

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで                                                           |
| 開札期日                                                                       | 日 時 令和 7 年 11 月 12 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 千葉地方裁判所売却場                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                                 | 日 時 令和 7 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                               | 令和 7 年 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 11 月 17 日 午後 4 時 30 分まで                                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                           | 下記のいずれかによる。<br>（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。<br>（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<br>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<br>令和 7 年 10 月 8 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～5  | 9,310,000<br>7,448,000 | 一括       | 1,862,000  | 72,442   | 12,130   |
| 1    | 430,000                |          |            |          |          |
| 2    | 1,840,000              |          |            |          |          |
| 3    | 820,000                |          |            |          |          |
| 4    | 80,000                 |          |            |          |          |
| 5    | 6,140,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 5 番 3  
地 目 宅地  
地 積 20.66 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 89.25 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 7 番 1  
地 目 宅地  
地 積 39.66 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 7 番 3  
地 目 宅地  
地 積 3.95 平方メートル

## 物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑 5 5 5 番地 1、5 5 5 番地 3、5 5 6 番地 1、5 5 7 番地 1

家屋 番号 5 5 5 番 1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 8 . 4 8 平方メートル  
2 階 9 1 . 0 9 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

所有者 B

## 物 件 明 細 書

令和 7年 8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1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

本件建物のために、その敷地の一部（地番555番1、地積59.5平方メートル（所有者C、D））につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

### 《 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 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 5 番 3  
地 目 宅地  
地 積 20.66 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 89.25 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 7 番 1  
地 目 宅地  
地 積 39.66 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 7 番 3  
地 目 宅地  
地 積 3.95 平方メートル



## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑555番地1、555番地3、556番地1、557番地1

家屋 番号 555番1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 108.48平方メートル  
2階 91.09平方メートル

(現況)

種 類 居宅

所有者 B



令和7年（ケ）第85号  
令和7年6月12日受理  
令和7年7月23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 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 5 番 3  
地 目 宅地  
地 積 2 0 . 6 6 平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 8 9 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 7 番 1  
地 目 宅地  
地 積 3 9 . 6 6 平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑  
地 番 5 5 7 番 3  
地 目 宅地  
地 積 3 . 9 5 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑555番地1、555番地3、556番地1、557番地1

家屋 番号 555番1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 108.48平方メートル  
2階 91.09平方メートル

所有者 B



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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 ～ 4                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1 ～ 4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ）                                                                                                                                                                 |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり（物件 2、3） <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり（物件 1、4）<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件 1 ～ 4 の土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 5                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類： 居宅<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                                                      |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日         }                                                                                                                                                   |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

( 3 枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

| 目的外土地の概況（物件5関係）                                                                                                       |     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| 所                                                                                                                     | 在   | 印旛郡酒々井町中川                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 地                                                                                                                     | 番   | 5 5 5 番 1                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 地                                                                                                                     | 目   | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>                                                                    |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 地                                                                                                                     | 積   | 5 9 . 5 0平方メートル（ <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル）                                                                                                                                                        |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 所                                                                                                                     | 有   | 者                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者C、D |  |  |  |  |  |  |
| その他の事項                                                                                                                |     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| ■関係人（ <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者B <input checked="" type="checkbox"/> 目的外土地共有者C）の陳述／■提示文書（土地賃貸借契約書）の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 占有権原                                                                                                                  |     | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                          |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 占有開始時期                                                                                                                |     | 昭和54年 4月 1日                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 最初の契約等                                                                                                                | 契約日 | 昭和54年 4月 1日                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                                                       | 期間  | 昭和54年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和84年 4月 1日まで 30年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                          |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 更新の種別                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                              |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 現在の契約等                                                                                                                | 期間  | 平成21年 4月 2日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                               |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 契約等当事者                                                                                                                | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者C <input type="checkbox"/> その他の者（                                                                                                                                                                        |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                                                       | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者B <input type="checkbox"/> その他の者（                                                                                                                                                                        |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 地代・支払時期等                                                                                                              |     | 毎年 金 4 3 , 2 0 0円（毎年 1 2月末限り 当年分支払）                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 地代前払                                                                                                                  |     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（金 円 分まで）                                                                                                                                                                       |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                |     | <input checked="" 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                                                                                                                   |     | 借地権利金として金30万円が発生                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 地代滞納                                                                                                                  |     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（令和 年 月 日現在 金 円）                                                                                                                                                                |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 契約解除                                                                                                                  |     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ ）                                                                                                                                                                             |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 訴訟提起等                                                                                                                 |     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <input type="checkbox"/>地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/> <input type="checkbox"/>係属中 <input type="checkbox"/>終局( ) </div> |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| その他                                                                                                                   |     | <ul style="list-style-type: none"> <li>令和4年分及び令和5年分の地代を滞納していたが、同2年分の地代は住宅金融支援機構から支払われ、令和6年分については建物所有者Bから受領済み。</li> <li>最初の契約当事者につき、賃貸人は土地共有者Cの叔父であり、賃借人は建物所有者Bの父であり、相続により現在の契約当事者となっている。</li> </ul>                                               |                                                                             |  |  |  |  |  |  |
| 執行官の意見                                                                                                                |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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  
( 4 枚目)

## その他の事項

### ■ 土地（物件1～4及び目的外土地）について

- 1 物件1～4及び目的外土地の一体地は、物件5建物の敷地に供されている。
- 2 当該一体地は北東側町道及び南東側通路に接している。
- 3 当該一体地は雑草等が繁茂しており、物件5建物の西側を中心に外壁・基礎等の外観目視調査を行えなかった。

### ■ 建物（物件5）について

- 1 築後約25年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 小屋裏部分に天井高（最高部）約1.4m、床面積2㎡の収納スペースがあるが、階層及び床面積には算入されない。

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■所有者A             | <p>1 本建物には、兄である債務者兼所有者Bが居住している。</p> <p>2 本建物の所有者である債務者兼所有者Bとの間で地代は無く、土地賃貸借契約も存しない。</p> <p>3 本建物を建てた時から店舗部分で小物を販売していたが、だいぶ前に店は閉店した。</p> <p>4 目的外土地につき、債務者兼所有者Bが借りている。貸主は亡くなり、今は相続した親族が貸していると聞いたが詳細は分からない。</p> <p>(以上、令和7年6月20日当庁執行官室で電話聴取)</p>                                                                                         |
| ■債務者兼所有者B         | <p>1 目的外土地の賃貸借契約書はどこにあるか分からず、目的外土地は私の父親が賃借したが、契約内容はよく分からない。また、地代は毎年1回目的外土地共有者Cに持参している。地代は年額4万2、3千円くらいだったと思う。</p> <p>2 本建物に単身で居住している。</p> <p>3 雨漏りや排水の詰まりはない。</p> <p>4 本建物が建ってから10年位営業し、店舗スペースにて小物を販売していたが、今は営業しておらず、当該スペースは倉庫として使っている。</p> <p>(以上、令和7年7月4日物件所在地で聴取)</p>                                                               |
| ■目的外土地共有者C        | <p>1 目的外土地について、私の叔父とDと債務者兼所有者Bの間で賃貸借契約を締結した。</p> <p>2 土地賃貸借契約の更新は特にしていないが、昔からの契約でもあり、近所の方であることから、そのまま債務者兼所有者Bに貸し続けている。賃貸借について私が債務者兼所有者Bとやりとりし、私の子である目的外土地共有者Dは関与していない。</p> <p>3 地代は年額43,200円であり、直接私に持参し支払われている。</p> <p>4 令和4年分及び令和5年分の地代を滞納していたが、同2年分の地代は住宅金融支援機構から支払われており、令和6年分は債務者兼所有者Bから支払われた。</p> <p>(以上、令和7年7月8日当庁執行官室で電話聴取)</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

( 6 枚目)

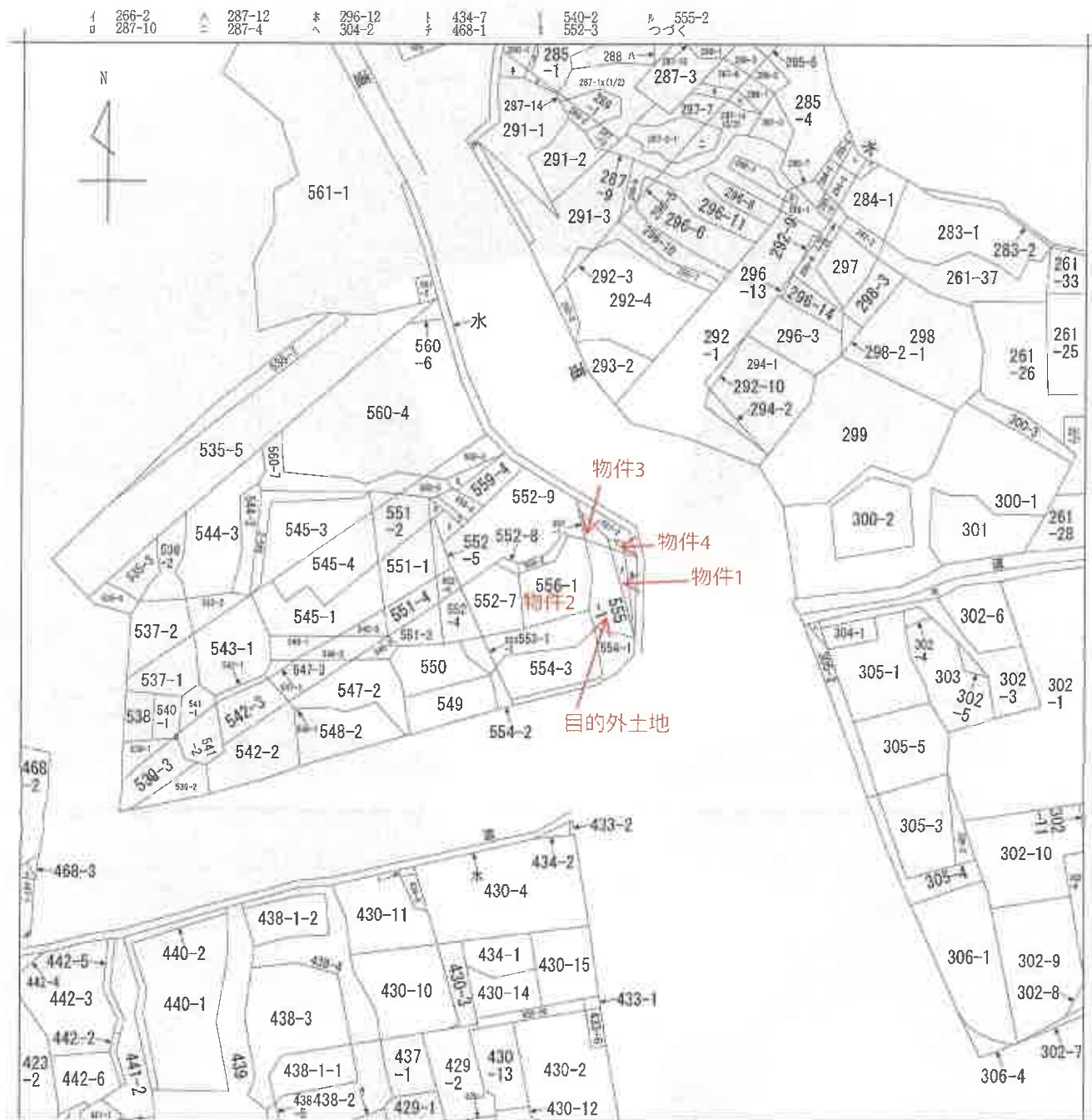
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                                             |
| 令和7年6月13日 (金)<br>8 : 55 - 9 : 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地           | 物件確認、占有調査、写真撮影 (不在)                                     |
| 令和7年6月13日 (金)<br>13 : 35 - 13 : 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 千葉地方法務局         | 目的外土地の登記事項証明書の交付を請求                                     |
| 令和7年6月13日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁執行官室          | 物件所在地で不在だったことから、調査協力依頼文書を債務者兼所有者B宛で郵送 (債務者兼所有者Bから応答あり。) |
| 令和7年6月13日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁執行官室          | 調査協力依頼文書を所有者A宛で郵送 (所有者Aから応答あり。)                         |
| 令和7年6月20日 (金)<br>17 : 55 - 18 : 00                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 当庁執行官室          | 所有者Aから対象物件の使用状況等を電話聴取                                   |
| 令和7年6月27日 (金)<br>15 : 15 - 15 : 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 千葉地方法務局<br>佐倉支局 | 目的外土地の閉鎖登記簿の交付を請求                                       |
| 令和7年7月4日 (金)<br>13 : 55 - 14 : 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地           | 占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務者兼所有者Bが立会・聴取                    |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>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<br/>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<br/>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

( 7 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7年7月4日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 当庁執行官室      | 目的外土地共有者らに対し、調査協力依頼文書を郵送<br>(目的外土地共有者Cから応答あり。) |
| 令和7年7月8日 (火)<br>17:10 - 17:20                                                                                                                                                                                                                                                                               | 当庁執行官室      | 目的外土地共有者Cから土地賃貸借契約関係等を電話聴取                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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<br/>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  
( 8 枚目)



(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。



A 中川

|       |        |               |  |           |  |      |          |  |    |           |
|-------|--------|---------------|--|-----------|--|------|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在     | 印旛郡酒々井町中川字新屋畑 |  |           |  | 地番   | 556番1    |  |    |           |
| 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 | 明治9年6月 |               |  | 備付年月日(原図) |  | 補記事項 |          |  |    |           |

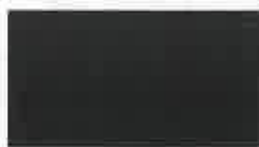
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年2月17日  
千葉地方法務局佐倉支局  
登記官

請求番号：23-1  
(1/2)

(9枚目)



555-3  
557-3  
559-3  
552-2  
552-1  
285-8  
285-7  
287-5  
290-2  
285-11  
285-10  
286-1  
288-2  
449-1  
467-3  
438-6

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和52年6月3日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。  
令和7年7月17日 千葉地方裁判所佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

登記官

地 積 測 量 図 207749

|       |               |
|-------|---------------|
| 地 番   | 555-2-3       |
| 土地の所在 | 印旛郡酒々井町中川字新屋畑 |

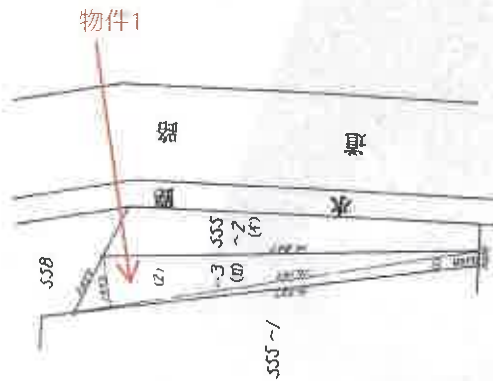
|                  |       |
|------------------|-------|
| 作 製 年 月 日        | 作 製 者 |
| 昭和 52 年 5 月 17 日 |       |

申請人

求 積 表

| 地番           | 符号    | 底辺     | 高さ    | 倍面積          |
|--------------|-------|--------|-------|--------------|
| 555-3<br>(D) | U(12) | 18.182 | 0.584 | 1.071        |
|              |       |        |       | 面積 20.669031 |

物件1



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 小 1/200

登記年月日：昭和52年6月3日

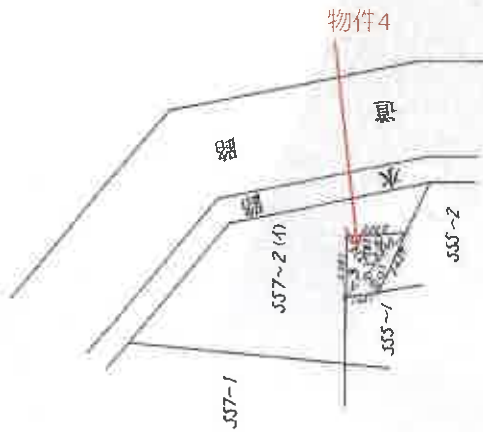
地積測量図 207750

|       |               |
|-------|---------------|
| 地番    | 557-3         |
| 土地の所在 | 印旛郡酒々井町中川字新屋畑 |

昭和52年5月17日  
作製年月日

作製者

申請人



求積表

| 地番    | 符号     | 底辺    | 高さ    | 積面積        |
|-------|--------|-------|-------|------------|
| 557-3 | (1)(2) | 53.64 | 2.117 | 112.127    |
| (1)   |        |       |       | 面積 55566.4 |

↑  
物件4

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。  
令和7年2月17日 千葉地方建設局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

請求番号 23-3

登記年月日：平成12年3月24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2月17日 千葉地方裁判所佐倉支部

(A3版をA4版に縮小)

(13枚目)

登記官

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

平成拾貳年参月貳四日

# 建物図面 各階平面図

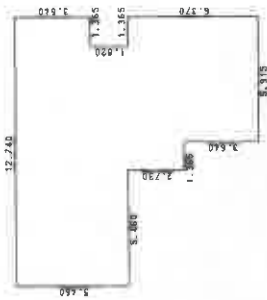
12.3.28

家屋番号 555番1

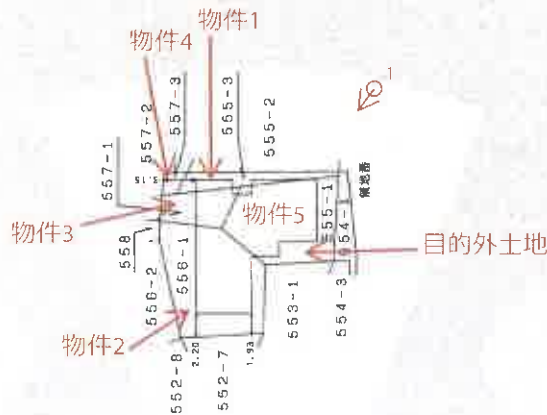
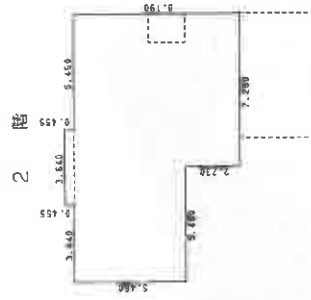
建物の所在

千葉県西々井町中川茅新蔵地555番地1、555番地1、555番地1、555番地1、555番地1

1 階



2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

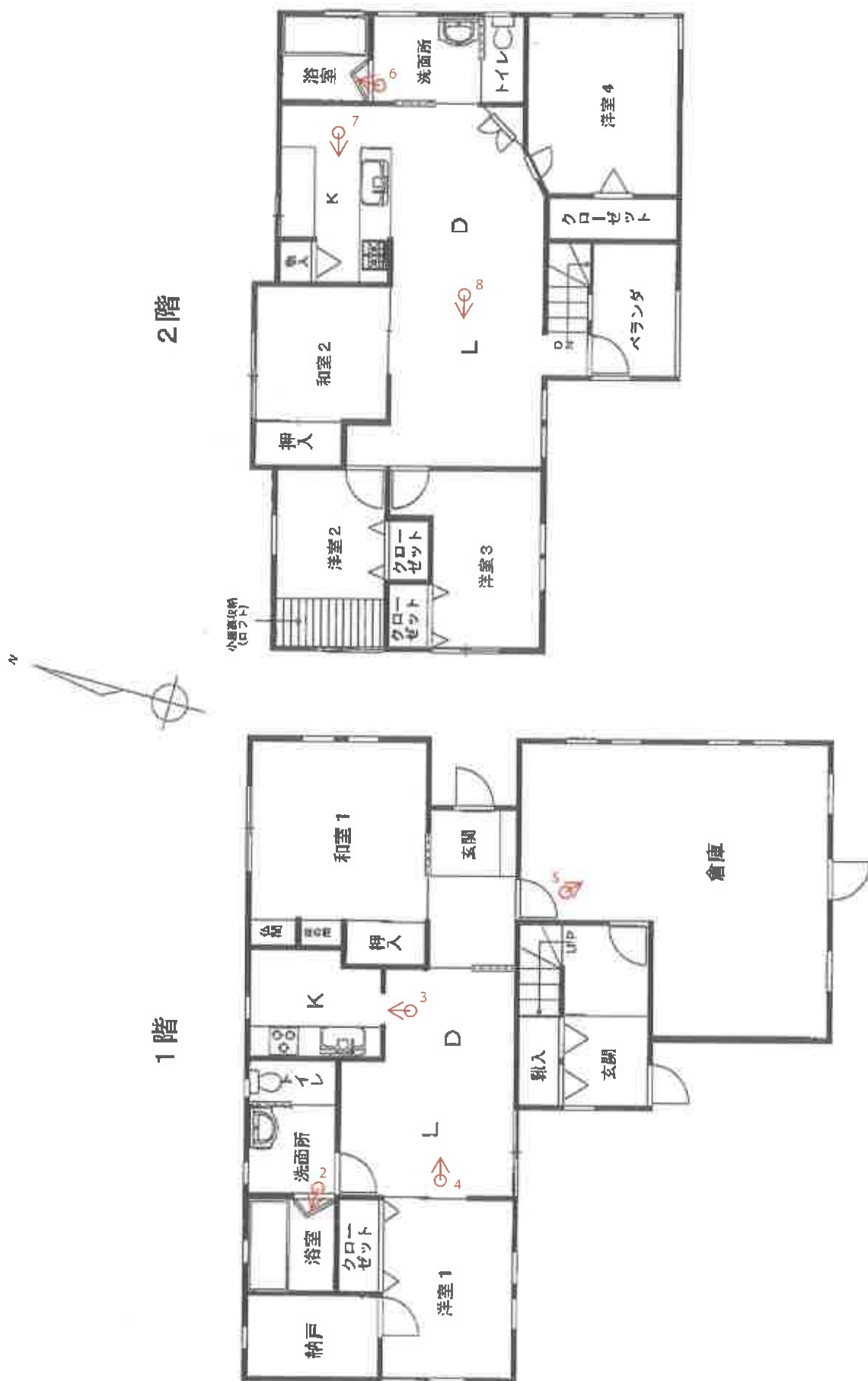
(神奈川県土地家屋調査士会)

請求番号 23-4

# 間取図

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(14枚目)



1 建物の外観



2 浴室



3 キッチン



4 リビングダイニング



5 倉庫



6 浴室



7 キッチン



8 リビングダイニング



令和7年（ケ）第85号

令和7年 7月 4日 現地調査

令和7年 7月16日 評 価

第令7-酒々井-1号 発行番号

令和7年 7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

村上 宗丈

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金9,310,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金430,000円   |
| 物件2（土地）     | 金1,840,000円 |
| 物件3（土地）     | 金820,000円   |
| 物件4（土地）     | 金80,000円    |
| 物件5（建物）     | 金6,140,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。                                                                                                                                                      |     |        |
| 2           | 物件目録記載のとおり。                                                                                                                                                      |     |        |
| 3           | 物件目録記載のとおり。                                                                                                                                                      |     |        |
| 4           | 物件目録記載のとおり。                                                                                                                                                      |     |        |
| 5           | 物件目録記載のとおり。                                                                                                                                                      |     | 種 類 居宅 |
| 番 号         | 特 記 事 項                                                                                                                                                          |     |        |
| 5           | <p>物件5建物は、権原を借地権（賃貸借）により目的外土地（555番1【地目宅地，59.50㎡，第三者たる個人C・Dの共有】）の上にも存在する。</p> <p>2世帯住宅仕様（但し，階段で相互に出入りが出来る状況）となっている。</p> <p>5～6年前まで，ペット（犬）を家屋内で飼育していたとのことであった。</p> |     |        |
| 1<br>～<br>5 | 土地・建物の特記事項欄等を御参照下さい。                                                                                                                                             |     |        |

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 印旛郡酒々井町中川字新屋畑

地 番 5 5 5 番 3

地 目 宅地

地 積 20.66 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑

地 番 5 5 6 番 1

地 目 宅地

地 積 89.25 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑

地 番 5 5 7 番 1

地 目 宅地

地 積 39.66 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑

地 番 5 5 7 番 3

地 目 宅地

地 積 3.95 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑 5 5 5 番地 1、5 5 5 番地 3、5 5 6 番地 1、5 5 7 番地 1

家屋 番号 5 5 5 番 1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 108.48 平方メートル  
2 階 91.09 平方メートル

所有者 B



#### 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1～4及び目的外土地【555番1:以下目的外土地と記載】)

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                           | 京成本線「京成酒々井」駅の東方・道路距離約70m。(「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                           | 対象不動産の存在する地域は、京成本線「京成酒々井」駅(ロータリー)背後の、周囲に駐車場・駐輪場のほか旧来からの住宅や店舗等が見られる地域である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                              |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>200%<br>防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条<br>日影規制(5-3)、第Ⅱ種高度地区<br>立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域内)<br>盛土規制法の宅地造成等工事規制区域、酒々井町景観条例 |
| 画 地 条 件                                             | 物件1～4及び目的外土地の一体地 形状(不整形、現況の形状は公図よりも建物図面の方がより正確である)、地勢(平坦地)、接道方位(北東側)<br>北東側現況間口(約17m)、現況奥行(約15m)<br>地積(213.02㎡【=153.52㎡「物件1～4」+59.50㎡「目的外土地」】。登記。後記土地特記事項欄1を御参照下さい。)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                              |
| 接 面 道 路 の 状 況                                       | 北東側町道(1B-059号、557番2【地目雑種地、68㎡、京成電鉄株式会社所有】及び555番2【地目雑種地、5.77㎡、京成電鉄株式会社所有】並びに水路が道路区域に含まれるか否かは不明である旨の回答を酒々井町町づくり課から得た。官民境界査定を実施した結果で判断されとのことであった。)、道路台帳の幅員(約5.7m)、現況幅員(約5.5～5.9m)、連続性(普通)、舗装(あり)、歩道(なし)、側溝(あり)<br>高低差(略等高～約0.4m高く接面する)<br>公図上、南東側は官有地(554番1【地目畑、20㎡、酒々井町所有】)を介して道及び水の記載あり。現況は幅約3.5～4.8mのアスファルト舗装通路【自動車進入防止のための鉄柵の設置あり】となっている。<br>官有地(554番1【地目畑、20㎡、酒々井町所有】)側にも物件5建物の玄関が設置されており、物件5所有者によれば、かつては通行していたが、現在は通行していないとのことであった。酒々井町町づくり課によれば、道及び水の記載部分は法定外道路及び水路と認識している、554番1につき普通財産の貸付や払い下げの記録は不明、買受人の方には払い下げ等につき相談に応じることは可能であるとのことであった。 |                                                                                                                                              |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                       |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                         | 建築基準法上の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 北東側市道・・・建築基準法第42条1項1号<br>南東側通路・・・建築基準法上の道路ではない<br>千葉県印旛土木事務所建築課による御回答 |
|                                                         | セットバック                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 不要                                                                    |
|                                                         | 再建築の可否                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 再建築には、借地権設定者（地主）の承諾又は地主の承諾に代わる裁判所による許可が必要。<br>接道義務を果たした上で、建築可である。     |
| 土地の利用状況等                                                | <p>物件1～4及び目的外土地の一体地は、後記物件5建物の敷地（約0.4m高い）に供されている宅地である。当該一体地の北側隅で市道寄りには駐車スペース（等高）となっている。当該一体地の西側隅にはスチール製の簡易な物置1個が存在する。当該一体地と隣接地（554番1）との東側隅の境界付近に交差点ミラー及び踏切警告のポール1本が存在する。</p> <p>目的外土地と物件5建物とは、借地（賃貸借）関係が認められる。</p> <p>物件1～4と物件5建物とは、最先順位抵当権設定当時、使用貸借関係が認められたとのことであった。</p> <p>北西側（等高）は砂利敷の駐車場、南東側（等高）は通路を介して砂利敷の駐車場、南西側（等高）は未利用地である。</p>                                       |                                                                       |
| 供給処理施設<br>（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。） | <p>上水道 あり（後記土地特記事項欄2を御参照下さい）</p> <p>ガス配管 なし（後記土地特記事項欄3を御参照下さい）</p> <p>下水道 あり（後記土地特記事項欄4を御参照下さい）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                       |
| 土 壌 汚 染 等                                               | <p>1 酒々井町教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないとの回答を得た。</p> <p>2 土壌汚染について、地歴調査、地図調査（1994年9月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974～1978年、1979～1983年、1984～1986年、1987～1990年）、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。</p> <p>3 物件1～4及び目的外土地については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件5）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察される。但し、過去において建物（居宅、木造瓦葺2階建、平成11年12月15日取毀、閉鎖登記あり）が存在していた模様で、地下に基礎等が残存している可能性を否定できない。</p> |                                                                       |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li> <p>1 物件 1・4 については、千葉地方法務局佐倉支局備付けの地積測量図が存在するものの、千葉地方法務局佐倉支局備付けの物件 2・3・目的外土地の地積測量図は存在しない。現地にて簡易概測を試みたが、雑草等が繁茂し不整形のため断念した。縄伸び乃至は縄縮みが生じている可能性がある。</p> <p>正確な地積等を査定するには、隣接地所有者立会のもと境界確定（境界につき争いがある場合には訴訟等）と専門家による測量が必要である。</p> <p>参考事項として、建築計画概要書記載の敷地面積（中川 5 5 5－1，－3，5 5 6－1，5 5 7－1，－3）は 2 1 1. 0 3 m<sup>2</sup>である。</p> </li> <li> <p>2 酒々井町上下水道課によれば、北東側市道に酒々井町上水道本管 1 0 0 mm の埋設あり、宅地内引込 2 箇所いずれも引込管 2 0 mm，メーター 2 個いずれも 2 0 mm とのことであった。</p> </li> <li> <p>3 東京ガス（株）によれば、前面道路にガス本支管の整備がされていないとのことであった。</p> </li> <li> <p>4 酒々井町上下水道課によれば、北東側市道に酒々井町公共下水道（分流式，汚水のみ）本管 2 5 0 mm あり、市道に汚水枡の設置あり（接続中，受益者負担金の未払いなし）とのことであった。</p> </li> <li> <p>5 物件 1～4 及び目的外土地の一体地の四囲には、木が植わっている個所が見られるが、手入れがなされておらず、隣接地に枝葉が伸びている。</p> </li> <li> <p>6 酒々井町危機管理室によれば、中川流域浸水実績箇所（平成 1 6 年・2 5 年）に該当する旨、洪水ハザードマップ（利根川，水防法に基づくもの）における浸水想定区域に該当する旨の回答を得た。</p> <p>物件 5 建物所有者によれば、過去において道路が冠水したことがある、敷地内（道路と等高の駐車スペース等は除く）は浸水したことはないとのことであった。</p> </li> <li> <p>7 借地権（土地の賃借権，建物登記あり）の設定された目的外土地の概要は以下のとおり。</p> <p>所 在：酒々井町中川字新屋畑</p> <p>地 番：5 5 5 番 1                      地 目：宅地</p> <p>地 積：5 9. 5 0 m<sup>2</sup>（登記）          所有者：共有者 C・D</p> </li> </ol> |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>8 借地権に関する契約内容の概要は以下のとおり</p> <p>所在地：酒々井町中川字新屋畑 5 5 5 番 1</p> <p>契約借地面積：1 8 坪（<math>\div 0.3028 = 59.50 \text{ m}^2</math>）</p> <p>権利の種類：借地権（土地の賃借権，建物登記【借地権者名義】あり）</p> <p>目 的：普通建物所有（契約書記載の文言で，堅固建物かは不明である。<br/>当事者の意思解釈は格別，堅固建物が不明な場合には旧借地法<br/>3 条に非堅固建物と看做す規定あり）</p> <p>賃貸人：目的外土地共有者 C</p> <p>賃借人：物件 5 建物所有者 B</p> <p>最初の契約期間：昭和 5 4 年 4 月 1 日から向こう 3 0 年間</p> <p>契約期間：平成 2 1 年 4 月 2 日から期間の定めなし（法定更新）</p> <p>地 代：金 4 3, 2 0 0 円／年</p> <p>支払時期：毎年 1 2 月末日限り当年分支払い</p> <p>滞納の有無：なし（令和 7 年 7 月現在）</p> <p>敷金・保証金：なし</p> <p>特 約：借地権利金として 3 0 万円とする</p> <p>その他，契約内容の詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。</p> <p>＊なお，借地権の存続期間，更新，借地上の建物の朽廃につき，契約<br/>時期等から旧借地法が適用になることに留意を要する。</p> <p>旧借地法による法定更新は，（i）借地の継続使用による更新（旧借地<br/>法 6 条 1 項），（ii）建物滅失後の再築による更新（旧借地法 7 条）に規<br/>定あり。</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

|                         |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                |                                                                                                                                                                           |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                   | 平成12年3月 <del>24</del> <sup>21</sup> 日<br>約25年<br>約5年                                                                                                                      |
| 仕 様                     | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>その他                                                                    | 木造<br>スレート葺<br>モルタル左官仕上げ等<br>クロス、ボード等<br>敷目板、クロス、ボード等<br>畳、フローリング等<br>電気、上水道、プロパンガス、公共下水道等<br>温水器                                                                         |
| 床面積（現況）                 | 床面積 1階108.48㎡<br>2階 91.09㎡<br>延べ面積199.57㎡                                                                             | 注：小屋裏部分に天井高（最高部）<br>約1.4m、床面積約2㎡の収納<br>スペースがあるが、階層及び床面積<br>に算入されない。                                                                                                       |
| 現 況 用 途 等               | 階 層<br>現況用途<br>間 取 り                                                                                                  | 2階建て（別添間取図参照）<br>1，2階は居宅 小屋裏は物置【ロフト】<br>2世帯住宅仕様（1階部分は2LDK【洋室1部屋，和室1部屋，<br>洗面所・浴室・トイレ等】＋倉庫＋納戸。2階部分は4LDK【洋<br>室3部屋，和室1部屋，洗面所・浴室・トイレ等】＋小屋裏収納<br>【ロフト】＋ベランダ。階段により相互に出入りが出来る。） |
| 品 等                     | 優る（注文住宅）                                                                                                              |                                                                                                                                                                           |
| 保守管理の状況                 | 普通（5～6年前まで、犬を室内で飼育していたとのことであった。<br>室内にて喫煙をしているとのことであった。雨樋の一部に雑草等が生<br>え、その効用・機能を果たしていない）                              |                                                                                                                                                                           |
| 建物の利用状況                 | 物件5建物所有者が、居宅として使用・占有している。<br>詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。                                                                      |                                                                                                                                                                           |
| 特 記 事 項                 | 1 建築確認（第H11認建印土001970号，平成11年11月9日<br>主要用途：店舗（文具店）併用住宅 木造，地上2階建，新築<br>延べ面積199.57㎡）<br>検査済み（第H11証建印土001278号，平成12年3月28日） |                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に、特段の対策が必要になるものと推測される。</p> <p>3 物件5建物所有者によれば、過去において物件5建物は浸水したことがないとのことであった。</p> <p>4 敷地内は雑草等が繁茂しており、物件5建物の西側を中心に外壁・基礎等の一部の外観目視調査を行えなかった。</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～4及び目的外土地（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号       | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積×持 分<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------------|----------------------|-----------|---------------------|-----------|-------------------------------------|
| 1              | 53,000               | 0.98      | 20.66<br>×2/2       | 0.9       | 966,000                             |
| 2              | 53,000               | 0.98      | 89.25<br>×2/2       | 0.9       | 4,172,000                           |
| 3              | 53,000               | 0.98      | 39.66<br>×2/2       | 0.9       | 1,854,000                           |
| 4              | 53,000               | 0.98      | 3.95<br>×2/2        | 0.9       | 185,000                             |
| 目 的<br>外<br>土地 | 53,000               | 0.98      | 59.50               | 0.9       | 2,781,000                           |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（酒々井－5）

地価公示価格          時点修正          標準化補正          地域格差          標準画地価格  
 59,600 円/㎡    ×    100.0/100    ×    100/105    ×    100/107    =    53,000 円/㎡

◇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＋5%

◇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。＊浸水リスクは地域の特性として考量した。京成本線踏切警告音及び電車の往来音並びに近接地区に存在する防災無線の音声は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：物件1～4及び目的外土地・・・方位＋2%，角地的効用＋1%，形状－5%

$$(102\% \times 101\% \times 95\%) = 98\%$$

ウ 地 積：登記数量による。（持分2分の1，2分の1。物件1～4）

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（－10%，物件1～4及び目的外土地，アスベスト対策費用及び残存基礎の撤去費用の可能性を考量した。）

② 物件5（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 5        | 280,000             | 199.57             | 0.189    | 10,561,000                        |

ウ 現価率：築後経過年数約25年，経済的残存耐用年数約5年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.21 \times (1 - 0.1) = 0.189
 \end{aligned}$$

\*▲10%（P9保守管理の状態等を考量。雑草等が繁茂しており，物件5建物の西側を中心として，外観目視による外壁・基礎等の損傷等の確認が一部困難な状況を考量した。）

## 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<br>番号  | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 名義書換料相当率<br>ウ | 土地利用権等価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|-----------|---------------|---------------|------|---------------|--------------------------------------|
| 1         | 966,000       | 10%           | 使用借権 |               | 97,000                               |
| 2         | 4,172,000     | 10%           | 使用借権 |               | 417,000                              |
| 3         | 1,854,000     | 10%           | 使用借権 |               | 185,000                              |
| 4         | 185,000       | 10%           | 使用借権 |               | 19,000                               |
| 目的外<br>土地 | 2,781,000     | 50%           | 借地権  | (1-0.1)       | 1,251,000                            |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1～4につき使用借権、目的外土地につき借地権と判定し、その割合を各々10%、50%と査定した。

地域の慣行等を総合的に勘案し、名義書換料を借地権価格の10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる<br>価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①エ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(1 万円未満四捨五入)<br>(7±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|--------------------------------------|------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------------|
| 1               | 966,000                              | －97,000                                  |                 | 0.70            | 0.7             | 430,000                                     |
| 2               | 4,172,000                            | －417,000                                 |                 | 0.70            | 0.7             | 1,840,000                                   |
| 3               | 1,854,000                            | －185,000                                 |                 | 0.70            | 0.7             | 820,000                                     |
| 4               | 185,000                              | －19,000                                  |                 | 0.70            | 0.7             | 80,000                                      |
| 5               | 10,561,000                           | ＋1,969,000                               | －               | 0.70            | 0.7             | 6,140,000                                   |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                                      |                                          |                 |                 |                 | 9,310,000                                   |

ウ 占有減価修正：特に必要無い。

エ 市場性修正：2世帯住宅仕様である，隣接地所有者立会のもと専門家による測量等（境界につき争いがある場合には訴訟等）の可能性，土地利用権等の一部が借地権であり市場性の劣る程度を考量，庭木の伐採等の費用を考量，隣接地（554番1）につき払い下げ等の費用等を考量  
－30%（物件1～5）  
接道義務を果たした上で，建築可を考量－0%（物件1～5）

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（酒々井ー5）

所 在：酒々井町中川字苗代場328番

価 格：59,600円/㎡

位 置：京成本線「京成酒々井」駅の東方，約240mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：195㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東側幅員6m町道

用 途 指 定 等：市街化区域，第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートも見られる混在住宅地域

## 第7 附属資料

1 目的物件の位置図（酒々井町役場白地図）

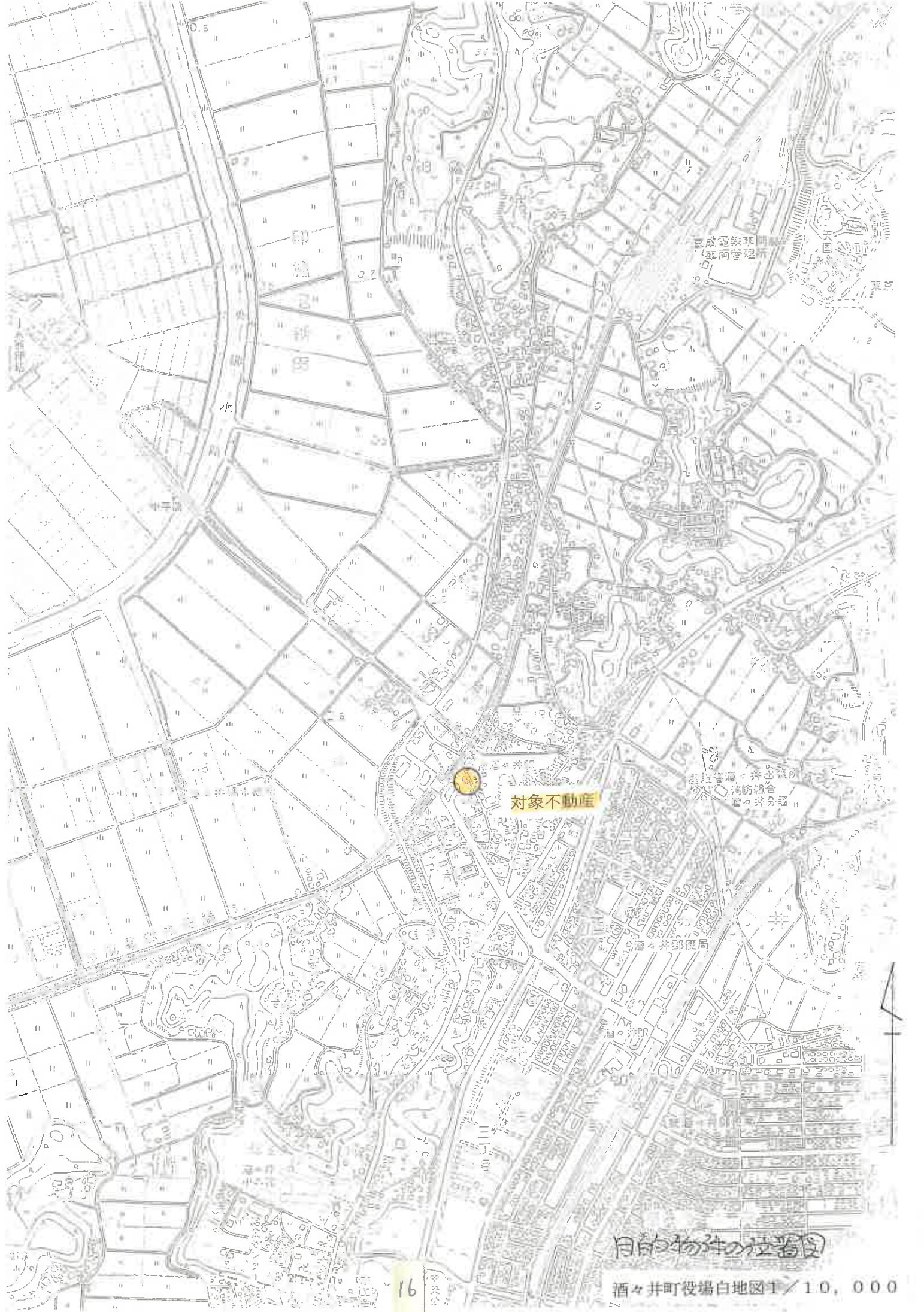
2 公図写

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



対象不動産

成島線至開港場間管線

消防組合  
井ノ井

目的物件の位置図

酒々井町役場白地図 1 / 10,000

イ 266-2  
ロ 287-10

ハ 287-12  
ニ 287-4

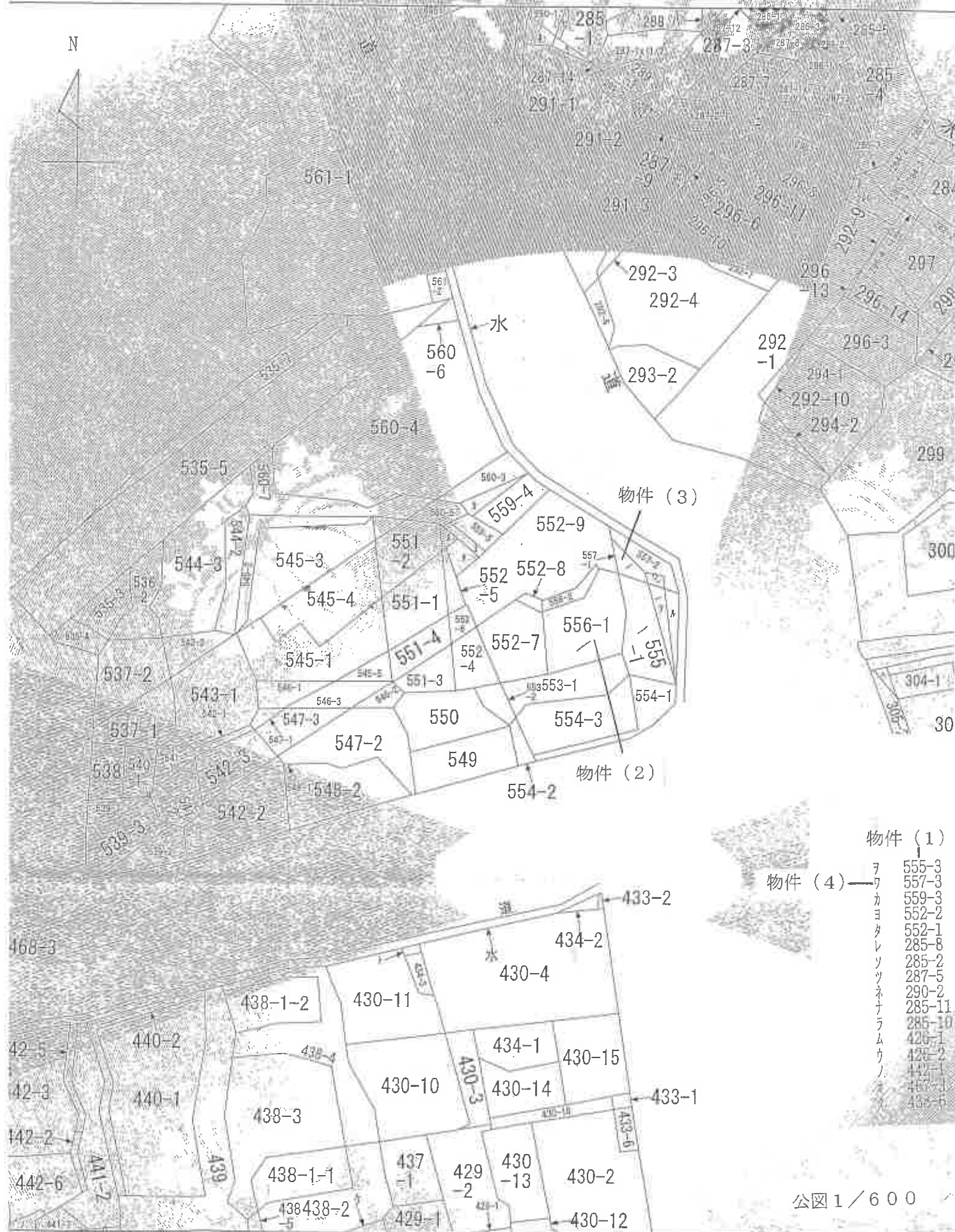
ヘ 296-12  
ホ 304-2

ヘ 431-1  
ホ 468-1

ヘ 540-2  
ホ 552-3

ヘ 555-2

N



物件 (1)

物件 (4) →  
ヲ 555-3  
ワ 557-3  
カ 559-3  
ヨ 552-2  
タ 552-1  
レ 285-8  
ソ 285-2  
ツ 287-5  
ネ 290-2  
ナ 285-11  
ラ 285-10  
ム 426-1  
ウ 426-2  
エ 442-1  
オ 467-1  
カ 467-2

公図 1 / 600

登記年月日：昭和52年6月3日

令和7年2月17日

千葉県方法第10号

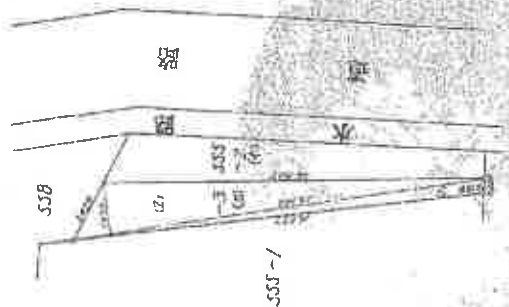
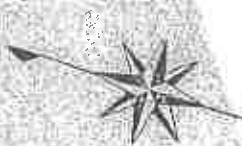
地籍調査図 207749

番 355~3

土地の所在 印旛郡酒々井町中川字新屋畑

作製年月日  
昭和52年5月7日

207749



物件(1) 式積表

| 地番      | 界址      | 長さ    | 面積         |
|---------|---------|-------|------------|
| SSJ-1/2 | 20.6803 | 2.145 | 44.2914    |
| (1)     |         |       | 面積 20.6803 |

縮尺 1/200

千葉県土地建物調査会(印旛)

登記年月日：昭和52年6月3日

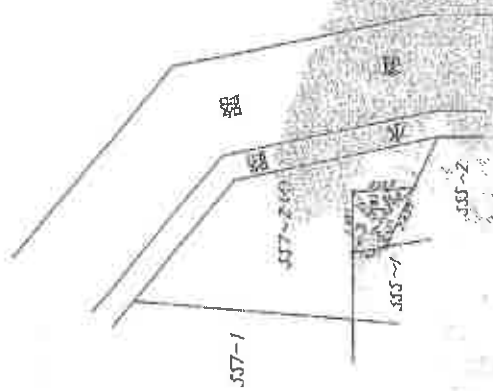
令和7年2月17日

地籍図 207750

|       |               |
|-------|---------------|
| 地番    | 557-3         |
| 土地の所在 | 印旛郡酒々井町中川宮新屋畑 |

作製年月日  
昭和52年5月27日

申請人



物件(4) 求積表

| 地番    | 形状  | 辺長   | 高さ    | 備面積        |
|-------|-----|------|-------|------------|
| 557-3 | (四) | 6.21 | 0.717 | 32.8228    |
|       |     |      |       | 面積 3956064 |

(日本土地改良事業士会連合会印)

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

A3判をA4判に縮小  
コピーした事に留意

令和7年2月17日

土地権利関係調査報告書

# 4371各階平面図

1. 第1階



採面積

|                |   |                       |
|----------------|---|-----------------------|
| 3.640 X 12.740 | = | 46.373500             |
| 1.820 X 11.375 | = | 20.702500             |
| 2.730 X 7.280  | = | 19.874400             |
| 3.640 X 5.915  | = | 21.530600             |
| 合計             |   | 108.48100             |
| 床面積            |   | 108.48 m <sup>2</sup> |

2. 第2階



採面積

|                |   |                      |
|----------------|---|----------------------|
| 3.640 X 11.600 | = | 42.224000            |
| 1.820 X 12.740 | = | 23.286800            |
| 2.730 X 7.280  | = | 19.874400            |
| 合計             |   | 85.385200            |
| 床面積            |   | 85.39 m <sup>2</sup> |

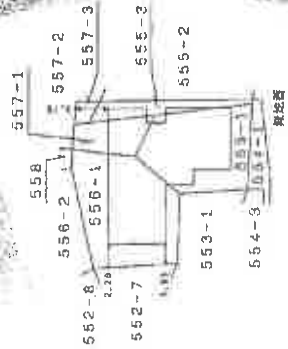
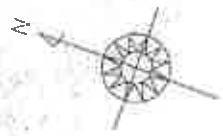
(40平方メートル未満を四捨五入)

# 建物図面

555番

印刷部・井田市・印刷部・555番地・555番地・555番地

地籍図



棟号

| 階  | 面積     | 用途 |
|----|--------|----|
| 1階 | 108.48 | 住居 |
| 2階 | 85.39  | 住居 |
| 合計 | 193.87 |    |

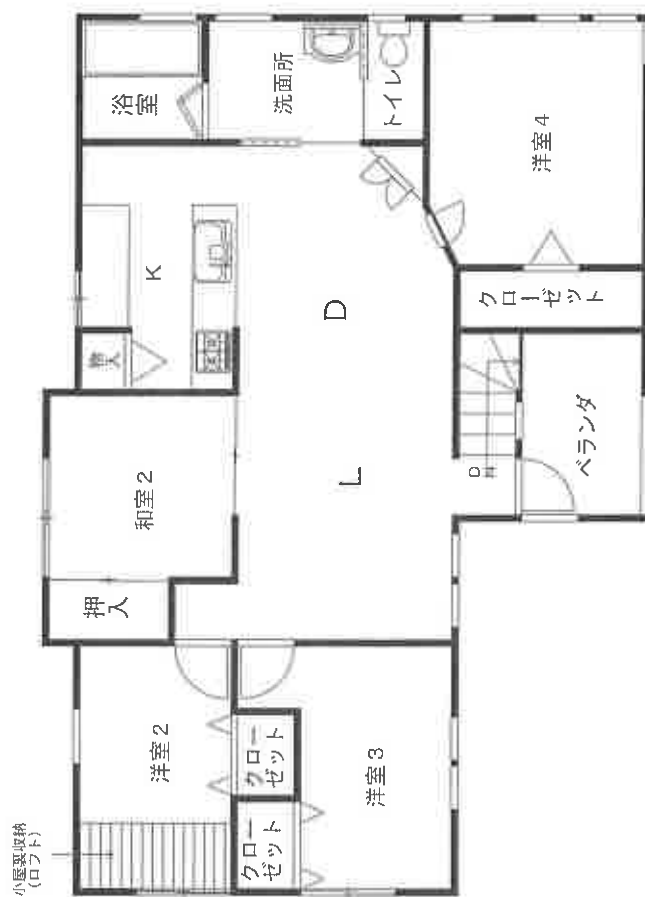
A3判をA4判に縮小  
コピーした事に留意



## 1 階



## 2 階



## 間取図