨川市貝渚字南一戦場２３１８番地１

　　家屋　番号　　２３１８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　３７．２６平方メートル
　　２階　１６．５６平方メートル

共有者　Ａ　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　Ｂ　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

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１～３
現況地目	■宅地（物件１） ■公衆用道路（物件２、３） □ （物件 ）
形状	■公図のとおり（物件１） ■地積測量図のとおり（物件２、３） □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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者らが物件１の土地上に下記建物を共有し、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４
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が異なる（□主たる建物 □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： └構 造： └床面積：
占有者及び占有状況	■建物共有者ら □その他の者 上記の者らが本建物を居宅（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 □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	■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
■近隣居住者	1　本建物は１０年位前から空家になっています。 2　ここの住宅地は高台で坂が急なので、どのお宅も水道の水圧を上げるための加圧設備を設置しています。 3　本土地の庭木が道路にはみ出て迷惑しています。

（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、地番図（鴨川市役所から入手）、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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　本土地は北側が西から東方に下り勾配となる物件２、３を含む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。公衆用道路に面する一部を除き、本土地の周囲には間知ブロック、石積みの擁壁等が施されており、本土地の範囲を確認することは可能である。ただし、法務局には物件１の地積測量図が備え付けられていないため、物件１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　本土地は公衆用道路よりも約２ｍ、東側隣地よりも約０．５ｍ高く、南側隣地よりも約１ｍ低い。

３　本土地の南東側部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置が存在する。

４　公衆用道路に面する北側部分に水圧不足解消のための加圧ポンプ設備が設置されている。

５　本土地の一部西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。

６　本土地の庭木が公衆用道路、隣地に越境している。

第３　物件２、３について

物件２、３は一体となって物件１の土地に面する幅員約４ｍの公衆用道路の一部となっている。

第４　物件４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」記載の関係人の陳述から本建物は共有者ら（亡前所有者の相続人）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。相手方共有者らに対し、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)　本建物内に亡前所有者宛ての使用水量のお知らせのほか、郵便物が存在した。

(2)　ダイニングキッチンの冷蔵庫に平成１１年１０月からのゴミ分別方法のチラシが貼ってあった。

(3)　本建物内には比較的少量の家財等が存在したものの、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　本建物は長期間使用されていないものと思われ、１階廊下等に虫の死骸が散乱していた。階段の内壁クロスが大きく剥がれている。全体的に汚損が目立つ。

（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5月13日（水） 17：20－18：28	物件所在地	物件調査、写真撮影、近隣居住者に面談、占有関係等聴取
8年5月14日（木）	執行官室	鴨川市役所に対し、航空写真重ね地番図、本建物平面図送付嘱託
8年5月15日（金）	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に対し、電気供給契約照会書送付
8年5月19日（火）	執行官室	相手方共有者らに対し、占有関係照会書送付
8年5月25日（月）	執行官室	鴨川市役所から上記嘱託に係る文書到着
8年5月28日（木）	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
8年6月24日（水） 14：50－15：20	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影

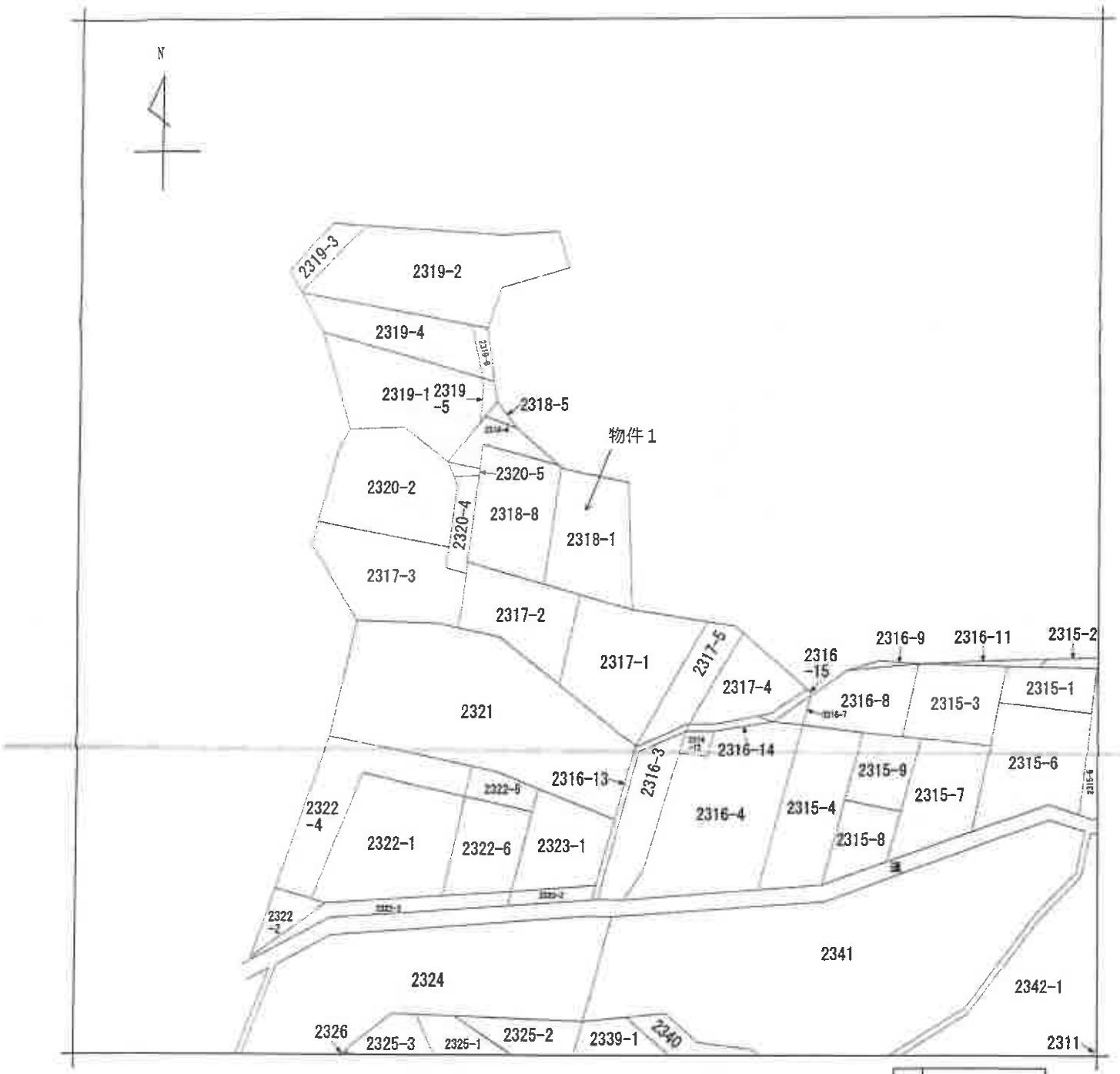
（特記事項）

■　令和８年６月２４日

本建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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



（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	鴨川市貝渚字南一戦場			地番	2318番1		
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52年11月1日		補記事項			

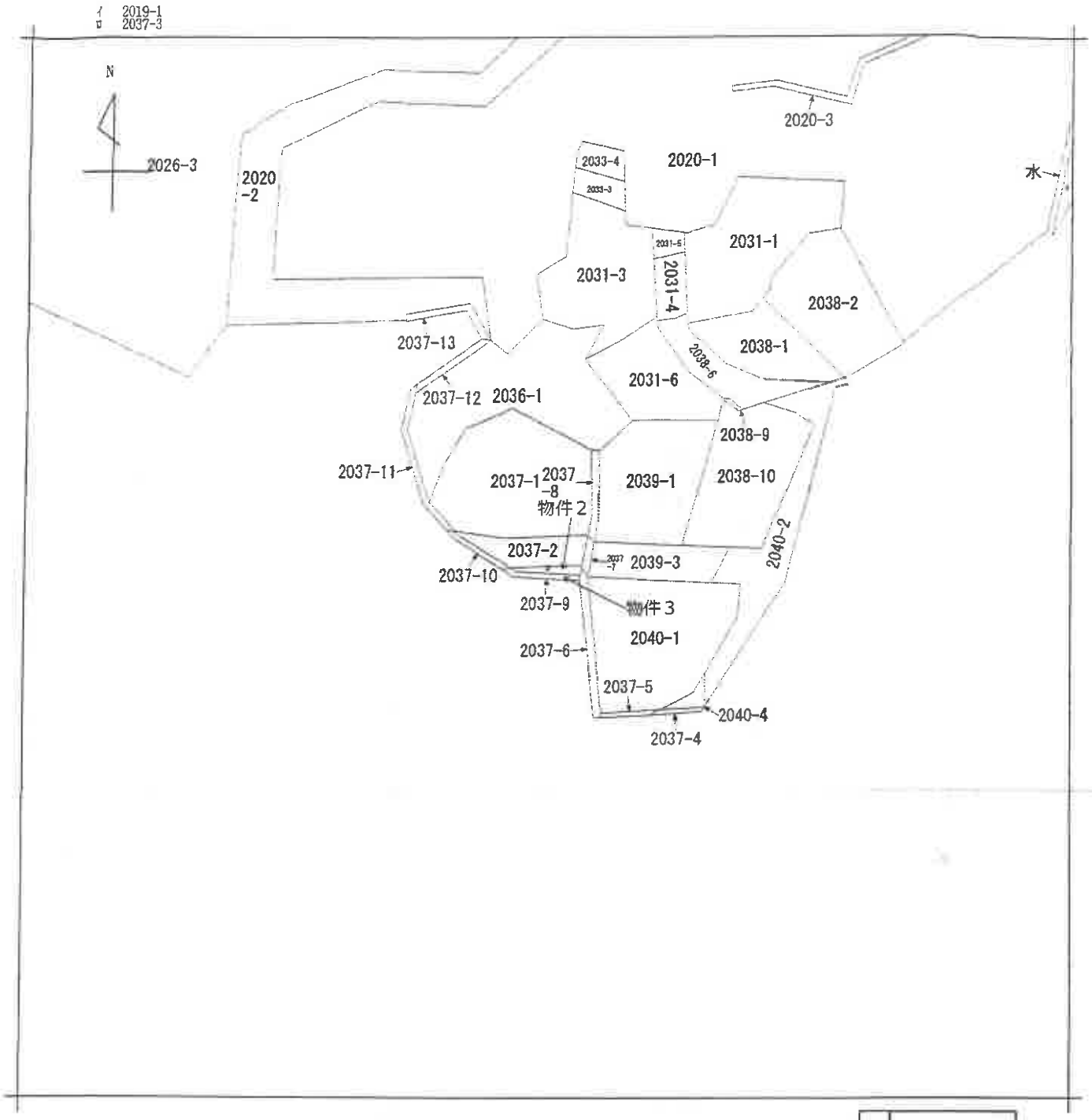
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（Ａ３判をＡ４判に縮小した）

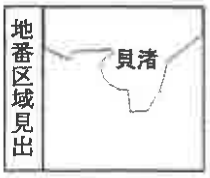
令和8年3月12日
千葉地方法務局館山支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M07455
(1/1)

（ 7 枚目）



(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	鴨川市貝渚字北一戦場				地番	2037番3		
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52年11月1日			補記事項	

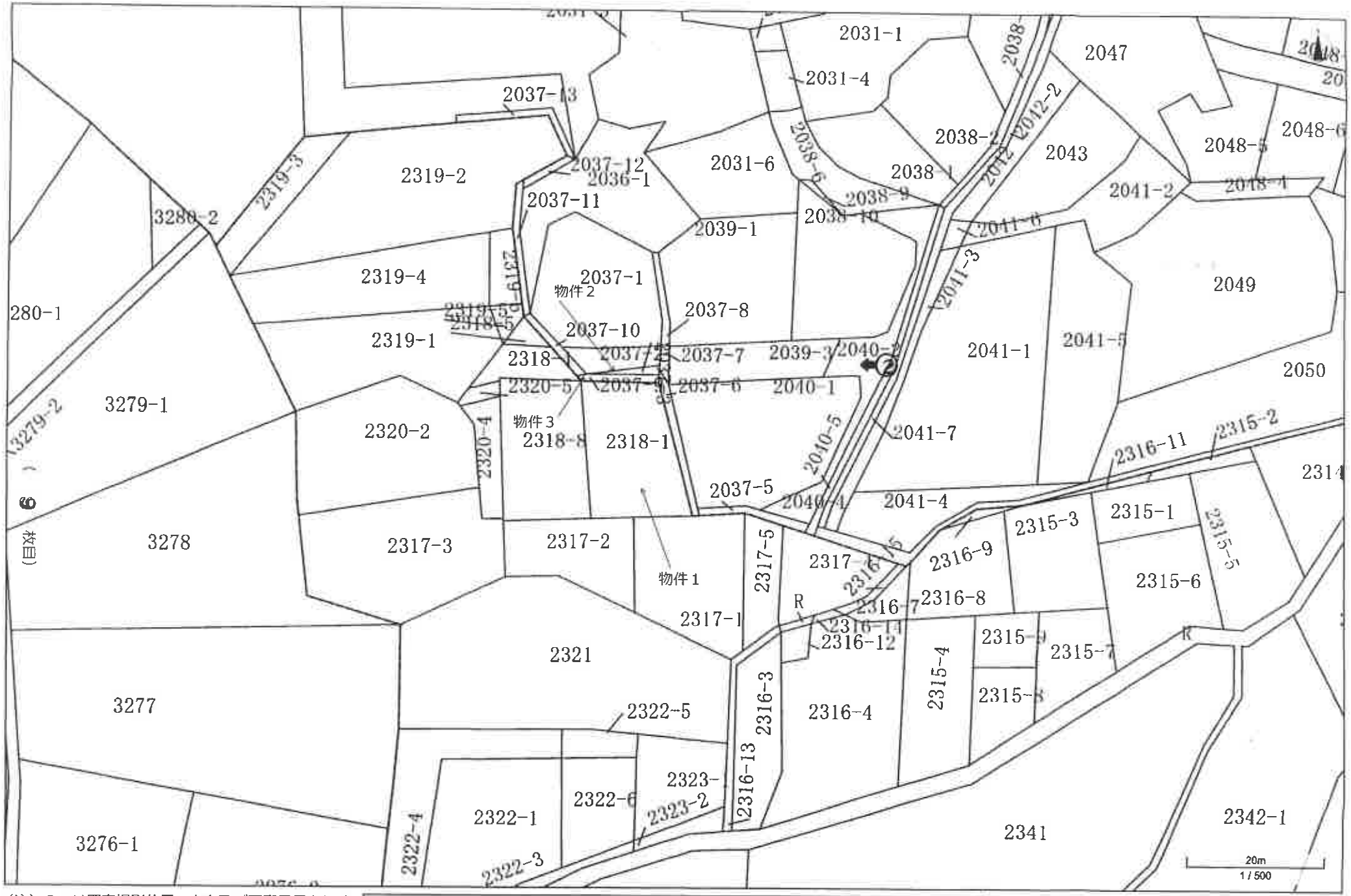
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小した)

令和8年3月12日
千葉地方法務局館山支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M07457
(1/1)

地番図　（鴨川市役所から入手）



（注）○→は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す

この図面は資料として便宜上公図等から編集したもので位置や筆界については現地と一致しない場合があります。
また、法的根拠を有する図面ではありません。

（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8年3月12日　千葉地方法務局館山支局　登記官

登記年月日：昭和45年4月13日

411455

前2037　新2037-1,-2,-3

地番	2037-1 2037-2,-3,-4,-5
土地の所在	~~安房郡~~鴨川市~~吉浜字北一戦場~~

地積測量図

45.4.13

昭和45年4月3日　作製年月日

作製者

申請人

求積表

2037-2

①	12.0	× 4.0	=	48.00
②	7.2	× 1.1	=	7.92
③	7.0	× 3.8	=	26.60
④	4.9	× 1.4	=	6.86
⑤	4.0	× 2.0	=	8.00
⑥	4.4	× 1.0	=	4.40
				101.78

101.78 × 1/2 = 50.89

50 m²

求積表

2037-3

①	7.4	× 0.6	=	4.44
②	12.0	× 1.3	=	15.60
				20.04

20.04 × 1/2 = 10.02

10 m²

求積表

2037-4

①	18.2	× 2.1	=	38.22
②	19.5	× 2.4	=	44.40
				82.62

82.62 × 1/2 = 41.31

41 m²

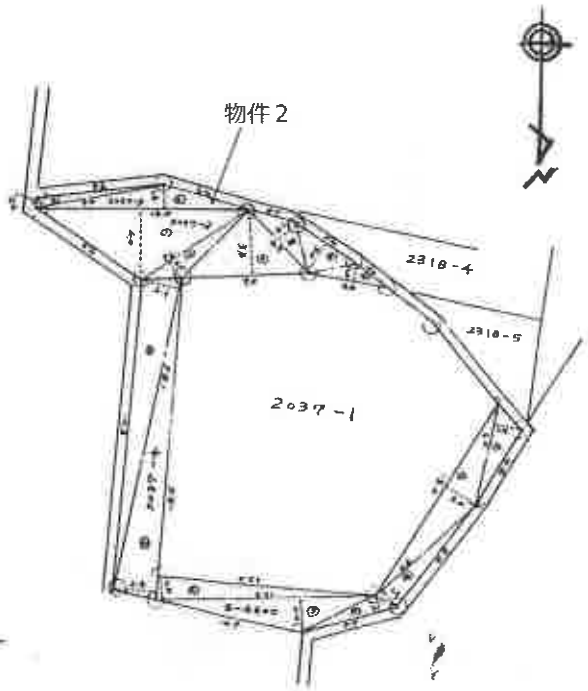
求積表

2037-5

①	6.0	× 1.7	=	10.20
②	13.0	× 2.0	=	26.00
③	7.7	× 1.2	=	9.24
④	5.4	× 1.0	=	5.40
⑤	12.3	× 2.0	=	24.60
⑥	12.3	× 1.2	=	14.76
				90.20

90.20 × 1/2 = 45.10

45 m²



縮尺	1/300

（千葉土地家屋調査士会用紙）

（10枚目）

地図整理番号：M07458

（A3判をA4判に縮小した）

登記年月日：昭和49年1月17日

411459

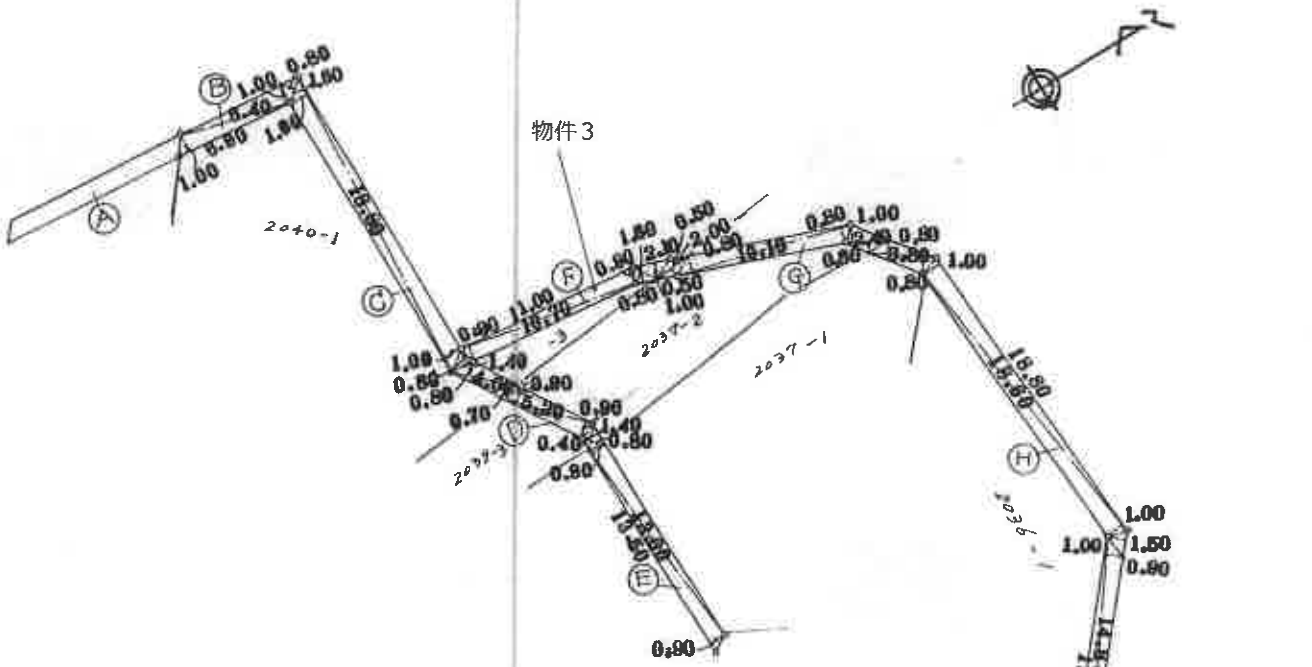
地番	2037-4 ~5,~6,~7,~8,~9,~10 2037 ~11,~12,~13
土地の所在	千葉県鴨川市貝渚字北一戦場

1/3 地積測量図

[redacted]

49.1.17

昭和 49年 1月 12日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]



縮尺 1／300

（千葉土地家屋調査士会用紙）

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3月12日 千葉地方法務局館山支局
登記官 [redacted]

（1枚目）

昭和四九年壱月拾七日 [redacted]

地図整理番号：M07459 (1/3)

（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8年3月12日　千葉地方法務局館山支局　登記官

登記年月日：昭和49年1月17日

411460

地番	2037-4 2037-5, -6, -7, -8, -9, -10, -11 -12, -13
土地の所在	千葉県鴨川市貝渚字 北一戦場

2/3 地積測量図

[redacted]

49.1.17

昭和 40年 1月 12日	作製年月日
作製者	

[redacted]

申請人

[redacted]

求積表

Ⓑ 2037-5

6.90	× 1.00	=	6.9000
6.40	× 1.00	=	6.4000
			13.3000
			6.6500
			6.65㎡

Ⓒ 2037-6

1.60	× 0.80	=	1.2800
18.80	× 1.00	=	18.8000
18.80	× 1.00	=	18.8000
1.40	× 0.80	=	1.1200
4.00	× 0.80	=	3.2000
4.00	× 0.70	=	2.8000
			46.0000
			23.0000
			23㎡

Ⓓ 2037-7

5.20	× 0.90	=	4.6800
5.20	× 0.90	=	4.6800
1.40	× 0.40	=	0.5600
1.40	× 0.80	=	1.1200
			11.0400
			5.5200
			5.52㎡

Ⓔ 2037-8

13.00	× 0.80	=	10.4000
13.50	× 0.90	=	12.1500
			22.5500
			11.2750
			11㎡

Ⓕ 2037-9

10.70	× 0.90	=	9.6300
11.00	× 0.90	=	9.9000
1.60	× 0.80	=	1.2800
3.10	× 1.00	=	3.1000
2.00	× 0.50	=	1.0000
			23.9100
			11.9550
			11㎡

Ⓖ 2037-10

2.00	× 0.50	=	1.0000
10.10	× 0.80	=	8.0800
10.10	× 0.80	=	8.0800
2.40	× 1.00	=	2.4000
2.40	× 0.60	=	1.4400
			21.0000
			10.5000
			10㎡

Ⓗ 2037-11

3.80	× 0.80	=	3.0400
3.80	× 0.80	=	3.0400
18.80	× 1.00	=	18.8000
18.60	× 1.00	=	18.6000
1.50	× 0.90	=	1.3500
			44.8300
			22.4150
			22㎡

縮尺	1／

（千葉土地家屋調査士会用紙）

（12枚目）

（A３判をA４判に縮小した）

登記年月日：昭和53年5月24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。
令和8年3月12日　千葉地方法務局館山支局　登記官

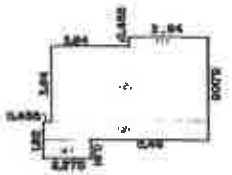
（13枚目）

044812　各階平面図　[redacted]

家屋番号	2318-1
建物の所在	鴨川市貝渚字南一戦場2318番地1

[redacted]建物図面
各階平面図

53.5.24



1階　*** 床面積 ***
(1) 3.64 X 0.455 = 1.656200
(2) 7.28 X 3.64 = 26.499200
(3) 7.735X 0.91 = 7.038850
(4) 2.275X 0.91 = 2.070250
37.264500 ㎡

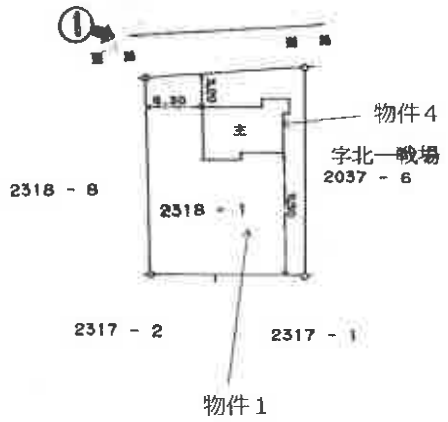
37.26 ㎡



2階　*** 床面積 ***
(1) 4.55 X 3.64 = 16.562000
16.562000 ㎡

16.56 ㎡





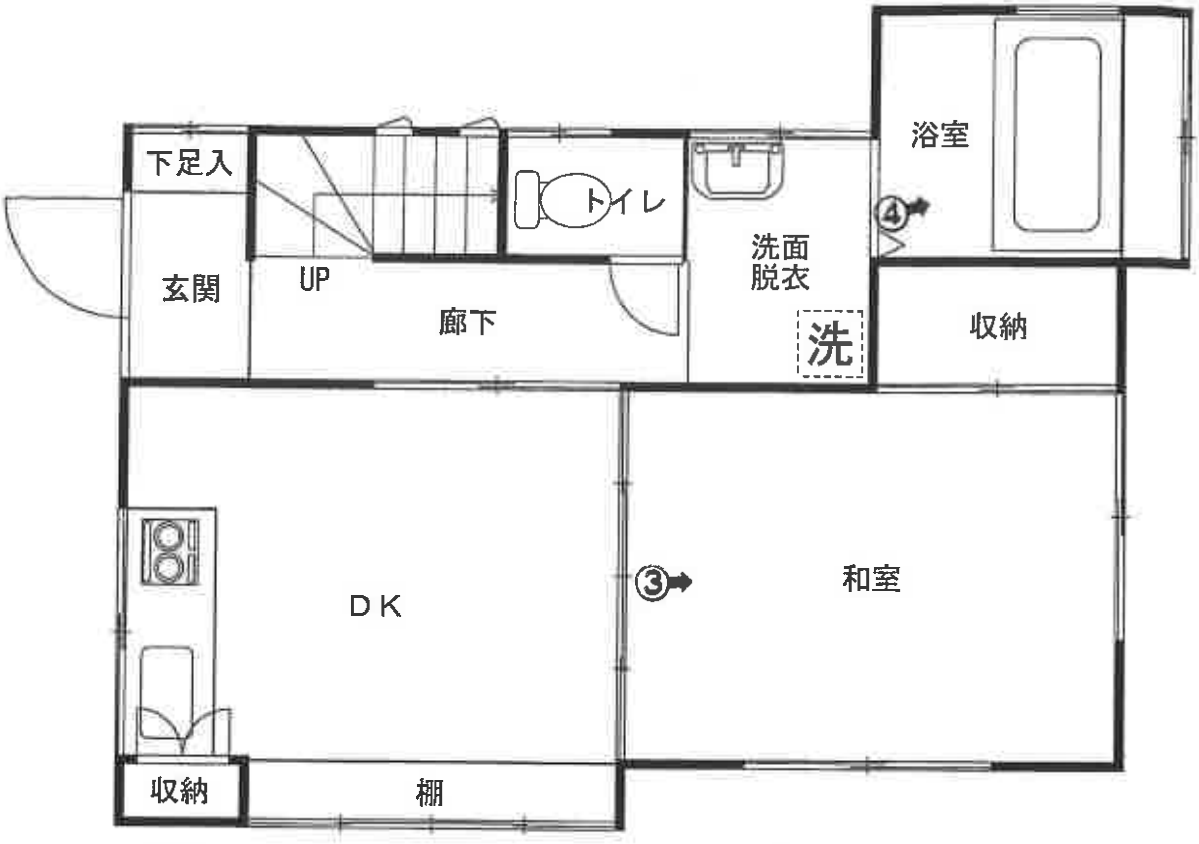
作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

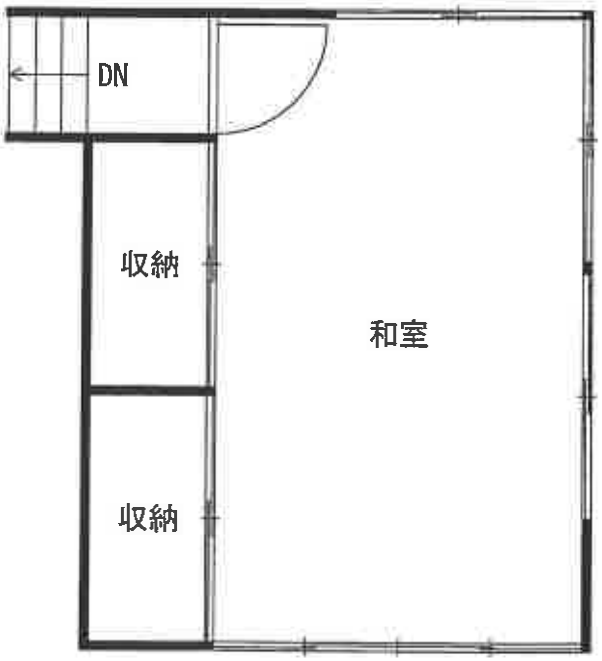
地図整理番号：M07460　(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

（Ａ３判をＡ４判に縮小した）

間取略図



1階



2階



評価人作成

(注) ⇧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



物件2、3を含む公衆用道路

2



3



4



令和8年(ケ)第 139 号

令和8年6月24日 現地調査
令和8年6月25日 評　　価
第　2026-115　号 発行番号
令和8年6月25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　　4,320,000　円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　　3,630,000　円
物件2（土地）	金　　10,000　円
物件3（土地）	金　　10,000　円
物件4（建物）	金　　670,000　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の内訳価格は物件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 現況地目：公衆用道路
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 住居表示「未実施区域」
番号	特記事項		
1～4	なし		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和　8年（ケ）第　　139号

物　件　目　録

1　所　　在　　鴨川市貝渚字南一戦場

　　地　　番　　２３１８番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６３平方メートル

共有者　A　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　B　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

2　所　　在　　鴨川市貝渚字北一戦場

　　地　　番　　２０３７番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１０平方メートル

共有者　A　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　B　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

令和　8年（ケ）第　　139号

物　件　目　録

3　所　　在　　鴨川市貝渚字北一戦場

地　　番　　２０３７番９

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１１平方メートル

共有者　A　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　B　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

4　所　　在　　鴨川市貝渚字南一戦場２３１８番地１

家屋　番号　　２３１８番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　３７．２６平方メートル
　　２階　１６．５６平方メートル

共有者　A　持分１億３０５８万０６４７分の４３５２万６８８３
共有者　B　持分１億３０５８万０６４７分の８７０５万３７６４

（不動産登記記録上の共有者）
共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

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１～３）

物件１は宅地部分，物件２，３は私道部分であり，各物件の画地条件については次のとおりである。

目的物件	物件１	
位置・交通	ＪＲ内房線・ＪＲ外房線「安房鴨川」駅の南西方・約2.3km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を主体とする丘陵地の住宅地域	
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	無指定
	建蔽率	指定 70%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	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
		南房総国定公園第2種特別地域
画地条件	形状（略長方形），地勢（東方から西方へ緩やかな上り傾斜） 接道方位（北），間口（約14.5m），奥行（約18～20m） 地積　（263㎡）　（登記簿数量） 接面道路との関係：中間画地，駐車スペースは接面道路とほぼ等高，建物敷地部分は接面道路より最大で約2m高い。 隣地との高低差：東側隣接地より約0.5m高く，西側隣接地とほぼ等高，南側隣接地より約1m低く接面している。	
接面道路の状況	北側私道，幅員（約4.0m），連続性（行き止まり）， 舗装（有），歩道（無），側溝（無）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	昭和45年12月21日・第4号
	セットバック	不要 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４の建物の敷地として利用されている。
	隣地	・東　側：戸建住宅 ・西　側：戸建住宅 ・南　側：戸建住宅 ・北　側：私道を介して戸建住宅

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　あり ガス配管　なし 下　水　道　なし
土壌汚染等	1. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果，価格形成に影響を及ぼす土壌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. 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	1. 道路，石垣，コンクリートブロック等の状況から対象地の範囲は概ね把握でき，形状は公図と概ね同様であるものと思われる。ただし，物件１については法務局備付けの地積測量図は確認できず，境界及び地積の確定には専門家による測量を要する。 2. 敷地内の樹木の枝葉の一部が前面道路及び隣地へ越境している。 3. 上水道は引込み済みである。なお，本件周辺は高台に位置することから，給水圧を確保するための加圧ポンプ設備が設置されている。 4. 敷地内の建物南東側にはスチール製の簡易な物置が設置されているが，基礎を有しないため，本評価においては動産として取り扱った。 5. 鴨川市ハザードマップ，ちば情報マップ等を閲覧した結果，土砂災害警戒区域に指定されている。浸水想定区域には指定されていない。

（物件２，３：公衆用道路）

・物件２及び物件３は，物件１の北側に存する私道を構成しているものと推定される。登記簿上の地目及び固定資産税の課税地目は，物件２が山林，物件３が公衆用道路である。現地調査においては物件２，物件３の境界標等を確認することができなかったが，物件２の南側に接する物件３，及び物件２の北側隣地2037番2の地目がいずれも公衆用道路であることから、物件２についても道路として利用されているものと推定した。本件道路は建築基準法第42条第1項第5号道路であり、公法上の規制は物件１と同様である。

・現地調査時に共有者らが不在であり，通行等に関する取決めについて聴取できなかった。

2　建物の概況及び利用状況等　（物件４）

区　　分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和63年4月29日　新築
	経過年数	約 38 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	スレート葺
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	ビニールクロス，木板張り等
	天　　井	ビニールクロス等
	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）
	そ の 他	ー
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通 建物外部には，経年相応の汚れ，退色等が認められるほか，屋根の棟部分には劣化が見受けられる。建物内部には，床材の傷，壁紙及び建具の汚れ等，通常使用に伴う損耗が見られるほか，床面には虫の死骸等と思われる堆積物が散見される。もっとも，目視できる範囲において特段の破損等は認められず，雨漏り跡等も見受けられなかった。保守管理の状態は概ね普通と思料する。	
床面積（現況）	床面積　1階　37.26㎡ 2階　16.56㎡ 延べ　53.82㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	１・２階：居宅
	間　取　り	２ＤＫ（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	共有者らが空家の状態で占有している。	
特記事項	1. 建築確認：昭和63年2月23日／鴨土第279号 完了検査：記録なし 2. 建築時期を考慮すれば，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は否定できない。もっとも，外観上，飛散が認められる状況にはなく，通常の使用において直ちに支障はないものと思料する。なお，将来建物を解体する際には，別途調査及び適切な処理が必要となる可能性がある。 3. 現地調査時に共有者らが不在であり，リフォームの有無，雨漏りや水漏れの有無，震災や台風による被害の有無，設備機器の稼働状況等について聴取できなかった。（設備の動作確認は行っていない）	

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	21,900	1.00	263	1/1	1.00	5,760,000
2	21,900	0.05	10	1/1	---	11,000
3	21,900	0.05	11	1/1	---	12,000
計						5,783,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地　(鴨川－3)

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$21{,}900\ \text{円／㎡} \times \frac{(99.8)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(100)} \fallingdotseq 21{,}900\ \text{円／㎡}$$

◇ 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)　100

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】
(相 乗 積) －　(格差率)　1.00

【物件2，3】
公衆用道路－95%　(格差率)　0.05
共同利用されている私道で，宅地利用は困難であり，市場性が劣る。

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)　1.00

② 物件4(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	持分 ウ	現価率 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ ＝ オ
4	180,000	53.82	1/1	0.040	388,000

エ 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		
4	5 %	0年	38年	0.05	▲20%（0.80）	0.040

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	5,760,000	0.10	場所的利益	576,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し，その割合を10％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カ，1②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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	5,760,000	－ 576,000		1.00	0.70	3,630,000
2	11,000			1.00	0.70	10,000
3	12,000			1.00	0.70	10,000
4	388,000	＋ 576,000	1.00	1.00	0.70	670,000
一括価格（合計）						4,320,000

ウ　占有減価修正：修正の必要がない。

エ　市場性修正：特段考慮すべき要因はないことから，不要と判断した。

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　（　　鴨川－3　　）

所　　在	千葉県鴨川市貝渚字川口2998番2
価　　格	21,900 円／㎡
位　　置	JR内房線，JR外房線「安房鴨川」駅の南方・約1.3km
価格時点	令和8年1月1日
地　　積	137㎡
供給処理施設	上水道
接面街路	北東側 4m 市道
用途指定等	第一種住居地域、準防火地域（指定建蔽率80%，指定容積率200%）
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ県道背後の閑静な住宅地域

第7 附属資料

1　目的物件の位置図

2　公図写

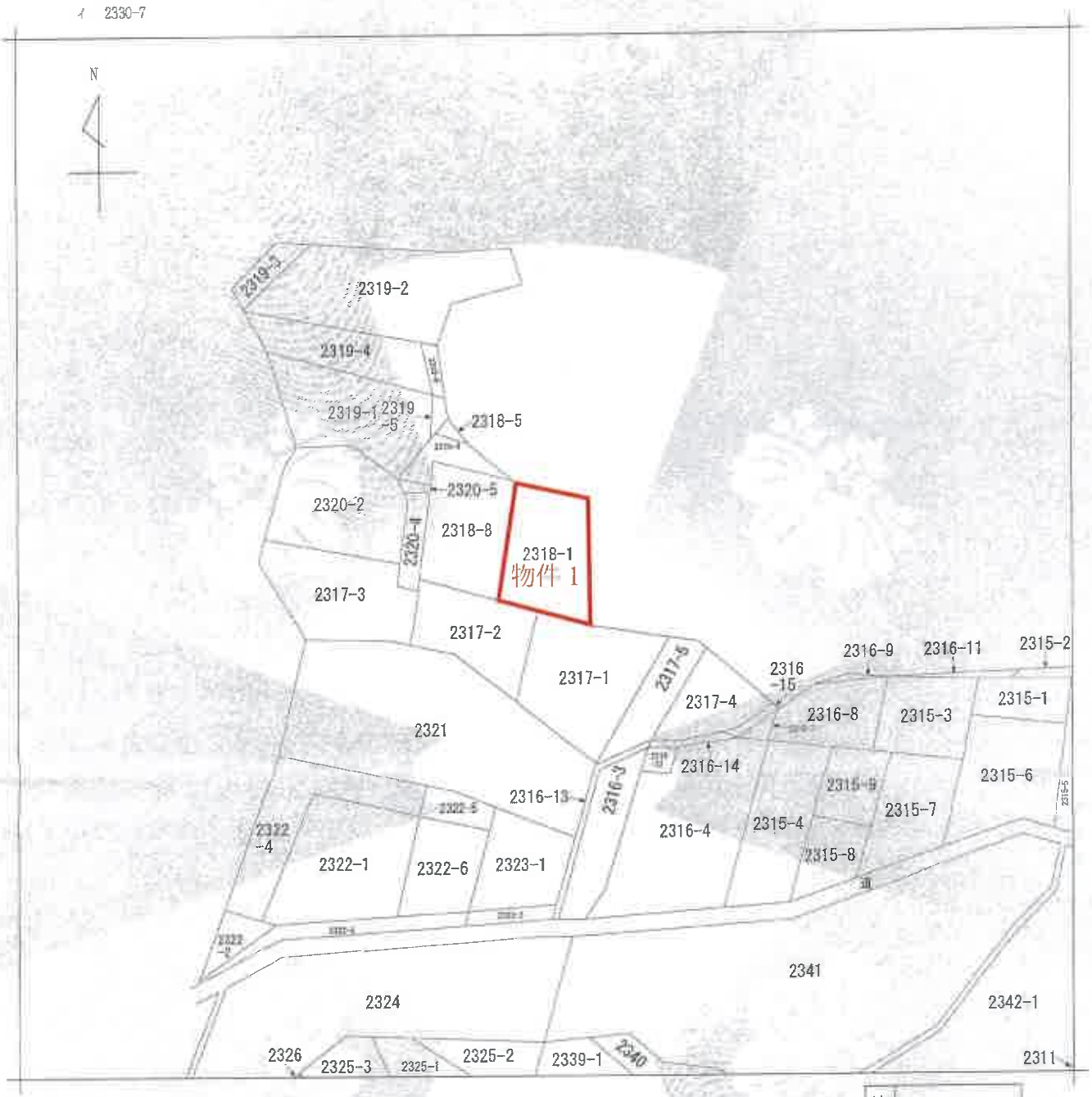
3　地積測量図写

4　建物図面・各階平面図写

5　間取略図

以　上


位置図
最寄駅
安房鴨川駅
物件所在地
内房線
亀田医大
前原
貝渚
磯村
川口
太海西
新屋敷
鴨川漁港
雀島
鵜島
N
縮尺：1 / 10,000
0
250
500m



(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	鴨川市貝渚字南一戦場				地番	2318番1		
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52年11月1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。

令和8年3月12日
千葉地方法務局館山支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M07455
(1/1)

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです



（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。

地番区域見出



請求部分	所在	鴨川市貝渚字北一戦場			地番	2037番3		
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52年11月1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。

令和8年3月12日
千葉地方法務局館山支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M07457
(1/1)

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです

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3月12日　千葉地方法務局館山支局
登記官
本図面はA3判をA4に縮小したものです

411155

地積測量図

地番	2037-1 2037-2・3・4・5
土地の所在	[redacted]字北一戦場 鴨川市

45.4.13

昭和45年4月3日　作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

求積表

2037-2

①	12.0	× 4.0	=	48.00
②	7.2	× 1.1	=	7.92
③	7.0	× 3.8	=	26.60
④	4.9	× 1.4	=	6.86
⑤	4.0	× 2.0	=	8.00
⑥	4.4	× 1.0	=	4.40
				101.78

101.78 × 1/2 = 50.89

50 m²

求積表

2037-3

①	7.4	× 0.6	=	4.44
②	12.0	× 1.3	=	15.60
				20.04

20.04 × 1/2 = 10.02

10 m²

物件2

求積表

2037-4

①	18.2	× 2.1	=	38.22
②	18.5	× 2.4	=	44.40
				82.62

82.62 × 1/2 = 41.31

41 m²

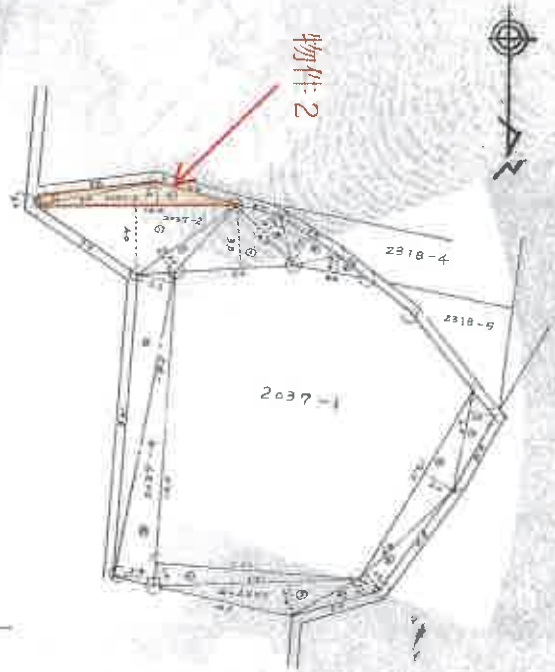
求積表

2037-5

①	6.0	× 1.7	=	10.20
②	13.0	× 2.0	=	26.00
③	7.7	× 1.2	=	9.24
④	5.4	× 1.0	=	5.40
⑤	12.3	× 2.0	=	24.60
⑥	12.3	× 1.2	=	14.76
				90.20

90.20 × 1/2 = 45.10

45 m²



縮尺	1/300

（千葉土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：昭和49年1月17日

411459

1/3 地積測量図

地番	2037-4 ~5, ~6, ~7, ~8, ~9, ~10 2037 ~11 ~12, ~13
土地の所在	千葉県鴨川市貝渚字北一戦場

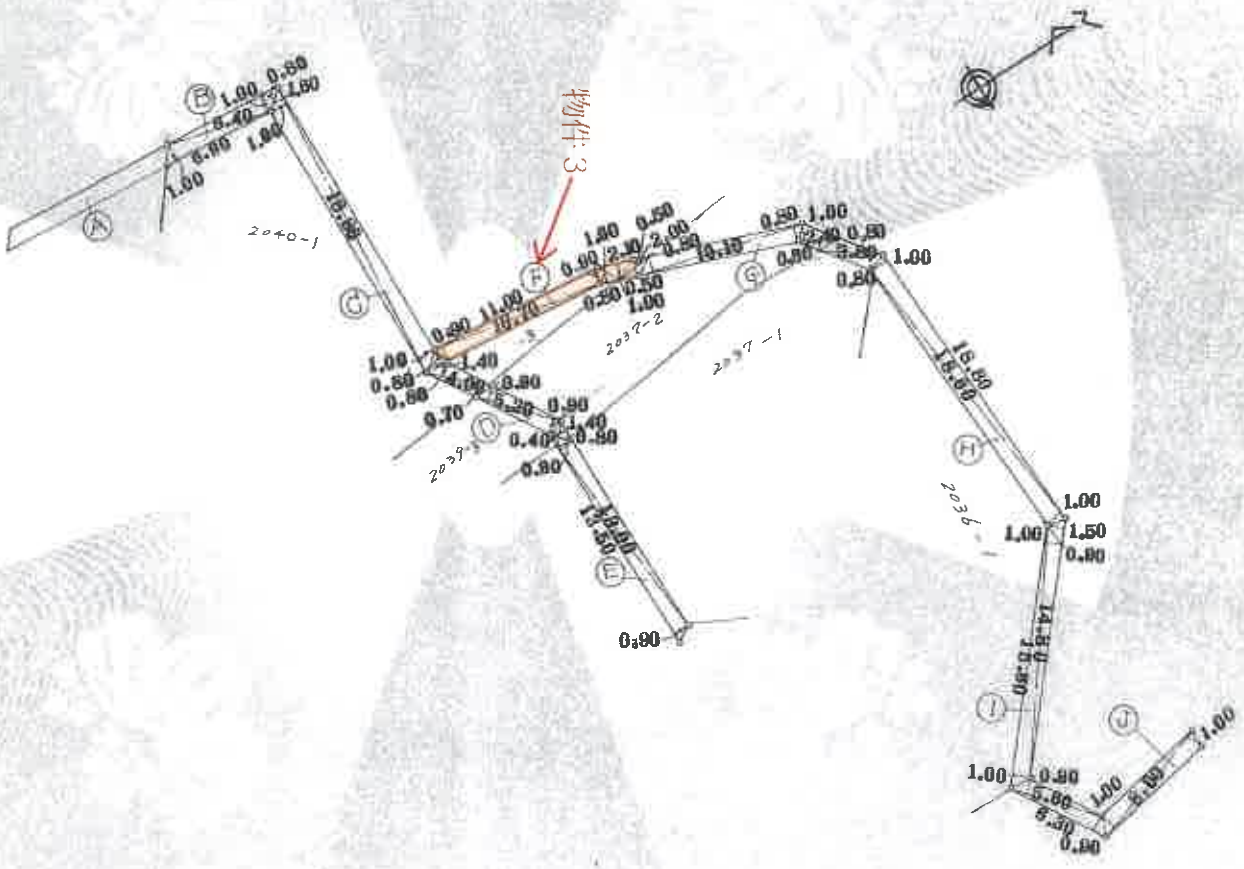
[redacted]

49.1.17

昭和	作製年月日
49年 1月 12日	

作製者 [redacted]

中縮人 [redacted]



縮尺	1 / 300

（千葉土地家屋調査士会用紙）

昭和四九年壱月壱七日

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。

令和8年3月12日　千葉地方法務局館山支局

登記官 [redacted]

本図面はA3判をA4に縮小したものです

地図整理番号：M07459　(1/3)

登記年月日：昭和49年1月17日

411460

地番	2037-2 2037~5, ~6, ~7, ~8, ~9, ~10, ~11 ~12, ~13
土地の所在	千葉県鴨川市貝渚字 北一戦場

2/3

地積測量図

49.1.17

昭和 49年 1月 12日 作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

求積表

Ⓑ 2037~5

6.90	× 1.00	=	6.9000
6.40	× 1.00	=	6.4000
			13.3000
			6.6500
			6.65㎡

Ⓒ 2037~6

1.60	× 0.80	=	1.2800
16.80	× 1.00	=	16.8000
18.80	× 1.00	=	18.8000
1.40	× 0.80	=	1.1200
4.00	× 0.80	=	3.2000
4.00	× 0.70	=	2.8000
			46.0000
			23.0000
			23㎡

Ⓓ 2037~7

5.20	× 0.90	=	4.6800
5.20	× 0.90	=	4.6800
1.40	× 0.40	=	0.5600
1.40	× 0.80	=	1.1200
			11.0400
			5.5200
			5.52㎡

Ⓔ 2037~8

13.00	× 0.80	=	10.4000
13.50	× 0.90	=	12.1500
			22.5500
			11.2750
			11㎡

Ⓕ 2037~9

10.70	× 0.90	=	9.6300
11.00	× 0.90	=	9.9000
1.60	× 0.80	=	1.2800
2.70	× 1.00	=	2.7000
2.00	× 0.50	=	1.0000
			23.9100
			11.9550
			11㎡

物件3

Ⓖ 2037~10

2.00	× 0.50	=	1.0000
10.10	× 0.80	=	8.0800
10.10	× 0.80	=	8.0800
2.40	× 1.00	=	2.4000
2.40	× 0.60	=	1.4400
			21.0000
			10.5000
			10㎡

Ⓗ 2037~11

3.80	× 0.80	=	3.0400
3.80	× 0.80	=	3.0400
18.80	× 1.00	=	18.8000
18.60	× 1.00	=	18.6000
1.50	× 0.90	=	1.3500
			44.8300
			22.4150
			22㎡

縮尺 1/

（千葉土地家屋調査士会用紙）

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3月12日 千葉地方法務局館山支局
登記官 [redacted]
本図面はA3判をA4に縮小したものです

地図整理番号：M07459 (2/3)

登記年月日：昭和49年1月17日

411461

地番	2037-4 2037 ~5, ~6, ~7, ~8, ~9, ~10 ~11, ~12, ~13
土地の所在	千葉県鴨川市貝渚字北一戦場

3/3 地積測量図

49.1.17

昭和	作製年月日
49年 1月 12日	

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

求積表

① 2037~12

14.80 × 1.00 = 14.8000
15.60 × 1.00 = 15.6000
30.4000
15.2000
15㎡

① 2037~13

5.60 × 0.90 = 5.0400
6.30 × 0.90 = 5.6700
8.00 × 1.00 = 8.0000
8.00 × 1.00 = 8.0000
26.7100
13.3550
13㎡

Ⓐ 2037~4

129.00-Ⓑ-Ⓒ-Ⓓ-Ⓔ-Ⓕ-Ⓖ-Ⓗ-Ⓘ-Ⓙ= 9.13㎡

縮尺 1／

（千葉土地家屋調査士会用紙）

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3月12日 千葉地方法務局館山支局
登記官 [redacted]

本図面はA3判をA4に縮小したものです

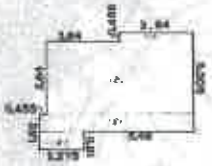
登記年月日：昭和53年5月24日

044812　　各階平面図 [redacted]

[redacted] 建物図面 各階平面図

家屋番号	2318-1
建物の所在	鴨川市貝渚字南一戦場2318番地1

53.5.24



1階　　*** 床面積 ***

(1) 3.64 X 0.455 = 1.656200
(2) 7.28 X 3.64 = 26.499200
(3) 7.735X 0.91 = 7.038850
(4) 2.275X 0.91 = 2.070250
37.264500 ㎡

37.26 ㎡



2階　　*** 床面積 ***

(1) 4.55 X 3.64 = 16.562000
16.562000 ㎡

16.56 ㎡



作製者	[redacted] 日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

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3月12日　千葉地方法務局館山支局
登記官 [redacted]

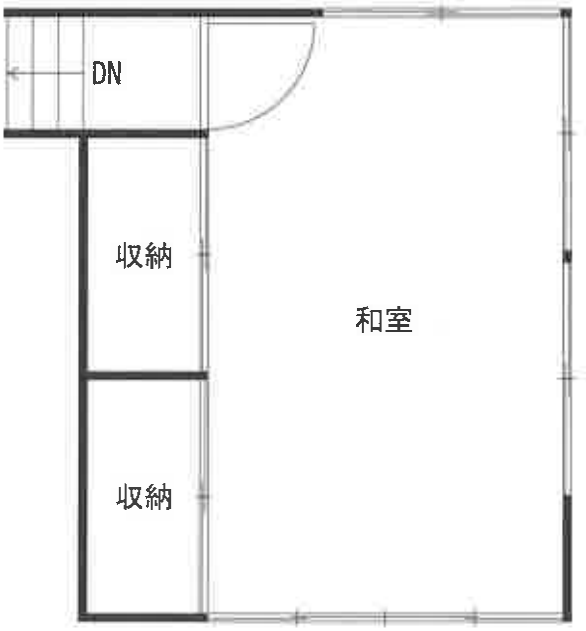
本図面はA3判をA4に縮小したものです

地図整理番号：M07480

間取略図



1階



2階

