

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14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 8年 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 8年 6月 3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 8年 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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。
<p>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 8年 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐倉市井野字柳沢台 |
| | 地 番 | 1 5 1 5 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市井野字柳沢台 |
| | 地 番 | 1 5 1 5 番 4 0 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市井野字柳沢台 1 5 1 5 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 5 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 2 . 7 0 平方メートル
2階 2 3 . 1 8 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百家 聡子

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】

Bが占有している。同人の配偶者居住権は抵当権に後れる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

売却基準価額は、家財道具が残置される可能性が高い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 | 佐倉市井野字柳沢台 |
| | 地 番 | 1 5 1 5 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市井野字柳沢台 |
| | 地 番 | 1 5 1 5 番 4 0 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市井野字柳沢台 1 5 1 5 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 5 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 2 . 7 0 平方メートル
2階 2 3 . 1 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第385号

令和8年1月13日受理

令和8年2月12日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 上村卓嗣

(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 | 佐倉市井野字柳沢台 |
| | 地 番 | 1515番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市井野字柳沢台 |
| | 地 番 | 1515番40 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市井野字柳沢台1515番地30 |
| | 家屋 番号 | 1515番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.70平方メートル
2階 23.18平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施区域
土 地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □雑種地()
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	■亡A相続財産 □その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ■物件2は公衆用道路として使用されている □「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	「その他の事項」記載のとおり
建 物	物件3
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	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有者B (亡Aの妻) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 配偶者短期居住権
占有開始時期	令和6年9月28日 (債務者兼所有者が亡くなった日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
本物件につき賃料は支払っておらず、賃貸借契約もない。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

その他の事項

■土地（物件1、2）について

- 1 物件1は、北西側市道及び南西側私道（物件2を含む）に接している。
- 2 物件1は、物件3の建物の敷地として利用されている。
- 3 物件2は物件1が接面する南側の私道の一部で、幅約2m・延長約5.5m、地積12㎡、北西側で市道に接面する。
- 4 敷地内に物置があるが、基礎が無いことから動産と認めた。

■建物（物件3）について

- 1 Aが亡くなった後も妻のBが居住している。
- 2 築後約50年が経過しており、全体的に汚れ、傷み、床の緩み等が見られる。
- 3 室内にはテレビ、冷蔵庫、食器棚、タンス等が置かれているが、居住者によればこれらの荷物は置いて退去するとのことである。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者B	<p>1 Aは令和6年9月28日に亡くなり、以降もそのまま私が居住している。</p> <p>2 約20年前に屋根、トイレ、約10年前に浴室を直した。</p> <p>3 転居先である高齢者施設を探しているが、転居する際には室内にある家具、家電類は持っていけないから置いておくつもりである。</p> <p>(以上、令和8年2月3日物件所在地で聴取)</p>

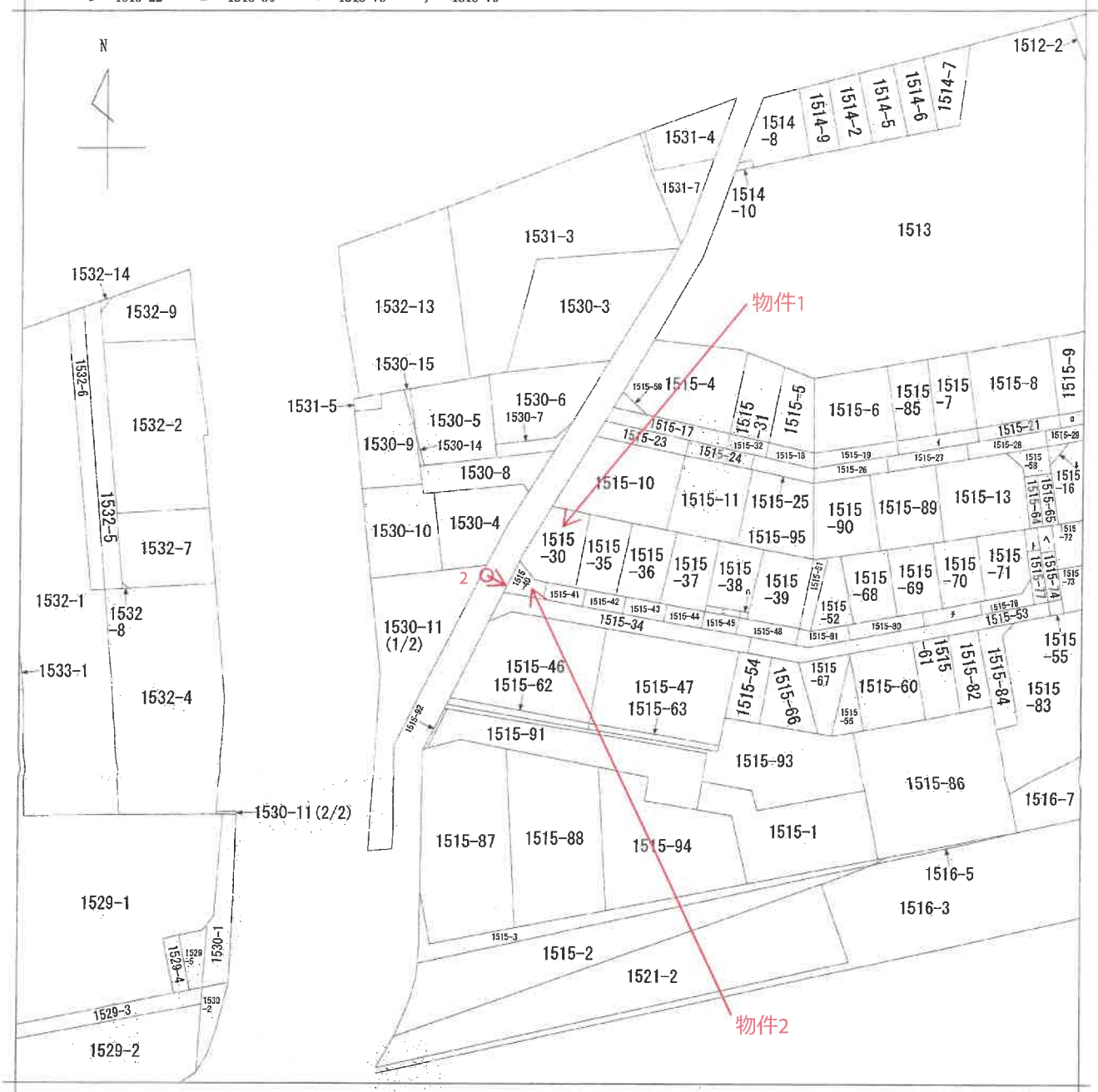
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月16日(金) 10:55 - 11:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 亡Aの妻Bと面談し、建物立入調査日時を指定
令和8年2月3日(火) 12:55 - 13:35	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認、亡Aの妻Bの立会・聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

イ 1515-20 ハ 1515-49 キ 1515-57 ト 1515-76
 ロ 1515-22 ニ 1515-50 ケ 1515-75 チ 1515-79



(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。



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部	所在	佐倉市井野字柳沢台			地番	1515番30		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和52年6月20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版をA4版に縮小)

令和7年10月3日
 千葉地方法務局佐倉支局
 登記官



請求番号：9-1
 (1/1)

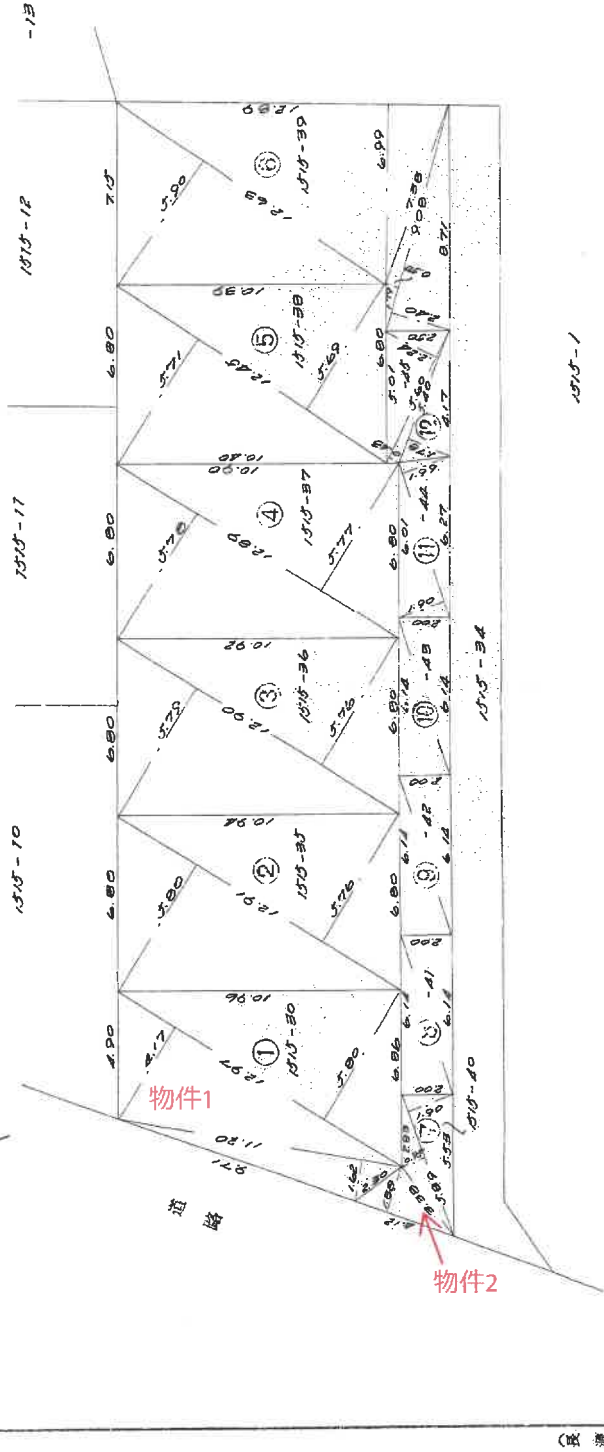
(7枚目)

登記年月日：昭和50年4月4日

地積測量図 152303

地番 1515-30, 1515-35 ~ 1515-45

土地の所在 佐倉市井野守柳沢台



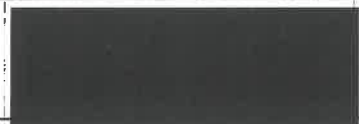
縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1/2

昭和五拾年四月式日

製作者



申請人



50 4 4

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10月3日 千葉県方法務局佐倉支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

請求番号：9-2

(1/2)

登記年月日：昭和50年4月4日

地番 1515-30, 1515-35 ~ 1515-45

地積測量図

152304

2/2

土地の所在 佐倉市牛野字柳沢倉

昭和五拾年四月貳日 製作
年月日 製作者

面積計算

符号	地番	高さ	垂線	倍面積	面積
①	1515-30	11.90	1.62	18,1440	73.78
		12.97	4.17	54,0849	
		12.97	3.80	75,2260	
				147,4549	
②	1515-35	12.91	3.80	74,9780	74.61
		12.91	3.76	74,3040	
				149,2820	
③	1515-36	12.90	3.79	74,6910	74.49
		12.90	3.76	73,8040	
				148,4950	
④	1515-37	12.89	3.78	74,3048	74.48
		12.89	3.77	74,3783	
				148,6831	
⑤	1515-38	12.85	3.71	71,0894	70.96
		12.85	3.69	70,8404	
				141,9298	
		12.63	3.90	74,5170	
		12.89	6.99	90,1011	
⑥	1515-39	9.08	0.30	4,5400	93.47
		9.08	2.40	21,7920	
				190,9801	

↑ 物件1

面積計算

符号	地番	高さ	垂線	倍面積	面積
⑦	1515-40	4.12	1.88	7,7456	12.26
		5.89	0.95	5,5955	
		5.89	1.90	11,1910	
				24,5321	
⑧	1515-41	6.14	2.00	12,2800	12.28
		6.14	2.00	12,2800	
				24,5600	
⑨	1515-42	6.14	2.00	12,2800	12.28
		6.14	2.00	12,2800	
				24,5600	
⑩	1515-43	6.14	2.00	12,2800	12.28
		6.14	2.00	12,2800	
				24,5600	
⑪	1515-44	6.31	1.90	11,9890	12.27
		6.31	1.99	12,5569	
				24,5459	
		5.60	2.24	12,5280	
		5.60	0.43	2,4080	
⑫	1515-45	5.40	1.78	9,6120	12.28
				24,5640	

↑ 物件2

50 4 4

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

(基準地)

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10月3日 千葉地方建設局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

請求番号：9-2

(2/2)

登記年月日：昭和50年7月28日

50.7.28

家屋番号

1515-30

建物各階平面図

4369

建物の所在

佐倉市井野茅新栄会1515番地30

昭和五拾年七月貳拾日

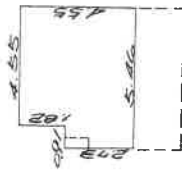
製作年月日

製作者

申請人

申請人

2階平面図



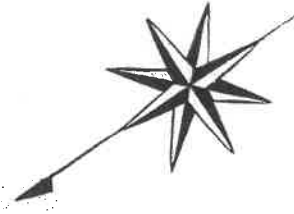
床面積計算

$$\begin{aligned}
 0.91 \times 2.79 &= 2.5281 \\
 4.55 \times 4.55 &= 20.7025 \\
 \hline
 &23.1868 \\
 &\text{m}^2 \\
 &23.18
 \end{aligned}$$

1階平面図



$$\begin{aligned}
 0.465 \times 2.64 &= 1.2276 \\
 0.465 \times 4.55 &= 2.11575 \\
 4.55 \times 4.97 &= 22.8235 \\
 \hline
 &25.16685 \\
 &\text{m}^2 \\
 &25.170
 \end{aligned}$$



縮尺

1/200

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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。

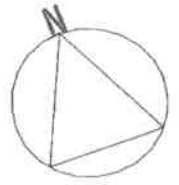
令和7年10月3日 千葉地方支務局佐倉支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

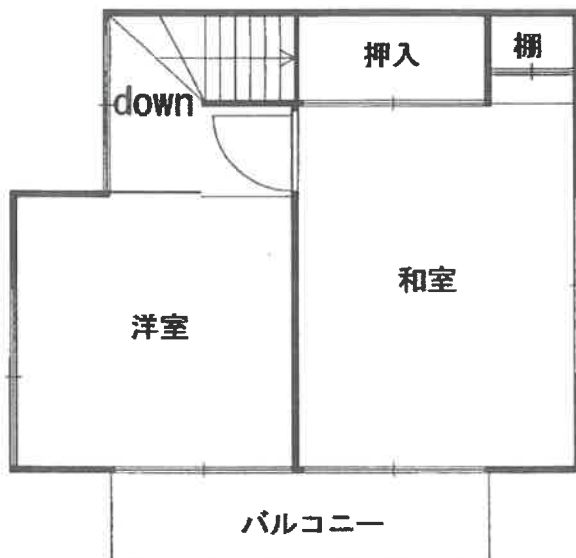
請求番号：9-3



1階



2階



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

間取図

(11枚目)

① 建物の外観



② 公衆用道路



物件2を含む
公衆用道路

③ 浴室



④ キッチン



⑤ 和室



令和7年(ケ)第385号

令和8年2月3日 現地調査

令和8年2月15日 評価

第2026-2号 発行番号

令和8年2月18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5,480,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,150,000円
物件2 (土地)	金50,000円
物件3 (建物)	金3,280,000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。	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。	住居表示未実施区域 同左
番号	特記事項		
1～3	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 | 佐倉市井野字柳沢台 |
| | 地 番 | 1515番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市井野字柳沢台 |
| | 地 番 | 1515番40 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐倉市井野字柳沢台1515番地30 |
| | 家屋 番号 | 1515番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.70平方メートル
2階 23.18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「勝田台駅」の東方・道路距離約400m (特記事項参照) 東葉高速鉄道「東葉勝田台駅」の東方・道路距離約550m 最寄りバス停「上高野入口」の南方約110m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 第一種高度地区、日影規制(4h-2.5h、4m)
画地条件	形状(ほぼ台形)、地勢(平坦)、接道方位(南西、北西)、 間口(約9.7m)、奥行(約6.5m)、 地積(73.72㎡(登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	北西側市道(2-356号線)、幅員(約3.6m)、連続性(普通)、舗装(有)、 歩道(無)、側溝(特記事項参照)、高低差(約0~0.3m高く接面) 南西側私道(一部が物件2)、幅員(約4m)、連続性(普通)、舗装(有)、 歩道(無)、側溝(特記事項参照)、高低差(道路より約0.3m高く接面)	
	建築基準法上の種類	北西側：第42条2項道路 南西側：第42条1項5号道路 (指定年月日：昭和50年4月28日、番号：第5号)
	セットバック	必要(約2㎡)
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件3建物の敷地として利用されている。 隣地は南東側・北東側共に一般住宅である。	
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 あり 下水道 あり	

土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ・登記過去地目は「畑」であり、昭和 23 年、昭和 35 年、昭和 45 年の航空写真の調査からは田畑の区別が困難なものの農地であると思われる状況が確認できる。その後昭和 50 年から物件 3 の建物敷地として利用されている。 ・土壌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。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地等の登記の状況等は次のとおりである。 <table border="1" data-bbox="496 555 1332 824"> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>登記地目</th> <th>現況地目</th> <th>面 積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1515 番 10</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>147.52 m²</td> <td>共有（個人）</td> </tr> <tr> <td>1515 番 34</td> <td>公衆用道路</td> <td>同左</td> <td>72 m²</td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>1515 番 35</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>74.61 m²</td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>1515 番 41</td> <td>公衆用道路</td> <td>同左</td> <td>12 m²</td> <td>個人</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・北東側、南東側隣地と概ね等高にそれぞれ接面する。 ・佐倉市防災ハザードマップにおいて外水浸水深ランク、内水浸水深ランクの地域に含まれていない。 ・西端部に境界プレートがあるが浮いている。但し、周囲をブロック基礎の柵に囲まれており、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することが可能である。 ・南西側のブロック基礎の柵は外側にやや傾いている。 ・京成本線の軌道敷から約 50m に位置する。 ・側溝は L 字側溝であり、U 字側溝の有無は不明瞭である。北西側の市道の反対側には U 字側溝がある。 ・駅への距離は車両通行が出来ない通路を含みます。 	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	1515 番 10	宅地	同左	147.52 m ²	共有（個人）	1515 番 34	公衆用道路	同左	72 m ²	個人	1515 番 35	宅地	同左	74.61 m ²	個人	1515 番 41	公衆用道路	同左	12 m ²	個人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																						
1515 番 10	宅地	同左	147.52 m ²	共有（個人）																						
1515 番 34	公衆用道路	同左	72 m ²	個人																						
1515 番 35	宅地	同左	74.61 m ²	個人																						
1515 番 41	公衆用道路	同左	12 m ²	個人																						

(物件 2)

物件 2 は物件 1 が接面する南西側の私道（建築基準法第 42 条第 1 項 5 号道路）の一部で、幅約 2m ・延長約 5.5m、地積 12 m²、北西側で市道（2-356 号線）に接面する。

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	昭和50年7月20日新築 約50年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング張り 繊維壁、じゅらく壁、化粧合板、クロスなど 板張り、化粧合板など フローリングブロック、タタミなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、下水道、居住者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 32.70 m ² 2階 23.18 m ² 延べ 55.88 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3K (別添間取図参照)
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者(故人)の妻が配偶者短期居住権により居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認、完了検査については、物件1は昭和50年4月1日に1515番33を合筆し、昭和50年4月4日に1515番30、同番35ないし45に分筆されているが、建築場所を1515番33とする建築確認が6件（確認番号第487号～第492号）ある。但し、建築計画概要書がないため、当該建築確認が物件3のものであるか不明である。 ・シロアリの被害については床に緩みがあるため可能性は否定できない。 ・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50年の木造住宅で、全体的に汚れ、傷み、ヒビ、雨染み、床の緩み等が見られる。 ・居住者によれば、約20年前に屋根、トイレ、約10年前に浴室を直したとの 	

ことである。

・室内にはテレビ、冷蔵庫、食器棚、タンス等が置かれているが、居住者によれば荷物を置いて出ていく予定とのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	130,000	0.99	73.72	0.90	8,539,000
2	130,000	0.05	12	—	78,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（八千代－15）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 152,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 102.2/100 & \times & 100/101 & \times & 100/118 & = & 130,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：北西道路+1%

◇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：物件1

南西道路 . . . +4%

角地 . . . +3%

形状がやや劣る。 . . . ▲5%

セットバックを要する . . . ▲3%

$$\begin{aligned} \text{計算式 (相乗積)} & \cdot \cdot \cdot (1+0.04) \times (1+0.03) \times (1-0.05) \\ & \times (1-0.05) \times (1-0.03) = 0.99 \end{aligned}$$

物件2 公衆用道路 . . . ▲95%

$$\text{計算式} \cdot \cdot \cdot (1-0.95) = 0.05$$

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	150,000	55.88	0.01	84,000

ウ 現価率：築後経過年数約50年、経済的耐用年数を超過しているため、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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \quad \times (1 - 0.8) \\
 &= 0.01
 \end{aligned}$$

* ▲80%（保守管理の状況を勘案）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
	ア	イ		
1	8,539,000	0.6	法定地上権	5,123,000

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	8,539,000	-5,123,000	/	0.9	0.7	2,150,000
2	78,000	-	/	0.9	0.7	50,000
3	84,000	+5,123,000	1.0	0.9	0.7	3,280,000
一 括 価 格（ 合 計 ）						5,480,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：築50年の維持管理の劣る建物及びその敷地であること、家財道具が残置される可能性が高いこと等を考量した。

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（八千代－15）

所 在：八千代市勝田台7丁目21番6

価 格：152,000円/㎡

位 置：京成本線「勝田台駅」の南東方約600mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：150㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側幅員6m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地域の概要：中規模住宅が多い区画整然とした閑静な住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

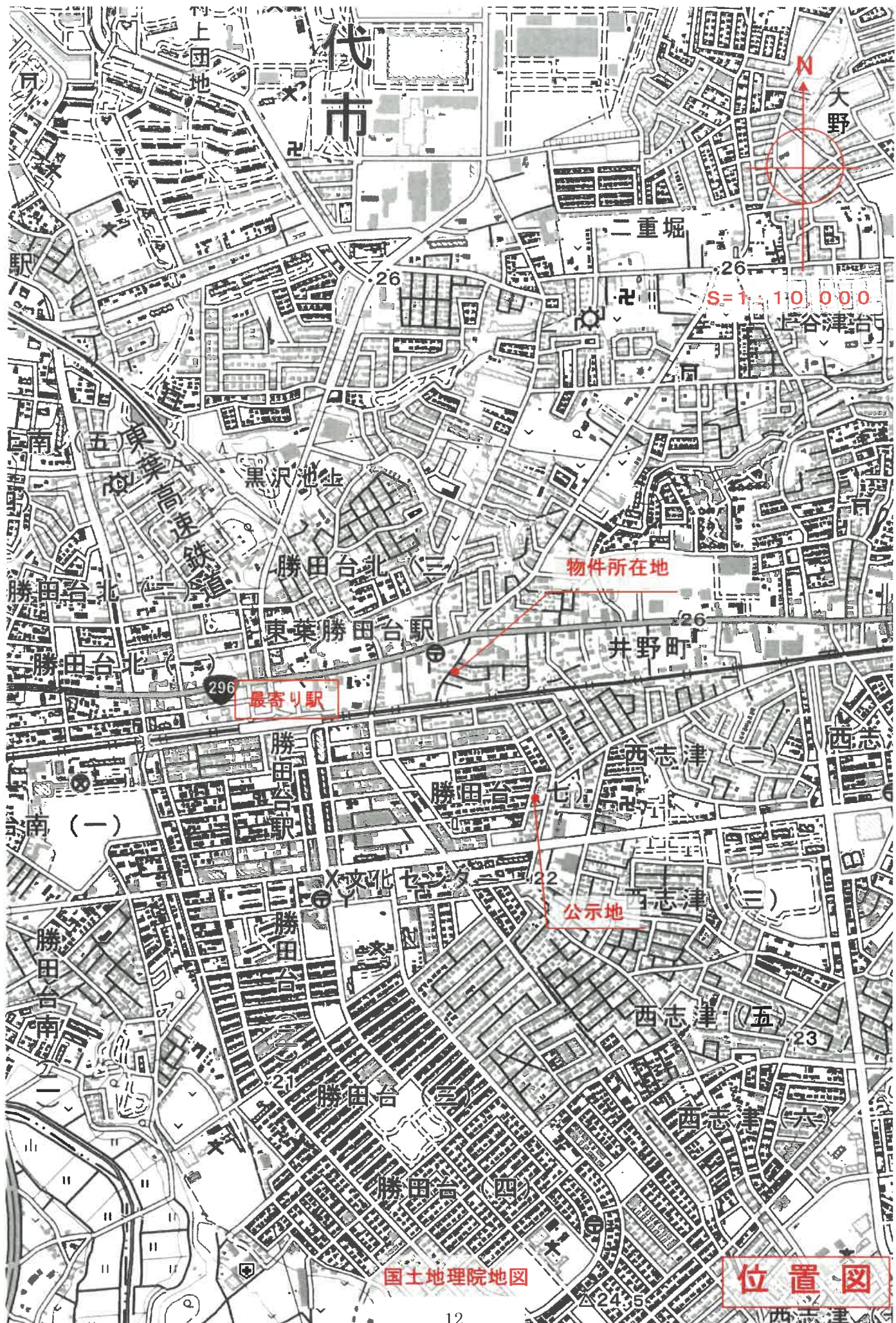
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 間取図

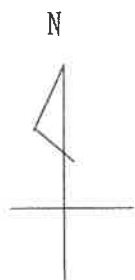
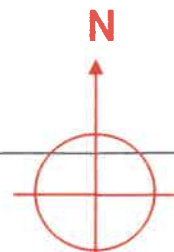
以 上



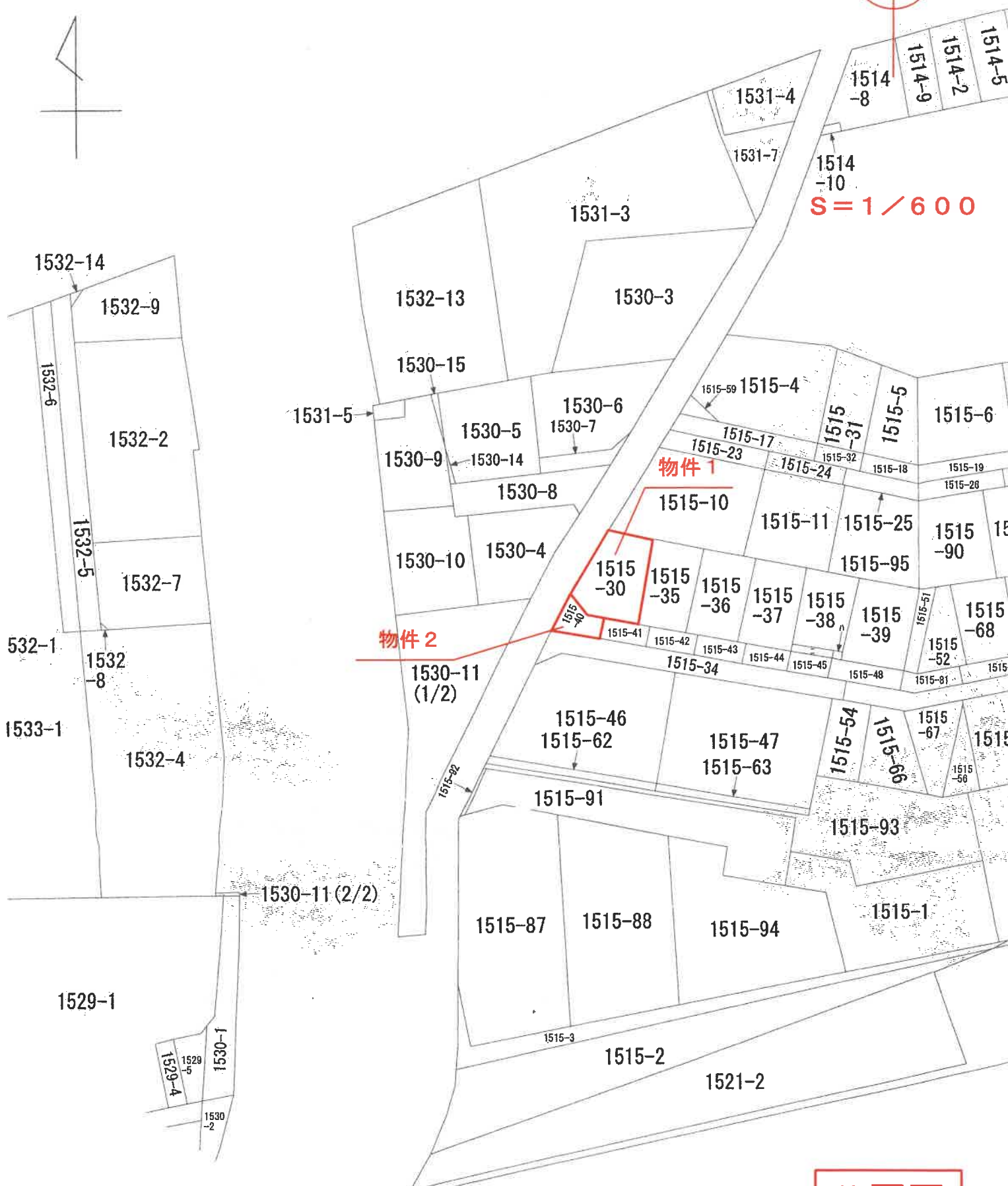
国土地理院地図

位置図

イ 1515-20 ハ 1515-49 ホ 1515-57 ト 1515-76
 ロ 1515-22 ニ 1515-50 ヘ 1515-75 チ 1515-79



S = 1 / 600



登記年月日：昭和50年4月4日

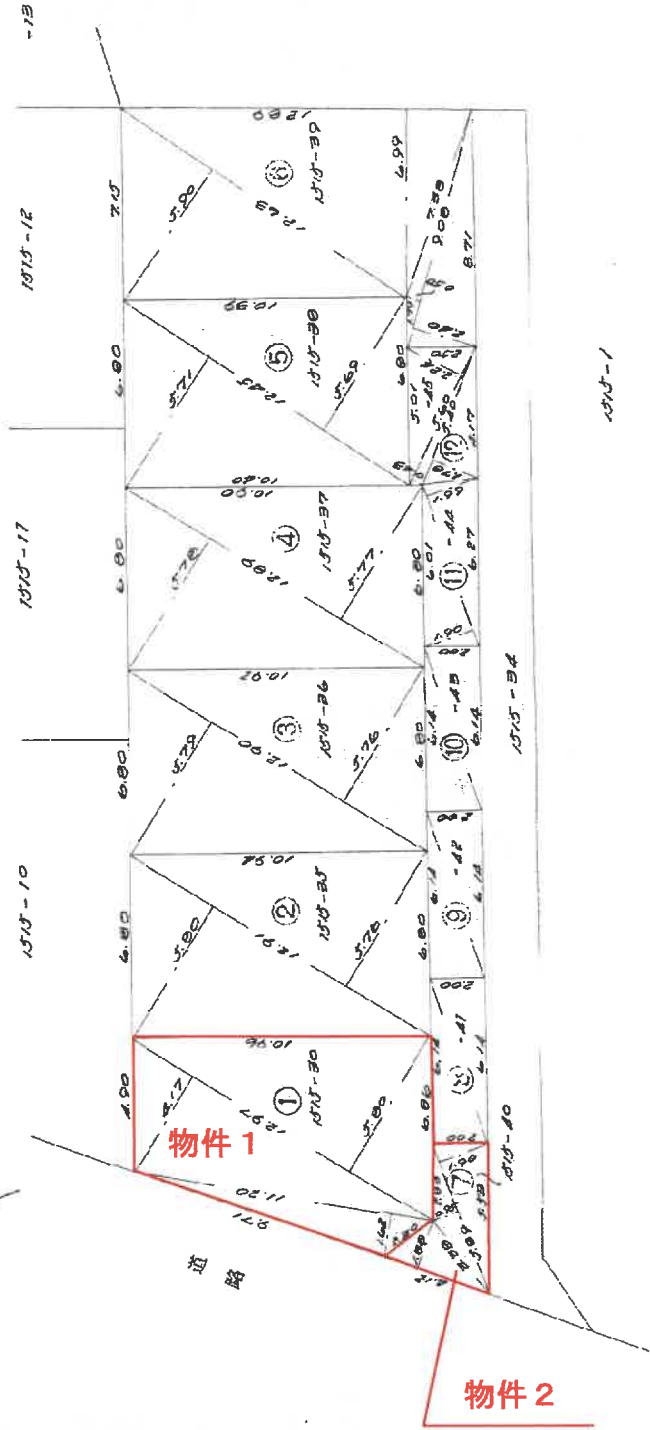
地積測量図 152303

1/2

地番 1515-30, 1515-35 ~ 1515-45

土地の所在 佐倉市井野町柳沢台

昭和五拾肆年四月式日
製作年月日
製作者
申請人



(尺原形)

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3版をA4版に縮小

物件1・2

地積測量図写

登記年月日：昭和50年4月4日

地積測量図

152304

2/2

地番 1515-30, 1515-35 ~ 1515-45

土地の所在 佐倉市井野字柳沢台

昭和五拾年四月廿日
作製年月日
作製者
申請人

面積計算

符号	地番	高さ	距離	積面積	面積
⑦	1515-40	4.12	1.00	7.7456	m ² 12.26
		5.05	0.95	5.3955	
		5.89	1.90	11.1910	
⑧	1515-41	6.14	2.00	12.2800	m ² 12.28
		6.14	2.00	12.2800	
		6.14	2.00	12.2800	
⑨	1515-42	6.14	2.00	12.2800	m ² 12.28
		6.14	2.00	12.2800	
		6.14	2.00	12.2800	
⑩	1515-43	6.14	2.00	12.2800	m ² 12.28
		6.14	2.00	12.2800	
		6.14	2.00	12.2800	
⑪	1515-44	6.31	1.90	11.9890	m ² 12.27
		6.31	1.90	12.2569	
		6.31	1.90	12.2569	
⑫	1515-45	5.60	2.24	12.3440	m ² 12.28
		5.60	0.43	2.4080	
		5.60	1.70	9.6120	

↑
物件2

面積計算

符号	地番	高さ	距離	積面積	面積
①	1515-30	11.20	1.62	18.1440	m ² 72.72
		12.97	4.17	54.0849	
		12.97	5.00	64.8500	
②	1515-35	12.91	5.00	64.5500	m ² 74.61
		12.91	5.76	74.5680	
		12.91	5.76	74.5680	
③	1515-36	12.90	5.72	74.4960	m ² 74.49
		12.90	5.76	74.5680	
		12.90	5.76	74.5680	
④	1515-37	12.09	5.70	68.9270	m ² 74.45
		12.09	5.77	69.5643	
		12.09	5.77	69.5643	
⑤	1515-38	12.45	5.71	71.0895	m ² 70.96
		12.45	5.69	70.5405	
		12.45	5.69	70.5405	
⑬	1515-39	12.03	5.90	71.0895	m ² 95.47
		12.03	6.99	84.1011	
		12.03	6.99	84.1011	

↑
物件1

原簿

縮尺 1/

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

A3版をA4版に縮小

物件1・2

地積測量図写

50 4 4

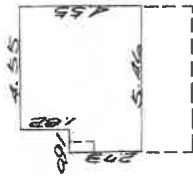
登記年月日：昭和50年7月28日

建物各階平面図 4369

50, 7, 28

家屋番号	1/5/5 — 30	製	年	月	日
建物の所在	佐倉市井野寺柳深分1/5/5番地30	作	製	者	
		申	請	人	

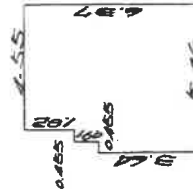
2階平面図



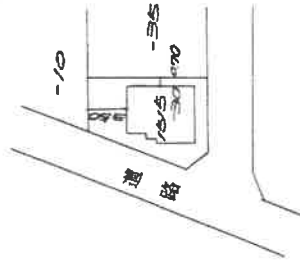
床面積計算

$$\begin{array}{r} 0.91 \times 2.22 = 2.0212 \\ 4.55 \times 4.55 = 20.7025 \\ \hline 22.7227 \\ \hline 23.18 \\ \hline \text{m}^2 \end{array}$$

1階平面図



$$\begin{array}{r} 0.65 \times 3.61 = 2.3512 \\ 0.65 \times 4.55 = 2.9525 \\ 4.55 \times 4.57 = 20.9835 \\ \hline 22.2872 \\ \hline 22.70 \\ \hline \text{m}^2 \end{array}$$



(建築物)

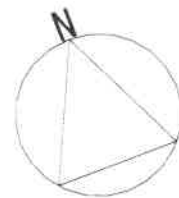
縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写



1階



2階

