

期、間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 2 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 1 月 27 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）
1～5	22,350,000 17,880,000	一括	4,470,000	147,974	50,777
1	770,000				
2	750,000				
3	2,300,000				
4	2,230,000				
5	16,300,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富里市日吉台五丁目
地 番 43 番 15
地 目 宅地
地 積 172.30 平方メートル
- 2 所 在 富里市日吉台五丁目
地 番 43 番 16
地 目 宅地
地 積 167.41 平方メートル
- 3 所 在 富里市日吉台五丁目
地 番 43 番 17
地 目 宅地
地 積 162.25 平方メートル
- 4 所 在 富里市日吉台五丁目
地 番 43 番 18
地 目 宅地
地 積 157.18 平方メートル
- 5 所 在 富里市日吉台五丁目 43 番地 16、43 番地 15
家屋 番号 43 番 16
種 類 居宅・車庫
構 造 木造瓦葺 3 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	54.49平方メートル
	2階	112.66平方メートル
	3階	78.84平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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1～5】

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5】

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

なし

《 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 | 富里市日吉台五丁目 |
| | 地 番 | 43番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市日吉台五丁目 |
| | 地 番 | 43番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.41平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富里市日吉台五丁目 |
| | 地 番 | 43番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.25平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富里市日吉台五丁目 |
| | 地 番 | 43番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.18平方メートル |
| 5 | 所 在 | 富里市日吉台五丁目43番地16、43番地15 |
| | 家屋 番号 | 43番16 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺3階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	54.49平方メートル
	2階	112.66平方メートル
	3階	78.84平方メートル



令和7年（ケ）第294号
令和7年9月30日受理
令和7年11月11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 | 富里市日吉台五丁目 |
| | 地 番 | 43 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.30 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市日吉台五丁目 |
| | 地 番 | 43 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.41 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富里市日吉台五丁目 |
| | 地 番 | 43 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.25 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富里市日吉台五丁目 |
| | 地 番 | 43 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.18 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 富里市日吉台五丁目 43 番地 16、43 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 43 番 16 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	54.49平方メートル
	2階	112.66平方メートル
	3階	78.84平方メートル



(3 枚目)

その他の事項

■土地（物件１～４）について

- １ 南西側で市道に接している。
- ２ 物件５建物の敷地として利用されている。

■建物（物件５）について

- １ 築後約２１年経過しており、経年による劣化が見られる。
- ２ 敷地がひな壇状となっていることから２階部分に玄関がある。

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 本物件には、私が家族と住んでいる。 2 本建物について、木製サッシの劣化、ベランダのタイル等の取り換え、全館空調の修繕が必要である。 3 本建物内のウォールライト等の器具は、取り外すつもりである。 (以上、令和7年10月31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10月2日（木） 11：45 － 12：00	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（応答なし。）
令和7年10月10日（金）	当庁執行官室	債務者兼所有者へ、調査日時のお知らせを郵送（応答なし。）
令和7年10月31日（金） 13：00 － 14：05	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
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 1 0 月 3 1 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。

地番区域見出
日吉台
5丁目

請求部	所在	富里市日吉台五丁目				地番	43番16			
出力縮尺	1/500	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	昭和53年12月			備付年月日(原図)				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。

(千葉地方務局成田出張所管轄)

令和7年8月1日

横浜地方務局

請求番号：5-1

(1/1)

登記官

(7枚目)

(A3版をA4版に縮小)



109371

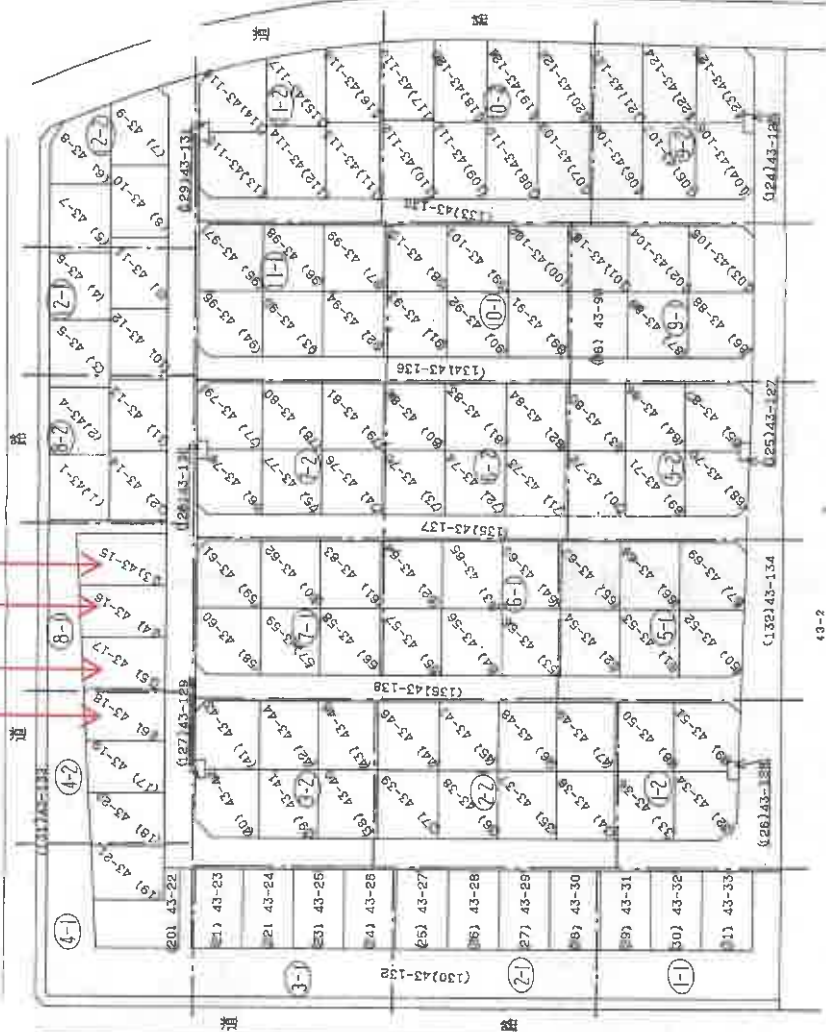
地積測量圖

地番	43-1 43-4から43-138まで
土地の所在	雷里町日吉台5丁目

物件1
物件2
物件3
物件4



全体図
1:1000



处理
10.10.15
千禧星方法编辑部

作者

申請人

尺 1000

(千葉土地家屋調査士会用紙)

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成10年10月5日

169379

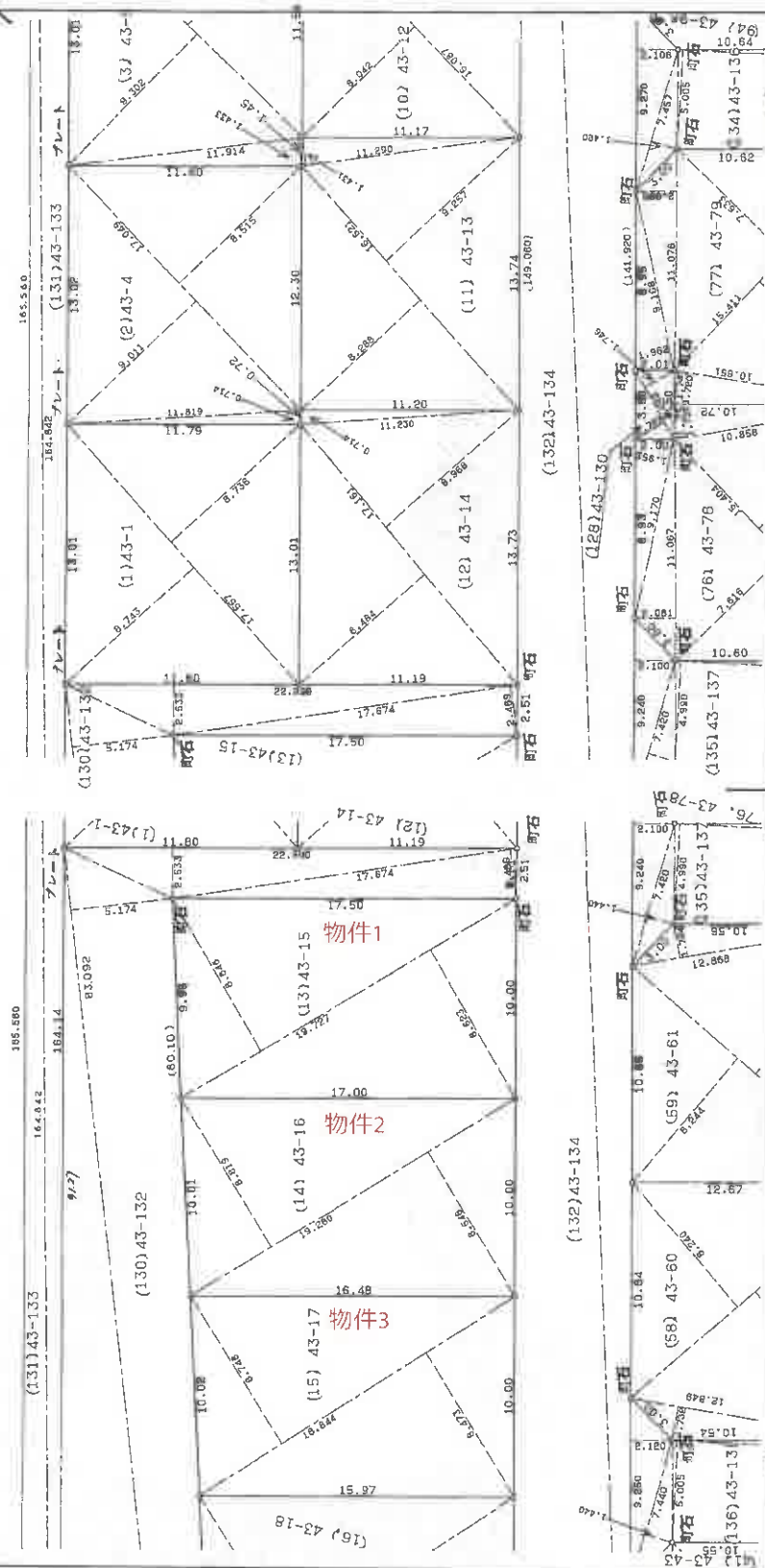
8-1

1枚目と間概

地積測量図 8-2

地番 43-1
43-4から43-138まで
土地の所在 富里市吉台5丁目

富里市



申請人

作製者

縮尺 250

(千葉県地家屋調査士会印紙)

(9/22)

請求番号 5-2

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。
(千葉県地方公務局成田出張所管理)

令和7年8月1日 成田地方公務局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記簿

登記年月日：平成10年10月5日

169375

千葉地方裁判所
10.10.5
処理

4-1

1枚目と同様

地積測量図 4-2

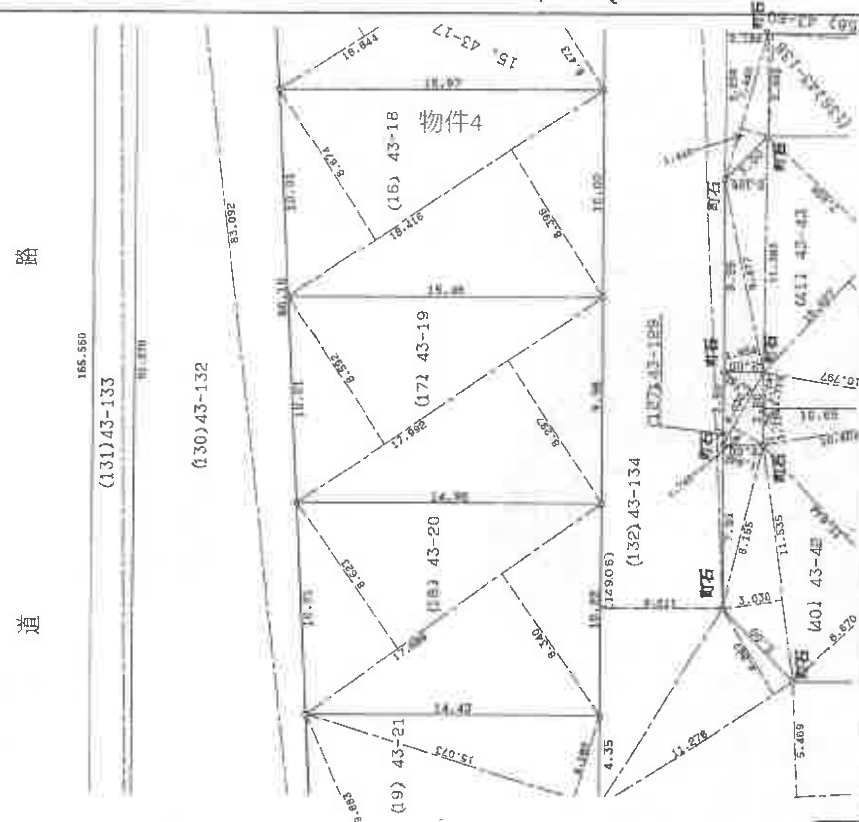
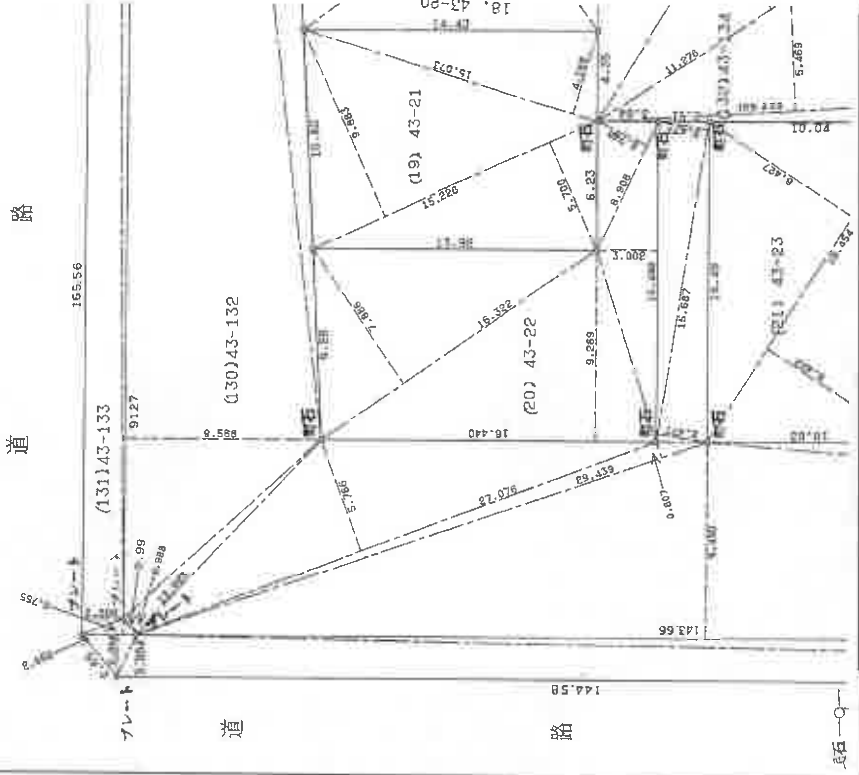
地番	43-1 43-4から43-138まで
土地の所在	富里町日吉台5丁目

富里市

道路

道路

()



作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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官署)
令和7年8月1日 成田地方裁判所

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記官

請求番号 5-2 (5/22)

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。
(千葉県地方振興局成田出張所発行)

令和7年8月1日 横浜地方振興局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

169384

1枚目と同様

地積測量図

地番 43-1
43-4の43-130等
土地の所在 岳里町日吉台5丁目
岳里市

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(1) 43 -1	17.557 X 17.557 X 合計	8.736 = 8.743 = 306.878803	153.377952 153.500851	153.43 m ²
(2) 43 -4	11.819 X 17.049 X 17.049 X 合計	0.714 = 9.011 = 8.515 = 307.239540	8.438766 153.628539 145.172235	153.61 m ²
(3) 43 -5	11.914 X 16.544 X 16.544 X 合計	1.433 = 9.302 = 8.268 = 307.750842	17.072762 153.892288 136.785782	153.87 m ²
(4) 43 -6	12.008 X 16.065 X 16.065 X 合計	2.105 = 8.003 = 307.795930	25.276840 153.950895 128.568195	153.89 m ²
(5) 43 -7	12.154 X 15.574 X 15.574 X 合計	2.776 = 9.869 = 7.696 = 307.296814	33.739504 153.699806 119.857504	153.64 m ²
(6) 43 -8	12.323 X 19.594 X 19.594 X 15.229 X 8.907 X 合計	3.436 = 7.264 = 2.889 = 3.414 = 1.504 = 306.667644	42.341828 142.330816 56.607066 51.991806 13.396128	153.33 m ²
(7) 43 -9	4.910 X 15.113 X 16.229 X 12.338 X 合計	1.271 = 4.231 = 5.720 = 0.622 = 308.861535	6.240610 63.943103 92.828880 136.173706	154.43 m ²

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(8) 43 -10	15.102 X 15.102 X 11.771 X 合計	7.529 = 10.193 = 3.419 = 307.867591	113.687856 153.934686 40.245049	153.93 m ²
(9) 43 -11	15.586 X 15.586 X 11.564 X 合計	7.812 = 9.869 = 2.786 = 307.562090	121.757832 153.818234 31.966024	153.78 m ²
(10) 43 -12	16.087 X 16.087 X 11.394 X 合計	8.042 = 9.554 = 2.100 = 306.994252	129.371654 153.695198 23.927400	153.49 m ²
(11) 43 -13	16.621 X 16.621 X 11.290 X 合計	8.288 = 9.257 = 1.431 = 307.771435	137.754848 153.860597 16.155990	153.88 m ²
(12) 43 -14	17.161 X 17.161 X 11.230 X 合計	8.484 = 8.968 = 0.714 = 307.511982	145.593924 153.899848 8.018220	153.75 m ²
(13) 43 -15	19.727 X 19.727 X 合計	8.623 = 8.846 = 344.610963	170.105921 174.505042	172.30 m ²
(14) 43 -16	19.280 X 19.280 X 合計	8.548 = 8.819 = 334.835760	164.805440 170.030320	167.41 m ²
(15) 43 -17	18.844 X 18.844 X 合計	8.473 = 8.748 = 324.512524	159.665212 164.847312	162.25 m ²

物件1 物件2 物件3

作製者

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会館)

登記年月日：平成10年10月5日

169385

地積測量図

1枚目と同様

地番
43-1
43-47, 43-138等

土地の所在
富里町日吉台5丁目

富里市

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(16) 43 -18	18.416 X 18.416 X 合計	8.396 = 8.674 = 314.36120	154.620736 159.740364	157.18 m ²
(17) 43 -19	17.992 X 17.992 X 合計	8.297 = 8.592 = 303.86888	149.279824 154.567264	151.93 m ²
(18) 43 -20	17.688 X 17.688 X 合計	8.340 = 8.623 = 300.007616	147.501240 152.506378	150.00 m ²
(19) 43 -21	15.226 X 15.226 X 合計	5.700 = 9.883 = 4.162 =	86.788200 150.478568 62.733826	150.00 m ²
(20) 43 -22	6.908 X 15.490 X 16.440 X 16.322 X 合計	2.740 = 3.002 = 9.269 = 7.886 = 300.000584	18.927920 46.500980 152.362360 128.715292	173.26 m ²
(21) 43 -23	18.454 X 18.454 X 合計	8.422 = 8.427 = 310.931446	155.419588 155.511858	155.46 m ²
(22) 43 -24	18.448 X 18.448 X 合計	8.413 = 8.420 = 310.535184	155.203024 155.332160	155.26 m ²
(23) 43 -25	18.452 X 18.452 X 合計	8.426 = 8.416 = 310.768584	155.478552 155.292032	155.38 m ²
(24) 43 -26	18.439 X 18.439 X 合計	8.409 = 8.411 = 310.143980	155.053551 155.090429	155.07 m ²
(25) 43 -27	18.454 X 18.454 X 合計	8.423 = 8.420 = 310.820722	155.438042 155.382680	155.41 m ²

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(26) 43 -28	18.450 X 18.450 X 合計	8.426 = 8.423 = 310.864050	155.459700 155.404350	155.43 m ²
(27) 43 -29	18.444 X 18.444 X 合計	8.423 = 8.422 = 310.689180	155.353912 155.335368	155.34 m ²
(28) 43 -30	18.451 X 18.451 X 合計	8.420 = 8.427 = 310.643997	155.357420 155.486577	155.42 m ²
(29) 43 -31	18.449 X 18.449 X 合計	8.418 = 8.421 = 310.662711	155.303682 155.359029	155.33 m ²
(30) 43 -32	18.443 X 18.443 X 合計	8.415 = 8.423 = 310.543234	155.197845 155.345389	155.27 m ²
(31) 43 -33	18.435 X 18.435 X 合計	8.410 = 8.406 = 310.002960	155.038350 154.964610	155.00 m ²
(32) 43 -34	8.251 X 11.698 X 15.690 X 15.690 X 10.776 X 合計	1.951 = 2.997 = 6.459 = 8.949 = 1.605 = 310.203607	16.097701 35.058906 101.341710 140.409810 17.295480	155.10 m ²
(33) 43 -35	17.598 X 17.598 X 合計	8.765 = 8.764 = 308.475342	154.246470 154.228872	154.23 m ²
(34) 43 -36	17.573 X 17.573 X 合計	8.749 = 8.742 = 307.369343	153.748177 153.623166	153.68 m ²

作製者

申請人

縮尺

(千葉県測量師会印紙)

請求番号：5-2

(15/2D)

(12枚目)

(A3版をA4版に縮小)

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。
(千葉県地方自治法第100条第1項第2号)
令和7年8月1日 富里市地務局

登記官

登記年月日：平成16年5月17日

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。
(千葉地方裁判所成田出張所管轄)
令和7年8月1日 横浜地方裁判所

(A3版をA4版に縮小)

(13枚目)

登記官

67808 各階平面図

建物平面図

家屋番号 43番16

建物の所在 富里市日吉台五丁目43番地16・43番地15

1 階

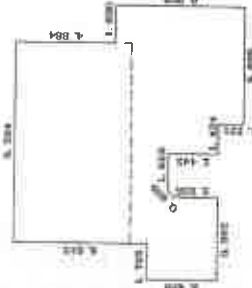


求 積 表

$$5.698 \times 9.564 = 54.495672$$

床面積 54.49 m²

2 階

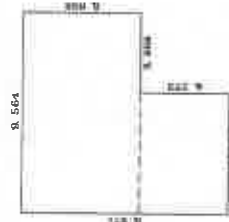


求 積 表

3.459 x	1.725	5.966776
9.971 x	2.237	22.306127
7.936 x	0.407	3.229952
3.141 x	0.407 × 1/4	-0.130075
7.529 x	1.628	12.257212
9.971 x	1.424	14.198704
11.192 x	3.868	43.290656
6.308 x	1.830	11.543640

合 計 112.561991
床面積 112.56 m²

3 階



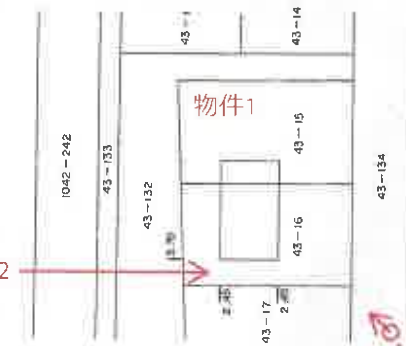
求 積 表

$$9.971 \times 5.698 = 56.814758$$
$$5.698 \times 3.866 = 22.028468$$

合 計 78.843226
床面積 78.84 m²

物件2

物件1



作製者

申請人

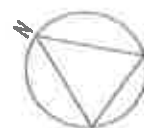
縮尺 1/500

縮尺 1/250

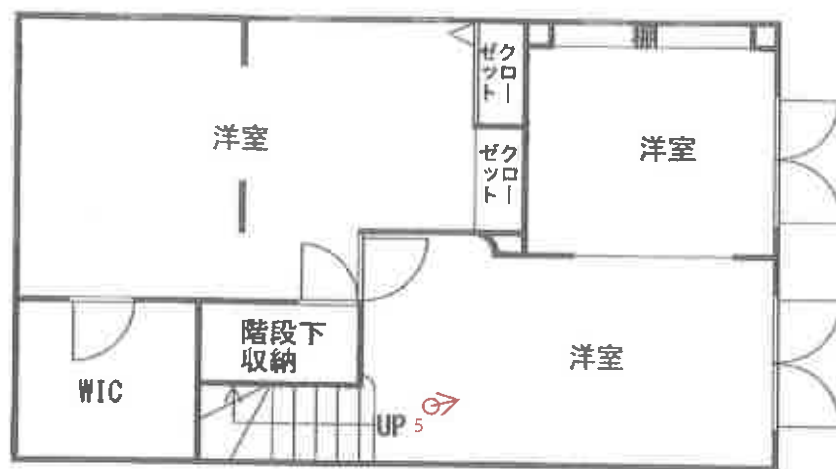
※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(日調建12)

平成16年5月17日登記 (長原納)



1階



2階

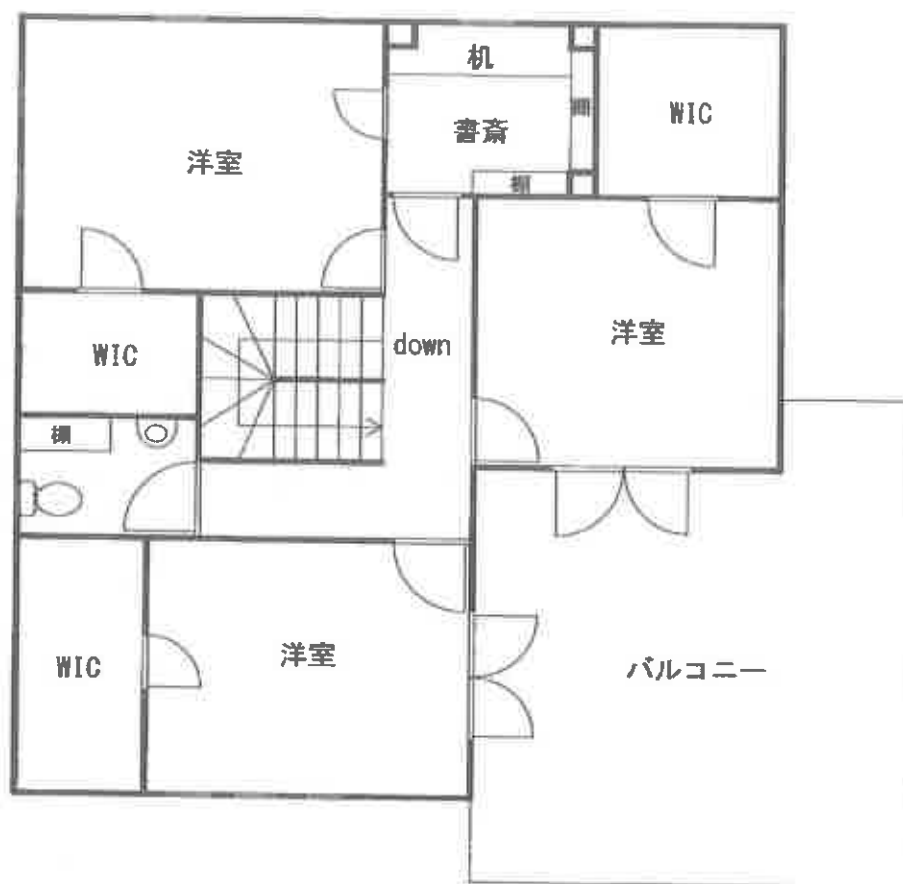


※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

間取図



3階



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

間取図

(15枚目)

① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビング



⑤ 洋室



令和7年（ケ）第294号

令和7年10月31日 現地調査

令和7年11月 4日 評 価

第2025-31号 発行番号

令和7年11月11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

橘 英 雄

第1 評価額

一括価格	
金22,350,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金770,000円
物件2（土地）	金750,000円
物件3（土地）	金2,300,000円
物件4（土地）	金2,230,000円
物件5（建物）	金16,300,000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。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。		同左
5	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1～5	特にない。		

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 富里市日吉台五丁目
地 番 43番15
地 目 宅地
地 積 172.30平方メートル
- 2 所 在 富里市日吉台五丁目
地 番 43番16
地 目 宅地
地 積 167.41平方メートル
- 3 所 在 富里市日吉台五丁目
地 番 43番17
地 目 宅地
地 積 162.25平方メートル
- 4 所 在 富里市日吉台五丁目
地 番 43番18
地 目 宅地
地 積 157.18平方メートル
- 5 所 在 富里市日吉台五丁目43番地16、43番地15
家屋 番号 43番16
種 類 居宅・車庫
構 造 木造瓦葺3階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	54.49平方メートル
	2階	112.66平方メートル
	3階	78.84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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 成田線「成田駅」の南方・道路距離約 2.8 k m 京成本線「京成成田」駅の南方・道路距離約 2.3 k m 最寄りバス停「日吉台六丁目」の南東方・道路距離約 370m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ、区画整然とした住宅地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 50%（建築協定による）
	容 積 率	指定 100%（建築協定による）
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	日影規制（5h-3h、4m）、ソフィアステージ日吉台建築協定
画 地 条 件	形状（ほぼ長方形）、地勢（道路接面部分よりも背後部分は約 2.7m低い）、 接道方位（南西）、間口（約 40m）、奥行（約 15.5～17.5m）、 地積（659.14 m ² （登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	南西側市道（1-0327 号線）、幅員（約 6m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（等高） なお、南東側には幅約 2.5mの帯状地があるが、当該部分は建築基準法上の道路ではなく、緑地の扱いとすることである。	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	適法な建物の再建築が可能である。
土地の利用状況等	物件 5 建物の敷地として利用されている。 隣地は北西側一般住宅、南東側、北東側が空地である。	
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
	ガス配管	あり
	下 水 道	あり
土 壌 汚 染 等	・昭和 50 年の航空写真では山林、昭和 54 年、平成元年の航空写真では団地内部の道路は未整備であるが周囲の道路が整備されている状況、平成 9 年の航空写真では依然として空地、平成 13 年の航空写真では団地内部の道路が	

<

- ・ 一戸建の専用住宅
- ・ 一戸建の兼用住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、(1) から(5)に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの
 - (1) 事務所
 - (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗
 - (3) 理髪店、美容院又はクリーニング取次店
 - (4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - (5) 美術品を制作するアトリエまたは工房で、原動機の動力を使用しないもの
- ・ 協定区域内の土地・建物の販売を目的とする事務所
- ・ 診療所(家畜等の診察を行うための施設を除く)
- ・ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
- ・ 建築物の最高の高さは地盤面から10m以下とする。
- ・ 建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条に定められた第1種低層住居専用地域の制限の基準を準用する。
- ・ 協定認可時の地盤面を変更してはならない。ただし、出入口及び車庫等の築造その他これらに類する場合にあっては、この限りではない。
- ・ 建ぺい率は50%以下、容積率は100%以下とする。ただし、建築基準法第53条第3項第二号に規定する敷地については、これを準用する。
- ・ 協定認可時の区画を細分割してはならない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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 16 年 5 月 6 日新築 約 21 年 約 9 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 モルタルコテ仕上げ 塗り壁など クロスなど フローリング、タイル張りなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ、全館空調等 (電気、上水道、都市ガス、IH、下水道、債務者兼所有者によれば全館空調については今後修繕を要する見込みとのことである。)
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 54.49 m ² 2階 112.66 m ² 3階 78.84 m ² 延べ 245.99 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅・車庫 6LDK+WIC+SIC (別添建物間取図参照)
品 等	優る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者とその家族が居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	建築確認：平成 15 年 11 月 1 日 第 eHo. 03. A-2317V-01 号 完了検査：なし ・債務者兼所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・築 21 年の建物であり経年相応の損耗が認められるほか、以下の要修繕箇所がある。 ・内壁に軽微なヒビが見られる。 ・債務者兼所有者によれば、木製サッシの劣化、ベランダのタイル等の取り	

	換え、全館空調の修繕を要するとのことである。 ・債務者兼所有者はウォールライト等の器具等を取り外す意向である。 ・敷地がひな壇状となっていることから2階部分に玄関がある。
--	---

1 基礎となる価格

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	62,600	0.36	172.30	0.9	3,495,000
2	62,600	0.36	167.41	0.9	3,395,000
3	62,600	0.36	162.25	—	3,656,000
4	62,600	0.36	157.18	—	3,542,000

地価公示等（富里（県）-2）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
62,800 円/㎡	×	102.6/100	×	100/103	×	100/100	=	62,600 円/㎡

◇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。

敷地内に高低差がある . . . ▲50%

計算式 (相乗積) $\cdots (1-0.3) \times (1+0.04) \times (1-0.5) = 0.36$

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5（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
5	300,000	245.99	0.29	21,400,000

ウ 現価率：築後経過年数約21年、経済的残存耐用年数約9年、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\
 &= 0.34 \times (1 - 0.15) \\
 &= 0.29
 \end{aligned}$$

* ▲15%（保守管理の状況を勘案）

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	3,495,000	0.65	法定地上権	2,272,000
2	3,395,000	0.65	法定地上権	2,207,000
合計				4,479,000

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、その割合を65%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	3,495,000	-2,272,000		0.9	0.7	770,000
2	3,395,000	-2,207,000		0.9	0.7	750,000
3	3,656,000	—		0.9	0.7	2,300,000
4	3,542,000	—		0.9	0.7	2,230,000
5	21,400,000	+4,479,000	1.0	0.9	0.7	16,300,000
一 括 価 格 (合 計)						22,350,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：大規模な建物及びその敷地で市場性がやや劣ること、高低差により崖条例の規制区域が含まれる可能性が否定できないこと等を考量した。

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

1 基準地価格（富里（県）－2）

所 在：富里市日吉台5丁目39番5

価 格：62,800 円/㎡

位 置：京成本線「京成成田駅」の南方約2.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：153 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側幅員6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：主として住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

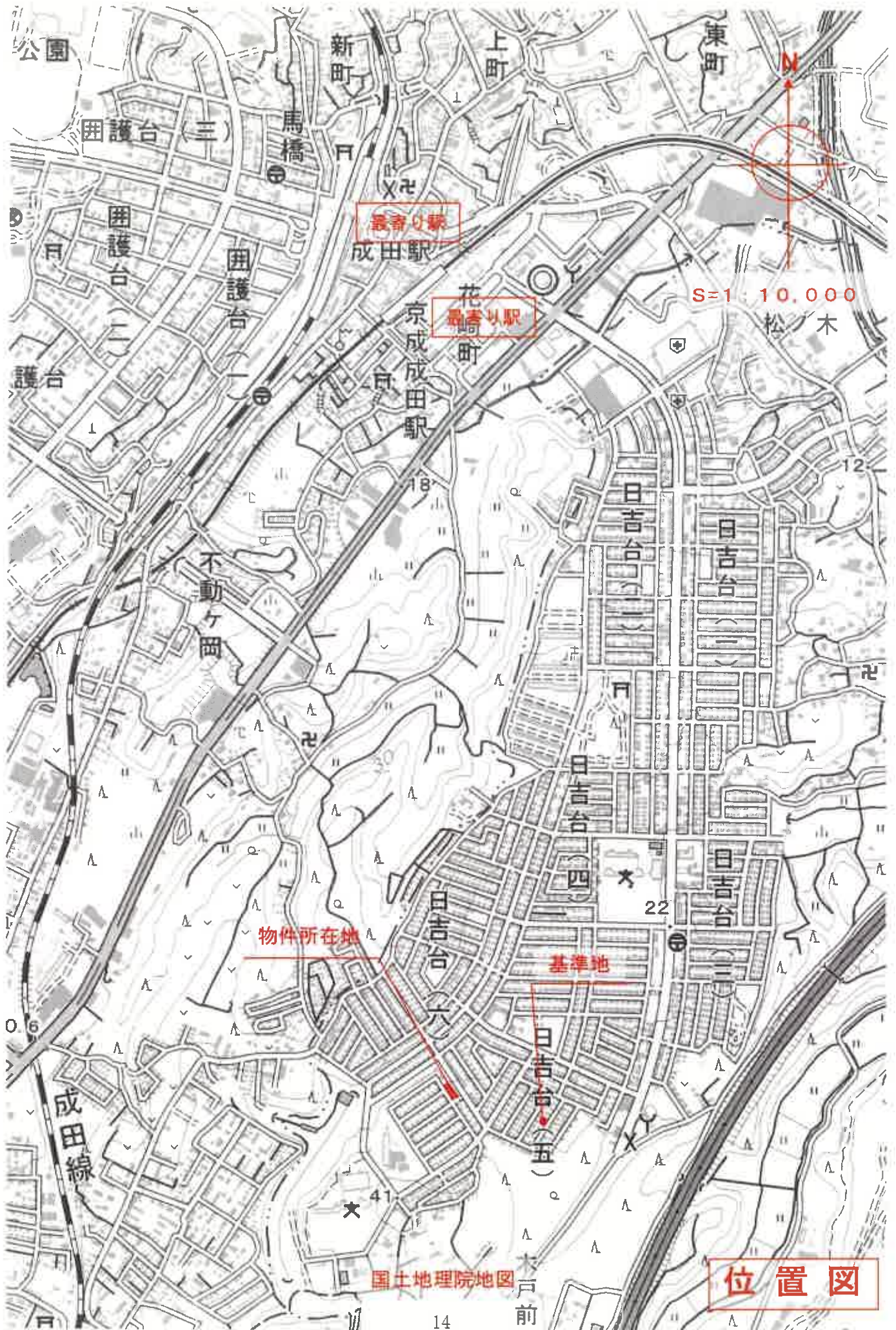
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上



位置図



N
S=1/500

公図写

登記年月日：平成10年10月5日

169379

8-1

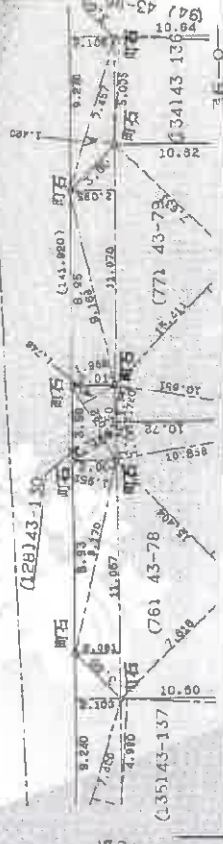
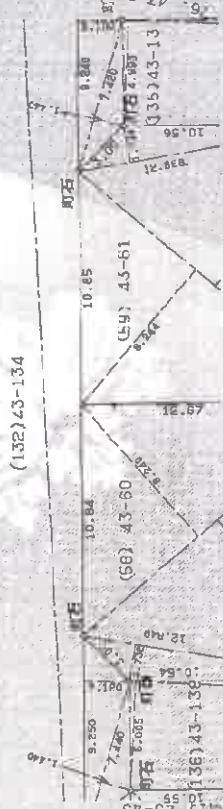
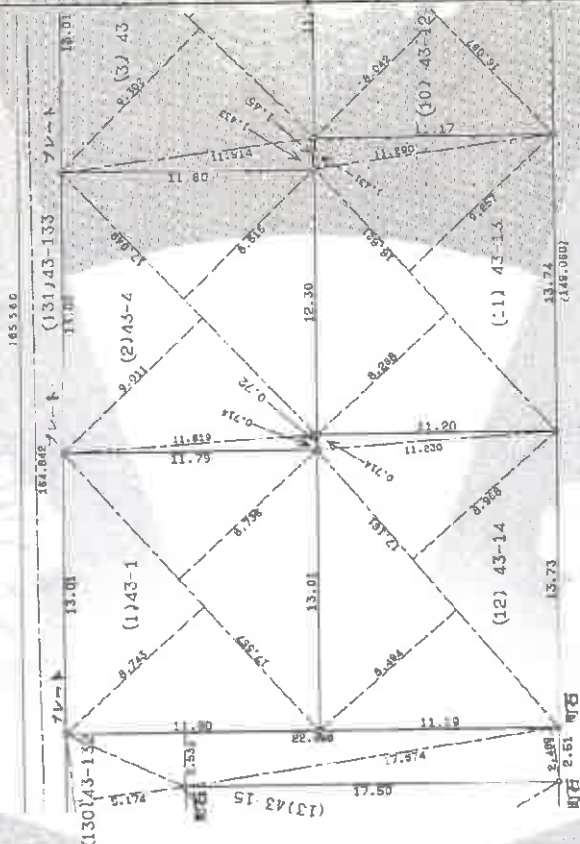
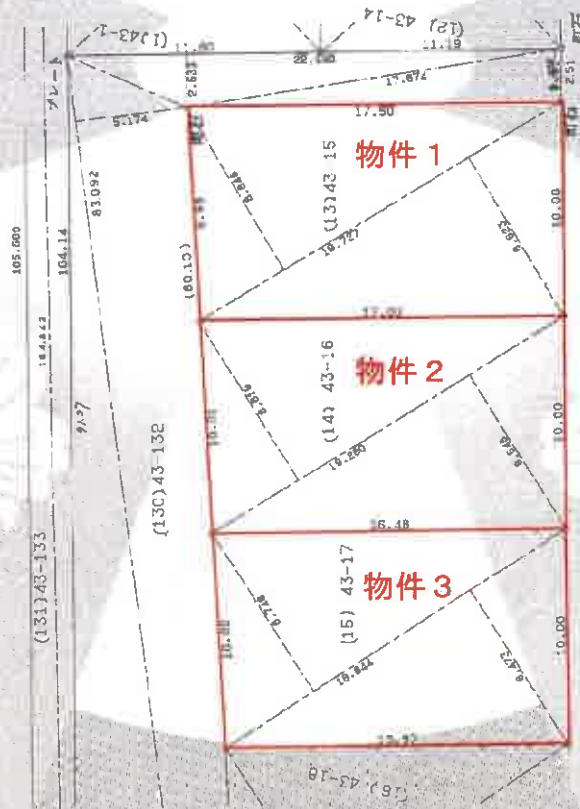
1枚目と同様

8-2

地積測量図

地番 43-1
23-4カ43-138等
土地の所在 富里町吉台5丁目
富里市

1015
9/22



作製者

申請人

縮尺 250

平成10年8月 7日作製

千葉土地家屋調査士会館

A3版をA4版に縮小

物件1・2・3

地積測量図写

169384

1枚目と同様

地番	43-1
土地の所在	43-4から43-138まで 宮里町吉谷5丁目 宮里市

地積測量図

三斜求積表

地番 NO	辺長	高さ	面積	地積
43-1	17.557	8.736	153.37742	
43-2	17.557	0.743	13.00851	
合計		306.879903		153.43
43-3	11.819	0.714	8.438766	
43-4	17.049	9.011	153.628539	
43-5	17.049	8.515	145.172235	
合計		307.239540		153.61
43-6	11.914	1.433	17.072762	
43-7	16.544	9.302	153.892288	
43-8	16.544	8.288	136.785792	
合計		307.750842		153.87
43-9	12.008	2.105	25.276840	
43-10	16.065	9.583	153.950895	
43-11	16.065	0.003	120.560115	
合計		307.795930		153.89
43-12	12.154	2.776	33.739504	
43-13	15.574	9.869	153.698806	
43-14	15.574	7.696	119.857504	
合計		307.936814		153.84
43-15	12.323	3.436	42.341828	
43-16	19.594	7.264	142.330816	
43-17	19.594	2.889	56.607066	
43-18	15.226	3.414	51.991806	
43-19	8.907	1.504	13.396128	
合計		306.867644		153.83
43-20	4.910	1.871	6.240610	
43-21	15.113	4.231	63.943103	
43-22	16.229	5.720	92.829880	
43-23	16.229	8.514	138.173706	
43-24	12.338	0.622	7.674236	
合計		306.861535		154.43

三斜求積表

地番 NO	辺長	高さ	面積	地積
43-25	15.102	7.528	113.687856	
43-26	15.102	10.193	153.934686	
43-27	11.771	3.419	40.245049	
合計		307.867591		153.93
43-28	15.580	7.013	121.757832	
43-29	15.580	9.000	153.818234	
43-30	11.584	2.760	31.986024	
合計		307.562090		153.78
43-31	16.087	8.042	129.371654	
43-32	16.087	9.554	153.695198	
43-33	11.394	2.100	23.927400	
合計		306.994252		153.41
43-34	16.621	8.288	137.754844	
43-35	16.621	9.257	153.860597	
43-36	11.290	1.431	16.155960	
合計		307.771435		153.88
43-37	17.161	8.484	145.593924	
43-38	17.161	8.968	153.899848	
43-39	11.230	0.714	8.018220	
合計		307.511992		153.70
43-40	19.727	8.623	170.105911	
43-41	19.727	8.846	174.505042	
43-42	11.344	3.447	39.0963	
合計		172.305813		153.40
43-43	19.280	8.548	164.805440	
43-44	19.280	8.818	170.030330	
43-45	11.344	3.447	39.0963	
合計		167.419860		153.41
43-46	18.844	8.473	159.695212	
43-47	18.844	8.748	164.847312	
43-48	11.230	0.714	8.018220	
合計		324.512524		162.25
43-49	16.229	162.256620		

物件1 物件2 物件3

作製者

申請人

(平成20年8月7日作製)

(千葉土地家屋調査士会)

A3版をA4版に縮小

物件1・2・3

地積測量図写

登記年月日：平成10年10月5日

169375

1枚目と同様

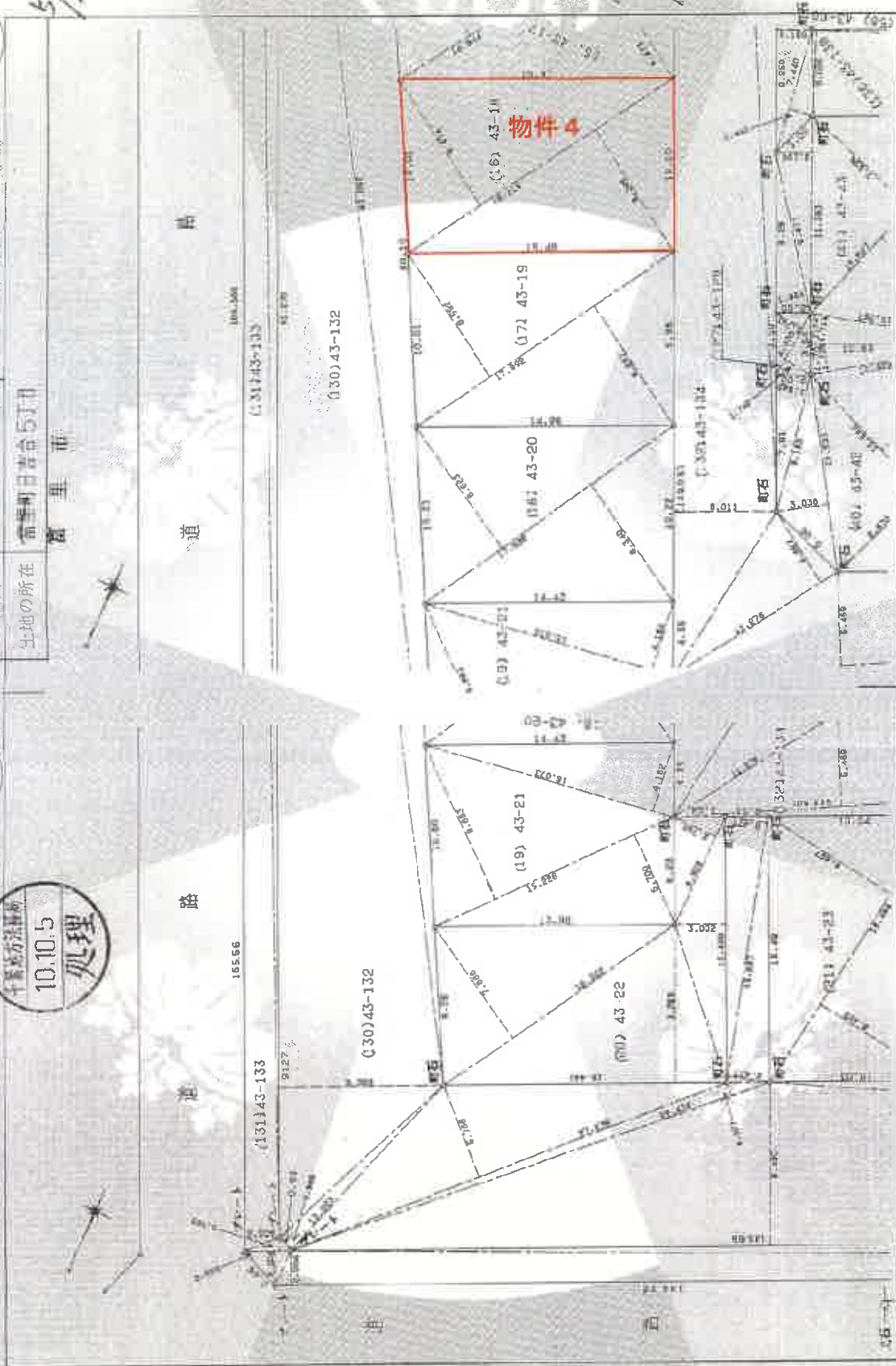
地番
43-1
43-47から43-138まで

土地の所在
富里市 富里町日吉台5丁目

地積測量図 4-2

10.10.5

処理



申請人

縮尺 1/250

(平成10年8月7日作製)

(千葉県地家/図測士会用紙)

A3版をA4版に縮小

物件4

地積測量図写

169385

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積面積	地積
(16) 43 -18	18.418 X 18.410 X 合計	8.196 = 8.674 = 314.361180	154.820736 159.740384	157.18 m ²
(17) 43 -19	17.992 X 17.992 X 合計	8.297 = 8.592 = 303.809886	149.279824 154.567264	151.93 m ²
(17) 43 -20	17.686 X 17.686 X 合計	8.340 = 8.623 = 300.007618	147.501240 152.506378	150.00 m ²
(19) 43 -21	15.226 X 15.226 X 合計	5.700 = 9.883 = 4.162 =	86.788200 150.478558 82.733826	150.00 m ²
(20) 43 -22	6.908 X 15.490 X 16.440 X 16.322 X 合計	2.740 = 3.002 = 9.265 = 7.886 = 346.526552	18.927920 46.500980 152.382360 128.715292	173.26 m ²
(21) 43 -23	18.454 X 18.454 X 合計	8.422 = 8.427 = 310.931446	155.419588 155.511858	155.46 m ²
(22) 43 -24	18.448 X 18.448 X 合計	8.413 = 8.420 = 310.535184	155.203024 155.332160	155.26 m ²
(23) 43 -25	18.452 X 18.452 X 合計	8.426 = 8.418 = 310.768584	155.476552 155.292032	155.38 m ²
(24) 43 -26	18.439 X 18.439 X 合計	8.409 = 8.411 = 310.143980	155.053551 155.090429	155.07 m ²
(25) 43 -27	18.454 X 18.454 X 合計	8.423 = 8.420 = 310.860722	155.438042 155.538280	155.41 m ²

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積面積	地積
(26) 43 -28	18.450 X 18.450 X 合計	8.426 = 8.423 = 310.064050	155.459700 155.404350	155.43 m ²
(27) 43 -29	18.444 X 18.444 X 合計	8.423 = 8.422 = 310.689180	155.353912 155.335368	155.34 m ²
(28) 43 -30	18.451 X 18.451 X 合計	8.420 = 8.427 = 310.043957	155.357420 155.486577	155.42 m ²
(29) 43 -31	18.449 X 18.449 X 合計	8.418 = 8.421 = 310.662711	155.303644 155.359029	155.33 m ²
(30) 43 -32	18.443 X 18.443 X 合計	8.415 = 8.423 = 310.543234	155.197845 155.345389	155.27 m ²
(31) 43 -33	18.435 X 18.435 X 合計	8.410 = 8.408 = 310.002960	155.038350 154.964610	155.00 m ²
(32) 43 -34	8.261 X 11.598 X 15.890 X 15.890 X 10.776 X 合計	1.951 = 2.997 = 6.459 = 8.949 = 1.605 = 310.203807	16.007701 35.058405 101.341710 140.409810 17.295480	155.16 m ²
(33) 43 -35	17.598 X 17.598 X 合計	8.765 = 8.764 = 308.475342	154.246470 154.228872	154.23 m ²
(34) 43 -36	17.573 X 17.573 X 合計	8.749 = 8.742 = 307.369343	153.746177 153.623166	153.68 m ²

1枚目と同様

地番 43-1
43-1から43-138まで
土地の所在 常盤町日吉台5丁目
富里市

地積測量図

申請人

(平成10年8月7日作成)

縮尺

(千葉県地家屋調査士会印紙)

A3版をA4版に縮小

物件4

地積測量図写

67808 各階平面図

建物図面

43番16

富里市日吉台五丁目43番地16・43番地15

建物の所在

1 階



求積表

9.698 × 5.496	54.495672
床面積	54.49 m ²

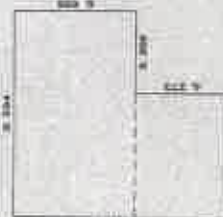
2 階



求積表

3.459 × 1.725	5.966775
9.971 × 2.237	22.305127
7.936 × 0.407	3.229852
3.141 × 0.407	-0.130075
7.529 × 1.628	12.257212
9.971 × 1.424	14.198704
11.192 × 3.868	43.290656
6.308 × 1.830	11.543640
合計	112.661991
床面積	112.66 m ²

3 階



求積表

9.971 × 5.698	56.844708
5.698 × 3.866	22.028468
合計	78.873176
床面積	78.84 m ²

(日調達12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

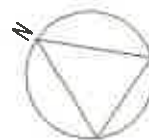
縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

物件5

建物図面写

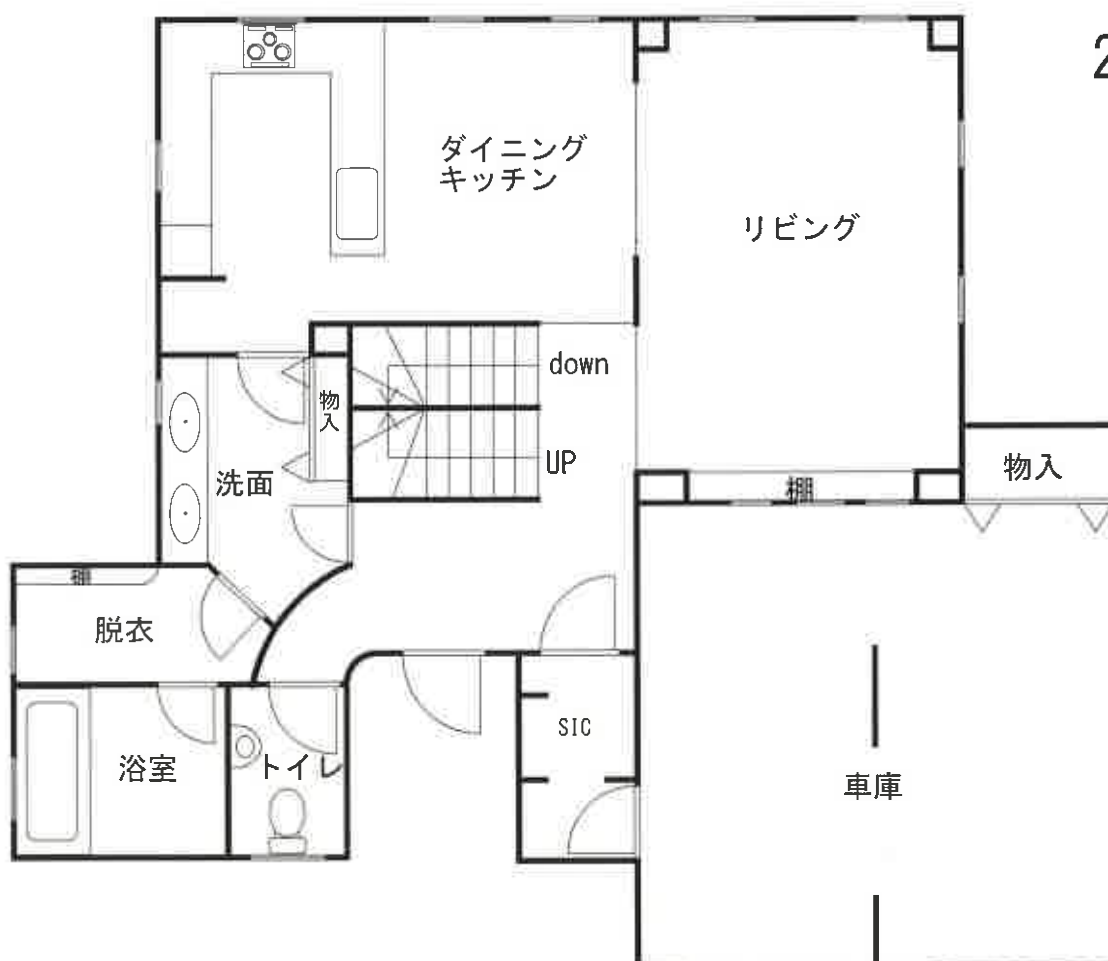
各階平面図写

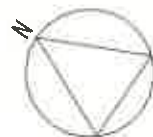


1階



2階





3階

