令和　7年（ケ）第　　１９１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２４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　８年　４月　８日　午前　９時００分から 令和　８年　４月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年　４月２２日　午前　９時３０分
	場　所	千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時	令和　８年　５月１３日　午前１０時００分
	場　所	千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年　４月２３日　午前　９時００分から 令和　８年　４月２７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　８年　３月２４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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,650,000 2,920,000		730,000	130,134	0
備考					

令和　７年（ケ）第　　１９１号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市生谷字境堀１６１２番地４

家屋　番号　　１６１２番４

種　　類　　保育所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１５１．０７平方メートル

令和　７年（ケ）第　　１９１号

物　件　明　細　書

令和　７年１２月１８日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　菅　野　彬　史

１　不動産の表示
【物件番号１】
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】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
株式会社ＡＣＭが占有している。同社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
【物件番号１】
・本件建物のために、その敷地（地番１６１２番４、地積１０６７．６０平方メートル、所有者Ａ）につき事業用定期借地権が存する。買受人は、保証金の差入れを含めて、地主の承諾又は裁判等を要する。
・地代の滞納あり。

《　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。

令和　７年（ケ）第　　１９１号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市生谷字境堀１６１２番地４

家屋　番号　　１６１２番４

種　　類　　保育所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１５１．０７平方メートル

令和７年（ケ）第１９１号
令和７年７月２３日受理
令和７年１０月２１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

令和　7年（ケ）第　　１９１号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市生谷字境堀１６１２番地４

家屋　番号　　１６１２番４

種　　類　　保育所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１５１．０７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施区域
建物	物件１
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある 種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□債務者　　■その他の者（株式会社ＡＣＭ） 上記の者が本建物を保育園として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　年　月　日
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■その他（株式会社ＡＣＭ）
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　■保育園

■関係人（■株式会社ＡＣＭ代表者）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　７年　４月　１日
最初の契約等	契約日	令和　　年　　月　　日
	期間	令和　　年　　月　　日から　□令和　　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
現在の契約等	期間	令和　　年　　月　　日から　□令和　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■債務者兼所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者（株式会社ＡＣＭ）　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　　金　　円（毎月　　日　　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

本件債務者兼所有者より運営を引き継いだとされる株式会社ＡＣＭが、使用借権に基づき保育所として占有している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	佐倉市生谷字境堀
地番	１６１２番４
地目	■宅地（保育所敷地）　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	１０６７．６０平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他Ａ
その他の事項	本土地について、借地借家法第２３条第２項に定める事業用定期借地権設定契約が締結されている。

■関係人（■土地所有者Ａ）の陳述　／　■提示文書（事業用定期借地権設定契約公正証書）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成２６年１０月　１日
最初の契約等	契約日	平成２６年　９月２６日
	期間	平成２６年１０月　１日から　■令和１６年　９月３０日まで　２０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
現在の契約等	期間	年　月　日から　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者Ａ　□その他の者（　）
	借主	■債務者兼所有者　□その他の者（　）
地代・支払時期等		毎月　金１７０，０００円（毎月　１５日限り　翌月分支払）
地代前払		■ない　□ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		□ない　■ある（□敷金　円　■保証金　８５０，０００円）
特約等		本契約期間中に賃借人において建築した建物等については、賃借人の負担と責任において撤去、処分し、原状に復するものとする。また、賃借人からの買収請求に対し、賃貸人は一切応じないものとする。
地代滞納		□ない　■ある（令和　７年　９月２４日現在　金　１，８７０，０００円）
契約解除		■ない　□ある（　）
訴訟提起等		■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中　□終局（　）
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□「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

そ の 他 の 事 項

■建物（物件１）について

１　築後約１１年経過しており、経年による劣化が見られる。

２　認可外保育施設として利用されている

施設名：レイクサイドインターナショナルアカデミー

設置者：株式会社ＬＡＫＥＳＩＤＥ

定員：４５名

開設年月日：平成２６年４月７日

■敷地（目的外土地）について

１　南西側で市道に接面している。

２　定期借地権付建物の敷地、園庭及び駐車スペース等として利用されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■株式会社ＡＣＭ従業員	１　当保育園は、以前は株式会社ＬＡＫＥＳＩＤＥが運営していたが、現在は株式会社ＡＣＭが運営している。 ２　株式会社ＬＡＫＥＳＩＤＥ代表者の連絡先は知らない。 （以上、令和７年９月１日物件所在地で聴取）
■株式会社ＡＣＭ代表者	１　令和７年４月１日から当社が当保育園の運営を行っている。運営の経緯は、当保育園の関係者から、当保育園が閉園になるかもしれないとの話しがあり、株式会社ＬＡＫＥＳＩＤＥ代表者からお願いされ、当保育園の運営を引き継いだ。 ２　当保育園の運営にあたり、本建物の賃料は発生しておらず、建物賃貸借契約もない。目的外土地の地代は、当社が支払っている。 ３　現在、株式会社ＬＡＫＥＳＩＤＥ代表者とは連絡がつかない。 ４　目的外土地の地代の滞納額についてはよく分からない。 （以上、令和７年９月１５日物件所在地にて聴取）
■目的外土地所有者Ａ	１　目的外土地の賃貸借契約について、内容は同契約書のとおりとなる。 （当職が聴取した内容は、上記の目的外土地の概況のとおりである） ２　株式会社ＬＡＫＥＳＩＤＥが滞納している地代は本日時点で１８７万円である。 （以上、令和７年９月２９日当庁執行官室にて電話聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
令和7年7月24日（木） 16：05 ― 16：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年7月24日（木）	当庁執行官室	債務者兼所有者代表者の居宅へ、調査協力依頼文書を郵送（応答なし。）
令和7年8月4日（月）	当庁執行官室	債務者兼所有者へ、調査協力依頼文書を郵送（応答なし。）
令和7年9月1日（月） 9：30 ― 9：45	物件所在地	株式会社ＡＣＭ従業員から占有状況等を聴取し、調査協力依頼文書を手交（株式会社ＡＣＭ代表者から応答あり。）
令和7年9月1日（月） 10：20 ― 10：25	千葉地方法務局 佐倉支局	株式会社ＡＣＭの履歴事項全部証明書の交付を請求
令和7年9月15日（月祝） 14：00 ― 14：55	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、聞取り確認、株式会社ＡＣＭ代表者が立会・聴取
令和7年9月22日（月）	当庁執行官室	目的外土地所有者Ａへ、調査協力依頼文書を郵送（応答あり。）
令和7年9月29日（月） 14：45 ― 15：00	当庁執行官室	目的外土地所有者Ａから土地賃貸借契約等につき、電話にて聴取

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■ 令和　７年　９月１５日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和　　年　　月　　日

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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	生谷

請求部分	所　在	佐倉市生谷字境堀				地　番	1612番4		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年11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）

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和7年5月19日
千葉地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：26-1
(1/1)

（8枚目）

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和7年5月19日　千葉地方法務局
登記官

（A3版をA4版に縮小）

（9枚目）

[redacted]

地　番	1612-4、-9
土地の所在	佐倉市生谷字境堀

地積測量図

求積表

目的外土地

地　番	① 1612-4			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P28	-30795.565	31557.370	-18.280	562942.926200
A1	-30799.842	31562.390	24.111	-742614.990462
KK6	-30816.893	31581.481	20.559	-633564.503187
13	-30813.569	31582.949	17.221	-530640.471749
12	-30778.341	31598.702	18.024	-554748.818184
11	-30773.299	31600.973	2.494	-76748.607706
10	-30772.804	31601.196	-20.303	624780.239612
KH1	-30768.471	31580.670	-43.826	1348459.010046
合　計				-2135.213430
合　計　面　積				1067.6067150
地　積				1067.60 ㎡

地　番	② 1612-9			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P28	-30795.565	31557.370	-5.191	159859.777915
P25	-30795.764	31557.199	4.843	-149143.885052
S15	-30800.034	31562.213	24.169	-745022.022426
S4	-30817.102	31581.388	19.269	-593783.921336
KK6	-30816.893	31581.481	-18.998	585459.333214
A1	-30799.842	31562.390	-24.111	742614.990462
合　計				-15.727223
合　計　面　積				7.8636115
地　積				7.86 ㎡

測量年月日	平成26年11月19日
座標系	任意

座標一覧表

点　名	X座標	Y座標	備考
P28	-30795.565	31557.370	コンクリート杭
A1	-30799.842	31562.390	計算点
KK6	-30816.893	31581.481	市金属標
13	-30813.569	31582.949	計算点
12	-30778.341	31598.702	貼り付け金属標
11	-30773.299	31600.973	計算点
10	-30772.804	31601.196	コンクリート杭
KH1	-30768.471	31580.670	コンクリート杭
P25	-30795.764	31557.199	コンクリート杭
S15	-30800.034	31562.213	計算点
S4	-30817.102	31581.388	計算点
引照点			
KK7	-30817.727	31582.446	市金属標
K3A	-30838.033	31605.561	コンクリート杭
T21	-30826.520	31591.705	金属鋲
T23	-30799.674	31554.720	金属鋲

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成27年1月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和7年5月19日　千葉地方法務局
登記官
（A3版をA4版に縮小）

（10枚目）

[redacted]

各階平面図

家屋番号	1612番4
建物の所在	佐倉市生谷字境堀1612番地4

建物図面 各階平面図

求積表

20.625 × 7.325 = 151.078125

床面積　151.07 ㎡

※ ←⊖ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：26-3

間取図

※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号

① 建物の外観

② ミニキッチン

③ 事務室

④ 保育室C

令和７年（ケ）第１９１号
令和７年９月１５日　現地調査
令和７年１０月１０日　評　　価
小調第１０３２号　発行番号
令和７年１０月１７日　提出日

千葉地方裁判所
民事第４部　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
小　畑　　昌　也

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金３，６５０，０００円

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。		住居表示未実施区域 同左

番号	特記事項
1	物件１は，定期借地権付の建物である。 物件１の建物が存する地番１６１２番４の土地について，借地借家法第２３条第２項に定める事業用定期借地権設定契約が締結されている。

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和　７年（ケ）第　　１９１号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐倉市生谷字境堀１６１２番地４

家屋　番号　　１６１２番４

種　　類　　保育所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１５１．０７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の建物の存する借地部分：地番１６１２番４）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">京成本線「京成臼井」駅の南方・道路距離約1.3ｋｍ
最寄バス停「間野」の北西方・道路距離約200ｍ
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">一般住宅，アパート，社会福祉施設等が見られる県道背後の住宅地域である。市街化区域に比較的近く，周辺には畑や未利用地のほかゴルフ練習場等も見られる。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">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）</td><td>都市計画区分</td><td>市街化調整区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>－</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>指定６０％　（特記事項参照）</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>指定２００％（特記事項参照）</td></tr>
<tr><td>防火規制
その他の規制</td><td>なし
建築基準法第２２条・第２３条指定区域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">形状（不整形），地勢（概ね平坦），接道方位（南西），
間口（約32.2ｍ），奥行（約35.7～46.2ｍ），
地積は登記（1,067.60㎡）とほぼ同じ。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">南西側市道（7－2号線），幅員（約5.7ｍ），連続性（普通），
舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>第４２条１項１号</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>本件借地契約，借地借家法の条件並びに都市計画法等の関連法令の諸条件を満たす場合には，可能であると推定する。
（特記事項参照）</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">本物件１の定期借地権付建物の敷地，園庭及び駐車スペース等として利用されている。
隣地は，北西側がアパート，北側は畑等，南東側は社会福祉施設，南西側は道路を介し戸建住宅，空地等である。</td></tr>
</table>

供給処理施設 （敷地内までの引き込みを基準に，引き込みが有る場合を「あり」，無い場合を「なし」とした。）	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　あり
土壌汚染等	○ 過去の利用状況及び現況観察から，土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 現存建物に係る以外，土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 なお，建築計画概要書によると，物件１建物の北東側の園庭地下に雨水浸透貯留槽が存する。 ○ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている（生谷境堀北遺跡）。
特記事項	○ 本件土地は市街化調整区域内に存するため，建物の再建築の可否等について，佐倉市市街地整備課にて聴取したところ，以下の内容の回答が得られた。 ただし，実際の再建築に際しては，同課等と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。 ・ 本件建物は，都市計画法第29条の開発許可（許可番号：佐倉市指令第1271号，平成26年9月10日）を受けて建築された建築物のため，同法施行規則第60条証明等の交付申請により建て替えは可能である。 この場合，開発許可で認められた用途（社会福祉施設（保育所））の建築物（適法建築物）と同用途，同敷地，造成行為なし，延床面積が従前の1.5倍以下の建築物である必要がある。 ・ また，都市計画法第34条第12号の規定に基づく「条例による既存集落」の要件を満たす場合には専用住宅等の建築は可能である。 具体的には，①半径150m以内に40戸以上又は敷地間距離55m以内で40戸以上の建築物が連たんする地域に存すること，②建築基準法第42条の道路に6m以上接していること，③敷地面積が300㎡以上であること，④除外区域（災害の発生のおそれのある土地の区域等）を含まないこと。これらの要件を満たす場合には，自己居住用の専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築可能な兼用住宅（建蔽率50％・容積率100％・最高の高さ10m以下）を建築することができる。 ・ その他，同法第34条の各号に規定する立地基準（並びに同法第33条の技術基準）に適合すれば，同法第42条又は第29条の許可を取得することにより，建築は可能である。

特　記　事　項	・なお，都市計画法第29条に規定する許可不要の建築物（農家住宅等の農林漁業用建築物等）であれば，同法施行規則第60条証明等の交付申請により建築は可能である。 ○ 敷地の南端付近に引込柱が存する。 ○ 物件１建物の東側に手洗い場のほか，樹脂製及びスチール製の簡易物置が３台存する（動産認定）。 ○ 物件１の建物が存する地番１６１２番４の土地には，下記賃貸人及び賃借人との間で借地借家法第２３条第２項に規定する定期借地権を設定するものとされ，以下のとおり事業用定期借地権設定契約が締結されている。その概要は以下のとおり。 借地権設定者（賃貸人）：個人 借地権者（賃借人）　　：株式会社ＬＡＫＥＳＩＤＥ 所 在 地：佐倉市生谷字境堀1612番4 使用目的：専ら保育園事業の用に供する建物所有目的での使用 地　　積：1,076㎡（契約数量） 期　　間：平成26年10月1日から令和16年9月30日までの20年間 賃　　料：月額170,000円 支 払 期：毎月15日までにその翌月分 保 証 金：850,000円 その他契約条項： ・本契約期間中に建物の滅失，取壊しにより新たな建物を再築した場合でも，本契約は期間満了により終了し，賃貸借期間の延長は行わない。 ・未払賃料，原状回復費用等，本契約に基づく債務があるときは，賃貸人は保証金と相殺した後に残額を返還する。 ・賃貸人の書面による承諾を得ることなく，賃借権を譲渡し，又は転貸してはならない。 ・賃貸人の書面による承諾を得ることなく，建物の増築，改築，移転若しくは模様替え，敷地内における工作物の設置を行ってはならない。 ・明渡し・原状回復義務 ・本契約期間中に賃借人において建築した建物等については，賃借人の負担と責任において撤去，処分し，原状に復するものとする。また，賃借人からの買収請求に対し，賃貸人は一切応じないものとする。 ○ 賃貸人からの聴取によれば，1,870,000円の地代の滞納があるとのことである。

2　建物の概況及び利用状況等（物件１）

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26年12月26日新築
	経過年数	約11年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕　　様	構　造	鉄骨造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外　壁	角波鋼板等
	内　壁	ビニールクロス貼り，合板等
	天　井	ボード等
	床	塩ビシート等
	設　備	流し台，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道）
	その他	―
床面積（現況）	151.07㎡	
現況用途等	現況用途	保育所
	間取り	保育室×３，事務室，倉庫，トイレ等（別添間取図参照）
品　　等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者法人より運営を引き継いだとされる株式会社ＡＣＭが，使用借権に基づき保育所として占有している。	
特記事項	○ 建築確認：第14UDI1C建01685号，平成26年10月14日 完了検査：第14UDI1C建01685号，平成27年1月6日 ○ 認可外保育施設（その他の保育施設） 施設名：レイクサイドインターナショナルアカデミー 設置者：株式会社ＬＡＫＥＳＩＤＥ 定　員：45名 開設年月日：平成26年4月7日 認可外保育施設指導監督基準を満たした旨の証明書交付の有無：有 ○ 内壁・床等に経年劣化による汚れ・小傷等が確認される。 ○ 当該建物の使用資材，建築時期等から石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はあるが，飛散性は低いと推察される。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１の建物の存する借地部分の土地価格（地番１６１２番４）

上記土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地　積（㎡）ウ	持　分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円)（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
／	23,500	0.96	1,067.60	1/1	1.00	24,085,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（佐倉－16）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
21,400円/㎡	×	99 /100	×	100 /100	×	100 /90	＝	23,500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 ：特にない。

◇ 地 域 格 差 ：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ　個 別 格 差 ：形状－2%，周知の埋蔵文化財包蔵地に指定－2%　計（相乗積）－4%

ウ　地　　積 ：登記数量による（但し，借地契約数量は1,076㎡）。

エ　持　　分 ：登記簿のとおり。

オ　建 付 減 価 ：建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果，特に建付減価はないものと判断した。

② 定期借地権価格

定期借地権価格については，下記の割合方式を適用して次のとおり求めた。

物件番号	建付地価格（円）ア	既存借地権割合 イ	1－定借減価率 ウ	1－名義書換料相当率 エ	定期借地権価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
	24,085,000	0.40	(1－0.70)	(1－0.10)	2,601,000

イ　既存借地権割合については，本件では40％と査定した。

ウ　定借減価率については，既存借地権との比較において，本件借地の経過期間及び残存期間並びに建物の用途が限定されるうえに建物買取請求権はなく，更地化して返還しなければならないこと等を考慮のうえ，70％減と査定した。

エ　名義書換料相当率については，本件では10％と査定した。

③　物件１（建物）

目的物件の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 （円/㎡） ア	現況延べ面積 （㎡） イ	現価率 ウ	持　分 エ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	120,000	151.07	0.432	1/1	7,831,000

ウ　現　価　率

物件番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率	現価率
	残価率 (A)	経済的残存耐用年数 (B)	経過年数 (C)	定額法による現価率 (D)	(E)	(D)×(1－(E))
1	0.05	約9年	約11年	0.48	0.10	0.432

◇ 耐用年数法（定額法）：

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

◇ 観察減価率　：保守管理状況等を考慮した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，本件建物については土地利用権等価格（定期借地権価格）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。

物件番号	基礎となる価格（円）建物の価格（1③ｵ）ア	土地利用権等価格の加算（円）（1②ｵ）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	7,831,000	＋　2,601,000	1.00	0.50	0.70	3,650,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：対象物件は定期借地権付の建物であり，売却に際しては，通常の完全所有権の事業用建物の売却と比べると需要が劣ること，市街化調整区域内に存する特殊用途物件（保育所）のため市場参加者が限定されること，及び地代の滞納があること等を考慮した。

オ　競売市場修正：第２評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考資料

○　地価公示価格（佐倉－16）

所　　在：佐倉市寺崎字御門前2604番1外

価　　格：21,400円/㎡

位　　置：ＪＲ総武本線「佐倉」駅の西方約1.8ｋｍに位置する。

価格時点：令和7年1月1日

地　　積：1,037㎡

供給処理施設：水道

接面街路：西側幅員4.0ｍ市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅も混在する市街地に近い農家住宅地域

第７　附属資料

1　目的物件の位置図

2　公図写

3　公図調整図写

4　地積測量図写

5　建物図面・各階平面図写

6　間取図

以　　上

地理院地図
GSI Maps

位置図

地理院地図
GSI Maps

位置図

公図写

（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	生谷

請求部分	所在	佐倉市生谷字境堀				地番	1612番4		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年11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判をA4判に縮小）

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和7年5月19日

千葉地方法務局

請求番号：26-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

生谷 1612-4 付近

公図調整図
(A3版をA4版に縮小)
N
とんぼ書きくら
生活クラブ風の村
ひまわり広場
1612-4
1612-7
1613-34
1613-4
1613-54
1613-41
1529-38
1529-1
1529-7
1526-1
1526-2
1526-3
1530-3
1530-2
1611-5
1610-3
1610-10
1609-13
1609-49
1589-4
1589-29
1589-18
1589-2
1589-5
1589-51
1589-52
1589-53
1589-54
1589-55
1589-56
1589-57
1589-58
1589-59
1589-60
1589-61
1589-62
1589-63
1589-64
1589-65
1589-66
1589-67
1589-68
1589-69
1589-70
1589-71
1589-72
1589-73
1589-74
1589-75
1589-76
1589-77
1589-78
1589-79
1589-80
1589-81
1589-82
1589-83
1589-84
1589-85
1589-86
1589-87
1589-88
1589-89
1589-90

登記年月日：平成26年12月3日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和7年5月19日　千葉地方法務局　登記官

17

[redacted]

[redacted]

（A3判をA4判に縮小）

地番	1612-4、-9
土地の所在	佐倉市生谷字境堀

地積測量図

求積表

地番	① 1612-4			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P28	-30795.565	31557.370	-18.280	562942.928200
A1	-30799.842	31562.390	24.111	-742614.990462
KK6	-30816.893	31581.481	20.559	-633564.503187
I3	-30813.569	31582.949	17.221	-530640.471749
I2	-30778.341	31598.702	18.024	-554748.818184
I1	-30773.299	31600.973	2.494	-76748.607706
I0	-30772.804	31601.196	-20.303	624780.239612
KH1	-30768.471	31580.670	-43.826	1348459.010046
			合計	-2135.213430
			合計面積	1067.6067150
			地積	1067.60 ㎡

地番	② 1612-9			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P28	-30795.565	31557.370	-5.191	159559.777915
P25	-30795.764	31557.199	4.843	-149143.885052
S15	-30800.034	31562.213	24.189	-745022.022426
S4	-30817.102	31581.388	19.268	-593783.921336
KK6	-30816.893	31581.481	-18.993	585459.333214
A1	-30799.842	31562.390	-24.111	742614.990462
			合計	-15.727223
			合計面積	7.8636115
			地積	7.86 ㎡

測量年月日	平成26年11月19日
座標系	任意

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
P28	-30795.565	31557.370	コンクリート杭
A1	-30799.842	31562.390	計算点
KK6	-30816.893	31581.481	市金属標
I3	-30813.569	31582.949	計算点
I2	-30778.341	31598.702	貼り付け金属標
I1	-30773.299	31600.973	計算点
I0	-30772.804	31601.196	コンクリート杭
KH1	-30768.471	31580.670	コンクリート杭
P25	-30795.764	31557.199	コンクリート杭
S15	-30800.034	31562.213	計算点
S4	-30817.102	31581.388	計算点
引照点			
KK7	-30817.727	31582.446	市金属標
K3A	-30838.033	31605.551	コンクリート杭
T21	-30826.520	31591.705	金属鋲
T23	-30799.674	31554.720	金属鋲

作成者	[redacted] 26年 11月 26日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

地積測量図

請求番号：20-2

登記年月日：平成27年1月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和7年5月19日　千葉地方法務局　登記官

18

[redacted]

建物図面
各階平面図

家屋番号	1612番4
建物の所在	佐倉市生谷字境堀1612番地4

各階平面図

建物面積

20.625 × 7.325 = 151.078125

床面積　151.07 ㎡

（A3判をA4判に縮小）

作成者	[redacted] 日作成）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

建物図面

[redacted]

備考番号：26-3

間取図