

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10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 8年 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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25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 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16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 2月10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 (一棟の建物の表示)

所 在 成田市大袋字白幡255番地20

建物の名称 サンパーク成田貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大袋255番20の2の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 成田市大袋字白幡255番20

地 目 宅地

地 積 6685.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 成田市大袋字白幡255番26

地 目 宅地

地 積 3.16平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 成田市宗吾二丁目264番1

地 目 宅地

地 積 682.27平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 成田市宗吾二丁目272番2

地 目 宅地

地 積 251.94平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 875520分の6840

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

物 件 明 細 書

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 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 成田市大袋字白幡 255 番地 20

建物の名称 サンパーク成田式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大袋 255 番 20 の 2 の 104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 63.20 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 成田市大袋字白幡 255 番 20

地 目 宅地

地 積 6685.43 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 成田市大袋字白幡 255 番 26

地 目 宅地

地 積 3.16 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 成田市宗吾二丁目 264 番 1

地 目 宅地

地 積 682.27 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 成田市宗吾二丁目272番2

地 目 宅地

地 積 251.94平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 875520分の6840

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



令和7年（ケ）第250号
令和7年9月29日受理
令和7年11月5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 (一棟の建物の表示)

所 在 成田市大袋字白幡255番地20

建物の名称 サンパーク成田武番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大袋255番20の2の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 成田市大袋字白幡255番20

地 目 宅地

地 積 6685.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 成田市大袋字白幡255番26

地 目 宅地

地 積 3.16平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 成田市宗吾二丁目264番1

地 目 宅地

地 積 682.27平方メートル

(1枚目)



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 成田市宗吾二丁目272番2

地 目 宅地

地 積 251.94平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 875520分の6840

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



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	
建物	物件1	
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 (空家) ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 7,500円 修繕積立金 15,500円 専用庭使用料 400円 合 計 23,400円	令和7年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (R5年9月分～R7年10月分) 598,400円 ☒ 上記金員に対する年14%の遅延損害金
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 東関東支店	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

その他の事項

- 本建物（物件1）について
 - 1 登記簿上、本建物の存する一棟の建物は4階建であるが、建築確認（建築基準法）では地上3階、地下1階である。
 - 2 経年による損耗・損傷・汚れ等が見られる。
 - 3 専用庭にスチール製物置が存しているが、基礎は無く動産と認めた。
- 敷地権の目的である土地について
本建物を含む一棟の建物及び駐車場等の敷地として利用されている。

執行官の意見

■本建物（物件1）の占有について

- 1 本建物の玄関扉には債務者兼共有者らの氏を表示し、室内には債務者兼共有者A及び債務者兼共有者B、Cらの被相続人である亡D宛ての郵便物等が存在する一方、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらないことから、債務者兼共有者らの占有を認めた。
- 2 郵便受けに郵便物が滞留し、ライフラインが停止していることから空家であると認めた。

(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)

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29日（月）	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信（FAXにて回答あり）
令和7年9月30日（火） 12：00 — 12：15	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9月30日（火）	当庁執行官室	債務者兼共有者A、B、Cに対し、調査協力依頼文書を郵送（応答なし）
令和7年10月24日（金） 12：05 — 12：40	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		

（特記事項）

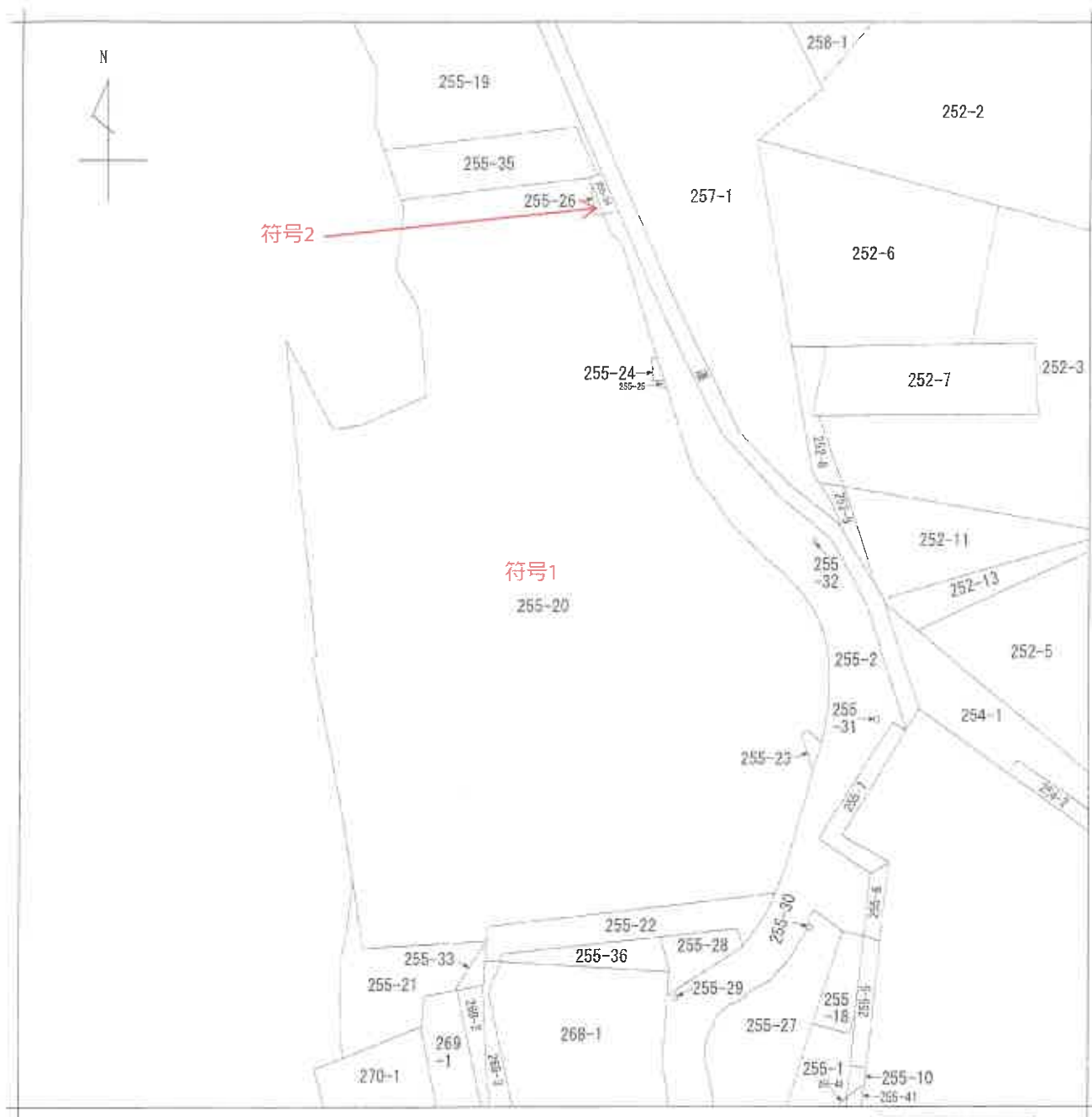
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年10月24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添え付けられるまでの間、これに代わるものとして添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	成田市大袋字白幡				地番	255番20				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号		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				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。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年6月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：31-1

(1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成9年5月30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。
(千葉県地方事務局成田出張所管轄)
令和7年6月16日 東京法務局中野出張所
(A3版をA4版に縮小)

登記官

(9枚目)

1/3

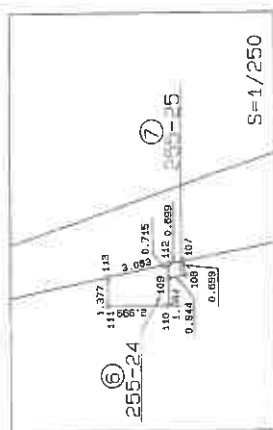
119063

地籍測量図

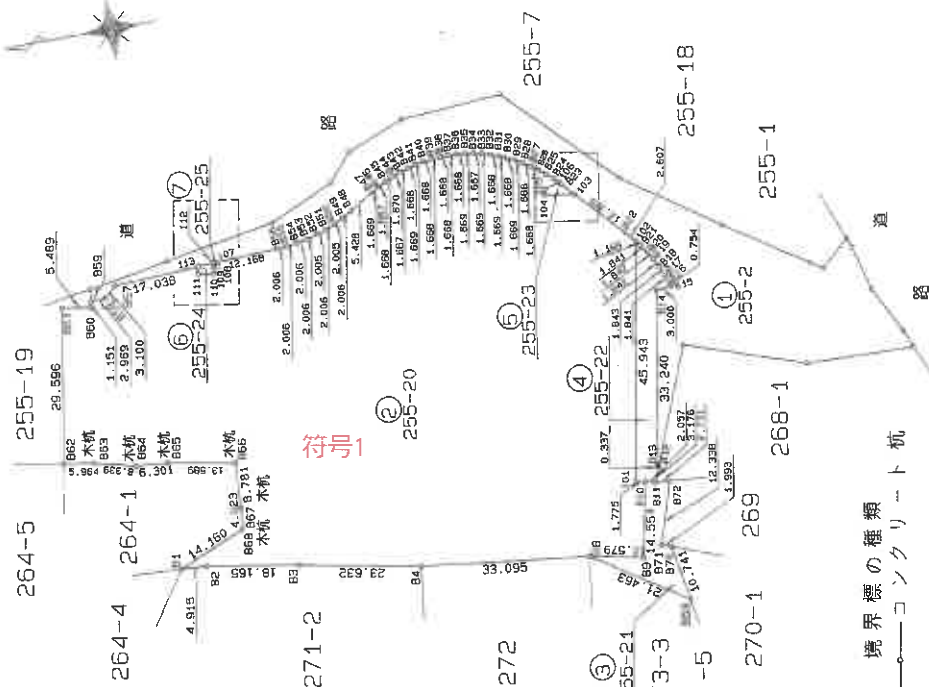
55-20-21, -22
-23, -24, -25

土地の所在 成田市大袋字白幡

拡大図



拡大図



境界線の種類
——コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県地籍調査士会印紙)

(1/3)

請求番号：31-2

登記年月日：平成9年5月30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。

(千葉県地方事務局成田出張所管轄)

令和7年6月16日

東京法務局中野出張所

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(10枚目)

119084

地積測量図

55-20-21, -22
-23, -24, -25

地番

土地の所在 成田市大袋字白幡

座標表

測点	Xn	Yn	$\sum(Xn-D)Yn$	距離
B51	528.776	476.910	1751.750870	2.005
B52	530.676	476.266	1827.916894	2.006
B53	532.614	475.749	1857.798845	2.006
B54	534.581	475.353	1880.021115	2.005
B55	536.568	475.084	1895.110076	2.005
B56	538.570	474.941	1915.164560	12.168
B57	540.570	474.854	1935.164560	12.168
B58	542.570	474.854	1955.164560	12.168
B59	544.570	474.854	1975.164560	12.168
B60	546.570	474.854	1995.164560	12.168
B61	548.570	474.854	2015.164560	12.168
B62	550.570	474.854	2035.164560	12.168
B63	552.570	474.854	2055.164560	12.168
B64	554.570	474.854	2075.164560	12.168
B65	556.570	474.854	2095.164560	12.168
B66	558.570	474.854	2115.164560	12.168

↑
符号1

測点	Xn	Yn	$\sum(Xn-D)Yn$	距離
B67	560.570	474.854	2135.164560	12.168
B68	562.570	474.854	2155.164560	12.168
B69	564.570	474.854	2175.164560	12.168
B70	566.570	474.854	2195.164560	12.168
B71	568.570	474.854	2215.164560	12.168
B72	570.570	474.854	2235.164560	12.168
B73	572.570	474.854	2255.164560	12.168
B74	574.570	474.854	2275.164560	12.168
B75	576.570	474.854	2295.164560	12.168
B76	578.570	474.854	2315.164560	12.168
B77	580.570	474.854	2335.164560	12.168
B78	582.570	474.854	2355.164560	12.168
B79	584.570	474.854	2375.164560	12.168
B80	586.570	474.854	2395.164560	12.168

測点	Xn	Yn	$\sum(Xn-D)Yn$	距離
B81	588.570	474.854	2415.164560	12.168
B82	590.570	474.854	2435.164560	12.168
B83	592.570	474.854	2455.164560	12.168
B84	594.570	474.854	2475.164560	12.168
B85	596.570	474.854	2495.164560	12.168
B86	598.570	474.854	2515.164560	12.168
B87	600.570	474.854	2535.164560	12.168
B88	602.570	474.854	2555.164560	12.168
B89	604.570	474.854	2575.164560	12.168
B90	606.570	474.854	2595.164560	12.168
B91	608.570	474.854	2615.164560	12.168
B92	610.570	474.854	2635.164560	12.168
B93	612.570	474.854	2655.164560	12.168
B94	614.570	474.854	2675.164560	12.168
B95	616.570	474.854	2695.164560	12.168
B96	618.570	474.854	2715.164560	12.168
B97	620.570	474.854	2735.164560	12.168
B98	622.570	474.854	2755.164560	12.168
B99	624.570	474.854	2775.164560	12.168
B100	626.570	474.854	2795.164560	12.168

作製者

申請人

縮尺

土地家屋調査士会印紙

請求番号：31-2

(2/3)

登記年月日：平成9年5月30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7年6月16日 東京法務局中野出張所
(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

登記官

119066

地番 255-19,-26

土地の所在 成田市大袋字白幡

地積測量図

座標表

地番	② 255-26	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
B61		582.372	471.180	88.110660		5.489
B60		576.955	470.289	-2635.499556		1.151
B59		576.768	471.425	2553.709225		5.609
			積面	6.320329		
			面積	3.1601645		
				3.16	m ²	

地番	① 255-19	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
B61		582.372	471.180	88.110660		5.489
B60		576.955	470.289	-2635.499556		1.151
B59		576.768	471.425	2553.709225		5.609
			積面	6.320329		
			面積	3.1601645		
				3.16	m ²	

264-5

264-1

9.530

符号2

② 255-26

255-2

境界線の種類
コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺

1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

請求番号：31-4

登記年月日：平成6年3月23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。

(千葉県地方自治局成田出張所管轄)

令和7年6月16日 東京法務局中野出張所

(A3版をA4版に縮小)

登記官

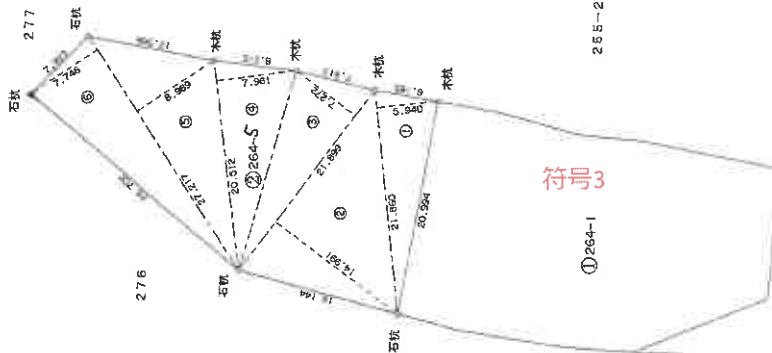
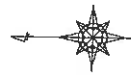
(12枚目)

132777

地番 264-1, -5

土地の所在 成田市宗吾2丁目

地積測量図



三斜求積表

地番 符号	辺長 m	高さ m	面積 ㎡
1	21.860	5.340	129.848400
2	21.899	14.991	328.287909
3	21.899	7.272	159.249528
4	20.512	7.961	163.296032
5	27.217	6.969	244.653613
6	27.217	7.746	210.822882
合計			1236.158364
面積 換算			618.079182
			186.96

合計面積 618.079182 ㎡

地番	面積 ㎡
264-1	1300.358590
合計	618.079182
面積 換算	562.279406
	206.36

符号3

作製者

申請人

縮尺

500

(千葉県地家屋調査士会印)

請求番号：31-6

登記年月日：平成9年5月30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6月16日 東京法務局中野出張所
(A3版をA4版に縮小)

登記官

(13枚目)

132781

272

地籍測量図

地番 272-1, -2

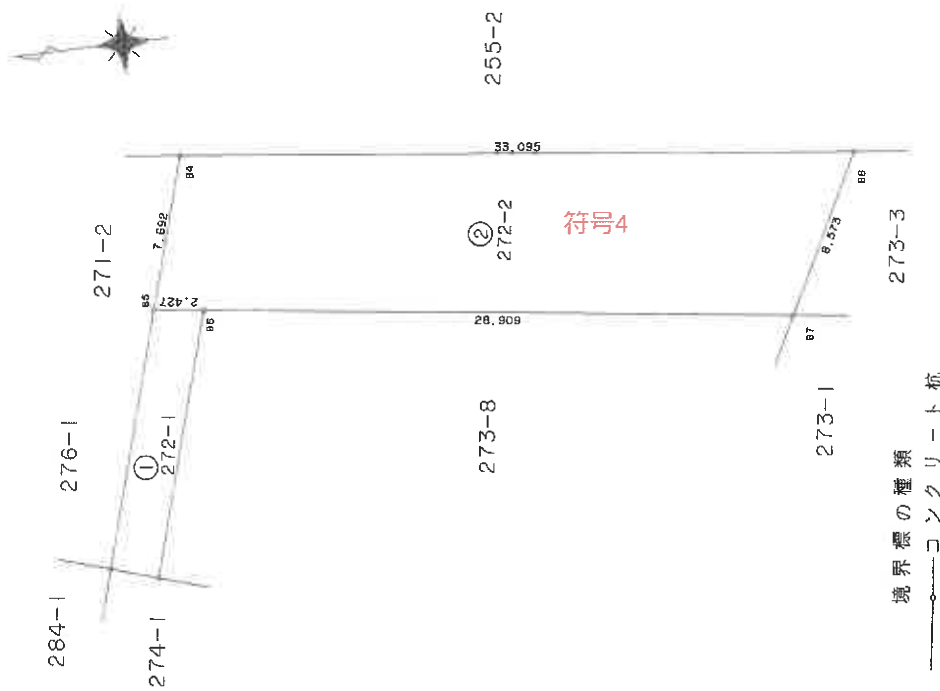
土地の所在 成田市京吾2丁目

座標求算表

地番	②	272-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B5			523.566	402.814	-107.954152	2.427
B6			521.159	402.496	-12504.745728	28.909
B7			432.486	398.713	-12998.043800	8.573
B8			488.559	406.328	11754.662712	33.095
B4			521.427	410.203	14359.976421	7.692
座標値			座標値		座標値	
			251.895453		251.9477265	
			251.94		m	

地番	①	272-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B5			523.566	402.814	-107.954152	2.427
B6			521.159	402.496	-12504.745728	28.909
B7			432.486	398.713	-12998.043800	8.573
B8			488.559	406.328	11754.662712	33.095
B4			521.427	410.203	14359.976421	7.692
座標値			座標値		座標値	
			251.895453		251.9477265	
			251.94		m	

符号4



作製者

申請人

縮尺 1/250

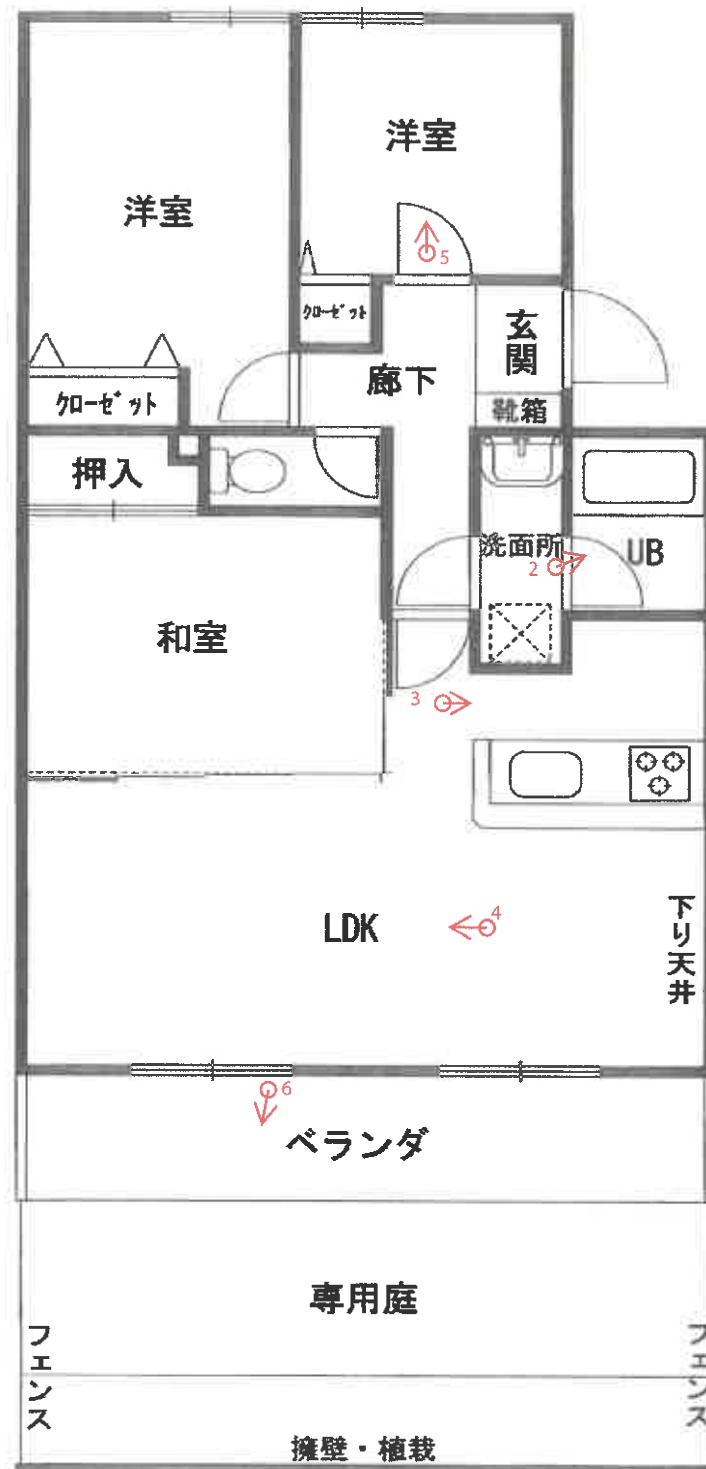
(千葉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：31-7



建物間取略図

(評価人作成)



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(15枚目)

① 一棟の建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 洋室



⑥ 専用庭



副本

令和 7 年（ケ）第 250 号

令和 7 年 10 月 24 日 現地調査

令和 7 年 10 月 25 日 評価

第 K 2 5 3 0 9 4 3 号 発行番号

令和 7 年 11 月 9 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

物件番号	評 価 額
1	金 3,620,000 円

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 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1	登記簿上、物件1の存する一棟の建物は4階建であるが、建築確認（建築基準法）では地上3階、地下1階である。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 成田市大袋字白幡 2 5 5 番地 2 0

建物の名称 サンパーク成田武番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大袋 2 5 5 番 2 0 の 2 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 3 . 2 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 成田市大袋字白幡 2 5 5 番 2 0

地 目 宅地

地 積 6 6 8 5 . 4 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 成田市大袋字白幡 2 5 5 番 2 6

地 目 宅地

地 積 3 . 1 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 成田市宗吾二丁目 2 6 4 番 1

地 目 宅地

地 積 6 8 2 . 2 7 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 成田市宗吾二丁目 272 番 2

地 目 宅地

地 積 251.94 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 875520 分の 6840

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

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（土地の符号1、2、3、4）

位 置 ・ 交 通	京成本線「宗吾参道」駅の北方・約1.3km(道路距離) 京成本線「公津の杜」駅の北西方・約1.5km(道路距離) 最寄バス停「住宅入口」の北方・約170m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後に、低層共同住宅、戸建住宅、山林等が混在する地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 150%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制：4時間、2.5時間、1.5m
		宅地造成等工事規制区域
		建築基準法第22条及び第23条指定区域
		成田市景観条例
		立地適正化計画（都市機能誘導区域外・居住誘導区域外）
画 地 条 件	規 模	7,622.80㎡
	形 状	台形地
	間 口 × 奥 行	(東側間口) 約120m × (奥行) 約60m
	敷 地 権 の 割 合	875,520分の6,840 (所有権)
	接面道路との関係	角地
接 面 道 路 の 状 況	東側（法定外道路 成田市所有） 路線名（－） 幅員（約6m） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	南側（下水道管理用道路 成田市所有） 路線名（－） 幅員（約3.6m） 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		東 側： 建築基準法第42条1項2号
			南 側： 建築基準法上の道路ではない
	セットバック		不要
	再建築の可否		可能
土地の利用状況等	符号1、2、 3、4	「サンパーク成田壹番館～四番館」及びその関連施設の敷地	
	隣地	周囲には、戸建住宅、共同住宅、保育園、駐車場等が存する。	
供給処理施設	上水道 あり		
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 あり		
	下水道 あり		
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、農地、山林に大規模開発を実施した地域のうちにあり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。		
	2. 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. 成田市教育委員会への聴取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. 土地の符号1を含む地域（約9,685㎡）は開発許可を受けている。 開発許可：平成6年12月26日 千葉県成土指令第2号の48 検査済証：平成9年6月17日 第5号の20 平成9年9月9日 第5号の30		
	2. 成田市大規模造成地マップによると土地の符号1～符号4は谷埋め型大規模盛土造成地に該当する。		
	3. 『成田市ハザードマップ』によれば、土地の符号1～符号4は洪水浸水及び土砂災害のエリアに含まれない。詳細は『成田市ハザードマップ』ご参照。		

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンパーク成田式番館
建物の用途	居住用 (総戸数40戸) 式番館のみ
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成9年6月5日 新築 経過年数 : 約28年 経済的残存耐用年数 : 約17年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕様	屋根 : アスファルトシルバー仕上等 外壁 : タイル貼り、一部モルタル仕上げ等 その他 : -
設備等	供給処理施設 : 電気、上水道、都市ガス、下水道 エレベーター : なし 駐車場 : あり 集会所等 : あり オートロック : なし
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : あり 名称 (サンパーク成田管理組合) 管理方式 : 委託 管理会社 : 株式会社東急コミュニティー 管理形態 : 日勤 (月・水・木・土 9:00~15:00)
管理の状況	普通 - 管理会社へのヒアリングでは、平成23年3月11日の東日本大震災では特段の被害はなかったとのことである。 - 管理会社の回答によると、令和10年2月に大規模修繕が予定されている。
特記事項	1. 建築確認 : 平成8年7月10日・第6号 完了検査 : 平成9年6月17日・第6号

2. 規約設定共用部分なし（管理会社の回答による）

なお、規約には記載はないものの、土地の符号1地上には集会所兼管理事務所が存し、下記の登記の内容となっている。

・家屋番号：255番20、種類：集会所、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：44.14㎡、原因：平成9年6月11日団地規約設定

3. 駐車場119台、月額3,000円/台、令和7年10月6日現在空き無し（管理会社の回答による）

4. トランクルーム無し

5. ペット飼育：他人に迷惑を掛けない程度のペットの飼育は可能

6. 修繕積立金の合計額：200,102,812円（令和7年9月30日現在）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階 (104号室) 中間住戸・主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	63.20 m ² (登記面積) 約 68.40 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)		
間 取 り	3LDK (別添建物間取略図参照) ・バルコニー面積 約8m ² ・専用庭面積 約9.8m ²		
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス、洗面台、水洗トイレ、システムキッチン (電気、上下水道、都市ガス) そ の 他：特になし		
保守管理の状態	普通 ・ 空き家の状態にあり、上水道、都市ガス、下水道等の設備の稼働状況は不明である。全体的にクロスの劣化、汚れ等が見受けられ、一部に剥がれが確認された。トイレの便器回りにカビが確認され、水漏れしている可能性がある。キッチン・洗面所・浴室は使用感がある。 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。		
管 理 費 等	管 理 費	月額	7,500円
	修 繕 積 立 金	月額	15,500円
	専 用 庭 使 用 料	月額	400円
		計	23,400円 (令和7年9月30日現在)
	滞 納 額	滞納期間：令和5年9月分～令和7年10月分 計598,400円 (令和7年9月30日現在) 上記に対する遅延損害金：86,815円 (令和5年9月分～令和7年10月分) 遅延損害金金利：年14%	

	備考	管理会社の回答によれば、上記のほか弁護士費用等118,500円も買受人に請求するとのことである。
専有部分の利用状況等	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。	
特記事項	1. 物件1は、登記上は1階に所在するが、ドライエリアのある地下1階部分に位置しており、床は地盤面よりも下に位置している。 2. 物件1の南側のドライエリアは、物件1の専用庭及びベランダとして利用されているが、雑草繁茂している。また、当該専用庭にスチール製物置が存しているが、動産と認定した。物件1の北側にもドライエリアがあるが、バルコニーはない。 3. 建築時期及び構造よりアスベストが使用されている可能性は低い。 4. トイレのタンクの蓋は取り外され、キッチンのシンクに置かれている。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、比準価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

なお、本件評価額は、規約設定共用部分が存することを前提とする。

I 比準価格の試算

基準階中間室 の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
120,000	0.95	63.20	1.00	7,205,000

ア 基準階中間室の： 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間室の専有部分（登記面積）の1㎡当たりの比準価格を査定した。具体的には、ドライエリア及び専用庭のある1階を基準階とし、1階の事例を収集し比準価格を査定した。

イ 個別格差： 保守管理の状態 （△5%） 個別格差率 0.95
（相乗積）

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： 不要と推定した。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも下記に記載した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

○ DCF法による価格査定表

(※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない)

3年間の有効 純収益現価の 合 計	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)
	4年目期末 有効純収益	最 終 還 元 利回り	3年目期末 復帰価格 ※1 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (10.4%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
546,239 円 (16.7%)	404,600 円	10.7%	3,667,869円	0.7432	2,725,960円 (83.3%)	3,272,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 10.4\%)^3} = 0.7432$$

ア： 目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ： 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ： 4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ： 4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

オ： 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ： 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ： 保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額である。

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比 準 価 格 7,205,000円

収 益 価 格 3,272,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生起した類似のマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

両価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては収益性より居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されているファミリータイプのマンションであることを考慮して、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を6,800,000円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価 (円) (敷金等)	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
6,800,000	0.95	0.70	0.80	—	3,620,000

イ 市 場 性 修 正：家財道具等により目視で確認できない部分等を考慮した。

ウ 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。

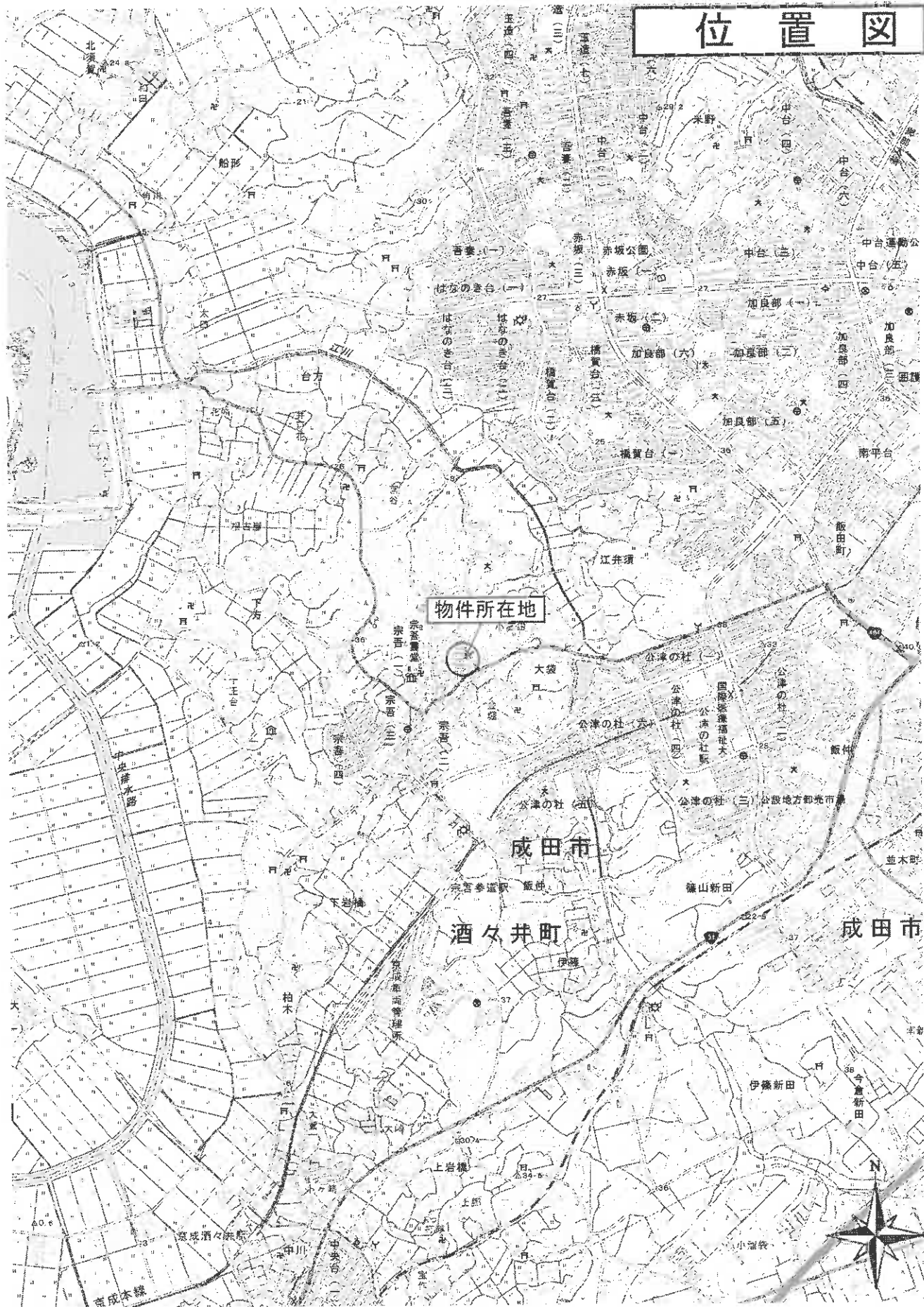
エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して修正を行った。

オ そ の 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 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

縮尺: 1 / 25,000

地籍院タイル（市土地情報）を利用して作成





公図貼合図

本図面は公図を貼り合わせ
したもので縮尺は任意です



公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



土地の符号2

土地の符号1

(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 成田市大袋字白幡				地 番 255番20		
出 力 尺 寸	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			備 付 年 月 日 (原 図)	補 事 記 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。

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年6月16日

東京法務局中野出張所

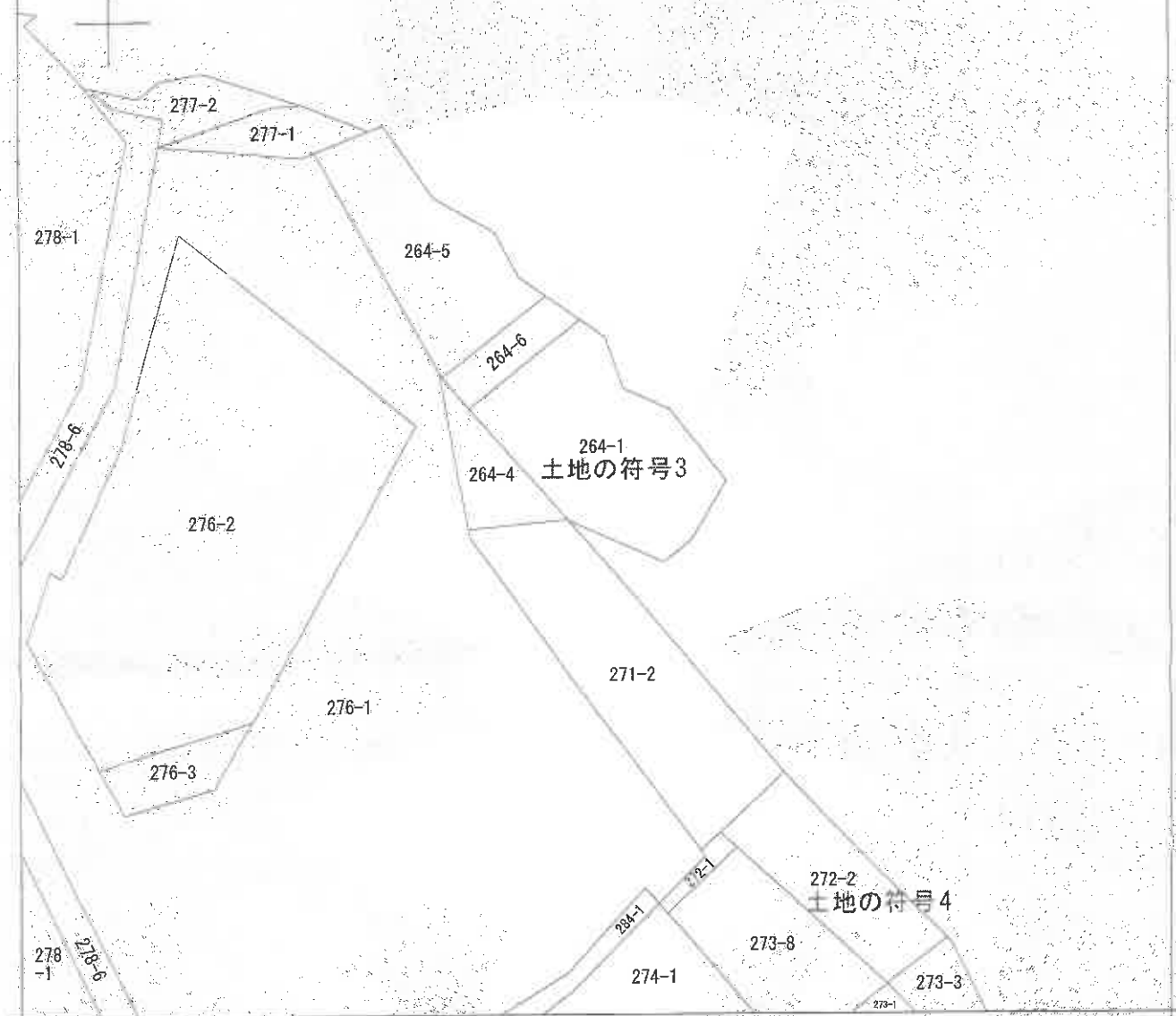
登記官

請求番号：31-1

(1/1)

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



(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	成田市宗吾二丁目				地 番	264番1	
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				備 付 年 月 日 (原図)	平成8年9月20日		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。

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年6月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：31-5

(1/1)

登記年月日：平成9年5月30日

これは図面に記録されている内容の説明した書面である。
(千葉地方方法務局成田出張所管轄)
令和7年6月16日 東京法務局中野出張所

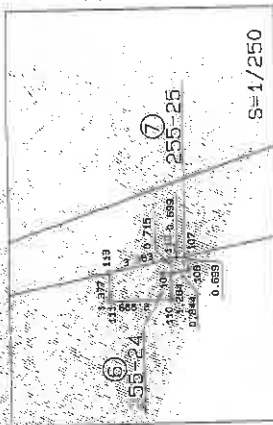
119063

地番 55-20, -21, -22, -23, -24, -25

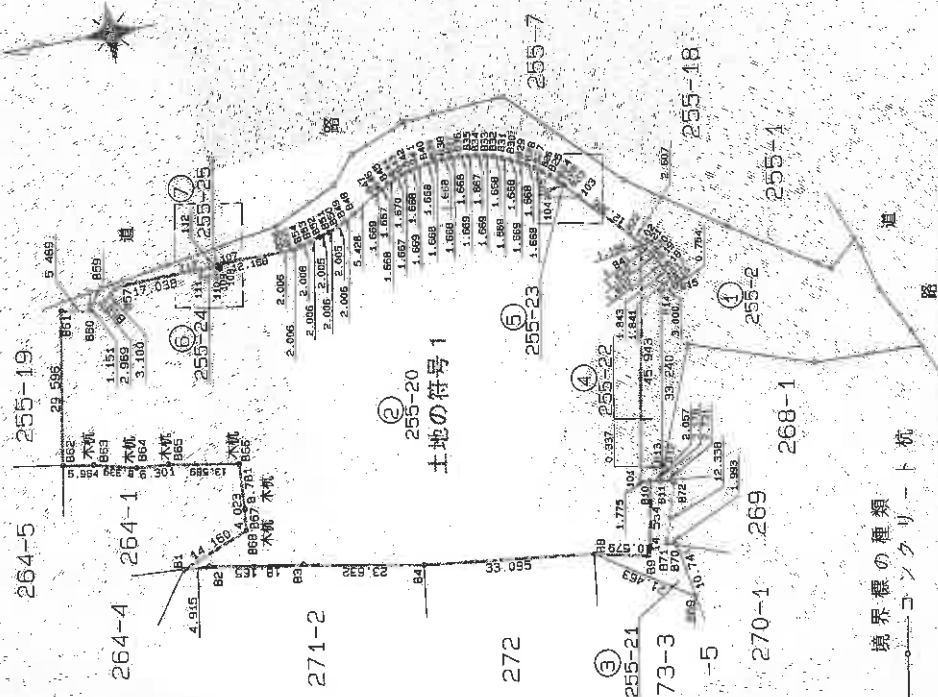
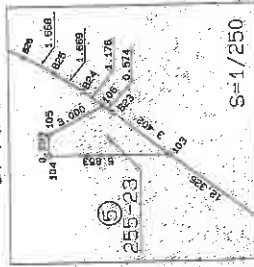
地積測量図

土地の所在 成田市大袋字白幡

拡大図



拡大図



境界線の種類
コンクリート杭

作製者

平成9年5月29日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

本図面はA3判を元に縮小したものです

登記年月日：平成9年5月30日

これは図面に記録されている図案を証明する量面である。
(千葉地方支務局成田出張所量體)
令和7年6月16日 東京法務局中野出張所

2/3

地番 55-20-21, 22
-23, -24, -25

土地の所在 成田市大袋字白幡

119064

座標表

測点	X	Y	Xn-DYn	Qn+1	Yn	Qn+1	Xn-DYn	Yn
B1	557 470	417 089	3417 456242	18 155	417 089	3417 456242	18 155	417 089
B2	562 554	417 551	3417 456242	23 632	417 551	3417 456242	23 632	417 551
B3	544 647	414 557	3417 456242	33 095	414 557	3417 456242	33 095	414 557
B4	521 427	410 203	3417 456242	10 159	410 203	3417 456242	10 159	410 203
B8	488 559	406 328	3417 456242	13 574	406 328	3417 456242	13 574	406 328
B9	478 199	404 231	3417 456242	1 775	404 231	3417 456242	1 775	404 231
B10	475 466	415 539	3417 456242	45 943	415 539	3417 456242	45 943	415 539
B11	477 245	418 831	3417 456242	2 107	418 831	3417 456242	2 107	418 831
B12	469 410	464 105	3417 456242	12 355	464 105	3417 456242	12 355	464 105
B22	471 096	466 095	3417 456242	5 953	466 095	3417 456242	5 953	466 095
B13	479 599	475 019	3417 456242	0 999	475 019	3417 456242	0 999	475 019
B14	485 373	475 979	3417 456242	3 000	475 979	3417 456242	3 000	475 979
B15	485 209	476 965	3417 456242	1 178	476 965	3417 456242	1 178	476 965
B16	482 354	477 867	3417 456242	1 569	477 867	3417 456242	1 569	477 867
B24	483 191	478 717	3417 456242	1 568	478 717	3417 456242	1 568	478 717
B25	484 441	479 823	3417 456242	1 568	479 823	3417 456242	1 568	479 823
B26	485 751	480 857	3417 456242	1 568	480 857	3417 456242	1 568	480 857
B27	487 117	481 815	3417 456242	1 568	481 815	3417 456242	1 568	481 815
B28	488 535	482 694	3417 456242	1 568	482 694	3417 456242	1 568	482 694
B29	490 001	483 492	3417 456242	1 568	483 492	3417 456242	1 568	483 492
B30	491 509	484 205	3417 456242	1 568	484 205	3417 456242	1 568	484 205
B31	493 056	484 832	3417 456242	1 568	484 832	3417 456242	1 568	484 832
B32	494 535	485 370	3417 456242	1 568	485 370	3417 456242	1 568	485 370
B33	496 243	485 819	3417 456242	1 568	485 819	3417 456242	1 568	485 819
B34	497 872	486 175	3417 456242	1 568	486 175	3417 456242	1 568	486 175
B35	499 520	486 440	3417 456242	1 568	486 440	3417 456242	1 568	486 440
B36	501 180	486 610	3417 456242	1 568	486 610	3417 456242	1 568	486 610
B37	502 647	486 886	3417 456242	1 568	486 886	3417 456242	1 568	486 886
B38	504 515	486 656	3417 456242	1 568	486 656	3417 456242	1 568	486 656
B39	505 180	486 556	3417 456242	1 568	486 556	3417 456242	1 568	486 556
B40	507 838	486 348	3417 456242	1 568	486 348	3417 456242	1 568	486 348
B41	509 478	486 090	3417 456242	1 567	486 090	3417 456242	1 567	486 090
B42	511 100	485 658	3417 456242	1 567	485 658	3417 456242	1 567	485 658
B43	512 696	485 175	3417 456242	1 567	485 175	3417 456242	1 567	485 175
B44	514 265	484 602	3417 456242	1 567	484 602	3417 456242	1 567	484 602
B45	515 797	483 942	3417 456242	1 567	483 942	3417 456242	1 567	483 942
B46	517 288	483 195	3417 456242	1 567	483 195	3417 456242	1 567	483 195
B47	518 738	482 369	3417 456242	1 567	482 369	3417 456242	1 567	482 369
B48	523 371	479 540	3417 456242	1 567	479 540	3417 456242	1 567	479 540
B49	525 116	478 549	3417 456242	1 567	478 549	3417 456242	1 567	478 549
B50	526 919	477 671	3417 456242	1 567	477 671	3417 456242	1 567	477 671

测点	Xn	Yn	Xn-DYn	Qn+1	Yn	Qn+1	Xn-DYn	Yn
B51	255-20	476 940	4761 750870	2.005	476 940	4761 750870	2.005	476 940
B52	530 676	476 266	1857 916584	2.006	476 266	1857 916584	2.006	476 266
B53	532 614	475 749	1927 979945	2.006	475 749	1927 979945	2.006	475 749
B54	534 581	475 353	1980 024115	2.006	475 353	1980 024115	2.006	475 353
B55	536 559	475 084	1995 110075	12.168	475 084	1995 110075	12.168	475 084
B56	538 570	474 912	6725 164560	0.699	474 912	6725 164560	0.699	474 912
B57	540 791	474 464	5755 722784	0.844	474 464	5755 722784	0.844	474 464
B58	542 765	473 763	386 5652240	1.284	473 763	386 5652240	1.284	473 763
B59	545 545	473 731	500 259936	2.999	473 731	500 259936	2.999	473 731
B60	548 715	472 464	1498 193344	1.377	472 464	1498 193344	1.377	472 464
B61	551 545	472 957	1292 110524	17.038	472 957	1292 110524	17.038	472 957
B62	554 489	474 316	7567 550168	3.100	474 316	7567 550168	3.100	474 316
B63	557 514	473 647	9147 544511	1.969	473 647	9147 544511	1.969	473 647
B64	576 768	471 425	2477 509370	1.151	471 425	2477 509370	1.151	471 425
B65	576 768	471 425	1486 403025	5.489	471 425	1486 403025	5.489	471 425
B66	582 372	471 180	2635 499556	29.596	471 180	2635 499556	29.596	471 180
B67	586 955	470 269	4814 517240	5.954	470 269	4814 517240	5.954	470 269
B68	592 372	471 180	-481 311864	8.339	471 180	-481 311864	8.339	471 180
B69	581 283	441 034	-6162 127048	6.301	441 034	-6162 127048	6.301	441 034
B70	586 917	438 505	-6306 357948	13.589	438 505	-6306 357948	13.589	438 505
B71	593 546	436 077	-8648 815775	4.023	436 077	-8648 815775	4.023	436 077
B72	598 962	427 304	-5649 377535	358 936200	427 304	-5649 377535	358 936200	427 304
B73	604 366	423 304	5717 930432	13370 878327	423 304	5717 930432	13370 878327	423 304
B74	609 835	420 149	6695 4391635	5685.43	420 149	6695 4391635	5685.43	420 149
B75	615 433	417 663			417 663			417 663
B76	621 160	415 144			415 144			415 144
B77	627 015	412 585			412 585			412 585
B78	632 998	410 006			410 006			410 006
B79	639 119	407 407			407 407			407 407
B80	645 366	404 788			404 788			404 788
B81	651 739	402 149			402 149			402 149
B82	658 240	399 490			399 490			399 490
B83	664 863	396 811			396 811			396 811
B84	671 596	394 112			394 112			394 112
B85	678 439	391 393			391 393			391 393
B86	685 382	388 654			388 654			388 654
B87	692 425	385 895			385 895			385 895
B88	699 568	383 116			383 116			383 116
B89	706 811	380 317			380 317			380 317
B90	714 154	377 498			377 498			377 498
B91	721 597	374 659			374 659			374 659
B92	729 140	371 800			371 800			371 800
B93	736 783	368 921			368 921			368 921
B94	744 526	366 022			366 022			366 022
B95	752 269	363 103			363 103			363 103
B96	760 012	360 164			360 164			360 164
B97	767 755	357 205			357 205			357 205
B98	775 498	354 246			354 246			354 246
B99	783 241	351 287			351 287			351 287
B100	791 015	348 328			348 328			348 328
B101	798 818	345 369			345 369			345 369
B102	806 641	342 410			342 410			342 410
B103	814 484	339 451			339 451			339 451
B104	822 347	336 492			336 492			336 492
B105	830 230	333 533			333 533			333 533
B106	838 133	330 574			330 574			330 574
B107	846 056	327 615			327 615			327 615
B108	854 019	324 656			324 656			324 656
B109	862 022	321 697			321 697			321 697
B110	870 065	318 738			318 738			318 738
B111	878 148	315 779			315 779			315 779
B112	886 271	312 820			312 820			312 820
B113	894 434	309 861			309 861			309 861
B114	902 637	306 902			306 902			306 902
B115	910 880	303 943			303 943			303 943
B116	919 163	300 984			300 984			300 984
B117	927 486	298 025			298 025			298 025
B118	935 849	295 066			295 066			295 066
B119	944 252	292 107			292 107			292 107
B120	952 695	289 148			289 148			289 148
B121	961 178	286 189			286 189			286 189
B122	969 621	283 230			283 230			283 230
B123	978 104	280 271			280 271			280 271
B124	986 547	277 312			277 312			277 312
B125	995 030	274 353			274 353			274 353
B126	1003 513	271 394			271 394			271 394
B127	1012 015	268 435			268 435			268 435
B128	1020 518	265 476			265 476			265 476
B129	1029 020	262 517			262 517			262 517
B130	1037 523	259 558			259 558			259 558
B131	1046 026	256 599			256 599			256 599
B132	1054 529	253 640			253 640			253 640
B133	1063 032	250 681			250 681			250 681
B134	1071 535	247 722			247 722			247 722
B135	1080 038	244 763			244 763			244 763
B136	1088 541	241 804			241 804			241 804
B137	1097 044	238 845			238 845			238 845
B138	1105 547	235 886			235 886			235 886
B139	1114 050	232 927			232 927			232 927
B140	1122 553	229 968			229 968			229 968
B141	1131 056	227 009			227 009			227 009
B142	1139 559	224 050			224 050			224 050
B143	1148 062	221 091			221 091			221 091
B144	1156 565	218 132			218 132			218 132
B145	1165 068	215 173			215 173			215 173
B146	1173 571	212 214			212 214			212 214
B147	1182 074	209 255			209 255			209 255
B148	1190 577	206 296			206 296			206 296
B149	1199 080	203 337			203 337			203 337
B150	1207 583	200 378			200 378			200 378
B151	1216 086	197 419			197 419			197 419
B152	1224 589	194 460			194 460			194 460
B153	1233 092	191 501			191 501			191 501
B154	1241 595	188 542			188 542			188 542
B155	1250 098	185 583			185 583			185 583
B156	1258 601	182 624			182 624			182 624
B157	1267 104	179 665			179 665			179 665
B158	1275 607	176 706			176 706			176 706
B159	1284 110	173 747			173 747			173 747
B160	1292 613	170 788			170 788			170 788
B161	1301 116	167 829			167 829			167 829
B162	1309 619	164 870			164 870			164 870
B163	1318 122	161 911			161 911			161 911
B164	1326 625	158 952			158 952			158 952
B165	1335 128	155 993			155 993			155 993
B166	1343 631	153 034			153 034			153 034
B167	1352 134	150 075			150 075			150 075
B168	1360 637	147 116			147 116			147 116
B169	1369 140	144 157			144 157			144 157
B170	1377 643	141 198			141 198			141 198
B171	1386 146	138 239			138 239			138 239
B172	1394 649	135 280			135 280			135 280
B173	1403 152	132 321			132 321			132 321
B174	1411 655	129 362			129 362			129 362
B175	1420 158	126 403			126 403			126 403
B176	1428 661	123 444			123 444			123 444
B177	1437 164	120 485			120 485			120 485
B178	1445 667	117 526			117 526			117 526
B179	1454 170	114 567			114 567			114 567
B180	1462 673	111 608			111 608			111 608
B181	1471 176	108 649			108 649			108 649
B182	1479 679	105 690			105 690			105 690
B183	1488 182	102 731			102 731			102 731
B184	1496 685	99 772			99 772			99 772
B185	1505 188	96 813			96 813			96 813
B186	1513 691	93 854			93 854			93 854
B187	1522 194	90 895			90 895			90 895
B188	1530 697	87 936			87 936			87 936
B189	1539 200	84 977			84 977			84 977
B190	1547 703	82 018			82 018			82 018
B191	1556 206	79 059			79 059			79 059
B192	1564 709	76 100			76 100			76 100
B193	1573 212	73 141			73 141			73 141
B194	1581 715	70 182			70 182			70 182
B195	1590 218	67 223			67 223			67 223
B196	1598 721	64 264			64 264			64 264
B197	1607 224	61 305			61 305			61 305
B198	1615 727	58 346			58 346			58 346
B199	1624 230	55 387			55 387			55 387
B200	1632 733	52 428			52 428			52 428
B201	1641 236	49 469	</					

登記年月日：平成9年5月30日

119066

地番 255-19,-26 地積測量図

土地の所在 成田市大袋字白幡

境界点表

地番	255-25	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n - D \cdot Y_n$	距離
851	582.372	471.180	88.110560	5.489	
850	576.955	470.269	-2635.499556	1.151	
859	576.788	471.425	2553.708225	5.608	
		作面積	6.320329		
		面積	3.1601645		
			3.16	m ²	

地番	0 255-19	合計
公積	851.8555	3.1601645
		848.7064355
		848.70 m ²

254-5

①
255-19

254-1

255-2

②
255-26

土地の符号 2

境界線の種類
コンクリート柵

作製者

申請人

縮尺

1/250

(平成 9年 5月 29日作製)

業土地家産調査士会用紙

本図面はA3判をA4に縮小したものです

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。
(千葉県方法務局成田出張所管理)
令和 7 年 6 月 16 日 東京法律局中野出張所 登記官

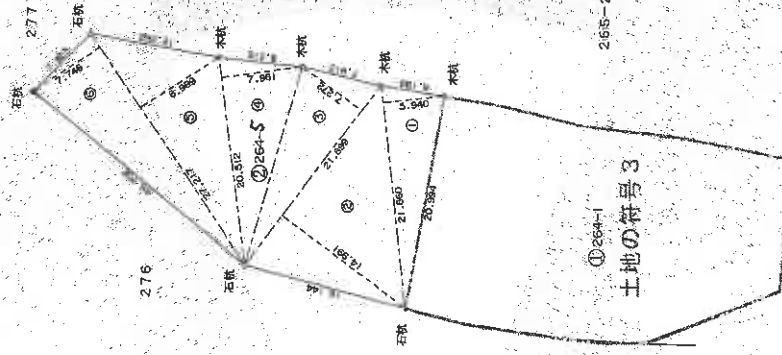
登記年月日：平成6年3月23日

132777

地籍図

地番 264-1, -5

土地の所在 成田市京吾 2 丁目



三 斜 求 積 表

地番	底辺	高さ	積
1	21.860	5.940	129.848400
2	21.899	4.991	328.287909
3	21.899	7.272	159.248928
4	20.512	7.961	163.296032
5	27.217	8.389	228.653613
6	27.217	7.746	210.892802
合計			1236.158364
面積			618.079182
地積			618.07 m ²
坪			186.96

合計面積 618.079182
坪 186.96

地番	底辺	高さ	積
1	21.860	5.940	129.848400
2	21.899	4.991	328.287909
3	21.899	7.272	159.248928
4	20.512	7.961	163.296032
5	27.217	8.389	228.653613
6	27.217	7.746	210.892802
合計			1236.158364
面積			618.079182
地積			618.07 m ²
坪			186.96

作製者

平成 6 年 3 月 22 日 (作製)

申請人

縮尺

500

本図面はA3判をA4に縮小したものです

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 7 年 6 月 16 日 東京法務局 成田出張所

登記簿
22

請求番号：31-6

登記年月日：平成9年5月30日

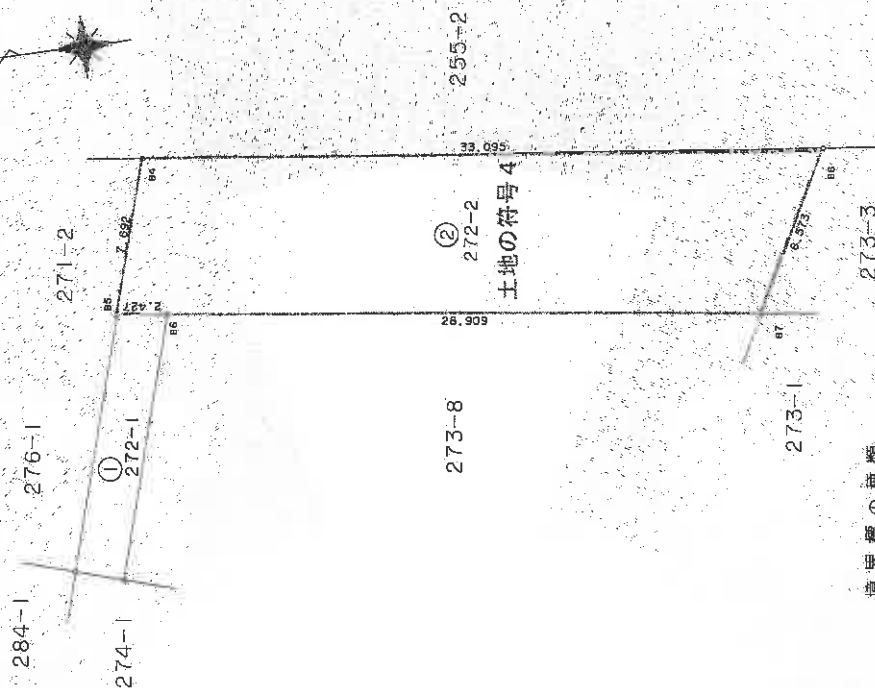
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方裁判所成田出張所管轄)
令和7年6月16日 東京法務局中野出張所

132781

202

地番 272-1, -2 地籍測量図

土地の所在 成田市京吾2丁目



座標変換表

地番	272-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn	距離
B5	523.566	402.814	-107.954152		2.427
B6	521.159	402.496	-12504.745728		29.909
B7	492.498	398.713	-12998.043800		8.573
B8	488.459	406.328	11754.582712		33.085
B4	521.427	410.203	14359.976421		7.892
計算値			503.895453		
座標			251.9477265		
座標			251.94		m

座標	272-1	Xn	Yn	距離
B5	283.1666		251.9477265	
B6			31.2208735	
計算値			31.22	m

境界標の種類
コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成9年5月28日作製)

業土地家屋調査士会印紙

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成9年6月17日

これは図面に記載されている内容の正確性を証明する書面である。
(千葉県地方税務局成田出張所管轄)

令和7年6月16日

東京法務局中野出張所

登記簿

24

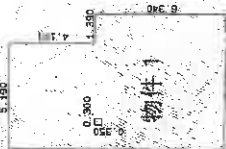
請求番号：31-3

5363 各階平面図

家屋番号 大袋255-20
2-2-104

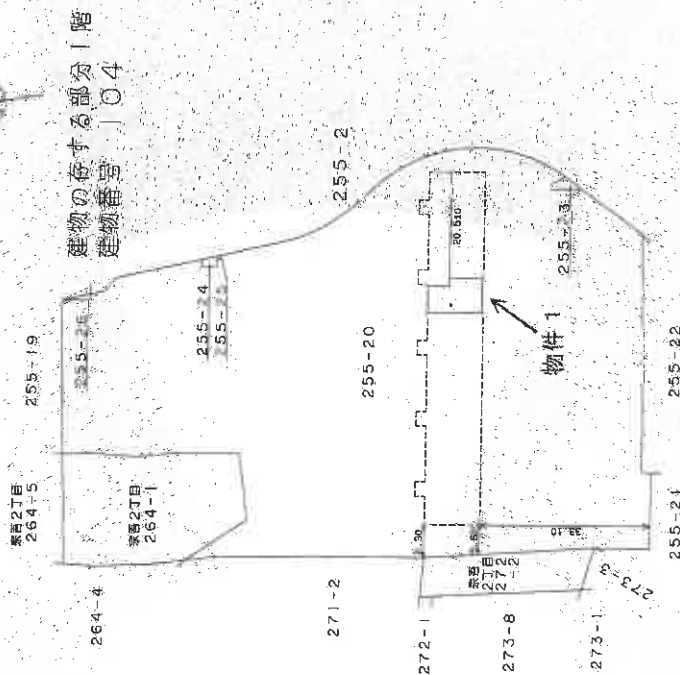
建物の所在 成田市入袋字白糠255番地20

建物図面 各階平面図



求積表

10.500 X 5.190	=	54.495000
6.340 X 1.390	=	8.812600
0.350 X 0.300	=	-0.105000
合 計		53.202600
床面積		53.20 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

千葉県地方税務局成田出張所

本図面はA3判をA4に縮小したもので



建物間取略図

(評価人作成)

