

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 富里市日吉台六丁目
地 番 21 番 14
地 目 宅地
地 積 167.82 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 富里市日吉台六丁目 21 番地 14
家屋 番号 21 番 14
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
2 階 43.06 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 5月20日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 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

【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 21番14
地 目 宅地
地 積 167.82平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 富里市日吉台六丁目21番地14
家屋 番号 21番14
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 43.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第431号
令和7年2月26日受理
令和7年4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 21 番 14
地 目 宅地
地 積 167.82 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 富里市日吉台六丁目 21 番地 14
家屋 番号 21 番 14
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
2 階 43.06 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



(2 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
■隣家居住者	本建物は去年の8月頃から空家になっています。それまではAさんが1人で住んでいました。
■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4年3月分から滞納になっています。令和7年2月28日現在の滞納額は58,400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。

(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（合筆前）、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、本土地の周囲にはブロック、フェンス等が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地は南東側隣地よりも約2m高く、南東側部分に間知ブロック擁壁、コンクリートブロックが設置されている。
- 3 公衆用道路に面する北西側部分はコンクリート敷きとなっており、同部分にステンレス製の支柱で本土地に固定されたカーポートが存在する。
- 4 本建物底地部分は公衆用道路よりも約0.4m高い。
- 5 本土地の南東側角部分及び北東側角部分にそれぞれ定着性が認められないスチール製の簡易物置が存在する。

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共有者らが居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、共有者らに対し、占有関係照会書を送付するも「あて所に尋ねあたりません」により返戻された。
 - (1) 前所有者（被相続人）の氏名が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内に共有者ら及び前所有者（被相続人）宛ての郵便物が存在した。
 - (3) 郵便受けの受け口は粘着テープで塞がれていた。
 - (4) 本建物内は家財道具及び日用雑貨等が散乱、山積した状態となっており、それら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 玄関及びダイニングキッチン天井のクロスが剥がれ、汚損している。内壁クロスは全体的に汚損が目立つ。2階の軒天が一部破損している。北東側外壁に蔓性植物が絡まっている。

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する運用となっており、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から下記のとおり認められる。

- 1 維持管理費 月額2,800円（空家の場合は月額600円）
- 2 本物件における維持管理費の滞納額
令和7年2月28日現在の滞納額58,400円（令和4年3月から滞納）
なお、滞納分は「日吉台共有施設管理組合規約」第5条に基づき買受人に承継される。

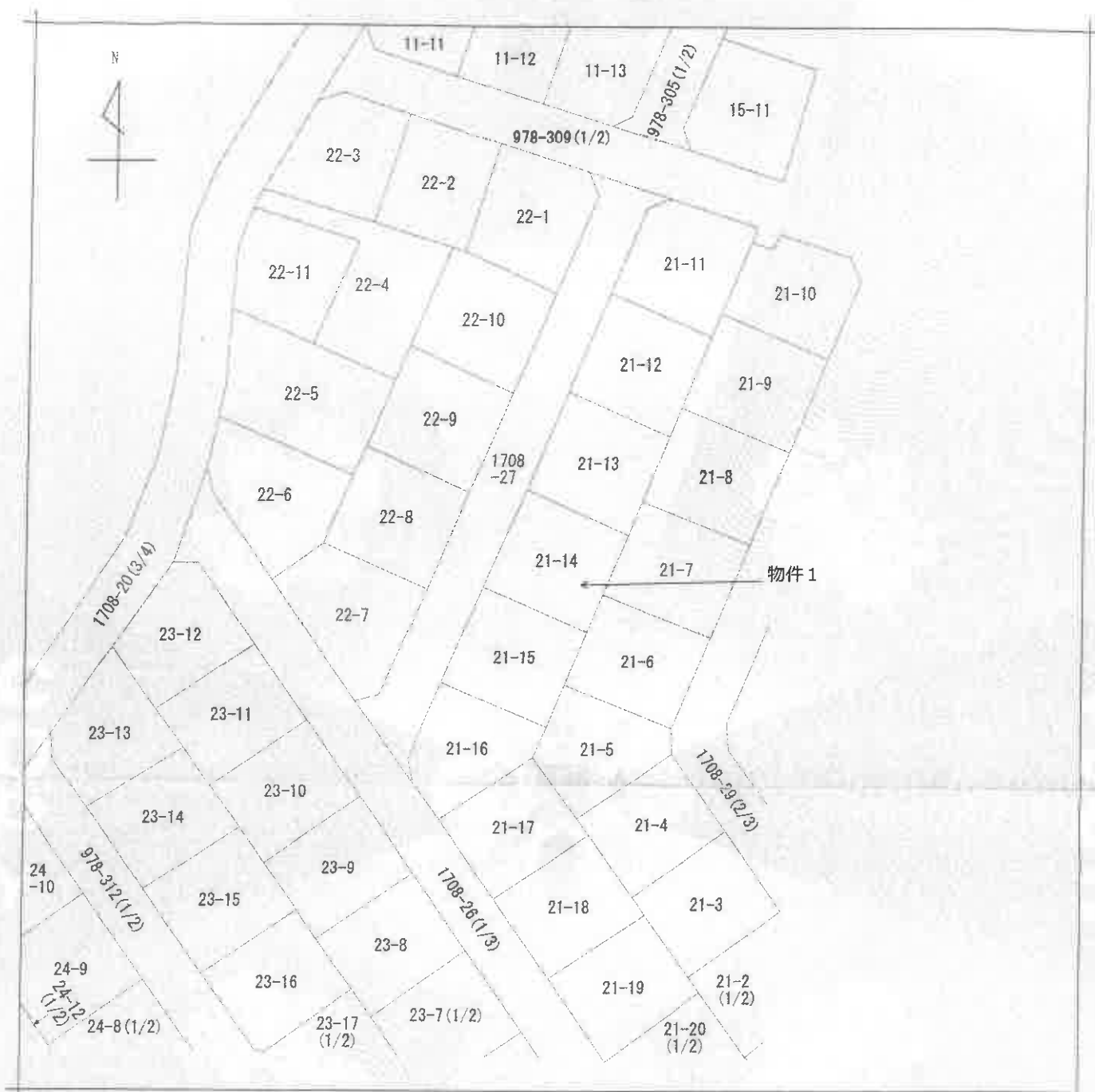
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年2月27日 (木) 16:35-17:06	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在 隣家居住者に面談、占有関係聴取
7年2月28日 (金) 10:48-10:52	当職携帯電話 執行官室	日吉台共有施設管理組合に架電、事務員から維持 管理費について聴取 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
7年3月3日 (月)	執行官室	共有者らに対し、占有関係照会書送付
7年3月10日 (月)	執行官室	共有者らに対する上記照会書返戻(送付不能)
7年3月13日 (木)	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
7年3月21日 (金) 15:00-15:47	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年3月21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要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	21番14			
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10月22日

千葉地方方法務局成田出張所

請求番号：24-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)



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10月22日 千葉県方法務局 成田出張所

(7 枚目)

登記官

169530

地番

22-4 ~ 22-9
21-14 ~ 21-16
198-12

新 1695 後 1695/ ~ 12 新 21-14 ~ 16, 22-4 ~ 10
198-20 地積測量図

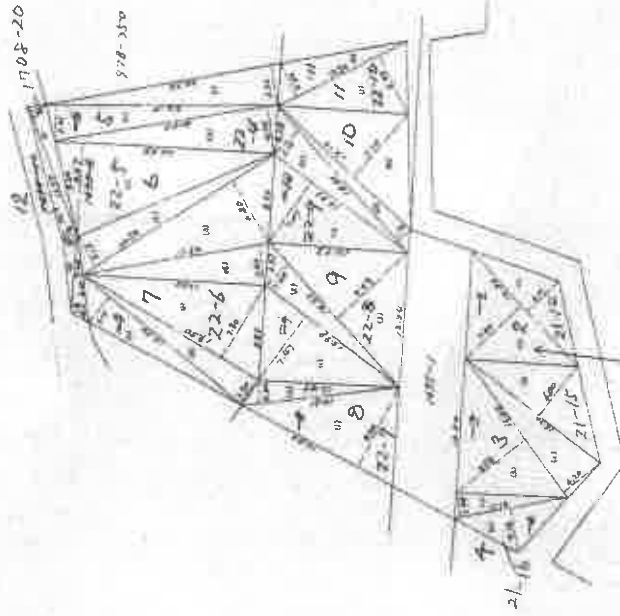
地積測量図

印旛郡富里村日吉台 8 丁目

富里市

土地の所在

地番



物件 1 (合筆前)

作製者

申請人

昭和53年9月28日

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

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10月22日 千葉地方法務局成田出張所

(8 枚目)

登記官

請求番号：18-5

1枚目と同様

169531

ZZ-4~ZZ-9 Z1-14~Z1-16

地積測量図 67日69

土地の所在 中郷市富里町日吉台6丁目

富里市

3	4	12
ZZ-4 Z1-14	ZZ-4 Z1-16	ZZ-4 Z1-16
1 16.30 2 16.30 3 16.30	1 11.10 2 11.10	1 12.90 2 12.90 3 7.00 4 8.10
高さ 6.00 4.20 8.50	高さ 2.30 4.10	高さ 1.70 1.50 1.50 1.60
積面積 97.8000 68.4600 138.5500 304.8100	積面積 25.5300 45.5100 71.0400	積面積 21.9300 19.3500 10.5000 12.9600 64.7400
面積 152.4050	面積 35.5200	面積 32.3700

6	7	8	9	10
ZZ-4 Z1-14	ZZ-4 Z1-16	ZZ-4 Z1-16	ZZ-4 Z1-16	ZZ-4 Z1-16
1 22.70 2 22.19 3 21.27	1 20.88 2 20.94 3 20.94 4 17.56	1 19.50 2 19.50 3 19.50	1 15.99 2 18.37 3 18.37	1 15.87 2 18.51 3 18.51 4 17.10
高さ 3.90 3.31 4.20	高さ 8.67 3.19 6.80 3.62	高さ 7.80 2.90 3.10	高さ 7.47 2.60 9.09	高さ 7.07 3.10 1.70 7.70
積面積 88.5300 73.4489 89.3340 251.3129	積面積 181.0296 66.7986 142.3920 63.5672 453.7874	積面積 152.1000 56.5500 60.4500 269.1000	積面積 137.7600 34.5230 172.2830	積面積 119.4453 47.7620 166.9833 334.1906
面積 125.6564	面積 226.8937	面積 134.5500	面積 86.1415	面積 167.0953

11	12
ZZ-4 Z1-14	ZZ-4 Z1-14
1 13.90 2 13.90	1 14.80 2 14.80
高さ 6.40 3.60	高さ 4.10 7.40
積面積 88.9600 50.0400 139.0000	積面積 60.6800 109.5200 170.2000
面積 69.5000	面積 85.1000

作製者

昭和53年9月28日作成

申請人

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会用紙)

(A 3判をA 4判に縮小した)

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10月22日 千葉地方裁判所成田出張所

(9 枚目)

登記官

請求番号 18-4

(1/2)

169526

地番

6-20
21-3 ~ 21-9
21-12 ~ 21-14
21-16 ~ 21-19
1692-17

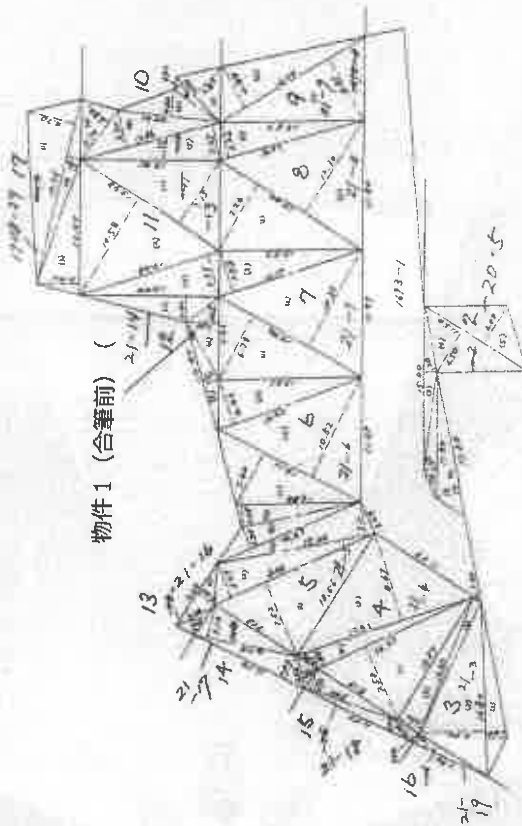
前 1693 地 1693-1 ~ 17 新 20-5, 21-9, 12 ~ 15, 16 ~ 19
地積測量図

地番
土地の所在

千葉県成田市吉台6丁目

成 里 市

物件1 (合筆前)



作 製

昭和53年8月8日 (作製)

申 請 人

縮尺 1/500

(千葉県成田市成田出張所)

(A3判をA4判に縮小した)

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10月22日 千葉県地方法務局成田出張所

(10枚目)

登記官

1枚目と同様

169527

地積測量図

地番

土地の所在
千葉県成田市吉台6丁目

成田市

記号	底辺	高さ	倍面積	面積
10	1 6.20 2 6.20 3 10.00 4 13.86 5 13.86 6 5.70	3.80 0.90 2.60 3.70 3.27 3.40	23.5600 5.5800 26.0000 51.2820 45.3222 19.3800	85.5621
11	1 15.93 2 15.93 3 14.08	7.15 10.58 3.97	113.8995 168.5394 55.8976	169.1682
12	1 13.44 2 7.63 3 10.40	2.60 3.10 1.50	34.9440 23.6530 15.6000	37.0985
13	1 7.20 2 4.30 3 3.20	2.00 1.50 1.60	14.4000 6.4500 20.8500	10.4250
14	1 9.78 2 11.50 3 3.20	3.16 2.40 1.60	30.9048 27.6000 5.1200	31.8124
15	1 9.45 2 11.60 3 2.70	1.96 1.20 0.90	18.5220 13.9200 2.4300	17.4360
16	1 7.90 2 7.90	1.10 1.10	8.6900 8.6900	4.3450
17	1 17.75 2 17.75 3 12.50	4.70 1.30 3.80	83.4250 23.0750 47.5000	77.0000

記号	底辺	高さ	倍面積	面積
2	1 13.80 2 11.90 3 15.00 4 11.50 5 11.50	2.10 1.50 1.20 4.50 4.00	28.9800 17.8500 18.0000 51.7500 46.0000	81.2900
3	1 16.30 2 16.30 3 13.60 4 13.60	2.00 6.60 1.00 2.40	32.6000 107.5800 13.6000 32.6400	93.2100
4	1 16.37 2 17.81 3 17.81	7.58 1.80 8.67	124.0846 32.0580 154.4127	155.2776
5	1 16.45 2 16.45 3 15.30 4 14.87 5 11.80	7.52 3.27 3.11 2.30 2.06	123.7040 53.7915 47.5830 34.2010 24.3080	141.7937
6	1 15.11 2 15.11 3 14.53	5.40 10.52 4.43	81.5940 158.9572 64.3679	152.4595
7	1 15.44 2 15.44 3 14.30	6.78 10.38 3.93	104.6832 160.2672 56.1990	160.5747
8	1 15.88 2 15.88 3 14.07	7.24 10.10 3.26	114.9712 160.3880 45.8682	160.6137
9	1 16.00 2 16.00 3 16.00	6.85 4.37 4.37	109.6000 69.9200 69.9200	89.7600

作製者

申請人

53.8.18

縮尺

1

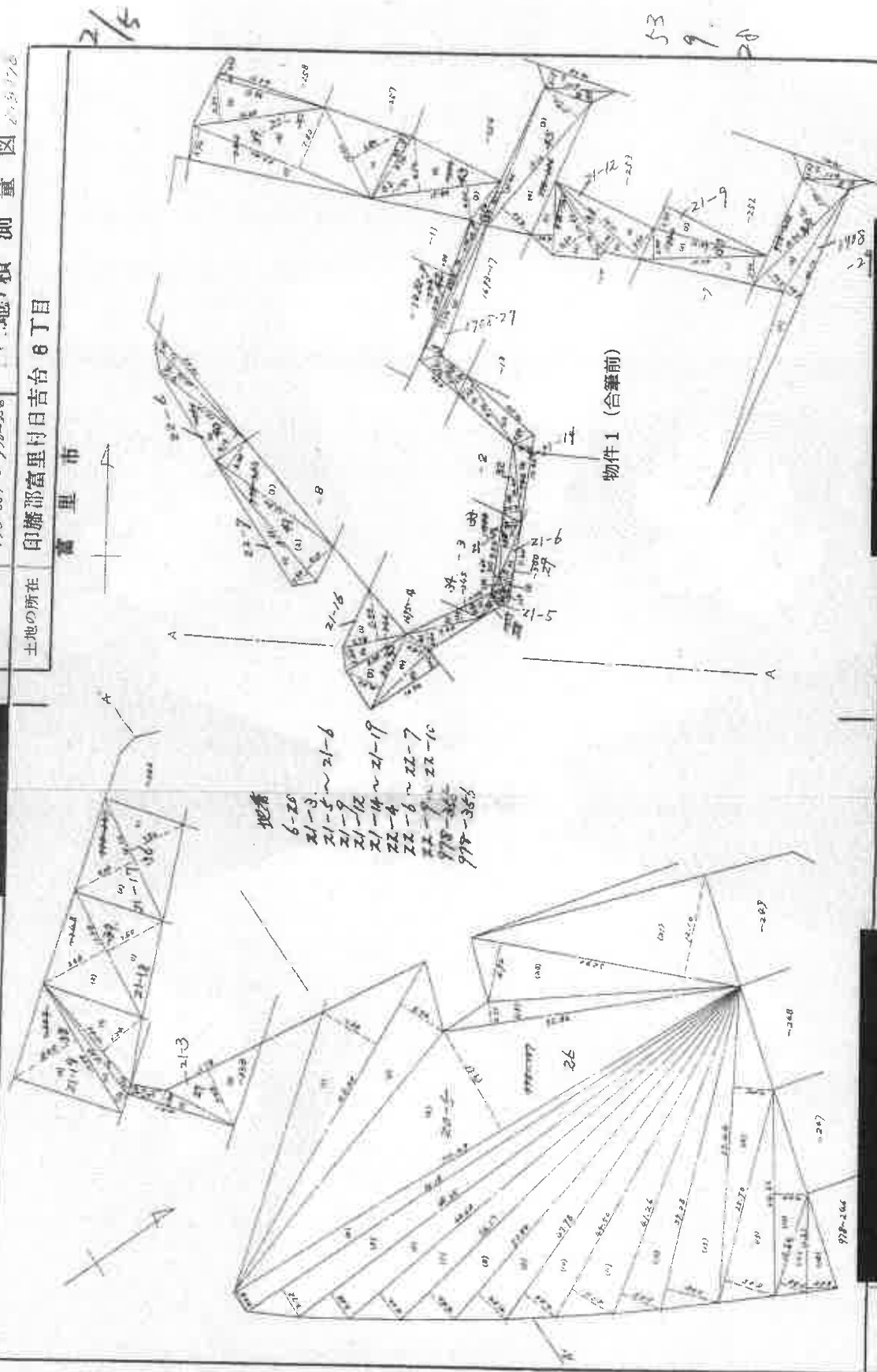
(東京土地測量調査士会)

登記年月日 昭和53年9月28日

169515

地番 228-237~228-246
土地の所在 印旛郡富里村日吉台6丁目
富里市

地積測量図 228-237



作製者

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

請求番号 24-2

(2/5)

(A3判をA4判に縮小した)

(11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。
令和6年10月22日 千葉県地方公務局成田出張所

登記官

169317

1 枚目と同様 22-4-22-1 22-7-22-7-22-11-11

② 228
地積測量図 67 冊

地番
22-7-21-12
22-7-21-12
22-7-21-12

土地の所在
印旛郡富里村日吉台6丁目

富里市

38	39	40	41	42	43	44
21-17 1 15.81 2 16.29 3 17.68 4 17.68	22-4 1 12.20 2 13.86 3 16.20 4 23.40 5 23.40	22-6 1 16.65 2 15.70 3 13.10	22-7 1 18.60 2 18.60 3 17.30	22-7 1 10.60 2 10.60	22-10 1 7.10 2 12.50 3 15.80 4 15.80 5 8.70	22-11 1 10.41 2 8.71 3 15.90 4 15.90 5 40.10
98.6544 16.2900 30.4096 155.5840 300.9380	79.3000 13.1670 85.8600 182.5200 88.9200 449.7670	21.3120 29.8300 53.7100 104.8520	48.3600 76.2600 72.6600 197.2800	9.7520 9.7520	5.6800 16.2500 63.2000 102.7000 13.1370 200.9670	23.6307 10.5391 79.5000 47.7000 92.2300 253.5998
高さ 6.24 1.00 1.72 8.80	高さ 6.50 0.95 5.30 7.80 3.80	高さ 1.28 1.90 4.10	高さ 2.60 4.10 4.20	高さ 0.92	高さ 0.80 1.30 4.00 6.50 1.51	高さ 2.27 1.21 5.00 3.00 2.30
辺 15.81 16.29 17.68 17.68	辺 12.20 13.86 16.20 23.40 23.40	辺 16.65 15.70 13.10	辺 18.60 18.60 17.30	辺 10.60 10.60	辺 7.10 12.50 15.80 15.80 8.70	辺 10.41 8.71 15.90 15.90 40.10
配号 1 2 3 4	配号 1 2 3 4 5	配号 1 2 3	配号 1 2 3	配号 1	配号 1 2 3 4 5	配号 1 2 3 4 5
底面積 98.6544 16.2900 30.4096 155.5840 300.9380	底面積 79.3000 13.1670 85.8600 182.5200 88.9200 449.7670	底面積 21.3120 29.8300 53.7100 104.8520	底面積 48.3600 76.2600 72.6600 197.2800	底面積 9.7520 9.7520	底面積 5.6800 16.2500 63.2000 102.7000 13.1370 200.9670	底面積 23.6307 10.5391 79.5000 47.7000 92.2300 253.5998
面積 150.4690	面積 224.8835	面積 52.4260	面積 98.6400	面積 4.8760	面積 100.4835	面積 126.7999

30	31	32	33	34	35	36	37
21-9 1 15.30 2 15.30 3 13.89	21-12 1 13.81 2 13.81 3 10.60 4 10.60 5 8.69	21-14 1 9.70 2 10.60 3 10.40 4 10.20	21-15 1 7.48 2 9.50	21-15 1 4.20	21-16 1 7.78 2 8.30 3 9.80 4 9.80 5 10.00 6 9.20 7 9.20	21-17 1 16.10 2 16.10	21-18 1 17.25 2 17.25
高さ 3.42 3.40 2.55	高さ 3.63 2.20 1.00 4.60 2.80	高さ 2.00 2.50 2.40 2.00	高さ 2.24 0.60	高さ 2.20	高さ 5.99 2.60 4.60 3.40 2.00 2.40 1.60	高さ 7.20 8.00	高さ 7.50 8.40
底面積 52.3260 52.0200 36.8085 141.1545	底面積 50.1303 30.3820 10.6000 48.7600 24.3320 164.2043	底面積 19.4000 26.5000 24.9600 20.4000 91.2600	底面積 16.7552 5.7000 22.4552	底面積 9.2400 9.2400	底面積 46.6022 21.5800 45.0800 33.3200 20.0000 22.0800 14.7200 203.3822	底面積 115.9200 128.8000 244.7200	底面積 129.3750 144.9000 274.2750
面積 70.5772	面積 82.1021	面積 45.6300	面積 11.2276	面積 4.6200	面積 101.6911	面積 122.3600	面積 137.1375

作製者

申請人

(昭和53年8月18日作成)

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和62年12月24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10月22日 千葉県地方法務局成田出張所 登記官

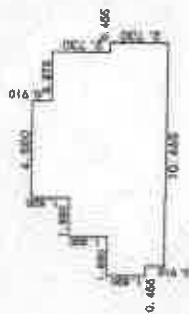
(13 枚目)

79379 各階平面図

家屋番号	21-14
建物の所在	千葉県成田市吉台六丁目21番地14

建築物図面

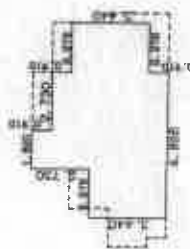
1 階



求積表

0.910 X 4.550	=	4.140500
0.910 X 6.825	=	6.210750
1.820 X 8.645	=	15.733900
1.820 X 10.920	=	19.874400
0.910 X 10.455	=	9.523150
合計		55.482700
床面積		55.48 m ²

2 階



求積表

3.640 X 2.275	=	8.281000
6.370 X 1.820	=	11.593400
5.460 X 2.730	=	14.905800
3.640 X 2.275	=	8.281000
合計		43.061200
床面積		43.06 m ²



作製

2年12月2日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

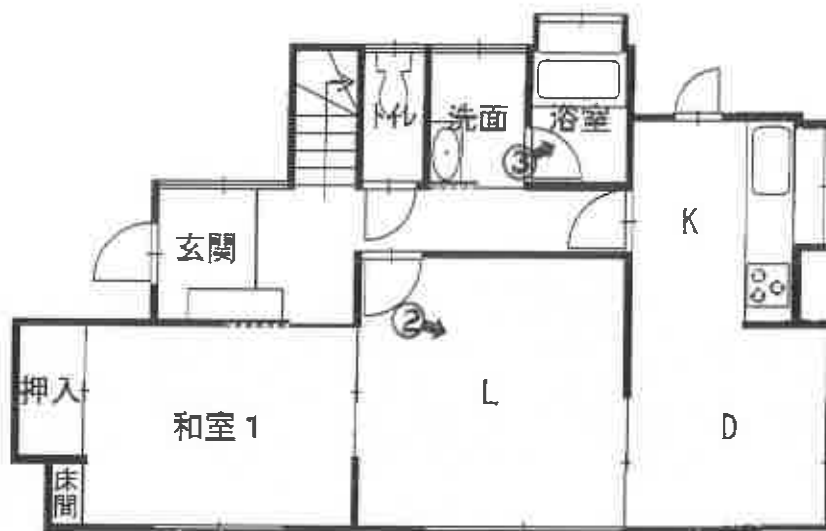
請求番号：24-3

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

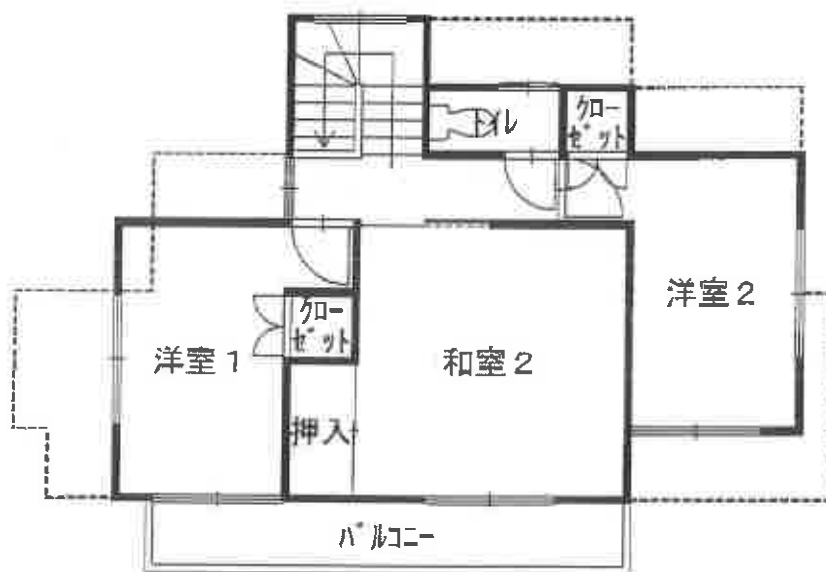
(A 3判をA 4判に縮小した)

建物間取図

【1階】



【2階】



評価人作成

(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(14枚目)



1



2



3



(15 枚目)

副本

令和6年（ケ）第431号

令和7年3月21日現地調査

令和7年3月22日評価

第25K－016号発行番号

令和7年4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

印東 伸泰

第1 評価額

一括価格		
金 6,320,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	2,430,000 円
物件2（建物）	金	3,890,000 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 21番14

地 目 宅地

地 積 167.82平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 富里市日吉台六丁目21番地14

家屋 番号 21番14

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル

2階 43.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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「日吉台六丁目」の北方・約230m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の多い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 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	—
	その他の規制	絶対高さ10m
		日影規制
		建築基準法第22条指定区域
面地条件 (規模,形状等)	形状:(略長方形地) 地勢:(物件1は概ね平坦) 接道方位:(北西) 間口:(約12.5m) 奥行:(約13.4m) 地積:(167.82㎡) (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:(北東側隣接地より約0.6m低い〜略等高, 南西側隣接地より約0.2m低い〜約0.4m高い, 南東側隣接地より約2m高い)	
接面道路の状況	北西側(市道) 路線名(1-0079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0.4m高い〜略等高)	
	建築基準法上の種類	北西側: 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能(但し,擁壁の安全性の確認・確保は必要)

土地の利用状況等	物件1	物件2建物の敷地
	隣地	周辺には一般住宅が建ち並んでいる。
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 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周辺は農地・山林等を大規模開発して住宅地化した区域であり、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. 『ちば情報マップ』によれば、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の北西端道路際には屋根付きカーポートが存するが構築物と認定した。駐車スペースの地盤面は道路と略等高であるが、その余は物件2建物の敷地となっており駐車スペースより約0.4m高い。物件1の南東側は隣接地と約2.0mの高低差があり、高さ約1.7mの擁壁及び高さ約0.4m積み増しコンクリートブロックが設置されている。現地にて簡易計測したところ、物件1の南東側境界線は擁壁下にあるものと推測される。 2. 物件1の南西側は庭石等が置かれ、枝葉が刈り取られている樹木も見られる。物件1の東端及び南端付近にはそれぞれスチール製の物置が存するが、定着性がないため動産と認定した。 3. 物件1は谷埋め型大規模盛土造成地に該当する。	

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）	昭 和 62 年 11 月 6 日 新 築
	経 過 年 数	約 37 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、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)
	そ の 他	ー
床 面 積（現 況）	床面積 1階 55.48㎡ 2階 43.06㎡ 延べ 98.54㎡（登記簿数量とほぼ同じ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	4 L D K（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る ・ 空き家の状態にあり、上水道、都市ガス等の設備の稼働状況は不明である。建物内部は家財道具、衣類、ゴミ等により雑然としており、床や壁の状態を確認できない箇所が多かった。玄関上部の天井クロスは雨漏りのためかたわんでいる。特にリビングは煙草のためか壁クロス及び天井クロスが変色している。階段脇の窓付近の壁クロス及び2階和室入り口上部の壁クロスに亀裂が見られる。建物外部では軒天部分に劣化が認められ一部は剥がれている。外壁は汚損している箇所もあり、つる性植物がからまっている。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも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	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：昭和62年6月23日／成第77号 検査済証：昭和62年11月11日／成第77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蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 3. 日吉台共有施設管理組合によれば「共有施設である真空ゴミ輸送施設の維持管理費は月額2,800円であるが，本建物については58,400円の滞納がある」とのことである。詳細については現況調査報告書ご参照。

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	64,300	0.94	167.82	0.90	9,129,000

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）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 73,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.8)}{100} & \times & \frac{100}{(105)} & \times & \frac{100}{(110)} & = & 64,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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) 110

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+1%，南東側は擁壁が設置され有効利用不可－ (格差率) 0.94
(相 乗 積) 4%，隣地との高低差－3%

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	150,000	98.54	0.025	370,000

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	37年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(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	9,129,000	0.60	法定地上権	5,477,000

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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	9,129,000	－ 5,477,000		0.95	0.70	1.00	2,430,000
2	370,000	＋ 5,477,000	1.00	0.95	0.70	1.00	3,890,000
一括価格 (合計)							6,320,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：建物内部が家財道具、衣類、ゴミ等により雑然としており、床や壁の状態を確認できない箇所が多かったことを考慮した。

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。

カ その他の：日吉台共有施設管理組合が買受人に承継されると主張する共用施設の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

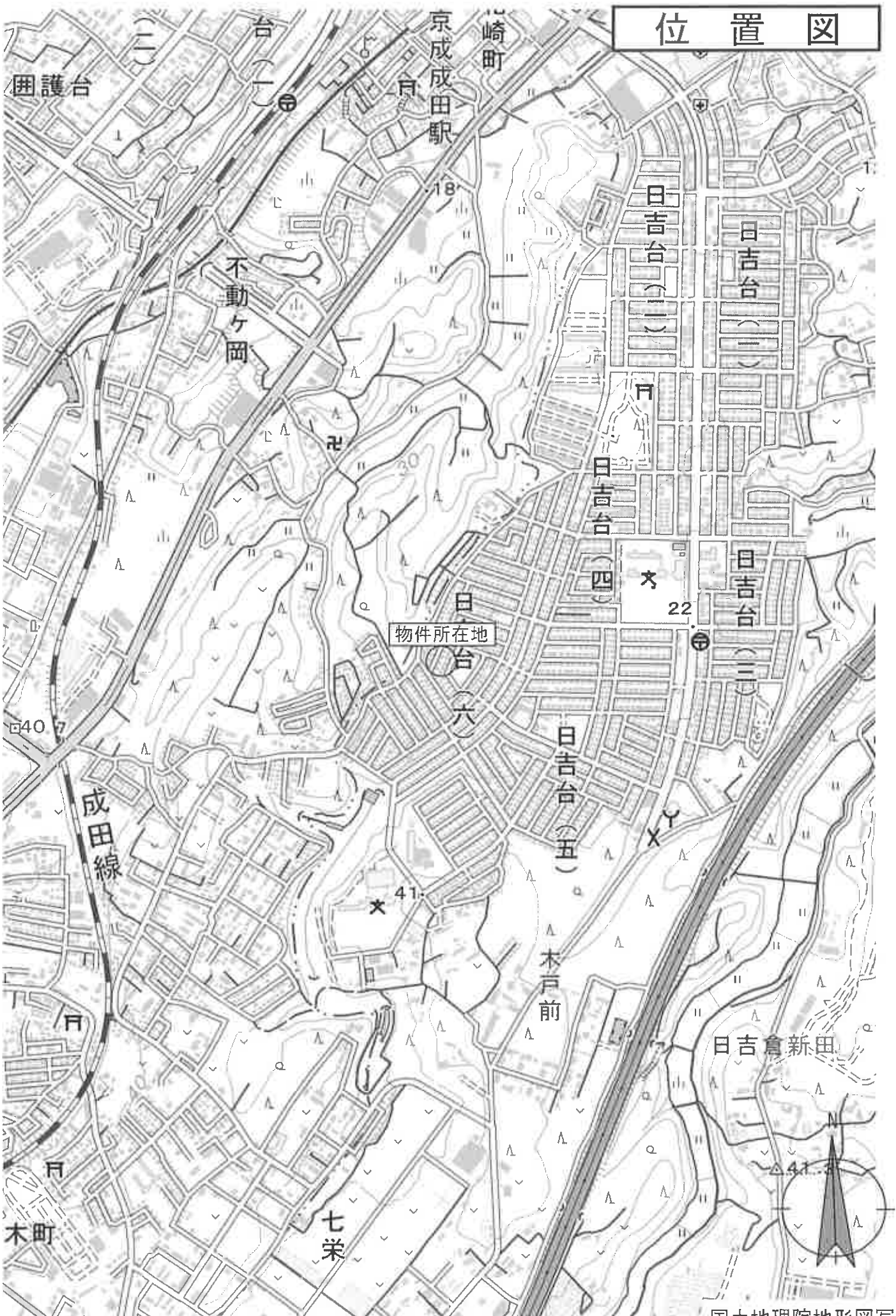
・ 地価公示価格（富里-3）

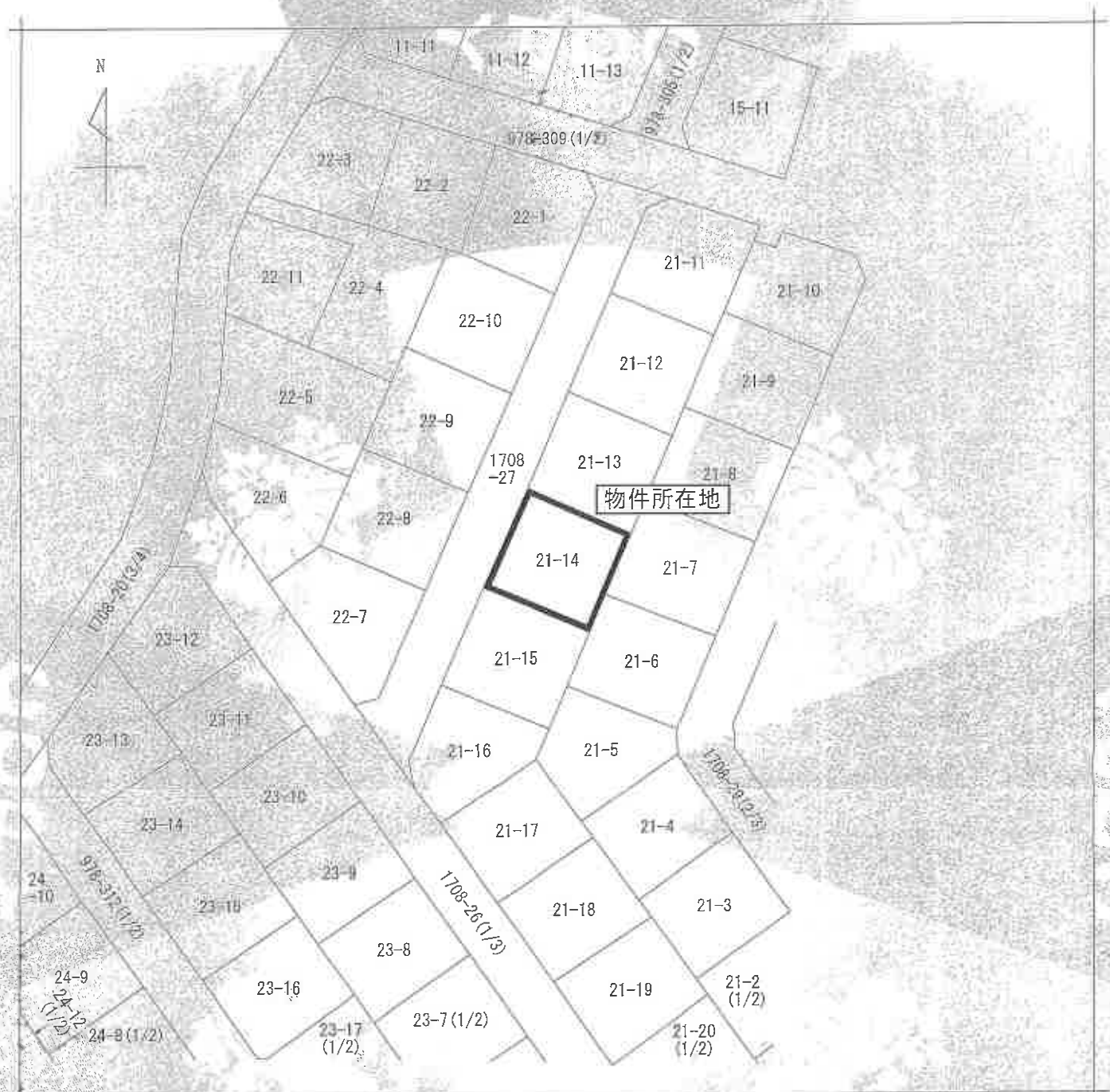
所 在	富里市日吉台 4 丁目 1 4 番 1 5
価 格	73,000円/㎡
位 置	京成本線「京成成田駅」の南方約1.5kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	156㎡
供 給 処 理 施 設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	南6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域, 住宅地（建蔽率50%, 容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅の多い区画整然とした戸建住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 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





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記法規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供え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の正確性を記載した図面です。



請求 部 分	所 在	千葉市日吉台六丁目				地 番	21番14		
出 力 幅 尺	1/500	精 度 区 分		原簿 番号又 登記簿	分類	地図に準ずる図面		種類	田土地や敷地等地図
作 成 年 月 日	昭和53年12月			備 考 年 月 日 (補記)			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10月22日
千葉地方法律局成田出張所
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

公 図 写

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10月22日 千葉地方務局成田出張所

登記書

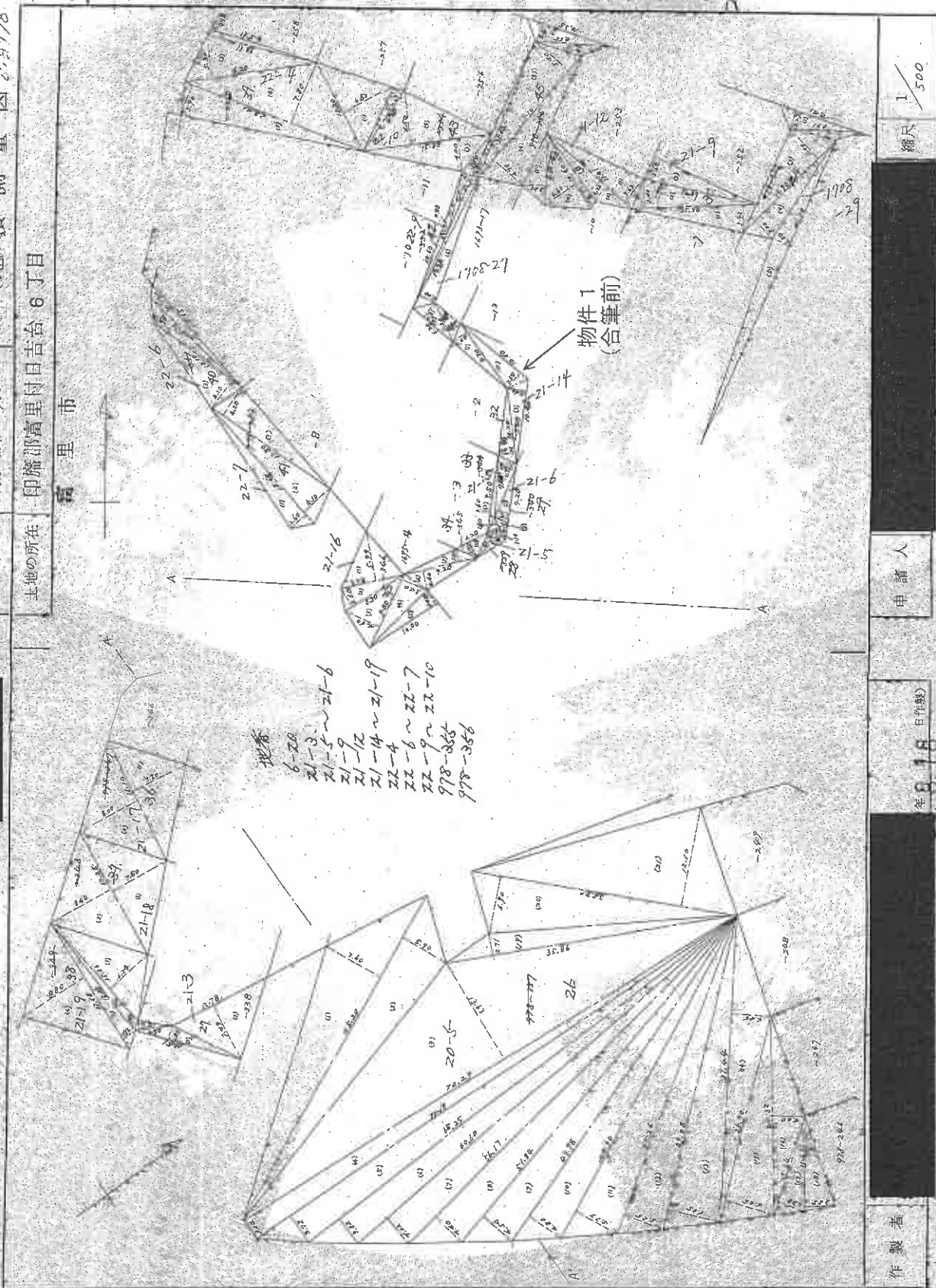
請求番号：24-2
(2/5)

169E15

地番 998-337-108-208 地積測量図 6,9978

土地の所在 印旛郡富里村日吉台6丁目

富里市



作製者

年 8.16 日作製

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

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書面である
令和6年10月22日 千葉地方法務局成田出張所

海珍品

請求番号: 24-2

$$\overline{(5/7)}$$

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(重訂土地家屋調查士會用紙)

土地所有者	富里市				面積	地目	面積	地目	面積	地目	面積	地目
38	21-7	1	15.81	6.24	98.6574	38	21-7	1	15.81	6.24	98.6574	38
		2	16.29	1.00	16.2900			2	16.29	1.00	16.2900	
		3	17.68	1.72	30.4096			3	17.68	1.72	30.4096	
		4	17.68	8.80	155.5840			4	17.68	8.80	155.5840	
					300.9380						300.9380	
39	22-4	1	12.20	6.50	79.3000	39	22-4	1	12.20	6.50	79.3000	39
		2	13.35	0.95	13.1670			2	13.35	0.95	13.1670	
		3	10.20	5.30	85.8600			3	10.20	5.30	85.8600	
		4	20.10	7.80	182.5200			4	20.10	7.80	182.5200	
		5	23.40	3.80	88.9200			5	23.40	3.80	88.9200	
					449.7670						449.7670	
40	23-6	1	16.65	1.28	21.3120	40	23-6	1	16.65	1.28	21.3120	40
		2	15.70	1.90	29.8300			2	15.70	1.90	29.8300	
		3	13.10	4.10	53.7100			3	13.10	4.10	53.7100	
					104.8520						104.8520	
41	22-7	1	18.60	2.60	48.3600	41	22-7	1	18.60	2.60	48.3600	41
		2	18.60	4.10	76.2600			2	18.60	4.10	76.2600	
		3	17.30	4.20	72.6600			3	17.30	4.20	72.6600	
					197.2800						197.2800	
42	22-7	1	10.60	0.92	9.7520	42	22-7	1	10.60	0.92	9.7520	42
					9.7520						9.7520	
43	22-10	1	7.10	0.80	5.6800	43	22-10	1	7.10	0.80	5.6800	43
		2	12.50	1.30	16.2500			2	12.50	1.30	16.2500	
		3	15.80	4.00	63.2000			3	15.80	4.00	63.2000	
		4	15.80	6.50	102.7000			4	15.80	6.50	102.7000	
		5	8.70	1.51	13.1370			5	8.70	1.51	13.1370	
					200.9670						200.9670	
44	22-10	1	10.41	2.27	23.6307	44	22-10	1	10.41	2.27	23.6307	44
		2	8.71	1.21	10.5391			2	8.71	1.21	10.5391	
		3	15.90	5.00	79.5000			3	15.90	5.00	79.5000	
		4	15.90	3.00	47.7000			4	15.90	3.00	47.7000	
		5	40.10	2.30	92.2300			5	40.10	2.30	92.2300	
					253.5998						253.5998	

登記年月日：昭和53年9月30日

令和6年10月22日 千葉地方法務局成田出張所

登記官

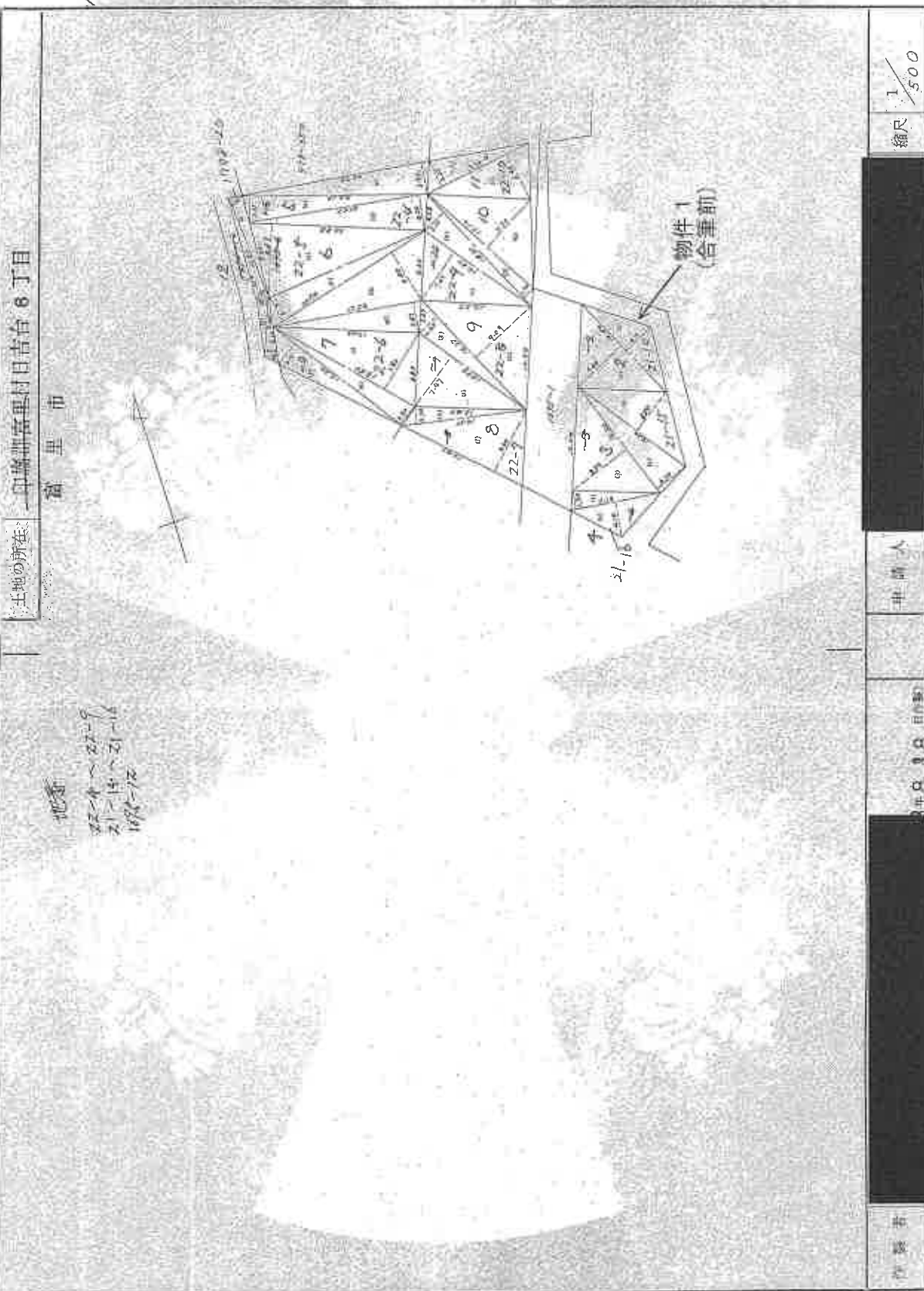
請求番号：18-5

4/22

169530

地積
21-14~21-16
1695-12

前1695-18, 1695-1~12 新 21-14~16, 22-8~10
1708-20 地積測量図



(東京土地測量調査士会印紙)

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書面である。
令和6年10月22日 千葉地方方法務局成田出張所

登記簿

1 枚目と同様

ZZ-4~ZZ-9 Z1-14~Z1-16

169531

地積測量図 87年165

地番

土地の所在 印旛郡富里町日吉台6丁目

富里市

地番	記号底辺高さ	倍面積	面積	記号底辺高さ	倍面積	面積
3	ZZ-3 Z1-14 3 16.30 4.20 3 16.30 8.50	97.8000 68.4600 138.5500 304.8100	152.4050	1 22.70 3.90 2 22.19 3.31 3 21.27 4.20	88.5300 73.4489 89.3340 251.3129	125.6564
4	ZZ-4 Z1-16 1 11.10 2.30 2 11.10 4.10	25.5300 45.5100 71.0400	35.5200	1 20.88 8.67 2 20.94 3.19 3 20.94 6.80 4 17.56 3.62	181.0296 66.7986 142.3920 63.5672 453.7874	236.8937
7	ZZ-7 12 168-12 108-20 1 12.90 1.70 2 12.90 1.50 3 7.00 1.50 4 8.10 1.60	21.9300 19.3500 10.5000 12.9600 64.7400	32.3700	1 19.50 7.80 2 19.50 2.90 3 19.50 3.10	152.1000 56.5500 60.4500 269.1000	134.5500
8	ZZ-8 ZZ-7 1 16.40 8.40 2 15.01 2.30	137.7600 34.5230		1 16.40 8.40 2 15.01 2.30	137.7600 34.5230 172.2830	86.1415
9	ZZ-9 ZZ-8 1 15.99 7.47 2 18.37 2.60 3 18.37 9.09	119.4453 47.7620 166.9833 334.1906		1 15.99 7.47 2 18.37 2.60 3 18.37 9.09	119.4453 47.7620 166.9833 334.1906	167.0953
10	ZZ-10 ZZ-9 1 15.87 7.07 2 18.51 3.10 3 18.51 1.70 4 17.10 7.70	112.2009 57.3810 31.4670 131.6700 332.7189		1 15.87 7.07 2 18.51 3.10 3 18.51 1.70 4 17.10 7.70	112.2009 57.3810 31.4670 131.6700 332.7189	166.3594
11	ZZ-11 ZZ-10 1 13.90 6.40 2 13.90 3.60	88.9600 50.0400 139.0000		1 13.90 6.40 2 13.90 3.60	88.9600 50.0400 139.0000	69.5000
2	ZZ-2 Z1-14 1 14.80 4.10 2 14.80 7.40	60.6800 109.5200 170.2000		1 14.80 4.10 2 14.80 7.40	60.6800 109.5200 170.2000	85.1000

物件1
(合筆前)

作製者

年 月 日 (作製)

申請人

総尺 1/

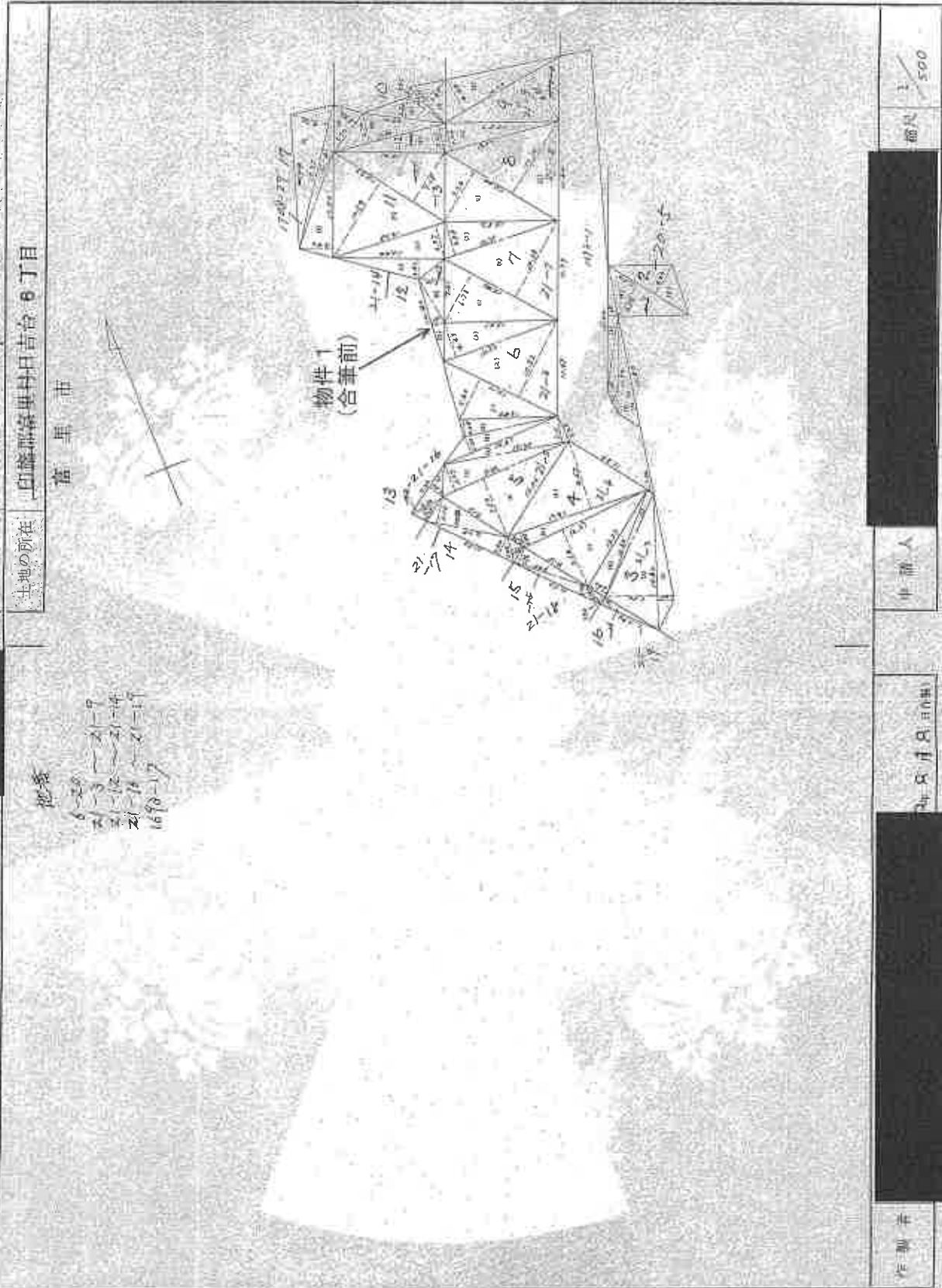
(東京土地家屋調査士会用紙)

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量面である。
令和6年10月22日 千葉地方事務局成田出張所 登記官

169326

前 1693 後 1694 ~ 17 新 20-5, 21-9, 12 ~ 15, 16 ~ 19
地 番 地 積 測 量 図



登記證

請求番号: 18-4

 $(2/2)$

本図面はA3判をA4に縮小したものです

《東坡志林》卷四

地番	土地の所在	区画番号	底面	高さ	延床面積	容積率	用途
1	1-1	1	6.20	3.80	23.5600	100%	住宅
2	2-1	2	6.20	0.90	5.5800	100%	住宅
3	3-1	3	10.00	2.60	26.0000	100%	住宅
4	4-1	4	13.86	3.70	51.2820	100%	住宅
5	5-1	5	13.86	3.27	45.3222	100%	住宅
6	6-1	6	5.70	3.40	19.3800	100%	住宅
7	7-1	7	17.1242		85.5521	100%	住宅
8	8-1	8	11.8995		113.8995	100%	住宅
9	9-1	9	168.5394		168.5394	100%	住宅
10	10-1	10	55.8976		55.8976	100%	住宅
11	11-1	11	338.3365		338.3365	100%	住宅
12	12-1	12	34.9440		34.9440	100%	住宅
13	13-1	13	23.6530		23.6530	100%	住宅
14	14-1	14	74.1970		74.1970	100%	住宅
15	15-1	15	14.4000		14.4000	100%	住宅
16	16-1	16	6.4500		6.4500	100%	住宅
17	17-1	17	20.8500		20.8500	100%	住宅
18	18-1	18	30.9048		30.9048	100%	住宅
19	19-1	19	27.6000		27.6000	100%	住宅
20	20-1	20	5.1200		5.1200	100%	住宅
21	21-1	21	63.6248		63.6248	100%	住宅
22	22-1	22	18.5220		18.5220	100%	住宅
23	23-1	23	13.9200		13.9200	100%	住宅
24	24-1	24	2.4300		2.4300	100%	住宅
25	25-1	25	34.8720		34.8720	100%	住宅
26	26-1	26	8.6900		8.6900	100%	住宅
27	27-1	27	8.6900		8.6900	100%	住宅
28	28-1	28	83.4230		83.4230	100%	住宅
29	29-1	29	23.0750		23.0750	100%	住宅
30	30-1	30	47.3080		47.3080	100%	住宅
31	31-1	31	154.0040		154.0040	100%	住宅

登記年月日：昭和63年12月24日

これは図面に記録されている内容と異なり、本図面にある。
令和6年10月22日 千葉県地方裁量官 成田 昌典

登記官

79379 各階平面図

21-14

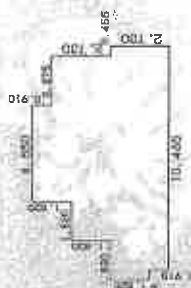
建物図面

家屋番号

建物所在地
印旛郡西葛里町日吉六丁目2番地14

葛里市

1 階



床面積

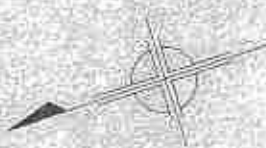
0.910 X 2.550	=	4.140500
0.910 X 6.525	=	6.210750
1.820 X 6.545	=	15.733900
1.820 X 10.920	=	19.874400
0.910 X 10.465	=	9.523150
合計		55.482700
床面積		55.48 m ²

2 階



床面積

3.740 X 2.275	=	8.281000
5.370 X 1.920	=	11.593400
5.485 X 2.730	=	14.905800
3.640 X 2.375	=	8.281000
合計		43.061200
床面積		43.06 m ²



物件2

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4に縮小したものです

請求番号：24-3

建物間取図

【1階】



【2階】

