

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 及 川 真 一

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月11日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 2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 8年 1月27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）
1～6	10,580,000 8,464,000	一括	2,116,000	299,999	64,283
1	250,000				
2	150,000				
3	60,000				
4	10,000				
5	4,940,000				
6	5,170,000				



物 件 目 録

1 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番7

地 目 雑種地

地 積 3690平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 株式会社豊和 持分99999分の7389

2 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番8

地 目 雑種地

地 積 1576平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 株式会社豊和 持分99999分の7389

3 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番13

地 目 宅地

地 積 977.71平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社豊和 持分100000分の7156



物 件 目 録

4 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番20

地 目 宅地

地 積 30.12平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 株式会社豊和 持分100000分の7156

5 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番21

地 目 宅地

地 積 872.00平方メートル

所有者 株式会社豊和

6 所 在 佐倉市大作一丁目3番地21

家屋 番号 3番21

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 217.25平方メートル
2階 26.92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約513.15平方メートル
2階 約224.92平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社豊和



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号4】

本件土地は共有持分についての売却であり、防火水槽として利用されている。

【物件番号1～6】

売却基準価額は、土壤汚染の有無について不明事項が存すること、隣接建物と連絡する通路や換気口カバー等の越境について係争可能性が存すること等を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 佐倉市大作一丁目

地 番 3番7

地 目 雑種地

地 積 3690平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 株式会社豊和 持分99999分の7389

2 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番8

地 目 雑種地

地 積 1576平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 株式会社豊和 持分99999分の7389

3 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番13

地 目 宅地

地 積 977.71平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社豊和 持分100000分の7156



物 件 目 録

4 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番20

地 目 宅地

地 積 30.12平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 株式会社豊和 持分100000分の7156

5 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番21

地 目 宅地

地 積 872.00平方メートル

所有者 株式会社豊和

6 所 在 佐倉市大作一丁目3番地21

家屋 番号 3番21

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 217.25平方メートル
2階 26.92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約513.15平方メートル
2階 約224.92平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社豊和



令和7年（ケ）第190号
令和7年8月15日受理
令和7年9月25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 佐倉市大作一丁目
地 番 3番7
地 目 雑種地
地 積 3690平方メートル
共有者 株式会社豊和 持分99999分の7389
- 2 所 在 佐倉市大作一丁目
地 番 3番8
地 目 雑種地
地 積 1576平方メートル
共有者 株式会社豊和 持分99999分の7389
- 3 所 在 佐倉市大作一丁目
地 番 3番13
地 目 宅地
地 積 977.71平方メートル
共有者 株式会社豊和 持分100000分の7156
- 4 所 在 佐倉市大作一丁目
地 番 3番20
地 目 宅地
地 積 30.12平方メートル
共有者 株式会社豊和 持分100000分の7156



物 件 目 録

5 所 在 佐倉市大作一丁目
地 番 3番21
地 目 宅地
地 積 872.00平方メートル
所有者 株式会社豊和

6 所 在 佐倉市大作一丁目3番地21
家屋 番号 3番21
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 217.25平方メートル
2階 26.92平方メートル
所有者 株式会社豊和



(3 枚目)

その他の事項

■土地（物件1～5）について

- 1 物件1、2は山林であり、物件1は西側市道に接し、物件2は北東側市道に接している。また物件5は、北西側私道（物件3）に接している。
- 2 物件5の北側に電柱が1本存する。

■建物（物件6）について

- 1 本建物は、1階に約295.9㎡の未登記増築部分があり、2階に約198㎡の未登記増築部分がある。
- 2 空き家の状態にあり、建物内部は机、椅子、テーブル、パソコン、機械器具等が置かれているが、債務者兼所有者破産管財人によると、残置物は売れ残った物とのことである。
- 3 1階東側倉庫の壁及び天井は石綿（アスベスト）がむき出しになっている。
- 4 2階南西側の通路を経由して隣接3番19土地上の建物との行き来ができるようになっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

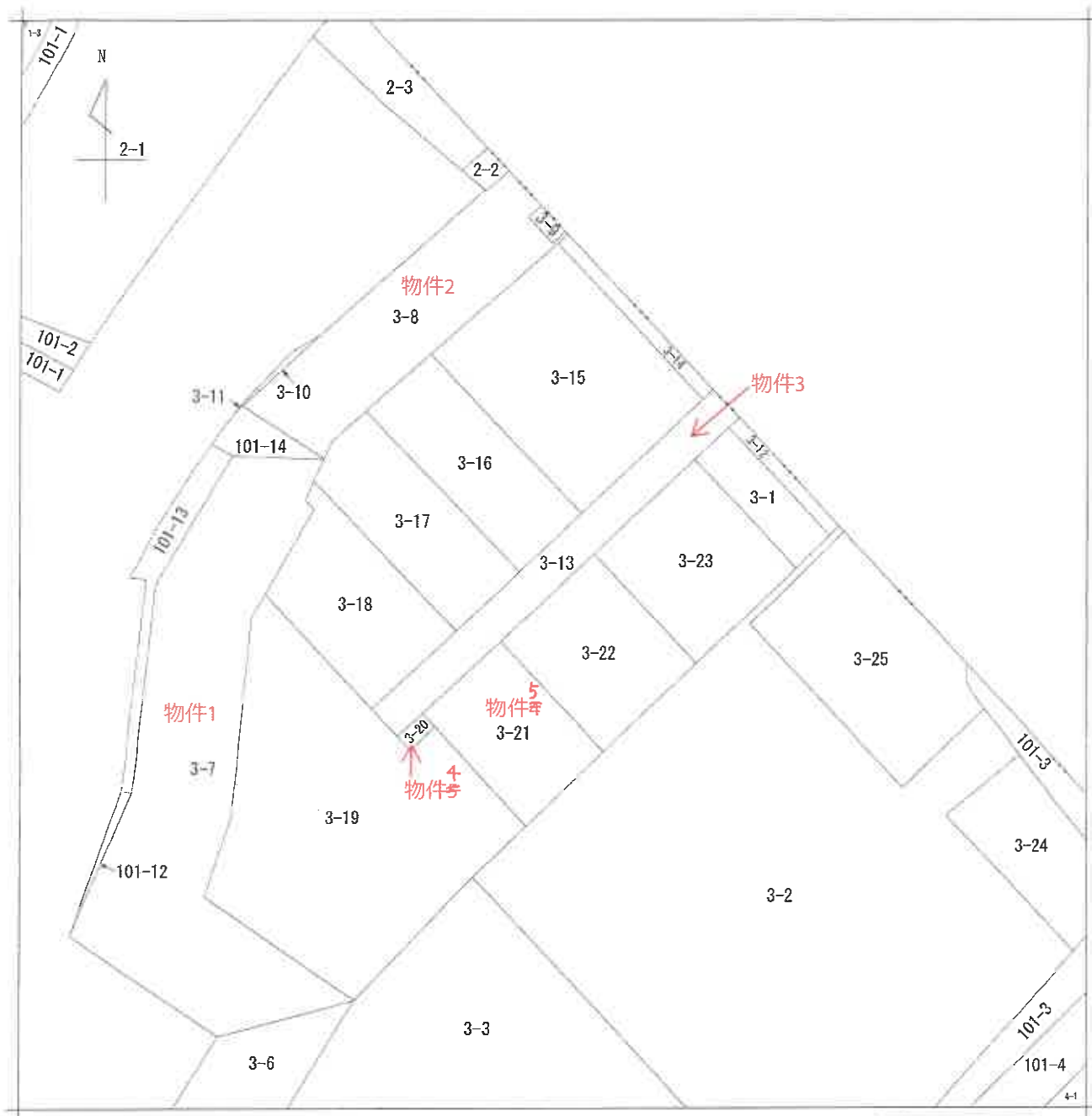
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 債務者兼所有者破産管財人	1 令和6年10月15日で事業を停止した。 2 定かではないが、未登記増築部分は平成3年頃に建てたと思われ、所有者は株式会社豊和である。未登記増築部分については、本件競売対象外との認識である。 3 本建物内の物品について売却できるものはすでに売却しており、残置物は売れ残ったものである。 (以上、令和7年9月9日物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

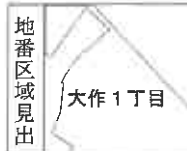
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月22日 (金) 8:35 — 8:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年8月22日 (金) 15:55 — 16:00	当庁執行官室	破産管財人へ、電話にて調査協力を依頼
令和7年9月9日 (火) 9:45 — 11:15	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者破産管財人立会・聴取、 評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 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 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



(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 佐倉市大作一丁目					地 番 3番13		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	甲二	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	昭和60年9月17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。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方税務局佐倉支局管轄)

令和7年5月27日

東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号：16-2

(1/1)

(7枚目)



登記年月日：昭和60年9月4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。

(千葉県地方事務局佐倉支店蔵)

令和7年5月27日 東京支店佐倉川出張所

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

180710

前617-1、後617-1、-6~-35
新3-1~3-11、8-1~8-15
101-3、-10、-12、-13、-14、

図

土地所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

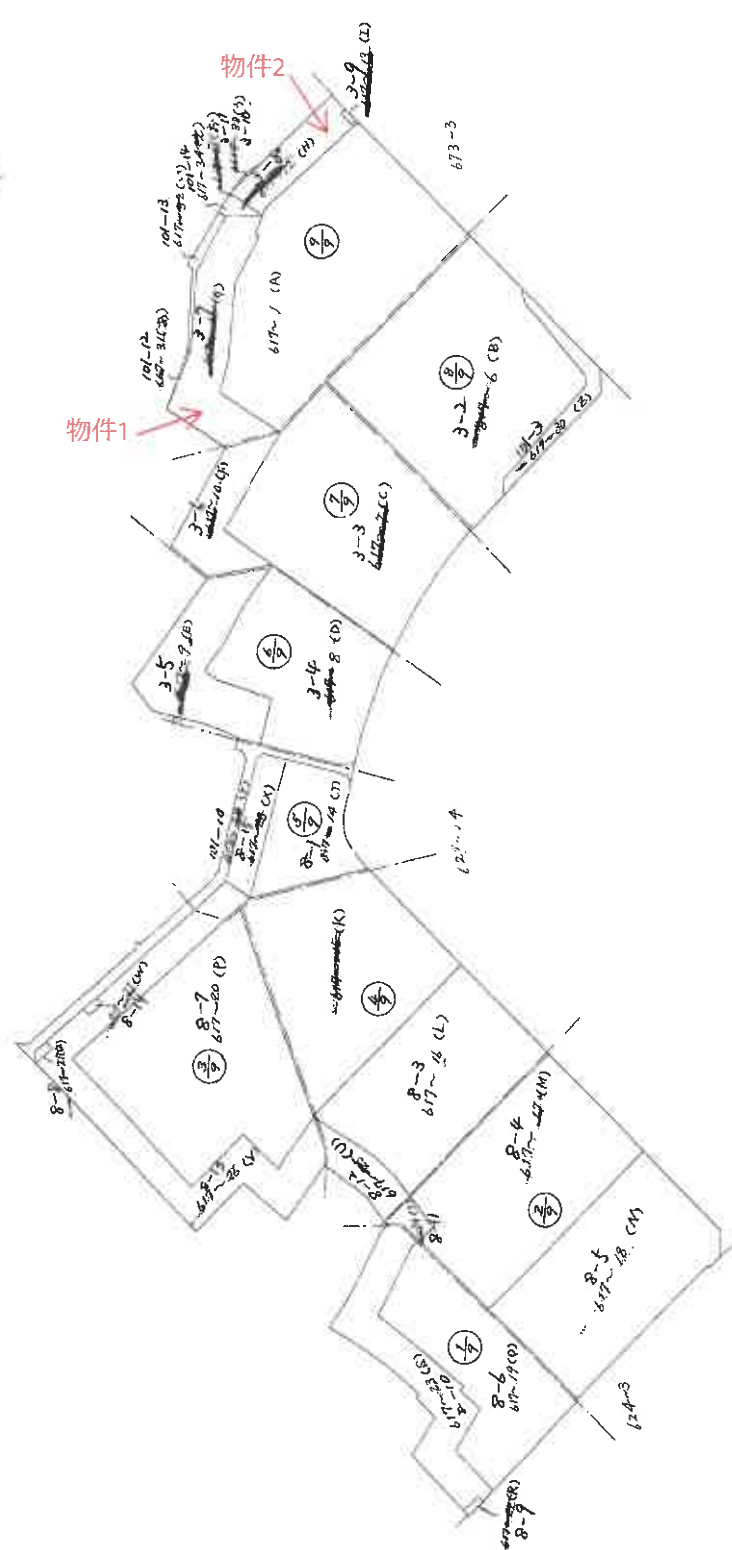
土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在



60.9.4

(日加納)

縮尺 1/3000

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

(1/17)

請求番号：16-3

登記年月日：昭和62年5月15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。
(千葉県地方法務局佐倉市役所)
令和7年5月27日 東京地方法務局江川出張所 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

180727

3-1-12-23

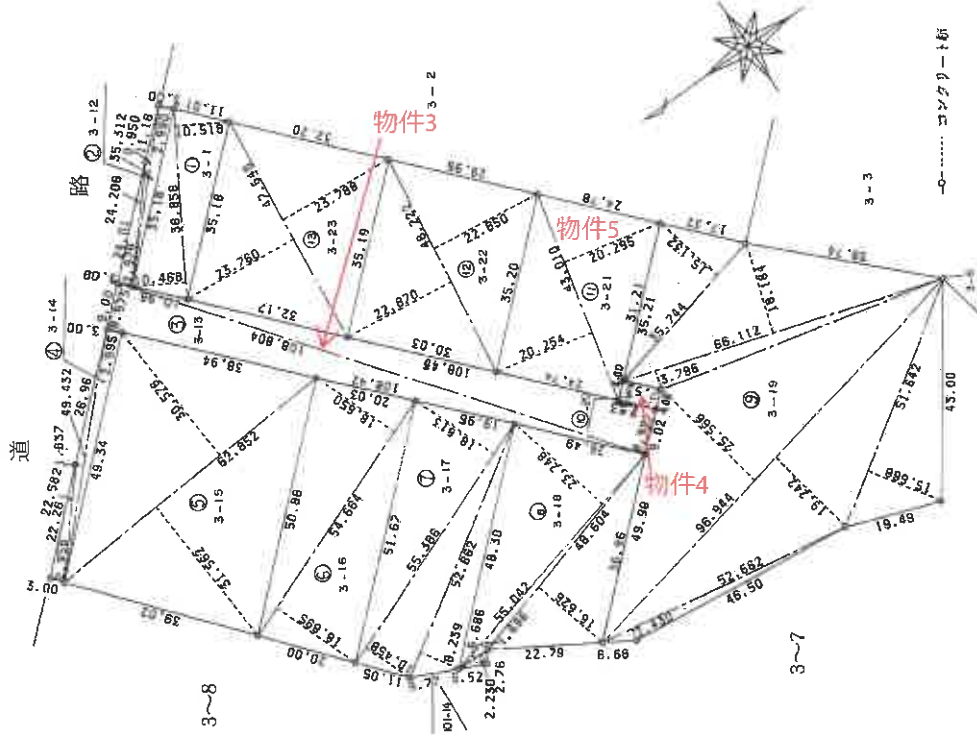
地積測量図

地番	3-1-12-23
土地の所在	佐倉市大作1丁目

求	積	
①	36856X(10468 + 10518)X 1/2	386730008
②	24206	36018528
③	35312X(0950 + 2990)X 1/2	69564640
④	108804X(8975 + 8997)X 1/2	10583168
⑤	22582X(2956 + 2995)X 1/2	977712744
⑥	49432X(1637 + 2995)X 1/2	38376196
⑦	62582X(31562 + 30576)X 1/2	114484512
⑧	54664X(18895 + 18650)X 1/2	147860708
⑨	55386X(18613 + 10458)X 1/2	1952748788
⑩	52862X(8239 + 8239)X 1/2	1026179940
⑪	6686X(2230 + 16626)X 1/2	805063203
⑫	48604X(1696 + 28248)X 1/2	217765009
⑬	55042X(2430 + 15668)X 1/2	1022828212
⑭	52662X(19242 + 25566)X 1/2	7454890
⑮	51642X(3796 + 18184)X 1/2	404045052
⑯	66112X(3796 + 18184)X 1/2	686483824
⑰	35744X(15132 + 15132)X 1/2	1097983766
⑱	400X(753 + 753)X 1/2	63984330
⑲	48010X(20254 + 20295)X 1/2	404563428
⑳	46222X(22870 + 22850)X 1/2	2171933376
㉑	47646X(28760 + 28788)X 1/2	726570880
㉒		270439104
㉓		363749118
㉔		30120000
㉕		872006245
㉖		1056634920
㉗		1132736004

↑ 物件3

↑ 物件4 物件5



地	積	
①	38673	m ²
②	10558	m ²
③	97771	m ²
④	14786	m ²
⑤	195274	m ²
⑥	102617	m ²
⑦	102282	m ²
⑧	109798	m ²
⑨	363749	m ²
⑩	3012	m ²
⑪	87200	m ²
⑫	105663	m ²
⑬	113273	m ²

作製者	申請人	縮尺 1/1000
-----	-----	-----------

(千葉県地方法務局工用紙)

登記年月日：昭和62年5月15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。

(千葉県地方技術局(佐倉支局)管轄)

令和7年5月27日

東京技術局江戸川出張所

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記簿

請求番号：16-1

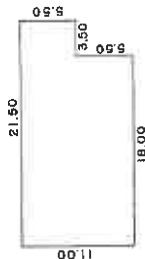
建物図面

39017 各階平面図

家屋番号 3~21

建物の所在 佐倉市大作1丁目3番地21

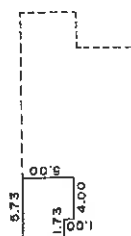
1 階



求 積

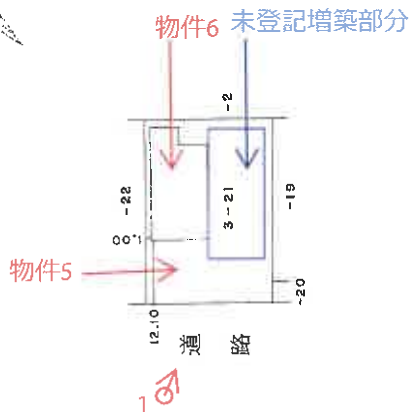
5.50	×	21.50	=	118.2500
5.50	×	18.00	=	99.0000
計				217.2500
床面積				217.25 m ²

2 階



求 積

4.00	×	5.73	=	22.9200
1.00	×	4.00	=	4.0000
計				26.9200
床面積				26.92 m ²



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/500

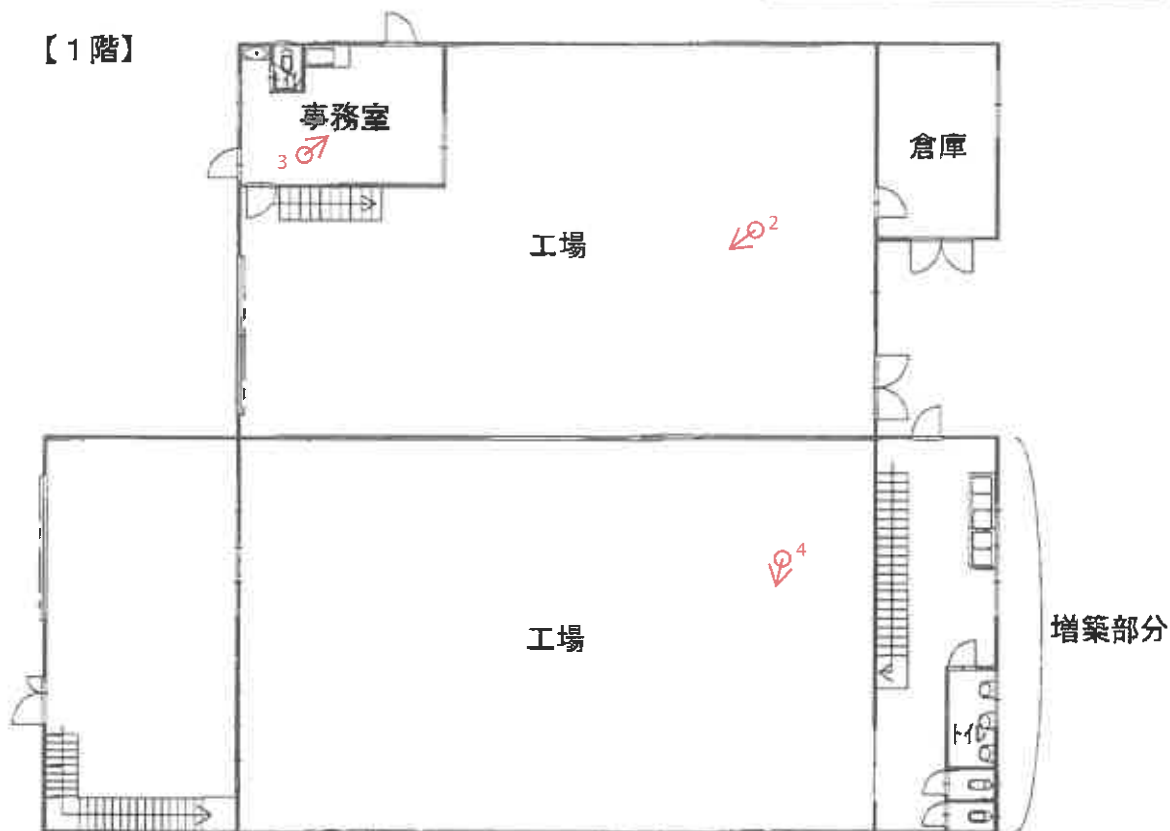
作製者

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

建物間取図

【1階】



【2階】



3番19土地上の建物への連絡通路

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(11枚目)

① 建物の外観



② 工場



③ 事務室



④ 工場



⑤ 休憩室



⑥ 倉庫



⑦ 事務室



副本

令和 7 年（ケ）第 190 号

令和 7 年 9 月 9 日 現地調査

令和 7 年 9 月 10 日 評価

第 25K - 034 号 発行番号

令和 7 年 9 月 24 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 10,580,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	250,000 円
物件2 (土地)	金	150,000 円
物件3 (土地)	金	60,000 円
物件4 (土地)	金	10,000 円
物件5 (土地)	金	4,940,000 円
物件6 (建物)	金	5,170,000 円
機 械 器 具	金	0 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6の各不動産及び機械器具について、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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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。		地目：山林
2	物件目録記載のとおり。		地目：山林
3	物件目録記載のとおり。		地目：公衆用道路
4	物件目録記載のとおり。		地目：雑種地
5	物件目録記載のとおり。		同左
6	物件目録記載のとおり。		床面積：1 階 約513.15㎡ 2 階 約224.92㎡ (※) 1 階及び 2 階に未登記増築部分があることから、 現況床面積は上記のとおり。 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1～6	ない		

物 件 目 録

1 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番7

地 目 雑種地

地 積 3690平方メートル

共有者 株式会社豊和 持分99999分の7389

2 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番8

地 目 雑種地

地 積 1576平方メートル

共有者 株式会社豊和 持分99999分の7389

3 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番13

地 目 宅地

地 積 977.71平方メートル

共有者 株式会社豊和 持分100000分の7156

4 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番20

地 目 宅地

地 積 30.12平方メートル

共有者 株式会社豊和 持分100000分の7156



物 件 目 録

5 所 在 佐倉市大作一丁目

地 番 3番21

地 目 宅地

地 積 872.00平方メートル

所有者 株式会社豊和

6 所 在 佐倉市大作一丁目3番地21

家屋 番号 3番21

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 217.25平方メートル
2階 26.92平方メートル

所有者 株式会社豊和



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、3、4、5）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線、JR成田線「佐倉」駅の南東方・約5.2km(道路距離) 最寄バス停「大作北」の南西方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	工場が集積している地域（佐倉第三工業団地）	
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	工業専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域
		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（都市機能誘導区域外・居住誘導区域外）
画 地 条 件 (規模・形状等)	【物件5】 形 状 :(長方形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(北西) 間 口 :(約24.7m) 奥 行 :(約35.2m) 地 積 :(872.00㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣地との高低差 :(南東側隣接地より約0.9m低い。北東側及び南西側隣接地とは略等高)	
	【物件1、2】 地積合計5,266㎡の不整形地であり、現況、山林となっている。工業用地として開発された際に設けられた緑地と推測される。現地調査及び佐倉市備付の佐倉市基本図（1/2,500）より、物件1は東向き下り傾斜、物件2は略平坦と推測する。持分99,999分の7,389	

	【物件4】 地積30.12㎡の長方形地であり、防火水槽として利用されている。持分100,000分の7,156	
	【物件3】 地積977.71㎡の带状地である。現況、アスファルトが敷かれ物件5土地が接面する下記私道として利用されている。持分100,000分の7,156	
接 面 道 路 の 状 況	※物件5土地は下記私道に接面する。 北西側（私道） 路線名（ － ） 幅員（約9m） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高） ※当該私道は北東側で幅員約20mの市道4-596号線に接続している。	
	※物件1土地は下記市道に接面する。 西側（市道） 路線名（4-124-1号線、4-124-2号線） 幅員（約3m～約5m） 連続性（稍劣る） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有（一部は無）） 高低差（物件1土地は当該市道から東方に下り傾斜）	
	※物件2土地は下記市道に接面する。 北東側（市道） 路線名（4-596号線） 幅員（約20m） 連続性（優る） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有（一部は無）） 高低差（物件2土地は当該市道より約2m高い）	
	建築基準法上の種類	物件5土地が接面する私道： 建築基準法上の道路ではない
		物件1土地が接面する市道： 建築基準法第42条1項1号（但し、物件1土地接面部分のうち南側一部は建築基準法上の道路ではない）
		物件2土地が接面する市道： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 －
	再建築の可否	（特記事項3参照）
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1,2	山林
	物件3	公衆用道路
	物件4	防火水槽
	物件5	物件6建物の敷地
	隣地	周辺には工場が建ち並んでいる。

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 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が、物件1～5の周辺には工場が建ち並んでいることから、土壌汚染の存する可能性は否定できない。 2. 現在、物件6建物の敷地であり、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. 『ちば情報マップ』によれば、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	1. 物件1～5の敷地の範囲、境界線についてはほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 物件5の北側に電柱が1本存する。 3. 今後、物件6建物を建て替える際に、物件5土地（単独の土地）上の建物の建て替えとしての申請は、接面道路（物件3土地）が建築基準法上の道路ではないことから認められないものと推測される。 建築計画概要書（建築確認の日付：昭和61年8月20日 確認番号：第61-13号）によれば、建築確認申請時、物件1～5土地のほか3番1土地、3番12土地、3番14～19土地、3番22土地、23土地も含めた一体の土地を敷地とし、3番15～18土地の上の建物を申請建物A棟、物件5土地、3番22土地及び3番23土地の上の建物を申請建物B棟（物件6建物はこのB棟に含まれているものと推測される）、3番19土地の上の建物を申請建物C棟、3番1土地の上の建物を申請建物管理棟として申請されている。すなわち、当初は北東側20m道路を接面道路として建築確認申請がなされている。完了検査は昭和62年2月2日であり、その後昭和62年5月15日に物件3～5土地が分筆されており、画地の状況は当初の建築確認の時点と異なっている。 将来の再建築の際には、周辺土地所有者の同意を得て上記建築計画概要書のように周辺土地も含めた土地を建物の敷地とし、その上の建物の改築等として申請を行えば認められる可能性もあるが、実際の再建築に際しては、佐倉市担当課と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。

4. 物件 6 建物増築部分の南西側外壁に設置されている換気口カバーが約 10cmほど隣接 3 番 1 9 土地に越境しているほか、逆に隣接 3 番 1 9 土地の作業場の上に設置された屋根が約10cmほど物件 5 土地に越境しているものと推測する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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62年1月22日新築
	増 築 年 月 日	平成3年頃 増築 (特記事項1参照)
	経 過 年 数	約39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	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	コンクリート、タイル張り、畳等
	設 備	水洗トイレ等 (電気、上水道、公共下水道、プロパンガス) (特記事項3参照)
	そ の 他	天井クレーンが5つあるが、耐用年数は超過しているものと推測される。
床面積（現況）	床面積 1階 約513.15㎡ 1階に約295.9㎡の未登記増築部分がある。 2階 約224.92㎡ 2階に約198㎡の未登記増築部分がある。 延べ 約738.07㎡ (特記事項1参照)	
現況用途等	現況用途	工場
	間 取 り	工場、事務室、倉庫等（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、建物内部は机、椅子、テーブル、パソコン、機械器具等が置かれているが、破産管財人によれば、「売れるものは全て売ってしまっており、残っているのは売れ残った物である」とのことである。床タイルの剥がれ、壁クロスや天井クロスの亀裂、鉄部の錆等は随所に見られ、以上のほか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	破産管財人が空き家の状態で管理している。
特記事項	1. 増築部分の増築年、面積は佐倉市固定資産課税台帳記載事項証明書の記載による。 2. 建築確認：昭和61年8月20日／第61-13号 検査済証：昭和62年2月2日／番号不明 なお、未登記増築部分については建築確認の記録はない。 3. 1階東側倉庫の壁及び天井は石綿（アスベスト）がむき出しになっている。 4. 周辺工場の従業員の陳述によれば、水道及び下水道は周辺工場（物件6建物を含む）で共同利用しているとのことであった。 5. 隣接3番22土地上の建物と屋根がつながっている。2階南西側の通路（屋根無し）を経由して隣接3番19土地上の建物との行き来ができるようになっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件3, 4, 5 (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
3	32,600	0.05	977.71	$\frac{7,156}{100,000}$	—	114,000
4	32,600	0.20	30.12	$\frac{7,156}{100,000}$	—	14,000
5	32,600	0.69	872.00		0.90	17,653,000
計						17,781,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 佐倉9-2)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(104.3)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(115)} & \div & 32,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地+2%，形状-2% (格差率) 100

◇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) 115

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3】

(相 乗 積) 公衆用道路-95% (格差率) 0.05

【物件4】

現況用途(防火水槽)-80% (格差率) 0.20

【物件5】

電柱あり-1%，再建築の可否につき不明事項あり
-30% (格差率) 0.69

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり

オ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

② 物件 1, 2 (土地)

当該地域の地価水準を考量して、対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、対象地価格を下記のとおり査定した。

なお、本物件上の立木については、天然生の雑木で管理・生育状況等に劣ること等を考慮し、経済価値はないものと判断した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ = オ
1	2,300	0.70	3,690	$\frac{7,389}{99,999}$	439,000
2	2,300	1.02	1,576	$\frac{7,389}{99,999}$	273,000
計					712,000

ア 標 準 価 格 : (公示価格等からの規準)

地価公示等 (地価公示地 佐倉13-1)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$2,300 \text{ 円/㎡} \times \frac{(100)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(100)} \div 2,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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 : - (格差率) 100

◇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) 100

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) 傾斜-30% (格差率) 0.70

【物件2】

道路幅員+2% (格差率) 1.02

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

③ 物件 6（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
6	180,000	約738.07	0.003	399,000

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		
6	5 %	0年	39年	0.05	▲95% (0.05)	0.003

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right] \quad \begin{array}{l} (A). \text{残価率} \\ (B). \text{経済的残存耐用年数} \\ (C). \text{経過年数} \end{array}$$

(2)観察減価率

保守管理状況，アスベスト除去費用等を考慮した。

④ 機械器具

機械器具等について、破産管財人によれば「売れるものは全て売ってしまっており、残っているのは売れ残った物である」とのことである。また天井クレーンが5つあるが、耐用年数は超過しているものと推測され、稼働可能か不明である。以上により、機械器具については価値なしと判断した。

機械器具	0円
------	----

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	
5	17,653,000	0.50	法定地上権	8,827,000

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50%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,1③エ,1④) 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	439,000			0.80	0.70	250,000
2	273,000			0.80	0.70	150,000
3	114,000			0.80	0.70	60,000
4	14,000			0.80	0.70	10,000
5	17,653,000	－ 8,827,000		0.80	0.70	4,940,000
6	399,000	＋ 8,827,000	1.00	0.80	0.70	5,170,000
機械 器具	0			0.80	0.70	0
一括価格 (合計)						10,580,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：土壌汚染の有無について不明事項が存すること、隣接建物と連絡する通路や換気口カバー等の越境について係争可能性が存す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

● 地価公示価格（佐倉9-2）

所 在	佐倉市大作2丁目11番2
価 格	35,900円/㎡
位 置	JR総武本線，JR成田線「佐倉駅」より約5.8kmの位置にある。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	10,703㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	南西12m市道，南東側道
用 途 指 定 等	市街化区域，工業専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の工場、倉庫等の建ち並ぶ工業地域

● 地価公示価格（佐倉13-1）

所 在	佐倉市宮本字五良山442番1外
価 格	2,300円/㎡
位 置	JR総武本線，JR成田線「佐倉駅」より約5.4kmの位置にある。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	2,660㎡
周辺の土地利用現況	佐倉第三工業団地に近い畑も見られる平坦林地域
接 面 街 路	東3.6m市道，南西側道
用 途 指 定 等	市街化調整区域，地域森林計画対象民有林

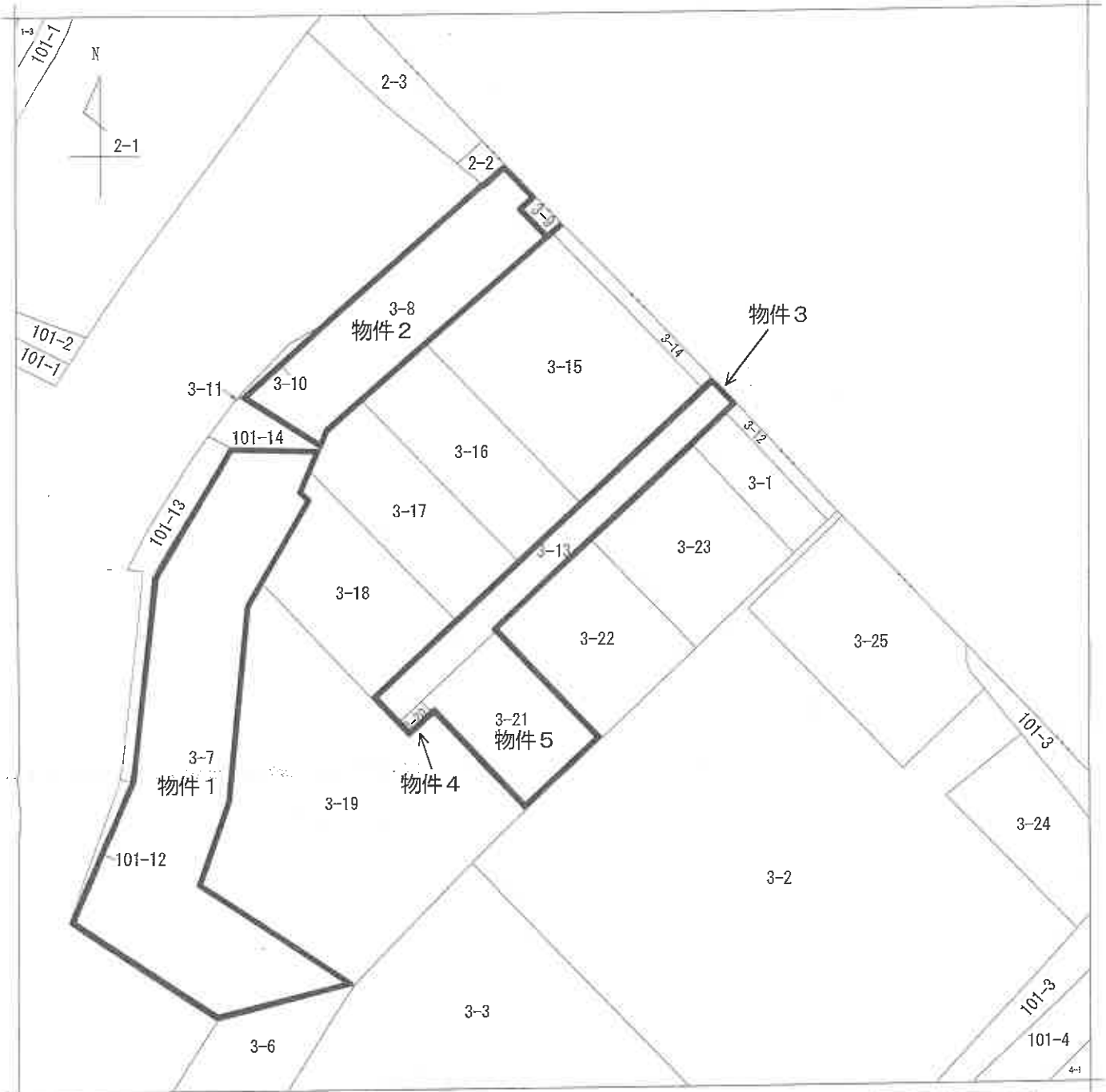
第7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地所在図・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。

地番区域見出

大作1丁目

請 求 部 分	所 在		佐倉市大作一丁目			地 番	3番13			
出 力 尺 寸	1/1000		精 度 区 分	甲二	座標系又は記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和60年9月17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。

(千葉県法務局佐倉支局管轄)

令和7年5月27日

東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号：16-2

(1/1)

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

登記年月日：昭和60年9月4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。
(千葉地方法律局佐倉支局管轄)
令和7年5月27日 東京法律局江戸川出張所

令和7年5月27日 東京法務局江戸川出張所

登記官

19

請求番号 16-3

(1/17)

01289

前617-1、後617-1、-6~-35
新3-1~3-11、8-1~8-15
101-3、-10、-12、-13、-14

地番

土地の所在

作者

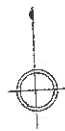
壬午年冬月八日作

$$\frac{3400}{1}$$

(口頭連10)

(日本土地政策研究会上志書第11期)

本図面はA3判をA4に縮小したものです



物件 1

物件 2

66-9-4

(已加蓋)

請求番号

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。
(千葉地方裁判所佐倉支部管轄)
令和7年5月27日 東京法務局江戸川出張所

登記官

180716

求 積 617~1

A+B+C+D+E+G+H+I+J+K+L+M+N+O+P
+Q+R+S+T+U+V+W+X+Y+Z+あ+い+う+え+お

133334.624429㎡

A	13446.6244290
B	13000.0175565
C	10858.8018365
D	7546.1552070
E	3953.8723950
F	2340.8549540
G	3690.3388080
H	1456.2542250
I	35.9100000
J	2930.0367875
K	9848.0647970
L	8686.5160030
M	9682.4231370
N	10000.0632090
O	6613.0661240
P	12087.0519455
Q	76.5633165
R	43.1594440
S	4176.2464375
T	317.6937475
U	1163.4174625
V	6547.2475575
W	37.7351640
X	1312.9899490
Y	1864.8630820
Z	1058.6931340
あ	43.3460160
い	342.4027100
う	19.3625430
え	154.2803225
お	0.0206500
合 計	133334.6244290
地 積	133334.62

1 校目と回線

地 番 617-1, 617-2, 617-3, 617-4, 617-5, 617-6, 617-7, 617-8, 617-9, 617-10, 617-11, 617-12, 617-13, 617-14, 617-15, 617-16, 617-17, 617-18, 617-19, 617-20, 617-21, 617-22, 617-23, 617-24, 617-25, 617-26, 617-27, 617-28, 617-29, 617-30, 617-31, 617-32, 617-33, 617-34, 617-35, 617-36, 617-37, 617-38, 617-39, 617-40, 617-41, 617-42, 617-43, 617-44, 617-45, 617-46, 617-47, 617-48, 617-49, 617-50, 617-51, 617-52, 617-53, 617-54, 617-55, 617-56, 617-57, 617-58, 617-59, 617-60, 617-61, 617-62, 617-63, 617-64, 617-65, 617-66, 617-67, 617-68, 617-69, 617-70, 617-71, 617-72, 617-73, 617-74, 617-75, 617-76, 617-77, 617-78, 617-79, 617-80, 617-81, 617-82, 617-83, 617-84, 617-85, 617-86, 617-87, 617-88, 617-89, 617-90, 617-91, 617-92, 617-93, 617-94, 617-95, 617-96, 617-97, 617-98, 617-99, 617-100, 617-101, 617-102, 617-103, 617-104, 617-105, 617-106, 617-107, 617-108, 617-109, 617-110, 617-111, 617-112, 617-113, 617-114, 617-115, 617-116, 617-117, 617-118, 617-119, 617-120, 617-121, 617-122, 617-123, 617-124, 617-125, 617-126, 617-127, 617-128, 617-129, 617-130, 617-131, 617-132, 617-133, 617-134, 617-135, 617-136, 617-137, 617-138, 617-139, 617-140, 617-141, 617-142, 617-143, 617-144, 617-145, 617-146, 617-147, 617-148, 617-149, 617-150, 617-151, 617-152, 617-153, 617-154, 617-155, 617-156, 617-157, 617-158, 617-159, 617-160, 617-161, 617-162, 617-163, 617-164, 617-165, 617-166, 617-167, 617-168, 617-169, 617-170, 617-171, 617-172, 617-173, 617-174, 617-175, 617-176, 617-177, 617-178, 617-179, 617-180, 617-181, 617-182, 617-183, 617-184, 617-185, 617-186, 617-187, 617-188, 617-189, 617-190, 617-191, 617-192, 617-193, 617-194, 617-195, 617-196, 617-197, 617-198, 617-199, 617-200, 617-201, 617-202, 617-203, 617-204, 617-205, 617-206, 617-207, 617-208, 617-209, 617-210, 617-211, 617-212, 617-213, 617-214, 617-215, 617-216, 617-217, 617-218, 617-219, 617-220, 617-221, 617-222, 617-223, 617-224, 617-225, 617-226, 617-227, 617-228, 617-229, 617-230, 617-231, 617-232, 617-233, 617-234, 617-235, 617-236, 617-237, 617-238, 617-239, 617-240, 617-241, 617-242, 617-243, 617-244, 617-245, 617-246, 617-247, 617-248, 617-249, 617-250, 617-251, 617-252, 617-253, 617-254, 617-255, 617-256, 617-257, 617-258, 617-259, 617-260, 617-261, 617-262, 617-263, 617-264, 617-265, 617-266, 617-267, 617-268, 617-269, 617-270, 617-271, 617-272, 617-273, 617-274, 617-275, 617-276, 617-277, 617-278, 617-279, 617-280, 617-281, 617-282, 617-283, 617-284, 617-285, 617-286, 617-287, 617-288, 617-289, 617-290, 617-291, 617-292, 617-293, 617-294, 617-295, 617-296, 617-297, 617-298, 617-299, 617-300, 617-301, 617-302, 617-303, 617-304, 617-305, 617-306, 617-307, 617-308, 617-309, 617-310, 617-311, 617-312, 617-313, 617-314, 617-315, 617-316, 617-317, 617-318, 617-319, 617-320, 617-321, 617-322, 617-323, 617-324, 617-325, 617-326, 617-327, 617-328, 617-329, 617-330, 617-331, 617-332, 617-333, 617-334, 617-335, 617-336, 617-337, 617-338, 617-339, 617-340, 617-341, 617-342, 617-343, 617-344, 617-345, 617-346, 617-347, 617-348, 617-349, 617-350, 617-351, 617-352, 617-353, 617-354, 617-355, 617-356, 617-357, 617-358, 617-359, 617-360, 617-361, 617-362, 617-363, 617-364, 617-365, 617-366, 617-367, 617-368, 617-369, 617-370, 617-371, 617-372, 617-373, 617-374, 617-375, 617-376, 617-377, 617-378, 617-379, 617-380, 617-381, 617-382, 617-383, 617-384, 617-385, 617-386, 617-387, 617-388, 617-389, 617-390, 617-391, 617-392, 617-393, 617-394, 617-395, 617-396, 617-397, 617-398, 617-399, 617-400, 617-401, 617-402, 617-403, 617-404, 617-405, 617-406, 617-407, 617-408, 617-409, 617-410, 617-411, 617-412, 617-413, 617-414, 617-415, 617-416, 617-417, 617-418, 617-419, 617-420, 617-421, 617-422, 617-423, 617-424, 617-425, 617-426, 617-427, 617-428, 617-429, 617-430, 617-431, 617-432, 617-433, 617-434, 617-435, 617-436, 617-437, 617-438, 617-439, 617-440, 617-441, 617-442, 617-443, 617-444, 617-445, 617-446, 617-447, 617-448, 617-449, 617-450, 617-451, 617-452, 617-453, 617-454, 617-455, 617-456, 617-457, 617-458, 617-459, 617-460, 617-461, 617-462, 617-463, 617-464, 617-465, 617-466, 617-467, 617-468, 617-469, 617-470, 617-471, 617-472, 617-473, 617-474, 617-475, 617-476, 617-477, 617-478, 617-479, 617-480, 617-481, 617-482, 617-483, 617-484, 617-485, 617-486, 617-487, 617-488, 617-489, 617-490, 617-491, 617-492, 617-493, 617-494, 617-495, 617-496, 617-497, 617-498, 617-499, 617-500, 617-501, 617-502, 617-503, 617-504, 617-505, 617-506, 617-507, 617-508, 617-509, 617-510, 617-511, 617-512, 617-513, 617-514, 617-515, 617-516, 617-517, 617-518, 617-519, 617-520, 617-521, 617-522, 617-523, 617-524, 617-525, 617-526, 617-527, 617-528, 617-529, 617-530, 617-531, 617-532, 617-533, 617-534, 617-535, 617-536, 617-537, 617-538, 617-539, 617-540, 617-541, 617-542, 617-543, 617-544, 617-545, 617-546, 617-547, 617-548, 617-549, 617-550, 617-551, 617-552, 617-553, 617-554, 617-555, 617-556, 617-557, 617-558, 617-559, 617-560, 617-561, 617-562, 617-563, 617-564, 617-565, 617-566, 617-567, 617-568, 617-569, 617-570, 617-571, 617-572, 617-573, 617-574, 617-575, 617-576, 617-577, 617-578, 617-579, 617-580, 617-581, 617-582, 617-583, 617-584, 617-585, 617-586, 617-587, 617-588, 617-589, 617-590, 617-591, 617-592, 617-593, 617-594, 617-595, 617-596, 617-597, 617-598, 617-599, 617-600, 617-601, 617-602, 617-603, 617-604, 617-605, 617-606, 617-607, 617-608, 617-609, 617-610, 617-611, 617-612, 617-613, 617-614, 617-615, 617-616, 617-617, 617-618, 617-619, 617-620, 617-621, 617-622, 617-623, 617-624, 617-625, 617-626, 617-627, 617-628, 617-629, 617-630, 617-631, 617-632, 617-633, 617-634, 617-635, 617-636, 617-637, 617-638, 617-639, 617-640, 617-641, 617-642, 617-643, 617-644, 617-645, 617-646, 617-647, 617-648, 617-649, 617-650, 617-651, 617-652, 617-653, 617-654, 617-655, 617-656, 617-657, 617-658, 617-659, 617-660, 617-661, 617-662, 617-663, 617-664, 617-665, 617-666, 617-667, 617-668, 617-669, 617-670, 617-671, 617-672, 617-673, 617-674, 617-675, 617-676, 617-677, 617-678, 617-679, 617-680, 617-681, 617-682, 617-683, 617-684, 617-685, 617-686, 617-687, 617-688, 617-689, 617-690, 617-691, 617-692, 617-693, 617-694, 617-695, 617-696, 617-697, 617-698, 617-699, 617-700, 617-701, 617-702, 617-703, 617-704, 617-705, 617-706, 617-707, 617-708, 617-709, 617-710, 617-711, 617-712, 617-713, 617-714, 617-715, 617-716, 617-717, 617-718, 617-719, 617-720, 617-721, 617-722, 617-723, 617-724, 617-725, 617-726, 617-727, 617-728, 617-729, 617-730, 617-731, 617-732, 617-733, 617-734, 617-735, 617-736, 617-737, 617-738, 617-739, 617-740, 617-741, 617-742, 617-743, 617-744, 617-745, 617-746, 617-747, 617-748, 617-749, 617-750, 617-751, 617-752, 617-753, 617-754, 617-755, 617-756, 617-757, 617-758, 617-759, 617-760, 617-761, 617-762, 617-763, 617-764, 617-765, 617-766, 617-767, 617-768, 617-769, 617-770, 617-771, 617-772, 617-773, 617-774, 617-775, 617-776, 617-777, 617-778, 617-779, 617-780, 617-781, 617-782, 617-783, 617-784, 617-785, 617-786, 617-787, 617-788, 617-789, 617-790, 617-791, 617-792, 617-793, 617-794, 617-795, 617-796, 617-797, 617-798, 617-799, 617-800, 617-801, 617-802, 617-803, 617-804, 617-805, 617-806, 617-807, 617-808, 617-809, 617-810, 617-811, 617-812, 617-813, 617-814, 617-815, 617-816, 617-817, 617-818, 617-819, 617-820, 617-821, 617-822, 617-823, 617-824, 617-825, 617-826, 617-827, 617-828, 617-829, 617-830, 617-831, 617-832, 617-833, 617-834, 617-835, 617-836, 617-837, 617-838, 617-839, 617-840, 617-841, 617-842, 617-843, 617-844, 617-845, 617-846, 617-847, 617-848, 617-849, 617-850, 617-851, 617-852, 617-853, 617-854, 617-855, 617-856, 617-857, 617-858, 617-859, 617-860, 617-861, 617-862, 617-863, 617-864, 617-865, 617-866, 617-867, 617-868, 617-869, 617-870, 617-871, 617-872, 617-873, 617-874, 617-875, 617-876, 617-877, 617-878, 617-879, 617-880, 617-881, 617-882, 617-883, 617-884, 617-885, 617-886, 617-887, 617-888, 617-889, 617-890, 617-891, 617-892, 617-893, 617-894, 617-895, 617-896, 617-897, 617-898, 617-899, 617-900, 617-901, 617-902, 617-903, 617-904, 617-905, 617-906, 617-907, 617-908, 617-909, 617-910, 617-911, 617-912, 617-913, 617-914, 617-915, 617-916, 617-917, 617-918, 617-919, 617-920, 617-921, 617-922, 617-923, 617-924, 617-925, 617-926, 617-927, 617-928, 617-929, 617-930, 617-931, 617-932, 617-933, 617-934, 617-935, 617-936, 617-937, 617-938, 617-939, 617-940, 617-941, 617-942, 617-943, 617-944, 617-945, 617-946, 617-947, 617-948, 617-949, 617-950, 617-951, 617-952, 617-953, 617-954, 617-955, 617-956, 617-957, 617-958, 617-959, 617-960, 617-961, 617-962, 617-963, 617-964, 617-965, 617-966, 617-967, 617-968, 617-969, 617-970, 617-971, 617-972, 617-973, 617-974, 617-975, 617-976, 617-977, 617-978, 617-979, 617-980, 617-981, 617-982, 617-983, 617-984, 617-985, 617-986, 617-987, 617-988, 617-989, 617-990, 617-991, 617-992, 617-993, 617-994, 617-995, 617-996, 617-997, 617-998, 617-999, 618-000, 618-001, 618-002, 618-003, 618-004, 618-005, 618-006, 618-007, 618-008, 618-009, 618-010, 618-011, 618-012, 618-013, 618-014, 618-015, 618-016, 618-017, 618-018, 618-019, 618-020, 618-021, 618-022, 618-023, 618-024, 618-025, 618-026, 618-027, 618-028, 618-029, 618-030, 618-031, 618-032, 618-033, 618-034, 618-035, 618-036, 618-037, 618-038, 618-039, 618-040, 618-041, 618-042, 618-043, 618-044, 618-045, 618-046, 618-047, 618-048, 618-049, 618-050, 618-051, 618-052, 618-053, 618-054, 618-055, 618-056, 618-057, 618-058, 618-059, 618-060, 618-061, 618-062, 618-063, 618-064, 618-065, 618-066, 618-067, 618-068, 618-069, 618-070, 618-071, 618-072, 618-073, 618-074, 618-075, 618-076, 618-077, 618-078, 618-079, 618-080, 618-081, 618-082, 618-083, 618-084, 618-085, 618-086, 618-087, 618-088, 618-089, 618-090, 618-091, 618-092, 618-093, 618-094, 618-095, 618-096, 618-097, 618-098, 618-099, 618-100, 618-101, 618-102, 618-103, 618-104, 618-105, 618-106, 618-107, 618-108, 618-109, 618-110, 618-111, 618-112, 618-113, 618-114, 618-115, 618-116, 618-117, 618-118, 618-119, 618-120, 618-121, 618-122, 618-123, 618-124, 618-125, 618-126, 618-127, 618-128, 618-129, 618-130, 618-131, 618-132, 618-133, 618-134, 618-135, 618-136, 618-137, 618-138, 618-139, 618-140, 618-141, 618-142, 618-143, 618-144, 618-145, 618-146, 618-147, 618-148, 618-149, 618-150, 618-151, 618-152, 618-153, 618-154, 618-155, 618-156, 618-157, 618-158, 618-159, 618-160, 618-161, 618-162, 618-163, 618-164, 618-165, 618-166, 618-167, 618-168, 618-169, 618-170, 618-171, 618-172, 618-173, 618-174, 618-175, 618-176, 618-177, 618-178, 618-179, 618-180, 618-181, 618-182, 618-183, 618-184, 618-185, 618-186, 618-187, 618-188, 618-189, 618-190, 618-191, 618-192, 618-193, 618-194, 618-195, 618-196, 618-197, 618-198, 618-199, 618-200, 618-201, 618-202, 618-203, 618-204, 618-205, 618-206, 618-207, 618-208, 618-209, 618-210, 618-211, 618-212, 618-213, 618-214, 618-215, 618-216, 618-217, 618-218, 618-219, 618-220, 618-221, 618-222, 618-223, 618-224, 618-225, 618-226, 618-227, 618-228, 618-229, 618-230, 618-231, 618-232, 618-233, 618-234, 618-235,

登記年月日：昭和60年9月4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蔵)
令和7年5月27日 東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号 16-3

(10/17)

180719

1枚目と同様

地番 3-7-1-8-1-9

地積測量図 9/16

土地の所在 佐倉市大作一丁目

物件2

3-8-
3-7-1-8-1-9

面積	㎡	㎡	㎡	㎡
1	13.417	X	5.993	= 80.408081
2	13.417	X	3.578	= 48.006026
3	12.886	X	6.625	= 85.369750
4	19.496	X	4.254	= 82.935984
5	27.826	X	7.348	= 204.465448
6	33.544	X	2.695	= 90.401080
7	52.059	X	5.184	= 269.873856
8	68.864	X	18.593	= 1280.388352
9	73.078	X	0.434	= 31.715852
10	4.237	X	0.584	= 2.474408
11	27.483	X	9.278	= 145.055274
12	24.459	X	20.006	= 489.326754
13	22.905	X	4.457	= 102.087585
コウケイ				= 2912.508450
1/2				= 1456.2542250
計				= 1456.25 M2

物件1

3-9-
3-7-1-8-1-9

面積	㎡	㎡	㎡	㎡
1	9.500	X	3.815	= 36.242500
2	9.500	X	3.745	= 35.577500
コウケイ				= 71.820000
1/2				= 35.9100000
計				= 35.91 M2

物件1

3-7-
3-7-1-8-1-9

面積	㎡	㎡	㎡	㎡
1	49.226	X	13.370	= 658.151620
2	49.226	X	5.255	= 258.682630
3	44.936	X	5.317	= 238.924712
4	45.809	X	2.598	= 119.011782
5	45.809	X	12.947	= 593.089123
6	49.198	X	19.165	= 942.879670
7	49.198	X	22.366	= 1100.362468
8	46.609	X	18.357	= 855.601413
9	46.609	X	11.106	= 517.639554
10	68.492	X	15.754	= 1079.022968
11	68.492	X	14.853	= 1017.311676
コウケイ				= 7380.677616
1/2				= 3690.3388080
計				= 3690.33 M2

作製者

年 月 日 (作製)

申請人

縮尺

(千葉県地家屋測量士会用紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和62年5月15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 佐倉支部管轄)

令和7年5月27日

東京法務局江川出張所

登記官

180727

求 積

①	36856X(10468 + 10518) X 1/2 =	386730008
②	24206 X 2976 X 1/2 =	36018528
③	35312X(9950 + 2990) X 1/2 =	69564640
④	108804X(8975 + 8997) X 1/2 =	105583168
⑤	22582X 2956 X 1/2 =	977712744
⑥	49432X(1637 + 2995) X 1/2 =	38376196
⑦	62582X(31562 + 30576) X 1/2 =	114484512
⑧	54664X(18895 + 18650) X 1/2 =	147860708
⑨	55386X(18613 + 10458) X 1/2 =	1952748788
⑩	52862X 3239 X 1/2 =	1026179940
⑪	6686X 2230 X 1/2 =	805063203
⑫	48604X 16626 X 1/2 =	21765009
⑬	55042X(1696 + 28248) X 1/2 =	1022828212
⑭	52662X 2430 X 1/2 =	7454890
⑮	51642X 15468 X 1/2 =	404045052
⑯	96944X(19242 + 25566) X 1/2 =	686483824
⑰	66112X(3796 + 18184) X 1/2 =	1097983766
⑱	35744X 15132 X 1/2 =	63984330
⑲	400 X 753 X 1/2 =	404563428
⑳	43010X(20254 + 20295) X 1/2 =	2171933376
㉑	46222X(22870 + 22850) X 1/2 =	726570880
㉒	47646X(23760 + 23788) X 1/2 =	270439104
㉓	400 X 753 X 1/2 =	270439104
㉔	43010X(20254 + 20295) X 1/2 =	3637491118
㉕	46222X(22870 + 22850) X 1/2 =	30120000
㉖	47646X(23760 + 23788) X 1/2 =	872006245
㉗	400 X 753 X 1/2 =	1056634920
㉘	43010X(20254 + 20295) X 1/2 =	1132736004

地 積

①	386.73	m ²	⑨	3637.49	m ²
②	105.58	m ²	⑩	30.12	m ²
③	977.71	m ²	⑪	872.00	m ²
④	147.86	m ²	⑫	1056.63	m ²
⑤	1952.74	m ²	⑬	1132.73	m ²
⑥	1026.17	m ²			
⑦	1022.82	m ²			
⑧	1097.98	m ²			

作製者

2年5月8日作成

申請人

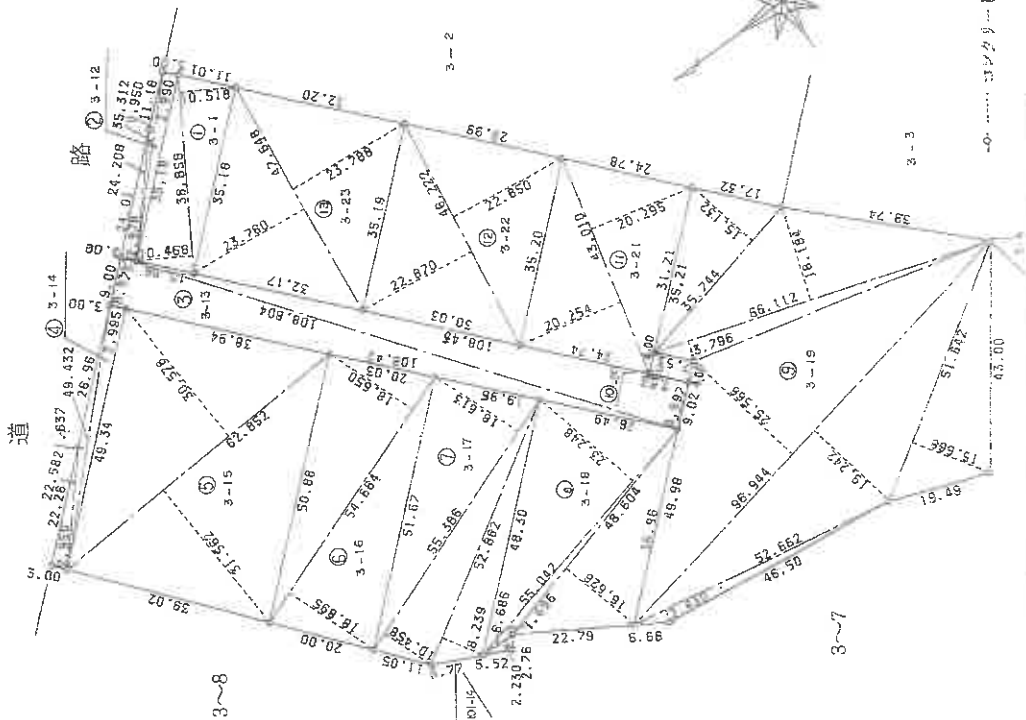
本図面はA3判をA4に縮小したものです

縮尺 1/1000

地積測量図

地番 3-1-2乃23

土地の所在 佐倉市大作1丁目



62-5-15

登記年月日：昭和62年5月15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。

(千葉県地方事務所佐倉支店管轄)

令和7年5月27日

東京事務所江戸川出張所

登記官

39017

各階平面図

3~21

建物図面

家屋番号

建物の所在

佐倉市大作1丁目3番地21

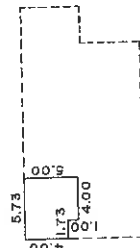
1 階



求積

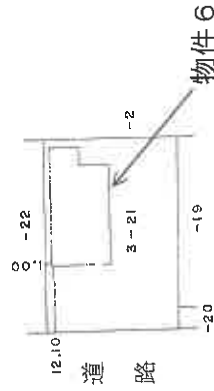
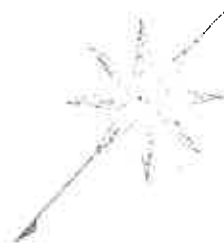
5.50	×	21.50	=	118.2500
5.50	×	18.00	=	99.0000
計				217.2500
床面積				217.25 m ²

2 階



求積

4.00	×	5.73	=	22.9200
1.00	×	4.00	=	4.0000
計				26.9200
床面積				26.92 m ²



作製者

縮尺 1/500

申請人

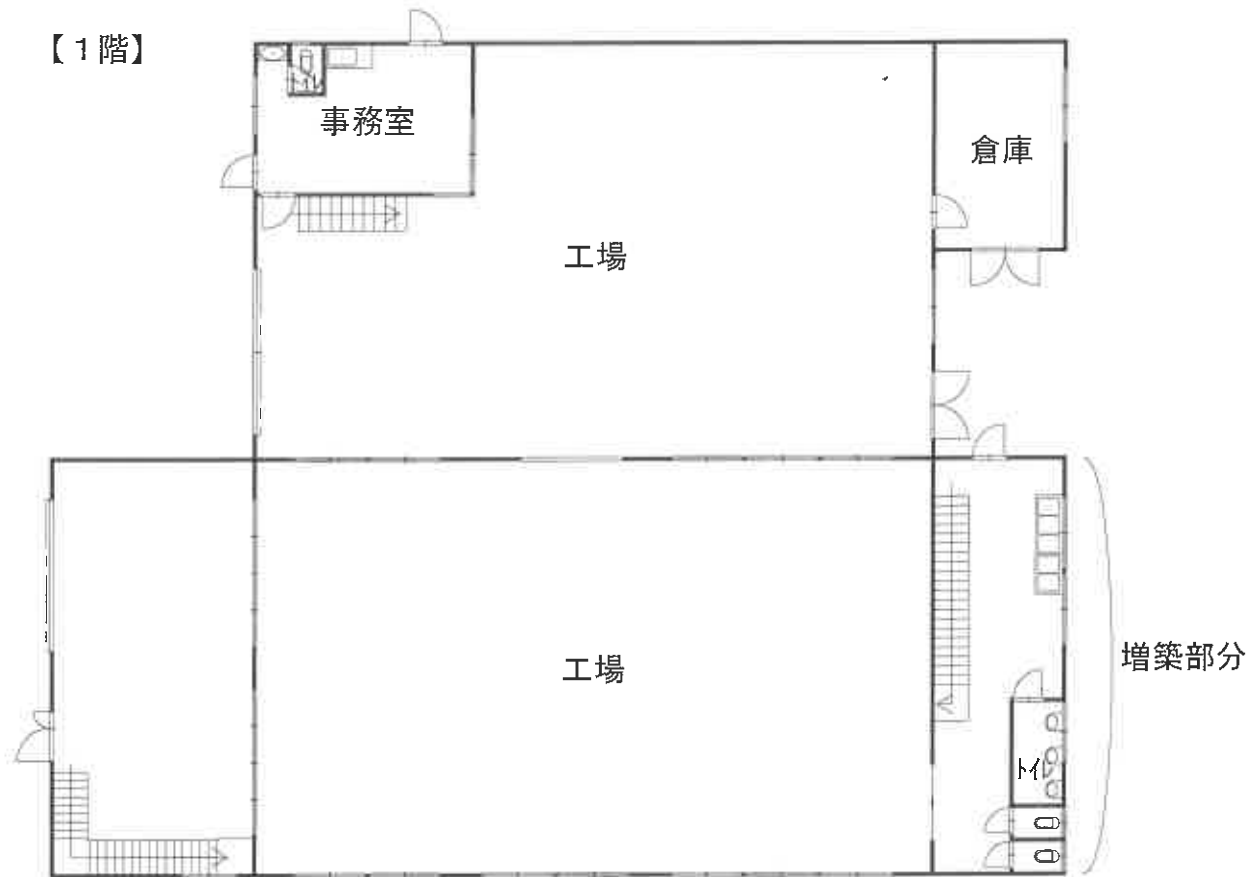
縮尺 1/1000

(千葉県地家屋調査士会用品)

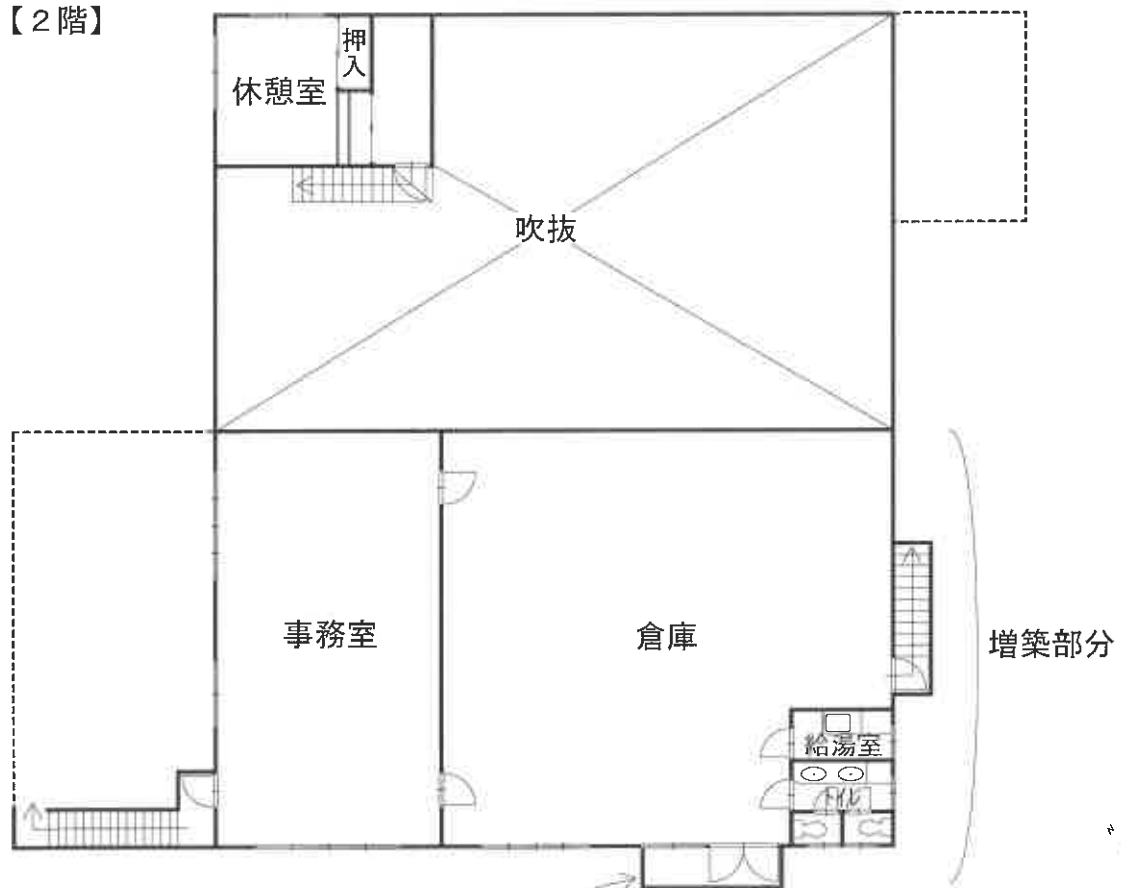
本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取図

【1階】



【2階】



3番19土地上の建物への連絡通路

