

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 6 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 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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	3,640,000 2,912,000	一括	728,000	30,679	8,262
1	1,130,000				
2	2,510,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐倉市江原台二丁目 |
| | 地 番 | 15 番 25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.85 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市江原台二丁目 15 番地 25 |
| | 家屋 番号 | 15 番 25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月14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, 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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 佐倉市江原台二丁目

地 番 15番25

地 目 宅地

地 積 160.85平方メートル

2 所 在 佐倉市江原台二丁目15番地25

家屋 番号 15番25

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル



令和6年(ケ)第518号
令和7年2月14日受理
令和7年4月3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 | 佐倉市江原台二丁目 |
| | 地 番 | 15 番 25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.85 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市江原台二丁目 15 番地 25 |
| | 家屋 番号 | 15 番 25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |



(2 枚目)

占有者及び占有権原			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A（所有者の弟）	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■所有者及び占有者の母)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和6年4月9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	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 金 円(毎 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	
1 「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から上記「占有開始時期」は占有者が世帯主となった日と認めた。 2 「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から所有者と占有者との間には明確な利用権の設定は認められないものの、同人らは兄弟の関係にあり、占有者は黙示の使用借権に基づき占有するものと認められる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の母	1 本建物には私と次男Aの2人で住んでいます。所有者は長男ですが、長男は3、4年前に本建物から出て行って、現在、連絡が取れない状況です。どこに住んでいるのかもわかりません。長男が本建物に戻ってくるかどうかはわかりません。長男の部屋は2階の北側の洋室ですが、そこには長男の服と長男が定期購読していた雑誌が置いてあるだけです。 2 もともと本建物には私、夫、長男、次男の4人で住んでいました。夫は去年の4月9日に病院で亡くなりました。夫が亡くなる前は夫が世帯主でしたが、私は高齢なので、夫が亡くなってからは次男が世帯主になっています。長男との間に家賃のやり取りや契約関係等はありません。 3 本建物に不具合はありません。ペットは飼っていません。

(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 本土地は南西側が幅員約6mの公衆用道路に面する旗竿状の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の北側及び公衆用道路に面する西側の各角地点に境界標が存在した。公衆用道路に面する部分を除き後記路地状の北西側隣地に面する部分に化粧タイルが埋め込まれているほか、隣地に面する部分にはブロック、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 本土地の南西側部分は敷地延長となる路地状部分（間口約3.5m）となっている。なお、上記のとおり、路地状部分の南西側隣地に面する部分に化粧タイルが埋め込まれており、路地状部分は隣地とフラットとなっている。
- 3 本土地は北東側隣地よりも約1m高く、隣地に面する部分にブロックの土留めが設置されている。
- 4 本土地の南側角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。
- 5 本土地の北西側部分に電柱の支線が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及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から所有者は独立の占有主体の地位を失ったものと認められ、本建物における占有関係は「占有者及び占有権原」記載のとおり認めた。
 - (1) 占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 2階各洋室はクロスの汚損が目立つ。別紙間取図中、「洋室2」はタバコ臭がする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

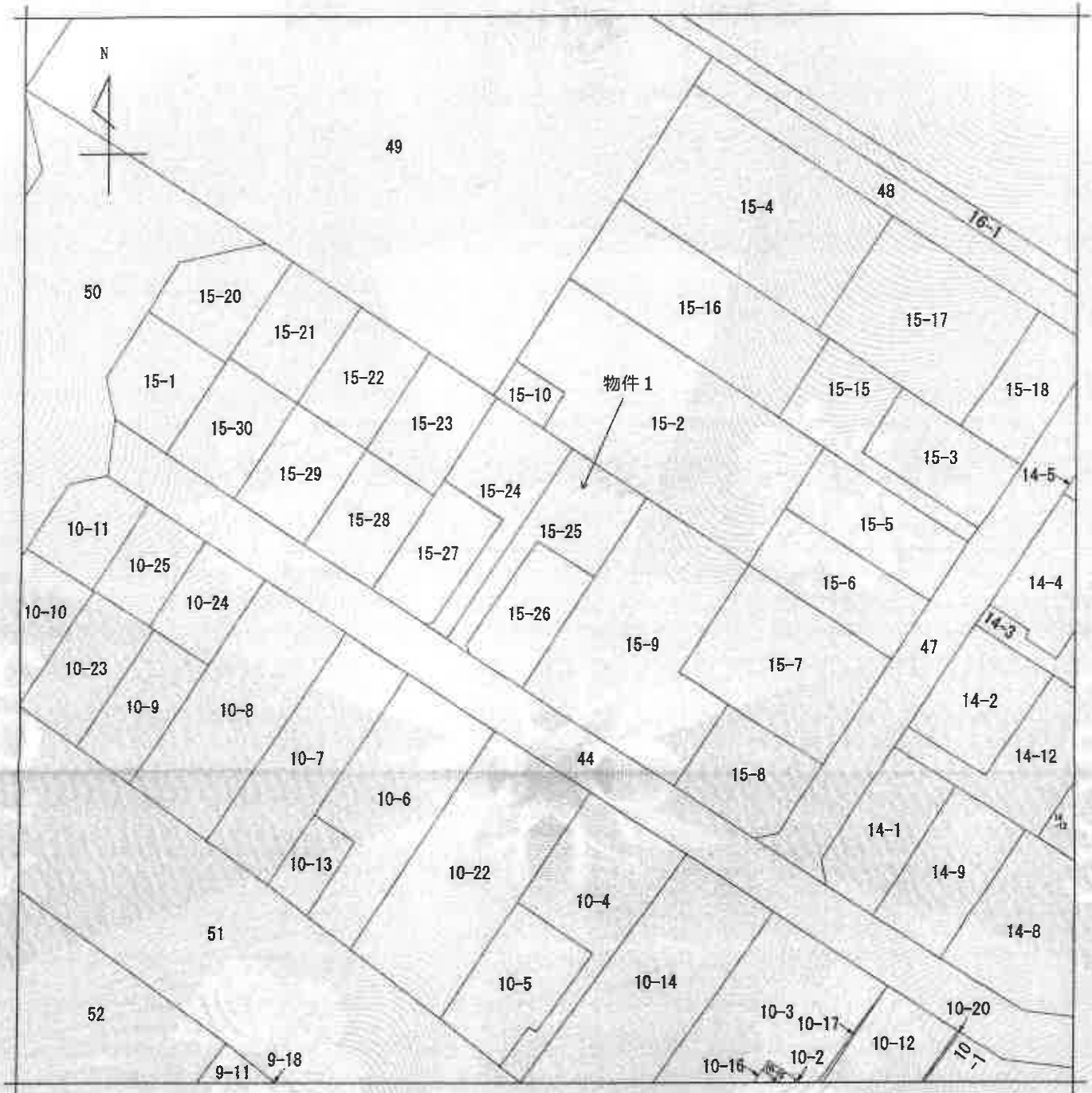
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月17日 (月)	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18日 (火) 12:16-12:50	物件所在地	物件調査、写真撮影 所有者、占有者の母に面談、占有関係等聴取
7年2月21日 (金)	執行官室	佐倉市役所から本建物平面図到着
7年3月5日 (水) 10:10-10:44	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、占有者の母に面談、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

10-2



(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
江原台2丁目

請求分	所在	佐倉市江原台二丁目				地番	15番25			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年3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判をA4判に縮小した)

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和6年11月28日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M56198

登記官

(7 枚目)

(1/1)



登記年月日：平成11年4月5日

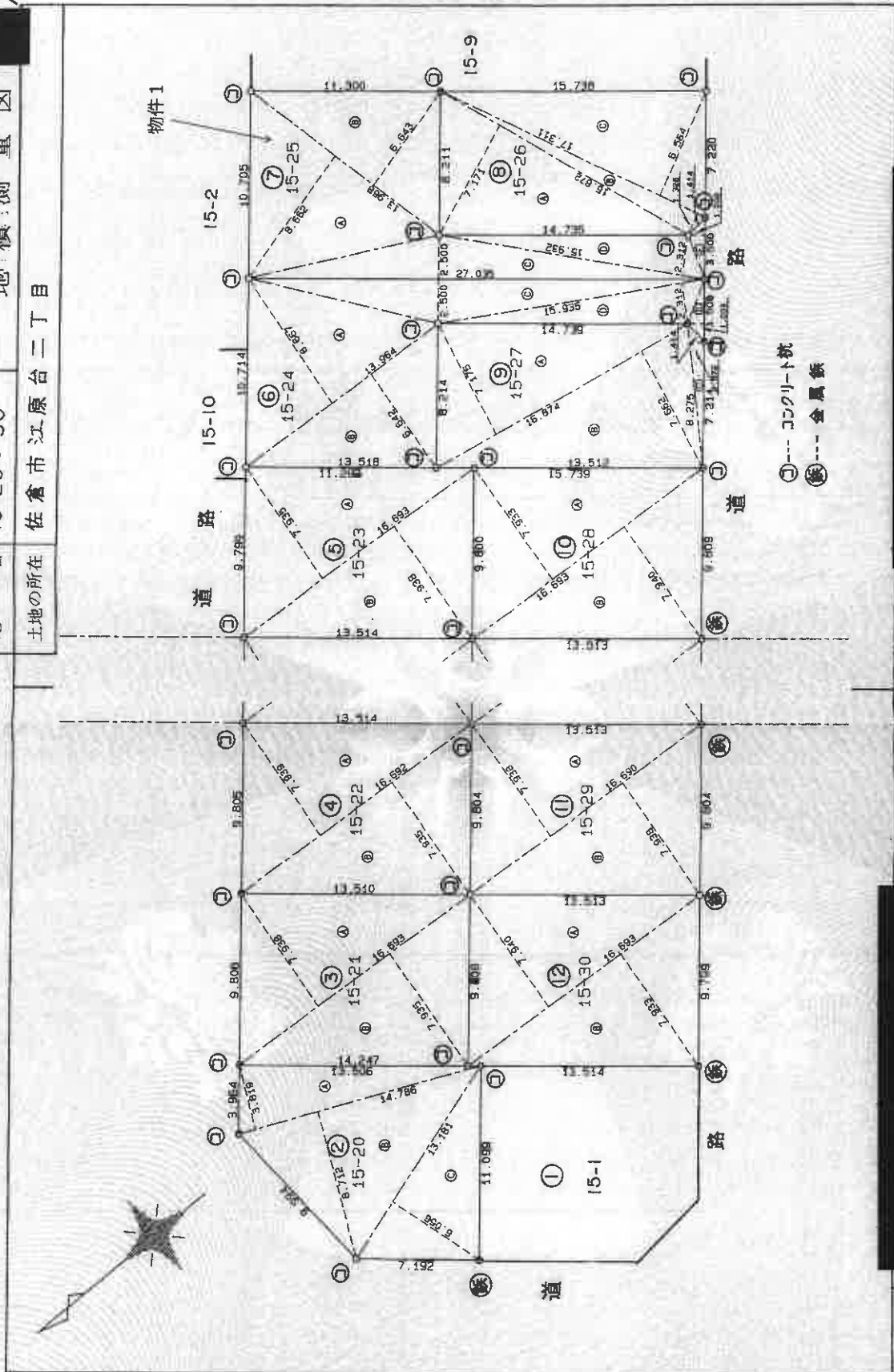
182043

15-1

地番 15-20~30

地積測量図

土地の所在 佐倉市江原台二丁目



作製者

11年4月2日作製

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M56199

(1/2)

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成11年4月5日

182044

15-1

地番 15-20~30

地積測量図

土地の所在 佐倉市江原台二丁目

三 角 点 座 標

測 量 点		15-26		15-27			
NO.	座 標	NO.	座 標	NO.	座 標		
A	15.872	7.171	120.989112	A	15.874	7.175	121.670550
B	17.311	5.225	22.654305	B	15.874	7.163	123.265665
C	17.311	5.564	113.659404	C	5.275	0.872	7.215000
			257.572902				267.573335
			128.7354510				128.7275599
			128.73				128.73

測 量 点		15-27	
NO.	座 標	NO.	座 標
A	15.874	7.195	121.670550
B	16.874	7.582	125.268188
C	8.275	0.972	7.2119000
			267.574338
			128.7976590
			128.797

測 量 点		15-28		15-29			
NO.	座 標	NO.	座 標	NO.	座 標		
A	15.893	7.938	132.485220	A	15.893	7.938	132.485220
B	16.593	7.940	132.547270	B	16.593	7.940	132.547270
			264.977890				264.977890
			132.483945				132.483945
			132.48				132.48

測 量 点		15-30	
NO.	座 標	NO.	座 標
A	15.890	7.938	132.485220
B	16.590	7.938	132.485220
		座 標	264.970440
		座 標	132.4852200
		座 標	132.48

測 量 点		15-1		15-2			
NO.	座 標	NO.	座 標	NO.	座 標		
A	15.593	7.940	132.542720	A	15.593	7.940	132.542720
B	16.593	7.933	132.429558	B	16.593	7.933	132.429558
			264.957880				264.957880
			132.4839945				132.4839945
			132.48				132.48

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

地 番		15-20		15-21			
NO.	座 標	NO.	座 標	NO.	座 標		
A	14.786	3.819	85.167734	A	15.893	7.938	132.505034
B	14.786	8.712	158.813532	B	15.893	7.938	132.505034
C	13.161	6.065	79.821135	C	15.893	7.938	132.505034
			265.107602				264.967989
			132.5637510				132.4839945
			132.55				132.48

測 量 点		15-21		15-22		15-23	
NO.	座 標	NO.	座 標	NO.	座 標	NO.	座 標
A	15.892	7.935	132.509034	A	15.893	7.935	132.509034
B	15.892	7.935	132.459556	B	15.893	7.935	132.459556
			264.968808				264.968808
			132.483945				132.483945
			132.48				132.48

測 量 点		15-22		15-23			
NO.	座 標	NO.	座 標	NO.	座 標		
A	15.592	7.935	132.517788	A	15.592	7.935	132.517788
B	15.592	7.935	132.451020	B	15.592	7.935	132.451020
			264.556808				264.556808
			132.484040				132.484040
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48
			132.48				132.48

測 量 点		15-24		15-25			
NO.	座 標	NO.	座 標	NO.	座 標		
A	16.593	7.936	132.426905	A	16.593	7.936	132.426905
B	16.593	7.938	132.509034	B	16.593	7.938	132.509034
		座 標	284.5987889			座 標	284.5987889
			132.4839945				132.4839945
			132.48				132.48

測 量 点		15-28		15-29			
NO.	座 標	NO.	座 標	NO.	座 標		
A	13.964	8.667	121.025988	A	13.964	8.667	121.025988
B	13.964	8.642	92.748889	B	13.964	8.642	92.748889
C	27.035	2.500	67.587500	C	27.035	2.500	67.587500
D	15.935	2.312	36.841720	D	15.935	2.312	36.841720
E	3.500	1.000	3.500000	E	3.500	1.000	3.500000
			321.704096				321.704096
			160.8520480				160.8520480
			160.85				160.85

NO.	点	座 標	座 標	座 標	座 標
A	13.968	9.662	120.900816		
B	13.968	6.543	92.748424		
C	27.035	2.500	57.587500		
D	15.932	2.312	36.834784		
E	3.500	1.000	3.500000		
			321.704096		
			160.8512620		

作製者

年 4 月 2 日 作製

申請人

縮尺

(千葉土地家賃調査士会印)

地図整理番号：M56199

(2/2)

(A3判をA4判に縮小)

平成11年 四月 五日

11. 4. 5

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。
(千葉地方裁判所 佐倉支部 佐倉支部)

令和 6 年 11 月 28 日 東京法務局立川出張所

(9 枚目)

登記官

登記年月日：平成12年1月24日

83842

各階平面図

建物図面

家屋番号 15-25

建物の所在 佐倉市江原台二丁目15番地25

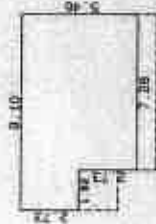
1 階



求積表

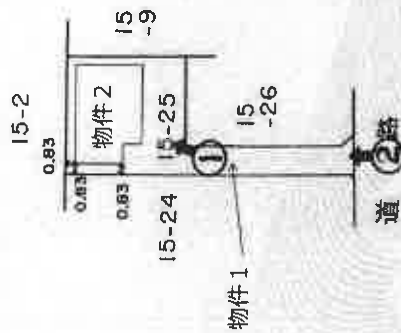
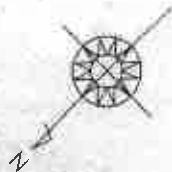
4.55	X	1.82	=	8.2810
5.37	X	7.28	=	46.3736
計				54.6546
床面積				54.65 m ²

2 階



求積表

2.73	X	1.82	=	4.9686
5.46	X	7.28	=	39.7488
計				44.7174
床面積				44.71 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

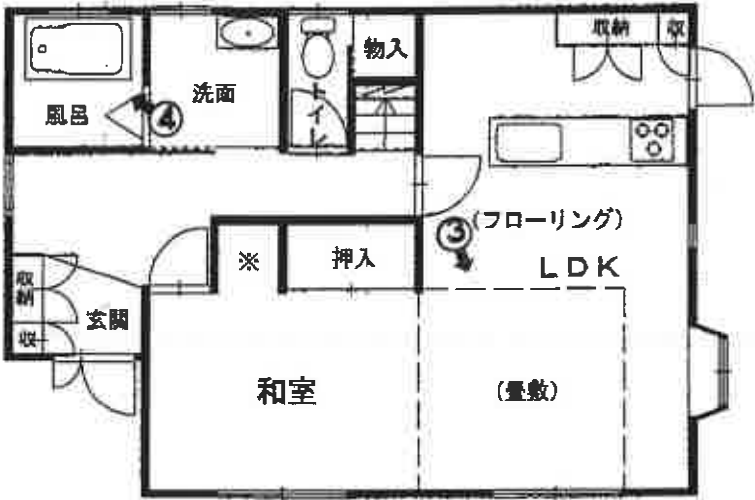
(千葉県土地家屋調査士会掲載)

地図整理番号：M56200

(注)○→は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す

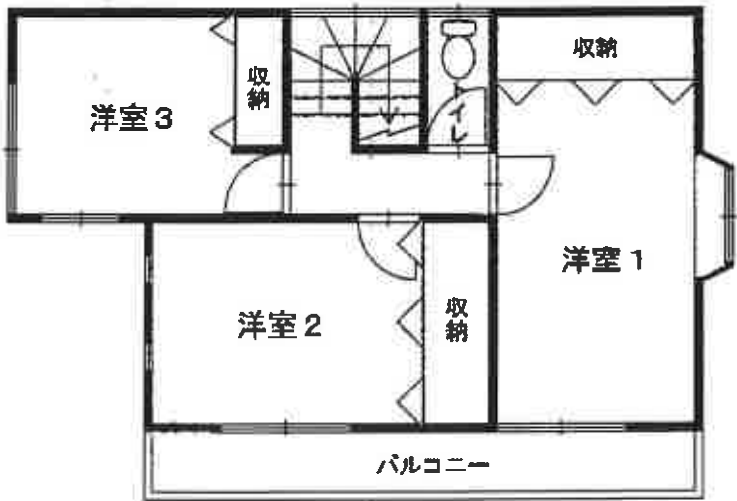
(A 3判をA 4判に縮小した)

【1階】



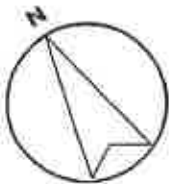
※は仏壇等の収納スペース

【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



1



2



3



4



令和6年（ケ）第518号

令和7年 3月 5日 現地調査

令和7年 3月10日 評 価

第20250213号 発行番号

令和7年 3月25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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 5 1 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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1, 2	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 | 佐倉市江原台二丁目 |
| | 地 番 | 15番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐倉市江原台二丁目15番地25 |
| | 家屋 番号 | 15番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 44.71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「京成臼井」駅の北東方・約2.7km（道路距離） 最寄りバス停「江原台二丁目」の北方・約500m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	京成本線線路敷近くに戸建住宅やアパート，駐車場等が混在する住宅地域	
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	建築基準法第22条指定区域
	その他の規制	絶対高さ制限 10m，日影規制（4h-2.5h/1.5m），立地適正化計画区域（居住誘導区域），景観計画区域，放射性物質汚染対処特別措置法の汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状（旗竿地），地勢（ほぼ平坦地），接道方位（南西），間口（約3.5m），奥行（約27.0m），地積（160.85㎡（登記とほぼ同じ）），接面道路との関係（中間画地），隣地との高低差（北東側隣地に対して約1m高く接面するが，他の隣地に対しては概ね等高）（※特記事項欄1・2・3参照）	
接 面 道 路 の 状 況	南西側市道（3-80号線）：幅員（約6.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（概ね等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1	物件2の建物の敷地
	隣地	・北東側：駐車場 ・北西側：戸建住宅 ・南東側：アパート，戸建住宅 ・南西側：市道を介して駐車場
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	1. 住宅地図（昭和 51 年，平成 3 年，同 5 年）及び国土地理院公表の空中写真（昭和 50 年，同 60 年，平成 9 年）の閲覧によると，対象建物が新築された平成 12 年以前において，対象土地は農地や荒地，造成後の更地等であったことが推察され，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。 2. 対象土地は現在，地上 2 階建の戸建住宅の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 千葉情報マップ（ふさの国文化財ナビゲーション）の閲覧によると，対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。なお，周辺には「角来山王台遺跡」や「遠部台遺跡」などの埋蔵文化財包蔵地がある。
特 記 事 項	1. 対象土地の範囲や境界線については，南西側市道との間の官民境界線上にコンクリート杭，北東・北西・南東側隣地との間の隣地境界線上に金属プレートをそれぞれ確認できたほか，コンクリートブロックや金属フェンスの位置も手掛かりとすることにより，比較的明瞭に判別できたことから，対象土地の現況が公図や地積測量図等に概ね符合するものと推定した。 2. 対象土地の形状は，ほぼ正方形の有効宅地部分（概ね 11m 四方）と，路地状部分（幅約 2.5m，長さ約 15.7m）から成る旗竿地（袋地）である。 3. 北東側隣地との間の隣地境界線は，高さ約 1.1m のコンクリートブロックで土留めされている。 4. 有効宅地の南側角付近に 2 つのスチール製物置（動産）が置かれている。 5. 北東方約 50m（直線距離）に位置する京成本線の列車通過時には，やや強い騒音を感じる地域である。

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）	平成 12 年 1 月 10 日新築	
	経 過 年 数	約 25 年	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	塗り壁，クロス等	
	天 井	クロス等	
	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(2 箇所)等（電気，上水道，下水道，都市ガス）	
	その他	特にない。	
床面積（現況）	床面積 1 階 54.65 m ² 2 階 44.71 m ² 延べ 99.36 m ²		
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	普通。経年相応の劣化や損耗等に加え，主な破損箇所等として以下のものが見られた（別添「建物間取図」参照）： ・洋室 2 の内壁クロス等には煙草の煙によるとみられる汚れが見られ，部屋全体に強い煙草臭も感じられる。		
建物の利用状況	債務者兼所有者の母と弟が居住している。なお，債務者兼所有者の母の陳述によると，3，4 年前に対象建物から出て行った債務者兼所有者は音信不通かつ所在不明であり，建物利用につき賃料のやりとりや契約関係等はないという。		
特 記 事 項	建築確認：平成 11 年 6 月 18 日／第 H11 認建佐倉 188 号 検査済証：平成 11 年 12 月 22 日／第 H11.248 号		

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（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,500	0.79	160.85	0.90	4,632,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（佐倉－19）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/102 & \times & 100/103 & = & 40,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位（北東）＋2% （格差率）102

◇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）103

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（相乗積）：接面方位（南西）＋4%

形状（旗竿地）－24% （格差率）0.79

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。 （格差率）0.90

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	130,000	99.36	0.045	581,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法(定額法)				(2) 観察減価法	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		
2	5%	0 年	25 年	0.05	－10% (0.90)	0.045

(1) 耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{ 現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

- A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察現価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），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	4,632,000	0.65	法定地上権	3,011,000

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65%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	4,632,000	－3,011,000		1.0	0.7	1,130,000
2	581,000	＋3,011,000	1.0	1.0	0.7	2,510,000
一 括 価 格（合 計）						3,640,000

ウ 占有減価修正：特にない。なお、対象建物には使用借権が付着しているが、民事執行法第83条が規定する引渡命令の申立てが可能であるとみられるところ、当該要因に係る減価は競売市場修正で考慮されているので、特段の占有減価修正は不要であると判断した。

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

1 標準地価格（佐倉－19）

所 在：千葉県佐倉市江原台1丁目13番13

価 格：42,400 円/㎡

位 置：JR京成本線「京成臼井」駅の北東方約2.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：181 ㎡

供給処理施設：水道・下水道・ガス

接 面 街 路：北東側幅員6.0m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：中規模住宅等が見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

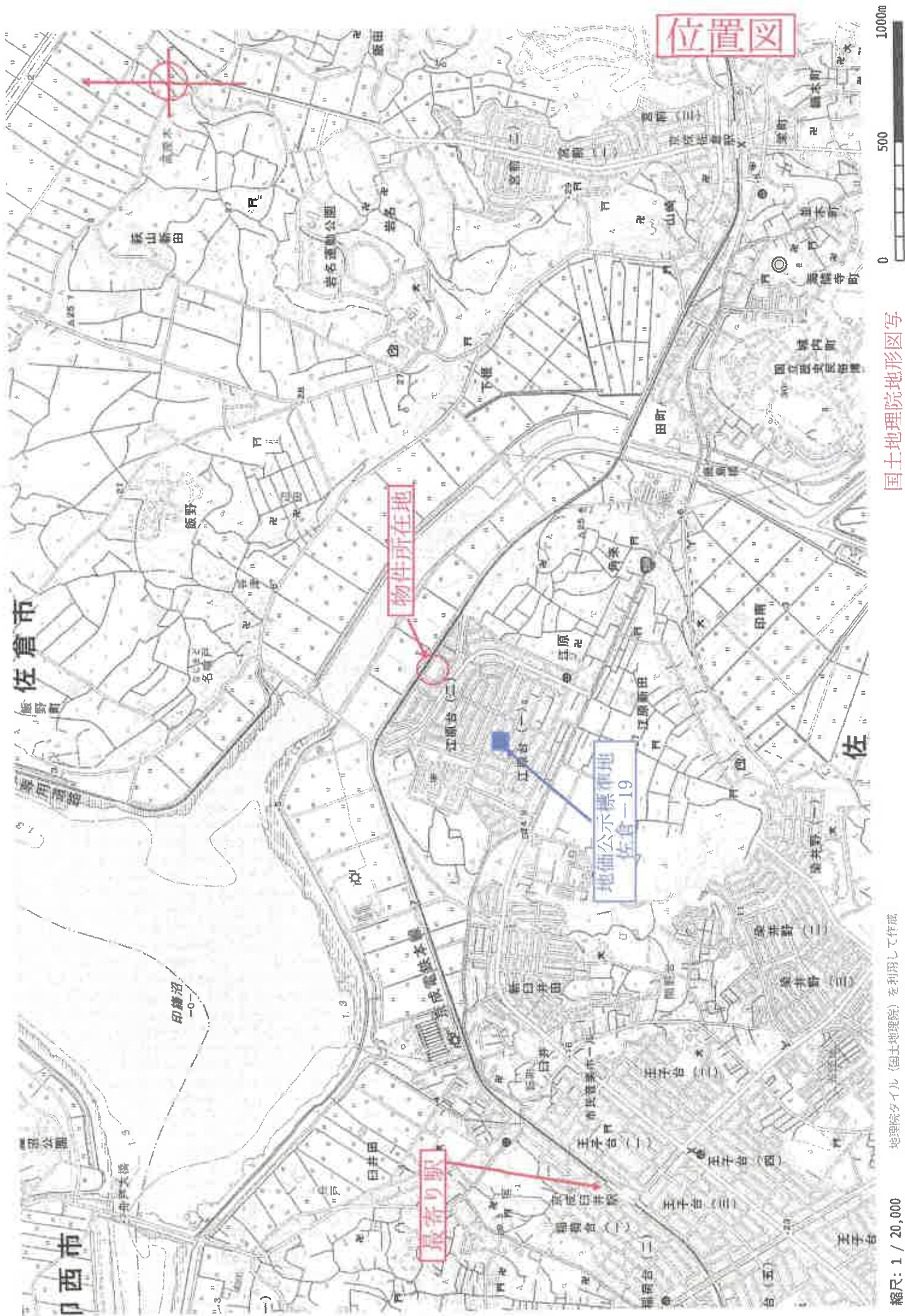
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上



10-2



地番区域見出
江原台2丁目

請求部	所在	佐倉市江原台二丁目				地番	15番25			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年3月20日				備付年月日(原図)		補記事項			

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：平成11年4月5日

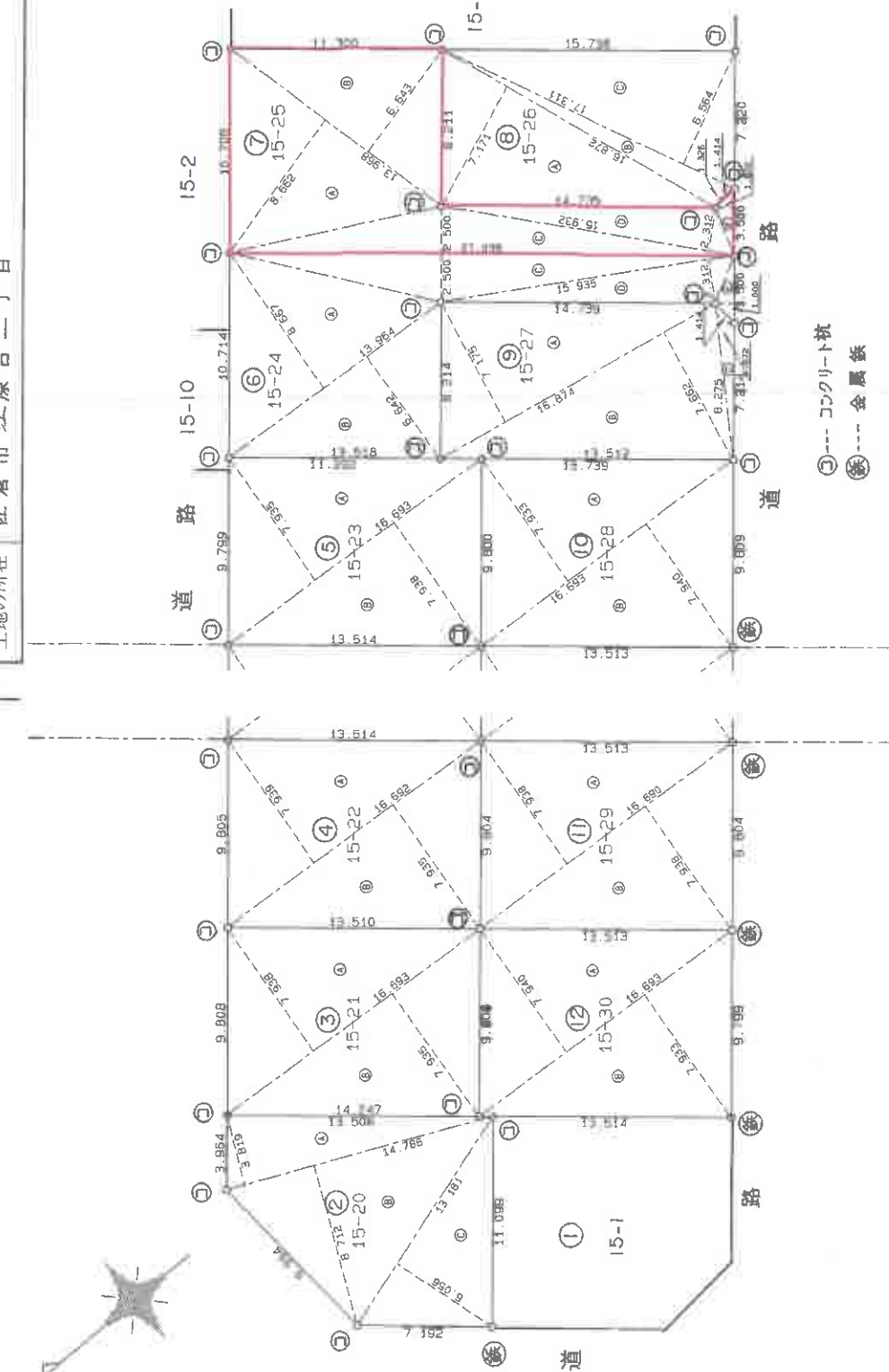
182043

地番 15-20~30

地積測量図

1/2

土地の所在 佐倉市江原台二丁目



平成 11 年 4 月 5 日

11.4.5

縮尺 1/250

申請人

11 年 4 月 2 日 作製

土地家屋調査士

作製者

(千葉県地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日: 平成11年4月5日

18204

15-1

地番 15-20~-30

地積測量図

2/2

土地の所在 佐倉市江原台二丁目

三斜乗換表

NO.	辺長	高	積
A	16.872	7.171	120.985112
B	17.311	1.326	22.843385
C	17.311	6.584	113.629404
D	267.572902		267.572902
E	128.784510		128.784510

NO.	辺長	高	積
A	16.874	7.173	121.070950
B	16.874	7.862	129.288888
C	6.275	0.872	7.295800
D			267.572902
E			128.784510

NO.	辺長	高	積
A	16.893	7.933	132.425659
B	16.893	7.940	132.542420
C			264.967889
D			132.483945
E			132.48

NO.	辺長	高	積
A	16.890	7.938	132.485220
B	16.890	7.938	132.485220
C			264.970440
D			132.485220
E			132.48

NO.	辺長	高	積
A	16.893	7.940	132.542420
B	16.893	7.933	132.425659
C			264.967889
D			132.483945
E			132.48

NO.	辺長	高	積
A	16.894	7.940	132.542420
B	16.894	7.933	132.425659
C			264.967889
D			132.483945
E			132.48

NO.	辺長	高	積
A	14.766	3.819	56.487734
B	14.766	8.712	128.816632
C	13.181	6.056	79.824136
D			264.167832
E			132.5637510

NO.	辺長	高	積
A	16.893	7.938	132.509034
B	16.893	7.935	132.488935
C			264.967889
D			132.483945
E			132.48

NO.	辺長	高	積
A	16.892	7.938	132.517888
B	16.892	7.935	132.481030
C			264.968000
D			132.484000
E			132.48

NO.	辺長	高	積
A	16.893	7.935	132.488935
B	16.893	7.938	132.509034
C			264.967889
D			132.483945
E			132.48

NO.	辺長	高	積
A	13.964	8.567	121.025980
B	13.964	6.642	92.788988
C	27.035	2.500	67.587500
D	15.935	2.312	36.847730
E	3.500	1.000	3.500000

NO.	辺長	高	積
A	13.968	8.562	120.990816
B	13.968	6.643	92.789424
C	27.035	2.500	67.587500
D	15.932	2.312	36.834784
E	3.500	1.000	3.500000

土地家屋調査士

作製者

年 4 月 2 日 (作製)

申請人

縮尺

(千葉土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

平成25年四月五日

11 4 5

登記年月日：平成19年1月24日

83842

各階平面図

建物図面

家屋番号 15-25

建物の所在 佐倉市江原台二丁目15番地25

1 階



求積表

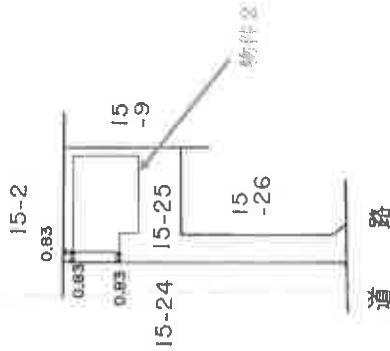
4.55 X 1.82	=	8.2810
6.37 X 7.28	=	46.3736
合計		54.6546
床面積		54.65 m ²

2 階



求積表

2.73 X 1.82	=	4.9686
5.45 X 7.28	=	39.7489
合計		44.7174
床面積		44.71 m ²



平成拾玖年貳月貳四日

土地家屋調査士

作製者

(印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

【 1 階】



※は仏壇等の収納スペース

【 2 階】

