

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10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 8年 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月11日 午前 9時30分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 3月25日 午前10時00分 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16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 2月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,570,000 5,256,000	一括	1,314,000	36,716	10,713
1	2,110,000				
2	4,460,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐倉市上志津字前橋 |
| | 地 番 | 1 2 8 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市上志津字前橋 1 2 8 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 3 . 4 7 平方メートル |



物件明細書

令和 7年12月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅野彬史

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

売却基準価額は、本件土地につき、正確な地積を把握するための隣接地所有者立ち合いのもとでの専門家による測量（境界につき争いがある場合には訴訟等）に係る代金等や軟弱地盤である可能性があ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 | 佐倉市上志津字前橋 |
| | 地 番 | 1281番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市上志津字前橋1281番地 |
| | 家屋 番号 | 1281番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.47平方メートル |



令和7年（ケ）第341号
令和7年10月24日受理
令和7年12月2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 | 佐倉市上志津字前橋 |
| | 地 番 | 1281番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市上志津字前橋1281番地 |
| | 家屋 番号 | 1281番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.47平方メートル |



(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■その他A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者兼所有者／占有者A)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年1月頃	
最初の契約日	令和 年 月 日		
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 日 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
債務者兼所有者によると、家賃や賃貸借契約の締結は無いとのことである。			

(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)

その他の事項

■土地（物件１）について

- 1 北西側で市道に接している。
- 2 物件１は、建物（物件２）の敷地として利用されている。
- 3 物件１上で、物件２建物の１階和室１の南側に併設する形式でサンルームが設置されているが、基礎がなく動産と認める。
- 4 物件１上で当該サンルームと１階ＬＤとの間に簡易なスチール製の物置１個が存する（基礎がなく動産と認める）。

■建物（物件２）について

- 1 築後約２６年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 令和元年頃に洗面所の洗面台が撤去されている。
- 3 各所に穴あき箇所が見られ、簡易に塞いで修復されている。
- 4 小屋裏部分には天井高（最高部）約１．３ｍ、床面積約４㎡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。

(関係人の陳述等用)

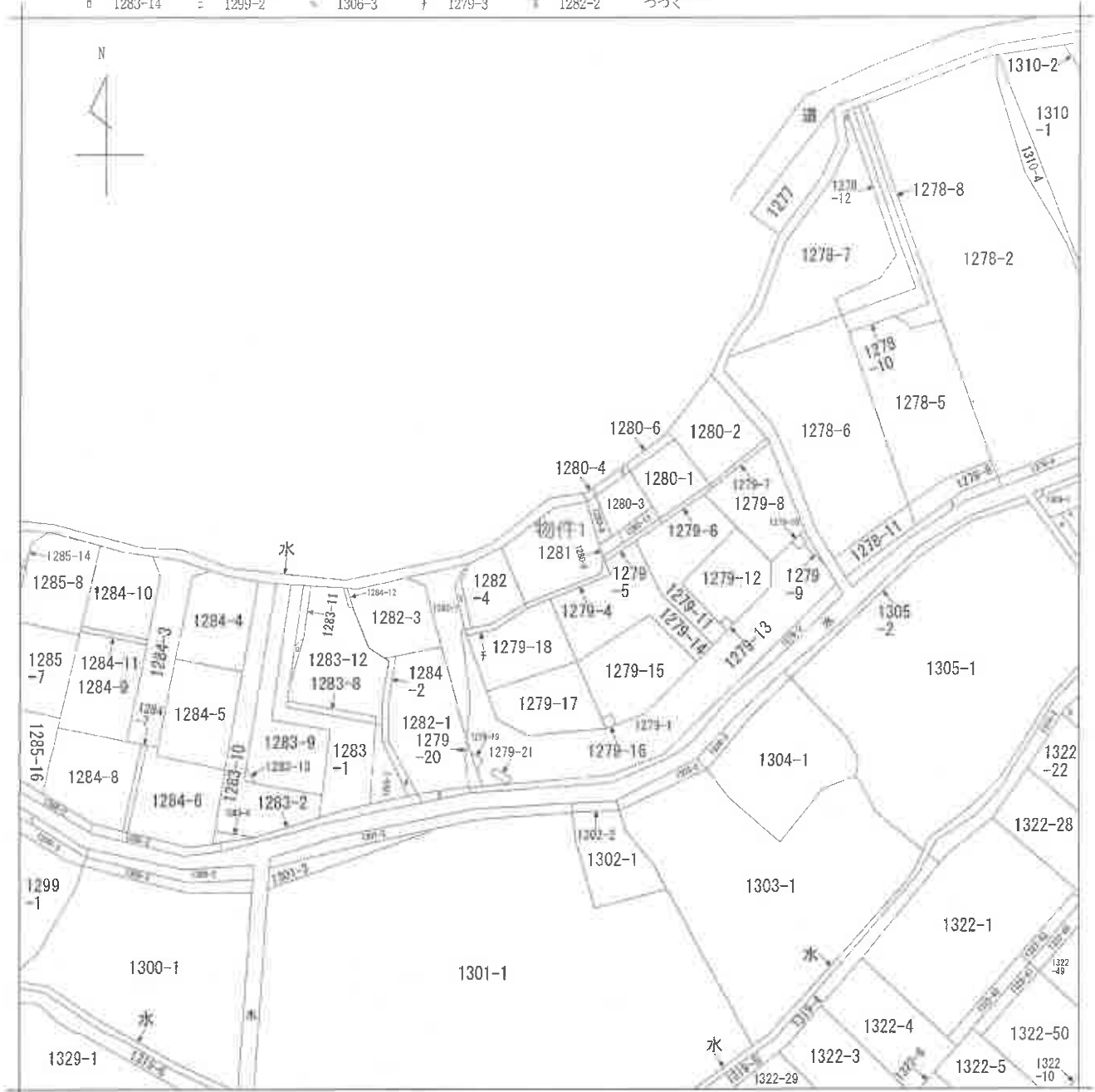
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本物件には妹である占有者Aが居住しており、家賃は貰っておらず、賃貸借契約も締結していない。 2 室内に所々壁に穴が開いており、塞いで補修した。 3 敷地内にある車は亡くなった父のものであり、現在置きっぱなしになっている。 (以上、令和7年11月25日物件所在地で聴取)
■ 占有者A	1 令和元年頃に洗面所の洗面台を撤去した。 2 2階トイレは使用していない。 3 雨漏りや排水の詰まりはない。 4 室内でペットは飼育していない。 5 タバコは吸わない。 (以上、令和7年11月25日物件所在地で聴取)

(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)

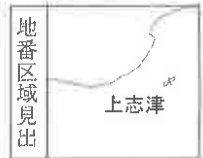
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月29日（水） 9：25 － 9：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力文書を投函（応答あり。）
令和7年10月29日（水）	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 （応答あり。）
令和7年11月25日（火） 13：55 － 14：50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者及び占有者Aが立会い、占有状況等を聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 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）

1280-5 1283-14 1285-13 1299-2 1306-5 1306-3 1306-2 1279-3 1282-8 1282-2 1283-3



(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。



A 印旛郡酒々井町

請 求 部 分	所 在	佐倉市上志津字前橋				地 番	1281番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分 区		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	昭和46年11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)

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和7年8月26日
東京法務局

請求番号：5-1
(1/2)

登記官

(7枚目)



2	238-1
1	270-1
3	322-1

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成12年2月10日

これは裏面に記録されている内容を説明した裏面である。
(千葉県地方公務局佐倉支庁管轄)
令和7年8月26日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

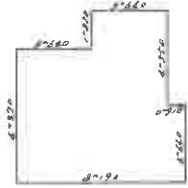
(9枚目)

登記官

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

10958 各階平面図

宅 階



6370 × 3640 = 231868
4550 × 3640 = 165620
4550 × 3640 = 165620
合 計 = 563108
床面積 = 56㎡31

貳 階



7280 × 3640 = 264992
3640 × 2730 = 99372
2730 × 1820 = 49686
0910 × 0910 = 08281
1.365 × 0910 = 12421
合 計 = 434752
床面積 = 43㎡47

12.2.10

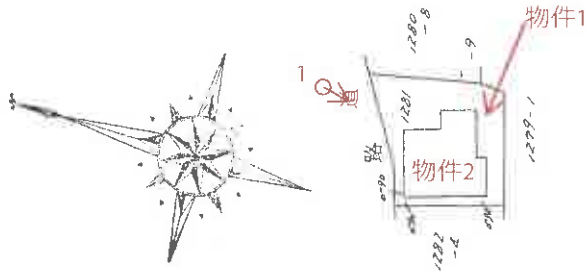
家屋番号

1281

建築物の所在

佐倉市上志津字前橋1281番地

建築物平面図



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印紙)

平成拾貳年貳月拾日

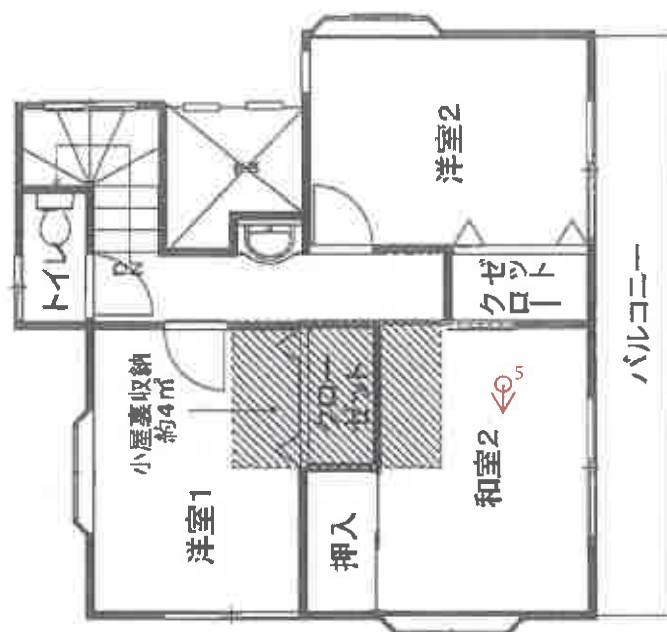
図面番号：5-2



1階



2階



間取図

※ ←④ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1 建物の外観



2 浴室



3 キッチン



4 リビングダイニング



5 和室2



令和7年（ケ）第341号

令和7年11月25日 現地調査

令和7年11月25日 評 価

第令7-佐倉-2号 発行番号

令和7年11月28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 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 5 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 4 6 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。		
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
1, 2	土地・建物の特記事項欄等を御参照下さい。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐倉市上志津字前橋 |
| | 地 番 | 1281番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市上志津字前橋1281番地 |
| | 家屋 番号 | 1281番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.47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」駅の南方・道路距離約1.3km	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、県道「四街道上志津線」背後で、道路系統連続性に劣り、古くに造成された既存の住宅と新たに開発された新興住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制(4-2.5)、絶対高さ10m、佐倉市景観計画 立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域外) 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 盛土規制法による宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状(不整形)、地勢(平坦地)、接道方位(概ね北西側) 間口(約13m)、奥行(約11m)、地積138.84㎡(登記。後記 土地特記事項欄1を御参照下さい)	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道(2-717号線、1280番4付近にゴミ収集ネットあり) 現況・査定幅員(約5.6m、公図上の水路は道路区域に含まれる、水路の 占用許可は不要との回答を佐倉市土木管理課から得た)、連続性(普通) 舗装(有)、歩道(無)、側溝(有)、高低差(略等高～約0.2m高い)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号 佐倉市建築指導課による御回答
	セットバックの要否	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1は後記物件2建物の敷地(接面道路に対して約0.2m高い)の用に 供されている宅地である。北側で市道寄り駐車スペース(等高、亡父所有 の自動車が残置されているが処分予定とのこと)となっている。西側(略等 高)及び東側(略等高～約0.2m低い)は既成の住宅地、南側は緩衝地(1 279番4、地目田、南側住宅地開発業者所有、略等高～約0.2m低い) を介して開発された新興住宅地(1279番14、1279番18)である。	

供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり (後記土地特記事項欄 2 を御参照下さい) ガス配管 あり (後記土地特記事項欄 3 を御参照下さい) 下水道 あり (後記土地特記事項欄 4 を御参照下さい)
土 壌 汚 染 等	1 佐倉市文化課に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない旨、文化財保護法第 9 3 条による届出は不要である旨の回答を得た。 2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査 (2001 年 7 月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真 (1961～1969 年、1974～1978 年、1979～1983 年、1984～1986 年、1987～1990 年、)、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件 1 については、目視の限界はあるものの、現存建物 (物件 2) 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察される。従前地目は「田」であり、軟弱地盤の可能性あり。
特 記 事 項	1 物件 1 の千葉地方法務局佐倉支局備付けの土地測量図は存在しない。 現地で簡易な概測を試みたが、形状が不整形な上、建物が建て混んで建っていたため断念した。正確な地積を把握するためには、隣接地所有者立ち合いのもと、専門家による測量 (境界につき争いがある場合には訴訟等) が必要であることに留意を要する。 なお、建築計画概要書記載の敷地面積は 139.06㎡である。 2 北西側市道には佐倉市営水道本管 75mm の埋設あり、宅地内引込管 20mm、メーター 20mm との回答を佐倉市上下水道部より得た。 3 北西側市道には、都市ガス本支管 200mm の埋設あり、宅地内引込管 30mm ありとの回答を角栄ガス (株) より得た。 4 北西側市道には佐倉市公共下水道汚水本管 300mm (分流式、汚水のみ) の埋設あり、宅地内引込管 150mm (接続使用中、受益者負担金の未払いなし) との回答を佐倉市上下水道部より得た。 雨水に関しては、原則宅地内処理 (浸透式) でオーバーフロー分のみ道路側溝排水で御願いますとのことであった。

	5 庭木の枝葉が市道及び西側・南側隣接地にのびている。 6 物件1上で、物件2建物の1階和室1の南側に併設する形式でサンルーム（ツタがからんんでいる）が設置されているが、基礎がなく動産と認定した。 また、物件1上で当該サンルームと1階LDとの間に簡易なスチール製の物置（動産）1個が存在する。
--	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登記記載） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成12年1月27日新築 約26年 約4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 サイディング・タイル等（若干ツタがからんでいる） クロス、ボード等 敷目板、クロス、ボード等 畳、フローリング等 電気、上水道、都市ガス、公共下水道等 特になし
床 面 積（現 況）	床面積 1階56.31㎡ 2階43.47㎡ 延べ面積99.78㎡	注：小屋裏部分には天井高（最高部）約1.3m、床面積約4㎡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	階 層 現況用途 間 取 り	2階建 1、2階は居宅 小屋裏は物置 4LDK+小屋裏収納（別添間取図参照）
品 等	劣る（建売住宅）	
保守管理の状態	劣る（1階台所のシンク下の扉が取り外されて存在しない。2階トイレのタンクの上蓋が取り外されて存在しない。2階洋室1の扉が破損している。各所（例えば、洋室1の内壁や2階廊下の内壁部分）に穴あき箇所が見られ、簡易に塞いで修復されていた。特段顕著な建物の傾きは見られなかった。内壁クロスのひび割れや浴室の黒カビによる汚れや和室2の襖の破れが見られたが、経年減価相当内の減耗と判断した。 物件2建物占有者によれば、令和元年頃に洗面所の洗面台を撤去した、2階トイレは使用していない、内壁クロスに従前の所有者の喫煙による黄ばみが生じている、雨漏りはない、ペットは飼育していないとのことであった。）	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者の親族が使用借権により居宅として使用している。詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	

特 記 事 項	1 建築確認（第H 1 1 認建佐倉 7 6 号，平成 1 1 年 5 月 1 1 日） 検査済み（第H 1 1 ・ 2 6 7 号，平成 1 2 年 2 月 1 日） 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが，飛散性のものとは判断されず，通常使用上は問題ない。但し，取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。 3 2 階トイレ前の廊下には，ゴミポリ袋が大量に置かれており，床の一部の損傷状況等が確認できなかった。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	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	66,200	0.96	138.84	0.9	7,941,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（佐倉－20）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 60,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/104 & \times & 100/88 & = & 66,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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＋4％

◇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：方位＋1％，ゴミ収集所（ネット設置あり）近接－5％

$$(101\% \times 95\%) = 96\%$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

アスベスト対策費用等を考量－10％。

② 物件 2（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	155,000	99.78	0.126	1,949,000

ウ 現価率：築後経過年数約26年，経済的残存耐用年数約4年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.18 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.126
 \end{aligned}$$

*▲30%（P7の保守管理の状態等を考量，2階トイレ前の廊下には，ゴミポリ袋が大量に置かれており，床の一部の損傷状況等が確認出来なかったことを考量）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	7,941,000	60%	法定地上権	4,765,000

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カ）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	7,941,000	－4,765,000		0.95	0.7	2,110,000
2	1,949,000	＋4,765,000	—	0.95	0.7	4,460,000
一 括 価 格（合 計）						6,570,000

ウ 占有減価修正：使用借権で買受人の引き受けが無く、特に必要ない。

エ 市場性修正：隣接地所有者立ち合いのもと、専門家による測量（境界につき争いがある場合には訴訟等）の代金等を考量、従前地目は田で端緒は見られなかったものの軟弱地盤の可能性あり、庭木の枝葉の伐採費用等を考量－5%

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－20）

所 在：佐倉市中志津7丁目385番48「中志津7－3－4」

価 格：60,600円/m²

位 置：京成本線「志津」駅南東方，約2.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：144m²

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東側5m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50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

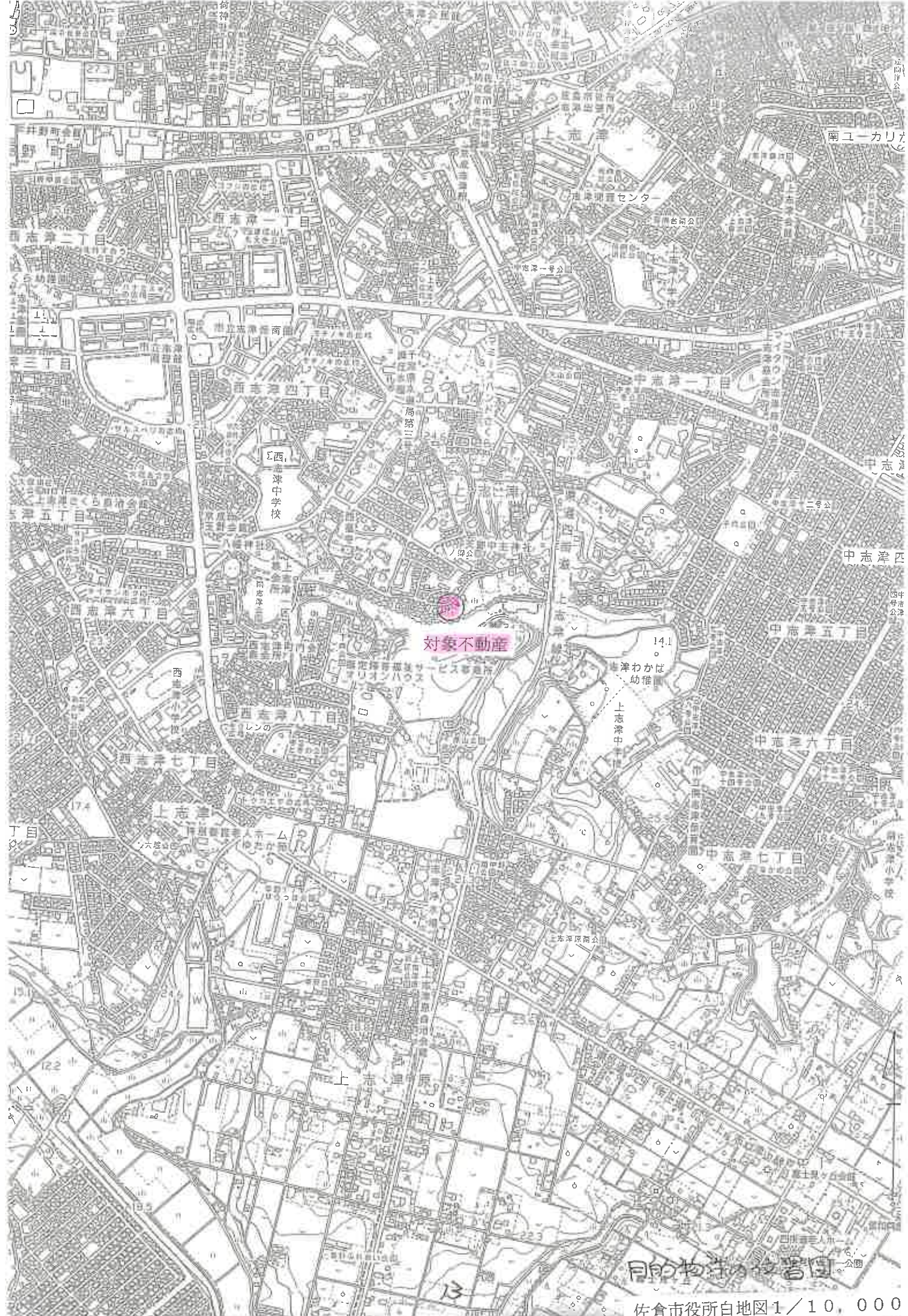
1 目的物件の位置図（佐倉市役所白地図）

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 （建物）間取図

以 上



対象不動産

目的物件の位置図

佐倉市役所白地図1/10,000



登記年月日：平成12年2月10日

これは図面に記録されている内容を証明し、真正であることを
(三葉地方建設局建築支局管理)
令和7年8月20日 東京事務所

10958 各階平面図

建築物各階平面図

12.2.10

1281

佐倉市上志温字前橋1281番地

家屋番号

建築物の所在

老階

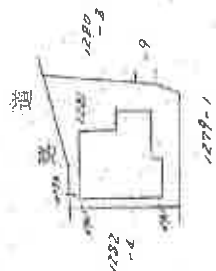
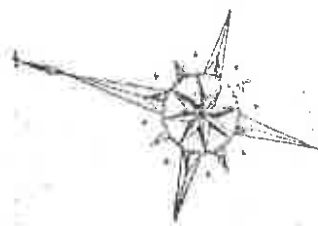


6.370 × 3.640 = 23.1868
4.550 × 3.640 = 16.5620
4.550 × 3.640 = 16.5620
合 計 = 56.3108
床面積

新階



7.280 × 3.640 = 26.4992
3.640 × 2.730 = 9.9372
2.730 × 1.820 = 4.9686
0.910 × 0.910 = 0.8281
1.365 × 0.910 = 1.2421
合 計 = 43.4752
床面積



平成拾貳年貳月拾日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

2月9日(作製)

作製者

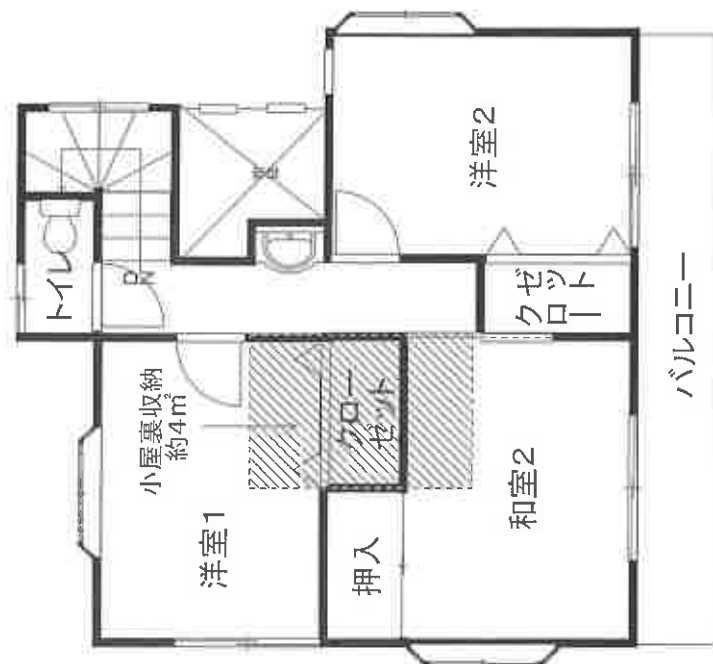
A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意



1階



2階



間取図