

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 7年 5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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 7年 3月12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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,860,000 1,488,000	一括	372,000	27,063	0
1	920,000				
2	940,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 富里市大和字大谷
地 番 258番42
地 目 宅地
地 積 143.81平方メートル
- 2 所 在 富里市大和字大谷258番地42
家屋 番号 258番42
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 70.34平方メートル
2階 28.77平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約63.35平方メートル
2階 28.77平方メートル



物件明細書

令和 6年12月20日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹内信俊

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 富里市大和字大谷
地 番 258番42
地 目 宅地
地 積 143.81平方メートル
- 2 所 在 富里市大和字大谷258番地42
家屋 番号 258番42
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 70.34平方メートル
2階 28.77平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約63.35平方メートル
2階 28.77平方メートル



令和6年(ケ)第356号
令和6年10月25日受理
令和6年12月4日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 | 富里市大和字大谷 |
| | 地 番 | 258番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市大和字大谷258番地42 |
| | 家屋 番号 | 258番42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.34平方メートル
2階 28.77平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）		
土 地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建 物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約63.35㎡（減築部分約6.99㎡）		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
<p>■所有者</p>	<p>1 本建物には私と家族で住んでいます。</p> <p>2 5年前に1階南側の細長く出っ張ったところを取り壊しました。そのときに外壁と屋根を塗り替えました。</p> <p>3 本建物には雨漏りするところはありません。2階廊下の内壁に亀裂がありますが、東日本大震災のときのものだと思います。ペットは飼っていません。</p>
<p>■「大谷ニュータウン」 自治会長</p>	<p>(令和6年10月30日電話にて聴取)</p> <p>1 ここの団地は「大谷ニュータウン」といいます。</p> <p>2 団地内に自治会館と集中浄化槽があります。集中浄化槽は外部に管理を委託しています。集中浄化槽の施設管理費として月額4,000円、自治会館の施設管理費として月額500円、合計4,500円を各世帯から徴収しています。</p> <p>3 所有者は本日現在、施設管理費は滞納していません。滞納が発生した場合は物件を買い受けた承継人に滞納分を引き継いでもらうことでお願いしたいと思います。管理組合は組織していないので、管理規約等はありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は北西側が幅員約6mの公衆用道路に面する北側角が角切りされた概ね長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する一部を除き本土地の周囲にはブロック、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地の南西側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっており、同部分にプラスチック製波屋根の下屋が設置されている。

第3 物件2について

- 1 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。
- 2 別紙間取図中、1階破線表示部分に減床部分（約6.99㎡）が存在する。「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から当該減床部分は所有者が令和元年に取り壊したものと認められる。なお、別紙建物図面（各階平面図）は別紙間取図中、「平成11年に増築された部分」を含んだ表示である。
- 3 別紙間取図中、1階「倉庫」の南東側及び北東側外壁は隣地境界線に近接着し、それぞれ隣地境界線までの距離は50cmに満たない。
- 4 2階廊下の内壁に亀裂が存在する。別紙「間取図」中、1階「倉庫」の南西側内壁及び当該内壁に接する天井のボードがなく、断熱材等が剥き出しの状態となっている。
- 5 本建物は「大谷ニュータウン」の団地内に存在し、団地内に自治会が管理する集中浄化槽が存在する。当該施設の管理費等については「関係人の陳述等」記載の「大谷ニュータウン」自治会長の陳述のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年10月28日(月)	執行官室	富里市役所に対し、本建物平面図送付囑託
6年10月29日(火) 14:55-15:57	物件所在地 「大谷ニュータウン」 自治会館	物件調査、写真撮影、所有者に面談、占有関係等聴取 自治会館利用者に面談、集中浄化槽の施設管理費について聴取
6年10月30日(水) 9:10-9:21	当職携帯電話	「大谷ニュータウン」自治会長から受電、集中浄化槽の施設管理費について聴取
6年10月31日(木)	執行官室	富里市役所から本建物平面図到着
6年11月25日(月) 17:00-17:40	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

258-10 260-98
260-26



(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。



請求部分	所在	富里市大和字大谷		地番	258番42		
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	明治9年6月10日		備付年月日(原図)	平成1年8月		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判をA4判に縮小した)

令和6年9月3日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号: 5-1
(1/1)

(6 枚目)

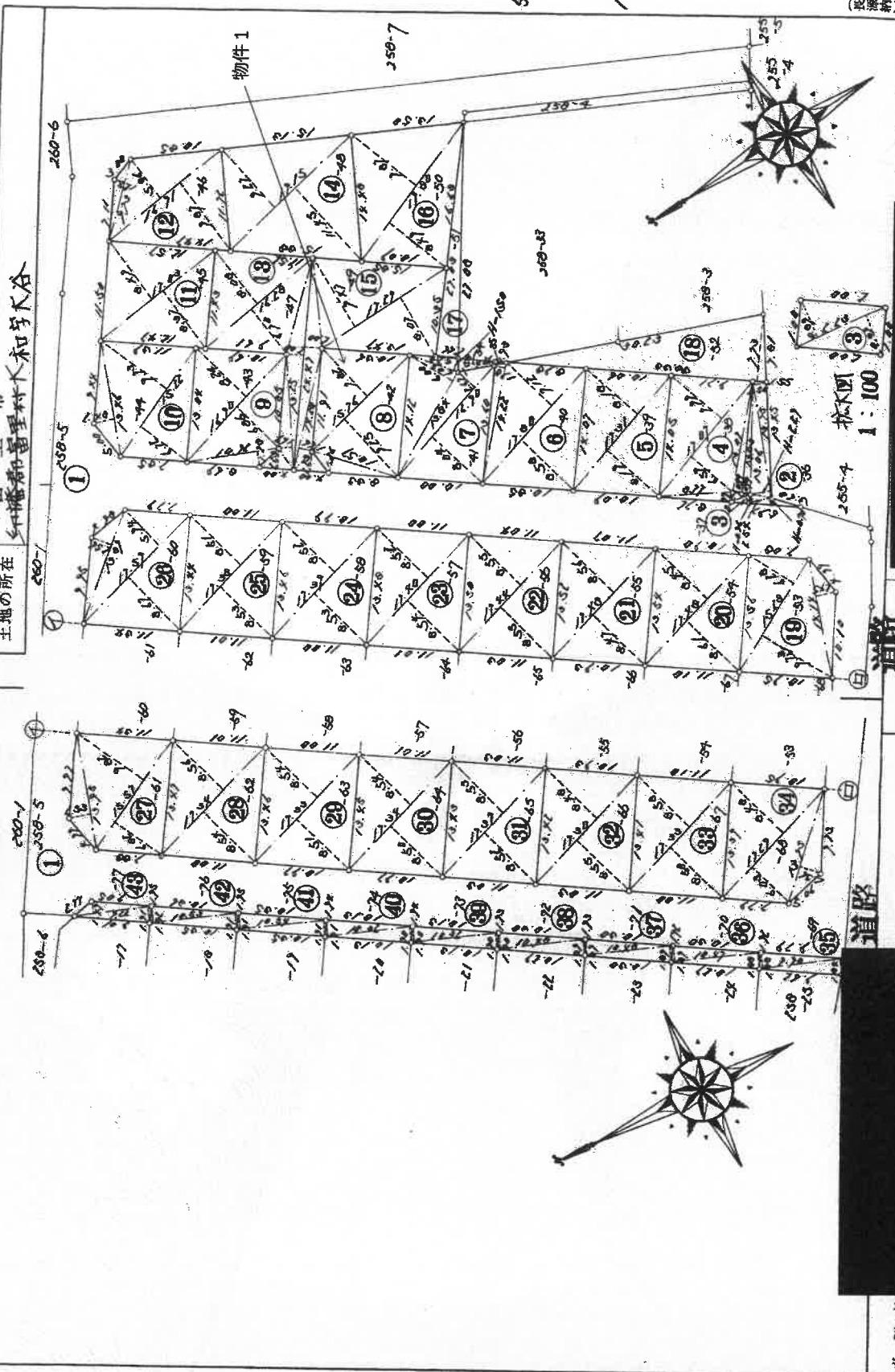


登記年月日：昭和55年1月14日

181052

地積測量図 1/3

番 258-5
土地の所在 宮城県大崎市和賀郡和賀村大字和賀



(基準線)

縮尺 1/500

申請人

道路
(昭和55年 / 月 / 日作製)
日本工務家屋調査士登録事務所

作製者

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6年9月3日 千葉地方法務局成田出張所 登記官

(7 枚目)

請求番号：5-2

(1/3)

(A3判をA4判に縮小した)

181053

求積表

②	$13.15 \times 1.55 = 20.38$ $17.15 \times 1.25 = 21.44$ $15.08 \times 0.70 = 10.56$ $1.58 \times 0.82 = 1.30$ 計 53.68	$15.22 \times (0.75 + 2.13) = 45.00$ $13.24 \times 2.50 = 33.10$ 計 78.10
③	$2.23 \times 0.81 = 1.81$ $2.23 \times 0.83 = 1.85$ 計 3.66	$17.03 \times 0.87 = 14.81$ $17.03 \times 0.83 = 14.13$ 計 28.94
④	$13.07 \times 0.39 = 5.11$ $17.07 \times 0.31 = 5.29$ $0.77 \times 0.39 = 0.30$ 計 10.70	$15.22 \times (0.07 + 0.06) = 2.05$ $17.20 \times 1.24 = 21.33$ 計 23.38
⑤	$17.07 \times (0.19 + 0.10) = 4.11$ $17.07 \times 0.19 = 3.24$ $17.07 \times 0.10 = 1.71$ 計 9.06	$11.20 \times 0.70 = 7.84$ $14.20 \times 0.00 = 0.00$ $24.22 \times 1.24 = 30.03$ $4.00 \times 2.23 = 8.92$ 計 46.80
⑥	$17.00 \times 0.11 = 1.87$ $17.00 \times 0.50 = 8.50$ $17.22 \times 1.18 = 20.32$ 計 30.69	$17.15 \times (1.17 + 1.15) = 39.20$ $17.27 \times (1.17 + 0.07) = 20.71$ $14.22 \times 1.00 = 14.22$ $4.00 \times 2.23 = 8.92$ 計 83.13
⑦	$14.20 \times 0.04 = 0.57$ $14.20 \times 0.67 = 9.51$ $13.04 \times 0.60 = 7.82$ $1.03 \times 1.00 = 1.03$ 計 18.93	$17.27 \times (1.17 + 0.07) = 20.71$ $14.22 \times 1.00 = 14.22$ $4.00 \times 2.23 = 8.92$ 計 43.85
⑧	$15.26 \times 1.25 = 19.08$ $15.26 \times 1.06 = 16.17$ $10.57 \times 1.74 = 18.37$ 計 53.62	$17.00 \times (1.07 + 0.87) = 33.50$ $17.00 \times 1.66 = 28.22$ $27.00 \times 1.66 = 44.82$ 計 106.54
⑨	$10.36 \times (1.20 + 0.66) = 17.43$ $16.30 \times (1.06 + 0.66) = 21.36$ 計 38.79	$18.25 \times 2.03 = 37.15$ $16.67 \times (1.02 + 1.02) = 33.34$ $10.09 \times 2.56 = 25.83$ $10.09 \times 2.74 = 27.66$ $14.67 \times 1.12 = 16.43$ 計 130.31

1 枚目と同様

200-36 77

高里郡番田町和守水谷

⑩	$14.18 \times 1.25 = 17.73$ $15.20 \times (1.20 + 1.20) = 36.48$ 計 54.21	$17.03 \times (0.5 + 0.5) = 17.03$ $17.03 \times (0.50 + 0.50) = 17.03$ 計 34.06
⑪	$17.03 \times 0.87 = 14.81$ $17.03 \times 0.83 = 14.13$ 計 28.94	$17.03 \times (0.50 + 0.50) = 17.03$ $17.03 \times (0.50 + 0.50) = 17.03$ 計 34.06
⑫	$15.22 \times (0.75 + 2.13) = 45.00$ $13.24 \times 2.50 = 33.10$ 計 78.10	$17.03 \times (0.55 + 0.55) = 19.08$ $17.03 \times (0.55 + 0.55) = 19.08$ 計 38.16
⑬	$11.20 \times 0.70 = 7.84$ $14.20 \times 0.00 = 0.00$ $24.22 \times 1.24 = 30.03$ $4.00 \times 2.23 = 8.92$ 計 46.80	$17.03 \times (0.55 + 0.55) = 19.08$ $17.03 \times (0.55 + 0.55) = 19.08$ 計 38.16
⑭	$17.15 \times (1.17 + 1.15) = 39.20$ $17.27 \times (1.17 + 0.07) = 20.71$ $14.22 \times 1.00 = 14.22$ $4.00 \times 2.23 = 8.92$ 計 83.13	$17.03 \times (0.50 + 0.50) = 17.03$ $17.03 \times (0.50 + 0.50) = 17.03$ 計 34.06
⑮	$14.20 \times 0.04 = 0.57$ $14.20 \times 0.67 = 9.51$ $13.04 \times 0.60 = 7.82$ $1.03 \times 1.00 = 1.03$ 計 18.93	$17.03 \times (0.50 + 0.50) = 17.03$ $17.03 \times (0.50 + 0.50) = 17.03$ 計 34.06
⑯	$15.26 \times 1.25 = 19.08$ $15.26 \times 1.06 = 16.17$ $10.57 \times 1.74 = 18.37$ 計 53.62	$17.03 \times (0.50 + 0.50) = 17.03$ $17.03 \times (0.50 + 0.50) = 17.03$ 計 34.06
⑰	$10.36 \times (1.20 + 0.66) = 17.43$ $16.30 \times (1.06 + 0.66) = 21.36$ 計 38.79	$17.03 \times (0.50 + 0.50) = 17.03$ $17.03 \times (0.50 + 0.50) = 17.03$ 計 34.06

申請人

昭和55年1月14日作製

縮尺 1/

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。 令和6年9月3日 千葉地方裁判所 登記官

登記年月日：平成22年12月8日

令和6年9月3日 千葉地方支務局成田出張所 登記官

(9 枚目)

請求番号：5-3

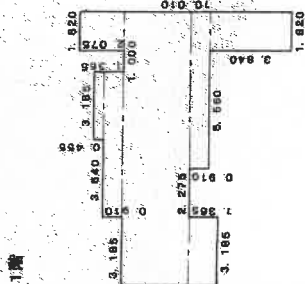
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A.3判をA4判に縮小した)

建物図面

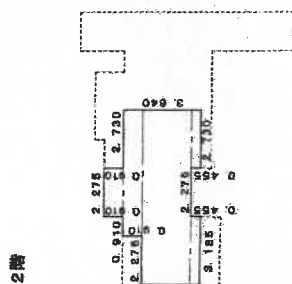
家屋番号	258番42
建物の所在	富里市大和字大谷258番地42

各階平面図



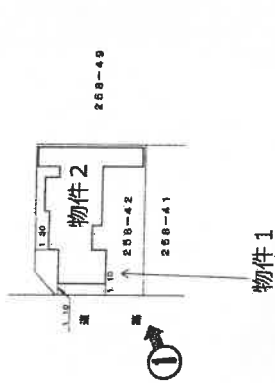
求積表

1. 820 x 2. 075 =	3. 778500
3. 185 x 0. 455 =	1. 449175
6. 825 x 3. 910 =	26. 785250
12. 830 x 3. 185 =	40. 865550
3. 185 x 1. 395 =	4. 447225
7. 370 x 0. 910 =	6. 706700
1. 820 x 3. 840 =	6. 988800
合計	70. 343000
床面積	70. 34 m ²



求積表

2. 275 x 0. 910 =	2. 070250
5. 915 x 0. 910 =	5. 382850
8. 180 x 2. 275 =	18. 622500
3. 185 x 0. 455 =	1. 449175
2. 730 x 0. 455 =	1. 242150
合計	28. 776476
床面積	28. 77 m ²



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
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印)

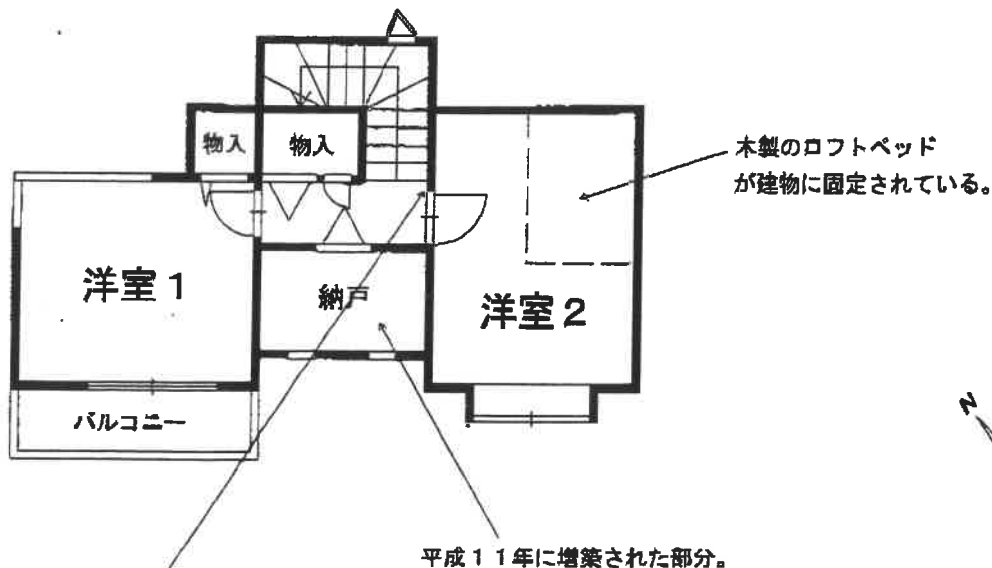
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

建物間取図

【1階】



【2階】



入口ドア上部の壁及び天井に亀裂がある。

(注) Ⓜは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(10枚目)

評価人作成

1



2



3



(11 枚目)

4



5



令和6年(ケ)第356号

令和6年11月25日 現地調査

令和6年11月29日 評価

第09241024号 発行番号

令和6年12月2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

伊藤重夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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

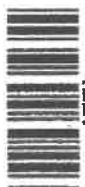
- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の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 5 8 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。		1階の既増築部分が一部取壊され(未登記), 現況床面積は以下のとおり。 1階 約 63.35 m ² 2階 28.77 m ² 計 約 92.12 m ² 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 | 富里市大和字大谷 |
| | 地 番 | 258番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市大和字大谷258番地42 |
| | 家屋 番号 | 258番42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.34平方メートル
2階 28.77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・約5.9km（道路距離） 最寄りバス停「大和」の北方・約800m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	市街化調整区域内に造成された成熟した戸建住宅団地（大和ニュータウン）	
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	指定なし
	建蔽率	指定60%
	容積率	指定200%
	防火規制	建築基準法第22条指定区域
その他の規制	ない。	
画地条件	形状（ほぼ長方形）、地勢（ほぼ平坦地）、接道方位（北西）、間口（約8.3m）、奥行（約14.1m）、地積（143.81㎡（登記とほぼ同じ））、接面道路との関係（中間画地）、隣地との高低差（各隣接地と概ね等高）	
接面道路の状況	北西側市道（1-0194号線）、幅員（約6.0m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（0.0m～約0.4m高い）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	条件付きで可能と推定 （※特記事項欄2参照）
土地の利用状況等	物件1	物件2の建物の敷地
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側：南東側隣地の路地状敷地を挟んで住宅 ・北西側：公道 ・南東側：住宅 ・南西側：畑（家庭菜園）
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 ガス配管：あり（ただし、都市ガスではなく、住宅団地内の集中プロパン） 下水道：あり（ただし、公共下水道ではなく、住宅団地内の集中浄化槽。 ※特記事項欄3参照）	

土 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 過去の住宅地図（昭和 56 年，同 60 年）や国土地理院公表の空中写真（昭和 47 年）の閲覧によると，現況建物の建築前は造成後の宅地（空地）であり，宅地造成前は農地等であったことが推察され，土壤汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。 2. 対象土地は現在，地上 2 階建の戸建住宅の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 富里市生涯学習課によると，対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。ただし，近隣に埋蔵文化財包蔵地「額谷遺跡」がある。
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件 1 の範囲及び境界線については，境界杭や標識等は見当たらなかったものの，ブロック塀や柵等により比較的明瞭に判別されるため，間口・奥行の概測結果とも併せ，現況の形状や地積は地積測量図と概ね符合するものと推定した。 2. 成田土木事務所建築宅地課及び富里市都市計画課によると，市街化調整区域に存する対象土地は千葉県条例「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」第 6 条 5 号に規定する専用住宅を建築する目的の開発許可（昭和 54 年 12 月 27 日，宅基検 208 号）を受けた上で，都市計画法第 43 条の建築許可（昭和 63 年 12 月 12 日，5 号 165）を受けた履歴がある。 今後，対象土地を取得した第三者が現況建物を取壊して新築物を再築するには，複数の申請方法が考えられるが，同条例 6 条 3 号に規定する改築を目的とする開発行為を申請する場合は，現況建物が完了検査を受けていないことなどが障害になる恐れがあるという。従って，同条例第 6 条 5 号に基づいて都市計画法第 43 条の建築許可を申請するのが最も有力な方法と考えられるといい，この場合は用途が専用住宅に限られることや，隣接宅地等との間で分筆や合筆をしていないことなどが条件になるとのことである。 3. 対象土地の存する大和ニュータウンの自治会長の陳述によると，集中浄化槽の管理費用として月額 4,000 円，また，自治会館の施設管理費として同 500 円，合計 4,500 円を各世帯から徴収している。これらの施設管理費に滞納が発生した場合は，当該物件を買い受けた承継人に引き継いでもらうよう要請する方針だが，債務者兼所有者には令和 6 年 10 月 30 日現在で滞納が発生していないとのことである。

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（登記記載）	平成1年10月31日新築
	増減築年月日	平成11年増築(登記済み) 令和1年, 上記の増築部分の一部を取壊し(未登記) (※特記事項欄3参照)
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	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, 上水道, 集中浄化槽)
	その他	特にない。
床面積(現況)	床面積 1階 約 63.35 m ² (=平成1年新築部分 51.75 m ² +平成11年増築部分 18.59 m ² -令和1年取壊し部分約 6.99 m ² 〈推計〉) 2階 28.77 m ² (=平成1年新築部分 25.67 m ² +平成11年増築部分 3.1 m ²) 延べ 約 92.12 m ² (※特記事項欄4及び別添「建物間取図」参照)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK+納戸・倉庫(※別添「建物間取図」参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。2階洋室2の入り口ドア上部の壁及び天井に亀裂がある。また, 1階倉庫の南西側の内壁ボードがなく, 当該箇所に接する天井部分もボードが欠損し, 木材や断熱材等が剥き出しの状態になっている(※別添「建物間取図」参照)。さらに, 北西側外壁(階段外側)に若干の汚れが見られる。その他は概ね経年劣化の範囲内の損耗等とみられる。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が家族とともに居住している。	

特 記 事 項

1. 建築確認：平成1年1月19日／成公第359号。

検査済証：交付された記録はない。

なお、成田土木事務所建築宅地課によると、平成11年の増築(計21.69㎡)や令和1年の一部取壊し(約6.99㎡)について、建築基準法第6条1項の建築確認を受けた履歴はない。従って、一部取壊し部分を差し引いた純増部分(14.7㎡)は同法第6条2項により建築確認申請義務が非適用となる面積10㎡を超えたままであり、違法増築状態が解消されていない疑いが強い。

2. 対象建物の使用資材や建築時期等から判断して、石綿(アスベスト)含有建材等が使用されている可能性を否定できない。

3. 増築年について登記は平成年月日不詳としているが、富里市役所課税課の記録に基づき平成11年と推定した。取壊し年は債務者兼所有者の陳述による。

4. 富里市課税課の記録及び現地調査により、平成11年に増築されたのは1階倉庫と2階納戸と推定した。また、債務者兼所有者の陳述及び現地調査により、令和1年の取壊し部分は1階倉庫の南西側部分であることを確認した。

なお、増築された1階倉庫の南東側と北東側の壁面は、隣地境界線に対してそれぞれ近接して建てられており、民法234条1項に規定する離隔距離50cmを満たしていない。

5. 建物南西側の庭のほぼ全体が、木材を柱とし、樹脂製波板等を屋根とした庇(地面から天井までの高さ約2.9m)によって覆われている。また、2階洋室2の東側角に、木製のロフトベッドが建物に固定される形で据え付けられている(※別添「建物間取図」参照)。

6. 債務者兼所有者によるその他の陳述：

- ・5年前に1階倉庫の一部を取壊した際、外壁と屋根を塗り替えた。
- ・建物に雨漏りはなく、特段の不具合はない。
- ・ペットは飼育していない。

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等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（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,200	1.01	143.81	0.90	2,379,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（富里－6）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.5/100 & \times & 100/102 & \times & 100/103 & = & 18,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位（西）+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) 103

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（相乗積）：接面方位（北西）+1% (格差率) 1.01

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。(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	130,000	92.12	0.035	419,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価法	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%	0年	35年	0.05	▲30%(0.70)	0.035

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

- A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2)観察現価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア	イ		
1	2,379,000	0.45	法定地上権	1,071,000

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	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,379,000	-1,071,000	/	1.0	0.7	920,000
2	419,000	+1,071,000	1.0	0.9	0.7	940,000
一 括 価 格 (合 計)						1,860,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件2に関して違法増築の疑いが強いことなどを考慮した。

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 標準地価格（富里-6）

所 在：千葉県富里市久能字下池田 238 番 148

価 格：19,000 円/㎡

位 置：京成本線「京成成田」駅の南東方約 4.3 km に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：150 ㎡

供給処理施設：水道・ガス(集中プロパン)・下水(集中浄化槽)

接 面 街 路：西側幅員 6.0m 市道

用途指定等：市街化調整区域，用途地域無指定（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
- 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



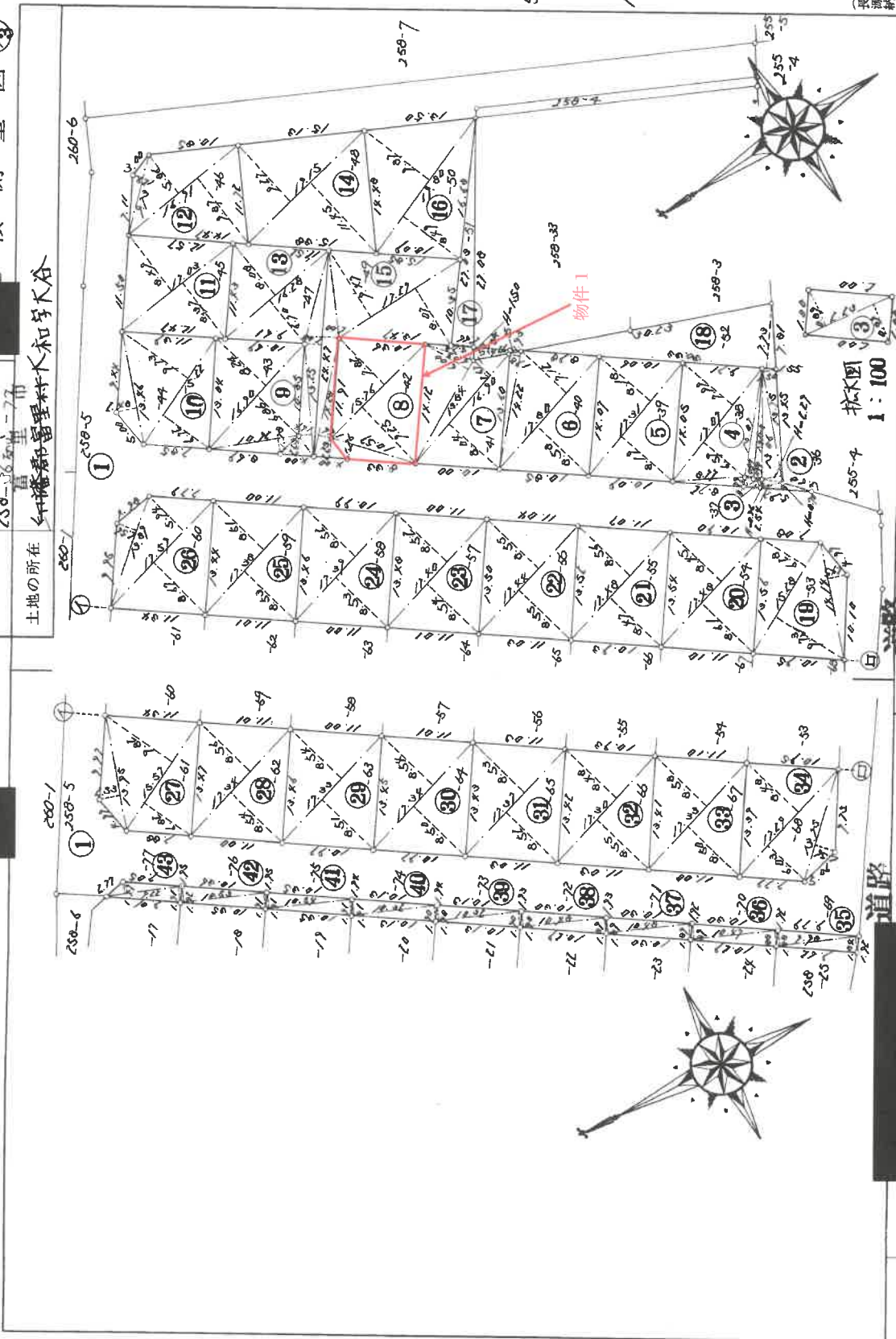
登記年月日: 昭和55年1月14日

181052

積測量図

地番 258-5
250-16 50-77

土地の所在 和歌山県和歌山市



製作者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
昭和55年 / 月 / 日 (作製)		

(日測量) 本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：昭和55年1月14日

181053

求積表

②	$13.75 \times 2.50 = 20.6650$ $13.75 \times 2.25 = 12.9650$ $13.75 \times 2.00 = 10.9650$ $13.75 \times 1.75 = 8.9650$ $13.75 \times 1.50 = 6.9650$ $13.75 \times 1.25 = 4.9650$ $13.75 \times 1.00 = 2.9650$ $13.75 \times 0.75 = 0.9650$ $13.75 \times 0.50 = 0.9650$ $13.75 \times 0.25 = 0.9650$ $13.75 \times 0.00 = 0.0000$
③	$2.25 \times 0.00 = 0.0000$ $2.25 \times 0.00 = 0.0000$ $2.25 \times 0.00 = 0.0000$ $2.25 \times 0.00 = 0.0000$ $2.25 \times 0.00 = 0.0000$ $2.25 \times 0.00 = 0.0000$ $2.25 \times 0.00 = 0.0000$ $2.25 \times 0.00 = 0.0000$ $2.25 \times 0.00 = 0.0000$ $2.25 \times 0.00 = 0.0000$
④	$13.00 \times 0.10 = 1.3000$ $12.00 \times 0.10 = 1.2000$ $11.00 \times 0.10 = 1.1000$ $10.00 \times 0.10 = 1.0000$ $9.00 \times 0.10 = 0.9000$ $8.00 \times 0.10 = 0.8000$ $7.00 \times 0.10 = 0.7000$ $6.00 \times 0.10 = 0.6000$ $5.00 \times 0.10 = 0.5000$ $4.00 \times 0.10 = 0.4000$ $3.00 \times 0.10 = 0.3000$ $2.00 \times 0.10 = 0.2000$ $1.00 \times 0.10 = 0.1000$
⑤	$11.00 \times (0.10 + 0.10) = 2.2000$ $10.00 \times 0.10 = 1.0000$ $9.00 \times 0.10 = 0.9000$ $8.00 \times 0.10 = 0.8000$ $7.00 \times 0.10 = 0.7000$ $6.00 \times 0.10 = 0.6000$ $5.00 \times 0.10 = 0.5000$ $4.00 \times 0.10 = 0.4000$ $3.00 \times 0.10 = 0.3000$ $2.00 \times 0.10 = 0.2000$ $1.00 \times 0.10 = 0.1000$
⑥	$12.00 \times 0.10 = 1.2000$ $11.00 \times 0.10 = 1.1000$ $10.00 \times 0.10 = 1.0000$ $9.00 \times 0.10 = 0.9000$ $8.00 \times 0.10 = 0.8000$ $7.00 \times 0.10 = 0.7000$ $6.00 \times 0.10 = 0.6000$ $5.00 \times 0.10 = 0.5000$ $4.00 \times 0.10 = 0.4000$ $3.00 \times 0.10 = 0.3000$ $2.00 \times 0.10 = 0.2000$ $1.00 \times 0.10 = 0.1000$
⑦	$16.00 \times 0.05 = 0.8000$ $15.00 \times 0.05 = 0.7500$ $14.00 \times 0.05 = 0.7000$ $13.00 \times 0.05 = 0.6500$ $12.00 \times 0.05 = 0.6000$ $11.00 \times 0.05 = 0.5500$ $10.00 \times 0.05 = 0.5000$ $9.00 \times 0.05 = 0.4500$ $8.00 \times 0.05 = 0.4000$ $7.00 \times 0.05 = 0.3500$ $6.00 \times 0.05 = 0.3000$ $5.00 \times 0.05 = 0.2500$ $4.00 \times 0.05 = 0.2000$ $3.00 \times 0.05 = 0.1500$ $2.00 \times 0.05 = 0.1000$ $1.00 \times 0.05 = 0.0500$
⑧	$15.75 \times 1.25 = 19.6875$ $15.75 \times 1.00 = 15.7500$ $15.75 \times 0.75 = 11.8125$ $15.75 \times 0.50 = 7.8750$ $15.75 \times 0.25 = 3.9375$ $15.75 \times 0.00 = 0.0000$ $15.75 \times 0.00 = 0.0000$ $15.75 \times 0.00 = 0.0000$ $15.75 \times 0.00 = 0.0000$ $15.75 \times 0.00 = 0.0000$ $15.75 \times 0.00 = 0.0000$ $15.75 \times 0.00 = 0.0000$ $15.75 \times 0.00 = 0.0000$ $15.75 \times 0.00 = 0.0000$ $15.75 \times 0.00 = 0.0000$ $15.75 \times 0.00 = 0.0000$
⑨	$16.00 \times (0.10 + 0.10) = 3.2000$ $15.00 \times 0.10 = 1.5000$ $14.00 \times 0.10 = 1.4000$ $13.00 \times 0.10 = 1.3000$ $12.00 \times 0.10 = 1.2000$ $11.00 \times 0.10 = 1.1000$ $10.00 \times 0.10 = 1.0000$ $9.00 \times 0.10 = 0.9000$ $8.00 \times 0.10 = 0.8000$ $7.00 \times 0.10 = 0.7000$ $6.00 \times 0.10 = 0.6000$ $5.00 \times 0.10 = 0.5000$ $4.00 \times 0.10 = 0.4000$ $3.00 \times 0.10 = 0.3000$ $2.00 \times 0.10 = 0.2000$ $1.00 \times 0.10 = 0.1000$

1枚目と同様

地番	250-36 200C-77
土地の所在	富山県富山市水戸和守水谷
①	$18.18 \times 2.15 = 39.0870$ $18.18 \times (2.15 + 0.50) = 50.1870$ $18.18 \times 0.50 = 9.0900$ $18.18 \times 0.25 = 4.5450$ $18.18 \times 0.00 = 0.0000$ $18.18 \times 0.00 = 0.0000$ $18.18 \times 0.00 = 0.0000$ $18.18 \times 0.00 = 0.0000$ $18.18 \times 0.00 = 0.0000$ $18.18 \times 0.00 = 0.0000$
②	$17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times (0.50 + 0.50) = 17.0000$ $17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times 0.25 = 4.2500$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$
③	$17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times (0.50 + 0.50) = 17.0000$ $17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times 0.25 = 4.2500$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$
④	$17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times (0.50 + 0.50) = 17.0000$ $17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times 0.25 = 4.2500$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$
⑤	$17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times (0.50 + 0.50) = 17.0000$ $17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times 0.25 = 4.2500$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$
⑥	$17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times (0.50 + 0.50) = 17.0000$ $17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times 0.25 = 4.2500$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$
⑦	$17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times (0.50 + 0.50) = 17.0000$ $17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times 0.25 = 4.2500$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$
⑧	$17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times (0.50 + 0.50) = 17.0000$ $17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times 0.25 = 4.2500$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$
⑨	$17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times (0.50 + 0.50) = 17.0000$ $17.00 \times 0.50 = 8.5000$ $17.00 \times 0.25 = 4.2500$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$ $17.00 \times 0.00 = 0.0000$

(長瀬納)

申請人	
縮尺	1/
製作者	土地家屋調査士
製作者	昭和55年 / 月 / 2日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：昭和55年1月14日

181054

1枚目と同様

地積測量図

地番

258-36番地

土地の所在

福岡県糟屋郡木和字大森

富里市 求積表

39	10.02 X 1.70 = 17.0340 10.02 X 1.70 = 17.0340 1/2 17.0340
40	10.02 X 1.70 = 17.0340 10.02 X 1.70 = 17.0340 1/2 17.0340
41	10.02 X 1.70 = 17.0340 10.02 X 1.70 = 17.0340 1/2 17.0340
42	10.02 X 1.70 = 17.0340 10.02 X 1.70 = 17.0340 1/2 17.0340
43	10.02 X 1.70 = 17.0340 10.02 X 1.70 = 17.0340 1/2 17.0340
258-5	① 6295.0051 - 4723.3301 = 1571.6750 m ²

55
14
(長源納)

(日調理)

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺
			1/

昭和55年 / 月 / 日 作製

(日本工地球産調査士登録会会報紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

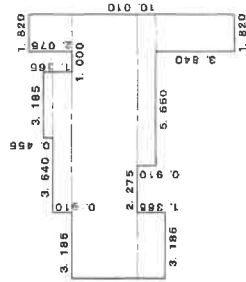
登記年月日: 平成22年12月8日

各階平面図 建物平面図

家屋番号 258番42

建物の所在 富里市大字大谷258番地42

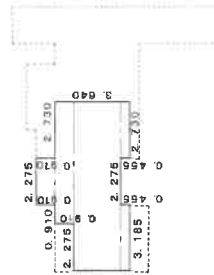
1階



求積表

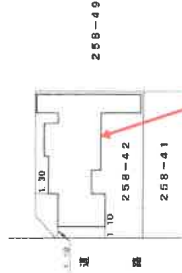
1. 820 x 2. 075	=	3. 778500
3. 185 x 0. 455	=	1. 449175
6. 825 x 0. 910	=	6. 210750
12. 830 x 3. 185	=	40. 863550
3. 185 x 1. 365	=	4. 347525
7. 370 x 0. 910	=	6. 706700
1. 820 x 3. 640	=	6. 688800
合計		70. 343000
床面積		70. 34 m ²

2階

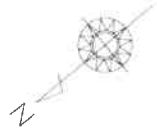


求積表

2. 275 x 0. 910	=	2. 070250
5. 915 x 0. 910	=	5. 382650
8. 190 x 2. 275	=	18. 632250
3. 185 x 0. 455	=	1. 449175
2. 730 x 0. 455	=	1. 242150
合計		28. 776475
床面積		28. 77 m ²



物件2



作成者 土地家屋調査士	4日作成	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----------------	------	-------------	-----	-------------

(千葉県土地家屋調査士会所属)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

建物間取図

【1階】



【2階】

