

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 7 年 12 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 22 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 11 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 300, 000 1, 040, 000	一括	260, 000	24, 770	0
1	560, 000				
2	740, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富里市大和字大谷 |
| | 地 番 | 258 番 49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.24 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市大和字大谷 258 番地 49 |
| | 家屋 番号 | 258 番 49 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 45.83 平方メートル
2 階 46.70 平方メートル |



物件明細書

令和 7年10月 3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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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, 2】

売却基準価額は、大和ニュータウン自治会における自治会費等（集中浄化槽の管理費・使用料を含む。）の滞納があり、同滞納額について買受人に対しても請求する旨の回答があるものの、自治会の規約内容等（買受人の承継義務等を含む。）の詳細は不明で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 | 富里市大和字大谷 |
| | 地 番 | 258番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市大和字大谷258番地49 |
| | 家屋 番号 | 258番49 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.83平方メートル
2階 46.70平方メートル |



33

令和7年（ケ）第226号
令和7年8月7日受理
令和7年9月10日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（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 | 富里市大和字大谷 |
| | 地 番 | 258 番 49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.24 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市大和字大谷 258 番地 49 |
| | 家屋 番号 | 258 番 49 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 45.83 平方メートル
2 階 46.70 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施区域		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が土地上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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(2 枚目)

その他の事項

■土地（物件１）について

- 1 物件１は、物件２建物の敷地として利用されている。旗竿部分は、軽車両程度の駐車スペースである。
- 2 北西側で市道に接している。

■建物（物件２）について

- 1 築後約３２年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 内壁クロス・フローリング床材・畳等の至る所に、ペットである猫の引っ掻き傷や剥がれ、尿等による汚れが見られる。

■自治会費について

- 1 本物件は大和ニュータウンという名称の住宅団地内に位置しているところ、同団地自治会長から聴取したところによれば、自治会費等月額５，０００円（集中浄化槽の管理費・使用料月額２，０００円含む）を負担し、原則、毎月月末までに翌月分を収める必要があるとのこと。
- 2 令和７年９月８日現在、５ヶ月分２５，０００円の滞納あり、同滞納額について、買受人に請求する旨の回答（主張）がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本物件に家族で居住している。 2 室内で猫 5 匹を飼育している。 3 雨漏りや水漏れはない。 4 玄関扉が開閉しづらい。 (以上、令和 7 年 8 月 2 9 日物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月8日（金） 9：50 － 10：05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函（応答あり。）
令和7年8月29日（金） 15：25 － 16：05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者立会、同人から占有状況等を聴取
令和7年9月8日（月） 16：55 － 17：00	当庁執行官室	大和ニュータウン自治会担当者へ、自治会費等について電話聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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	所在	富里市大和字大谷				地番	258番49			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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9年6月10日			備付年月日(原図)	平成1年8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。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年5月29日
千葉地方方法務局成田出張所
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(6枚目)

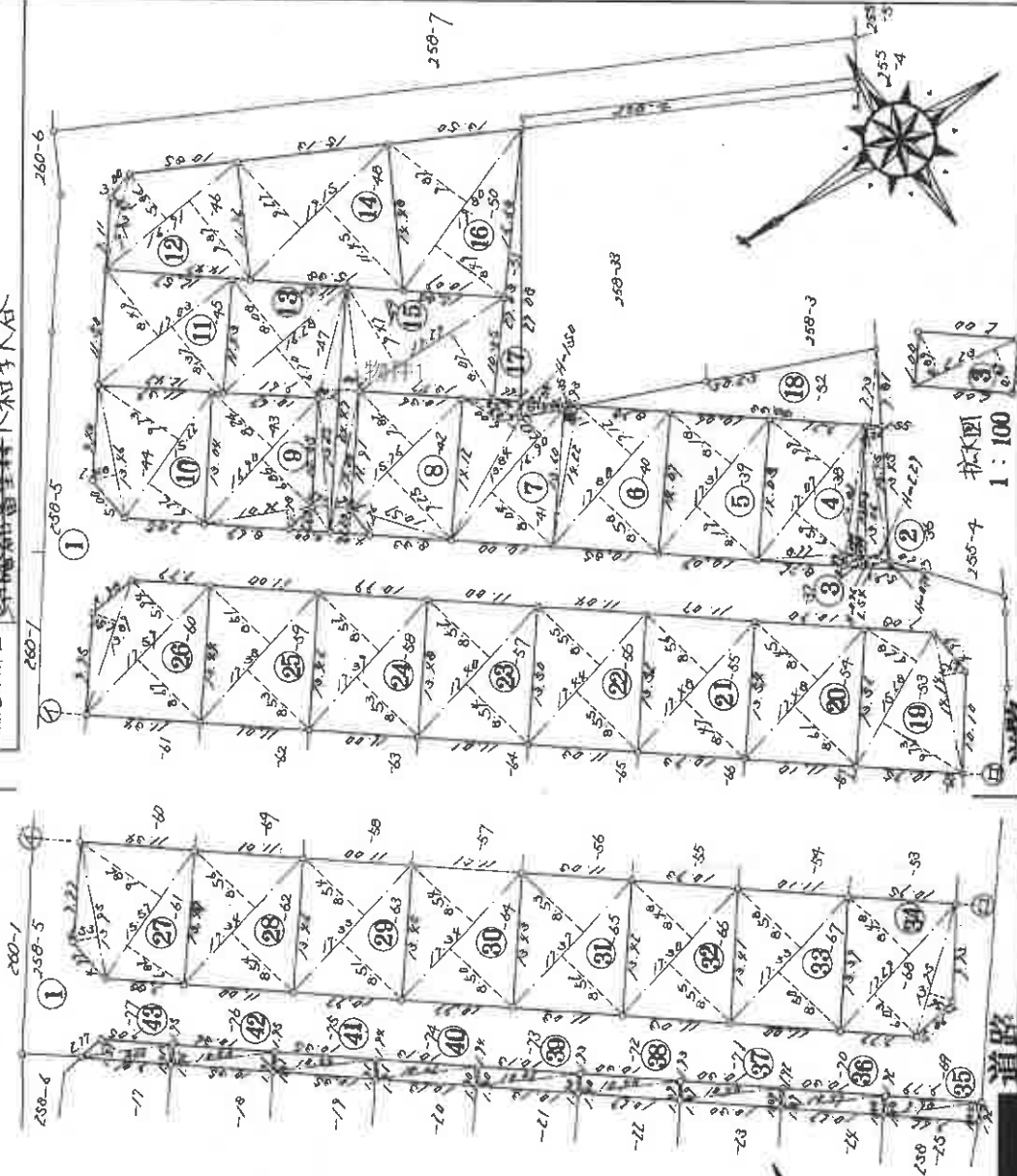


181052

積測重図

地	番	258-5
---	---	-------

土地の所在



縮尺 $1/500$

申請人

作者

100 : 1

道

2010

6 新 闻

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7年5月29日 千葉地方法務局成田出張所

產品細則

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

請求番号・18-2 (1/3)

181053

1枚目と同様

積 測 量 図 3

地 番	230-36 20-2-77
土地の所在	富山県富山県水石安木谷

求 積 表

②	13.15 x 1.50 = 19.725 13.15 x 1.25 = 16.4375 13.15 x 0.75 = 9.8625 5.77 x 0.75 = 4.3275 2.54 x 0.75 = 1.905 13.15 x 1.50 = 19.725 13.15 x 1.25 = 16.4375 13.15 x 0.75 = 9.8625 5.77 x 0.75 = 4.3275 2.54 x 0.75 = 1.905	15.22 x (1.71 + 1.33) = 250.3470 10.56 x 2.58 = 27.4448 1/2 x 203.3478 1/2 x 181.0747 1/2 x 181.0747	①	17.88 x 2.45 = 43.8060 15.28 x (1.70 + 1.20) = 294.6320 1/2 x 203.3478 1/2 x 181.0747 1/2 x 181.0747	③	2.23 x 0.09 = 0.1997 2.23 x 0.09 = 0.1997 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	④	13.07 x 0.59 = 7.7113 17.07 x 0.59 = 10.0713 0.77 x 0.59 = 0.4543 1/2 x 0.4543 1/2 x 0.4543	⑤	17.31 x (0.19 + 0.10) = 2.0865 1/2 x 1.1865 1/2 x 1.1865 1/2 x 1.1865 1/2 x 1.1865	⑥	17.80 x 1.12 = 19.9360 17.80 x 0.50 = 8.9000 17.22 x 1.70 = 29.2740 1/2 x 0.4543 1/2 x 0.4543 1/2 x 0.4543	⑦	16.70 x 0.04 = 0.6680 16.70 x 0.04 = 0.6680 16.70 x 0.04 = 0.6680 16.70 x 0.04 = 0.6680 16.70 x 0.04 = 0.6680	⑧	15.76 x 1.25 = 19.7000 15.76 x 1.00 = 15.7600 10.57 x 1.71 = 18.0747 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	⑨	10.92 x 1.70 = 18.5640 16.70 x (0.06 + 0.44) = 7.5520 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	⑩	15.22 x (1.71 + 1.33) = 250.3470 10.56 x 2.58 = 27.4448 1/2 x 203.3478 1/2 x 181.0747 1/2 x 181.0747	⑪	17.03 x 0.37 = 6.3011 17.03 x 0.37 = 6.3011 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	⑫	16.71 x 0.07 = 1.1697 17.73 x 1.24 = 21.9852 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	⑬	16.20 x 0.70 = 11.3400 16.20 x 0.00 = 0.0000 16.20 x 0.00 = 0.0000 16.20 x 0.00 = 0.0000 16.20 x 0.00 = 0.0000	⑭	19.15 x (1.27 + 1.15) = 39.4700 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	⑮	17.27 x (1.87 + 0.07) = 32.2700 17.27 x 1.20 = 20.7240 17.27 x 1.66 = 28.6682 17.27 x 2.23 = 38.5119 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	⑯	17.00 x (1.07 + 0.87) = 34.0500 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	⑰	27.00 x 0.66 = 17.8200 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	⑱	30.03 x 1.73 = 51.9519 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	⑲	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	⑳	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉑	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉒	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉓	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉔	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉕	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉖	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉗	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉘	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉙	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉚	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉛	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉜	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉝	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉞	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㉟	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊱	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊲	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊳	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊴	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊵	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊶	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊷	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊸	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊹	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊺	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊻	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊼	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊽	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊾	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994	㊿	17.88 x (0.57 + 0.57) = 20.5512 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994 1/2 x 0.3994
---	--	--	---	--	---	--	---	---	---	--	---	---	---	---	---	--	---	--	---	--	---	--	---	---	---	--	---	---	---	---	---	---	---	--	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

物件1

(日 時 測 量)

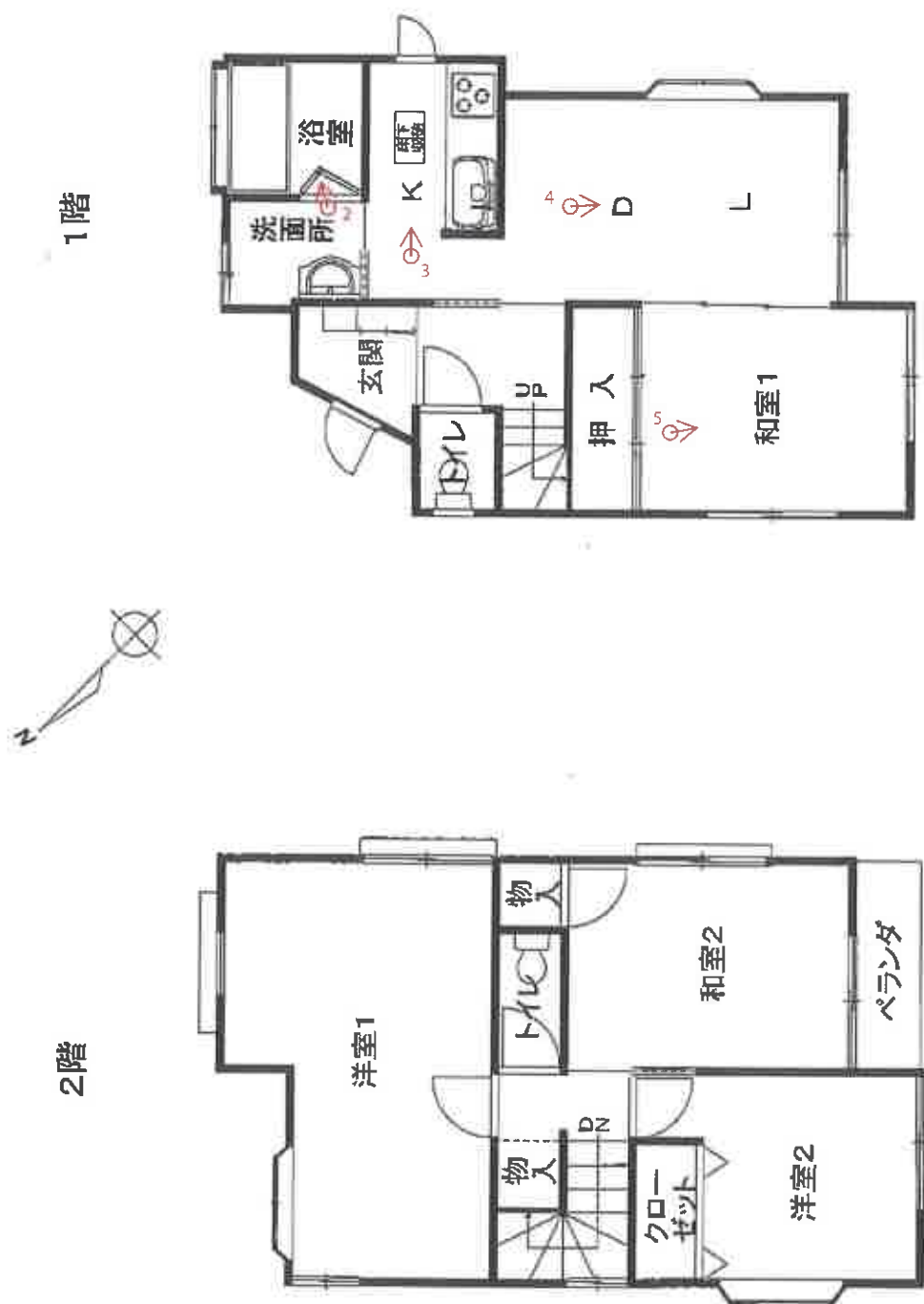
作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

間取図



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 和室1



令和7年（ケ）第226号

令和7年 8月29日 現地調査

令和7年 9月10日 評 価

第令7一 富里一2号 発行番号

令和7年 9月12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

村上 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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 5 8 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。		
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
2	家屋内にて、ペット（猫5匹）を飼育しているとのことであった。		
1, 2	土地・建物の特記事項欄等を御参照下さい。		

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 | 富里市大和字大谷 |
| | 地 番 | 2 5 8 番 4 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市大和字大谷 2 5 8 番地 4 9 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 番 4 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5. 8 3 平方メートル
2 階 4 6. 7 0 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）

位 置 ・ 交 通	京成本線「京成成田」駅の南東方・道路距離約6.1km 京成本線「公津の杜」駅の南東方・道路距離約7.5km バス停「大和ニュータウン」の北方・道路距離約360m	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、「大和ニュータウン」団地の中規模開発住宅地域である。	
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	市街化調整区域（編入時期：昭和54年7月6日） 用途地域の指定無し 60% 200% 防火・準防火地域指定なし，建築基準法第22・23条 日影規制なし，高度地区指定なし，航空法（円錐表面） 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（旗竿状地），地勢（平坦地），接道方位（北西側） 間口（約4m），奥行（約24m），地積192.24㎡（登記と同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道（1-0194号線），認定幅員（約5.4m） 近傍査定幅員・現況幅員・建築基準法上の幅員（約6m），連続性（普通） 舗装（有），歩道（無），側溝（有，概ね開渠），高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号 千葉県成田土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバックの要否	不要
	再建築の可否	一定の条件付きにより可。例えば，次の通り。 県宅開基準条例による造成地（検査済み区画）における建築物（専用住宅）の建築。都市計画法第34条第12号（県条例第6条第5号）に該当。 都市計画法第29条乃至43条許可が必要。 その他，再建築につき，建築基準法第43条による接道義務を果たす必要あり。
土地の利用状況等	物件1土地は，後記物件2建物の敷地の用に供されている宅地である。 旗竿部分は，軽車両程度の駐車スペースである。 南西側は住宅地（約0.5m高い）及び駐車場（略等高～約0.5m高い）， 北東側（略等高）は住宅地，南東側（約1.2m低い）は住宅地である。	

供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり (後記土地特記事項欄 3 を御参照下さい) ガス配管 なし (後記土地特記事項欄 4 を御参照下さい) 下水道 なし (後記土地特記事項欄 5 を御参照下さい)
土 壌 汚 染 等	1 富里市教育委員会に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がないとの回答を得た。 2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査 (1994 年 11 月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真 (1961～1969 年, 1974～1978 年, 1979～1983 年, 1984～1986 年, 1987～1990 年)、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件 1 土地については、目視の限界はあるものの、現存建物 (物件 2) 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察される。但し、集中プロパンガス布設履歴があり、現在は個別プロパンガスを使用していることから、地下に集中プロパンガスの配管が残存している可能性を否定できない。
特 記 事 項	1 県宅開基準条例による造成地 (物件 1 土地) 確認：253 の 5 ほか 昭和 54 年 6 月 25 日ほか 検査済：宅基検 208 号 昭和 54 年 12 月 27 日 2 都市計画法第 43 条許可 成土第 3 号の 16 平成 5 年 6 月 24 日 専用住宅 県宅開基準条例による造成地 3 北西側市道に富里市営水道本管 50 mm の埋設あり、宅地内引込管 20 mm あり、メーター 20 mm との回答を富里市上下水道課より得た。 4 北西側市道に集中プロパンガス本管 50 A の埋設あり、物件 1 において集中プロパンガスが布設された履歴があるものの、現在は使用されておらず、宅地内引込管が撤去されているか不明との回答を日本瓦斯 (株) 成田営業所より得た。

	5 団地内に集中浄化槽施設が存在し、物件1も集中浄化槽を利用している旨の回答を物件1・2所有者から得た。 大和ニュータウン自治会における自治会費等5,000円/月（集中浄化槽の管理費・使用料を含む。）につき、同自治会から滞納額については買受人に請求する旨の回答があるが、自治会の規約内容等（買受人の承継義務等も含む。）の詳細は不明とのことであった。 6 物件1は、大規模造成盛土マップ（0010）に該当する。 7 物件1の南側隅付近には木々が植わっているが、手入れがなされておらず、南西側及び南東側隣接地に枝葉がのびている。 8 北西側市道に存在する電柱からの電線が物件1上で北東側隣接地（258番47）寄りに存在する支柱1本に引き込まれている。その際、当該電柱からの電線が北東側隣接地（258番47）の上空を通過しており、当該支柱を経由してさらに北東側隣接地（258番47）上に存在する隣家に電線が引き込まれている。 なお、物件1上で北東側隣接地（258番47）寄りに存在する支柱の付近にその支線1本も存在する。
--	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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（登記記載） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成5年11月10日新築 約32年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 スレート葺 モルタル仕上げ等 塗壁、クロス、ボード等 敷目板、クロス、ボード等 畳、フローリング等 電気、上水道、（個別）プロパンガス、集中浄化槽等 特にない。
床 面 積（現 況）	床面積 1階45.83㎡ 2階46.70㎡ 延べ面積92.53㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（家屋内にて、ペット【猫5匹とのこと】を飼育している。内壁クロス・フローリング床材・畳等の至る所に引っ掻き傷や剥がれ、尿等による汚れが見られた。鼻をつく動物臭がした。2階トイレ前の物入の扉が外され、トイレに置かれていた。1階台所の内壁に穴あき箇所が見られ、シンクの下収納扉の損傷あり。外観目視調査によれば、屋根の一部にヤレが見られた。屋根の棟包みにズレ・浮きが見られた。過去に競売により競売業者の落札・再販履歴があることから、簡易に修理した上、販売にかけられた可能性あり。 玄関ドアの開閉に難【軟弱地盤の可能性あり。床に大量の物があり、簡易な建物傾き調査が出来なかったもので、建物の傾きは不明である。物件1・2所有者によれば閉まるとのことであった。】があった。 物件1・2建物所有者によれば、雨漏りはない、水まわりの詰まりはないとのことであった。）	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者らが、居宅として、使用・占有している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	

特 記 事 項	1 建築確認 成公建第21号 平成5年7月29日 設計変更承認日：平成5年10月18日 敷地の地名地番：大和字大谷258番49（物件1） 敷地面積192.36㎡， 建築物概要：軽量鉄骨造， 新築 地上2階建 主要用途：専用住宅 延べ面積92.53㎡ 検査済み 成公建第21号 平成5年11月25日 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの，飛散性のものとは判断されず，通常使用上は問題ない。但し，取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付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	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	11,700	0.85	192.24	0.8	1,529,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（富里－6）

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格				
19,400 円/㎡	×	100.0/100	×	100/102	×	100/163	=	11,700 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：方位＋2%

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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。＊軟弱地盤の可能性は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：旗竿状地（方位格差も考量済み）－15%

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。

（建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びに残存集中プロパンガス配管等の撤去費用等の可能性を考量－20%）

② 物件 2（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	185,000	92.53	0.025	428,000

ウ 現価率：築後経過年数約32年，経済的残存耐用年数約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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} * \times (1 - \text{観察減価率} *) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.5) \\
 &= 0.025
 \end{aligned}$$

*観察減価率▲50%（P7保守管理の状態等を考量した。）

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
1	1, 5 2 9, 0 0 0	4 5 %	法定地上権	6 8 8, 0 0 0

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、その割合を45%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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1, 529, 000	－688, 000		0. 9 5	0. 7	5 6 0, 0 0 0
2	428, 000	＋688, 000	—	0. 9 5	0. 7	7 4 0, 0 0 0
一 括 価 格（合 計）						1, 3 0 0, 0 0 0

ウ 占有減価修正：特に必要無い。

エ 市場性修正：市街化調整区域に存在する物件で市場性の劣る程度を考量、物件2建物と同規模・同用途の再建築にあたり建築基準法第43条による接道義務を果たす必要がある、自治会費等（集中浄化槽の管理費・使用料を含む。）につき、自治会から滞納額については買受人に請求する旨の回答があるが、自治会の規約内容等（買受人の承継義務等も含む。）の詳細が不明、手入れがなされていない枝葉の伐採費用を考量－5%（物件1・2）
電柱からの電線が北東側隣接地（258番47）の上空を通過しており、当該支柱を経由してさらに北東側隣接地（258番47）上に存在する隣家に電線が引き込まれている－0%（物件1・2）

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

1 地価公示価格（富里－6）

所 在：富里市久能字下池田238番148

価 格：19,400円/㎡

位 置：京成本線「京成成田」駅の南東方，約4.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：150㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西側6m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：空地も残る大規模分譲地内の戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（富里市役所白地図）

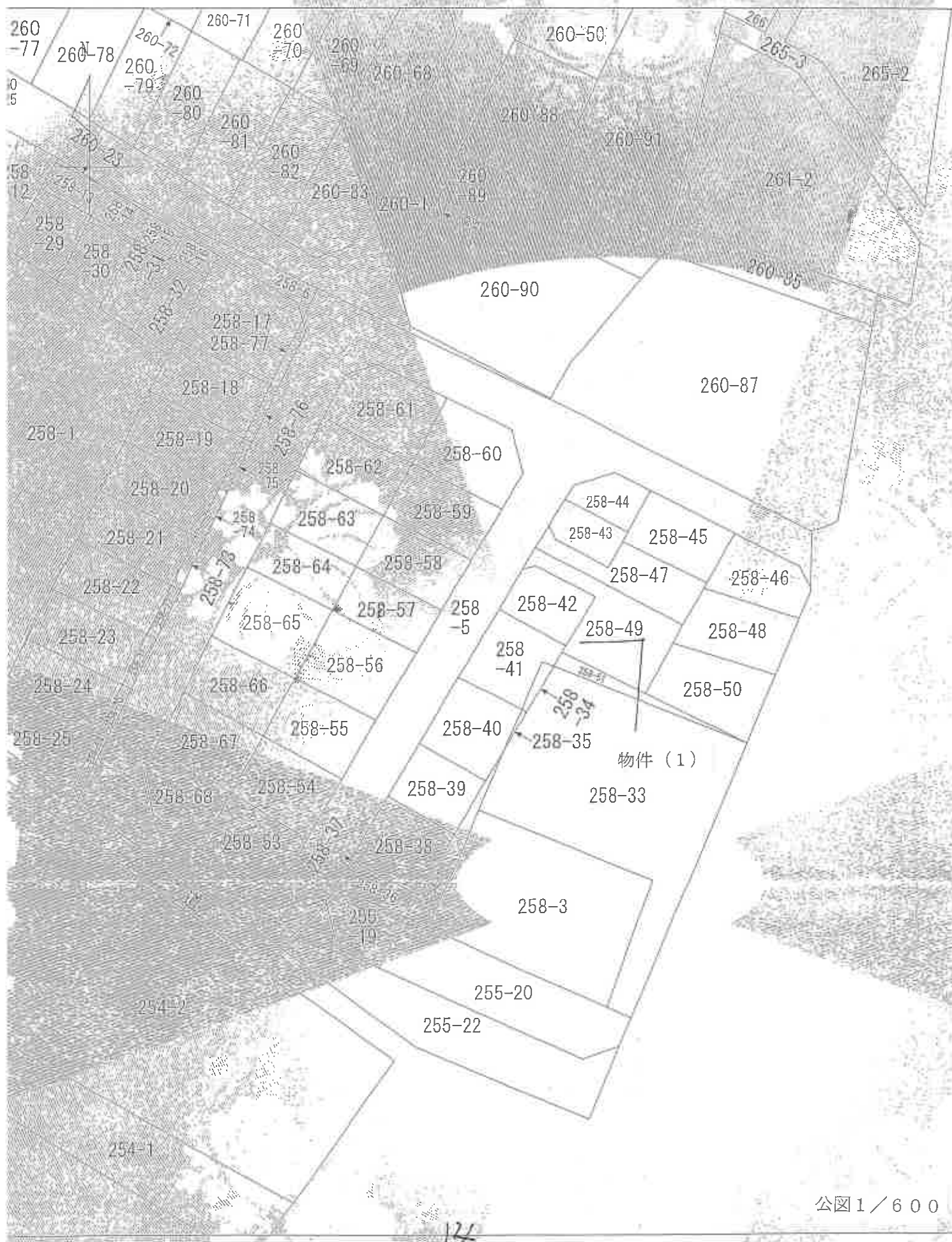
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 （建物）間取図

以 上



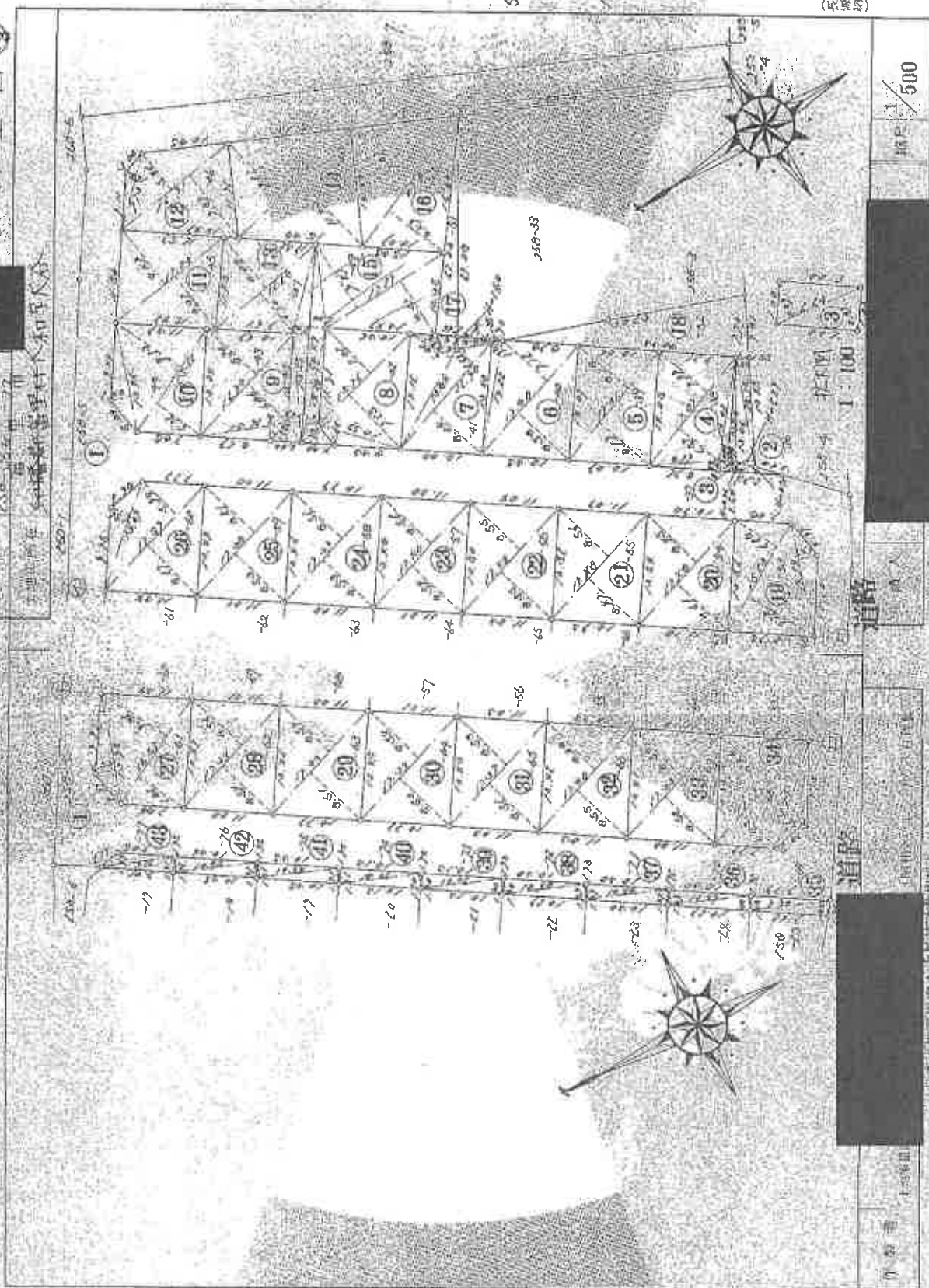
登記年月日：昭和5年1月12日

181052

積洲3量8区 ⑧

地目 雑草

土地所有 佐藤新吾



昭和7年5月29日

千葉県方法務局登記部

家座番号 250-49

のて相模の治に甲長兵衛は水戸國下野郡下野の所在

富 貴 市

圖面階各

2023

五

250

日作樂

毒製作

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

(複写機により作成)
これは図面の写しである。

令和7年5月30日

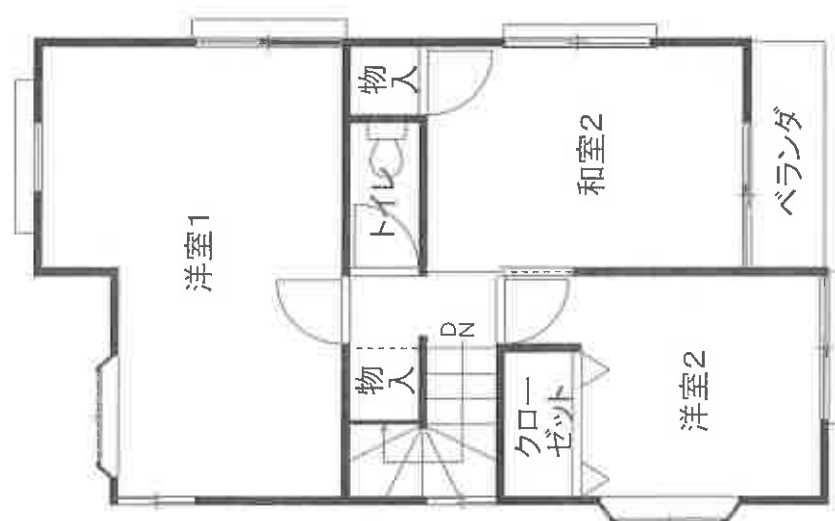
千葉地方法務局成田出張所

附錄

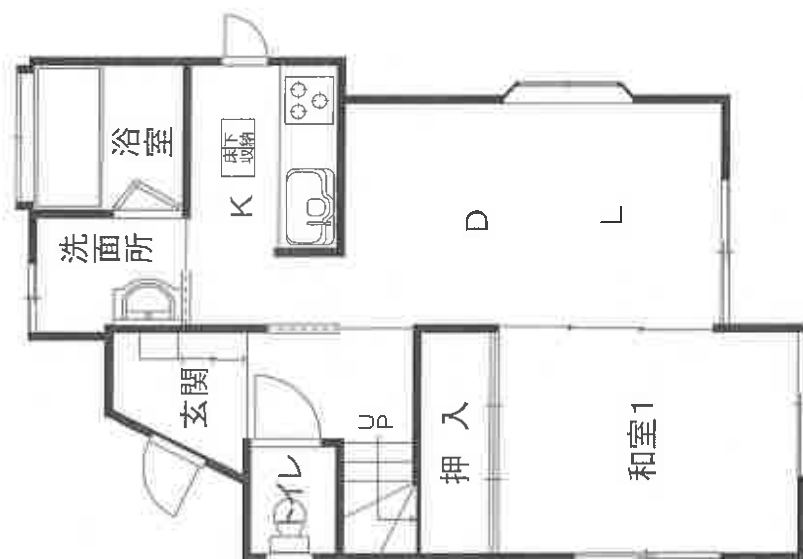
71



2階



1階



間取図