

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月18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 7年 7月 2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 6月19日 午前 9時00分から 令和 7年 6月23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 5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）
1～7	740,000 592,000	一括	148,000	63,524	0
1	40,000				
2	160,000				
3	160,000				
4	80,000				
5	50,000				
6	190,000				
7	60,000				



11

令和 6年(ケ)第 240号
令和 6年(ケ)第 244号

物 件 目 録

1 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 559番5

地 目 山林

地 積 396平方メートル

(現況)

地 目 原野・一部宅地

所有者 A

2 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 559番6

地 目 山林

地 積 991平方メートル

(現況)

地 目 原野・一部山林

所有者 A

3 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 559番14

地 目 山林

地 積 994平方メートル

(現況)

地 目 原野・一部山林

所有者 A

令和 6 年（ケ）第 240 号

令和 6 年（ケ）第 244 号

物 件 目 録

4 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 559 番 16

地 目 山林

地 積 495 平方メートル

(現況)

地 目 原野・一部山林

所有者 A

5 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 559 番 17

地 目 山林

地 積 297 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

(以上令和6年（ケ）第240号事件の物件番号1～5)

6 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 557 番 4

地 目 山林

地 積 1166 平方メートル

(現況)

令和 6 年 (ケ) 第 2 4 0 号
令和 6 年 (ケ) 第 2 4 4 号

物 件 目 録

地 目 原野

所有者 B

7 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 5 5 9 番 1

地 目 山林

地 積 5 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 原野・一部宅地

所有者 B

(以上令和 6 年 (ケ) 第 2 4 4 号事件の物件番号 1. 2)

令和6年（ケ）第240号（物件番号1～5）

令和6年（ケ）第244号（物件番号1，2）

注 意 書

令和6年（ケ）第240号事件（物件番号1～5）に，令和6年（ケ）第244号事件（物件番号1，2）を併合しました。そのため，併合後の物件番号は下記のとおりとなります。

現況調査報告書については，令和6年（ケ）第240号事件，令和6年（ケ）第244号事件の各現況調査報告書を御覧ください。

また，評価書については，令和6年（ケ）第240号及び令和6年（ケ）第244号事件の「補充評価書（物件番号1～7）」を御覧ください。

記

併合後の 物件番号	令和6年（ケ）第240号 事件の物件番号	令和6年（ケ）第244号 事件の物件番号
1	1	
2	2	
3	3	
4	4	
5	5	
6		1
7		2

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 10 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 1～7】

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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（居宅、木造瓦葺 2 階建、床面積（概略）153.19㎡）の一部のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

本件土地の一部につき、A が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。同人所有と推認される売却対象外未登記建物（上記 2 欄記載の建物）の一部が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1～7】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却基準価額は、C が物件 1 及び物件 7 の土地上の売却対象外未登記建物（上記 2 欄、4 欄記載の建物）の所有権を主張していることなど係争可能性があ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 成田市堀之内字岩ノ台
地 番 5 5 9 番 5
地 目 山林
地 積 3 9 6 平方メートル
(現況)
地 目 原野・一部宅地
所有者 A

2 所 在 成田市堀之内字岩ノ台
地 番 5 5 9 番 6
地 目 山林
地 積 9 9 1 平方メートル
(現況)
地 目 原野・一部山林
所有者 A

3 所 在 成田市堀之内字岩ノ台
地 番 5 5 9 番 1 4
地 目 山林
地 積 9 9 4 平方メートル
(現況)
地 目 原野・一部山林
所有者 A



令和 6 年 (ケ) 第 2 4 0 号
令和 6 年 (ケ) 第 2 4 4 号

物 件 目 録

4 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 5 5 9 番 1 6

地 目 山林

地 積 4 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 原野・一部山林

所有者 A

5 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 5 5 9 番 1 7

地 目 山林

地 積 2 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

(以上令和 6 年 (ケ) 第 2 4 0 号事件の物件番号 1 ～ 5)

6 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 5 5 7 番 4

地 目 山林

地 積 1 1 6 6 平方メートル

(現況)



令和 6 年 (ケ) 第 2 4 0 号

令和 6 年 (ケ) 第 2 4 4 号

物 件 目 録

地 目 原野

所有者 B

7 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 5 5 9 番 1

地 目 山林

地 積 5 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 原野・一部宅地

所有者 B

(以上令和 6 年 (ケ) 第 2 4 4 号事件の物件番号 1. 2)



令和6年(ケ)第240号
令和6年7月26日受理
令和6年12月26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 | 成田市堀之内字岩ノ台 |
| | 地 | 番 | 5 5 9 番 5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 成田市堀之内字岩ノ台 |
| | 地 | 番 | 5 5 9 番 6 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9 9 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 成田市堀之内字岩ノ台 |
| | 地 | 番 | 5 5 9 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 成田市堀之内字岩ノ台 |
| | 地 | 番 | 5 5 9 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 9 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 成田市堀之内字岩ノ台 |
| | 地 | 番 | 5 5 9 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 9 7 平方メートル |



(土地用)

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１～５					
現 況 地 目		■原野一部宅地（物件１） ■原野一部山林（物件２～４） ■原野（物件５） □雑種地（物件 ） □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 ■概ね土地建物位置関係図のとおり □					
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のうち宅地部分上に下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が上記宅地以外の部分を原野一部山林或いは原野の更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □					
そ の 他 の 事 項							
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況	
所 在	成田市堀之内字岩ノ台559番5
家 屋 番 号	☒ ない ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床面積（概略）	153.19㎡
所 有 者	☒ 土地所有者と推認 ☐ ☐ 不明
建 築 時 期	☐ ☒ 不明
建 築 者	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■物件2元所有者	1 所有者は物流倉庫用地として売却するために本土地を取得して、その売買の仲介をしたのが債務者だというように聞いています。 2 本土地には一部ですが、実測図があります。公図に表示されている土地の大きさと登記地積が合わないこともあって、私が頼んで作ってもらいました。 3 市の航空写真重ね地番図には本土地上に建物がいろいろ建っているように表示されていますが、その建物は559番7の土地居住者の建物です。本土地には建物は建っていません。きちんと実測して確認しているので、間違いないです。 4 物件1には559番1の土地に跨って未登記の建物（以下「目的外建物」と呼称する）が建っています。目的外建物は2年前に私が買いました。目的外建物の電気、水道代は私が支払っています。電気の契約名義は私の妻になっています。目的外建物は使っていないので、空家になっています。 5 私から所有者に目的外建物を贈与する内容の贈与契約書が所有者から執行官に送られたということですが、所有者との間で、目的外建物は所有者が解体することで話がついています。贈与契約書にもあるとおり、解体費用は私と所有者との折半で、所有者には解体費用の半分の250万円を預けました。いつになっても解体作業が始まらないので、やむなく私の方で解体作業を行うことにしましたが、所有者は解体費用負担分の250万円を支ってくれないので、いまだに解体の作業ができずにいて、困っています。ですので、私としては目的外建物の所有権はまだ私にあると思っています。 6 所在が557番地、家屋番号が41番の木造草葺平家建の居宅の登記が残っているようですが、その建物は目的外建物の隣に建っていました。その建物も2年前に私が買い受けて取り壊しました。買ったときは既に廃屋で空家になっていました。 7 本土地を目的外建物の敷地として使うことについて所有者には地代等は支払っていません。無償で敷地として使っています。 8 実測図にない土地についても杭が打ってあると思いますが、雑草に覆われて杭を確認するのは難しいと思います。私が現地に行ってもわからないと思います。
■所有者	1 本土地の境界はわかりません。本件の債務者で、隣地の559番1の土地所有者に聞いても境界のことはわからないと思います。本土地は現状のままという条件で買い受けたので、土地の測量はしていません。本土地は公図上の土地の大きさと登記地積が合わないということですが、地積のことはよくわかりません。本土地は物件2元所有者の仲介で買い受けました。 2 物件1と559番1の土地に跨って目的外建物が建っているようですが、目的外建物については所有者である物件2元所有者から私が贈与を受ける内容の建物贈与契約書を結びました。ですので、目的外建物の所有者は私です。目的外建物は未登記です。目的外建物は取り壊す予定で本土地の買い受けました。目的外建物について地代等の授受はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 559番7の土地居住者 ■ 物件2元所有者から入手した「公図写」を作成した土地家屋調査士	3 本土地に産廃が埋まっているかどうかについてはよくわかりません。 市役所の航空写真重ね地番図には私の家の物置や作業所などが本土地や本土地と私の土地に跨って建っているようになっていますが、物置や作業所などが他人の土地に建っているようなことはありません。航空写真重ね地番図は正確でないと思います。 「公図写」は物件2元所有者から頼まれて作成しました。本土地の境界ははっきりしません、成田市役所資産税課の航空写真重ね地番図は正確ではないと思います。本土地は境界が不明なので、このまま競売した場合、買受人の負担で測量する必要があるのではないかと思います。

(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、実測図、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。

第2 物件1～5について

- 1 物件1～5は一体の土地となり、北西側及び南西側が公図上、赤道（ただし、道路形態はない）に面する土地となっており、うち、物件1は北西側隣地559番1（当庁令和6年（ケ）第244号不動産競売事件の物件2）とともに後記第3の目的外建物の敷地となっている可能性が認められる。
- 2 物件1の北側部分、物件3～5は平坦地であるものの、概ね目的外建物以南の物件1、2の南側部分は南方に向かい下り傾斜となっている。目的外建物の北西側及び北東側の土地は高くなっており、同土地に面する部分に高さ約1.2～1.5mのコンクリート擁壁が設置されている。
- 3 目的外建物が存在する部分を除き、本土は雑草、雑木が密生する原野或いは山林の更地の状態となっており、第3者が占有する実態は窺えなかったこと、所有者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土は所有者が雑草、雑木を密生させた更地の状態で占有するものと認められる。
- 4(1) 公図に表示の物件1～5の各土地の大きさと各土地の登記地積は整合せず、公図表示の位置及び形状は正確ではないものと思われる。物件2元所有者から入手した別添実測図において物件1は表示されていないものの、物件2～5については道路境界確定済みの北西側赤道を基点として実測がなされ、少なくとも公図よりも現況に則したものと思われることから、別添実測図をもとに調査を行った。
- (2) 別添実測図をもとに調査したところ、実測図中、北西側赤道に面する赤色丸印地点のほか、実測図中、物件5の南西側角地点となる「MS21」の地点に境界杭を確認することができた（ただし、「MS21」の境界杭は倒れた状態で存在し、正確な地点は不明であった）ものの、その余の地点については雑草、雑木が密生し、立ち入りが困難であった部分も存在したため、確認するには至らなかった。
- (3) 本土は雑草、雑木のため立ち入りが困難な部分が多く、結果的に本土の範囲を確認することはできず、遠目におおよそその範囲を推認する程度に留まった。
- (4) 別添実測図によっても物件2、3については実測図表示の各土地の大きさと登記地積が整合しないものと思われ、実測図においても現況を十全に反映したものとも言い難いことから、本土の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量に依らなければならないものと思われる。

第3 目的外建物について

- 1 別紙土地建物位置関係図中、「未登記目的外建物」表示部分に「目的外建物の概況」欄記載の居宅が存在する。当該居宅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る。なお、目的外建物には未登記居宅として登載された公課証明書が存在する。
- 2(1) 所有者提出の目的外建物に係る「建物贈与契約書」及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から目的外建物は本件所有者の所有に係るものと推認され、敷地部分は所有者が目的外建物の敷地として占有するものと認められる。なお、目的外建物の公課証明書の「所有者又は管理人」欄に登載されている者から目的外建物の所有関係について聴き取りを行うため、同欄に登載されている同人住所地に赴いたところ、全戸不在であり、現地において同住所地共同住宅の管理会社に架電し、居住関係について問い合わせたところ、従業員から同人は既に転居した旨聴き取った。
- (2) 「関係人の陳述等」記載のとおり、物件2元所有者は目的外建物の所有権を主張するところ、同人が所有権を主張する理由と思われる同人と所有者との解体費用の授受と目的外建物の所有権の帰属とは別異の問題と思われるほか、上記「建物贈与契約書」にはそれら権利関係について何らの定めもないことから目的外建物の解体費用授受の有無が目的外建物の所有権を主張する理由には当たらないものと思われる。

第4 その他

本土が過去、農地として使用された可能性も想定されたことから成田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、「現況地目」は「非農地」、「買受適格証明書」は「不必要」との回答を受けた。

(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
6年7月30日 (火) 11:30-11:48	成田市役所資産税課	地番図取得 航空写真重ね地番図交付申請、係員から次のとおり聴取「交付には1週間程度の決済手続きを要するので、その頃に来てください。」
12:08-12:20	千葉地方法務局成田出張所	公図取得、地積測量図交付申請(備付なし)
6年8月7日 (水) 12:05-12:19 13:00-13:30	物件所在地 成田市役所資産税課	物件確認 航空写真重ね地番図取得
6年8月8日 (木)	執行官室	千葉地方法務局成田出張所に対し、本土地上の建物の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託 成田市役所資産税課に対し、本土地上の建物の公課証明書送付嘱託
6年8月9日 (金) 7:33-8:26	物件所在地	本土地調査、写真撮影
6年8月19日 (月) 8:07-9:00	成田市堀之内 執行官室	559番7の土地居住者に面談、本土地の建物等について聴取 千葉地方法務局成田出張所から上記嘱託に係る文書到着
6年8月21日 (水)	執行官室	成田市農業委員会に対し、農地等の現況について照会書送付 千葉地方法務局成田出張所に対し、隣地等の不動産登記記録全部事項証明書等送付嘱託
6年8月23日 (金)	執行官室	成田市役所資産税課から本土地上の建物の公課証明書到着
6年8月30日 (金)	執行官室	千葉地方法務局成田出張所から隣地等の不動産登記記録全部事項証明書到着
6年9月2日 (月)	執行官室	成田市農業委員会から上記照会に対する回答書到着
6年9月5日 (木) 16:25-17:55	成田市堀之内	559番7の土地居住者に面談、本土地の建物等について聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月13日 (金) 14:45-16:38	物件所在地	物件2元所有者に面談、本土地の範囲等について聴取、同人から実測図等図面取得、本土地の所在等について指示を受ける、評価人とともに本土地調査
6年10月8日 (火) 15:40-15:44 16:21-16:25 16:30-16:34	物件所在地 成田市内 目的外建物の公課証明 書上の所有者住所地 当職携帯電話 執行官室	目的外建物のライフライン調査 全戸不在 目的外建物の公課証明書上の所有者住所地共同住宅管理会社に架電、従業員から上記所有者の居住関係について聴取 所有者に対し、占有関係照会書送付
6年10月9日 (水)	執行官室	目的外建物について東京電力エナジーパートナー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
6年10月15日 (火) 15:45-17:00	物件所在地	目的外建物、本土地調査、写真撮影
6年10月16日 (水) 15:17-15:33	当職携帯電話	物件2元所有者に架電、本土地の範囲等について聴取
6年10月18日 (金) 15:42-16:00	当職携帯電話	物件2元所有者から入手した「公図写」作成の土地家屋調査士に架電、本土地図面の有無等について聴取 同人から次のとおり聴取「本土地の図面等についてお答えしますので、事務所まで来てください。」
6年10月23日 (水) 15:02-16:00 16:58-17:03	成田市郷部 土地家屋調査士事務所 成田市役所道路管理課 執行官室	土地家屋調査士に面談、本土地の境界等について聴取 本土地の北西側赤道の道路境界確定図取得 所有者から上記照会に対する回答書到着
6年10月24日 (木) 16:55-17:13	当職携帯電話 執行官室	所有者に架電、本土地境界、目的外建物等について聴取 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

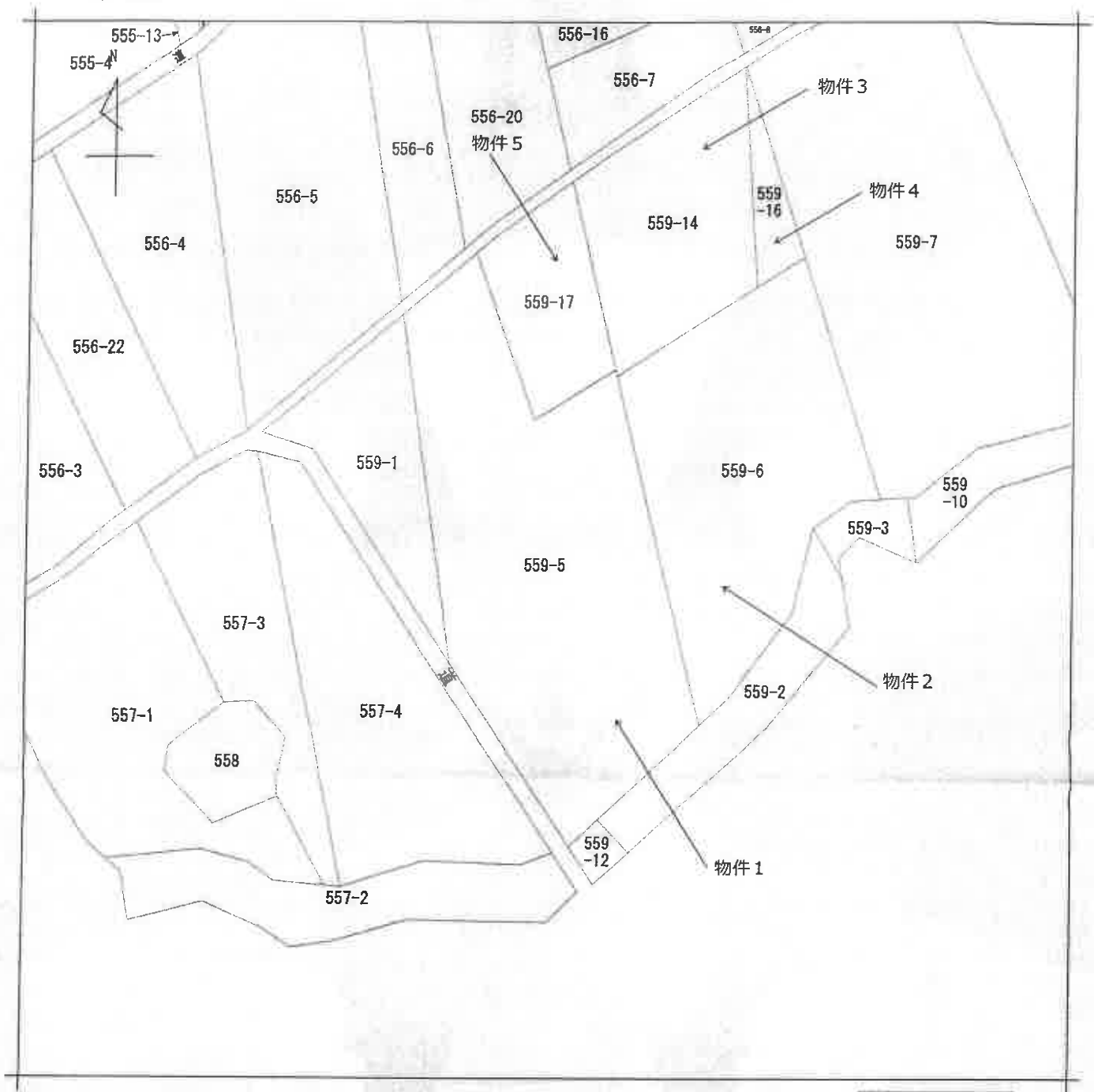
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年10月31 (木) 14 : 58 - 15 : 09	当職携帯電話 執行官室	所有者に架電、目的外建物について聴取 所有者から「建物贈与契約書」ファックス受信
6年11月18日 (月) 15 : 22 - 16 : 20	物件所在地	評価人とともに本土地調査、写真撮影
6年11月19日 (火) 13 : 28 - 13 : 34	当職携帯電話	物件2元所有者に架電、目的外建物の電気契約名義について聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	成田市堀之内字岩ノ台				地番	559番5			
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				備付年月日(原図)	昭和57年2月			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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和6年7月30日

千葉地方方法務局成田出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(10 枚目)

公用

登記年月日：昭和44年1月13日

156669

地 希

559~14

土地の所在 成田市堀之内字若谷

地 積 測 量 図

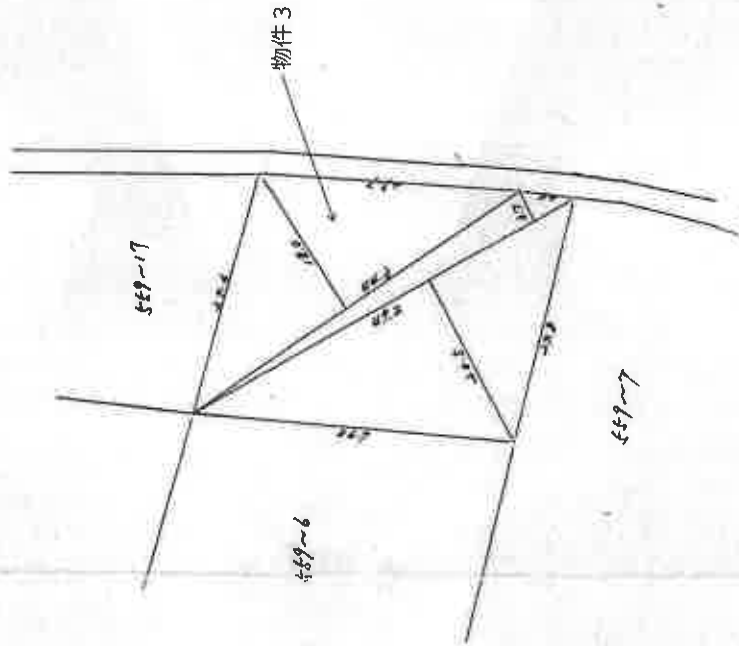
2000

昭和44年1月13日

作製者

44

3



求積表		
順号	区画	面積
1	44.0	18.0
2	44.0	21.0
3	44.0	21.0
4	44.0	21.0
5	44.0	21.0
6	44.0	21.0
7	44.0	21.0
8	44.0	21.0
9	44.0	21.0
10	44.0	21.0
11	44.0	21.0
12	44.0	21.0
13	44.0	21.0
14	44.0	21.0
15	44.0	21.0
16	44.0	21.0
17	44.0	21.0
18	44.0	21.0
19	44.0	21.0
20	44.0	21.0
21	44.0	21.0
22	44.0	21.0
23	44.0	21.0
24	44.0	21.0
25	44.0	21.0
26	44.0	21.0
27	44.0	21.0
28	44.0	21.0
29	44.0	21.0
30	44.0	21.0
31	44.0	21.0
32	44.0	21.0
33	44.0	21.0
34	44.0	21.0
35	44.0	21.0
36	44.0	21.0
37	44.0	21.0
38	44.0	21.0
39	44.0	21.0
40	44.0	21.0
41	44.0	21.0
42	44.0	21.0
43	44.0	21.0
44	44.0	21.0
45	44.0	21.0
46	44.0	21.0
47	44.0	21.0
48	44.0	21.0
49	44.0	21.0
50	44.0	21.0
51	44.0	21.0
52	44.0	21.0
53	44.0	21.0
54	44.0	21.0
55	44.0	21.0
56	44.0	21.0
57	44.0	21.0
58	44.0	21.0
59	44.0	21.0
60	44.0	21.0
61	44.0	21.0
62	44.0	21.0
63	44.0	21.0
64	44.0	21.0
65	44.0	21.0
66	44.0	21.0
67	44.0	21.0
68	44.0	21.0
69	44.0	21.0
70	44.0	21.0
71	44.0	21.0
72	44.0	21.0
73	44.0	21.0
74	44.0	21.0
75	44.0	21.0
76	44.0	21.0
77	44.0	21.0
78	44.0	21.0
79	44.0	21.0
80	44.0	21.0
81	44.0	21.0
82	44.0	21.0
83	44.0	21.0
84	44.0	21.0
85	44.0	21.0
86	44.0	21.0
87	44.0	21.0
88	44.0	21.0
89	44.0	21.0
90	44.0	21.0
91	44.0	21.0
92	44.0	21.0
93	44.0	21.0
94	44.0	21.0
95	44.0	21.0
96	44.0	21.0
97	44.0	21.0
98	44.0	21.0
99	44.0	21.0
100	44.0	21.0

縮尺 1/600

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。
(千葉県地方事務局成田出張所管轄)

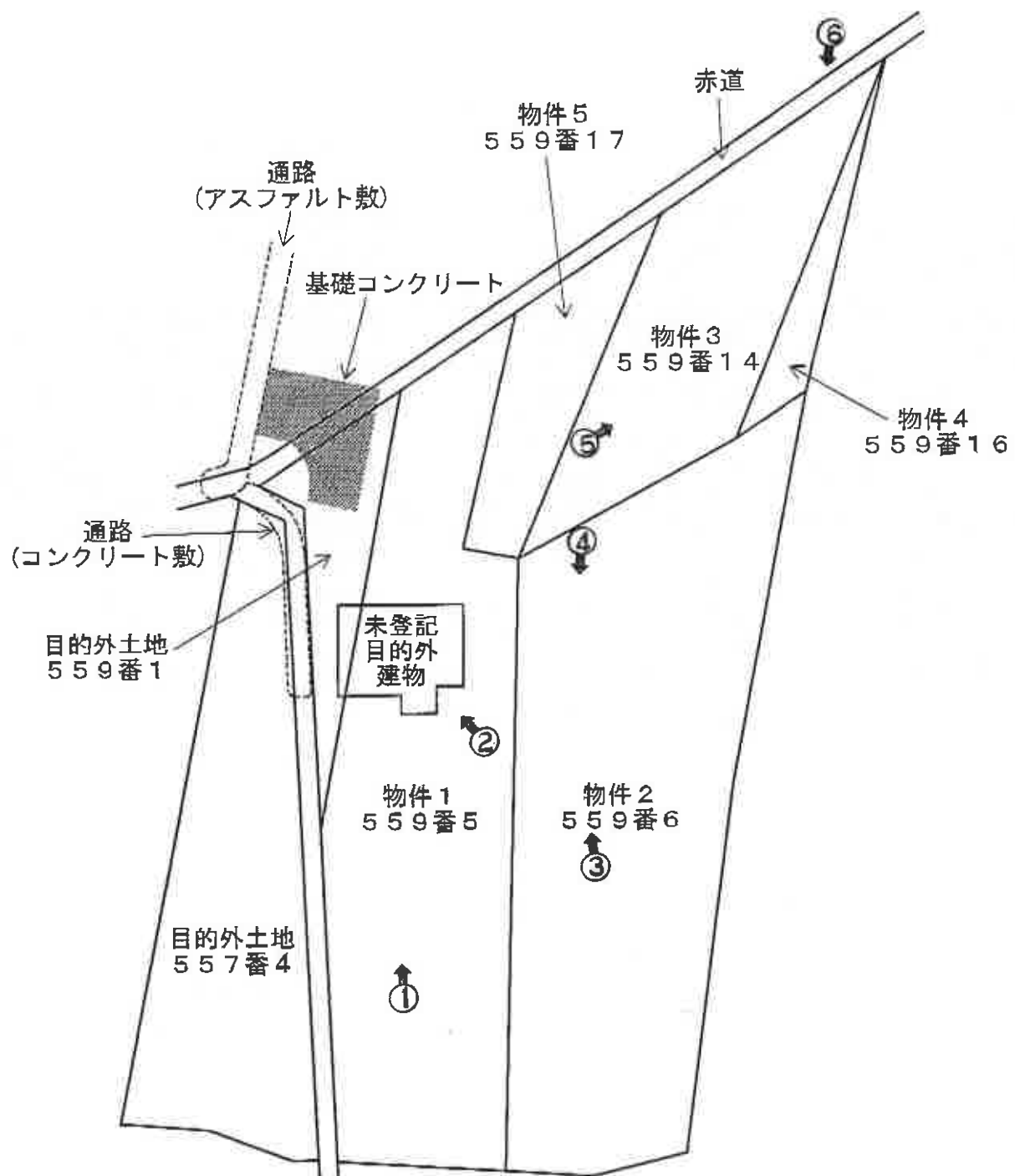
令和6年6月13日 東京法務局台東出張所

登記官

(1枚目)



土地建物位置関係図



評価人作成



(注) ♂ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(13 枚目)

1



(外)
未登記目的建物

2



3



4



5



6



(15 枚目)

令和6年(ケ)第244号
令和6年7月26日受理
令和6年12月27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 | 成田市堀之内字岩ノ台 |
| | 地 番 | 5 5 7 番 4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 1 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市堀之内字岩ノ台 |
| | 地 番 | 5 5 9 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 9 5 平方メートル |



(土地用)

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、２
現況地目	■原野（物件１） □原野（物件　）
形状	■原野一部宅地（物件２） □雑種地（物件　） □山林（物件　）
占有者及び占有状況	■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 □土地建物位置関係図のとおり □
その他の事項	■土地所有者　■その他の者 ■その他の者が物件２のうち宅地部分上に下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■土地所有者が上記宅地以外の部分を原野の更地の状態で占有している。 □ ■「占有者及び占有権原（物件２関係）」のとおり □
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■目的外建物の敷地部分 □	
占有者		■A (当庁令和6年(ケ)第240号不動産競売事件の所有者)	
占有状況		■敷地 □駐車場 □資材置場 □居室 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述/■提示文書(「建物贈与契約書」)の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■無権原	
占有開始時期		令和5年4月4日(目的外建物の「建物贈与契約書」第2条に定めるAに対する目的外建物の引渡日)	
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	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況	
所 在	成田市堀之内字岩ノ台559番5
家 屋 番 号	☒ ない ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床面積（概略）	153.19㎡
所 有 者	☒ Aと推認 ☐ ☐ 不明
建 築 時 期	☐ ☒ 不明
建 築 者	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■当庁令和6年(ケ)第240号不動産競売事件の物件2元所有者(以下「第240号事件関係人」という)	1 物件2には559番5の土地に跨って未登記の建物(以下「目的外建物」と呼称する)が建っています。目的外建物は2年前に私が買いました。目的外建物の電気、水道代は私が支払っています。電気の契約名義は私の妻になっています。目的外建物は使っていないので、空家になっています。 2 私からAさんに目的外建物を贈与する贈与契約書がAさん執行官に送られたということですが、Aさんとの間で、目的外建物はAさんが解体することで話がついています。贈与契約書にもあるとおり、解体費用は私とAさんとの折半で、Aさんには解体費用の半分の250万円を預けました。いつになっても解体作業が始まらないので、やむなく私の方で解体作業を行うことにしましたが、Aさんは解体費用負担分の250万円を支払ってくれないので、いまだに解体の作業ができずにいて、困っています。ですので、私としては目的外建物の所有権はまだ私にあると思っています。 3 所在が557番地、家屋番号が41番の木造草葺平家建の居宅の登記が残っているようですが、その建物は目的外建物の隣に建っていました。その建物も2年前に私が買い受けて取り壊しました。買ったときは既に廃屋で空家になっていました。
■A(559番5所有者、当庁令和6年(ケ)第240号不動産競売事件の所有者)	1 目的外建物は私の所有する559番5と物件2の土地に跨って建っているということですが、そのことはよくわかりません。ですので、物件2の土地が目的外建物の敷地になっていること自体、認識がありません。勿論、物件2の所有者との間で敷地利用についての話などはありません。 2 目的外建物については所有者である「第240号事件関係人」から私が贈与を受ける内容の建物贈与契約書を結びました。ですので、目的外建物の所有者は私です。目的外建物は未登記です。目的外建物は取り壊す予定で本土地を買い受けました。
■「第240号事件関係人」から入手した「公図写」を作成した土地家屋調査士	「公図写」は「第240号事件関係人」から頼まれて作成しました。本土地の境界ははっきりしません、成田市役所資産税課の航空写真重ね地番図は正確ではないと思います。本土地は境界が不明なので、このまま競売した場合、買受人の負担で測量する必要があるのではないかと思います。

(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、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。

第2 物件1、2について

- 1 物件1は北東側、物件2は北西側及び南西側がそれぞれ公図上、赤道（道路形態はない。ただし、後記目的外建物の南西側に存在するコンクリート敷きの通路が赤道に該当する可能性がある。）に面し、両土地は公図上、北西から南東方向に存在する赤道を介して、それぞれの土地に面するところ、現況は赤道と両土地は一体となった状態となっており、うち、物件2は北東側隣地559番5（当庁令和6年（ケ）第240号不動産競売事件の物件1）とともに後記第3の目的外建物の敷地となっている可能性が認められる。
- 2 物件1の一部北側部分に土砂が剥き出しになった高さ約2mの北方に高い崖地状部分が存在する。物件1のうち、目的外建物の南西側に重機のキャタピラーの轍と思われる跡が見受けられ、上記崖地部分は重機による作業跡とも思われた。
- 3 物件1の南側部分は南方に向かい下り傾斜となっている。目的外建物の北西側の土地は高くなっており、同土地に面する部分に高さ約1.5mのコンクリート擁壁が設置されている。なお、物件2の一部北側部分に過去、建物が存在していたものと思われるコンクリート基礎と思われるものが見受けられた。
- 4 目的外建物が存在する部分を除き、本土は雑草、雑木が密生する原野の更地の状態となっており、第3者が占有する実態は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本土は所有者が雑草、雑木を密生させた原野の更地の状態で占有するものと認められる。なお、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。
- 5 「第240号事件関係人」から入手した実測図（当該実測図には本土は表示されていない）を参考に本土範囲の確認作業を行ったものの、本土は雑草、雑木のため立ち入りが困難な部分が多く、本土の範囲を確認するに至らず、遠目におおよそその範囲を推認する程度に留まり、本土の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量に依らなければならないものと思われる。

第3 目的外建物について

- 1 別紙土地建物位置関係図中、「未登記目的外建物」表示部分に「目的外建物の概況」欄記載の居宅が存在する。当該居宅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る。なお、目的外建物には未登記居宅として登載された公課証明書が備え付けられている。
- 2(1) A提出の目的外建物に係る「建物贈与契約書」及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から目的外建物はAの所有に係るものと推認され、目的外建物の物件2に対する占有関係は「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述及びA提出の「建物贈与契約書」から「占有者及び占有権原（物件2関係）」記載のとおり認められる。
 なお、目的外建物の公課証明書の「所有者又は管理人」欄に登載されている者から目的外建物の所有関係について聴き取りを行うため、同欄に登載されている同人住所地に赴いたところ、全戸不在であり、現地において同住所地共同住宅の管理会社に架電し、居住関係について問い合わせたところ、従業員から同人は既に転居した旨聴き取った。
- (2) 「関係人の陳述等」記載のとおり、「第240号事件関係人」は目的外建物の所有権を主張するところ、同人が所有権を主張する理由と思われる同人とAとの解体費用の授受と目的外建物の所有権の帰属とは別異の問題と思われるほか、上記「建物贈与契約書」にはそれら権利関係について何らの定めもないことから目的外建物の解体費用授受の有無が目的外建物の所有権を主張する理由には当たらないものと思われる。

第4 その他

本土が過去、農地として使用された可能性も想定されたことから成田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、「現況地目」は「非農地」、「買受適格証明書」は「不必要」との回答を受けた。

(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
6年7月30日（火） 11：30－11：48 12：08－12：20	成田市役所資産税課 千葉地方法務局成田出張所	地番図取得 航空写真重ね地番図交付申請、係員から次のとおり聴取「交付には1週間程度の決済手続きを要するので、その頃に来てください。」 公図取得、地積測量図交付申請（備付なし）
6年8月7日（水） 12：05－12：19 13：00－13：30	物件所在地 成田市役所資産税課	物件確認 航空写真重ね地番図取得
6年8月8日（木）	執行官室	千葉地方法務局成田出張所に対し、本土地上の建物の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託 成田市役所資産税課に対し、本土地上の建物の公課証明書送付嘱託
6年8月9日（金） 7：33－8：26	物件所在地	本土地調査、写真撮影
6年8月19日（月）	執行官室	千葉地方法務局成田出張所から上記嘱託に係る文書到着
6年8月21日（水）	執行官室	成田市農業委員会に対し、農地等の現況について照会書送付 千葉地方法務局成田出張所に対し、隣地等の不動産登記記録全部事項証明書等送付嘱託
6年8月23日（金）	執行官室	成田市役所資産税課から本土地上の建物の公課証明書について該当がない旨の回答書到着
6年9月2日（月）	執行官室	成田市農業委員会から上記照会に対する回答書到着
6年9月13日（金） 14：45－16：38	物件所在地	「第240号事件関係人」に面談、本土地の範囲等について聴取、同人から実測図等図面取得、本土地の所在等について指示を受ける、評価人とともに本土地調査

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

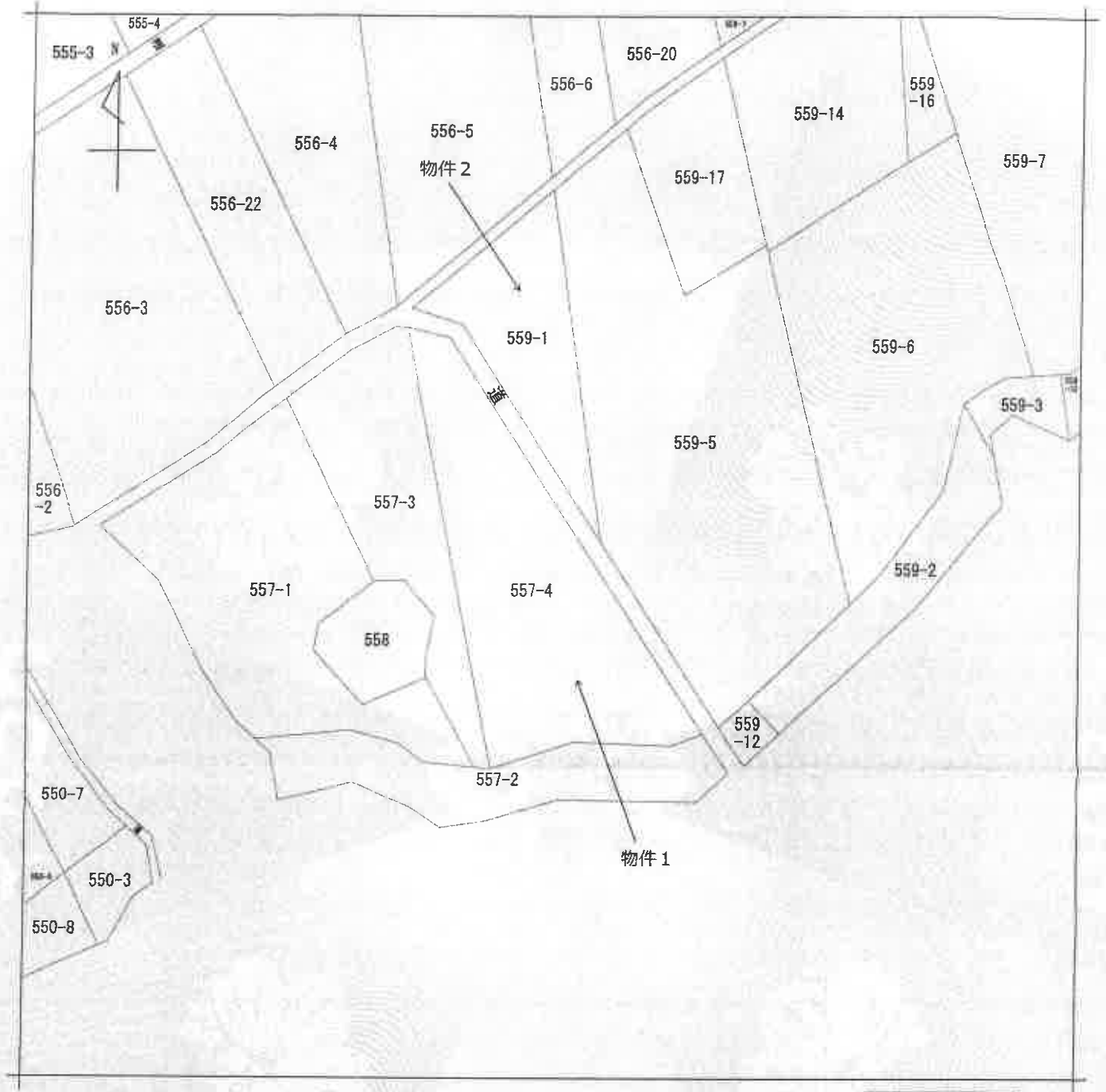
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月8日 (火) 15 : 40 - 15 : 44 16 : 21 - 16 : 25 16 : 30 - 16 : 34	物件所在地 成田市内 目的外建物の公課証明 書上の所有者住所地 当職携帯電話 執行官室	目的外建物のライフライン調査 全戸不在 目的外建物の公課証明書上の所有者住所地共同住宅管 理会社に架電、従業員から上記所有者の居住関係につ いて聴取 所有者に対し、占有関係照会書送付
6年10月9日 (水)	執行官室	目的外建物について東京電力エナジーパートナー電気 需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送 付
6年10月15日 (火) 15 : 45 - 17 : 00	物件所在地	目的外建物、本土地調査、写真撮影
6年10月16日 (水) 15 : 17 - 15 : 33	当職携帯電話	「第240号事件関係人」に架電、本土地の範囲等につ いて聴取
6年10月18日 (金) 15 : 42 - 16 : 00	当職携帯電話	「第240号事件関係人」から入手した「公図写」作 成の土地家屋調査士に架電、本土地図面の有無等につ いて聴取 同人から次のとおり聴取「本土地の図面等についてお 答えしますので、事務所まで来てください。」
6年10月23日 (水) 15 : 02 - 16 : 00 16 : 58 - 17 : 03	成田市郷部 土地家屋調査士事務所 成田市役所道路管理課 執行官室	土地家屋調査士に面談、本土地の境界等について聴取 本土地の北西側赤道の道路境界確定図取得 所有者から上記照会に対する回答書到着
6年10月24日 (木) 16 : 55 - 17 : 13	当職携帯電話 執行官室	Aに架電、目的外建物等について聴取 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

(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
6年10月31 (木) 14 : 58 - 15 : 09	当職携帯電話 執行官室	Aに架電、目的外建物について聴取 Aから「建物贈与契約書」ファックス受信
6年11月18日 (月) 15 : 22 - 16 : 20	物件所在地	評価人とともに本土地調査、写真撮影
6年11月19日 (火) 13 : 28 - 13 : 34	当職携帯電話	「第240号事件関係人」に架電、目的外建物の電気契約名義について聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 成田市堀之内字岩ノ台					地 番 557番4		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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57年2月		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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

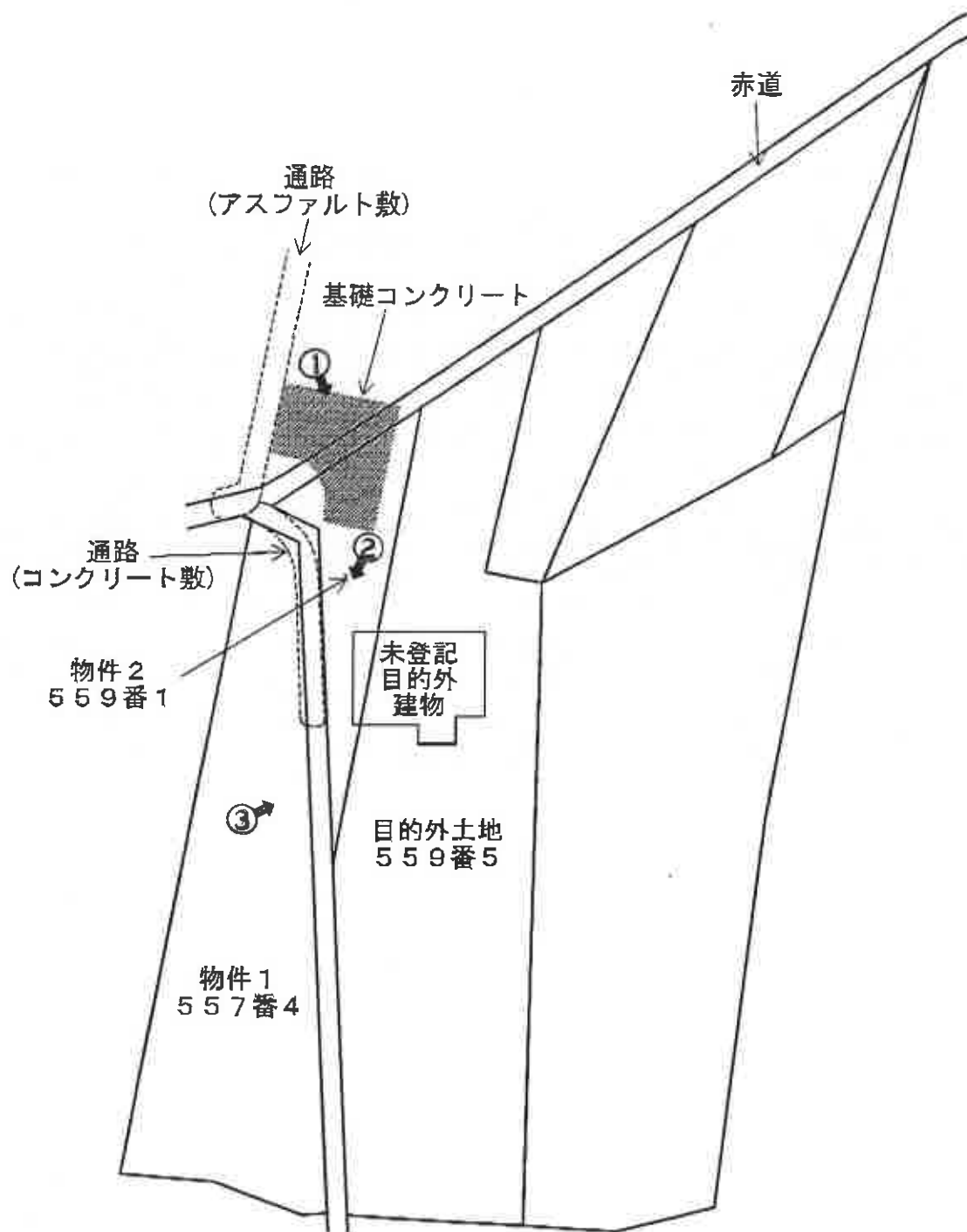
令和6年7月30日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(10 枚目)

公用

土地建物位置関係図



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

1



2



未登記目的外建物

3



(12 枚目)

副本

令和 6 年（ケ）第 240 号

令和 6 年（ケ）第 244 号

令和 7 年 3 月 2 日 評 価

第 25K - 013 号 発行 番号

令和 7 年 3 月 5 日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第 4 部 御中

補充評価書

1. 頭書両事件が併合されたことによる一括売却を前提とした評価を行う。
2. 評価にあたっては、前回評価後の市場性の変動について考慮する。

評価人 不動産鑑定士

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格		
金 740,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	40,000 円
物件2 (土地)	金	160,000 円
物件3 (土地)	金	160,000 円
物件4 (土地)	金	80,000 円
物件5 (土地)	金	50,000 円
物件6 (土地)	金	190,000 円
物件7 (土地)	金	60,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6、7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、7の価格は、後記未登記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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。		原野，一部宅地
2	物件目録記載のとおり。		原野，一部山林
3	物件目録記載のとおり。		原野，一部山林
4	物件目録記載のとおり。		原野，一部山林
5	物件目録記載のとおり。		原野
6	物件目録記載のとおり。		原野
7	物件目録記載のとおり。		原野，一部宅地
番号	特 記 事 項		
1～7	地積測量図は物件3のみあるが，物件1～7について現況と公図，地積測量図とが合 わず，位置の特定が困難である。本件においては，現況，公図及び関係人から入手し た実測図をもとに位置を推測したが，正確な位置の特定には専門家による測量が必要 である。		
	物件1の一部及び物件7の一部は目的外建物の敷地として利用されているものと推測 される。		
	住居表示未実施区域である。		

令和 6年(ケ)第 240号

令和 6年(ケ)第 244号

物 件 目 録

1 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 559番5

地 目 山林

地 積 396平方メートル

所有者 A

2 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 559番6

地 目 山林

地 積 991平方メートル

所有者 A

3 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 559番14

地 目 山林

地 積 994平方メートル

所有者 A

4 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 559番16

地 目 山林

地 積 495平方メートル

所有者 A

令和 6 年 (ケ) 第 240 号

令和 6 年 (ケ) 第 244 号

物 件 目 録

5 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 559 番 17

地 目 山林

地 積 297 平方メートル

所有者 A

(以上令和6年(ケ)第240号事件の物件番号1～5)

6 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 557 番 4

地 目 山林

地 積 1166 平方メートル

所有者 B

7 所 在 成田市堀之内字岩ノ台

地 番 559 番 1

地 目 山林

地 積 595 平方メートル

所有者 B

(以上令和6年(ケ)第244号事件の物件番号1、2)

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1，2，3，4，5，6，7）

位 置 ・ 交 通	JR成田線，京成本線，京成成田スカイアクセス線「空港第2ビル」駅の北西方・約3.5km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地や農家住宅のほか，周辺には営業所やゴルフ場も見られる地域	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 規 制	建築基準法第22条及び第23条指定区域 成田市景観条例
画 地 条 件 (規 模，形 状 等)	【物件1，2，3，4，5，7】 形 状 :(不整形地) 接 道 方 位 :(北西・南西) 北 西 間 口 :(約75m) 奥 行 :(約110m) 接 面 道 路 と の 関 係 :(角地) 【物件6】 形 状 :(不整形地) 接 道 方 位 :(北東) 北 東 間 口 :(約65m) 奥 行 :(約20m) 接 面 道 路 と の 関 係 :(中間画地) 地 積 :(4,934㎡) (7 筆合計)	
自 然 的 条 件	標 高	約40m
	方 位	—
	傾 斜	概ね南方に向かって下り傾斜となっている。(特記事項4参照)
	傾 斜 の 位 置	—

接 面 道 路 の 状 況	北西側（赤道） 路線名（ — ） 幅員（約1.8m） 連続性（劣る） 舗装（無） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路と概ね等高） ※現地調査時、当該赤道について境界標が確認された。物件1，3，4，5，7が当該赤道に接面する。	
	（赤道） 路線名（ — ） 幅員（約2.5m） 連続性（劣る） 舗装（無（一部コンクリート敷の可能性あり）） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路より低い～概ね等高） ※未登記目的外建物の南西側にあるコンクリート敷の通路が当該赤道に該当する可能性がある。公図上、物件1，7は南西側で、物件6は北東側で、それぞれ当該赤道に接面する。幅員は公図上で計測した幅員である。	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法上の道路ではない
	セットバック	— セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	不可（特記事項2参照）
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～7	物件1の一部及び物件7の一部は未登記目的外建物の敷地として利用されているものと推測されるほか、物件7の北側一部には基礎コンクリートがあり、かつて建物が建在していた名残であると推測される。物件2，物件3及び物件4の東側一部は雑木林となっている。その余の部分は未利用の状態にあり、草が生い茂っている。
	隣地	周辺には農家住宅，農地，低利用地等が見られる。
供 給 処 理 施 設	上水道	なし
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。	ガス配管	なし
	下水道	なし
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1，2，3，4，5，6，7は主に居宅の敷地，畑，山林等であったものと推測され、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在，雑草の生い茂る荒地（一部，未登記目的外建物の敷地及び雑木林）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

1. 地積測量図は物件3のみあるが、物件1～7について現況と公図、地積測量図とが合わず、位置の特定が困難である。本件においては、現況、公図及び関係人から入手した実測図をもとに位置を推測したが、正確な位置の特定には専門家による測量が必要である。
2. 未登記目的外建物が物件1及び物件7に跨がって建在するものと推測される。なお、物件1及び物件7は建築基準法上の道路に接面していないことから再建築は不可であると推測される。現況、空き家の状態にあるものと推測される。
3. 固定資産公課証明書による当該未登記目的外建物の記載は以下のとおりである。所有者は個人となっているが、現所有者については不明である。詳細については現況調査報告書ご参照。

未登記目的外建物の概要（固定資産公課証明書の記載に基づく）

所在	成田市堀之内岩ノ台559-5
構造	木造瓦葺2階建
床面積	153.19㎡
種類	居宅
建築年	昭和63年
所有者	個人

4. 物件1及び物件7の北側部分、物件3、物件4及び物件5は概ね平坦であるが、上記未登記目的外建物はこれらの土地より低い位置に存することから建物の北西側及び北東側に高さ1.2m～1.5mのコンクリート擁壁が設置されている。物件6は北側一部に高さ2m程度の崖地がみられるほか南側は南方に向かって下り傾斜となっているほか、物件1、物件2の南側も南方に向かって下り傾斜となっている。

第5 評価額算出の過程

1 土地の評価

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (土地)

当該地域の地価水準を考量して、対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、対象地価格を下記のとおり査定した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	評価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	1,330	0.25	396	130,000
2	1,330	0.35	991	460,000
3	1,330	0.35	994	460,000
4	1,330	0.35	495	230,000
5	1,330	0.35	297	140,000
6	1,330	0.35	1,166	540,000
7	1,330	0.21	595	170,000
計				2,130,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(成田13-1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 2,470 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(180)} & = & 1,330 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：三方路+3% (格差率) 103

◇ 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) 180

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) 地勢-30%, 境界不明瞭-50%, 未登記目的外建物が
存する-30% (格差率) 0.25

【物件2】

地勢-30%, 境界不明瞭-50% (格差率) 0.35

【物件3】

地勢-30%, 境界不明瞭-50% (格差率) 0.35

ウ 地	【物件4】		
	地勢－30％，境界不明瞭－50％	(格差率)	0.35
	【物件5】		
	地勢－30％，境界不明瞭－50％	(格差率)	0.35
	【物件6】		
	地勢－30％，境界不明瞭－50％	(格差率)	0.35
	【物件7】		
	地勢－30％，境界不明瞭－50％，未登記目的外建物が 存する－25％，コンクリート基礎の残置－20％	(格差率)	0.21
	積：登記簿数量による。		

2 評価額の判定

前記により求めた価格から未登記目的外建物に係る土地利用権等価格を控除し、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	土地利用権等の 及ぶ範囲の割合 イ	土地利用権等割合 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	130,000	0.45 (※1)	0.40	法定地上権	23,000
7	170,000	0.04 (※2)	0.10	場所的利益	1,000
計					24,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲の割合：

(※1) 物件1土地上の目的外建物の土地利用権等が及ぶ範囲については、目的外建物の建築面積のうち物件1土地にかかると推測される約106㎡を建ぺい率60%で割り戻した面積約177㎡（ $\div 106\text{㎡} \div 60\%$ ）が妥当と判断した。
約177㎡ $\div$ 396㎡（物件1の面積） $\approx$ 約45%

(※2) 物件7土地上の目的外建物の土地利用権等が及ぶ範囲については、目的外建物の建築面積のうち物件7土地にかかると推測される約14㎡を建ぺい率60%で割り戻した面積約23㎡（ $\div 14\text{㎡} \div 60\%$ ）が妥当と判断した。
約23㎡ $\div$ 595㎡（物件7の面積） $\approx$ 約4%

ウ 土地利用権等割合： 物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定し、物件7の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オ) 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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	130,000	－ 23,000		0.50	0.70	40,000
2	460,000			0.50	0.70	160,000
3	460,000			0.50	0.70	160,000
4	230,000			0.50	0.70	80,000
5	140,000			0.50	0.70	50,000
6	540,000			0.50	0.70	190,000
7	170,000	－ 1,000		0.50	0.70	60,000
一括価格 (合計)						740,000

- ウ 占有減価修正：特にない
- エ 市場性修正：境界不明瞭であること及び目的外建物が存することにより係争可能性が存すること、市街化調整区域に存する道路付けの劣る土地の売却であること等による市場性の減退を考慮した。
- 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

地価公示価格（成田13-1）

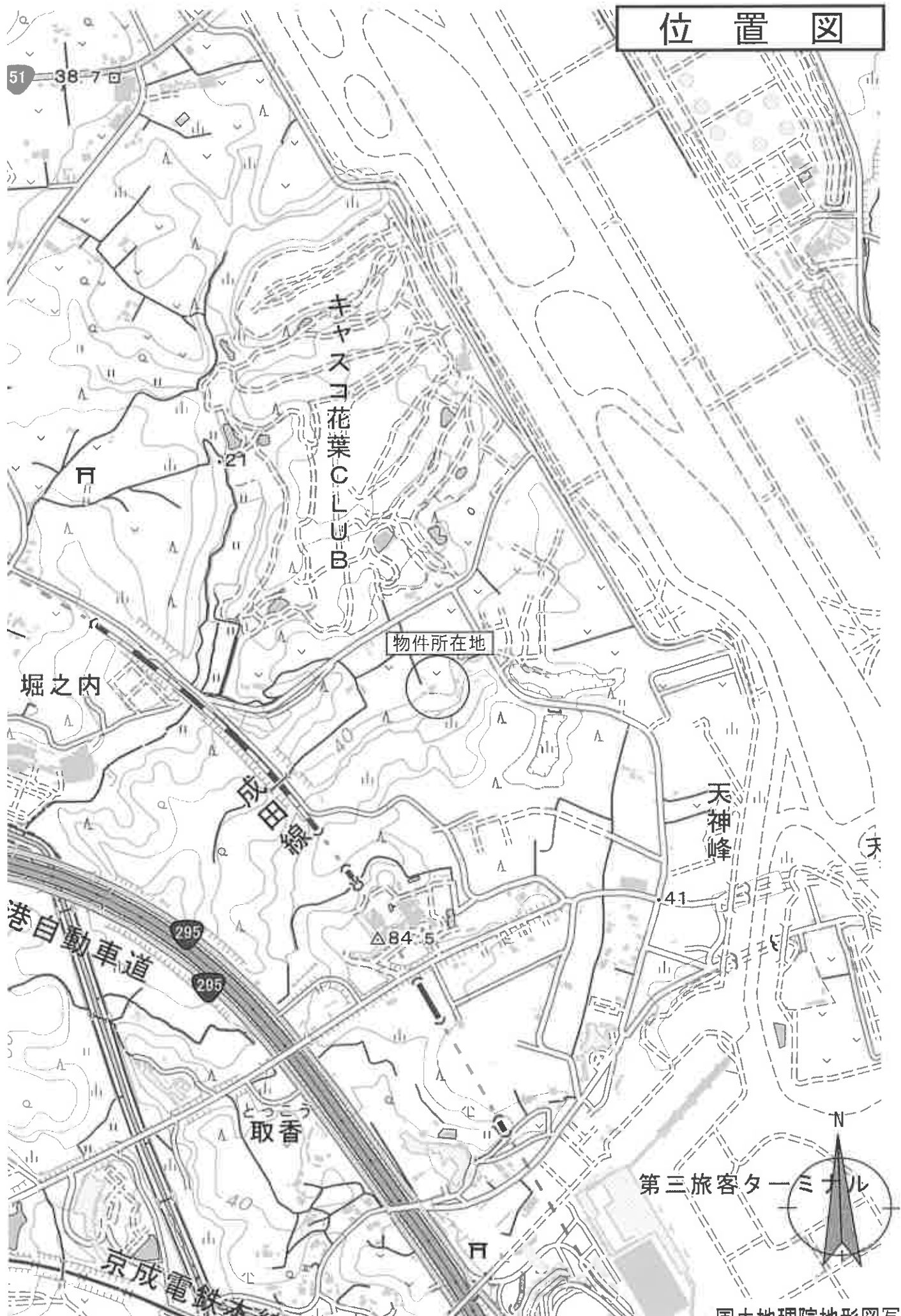
所 在	成田市駒井野字大水野 1 6 2 6 番 1 外
価 格	2,470円/㎡
位 置	京成本線，芝山鉄道「東成田駅」より約4.2kmの位置にある。
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	2,043㎡
周辺の土地利用現況	空港に近い平坦な雑木林の多い都市近郊林地地域
接 面 街 路	東10m市道，三方路
用 途 指 定 等	市街化調整区域

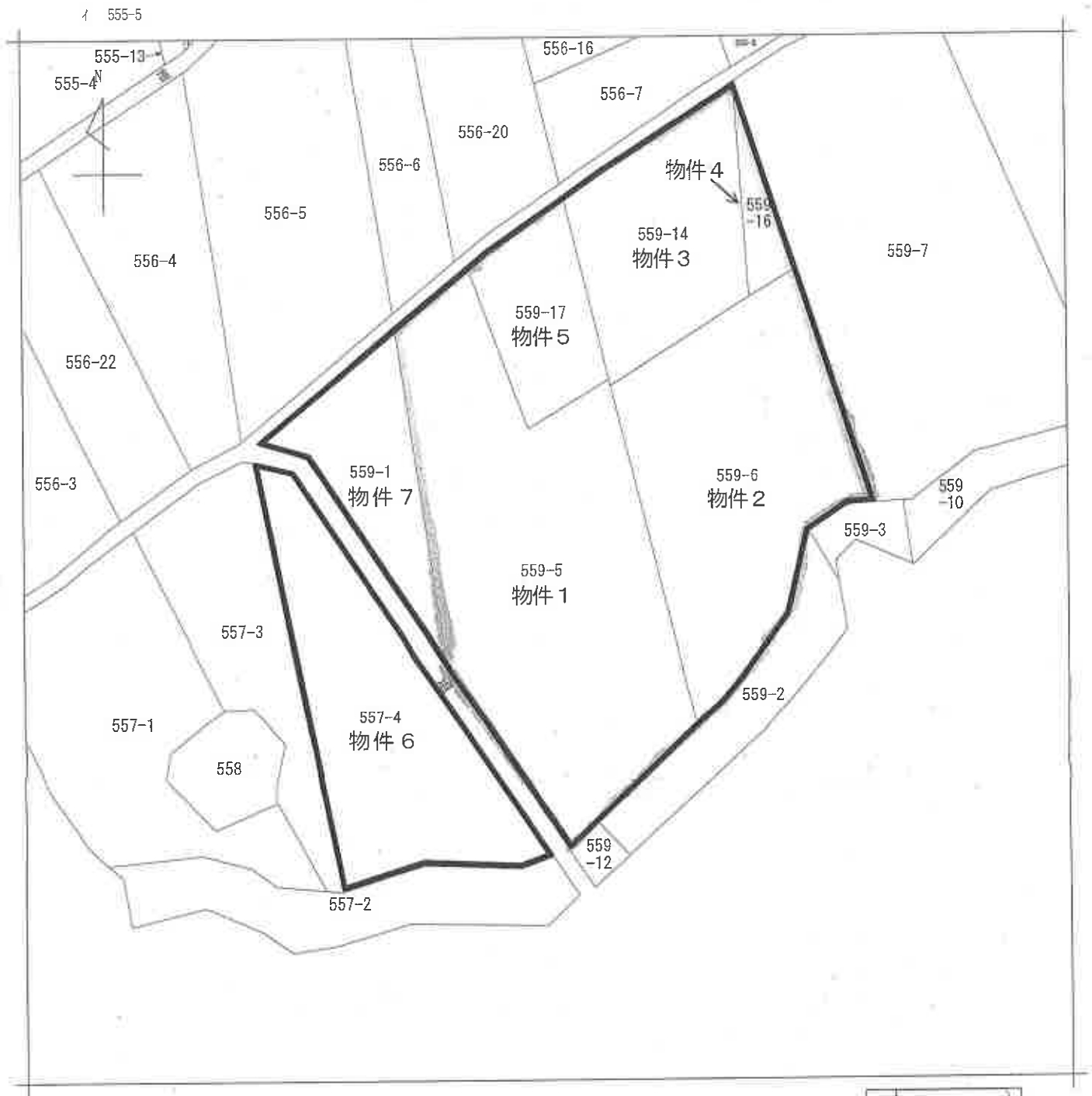
第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図





(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	成田市堀之内字岩ノ台				地番	559番5			
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					備付年月日(原図)	昭和57年2月		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。

(千葉県地方務局成田出張所管轄)

令和6年6月13日

東京法務局台東出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

登記年月日：昭和44年1月13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。
(千葉地方裁判所成田出張所管轄)
令和6年6月13日 東京法務局台東出張所

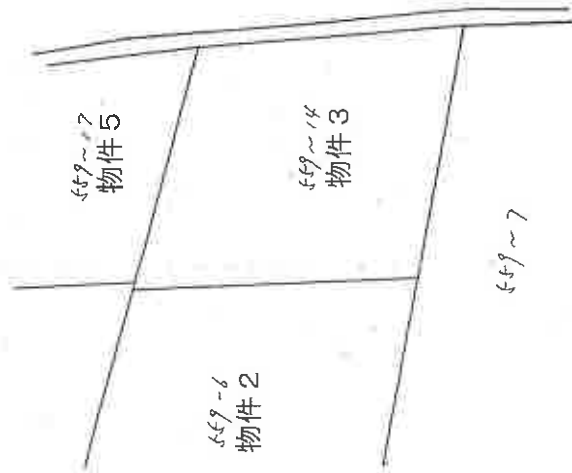
登記官

請求番号：3-2

156668

地番 559-14 土地所左図

土地の所在 成田市堀之内多岩台



昭和44年1月13日
製作年月日

製作者

申請人

44 / 3

縮尺 1/600

本図面はA3判をA4に縮小したものです

令和6年6月13日

東京法務局台東出張所

製品名

請求番号 3-2

(2/2)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

156669

559~14

土地の所在

地積測量區

一、
 二、
 三、
 四、
 五、
 六、

昭和四十八年 九月 拾 日

作者

559-17 物件5

559~6
物件2

物件 3

物件 3

	求積表		
例題	底邊 × 高さ = 面積		
	40.8 × 18.0 = 734.40		
	69.2 × (3.7 + 2.5) = 178.0.64		
	× × =		
	× × =		
	× × =		
	× × =		
	× × =		
	× × =		
	× × =		
	× × =		
	計	734.40	734.40
	=	178.0.64	178.0.64
			752

1/600

申請人

土地建物位置関係図

