

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 寺 尾 崇

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 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 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）
1～4	7,800,000 6,240,000	一括	1,560,000	58,794	18,857
1	2,910,000				
2	50,000				
3	20,000				
4	4,820,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 11 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.20 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 11 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.76 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 11 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.37 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 11 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 11 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 76.18 平方メートル
2 階 68.73 平方メートル |



物件明細書

令和 7 年 6 月 2 日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

- | | |
|---|--|
| 1 | 不動産の表示
【物件番号 1 ～ 4】
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 ～ 4】
なし |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 4】
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
【物件番号 1 ～ 4】
売却基準価額は、日用品やゴミ等が堆積しているため床等に状態が不明な箇所があること及び小屋裏が確認できなかったこと等を考慮して定められている。 |

《 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 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 11 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.20 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 11 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.76 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 11 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.37 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 11 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 11 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 76.18 平方メートル
2 階 68.73 平方メートル |



令和7年(ケ)第29号
令和7年3月18日受理
令和7年5月7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 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2. 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3. 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 1 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6. 1 8 平方メートル
2 階 6 8. 7 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	佐倉市宮ノ台3-11-7			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 上記の者が物件1～3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4			
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
■所有者	1 本建物には私が1人で住んでいます。 2 物件2、3は庭の一部です。 3 本建物に雨漏りするところはありません。玄関の天井にテープを貼った跡がありますが、10年前に雨漏りしたときに亡父がテープを貼って簡易補修したときのものです。それ以降、雨漏りはしません。ペットは飼っていません。 4 2階廊下の天井裏に小屋裏収納がありますが、廊下に物が多くて収納階段を下ろすことができません。小屋裏収納の調査は差し控えてください。小屋裏収納の天井高は1.4m未満です。

(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）、建物間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1～3について

- 1 物件1～3は一体となって北側及び西側がそれぞれ幅員約6mの公衆用道路に面する北側角が角切りされた平坦な角地で、本建物の敷地となっている。北側公衆用道路に面する一部を除き本土地の周囲には間知ブロック擁壁、ブロック塀、フェンスが設置されており、別紙地積測量図とも対比することにより本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 北側公衆用道路に面する本土地の北東側部分は駐車スペースとなっており、当該部分にステンレス製の支柱で本土地に固定されたカーポートが存在する。カーポートにはゴミが大量に山積している。
- 3 駐車スペース部分を除き本土地は前面公衆用道路よりも高く、公衆用道路に面する部分に間知ブロック擁壁が設置されている。
- 4 本土地の南西側角隣地11番17（佐倉市所有）にゴミ置場が存在する。

第3 物件4について

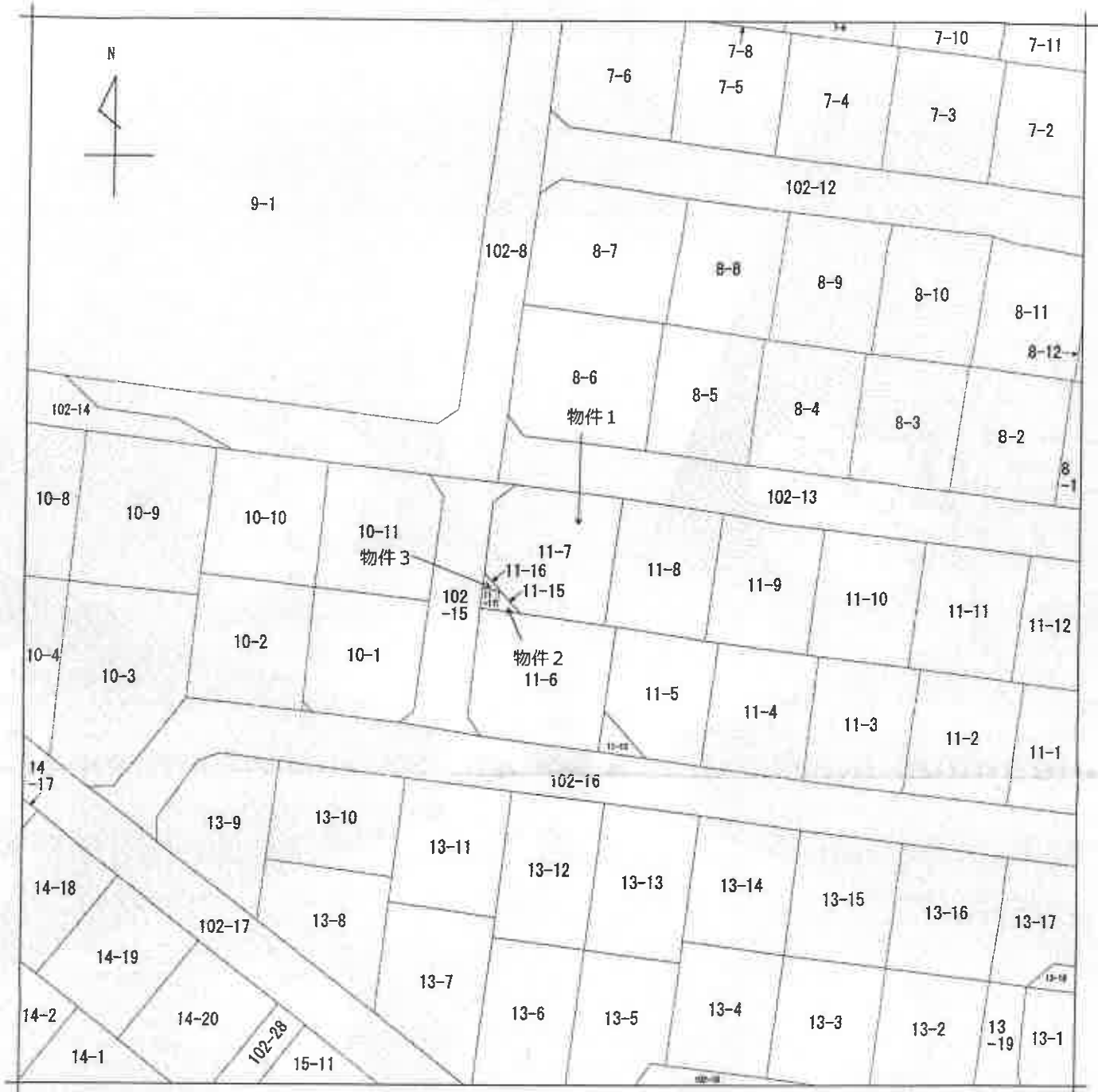
- 1 所有者の苗字が表示された表札が存在したこと（郵便受け部分に表札が立て掛けてあった）、本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。
- 2 1階北東側部分の形状は別紙建物図面（各階平面図）と相違しているものと思われ、現況は別紙建物間取図のとおりと認められる。なお、別紙建物図面（各階平面図）中、1階北東側部分の辺長は3.64mとあるが、正しくは4.55mと思われる。
- 3 2階廊下天井裏部分に小屋裏収納が存在する。なお、廊下部分には家財、日用雑貨等が山積みの状態となっていたため収納階段を下ろすことができず、小屋裏収納内部を確認することができなかった。
- 4 クロスに剥がれが見受けられる。本建物内には家財、日用雑貨等が大量に山積し、床等の状況を十分に確認するに至らなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月19日（水） 16：20－16：40	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 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、物件2、3の地積測量図、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年3月24日（月） 9：14－9：25	当職携帯電話 執行官室	（所有者から執行官室に受電後）同人に架電、占有関係等聴取 佐倉市役所から上記嘱託に係る文書到着
7年3月25日（火）	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局から上記嘱託に係る文書到着
7年4月3日（木） 11：07－12：17	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、本建物の損傷箇所等聴取

（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) 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。

地番区域見出し
宮ノ台3丁目

請求部	所在	佐倉市宮ノ台三丁目			地番	11番7		
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		種類	その他
作成年月日	昭和59年7月16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判に縮小した)

令和7年1月24日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

登記年月日：昭和58年12月5日

令和7年1月24日
千葉県地方事務局佐倉支局

登記官

(7 枚目)

請求番号：16-2

(4/6)

245920

求積表

22	19.30	0.43	101.9990	101.9994
23	19.30	0.27	159.6110	159.6110
24	19.30	0.43	101.9990	101.9994
25	19.30	0.27	159.6110	159.6110
26	19.30	0.43	101.9990	101.9994
27	19.30	0.27	159.6110	159.6110
28	19.30	0.43	101.9990	101.9994
29	19.30	0.27	159.6110	159.6110
30	19.30	0.43	101.9990	101.9994
31	19.30	0.27	159.6110	159.6110
32	19.30	0.43	101.9990	101.9994
33	19.30	0.27	159.6110	159.6110
34	19.30	0.43	101.9990	101.9994
35	19.30	0.27	159.6110	159.6110
36	19.30	0.43	101.9990	101.9994
37	19.30	0.27	159.6110	159.6110
38	19.30	0.43	101.9990	101.9994
39	19.30	0.27	159.6110	159.6110
40	19.30	0.43	101.9990	101.9994
41	19.30	0.27	159.6110	159.6110
42	19.30	0.43	101.9990	101.9994
43	19.30	0.27	159.6110	159.6110
44	19.30	0.43	101.9990	101.9994
45	19.30	0.27	159.6110	159.6110
46	19.30	0.43	101.9990	101.9994
47	19.30	0.27	159.6110	159.6110
48	19.30	0.43	101.9990	101.9994
49	19.30	0.27	159.6110	159.6110
50	19.30	0.43	101.9990	101.9994
51	19.30	0.27	159.6110	159.6110
52	19.30	0.43	101.9990	101.9994
53	19.30	0.27	159.6110	159.6110
54	19.30	0.43	101.9990	101.9994
55	19.30	0.27	159.6110	159.6110
56	19.30	0.43	101.9990	101.9994
57	19.30	0.27	159.6110	159.6110
58	19.30	0.43	101.9990	101.9994
59	19.30	0.27	159.6110	159.6110
60	19.30	0.43	101.9990	101.9994
61	19.30	0.27	159.6110	159.6110
62	19.30	0.43	101.9990	101.9994
63	19.30	0.27	159.6110	159.6110
64	19.30	0.43	101.9990	101.9994
65	19.30	0.27	159.6110	159.6110
66	19.30	0.43	101.9990	101.9994
67	19.30	0.27	159.6110	159.6110
68	19.30	0.43	101.9990	101.9994
69	19.30	0.27	159.6110	159.6110
70	19.30	0.43	101.9990	101.9994
71	19.30	0.27	159.6110	159.6110
72	19.30	0.43	101.9990	101.9994
73	19.30	0.27	159.6110	159.6110
74	19.30	0.43	101.9990	101.9994
75	19.30	0.27	159.6110	159.6110
76	19.30	0.43	101.9990	101.9994
77	19.30	0.27	159.6110	159.6110
78	19.30	0.43	101.9990	101.9994
79	19.30	0.27	159.6110	159.6110
80	19.30	0.43	101.9990	101.9994
81	19.30	0.27	159.6110	159.6110
82	19.30	0.43	101.9990	101.9994
83	19.30	0.27	159.6110	159.6110
84	19.30	0.43	101.9990	101.9994
85	19.30	0.27	159.6110	159.6110
86	19.30	0.43	101.9990	101.9994
87	19.30	0.27	159.6110	159.6110
88	19.30	0.43	101.9990	101.9994
89	19.30	0.27	159.6110	159.6110
90	19.30	0.43	101.9990	101.9994
91	19.30	0.27	159.6110	159.6110
92	19.30	0.43	101.9990	101.9994
93	19.30	0.27	159.6110	159.6110
94	19.30	0.43	101.9990	101.9994
95	19.30	0.27	159.6110	159.6110
96	19.30	0.43	101.9990	101.9994
97	19.30	0.27	159.6110	159.6110
98	19.30	0.43	101.9990	101.9994
99	19.30	0.27	159.6110	159.6110
100	19.30	0.43	101.9990	101.9994

作製者

昭和58年12月 / 日作製

申請人

縮尺 1/500

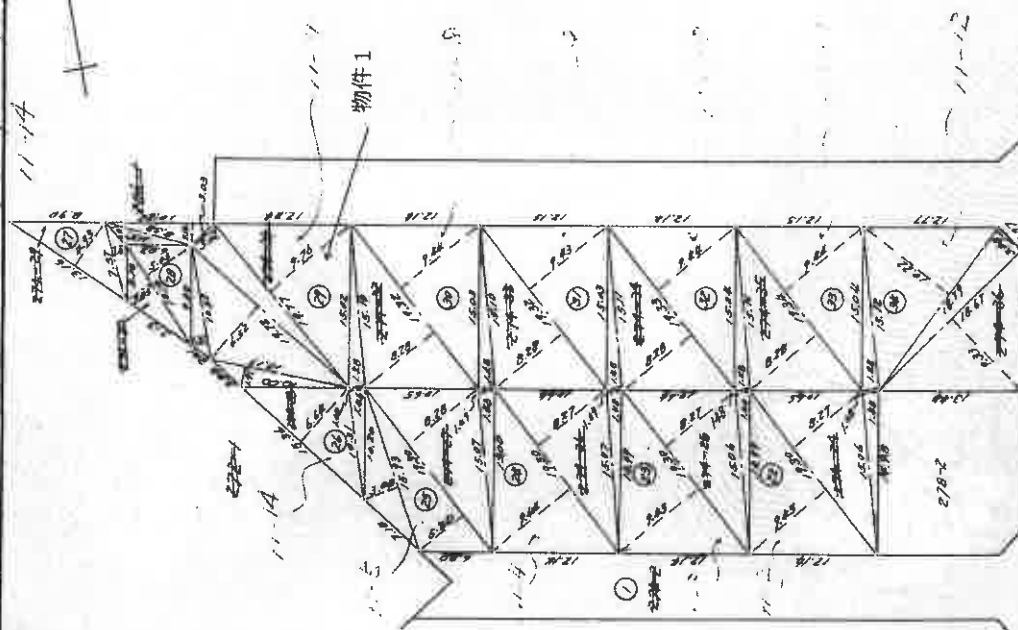
境界杭は全てコンクリート杭

地積測量図

1枚目と同様

地番

土地の所在
佐倉市宮ノ台三丁目 地番 11-2-11-5



58.12.5

(長瀬村)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：昭和58年12月5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7年3月24日 千葉県地方裁量局佐倉支局

(8 枚目)

登記書

請求番号：23-1

(3/5)

(A3判をA4判に縮小した)

245937

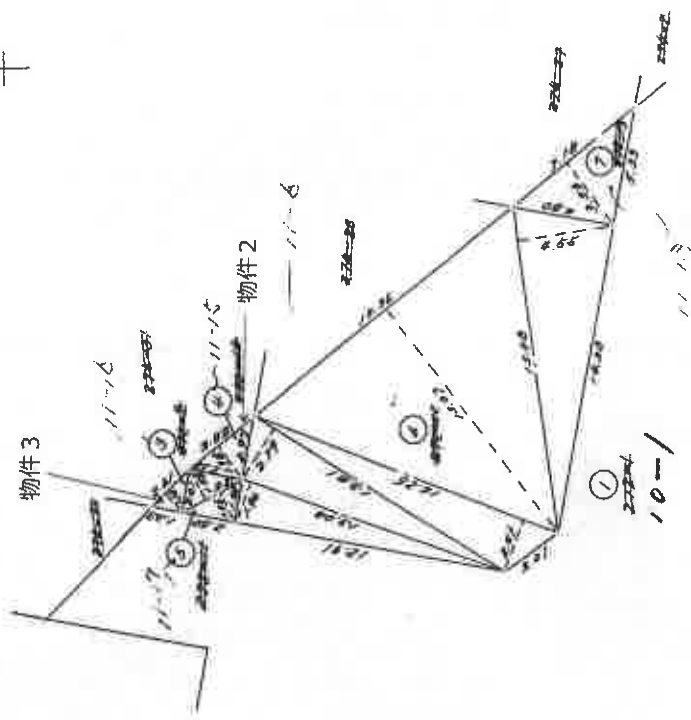
地積測量図

地番

土地の所在
佐倉市宮ノ台三丁目 地番 11-6, 11-13, 11-15, 11-17

求 積 表

地番	底辺	高さ	積面積	面積
11-15 ③	2.61	4.74	2.7474	1.3737
11-15 ④	3.88	1.94	7.6272	3.7636
11-15 ⑤	3.21	1.90	6.1078	3.0236
11-15 ⑥	3.21	1.95	6.2595	3.0236
11-15 ⑦	15.36	13.07	200.7402	100.3701
11-15 ⑧	15.08	4.55	68.6140	34.3070
11-15 ⑨	15.25	2.51	38.2775	19.1388
11-15 ⑩	13.81	2.79	38.5289	19.2644
11-15 ⑪	13.04	1.94	25.2976	12.6488
11-15 ⑫	2.18	4.74	10.3362	5.1681



58. 12. 5

境界杭を全2ココンクリート杭

申請人

(昭和58年12月 / 日作成)

作製

縮尺 1/250

(千葉県土地整理調査士会印)

登記年月日：昭和62年4月7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7年1月24日 千葉県地方整備局佐倉支局

(9 枚目)

登記官

31036 各階平面図

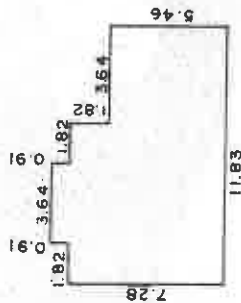
62.4.7

建物図面 各階平面図

家屋番号
11-7

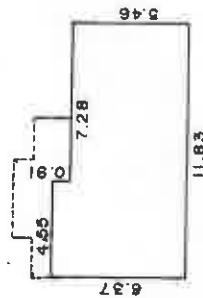
建物の所在
佐倉市宮ノ台三丁目11番地7

1 階平面図

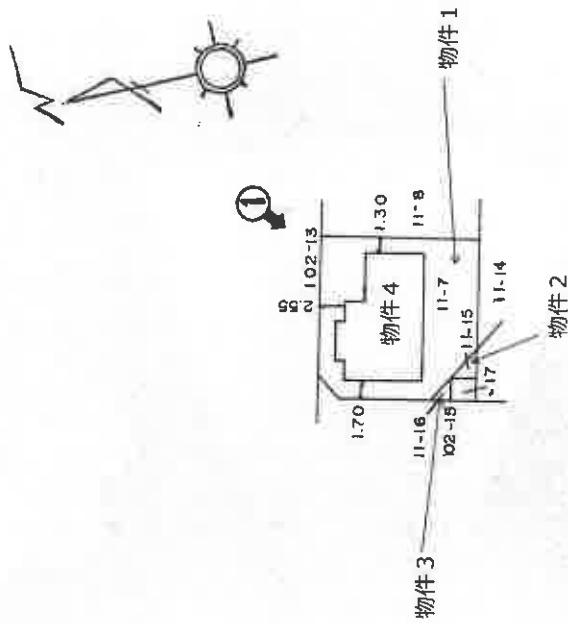


$7.28 \times 1.82 = 13.2496$
 $8.19 \times 3.64 = 29.8116$
 $7.28 \times 1.82 = 13.2496$
 $5.46 \times 3.64 = 19.8744$
合計
床面積
76.1852

2 階平面図



$6.37 \times 4.55 = 28.9835$
 $5.46 \times 7.28 = 39.7488$
合計
床面積
68.7323



作製者

月2日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求番号：16-3

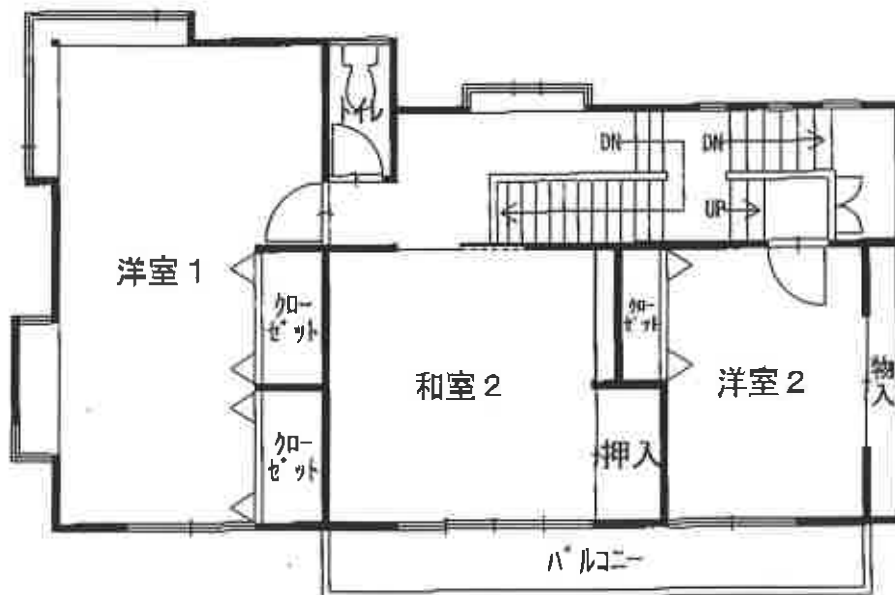
(A3判をA4判に縮小した)

建物間取図

【1 階】



【2階】



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)

副本

令和 7 年（ケ）第 29 号

令和 7 年 4 月 3 日 現地調査

令和 7 年 4 月 4 日 評価

第 25K - 018 号 発行番号

令和 7 年 5 月 7 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

印東 伸泰

第1 評価額

一括価格	
金 7,800,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,910,000 円
物件2 (土地)	金 50,000 円
物件3 (土地)	金 20,000 円
物件4 (建物)	金 4,820,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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、3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。	同左	
2	物件目録記載のとおり。	同左	
3	物件目録記載のとおり。	同左	
4	物件目録記載のとおり。	同左 住居表示「宮ノ台 3 - 1 1 - 7」	
番号	特 記 事 項		
1～4	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 1・1番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 11番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目 |
| | 地 番 | 11番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.37平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐倉市宮ノ台三丁目11番地7 |
| | 家屋 番号 | 11番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.18平方メートル
2階 68.73平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、2、3）

位 置 ・ 交 通	ユーカリが丘線「中学校」駅の南西方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大規模開発による区画整然とした分譲住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	－
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		宮ノ台三・四・五丁目地区地区計画
		放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点 調査地域に指定されている。
		建築基準法第22条指定区域
		佐倉市景観条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(稍不整形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(北・西) 北 間 口 :(約12.8m) 西 間 口 :(約10.3m) 隅 切 り :(約3m) 地 積 :(217.33㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係 :(角地) 隣 地 と の 高 低 差 :(東側隣接地より約1.1m低い～略等高、南側隣 接値とは略等高)	
接面道路の状況	北側（市道） 路線名（2-870号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路より約1.4m高い～ 略等高）	
	西側（市道） 路線名（2-863号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路より約1.4m高い）	

	建築基準法上の種類		北 側： 建築基準法第42条1項1号
			西 側： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック		不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否		可能
土地の利用状況等	物件1～3	物件 4 建物の敷地	
	隣 地	・北 側： 市道を介して住宅 ・東 側： 住宅 ・南 側： 住宅 ・西 側： 市道を介して住宅	
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、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	ガス配管	あり	
	下 水 道	あり	
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件 1 ～ 3 は農地等を大規模開発した区域内の土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件 4 建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 『ちば情報マップ』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。		
特 記 事 項	1. 物件 1、 2、 3 の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 道路と玄関前の地盤面は約1.1mの高低差があり階段が設置されている。本土地の北東側に屋根付きカーポートが存するが、構築物と認定した。南側は庭となっており、レンガのバーベキューコンロが存する。 3. 隣接する 1 1 番 1 7 土地はゴミ置き場となっている。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登記記載）	昭 和 61 年 10 月 3 日 新 築
	経 過 年 数	約 39 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス、塗り壁等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	－
床 面 積（現 況）	床面積 1階 76.18㎡ 2階 68.73㎡ 延べ 144.91㎡ （特記事項4参照）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	4 L D K（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・ 玄関の天井のクロスが雨漏りによりめくれており簡易補修がなされている。1階廊下の天井クロスにも剥がれている箇所がある。キッチンの天井にシミが見られる。その他建物内部は家財道具、衣類、ゴミ等により雑然としており、床や壁の状態を確認できない箇所が多かった。2階廊下の東端付近に物入れがあるとのことであったが確認できなかったほか、小屋裏収納もあるが確認できなかった。建物外部では特に軒天部分の劣化、建物基礎部分の亀裂等が見受けられる。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	

特 記 事 項	1. 建築確認：昭和59年3月31日／第1122号 検査済証：交付の記録なし 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 3. 建物図面・各階平面図における1階北東側部分の形状は、実際には建物間取図記載のような形状であると推測する。なお、建物図面・各階平面図において1階北東側部分の3.64mと記載されている箇所は正しくは4.55mであり1階床面積の計算も間違えているものと推測する。しかし、現況の形状にもとづき1階床面積の計算をしたところ76.18㎡となり、登記記載の面積と同じであった。 4. 小屋裏があるが確認できなかった。仮に小屋裏の最高天井高1.5m以上であれば床面積に算入されることとなる。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、3（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	78,300	0.87	212.20	0.90	13,010,000
2	78,300	0.87	3.76	0.90	231,000
3	78,300	0.87	1.37	0.90	84,000
計					13,325,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 佐倉(県)-12)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.6)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 78,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位±0% (格差率) 100

◇ 地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。(格差率) 100

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：【物件1、2、3】

(相乗積) 形状-3%、角地+3%、敷地内高低差-3%、ゴミ置場隣接-10% (格差率) 0.87

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。(格差率) 0.90

② 物件 4（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
4	170,000	144.91	0.025	616,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
4	5 %	0年	39年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A). 残価率
(B). 経済的残存耐用年数
(C). 経過年数

(2)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
		率	利用権等	
1	13,010,000	0.60	法定地上権	7,806,000
2	231,000	0.60	法定地上権	139,000
3	84,000	0.60	法定地上権	50,000
計				7,995,000

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) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	13,010,000	－ 7,806,000		0.80	0.70	2,910,000
2	231,000	－ 139,000		0.80	0.70	50,000
3	84,000	－ 50,000		0.80	0.70	20,000
4	616,000	＋ 7,995,000	1.00	0.80	0.70	4,820,000
一括価格 (合計)						7,800,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：日用品やゴミ等が堆積しているため床等に状態が不明な箇所があるほか、小屋裏も確認できなかったこと等による市場性の減退等を考慮した。

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

- ・ 基準地価格（佐倉（県）-12）

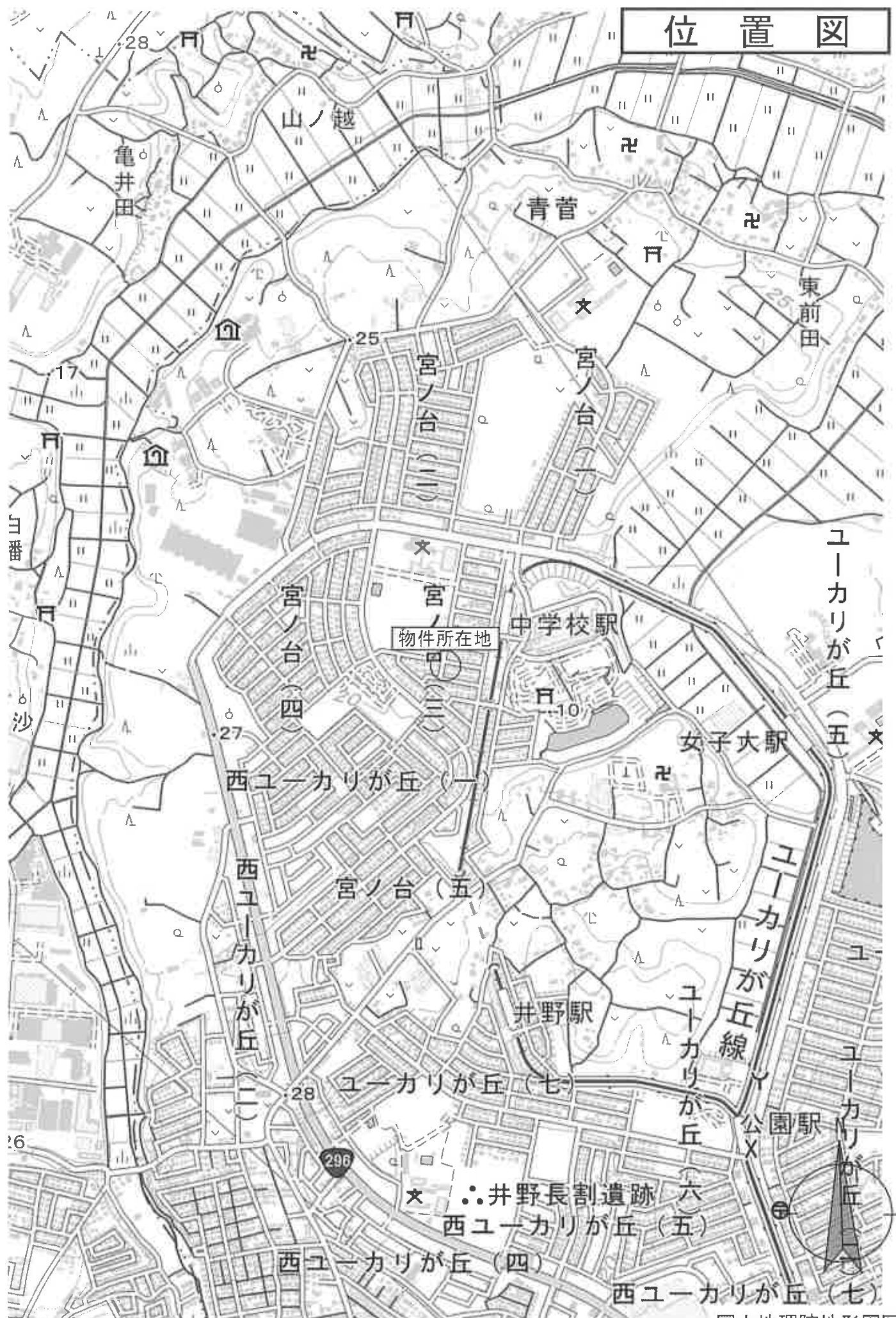
所 在	佐倉市宮ノ台 2 丁目 3 番 1 0 「宮ノ台2-3-10」
価 格	76,300円/㎡
位 置	京成本線、ユーカリが丘線「ユーカリが丘駅」の北西方約3.0kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	180㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要	大規模開発の区画整然とした分譲住宅地域

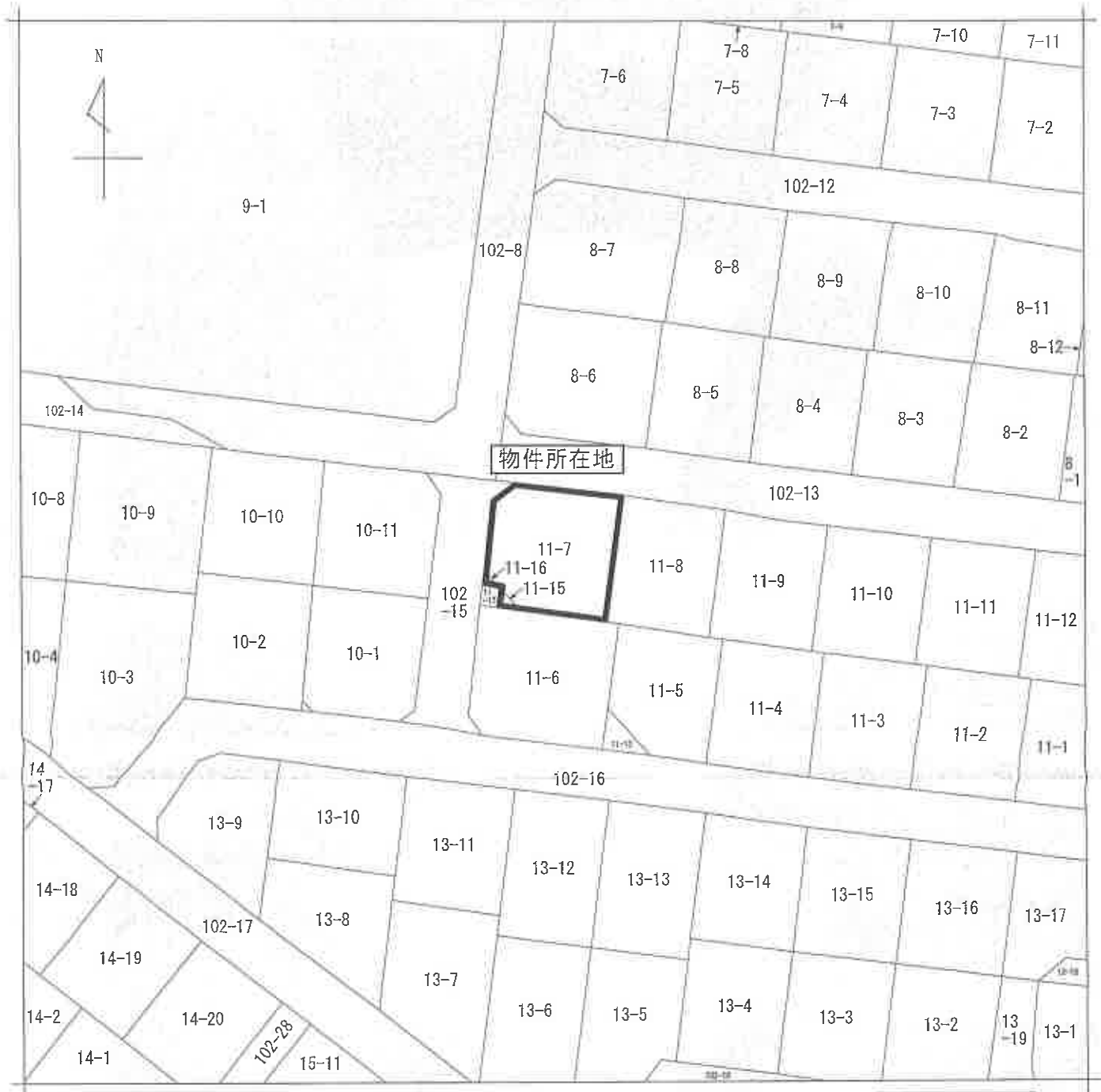
第 7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地所在図・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

位置図





(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

宮ノ台3丁目

請求部	所在	佐倉市宮ノ台三丁目				地番	11番7			
出力縮	1/500	精度区		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59年7月16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。

令和7年1月24日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

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7年1月24日 千葉地方方法務局佐倉支局 登記官

245917

前274-2
後274-2、-4、-8
新7-2~-5
7-7~-11
8-2~-12
11-2~-5
11-7~-12、-14
12-3~-5、-8
13-2~-4、-17、-19
13-14~-17、-19

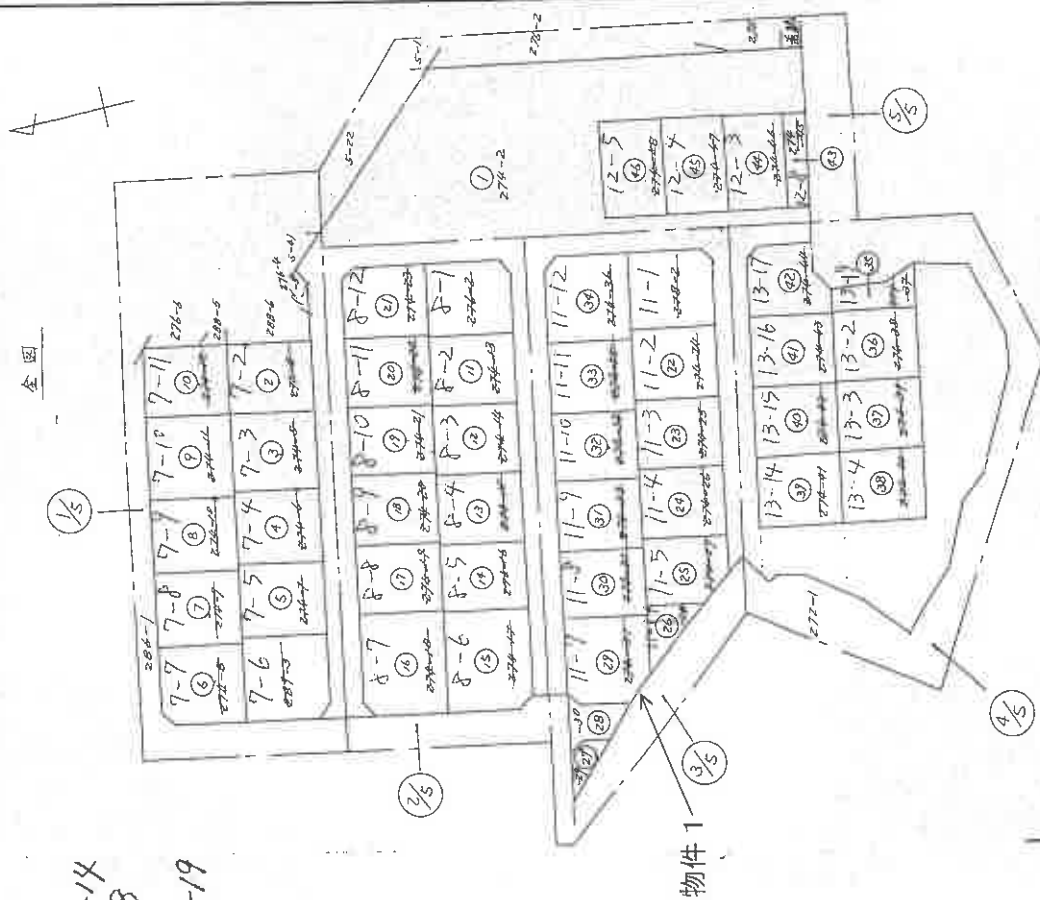
地番 274-2、-4、-8
-48

土地の所在 佐倉市宮ノ台三丁目

土地所存
地積測量図

地番	地積	面積
274-4	-4	182.1920
-5	-5	206.6536
-6	-6	194.0095
-7	-7	194.4484
-8	-8	197.4280
-9	-9	194.8478
-10	-10	198.2062
-11	-11	218.7380
-12	-12	182.2717
-13	-13	182.8121
-14	-14	182.6526
-15	-15	182.5729
-16	-16	182.6477
-17	-17	254.0582
-18	-18	257.9468
-19	-19	184.6384
-20	-20	185.0503
-21	-21	180.3356
-22	-22	180.2575
-23	-23	183.1424
-24	-24	181.9494
-25	-25	181.9494
-26	-26	182.0533
-27	-27	167.2798
-28	-28	58.5215
-29	-29	37.7762
-30	-30	60.0522
-31	-31	212.2085
-32	-32	182.3492
-33	-33	182.2526
-34	-34	182.4452
-35	-35	182.5338
-36	-36	222.8620
-37	-37	73.8634
-38	-38	181.8012
-39	-39	181.7046
-40	-40	181.5694
-41	-41	182.1898
-42	-42	182.2842
-43	-43	182.1876
-44	-44	165.7705
-45	-45	66.3318
-46	-46	184.1592
-47	-47	184.6356
-48	-48	185.1873

① 274-2 - 7910.1214 = 8793.0486
274-3 1868.17
6693.0486
6693.0486



縮尺 1/1000

申請人

年12月 / 日作製

作製者

本図面はA3判をA4に縮小したものです

245920

求積表

物件1

(日課簿9)

順番	面積	高さ	容積	容積率
(22) 11-2 274-24	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(23) 11-3 274-25	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(24) 11-4 274-26	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(25) 11-5 274-27	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(26) 11-6 274-28	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(27) 11-7 274-29	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(28) 11-8 274-30	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(29) 11-9 274-31	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(30) 11-10 274-32	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(31) 11-11 274-33	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(32) 11-12 274-34	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(33) 11-13 274-35	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294
(34) 11-14 274-36	19.30 19.30 19.06	9.43 8.27 1.48	181.9990 159.6110 22.2888	181.9294

作製者

年 12月 / 日 作製)

申請人

縮尺 1/500

境界杭は全てコンクリート杭

地積測量図

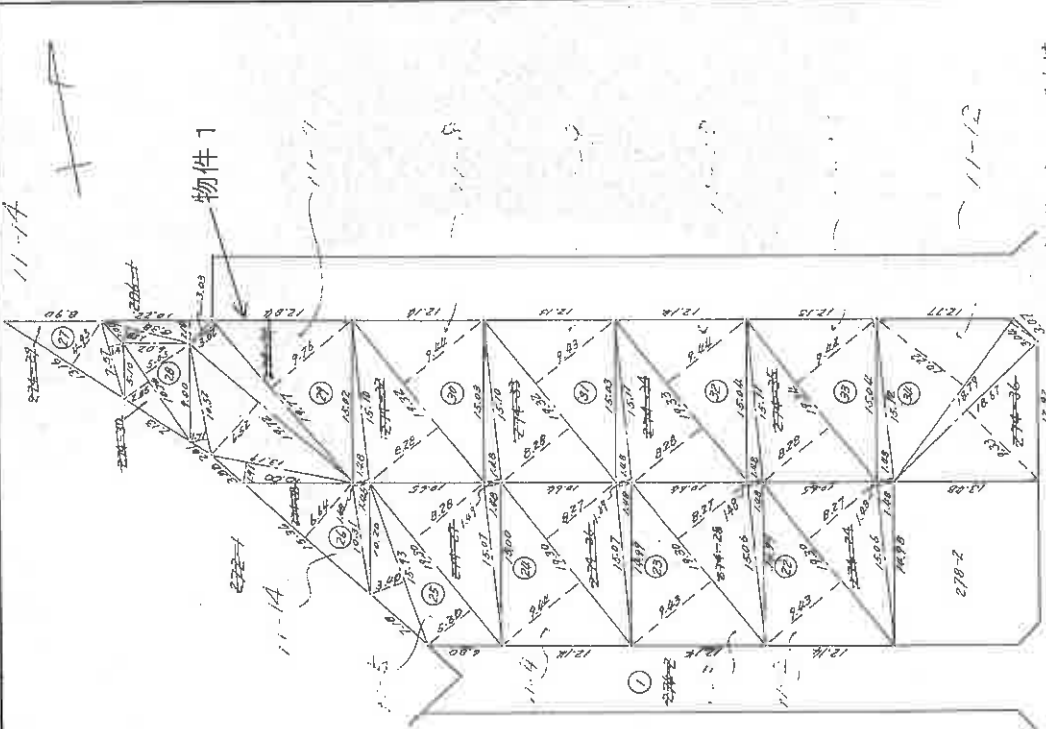
1枚目と同様

番

地

佐倉市宮ノ台三丁目 地積 11-2-11-5

土地の所在



58 12 - 5

(長編納)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

245935

前 272-1
後 272-1-8~-17
新 10-1
11-6、-13、-15
-16、-17
12-1、-2
13-1、-18

土地所在
地 標 測 量

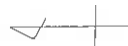
272-1, -8~-17

地 番

土地の所在
佐倉市多ノ台三丁目

符号	地 番	面 積 ㎡
②	272-8	185.3706
③	-9	1.3737
④	-10	3.7636
⑤	-11	5.0236
⑥	-12	185.8675
⑦	-13	12.7804
⑧	-14	19.4937
⑨	-15	109.5809
⑩	-16	181.5366
⑪	-17	117.1625
合 計		822.3529

① 9589.00 - 822.3529 = 8766.6471
272-1



全 図



58.12.5

作 製 者

申 請 人

縮尺
1/2000

昭和58年12月5日(制作)

本図面はA3判をA4に縮小したものです
(千葉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和58年12月5日

245937

地積測量図

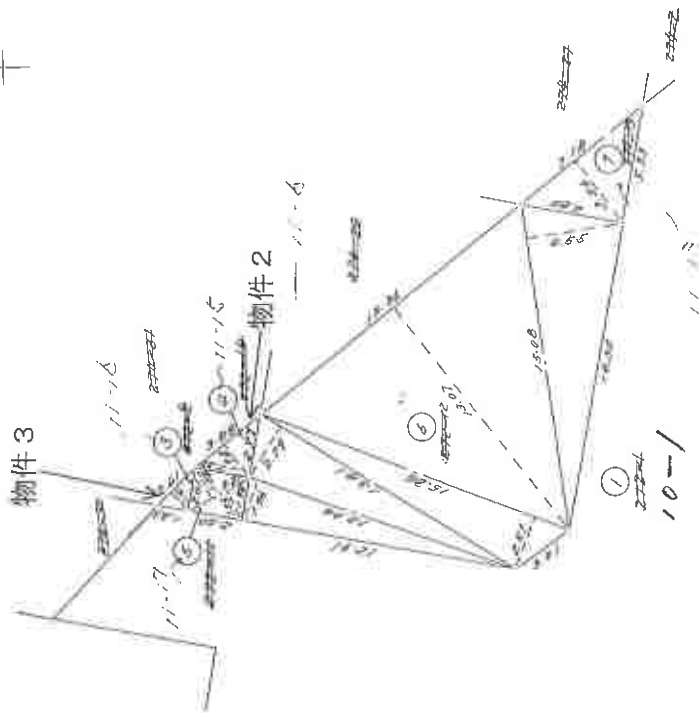
地番

土地の所在

佐倉市宮ノ台三丁目 地番 1-6 11-15

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
③	2.41	4.74	2.474	1.3737
④	3.88	1.94	7.5272	3.7636
⑤	3.21	1.58	5.0718	5.0236
⑥	15.36	13.07	200.7552	
	15.08	4.55	68.6140	
	15.25	2.51	38.2775	
	13.81	2.79	38.5299	
	13.66	1.96	25.5594	
⑦	2.18	5.61	25.5608	2.7004



境界杭を全コンクリート杭

作製

58 年 12 月 日 作製

申請人

縮尺

1/250

(千葉県国土交通課 国土利用課)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取図

【1階】



【2階】

