

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 4 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）
1,3～5,7	2,010,000 1,608,000	一括	402,000	46,403	0
1	260,000				
3	560,000				
4	240,000				
5	100,000				
7	850,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富里市十倉字四区
 地 番 2 4 2 7 番 1
 地 目 原野
 地 積 1 0 7 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 3 所 在 富里市十倉字四区
 地 番 2 4 2 8 番 1
 地 目 原野
 地 積 2 2 7 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 4 所 在 富里市十倉字四区
 地 番 2 4 2 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 8 0. 0 0 平方メートル
- 5 所 在 富里市十倉字四区
 地 番 2 4 2 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4 0 9. 5 2 平方メートル



物 件 目 録

7 所 在 富里市十倉字四区、2 4 2 8 番地 2、2 4 2 8 番地 1、
2 4 2 8 番地 3、2 4 2 7 番地 1

家屋 番号 2 4 2 8 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 1. 7 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 1. 4 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 8 6. 1 1 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 4 9. 6 8 平方メートル

符 号 3

種 類 ポンプ小屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 9. 8 7 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

不存在

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 119.24平方メートル

符 号 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 19.87平方メートル
2階 約19.87平方メートル

符 号 6

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 4 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, 3～5, 7】

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, 3～5, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

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, 3～5, 7】

売却基準価額は、建替え時に農用地の指定を解除する必要があるが、解除の可否及びその範囲が不明瞭であること、室内外に家財道具等が多く、残置した場合には買受人の負担となる可能性があること等を考慮して定められている。

【物件番号 1, 3, 5】

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。

《 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 | 富里市十倉字四区 |
| | 地 番 | 2 4 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 0 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 富里市十倉字四区 |
| | 地 番 | 2 4 2 8 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 2 2 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 富里市十倉字四区 |
| | 地 番 | 2 4 2 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 0 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 富里市十倉字四区 |
| | 地 番 | 2 4 2 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 9 . 5 2 平方メートル |



物 件 目 録

7 所 在 富里市十倉字四区、2428番地2、2428番地1、
2428番地3、2427番地1

家屋 番号 2428番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 111.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 41.40平方メートル

(現況)

床 面 積 約86.11平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

符 号 3

種 類 ポンプ小屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

(現況)



物 件 目 録

不存在

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 119.24 平方メートル

符 号 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 19.87 平方メートル
2階 約19.87 平方メートル

符 号 6

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2.88 平方メートル



令和8年（ケ）第1号
令和8年2月12日受理
令和8年5月13日提出

現況調査報告書

2分冊の1（物件1、3～5、7関係）

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 | 富里市十倉字四区 |
| | 地 | 番 | 2 4 2 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 0 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富里市十倉字四区 |
| | 地 | 番 | 2 4 2 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 9 0 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富里市十倉字四区 |
| | 地 | 番 | 2 4 2 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2 2 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富里市十倉字四区 |
| | 地 | 番 | 2 4 2 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 0 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富里市十倉字四区 |
| | 地 | 番 | 2 4 2 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 9 . 5 2 平方メートル |



物 件 目 録

~~6 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 8 番 4
地 目 原野
地 積 2 7 8 5 平方メートル~~

7 所 在 富里市十倉字四区、2 4 2 8 番地 2、2 4 2 8 番地 1、
2 4 2 8 番地 3、2 4 2 7 番地 1

家屋 番号 2 4 2 8 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 1. 7 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 1. 4 0 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 4 9. 6 8 平方メートル

符 号 3

種 類 ポンプ小屋



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	19.87平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	119.24平方メートル
符 号	5
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	19.87平方メートル
符 号	6
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2.88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、3、4、5			
現況地目	☒ 宅地（物件1、3、4、5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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 上記の者が物件1、3、4、5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7			
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） ・附属建物符号1 床面積： 約86.11㎡ ・附属建物符号5 構造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積： 1階 19.87㎡ 2階 約19.87㎡			
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

(4 枚目)

その他の事項

■物件1、3、4、5（土地）について

- 1 物件7建物の敷地として利用されている。
- 2 東側及び北側で市道に接している。

■物件7（主である建物）について

- 1 築後約56年経過しており、経年による損耗が見られる。
- 2 床が緩んでいる部屋が多い。
- 3 台所の天井の一部に穴が空いている。
- 4 浴室の扉が無く、床の傷みが著しい。
- 5 トイレ付近の屋根が落ち、壁が無い。
- 6 屋根に設置されているソーラー温水機について詳細は不明である。なお、本機は壊れている。

■附属建物

・符号1

物件7の主である建物の東側に位置する、木造瓦葺平家建の物置で、未登記増築部分があり、床面積は約86.11㎡で、建築年月日は公課証明書によれば昭和45年10月新築であり、増築は約40年以上前に行ったとのことである。内部には、家財、農機具、工具等が多く置いてある。

天井裏に収納スペースがあるが、階段が無く天井に上がれなかったため、天井裏から最高部までの高さは不明である。

・符号2

物件7の主である建物の北部に位置する、軽量鉄骨造スレート葺平家建の物置で、床面積は約49.68㎡、建築年月日は公課証明書によれば昭和45年10月新築であり、内部には工具、大八車、重機等が多く置いてある。

・符号4

符号1の建物の北東側に位置する、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置で、床面積は119.24㎡で、建築年月日は昭和50年5月10日新築で、内部には農業の資材等が多く置いてある。なお、南側及び西側外壁に沿って簡易な構造物があるが、定着性に欠けるため動産と認める。

・符号5

物件7の主である建物の南側に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建の居宅で、床面積は1階19.87㎡、2階約19.87㎡（未登記）、延床面積約39.74㎡、建築年月日は平成2年2月2日新築である。なお、東側部分はドアが開かず、各部屋の2階部分は階段部分が老朽化しているため確認できず、間取りは聴取によるものである。

・符号6

符号2の建物の東側に位置する、木造瓦葺平家建の便所で、床面積は2.88㎡、建築年月日は平成6年6月6日新築である。なお、物件7のトイレが利用できないため、現在はこちらのトイレを利用しているとのことである。

■備考

附属建物符号3については、現地確認の結果消滅しているため、目的物件から消除した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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	1 本物件には私と弟が居住している。 2 屋根に設置されているソーラー温水機の詳細については分からない。 また、壊れており使用していない。 3 主たる建物の室内で、猫を5匹、犬を2匹飼育している。 4 母屋のトイレが利用できないので、附属建物符号6のトイレを使用している。 (以上、令和8年3月19日物件所在地で聴取)
■ 債務者兼所有者の親族（物件2、6の占有者）	1 約40年以上前に、附属建物符号1の増築を行った。 (以上、令和8年3月19日物件所在地で聴取)

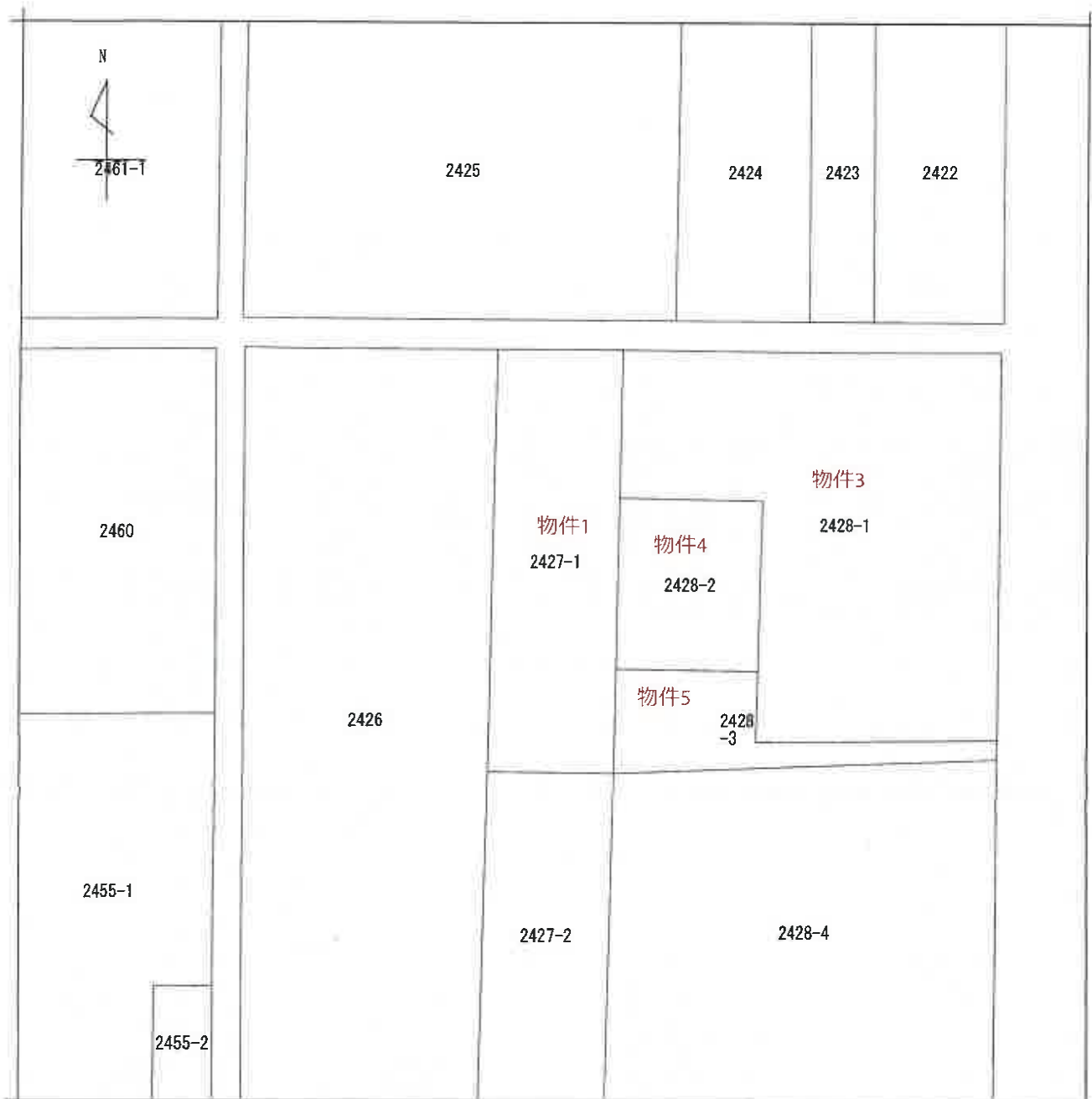
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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13日 (金) 10 : 20 — 10 : 25	富里市役所	間取図や地番図等の交付を請求
令和8年2月16日 (月) 10 : 30 — 10 : 50	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 (応答なし。)
令和8年2月25日 (水)	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 (応答なし。)
令和8年3月19日 (木) 9 : 30 — 10 : 50	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者らが立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☒ 令和 8 年 3 月 1 9 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、立会人を立ち合わせ、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

(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。

地番区域見出し
十倉

請求部	所在	富里市十倉字四区				地番	2427番1			
出力尺	1/600	精度分		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)	昭和52年1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7年12月9日

千葉地方方法務局成田出張所

地図整理番号：M15816

登記官

(1/1)

(8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 部 分	所 在	富里市十倉字四区				地 番	2428番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番 号 又 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)	昭和52年1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)



登記年月日：平成16年11月8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7年12月9日 千葉地方延務局成田出張所
(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記号

地図整理番号：M15818

189370

コソコソカート札

前 2427

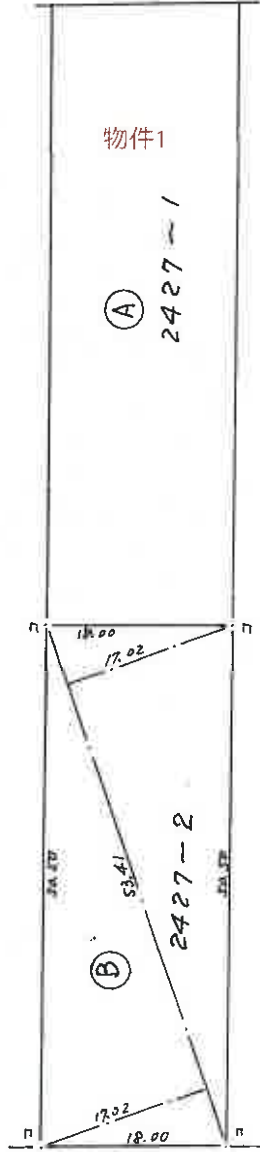
地 積 測 量 図

地 番 2427-2-1

土地の所在 富里市十倉ま西区



2426



物件1

(A)

2427-1

2428-1

求 積 (B)

$$53.41 \times (17.02 + 18.02) \div 2 = 909.0382$$

求 積 (A)

$$1893.4710 - 909.0382 = 1074.4328$$



物件1

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

平成16年11月8日 登記

登記年月日：昭和45年1月31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7年12月9日 千葉県方法務局成田出張所
(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

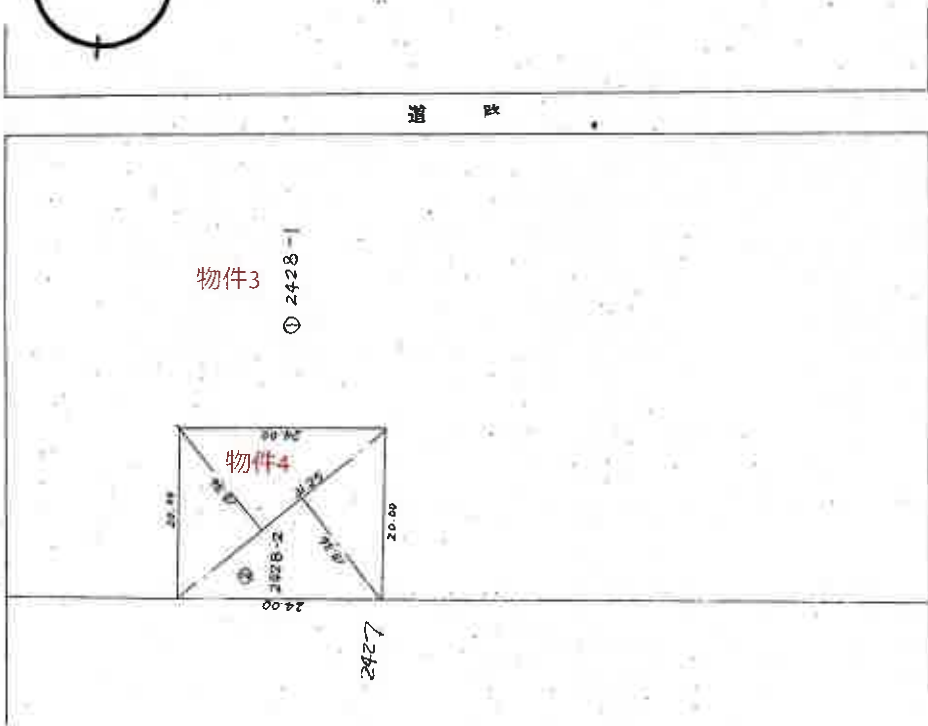
登記官

189371 前 2428 地 積 測 量 図 058881

地 番	2428-2, -1
土地の所在	千葉県野宮市村+倉字四区

富 里 市

道 路



② 求 積 法

↑
物件4

$$\frac{3125 \times (15.36 + 15.36)}{\frac{1}{2}} = 960.0000$$

$$\frac{430.0000}{2}$$

(日 測 準 9)

縮 尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M15819

昭 和 四 十 五 年 十 一 月 十 二 日

作 製 年 月 日
昭 和 四 十 五 年 十 一 月 十 二 日

作 製 者

申 請 人

登記年月日：平成16年11月8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7年12月9日 千葉地方法務局成田出張所
(A3版をA4版に縮小)

登記官

(12枚目)

189372

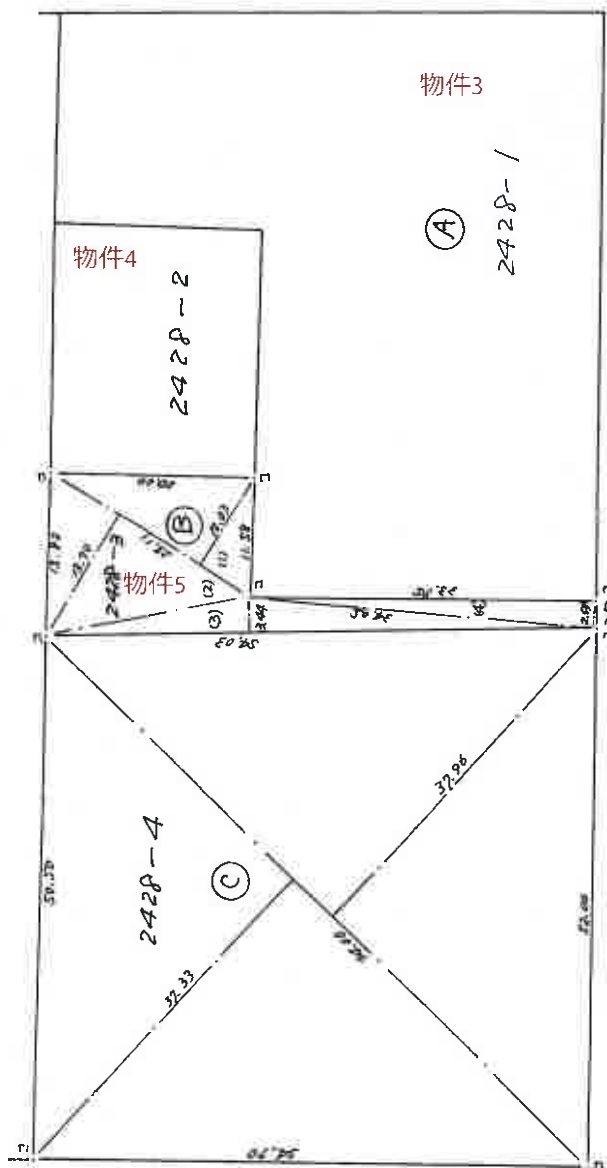
コはコンクリート林

地積測量図

地番 2428-3.4

土地の所在 富里市十倉字四区

2427



公道

求積量 (B)

物件5

序	底辺	高さ	積面積
1	23.11	10.03	231.7933
2	23.11	13.70	316.6070
3	54.03	3.44	185.8632
4	24.05	2.49	59.7845
計			919.0480
1/2			408.5240

求積 (C)

$$24.00 \times (37.33 + 37.96) \div 2 = 2785.7300$$

求積 (A)

$$50710 - (408.5240 + 2785.7300) = 26215.7460$$

作製者

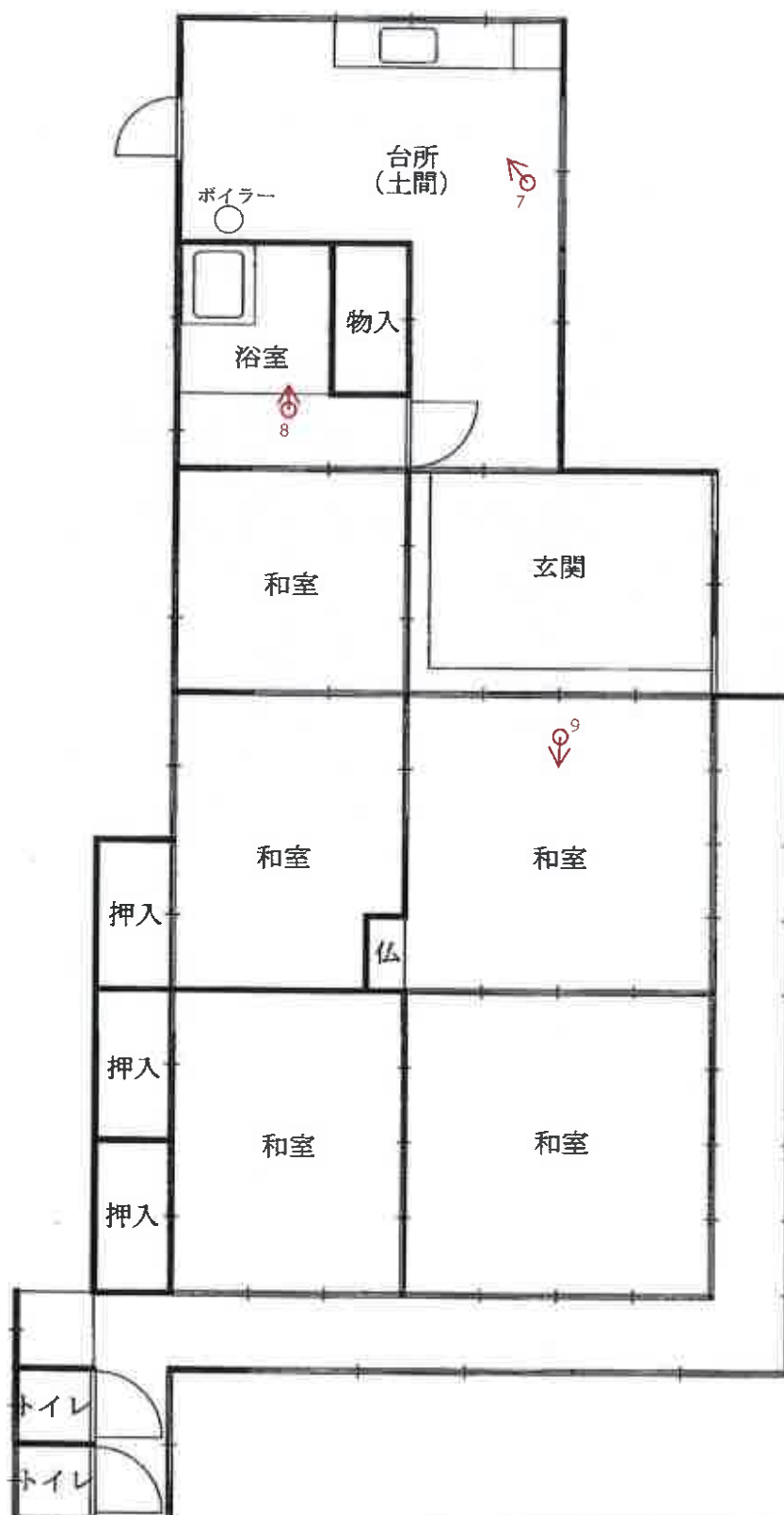
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M15820

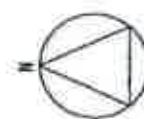
平成16年11月8日 登記



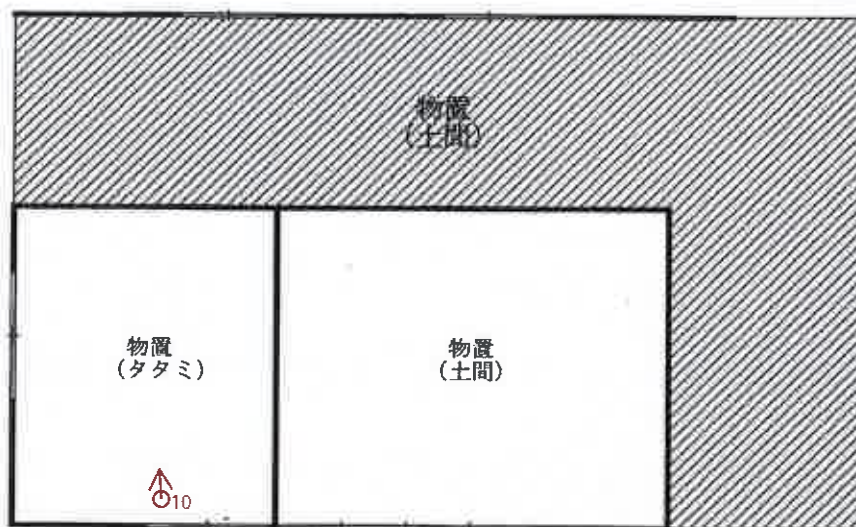
※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

物件7主である建物
間取図

(14枚目)



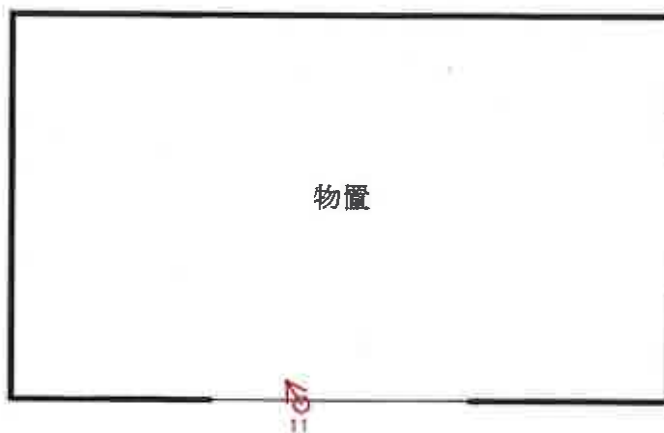
物件7附属建物符号1



未登記増築部分



物件7附属建物符号2

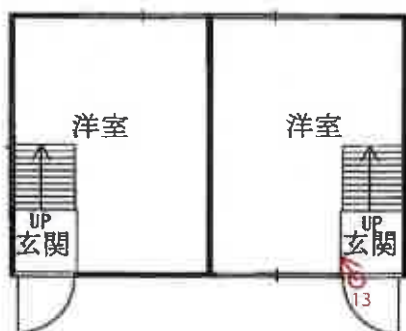


※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

物件7附属建物符号1
物件7附属建物符号2
間取図

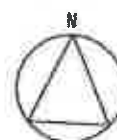


物件7附属建物符号4



1階

物件7附属建物符号5



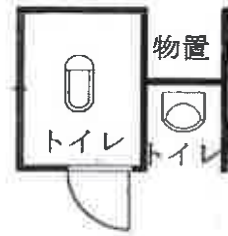
※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



2階

未登記部分

物件7附属建物符号4
物件7附属建物符号5
間取図



物件7附属建物符号6



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

物件7附属建物符号6
間取図

1 建物の外観



2 附属建物符号1の外観



3 附属建物符号2の外観



4 附属建物符号4の外観



5 附属建物符号5の外観



6 附属建物符号6の外観



7 台所



8 浴室



9 和室



10 物置(タタミ)



11 物置



12 倉庫



13 洋室



令和8年（ケ）第1号
令和8年3月19日 現地調査
令和8年5月20日 評 価
第2026-5-1号 発行番号
令和8年5月25日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

2分冊の1（物件1・3～5・7）

評価人 不動産鑑定士

橘 英 雄

第1 評価額

一括価格	
金2,010,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金260,000円
物件3（土地）	金560,000円
物件4（土地）	金240,000円
物件5（土地）	金100,000円
物件7（建物）	金850,000円

- 1 一括価格は、物件1・3～5・7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・3～5の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 目 宅地
3	物件目録記載のとおり。		地 目 宅地
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左
7	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 附属建物符号 1 床面積 約 86.11 m ² 附属建物符号 5 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積 1 階 19.87 m ² 2 階約 19.87 m ²
番 号	特 記 事 項		
1・3 ～5・7	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。 物件目録物件 7 附属建物符号 3 については、現地確認の結果滅失しているため、目的物件から消除した。		

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 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 7 番 1
地 目 原野
地 積 1 0 7 4 平方メートル

~~2 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 7 番 2
地 目 原野
地 積 9 0 9 平方メートル~~

3 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 8 番 1
地 目 原野
地 積 2 2 7 4 平方メートル

4 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 8 番 2
地 目 宅地
地 積 4 8 0 . 0 0 平方メートル

5 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 8 番 3
地 目 宅地
地 積 4 0 9 . 5 2 平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 8 番 4
地 目 原野
地 積 2 7 8 5 平方メートル

7 所 在 富里市十倉字四区、2 4 2 8 番地 2、2 4 2 8 番地 1、
2 4 2 8 番地 3、2 4 2 7 番地 1

家屋 番号 2 4 2 8 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 1. 7 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 1. 4 0 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 4 9. 6 8 平方メートル

符 号 3

種 類 ポンプ小屋



物 件 目 録

~~構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建~~

~~床 面 積 19.87 平方メートル~~

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 119.24 平方メートル

符 号 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87 平方メートル

符 号 6

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2.88 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・3～5）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「八街駅」の北東方・道路距離約 3.3 k m 最寄りのデマンド交通乗降ポイント「四区公民館」の南西方約 340m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	畑・林の中に農家住宅も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	用途無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	物件 1、3、5 は農用地として指定されている。
画 地 条 件	形状（長方形）、地勢（平坦）、接道方位（東・北）、 間口（約 59m（概測））、奥行（約 72m）、 地積（4,237.52 m ² （特記事項参照））	
接面道路の状況	東側市道（3-0134 号線）、幅員（約 3m（特記事項参照））、連続性（普通）、 舗装（有）、歩道（無）、側溝（無）、高低差（等高） 北側市道（3-0140 号線）、幅員（約 2m（特記事項参照））、連続性（普通）、 舗装（東端の一部に有り、それ以遠の西側は無し）、歩道（無）、側溝（無）、 高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	東側：第 42 条 2 項道路 北側：建築基準法上の道路扱い無し
	セットバック	必要（特記事項参照）
	再建築の可否	特記事項参照
土地の利用状況 等	物件 7 建物の敷地として利用されている。 隣地は南側（物件 2・6）及び西側が畑である。	
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 なし（井戸利用） ガス配管 なし（プロパン利用） 下 水 道 なし（汲み取り式、但し使っていない浄化槽は確認した。)	
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は、物件 4・5 は「原野」、であり、物件 1・3 は現在の地目も「原野」であるが、昭和 40 年の航空写真では、林と思料される状況が確認	

</

築された附属建物符号 4 が登記されている。以上から平成 17 年に新たに登記された附属建物符号 4 は、航空写真で昭和 54 年に存していたか確認することを要するが、昭和 54 年の航空写真では符号 4 と推定される建物が確認できる。

昭和 54 年度評価証明書では建物 3 棟の記載があり、1 棟は 33.75 坪(111.57 m²)で物件 7 の主である建物の登記面積 111.79 m²と概ね類似するが、残りの 2 棟は登記数量と一致しないので現況の建物に該当するか不明瞭である。

成田土木事務所建築宅地課によれば、昭和 54 年時点では 2428 番 1 (物件 3) は、同番 3 (物件 5) 及び同番 4 (物件 6) に分筆前であるが、一筆全体を物件 7 の敷地とするのではなく、当時の航空写真によって畑部分と宅地部分を確認し、宅地利用部分を同一敷地として判断することになるとのことである。

農地法の観点からは富里市農業委員会によれば、現況は非農地と判断されており、買受適格証明は不要で、現況回復命令等が出ることは無いとのことである。

農業振興地域の整備に関する法律の観点からは富里市農政課によれば、物件 1、3、5 は農用地と指定されていることから、建物の敷地とするためには農用地の除外を行う必要があるとのことである。除外の要件として昭和 48 年以前から宅地として利用されているか航空写真で生垣等により判断することになるとのことである。なお、昭和 47 年の航空写真では、主である建物、附属建物符号 2、附属建物符号 1 を囲うように生垣が確認できたが、進入路付近は生垣が確認できない。除外の判断は県、審議会が行うこととなるため、本調査段階では除外の可否及びその範囲は不明瞭である。

- ・敷地内にコンクリート製の構造物等が残置している。
- ・道路幅員は舗装部分及び轍の幅を有効幅員として記載した。
- ・セットバック面積については、境界査定図の幅員約 3.64m から概測すると約 11 m²であるが、精確には専門家の調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況等

(物件 7)

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 45 年 2 月 10 日新築 約 56 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 下見板張り、板張り、塗り壁など 塗り壁、繊維壁など 板張りなど タタミなど 台所、浴室、トイレ等 （電気、井戸、プロパン、債務者兼所有者によれば母屋のトイレ （外側に浄化槽を確認した）、風呂は使っておらず、利用不能と 判断される、また、ボイラーが台所にあるが壊れているとのこと である。
床 面 積（現 況）	床面積 111.79 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 5K （別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	債務者兼所有者とその親族が居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	・ 建築確認、完了検査は確認できない。なお、線引の日は昭和 54 年であり、建物はそれ以前のものである。 ・ 床が緩んでいる部屋が多く、シロアリが存する可能性がある。 ・ 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があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・ 築 56 年が経過した維持管理の劣る建物であり、全体的に傷み、汚れ等が見られる。また、家財が多く目視出来ない部分も多いが、目視可能な範囲では、次の要修繕箇所がある。 ・ 床に緩み、一部に段差も見られる。	

	・台所の天井に一部穴が空いている。 ・浴室の扉が無く、床の傷みが著しい。 ・トイレ付近の屋根が落ち、壁が無い。 ・室内で猫を5匹、犬を2匹飼育しているとのことである。 ・室内に家財等が大量にあるため、残置した場合には買受人の負担となる可能性がある。 ・家財が大量にあるため、立ち入り等が出来ない部分もあり、間取図は債務者兼所有者からの聞き取り部分を含んでいる。 ・屋根に設置されているソーラー温水機は壊れているとのことである。
--	---

(附属建物)

符号1

物件7の主である建物の東側に位置する、木造瓦葺平家建の物置で、未登記増築部分があり、床面積は約86.11㎡で、建築年月日は公課証明書によれば昭和45年10月新築、精通者によれば増築は40年以上前に行ったとのことである。経過年数は新築から約56年で経済的耐用年数を超過しており、維持管理の状態は劣る。内部には家財、農機具、工具等が多く置いてあり、残置した場合には買受人の負担となる可能性がある。

なお、天井裏に収納スペースがあるが、階段が無く天井に上がれなかったため、天井裏から最高部までの高さは計測できなかった。1階からの概測では登記上2階建てとなる高さ以上と推定されるが、天井裏から約0.9m高い部分に梁が横に走っていることが確認できたため、2階建てとはならないものと判断した。

符号2

物件7の主である建物の北側に位置する、軽量鉄骨造スレート葺平家建の物置で、床面積は49.68㎡、建築年月日は公課証明書によれば昭和45年10月新築で、経過年数は約56年、経済的耐用年数を超過しており、屋根が一部落ちる等しており維持管理の状態は劣る。内部には工具、大八車、重機等が多く置いてあり、残置した場合には買受人の負担となる可能性がある。

符号4

符号1の建物の北東側に位置する、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置で、床面積は119.24㎡で、建築年月日は昭和50年10月1日新築で、経過年数は約51年、経済的耐用年数を超過しており、広範囲で屋根が落ちるなど維持管理の状態は劣る。内部に農業の資材等が多く置いてあり、残置した場合には買受人の負担となる可能性がある。なお、南側及び西側外壁に沿って簡易な構造物があるが、定着性に欠けるため動産と判断した。

符号5

物件7の主である建物の南側に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建の居宅で、床面積は1階19.87㎡、2階約19.87㎡（未登記）、延床面積約39.74㎡、建築年月日は平成2年2月2日新築で、経過年数は約36年、経済的耐用年数を超過しており、外壁が著しく劣化するなど維持管理の状態は劣る。なお、東側部分はドアが開かず、各部屋の2階部分は階段部分が老朽化しているため確認できず、間取等は精通者に対する聞き取り調査によるものである。内部には家財等が大量にあるため、残置した場合には買受人の負担となる可能性がある。

符号6

符号2の建物の東側に位置する、木造瓦葺平家建の便所で、床面積は2.88㎡、建築年月日は平成6年6月6日新築で、経過年数は約32年、経済的耐用年数を超過しており、維持管理の状態は劣る。債務者兼所有者によれば母屋のトイレが利用できないため、現在はこちらのトイレを利用しているとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3～5（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	6,470	0.3	1,074	0.5	1,042,000
3	6,470	0.3	2,274	0.5	2,207,000
4	6,470	0.61	480.00	0.5	947,000
5	6,470	0.3	409.52	0.5	397,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（富里（県）－6）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 6,600 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/102 = 6,470 円/㎡

◇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：なし

◇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、3、5

角地 ・ ・ ・ +1%

大規模画地で市場性が劣る ・ ・ ・ ▲40%

農用地に指定されている ・ ・ ・ ▲50%

計算式（相乗積）・ ・ ・ $(1+0.01) \times (1-0.4) \times (1-0.5) = 0.30$

物件4

角地 ・ ・ ・ +1%

大規模画地で市場性が劣る ・ ・ ・ ▲40%

計算式（相乗積）・ ・ ・ $(1+0.01) \times (1-0.4) = 0.61$

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 7（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

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
7	主たる建物	140,000	111.79	0.005	78,000
	附属建物 符号 1	80,000	86.11	0.005	34,000
	附属建物 符号 2	50,000	49.68	0.005	12,000
	附属建物 符号 4	50,000	119.24	0.005	30,000
	附属建物 符号 5	140,000	39.74	0.005	28,000
	附属建物 符号 6	80,000	2.88	0.01	2,000
合 計					184,000

ウ 現価率：物件 7 の主である建物は築後経過年数約 56 年、附属建物符号 1 は築後経過年数約 56 年、附属建物符号 2 は築後経過年数約 56 年、附属建物符号 3 は築後経過年数約 51 年、附属建物符号 4 は築後経過年数約 51 年、附属建物符号 5 は築後経過年数約 36 年、附属建物符号 6 は築後経過年数約 32 年、それぞれ経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、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 7

主である建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.9) \\
 &= 0.005
 \end{aligned}$$

* ▲90%（保守管理の状況を勘案）

附属建物符号 1

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.9) \\
 &= 0.005
 \end{aligned}$$

* ▲90%（保守管理の状況を勘案）

附属建物符号 2

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.9) \\ &= 0.005\end{aligned}$$

* ▲90% (保守管理の状況を勘案)

附属建物符号 4

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.9) \\ &= 0.005\end{aligned}$$

* ▲90% (保守管理の状況を勘案)

附属建物符号 5

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.9) \\ &= 0.005\end{aligned}$$

* ▲90% (保守管理の状況を勘案)

附属建物符号 6

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.8) \\ &= 0.01\end{aligned}$$

* ▲80% (保守管理の状況を勘案)

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	1,042,000	0.4	法定地上権	417,000
3	2,207,000	0.4	法定地上権	883,000
4	947,000	0.4	法定地上権	379,000
5	397,000	0.4	法定地上権	159,000
合計				1,838,000

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40%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） （7±イ）×ウ×エ×オ
1	1,042,000	－417,000		0.6	0.7	260,000
3	2,207,000	－883,000		0.6	0.7	560,000
4	947,000	－379,000		0.6	0.7	240,000
5	397,000	－159,000		0.6	0.7	100,000
7	184,000	＋1,838,000	1.0	0.6	0.7	850,000
一 括 価 格（合 計）						2,010,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：維持管理の劣る耐用年数が大幅に超過した農家住宅であること、建替え時に農用地の指定を解除する必要があるが、解除の可否及びその範囲が調査時点で不明瞭であること、室内外に家財道具等が多く、残置した場合には買受人の負担となる可能性があること等を考量した。

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 基準地価格（富里（県）－6）

所 在：富里市高野字榎戸 484 番 1

価 格：6,600 円/㎡

位 置：JR 総武本線「八街駅」の北東方約 6.4 k mに位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：960 ㎡

供給処理施設：－

接 面 街 路：東側幅員 6m市道

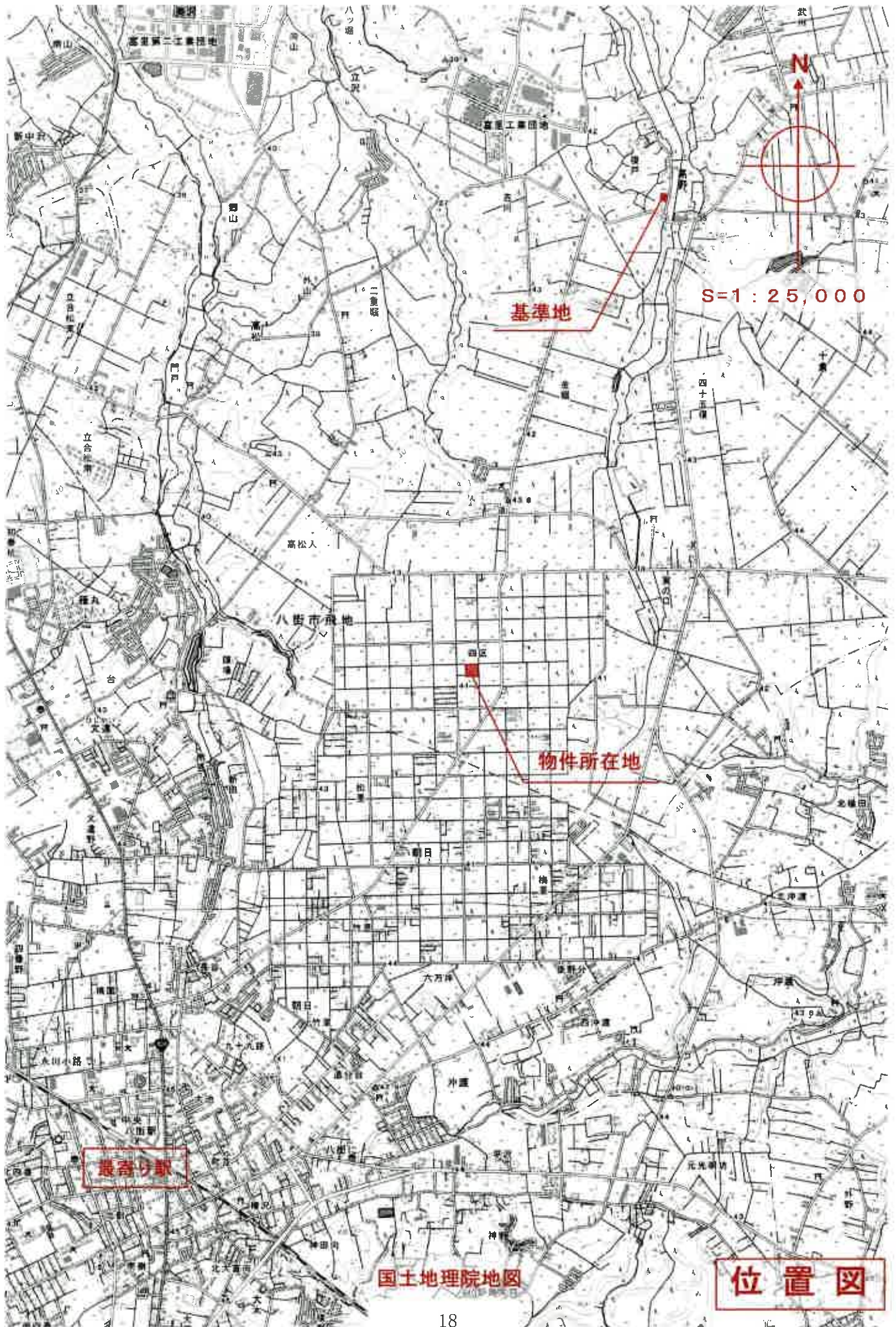
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ県道背後の農家住宅地域

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



2425

2424

2423



S = 1 / 6 0 0

2426

物件 1
2427-1

物件 4
2428-2

物件 3
2428-1

物件 5
2428-3

2427-2

2428-4

登記年月日：平成16年11月8日

189372

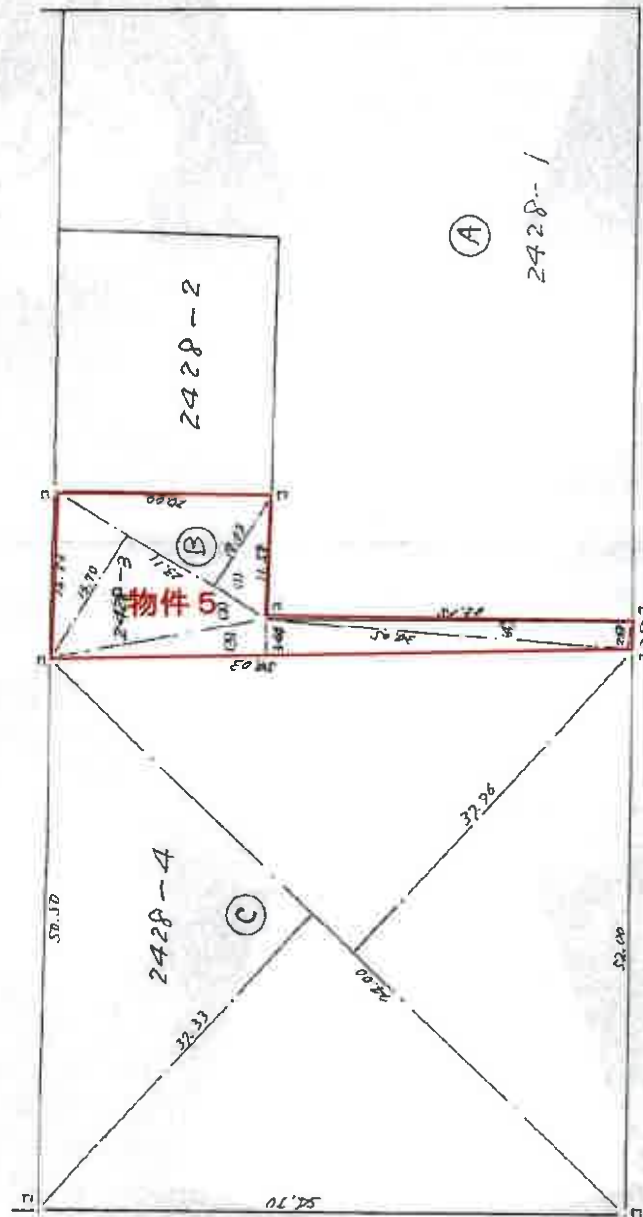
地積測量図

地番 2428-1-3,4

土地の所在 富里市十倉字四区

コハコクワリート林

2427



公道

公道

求積表②

序号	底辺	高さ	積面積
1	23.11	10.03	231.7933
2	23.11	13.70	316.6070
3	54.03	3.44	185.8632
4	34.05	2.49	84.7845
計			819.0480

求積③

$24.00 \times (32.33 + 37.96) \div 2 = 2785.7300$

求積④

$52.00 - (408.5240 + 2785.7300) = 2796.7460$

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成16年10月25日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3版をA4版に縮小

物件3

地積測量図写

078081

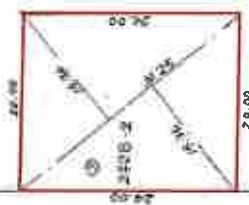
前2428

189371

地番	2428-2, -1
土地の所在	印旛郡豊栄村十倉字四区

富里市

道路



① 2428-1

② 求積表

$$3125 \times (15.36 + 15.36) = 960.0000$$

$\frac{1}{2}$

480.0000

申請人

作製者

作製年月日
昭和四十四年十二月十二日

(日開延9)

縮尺

1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3版をA4版に縮小

物件4

地積測量図写

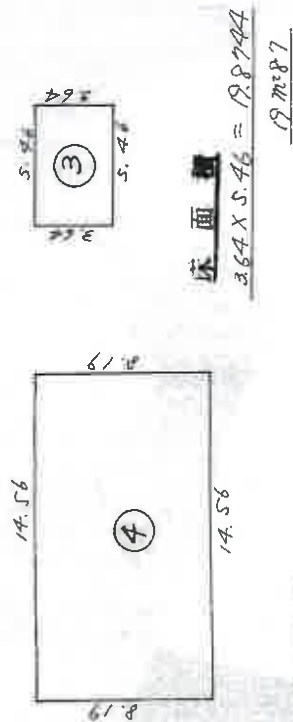
登記年月日：平成17年1月19日

建物図面

家屋番号	2428-2
建物の所在	富里市十倉字四区

75327 各階平面図

2428-2・2427-1
2428-2・2427-1
2428-2・2427-1



A3版をA4版に縮小



物件7
 附属建物符号3~6

建物図面写
 各階平面図写

平成17年1月19日登記

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
平成16年11月10日(作製)			

(千葉県土地家屋調査士会出版)

75326

建物各階平面図

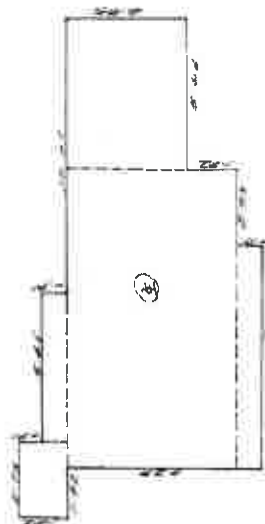
家屋番号 2422-1-2422-2

建物の所在 富里市 ②平田区

2427-1
2428-2

昭和 36 年 4 月 18 日 製作
申請人

昭和三十六年四月十八日



主たる建物
① 11.11 ㎡
② 11.11 ㎡
③ 11.11 ㎡
④ 11.11 ㎡
⑤ 11.11 ㎡
⑥ 11.11 ㎡
⑦ 11.11 ㎡
⑧ 11.11 ㎡
⑨ 11.11 ㎡
⑩ 11.11 ㎡
⑪ 11.11 ㎡
⑫ 11.11 ㎡
⑬ 11.11 ㎡
⑭ 11.11 ㎡
⑮ 11.11 ㎡
⑯ 11.11 ㎡
⑰ 11.11 ㎡
⑱ 11.11 ㎡
⑲ 11.11 ㎡
⑳ 11.11 ㎡
㉑ 11.11 ㎡
㉒ 11.11 ㎡
㉓ 11.11 ㎡
㉔ 11.11 ㎡
㉕ 11.11 ㎡
㉖ 11.11 ㎡
㉗ 11.11 ㎡
㉘ 11.11 ㎡
㉙ 11.11 ㎡
㉚ 11.11 ㎡
㉛ 11.11 ㎡
㉜ 11.11 ㎡
㉝ 11.11 ㎡
㉞ 11.11 ㎡
㉟ 11.11 ㎡
㊱ 11.11 ㎡
㊲ 11.11 ㎡
㊳ 11.11 ㎡
㊴ 11.11 ㎡
㊵ 11.11 ㎡
㊶ 11.11 ㎡
㊷ 11.11 ㎡
㊸ 11.11 ㎡
㊹ 11.11 ㎡
㊺ 11.11 ㎡
㊻ 11.11 ㎡
㊼ 11.11 ㎡
㊽ 11.11 ㎡
㊾ 11.11 ㎡
㊿ 11.11 ㎡

①主たる建物



①

②主たる建物

②主たる建物



②

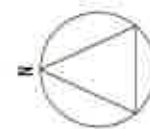
物件 7
主である建物
附属建物符号 1、2

A3版をA4版に縮小

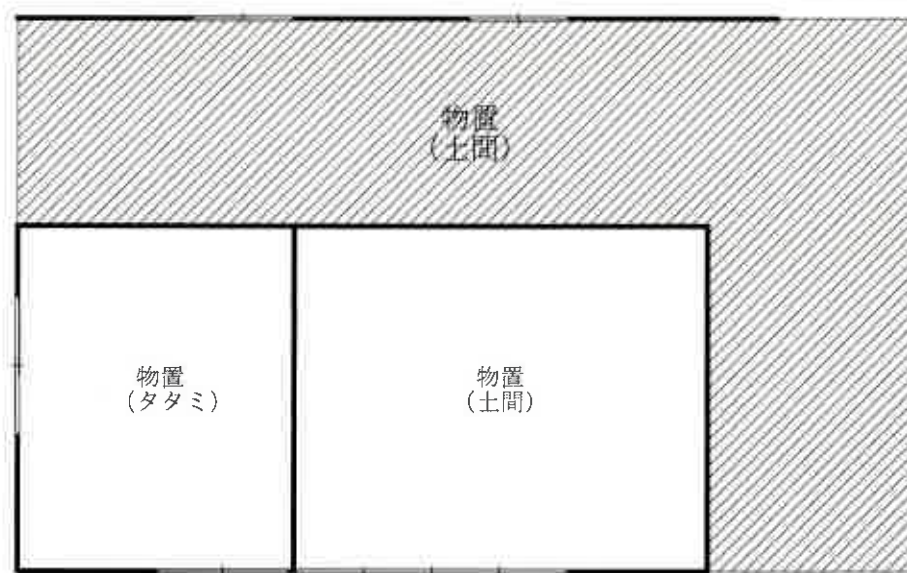
各階平面図写



物件7主である建物
間取図



物件7附属建物符号1



未登記増築部分

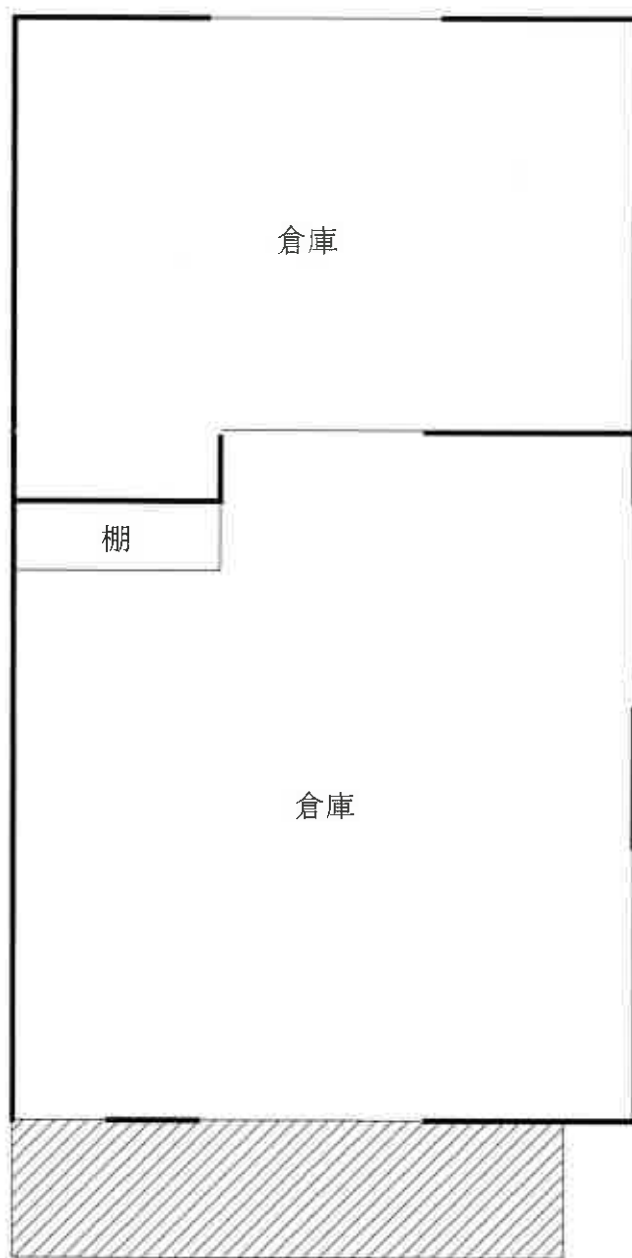


物件7附属建物符号2

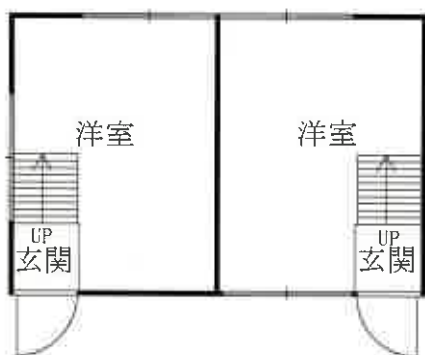
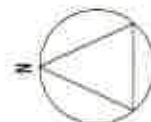


物置

物件7附属建物符号1
物件7附属建物符号2
間取図



物件7附属建物符号4



1階

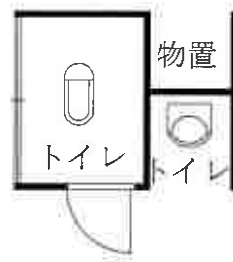
物件7附属建物符号5



2階

未登記部分

物件7附属建物符号4
物件7附属建物符号5
間取図



物件7附属建物符号6

物件7附属建物符号6
間取図