

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 2 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 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 7 年 5 月 14 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	16, 430, 000 13, 144, 000	一括	3, 286, 000	279, 340	59, 858
1	12, 900, 000				
2	3, 530, 000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 佐倉市王子台四丁目

地 番 28番19

地 目 山林

地 積 273平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 佐倉市王子台四丁目28番地19

家屋 番号 28番19

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 146.30平方メートル
2階 84.64平方メートル

所有者 有限会社野口商事

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 ケー・フライト・ミキ株式会社

期 限 令和10年1月31日

賃 料 月額175,000円

保証金 720,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 佐倉市王子台四丁目

地 番 28番19

地 目 山林

地 積 273平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 佐倉市王子台四丁目28番地19

家屋 番号 28番19

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 146.30平方メートル
2階 84.64平方メートル

所有者 有限会社野口商事



令和6年(ケ)第418号
令和6年12月5日受理
令和7年2月17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 佐倉市王子台四丁目

地 番 28番19

地 目 山林

地 積 273平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐倉市王子台四丁目28番地19

家屋 番号 28番19

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 146.30平方メートル
2階 84.64平方メートル

所有者 有限会社野口商事



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）			
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 ☒ 換地図（佐倉市役所提出）			
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（物件 1 関係）」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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が本建物を店舗として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原（物件 2 関係）」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)

占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社野口商事 (本建物所有者)		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ 物件1所有者、物件2所有者会社代表者)の陳述/ ☐ 提示文書() 要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成元年2月10日 (本建物の不動産登記記録全部事項証明書上の新築日)		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 日限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ケー・フライト・ミキ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■物件2所有者会社代表者、■占有者会社代表者)の陳述／■提示文書(「建物賃貸借契約書」、「保証金預り証」等)要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成元年2月10日頃	
最初の	契約日	平成元年2月10日頃	
契約等	期間	平成元年2月10日から■平成10年2月9日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和5年2月1日から■令和10年1月31日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金175,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(☐ 敷金 円 ■保証金720,000円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■物件1所有者兼物件2所有者会社代表者（以下場合により単に「所有者」という）	1 本建物は新築時から占有者会社に賃貸しています。店舗のレイアウトも占有者会社の意向を受けて作りました。新築時の賃貸借契約書は手元にありません。占有者会社と賃貸借契約書を取り交わしたことは間違いありませんが、昔のことなので契約書自体どこかに行ってしまいました。 2 記憶での回答になりますが、最初の賃貸借期間は10年間、賃料は月額25万円、保証金は250万円を差し入れてもらったと思います。保証金の返還の残はありません。更新は自動更新です。現在の賃貸借契約の内容は賃貸借契約書に書いてあるとおりです。現在の賃貸借契約で定めた保証金720,000円はまだ残っています。執行官に賃貸借契約書と保証金の預り証のコピーを提出します。 3 本土地は平成30年2月26日に私個人が相続で所有権移転を受けました。本土地は私の個人名義で、本建物は所有者会社の名義になっていますが、所有者会社が本土地を本建物の敷地として使うことについて、私と所有者会社との間に賃料等のやり取りや契約関係等はありません。所有者会社は無償で敷地として使っています。 4 機械式駐車場は本建物の新築後、1、2年してから占有者会社で設置しました。
■占有者会社代表者	1 本建物は私が代表者を務めるケー・フライト・ミキ株式会社の店舗で使っています。店舗名は「インテリアハウスミキ」といいます。ケー・フライト・ミキはカーテン、カーペット、室内装飾品の販売のほか、リフォーム業をしています。 2 本建物は新築時から当社の店舗として使っています。新築時に取り交わした賃貸借契約書は古いことなので、手元にありません。賃貸借契約書の代わりになるものとして当社が新築時から本建物を使用していたことを示す伝票等、いろいろと捜してみましたが、やはり古いことなのでそれらの資料も見当たりませんでした。新築時の賃貸借契約の内容は所有者が執行官に話すとお리だと思います。 3 1階の倉庫の外側に駐車場に上がる階段がありますが、雨が降ると階段から落ちた雨水が倉庫に入り込んで来ます。ドアを閉めても入り込んで来てしまいます。それを防ぐために木の板で作った覆いを階段に被せています。本建物は雨漏りで天井に穴が開いたり、内壁のクロスが破れたりしているところがあります。当社はリフォーム業をしていることもあって、10年位前に当社で外壁の塗装や天井の補修をしました。それからは雨漏りすることはありません。 4 機械式駐車場は1年に1回、メンテナンスをしているので、作動に問題ははありません。

(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、換地図（佐倉市役所提出）、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 本土地は北西側及び北東側がそれぞれ公衆用道路に面する北側角が角切りされた概ね長方形の平坦な角地で、本建物の敷地となっている。別紙建物図面（各階平面図）中、赤色丸印地点に境界標が存在したこと及び公衆用道路に面する部分を除く二方にそれぞれフェンスが設置されていることから本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 フェンスが設置される南東側及び南西側隣地は本土地よりも高く、隣地に面する部分に間知ブロック擁壁（幅約1m、高さ約1.2～1.7m）が設置されている。
- 3 本土地の南側部分はコンクリート敷きとなっており、当該部分に機械式駐車場及び定着性が認められないスチール製の簡易物置が設置されている。
- 4 本土地の不動産登記記録全部事項証明書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本土地における占有関係は「占有者及び占有権原（物件1関係）」記載のとおり認められる。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況、所有者提出の「建物賃貸借契約書」、保証金の「預り証」及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物における占有関係は「占有者及び占有権原（物件2関係）」記載のとおり認められる。
 - (1) 本建物の北側出入口ドア部分に占有者会社の表示が存在したほか、当該部分、北側及び北西側外壁部分に占有者会社の店舗名或いはその一部表示が存在した。
 - (2) 本建物内はカーテン、カーペットのほか、室内装飾品が多数陳列され、立入調査時には客が出入し、現に店舗として営業されている実態が認められた。
- 2 別紙間取図中、2階外階段側店舗部分の外階段側内壁クロスが一部剥がれているほか、当該店舗部分の外階段側天井部分に雨漏り跡と思われる損傷箇所が存在する。なお、1階倉庫の出入口外の駐車場にかかる階段部分に階段上部を塞ぐ状態で木板の覆いが被せてある。当該階段から流れ込む雨水を防ぐためのものと思われる。

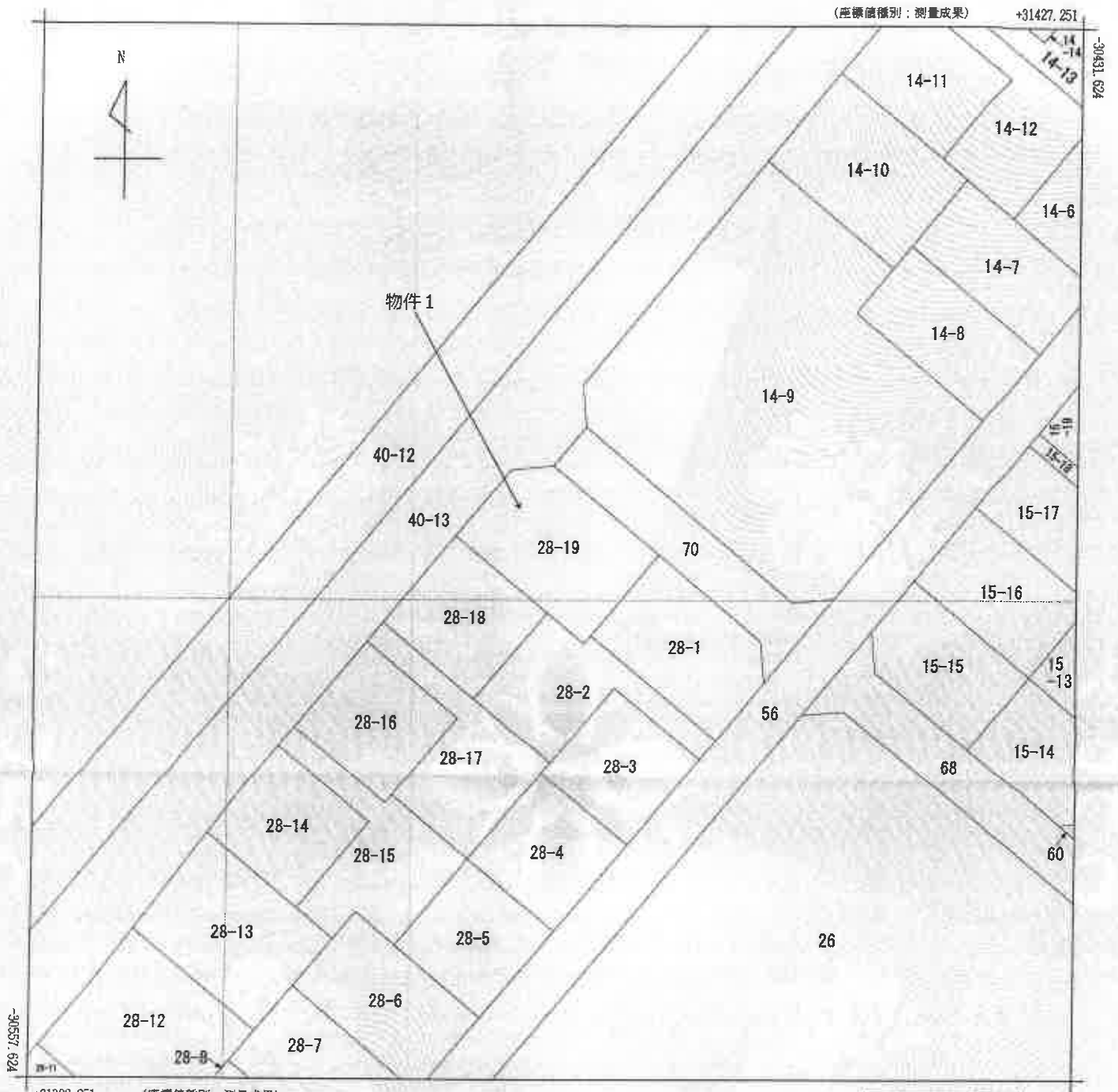
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年12月6日 (金) 15:06-15:11	物件所在地	物件確認、占有関係調査
6年12月9日 (月)	執行官室	佐倉市役所に対し、本建物平面図送付嘱託 千葉地方法務局佐倉支局に対し、地積測量図送付嘱託
6年12月12日 (木) 18:20-18:40	佐倉市内 所有者宅 執行官室	所有者に面談、占有関係聴取 千葉地方法務局佐倉支局から地積測量図について備付けがない旨の回答書到着
6年12月13日 (金)	執行官室	佐倉市役所から本建物平面図到着 佐倉市役所に対し、本土地の換地図送付嘱託
6年12月23日 (月)	執行官室	佐倉市役所から本土地の換地図到着
6年12月27日 (金) 11:44-13:10	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影、占有者会社代表者に面談、占有関係等聴取 所有者に面談、占有関係等聴取、同人から「建物賃貸借契約書」、保証金の「預り証」写し入手（所有者は当該賃貸借契約書、保証金の「預り証」を物件所在地に持参した） 千葉地方法務局佐倉支局に対し、占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年1月8日 (水)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局から占有者会社の法人登記記録履歴事項全部証明書到着
7年1月31日 (金) 14:33-14:52	当職携帯電話	所有者に架電、占有関係聴取
7年2月7日 (金) 10:00-10:45	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 占有者会社代表者に面談、本建物の損傷箇所聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

請 求 部 分	所 在 佐倉市王子台四丁目					地 番	28番19				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年8月					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小した)

令和6年10月16日
千葉地方方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

(8 枚目)



換地圖 縮尺 1:500

王子台 4丁目

王子台4丁目

物件 1

45

凡例

換地位置

(A3判をA4判に縮小した)

6 192

登記年月日：平成7年4月17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6年10月16日 千葉県地方支務局佐倉支局 登記官

(10 枚目)

69820

各階平面図

7.4.17

建物図面
各階平面図

家屋番号 28番19

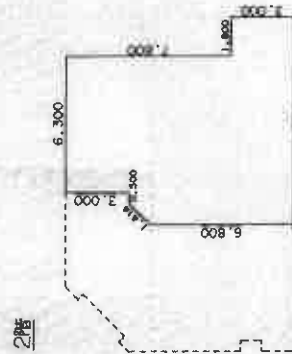
建物の所在 佐倉市王子台4丁目28番地19



求積表

① (5.300 + 5.750) × 0.450 / 2 =	2.486250
② (8.000 + 9.950) × 1.500 / 2 =	0.750000
③ (5.750 + 8.000) × 0.050 / 2 =	17.501250
④ (8.200 + 8.000) × 0.200 / 2 =	0.286250
⑤ (10.450 + 10.800) × 0.350 / 2 =	1.620000
⑥ (10.450 + 10.800) × 0.350 / 2 =	0.062658
⑦ (10.450 + 10.800) × 0.350 / 2 =	3.718750
⑧ (10.450 + 10.800) × 0.350 / 2 =	114.480000
⑨ (10.450 + 10.800) × 0.350 / 2 =	5.400000
⑩ (10.450 + 10.800) × 0.350 / 2 =	146.305158

床面積 146.30㎡



求積表

① (6.800 + 7.800) × 1.000 / 2 =	7.300000
② (6.800 + 7.800) × 1.000 / 2 =	3.900000
③ (6.800 + 7.800) × 1.000 / 2 =	68.040000
④ (6.800 + 7.800) × 1.000 / 2 =	5.400000
⑤ (6.800 + 7.800) × 1.000 / 2 =	84.640000

床面積 84.64㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

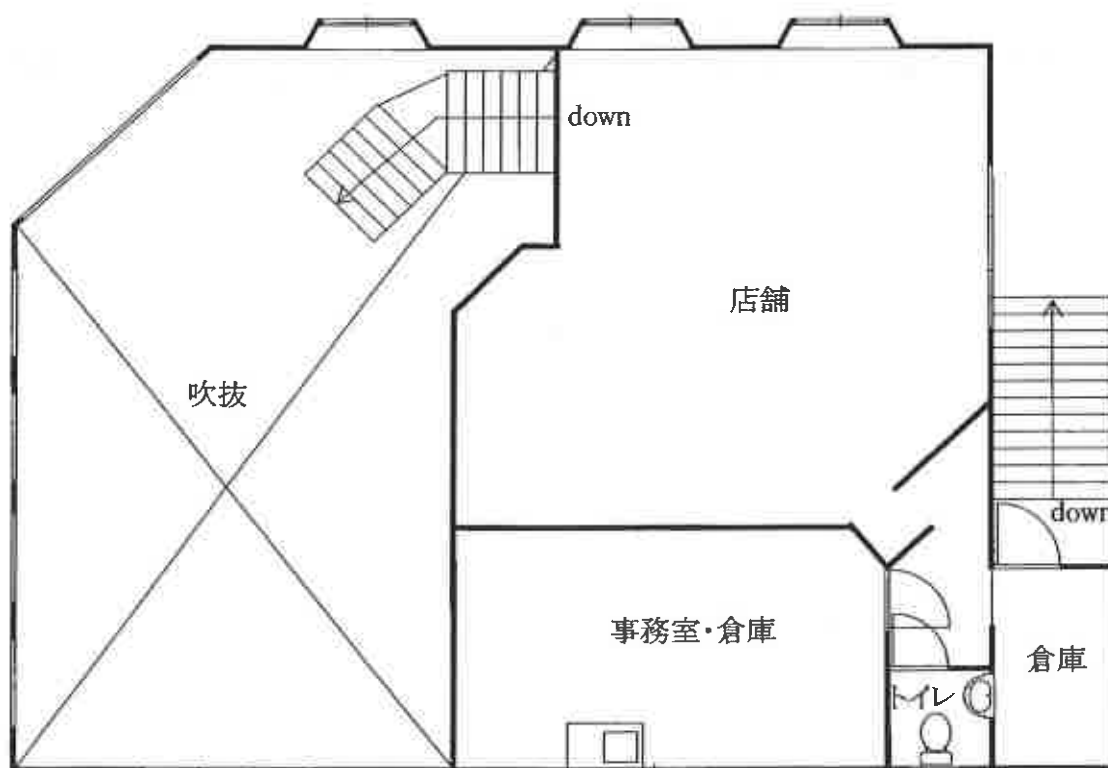
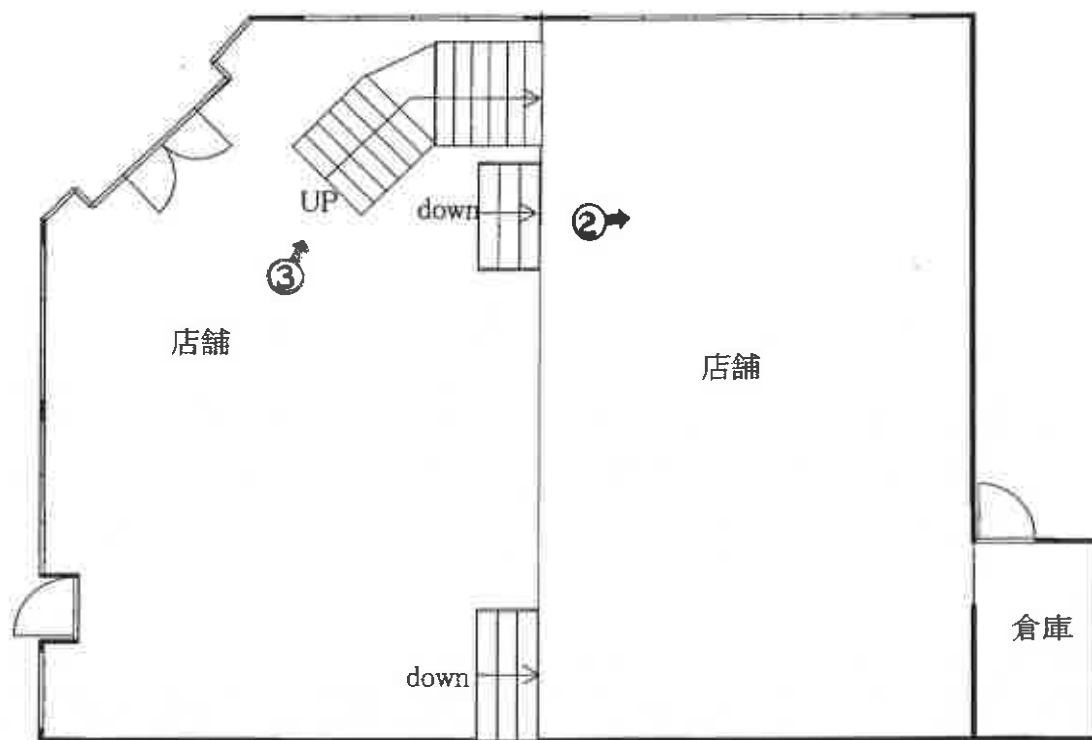
請求番号：16-2

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3判をA 4判に縮小した)

平成七年四月十七日

間 取 図



(注) ②は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

1



2



3



(12 枚目)

令和6年（ケ）第418号

令和7年2月7日 現地調査

令和7年2月10日 評価

第2024-41号 発行番号

令和7年2月17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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6 , 4 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 2 , 9 0 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 , 5 3 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。		地目：宅地
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 佐倉市王子台四丁目

地 番 28 番 19

地 目 山林

地 積 273 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐倉市王子台四丁目 28 番地 19

家屋 番号 28 番 19

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 146.30 平方メートル
2 階 84.64 平方メートル

所有者 有限会社野口商事



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「京成臼井駅」の南方・道路距離約 750m		
	最寄りバス停「王子台三丁目」の南西方・道路距離約 150m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	店舗・事務所等が建ち並ぶ、幹線道路沿いの商業地域である。		
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	都市計画道路から 20m まで	都市計画道路から 20m 以遠
		市街化区域	市街化区域
		第 2 種住居地域	第 1 種低層住居専用地域
		60%	50%
		200%	100%
		なし	なし
		第一種高度地区 日影規制 (4h-2.5h、4m) 宅地造成工事規制区域	日影規制 (4h-2.5h、1.5m) 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形)、地勢 (概ね平坦)、接道方位 (北西、北東)、 間口 (約 13.9m)、奥行 (約 20.1m)、 地積 (273 m ² (登記とほぼ同じ))		
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道 (I-9 号線)、幅員 (約 19m)、連続性 (優る)、舗装 (有)、歩道 (有)、側溝 (有 (但し L 字側溝、U 字側溝の有無は不明瞭))、高低差 (等高)		
	北東側市道 (3-344 号線)、幅員 (約 6m)、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (有)、高低差 (約 0~0.8m 高く接面する。)		
	建築基準法上の種類	北西側・北東側：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。 隣地は南東側及び南西側とも一般住宅である。		
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 なし (但し前面道路に都市ガス本管の埋設管あり) 下 水 道 あり		

土 壌 汚 染 等

- ・登記地目は「山林」であり、昭和 40 年の航空写真では山林である状況が確認できる。昭和 50 年、昭和 54 年の航空写真では造成が行われている状況が確認できる。その後、昭和 59 年に土地区画整理法による換地処分が行われ、昭和 60 年の航空写真では空地である。その後平成元年から物件 2 の建物敷地として利用されている。
- ・土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。
- ・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。
- ・佐倉市文化課によれば届出等が必要な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。

特 記 事 項

- ・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。

地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者
28 番 1	宅地	同左	242.45 m ²	個人
28 番 2	宅地	同左	210.48 m ²	共有（個人）
28 番 18	宅地	同左	194.01 m ²	個人

- ・南東側、南西側隣地との境界付近（物件 1 内）に南東側は幅約 1m、高さ約 1.7m～1.2m、南西側は幅約 1m、高さ約 1.2mの間知ブロックによる擁壁がある。宅地部分は南東側隣地からは約 1.2～1.7m低く、南西側隣地からは間知ブロック上に段差があるため約 1.4m低くそれぞれ接面する。（いずれも簡易計測による。）
- ・周囲はコンクリート杭が確認できる部分が多く、佐倉市備付の換地図と合わせて概ね境界を把握することができる。
- ・佐倉市防災ハザードマップにおいて、内水・外水の浸水深ランクが示された地域に該当しない。
- ・敷地内に機械式駐車場と倉庫があるが賃借人が設置したものとのことである。
- ・北西側の都市計画道路 3・4・15 勝田台長熊線は完了しているとのことである。

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	平成元年2月10日新築 約36年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 ALC板に吹付け あらわし、クロスなど あらわし、化粧石膏ボードなど カーペットタイル、ビニールタイル、タタキなど 流し、水洗トイレ等 (電気、上水道、下水道、賃借人によれば通常の作動状況とのことである)
床面積（現況）	床面積 1階 146.30 m ² 2階 84.64 m ² 延べ 230.94 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	店舗 店舗+倉庫+事務室 (別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	所有者から賃借した法人が店舗として利用しており、その賃貸借の概要については、以下のとおり。 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：法人 占有開始：平成元年2月10日頃 契約期間：令和5年2月1日から令和10年1月31日まで（5年間） 賃 料：月額175,000円 敷 金 等：保証金720,000円	
特 記 事 項	建築確認 第198号 昭和63年8月24日 完了検査 なし ・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。	

	・ 築 36 年が経過した建物で経年相応の減価のほか、目視可能な範囲では次の要修繕箇所がある。 ・ 2 階南東側の壁等に雨漏りの跡があり、クロスも剥がれている部分がある。但し賃借人によれば所有者が塗装してから雨漏りは見られないと思われるとのことである。 ・ 債務者によれば 1 階の倉庫部分から水が入り込むとのことである。 ・ 2 階倉庫部分のドアの劣化が見られる。 ・ カーテンを展示するためのケースや展示商品が多く、内壁等の状態が不明瞭な部分が多いが、賃借人によれば建物は全体的に劣化しているとのことである。 ・ 同一地番に建築確認（第 334 号、昭和 62 年 2 月 4 日、延床面積 127.26 ㎡）があるが延床面積が異なるため、対象物件のものでは無いと判断される。
--	---

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格

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	101,000	1.02	273	0.9	25,312,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（佐倉 5-4）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 103,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & = & 101,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：ない

◇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：角地 +2%

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	200,000	230.94	0.035	1,617,000

ウ 現価率：築後経過年数約 36 年、経済的耐用年数は超過しているため、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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.035
 \end{aligned}$$

* ▲30%（保守管理の状況等を勘案）

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	25,312,000	0.2	使用借権	5,062,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 20%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	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	25,312,000	-5,062,000		20,250,000	75.2
2	1,617,000	+5,062,000	1.0	6,679,000	24.8
一 括 価 格 (合 計)				26,929,000	100.0

ウ 占有減価修正：抵当権に優先する賃借権であるが収益物件であるため、占有減価不要と判断した。

Ⅱ 収益価格

収益価格は、目的物件から期待される総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
1, 896, 480	0. 98	0. 08	0. 95	22, 070, 000

ア 総収益の査定

目的物件の現況の賃料及び目的物件の存する近隣地域及び周辺の類似地域における同種の収益物件の賃料及び賃料動向を勘案して、下記の通り年間総収益を査定した。

(※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものではない)

①年額支払賃料	月額支払賃料（注 1） 175, 000 円	年額支払賃料 × 12 ヶ月 = 2, 100, 000 円
②空室損失	2, 100, 000 円 × 0. 1 = 210, 000 円（注 2）	
③敷金等の運用益	720, 000 円 × 0. 9 × 0. 01 = 6, 480 円（注 3）	
④総収益	① - ② + ③ = 1, 896, 480 円	

（注 1）現況の実際支払賃料を基礎に、近隣同種の賃料水準、今後の市場動向等を考慮して査定した。

（注 2）空室損失は、予想される空室率を年額支払賃料の 10%と査定した。

（注 3）空室損失考慮後による敷金により査定。

イ家賃等補正：建物の老朽化の程度等による賃料の引き下げ可能性を考慮し、相応の補正を行った。

ウ粗利回り：目的物件の属する地域及び類似地域における取引利回り、金融市場の動向、目的物件の個別性を勘案し 8%を採用した。

エその他補正：2 階を中心に修繕箇所等が多いため、補正を行った。

Ⅲ評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

積算価格 26,929,000 円

収益価格 22,070,000 円

- の両価格が算定された。積算価格は土地利用権等価格及び建物価格から求めたもので、目的物件の費用性に着目した価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

両価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているため、積算価格、収益価格を等しく重視し、調整後の価格を 24,500,000 円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格を積算価格の構成比により配分し、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 価 格 (円) ア	構成比 (配分割合) イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	24, 500, 000	0. 752	1. 0	0. 7	—	12, 900, 000
2		0. 248	1. 0	0. 7	720, 000	3, 530, 000
一 括 価 格 (合 計)						16, 430, 000

ウ 市場性修正：特になし。

エ 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。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除した。

第6 参考資料

1 地価公示価格（佐倉 5-4）

所 在：佐倉市王子台1丁目26番6

価 格：103,000 円/㎡

位 置：京成本線「京成臼井駅」の東方約450mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：173 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側幅員19m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、準防火地域、近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地 域 の 概 要：飲食店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 間取図

以 上



N

〈座標値別〉測量成

14-11

S = 1 / 500

14-10

14

14-9

40-12

40-13

物件 1

28-19

70

28-18

28-1

28-2

56

28-16

28-17

28-3

15

28-14

28-15

28-4

28-13

28-5

26

28-12

28-6

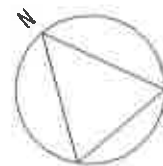
28-8

28-7

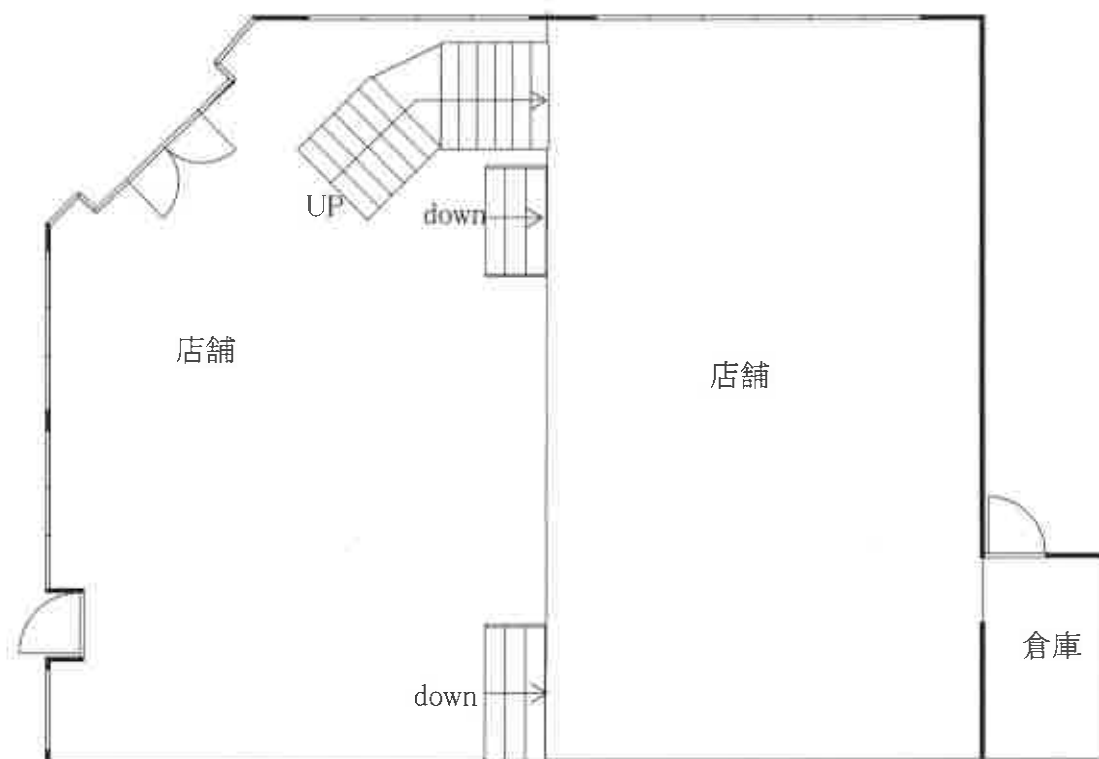
15

公図写

平成七年四月七日



1階



2階

