

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 27 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 | 成田市川栗字道祖神 |
| | 地 番 | 297番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 479.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市川栗字道祖神297番地 |
| | 家屋 番号 | 297番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 37.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 14 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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号297番及び未登記附属建物（種類：便所、構造：ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約3㎡））のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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1】

本件土地は、本件所有者が所有する売却対象外の土地（地番298番）の一部（駐車場兼南側市道への道路用地）と一体として利用されている。

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、市街化調整区域内のライフライン（井戸と浄化槽利用の地区）であり、再建築にあたって特段の留意が必要）の物件2の建物と上記売却対象外建物との共同利用の可能性が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 | 成田市川栗字道祖神 |
| | 地 番 | 2 9 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 9 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市川栗字道祖神 2 9 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 9 7 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 6 0 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |



令和7年(ヌ)第12号
令和7年3月7日受理
令和7年6月18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 | 成田市川栗字道祖神 |
| | 地 番 | 297番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 479.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市川栗字道祖神297番地 |
| | 家屋 番号 | 297番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 37.26平方メートル |



(2 枚目)

占有者及び占有権原			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙土地建物位置関係図中、「目的外建物」、「目的外建物附属建物符号1」及び「目的外建物未登記附属建物」表示の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 本件所有者の亡父相続人（相続手続き未了のため相続人未確定）	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ 本土地建物所有者の夫）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権（推定） ☐	
占有開始時期		昭和43年1月20日（目的外建物の不動産登記記録全部事項証明書上の新築日）	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況	
所 在	成田市川栗字道祖神 2 9 7 番地
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 2 9 7 番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造カラー鉄板葺平家建
床面積（概略）	5 7 . 2 4 m ²
所 有 者	☒ 本件所有者の亡父相続人（相続手続き未了のため相続人未確定）
建 築 時 期	☒ 昭和 4 3 年 1 月 2 0 日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	下記 1， 2 の附属建物が存在する。なお、下記 2 の建物は目的外建物との位置関係、用途性及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から目的外建物の附属建物と認めた。 1 符号 1 種類 物置 構造 木造カラー鉄板葺平家建 床面積 1 9 . 8 3 m² 2 未登記 種類 便所 構造 ブロック造珪鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約 3 m²

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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
■所有者の夫	1 本土地建物の所有者は妻ですが、妻は事情があって話ができないので、私が妻の代わりに答えます。 2 本建物には所有者の妻と私の2人で住んでいます。 (目的外建物の不動産登記記録全部事項証明書を示す。以下、本陳述の記載において「目的外建物」という) 3 目的外建物の名義人は妻の亡父です。本土地の北側の角に建っている建物はトイレです。その建物は目的外建物の付附属建物だと思います。目的外建物は相続登記がされていないとのことで、そのことはよくわかりませんが、目的外建物や附属建物の所有者は妻だと思います。目的外建物が本土地を敷地として使うことについて、地代等のお金のやり取りなどはありません。附属建物のトイレを含めて目的外建物は使っていません。 4 本建物の1階のトイレは壊れて使えません。給湯器が壊れているので、風呂は使っていません。本建物に雨漏りするところはありません。本建物内で猫を2匹飼っています。ひっかき傷がたくさんあります。増築はしていません。 5 本土地南西側の298番の土地は妻の所有する土地です。その土地は駐車場で使っています。その土地を通して南西側の道路に出ています。

(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、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、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 本土地は北東側が公衆用道路に面する不整形の概ね平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する北側及び東側の各角地点付近に境界標が存在した。公衆用道路に面する一部及び南西側隣地298番に面する部分を除き本土地の周囲にはブロック塀が設置されており、概ね本土地の範囲を確認することは可能であるものの、本土地には地積測量図が備え付けられていないため、本土地の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量を要するものと思われる。
- 2 南西側隣地298番は本土地よりも低く、当該隣地に面する部分に階段が設置されている。
- 3 後記目的外建物附属建物符号1敷地部分は本建物敷地部分よりもやや低い。
- 4 公衆用道路に面する本土地の北東側部分にアスファルト舗装された通路が存在する。
- 5 本土地の南東側部分に井戸のポンプが存在する。
- 6 本土地北東側及び南東側部分に4枚目「目的外建物の概況」記載の建物が存在する。本土地における目的外建物の占有関係は目的外建物の不動産登記記録全部事項証明書、本土地の閉鎖登記簿謄本、所有者の戸籍記録全部事項証明書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から「占有者及び占有権原」記載のとおり認めた。なお、目的外建物は何れも朽廃の程度が激しい。

第3 物件2について

- 1 本建物には通常、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」記載の関係人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なく、郵便受けには氏名等の表示は存在しなかった。
- 2 クロス等に飼ひ猫によるものと思われるひっかき傷が散見された。ダイニングキッチンフローリングが変色し、汚損が激しい。本建物は全体的に汚損が目立つ。

(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3月12日 (水) 14:50-15:04	物件所在地 執行官室	物件確認、占有関係調査 (以後予定の別件期日のため調査中断) 成田市役所資産税課に対し、本建物平面図、航空写真重ね地番図等送付嘱託 千葉地方法務局成田出張所に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書、地積測量図送付嘱託
7年3月17日 (月)	執行官室	千葉地方法務局成田出張所から隣地の不動産登記記録全部事項証明書、地積測量図備付なしの回答書到着
7年3月18日 (火) 17:33-17:50	物件所在地	所有者の夫に面談、占有関係聴取、同人から次のとおり聴取「成田市の差押えが先に入っているのです、裁判所の差押えは意味がないです。お帰りください。」
7年3月26日 (水)	執行官室	成田市役所資産税課から本建物平面図、航空写真重ね地番図到着
7年4月3日 (木) 16:20-16:40	物件所在地	所有者の夫に面談、同人から次のとおり聴取「都合により調査は4月23日以降にしてください。立入調査は都合により止めてください。」
7年5月1日 (木) 13:00-13:42	物件所在地 執行官室	全戸不在、連絡書投函、物件調査、写真撮影 千葉地方法務局成田出張所に対し、目的外建物の不動産登記記録全部事項証明書等送付嘱託
7年5月9日 (金)	執行官室	千葉地方法務局成田出張所から目的外建物の不動産登記記録全部事項証明書等到着
7年5月15日 (木) 10:52-10:54	物件所在地	全戸不在、連絡書投函、占有関係調査
7年5月20日 (火)	執行官室	関係市町村役場に対し、所有者の戸籍記録全部事項証明書等送付嘱託
7年5月21日 (水)	執行官室	所有者に対し、解錠立入調査期日(6月12日午前11時)通知書送付
7年6月4日 (水)	執行官室	関係市町村役場から所有者の戸籍記録全部事項証明書到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

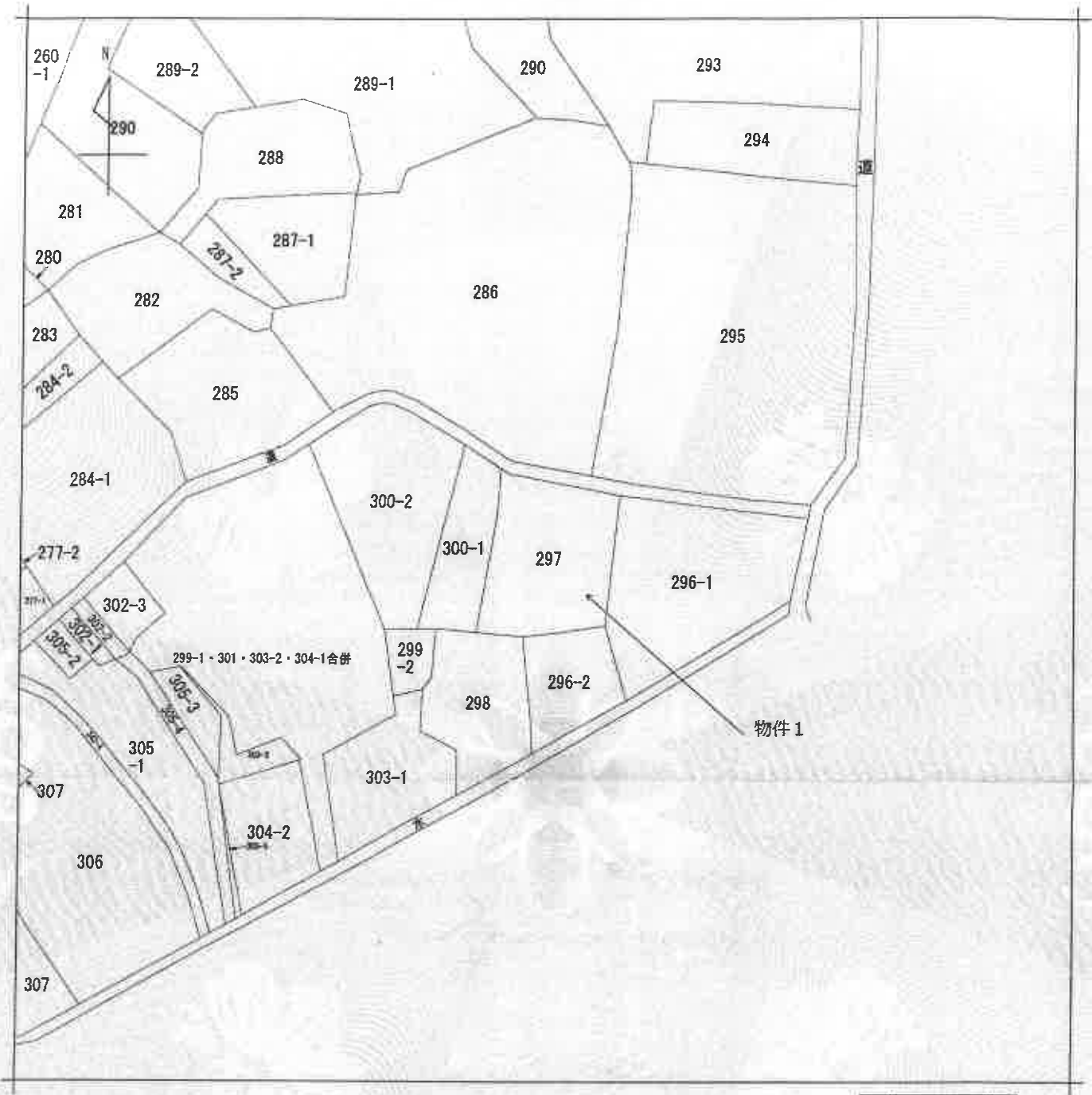
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月9日（月）	執行官室	千葉地方法務局成田出張所に対し、本土地建物の閉鎖登記簿謄本送付嘱託
7年6月12日（木） 11：00－11：35	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者の夫に面談、本建物の損傷箇所等聴取
7年6月13日（金）	執行官室	千葉地方法務局成田出張所から本土地建物の閉鎖登記簿謄本到着
(特記事項) ■ 令和7年6月12日 本建物は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1998-0032

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	成田市川栗字道祖神				地 番	297番			
出 力 縮 小 尺 寸	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 図)	昭和53年1月6日		補 事 記 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11月12日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(9 枚目)



登記年月日：平成28年8月20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11月12日 千葉県地方裁判所成田出張所

(10 枚目)

登記官

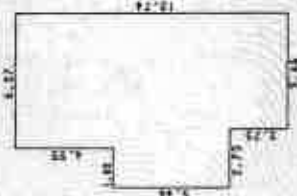
建物図面

6174 各階平面図

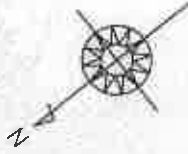
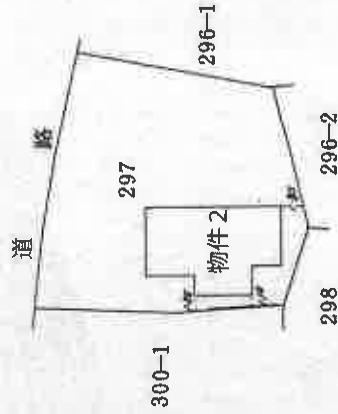
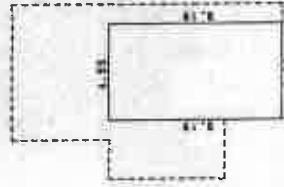
家屋番号 297 ー 1 ー

建物の所在 成田市川葉字道祖神297番地

1 階



2 階



平成28年8月20日

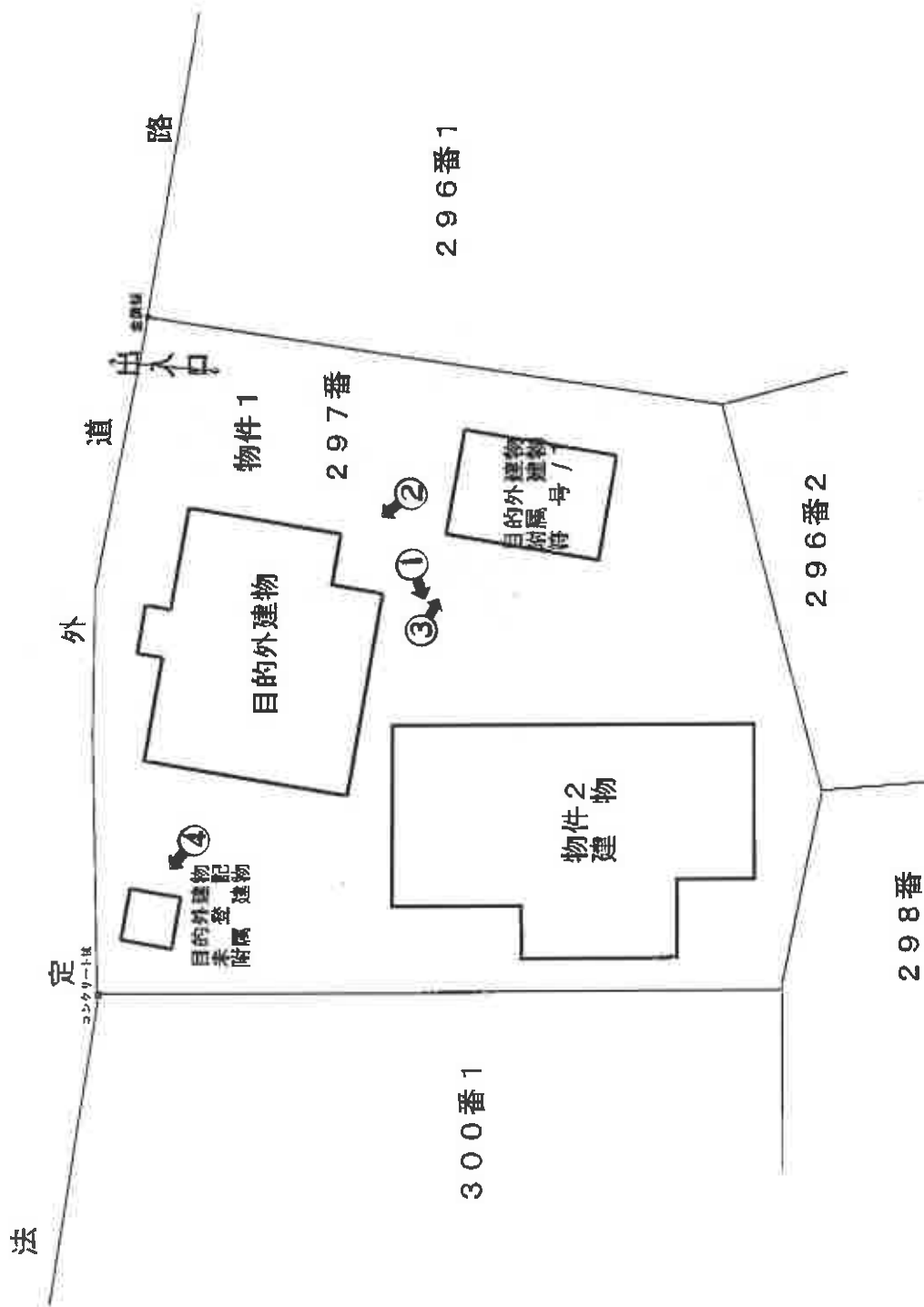
作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉県地籍調査士会印)



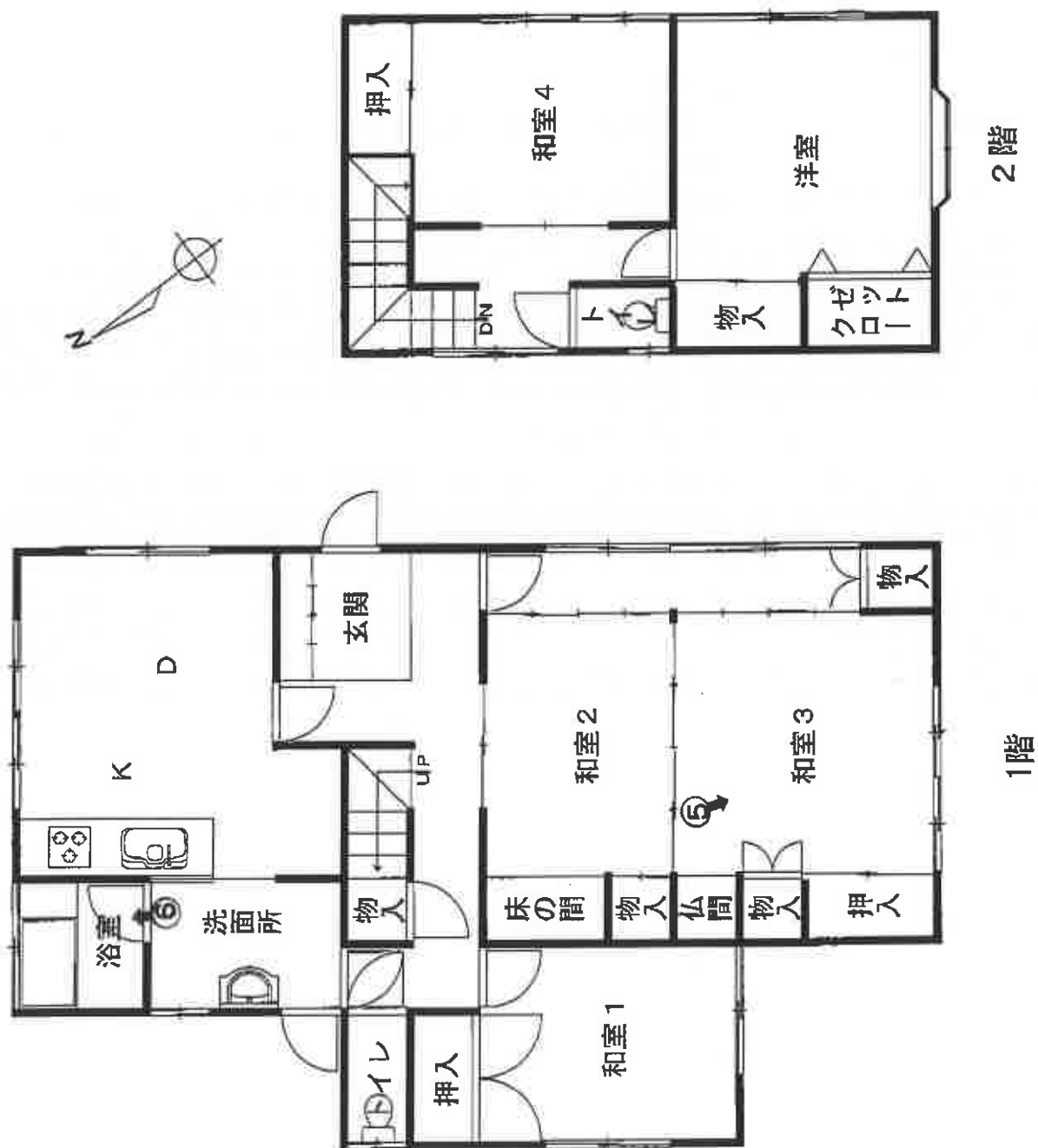
(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

注意：位置規模形状配置等を
概ね記載したものであり
保証するものではない。評価人作成

土地建物位置関係図

圖取問

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す





目的外建物



目的外建物の附属建物符号1





令和7年（ヌ）第12号
令和7年 6月12日 現地調査
令和7年 6月13日 評 価
第令7-成田- 1号 発行番号
令和7年 6月17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 1, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 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及び目的外建物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	物件1には、物件2建物以外に目的外建物3棟が存在する。		
2	家屋内にて、猫を二匹飼育中とのことであった。		
1, 2	その他、土地・建物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 | 成田市川栗字道祖神 |
| | 地 番 | 297番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 479.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市川栗字道祖神297番地 |
| | 家屋 番号 | 297番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 37.26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・道路距離約3.3km JR成田線「成田」駅の南東方・道路距離約3.4km バス停「川栗」の北東方・道路距離約120m	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、富里市との行政境い近くで、根木名川背後の周囲に既存の住宅が見られる農家住宅地域である。	
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	市街化調整区域 用途無指定地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制なし、高度地区指定なし、成田市景観計画 立地適正化計画（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外） 騒特法及び騒防法区域外、農振法農用地の指定なし 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（不整形）、地勢（略平坦だが、敷地内に若干の高低差あり） 接道方位（北東側、現況は公図よりも建物図面の方がより正確である） 現況間口（約23m）、奥行（約1m） 地積479.33㎡（登記、後記土地特記事項欄1を御参照下さい）	
接 面 道 路 の 状 況	北東側法定外道路（赤道）、現況幅員（約3.2～3.6m） 一部査定幅員（約2.1m）、連続性（劣る）、舗装（あり、一部未舗装） 歩道（なし）、側溝（対象地の反対側のみあり）、高低差（略等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条2項 成田市建築宅地課による御回答
	セットバック	要（物件1の5%を道路提供するものと査定した）
	再建築の可否	市街化調整区域に存在するため、原則不可。 但し、一定の条件により可（例えば、接道義務等を果たした上で、農家住宅の建築の場合）
土地の利用状況等	物件1は後記物件2建物及び目的外建物（同附属建物を含む）の敷地として利用されている。北西側（等高）及び南東側（等高）は住宅地である。 南西側隣接地（298番、若干低地）は物件1・2所有者が所有する土地で、2階建て倉庫がある。当該土地を駐車場として利用し、当該土地の南側市道（大清水東和田線、比較的車両往来の多い路線となっている）から当該土地を通して、物件1上に存在する物件2建物に出入りしている模様である。	

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 なし (後記土地特記事項欄 2 を御参照下さい) ガス配管 なし 下 水 道 なし (後記土地特記事項欄 3 を御参照下さい)
土 壌 汚 染 等	1 成田市教育委員会に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がない旨、文化財保護法第 9 3 条による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 (2001 年 9 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)、現地調査を行ったが、価格形成に影響は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 及び目的外建物等) 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 千葉地方法務局成田出張所備付けの物件 1 の地積測量図は存在しない。正確な地積を把握するためには、隣接地所有者立会い (境界等につき争いがある場合には最終的には訴訟が必要) のもと、専門家による調査測量が必要である。現地における簡易測量は、複数の建物が建て込んで建在し、木々が鬱蒼とし雑草等が繁茂しており断念した。縄伸び乃至は縄縮みが生じている可能性がある。現地調査においては、北東側法定外道路との境界をあらわす可能性のあるコンクリート杭及び金属鋸 2 箇所を物件 1 の両端付近で確認できた。 2 北東側法定外道路には成田市営水道本管の埋設なしとの回答を成田市水道部から得た。井戸 (飲用に適するか不明、目的外建物との共同利用の可能性あり) 利用と推定する。 3 成田市下水道課によれば、公共下水道 (農業集落排水事業) 処理区域外とのことであった。物件 2 建物は浄化槽を目的外建物と共同利用の可能性あり。建築計画概要書附属資料によれば、浄化槽からの排水は北東側法定外道路を横断する形式の既設排水管を通じ、法定外道路側溝へ放流している旨の記載があるが、実際の排水経路は不明である。

	4 成田市危機管理課によれば, 根本名川洪水浸水想定区域(想定最大規模, 0.5m～3.0m未満の区域, 水防法に基づくもの)に含まれるとのことであった。 5 目的外建物(家屋番号297番)の概要(登記)は以下のとおり。 ・目的外建物 : 居宅 木造カラー鉄板葺平家建 床面積57.24㎡ 昭和43年1月20^a建築 物件1・2所有者の亡父相続人(相続手続き未了のため相続人未確定)所有 附属建物符号1: 物置 木造カラー鉄板葺平家建 床面積 19.83㎡ 建築年月日不詳 未登記附属建物: 便所 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積約3㎡ いずれも使用されておらず廃屋状態とのことである。 6 現況の状況から, 物件1の一部は道路提供されているものと思料されるが, 建築基準法第42条2項規定により要求されている道路後退幅に足りない。道路が狭いため若干お互いに道路提供しあうという地方の暗黙の慣習としての意味合いにすぎないものと推測する。物件1に占める道路提供部分は僅少であり, また正確な地積も不明なため, 物件1の地目を「宅地, 一部公衆用道路」とするのではなく, 登記記録上の地目「宅地」のままとする。
--	---

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2年8月8日新築 約35年 約0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、吸音板等 畳、フローリング等 電気、井戸（目的外建物と共同利用の可能性あり、飲用に適するか不明）、プロパンガス、浄化槽と推定（目的外建物と共同利用の可能性あり） なし
床面積（現況）	床面積 1階 88.60㎡ 2階 37.26㎡ 延べ面積125.86㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 5DK （別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（家屋内にて猫を2匹飼育中とのことであった。和室の障子等に引っ掻き傷が見られた。1階トイレが故障しており、2階トイレのみ使用している、給湯器が故障しており浴室を使用していないとのことであった。雨漏りはないとのことであった。 1階和室1はあまり使用されていない様子で蜘蛛の巣が張っていた。 2階洋室のドアの建付けが悪く、開くものの開閉に若干難があった。）	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者が、居宅として使用・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（成公第385号、平成2年3月12日） 60条証明（農家住宅）、設計変更承認日：平成2年6月5日 検査済みの取得なし。検査済みの取得がないことから建築基準法の諸法令との適合性は不明である。	

	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、通常使用上は問題は無い。但し、取り壊し時に特段の対策が必要と思われる。 3 物件1は草木が生い茂り、隣接地に近く建て込んでいたため、物件2の北西側外壁及び基礎等の目視調査は行えなかった。 4 物件1は木々が鬱蒼と生い茂っており、建物も建て込んでいることから、日照通風に若干劣っている。その他、物件2建物の浴室の内装はタイルとなっていること及び物件2建物は建築後約35年となっていることから、シロアリ被害のリスクは比較的高いものとなっていることに留意を要す。
--	---

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	8, 2 7 0	0. 9	4 7 9. 3 3	0. 8	2, 8 5 4, 0 0 0

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（富里－6）

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
19,400 円/㎡	×	100.0/100	×	100/102	×	100/230	=	8,270 円/㎡

◇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%

◇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。＊浸水リスクは地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：形状（面積大も考量）－5%，セットバック－5%

$$(95\% \times 95\%) = \underline{90\%}$$

＊なお，農家住宅で方位格差はなしとした。

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。（－20%，建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びに道路沿いのコンクリート塀の撤去費用等を考量した）

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	195,000	125.86	0.045	1,104,000

ウ 現価率：築後経過年数約35年，経済的残存耐用年数約0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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.045
 \end{aligned}$$

* ▲10% (P7の保守管理の状態等を考量，シロアリ被害リスクも考量)

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× 土地利用権等の及ぶ範囲 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	2,854,000	35%	法定地上権×54%	539,000
		35%	法定地上権×46%	459,000

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、その割合を各々35%と査定した。

物件1における土地利用権等の及ぶ範囲を現況の状況及び建築面積等を考量して、物件2に対しては54%、目的外建物(同附属建物を含む)に対しては46%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) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	2,854,000	-998,000		0.7	0.7	910,000
2	1,104,000	+539,000	—	0.65	0.7	750,000
一 括 価 格（合 計）						1,660,000

ウ 占有減価修正：特に無い。

エ 市場性修正：市街化調整区域内のライフライン（井戸と浄化槽利用の地区であり、再建築にあたって特段の留意が必要）の共同利用の可能性があるため、接道義務の観点から物件2建物の再建築にあたって制約となる複数棟の目的外建物が存在し駐車スペースにも乏しい大規模物件であること、隣接地所有者立会いのもと専門家による測量（縄伸び乃至は縄縮みの可能性及び境界に関し係争の可能性も考量）を考量－30%（物件1・2）
物件2の北西側外壁及び基礎等の目視調査は行えなかったことや検査済みの取得が無く建築基準法の諸法令との適合性が不明を考量－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 地価公示価格（富里一 6）

所 在：富里市久能字下池田 2 3 8 番 1 4 8

価 格：1 9, 4 0 0 円/㎡

位 置：京成本線「京成成田」駅の南東方，道路距離約 4. 3 km に位置する

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：1 5 0 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西側幅員 6 m 市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 6 0 %，容積率 2 0 0 %）

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（成田市役所白地図）

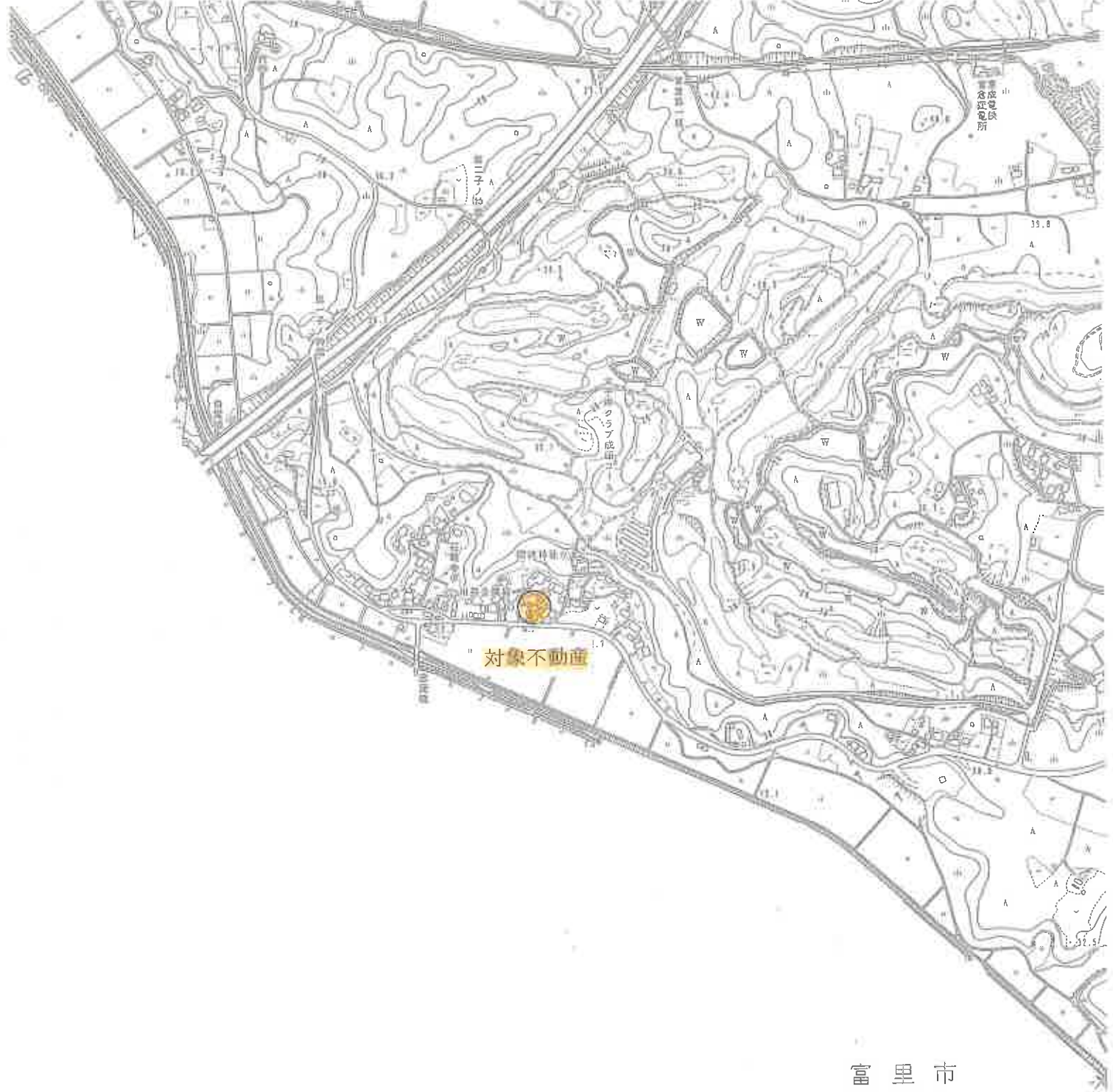
2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 （建物）間取図

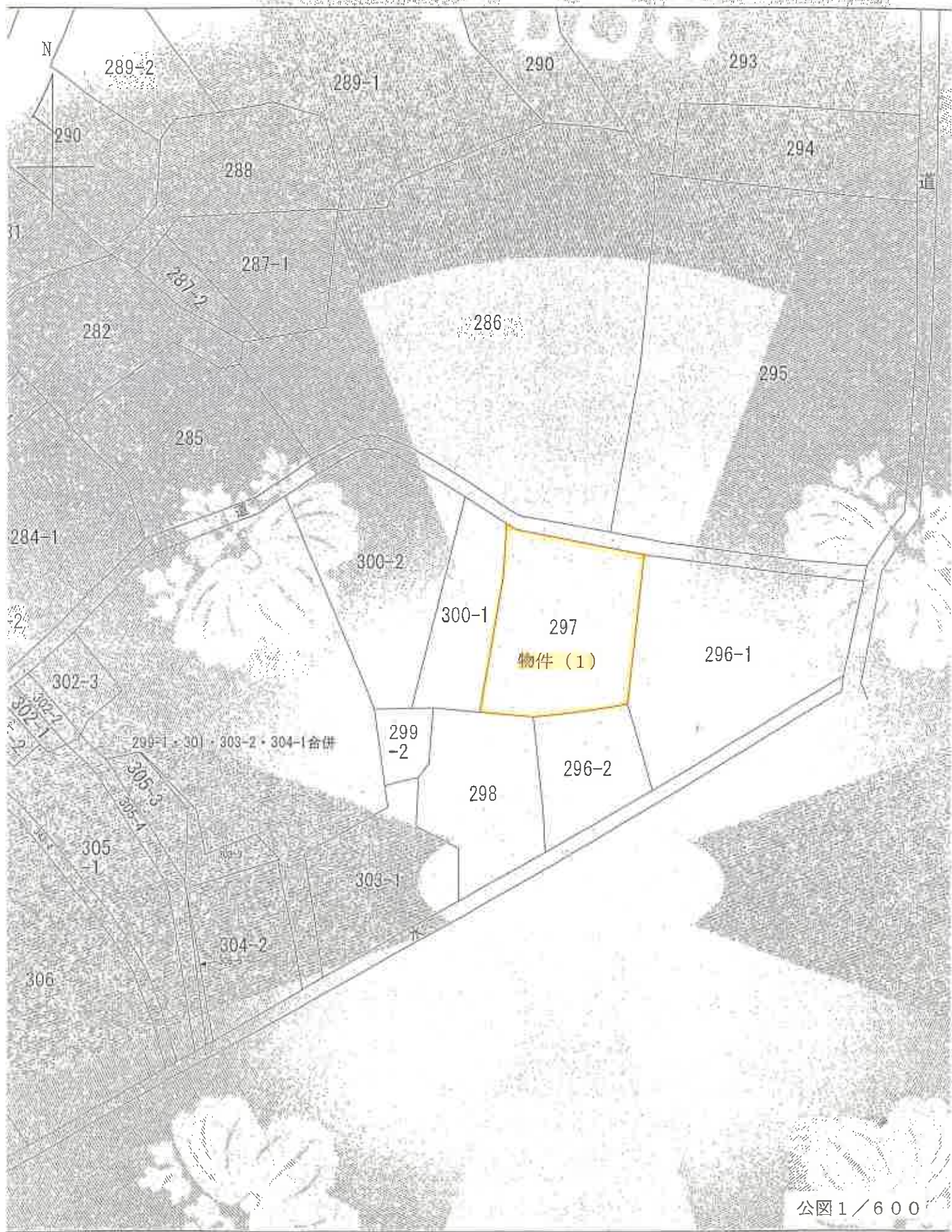
5 土地建物位置関係図

以 上



富里市

目的物件の位置図



登記年月日：平成2年8月20日

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。
令和6年11月12日 千葉地方建設局成田出張所

登記号

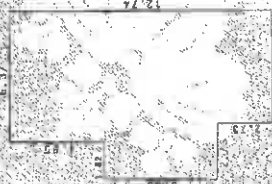
建物図面図
各階平面図

家屋番号 297-2

建物の所在 成田市川葉字旭町297番地

6174 各階平面図

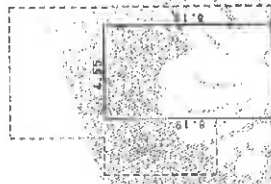
1 階



求積表

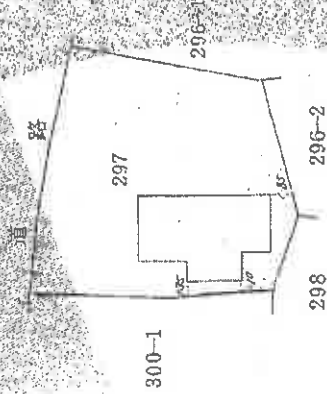
5.46 X 1.82	=	9.9372
10.01 X 0.91	=	9.1091
12.74 X 5.46	=	69.5604
合計		88.6067
床面積		80.60 ㎡

2 階



求積表

8.19 X 4.55	=	37.2645
	=	37.2645
床面積		37.26 ㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

18日(作製)

土地登記簿持主

作製者

(千葉土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

登記年月日：昭和44年2月22日

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。
令和7年3月14日 千葉地方延務局成田出張所

登記簿

請求番号：5-1

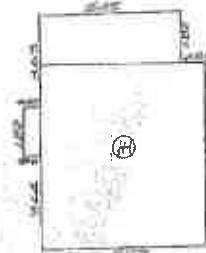
6173

家屋番号

297

建物の所在
成田市川栗、道祖沖297

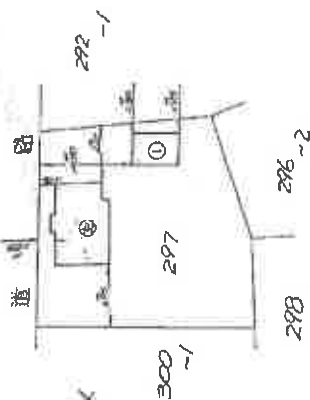
建物附平面図



⑤ 床面積
 $1.82 \times 0.60 = 1.0920$
 $7.27 \times 6.36 = 46.2372$
 $1.82 \times 5.45 = 9.9190$
計 57.2482
57.24



① 床面積
 $5.15 \times 3.64 = 18.7360$
18.83



製作年月日
昭和44年2月10日

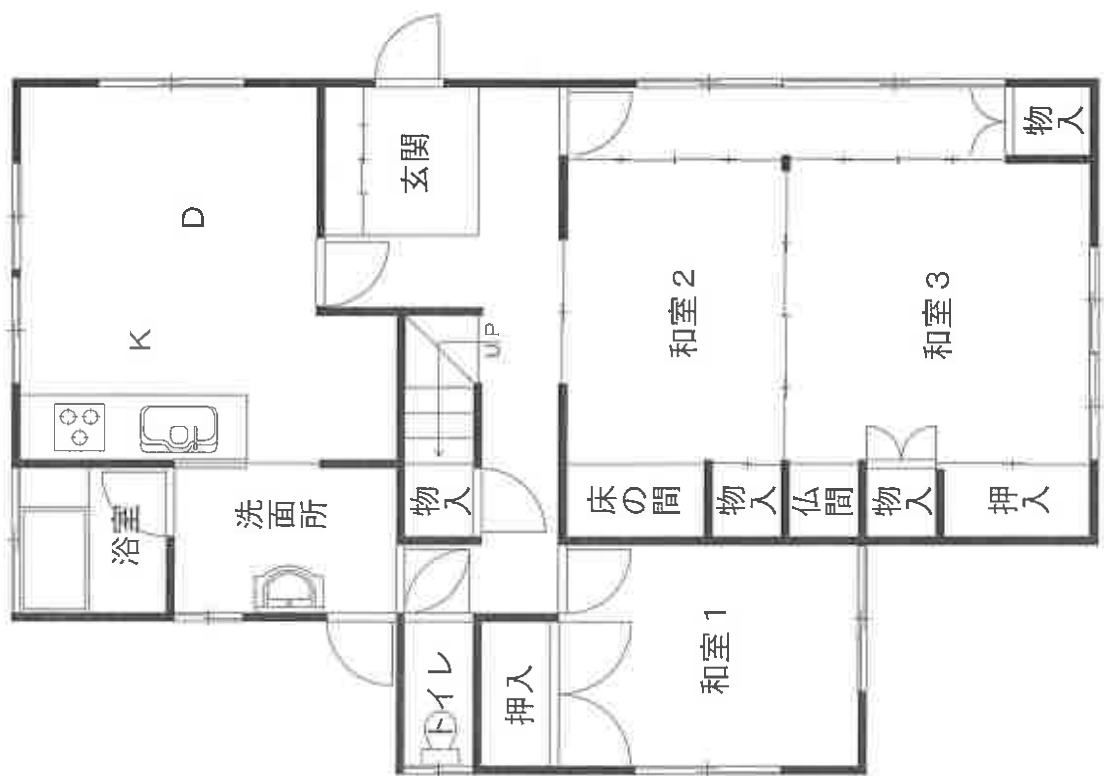
製作者

申請人

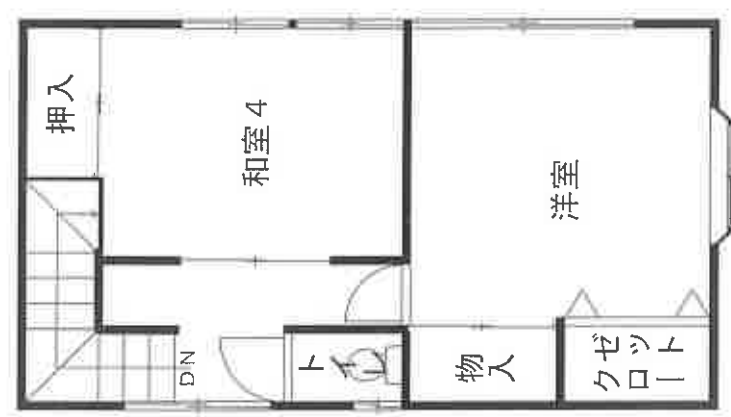
(千葉県土地家屋調査士会印)

縮尺 1/200 1/600

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

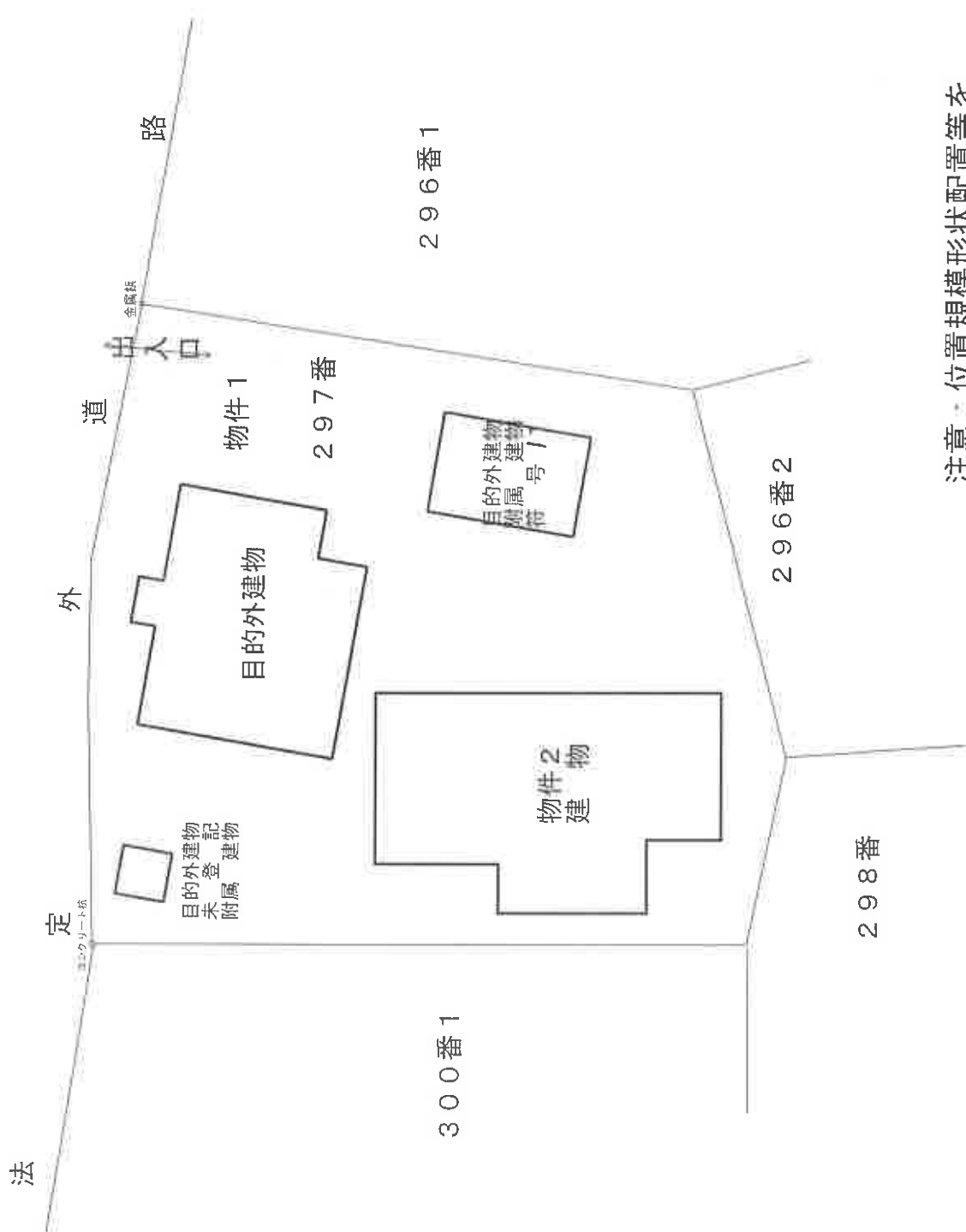


1階



2階

間取図



注意：位置規模形状配置等を
概ね記載したものであり
保証するものではない。

土地建物位置関係図