

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                       | 日 時 令和 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 千葉地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                                 | 日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                               | 令和 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 23 日 午後 4 時 30 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>令和 7 年 5 月 14 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 9, 120, 000<br>7, 296, 000 | 一括       | 1, 824, 000 | 54, 668  | 14, 640  |
| 1    | 2, 290, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 6, 830, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 佐倉市西志津七丁目                        |
|   | 地 番   | 17番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 109.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 佐倉市西志津七丁目17番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 17番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.65平方メートル<br>2階 43.26平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

---

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

なし

### 《 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   | 佐倉市西志津七丁目                        |
|   | 地 番   | 17番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 109.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 佐倉市西志津七丁目17番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 17番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.65平方メートル<br>2階 43.26平方メートル |



令和6年(ケ)第475号  
令和7年1月6日受理  
令和7年2月13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 佐倉市西志津七丁目  
地 番 17番4  
地 目 宅地  
地 積 109.13平方メートル
- 2 所 在 佐倉市西志津七丁目17番地4  
家屋 番号 17番4  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.65平方メートル  
2階 43.26平方メートル



|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住 居 表 示              | 佐倉市西志津 7-17-6                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 土 地                  | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現 況 地 目              | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                |  |  |
| 形 状                  | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                             |  |  |
| 下記以外の建物<br>（目的外建物）   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                       |  |  |
| そ の 他 の 事 項          |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 建 物                  | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種 類：<br>構 造：<br>床面積：         }                                                                                                                                            |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅（空家）として占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                              |  |  |
| 上記以外の敷地<br>（目的外土地）   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                       |  |  |
| そ の 他 の 事 項          |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 平成 年、日         }                                                                                                                             |  |  |
| 土地建物の位置関係            | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                               |
| ■近隣居住者            | <p>(令和<sup>7</sup><del>6</del>年1月9日面談にて聴取)</p> <p>所有者は1か月位前に本建物から家財道具を運び出していましたが、ときどき物を取りに来ているようで、1週間前にも所有者と奥さんの2人で来ていました。今は住んでいないのではないかと思います。所有者は車が好きな人で、敷地に車の部品がいろいろと置いてあります。</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

## 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 本土地は北側が公衆用道路に面する概ね長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。南東側角地点を除き本土地の三方の各角地点に境界杭が存在した。公衆用道路に面する部分を除き、本土地の周囲にはブロック塀、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地南側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。なお、令和7年1月9日及び同月17日の調査時に本土地北側部分にナンバープレートのない自動車が1台存在したところ、同年2月6日の調査時には当該自動車は存在しなかった。
- 3 本土地の東側及び南側部分にタイヤのほか、自動車部品が存在した。

### 第3 物件2について

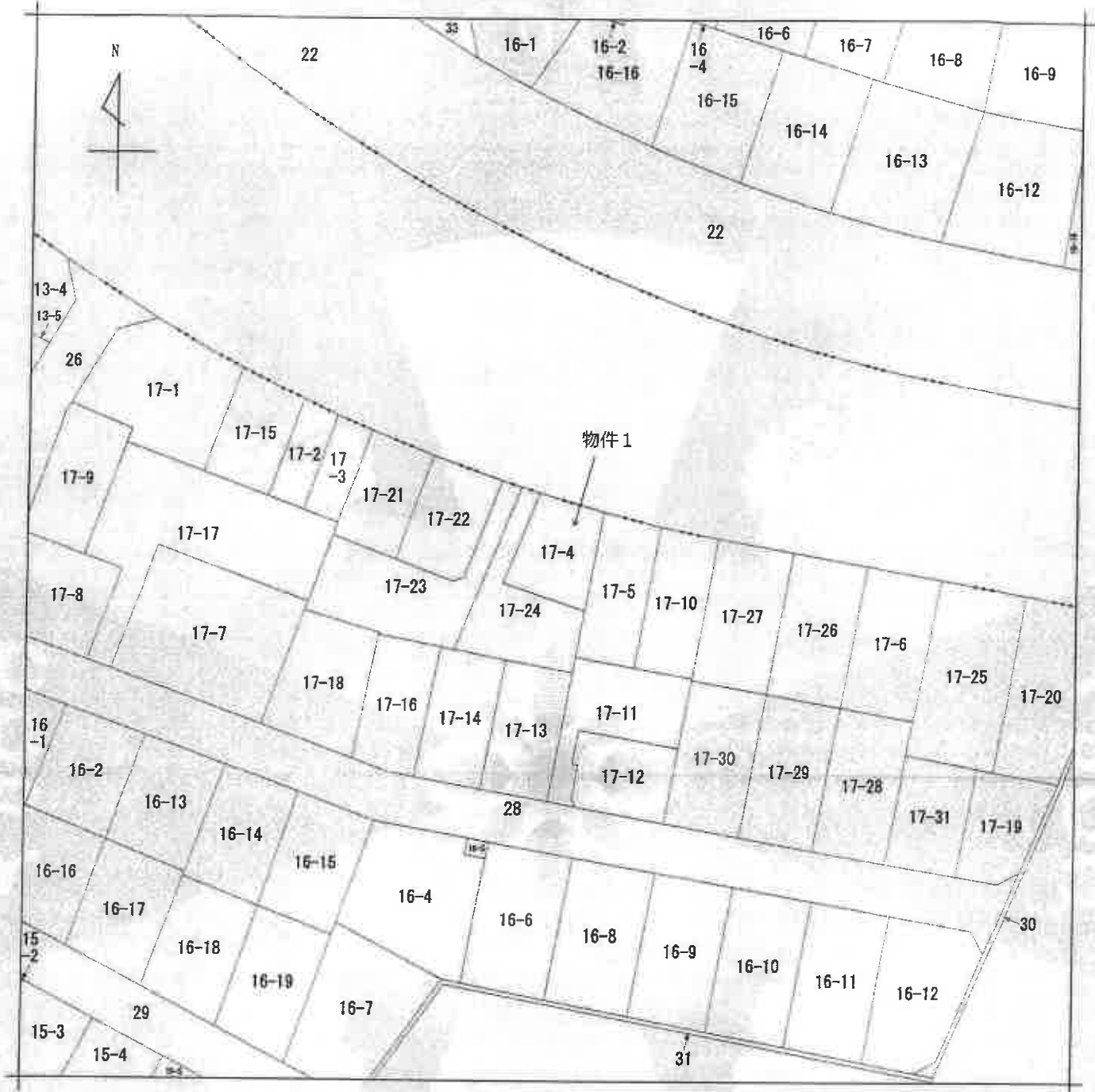
- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
  - (1) 玄関ポーチ付近のブロック塀部分に所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
  - (2) 本建物内に所有者宛ての郵便物のほか同人宛ての町内会費の集金袋が存在した。
  - (3) 水道メーターに給水停止処分票が挟まっていた。
  - (4) ガスメーターに「ガス止」の表示が存在した。
  - (5) 本建物内には家財道具及び日用雑貨等が存在したものの、それらは現に使用されている状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 2階中央小屋裏部分に小屋裏収納（床面積約4.4㎡、最高天井高約1m）が存在する。
- 3 2階東側洋室の東側物入の扉に傷が見受けられたほか、内壁に穴が開いていた。2階シャワー室の扉にひびが入り、テープが貼ってあった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

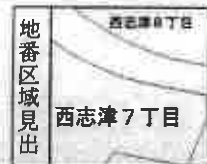
| 調 査 の 経 過                                                              |                   |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                              | 調 査 の 場 所 等       | 調 査 の 方 法 等                                                                                |
| 7年1月9日 (木)<br>14:30-15:10                                              | 物件所在地             | 物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函<br>近隣居住者に面談、占有関係聴取                                                    |
| 7年1月17日 (金)<br>18:42-18:45                                             | 物件所在地<br><br>執行官室 | 全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査<br><br>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<br>佐倉市役所に対し、本建物平面図送付囑託 |
| 7年1月23日 (木)                                                            | 執行官室              | 佐倉市役所から本建物平面図到着                                                                            |
| 7年1月29日 (水)                                                            | 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<br>所有者に対し、占有関係照会書送付                           |
| 7年1月30日 (木)                                                            | 執行官室              | 所有者に対し、解錠立入調査期日通知書送付 (速達)                                                                  |
| 7年2月6日 (木)<br>10:00-10:50                                              | 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)<br>■ 令和7年2月6日<br>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   | 所在        | 佐倉市西志津七丁目 |    |            |  | 地番   | 17番4                 |  |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分      | 甲一 | 座標系番号又は記号  |  | 分類   | 地図に準ずる図面 (国調法19-5指定) |  | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成7年8月26日 |           |    | 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。

(千葉地方方法務局佐倉支局管轄)

(A3判をA4判に縮小した)

令和6年12月4日

千葉地方方法務局

請求番号: 26-1

登記官

( 6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成15年5月29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。  
(千葉県地方税務局佐倉支局管轄)

令和6年12月4日 千葉県地方税務局

登記官

(7 枚目)

216856

地積測量図

地番 17-4, 17-21, 17-23, 17-24

土地の所在 佐倉市西浜津七丁目

求積表

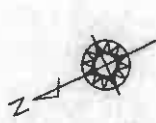
| 地番 | 17-4   | 高さ    | 面積          |
|----|--------|-------|-------------|
| 1  | 12.317 | 3.972 | 49.996324   |
| 2  | 13.165 | 9.135 | 120.282275  |
| 3  | 13.165 | 4.102 | 54.002830   |
| 合計 |        |       | 219.261429  |
| 合計 |        |       | 109.1307145 |
| 合計 |        |       | 109.13      |

| 地番 | 17-21  | 高さ    | 面積          |
|----|--------|-------|-------------|
| 1  | 13.484 | 6.223 | 83.910932   |
| 2  | 13.484 | 7.946 | 107.130380  |
| 3  | 8.422  | 1.849 | 15.572276   |
| 4  | 13.319 | 0.973 | 12.959387   |
| 合計 |        |       | 219.572977  |
| 合計 |        |       | 108.7864895 |
| 合計 |        |       | 109.78      |

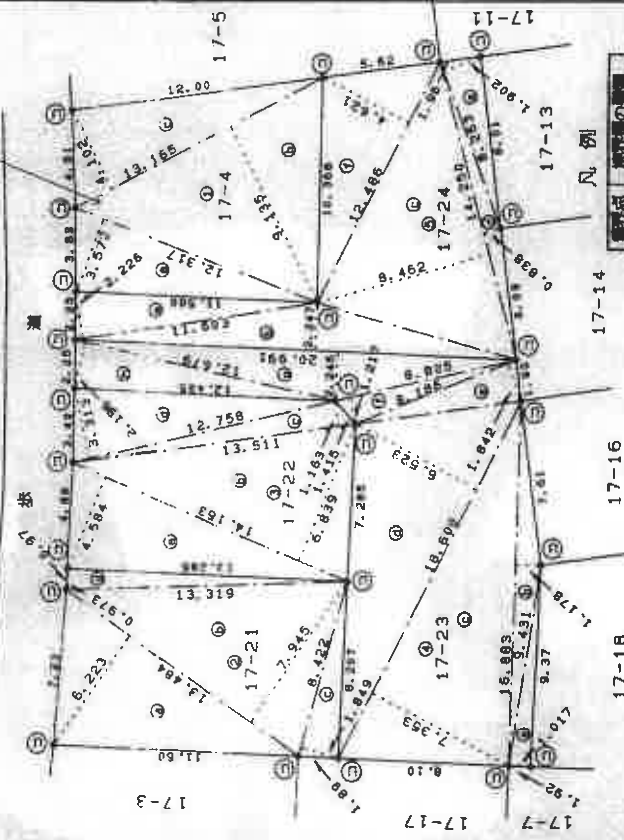
| 地番 | 17-23  | 高さ    | 面積          |
|----|--------|-------|-------------|
| 1  | 14.163 | 4.584 | 64.923192   |
| 2  | 14.163 | 6.839 | 96.860757   |
| 3  | 13.511 | 1.163 | 15.713293   |
| 4  | 12.758 | 3.313 | 42.267254   |
| 合計 |        |       | 219.764496  |
| 合計 |        |       | 109.8822480 |
| 合計 |        |       | 109.88      |

| 地番 | 17-23  | 高さ    | 面積          |
|----|--------|-------|-------------|
| 1  | 9.431  | 1.017 | 9.591327    |
| 2  | 16.883 | 1.178 | 19.888174   |
| 3  | 18.600 | 7.353 | 136.785800  |
| 4  | 18.600 | 6.523 | 121.327800  |
| 5  | 8.186  | 1.842 | 15.078612   |
| 6  | 8.806  | 1.217 | 10.718585   |
| 7  | 20.991 | 2.245 | 47.124795   |
| 8  | 12.673 | 2.185 | 27.543084   |
| 合計 |        |       | 388.336277  |
| 合計 |        |       | 194.1676385 |
| 合計 |        |       | 194.16      |

| 地番 | 17-24  | 高さ    | 面積          |
|----|--------|-------|-------------|
| 1  | 11.603 | 2.226 | 25.826278   |
| 2  | 20.991 | 2.247 | 47.166777   |
| 3  | 14.250 | 8.836 | 120.583500  |
| 4  | 14.250 | 0.836 | 11.941500   |
| 5  | 8.263  | 1.902 | 15.697206   |
| 6  | 12.486 | 4.621 | 57.697806   |
| 合計 |        |       | 278.915067  |
| 合計 |        |       | 139.4575335 |
| 合計 |        |       | 139.45      |



物件1



| 地番    | 面積         |
|-------|------------|
| 17-4  | 219.261429 |
| 17-21 | 219.572977 |
| 17-23 | 219.764496 |
| 17-24 | 278.915067 |

作製者

申請人

平成15年5月14日作製

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会出版)

請求番号：25-2

(A3判をA4判に縮小した)

平成15年5月29日登記

登記年月日：平成16年8月27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。  
(千葉地方方法務局佐倉支局管轄)  
令和6年12月4日 千葉地方方法務局

登記官

( 8 枚目)

請求番号：26-3

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

66218

各階平面図

建物図面図面

家屋番号 17-4

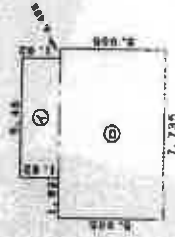
建物の所在 佐倉市西志津7丁目17番地4

1 階

収 容 表

|   |       |   |       |   |         |
|---|-------|---|-------|---|---------|
| ① | 5.45  | × | 1.82  | ＝ | 9.9372  |
| ② | 7.735 | × | 5.005 | ＝ | 38.7137 |
| 計 |       |   |       | ＝ | 48.6509 |

床面積 48.65 m<sup>2</sup>

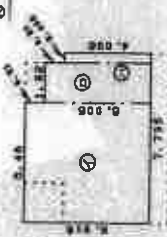


2 階

収 容 表

|   |       |   |       |   |         |
|---|-------|---|-------|---|---------|
| ① | 5.45  | × | 5.915 | ＝ | 32.2959 |
| ② | 1.82  | × | 5.005 | ＝ | 9.1091  |
| ③ | 0.485 | × | 4.095 | ＝ | 1.9832  |
| 計 |       |   |       | ＝ | 43.2682 |

床面積 43.26 m<sup>2</sup>



道 路

物件1

物件2

17-5

17-24

17-4

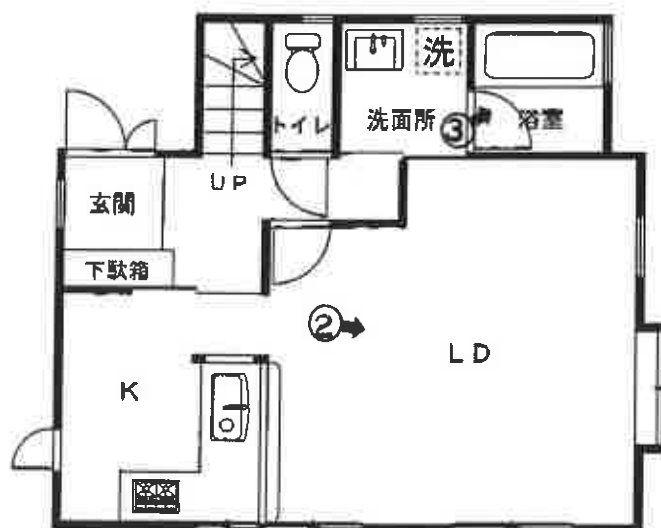
作 製 者

縮尺 250

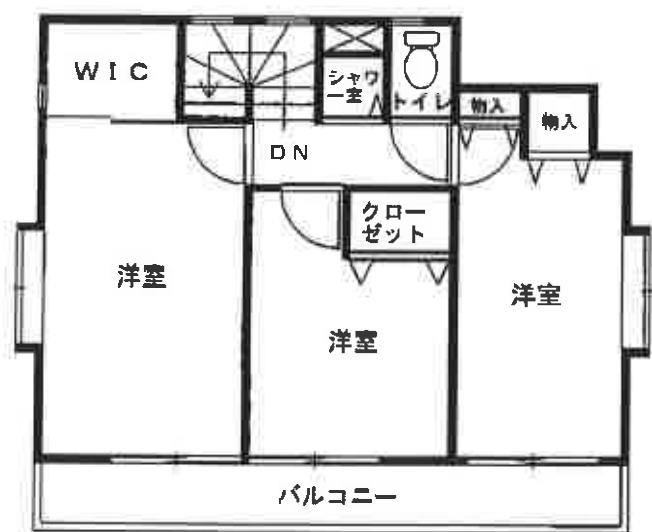
申 請 人

縮尺 500

平成16年8月27日登録



1 階



2 階

(注) Ⓔは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間 取 図  
(評価人作成)

( 9 枚目)

1



2



3



( 10 枚目 )

令和 6 年（ケ）第 475 号  
令和 7 年 2 月 6 日 現地調査  
令和 7 年 2 月 7 日 評価  
第 K-0174 号 発行番号  
令和 7 年 2 月 10 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 9,120,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 2,290,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 6,830,000 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。 |     | 住居表示:「西志津7-17-6」<br>同 左 |
| 番号  | 特 記 事 項     |     |                         |
| 1～2 | 特になし        |     |                         |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 佐倉市西志津七丁目                            |
|   | 地 番   | 17 番 4                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 109.13 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 佐倉市西志津七丁目 17 番地 4                    |
|   | 家屋 番号 | 17 番 4                               |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 48.65 平方メートル<br>2 階 43.26 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「志津駅」の南西方・道路距離約1.8km<br>最寄バス停「西志津小学校」の南東方・道路距離約230m<br>(別添「位置図」参照)                                          |                                                                                                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                                  | 中小規模の住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域                                                                                         |                                                                                                                                                         |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>ない一般的な規制)                | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                  | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>指定 60 %<br>指定 200 %<br>—<br>建築基準法第22条及び第23条指定区域<br>日影規制(4h-2.5h, 4m)<br>宅地造成工事規制区域<br>佐倉市景観計画<br>佐倉市立地適正化計画(居住誘導区域内, 都市機能<br>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( 北 ),<br>間口( 約 8.3 m ), 奥行( 約 11.5 m ),<br>地積( 109.13 m <sup>2</sup> (登記とほぼ同じ) ) |                                                                                                                                                         |
| 接面道路の状況                                                                    | 北側 市道( I - 8号線 ), 幅員( 約16.0m ), 連続性( 普通 ),<br>舗装( 有 ), 歩道 ( 有 ), 側溝( 有 ), 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。<br><br>隣地は, 周囲一帯が戸建住宅地。                                                                     |                                                                                                                                                         |
| 供 給 処 理 施 設<br>(敷地内までの引き込み<br>を基準に, 引き込みが有<br>る場合を「あり」, 無い場合<br>を「なし」とした。) | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 あり<br>下 水 道 あり                                                                              |                                                                                                                                                         |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土 壤 汚 染 等 | <p>1. 対象地周辺は、土地登記簿及び昭和54年及び平成21年撮影の航空写真からはもともと農地(畑)であった公算が高く、その後土地区画整理事業が施行され宅地化された後、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。</p> <p>2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</p> <p>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。</p> <p>4. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p>                                   |
| 特 記 事 項   | <p>1. 対象地のうち、接道部分の両端及び南西端には境界標としてのコンクリート杭を確認することができたが、南東端については庭に放置されたタイヤ類等があり確認することができなかった。</p> <p>しかし、西側、南側及び東側にかけての隣接地との境界にはフェンスブロックが並んでいたため、公図・地積測量図等により対象地の範囲を確認することができた。</p> <p>また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。</p> <p>2. 対象地の南側の庭にはタイヤや車のバンパー等が放置されていた。</p> |

## 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<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）<br>経 過 年 数<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                  | 平成 16 年 8 月 20 日新築<br>約 20 年<br>約 10 年                                                                                                            |
| 仕 様                                 | <p>構 造</p> <p>屋 根</p> <p>外 壁</p> <p>内 壁</p> <p>天 井</p> <p>床</p> <p>設 備</p> <p>その他</p> | <p>木造</p> <p>スレート葺</p> <p>サイディング</p> <p>ビニールクロス</p> <p>ビニールクロス等</p> <p>フローリング、CF等</p> <p>洗面台、キッチン、浴室、シャワー室、水洗トイレ等<br/>(電気、上下水道、都市ガス)</p> <p>—</p> |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 床面積（現況） | 床面積      1階      48.65 m <sup>2</sup><br>2階      43.26 m <sup>2</sup><br>延べ      91.91 m <sup>2</sup><br>（注：小屋裏部分に天井高（最高部）約1m、床面積約4.4m <sup>2</sup> の収納スペースがあるが、階層及び床面積には算入されない）                                                                                        |                                           |
| 現況用途等   | 現況用途<br>間取り                                                                                                                                                                                                                                                             | 1・2階は居宅、小屋裏は物置<br>3LDK+WIC+小屋裏収納（別添間取図参照） |
| 品等      | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
| 保守管理の状態 | 設備の不具合等の詳細については不明であるが、築後20年経過した建物であり、各部屋や廊下・階段等には小傷・汚れ・シミ等やクロスの剥がれ等が見られ、目視可能な範囲では、全体的には建物の外部・内部とも経年相応の減耗が見られるほか、<br>1. 1階洗面所の洗面台の蛇口が外されていた。<br>2. 2階シャワー室の扉に複数ヒビが入っており、ガムテープが貼られていた。<br>3. 2階東側洋室の大きな方の物入の扉が傷ついていたほか、中の壁に穴が空けられテープが貼られていた。<br>以上より、保守管理の状態はやや劣るものと思料する。 |                                           |
| 建物の利用状況 | 本件建物は、債務者兼所有者が空き家の状態で占有し所有しているものと認められる。                                                                                                                                                                                                                                 |                                           |
| 特記事項    | 1. 建築確認：平成16年5月12日付／第 佐倉市152号<br>検査済証：平成16年9月10日付／第 佐倉市完了163号<br>2. 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。                                                                                                                              |                                           |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 83,100               | 1.00      | 109.13          | 0.90      | 8,162,000                           |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(佐倉-31)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $74,400 \text{ 円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 = 83,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 北道路 ±0.0%

◇ 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 :

物件 1 北道路 ±0.0%

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 2        | 180,000             | 91.91              | 0.294    | 4,864,000                         |

ウ 現価率

| 物件<br>番号 | (1)耐用年数法(定額法) |                      |             |                      | (2)観察減価率          | 現価率<br>(1)(D)×(2) |
|----------|---------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------------|-------------------|
|          | (A)<br>残価率    | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法に<br>よる現価率 |                   |                   |
| 2        | 5%            | 10年                  | 20年         | 0.367                | ▲ 20%<br>( 0.80 ) | 0.294             |

(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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 8,162,000     | 0.60          | 法定地上権 | 4,897,000                          |

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<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------|
| 1               | 8,162,000                         | －4,897,000                           |                 | 1.0             | 0.7             | 2,290,000                                  |
| 2               | 4,864,000                         | ＋4,897,000                           |                 | 1.0             | 1.0             | 0.7                                        |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                                   |                                      |                 |                 |                 | 9,120,000                                  |

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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

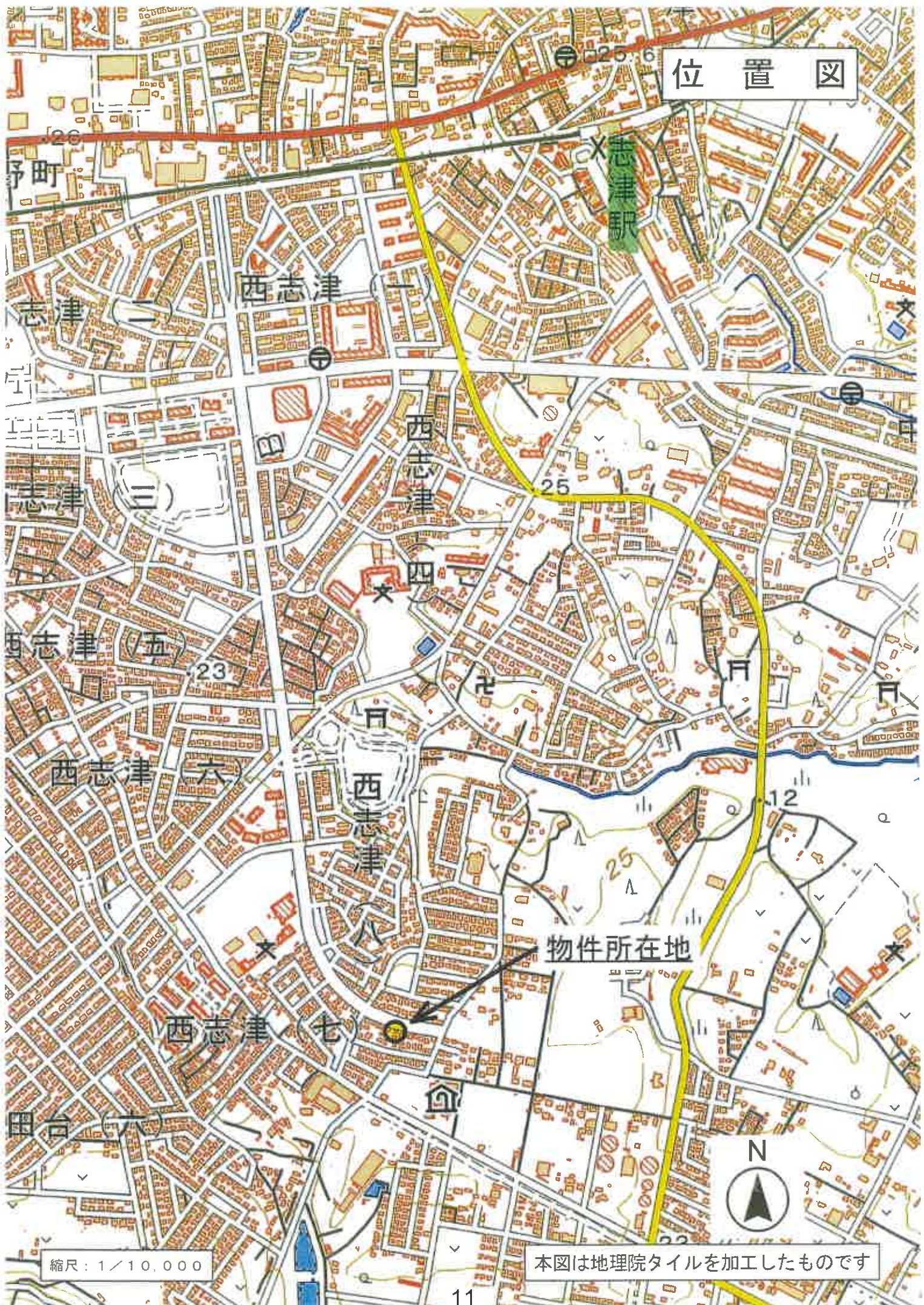
|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| 1 地価公示価格  | 佐倉-31                        |
| 所 在       | 千葉県佐倉市西志津7丁目16番15「西志津7-16-4」 |
| 価 格       | 74,400円/㎡                    |
| 位 置       | 京成本線「志津駅」の南西方約1.9kmに位置する。    |
| 価 格 時 点   | 令和6年1月1日                     |
| 地 積       | 138㎡                         |
| 供給処理施設    | 水道, ガス, 下水                   |
| 接 面 街 路   | 北側 幅員約 6.0m 市道               |
| 用 途 指 定 等 | 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率100%) |
| 地 域 の 概 要 | 中小規模の住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域       |

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 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

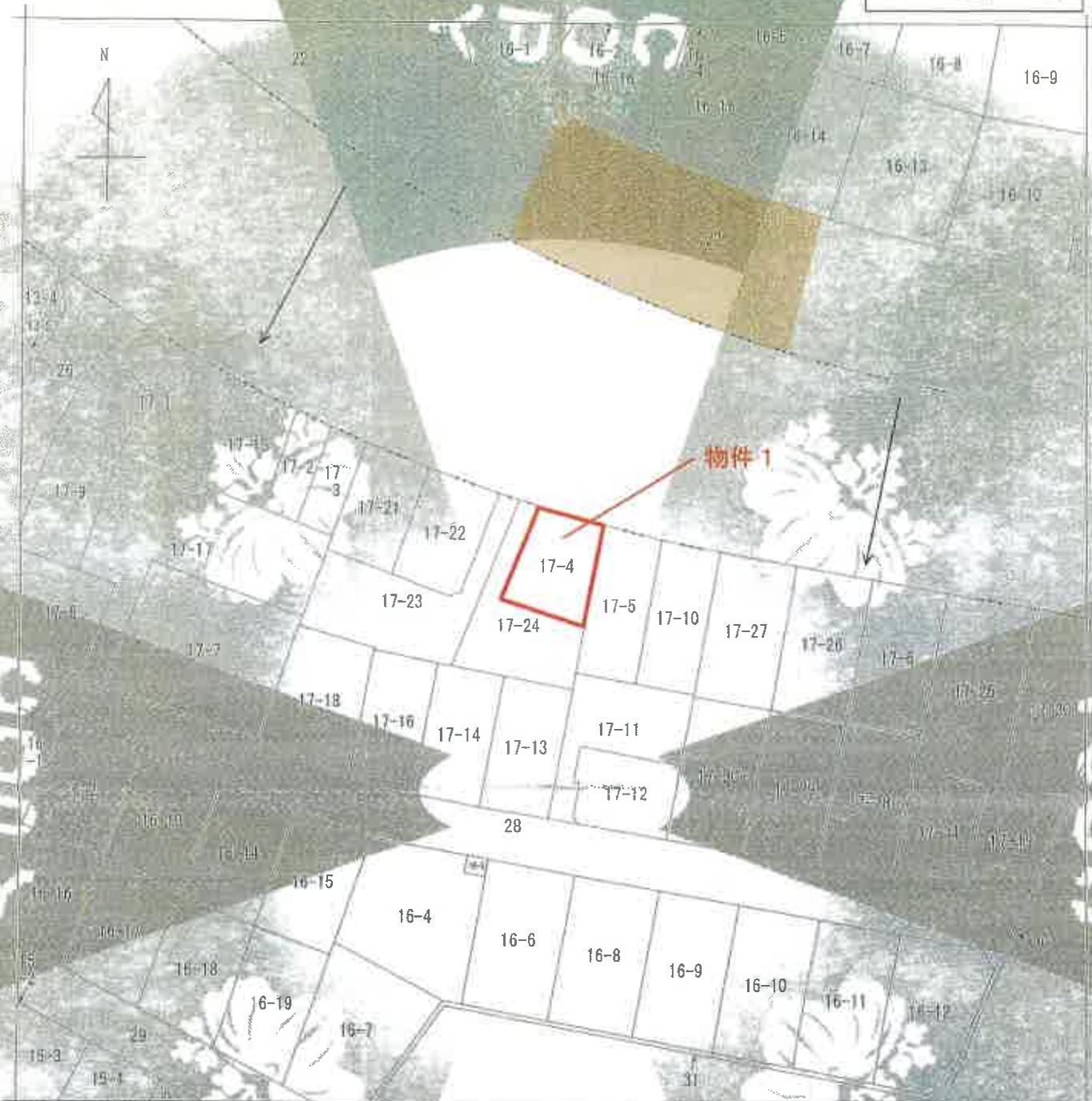
# 位置図



縮尺：1／10,000

本図は地理院タイルを加工したものです

公 函 写



(注)・測量に用いる測量図：土地の位置関係等に於いて正確な位置関係の地図が備え付けられるまでの間、これに代りて用いるとして購入した土地の位置関係等に於いて正確な位置関係の地図を提出する。

西津渡：平旦

[illegible]

これは地図に準ずる図面（二重写し）であり、正確な位置関係を示すものではありません。  
（千葉地方務局佐倉支局管地）  
令和6年12月4日  
千葉地方務局

本件写しはA3版を  
A4版に縮小したも  
のです

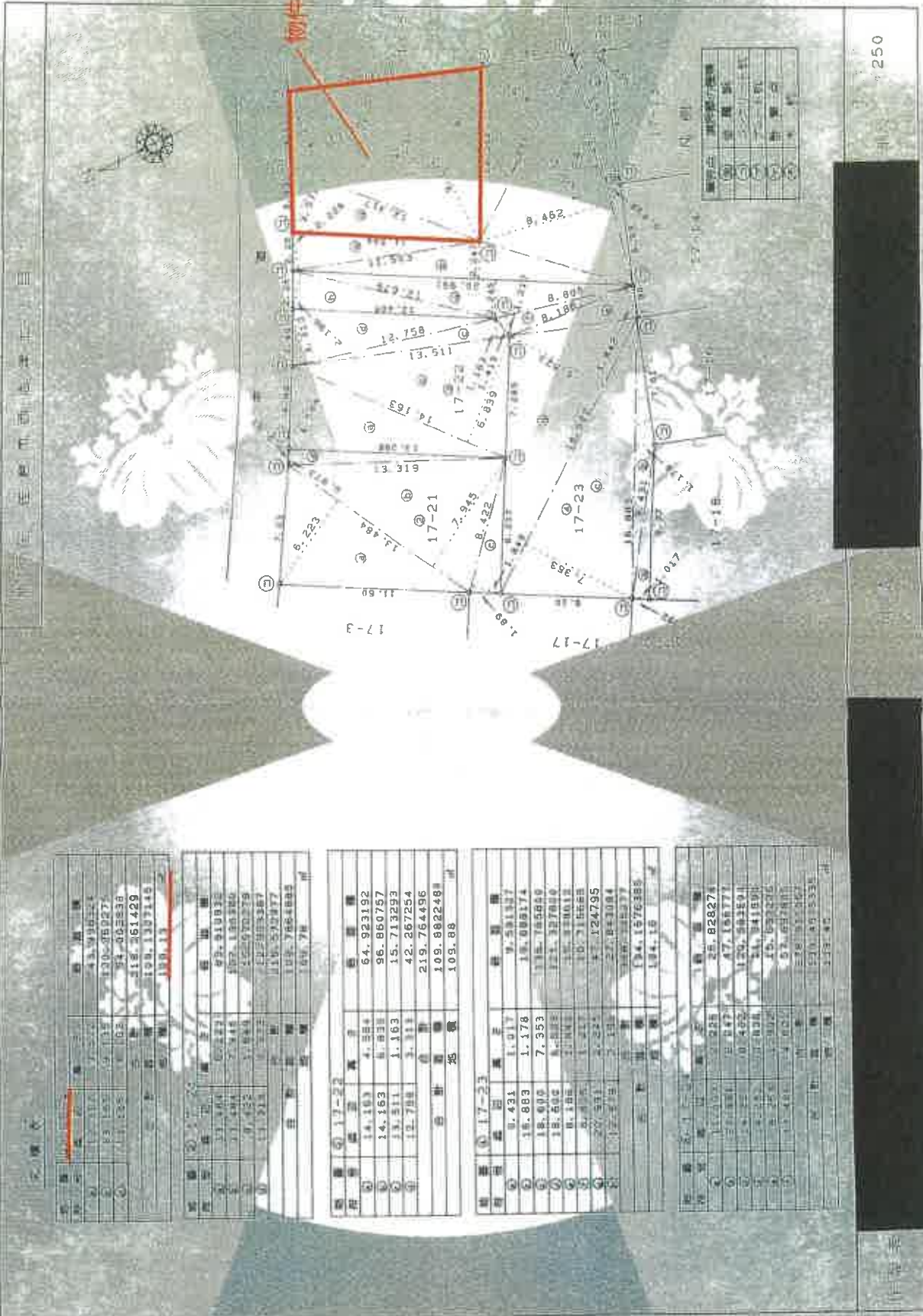
登記年月日：平成15年11月24日

これは図面に記録されている図面  
(千葉県地方事務局 佐倉支局管理)  
令和6年12月4日 千葉県土地家屋調査士会

216856

千葉県土地家屋調査士会

地籍測量図



本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成15年11月17日

これは図面に記載され、この中に記載されている内容は、  
(千葉県庁に提出されたもの)と見做すこととする。

令和6年12月4日

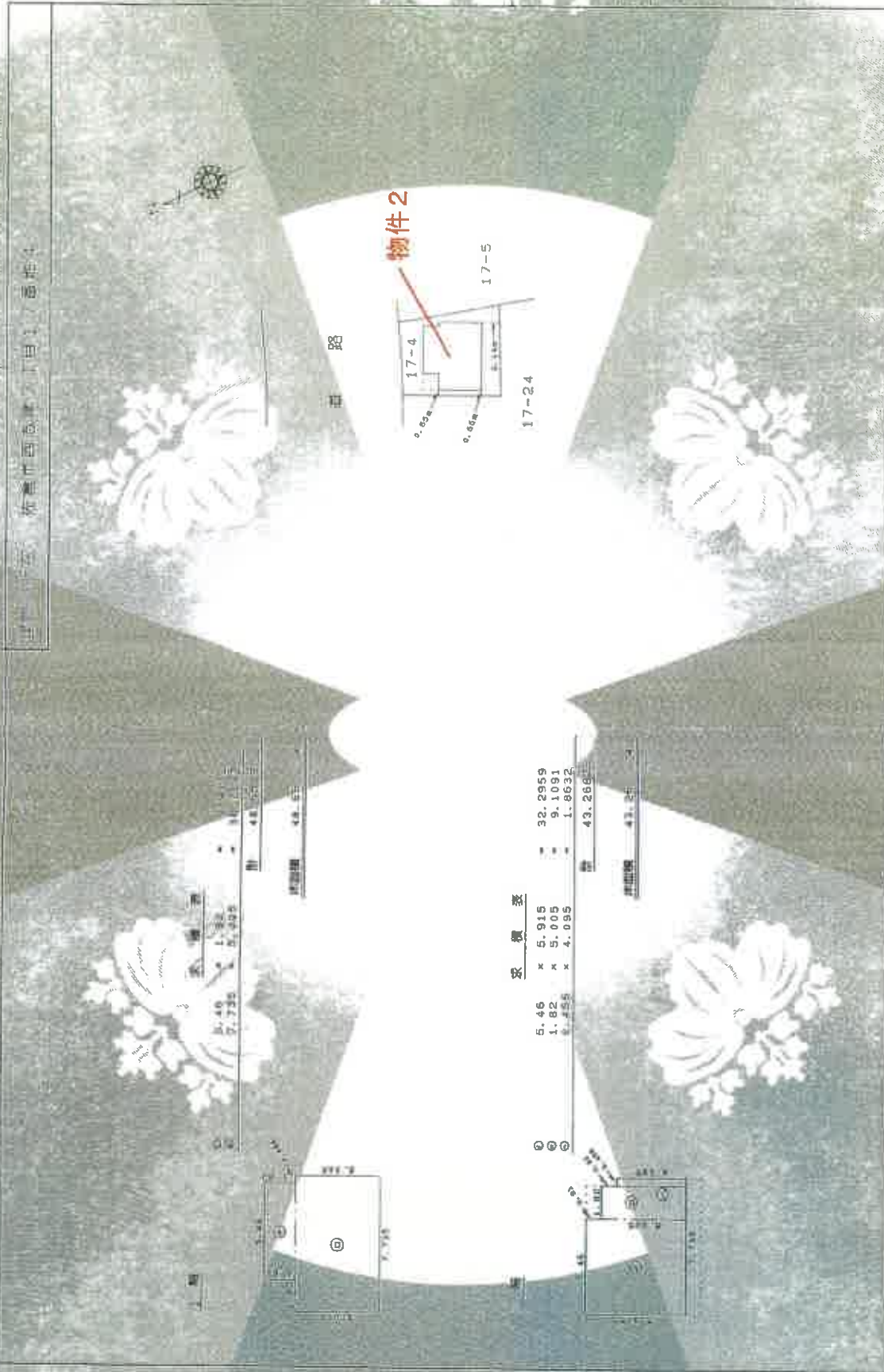
千葉県庁第三区

道路平面図

図面番号 17-1

建物平面図

所在地 千葉県西葛城町1丁目1番地4



収容率

|   |       |   |       |   |         |
|---|-------|---|-------|---|---------|
| ① | 5.46  | × | 5.915 | = | 32.2959 |
| ② | 1.82  | × | 5.005 | = | 9.1091  |
| ③ | 0.455 | × | 4.085 | = | 1.8632  |
| 計 |       |   |       |   | 43.268  |

道路幅 43.26m

作成者

作成者

縮尺 500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



1階



2階

間 取 図  
(評価人作成)