

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 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）
1～4	2,120,000 1,696,000	一括	424,000	36,687	12,245
1	430,000				
2	20,000				
3	940,000				
4	730,000				



物 件 目 録

1 所 在 佐倉市鎗木町字右京谷津

地 番 1 1 3 9 番 9

地 目 山林

地 積 2 6 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社森脇総業

2 所 在 佐倉市鎗木町字右京谷津

地 番 1 1 3 9 番 2 9

地 目 山林

地 積 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社森脇総業 持分2分の1

3 所 在 佐倉市鎗木町字右京谷津

地 番 1 1 3 9 番 3 0

地 目 山林

地 積 2 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社森脇総業



物 件 目 録

4 所 在 佐倉市鎗木町字右京谷津1139番地9

家屋 番号 1139番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 26.49平方メートル

所有者 株式会社森脇総業



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

売却対象外の共有持分を有するAが通路及び擁壁用地として占有している。

【物件番号4】

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。

・本件土地は、売却対象外の土地（地番1139番8）への通行のため利用されている。

《 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 佐倉市鎭木町字右京谷津

地 番 1139番9

地 目 山林

地 積 269平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社森脇総業

2 所 在 佐倉市鎭木町字右京谷津

地 番 1139番29

地 目 山林

地 積 22平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社森脇総業 持分2分の1

3 所 在 佐倉市鎭木町字右京谷津

地 番 1139番30

地 目 山林

地 積 200平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社森脇総業



物 件 目 録

4 所 在 佐倉市鏑木町字右京谷津1139番地9

家屋 番号 1139番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 26.49平方メートル

所有者 株式会社森脇総業



令和7年(ケ)第336号
令和7年10月24日受理
令和8年1月20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 佐倉市鎭木町字右京谷津
地 番 1 1 3 9 番 9
地 目 山林
地 積 2 6 9 平方メートル

所有者 株式会社森脇総業

2 所 在 佐倉市鎭木町字右京谷津
地 番 1 1 3 9 番 2 9
地 目 山林
地 積 2 2 平方メートル

共有者 株式会社森脇総業 持分2分の1

3 所 在 佐倉市鎭木町字右京谷津
地 番 1 1 3 9 番 3 0
地 目 山林
地 積 2 0 0 平方メートル

所有者 株式会社森脇総業

4 所 在 佐倉市鎭木町字右京谷津 1 1 3 9 番地 9
家屋 番号 1 1 3 9 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 9 . 3 7 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

物 件 目 録

所有者 株式会社森脇総業



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、3				
現況地目	☒ 宅地（物件1、 2 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件3の土地を庭として利用している ☐ 「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4				
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が異なる（ ☐ 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 ☐ 「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 ☐ ある { 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	☒ 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

不動産の表示	物件目録記載のとおり
住居表示	住居表示未実施区域
土地	物件2
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形状	☐ 公図のとおり（物件 ） ☒ 地積測量図のとおり（物件2） ☐ 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 ☐ 土地現況図のとおり（物件 ）
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が旗竿地の通路部分及び擁壁用地として利用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件2は物件3の南側に存する、間口1.1m、奥行24.8mの带状地で、南側の戸建住宅（所在：鎭木町1139番地8、家屋番号：1139番8）の旗竿地の通路部分及び擁壁用地として利用している。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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）
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

(3-2 枚目)

その他の事項

■土地（物件1、3）について

- 1 物件1は物件4建物の敷地として、物件3は庭として利用されている。
- 2 物件1、3は、東側で市道に接している。

■建物（物件4）について

- 1 新築後約76年が経過し、昭和40年及び昭和47年に増築がされており、経年による劣化が見られる。
- 2 室内は家財道具等が置かれている。
- 3 洋室2の壁にヒビがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

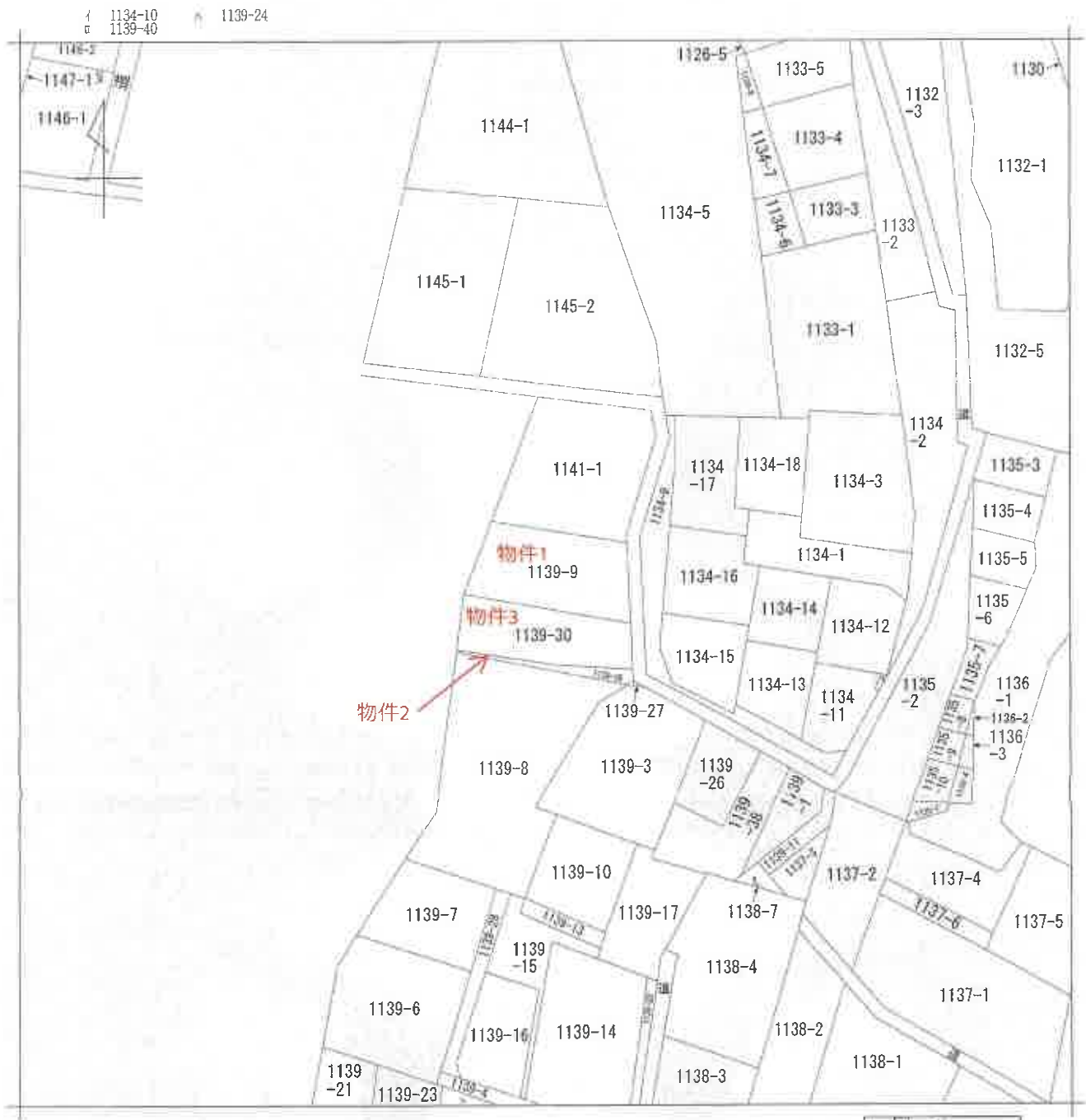
執行官の意見

■本建物の占有について

郵便受け及び建物内には、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、所有者の占有を認めた。

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28日（火）	当庁執行官室	債務者兼所有者の代表者に対し、調査協力依頼文書を郵送（応答なし。）
令和7年10月29日（水） 10：20　－　10：35	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12月2日（火） 11：30　－　12：25	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12月　2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	所在	佐倉市鎌木町字右京谷津				地番	1139番9			
出力縮	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版をA4版に縮小)

令和7年9月1日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：18-7
(1/1)

(7枚目)



登記年月日：昭和59年4月3日

192861

地積測量図

地番 1139-9

土地の所在 佐倉市 鎌木町字右京谷津



面積	長さ	幅	面積	長さ	幅
16.00	3.12	X	49.9200		
19.25	6.37	X	122.6225		
19.25	13.92	X	267.9600		
19.08	2.72	X	51.8976		
19.38	2.41	X	46.7058		
			539.1059		
			269.55295 m ²		

境界線の種類
(コ): コンクリート杭
(ト): 鉄杭
(石): 石杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

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1日 千葉地方裁判所佐倉支部

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

登記年月日：昭和58年3月1日

192671

地積測量図

地番 1139-29

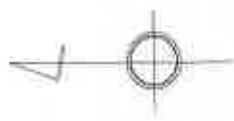
土地の所在 佐倉市内籾木町字右京谷津

計算式

地番	面積 m	長さ m	積算面積 m ²	合計 m ²
⑤ 1139-29	22.544	0.611	13.774384	
	10.041	0.368	3.719688	
	5.621	1.032	5.800827	
	6.910	1.257	8.685870	
	6.929	1.072	7.427059	
			45.408527	22.7443285

↑
物件2

校習の理類
(ロ)：コンクリート杭
(ハ)：鉄杭



(日調連号)

作製者

申請人

縮尺 1/250

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1日 千葉県地方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

請求番号：19-1

登記年月日：昭和58年5月12日

192672

地積測量図

地番	1139-30
土地の所在	佐倉市内籾木町字右京谷津



内籾木町字右京谷津

内中尾余町字中尾余

境界表示		面積 ㎡	面積 ㎡
種類	長さ m		
①	1139-30	7.03	104.0440
②	1139-30	9.41	182.3658
③	1139-30	1.13	13.9216
④	1139-30	3.77	43.5435
⑤	1139-30	4.00	34.8000
⑥	1139-30	2.97	21.3543
⑦	1139-30	2.97	400.0292
⑧	1139-30	2.97	200.01460

↑
物件3

物件3

境界標の表示
コ：コンクリート杭
ビ：鉄杭



58.5.12

(長縮率)

縮尺 1/250

申請人

作製者

(B4用紙)

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1日 千葉県国土建設局佐倉支局 登記官

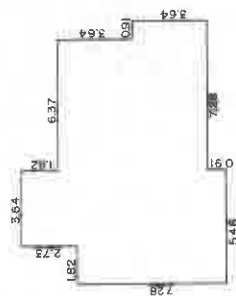
(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

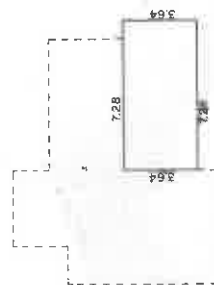
登記年月日：昭和57年11月17日

101947

各階平面図



1階	7.28	3.64	13.2496
	10.01	3.64	36.4364
	7.28	6.37	46.3736
	3.64	0.91	3.3124
			99.3720
			99.37



2階	7.28	3.64	26.4992
			26.4992
			26.49

建物図面
各階平面図

家屋番号 1139番9

建物の所在 佐倉市睦楠木町字右京谷津1139番地9



※ ←○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

(千葉県地家屋調査士会印紙)

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1日 千葉県方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

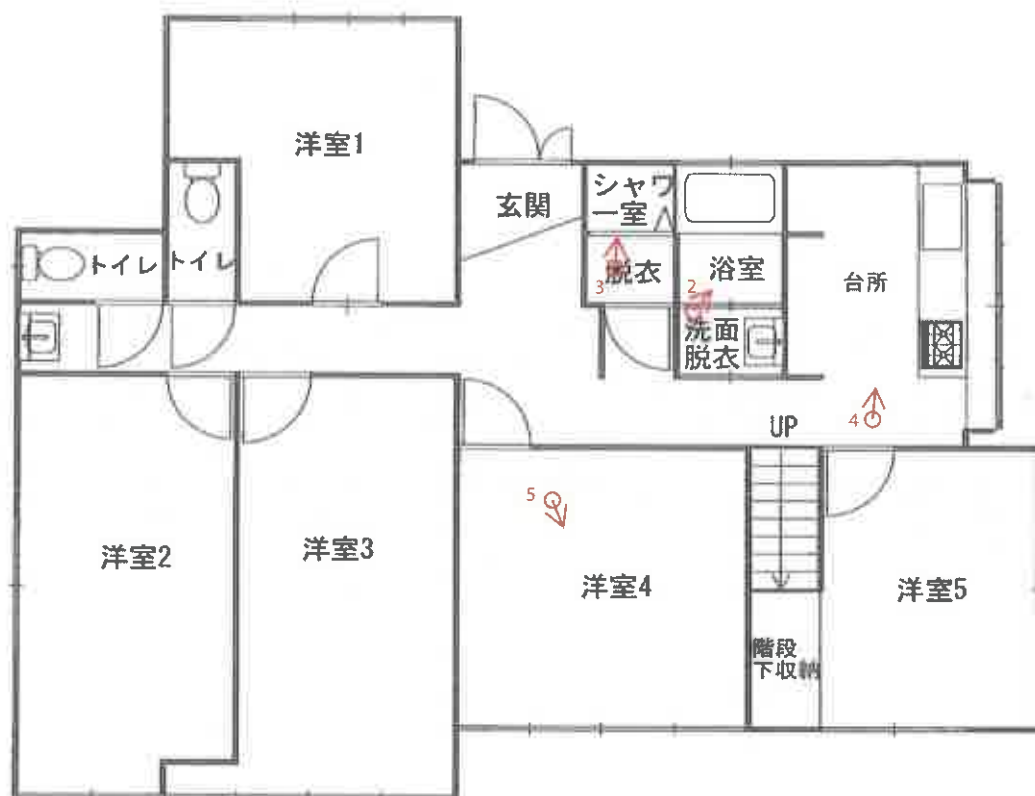
(11枚目)

登記官

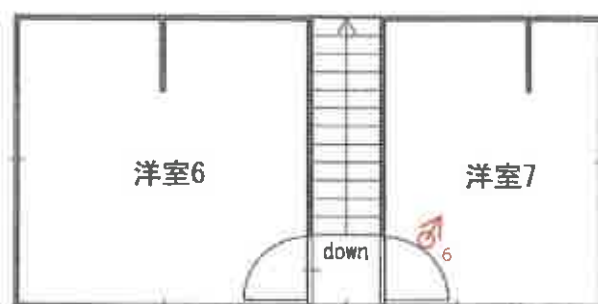
請求番号 18-9



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 浴室



3 シャワー室



4 台所



5 洋室4



6 洋室7



令和7年（ケ）第336号

令和7年12月2日 現地調査

令和8年1月30日 評価

第2025-34号 発行番号

令和8年2月2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

橘 英 雄

第1 評価額

一括価格	
金3,540,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金720,000円
物件2（土地）	金30,000円
物件3（土地）	金1,570,000円
物件4（建物）	金1,220,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。また、物件2の内訳価格は件外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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。		地目：宅地
2	物件目録記載のとおり。		地目：宅地
3	物件目録記載のとおり。		同左：宅地
4	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		
1～4	物件2については、南側の1戸の戸建住宅（所在：鎭木町1139番地8、家屋番号：1139番8）の旗竿地の通路部分及び擁壁用地として利用されていることから地目を公衆用道路ではなく宅地とした。		

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 佐倉市鎭木町字右京谷津
地 番 1 1 3 9 番 9
地 目 山林
地 積 2 6 9 平方メートル

所有者 株式会社森脇総業

2 所 在 佐倉市鎭木町字右京谷津
地 番 1 1 3 9 番 2 9
地 目 山林
地 積 2 2 平方メートル

共有者 株式会社森脇総業 持分 2 分の 1

3 所 在 佐倉市鎭木町字右京谷津
地 番 1 1 3 9 番 3 0
地 目 山林
地 積 2 0 0 平方メートル

所有者 株式会社森脇総業

4 所 在 佐倉市鎭木町字右京谷津 1 1 3 9 番地 9
家屋 番号 1 1 3 9 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 9 . 3 7 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社森脇総業



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・3）

位 置 ・ 交 通	京成本線「京成佐倉駅」の南方・道路距離約 500m 最寄りバス停「栄町」の南方・道路距離約 200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並び、空地も見られる地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	第2種高度地区、日影規制 (4h-2.5h、4m)
画 地 条 件	形状 (ほぼ台形)、地勢 (南北に段状となっており、高い北側の建物敷地部分と低い南側の庭部分とは最大約 3.6m (概測) の高低差がある。但し南側の庭部分は東側に向かって緩い下り傾斜となっていることから東側で高低差が最大となるが、西側では高低差が無くなる)、接道方位 (東)、間口 (約 25.6m)、奥行 (約 15.6~24.5m)、地積 (469 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	東側市道 (1-71 号線)、幅員 (約 2m (特記事項参照))、連続性 (劣る)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (反対側に有り)、高低差 (北側の建物敷地部分は約 1.4m~約 3.6m 高く、南側の庭部分は約 0m~約 2.5m 高く接面する。)	
	建築基準法上の種類	第 42 条 2 項道路
	セットバック	要 (特記事項参照)
	再建築の可否	適法な建物の再建築が可能である
土地の利用状況等	物件1は物件4建物の敷地として、物件3は庭として利用されている。 隣地は南側が物件2を介して一般住宅、北側が空地、西側が屋敷林及び一般住宅である。	
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 (但し他人地を通過している。 ガス配管 あり 下 水 道 あり (特記事項参照)	
土 壌 汚 染 等	・佐倉城周辺に位置し、明治時代に作成された迅速測図でも周囲が宅地化されている状況が確認できる。また、古い年代の航空写真では位置の特定が困	

	難であるが、佐倉市の課税資料では昭和 25 年から物件 4 の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・佐倉市文化課によれば周知の埋蔵文化財包蔵地「中尾余町遺跡」に指定されており、未調査であることから建物の再建築にあたっては文化財保護法第 93 条に基づく届出を行い、状況によっては調査等が必要となることのあるとのことである。																									
特 記 事 項	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table><tr><th>地 番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面 積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>鎗木町 1139 番 29 (物件 2)</td><td>山林</td><td>宅地</td><td>22 m²</td><td>共有</td></tr><tr><td>鎗木町 1141 番 1</td><td>山林</td><td>原野</td><td>287 m²</td><td>市</td></tr><tr><td>中尾余町 24 番</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>793.38 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>中尾余町 25 番 1</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>383.01 m²</td><td>個人</td></tr></table> ・北側隣地から約 0.8m 低く、西側隣地から約 2.5m～2m 低く、南側隣地から約 0m～約 3m 高く接面する（いずれも簡易計測による）。 ・西側、北側には明確な境界が無いものの、道路境界付近にはプレートや鈺が確認できるため、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することができる。 ・上水道については、佐倉市上下水道総合案内センターによれば西方の本管から他人地を介して引き込んでおり、メーターも敷地外に設置しているとのことである。建て替え時には他人地を通過することはできないため、井戸もしくは東側から本管を伸ばす必要があるとのことである。なお、現地調査では井戸ポンプと思料される設備があり、上水道、井戸のいずれを利用しているか不明瞭である。 ・下水道については、佐倉市上下水道総合案内センターによれば引込管を伸ばして接続しているとのことである。なお、幅員が狭いため本管が敷設できず引込管を伸ばしている可能性があるとのことであり、本管を伸ばせるかは不明瞭である。 ・佐倉市建築指導課によれば東側道路の擁壁、及び対象地内の北側の建物敷地と南側の庭部分との境界の擁壁、1139 番 8 との境界の擁壁については、工作物の確認が台帳では確認できないとのことであり、佐倉市市街地整備課によれば南側の 1139 番 8 との境界付近にある擁壁のうち、西側の擁壁については旧宅地造成等規制法による許可・検査を受けた擁壁とのことである。よって、東側道路の擁壁、及び北側の建物敷地と南側の庭部分との境界の擁壁、1139 番 8 との境界の擁壁のうち東側の部分については適法性が確認で	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	鎗木町 1139 番 29 (物件 2)	山林	宅地	22 m ²	共有	鎗木町 1141 番 1	山林	原野	287 m ²	市	中尾余町 24 番	宅地	同左	793.38 m ²	個人	中尾余町 25 番 1	宅地	同左	383.01 m ²	個人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																						
鎗木町 1139 番 29 (物件 2)	山林	宅地	22 m ²	共有																						
鎗木町 1141 番 1	山林	原野	287 m ²	市																						
中尾余町 24 番	宅地	同左	793.38 m ²	個人																						
中尾余町 25 番 1	宅地	同左	383.01 m ²	個人																						

	きない。また、道路境界の擁壁については劣化が著しく、段差が生じている部分もあり安全性が不明である。また西側も 2m 以上の高低差があるため、敷地は千葉県建築基準法施行条例第 4 条（いわゆる崖条例）の規制範囲に含まれている可能性が高いものと思料される。 ・佐倉市土木管理課備え付けの境界を示した図面によれば東側道路については幅員の記載がある部分では 3.52m～4.959m となっているが、東方の開発登録簿の添付図面及び現地調査によれば擁壁部分を含んだ幅員となることが確認できる。佐倉市建築指導課によれば、元道の中心線から 2m の範囲で対象地側にもセットバックを要するとのことであり、その際には既存擁壁を取り壊したうえで整備することとなる可能性が高いとのことである。また、セットバック面積については元道の幅員を約 1.82m として約 28 m² と査定したが正確には専門家の調査を要する。
--	--

（物件 2）

物件 2 は物件 3 の南側に存する、間口約 1.1m、奥行約 24.8m の帯状地で、南側の戸建住宅（所在：鎗木町 1139 番地 8、家屋番号：1139 番 8）の旗竿地の通路部分及び擁壁用地として利用されている。また同建物の建築計画概要書においても敷地設定がなされている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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 登記簿では年月日不詳新築であるが佐倉市課税資料によれば以下のとおりである。 昭和 25 年月日不詳新築 昭和 40 年月日不詳増築 昭和 47 年月日不詳増築 経 過 年 数 新築から約 76 年以上 経済的残存耐用年数 超過	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディングなど 内 壁 クロス、化粧合板など 天 井 クロスなど 床 フローリングなど 設 備 洗面台、キッチン、浴室、シャワー室、水洗トイレ等 （電気、都市ガス、下水道、但し作動状況は確認できない。また、 上水道については井戸を利用している可能性もあり不明瞭である。）	
床面積（現況）	床面積 1階 99.37 m² 2階 26.49 m² 延べ 125.86 m²	
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間 取 り 7DK （別添建物間取図参照）	
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	建築確認：昭和 40 年 6 月 16 日 第 202 号 完了検査：記載なし なお、当該建築確認は新築で面積は 31.50 坪と記載されている。 ・閉鎖建物謄本では建物の保存登記は昭和 57 年 11 月 22 日に行われている。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。	

	・課税資料によれば新築から約 76 年、最初の増築から約 61 年が経過した建物であるが、建物内はリフォームがなされているものと思料され、築年数と比してクロス等は新しい。但し 1 階トイレのドアの開閉が困難であり、洋室 1、洋室 2、1 階西側廊下が西側向かって傾きがあり、また洋室 2 の壁等にヒビがある等しており全体的には維持管理の状態は劣るものと判断した。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	持 分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	39,000	0.44	269	0.8	1/1	3,693,000
2	39,000	0.20	22	0.9	1/2	77,000
3	39,000	0.41	200	—	1/1	3,198,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（佐倉－7）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/105 & \times & 100/120 & = & 39,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：南道路＋5%

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{イ 個別格差：物件1} \quad \begin{array}{ll} \text{東道路} & \dots +3\% \\ \text{道路及び敷地内に高低差あり} & \dots \blacktriangle 50\% \\ \text{埋蔵文化財包蔵地} & \dots \blacktriangle 2\% \\ \text{上水道が他人地を介在している} & \dots \blacktriangle 3\% \\ \text{全体で規模が大きく市場性が劣る} & \dots \blacktriangle 10\% \end{array} \\ \text{計算式（相乗積）} \dots (1+0.03) \times (1-0.5) \times (1-0.02) \\ \qquad \qquad \qquad \times (1-0.03) \times (1-0.1) = 0.44 \end{array}$$

物件2

$$\begin{array}{l} \begin{array}{ll} \text{带状地} & \dots \blacktriangle 80\% \\ \text{埋蔵文化財包蔵地} & \dots \blacktriangle 2\% \end{array} \\ \text{計算式（相乗積）} \dots (1-0.8) \times (1-0.02) = 0.20 \end{array}$$

物件 3	東道路	・・・+3%
	道路及び敷地内に高低差あり	・・・▲50%
	埋蔵文化財包蔵地	・・・▲2%
	東側に向かって傾斜している	・・・▲10%
	全体で規模が大きく市場性が劣る	・・・▲10%
計算式（相乗積）・・・ $(1+0.03) \times (1-0.5) \times (1-0.02)$		
$\times (1-0.1) \times (1-0.1) = 0.41$		

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。

② 物件 4（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
4	150,000	125.86	0.015	283,000

ウ 現価率：新築から築後経過年数約 76 年、最初の増築部分でも約 61 年と経済的耐用年数を大幅に超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.7) \\
 &= 0.015
 \end{aligned}$$

＊ ▲70%（保守管理の状況を勘案）

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	3,693,000	0.60	法定地上権	2,216,000
2	77,000	0.20	場所的利益	15,000

イ 土地利用権等割合：物件 1 の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 60%、物件 2 の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 20%とそれぞれ査定した。

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) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	3,693,000	-2,216,000		0.7	0.7	720,000
2	77,000	-15,000		0.7	0.7	30,000
3	3,198,000	—		0.7	0.7	1,570,000
4	283,000	+2,216,000	1.0	0.7	0.7	1,220,000
一 括 価 格 (合 計)						3,540,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：リフォームがなされていると思料されるものの、新築から76年、最初の増築から約61年と耐用年数を大幅に超過した建物が存しており、また擁壁部分が劣化し安全性が不明瞭であること等から市場性が劣る程度を考量した。

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

1 地価公示価格（佐倉－7）

所 在：佐倉市田町字鍛冶作谷津 22 番 45

価 格：48,800 円/㎡

位 置：京成本線「京成佐倉駅」の西方約 900mに位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：124 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側幅員 4m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）

地 域 の 概 要：中小一般住宅にアパートも見られる住宅地域

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



192661

地積測量図

地番 1139-9

土地の所在 佐倉市竹篠木町字右京谷津

内中尾余町字中尾余

24

面積計算表

面積計算表	面積 m	面積 m	面積 m ²
1139-9	16.00	X	3.12
	19.25	X	6.37
	19.25	X	13.92
	19.08	X	2.72
	19.38	X	2.41
			面積
			539.1059
			269.55295 m ²

境界線の種類
(コ): コンクリート杭
(ヒ): 鉄杭
(ホ): 石杭

(日調地)

作製者

昭和59年4月2日作製

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和58年3月1日

192671

地積測量図

地番 1139-29

土地の所在 佐倉市舟橋木町字右京谷津

計算式

地番	△11 m	△5 m	面積 m ²	合計 m ²
④ 1139-29	22.544	0.211	13.774594	
	11.041	0.360	9.712600	
	2.671	1.032	5.880827	
	5.910	1.257	9.685870	
	6.929	1.072	7.427888	
			46.487679	25.7443765

佐倉市舟橋木町字右京谷津
(3) コシケリ
(上) 鉄板



58.3.1

(袋綴)

縮尺 1/250

申請人

昭和58年2月18日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

(日測連)

A3版をA4版に縮小

物件2

地積測量図写

登記年月日：昭和58年5月12日

192672

地積測量図

地番	1139-30
土地の所在	佐倉市銚木町字右京谷津



内中尾余町字中尾余

内銚木町字右京谷津

⑤ 1139-30	面積 m ²	延べ面積 m ²	延べ面積 m ²
14.80	X	7.03	104.0440
19.38	X	9.41	182.3658
12.32	X	1.13	13.9216
11.55	X	3.77	43.5435
8.70	X	4.00	34.8000
7.19	X	2.97	21.3543
		延べ面積	400.0292
		延べ面積	200.01460 m ²

境界標の表示
コンクリート杭
びん

(日積測量図)

作製者	中野人	縮尺	1/250
(昭和58年5月29日作製)			

A3版をA4版に縮小

物件3

地積測量図写

登記年月日：昭和57年11月17日

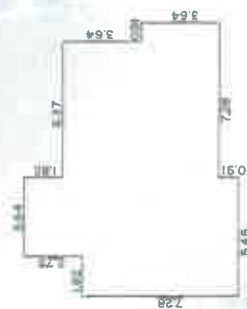
101947

各階平面圖

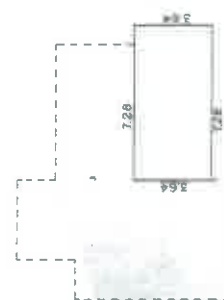
1139番9

面圖
圖面
物記平
建各陸

建物の所在
佐倉市鹿嶋木町字右京谷津1139番地9



174	$\frac{m}{m}$	X	$\frac{m}{m}$	=	$\frac{m}{m}$
	7.28	X	1.82	=	13.2496
	10.01	X	3.64	=	36.4364
	7.28	X	6.37	=	46.3736
	3.64	X	0.91	=	3.3124
			174		99.3720
			174.37		$\frac{m}{m}$



2714	$\times$	364	$=$	264992
728	$\times$	364	$=$	264992
				2649

作者

昭和57年9月24日作製)

250
英尺

申請人

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

6.9

A3 版を A4 版に縮小

建物図面写

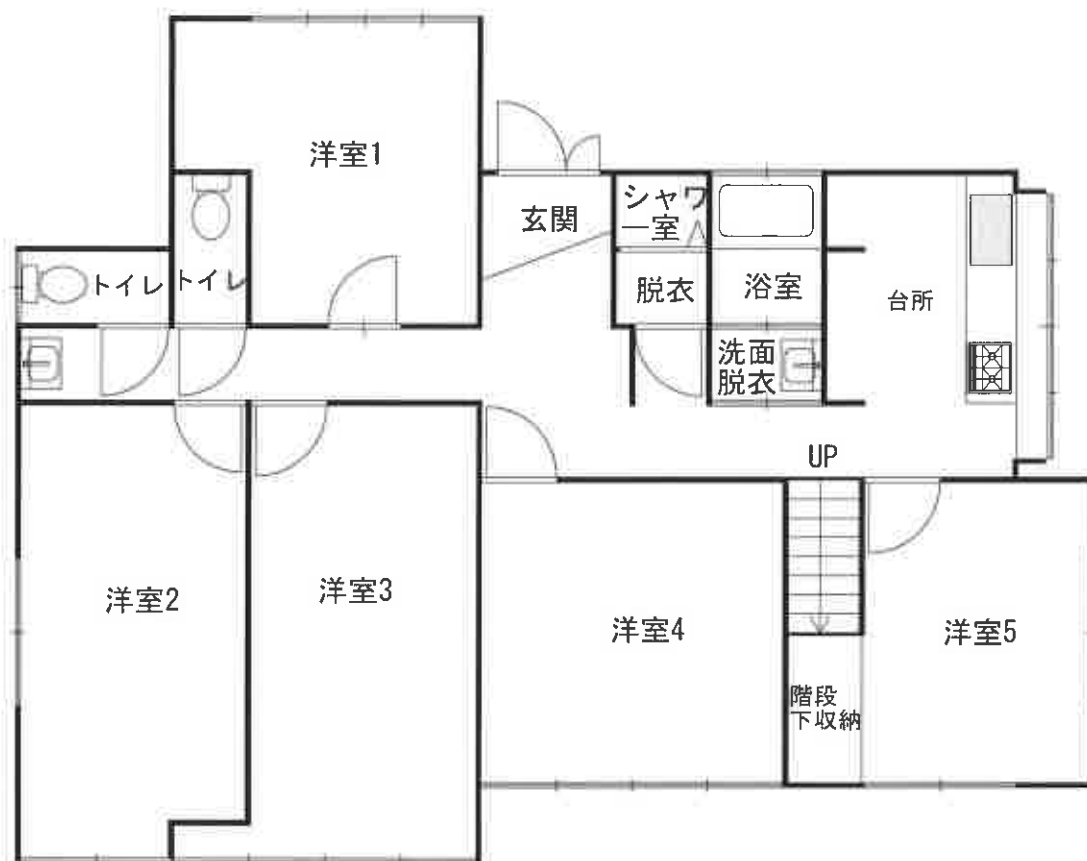
各階平面図写

物件 4

67 11 17



1階



2階

