

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 23 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	3, 820, 000 3, 056, 000	一括	764, 000	30, 197	8, 583
1	1, 690, 000				
2	2, 130, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐倉市石川字追分 |
| | 地 番 | 5 5 9 番 1 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市石川字追分 5 5 9 番地 1 3 4 |
| | 家屋 番号 | 5 5 9 番 1 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 5 6 平方メートル
2 階 4 3. 0 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30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 | 佐倉市石川字追分 |
| | 地 番 | 5 5 9 番 1 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市石川字追分 5 5 9 番地 1 3 4 |
| | 家屋 番号 | 5 5 9 番 1 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 5 6 平方メートル
2 階 4 3 . 0 4 平方メートル |



令和6年(ケ)第512号
令和7年2月4日受理
令和7年3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 | 佐倉市石川字追分 |
| | 地 番 | 559番134 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市石川字追分559番地134 |
| | 家屋 番号 | 559番134 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.56平方メートル
2階 43.04平方メートル |

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 ☐ 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： ☐ 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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号				
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
■隣家居住者	本建物には所有者が1人で住んでいます。帰りはいつも遅いようです。

(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 本土地は南東側が幅員約6mの公衆用道路に面する台形状の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する両端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ブロック、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 公衆用道路に面する南東側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。当該駐車スペースにタイヤがパンクし、塗装が錆び付いた自動車が存在する。当該自動車内にはゴミが山積した状態となっており、乗用としては長期間使用されていないものと思われた。
- 3 本土地の北東側部分に大型の、及び南東側部分に小型のそれぞれ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。本土地の東側部分に電柱（支線1本）が存在する。

第3 物件2について

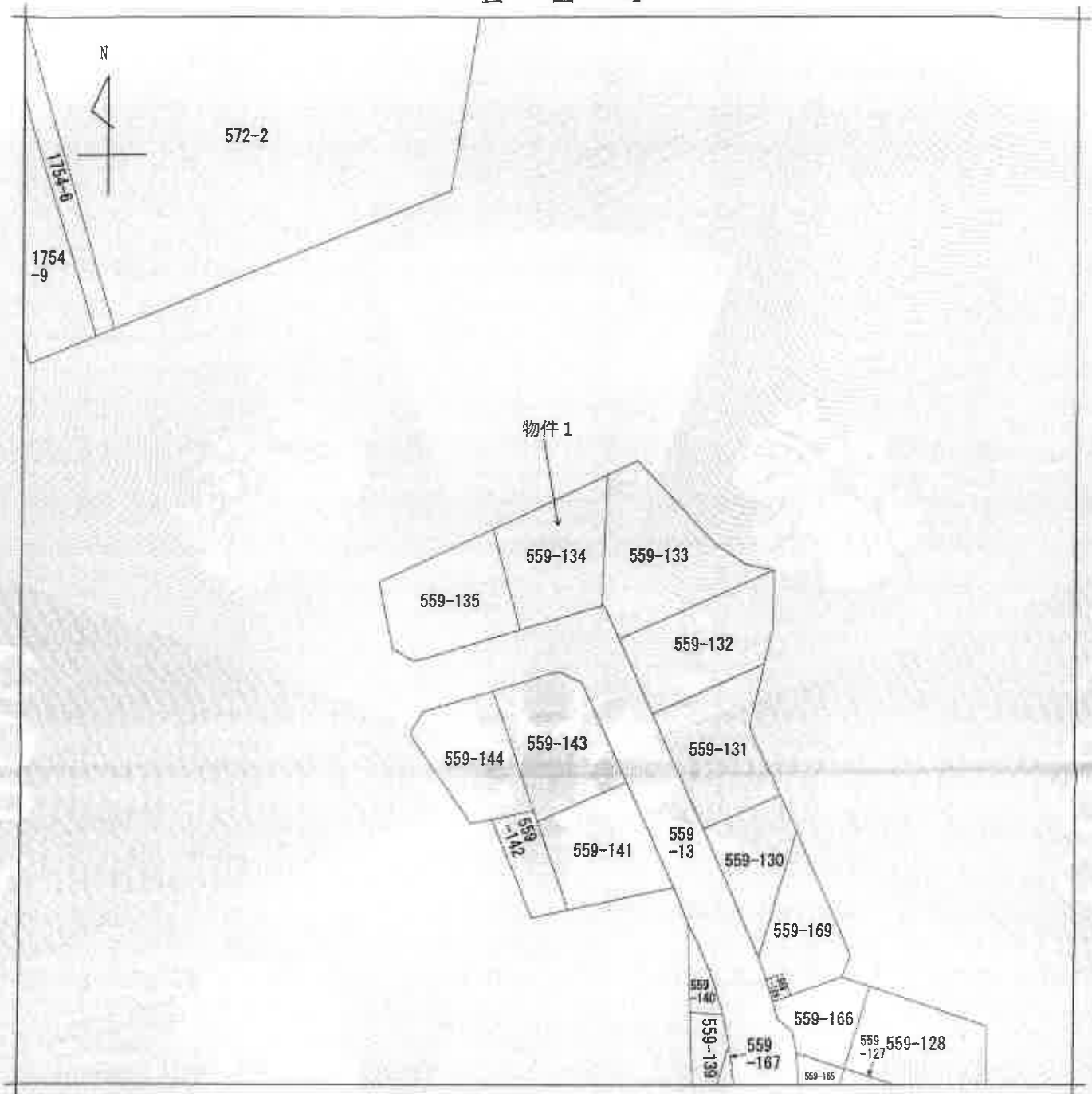
- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、門扉横に表札の台座と思われるものが設置されていたが、氏名等の表示は存在しなかった。所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 本建物内に所有者宛ての郵便物が多数存在したほか、所有者宛ての上下水道使用水量のお知らせが存在した。
 - (2) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。
- 2 本建物は全体的に経年による劣化、汚損が目立ち、衣服、日用雑貨等が雑然と置かれた状態となっている。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月7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2月12日（水） 10：38－11：02	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
	執行官室	佐倉市役所から上記嘱託に係る文書到着（該当図面がない旨の回答）
7年2月13日（木）	執行官室	佐倉市上下水総合案内センターに対し、本建物の給 水装置関係図面送付嘱託
7年2月18日（火） 18：23－18：25	物件所在地	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査
	執行官室	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2月21日（金）	執行官室	佐倉市上下水総合案内センターから上記嘱託に係る文 書到着
7年2月27日（木）	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年3月3日（月） 12：33－12：36	物件所在地	全戸不在、解錠立入調査日時通知書差置き、占有関係 調査
	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3月12日（水） 17：00－17：50	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 隣家居住者に面談、占有関係聴取
(特記事項) ■ 令和7年3月12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建物内に立ち入っ 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 部 分	所 在	佐倉市石川字迫分				地 番	559番134			
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和56年9月13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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

(千葉県地方務局佐倉支局管轄)

令和6年12月3日

東京法務局中野出張所

請求番号：25-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：昭和56年11月2日

146389

地積測量図

5/14

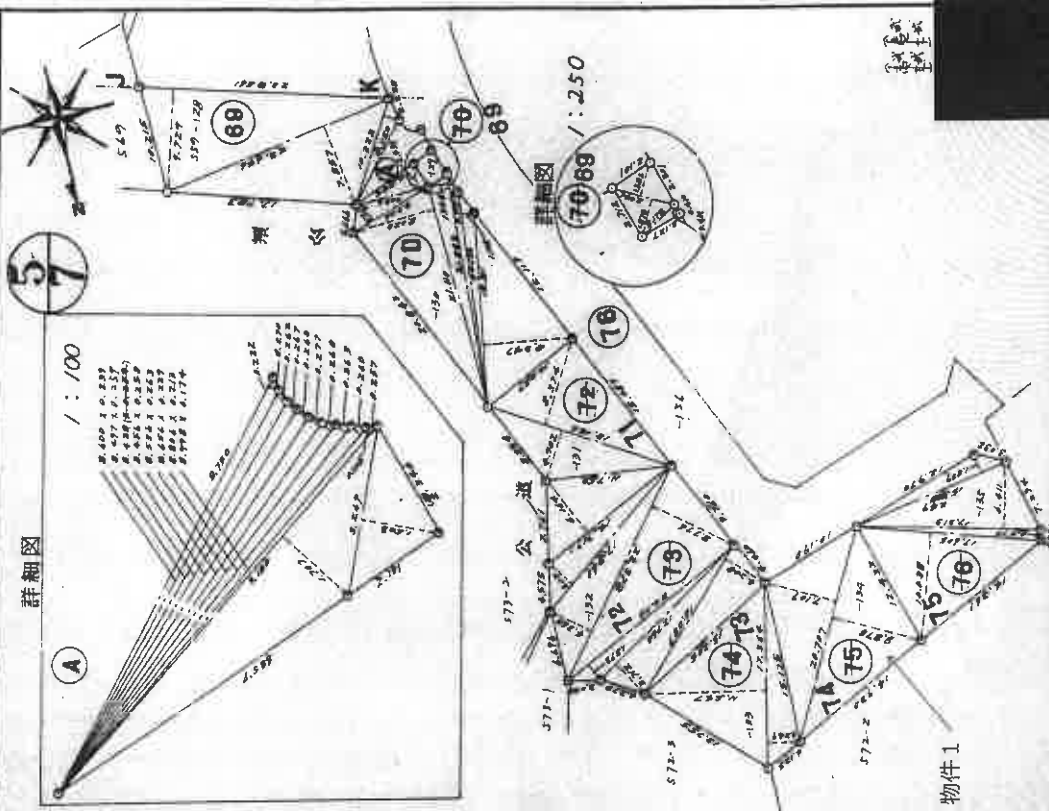
1枚目と同様

557-12875至557-1285

地番

土地の所在 佐倉市石川字追分

詳細図



境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	-O-
合成樹脂杭	
鉄杭	

作製者

申請人

(昭和56年9月9日)

縮尺 1/500

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。

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和6年12月3日

東京法務局中野出張所

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和56年11月2日

（千葉県法務局佐倉支局管轄）
令和6年12月3日 東京法務局中野出張所

登記官

8 交面

146397

1枚目と同様

地番

地積測量図

13/14

土地の所在

佐倉市石川字追分

番号	底辺	高さ	積
76	7.593	0.819	2.5740
	7.370	1.922	14.1651
	7.304	1.594	11.7460
	"	1.985	14.6770
	6.630	0.188	1.2464
	6.845	0.149	0.9789
	7.095	0.178	1.2592
	7.208	0.192	1.3859
	7.344	0.226	1.6642
	7.474	0.238	1.7614
	7.530	0.260	1.9578
	7.555	0.260	1.9643
	7.641	0.269	2.0322
	7.651	2.196	16.8015
	8.341	2.162	18.0332
	9.506	1.950	18.5367
	"	1.815	14.8015
	9.502	2.937	18.4053
	"	1.522	14.6620
	9.506	1.351	12.8412
	"	1.459	13.8492
	9.515	0.205	1.7559
	8.768	0.158	1.3869
	8.946	0.183	1.6371
	9.004	0.219	1.9915
	9.146	0.245	2.2530
	9.274	0.259	2.4024
	9.292	0.279	2.6095
	"	0.281	2.8252
	9.275	0.245	2.4578
	9.234	0.144	4.0254
	9.132	1.868	17.0585
	9.441	1.825	17.2480
	10.202	1.849	14.8685
	"	1.228	13.6177
	10.705	1.439	14.6490

境界線の種類

境界（測点番号）

コンクリート杭

合成樹脂杭

鉄杭

作製日

昭和56年9月9日

申請人

縮尺

（東京法務局佐倉支局管轄）

請求番号：25-2

(14/15)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：昭和63年7月18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。
(千葉県地方税務局佐倉支局管轄)

令和6年12月3日

東京法務局中野出張所

登記官

(9 枚目)

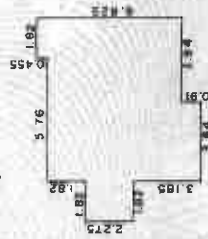
建物図面図

家屋番号 559番134

建物の所在 佐倉市石川字追分559番地134

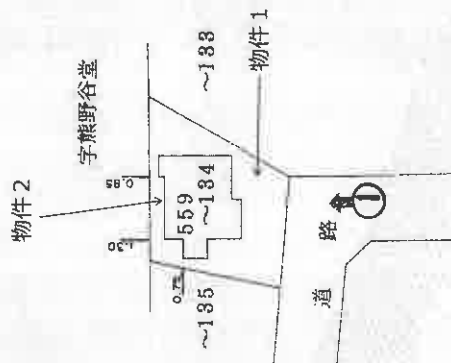
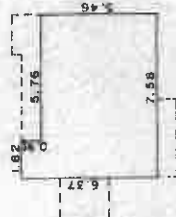
821 各階平面図

1 階



床面積 56.56㎡

2 階



作製者

申請人

尺 1/250

縮尺 1/500

請求番号：25-3

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉県地家屋調査士会用紙)

間取図



評価人作成



(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(10 枚目)

1



2



3



(11枚目)

令和6年(ケ)第512号

令和7年3月12日 現地調査

令和7年3月13日 評価

小調第1002号 発行番号

令和7年3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

小畑 昌也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 8 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 1 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 6 1 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 5 8 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	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 佐倉市石川字追分 |
| | 地 番 | 559番134 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市石川字追分559番地134 |
| | 家屋 番号 | 559番134 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.56平方メートル
2階 43.04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	J R総武本線「佐倉」駅の南方・道路距離約2.9km 最寄バス停「根郷小学校」の西方・道路距離約400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域である。	
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 準工業地域 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条・第23条指定区域 佐倉市景観計画
画 地 条 件	形状(略台形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(南東), 間口(約10.2m), 奥行(約12.4~15.2m), 地積は登記(165.52㎡)とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道(4-254号線), 幅員(約6.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高~約0.5m高い)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
土 地 の 利 用 状 況 等	再 建 築 の 可 否	可能
	物件1は, 物件2の建物の敷地, 庭及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は, 北東側が戸建住宅, 北西側は県営住宅, 南東側は戸建住宅, 及び道路を介し戸建住宅である。	
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(プロパン) 下 水 道 あり	

土 壤 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	○ 開発許可：千葉県指令第248号の122（当初昭和55年10月31日） ○ 都市ガスについては、前面道路に本管が敷設されていることから、接続利用は可能である。 ○ 建物の周囲は雑草・庭木等が繁茂している箇所が多く見られ、ゴミ等も一部散乱している。また、建物の北西側には外壁沿いに生活用品等の私物が積み重なっている。 ○ 敷地の東端中央付近に電柱の支線が存する。 ○ 敷地の南東側駐車場部分に乗用車が1台存する。 ○ 物件2建物の北東側にスチール製の簡易物置が1台、南東側には小型のスチール製の簡易物置が1台存する（動産認定）。 ○ 大規模盛土造成地マップによれば谷埋め型大規模盛土造成地の範囲にある。 ○ 敷地の東方40m付近に、特別高圧線が南北に通じている。

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	昭和63年7月8日新築 約37年 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 吹付等 ビニールクロス貼り，砂壁，タイル等 ビニールクロス貼り，合板等 フローリング張り，畳，タイル等 台所，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道，プロパンガス） 床下収納等	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1 階	56.56㎡ 2 階 43.04㎡ 延べ 99.60㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4 L D K（別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状態	劣る。		
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が，居住して占有中。		
特 記 事 項	○ 建築確認：第2083号，昭和63年1月28日 完了検査：第2083号，昭和63年8月6日 ○ 外壁は経年程度の汚れのほか，塗装の剥れ，亀裂が散見されるほか，一部に蒿の巻き付きが確認される。屋根はスレートの劣化が目立つ。 ○ 室内は家財道具や衣類，生活用品等の私物が雑然としている。室内全般に異臭が感じられる。 ○ 経年劣化によるクロスの破れ・変色・汚れ，フローリングの汚れ・劣化・小傷等が確認される。 ○ 室内でペットを飼育していた可能性がある。 ○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。		

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	36,100	1.01	165.52	1/1	0.80	4,828,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（佐倉－36）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,500\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/102 & \times & 100/103 & = & 36,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 ： 道路方位＋2%

◇ 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 ： 道路方位＋4%，形状－3% 計（相乗積）＋1%

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 持 分 ： 登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価 ： 古家の存在等を考慮した。－20%

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	180,000	99.60	0.035	1/1	627,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2	0.05	0年	約37年	0.05	0.30	0.035

◇ 耐用年数法（定額法）：

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

◇ 観察減価率：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	4,828,000	0.50	法定地上権	2,414,000

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50%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カ, 1②オ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①カ）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	4,828,000	－ 2,414,000		1.00	0.70	1,690,000
2	627,000	＋ 2,414,000	1.00	1.00	0.70	2,130,000
一 括 価 格（合 計）						3,820,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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

○ 地価公示価格（佐倉－36）

所 在：佐倉市城字大栗213番12

価 格：37,500円/㎡

位 置：JR総武本線「佐倉」駅の南東方約3.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北東側幅員6.0m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

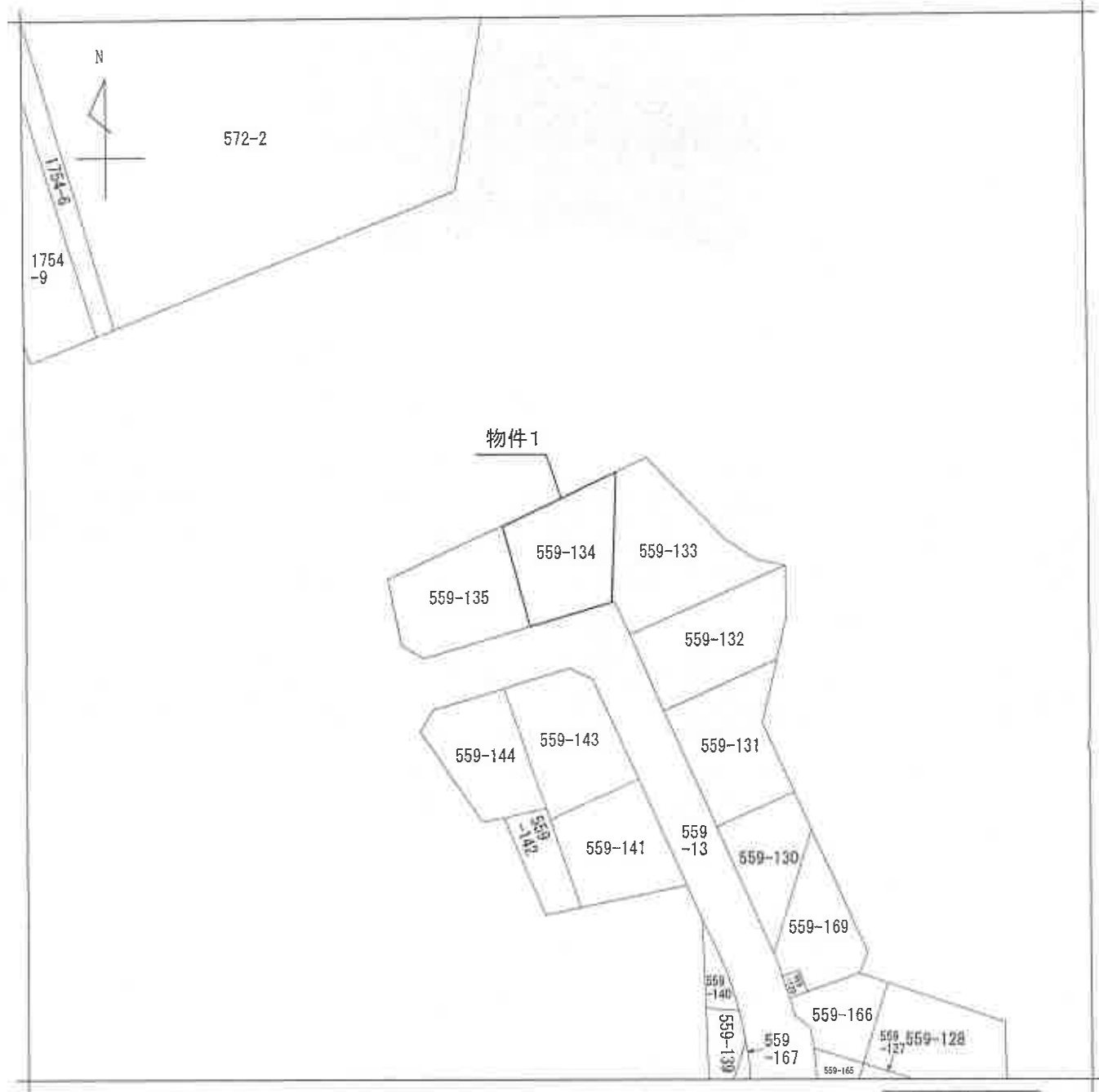
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 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





(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。



請求部	所在	佐倉市石川字迫分				地番	559番134			
出力尺	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		種類	その他
作成年月日	昭和56年9月13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判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和6年12月3日

東京法務局中野出張所

請求番号：25-1

登記官

(1/1)

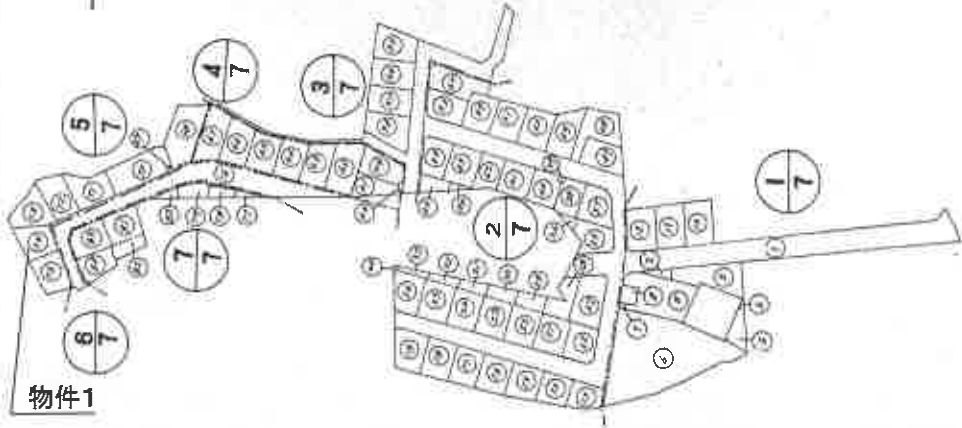
登記年月日：昭和56年11月2日

146384

土地積測量図

地番
559-13
559-63-14-1
559-63-14-5

土地の所在
佐倉市石川字追分



地積測量図

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	
鉄 板	

作製者

昭和56年9月19日作成

申請人

縮尺 1/2000

(A3判をA4判に縮小)

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。

(千葉県地方自治局佐倉支局書機)

令和6年12月3日 東京法務局中野出張所

登記官

(1/15)

請求番号：25-2

登記年月日：昭和56年11月2日

146397

1枚目と同様

559-132-75至559-135

地積測量図

13/14

番号	底辺	高さ	倍積
76	7.593	0.359	2.5740
	7.370	1.922	14.1651
	7.394	1.594	11.7460
	"	1.985	14.6770
	6.630	0.188	1.2464
	6.845	0.143	0.9789
	7.035	0.179	1.2592
	7.208	0.192	1.3839
	7.364	0.226	1.6642
	7.474	0.235	1.7414
	7.530	0.260	1.9578
	7.535	0.260	1.9643
	7.544	0.269	2.0322
	7.651	0.296	2.2815
	8.341	2.162	18.0332
76	8.506	1.550	13.1867
	"	1.515	14.4015
	9.502	1.937	18.4053
	"	1.522	14.4420
	9.506	1.951	18.5482
	"	1.459	13.8692
	8.565	0.205	1.7558
	8.766	0.158	1.3850
	8.946	0.183	1.6371
	9.094	0.219	1.9915
	9.196	0.245	2.2830
	9.276	0.259	2.4024
	9.292	0.269	2.4995
	"	0.261	2.4252
	9.275	0.265	2.4578
76	9.224	0.444	4.0954
	9.132	1.868	17.0585
	9.451	1.825	17.2480
	10.222	1.839	18.8485
	"	1.328	13.6672
	10.705	1.559	16.6890

境界の種類	境界(測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	
鉄杭	

作製者

(昭和56年9月9日作成)

申請人

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会用紙)

地積測量図

(14/15)

請求番号：25-2

登記年月日：昭和63年7月18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。

(千葉県地方自治局佐倉支局管轄)

令和6年12月3日

東京法律局中野出張所

登記官

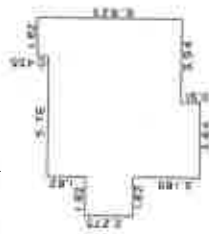
建物図面

家屋番号 559番134

建物の所在 佐倉市石川字追分559番地134

821 各階平面図

1 階



床面積 5656m²

2 階



床面積 4304m²

物件2

字熊野谷堂



建物図面

作製者

尺 250

申請人

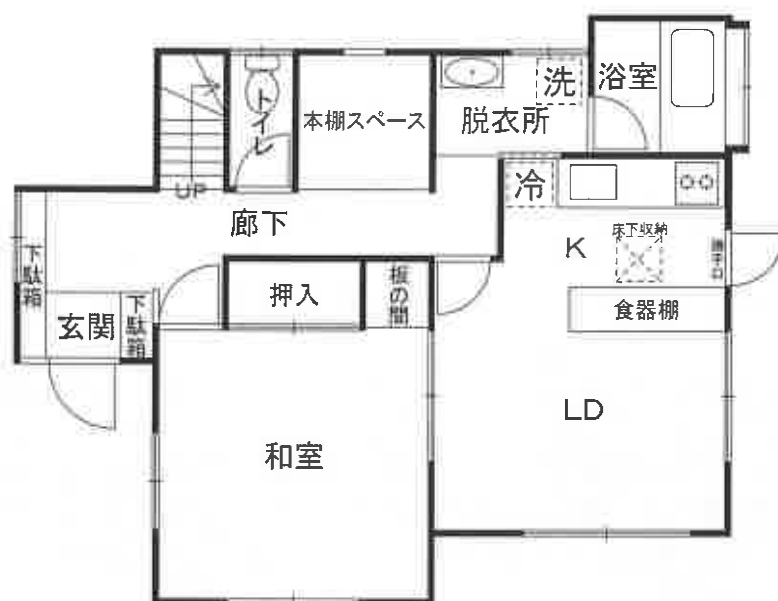
縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

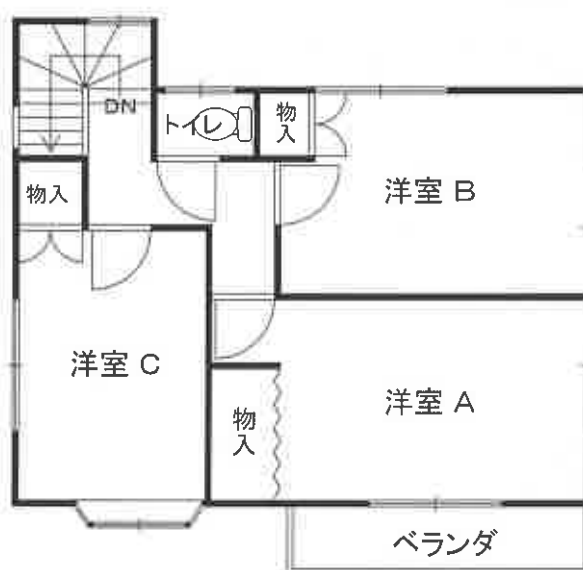
(千葉県地家屋図面士会用紙)

図面番号：559-3

間取図



1階



2階

