

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 佐倉市山王一丁目                         |
|   | 地 番   | 36番17                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 180.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 佐倉市山王一丁目36番地17                   |
|   | 家屋 番号 | 36番17                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 52.17平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 中 嶋 路 彦

---

---

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

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 佐倉市山王一丁目                         |
|   | 地 番   | 36番17                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 180.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 佐倉市山王一丁目36番地17                   |
|   | 家屋 番号 | 36番17                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 52.17平方メートル |



令和5年(ケ)第368号  
令和5年11月28日受理  
令和5年12月27日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村井清英

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 佐倉市山王一丁目  
地 番 36番17  
地 目 宅地  
地 積 180.36平方メートル
- 2 所 在 佐倉市山王一丁目36番地17  
家屋 番号 36番17  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 52.17平方メートル







## その他の事項

### ■本件土地について

- 1 南側で市道に接する大規模分譲地内の画地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 本件建物の東側にウッドデッキがあるが、腐朽が進み損傷が激しい。

### ■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物には不具合はないものの、設備としては屋根上に設置したソーラー温水器が故障して使用できないとのことである。なお、立入調査の際には以下の点を除き特記すべき汚損箇所等は認められなかった。
  - 1) 外壁パネルのシーリングが劣化している。
  - 2) 玄関ポーチのタイル目地が横一線の折れ線になって先端側がやや沈んでいる。
- 2 壁クロスに僅かな破れや亀裂等は見られるものの、維持管理の状態は普通で、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。
- 3 キッチンの背後にセントラル換気(冷暖房)システムが設置され、本件建物の外側には大型の室外機が設置されている。この機器には1997年製造の表示があるため、本件建物竣工時から設置されているものと思われる。債務者兼所有者によれば、過去より修理を繰り返しており、最新機器に較べランニングコストも高いため、物理的、経済的に寿命を迎えているとのことである。
- 4 テレビ、冷蔵庫等の家財道具の一部は持ち出されているものの、家具等を主体に多くの残置物がある。

(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
■近隣居住者	対象の家は家族世帯でしたが、最後の方は旦那さんだけだったと思います。旦那さんも今年9月頃に出て行きました。11月初め頃に奥さんが来て後片付けをしているのを見かけましたが、それ以降は誰も見ていません。 (以上、令和5年12月13日に面談聴取)
■債務者兼所有者	1 対象の家には8月20日まで私が住んでいましたが、今は空き家になっています。 2 建物及び設備に不具合はありませんが、セントラル空調機は過去から修理を繰り返しており、最新の機器に較べて電気代も倍くらいかかっていると思いますので、物理的にも経済的にも交換が望ましいです。屋根上にあるソーラー温水器は故障して使用できないので、給湯タンクに接続していた配管も取り外してしまいました。 3 土地境界等、近隣とのトラブルはありませんでした。 (以上、令和5年12月19日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

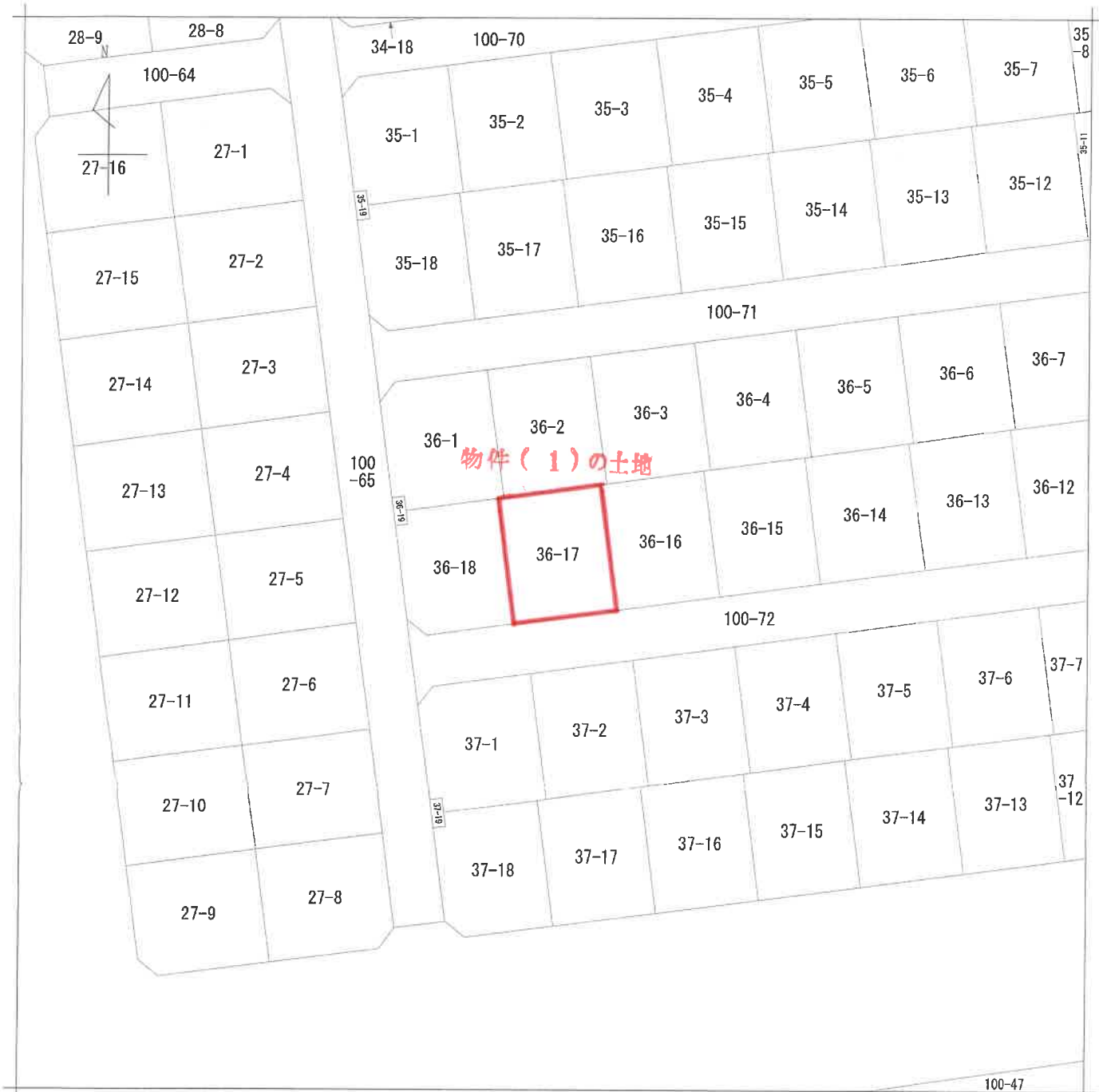
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年12月4日(月) 13:55-14:10	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影
R5年12月4日(月) : - :	千葉地裁執行官室	債務者兼所有者宛に求連絡書発送(12月15日連絡あり) 電力会社宛に電気受給契約に関する照会書発送 (12月13日回答書受領)
R5年12月13日(水) 9:30-10:45	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行 近隣居住者に面談聴取
R5年12月19日(火) 17:15-17:20	千葉地裁執行官室	債務者兼所有者に電話聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

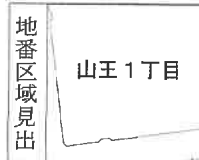
## (特記事項)

- 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5年12月13日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)



(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。



A 山王1丁目

請求部分	所在 佐倉市山王一丁目		地番	36番17	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和62年9月3日		備付年月日(原図)	補記事項	種類 その他

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。

(千葉地方務局佐倉支局管轄)

令和5年10月6日  
福岡法務局

**A3判をA4判に縮小**

請求番号：18-1

登記官

(1/1)

( 6 枚目 )

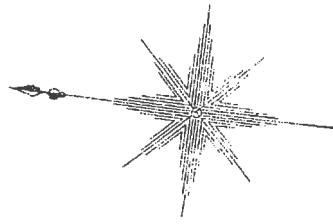
登記年月日：昭和62年9月9日

16454B

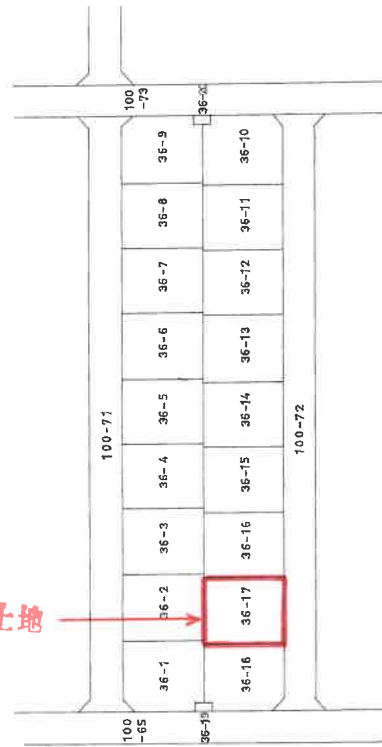
土地所在図

地番 36 -1~20

土地の所在 佐倉市山王一丁目



物件(1)の土地



縮尺 1/1000

申請人 62年9月 日作製

作製者 土地調査士 家原 謙

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

(1/6)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方事務局佐倉支庁管轄)

令和5年10月6日 福岡法務局

登記官

( 7 枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：18-2

登記年月日：昭和62年9月9日

164552

1枚目と図様

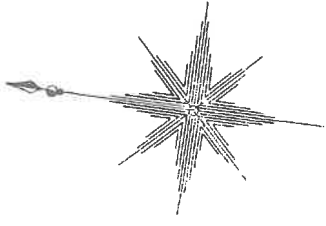
地積測量図 4/5

地番 36-15、-16、-17、-18

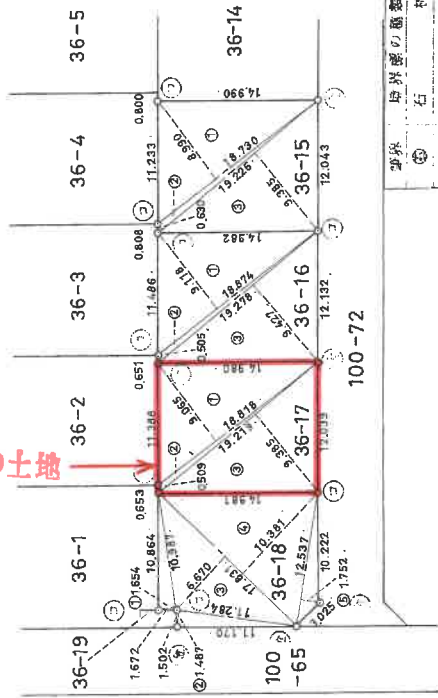
土地の所在 佐倉市山王一丁目

面積計算

- ㊸ 3.6-1.5
  - 1. 1.8.7.3.0'X 8.9.9.0' = 1.6.8.3.8.2.7.0.0'
  - 2. 1.9.2.2.6'X 0.6.3.0' = 1.2.1.1.2.3.8.0'
  - 3. 1.9.2.2.6'X 9.3.8.5' = 1.8.0.4.3.6.0.1.0'
  - 計 3.6.0.9.3.1.0.9.0'
  - 2除 1.8.0.4.6.5.5.4.5 m<sup>2</sup>
- ㊹ 3.6-1.6
  - 1. 1.8.8.7.4'X 9.1.1.8' = 1.7.2.0.9.3.1.3.2'
  - 2. 1.9.2.7.8'X 0.5.0.5' = 9.7.3.5.3.9.0'
  - 3. 1.9.2.7.8'X 9.4.2.7' = 1.8.1.7.3.3.7.0.6'
  - 計 3.6.3.5.6.2.2.2.8'
  - 2除 1.8.1.7.8.1.1.1.4 m<sup>2</sup>
- ㊺ 3.6-1.7
  - 1. 1.8.8.1.8'X 9.0.6.5' = 1.7.0.5.8.5.1.7.0'
  - 2. 1.9.2.1.9'X 0.5.0.9' = 9.7.8.2.4.7.1'
  - 3. 1.9.2.1.9'X 9.3.8.5' = 1.8.0.3.7.0.3.1.5'
  - 計 3.6.0.7.3.7.9.5.6'
  - 2除 1.8.0.3.6.8.9.7.8 m<sup>2</sup>
- ㊻ 3.6-1.8
  - 1. 1.0.9.8.7'X 1.6.5.4' = 1.8.1.7.2.4.9.8'
  - 2. 1.1.2.8.4'X 1.4.8.7' = 1.6.7.7.9.3.0.8'
  - 3. 1.7.8.3.1'X 6.6.7.0' = 1.1.8.9.3.2.7.7.0'
  - 4. 1.7.8.3.1'X 1.0.3.8.1' = 1.8.5.1.0.3.6.1.1'
  - 5. 1.2.5.3.7'X 1.7.5.2' = 2.1.9.6.4.8.2.4'
  - 計 3.6.0.9.5.3.0.1.1'
  - 2除 1.8.0.4.7.6.5.0.5.5 m<sup>2</sup>



物件(1)の土地



境界線の設置	
①	石
②	コンクリート杭
③	ステンレスパイプ杭
④	鉄
⑤	金
⑥	鋼

縮尺 1/500

申請人

(昭和62年9月03日作製)

作製者

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。

(千葉県地方務局佐倉支局管轄) 令和5年10月6日 福岡法務局 登記官

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成9年7月15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。

(千葉県地方務局佐倉支庁管轄)

令和5年10月6日

福岡法務局

登記官

( 9 枚目)

16214

各階平面図

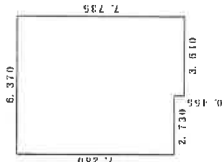
建物図面

9.7.15

家屋番号 36番17

建物の所在 佐倉市山王一丁目36番地17

1階

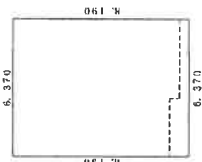


求積表

$7.280 \times 2.730 = 19.874400$   
 $7.735 \times 3.640 = 28.155400$

合計 48.029800  
 床面積 48.02 m<sup>2</sup>

2階

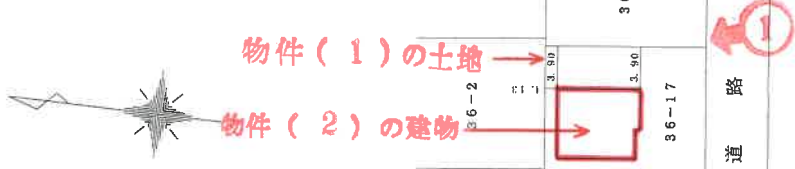


求積表

$8.190 \times 6.370 = 52.170300$

床面積 52.17 m<sup>2</sup>

写真撮影位置と方向



作製者

縮尺 1/250

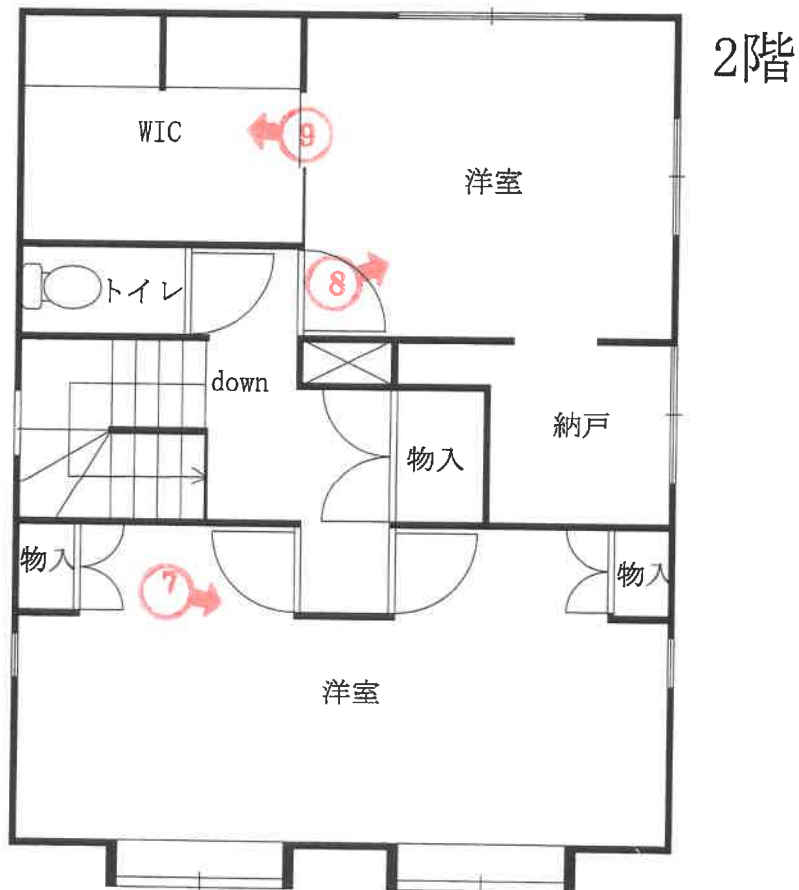
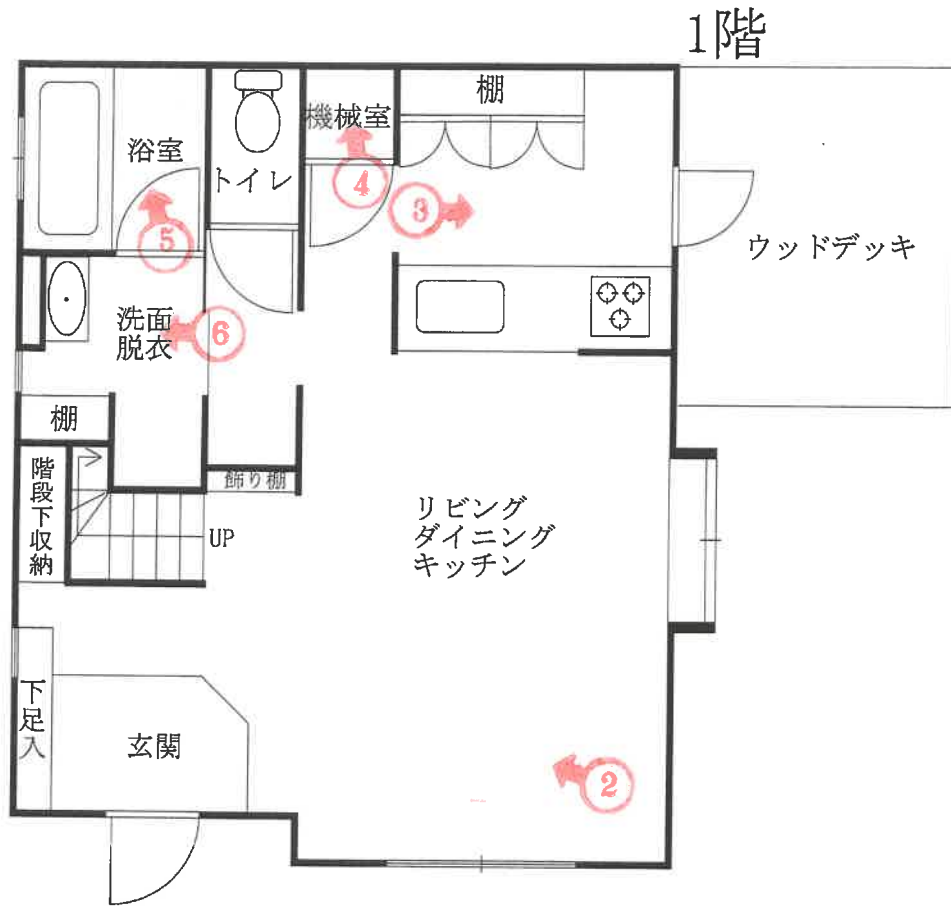
申請人 氏名

縮尺 1/500

平成九年七月拾五日

A3判をA4判に縮小

請求番号：18-3



←○写真撮影位置と方向

間取図

(10 枚目)





1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和5年(ケ)第368号

令和5年12月13日 現地調査

令和6年1月10日 評価

第2023-33号 発行番号

令和6年1月11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

橋 英 雄

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金7,700,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,140,000円
物件2 (建物)	金4,560,000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。		住居表示未実施区域 同左
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。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 佐倉市山王一丁目                         |
|   | 地 番   | 36番17                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 180.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 佐倉市山王一丁目36番地17                   |
|   | 家屋 番号 | 36番17                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 52.17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	JR総武本線「物井駅」の東方・道路距離約 630m 最寄りバス停「山王郵便局」の北東方・道路距離約 220m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 日影規制(4h-2.5h、1.5m)、山王地区地区計画(住宅地区1(特記事項参照))
面地条件	形状(長方形)、地勢(駐車場と庭部分で約0.8mの高低差あり)、接道方位(南)、間口(約12m)、奥行(約15m)、 地積(180.36㎡(登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	南側市道(4-462号線)、幅員(約6m)、連続性(普通)、舗装(有)、歩道(無)、側溝(有)、高低差(約0m~0.8m高く接面する)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は北側、東側・西側が一般住宅である。なお、北西側の宅地は住宅地区では個人名と会社名が併記されているが、外観上は一般住宅である。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和50年の航空写真では田として利用されていたと史料される状況、昭和60年の航空写真では造成が行われている状況、平成元年の航空写真では造成が完了している状況が確認できる。その後平成9年から物件2の建物敷地として利用されている。</li> <li>よって過去の地目から軟弱地盤の可能性がある。</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>・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。</li> <li>・佐倉市教育委員会文化課での調査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とのことである。</li> </ul>																									
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="502 459 1316 728"> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>登記地目</th> <th>現況地目</th> <th>面 積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>36 番 1</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>190.28 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>36 番 2</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>180.39 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>36 番 16</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>181.78 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>36 番 18</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>180.47 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発許可番号（当初） 昭和 56 年 12 月 17 日 千葉県指令第 267 号 122 検査済証（4-2 工区） 交付年月日：昭和 62 年 5 月 29 日 番 号：第 1400 号</li> <li>・西側及び北側隣地と概ね等高、東側隣地から 0m～0.8m 低く接面する。</li> <li>・周囲をコンクリートブロック基礎の柵等に囲まれており、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することができる。</li> <li>・佐倉市の公表する佐倉市防災ハザードマップとちば情報マップの浸水想定区域図を比較検討すると洪水浸水想定区域のうち大半が外水浸水深ランク 0.5m 以上 3.0m 未満の区域であるが、一部が 0.5m 未満の区域となっている可能性がある。</li> <li>・庭木が西側隣地へ越境している。</li> <li>・山王地区地区計画（住宅地区 1）の概要 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等の用途の制限 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が認めたものについては、この限りではない。</li> </ul> </li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 次の建築物で一戸建てのもの <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの のうち建築基準法施行令第 130 条の 3 に定めるもの</li> <li>(2) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>(3) 診療所及び診療所兼用住宅</li> <li>(4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 に定める公益上必要な建築物</li> </ol> </li> <li>2. 1 戸建て専用住宅及び 2 住戸の住居</li> <li>3. 上記 1、2 の建築物に付属するもの</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 10/10</li> </ul>	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	36 番 1	宅地	同左	190.28 m <sup>2</sup>	個人	36 番 2	宅地	同左	180.39 m <sup>2</sup>	個人	36 番 16	宅地	同左	181.78 m <sup>2</sup>	個人	36 番 18	宅地	同左	180.47 m <sup>2</sup>	個人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																						
36 番 1	宅地	同左	190.28 m <sup>2</sup>	個人																						
36 番 2	宅地	同左	180.39 m <sup>2</sup>	個人																						
36 番 16	宅地	同左	181.78 m <sup>2</sup>	個人																						
36 番 18	宅地	同左	180.47 m <sup>2</sup>	個人																						

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 5/10 (例外規定あり)</li> <li>• 建築物の敷地面積の最低限度 180 m<sup>2</sup></li> <li>• 壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代る柱の面から敷地境界線までの距離は 1m 以上とする。(例外規定あり)</li> <li>• 建築物等の高さの最高限度 10m</li> <li>• かき又はさくの構造は、人・車の出入り口を除き、生垣(格子フェンス等との併用可)とする。(例外規定あり)</li> <li>• 維持管理の劣るウッドデッキがある。なお、パーゴラの残骸と思料される廃材や柵の残骸が庭においてある。</li> <li>• 玄関ポーチが道路側に若干傾いている。</li> </ul>
--	---

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	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成9年7月10日新築 約26年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディングなど クロスなど クロスなど フローリングなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等  (電気、上水道、都市ガス、下水道、全館空調システム、ソーラー給湯システム（但し故障している）。債務者兼所有者によればソーラーパネルは発電用ではなく給湯用とのことであるが壊れており、裏にある給湯タンクは配管を外しているとのことである。また、全館空調システムも型式が古くランニングコストが高いため、現代型の製品と交換を行った方が良いとのことである。)
床面積（現況）	床面積 1階 48.02 m <sup>2</sup> 2階 52.17 m <sup>2</sup> 延べ 100.19 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 2LDK+WIC (別添間取図参照)
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	<p>建築確認 第1466号 平成9年1月27日 完了検査 記載なし</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。</li> <li>・経年相応の減価の範囲内と思料される若干のクロスの傷みのほかは、目視可能な範囲では、次の要修繕箇所がある。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の目地の劣化。</li> </ul> </li> </ul>	

	<p>この外、上記のとおりソーラー給湯システムが壊れており、全館空調システムも型式が古いためランニングコストが高いとのことであり、交換が必要となる可能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・建物内に家財や仕事関係と思料される道具が一部残置している。</li><li>・1階トイレのドアが自然に閉まるが、床に大きな傾斜は確認できないため、ドアの取り付けの問題と思料される。</li></ul>
--	--

## 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	55,900	1.04	180.36	0.95	9,961,000

#### 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) -1)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,600 \text{ 円/㎡} & \times & 101.1/100 & \times & 100/105 & \times & 100/94 & = & 55,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：南道路・・・+5%

◇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：南道路・・・・・・・・・・+5%  
 軟弱地盤の可能性及び洪水浸水想定区域・・・・・・・・・・▲1%

$$\text{計算式 (相乗積) } \dots (1+0.05) \times (1-0.01) = 1.04$$

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した。

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	230,000	100.19	0.045	1,037,000

ウ 現価率：築後経過年数約 26 年、経済的耐用年数を超過しているため、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \quad \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.045
 \end{aligned}$$

\* ▲10% (保守管理の状況を勘案)

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	9,961,000	0.55	法定地上権	5,479,000

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55%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) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	9,961,000	-5,479,000		1.0	0.7	3,140,000
2	1,037,000	+5,479,000	1.0	1.0	0.7	4,560,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						7,700,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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）－1）

所 在：佐倉市山王2丁目6番13

価 格：54,600 円/㎡

位 置：JR総武本線「物井駅」の東方約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：193 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側幅員6m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

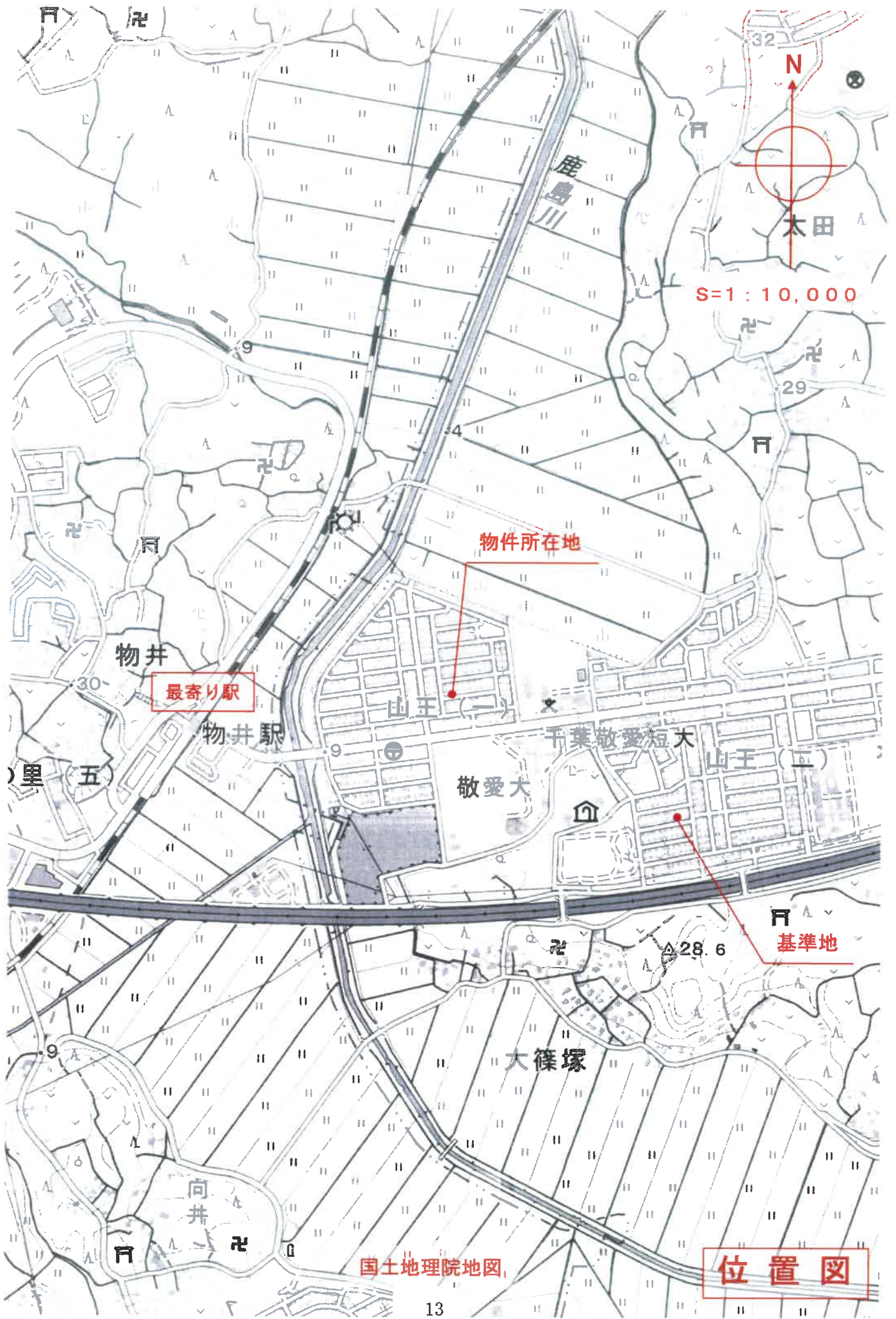
地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 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 間取図

以 上







164552

1枚目と同様

地積測量図 4/5

地番 36-15-16-17-18

土地の所在 佐倉市山王一丁目

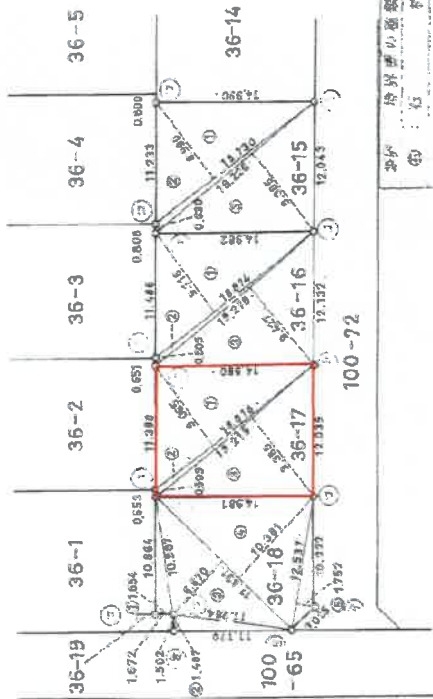
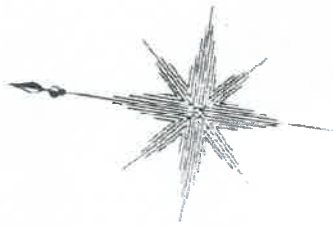
面積計算

① 3.6--1.5  
 1. 18.730'X 8.990' = 168.382700  
 2. 19.226'X 12.112380' = 232.80  
 3. 19.226'X 18.0436010' = 346.80  
 計 360.931090  
 2除 180.465545 m<sup>2</sup>

② 3.6--1.6  
 1. 18.874'X 9.118' = 172.093132  
 2. 19.278'X 9.505' = 183.5390  
 3. 19.278'X 9.427' = 181.733706  
 計 363.562228  
 2除 181.781114 m<sup>2</sup>

③ 3.6--1.7  
 1. 18.818'X 9.065' = 170.555170  
 2. 19.219'X 9.509' = 182.8471  
 3. 19.219'X 9.385' = 180.370315  
 計 360.737956  
 2除 180.368978 m<sup>2</sup>

④ 3.6--1.8  
 1. 19.987'X 1.654' = 33.08  
 2. 11.284'X 1.487' = 16.779308  
 3. 17.851'X 6.670' = 118.932770  
 4. 17.831'X 10.381' = 185.103611  
 5. 12.537'X 1.752' = 21.964824  
 計 360.955011  
 2除 180.4775055 m<sup>2</sup>



境界線の記載

①	石
②	アクリル板
③	コンクリート杭
④	金網

申請人

(昭和62年9月3日作成)

作製者

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

物件 1

地積測量図写

登記年月日：平成9年7月15日

# 16214 各階平面図

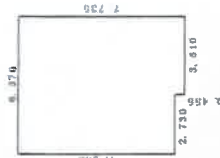
9.7.15

家屋番号 36番17

建物の所在 佐倉市山王一丁目36番地17

# 建物図面

## 1階



### 求積表

7.280 X 2.730 = 19.87400  
 7.735 X 3.640 = 28.155400

合計 48.029800  
 床面積 48.02 m<sup>2</sup>

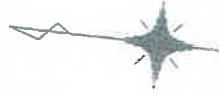
## 2階



### 求積表

8.370 = 52.170300

床面積 52.17 m<sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/250

平成9年7月11日(作製)

申請人

氏名

縮尺 1/500

平成九年七月十五日

物件2

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

