

## 期間入札の公告

令和 8年 4月14日  
 千葉地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 上野 裕介

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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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 4月14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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1172番3<br>宅地<br>48.91平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1173番2<br>雑種地<br>199平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番1<br>宅地<br>459.50平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番2<br>宅地<br>76.03平方メートル  |
|   | (現況)             |                  |   |
|   | 地<br>目           |                  | 雑種地                                       |
| 5 | 所<br>地           | 在<br>番           | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番3                       |



物 件 目 録

- |        |                         |
|--------|-------------------------|
| 地 目    | 宅地                      |
| 地 積    | 241.32平方メートル            |
| 6 所 在  | 鴨川市浜荻字西山際               |
| 地 番    | 1178番                   |
| 地 目    | 宅地                      |
| 地 積    | 757.02平方メートル            |
| 7 所 在  | 鴨川市浜荻字西山際               |
| 地 番    | 1181番3                  |
| 地 目    | 宅地                      |
| 地 積    | 153.00平方メートル            |
| 8 所 在  | 鴨川市浜荻字西山際1178番地、1174番地1 |
| 家屋 番号  | 1178番                   |
| 種 類    | 園舎                      |
| 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建          |
| 床 面 積  | 398.94平方メートル            |
| (附属建物) |                         |
| 符 号    | 1                       |
| 種 類    | 物置                      |
| 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建          |
| 床 面 積  | 9.93平方メートル              |



物 件 目 録

(現況)

不存在



## 売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

## 物件明細書

令和 7年10月14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1～8】

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1～8】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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1～7】

北側隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～8】

売却基準価額は、再建築の可否について不確定であるリスク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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1172番3<br>宅地<br>48.91平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1173番2<br>雑種地<br>199平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番1<br>宅地<br>459.50平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番2<br>宅地<br>76.03平方メートル  |
|   | (現況)             |                  |   |
| 5 | 所<br>地           | 在<br>番           | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番3                       |



物 件 目 録

- |        |                         |
|--------|-------------------------|
| 地 目    | 宅地                      |
| 地 積    | 241.32平方メートル            |
| 6 所 在  | 鴨川市浜荻字西山際               |
| 地 番    | 1178番                   |
| 地 目    | 宅地                      |
| 地 積    | 757.02平方メートル            |
| 7 所 在  | 鴨川市浜荻字西山際               |
| 地 番    | 1181番3                  |
| 地 目    | 宅地                      |
| 地 積    | 153.00平方メートル            |
| 8 所 在  | 鴨川市浜荻字西山際1178番地、1174番地1 |
| 家屋 番号  | 1178番                   |
| 種 類    | 園舎                      |
| 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建          |
| 床 面 積  | 398.94平方メートル            |
| (附属建物) |                         |
| 符 号    | 1                       |
| 種 類    | 物置                      |
| 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建          |
| 床 面 積  | 9.93平方メートル              |



物 件 目 録

(現況)

不存在



令和7年(ケ)第188号  
令和7年6月30日受理  
令和7年9月8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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1172番3<br>宅地<br>48.91平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1173番2<br>雑種地<br>199平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番1<br>宅地<br>459.50平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番2<br>宅地<br>76.03平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番3<br>宅地<br>241.32平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 鴨川市浜荻字西山際  
地 番 1178番  
地 目 宅地  
地 積 757.02平方メートル
- 7 所 在 鴨川市浜荻字西山際  
地 番 1181番3  
地 目 宅地  
地 積 153.00平方メートル
- 8 所 在 鴨川市浜荻字西山際1178番地、1174番地1  
家屋 番号 1178番  
種 類 園舎  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 398.94平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 9.93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1～7		
現況地目	■宅地（物件1、3、5～7） ■雑種地（物件2、4） □（物件 ）		
形状	■概ね公図のとおり（物件2、3、5～7） ■地積測量図のとおり（物件1） □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 ■物件4について不明		
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、5～7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8		
種類、構造及び床面積の概略	■主である建物について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： □構造： □床面積： ■附属建物符号1は現存しない。		
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園舎（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、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
<p>■近隣居住者</p>	<p>1 本建物はもともとは鴨川市に合併される前の天津小湊町の町営の保育所でした。詳しくはわかりませんが、町が鴨川市に合併された後、市が売却したと聞いています。</p> <p>2 もともと保育所するときには物件2の土地はありませんでした。市から保育所の建物を買い受けた人が本建物で介護の仕事をするのに車の出入りができるように物件2の土地を買い足したと聞いていますが、本建物が介護施設として使われたことはありません。その後、一時期、人に貸していたこともあったようですが、その人もまもなく出て行って、それから本建物は10年位ずっと空家のままで、一度も使われたことはありません。</p> <p>3 保育所するときには物件1の土地を通過して敷地に入っていました。</p> <p>4 本建物の北側に廃車の小型トラックが置いてありますが、市から本建物を買い受けた人の関係者が置いたものだと思います。</p> <p>5 本土地や周辺に野生の猿が出没します。</p>
<p>■千葉地方法務局館山支局係官</p>	<p>物件4の土地は紙公図の当時から表示がありません。明治の旧土地台帳の時代には物件4の土地は表示されていたようですが、その後、紙公図になってから表示がありません。その経緯や理由はわかりません。市役所の地番図に三角形の物件4の土地が表示されているとのことですが、そのことについてはわかりません。</p>
<p>■鴨川市役所税務課固定資産税係係員</p>	<p>市役所が保管している紙公図には元番の1174番の土地しか表示されていません。地番図に三角形の物件4の土地が表示されていますが、その経緯や理由はわかりません。</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、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

## 第2 物件1～7について

- 1 物件1～7は一体の土地で、北西側の物件2のほか、西側の物件1がそれぞれ公衆用道路に面する不整形の土地で、本建物の敷地等となっている。物件2の南側部分は隣地と一体となり、ブロック等の設置物は存在せず、当該部分における範囲を確認することはできない。物件2の北側及び物件5は雑草が密生し、立入りが困難であり、物件3に面する部分を除き隣地に面する部分を確認するに至らなかった。上記部分を除きその余の隣地に面する部分には間知ブロック擁壁、ブロック、フェンス等が設置されており、当該部分における範囲を確認することは可能であるものの、法務局に添え付けられている地積測量図は物件1のみであり、全体として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4は公図に表示がない一方、市役所から入手した地番図には物件2、5の北側に公図上、水路ないしは赤道を介する形で三角形の形状となる物件4が表示されている。「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述のとおり、物件4が公図に表示されていないこと、他方、地番図に表示が存在する経緯、理由は不明である。なお、地番図上、物件4が表示されている部分は雑草、雑木が密生する外観上、山林の状態となっており、物件4の所在を確認する手掛かりはなく、概ね場所を推認する程度であった。
- 3 物件2は雑草が繁茂する未利用地となっていること及び物件4における上記の状況から、物件2、4の地目は雑種地と認めた。
- 4 物件1、3、6、7の南側隣地は本土地よりも低く、物件6、7の東側隣地は本土地よりも高く、隣地に面する部分にそれぞれ高さ約1.3～2mの間知ブロック擁壁等が設置されている。さらに物件5は物件3よりも高く、物件5に面する物件3の北東側部分及び物件6の北東側隣地は物件6よりも高く、それぞれ物件3、6の北東側部分に高さ約1.2～1.5mの石積みブロックが設置されている。
- 5 物件5に廃車同然の小型トラックが存在する。
- 6 物件1はアスファルト舗装されており、物件3に面する物件1の東側部分に過去、本建物が保育所として運営されていた当時のものと思われるスチール製の門扉が設置されていた。

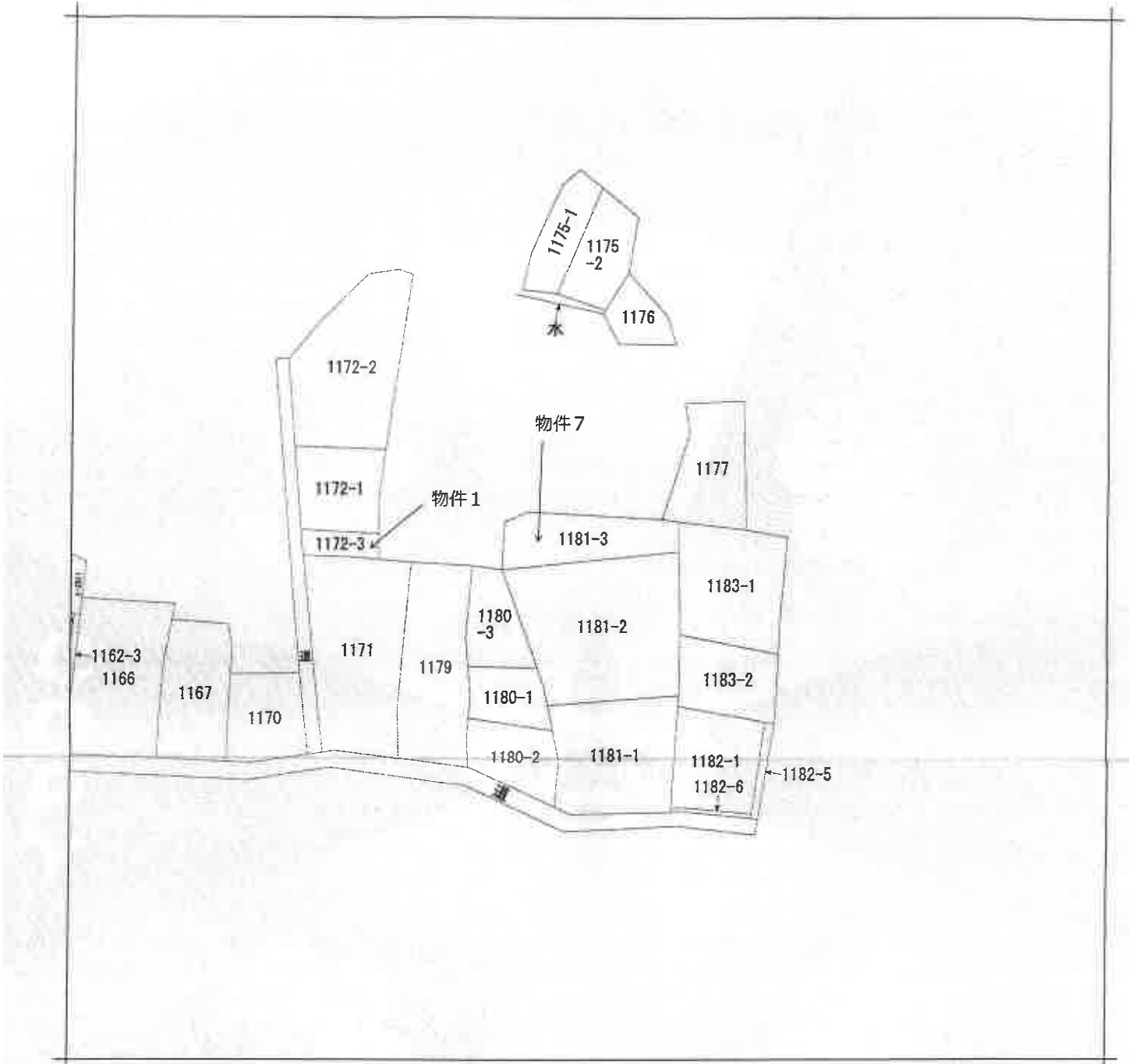
## 第3 物件8について

- 1 次の本建物における状況、所有者会社提出の占有関係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所有者会社が園舎（空家）として占有するものと認められる。
  - (1) 玄関部分の床に所有者会社宛ての「水道検針についてのお願ひ」と題する文書が存在した。
  - (2) 本建物は過去、保育所として使用されていたものと思われ、玄関外側に「町立浜荻保育所」と表示された銘板が掲げられていた。本建物内には教室が配置され、教室の出入口引き戸上部に「保育室」、「つくし組（乳児）」等と表示されたプレートが掲げられていたほか、教室内に幼児用遊具等、書棚には絵本等の教材が存在した。別紙間取図中、南西側「洋室」の幼児用トイレのドアに平成6年4月のカレンダーが掲げられていた。
  - (3) 別紙間取図中、南西側「洋室」内に残置されたものと思われる塗装、内装関係用品が存在したほか、廊下に工事等で使用する予定だったと思われる木材が大量に存在した。
  - (4) 上記(2)、(3)の状況から本建物は長期間にわたり使用された形跡は窺えず、何らかの用途で現に使用されている実態は認められなかった。
- 2 別紙間取図中、「ホール（洋室）」天井に雨漏りの跡が存在した。廊下の内壁が一部破損している。本建物は全体的に経年による劣化、損傷、汚損が目立つ。
- 3 別紙建物図面（各階平面図）中、「（附1）」表示部分の場所に建物は存在せず、当該建物は現存しないものと認められる。なお、当該建物が存在したと思われる場所に建物基礎と思われるコンクリート部が存在した。

(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7月4日(金) 12:05-12:38 13:05-15:52	鴨川市役所 物件所在地	航空写真重ね地番図、本建物平面図入手 物件調査、写真撮影、近隣居住者に面談、占有関係等聴取
7年7月22日(火)	執行官室	所有者会社に対し、占有関係照会書送付
7年7月29日(火) 15:50-17:00	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、本土地調査、写真撮影
7年8月4日(月) 9:55-10:23  10:24-10:30	当職携帯電話  当職携帯電話  執行官室	千葉地方法務局館山支局に架電、物件4について聴取 鴨川市役所税務課固定資産税係に架電、物件4について聴取 鴨川市役所税務課固定資産税係に対し、紙公図送付囑託
7年8月5日(火)	執行官室	所有者会社から上記照会に対する回答書到着
7年8月18日(月)	執行官室	鴨川市役所税務課固定資産税係から紙公図到着
(特記事項)		
<p>■ 令和7年7月29日 本建物は不在だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。</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



(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	鴨川市濱荻字西山際		地番	1181番3				
出方縮尺	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	明治20年12月			備付年月日(原図)	平成3年9月		補事項	方位不明	

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)

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和7年5月19日

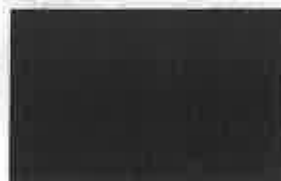
千葉地方法務局

請求番号：33-4

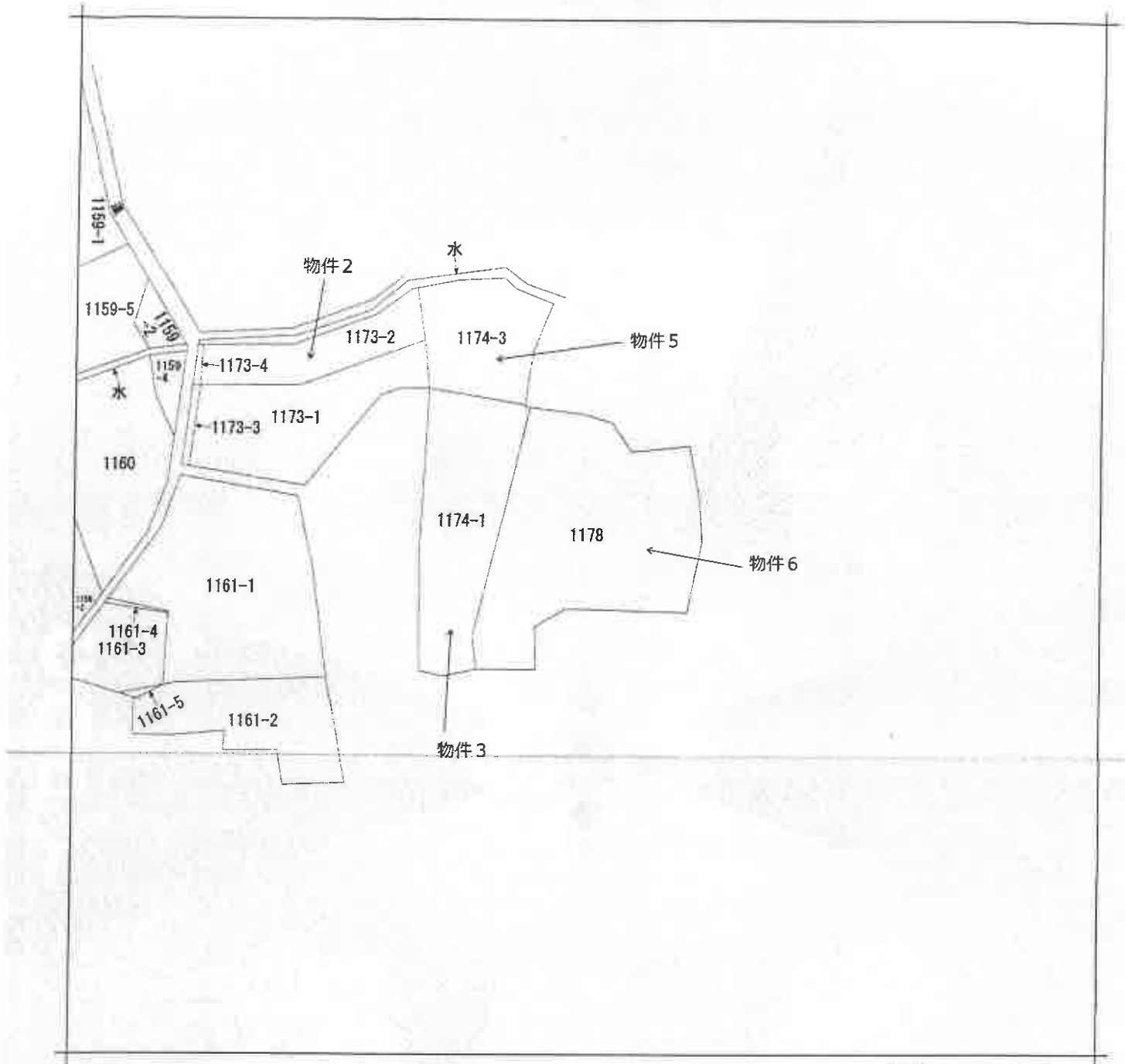
登記官

( 7 枚目)

(1/1)



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	所在	鴨川市浜荻字西山際			地番	1178番		
出力縮尺	1/600	精度区分	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	明治20年12月			備付年月日(原図)	平成3年9月		補記事項	方位不明

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)

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和7年5月19日

千葉地方法務局

請求番号：33-1

登記官

( 8 枚目)

(1/1)





地積測量図

1173-2-1173-4

地番

土地の所在 鴨川市浜荻字西山際

座標求積表

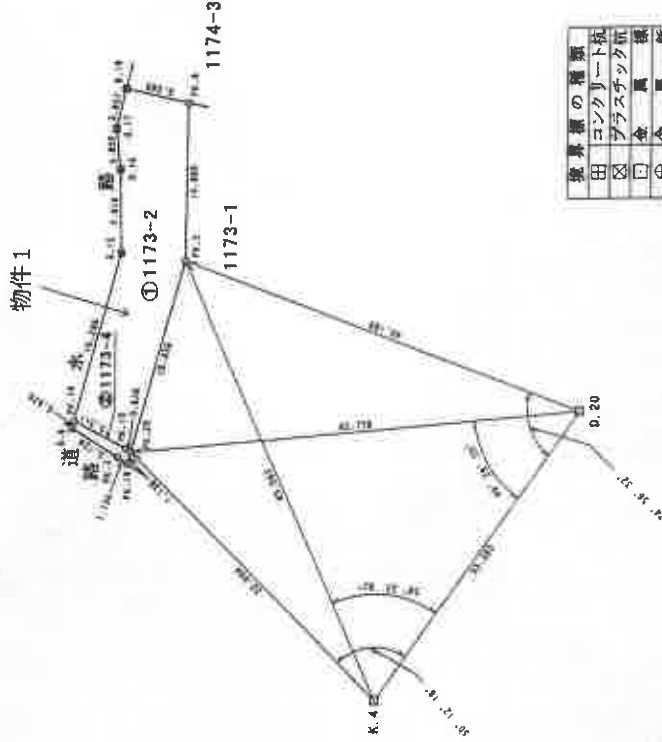
座標法	地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	備考
①1173-2	PK.16	497.206	501.376	-283.304960	5.511	計算点
	PK.15	492.300	498.866	-2710.837844	0.636	計算点
	PK.20	491.772	498.511	-2707.413241	18.436	計算点
	PK.5	486.869	516.283	-2597.936056	14.888	計算点
	PK.8	486.740	531.170	3036.698890	6.000	計算点
	D.19	492.586	532.522	3597.186110	3.857	既存
	D.17	493.495	528.774	240.592170	3.850	既存
	D.16	493.041	524.951	-320.220110	7.916	既存
	D.15	492.886	517.037	2153.459105	16.246	既存
			倍面積	398.224064		
			面積	199.1120320		
			地積	199.11		m <sup>2</sup>

座標法	地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	備考
②1173-4	D.6	497.384	500.730	-2095.555050	5.124	既存
	PK.3	493.021	498.043	-2644.110287	1.136	計算点
	PK.19	492.075	497.414	-621.270086	1.138	計算点
	PK.20	491.772	498.511	112.164975	0.636	計算点
	PK.15	492.300	498.866	2710.837844	5.511	計算点
	PK.16	497.206	501.376	2548.955584	0.670	計算点
			倍面積	11.062980		
			面積	5.5314900		
			地積	5.53		m <sup>2</sup>

合計 204.6435220 m<sup>2</sup>

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	備考
D.20	449.190	502.387	既存	
K.4	468.481	475.142	既存	



境界線の種類	備考
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
口	金属標
⊕	金属板
⊙	引照点

担当者 鴨川市建設課長 測量年月日 平成24年4月30日

作成者

嘱託者 申請者

平成23年4月30日

500 縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成22年2月5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。  
(千葉県地方務局館山支局管轄)  
令和7年5月19日 千葉県地方務局

登記官

( 11 枚面)

請求番号：33-2

(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)

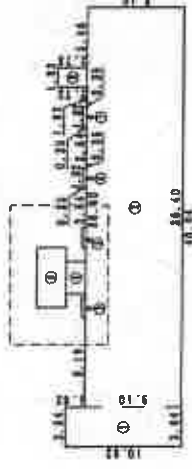
(千葉県土地家屋調査士会所属)

# 建物図面 22.2.5 各階平面図

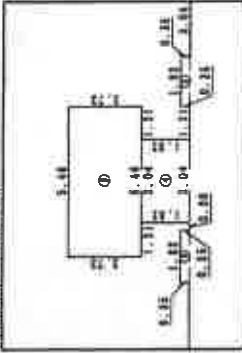
家屋番号	1178番
建物の所在	鴨川市浜袋字西山殿1178番地、1174番地1

## 主たる建物 各階平面図

主たる建物



詳細図 5=1/200



求積表

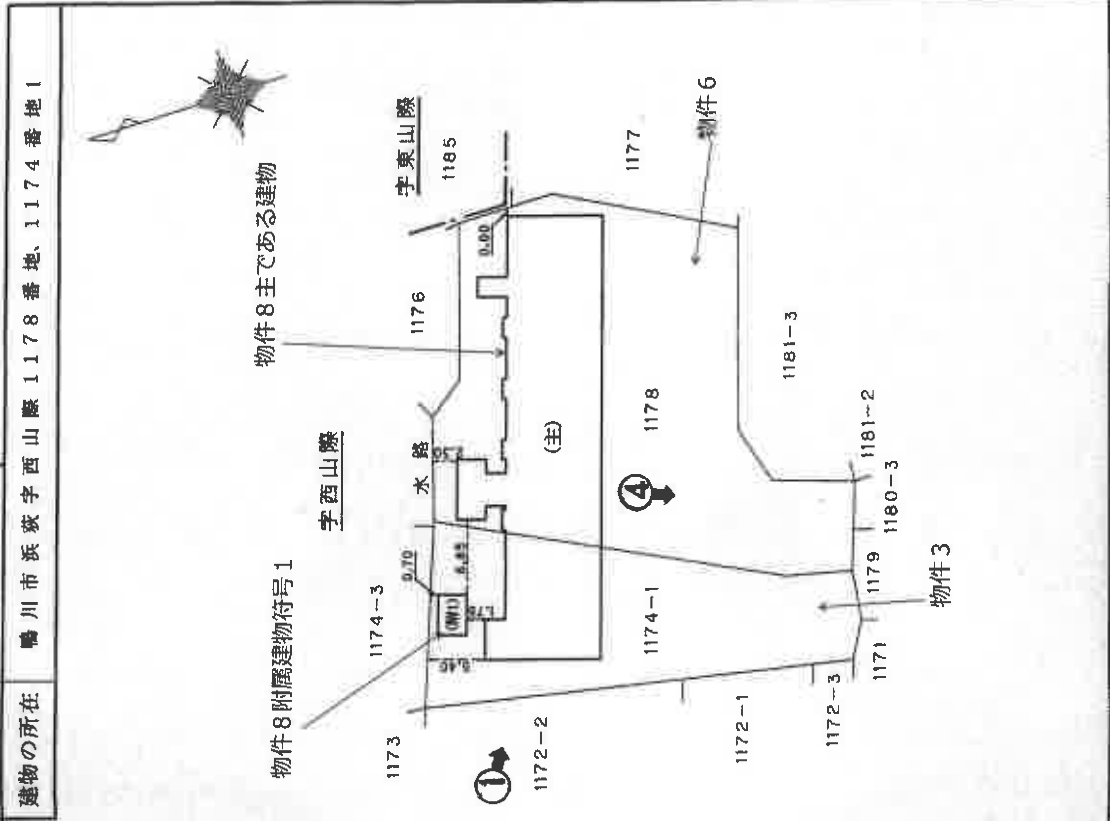
①	3.64 × 10.92	=	39.7488
②	36.40 × 9.10	=	331.2400
③	1.82 × 0.35	=	0.6370
④	3.04 × 1.82	=	5.5328
⑤	1.82 × 0.35	=	0.6370
⑥	1.82 × 0.35	=	0.6370
⑦	1.82 × 0.35	=	0.6370
⑧	1.82 × 2.73	=	4.9656
⑨	5.46 × 2.73	=	14.9058
合計			388.9440
床面積			388.94 ㎡

附属建物符号1



求積表

3.64 × 2.73	=	9.9372
合計		9.9372
床面積		9.93 ㎡



申請人

縮尺 1/500

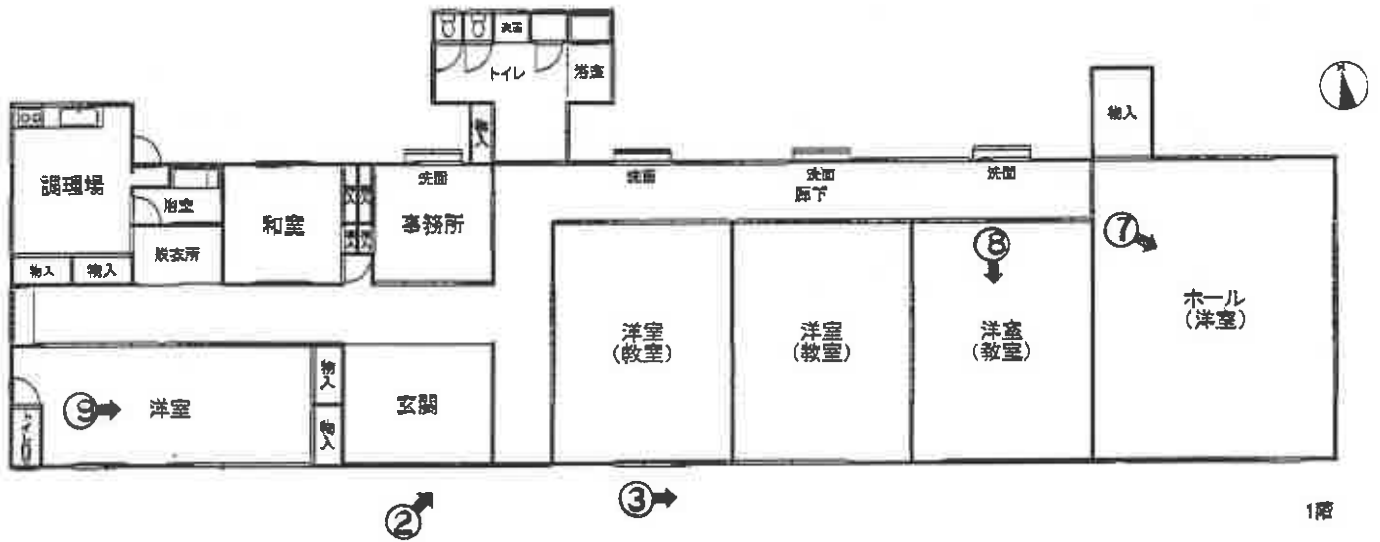
作成者

縮尺 1/500

22年1月25日作成

平成22年2月5日 登記

# 間取図



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8主である建物

2



物件8主である建物

3



( 13 枚目)

4



5



6



7



8



9



(15枚目)

令和7年(ケ)第188号

令和7年7月29日 現地調査

令和7年9月3日 評価

第7-31号 発行番号

令和7年9月8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 10,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 100,000円
物件2 (土地)	金 890,000円
物件3 (土地)	金 980,000円
物件4 (土地)	金 340,000円
物件5 (土地)	金 510,000円
物件6 (土地)	金 1,610,000円
物件7 (土地)	金 330,000円
物件8 (建物)	金 5,300,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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・5～7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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。	同左
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。	地目 雑種地
5		物件目録記載のとおり。	同左
6		物件目録記載のとおり。	同左
7		物件目録記載のとおり。	同左
8		物件目録記載のとおり。	附属建物符号1：滅失 住居表示：未実施
番号	特記事項		
1～7	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2以外の地積測量図は法務局に備付がなく、主に北側隣接地との境界は判然とせず境界不明。</li> <li>・物件4の公図は法務局に備付がなく、地番図写しにて位置を確認したが、物件2・5との間に地番図上無地番地が介在する。</li> </ul>		

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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1172番3<br>宅地<br>48.91平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1173番2<br>雑種地<br>199平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番1<br>宅地<br>459.50平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番2<br>宅地<br>76.03平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 鴨川市浜荻字西山際<br>1174番3<br>宅地<br>241.32平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 鴨川市浜荻字西山際  
 地 番 1178番  
 地 目 宅地  
 地 積 757.02平方メートル
- 7 所 在 鴨川市浜荻字西山際  
 地 番 1181番3  
 地 目 宅地  
 地 積 153.00平方メートル
- 8 所 在 鴨川市浜荻字西山際1178番地、1174番地1  
 家屋 番号 1178番  
 種 類 園舎  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 398.94平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 9.93平方メートル

#### 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1～7）

位置・交通	JR外房線「安房天津駅」の南西方・道路距離約1,590m、バス停「ヤエム坂」の北西方徒歩4・5分程度。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	既存の一般住宅や漁家住宅に駐車場・畑等も介在する既成住宅地域。道路は幅員2～3m程度の舗装市道が標準で地勢は南方の海岸（浜荻漁港）へ向かって緩傾斜。	
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	指定なし
	建蔽率	指定70%
	容積率	指定200%
	防火規制	ない(建築基準法22条区域)
その他規制	格別なものはない	
画地条件	形状(北西・南西部が突出した不整形)、地勢(敷地内は概ね平坦)、 接道方位(北西・西)、西間口(約3m)、奥行(約37m) 地積計1,934.78㎡(後記特記事項1参照)	
接面道路の状況	北西側：市道(4016号線)、幅員(現況約3m)、連続性(やや劣る) 簡易舗装(有)、歩道(無)、側溝(無)、高低差(路面より1m程度低い) 西側：市道(4012号線)、幅員(約1.6～1.8m)、連続性(劣る)、舗装(有) 歩道(無)、側溝(有)、高低差(ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	北西側：第42条2項該当 西側：建築基準法上の道路に該当しない
	セットバック	要
	再建築の可否	不明(後記特記事項4・5・6参照)
土地の利用状況等	物件1・3・5～7は一体として物件8の建物の敷地として利用され、物件2・4は建物の建在しない雑種地であると認められる。	
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	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし

<p>土 壤 汚 染 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。従前は町営保育所（旧浜荻保育所）の敷地等であり過去住宅地図において特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。</li> <li>・ 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。ただし物件 8 建物主である建物の北西側に滅失した附属建物の基礎らしきものが残存している。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地（下姿遺跡）の指定がある。</li> </ul>
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件 1・3～7 を測量した地積測量図は法務局に備付がない。各市道との境界は把握でき、南・西・東側隣接地と擁壁・塀等により区画されて大凡の位置を把握できるが、北側隣接地との境界付近は雑草・雑木が繁茂し一部公図も存在せず境界は不明。一体利用されている各物件の境界も判然としない。地番図写し・市都市建設課備付の箇所図写し等を参考に一体利用されていると推定される範囲を検尺したところ、登記と現況の地積に大きな齟齬はないと推定されるが、北側隣接地との境界は判然としないため境界査定の結果によっては現況地積が登記と異なる可能性あり。境界及び地積の確定には専門家による測量を要する。</li> <li>2. 物件 2・5 の北側（物件 4 との間）に地番図上介在する帯状の無地番地は、市都市建設課での聴取によると赤道ないし水路とのことであるが、付近は雑草・雑木が繁茂し現況その存在は確認できなかった。</li> <li>3. 物件 8 建物への出入りは西側市道から舗装された物件 1 部分を使用している。北西側市道に接する物件 2 部分には高低差があり、雑草・雑木が繁茂した状態であり、出入りはされていない。</li> <li>4. 再建築の可否について調査したところ、現状使用している西側市道につき幅員 2.7m の拡幅路線とするための狭あい協議が必要となり、当該道路は建築基準法上非道路であり、現況幅員が狭く車両通行に難があること、間口も規模に対して狭小であること等から、現況建物の修繕・改修等は認められるが再建築は基本的に認められないとのことである（安房土木事務所建築宅地課にて聴取）。また、北西側市道接面部分は地積測量図によると幅約 6m・延長約 34m の帯状で路面より低いいため、整地・造成等を要すると認められる。西側・北西側市道に関する再建築の条件・可否等については買受人において調査及び担当部署（安房土木事務所建築宅地課）との協議を要する。</li> <li>5. 南側隣接地より 2m 程度高く、東側隣接地より 1.3m 程度低く、北西部は隣接地より 1.3m 程度低い。擁壁・法面に関して、以下の千葉県建築基準法施行条例第 4 条の適用を受ける可能性がある。高さ 2m 以上の擁壁に</li> </ol>

については技術基準に適合した擁壁を設置しない場合は、がけの上にあつてはがけの下端から当該がけの高さの 1.5 倍に相当する距離以内の場所に居室を有する建築物は再建築できない。同じくがけの下にあつてはがけの上端から当該がけの高さの 2 倍に相当する距離以内の場所に居室を有する建築物は再建築できないこととなる。以上より、建替等にあたっては買受人において、当該条例の適用の有無、擁壁・がけの技術基準への適合性等についての調査及び担当部署との協議を要する。

6. 東～北東部に土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊・土砂災害特別警戒区域を含む・箇所番号 I-1031・箇所名浜萩 1）を含む。南～南西方への下り法面に近接。土砂災害警戒区域内では要配慮者利用施設の管理者等は、避難確保計画を作成し、その計画に基づいて避難訓練を実施することが義務づけられる。なお特別警戒区域では、①特定開発行為についての知事の許可制、②建築物の構造規制がある。

7. 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当し、土木工事等を行う場合には、工事着手日の 60 日前までに市担当部署へ事前の届出を要する（文化財保護法 93・94 条）。

8. 受命物件付近には野生の猿が出没しているとのことである（近隣住人より聴取）。

2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

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	昭和43年2月29日（登記記載）
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	0年
仕様	構造	木造平家建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	モルタル、板貼ほか
	内壁	プラスター、ビニールクロス、板貼ほか
	天井	化粧ボードほか
	床	板貼、コンクリート、畳、塩ビシートほか
	設備	調理場、トイレ、浴室等（上水道、プロパンガス、個別浄化槽、電気）
その他	格別なものはない	
床面積（現況）	床面積 398.94㎡	
現況用途等	現況用途	園舎
	間取り	洋室（教室）×5＋和室＋事務所＋調理場（別添間取図参照）
品等	中品等の下	
保守管理の状態	下記特記事項3のとおり汚損がみられやや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>1. 昭和42年10月28日付番号第139号の建築確認済証交付記録及び昭和43年4月13日付同番号で検査済証交付記録がある。建築年代から敷地面積・延床面積は不明。建築主は天津小湊町長、主要用途は保育園。</p> <p>2. 従前保育園として使用されていたため園児用の下足入れ・黒板等が残置されている。廊下に木材が残置されている。数年間空家の状態であるとみられ、雨漏り・漏水・設備等の不具合についての聴取は行えなかった。設備等の動作確認は行っていない。</p> <p>3. 調理場・和室の押入等の壁に剥離、北西側浴室・洋室（教室）・和室の床に汚濁・損傷、教室（洋室）・廊下の床に汚濁等が認められ、全般的に老朽化等による汚損が認められる。</p> <p>4. 登記上附属建物符号1（種類：物置 構造：<sup>木造</sup>亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：9.93㎡）があり、建物図面上主である建物の北西側に建在しているが、調査日現在滅失している。</p> <p>5. 固定資産公課証明書上の種類は居宅となっており、令和7年5月19日付の証明書上附属建物（物置）は登録・課税されている。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～7（土地）

目的土地の建付地（土地）価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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	14,300	(1-0.44)	48.91	(1-0.05)	372,000
2	14,300	(1-0.44)	199		1,594,000
3	14,300	(1-0.44)	459.50	(1-0.05)	3,496,000
4	14,300	(1-0.44)	76.03		609,000
5	14,300	(1-0.44)	241.32	(1-0.05)	1,836,000
6	14,300	(1-0.44)	757.02	(1-0.05)	5,759,000
7	14,300	(1-0.44)	153.00	(1-0.05)	1,164,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（鴨川（県）－8）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,800 \text{ 円/m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/103 & \times & 100/120 & = & 14,300 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：方位格差及び二方路地である増価要因を考慮して補正した。

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近条件にやや劣るが街路・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：二方路地である増価要因及び規模大の不整形地であること、周知の埋蔵文化財包蔵地であること、セットバック及び狭あい協議を要し街路条件が劣ること、高低差及び傾斜部分があり土砂災害警戒区域を含むことの減価要因等を総合的に考慮して査定。 －44%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 8（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延べ面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
8 (主)	175,000	398.94	0.045	3,142,000

ウ 現価率：

（主である建物）築後経過年数約 57 年，経済的残存耐用年数 0 年，残価率 5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.10) \\ &= 0.045 \end{aligned}$$

\* ー10%（維持管理の状況等を考慮）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に，1・3・5～7の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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア	イ		
1	372,000	0.50	法定地上権	186,000
3	3,496,000	0.50	法定地上権	1,748,000
5	1,836,000	0.50	法定地上権	918,000
6	5,759,000	0.50	法定地上権	2,880,000
7	1,164,000	0.50	法定地上権	582,000

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，その価値割合を 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) (1万円未満四捨五 入) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	372,000	-186,000		0.8	0.7	100,000
2	1,594,000			0.8	0.7	890,000
3	3,496,000	-1,748,000		0.8	0.7	980,000
4	609,000			0.8	0.7	340,000
5	1,836,000	-918,000		0.8	0.7	510,000
6	5,759,000	-2,880,000		0.8	0.7	1,610,000
7	1,164,000	-582,000		0.8	0.7	330,000
8	3,142,000	+186,000 +1,748,000 +918,000 +2,880,000 +582,000		0.8	0.7	5,300,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						10,060,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：園舎及びその敷地で特殊用途であることから複合不動産としての市場流通性が相対的に劣ること、附属建物の滅失登記が未済であること、一部公図が存在せず境界不明な部分があり境界及び地積の確定には測量を要すること、再建築の可否について不確定であるリスク等を総合的に考慮し、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

地価調査基準地価格（鴨川（県）－8）

所 在：鴨川市浜茨字西中通1621番2

価 格：17,800 円/㎡

位 置：「安房天津駅」の南西方約2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：119 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側幅員4.6m市道・背面道

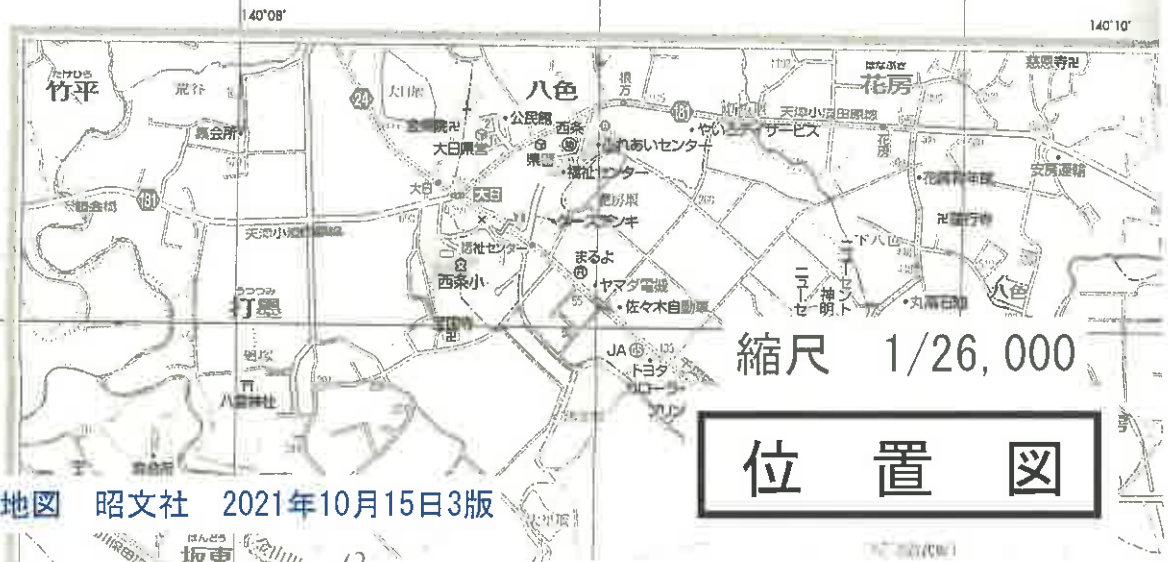
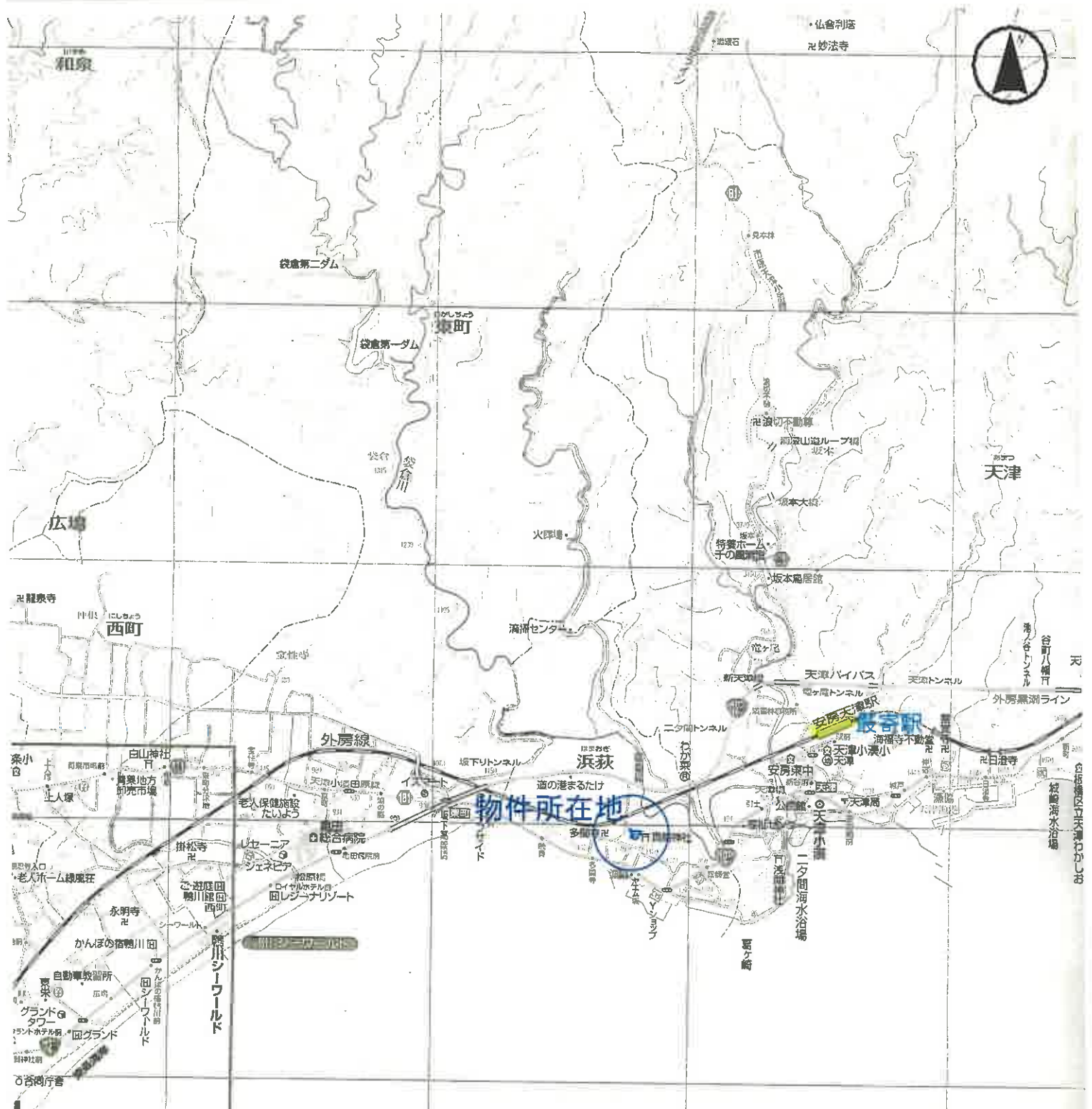
用途指定等：非線引都市計画区域、用途地域無指定（建蔽率70%・容積率200%）

地域の概要：一般住宅が多く小売店舗も見られる既成住宅地域

## 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 間取図

以 上



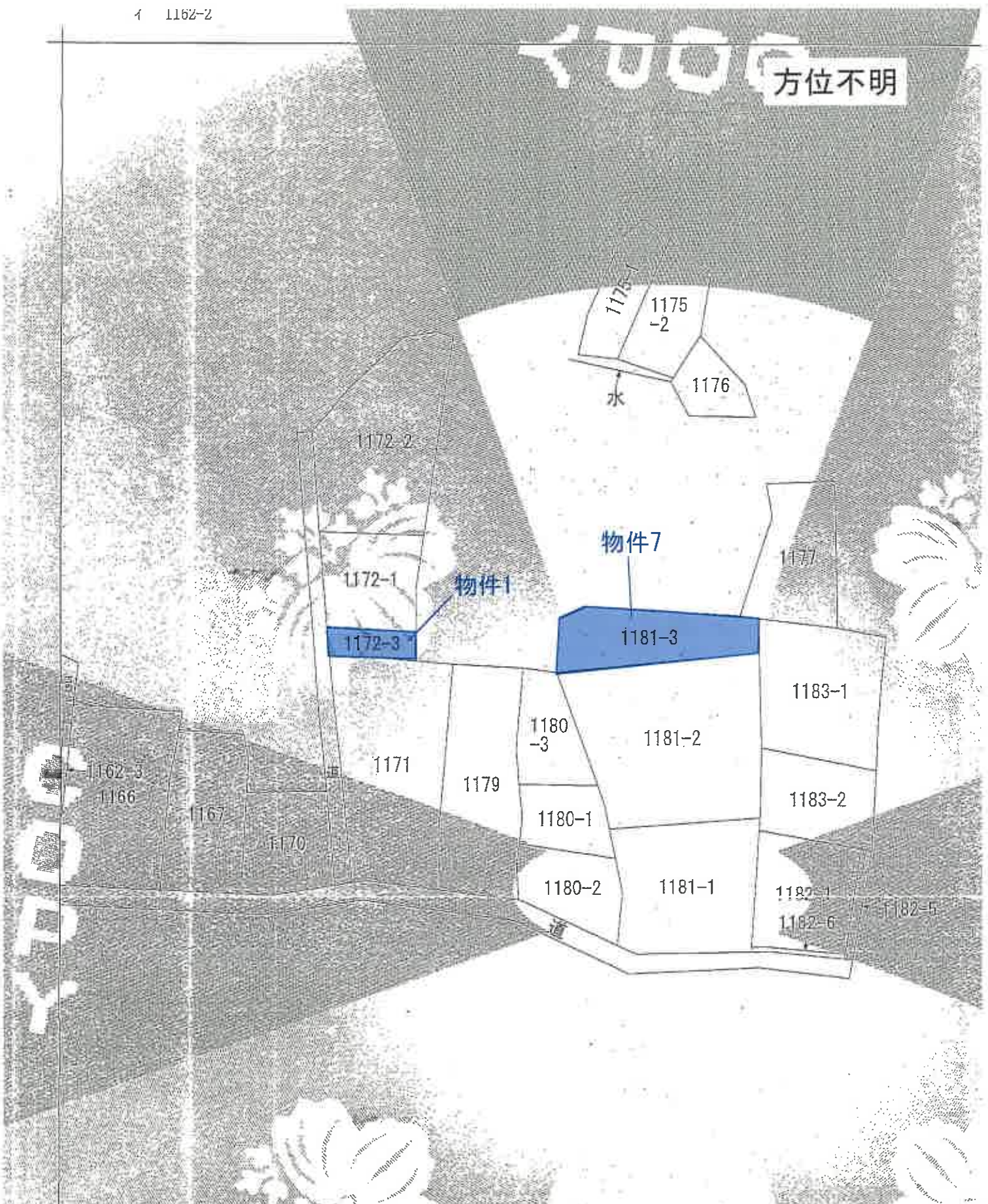
「鴨川市」都市地図 昭文社 2021年10月15日3版

位置図

東陽  
井天島

JA 坂東 13

方位不明

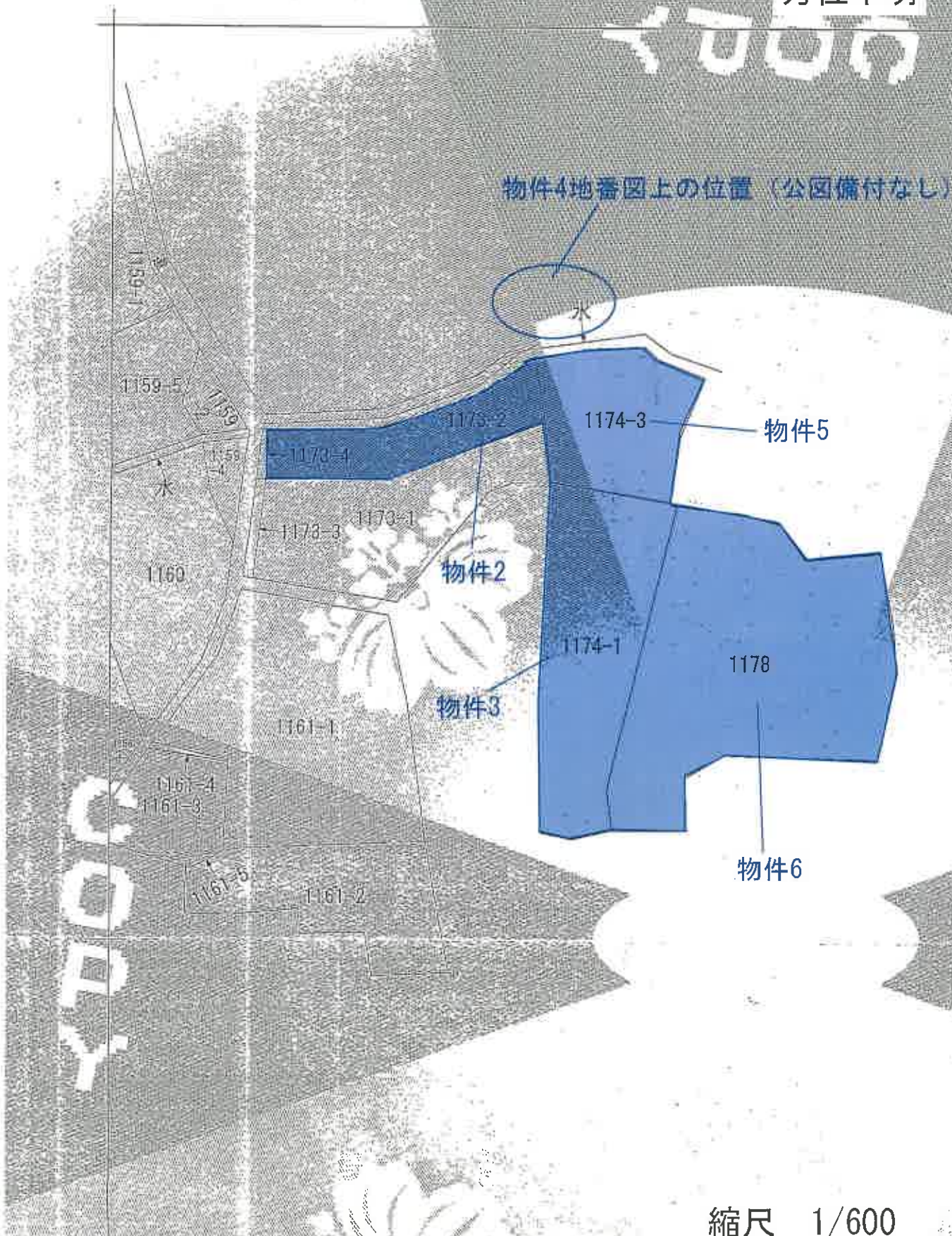


縮尺 1/600

(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地図が備え付けられる。与れている図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

方位不明



縮尺 1/600

公 図 写

地積測量図

地番 1173-2, 1173-4  
土地の所在 鴨川市浜萩字西山際

座標法 任意座標 座標求積表

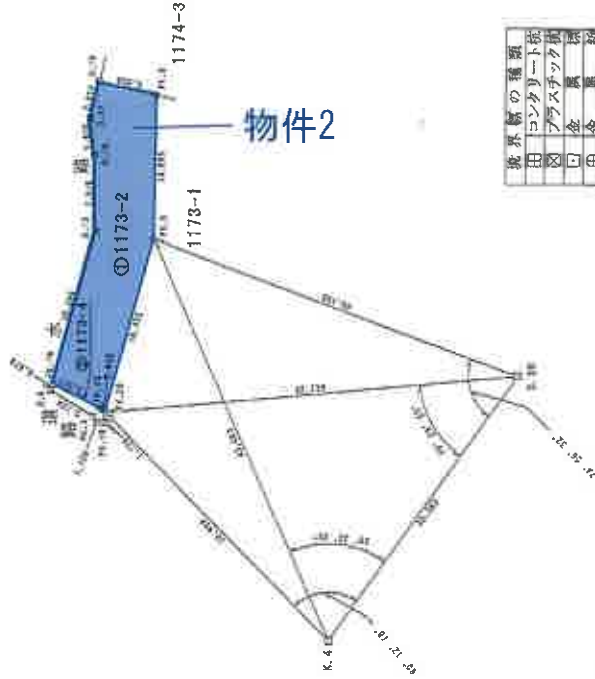
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	距離	備考
①1173-2					
PK.16	497.206	501.376	-283.304660	5.511	計算点
PK.15	492.300	498.866	-2710.837844	0.836	計算点
PK.20	491.772	498.511	-2707.413241	18.436	計算点
PK.6	488.869	516.283	-2597.926068	14.888	計算点
PK.8	485.740	531.170	3056.688690	8.009	計算点
D.19	492.866	532.522	3897.186110	3.857	既存
D.17	493.495	528.774	240.592170	3.850	既存
D.15	493.041	524.951	-320.220110	7.916	既存
D.15	482.895	517.037	2153.459105	16.246	既存
管面積			396.224064		
地積			199.11	m <sup>2</sup>	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	距離	備考
②1173-4					
D.8	497.384	500.730	-2096.555060	5.124	既存
PK.3	493.021	498.043	-2644.110287	1.136	計算点
PK.19	492.076	497.414	-621.270086	1.138	計算点
PK.20	491.772	498.511	112.164975	0.836	計算点
PK.15	492.300	498.866	2710.837844	5.511	計算点
PK.16	497.206	501.376	2548.965584	0.570	計算点
管面積			11.062980		
地積			5.53	m <sup>2</sup>	

合計 204.6435220 m<sup>2</sup>

座標二頁表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
D.20	449.190	502.387	既存		
K.4	458.481	475.142	既存		



平成28年11月20日登記

担当職員 [Redacted] 8日

土地家屋調査士

作成者

嘱託書  
申請書

(平成 28年 12月 2日(作成))

縮尺 1/500

千葉県土地家屋調査士会印紙

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

登記年月日 平成23年6月5日

0574166  
443800

各階平面図

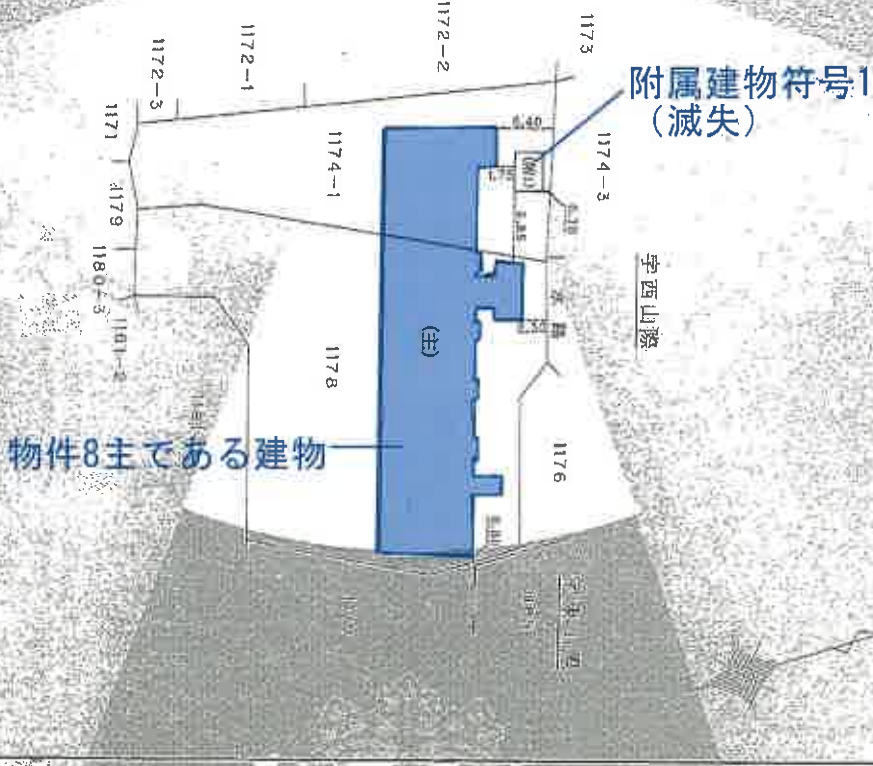
建物図面 22.2.5  
各階平面図

家屋番号	1178番
建物の所在	柳川市新穀字西山段 1174番地 1174番地



求積表

①	3.64 X	10.92	=	39.544
②	86.40 X	9.10	=	331.440
③	1.82 X	0.35	=	0.6370
④	3.04 X	1.82	=	5.5328
⑤	1.82 X	0.35	=	0.6370
⑥	1.82 X	0.35	=	0.6370
⑦	1.82 X	0.35	=	0.6370
⑧	1.82 X	2.73	=	4.9886
⑨	5.48 X	2.73	=	14.9558
合計				398.9440
床面積				398.94 m

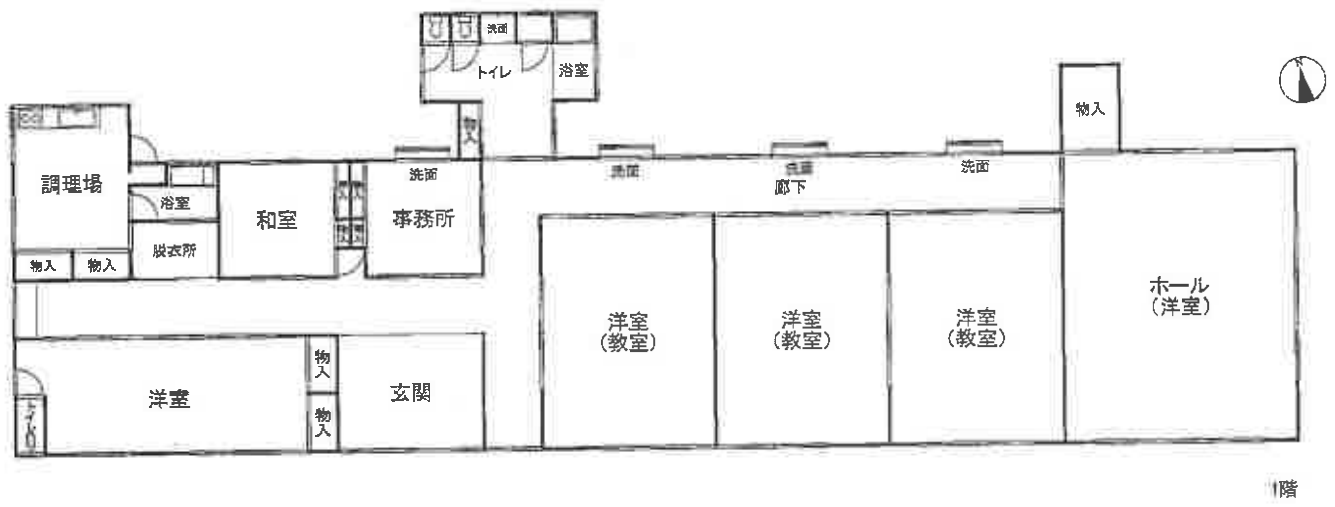


作成者  
2011年11月25日作成  
5000

申請人  
500

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写



1階

間取図