

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 場 所 令和 8 年 11 月 11 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 25 日 午前 10 時 00 分 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 10 月 13 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,600,000 1,280,000	一括	320,000	18,412	0
1	410,000				
2	310,000				
3	10,000				
4	870,000				



物 件 目 録

1 所 在 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 3 4
 地 目 宅地
 地 積 2 3 2 . 3 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4 . 7 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 3 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 1

4 所 在 富里市十倉字両国沖 5 5 5 番地 3 4、5 5 5 番地 2 0
 家屋 番号 5 5 5 番 3 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
 2 階 2 4 . 8 4 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 30 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 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

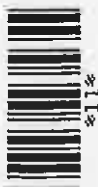
本件所有者が占有している。

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 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 3 4
 地 目 宅地
 地 積 2 3 2. 3 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4. 7 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 3 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 1

4 所 在 富里市十倉字両国沖 5 5 5 番地 3 4、5 5 5 番地 2 0
 家屋 番号 5 5 5 番 3 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
 2 階 2 4. 8 4 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和8年(ヌ)第92号
令和8年6月1日受理
令和8年7月7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 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 3 4
 地 目 宅地
 地 積 2 3 2. 3 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4. 7 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 3 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 1

4 所 在 富里市十倉字両国沖 5 5 5 番地 3 4、5 5 5 番地 2 0
 家屋 番号 5 5 5 番 3 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
 2 階 2 4. 8 4 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり（物件3は持分売り）		
住居表示	未実施		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 地積測量図のとおり（物件1～3） ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり（物件1、2） ☐ 公図のとおり		
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） 上記の者が物件1、2の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件3の土地は公衆用道路（未舗装）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 物件1、2の土地は、物件4の建物の敷地等として一体利用されており、北側に幅員約3.1mの私道（物件3の土地）が接し、周囲のフェンスや植栽等の囲障により土地全体の範囲を概ね確認できる。敷地内は一面に樹木や雑草等が生い茂っており、北西側にスチール製物置（動産）が置かれ、電柱が設置されている。 2 評価人の調査によると、物件3の土地の地積は登記記録数量より10%ほど大きいとのことである。 3 「調査の経過」及び添付写真各参照		
建物	物件4		
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 外周部は枝葉で覆われ、室内は蜘蛛の巣が張られ塵埃が滞留しているほか、家財類やひまわりの種等が散乱し雑然としているなど、居住・使用の形跡がなく、長期間空家となっているように見受けられる。 2 築後約54年ほど経過し、1階DKや2階和室(3)に雨漏り跡や床の撓み等が見られるほか、内外共に全体的に汚損、傷み、老朽化が見られるなど、各種損耗が目立つ状況にある。 3 2階西側に鳩小屋と思われる造作が設けられている。 4 「調査の経過」、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

(調査経過用)

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6月4日(木) 11:40-12:00	物件所在地	物件確認(所有者(債務者)姓の表札あり)、全戸不在、連絡文書差置(連絡なし)、外観写真撮影、周囲確認
令和8年6月4日(木) : :	(郵便)	所有者(債務者)住所地宛連絡文書発送(連絡なし)
令和8年6月12日(金) : :	(郵便)	電気需給契約に関する照会書発送(追って回答書受領(郵便)ー契約者は所有者(債務者)(回答))
令和8年7月1日(水) 14:05-15:00	物件所在地	評価人と共に立入調査(間取り・使用状況等確認(1階居間に所有者(債務者)宛郵便物あり)、室内等写真撮影、周囲確認(北西側電柱脇にドラム缶(蓋なし、中は空)があったが、初回臨場時にはなかったものである。))
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7月1日
目的物件は不在で門扉及び玄関扉が施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者にそれぞれ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	富里市十倉字両国沖				地番	555番34			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。
(千葉地方法務局成田出張所管轄)

(A3版をA4版に縮小)

令和8年4月3日
東京法務局台東出張所
登記官

登記年月日：昭和45年9月2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。
(千葉県地方税務局成田出張所管轄)
令和8年4月21日 東京法務局台東出張所

(6枚目)

登記番

187073

番 555-12

土地の所在 行橋郡富里村十倉字雨国中

富里市

道路

作製年月日
昭和45年六月20日

作製者

45.9.2

面積計算表

符号	地番	底辺	1. 高さ	倍重量	平方メートル
③	555-33	24.2	9.7+9.5	464.64	232.32
④	555-34	24.2	9.6+9.6	464.64	232.32

物件1

物件1

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

(A3版をA4版に縮小)

100
 100
 100
 100
 100
 100

番	555~18.~19.~20.~21.~22.~23. ~24.~25.~26.~27.~28.~29.
---	---

土地の所在

鳳凰市

地積測量圖



昭和十五年 八月廿五日

物件 2

55-5-12

物件 2

(日本土產家畜調查會) 土產用(紙)

1500	R	總
------	---	---

(A3版をA4版に縮小)

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。

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和8年4月21日

東京法務局台東出張所

產品部

(7 枚目)

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。
(千葉地方公務局成田出張所管理)

令和8年4月21日 東京法務局成田出張所

登記簿

(8枚目)

187092

新 555-1.-24

地番 555-59

土地の所在 田舎郡雷里町十倉字両田沖

富里市

地積測量図



※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

文書表

地番	面積	用途
555-59	3.83	103.601500
1	27.05	103.872000
2	27.05	8.167500
3	8.03	15.795000
4	8.10	231.438000
5	1.95	115.718000
6	1.95	115.718000
7	1.95	115.718000
8	1.95	115.718000
9	1.95	115.718000
10	1.95	115.718000
11	1.95	115.718000
12	1.95	115.718000
13	1.95	115.718000
14	1.95	115.718000
15	1.95	115.718000
16	1.95	115.718000
17	1.95	115.718000
18	1.95	115.718000
19	1.95	115.718000
20	1.95	115.718000
21	1.95	115.718000
22	1.95	115.718000
23	1.95	115.718000
24	1.95	115.718000
25	1.95	115.718000
26	1.95	115.718000
27	1.95	115.718000
28	1.95	115.718000
29	1.95	115.718000
30	1.95	115.718000
31	1.95	115.718000
32	1.95	115.718000
33	1.95	115.718000
34	1.95	115.718000
35	1.95	115.718000
36	1.95	115.718000
37	1.95	115.718000
38	1.95	115.718000
39	1.95	115.718000
40	1.95	115.718000
41	1.95	115.718000
42	1.95	115.718000
43	1.95	115.718000
44	1.95	115.718000
45	1.95	115.718000
46	1.95	115.718000
47	1.95	115.718000
48	1.95	115.718000
49	1.95	115.718000
50	1.95	115.718000
51	1.95	115.718000
52	1.95	115.718000
53	1.95	115.718000
54	1.95	115.718000
55	1.95	115.718000
56	1.95	115.718000
57	1.95	115.718000
58	1.95	115.718000
59	1.95	115.718000
60	1.95	115.718000
61	1.95	115.718000
62	1.95	115.718000
63	1.95	115.718000
64	1.95	115.718000
65	1.95	115.718000
66	1.95	115.718000
67	1.95	115.718000
68	1.95	115.718000
69	1.95	115.718000
70	1.95	115.718000
71	1.95	115.718000
72	1.95	115.718000
73	1.95	115.718000
74	1.95	115.718000
75	1.95	115.718000
76	1.95	115.718000
77	1.95	115.718000
78	1.95	115.718000
79	1.95	115.718000
80	1.95	115.718000
81	1.95	115.718000
82	1.95	115.718000
83	1.95	115.718000
84	1.95	115.718000
85	1.95	115.718000
86	1.95	115.718000
87	1.95	115.718000
88	1.95	115.718000
89	1.95	115.718000
90	1.95	115.718000
91	1.95	115.718000
92	1.95	115.718000
93	1.95	115.718000
94	1.95	115.718000
95	1.95	115.718000
96	1.95	115.718000
97	1.95	115.718000
98	1.95	115.718000
99	1.95	115.718000
100	1.95	115.718000

物件3

地番	面積	用途
555-59	3.83	103.601500
1	27.05	103.872000
2	27.05	8.167500
3	8.03	15.795000
4	8.10	231.438000
5	1.95	115.718000
6	1.95	115.718000
7	1.95	115.718000
8	1.95	115.718000
9	1.95	115.718000
10	1.95	115.718000
11	1.95	115.718000
12	1.95	115.718000
13	1.95	115.718000
14	1.95	115.718000
15	1.95	115.718000
16	1.95	115.718000
17	1.95	115.718000
18	1.95	115.718000
19	1.95	115.718000
20	1.95	115.718000
21	1.95	115.718000
22	1.95	115.718000
23	1.95	115.718000
24	1.95	115.718000
25	1.95	115.718000
26	1.95	115.718000
27	1.95	115.718000
28	1.95	115.718000
29	1.95	115.718000
30	1.95	115.718000
31	1.95	115.718000
32	1.95	115.718000
33	1.95	115.718000
34	1.95	115.718000
35	1.95	115.718000
36	1.95	115.718000
37	1.95	115.718000
38	1.95	115.718000
39	1.95	115.718000
40	1.95	115.718000
41	1.95	115.718000
42	1.95	115.718000
43	1.95	115.718000
44	1.95	115.718000
45	1.95	115.718000
46	1.95	115.718000
47	1.95	115.718000
48	1.95	115.718000
49	1.95	115.718000
50	1.95	115.718000
51	1.95	115.718000
52	1.95	115.718000
53	1.95	115.718000
54	1.95	115.718000
55	1.95	115.718000
56	1.95	115.718000
57	1.95	115.718000
58	1.95	115.718000
59	1.95	115.718000
60	1.95	115.718000
61	1.95	115.718000
62	1.95	115.718000
63	1.95	115.718000
64	1.95	115.718000
65	1.95	115.718000
66	1.95	115.718000
67	1.95	115.718000
68	1.95	115.718000
69	1.95	115.718000
70	1.95	115.718000
71	1.95	115.718000
72	1.95	115.718000
73	1.95	115.718000
74	1.95	115.718000
75	1.95	115.718000
76	1.95	115.718000
77	1.95	115.718000
78	1.95	115.718000
79	1.95	115.718000
80	1.95	115.718000
81	1.95	115.718000
82	1.95	115.718000
83	1.95	115.718000
84	1.95	115.718000
85	1.95	115.718000
86	1.95	115.718000
87	1.95	115.718000
88	1.95	115.718000
89	1.95	115.718000
90	1.95	115.718000
91	1.95	115.718000
92	1.95	115.718000
93	1.95	115.718000
94	1.95	115.718000
95	1.95	115.718000
96	1.95	115.718000
97	1.95	115.718000
98	1.95	115.718000
99	1.95	115.718000
100	1.95	115.718000

⑤はコンクリート杭

作製者

申請人



縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

(A3版をA4版に縮小)



登記年月日：昭和47年9月12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。
(千葉県地方税務局成田出張所管轄)

令和8年4月3日 東京法務局台東出張所

登記管

(9枚目)

請求番号：14-2

(A3版をA4版に縮小)

建各

物

図

面

図

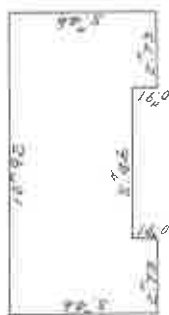
面

74726

家屋番号 555番34

建物の所在 千葉県富津市十倉字両国沖 555番地34 555番地20

1階



求積表

$$\begin{array}{l} 5.46 \times 2.73 = 14.905 \\ 4.55 \times 5.46 = 24.843 \\ 5.46 \times 2.73 = 14.905 \\ \hline 54.653 \end{array}$$

床面積 54.65

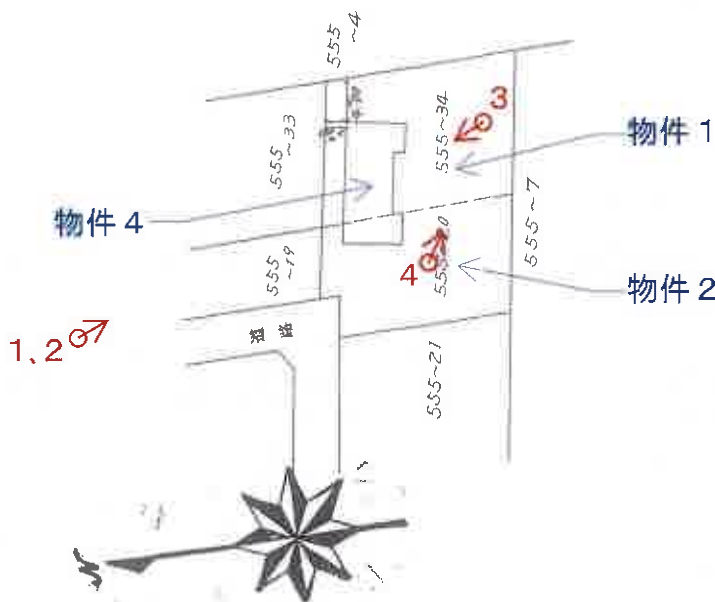
2階



求積表

$$4.55 \times 5.46 = 24.843$$

床面積 24.84



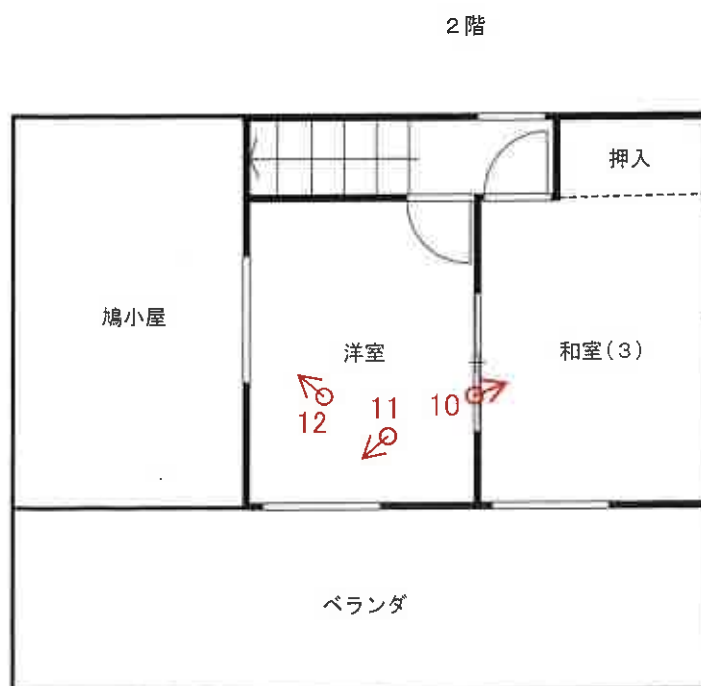
※赤色の矢印及び数字は添付写真の
撮影位置、方向及び番号

昭和47年9月8日
製作年月日

製作者

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500



※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

物件4

建物間取図

1
(物件1、4)



※物件1・2(宅地)、物件3(公衆用道路)、物件4(居宅)

2
(物件1、4)



3
(物件4 居宅(南側外観))





4
(物件1・2 宅地(南側))



5
(物件3 公衆用道路)



6
(物件3 公衆用道路)



7
(物件 4 1階DK)



8
(物件 4 1階浴室)



9
(物件 4 1階浴室)



10
(物件 4 2階和室(3))



11
(物件 4 2階ベランダ)



12
(物件 4 2階鳩小屋(造作))



13
(物件 4 1階DKの天井)



14
(物件 4 1階和室(1)の壁)



15
(物件 4 1階和室(1)の天井)



16
(物件 4 1 階階段付近の天井)

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

第1 評価額

一括価格	
金1,600,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金410,000円
物件2(土地)	金310,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(建物)	金870,000円

- ①一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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		
2	物件目録記載のとおり		
3	物件目録記載のとおり		地積 登記記録数量 より10%程 大きい
4	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		
1～4 4	①本件は、市街化調整区域内に存するが、一定の条件の下に、再建築が可能な物件である。 ②1階DKの天井や内壁には、雨漏り跡があり、黒カビを生じている。		

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 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 3 4
 地 目 宅地
 地 積 2 3 2. 3 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4. 7 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富里市十倉字両国沖
 地 番 5 5 5 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 3 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 1

4 所 在 富里市十倉字両国沖 5 5 5 番地 3 4、5 5 5 番地 2 0
 家屋 番号 5 5 5 番 3 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
 2 階 2 4. 8 4 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

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）

位 置 ・ 交 通	J R総武本線「八街駅」の北東方，道路距離約7.6 kmに位置する。 最寄りバス停「富里南小学校」の南東方，道路距離約190 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	市街化調整区域内の，農地を中心に，牧場や市営野球場，小学校も見られる地域である。物件3が接続する西方の道路は，道幅が狭いため，大型車両の通行が，困難である。	
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 その他の規制	市街化調整区域(線引き日：昭和54年7月6日) 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 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 (物件1・2)	形状（北西端が欠けたほぼ長方形），地勢（平坦），接道方位（北），間口（約5.7 m），奥行（約16.1 m），地積（407.06 m ² ） ほぼ登記記録数量と同じである）	
接面道路の状況 (物件1・2)	北側私道，幅員（※有効約3.1 m），連続性（行き止まり），舗装（無），歩道（無），側溝（無），高低差（道路と等高に接する）※本件において，有効とは，容易に他の土地と識別できる部分の数値を意味する。	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第3号(特記事項②参照)
	セットバック	不要
	再建築の可否	一定の条件の下に可能である。 (特記事項①を参照して下さい)
土地の利用状況等	物件1・2 物件3	物件4の敷地及び庭として利用されている。 隣地は戸建住宅，農地，事業所，私道である。 周辺の住人により，道路として利用されている。

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富里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に、該当していません。しかし、近辺には、『両国沖Ⅲ遺跡』が存在しています」とのことである。
特記事項	①物件1・2は、市街化調整区域内に存するが、千葉県¹¹⁸の都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例の第6条¹¹⁹3号に該当する場合には、「同一敷地内で、同一用途であること」を条件として、「延面積1.5倍以内の既存適法建築物の増改築」を認められる可能性がある。 ②物件3は、北側私道に該当し、物件2より北側の部分が、建築基準法上、第42条第1項第3号の道路(物件1・2が接面する道路)で、その他の部分は、第42条第2項の道路である。 現地での簡易な測量によれば、有効幅員約3.1～3.5m、長さ約111.7mの逆L字型の土地である。地積は、登記記録数量336㎡(Aの持分は、1/100)より10%程、大きいと査定した。 ③物件1・2は、樹木がうっそうと茂り、外壁は、枝葉で覆われ、壁の状態を確認できない程である。 ④物件1内には、井戸が存在しているが、飲用に適しているかは、不明である。 ⑤物件2内には、電柱が1本と、ドラム缶が1つ、ある。

2 建物の概況及び利用状況等(物件4)

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47年8月9日新築 約54年 約0年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル クロス、左官仕上げなど 合板など フローリング、畳など 電気、井戸、個別浄化槽か汲み取り L P ガスボンベは、確認できなかった。
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり、延べ面積は79.49㎡である。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4 L + D K（別添間取図を参照）
品 等	劣っている。	
保守管理の状態	室内は、雑然とし、庭は、手入れがされておらず、劣っている。	
建物の利用状況	Aが、空家の状態で、占有している。	
特記事項	①本件建物は、建築確認を受けているかを、確認できなかった。 成田土木事務所建築宅地課によれば、「建物が新築された昭和47年当時、対象地は、都市計画区域外でした」とのことである。 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台所・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、築後約54年経過した建物であり、室内は湿気を帯び、シロアリの生息に適した環境にあると思われる。 ④床の傾きの有無を確認しようとしたが、ひまわりの種が散乱し、生活雑貨なども放置されるなど、室内は雑然としており、ビー玉を利用したの調査はできなかった。ただし、体感的には、傾いている感覚はなかった。 ⑤本件建物は、建築時期から旧耐震基準により建築されたと思われる。 ⑥浄化槽を利用しているかを、現地で確認したが、使用設備を特定できなかった。また、排水の処理方法及びその良否も、不明である。 ⑦2階ベランダの床は、格子（いわゆる、すのこ）状で、劣化し、安全性に問題があると思われる。また、西側には、鳩小屋(建物間取図を参照)が造作されている。	

特 記 事 項	⑧現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、以下の損傷等を確認した。 ○1階DKの天井や内壁には、雨漏り跡があり、黒カビを生じている。 ○和室(3)の天井材は、剥がれてなくなっている箇所があり、畳は、黒ずんでいる部分がある。 ○1階DKや和室(1)などの床は、踏むと沈む箇所が、幾つかある。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	7,170	0.84	232.32	0.90	1,259,000
2	7,170	0.84	174.74	0.90	947,000
3	7,170	0.05	336×1/100	—	1,000

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）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 6,600\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/92 & = 7,170\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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。

イ 個別格差：物件1・2 方位±0%・道路の連続性－7%・間口の狭い大規模地－10%の相乗積により求めた。

物件3 公衆用道路である－95%・登記記録数量より、大きい(測量費用も考慮)±0%の相乗積により求めた。

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 4（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
4	150,000	79.49	0.04	477,000

ウ 現価率：築後経過年数約54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及び観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04\end{aligned}$$

* P8特記事項⑧等から観察減価法による減価率を20%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	1,259,000	0.45	法定地上権	567,000
2	947,000	0.45	法定地上権	426,000
				合計993,000

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	1,259,000	-567,000	—	0.85	70%	410,000
2	947,000	-426,000	—	0.85	70%	310,000
3	1,000	—	—	0.85	70%	10,000(最低価格)
4	477,000	+993,000	1.0	0.85	70%	870,000
一括価格(合計)						1,600,000

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下で、再建築が可能な物件であること②井戸水が飲用に適しているかは、不明であること③シロアリによる被害の有無は不明であること④本件建物は現行の耐震基準による建物と比べて耐震性能が、十分でない可能性があること⑤排水設備を特定できず、また、その処理方法なども不明であること⑥井戸等の設備が正常に稼働するかは、不明であること⑦樹木や庭石及び鳩小屋等が存在し、その撤去費用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

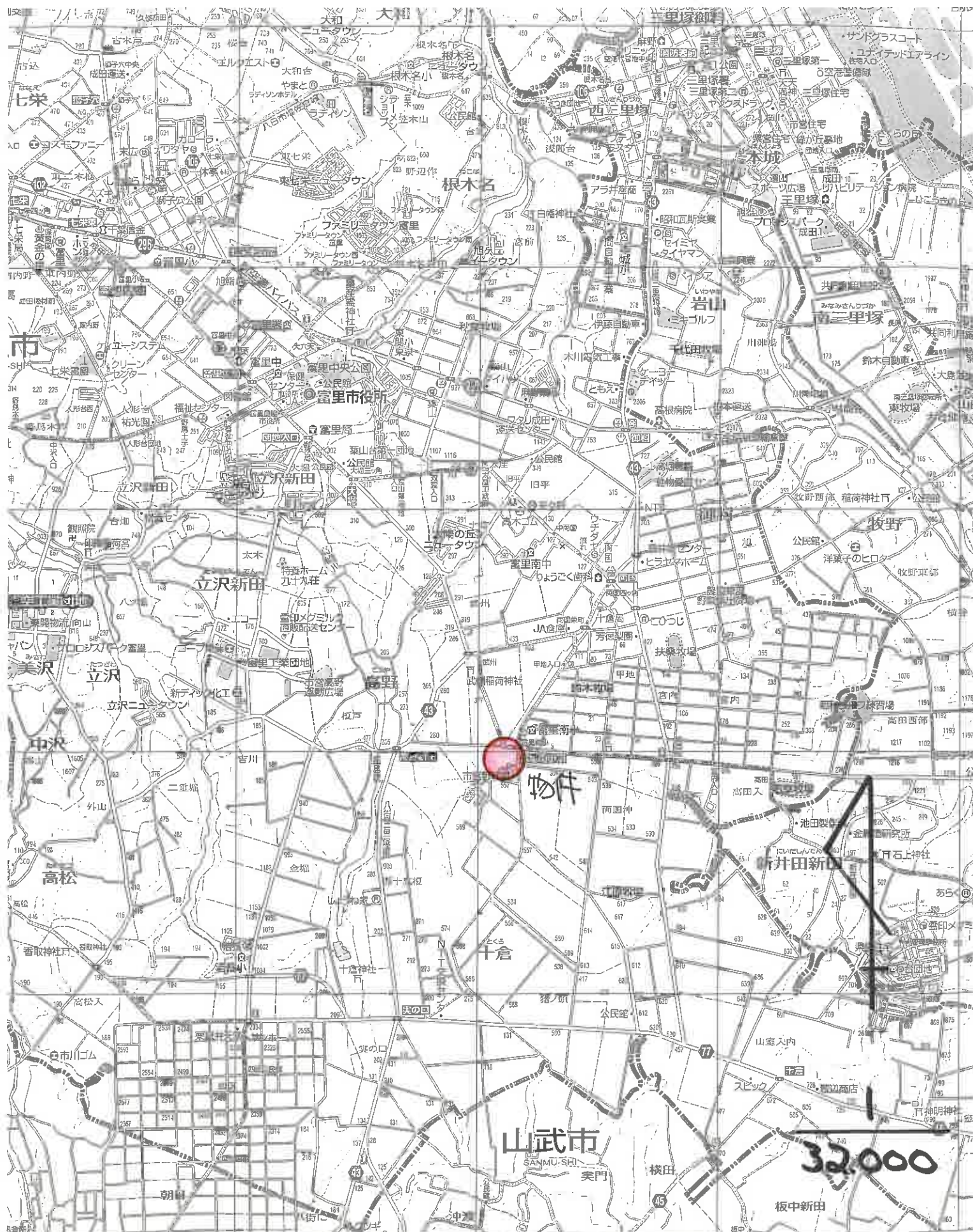
基準地価格（富里・県－6）

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6.4km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	なし
接 面 街 路	東側6.0m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 附屬資料

- 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



徳昭文社 都市地図 山武市 発行=2021年4版2刷

位置図

※は2021年7月までに収集をした、
に実施される情報を掲載しています。

ヒトが住むための場所としての山武市。

← 000

554

555-58

555-30

555-18

555-12

555-61

555-60

555-15

555-1

555-36

555-35

555-24

555-51

555-19

555-33

555-23

555-22

555-21

555-54

555-20

555-34

555-5

555-57

555-55

555-4

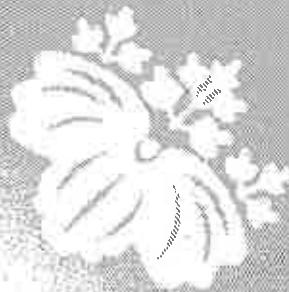
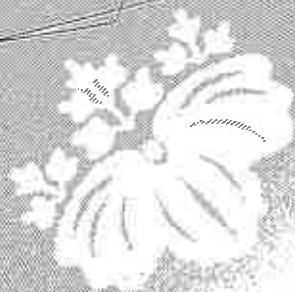
600

13

作 製 年 月 日

四 訂 部 年 六 月 六 日 師 匠 製 者

三
三
三

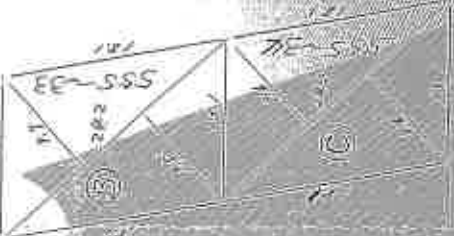


道 路

555-12

555-12

1-55



面 積 計 算 表

地 区	面 積	計 算	估 算 面 積	平 方 米
555-12	24.5	9.7 + 9.5	24.2	555.33
555-13	20.2	9.6 + 9.6	26.8	232.00

(B)
(C)

本図面はB4とA4に縮小した
A

富 里 市

中津郡富里町十倉字西園寺

地 番

555-12

地 積 測 量 図

(千葉県土地家屋調査士会館蔵)

縮 尺 1/500

187072

地 址

555-195-20-21-22-23
555-24-25-26-27-28-29
555-30-31-32

土地所有在 富里市 望里村十倉子西園村

富里市

① 555-28 求 積 表
 $23.80(16.65 + 19.70) = 333.2325$
 $V_2 = 333.2325 \text{ m}^2$

② 555-29 求 積 表
 $23.80(17.00 + 19.00) = 343.7000$
 $V_2 = 343.7000 \text{ m}^2$

③ 555-30 求 積 表
 $22.30(14.70 + 9.25) = 252.0850$
 $V_2 = 252.0850 \text{ m}^2$

④ 555-31 求 積 表
 $31.65(8.60 + 2.45) = 239.2325$
 $V_2 = 239.2325 \text{ m}^2$

⑤ 555-32 求 積 表
 $31.65(13.10 + 2.20) = 295.3300$
 $V_2 = 295.3300 \text{ m}^2$

⑥ 555-18 求 積 表

$23.80(15.20 + 1.30) = 175.0000$
 $V_2 = 175.0000 \text{ m}^2$

⑦ 555-19 求 積 表
 $20.30(15.60 + 3.50) = 227.3300$
 $V_2 = 227.3300 \text{ m}^2$

⑧ 555-20 求 積 表
 $19.70(12.40 + 9.0) = 170.0000$
 $V_2 = 170.0000 \text{ m}^2$

⑨ 555-21 求 積 表
 $28.20(11.50 + 5.30) = 266.0000$
 $V_2 = 266.0000 \text{ m}^2$

⑩ 555-22 求 積 表
 $10.10(1.40 + 1.40) = 14.0000$
 $V_2 = 14.0000 \text{ m}^2$

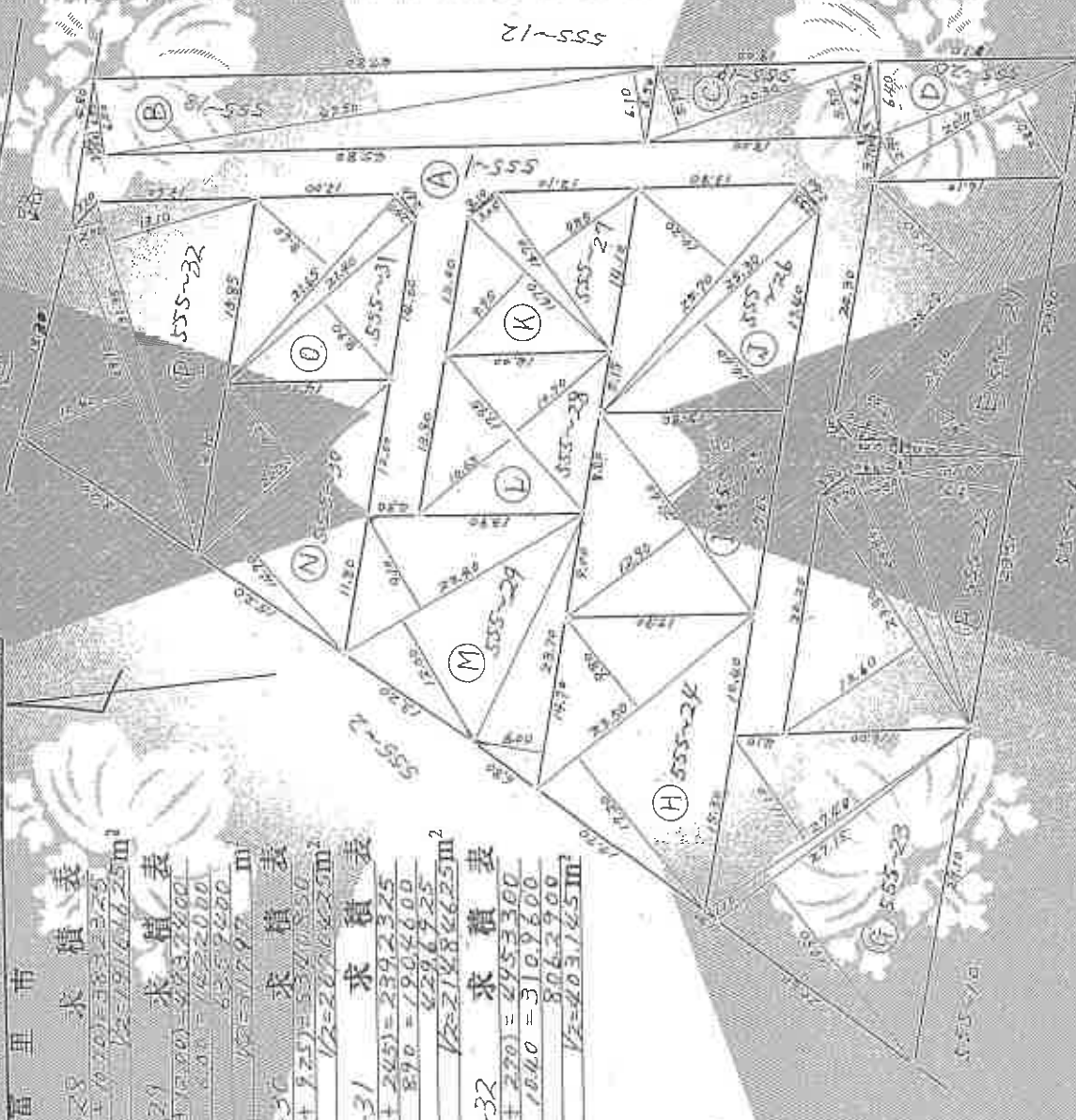
⑪ 555-23 求 積 表
 $27.40(11.10 + 1.10) = 202.0000$
 $V_2 = 202.0000 \text{ m}^2$

⑫ 555-24 求 積 表
 $23.50(9.80 + 1.70) = 173.0000$
 $V_2 = 173.0000 \text{ m}^2$

⑬ 555-25 求 積 表
 $21.60(12.40 + 12.70) = 252.0000$
 $V_2 = 252.0000 \text{ m}^2$

⑭ 555-26 求 積 表
 $25.20(12.20 + 2.00) = 173.0000$
 $V_2 = 173.0000 \text{ m}^2$

⑮ 555-27 求 積 表
 $16.20(9.80 + 3.00) = 126.0000$
 $V_2 = 126.0000 \text{ m}^2$



縮 尺 1 500

(日本土地家屋調査士用紙)

74726

宇屋番号 555000014

建物名称 宇屋番号 555000014 555000014 555000014

建物平面図

作成 年月日 555000014 555000014 555000014

1階

床面積

$$5.46 \times 2.73 = 14.905$$

$$4.55 \times 5.46 = 24.843$$

$$5.46 \times 2.73 = 14.905$$

$$54.653$$

床面積 54.65

2階

床面積

$$5.46 \times 2.73 = 14.905$$

床面積

24.84

宇屋番号 555000014 555000014 555000014

宇屋番号 555000014 555000014 555000014

1 階



2 階

