

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 1 6 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 1 日 午前 9 時 3 0 分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 5 月 2 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 6 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 7 年 4 月 1 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,300,000 3,440,000	一括	860,000	34,121	9,845
1	1,460,000				
2	2,840,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐倉市中志津五丁目 |
| | 地 番 | 7 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市中志津五丁目 7 0 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 7 0 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26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

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 | 佐倉市中志津五丁目 |
| | 地 番 | 70番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市中志津五丁目70番地4 |
| | 家屋 番号 | 70番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル
2階 53.82平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |



令和6年(ケ)第447号
令和7年1月8日受理
令和7年2月18日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 | 佐倉市中志津五丁目 |
| | 地 番 | 70 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市中志津五丁目 70 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 70 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.55 平方メートル
2 階 53.82 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	佐倉市中志津5-6-16			
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				
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・車庫 ☐ 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居宅・車庫として使用し、占有している。 ☐ 「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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 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 本建物には私が住んでいます。 2 本建物には不具合はありません。ペットは飼っていません。境界争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は北西側が幅員約5mの公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の西側角点に境界杭が存在した。公衆用道路に面する一部を除き本土地の周囲にはフェンス、ブロック塀等が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地北西側部分に階段が設置され、本建物敷地部分は前面公衆用道路よりも約0.8m高く、公衆用道路に面する部分にコンクリート擁壁が設置されている。なお、コンクリート擁壁の一部に亀裂が存在する。
- 3 北東側及び南東側隣地は本土地よりも高く、隣地に面する部分に高さ約0.8～1mのブロック擁壁が設置されている。
- 4 本土地の南東側部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置が存在する。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書、所有者提出の占有関係照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅・車庫として使用し、占有するものと認められる。
 - (1) 公衆用道路に面するブロック擁壁部分に所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。
- 2 公衆用道路に面する本建物北側部分に一部本建物外壁部分を利用した車庫（約2.5m×約4.5m、天井高約1.5m）が存在する。
- 3 車庫上部に中2階構造のダイニングキッチンが存在し、当該ダイニングキッチンには1階洋室北東側に設置される階段を利用して出入りする構造となっている。なお、車庫から本建物居室部分に直接、出入りすることはできない。
- 4 内壁の一部に亀裂が見受けられる。クロス汚損が目立つ。

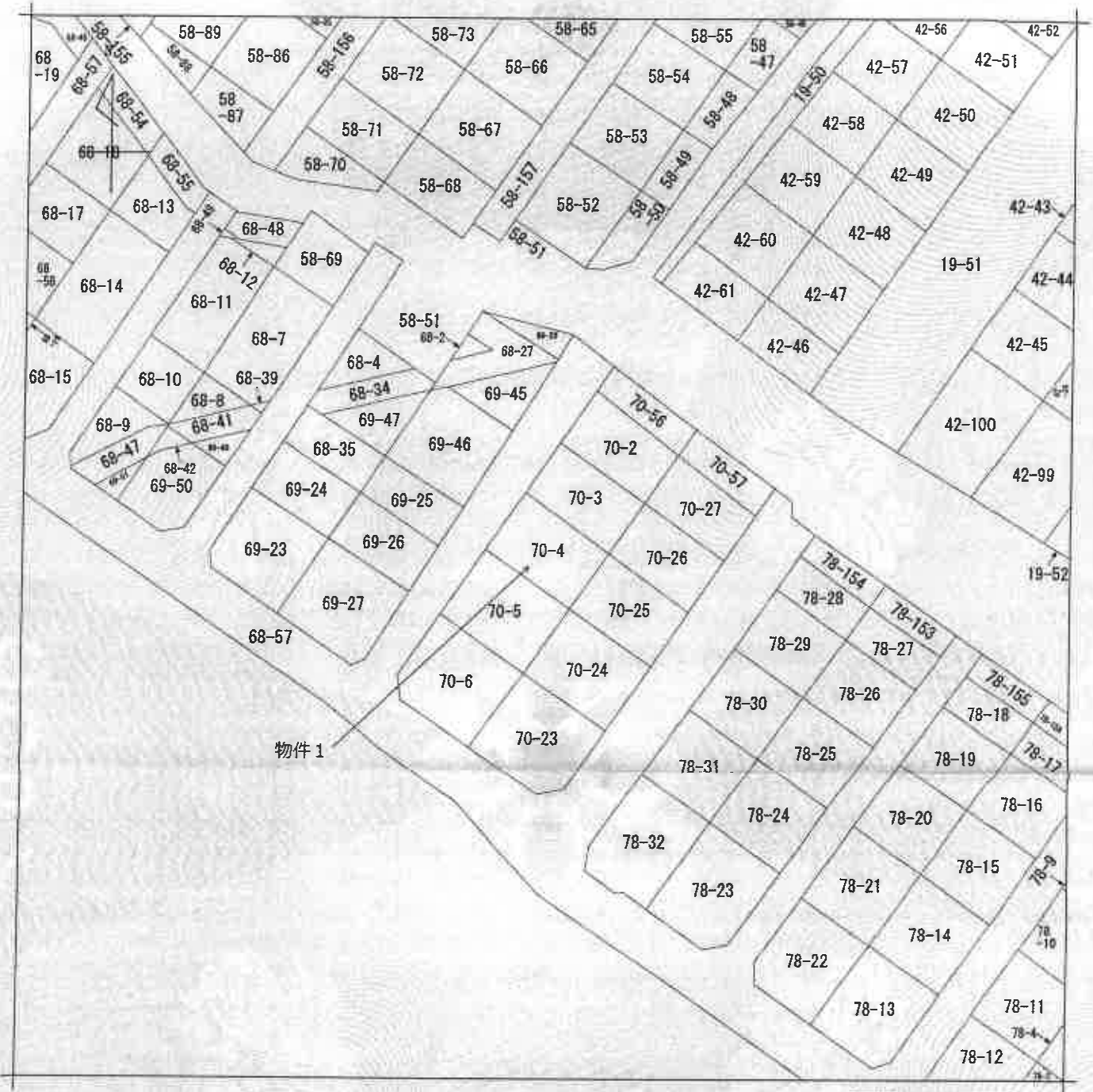
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年1月14日（火） 9：30－9：55	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年1月17日（金）	執行官室	佐倉市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
7年1月21日（火） 10：43－10：46	物件所在地 執行官室	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査 東京電力エナジーパートナー電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
7年1月23日（木）	執行官室	佐倉市役所から本建物平面図到着
7年1月29日（水）	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年1月30日（木）	執行官室	所有者に対し、本建物解錠立入調査期日通知書送付
7年2月3日（月）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
7年2月6日（木） 11：05－11：46	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、占有関係等聴取
7年2月14日（金）	執行官室	所有者から上記照会に対する回答書到着
(特記事項) ■ 令和7年2月6日 本建物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立ち入ったところ、所有者が在室していた。		

(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 写



(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 分	所 在 佐倉市中志津五丁目				地 番 70番4	
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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	昭和53年1月			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6年10月31日

東京法務局

請求番号：38-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：昭和44年5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局管轄)
令和6年10月31日 東京法務局

(7 枚目)

登記官

請求番号：38-2

(2/2)

(A 3判をA 4判に縮小した)

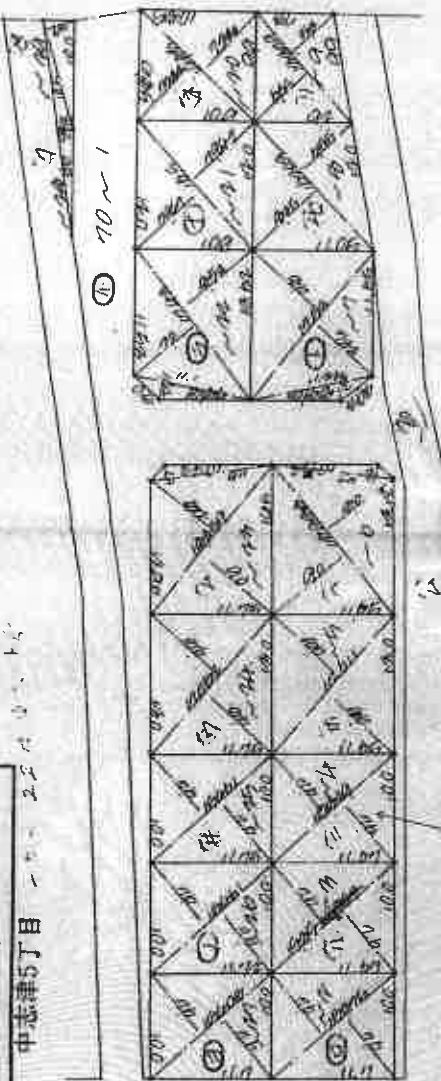
在 量 図

土 地 積

地 番 70-2-6-23-27
土地の所在 佐倉市上志津字南中野

242346

作 製 年 月 日
昭和四十四年五月拾日
作 製 者
申 請 人



物件1

求 積 表

地番	地積	高	底辺	面積	地積
①	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
②	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
③	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
④	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑤	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑥	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑦	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑧	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑨	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑩	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00

地番	地積	高	底辺	面積	地積
①	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
②	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
③	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
④	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑤	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑥	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑦	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑧	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑨	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00
⑩	10.00	7.0	70.00	700.00	10.00

縮 尺 1/500

登記年月日：平成26年6月1日

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。

(千葉県地方公務局佐支庁管理課)

令和6年10月31日

東京法務局

登記官

(B 枚目)

27508 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 70-4

建物の所在 佐倉市中志津5丁目70番地4

1 階



求積表

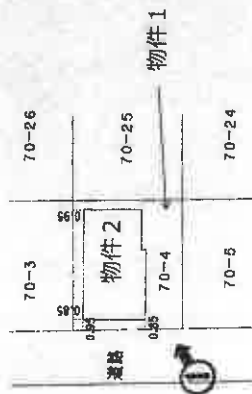
6.370 X 5.915	=	37.678550
3.640 X 5.460	=	19.874400
合計		57.552950
床面積		57.55 ㎡

2 階



求積表

0.910 X 2.730	=	2.484300
3.640 X 5.915	=	21.530600
5.460 X 5.460	=	29.811600
合計		53.826500
床面積		53.82 ㎡



作製者

2年5月31日作製

縮尺 1/250

申請人

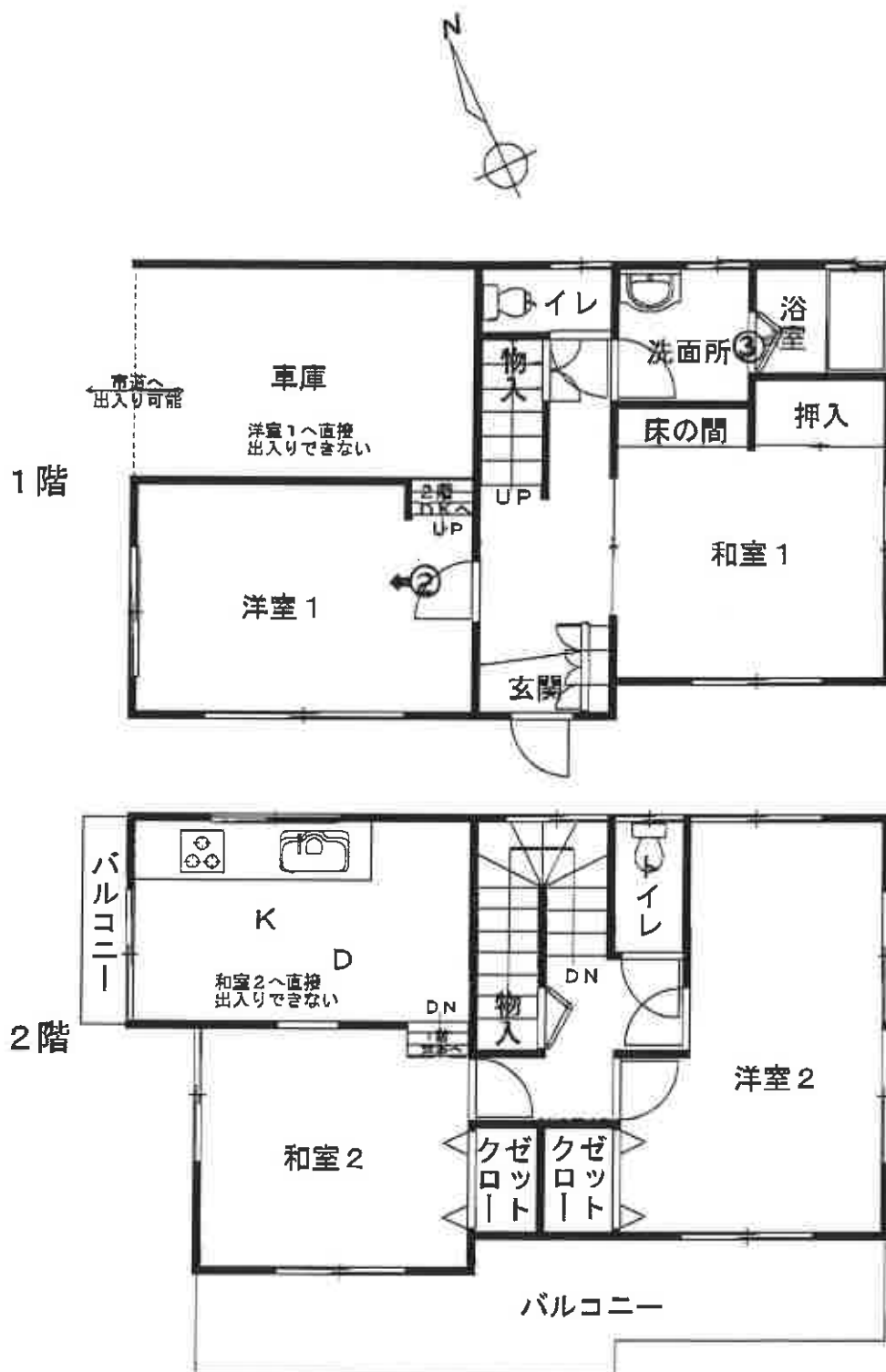
縮尺 1/500

図面番号：38-3

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(千葉県地家屋調査士会用紙)

(A 3判をA 4判に縮小した)



間取図

評価人作成

(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



2



3



(10枚目)

令和6年（ケ）第447号

令和7年2月6日 現地調査

令和7年2月7日 評価

第令6-佐倉-4号 発行番号

令和7年2月14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 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 8 4 0, 0 0 0 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。		
2	物件目録記載のとおり。		住居表示「中志津5－6－16」 種類 居宅・車庫
番 号	特 記 事 項		
2	物件2建物内に、市道へ出入りできる車庫(市道側に開口部あり)が設置されている。		
1, 2	土地・建物の特記事項欄等を御参照下さい。		

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 | 佐倉市中志津五丁目 |
| | 地 番 | 70番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市中志津五丁目70番地4 |
| | 家屋 番号 | 70番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル
2階 53.82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「志津」駅の南東方・道路距離約1.8km バス停「牛ヶ窪」の北西方・道路距離約260m（「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域となっている。	
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 規 制 特 記 事 項	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制（4-2.5）、絶対高さ10m 佐倉市景観計画、立地適正化計画（居住誘導区域） 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 令和7年5月26日以降：盛土規制法による宅地造成等工事規制区域。なお、調査時点現在は宅地造成工事規制区域（但し、許可取得履歴なし）に該当する
画 地 条 件	形状（略長方形）、地勢（平坦地）、接道方位（北西側） 間口（約10m）、奥行（約12m）、地積116.50㎡（登記と同じ。）	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道（2-632号線、南西側下り緩傾斜） 認定・現況・査定幅員（約5m）、連続性（普通）、舗装（有） 歩道（無）、側溝（有）、高低差（略等高～約0.8m高い）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号 佐倉市建築指導課による御回答
	セットバックの要否	不要
	再建築の可否	可（但し、南東側隣接地内に存在する2段擁壁の安全性の確認・確保は必要である。）
土地の利用状況等	物件1は後記物件2建物（居宅部分）の敷地（接面道路に対して約0.8m高い）の用に供されている宅地である。庭木の手入れは良好であった。 その他、物件1には後記物件2の車庫部分（間口約2.6m×奥行約4.6m、最高部高さ約1.5m）が存在し、北西側市道に等高で直接出入りできる状況（市道側が開口部でシャッター等なし。調査時点、車両は存在せず、自転車置場としての利用）にある。南西側（略等高）は未利用地、北東側（略等高～約0.8m高い）並びに南東側（約1m高い）は住宅地である。	

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 (後記土地特記事項欄1を御参照下さい) ガス配管 あり (後記土地特記事項欄2を御参照下さい) 下水道 あり (後記土地特記事項欄3を御参照下さい)
土 壌 汚 染 等	1 佐倉市教育委員会に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない旨、文化財保護法第93条による届出は不要である旨の回答を得た。 2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査(2001年7月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真(1961～1969年、1974～1978年、1984～1986年、1987～1990年、1979～1983年)、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件1については、目視の限界はあるものの、現存建物(物件2)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察される。但し、過去の航空写真等によれば、建物らしきもの(旧家屋番号：70番4【居宅、木造スレート葺2階建、平成2年1月15日取壊し】)が存在していた模様で、地下に基礎・便槽等が残存している可能性を否定できない。
特 記 事 項	1 北西側市道には佐倉市営水道本管75mmの埋設あり、宅地内引込管20mm、メーター20mmとの回答を佐倉市上下水道部より得た。 2 北西側市道には、都市ガス本管75mmの埋設あり、宅地内引込管25mmありとの回答を角栄ガス(株)より得た。 3 北西側市道には佐倉市公共下水道汚水本管200mm(分流式)の埋設あり、宅地内引込管150mm(接続使用中、受益者負担金の未払いなし)との回答を佐倉市上下水道部より得た。 雨水に関しては、北西側市道に佐倉市公共下水道雨水本管250・300mm(分流式)の埋設があるものの、原則宅地内処理(浸透式等)でオーバーフローのみ道路側溝排水で御願いますとのことであった。 公共下水道供用開始(昭和48年)により公共下水道に切り替えをした模様である。

	4 (旧) 住宅地造成事業に関する法律 (第七工区) 認可番号：第 2 2 6 - 2 7 号 年月日：昭和 4 2 年 5 月 1 8 日 検査済み：第 1 5 3 号 年月日：昭和 4 3 年 6 月 1 3 日 5 物件 1 の南側隅付近には、簡易なスチール製の物置 (幅約 1 . 7 m × 奥行約 0 . 7 m, 高さ約 1 . 9 m, 動産) が 1 個存在する。 6 特段、建蔽率違反は見られなかった。
--	--

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	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年5月20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 サイディング等 クロス、ボード、コンクリート等 敷目板、クロス、ボード等 畳、フローリング、コンクリート等 電気、上水道、都市ガス、公共下水道等 特にない
床面積（現況）	床面積 1階57.55㎡ 2階53.82㎡ 延べ面積111.37㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅・車庫 4DK+車庫（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（1階洋室1や2階DKの内壁クロスには、喫煙によるものと推測される黄ばみが生じていた。障子の破れや内壁クロスにひび割れが見られたが、経年減価相当内の減耗と判断した。 物件2建物所有者によれば、雨漏りはない、特段不具合はない、ペットは飼育していないとのことであった）	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者が、居宅・車庫として使用・占有している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	
特記事項	1 建築確認（第1602号、平成元年12月26日） 主要用途：専用住宅 工事種別：新築 敷地面積：116.50㎡ 建築面積：57.55㎡ 延べ面積：111.37㎡ 階数：2階 検査済み（第1602号、平成2年6月7日） 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題はない。但し、取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。	

	3 車庫部分と物件2建物のその余の部分とは、内部において相互に出入りが出来ない。 1階洋室1と2階DKは階段で直接出入りができる。 2階DKと2階和室2は直接出入りできない。 4 現地調査においては、特段、顕著な建物の傾きは感じなかった。 但し、宅地造成工事規制区域内（許認可履歴無し）における基礎の一部を利用した車庫併設の木造2階建て建物のため、構造体力不足・不同沈下による建物の傾きリスクを否定できない。 なお、物件1の市道側の塀の一部にクラックが生じている。
--	--

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	61,400	0.96	116.50	0.8	5,494,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（佐倉－20）

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 60,000 円/㎡ × 100.0/100 × 100/104 × 100/94 = 61,400 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＋4％

◇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：方位＋1％，南東側隣接地の状況（隣接地が高台で，日照・通風・眺望等が劣る。隣接地に存在する擁壁や物置の安全性の確認確保が必要）－5％
 （101％×95％）＝96％

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。－20％，建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びに残存基礎・便槽等の撤去費用の可能性を考量した。

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	195,000	111.37	0.045	977,000

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。

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

*▲10%（保守管理の状態等を考量。不同沈下等による建物傾きリスクを考量）

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	5,494,000	60%	法定地上権	3,296,000

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） （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	5,494,000	－3,296,000		0.95	0.7	1,460,000
2	977,000	＋3,296,000	—	0.95	0.7	2,840,000
一 括 価 格（合 計）						4,300,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建築基準法との適合性が必要（高低差が生じている宅地造成工事規制区域内の平均地盤面如何により地階の判定等に影響が及ぶ）、塀の一部にクラックが生じている。－5%

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－20）

所 在：佐倉市中志津7丁目385番48「中志津7－3－4」

価 格：60,000円/㎡

位 置：京成本線「志津」駅南東方，約2.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東側幅員5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い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（佐倉市役所白地図）

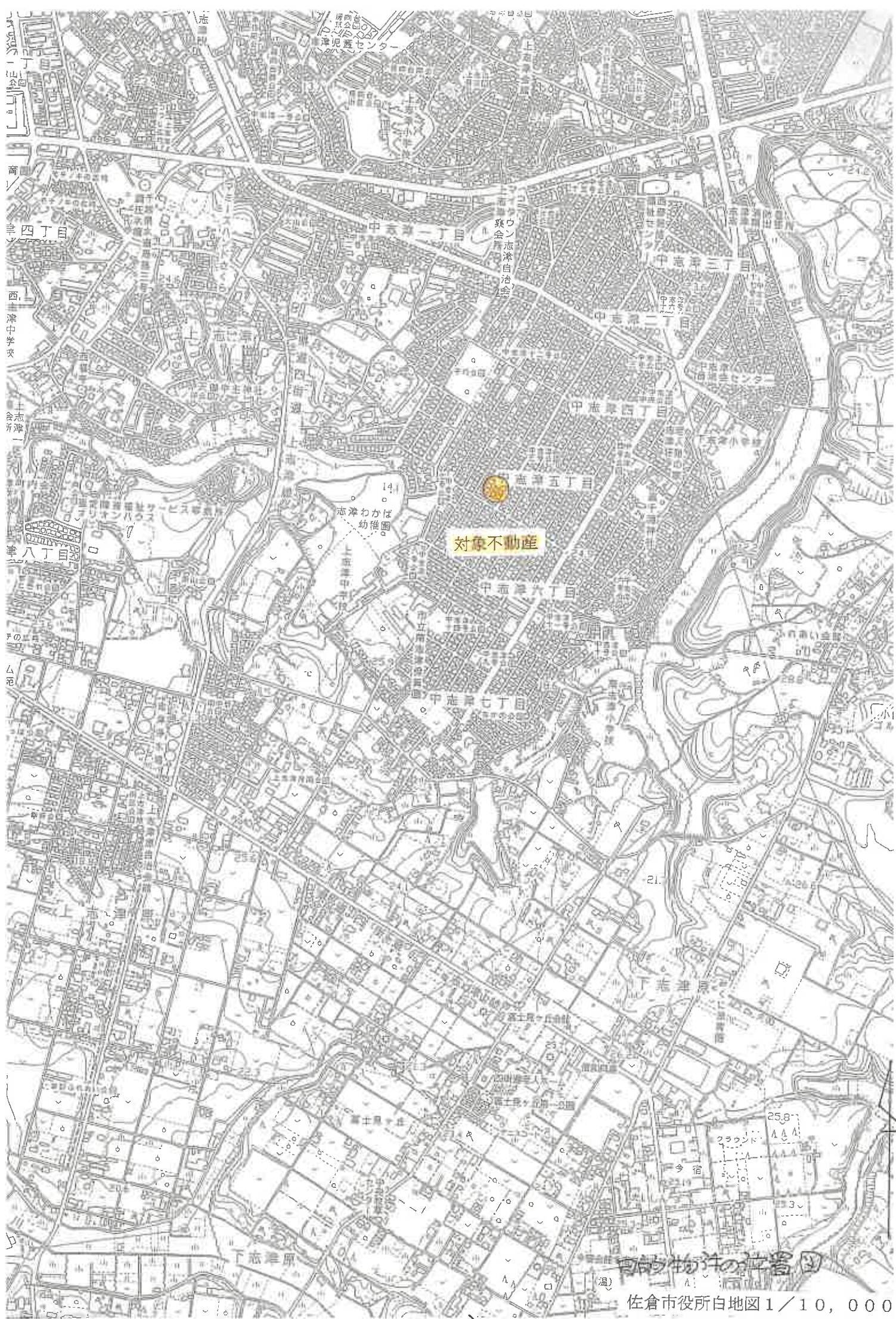
2 公図写

3 地積測量図写し

4 建物図面・各階平面図写

5 （建物）間取図

以 上



対象不動産

目的物件の位置図

佐倉市役所自地図 1/10,000

登記年月日：昭和44年5月15日

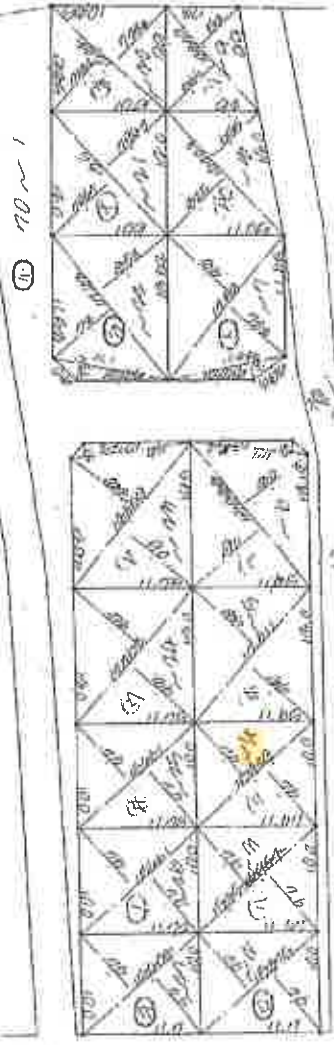
（本図面に記載されている内容の証明は本図面である）
（正確なる測量結果を要する）
令和6年10月31日 東京法務局

土地面積
所在地
土地の所在

70-2-6-23-27
70-2-6-23-28
70-2-6-23-29
佐倉市上志津字南中野
中志津5丁目

242346

昭和四十四年五月十五日
作製者
作製年月日



北橋北

地番	地積	高さ	面積	地積
70-2-6-23-27	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-28	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-29	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-30	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-31	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-32	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-33	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-34	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-35	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-36	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-37	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-38	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-39	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-40	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-41	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-42	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-43	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-44	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-45	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-46	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-47	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-48	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-49	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-50	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-51	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-52	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-53	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-54	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-55	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-56	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-57	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-58	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-59	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-60	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-61	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-62	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-63	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-64	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-65	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-66	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-67	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-68	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-69	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-70	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-71	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-72	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-73	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-74	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-75	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-76	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-77	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-78	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-79	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-80	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-81	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-82	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-83	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-84	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-85	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-86	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-87	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-88	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-89	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-90	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-91	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-92	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-93	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-94	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-95	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-96	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-97	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-98	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-99	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-100	11.1	1.0	11.1	11.1

地番	地積	高さ	面積	地積
70-2-6-23-27	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-28	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-29	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-30	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-31	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-32	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-33	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-34	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-35	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-36	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-37	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-38	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-39	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-40	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-41	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-42	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-43	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-44	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-45	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-46	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-47	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-48	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-49	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-50	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-51	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-52	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-53	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-54	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-55	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-56	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-57	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-58	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-59	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-60	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-61	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-62	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-63	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-64	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-65	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-66	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-67	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-68	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-69	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-70	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-71	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-72	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-73	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-74	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-75	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-76	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-77	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-78	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-79	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-80	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-81	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-82	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-83	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-84	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-85	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-86	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-87	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-88	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-89	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-90	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-91	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-92	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-93	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-94	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-95	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-96	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-97	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-98	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-99	11.1	1.0	11.1	11.1
70-2-6-23-100	11.1	1.0	11.1	11.1

縮尺 1/900

A 3判をA 4判に縮小
コピーした事に留意

登記年月日：平成26年6月1日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(千葉県地方自治局 建築課 建築課)

令和6年10月31日

東京法律局

登記官

16

建物図面
各階平面図

家屋番号 70-4

建物の所在 佐倉市中志津5丁目70番地4

27503 各階平面図

1 階



床面積表

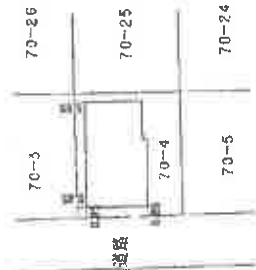
6.370 X 5.915	=	37.678550
3.640 X 5.460	=	19.874400
合計		57.552950
床面積		57.55 ㎡

2 階



床面積表

0.910 X 2.730	=	2.484300
3.640 X 5.915	=	21.530500
5.460 X 5.460	=	29.811600
合計		53.826400
床面積		53.82 ㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

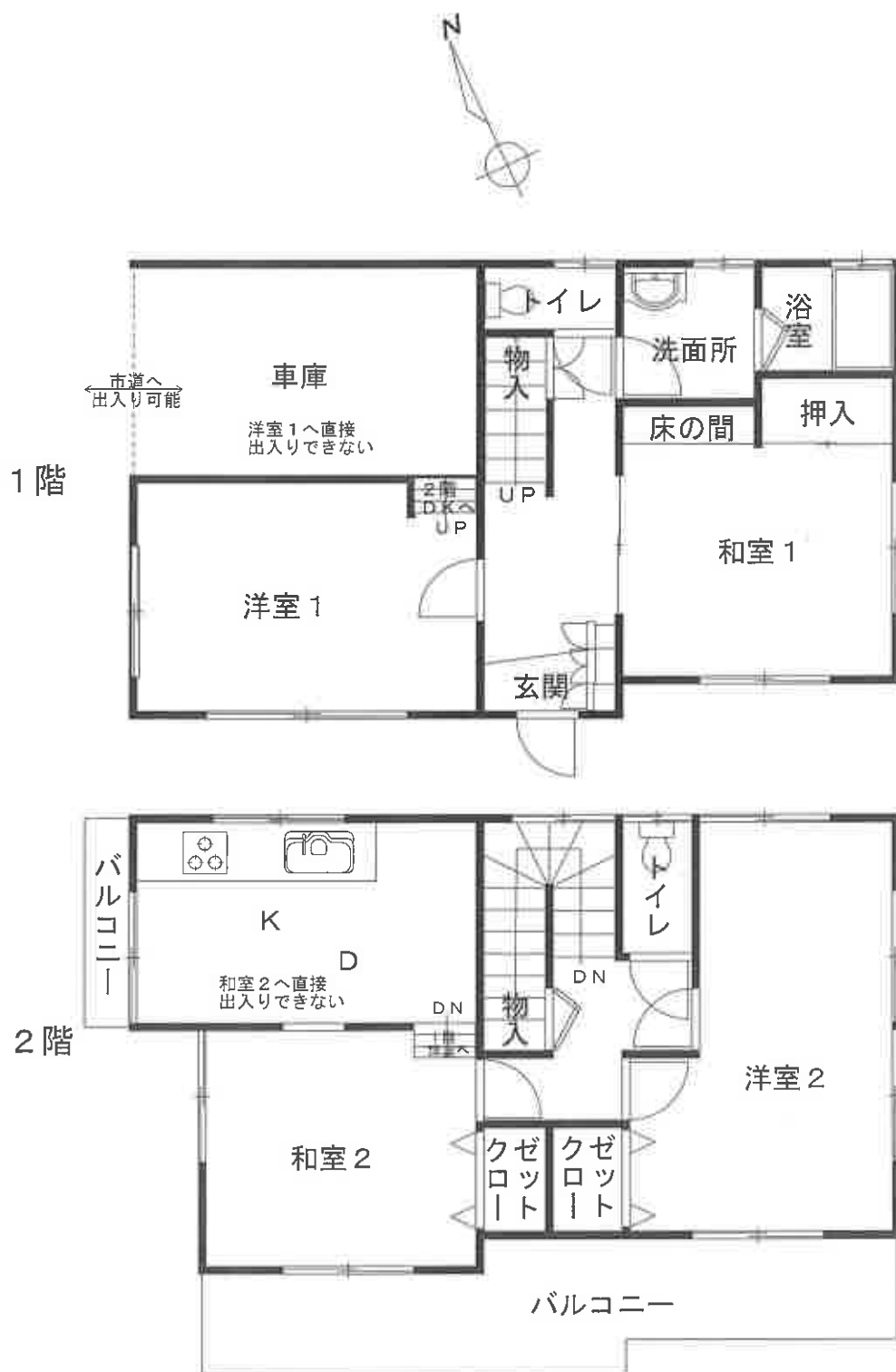
年 5 月 31 日 (作製)

作製者

A 3 判を A 4 判に縮小

コピーした事に留意

C0030111
2024/請求番号：38-3
00001



間取図