

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	3, 040, 000 2, 432, 000	一括	608, 000	49, 123	0
1	380, 000				
2	2, 660, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 成田市稲荷山字内野 |
| | 地 番 | 3 9 1 番 7 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0. 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市稲荷山字内野 3 9 1 番地 7 5 |
| | 家屋 番号 | 3 9 1 番 7 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 6 8 平方メートル
2 階 4 0. 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1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, 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】

上下水道管理費の滞納あり。

《 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 | 成田市稲荷山字内野 |
| | 地 番 | 3 9 1 番 7 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市稲荷山字内野 3 9 1 番地 7 5 |
| | 家屋 番号 | 3 9 1 番 7 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



令和8年（ケ）第44号
令和8年3月5日受理
令和8年5月1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 | 成田市稲荷山字内野 |
| | 地 番 | 391 番 75 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.69 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市稲荷山字内野 39.1 番地 75 |
| | 家屋 番号 | 391 番 75 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.68 平方メートル
2 階 40.57 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 ☐ その他の者 上記の者が土地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1は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 南東側で市道に接している。
- 3 敷地内に物置があるが、基礎が無いことから動産と認めた。
- 4 敷地内に債務者の仕事関係の部材等が多く置かれている。

■建物（物件2）について

- 1 築後約19年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 室内の複数個所に落書きが見られる。
- 3 2階洋室2のエアコン下の壁クロスに亀裂が見られる。

■自治会費について

本物件はリバティヒルという名称の住宅団地内にある。リバティヒル自治会担当者に聴取したところ、「自治会費は一世帯月額500円であるが、債務者兼所有者は自治会費の滞納はない。上下水道管理費については、居住者は月額6,000円であるが、債務者兼所有者は昨年7月から滞納している」とのことである。リバティヒル自治会上下水道管理運営規則第8条には「共有者が資格を喪失した時は、当該共有者の包括承継人及び特定承継人又は財産管理人は、共有者としての一切の権利・義務・債務を継承する。」とあるので、買受人は滞納分を負担する必要がある。

（注：共有者とは居住者等のことである）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 3 枚目）

執行官の意見

■本建物の占有について

- 1 解錠して建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者宛ての複数の郵便物が残置されている一方で、第三者の占有を示す徴表は見当たらなかったことから、債務者兼所有者の占有を認めた。
- 2 ライフラインは稼働し、郵便物の滞留も見られないことから居住中であると認めた。

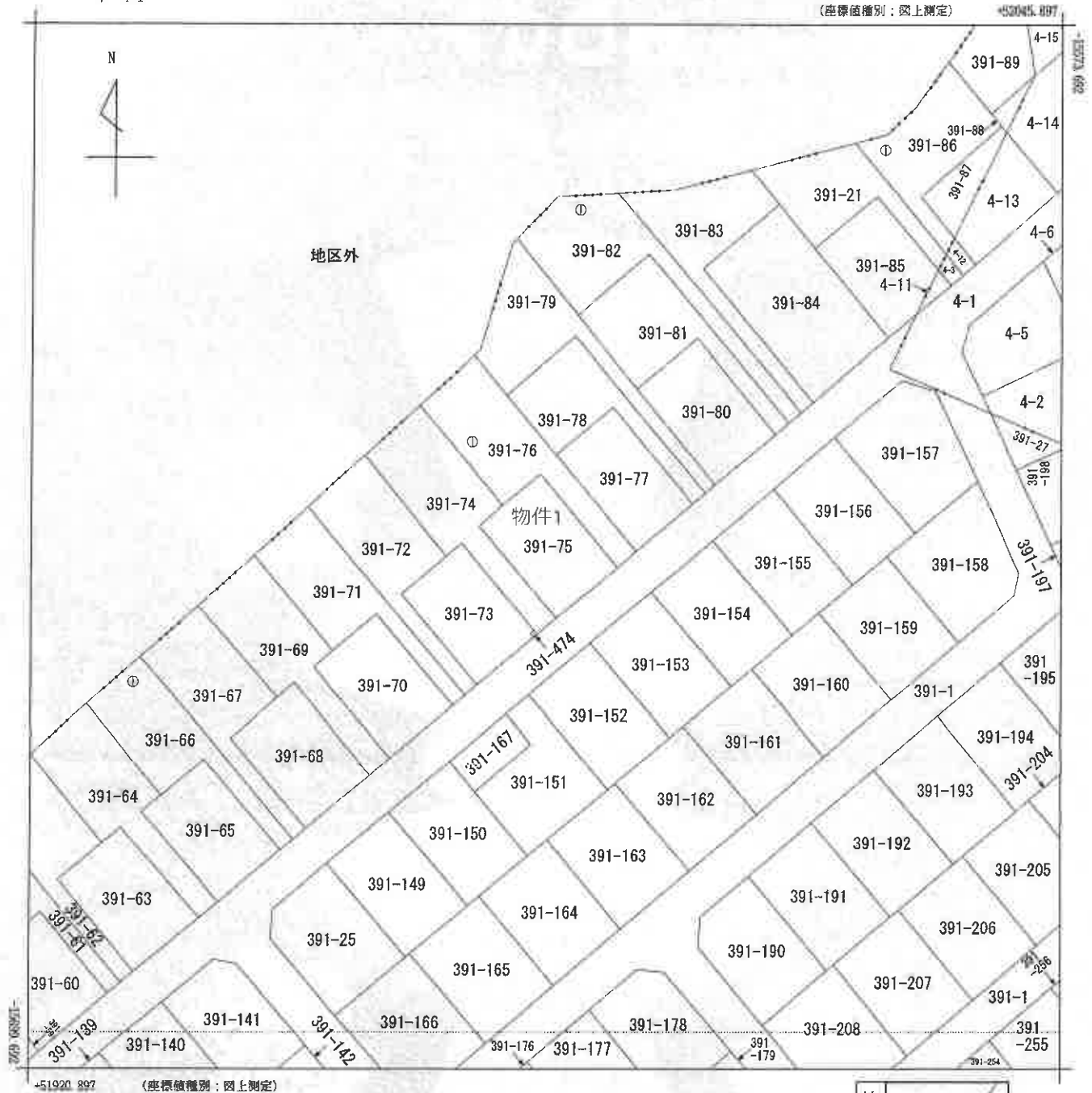
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■リパティヒル自治会 事務局担当者	1 自治会費は一世帯月額500円であるが、債務者兼所有者は自治会費の滞納はない。 2 上下水道管理費については、居住者は月額6,000円であるが、債務者兼所有者は昨年7月から滞納している。 (以上、令和8年4月7日リパティヒル自治会公民館で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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） 15：00 － 15：15	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3月18日（水）	当庁執行官室	債務者に対し、調査協力依頼文書を郵送 （応答なし。）
令和8年4月7日（火） 11：00 － 11：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和8年4月7日（火） 11：50 － 12：00	リバティヒル自治会 公民館	リバティヒル自治会事務局担当者から、自治会管理 費等について聴取
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 8年 4月 7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



(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) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部	所 在	成田市稲荷山字内野				地 番	391番75			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和52年3月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 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)

(千葉地方法務局香取支局管轄)

令和8年2月5日

千葉地方法務局

地図整理番号：M94870

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和58年9月22日

76347

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。

(千葉地方方法務局登記部管理)

令和8年2月5日

千葉地方方法務局

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記簿

地図整理番号：M94871

(1/7)

作製者

申請人

地番

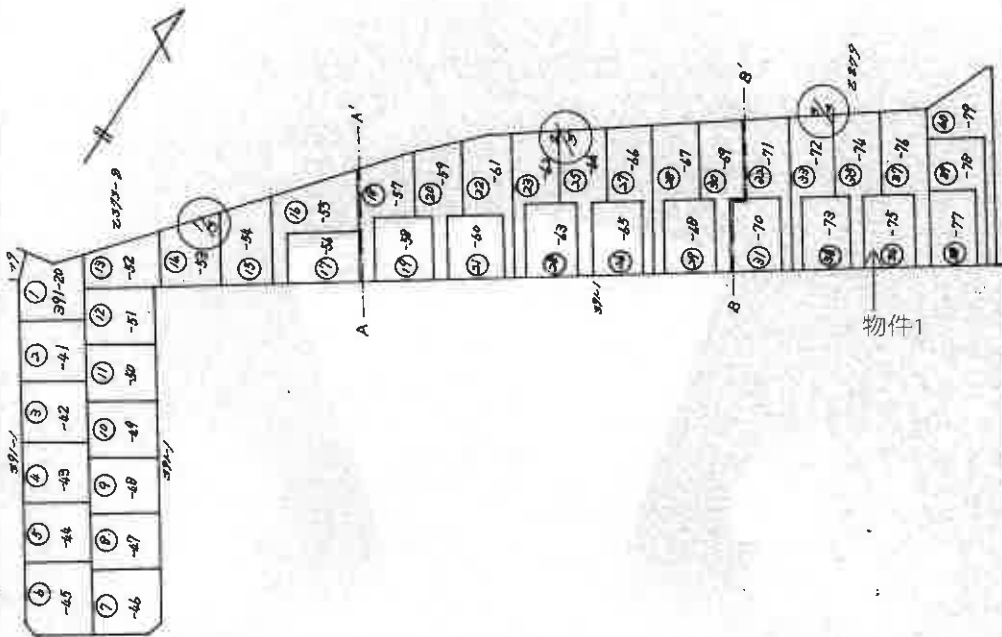
371-20
371-21~371-79

成田市

地積調

土地の所在

香取郡大栄町蒲南山字内野



1/1000

(千葉土地測量調査士会用紙)

58.9.22

登記年月日：昭和58年9月22日

76350

1枚目と同様

58.9.22

地積測量図

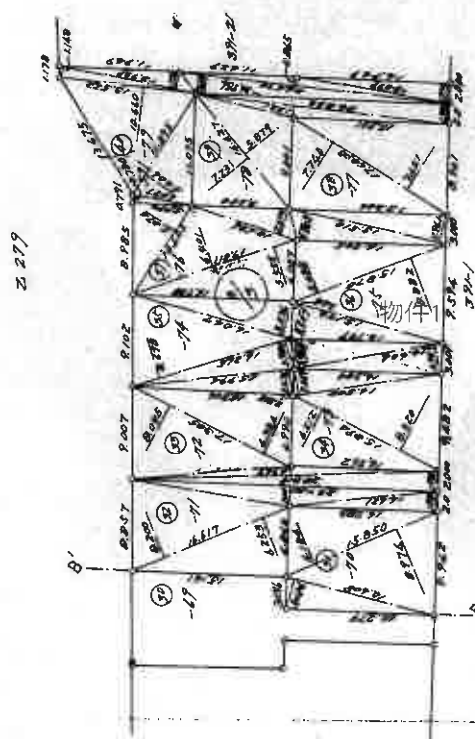
地

391-20
391-61 ~ 391-79

土地の所在

香取市大栗町稲荷山字内野

▲



作者

申請人

R
500

(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。

(千葉地方法務局香取支局管轄)

令和8年2月5日 千葉地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

藥品部

(9枚目)

地図整理番号: M94871

(4/7)

76353

76353

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。
(千葉県法務局香取支庁管轄)
令和8年2月5日 千葉県法務局
(A3版をA4版に縮小)

登記官

(10枚目)

1枚目と同様

391-77
~391-79

地積測量図

58-9.22

香取郡大栄町蒲山字内野

成田市

地番

土地の所在

物件1

③391-69	14.588	X	2.935=	42.874	815780
14.588	X	2.935=	42.874	815780	
15.124	X	2.935=	42.874	815780	
15.124	X	2.935=	42.874	815780	
16.324	X	2.935=	42.874	815780	
16.324	X	2.935=	42.874	815780	
15.455	X	2.935=	42.874	815780	
15.455	X	2.935=	42.874	815780	
③391-70	14.608	X	3.026=	44.203	808
14.608	X	3.026=	44.203	808	
16.850	X	3.026=	44.203	808	
16.850	X	3.026=	44.203	808	
③391-71	14.421	X	1.980=	28.553	580
14.421	X	1.980=	28.553	580	
16.617	X	1.980=	28.553	580	
16.617	X	1.980=	28.553	580	
③391-72	14.819	X	1.996=	39.518	724
14.819	X	1.996=	39.518	724	
17.505	X	1.996=	39.518	724	
17.505	X	1.996=	39.518	724	
③391-73	15.894	X	6.272=	99.687	168
15.894	X	6.272=	99.687	168	
14.500	X	6.272=	99.687	168	
14.500	X	6.272=	99.687	168	
③391-74	14.604	X	2.937=	42.891	948
14.604	X	2.937=	42.891	948	
15.994	X	2.937=	42.891	948	
15.994	X	2.937=	42.891	948	
16.245	X	2.937=	42.891	948	
16.245	X	2.937=	42.891	948	
16.017	X	2.937=	42.891	948	
16.017	X	2.937=	42.891	948	

③391-75	15.124	X	3.527=	53.342	348
15.124	X	3.527=	53.342	348	
15.870	X	3.527=	53.342	348	
15.870	X	3.527=	53.342	348	
③391-76	17.011	X	5.555=	84.484	7105
17.011	X	5.555=	84.484	7105	
10.686	X	5.555=	84.484	7105	
10.686	X	5.555=	84.484	7105	
15.510	X	5.555=	84.484	7105	
15.510	X	5.555=	84.484	7105	
③391-77	17.683	X	7.740=	136.866	420
17.683	X	7.740=	136.866	420	
③391-78	24.852	X	1.992=	49.505	184
24.852	X	1.992=	49.505	184	
14.627	X	1.992=	49.505	184	
14.627	X	1.992=	49.505	184	
③391-79	6.077	X	0.780=	4.740	060
6.077	X	0.780=	4.740	060	
13.522	X	0.780=	4.740	060	
13.522	X	0.780=	4.740	060	
13.739	X	0.780=	4.740	060	
13.739	X	0.780=	4.740	060	
26.470	X	0.780=	4.740	060	
26.470	X	0.780=	4.740	060	
15.099	X	0.780=	4.740	060	
15.099	X	0.780=	4.740	060	

①391-20 6190.3920455-(③~⑤)
面積=150.112602㎡

作製者

申請人

縮尺

(土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成19年3月15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。

(千葉県地方支務局登記部)

令和8年2月5日

千葉県地方支務局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

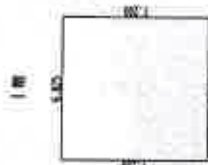
(11枚目)

建物図面

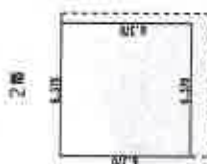
家屋番号 391-75

建物の所在 成田市稲荷山字内野391番地75

3925 各階平面図

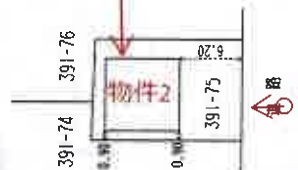


6.825 x 7.280 = 49.686000
合計 49.686000
床面積 49.68 m²



6.370 x 6.370 = 40.576900
合計 40.576900
床面積 40.57 m²

物件1



物件2

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会館)

地図整理番号：M94872

平成19年3月15日

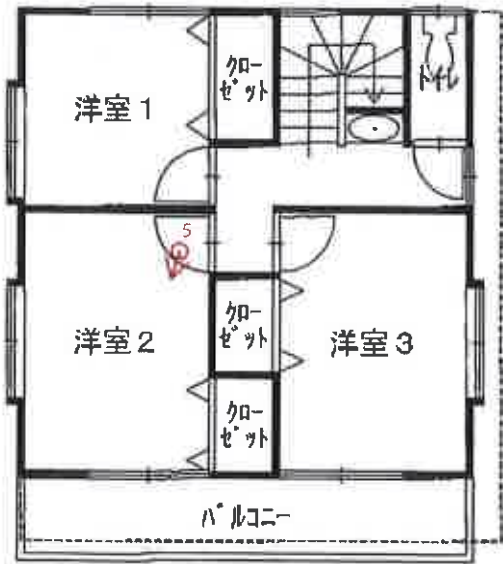
19.3.15

建物間取図

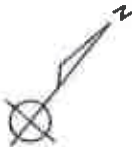
【1階】



【2階】



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



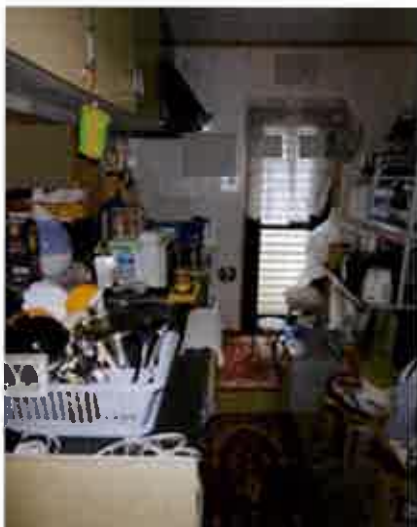
① 建物の外観



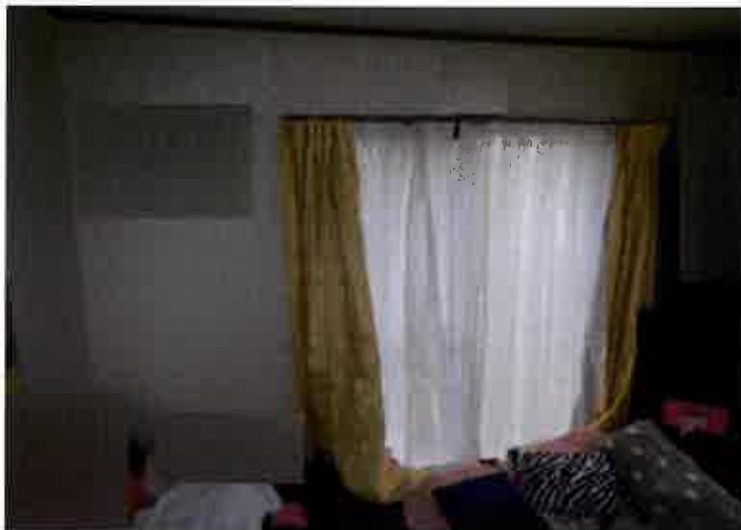
② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 洋室2



副本

令和 8 年（ケ）第 44 号

令和 8 年 4 月 7 日 現地調査

令和 8 年 4 月 8 日 評価

第 26K - 015 号 発行番号

令和 8 年 5 月 1 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

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,040,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	380,000 円
物件2（建物）	金	2,660,000 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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1,2	ない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 成田市稲荷山字内野 |
| | 地 番 | 391番75 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市稲荷山字内野391番地75 |
| | 家屋 番号 | 391番75 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 40.57平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR成田線「下総神崎」駅の南方・約4.9km(道路距離) 最寄バス停「リバティヒル中央」の北東方・約510m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	住宅のほかに空地も見られる郊外の「リバティヒル」住宅団地	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制 4h-2.5h 1.5m
		宅地造成等工事規制区域
		建築基準法第22条及び第23条指定区域
	成田市景観条例	
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(略長方形地) 地 勢 :(南東方に向かって緩傾斜) 接道方位 :(南東) 間 口 :(約9.6m) 奥 行 :(約14.8m) 地 積 :(140.69㎡) (登記) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣地との高低差 :(北東側隣接地より約0.8m高い, 北西側隣接地より約0.2m低い, 南西側隣接地とは略等高)	
接 面 道 路 の 状 況	南東側(市道) 路線名(2180号線) 幅員(約5m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より約0.9m高い〜略等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	物件1	物件2 建物の敷地
	隣地	周辺には一般住宅が見られるが空地も多い。
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 (集中井戸) ガス配管 なし (集中プロパンガス) 下水道 なし (集中浄化槽)	
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来山林であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、現存建物に係る以外、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定する。 3. 成田市教育委員会への聴取によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地区域内には所在していないものの「原宿遺跡」に近接する。	
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはコンクリートブロック等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図等に符合するものと推測する。 2. 物件1の南側はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。 3. 物件1は「リバティヒル」住宅団地内にある。リバティヒル自治会に聴取したところ、「自治会費は一世帯月額500円であるが、本件債務者は自治会費の滞納はない。上下水道管理費については居住者は月額6,000円であるが、本件債務者は昨年7月から滞納している」とのことである。リバティヒル自治会上下水道管理運営規則第8条には「共有者が資格を喪失した時は、当該共有者の包括継承人及び特定継承人又は財産管理人は、共有者としての一切の権利・義務・債務を継承する。」とあるので、買受人は滞納分を負担する必要がある。 (注：共有者とは居住者等のことである) 4. ニチガス栄営業所に聴取したところ、物件1に集中プロパンガスの引込はあるが、使用されていないとのことであった。	

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 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登記記載）	平成19年3月12日 新築
	経 過 年 数	約19年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、集中井戸、集中浄化槽)
	そ の 他	オール電化、IHコンロ、ヒートポンプ給湯器
床 面 積（現 況）	床面積 1階 49.68㎡ 2階 40.57㎡ 延べ 90.25㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通 ・ 建物内部は家財道具、衣類等により雑然としており、床や壁の状態を確認できない箇所が多かった。リビング、和室の押入襖、階段脇の壁クロスに落書きが見られる。2階洋室2のエアコン下の壁クロスに亀裂が認められる。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が家族と居住し占有している。	
特 記 事 項	1. 建築確認：平成18年11月30日／第H18確認建築成田市116号 計画変更：平成18年11月30日／第H18確認建築成田市116号-2 検査済証：交付の記録なし	

2. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はないと推察される。
--

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	6,810	1.05	140.69	0.90	905,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 成田(県)-19)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,950 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 6,810 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2% (格差率) 102

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 100

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：方位+5% (格差率) 1.05
(相 乗 積)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

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	160,000	90.25	0.238	3,437,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
2	5 %	6年	19年	0.28	▲15% (0.85)	0.238

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

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) 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
		率	利用権等	
1	905,000	0.40	法定地上権	362,000

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	滞納管理費等 相当額の減価 (円) カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ=キ
1	905,000	－ 362,000		1.00	0.70		380,000
2	3,437,000	＋ 362,000	1.00	1.00	0.70		2,660,000
一括価格 (合計)							3,040,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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。

カ 滞納管理費等：滞納管理費等については、修正後価格に占める割合が5%に達しないた相当額の減価 め控除しない。

第 6 参考資料

- ・ 基準地価格（成田（県）-19）

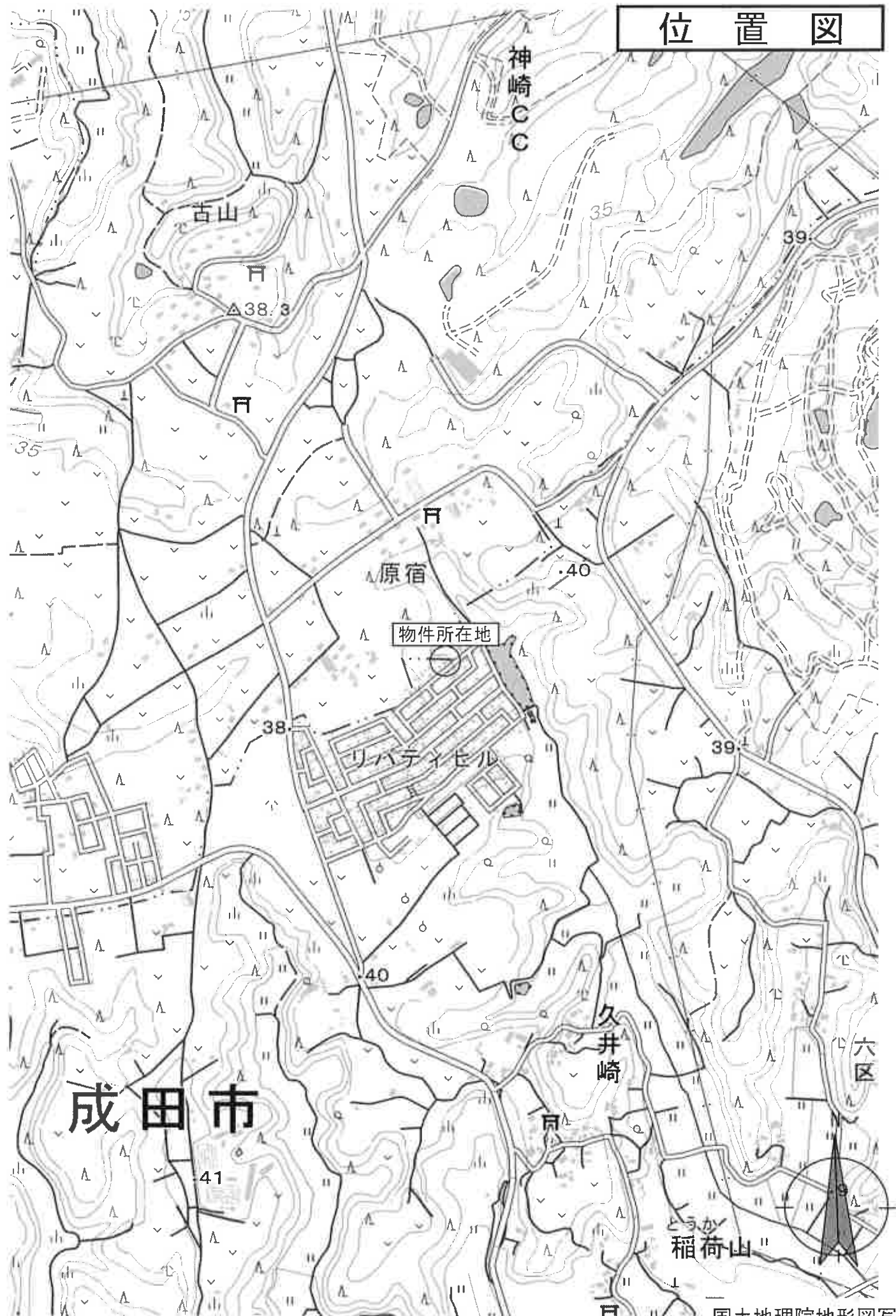
所	在	成田市稲荷山字内野 3 9 1 番 3 2
価	格	6,950円/㎡
位	置	JR成田線「下総神崎駅」の南方約5.5kmに位置する。
価	格	時 点
地	積	146㎡
供	給	処 理 施 設
接	面	街 路
用	途	指 定 等
地	域	の 概 要

第 7 附属資料

1. 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

位置図



← 0000

COPY



(注) 同文を『日本書紀』の「國土附定」(nankoku tsukudome)と読み替える。

地帯区域図

一、種荷山

調査 番号	所在		廣田市稲荷山字内野				地番	391番75
比例 尺	1/500	精度 区分	Ⅱ	水準 番号又は 記号	Ⅳ	宗地 所在地(市町村名)	種類	地籍区
作成 年月日	昭和62年3月			測量 年月日	1987	測量 結果	補正 事項	

これは地図に準ずる図面に記録された内容を証明した書面である

(千葉地方法務局管取支局管轄)

令和8年2月5日

千葉地方法務局

地圖整理番号：M94870

(1/1)

陈冠中

TK

公 園 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

[illegible]

(千葉地方法務局香取支局管内)

令和8年2月5日

牛膝、杜仲、桑寄生

COPY

14

地圖整理番号: M94871

(1993)

—

1997年



100

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(禁止吸烟印刷查士会用纸)

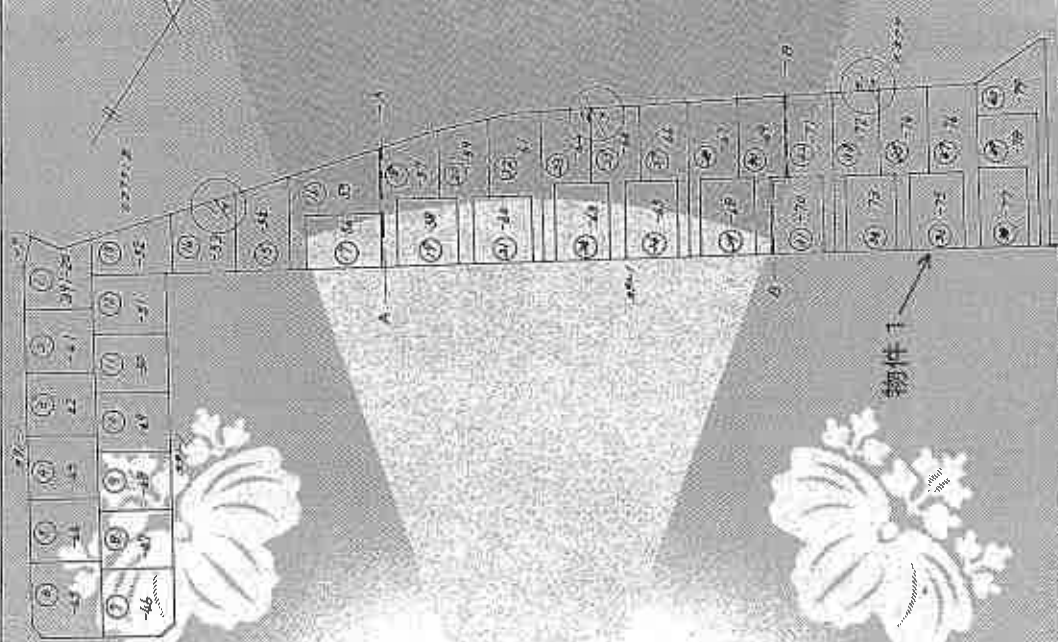
78216
76347

地積測量圖

391-20

45

土地的所有权



二、要件

100

58. 9. 22

100

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(禁止吸烟印刷查士会用纸)

76350

1.教目と同様

20/20
20/20

地

出典の所在

香川県大牟田町山手町

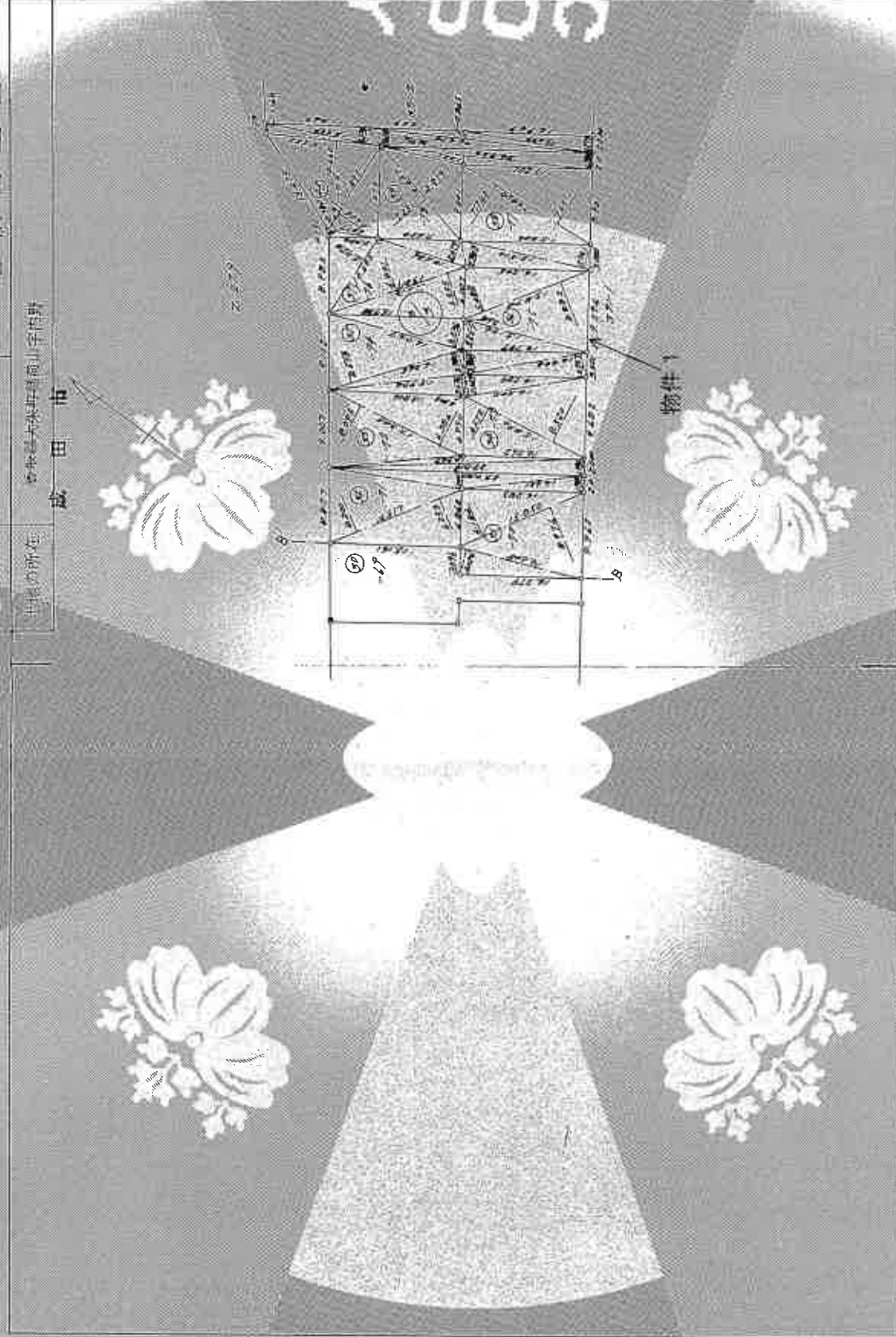
成田市

地積測量図

58922



47



作成者	申請人	戻

(土地調査士会印)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

これは図面に記載された土地の位置を示す地図です。

(土地調査士会印)

令和8年2月5日

千葉県地籍課

COPY

登記年月日 平成30年5月15日

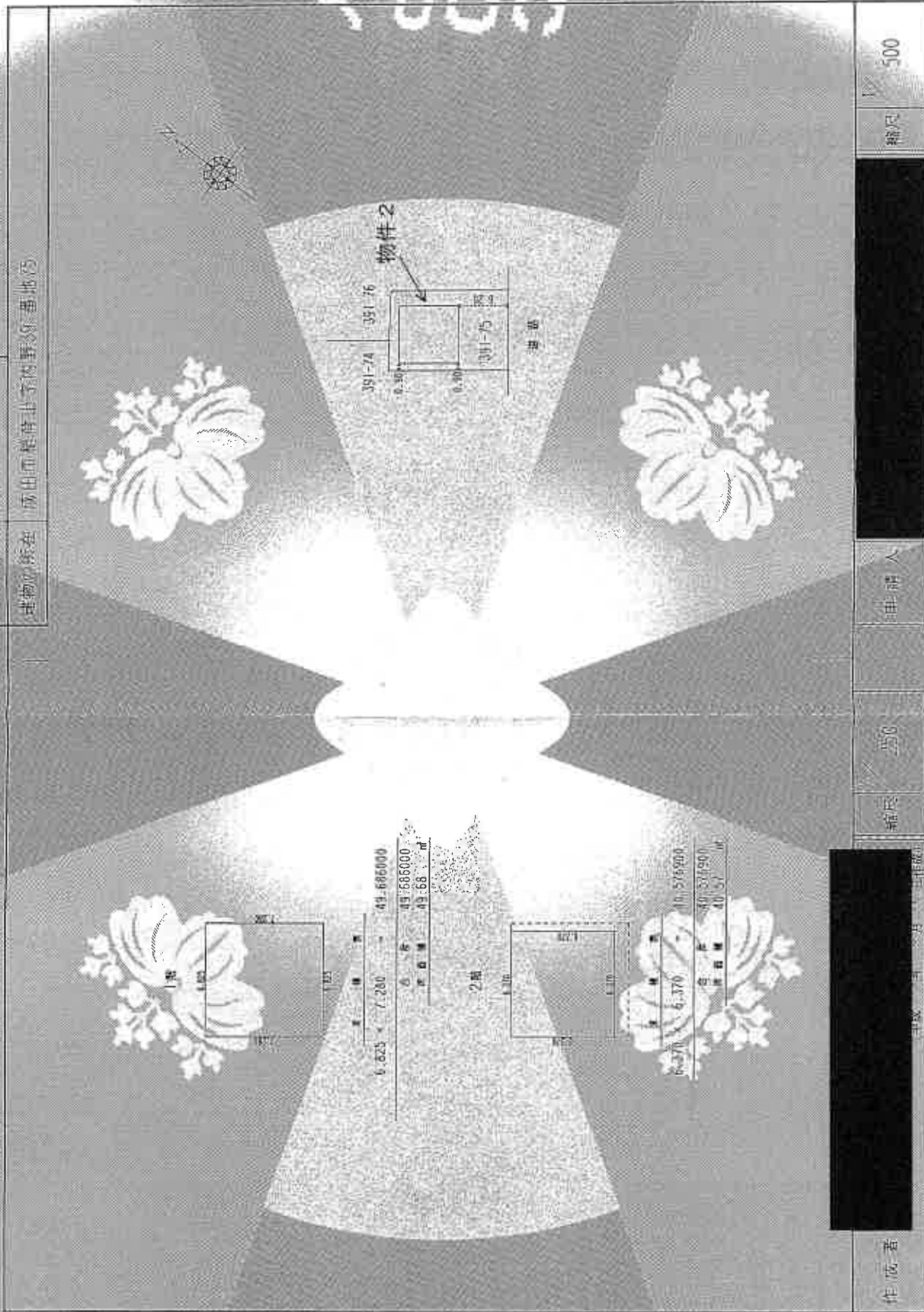
これは図面に記載した土地の位置、形状、面積、用途、
（千葉県地方税局、地籍課）
令和8年2月5日 千葉県地方税局

3925 各階平面図

家屋番号 391-75

建物図面 各階平面図

建築物所在 両田町東部止草内野分庫地内



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉県国土審判委員会用紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取図

【1階】



【2階】

