令和　８年（ケ）第　　１９４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　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 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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）
1～3	8,000,000 6,400,000	一括	1,600,000	94,424	0
1	2,020,000				
2	290,000				
3	5,690,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　194号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐倉市上志津字大堀

　　地　　番　　751番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　146．84平方メートル

2　所　　在　　佐倉市上志津字大堀

　　地　　番　　755番6

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　21．03平方メートル

3　所　　在　　佐倉市上志津字大堀751番地2

　　家屋　番号　　751番2

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　61．69平方メートル
　　2階　50．92平方メートル

令和８年（ケ）第１９４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額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　　194号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　5日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　仲　村　泰　子

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。

令和　8年（ケ）第　　194号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐倉市上志津字大堀

　　地　　番　　751番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　146．84平方メートル

2　所　　在　　佐倉市上志津字大堀

　　地　　番　　755番6

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　21．03平方メートル

3　所　　在　　佐倉市上志津字大堀751番地2

　　家屋　番号　　751番2

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　61．69平方メートル
　　2階　50．92平方メートル

令和８年(ケ)第１９４号
令和８年７月３１日受理
令和８年９月１５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　　194号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐倉市上志津字大堀

　　地　　番　　751番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　146．84平方メートル

2　所　　在　　佐倉市上志津字大堀

　　地　　番　　755番6

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　21．03平方メートル

3　所　　在　　佐倉市上志津字大堀751番地2

　　家屋　番号　　751番2

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　61．69平方メートル
　　2階　50．92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、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（各物件） ■建物図面（各階平面図）のとおり（物件全体）　□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（「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が物件１の土地上に下記建物を所有するとともに、物件２の土地を物件１の土地と一体となった敷地として使用し、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　南向き下り傾斜地域内に存する一画地で、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６ｍの市道が、南東側に幅員約５ｍ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。 ２　北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） 上記の者が本建物を住居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　所有者が家族と共に居住している（完全分離型二世帯住宅仕様）。 ２　雨漏りや壁穴等の大きな不具合は見当たらないが、築後約１５年ほど経過し、２階の壁紙クロスの継ぎ目に軽微な剝がれが、階段の踏板に小傷がそれぞれ見られるなど、全体的に経年相応の損耗状況にある。 ３　「関係人の陳述等」、建物間取図及び添付写真各参照
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
■所有者及び同居人	1　本物件には私達のほか所有者の子が住んでいます。 2　以前は階段があるほうの玄関も１階に通じていましたが、壁で塞いだため、今は１、２階は完全に独立しており、２階は滅多に使用していません。 3　建物に特段の不具合はありません。 4　土地の境界にトラブルはありません。 5　先日発生した千葉豪雨の被害は特にありません。なお、少し先の南方の更に低くなっている地域のほうは大変だったようです。 （以上、令和８年８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8月3日（月） 10：55－11：15	物件所在地	物件確認（所有者名の表札あり）、全戸不在、連絡文書差置（追って同居人から連絡あり、調査日時調整）、外観写真撮影、間口等概測
令和8年8月3日（月） 12：00－12：05	佐倉市役所	間取図交付申請（受領）
令和8年8月27日（木） 13：25－14：15	物件所在地	評価人と共に立入調査（所有者及び同居人立会、同人らから聴取、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（） ：　－　：		

（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。

□

（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	佐倉市上志津字大堀				地番	751番2		
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）

令和8年5月11日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官 [redacted]

請求番号：15-1
(1/1)

（５枚目）

登記年月日：平成22年2月9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。

令和8年5月11日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

（6枚目）

（A3版をA4版に縮小）

地積測量図

地番	751－1 751－2、－3
土地の所在	佐倉市上志津字大堀

求積表

地番	① 751－1			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
H57	－32868.873	27639.816	－2.369	77856.360137
H20	－32869.152	27640.119	0.356	－11701.418112
H21	－32870.561	27640.172	5.122	－168363.013442
H25	－32875.029	27645.241	4.039	－132782.242131
H12	－32875.695	27644.211	－5.532	181868.344740
H62	－32880.957	27639.709	－2.774	91211.774718
K9－1	－32881.056	27641.437	5.382	－176965.843392
K6	－32876.792	27645.091	21.458	－705470.202736
P2	－32865.240	27562.895	16.552	－543985.452480
H13	－32864.418	27561.643	－10.677	350893.390986
H14	－32870.515	27652.218	－16.053	527670.377295
H16	－32864.675	27545.590	－8.037	264133.392975
H19	－32864.736	27644.181	－3.102	101946.411072
H56	－32863.178	27642.488	－4.365	143447.771970
			合計	－230.348400
			合計面積	115.1742000
			地積	115.17 ㎡

地番	② 751－2			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
H56	－32863.178	27642.488	－2.374	78017.184572
H19	－32864.736	27644.181	3.102	－101946.411072
H16	－32864.675	27645.590	8.037	－264133.392975
H14	－32870.515	27652.218	16.053	－527670.377295
H13	－32864.418	27661.643	－5.563	186111.199134
P1	－32854.508	27646.555	－19.155	629328.100740
			合計	－293.696896
			合計面積	146.8484480
			地積	146.84 ㎡

地番	③ 751－3			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
H57	－32868.873	27639.816	－5.233	172002.812409
K5	－32879.381	27634.886	－5.667	186327.452127
K4	－32880.639	27634.149	4.823	－158583.321897
H62	－32880.957	27639.709	10.062	－330848.189334
H12	－32875.695	27644.211	5.532	－181868.344740
H25	－32875.029	27645.241	－4.039	132782.242131
H21	－32870.561	27640.172	－5.122	168363.013442
H20	－32869.152	27640.119	－0.356	11701.418112
			合計	－122.917750
			合計面積	61.4588750
			地積	61.45 ㎡

総合計面積	323.4815230 ㎡

引照点座標　　世界測地系公共座標

点名	X座標	Y座標	備考
H11	－32882.052	27654.358	木杭
T16	－32848.975	27685.385	木杭
K7	－32878.500	27647.430	コンクリート杭



作成者　[redacted]　（平成22年1月19日作成）

申請人　[redacted]

縮尺　1／250

22.2.5 2915

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

平成弐弐年 弐月九日 登記

請求番号：15-2

登記年月日：平成22年2月9日

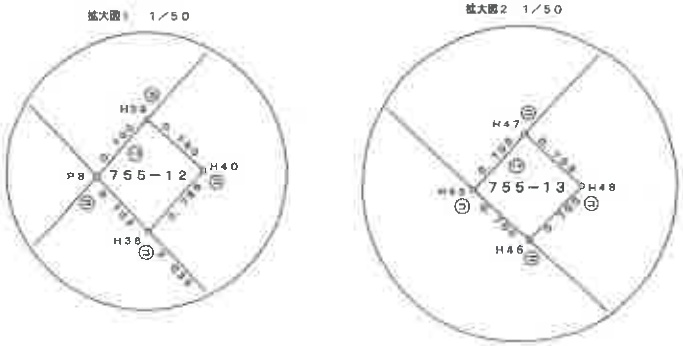
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月11日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

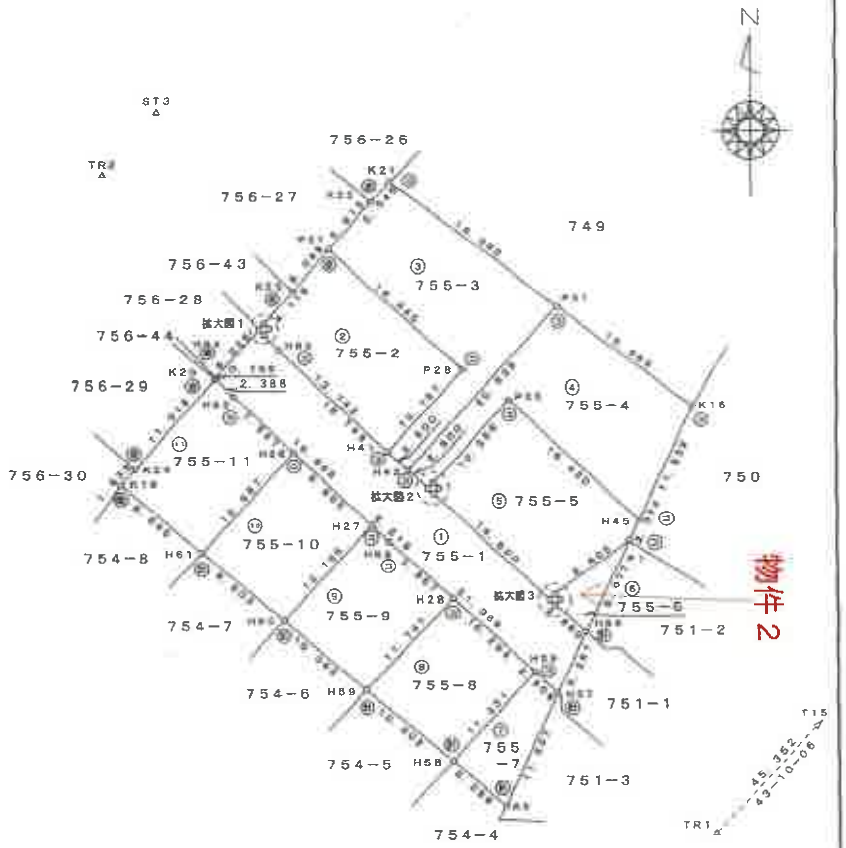
（7枚目）

（A3版をA4版に縮小）

地積測量図

地番	755－1 755－2 ～ －14
土地の所在	佐倉市上志津字大堀





	境界標の種類
コ	コンクリート杭
い	鋲　　杭
○	プラスチック杭
㊉	金　属　標
●	鉄　　鋲
⊕	鉄　　杭
へ	ペ　ン　キ
㊎	計　算　点

作成者	[redacted] （平成22年 1月19日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

平成弐弐年 弐月九日　登記

物件2

[redacted]

[redacted]

登記年月日：平成22年2月9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。
令和8年5月11日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

（８枚目）

地積測量図

地番	755－1 755－2 ～ －14
土地の所在	佐倉市上志津字大堀

求積表

地番 ① 755－1

NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
P8	－32835.040	27512.188	－4.466	146641.288640
H54	－32839.561	27508.204	－2.347	77074.449667
H52	－32841.300	27609.841	16.106	－528941.977800
H55	－32854.609	27624.310	29.975	－984816.904775
H57	－32868.873	27639.816	18.178	－597490.373394
H56	－32863.178	27642.488	－0.184	6046.824752
H49	－32860.551	27639.632	－3.371	110772.917421
H44	－32850.077	27639.117	－11.260	370004.467020
H46	－32850.193	27628.372	－11.260	369893.173180
H43	－32849.719	27627.857	－14.310	470079.478890
H53	－32837.030	27614.062	－15.187	498595.974610
H38	－32835.552	27612.670	－1.874	61533.824448
			合計	－598.857341
			合計面積	253.4285705
			地積	253.42 ㎡

地番 ② 755－2

NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
H41	－32845.334	27624.177	16.972	－557467.980648
P28	－32838.827	27631.034	－5.432	178380.508264
P27	－32827.601	27618.745	－15.660	514080.231660
K23	－32831.425	27615.374	－6.094	200074.710044
H39	－32834.515	27612.651	－2.198	72170.263970
H40	－32834.978	27613.176	0.019	－623.864582
H38	－32835.552	27612.670	0.896	－29092.299072
H53	－32837.030	27614.062	11.507	－377855.704210
			合計	－334.134574
			合計面積	167.0672870
			地積	167.06 ㎡

地番 ③ 755－3

NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
P27	－32827.601	27618.745	5.380	－275095.296380
P28	－32838.827	27631.034	5.432	－178380.508264
H41	－32845.334	27624.177	－5.018	164822.904012
H42	－32848.026	27626.016	15.691	－515418.375966
P31	－32832.863	27639.868	－1.679	55126.376977
K21	－32821.255	27624.337	－17.214	564985.083570
K22	－32823.164	27622.654	－5.592	183547.133088
			合計	－412.682953
			合計面積	206.3414815
			地積	206.34 ㎡

地番 ④ 755－4

NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
P31	－32832.863	27639.868	－26.322	864226.619886
H42	－32848.026	27626.016	－12.011	394537.640285
H43	－32849.719	27627.857	2.313	－75981.400047
H47	－32849.202	27628.329	7.456	－244923.650112
P33	－32841.556	27635.313	19.107	－627503.610492
H45	－32852.630	27647.436	17.025	－559315.025750
K16	－32842.184	27652.338	－7.568	248549.648512
			合計	－410.777717
			合計面積	205.3888585
			地積	205.38 ㎡

地番 ⑤ 755－5

NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
P33	－32841.556	27635.313	－19.107	627503.610492
H47	－32849.202	27628.329	－6.467	212435.789334
H48	－32849.678	27628.846	0.043	－1412.536154
H46	－32850.193	27628.372	10.271	－337404.332303
H44	－32860.077	27639.117	11.217	－368591.483709
H50	－32859.560	27639.589	7.438	－244409.407280
P1	－32854.508	27646.555	7.847	－257809.324275
H45	－32852.630	27647.436	－11.242	369329.266460
			合計	－358.417438
			合計面積	179.2087180
			地積	179.20 ㎡

地番 ⑥ 755－6

NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
P1	－32854.508	27646.555	－2.899	95245.218692
H50	－32859.560	27639.589	－6.449	211911.302440
H51	－32860.036	27640.106	0.043	－1412.981548
H49	－32860.551	27639.632	2.382	－78273.832482
H56	－32863.178	27642.488	6.923	－227511.781294
			合計	－42.074193
			合計面積	21.0370960
			地積	21.03 ㎡

地番 ⑦ 755－7

NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
H57	－32868.873	27639.816	2.790	－91704.155670
H29	－32866.904	27637.676	－9.811	322457.195144
H58	－32875.243	27630.005	－2.790	91721.927970
K5	－32879.381	27634.886	9.811	－322579.606991
			合計	－104.639547
			合計面積	52.3197735
			地積	52.31 ㎡

（A3版をA4版に縮小）

作成者 [redacted]（平成22年 1月 19日作成）

申請人 [redacted]

縮尺 1／

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

平成弐弐年弐月九日 登記

登記年月日：平成22年2月9日

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。
令和8年5月11日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

（9枚目）

（A3版をA4版に縮小）

地積測量図

地番	755－1 755－2 ～ －14
土地の所在	佐倉市上志津字大堀

地番	⑫ 755－12			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
P8	－32835.040	27612.188	0.019	－623.865760
H38	－32835.552	27612.670	0.988	－32441.525376
H40	－32834.978	27613.176	－0.019	623.864582
H39	－32834.515	27612.651	－0.988	32440.500820
			合計	－1.025734
			合計面積	0.5128670
			地積	0.51 ㎡

地番	⑬ 755－13			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
H43	－32849.719	27627.857	0.043	－1412.537917
H46	－32850.193	27628.372	0.989	－32488.840877
H48	－32849.678	27628.846	－0.043	1412.536154
H47	－32849.202	27628.329	－0.989	32487.860778
			合計	－0.981862
			合計面積	0.4909310
			地積	0.49 ㎡

地番	⑭ 755－14			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
H44	－32860.077	27639.117	0.043	－1412.983311
H49	－32860.551	27639.632	0.989	－32499.084939
H51	－32860.036	27640.106	－0.043	1412.981548
H50	－32859.580	27639.589	－0.989	32498.104840
			合計	－0.981862
			合計面積	0.4909310
			地積	0.49 ㎡

総合計面積	1572.8120460 ㎡

引照点座標　　世界測地系公共座標

点名	X座標	Y座標	備考
TR1	－32882.052	27654.358	木杭
TI5	－32848.975	27585.385	木杭
TR2	－32820.429	27597.762	金属鋲
ST3	－32814.599	27602.756	金属鋲

地番	⑧ 755－8			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
H58	－32875.243	27630.005	15.529	－510519.648547
H29	－32856.904	27637.676	0.095	－3122.355880
H28	－32859.935	27630.100	－15.529	510281.930615
H59	－32868.581	27622.147	－0.095	3122.515195
			合計	－237.558617
			合計面積	118.7793085
			地積	118.77 ㎡

地番	⑨ 755－9			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
H59	－32858.581	27622.147	15.651	－514426.161231
H28	－32859.935	27630.100	2.163	－71076.039405
H55	－32854.609	27624.310	－7.422	243846.907998
H27	－32853.107	27622.678	－9.861	323954.488127
H60	－32862.054	27614.449	－0.531	17449.750674
			合計	－241.053837
			合計面積	120.5269185
			地積	120.52 ㎡

地番	⑩ 755－10			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
H60	－32862.054	27614.449	15.783	－518661.798282
H27	－32853.107	27622.678	0.947	－31111.892329
H26	－32846.408	27615.396	－15.783	518414.857464
H61	－32855.850	27608.895	－0.947	31114.300550
			合計	－244.532597
			合計面積	122.2662985
			地積	122.26 ㎡

地番	⑪ 755－11			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
H61	－32855.650	27605.895	15.858	－521024.897700
H26	－32846.408	27615.396	2.946	－96765.517988
H52	－32841.300	27609.841	－7.192	236194.629600
H54	－32839.551	27608.204	－1.749	57439.392189
K20	－32839.688	27608.092	－7.389	242852.454632
K24	－32847.961	27600.815	－8.554	280981.458394
K19	－32849.412	27599.538	6.080	－199724.424950
			合計	－249.905813
			合計面積	124.9529065
			地積	124.95 ㎡

作成者	[redacted]	（平成22年 1月19日作成）
申請人	[redacted]	縮尺 1／

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

平成弐弐年 弐月九日 登記

請求番号：15-3　　(3/3)

登記年月日：平成23年7月26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。
令和8年5月11日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官 [redacted]

（10枚目）

（A3版をA4版に縮小）

各階平面図

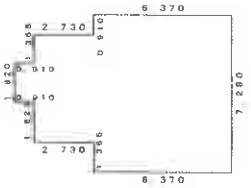
家屋番号	751－2
建物の所在	佐倉市上志津字大堀751番地2

1階

求積表

0.910	×	1.820	=	1.656200
2.730	×	5.005	=	13.663650
6.370	×	7.280	=	46.373600
		計		61.693450

床面積　61.69 ㎡

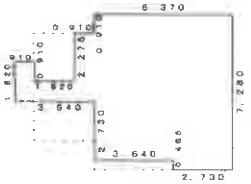


2階

求積表

0.910	×	1.820	=	1.656200
1.820	×	0.910	=	1.656200
0.910	×	3.185	=	2.898350
6.370	×	6.825	=	43.475250
2.730	×	0.455	=	1.242150
		計		50.928150

床面積　50.93 ㎡



作成者 [redacted]

縮尺 1/250

平成23年7月21日

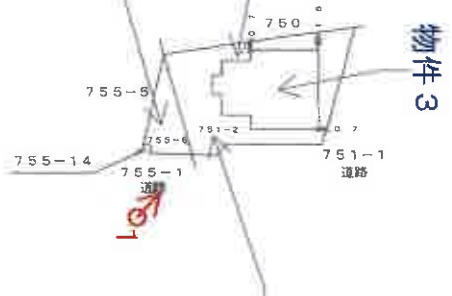
建物図面
各階平面図

スチール製物置（動産）あり

物件1

物件2

物件3



※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

平成23年7月26日 登記

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：15-4

建物間取図

物件3

【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1～3）

※物件1・2（宅地）、物件3（居宅）



2（物件3　1階ＬＤＫ）



3（物件3　1階浴室）



4（物件３　２階ＬＤＫ）



5（物件３　２階洗面）



6（物件３　２階洋室３）

副本

令和８年（ケ）第194号

令和８年８月27日現地調査
令和８年８月28日評　　価
第26K－034号発行番号
令和８年９月２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　　8,000,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　2,020,000　円
物件２（土地）	金　　290,000　円
物件３（建物）	金　　5,690,000　円

１　一括価格は，物件１，２，３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
3	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		
3	建物は二世帯住宅である。		

令和　8年（ケ）第　　１９４号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市上志津字大堀

　　地　　番　　７５１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．８４平方メートル

２　所　　在　　佐倉市上志津字大堀

　　地　　番　　７５５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１．０３平方メートル

３　所　　在　　佐倉市上志津字大堀７５１番地２

　　家屋　番号　　７５１番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６１．６９平方メートル
　　２階　５０．９２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１，２）

位置・交通	東葉高速鉄道「東葉勝田台」駅の南東方・約2.1km(道路距離) 京成本線「志津」駅の南西方・約2.1km(道路距離) 最寄バス停「上志津原西」の西方・約450m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	ミニ開発された住宅地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	－
	建蔽率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	－
	その他の規制	建築基準法第22条及び第23条指定区域
		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。
		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：(南西・南東) 南西間口：(約16m)　　南東間口：(約11m) 地　積：(167.87㎡) (登記) 接面道路との関係：(角地) 隣地との高低差：(北西側隣接地より約1.8m低い，北東側隣接地とは略等高)	
接面道路の状況	南西側（市道）　路線名（2-1316号線）　幅員（約6m）　連続性（劣る）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路より0.5m高い～略等高）　※物件１前面は転回広場のため幅員約8mの箇所がある	
	南東側（市道）　路線名（2-709号線）　幅員（約5m）　連続性（劣る）　舗装（無（一部のみ舗装有））　歩道（無）　側溝（一部のみ有）　高低差（道路より0.5m高い）	

	建築基準法上の種類	南西側： 建築基準法第42条1項1号
		南東側： 建築基準法上の道路ではない
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能（特記事項3参照）
土地の利用状況等	物件1,2	物件３建物の敷地
	隣地	周辺には一般住宅が建ち並んでいる。
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　なし	
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ，物件１，２は従来山林であった土地を開発行為により宅地へと転換した土地であり，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３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には指定されていない。	
特記事項	1. 物件１，２の敷地の範囲，境界線については擁壁，ブロック塀，スチール製の柵等により明瞭に判別され，現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 物件１，２を含む周辺地域（2,250.70㎡）は開発許可を受けている。 開発許可：平成21年6月10日　佐倉市指令第450号 変更許可：平成22年1月19日　佐倉市指令第2200号 検査済証：平成22年2月10日　佐開検第878号 3. 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。 4. 物件３建物の北側にスチール製の物置が存するが，基礎は無く，据置型であることから，動産と判断した。	

	5. 物件２が南西側で隣接する７５５番１４土地（地目：雑種地，地積：0.49㎡，所有者：佐倉市）は，現況，電柱用地となっている。

2　建物の概況及び利用状況等　（物件３）

区　　分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成23年7月20日新築
	経過年数	約15年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	スレートぶき
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	クロス等
	天　　井	クロス等
	床	フローリング等
	設　　備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 （電気，上水道，都市ガス，浄化槽）
	そ の 他	―
床面積（現況）	床面積　1階　61.69㎡ 2階　50.92㎡ 延べ　112.61㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	二世帯住宅　１階：２LDK，２階：２LDK （別添建物間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通 ・所有者の陳述によれば，２階はめったに使用しないとのことであるがクロスの剥がれや階段の小傷等が見受けられた。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	所有者が家族と居住し占有している。	
特記事項	1. 建築確認：平成23年6月13日／千建住第1100908号 検査済証：平成23年7月26日／千建住第1100908号	

	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ないと推察される。

第５　評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

①物件１，２（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（㎡）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	49,900	0.91	146.84	0.90	6,001,000
2	49,900	0.91	21.03	0.90	859,000
計					6,860,000

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-18）

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

$$37{,}800\text{円/㎡} \times \frac{(100.9)}{100} \times \frac{100}{(102)} \times \frac{100}{(75)} \fallingdotseq 49{,}900\text{円/㎡}$$

◇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　：方位＋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）　75

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1，2】

（相乗積）　方位＋3%，形状－10%，角地＋1%，隣地との高低差－3%　　（格差率）　0.91

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（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
3	170,000	112.61	0.387	7,409,000

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		
3	5％	10年	15年	0.43	▲10％　（0.90）	0.387

(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	6,001,000	0.40	法定地上権	2,400,000
2	859,000	0.40	法定地上権	344,000
計				2,744,000

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40％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	6,001,000	− 2,400,000		0.80	0.70	**2,020,000**
2	859,000	− 344,000		0.80	0.70	**290,000**
3	7,409,000	+ 2,744,000	1.00	0.80	0.70	**5,690,000**
一括価格（合計）						**8,000,000**

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：建物が二世帯住宅であり一般の居住用建物より市場性が劣ることを考慮した。

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-18）

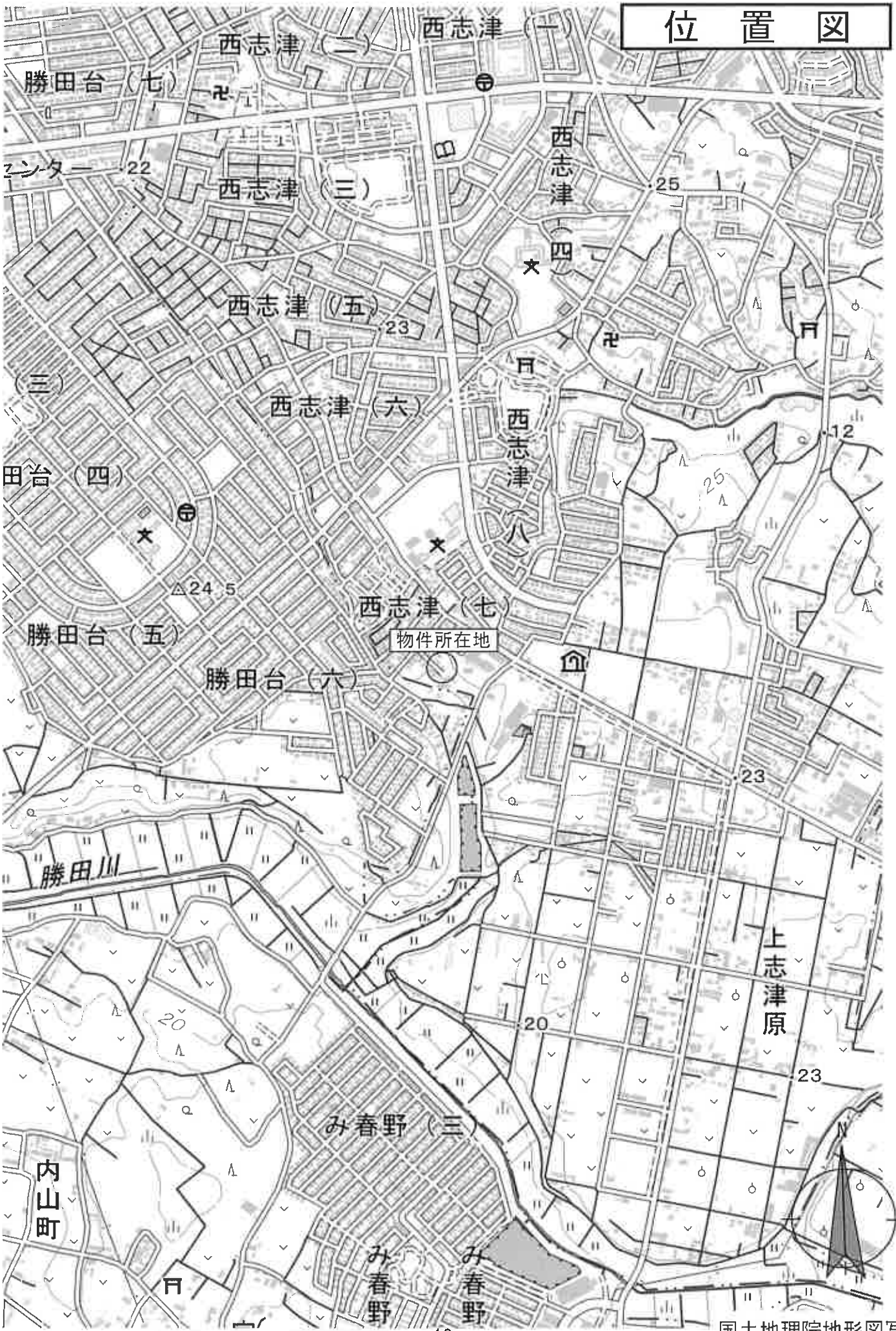
所在	佐倉市上志津原字南中野３３４番２０９
価格	37,800円/㎡
位置	京成本線「志津駅」の南方約1.9kmに位置する。
価格時点	令和8年1月1日
地積	166㎡
供給処理施設	水道，ガス
接面街路	西6m市道
用途指定等	市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ開発による住宅地域

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

位　置　図

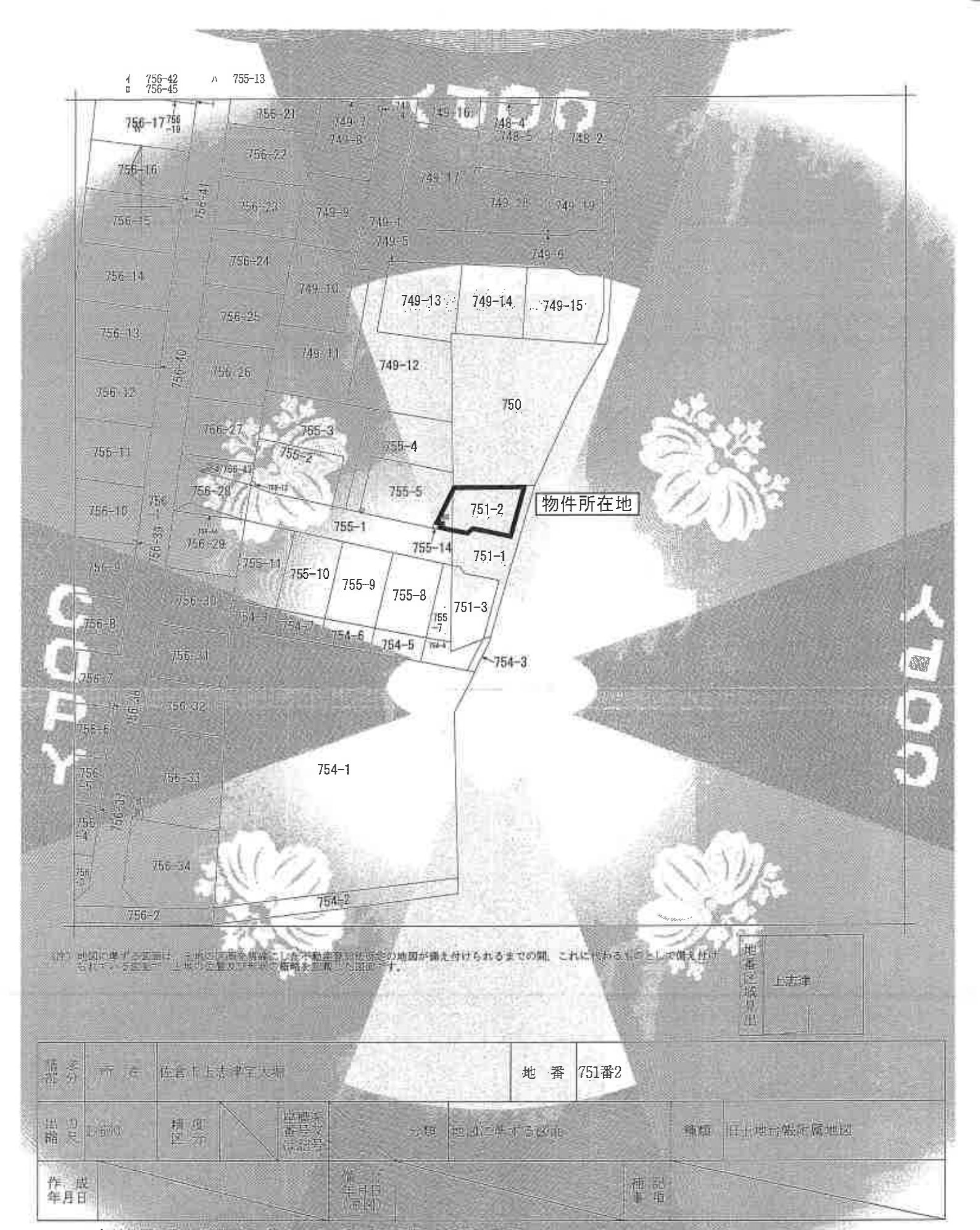


縮尺：1 / 10,000

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



所在	千葉市	佐倉市上志津字大割		地番	751番2
地図番号		作成	平成 年 月 日	地図の縮尺	1/500
作成年月日		作成年月日（再作成）		備考	

これは地図に準ずる図面を基に作成したものである。

令和8年5月11日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

公図写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです

請求番号：15-1
(1/1)

登記年月日　平成22年2月3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。
令和8年5月11日
千葉地方法務局佐倉支局

地積測量図

地番	751－1 751－2、－3
土地の所在	佐倉市上志津字大堀

求積表

物件1

地番	① 751－1			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn×(Yn+1−Yn−1)÷2
H5	−32883.178	27642.488	−2.374	78017.184572
H16	−32864.138	27644.181	3.102	−101946.411072
H15	−32864.678	27645.690	8.037	−264158.392975
H14	−32870.515	27652.218	16.853	−527570.377295
H13	−32864.418	27661.840	−6.883	186111.199134
P1	−32854.508	27646.555	−19.155	629328.100740
			合計	−293.888886
		合計面積		146.944443 ㎡
		地積		146.94 ㎡

地番	② 751－2			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn×(Yn+1−Yn−1)÷2
H5	−32883.178	27642.488	−2.374	78017.184572
H16	−32864.138	27644.181	3.102	−101946.411072
H15	−32864.678	27645.690	8.037	−264158.392975
H14	−32870.515	27652.218	16.853	−527570.377295
H13	−32864.418	27661.840	−6.883	186111.199134
P1	−32854.508	27646.555	−19.155	629328.100740
			合計	−293.888886
		合計面積		146.944443 ㎡
		地積		146.94 ㎡

地番	③ 751－3			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn×(Yn+1−Yn−1)÷2
H17	−32858.873	27639.318	−5.233	172002.842409
K5	−32879.381	27634.886	−5.667	186327.4[illegible]
K4	−32880.[illegible]	[illegible]	4.823	−158583.3[illegible]
H11	−32867.[illegible]	[illegible]	10.062	−330848.[illegible]
H12	−32861.[illegible]	[illegible]	5.532	−181868.[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	−4.039	132782.[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	−5.132	168688.[illegible]
G1	−32868.[illegible]	27649.[illegible]	−0.356	11700.[illegible]
			合計	−[illegible]
		合計面積		[illegible] ㎡
		地積		[illegible] ㎡

総合計面積　293.49[illegible]930 ㎡

引照点座標

点名	X座標	Y座標	種別
H1	[illegible]	[illegible]	境界
H5	[illegible]	[illegible]	十字
H7	[illegible]	[illegible]	コンクリート杭

世界測地系公共座標



作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（一筆地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

平成表示年3月九日　登記

[redacted]

請求番号：15-2

COPY

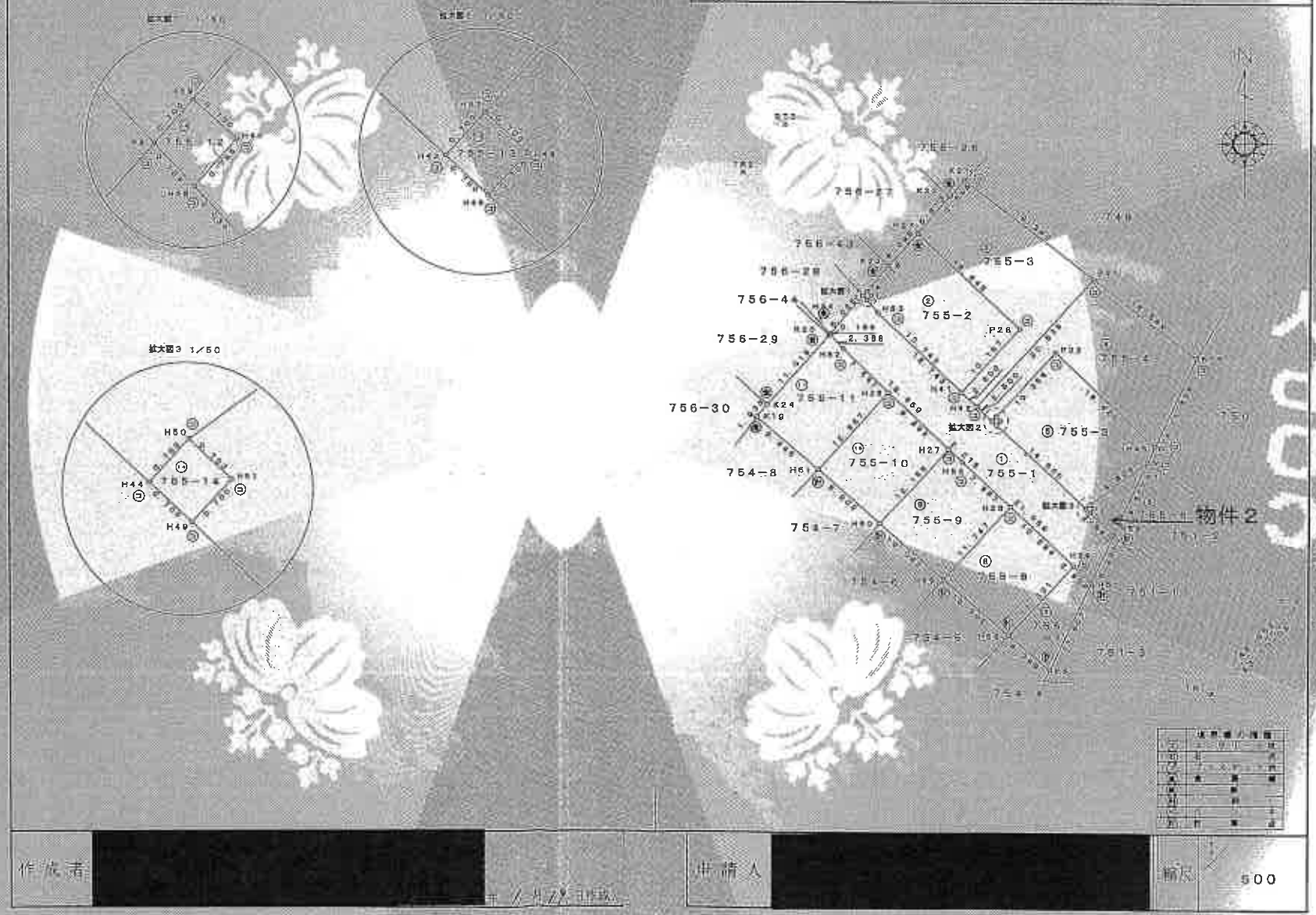
令和8年5月11日
この謄本は、不動産登記法第119条第2項の規定により、登記事項証明書と同一の内容であることを証明する。
千葉地方法務局登記官
16
COPY

登記年月日　平成22年3月31日

地番	755－1 755－2 ～ －14

地積測量図

土地の所在　佐倉市土志津字大堀



作成者	[redacted]	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に縮小したものです

平成弐年弐月九日　登記

COPY

請求番号：15-3

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
令和8年5月11日
千葉地方法務局

登記年月日　平成20年2月8日

地番　755－1
　　755－2 ～ －14

地積測量図

土地の所在　佐倉市上志津字大堀

物件2

地番　⑥ 755－1

NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P28	−32838.827	27631.034	−5.432	178240.[illegible]
P27	−32827.501	27618.745	−15.560	510736.[illegible]
H41	−32846.334	27624.177	18.972	−622740.[illegible]
H42	−32848.929	27643.[illegible]	[illegible]	[illegible]
H51	−32852.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H47	−32849.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H48	−32849.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H49	−32850.193	[illegible]	10.271	−337404.[illegible]
H44	−32860.077	27639.117	11.217	−368591.483709
H50	−32859.560	27639.589	7.438	−244409.407280
P1	−32854.508	27646.555	7.843	−257803.324276
H45	−32852.630	27647.436	−11.343	369329.266460
		合計		−356.417436
		合計面積		179.2087180
		地積		179.21 ㎡

地番　⑤ 755－5

NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P28	−32838.827	27631.034	−15.197	627503.[illegible]
H47	−32849.[illegible]	[illegible]	−6.467	212435.[illegible]
H48	−32849.[illegible]	[illegible]	0.043	−1412.[illegible]
H49	−32850.193	[illegible]	10.271	−337404.[illegible]
H44	−32860.077	27639.117	11.217	−368591.483709
H50	−32859.560	27639.589	7.438	−244409.407280
P1	−32854.508	27646.555	7.843	−257803.324276
H45	−32852.630	27647.436	−11.343	369329.266460
		合計		−356.417436
		合計面積		179.2087180
		地積		179.21 ㎡

地番　⑥ 755－5

NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P1	−32854.508	27646.555	−2.899	95245.218892
H50	−32859.560	27639.589	−6.449	211911.302440
H51	−32860.035	27640.106	0.043	−1412.981548
H49	−32850.551	[illegible]	2.382	−78273.802482
H56	−32853.178	[illegible]	8.825	−227511.788294
		合計		−42.[illegible]
		合計面積		21.[illegible]
		地積		2[illegible] ㎡

地番　⑥ 755－5

NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
H47	−32849.[illegible]	27639.[illegible]	−9.[illegible]	[illegible]
H51	−32852.[illegible]	[illegible]	−21.[illegible]	[illegible]
H50	−32859.[illegible]	[illegible]	−22.[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	27[illegible]888	0.[illegible]	[illegible]
		合計		[illegible]
		合計面積		[illegible]
		地積		[illegible] ㎡

求積表

地番　⑥ 755－1

NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P28	−32838.827	27631.034	−5.432	178240.[illegible]
P27	−32827.501	27618.745	−15.560	510736.[illegible]
H41	−32846.334	27624.177	18.972	−622740.[illegible]
H42	−32848.929	27643.[illegible]	[illegible]	[illegible]
H51	−32852.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H47	−32849.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H48	−32849.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H49	−32850.193	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H44	−32860.077	27639.117	[illegible]	[illegible]
H50	−32859.560	27639.589	[illegible]	[illegible]
P1	−32854.508	27646.555	[illegible]	[illegible]
H45	−32852.630	27647.436	[illegible]	[illegible]
		合計		
		合計面積		
		地積		㎡

地番　⑥ 755－5

NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P28	−32838.827	27631.034	−5.432	178240.[illegible]
P27	−32827.501	27618.745	−15.560	510736.[illegible]
H41	−32846.334	27624.177	18.972	−622740.[illegible]
H42	−32848.929	27643.[illegible]	[illegible]	[illegible]
H51	−32852.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H47	−32849.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H48	−32849.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H49	−32850.193	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H44	−32860.077	27639.117	[illegible]	[illegible]
H50	−32859.560	27639.589	[illegible]	[illegible]
P1	−32854.508	27646.555	[illegible]	[illegible]
H45	−32852.630	27647.436	[illegible]	[illegible]
		合計		
		合計面積		
		地積		㎡

地番　⑥ 755－5

NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P27	−32827.501	[illegible]	[illegible]	[illegible]
P28	−32838.827	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H41	−32846.334	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H42	−32848.929	[illegible]	[illegible]	[illegible]
P51	−32832.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
P1	−32821.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
H45	−32828.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		合計		
		合計面積		
		積		㎡

作成者　[redacted]

申請人　[redacted]

縮尺　1/

（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

平成弐年弐月九日　登記

請求番号：15-3

COPY

登記年月日 平成23年7月21日

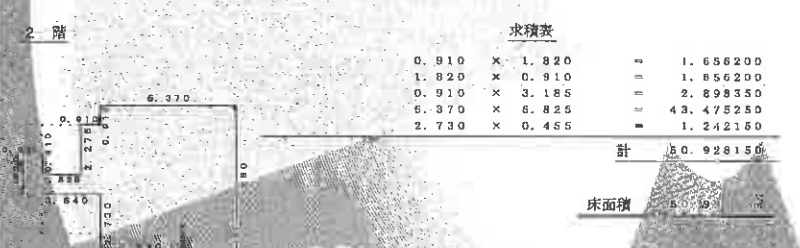
建物図面

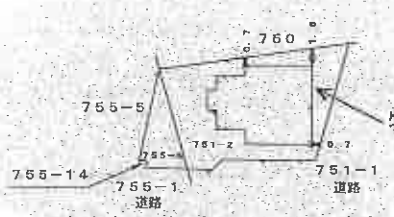
各階平面図

家屋番号 [redacted]

建物の所在 [redacted]







これは図面に記録されている内容と相違ない旨を証明した 千葉地方法務局佐倉支局
令和8年5月11日
登記官
18
平成弐参年 壱月弐六日 登記
平成23年7月21日
本図面 3枚を に縮小した ものです
(縮尺 1/500 土地家屋調査士会用紙)
請求番号：15-4

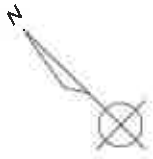
建物間取図

【１階】


浴室
洗面
２階への玄関
トイレ
洋室１
物入
物入
物入
物入
LDK
１階への玄関
洋室２

【２階】


浴室
洗面
トイレ
吹抜
洋室３
物入
物入
LDK
洋室４
バルコニー


N