

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 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 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）
1～3	10,460,000 8,368,000	一括	2,092,000	107,737	24,412
1	1,250,000				
2	10,000				
3	9,200,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐倉市江原台一丁目 |
| | 地 番 | 16番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市江原台一丁目 |
| | 地 番 | 16番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市江原台一丁目16番地2 |
| | 家屋 番号 | 16番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.01平方メートル
2階 50.01平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 子

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】

隣地(地番16番39)との境界が不明確である。

《 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 | 佐倉市江原台一丁目 |
| | 地 | 番 | 16番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 127.01平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐倉市江原台一丁目 |
| | 地 | 番 | 16番40 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.50平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐倉市江原台一丁目16番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 16番2 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 50.01平方メートル |
| | | 2階 | 50.01平方メートル |



令和7年（ケ）第397号
令和7年11月14日受理
令和8年2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 | 佐倉市江原台一丁目 |
| | 地 番 | 16番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市江原台一丁目 |
| | 地 番 | 16番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市江原台一丁目16番地2 |
| | 家屋 番号 | 16番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフイングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.01平方メートル
2階 50.01平方メートル |



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、2） ☐ 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、2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 ☐ 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

その他の事項

■土地（物件1、2）について

- 1 物件1、2は、物件3の建物の敷地として使用されている。
- 2 物件1、2は南側で市道に接している。
- 3 物件1に、複数の廃材、一斗缶等が放置されている。
- 4 物件2は、隣接地のアスファルト敷と一体となっており、境界は不明確である。

■建物（物件3）について

- 1 築後約6年経過しており、経年程度の汚れや小傷等が見られる。
- 2 建物内部のうち一部にはごみ等が存し、内壁にはシールが多数貼られている。
- 3 湯舟に水が溜まっており、汚水化している。

執行官の意見

■本建物の占有について

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、所有者の占有を認めた。また、ライフラインは停止していることから、空き家であると認める。

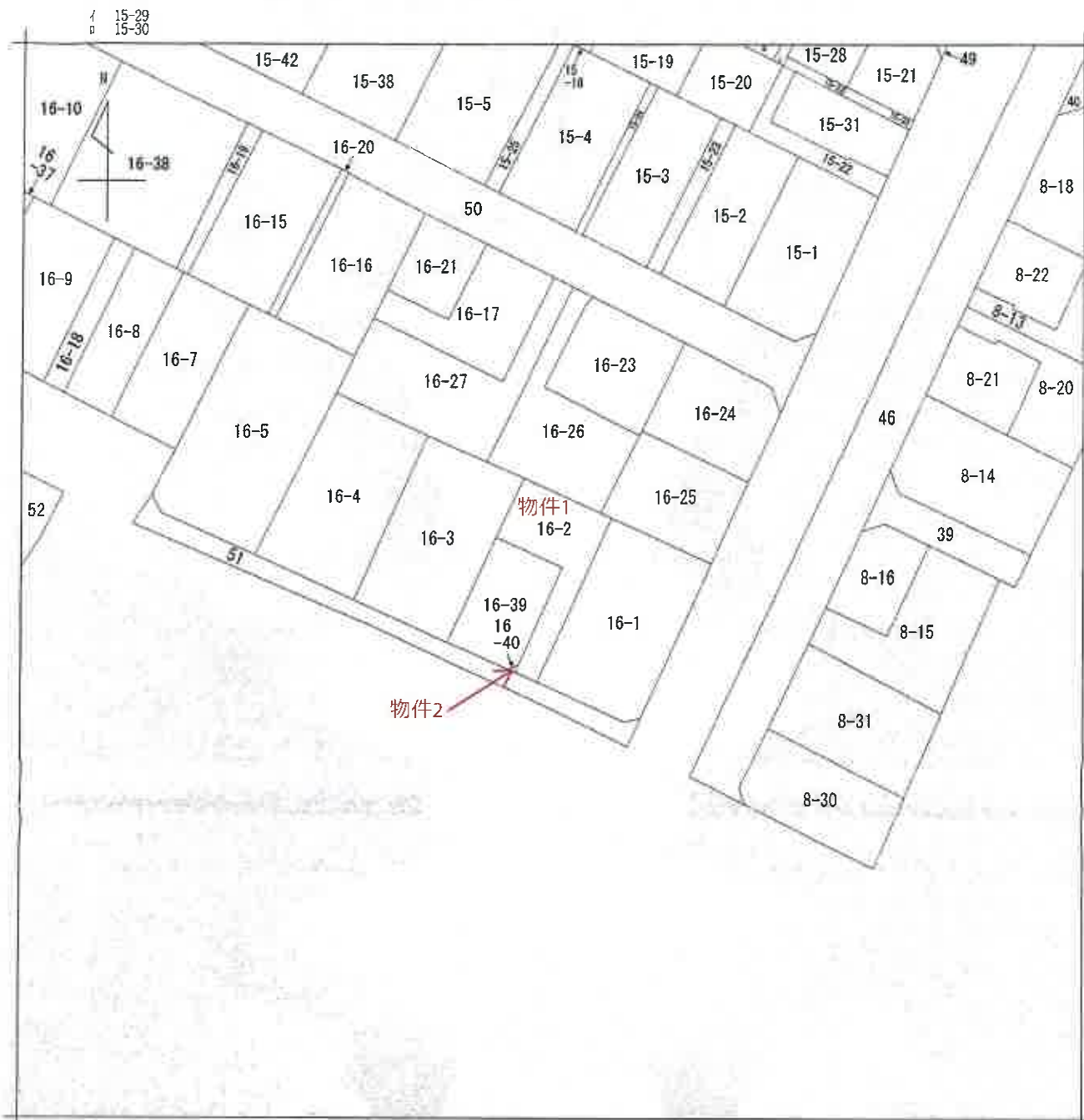
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月18日（火） 9：20 — 9：35	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11月27日（木）	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12月22日（月） 10：00 — 10：15	物件所在地	外観調査
令和7年12月22日（月）	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再度郵送（応答なし。）
令和8年1月29日（木） 10：00 — 10：40	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（ ） ： — ；		
(特記事項) ■ 令和 7年12月22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が、評価人が急遽臨場できなくなったことから、建物立入調査を中止した。 ■ 令和 8年 1月29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

(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。



A 江原台1丁目

請求部	所在	佐倉市江原台一丁目				地番	16番2			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年3月20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)

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和7年10月15日

千葉地方法務局

請求番号：30-4

登記官

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：令和2年3月25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10月15日 千葉地方裁判所

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記官

地積測量図

地番 A)16-2, B)16-39, C)16-40

土地の所在 佐倉市江原台一丁目

申請人

縮尺 1/250

求積表

測点名	杭	座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P1	コンクリート杭	1018.574	017.040	-0.926	1018.574	017.040
P2	金目標	1012.346	506.183	-1.186	1012.346	506.183
P123	計算点	1007.388	506.590	-11.271	1007.388	506.590
P124	金目標	997.075	507.983	11.130	997.075	507.983
P2	コンクリート杭	996.256	507.048	-2.400	996.256	507.048
P123	計算点	996.532	506.590	15.409	996.532	506.590
P124	金目標	1011.940	515.216	15.271	1011.940	515.216
P2	コンクリート杭	1012.346	506.183	-0.926	1012.346	506.183
併面積						
面積						
地積						

測点名	杭	座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P1	コンクリート杭	1012.346	506.183	-6.171	1012.346	506.183
P123	計算点	1001.217	506.590	-15.514	1001.217	506.590
P124	金目標	996.832	506.590	-4.142	996.832	506.590
P2	計算点	997.075	507.983	10.556	997.075	507.983
P2	金目標	1007.388	515.216	15.271	1007.388	515.216
併面積						
面積						
地積						

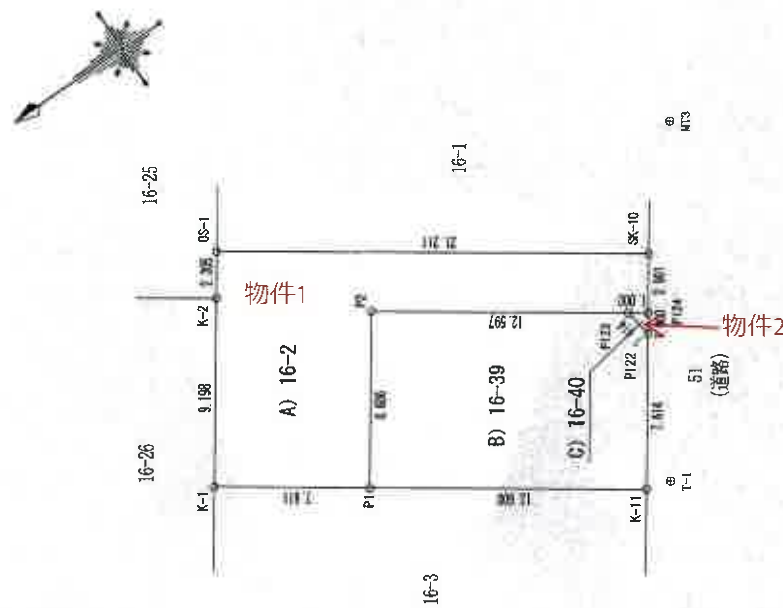
測点名	杭	座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P123	計算点	997.075	507.983	0.576	997.075	507.983
P124	金目標	996.832	506.590	-0.819	996.832	506.590
P124	金目標	996.256	507.408	0.243	996.256	507.408
併面積						
面積						
地積						

測量年月日	令和2年3月9日
座標系	任意座標

＜器械点一覧表＞

点名	X座標	Y座標	備考
T-1	1000.000	500.000	金目標
MT3	990.010	514.502	刻み

作成者



登記年月日：令和2年9月9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。

(千葉県地方務局佐倉支局管轄)

令和7年10月15日 千葉県地方務局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

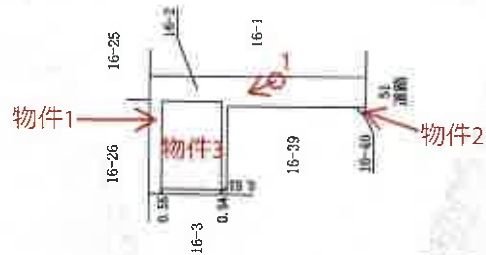
(8枚目)

各階平面図

16番2

建物図面

家屋番号
16番2
建物の所在
佐倉市江原台一丁目16番地2



求積表

8.55 X 5.95 50.01750

床面積 50.01 m²

1階2階(各階同型)



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

登記簿第30-5



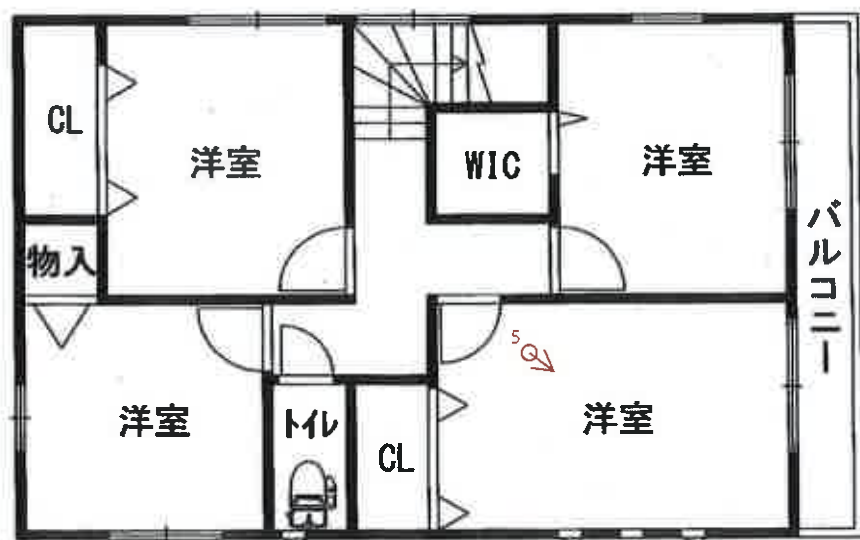
建物間取略図

(評価人作成)

【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 キッチン



4 リビングダイニング



5 洋室



副本

令和 7 年（ケ）第 397 号

令和 8 年 1 月 29 日 現地調査

令和 8 年 1 月 30 日 評価

第 K 2 5 3 6 9 4 9 号 発行番号

令和 8 年 2 月 12 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

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金 10,460,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,250,000 円
物件2（土地）	金	10,000 円
物件3（建物）	金	9,200,000 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、2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。		同左
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 | 佐倉市江原台一丁目 |
| | 地 番 | 16番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市江原台一丁目 |
| | 地 番 | 16番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市江原台一丁目16番地2 |
| | 家屋 番号 | 16番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.01平方メートル
2階 50.01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「京成白井」駅の北東方・約2.5km(道路距離) 京成本線「京成佐倉」駅の北西方・約2.9km(道路距離) 最寄バス停「江原台」の北西方・約280m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	比較的街区街路の整った台地上（標高約28m）の住宅地域		
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 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m	
		日影規制(4時間、2.5時間、1.5m)	
		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・居住誘導区域内）	
宅地造成等工事規制区域（市内全域）			
江原台土地区画整理事業施行済 換地処分 昭和56年6月16日			
	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。		
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(旗竿形状) 地 勢 :(ほぼ平坦) 接道方位 :(南) 間 口 :(約2.9m) 奥 行 :(約21m) 地 積 :(127.51㎡) (登記) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(東側隣接地と0～0.3m高く接し、西側隣接地と0～0.5m高く接し、北側隣接地より約1m高く接す)		

接 面 道 路 の 状 況	南側（市道） 路線名（3－40号線） 幅員（約5.6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	南 側： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1、2	物件3建物の敷地
	隣 地	周辺には一般住宅が建ち並んでいる。
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	あり
	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へと転換した土地であり、土壌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には指定されていない。	
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはコンクリートブロック及びフェンス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。物件2は隣接地のアスファルト敷と一体となっており、境界は不明瞭である。 2. 物件1の敷地内は、物件3建物の直下を除くとアスファルト敷となっている。 物件1の通路部分の実効幅は約2.7～2.8mであり、奥行は約13mである。建築確認では駐車スペースとして計画されており、駐車可能と観察された。 3. 物件1は道路とほぼ等高であるが、物件3建物の敷地部分は若干高く、ポーチまで計4段の階段が設置されている。 4. 物件1に、複数の廃材、一斗缶等が放置されている。	

- | |
|--|
| 5. 佐倉市危機管理課での聴取によれば、物件1及び物件2は浸水、土砂災害及び内水の被害想定区域には指定されていないとのこと。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。 |
|--|

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）	令和2年7月3日新築
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	床面積 1階 50.01㎡ 2階 50.01㎡ 延べ 100.02㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+WIC（別添建物間取略図参照）
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、下水道、都市ガス等の設備の稼働状況は不明である。建物内部のうち一部にはごみ等が存し、内壁にはシールが多数貼られており、床や壁の状態を確認できない箇所があった。 ・ 建物外部に目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れがある。また、建物内部にも、経年使用に伴う小傷等がある。 ・ 湯舟に水が溜まっており、汚水化している。	
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. 建築確認：令和2年2月20日／第19UDI1W建09151号 検査済証：令和2年7月4日／第19UDI1W建09151号 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可能性はないと推察される。 3. 屋内に少量ながら残置物が存している。
----------------	--

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	42,300	0.83	127.01	1.00	4,459,000
2	42,300	0.83	0.50	1.00	18,000
計					4,477,000

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-19)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.8)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 42,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 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) 方位+4%、形状-20% (格差率) 0.83

【物件2】

方位+4%、形状-20% (格差率) 0.83

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 1.00

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	100.02	0.747	10,460,000

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 %	19年	6年	0.77	▲3% (0.97)	0.747

(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	4,459,000	0.60	法定地上権	2,675,000
2	18,000	0.60	法定地上権	11,000
計				2,686,000

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	4,459,000	－ 2,675,000		1.00	0.70	1,250,000
2	18,000	－ 11,000		1.00	0.70	(最低価格) 10,000
3	10,460,000	＋ 2,686,000	1.00	1.00	0.70	9,200,000
一括価格 (合計)						10,460,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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-19）

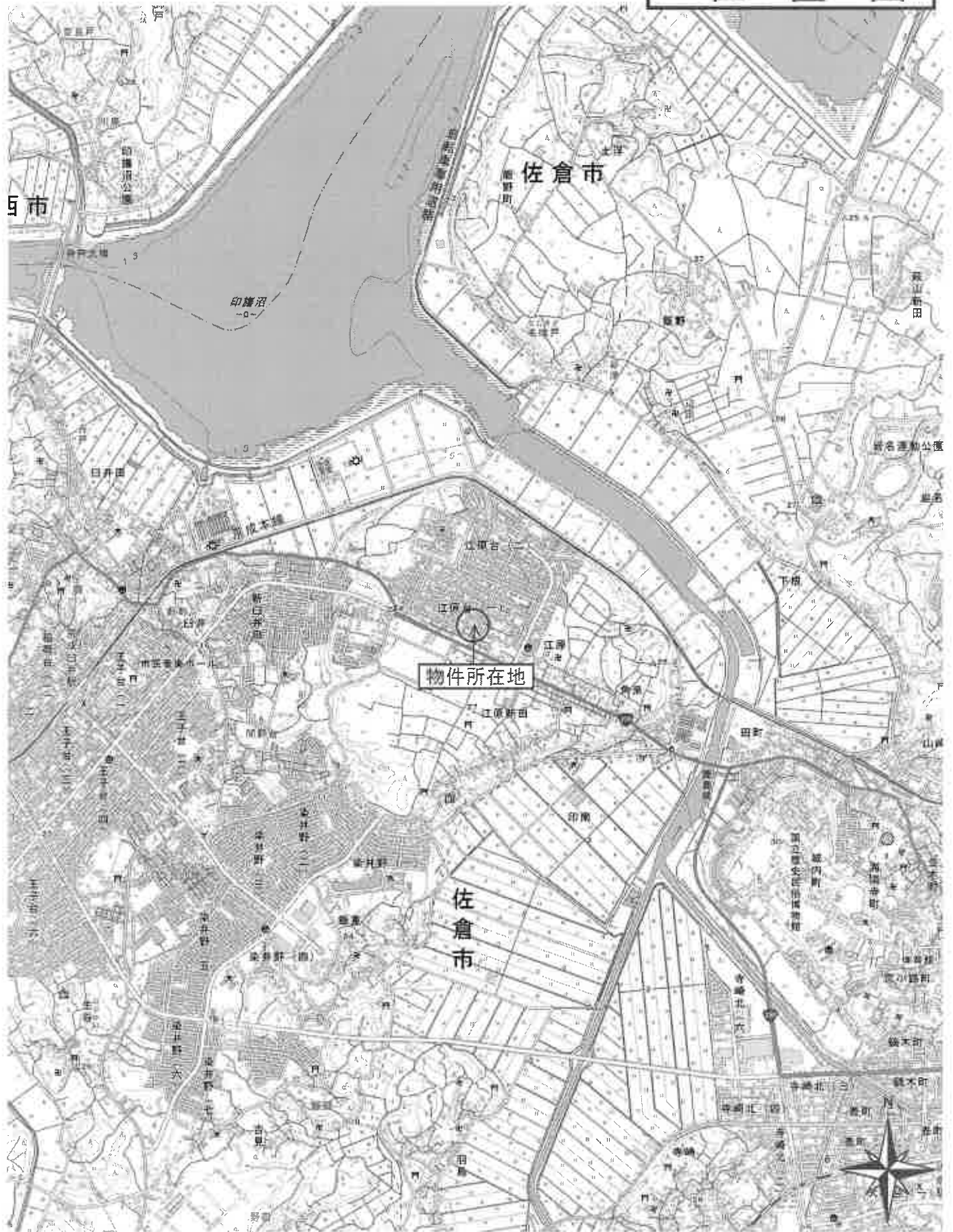
所 在	佐倉市江原台1丁目13番13
価 格	42,400円/㎡
位 置	京成本線「京成臼井駅」の北東方約2.7kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	181㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北東6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模住宅等が見られる区画整然とした住宅地域

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. 建物間取略図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 25,000

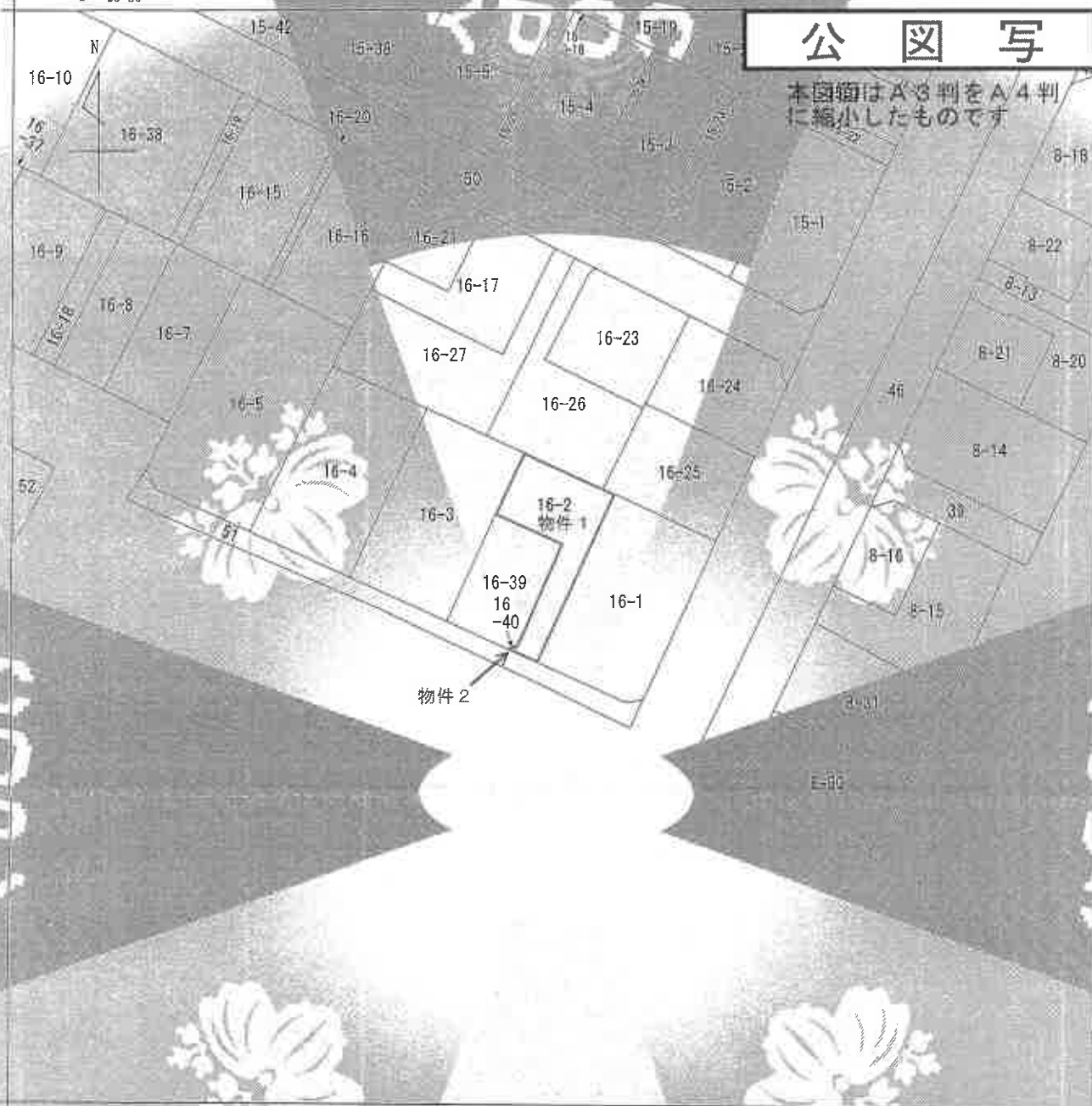
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

15-29
15-30

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を現物にした不動産登記簿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備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求番号	所在地	佐倉市佐倉台 丁目			地番	16番2	
出力形式	1/500	精度区分		図面番号	図面に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年10月20日			備考		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記載された内容を示す図面である。

(千葉県地方税務局佐倉支店)

令和7年10月15日

千葉県地方税務局

請求番号：30-4

(1/1)

求價差

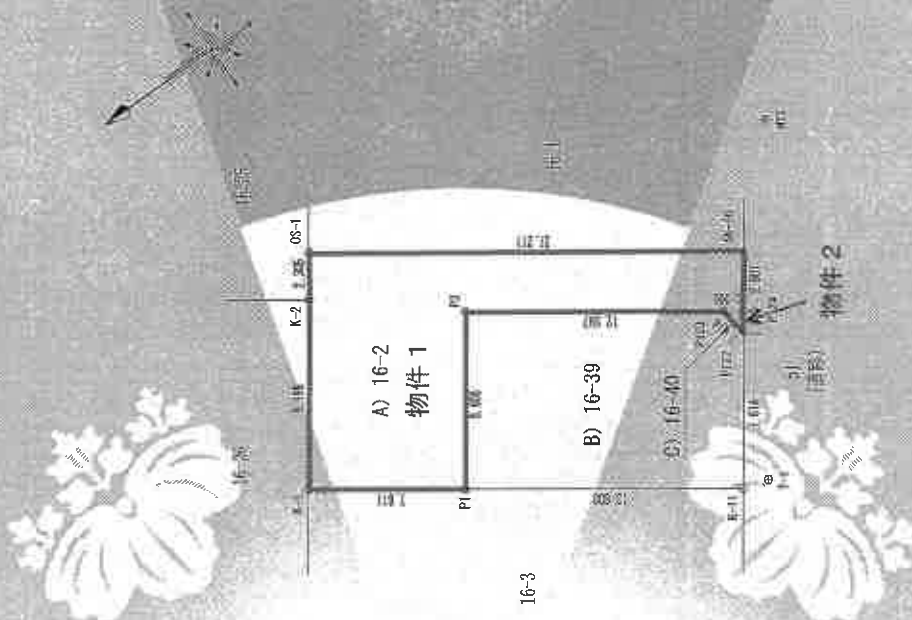
項目	単位	数量	金額	備考
1. 材料費	円	100.00	100.00	
2. 労務費	円	50.00	50.00	
3. 経費	円	10.00	10.00	
4. 利益	円	40.00	40.00	
合計	円	200.00	200.00	

地区	番	価	出	原	額	Y	額	n + 1 - X _{n-1}	Y (X _{n+1} - X _{n-1})
1	1	1012.346			508.183		-6.171		-3135.997283
2	2	1001.217			500.365		-15.514		-7762.666610
3	3	996.832		コンクリート杭	506.590		-4.142		-2098.295180
4	4	997.075		金高鋼	507.983		10.016		5362.263546
5	5	1007.388		鉄鋼	515.218		15.211		7587.694018
6	6			鋼管					233.206943
7	7			鋼					116.6034715
8	8			鋼					116.60

[illegible]

第 9 页	共 10 页
-------	--------

姓名	性别	年龄	职业	住址	电话
王德胜	男	45	教师	XX路XX号	XXXXXX
李小红	女	38	医生	XX街XX号	XXXXXX
张小明	男	25	学生	XX村XX组	XXXXXX
赵大刚	男	52	工人	XX厂XX车间	XXXXXX
孙丽娟	女	41	护士	XX医院XX科	XXXXXX
周国强	男	33	工程师	XX公司XX部	XXXXXX
吴小芳	女	29	会计	XX单位XX处	XXXXXX
郑大伟	男	48	经理	XX企业XX室	XXXXXX
陈静怡	女	35	作家	XX小区XX栋	XXXXXX
黄志强	男	55	农民	XX乡XX村	XXXXXX
刘小华	女	22	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	40	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	30	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	50	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	36	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	43	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	27	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	46	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	31	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	51	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	34	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	54	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	23	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	41	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	29	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	49	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	37	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	44	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	28	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	47	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	32	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	52	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	35	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	55	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	24	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	42	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	30	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	50	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	38	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	45	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	29	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	48	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	33	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	53	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	36	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	56	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	25	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	43	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	31	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	51	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	39	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	46	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	30	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	49	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	34	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	54	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	37	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	57	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	26	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	44	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	32	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	52	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	40	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	47	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	31	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	50	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	35	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	55	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	38	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	58	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	27	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	45	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	30	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	50	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	38	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	45	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	29	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	48	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	33	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	53	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	36	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	56	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	25	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	43	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	31	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	51	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	39	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	46	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	30	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	49	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	34	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	54	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	37	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	57	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	26	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	44	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	32	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	52	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	40	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	47	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	31	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	50	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	35	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	55	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	38	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	58	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	27	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	45	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	30	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	50	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	38	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	45	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	29	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	48	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	33	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	53	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	36	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	56	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	25	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	43	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	31	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	51	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	39	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	46	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	30	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	49	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	34	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	54	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	37	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	57	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	26	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	44	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	32	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	52	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	40	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	47	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	31	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	50	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	35	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	55	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	38	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	58	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	27	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	45	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	30	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	50	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	38	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	45	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	29	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	48	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	33	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	53	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	36	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	56	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	25	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	43	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	31	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	51	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	39	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	46	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	30	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	49	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	34	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	54	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	37	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	57	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	26	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	44	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	32	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	52	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	40	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	47	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	31	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	50	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	35	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	55	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	38	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	58	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	27	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	45	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	30	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	50	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	38	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	45	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	29	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	48	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	33	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	53	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	36	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	56	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	25	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	43	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	31	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	51	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	39	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	46	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	30	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	49	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	34	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	54	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	37	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	57	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	26	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	44	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	32	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	52	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	40	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	47	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	31	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	50	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	35	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	55	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	38	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	58	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	27	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	45	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	30	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	50	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	38	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	45	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	29	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	48	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	33	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	53	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	36	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	56	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	25	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	43	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	31	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	51	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	39	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	46	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	30	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	49	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	34	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	54	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	37	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	57	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	26	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	44	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	32	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	52	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	40	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	47	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	31	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	50	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	35	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	55	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	38	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	58	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	27	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	45	律师	XX律所XX楼	XXXXXX
吴小敏	女	30	设计师	XX工作室	XXXXXX
郑国强	男	50	教授	XX大学XX系	XXXXXX
陈丽霞	女	38	记者	XX报社XX部	XXXXXX
黄大刚	男	45	司机	XX车队XX班	XXXXXX
刘小芳	女	29	程序员	XX公司XX部	XXXXXX
周大伟	男	48	画家	XX画室XX号	XXXXXX
吴小华	女	33	翻译	XX语言XX中心	XXXXXX
郑国强	男	53	工程师	XX研究院XX所	XXXXXX
陈静怡	女	36	舞蹈家	XX舞蹈XX团	XXXXXX
黄志强	男	56	农民	XX农场XX队	XXXXXX
刘小华	女	25	歌手	XX音乐XX社	XXXXXX
周大平	男	43	律师	XX律所XX楼	XXXXXX



非也。

寄人

韓氏

250

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：令和4年4月25日

これは図面に記録され、
千葉地方裁判所 佐倉支部 第10号
令和7年10月15日 千葉地方裁判所

各階平面図

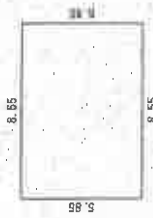
16番地

16番地

建物図面

佐倉市江崎台一丁目16番地

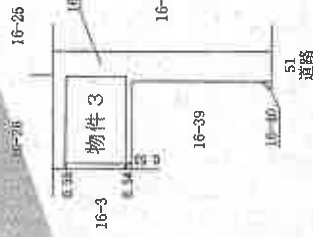
1階2階(各階同型)



求積表

8.85 X 5.86 = 50.01750

床面積 50.01 m²



作成者

16番地

16番地

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4に縮小したものです



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】

