

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 16 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）
1～5	11,190,000 8,952,000	一括	2,238,000	101,205	22,724
1	1,210,000				
2	30,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	9,930,000				



物 件 目 録

1 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番159
地 目 宅地
地 積 165.13平方メートル
所有者 A

2 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番151
地 目 公衆用道路
地 積 349平方メートル
共有者 A 持分8分の1

3 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番152
地 目 雑種地
地 積 15平方メートル
共有者 A 持分8分の1

4 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番153
地 目 雑種地
地 積 2.73平方メートル
共有者 A 持分8分の1

物 件 目 録

5 所 在 富里市御料字葉山970番地159

家屋 番号 970番159

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 49.41平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 3 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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 3, 4】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

【物件番号 1 ～ 5】

売却基準価額は、販売業者の所有権留保により買受人が太陽光パネル発電設備等の所有権が取得できないリスクを考慮して定められている。

《 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 富里市御料字葉山
地 番 970番159
地 目 宅地
地 積 165.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番151
地 目 公衆用道路
地 積 349平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番152
地 目 雑種地
地 積 15平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番153
地 目 雑種地
地 積 2.73平方メートル

共有者 A 持分8分の1



物 件 目 録

5 所 在 富里市御料字葉山970番地159

家屋 番号 970番159

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 49.41平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第426号
令和6年12月11日受理
令和7年1月21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 富里市御料字葉山
地 番 970番159
地 目 宅地
地 積 165.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番151
地 目 公衆用道路
地 積 349平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番152
地 目 雑種地
地 積 15平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番153
地 目 雑種地
地 積 2.73平方メートル

共有者 A 持分8分の1



物 件 目 録

5 所 在 富里市御料字葉山 970 番地 159

家屋 番号 970 番 159

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 55.08 平方メートル
2 階 49.41 平方メートル

所有者 A



(3 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
■所有者の父	1 所有者は私の息子です。息子は仕事で帰りが遅くなります。息子が執行官に送った回答書の作成には私も関わったので、内容についてはよくわかります。息子の代わりに私が答えます。 2 回答書に不動産売買契約書のこととか、賃料の欄に金額を書いたりしましたが、住宅ローンのことと勘違いして書いてしまいました。本建物は賃貸に出したりなどはしていません。本建物は空家になっています。 3 太陽光パネルはローンで買いました。ローンはまだ残っています。所有権留保特約で買ったと思いますが、はっきりしたことはわからなかったもので、回答書には「さだかではない」と書きました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図（物件1、4）、建物図面（各階平面図）、建物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 本土地は分譲地内の東側が物件2の公衆用道路に面する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部分を除き、本土地の周囲にはブロック、フェンス設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 西側隣地は本土地よりも低く、隣地に面する部分に高さ約0.6mのブロックの土留めが設置されている。
- 3 本土地の南東側端部分に電柱（本柱1本、支線1本）が存在する。

第3 物件2について

本土地は物件1の土地に面する幅員約6mの分譲地内の公衆用道路となっている。

第4 物件3、4について

本土地は分譲地内のゴミ置場となっている。

第5 物件5について

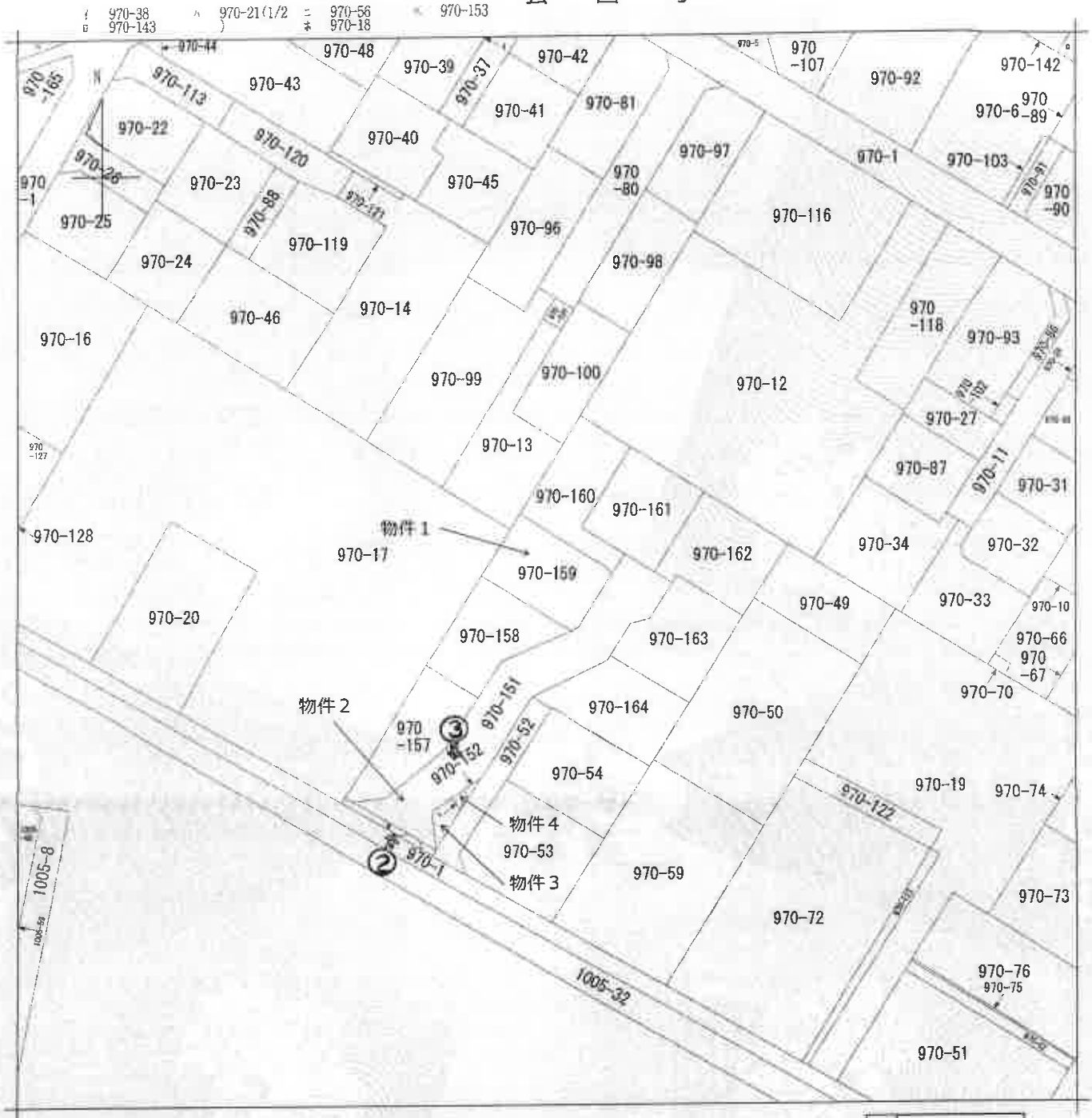
- 1 1階廊下に所有者が残置したものと思われるウォーターディスペンサーが1台存在するほかは本建物内には家財道具等は存在せず、完全な空家の状態であったこと、所有者提出の占有関係照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。
- 2 別紙建物間取図中、「洋室3」のクロスに汚損が見受けられる。本建物の屋根に太陽光パネルが設置されている。キッチンにIHクッキングヒーターが設置されている。本建物の東側外壁に電気自動車充電用コンセントが設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

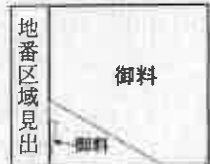
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月16日（月）	執行官室	富里市役所課税課に対し、航空写真重ね地番図、本建物平面図送付囑託 千葉地方法務局成田出張所に対し、物件3、4の拡大縮尺の公図、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付囑託
6年12月20日（金）	執行官室	富里市役所課税課から上記囑託に係る文書到着
6年12月23日（月）	執行官室	千葉地方法務局成田出張所から上記囑託に係る文書到着
6年12月27日（金） 14：55－15：25	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年1月7日（火）	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年1月9日（木） 9：43－10：07	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
7年1月14日（火）	執行官室	所有者から上記照会に対する回答書到着
7年1月16日（木） 9：40－9：48	当職携帯電話	所有者に架電、所有者の父から占有関係等聴取
(特記事項) ■ 令和7年1月9日 本建物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。		

(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



(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) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請 求 部 分	所 在 富里市御料字葉山					地 番	970番159				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座 標 系 番 号 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62年12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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

(千葉地方務局成田出張所管轄)

令和6年10月29日

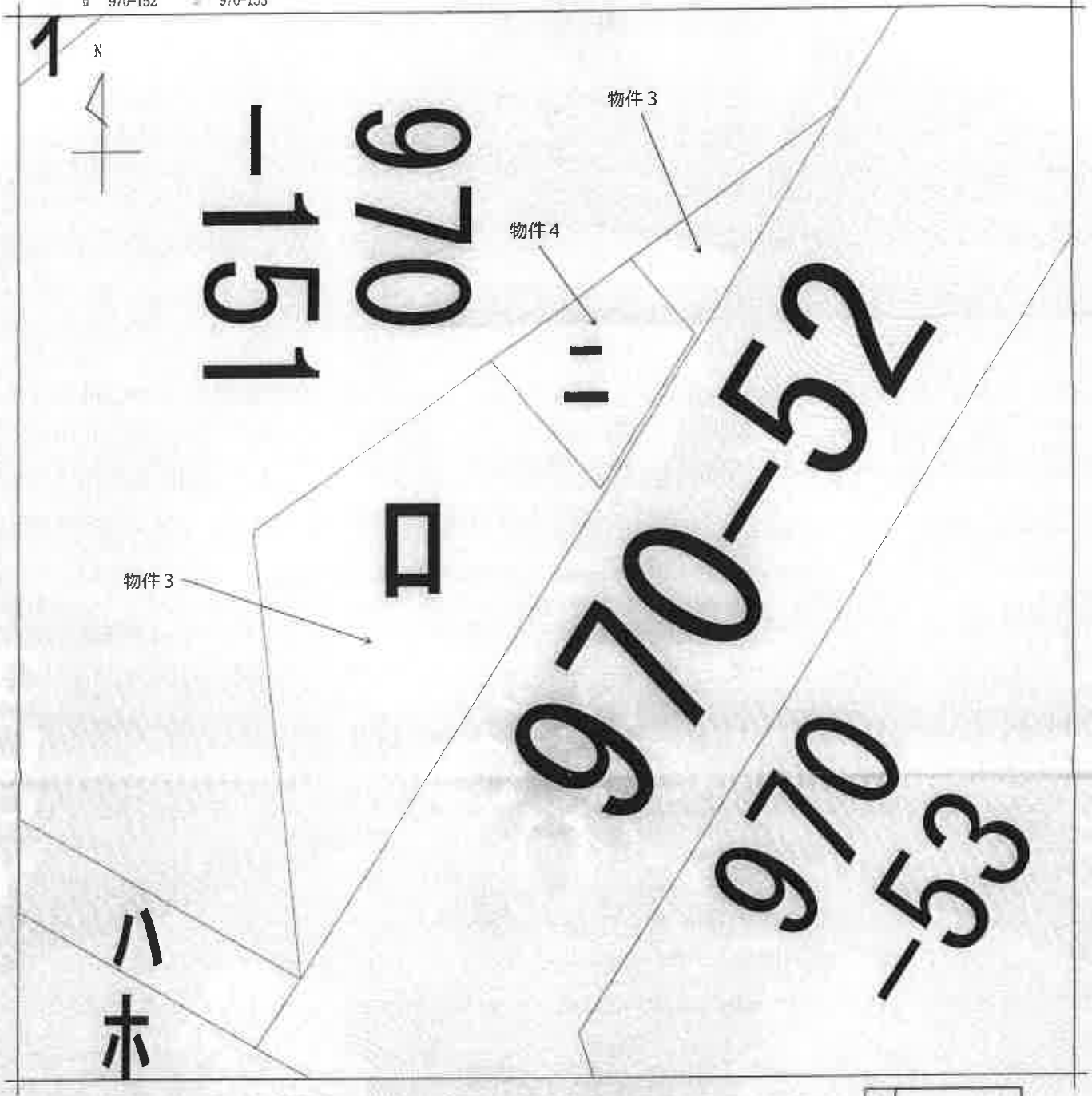
東京法務局

地図整理番号: M79879

登記官

(7 枚目)

(1/1)



(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
御料

請求部	所在	富里市御料字葉山				地番	970番152			
出力縮尺	1/50	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62年12月			補記事項	地図の縮尺は1/600ですが、1/50に変更して出力しています	

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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和6年12月19日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：4-2
(1/1)

(8 枚目)



公用

登記年月日：平成31年2月21日

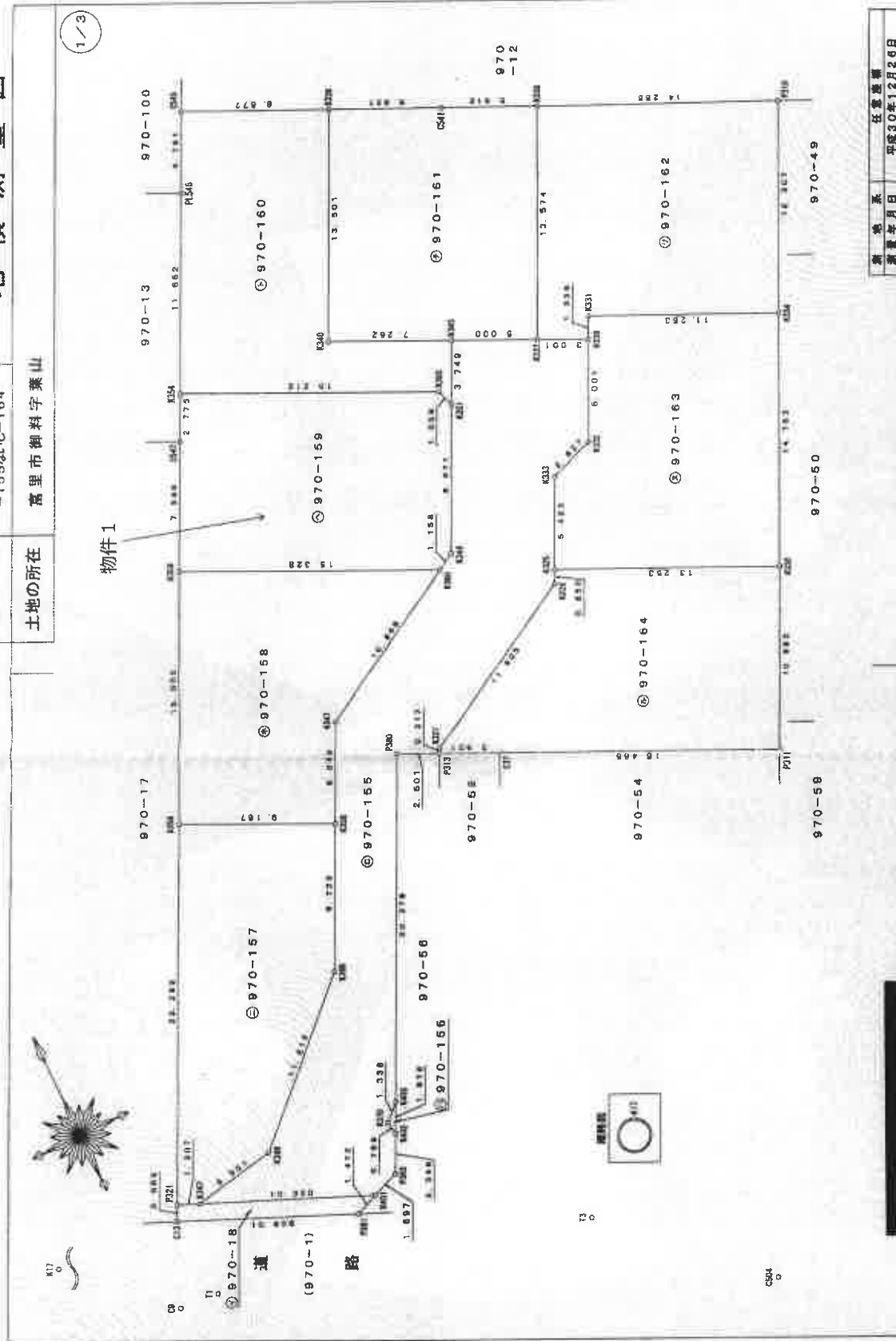
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局成田出張所管轄)
令和6年10月29日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

地積測量図

地番	970-18. -155ないし-164
土地の所在	富里市御料字葉山



測量年月日	平成30年12月26日
測量家	任意通帳

作成者

Aオフィスビル
イールズ

(平成31年2月12日作成)

申請人

縮尺 1/260

登記年月日：平成31年2月21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 成田出張所第3号)

令和6年10月29日 東京税務局

登記官

(10 枚目)

地図整理番号：M79880

(2/3)

作成者

オフィスビル
ールズ

(平成31年 2月 12日作成)

申請人

縮尺

地 積 測 量 図

地 番 970-18、
-155ないし-164
土地の所在 富里市御料字葉山

求積表

地 番 970-18					境界線の種類				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	Yn	民コンクリート	市道	市道	市道	市道
C13	504.817	499.684	499.684	499.684	民コンクリート	市道	市道	市道	市道
P381	500.563	509.380	509.380	509.380	市道	市道	市道	市道	市道
K401	501.076	510.761	510.761	510.761	市道	市道	市道	市道	市道
K367	506.187	501.288	501.288	501.288	市道	市道	市道	市道	市道
P321	506.686	500.086	500.086	500.086	市道	市道	市道	市道	市道
合 計				511.03	合 計				
合 計				511.03	合 計				

地 番 970-155					境界線の種類				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類					
K367	506.167	501.288	2501.640882	民コンクリート					
K401	501.076	510.761	5844.806950	民コンクリート					
P383	501.686	512.352	1312.350266	民コンクリート					
K402	503.777	513.377	446.346426	民コンクリート					
K370	504.534	514.238	414.322414	民コンクリート					
K403	505.467	514.198	4084.910554	民コンクリート					
P380	523.788	523.100	5842.442892	民コンクリート					
P313	522.710	525.352	1249.799810	民コンクリート					
K327	522.886	525.491	5443.773360	民コンクリート					
K326	528.626	536.767	5624.064510	民コンクリート					
K335	532.592	538.126	1453.607782	民コンクリート					
K333	534.477	538.483	2806.815879	民コンクリート					
K332	536.409	541.163	2826.424111	民コンクリート					
K338	540.814	543.762	-48.214074	民コンクリート					
K337	542.124	541.062	-3502.760876	民コンクリート					
K345	544.307	556.963	-3336.057603	民コンクリート					
K351	540.930	554.933	-2919.940140	民コンクリート					
K346	533.120	531.188	-2545.848000	民コンクリート					
K350	532.548	530.188	-5866.366984	民コンクリート					
K347	527.181	520.707	-6375.199833	民コンクリート					
K368	521.740	516.065	-3366.353440	民コンクリート					
K369	513.683	514.581	-5094.952380	民コンクリート					
K366	506.070	506.203	-6561.197850	民コンクリート					
合 計			-603.133068						
合 計			301.666529						

地 番 970-156				境界線の種類			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	Yn	民コンクリート	市道	市道
K370	504.834	513.238	-414.232434	513.238			
K402	503.777	513.377	483.658950	513.377			
K403	506.467	514.198	-70.268213	514.198			
合 計				0.42			
合 計				0.42			

地 番 970-157					境界線の種類				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	Yn	民コンクリート	市道	市道	市道	市道
K356	526.742	509.817	509.817	509.817	民コンクリート	市道	市道	市道	市道
P321	505.685	500.086	500.086	500.086	市道	市道	市道	市道	市道
K367	506.187	501.288	501.288	501.288	市道	市道	市道	市道	市道
K368	506.070	508.205	508.205	508.205	市道	市道	市道	市道	市道
K369	513.683	514.581	514.581	514.581	市道	市道	市道	市道	市道
K358	521.740	516.065	516.065	516.065	市道	市道	市道	市道	市道
合 計				166.37	合 計				
合 計				166.37	合 計				

地 番 970-158					境界線の種類				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	Yn	民コンクリート	市道	市道	市道	市道
K359	539.240	516.367	516.367	516.367	民コンクリート	市道	市道	市道	市道
K368	526.742	509.817	509.817	509.817	市道	市道	市道	市道	市道
K358	521.740	516.065	516.065	516.065	市道	市道	市道	市道	市道
K347	527.181	520.707	520.707	520.707	市道	市道	市道	市道	市道
K360	532.548	530.188	530.188	530.188	市道	市道	市道	市道	市道
合 計				185.14	合 計				
合 計				185.14	合 計				

地 番 970-159					境界線の種類				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	Yn	民営コンクリート	市道	市道	市道	市道
K364	548.572	520.899	520.899	520.899	民営コンクリート	市道	市道	市道	市道
C547	548.077	519.684	519.684	519.684	民営コンクリート	市道	市道	市道	市道
K359	539.240	516.367	516.367	516.367	民営コンクリート	市道	市道	市道	市道
K360	532.548	530.156	530.156	530.156	民営コンクリート	市道	市道	市道	市道
K346	533.120	531.185	531.185	531.185	民営コンクリート	市道	市道	市道	市道
K351	540.930	534.832	534.832	534.832	民営コンクリート	市道	市道	市道	市道
K355	541.931	534.585	534.585	534.585	民営コンクリート	市道	市道	市道	市道
合 計				186.13	合 計				
合 計				186.13	合 計				

地 番 970-160				境界線の種類			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類			
K361	540.930	534.933	1058.950540	民コンクリート			
K345	544.307	536.928	-2668.911628	民コンクリート			
K340	547.478	530.029	-350.365920	民コンクリート			
K339	559.625	536.923	-1082.314750	民コンクリート			
C545	583.386	528.095	-5588.930373	民コンクリート			
PL646	568.057	526.006	-4032.974772	民コンクリート			
K354	548.572	520.899	4706.199188	民コンクリート			
K355	541.931	534.585	7805.459804	民コンクリート			
合 計			-330.288351				
合 計			185.134160				
合 計			185.13				

登記年月日：平成31年2月21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。
(千葉地方事務局成田出張所発給)
令和6年10月29日 東京法務局

登記官

(11 枚目)

地図整理番号：M79884

地積測量図

地番 970-56、
-151並し-154
土地の所在 富里市俣料字葉山



K17

高積数

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の積算
970-56	K381	500.863	509.380	1464.145775	計算点
	P317	498.878	513.586	2374.203858	市民館プレート
	P322	499.816	514.143	-1401.376800	市民館プレート
	K401	501.076	510.761	-2386.618075	計算点
			合計	-8.642142	
			合計面積	4.321071	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の積算
970-151	K401	501.076	510.761	696.423175	計算点
	P322	498.878	514.143	1306.995456	市民館プレート
	K402	503.777	513.377	-901.257053	計算点
	P383	501.686	512.352	-1312.368266	計算点
			合計	-30.186678	
			合計面積	5.088396	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の積算
970-152	K402	503.777	513.377	-28.715289	計算点
	P382	499.616	514.143	3041.162282	市民館プレート
	K371	510.581	515.484	1588.504832	市民館プレート
	K372	508.395	517.213	-780.046830	市民館プレート
	K373	507.877	517.910	-116.288741	市民館プレート
	K374	505.761	516.980	-1078.788213	市民館プレート
	K375	507.000	515.772	-1410.374000	市民館プレート
	K403	508.487	514.198	-1213.120800	計算点
			合計	-29.785449	
			合計面積	14.08	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の積算
970-153	K372	508.395	517.213	1084.406535	市民館プレート
	K373	507.877	517.910	-116.288741	市民館プレート
	K374	506.761	516.980	-1078.788213	市民館プレート
	K375	507.000	515.772	116.131000	市民館プレート
			合計	6.440681	
			合計面積	2.79	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の積算
970-154	K403	506.487	514.198	-3701.534641	計算点
	K375	507.000	516.777	1528.806000	市民館プレート
	K372	508.395	517.213	1874.432366	市民館プレート
	K371	510.581	519.484	4155.618289	市民館プレート
	P313	522.710	526.352	1800.673500	市民館プレート
	P380	523.798	523.100	-6842.442822	計算点
			合計	-84.732049	
			合計面積	42.36	m ²

合計面積 69.399443 m²

作成者

スミスビル
北文

(平成31年 8月 1日作成)

申請人

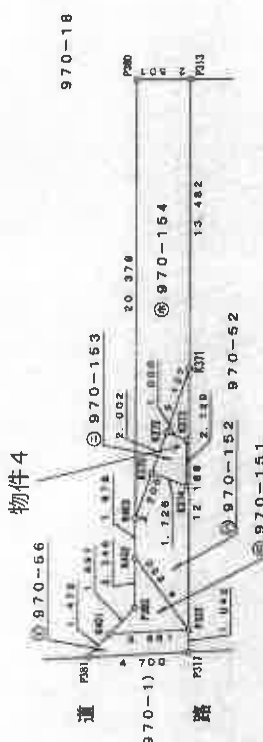
地尺 250

測量年月日 平成30年12月26日

測量者 任意測量

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
71	500.000	500.000	トラバース
73	494.333	521.478	トラバース
C8	500.197	497.859	コンクリート杭
C504	498.351	529.722	コンクリート杭
K17	508.652	484.436	鋼針(マンホール)



504

登記年月日：令和1年10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6年10月29日 東京法務局

登記官

(12 枚目)

建物図面

家屋番号 970番159

建築物の所在 富里市御料字葉山970番地159

各階平面図

1階



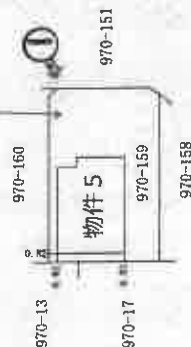
求積表	
$9,000 \times 4,500$	$= 40,500,000$
$8,100 \times 1,800$	$= 14,580,000$
合計	55,080,000
床面積	55.08 m ²

2階



求積表	
$6,300 \times 2,700$	$= 17,010,000$
$9,600 \times 3,600$	$= 32,400,000$
合計	49,410,000
床面積	49.41 m ²

物件1



作成者

豊 Aオフィスビル

1年9月27日(作成)

縮尺

250

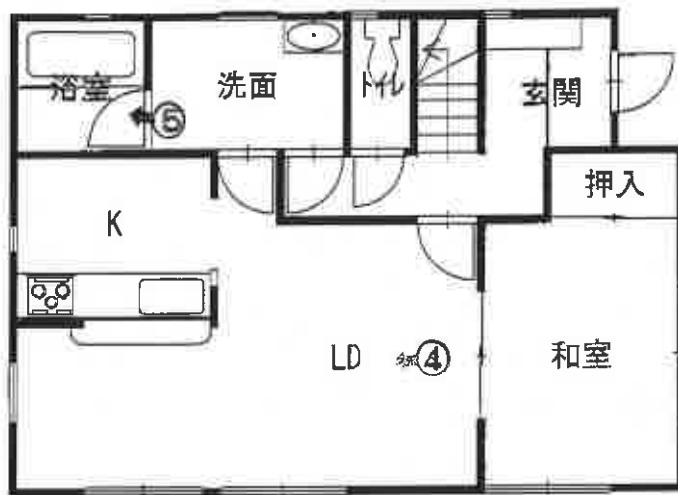
申請人

縮尺

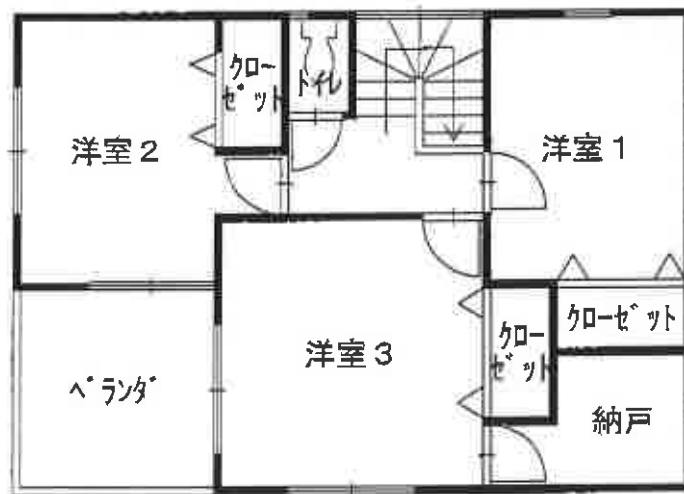
500

建物間取図

【1階】



【2階】



評価人作成

(注) ⑥は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す





物件2

2



物件3、4

3



4



5



副本

令和 6 年（ケ）第 426 号

令和 7 年 1 月 9 日 現地調査

令和 7 年 1 月 10 日 評価

第 25K - 007 号 発行番号

令和 7 年 1 月 20 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 11,190,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,210,000 円
物件2 (土地)	金	30,000 円
物件3 (土地)	金	10,000 円
物件4 (土地)	金	10,000 円
物件5 (建物)	金	9,930,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	
3	物件目録記載のとおり。	同左	
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 住居表示未実施区域	
番号	特 記 事 項		
1～5	ない		

物 件 目 録

- 1 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番159
地 目 宅地
地 積 165.13平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番151
地 目 公衆用道路
地 積 349平方メートル

共有者 A 持分8分の1

- 3 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番152
地 目 雑種地
地 積 15平方メートル

共有者 A 持分8分の1

- 4 所 在 富里市御料字葉山
地 番 970番153
地 目 雑種地
地 積 2.73平方メートル

共有者 A 持分8分の1



物 件 目 録

5 所 在 富里市御料字葉山970番地159

家屋 番号 970番159

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 49.41平方メートル

所有者 A



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1，2，3，4）

位 置 ・ 交 通	京成本線「公津の杜」駅の南東方・約6.9km(道路距離) 芝山鉄道「芝山千代田」駅の南西方・約7.6km(道路距離) 京成本線「京成成田」駅の南東方・約8.3km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	住宅、アパート、空地等が混在する住宅地域	
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 規 制	日影規制 建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件 (規模,形状等)	【物件1】 形 状 :(略長方形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(東) 間 口 :(約10m) 奥 行 :(約16m) 地 積 :(165.13㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(西側隣接地より約0.6m高い,北側隣接地及び南側隣接地とは略等高) 【物件3,4】 地積合計17,73㎡の三角形の画地である。物件2に隣接するコンクリートが敷かれた共有のゴミ置き場として利用されている。持分8分の1。	
	【物件2】 地積349㎡の带状地である。現況,アスファルトが敷かれ下記私道の一部となっており,一般通行の用に供されている。持分8分の1。	
接 面 道 路 の 状 況	東側(私道) 路線名(—) 幅員(約6m) 連続性(行止り) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	

	建築基準法上の種類		建築基準法第42条1項2号
	セットバック		不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否		可能
土地の利用状況等	物件 1	物件 5 建物の敷地	
	物件 2	物件 1 の接する私道（公衆用道路）となっている。	
	物件 3, 4	物件 2 に隣接する共有のゴミ置き場	
	隣 地	・北 側： 住宅 ・東 側： 私道を介して住宅 ・南 側： 住宅 ・西 側： 住宅及び農地	
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	なし	
	下 水 道	あり	
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, 2, 3, 4 は従来農地であった土地を宅地開発を行って宅地等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 5 建物の敷地、公衆用道路及びゴミ置き場であり、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. 富里市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（葉山Ⅷ遺跡）の指定を受けているが、既に調査済みであり、建替等に際して届出の必要はないとのことである。		
特 記 事 項	1. 物件 1 の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 物件 1 ～ 4 を含む区域は、下記の開発許可を受けている。 開発許可：平成30年10月24日／千葉県成土指令第79号の14 検査済証：平成31年2月26日／千葉県成土指令第27号の19		

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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）	令和1年8月6日新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	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、プロパンガス、公共下水道）
	そ の 他	太陽光パネル、IHコンロ 駐車場側の外壁に電気自動車用の給電設備が設置されている。
床面積（現況）	床面積 1階 55.08㎡ 2階 49.41㎡ 延べ 104.49㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK＋納戸（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ・ 空き家の状態にあり、上水道、プロパンガス、太陽光パネル等の設備の稼働状況は不明である。壁クロスやフローリング、畳等に汚損している箇所も見受けられるが、概ね建物外部及び内部のいずれも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	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成31年3月15日／第18UDI 1 W建13078号 検査済証：平成31年8月6日／第18UDI 1 W建13078号 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, 2, 3, 4 (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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	19,000	1.02	165.13	—	0.95	3,040,000
2	19,000	0.05	349	1/8	—	41,000
3	19,000	0.05	15	1/8	—	2,000
4	19,000	0.05	2.73	1/8	—	(最低価格) 1,000
計						3,084,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 富里-4)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.6)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(105)} & = & 19,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 105

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】

(相乗積) 方位+3%, 電柱あり-1% (格差率) 1.02

【物件2】

公衆用道路-95% (格差率) 0.05

【物件3】

ゴミ置き場-95% (格差率) 0.05

【物件4】

ゴミ置き場-95% (格差率) 0.05

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 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) 0.95

② 物件5（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
5	180,000	104.49	0.729	13,711,000

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		
5	5 %	20年	5年	0.81	▲10% (0.90)	0.729

(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	3,040,000	0.40	法定地上権	1,216,000

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カ, 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	3,040,000	－ 1,216,000		0.95	0.70	1,210,000
2	41,000			0.95	0.70	30,000
3	2,000			0.95	0.70	(最低価格) 10,000
4	1,000			0.95	0.70	(最低価格) 10,000
5	13,711,000	＋ 1,216,000	1.00	0.95	0.70	9,930,000
一括価格 (合計)						11,190,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：現況調査報告書によれば、執行官は所有者の父から「太陽光パネルのローンが残っている」旨の陳述を得ていることから、販売業者の所有権留保により買受人が当該太陽光パネルの所有権取得ができないリスクを考慮した。

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

- ・ 地価公示価格（富里-4）

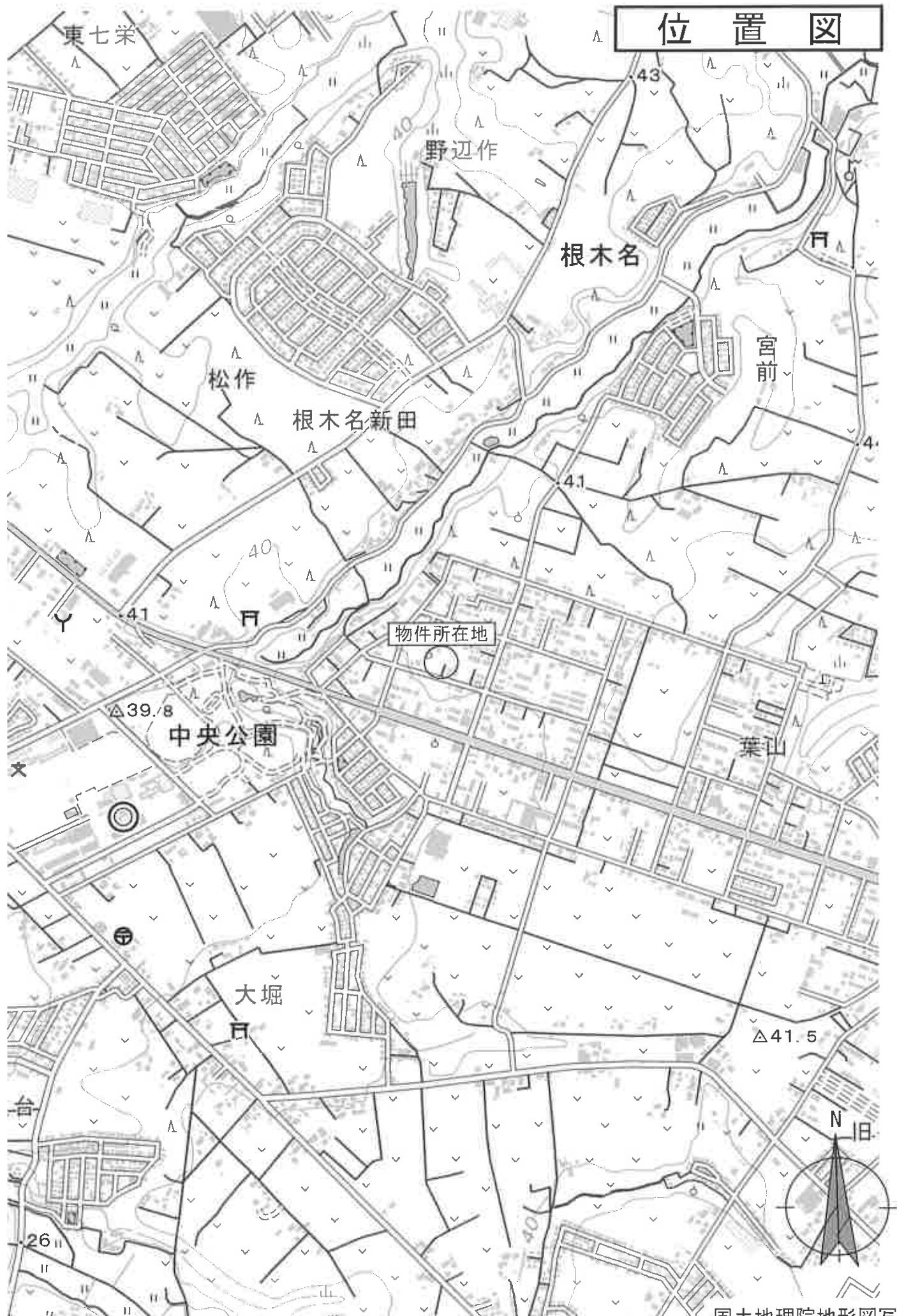
所	在	富里市御料字葉山9 1 0 番9 2		
価	格	20,000円/㎡		
位	置	芝山鉄道「芝山千代田駅」の南西方約7.1kmに位置する。		
価	格	時 点	令和6年1月1日	
地	積	231㎡		
供	給	処 理	施 設	水道, 下水
接	面	街 路	北東6m市道	
用	途	指 定	等	市街化区域, 第一種低層住居専用地域 (建蔽率50%, 容積率100%)
地	域	の 概 要	住宅, アパート, 空地等が混在する戸建住宅地域	

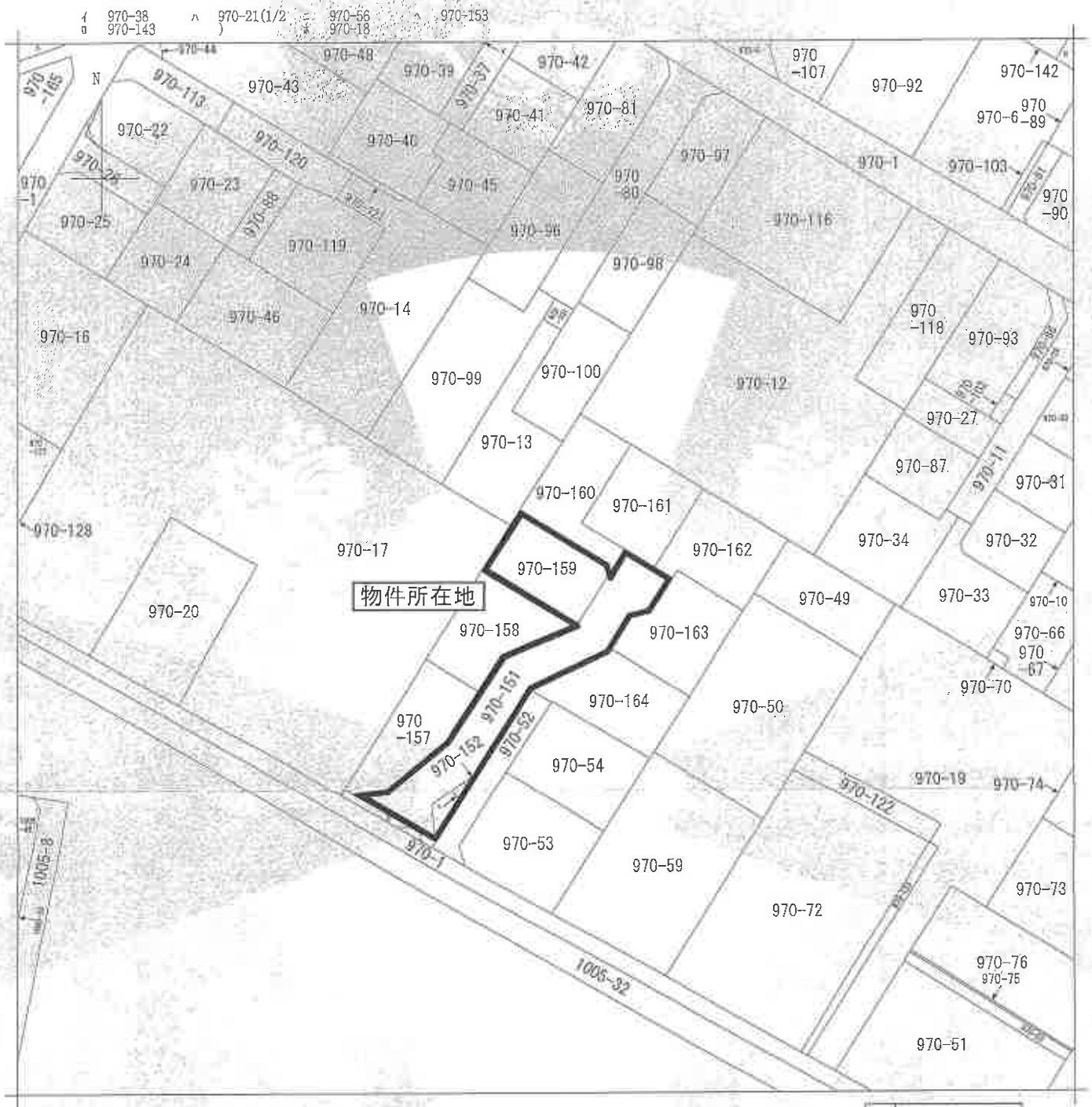
第 7 附属資料

- 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

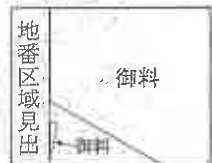
以 上

位置図





(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	富里市御料字葉山				地番	970番159			
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					備付年月日 (原簿)	昭和62年12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。

(千葉地方法律局成田出張所管轄)

令和6年10月29日
東京法律局

地図整理番号: M79879

(1/1)

登記官

公 図 写

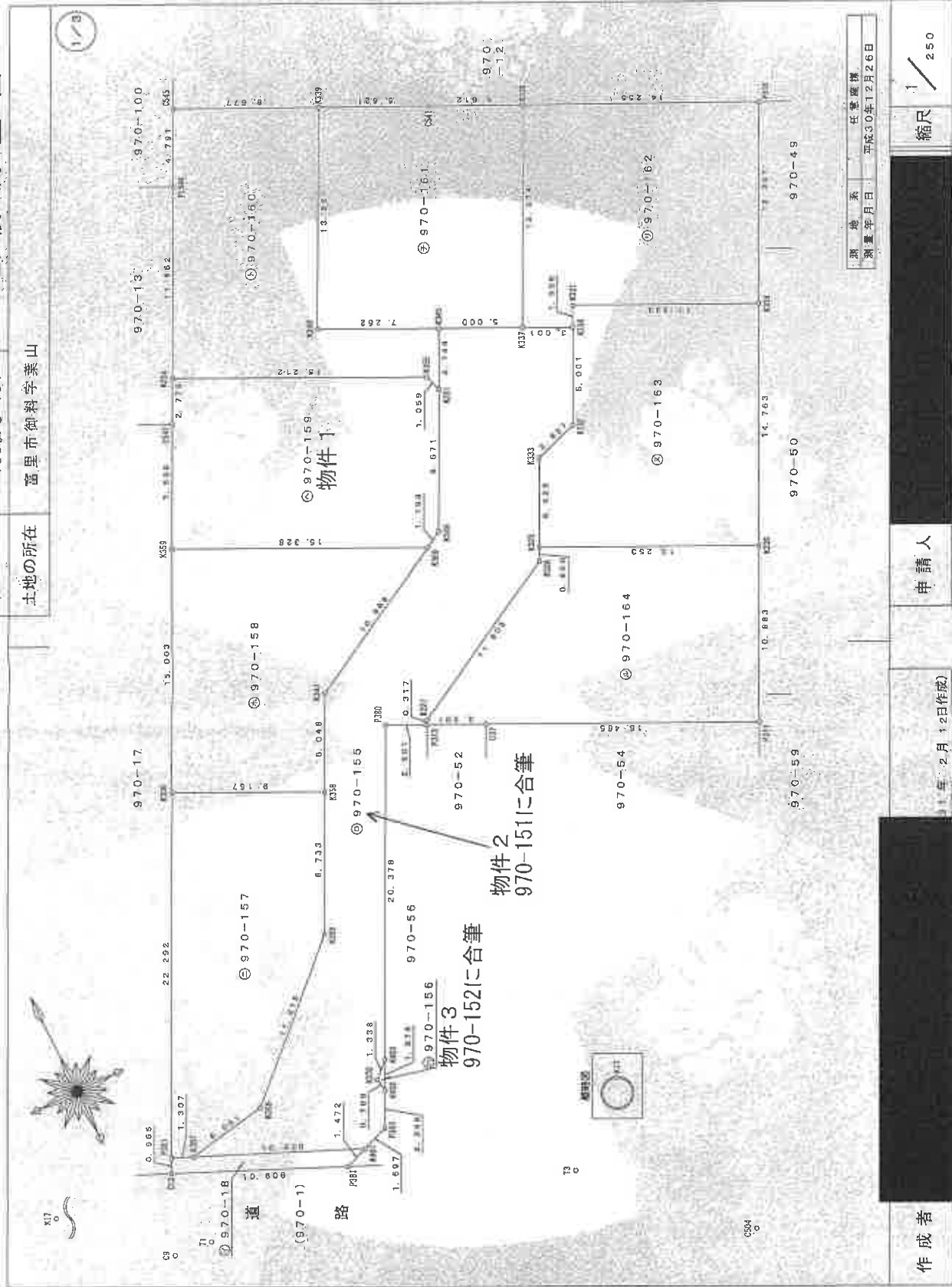
本図面はA3判をA4判
に縮小したものです

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。
(千葉地方広務局成田出張所管轄)
令和6年10月29日 東京広務局

登記目

地積測量図

地番	970-18、 -155ないし-164
土地の所在	富里市御料学業山



本図面はA3判をA4に縮小したものです

（千葉県地方事務局成田出張所管轄）
 令和6年10月29日 東京法務局

登記官

地積測量図

地番 970-18、
-155並し-164

土地の所在 富里市御料字栗山

2/3

求積表

地番	970-18	970-155
NO	Xn	Yn
C13	504.817	488.664
K356	500.563	509.380
K361	501.078	510.761
K367	505.167	501.285
P321	505.685	500.085
合計	506.070	500.085
合計面積	11.03	11.03
合計面積	11.03	11.03

物件2
970-151に合筆

地番	970-155	970-156
NO	Xn	Yn
K367	505.167	501.285
K401	501.078	510.761
P321	505.685	500.085
K367	505.167	501.285
K361	501.078	510.761
K356	500.563	509.380
C13	504.817	488.664
合計	506.070	500.085
合計面積	11.03	11.03
合計面積	11.03	11.03

物件3
970-152に合筆

地番	970-156	970-160
NO	Xn	Yn
K370	504.817	488.664
K402	503.777	513.238
K363	505.467	514.198
合計	506.070	500.085
合計面積	11.03	11.03
合計面積	11.03	11.03

作成者

申請人

縮尺

31年2月12日作成

本図面はA3判をA4に縮小したものです

（千葉県地方税務局成田出張所蔵）
令和6年10月29日 東京税務局

登記記号
17

地積測量図

地番 970-56、
-151並心-154
土地の所在 富里市御料字葉山

求積表

地番	970-56				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類	
P381	500.563	509.380	1494.146725	計算点	
P317	488.878	513.686	2374.205958	市金庫プレート	
P322	499.818	514.141	-1491.376800	計算点	
K401	501.075	510.761	-2386.818075	計算点	
合計			-8.642142		
合計面積			4.921071	m	

物件2

地番	970-151				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類	
K401	501.075	510.761	896.423175	計算点	
P322	499.818	514.141	1306.908456	市金庫プレート	
K402	503.777	513.377	-901.267053	計算点	
P383	501.666	512.352	-1312.368266	計算点	
合計			-10.198078		
合計面積			5.068339	m	

物件3

地番	970-152				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類	
K402	503.777	513.377	-28.715289	計算点	
P322	499.818	514.141	3041.162592	市金庫プレート	
K371	510.581	519.464	1568.904832	民金庫プレート	
K372	508.395	517.213	-790.045820	民金庫プレート	
K373	507.677	517.910	-118.888741	民金庫プレート	
K374	505.761	516.980	-1078.788213	民金庫プレート	
K375	507.000	515.777	-1410.474000	民金庫プレート	
K403	505.487	514.198	-1213.120800	計算点	
合計			-29.765449		
合計面積			14.882724	m	

物件4

地番	970-153				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類	
K372	508.395	517.213	1084.408585	民金庫プレート	
K373	507.677	517.910	-118.288741	民金庫プレート	
K374	505.751	516.980	-1078.788213	民金庫プレート	
K375	507.000	515.777	-118.131000	民金庫プレート	
合計			5.460581		
合計面積			2.750250	m	

物件2

地番	970-154				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類	
K403	505.487	514.198	-3701.534841	計算点	
K375	507.000	515.777	1526.606000	民金庫プレート	
K372	508.395	517.213	1874.492365	民金庫プレート	
K371	510.581	519.464	4156.818758	民金庫プレート	
P313	522.710	525.352	1900.525560	民金庫プレート	
P350	523.788	523.100	-5842.422892	計算点	
合計			-84.728049		
合計面積			42.364024	m	

970-151に合筆

点名	面積	備考
T1	500.000	トランプ板
T3	494.333	トランプ板
C9	500.197	コンクリート板
C504	486.351	コンクリート板
K17	508.852	板み(マンホ-ル)

座標一覧表

別冊 系 任意図
測量年月日 平成30年12月26日

作成者

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4に縮小したものです

これは図面に記録されている内容を証明した図面である

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和6年10月29日

東京法務局

登記官

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	970番159
建物の所在	富里市御料字葉山970番地159

1階

床面積	
9.000 × 4.500	40.500000
8.100 × 1.800	14.580000
合計	55.080000
床面積	55.08 m ²

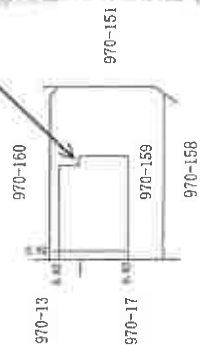


2階

求積表	
6.300 × 2.700	17.010000
9.000 × 3.600	32.400000
合計	49.410000
床面積	49.41 m ²



物件5



作成者

申請人

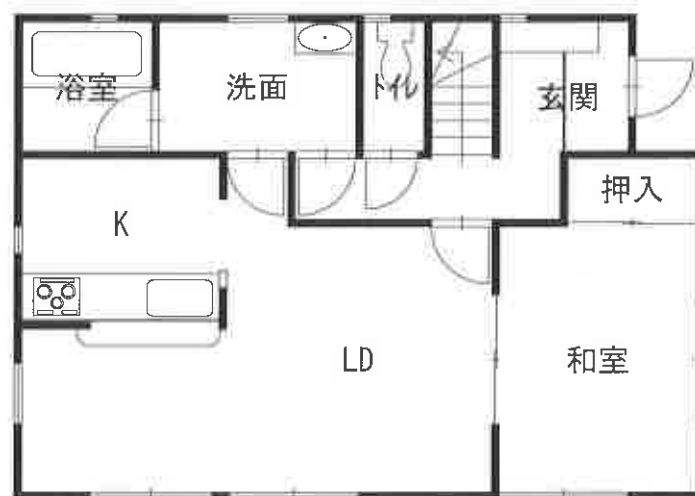
縮尺

500

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】

