

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 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 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）
1～3	15,800,000 12,640,000	一括	3,160,000	87,404	24,074
1	2,840,000				
2	1,330,000				
3	11,630,000				



物 件 目 録

1 所 在 佐倉市西志津八丁目

地 番 15 番 18

地 目 雑種地

地 積 128 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続財産 持分 23 分の 17

共有者 B 持分 23 分の 6

2 所 在 佐倉市西志津8丁目

地 番 15 番 20

地 目 雑種地

地 積 60 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続財産 持分 23 分の 17

共有者 B 持分 23 分の 6

3 所 在 佐倉市西志津八丁目 15 番地 20、15 番地 18

家屋 番号 15 番 20

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 67.34 平方メートル

2 階 54.65 平方メートル

物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分23分の17
共有者 B 持分23分の6

物 件 明 細 書

令和 8年 8月31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1～3】

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

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 佐倉市西志津八丁目

地 番 15番18

地 目 雑種地

地 積 128平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続財産 持分23分の17

共有者 B 持分23分の6

2 所 在 佐倉市西志津8丁目

地 番 15番20

地 目 雑種地

地 積 60平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続財産 持分23分の17

共有者 B 持分23分の6

3 所 在 佐倉市西志津八丁目15番地20、15番地18

家屋 番号 15番20

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 67.34平方メートル
2階 54.65平方メートル



11

物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分23分の17
共有者 B 持分23分の6



令和8年(ケ)第107号
令和8年6月24日受理
令和8年8月4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 佐倉市西志津八丁目

地 番 15 番 18

地 目 雑種地

地 積 128 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 23 分の 17

共有者 B 持分 23 分の 6

2 所 在 佐倉市西志津 8 丁目

地 番 15 番 20

地 目 雑種地

地 積 60 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 23 分の 17

共有者 B 持分 23 分の 6

3 所 在 佐倉市西志津八丁目 15 番地 20、15 番地 18

家屋 番号 15 番 20

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 67.34 平方メートル

2 階 54.65 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 23 分の 17

共有者 B 持分 23 分の 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県佐倉市西志津8-15-6		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 土地共有者A、B ☐ 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共有し、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 本土地建物共有者Aについては相続財産清算人が選任されており、同清算人及び共有者Bが本土地建物を管理している。 2 物件1、2の土地は物件3の建物の敷地等として一体利用されており、南西側に幅員約16mの市道が、南東側に幅員約6mの市道がそれぞれ接し、南西側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。 3 「関係人の陳述等」及び添付写真各参照		
建物	物件3		
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	☒ 建物共有者A、B ☐ その他の者（「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が本建物を住居（空家）として使用している		
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 共有者Bの陳述によると、本年3月末に退去した後は空家になっているとのことであり、室内に一部の家具類が残置されている。なお、居住中室内で中型犬を1匹飼育していたとのことであるが、大きなキズ等は見当たらなかった。 2 2階廊下上部に小屋裏収納が設けられているが、開閉棒が見当たらず、内部を確認できなかった（共有者Bの陳述によると、高さは1.5m未満とのことである。）。 3 雨漏りや壁穴は見当たらないが、築後約20年ほど経過し、共有者Bの陳述のとおり不具合箇所があるほか、①南西側外壁（サイディング）に一部剥がれの見られる箇所がある、②南東側外壁（サイディング）に若干の浮きの見られる箇所がある、③北東側外壁（サイディング）に多少の黒ずみ汚れが見られる、④2階洋室3の壁紙クロスが一部剥がれている、⑤その他、室内に小傷や汚れ等が散見されるなどの各種損耗が生じている。 4 「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		

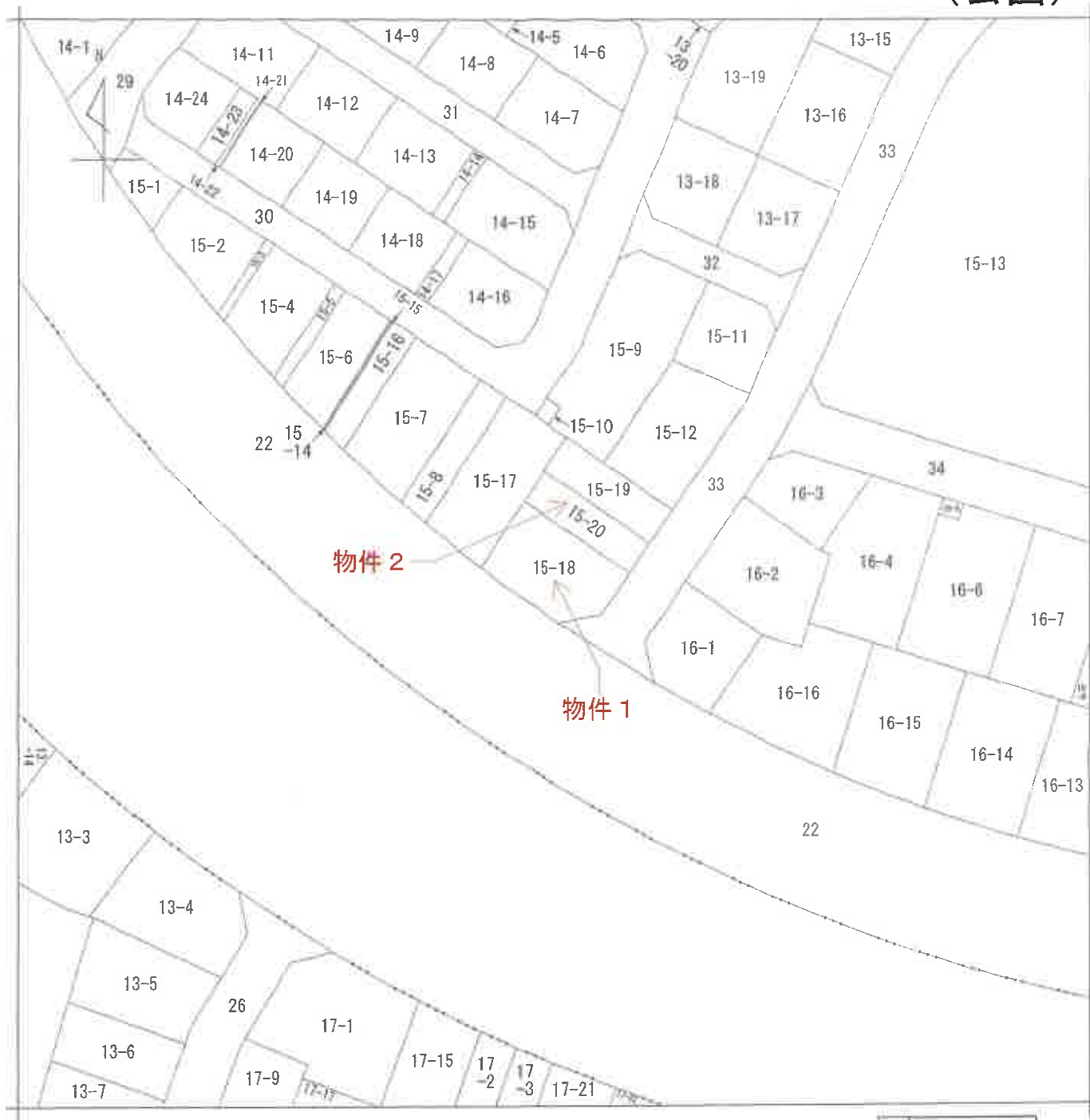
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	1 元々本物件には私達家族が住んでいましたが、既に両親は亡くなり（AはBの亡母相続財産）、最後は私が1人で住んでいました。その私も本年3月末に退去し、その後本物件は空家になっています。 2 居住中室内で中型犬を1匹飼っていました。 3 2階廊下上部の小屋裏収納は高さは1.5メートルに満たなかったように思います。広さは2畳程度です。中は空で荷物は置いてありません。 4 建物に大きな不具合はありませんが、給湯器のリモコンがキッチン側は壊れています。浴室側は正常に動きます。また、LDKの出入口扉が床面と擦れて開閉しづらい上、扉のかんぬきが壊れていて、引っ込んだまま出てきません（現地での評価人による簡易調査では建物の傾きを確認できなかったため、開閉しづらはさは丁番ずれ等が原因と思われる。）。 5 土地の境界にトラブルはありません。 6 物件内の残置物（洗濯機のほか、ダイニングテーブル・イス、ソファ、キャビネット、ベッド等の大型家具等）は全て不用品です。買受人のほうで処分してもらえるとありがたいです。 （以上、令和8年7月27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29日(月) 10:05-10:15	佐倉市役所	間取図交付申請(受領)
令和8年6月29日(月) 10:50-11:05	物件所在地	物件確認(共有者姓の表札あり、郵便受けはテープで塞がれている)、全戸不在、外観写真撮影、間口等概測
令和8年6月29日(月) 11:20-11:25	(電話)	共有者A相続財産清算人に連絡し、共有者Bが本物件に居住していたことを確認した上、共有者Bから当職への連絡を依頼(追って共有者Bから連絡あり、調査日時調整)
令和8年7月27日(月) 13:55-14:45	物件所在地	評価人と共に立入調査(共有者B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



(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	佐倉市西志津八丁目				地番	15番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面 (国調法 19-5 指定)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成7年8月26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20日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号: 15-1
(1/1)

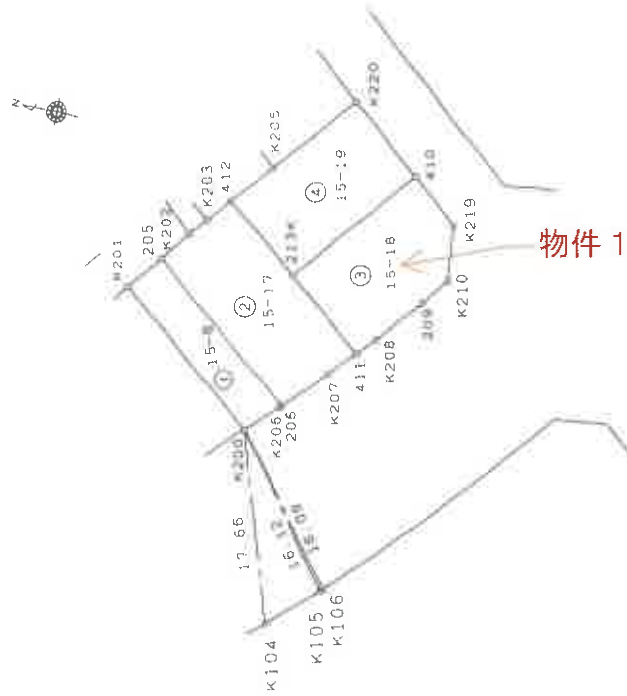
(5枚目)

登記年月日：平成18年4月7日

216925

土地積測量

地番	15-8, -17, -18, -19
土地の所在	佐倉市西志津8丁目



物件 1

作製蓄

人
類
史

(平成) 年 月 日(作製)

五
五

0010

一、張氏係在國產金一

これは函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20日 千葉地方方法務局佐倉支局

登記簿

(6 枚目)

(A3版をA4版に縮小)

呼吸器: 15-3

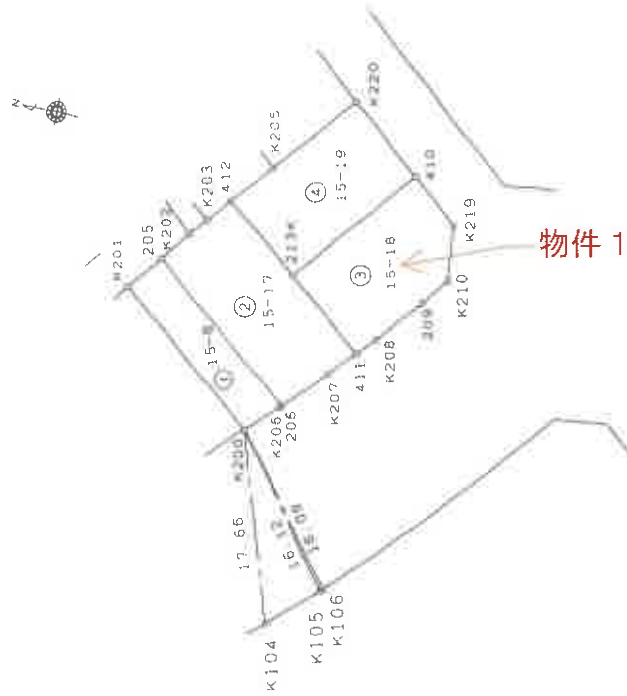
 $(1/3)$

登記年月日：平成18年4月7日

216925

土地積測量

地番	15-8, -17, -18, -19
土地の所在	佐倉市西志津8丁目



物件 1

作製蓄

人
類
史

(平成) 年 月 日(作製)

五
五

0010

一、張氏係王姓之妻，王姓係王姓之妻。

これは函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20日 千葉地方方法務局佐倉支局

登記簿

(6 枚目)

(A3版をA4版に縮小)

呼吸器: 15-3

 $(1/3)$

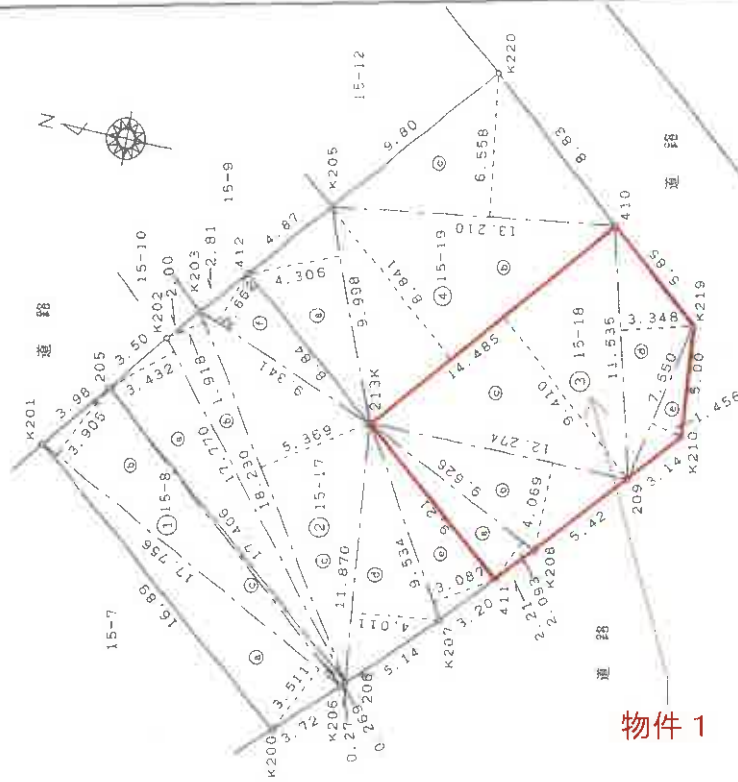
登記年月日：平成18年4月7日

216926

地積測量図

地番 15-8, -17, -18, -19

土地の所在 佐倉市西志津8丁目



物件 1

作製者

申請人

縮尺 250

(平成18年4月6日作製)

(2/3)

請求番号：15-2

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20日 千葉地方方法務局佐倉支局

登記官

(7枚目)

(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20日 千葉地方法務局佐倉支局 登記官

(8枚目)

(A3版をA4版に縮小)

作製者

(平成14年4月10日作製)

申請人

縮尺

原七地家簿調査士会印紙

216927

地積測量図

地番 15-8-17-18-19

土地の所在 佐倉市西志津8丁目

求積表

地番① 15-8			
地番	底辺	高さ	積算面積
①	17.756	3.511	62.341316
②	17.756	3.505	62.337180
③	17.406	4.682214	81.022214
④		合計	136.360710
⑤		合計面積	68.1803550
⑥		合計面積	68.18

地番② 15-17			
地番	底辺	高さ	積算面積
①	17.770	3.432	61.086640
②	18.230	1.918	34.965140
③	18.230	5.369	97.876870
④	11.870	4.011	47.610570
⑤	9.534	3.087	29.431458
⑥	9.341	2.662	24.865742
⑦		合計	295.738420
⑧		合計面積	147.8662100
⑨		合計面積	147.86

物件1

地番③ 15-18			
地番	底辺	高さ	積算面積
①	9.626	2.093	20.147218
②	12.274	4.069	49.942906
③	14.485	9.410	136.303850
④	11.535	3.348	38.619180
⑤	7.550	1.456	10.982600
⑥		合計	256.005954
⑦		合計面積	128.0029770
⑧		合計面積	128.00

地番④ 15-19			
地番	底辺	高さ	積算面積
①	9.998	4.306	43.051388
②	14.485	8.841	128.061885
③	13.210	6.558	86.631180
④		合計	257.744453
⑤		合計面積	128.8722265
⑥		合計面積	128.87

座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
205	63.078	151.194	プレート根
206	52.208	137.598	コンクリート根
209	39.040	146.670	コンクリート根
213K	51.005	149.408	計測点
410	39.490	158.196	プレート根
411	45.253	142.214	金網根
412	56.527	156.314	プレート根
K104	54.052	117.920	コンクリート根
K105	48.947	120.824	コンクリート根
K106	48.670	120.992	コンクリート根
K200	55.610	135.512	コンクリート根
K201	66.183	146.689	コンクリート根
K202	60.351	153.394	コンクリート根
K203	58.764	154.603	コンクリート根
K205	52.656	159.269	コンクリート根
K206	52.435	137.452	コンクリート根
K207	47.891	140.397	コンクリート根
K208	43.426	143.473	コンクリート根
K210	36.550	148.586	コンクリート根
K219	35.933	153.551	コンクリート根
K220	44.863	165.214	コンクリート根

(A3版をA4版に縮小)

地積測量圖

土地の所在

物件2

電	正	額
60.268950	3.975	元
60.632838	3.999	元
120.901788	金	圓
50.4508940	金	圓
60.45 m 2	金	圓

品名	数量	価格	備考
213K	149.006	149.408	計帳品
410	39.490	158.195	プレーキ
412	55.527	156.314	プレーキ
K203	58.754	154.609	コンクリート塊
K205	52.656	158.269	コンクリート塊
K219	35.933	153.551	コンクリート板
K220	44.863	165.214	コンクリート板
P15	42.019	161.500	計帳品
P16	53.604	152.656	計帳品



人請申

平成 10 年 3 月 1 日作製)

○
□
△

（第四）在國際條件下

(A3版をA4版に縮小)

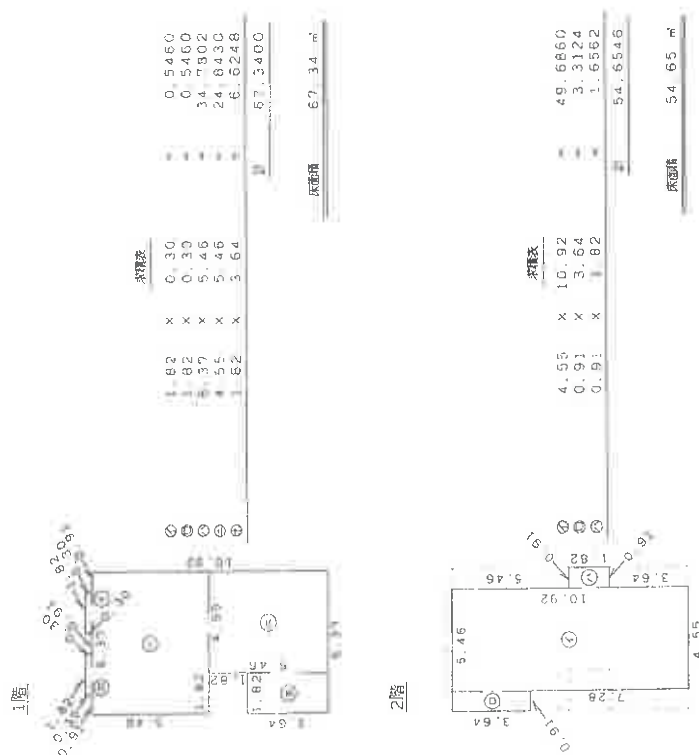
建各階平面圖

06030

圖五平階各

家庭番号 15-20

建物の所在
佐倉市西志津8丁目15-20. 18



※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

著者
劉俊
作

250

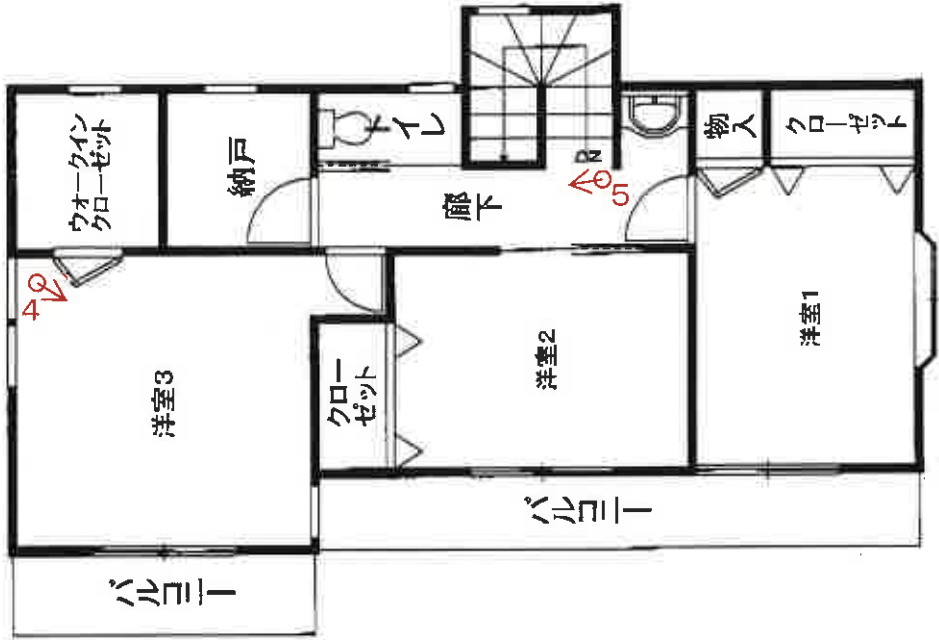
人語王

005
111

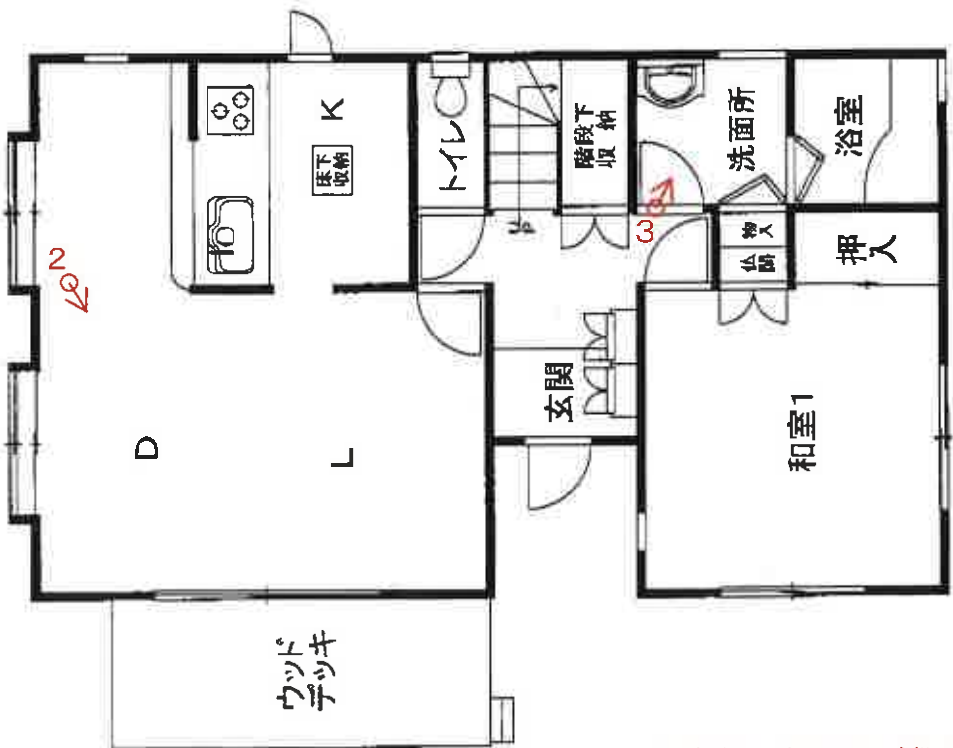
一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

物件3

2階



1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

6



間取図



※物件1・2(宅地)、物件3(居宅)

1
(物件1・3)



2
(物件3 1階リビング)



3
(物件3 1階洗面所)

壁紙クロス剥がれ



4
(物件3 2階洋室3)



5
(物件3
2階廊下上部の
小屋裏収納入口)



6
(ウッドデッキ)

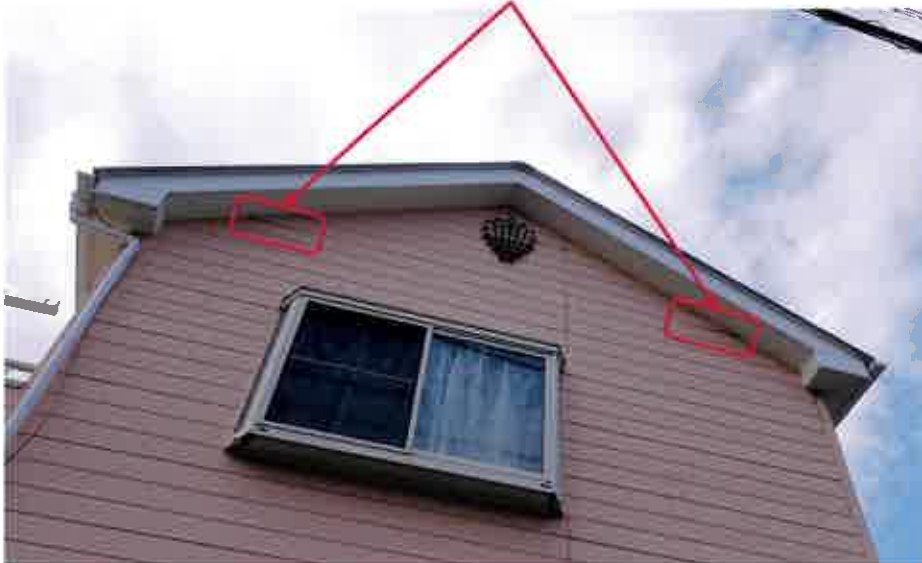
※劣化が見られる

外壁剥がれ



7
(物件3 南西側外壁)

外壁浮き



8
(物件3 南東側外壁)

令和8年（ケ）第107号

令和8年7月27日 現地調査

令和8年7月28日 評 価

第令8－佐倉－3号 発行番号

令和8年7月31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

村上 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,840,000 円
物件2（土地）	金 1,330,000 円
物件3（建物）	金 11,630,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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		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。		住居表示「西志津8-15-6」
番 号	特 記 事 項		
3	家屋内にて、犬の飼育歴ありとのことであった。 2階廊下の天井部分に小屋裏収納があるが、内覧できなかった。		
1 ～ 3	土地・建物の特記事項欄等を御参照下さい。		

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 佐倉市西志津八丁目
地 番 15 番 18
地 目 雑種地
地 積 128 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分 23 分の 17
共有者 B 持分 23 分の 6
- 2 所 在 佐倉市西志津 8 丁目
地 番 15 番 20
地 目 雑種地
地 積 60 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分 23 分の 17
共有者 B 持分 23 分の 6
- 3 所 在 佐倉市西志津八丁目 15 番地 20、15 番地 18
家屋 番号 15 番 20
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 67.34 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分 23 分の 17
共有者 B 持分 23 分の 6



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1，2）

位 置 ・ 交 通	京成本線「志津」駅の南西方・道路距離約1.8km バス停「西志津小学校」の南東方・道路距離約140m（「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、「南志津特定土地区画整理事業」が完了し、中規模戸建住宅が多い区画整然とした住宅地域である。	
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 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域指定なし，建築基準法第22・23条 日影規制（4-2.5），第1種高度地区，佐倉市景観計画 立地適正化計画（居住誘導区域内，都市機能誘導区域外） 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 盛土規制法による宅地造成等工事規制区域 都市計画道路3.4.17（代表幅員16m）整備済み
画 地 条 件	形状（南側隅が欠けた略長方形），地勢（略平坦地） 接道方位（南西側，南東側），南西側間口（約11m），奥行（約13m） 地積188㎡（登記とほぼ同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	南西側市道（1-8号線，バス通り），認定・現況・査定幅員（約16m） 舗装（有），連続性（良好），歩道（有），側溝（有），高低差（略等高） 南東側市道（2-1055号線），認定・現況・査定幅員（約6m），舗装（有） 連続性（普通），歩道（無），側溝（有），高低差（略等高～0.8m高い）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号（いずれも） 佐倉市建築指導課による御回答
	セットバックの要否	不要
	再建築の可否	可
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は後記物件3建物の敷地（接面道路に対して約0.5m高い）の用に供されている宅地である。物件1の南西側で市道寄りには，駐車スペース（略等高）となっている。物件1上で，物件3建物のLDの南西側にウッドデッキ（一部損傷あり）の設置あり。庭木の手入れはされておらず，枝葉は北西側隣接地及び南東側市道に伸びている。北西側（略等高～約0.4m高い）及び北東側（略等高～約0.9m低い）は住宅地である。	

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 (後記土地特記事項欄 1 を御参照下さい) ガス配管 あり (後記土地特記事項欄 2 を御参照下さい) 下 水 道 あり (後記土地特記事項欄 3 を御参照下さい)
土 壌 汚 染 等	1 佐倉市文化課に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない旨、文化財保護法第 9 3 条による届出は不要である旨の回答を得た。 2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査 (2 0 0 1 年 7 月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真 (1 9 6 1 ～1 9 6 9 年, 1 9 7 4 ～1 9 7 8 年, 1 9 7 9 ～1 9 8 3 年, 1 9 8 4 ～1 9 8 6 年, 1 9 8 7 ～1 9 9 0 年)、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件 1 ・ 2 については、目視の限界はあるものの、現存建物 (物件 3) 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察される。
特 記 事 項	1 南東側市道には佐倉市営水道本管 1 5 0 mm の埋設あり、南西側市道には佐倉市営水道本管 7 5 mm の埋設あり、南東側から宅地内引込管 2 0 mm、メーター 2 0 mm との回答を佐倉市上下水道部より得た。 2 南東側市道には都市ガス低圧本管 1 0 0 mm の埋設あり、南西側市道には都市ガス低圧本管 1 5 0 mm の埋設あり、南東側から宅地内引込管 2 5 mm ありとの回答を東京ガス (株) より得た。 3 南東側及び南西側市道には佐倉市公共下水道汚水本管 2 5 0 mm (分流式) の埋設あり、南東側から宅地内引込管 1 5 0 mm (接続使用履歴あり、受益者負担金の未払いなし) との回答を佐倉市上下水道部より得た。雨水に関しては、南西側市道に佐倉市公共下水道雨水本管 7 0 0 mm (分流式) の埋設があるものの、原則宅地内処理でオーバーフローのみ道路側溝排水で御願いますとのことであった。 4 (旧) 宅地造成等に関する工事の許可 同 意：宅第 1 4 2 号の 1 昭和 5 8 年 5 月 1 6 日 検査済：宅規検第 4 6 9 号 平成 3 年 1 1 月 1 5 日 5 大規模造成盛土マップ (佐倉市 0 1 0 7) に該当する。

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18年11月17日新築 約20年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき タイル、サイディング等 クロス、ボード等 敷目板、クロス、ボード等 畳、フローリング等 電気、上水道、都市ガス、公共下水道等 特にない
床面積（現況）	床面積 1階67.34㎡ 2階54.65㎡ * 2階廊下の天井部分に、小屋裏収納 延べ面積121.99㎡ が存在するが、内覧できなかった。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+納戸+ウォークインクローゼット（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（南東側外壁に浮き等の損傷が見られた。南西側外壁に塗装の剥がれ等の劣化が見られた。2階洋室3の内壁クロスに比較的大きな剥がれ等の損傷が見られた。家屋内のクロスに軽微な汚れ・ヒビ割れが見られたことや北東側外壁に黒ずみ等の汚れが見られたが、いずれも経年減価相当内の減耗と判断した。LDの扉が床に引きずるなどの建具の収まりが悪いため、建物の傾きを疑い、評価人持参のビー玉による簡易な建物傾き調査を行ったが、転がりを示さなかった。 物件3建物共有者Bによれば、台所の給湯器のリモコンが故障している、過去に家屋内にて犬を飼育していたとのことであった。）	
建物の利用状況	物件3建物共有者A・Bが、空家の状態で居宅として占有している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 建築確認（第06UDI1C02252号、平成18年8月5日） 検査済み（第06UDI1C02252号、平成18年12月1日） 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 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×持 分 (㎡) 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	76,000	1.16	$128 \times 23 / 23$	0.9	10,156,000
2	76,000	1.16	$60 \times 23 / 23$	0.9	4,761,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (佐倉-31)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 77,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/102 & = & 76,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的±0%

◇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。＊軟弱地盤の可能性は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：方位＋4%，角地＋3%，形状－0%，広幅員（バス通りも考量）＋5%
間口良好＋3%

$$(104\% \times 103\% \times 100\% \times 105\% \times 103\%) = \underline{116\%}$$

ウ 地 積：登記数量による。（持分23分の17，23分の6。物件1・2）

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（物件1・2，－10%）

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×持分 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	210,000	121.99 ×23/23	0.333	8,531,000

ウ 現価率：築後経過年数約20年，経済的残存耐用年数約10年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.37 \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.333
 \end{aligned}$$

*▲10%（P6記載の保守管理の状態等を考量）

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	10,156,000	60%	法定地上権	6,094,000
2	4,761,000	60%	法定地上権	2,857,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1・2につき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	10,156,000	－6,094,000		1.0	0.7	2,840,000
2	4,761,000	－2,857,000		1.0	0.7	1,330,000
3	8,531,000	＋8,951,000	—	0.95	0.7	11,630,000
一 括 価 格（合 計）						15,800,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：庭木の伐採費用等を考量－0%（物件1～3）

小屋裏収納の内覧ができなかった、空家の状態でライフライン等が正常に稼働するか不明－5%（物件3）

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－31）

所 在：佐倉市西志津7丁目16番15「西志津7－16－4」

価 格：77,500円/m²

位 置：京成本線「志津」駅南西方、約1.9kmに位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：138m²

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北側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：中小規模の住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（佐倉市役所白地図）

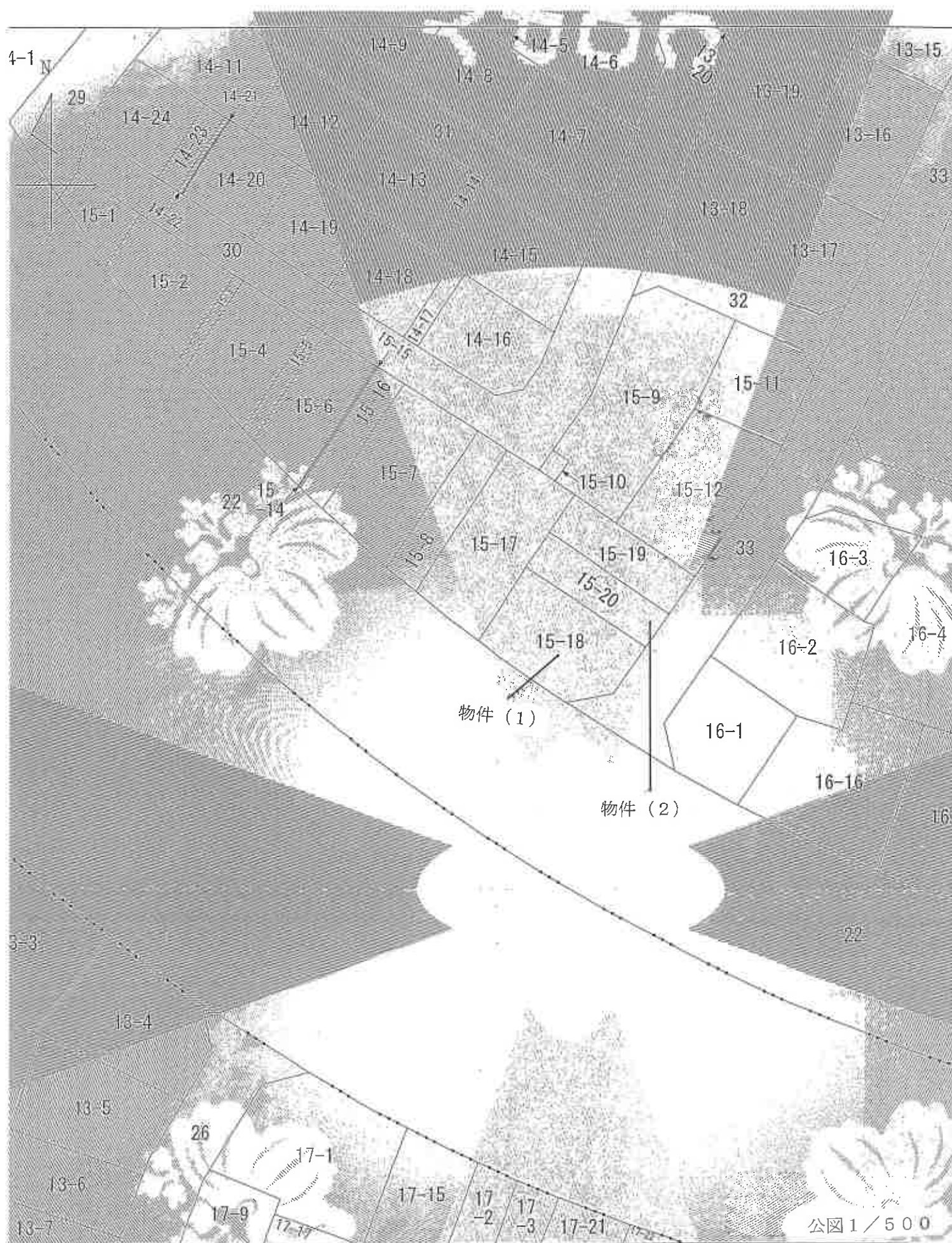
2 公図写

3 地積測量図写し

4 建物図面・各階平面図写

5 （建物）間取図

以 上

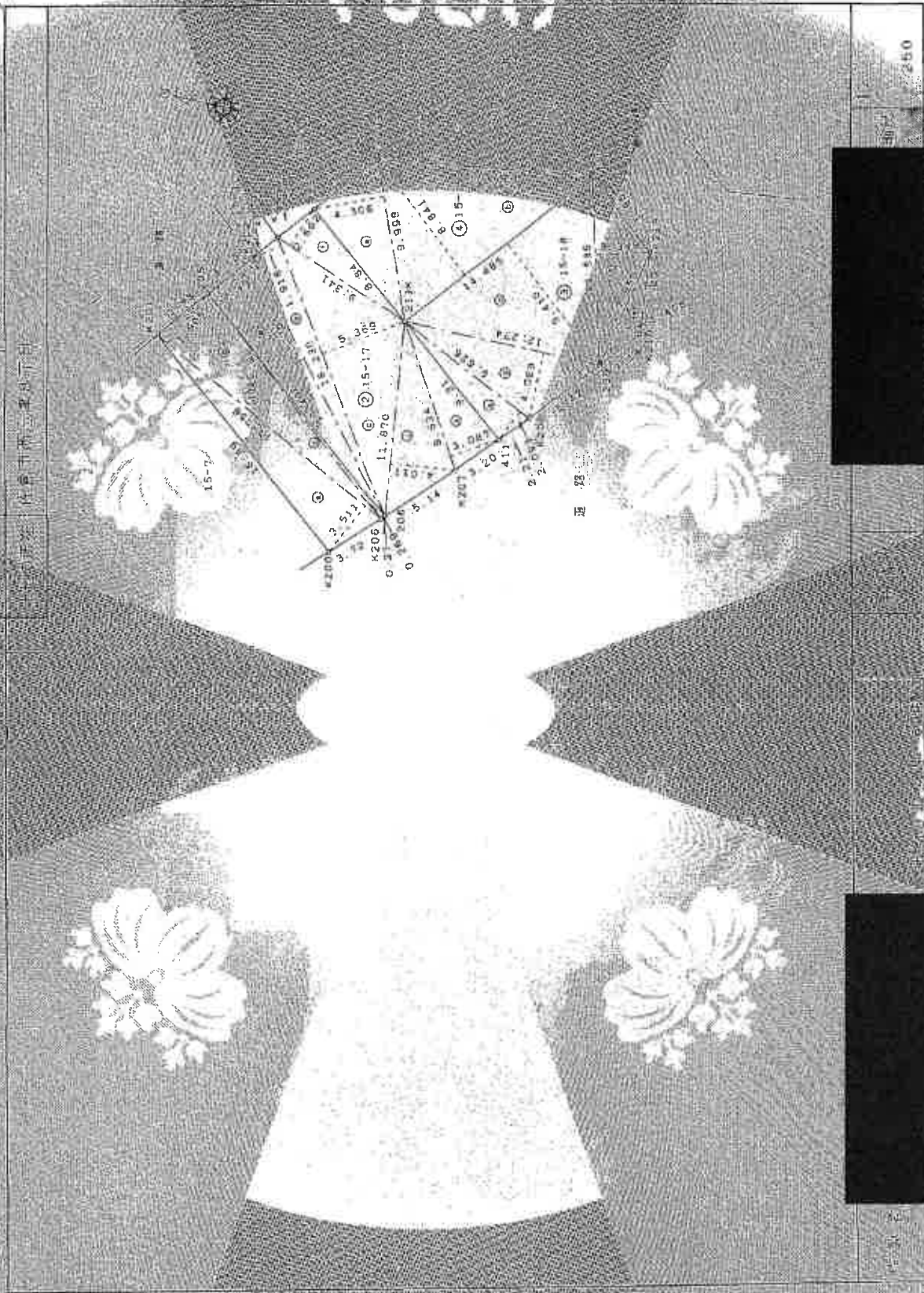


昭和7年9月 平成18年4月

これは図面に記載した内容であり、
令和8年2月20日 国土院 国土院

地積測量図

1/2



A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

地積測量図

市 区 町 丁目 番地
 東京都中央区千代田1-1-1

2100

図 説

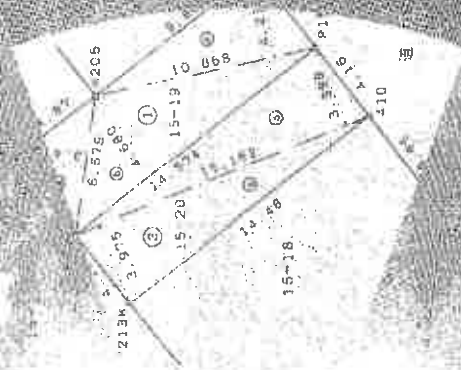
区画番号	面積	用途
213K	22.786746	住宅
214K	68.208320	住宅
215K	45.952052	住宅
216K	136.847160	住宅
217K	68.4235800	住宅
218K	66.42 m ²	住宅

物件 (2)

区画番号	面積	用途
15-20	50.266950	住宅
15-19	3.975	住宅
15-18	3.999	住宅
15-17	120.901708	住宅
15-16	60.6568940	住宅
15-15	60.45 m ²	住宅

図 説

区画番号	面積	用途
213K	22.786746	住宅
214K	68.208320	住宅
215K	45.952052	住宅
216K	136.847160	住宅
217K	68.4235800	住宅
218K	66.42 m ²	住宅



260

A 3判をA 4判に縮小
 コピーした事に留意

これは図面に記載した通りであることを確認し、
令和8年2月20日 千葉市教育委員会

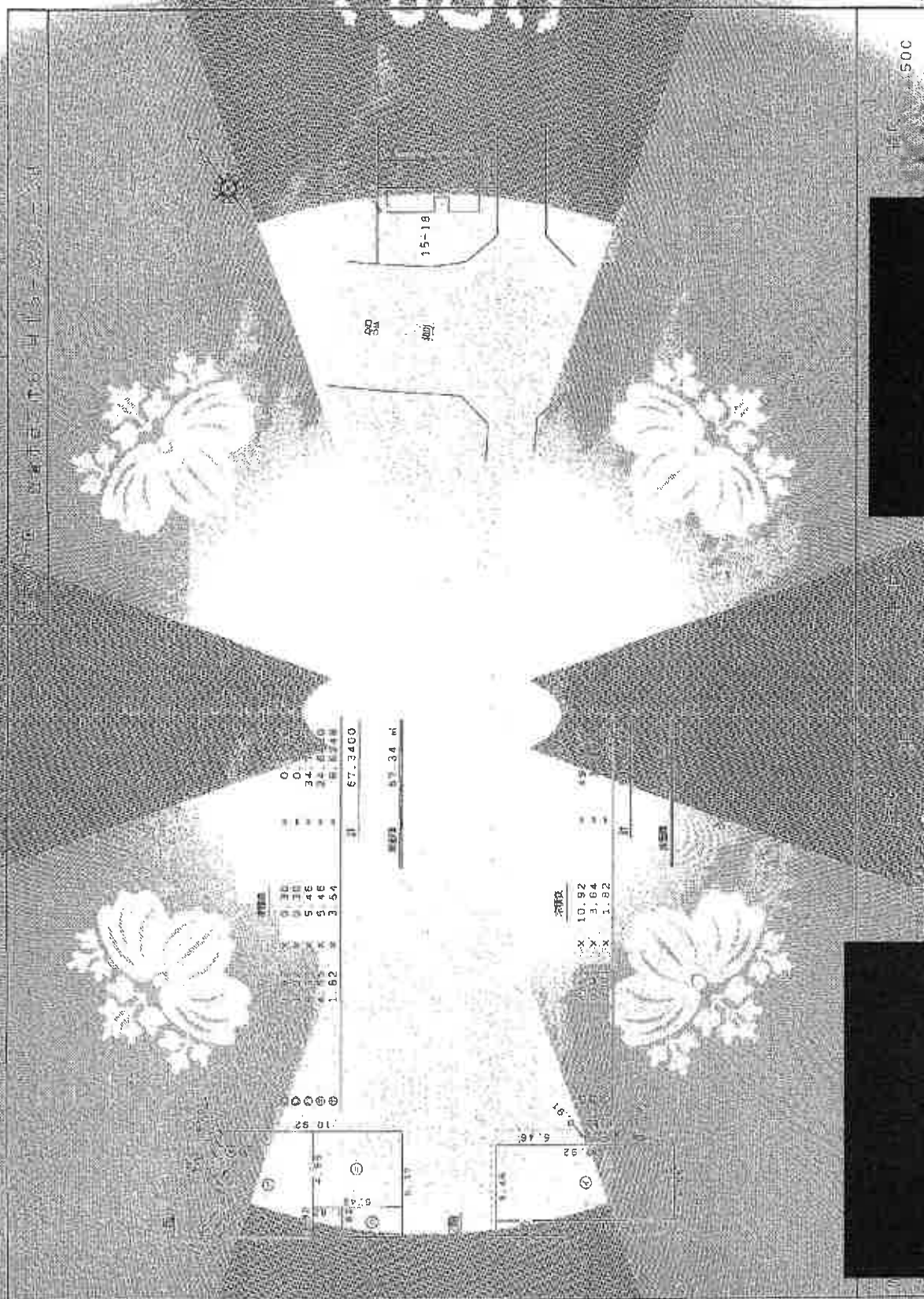
請求番号: 15-4

COPY

建 物 圖 面 圖
名 稱 詳 面 圖

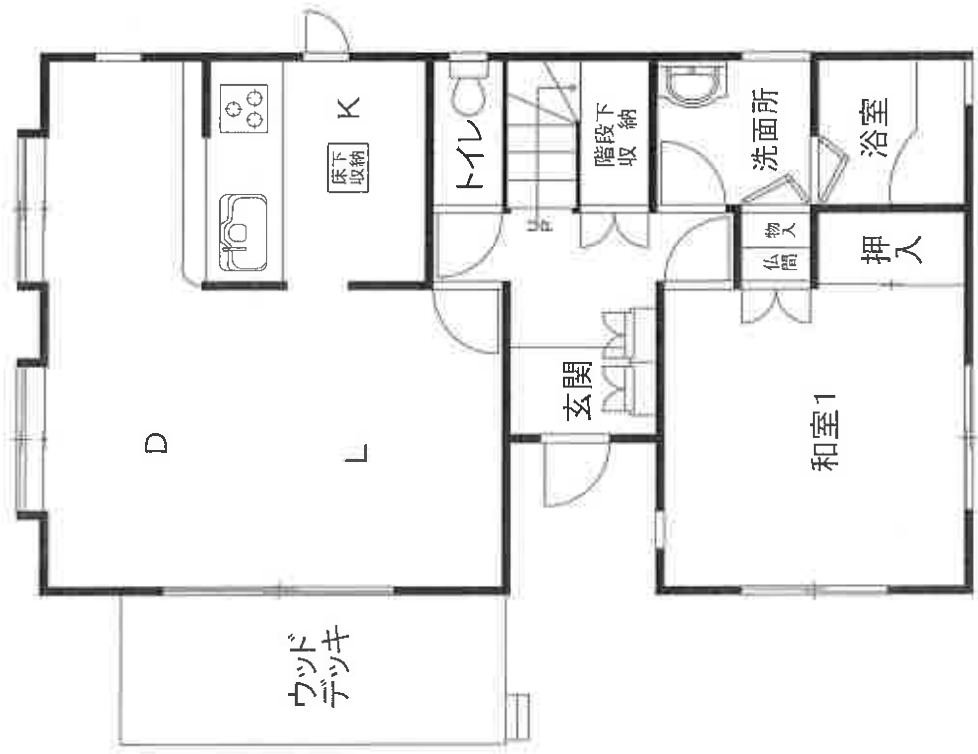
66951 各埠手書函件

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

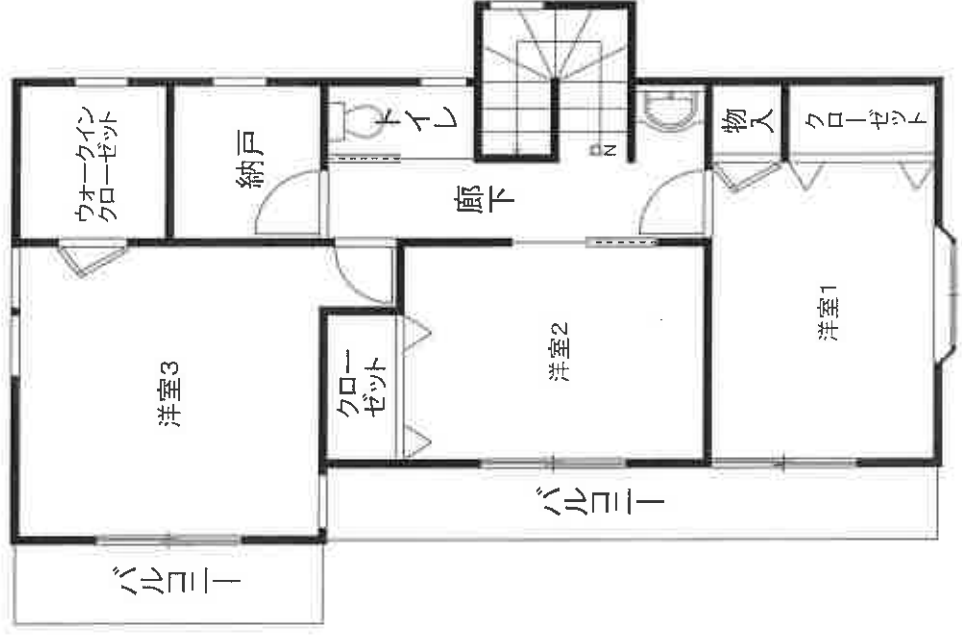


A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

1階



2階



間取図