

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 5 日 午前 10 時 00 分 場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 17 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）
1～3	1,480,000 1,184,000	一括	296,000	20,313	5,404
1	480,000				
2	10,000				
3	990,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐倉市大蛇町字東慶院前 |
| | 地 番 | 7 2 1 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83. 11 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市大蛇町字東慶院前 |
| | 地 番 | 7 2 1 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 04 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 佐倉市大蛇町字東慶院前 7 2 1 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 7 2 1 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 43. 79 平方メートル
2 階 34. 70 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番 7 2 1 番 4 0、同番 4 1 及び同番 4 2）とあわせて帯状の土地を構成している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 佐倉市大蛇町字東慶院前
 地 番 7 2 1 番 3 5
 地 目 宅地
 地 積 8 3 . 1 1 平方メートル

- 2 所 在 佐倉市大蛇町字東慶院前
 地 番 7 2 1 番 3 9
 地 目 宅地
 地 積 2 . 0 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 佐倉市大蛇町字東慶院前 7 2 1 番地 3 5
 家屋 番号 7 2 1 番 3 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 3 . 7 9 平方メートル
 2 階 3 4 . 7 0 平方メートル



令和7年（ケ）第66号
令和7年4月23日受理
令和7年6月6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 | 佐倉市大蛇町字東慶院前 |
| | 地 番 | 7 2 1 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市大蛇町字東慶院前 |
| | 地 番 | 7 2 1 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市大蛇町字東慶院前 7 2 1 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 7 2 1 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3. 7 9 平方メートル
2 階 3 4. 7 0 平方メートル |



(土地・建物用)

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、2
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） ■雑種地（物件2）
形状	□公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □ ■地積測量図のとおり（物件1、2） □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3
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（空き家） □「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)

そ の 他 の 事 項

■土地（物件1、2）について

- 1 物件1は、物件3建物の敷地として使用されている。
- 2 物件1は東側で市道に接している。
- 3 物件1北東端に設置されたコンクリート製の階段が、周囲の擁壁に比して約0.1mほど道路側に突き出しているが、これが物件1の敷地の範囲内にあるのか、または道路敷地に越境しているのかは、現況では判断しがたい。
- 4 物件2は、西側私道から物件1へと至る帯状の土地の一部であり、評価人の調査によると土地の下に水道引込管が埋設されている可能性がある。
- 5 物件2は西側で私道に接している。

■建物（物件3）について

- 1 室内は家財道具、衣類、寝具等が残置されている。

(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)

執行官の意見

■本建物の占有について

- 1 解錠して建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者宛ての複数の郵便物が残置されている一方で、債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらないことから、債務者兼所有者の占有を認めた。
- 2 郵便受けには郵便物が滞留し、ライフラインは停止しており、またカレンダーは令和6年9～10月の頁のままであることから、空き家であると認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和7年4月25日 (金) 10 : 35 — 10 : 55	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文書を投函 (応答なし。)
令和7年5月2日 (金)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (応答なし。)
令和7年5月26日 (月) 14 : 10 — 14 : 50	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
年 月 日 () : — :		
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。

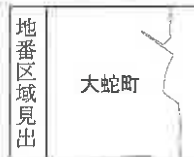
☒ 令和 7 年 5 月 2 6 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(5 枚目)



(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。



※ ←→ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請 求 部 分	所 在 佐倉市大蛇町字東慶院前					地 番	721番35						
出 力 縮 尺	1/600		精 度 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9年5月				備 付 年 月 日 (原図)					補 記 事 項			

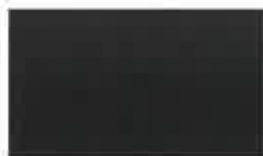
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年2月7日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(6枚目)



171359

求積計算

物件1

$$(721 - 94) \div (0.870 + 0.304) \times 12.02 \div 2 = 0.0112201 \text{ m}$$

地 址 83.111

C721 ~ 38 $\frac{50160 + 0010}{11705} \div 2 = 71.014113$

地 積 71.91^{m²}

$$\begin{array}{r} 0721 \sim 37 \\ (2994 + 5.99) \times 11270 \div 2 = 46.123745 \\ 10.845 \times 5.953 \div 2 = 30.853393 \end{array}$$

76.78^π

E721 ~ 38 3.110 x 1.435 - 2 2.31435

種	m^2
2.2.3	

物件2

$$F(721-10) = (0.894 + 0.003) \times 2.012 = 2.0042852$$

地 理 2.04

$G_{721 \sim 40} (0.596 + 0.595) \times 2.105 \div 2 = 2.0437$

地積 2.04^坪

$$H721 \sim 41 \quad (0.88 \pm 0.856) \times 2.204 = 2.041874$$

地積 2.04^m

$$1721 \sim 12 \quad (0.890 + 0.888) \times 2.208 \quad 2 \div 2 = 2.042052$$

地積 m^2 2.04

A721 ~ 1 307.52 — 24221004 — 5230009

地積 55.30[㎡]

壁	境界点	境界標の種类
④	コングリート	不

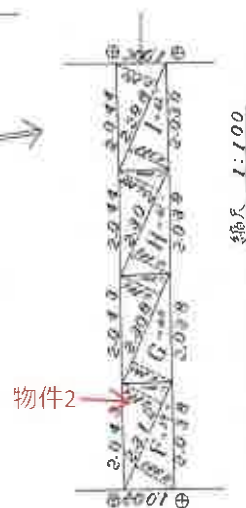
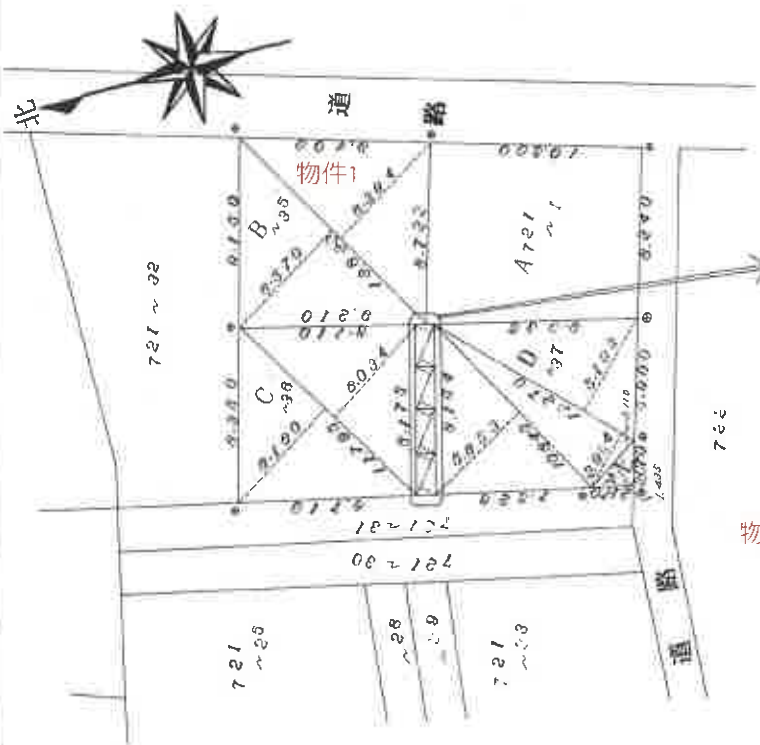
作者製

人 體 中

$$\frac{1}{250}$$

地積測量

佐倉市大蛇町宇東慶院前



縮尺 1:100

54 6 21

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月7日 千葉地方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

發售中

(7枚目)

請求番号: 12-2

登記年月日：昭和54年10月23日

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。
令和7年2月7日 千葉地方裁務局佐倉支部

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

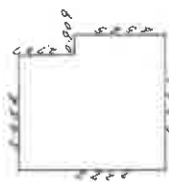
各階平面図 68910

建物図面

家屋番号 721番35

建物の所在 佐倉市(内)大蛇町亨東慶院前 721番地25

一階平面図



求積計算

$$11.111 \times 11.111 = 123.456789$$

床面積 43.79

二階平面図

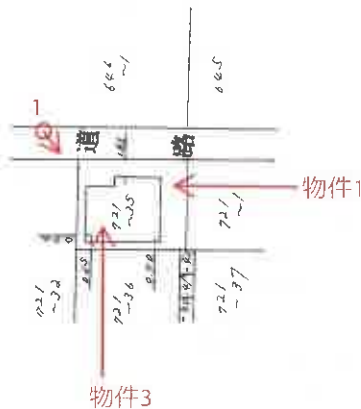


求積計算

$$11.111 \times 11.111 = 123.456789$$

床面積 34.70

54.10.23



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

請求番号：12-3

建物間取図

【1階】



【2階】



※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号



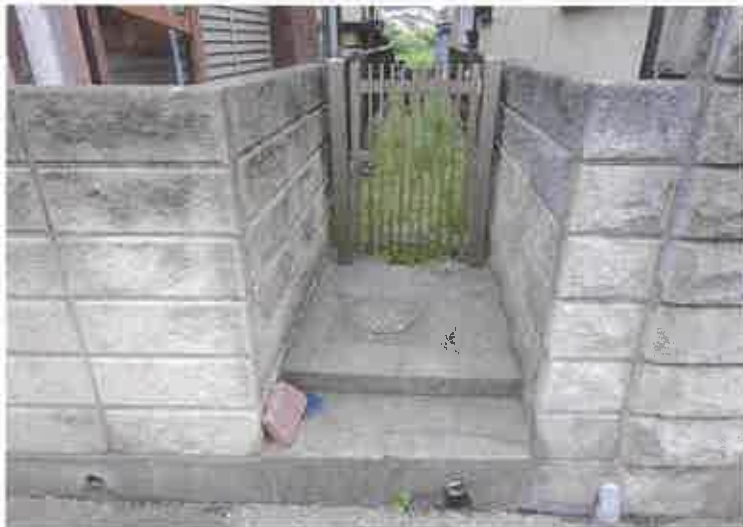
1

建物の外観



2

雑種地



3

浴室



4 キッチン



5 リビング



6 洋室2



副本

令和 7 年（ケ）第 66 号

令和 7 年 5 月 26 日 現地調査

令和 7 年 5 月 27 日 評価

第 25K - 021 号 発行番号

令和 7 年 6 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

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 480,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (建物)	金 990,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		地目：雑種地
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1～3	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐倉市大蛇町字東慶院前 |
| | 地 番 | 7 2 1 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市大蛇町字東慶院前 |
| | 地 番 | 7 2 1 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 . 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市大蛇町字東慶院前 7 2 1 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 7 2 1 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 3 . 7 9 平方メートル
2階 3 4 . 7 0 平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	京成本線「京成佐倉」駅の南東方・約1.2km(道路距離) 最寄バス停「佐倉東保育園」の西方・約170m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小中規模の住宅が建ち並び、周囲には空き地も見られる地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 150%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制(二) 4h-2.5h 1.5m
		放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点 調査地域に指定されている。
		建築基準法第22条及び第23条指定区域
		佐倉市景観条例
		立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件 (規模,形状等)	【物件1】	
	形 状 :(略長方形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(東) 間 口 :(約9.4m) 奥 行 :(約9.2m) 地 積 :(83.11㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係 :(中間面地) 隣地との高低差 :(北側及び南側の隣接地とは略等高,西側隣接 地より約0.9m低い) 【物件2】 地積2.04㎡,東西約2m,南北約1mの小規模画地であり,721番4 0,同番41,同番42とあわせて西側私道から物件1及び721番 1に至る帯状の土地を構成している。	

接 面 道 路 の 状 況	物件1は下記市道に接面している。 東側（市道） 路線名（I-120号線） 幅員（約3.2m～約3.6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路より約1.5m高い）	
	物件2は下記私道に接面している。 西側（私道） 路線名（－） 幅員（約4m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有（対面側）） 高低差（道路より約0.3m高い）	
	建築基準法上の種類	東 側： 建築基準法第42条2項
		西 側： 建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	西 側： 昭和54年4月16日・第31号
	セットバック	要 （特記事項3参照） セットバック部分の面積 （約3.4㎡）
土 地 の 利 用 状 況 等	再建築の可否	可能
	物件1	物件3建物の敷地
	物件2	周辺土地とあわせて帯状の土地を構成している。
	隣 地	・北 側： 空地 ・東 側： 市道を介して住宅 ・南 側： 住宅 ・西 側： 住宅
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	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1、2は従来農地であった土地を宅地等へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件3建物の敷地及び雑種地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 佐倉市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（樹木町遺跡）の指定を受けている。	

特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲、境界線については擁壁やコンクリートブロック、スチール製の柵等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。なお、物件1北東端に設置されたコンクリート製の階段が、周囲の擁壁に比して約0.1mほど道路側に突き出しているが、これが物件1の敷地の範囲内にあるのか、または道路敷地に越境しているのかは、現況では判断しがたい。 2. 物件2は西側私道から物件1及び721番1へと至る帯状の土地の一部である。地積測量図によれば南北幅は約1mであるが、現況は0.9m弱しかいないため、左右のコンクリートブロックが物件2へ越境しているものと推測する。物件2にはスチール製の扉が設置されており、また一部はコンクリート敷きとなっており「水道」と書かれた鉄蓋が存することから、これらの土地の下に水道引込管が埋設されている可能性がある。また当該帯状地の東側に設置されたコンクリート製の階段の一部が物件1に跨がっている。 3. 佐倉市備付の道路境界査定図によれば、物件1北東端付近の市道幅員は3.368m、物件1南東端付近の市道幅員は約3.2mである。現況幅員（アスファルト敷きの部分）は北東端付近で約3.6m、南東端付近で約3.2mであることから、物件1は物件3建物建築の際セットバックしなかった可能性があり、今後、物件3建物を建て替える際には、東側擁壁や階段を取り壊した上でセットバックしなければならない可能性がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和54年10月20日 新築
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル仕上げ
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、プロパンガス、公共下水道）
	そ の 他	－
床面積（現況）	床面積 1階 43.79㎡ 2階 34.70㎡ 延べ 78.49㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ・ 空き家の状態にあり、上水道、プロパンガス等の設備の稼働状況は不明である。建物内部は築年数の割には綺麗であるが、洋室1の天井クロスの壁際部分には剥がれた箇所があるほか、洋室2の天井クロスの継ぎ目にやや剥がれた箇所がみられる。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。	

特 記 事 項	1. 物件 1 土地及び物件 2 土地は昭和54年6月22日に分筆されたが、その分筆前の地番である 7 2 1 番 1 土地において、昭和54年4月16日に2件、昭和54年5月11日に2件、計4件の建築確認申請の記録があるが、これら4件の記録のうちどれが物件 3 建物に該当するかは不明である。なお、いずれも検査済証の記録はない。 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	38,500	0.74	83.11	0.90	2,131,000
2	38,500	0.09	2.04	—	7,000
計					2,138,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 佐倉(県)-4)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.8)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(90)} & \times & 38,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位+2% (格差率) 102

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 90

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】

(相乗積) 方位+3%、規模-10%、要セットバックの可能性-4%、道路との高低差-3%、再建築の際に擁壁等を取り壊さなければいけない可能性あり-10%、北東側階段が道路へと越境している可能性あり-2%、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当-3% (格差率) 0.74

【物件2】

規模-90%、周囲のコンクリートブロックが越境してきている可能性あり-5%、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当-3% (格差率) 0.09

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：駐車スペースが確保されておらず、建物と敷地との適
応の状態が劣ること等を考慮した。（格差率） 0.90

② 物件 3（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
3	140,000	78.49	0.045	494,000

ウ 現価率

物件 番号	(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		
3	5 %	0年	46年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

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
		率	利用権等	
1	2,131,000	0.60	法定地上権	1,279,000

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 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	2,131,000	－ 1,279,000		0.80	0.70	480,000
2	7,000			0.80	0.70	(最低価格) 10,000
3	494,000	＋ 1,279,000	1.00	0.80	0.70	990,000
一括価格 (合計)						1,480,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：駐車スペースがないこと、建物につき検査済証の交付の記録がないこと、再建築には困難が伴う可能性があること等を考慮した。

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

- ・ 基準地価格（佐倉（県）-4）

所	在	佐倉市大蛇町字千日前4 8 1 番 1				
価	格	34,400円/㎡				
位	置	京成本線「京成佐倉駅」の南東方約2.1kmに位置する。				
価	格	時	点	令和6年7月1日		
地	積	218㎡				
供	給	処	理	施	設	水道，ガス，下水
接	面	街	路	西5.9m市道		
用	途	指	定	等	市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率60％，容積率150％）	
地	域	の	概	要	一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域	

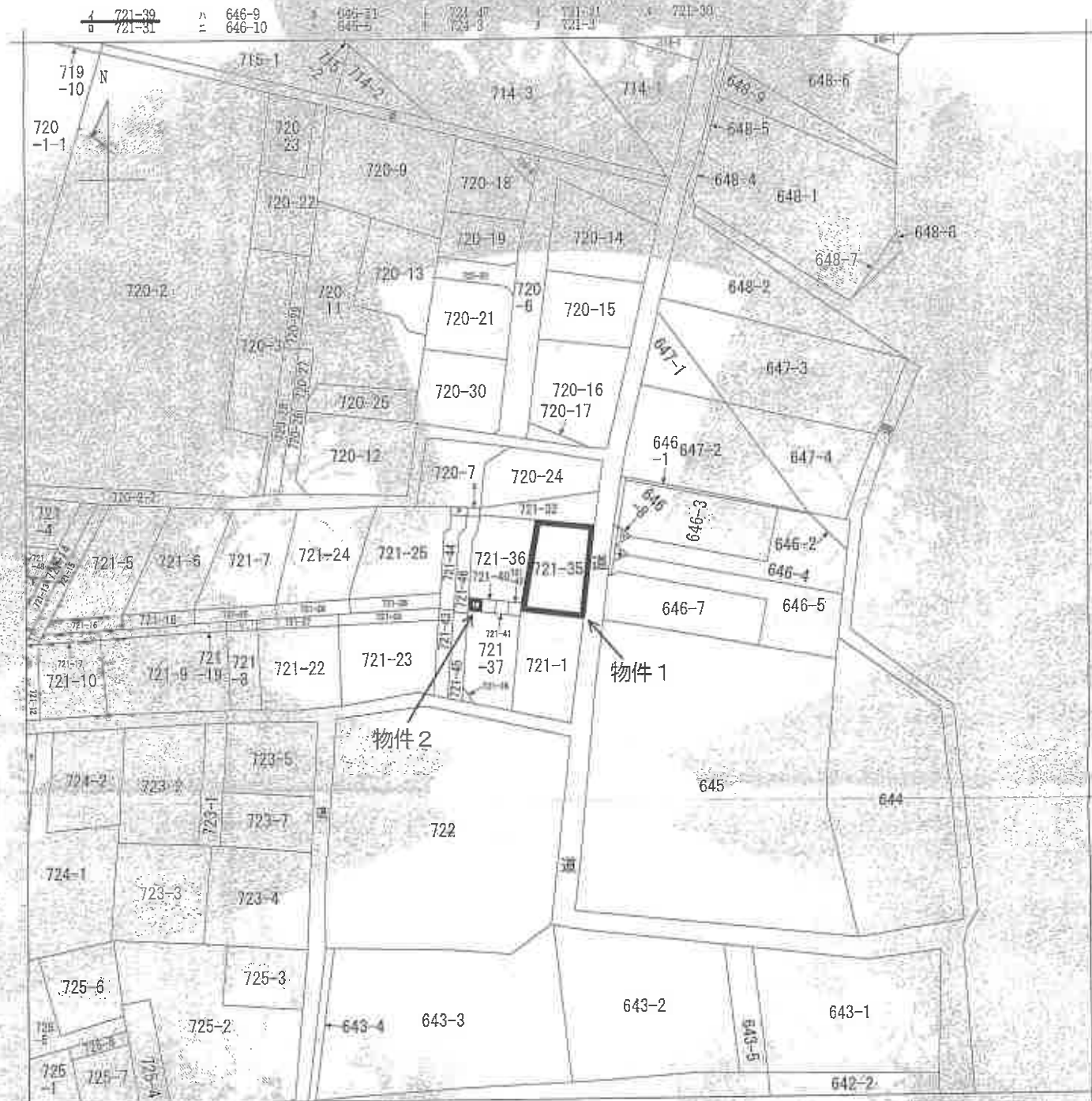
第 7 附属資料

1. 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





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画と面積にしたがって登記簿に所収の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして提出され、土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。



請求部	所在	佐倉市大蛇町寺堂院前			地番	721番35	
出力縮尺	1/600	縮尺	1/600	標準地番 登記号	分類	地図に準ずる図面	
種類				補記事項	旧土地台帳附属地図		
作成年月日	明治9年5月			編入年月日 (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写画である。

公 図 写

令和7年2月7日
千葉地方法務局佐倉支局
登記部

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

これは図面に記載されている内容と正確に一致する保証をしない。また、本図面は、登記簿記載の内容と一致する保証をしない。

171333

求積計算

物件1 1721-35 (6370-6364) × 12852 = 5 17117220.1

地積 83.11

1721-36 (8100-8034) × 11705 = 2 719141.1

地積 71.91

1721-37 (2664-8123) × 11370 = 2 491237.1
10840 × 3223 = 3 30823.78

地積 76.78

1721-38 8110 × 1435 = 2 231455

地積 2.23

物件2 1721-39 (6554+6553) × 2312 = 2 20429.2

地積 2.04

1721-40 (6554+6553) × 2304 = 2 20407.4

地積 2.04

1721-41 6085 × 3270 = 2 00167.5

地積 2.04

1721-42 (2000+6666) × 2224 = 2 04203.2

地積 2.04

A721-1 267.22 = 242214.054

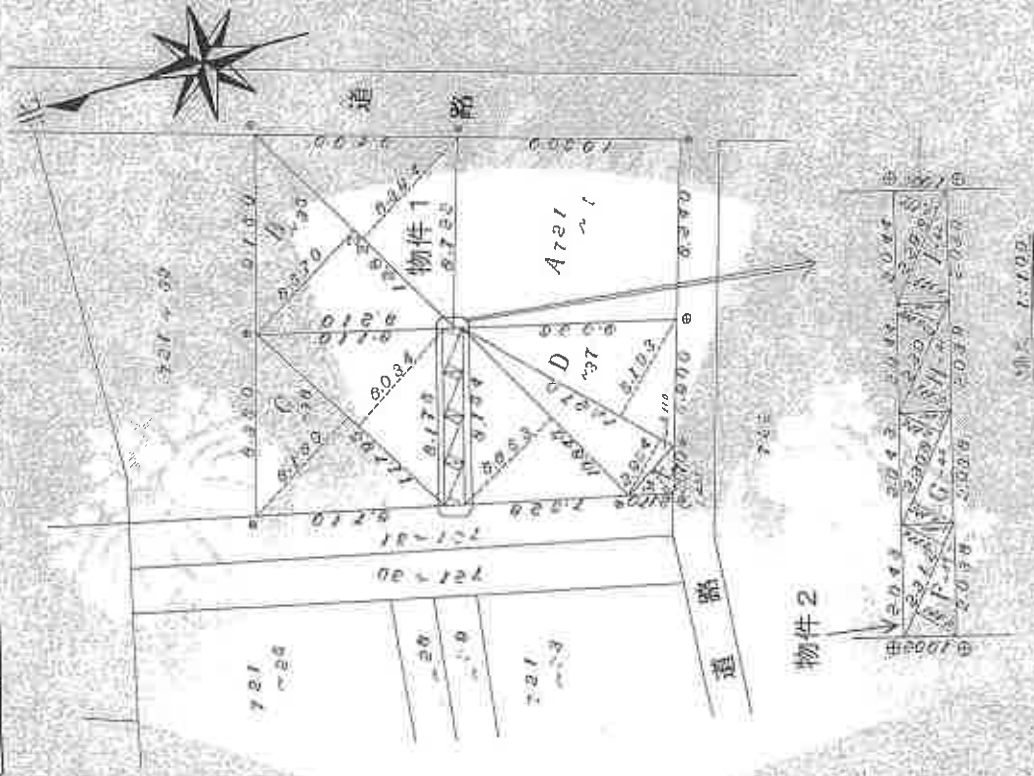
地積 55.30

測量者	測量員
田中	田中

7年0月10日

地積測量図

佐倉市 北町 東芝変電所前



200

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和54年10月23日

これは図面に記録されている図面を説明した図面である。
令和7年2月7日 千葉県地方税務局 庶務室 登録

登記号

17

各階平面図

68910

家屋番号 12ノ番ニシテ

建物図面

建物の所在 千葉県(市)大塚町三東郡船橋町72ノ番地ニシテ

一階平面図



求積計算

66.5 x 32.2 = 2131.3058
66.5 x 32.2 = 2131.3058

床面積 43.79

二階平面図

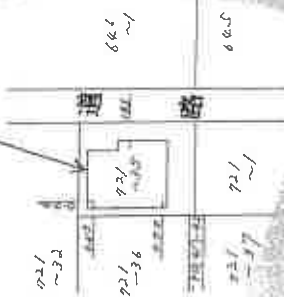


求積計算

66.5 x 32.2 = 2131.3058
66.5 x 32.2 = 2131.3058

床面積 34.70

物件3



作製者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/200

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取図

【1階】



【2階】

