

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 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 10 月 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 170, 000 936, 000	一括	234, 000	23, 240	0
1	360, 000				
2	810, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 香取市福田字北ノ台 |
| | 地 番 | 959番102 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市福田字北ノ台959番地102 |
| | 家屋 番号 | 959番102 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル
2階 43.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月14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】

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】

売却基準価額は、本件土地の浄化槽からの排水が南東側隣地（地番959番117）に設置された吸込槽に接続して同隣地において敷地内処理していること、本件土地に接面する南西側私道の持分を有していないこと等を考慮して定められている。なお、同私道の管理費として、年間1万円程度を負担しているとのことである。

《 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 | 香取市福田字北ノ台 |
| | 地 番 | 959番102 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市福田字北ノ台959番地102 |
| | 家屋 番号 | 959番102 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル
2階 43.88平方メートル |



令和7年(ヌ)第110号
令和7年6月16日受理
令和7年7月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 | 香取市福田字北ノ台 |
| | 地 番 | 959番102 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市福田字北ノ台959番地102 |
| | 家屋 番号 | 959番102 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル
2階 43.88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		
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	「その他の事項」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	・法務局備え付けの建物図面の方位が実際の方位と異なっており、同図面の北西方向が実際の北方向になる。なお、同図面は平成4年の物件1土地分筆前に作成されたものである。 ・「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 修正後の建物図面（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

その他の事項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地等として利用されており、南西側が幅員約6.2メートルの私道に接する。本土地北西側の私道寄りに駐車スペースがある(写真①参照)。なお、本建物が接する私道部分(959番114、地目：公衆用道路)について、債務者は共有持分を有していない(「関係人の陳述等」参照)。
- 2(1) 本土地と接面私道及び各隣接地との間に設置されたブロック塀等を地積測量図と照合することにより、本土地の範囲を認識することは可能である。
(2) 本土地の北西側隣接地(959番103、地目：宅地、所有者：法人)内に盛られた枯草等を含む土砂の一部が上記ブロック塀の上部まで達している(写真①参照)。また、北東側隣接地(959番146、地目：宅地、所有者：個人)内には廃車と見られる複数台の自動車が置かれていた。
- 3 本土地の南端付近には電柱が立っており、その近くに井戸がある(写真②参照)。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在しており、居住者によって現に居宅として使用されている(写真③④参照)。内部は大量の家財道具等で雑然とした状態であり、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。
- 2 本建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・脱衣所やユニットバスの内壁クロスにカビが広範囲に発生している。
 - ・階段の内壁クロスにひび割れや剥がれた箇所がある(写真⑤参照)。
 - ・洋室Bの天井クロスにカビと思われるシミがある(写真⑥参照)。

(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
■債務者の父	本建物には、私と息子(債務者)夫婦が住んでいます。 本建物の水回り設備等に不具合はありません。 本建物内でペットは飼育していません。 本土地内の浄化槽からの排水は隣の土地(959番117)に設置された吸込槽に流して処理されています。 本土地前の私道の管理費として年1万円程度を負担しています。私道のどの部分を息子が所有しているのかは分かりません。 本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。 (令和7年6月25日に電話聴取、同年7月14日に面談聴取)

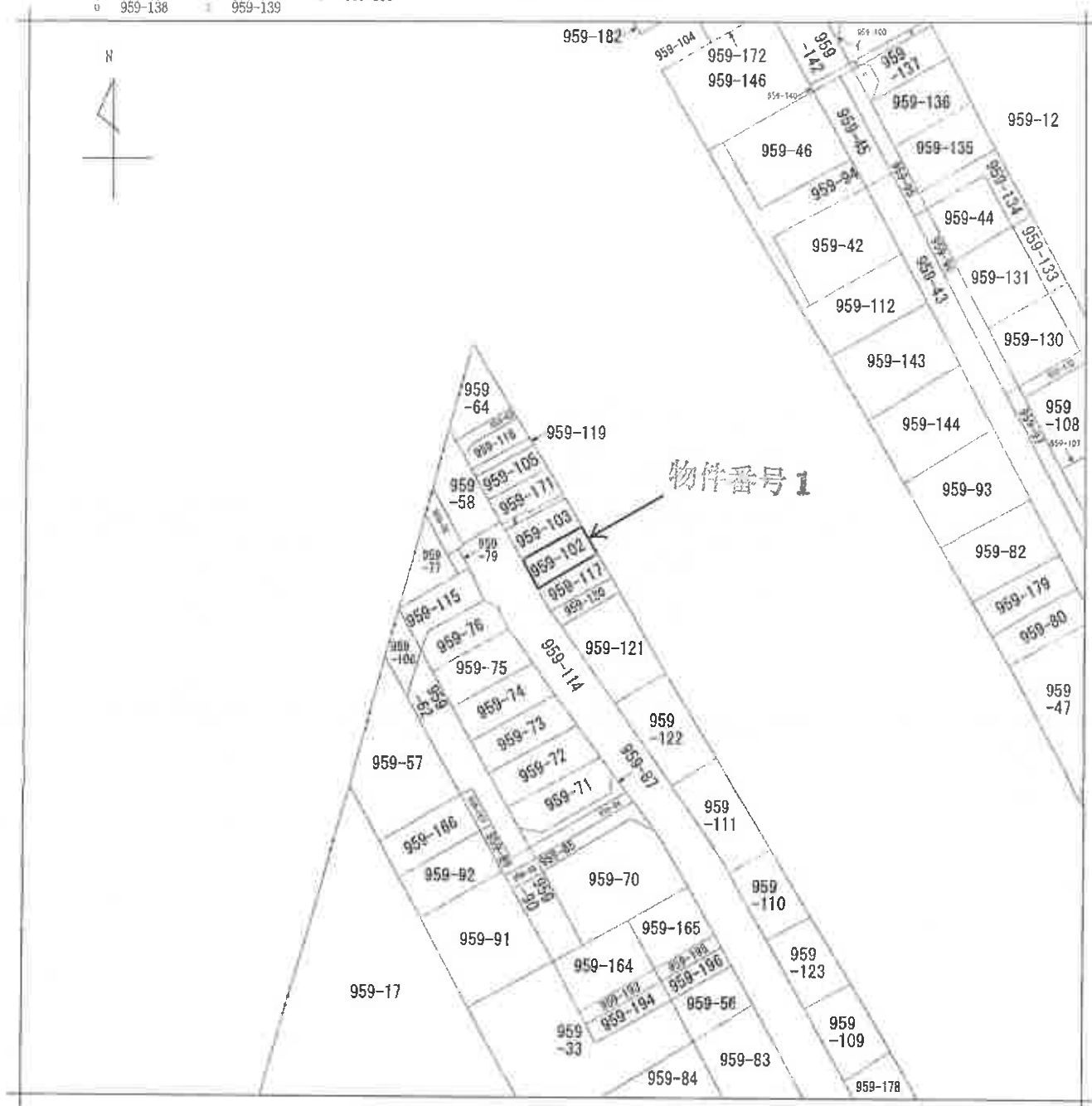
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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19日 (木) ①10:15-10:20 ②10:30-10:35	①香取市役所税務課 ②千葉地方法務局 香取支局	①物件1周辺の地番図取得 ②接面私道等の登記記録調査
7年6月23日 (月) 14:55-15:10	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函
7年6月25日 (水) 16:20-16:30	千葉地方裁判所 執行官室	債務者の父より本建物の占有状況を電話聴取、同人と 立入調査日の打ち合わせ
7年7月14日 (月) 15:00-16:15	物件所在地	債務者の父が立会いのうえ評価人とともに立入調査、 占有状況等確認、室内等写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

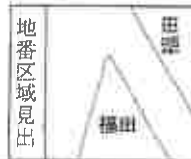
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

959-101 959-98 959-104
959-138 959-139



物件番号 1

(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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	香取市福田字北ノ台				地番	959番102			
出力縮尺	1/600	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	明治21年9月21日			備付年月日(原図)	平成3年1月			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。

(千葉地方税務局香取支局管轄)

令和7年5月16日

千葉地方税務局成田出張所

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成4年6月23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。
(千葉地方裁判所香取支庁管轄)
平成7年5月16日 千葉地方裁判所成田出張所

登記官

(7 枚目)

部次番号 15-2

246548

平成4.6.23
地積測量図

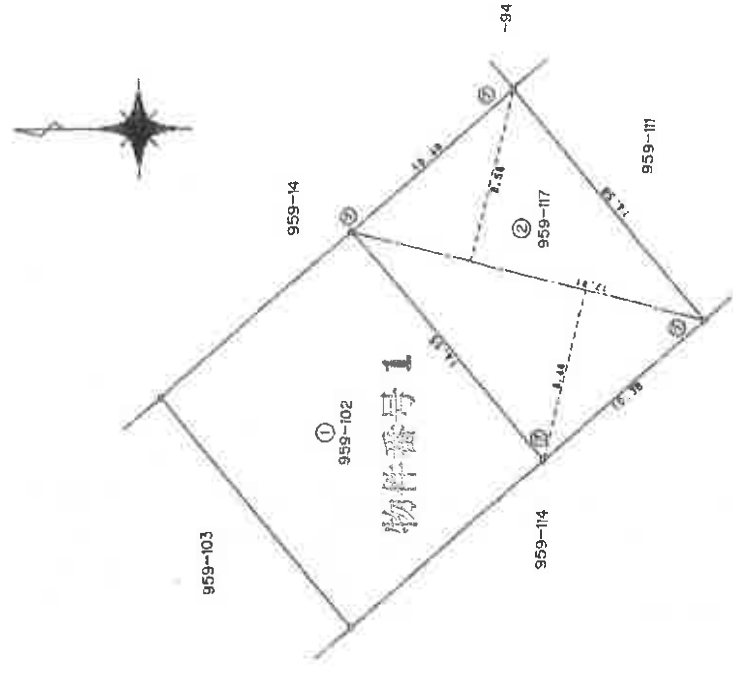
地番	355-117
土地の所在	在田市福田字北ノ台

香取市

三 求 求 換 換

地積② 959-117			
NO.	坪	方	換 換
	17.81	8.58	152.8098
	17.81	8.48	151.0288
		換 換	303.8386
		換 換	151.9130
		換 換	151.91

地積① 959-102			
NO.	坪	方	換 換
330.6577			151.9130
		換 換	178.73840
		換 換	178.73



境界線の種類	
②	コンクリート柱
③	プラスチック柱

作製者	申請人	縮尺 1/250
(千葉土地堂測量士会印紙)		

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年3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。
(千葉県地方公務局査取支局管理)
令和7年5月8日 千葉県地方公務局成田出張所

登記番

(8 枚目)

図表番号：13-1

31060

各階平面図

家屋番号

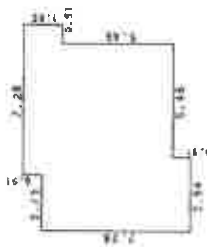
955-102

建物図面

建物の所在

千葉県市川市北ノ台955番地102

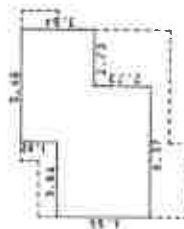
1 階



求積表

7.28 X 2.73	=	19.8744
8.19 X 0.91	=	7.4529
7.28 X 5.46	=	39.7488
1.82 X 0.91	=	1.6562
合計		68.7323
床面積		68.73 ㎡

2 階



求積表

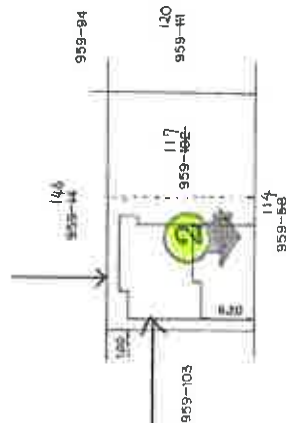
4.55 X 3.64	=	16.5620
6.37 X 2.73	=	17.3901
3.64 X 2.73	=	9.9372
合計		43.8893
床面積		43.88 ㎡

写真撮影位置と方向



方位修正後

物件番号1 (分筆後)



物件番号2

作製者

W 日作製

縮尺 1/250

申請人

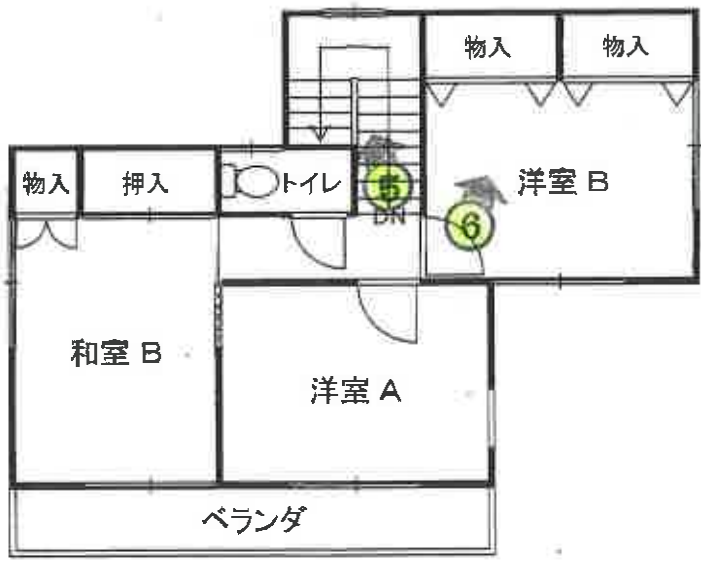
縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

間取図

写真撮影位置と方向



評価人作成



①



②

電柱

井戸



③



④



⑤

内壁クロスの
ひび割れ・剥がれ



⑥

天井クロスのシミ

令和 7 年（ヌ）第 1 1 0 号

令和 7 年 7 月 1 4 日 現地調査

令和 7 年 7 月 1 5 日 評 価

小 調 第 1 0 2 4 号 発行番号

令和 7 年 7 月 2 3 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 畑 昌 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 1 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 8 1 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 6 1 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 5 8 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。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1, 2	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 香取市福田字北ノ台 | | |
| | 地 番 | 959番102 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 178.73平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 香取市福田字北ノ台959番地102 | | |
| | 家屋 番号 | 959番102 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 68.73平方メートル | |
| | | 2階 | 43.88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	J R 成田線「佐原」駅の南西方・道路距離約10 k m 京成本線「東成田」駅の北東方・道路距離約12 k m 最寄バス停「産業所前」の北西方・道路距離約250m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のなかに事業所，空地等も見られる県道背後の住宅地域である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件	形状（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（南西），間口（約12.4m），奥行（約14.5m），地積は登記（178.73㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側私道，幅員（約6.2m），連続性（劣る），舗装（有），歩道（無），側溝（無），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	平成元年8月28日・154-1
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
土 地 の 利 用 状 況 等	再 建 築 の 可 否	可能
	物件1は，物件2の建物の敷地，庭及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は，北東側が事業所・倉庫・廃車置場等，北西側・南東側は空地，南西側は道路を介し戸建住宅である。	
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（井戸水） ガス配管 なし（プロパン） 下 水 道 なし（浄化槽，特記事項参照）	

土 壤 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	○ 浄化槽のブローアのコンセントが外れており、現在稼働していない状態と推定される。 浄化槽からの排水は、南東側隣地（地番959番117）に設置された吸込槽（建築計画概要書上は蒸発散槽）に接続し、当該隣地にて敷地内処理しているとのこと。 ○ 目的物件は、接面する南西側私道の持分を有していない。 私道管理費として、年間1万円程度を負担しているとのこと。 ○ 敷地の南端付近に東京電力の電柱が存する。

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4年3月10日新築 約33年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング張り等 ビニールクロス貼り，砂壁等 ビニールクロス貼り，合板等 フローリング張り，畳等 台所，ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気，個別井戸，浄化槽，プロパンガス） 床下収納等
床面積（現況）	床面積	1階 68.73㎡ 2階 43.88㎡ 延べ 112.61㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者が，家族と居住して占有中。	
特 記 事 項	○ 建築確認：香第310号，平成3年12月18日 完了検査：なし ○ 外壁は経年程度の汚れのほか，塗装の剥れが散見される。 ○ 室内全般に経年劣化によるクロスの汚れ・浮き，フローリングの汚れ小傷等が確認される。 ○ 居間を中心に，タバコによるクロスのヤニ焼けが見られる。 ○ 脱衣所・ユニットバスにカビが発生している。 ○ 階段の壁クロスにひび割れ・剥れが複数見られる。 ○ 2階洋室Bの天井クロスにシミが広がっている。	

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	6,460	0.82	178.73	1/1	0.90	852,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（香取（県）－9）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,200\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & = & 6,460\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 ： 特にない。

◇ 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 ： 道路方位＋4%，私道持分なし－2%，排水設備の状態－20%
計（相乗積）－18%

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 持 分 ： 登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価 ： 古家の存在等を考慮した。－10%

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	180,000	112.61	0.040	1/1	811,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2	0.05	0年	約33年	0.05	0.20	0.040

◇ 耐用年数法（定額法）：

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

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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	852,000	0.40	法定地上権	341,000

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40%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カ, 1②オ） 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	852,000	－ 341,000		1.00	0.70	360,000
2	811,000	＋ 341,000	1.00	1.00	0.70	810,000
一 括 価 格（合 計）						1,170,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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

○ 基準地価格（香取（県）－9）

所 在：香取市沢字八反田1841番

価 格：6,200円/㎡

位 置：京成東成田線「東成田」駅の北東方約11kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,711㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員3.4m市道

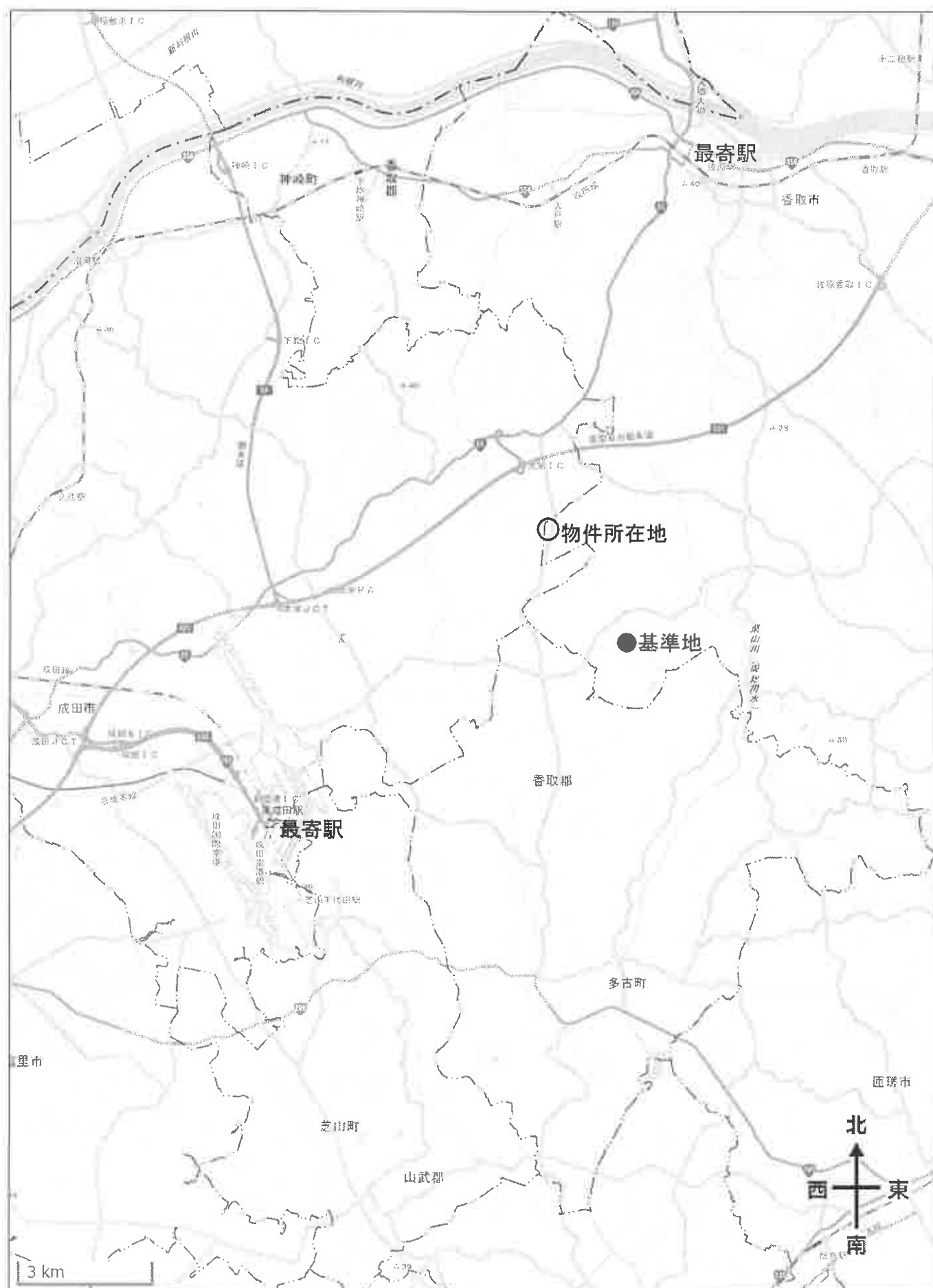
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定（建蔽率60%，容積率200%）

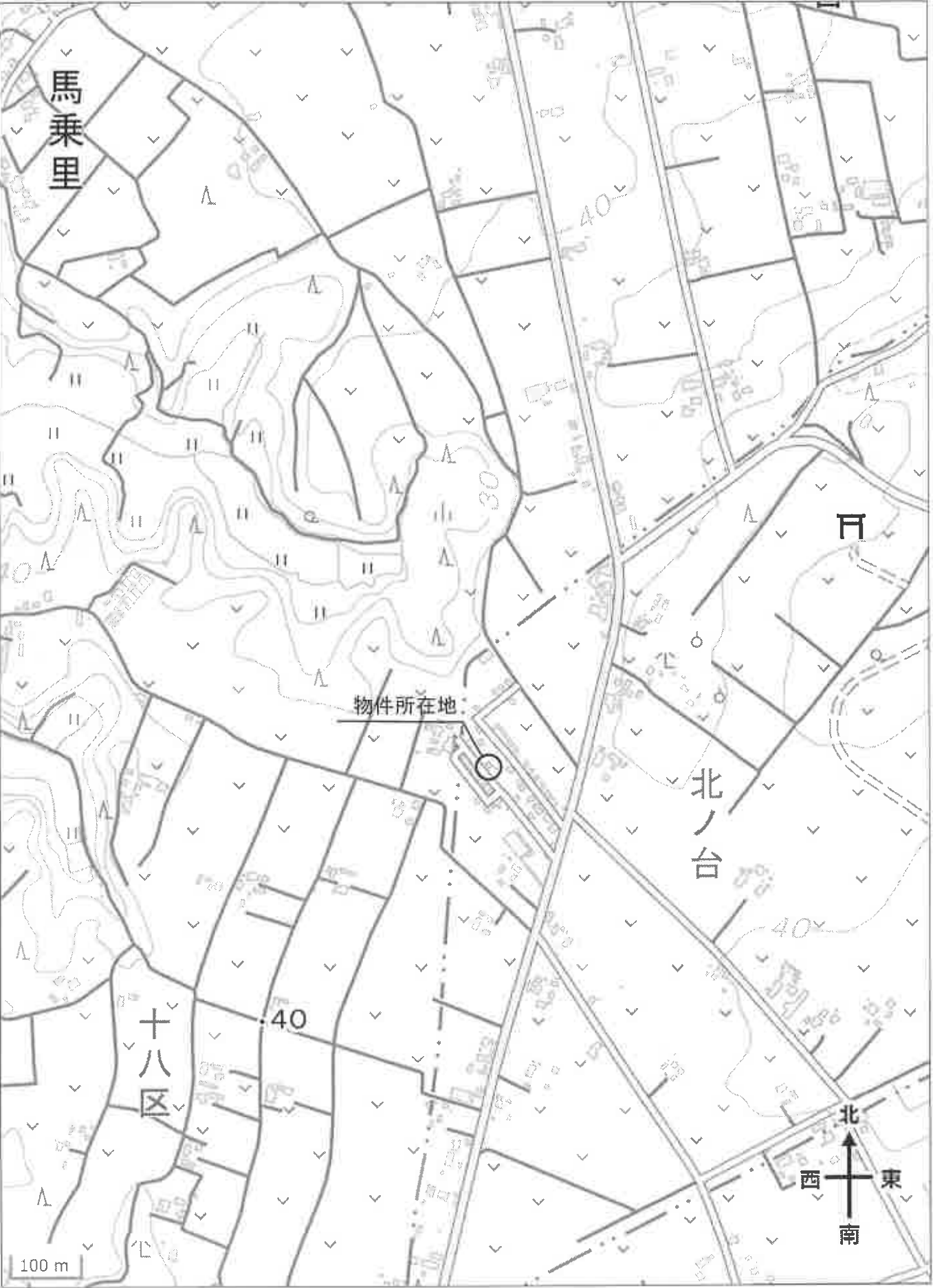
地 域 の 概 要：中規模の在来の農家住宅が多い農家住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 公図写（地番図）
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図

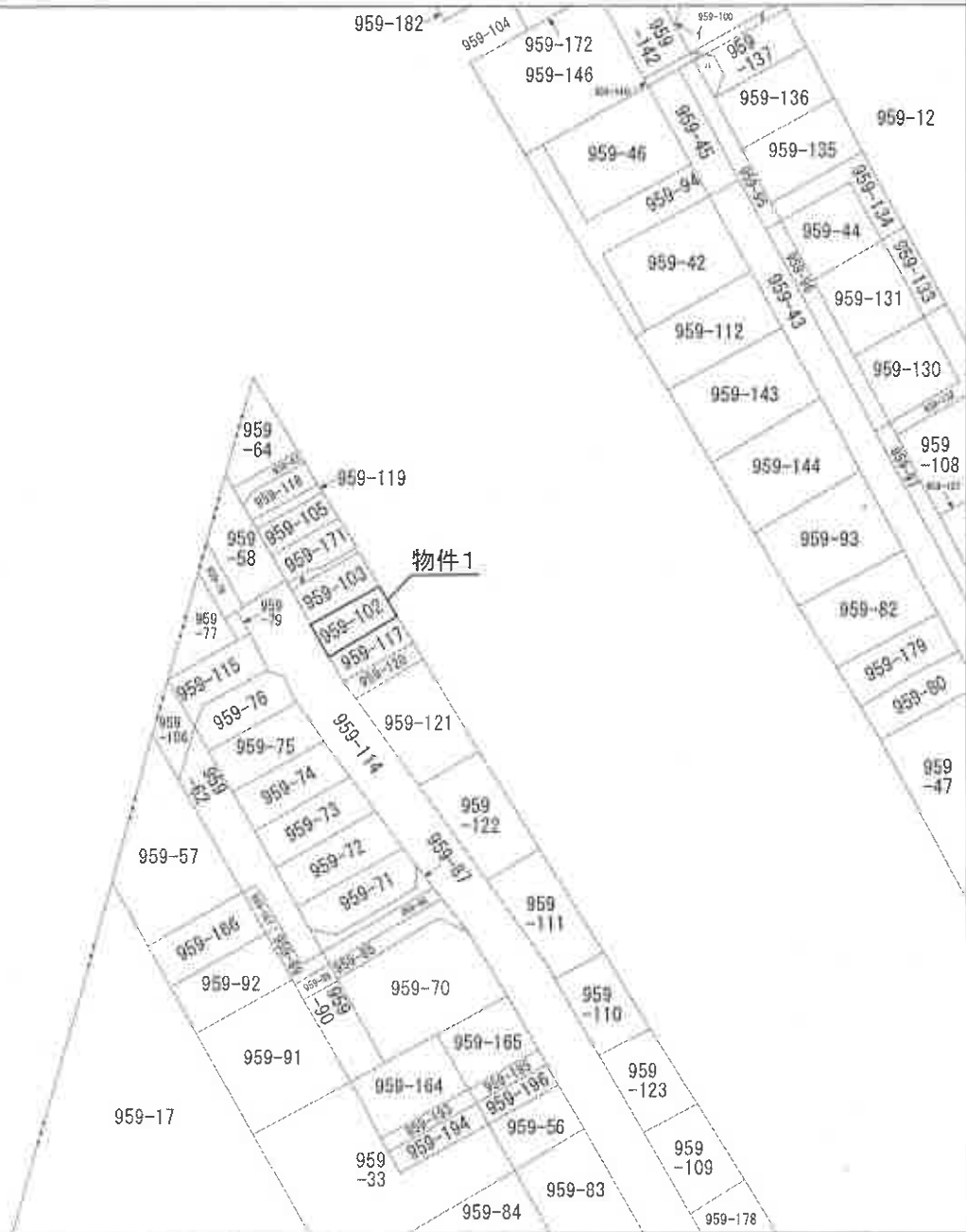
以 上





公図写

イ 959-101 ハ 959-98 ニ 959-104
 ウ 959-138 ヒ 959-139



(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	香取市福田字北ノ台				地番	959番102			
出力尺	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	明治21年9月21日			備付年月日(原図)	平成3年1月			補事項		

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。

(千葉県地方務局香取支局管轄)

令和7年5月16日

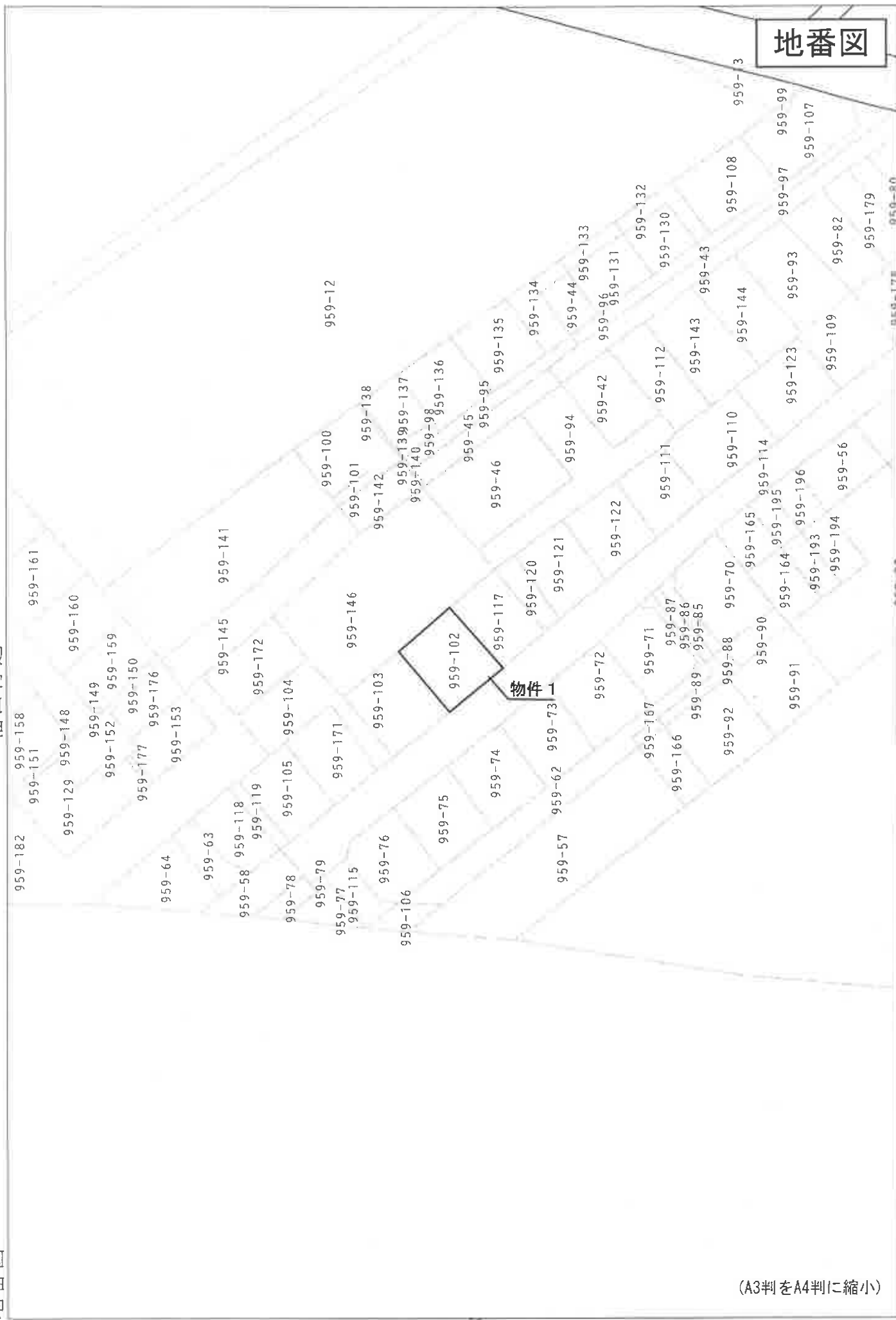
千葉県地方務局成田出張所

登記官

請求番号: 15-1

(1/1)

(A3判をA4判に縮小)



(注) この図面は課税上地番の配置を確認するために公図等から作成した図面であり、実際に作成されたものではない。また、この図面は、形状、面積、地番について正確に表すものではありません。この図面は、地番図により境界争いを防ぎ、地番図の正確性を保つていただきます。

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成4年6月23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。

千葉県地方税務局香取支局(管轄)

令和7年5月16日

千葉県地方税務局成田出張所

登記官

246548

地積測量図

地番 559-117

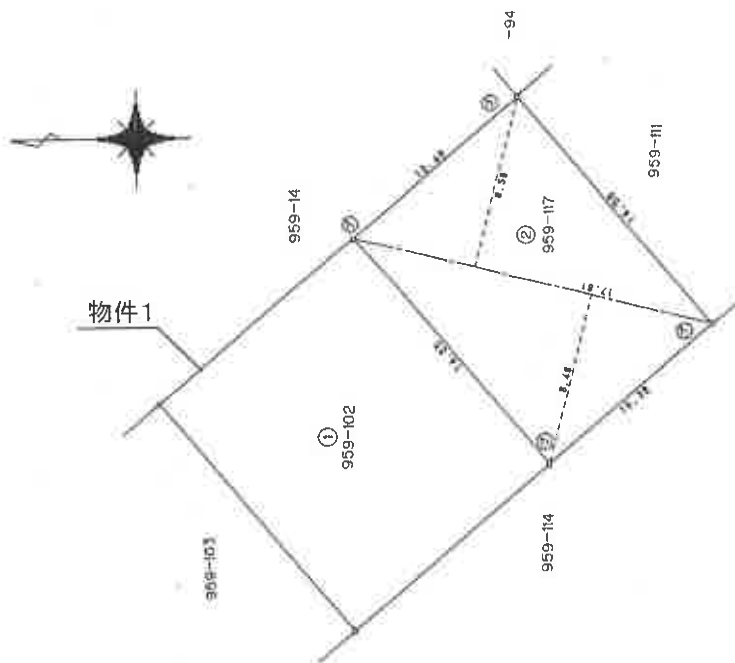
土地の所在 佐原市福田字北ノ台

香取市

三斜求積表

地番	959-117	高さ	底面積
NO.	底辺	8.58	152.8098
	17.81	8.48	151.0288
	17.81		303.8386
		底面積	151.91930
		地積	151.91

測地番	959-102	線量	地積
公測	330.6577	線地積	178.73840
		地積	178.73



地積測量図

境界線の種類
⑤ コンクリート杭
④ プラスチック杭

縮尺 1/250

申請人

作製者

(平成4年6月19日作製)

(千葉県地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日 平成4年3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。
(千葉県地方事務局香取支局管轄)

令和7年5月8日 千葉県地方事務局成田出張所

登記官

各階平面図

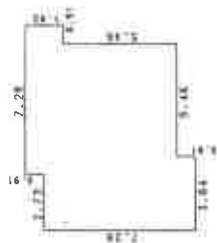
31060

家屋番号 959-102

建物の所在 香取市 佐原市福田字北ノ台959番地102

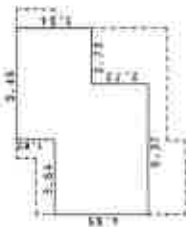
建物図面

1 階



求積表

2 階



求積表

(A3版をA4版に縮小)

物件1
959-102

物件2
959-103

評価人による加筆修正

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家調査士会附紙)

建物図面

請求番号 13-1

間取図

