令和　８年（ケ）第　　１４６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　渡　邊　美和子

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）
1～6	8,150,000 6,520,000	一括	1,630,000	81,834	0
1	1,100,000				
2	240,000				
3	10,000				
4	70,000				
5	10,000				
6	6,720,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　　２８０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３１．４２平方メートル

２　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　　２８１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０．８８平方メートル

３　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　　２８２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．００平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　宅地・一部公衆用道路

４　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　　２８２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４．３９平方メートル

５　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　　２８２番７

令和　8年（ケ）第　　１４６号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　２．７２平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地・一部公衆用道路

６　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台２８０番地４

家屋　番号　　２８０番４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　５８．７９平方メートル
２階　５８．７９平方メートル

令和８年（ケ）第１４６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　　１４６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４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１～６】
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１～６】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号６】
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】
・隣地（地番２８０番５）との境界が不明確である。
・本件売却により北側隣地（地番２８０番５、所有者本件債務者兼所有者）が無道路地となるため、当該所有者から事実上囲繞地通行権を主張される可能性がある。
【物件番号１～５】
本件土地は、売却対象外土地（地番２８０番５、所有者本件債務者兼所有者）と一体として利用されている。

《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　　146号

物　件　目　録

1　所　　在　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　２８０番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３１．４２平方メートル

2　所　　在　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　２８１番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５０．８８平方メートル

3　所　　在　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　２８２番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２．００平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　宅地・一部公衆用道路

4　所　　在　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　２８２番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４．３９平方メートル

5　所　　在　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　２８２番７

令和　8年（ケ）第　　１４６号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　２．７２平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地・一部公衆用道路

6　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台２８０番地４

家屋　番号　　２８０番４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　５８．７９平方メートル
２階　５８．７９平方メートル

令和８年(ケ)第１４６号
令和８年６月１６日受理
令和８年８月１３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　　１４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台
　　地　　番　　２８０番４
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２３１．４２平方メートル

２　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台
　　地　　番　　２８１番３
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５０．８８平方メートル

３　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台
　　地　　番　　２８２番３
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２．００平方メートル

４　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台
　　地　　番　　２８２番６
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１４．３９平方メートル

５　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台
　　地　　番　　２８２番７
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２．７２平方メートル

（１枚目）

令和　8年（ケ）第　　１４６号

物　件　目　録

６　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台２８０番地４

家屋　番号　　２８０番４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　５８．７９平方メートル
２階　５８．７９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１～５
現況地目	■宅地（物件１、２、４） ■宅地・公衆用道路（物件３、５） □　（物件　　）
形状	■公図のとおり（物件全体）　　■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　　□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２～５の土地（物件３、５の土地はその一部）を物件１の土地と一体となった敷地（通路）として使用し、占有している ■物件３、５の土地のその余の部分（セットバック部分）は公衆用道路として使用されている
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　宅地部分は物件６の建物の敷地等として北側隣接件外土地（２８０番５。所有者は本件所有者(評価人において登記記録により確認済み)）と共に一体利用されている旗竿地で、南側に幅員約３．６ｍの市道が接し、同市道に面して駐車スペースがあるほか、上記隣接件外土地を含む周囲にブロック・フェンス等が設置されている。その余の物件３、５の土地のセットバック部分（非課税部分）は隣接する西側市道と一体となって幅員約３．８ｍの公衆用道路の一部として使用されている（各接道状況の詳細は評価書参照）。 ２　一体利用されている上記隣接件外土地は本件売却により無道路地となる。 ３　「関係人の陳述等」及び添付写真各参照
建物	物件６
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　所有者が同居人と共に居住している。なお、室内で大型犬が１匹飼育されている。 ２　２階南東側洋室上部に小屋裏収納の出入口が設けられているが、はしごを下ろすと壁に固定されたテレビと接触するため、はしごを下ろすことができず、内部を確認できなかった（所有者の陳述によると、高さは１．５ｍ未満とのことである。）。 ３　飼犬によるものも含め、特段の不具合は見当たらない。全体的に経年相応の損耗状況にある（経過年数約１７年）。 ４　「関係人の陳述等」、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	1　本物件には私と同棲相手が住んでいます。なお、室内で大型犬を１匹飼っています。 2　建物に特段の不具合はありません。なお、２階中央洋室の窓のサッシから雨水が入り込み、床が水浸しになったことがこれまでに２回位あり、窓ガラスをテープで養生しています。直近だと５、６年位前のことですが、窓にシャッターを取り付けてからはそのようなことはなくなりました。 3　２階南東側洋室の壁に取り付けたテレビは取り外せません。同室上部に出入口がある小屋裏収納は高さは１．５ｍに満たなかったように思います。広さは３畳程度で、中は空です。 4　土地の境界にトラブルはありません。なお、北側隣接地（２８０番５）を購入して、私が代表者をしている会社（履歴事項全部証明書によると塗装会社と思われる。）の作業所にしています。以前は本建物で同社の仕事をしていましたが、今はそのようなことはありません。 （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22日（月） 15：25－15：40	物件所在地	物件確認（所有者姓の表札あり、郵便受けに所有者宛及び株式会社宛の各郵便物あり）、全戸不在、連絡文書差置（連絡なし）、外観写真撮影、間口等概測
令和8年6月26日（金） ：　－　：	（郵便）	調査日時通知書発送（連絡なし）
令和8年7月2日（木） 9：10－9：15	千葉地方法務局佐倉支局	郵便受けに郵便物があった株式会社の履歴事項全部証明書交付申請（受領）
令和8年7月27日（月） 9：50－10：40	物件所在地	評価人と共に立入調査（所有者在宅・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、周囲確認）
年　月　日（） ：　－　：		
年　月　日（） ：　－　：		
年　月　日（） ：　－　：		

（特記事項）

■　令和８年７月２７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。

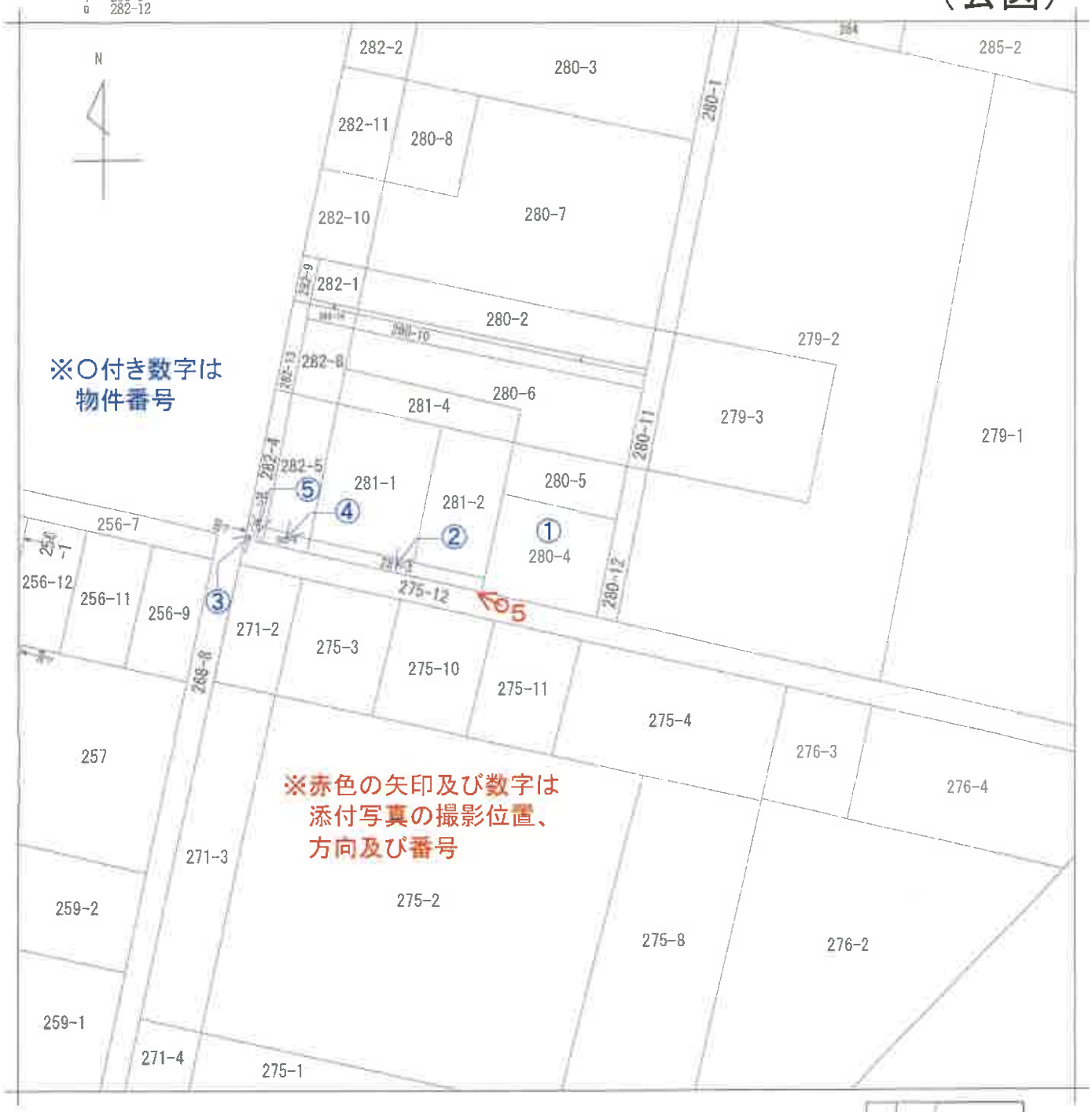
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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。

地番区域見出	上志津原

請求部分	所在	佐倉市上志津原字大和台			地番	280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。

（A3版をA4版に縮小）

令和8年3月23日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官 [redacted]

請求番号：17-3
（1/1）

（６枚目）

登記年月日：平成21年4月23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3月23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）

地番	280-2, -4
土地の所在	佐倉市上志津原字大和台

地積測量図

求積表

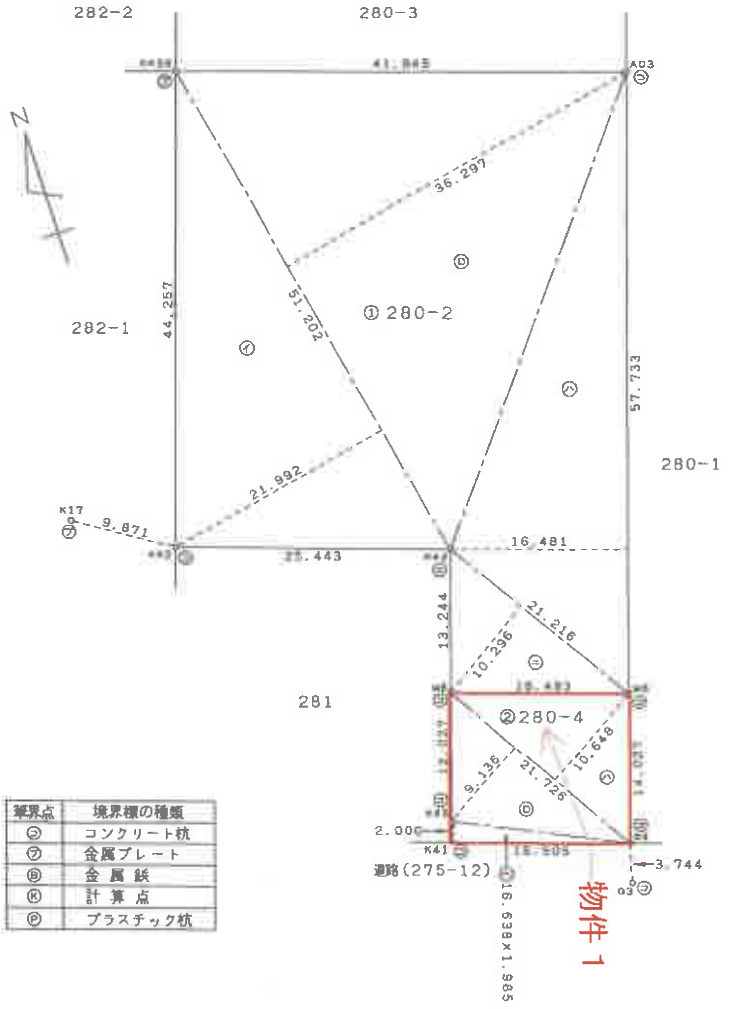
地番	① 280-2		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	51.202	21.992	1126.034384
㋺	51.202	36.297	1858.478994
㋩	57.733	16.481	951.497573
㋥	21.216	10.296	218.439936
		合計	4154.450887
		合計面積	2077.2254435
		地積	2077 ㎡

地番	② 280-4		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	16.638	1.985	33.026430
㋺	21.726	9.136	198.488736
㋩	21.726	10.648	231.338448
		合計	462.853614
		合計面積	231.4268070
		地積	231 ㎡

物件1

点名	X座標	Y座標
AC3	152.910	172.062
KK39	166.038	132.349
K42	124.086	118.433
K43	115.919	142.530
W6	103.343	138.377
W5	98.074	154.006
G4	84.751	149.619
K45	91.923	134.605
K41	96.824	133.979
G3	81.136	148.644
K17	129.418	110.126

（任意座標）



筆界点	境界標の種類
㋥	コンクリート杭
㋐	金属プレート
㋺	金属鋲
Ⓚ	計算点
Ⓟ	プラスチック杭

作成者	[redacted]	（平成 21 年 4 月 13 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

平成弐拾年四月弐拾参日登記

請求番号：17-4

登記年月日：平成21年4月23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3月23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）

地積測量図

地番	281－1ないし－4
土地の所在	佐倉市上志津原字大和台

実積表

地番	① 281-1		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋐	25.266	11.927	301.347582
㋑	25.266	11.927	301.347582
		合計	602.695164
		合計面積	301.3475820
		地積	301 ㎡

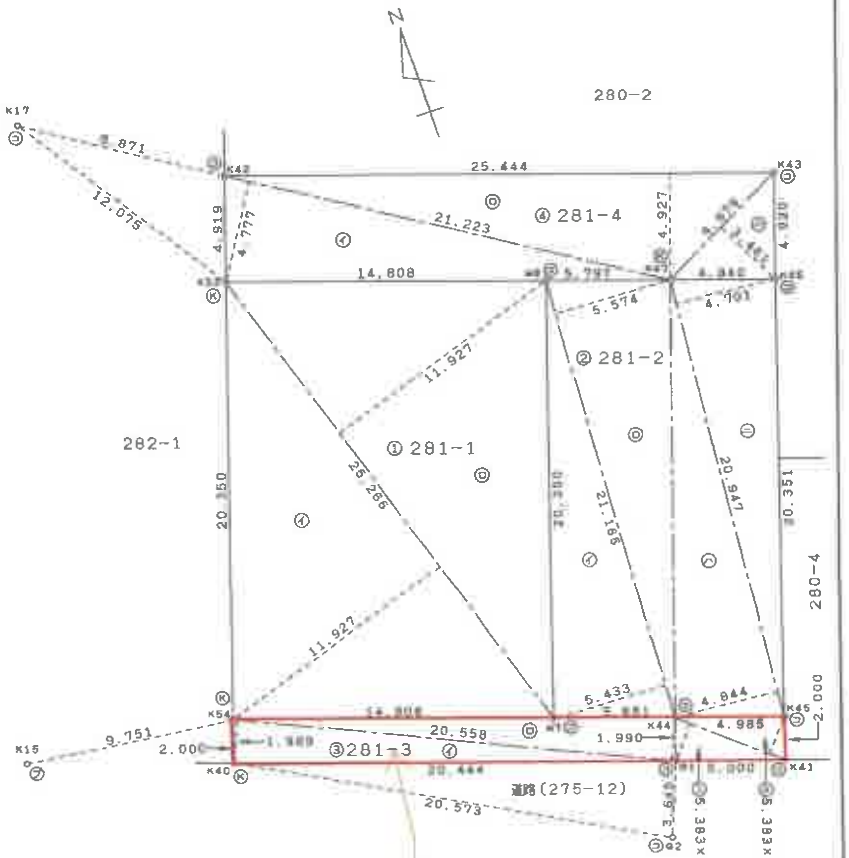
地番	② 281-2		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋐	21.165	5.433	114.989445
㋑	21.165	5.574	117.973710
㋒	20.947	4.844	101.467268
㋓	20.947	4.701	98.471847
		合計	432.902270
		合計面積	216.4511350
		地積	216 ㎡

地番	③ 281-3		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋐	20.558	1.989	40.889862
㋑	20.558	1.990	40.910420
㋒	5.383	1.858	10.001614
㋓	5.383	1.852	9.969316
		合計	101.771212
		合計面積	50.8856060
		地積	50 ㎡

地番	④ 281-4		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋐	21.223	4.777	101.382271
㋑	25.444	4.927	125.362588
㋒	5.879	3.461	23.806219
		合計	250.553078
		合計面積	125.2765390
		地積	125 ㎡

点名	X座標	Y座標
K53	119.415	116.890
K54	100.091	110.509
M7	95.332	124.531
M8	114.656	130.912
K46	111.247	140.988
K47	112.793	136.402
K44	93.516	129.882
K45	91.923	134.606
K40	90.792	109.881
G1	91.622	129.241
K41	90.024	133.979
K43	115.919	142.530
K42	124.086	118.433
G2	88.238	127.886
K15	101.264	100.028
K17	129.418	110.126

（任意座標）



筆界点	境界標の種類
㋐	コンクリート杭
㋑	金属プレート
Ⓑ	金属鋲
Ⓚ	計算点
Ⓟ	プラスチック杭

平成弐壱年四月弐参日登記

作成者	[redacted]	（平成 21 年 4 月 13 日作成）
申請人	[redacted]	縮尺 1/250

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

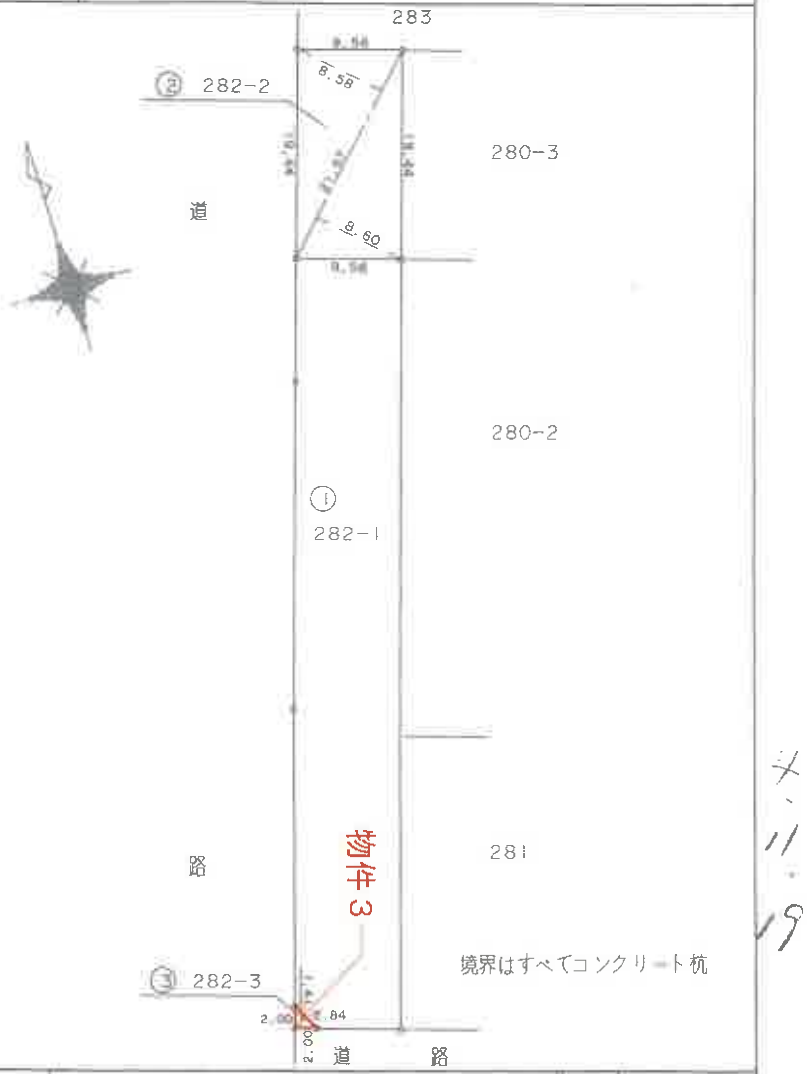
請求番号：17-6

登記年月日：平成4年11月19日

187401

地積測量図

地番	282-1, -2, -3
土地の所在	佐倉市上志津原字大和台



三斜求積表

地番 ② 282-2

NO.	底辺	高さ	倍面積
	21.67	8.58	185.9286
	21.67	8.60	186.3620
		倍面積	372.2906
		面積	186.14530
		地積	186.14 ㎡
		坪数	56.308

地番 ③ 282-3

NO.	底辺	高さ	倍面積
	2.84	1.41	4.0044
		倍面積	4.0044
		面積	2.00220
		地積	2.00 ㎡
		坪数	0.605

物件3

残地番 ① 282-1

公簿	829	総計	188.14750
		残地	640.85250
		地積	640.85 ㎡

作製者	[redacted]	（平成 4.11.17 月 日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

4.11.19

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3月23日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官 [redacted]

（A3版をA4版に縮小）

（9枚目）

請求番号：17-7

登記年月日：平成21年4月23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3月23日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

（10枚目）

（A3版をA4版に縮小）

地積測量図

地番	282-1、-4 ないしー7
土地の所在	佐倉市上志津原字大和台

求積表

地番	① 282-1		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	42.887	9.341	400.607467
㋺	44.257	9.563	423.229691
㋩	12.075	3.894	47.029050
㋥	12.075	5.779	69.781425
		合計	940.638633
		合計面積	470.3193165
		地積	470 ㎡2

地番	② 282-4		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	20.506	2.343	48.045558
㋺	20.506	2.342	48.025052
		合計	96.070610
		合計面積	48.0353050
		地積	48 ㎡2

地番	③ 282-5		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	21.531	6.804	146.496924
㋺	21.531	6.805	146.518455
		合計	293.015379
		合計面積	146.5076895
		地積	146 ㎡2

地番	④ 282-6		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	7.488	1.923	14.399424
㋺	7.488	1.923	14.399424
		合計	28.798848
		合計面積	14.3994240
		地積	14 ㎡2

物件4

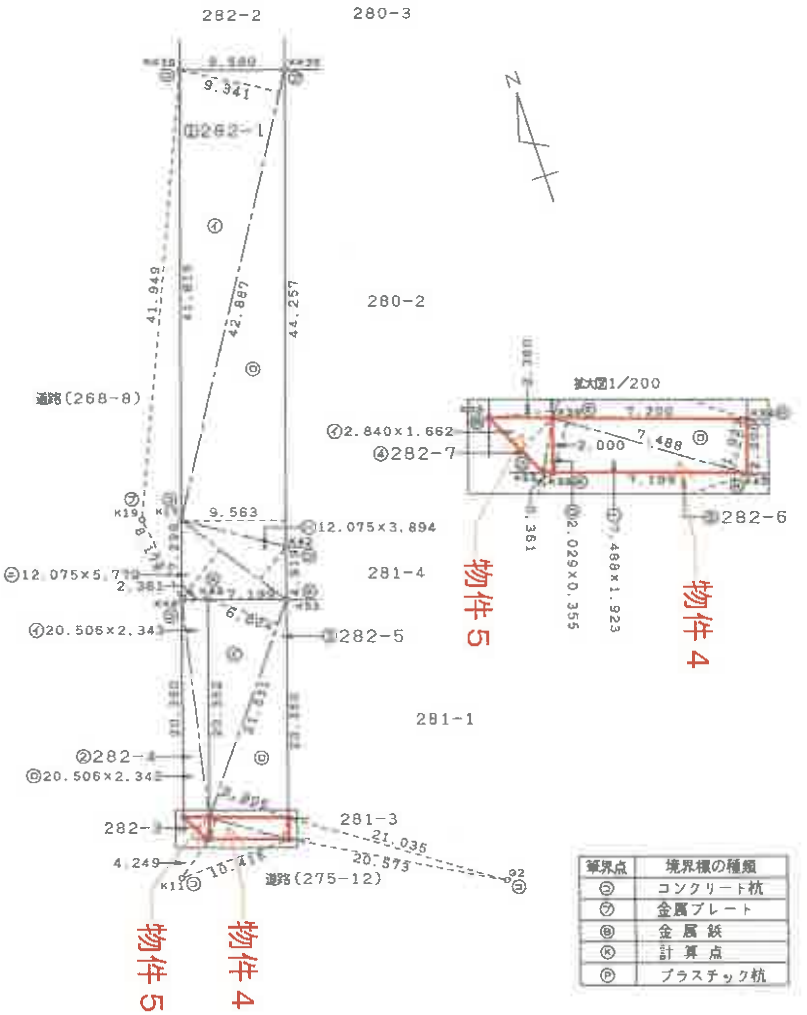
地番	⑤ 282-7		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	2.840	1.662	4.720080
㋺	2.029	0.355	0.720295
		合計	5.440375
		合計面積	2.7201875
		地積	2.72 ㎡2

物件5

点名	X座標	Y座標
KK39	166.098	132.349
KK38	169.118	123.257
K17	129.418	110.126
K48	122.487	107.837
K53	119.415	115.890
K42	124.086	118.433
K49	121.729	110.073
K38	103.163	101.456

点名	X座標	Y座標
K39	102.404	103.691
K54	100.091	110.509
K36	100.505	103.064
K40	98.192	109.881
K55	100.821	102.722
K19	130.584	105.618
K11	97.887	99.471
G2	88.238	127.806

（任意座標）



筆界点	境界標の種類
㋐	コンクリート杭
㋖	金属プレート
㋗	金属鋲
㋓	計算点
㋒	プラスチック杭

作成者 [redacted]　（平成 21 年 4 月 13 日作成）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

平成弐拾年四月弐参日登記

請求番号：17-8

登記年月日：平成21年8月25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3月23日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

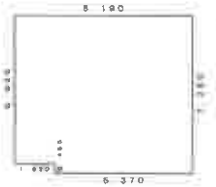
（11枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	280－4
建物の所在	佐倉市上志津原字大和台２８０番地４

各階平面図

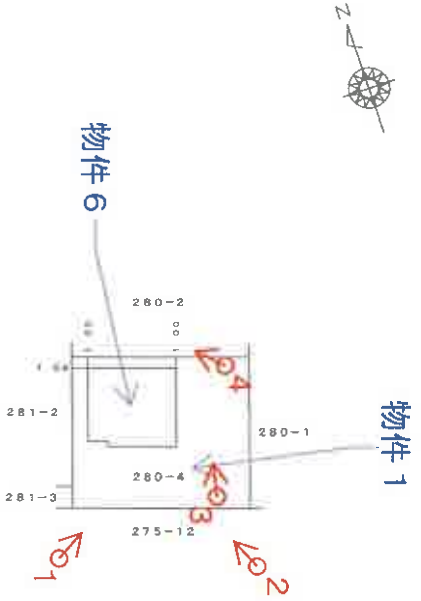
1階2階（各階同型）



求積表

5.370	× 0.465	＝	2.4964
5.190	× 6.825	＝	35.4268
		計	58.7232

床面積　58.72㎡



※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

平成弐拾年八月弐五日登記

作成者	[redacted]（平成21年8月20日作成）	縮尺	1/250
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]

請求番号：17-5



1階



2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

物件6
間　取　図
（評価人作成）

1（物件1・6）



※物件1（宅地）、物件6（居宅）

2（物件1・6）



3（物件1　東側）



物件6（居宅）　　件外土地（280番5）



物件1（宅地）

4（物件1　北側）

物件2～5



※物件2・4（宅地）、物件3・5（宅地・公衆用道路）　　物件1（宅地）

5（物件2～5）



6（物件6　1階リビング・ダイニング）



7（物件６　１階浴室）



8（物件６　２階中央洋室）



9（物件６　２階南東側洋室上部の小屋裏収納出入口）

令和 8 年（ケ） 第 146 号
令和8年7月27日　現地調査
令和8年8月12日　評　　価
第　K-0229　号　発行番号
令和8年8月13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　治夫

第1　評価額

一　括　価　格	
金　　8,150,000　円	
内　訳　価　格	
物件1　（土地）	金　1,100,000　円
物件2　（土地）	金　240,000　円
物件3　（土地）	金　10,000　円
物件4　（土地）	金　70,000　円
物件5　（土地）	金　10,000　円
物件6　（建物）	金　6,720,000　円

1　一括価格は，物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件6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
3	物件目録記載のとおり。		地目：宅地・一部公衆用道路
4	物件目録記載のとおり。		同　左
5	物件目録記載のとおり。		地目：宅地・一部公衆用道路
6	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		
1～6	特になし		

令和　8年（ケ）第　　１４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　　２８０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３１．４２平方メートル

２　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　　２８１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０．８８平方メートル

３　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　　２８２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．００平方メートル

４　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　　２８２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４．３９平方メートル

５　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台

　　地　　番　　２８２番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．７２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１４６号

物　件　目　録

６　所　　在　　佐倉市上志津原字大和台２８０番地４

家屋　番号　　２８０番４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　５８．７９平方メートル
２階　５８．７９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1～5)

<table>
<tr><td>位　置　・　交　通</td><td colspan="2">京成本線「志津駅」の南方・道路距離約2.7km
最寄バス停「上志津原南」の南東方・道路距離320m
(別添「位置図」参照)</td></tr>
<tr><td>付　近　の　状　況</td><td colspan="2">周囲が畑の中に，事業所・作業所等が散在する地域</td></tr>
<tr><td>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)</td><td>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</td><td>市街化調整区域
—
指定　　60 %
指定　200 %
—
建築基準法第22条及び第23条指定区域
佐倉市景観計画
佐倉市立地適正化計画(居住誘導区域外，都市機能誘導区域外)
宅地造成工事等規制区域</td></tr>
<tr><td>画　地　条　件</td><td colspan="2">形状（不整形(旗竿地)），　地勢（概ね平坦），接面方位(　西，南　)，
間口(　約　2　m)，　奥行(　約　51.5　m)，
地積(　約　301.41　㎡　)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">西側　市道(　2-692号線　)，　幅員(　約3.8m　)，　連続性(　普通　)，
舗装（有），歩道（無），側溝（無），　高低差（接面道路と概ね等高）
南側　市道(　2-687号線　)，　幅員(　約3.6m　)，　連続性(　劣る　)，
舗装（無），歩道（無），側溝（無），高低差（接面道路と等高～約50cm高く接面）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>西側…42条2項
南側…建築基準法上の道路扱いなし</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>セットバック済み
セットバックの面積(約0.36㎡・特記事項2参照)</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>特記事項3参照</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件6建物の敷地及び駐車スペースとして，また，一部は公衆用道路として利用されている。
隣地は，北側は作業所の敷地，東側は雑種地，法定外道路を挟んで南側は農地(畑)，西側は一般住宅の敷地。</td></tr>
</table>

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　なし ガス配管　なし 下　水　道　なし
土壌汚染等	1. 対象地周辺は，土地登記簿及び昭和50年並びに平成元年撮影の航空写真からは，もともと農地・山林であった公算が高く，その後徐々に宅地化され対象地上にも物件6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. 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. 道路台帳・地積測量図・建築計画概要書配置図等から対象地の南西端を示す西側市道との官民境界の金属プレートから約18cm東の位置とその2m北側の位置にそれぞれ鋲杭があり（2項道路によるセットバック後の対象地の間口部分を示すものと推測された），また，当該金属プレートから地積測量図上の位置・距離どおりの位置に物件1（280-4）との境界部分（西側隣接地（281-2）の南東端にあたるこの部分には境界標としての金属プレートあり）やさらに物件1の南東端が該当した。 また，物件1部分については後述する件外土地（280-5）と一体的に利用し周囲の隣接地との間にもフェンスを設置しているが，特に物件1については地積測量図等の距離と概ね一致する形でコンクリート舗装がなされていた。 上記の事情等を総合考量することで概ね対象地については確認することができた。 2. 対象地が西側で接面する市道は元道の幅員が約3.64mの2項道路であることから，（4m-3.64m）÷2×2m≒約0.36㎡の後退を要するところ，上記1. 記載の通り，官民境界である金属プレートから約18cm東側及びその2m北側にそれぞれ後退位置を示す鋲杭を確認することができ，当該部分に関しては固定資産公課証明書上も物件3（0.34㎡）・物件5（0.02㎡）についての現況地目を「公衆用道路」としたうえ当該部分（合計0.36㎡）につき非課税扱いをしている。 ただし，対面側にも同じく官民境界を示す金属プレートがあるものの対面側の宅地はセットバックしておらず，対象地の西側市道の現況幅員は約3.8mに留まっている。 3. 対象地は市街化調整区域内にあるが，佐倉市市街地整備課での調査によると，物件6建物の建築にあたり都市計画法43条の許可（平成21年5月1日・佐倉市指令第233号）を取得しているとのことである。 そして，後述の建築確認を取得し，また，完了検査等も適法に受けている以上「適法建築物の増改築」として，同一敷地・同一用途（専用住宅）であり，

	建築後の延べ面積が既存建物の1.5倍以下であれば，都市計画法第43条の許可を得なくても建築確認のみで再建築が可能とのことである。 なお，詳細については佐倉市市街地整備課にご照会ください。 4. 物件1の北側隣接地である件外土地(280-5)は本件所有者が対象地を取得した約1年後にさらに北側の隣接地(280-2)を分筆したものを買い増ししたもので，自営の塗装業の作業所を建てて物件1と一体的に利用し前記の通り周囲の隣接地との間にフェンスまで設置している。 したがって，対象地について売却がなされた場合当該件外土地は無道路地となるが，本件の場合に民法213条の適用があるか否かについては不明であるものの一体利用関係にあった物件1に対して事実上囲繞地通行権を主張してくる可能性を否定できない点について買受人は留意すべきである。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件6)

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)	平成 21 年 8 月 17 日新築	
	経過年数	約 17 年	
	経済的残存耐用年数	約 13 年	
仕様	構造	木造	
	屋根	スレートぶき	
	外壁	サイディング	
	内壁	ビニールクロス等	
	天井	ビニールクロス等	
	床	フローリング，CF等	
	設備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 (電気，井戸，浄化槽，プロパンガス)	
	その他	—	
床面積(現況)	床面積	1階 58.79 ㎡	
		2階 58.79 ㎡	
		延べ 117.58 ㎡	
現況用途等	現況用途	居宅	
	間取り	4LDK＋納戸＋WIC (別添間取図参照)	
品等	普通		

保守管理の状態	設備の不具合等はないとのことであり，目視可能な範囲では，建物の内部・外部とも概ね経年相応の減耗の程度と認められるが，過去大雨の際に風向きによっては2階南側の中間の洋室の窓枠サッシ周辺から雨水が入り込み部屋が水浸しになったこともあるとのこと（現在窓ガラスにはかなりテープ張りがしてあるうえ，5・6年前にシャッターを取り付けたため水浸しのような状態にはならないとのこと）。 したがって，保守管理の状態はやや劣るものと思料される。
建物の利用状況	本件建物は，債務者兼所有者がその知人と居宅として占有しているものと認められる。
特記事項	1. 建築確認：平成21年8月3日付／第千建住0902160号 検査済証：平成21年8月24日付／第千建住0902160号 2. 室内で大型犬1頭を飼っているとのことであり，テーブル等には犬により傷つけられている跡が見られた。 3. 2階南東側洋室の天井には小屋裏収納はしごと見られるものがあったが，所有者によると壁に取り付けたテレビとぶつかるためはしごを下すことができないとのことであった。 なお，所有者によると小屋裏の天井高は1.5mはなく，約3畳ほどのスペースで専ら中間の洋室の天井の上に該当するとのことである。 4. 本建物の建築時期から推測すると，石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は低いものと推測される。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　物件1～5（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	17,600	0.82	231.42	0.95	3,173,000
2	17,600	0.82	50.88	0.95	698,000
3	宅地部分　17,600	0.82	約 1.66	0.95	23,000
	道路部分　17,600	0.05	約 0.34		1,000　※
計					24,000
4	17,600	0.82	14.39	0.95	197,000
5	宅地部分　17,600	0.82	約 2.70	0.95	37,000
	道路部分　17,600	0.05	約 0.02		1,000　※
計					38,000

※1,000円に満たない場合には，1,000円に切り上げ。

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（ 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 円／㎡	×	99.5 ／100	×	100／ 100	×	100／ 120	≒	17,600 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：なし
◇ 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1～5　形状　－20％
（物件3・5は宅地部分）　角地　＋3％
（80％×103％≒82％）

物件3・5の道路部分　公衆用道路　－95％

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6(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
6	180,000	117.58	0.416	8,804,000

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		
6	5%	13年	17年	0.462	▲ 10% (0.90)	0.416

(1) 耐用年数法(定額法)：

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

(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	3,173,000	0.45	法定地上権	1,428,000
2	698,000	0.45	法定地上権	314,000
3	宅地部分　23,000	0.45	法定地上権	10,000
4	197,000	0.45	法定地上権	89,000
5	宅地部分　37,000	0.45	法定地上権	17,000
土地利用権価格（合　計）				1,858,000

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45%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	3,173,000	−1,428,000		0.9	0.7	1,100,000
2	698,000	−314,000		0.9	0.7	240,000
3	24,000	−10,000		0.9	0.7	10,000
4	197,000	−89,000		0.9	0.7	70,000
5	38,000	−17,000		0.9	0.7	10,000
6	8,804,000	＋1,858,000	1.0	0.9	0.7	6,720,000
一括価格（合計）						8,150,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：市街地中心部から離れた需要の弱い市街化調整区域内に存するほか，本件売却により北側隣接地（280-5）が無道路地となるため当該所有者が一体利用関係にあった物件1等に対し事実上囲繞地通行権を主張してくる可能性を否定できない点で市場性の限定を考慮した。

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。

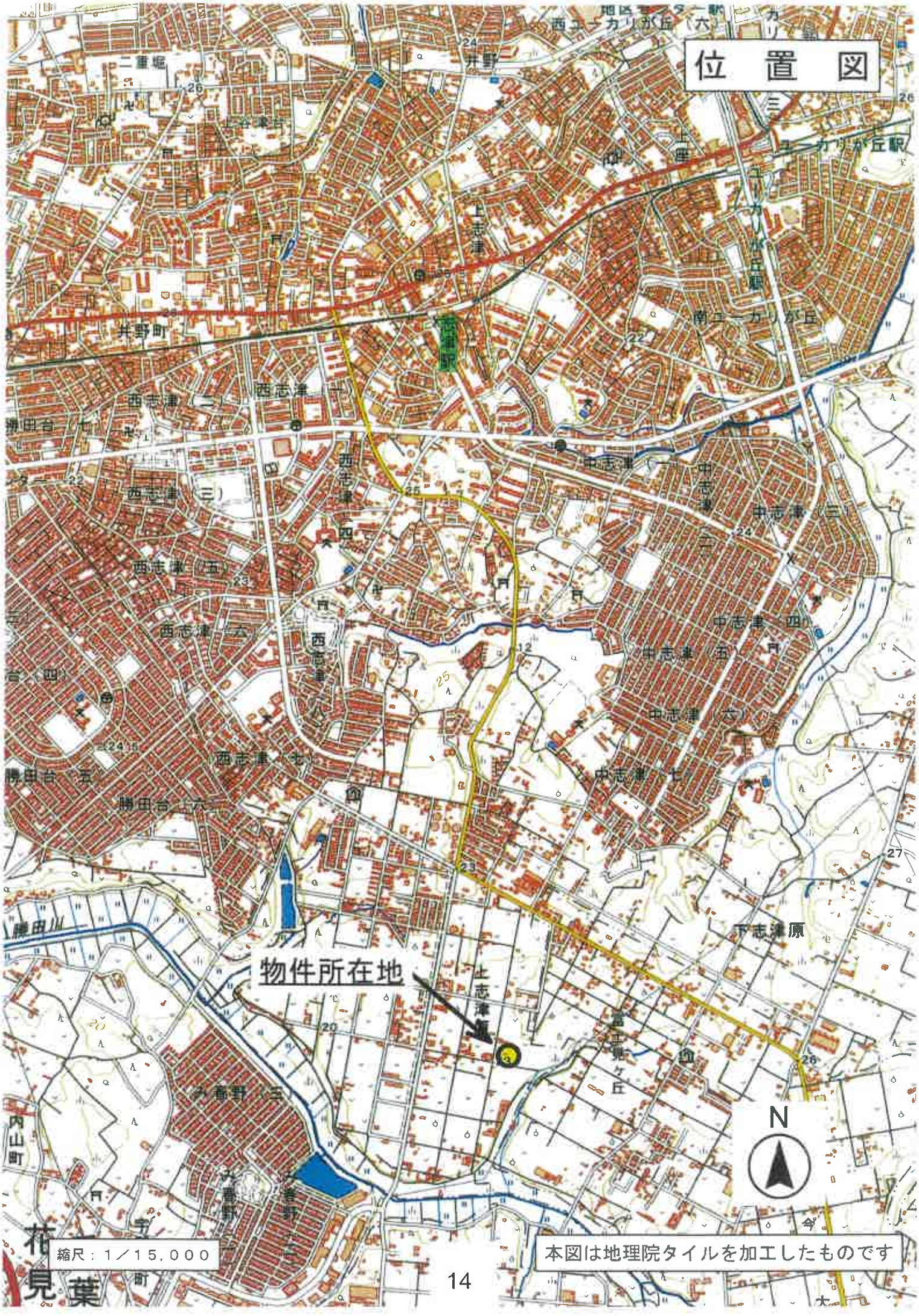
第6　参考資料

1	地価公示価格	佐倉－16
	所在	千葉県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「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	西側　　幅員約　4.0m　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

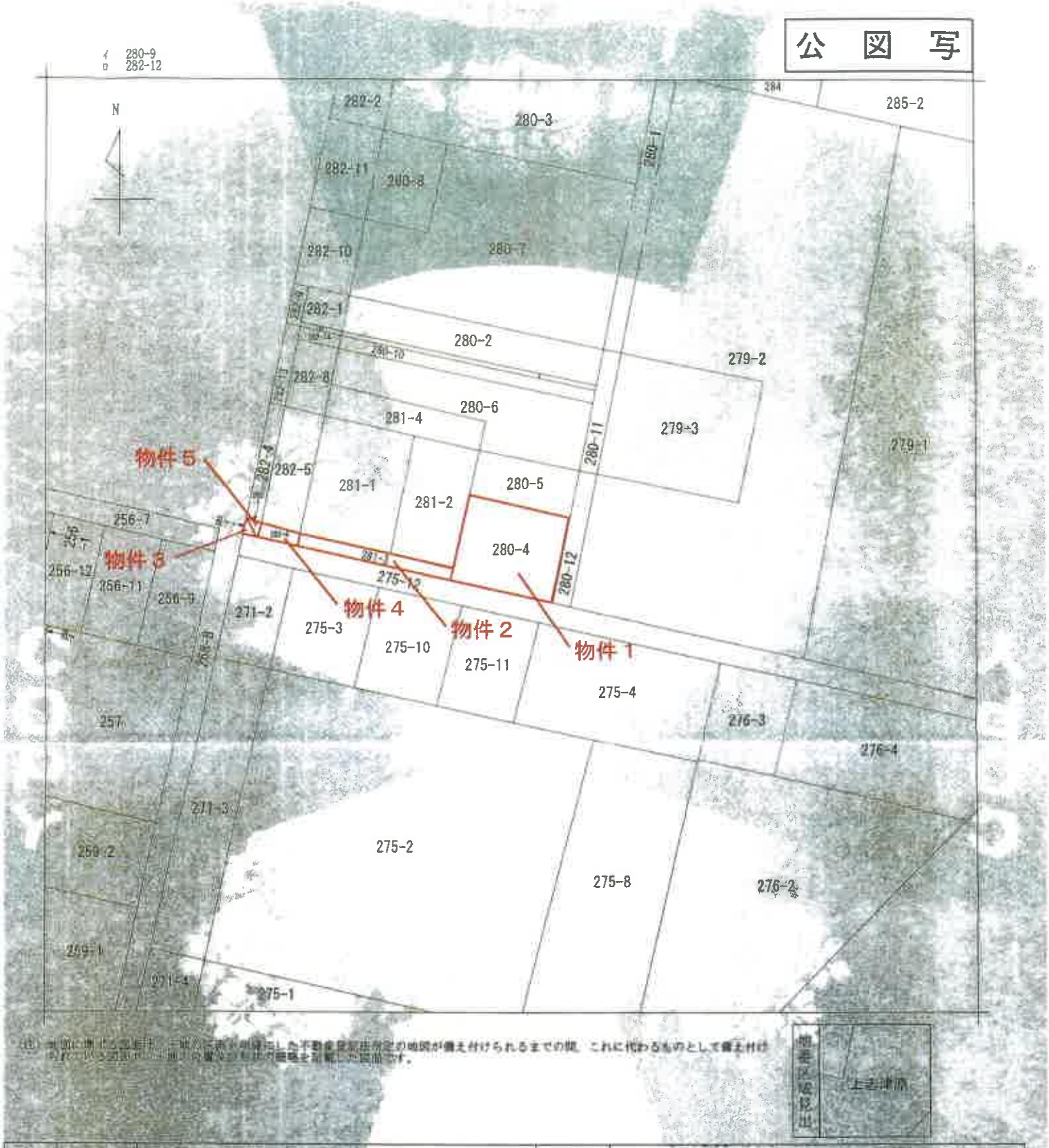
第7　附属資料

1　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


位　置　図
物件所在地
N
縮尺：１／１５，０００
本図は地理院タイルを加工したものです

公　図　写



（注）この地図に準ずる図面は、不動産登記法第14条第1項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た図面であり、地図の正確さを保証した図面です。

請求部分	所在	佐倉市[illegible]字大和台				地番	280番4		
縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		種類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				前回作成年月日（前図）				備考	

これは地図に準ずる図面を証明する書面である。

令和8年3月23日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

請求番号：17-3
(1/1)

登記年月日：平成31年4月23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3月23日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

16

地番	280-2, -4
土地の所在	佐倉市上志津字大和台

地積測量図

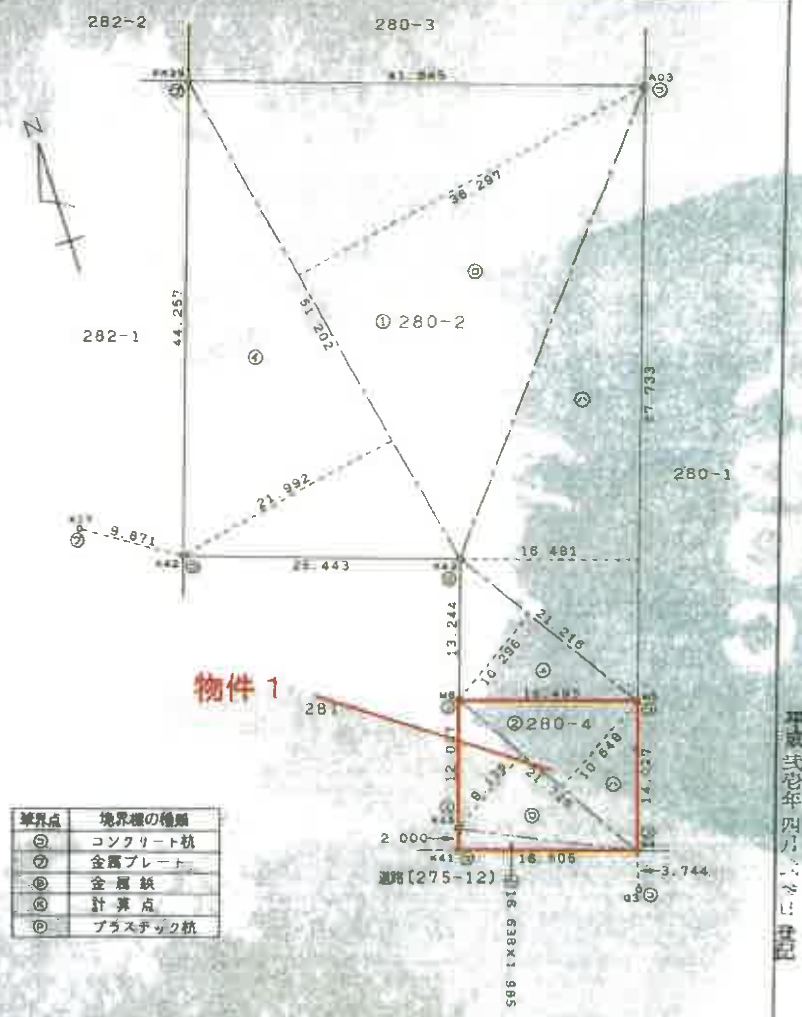
求積表

地番	① 280-2		
符号	底辺	高さ	倍面積
㉒	51.285	21.992	1126.034384
㉓	51.202	36.297	1858.478994
㉔	57.159	16.481	951.497573
㉕	21.216	10.296	218.439936
		合計	4154.450887
		合計倍積	2077.2254435
		地積	2077 ㎡

地番	② 280-4		
符号	底辺	高さ	倍面積
㉖	16.638	1.985	33.025430
㉗	21.726	9.135	198.488736
㉘	21.726	10.648	231.338448
		合計	462.853614
		合計倍積	231.4268070
		地積	231 ㎡

点名	X座標	Y座標
AC3	152.910	172.062
KK39	166.098	132.349
K42	124.085	118.433
K43	115.919	142.530
M6	103.343	138.377
M5	98.894	154.004
G4	84.751	149.619
K45	91.923	134.606
K44	90.024	133.979
G3	81.136	48.144
K17	129.418	110.126

（座標値略）



境界点	境界標の種類
㊀	コンクリート杭
㊁	金属プレート
㊂	金属鋲
㊃	計算点
㊄	プラスチック杭

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

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

平成弐拾年四月弐拾日登記

請求番号　17-4

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３月23日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

登記年月日　平成21年4月23日

地番	281－1ないし－4
土地の所在	佐倉市上志津原字大和台

地積測量図

地番 符号	① 281-1 底辺	高さ	倍面積
⑦	21.165	11.927	101.385582
⑧	25.256	11.927	301.197543
		合計	503.595184
		合計倍積	301.3431829
		地積	301 ㎡

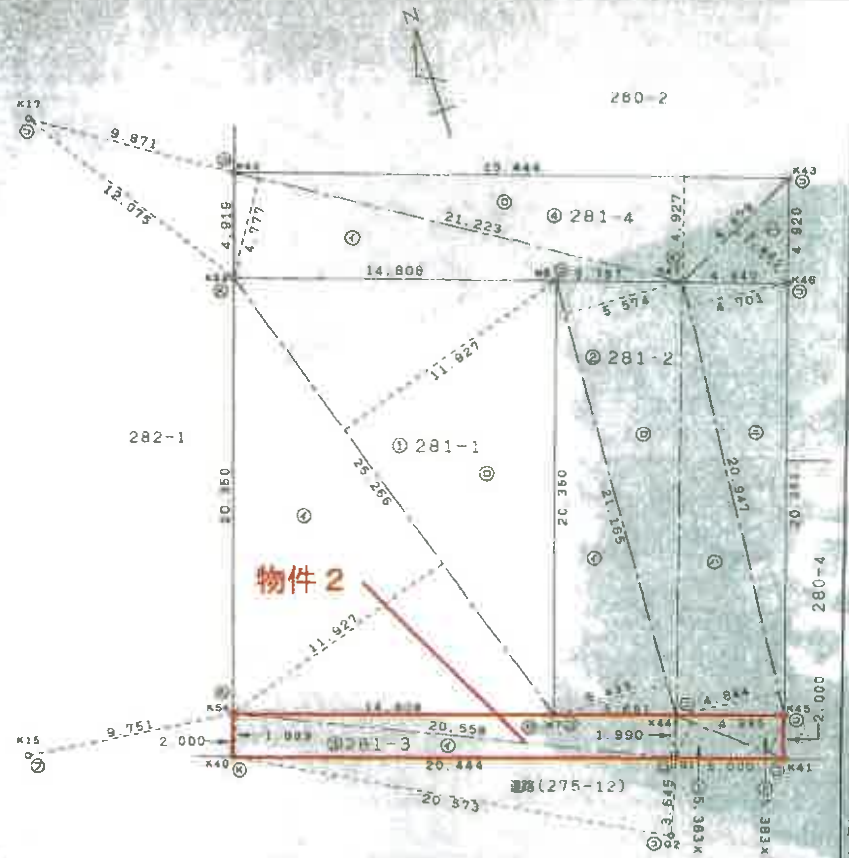
地番 符号	② 281-2 底辺	高さ	倍面積
⑦	21.165	5.433	114.989445
⑧	21.165	5.574	117.973710
⑨	20.947	4.844	101.451268
⑩	20.947	4.701	98.471847
		合計	432.902270
		合計倍積	216.4511350
		地積	216 ㎡

地番 符号	③ 281-3 底辺	高さ	倍面積
⑦	20.558	1.989	40.889862
⑧	20.558	1.990	40.910420
⑨	5.383	1.858	10.001614
⑩	5.383	1.852	9.969316
		合計	101.771212
		合計倍積	50.8856060
		地積	50 ㎡

地番 符号	④ 281-4 底辺	高さ	倍面積
⑥	21.223	4.777	101.382771
⑧	25.444	4.927	125.362588
⑨	6.879	3.461	23.808219
		合計	250.553578
		合計倍積	125.2765390
		地積	125 ㎡

点名	X座標	Y座標
K53	119.415	116.890
K54	100.081	110.909
K1	92.332	124.831
K8	114.868	130.912
K46	111.247	140.988
K47	112.193	136.402
K44	93.516	129.952
K45	91.923	134.886
K40	98.192	109.881
G1	91.622	129.243
K41	90.024	134.978
K43	115.919	142.530
K42	124.886	118.453
G2	88.235	129.886
K16	101.261	108.628
K17	129.418	110.184

（世界測地系）



境界点	境界標の種類
㊀	コンクリート杭
㋐	金属プレート
㊁	金属鋲
㊂	計算点
㊃	プラスチック杭

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

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

平成弐壱年四月弐参日登記

17

請求番号：17-6

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3月23日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

登記年月日　平成4年11月13日

187401

地番	282-1, -2, -3
土地の所在	佐倉市上志津原字大和台

地積測量図



三斜求積表

地番 ② 282-2			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	21.67	8.58	185.9286
	21.67	8.60	186.3620
		倍面積	372.2906
		倍積	186.14530
		地積	186.14 ㎡
		坪数	56.308

地番 ③ 282-3			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	2.84	1.41	4.0044
		倍面積	4.0044
		倍積	2.00220
		地積	2.00 ㎡
		坪数	0.605

残地番 ① 282-1			
公簿	829	総計	188.14750
		実地	640.85250
		地積	640.85 ㎡

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

請求番号：17-7

登記年月日：平成21年4月23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3月23日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

19

地積測量図

地番	282-1-4 なし-7
土地の所在	佐倉市上志津原字大和台

地積表

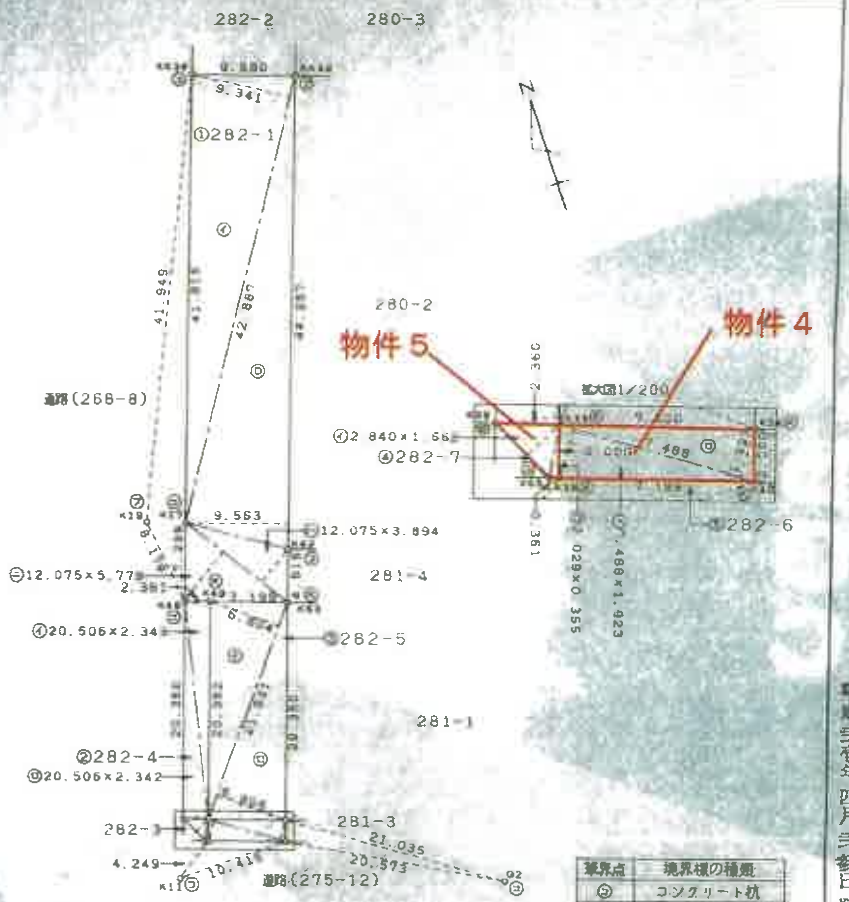
地番	① 282-1		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	42.881	9.341	400.607467
㋺	44.267	9.563	423.229891
㋩	12.075	3.894	47.020050
㋥	12.075	5.778	69.781425
		合計	940.638833
		合計面積	470.3193165
		地積	470 ㎡2

地番	② 282-4		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	20.506	2.343	48.045558
㋺	20.506	2.342	48.025052
		合計	96.070610
		合計面積	48.0353050
		地積	48 ㎡2

地番	③ 282-5		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	21.531	6.804	145.496924
㋺	21.531	6.805	145.518455
		合計	293.015379
		合計面積	146.5076895
		地積	146 ㎡2

地番	④ 282-6		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	7.488	1.923	14.399424
㋺	7.488	1.923	14.399424
		合計	28.798848
		合計面積	14.3994240
		地積	14 ㎡2

地番	⑤ 282-7		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	2.840	1.662	4.720080
㋺	2.029	0.355	0.720295
		合計	5.440375
		合計面積	2.7201875
		地積	2.72 ㎡2



境界点	境界標の種類
㋑	コンクリート杭
㋐	金属プレート
㋺	金属鋲
㋥	計算点
㋩	プラスチック杭

点名	X座標	Y座標	点名	X座標	Y座標
KK39	166.098	132.345	K39	102.404	103.59
KK38	169.116	23.257	K54	100.491	110.5
K41	129.410	110.126	K36	100.805	103.054
K46	122.489	107.837	K40	98.192	109.881
K53	119.435	116.890	K55	106.121	102.72
K42	124.086	118.433	K19	130.584	106.078
K43	121.729	110.073	K11	97.887	99.47
K38	103.103	101.456	G2	88.238	127.806

（任意座標）

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

平成弐壱年四月弐参日登記

請求番号　17-8

登記年月日　平成21年8月5日

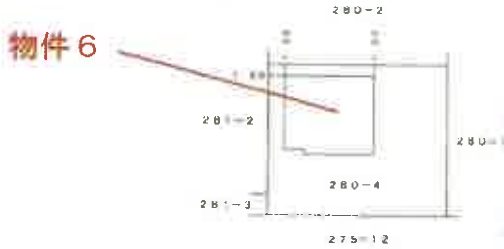
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年3月23日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官　20

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	280－4
建物の所在	佐倉市上志津原字大和台280番地4





作成者	[redacted]	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

平成弐拾年八月弐五日登記

請求番号　17-5



1階



2階

間　取　図

（評価人作成）