

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）
1,2	5,480,000 4,384,000	一括	1,096,000	41,816	12,300
1	2,010,000				
2	3,470,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富里市日吉台六丁目 |
| | 地 番 | 22番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市日吉台六丁目22番地3 |
| | 家屋 番号 | 22番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 54.65平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 堀 俊 介

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2】

管理費等の滞納あり。

《 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 | 富里市日吉台六丁目 |
| | 地 番 | 22番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市日吉台六丁目22番地3 |
| | 家屋 番号 | 22番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 54.65平方メートル |



令和6年(ケ)第395号
令和6年11月28日受理
令和7年1月8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 | 富里市日吉台六丁目 |
| | 地 番 | 22番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市日吉台六丁目22番地3 |
| | 家屋 番号 | 22番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 54.65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	☒ 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 上記の者が本土地上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		
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（空家）として占有している。 ☐ 「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		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 年、日 ☐ ある	
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
■近隣居住者	本建物は数年前まで、たまにご主人が帰って来ているようでしたが、最近 はまったく姿を見掛けません。
■所有者	執行官に送った回答書に本建物には「夫が1人で住んでいる。」と書きま したが、多分、そうだろうと思って、そのように書きました。本建物にはも ともと私、夫、子供2人の合計4人で住んでいましたが、事情があつて、私 は2年前に本建物から出て行きました。その後は一度も本建物には戻ってい ないので、多分、今も夫が1人で住んでいると思って、回答書にそのよう に書きました。現在の本建物の状況はわからないので、空家になっている可 能性もあると思います。
■日吉台共有施設管理組 合 事務員	1 当組合は「建物の区分所有等に関する法律」第65条に定める所謂「団 地管理組合」です。日吉台1丁目から6丁目内の複数箇所にて共有施設の真 空ゴミ輸送施設が設置されており、各戸のゴミ処理はその施設によって行 っています。 2 団地内の組合員は共用施設の維持管理費を納付する必要があります。維 持管理費は月額2,800円ですが、空家の場合は月額600円です。維 持管理費は自動振替にしている場合は毎月、自動振替にしていない場合は 2か月ごとに徴収しています。本建物の維持管理費は令和5年12月分 から滞納になっています。令和7年1月7日現在の滞納額は7,800円 です。なお、維持管理費の滞納分については「日吉台共有施設管理組合規 約」第5条に基づいて本建物の買受人に承継される扱いとなります。 3 執行官に管理規約の抜粋をファックスします。

(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 本土地は北東及び北西側が幅員各約6mの公衆用道路に面する北側角が角切りされた概ね台形状の平坦な角地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する東側及び西側の各角地点に境界杭が存在した。公衆用道路に面する一部を除き、本土地の周囲には間知ブロック擁壁、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 本土地は南東側及び南西側隣地よりも高く、南東側部分に高さ約1.3m、南西側部分に高さ約1mの間知ブロック擁壁が設置されている。
- 3 本土地の北東側部分に本建物の玄関に続く階段が設置され、本建物玄関部分は前面公衆用道路よりも約2m弱高い。
- 4 本土地の一部北西側公衆用道路に面する部分はコンクリート及びタイル敷きの駐車スペースとなっている。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約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。
 - (1) 所有者宛ての郵便物が多数存在した。
 - (2) 郵便受けの受口は粘着テープで塞がれていた。
 - (3) リビングダイニングに令和5年11月のカレンダーが掲げられたままとっていた。
 - (4) 本建物1階部分は家財道具及び日用雑貨等がやや散乱し、1階和室には空ペットボトル、ゴミ袋が複数存在したほか、2階洋室にはゴミ、空ペットボトルが散乱した状態となっており、家財道具等には現に使用の形跡は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 1階和室の天井に雨漏りの跡が見受けられた。キッチンのドアが外され、リビングダイニングに当該ドアが立て掛けてあった。2階洋室、廊下の内壁及び洋室のドアに複数の拳大の穴が開いている。2階トイレ²トイレットペーパーホルダーが外されており、当該ホルダー下部の内壁に機器類を撤去した跡と思われる四角の穴が開いている。2階バルコニーの破損が激しく、使用できる状態にない。クロスの汚損が目立つ。1階和室に掘りこたつが設置されている。

第4 その他

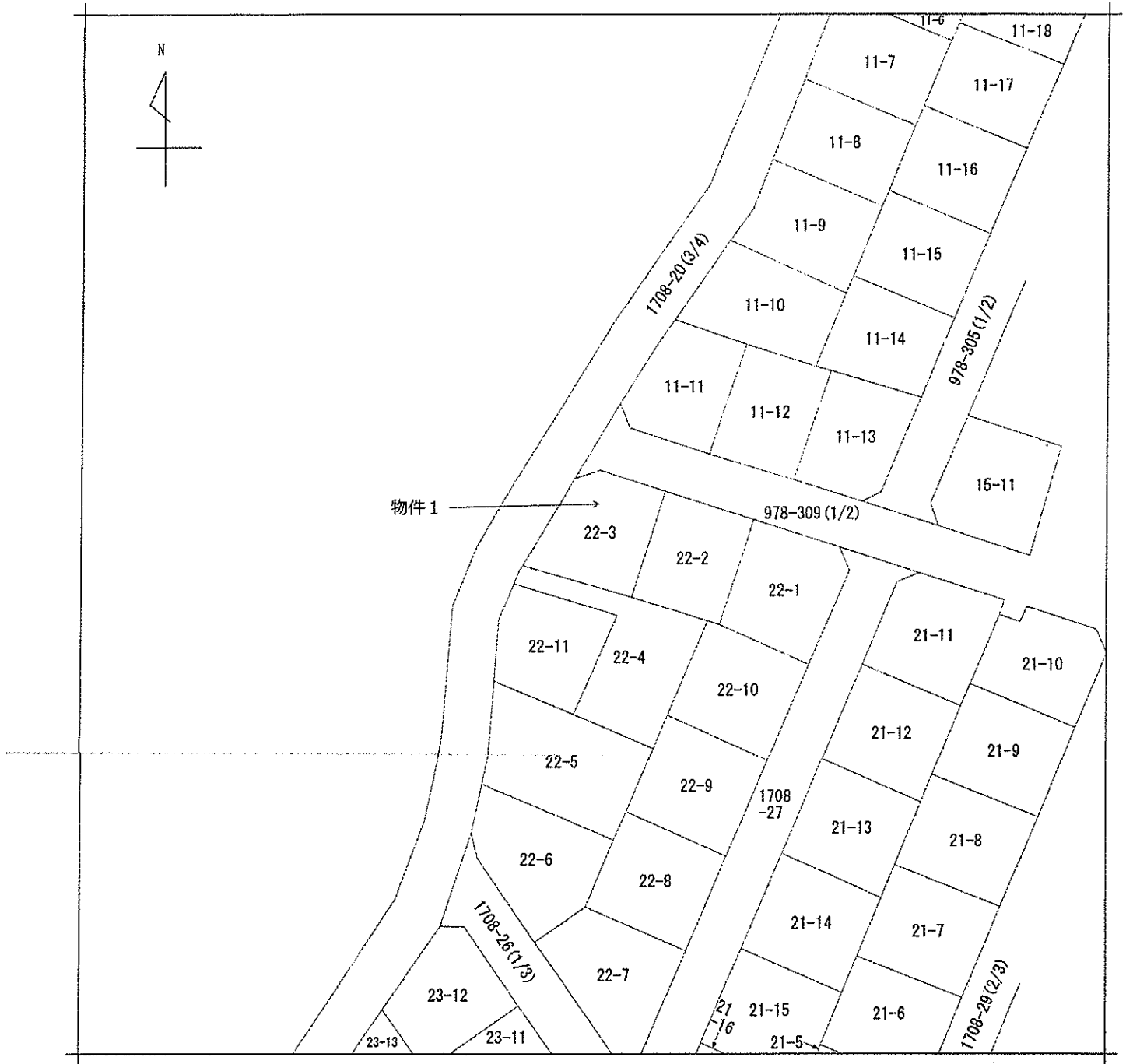
本建物のゴミ処理は日吉台共有施設管理組合が維持管理する真空ゴミ輸送施設を使用して行う扱いとなっており、当該施設の維持管理費等については「関係人の陳述等」記載の日吉台共有施設管理組合事務局長の陳述のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

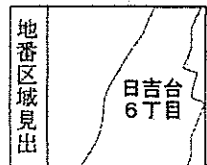
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月2日 (月)	執行官室	富里市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
6年12月5日 (木) 16:00-16:33	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在 近隣居住者に面談、占有関係聴取
	執行官室	富里市役所から本建物平面図到着
6年12月9日 (月)	執行官室	東京電力エナジーパートナー電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
6年12月10日 (火)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
6年12月16日 (月)	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
6年12月19日 (木)	執行官室	所有者から上記照会に対する回答書到着
6年12月20日 (金) 9:35-10:13	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
6年12月23日 (月) 11:37-11:45	当職携帯電話	所有者に架電、占有関係聴取
7年1月7日 (火) 9:05-9:10	当職携帯電話	日吉台共有施設管理組合に架電、事務局長から真空ゴミ輸送施設等について聴取
	執行官室	日吉台共有施設管理組合から管理規約ファックス受信
(特記事項) ■ 令和6年12月20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。



請 求 部 分	所 在	富里市日吉台六丁目				地 番	22番3			
出 力 尺 寸	1/500	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12月				備 付 年 月 日 (原 図)		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)

令和6年9月18日

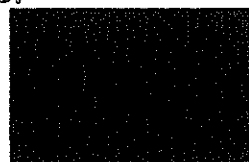
千葉地方法務局成田出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：昭和53年9月28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6年9月18日 千葉地方方法務局成田出張所

(7 枚目)

登記官

請求番号：9-2

169529

前978 後978-1-256~258 新22-1~-3

37

6-22

地積測量図

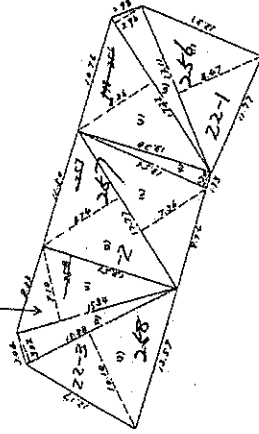
地番
22-1~22-3

土地の所在
印旛郡富里町日吉台6丁目

富里市

記号	底辺	高さ	倍面積	面積	積
22-1 1	17.11	8.47	144.9217		
2	17.22	2.96	50.9712		
256 3	17.22	8.36	143.9592		
			339.8521	169.9260	
22-2 1	13.56	1.70	23.0520		
2	17.77	7.36	130.7872		
257 3	17.77	8.74	155.3098		
			309.1490	154.5745	
22-3 1	15.84	7.10	112.4640		
2	15.88	3.02	47.9576		
258 3	15.88	10.10	160.3880		
			320.8096	160.4048	

物件1



53
9
28

作製者

昭和53 7月28日(作製)

申請人

縮尺
1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成1年12月25日

これは図面に記録されている内容を証明した簿面である。
令和6年9月18日 千葉県地方裁判所成田出張所

登記官

(3 枚面)

79389各階平面図

家屋番号

22-3

建築図面

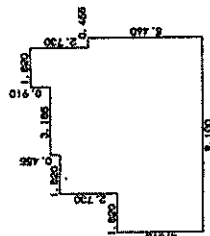
22-3

建物の所在

印旛郡富里町日吉台六丁目22番地3

富里市

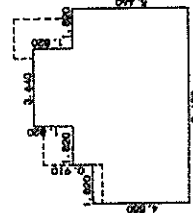
1 階



求積表

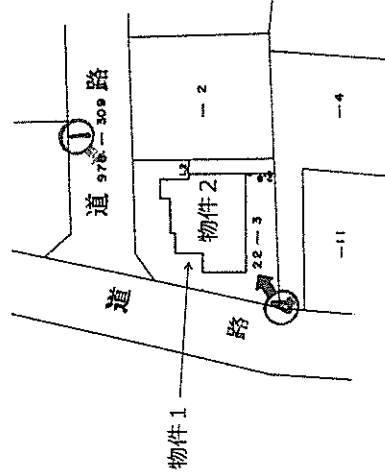
4.095 X 1.820	= 7.452900
6.825 X 1.820	= 12.421500
7.280 X 3.185	= 23.186800
8.190 X 1.820	= 14.905800
5.460 X 0.455	= 2.484300
合計	60.451300
床面積	60.45 ㎡

2 階



求積表

1.820 X 3.640	= 6.624800
0.910 X 7.280	= 6.624800
4.550 X 9.100	= 41.405000
合計	54.654600
床面積	54.65 ㎡



作製者

平成元年12月2日(日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

請求番号：9-3

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

(評価人作成)



(9 枚目)

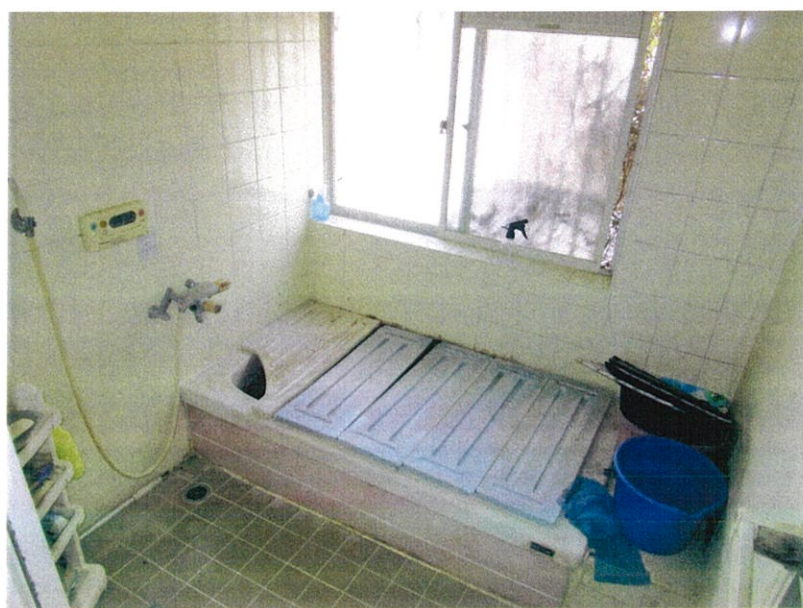
1



2



3





副本

令和 6 年（ケ）第 395 号

令和 6 年 12 月 20 日 現地調査

令和 6 年 12 月 21 日 評価

第 K 2 4 1 0 9 1 0 号 発行番号

令和 7 年 1 月 6 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

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金 5,480,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	2,010,000 円
物件2（建物）	金	3,470,000 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 | 富里市日吉台六丁目 |
| | 地 番 | 22番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市日吉台六丁目22番地3 |
| | 家屋 番号 | 22番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 54.65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	京成本線「京成成田」駅の南方・約2km(道路距離) 最寄バス停「日吉台幼稚園」の北西方・約350m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	日吉台地区の区画整然とした戸建住宅地域	
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〕	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%
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制 4時間, 2.5時間, 1.5m
		千葉県宅地開発事業の基準に関する条例による宅地 開発
		北東側市道との間に擁壁が設置されている。概測で はあるが高さ約1.95mであり、2m以下となるため 千葉県がけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4 条）の適用を受ける可能性は低い。 擁壁については、特記事項ご参照。
	建築基準法第22条指定区域	
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(台形) 地 勢 :(物件1は概ね平坦であるが、周辺は東側に向かって下り緩傾 斜地勢) 接道方位 :(北東, 北西) 間 口 :(北東側約10m) 奥 行 :(約13.5m) 隅 切 り :(約3m) 地 積 :(160.40㎡) (登記とほぼ同じ) 接 面 道 路 と の 関 係 :(角地) 隣 地 と の 高 低 差 :(南東側隣接地より約1.3m高く接し、擁壁が設 置されている。南西側隣接地より約0m～約1 m高く接す。)	

接 面 道 路 の 状 況	北東側（市道） 路線名（1-0116号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路より約1.6～1.95m高く接す）	
	北西側（市道） 路線名（1-0071号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路より約1.0～1.5m高く接す）	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1	物件2建物の敷地及び駐車場
	隣 地	・北西側： 市道を介して雑種地 ・北東側： 市道を介して住宅 ・南東側： 住宅 ・南西側： 住宅
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
	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は農地山林を大規模開発により宅地造成した地域に所在し、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2建物の敷地及び駐車場であり、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. 富里市教育委員会での聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
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、現地概測によると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の敷地内は、物件2建物の北西側の駐車場はコンクリート敷であり、その他は土と推察される。駐車場は1台分のスペースである。 3. 物件2建物の基礎が高いため、門扉より玄関まで階段が設置されている。	

	4. 擁壁は、間知ブロック積擁壁とコンクリートブロック造の2段擁壁となっている。間知ブロック積擁壁とコンクリートブロック造のいずれにも目地に緩みやクラックが確認される。 5. 南西側の境界ブロックの上のフェンスが破損し、やや南西隣接地側に傾いている。 6. 富里市防災課での聴取によれば、ハザードマップ等によるリスクは確認されない。 7. 日吉台地区の建物所有者を組合員とする『日吉台共有施設管理組合』があり、組合員は毎月2,800円（空き家の場合毎月600円）の維持管理費を納付しなければならないと規約に記載されている。なお、当組合のホームページで規約等が参照可能である。 令和7年1月7日現在、維持管理費の滞納額は7,800円とのこと。 8. 門扉の取っ手が破損している。
--	---

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成1年10月11日 新築
	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	セメント瓦葺
	外 壁	吹付タイル等
	内 壁	クロス、塗り壁等
	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、上水道、都市ガス、公共下水道) (保守管理の状態参照)
	そ の 他	1階和室に掘り炬燵あり (保守管理の状態参照)
床面積（現況）	・ 床面積は次のとおり。 床面積 1階 60.45㎡ 2階 54.65㎡ 延べ 115.10㎡ （登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る ・ 空き家の状態にあり、上水道、下水道、ガス、掘り炬燵等の設備の稼働状況は不明である。 ・ 全体的にビニールクロスの劣化および一部に剥がれが確認された。1階和室に雨漏り跡が確認された。内壁に故意もしくは破損による穴が複数確認された。キッチン、トイレ等の水回りの汚れが目立つ。 全般的に生活用品やゴミが堆積しており、床や内壁等の状態を確認できない箇所が多かった。	

	これら目視で確認できた箇所以外にも使用不能もしくは経年以上の劣化となっている箇所が存する可能性がある。以上のほかは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	債務者兼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：平成元年3月31日／成第577号 検査済証：平成元年10月17日／成第577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低いと推察される。 3. 2階バルコニーのうち南東側が落下し，南西側が破損及び落下しており使用できない。 4. 物件1土地の枝葉が南西側隣接地へ越境している。南西側隣接地の枝葉が物件1土地へ越境している。 5. 物件2建物の南西側の庭部分は，雑草繁茂し，かつ残置物等が堆積しており，基礎の状態を確認できない箇所が多かった。 6. 外壁の北面と南面に複数のクラックが確認された。 7. 物件2建物はツタに覆われつつあり，壁の状態を確認できない箇所があった。 8. 屋外駐車場については1台が駐車可能（概測幅約2.3m，奥行約5.5m） 9. 1階洗面とキッチンの扉が外されていた。

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	58,700	0.94	160.40	0.90	7,965,000

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-3）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(104.1)}{100} & \times & \frac{100}{(105)} & \times & \frac{100}{(115)} & \div & 58,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+5% (格差率) 105

◇ 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) 115

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+2%，角地+2%，道路との高低差-10% (格差率)
(相乗積) 計算式(相乗積)・・・ $(1+0.02) \times (1+0.02) \times (1-0.10)$ 0.94

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，建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
2	180,000	115.10	0.035	725,000

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 %	0年	35年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right) \quad \begin{array}{l} (A). \text{残価率} \\ (B). \text{経済的残存耐用年数} \\ (C). \text{経過年数} \end{array}$$

(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	7,965,000	0.60	法定地上権	4,779,000

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60%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	7,965,000	－ 4,779,000		0.90	0.70	2,010,000
2	725,000	＋ 4,779,000	1.00	0.90	0.70	3,470,000
一括価格 (合計)						5,480,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：供給処理設備の稼働状況が不明であること、擁壁の目地に緩み及びクラックが確認されたこと、日用品やゴミ等の残置物により床や基礎の状態が不明な箇所があること、外壁の状態を確認できない箇所があること等を考慮した。

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。

※ 滞納維持管理費について

滞納維持管理費については、修正後価格に占める割合が5%に達しないため控除しない。

第 6 参考資料

・ 地価公示価格（富里-3）

所 在	富里市日吉台 4 丁目 1 4 番 1 5
価 格	68,100円/㎡
位 置	京成本線「京成成田駅」の南方約1.5kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	156㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	南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	一般住宅の多い区画整然とした戸建住宅地域

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図

以 上

位置図



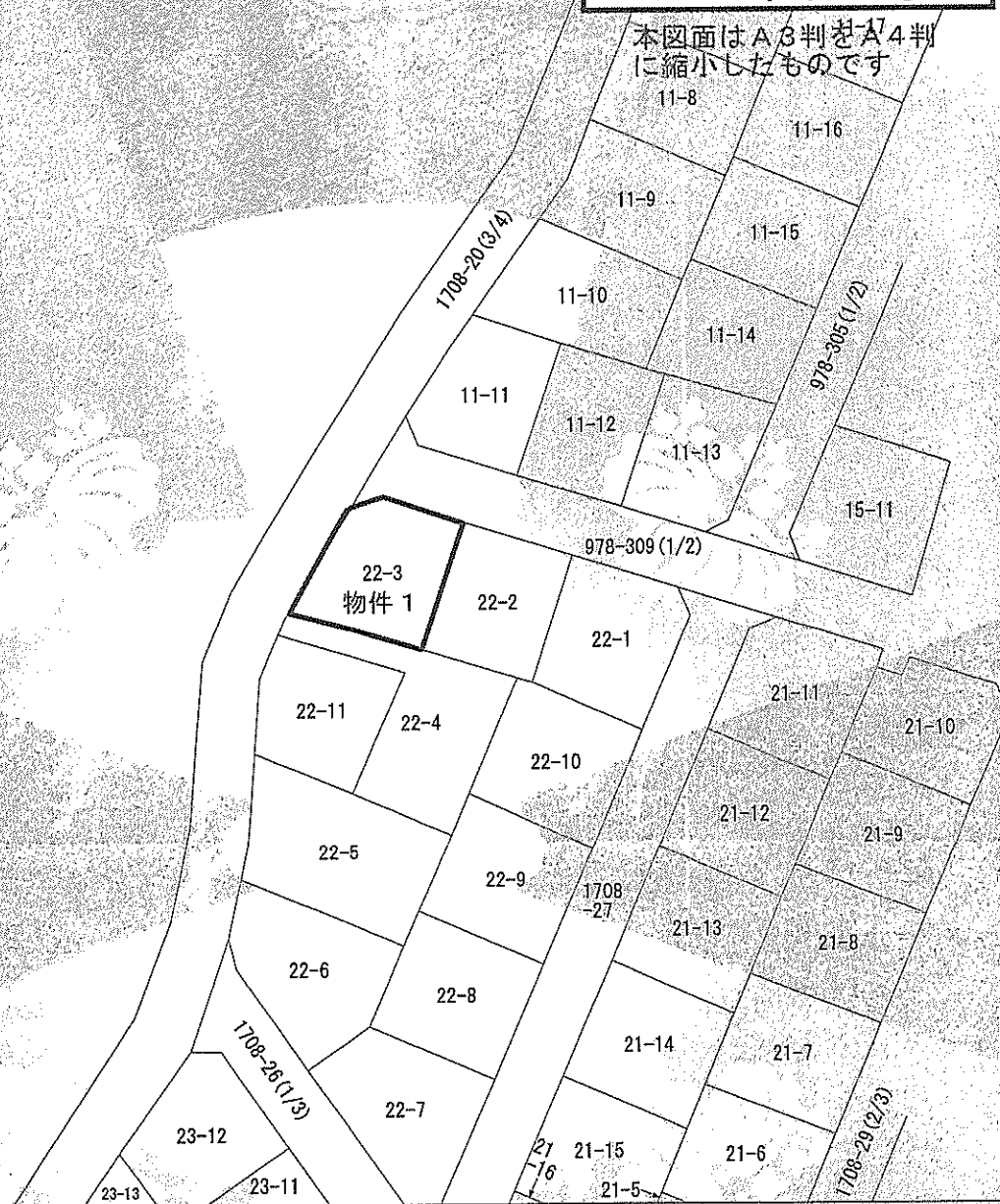
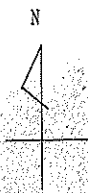
縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



(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	富里市日吉台六丁目				地番	22番3			
出力尺	1/500	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12月			備付年月日(原図)		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。

令和6年9月18日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

登記年月日：昭和53年9月28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。
令和6年9月18日 千葉地方建設局 成田出張所

169529

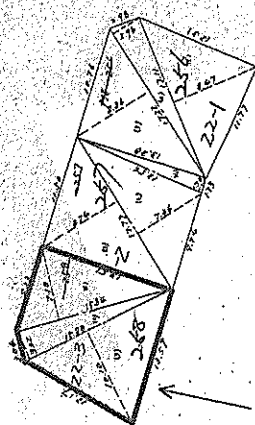
前978 後 978-1-256~258 新 22-1-3

地 番 22-1-3 地 積 測 量 図 6-22

土地の所在 印旛郡富里町日吉台6丁目

富 里 市

22-1	区 号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
256	1	17.11	8.47	144.9217	169.9260
	2	17.22	2.96	50.9712	
	3	17.22	8.36	143.9592	
257	1	13.56	1.70	23.0520	154.5745
	2	17.77	7.36	130.7872	
	3	17.77	8.74	155.3098	
258	1	15.84	7.10	112.4640	160.4048
	2	15.88	3.02	47.9576	
	3	15.88	10.10	160.3880	



物件1

作 製 者

昭和 53 年 7 月 28 日 (制作日)

申 請 人

縮 尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

請求番号：9-2

本図面はA3判をA4へ縮小したものです

登記年月日：平成12年12月25日

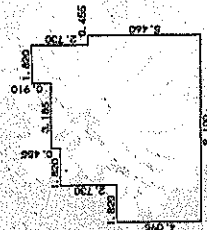
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年9月18日 千葉地方延務局成田出張所

79389各階平面図

建物図面 22-3

家屋番号	22-3
建物の所在	印旛郡富里町日吉台六丁目22番地3 富里市

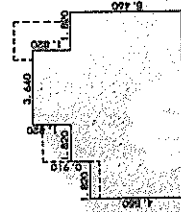
1 階



求積表

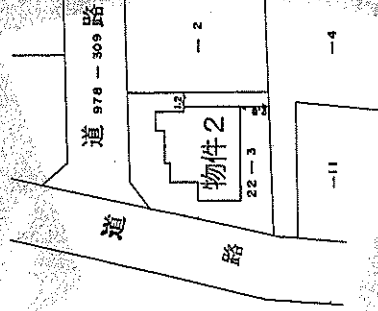
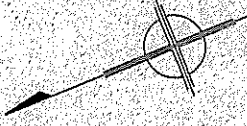
4.095 X 1.820	=	7.452900
6.825 X 1.820	=	12.421500
7.280 X 3.185	=	23.186800
8.190 X 1.820	=	14.905800
5.460 X 0.455	=	2.484300
合計		60.451300
床面積		60.45 m ²

2 階



求積表

1.820 X 3.640	=	6.624800
0.910 X 7.280	=	6.624800
4.550 X 9.100	=	41.405000
合計		54.654600
床面積		54.65 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

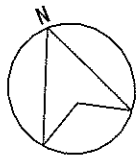
縮尺 1/500

請求番号：9-3

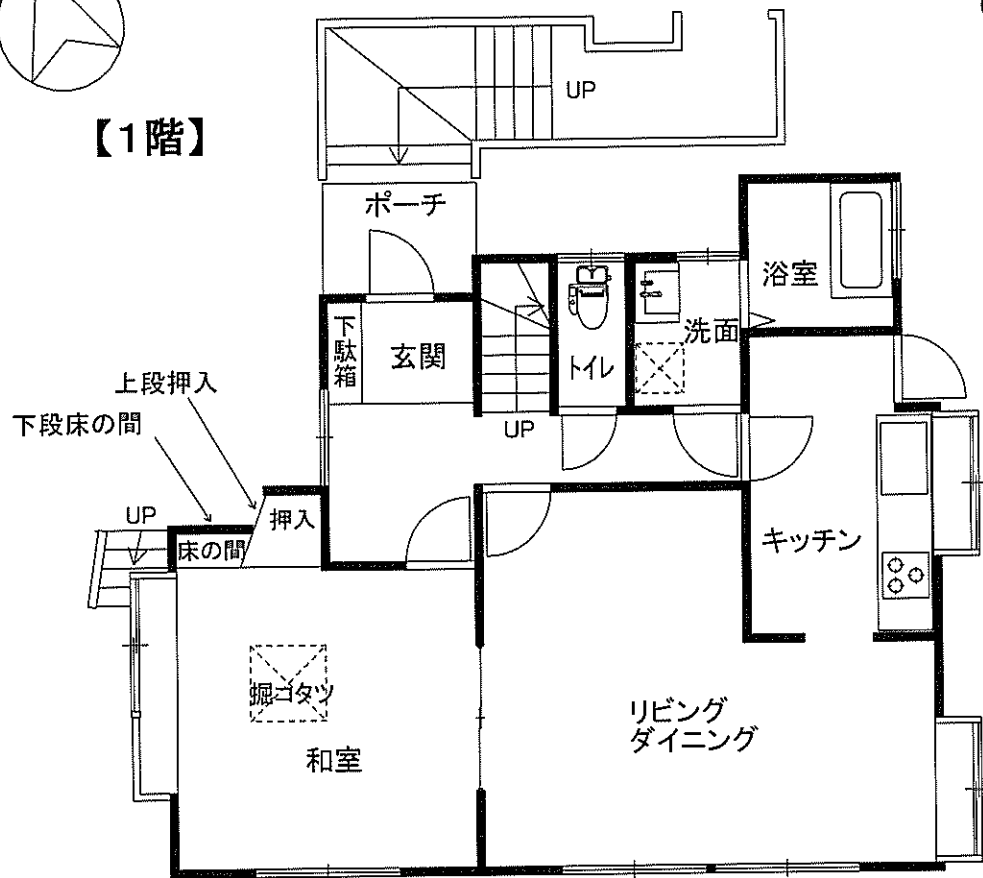
本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取略図

(評価人作成)



【1階】



【2階】

