

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

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 8年 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 8年 6月17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 8年 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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。
<p>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 8年 4月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

- 1 所 在 成田市東ノ台
地 番 1091番4
地 目 宅地
地 積 457.64平方メートル
- 2 所 在 成田市東ノ台1091番地4、1090番地31、1091番地4地先
家屋 番号 1091番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 91.09平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 62.06平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約26平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 便所



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約1.6平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月12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2】

賃借権

範囲 全部

賃借人 A

期限 令和12年12月4日まで

賃料前払 300,000円

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・ 隣地との境界が不明確である。
- ・ 本件土地は、売却対象外の南側土地（地番1090番31, 所有者B）及び赤道と一体として利用されている。
- ・ 売却対象外の東側土地（地番1090番13）を通行のため利用している。

【物件番号2】

本件建物の一部につき、その敷地利用権はない。

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、本件建物の一部が売却対象外土地にも跨って建在している点について、売却対象外土地所有者が建物所有者に不法占拠されている認識であり将来



の係争の可能性も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 成田市東ノ台
地 番 1091番4
地 目 宅地
地 積 457.64平方メートル
- 2 所 在 成田市東ノ台1091番地4、1090番地31、1091番地4地先
家屋 番号 1091番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 91.09平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 62.06平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約26平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 便所



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約1.6平方メートル



令和7年(ヌ)第158号
令和7年8月28日受理
令和7年12月10日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

(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 成田市東ノ台
地 番 1091番4
地 目 宅地
地 積 457.64平方メートル
- 2 所 在 成田市東ノ台1091番地4、1090番地31、1091番地4地先
家屋 番号 1091番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 91.09平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 62.06平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	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) □雑種地(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(債務者) □その他の者 上記の者が物件1の土地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	「その他の事項」記載のとおり
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が異なる(□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 未登記附属建物1 { 種類: 作業所 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約26㎡ 未登記附属建物2 { 種類: 便所 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約1.6㎡
占有者及び占有状況	□建物所有者(債務者) ■その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ■「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	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
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

(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■A <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■債務者)の陳述 / ■提示文書(建物賃貸借契約等)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 2年12月 5日
最初の契約等	契約日 令和 2年12月 5日
	期間 令和 2年12月 5日から ■令和12年12月 4日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者(債務者) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 ■占有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金 円(毎月 日限り 月分支払) ■前払(10年分 300,000円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
その他	債務者によると、建物賃貸借契約書は1枚目しか見当たらなかったとのことである。
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
同一敷地内に未登記附属建物(作業場及びトイレ)が敷地内にあり、賃借人が使用していると思われる。債務者によると、未登記附属建物1、2は、債務者の父親が物件2建物と同時期に建てたとのことである。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所在地	成田市東ノ台
地番	1090番31
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	196.93平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B
その他の事項	
■関係人(■債務者 ■目的外土地1所有者B)の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	平成30年12月20日 (登記記録事項にある担保不動産競売事件による売却を受けた時期)
最初の契約等	契約日 令和 年 月 日
契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外土地1所有者B <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(債務者) <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎年 金 円 (毎年 月末限り 年分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()]
その他	目的外土地所有者B及び債務者によると、賃料の定めはなく、土地賃貸借契約も締結していない。また目的外土地所有者Bによると、債務者に不法占拠されている認識であり、本物件の買受人には、債務者に対する今までの未払い賃料等損害金を請求するとの回答あり。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(4 枚目)

その他の事項

■土地（物件1及び目的外土地1）について

- 1 物件2建物及び附属建物符号1は、一体地である物件1のほか目的外土地（1090-31）に跨って建在している（なお、両筆の間には赤道が介在している）。
- 2 当該一体地は南側で市道に接している。
- 3 当該一体地には、家電製品・車から外した部品やタイヤ・廃材・機械類等が散乱している。また、未登記建物1の南東付近にはスチール製物置が2台あったが、定着性がなく動産と認める。

■建物（物件2及び附属建物符号1）について

- 1 物件2は築後約59年経過しており、附属建物符号1は築後約53年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 附属建物符号1は軒天が剥がれ落ち、物置部分の外壁はトタンを継ぎ接ぎした粗末なものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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
■債務者	<p>1 本建物に私は居住しておらず、占有者Aに賃貸している。賃貸借契約期間は10年で、賃料30万円を一括で受領している。</p> <p>2 占有者Aと賃貸借契約を締結したが、建物賃貸借契約書は1枚目しか見当たらない。</p> <p>3 目的外土地1について、特に賃料等は支払っていない。</p> <p>(以上、令和7年9月10日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■目的外土地1所有者 B	<p>1 目的外土地1について、債務者から賃料は受領しておらず、土地賃貸借契約も締結していない。私としては、債務者が目的外土地1を不法占拠している認識である。</p> <p>2 買受人には、今までの債務者の未払い賃料等損害金を請求するつもりである。</p> <p>(以上、令和7年11月18日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■債務者	<p>1 未登記附属建物1、2は、物件2建物及び附属建物符号1は父が建てたものであり、物件2と同じ時期に未登記附属建物1、2も建てた。具体的な時期は覚えていない。</p> <p>2 未登記附属建物1は農作業用の作業場として使っていたと思う。</p> <p>(以上、令和7年11月18日当庁執行官室で電話聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

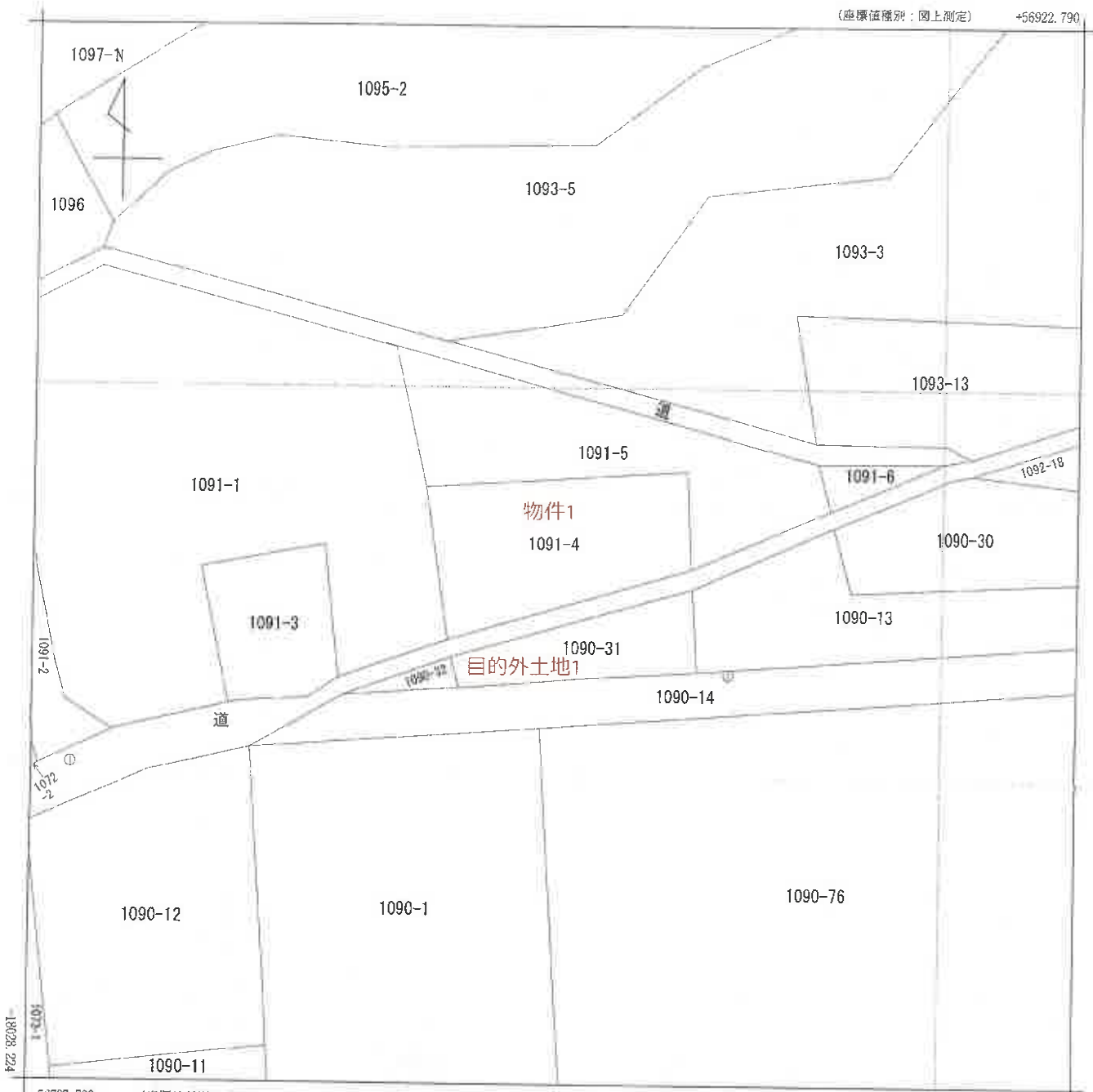
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月3日(水) 12:50 - 13:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼書を投函(応答なし。)
令和7年9月3日(水)	当庁執行官室	債務者へ、調査協力依頼文書を郵送(応答あり。)
令和7年9月10日(水) 15:00 - 15:15	当庁執行官室	債務者から対象物件の使用状況等を電話聴取
令和7年10月8日(水)	当庁執行官室	債務者へ、賃貸借契約関係書類返送用の封筒を郵送
令和7年11月13日(木) 13:00 - 13:50	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行
令和7年11月18日(火) 12:05 - 12:10	当庁執行官室	債権者から目的外土地1の使用状況等を電話聴取
令和7年11月18日(火) 13:25 - 13:30	当庁執行官室	債務者から未登記附属建物1、2について電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月13日 物件2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。また、附属建物1は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(座標値種別：図上測定) +56922.790

-17302.224



+56797.790 (座標値種別：図上測定)

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 東ノ台

請求部	所在	成田市東ノ台			地番	1091番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和48年			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。
 (千葉地方務局香取支局管轄)

(A3版をA4版に縮小)

令和7年7月25日

東京法務局豊島出張所



地図整理番号：M33836

登記官

(1/1)

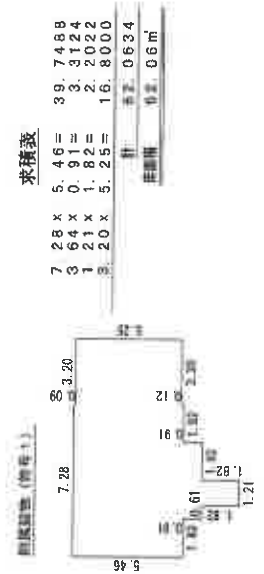
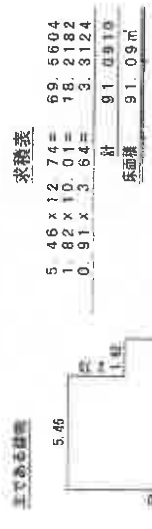
(8枚目)

各階平面図

家屋番号 1091番4

建物図面

建物の所在 成田市東ノ台1091番地4、1090番地31、1091番地4地先(道)



作成者

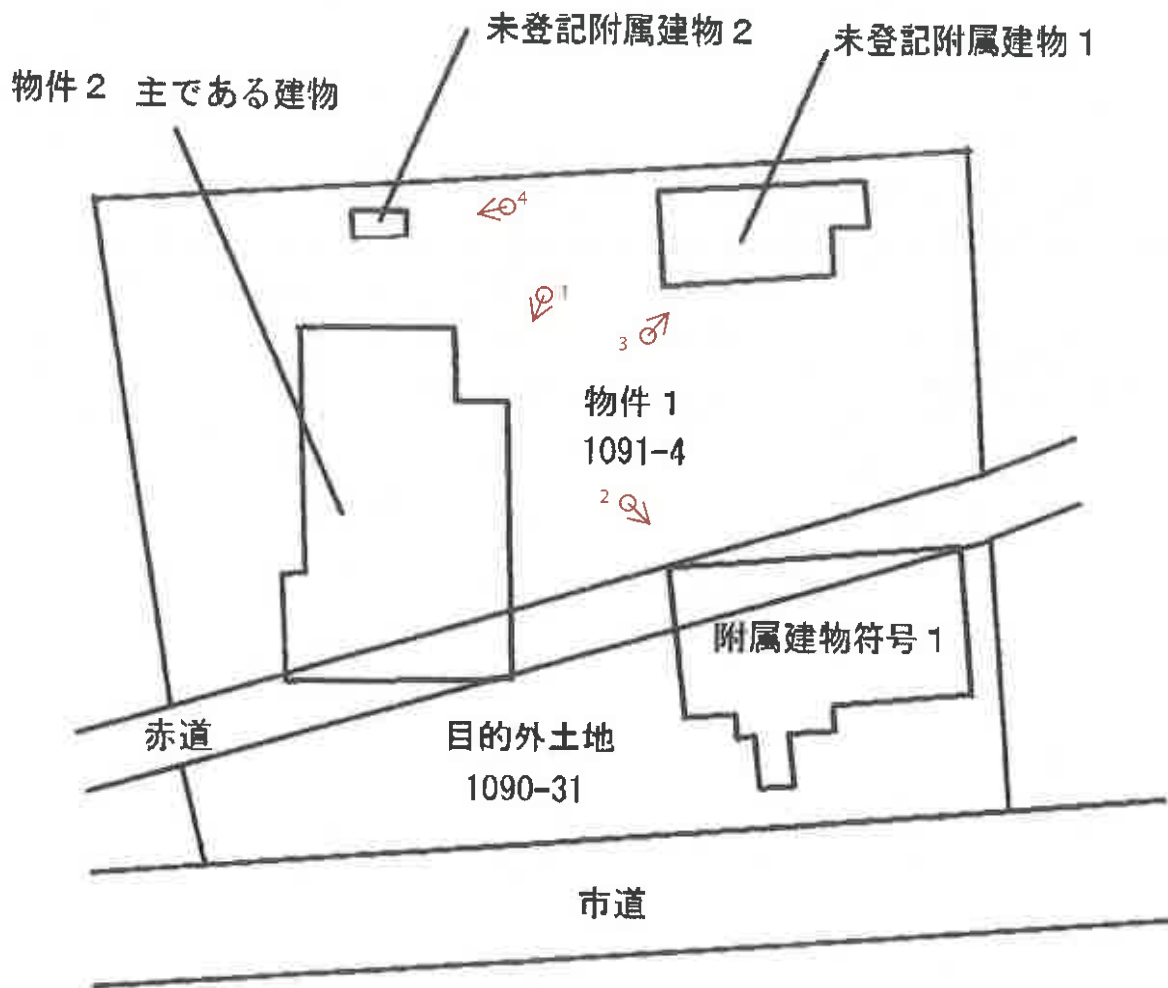
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



(本図は、公図・建物図面等を参考に実査により作成した概略図です)

物件2 主である建物



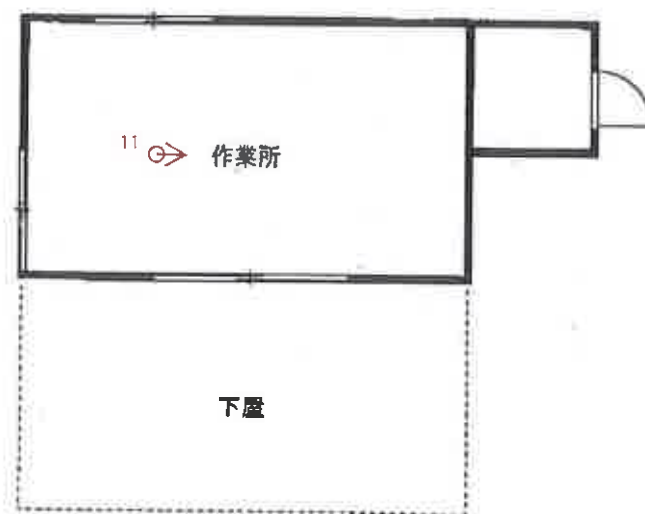
附属建物符号 1



間取図
(評価人作成)

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

物件 2 未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



間取図
(評価人作成)

※ ←① は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1 建物の外観



2 附属建物符号1の外観



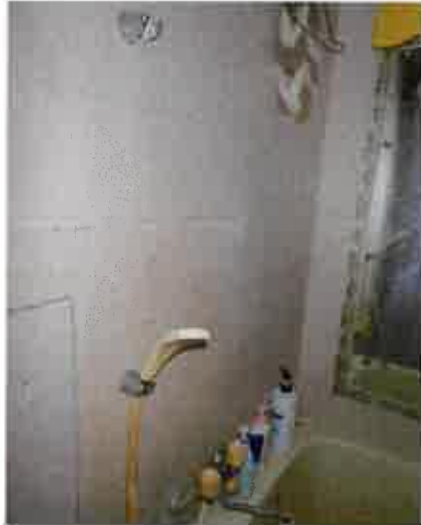
3 未登記附属建物1



4 未登記附属建物2



5 浴室



6 キッチン



7 洋室



8 浴室



9 キッチン



10 ダイニング



11 作業所



令和 7 年 (又) 第 158 号
令和7年11月13日 現地調査
令和8年1月7日 評価
第 K-0199 号 発行番号
令和8年1月9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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 700,000 円
物件2 (建物)	金 670,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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。		同 左
2	物件目録記載のとおり。		<p>住居表示未実施区域</p> <p>未登記附属建物1 種 類：作業所 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約26㎡</p> <p>未登記附属建物2 種 類：便所 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約1.6㎡</p>
番号	特 記 事 項		
1~2	物件2の主である建物及び附属建物符号1は物件1のほか目的外土地(1090-31)に跨って建在している(なお、両筆の間には赤道が介在している)。		

物 件 目 録

- 1 所 在 成田市東ノ台
地 番 1091番4
地 目 宅地
地 積 457.64平方メートル
- 2 所 在 成田市東ノ台1091番地4、1090番地31、1091番地4地先
家屋 番号 1091番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 91.09平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 62.06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のほか、目的外土地(1090-31)を含む同一の土地利用権の範囲)

位置・交通	JR成田線「佐原駅」の南西方・道路距離約8.9km 最寄バス停「東ノ台」の北東方・道路距離約640m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道背後の周辺一帯が農地(畑)の中に、農家住宅等が散在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 その他の規制	非線引都市計画区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 宅地造成工事等規制区域 成田市立地適正化計画(居住誘導区域外・都市機能誘導区域外)
画地条件	形状 (略長方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(南), 間口 (約 29 m), 奥行(約 23.5 m), 地積 (654.57 m ² (登記)) ※物件1…457.64m ² , 目的外土地(1090-31)…196.93m ²	
接面道路の状況	南側 市道(2017号線), 幅員(約4.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(接面道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	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2建物の敷地として利用されている。 西側及び市道を挟んで南側は農地(畑), 東側及び北側は雑種地。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みがある場合を「あり」, 無い場合を「なし」とした。)	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし	

土 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 昭和22年撮影の航空写真によると、対象地は、もともと農地(畑)であった公算が高く、その後宅地化され土地には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1と南側で隣接する赤道及び同赤道を介してさらに南側に位置する目的外土地(1090-31)とは一体利用されており、物件2の建物の敷地となっている。 そして、この一体利用地については、周囲の隣接地との明確な境界標については確認できなかったが、南側、西側及び東側の一部の境界と推測される位置には生垣が設けられていた。 しかし、北側にはこの生垣すらなく、北側隣接地との境界と推測される位置の一部には段差が見られたが、その境界は判然としなかった。 2. 公図及び建物図面によると物件1と南側の目的外土地(1090-31)の間には赤道が介在しているがこれらについてもあくまで上記図面を参考としてその位置を推測したにすぎず、その範囲等について明確に確認することはできず不明瞭であった。 3. 南側の市道から物件2建物への出入りについては、他人所有の件外土地である東側隣接地(1090-13)を通じて行っている。(一部赤道を通っているものと推測される。) 4. 物件2建物所有者のその一部敷地となっている目的外土地(1090-31)に関する占有権原について、目的外土地所有者及び債務者の供述によると、賃料の定めもなく土地賃貸借契約も締結していないとのことであり、無権原と思料する。 そして、目的外土地所有者によると、債務者に不法占拠されている認識であり、本物件の買受人には、債務者に対する今までの損害金を払ってもらうとの同人の回答があることに留意すべきである。 5. 物件2の主である建物や附属建物周辺には家電製品・車から外した部品やタイヤ・廃材・機械類等が散乱している。(特に、附属建物符号1周辺) また、未登記附属建物1の南東付近にはスチール製物置が2台あったが、定着性がなく動産と判断した。

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 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和 41 年新築(固定資産公課証明書による) 約 59 年 約 0 年

仕 様	構造	木造
	屋根	かわらぶき
外壁	内壁	サイディング・トタン張り
	天井	ビニールクロス等
床	設備	ビニールクロス等
	その他	フローリング, CF等
設備		洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等
		(電気, 井戸, 浄化槽, プロパンガス)
その他		—
		—
床面積(現況)	床面積	1階 91.09 m ²
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4DK (別添間取図参照)
品等	普通	
保守管理の状態	<p>水回りや設備などの不具合等についての詳細は不明であるが、築後約60年経過しており建物自体かなり老朽化している。</p> <p>建物内部については、もともとの農家住宅の各部屋を和室から洋室に変える等リフォームしたようであるが、その各部屋には衣類・家具等の家財道具が散乱しており、床・壁・扉等の各所には小傷・汚れ等が見られる。</p> <p>以上より、保守管理の状態は劣る。</p>	
建物の利用状況	<p>本件建物は、現在賃借人(個人)が居宅として占有しているものと認められる。(なお、本件契約については後記附属建物を含む)</p> <p><賃貸借契約の概要></p> <p>占有権原:賃借権</p> <p>占有開始時期:令和2年12月5日</p> <p>最初の契約</p> <p>(契約日:令和2年12月5日, 期間:令和2年12月5日～令和12年12月4日(10年間))</p> <p>当事者 貸主:所有者, 借主:占有者(個人)</p> <p>支払賃料:10年分300,000円(前払)</p> <p>敷金・礼金等一時金の授受:なし</p>	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本建物の建築時期等から、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。 2. 建物の造りから当初は農家住宅であったものを、内壁・天井・床等リフォームした模様であるが(所々リフォームの杜撰さも見られる), その時期・内容等についての詳細は不明である。 	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和47年新築(固定資産公課証明書による) 約53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・亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング・トタン張り等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング, CF等 キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 井戸, 浄化槽, プロパンガス) —
床面積(現況)	床面積	1階 62.06 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 2DK+物置(別添間取図参照)
品等	劣る。	
保守管理の状態	水回りや設備等について不具合等についての詳細は不明であるが、築後約50年超の老朽化した建物であり、建物外部については軒天が剥がれ落ち、物置部分の外壁はトタンを継ぎ接ぎした粗末なものである。 また、建物内部についてはももとの住宅をリフォームしたようであるが、床・壁等には小傷・汚れが見られ、水回りを中心に黒カビが目立った。 以上より、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	本件建物の利用状況については、前記「主である建物」と一体として賃借人(個人)が占有しているものと認められる。	
特記事項	1. 本建物の建築時期等から、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。 2. 本件建物についても、内壁・天井・床等リフォームした模様であるが(所々リフォームの杜撰さも見られる)、その時期・内容等についての詳細は不明である。	

(未登記附属建物1)

未登記附属建物1は、主である建物の北東側に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建作業所で、床面積約26m²、債務者の父親が物件2建物と同時期に建てたものであるとのことである。
物理的にもかなり老朽化しており、経済的残存耐用年数はゼロであるものと思料した。

(未登記附属建物2)

未登記附属建物2は、主である建物の北側に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建便所で、床面積1.6m²、債務者の父親が物件2建物と同時期に建てたものであるとのことである。
物理的にもかなり老朽化しており、経済的残存耐用年数はゼロであるものと思料した。

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	6,420	0.90	457.64	0.90	2,380,000
目的外土地 (1090-31)	6,420	0.90	196.93	0.90	1,024,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 (成田 - 12)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,400 \text{ 円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 \div 6,420 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 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 : 赤道介在 -10%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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	主である建物 170,000	91.09	0.035	542,000
	附属建物 符号1 150,000	62.06	0.035	326,000
	未登記 附属建物1 100,000	約 26	0.015	39,000
	未登記 附属建物2 70,000	約 1.6	0.005	1,000
			計	908,000

ウ 現価率

物件番号 2	(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		
主である 建物	5%	0年	59年	0.050	▲ 30% (0.70)	0.035
附属建物 符号1	5%	0年	53年	0.050	▲ 30% (0.70)	0.035
未登記 附属建物 1	5%	0年	59年	0.050	▲ 70% (0.30)	0.015
未登記 附属建物 2	5%	0年	59年	0.050	▲ 90% (0.10)	0.005

(1) 耐用年数法(定額法):

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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
1	2,380,000	0.40	法定地上権	952,000
目的外土地 (1090-31)	1,024,000	0.10	場所的利益	102,000
土地利用権価格 (合計)				1,054,000

イ 土地利用権等割合:

- ・物件1に関する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。
- ・目的外土地(1090-31)に関する土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	2,380,000	-952,000	/	0.7	0.7	700,000
2	908,000	+1,054,000	0.7	0.7	0.7	670,000
一括価格 (合計)						1,370,000

ウ 占有減価修正: 最先の賃借権があることを考慮した。

エ 市場性修正: 物件1につき周囲の隣接地や前記赤道との境界が不明瞭であること、また、建物の一部が目的外土地にも跨って建在している点についてその目的外土地所有者が建物所有者に不法占拠されている認識であり将来の係争の可能性もあること等から市場性の限定を考慮した。

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

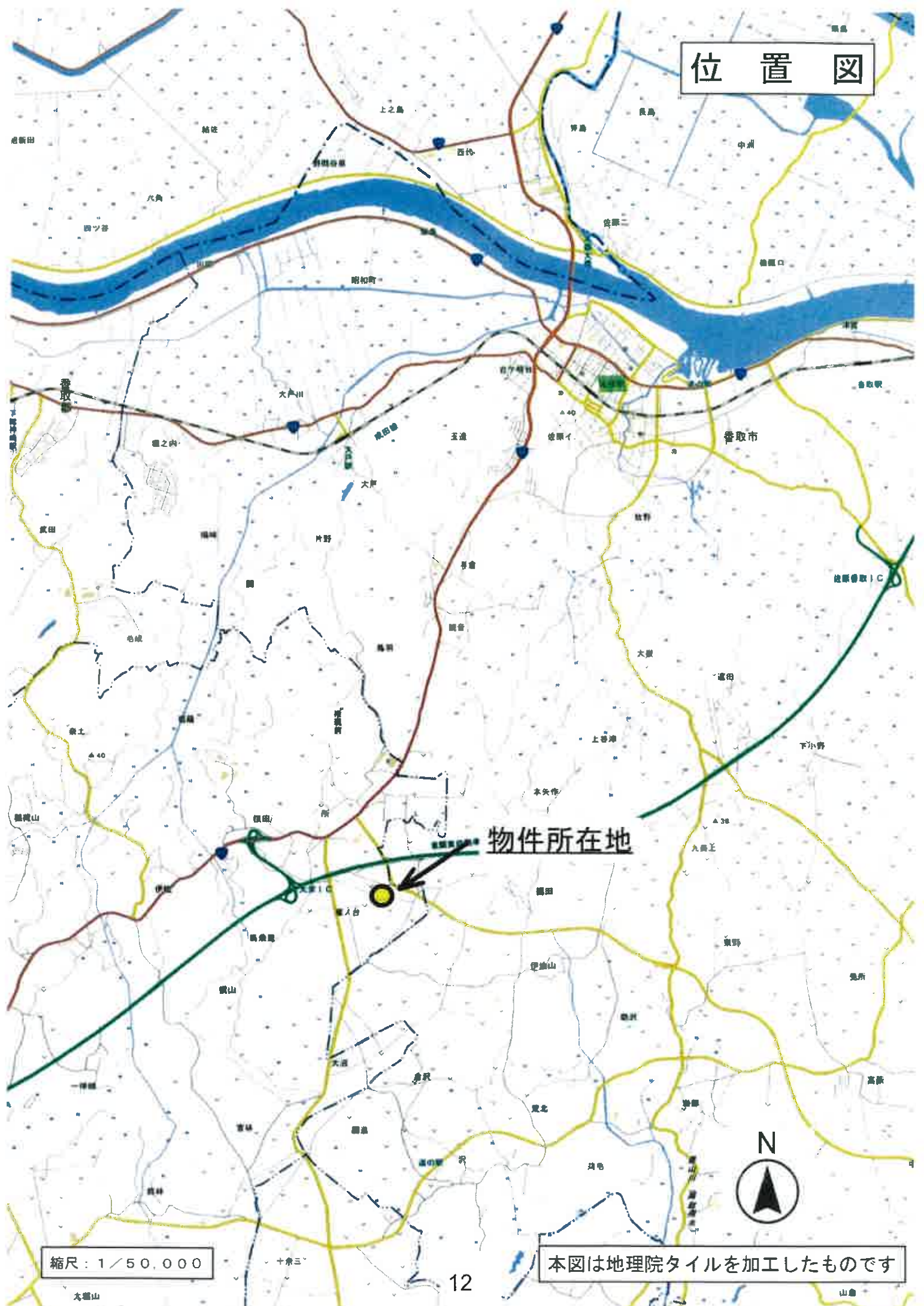
1 地価公示価格	成田-12
所 在	千葉県成田市桜田字政所847番1外
備 格	8,400円/㎡
位 置	J R 成田線「大戸駅」の南西方約7.0kmに位置する。
備 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	684㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南西側 幅員約 5.5m 市道
用 途 指 定 等	第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模在来住宅の多い国道背後の農家住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 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

位置図



物件所在地

縮尺：1/50,000



本図は地理院タイルを加工したものです

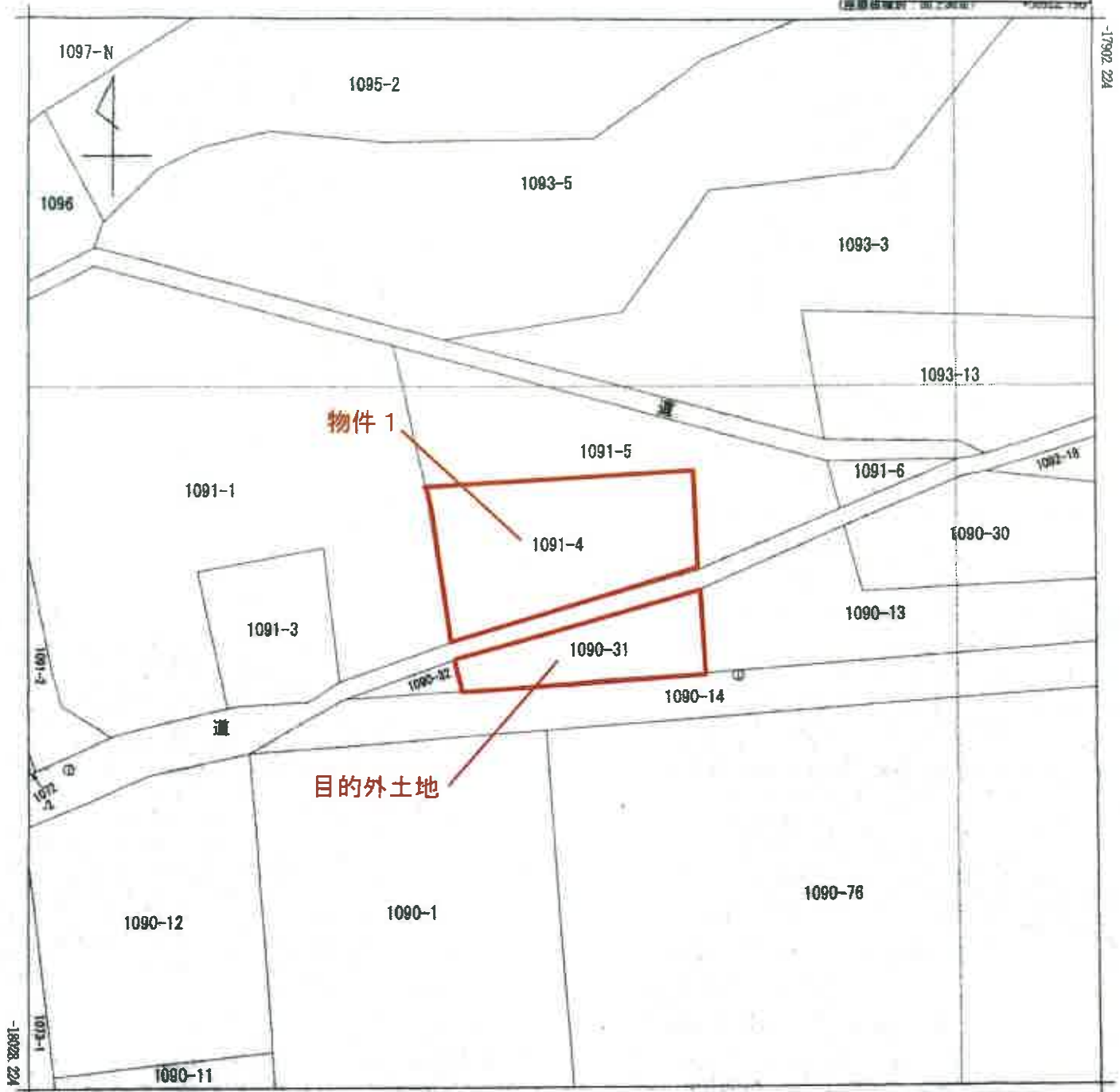
位置図



物件所在地

縮尺：1/15,000

本図は地理院タイルを加工したものです



+56797.790 (座標補正: 図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (tohokutaiheiryouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
東ノ台

請求部	所在	成田市東ノ台			地番	1091番4			
出方縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和48年			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。

(千葉地方方法務局香取支局管轄)
 令和7年7月25日
 東京法務局豊島出張所
 登記官

地図整理番号: M33836
 (1/1)

本件写しはA3版を
 A4版に縮小した
 のです

各階平面図

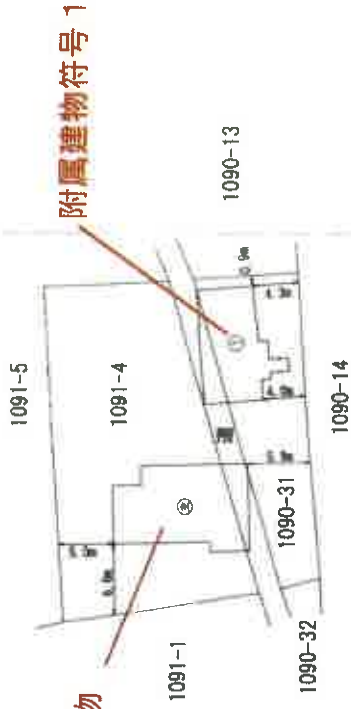
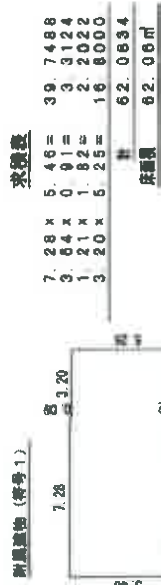
家屋番号 1091番4

建物図面

建物の所在 成田市真ノ台1091番地4、1090番地31、1091番地4地先(道)



物件2
主である建物



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

物件2 主である建物

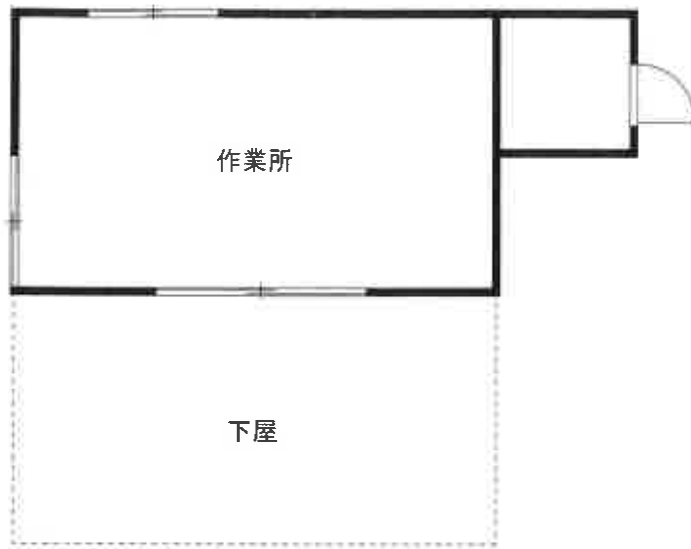


附属建物符号1



間取図
(評価人作成)

物件 2 未登記附属建物 1



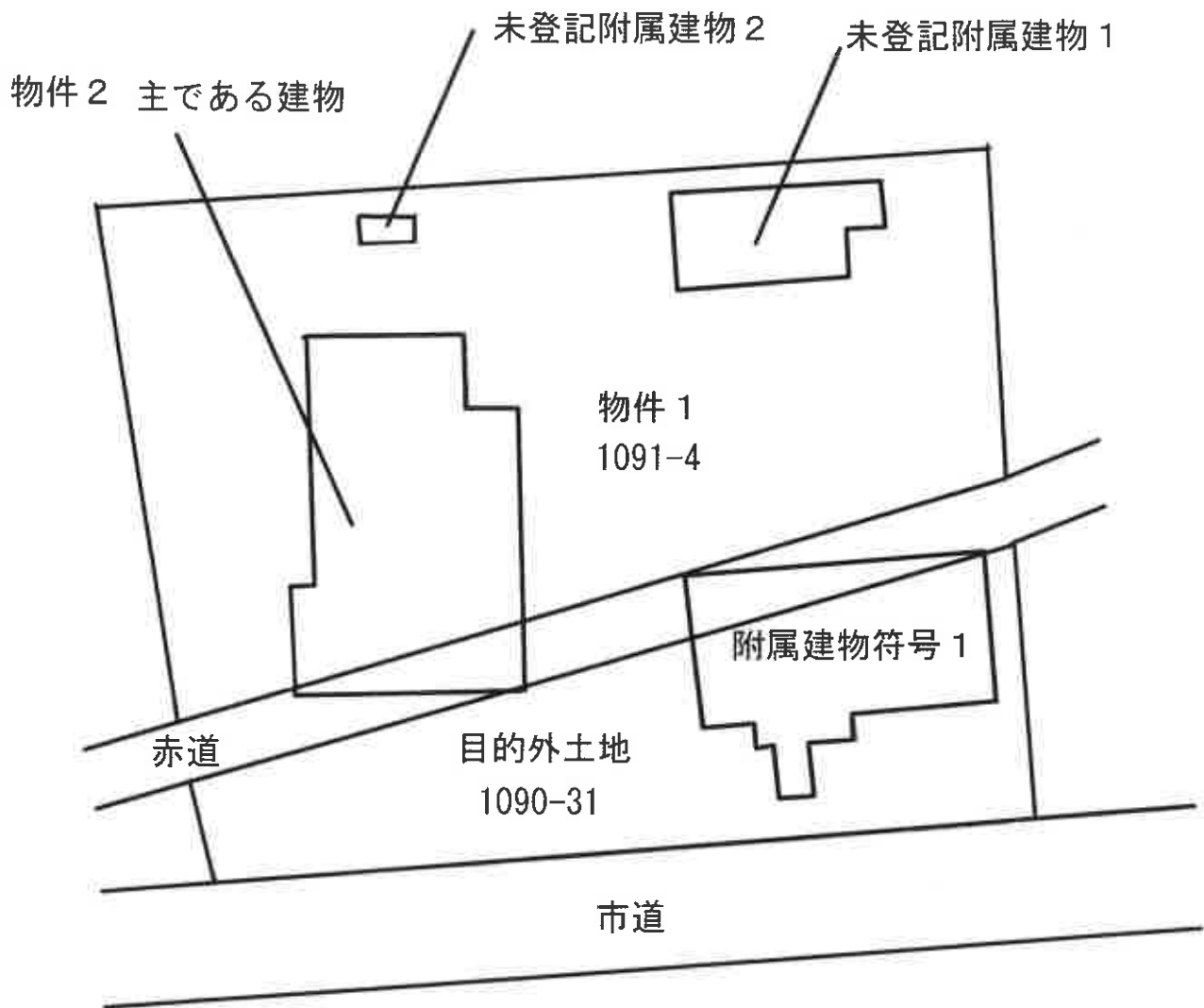
未登記附属建物 2

便所



間取図
(評価人作成)

土地建物位置関係図



(本図は、公図・建物図面等を参考に実査により作成した概略図です)