

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月27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 3月24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成田市宗吾二丁目2
64番地1

建物の名称 サンパーク成田四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大袋255番20の4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



物 件 目 録

地 積 682.27平方メートル

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



物件明細書

令和 8年 1月15日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅野彬史

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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成田市宗吾二丁目2
64番地1

建物の名称 サンパーク成田四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大袋255番20の4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



物 件 目 録

地 積 682.27平方メートル

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



令和7年(ケ)第328号
令和7年10月21日受理
令和7年11月27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成田市宗吾二丁目2
64番地1

建物の名称 サンパーク成田四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大袋255番20の4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



物 件 目 録

地 積 682.27平方メートル

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



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (R7年4,5,8月分) 70,200円 <input checked="" type="checkbox"/> 上記に対する年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1~4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1~4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号1~4) <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1~4) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> その他A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有者A、債務者兼所有者)の陳述／ ■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 5月 8日
最初の契約日	令和 5年 5月 8日
契約等期間	令和 5年 5月 8日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 5月 7日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 7年 5月 8日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 5月 7日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 70,000円 (毎月 10日 限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 210,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	家賃滞納無し。占有者Aによると、更新契約書が見当たらなかったが、更新後の契約内容に変更は無いとのことである。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者Aは本物件の駐車場を賃借(月額3,000円)し、家賃保証料(デシストレント、月額1,050円)も支払っている。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

その他の事項

- 本建物（物件1）について
室内で猫を1匹飼っていることから内壁等の所々に引っ掻き傷がありクロスを新たに張り付けて補修している跡が見られる。
- 敷地権の目的である土地（符号1～4）について
本建物を含む複数の共同住宅（サンパーク成田壱番館～四番館）及び管理事務所等の関連施設の敷地や駐車場として利用されている。

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

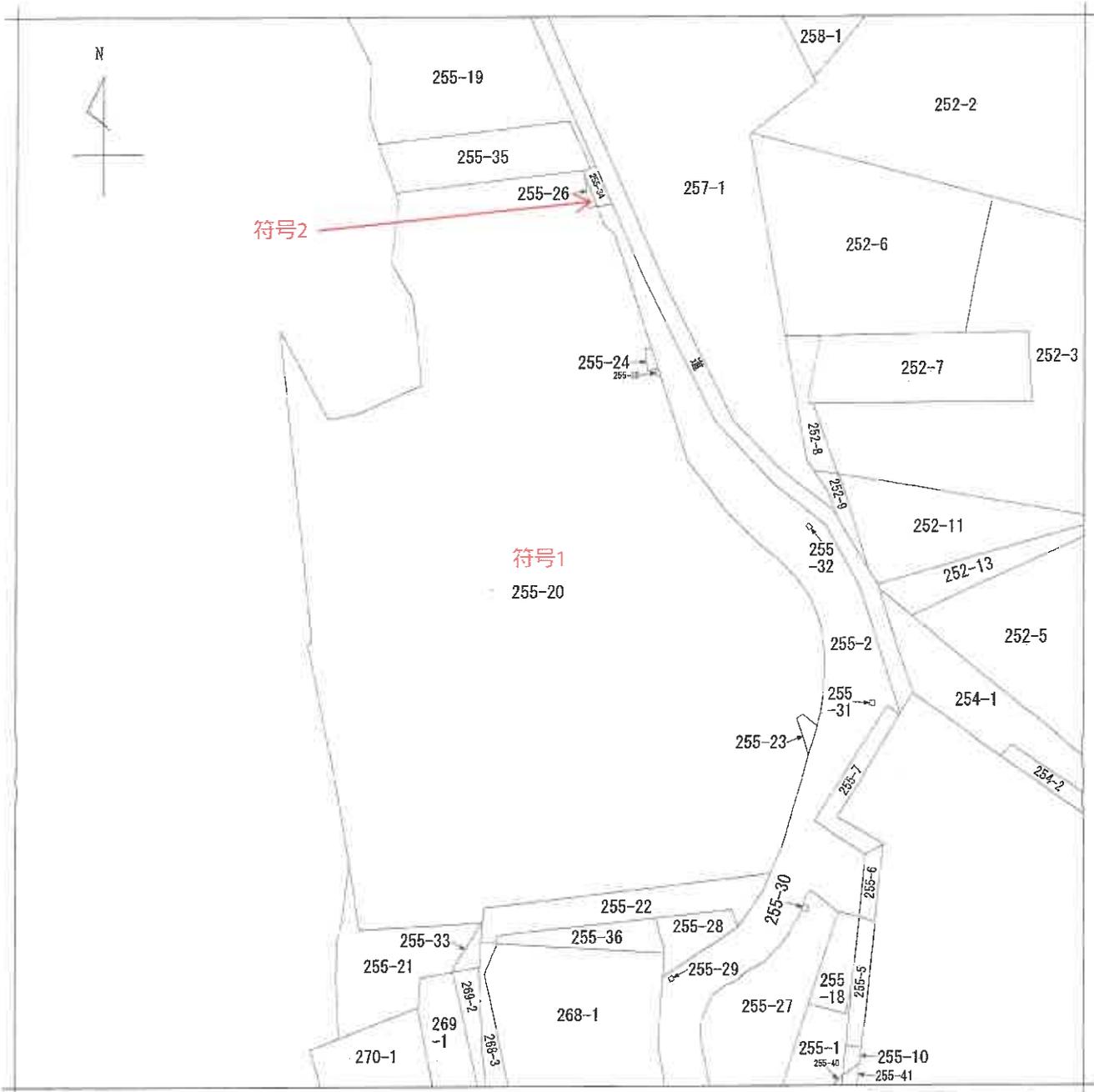
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<p>1 私は住んでおらず、部屋は賃貸しているが、賃借人が誰なのかはよく分からない。</p> <p>2 今回の競売については納得がいかない。</p> <p>(以上、令和7年10月31日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■ 占有者A	<p>1 本建物に家族で居住している。</p> <p>2 雨漏りや排水の詰まり等はない。</p> <p>3 室内で猫を1匹飼っている。</p> <p>(以上、令和7年11月4日に物件所在地にて聴取)</p>

(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)

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21日 (火)	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で回答あり。)
令和7年10月24日 (金) 12:45 - 13:00	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文書を投函 (応答あり。)
令和7年10月24日 (金)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (応答あり。)
令和7年10月31日 (金) 16:45 - 16:50	当庁執行官室	債務者兼共有者へ、利用状況等について電話聴取
令和7年11月4日 (火) 15:50 - 16:15	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 占有者Aが立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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	成田市大袋字白幡			地番	255番20		
出力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	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。

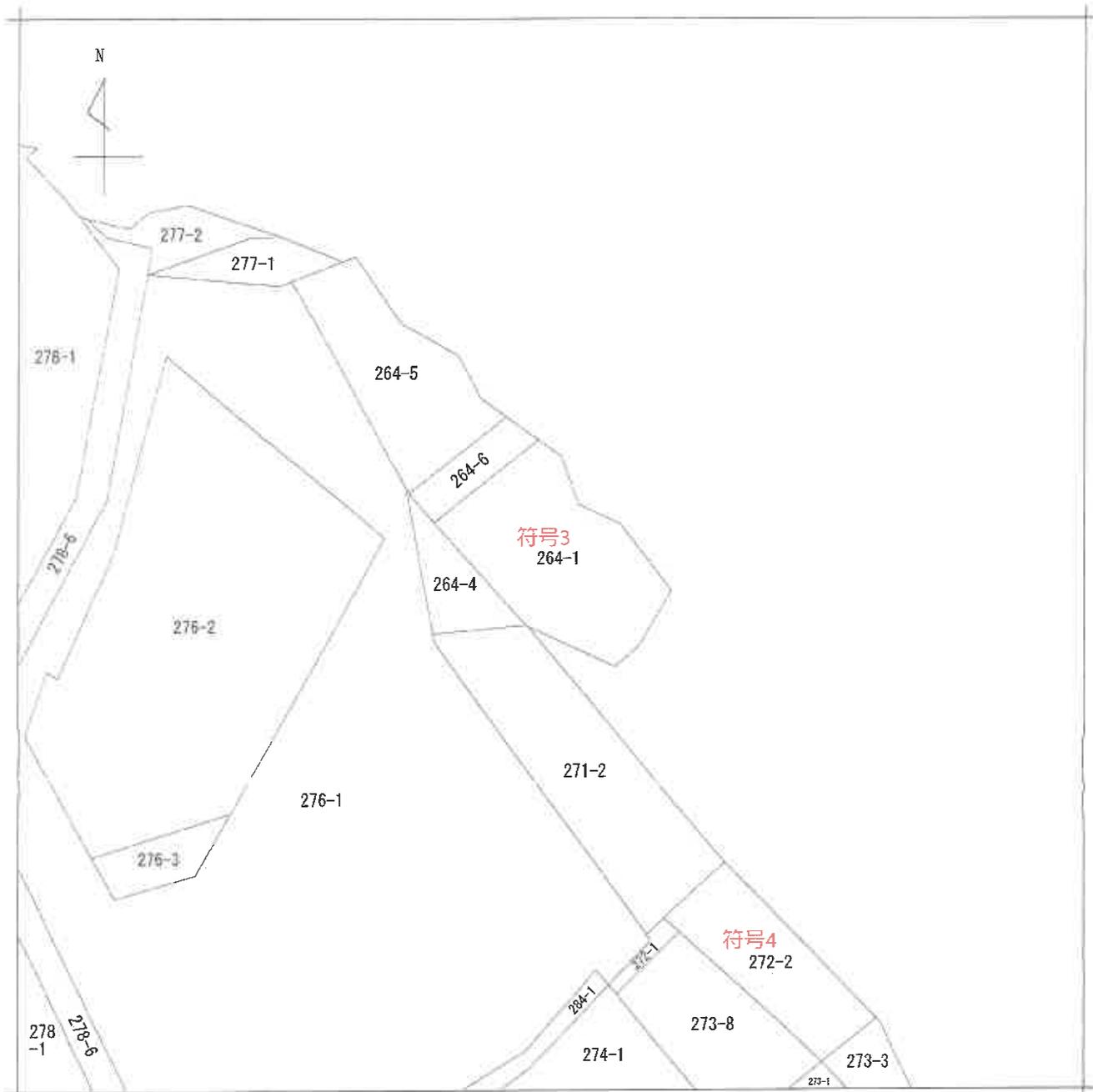
(A3版をA4版に縮小)

令和7年8月13日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：25-2
(1/1)

(8枚目)





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確と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		
出方縮尺	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				備付年月日(原図)	平成8年9月20日		補記事項	

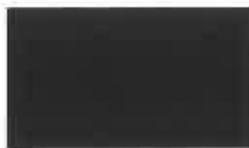
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年8月13日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：25-3
(1/1)

(9枚目)



登記年月日：平成29年5月30日

119064

55-20-21-22
-23-24-25
成田市大袋字白幡

2/3

土地積測量図

土地の所在 成田市大袋字白幡

座標表

↑ 符号1

座標点	Xn	Yn	α_{n+1}	$X_n - D$	Yn	距離
B51	528.776	476.810	1791.750970			2.005
B52	530.614	476.868	1827.916884			2.005
B53	532.614	475.749	1857.799845			2.006
B54	534.581	475.353	1880.021115			2.006
B55	536.569	475.084	1895.110076			2.006
B56	538.570	474.941	1925.164560			2.006
B57	540.729	474.464	1956.722784			2.006
B58	542.701	473.785	1986.952240			2.006
B59	544.546	473.731	2000.259936			2.006
B60	546.157	472.957	2022.118524			2.006
B61	547.514	472.316	2042.118524			2.006
B62	548.702	471.847	2059.544511			2.006
B63	549.768	471.555	2077.549370			2.006
B64	550.729	471.425	2096.403025			2.006
B65	551.585	471.289	2116.403025			2.006
B66	552.372	471.180	2137.959556			2.006
B67	553.093	471.093	2160.517240			2.006
B68	553.751	471.024	2184.311864			2.006
B69	554.346	470.978	2209.549556			2.006
B70	554.878	470.954	2236.357948			2.006
B71	555.346	470.950	2264.615775			2.006
B72	555.751	470.967	2294.375335			2.006
B73	556.103	471.004	2325.635200			2.006
B74	556.403	471.052	2358.395200			2.006
B75	556.651	471.111	2392.655200			2.006
B76	556.857	471.180	2428.415200			2.006
B77	557.021	471.259	2465.675200			2.006
B78	557.143	471.348	2504.435200			2.006
B79	557.224	471.447	2544.695200			2.006
B80	557.265	471.556	2586.455200			2.006
B81	557.265	471.675	2629.715200			2.006
B82	557.224	471.804	2674.475200			2.006
B83	557.143	471.943	2720.735200			2.006
B84	557.021	472.092	2768.495200			2.006
B85	556.857	472.251	2817.755200			2.006
B86	556.651	472.420	2868.515200			2.006
B87	556.403	472.599	2920.775200			2.006
B88	556.103	472.788	2974.535200			2.006
B89	555.751	472.987	3029.795200			2.006
B90	555.346	473.196	3086.555200			2.006
B91	554.878	473.415	3144.815200			2.006
B92	554.346	473.644	3204.575200			2.006
B93	553.751	473.883	3265.835200			2.006
B94	553.093	474.132	3328.595200			2.006
B95	552.372	474.391	3392.855200			2.006
B96	551.585	474.660	3458.615200			2.006
B97	550.729	474.949	3525.875200			2.006
B98	549.768	475.258	3594.635200			2.006
B99	548.702	475.587	3664.895200			2.006
B100	547.514	475.936	3736.655200			2.006
B101	546.157	476.305	3809.915200			2.006
B102	544.581	476.694	3884.675200			2.006
B103	542.701	477.103	3960.935200			2.006
B104	540.570	477.532	4038.695200			2.006
B105	538.229	477.981	4117.955200			2.006
B106	535.688	478.450	4198.715200			2.006
B107	532.947	478.949	4280.975200			2.006
B108	530.006	479.478	4364.735200			2.006
B109	526.865	479.937	4450.000000			2.006
B110	523.524	480.326	4536.760000			2.006
B111	520.083	480.645	4625.020000			2.006
B112	516.542	480.894	4714.780000			2.006
B113	512.901	481.073	4806.040000			2.006
B114	509.160	481.182	4908.800000			2.006
B115	505.319	481.221	5013.060000			2.006
B116	501.378	481.190	5118.820000			2.006
B117	497.337	481.099	5226.080000			2.006
B118	493.196	480.948	5334.840000			2.006
B119	488.955	480.737	5445.100000			2.006
B120	484.614	480.466	5556.860000			2.006
B121	480.173	480.135	5670.120000			2.006
B122	475.632	479.744	5784.880000			2.006
B123	470.991	479.293	5901.140000			2.006
B124	467.250	478.782	6018.900000			2.006
B125	463.409	478.221	6138.160000			2.006
B126	459.468	477.520	6258.920000			2.006
B127	455.427	476.689	6380.180000			2.006
B128	451.286	475.728	6502.940000			2.006
B129	447.045	474.647	6627.200000			2.006
B130	442.704	473.446	6752.960000			2.006
B131	438.263	472.125	6880.220000			2.006
B132	433.722	470.684	7009.000000			2.006
B133	429.081	469.123	7139.280000			2.006
B134	424.340	467.442	7270.960000			2.006
B135	419.500	465.641	7404.040000			2.006
B136	414.559	463.710	7538.520000			2.006
B137	409.518	461.649	7674.400000			2.006
B138	404.377	459.468	7811.680000			2.006
B139	399.136	457.167	7950.360000			2.006
B140	393.795	454.746	8090.440000			2.006
B141	388.354	452.205	8231.920000			2.006
B142	382.813	449.544	8374.800000			2.006
B143	377.172	446.763	8519.080000			2.006
B144	371.431	443.872	8664.760000			2.006
B145	365.590	440.871	8811.840000			2.006
B146	359.649	437.760	8960.320000			2.006
B147	353.608	434.539	9110.200000			2.006
B148	347.467	431.208	9261.480000			2.006
B149	341.226	427.767	9414.160000			2.006
B150	334.885	424.216	9568.240000			2.006
B151	328.444	420.555	9723.720000			2.006
B152	321.903	416.784	9880.600000			2.006
B153	315.262	412.913	10038.880000			2.006
B154	308.521	408.942	10198.560000			2.006
B155	301.680	404.871	10359.640000			2.006
B156	294.739	400.700	10522.120000			2.006
B157	287.700	396.429	10686.000000			2.006
B158	280.561	392.058	10851.280000			2.006
B159	273.322	387.587	11017.960000			2.006
B160	266.083	383.016	11186.040000			2.006
B161	258.844	378.345	11355.520000			2.006
B162	251.505	373.574	11526.400000			2.006
B163	244.166	368.703	11698.680000			2.006
B164	236.827	363.732	11872.360000			2.006
B165	229.488	358.661	12047.440000			2.006
B166	222.149	353.490	12223.920000			2.006
B167	214.810	348.219	12401.800000			2.006
B168	207.471	342.848	12581.080000			2.006
B169	200.132	337.377	12761.760000			2.006
B170	192.793	331.806	12943.840000			2.006
B171	185.454	326.135	13127.320000			2.006
B172	178.115	320.364	13312.200000			2.006
B173	170.776	314.493	13498.480000			2.006
B174	163.437	308.522	13686.160000			2.006
B175	156.098	302.451	13875.240000			2.006
B176	148.759	296.280	14065.720000			2.006
B177	141.420	290.009	14257.600000			2.006
B178	134.081	283.638	14450.880000			2.006
B179	126.742	277.167	14645.560000			2.006
B180	119.403	270.596	14841.640000			2.006
B181	112.064	263.925	15039.120000			2.006
B182	104.725	257.154	15238.000000			2.006
B183	97.386	250.283	15438.280000			2.006
B184	90.047	243.312	15639.960000			2.006
B185	82.708	236.241	15843.040000			2.006
B186	75.369	229.070	16047.520000			2.006
B187	68.030	221.800	16253.400000			2.006
B188	60.691	214.429	16460.680000			2.006
B189	53.352	206.958	16669.360000			2.006
B190	46.013	199.487	16879.440000			2.006
B191	38.674	191.916	17090.920000			2.006
B192	31.335	184.245	17303.800000			2.006
B193	24.000	176.574	17518.080000			2.006
B194	16.661	168.803	17733.760000			2.006
B195	9.322	160.932	17950.840000			2.006
B196	1.983	152.961	18169.320000			2.006
B197		144.890	18389.200000			2.006
B198		136.719	18610.480000			2.006
B199		128.448	18833.160000			2.006
B200		120.077	19057.240000			2.006
B201		111.606	19282.720000			2.006
B202		103.135	19509.600000			2.006
B203		94.664	19737.880000			2.006
B204		86.193	19967.560000			2.006
B205		77.722	20198.640000			2.006
B206		69.251	20431.120000			2.006
B207		60.780	20665.000000			2.006
B208		52.309	20900.280000			2.006
B209		43.838	21136.960000			2.006
B210		35.367	21375.040000			2.006
B211		26.896	21614.520000			2.006
B212		18.425	21855.400000			2.006
B213		9.954	22097.680000			2.006
B214		1.483	22341.360000			2.006
B215			22587.440000			2.006

↑ 符号1

座標点	Xn	Yn	α_{n+1}	$X_n - D$	Yn	距離
B9	488.589	406.328				21.463
B69	470.488	384.778	-3137.258486			10.741
B70	472.461	405.333	1567.462711			1.593
B71	474.395	406.012	-695.904568			12.338

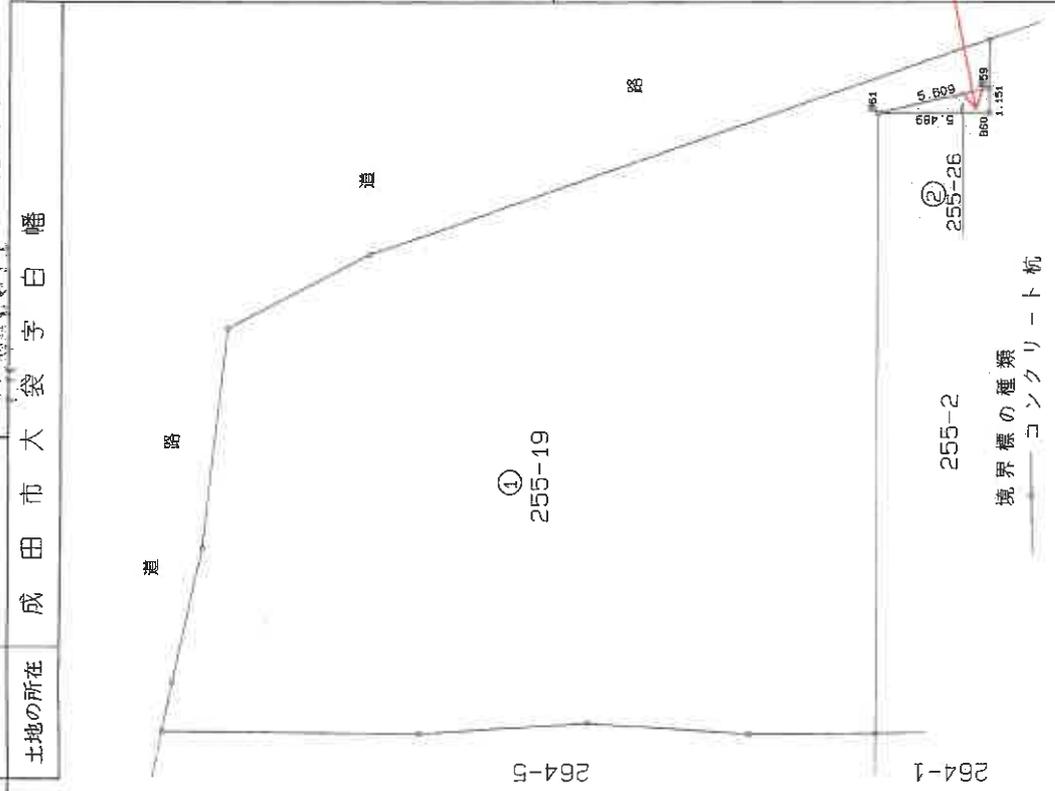
登記年月日：平成9年5月30日

119066

地番 255-19,-26

土地の所在 成田市大袋

地積測量図



座標表

地番	Xa	Ya	Xa+1	Ya+1	距離
851	582.372	471.180	88.110650		5.489
850	576.955	470.289	-2635.498556		1.151
859	576.768	471.425	2553.709225		5.609
		倍面積	6.320329		
		面積	3.1601645		

地番	Xa	Ya	Xa+1	Ya+1	距離
851	851.8665	3.1601645			
		面積	848.7064955		
		倍面積	848.70		

製作者

申請人

縮尺

250

(千葉県地家屋調査士会用品)

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8月13日 千葉県地方法務局成田出張所

登記番号

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

請求番号：25-7

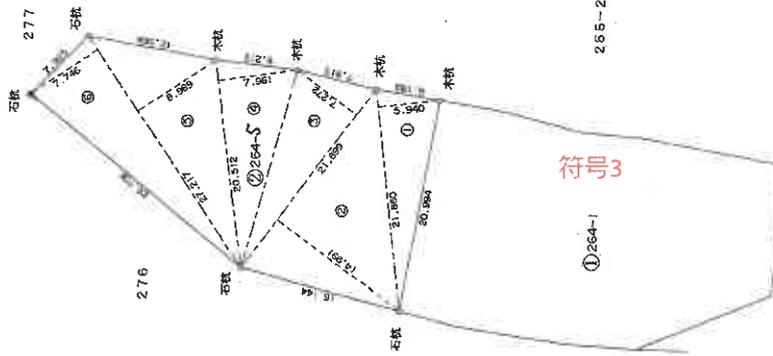
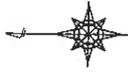
登記年月日：平成6年3月23日

132777

地積測量図

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	辺長	高さ	積
1	21.860	5.540	129.848000
2	21.889	14.991	328.287909
3	21.899	7.272	159.248528
4	20.512	7.961	163.298032
5	27.217	9.988	244.853613
6	27.217	7.746	210.822882
合計			1236.158364
面積			618.079182
総積			618.07
坪			186.96

合計面積 618.079182 坪 186.96

地番	面積
264-1	1300.358590
合計	618.079182
面積	582.27405
坪	682.27
	206.39

符号3

地積更正

製作者

申請人

縮尺 1/500

千葉県土地家屋調査士会用品

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。
令和7年8月13日 千葉県地方法務局成田出張所 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(13枚目)

請求番号：25-5

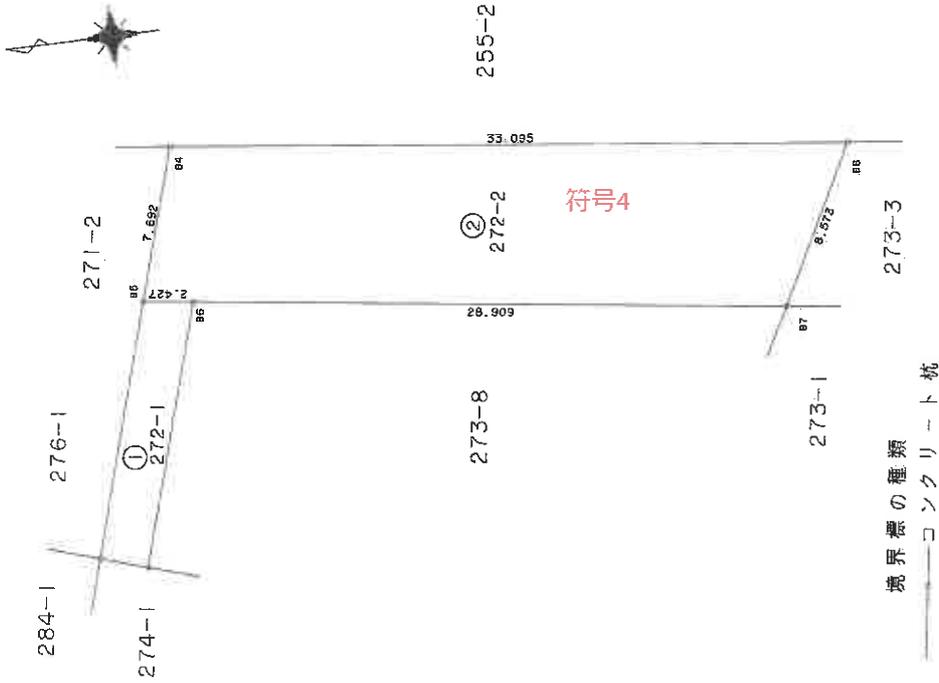
登記年月日：平成9年5月30日

132781

前 272

地 番 272-1.-2 地 積 測 量 図

土地の所在 成田市泉吾 2 丁目



座 標 求 積 表

地番	(2)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/2	Yn	距離
B5	272-2	523.566	402.814	-107.964152		2.427
B6		521.159	402.496	-12504.745728		28.909
B7		492.488	399.713	-12996.043600		8.573
B8		488.559	406.328	11764.662712		33.095
B4		521.427	410.203	14359.976421		7.692
			估 算 値	503.895453		
			面 積 値	251.9477265	m ²	
				251.94	m ²	

↑
符号4

地番	(1)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/2	Yn	距離
公	272-1	283.1686		251.9477265		
			積 算 値	31.2208735		
			地 積 算	31.22	m ²	

境界線の種類
——コンクリート杭

製 作 者

申 請 人

縮尺 1/250

国土実業調査士会(用紙)

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。

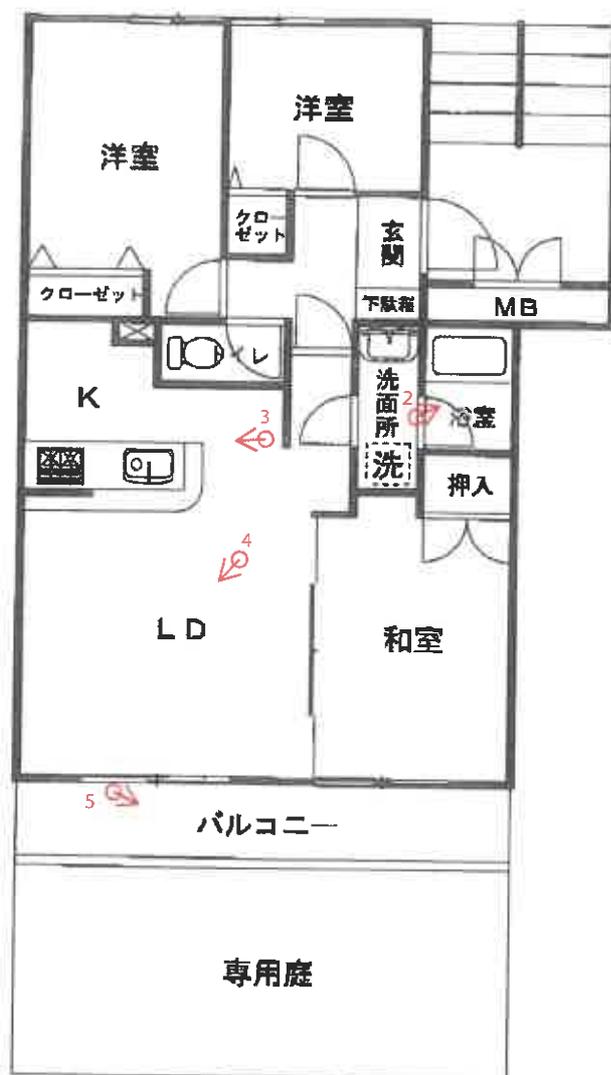
令和 7 年 8 月 13 日 千葉県庁法務局成田出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(14枚目)

請求番号：25-6



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

間取図 (評価人作成)

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 専用庭



令和 7 年(ケ) 第 328 号
令和7年11月4日 現地調査
令和7年11月26日 評価
第 K-0205 号 発行番号
令和7年11月28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

宮崎 浩夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 5,110,000円

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き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。		住居表示未実施区域 同 左
番号	特記事項		
1	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

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成田市宗吾二丁目2
64番地1

建物の名称 サンパーク成田四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大袋255番20の4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



物 件 目 録

地 積 682.27平方メートル

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



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（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・道路距離約1.4km 最寄バス停「金堀住宅入口」の北西方・約280m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	市街地中心部からはやや距離がある, 国道背後の共同住宅のほか, 戸建住宅, 保育園等が混在する住宅地域	
	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 60 % 指定 150 % — 絶対高さ規制 (10m) 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制 (4h - 2.5h, 1.5m) 成田市立地適正化計画 (居住誘導区域外・都市機能誘導区域外) 宅地造成工事等規制区域
画地条件	規模 形状 間口 × 奥行 敷地割合 接面道路との関係	7622.80 m ² やや不整形 約125m × 約52~88m 875520 分の 6840 (所有権) 中間画地
接面道路の状況	東側 成田市所有の法定外道路, 幅員 (6.0 m), 連続性 (行き止まり), 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	第42条1項2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	マンション(サンパーク成田壱番館~四番館・全128戸)及び管理事務所等の関連施設の敷地や駐車場として利用されている。 隣地は, 北側は共同住宅の敷地、その他周囲は駐車場及び戸建住宅地(西側一部は保育園の敷地)。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みがある場合を「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 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地周辺は、昭和54年撮影の航空写真からはもともと山林であった公算が高く、その後開発がなされ現在のマンションが建ったものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以下の開発許可を経ている。 開発許可番号 平成6年12月26日 千葉県成土指令 第2号の48 変更許可番号 平成9年3月24日 千葉県成土指令 第4号の38 完了検査済証交付年月日 1工区 平成9年6月17日 第5号の20 2工区 平成9年9月9日 第5号の30

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンパーク成田四番館		
建物の用途	住宅用（当住宅棟の総戸数:24戸）		
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 9 年 9 月 8 日新築 約 28 年 約 17 年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根(アスファルトシルバー仕上げ) 鉄筋コンクリート造(タイル貼り) —	
設備等	供給処理施設 エレベーター 駐車場 集会場等 オートロック	上水道, 公共下水道, 都市ガス, 電気 なし あり(119台, うち来客用3台) 管理事務室 なし	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称(サンパーク成田管理組合) 委託管理 (株)東急コミュニティー 日勤 月曜日・水曜日・木曜日及び土曜日 9:00~15:00	
管理の状況	普通 ・前回大規模修繕は2016年8月に完了しており, 十数年に1度行うことから次回は2028年2月頃の予定とのことである。 ・管理会社からのヒアリングによれば, 平成23年3月11日の東日本大震災では特に建物自体の被害については聞いていないとのことである。		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認:平成8年7月24日付 成第49号 完了検査:平成9年9月9日付 成第49号 2. 他の住人に迷惑を掛けない程度のペットの飼育は可能とのこと。 3. 管理会社によれば, 令和7年11月現在, 駐車場について空きはないとのことである。 4. トランクルーム:無し 5. 修繕積立金の合計額:200,102,812円(令和7年9月30日現在) 6. 本建物の建築時期から推測すると, 石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性を否定できないが, 飛散性は低く通常の使用については問題ないものと推認される。 		

(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) 主要開口部の方位:南向き	
床 面 積	63.20㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK(別添間取図参照)・バルコニー面積約7.48㎡・専用庭面積約11.90㎡	
仕 様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス, 杉柎化粧石膏ボード等 フローリング, 畳敷き, 塩ビシート等 ビニールクロス等 浴室, 洗面台, 水洗トイレ, キッチン (電気, 上下水道, 都市ガス) —
保守管理の状態	占有者(賃借人)によると, 特に雨漏りや設備の不具合等はないとのことであるが, ①過去大雨の際に玄関先の排水溝のつまりがあったとのことであり, また, ②室内で猫を1匹飼っていることから内壁等の所々に引っ掻き傷がありクロスを新たに張り付けて補修している跡が見られるが, 概ね保守管理の状態は普通である。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 専 用 庭 使 用 料 計 滞 納 額 備 考	7,500 円/月 15,500 円/月 400 円/月 <hr/> 23,400 円/月 70,200円(令和7年9月30日現在) 滞納期間:令和7年4月分・5月分・8月分 上記に対する遅延損害金4,297円 遅延損害金:年14% なし
専 有 部 分 の 状 況 等	本件区分建物は、現在賃借人(個人)がその家族と居宅として占有しているものと認められる。 <賃貸借契約の概要>契約書及び賃借人への聴取等による。 占有権原:賃借権 占有開始時期:令和5年5月8日 最初の契約 (契約日:令和5年5月8日, 期間:令和5年5月8日～令和7年5月7日(2年間)) 更新 (合意更新, 期間:令和7年5月8日～令和9年5月7日(2年間)) 当事者 貸主:所有者, 借主:占有者(個人) 月額支払賃料:70,000円 敷金:210,000円 その他の詳細については, 現況調査報告書をご参照ください。	
特 記 事 項	特になし	

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。

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	0.97	63.20	1.00	7,356,000

ア 基準階中間室の比準価格：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、各補修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。

イ 個別格差率：階層 -3%

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：ない。

II 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として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、必ずしも現行の賃貸条件に符号する内容が実現するものではない。

DCF法の価格査定表

(※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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2 (13.0 %)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 630,373 (23.3 %)	円 409,400	13.3 %	円 2,985,850	0.6931	円 2,069,493 (76.7 %)	円 2,699,866 ≒ 2,700,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 13.0\%)^3} \approx 0.6931$$

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 評価額の査定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格	7,356,000 円
収益価格	2,700,000 円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生じ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 7,300,000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並びにその他の控除減価(敷金等)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) オ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
7,300,000	1.0	0.7	1.00	—	5,110,000

イ 市場性修正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

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：滞納管理費等については、評価額に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

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 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

位置図



物件所在地

成田市

酒々井町

縮尺 1/15,000

13

本図は地理院タイルを加工したものです



物件 1 土地の符号 1

物件 1 土地の符号 2

（注）地籍に準ずる図面は、土地の区画全部画にした不動産登記法上の地区が優先付けられるまでの間、これに代わるものとして併え付けられた図面に、土地の区画図を記載した図面とする。

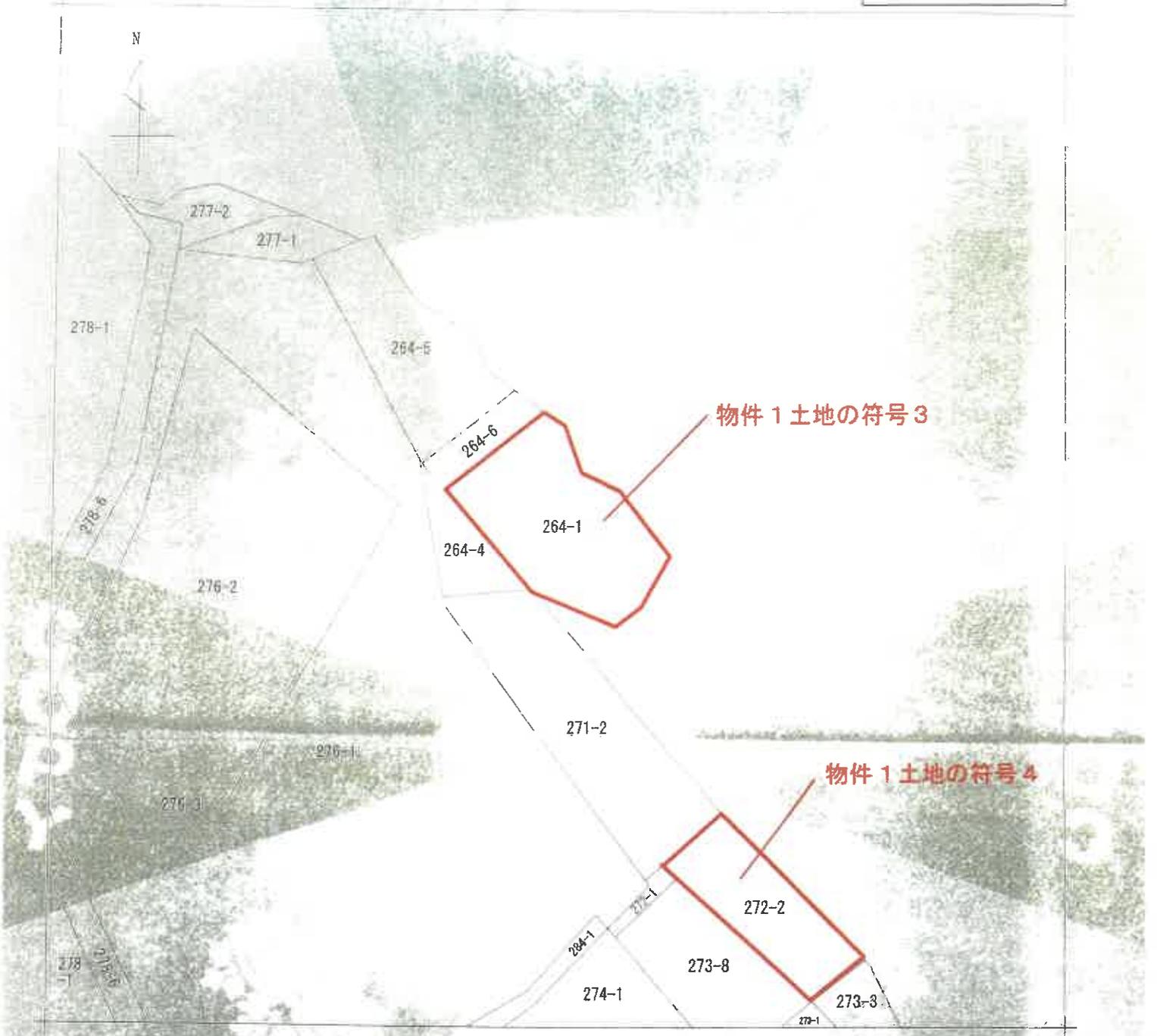


地番	255番20	
用途	居住地区	
作成年月日	昭和9年6月	

これは地区に準ずる図面に記載されている内容を証明した図面である。

令和7年8月13日
千葉地方務 所蔵出致所
登記簿

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです



(注) 地図に準ずる図面は、土地の権利関係に十分留意し、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。他図番及び271-2の図番を記載した図面とする。



地番	264番1
所在	成田市京告二丁目
出納	1/500
精度	区画
座標系	区画
種類	地図に準ずる図面
種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成8年9月20日
備考	備考

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。

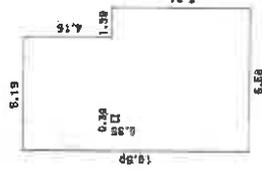
令和7年8月13日
千葉地方務局成田出張所

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

5442 各階平面図

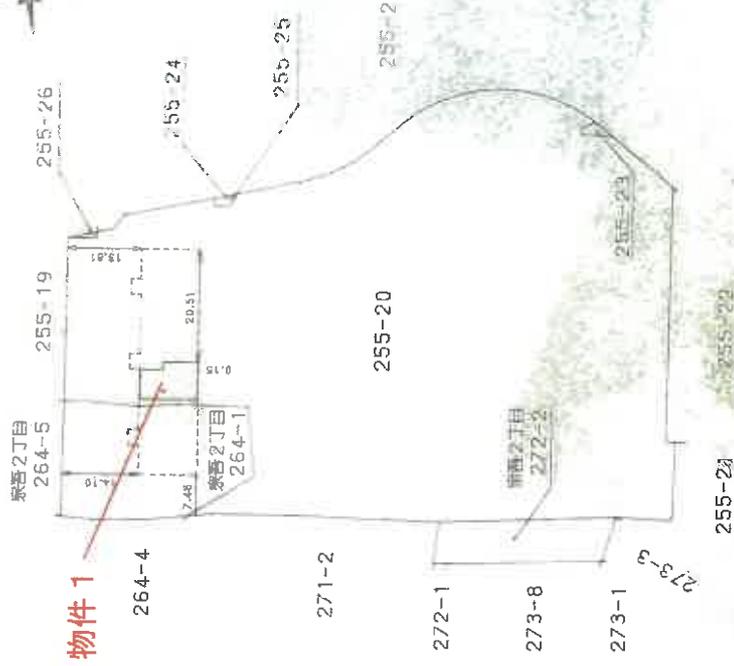
建物図面図 各階平面図

登録番号	大袋 255番 20 の4の 104
建物の所在	秋田県大袋字白藤 255番地 20 264番地 1



床面積	4.19 x 5.19 =	21.5904
	6.58 x 6.58 =	41.7172
	0.30 x 0.30 =	-0.1050
床面積		63.2026
床面積		63.20㎡

平成九年拾月吉日



製作者	中野人	縮尺	1/1000
-----	-----	----	--------

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

これは図面に記載されている内容を証明した書面です
令和7年8月13日 千葉県地方技術局発行 登記官

登記官



間取図
(評価人作成)