

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4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 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番40
地 目 宅地
地 積 116.53平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番41
地 目 宅地
地 積 0.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番39
地 目 公衆用道路
地 積 0.06平方メートル

所有者 A

4 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番1
地 目 雑種地
地 積 1.50平方メートル

共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

5 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷1196番地40

家屋 番号 1196番40

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 8年 1月26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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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4】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番40
地 目 宅地
地 積 116.53平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番41
地 目 宅地
地 積 0.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番39
地 目 公衆用道路
地 積 0.06平方メートル

所有者 A

4 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番1
地 目 雑種地
地 積 1.50平方メートル

共有者 A 持分4分の1



物 件 目 録

5 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷1196番地40

家屋 番号 1196番40

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第386号
令和7年11月27日受理
令和8年1月5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 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番40
地 目 宅地
地 積 116.53平方メートル
所有者 A

2 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番41
地 目 宅地
地 積 0.50平方メートル
所有者 A

3 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番39
地 目 公衆用道路
地 積 0.06平方メートル
所有者 A

4 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番1
地 目 雑種地
地 積 1.50平方メートル
共有者 A 持分4分の1



物 件 目 録

5 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷1196番地40

家屋 番号 1196番40

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル

所有者 A



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1～4		
現況地目	■宅地（物件1、2） ■公衆用道路（物件3） ■雑種地（物件4）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者Aの破産管財人 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1、2の土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 物件3は公衆用道路として使用されている <input checked="" type="checkbox"/> 物件4はゴミ集積所として使用されている <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>	{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者Aの破産管財人 <input type="checkbox"/> 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） <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>	[地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 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
(3 枚目)

その他の事項

■土地（物件1～4）について

- 1 物件1、2は、物件5の建物の敷地、庭及び駐車スペースとして利用されており、物件3を介して東側市道に接している。
- 2 物件3はセットバック部分であり、公衆用道路として区画されている。
- 3 物件4はゴミ置場として利用されており、東側市道及び南側道路（法定外道路）に接している。

■建物（物件5）について

築後約5年が経過しており、経年による劣化が見られる。

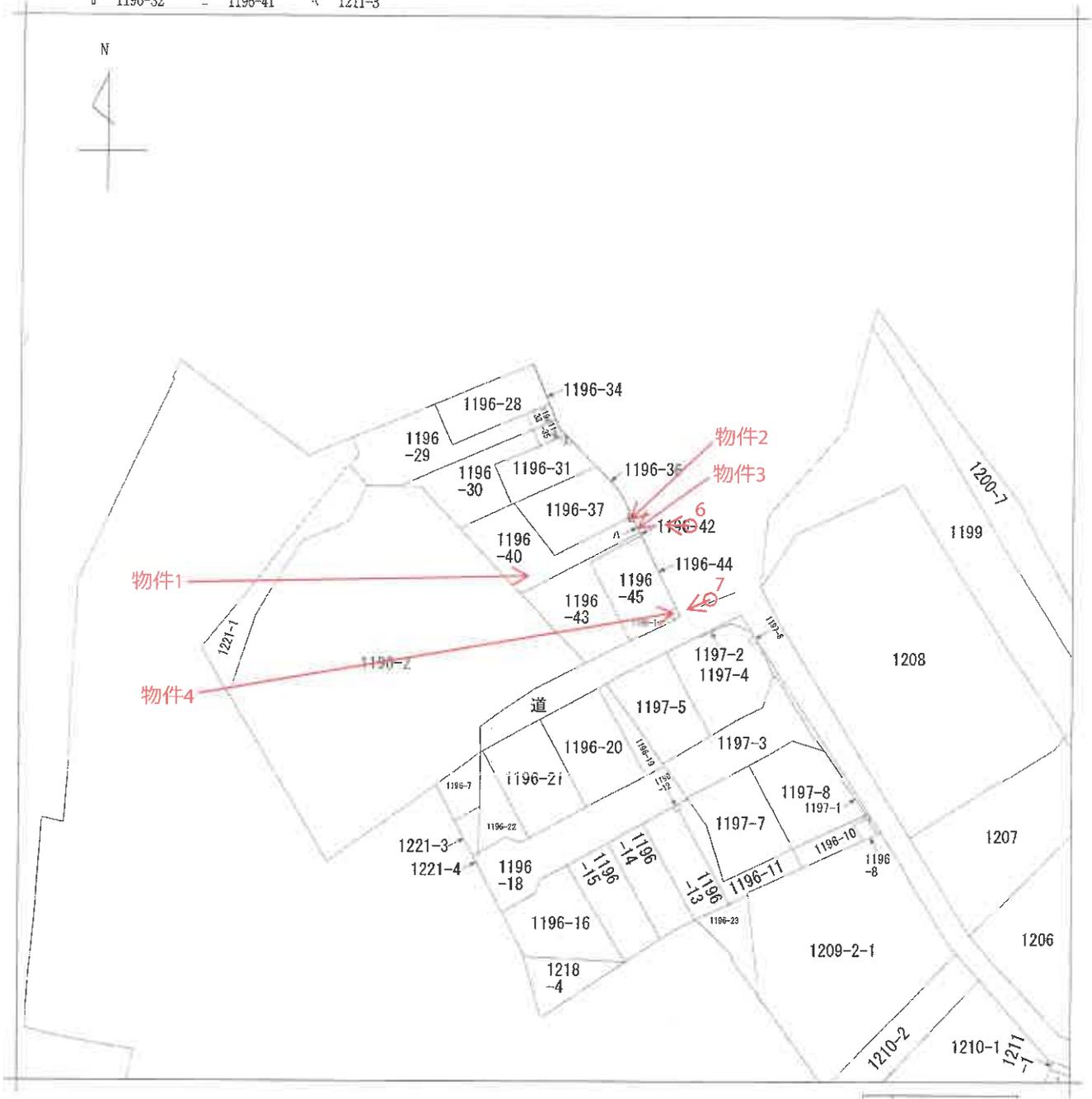
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者Aの 破産管財人	<p>1 本物件は現在空き家である。</p> <p>2 建物立入調査に立ち会うことは可能である。</p> <p>(以上、令和7年12月4日当庁執行官室で電話聴取)</p> <p>1 土地の境界争いは聞いたことはない。</p> <p>2 雨漏りや水回りの不具合も特に聞いたことはない。</p> <p>(以上、令和7年12月23日物件所在地で面談)</p>

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

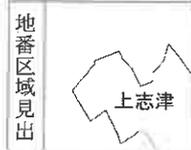
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月28日(金) 12:10 - 12:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年12月4日(木) 9:55 - 10:00	当庁執行官室	電話にて、破産管財人へ調査協力を依頼
令和7年12月23日(火) 12:55 - 13:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者Aの破産管財人が立会、同人から占有 状況等を聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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)

イ 1196-9 ハ 1196-39 ホ 1196-38
 ロ 1196-32 ニ 1196-41 ヘ 1211-3



(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。



※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求分	所在 佐倉市上志津字入ノ郷			地番	1196番40	
出力尺	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	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)

令和7年9月19日
 千葉地方法務局佐倉支局
 登記官



請求番号：15-1
 (1/1)

(7枚目)

登記年月日：令和2年8月3日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 令和7年9月19日 千葉県方法務局佐倉支局 登記簿

(A3版をA4版に縮小)

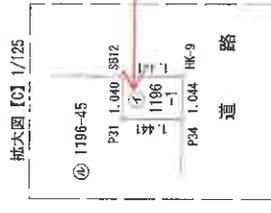
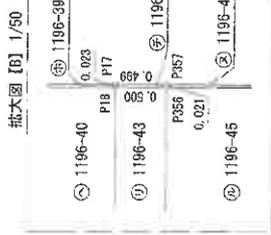
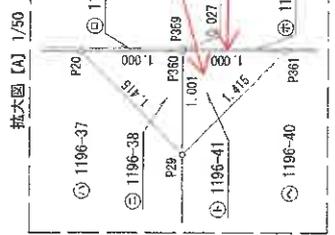
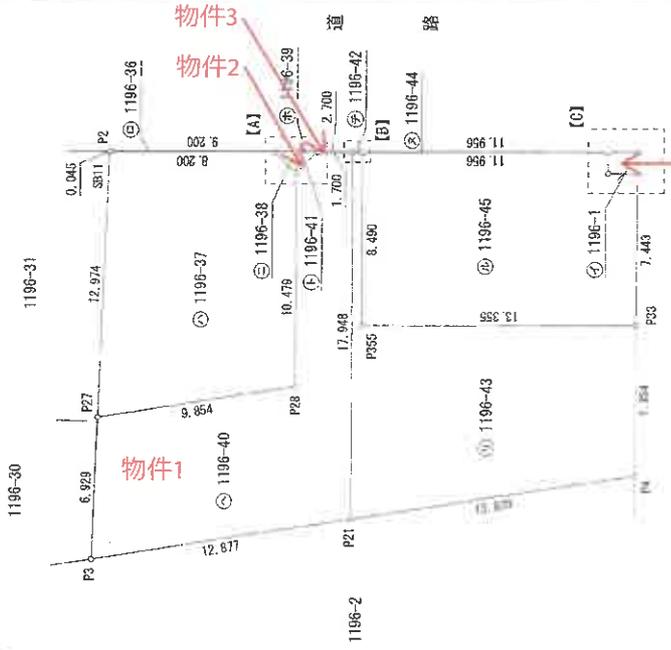
(8枚目)

地積測量図

地番 1196-1-36
 1196-45
 土地の所在 佐倉市上志津字入ノ郷

1/2

HK16



求積表

地番	④ 1196-1	⑤ 1196-36
NO	Xn	Yn
SB12	9894.392	10010.684
P31	9884.149	10009.870
P34	9882.744	10008.954
HK-9	9882.978	10011.012
合計	-3.065166	1.950039
合計	面積	1.50 ㎡

地番	⑥ 1196-36	
NO	Xn	Yn
SB11	10008.092	10005.097
P20	10050.110	10006.920
P360	9899.136	10007.209
P369	9899.142	10007.285
P2	10008.101	10006.142
合計	-0.680236	0.340119
合計	面積	0.34 ㎡

測量係 任意取得
 測量年月日 令和2年7月10日
 座標一致表
 点名 X座標 Y座標
 HK16 9890.491 10013.363
 HK16 10021.918 10004.280

縮尺 1/250
 申請人
 作成者

登記年月日：令和2年8月3日

令和7年9月19日 千葉県地方税務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

登記号

(9枚目)

地積測量図

地番 1196-1,-36 碓氷-45

土地の所在 佐倉市上志津字入ノ郷

2/2

地番 ①1196-37

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
P27	10006.848	9982.355	-80691.160280	民金 鷹標
P28	9996.503	9986.033	138791.468834	民金 鷹標
P29	9988.806	10006.233	109438.026170	民金 鷹標
P30	10000.110	10008.678	-11390.124960	民金 鷹標
SB11	10008.032	10005.087	-149348.829316	民金 鷹標
合計			-230.128752	
合計		面積	115.092870	m
合計		面積	118.06	m

地番 ②1196-38

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
P20	10000.110	10006.978	-9750.107260	境界線の種類
P21	9998.908	10006.233	2299.748380	民金 鷹標
P360	9999.136	10007.208	7448.358920	民金 鷹標
合計			-1.005860	
合計		面積	0.501275	m
合計		面積	0.50	m

地番 ③1196-39

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
P260	9999.136	10007.208	2016.826472	境界線の種類
P361	9998.162	10007.437	6188.852278	民金 鷹標
P18	9996.607	10007.827	4128.857381	民金 鷹標
P17	9996.512	10007.850	-5317.351104	民金 鷹標
P358	9999.142	10007.235	-9418.448164	民金 鷹標
合計			-0.139127	
合計		面積	0.068560	m
合計		面積	0.06	m

地番 ④1196-40

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
P3	10004.338	9986.550	-18698.607324	境界線の種類
P21	9982.301	9990.357	252600.494300	民金 鷹標
P16	9986.507	10007.827	170740.386680	民金 鷹標
P361	9986.162	10007.437	-15837.070228	民金 鷹標
P29	9988.908	10006.230	-114027.524024	民金 鷹標
P28	9986.503	9986.033	-138791.488634	民金 鷹標
P27	10006.848	9992.365	-104889.176538	民金 鷹標
合計			-239.072878	
合計		面積	116.538439	m
合計		面積	116.53	m

地番 ⑤1196-41

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
P360	9999.136	10007.208	-12038.860748	境界線の種類
P29	9998.906	10006.233	2288.748474	民金 鷹標
P361	9998.162	10007.437	3748.076680	民金 鷹標
合計			-1.005820	
合計		面積	0.501160	m
合計		面積	0.50	m

地番 ⑥1196-42

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
P18	9996.507	10007.827	518.578644	境界線の種類
P356	9996.020	10007.942	1359.488720	民金 鷹標
P357	9996.025	10007.850	-919.634300	民金 鷹標
P17	9996.612	10007.850	-1359.625632	民金 鷹標
合計			-0.022888	
合計		面積	0.011284	m
合計		面積	0.01	m

地番 ⑦1196-43

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
P18	9996.507	10007.827	-175788.578595	境界線の種類
P21	9982.391	9990.357	-122436.756923	民金 鷹標
P4	9976.423	9865.574	123385.744432	民金 鷹標
P33	9981.073	10002.741	40992.323592	民金 鷹標
P355	9994.073	9999.678	51979.173678	民金 鷹標
P358	9996.020	10007.942	81457.560860	民金 鷹標
合計			-241.109841	
合計		面積	-120.551920	m
合計		面積	-120.55	m

地番 ⑧1196-44

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
P355	9986.020	10007.942	27198.170420	境界線の種類
SB12	9984.382	10010.684	209.672022	民金 鷹標
P357	9986.025	10007.993	-27408.100550	民金 鷹標
合計			-0.258108	
合計		面積	0.129064	m
合計		面積	0.12	m

地番 ⑨1196-45

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
P356	9985.020	10007.942	-110016.196120	境界線の種類
P366	9984.073	9999.678	-61979.173873	民金 鷹標
P33	9981.078	10002.741	102864.748068	民金 鷹標
P34	9982.744	10009.994	69170.433176	民金 鷹標
P31	9984.148	10009.870	6889.062810	民金 鷹標
SB12	9984.392	10010.684	-17253.042036	民金 鷹標
合計			-224.136636	
合計		面積	112.068417	m
合計		面積	112.06	m

総合計面積 467.275199 m

申請人

作成者

(2/2)

請求番号：15-2

登記年月日：令和2年10月23日

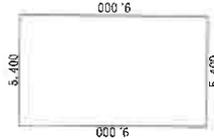
建物図面

各階平面図

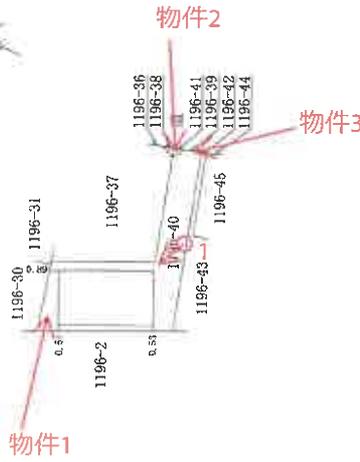
家屋番号 1196番40

建物の所在 佐倉市上志津字入ノ郷1196番地40

1階、2階
(各階同型)



求積表	=	48.600000
5.400 × 9.000		
合計		48.600000
床面積		48.60 m ²



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者

縮尺

2:0

申請人

縮尺

5:0

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。
令和7年9月19日 千葉地方建設局 佐倉支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

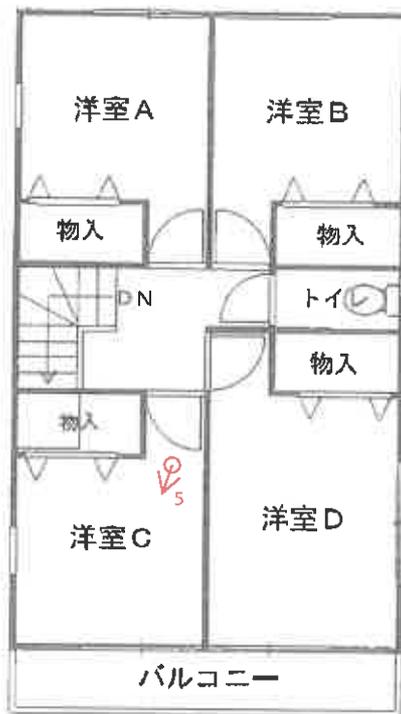
(10枚目)

請求番号：15-3

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 ユニットバス



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 洋室C



⑥ 敷地及び公衆用道路



敷地及び公衆用道路(セットバック)

⑦ ゴミ集積所



令和7年(ケ)第386号

令和7年12月23日 現地調査

令和7年12月24日 評価

小調第1052号 発行番号

令和8年1月5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

小畑 昌也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,710,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (土地)	金 10,000円
物件4 (土地)	金 10,000円
物件5 (建物)	金 11,500,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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、2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番号	特記事項		
1～5	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番40
地 目 宅地
地 積 116.53平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番41
地 目 宅地
地 積 0.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番39
地 目 公衆用道路
地 積 0.06平方メートル

所有者 A

4 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷
地 番 1196番1
地 目 雑種地
地 積 1.50平方メートル

共有者 A 持分4分の1



物 件 目 録

5 所 在 佐倉市上志津字入ノ郷1196番地40
家屋 番号 1196番40
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル
所有者 A



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1～4）

位置・交通	京成本線「志津」駅の南方・道路距離約1.0km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅のほか、在来住宅等も見られる住宅地域である。	
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% なし 絶対高さ10m 建築基準法第22条・23条指定区域
画地条件	物件1・2：形状（旗竿地），地勢（概ね平坦），接道方位（東），間口（接道間口約2.7m），奥行（約6.9～17.9m），地積は登記（計117.03㎡）とほぼ同じ。 物件3：形状（带状地），地勢（概ね平坦），地積は登記（0.06㎡）とほぼ同じ。 物件4：形状（長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（東・南），間口（約1.4m），奥行（約1.0m），地積は登記（1.50㎡）とほぼ同じ。	
接面道路の状況	物件1・2：①東側市道（2-721号線），幅員（約4.0m（舗装部分は約3.7m）），連続性（劣る），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） 物件4：②東側市道（2-721号線），幅員（約4.0m），連続性（劣る），舗装（有），歩道（無），側溝（対面側に有），高低差（道路と概ね等高） ③南側道路（法定外道路），幅員（約4.4m），連続性（劣る），舗装（有），歩道（無），側溝（対面側に有），高低差（道路と概ね等高）	
接面道路の状況	建築基準法上の種類	①・②：第42条2項 ③：第42条1項3号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能

<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1・2は、物件5の建物の敷地、庭及び駐車スペース等として利用されている。</p> <p>物件3はセットバック部分であり、公衆用道路として区画されている。</p> <p>物件4はゴミ置場として周辺土地所有者と共同利用されている。</p> <p>物件1・2の隣地は、北側・西側・南側が戸建住宅、東側は道路を介して屋敷林等である。</p>
<p>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。)</p>	<p>上水道あり</p> <p>ガス配管なし(特記事項参照)</p> <p>下水道あり</p>
<p>土壌汚染等</p>	<p>○過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。</p> <p>○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>○周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p>
<p>特記事項</p>	<p>○物件4は共有持分1/4である。</p> <p>○都市ガスは、オール電化のため現状は利用していない。 ただし、前面道路に都市ガス本管が敷設されていることから接続利用は可能である。</p> <p>○物件4(ゴミ置場)の北東端に電柱が存する。</p>

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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）	令和2年8月17日新築	
	経 過 年 数	約5年	
	経済的残存耐用年数	約20年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	ルーフィングぶき	
	外 壁	サイディング張り等	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング張り、畳等	
	設 備	キッチン（IH）、ユニットバス、洗面台、水洗トイレ等 （電気（オール電化）、上水道、下水道）	
	その他	-	
床面積（現況）	床面積	1階	48.60㎡
		2階	48.60㎡
		延べ	97.20㎡
現況用途等	現況用途	居宅	
	間取り	4LDK（別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状態	普通。		
建物の利用状況	本件債務者兼所有者の破産管財人が、空家の状態で管理・占有している。		
特 記 事 項	建築確認：令和2年3月12日，第19UDI1W建09646号 完了検査：令和2年8月18日，第19UDI1W建09646号		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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
1	65,500	0.80	116.53	1/1	1.00	6,106,000
2	65,500	0.80	0.50	1/1	1.00	26,000
3	65,500	0.05	0.06	1/1	—	(最低価格) 1,000
4	65,500	0.40	1.50	1/4	—	10,000

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）－3）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 91,100\text{円/m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/104 & \times & 100/135 & = & 65,500\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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：道路方位＋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：物件1・2…旗竿地－20%

物件3…公衆用道路－95%

物件4…ゴミ置場（共有）－60%

ウ 地積：登記数量による。

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結果，特に建付減価はないものと判断した。

② 物件5（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	持分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
5	180,000	97.20	0.729	1/1	12,755,000

ウ 現 価 率

物件番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存耐用年数 (B)	経過年数 (C)	定額法による現価率 (D)		
5	0.05	約20年	約5年	0.81	0.10	0.729

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	6,106,000	0.60	法定地上権	3,664,000
2	26,000	0.60	法定地上権	16,000
計				3,680,000

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カ, 1②オ) 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	6,106,000	－ 3,664,000		1.00	0.70	1,710,000
2	26,000	－ 16,000		1.00	0.70	(最低価格) 10,000
3	1,000	－		1.00	0.70	(最低価格) 10,000
4	10,000	－		1.00	0.70	(最低価格) 10,000
5	12,755,000	＋ 3,680,000	1.00	1.00	0.70	11,500,000
一 括 価 格 (合 計)						13,240,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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）－3）

所 在：佐倉市中志津1丁目1121番14「中志津1-8-8」

価 格：91,100円/㎡

位 置：京成本線「志津」駅の南東方約700mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：112㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側幅員6.0m市道

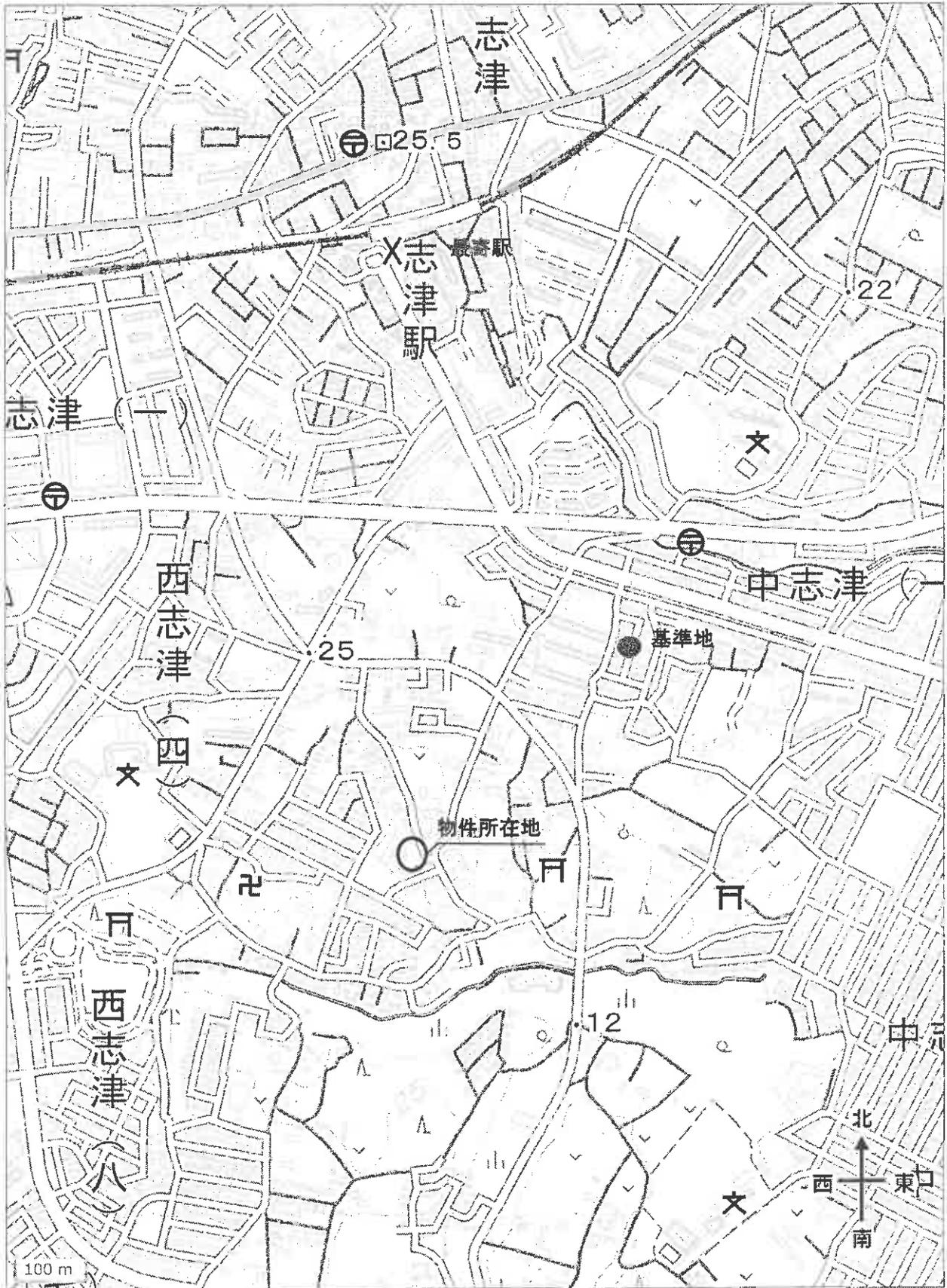
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

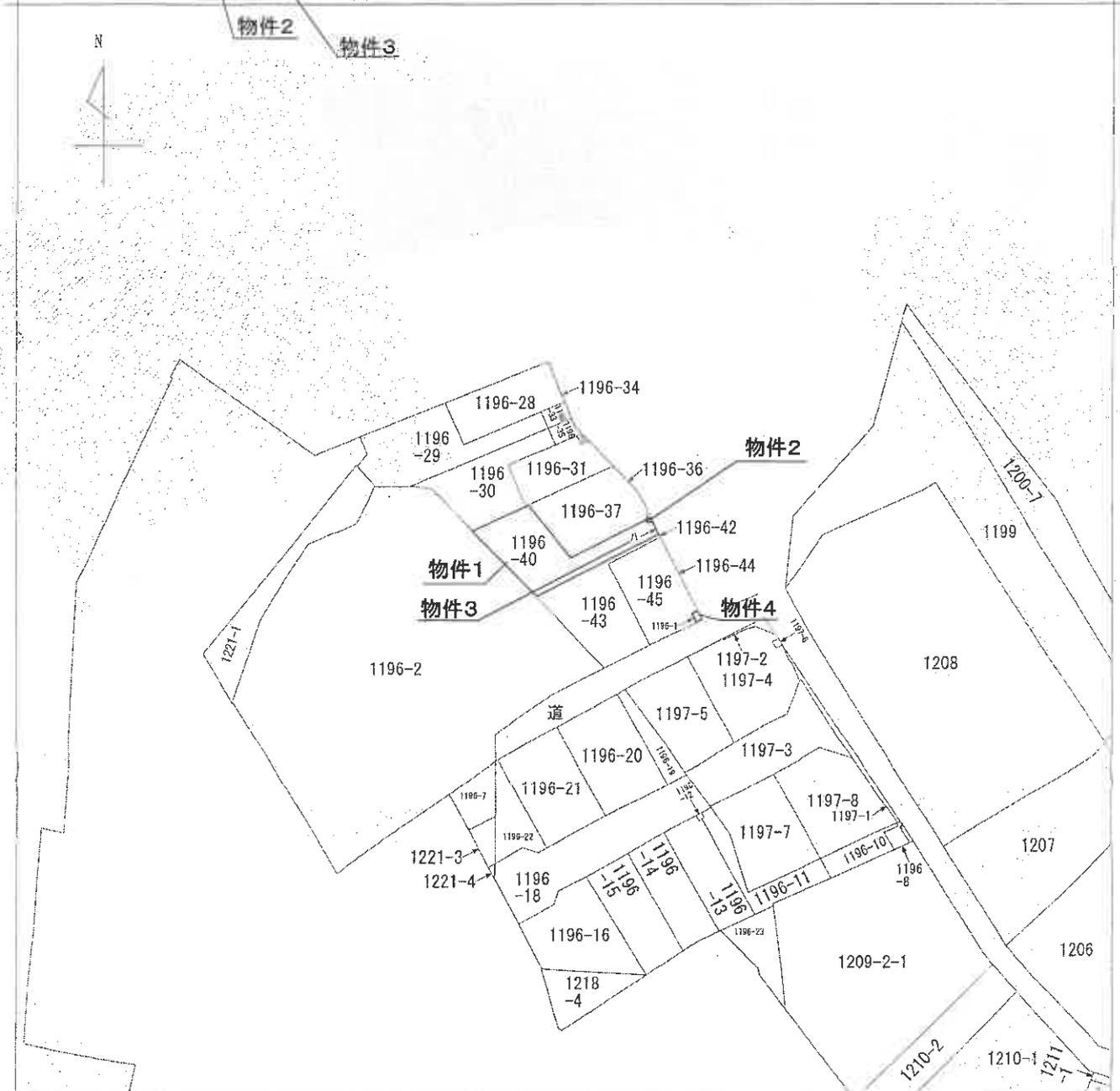
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 公図写（公図調整図）
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図

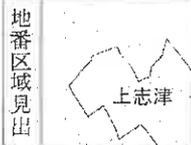
以 上



イ 1196-9
 n 1196-32
 ア 1196-1
 エ 1196-38
 ハ 1211-3



(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。



請求部分	所在	佐倉市上志津字人ノ郷		地番	1196番40	
出力尺	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	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判をA4判に縮小)

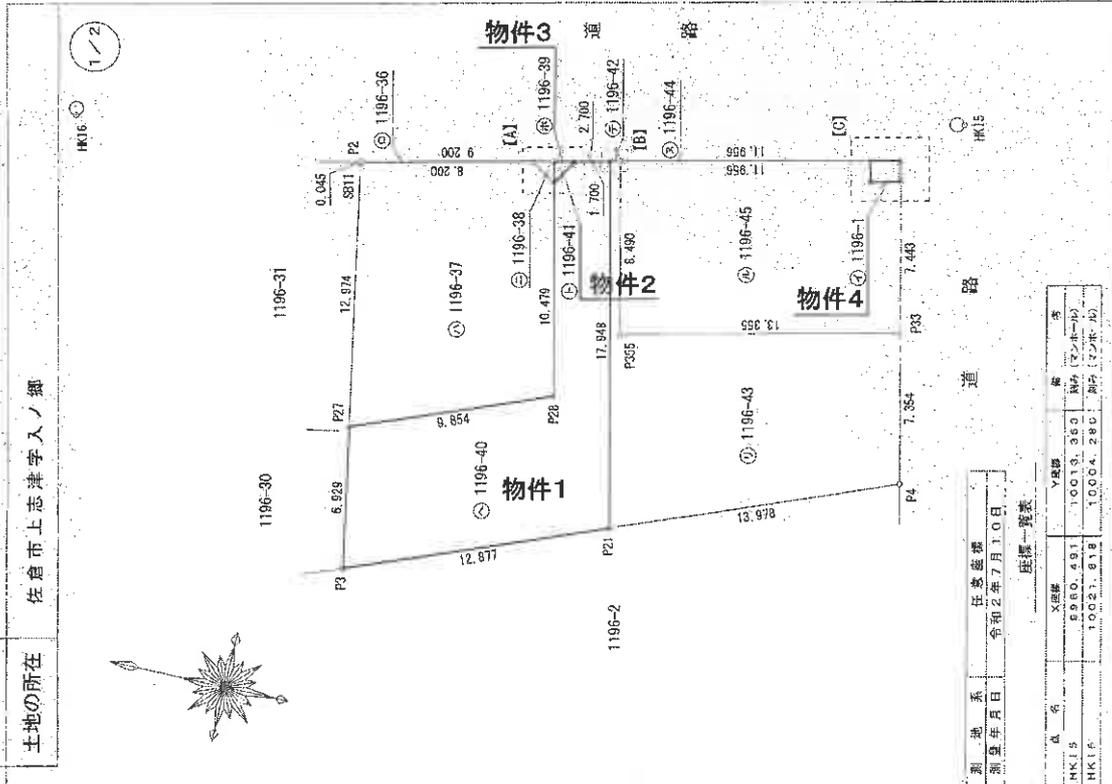
令和7年9月19日
 千葉地方法務局佐倉支局
 登記官

請求番号：15-1
 (1/1)

地積測量図

地積測量図

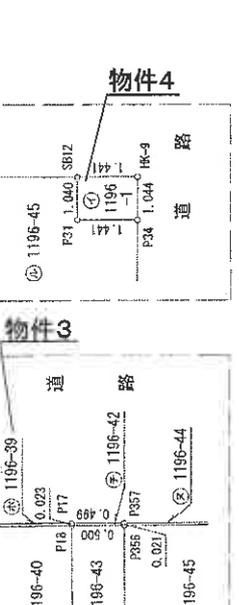
地番 1196-1-36
 土地の所在 佐倉市上志津字入ノ郷



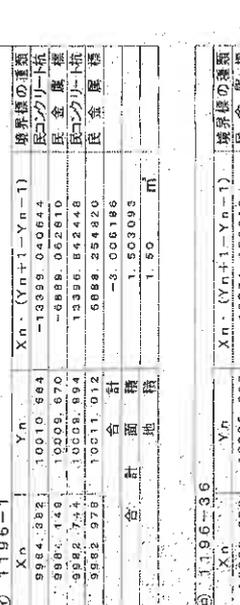
縮大図 [A] 1/50



縮大図 [B] 1/50



縮大図 [C] 1/25



求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の面積
物件1	SB12	9984.282	10010.644	-13339.040644	境界線の面積
物件2	P31	9997.749	10005.070	-6889.062610	境界線の面積
物件3	P31	9982.744	10008.994	13396.842448	境界線の面積
物件4	HK-9	9982.978	10011.012	6888.254820	境界線の面積
			合計	-3.006186	
			合計	1.503093	
			合計	1.50	m

縮大図 [A] 1/50

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の面積
物件1	SB11	10008.982	10005.987	18374.856912	境界線の面積
物件2	P20	10006.150	10005.978	21110.232210	境界線の面積
物件3	P350	9990.136	10007.208	2586.772952	境界線の面積
物件4	P359	9996.742	10007.238	29655.227372	境界線の面積
			合計	21387.319536	
			合計	0.880586	
			合計	0.340118	m

(A3判をA4判に縮小)

申請人

作成者

縮尺 1/250

登記年月日：令和2年8月3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。
 令和7年9月19日 千葉地方支務局佐倉支局 登記官

地積測量図

地積測量図

地番 1196-1, 2-36
 地心-45
 土地の所在 佐倉市上志津字入ノ郷

2/2

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P27	10005.645	9992.255	-80681.156280
P28	9996.503	9995.033	138731.468634
P29	9998.906	10006.233	109436.026170
P20	10000.110	10006.978	-11960.124860
SB11	10008.082	10005.087	-146348.323916
合計			-230.125752
合計面積			115.062676 m

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P20	10000.110	10006.978	-9750.107250
P28	9998.906	10006.233	2297.748380
P360	9999.138	10007.208	7450.356320
合計			-1.008550
合計面積			0.501275 m

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P360	9999.138	10007.208	2019.828472
P261	9998.162	10007.437	6185.662278
P18	9996.507	10007.827	4128.557391
P17	9996.912	10007.850	-5917.828104
P369	9999.142	10007.238	-6416.348164
合計			-0.138127
合計面積			0.059663 m

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P3	10004.338	9995.550	-19986.667324
P21	9992.301	9990.957	222600.494307
P16	9996.907	10007.827	172770.038860
P361	9996.622	10007.437	-16997.070228
P26	9998.906	10006.233	-114027.524024
P28	9996.903	9996.033	-138731.468634
P27	10005.645	9992.255	-104699.176535
合計			-233.072678
合計面積			116.536438 m

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P360	9999.136	10007.208	-12038.259744
P28	9998.906	10006.233	2288.748474
P361	9996.162	10007.437	9748.507950
合計			-1.008320
合計面積			0.501160 m

物件3

物件1

物件2

作成者

(A3判をA4判に縮小)

2/2

登記年月日：令和2年8月3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。

令和7年9月19日

千葉地方裁判所佐倉支局

登記官

申請人

合計面積 487.276189 m

登記年月日：令和2年10月23日

建物図面図

家屋番号 11196番40
建物の所在 佐倉市上志津字入ノ郷1196番地40

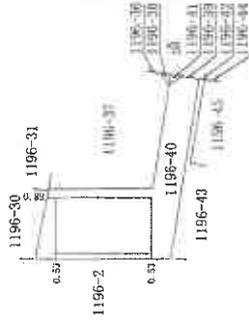
各階平面図

1階、2階
(各階同型)



求積表	
5.400 × 9.000	= 48.600000
合計床面積	48.600000
	48.60 m ²

物件5



建物図面

作成者	縮尺 2/50	申請人	縮尺 5/50
-----	---------	-----	---------

(A3判をA4判に縮小)

此図面に記載されている内容は証明した図面である。

令和2年9月10日

千葉県方法務局佐倉支局

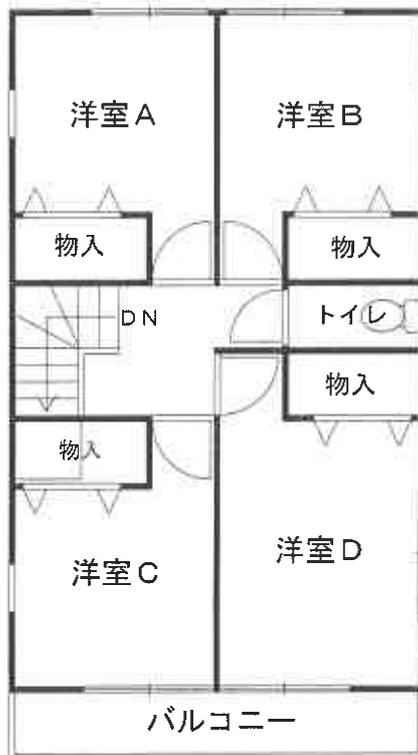
登記簿

請求番号：15-3

間取図



1階



2階

