

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 18 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 | 成田市名古屋字外記林 |
| | 地 番 | 1 2 5 7 番 3 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地、一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 成田市名古屋字外記林 1 2 5 7 番地 3 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 7 番 3 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 5 6 平方メートル
2 階 5 4 . 9 1 平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 6 月 22 日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲村 泰子

- 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
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 成田市名古屋字外記林
地 番 1 2 5 7 番 3 2 7
地 目 宅地
地 積 1 7 6 . 0 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 成田市名古屋字外記林 1 2 5 7 番地 3 2 7
家屋 番号 1 2 5 7 番 3 2 7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 5 6 平方メートル
2 階 5 4 . 9 1 平方メートル



22

令和8年(ケ)第47号
令和8年4月17日受理
令和8年6月2日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 石 川 和 浩

(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 | 成田市名古屋字外記林 |
| | 地 番 | 1 2 5 7 番 3 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市名古屋字外記林 1 2 5 7 番地 3 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 7 番 3 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 5 6 平方メートル
2 階 5 4. 9 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件1
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件1） □ （物件 ）
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（債務者） □その他の者（□「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が本土地の宅地部分上に下記建物を所有し、占有している ■本土地のその余の部分は公衆用道路の一部として使用されている
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	1 宅地部分は周囲にコンクリート擁壁、フェンス等が設置され、接道面に駐車スペースが設けられている。その余の南西端带状部分は周囲の隣接外土地の一部と一体となって幅員約5mの公衆用道路（私道）の一部として使用されている（接道状況並びに宅地部分及び公衆用道路部分の各地積等の詳細は評価書参照）。 2 下記建物の南東側外壁沿い及び北東側外壁沿いに物置（動産）がそれぞれ置かれている。 3 「関係人の陳述等」及び添付写真各参照
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■登記記録上の記載とほぼ同一である □登記記録上の記載と次の点が異なる（□主である建物 □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（債務者） □その他の者（□「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が本建物を住居（空家）として使用している
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	1 所有者（債務者）及び債務者（いずれも相続人）の陳述によると、亡兄（被相続人）が単身居住していたが、令和5年12月に浴室内で病死した後は空家になっているとのことであり、室内の家財道具類はほぼ全て搬出されている。 2 雨漏りや壁穴は見当たらないが、築後約33年ほど経過し、壁や床の小傷や汚れ等、経年相応の損耗が生じている。 3 「関係人の陳述等」、建物間取図及び添付写真（損耗箇所は主なもの）各参照
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

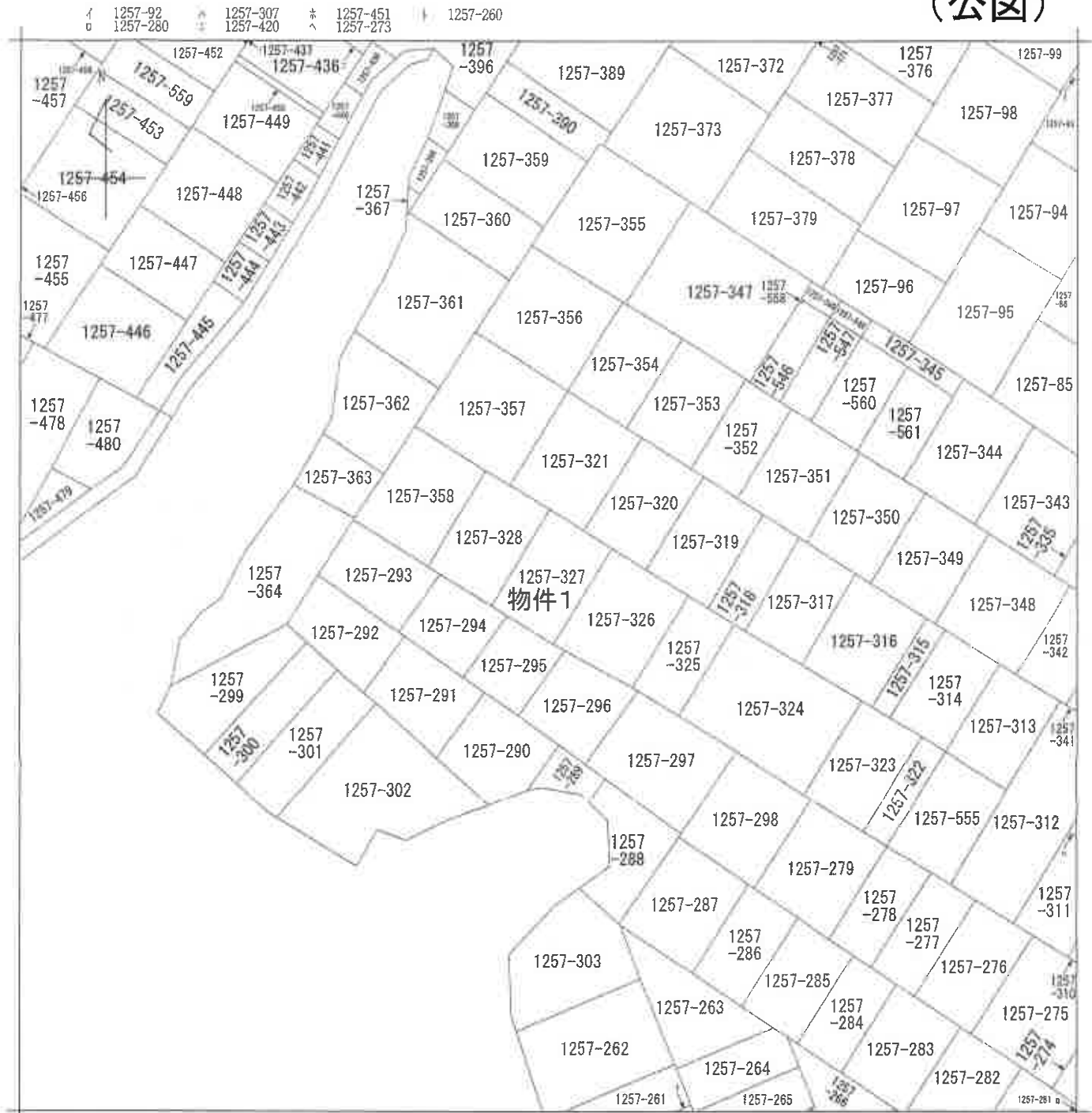
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者(債務者)及び債務者	1 本建物には私達の兄が1人で住んでいましたが、兄は令和5年12月に浴室内で病死しました。近所の方が異変に気付き、死後1週間も経たないうちに発見されたと思います。その後、本建物は空家になっています。 2 建物に大きな不具合はないと思います。 3 兄は室内で猫を1匹飼っていました。 4 浴室と洗面脱衣室は、兄が亡くなる少し前にリフォームしました。 5 土地の境界にトラブルはないと思います。 (以上、令和8年4月22日、同年5月18日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4月20日(月) 9:35-10:00	物件所在地	物件確認(所有者(債務者)及び債務者と同姓の表札あり)、全戸不在(電気メーター停止、ガス閉栓、空家状態)、外観写真撮影、間口等概測
令和8年4月20日(月) 11:20-11:40	成田市役所	間取図交付申請(受領)
令和8年4月20日(月) : :	(郵便)	所有者(債務者)及び債務者宛連絡文書発送(追って所有者(債務者)から連絡あり)
令和8年4月22日(水) 15:55-16:00	(電話)	所有者(債務者)から聴取、調査日時調整
令和8年5月18日(月) 13:20-14:05	物件所在地	評価人と共に立入調査(所有者(債務者)及び債務者立会、同人らから聴取、間取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、間口等概測)
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	成田市名古屋字外記林				地番	1257番327			
出力縮	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5年11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)

(千葉地方法律局香取支局管轄)

令和8年1月27日

福岡法律局

地図整理番号：M81688

登記官

(1/1)

(5枚目)

1. 地目と同様

103666
45.10.6

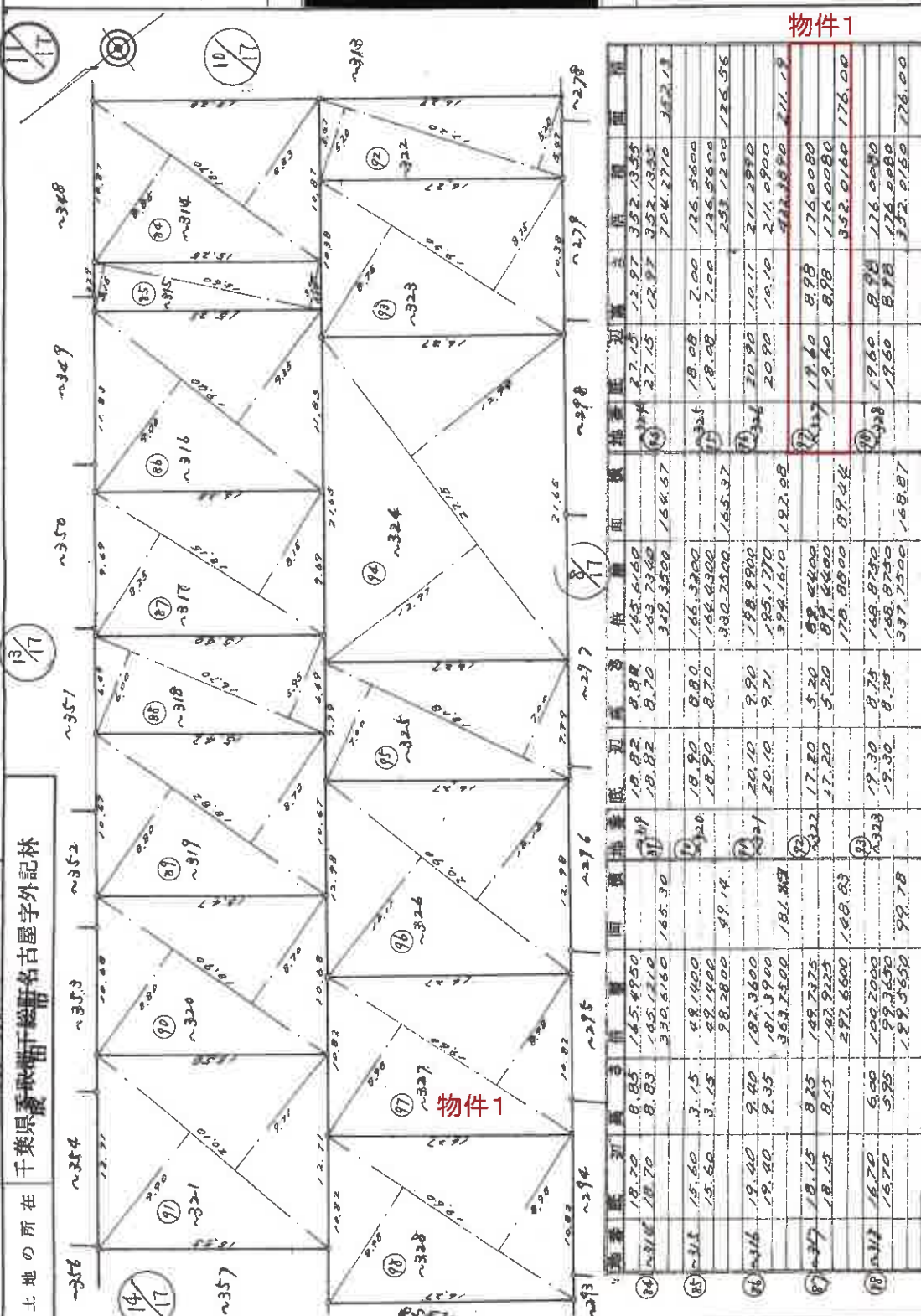
地積測量図

地番 1257
土地の所在 千葉県香取郡千代田町古屋字外記林

昭和45年8月8日
製作年月日

製作者

申請人



(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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。

(千葉県地方自治局香取支局 管理)

令和8年1月27日

福岡地務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成5年8月16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。
(千葉県地方税務局香取支局管轄)
令和8年1月27日 福岡法務局

登記官

(7枚目)

地図整理番号：B81690

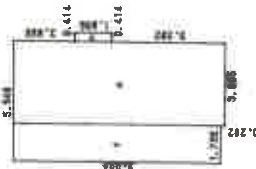
5200 各階平面図

家屋番号 1257番327

建物の所在 香取郡下総町名古屋字外配林1257番地327

建物各階平面図

1階



2階



物置(動産)あり

物件2

物置(動産)あり

物件1

※赤色の矢印及び数字は添付写真の
撮影位置、方向及び番号

作製者

5年8月16日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

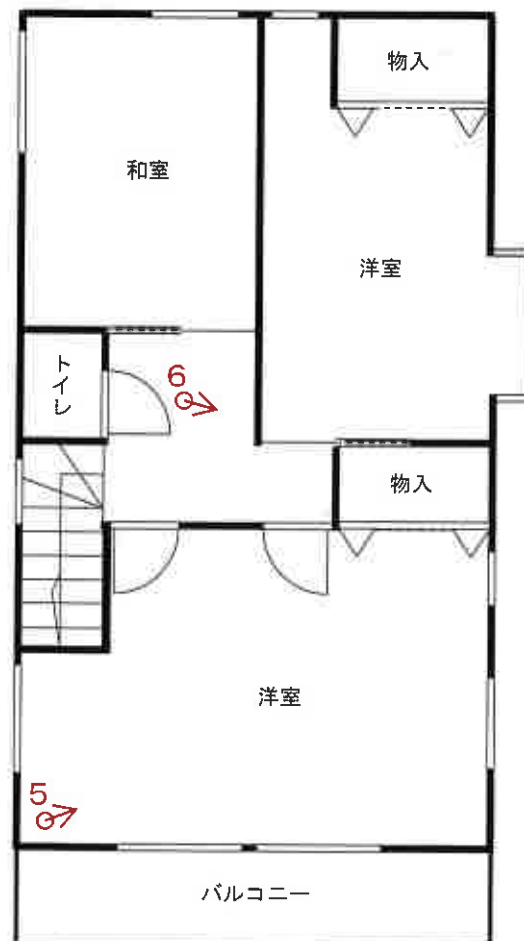
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

1 階



※赤色の矢印及び数字は添付写真の
撮影位置、方向及び番号

2 階



物件2

建物間取図

(8 枚目)



1
(物件1・2)

※物件1(宅地・公衆用道路)、物件2(居宅)



2
(物件1・2)



3
(物件2
1階DK)



4
(物件2 1階浴室)



5
(物件2 2階洋室)



6
(物件2 2階廊下の天井)

令和 8 年（ケ） 第 4 7 号
令和 8 年 5 月 1 8 日 現地調査
令和 8 年 5 月 2 5 日 評 価
第 8 - 6 9 0 号 発行番号
令和 8 年 5 月 2 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
村上兼三

第1 評価額

一括価格	
金950,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金230,000円
物件2(建物)	金720,000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		地目 宅地，一部公衆用道路
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	南西側私道は，周囲の地主が各人の土地を提供しあって築造された道路であり，物件1も一部，提供しているものと思われる。		
2	現所有者らによれば，「前所有者は，令和5年12月に，本件建物の浴室内で，病死しました」とのことである。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 成田市名古屋字外記林 |
| | 地 番 | 1 2 5 7 番 3 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市名古屋字外記林 1 2 5 7 番地 3 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 7 番 3 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 5 6 平方メートル
2 階 5 4 . 9 1 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「滑河駅」の南東方，道路距離約4.3 kmに位置する。 コミュニティバス「外記林団地入口」の南方，道路距離約690 m に位置する。（附属資料の位置図を参照して下さい）	
付 近 の 状 況	大規模に造成された，空地が多い，区画整然とした住宅団地(外記林 団地)である。団地に出入りする際の道路は，道幅が狭く，車両のす れ違いに難がある。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 指定のない地域 指定：60％ 指定：200％ 建築基準法第22条の指定区域 景観法・成田市景観条例，都市再生特別措置法(居住 誘導区域外，都市機能誘導区域外)，宅地造成及び特 定盛土等規制法，航空法(円錐表面)
画 地 条 件 (宅地部分)	形状（長方形），地勢（敷地内は，平坦。ただし，駐車スペースとは 約1 mの高低差がある），接道方位（南西），間口（約10.7 m）， 奥行（約13.3 m），地積（登記記録数量176.00 m ² の約80％ 相当である…特記事項①参照），地域としては南西方へ下り緩傾斜して いる。	
接面道路の状況 (宅地部分)	南西側私道，幅員（約5.0 m），連続性（普通），舗装（有）， 歩道（無），側溝（有），高低差(道路より約0～1.2 m高く接 する)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第3号
	セットバック	不要
	再建築の可否	一定の条件の下で可能である(特記事項⑤参照)

土地の利用状況等	物件 1	物件 2 の敷地(物件 1 の約 80%相当)及び公衆用道路(約 20%相当)として利用されている。 隣地は戸建住宅、空地である。
供給処理施設	上水道：なし(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」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。) ガス配管：なし 下水道：なし	
土 壌 汚 染 等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③成田市教育委員会生涯学習課によれば、「対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地『外記林遺跡』に該当しておりますが、既に消滅しており、発掘の届出は必要ありません」とのことである。	
特 記 事 項	①南西側私道は、周囲の地主が各人の土地を提供しあって築造された道路であり、物件 1 も一部、提供しているものと思われる。 しかし、物件 1 の地積測量図は、作成年月日が昭和 45 年 8 月 28 日と古く、境界標もないことから、物件 1 のうち、どの程度道路に提供しているかは不明である。 本件では、登記記録数量が、正しいものとして採用し、現地で簡易測量して求めた宅地部分の面積の残余をもって、私道部分の面積とした。(物件 1 全体の正確な地積を把握するには、測量の専門家による、隣地の地主立ち合いのもとでの測量が、必要である) ②成田市の大規模盛土造成地マップによれば、物件 1 は、「谷埋め型大規模盛土造成地(谷を埋めた宅地で盛土の面積が 3,000㎡以上の盛土造成地)」に該当している。 ③現所有者によれば、「飲み水として井戸を利用していました。水質検査は受けていなかったと思いますが、定かではありません」とのことである。 ④本物件は、浄化槽を利用していた可能性が高いものの、現地で確認すると、周囲にブローアを確認できず、使用設備を特定できなかった。また、排水の処理方法及び排水の良否も、不明である。 ⑤本件土地は、敷地と駐車スペースとで、約 1m の高低差があり、擁壁が存在している。よって、本件建物の再建築にあたっては、この擁壁の安全性を確保することが必要である。 ⑥敷地内には、簡易な物置が 2 つある。	

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成5年8月11日新築 約33年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング クロスなど クロス、合板など 畳、フローリングなど 電気、井戸、浄化槽か汲み取り、プロパンガス なし
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおりであり、延べ面積は109.47㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4DK(別添間取図を参照)
品 等	普通である。	
保守管理の状態	空家であり、樹木の手入れもされておらず、劣る。	
建物の利用状況	現所有者(本件債務者)が、空家の状態で、占有している。	
特 記 事 項	①建築確認：平成5年6月21日 香第6号 完了検査：記載がなく、完了検査を受けているかは不明である。 ②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。 ③洗面脱衣室・浴室等を調査したがシロアリの存在を確認できなかった。しかし、床下調査を行っておらず、シロアリによる被害の可能性を否定できない。 ④現所有者らによれば、「床の傾きは特に感じません」とのことであり、評価人によるビー玉を用いたの調査でも、傾いている様子は見受けられなかった。	

特 記 事 項	⑤現所有者らによれば、「雨漏りは、特にしていない」とのことであり、現地調査時においても、内壁や天井などに、雨漏り跡は、見受けられなかった。 ⑥現所有者らによれば、「前所有者は、令和5年12月に、本件建物の浴室内で、病死しました。浴室と洗面脱衣室は、その前にリフォームしました」とのことである。 ⑦現場で見分したところ、経年相応の損耗(壁クロスの剥がれや床にペンキの跡があるなど)の他に、以下の損傷等を確認した。 ○2階の廊下の天井には、亀裂を生じている箇所がある。 ○猫1匹を飼育していた、とのことであるが、内壁などには、目立つ引っ掻き傷は、特に見受けられなかった。
---------	--

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 ア (円/㎡)	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 宅地 部分	6,520	1.00	176.00 ×約80%	0.90	826,000
1 道路 部分	6,520	0.05	176.00 ×約20%	—	11,000
					合計837,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（成田ー7）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 7,300\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/112 & = 6,520\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等(方位等)を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件の格差等を考慮した。

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。

標準画地価格は、谷埋め型大規模盛土造成地に該当する地域であることも考慮して算定した。

- イ 個別格差：宅地部分 方位＋３％・道路より高い－３％の相乗積により求めた。
私道部分 公衆用道路である－９５％
 ウ 地積：登記記録数量を採用した。
 エ 建付減価：建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用を考慮した。

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/㎡) 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
2	200,000	109.47	0.05	1,095,000

- ウ 現価率：築後経過年数約３３年，経済的残存耐用年数約０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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.05) = 0.05\end{aligned}$$

* P 7 特記事項⑦等から観察減価法による減価率を５％と査定した。

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，次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	826,000	0.45	法定地上権	372,000

- 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
 0.45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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	837,000	-372,000	—	0.70	70%	230,000
2	1,095,000	+372,000	1.0	0.70	70%	720,000
一括価格 (合計)						950,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は、特にない。

エ 市場性修正：①本件は、一定の条件のもとで、再建築が可能な物件であること②本件では、地積について、登記記録数量を正しいものとして採用したこと③浄化槽か否か、特定できず、また排水の方法及びその良否も不明であること④蟻害の可能性も否定はできないこと⑤本件建物は、検査済証を取得しておらず、建築基準法等の法令に適合しているかは、不明であること⑥井戸水は、飲用に適しているかは、不明であること⑦前所有者は、本件建物の浴室内で、病死した、とのことである等を考慮して査定した。

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

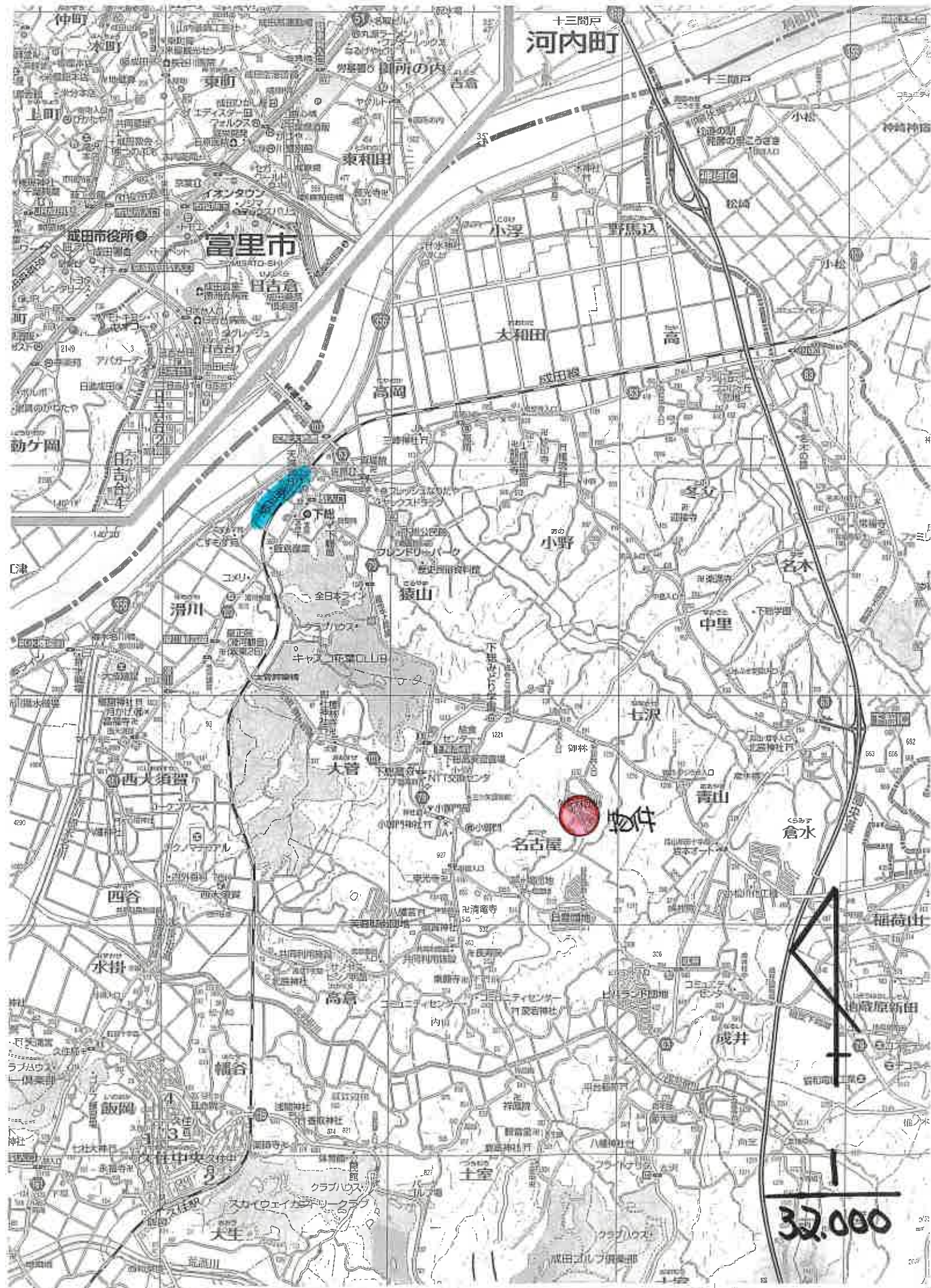
地価公示価格（成田－7）

所 在	成田市名古屋字横峯1374番310
価 格	7,300円/㎡
位 置	JR成田線「滑河駅」の南東方、4.2kmに位置する
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	165㎡
供給処理施設	下水
接 面 街 路	北側5.0m市道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 指定のない地域 [建蔽率60%，容積率200%]
地 域 の 概 要	空地が多く見られる郊外の戸建住宅地域

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



2
80

ハ 1257-307
ニ 1257-420

1257-450
1257-427

1257-350

1257-452

1257-447

1257-436

1257-396

1257-389

1257-372

1257-376

1257-377

1257-

1257-449

1257-359

1257-378

1257-448

1257-367

1257-360

1257-355

1257-379

1257-97

1257-361

1257-356

1257-347

1257-96

1257-

1257-354

1257-353

1257-362

1257-357

1257-352

1257-560

1257-561

1257-344

1257-363

1257-358

1257-321

1257-320

1257-351

1257-350

1257-349

1257-364

1257-293

1257-327

1257-318

1257-317

1257

1257-292

1257-294

1257-326

1257-325

1257-316

1257-315

1257

1257-299

1257-291

1257-295

1257-296

1257-324

1257-314

1257-300

1257-301

1257-290

1257-297

1257-323

1257-322

1257

1257-302

1257-289

1257-288

1257-298

1257-279

1257-278

1257-277

1257-276

1257-287

1257-286

1257-285

1257-284

1257-283

1257-282

1257-303

1257-263

1257-262

1257-264

1257-265

1257-261

公 図 写

5200

各階平面図

建築物図面

家屋番号 12517番327

建築物の所在 香川県高松市志保字外松林12517番地327

成田南

1階



求積表

イ	9.584 X	1.735	=	16.620240
ロ	9.786 X	0.805	=	7.877830
ハ	1.696 X	0.414	=	0.702144
合計				54.916584
外面積				54.91

2階



求積表

イ	9.786 X	5.540	=	54.214440
ロ	1.696 X	0.414	=	0.702144
合計				54.916584
外面積				54.91

1257-321

1257-326

1257-326

1257-327

道路

作製者

縮尺

2/100

申請

縮尺

500

本図面はB4判紙A4用紙に縮小した
4

1 階



2 階

