

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 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 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	7,050,000 5,640,000	一括	1,410,000	42,153	11,374
1	4,320,000				
2	2,730,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 佐倉市八幡台一丁目
 - 地 番 399番108
 - 地 目 宅地
 - 地 積 188.08平方メートル
 - 共有者 A 持分2分の1
 - 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 佐倉市八幡台一丁目399番地108
 - 家屋 番号 399番108
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造瓦葺2階建
 - 床 面 積
 - 1階 75.77平方メートル
 - 2階 67.07平方メートル
 - 所有者 B

物 件 明 細 書

令和 8年 8月14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, 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】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受への参考となる事項

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 佐倉市八幡台一丁目
- 地 番 399 番 108
- 地 目 宅地
- 地 積 188.08 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 佐倉市八幡台一丁目 399 番地 108
- 家屋 番号 399 番 108
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 75.77 平方メートル
2 階 67.07 平方メートル
- 所有者 B



令和8年(ケ)第92号
令和8年6月18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 佐倉市八幡台一丁目
地 番 399番108
地 目 宅地
地 積 188.08平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 佐倉市八幡台一丁目399番地108
家屋 番号 399番108
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 75.77平方メートル
2階 67.07平方メートル
所有者 B



(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B □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 南側に幅員約6mの市道が接し、同市道に面して駐車スペースがあるほか、周囲のブロック・フェンス等の囲障により土地の範囲を確認できる。 2 南西側にスチール製物置（動産）が2個置かれている。 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が異なる（□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 賃借人夫婦が居住している。 2 建物の損耗箇所等は関係人Dの陳述のとおりであり、その他、全体的に小傷や汚れ等が散見される（経過年数約31年）。 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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [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
(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2の建物関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者の夫)■B(所有者))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成23年2月1日	
最初の契約日	平成23年2月1日	
契約等期間	平成23年2月1日から ■平成25年1月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和7年2月1日から ■令和9年1月31日まで 2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90,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある(■敷金90,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転賃を認める ☐	
その他	昨年4月以降賃料の支払いなし	
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	

(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)

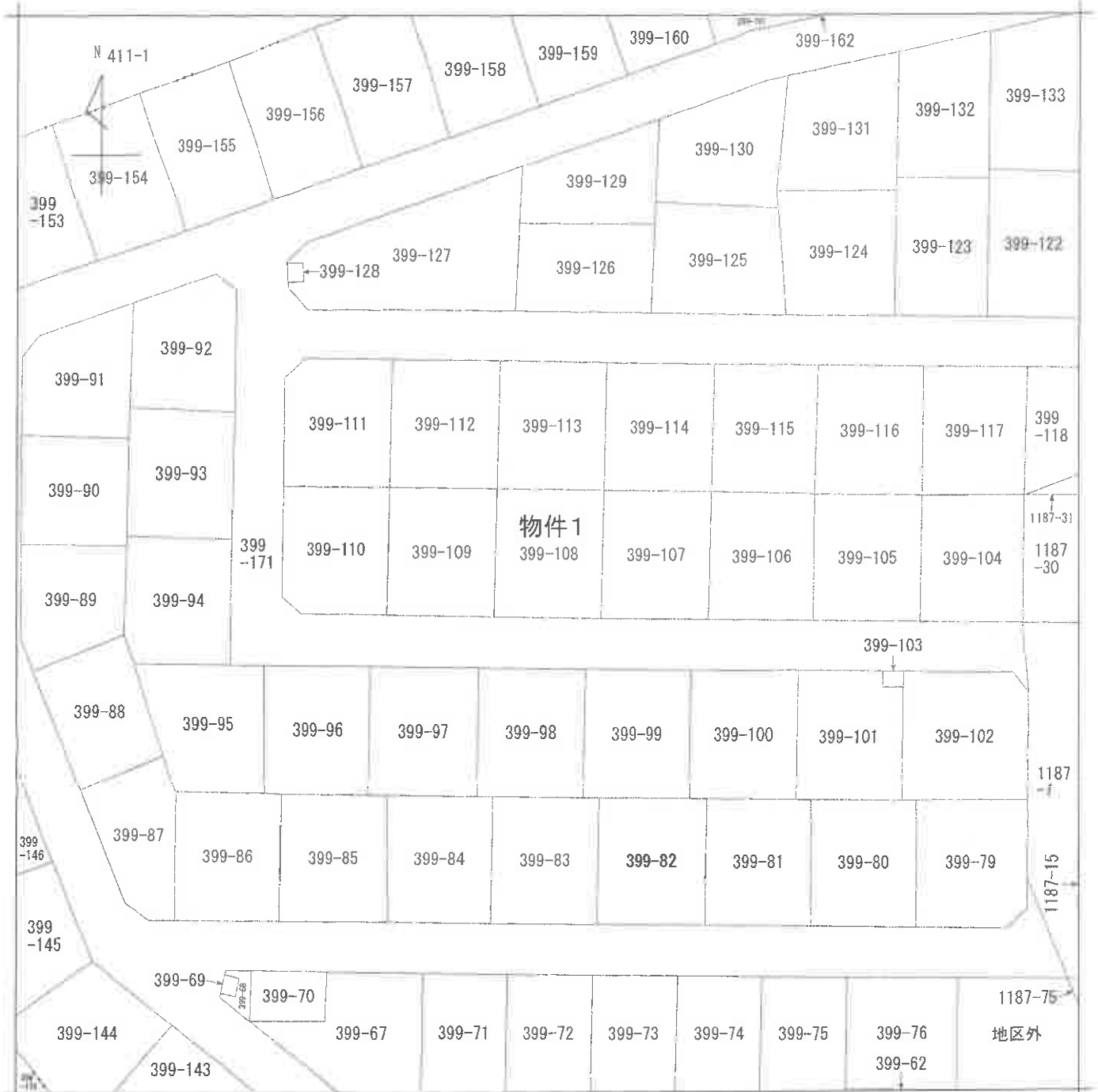
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (建物占有者Cの夫)	1 私は本建物を賃借して、妻のCと2人で住んでいます。契約内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。なお、借主は妻のCです。 2 建物は次のとおり傷んでいるところがありますが、貸主のBにお願いしても補修してもらえないので、昨年4月以降賃料を支払っていません。 ア 2階西側洋室の天井から雨漏りする（明かり取り周辺から水が回っているのではないかとのこと。自費で補修済み）。 イ 2階バルコニーの防水処理が劣化して、玄関付近の軒天から雨漏りする（自費で補修済み）。 ウ 給湯器の水道管が老朽化している（自費で補修済み）。 エ トイレのタンクが1、2階共に壊れている（1階は自費で補修済み。2階は未補修につき不使用）。 オ 1階キッチンのガスコンロの調子が悪い（未補修）。 カ 1階洗面所の洗面台が固定されておらずぐらつく（未補修）。 キ 1階浴室の換気扇が壊れている（未補修）。 ク 1階LD前面のウッドデッキが老朽化している（腐食等の酷い箇所は切り取ったとのこと）。 （以上、令和8年6月22日、同年7月16日に聴取）
■ B (土地共有者兼建物所有者)	1 本建物の賃貸借関係についてはDの言うとおりです。補修箇所と補修費用を確認して、賃料と精査すればよいのですが、できていません。 2 土地の境界にトラブルはありません。 （以上、令和8年6月30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

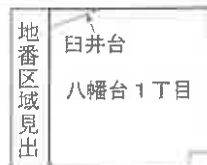
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月22日(月) 13:35-13:50	物件所在地	物件確認(建物占有者Cの姓の表札あり)、全戸不在、連絡文書差置(追ってCの夫Dから連絡あり、調査日時調整)、外観写真撮影、間口等概測
令和8年6月22日(月) : - :	(郵便)	土地共有者A及び土地共有者兼建物所有者B住所地宛連絡文書発送(追ってBから連絡あり)
令和8年6月30日(火) 17:30-17:35	(電話)	土地共有者兼建物所有者Bから聴取
令和8年7月16日(木) 13:30-14:25	物件所在地	評価人と共に立入調査(建物占有者Cの夫D立会、同人から聴取、建物賃貸借契約書写し受領、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)
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

(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。



A 八幡台 2丁目

請求部	所在	佐倉市八幡台一丁目			地番	399番108			
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	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。

(A3版をA4版に縮小)

令和8年2月16日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号: 5-1
(1/1)

(6 枚 目)

登記年月日：昭和51年9月30日

八幡台1丁目 1枚目と同様

地積測量図

243220

昭和五十年八月廿〇日

作製者

申請人

399-1, -104 ~ -135

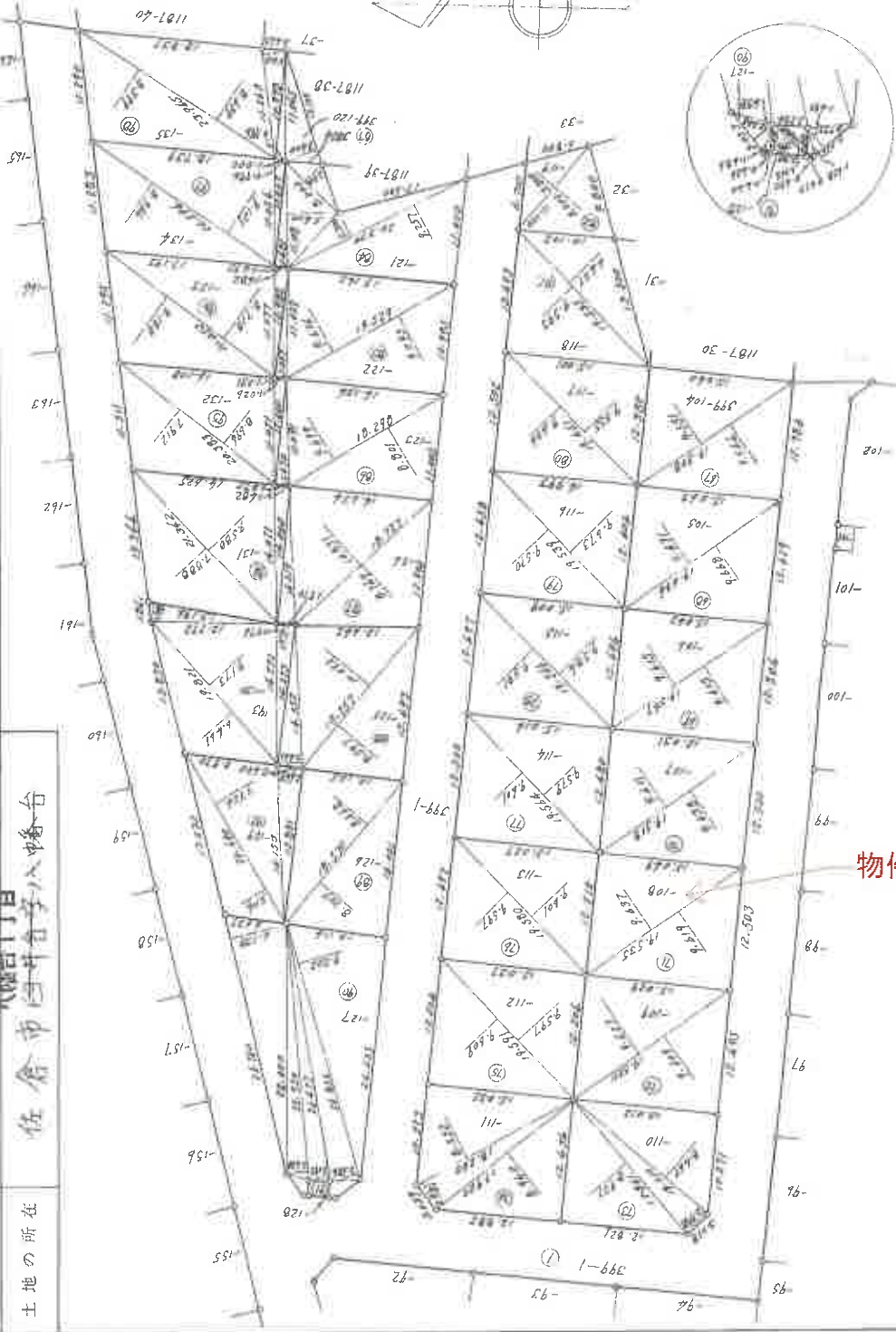
八幡台1丁目

佐倉市三井物産八幡台

地番

土地の所在

4/12



物件 1

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 500

(A3版をA4版に縮小)

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8年2月16日 千葉地方裁判所佐倉支部

登記官

(7枚目)

請求番号：5-2 (4/12)

登記年月日：昭和51年9月30日

令和8年2月16日
千葉県地方税務局佐倉支局

登記官

(8枚目)

(10/12)

請求番号 5-2

(A3版をA4版に縮小)

地番	地	面積	高さ	倍面積	面積
399-87	15.247	3.006	42.8324		
	5.247	2.824	42.0518		
	16.492	10.181	167.6155		
	11.045	6.120	63.5118		
	計		292.0413	161.0460	
399-88	18.225	8.618	157.5521		
	18.225	7.279	132.3876		
	11.224	3.689	41.4098		
	計		332.9605	166.4709	
8	6.437	4.084	51.0210		
	16.150	8.258	133.6327		
	16.158	7.955	128.5368		
	計		312.9913	156.6950	
92	12.820	8.946	122.5021		
	12.820	8.871	115.6369		
	16.111	8.444	122.5418		
	計		378.7358	157.3670	
93	15.519	7.457	116.1102		
	15.660	2.986	46.6564		
	15.860	2.213	36.2770		
	13.642	9.668	131.8102		
	計		331.9763	165.9670	
92	18.643	6.549	122.3859		
	18.850	3.110	58.4231		
	18.850	9.320	178.6820		
	計		357.6894	173.8660	
93	12.721	3.264	42.2326		
	19.447	7.380	143.5188		
	19.447	9.550	183.7180		
	計		371.6722	185.7350	
16	12.556	1.244	15.6118		
	12.017	7.574	128.8867		
	12.017	1.000	107.1870		
	12.942	3.007	38.9165		
	計		370.6079	155.3040	

地番	地	面積	高さ	倍面積	面積
95	13.443	8.266	124.5528		
	16.100	2.866	44.8168		
	18.251	3.288	40.3224		
	18.351	8.602	157.8559		
	計		338.5441	164.8220	
96	19.380	8.608	168.1266		
	19.380	1.524	30.4273		
	18.347	8.180	157.4172		
	計		375.9691	187.9064	
97	19.434	9.400	186.1586		
	19.434	1.566	30.4449		
	18.494	8.465	152.4370		
	計		374.6031	187.2300	
98	19.348	9.616	192.7812		
	19.320	1.528	29.8387		
	18.218	8.612	157.7646		
	計		373.2745	187.8822	
99	19.441	8.728	181.2324		
	19.485	1.527	30.2362		
	18.440	8.507	157.0592		
	計		372.7063	187.3530	
100	19.697	9.518	193.4240		
	19.697	1.551	30.5500		
	18.670	8.502	157.8717		
	計		375.0517	187.5249	
101	16.775	8.873	148.8444		
	10.064	1.629	16.3551		
	16.775	1.592	24.7037		
	15.444	8.953	146.2874		
	計		344.3903	181.2515	
102	19.515	2.259	36.2533		
	計		362.5433	181.2515	

地番	地	面積	高さ	倍面積	面積
103	13.056	1.661	21.2118		
	19.774	8.727	172.8814		
	18.774	3.005	50.4208		
	18.106	1.300	25.4418		
	18.265	9.112	146.2302		
	計		445.3412	222.4300	
103	2.818	1.543	3.7815		
	2.818	1.562	3.8381		
	計		7.6226	3.8110	
104	19.528	9.584	187.8834		
	19.634	9.648	187.7019		
	19.547	9.615	187.9852		
	19.518	8.248	161.2117		
	計		745.8817	374.7430	
109	19.520	9.609	187.8817		
	19.861	8.927	158.4451		
	18.210	2.948	54.5935		
	18.210	3.447	54.1864		
	計		348.2224	186.1110	
111	17.920	8.940	140.2060		
	18.260	2.981	54.4330		
	計		156.1589		
112	19.531	9.609	187.8817		
	19.380	8.377	157.8559		
	18.544	8.441	157.8559		
	18.544	8.441	157.8559		
	計		375.9889	187.8510	
116	19.318	9.578	187.8559		
	19.441	9.636	187.8559		
	19.312	9.533	187.8559		
	19.312	9.533	187.8559		
	計		375.9889	187.8510	
117	19.441	9.636	187.8559		
	19.312	9.533	187.8559		
	19.312	9.533	187.8559		
	計		375.9889	187.8510	
118	19.312	9.533	187.8559		
	19.312	9.533	187.8559		
	計		375.9889	187.8510	
119	19.312	9.533	187.8559		
	19.312	9.533	187.8559		
	計		375.9889	187.8510	
120	19.312	9.533	187.8559		
	19.312	9.533	187.8559		
	計		375.9889	187.8510	
121	19.312	9.533	187.8559		
	19.312	9.533	187.8559		
	計		375.9889	187.8510	
122	19.312	9.533	187.8559		
	19.312	9.533	187.8559		
	計		375.9889	187.8510	

243226

昭和五十年八月二十日

物件 1

申請人

(A3版をA4版に縮小)

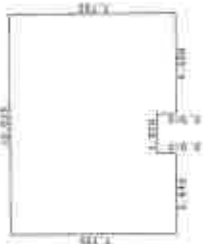
29488 各階平面図

家屋番号 399番108

建物の所在 佐倉市八幡台巷丁目399番地108

建物図面

1 階



求積表

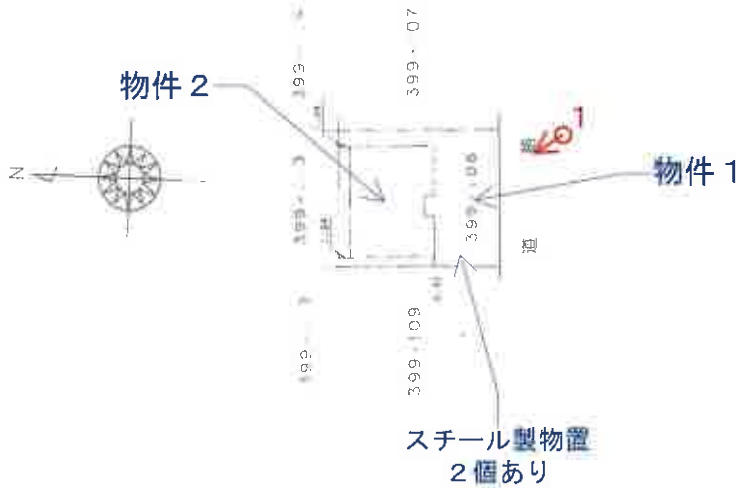
5.735	X	3.540	=	20.15400
5.825	X	1.820	=	10.60150
5.735	X	4.550	=	25.99225
合 計				56.74775
床 面 積				56.75 m ²

2 階



求積表

6.370	X	4.550	=	28.98350
5.915	X	0.910	=	5.38265
7.280	X	4.550	=	33.12400
0.455	X	0.910	=	0.41405
合 計				67.89420
床 面 積				67.90 m ²



※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

作製者

(平成 7 年)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印紙)



※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
(評価人作成)



1
(物件1・2)

※物件1(宅地)、物件2(居宅)



2
(物件2
1階LDK)



3
(物件2
1階浴室)



4
(物件2
1階洗面所)

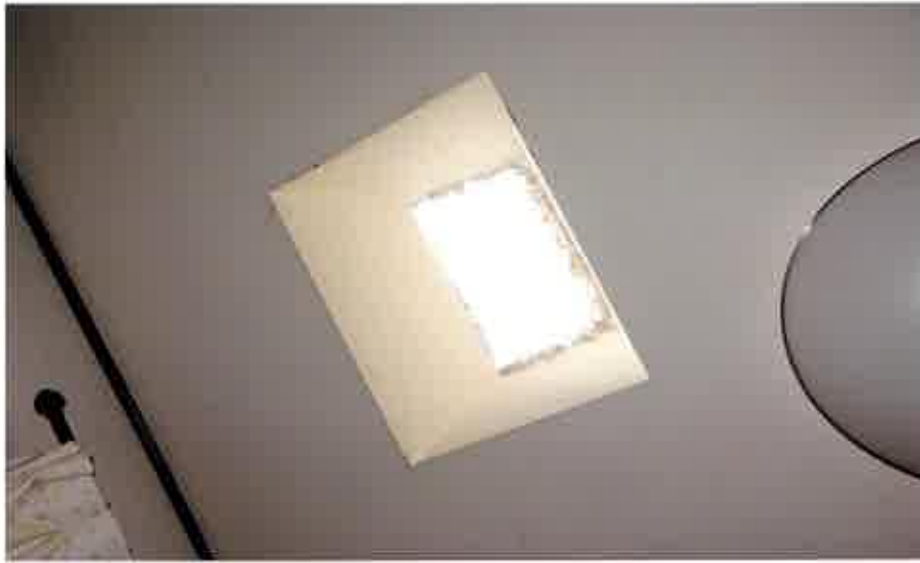


5
(物件2
2階洋室)



6
(物件2
2階洋室の天井)

※雨漏り補修済みとのこと



※雨漏り補修済みとのこと

7

(物件2 2階洋室の天井(明かり取り))



※雨漏り補修済みとのこと

8

(物件2 玄関付近のバルコニー軒天)



9

(ウッドデッキ)

令和 8 年（ケ）第 92 号
令和 8 年 7 月 16 日 現地調査
令和 8 年 7 月 24 日 評 価
第 K-0230 号 発行番号
令和 8 年 7 月 28 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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,320,000 円
物件2 (建物)	金 2,730,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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。		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	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 佐倉市八幡台一丁目
- 地 番 399 番 108
- 地 目 宅地
- 地 積 188.08 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 佐倉市八幡台一丁目 399 番地 108
- 家屋 番号 399 番 108
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 75.77 平方メートル
2 階 67.07 平方メートル
- 所有者 B



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」の北西方・道路距離約2.2km 最寄バス停「一号公園」の北西方・道路距離約430m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした閑静な住宅地域	
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 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 % — 絶対高さ規制(10m) 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(4h-2.5h, 1.5m) 八幡台地区地区計画(住宅地区) 宅地造成工事規制区域 佐倉市景観計画 佐倉市立地適正化計画(居住誘導区域内, 都市機能 誘導区域外)
画 地 条 件	形状 (長方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位 (南), 間口 (約 12.5 m), 奥行 (約 15 m), 地積 (188.08 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	南側 市道 (3 - 172号線), 幅員 (約6.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	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2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は, 周囲一帯が戸建住宅地。	

供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「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. 対象地周辺は、昭和35年及び同50年撮影の航空写真からはもともと農地(畑)及びそれを取り囲む山林であった公算が高く、その後宅地開発がなされたのち、対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 対象地周辺は、もともとは周知の埋蔵文化財包蔵地(八幡台遺跡)に指定されていたが、昭和47～48年の宅地造成の際に調査がなされ現在は消滅しているとのことである。
特 記 事 項	1. 対象地のうち、南側接道部分には側溝が敷設されているほか、周囲の隣接地との境界にはフェンスブロック等が並んでいるため、公図・地積測量図等と照合することにより対象地の範囲を確認することができた。 また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 対象地のうち、南側接道部分から北方へ約2.3mの範囲は駐車スペースとなっており接面道路とほぼ等高であるが、それ以北である建物の敷地部分(両者の間にもフェンスブロックや玄関への階段に繋がる門がある)は、接面道路より約50cm前後高い。 3. 対象地のうち上記の建物の敷地部分の南西端付近にはスチール製物置2台があったが、定着性がないため動産と判断した。

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 7 年 1 月 24 日新築 約 32 年 約 5 年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳敷き、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上下水道、都市ガス) —
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 75.77 m ² 2階 67.07 m ² 延べ 142.84 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 3LDK＋納戸＋WIC＋書斎＋パントリー(別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	築後30年超の老朽化しつつある建物であり、床・壁等には小傷・汚れ等が散見されるほか賃借人の家族によると、 1. 2階西側洋室天井の明り取り周辺からの雨漏りと、2階バルコニーの床の防水処理の劣化を原因とする玄関の軒天の雨漏りについては自ら補修したとのこと。(なお、現在も当該明り取り周辺のクロスは変色のうえ剥がれた状態であり、玄関の軒天のボードにはシミが見られる。) 2. 劣化した給湯器の水道管と、壊れたトイレのタンクのうち1階部分は自ら補修したとのことであるが、2階部分は壊れたままなので使用していないとのこと。 3. 1階キッチンのガスコンロの調子が悪く、また、浴室の換気扇も壊れているとのこと。 4. 1階ウッドデッキの腐食が酷いため、元からのものよりも小型化したとのこと。 以上より、保守管理の状態は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	本件建物は、賃借人(個人)が居宅としてその家族と占有しているものと認められる。(なお、詳細については現況調査報告書をご参照下さい。)	
特 記 事 項	1. 建築確認：平成6年8月2日付／第712号 なお、完了検査はなされていない。 2. 本建物の建築時期等から、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。	

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	38,600	1.05	188.08	0.90	6,861,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(佐倉-15)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,300 \text{ 円/㎡} \times 101.7 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 103 = 38,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 東道路 +3%

◇ 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 南道路 +5%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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
2	180,000	142.84	0.125	3,214,000

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		
2	5%	5年	32年	0.178	▲ 30% (0.70)	0.125

(1) 耐用年数法(定額法)：

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

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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
1	6,861,000	0.10	使用借権	686,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	6,861,000	－686,000		1.0	0.7	4,320,000
2	3,214,000	＋686,000	1.0	1.0	0.7	2,730,000
一 括 価 格 (合 計)						7,050,000

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

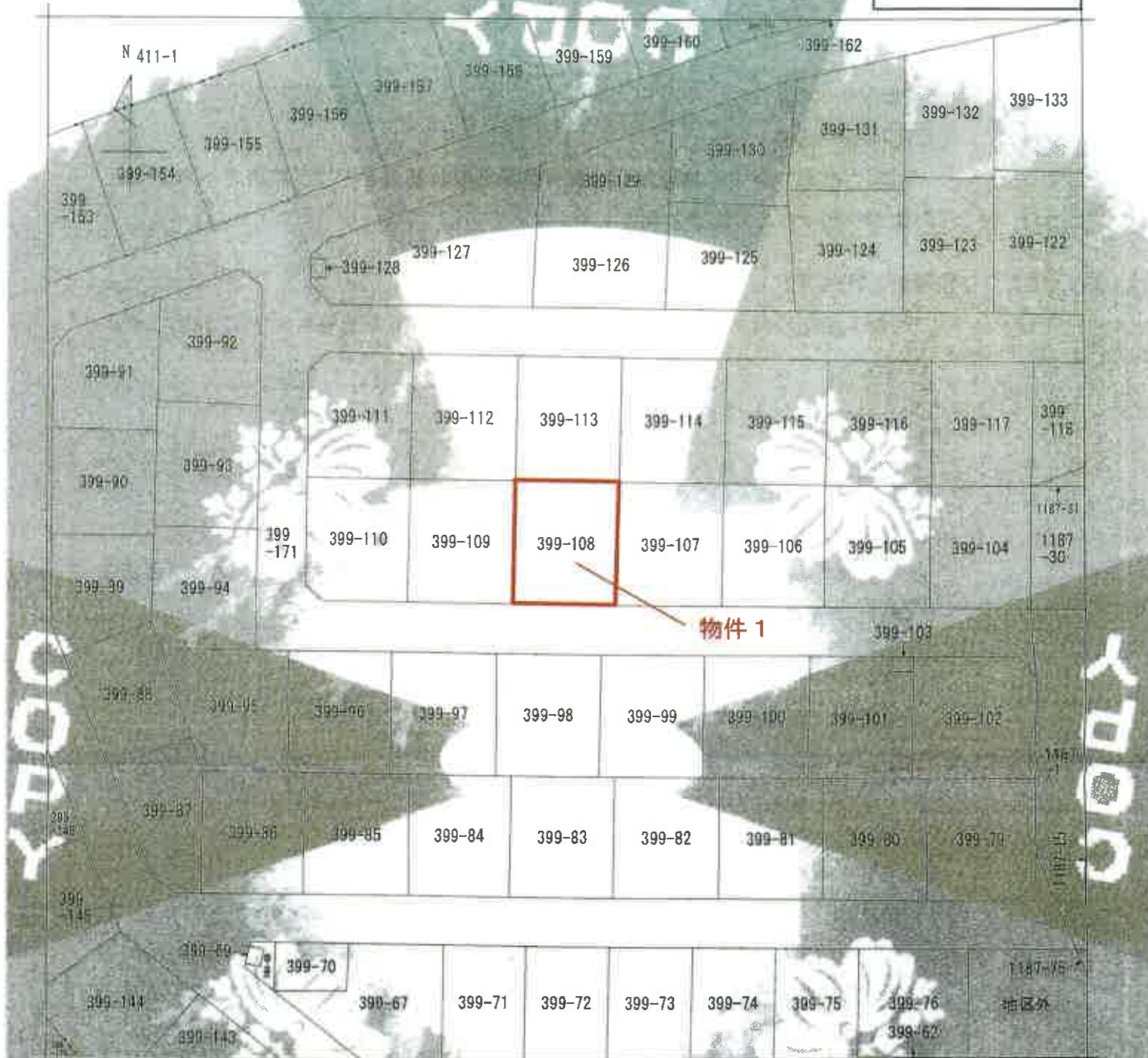
1 地価公示価格	佐倉－15
所 在	千葉県佐倉市八幡台3丁目285番74「八幡台3－1－7」
価 格	40,300円/㎡
位 置	京成本線「京成臼井駅」の北西方約1.8kmに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	168㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	東側 幅員約 6.0m 市道
用 途 指 定 等	第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 建物間取図

以 上

公 図 写



注：地区に準ずる道路に、土地の区画を整理した不動産登記法上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る地図である。土地の位置及び形状は調査結果に基づき記載する。

地区	白井町
区	八幡台1丁目
地番	

請求 所 在 地	佐倉市八幡台一丁目			地 番	399番108		
縮 尺	1/500	精 度	座標系 重測年 注記号	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	測 量 年 月 日 (原簿)			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確認した書面である。

令和8年2月16日
千葉地方地務所役務支所
登記官

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

登記年月日 昭和51年3月30日

八幡台1丁目 1校目と同様

番 399-1, -104 ~ -105

土地の所在 佐倉市白井台八幡台

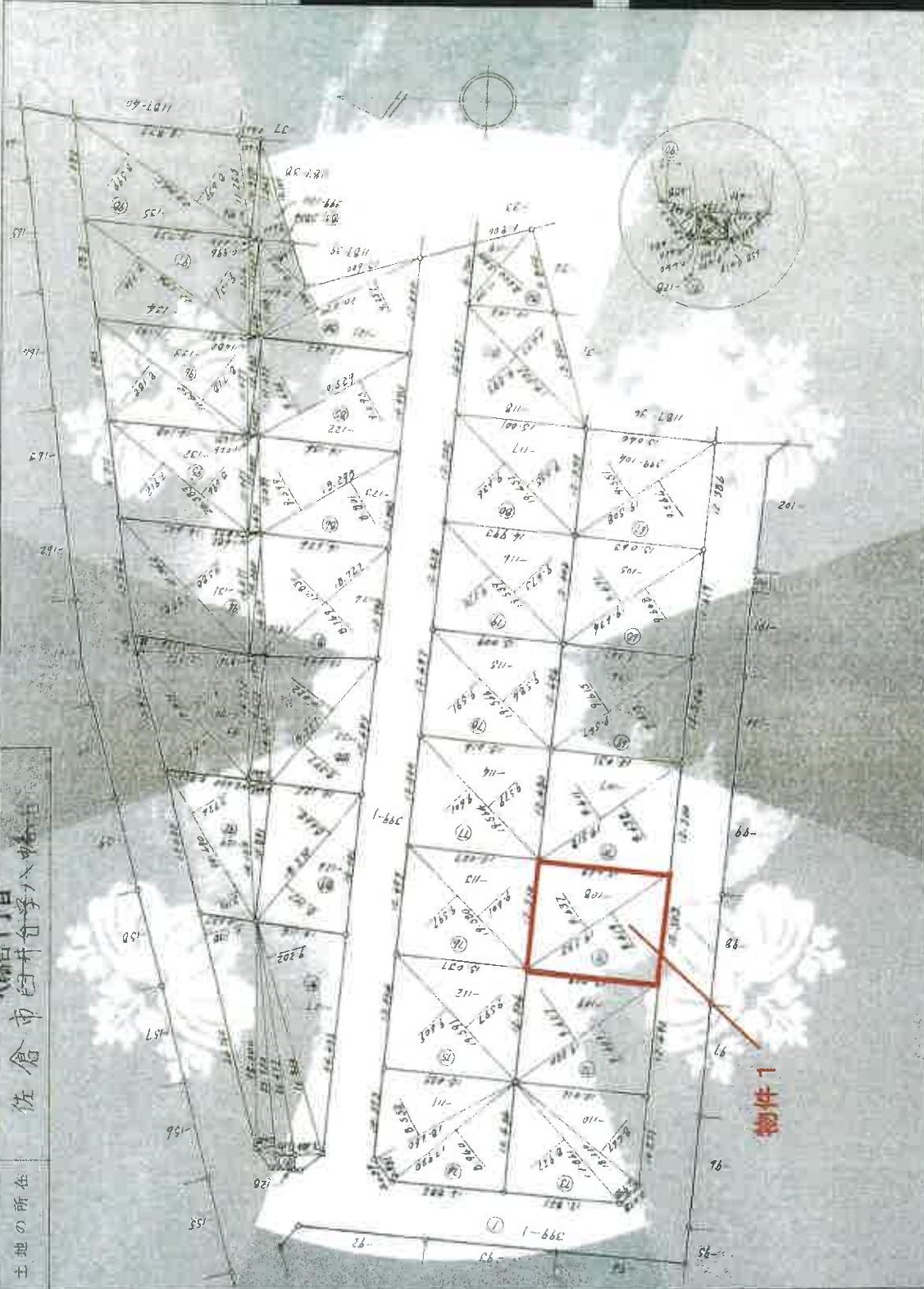
(4/12)

243220

地積測量図

製 年 月 日
作 製 者
昭和五十年八月二十日

申請人



国土調査会(地籍調査)

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

[illegible]

王三山先生調在七公莊西

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

29488 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
399番108

建物の所在
佐倉市八幡台吉丁目399番地108

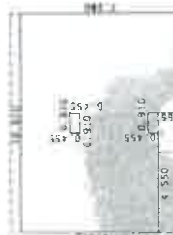
階



求積表

7.735	×	4.550	=	35,155.400
4.925	×	1.820	=	12,471.500
7.735	×	4.550	=	35,155.400
床面積				25,771.50

2 階



求積表

6.500	×	4.550	=	29,575.000
5.915	×	0.910	=	5,382.650
7.280	×	4.550	=	33,124.000
0.455	×	0.910	=	-0.414050
合計				67,071.100
床面積				67,071.10

物件 2

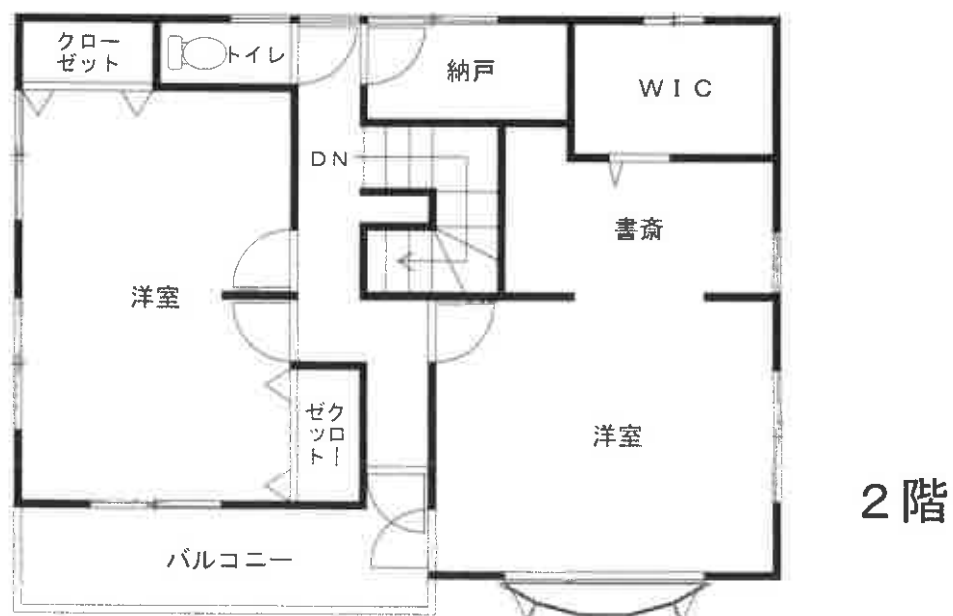
作製者

2507

申請人

縮尺 500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



間 取 図
(評価人作成)