

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 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 10 月 13 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 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 3 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 7 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 4 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 7 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 1 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 . 6 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 1 4 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 . 5 9 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	佐倉市上座字遠間作
	地 番	557番180
	地 目	宅地
	地 積	29.25平方メートル
7	所 在	佐倉市上座字遠間作557番地34、557番地77、 557番地112、557番地180
	家屋 番号	557番34
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 63.34平方メートル 2階 33.95平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	1階 63.34平方メートル 2階 約44.30平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	作業所
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	19.87平方メートル
	符 号	2
	種 類	車庫
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 12.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 7 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 ～ 7】

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 2】

地役権 (昭和 39 年 9 月 8 日受付第 7696 号)

原 因 昭和 39 年 9 月 2 日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置並にその保全のためこの土地に立入る事が出来る
この土地に建造物の築造又は送電線路の支障となる竹木の植栽が出来ない

範 囲 全部

要役地 佐倉市井野字外山 997 番 2

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

- ・主である建物及び附属建物符号 2 (車庫) につき、本件所有者が占有している。
- ・附属建物符号 1 (作業所) につき、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 ～ 7】

売却基準価額は、耐用年数を超過した建物及びその敷地であり需要がやや弱いこと、道路及び隣地との境界がやや不明瞭であり縄伸び、縄縮みの有無が不明で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 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 3 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 7 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 4 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 7 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 1 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 . 6 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 1 4 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 . 5 9 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	佐倉市上座字遠間作
	地 番	5 5 7 番 1 8 0
	地 目	宅地
	地 積	2 9 . 2 5 平方メートル
7	所 在	佐倉市上座字遠間作 5 5 7 番地 3 4、5 5 7 番地 7 7、 5 5 7 番地 1 1 2、5 5 7 番地 1 8 0
	家屋 番号	5 5 7 番 3 4
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート葺 2 階建
	床 面 積	1 階 6 3 . 3 4 平方メートル 2 階 3 3 . 9 5 平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	1 階 6 3 . 3 4 平方メートル 2 階 約 4 4 . 3 0 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	作業所
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	1 9 . 8 7 平方メートル
	符 号	2
	種 類	車庫
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 12.31平方メートル



令和8年(ケ)第159号
令和8年6月17日受理
令和8年7月28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 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 3 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 7 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 4 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 7 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 1 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 . 6 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 1 4 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 . 5 9 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	佐倉市上座字遠間作
	地 番	5 5 7 番 1 8 0
	地 目	宅地
	地 積	2 9 . 2 5 平方メートル
7	所 在	佐倉市上座字遠間作5 5 7 番地3 4、5 5 7 番地7 7、 5 5 7 番地1 1 2、5 5 7 番地1 8 0
	家屋 番号	5 5 7 番 3 4
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 6 3 . 3 4 平方メートル 2階 3 3 . 9 5 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	作業所
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	1 9 . 8 7 平方メートル
	符 号	2
	種 類	車庫
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	床 面 積	1 2 . 3 1 平方メートル



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1～6
現況地目	■宅地（物件1～6） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	□公図のとおり □土地建物位置関係図のとおり ■建物図面（各階平面図）（15枚目）のとおり □地積測量図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者（「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している
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 物件7の建物の敷地等として一体利用されており、北東側に幅員約4.8mの市道が接し、同市道に面して車庫（物件7符号2の附属建物）があるほか、周囲にコンクリートブロック塀等（北東側）、植栽（北西側及び南東側）、コンクリート擁壁（南西側。下り傾斜地）が設けられている。現況は建物図面（各階平面図）（15枚目）の形状と推認されるが、隣接地との境界等は必ずしも明瞭でなく（詳細は評価書参照）、全体の正確な範囲や地積の確定には専門家による測量等を要する。なお、添付の地積測量図に物件1の土地の求積表は記載されていない。 2 敷地中央付近南東側にスチール製物置（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7
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：2階 約44.30㎡（増築。増築部分は間取図参照。1階は登記記録上の記載とほぼ同一）
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	■建物所有者が主である建物を住居として、附属建物符号2を車庫として使用している ■その他の者が附属建物符号1を作業所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 所有者が単身居住しているほか、近隣住民が附属建物符号1を縫製所として無償使用している。 2 主である建物は、築後約45年ほど経過し、①1階LDK等に喫煙による壁紙クロスの変色が見られる、②1階DK、1・2階和室、廊下等の床が所々撓む、③2階洋室の床に雨染み跡が見られる、④外壁にひび割れ箇所があるほか、軒天が一部剥がれている、⑤その他、全体的に傷みや汚れが散見されるなどの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 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）（15枚目）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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7 附属建物符号1 の建物関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■作業所	
■関係人(■A(占有者) ■所有者)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 (当初は賃借権) ☐	
占有開始時期		正確な時期は不明 (Aの陳述は30年位前、所有者の陳述は20年位前)	
最初の	契約日	正確な時期は不明 (Aの陳述は30年位前、所有者の陳述は20年位前)	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 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35,000円 (Aの陳述。同人の夫が亡くなる頃まで。その後は無償) 毎月金30,000円 (所有者の陳述。Aの夫が亡くなる頃まで。その後は無償) ☐ 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		Aの夫は23年前に亡くなったとのことである (Aの陳述)。	
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	
Aの夫の死亡時期を前提とすると、Aの陳述のと通りの占有開始時期の可能性が高いように思われる。			

(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)

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1人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 主である建物は20年位前に雨漏りの補修をしました。その後雨漏りはありませんが、築後大分経つので、所々傷んでいると思います。なお、2階は15年位前に増築しました。 3 作業所(附属建物符号1)は北西側隣家のA家族のために建てたものです。契約内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。当初は賃料を受け取っていましたが、Aの夫が亡くなる頃までで、その後賃料は受け取っていません。 4 土地の境界にトラブルはありません。なお、敷地の中央付近(物件2の土地)は上空に送電線が通っているので、建物を建てられないことになっています(物件2の土地について、同土地上空を通過する送電線のための地役権が設定登記されており、建造物の築造禁止等の制限がある。) 5 南西側の庭には池があり、鯉を飼っています。また、井戸もありますが、ポンプが壊れていて使用していません。井戸水ももう枯れていると思います。 (以上、令和8年7月9日に聴取)
■A(物件7附属建物符号1占有者)	1 私は作業所(附属建物符号1)を建物所有者から借りて、同所で縫製作業を行っています。契約内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 2 当初は家族で縫製作業を行い、23年前に夫が亡くなる頃までは賃料を支払っていましたが、その後賃料は支払っていません。 (以上、令和8年7月9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6月22日(月) 14:25-14:40	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、調査日時調整)、外観写真撮影、間口等概測
令和8年7月9日(木) 9:55-11:40	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、間口等概測、周囲確認)、北西側隣家住民Aから聴取
年 月 日() : - :		
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



上座

(A3版をA4版に縮小)

(7 枚目)

556-93
515-116
557-197
557-199
557-196
557-200
557-100
515-206
558-154
556-117
556-51
557-07
557-135
557-184
557-189
557-28
515-211
557-192
555-37
558-119
558-124
556-135
558-137
558-153

(公図)

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和39年8月25日

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。

(千葉県地方振興局佐支局登録)

令和8年4月15日

千葉県地方振興局

登記官

(9 枚目)

請求番号 17-1

(A3版をA4版に縮小)

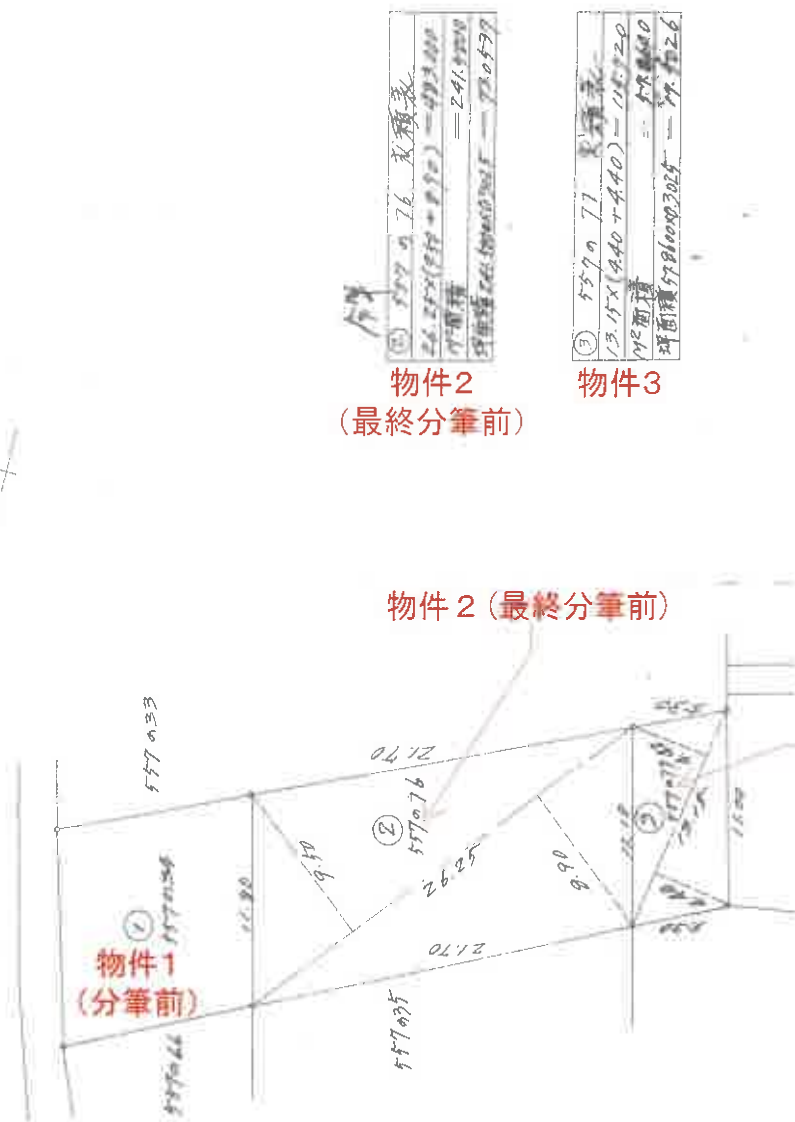
地番	557034.76.77
土地の所在	佐倉市上陸宇通連作 556 557-16分筆

土地積測

196145

昭和39年7月25日
製作年月日

製作者



縮尺 1/300

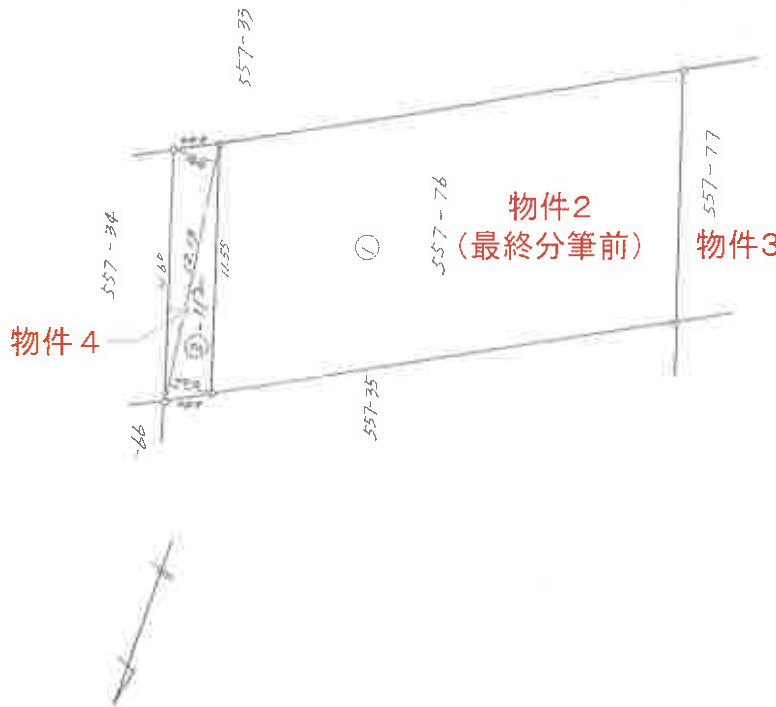
登記年月日：昭和56年7月18日

196163

地積測量図

地番 557-76

土地の所在 佐倉市上座字遠間作



求	積	表
底辺	高さ	倍面積
12.13	2.20	26.6860
12.13	2.20	26.6860
		53.3720
		26.68

作製者

申請人

縮尺 1/250

国土調査士会印

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。

(千葉県地方法務局佐倉支局登録)

令和8年5月20日

千葉県地方法務局成田出張所

登記官

(10枚目)

(A3版をA4版に縮小)

請求番号 16-2

登記年月日：昭和60年5月29日

196183

地積測量図

地番 557-139 557-140 557-141 557-142 557-143 557-144 557-145 557-146

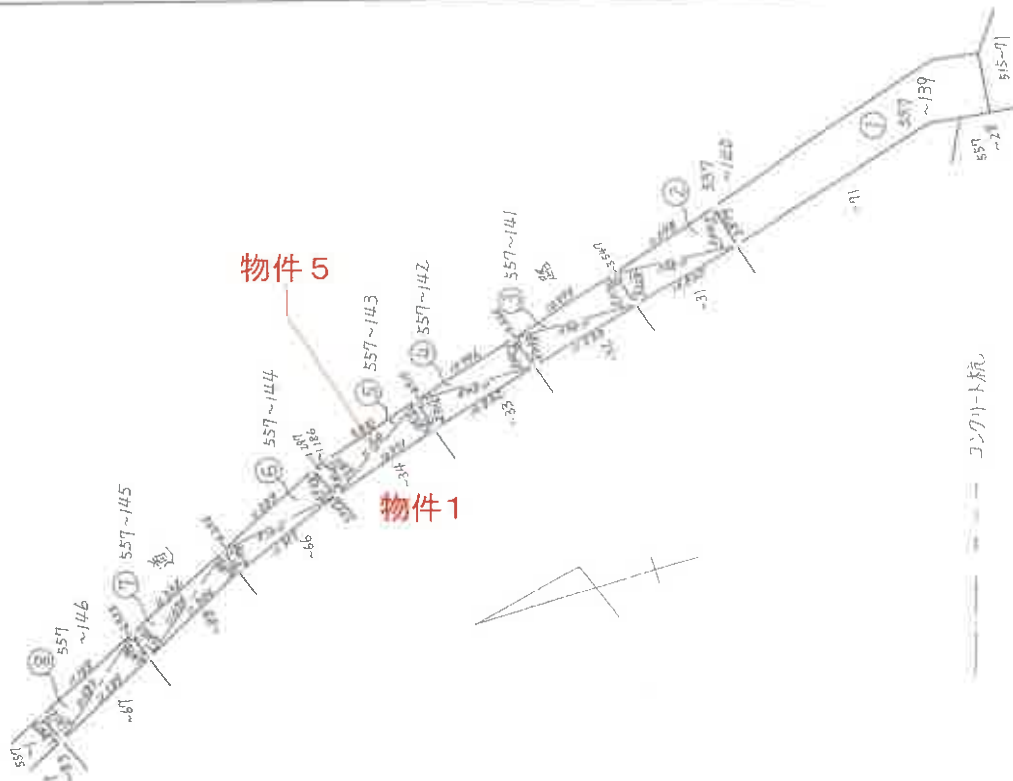
土地の所在 佐倉市上屋字遠隔休

求積表

地番	底辺	垂線	他面積	面積
②	11.801	2.722	38.093628	
557-140	11.801	3.593	44.991003	40.5423
③	11.855	2.973	35.333970	
557-141	11.855	3.274	39.256010	37.0899
④	11.524	2.710	31.297790	
557-142	11.524	3.003	34.681647	33.9897
⑤	3.310	1.186	3.925460	
557-143	11.168	2.811	31.393248	
⑥	11.168	2.853	31.862304	33.5906
557-144	11.613	2.198	25.525374	
⑦	11.613	2.933	34.060920	29.7037
557-145	11.656	2.451	28.568856	
⑧	11.656	2.184	25.056704	
557-146	11.623	2.712	31.284296	27.0187
⑨	11.623	2.534	28.536422	33.0603

① = 43.19 - (② + ~ + ⑧) = 199.4274
557-139 200.1116

地積：199m²



作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和60年5月29日作成)

千葉土地家屋調査士会印紙)

(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。
(千葉地方支務局佐倉支局管轄)
令和8年5月20日 千葉地方支務局成田出張所

登記簿

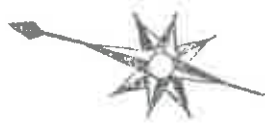
(11枚目)

196211

地積測量図

地番 557-76-180

土地の所在 佐倉市上座字遠間作



辺	11.17	2.62	29.2654
2	11.12	2.63	29.2456
2			58.5110
			29.2555

物件6

①
②
 $214.00 - 29.2555 = 184.7445$

物件2

境界線の表示	杭
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属標
④	県コンクリート杭
⑤	市町村コンクリート杭
⑥	工作物
⑦	境界樹

作製者

申請人

縮尺 250

(平成29年8月27日作製)

(千葉県地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉県地方公務局 佐倉支局 寄贈)

令和8年5月20日

千葉県地方公務局 成田出張所

登記官

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。
(千葉地方方法務局 佐倉支局 官署)
令和8年4月15日 千葉地方方法務局

(13 枚目)

登記号

(A3版をA4版に縮小)

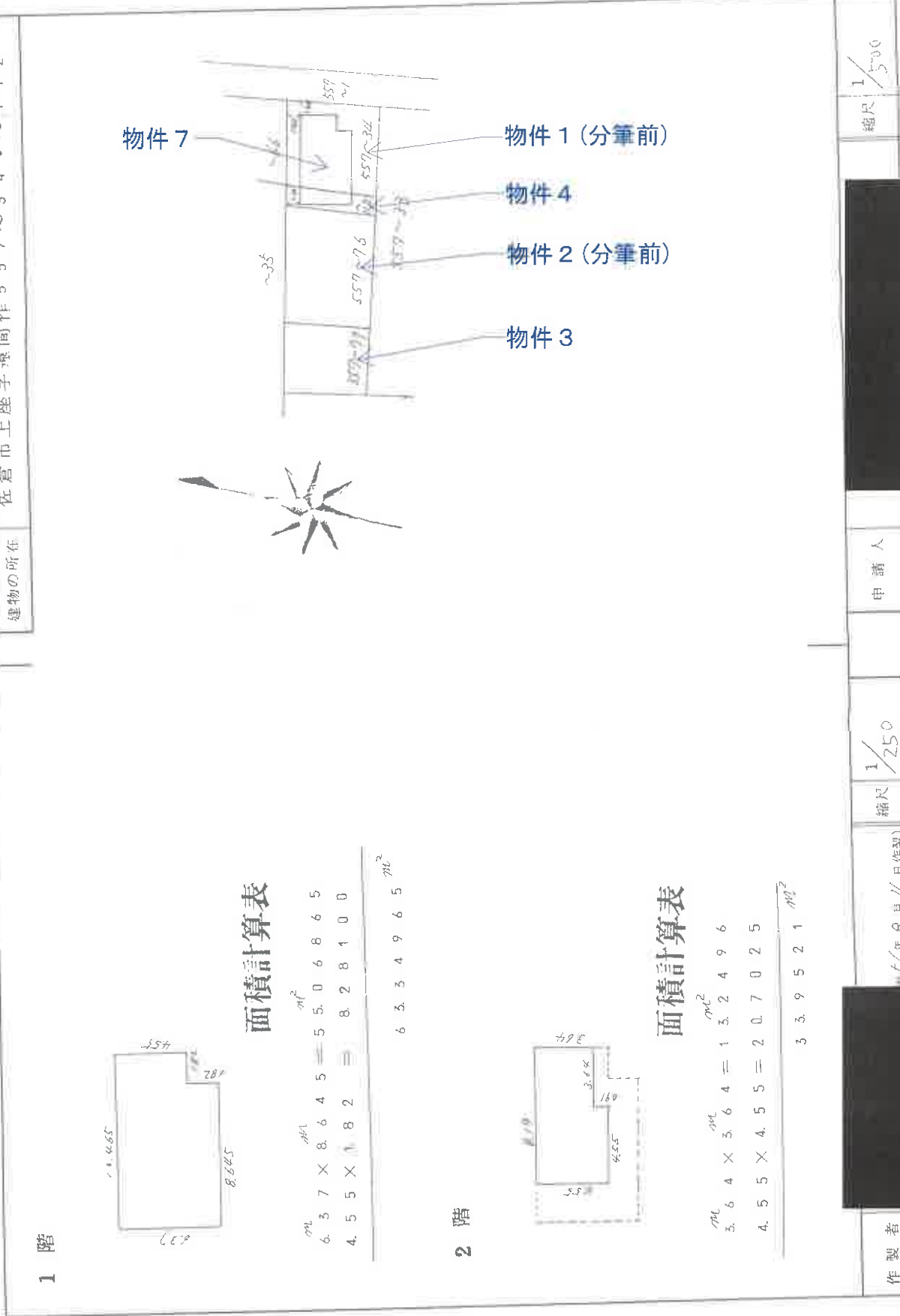
61181

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 557~34

建 物 階 平 面 図

佐倉市上座字遠間作557~34・~1112



(1) 令和3年11月4日
訂正し及び符号2の附属建物新築により、建物図
面変更。

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：令和4年11月4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(佐倉支庁管轄))
令和8年4月15日 千葉県地方務局

(15枚目)

登記官

(A3版をA4版に縮小)

建物図面

各階平面図

家屋番号 557-34

建物の所在 佐倉市上座字遠間作557番地34、557番地77、557番地112、557番地180

附属建物 (符号1)

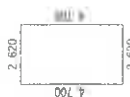


求積表

$$5.460 \times 3.640 = 19.874400$$

床面積 19.87 m²

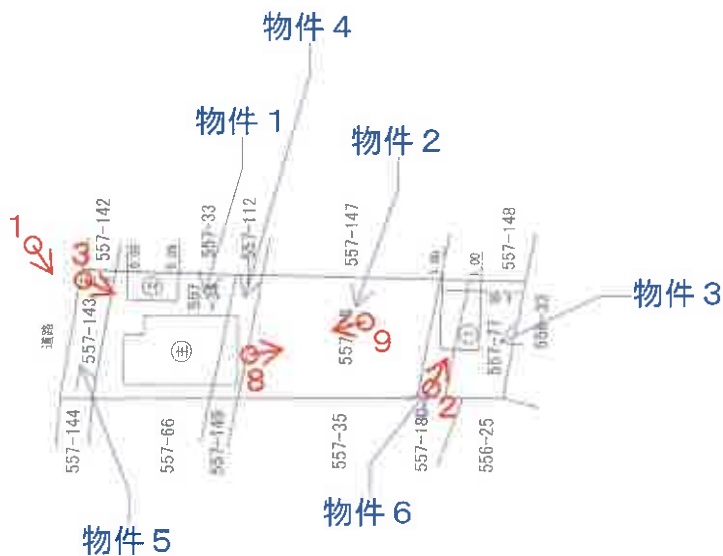
附属建物 (符号2)



求積表

$$2.620 \times 4.700 = 12.314000$$

床面積 12.31 m²



※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
※主、①、②は物件7

作成者

4年10月22日(作成)

縮尺

250

申請人

1

縮尺

500

請求番号：17-2

(3/3)



1階



2階

 未登記増築部分

※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7主である建物

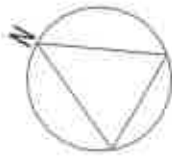
(16 枚目)

間取図

物件7附属建物符号1



物件7附属建物符号2



物件7附属建物符号1
物件7附属建物符号2

間取図



1
(物件1、7)

※物件1～6(宅地)、物件7主(居宅)



2
(物件7 附属建物符号1 (作業所))



3
(物件7 附属建物符号2 (車庫))



4
(物件7主 1階リビング)



5
(物件7主 1階浴室)



6
(物件7主 2階洋室)

雨染み跡あり



7
(物件7主 2階物置(増築部分))

物件7附属建物符号1(作業所)



8
(物件1、6 南西側庭部分)

池(鯉飼育)



物件7主(居宅)

スチール製物置(動産)

軒天剥がれ

9
(物件1、6 南西側庭部分)

物件7附属建物符号1(作業所)



10
(物件1と6
南西側)

令和8年（ケ）第159号

令和8年7月9日 現地調査

令和8年7月28日 評 価

第2026-21号 発行番号

令和8年7月29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13,100,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,230,000円
物件2（土地）	金1,680,000円
物件3（土地）	金510,000円
物件4（土地）	金340,000円
物件5（土地）	金430,000円
物件6（土地）	金270,000円
物件7（建物）	金8,640,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左
6	物件目録記載のとおり。		同左
7	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 主である建物 床面積 1 階 63.34 m ² 2 階 約 44.30 m ²
番 号	特 記 事 項		
1～7	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 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 3 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 7 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 4 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 7 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 1 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 . 6 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 | 番 | 5 5 7 番 1 4 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 . 5 9 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---|
| 6 | 所 在 | 佐倉市上座字遠間作 |
| | 地 番 | 5 5 7 番 1 8 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9. 2 5 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 佐倉市上座字遠間作 5 5 7 番地 3 4、5 5 7 番地 7 7、
5 5 7 番地 1 1 2、5 5 7 番地 1 8 0 |
| | 家屋 番号 | 5 5 7 番 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 3 4 平方メートル
2 階 3 3. 9 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9. 8 7 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2. 3 1 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1～6）

位 置 ・ 交 通	京成本線「ユーカリが丘駅」の南西方・道路距離約 500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	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 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 日影規制 (4h-2.5h、1.5m)
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形)、地勢 (南西端部が下り傾斜の可能性があり、また道路 接面部分は掘込式の駐車場であり宅地部分から約 1.8m低い)、接道方位 (北 東)、間口 (約 11.1m)、奥行 (約 39.5m (簡易計測による、特記事項参照))、 地積 (425.26 m ² (特記事項参照))	
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道 (2-411 号線)、幅員 (約 4.8m (特記事項参照))、連続性 (普 通)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (反対側に有)、高低差 (約 0m～1.9m 高く接面する)	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号道路 (特記事項参照)
	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7建物の敷地として利用されている。 隣地は北西側・南西側、南東側は何れも一般住宅である。	
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 ガス配管 あり 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は物件1～4は「山林」、物件5は「公衆用道路」、物件6 は分筆前の地目が「山林」であるが、昭和50年の航空写真では特別高圧線 が走る山林である状況が確認できる。その後昭和56年から物件7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。	

杭の位置からは物件 5 は対象地の庭部分と推定される。また、佐倉市役所土木管理課備付の対象地付近の 515 番 30 前面の道路区域線図（査定図、平成 21 年 3 月測量）では物件 5 と同じ並びである 557 番 146 は道路区域外となっている。よって物件 5 は対象地の庭部分と思料されるが、道路内外について確定するためには佐倉市との境界確定により道路区域線図を作成、確認することが必要であるものと判断される。なお、佐倉市土木管理課備付の昭和 55 年 9 月作成の道路台帳付属図（査定図）があり幅員が 4.82m と記載されているが、地番が記載されていないため、物件 5 が道路外であるか確定が出来ない。

- ・周囲との境界は一部で生垣等があるものの、明確な境界がない部分も多く、また、物件 7 の附属建物符号 1 の利用のために隣地からの通路が対象地内に通じている。地積測量図があるものの、557 番 34 に地積測量図が無い、北西側及び南東側の辺長を確定することが出来ず、精確な境界を把握することが困難である。

- ・道路については、道路の有効幅員は約 4m であり、そこから約 0.9m 高い石の土留があり、石の土留の上は対象地側にコンクリート杭があり、その杭まで約 0.8m の平坦部分がある。佐倉市役所土木管理課によれば石の土留上のコンクリート杭までの約 4.8m が道路区域となることとあり、佐倉市建築指導課によればコンクリート杭までの全幅約 4.8m が建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路となることとある。なお、建物の建て替え時に石の土留について対応を求められる可能性があることとある。

また、平坦部分のコンクリート杭からブロック塀の直壁となっている。石の土留の平坦部と宅地部分の高低差は約 1m である（いずれも簡易計測）であることから、道路と宅地部分の高低差は合計で約 1.9m となる。また、掘込式の駐車場部分と隣地との高低差は簡易計測で約 1.8m であり、北西側も簡易計測で約 2m の高低差がある部分がある。いずれも 2m 内外であるため、千葉県建築基準法施行条例第 4 条（がけ条例）の適用の有無については精確には専門家の調査を要する。

- ・南西側には対象地の内外か不明瞭であるが、高さ約 2.5m のコンクリートブロック造の土留とその土留から約 1m の高さの自然法があるため合計約 3.5m の高低差（556 番 27 上の建物の建築計画概要書では 3.65m の高低差と記載）となっている。佐倉市建築指導課によれば土留は建築基準法に適合した擁壁ではなく、また、556 番 27 上の建物の建築計画概要書でも土留が建築基準法に適合しない擁壁であることを前提として、崖条例の規制の範囲を記載したうえで建築確認を取得していることから、対象地も法下から高さの 1.5 倍の範囲でがけ条例の制約を受ける可能性が高いものと判断される。

	・ 物件 2 に以下の地役権が設定されている。 原因 昭和 39 年 9 月 2 日設定 目的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置並びにその保全のため この土地に立入ることが出来る この土地に建造物の築造又は送電線路の支障となる竹木の植栽が出来ない 範囲 全部 要役地 佐倉市井野字外山 997 番 2 東京電力のグループ企業である(株)タワーラインソリューションズによれば、上記の特別高圧線は北千葉線（27.5 万 V）で物件 2 の直上約 26m にあり、地役権により物件 2 での建物の建築等は制限されているとのことである。 ・ 敷地中央部に鯉の池があり池用の井戸もあるが、井戸ポンプは動かないとのことである。
--	---

2 建物の概況及び利用状況等

(物件7)

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	昭和 56 年 7 月 30 日新築、平成 23 年月日不詳増築 約 45 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 吹付けなど クロス、じゅらく壁など クロス、板張りなど フローリング、タタミ、塩ビシートなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、下水道、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 63.34 m ² 2 階 約 44.30 m ² 延べ 約 107.64 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK＋物置 (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 56 年 3 月 26 日 第 1137 号 完了検査：昭和 56 年 8 月 28 日 番号不詳 ・所有者によれば防蟻処理をしたあとはシロアリの被害は無いとのことであるが、廊下等を歩くと緩みがあり、シロアリの被害が生じている可能性が否定できない。 ・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。 ・築 45 年が経過した建物であり、全体的に傷み、汚れ等が見られ、目視可能な範囲では、次の要修繕箇所がある。	

	・ 1 階のリビング、ダイニングキッチン等で煙草による黄ばみが見られる。 ・ ダイニングキッチン、1 階及び 2 階の和室、廊下等の床に緩みがある。 ・ 2 階中央の洋室の床に雨染みと思料される跡が見られる。 ・ 外壁にヒビが見られる。 ・ 外側の木部の劣化が見られる。
--	---

(附属建物)

符号 1

物件 7 の主である建物の南西側に位置する、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建の作業所で、床面積は 19.87 m²、建築年月日は昭和 56 年月日不詳新築（登記）である。登記簿上は昭和 56 年新築であるが、昭和 60 年の航空写真では当該建物が確認出来ず、所有者や使用借権者への聞き取りによれば 30 年程度前の建築と推定される。内部には使用借権者の仕事道具等がある。当該建物は崖条例の規制範囲内に立地しているものと推定されるため適法性が確認出来ない。

符号 2

物件 7 の主である建物の南東側に位置する、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建の車庫で、床面積は 12.31 m²、建築年月日は昭和 56 年月日不詳新築である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（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	91,700	0.71	95.00	0.9	5,567,000
2	91,700	0.50	184.74	0.9	7,623,000
3	91,700	0.50	56.00	0.9	2,311,000
4	91,700	0.71	26.68	0.9	1,563,000
5	91,700	0.71	33.59	0.9	1,968,000
6	91,700	0.50	29.25	0.9	1,207,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（佐倉－14）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 92,100 \text{ 円/㎡} & \times & 101.6/100 & \times & 100/102 & \times & 100/100 & = & 91,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：西道路＋2%

◇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、4、5

大規模画地で市場性劣る . . . ▲30%

方位 . . . ＋2%

計算式（相乗積）… $(1-0.3) \times (1+0.02) = 0.71$

物件2

大規模画地で市場性劣る . . . ▲30%

方位 . . . ＋2%

高圧線下地で地役権により

建物の建築が原則として不可・・・▲30%
 計算式（相乗積）… $(1-0.3) \times (1+0.02) \times (1-0.3) = 0.50$

物件 3、6
 大規模画地で市場性劣る・・・▲30%
 方位・・・+2%
 南西部が一部傾斜地及び崖条例
 の規制範囲の可能性があり、
 北東方の物件 2 が地役権により
 建築制限があるため、建築制限の
 ない敷地の範囲が狭い。・・・▲30%
 計算式（相乗積）… $(1-0.3) \times (1+0.02) \times (1-0.3) = 0.50$

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 7（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
7	主たる建物	150,000	107.64	0.03	484,000
	附属建物 符号 1	50,000	19.87	0.045	45,000
	附属建物 符号 2	80,000	12.31	0.035	34,000
合 計					563,000

ウ 現価率：物件 7 の主である建物は築後経過年数約 45 年、経済的耐用年数を超過しているので、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。附属建物符号 1 は築後経過年数約 30 年、符号 2 は築後経過年数約 45 年、経済的残存耐用年数をそれぞれ超過しているので、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。

物件 3

主である建物

$$\text{現価率} = \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*)$$

$$= 0.05 \times (1 - 0.4)$$

$$= 0.03$$

* ▲40% (保守管理の状況を勘案)

附属建物符号 1

$$\text{現価率} = \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*)$$

$$= 0.05 \times (1 - 0.1)$$

$$= 0.045$$

* ▲10% (保守管理の状況を勘案)

附属建物符号 2

$$\text{現価率} = \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*)$$

$$= 0.05 \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.035$$

* ▲30% (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	5,567,000	0.65	法定地上権	3,619,000
2	7,623,000	0.65	法定地上権	4,955,000
3	2,311,000	0.65	法定地上権	1,502,000
4	1,563,000	0.65	法定地上権	1,016,000
5	1,968,000	0.65	法定地上権	1,279,000
6	1,207,000	0.65	法定地上権	785,000
合計				13,156,000

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65%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	5,567,000	-3,619,000		0.9	0.7	1,230,000
2	7,623,000	-4,955,000		0.9	0.7	1,680,000
3	2,311,000	-1,502,000		0.9	0.7	510,000
4	1,563,000	-1,016,000		0.9	0.7	340,000
5	1,968,000	-1,279,000		0.9	0.7	430,000
6	1,207,000	-785,000		0.9	0.7	270,000
7	563,000	+13,156,000	1.0	0.9	0.7	8,640,000
一 括 価 格 (合 計)						13,100,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：耐用年数を超過した建物及びその敷地であり需要がやや弱いこと、道路及び隣地との境界がやや不明瞭であり縄伸び、縄縮みの有無が不明であること、南西側以外の境界でも2m内外の高低差があり、がけ条例の適用があるか精確には専門家の調査を要すること等を考量した。

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－14）

所 在：佐倉市上志津字東間作 1769 番 62

価 格：92,100 円/㎡

位 置：京成本線「志津駅」の東方約 650mに位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：102 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側幅員 5m市道

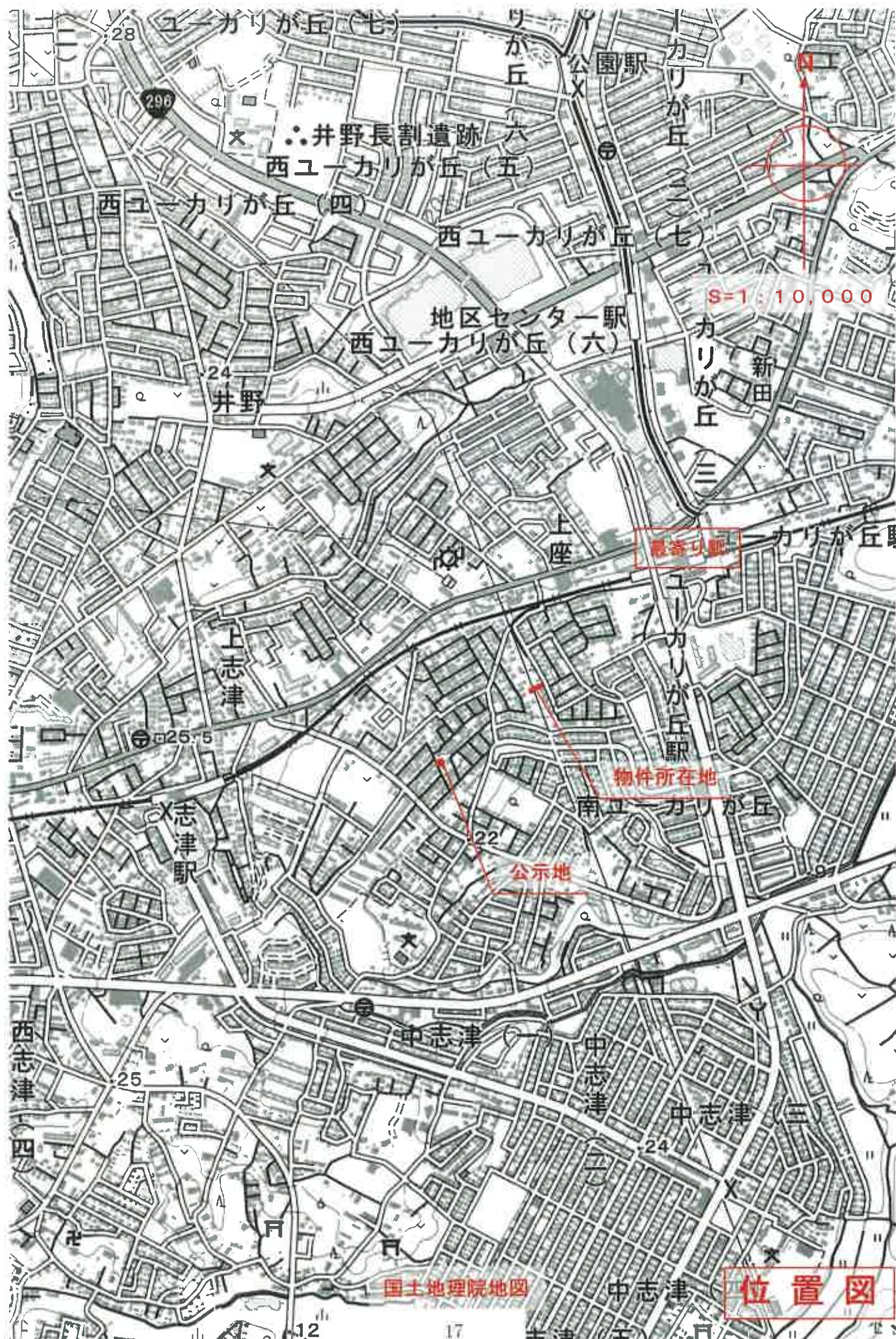
用 途 指 定 等：市街化区域、第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）

地 域 の 概 要：中規模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
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図

以 上



196211

地積測量區

池	番	547-76-80
地の所在		佐倉市上座子遺州



境	木	桧	示
④	コ	リ	ト
③	ア	チ	ツ
②	金	属	標
①	景	ク	リ
	市	村	点
	上	作	物
		境	樹

	ML	ML	HS-MSD
0.17	2.62	29.2694	
0.12	2.63	29.2436	
		29.2510	29.2509

$$214,00 - 29,2555 = 184,7445$$

物件 6

物件 2

(11) 2000-2001 年

文 献 考

縮尺 250

中國人民大學圖書館藏

A3 版を A4 版に縮小

物件 2・6

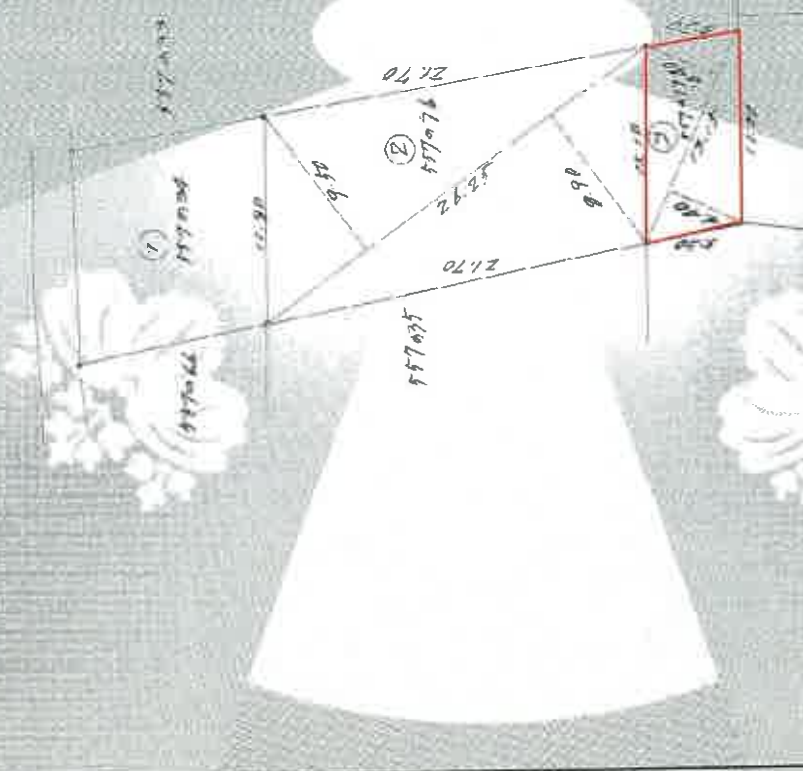
地積測量図写

登記年月日 昭和25年4月25日

主地 地積 測量 登記 196145

地番	557036 76.77
主地の所在地	千葉県市川市西郷

557036 76.77



② 557036 76.77
 $26.25 \times (76.77 + 8.70) = 271.000$
 11.70m
 11.70m (38'5")
 11.70m (38'5")

③ 557036 76.77
 $13.15 \times (24.0 + 8.70) = 41.720$
 11.70m
 11.70m (38'5")
 11.70m (38'5")

縮尺	1/300
----	-------

A3 版を A4 版に縮小

物件 3

地積測量図写

登記年月日 昭和55年7月18日

196163

地積測量図

地番 557-76

土地の所在 佐倉市上野多遠町



登記年月日 昭和四十五年五月二十八日

195188

地積測量図

地番 557-143 557-144 557-145 557-146

土地の所在 佐賀市上基字遠陽町

求積表

地番	形状	長さ	幅	面積	倍面積	面積
②	②	11.291	3.228	36.893628	42.991043	403423
557-143	②	11.801	3.643	43.006111	81.046711	403423
③	③	11.865	2.978	35.333970	38.846010	370899
-144	③	11.865	2.978	35.333970	38.846010	370899
④	④	11.349	2.710	30.747790	34.681641	32.9597
-145	④	11.349	2.710	30.747790	34.681641	32.9597
⑤	⑤	3.310	1.186	3.923660	31.393248	31.5906
-146	⑤	11.168	2.811	31.393248	31.862304	31.5906
⑥	⑥	11.613	2.792	32.425374	67.181612	31.5906
-147	⑥	11.613	2.792	32.425374	67.181612	31.5906
⑦	⑦	11.536	2.451	28.568856	59.586303	28.0022
-148	⑦	11.536	2.451	28.568856	59.586303	28.0022
⑧	⑧	11.693	2.712	31.884296	54.025550	30.6608
-149	⑧	11.693	2.712	31.884296	54.025550	30.6608

① = ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ = 300.1116

200
100

面積

申請人

面積 500

(昭和) 40 年 5 月 24 日 (登録)

(第 1 冊) 地積測量図 (1/1 分冊)

A3 版を A4 版に縮小

物件 5

地積測量図写

61181 各階平面図

建物図面

建物番号

557-34

建物の所在地

佐倉市上俣字猿間作

1 階



面積計算表

$6.37 \times 8.645 = 55.06.865$
 $4.55 \times 1.82 = 8.28100$

6334965 m^2

2 階



面積計算表

$5.04 \times 5.64 = 28.4256$
 $4.55 \times 1.82 = 8.28100$

36.7066 m^2

物件 7

主である建物

A3 版を A4 版に縮小

建物図面写

各階平面図写

登記年月日：令和4年11月14日

各階平面図

建物図面 各階平面図

家賃番号 557-34

建物の所在地 佐倉市上奥平通間作557番地34、557番地71、557番地112、557番地180

附属建物（符号1）



附属建物（符号2）



A3版をA4版に縮小

物件7

附属建物 符号1・2

建物図面写

各階平面図写

作成者

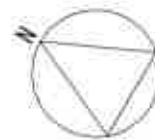
250

申請人

500



1階



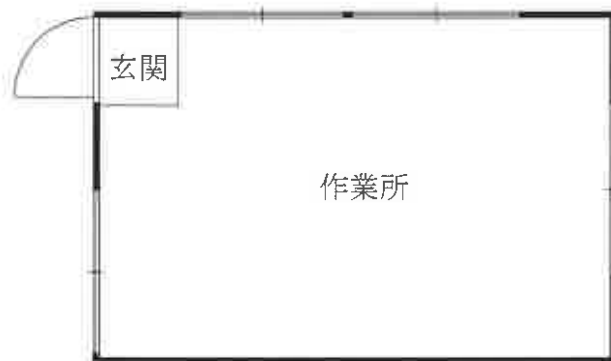
2階

 未登記増築部分

物件7主である建物

間取図

物件7附属建物符号1



物件7附属建物符号2



物件7附属建物符号1
物件7附属建物符号2

間取図