

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 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 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 6 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	7,900,000 6,320,000	一括	1,580,000	41,290	11,546
1	1,750,000				
2	6,150,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富里市日吉台五丁目 |
| | 地 番 | 42番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富里市日吉台五丁目42番地6 |
| | 家屋 番号 | 42番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル
2階 44.71平方メートル |

(附属建物)

- | | | |
|--|-------|-----------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 19.69平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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】

主である建物につき、本件所有者が占有している。

附属建物符合1につき、株式会社ネオコーポレーションが占有している。同社の代表者は本件所有者である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

・本件土地の北東側にある階段は、隣地（地番42番5）の階段と一体として使用されている。

・売却基準価額は、建物の傾きリスクがあること及び擁壁・車庫の安全性の確認確保が必要であること等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 富里市日吉台五丁目
 地 番 42 番 6
 地 目 宅地
 地 積 150.41 平方メートル

2 所 在 富里市日吉台五丁目 42 番地 6
 家屋 番号 42 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 59.20 平方メートル
 2 階 44.71 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 19.69 平方メートル



令和6年(ケ)第500号
令和7年1月29日受理
令和7年4月14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 富里市日吉台五丁目
 - 地 番 42 番 6
 - 地 目 宅地
 - 地 積 150.41 平方メートル

- 2 所 在 富里市日吉台五丁目 42 番地 6
 - 家屋 番号 42 番 6
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造スレート葺 2 階建
 - 床 面 積 1 階 59.20 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 車庫
 - 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 - 床 面 積 19.69 平方メートル



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2附属建物符号1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ネオコーポレーション	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■車庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関東運輸局千葉運輸支局提出の登録事項等証明書現在記録及び占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		■不明	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
「占有権原」及び「占有開始時期」について 所有者に対する聴取調査が実施できなかった上、所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかったことから「占有権原」及び「占有開始時期」については明らかとならなかった。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	もともと本建物には所有者が住んでいましたが、所有者は近所に家建てて引っ越しました。その後、本建物を賃貸に出していたようで、5、6年前に借家人が出て行った後はしばらく空家になっていましたが、若い男の人が1人で住み始めて、その人も1、2年前に出て行って、それからは空家になったままです。
■所有者住所地居住者	所有者はいません。いつ帰ってくるのかはわかりません。執行官から所有者宛ての手紙を渡されてもいつ本人に渡せるかどうかはわかりません。所有者が執行官に電話ができるかどうかはわかりません。本建物の車庫の自動車のことはよくわかりません。

(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 本土地は北西側が公衆用道路に面する台形状の土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する本土地の各角地点に境界プレートが存在した。公衆用道路及び北東側隣地に面する一部を除き隣地に面する部分にブロック、フェンス、コンクリート擁壁が設置されており、別紙地積測量図とも対比することにより本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 本土地の北東側部分に本建物の玄関アプローチに続く階段が設置され、本建物宅盤面は北西側公衆用道路よりも約2.8m高く、公衆用道路に面する一部にコンクリート擁壁が設置されている。なお、上記階段は北東側隣地の階段と一体となっており、階段部分には本土地の範囲を示すフェンスのほか、手摺り等は設置されていない。
- 3 公衆用道路に面する本土地の西側角部分に電柱1本、本土地の南西側部分に電柱の支線1本がそれぞれ存在する。

第3 物件2について

1 主である建物について

- (1) 本建物内には残置されたものと思われる家財道具等が僅かに存在するのみであり、それらは現に使用の状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかったこと、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、下記のとおり、本建物には第3者の占有を示す徴表が窺えたものの、本建物における上記の状況から本建物は第3者の占有下にはないものと認めた。所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。

ア 郵便受けに第3者の苗字（アルファベット）が表示されていた。当該苗字の者は過去、本建物に居住していた者と思われる。

イ 郵便受けに第3者法人宛ての郵便物が存在した。当該法人の法人登記記録履歴事項全部証明書から当該法人の代表者住所は所有者住所と同一であり、第3者法人代表者は所有者と同居する家族と思われる。

ウ 本建物内に所有者住所を宛先とする所有者の家族と思われる者宛ての郵便物が存在した。

- (2) 2階西側洋室の天井のクロスに亀裂が見受けられる。

2 附属建物符号1について

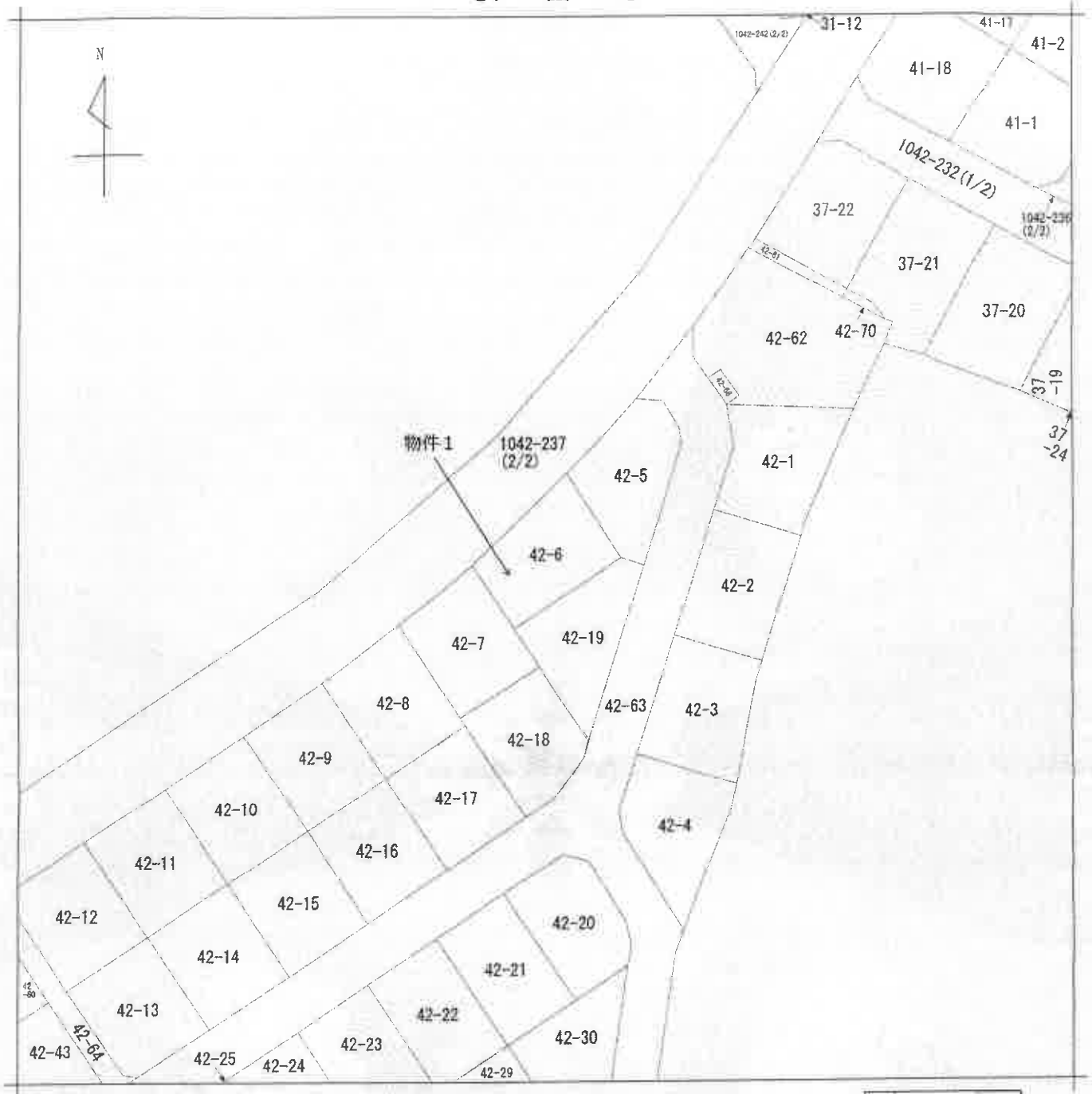
附属建物符号1の車庫部分に自動車が存在した。当該自動車に係る関東運輸局千葉運輸支局提出の登録事項等証明書現在記録及び占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書から車庫部分における占有関係は「占有者及び占有権原（物件2附属建物符号1関係）」記載のとおり認めた。なお、登録事項等証明書現在記録から当該自動車の自動車検査証の有効期間は満了したものと認められ、当該自動車の状況から長期間使用していないものと思われた。所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月30日（木）	執行官室	富里市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
7年2月4日（火） 14：30－15：40	物件所在地	物件調査、写真撮影、隣家居住者に面談、占有関係等聴取
7年2月6日（木）	執行官室	富里市役所から上記嘱託に係る文書到着
7年2月18日（火） 14：23－15：00	物件所在地 執行官室	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に対し、占有関係照会書送付 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に対し、電気供給契約照会書送付
7年2月21日（金）	執行官室	関東運輸局千葉運輸支局に対し、附属建物符号1の車庫に存在した自動車の登録事項等証明書現在記録について送付嘱託 千葉地方法務局に対し、本建物郵便受けに存在した郵便物の宛先法人の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年2月28日（金）	執行官室	関東運輸局千葉運輸支局から上記嘱託に係る文書到着 千葉地方法務局から上記嘱託に係る文書到着
7年3月3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
7年3月4日（火）	執行官室	千葉地方法務局に対し、附属建物符号1の車庫に存在した自動車の所有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年3月6日（木） 18：07－18：12	所有者住所地	所有者住所地居住者に面談、占有関係聴取
7年3月11日（火）	執行官室	物件2附属建物符号1の車庫について所有者に対し、占有関係照会書送付
7年3月12日（水）	執行官室	千葉地方法務局から上記嘱託に係る文書到着
(特記事項) ■ 令和7年2月18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	所在地	富里市日吉台五丁目				地番	42番6			
出力縮尺	1/500	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	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。

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和6年12月5日

東京法務局

請求番号：32-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)



登記年月日 平成8年9月13日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(千葉県地方公務局成田出張所管轄)

令和6年12月3日 東京法務局

登記官

(3 枚目)

請求番号 32-2

(6/12)

本書面はA3判をA4判に縮小した

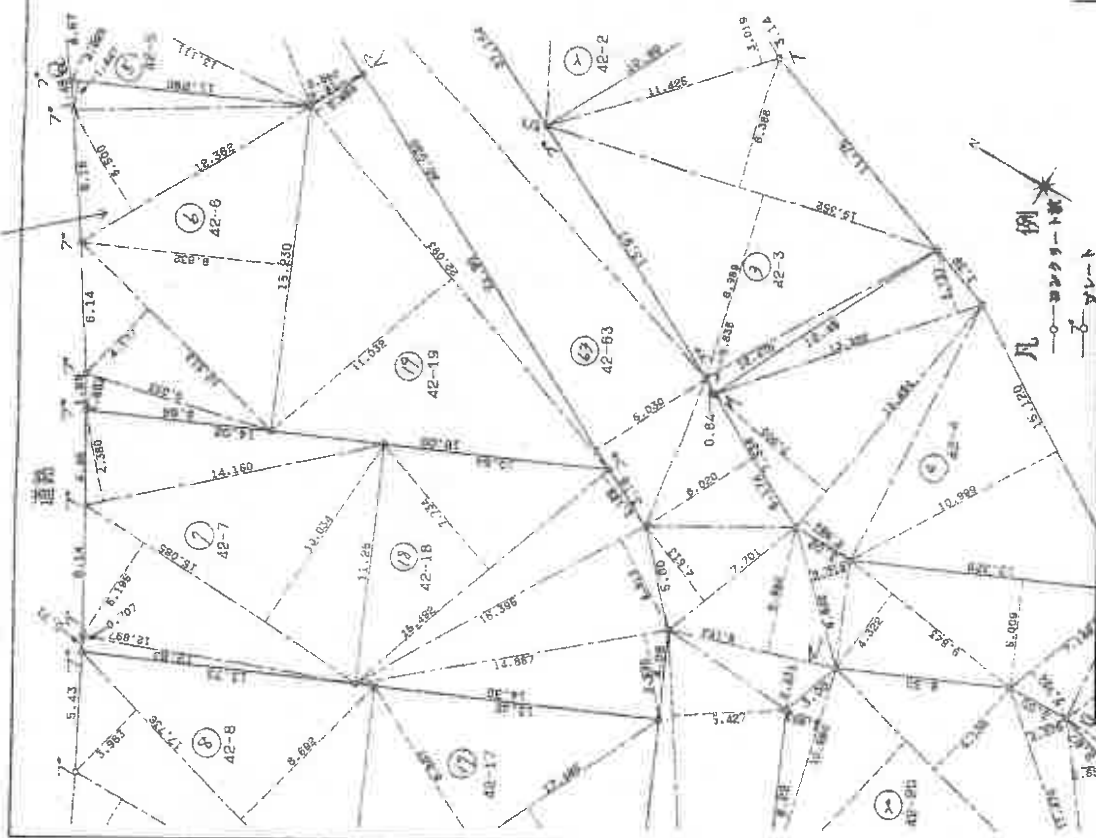
(千葉県地籍調査士会用紙)

1枚目と同様

地番	42-1から42-69まで
土地の所在	千葉県市川市 印旛郡管理野日吉台5丁目

物件1

109358



作製者

(平成 日 年 月 日)

申請人

縮尺 250

地籍測量

6/12

8 9 13

登記年月日：平成8年9月13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。
千葉県地方税務局 出所管轄
令和6年12月5日 東京法務局

登記官

(図面)

請求番号：32-2

(7/12)

169359

三 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
42	1	15.268	X	4.904	= 74.874272
-1	2	15.115	X	10.449	= 157.935635
①	3	12.155	X	6.868	= 83.480540
	4	11.259	X	2.364	= 26.818278
	合計			342.907723	
42	1	19.072	X	8.989	= 171.438208
-2	2	19.072	X	8.980	= 171.266560
②	合計			342.704768	
42	1	19.352	X	6.366	= 123.581872
-3	2	11.425	X	3.019	= 34.492075
③	3	19.352	X	8.989	= 173.965128
	4	12.475	X	0.836	= 10.429100
	合計			342.458175	
42	1	13.494	X	7.003	= 94.499482
-4	2	13.302	X	3.137	= 41.728374
④	3	13.494	X	2.984	= 40.268098
	4	15.120	X	10.999	= 168.304880
	合計			342.797832	
42	1	4.045	X	0.839	= 3.393755
-5	2	6.069	X	2.024	= 12.283656
⑤	3	7.281	X	1.848	= 11.993088
	4	10.322	X	4.265	= 44.023330
	5	13.111	X	3.925	= 51.460676
	6	15.258	X	8.742	= 133.385436
	7	15.258	X	2.860	= 43.637880
	合計			300.183820	
42	1	11.290	X	1.447	= 16.333630
-6	2	12.362	X	5.500	= 67.991000
⑥	3	15.230	X	9.832	= 149.741360
	4	12.513	X	4.177	= 52.268801
	5	9.033	X	1.604	= 14.489932
	合計			300.824723	
42	1	14.160	X	4.380	= 62.027600
-7	2	15.085	X	10.034	= 151.362890
⑦	3	15.085	X	5.195	= 78.365675
	4	12.897	X	0.707	= 9.113179
	合計			300.868444	
	合計			150.4342220	150.43 m ²

作製

(平成 8 年 9 月 12日作製)

申請人

縮尺

1 枚目と同様

地番 42-1から42-69まで

土地の所在 千葉県市川市吉台5丁目

富 里 市

三 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
42	1	17.736	X	8.692	= 154.161312
-8	2	17.736	X	3.963	= 70.287768
⑧	3	14.567	X	5.240	= 76.331080
	合計			300.780160	
42	1	12.123	X	4.585	= 64.753955
-9	2	14.735	X	10.202	= 150.328470
⑨	3	14.735	X	5.526	= 81.425610
	4	13.290	X	0.328	= 4.359120
	合計			300.865155	
42	1	17.446	X	8.622	= 150.419412
-10	2	17.446	X	8.620	= 150.384520
⑩	合計			300.803932	
42	1	17.445	X	8.621	= 150.393345
-11	2	17.445	X	8.620	= 150.375900
⑪	合計			300.769245	
42	1	11.448	X	0.958	= 10.967184
-12	2	16.685	X	9.049	= 150.982665
⑫	3	16.685	X	8.322	= 138.862570
	合計			300.803319	
42	1	16.689	X	8.327	= 138.969303
-13	2	16.689	X	9.048	= 151.002072
⑬	3	11.443	X	0.963	= 11.019609
	合計			300.990984	
42	1	17.441	X	8.618	= 150.306538
-14	2	17.441	X	8.628	= 150.480948
⑭	合計			300.787486	
42	1	17.445	X	8.619	= 150.358455
-15	2	17.445	X	7.588	= 132.337770
⑮	3	13.309	X	1.349	= 17.953841
	合計			300.650066	
42	1	17.446	X	8.623	= 150.436858
-16	2	17.446	X	8.614	= 150.279844
⑯	合計			300.716702	
	合計			150.3583510	150.35 m ²

(千葉県土地家屋調査士会印)

本書面は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。
千葉県地方税務局 成田出張所管轄
令和6年12月5日 東京法務局

登記事項

(10 枚目)

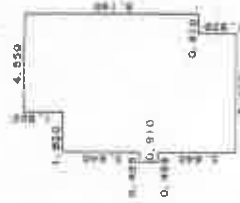
67736 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	42番6
建物の所在	千葉県富里市母田町5丁目42番地6

富里市

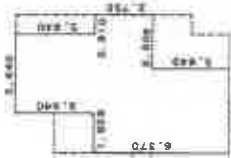
(主)1 階



求積表

0.910 X 0.455	0.414050
0.190 X 1.820	0.345800
10.010 X 3.640	36.438400
0.190 X 0.910	0.172900
合計	37.371150
床面積	37.37 m ²

(主)2 階



求積表

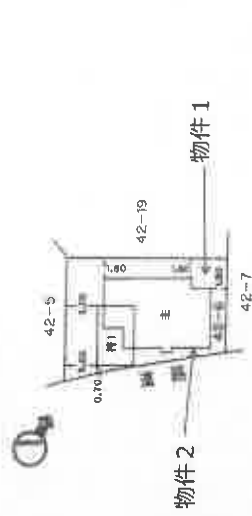
3.640 X 3.640	13.249600
2.730 X 6.370	17.390100
3.640 X 3.868	14.079320
合計	44.719220
床面積	44.71 m ²

(符1)



求積表

3.410 X 5.775	19.692750
合計	19.692750
床面積	15.69 m ²



作製者

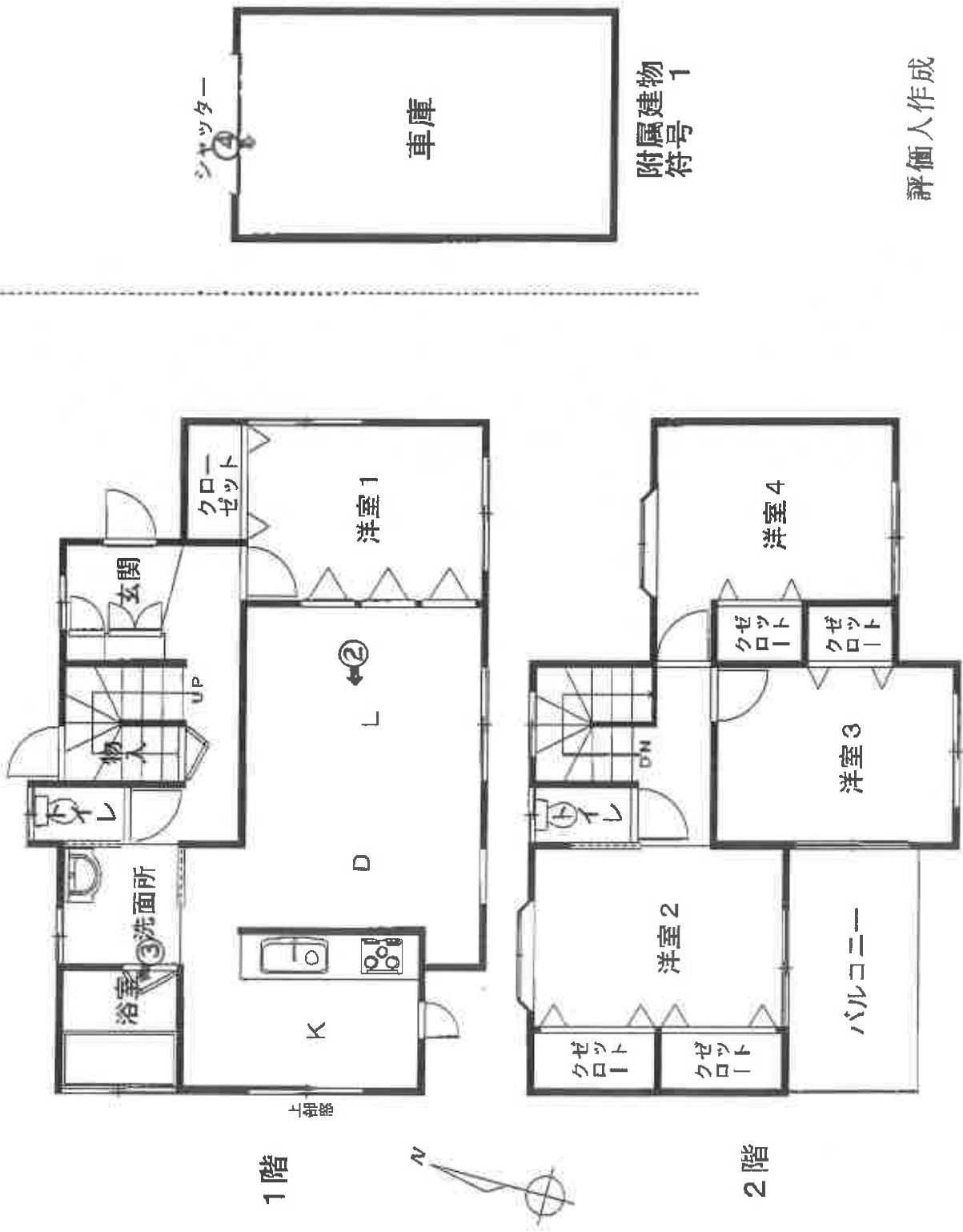
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

物件2主である建物



評価人作成

(注) Ⓞは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間取図

1



2



3



4



令和6年（ケ）第500号

令和7年 2月18日 現地調査

令和7年 3月26日 評 価

第令6－ 富里－1号 発行番号

令和7年 3月26日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第4部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村上 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 1 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
1, 2	物件1には後記物件2附属建物符号1（地下車庫）が存在し、北西側市道と等高で市道へ直接出入りできる。 当該車庫には、権原不明の法人所有の外車1台が残置されている。		
1, 2	土地・建物の特記事項欄等を御参照下さい。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 富里市日吉台五丁目
 - 地 番 4 2 番 6
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 5 0 . 4 1 平方メートル

- 2 所 在 富里市日吉台五丁目 4 2 番地 6
 - 家屋 番号 4 2 番 6
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造スレート葺 2 階建
 - 床 面 積 1 階 5 9 . 2 0 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 車庫
 - 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 - 床 面 積 1 9 . 6 9 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」駅の南方・道路距離約2.5km JR成田線「成田」駅の南方・道路距離約2.7km バス停「日吉台5丁目」の南西方・道路距離約370m（「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、「サンライト成田日吉台バードタウン」内の坂が多く高台で、周囲に中学校・老人福祉施設が存在する区画整然とした住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制 参 考 事 項	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制（5-3）、高度地区なし、がけ条例 サンライトヒル建築協定あり（土地特記事項欄6御参照） 令和7年5月26日以降：盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（略台形地）、地勢（高台地）、接道方位（北西側） 間口（約15.5m）、奥行（約8.6～11m） 地積150.41㎡（登記とほぼ同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道（1-0099号線、北東側下り緩傾斜） 認定・現況幅員（約9m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（有） 側溝（有）、高低差（接面道路に対して、略等高～約2.8m高い）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号 千葉県成田土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバックの要否	不要
	再建築の可否	可（物件1土地内の擁壁の安全性の確認確保は必要である。車庫の構造耐力上の安全性の確認確保が必要である。がけ条例による建築規制あり。）
土地の利用状況等	物件1土地は高台の土地（接面道路に対して約2.8m高い）で、後記物件2建物の敷地の用に供されている宅地である。 北東側隣接地（42番5）と互いの土地（各々幅約1.5m）を提供した上、階段を築造しており、高台に存在する各々の建物への出入り口として当該階段を使用している。	

	物件１の西側隅付近には、電柱１本（道路と等高）及びその支線１本（高台）が存在する。 その他、物件１には後記物件２附属建物符号１（地下車庫）が存在し、北西側市道と等高で市道へ直接出入りできる。 南西側（略等高）及び北東側（略等高）並びに南東側（略等高）は住宅地である。
供給処理施設 （敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。）	上水道 あり（後記土地特記事項欄１を御参照下さい） ガス配管 あり（後記土地特記事項欄２を御参照下さい） 下水道 あり（後記土地特記事項欄３を御参照下さい）
土 壌 汚 染 等	１ 富里市教育委員会に対する聴取により、消滅した周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない、再建築時には文化財保護法第９３条の土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。 ２ 土壌汚染については、地歴調査、地図調査（１９９４年１１月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（１９６１～１９６９年、１９７４～１９７８年、１９７９～１９８３年、１９８４～１９８６年、１９８７～１９９０年）、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 ３ 物件１については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件２）に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推察される。
特 記 事 項	１ 北西側市道には富里市営水道本管１００mmの埋設あり、宅地内引込管２０mm、メーター２０mm（現地で確認できなかった、閉栓中）との回答を富里市上下水道課より得た。 ２ 北西側市道に都市ガス（ガス種：１３Ａ）本支管４００mmの埋設あり、宅地内引込管２５mmとの回答を（株）エナジー宇宙より得た。 ３ 北西側市道には富里市公共下水道汚水本管２００mmの埋設あり、宅地内引込管１５０mmあり、北西側市道には富里市公共下水道雨水本管８００mmの埋設あり、宅地内引込管１５０mmありとの回答を富里市上下水道課から得た。下水道受益者納付金（受益者負担金相当分）の未払いなしとの回答を日吉台共有施設管理組合から得た。

	4 物件1内における擁壁（工作物）の建築確認の概要は以下のとおり。 建築確認（成工第27号，平成8年8月5日） 検査済み（成工第27号，平成8年9月10日） 築造場所：富里市5－42 種類又は用途：擁壁 構 造：RC 高さ：2.00～4.00m なお，外観目視調査によれば，擁壁の若干の孕みや剥離が見られた。 擁壁の安全性の確認確保は必要である。 5 都市計画法第29条開発行為許可（第3工区） 許可番号：当初 昭和55年8月18日 248号の72 変更 平成8年7月5日 千葉県宅指令第3号の7 検査済み：平成8年9月30日 宅開検第1854号 6 サンライトヒル建築協定の概要は以下のとおり。 ・建築物の用途制限あり（例えば，一戸建の専用住宅） ・建築物の最高の高さは地盤面（造成時）から10m以下とする。 ・建蔽率50%以下，容積率100%以下とする。 ・協定認可（平成10年1月，現在更新中）時の敷地の分割をしてはならない。
--	--

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成12年9月1日新築 約25年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 クロス、ボード等 クロス、ボード等 フローリング等 電気、上水道、公共下水道等、（但し、都市ガス使用かは不明） IHクッキングヒーター
床面積（現況）	床面積 1階59.20㎡ 2階44.71㎡ 延べ面積103.91㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（室内クロスに若干の汚れやひび割れ等の汚損が見られたが、経年減価相当内の減耗と判断した。）	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者が、空家の状態で、居宅として占有している。 詳細は現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 建築確認（第H12認建成土000055号。平成12年4月27日。 主要用途：一戸建ての住宅 自動車車庫 工事種別：新築 敷地面積150.41㎡ 最高の高さ：7.971m 建築面積の敷地面積に対する割合40.46% 延べ面積の敷地面積に対する割合69.08% 検査済み（第H12証建成土000134号。平成12年9月28日。） なお、建築確認（成公建第17号。平成9年7月31日）は取り下げ済み。 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思われる。	

	3 現地調査においては、特段、顕著な建物の傾きは感じなかった。 但し、高低差の生じた宅地（物件1）における地下車庫（物件2附属建物符号1）の一部の上に建築した木造2階建ての建築物（物件2主である建物）の建築であり、不同沈下による建物の傾きリスクを否定できない。
--	--

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成12年9月1日新築 約25年 約25年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄筋コンクリート造 陸屋根 コンクリート等 コンクリート等 コンクリート等 コンクリート等 ない 特にない
床面積（現況）	床面積 19.69㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	車庫（車庫内部の高さ【最高部】は約2.3mである。） 車庫（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（水漏れやクラックは確認できなかった。車庫の構造耐力上の安全性の確認確保が必要である。）	
建物の利用状況	株式会社ネオコーポレーションが、車庫として使用し、占有している。 権原不明の同法人所有の外車1台が残置されている。 詳細は現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 建築確認（第H12認建成土000055号。平成12年4月27日。 主要用途：一戸建ての住宅 自動車車庫） 検査済み（第H12証建成土000134号。平成12年9月28日。） 2 車庫シャッターを下ろした状態だと、車庫シャッター下部が床にきっちりと収まらない。車庫が傾いているのか、接面市道が緩傾斜しているためかは不明である。枯れ落ち葉が床に堆積していた。	

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	56,500	1.02	150.41	0.8	6,935,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（富里（県）－2）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/100 & = & 56,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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＋3%

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差：高低差（階段あり）－5%，傾斜した広幅員（車両通行量も考量）＋6%
方位＋1% $(95\% \times 106\% \times 101\%) = \underline{102\%}$

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。

（建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用等を考量，－20%）

② 物件 2 (建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	主 195,000	103.91	0.189	3,830,000
	符 250,000	19.69	0.477	2,348,000

ウ 現価率：主である建物

築後経過年数約25年，経済的残存耐用年数約5年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.21 \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.189
 \end{aligned}$$

*▲10% (保守管理の状態等を考量)

：附属建物符号1

築後経過年数約25年，経済的残存耐用年数約25年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^{**}) \\
 &= 0.53 \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.477
 \end{aligned}$$

**▲10% (保守管理の状態等を考量)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	6,935,000	60%	法定地上権	4,161,000

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	6,935,000	－4,161,000		0.90	0.7	1,750,000
2	6,178,000	＋4,161,000	—	0.85	0.7	6,150,000
一 括 価 格（合 計）						7,900,000

ウ 占有減価修正：特に必要無い。

エ 市場性修正：がけ条例による建築規制あり、建物の傾きリスクあり、擁壁・車庫の安全性の確認確保が必要－10%（物件1・2）
車庫に権原不明の法人による車が1台残置されている、空家の状態で各設備が正常に稼働するか不明－5%（物件2）

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 基準地価格（富里（県）－2）

所 在：富里市日吉台5丁目39番5

価 格：58,200円/㎡

位 置：京成本線「京成成田」駅の南方，約2.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：153㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：東側幅員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：主として住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（富里市役所白地図）

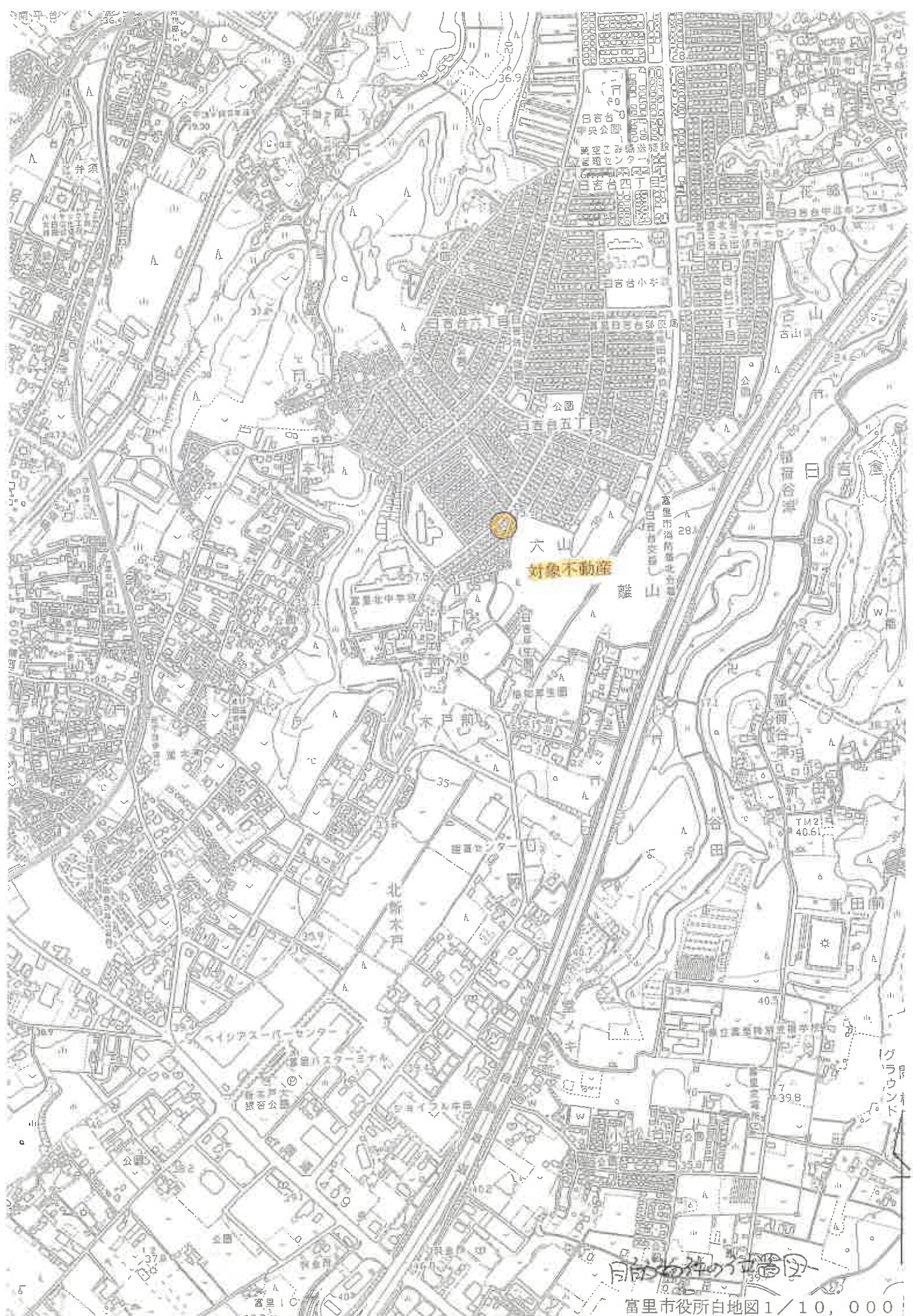
2 公図写

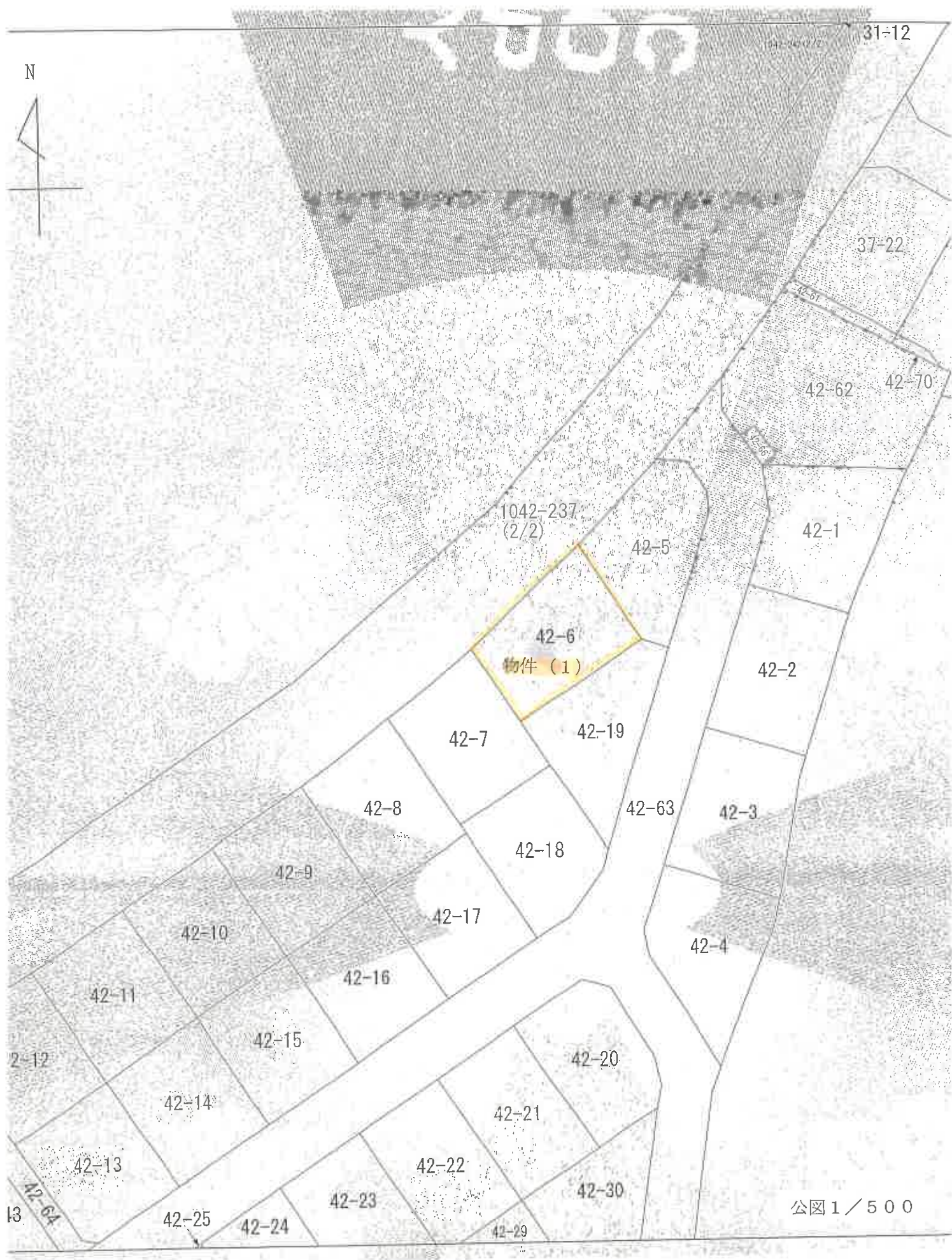
3 地積測量図写し

4 建物図面・各階平面図写

5 （建物）間取図

以 上





登記年月日：平成8年9月13日

これは図面に記録されている内容を示した縮小図である。
(千葉県地方務局成田出張所保管)
令和6年12月5日 東京法務局

登記官

109358

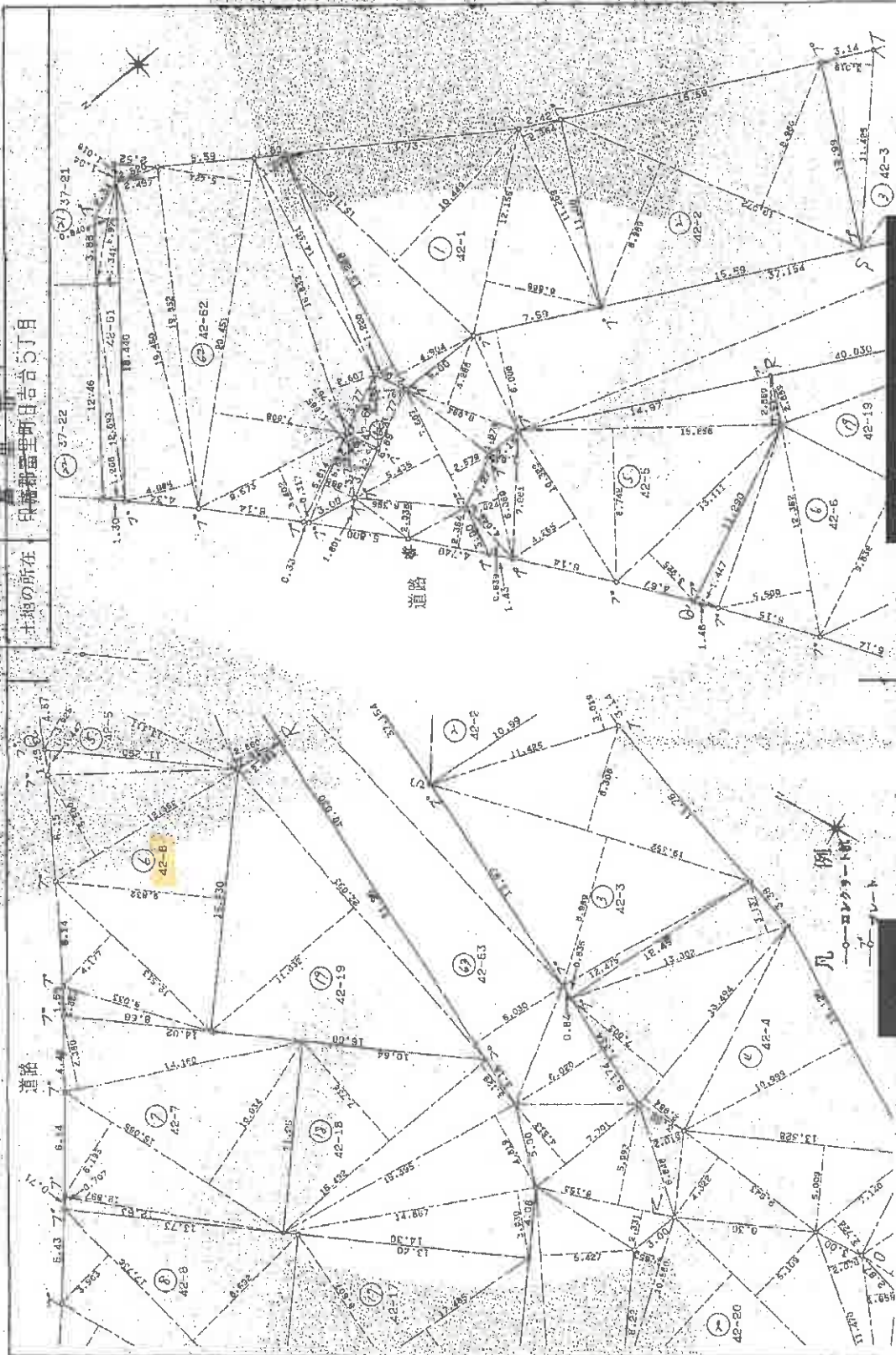
1枚目と同様

地番 42-17542-691

所在地 千葉県市川市

土地の所在 印旛郡富里町日吉台5丁目

地積測量図



作製者	土地家屋調査士	縮尺	250
市 請 入			
成 立 日 年	9月12日(作製)		

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

(6/12)

登記年月日：平成8年9月13日

169359

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
42	1	15.288 X	4.904 =	74.874272	
-1	2	15.115 X	10.449 =	157.935635	
	3	12.185 X	6.886 =	83.486540	
①	4	11.259 X	2.354 =	26.616276	
	合計		342.907723		171.45 m ²
	面積		171.4535615 m ²		
42	1	19.072 X	8.989 =	171.436208	
-2	2	19.072 X	8.990 =	171.266560	
②	合計		342.704768		171.35 m ²
	面積		171.3523840 m ²		
42	1	19.332 X	6.386 =	123.561872	
-3	2	11.435 X	3.819 =	34.492075	
	3	19.352 X	8.889 =	173.985128	
③	4	12.475 X	0.638 =	10.429100	
	合計		342.458175		171.22 m ²
	面積		171.2290875 m ²		
42	1	13.494 X	7.003 =	94.498482	
-4	2	13.302 X	3.137 =	41.728374	
	3	13.494 X	2.984 =	40.266096	
④	4	15.120 X	10.999 =	166.304880	
	合計		342.797832		171.39 m ²
	面積		171.3989160 m ²		
42	1	4.045 X	0.639 =	3.333755	
-5	2	6.069 X	2.024 =	12.283656	
	3	7.281 X	1.648 =	11.999388	
	4	10.322 X	4.265 =	44.023330	
⑤	5	13.111 X	3.925 =	51.450675	
	6	15.256 X	8.742 =	133.385436	
	7	15.258 X	2.360 =	43.637880	
	合計		300.183620		150.08 m ²
	面積		150.0919100 m ²		
42	1	11.290 X	4.347 =	16.336630	
-6	2	12.382 X	5.500 =	67.991000	
	3	15.230 X	9.832 =	149.741360	
	4	12.513 X	4.177 =	52.268801	
⑥	5	9.033 X	1.804 =	14.488932	
	合計		300.924723		150.41 m ²
	面積		150.4123515 m ²		
42	1	14.180 X	4.380 =	62.020300	
-7	2	15.085 X	10.034 =	151.362890	
	3	15.085 X	5.195 =	78.356575	
⑦	4	12.897 X	0.707 =	9.119179	
	合計		300.868444		150.43 m ²
	面積		150.4342220 m ²		

土地家屋簿

作製者

(平成18年 9月12日作成)

申請人

縮尺

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

(7/12)

地積測量図

1枚目と同様

42-17542-6937

土地の所在 伊賀郡安曇野市吉谷5丁目

富里市

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
42	1	17.736 X	8.692 =	154.161312	
-8	2	17.736 X	3.963 =	70.867766	
⑧	3	14.567 X	5.240 =	76.331080	
	合計		300.780160		150.39 m ²
	面積		150.3900960 m ²		
42	1	14.123 X	4.585 =	64.753955	
-9	2	14.735 X	10.202 =	150.326470	
	3	14.735 X	5.526 =	81.425610	
⑨	4	13.290 X	0.328 =	4.359120	
	合計		300.665155		150.43 m ²
	面積		150.4325775 m ²		
42	1	17.446 X	8.622 =	150.419412	
-10	2	17.446 X	8.620 =	150.384520	
⑩	合計		300.803932		150.40 m ²
	面積		150.4019680 m ²		
42	1	17.445 X	8.621 =	150.393345	
-11	2	17.445 X	8.620 =	150.375900	
⑪	合計		300.769245		150.36 m ²
	面積		150.3846225 m ²		
42	1	11.248 X	0.958 =	10.967184	
-12	2	16.885 X	9.049 =	150.962565	
⑫	3	16.885 X	0.322 =	138.852570	
	合計		300.802319		150.40 m ²
	面積		150.4011595 m ²		
42	1	16.889 X	8.327 =	138.969303	
-13	2	16.889 X	9.048 =	151.002072	
⑬	3	11.423 X	0.963 =	11.019509	
	合計		300.990984		150.49 m ²
	面積		150.4954920 m ²		
42	1	17.441 X	8.618 =	150.306338	
-14	2	17.441 X	8.622 =	150.480948	
⑭	合計		300.787486		150.39 m ²
	面積		150.3937430 m ²		
42	1	17.445 X	8.619 =	150.359455	
-15	2	17.445 X	7.588 =	132.537770	
⑮	3	13.309 X	1.349 =	17.953841	
	合計		300.850066		150.32 m ²
	面積		150.3280330 m ²		
42	1	17.446 X	6.823 =	150.436856	
-16	2	17.446 X	6.814 =	150.279842	
⑯	合計		300.716702		150.35 m ²
	面積		150.3583510 m ²		

登記年月日：平成12年9月5日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である

(千葉県地方自治局(税務所)管轄)

令和6年12月5日

東京送務局

登記簿

CU030076
2024年秋(番号：32-3
00003

67736 各階平面図

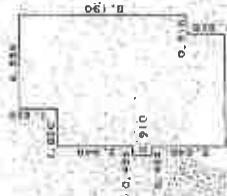
建物図面
各階平面図

宗屋番号 42番6

宗屋の所在地 千葉県葛飾区日吉台5丁目42番地6

葛飾区 市

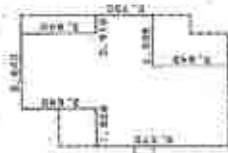
(主) 1 階



求積表

0.910 X 0.435	=	0.414056
8.190 X 1.320	=	14.905600
10.010 X 3.640	=	36.436400
8.190 X 0.910	=	7.452900
合計		59.209150
床面積		59.20 m ²

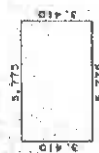
(主) 2 階



求積表

3.640 X 3.640	=	13.249600
2.790 X 6.370	=	17.390100
3.640 X 3.668	=	14.079520
合計		44.719220
床面積		44.71 m ²

(符1)



求積表

3.410 X 5.775	=	19.692750
床面積		19.692750
		19.69 m ²

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

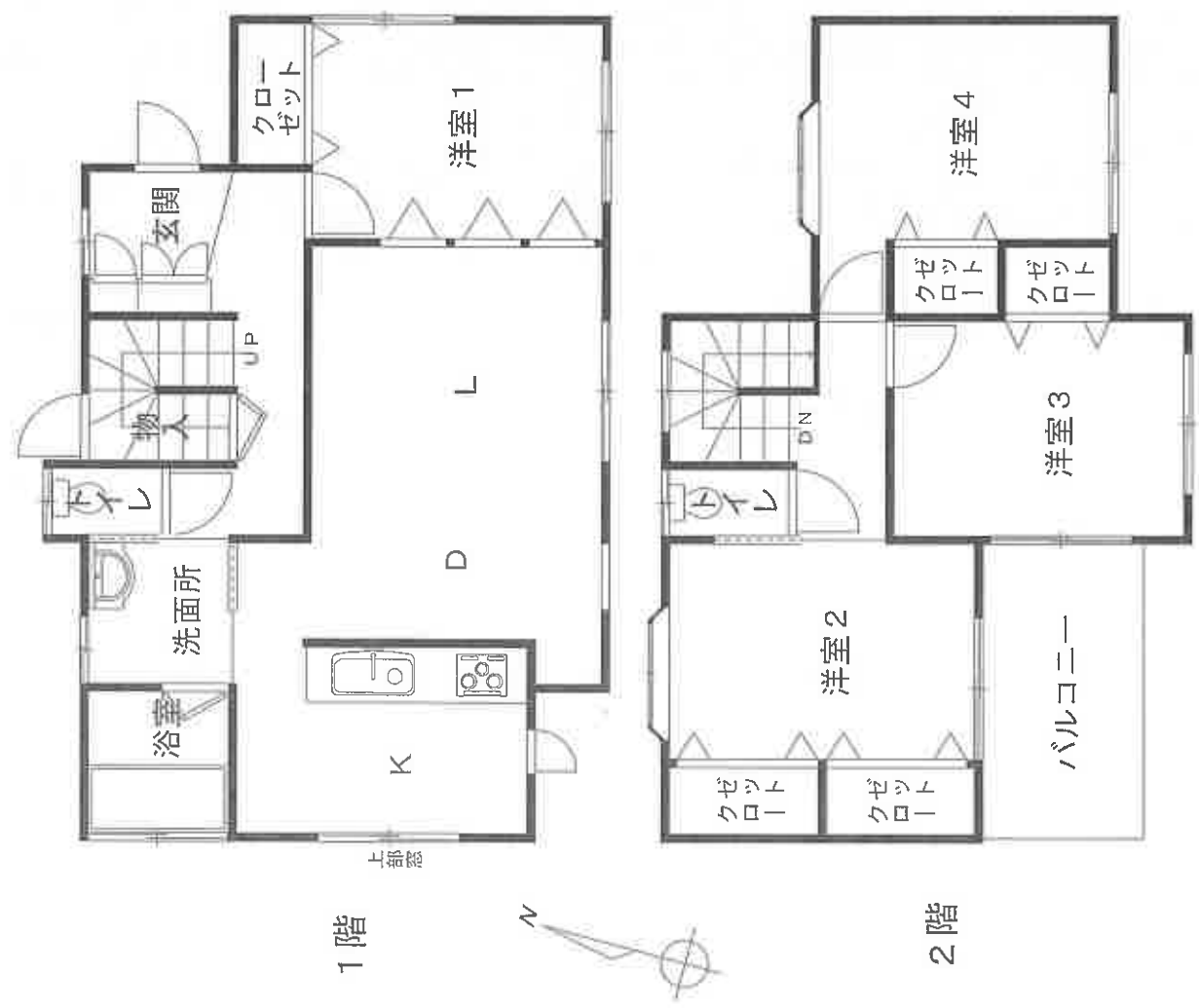
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

平成拾貳年九月五日

物件 2 主である建物



間取図