

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月15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 7月29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16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 | 所 在 | 成田市飯岡字岩ノ作 |
| | 地 番 | 79番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 337.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市飯岡字岩ノ作79番地1 |
| | 家屋 番号 | 79番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル 2階 61.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月20日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

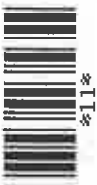
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、太陽光パネル等の発電設備がローン購入で残債があり、販売業者の所有権留保の可能性もあることなど不明な点があること等を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 | 成田市飯岡字岩ノ作 |
| | 地 番 | 79番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 337.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市飯岡字岩ノ作79番地1 |
| | 家屋 番号 | 79番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル 2階 61.27平方メートル |



令和8年（ケ）第16号
令和8年2月27日受理
令和8年4月8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 | 成田市飯岡字岩ノ作 |
| | 地 番 | 79番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 337.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市飯岡字岩ノ作79番地1 |
| | 家屋 番号 | 79番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル 2階 61.27平方メートル |



| | |
|----------------|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 住居表示未実施区域 |
| 土地 | 物件1 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1) □公衆用道路() □雑種地() |
| 形状 | □公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者 □その他 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり |
| 下記以外の建物(目的外建物) | ■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) |
| その他の事項 | 「その他の事項」記載のとおり |
| 建物 | 物件2 |
| 種類、構造及び床面積の概略 | ■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積: |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない □ある { 種類: 構造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | ■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) |
| その他の事項 | 「その他の事項」記載のとおり |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 |
| 土地建物の位置関係 | ■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

その他の事項

■土地（物件1）について

- 1 物件2の敷地及び駐車スペースに供され、南側市道に接している。
- 2 北側に、バスケットボールゴールが設置されている。

■建物（物件2）について

- 1 築後約6年経過しており、経年による損耗が見られる。
- 2 債務者によると、建築後、屋根上に太陽光発電システムを設置し、300万円以上の残債はあるが、所有権留保等、詳細は不明とのことである。
- 3 1階階段脇の小型の窓ガラスにひび割れが見られた。
- 4 2階の内壁クロスにひび割れが見られた。
- 5 2階トイレの取っ手が損傷している。

| 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 | <p>1 現在、本建物には誰も住んでいないが、荷物は室内に置いており、出入りしている。</p> <p>2 雨漏りや水回りの詰まりはない。</p> <p>3 室内でペットは飼っていなかった。</p> <p>4 階段脇の小窓にひびが入っている。</p> <p>5 本建物建築後に、屋根上にソーラーパネルを設置し、残債は300万円以上あるが、その他のことは分からない。</p> <p>(以上、令和8年4月6日物件所在地で面談)</p> |

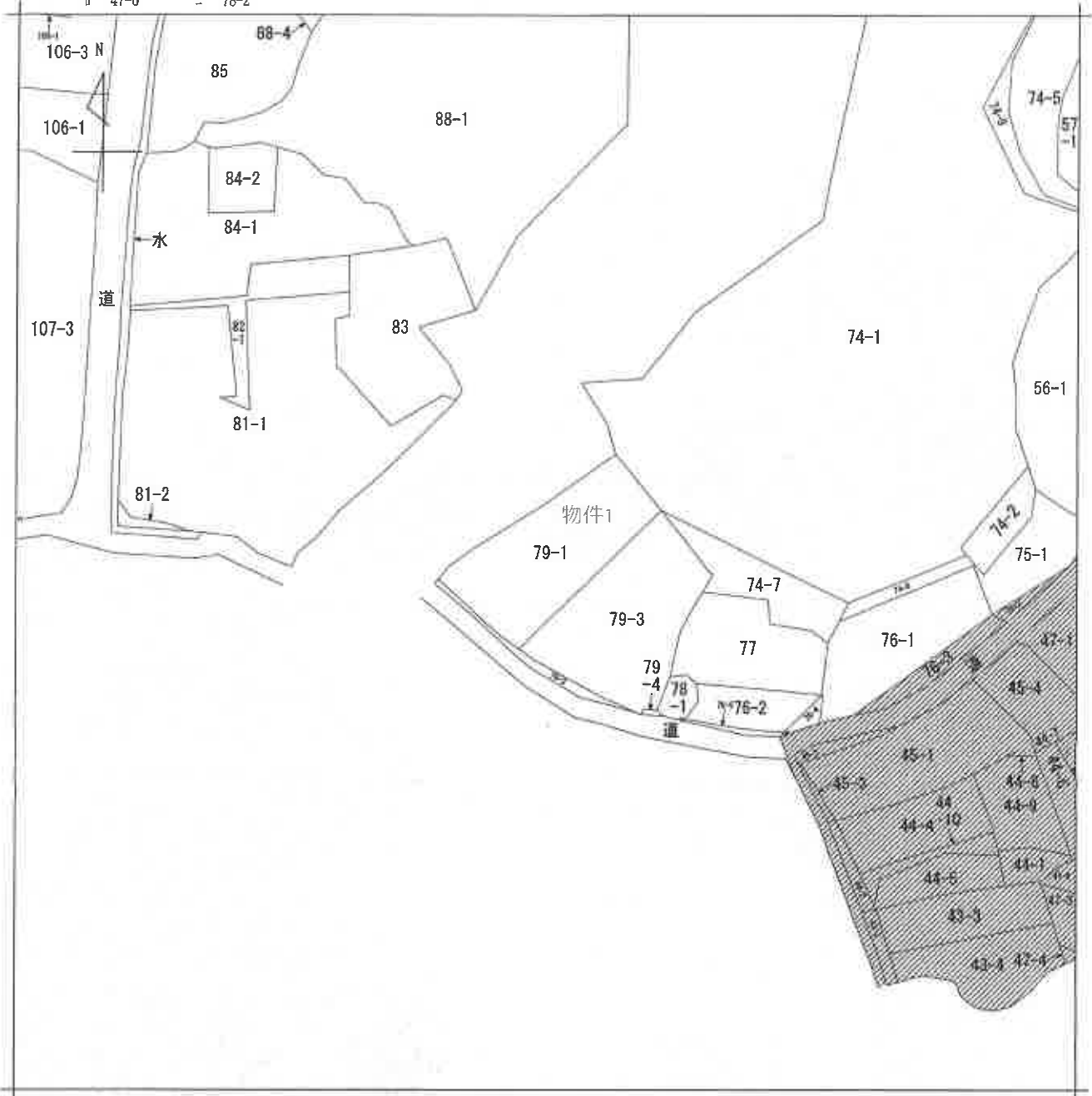
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

| 調査の経過 | | |
|--|--------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和8年3月2日 (月) 10:15 - 10:30 | 物件所在地 | 物件確認、外観調査、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8年3月2日 (月) | 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8年4月6日 (月) 10:55 - 11:35 | 物件所在地 | 占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者が立会、同人から占有状況等を聴取 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <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・夜間執行許可を提示した。</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

(5 枚目)

イ 47-1 ハ 107-2 ホ 76-6
 ロ 47-6 ニ 78-2



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



| | | | | | | | | | |
|-------|--------------|------|--|-----------|-----------|----------|------|----|-----------|
| 請求部分 | 所在 成田市飯岡字岩ノ作 | | | | 地番 79番1 | | | | |
| 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 | 明治9年11月 | | | 備付年月日(原図) | 平成7年8月10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8年1月6日
 千葉地方法務局成田出張所

地図整理番号：M15880
 (1/1)

登記官

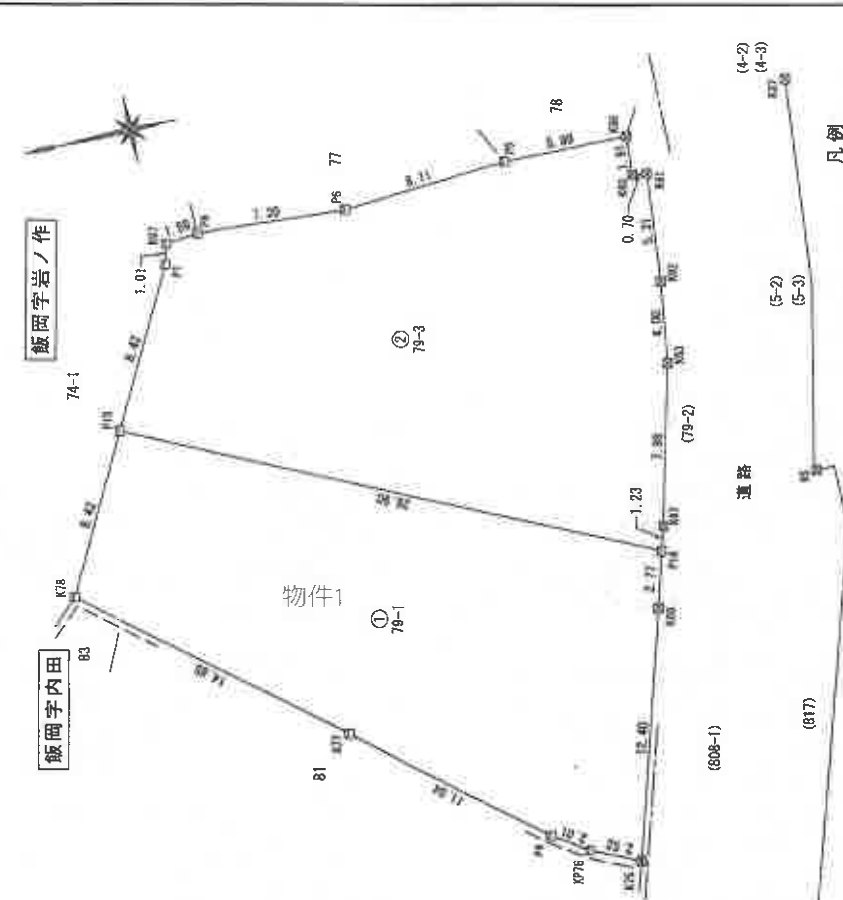


(6枚目)

登記年月日：令和1年6月17日

地積測量図

地番 79-1.-3
土地の所在 成田市飯岡字岩ノ作



求積表

| 地番 | 79-1 | | Xn | Yn | Xn · (Yn+1 - Yn) |
|----------|---------|---------|--------------|----|------------------|
| | NO | NO | | | |
| K78 | 125.151 | 118.989 | -2105.415273 | | |
| K77 | 113.619 | 109.821 | -1870.282359 | | |
| P4 | 105.152 | 102.528 | -864.454592 | | |
| KP76 | 103.883 | 101.400 | -224.868599 | | |
| K75 | 101.183 | 100.355 | 1097.636733 | | |
| K68 | 97.582 | 112.251 | 1422.758330 | | |
| P16 | 96.919 | 114.920 | 1375.571367 | | |
| P15 | 121.229 | 126.444 | 493.280801 | | |
| 合計 | | | | | |
| 合計面積 | | | | | |
| 337.74 ㎡ | | | | | |

| 地番 | 79-3 | | Xn | Yn | Xn · (Yn+1 - Yn) |
|----------|---------|---------|--------------|----|------------------|
| | NO | NO | | | |
| P15 | 121.229 | 126.444 | -2300.805191 | | |
| P16 | 96.919 | 114.920 | -1002.142460 | | |
| K67 | 86.580 | 116.104 | 861.879920 | | |
| K63 | 94.625 | 123.844 | 1107.588525 | | |
| K62 | 94.079 | 127.809 | 870.701145 | | |
| K61 | 93.592 | 133.089 | 505.396800 | | |
| K60 | 84.285 | 133.209 | 180.078560 | | |
| K90 | 84.168 | 135.116 | 188.800825 | | |
| P8 | 100.183 | 135.214 | -49.861174 | | |
| P8 | 108.251 | 134.617 | -18.510921 | | |
| P8 | 115.442 | 135.043 | 30.361246 | | |
| K97 | 117.029 | 134.880 | -133.881176 | | |
| P1 | 117.306 | 133.899 | -989.593416 | | |
| 合計 | | | | | |
| 合計面積 | | | | | |
| 370.00 ㎡ | | | | | |

合計面積 707.7618845 ㎡

測量年月日 令和元年6月6日
座標系 任意座標

引照点座標一覧表

| 点番 | X座標 | Y座標 | 備考 |
|-----|--------|---------|----|
| K2 | 93.942 | 94.833 | 測所 |
| K7 | 88.670 | 117.188 | 測所 |
| K37 | 85.956 | 136.098 | 測所 |

凡例

| 境界線の種類 | 記号 |
|-----------|----|
| 成田市境界プレート | ④ |
| 成田市境界プレート | ⑤ |
| 成田市境界プレート | ⑥ |
| 計算点 | ○ |

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会所属)

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1年1月6日 千葉県方法務局成田出張所 登記官

(7枚目)

地図整理番号：M15881

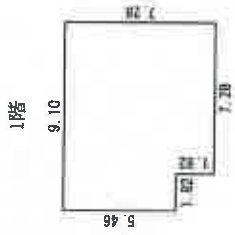
登記年月日：令和1年11月11日

各階平面図

建物図面

家屋番号 79番1

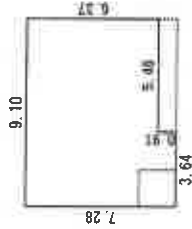
建物の所在 成田市飯岡字岩ノ作79番地1



求積表

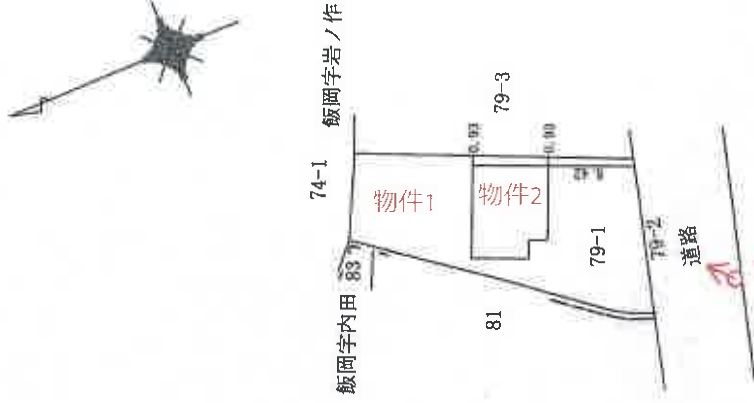
$5.46 \times 9.10 = 49.6860$
 $1.82 \times 7.20 = 13.2240$
 計 62.9355
 積面積 62.93 ㎡

2階



求積表

$6.37 \times 9.10 = 57.9670$
 $0.91 \times 3.84 = 3.3124$
 計 61.2794
 積面積 61.27 ㎡



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

令和 8 年 1 月 6 日 千葉地方建設局成田出張所

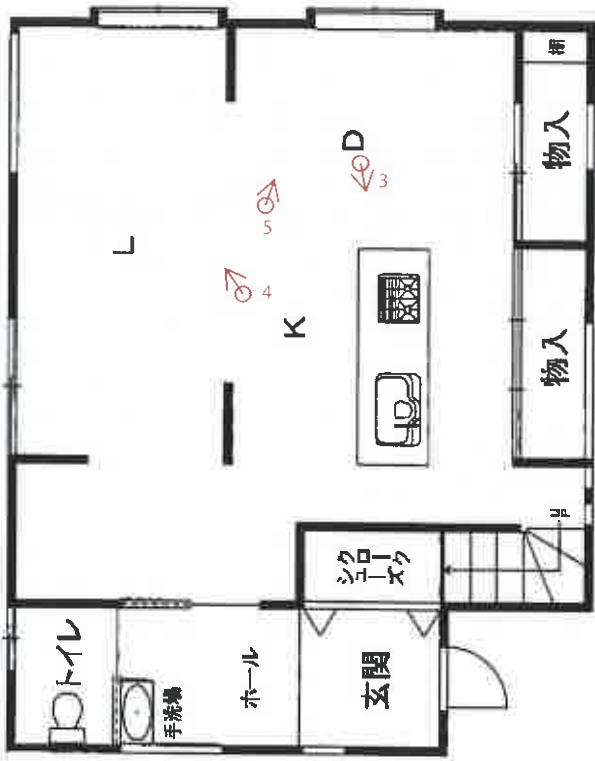
登記官

(A3版をA4版に縮小)

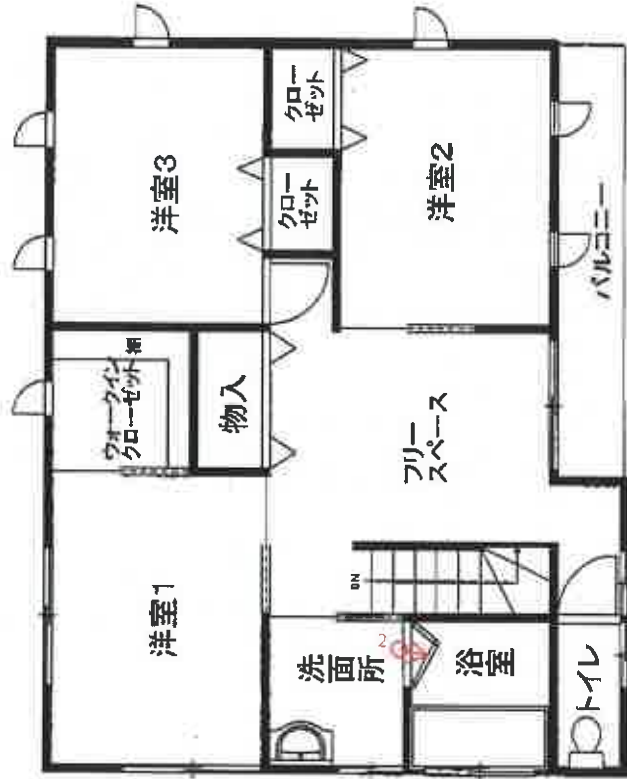
(8枚目)

地図管理番号：M15882

1階



2階



間取図

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1 建物の外観



2 浴室



3 キッチン



4 リビング



5 ダイニング



令和8年(ケ)第16号
令和8年 4月 6日 現地調査
令和8年 4月 7日 評価
第令8-成田-1号発行番号
令和8年 4月10日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村上 宗丈

第1 評価額

| | |
|--------------|--------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金16,410,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金3,180,000円 |
| 物件2 (建物) | 金13,230,000円 |

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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。 | | |
| 2 | 物件目録記載のとおり。 | | 未実施（住居表示未実施区域） |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1 | 物件1の一部は、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域に指定されている。 騒防法第1種区域に存在する。 利根川洪水浸水想定区域及び根古名川洪水浸水想定区域に存在する。 | | |
| 1, 2 | 土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。 | | |

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 成田市飯岡字岩ノ作 |
| | 地 番 | 79番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 337.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市飯岡字岩ノ作79番地1 |
| | 家屋 番号 | 79番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル 2階 61.27平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

| | | |
|--|--|---|
| 位置・交通 | J R成田線「久住」駅の北西方・道路距離約340m（別添位置図参照） バス停「JA成田久住支所前」の西方・道路距離約70m | |
| 付近の状況 | 対象不動産の存在する地域は、J R成田線「久住駅」徒歩圏内の周囲に消防署分署や既存の住宅が見られる市街化調整区域である。 | |
| 主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他規制 | 市街化調整区域 用途無指定地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制なし、高度地区なし、成田市景観計画 立地適正化計画（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外） 航空法（延長進入表面）、騒防法第1種区域 騒特法の地区なし、農振法農用地の指定なし 保安林の指定なし、がけ条例、土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域、盛土規制法の宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 形状（略台形）、地勢（敷地内約1.1mの高低差があるものの概ね平坦地） 接道方位（南側）、間口（約15m）、奥行（約27m） 地積337.74㎡（登記と同じ） | |
| 接面道路の状況 | 南側市道（小泉荒海線、79番2【地目宅地、13.22㎡、成田市所有】は道路区域に含まれる旨の回答を成田市道路管理課から得た） 認定幅員（約4～6m）、現況幅員（約12m）、査定幅員（約9m） 連続性（良好）、舗装（あり）、歩道（あり）、側溝（あり）、高低差（略等高） | |
| | 建築基準法上の種類 | 建築基準法第42条1項1号 成田市建築住宅課による御回答 |
| | セットバック | 不要 |
| | 再建築の可否 | 一定の条件により可（例えば、農家住宅） その他、規制範囲内におけるがけ条例による建築規制及び土砂法による建築物の構造規制あり。 |
| 土地の利用状況等 | 物件1の北側（高台、敷地内に高さ約1.1mの段差あり）は、後記物件2建物の敷地の用に供されている宅地である。物件1の南側で市道寄り（奥行約7m程度）は砂利敷の駐車スペース（略等高）となっている。 北側（高台）は山林（崖状態）、西側（略等高）及び東側（略等高～約1.5m高い）は住宅地である。 | |

| | |
|---|---|
| <p>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。)</p> | <p>上水道 なし (後記土地特記事項欄1を御参照下さい) ガス配管 なし 下水道 (農業集落排水) なし (後記土地特記事項欄2を御参照下さい)</p> |
| <p>土 壌 汚 染 等</p> | <p>1 成田市教育委員会に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない旨、開発行為に係る以外には文化財保護法第93条の土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。</p> <p>2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査 (2001年9月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真 (1961~1969年・1974~1978年・1979~1983年、1984~1986年、1987~1990年)、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。</p> <p>3 物件1は、目視の限界はあるものの、現存建物 (物件2) に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推察される。但し、過去に建物らしきものが存在していた模様であり、基礎等が残存している可能性を否定できない。参考事項として以下を記載します。【家屋番号：11番、所在：飯岡79番地、木造瓦葺平家建、46.28㎡、居宅・店舗】、【家屋番号：14番、所在：飯岡79番地、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家、13.22㎡、店舗】</p> |
| <p>特 記 事 項</p> | <p>1 成田市水道部に対する聴取によれば、南側市道には成田市営水道本管75mmの埋設あり、宅地内引込なしとの回答を成田市水道部から得た。現況は井戸 (飲用に適するか不明) 利用である。 参考事項として、以下の事項を記載します。 ・給水申込納付金 (例えばメーター口径13mm金165,000円、20mm金297,000円。いずれも税込み) ・手数料 (設計審査手数料300円、工事手数料金2,000円。非課税) ・その他、別途工事代金等がかかる場合があることに留意を要する。</p> <p>2 公共下水道 (農業集落排水) 処理区域外との回答を成田市下水道課から得た。 なお、建築計画概要書には以下の記載あり。 汚水排水計画：合併浄化槽新設 市道U字側溝に接続放流 雨水排水計画：敷地内に雨水浸透枳を設置し処理</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>3 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 告示番号：警戒区域；千葉県告示第589号 特別警戒区域；千葉県告示第590号 告示年月日：令和6年11月26日 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊 箇所番号：Ⅱ一061K2469 箇所名：飯岡6 <p>* 「土砂災害警戒区域」, 「土砂災害特別警戒区域」においては, それぞれに応じて, 警戒避難体制の整備や非自己用住宅等の建築を目的とした特定開発行為の制限（知事の許可）及び居室を有する建築物の構造規制（建築確認が必要）等がかかることに特段の留意を要する。</p> <p>また, 都市計画法第33条により, 土砂災害特別警戒区域は原則開発区域に含まないが, 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為のみ適用の対象外となる。</p> <p>なお, 成田市における都市計画法第43条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準（政令29条の9）によれば, 原則として土砂災害（特別）警戒区域等を含まないことに留意を要する。</p> <p>4 なりた地図情報における防災情報によれば, 物件1は利根川洪水浸水想定区域及び根古名川洪水浸水想定区域（いずれも水防法）に該当する。</p> <p>5 都市計画法第43条許可（建築確認概要書記載あり） 成田市指令第274号の11 令和元年8月19日 但し, 許可基準内容の記載なしであることから買受人は留意を要する。 なお, 物件2建物所有者に対する聴取によれば, 許可基準内容についてわからないとのことであった。</p> <p>6 騒防法第1種区域 住宅防音工事, 空調機器の設置・更新等に対して助成制度あり 例えば, 住宅の場合, 区域指定の際, 現に所在する住宅の所有者等が行う防音工事への助成 詳細につきましては, 助成を受けられるか否かも含めて成田市空港対策課にお問い合わせください。</p> <p>7 物件1で北側山林寄りに, バasketボールゴールが設置されている。</p> |
|--|--|

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

| | | |
|-------------------------|--|--|
| 区分 | 主である建物 | |
| 建築時期及び 経済的残存 耐用年数 | 建築年月日（登記記載） | 令和元年11月4日新築 |
| | 経過年数 | 約6年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約24年 |
| 仕様 | 構造 | 木造 |
| | 屋根 | 合金メッキ鋼板ぶき（後記建物特記事項欄2を御参照） |
| | 外壁 | サイディング等 |
| | 内壁 | クロス，ボード等 |
| | 天井 | クロス，ボード等 |
| | 床 | タイル，フローリング等 |
| | 設備 | 電気，井戸（飲用に適するか不明），浄化槽等 |
| | その他 | 屋根上に太陽光パネル（後付け，残債あり，所有権留保条項の詳細は不明）とのこと，オール電化（ヒートポンプ給湯機，IH） |
| 床面積（現況） | 床面積 1階62.93㎡ 2階61.27㎡ 延べ面積124.20㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 居宅 |
| | 間取り | 3LDK+フリースペース（別添間取図参照） |
| 品等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 普通（過去に室内で喫煙履歴があったとのことであった。1階階段脇の小型の窓ガラスにひび割れが見られた。内壁クロス【例えば，2階洋室2でフリースペース側の内壁クロスや2階トイレ前の内壁クロス】にひび割れが見られた。2階トイレの取っ手が損傷している。北側外壁を中心として，コケによる黒ズミが見られた。雨樋の一部に雑草が繁茂していた。） | |
| 建物の利用状況 | 物件2建物所有者兼債務者が居宅として使用・占有している。 詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。 | |
| 特記事項 | <p>1 建築確認（第千建住192252号，令和元年8月21日） 検査済み（第千建住192252号，令和元年12月2日） 敷地の地名地番：成田市飯岡字岩ノ作79番1（物件1） 一戸建ての住宅 木造 2階 新築 延べ面積124.20㎡</p> <p>2 外観目視調査では，屋根ぶき材の種類が判別できなかったが，登記記録上の記載のままとした。また，物件2建物所有者によれば，屋根上に太陽光パネルが設置されているとのことであったが，外観目視では存否の判別ができなかった。</p> | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別格差 イ | 地 積 (㎡) ウ | 建付減価 エ | 建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1 | 27,200 | 1.0 | 337.74 | 1.0 | 9,187,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（成田（県）－12）

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/105 & \times & 100/137 & = & 27,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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＋5%

◇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。*洪水による浸水リスクは地域の特性として考量した。電車の往来音等は地域の特性として考量した。消防署分署の車両音等は地域の特性として考量した。成田国際空港の離発着する航空機の飛来音は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：形状－0%，方位＋5%，敷地内段差－5%

$$(100\% \times 105\% \times 95\%) = \underline{100\%}$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。－0%

② 物件 2 (建物)

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

| 物件 番号 | 再調達原価 (円/m ²) ア | 現況延べ面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|-----------------------------------|
| 2 | 200,000 | 124.20 | 0.729 | 18,108,000 |

ウ 現価率：築後経過年数約6年，経済的残存耐用年数約24年，残価率5%，耐用年数

に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.81 \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.729
 \end{aligned}$$

*▲10% (P7記載の保守管理の状態等を考量。)

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 | 9,187,000 | 45% | 法定地上権 | 4,134,000 |

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45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件 番号 | 基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ） ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①カ）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 | 9,187,000 | -4,134,000 | / | 0.90 | 0.7 | 3,180,000 |
| 2 | 18,108,000 | +4,134,000 | — | 0.85 | 0.7 | 13,230,000 |
| 一 括 価 格（合計） | | | | | | 16,410,000 |

ウ 占有減価修正：必要ない。

エ 市場性修正：市街化調整区域内でがけ条例や土砂災害（特別）警戒区域の規制あり、存在しない建物登記が残っている可能性あり-10%（物件1・2）
外観目視調査では、屋根ぶき材の種類が判別できなかったこと及び屋根上に太陽光パネルの存否の判別ができなかったことを考量、ソーラーパネルが存在する場合の所有権留保条項等の詳細が不明-5%（物件2）

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

1 基準地価格（成田（県）－12）

所 在：成田市久住中央3丁目6番4

価 格：39,100円/㎡

位 置：JR成田線「久住」駅の北東方約370mに位置する

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：204㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東側16m県道

用途指定等：市街化区域，第1種住居地域，（建蔽率60%・容積率200%），高度地区

地域の概要：住宅，アパート，店舗等が見られる混在住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（成田市役所白地図）

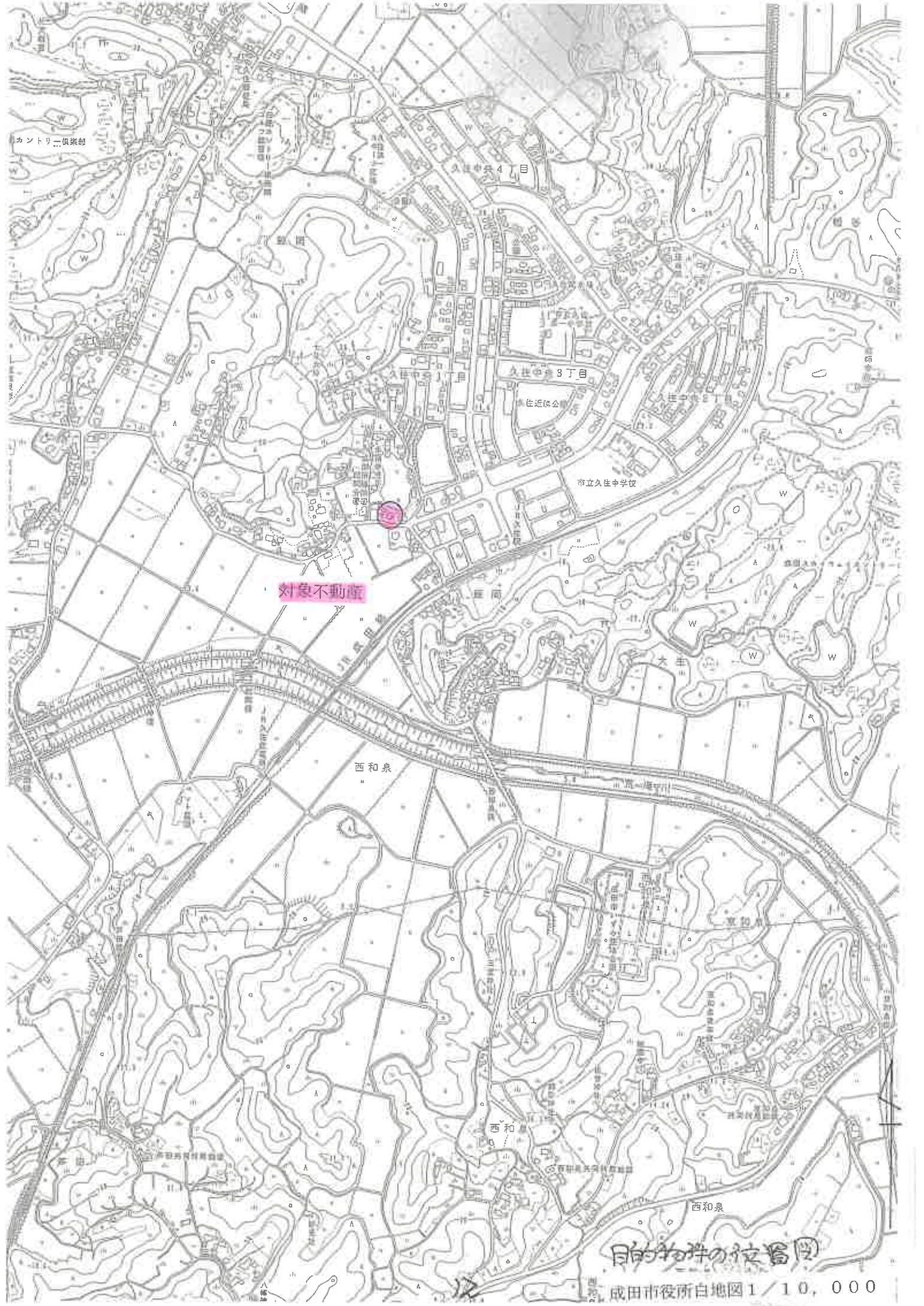
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 （建物）間取図

以 上



カントリー倶楽部

4丁目

久住中3丁目

住近区公

市立久住中学校

対象不動産

西和泉

西和泉

西和泉

目的物件の位置図

成田市役所白地図 1 / 10,000

47-6

78-2

106-1
106-3 N

88-4

85

88-1

84-2

84-1

水

82

83

81-1

81-2

79-1

物件 (1)

74-7

79-3

77

79-4

78-1

76-2

道

45

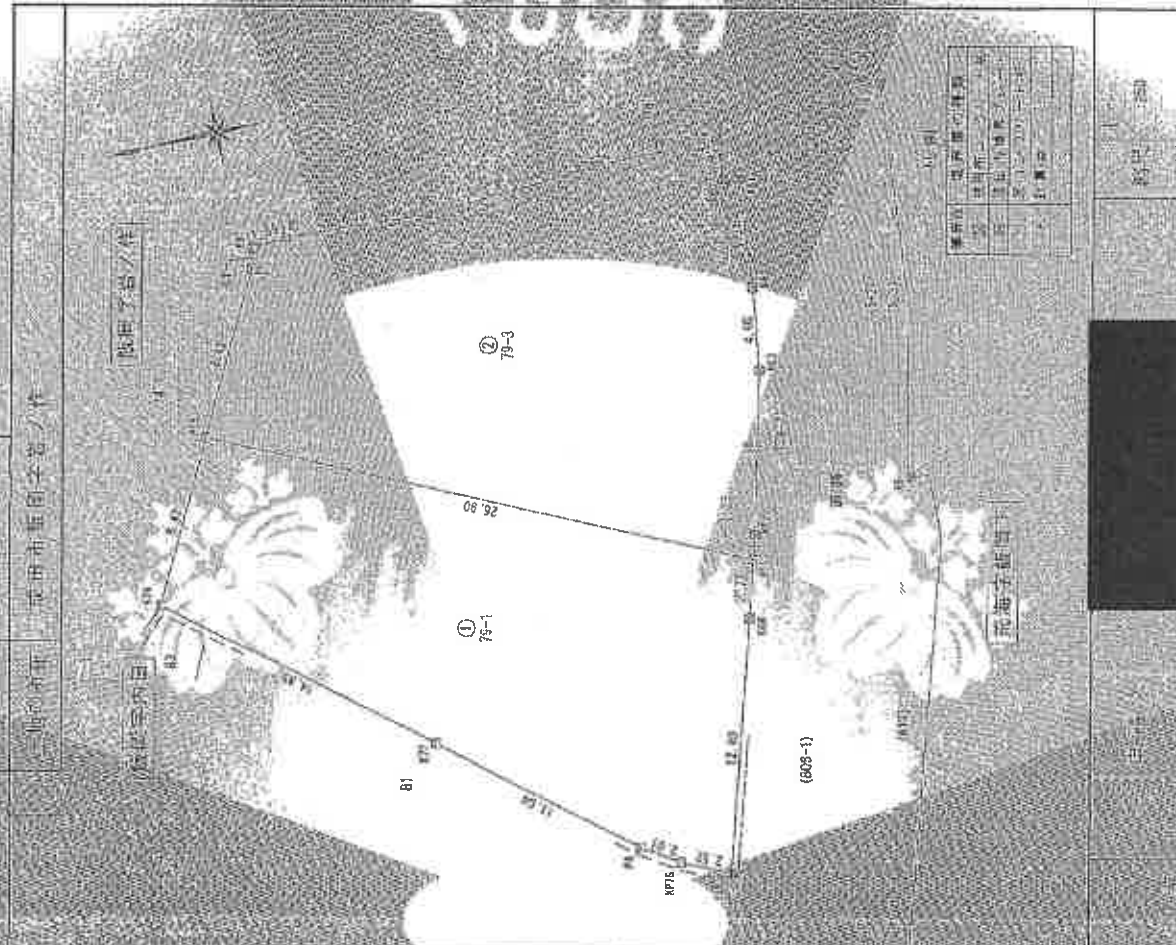
13

公図 1 / 600

物件(1) 概要

| NO. | 種別 | 面積 | 用途 | 備考 |
|-----|----|---------|----|----|
| 101 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 102 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 103 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 104 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 105 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 106 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 107 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 108 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 109 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 110 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 111 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 112 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 113 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 114 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 115 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 116 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 117 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 118 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 119 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 120 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |

| NO. | 種別 | 面積 | 用途 | 備考 |
|-----|----|---------|----|----|
| 121 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 122 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 123 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 124 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 125 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 126 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 127 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 128 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 129 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 130 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 131 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 132 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 133 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 134 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 135 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 136 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 137 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 138 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 139 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |
| 140 | 住宅 | 100.531 | 住居 | |



地積測量図

既得土地ノ件

取得土地ノ件

取得土地ノ件

取得土地ノ件

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

COPY

COPY

COPY

登記年月日

各階平面図

家屋番号

建物図面

建築物所在 名古屋市東区 北74番地



求積表

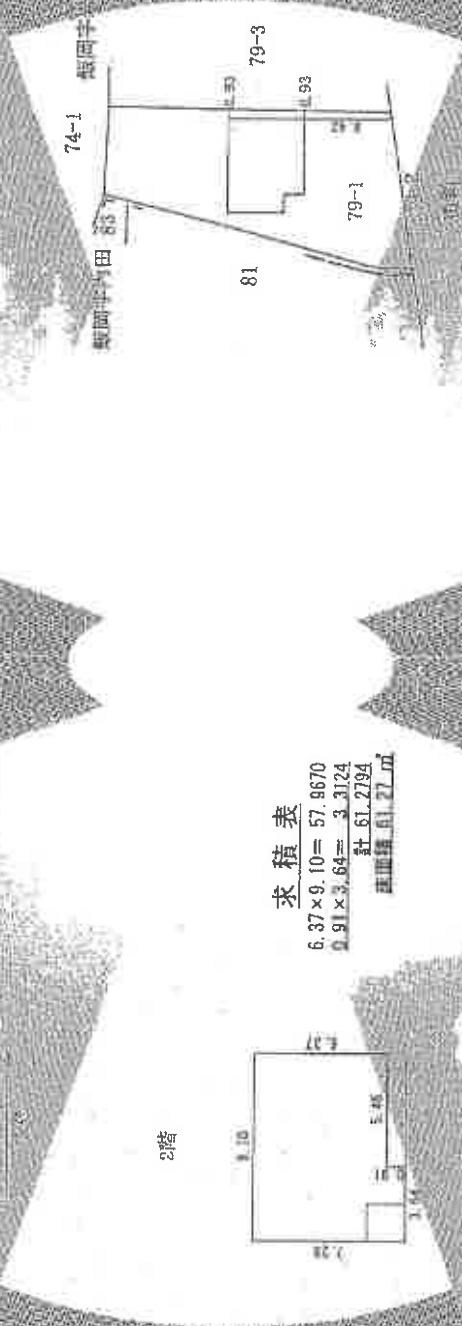
$5.45 \times 9.10 = 49.6050$
 $1.82 \times 1.20 = 2.1840$
 基礎積算面積

2階



求積表

$6.37 \times 9.10 = 57.9670$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
 計 61.2794
 基礎積算面積



作成者

地口

原寸

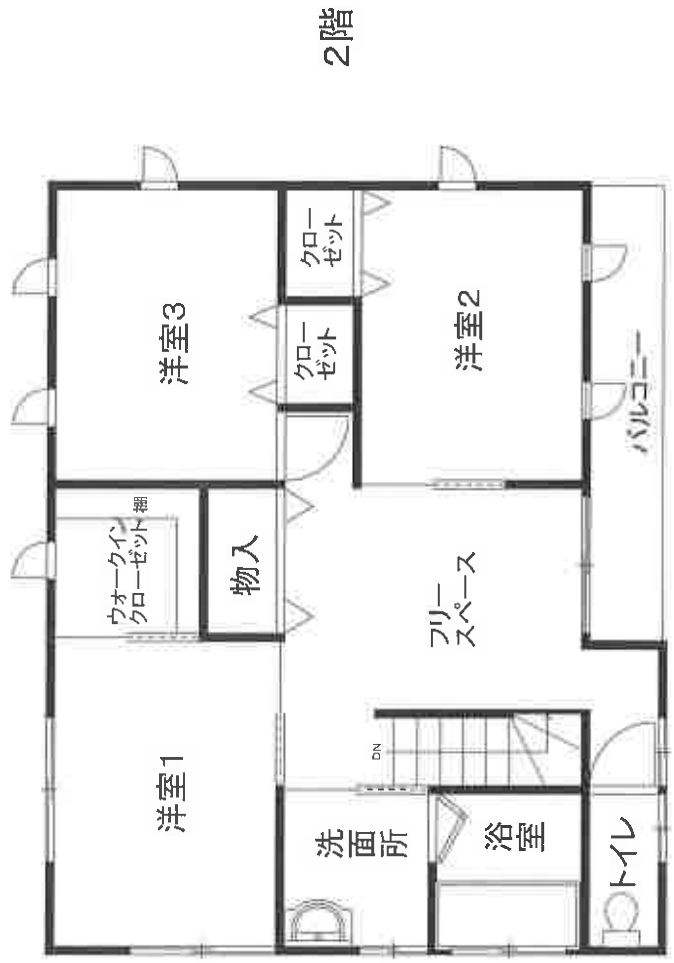
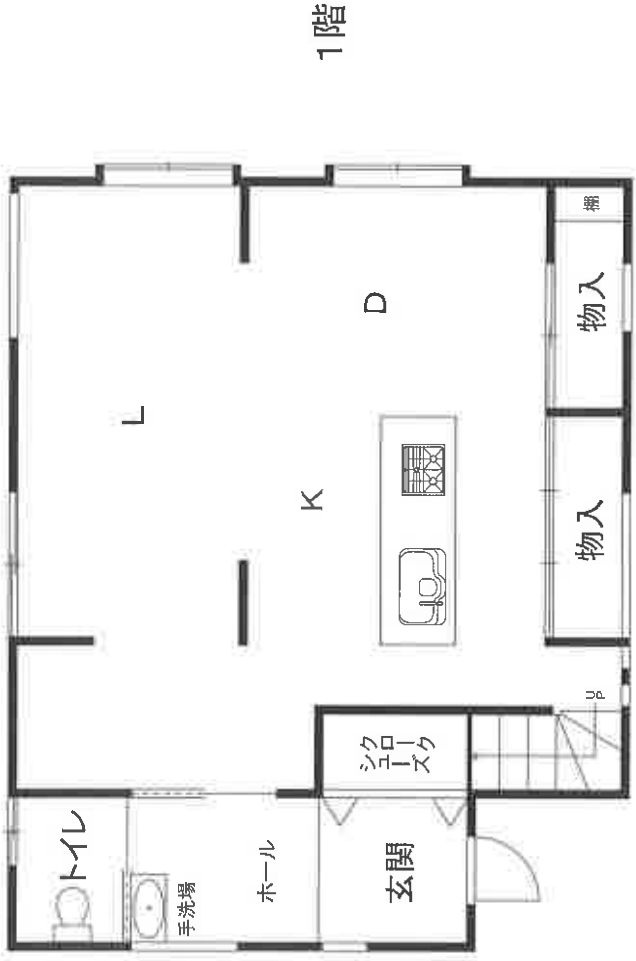
縮尺 500

地図整理番号：M15882

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

これは図面に記録
令和8年1月6日

市東区役所



間取図