

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 寺 尾 崇

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 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月18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 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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12月23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）
1～4	8,390,000 6,712,000	一括	1,678,000	76,018	0
1	570,000				
2	570,000				
3	20,000				
4	7,230,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 富里市七栄字獅子穴
地 番 6 5 3 番 6 1
地 目 宅地
地 積 8 7. 0 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富里市七栄字獅子穴
地 番 6 5 3 番 6 0
地 目 宅地
地 積 8 7. 1 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富里市七栄字獅子穴
地 番 6 5 3 番 6
地 目 山林
地 積 7 8 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 7 8 3 分の 3 4

4 所 在 富里市七栄字獅子穴 6 5 3 番地 6・1、6 5 3 番地 6 0
家屋 番号 6 5 3 番 6 1
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 54.65 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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1～4】

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

【物件番号1～4】

売却基準価額は、接面私道について使用・管理費に関する取り決め等がないこと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 富里市七栄字獅子穴
地 番 653番61
地 目 宅地
地 積 87.04平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 富里市七栄字獅子穴
地 番 653番60
地 目 宅地
地 積 87.11平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 富里市七栄字獅子穴
地 番 653番6
地 目 山林
地 積 783平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分783分の34

- 4 所 在 富里市七栄字獅子穴653番地61、653番地60
家屋 番号 653番61
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第265号
令和7年9月3日受理
令和7年9月26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 富里市七栄字獅子穴
地 番 6 5 3 番 6 1
地 目 宅地
地 積 8 7 . 0 4 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 富里市七栄字獅子穴
地 番 6 5 3 番 6 0
地 目 宅地
地 積 8 7 . 1 1 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 富里市七栄字獅子穴
地 番 6 5 3 番 6
地 目 山林
地 積 7 8 3 平方メートル
共有者 A 持分 7 8 3 分の 3 4
- 4 所 在 富里市七栄字獅子穴 6 5 3 番地 6 1、6 5 3 番地 6 0
家屋 番号 6 5 3 番 6 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



(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)

そ の 他 の 事 項

■土地（物件１～３）について

- 1 物件１、２は一体で物件４建物及び駐車スペースとして利用されており、南西側で私道（物件３）に接している。
- 2 本土地上には、バスケットゴール１台、スチール物置２個が置かれているが、基礎がなく、据置型であることから、動産と判断した。また、複数の脚立や一斗缶が存する。

■建物（物件４）について

- 1 築後約１２年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 ＬＤＫのうちキッチンの壁に壁紙シールが貼っており、一部が剥がれていた。

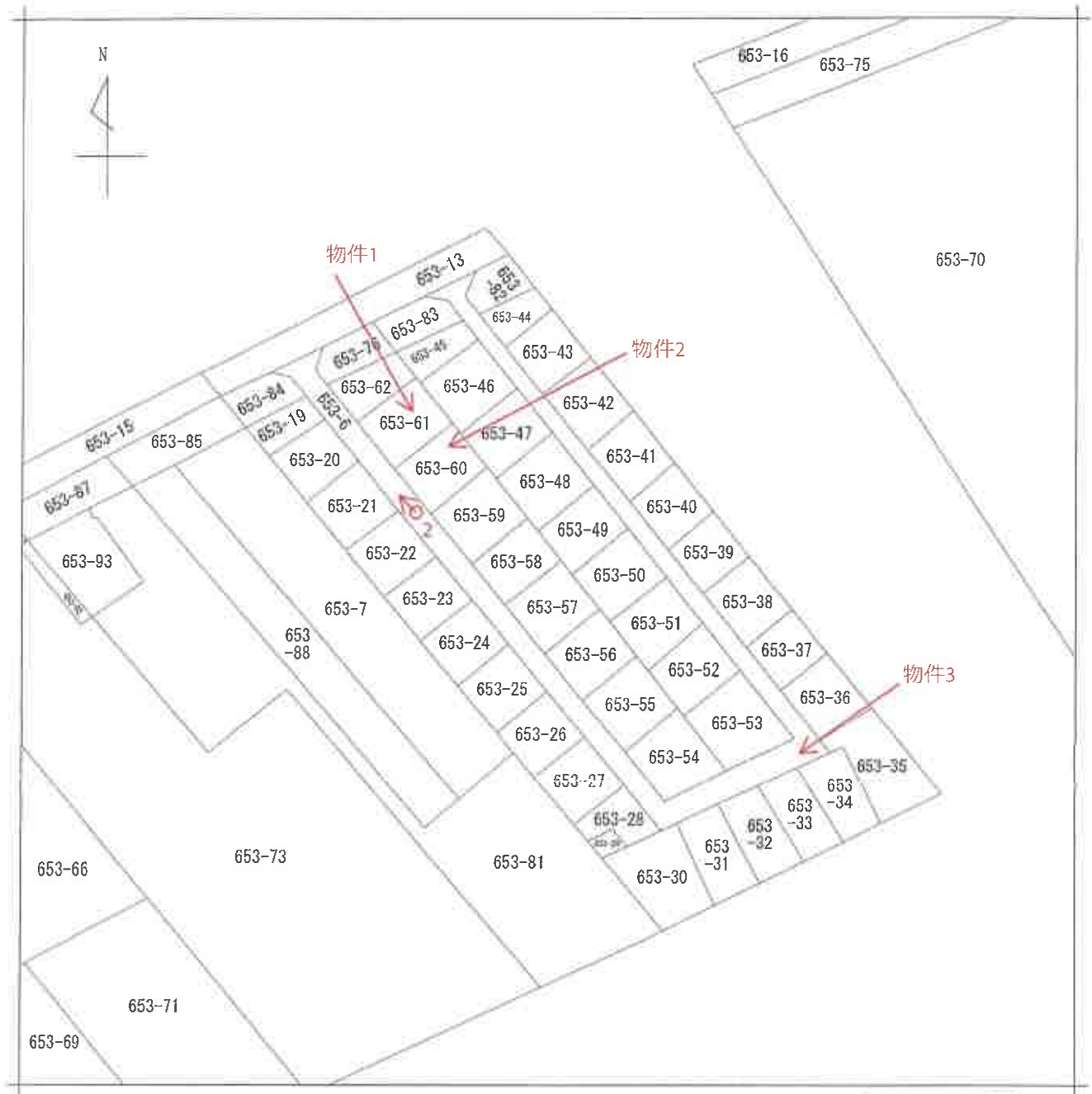
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者A	1 本物件には、私が単身で居住している。 2 土地の境界争いはない。 3 私道（物件3）に関して取り決めはない。 4 水漏れや排水の詰まりはない。 5 2～3年前に室内で犬を1匹飼育していた。 (以上、令和7年9月16日物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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9月5日（金） 9：45 － 10：00	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9月16日（火） 13：50 － 14：35	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A立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
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、立会人を立ち会わせ、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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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。

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号



請求部	所在	富里市七栄字獅子穴				地番	653番6			
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	昭和50年12月8日			備付年月日(原図)	昭和59年11月			補記事項		

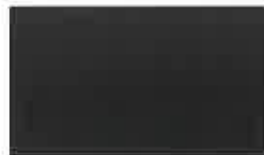
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年6月27日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：27-1
(1/1)

(7枚目)



登記年月日：昭和48年3月27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7年6月27日 千葉県地方税務局 成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

請求番号：27-2

(1/3)

210356

地

番

653~6 653~19~ 653~62

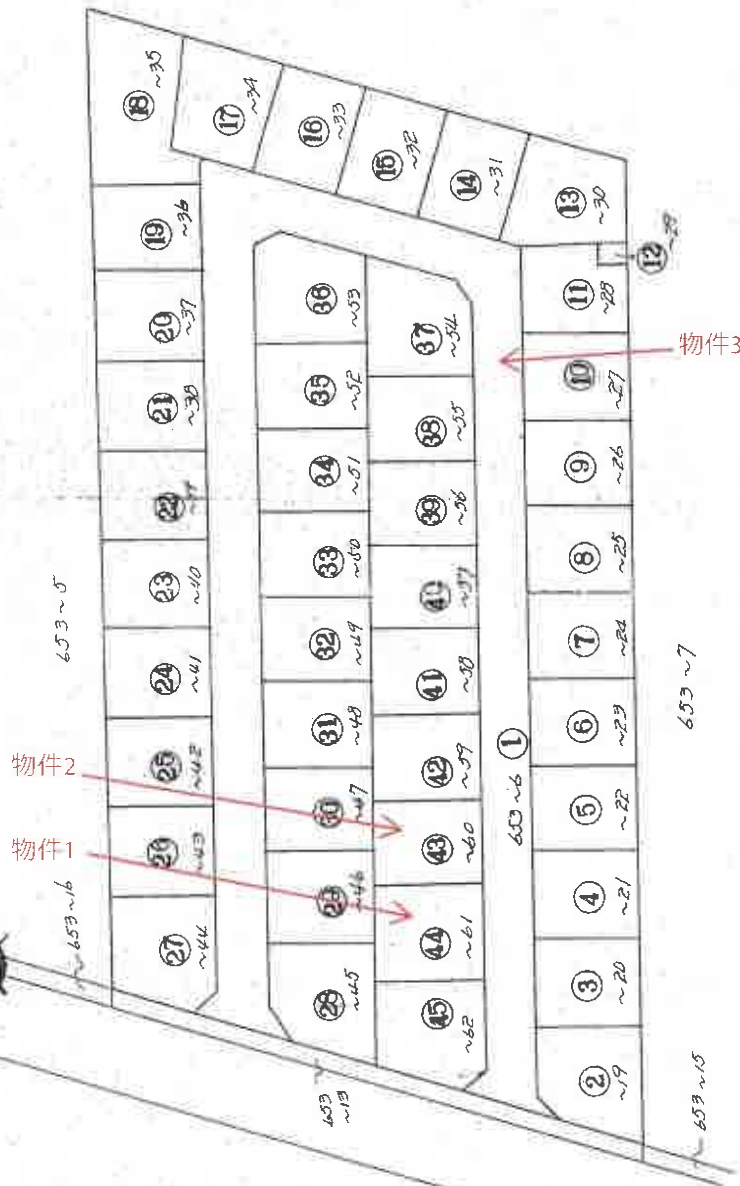
土地の所在

千葉県千葉市七条字柳子元

富里市

地積測量図
所在図
地積測量図

昭和四十八年三月廿五日
作製年月日
作製者



(日測連9)

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和48年3月27日

これは図面に記録されている内容を証明した影画である。
令和7年6月27日 千葉地方裁判所成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(9枚目)

210357

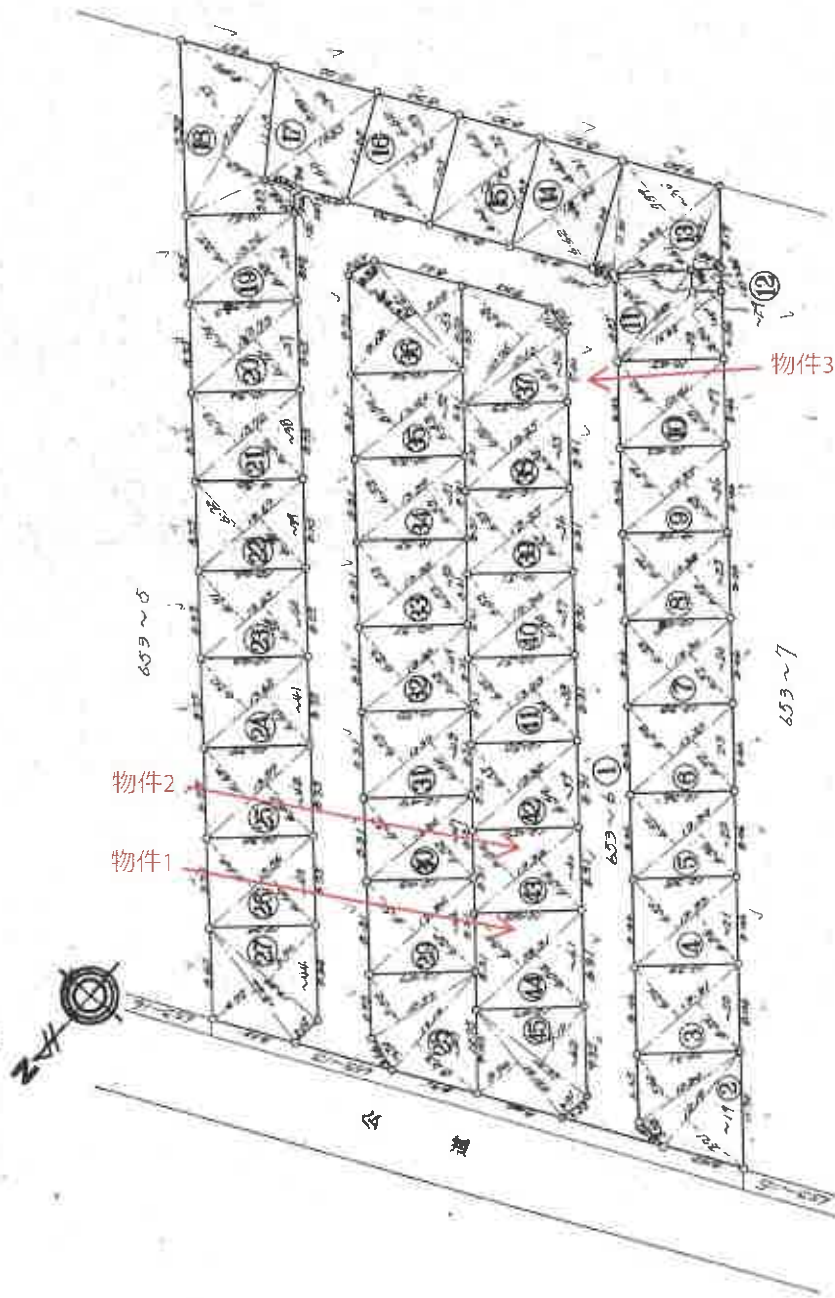
1枚目と同様

地積測量図

地番	653~6 653-19~653-22
土地の所在	千葉県千葉市七郷町子穴

千葉市

昭和四十八年三月二十五日	作製者
作製年月日	作製者



(日 尺 1/500)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(2/3)

請求番号：27-2

登記年月日：平成25年5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。

令和7年6月27日 千葉県地方事務局成田出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

建物図面

各階平面図

家屋番号 653番61

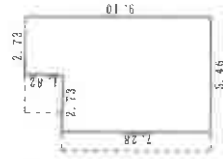
建物の所在 富里市七栄字獅子穴653番地61、653番地60

1階

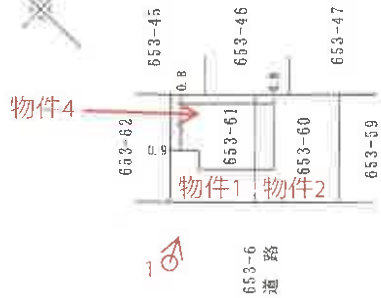


求積表		
6.37 × 7.28	=	46.3736
4.55 × 1.82	=	8.2810
合計		54.6546
床面積		54.65 m ²

2階



求積表		
5.46 × 7.28	=	39.7488
2.73 × 1.82	=	4.9686
合計		44.7174
床面積		44.71 m ²



※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

建物間取略図

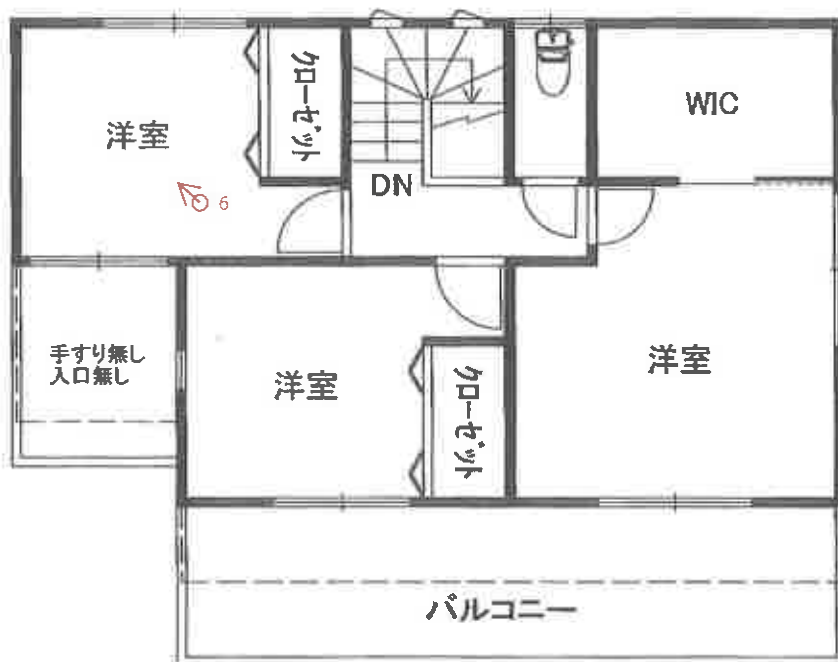
(評価人作成)



【1階】



【2階】



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1 建物の外観



2 公衆用道路



物件3

3 浴室



4 キッチン



5 リビングダイニング



6 洋室



副本

令和 7 年（ケ）第 265 号

令和 7 年 9 月 16 日 現地調査

令和 7 年 9 月 17 日 評価

第 K 2 5 2 7 9 4 0 号 発行番号

令和 7 年 9 月 26 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

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,390,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	570,000 円
物件2（土地）	金	570,000 円
物件3（土地）	金	20,000 円
物件4（建物）	金	7,230,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、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、2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
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		地目：公衆用道路
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	ない		

物 件 目 録

1 所 在 富里市七栄字獅子穴
地 番 653番61
地 目 宅地
地 積 87.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 富里市七栄字獅子穴
地 番 653番60
地 目 宅地
地 積 87.11平方メートル

所有者 A

3 所 在 富里市七栄字獅子穴
地 番 653番6
地 目 山林
地 積 783平方メートル

共有者 A 持分783分の34

4 所 在 富里市七栄字獅子穴653番地61、653番地60
家屋 番号 653番61
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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

① (物件1、2、3)

位 置 ・ 交 通	京成本線「公津の杜」駅の南東方・約6.1km(道路距離)		
	バス停「富里中学校」の南西方・約320m(道路距離)		
付 近 の 状 況	デマンド交通「はなみずきの里」の南西方・約100m(道路距離)		
	(別添「位置図」参照)		
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	無指定	
	建 蔽 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	成田土木事務所での聴取によると、市街化調整区域に所在するが、線引き以前に造成された土地(既造成地)に該当するため、自己居住用の戸建住宅であれば建築可能とのこと。	
		なお、物件4建物は第43条の許可を取得して建築しているが、同一用途、同一敷地、延べ床1.5倍、自己居住用であれば、同43条の許可も不要で建替可能とのこと。	
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	建築基準法第22条及び第23条指定区域		
	宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	【物件1・2】		
	形 状 :(長方形) 地 勢 :(平坦)		
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	接道方位 :(南西)		
	間 口 :(約16.6 m) 奥 行 :(約10.5 m)		
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	地 積 :(174.15㎡) (登記)		
	接面道路との関係 :(中間画地)		
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	隣 地 と の 高 低 差 :(各隣接地と略等高)		
	【物件3】738㎡ 地積約738㎡の带状地である。現況、アスファルトが敷かれ物件1・2が接する私道となっており、一般通行の用に供されている。		

接 面 道 路 の 状 況	南西側（私道） 路線名（なし） 幅員（約5m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項3号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1・2	物件4建物の敷地
	物件3	物件1・2の接する私道（公衆用道路）となっている。
	隣地	・北東側：住宅 ・南東側：住宅 ・南西側：私道を介して住宅 ・北西側：店舗
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（プロパンガスを使用）
	下水道	なし（浄化槽を使用）
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1～3は従来山林であった土地を宅地へと転換した土地である。物件1・2地上に多数の一斗缶が存するが、保管のみとのことである。総じて土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件4建物の敷地及び私道の敷地であり、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. 富里市教育委員会への聴取によれば、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. 物件1・2の敷地の範囲、境界線についてはコンクリートブロック、フェンス等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 物件1・2の敷地内のうち南西側は、道路から約3mはコンクリート舗装された2台程度の駐車スペースとなっている。南東側は、一部タイル敷となっておりバスケットゴール1台、スチール物置2個が置かれている。その他は土もしく防草シートに覆われている。 なお、スチール物置及びバスケットゴールは、基礎がなく、据置型であることから、動産と判断した。	

3. 敷地内には、複数の脚立、1斗缶が50個程度存していた。
4. 物件3は、物件1・2が南西側で接面する私道である。所有者の陳述によれば、当該私道の使用に関する取り決め、管理費等の支払い等はないとのことである。
5. 現地調査時に浄化槽のプロアーが存しているのを確認した。
6. 物件2の北西側に木製フェンスが設置されているが傾斜しており、一部が北西側隣接地へ越境している。
7. 富里市防災課での聴取によると、物件1～3は洪水及び土砂災害の想定エリアに指定されておらず、内水の履歴もないとのこと。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。

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)	平 成 25 年 5 月 20 日 新 築
	経 過 年 数	約 12 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 13 年
仕 様	構 造	木 造
	屋 根	スレートぶき等
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	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	特になし
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 54.65㎡ 2階 44.71㎡ 延べ 99.36㎡ (登記簿数量と同じ)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	3 L D K + W I C (別添建物間取略図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通 ・ LDKのうちキッチンの壁に壁紙シールが貼ってあり、一部が剥がれていた。LDKに存していた折り戸は取り外されており、現在、折り戸はないとのこと。2階北側洋室の壁クロスに落書きや1cm程度の小穴が確認された。 ・ 所有者の陳述によれば、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び台風・地震の影響等は特段なかったとのことである。また、住宅機器・設備等の稼働状況等及び建物内部の建具の建て付け等には概ね問題はないとのことである。 ・ 家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	

建 物 の 利 用 状 況	所有者が居住し占有している。
特 記 事 項	1. 建築確認：平成25年3月29日／第12UDI2C建02651号 検査済証：平成25年6月10日／第12UDI2C建02651号 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はないと推察される。 3. 所有者の陳述によると2～3年前に犬を1匹飼育していたとのことである。特段ペット飼育による跡は見受けられなかった。 4. 所有者の陳述によると、タバコは換気扇の下で吸っているとのことである。特段、タバコ臭はしなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、3（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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	16,800	1.04	87.04	－	1.00	1,521,000
2	16,800	1.04	87.11	－	1.00	1,522,000
3	16,800	0.05	783.00	34/783	－	29,000
計						3,072,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 富里（県）-5）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(70)} & = & 16,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+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） 70

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） 方位+4% （格差率） 1.04

【物件2】

方位+4% （格差率） 1.04

【物件3】

公衆用道路－95% （格差率） 0.05

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	現 価 率 ウ	建物の価格（円） (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
4	180,000	99.36	0.513	9,175,000

ウ 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 よる現価率		
4	5 %	13年	12年	0.54	▲5% (0.95)	0.513

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(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

保守管理状況等を考慮した。

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	1,521,000	0.45	法定地上権	684,000
2	1,522,000	0.45	法定地上権	685,000
計				1,369,000

イ 土地利用権等割合：物件1・2の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カ、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	1,521,000	－ 684,000		0.98	0.70	570,000
2	1,522,000	－ 685,000		0.98	0.70	570,000
3	29,000			0.98	0.70	20,000
4	9,175,000	＋ 1,369,000	1.00	0.98	0.70	7,230,000
一括価格 (合計)						8,390,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：接面私道について使用・管理費に関する取り決め等がないことによる市場性の減退等を考慮した。

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

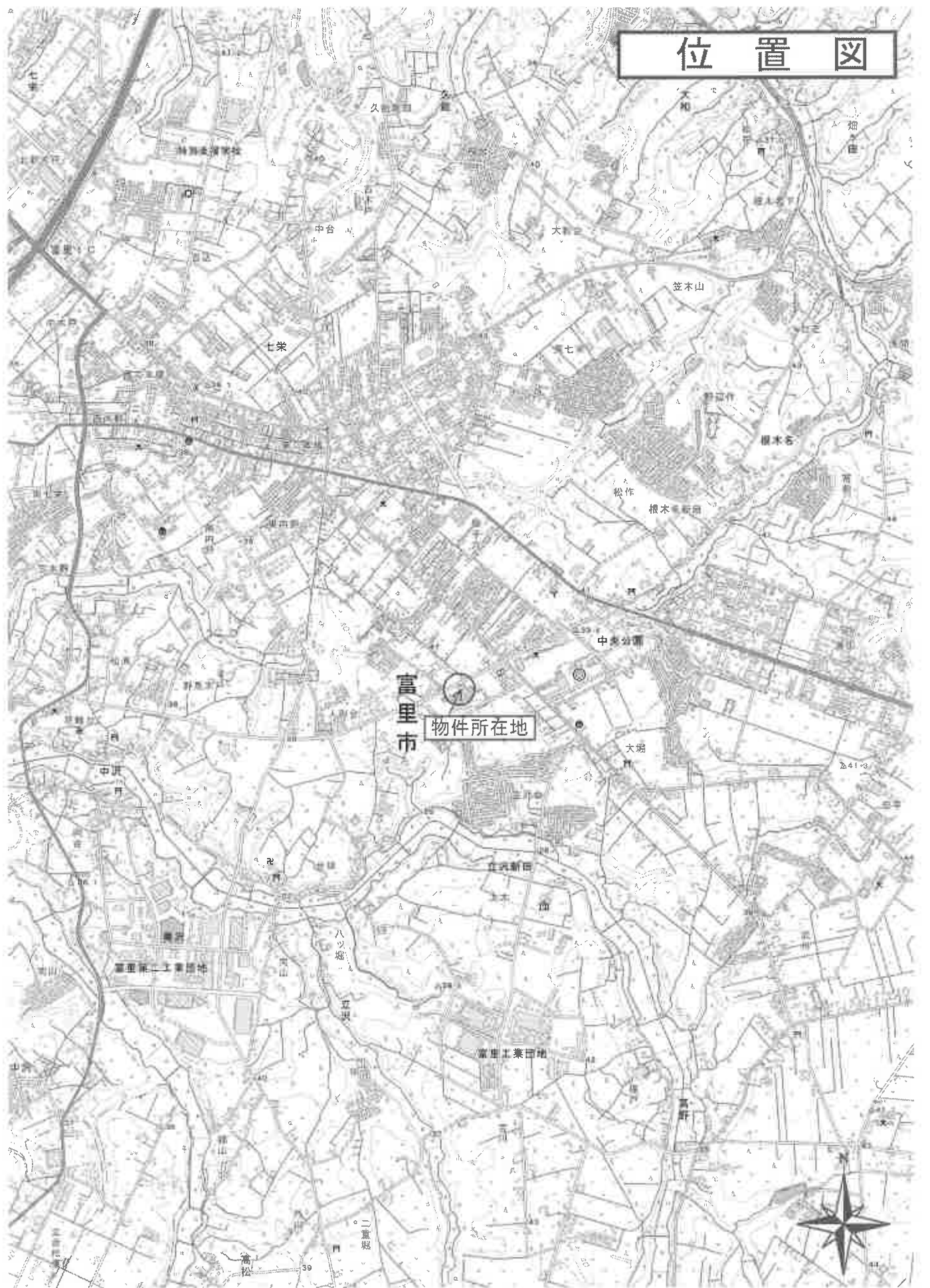
- ・ 基準地価格（富里（県）-5）

所 在	富里市十倉字五十六榎 2 9 7 番 1 6
価 格	12,100円/㎡
位 置	京成本線「公津の杜駅」の南東方約8.1kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	132㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	東6m私道
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	住宅が多い中に空地もみられる市街化調整区域の戸建住宅地域

第7 附属資料

1. 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. 建物間取略図

以 上



位置図

富里市

物件所在地

縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

請求 番号	所在地	千葉県千葉市七郷字新子六			地番	653番6	
出 発 点	1:600	精 度 区 分	地籍調査 番号 支 分 記号	地籍調査 年月日 (国図)	種類	国土台帳附属地図	
作 成 年 月 日	昭和59年12月5日			地籍調査 年月日 (国図)	昭和59年11月		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を三断り表書面である。

令和7年6月27日
千葉県地方記録局成田出張所
登録官

登記年月日：昭和48年11月27日

210357

1枚目之図面

地積測量図

地番	653-6 653-8 653-25
土地の所在	千葉県千葉市中央区新大塚 富里市

富里市

家

千葉県千葉市中央区新大塚

富里市

富里市

富里市

富里市

富里市

富里市

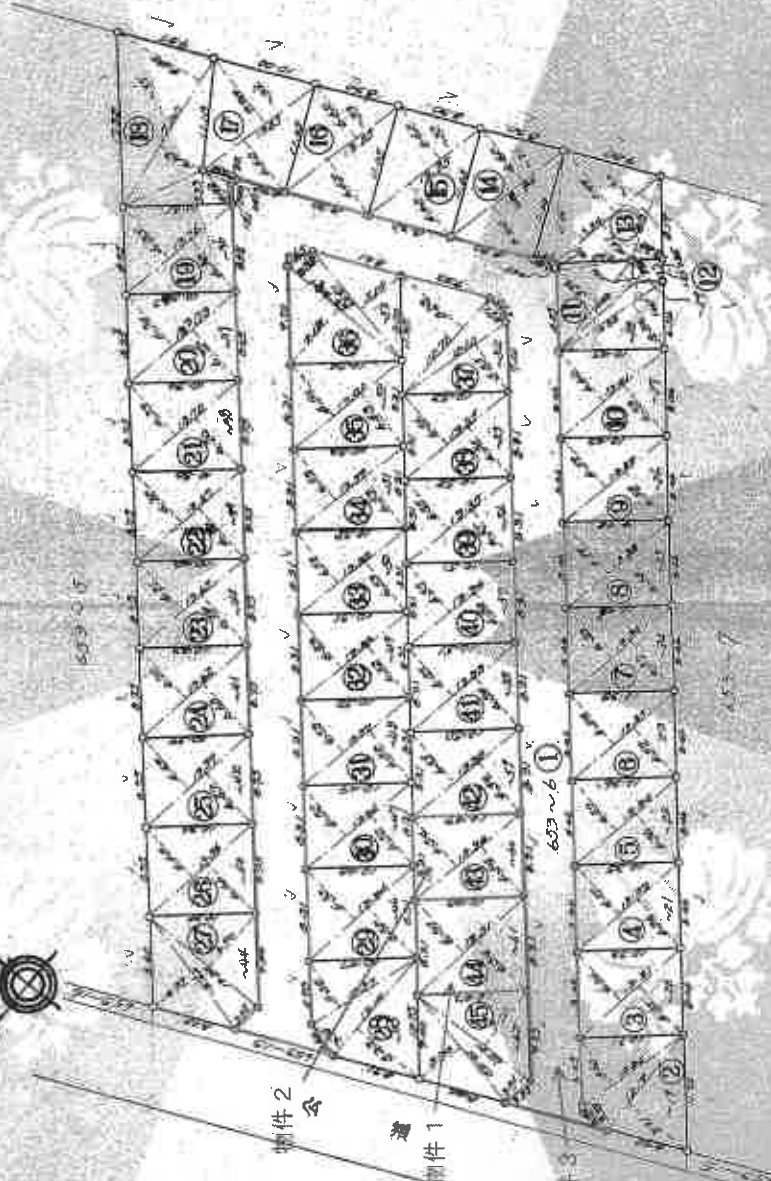
富里市

富里市

富里市

富里市

富里市



作 業 年 月 日	昭和48年11月27日
作 業 者	千葉市測量所

(日本土地家屋調査士会連合会)

1/5000

(1/5)

これは図面に記載された土地の面積を測定したものである。
令和7年6月27日 千葉県測量所 田中 啓

登記簿

17

請求番号：27-2

本図面はA3判をA4に縮小したものです

210358

1枚目と同様

地積測量図

地番	613-6-233-257-A-433-422
土地の所在	440地所番地117-1家等納付地

官里市求積表

単位 m²

地番	形状	辺長	面積	面積
639	②	22.10	93.9392	
639	②	22.34	102.9132	
639	③	23.31	203.9801	101.9730
639	④	23.39	174.4941	87.2112
639	⑤	23.34	173.0229	87.3111
639	⑥	23.35	173.1542	87.3762
639	⑦	23.35	173.1542	87.3762
639	⑧	23.35	173.1542	87.3762
639	⑨	23.35	173.1542	87.3762
639	⑩	23.35	173.1542	87.3762
639	⑪	23.35	173.1542	87.3762
639	⑫	23.35	173.1542	87.3762
639	⑬	23.35	173.1542	87.3762
639	⑭	23.35	173.1542	87.3762
639	⑮	23.35	173.1542	87.3762
639	⑯	23.35	173.1542	87.3762
639	⑰	23.35	173.1542	87.3762
639	⑱	23.35	173.1542	87.3762
639	⑲	23.35	173.1542	87.3762
639	⑳	23.35	173.1542	87.3762
639	㉑	23.35	173.1542	87.3762
639	㉒	23.35	173.1542	87.3762
639	㉓	23.35	173.1542	87.3762
639	㉔	23.35	173.1542	87.3762
639	㉕	23.35	173.1542	87.3762
639	㉖	23.35	173.1542	87.3762
639	㉗	23.35	173.1542	87.3762
639	㉘	23.35	173.1542	87.3762
639	㉙	23.35	173.1542	87.3762
639	㉚	23.35	173.1542	87.3762
639	㉛	23.35	173.1542	87.3762
639	㉜	23.35	173.1542	87.3762
639	㉝	23.35	173.1542	87.3762
639	㉞	23.35	173.1542	87.3762
639	㉟	23.35	173.1542	87.3762
639	㊱	23.35	173.1542	87.3762
639	㊲	23.35	173.1542	87.3762
639	㊳	23.35	173.1542	87.3762
639	㊴	23.35	173.1542	87.3762
639	㊵	23.35	173.1542	87.3762
639	㊶	23.35	173.1542	87.3762
639	㊷	23.35	173.1542	87.3762
639	㊸	23.35	173.1542	87.3762
639	㊹	23.35	173.1542	87.3762
639	㊺	23.35	173.1542	87.3762
639	㊻	23.35	173.1542	87.3762
639	㊼	23.35	173.1542	87.3762
639	㊽	23.35	173.1542	87.3762
639	㊾	23.35	173.1542	87.3762
639	㊿	23.35	173.1542	87.3762

地番	形状	辺長	面積	面積
639	②	22.10	93.9392	
639	②	22.34	102.9132	
639	③	23.31	203.9801	101.9730
639	④	23.39	174.4941	87.2112
639	⑤	23.34	173.0229	87.3111
639	⑥	23.35	173.1542	87.3762
639	⑦	23.35	173.1542	87.3762
639	⑧	23.35	173.1542	87.3762
639	⑨	23.35	173.1542	87.3762
639	⑩	23.35	173.1542	87.3762
639	⑪	23.35	173.1542	87.3762
639	⑫	23.35	173.1542	87.3762
639	⑬	23.35	173.1542	87.3762
639	⑭	23.35	173.1542	87.3762
639	⑮	23.35	173.1542	87.3762
639	⑯	23.35	173.1542	87.3762
639	⑰	23.35	173.1542	87.3762
639	⑱	23.35	173.1542	87.3762
639	⑲	23.35	173.1542	87.3762
639	⑳	23.35	173.1542	87.3762
639	㉑	23.35	173.1542	87.3762
639	㉒	23.35	173.1542	87.3762
639	㉓	23.35	173.1542	87.3762
639	㉔	23.35	173.1542	87.3762
639	㉕	23.35	173.1542	87.3762
639	㉖	23.35	173.1542	87.3762
639	㉗	23.35	173.1542	87.3762
639	㉘	23.35	173.1542	87.3762
639	㉙	23.35	173.1542	87.3762
639	㉚	23.35	173.1542	87.3762
639	㉛	23.35	173.1542	87.3762
639	㉜	23.35	173.1542	87.3762
639	㉝	23.35	173.1542	87.3762
639	㉞	23.35	173.1542	87.3762
639	㉟	23.35	173.1542	87.3762
639	㊱	23.35	173.1542	87.3762
639	㊲	23.35	173.1542	87.3762
639	㊳	23.35	173.1542	87.3762
639	㊴	23.35	173.1542	87.3762
639	㊵	23.35	173.1542	87.3762
639	㊶	23.35	173.1542	87.3762
639	㊷	23.35	173.1542	87.3762
639	㊸	23.35	173.1542	87.3762
639	㊹	23.35	173.1542	87.3762
639	㊺	23.35	173.1542	87.3762
639	㊻	23.35	173.1542	87.3762
639	㊼	23.35	173.1542	87.3762
639	㊽	23.35	173.1542	87.3762
639	㊾	23.35	173.1542	87.3762
639	㊿	23.35	173.1542	87.3762

昭和45年6月25日
作製者
作製年月日

(日本土地測量士会連合会印)

1

地積

登記年月日：平成25年11月20日

この図面は縮小されたものであることを証明して提出する。
令和2年6月27日 千葉地方建設局 提出場所 登記簿

各階平面図

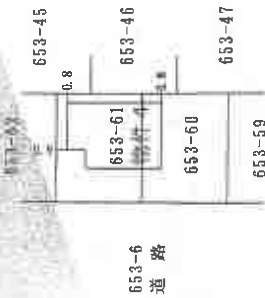
建築物図面
各階平面図

家屋番号 653-61

建築物の所在地 青里市七条子路平穴653番地61、653番地60

求積表

6.37×7.28	$= 46.3796$
4.55×1.82	$= 8.2810$
合計	54.6606
床面積	54.66㎡



2階

求積表

5.46×7.28	$= 39.7488$
2.73×1.82	$= 4.9686$
合計	44.7174
床面積	44.72㎡

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会館用紙)

請求番号：27-3

本図面はA3判をA4に縮小したものです



建物間取略図

(評価人作成)

