

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 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 7 年 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 9 月 24 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 7 年 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 7 年 8 月 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	1,500,000 1,200,000	一括	300,000	39,878	0
1	20,000				
2	630,000				
3	180,000				
4	40,000				
5	630,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 8 4 6 番 2
地 目 雑種地
地 積 3. 5 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 8 4 7 番 4
地 目 宅地
地 積 9 3. 7 0 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 8 4 7 番 5
地 目 宅地
地 積 2 6. 7 6 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分 2 分の 1
- 4 所 在 鴨川市八色字大塚

物 件 目 録

地 番 848番2
地 目 宅地
地 積 5.22平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 鴨川市八色字大塚

地 番 848番6
地 目 宅地
地 積 93.19平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 30 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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 2】

別紙「土地現況図」中、「駐車場占有部分」表示部分（黒色部分）約 19.5m²につき、駐車場として使用されている。使用者 C の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1～5】

- ・ 北西側隣地（地番 846 番 1, 847 番 1）及び南西から西側市道との境界が不明確である。
- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 848 番 2）の登記が存在する。

【物件番号 5】

水路・南東側隣地との境界が不明確である。

【物件番号 1～5】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 鴨川市八色字大塚
地 番 8 4 6 番 2
地 目 雑種地
地 積 3. 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 8 4 7 番 4
地 目 宅地
地 積 9 3. 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 8 4 7 番 5
地 目 宅地
地 積 2 6. 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 鴨川市八色字大塚



物 件 目 録

地 番 848番2

地 目 宅地

地 積 5.22平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 鴨川市八色字大塚

地 番 848番6

地 目 宅地

地 積 93.19平方メートル

(現況)

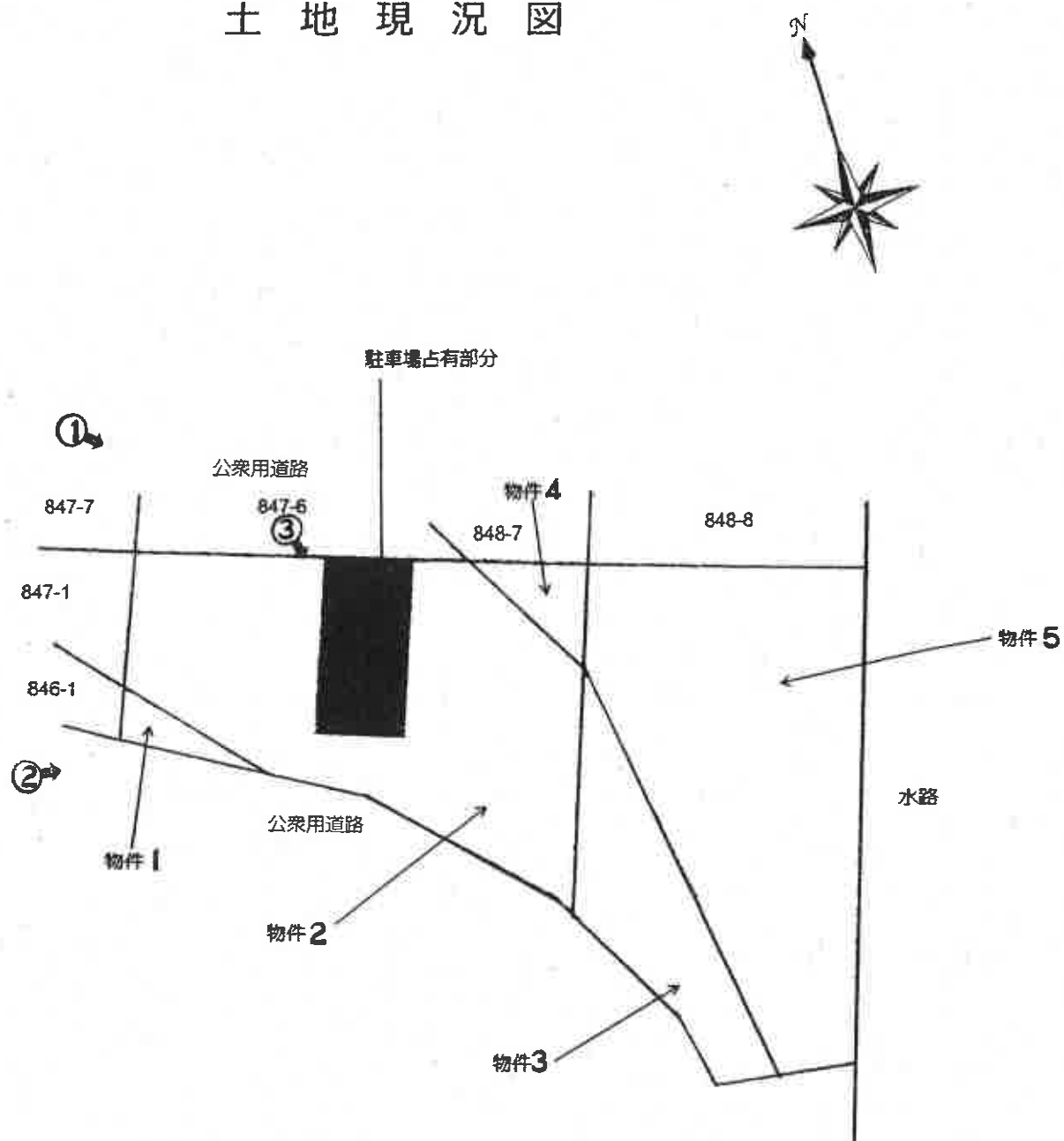
地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1



(別紙)

土地現況図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

((14 枚目))

令和7年(ヌ)第42号
令和7年4月2日受理
令和7年5月20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 鴨川市八色字大塚
地 番 846 番 2
地 目 雑種地
地 積 3.52 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 847 番 4
地 目 宅地
地 積 93.70 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 847 番 5
地 目 宅地
地 積 26.76 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 848 番 2
地 目 宅地
地 積 5.22 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 8 4 8 番 6
地 目 宅地
地 積 9 3 . 1 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
土地	物件 1 ～ 5			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1 ～ 5） ☐ 山林 （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	☒ 土地共有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ その他の者が別紙土地現況図中、「駐車場占有部分」表示部分の土地（以下「駐車場占有部分」という）を駐車場として使用し、占有している ☒ 土地共有者が「駐車場占有部分」を除く部分の土地を未利用の更地の状態で占有している。 ☐ ☒ その他の者につき「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	☒ 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			
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）			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原			
占有範囲		■別紙「土地現況図」中、「駐車場占有部分」表示部分（黒色部分）約19.5 m ²	
占有者		■C □	
占有状況		□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A（共有者）)の陳述／□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成16、17年頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■B（A（共有者）の母、本土地共有者）□その他の者（ ）	
当事者	借主	■C（占有者） □その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
「関係人の陳述等」記載のA（共有者）の陳述のとおり、同人及びB（A（共有者）の母、本土地共有者）は占有者の氏名を述べなかったことから、同人らの陳述によっては占有者氏名を特定することはできなかったものの、「駐車場占有部分」に掲げられたプレートに表示された苗字（アルファベット）及び調査時、同部分に存在した自動車の登録事項等証明書から占有者は上記の者であるものと認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	(令和7年4月14日電話にて聴取) 1 本土地の共有者Bは私の母です。 2 本土地の一部は駐車場になっています。駐車場はだいたいポールが立っているところです。駐車場を使っているのは昔、本土地に居宅兼店舗が建っていたときからの母の知り合いで、本土地の近所に住んでいる人です。駐車場の件は母が携わっているので、私はその人の名前はわかりません。駐車場を使っている人の名前、いつ頃からその人に使わせているのか、賃料を取っているのかについて母に聞いて執行官に連絡します。 3 駐車場以外のところは更地で何も使っていません。 4 本土地に家屋番号848番2の建物登記が残っているとのことですが、その建物が昔、本土地に建っていた店舗兼居宅です。その建物は20年位前に取り壊しました。浄化槽は建物を取り壊したときに撤去しました。 5 本土地には境界紛争など、問題となるようなことはありません。 (令和7年4月23日電話にて聴取) 駐車場を使っている人の名前を母に聞きましたが、母からは、昔からの知り合いで、賃料を取っているわけでもないし、契約書もないから名前は言う必要はないと言われました。それ以上のお答えはできません。駐車場は20年位前から使っていると思います。

(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、地積測量図、土地現況図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1～5について

1 物件1～5は一体となった土地（以下「本土地」という）で、北東側が歩道を介して車道、南西から西側が幅員約2.2mの公衆用道路、南東側が水路に面する不整形の土地である。歩道に面する北東側部分における本土地の範囲を確認することは可能である。本土地の北西側部分は隣地と一体となり、隣地に面する部分にはブロック等の設置物は存在しないほか、同部分を除く三方における本土地の範囲は判然としないものの、公衆用道路及び水路に面するほか、別紙地積測量図とも対比することにより、概ね本土地の範囲を確認することは可能である。ただし、別紙地積測量図のうち物件2、4、5については残地でもあり、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 本土地は南西側公衆用道路よりも約0.5～1.4m低く、南西側部分は公衆用道路に向かい上り法面となっている。

3 次の本土地における状況、千葉運輸支局提出の自動車の登録事項等証明書、本土地周辺の住宅地図及び「関係人の陳述等」記載の共有者の陳述から、本土地における占有関係は「占有者及び占有権原」記載のとおりのほか、「駐車場占有部分」及び後記5の通路を除く部分は雑草が繁茂し、共有者が未利用の更地の状態で占有するものと認められる。

(1) 「駐車場占有部分」にスチールポールが存在し、当該スチールポールに占有者の苗字が表示（アルファベット）されたプレートが掲げられていたほか、調査時、自動車が1台存在し、現に駐車場として使用されている実態が窺えた。

(2) 「駐車場占有部分」を除く部分は雑草、雑木が繁茂した未利用の状態であり、第~~5~~³者の占有を示す徴表は認められなかった。

4 本土地に次の建物登記が存在する。

所 在 鴨川市八色字大塚848番地2、847番地1

家屋番号 848番2

種 類 店舗住宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 67.45㎡

2階 39.75㎡

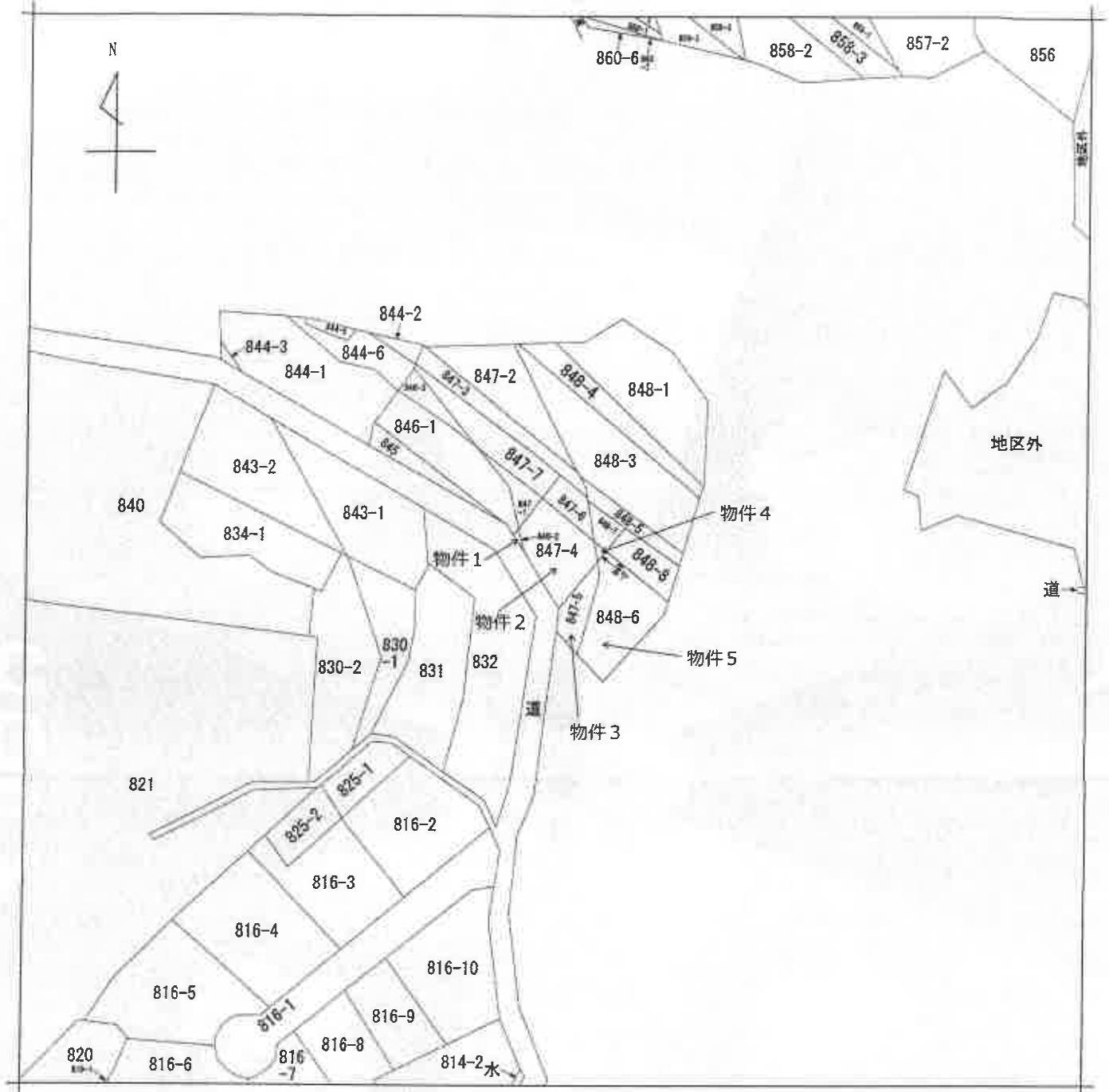
所有者 本土地共有者B

5 上記「駐車場占有部分」の南東側に不特定多数人が利用する通路が存在する。調査時、人が通行し、当該通路は近道として利用されているものと思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月8日（火） 15：00－15：05 15：08－15：11	共有者住所地 物件所在地 執行官室	占有聴取のため臨場、全戸不在、連絡書投函 物件確認、占有関係調査 千葉地方法務局館山支局に対し、本土地上の登記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）送付嘱託 鴨川市役所に対し、航空写真重ね地番図等送付嘱託
7年4月14日（月） 15：36－15：56	当職携帯電話 執行官室	（共有者から執行官室に受電後）同人に架電、占有関係等聴取 鴨川市役所、千葉地方法務局館山支局から上記嘱託に係る文書到着
7年4月23日（水） 14：46－14：51	当職携帯電話	共有者から受電、占有関係聴取
7年4月24日（木） 14：34－15：40	物件所在地	本土地調査、写真撮影
7年4月25日（金）	執行官室	千葉運輸支局に対し、本土地上の自動車の登録事項等証明書送付嘱託
7年5月7日（水）	執行官室	千葉運輸支局から上記嘱託に係る文書到着

（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。

地番区域見出



A 八色

請求部	所在	鴨川市八色字大塚				地番	847番4			
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)	昭和63年1月14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)

(千葉地方務局館山支局管轄)

令和7年1月31日

千葉地方務局

請求番号：18-1

登記官

(8 枚目)

(1/1)

9 枚目)

502410

地積測量圖 14.8.29

地 址 847-6

土地の所在、**福川市八色字大塚**

三、斜求積法

地番	田	047-6	高	さ	倍	面積
NO.	1	9.61	4.36			41.8996
	2	6.41	3.09			19.8069
				倍	面積	61.7065
				倍	面積	30.65325
				地	面積	30.85 [㎡]

847-4	總計	30.85925
124.55865	總地	93.70540
	地權	93.70 m ²

[illegible]

平成 24 年 8 月 29 日 登記

作者

體
母

8月12日作製)

縮尺 250

250

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

請求番号: 18-2

(A3判をA4判に縮小した)

(10 枚目)

ਸ਼੍ਰੀ ਗੁਰੂ ਗ੍ਰੰਥ ਸਾਹਿਬ ਜੀ

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。

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和7年1月31日 千葉地方法務局

登記年月日：昭和63年4月25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。
(千葉地方法務局館山支局管轄)
令和7年1月31日 千葉地方法務局

(11枚組)

登記号

502409

地積測量図 34.25

地番 847-4-5

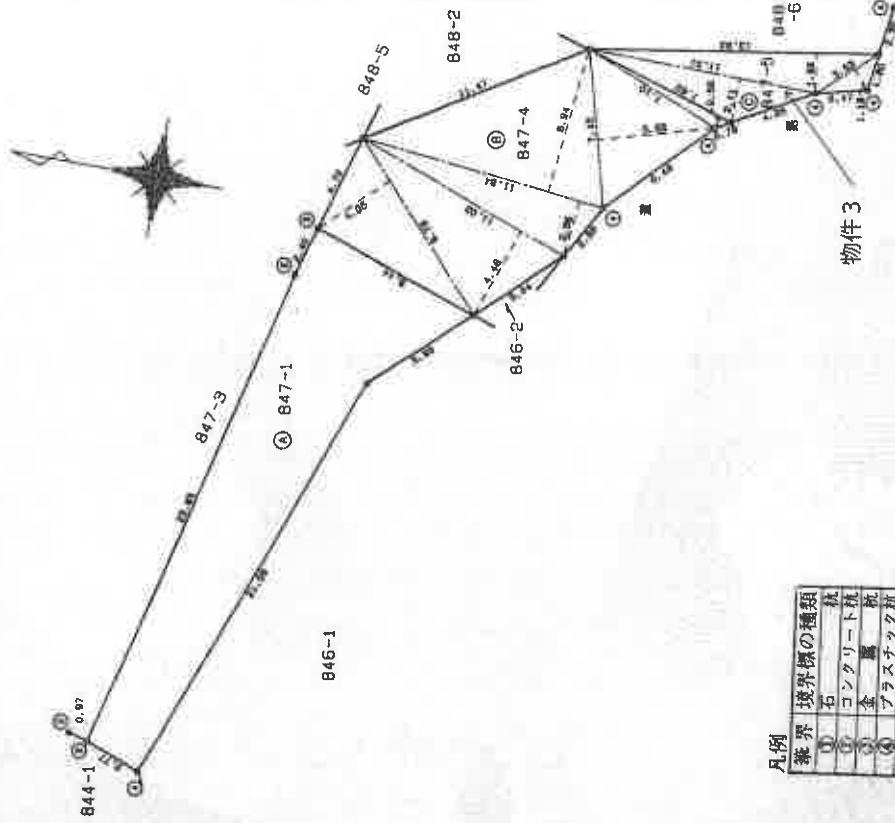
土地の所在 鴨川市八色字大塚

三斜求積表

地番 847-4				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
A	9.79	4.05	39.6495	
B	11.02	4.48	49.3696	
C	11.84	2.66	31.4944	
D	11.84	6.94	82.1696	
E	7.45	5.66	42.1670	
F	7.62	0.56	4.2672	
		倍面積	249.1173	
		面積	124.5585	
		地積	124.55	㎡

地番 847-5				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
A	13.83	1.89	26.1387	
B	3.53	1.18	4.1654	
C	11.01	2.11	23.2311	
		倍面積	53.5352	
		面積	26.76760	
		地積	26.76	㎡

地番 847-1				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
A	271.5245		151.32625	
		地積	120.19825	
		地積	120.19	㎡



凡例		境界線の種類
①	石	杭
②	コンクリート杭	
③	金	属
④	スチール	杭
⑤	プラスチック	杭

作製者

3 年 4 月 4 日 (作製)

申請人

250

(千葉土地家屋調査士会印)

請求番号：18-3

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成14年8月29日

502415

地番 348-2
848-7

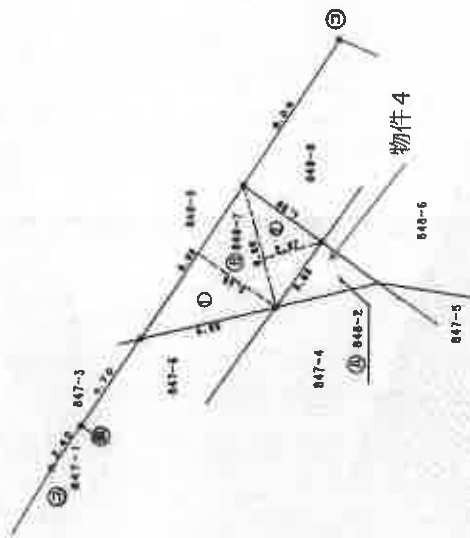
地積測量図 14.8.29

土地の所在 鴨川市八色字大塚

三斜求積表

地番	①	848-7				
NO.	区	辺	高	さ	底	積
1		8.59		4.49		38.5691
2		5.89		2.87		16.9043
					底面積	55.4734
					底面積	27.73670
					底面積	27.73

地番	②	848-2	計	27.73670
公算	公算	32.96505	地	5.22835
			地	5.22



面積	境界線の長さ
①	石
②	コンクリート
③	木
④	プラスチック
⑤	紙

平成十四年八月二十九日登記

年 8 月 12 日 (作成)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成14年8月29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。

(千葉県地方自治局 山支局管轄)

令和7年1月31日

千葉県地方自治局

登記官

(13 枚目)

502416

地番 848-8

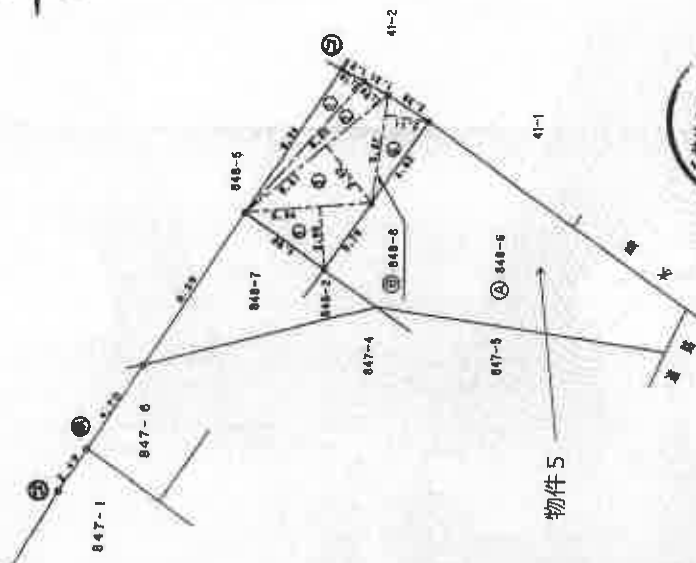
地積測量図 14.8.29

土地の所在 鶴川市八色字大塚

三斜尺積表

地番	①	348-8		
NO.	区	辺	高さ	倍面積
1		8.22	1.16	9.5352
2		8.61	1.23	10.5903
3		8.61	3.42	29.4462
4		5.07	2.11	10.6977
5		5.94	2.93	17.4042
			倍面積	77.6736
			倍面積	38.8360
			地積	38.83

地番 ① 848-6		
公	積	地積
132.03495	38.83680	93.19815
		93.19



凡	境界線の種類	例
1	石	杭
2	コンクリート	杭
3	木	杭
4	プラスチック	杭



平成十四年八月二十九日登記

作製者

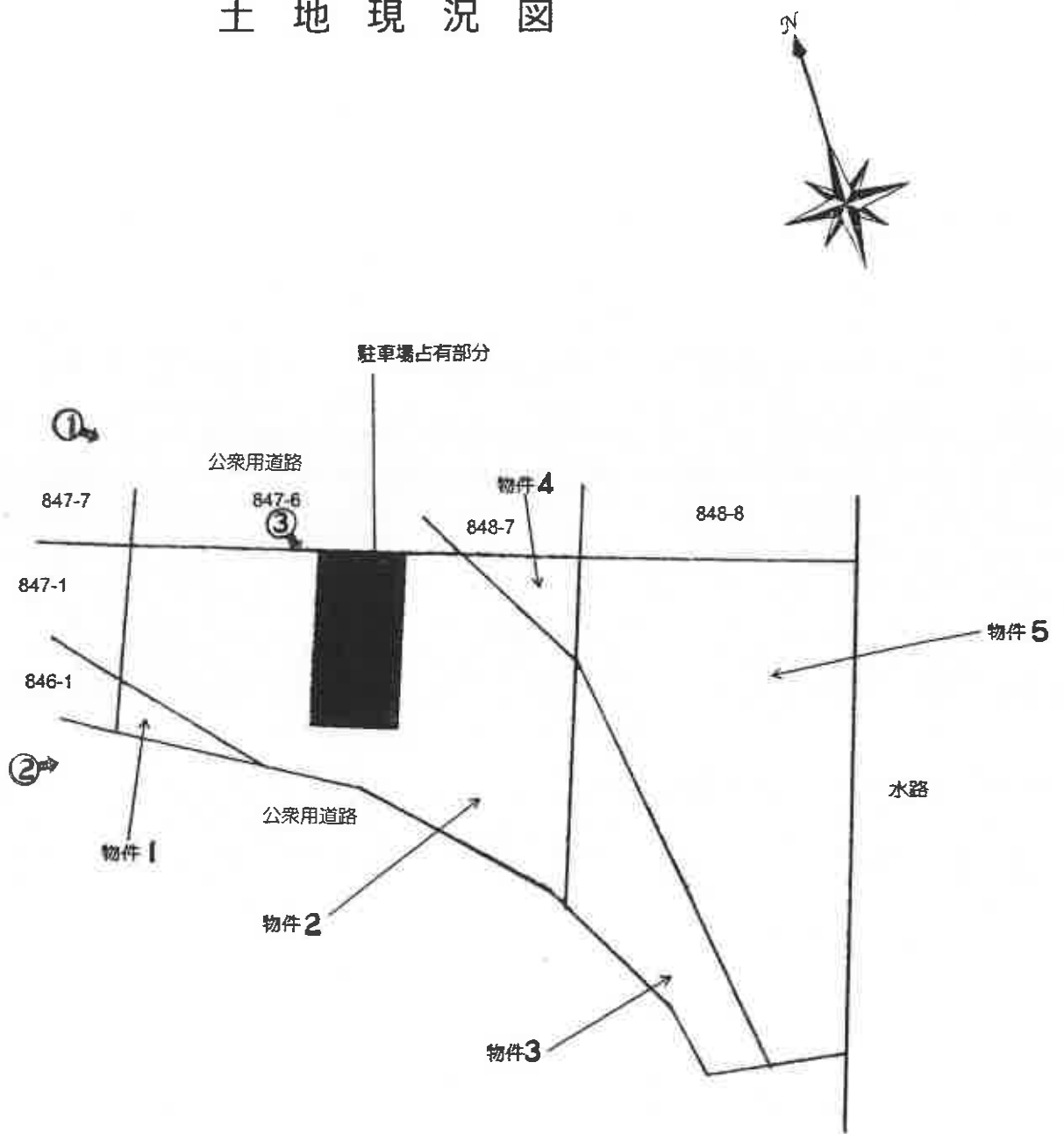
年 8 月 12 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

土地現況図



(注) ○→は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す



本土地

2



(黄色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる。以下、同)

駐車場占有部分

3



令和7年（ヌ）第 42号

令和7年 5月 9日 現地調査

令和7年 5月15日 評 価

第 7 - 21 号 発行番号

令和7年 5月16日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 20,000円
物件2（土地）	金 630,000円
物件3（土地）	金 180,000円
物件4（土地）	金 40,000円
物件5（土地）	金 630,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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。

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ついて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。		住居表示 未実施
2	物件目録記載のとおり。		住居表示 未実施 地 目 雑種地
3	物件目録記載のとおり。		住居表示 未実施 地 目 雑種地
4	物件目録記載のとおり。		住居表示 未実施 地 目 雑種地
5	物件目録記載のとおり。		住居表示 未実施 地 目 雑種地
番 号	特 記 事 項		
1～ 5	・南西～西側市道・北西側隣地との境界は判然としない。南端部（物件5付近）の境界は不明。 ・共有持分1／2の評価。		

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 鴨川市八色字大塚
地 番 846番2
地 目 雑種地
地 積 3.52平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 847番4
地 目 宅地
地 積 93.70平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 847番5
地 目 宅地
地 積 26.76平方メートル
共有者 A 持分2分の1

4 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 848番2
地 目 宅地
地 積 5.22平方メートル
共有者 A 持分2分の1

物 件 目 録

5 所 在 鴨川市八色字大塚
地 番 848番6
地 目 宅地
地 積 93.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1

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1～5）

位 置 ・ 交 通	J R内房線・外房線「安房鴨川駅」の北西方・道路距離約2,370m、バス停「福祉センター前」の南東方近接。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層店舗、事業所等が混在し、一般住宅や駐車場等も介在する路線商業地域。道路は幅員約14m程度の県道が標準で地勢はほぼ平坦、ただし南東側背後地が高い。	
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 規 制	非線引都市計画区域 準住居地域 指定60% 指定200% ない(建築基準法22条区域) 日影規制5～3h/4m
画 地 条 件	形状(やや不整形)、地勢(ほぼ平坦・南東側がやや高い)、 接道方位(北東・南西～西)、北東間口(約21.7m)、 奥行(約6～15m)、地積計222.39㎡(後記特記事項2参照)	
接 面 道 路 の 状 況	北東側県道(千葉・鴨川線)、幅員(約14m)、連続性(良好)、舗装(有)、 歩道(有)、側溝(有)、高低差(ほぼ等高) 南西～西側市道(1292号線)、幅員(現況約2.2m・対面の側溝を含む)、 連続性(劣)、舗装(簡易舗装)、歩道(無)、側溝(対面側にあり)、 高低差(0.5～1.4m程度低く接面)	
	建築基準法上の種類	北東側：第42条1項1号該当 南西～西側：一部第42条2項該当・一部未判定
	セットバック	要(後記特記事項3参照)
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	建物は建在しておらず更地の状態であると認められるが、共有者Aによると一部は駐車場として使用されているとのことである。占有権原その他詳細は現況調査報告書記載のとおり。	
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 ガス配管 なし 下 水 道 なし(個別浄化槽を使用していたが撤去済みとのこと)	
土 壌 汚 染 等	・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定はない。現況は更地で従前建物は個人所有の店舗(寿司店)兼居宅であり、過去住宅地図においても土壌汚染を疑	

	わせる徴表は認められなかった。 ・上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において、地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	1. 北西側隣接地（地番 846 番 1・847 番 1）は空地であり、境界標識はなく境界は判然としない。南東側に隣接する花房 41 番 1・42 番 1 との間には、公図及び花房 41 番 3 の地積測量図によると水路が介在するため、南東側の境界は水路との境とみられ県道との境界杭により把握できる。北東側県道との境界は縁石により把握できるが、南西～西側市道との境界付近には最高 1.4m 程度の法地があり、雑草・笹等が繁茂し境界標も現認できないため市道との境界は判然としない。各物件間の境界も確認できない。全体として県道・市道・水路に基づき大凡の範囲を把握した。 2. 物件 1・3 は地積測量図があり、物件 2 は分筆前の地積測量図があるが、物件 4・5 を測量した地積測量図は法務局に備付がない。物件 4・5 について残地の地積測量図・物件 1・2・3 の地積測量図を基に検尺したところ、全体の現況地積は登記地積と大きな齟齬はないと推定されるが、境界及び地積の確定には専門家による測量を要する。物件 5 については公図と残地の地積測量図では形状がやや異なり、市道・水路・南東側隣接地との境界は不明で専門家による境界確定の必要あり。 3. 南西～西側市道は建築基準法第 42 条 2 項該当とのことであるが、その範囲は明確でなく建築基準法上の扱いは一部未判定であり、建物建築にあたっては官民境界査定・担当部署と協議が必要となる（市都市建設課にて聴取）。再建築にあたってのセットバックの範囲は官民境界査定未済のため不明。なお、当該市道は簡易舗装されているが路面に割れ・欠けが散見され補修を要すると認められる。 4. 本件土地には以前店舗（寿司店）兼居宅の建物が建在していたとのことであり、登記上家屋番号 8 4 8 番 2 の建物が該当するとみられるが取壊登記は未済。共有者 A によると 20 年程前に取り壊されたとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

目的土地の土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	共有 持分 エ	建付減価 オ	建付地（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	32,400	(1-0.26)	3.52	1/2		42,000
2	32,400	(1-0.26)	93.70	1/2		1,123,000
3	32,400	(1-0.26)	26.76	1/2		321,000
4	32,400	(1-0.26)	5.22	1/2		63,000
5	32,400	(1-0.26)	93.19	1/2		1,117,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（鴨川5-2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/102 & \times & 100/105 & = & 32,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地であることを考慮。

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近条件・環境条件で優る点を考慮した。

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：・二方路地 +2%

・間口と奥行の関係に劣る規模過小地 -20%

・系統・連続性に劣りセットバックを要する道路に接する -5%

・伐採整地を要する -5%

$$(1+0.02) \times (1-0.20) \times (1-0.05) \times (1-0.05) = 0.74 \quad \therefore -26\%$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：評価対象共有持分。

オ 建付減価：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1㊦) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	42,000			(1-0.20)	0.7	20,000
2	1,123,000			(1-0.20)	0.7	630,000
3	321,000			(1-0.20)	0.7	180,000
4	63,000			(1-0.20)	0.7	40,000
5	1,117,000			(1-0.20)	0.7	630,000
一 括 価 格 (合 計)						1,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：共有持分のみの売却であり共有物分割のためのコストが見込まれること、一部境界不明であることから市場流通性が劣る程度を総合的に考慮して市場性修正を行った。

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 5－2）

所 在：鴨川市花房字安田 7 3 番 2 外

価 格：34,700 円/㎡

位 置：「安房鴨川駅」の北西方約 2.1 km に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：1,454 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側幅員 12 m 県道・南東側道

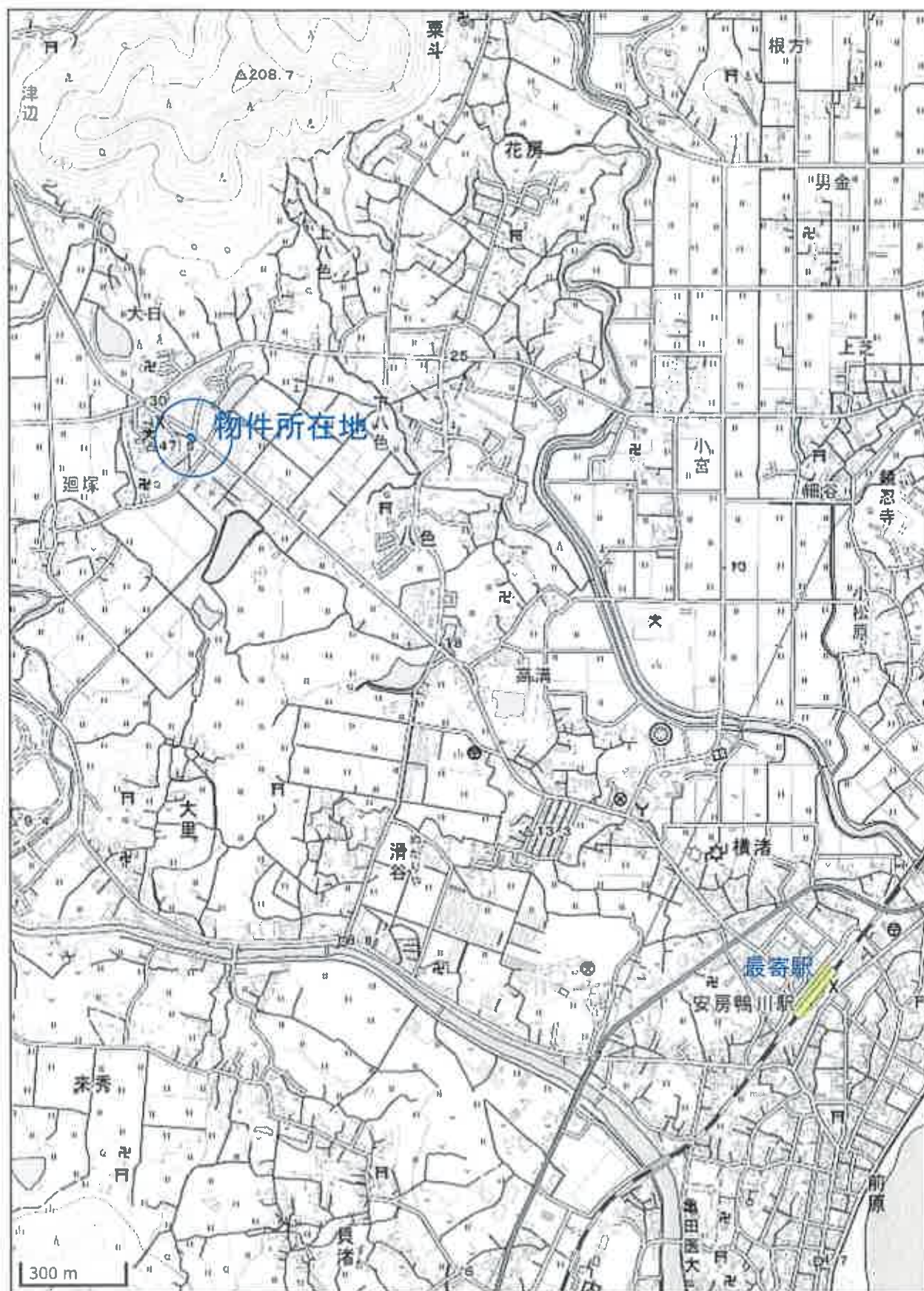
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，準工業地域（建蔽率 60%・容積率 200%）

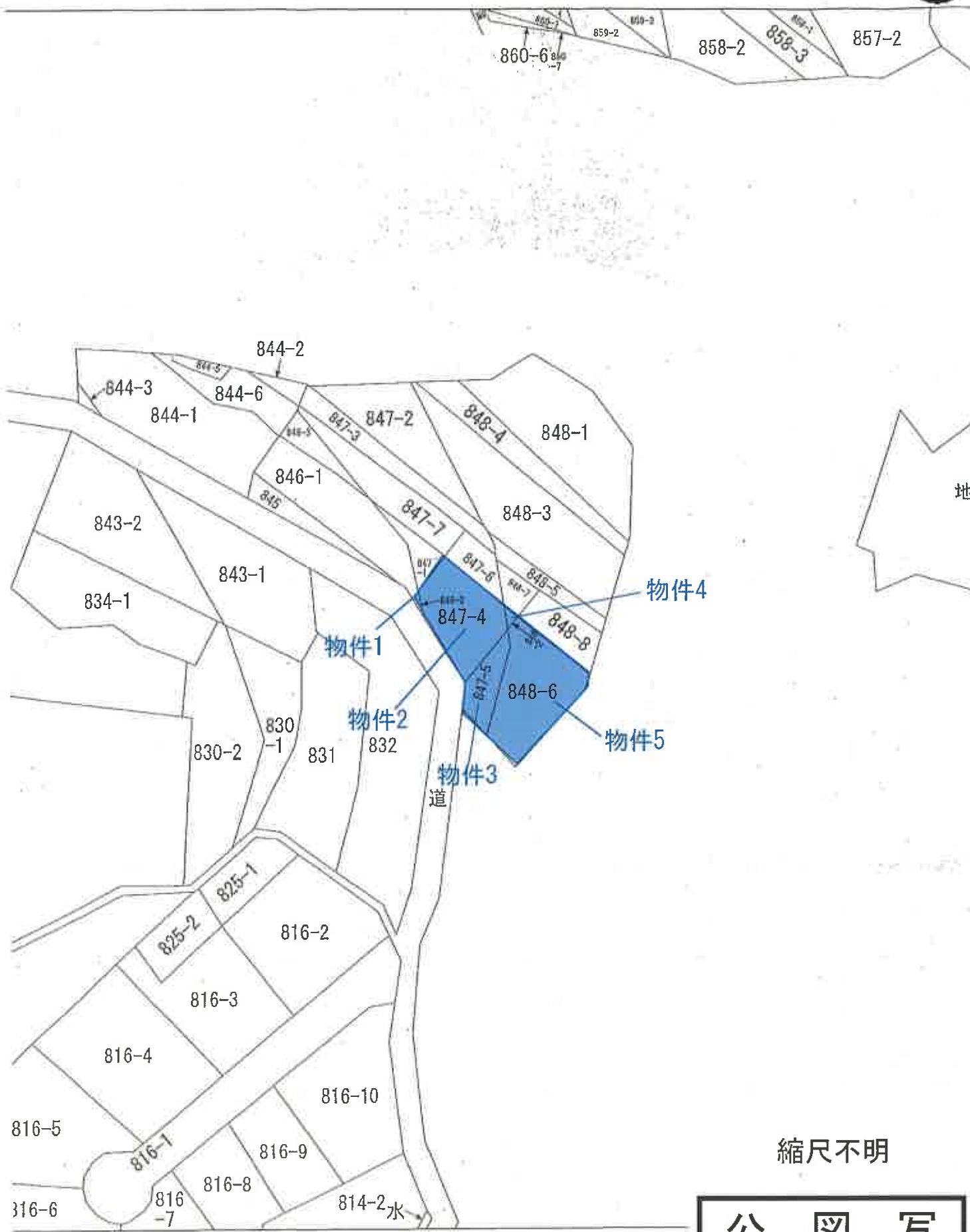
地 域 の 概 要：店舗、営業所等のほか空地も存する路線商業地域

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

以 上





縮尺不明

公 図 写

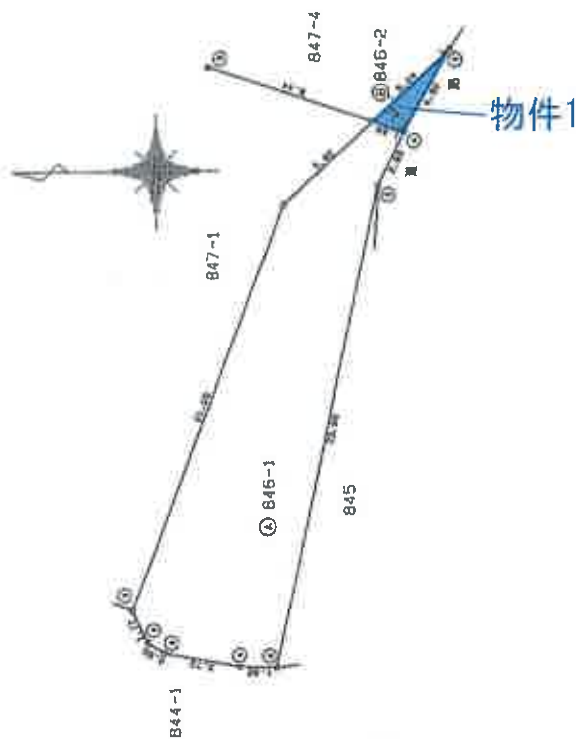
土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：昭和63年4月25日

502405

地積測量圖 634.25

土地の所在 醫川市 八色 大字 大塚



三 創求接應

品名	①	846-2	高さ	幅	箱	積
NO. 底辺		5.04	1.40		7.0560	
A				白面積	7.0560	
				側面積	3.5280	
				他積	3.5280	

東莞市 845-1	公 司	151.0596	國 計	3.52800
			成 地	147.54160
			快 播	147.54160

作者

人
類
學

四年四月一日(發行)

33

(一) 十家園網卡

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）
令和7年 本図はA3版をA4版に縮小

12

地積測量図写

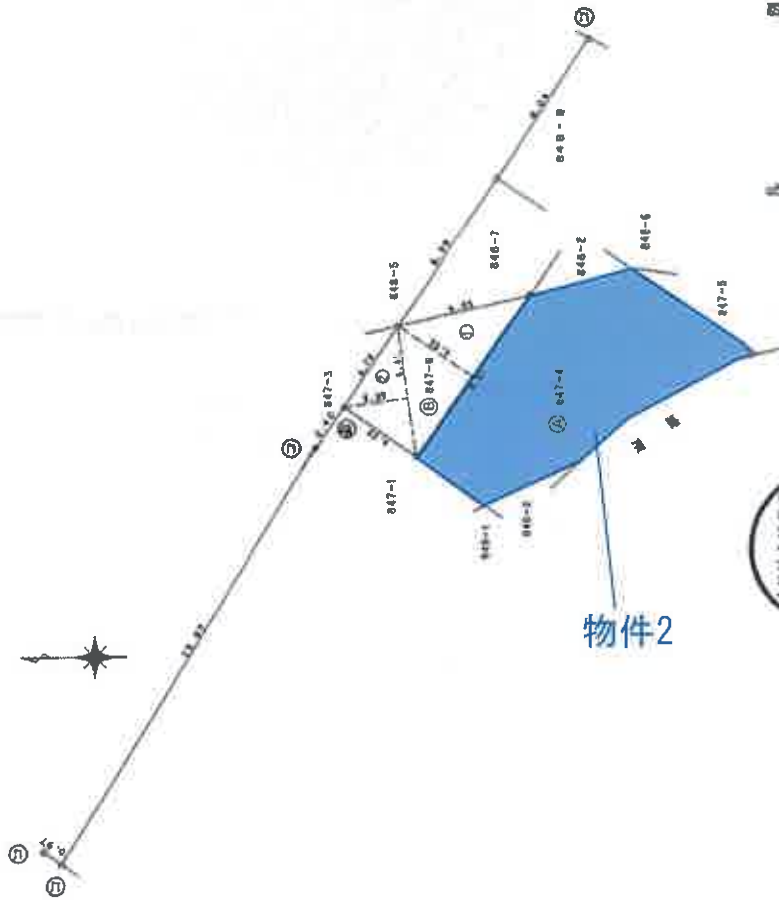
登記年月日：平成14年8月23日

502410

地番 847-6

地積測量図 14.8.29

土地の所在 鶴川市八色字大塚



三斜求積表

地番 ④ 847-6			
NO.	底辺	高さ	面積
1	9.61	4.35	41.8995
2	6.41	3.09	19.8059
		合計	61.7065
		面積	30.85325
		地積	30.85

地番 ④ 847-4			
公積	面積	地積	地積
	124.55865		30.85325
		地積	93.70540
		地積	93.70

千葉地方方法局
14.8.29
処理

境界線の種類	
①	石
②	木
③	コンクリート
④	鉄
⑤	み
⑥	アスファルト

製作者

申請人

縮尺 250

8月12日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

地積測量図写

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。
千葉県地方方法局(文書管理課)
令和7年 本図はA3版をA4版に縮小
業法 登記

502409

地積測量図 63.4.25

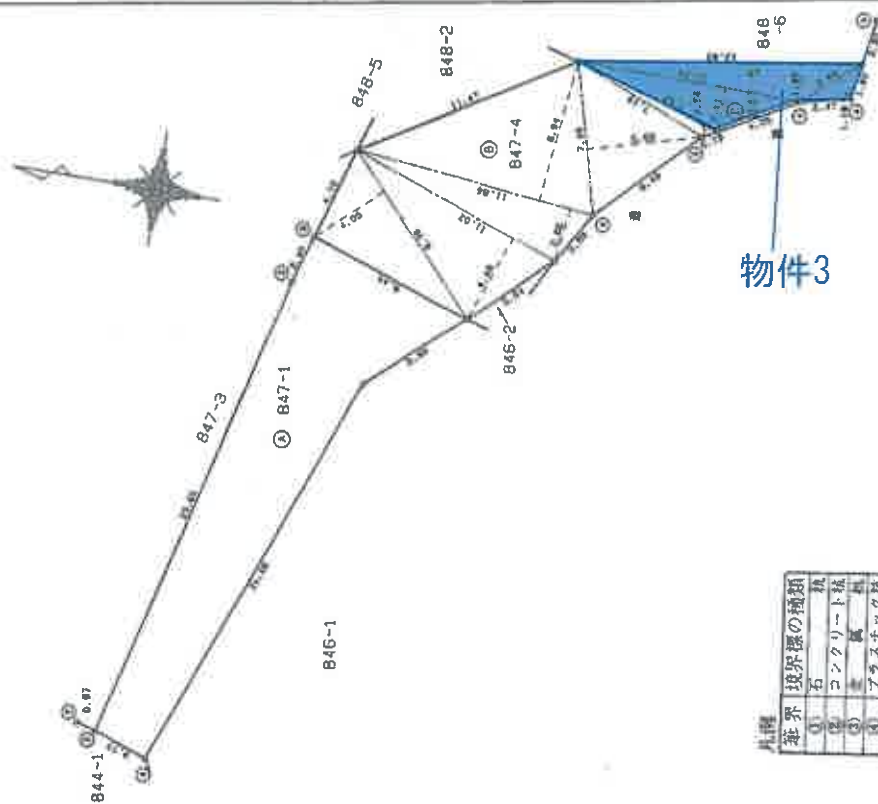
地番	847-1-5
土地の所在	埼玉県八色町大塚

三斜求積表

測点	NO.	底辺	高さ	面積
847-4	A	9.79	4.05	39.6495
	B	11.02	4.48	49.3696
	C	11.84	2.66	31.4944
	D	11.84	5.94	82.1696
	E	7.45	5.66	42.1670
	F	7.62	0.56	4.2672
総面積				249.1173
地積				124.5585
地積				124.5585

測点	NO.	底辺	高さ	面積
847-5	A	13.63	1.89	26.1367
	B	3.53	1.18	4.1554
	C	11.01	2.11	23.2311
総面積				53.5232
地積				26.76760
地積				26.76760

測点	NO.	底辺	高さ	面積
847-1	A	271.5245	地積	151.32625
	B		地積	120.19825
地積				120.19



境界	境界線の種類
①	石
②	コンクリート杭
③	木
④	鉄
⑤	プラスチック板

作製者	申請人	250

(千葉県地家調査士会印)

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。
(千葉県地家調査士会印)

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

502415

348-78848-7

土地の所在

地積測量圖 148.29

平成24年八月二十九日登記

(千栗煤土場家臨調査士会田城)

箱尺	250
----	-----

申請人

年 8 月 12 日(作製)

作者

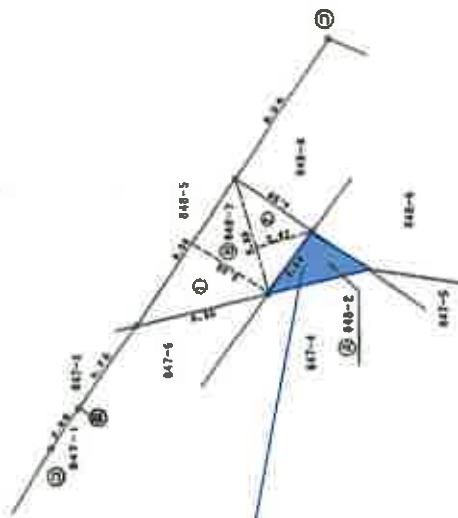
物件4

千葉地方方法局
14.8.29
処理

第三卷

地番	①	84B-2	高	丈	估	價
NO.	底	辺				
1	8.59		4.49		38.9591	
2	5.99		2.17		16.9043	
				價	55.4734	
				海敷	27.73670	
				埋敷	27.73	

地番	①	84B-2	海	野	丈	估	價
公費	32.95503					27.73670	
						5.22835	
						9.22	



①	新製品の開発
②	品質向上
③	コスト削減
④	生産効率向上
⑤	アフターサービス

地積測量図写

