

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

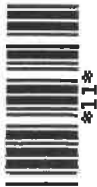
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,210,000 1,768,000	一括	442,000	21,266	6,019
1	10,000				
2	720,000				
3	1,480,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 佐倉市表町四丁目

地 番 4 2 2 番 1 5

地 目 宅地

地 積 6. 8 5 平方メートル

(現況)

地 積 約 0. 1 5 平方メートル
- 2 所 在 佐倉市表町四丁目

地 番 4 2 2 番 3 7

地 目 宅地

地 積 5 6. 5 4 平方メートル
- 3 所 在 佐倉市表町四丁目 4 2 2 番地 3 7

家屋 番号 4 2 2 番 3 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 3 4. 7 8 平方メートル
2階 3 7. 2 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 3 4. 7 8 平方メートル
2階 約 3 5. 6 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造平家建



物 件 目 録

床 面 積 約13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井 上 久美子

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。



物 件 目 録

1 所 在 佐倉市表町四丁目

地 番 422番15

地 目 宅地

地 積 6.85平方メートル

(現況)

地 積 約0.15平方メートル

2 所 在 佐倉市表町四丁目

地 番 422番37

地 目 宅地

地 積 56.54平方メートル

3 所 在 佐倉市表町四丁目422番地37

家屋 番号 422番37

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 37.26平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 約35.61平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造平家建



物 件 目 録

床 面 積 約13平方メートル



令和5年(ヌ)第192号
令和5年11月21日受理
令和5年12月28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 | 佐倉市表町四丁目 |
| | 地 番 | 4 2 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 8 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市表町四丁目 |
| | 地 番 | 4 2 2 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6. 5 4平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市表町四丁目 4 2 2 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 2 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 4. 7 8平方メートル
2階 3 7. 2 6平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	佐倉市表町4-14-3			
土地	物件1、2			
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）			
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>			
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり			
建物	物件3			
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 34.78㎡ 2階 約35.61㎡（登記面積との差違 ▲約1.65㎡）			
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造平家建 床面積：約13㎡ }			
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅（空き家の状態）として占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }			
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■本件土地について

- 1 北側で市道に接する宅地で、物件1、2土地一体で本件建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地は本件土地の北西角に所在する小さな土地(0.3m×0.5m)であるが、電柱等が立てられているわけでもなく、この土地が分筆された理由は不明である。なお、登記上の地積は6.85㎡となっているものの残地求積であり、地積測量図の寸法で計算すると約0.15㎡しかない。

■本件建物について

- 1 所有者等の陳述が得られておらず、本件建物及び設備の不具合等については不明であるが、立入調査の際に以下の難点を認めた。
 - 1) 1階玄関頭上の天井が崩壊している(写真6参照)。2階浴室からの水漏れが原因と思われる。
 - 2) 上記の直下の床(階段前)が柔らかくなっており、載ると踏み抜く懸念がある。
 - 3) 1階和室の天井に水気による滲みがあり、天板が膨れている(写真8参照)。
 - 4) 2階南東側洋室の入口戸が動かない(ゴミ等で動かなくなっている可能性もある)。
 なお、建物内はゴミ、不要物、散乱した家財等が山積みで身動きが取れるスペースはほぼ無く、床、壁面は目視できない部分が殆どであったため、上記以外の問題箇所が隠れている可能性は否定できない。
- 2 2階北西側の形状が建物図面と異なっており、現況床面積は登記面積よりも小さいが、減築等を行ったものではなく、竣工時からのままとされる。
- 3 維持管理の状態は甚だしく悪く、全体的に汚れの程度は半端ではない。

■附属建物について

- 1 本件建物は鉄筋コンクリート造の車庫の上に建てられた下駄履状の建物である。車庫部分は三方を壁に囲まれ、最大内高が約1.6mあるため本件建物の附属建物に該当するものと判断した。
- 2 車庫の入口部分の高さは約1.53mしかないため、背の高い自動車は進入することができない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

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	対象の家には母娘が二人で住んでいたようですが、詳しくは判りません。いつ頃から空き家になっているか判りませんが、今年夏頃までは見かけたと思います。 (以上、令和5年12月21日に面談聴取)

(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)

執 行 官 の 意 見

■本件建物の占有認定について

以下事由及び現場の状況から、本件建物は債務者(所有者)が居宅として空き家の状態で占有しているものと認めた。

- 1) 債務者宛の郵便物が多数存在していること
- 2) 電気、上下水道の受給契約の名義人が債務者(所有者)であること
- 3) 債務者(所有者)以外の第三者の占有を示す徴表が存在しないこと。

(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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R5年11月27日 (月) 8:40-8:55	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R5年11月29日 (水) : - :	千葉地裁執行官室	電力会社宛に電気受給契約に関する照会書を発送 (12月11日に回答書受領)
R5年12月21日 (木) 9:45-11:00	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
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。

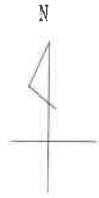
☒ 令和5年12月21日

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

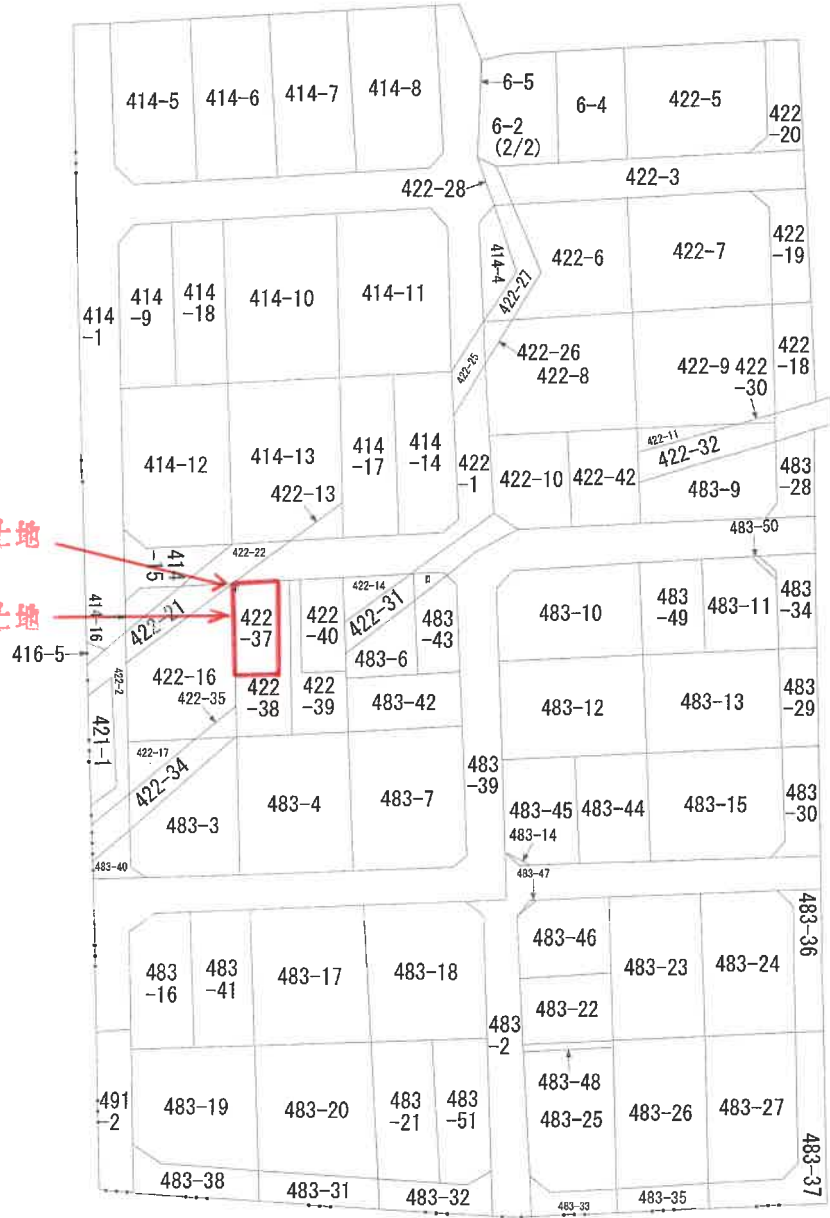
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐



物件(1)の土地

物件(2)の土地



(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

表町
4丁目

A 表町4丁目

請求部	所在	佐倉市表町四丁目				地番	422番37			
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	その他
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。

(千葉地方裁判所佐倉支部管轄)

令和5年10月5日

東京法務局台東出張所

請求番号: 10-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

170135

地積測量図

422-15-37-38-39-40
佐倉市六崎字浅間前

地番

土地の所在

表町四丁目

物件(1)の土地

物件(2)の土地

① 422-37	$\begin{array}{rcl} 5.252 & \times & 0.498 = 2.615496 \\ 9.851 & \times & 0.299 = 2.945449 \\ 11.151 & \times & 4.852 = 54.104652 \\ 11.151 & \times & 4.791 = 53.424441 \\ \Sigma/2 & = & 113.090038 \times 1/2 = 56.545019 \end{array}$
② 422-38	$\begin{array}{rcl} 8.969 & \times & 4.354 = 39.051026 \\ 8.969 & \times & 5.914 = 53.042666 \\ 17.573 & \times & 2.000 = 35.146000 \\ 10.540 & \times & 1.963 = 20.690020 \\ \Sigma/2 & = & 147.929712 \times 1/2 = 73.964856 \end{array}$
③ 422-39	$\begin{array}{rcl} 9.148 & \times & 4.396 = 40.214608 \\ 9.148 & \times & 5.997 = 54.860556 \\ 17.573 & \times & 2.000 = 35.146000 \\ 10.571 & \times & 1.963 = 20.750873 \\ \Sigma/2 & = & 150.972037 \times 1/2 = 75.4860185 \end{array}$
④ 422-40	$\begin{array}{rcl} 11.747 & \times & 4.860 = 57.010420 \\ 11.747 & \times & 4.923 = 57.830481 \\ \Sigma/2 & = & 114.920901 \times 1/2 = 57.4604505 \end{array}$
422-15	$\begin{array}{rcl} & & 270.310000 - 263.456344 = 6.853656 \end{array}$

作製者

申請人

元年 4 月 13 日作製)

縮尺 1/250

1. 4. 24

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。

(千葉県地方税務局佐倉支局管轄)

令和5年10月5日

東京法務局台東出張所

登記官

登記年月日：平成1年6月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法律局佐倉支局管轄)

令和5年10月5日

東京法律局台東出張所

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：10-3

38964 各階平面図

1.6.22

家屋番号

422.37

建物の所在

佐倉市六軒堂公園前 422-37

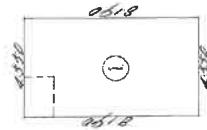
表町四丁目



1階床面積 34.78

求積

①	27.30	13.65	372.65
②	6.85	4.50	31.0375
			34.7800

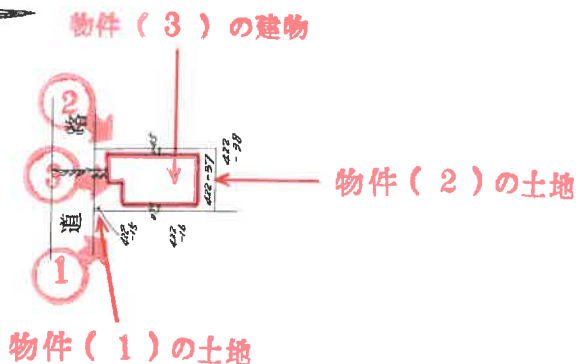


2階床面積 37.26

求積

①	8.10	4.50	37.2650
---	------	------	---------

写真撮影位置と方向



(日調通12)

作製者

5月22日(作製)

縮尺 1/250

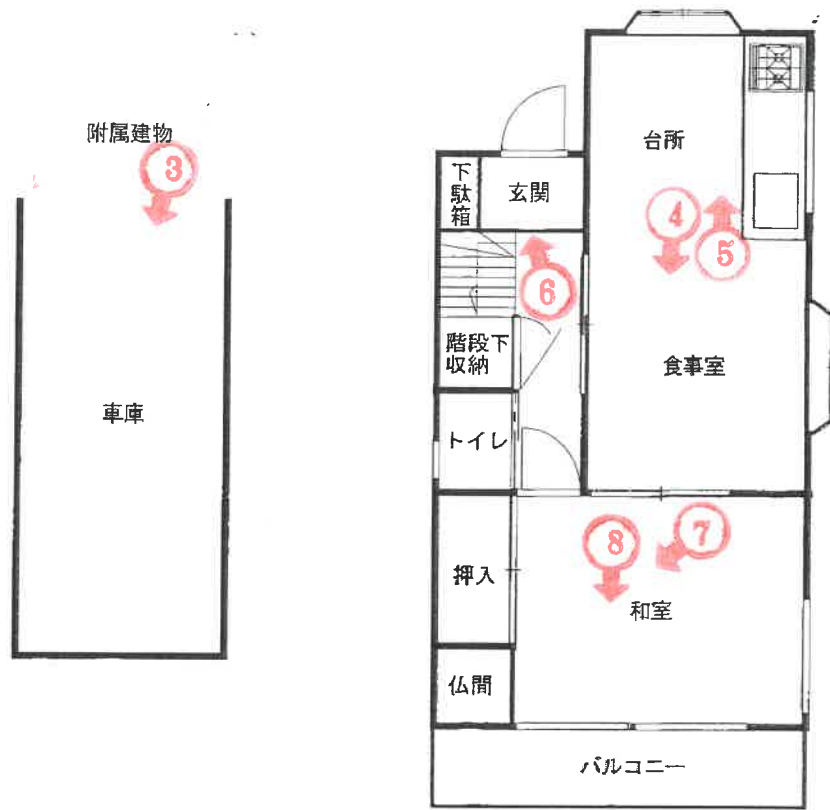
申請人

縮尺 1/500

(底源納)

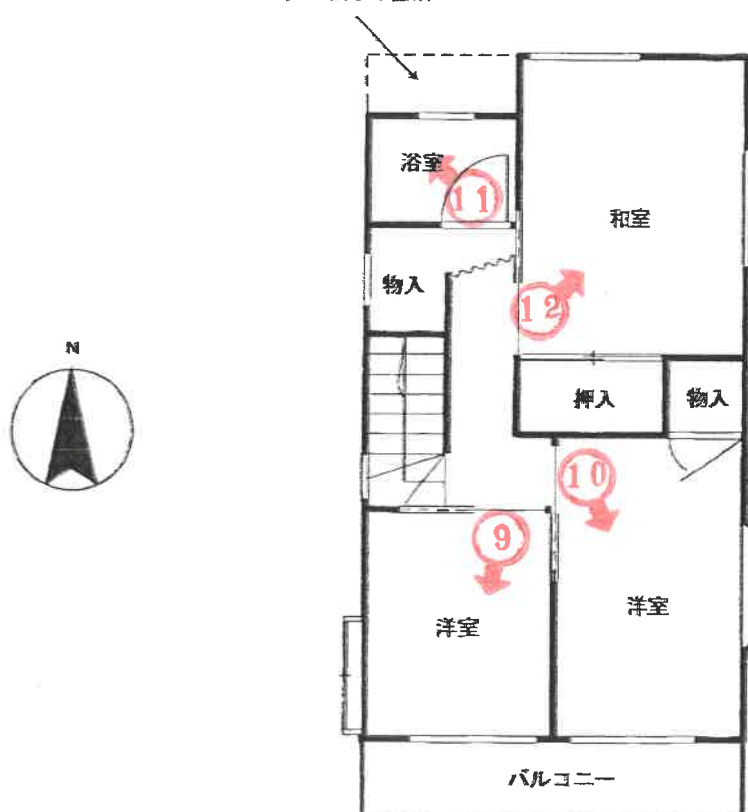
間取図

1階



登記と異なる箇所

2階



←○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



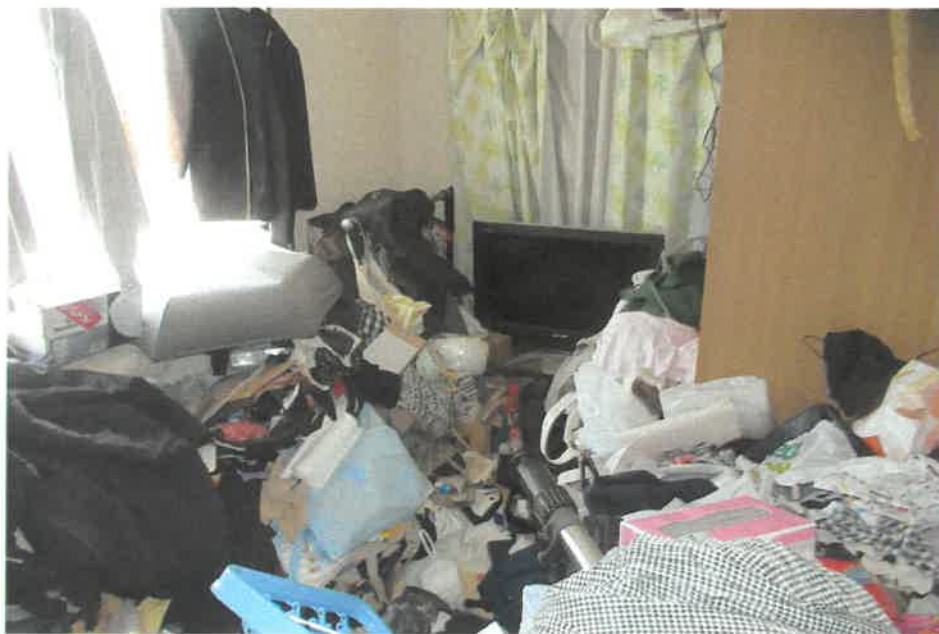
7



8



9



1 0



1 1



1 2

令和5年(ヌ)第192号
令和5年12月21日 現地調査
令和5年12月26日 評価
第5-870号 発行番号
令和5年12月26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
村上兼三

第1 評価額

一括価格	
金2,210,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,000円
物件2(土地)	金720,000円
物件3(建物)	金1,480,000円

- ①一括価格は、物件1～3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		地積：約0.15㎡
2	物件目録記載のとおり		
3	物件目録記載のとおり		2階の床面積は登記記録より約1.65㎡少ない 未登記の附属建物が1棟ある 下記特記事項を参照 住居表示：表町4-14-3
番 号	特 記 事 項		
3	2階の床面積は登記記録より約1.65㎡少なく、約35.61㎡で、延べ面積は約70.39㎡である。 未登記の附属建物が1棟ある。車庫 鉄筋コンクリート造平家建 約13㎡		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐倉市表町四丁目 |
| | 地 番 | 4 2 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市表町四丁目 |
| | 地 番 | 4 2 2 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6. 5 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市表町四丁目 4 2 2 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 2 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 4. 7 8 平方メートル
2階 3 7. 2 6 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「佐倉駅」の東方，道路距離約 8 5 0 m に位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付 近 の 状 況	県道背後の，J R 総武本線と高崎川に挟まれた，区画整然と戸建住宅が連担する住宅地域である。	
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 種中高層住居専用地域 指定：6 0 % 指定：2 0 0 % 建築基準法第 2 2 条の指定区域 日影規制(一)，第 1 種高度地区，都市再生特別措置法 (居住誘導区域内，都市機能誘導区域外)，景観法・ 佐倉市景観条例，放射性物質汚染対処特措法の汚染 状況重点調査地域
画 地 条 件	形状（長方形），地勢（平坦），接道方位（北），間口（約 5. 5 m）， 奥行（約 1 0. 4 m），地積（物件 1 は登記より少なく，約 0. 1 5 m ² である。物件 2 は 5 6. 5 4 m ² ほぼ登記記録数量と同じである）	
接面道路の状況	北側市道（4—7 3 7 号線），幅員（約 4. 1 m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路より 0 ～ 1. 6 m 高く接する）	
	建築基準法上の種類	第 4 2 条第 1 項第 1 号 第 4 2 条第 1 項第 5 号 指定日：昭和 4 0 年 9 月 1 3 日 指定番号：第 1 3 0 号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能(ただし，P 6 特記事項⑥に留意して下さい)

土地の利用状況等	物件 1・2	物件 3 及び附属建物の敷地として利用されている。 隣地は戸建住宅、道路である。
供給処理施設	上水道：あり（敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。） ガス配管：なし 下水道：あり	
土壌汚染等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③佐倉市文化課によれば、「対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していません」とのことである。	
特記事項	①佐倉市建築指導課によれば、「対象地の前面道路は建築基準法の位置指定道路を廃止していませんので、42条1項1号規定の道路と併存する形となっています」とのことである。 ②物件 1 は千葉地方法務局佐倉支局備え付けの地積測量図に基づいて、現地で簡易測量すると、登記記録より少なく、約0.15㎡と査定した。 ③本物件の周囲には高崎川が存在しており、佐倉市防災ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域に指定されている。 ④佐倉市水道課によれば、「当課備え付けの図面では、隣地422番38及び39の土地の通路部分に水道の本管及び引込管が埋設されています。当該通路の所有者に承諾を得て、敷設工事を行っているはずですが、その資料は見当たりませんでした」とのことである。	

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1年5月1日新築 約35年 約0年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング クロスなど 合板、クロスなど 畳、フローリングなど 電気、上水道、LPガス、公共下水道 給湯タンクと思われるもの(東芝製)が敷地内にある。
床面積(現況)	第3 目的物件記載 現況欄記載のとおり、2階の床面積は登記記録より約1.65㎡少なく、約35.61㎡で、延べ面積は約70.39㎡である。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4DK(別添間取図を参照)
品 等	普通である。	
保守管理の状態	空家で、ごみが放置され、塵も積もっているなど、劣っている。	
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<p>①佐倉市建築指導課で調査をしたが、地番422番37の土地で建築確認申請を行った記録は見当たらなかった。ちなみに、分筆前の地番422番15の土地で確認したところ、土地の形状が本件と類似する建築確認が2つ申請されているので、参考として記載する。</p> <p>建築確認:昭和63年10月21日 第1038号と第1040号 完了検査:いずれも記載がなく、受けているかは不明である。</p> <p>②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。</p> <p>③浴室等を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。しかし、床下調査を行ったわけでもなく、シロアリ対策を施しているか否かを所有者にヒアリングできなかった。よってシロアリによる被害の有無や被害の程度は不明である。</p> <p>④床には足の踏み場がないほど、生活雑貨やごみが放置され、床の傾きを確認できなかった。同様の理由で、床材の種類やその状態を確認できない箇所が多くあった。なお、1階玄関前の廊下は、踏むと沈む箇所があった。</p> <p>⑤外壁には樹木のツタが伸びている。</p> <p>⑥本件建物は(物件1が約0.15㎡であることを考慮すると、)法定建蔽率をオーバーしている。</p> <p>⑦現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、以下の損傷等を確認した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○1階玄関前の天井材は破損し、クロスが剥がれている。 ○1階和室の天井には、雨漏り跡が見受けられた。 ○DKの壁には亀裂を生じている箇所が、幾つかある。 	

附属建物	登記の有無	なし
	構造・階層・用途	鉄筋コンクリート造平家建 車庫
	建築時期	主である建物と同時期に建築されたものと思われる。
	床面積	約 13 m ²
	天井高	最高部で約 1.6 m, 入口付近は約 1.5 m で利用可能な車種は限られる。

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 ア (円/㎡)	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	75,000	0.84	0.15	0.90	9,000
2	75,000	0.84	56.54	0.90	3,206,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（佐倉－29）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 80,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 102.2/100 & \times 100/100 & \times 100/109 & = 75,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

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。

また，標準画地価格は，大雨の際，川の氾濫により浸水の恐れがある地域であることも考慮して算定した。

イ 個別格差：方位±0%・環境が優れる＋2%・規模小－6%・間口と奥行き
の関係－8%・道路より約1.6m高い－5%の相乗積により求めた。

ウ 地積：物件1は実測数量，物件2は登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用を考慮した。

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主で ある建物	190,000	70.39	0.04	535,000
附属建物	120,000	13	0.11	172,000
				合計707,000

主である建物

ウ 現価率：築後経過年数約35年，経済的残存耐用年数約0年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定率法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.30) = 0.04\end{aligned}$$

* P6特記事項④⑦等から観察減価法による減価率を30%と査定した。

附属建物

ウ 現価率：築後経過年数約35年，経済的残存耐用年数約15年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定率法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.12 \times (1 - 0.10) = 0.11\end{aligned}$$

*維持・管理の状態から観察減価法による減価率を10%と査定した

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，次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	9,000	0.60	法定地上権	5,000
2	3,206,000	0.60	法定地上権	1,924,000
				合計1,929,000

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0.60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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	9,000	－5,000	——	0.80	70%	10,000(最低価格)
2	3,206,000	－1,924,000	——	0.80	70%	720,000
3	707,000	＋1,929,000	——	0.80	70%	1,480,000
一括価格 (合計)						2,210,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①上水道等の設備が正常に稼働するかは不明であること②シロアリによる被害の有無は不明であること③本件建物は法定建蔽率をオーバーしていること④床の傾きを確認できなかったこと等を考慮して査定した。

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

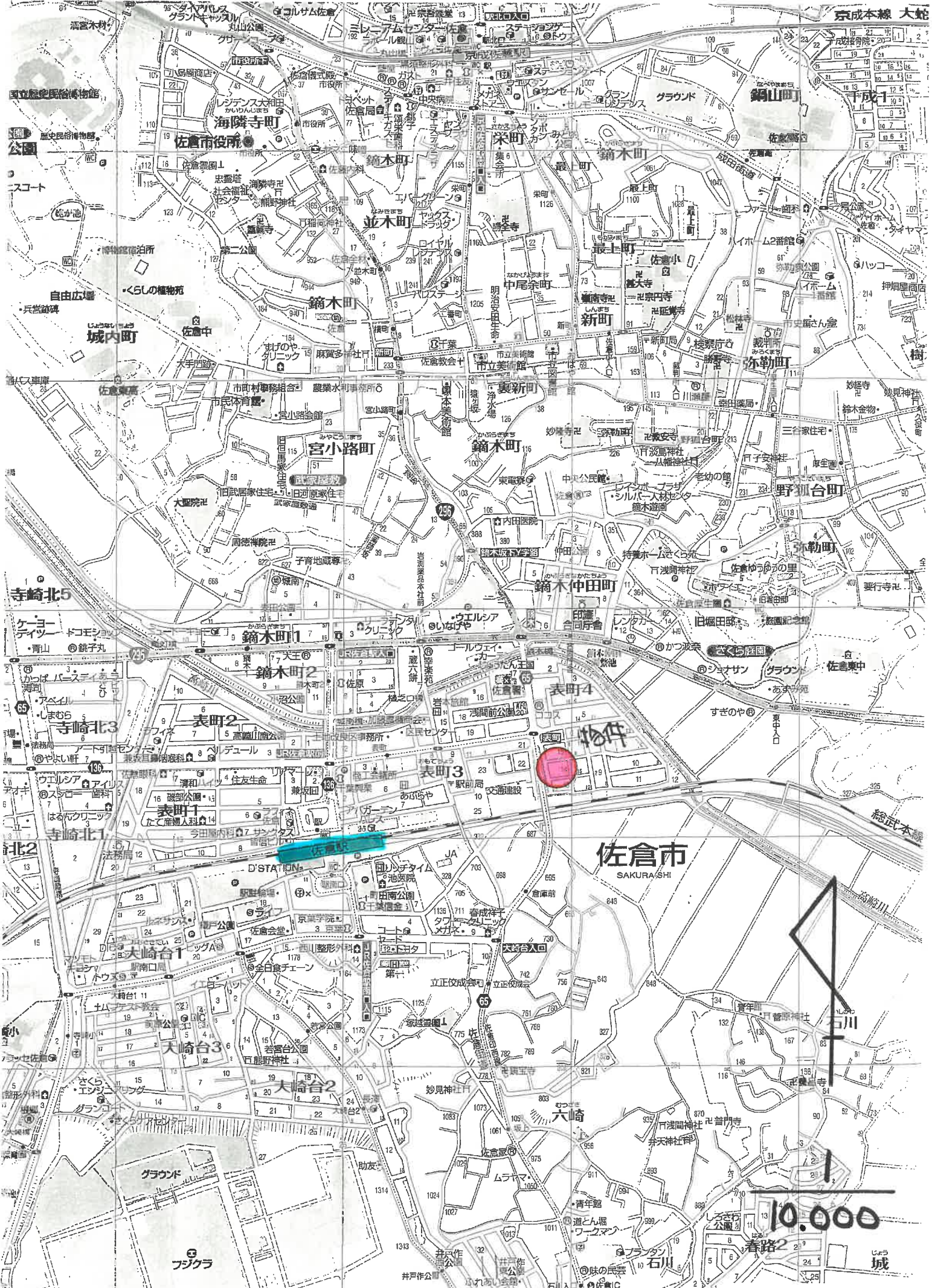
1 地価公示価格（佐倉－29）

所 在	佐倉市表町3丁目19番9
価 格	80,000円／㎡
位 置	JR総武本線「佐倉駅」の北東方，500mに位置する。
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積	156㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水道
接 面 街 路	北側6.0m市道
用 途 指 定 等	市街化区域，第1種中高層住居専用地域〔建蔽率60%，容積率200%〕
地 域 の 概 要	中規模一般住宅にアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

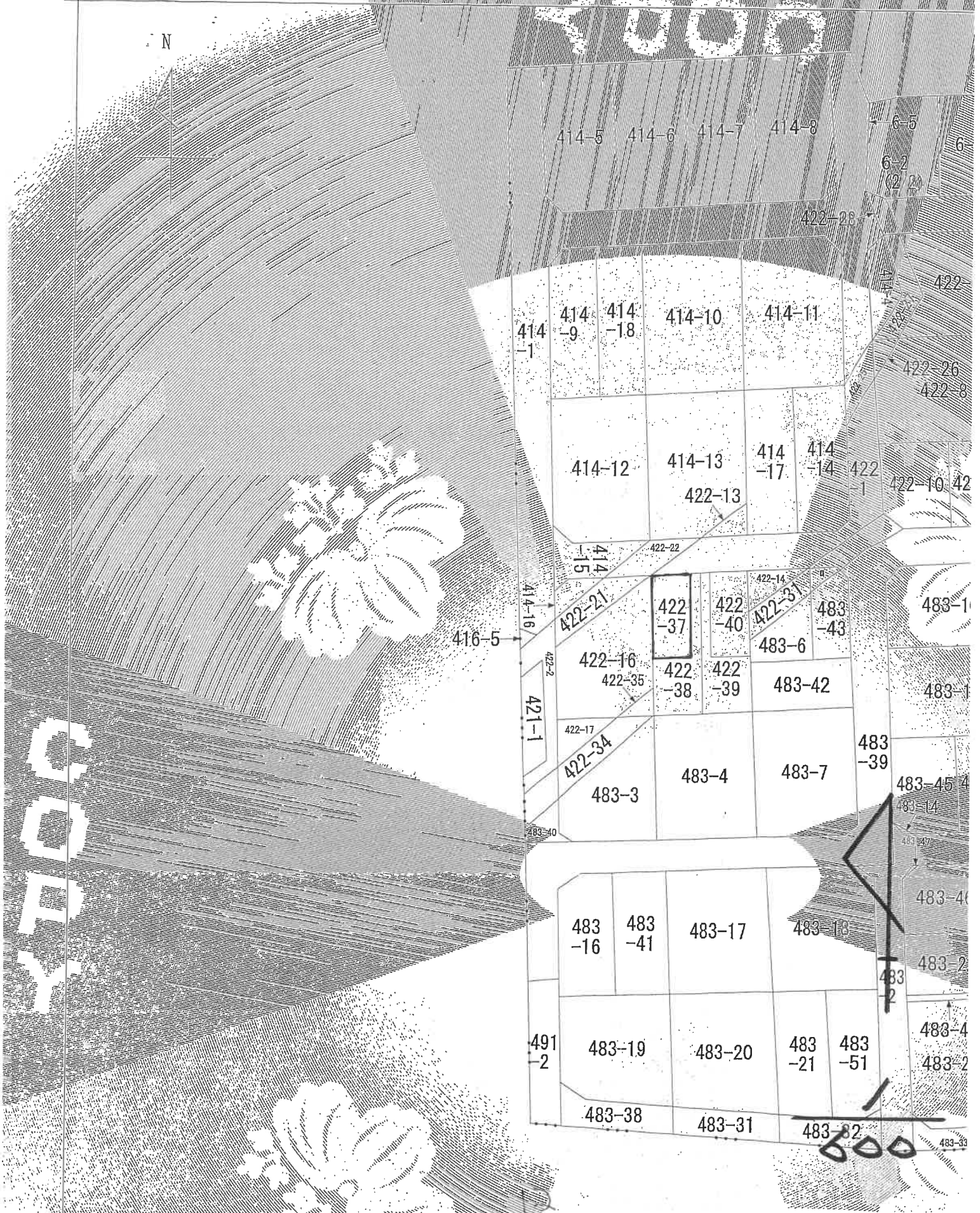
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上



4 422-15
□ 422-41

N



公 図 写

(注) 地区に準ずる図面は、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、

170135

地積測量図

地番

1722-15-27-38-39-40

土地の所在

佐倉市八幡平交差点前

衣師四丁目

① $4.22-37$

$$57.52 \times 0.798 = 2.615496$$

$$9.55 \times 0.299 = 2.945449$$

$$10.55 \times 4.52 = 54.104652$$

$$14.51 \times 4.791 = 55.134441$$

$$\Sigma \frac{1}{2} = 113.090038 \times \frac{1}{2} = 56.545019$$

② $4.22-37$

$$8.969 \times 4.384 = 39.051026$$

$$17.573 \times 2.000 = 35.146000$$

$$10.540 \times 1.963 = 20.690020$$

$$\Sigma \frac{1}{2} = 147.929712 \times \frac{1}{2} = 73.964856$$

③ $4.22-37$

$$9.148 \times 4.396 = 40.214608$$

$$9.148 \times 5.997 = 54.860556$$

$$17.573 \times 2.000 = 35.146000$$

$$10.571 \times 1.963 = 20.750873$$

$$\Sigma \frac{1}{2} = 150.972037 \times \frac{1}{2} = 75.4860185$$

④ $4.22-37$

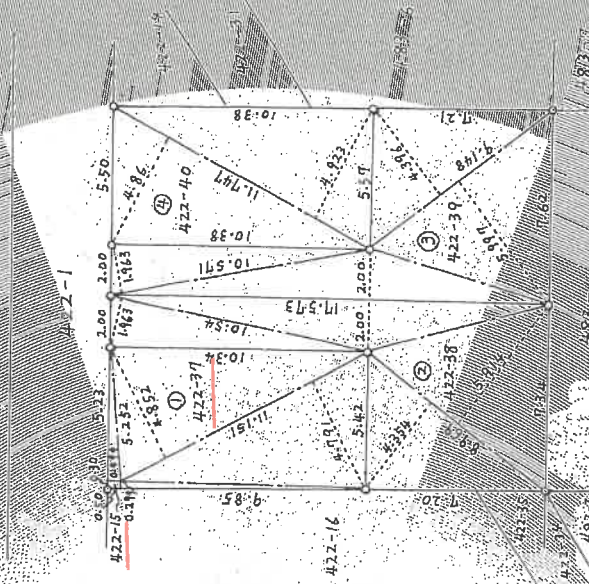
$$17.57 \times 4.360 = 57.090420$$

$$11.347 \times 4.923 = 57.830481$$

$$\Sigma \frac{1}{2} = 11.920901 \times \frac{1}{2} = 59.4604505$$

⑤ $4.22-37$

$$110.20000 - 2.63456344 = 6.853656$$



製作者

申請人

測量士

縮尺 1/250

本図面はB40EF A4巻に附してB

これは図面に記載されている内容を証明する図面である

(千葉県地方方法務局佐倉支局管轄)

38964 各階平面図

建物図面

家屋番号

122-27

建物の所在

122-27 表町四丁目

表町四丁目

求積

1階床面積

34.78

①	1365	3726.15
②	4550	3105375
		34,78020

求積

2階床面積

37.26

①	8190	37,26150
---	------	----------

作製者

昭和22年6月22日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

本図面は B4抄と A4抄に縮小して 14

