

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

- 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
- 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



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2, 4】

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2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者(株式会社森脇総業)が占有している。

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

- 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
- 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



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2 (物件2、4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 2
現況地目	■宅地(物件 2) □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 上記の者が本土地上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 4
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [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)

その他の事項

■土地（物件2）について

- 1 物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 北西側で町道に接している。

■建物（物件4）について

新築時から約51年が経過し、増築時から約48年が経過していることから、経年による劣化が見られる。

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、債務者兼所有者宛ての郵便物が残置されている一方で、債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらないことから、所有者の占有を認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

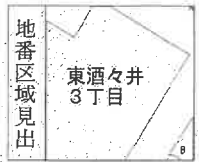
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月31日(金) 8:50 - 9:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函(応答なし。)
令和7年10月31日(金)	当庁執行官室	債務者兼所有者の代表者に対し、調査協力依頼文書を郵送(応答なし。)
令和7年12月1日(月) 10:25 - 10:45	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 1日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和48年12月		備付年月日(原図)		補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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
千葉地方務局佐倉支局
登記官

請求番号：18-15
(1/1)

(6枚目)



登記年月日：昭和48年12月25日

地番 3番-1, 3番-2, 3番-3, 3番-4, 3番-5, 3番-6, 3番-7, 3番-8, 3番-9, 3番-10, 3番-11, 3番-12, 3番-13, 3番-14, 3番-15, 3番-16, 3番-17, 3番-18, 3番-19, 3番-20, 3番-21, 3番-22, 3番-23, 3番-24, 3番-25, 3番-26, 3番-27, 3番-28, 3番-29, 3番-30, 3番-31, 3番-32, 3番-33, 3番-34, 3番-35, 3番-36, 3番-37, 3番-38, 3番-39, 3番-40, 3番-41, 3番-42, 3番-43, 3番-44, 3番-45, 3番-46, 3番-47, 3番-48, 3番-49, 3番-50, 3番-51, 3番-52, 3番-53, 3番-54, 3番-55, 3番-56, 3番-57, 3番-58, 3番-59, 3番-60, 3番-61, 3番-62, 3番-63, 3番-64, 3番-65, 3番-66, 3番-67, 3番-68, 3番-69, 3番-70, 3番-71, 3番-72, 3番-73, 3番-74, 3番-75, 3番-76, 3番-77, 3番-78, 3番-79, 3番-80, 3番-81, 3番-82, 3番-83, 3番-84, 3番-85, 3番-86, 3番-87, 3番-88, 3番-89, 3番-90, 3番-91, 3番-92, 3番-93, 3番-94, 3番-95, 3番-96, 3番-97, 3番-98, 3番-99, 3番-100

積測量図 208997

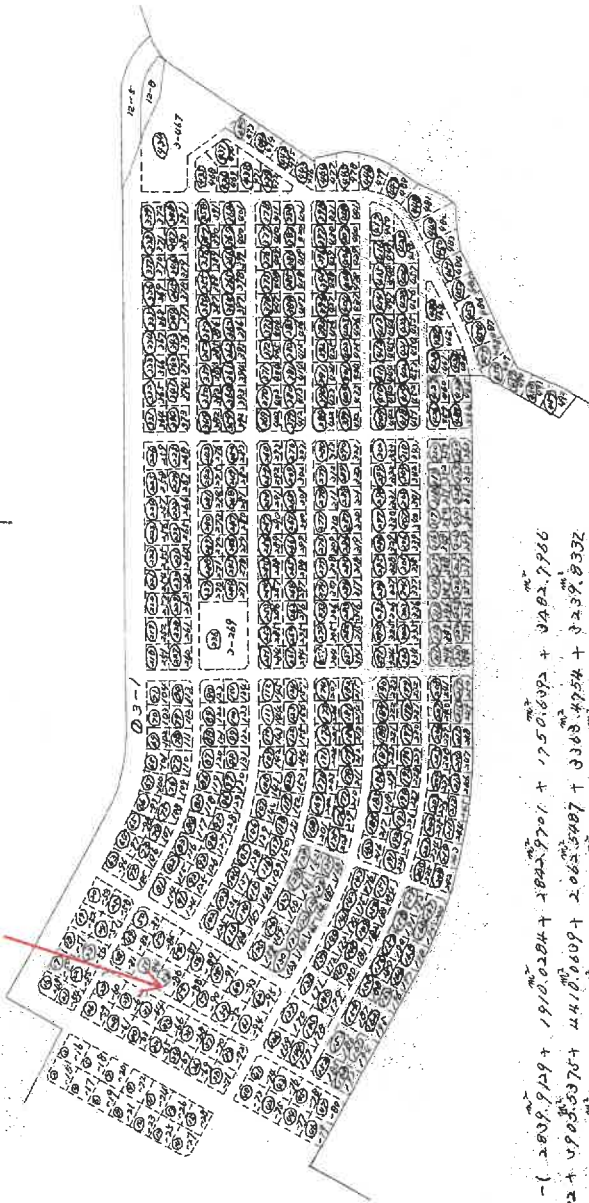
土地の所在 印旛郡酒々井町東酒々井3丁目

昭和四八年老貳月参日
作製年月日
作製者

申請人



物件2



116,134.82 - (2808.9129 + 1910.0284 + 1802.9701 + 1750.6073 + 1482.7966
+ 1344.2422 + 1190.3370 + 1141.8609 + 2062.5487 + 1368.4754 + 1239.8332
+ 2725.8109 + 1084.9165 + 1148.2290 + 1087.2229 + 1637.6087 + 1686.0866
+ 1808.0785 + 1633.4924 + 1066.2290 + 1365.9794 + 1362.8556 + 1428.5291
+ 1626.1563 + 1308.7307 + 1218.4326 + 1150.2898 + 1047.7665 + 1147.0385
+ 2514.4187) = 2,588,569.3

縮尺 1/3000

(東京土地家屋調査士会用紙)

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 千葉地方支局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

請求番号：18-16 (1/34)

登記年月日：昭和48年12月25日

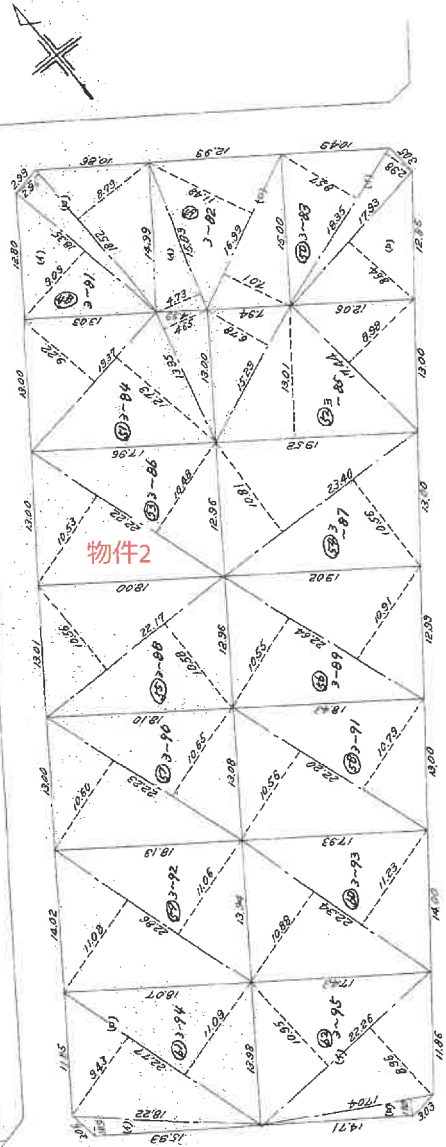
1枚目と同様

地番 3巻 白～81

土地の所在 印旛郡酒々井町東酒々井3丁目

NO.5

地積測量図 209002



作製年月日
昭和48年12月25日

作製者

申請人

表 積 求

地番符号	底辺	高さ	面積	面積積
①	22.20	10.34 + 10.79	73.3700	236.9800
②	22.34	10.88 + 11.23	493.3374	256.3487
③	22.26	10.35 + 8.86	443.1966	236.3343
④	17.04	1.80	30.6720	236.3343
⑤	18.22	4.85	34.6594	250.8381
⑥	22.77	9.43 + 11.09	467.5752	250.8381
⑦	22.86	11.08 + 11.01	312.1504	236.3343
⑧	22.17	10.60 + 10.65	451.6730	236.3343
⑨	22.22	10.58 + 10.50	456.8422	236.3343
⑩	18.37	9.22 + 12.19	409.2215	236.3343
⑪	13.35	4.65	188.8890	236.3343
合計			3482.7960	

表 積 求

地番符号	底辺	高さ	面積	面積積
①	18.35	9.09	166.8015	166.8015
②	18.52	236.4879	217.6100	192.2077
③	4.73	3.84	4.1155	192.2077
④	14.87 + 7.01	74.8759	314.1451	194.3725
⑤	8.57 + 3.98	389.0219	211.9425	194.3725
⑥	18.35	8.54	154.9152	183.4288
⑦	17.53	8.54	66.8577	183.4288
⑧	18.18	8.98	136.6112	253.9452
⑨	18.52	13.91	253.9452	253.9452
⑩	18.32	6.78	163.2694	253.9452
⑪	23.40	10.81 + 10.55	500.0680	253.9452
⑫	22.54	10.55 + 10.93	483.8344	253.9452
合計			3482.7960	

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 千葉地方支務局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

(東京土地家屋調査士会用品)

請求番号：18-16 (7/34)

登記年月日：平成26年8月20日

建物図面

家屋番号 3-86

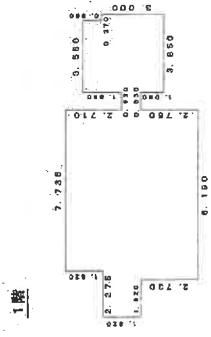
建物の所在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地86

各階平面図

1階

床面積	33.124
1. 920 x 1. 820	= 3. 3124
0. 455 x 4. 550	= 2. 0703
7. 735 x 6. 370	= 49. 2720
0. 830 x 0. 910	= 0. 7553
3. 580 x 3. 880	= 13. 8904
0. 270 x 3. 000	= 0. 8100
計	70. 1104

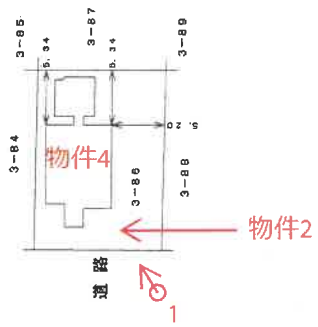
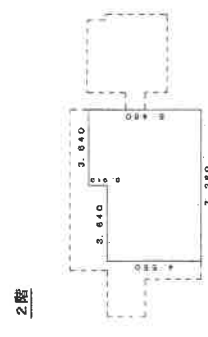
床面積 70.11 m²



2階

床面積	36.43
7. 280 x 4. 850	= 33. 1240
3. 040 x 0. 910	= 3. 3124
計	36. 4364

床面積 36.43 m²



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

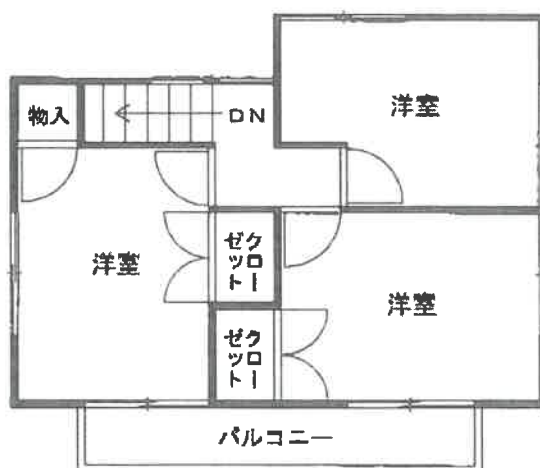
作成者

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 千葉県方法務局佐倉支局
(A3版をA4版に縮小)

物件 4



1階



2階

間取図 (評価人作成)

※ ←○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 10 年 1 月 15 日 評 価
第 K-0206号-2 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 9,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 3,520,000 円
物件4 (建物)	金 5,720,000 円

- 1 一括価格は、物件2・4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2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
2	物件目録記載のとおり。		同 左
4	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		
2・4	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 12.50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2）

位置・交通	JR成田線「酒々井駅」の南方・道路距離約310m (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的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 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(北西), 間口(約13m), 奥行(約18m), 地積(233.42 m ² (登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	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	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4建物の敷地して利用されている。 隣地は, 周囲一帯が戸建住宅地。	
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4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、南西端に境界標としてのコンクリート杭を確認できたに過ぎないが、接道部分には大谷石の擁壁があり、南東側及び南西側の隣接地との境界にはフェンスブロックが並んでいた。 但し、北東側隣接地とは同一所有者であることもありその境界にはフェンス等は存しなかったが、白く塗られたコンクリート製の壁があるため、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雑壇状となっており、対象地は北西側で接面する町道より約1.5m前後高く、さらに、南東側隣接地は対象地よりやはり約1.5m前後高い。 このこともあり、物件4建物の玄関へは北西側の接道部分から10段前後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4）

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 49 年 10 月 31 日新築 昭和 52 年月日不詳増築 (新築時から) (増築時から) 約 51 年 約 49 年 約 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 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, シャワー室等 (電気, 上下水道, 都市ガス) —
床面積（現況）	床面積	1階 70.11 m ² 2階 36.43 m ² 延べ 106.54 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	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和室を洋室にするなどリフォームをした様子が伺われるが、築後50年超の老朽化した建物であり、各部屋とも汚れ・小傷等が見受けられ、建物外部についても蔦が絡まり木製の窓枠もかなり劣化している。 以上より、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	本件建物は、所有者会社が占有していると認められる。	
特記事項	1. 建築確認:昭和49年3月30日付/印第150号 検査済証:昭和49年10月31日付/印第150号 なお、上記は新築時のものであり増築時に関するものは確認できなかった。 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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) 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
2	59,200	1.01	233.42	0.90	12,561,000

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
 $61,400 \text{ 円/㎡} \times 101.2 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 100 \approx 59,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 2 北西道路 +1%

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4(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
4	170,000	106.54	0.035	634,000

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		
4	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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
2	12,561,000	0.60	法定地上権	7,537,000

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
2	12,561,000	-7,537,000	/	1.0	0.7	3,520,000
4	634,000	+7,537,000	1.0	1.0	0.7	5,720,000
一 括 価 格 (合 計)						9,240,000

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) ー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/㎡
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	198㎡
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

京成酒々井駅

中央台

中央台

宝作

酒々井駅

東酒々井(一)

物件所在地

東酒々井

東酒々井(二)

ふじき野

エール酒々井

東酒々井(五)

ふじき野

東酒々井(六)

ふじき野(三)

酒

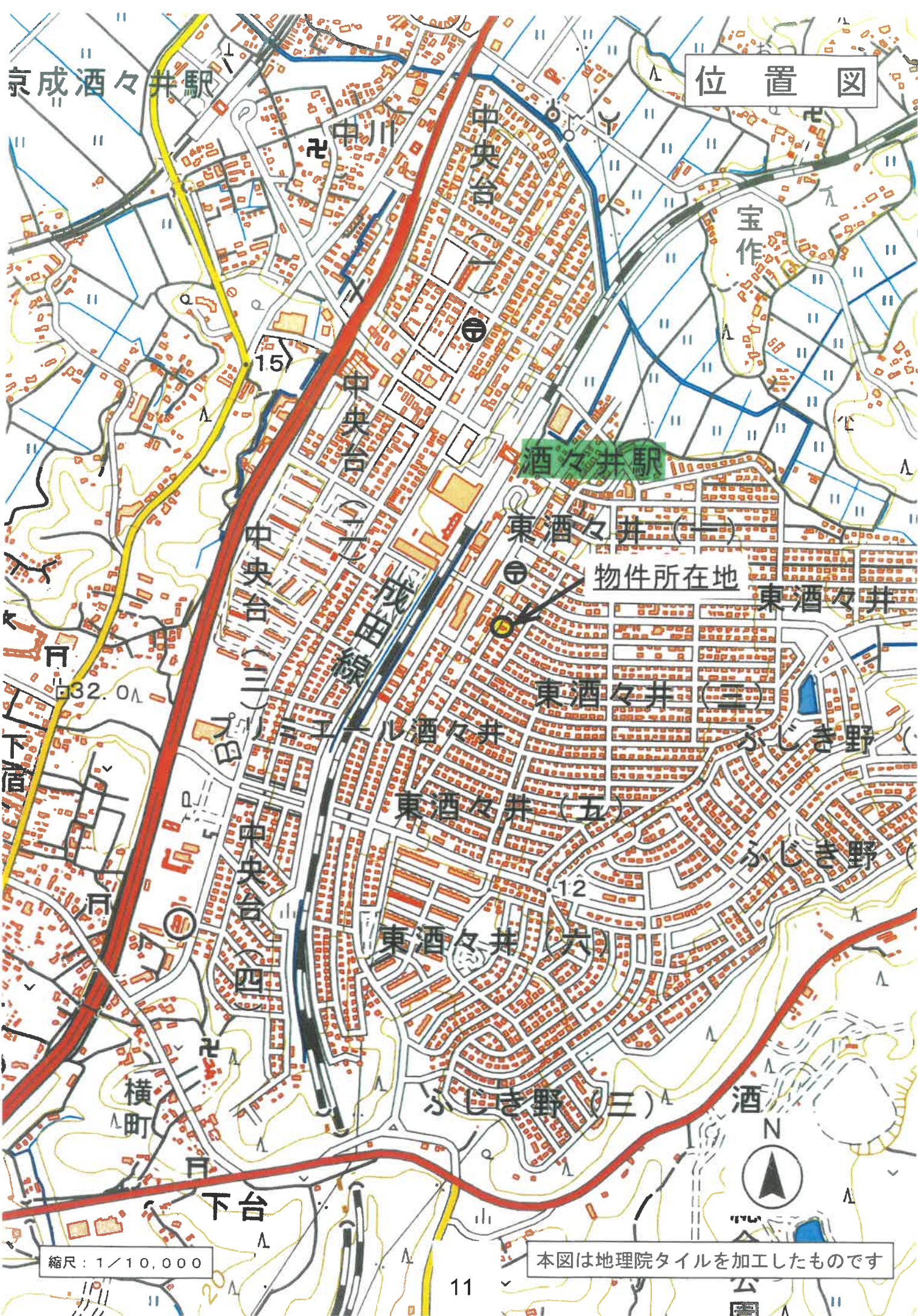
横町

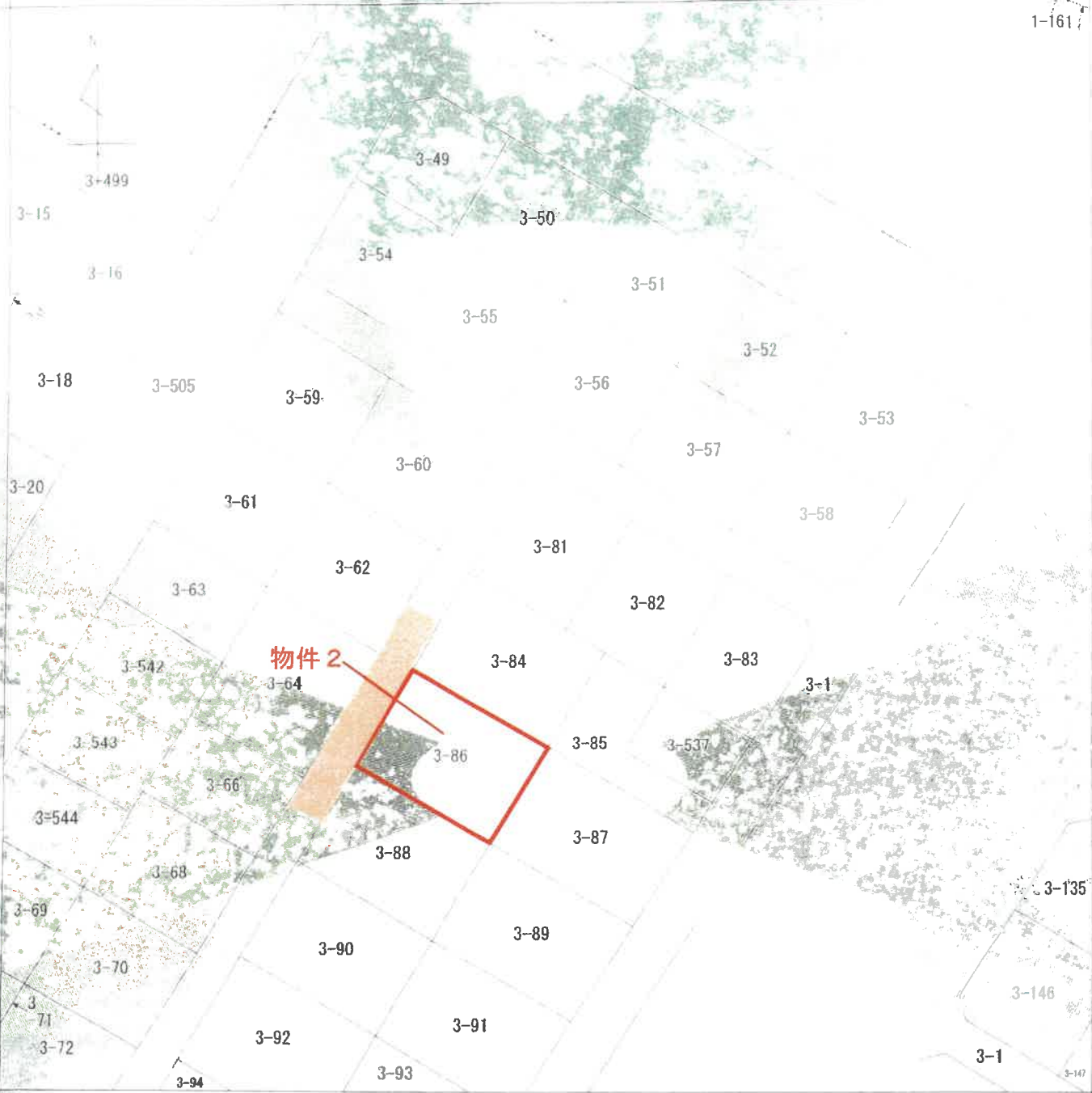
下台



縮尺: 1/10,000

本図は地理院タイルを加工したものです





(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

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		
出縮力尺	1/500	精度区	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：昭和48年12月25日

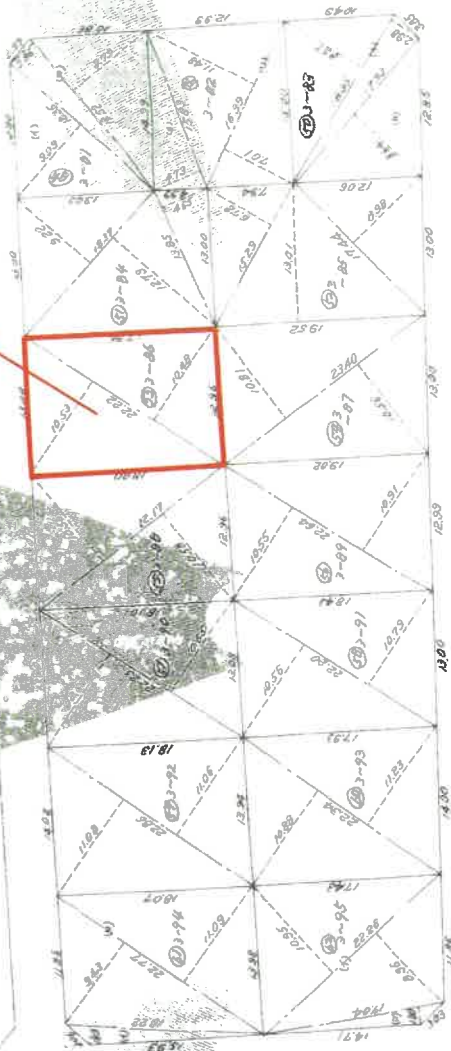
1枚目と図量

番 3巻 白~81
至 95

土地の所在 印旛郡酒々井町東酒津

図 209002

物件2



表

地番	符号	形状	辺長	面積
3-81	1	口	22.20	493.3700
3-81	2	口	22.23	493.3774
3-81	3	口	22.86	443.1566
3-81	4	口	17.04	30.6720
3-81	5	口	18.89	472.2888
3-81	6	口	18.22	34.4358
3-81	7	口	26.77	457.2404
3-81	8	口	22.26	571.0761
3-81	9	口	22.23	493.3774
3-81	10	口	22.23	493.3774
3-81	11	口	22.23	493.3774
3-81	12	口	22.23	493.3774
3-81	13	口	22.23	493.3774
3-81	14	口	22.23	493.3774
3-81	15	口	22.23	493.3774
3-81	16	口	22.23	493.3774
3-81	17	口	22.23	493.3774
3-81	18	口	22.23	493.3774
3-81	19	口	22.23	493.3774
3-81	20	口	22.23	493.3774
3-81	21	口	22.23	493.3774
3-81	22	口	22.23	493.3774
3-81	23	口	22.23	493.3774
3-81	24	口	22.23	493.3774
3-81	25	口	22.23	493.3774
3-81	26	口	22.23	493.3774
3-81	27	口	22.23	493.3774
3-81	28	口	22.23	493.3774
3-81	29	口	22.23	493.3774
3-81	30	口	22.23	493.3774
3-81	31	口	22.23	493.3774
3-81	32	口	22.23	493.3774
3-81	33	口	22.23	493.3774
3-81	34	口	22.23	493.3774
3-81	35	口	22.23	493.3774
3-81	36	口	22.23	493.3774
3-81	37	口	22.23	493.3774
3-81	38	口	22.23	493.3774
3-81	39	口	22.23	493.3774
3-81	40	口	22.23	493.3774
3-81	41	口	22.23	493.3774
3-81	42	口	22.23	493.3774
3-81	43	口	22.23	493.3774
3-81	44	口	22.23	493.3774
3-81	45	口	22.23	493.3774
3-81	46	口	22.23	493.3774
3-81	47	口	22.23	493.3774
3-81	48	口	22.23	493.3774
3-81	49	口	22.23	493.3774
3-81	50	口	22.23	493.3774
3-81	51	口	22.23	493.3774
3-81	52	口	22.23	493.3774
3-81	53	口	22.23	493.3774
3-81	54	口	22.23	493.3774
3-81	55	口	22.23	493.3774
3-81	56	口	22.23	493.3774
3-81	57	口	22.23	493.3774
3-81	58	口	22.23	493.3774
3-81	59	口	22.23	493.3774
3-81	60	口	22.23	493.3774
3-81	61	口	22.23	493.3774
3-81	62	口	22.23	493.3774
3-81	63	口	22.23	493.3774
3-81	64	口	22.23	493.3774
3-81	65	口	22.23	493.3774
3-81	66	口	22.23	493.3774
3-81	67	口	22.23	493.3774
3-81	68	口	22.23	493.3774
3-81	69	口	22.23	493.3774
3-81	70	口	22.23	493.3774
3-81	71	口	22.23	493.3774
3-81	72	口	22.23	493.3774
3-81	73	口	22.23	493.3774
3-81	74	口	22.23	493.3774
3-81	75	口	22.23	493.3774
3-81	76	口	22.23	493.3774
3-81	77	口	22.23	493.3774
3-81	78	口	22.23	493.3774
3-81	79	口	22.23	493.3774
3-81	80	口	22.23	493.3774
3-81	81	口	22.23	493.3774
3-81	82	口	22.23	493.3774
3-81	83	口	22.23	493.3774
3-81	84	口	22.23	493.3774
3-81	85	口	22.23	493.3774
3-81	86	口	22.23	493.3774
3-81	87	口	22.23	493.3774
3-81	88	口	22.23	493.3774
3-81	89	口	22.23	493.3774
3-81	90	口	22.23	493.3774
3-81	91	口	22.23	493.3774
3-81	92	口	22.23	493.3774
3-81	93	口	22.23	493.3774
3-81	94	口	22.23	493.3774
3-81	95	口	22.23	493.3774

表

地番	符号	形状	辺長	面積
3-81	1	口	18.35	339.9075
3-81	2	口	18.52	342.5720
3-81	3	口	18.89	356.4155
3-81	4	口	19.08	364.5226
3-81	5	口	19.33	374.8979
3-81	6	口	19.64	387.2554
3-81	7	口	19.82	395.8257
3-81	8	口	20.17	410.8290
3-81	9	口	20.55	425.8244
3-81	10	口	20.84	440.8244

昭和48年12月25日
作製者
申請人

48/12/25

これは図面に記載された内容を示すものであり、
令和7年9月1日 千葉県土地管理局 登記官

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

(東京土地測量調査士会 用紙)

登記年月日 平成26年8月20日

建築物図面
各階平面図

家屋番号 3-80

建築物の所在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地86

各階平面図

水廻室

- 1. 820 X 1. 820
- 0. 455 X 4. 550
- 7. 735 X 6. 370
- 0. 830 X 0. 910
- 3. 580 X 3. 880
- 0. 270 X 3. 000

計 70. 1104

床面積

70. 11 m²

水廻室

- 7. 280 X 4. 850
- 3. 640 X 0. 910

計 36. 4264

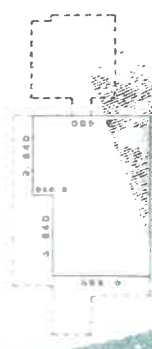
床面積

36. 43 m²

1階

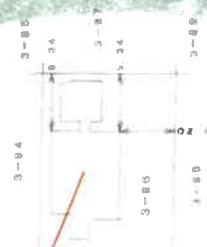


2階



物件 4

道路



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

令和7年9月1日

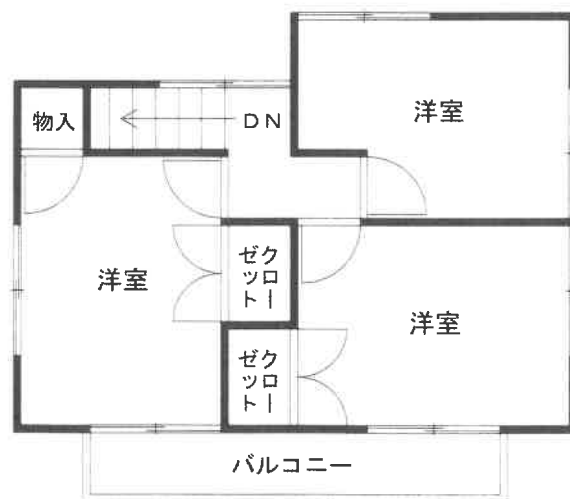
千葉県地方整備局住宅支局

登記官

物件 4



1階



2階

間取図
(評価人作成)