

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 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 3 0 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 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 0 0 分から 令和 8 年 9 月 7 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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, 2	6, 740, 000 5, 392, 000	一括	1, 348, 000	71, 595	0
1	2, 030, 000				
2	4, 710, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐倉市臼井字白井作 |
| | 地 番 | 1 4 1 3 番 9 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市臼井字白井作 1 4 1 3 番地 9 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 3 番 9 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 3 1 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 17 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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】

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

なし

《 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 | 佐倉市臼井字白井作 |
| | 地 番 | 1 4 1 3 番 9 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市臼井字白井作 1 4 1 3 番地 9 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 3 番 9 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 3 1 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |



令和8年(ケ)第64号
令和8年4月15日受理
令和8年5月27日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 石 川 和 浩

(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 | 佐倉市臼井字白井作 |
| | 地 番 | 1 4 1 3 番 9 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市臼井字白井作 1 4 1 3 番地 9 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 3 番 9 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	未実施				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本土地上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	1 谷地に開発された宅地で（崖条例等の規制関係は評価書参照）、東側を除く周囲に幅員約5～6mの法定外道路が接し（詳細は評価書参照）、駐車スペースが2か所あるほか、周囲のブロックフェンス等により土地の範囲を確認できる。 2 南側駐車スペースにスチール製物置（動産）が置かれている。 3 「関係人の陳述等」及び添付写真各参照				
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 登記記録上の記載とほぼ同一である ☐ 登記記録上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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住居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	1 所有者家族が居住している。なお、室内で小型犬が1匹飼育されている（ペット臭等特段なし）。 2 雨漏りは見当たらないが、築後約18年ほど経過し、①キッチンの壁や洗面脱衣室の扉に拳大の穴が空いている、②リビングダイニングのフローリングが一部摩耗している、③リビングダイニング内ミニキッチンの側面化粧板の表面や2階西側洋室の壁紙クロスが一部剥がれている、④2階トイレの扉が床面と擦れて若干閉めづらいなど、経年等に伴う各種損耗が生じている。 3 「関係人の陳述等」、間取図及び添付写真（損耗箇所は主なもの）各参照				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年（ ）第 号 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

(2 枚目)

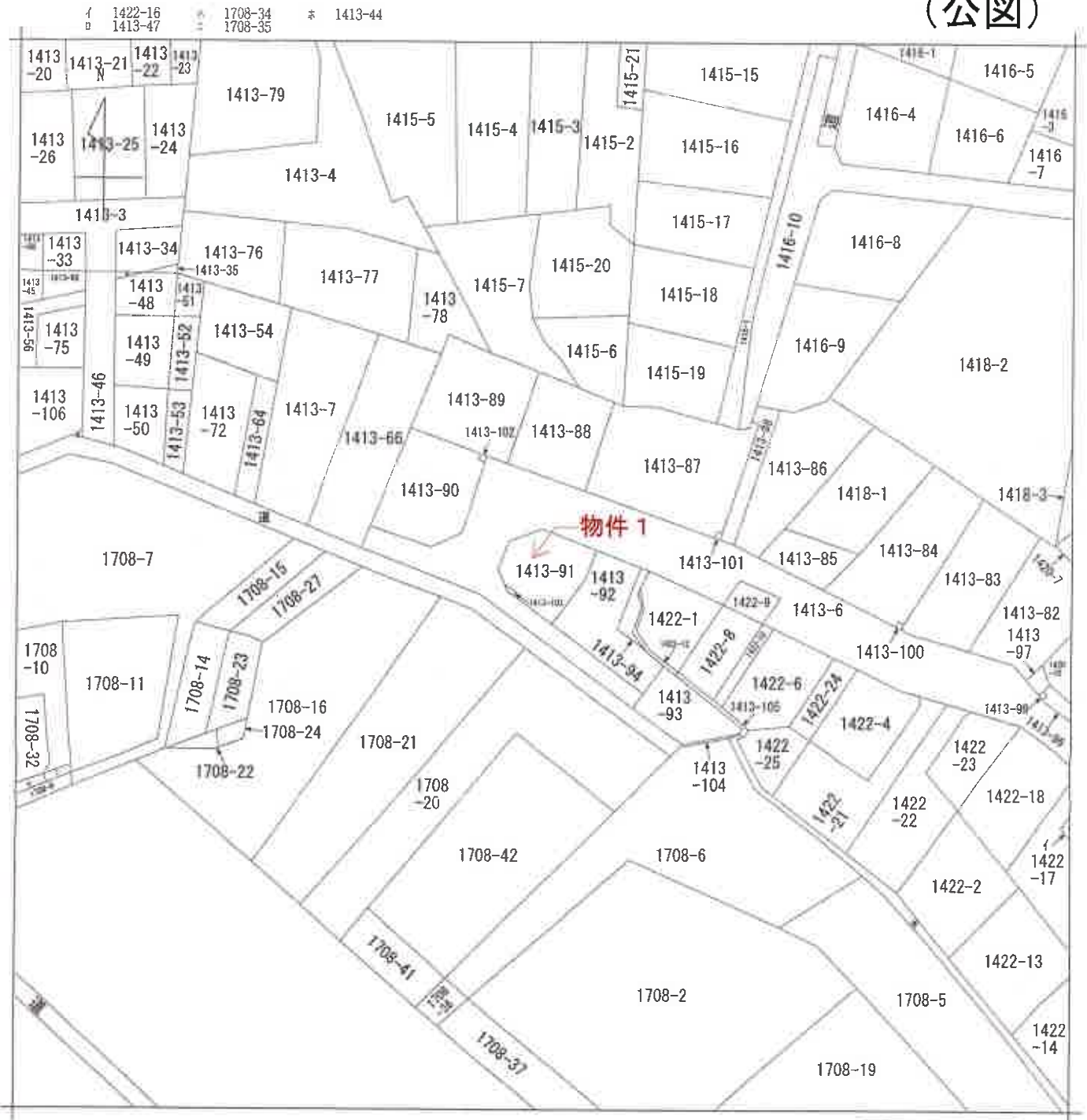
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 私は本物件に妻子と4人家族で住んでいます。なお、室内で小型犬を1匹飼っています。 2 平日は仕事で調査に立ち会えません。日曜日であれば立ち会えます。 3 建物は、キッチンの壁や洗面脱衣室の扉に穴が空いていて、テープで塞いでいます。その他、経年による傷みがあると思います。 4 8年位前に白蟻防除をしました。特に白蟻被害は感じません。 5 建物の傾きを感じることはありません（評価人において2階東側洋室の床にビー玉を置いたところ、止まることなく南方向に転がったが、特段の傾きは感じなかった。）。 6 土地の境界にトラブルはありません。 （以上、令和8年4月20日、同年5月10日に聴取）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月17日(金) 14:30-14:45	物件所在地	物件確認(所有者姓の表札あり)、全戸不在、連絡文書差置(追って所有者から連絡あり)、外観写真撮影、敷地範囲確認
令和8年4月20日(月) 16:10-16:15	(電話)	所有者から聴取、調査日時調整
令和8年5月10日(日) 9:50-10:30	物件所在地	評価人と共に立入調査(所有者立会、同人から聴取、間取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、周囲概則)
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8年5月10日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図)



(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。



請求部	所在	佐倉市白井字白井作				地番	1413番91			
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				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。

(千葉地方方法務局佐倉支局管轄)

令和8年2月4日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(5枚目)

(A3版をA4版に縮小)

155373

土地所在図

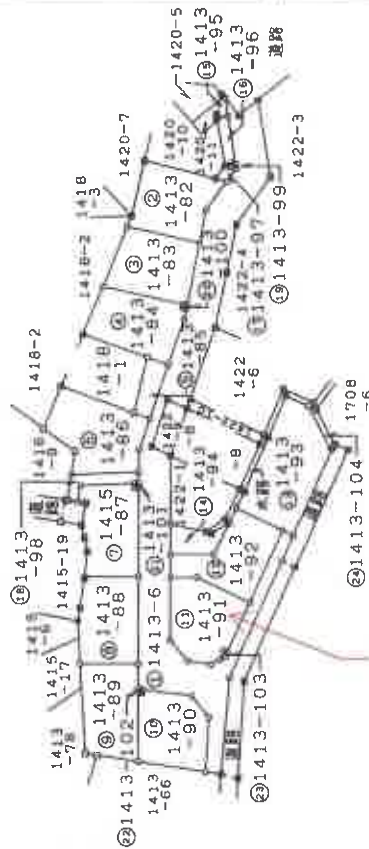
地番	1413-6-82, 1413-104
土地の所在	佐倉市臼井字白井作

全図 1/9



求積表

地番	面積
① 1413-6	795.2180320 m ²
② 1413-82	165.6208455 m ²
③ 1413-83	168.4730895 m ²
④ 1413-84	170.7370290 m ²
⑤ 1413-85	37.7597055 m ²
⑥ 1413-86	198.5233960 m ²
⑦ 1413-87	167.1981810 m ²
⑧ 1413-88	166.6342640 m ²
⑨ 1413-89	167.5287100 m ²
⑩ 1413-90	165.5295025 m ²
⑪ 1413-91	167.2698750 m ²
⑫ 1413-92	169.6029610 m ²
⑬ 1413-93	238.7663845 m ²
⑭ 1413-94	42.1004780 m ²
⑮ 1413-95	5.5121270 m ²
⑯ 1413-96	17.5314280 m ²
⑰ 1413-97	5.6069705 m ²
⑱ 1413-98	30.7082150 m ²
⑲ 1413-99	0.5891765 m ²
⑳ 1413-100	0.4903260 m ²
㉑ 1413-101	0.4984725 m ²
㉒ 1413-102	0.5207320 m ²
㉓ 1413-103	0.8245635 m ²
㉔ 1413-104	8.0067345 m ²



物件1

凡例

- コンクリート杭
- 金属プレート
- プラスチック杭
- 計算点

平成 20 年 3 月 26 日

作製者

申請人

縮尺

1/1000

(平成 20 年 3 月 17 日作製)

(千葉県第七地家屋調査士会刊紙)

(A3版をA4版に縮小)

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。

(千葉県地方税務局 佐倉支局管轄)

令和 8 年 2 月 4 日

東京法務局 豊島出張所

登記官

155379

1枚目と同様

地番 1413-91,-92,-94,-103

土地の所在 佐倉市白井字白井作

地積測量図

6/8

求積表

地番 ① 1413-91					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
ZP14	105.205	-5.574	-0.370	-39.235850	
ZP15	110.580	-5.053	4.248	469.743840	
ZP16	113.913	-1.326	14.959	1704.024567	
ZP54	113.991	9.906	11.267	1284.336597	
ZP53	108.991	9.941	-4.398	-479.342418	
ZP52	98.235	5.508	-13.404	-1330.145940	
ZP36	103.303	-3.463	-8.682	-896.876646	
ZP35	103.940	-3.174	-1.220	-126.806800	
ZP34	104.624	-4.683	-2.400	-251.097600	
合 計				334.539750	
合 計 面積				167.269750	m ²

地番 ③ 1413-92					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
ZP17	114.020	14.186	-4.336	-494.380720	
ZP54	113.991	9.906	-4.245	-483.891795	
ZP53	108.991	9.941	-4.398	-479.342418	
ZP52	99.235	5.508	8.678	861.161330	
ZP12	93.291	18.619	17.032	1588.932312	
ZP69	101.877	22.540	1.267	129.078159	
S1	103.235	19.866	-8.298	-856.644030	
ZP55	105.984	14.242	-5.700	-604.108800	
合 計				-339.205962	
合 計 面積				159.6029810	m ²

地番 ④ 1413-94					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
ZP68	114.057	19.483	-4.108	-468.546156	
ZP17	114.020	14.186	-5.241	-597.578820	
ZP55	105.984	14.242	5.700	604.108800	
S1	103.235	19.866	3.756	387.750660	
S3	106.400	17.998	-1.592	-169.388800	
K27	107.376	18.294	1.485	159.453360	
合 計				-84.200956	
合 計 面積				42.1004780	m ²

地番 ⑤ 1413-103					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
ZP13	103.592	-4.101	-1.220	-126.382240	
ZP34	104.624	-4.683	0.927	96.986446	
ZP35	103.940	-3.174	1.220	126.806800	
ZP36	103.303	-3.463	-0.927	-95.761881	
合 計				1.649127	
合 計 面積				0.8245635	m ²

物件1

物件1

分図 ⑨

⑤ 1413-87

⑤ 1413-88

① 1413-6

① 1413-6

1422-1

④ 1413-94

③ 1413-91

③ 1413-103

1422-1

③ 1413-92

① 1413-6

③ 1413-93

① 1413-6

道路

道路

凡例

- コンクリート杭
- 金属プレート
- プラスチック杭
- 計算点

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成 20年 3月 17日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記年月日：平成20年8月28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管轄)

令和8年2月4日 東京法務局登録出張所

登記官

(8枚目)

請求番号：17-5

(A3版をA4版に縮小)

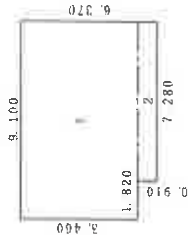
建物図面

家屋番号
1413-91

建物の所在
佐倉市白井字白井作1413番地91

各階平面図

1階



求積表

1	9.100 × 6.370 = 49.686000
2	7.280 × 0.910 = 6.624800
合計	56.310800
床面積	56.31㎡

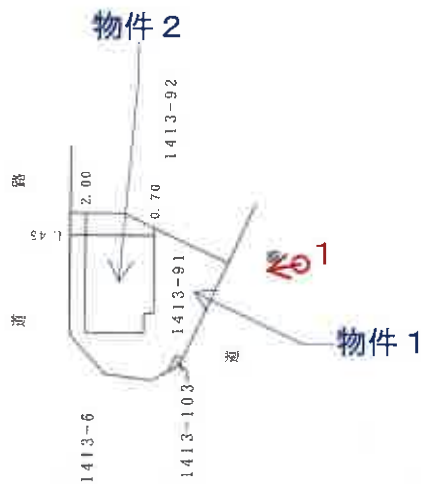
2階



求積表

1	9.100 × 4.550 = 41.405000
2	6.370 × 0.910 = 5.796700
3	2.730 × 0.910 = 2.484300
合計	49.686000
床面積	49.68㎡

※赤色の矢印及び数字は添付写真の
撮影位置、方向及び番号



平成20年8月28日登記

作成者

縮尺
1/250

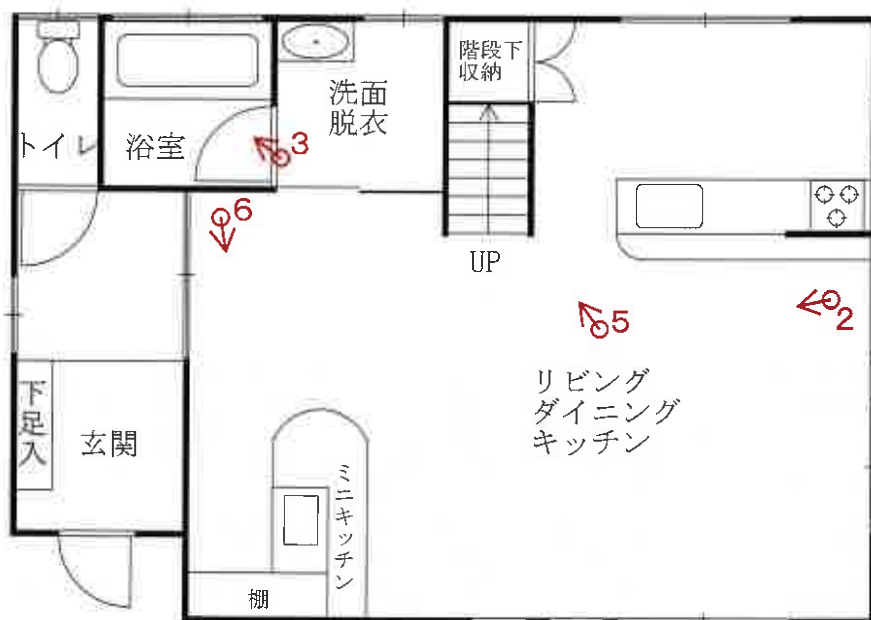
申請人

縮尺
1/500

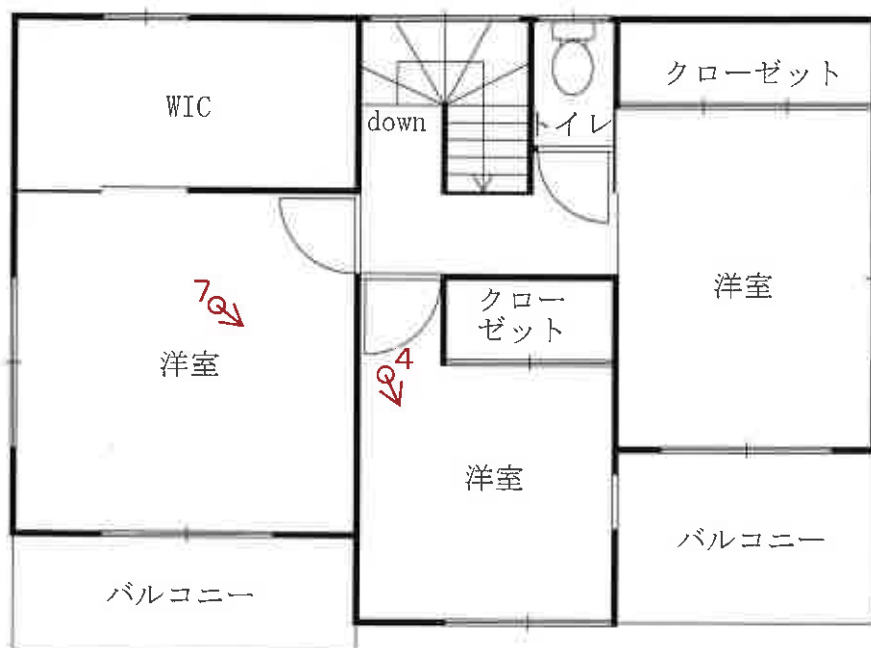
(千葉県土地家屋調査士会印)



1階



2階



※赤色の矢印及び数字は添付写真の
撮影位置、方向及び番号

物件2

間取図

(9 枚目)



1
(物件1・2)

※物件1(宅地)、物件2(居宅)



2
(物件2 1階リビング・ダイニング)

フローリング摩耗



3
(物件2 1階浴室)



4
(物件2 2階中央洋室)



5
(物件2 1階LDK)



6
(物件2 1階LD内ミニキッチン)

壁紙クロスが剥がれ



7
(物件2 2階洋室)

令和8年（ケ）第64号

令和8年5月10日 現地調査

令和8年5月26日 評 価

第2026-12号 発行番号

令和8年6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 6, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 0 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 7 1 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。		同左
2	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・2	特にない。		

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 佐倉市臼井字白井作
地 番 1 4 1 3 番 9 1
地 目 宅地
地 積 1 6 7. 2 6 平方メートル

- 2 所 在 佐倉市臼井字白井作 1 4 1 3 番地 9 1
家屋 番号 1 4 1 3 番 9 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6. 3 1 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 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「京成臼井駅」の南東方・道路距離約 1.3 km 最寄りバス停「間野台小学校入口」の東方・道路距離約 350m 〃 「えのき公園」の北西方・道路距離約 350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	谷地に開発された一般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	市街化調整区域
	用 途 地 域	なし
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（ほぼ台形）、地勢（平坦）、接道方位（南西、西、北）、 間口（約 9.9m）、奥行（約 11～15.5m）、 地積（167.26 m ² （登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	南西側法定外道路、幅員（約 5m）、連続性（行き止り）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（0～0.3m高く接面） 西側法定外道路、幅員（約 6m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（等高） 北側法定外道路、幅員（約 6m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（0.15m高く接面）	
	建築基準法上の種類	いずれも第 42 条 1 項 2 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	特記事項参照
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地として利用されている。 隣地は東側が一般住宅、南西側が電柱用地である。	
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
	ガス配管	あり
	下 水 道	あり
土 壌 汚 染 等	・分筆前の登記過去地目は「畑」及び「山林」であり、昭和 50 年、昭和 60	

年、平成 13 年の航空写真の調査からは、山林であると思われる状況が確認できる。その後対象地を含む周囲は平成 19 年に開発許可を受けて造成が行われ、平成 20 年に完了検査を受け、同年から物件 2 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。

・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。

・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。

地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者
1413 番 92	宅地	同左	169.60 m ²	個人
1413 番 103	雑種地	同左	0.82 m ²	市
1413 番 6	公衆用道路	同左	795 m ²	市

・対象地の存する地域は以下の開発許可を得て造成されている。

・開発許可番号 平成 19 年 8 月 14 日 佐倉市指令第 1069 号

変更許可 平成 19 年 10 月 26 日 佐倉市指令第 1710 号

変更許可 平成 19 年 12 月 11 日 佐倉市指令第 2061 号

変更許可 平成 20 年 2 月 25 日 佐倉市指令第 2646 号

検査済証 平成 20 年 4 月 14 日 佐開第 736 号

・東側隣地と概ね等高に接面する。

・隣地との境はブロック基礎の柵となっており、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。

・佐倉市市街地整備課によれば物件 1 は開発許可を得た造成地で建物（物件 2）は建築確認及びその完了検査を受けており、建替えについては、指定された容積率、建蔽率以下で、同一敷地、既存建築物と同一用途であれば建物の再建築が可能とのことである。但し崖条例等の建築基準法に規定する条件については、佐倉市建築指導課の見解に従うとのことである。

・敷地の中央部から南部が土砂災害警戒区域となっており、土砂災害特別警戒区域は南方で近接している。

・佐倉市備付の佐倉市基本図（1/2, 500）での図上計測では崖条例の適用範囲外となったが、精確には専門家の調査を要する。

・敷地内に物置があるが動産と判断した。

特 記 事 項

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20年8月25日新築 約18年 約4年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 かわらぶき サイディングなど クロスなど クロスなど フローリングなど 洗面台、キッチン、ミニキッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、下水道、債務者兼所有者によれば通常の作動状況とのことである。)
床面積（現況）	床面積 1階 56.31 m ² 2階 49.68 m ² 延べ 105.99 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK+WIC (別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
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 千建住第0800844号 平成20年5月22日 完了検査 千建住第0800844号 平成20年8月26日 ・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・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は低い。 ・築18年の経過した建物であり、経年相応の減価の外、以下の要修繕箇所がある。 ・洗面脱衣の扉、キッチンの内壁に穴がある。 ・2階西側洋室にクロスの剥がれがある。 ・一部に軽微な落書きが見られる。 ・2階トイレのドアの開閉に若干難がある。	

	・ミニキッチンの化粧板が一部剥がれている。 ・リビングのフローリングに傷みが見られる。 ・室内で小型犬を1匹飼育している。 ・2階東側洋室で若干ビー玉が転がった。
--	--

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	38,700	1.05	167.26	0.95	6,457,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（佐倉－30）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/105 & \times & 100/120 & = & 38,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

イ 個 別 格 差：南道路 ・ ・ ・ ＋5%
三方路地 ・ ・ ・ ＋5%
土砂災害警戒区域に一部含まれ、所謂
崖条例の規制範囲内に含まれるか
精確には専門家の調査を要する。 ・ ・ ・ ▲5%

$$\text{計算式（相乗積）} \cdot \cdot \cdot (1+0.05) \times (1+0.05) \times (1-0.05) = 1.05$$

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 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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	150,000	105.99	0.20	3,180,000

ウ 現価率：築後経過年数約 18 年、経済的残存耐用年数約 4 年、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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.22 \quad \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.20
 \end{aligned}$$

* ▲10%（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	6,457,000	0.55	法定地上権	3,551,000

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55%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	6,457,000	－3,551,000		1.0	0.7	2,030,000
2	3,180,000	＋3,551,000	1.0	1.0	0.7	4,710,000
一 括 価 格（合 計）						6,740,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：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

1 地価公示価格（佐倉－30）

所 在：佐倉市新臼井田 663 番 104 「新臼井田 12－6」

価 格：48,400 円/㎡

位 置：京成本線「京成臼井駅」の北東方約 1.6 k mに位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：170 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側幅員 4.5m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 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画の整った住宅地域

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 間取図

以 上

イ 1422-16
ロ 1413-47
エ 1708-34
オ 1708-35
ホ 1413-44

N

S=1/600

物件 1

1413-91

1413-103

1413-94

1422-1

1422-12

1422-9

1422-8

1422-10

1413-6

1413-

1422-6

1413-105

1422-24

1422-4

1422-25

1413-104

1422-21

1422-

1422-

1422-

1422-

1422-

1422-

1422-

1422-

1422-

1422-

1422-

1422-

1422-

1422-

公図写

155379

1枚目と同様

地番 1413-91,-92,
-94,-103

地積測量図

6/8

土地の所在 佐倉市白井至臼井作

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
③ 1413-91	ZP10	105.208	-5.574	0.370	-39.25850
	ZP13	113.560	-5.053	4.246	-478.91080
	ZP15	113.613	-1.326	14.955	-1704.024567
	ZP51	113.961	0.906	11.281	1294.336597
	ZP53	103.981	0.941	-4.368	-479.372410
	ZP52	94.238	5.508	-13.404	-1330.115010
	ZP16	103.763	1.483	-3.682	-380.876646
	ZP35	107.540	-1.174	-1.230	-126.806800
	ZP31	104.655	-4.601	-1.230	-261.037600
	合計				331.539750
③ 1413-92	合計面積				167.268750
	合計地積				167.26

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
③ 1413-92	ZP17	114.020	14.186	-4.336	-494.390720
	ZP34	113.981	9.900	-4.245	-483.891795
	ZP53	108.901	9.941	-4.390	-479.342418
	ZP52	99.235	5.508	8.676	861.161330
	ZP12	93.291	-9.616	17.032	-1588.932312
	ZP50	101.877	22.540	1.267	129.070159
	S1	103.235	19.888	-8.298	-856.644030
	ZP56	105.984	14.242	-5.700	-604.108200
	合計				-339.205662
	合計面積				169.6029810
③ 1413-94	合計面積				169.50

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
③ 1413-94	ZP58	114.057	19.483	-4.108	-468.548156
	ZP17	114.020	14.186	-5.241	-597.578620
	ZP55	105.984	14.242	5.700	604.108600
	91	103.235	19.888	3.756	387.750660
	93	106.400	17.998	-1.592	-169.308800
	K27	107.376	10.294	1.485	159.453360
	合計				-84.200956
	合計面積				42.1004700
	合計地積				42.10

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
③ 1413-103	ZP13	103.592	-4.101	-1.220	-126.382240
	ZP34	104.624	-4.683	0.927	-96.985448
	ZP35	103.940	-3.174	1.220	-126.806800
	ZP36	103.303	-3.453	-0.927	-95.761681
	合計				1.649127
③ 1413-108	合計面積				0.8245835
	合計地積				0.82

分図 7/9

⑦ 1413-87

⑧ 1413-88

① 1413-5

① 1413-6

1422-1

① 1413-94

③ 1413-91

③ 1413-103

1422-1

③ 1413-92

③ 1413-93

① 1413-6

ZP12

ZP15

ZP16

ZP17

ZP18

ZP19

ZP20

ZP21

ZP22

ZP23

ZP24

ZP25

ZP26

ZP27

道路

道路

道路

道路

比例

- コンクリート杭
- 金属プレート
- プラスチック杭
- 計算点



平成20年3月26日

縮尺 1/250

申請人

(平成 20年 3月 17日作成)

作製者

(千葉県七尾市調査士会月報)

A3版をA4版に縮小

物件 1

地積測量図写

登記年月日：平成20年8月28日

建物図面

各階平面図

1413-91

佐倉市白井字白井作1413番地91

家屋番号

建物の所在

1階



求積表

1 9.100 × 5.460 = 49.686000
2 7.280 × 0.910 = 6.624800

合計 56.310800
床面積 56.31 m²

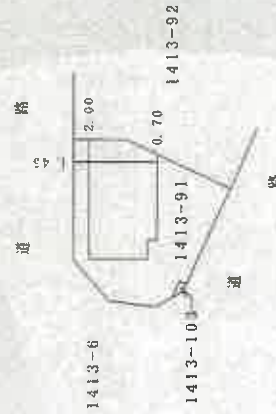
2階



求積表

1 9.100 × 4.530 = 41.403000
2 0.370 × 0.910 = 0.336700
3 2.730 × 0.910 = 2.484300

合計 44.224000
床面積 44.22 m²



平成20年8月28日登記

作成者

縮尺 1/250
(平成20年8月26日作成)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

物件2

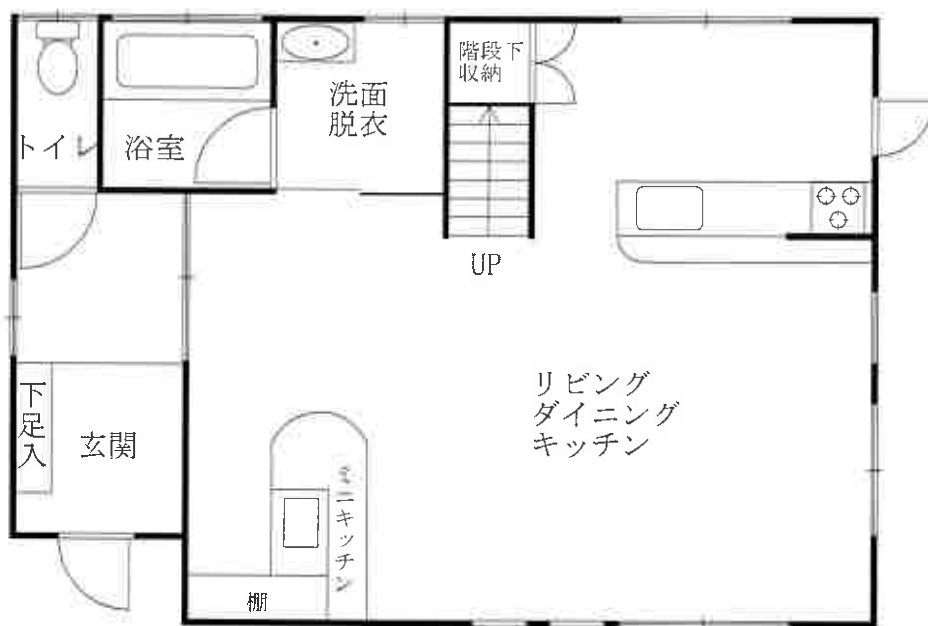
A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写



1階



2階

