

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7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 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10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。
<p>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 7月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 富里市大和字額谷
地 番 687番1
地 目 宅地
地 積 1109.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 富里市大和字額谷
地 番 687番6
地 目 畑
地 積 71平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 富里市大和字額谷687番地1
家屋 番号 687番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 98.00平方メートル
2階 97.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 49.50平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 8年 5月15日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

- ・ 隣地（地番687番3）との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地（地番687番7，687番8）を通行のため無償で利用している。
- ・ 富里市大和字額谷687番7，同所687番8を承役地とする要役地地役権設定登記がある。

【物件番号2】

- ・ 本件土地は，売却対象外の土地（地番687番3）への通行のため利用されている。
- ・ 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1～3】

売却基準価額は，本件が直接建築基準法上の道路に接道しておらず，通行を目的とする地役権が設定された他人地に敷地設定をして建築確認を得ており，建物の再建築にあたって第三者との協議等を要する可能性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 富里市大和字額谷
地 番 687番1
地 目 宅地
地 積 1109.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 富里市大和字額谷
地 番 687番6
地 目 畑
地 積 71平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 富里市大和字額谷687番地1
家屋 番号 687番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 98.00平方メートル
2階 97.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 49.50平方メートル

所有者 B



令和7年（ケ）第456号
令和8年2月2日受理
令和8年4月28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 富里市大和字額谷
地 番 687番1
地 目 宅地
地 積 1109.10平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 富里市大和字額谷
地 番 687番6
地 目 畑
地 積 71平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 富里市大和字額谷687番地1
家屋 番号 687番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 98.00平方メートル
2階 97.00平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 49.50平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



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、2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □雑種地()
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
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者B 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 ■物件2は公衆用道路として利用されている
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 3
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B □その他の者 建物所有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

(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"/> 建物所有者B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■建物所有者B)の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成18年12月7日 (登記上の建物新築日)
最初の契約日	
契約等期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 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 type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 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	建物所有者Bの陳述によると、土地所有者Aは親であり、土地所有者Aと建物所有者Bとの間で地代の授受は無く、賃貸借契約書の締結もしていない。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(4 枚目)

その他の事項

■土地（物件1、2）について

- 1 物件1は、物件3建物の敷地として利用されており、南西側私道及び南東側私道（物件2）に接している。
- 2 物件1には要役地地役権が設定されており（承役地：大和687番7、同所687番8、目的：通行、範囲：全部）、南西側の市道に連絡している。再建築にあたっては敷地の設定について承役地所有者と協議等を行う必要があるものと思料する。
- 3 物件2は、物件1が接面する南東側の道路で、幅約2m・延長約35.5m・地積約71㎡で、建築基準法上の道路扱いは無いが、687番3が袋地となっていることから物件2に囲繞地通行権の負担が生じる可能性がある。なお、地目は畑であるが、富里市農業委員会によると、非農地の扱いである。

■建物（物件3）について

築後約19年経過しており、経年による損耗が見られる。

■附属建物（符号1）

物件3の主である建物の東側に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建の倉庫で、床面積は約49.50㎡で、建築年月は平成18年12月7日（登記上の記録による）である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

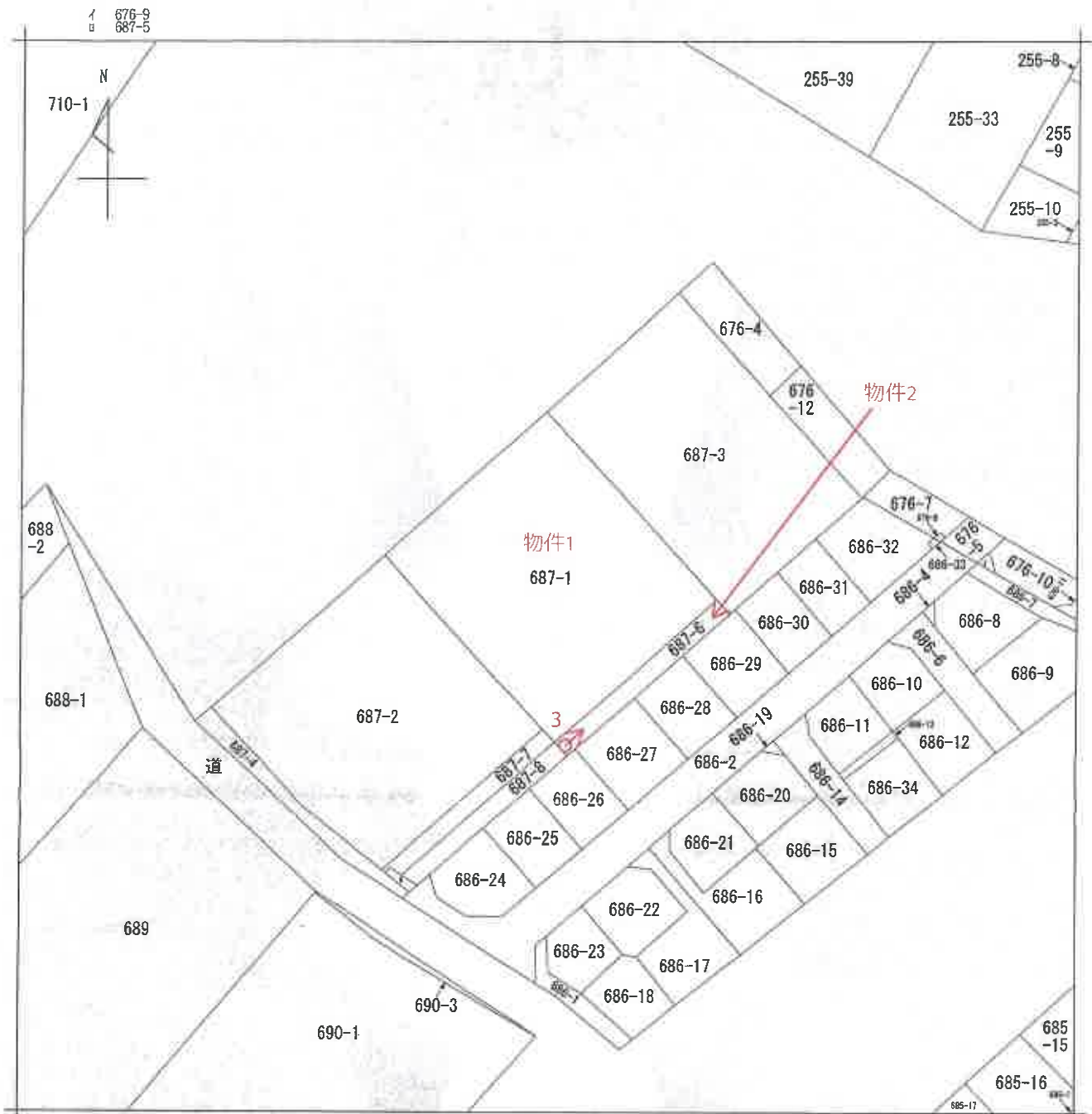
(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 建物所有者B	<p>1 本建物には、親である土地所有者Aを含む家族で居住している。</p> <p>2 雨漏りや水回りの不具合はない。</p> <p>3 約10年前に外壁に吹き付けを行った。</p> <p>(以上、令和8年4月1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
(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8年2月2日 (月)	当庁執行官室	富里市農業委員会に対し、土地の現況や買受適格について照会書を郵送（書面にて回答あり（同封した切手貼付の封筒により返送）。）
令和8年2月6日 (金) 9:35 - 9:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 土地所有者Aが在室していたことから調査協力依頼文書を同人に手交（建物所有者Bから応答あり。）
令和8年4月1日 (水) 12:55 - 14:25	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認、建物所有者Bが立会、聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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
(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。



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部分	所在	富里市大和字額谷		地番	687番1	
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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10日		備付年月日(原図)	平成1年8月		補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局成田出張所管轄)
令和7年11月5日
千葉地方法務局



整理番号：H37516-1
(1/1)

登記官

(8枚目)

登記年月日：平成12年3月9日

181216

地積測量図

687-6

土地の所在
千葉県千葉市大和田字領谷

地積測量図

縮尺 1/250



土地所在図
縮尺 1/500



三斜測量表

NO.	面積	長さ	幅	高さ	面積
1	10.658	1.588			21.082740
2	21.558	1.598			42.165480
3	31.458	2.068			62.911060
4	19.258	1.530			38.516600
5	3.158	1.408			6.316000
6					123.113780
7					71.0458240
8					71.05
9					71.0568940
10	1180.185245				1109.1083510
11					1109.10

物件2

物件1

測量の範囲	測量方法
① 民間コンクリート等	① 測量
② 市(町)コンクリート等	② 測量
③ 農コンクリート等	③ 測量
④ 農アプレート等	④ 測量
⑤ 市(町)プレート等	⑤ 測量
⑥ 農プレート等	⑥ 測量
⑦ 農上蓋等	⑦ 測量
⑧ 農上蓋等	⑧ 測量

作製者

申請人

縮尺 250/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した縮小図である。

(千葉県地方支務局成田出張所管轄)

令和7年11月5日 千葉県地方支務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

整理番号：H27517-1

登記年月日：平成18年12月8日

建物図面

各階平面図

家屋番号 687-1

建物の所在 葛里市大和学園谷687番地1

70372

主たる建物1階

床面積	93.5000
11.00 x 8.50	-
5.50 x 0.50	2.7500
3.50 x 0.50	1.7500
計	98.0000

床面積 98.00 ㎡

主たる建物2階

床面積	88.0000
11.00 x 8.00	-
5.50 x 1.00	5.5000
3.50 x 1.00	3.5000
計	97.0000

床面積 97.00 ㎡

附属建物(符号1)

床面積	49.5000
9.00 x 5.50	-
計	49.5000

床面積 49.50 ㎡



平成18年12月8日 登記

(単位：m)

作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

千葉県土地家屋調査士会(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。

(千葉県法務局成田出張所管轄)

令和7年11月5日 千葉県法務局

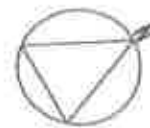
(A3版をA4版に縮小)

登記官

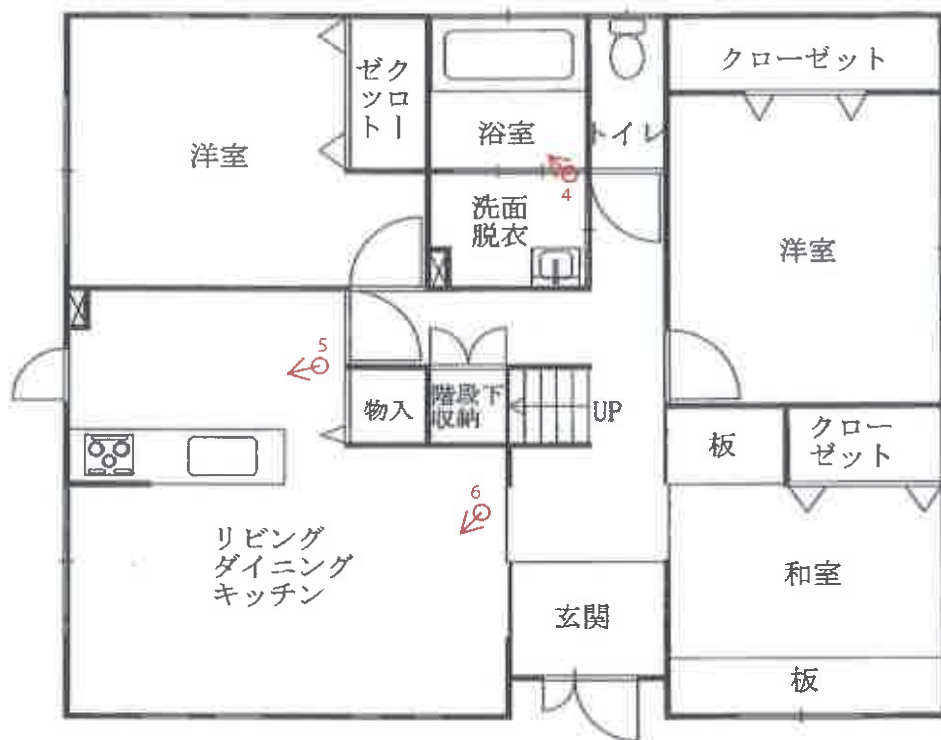
(10枚目)

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

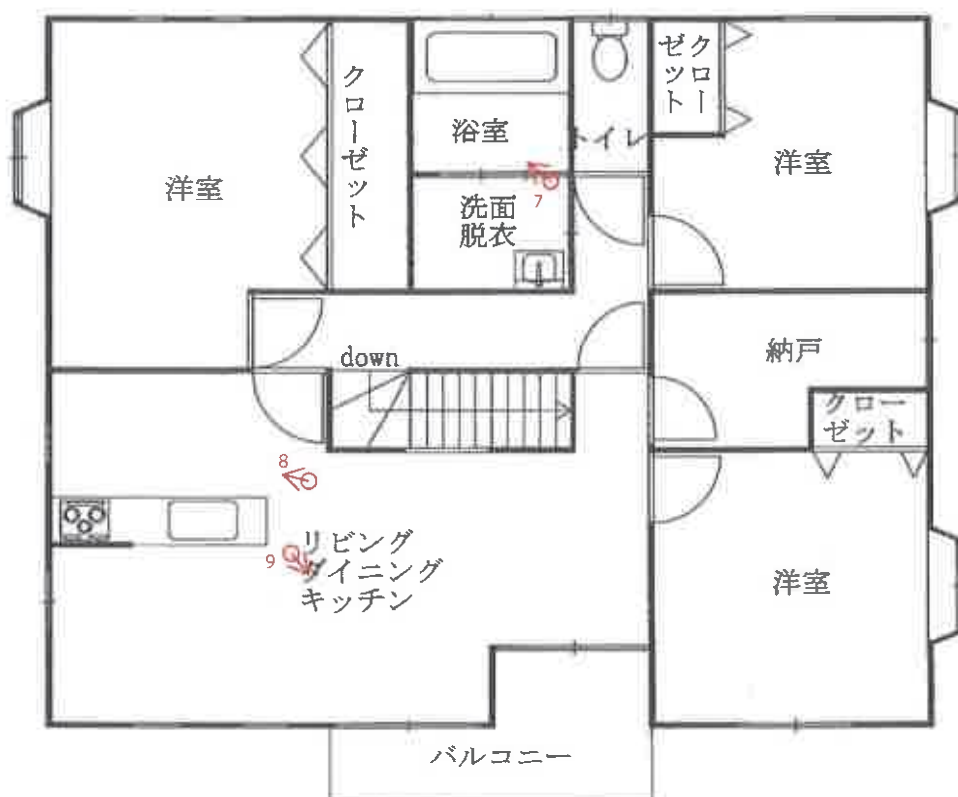
整理番号：H37518-1



1階



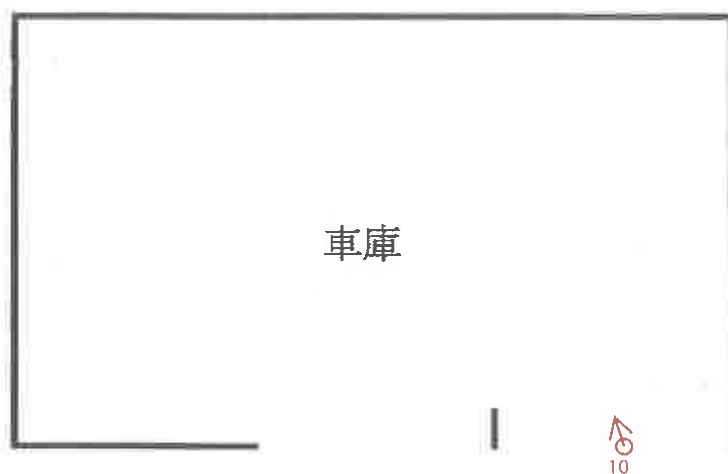
2階



※ ←④は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(11枚目)

物件9主である建物
間取図



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

物件3附属建物符号1
間取図

(12枚目)

1 建物の外観



2 附属建物符号1



3 公衆用道路(物件2)



4 浴室



5 キッチン



6 リビングダイニング



7 浴室



8 キッチン



9 リビングダイニング



10 附属建物符号1



令和7年（ケ）第456号

令和8年4月1日 現地調査

令和8年5月6日 評価

第2026-4号 発行番号

令和8年5月7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

橋 英 雄

第1 評価額

一括価格	
金11,830,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金6,410,000円
物件2(土地)	金60,000円
物件3(建物)	金5,360,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		地積については第4、1土地の概況及び利用状況等の特記事項参照。
2	物件目録記載のとおり。		地 目 公衆用道路
3	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		
1～3	物件2については、幅約2mの帯状地であるが、687番3は袋地であるため、物件2が囲繞地となり囲繞地通行権の負担が生じる可能性があるため、物件2については公衆用道路として評価した。		

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 富里市大和字額谷
地 番 687番1
地 目 宅地
地 積 1109.10平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 富里市大和字額谷
地 番 687番6
地 目 畑
地 積 71平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 富里市大和字額谷687番地1
家屋 番号 687番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 98.00平方メートル
2階 97.00平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 49.50平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



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	JR成田線「成田駅」の南東方・道路距離約5.8km 京成本線「京成成田駅」の南東方約5.7km 最寄りバス停「大和」の北西方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	畑の中に中規模開発の一般住宅や農家住宅が見られる地域である。	
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	市街化調整区域
	用途地域	なし
	建蔽率	指定60%
	容積率	指定200%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状(ほぼ長方形)、地勢(ひな壇状の土地となっており、南東側の部分と北西側の部分で約1mの高低差あり、また、北東側、南東側の縁辺部は傾斜している。)、接道方位(南西、南東)、間口(南西側の私道に対して約2m)、奥行(約35.5m)、地積(特記事項参照)	
接面道路の状況	南西側私道、幅員(約3m(道路を構成する2筆の幅の合計は約4mであるが、舗装された部分を記載))、連続性(行き止り)、舗装(一部に有り)、歩道(無)、側溝(無)、高低差(等高) 南東側私道(物件2)、幅員(約2m)、連続性(行き止り)、舗装(有(但し一部に土砂が堆積し不明瞭))、側溝(無)、高低差(約0m~1m高く接面する。)	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法上の道路扱い無し(特記事項参照)
	セットバック	不要
	再建築の可否	特記事項参照
土地の利用状況等	物件3建物の敷地として利用されている。 隣地は北東側が一般住宅、北西側・南西側が畑である。	
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	なし(プロパン利用)
	下水道	なし(浄化槽利用)

土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ・登記過去地目は「畑」であり、昭和 50 年、昭和 60 年、平成 4 年、平成 13 年の航空写真の調査からも畑地であると思料される状況が確認できる。その後平成 18 年から物件 3 の建物敷地として利用されている。 ・土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地等の登記の状況等は次のとおりである。 <table border="1" data-bbox="496 562 1433 887"> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>登記地目</th> <th>現況地目</th> <th>面 積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>687 番 2</td> <td>山林</td> <td>畑</td> <td>1,012 m²</td> <td>個人※</td> </tr> <tr> <td>687 番 3</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>971.90 m²</td> <td>個人※</td> </tr> <tr> <td>687 番 7</td> <td>山林</td> <td>公衆用道路</td> <td>68 m²</td> <td>個人※</td> </tr> <tr> <td>687 番 8</td> <td>山林</td> <td>公衆用道路</td> <td>66 m²</td> <td>個人※</td> </tr> <tr> <td>710 番 1</td> <td>畑</td> <td>同左</td> <td>2,468 m²</td> <td>個人</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※同一人である。 ・物件 1 は道路に直接接面していないが、物件 1 には要役地地役権が設定されており（承役地：大和 687 番 7、同所 687 番 8、目的：通行、範囲：全部）、物件 3 の建築確認においては、大和 687 番 7 に敷地設定をして、南西側の市道（建築基準法 42 条 1 項 1 号道路）に連絡している。なお、富里市建設課によれば市道の区域内には直接接面しておらず、市道の用地部分（法定外道路部分）に接面している状態であるが、富里市都市計画課及び成田土木事務所建築宅地課によれば、市道の用地部分に接していれば建築基準法の接道要件は満たす扱いとなるとのことである。 ・上記のとおり大和 687 番 7 に物件 3 の建築確認において敷地設定をしているが、通行目的の承役地であるため、再建築にあたっては敷地の設定について所有者と協議等を行う必要があるものと思料する。 ・687 番 7、687 番 8 は対象地及び背後の 687 番 3 が通行することになるため公衆用道路と判断した。当該 2 筆は地積測量図では幅が約 4m であるが、舗装部分は約 3m で残りの部分は未舗装部分となっている。687 番 7 の地積測量図では一部で垂線部分が 2.000 の記載となっているものの、他の部分では垂線で 2m ある直接の記載が無く、かつ未舗装部分があるため現地調査によっては 2m が確保されているのか確認が出来ないため、687 番 7 が全区間垂線で 2m あるかについて精確には専門家の調査を要するものと思料する。なお、債務者兼所有者によれば通行に対して賃料は支払っていないとのことである。 ・北東側隣地から約 1～1.7m 高く、北西側隣地から約 0.3m 高く、南西側隣地から約 0m～0.9m 高く接面するが、いずれも計測可能な部分で、簡易計 	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	687 番 2	山林	畑	1,012 m ²	個人※	687 番 3	宅地	同左	971.90 m ²	個人※	687 番 7	山林	公衆用道路	68 m ²	個人※	687 番 8	山林	公衆用道路	66 m ²	個人※	710 番 1	畑	同左	2,468 m ²	個人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																											
687 番 2	山林	畑	1,012 m ²	個人※																											
687 番 3	宅地	同左	971.90 m ²	個人※																											
687 番 7	山林	公衆用道路	68 m ²	個人※																											
687 番 8	山林	公衆用道路	66 m ²	個人※																											
710 番 1	畑	同左	2,468 m ²	個人																											

	<p>測した結果である。特に北東側は傾斜地であり計測の精度が劣るが、2mを超える場合には所謂がけ条例が適用される可能性もあるため、精確には専門家の調査を要する。なお、建築計画概要書で読み取れる部分では高低差が1.95mとなっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南西側、北西側はブロック基礎の柵で囲まれており、北東側は明確な境界は不明瞭であるが、物件2の地積測量図の北端部と北西側のブロック基礎の柵の北端部の位置から概ねの境界を推定することができる。 ・地積については、建築計画概要書（大和 687 番 1、687 番 7）の敷地面積1,537.71 m²から687 番 7の地積68 m²（地積測量図有り）を引くと1,469.71 m²となり、登記地積1,109.10 m²よりも32.5%の縄伸びとなるが、地積測量図がないため境界が確定したものではなく、精確には専門家の調査を要する。 ・対象地の建築の可否については、富里市都市計画課及び成田土木事務所建築宅地課によれば、物件3は都市計画法施行規則第60条証明を得て、属人性の要件（印整成第9号の6、平成18年8月8日）により建築しており、当該要件による第三者の建て替えは困難であるとのことである。一方、第三者が建て替える場合、都市計画法第34条第11号の規定により第2種低層住居専用地域で認められる建物であれば建築可能となる可能性があり、1/2500の地図等で確認すると現時点では40戸連担が確保されている可能性が高いが、将来にわたって保証されるものではない。 ・土地所有者と建物所有者が異なるが地代の支払い等は無いとのことである。
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

（物件2）

物件2は物件1が接面する南東側の道路で、幅約2m・延長約35.5m・地積約71 m²で、建築基準法上の道路扱いは無いが、687番3が袋地となっていることから物件2に囲繞地通行権の負担が生じる可能性がある。なお、地目は畑であるが、富里市農業委員会によれば昭和21年時点で住宅への進入路として扱っている形態があるので非農地の扱いとのことである。

2 建物の概況及び利用状況等

(物件3)

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）	平成18年12月7日新築
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構造	木造
	屋根	スレートぶき
	外壁	吹付けなど
	内壁	クロスなど
	天井	クロスなど
	床	フローリング、タタミなど
	設備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、IH、プロパン（風呂）、浄化槽、債務者兼所有者によれば通常の作動状況とのことである)
床面積（現況）	床面積 1階 98.00 m ² 2階 97.00 m ² 延べ 195.00 m ²	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK+3LDKの2世帯住宅 (別添建物間取図参照)
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
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	<p>建築確認：平成18年8月8日 第千建住0602526号</p> <p>完了検査：平成18年12月21日 第千建住0602526号</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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は低い。 ・築19年が経過した建物で概ね経年相応の減価の範囲と考えられるが、目視可能な範囲では、次の要修繕箇所がある。 <ul style="list-style-type: none"> ・2階リビングダイニングの内壁、2階洗面脱衣のドアに穴がある。 ・債務者兼所有者によれば屋根は7～8年前の大風で瓦が飛んだため保険によ 	

	り修理したとのことであり、約 10 年前に外壁に吹き付けを行ったとのことである。
--	------------------------------------------

(附属建物)

符号 1

物件 3 の主である建物の東側に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建の倉庫で、床面積は 49.50 m²で、建築年月は平成 18 年 12 月 7 日である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	14,200円	0.95	1,109.10	0.9	13,466,000
2	14,200円	0.1	71	—	101,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（富里-6）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.5/100 & \times & 100/102 & \times & 100/137 & = & 14,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：西道路+2%

◇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。

イ 個別格差：物件1

ひな壇地で敷地内に高低差がある . . . ▲5%

$$\text{計算式 (相乗積)} \cdot \cdot \cdot 1 - 0.05 = 0.95$$

なお、大規模地であり市場性が劣る一方、縄延びの可能性があることから当該要因については相殺されるものと判断した。

物件2

囲繞地通行権の負担が生じる可能性がある道路敷地 . . . ▲90%

$$\text{計算式} \cdot \cdot \cdot 1 - 0.9 = 0.1$$

ウ 地積：登記数量による。

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3（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
3	主たる建物	200,000	195.00	0.18	7,020,000
	附属建物 符号1	60,000	49.50	0.18	535,000
合 計					7,555,000

ウ 現価率：物件3の主である建物は築後経過年数約19年、経済的残存耐用年数約3年、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。附属建物符号1も同じく築後経過年数約19年、経済的残存耐用年数約3年、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。

物件3

主である建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.18 \quad \times (1 - 0) \\
 &= 0.18
 \end{aligned}$$

* 軽微な穴等があるが概ね経年減価の範囲内であり不要と判断した。

附属建物符号1

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.18 \quad \times (1 - 0) \\
 &= 0.18
 \end{aligned}$$

* 不要と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	13,466,000	0.15	使用借権	2,020,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を15%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	13,466,000	-2,020,000		0.8	0.7	6,410,000
2	101,000	-		0.8	0.7	60,000
3	7,555,000	+2,020,000	1.0	0.8	0.7	5,360,000
一 括 価 格 (合 計)						11,830,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：2世帯住宅であり市場性が劣ること、直接建築基準法上の道路に接道しておらず、通行を目的とする地役権が設定された他人地に敷地設定をして建築確認を得ており、建物の再建築にあたって第三者との協議等を要する可能性があること、敷地設定をしている土地（687番7）の幅が2m確保されているか未舗装部分があるため現地で確認出来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 地価公示価格（富里－6）

所 在：富里市久能字下池田 238 番 148

価 格：19,700 円/㎡

位 置：京成本線「京成成田駅」の南東方約 4.3 km に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：150 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側幅員 6m 市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：空地も残る大規模分譲地内の戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

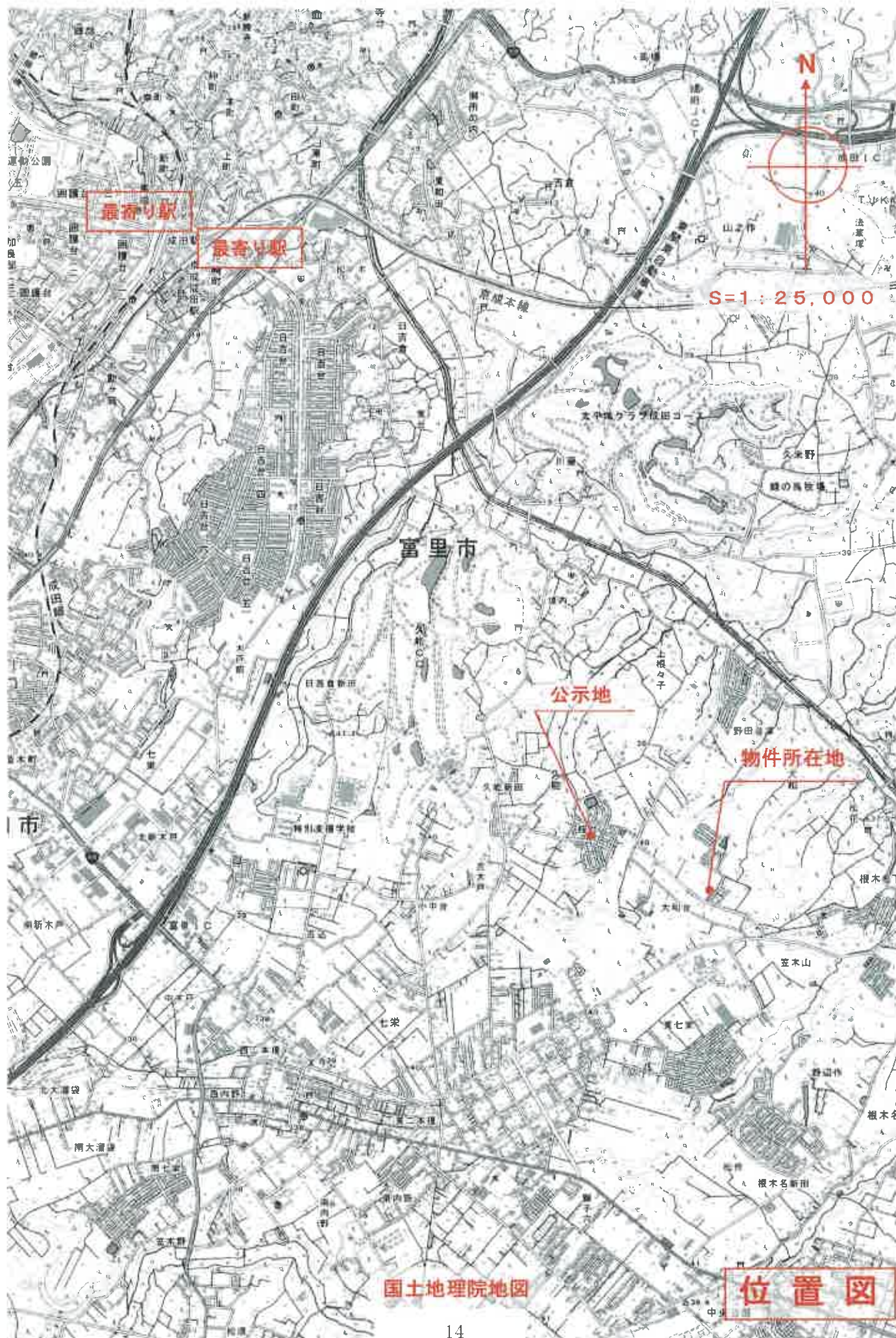
2 公図写

3 地積測量図写

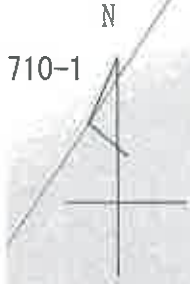
4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

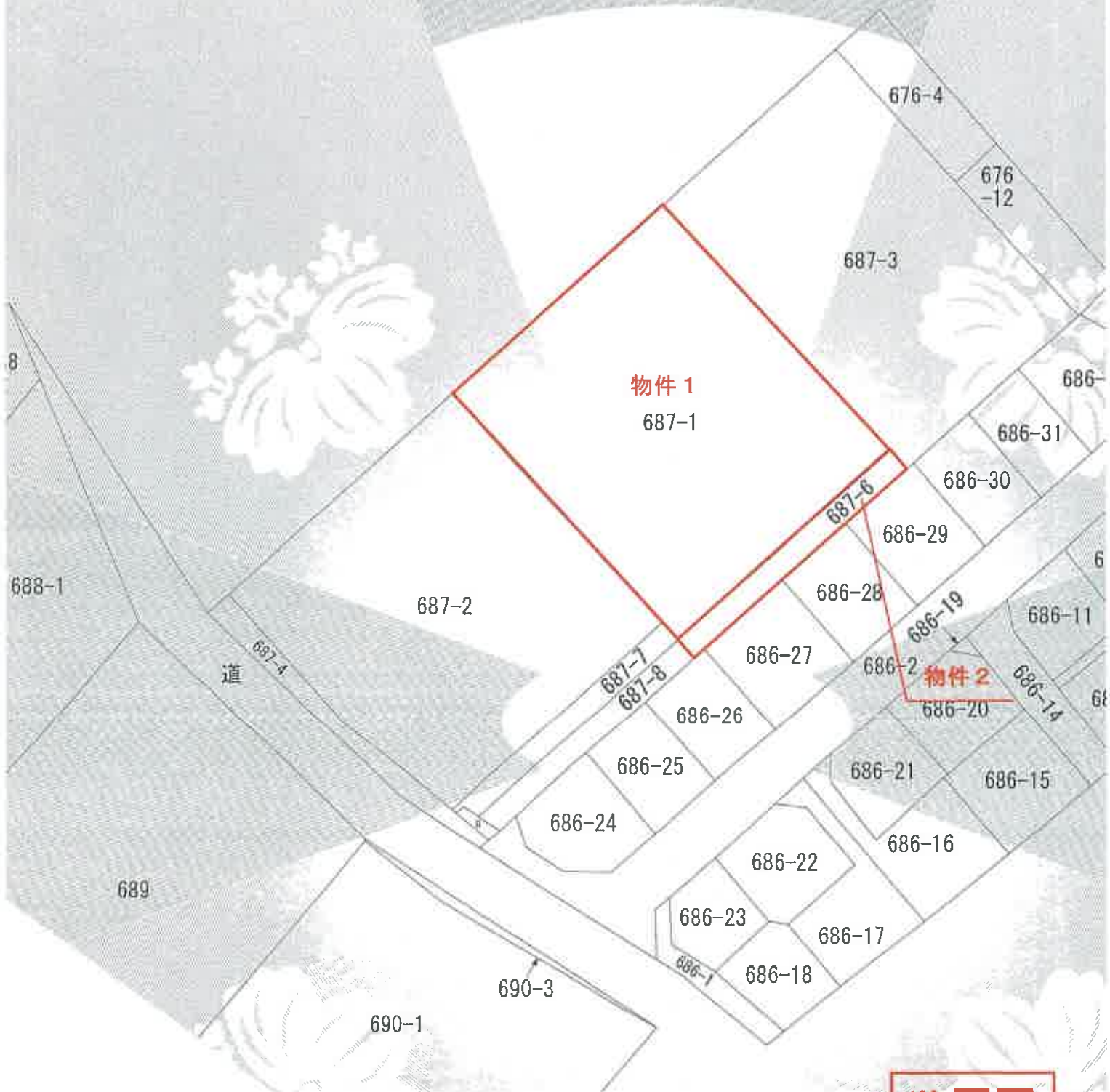
以 上



1 676-9
2 687-5



S = 1 / 600



公图写

登記年月日：平成12年9月10日

181216

地積測量図

地番 687-687-6
 土地の所在 中津川市黒田大和字豊谷
 青里市

縮尺 1/250

縮尺 1/500

千基地方決算局
 12.3.9
 処理

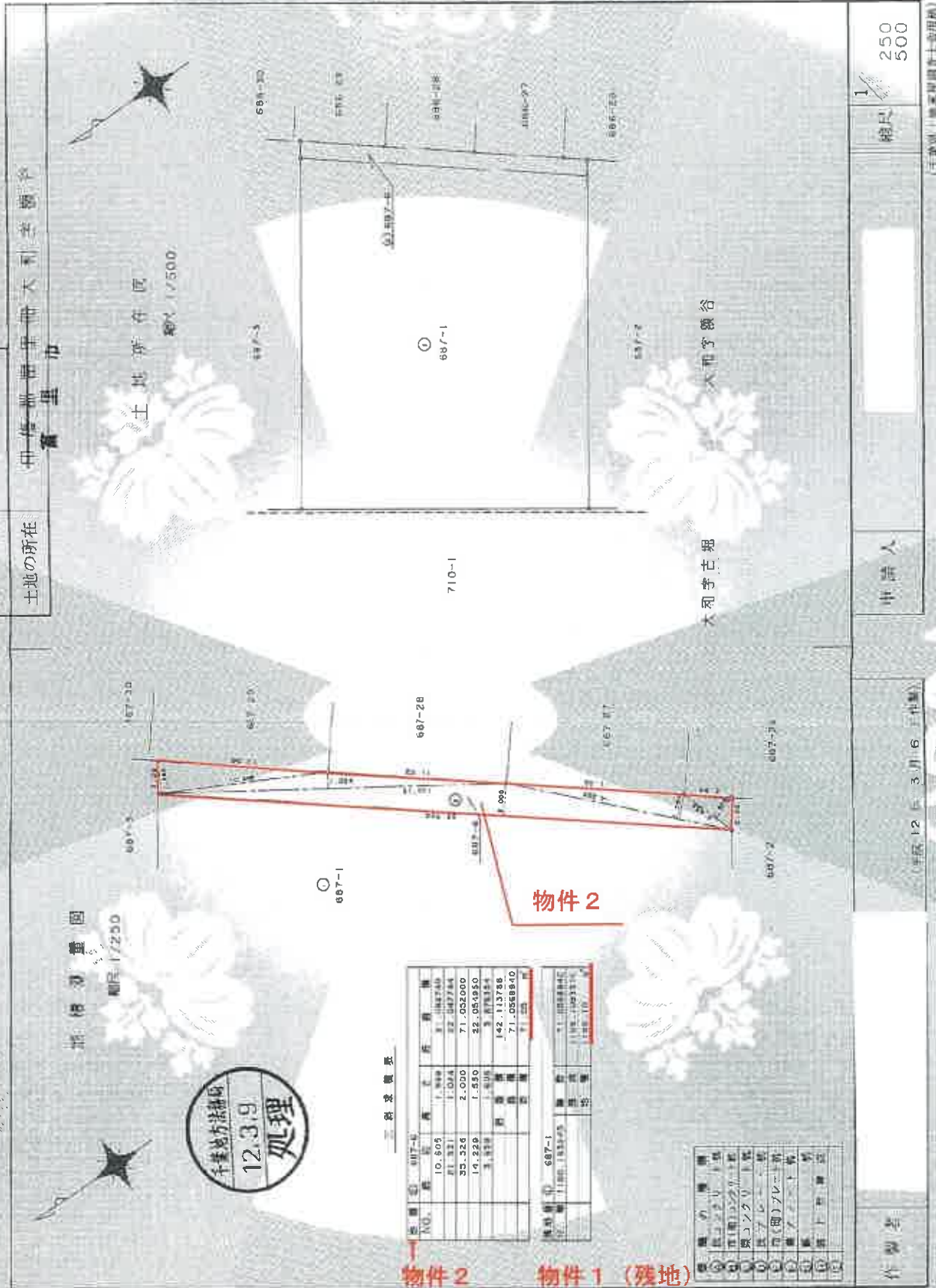
二層表積算表

NO.	面積	積算	積算率	積算額
10.509	1.024	71.052000	71.052000	71.052000
11.526	1.550	32.054950	32.054950	32.054950
14.226	1.42	142.113755	142.113755	142.113755
71.052000	71.052000	71.052000	71.052000	71.052000

物件1 (残地)

物件2

物件2



作製者

平成12年3月16日

申請人

縮尺 1/250 500

(千基地方決算局土地測量課)

A3版をA4版に縮小

物件1 (残地)、物件2

地積測量図写

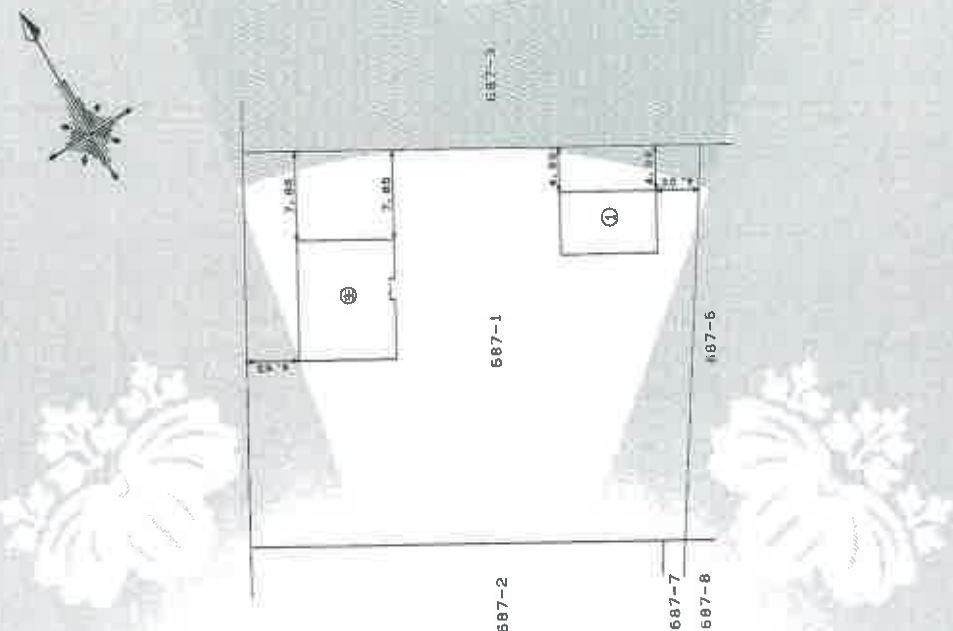
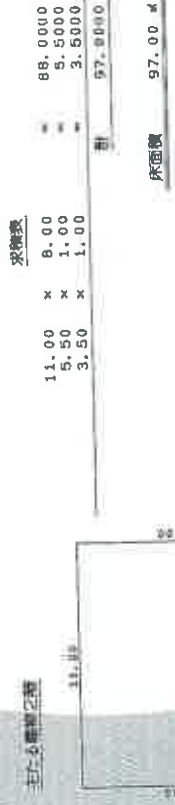
登記年月日 平成18年12月8日

70372 各階平面図

家屋番号 687-1

建物の所在 葛里市大字額谷687番地1

建物図面 各階平面図



(単位: ㎡)

作成者

平成18年2月7日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

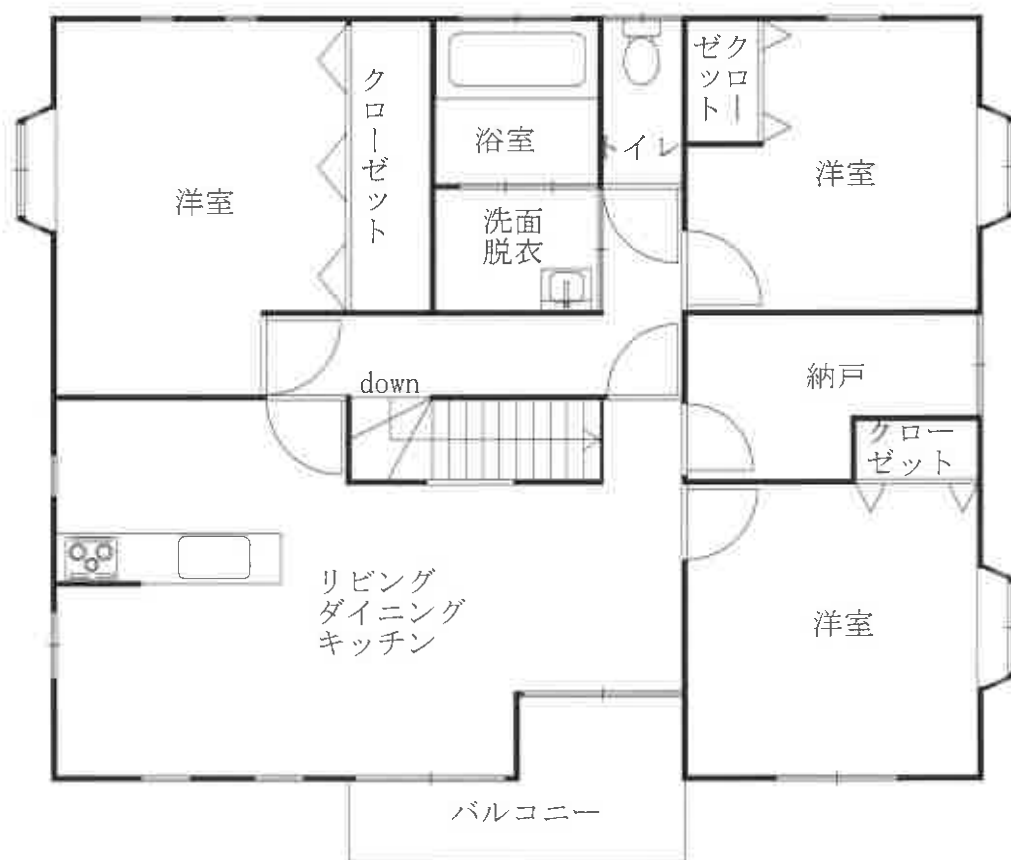
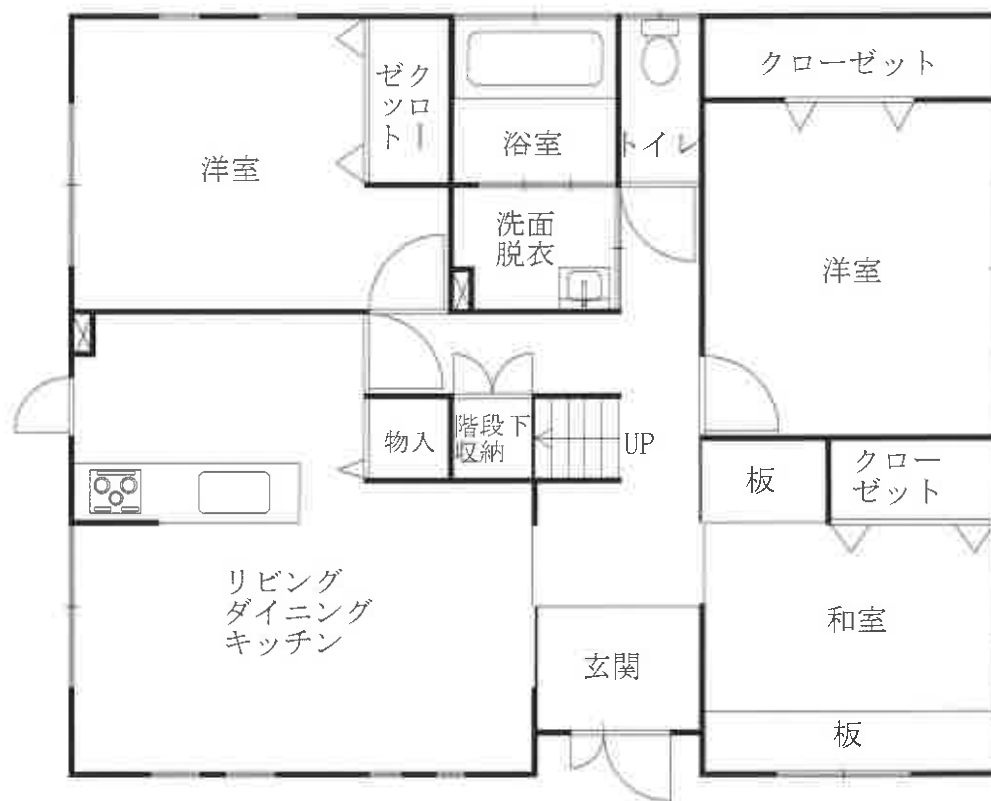
1/250縮尺用紙(建築士会印紙)

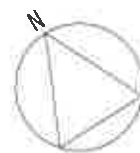
物件 3

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写





車庫