

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 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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 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 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,870,000 3,896,000	一括	974,000	46,134	13,909
1	1,860,000				
2	3,010,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐倉市稲荷台四丁目 |
| | 地 番 | 1090番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市稲荷台四丁目1090番地41 |
| | 家屋 番号 | 1090番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.51平方メートル
2階 63.76平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 11 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 | 佐倉市稲荷台四丁目 |
| | 地 番 | 1090番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市稲荷台四丁目1090番地41 |
| | 家屋 番号 | 1090番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.51平方メートル
2階 63.76平方メートル |



令和6年(ヌ)第251号
令和7年1月8日受理
令和7年2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 | 佐倉市稲荷台四丁目 |
| | 地 番 | 1090番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市稲荷台四丁目1090番地41 |
| | 家屋 番号 | 1090番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.51平方メートル
2階 63.76平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	佐倉市稲荷台4-11-8		
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			
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、占有している。 ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	(令和6年1月29日面談にて聴取) 所有者は去年の夏頃に本建物から引っ越したと聞きましたが、今でもたまに土日には本建物に来ているようで、去年の暮れにも見掛けました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。なお、間取図を除き上記図面に表示された方位は公図表示の方位が正しいものと思われる。

第2 物件1について

- 1 本土地は東側が幅員約4.5mの南方に下り勾配の公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する一部を除き本土地の周囲にはフェンス、ブロック塀等が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 西側隣地は本土地よりも低く、隣地に面する部分に高さ約4.7mの間知ブロック擁壁等が設置されている。なお、評価人によれば当該擁壁等部分を除いた本土地の有効宅地部分は登記地積の約84%とされる。
- 3 北側隣地は本土地よりも高く、南側隣地は本土地よりも低い。それぞれ隣地に面する部分に高さ約1mの間知ブロック擁壁が設置されている。
- 4 本建物玄関付近に階段が設置され、本建物玄関部分は前面公衆用道路よりも約0.8m高い。
- 5 公衆用道路に面する北東側部分はコンクリート敷きとなっており、同部分にステンレス製の支柱で本土地に固定されたカーポートが存在する。
- 6 本土地の南西側角部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置が存在する。

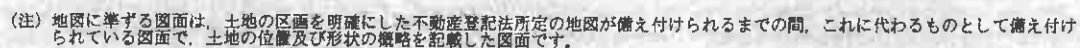
第3 物件2について

- 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として使用し、占有するものと認められる。なお、後記(4)のとおり、本建物は日常的に居住している状況は窺えなかった。所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 本土地北東側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が多数存在した。
 - (3) 本建物内に所有者宛ての使用水量のお知らせが存在した。
 - (4) 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たところ、それらは常時、使用されている状況は窺えなかった。なお、当職が玄関横の郵便受けに差し置いた連絡書は立入調査時には存在しなかったことから本建物を使用している可能性が窺えた。なお、リビングダイニングに令和6年9月13日の新聞が存在した。
- 2 2階リビングダイニングの北側部分に小屋裏収納に通ずると思われる階段が設置されている。天井の小屋裏収納出入口部分はテープで塞がれており、小屋裏収納内部を確認することはできなかった。
- 3 別紙間取図中、1階「洋室(2)」は間取図表示のとおり東側への傾き、2階リビングダイニングは北側への傾きをやや体感した。
- 4 リビングダイニングの天井の一部が変色している。リビングダイニングのコンセントカバーが破損している。1階廊下が一部たわんでいる。全体的に内壁の汚損が目立つ。

(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1月14日（火） 10：10－11：07 （10：16－10：39は別 件電話対応により調査 を中断した）	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年1月17日（金）	執行官室	佐倉市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
7年1月21日（火） 11：00－11：04	物件所在地	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査 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
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） 18：37－18：50	物件所在地	全戸不在、解錠立入調査期日通知書差置き 近隣居住者に面談、占有関係聴取
	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年2月3日（月）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事 務センターから上記照会に対する回答書到着
7年2月6日（木） 11：52－12：30	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） ■ 令和7年2月6日 本建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入っ た。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 稻荷台4丁目

請求部	所在地	佐倉市稲荷台四丁目		地番	1090番41	
出力 縮尺	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 その他
作成 年月日				備考 年月日 (原因)	補記 事項	

(A 3判をA 4判に縮小した)

東京法務局台東出張所

登記官

(6 枚目)



登記年月日：昭和47年3月24日

1. 図面と図例 地籍正統簿台図内面

番 1090-40~41. -47~-49

土地の所在 佐倉市稲新台4丁目

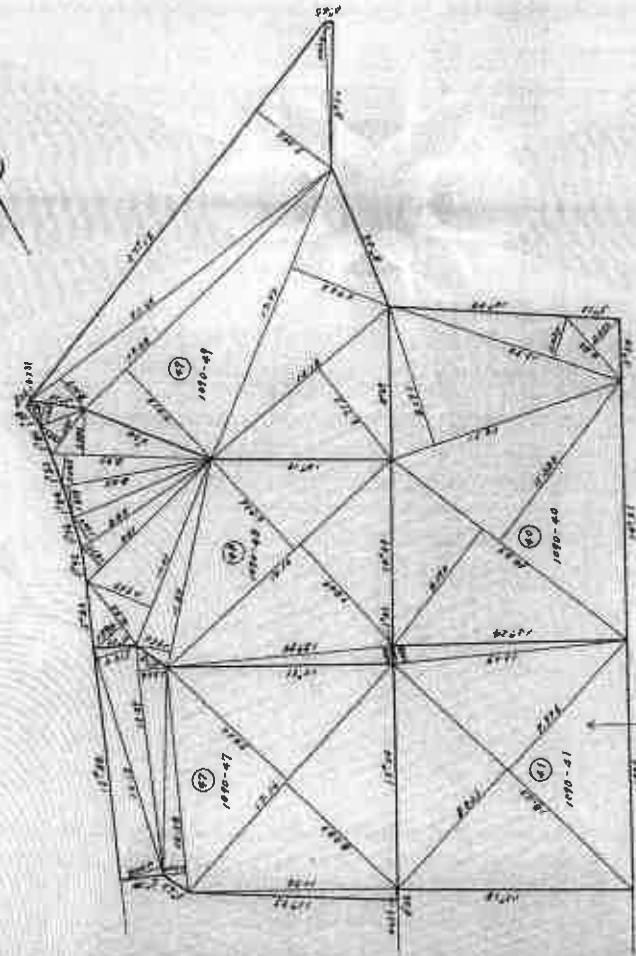
土地積測量所

154069

図 図

面積計算

④ 1090-40	14.85 × (8.100 + 11.100) = 321.555
⑤ 1090-41	16.82 × (9.925 + 12.225) = 398.700
⑥ 1090-42	17.14 × (9.425 + 11.075) = 315.050
⑦ 1090-43	16.15 × (8.465 + 10.155) = 281.880
⑧ 1090-44	15.15 × (7.465 + 9.155) = 248.700
⑨ 1090-45	14.15 × (6.465 + 8.155) = 215.520
⑩ 1090-46	13.15 × (5.465 + 7.155) = 182.340
⑪ 1090-47	12.15 × (4.465 + 6.155) = 149.160
⑫ 1090-48	11.15 × (3.465 + 5.155) = 115.980
⑬ 1090-49	10.15 × (2.465 + 4.155) = 82.800
⑭ 1090-50	9.15 × (1.465 + 3.155) = 49.620
⑮ 1090-51	8.15 × (0.465 + 2.155) = 16.440
⑯ 1090-52	7.15 × (0.465 + 1.155) = 8.260
⑰ 1090-53	6.15 × (0.465 + 0.155) = 0.440
⑱ 1090-54	5.15 × (0.465 + 0.155) = 0.440
⑲ 1090-55	4.15 × (0.465 + 0.155) = 0.440
⑳ 1090-56	3.15 × (0.465 + 0.155) = 0.440
㉑ 1090-57	2.15 × (0.465 + 0.155) = 0.440
㉒ 1090-58	1.15 × (0.465 + 0.155) = 0.440
㉓ 1090-59	0.15 × (0.465 + 0.155) = 0.040
合計	2,148.700
平均	1,074.350



① 1090-1

物件 1

縮尺 1/300

(東京土地家屋調査士会 用紙)

昭和47年3月14日 製作

申請人

登記年月日：昭和54年1月25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11月29日

東京法務局右東出張所

登記簿

(8 枚目)

各階平面図 7958

2階平面図

求 積

$$6.37 \times 10.01 = 63.7637$$

$$2\text{階床面積} = 63.76$$

1階平面図

求 積

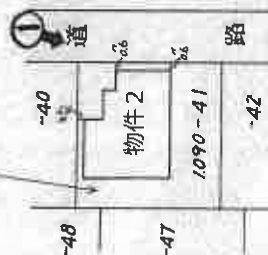
$$\begin{array}{r} 8.19 \times 5.46 = 44.7174 \\ 6.37 \times 2.73 = 17.3901 \\ 5.17 \times 1.02 = 9.4094 \\ \hline \text{計} = 71.5169 \end{array}$$

$$1\text{階床面積} = 71.51$$



建物図面

物件1



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

請求番号：2-2

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

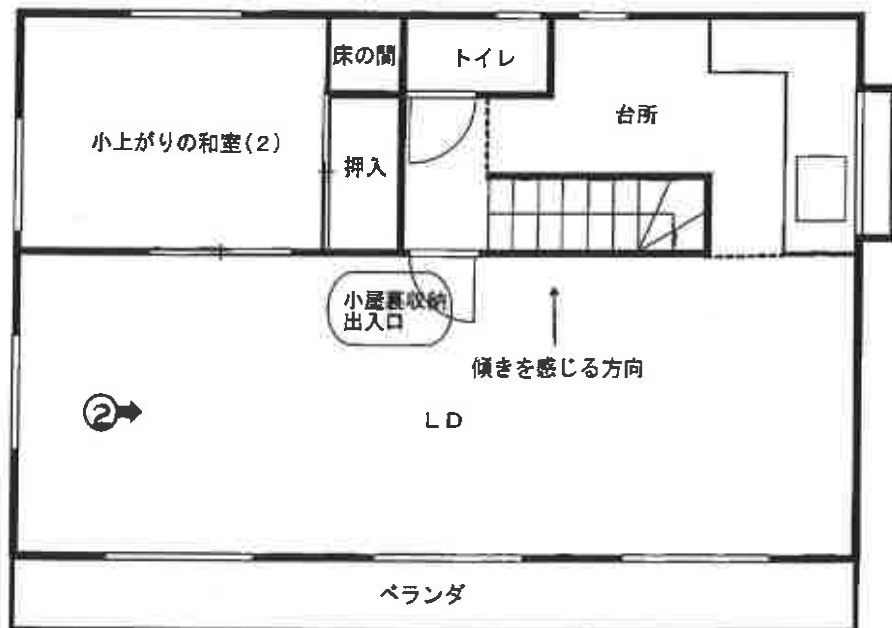
(千葉県地家試調査上会川紙)

(A3判をA4判に縮小した)

1階



2階



評価人作成

(注) ⑧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



2



3



(10 枚目)

令和6年(ヌ)第251号
令和7年2月6日 現地調査
令和7年2月12日 評 価
第6-670号 発行番号
令和7年2月13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
村上兼三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 8 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 0 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 本件評価は、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き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		住居表示：稲荷台4— 11—8
番 号	特 記 事 項		
1	①西側隣地(地番1090番47の土地など)との高低差が約4.7mあり,擁壁(高さ約4mの間知石ブロックと約70cmのブロック積み)が存在している。		
2	②1階洋室(2)と2階LDで,傾きを生じている。		

現況欄に記載のない事項については, ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐倉市稲荷台四丁目 |
| | 地 番 | 1090番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市稲荷台四丁目1090番地41 |
| | 家屋 番号 | 1090番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.51平方メートル
2階 63.76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「京成臼井駅」の南西方，道路距離約1.2kmに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付 近 の 状 況	高台に位置する，一般の戸建住宅が連担する住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定：50% 指定：100% 建築基準法第22条の指定区域 日影規制(二)，絶対高さ制限10m，宅地造成等規制 法(宅地造成工事規制区域)，都市再生特別措置法(居 住誘導区域内，都市機能誘導区域外)，景観法・佐倉 市景観条例，がけ条例，放射性物質汚染対処特措法 の汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状(長方形)，地勢(概ね平坦だが，庭の一部が約30cm高い)， 接道方位(東)，間口(約14.0m)，有効宅地の奥行(約11.2 m…特記事項③参照)，地積(181.28㎡ ほぼ登記記録数量と同 じであり，その内，有効宅地は約84%相当である…特記事項③参照)	
接面道路の状況	東側市道(3-271号線)，幅員(約4.5m)，連続性(普通)， 舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路より約0~0.8 m高く接する)，地域としては，南方へ下り傾斜をしている。	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	セットバック	不要
接面道路の状況	再建築の可否	一定の条件の下に可能である。 (特記事項②を参照して下さい)
土地の利用状況等	物件1	物件2の敷地及び庭などとして利用されている。 隣地は戸建住宅，市道である。

供給処理施設	上水道：あり（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」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。） ガス配管：あり 下水道：あり
土壌汚染等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③佐倉市教育委員会文化課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には、該当していません」とのことである。
特記事項	①佐倉市市街地整備課によれば、「対象地は、旧住宅地造成事業に関する法律の許可を受けて、宅地開発された土地です」とのことである。 許認可日：昭和46年6月9日 印土第213-69号 検査済証交付日：昭和47年3月3日 印土検第213-69号 ②対象地は、西側隣地(地番1090番47の土地など)との高低差が約4.7mあり、擁壁(高さ約4mの間知石ブロックと約70cmのブロック積み)が存在している。よって、建物の再建築時などに、がけ条例が適用され、擁壁の安全性を確保することが必要となる。 ③千葉地方法務局佐倉支局備え付けの地積測量図を基に、現地で概測を行った結果、西側の擁壁を除いた有効宅地の奥行を約11.2mと査定した。(擁壁の奥行は、地積測量図から、約2mと推定されるが、崖下に位置しており、確認できなかった) 本件では、地積測量図が正しいものとして、物件1の地積を登記記録数量どおりとし、有効宅地の地積を、登記記録数量の約84%相当と査定した。 ④印旛土木事務所調整課によれば、「対象地は外れていますが、北方の土地(地番1097番1)周辺は、土砂災害防止法に基づく『土砂災害(特別)警戒区域』に該当しています」とのことである。 ⑤佐倉市の大規模盛土造成地マップによれば、本件土地は外れているものの、南東側の13街区が、「谷埋め型大規模盛土造成地(谷を埋めた宅地で盛土の面積が3,000㎡以上の盛土造成地)」に該当している。 ⑥佐倉市市街地整備課によれば、「対象地は、現在、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域に指定されていますが、令和5年5月に法律が改正されて、今年5月26日からは、『宅地造成及び特定盛土等規制法』が適用されることになります」とのことである。 ⑦千葉地方法務局佐倉支局備え付けの公図に記載の方位は、地積測量図及び建物図面と異なる。現地で確認したところ、公図に記載された方位が正しい。 ⑧本件土地には、簡易な物置が1つと、カーポートがある。

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	昭和53年12月20日新築 約46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(現地で視認できず、登記記録上の表示を記載した) モルタル クロス、タイルなど 合板、クロスなど フローリング、畳、クッションフロアシートなど 電気、上水道、公共下水道、都市ガス なし
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおりであり、延べ面積は135.27㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	1, 2階は居宅, 小屋裏は物置…特記事項⑦参照 5LDK+納戸+小屋裏収納(別添間取図を参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	室内は雑然とした感じであり、劣っている。	
建物の利用状況	所有者が居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	①建築確認：昭和53年6月20日 第406号 完了検査：昭和53年11月28日 記載がなく、番号は不明である。 ②使用された建築資材, 建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観からは飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。 ③台所・浴室等を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。しかし、床下調査を行ったわけでもなく、シロアリ対策を施しているか否かを所有者にヒアリングできなかった。よってシロアリによる被害の有無や被害の程度は不明である。	

特 記 事 項	④評価人がビー玉を使い、床の傾きを確認したところ、建物間取図に記載のとおり、1階洋室(2)と2階LDで、傾きを生じている。 ⑤1階洋室(1)など、複数の部屋で、足の踏み場がないほど、生活雑貨が埋め尽くされており、床材の種類・状態を確認できない箇所があった。 ⑥本件建物は、建築時期から旧耐震基準により建築されたと思われる。耐震診断や耐震補強の実施の有無について、所有者に確認できなかった。 ⑦2階の小屋裏(階段は固定式)には、物置が存在するが、出入口が封鎖されており、確認ができなかった。なお、天井高(最高部)が約1.4mを超える場合には、建築基準法では、床面積に参入される。 ⑧現地での外観調査では、建物の高さや屋根の勾配により、本件建物の屋根の構造、状態を目視できなかった。 ⑨現場で見分したところ、経年相応の損耗(クロスや軒裏の剥がれなど)の他に、以下の損傷等を確認した。 ○外壁には、ヒビが生じている箇所が、多数見受けられる。 ○LDの天井材は、変色している箇所(雨漏り跡かは不明)が見受けられる。 ○LDのコンセントカバーが、外されて、なくなっている。 ○1階の廊下は、歩くと沈み込む。
---------	--

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 ア (円/㎡)	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	62,100	0.92	181.28	0.80	8,286,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (佐倉・県-9)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 63,500\text{円}/\text{㎡} & \times 100.7/100 & \times 100/100 & \times 100/103 & = 62,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件の格差等を考慮した。

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：方位＋３％・敷地内に擁壁が存在し、宅地としての有効利用が阻害される－１１％の相乗積により求めた。

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用を考慮した。

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	150,000	135.27	0.02	406,000

ウ 現価率：築後経過年数約４６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及び観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.60) = 0.03\end{aligned}$$

＊P7の特記事項④・⑧・⑨等から観察減価法による減価率を６０％と査定した。

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、次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	8,286,000	0.60	法定地上権	4,972,000

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０．６０と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	8,286,000	-4,972,000	—	0.80	70%	1,860,000
2	406,000	+4,972,000	1.0	0.80	70%	3,010,000
一括価格(合計)						4,870,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①本件は一定の条件の下に再建築が可能な物件であること②上水道等の設備が正常に稼働するかは不明であること③物件1の地積を登記記録数量どおりとしたこと④小屋裏収納が床面積に参入される場合には、法定容積率超過の可能性がある物件であることなどを考慮して査定した。

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

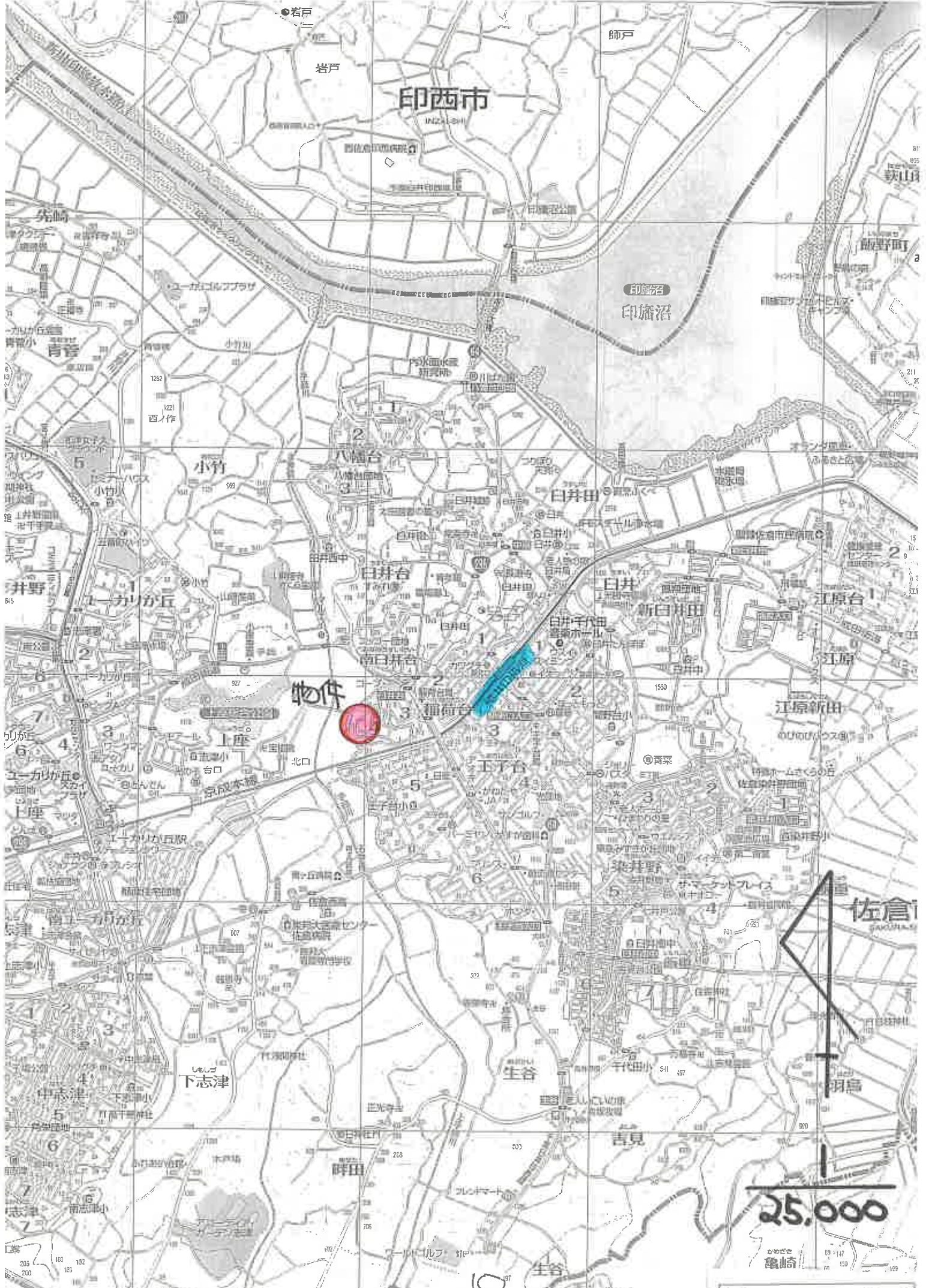
基準地価格（佐倉・県－9）

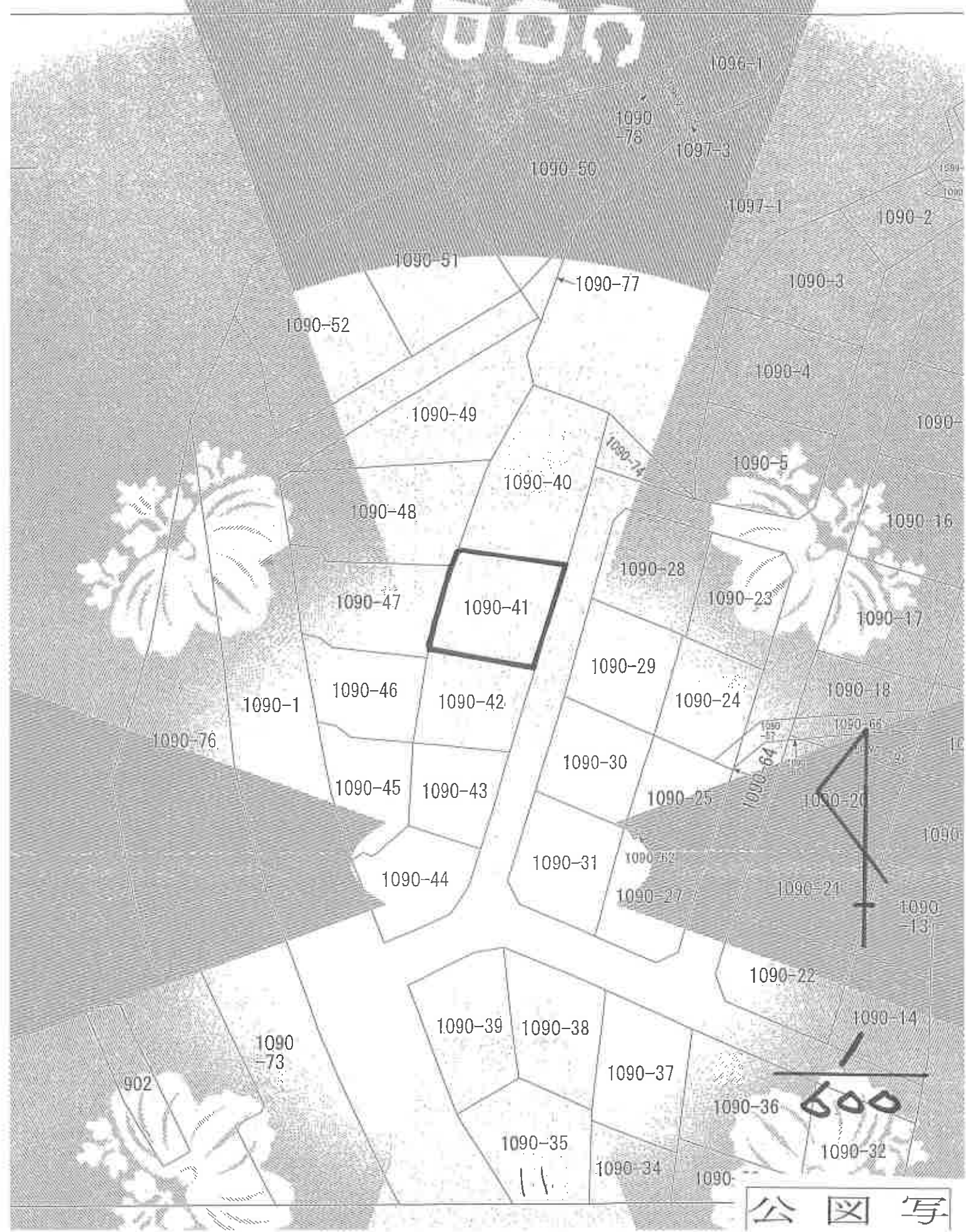
所 在	佐倉市稲荷台4丁目1083番4外 「稲荷台4－15－11」
価 格	63,500円/㎡
位 置	京成本線「京成臼井駅」の南西方1.0kmに位置する
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	193㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水道
接 面 街 路	北側6.0m市道
用途指定等	第1種低層住居専用地域〔建蔽率50%，容積率100%〕
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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





面積計算



$\frac{1}{2} \times 100 = 50$
 $\frac{1}{4} \times 100 = 25$
 $\frac{1}{8} \times 100 = 12.5$
 $\frac{1}{16} \times 100 = 6.25$
 $\frac{1}{32} \times 100 = 3.125$
 $\frac{1}{64} \times 100 = 1.5625$
 $\frac{1}{128} \times 100 = 0.78125$
 $\frac{1}{256} \times 100 = 0.390625$
 $\frac{1}{512} \times 100 = 0.1953125$
 $\frac{1}{1024} \times 100 = 0.09765625$
 $\frac{1}{2048} \times 100 = 0.048828125$
 $\frac{1}{4096} \times 100 = 0.0244140625$
 $\frac{1}{8192} \times 100 = 0.01220703125$
 $\frac{1}{16384} \times 100 = 0.006103515625$
 $\frac{1}{32768} \times 100 = 0.0030517578125$
 $\frac{1}{65536} \times 100 = 0.00152587890625$
 $\frac{1}{131072} \times 100 = 0.000762939453125$
 $\frac{1}{262144} \times 100 = 0.0003814697265625$
 $\frac{1}{524288} \times 100 = 0.00019073486328125$
 $\frac{1}{1048576} \times 100 = 9.5367431640625 \times 10^{-5}$
 $\frac{1}{2097152} \times 100 = 4.76837158203125 \times 10^{-5}$
 $\frac{1}{4194304} \times 100 = 2.384185791015625 \times 10^{-5}$
 $\frac{1}{8388608} \times 100 = 1.1920928955078125 \times 10^{-5}$
 $\frac{1}{16777216} \times 100 = 5.9604644775390625 \times 10^{-6}$
 $\frac{1}{33554432} \times 100 = 2.98023223876953125 \times 10^{-6}$
 $\frac{1}{67108864} \times 100 = 1.490116119384765625 \times 10^{-6}$
 $\frac{1}{134217728} \times 100 = 7.450580596923828125 \times 10^{-7}$
 $\frac{1}{268435456} \times 100 = 3.7252902984619140625 \times 10^{-7}$
 $\frac{1}{536870912} \times 100 = 1.86264514923095703125 \times 10^{-7}$
 $\frac{1}{1073741824} \times 100 = 9.31322574615478515625 \times 10^{-8}$
 $\frac{1}{2147483648} \times 100 = 4.656612873077392578125 \times 10^{-8}$
 $\frac{1}{4294967296} \times 100 = 2.3283064365386962890625 \times 10^{-8}$
 $\frac{1}{8589934592} \times 100 = 1.16415321826934814453125 \times 10^{-8}$
 $\frac{1}{17179869184} \times 100 = 5.82076609134674072265625 \times 10^{-9}$
 $\frac{1}{34359738368} \times 100 = 2.910383045673370361328125 \times 10^{-9}$
 $\frac{1}{68719476736} \times 100 = 1.4551915228366851806640625 \times 10^{-9}$
 $\frac{1}{137438953472} \times 100 = 7.2759576141834259033203125 \times 10^{-10}$
 $\frac{1}{274877906944} \times 100 = 3.63797880709171295166015625 \times 10^{-10}$
 $\frac{1}{549755813888} \times 100 = 1.818989403545856475830078125 \times 10^{-10}$
 $\frac{1}{1099511627776} \times 100 = 9.094947017729282379150390625 \times 10^{-11}$
 $\frac{1}{2199023255552} \times 100 = 4.5474735088646411895751953125 \times 10^{-11}$
 $\frac{1}{4398046511104} \times 100 = 2.27373675443232059478759765625 \times 10^{-11}$
 $\frac{1}{8796093022208} \times 100 = 1.136868377216160297393798828125 \times 10^{-11}$
 $\frac{1}{17592186044416} \times 100 = 5.684341886080801486968994140625 \times 10^{-12}$
 $\frac{1}{35184372088832} \times 100 = 2.8421709430404007434844970703125 \times 10^{-12}$
 $\frac{1}{70368744177664} \times 100 = 1.42108547152020037174224853515625 \times 10^{-12}$
 $\frac{1}{140737488355328} \times 100 = 7.10542735760100185871124267578125 \times 10^{-13}$
 $\frac{1}{281474976710656} \times 100 = 3.552713678800500929355621337890625 \times 10^{-13}$
 $\frac{1}{562949953421312} \times 100 = 1.7763568394002504646778106689453125 \times 10^{-13}$
 $\frac{1}{1125899906842624} \times 100 = 8.8817841970012523233890533447265625 \times 10^{-14}$
 $\frac{1}{2251799813685248} \times 100 = 4.44089209850062616169452667236328125 \times 10^{-14}$
 $\frac{1}{4503599627370496} \times 100 = 2.220446049250313080847263336181640625 \times 10^{-14}$
 $\frac{1}{9007199254740992} \times 100 = 1.1102230246251565404236316680908203125 \times 10^{-14}$
 $\frac{1}{18014398509481984} \times 100 = 5.5511151231257827021181583340541015625 \times 10^{-15}$
 $\frac{1}{36028797018963968} \times 100 = 2.77555756156289135105907916702705078125 \times 10^{-15}$
 $\frac{1}{72057594037927936} \times 100 = 1.387778780781445675529539583513525390625 \times 10^{-15}$
 $\frac{1}{144115188075855872} \times 100 = 6.938893903907228377647697917567626953125 \times 10^{-16}$
 $\frac{1}{288230376151711744} \times 100 = 3.4694469519536141888238489587838134765625 \times 10^{-16}$
 $\frac{1}{576460752303423488} \times 100 = 1.73472347597680709441192447939190673828125 \times 10^{-16}$
 $\frac{1}{1152921504606846976} \times 100 = 8.67361737988403547205962239695953369140625 \times 10^{-17}$
 $\frac{1}{2305843009213693952} \times 100 = 4.336808689942017736029811198479766845703125 \times 10^{-17}$
 $\frac{1}{4611686018427387904} \times 100 = 2.1684043449710088680149055992398834228515625 \times 10^{-17}$
 $\frac{1}{9223372036854775808} \times 100 = 1.08420217248550443400745279961994171142578125 \times 10^{-17}$
 $\frac{1}{18446744073709551616} \times 100 = 5.42101086242752217003726149930970855712890625 \times 10^{-18}$
 $\frac{1}{36893488147419103232} \times 100 = 2.710505431213761085018630749654854278564453125 \times 10^{-18}$
 $\frac{1$

本圖面: B475990, 縮小 1/3

各船平面図

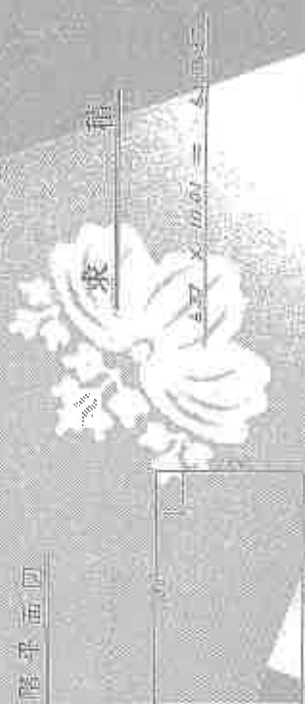
7090 21

世界貿易中心ビル建設物平面図

7090 21

世界貿易中心ビル建設物平面図 / 7090-21

2階平面図



2階床面積 = 83.76 ^{m²}

1階平面図



1階床面積 = 76.61 ^{m²}

建物図面



5000

7090 21

世界貿易中心ビル建設物平面図

500

本図面は B4 号 A4 号に添付

1 階



----- は引き戸がない箇所を指す。

2 階

