令和　８年（ケ）第　　２０１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２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１１月　２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 430, 000 1, 944, 000	一括	486, 000	30, 634	0
1	1, 200, 000				
2	1, 230, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２０１号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市江原字榎原南

　　地　　番　　４９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１０．３４平方メートル

２　所　　在　　佐倉市江原字榎原南４９番地１

　　家屋　番号　　４９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０３平方メートル
　　２階　４６．３７平方メートル

令和　8年（ケ）第　　201号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月17日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　上　野　裕　介

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】
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】
南西側路地状敷地部分につき，隣地（地番49番2）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。

令和　8年（ケ）第　　２０１号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市江原字榎原南

　　地　　番　　４９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１０．３４平方メートル

２　所　　在　　佐倉市江原字榎原南４９番地１

　　家屋　番号　　４９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０３平方メートル
　　２階　４６．３７平方メートル

令和８年(ケ)第２０１号
令和８年７月６日受理
令和８年９月８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

令和　８年（ケ）第　　２０１号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市江原字榎原南

　　地　　番　　４９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１０．３４平方メートル

２　所　　在　　佐倉市江原字榎原南４９番地１

　　家屋　番号　　４９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０３平方メートル
　　２階　４６．３７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
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　北東側に幅員約６．７ｍの国道が、南西側に幅員約３．６ｍの市道がそれぞれ接している旗竿地で、北東側国道に面して駐車スペース（カーポート付き）があるほか、南西側竿部分を除く周囲のブロック・フェンス等の囲障により土地の範囲を確認できる（南西側竿部分は一見判別困難）。なお、添付の地積測量図は本土地を残地表示したものである。 ２　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Ａ 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　所有者の姉が居住している（占有権原は使用借権）。 ２　室内は雨漏りは見当たらないが、飼猫による汚損が著しく、排泄物が床に放置されているほか、壁や床のキズや汚れ、建具の傷み等も目立つ状況にある（経過年数約２５年）。 ３　北東側外壁に剝がれやクラックが見られる。 ４　「関係人の陳述等」、建物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）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
■申立債権者担当者	1　当社の資料では、本物件には所有者の父と姉が居住していることになっています。 （以上、令和８年７月１７日に聴取）
■A（所有者の姉）	1　私は本物件に父と弟（所有者）と住み始めましたが、父は亡くなり、弟（所有者）は転居しました。弟（所有者）に家賃は支払っていません。 2　土地の境界にトラブルはありません。なお、本土地の竿部分は水道を通すための土地ですが、水道は通しておらず、井戸水のままです。 3　先日の千葉県豪雨の被害は特にありませんでした。 （以上、令和８年８月２６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

（調査経過用）

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7月7日(火) 9：35－10：00	物件所在地	物件確認（所有者を含む３人の氏名が表示された表札あり）、全戸不在、連絡文書差置（連絡なし）、外観写真撮影、敷地範囲確認
令和8年7月7日(火) ：　－　：	（郵便）	所有者住所地宛連絡文書発送（連絡なし）
令和8年7月16日(木) ：　－　：	（郵便）	本物件所在地宛調査日時通知書発送（連絡なし）
令和8年7月16日(木) 15：00－15：30	佐倉市役所	本物件掲示の表札に表示されていた３人の住民票写し交付申請（所有者は該当なし、１人は死亡により住民票(除票)写し受領、１人は住民票写し受領（A））
令和8年7月17日(金) 12：52－12：53	（電話）	申立債権者担当者から聴取
令和8年8月13日(木) 12：40－13：10	物件所在地	評価人と共に立入調査（間取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、周囲確認・概測）
令和8年8月26日(水) 15：40－15：45	佐倉市内の別事件現場	左記現場に居合わせた別事件当事者の子が本物件居住者Ａであることが判明し、同人から聴取

（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。

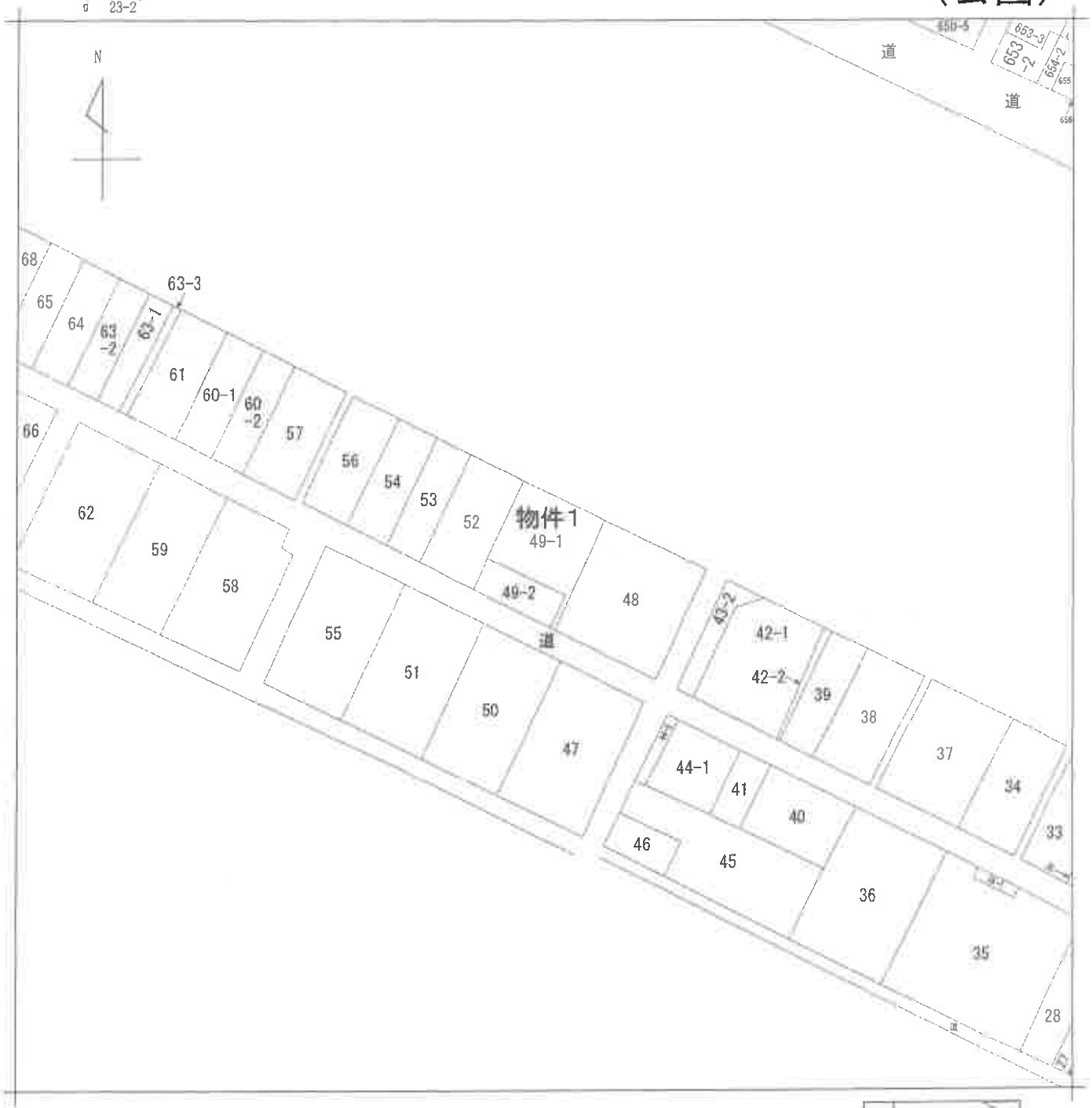
■　令和８年８月１３日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

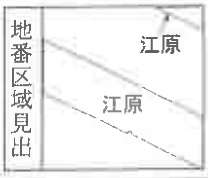
□

（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。



請求部分	所在	佐倉市江原字榎原南			地番	49番1		
出力縮尺	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。

（A3版をA4版に縮小）

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和8年6月4日

千葉地方法務局

地図整理番号：M96439　　登記官 [redacted]

（1/1）

（５枚目）

登記年月日：平成12年9月22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。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年6月4日　千葉地方法務局
登記官

（6枚目）

（A3版をA4版に縮小）

160141

地積測量図

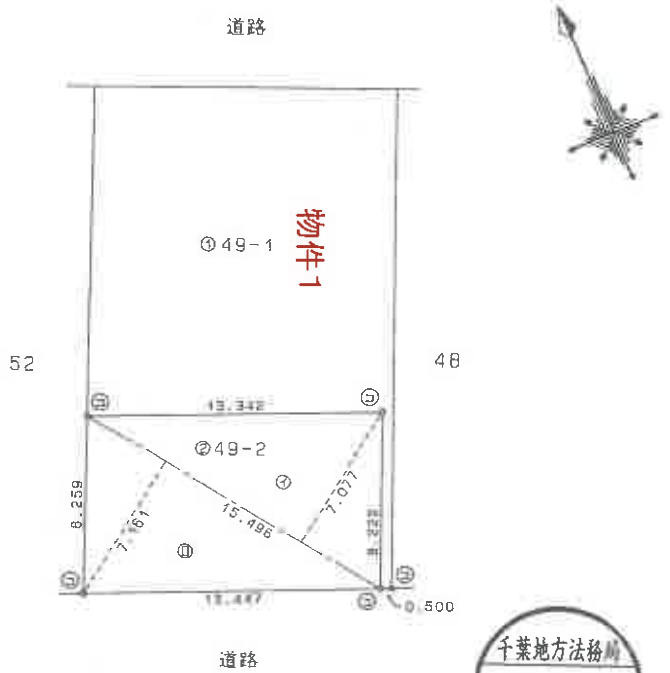
地番	49-2
土地の所在	佐倉市江原字榎原南

求積表

地番 ⑫ 49-2			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	15.496	7.077	109.665192
ロ	15.496	7.161	110.966856
		合計	220.632048
		倍面積	110.3160240
		地積	110.31 ㎡

地番	⑫ 49-1	
公簿	倍面積	登地
320.9611	110.3160240	210.3450760
	地積	210.34 ㎡

物件1



千葉地方法務局
12.9.22
処理

筆界点	境界標の種類
③	コンクリート杭

作製者	[redacted]	平成　12年　9月　22日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M96440

登記年月日：平成3年3月20日

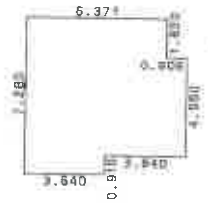
82375

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	49-1
建物の所在	佐倉市江原字榎原南４９番地１

1階

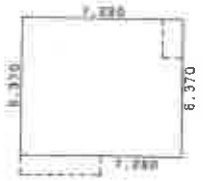


求積表

6.371	× 1.820	=	11.5952
7.280	× 4.550	=	33.1240
3.640	× 0.910	=	3.3124
	計		48.0316

床面積　48.03㎡

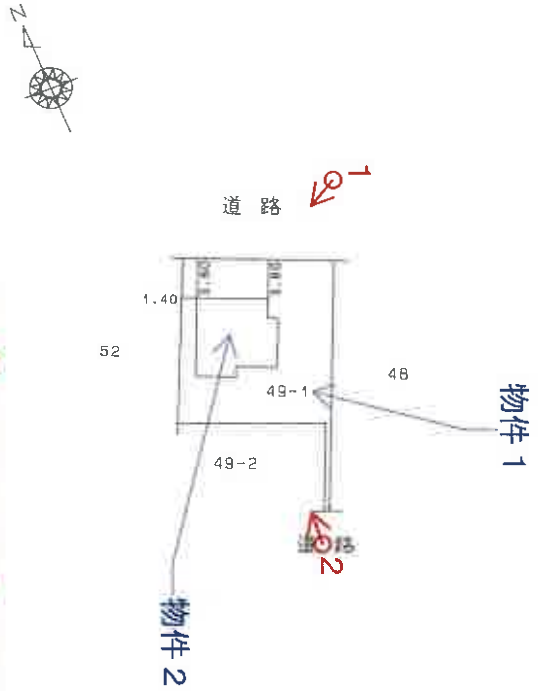
2階



求積表

7.280	× 6.370	=	46.3736

床面積　46.37㎡



※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　[redacted]　（平成13年3月19日作製）　縮尺　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

（千葉土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。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和８年６月４日　千葉地方法務局　登記官　[redacted]

（７枚目）

（A3版をA4版に縮小）

平成　拾参年参月弐拾日

請求番号：19-1

建物間取図

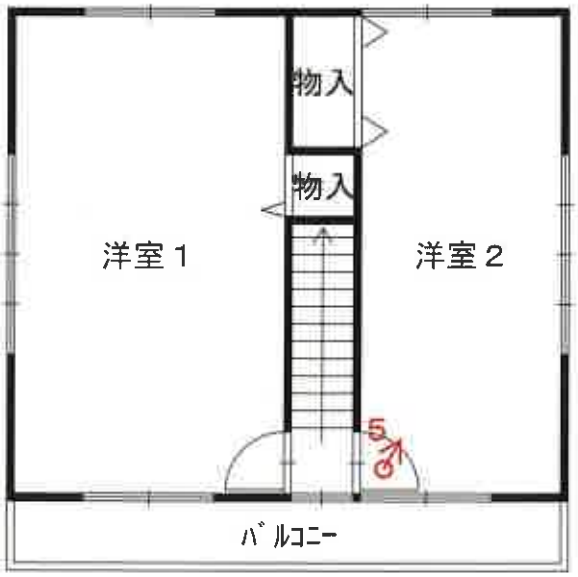
物件2

【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

【２階】





1（物件1・2）



※物件1（宅地）、物件2（居宅）

2（物件1・2）



3（物件2　1階リビング・ダイニング）





4（物件２　１階浴室）



5（物件２　２階洋室）



6（物件２　北東側外壁）

※剝がれ、クラックあり

副本

令和８年（ケ）第201号

令和８年８月13日現地調査
令和８年８月14日評　　価
第26K－032号発行番号
令和８年８月27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

印東伸泰

第１　評価額

一　括　価　格	
金　　2,430,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　1,200,000　円
物件２（建物）	金　　1,230,000　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 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1,2	ない。		

令和　8年（ケ）第　　201号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐倉市江原字榎原南

　　地　　番　　４９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１０．３４平方メートル

2　所　　在　　佐倉市江原字榎原南４９番地１

　　家屋　番号　　４９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０３平方メートル
　　２階　４６．３７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）

位置・交通	京成本線「京成佐倉」駅の北西方・約2.3ｋｍ(道路距離) 最寄バス停「江原」の南東方・約120ｍ(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道沿いに住宅のほか店舗等も見られる地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	－
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	－
	その他規制	宅地造成等工事規制区域
		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。
		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・居住誘導区域外）
画地条件 （規模，形状等）	形　　状：(不整形地)　　地　　勢：(略平坦地) 接道方位：(北東・南西) 北東間口：(約13.6ｍ)　　南西間口：(約0.5ｍ) 奥　　行：(約23ｍ) 地　　積：(210.34㎡) (登記) 接面道路との関係：(二方路地) 隣地との高低差：(北西側隣接地より約0.6ｍ低い～略等高，南西側隣接地より約0.4ｍ低い，南東側隣接地と略等高)	
接面道路の状況	北東側（国道）　路線名（296号）　幅員（約6.7ｍ）　連続性（優る） 舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高） 当該道路は都市計画道路3･4･15（勝田台長熊線 計画幅員16ｍ 計画決定のみ）に該当し，佐倉市備付の佐倉市基本図（1/2,500）によれば，物件１側に0～1ｍ程度後退する予定である。	

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">南西側（市道）　路線名（3-509号線）　幅員（約3.6m）　連続性（劣る）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）</td></tr>
<tr><td></td><td>建築基準法上の種類</td><td colspan="2">北東側：　建築基準法第42条1項1号</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">南西側：　建築基準法第42条2項</td></tr>
<tr><td></td><td>セットバック</td><td colspan="2">要
セットバック部分の面積　（約0.1㎡）</td></tr>
<tr><td></td><td>再建築の可否</td><td colspan="2">可能（特記事項4参照）</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td>物件1</td><td colspan="2">物件２建物の敷地</td></tr>
<tr><td></td><td>隣地</td><td colspan="2">周辺には住宅のほか店舗等が建ち並んでいる。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td colspan="3">上水道　なし　（特記事項5参照）
ガス配管　なし
下水道　あり　（敷地内引込済みも，現況浄化槽利用中）</td></tr>
<tr><td>土壌汚染等</td><td colspan="3">1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ，物件１は従来より宅地として利用されてきたと推測され，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２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. 『ちば情報マップ』によれば，周知の埋蔵文化財包蔵地（江原遺跡）の指定を受けている。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">1. 物件１は旗竿地であるが，南側の竿の部分は現況，西側隣接地と一体となって雑種地状になっており境界は判然としない。北側は周囲をコンクリートブロック塀及びスチール製の柵により囲まれ，境界は明瞭に判別される。
2. 物件２建物の北東側及び南東側にはコンクリートが敷かれ，物件２建物北西側及び南東側に屋根付きカーポート（いずれも構築物と判定），南東側にスチール製の物置（動産と判定）が存する。
3. 物件２建物の東側に井戸ポンプが存する。
4. 佐倉市市街地整備課での聴取によれば，同一敷地，同一用途，延床面積1.5倍以下等の要件を満たせば建替可能であるとのことであったが，実際の再建築に際しては，佐倉市市街地整備課と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。</td></tr>
</table>

	5. 水道本管は南西側市道に埋設されているが物件１への引込管はない。

2　建物の概況及び利用状況等　（物件２）

区　　分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成13年3月16日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	クロス等
	天　　井	クロス，合板等
	床	フローリング，畳等
	設　　備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 （電気，井戸，プロパンガス，浄化槽）
	そ の 他	－
床面積（現況）	床面積　1階　48.03㎡ 2階　46.37㎡ 延べ　94.40㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間　取　り	３ＬＤＫ（別添建物間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る ・屋内で猫を飼育していたと推測され，壁クロスに爪研ぎ跡が見られる。猫のトイレの管理ができていなかったとみられ，特に２階洋室２は部屋そのものが猫のトイレとなっている。その他の部屋や階段も掃除がされておらず猫の毛や糞が見られる。洗面所のドアは外されている。和室の襖は破損している。建物外部では北東側の外壁に破損している箇所がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建物の利用状況	所有者の姉が居住し占有している。なお家賃の支払いはないとのことである。	

特　記　事　項	1. 建築確認：平成12年12月6日／H12認建佐倉648号 検査済証：交付の記録なし 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低いと推察される。

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	22,200	0.86	210.34	0.90	3,614,000

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-16）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$21{,}200\text{円/㎡} \times \frac{(99.4)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(95)} \fallingdotseq 22{,}200\text{円/㎡}$$

◇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 ：－　（格差率） 100

◇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） 95

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 （相 乗 積）：形状－2%，二方路±0%，要セットバック±0%，井戸使用－10%，周知の埋蔵文化財包蔵地に該当－3%　（格差率） 0.86

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） 0.90

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	140,000	94.40	0.003	40,000

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 %	0年	25年	0.05	▲95%　（0.05）	0.003

(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	3,614,000	0.50	法定地上権	1,807,000

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50％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＝カ
1	3,614,000	－　1,807,000		0.95	0.70	**1,200,000**
2	40,000	＋　1,807,000	1.00	0.95	0.70	**1,230,000**
一括価格（合計）						**2,430,000**

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：建物につき検査済証の交付の記録がないこと等による市場性の減退を考慮した。

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

・ 地価公示価格（佐倉-16）

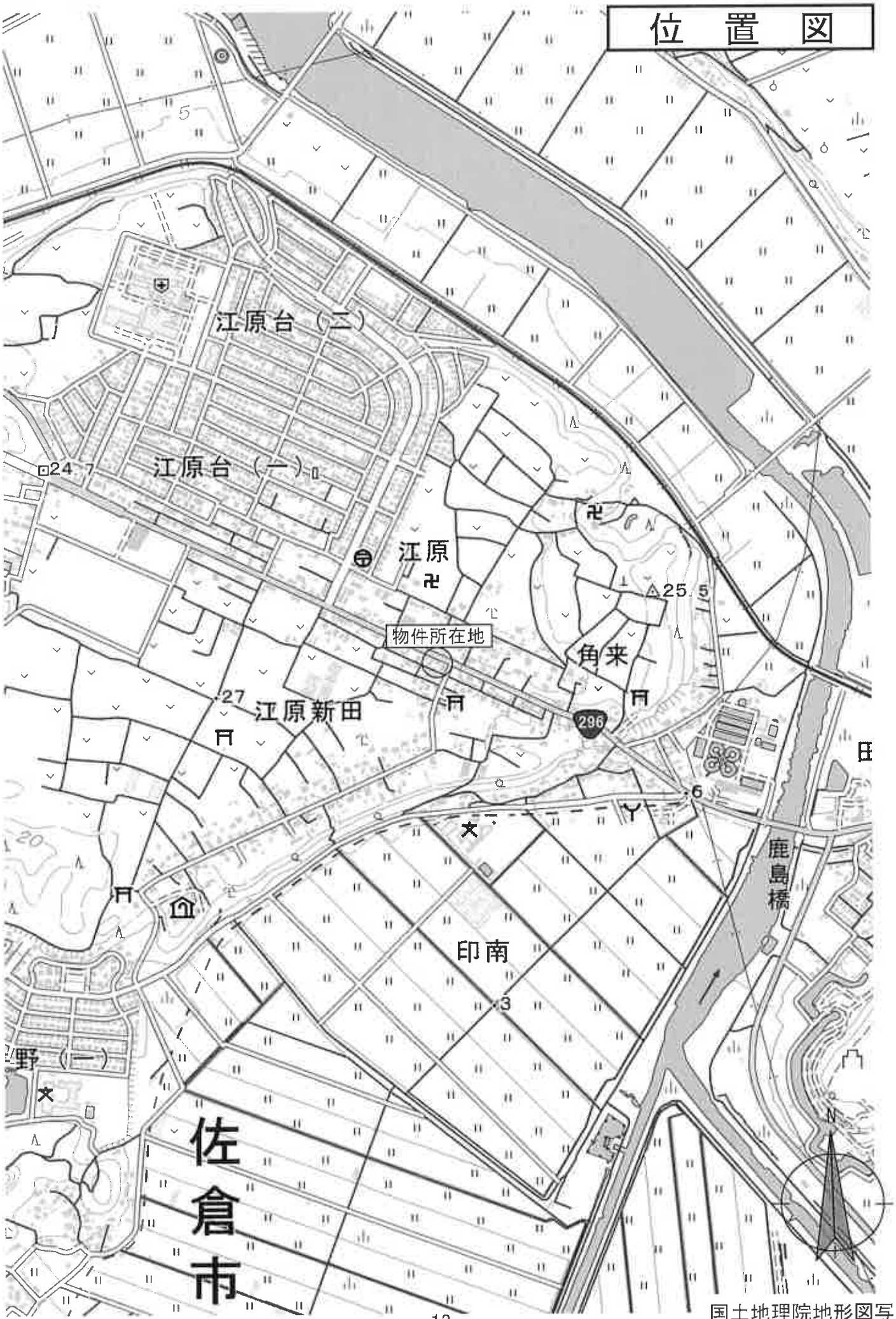
所在	佐倉市寺崎字御門前２６０４番１外
価格	21,200円/㎡
位置	JR総武本線，JR成田線，JR成田エクスプレス「佐倉駅」の南西方約1.8kmに位置する。
価格時点	令和8年1月1日
地積	1,037㎡
供給処理施設	水道
接面街路	西4m市道
用途指定等	市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要	一般住宅も混在する市街地に近い農家住宅地域

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. 建物間取図

以 上

位置図

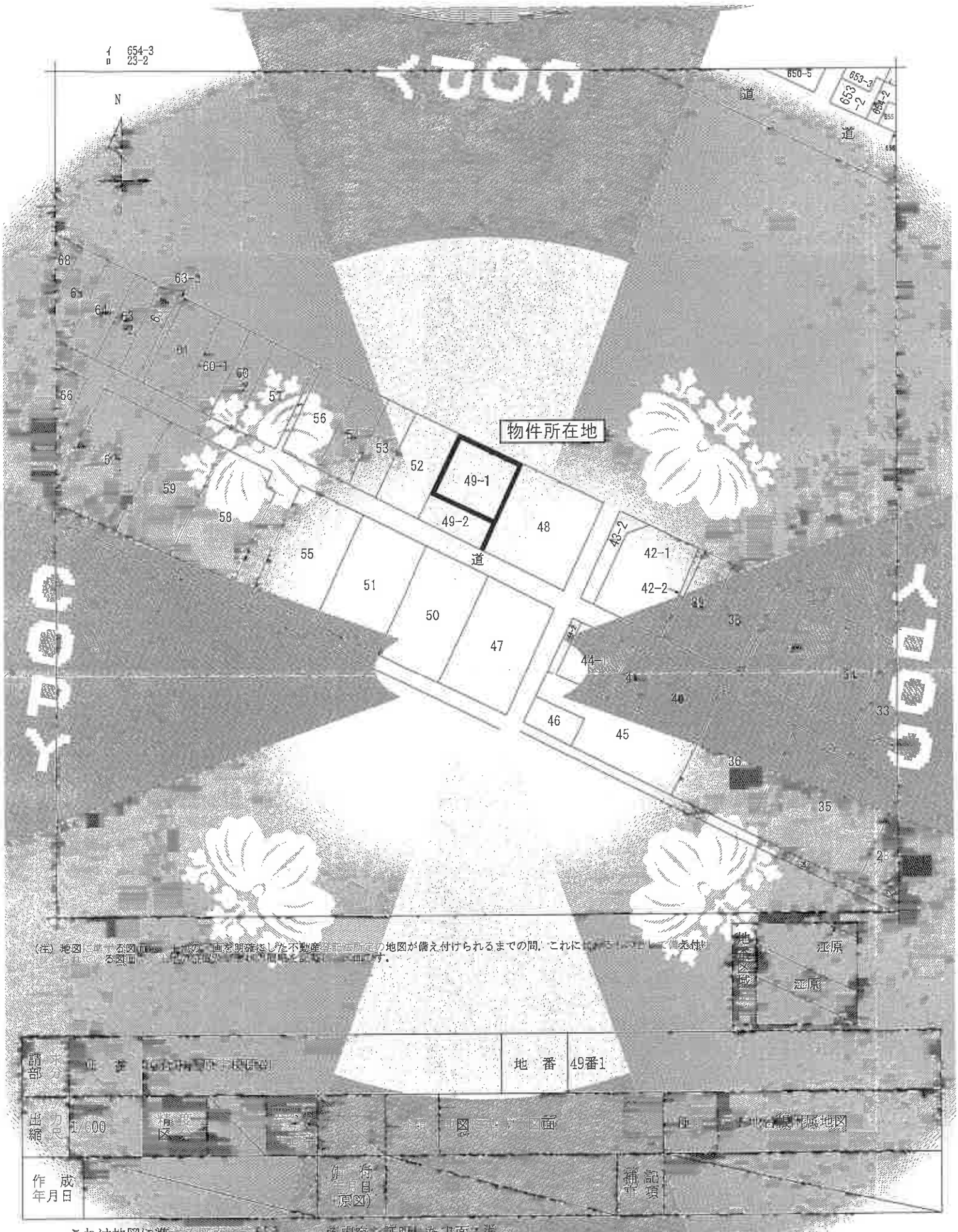


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

国土地理院地形図写

0 250 500m



（注）地図に準ずる図面は、土地の一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、一筆の土地ごとに境界線を記載した図面です。

これは地図に準ずる図面の内容と証明した写面である。

（千葉地方法務局佐倉支局）

令和8年6月4日

千葉地方法務局

地図整理番号：M96439

(1/1)

公図写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです

これは図面に記録されている内容と相違ない旨、登記官に提出した書面により、
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和８年６月４日
千葉地方法務局
登記官

登記年月日　平成12年9月22日

160-11

地積測量図

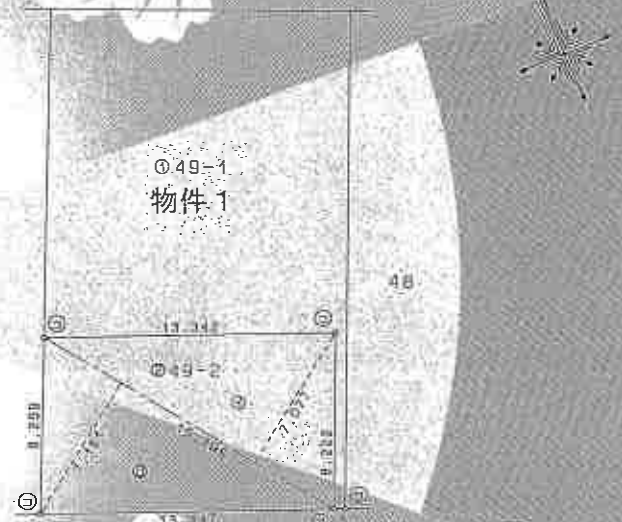
地番	49-2
土地の所在	佐倉市土屋字榎原南

土積表

地番 ②49-2			
符号	辺	高さ	倍面積
イ	15.488	7.077	109.665192
ロ	15.498	7.151	110.966856
		合計	220.632048
	合計面積		110.3160240
	地積		110.31 ㎡

物件1

地番	①49-1	
公簿	合計面積	実地
320.6611	110.3160240	210.3450750
	地積	210.34 ㎡



千葉地方法務局
12.9.22
処理

筆界点	境界標の種類
1	コンクリート杭

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

地図整理番号：M96440

これは図面に記録されている情報の全部を証明したものである。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年6月4日
千葉地方法務局

登記年月日　平成3年3月20日

82375

各階平面図

建物図面
各階平面図

地番	49－1
建物の所在	佐倉市江原台参丁目8番地1

1階

3.640	×	1.820	= 11.5952
7.280	×	4.550	= 33.1240
1.040	×	0.910	= 0.9124
		計	46.0316

床面積　46.03㎡

2階

7.280	×	6.370	= 46.3736

床面積　46.37㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/500
調製	平成3年3月20日	申請人	[redacted]

（千葉土地家屋調査士会用紙）

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

請求番号：19-1

建物間取図

【１階】



【２階】

