令和　８年（ケ）第　　２３４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２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　９年　１月　６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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１７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, 2	2, 070, 000 1, 656, 000	一括	414, 000	20, 800	0
1	810, 000				
2	1, 260, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　富里市久能字下池田

　　地　　番　　２３８番６３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３９．０２平方メートル

２　所　　在　　富里市久能字下池田２３８番地６３

　　家屋　番号　　２３８番６３

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．７９平方メートル
　　２階　２３．１８平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅

　　床　面　積　　１階　　５８．７９平方メートル
　　２階　約２６．１８平方メートル

令和８年（ケ）第２３４号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　234号

物　件　明　細　書

令和　8年10月16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。

令和　8年（ケ）第　　２３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　富里市久能字下池田

　　地　　番　　２３８番６３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３９．０２平方メートル

２　所　　在　　富里市久能字下池田２３８番地６３

　　家屋　番号　　２３８番６３

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．７９平方メートル
　　２階　２３．１８平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅

　　床　面　積　　１階　　５８．７９平方メートル
　　２階　約２６．１８平方メートル

令和８年(ケ)第２３４号
令和８年７月３０日受理
令和８年９月１５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

令和　８年（ケ）第　　２３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　富里市久能字下池田

　　地　　番　　２３８番６３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３９．０２平方メートル

２　所　　在　　富里市久能字下池田２３８番地６３

　　家屋　番号　　２３８番６３

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．７９平方メートル
　　２階　２３．１８平方メートル

（土地・建物用）

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　　） □　　（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（「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している
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　南側に幅員約５ｍの市道（東向き下り緩傾斜）が、東側に幅員約６．２ｍの市道がそれぞれ接し、南側市道に面して駐車スペースがあるほか、周囲のコンクリートブロック塀（クラックあり）等の囲障により土地の範囲を確認できる。 ２　駐車スペース内にスチール製物置（動産）が２個置かれている。 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：居宅　□構　造： ■床面積：２階　約２６．１８㎡（洋室４の物入を増築。１階は登記記録上の記載とほぼ同一）
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（「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が本建物を住居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　所有者が妻と共に居住している。なお、室内で小型犬及び猫が１匹ずつ飼育されている（特段の臭気や引っかき傷等は存しない。）。 ２　雨漏りや壁穴は見当たらないが、新築後約４８年ほど経過し、所有者は傾きを感じないと言うものの、１階ダイニングの床面が東方向に下り緩傾斜している（評価人において床面にビー玉を置いて確認）など、老朽化が見受けられる。 ３　「関係人の陳述等」、間取図及び添付写真各参照
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	1　私は本物件に妻と２人で住んでいます。なお、室内で小型犬と猫を１匹ずつ飼っています。 2　従前私が経営していた会社の資材類が物件内に置いたままになっていますが、会社はもうやっていません。 3　１階洋室２は元々は事務所だったようですが、その後リフォームし、今はリビングになっています。また、３年位前に２階洋室４の物入を増築しました。 4　建物に特段の不具合はありません。傾きを感じることもありません。 5　この辺りは集中浄化槽を使用しており、その管理費として自治会費と合わせて月額５，０００円を支払っています。滞納はありません。 6　土地の境界にトラブルはありません。 7　先日発生した千葉豪雨の被害は特にありません。 （以上、令和８年８月２５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8月3日（月） 12：50－13：10	物件所在地	物件確認（表札なし）、所有者在宅、同人から聴取、調査日時調整、外観写真撮影、間口等概測
令和8年8月25日（火） 10：55－11：50	物件所在地	評価人と共に立入調査（所有者立会、同人から聴取、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（） ：　－　：		
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。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（公図）



（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　久能

請求部分	所在	富里市久能字下池田			地番	238番63			
出力縮尺	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	昭和53年7月17日		備付年月日（原図）	昭和53年7月17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8年6月17日
千葉地方法務局成田出張所
地図整理番号：M16337　　登記官 [redacted]

（1/1）

（５枚目）

登記年月日：昭和53年12月11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6月12日　千葉地方法務局成田出張所　登記官

（６枚目）

165466

地積測量図

地番	238-1, -5, 及び, -15
土地の所在	富里市 字下池田



（A3版をA4版に縮小）

（日調連9）

作製者	（昭和53年7月17日作製）	申請人	縮尺	1/2500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和53年12月11日

地図整理番号：M16329　(1/18)

登記年月日：昭和53年12月11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6月12日　千葉地方法務局成田出張所　登記官 [redacted]

（７枚目）

165473

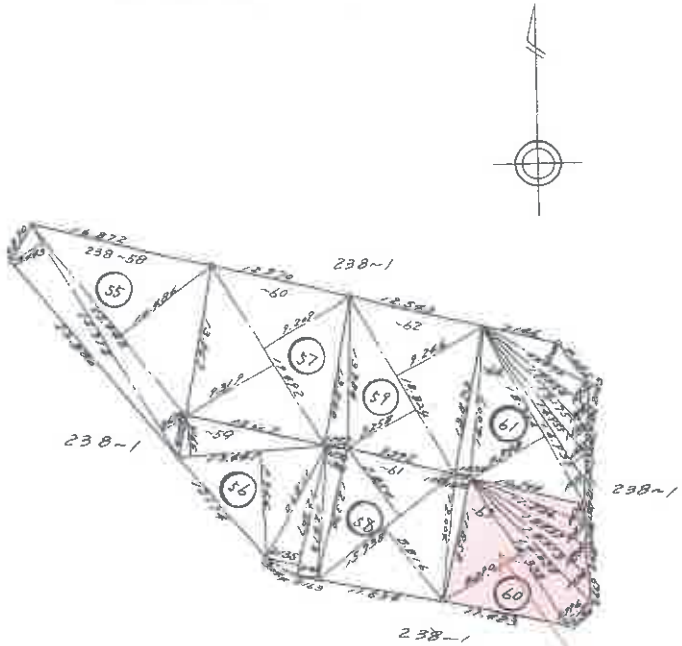
1枚目と同様

地番	238-58 -59 -60 -61 -62 -63 -64
土地の所在	~~伊能字御薗里料~~久能下池田

地積測量図

富里市

符号	地番	底辺	垂線	倍面積
(55)	238-58	25.318	3.443	87.168874
		25.318	2.678	67.801604
		22.443	10.696	240.037296
				340.007776
				170.54388
(56)	-59	12.413	1.964	24.379132
		12.307	2.162	26.607734
		12.307	8.835	35.121045
		13.441	9.964	133.913006
		13.441	3.915	52.621515
				273.682432
				136.841216
(57)	-60	19.492	9.319	181.668948
		19.492	9.209	179.501828
				361.170776
				180.585388
(58)	-61	15.738	8.816	138.744208
		15.738	7.858	123.686292
		12.004	1.529	18.358116
				280.786616
				140.393308
(59)	-62	18.824	9.246	174.046704
		18.824	7.238	136.228312
		13.958	1.957	27.316688
				338.037896
				169.018948
(60)	-63	16.338	8.270	135.142020
		16.338	2.926	47.804388
		16.028	1.648	26.416544
		14.813	1.896	28.087548
		12.432	2.057	25.572624
		11.134	1.478	16.458452
				279.041906
				139.520953
(61)	-64	14.007	1.534	21.486738
		18.146	7.998	145.136272
		18.768	1.032	19.368448
		16.935	1.397	23.658195
		14.955	1.626	24.316830
		13.175	1.415	18.639450
		12.056	1.753	21.134168
		11.070	2.036	22.537450
				300.253551
				150.126775



（A3版をA4版に縮小）

（日調連9）

作製者	[redacted]	（昭和53年7月17日作製）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（写誌済）

53年12月11日

地図整理番号：M16329　(8/18)

登記年月日：昭和62年2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。
令和8年6月17日　千葉地方法務局成田出張所　登記官

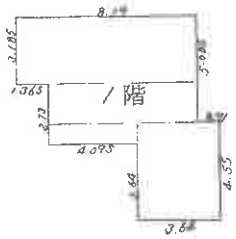
（８枚目）

（A3版をA4版に縮小）

70583 各階平面図

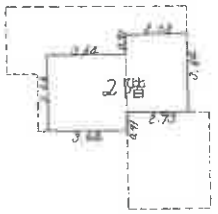
建物図面 各階平面図

家屋番号	238−63
建物の所在	印旛郡富里町久能字下池田238番地63
	富里市



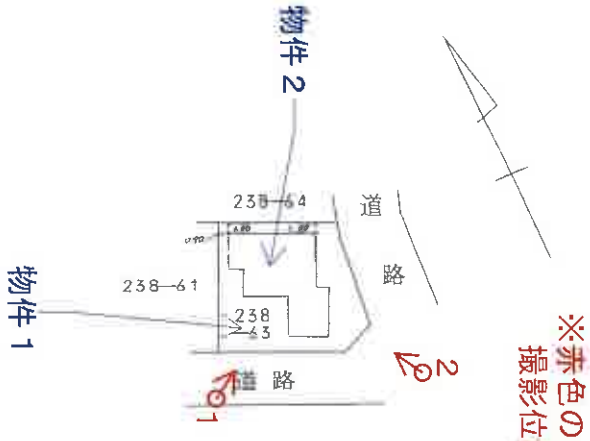
1階床面積計算表

8.19	×	3.185	＝	26.08515
6.825	×	1.82	＝	12.4215
4.095	×	0.91	＝	3.72645
4.55	×	3.64	＝	16.5620
		合計	＝	58.7951 ㎡



2階床面積計算表

3.64	×	3.64	＝	13.2496
3.64	×	2.73	＝	9.9372
		合計	＝	23.1868 ㎡



※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

62
2
12

作製者	[redacted]	62年2月12日作製）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M16336

物件2

間取図



※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



1（物件1・2）

※物件1（宅地）、物件2（居宅）



2（物件1・2）



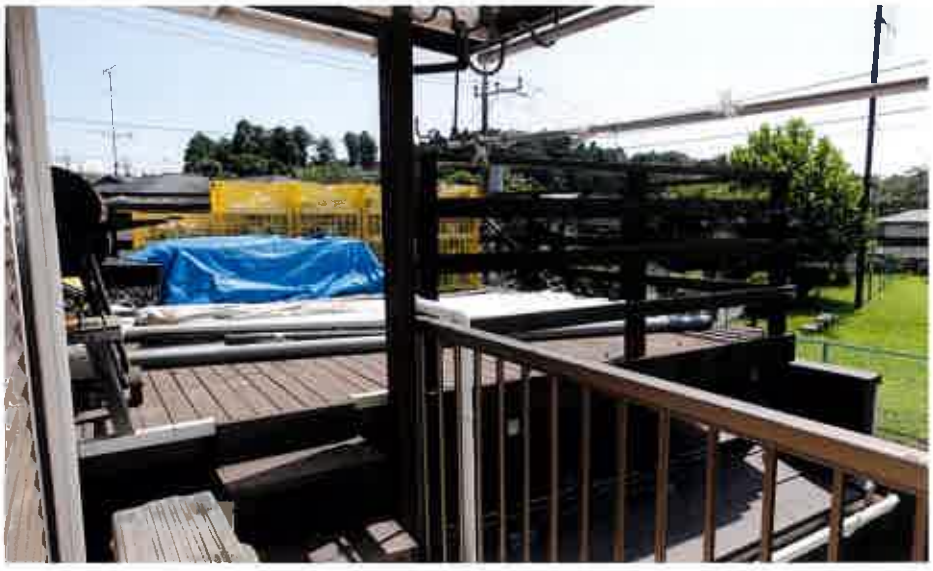
3（物件2　1階洋室2）



4（物件２　１階浴室）



5（物件２　２階洋室４）



6（物件２　２階ルーフバルコニー）

令和８年（ケ）第２３４号
令和８年　８月２５日　現地調査
令和８年　８月２６日　評　　価
第令８－　富里－１号　発行番号
令和８年　８月３１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２，０７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金８１０，０００円
物件２（建物）	金１，２６０，０００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） 種　類　居宅 床面積　１階　５８．７９㎡ 　　２階約２６．１８㎡
番　号	特　　記　　事　　項		
２	未登記増築部分（約３㎡，物入，約３年前の増築とのこと）あり。 家屋内にて，犬１匹・猫１匹を飼育中である。		
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。

令和　8年（ケ）第　　２３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　富里市久能字下池田

　　地　　番　　２３８番６３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３９．０２平方メートル

２　所　　在　　富里市久能字下池田２３８番地６３

　　家屋　番号　　２３８番６３

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．７９平方メートル
　　２階　２３．１８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	京成本線「京成成田」駅の南東方・道路距離約５．０ｋｍ ＪＲ成田線「成田」駅の南東方・道路距離約５．０ｋｍ	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は，「久能さくら台団地」で，一般住宅や空地も見られる大規模開発住宅地域である。	
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	市街化調整区域（編入時期：昭和５４年７月６日）
	用途地域	用途地域の指定無し
	建蔽率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	防火・準防火地域指定なし，建築基準法第２２・２３条
	その他規制	日影規制なし，高度地区指定なし，航空法（円錐表面） 騒特法（航空機騒音障害防止特別地区及び同防止地区）の指定なし，騒防法の指定なし 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状（南東側隅が欠けた略台形地），地勢（平坦），接道方位（南側，東側） 南側間口（約１１ｍ），奥行（約１２ｍ），１３９．０２㎡（登記と同じ）	
接面道路の状況	南側市道（１－０２１７号，官民境界未査定，東側下りの緩傾斜） 認定幅員（約４．４ｍ），現況幅員（約５ｍ），建築基準法上の幅員は不明，舗装（有），連続性（普通），歩道（無），側溝（有），高低差（略等高～約１．５ｍ高い） 東側市道（１－０２０３号，南側下りの緩傾斜） 認定・現況幅員（約６．２ｍ），舗装（有），連続性（普通），歩道（無） 側溝（有），　高低差（最大約１．７ｍ高い，階段ステップの設置あり）	
	建築基準法上の種類	南側及び東側市道は，建築基準法第４２条１項１号 千葉県成田土木事務所建築宅地課による御回答 なお，東側市道により接道義務を果たしているものと推定する。
	セットバックの要否	不要
	再建築の可否	一定の条件付きにより可。例えば，以下のとおり。 都市計画法第３４条第１２号，県条例第６号第５号県宅開基準条例による造成地（検査済み区画。分割不可。）における専用住宅 都市計画法第２９条又は４３条許可が必要。

		詳細につきましては，富里市都市計画課及び千葉県成田土木事務所建築宅地課に御照会下さる様，御願い致します。
土地の利用状況等	物件１土地は，後記物件２建物の敷地（約１m高い）の用に供されている宅地である。物件１土地の南西側で市道寄りは，駐車スペース（略等高，スチール製の簡易な物置【動産】２個あり）となっている。 西側（約０．２m～約１．２m高い）及び北側（約０．２m高い）は住宅地である。南側市道の反対側（最高部高さ約２．４mの大谷石擁壁の築造あり）は，防災無線の設置がある公園併設の集会場である。	
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２を御参照下さい） ガス配管　なし（後記土地特記事項欄３を御参照下さい） 下水道　なし（後記土地特記事項欄４を御参照下さい）	
土壌汚染等	１　富里市教育委員会に対する聴取により，周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がないとの回答を得た。 ２　土壌汚染については，地歴調査，地図調査（１９９４年１１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については，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　久能さくら台団地（物件１土地を含む）は，宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた土地である。 （都市計画法第３４条第１２号，県条例第６条第５号に該当） 詳細は以下の通り。 ・確認番号：第２９８の１３。昭和５０年２月２７日。 第２８３の１０。昭和５１年８月１９日。 第２４１の７。昭和５２年９月２１日。 ・検査番号：指令２４１号の１４。昭和５２年１２月２３日。 宅基検第１６７号。昭和５３年５月３１日。	

	2　東側市道に富里市営水道本管１００ｍｍの埋設あり，南側市道に富里市営水道本管５０ｍｍの埋設あり，南側から宅地内引込管２０ｍｍ，メーター２０ｍｍとの回答を富里市上下水道課より得た。 3　日本瓦斯株式会社成田営業所に対する聴取によれば，東側市道に集中プロパンガス本管５０Ａの埋設あり，南側市道に集中プロパンガス本管５０Ａの埋設あり，東側から宅地内引込管２５Ａとの回答を得た。 ただし，物件１・２所有者によれば，集中プロパンガスを利用しておらず個別プロパンガスを使用しているとのことであった。 4　現地調査によれば，集中浄化槽を使用していることが判明した。 物件１・２所有者によれば，調査時点（令和８年８月）現在，集中浄化槽使用料（自治会費と合わせて月額５，０００円）の滞納はないとのことであった。 物件１からの排水を南側及び東側市道に流すためのプラスチック製の排水パイプが，物件１上で南側市道寄りに築造された大谷石擁壁の上に設置されたコンクリート擁壁・塀部分に１箇所，物件１上で東側市道寄りに築造された大谷石擁壁の上に設置されたコンクリート擁壁・塀部分に２箇所あり。 なお，物件１上で南側市道寄りに築造された大谷石擁壁に水抜き穴１箇所，物件１上で東側市道寄りに築造された大谷石擁壁に水抜き穴１箇所が確認できた。 5　物件１上で南側市道寄りに築造された大谷石擁壁及びその上に設置されたコンクリート擁壁・塀や物件１上で東側市道寄りに築造された大谷石擁壁及びその上に設置されたコンクリート擁壁・塀部分の安全確認（現地においてクラックが生じていた）の点検等につき，専門家による詳細な調査を推奨いたします。 6　富里市都市計画課に対する聴取によれば，物件１土地は大規模盛土造成地マップ（谷埋め型大規模盛土造成地：０００９）に該当するとのことであった。 7　物件１所有者によれば，付近に畜舎が存在していたが現在はない，成田国際空港離発着航空機の飛行音はたまにするが気にならない，令和８年８月千葉豪雨による冠水被害等はなかったとのことである。

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	昭和５４年１月１６日（新築） 昭和５５年１０月１日（登記済増築） ３年前（令和５年）の増築とのこと（未登記増築）
	経　過　年　数	約４８年（既存部分），約４６年（登記済増築部分） 約３年（未登記増築部分）
	経済的残存耐用年数	約０年（既存部分・登記済増築部分） 約２７年（未登記増築部分）
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	スレート葺
	外　壁	モルタル仕上げ・サイディング等
	内　壁	クロス，ボード等
	天　井	敷目板，クロス，ボード等
	床	フローリング等
	設　備	電気，上水道，個別プロパンガス，集中浄化槽等
	その他	特になし
床面積（現況）	床面積　１階５８．７９㎡ ２階２３．１８㎡＋約３㎡（未登記増築部分，物入） 延べ面積約８４．９７㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	４ＤＫ（別添間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通（家屋内にて，犬１匹・猫１匹を飼育【動物臭なし，引っ掻き傷等なし】）している。建物の傾きを疑い，１階Ｄにおいて評価人持参のビー玉による簡易な建物傾き調査を行ったが，転がりを示した。その上階の洋室４の出入口扉が開閉の際に自動で途中まで動く。物件２建物所有者によれば，特段傾きを感じない，扉は確かに開閉の際に自動で途中まで動くが不具合はないとの主張があった，雨漏りはないとのことであった。）	
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（新築・増築）の取得履歴なし。 新築の建築確認は必要なかった旨，登記済増築（洋室２・元事務所部分）の建築確認の必要性の有無は，正確な建築（着工）時期が不明なため，判断できない旨の回答を千葉県成田土木事務所建築宅地課から得た。 未登記増築の建築確認は，増築面積（約３㎡）から不要と推定する。	

	2　建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが，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，建物取り壊し時に，特段の対策が必要と思われる。 3　物件１・２所有者によれば，令和８年８月千葉豪雨において，物件２建物に影響はなかったとのことである。 4　物件１上で物件２建物の西側及び玄関前付近には，大量の物が置かれており，建物の基礎や外壁の一部の外観目視調査を行えなかった。また，物件２建物の北側は隣接地に比較的近接して建てられており，建物の外観目視調査に制約があった。

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	１９，３００	１．０３	１３９．０２	０．８	２，２１１，０００

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（富里－６）

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
19,700 円/㎡	×	100.0/100	×	100/102	×	100/100	＝	19,300 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：方位＋２％

◇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。＊成田国際空港離発着便の騒音等は地域の特性として考量した。軟弱地盤の可能性は地域の特性として考量した。

イ　個 別 格 差：方位＋５％，角地＋３％，形状－０％，近接地（集会所等）の状況－５％

（１０５％×１０３％×１００％×９５％）＝１０３％

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。

（アスベスト対策費用及び建物取り壊し費用等を考量，－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	２１０，０００ １２０，０００	８１．９７ 約３	０．０３５ ０．８１９	６０２，０００ ２９５，０００

ウ 現価率：築後経過年数約４８年（既存部分）・約４６年（登記済増築部分）・約３年（未登記増築部分），経済的残存耐用年数約０年（既存部分・登記済増築部分）・約２７年（未登記増築部分），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。

既存部分・登記済増築部分

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.05 ×（1－0.3）

＝ 0.035

＊▲３０％（Ｐ７記載の保守管理の状態等を考量，旧耐震基準による建築（新築・登記済増築）であり現行基準に比べて耐震性が劣る可能性を考量，物件１上で物件２建物の西側及び玄関前付近には大量の物が置かれており，建物の基礎や外壁の一部の外観目視調査を行えなかったこと及び物件２建物の北側は隣接地に比較的近接して建てられており外観目視調査に制約があったことを考量）

未登記増築部分

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊＊）

＝ 0.91 ×（1－0.1）

＝ 0.819

＊＊▲１０％（Ｐ７記載の保守管理の状態等を考量，物件１上で物件２建物の西側及び玄関前付近には大量の物が置かれており，建物の基礎や外壁の一部の外観目視調査を行えなかったこと及び物件２建物の北側は隣接地に比較的近接して建てられており外観目視調査に制約があったことを考量）

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	2，211，000	45%	法定地上権	995，000

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） (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	滞納浄化槽使用料等相当額の減価 カ	評価額（円） （1万円未満四捨五入） (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,211,000	−995,000		0．95	0．7		810，000
2	897,000	＋995,000	—	0．95	0．7	1．0	1，260，000
一括価格（合計）							2，070，000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：擁壁・塀部分の安全確認の点検等につき専門家による調査・再整備費用を考量，物件2建物の適法性が不明−5%

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　滞納浄化槽使用料等相当額の減価：特にない。なお，浄化槽使用料と物件2建物との牽連関係を重視して，物件2建物のみから控除する形式とした。

第６　参考資料

１　地価公示価格（富里－６）

所　　在：富里市久能字下池田２３８番１４８

価　　格：１９，７００円/㎡

位　　置：京成本線「京成成田」駅の南東方，約４．３ｋｍに位置する

価 格 時 点：令和８年１月１日

地　　積：１５０㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西側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：空地も残る大規模分譲地内の戸建住宅地域

第７　附属資料

１　目的物件の位置図（富里市役所白地図）

２　公図写

３　地積測量図写

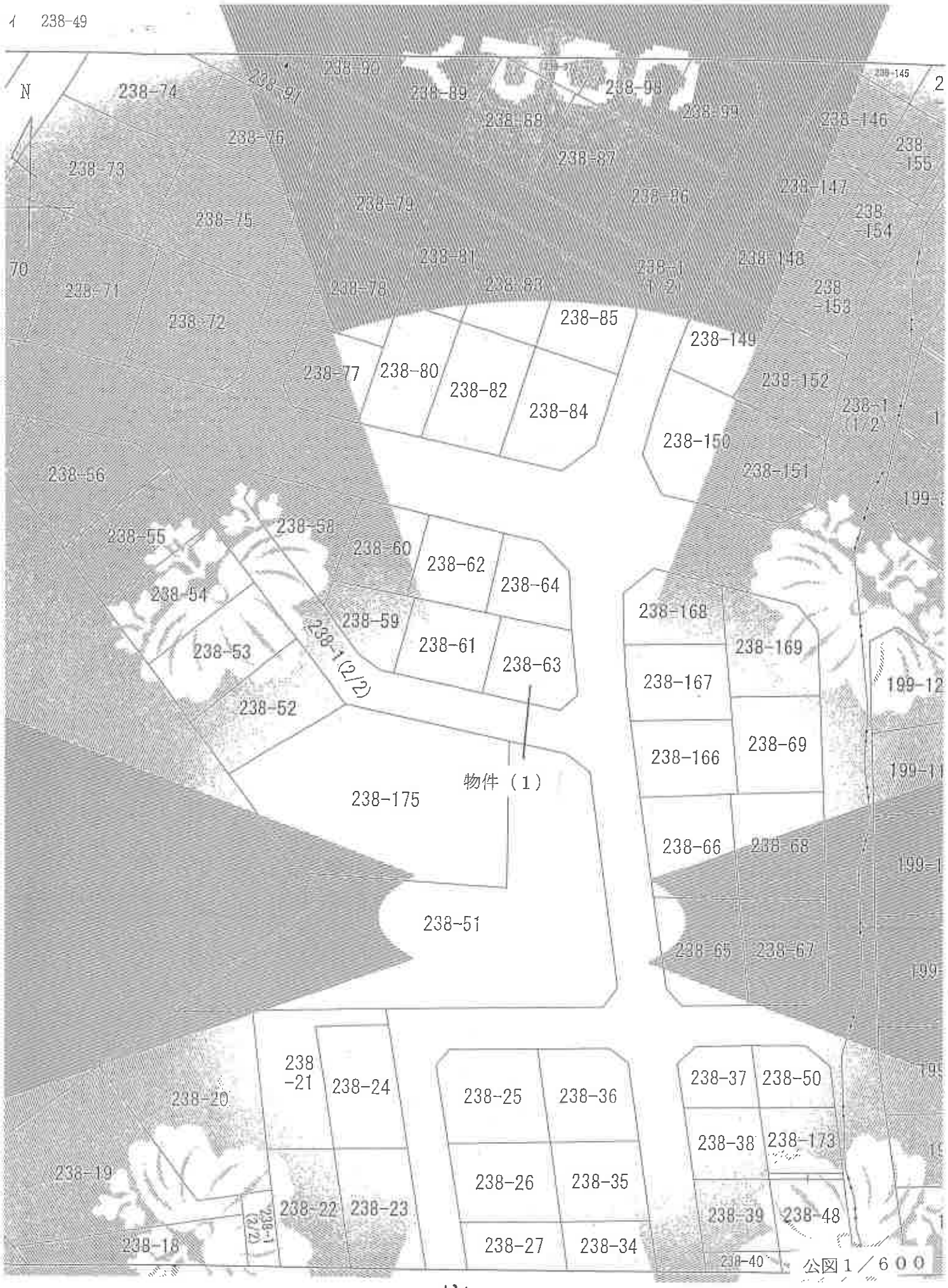
４　建物図面・各階平面図写

５　（建物）間取図

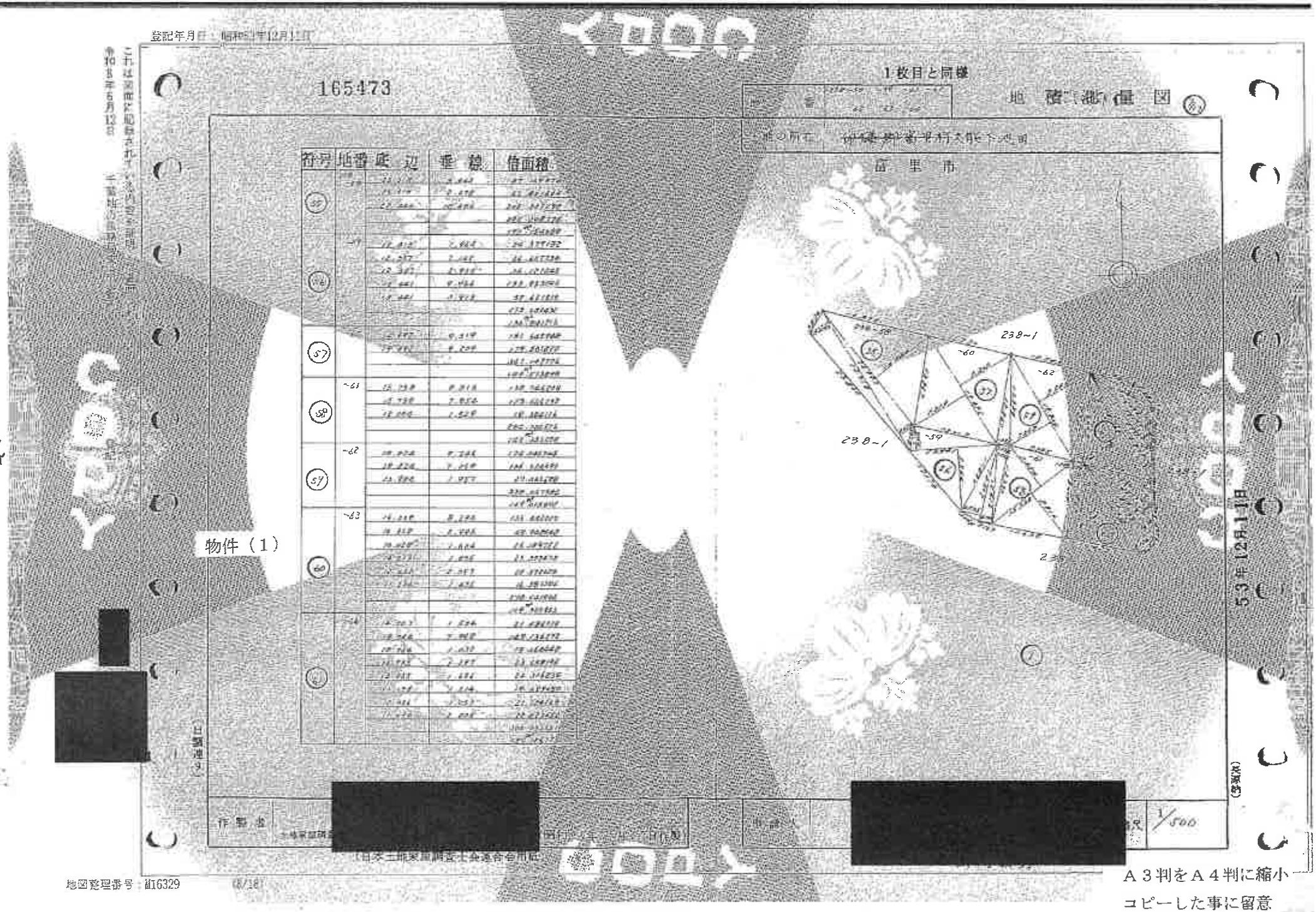
以　上



自治物社の位置図


1 238-49
N
238-74
238-97
238-90
238-89
238-98
238-145
238-99
238-146
238-88
238-76
238-73
238-87
238-155
238-147
238-79
238-86
238-75
238-154
238-81
238-148
70
238-71
238-78
238-83
238-1 (1/2)
238-153
238-72
238-85
238-149
238-77
238-80
238-82
238-84
238-152
238-1 (1/2)
238-150
238-66
238-151
238-58
238-55
238-60
238-62
238-64
238-54
238-168
238-59
238-169
238-61
238-63
238-53
238-167
238-1 (2/2)
238-52
238-69
238-166
物件（1）
238-175
238-66
238-68
238-51
238-65
238-67
238-21
238-24
238-25
238-36
238-37
238-50
238-20
238-38
238-173
238-26
238-35
238-19
238-39
238-48
238-22
238-23
238-1 (2/2)
238-27
238-34
238-18
238-40

公図１／６００



A３判をA４判に縮小コピーした事に留意

登記年月日　昭和62年3月12日

これは図面に記録されている現況を証明したものである。
令和3年11月17日
千葉地方法務局

70583 各階平面図

建物図面 各階平面図

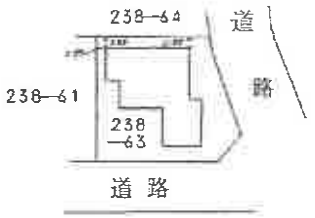
土地所在	238-63
建物名称	印旛郡酒々井町大字下岩橋字下池田238番地63

富里市

1階床面積計算表

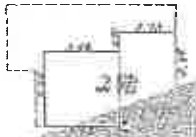
6.19	×	3.185	=	26.0[illegible]
6.825	×	1.82	=	12.4
2.095	×	8.91	=	3.726[illegible]
4.55	×	3.64	=	16.562
		合計	=	58.795[illegible] ㎡





2階床面積計算表

3.64	×	3.64	=	13.2[illegible]
3.64	×	2.73	=	9.9
		合計	=	23.1[illegible] ㎡



[redacted]

[redacted]

作製 [illegible]

縮尺 1/500

地図整理番号：M16336

A３判をA４判に縮小
コピーした事に留意


1階
N
浴室
洗面所
トイレ
床下収納
K
玄関
物入
D
洋室1
下部窓
洋室2
未登記
増築部分
物入
物入
洋室4
DN
洋室3
物入
物入
バルコニー
ルーフ
バルコニー
2階

間取図