令和　８年（ケ）第　　１６２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　佐　野　勝　信

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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１７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	10, 190, 000 8, 152, 000	一括	2, 038, 000	100, 353	24, 798
1	1, 770, 000				
2	8, 420, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市本町字南側

　　地　　番　　５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２８．８４平方メートル

２　所　　在　　佐倉市本町字南側５７番地４

　　家屋　番号　　５７番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５４．２７平方メートル
　　２階　５１．０３平方メートル

令和８年（ケ）第１６２号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　162号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月18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
【物件番号1，2】
売却基準価額は，太陽光パネル等の発電設備がローン購入で残債があり、販売業者の所有権留保の可能性もあること等不明な点があること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。

令和　8年（ケ）第　　162号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐倉市本町字南側

　　地　　番　　57番4

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　228．84平方メートル

2　所　　在　　佐倉市本町字南側57番地4

　　家屋　番号　　57番4

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき2階建

　　床　面　積　　1階　54．27平方メートル
　　2階　51．03平方メートル

令和８年(ケ)第１６２号
令和８年６月２４日受理
令和８年９月１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　　１６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市本町字南側

　　地　　番　　５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２８．８４平方メートル

２　所　　在　　佐倉市本町字南側５７番地４

　　家屋　番号　　５７番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５４．２７平方メートル
　　２階　５１．０３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　北西側に幅員約７．５ｍ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　南東側の庭部分は雑草等が繁茂しており、立入困難である。 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　所有者が単身で居住している。なお、室内で大型犬が１匹飼育されており、１階は動物臭がやや強く感じられる。 ２　オール電化住宅で、屋根上にソーラーパネルが設置されているが、代金未完済である（所有者の陳述）。 ３　雨漏りは見当たらないが、築後約１１年ほど経過し、①ＬＤＫのフローリングのキズが目立つ、②ＬＤＫの壁に飼犬によるものと思われるキズの補修跡があるほか、壁全体に軽い黄ばみが見られる、③洋室１及び納戸のドアに拳大の凹み穴がある、④洋室１の天井クロスに軽度の亀裂が見られるなどの各種損耗が生じている。 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
■所有者	1　私は本物件に１人で住んでいます。なお、室内で大型犬（ゴールデンレトリバー）を１匹飼っています。 2　建物はオール電化住宅で、屋根上にソーラーパネルが付いていますが、１０年位前にローンを組んで後付けしたものです。代金はまだ完済していません。 3　建物に気になる不具合箇所はありません。 4　土地の境界にトラブルはありません。 （以上、令和８年８月１２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6月29日（月） 9：15－9：30	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（７月中に調査予定であったが、所有者の体調不良により８月に調査延期））、外観写真撮影、間口等概測
令和8年8月12日（水） 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、間口等概測）
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。

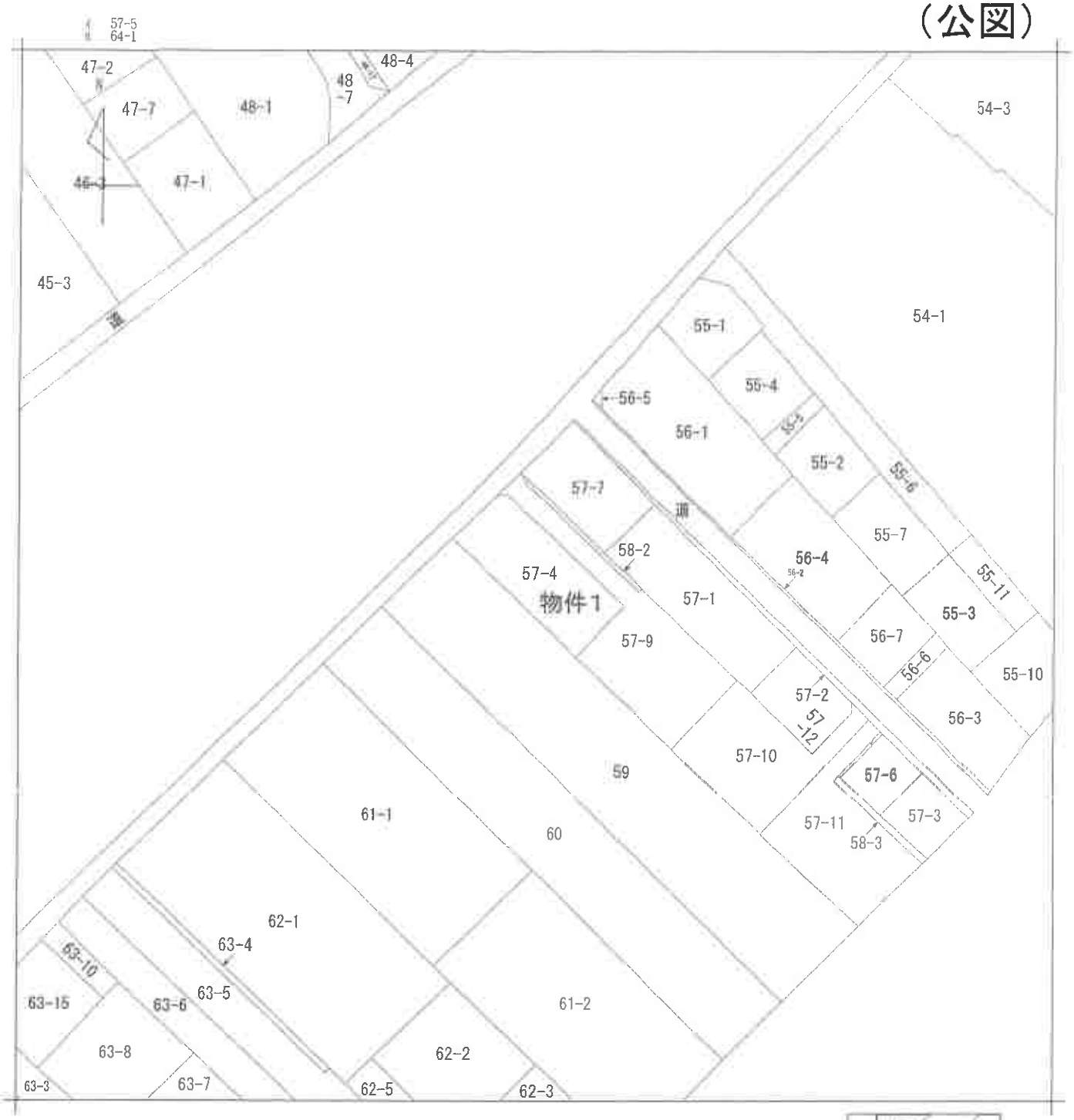
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■　上記立入調査後に評価人において物件所在地に改めて赴き、令和８年８月１３日から１４日にかけて発生した豪雨の影響を外観確認したが、周囲の家屋等を含めて浸水被害等の痕跡は見当たらなかった。

（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	佐倉市本町字南側			地番	57番4		
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。

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和8年4月6日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

請求番号：13-1

(1/1)

（A3版をA4版に縮小）

（５枚目）

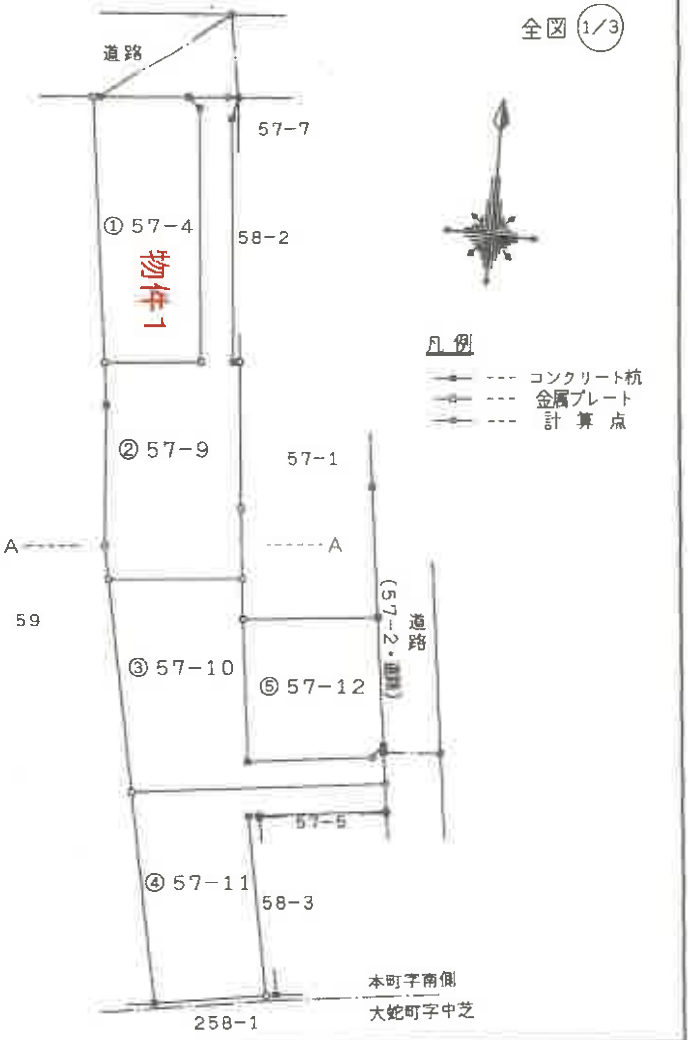
登記年月日：平成27年2月2日

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4月6日　東京法務局中野出張所
登記官
（6枚目）

地積測量図

地番	57-4、-9、ないし-12
土地の所在	佐倉市本町字南側

全図 1/3



物件1

実積表

地番	面積
① 57-4	228.84 ㎡
② 57-9	323.06 ㎡
③ 57-10	260.71 ㎡
④ 57-11	235.65 ㎡
⑤ 57-12	167.43 ㎡

測地系	任意座標
測量年月日	平成27年 1月20日

作成者	[redacted] 平成 27年 1月 20日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

（A3版をA4版に縮小）

[redacted]

[redacted]

請求番号：13-2　(1/3)

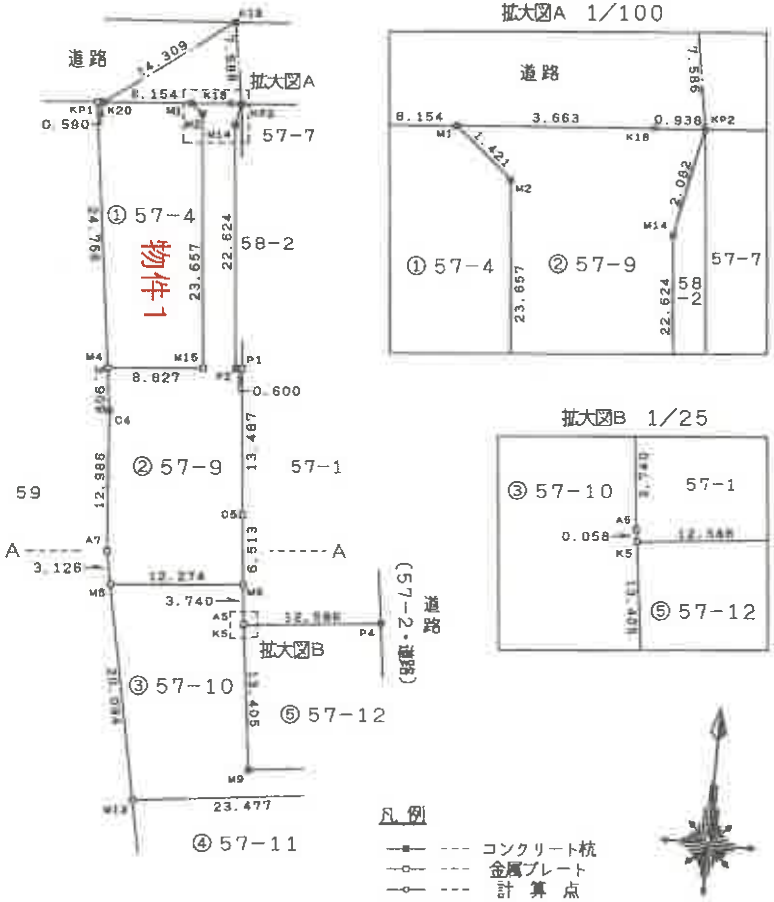
登記年月日：平成27年2月2日

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4月6日　東京法務局中野出張所
登記官
（7枚目）
（A3版をA4版に縮小）

地積測量図

地番	57-4, -9, ないし-12
土地の所在	佐倉市本町字南側

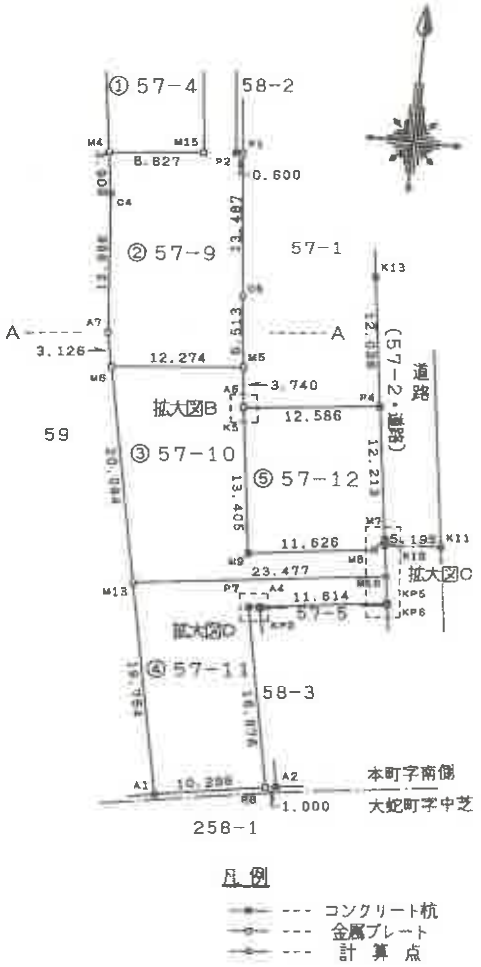
分図 (2/3)



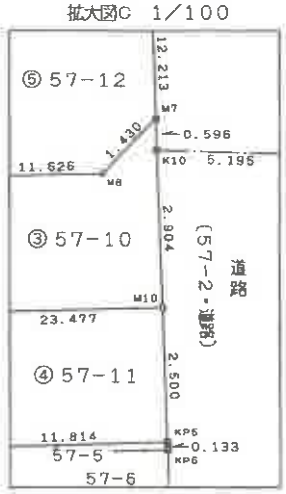
拡大図A 1/100

拡大図B 1/25

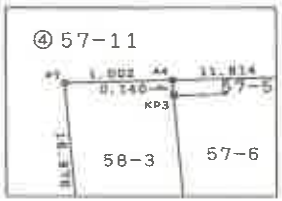
分図 (3/3)



拡大図C 1/100



拡大図D 1/50



作成者	[redacted] （平成 27年 1月 20日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成27年2月2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4月6日　東京法務局中野出張所
登記官
（8枚目）

地番	57-4, -9, ないし-12
土地の所在	佐倉市本町字南側

地積測量図

物件1

求積表

地番	① 57-4			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
KP1	166.504	88.237	2.805	467.210224
M4	141.972	91.631	12.177	1728.793044
M15	142.856	100.414	6.410	915.706960
M2	166.394	98.041	-3.469	-577.220786
M1	167.298	96.945	-9.216	-1541.818368
K20	166.556	88.825	-8.708	-1450.369648
			合計	-457.698574
		合計面積		228.8492870
			地積	228.84 ㎡

地番	② 57-9			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
KP2	167.710	101.527	-0.537	-90.060270
K18	167.626	100.593	-4.582	-768.062332
M1	167.298	96.945	-2.552	-426.944496
M2	166.394	98.041	3.469	577.220786
M15	142.856	100.414	-6.410	-915.706960
M4	141.972	91.631	-8.248	-1170.985056
C4	138.100	92.166	1.585	218.888500
A7	125.157	93.216	1.663	208.136091
M6	122.092	93.829	12.825	1565.829900
M5	123.321	106.041	11.519	1420.534599
C5	129.797	105.348	-2.045	-265.434865
P1	143.216	103.996	-1.949	-279.127984
P2	143.156	103.399	-2.866	-410.285096
M14	165.666	101.130	-1.872	-310.126752
			合計	-645.123935
		合計面積		323.0619675
			地積	323.06 ㎡

地番	③ 57-10			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
M7	108.859	120.582	-0.962	-104.722358
M8	107.737	119.695	-12.418	-1337.878066
M9	106.250	108.164	-13.246	-1407.387500
K5	119.545	106.449	-1.725	-206.215125
A5	119.602	106.439	-0.408	-48.797616
M5	123.321	106.041	-12.610	-1555.077810
M6	122.092	93.829	-8.274	-1010.189208
M13	102.388	97.767	27.222	2787.206136
M10	105.391	121.051	22.890	2412.399990
K10	108.268	120.657	-0.469	-50.777692
			合計	-521.439249
		合計面積		260.7196245
			地積	260.71 ㎡

求積表

地番	④ 57-11			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
KP5	102.913	121.381	11.387	1171.870331
M10	105.391	121.051	-23.614	-2488.703074
M13	102.388	97.767	-19.412	-1987.555856
A1	83.017	101.639	14.031	1164.811527
P8	84.690	111.798	7.031	595.455390
P7	101.274	108.670	-2.134	-216.118716
A4	101.402	109.664	12.711	1288.920822
			合計	-471.319576
		合計面積		235.6597880
			地積	235.65 ㎡

地番	⑤ 57-12			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P4	120.963	118.955	-14.133	-1709.570079
K5	119.545	106.449	-10.791	-1290.010095
M9	106.250	108.164	13.246	1407.387500
M8	107.737	119.695	12.418	1337.878066
M7	108.859	120.582	-0.740	-80.555660
			合計	-334.870268
		合計面積		167.4351340
			地積	167.43 ㎡

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
K19	175.185	100.239
K11	108.645	125.838
K13	132.892	117.355
KP6	102.781	121.399
KP3	101.263	109.690
A2	84.852	112.785

測地系	任意座標
測量年月日	平成27年 1月20日

作成者 [redacted] 平成 27年 1月 20 日作成）

申請人 [redacted]

縮尺 1/

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

（A3版をA4版に縮小）

登記年月日：平成27年8月3日

各階平面図

家屋番号	５７番４
建物の所在	佐倉市本町字南側５７番地４

1階



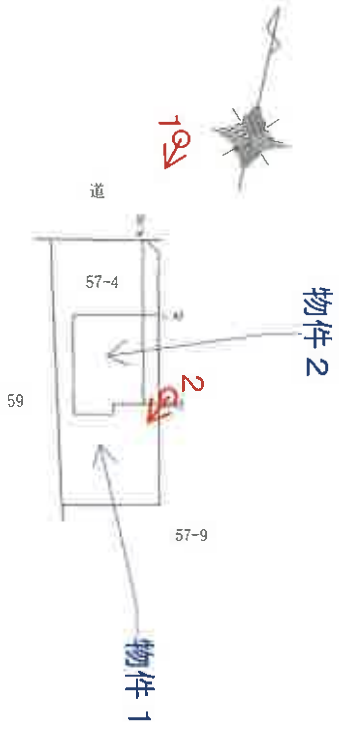
求積表		
3.600 × 0.900	=	3.240000
6.300 × 8.100	=	51.030000
合計		54.270000
床面積		54.27 ㎡

2階



求積表		
3.600 × 0.900	=	3.240000
6.300 × 7.200	=	45.360000
2.700 × 0.900	=	2.430000
合計		51.030000
床面積		51.03 ㎡

建物図面
各階平面図



※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

作成者	[redacted] 年 7月 30 日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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４月６日　東京法務局中野出張所

登記官

[redacted]

[redacted]

（９枚目）

（A3版をA4版に縮小）

請求番号：13-3

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】



×：ドアの下部に10cm程度のへこみ穴





1（物件1・2）

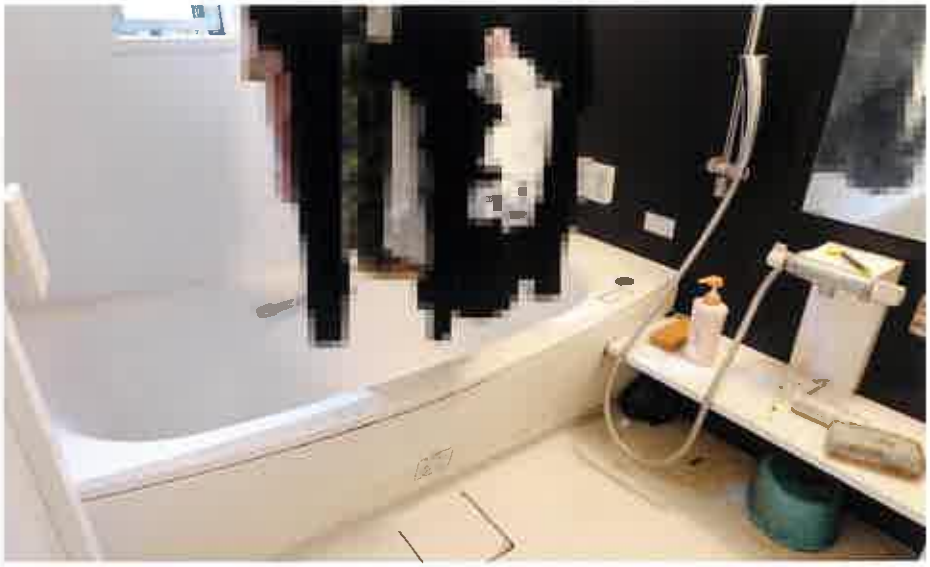
※物件1（宅地）、物件2（居宅）



2（物件1　南東側庭）



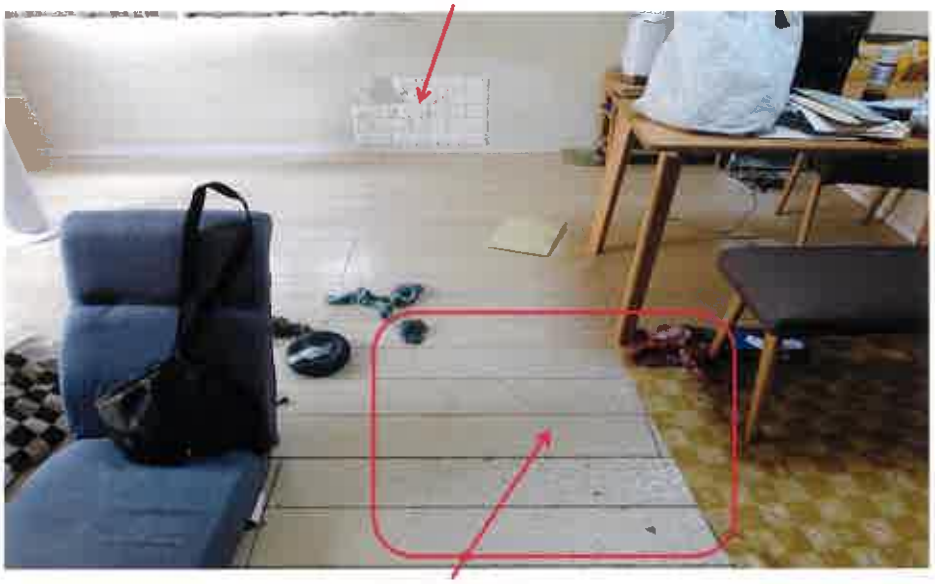
3（物件2　1階リビング・ダイニング）



4（物件２　１階浴室）



5（物件２　２階洋室１）



6（物件２　１階リビング・ダイニング）

7　（物件２　２階洋室１と納戸のドアの凹み穴）



※洋室１のドアは反対側にも同様の凹み穴あり

令和８年（ケ）第１６２号
令和８年　８月１２日　現地調査
令和８年　８月２０日　評　価
第６９２６０６２３号　発行番号
令和８年　８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
伊藤重夫

第１　評価額

一　括　価　格	
金１０，１９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，７７０，０００円
物件２（建物）	金８，４２０，０００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 ・住居表示未実施区域
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。

令和　8年（ケ）第　　162号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐倉市本町字南側

　　地　　番　　57番4

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　228．84平方メートル

2　所　　在　　佐倉市本町字南側57番地4

　　家屋　番号　　57番4

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき2階建

　　床　面　積　　1階　54．27平方メートル
　　2階　51．03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「京成佐倉」駅の南東方・約 1,900m（道路距離） 最寄りバス停「本町」の西方・約 90m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	旧街道（成田街道）沿いに一般住宅や小規模店舗等が建ち並ぶ混在住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域（※特記事項欄１参照）
	建蔽率	指定 60％
	容積率	指定 200％
	防火規制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	第１種高度地区，日影規制（4h-2.5h/4.0m），宅地造成等工事規制区域（盛土規制法），居住誘導区域（立地適正化計画），景観計画区域，汚染状況重点調査地域（放射性物質汚染対処特別措置法）
画地条件	形状（ほぼ長方形），地勢（概ね平坦地），接道方位（北西），間口（約 8.7m），奥行（約 24.7m），地積（228.84 ㎡（登記とほぼ同じ）），接面道路との関係（中間画地），隣地との高低差（北東側隣地及び南西側隣地に対して概ね等高接面，南東側隣地に対して約 0.5m低い）（※特記事項欄２参照）	
接面道路の状況	北西側市道（Ｉ－49 号線），幅員（約 7.5m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（対象土地に対し概ね等高接面）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条１項１号道路
	セットバック	不要と推定
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	対象土地	物件２（建物）の敷地
	隣地	・北東側：南東側隣地（戸建住宅）の路地状敷地を介して店舗（電気店）兼住宅 ・北西側：市道を介して幼稚園の駐車場 ・南東側：戸建住宅 ・南西側：戸建住宅

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：なし 下 水 道：あり（※特記事項欄3参照）
土壌汚染等	1. 国土地理院提供の空中写真（昭和54年，同56年，平成21年）の閲覧によると，現況建物（物件２）が新築された平成27年以前において，対象土地は戸建住宅等の敷地や更地（駐車場等）であったことが推定され，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推察される。 2. 対象土地は2階建住宅の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3.「ちば情報マップ　ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると，対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（「本町遺跡」：屋敷跡・近世）に該当する。佐倉市文化課によると，現在も遺跡が埋蔵されたままであり，現況建物の新築時に従前建物と同じ位置にベタ基礎を施工するという条件の下に，発掘調査を経ないで建築工事をしたとのことである。そして，将来的に現況建物を取り壊す際には文化財保護法に基づく届出が必要であり，新たに建物を建てる場合には現況建物と同じ位置にベタ基礎を施工するという条件により，発掘調査を経ないで建築できるが，それ以外の建て方を採用する場合には協議が必要になるという趣旨の説明をしている。
特記事項	1. 佐倉市都市計画課によると，北西側官民境界から25mまでが第1種住居地域，それより南東側が第1種低層住居専用地域であるが，建築計画概要書の添付図面によれば，対象土地の全体が第1種住居地域に含まれる。 2. 北東角及び南東角に境界線を示すとみられる金属鋲や金属プレートを確認したほか，囲障コンクリリートブロック等を手掛かりに隣地境界線を推定し，ウォーキング・メジャーによる概測の上，土地の範囲や形状等が地積測量図に概ね符合するものと推察した。なお，北西側官民境界線から奥行約7mが乗用車3台分程度の駐車スペース（コンクリート敷）となる一方，建物立地面は当該駐車スペースより約0.5m高くなっており，それらの間はコンクリートブロック3段で土留めされている。 3. 佐倉市下水道課によると，下水道の受益者負担金の未払いはない。 4. 対象建物（物件２）の南東側庭は雑草等が鬱蒼と繁茂していて立ち入ることができなかったため，外観調査にとどめた。

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	新築年月日（登記記載）	平成27年6月17日
	経　過　年　数	約11年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	ルーフィングぶき
	外　壁	サイディング等
	内　壁	クロス等
	天　井	クロス等
	床	フローリング，畳（琉球風畳）等
	設　備	洗面台，浴室，キッチン，水洗トイレ（洋式・2箇所）等（電気，上水道，下水道）
	その他	オール電化住宅（ＩＨクッキングヒーター，ヒートポンプ給湯器，太陽光発電システム）で，ガスは不使用（※特記事項欄1参照）
床面積（現況）	1階　54.27㎡ 2階　51.03㎡ 計　105.30㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	４ＬＤＫ＋納戸（※別添「建物間取図」参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図」参照）： ・ＬＤＫ中央部のフローリング表面に傷やヒビ等が広がっている。 ・ＬＤＫ南西側の内壁クロス下部に動物の引っ掻き傷とみられる傷等がある。また，ＬＤＫの内壁クロス全般に軽い黄ばみが見られる。 ・1階全体にやや強い動物臭が感じられる。 ・洋室１の入口ドアの下部（内外両面）に10ｃｍ程度のへこみ穴がある。また，納戸入口ドアの下部（外側）に10ｃｍ程度のへこみ穴がある。 ・洋室１の天井クロス中央に軽度の亀裂が見られる。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が一人で居住し，占有している。	

特　記　事　項	1. 債務者兼所有者によると，太陽光発電システムは対象建物の新築時に別途ローンで購入して設置したもので，まだ支払いが残っているというが，所有権留保条項の有無は不明である。なお，電力会社との売電契約は既に終了したとのことである。 2. 大型犬（ゴールデンレトリバー）1匹を家屋内で飼育している。 3. 処分台帳記載事項証明書の記載事項（抜粋） ・建築確認：平成27年3月23日／第HPA-15-01628-1号 ・検査済証：平成27年6月18日／第HPA-15-01628-1号

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	38,800	0.98	228.84	0.90	7,831,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（佐倉(県)-4）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
36,200 円/㎡	×	106.1/100	×	100/102	×	100/97	＝	38,800 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：接面方位（西）＋2%　（格差率）102

◇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）97

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）：方位（北西）＋1%

間口・奥行の関係　－3%　（格差率）0.98

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。　（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（※1）。

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	150,000	105.30	0.506	7,992,000

※1：建物の再調達原価や観察減価法による減価率の査定においては，耐用年数の残存する太陽光発電システムの設置が考慮されている。

ウ　現価率

物件番号	(1)耐用年数法（定額法）				(2)観察減価法	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%	14年	11年	0.582	−13%(0.87)	0.506

(1)耐用年数法（定額法）

$$(D)\text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），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	7,831,000	0.65	法定地上権	5,090,000

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	7,831,000	−5,090,000		0.92	0.70	1,770,000
2	7,992,000	+5,090,000	1.00	0.92	0.70	8,420,000
一括価格（合計）						10,190,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：−8%（①埋蔵文化財包蔵地であり，必ずしも本発掘調査は必要でないものの，そのために建築位置や基礎の仕様等を現況建物と同様にする必要があるなど，一定の制約を事実上受けること，②太陽光発電システムに係る所有権留保条項の有無は不明であるが，同条項がある場合のリスクが残ること，—に伴う市場性減退を考慮）

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　基準地価格（佐倉(県)-4）

所　　在：千葉県佐倉市大蛇町字千日前 481 番 1

価　　格：36,200 円/㎡

位　　置：京成本線「京成佐倉」駅の南東方約 2,100ｍに位置する。

価 格 時 点：令和７年７月１日

地　　積：218 ㎡

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：西側幅員約 5.9ｍ市道

用途指定等：市街化区域，第１種低層住居専用地域（指定建蔽率 60%/指定容積率 150%）

地域の概要：一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域

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

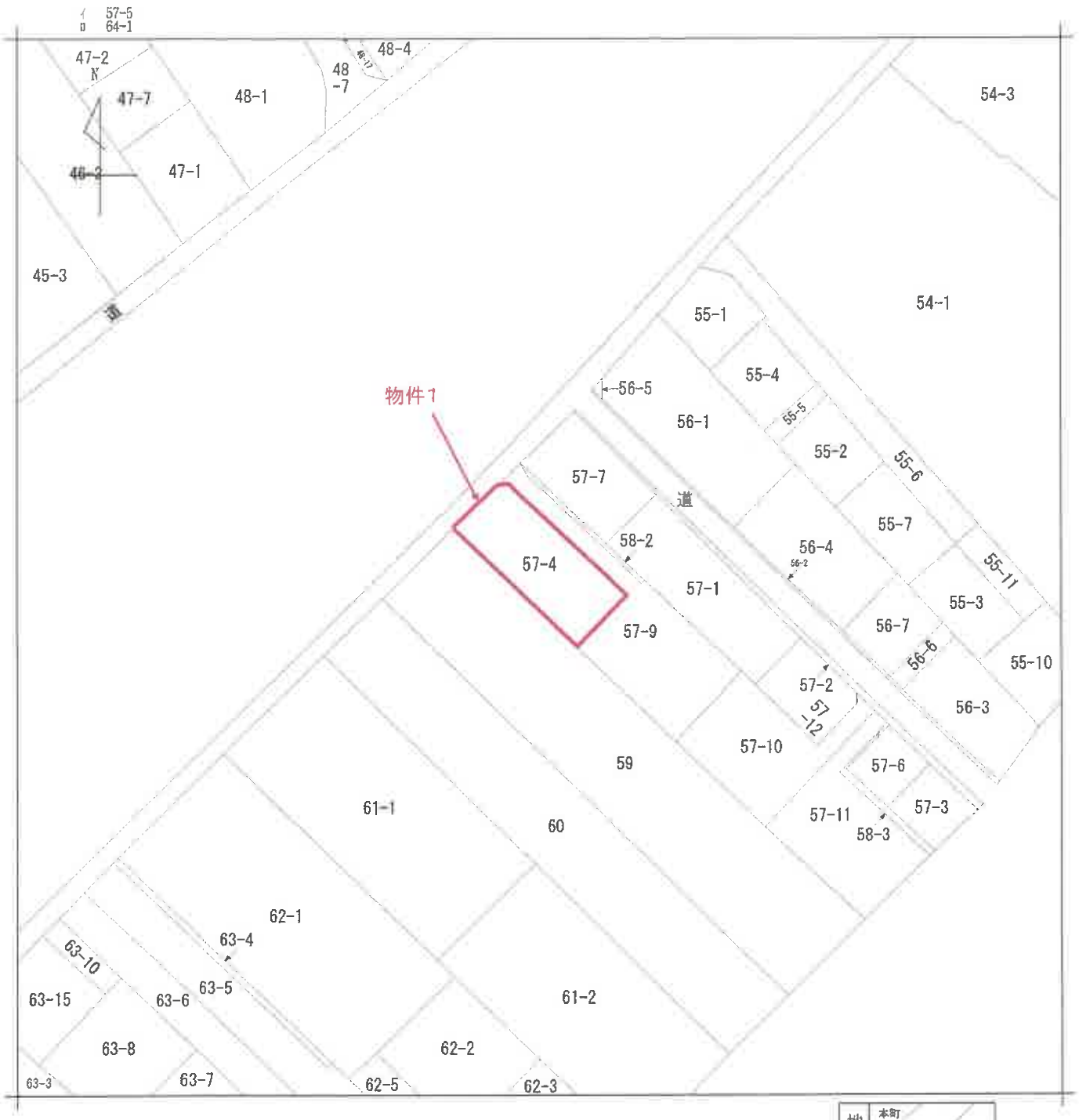


縮尺: 1 / 12,500　　地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

国土地理院地形図写

0　250　500m

公図写



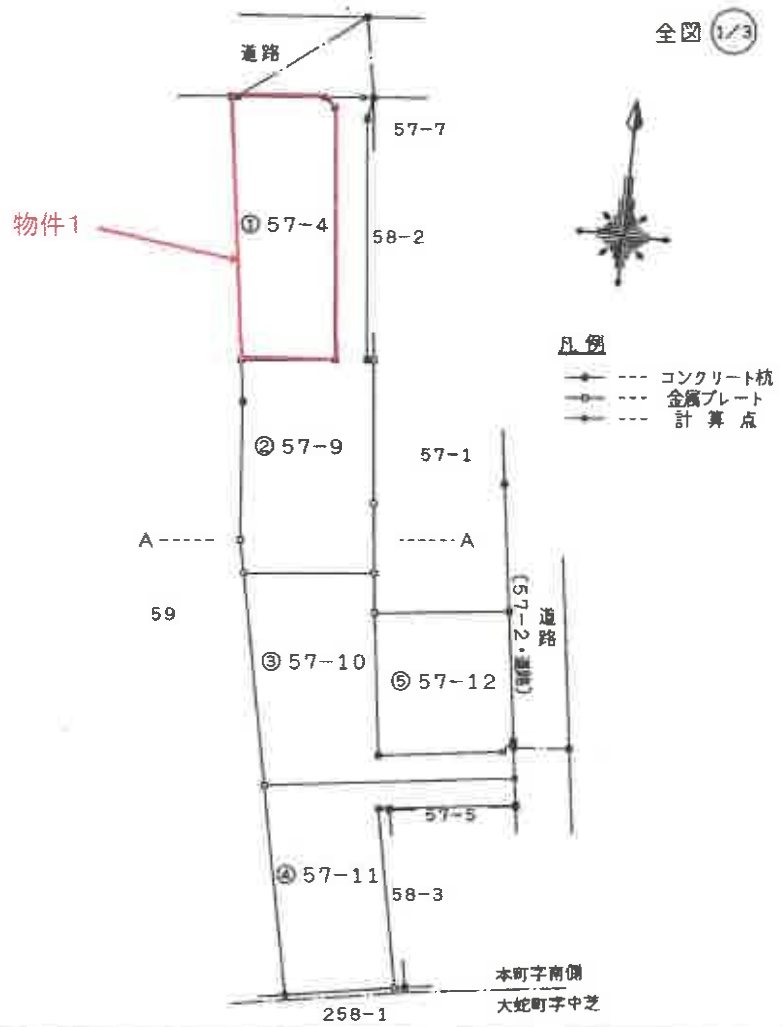
請求部分	所在	佐倉市本町字南側				地番	57番4		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

地番	57−4，−9，ないし−12
土地の所在	佐倉市本町字南側

地積測量図

全図 1/3



凡例
--- コンクリート杭
--- 金属プレート
--- 計算点

求積表

地番	面積
① 57−4	223.84 ㎡
② 57−9	323.06 ㎡
③ 57−10	260.71 ㎡
④ 57−11	235.65 ㎡
⑤ 57−12	167.43 ㎡

測地系	任意座標
測量年月日	平成27年 1月20日

作成者	[redacted]	（平成 27年 1月 20 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

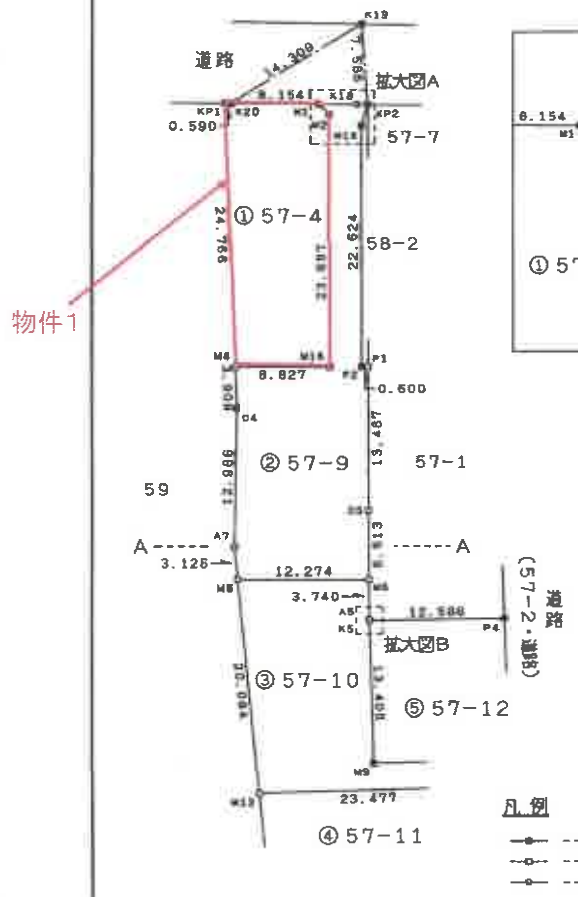
（千葉県土地家屋調査士会用紙）

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

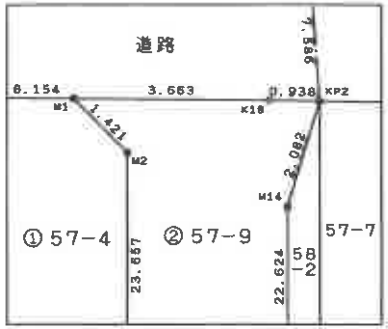
地番	57-4, -9, ないし-12
土地の所在	佐倉市本町字南側

地積測量図

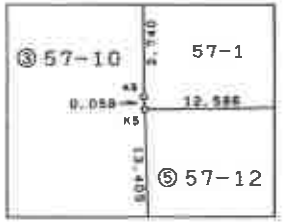
分図 (2/3)



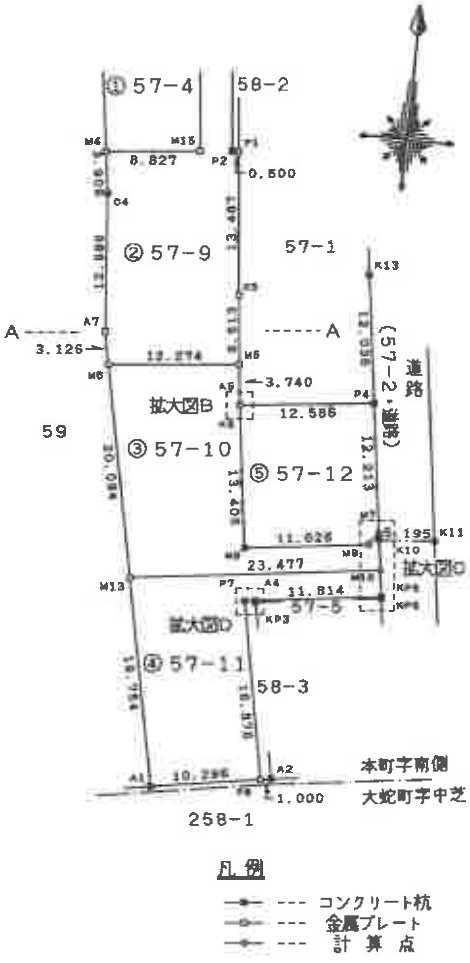
拡大図A 1/100



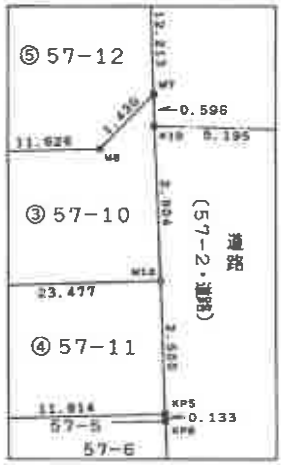
拡大図B 1/25



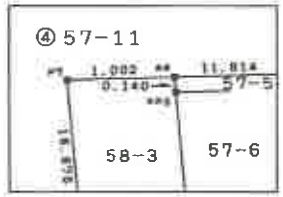
分図 (3/3)



拡大図C 1/100



拡大図D 1/50



作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（平成 27年 1月 20日作成）

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

地番	57-4, -9, ないし-12
土地の所在	佐倉市本町字南側

地積測量図

求積表

地番	① 57-4			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
KP1	166.504	88.237	2.805	467.210224
M4	141.972	91.631	12.177	1728.793044
M15	142.856	100.414	6.410	915.706960
M2	166.394	98.041	-3.469	-577.220786
M1	167.298	96.945	-9.215	-1541.818368
K20	166.556	88.825	-8.708	-1450.369648
			合計	-457.698574
			合計面積	228.8492870
			地積	228.84 ㎡

地番	② 57-9			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
KP2	167.710	101.527	-0.537	-90.060270
K18	167.626	100.593	-4.582	-768.052332
M1	167.298	96.945	-2.552	-426.944496
M2	166.394	98.041	3.469	577.220786
M15	142.856	100.414	-6.410	-915.706960
M4	141.972	91.631	-8.248	-1170.985056
C4	138.100	92.166	1.585	218.888500
A7	125.157	93.216	1.663	208.136091
M6	122.092	93.829	12.825	1565.829900
M5	123.321	106.041	11.519	1420.534599
C5	129.797	105.348	-2.045	-265.434865
P1	143.216	103.995	-1.949	-279.127984
P2	143.156	103.399	-2.866	-410.285096
M14	165.666	101.130	-1.872	-310.126752
			合計	-646.123935
			合計面積	323.0619675
			地積	323.06 ㎡

地番	③ 57-10			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
M7	108.859	120.582	-0.962	-104.722358
M8	107.737	119.695	-12.418	-1337.878066
M9	106.250	108.164	-13.246	-1407.387500
K5	119.545	106.449	-1.725	-206.215125
A5	119.602	106.439	-0.408	-48.797616
M5	123.321	106.041	-12.510	-1555.077810
M6	122.092	93.829	-8.274	-1010.189208
M13	102.388	97.767	27.222	2787.206136
M10	105.391	121.051	22.890	2412.399990
K10	108.268	120.657	-0.469	-50.777692
			合計	-521.439249
			合計面積	260.7196245
			地積	260.71 ㎡

求積表

地番	④ 57-11			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
KP5	102.913	121.381	11.387	1171.870331
M10	105.391	121.051	-23.614	-2488.703074
M13	102.388	97.767	-19.412	-1987.555856
A1	83.017	101.639	14.031	1164.811527
P8	84.690	111.798	7.031	595.455390
P7	101.274	108.670	-2.134	-216.118716
A4	101.402	109.664	12.711	1288.920822
			合計	-471.319576
			合計面積	235.6597880
			地積	235.65 ㎡

地番	⑤ 57-12			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P4	120.963	118.955	-14.133	-1709.570079
K5	119.545	106.449	-10.791	-1290.010095
M9	106.250	108.164	13.246	1407.387500
M8	107.737	119.695	12.418	1337.878066
M7	108.859	120.582	-0.740	-80.555660
			合計	-334.870268
			合計面積	167.4351340
			地積	167.43 ㎡

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
K19	175.186	100.239
K11	108.645	125.838
K13	132.892	117.355
KP5	102.781	121.399
KP3	101.263	109.690
A2	84.852	112.785

測地系	任意座標
測量年月日	平成27年 1月20日

作成者	[redacted] （平成 27年 1月 20 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：2026/08/28

各階平面図

家屋番号	５７番４
建物の所在	佐倉市本町字南側５７番地４

建物図面 各階平面図

１階

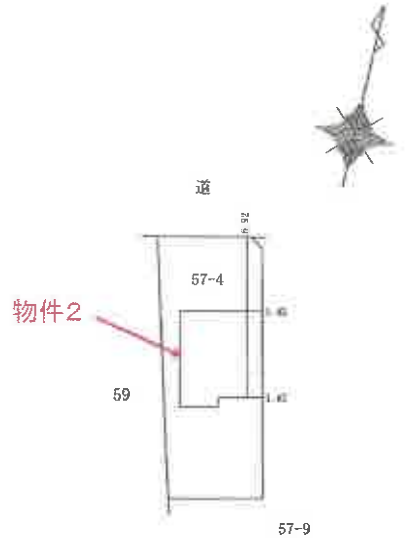


求積表		
3.600 × 0.900	㎡	3.240000
6.300 × 8.100	〃	51.030000
合計		54.270000
床面積		54.27 ㎡

２階



求積表		
3.600 × 0.900	㎡	3.240000
6.300 × 7.200	〃	45.360000
2.700 × 0.900	〃	2.430000
合計		51.030000
床面積		51.03 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

本図面はＡ3判をＡ4判に縮小したものです。

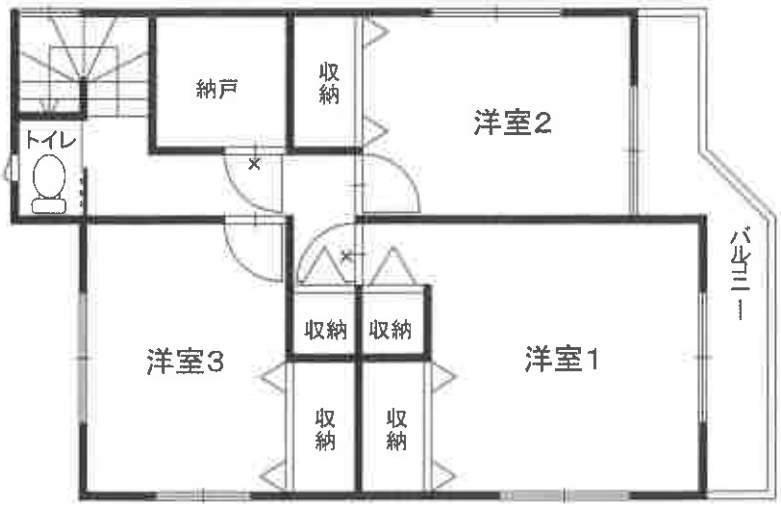
表示年月日：2026/08/28

建物間取図

【1階】



【2階】



×:ドアの下部に10cm程度のへこみ穴

