

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 重 松 孝 尚

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

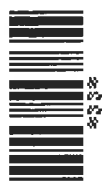
記

入札期間	令和 8年 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 3日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8年 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目 |
| | 地 番 | 3番81 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地81 |
| | 家屋 番号 | 3番81 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.00平方メートル
2階 42.50平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹内 信俊

1 不動産の表示

【物件番号1, 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Aが占有している。同人は本件所有者会社(株式会社森脇総業)の代表者である。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 | 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目 |
| | 地 番 | 3番81 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地81 |
| | 家屋 番号 | 3番81 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.00平方メートル
2階 42.50平方メートル |



令和7年（ケ）第320号
令和7年10月24日受理
令和8年1月16日提出

現況調査報告書

2分冊の1（物件1、3関係）

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 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目
地 番 3番81
地 目 宅地
地 積 192.20平方メートル

~~2 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目
地 番 3番86
地 目 宅地
地 積 233.42平方メートル~~

3 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地81
家屋 番号 3番81
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 67.00平方メートル
2階 42.50平方メートル

~~4 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地86
家屋 番号 3番86
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 70.11平方メートル
2階 36.43平方メートル~~



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施区域
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □雑種地(物件)
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者A 上記の者が本建物を居宅として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(□()/□())の陳述/ □提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和 年 月
最初の契約日	令和 年 月 日
契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
A (債務者会社代表者) から応答がなく、陳述が得られなかった。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

■土地（物件1）について

- 1 物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 北東側及び北西側で町道に接している。

■建物（物件3）について

- 1 新築時から約51年が経過し、増築時から約30年が経過していることから、経年による劣化が見られる。
- 2 2階の天井には雨漏りと思われるシミが見られる。

執行官の意見

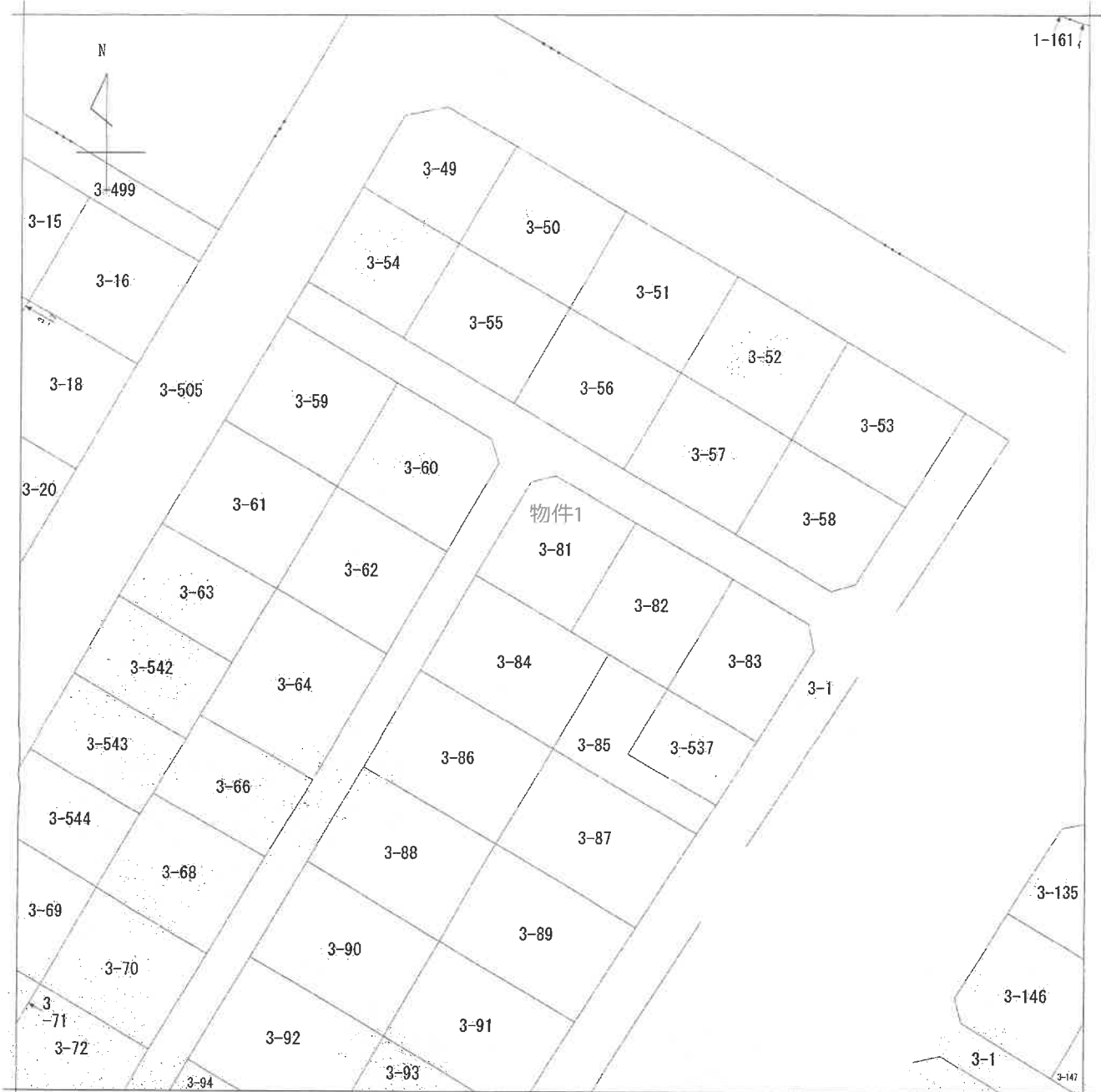
■本建物の占有について

建物内に立ち入ったところ、A（債務者兼所有者の代表者）宛ての郵便物が残置されている一方で、A以外の債務者兼所有者及び第三者の占有を示す徴表は見当たらないことから、Aの占有を認めた。

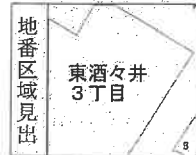
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月31日(金) 8:35 - 8:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函(応答なし。)
令和7年10月31日(金)	当庁執行官室	債務者兼所有者の代表者Aに対し、調査協力依頼文書を郵送(応答なし。)
令和7年12月1日(月) 9:45 - 10:20	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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

(6 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 東酒々井 1丁目
B 東酒々井 3丁目

請求部	所在	印旛郡酒々井町東酒々井三丁目			地番	3番81		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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12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9月1日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官



請求番号：18-15
(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和48年12月25日

地番 新3-1-2-15~28, 3-49~492, 3番~1, 3番492-92

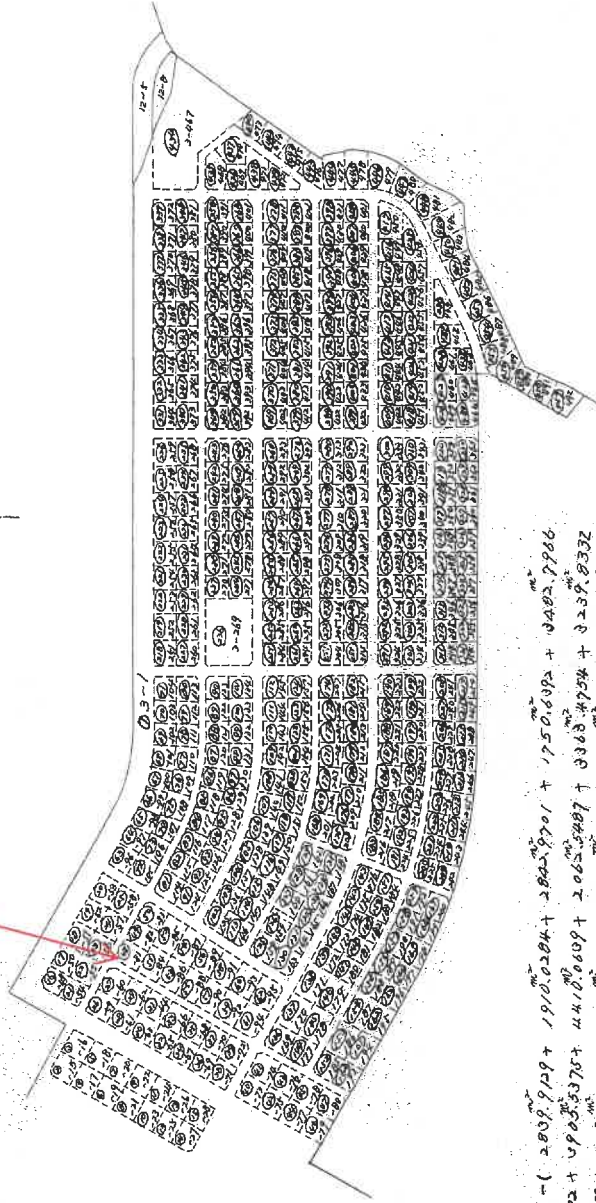
地積測量図 208997

土地の所在 竹播郡酒々井町東酒々井3丁目

製作年月日 昭和四八年十二月廿五日

製作者

申請人



$116,134.82 - (209,929 + 19,020 + 282,771 + 175,039 + 140,796$
 $+ 314,422 + 49,337 + 44,869 + 2,065,487 + 333,475 + 323,833$
 $+ 27,281 + 30,891 + 1,587,290 + 308,265 + 363,007 + 368,086$
 $+ 369,735 + 4,237,923 + 3,086,294 + 3,057,575 + 362,856 + 480,863$
 $+ 362,353 + 333,739 + 161,432 + 2,150,298 + 104,745 + 2,147,635$
 $+ 251,418) = 2,588,563$

縮尺 1/3000

(東京土地家屋調査士会用紙)

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9月1日 千葉県地方務局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

(1/34)

請求番号：18-16

登記年月日：昭和48年12月25日

1枚目と何枚

地番

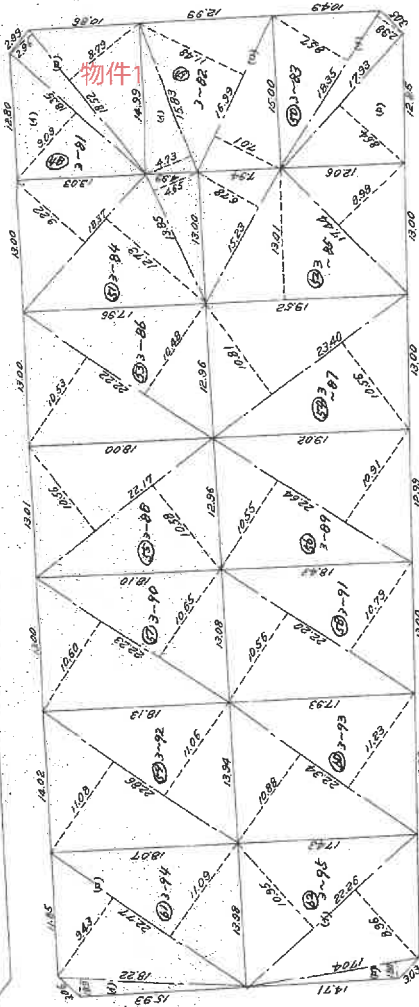
3番 白~81

土地の所在

千葉県酒々井町東酒々井3丁目

地積測量図 209002

NO.5



昭和48年12月25日
製作年月日

製作者

申請人

地番符号	底辺	高さ	面積	積算	面積
1-A	19.35	16.80	325.10	1.00	325.10
1-B	18.22	15.75	287.23	1.00	287.23
1-C	17.10	14.70	250.37	1.00	250.37
1-D	16.00	13.65	217.50	1.00	217.50
1-E	14.90	12.60	187.62	1.00	187.62
1-F	13.80	11.55	158.75	1.00	158.75
1-G	12.70	10.50	132.88	1.00	132.88
1-H	11.60	9.45	109.01	1.00	109.01
1-I	10.50	8.40	88.14	1.00	88.14
1-J	9.40	7.35	69.27	1.00	69.27
1-K	8.30	6.30	52.40	1.00	52.40
1-L	7.20	5.25	37.53	1.00	37.53
1-M	6.10	4.20	25.66	1.00	25.66
1-N	5.00	3.15	15.79	1.00	15.79
1-O	4.00	2.10	8.40	1.00	8.40
1-P	3.00	1.05	3.15	1.00	3.15
1-Q	2.00	0.00	0.00	1.00	0.00
1-R	1.00	0.00	0.00	1.00	0.00
1-S	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
1-T	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
1-U	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
1-V	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
1-W	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
1-X	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
1-Y	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
1-Z	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
合計			2090.00		2090.00

地番符号	底辺	高さ	面積	積算	面積
2-A	19.35	16.80	325.10	1.00	325.10
2-B	18.22	15.75	287.23	1.00	287.23
2-C	17.10	14.70	250.37	1.00	250.37
2-D	16.00	13.65	217.50	1.00	217.50
2-E	14.90	12.60	187.62	1.00	187.62
2-F	13.80	11.55	158.75	1.00	158.75
2-G	12.70	10.50	132.88	1.00	132.88
2-H	11.60	9.45	109.01	1.00	109.01
2-I	10.50	8.40	88.14	1.00	88.14
2-J	9.40	7.35	69.27	1.00	69.27
2-K	8.30	6.30	52.40	1.00	52.40
2-L	7.20	5.25	37.53	1.00	37.53
2-M	6.10	4.20	25.66	1.00	25.66
2-N	5.00	3.15	15.79	1.00	15.79
2-O	4.00	2.10	8.40	1.00	8.40
2-P	3.00	1.05	3.15	1.00	3.15
2-Q	2.00	0.00	0.00	1.00	0.00
2-R	1.00	0.00	0.00	1.00	0.00
2-S	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
2-T	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
2-U	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
2-V	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
2-W	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
2-X	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
2-Y	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
2-Z	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
合計			2090.00		2090.00

物件1

(東京土地家屋調査士会 用紙)

(7/34)

請求番号：18-16

これは図面に記録とれている内容を証明した書面である。

令和7年9月1日 千葉県地方建設局 佐倉支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記年月日：平成9年10月3日

45162

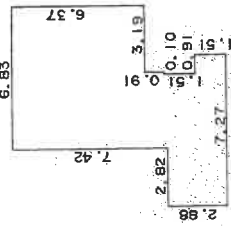
各階平面図

家屋番号 3番81

建物図面

建物の所在 千葉県酒々井町東酒々井3丁目3番地81

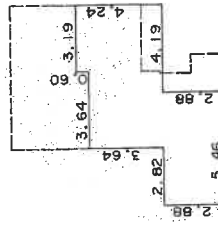
1階平面図



求積表

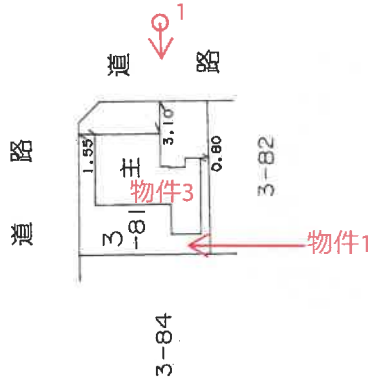
6.83 x 6.37	=	43.5071
3.64 x 0.91	=	3.3124
3.54 x 0.14	=	0.4956
6.36 x 1.37	=	8.7132
7.27 x 1.51	=	10.9777
合計		67.0060
床面積		67.00㎡

2階平面図



求積表

3.19 x 0.60	=	1.9140
6.83 x 3.64	=	24.8612
5.46 x 2.88	=	15.7248
合計		42.5000
床面積		42.50㎡



※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月1日 千葉県地方務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

作製者

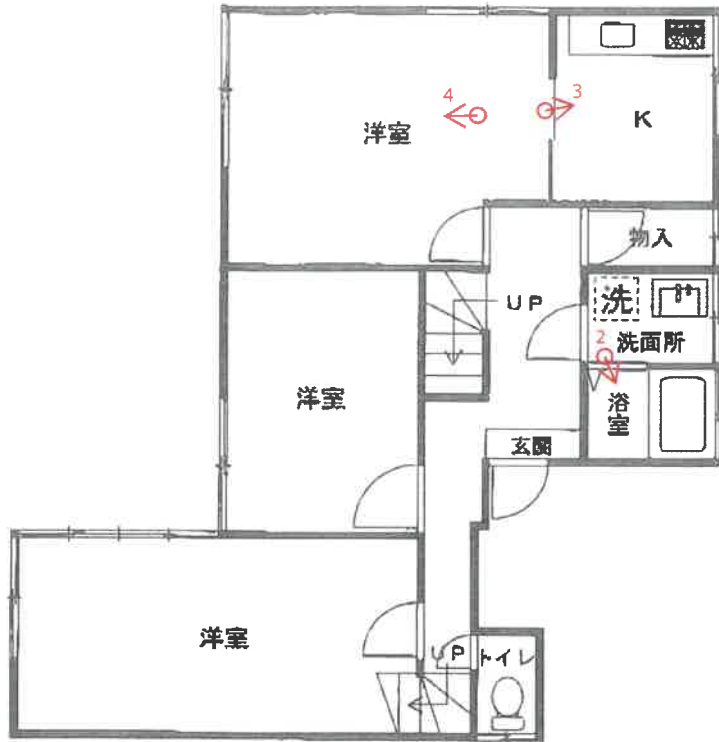
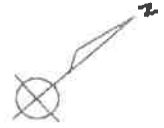
縮尺 250

申請人

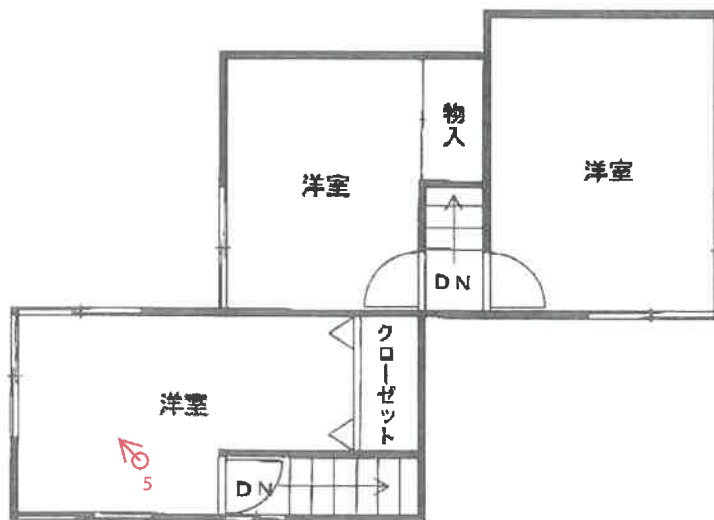
縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

物件 3



1階



2階

間取図
(評価人作成)

※ ←② は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1 建物の外観



2 浴室



3 キッチン



4 洋室



5 洋室



令和 7 年(ケ) 第 320 号
令和7年12月1日 現地調査
令和8年1月14日 評 価
第 K-0206号-1 発行番号
令和8年1月16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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,010,000 円
物件3 (建物)	金 4,970,000 円

- 1 一括価格は、物件1・3の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同 左
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同 左
番号	特 記 事 項		
1・3	特になし		

物件目録

1 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目
地 番 3番81
地 目 宅地
地 積 192.20平方メートル

~~2 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目
地 番 3番86
地 目 宅地
地 積 233.42平方メートル~~

3 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地81
家屋 番号 3番81
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 67.00平方メートル
2階 42.50平方メートル

~~4 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地86
家屋 番号 3番86
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 70.11平方メートル
2階 36.43平方メートル~~



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR成田線「酒々井駅」の南方・道路距離約280m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	最寄駅に近い戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした大規模な住宅団地	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない・一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50 % 指定 100 % — 絶対高さ制限(10m) 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(4h-2.5h, 1.5m) 宅地造成工事等規制区域
画地条件	形状(長方形), 地勢(特記事項2参照), 接面方位(北東, 北西), 北東側間口(約 10.9 m), 奥行(約 15 m), 地積(192.20 m ² (登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	北東側 町道(2B-113号線), 幅員(約 4.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(特記事項2参照)	
	北西側 町道(2B-117号線), 幅員(約 4.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	いずれも42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は, 町道を挟んで北西側及び北東側はアパートの敷地, その他周囲の隣接地は戸建住宅地。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みがある場合を「あり」, 無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	

土 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地周辺は、昭和45年及び同50年撮影の航空写真からはもともと農地（田）又は山林であった公算が高く、その後大規模な宅地造成がなされた後、対象地上には物件3建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地のうち、北東側から北西側にかけての接道部分には大谷石の擁壁があるうえ、隅切りの両端及び南西端には境界標としてのコンクリート杭を確認することができた。 そして、南東側隣接地との境界にはフェンスブロックが並ぶ一方、所有者が同一である南西側隣接地との境界にはフェンス等は存しなかったが、前記南西端のコンクリート杭等から境界を推測することで、公図・地積測量図等により概ね対象地の範囲を確認することができた。 また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 対象地周辺は、北西方下り傾斜地を宅地造成したものであるため、北西方に向かい画地が雛壇状となっていることもあり、対象地は北西側で接面する町道よりは約2m前後高く接面している。 また、北東側で接面する町道との関係でも約1m～1.5m前後高く接面しているため、物件3建物の玄関へは北東側の接道部分から6段の階段を上り至る構造となっている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ） 増 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭 和 4 9 年 1 0 月 3 1 日 新 築 平 成 8 年 2 月 2 8 日 新 築 （ 新 築 時 か ら ）	約 5 1 年 約 0 年 （ 増 築 時 か ら ） 約 3 0 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 ス レ ー ト 葺 モ ル タ ル 吹 付, サ イ デ ィ ン グ 等 ビ ニ ー ル ク ロ ス 等 ビ ニ ー ル ク ロ ス 等 フ ロ ー リ ン グ 等 洗 面 台, キ ッ チ ン, 浴 室, 水 洗 ト イ レ 等 （ 電 気, 上 下 水 道, 都 市 ガ ス ） —	

床面積（現況）	床面積	1階 67.00 m ² 2階 42.50 m ² 延べ 109.50 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 6K（別添間取図参照）
品等	やや劣る	
保守管理の状態	<p>建物内部については、壁・床等の素材等から上記増築以降さらにリフォームをしたものと推測されるが、築後50年超の老朽化した建物であり、各部屋等には汚れ・小傷等が見受けられ、特に中央部の階段を上った2階の天井には雨漏りと思われるシミも見られる。</p> <p>また、建物外部についても長期間放置されていたのか蔦がかなり絡まっており、木製の窓の目隠し等の傷みも著しい。</p> <p>以上より、保守管理の状態は劣る。</p>	
建物の利用状況	本件建物は、所有者会社の代表者が個人として占有していると認められる。	
特記事項	<p>1.（新築時） 建築確認：昭和49年3月30日付／印第149号 検査済証：昭和49年10月31日付／印第149号 （増築時） 建築確認：平成8年1月30日付／印第66号 なお、完了検査はなされていない。</p> <p>2. 本建物の建築時期等から、石綿（アスベスト）含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	59,200	1.05	192.20	0.90	10,752,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (酒々井(県)-3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,400 \text{ 円/㎡} \times 101.2 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 100 \div 59,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 南道路 +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。

イ 個別格差 :

物件 1 北東道路 +2%
 角地 +3%
 (102%×103%≒105%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

② 物件3(建物)

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

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	170,000	109.50	0.035	652,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
3	5%	0年	51年	0.050	▲ 30% (0.70)	0.035

(1) 耐用年数法(定額法) :

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

(2) 観察減価率

建物の利用現況、保守管理状況等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア		イ	
1	10,752,000	0.60	法定地上権	6,451,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	1	10,752,000	-6,451,000	/	1.0	0.7
3	652,000	+6,451,000	1.0	1.0	0.7	4,970,000
一括価格(合計)						7,980,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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

第6 参考資料

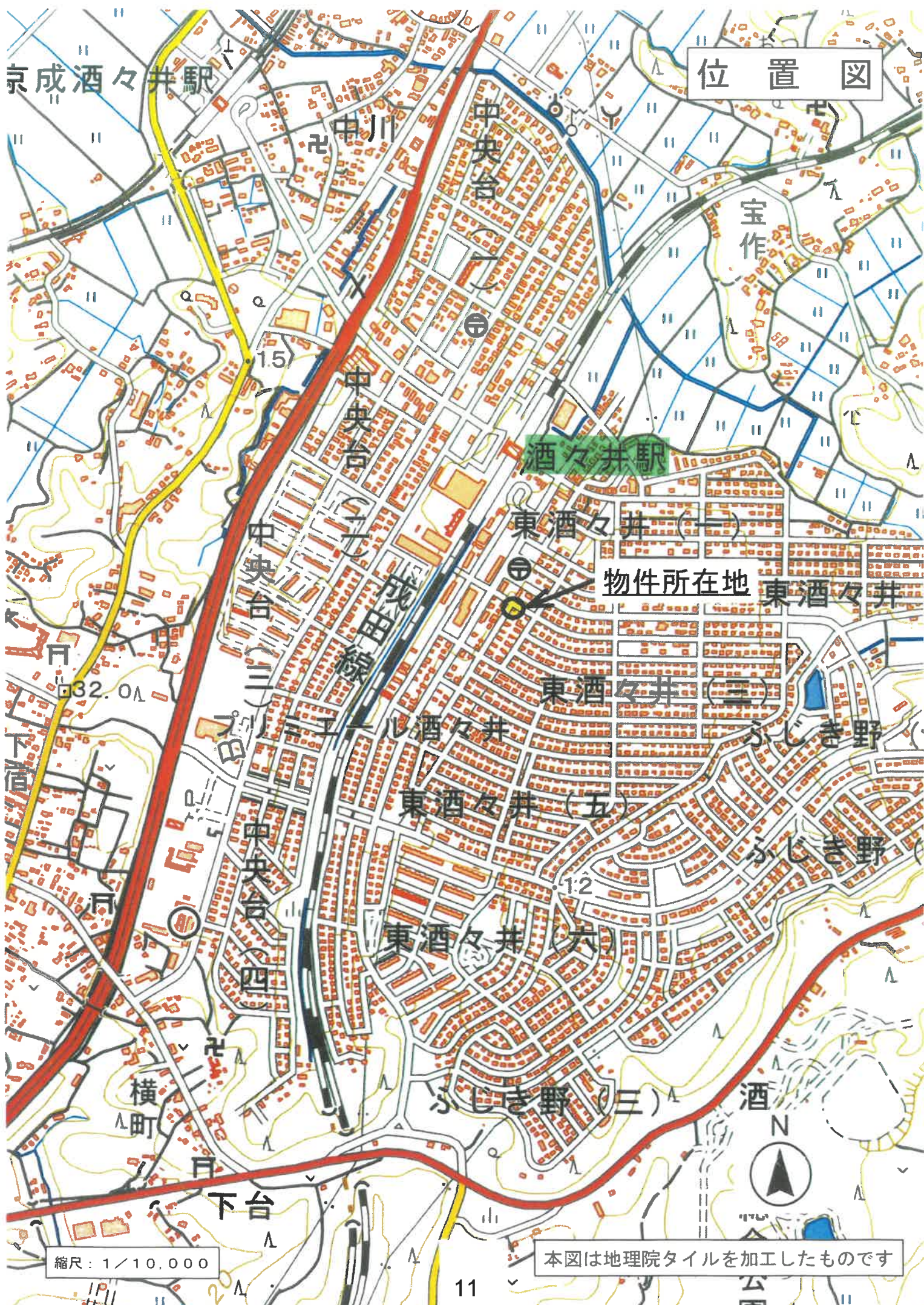
1 基準地価格	酒々井(県) -3
所在	千葉県印旛郡酒々井町東酒々井4丁目4番145
価格	61,400円/m ²
位置	J R成田線「酒々井駅」の南方約790mに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	198m ²
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接面街路	南側 幅員約 6.0m 町道
用途指定等	第1種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率100%)
地域の概要	区画整然とした大規模開発の戸建住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図



物件所在地

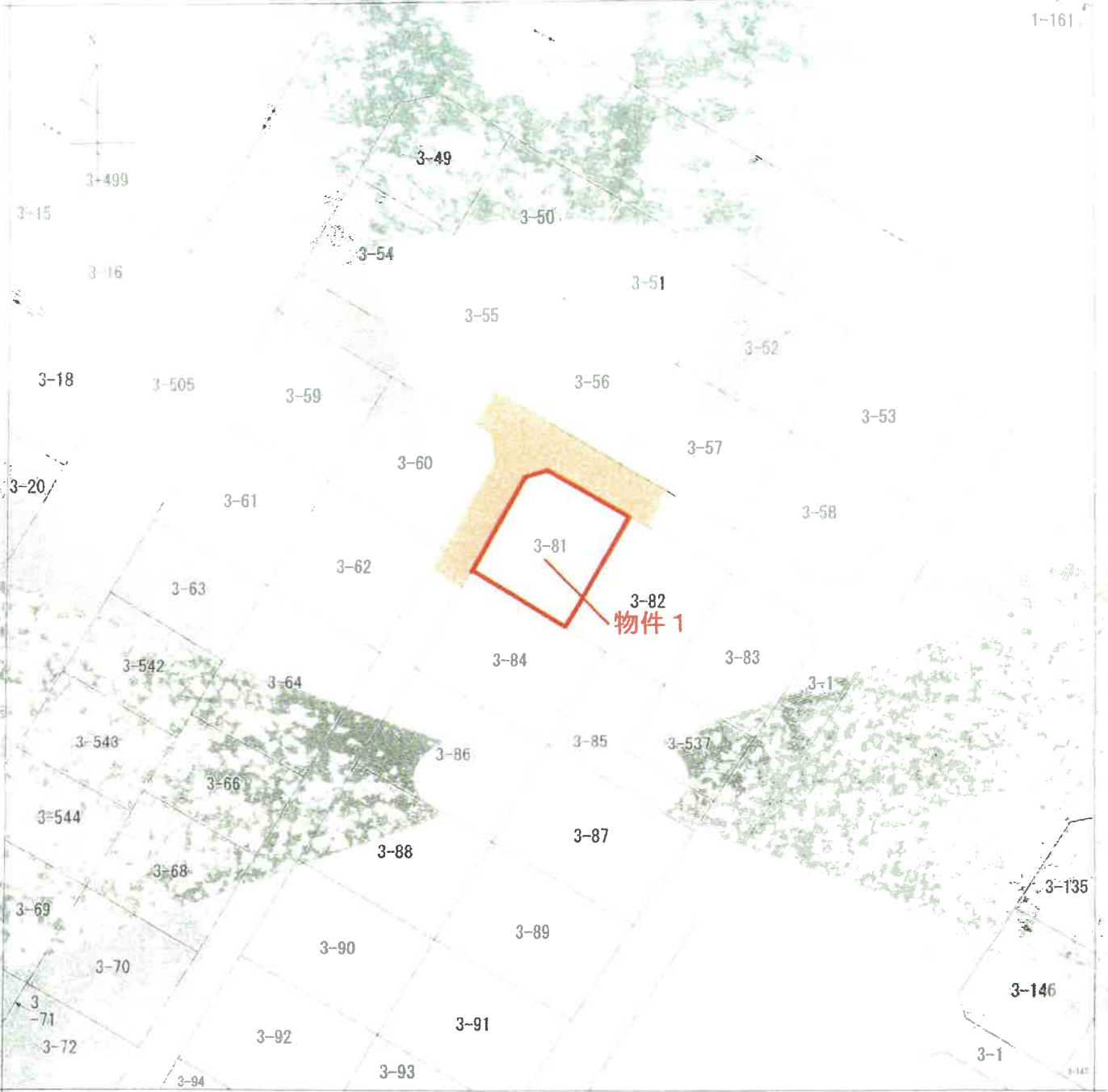
東酒々井

縮尺：1/10,000

本図は地理院タイルを加工したものです

公 図 写

1-161



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

地番区域見出し

東酒々井3丁目

A 東酒々井1丁目
B 東酒々井3丁目

請求部	所在	印旛郡酒々井町東酒々井三丁目			地番	3番81		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年12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。

令和7年9月1日
千葉地方支務局佐倉支局
登記官

請求番号 18-15

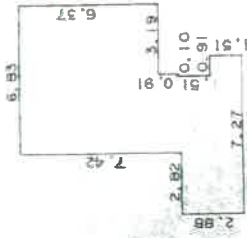
本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

登記年月日 平成9年10月3日

45162

各階平面図

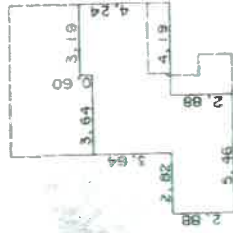
1階平面図



求積表

5.83	x	6.37	=	43.5071
3.64	x	0.91	=	3.3124
3.54	x	0.14	=	0.4956
6.36	x	1.37	=	8.7132
7.27	x	1.51	=	10.9777
合計				67.0080
床面積				67.00㎡

2階平面図



求積表

3.19	x	0.60	=	1.9140
6.63	x	3.64	=	24.8612
5.46	x	2.88	=	15.7248
合計				42.5000
床面積				42.50㎡



建物平面図

各階平面図

家屋番号 3番81 建物の所在 印刷部酒々井町東酒々井3丁目3番地81

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年9月1日 千葉地方公務局佐倉支局 登記官

登記官

物件 3



1階



2階

間取図
(評価人作成)