

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 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 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	20,640,000 16,512,000	一括	4,128,000	87,287	4,821
1	8,190,000				
2	12,450,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 成田市圏護台二丁目 |
| | 地 番 | 5 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市圏護台二丁目 5 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 9 3 平方メートル
2 階 5 9 . 9 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 9 3 平方メートル
2 階 約 6 9 . 9 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 24 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 成田市圀護台二丁目
 地 番 5 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 2 1 5 . 0 4 平方メートル

2 所 在 成田市圀護台二丁目 5 番地 2 0
 家屋 番号 5 番 2 0
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 6 . 9 3 平方メートル
 2 階 5 9 . 9 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 9 6 . 9 3 平方メートル
 2 階 約 6 9 . 9 3 平方メートル



令和8年（ヌ）第22号
令和8年3月5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 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 | 成田市囀護台二丁目 |
| | 地 番 | 5 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市囀護台二丁目 5 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 9 3 平方メートル
2 階 5 9 . 9 3 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（物件 ） ☐ 雑種地（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 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： 1階 約96.93㎡ 2階 約69.93㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 上記の者が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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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 南側で市道に接している。
- 2 物件2建物の敷地として利用されている。
- 3 南東側隅で市道寄りにカーポートあり。
- ※4 物件2建物の玄関の東脇側にスチール製の簡易物置（動産認定）が1台存する。

■建物（物件2）について

- 1 建築当初から登記と異なる部分（2階の階段部分約2㎡、2階の納戸の一部約8㎡）あり。
- 2 築後約42年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 3 過去に室内にて犬1匹を飼育していたとのことであり、1階階段内側の内壁クロスに犬による擦り傷・汚れあり。
- 4 1階LDの窓側付近に雨漏りの可能性のあるシミ跡あり。
- 5 2階和室4の天井にシミ跡が見られる。

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	1 本物件には家族で居住している。 2 設備の不具合はない。 3 約15年前まで室内で犬を1匹飼育していた。 4 台所の換気扇まわりで喫煙している。 (以上、令和8年5月29日物件所在地で聴取)

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

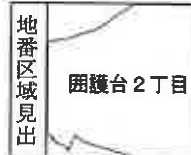
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月6日 (金) 11:05 - 11:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を郵送 (応答あり。)
令和8年5月29日 (金) 10:55 - 11:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者が立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物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。 ☐ 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

(5 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	成田市団護台二丁目				地番	5番20			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成2年2月24日				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8年1月9日

千葉地方法務局成田出張所

地図整理番号：M15888

登記官

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：昭和59年2月29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。
令和8年1月9日 千葉県地方整備局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

4084 各階平面図

5-20

建物図面
各階平面図

1-284-1-2

面図

59.2.29

家屋番号
1-284-1-2

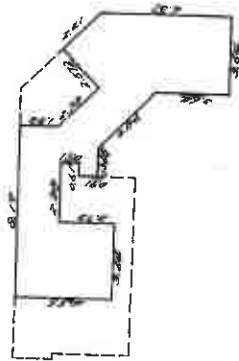
建物の所在
成田市田舎台 1-284-1-1284-5-1284-4

成田市田舎台 1-284-1-1284-5-1284-4

成田市田舎台 1-284-1-1284-5-1284-4

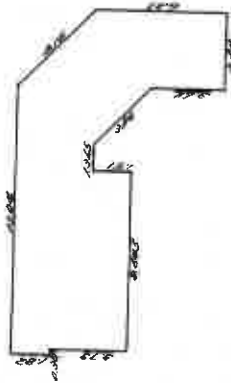
1階平面図

2階平面図



床面積計算表

364	× 455	= 165620
455	× 182	= 82810
061	× 091	= 5551
(0755+167)×182		
2		= 220675
(204 + 273)×1928		
2		= 459828
(182 + 241)×450		
2		= 95175
(364 + 637)×364		
2		= 182182
合計		5993883
2階床面積		5993m ²



床面積計算表

030	× 182	= 5450
8645	× 555	= 479795
(1365+4095)×364		
2		= 99372
(386 + 514)×450		
2		= 202500
(364 + 637)×364		
2		= 182182
合計		9693115
1階床面積		9693m ²

(真縮尺)

作製者

縮尺 1/250

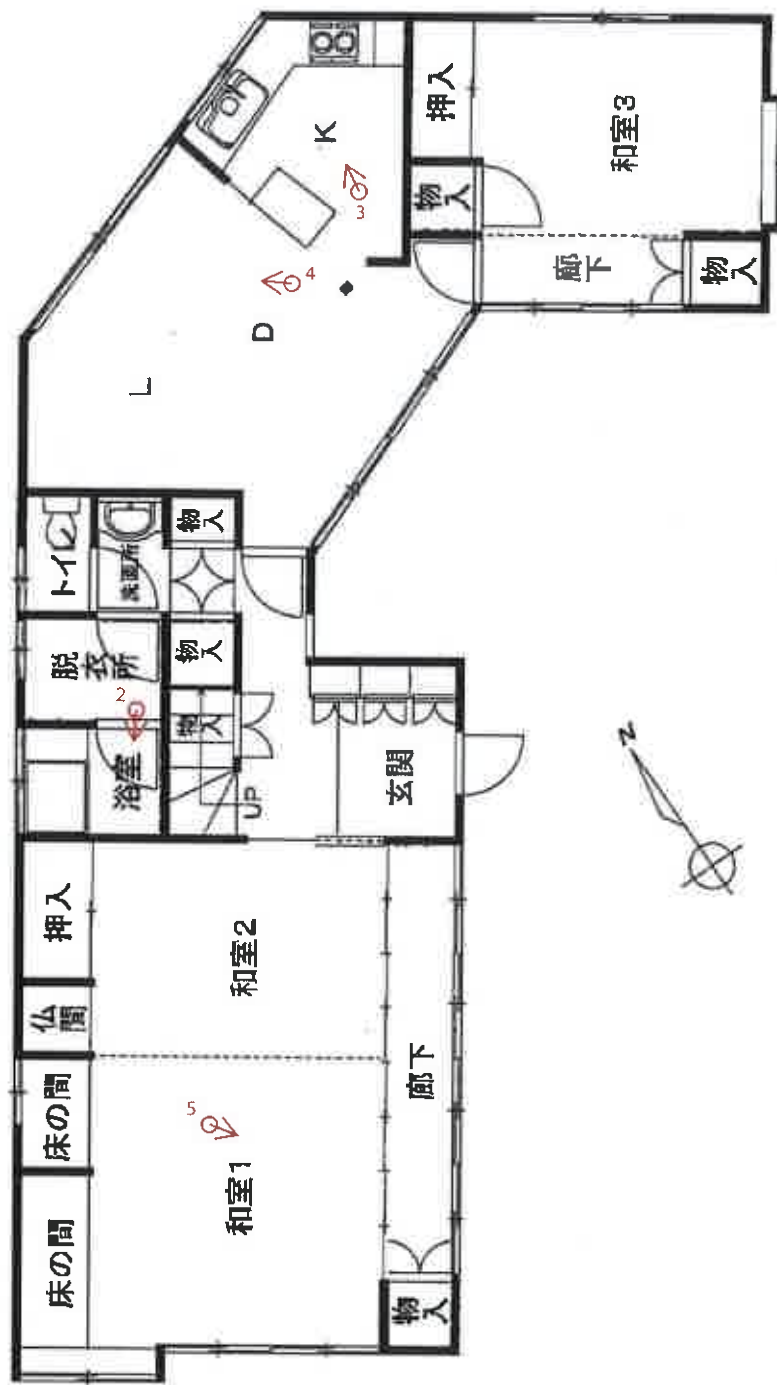
申請人

縮尺 1/250

地図整理番号 M15889

(2/2)

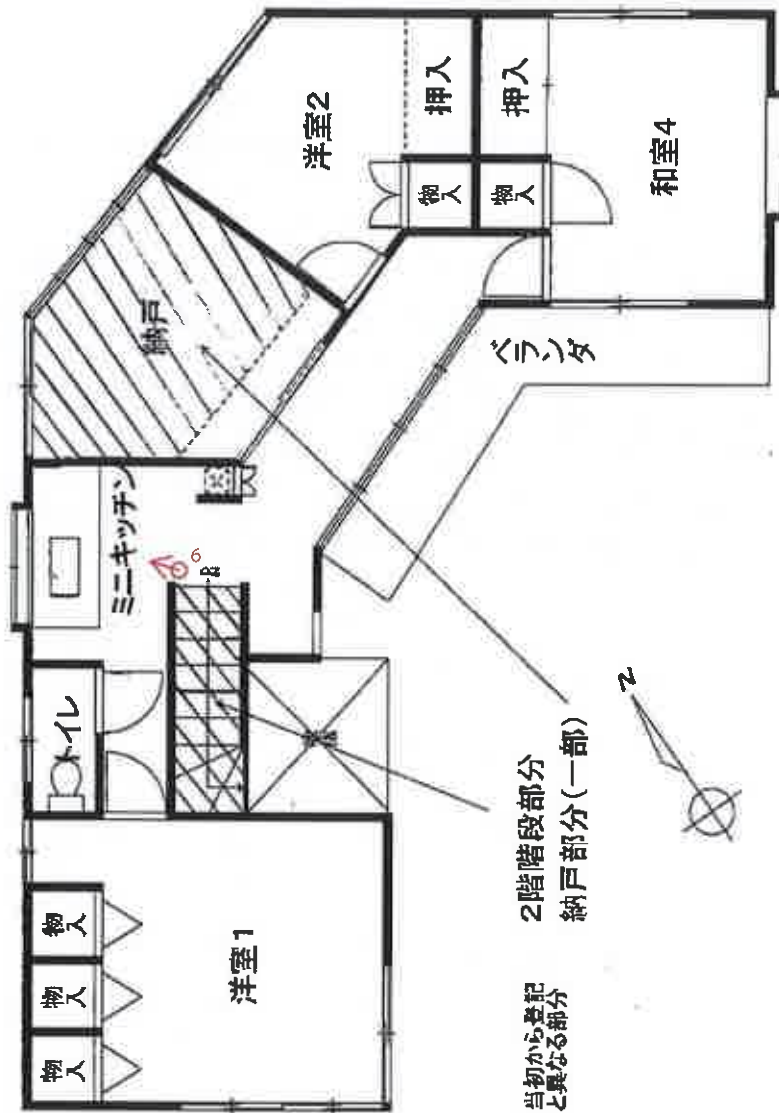
1階



間取図

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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 リビングダイニング



⑤ 和室1



⑥ ミニキッチン



令和8年（ヌ）第22号
令和8年 5月29日 現地調査
令和8年 5月30日 評 価
第令8－成田－ 2号 発行番号
令和8年 6月 5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 20,640,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,190,000円
物件2（建物）	金 12,450,000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） 床面積 1階 96.93㎡ 2階約69.93㎡
番 号	特 記 事 項		
2	当初から登記と異なる部分（2階の階段部分約2㎡，2階の納戸の一部約8㎡）あり		
1, 2	土地・建物の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 | 成田市団護台二丁目 |
| | 地 番 | 5 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.04 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市団護台二丁目 5 番地 20 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 96.93 平方メートル
2 階 59.93 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「成田」駅の西方・道路距離約570m(別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、J R成田線「成田」駅徒歩圏内で、「成田駅西口土地区画整理事業」が完了し、周囲に既存住宅のほか、時間貸・月極駐車場、アパート、クリニック等が見られる住宅地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定60% 指定150% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制(4-2.5)、絶対高さ10m、成田市景観計画 立地適正化計画(都市機能誘導区域内・居住誘導区域内) (旧)宅地造成工事規制区域、航空法(円錐表面) 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状(略長方形)、地勢(概ね平坦地)、接道方位(南側) 間口(約12m)、奥行(約19m)、地積215.04㎡(登記と同じ)	
接 面 道 路 の 状 況	南側市道(成田駅西口38号線)、認定・現況幅員(約6m) 連続性(普通)、舗装(あり)、歩道(なし)、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	可
土地の利用状況等	物件1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の南東側隅で市道寄りにカーポート(約3m×約5m、最高部高さ約2.7m)あり。 北側(約0.9m低い)は舗装駐車場、西側(等高～約0.2m低い)は一般住宅・アパート、東側(等高)は一般住宅である。	

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 (後記土地特記事項欄1を御参照下さい) ガス配管 あり (後記土地特記事項欄2を御参照下さい) 下水道 あり (後記土地特記事項欄3を御参照下さい)
土 壌 汚 染 等	1 成田市教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地(圀護台遺跡群)に該当するが、既に調査済みで、開発を行う場合以外は、文化財保護法第93条の土木工事の届出は不要である旨の回答を得た。 2 土壌汚染について、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。 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。
特 記 事 項	1 南側市道には成田市営水道本管250mmの埋設あり、宅地内引込管20mm(メーター13mm)との回答を成田市水道部から得た。 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、増径の場合は差額) ・手数料(設計審査手数料300円、工事検査手数料金2,000円。) ・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。 2 東京ガス(株)に対する聴取によれば、南側市道に都市ガス低圧本管50mmの埋設あり、宅地内引込管25mmとのことであった。 3 成田市下水道課に対する聴取によれば、南側市道に成田市公共下水道(分流式)汚水本管250mm・雨水本管350mmの埋設あり、宅地内汚水引込管150mm(受益者負担金の未払いなし)とのことであった。 4 特段、建蔽率オーバー違反は認められなかった。

	5 宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事の許認可履歴は見当たらなかった旨の回答を成田市都市計画課から得た。 6 大規模造成盛土マップ（成田市0092）に該当する。玄関前の犬走りにクラックが生じていた。 7 物件1からの排水を南側市道側溝に流すためのプラスチック製の排水パイプが、南側市道の縁石部分に2箇所設置されている。 8 物件1上で、物件2建物の玄関の東側脇にスチール製の簡易な物置（動産）1個が存在する。
--	--

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	昭和59年1月15日新築 約42年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 モルタル仕上げ等 塗壁、クロス、ボード等 敷目板・格天井、クロス、ボード等 畳、フローリング、パンチカーペット等 電気、上水道、都市ガス、公共下水道等 2階にミニキッチンあり
床面積（現況）	床面積 1階96.93㎡ 2階59.93㎡（既存部分）＋【納戸の一部約8㎡＋階段約2㎡】 延べ面積約166.86㎡（当初から登記と異なる部分）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 6LDK＋納戸（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（過去に、家屋内にて犬1匹を飼育していたとのことで、1階の階段内側の内壁クロスに犬による擦り傷・汚れあり。1階LDの窓側付近の天井に雨漏りの可能性のあるシミ跡あり。2階和室4の天井にシミ跡が見られたが過去にネズミが住みついた際に生じた糞尿の跡とのことであった。現在は汚れの程度が以前に比べて酷くなっていないため、住みついてはいないようだとのことであった。台所の換気扇まわりで喫煙しているとのことであった。約2年前に外壁塗装を施したとのことであった。1階和室1と和室2との間の襖が取り外されている。1階和室3の襖が外されている。2階洋室2の押入の襖が取り外されている。家屋内に、いずれも取り外された襖があるとのことであった。）	
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	1 建築確認（成公第136号 昭和58年8月17日） 敷地の地名地番：囲護台1285-6，-18。建築計画概要書附属の配置図・案内図により物件1土地との照合・確認済み。 主要用途：住宅 延べ面積：162.436㎡ 検査済みなし。検査済みの取得がないことから、建築基準法の諸法令との適合性は不明である。 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に、特段の対策が必要になるものと思われる。 3 物件1の庭に草花等が植わっており、また、物件2建物が建て込んでおり、物件2建物の外壁及び基礎の一部の外観目視調査が実施出来なかった。
----------------	---

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 (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	162,000	1.05	215.04	0.8	29,263,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（成田－5）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 162,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 162,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的±0%

◇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。*電車の往来する走行音等は地域の特性として考量した。近接地区にクリニック（救急車が来ることがあるとのこと）が存在する事は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：方位＋5%

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。

（建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用を考量，－20%）

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	200,000	約166.86	0.035	1,168,000

ウ 現価率：築後経過年数約42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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.035
 \end{aligned}$$

* ▲30%（P7保守管理の状態等を考量，外壁及び基礎の一部の外観目視調査が実施出来なかったことを考量，逆L字型の形状でバランスが悪く耐震性に劣る状況を考量）

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	29,263,000	60%	法定地上権	17,558,000

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60%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	29,263,000	-17,558,000		1.0	0.7	8,190,000
2	1,168,000	+17,558,000	—	0.95	0.7	12,450,000
一 括 価 格（合 計）						20,640,000

ウ 占有減価修正：必要ない。

エ 市場性修正：南側市道の縁石部分2箇所に排水パイプが設置されている-0%（物件1）
検査済みの取得がなく、建築基準法の諸法令との適合性は不明（当初から
登記と異なる部分も考量）-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 地価公示価格（成田ー5）

所 在：成田市囀護台2丁目6番4

価 格：162,000円/㎡

位 置：JR成田線「成田」駅の西方，約530mに位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：154㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅が多くアパートも見られる戸建住宅地域

第7 附属資料

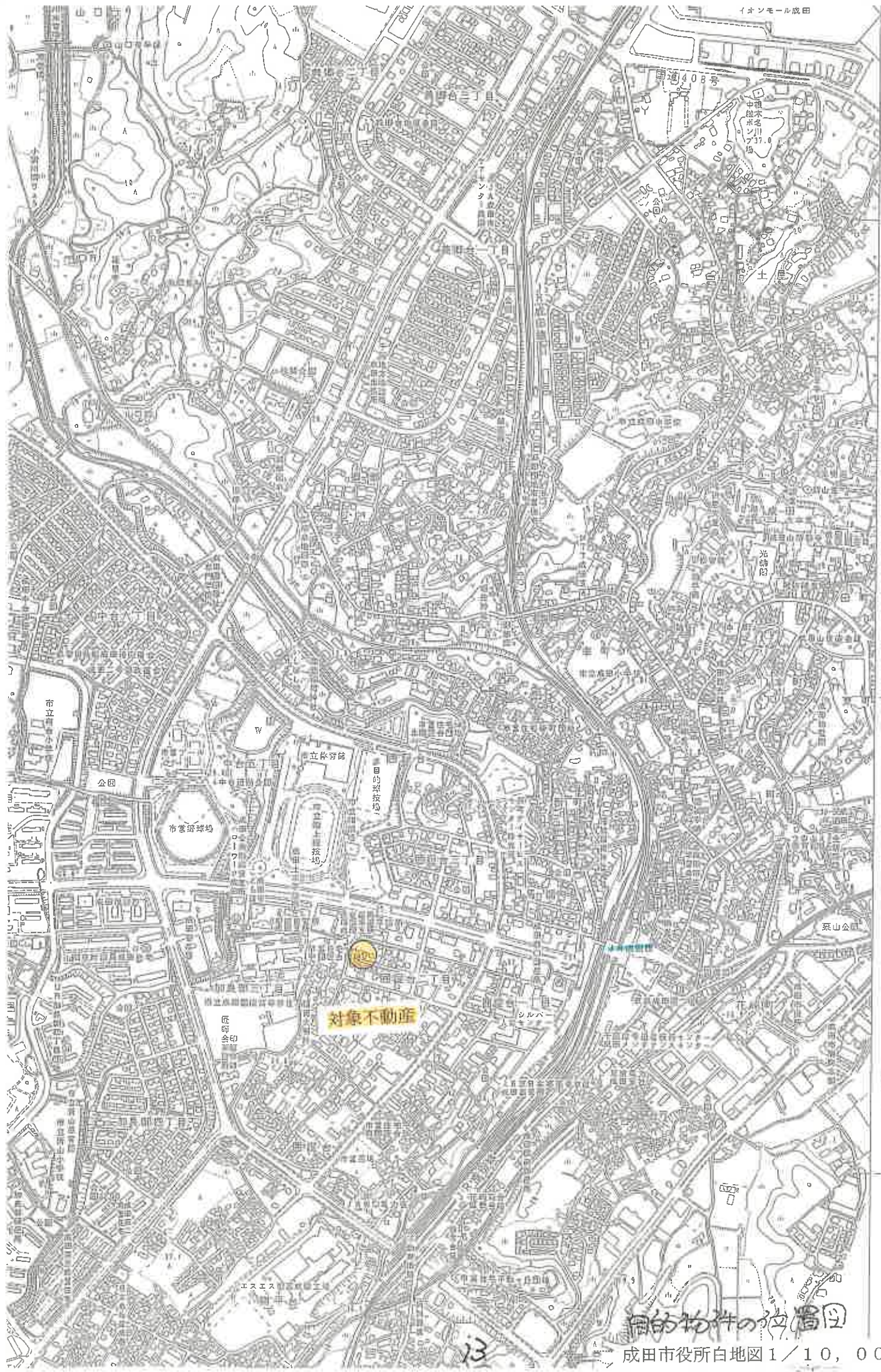
1 目的物件の位置図（成田市役所白地図）

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 （建物）間取図

以 上



23.0

24.0

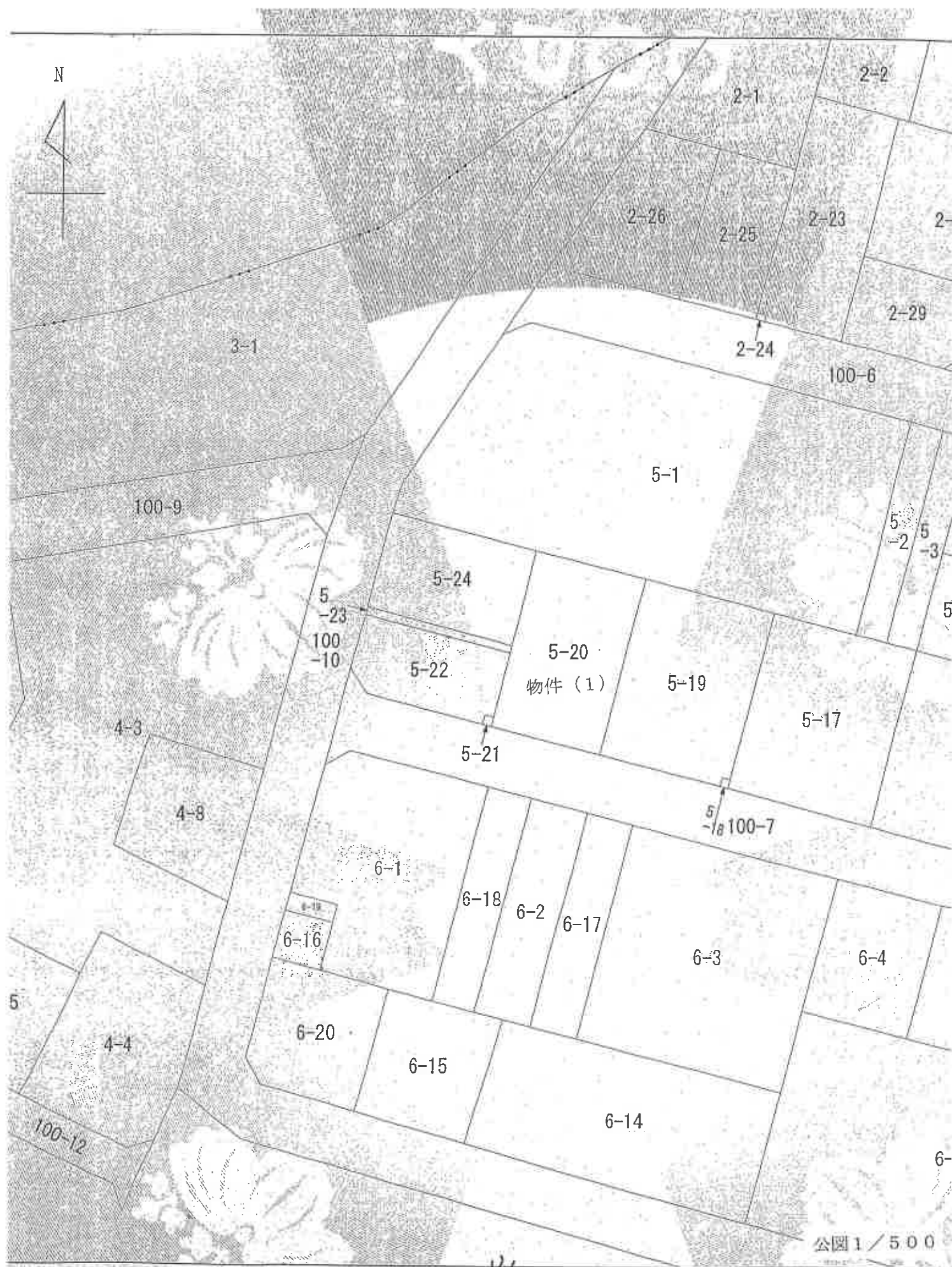
25.0



目的物件の位置図

13

N



登記年月日 昭和59年2月29日

4084

各階平面図

5-20

家屋番号

1284-1-2

建物図面

各階平面図 59.2.29

建物の所在

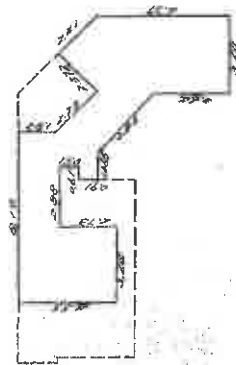
成田市田舎台 1284-1-1284-5-1284-1

成田市田舎台 1284-1-1284-5-1284-1

成田市田舎台 1284-1-1284-5-1284-1

1階平面図

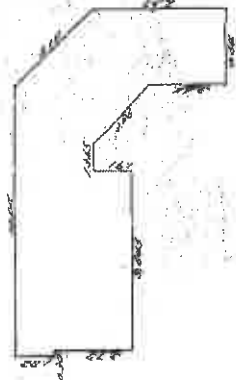
2階平面図



床面積計算表

364	×	455	=	165620
455	×	182	=	82810
061	×	091	=	05551
(0755+167)×	182	=	220675	
(204 +273)×	1928	=	459828	
(182 +241)×	450	=	95175	
(364 +637)×	364	=	182182	
合計	5993883			

2階床面積 5993㎡



床面積計算表

030	×	182	=	05460
8645	×	555	=	4797975
(1365+4095)×	364	=	99372	
(386 +514)×	450	=	202500	
(364 +637)×	364	=	182182	
合計	9693115			

1階床面積 9693㎡

(日付)

(長縮)

作製者

27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

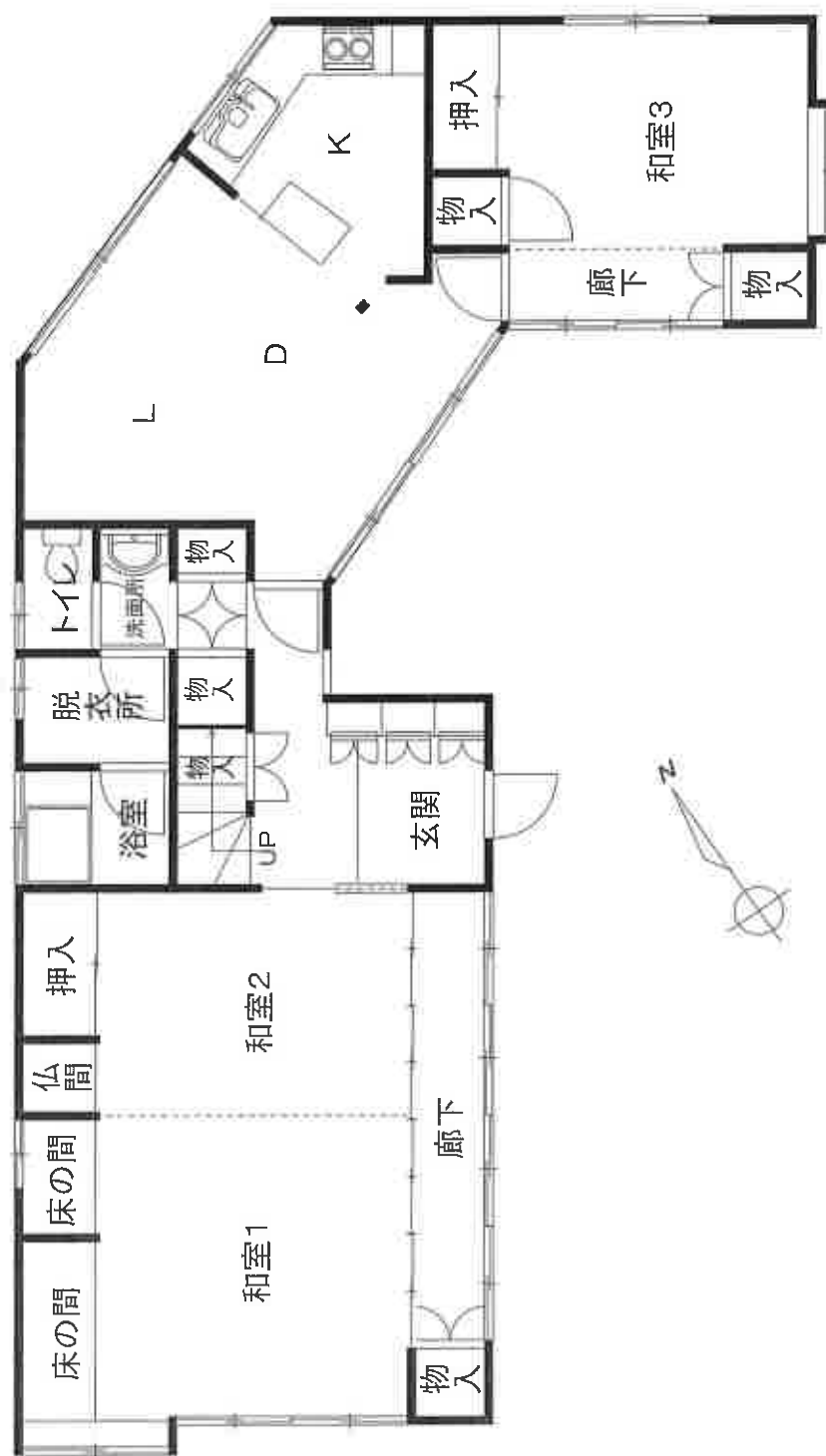
A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

これは図面に記載されている内容を証明した図面である
令和8年1月9日 千葉県方法務局成田出張所

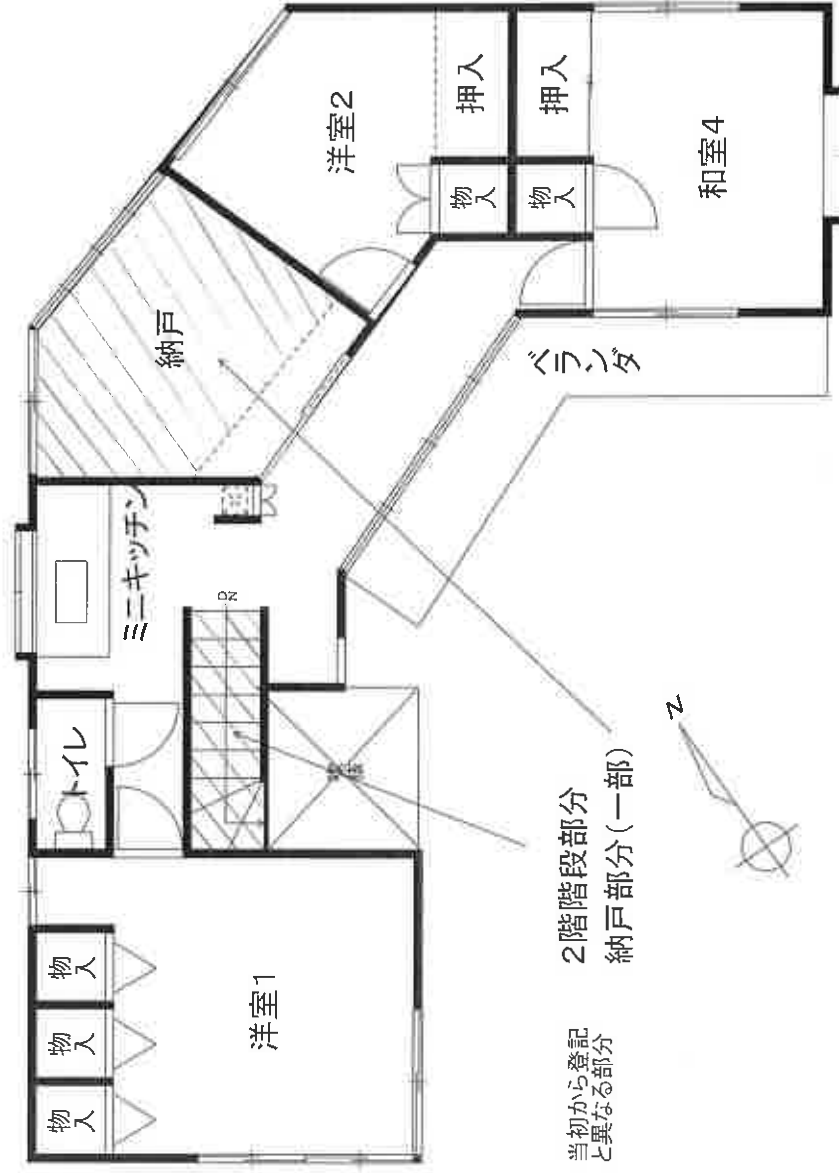
16

1階



間取図

2階



間取図