

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 上野 裕介

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。
<p>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。</p>	



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203
地 目 宅地
地 積 194.83平方メートル
- 2 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地203
家屋 番号 3番203
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.50平方メートル
2階 81.15平方メートル
(現況)
種 類 寄宿舍



物件明細書

令和 8年 2月19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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

賃借権

範囲 2号室(別紙間取図参照。以下同様。)

賃借人 A

期限 定めなし

賃料 月額33,000円

賃料前払 なし

保証金 30,000円(退去時にクリーニング代として5,000円を償却する特約がある。)

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

・1号室、3号室、5号室、6号室につき、本件所有者(株式会社森脇総業)が占有している。

・4号室につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・7号室につき、Cが占有している。同人の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、現況用途は寄宿舍(シェアハウス)で建築基準法の諸法令に適

合するか否か不明であることなどを考慮して定められている。

《 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。



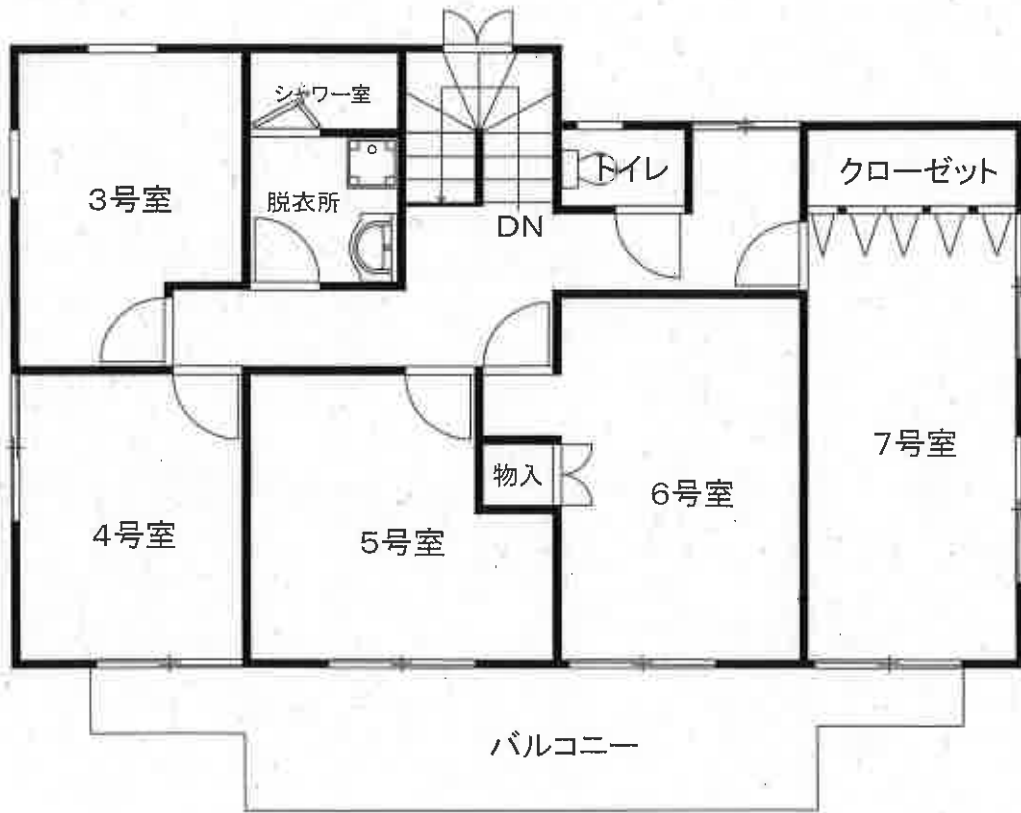
物 件 目 録

- 1 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目
地 番 3番203
地 目 宅地
地 積 194.83平方メートル
- 2 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地203
家屋 番号 3番203
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.50平方メートル
2階 81.15平方メートル
(現況)
種 類 寄宿舍



(別紙)

間取図



令和7年（ケ）第324号
令和7年10月27日受理
令和8年1月9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 | 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目 |
| | 地 番 | 3番203 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地203 |
| | 家屋 番号 | 3番203 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.50平方メートル
2階 81.15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 ■地積測量図のとおり □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 □
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2
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異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種類: 寄宿舍 □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寄宿舍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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1号室 債務者兼所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・3・1 自 H30・3・1 至 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 33,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 30,000円	共益費月額: 12,000円 共益費に電気・ガス・水道料 金が含まれているとの陳述あり。 また、更新契約について 債務者兼所有者の代表者に尋 ねたことがあったが、特に回 答はなく現在に至っており、 その間賃料及び共益費は滞納 無く支払い続けているとの陳 述があった。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3号室 債務者兼所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・2・26 自 R7・2・26 至 R8・2・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 39,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 30,000円	共益費月額: 15,000円 令和7年2月26日から居住し (契約期間1年)、共益費に 電気・ガス・水道料金が含ま れているとの陳述があった。 また、当職が貸主へ調査協力 依頼書を郵送したが回答はな く、貸主の法人登記もない。 また貸主の連絡先は債務者 所有者が所有する土地・建物 であることから、実際の貸 主は榊森脇総業と推定され る。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 5号室 債務者兼所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 診: 診療所
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者
 更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
 賃料 月: 毎月 年: 毎年
 敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 6号室 債務者兼所有者(空 室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	● ● ● ● ●	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 7号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・6・12 (住民票上の 記載による) 自 至	● ● ● ● ●	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 不 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	他の部屋の占有者の陳述 によれば、Cは株式会社協 業から賃借して居住して いるようであるが、調査 協力依頼に対して応答が なく実態が分からないこ とから不明とした。
2	1号室から7号室を除 く全部 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	● ● ● ● ●	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	● ● ● ● ●	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	● ● ● ● ●	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	● ● ● ● ●	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

- 占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 診：診療所
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利 不：不明
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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

■土地（物件1）について

- 1 北側で町道に接している。
- 2 物件2建物の敷地及び庭として利用されている。また、北西側隅で町道寄りはカースペースとなっている。カースペースの一部に洗濯機等の廃家電やマット・鏡が置かれている。
- 3 南西側付近には簡易なスチール製の物置（定着性が無く動産と判断）1個がある。

■建物（物件2）について

- 1 築後約51年が経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 2号室・4号室・7号室の占有者が各部屋をシェアハウスとして使用している。一方、1号室・3号室・5号室・6号室は空室である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 2号室占有者A	<ol style="list-style-type: none">1 共用の郵便受けにあった調査協力依頼書を見て、急いで連絡した。2 本物件はシェアハウスであり、榑森脇総業と賃貸借契約を締結して入居した。3 12月8日であれば面談に応じることは可能である。 <p>(以上、令和7年12月3日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■ 2号室占有者A	<ol style="list-style-type: none">1 更新契約について債務者兼所有者の代表者に尋ねたことがあったが、特に回答はなく、現在に至っている。2 賃料及び共益費は滞納無く支払い続けている。3 共益費には電気・ガス・水道料金が含まれている。4 4号室占有者Bは今、自分の部屋にいると思うので声をかけてみる。
■ 4号室占有者B	<ol style="list-style-type: none">1 令和7年2月26日から居住している。2 共益費に電気・ガス・水道料金が含まれている。 <p>(以上、令和7年12月8日物件所在地で面談)</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10月31日(金) 9:20 - 9:30	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書を投函(2号室占有者Aから12月3日に応答あり。)
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) 13:10 - 14:00	物件所在地	評価人同行、占有状況、間取り等について全個室及び共用スペースについて立入調査
令和7年12月3日(水) 9:15 - 9:25	当庁執行官室	2号室占有者Aから占有状況等について電話聴取
令和7年12月3日(水) 14:30 - 14:35	物件所在地	4号室占有者B及び7号室占有者Cへ、不在のため調査協力依頼書を投函(応答なし。)
令和7年12月8日(月) 16:00 - 16:50	物件所在地	2号室占有者A及び4号室占有者Bと面談
令和7年12月15日(月) 13:00 - 13:05	酒々井町役場	7号室占有者Cの住民票を請求
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 1日 目的物件の正面玄関、2号室及び3号室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室内に立ち入った。また、他の部屋及び共用スペースについては、立会人を立ち合わせて室内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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>		

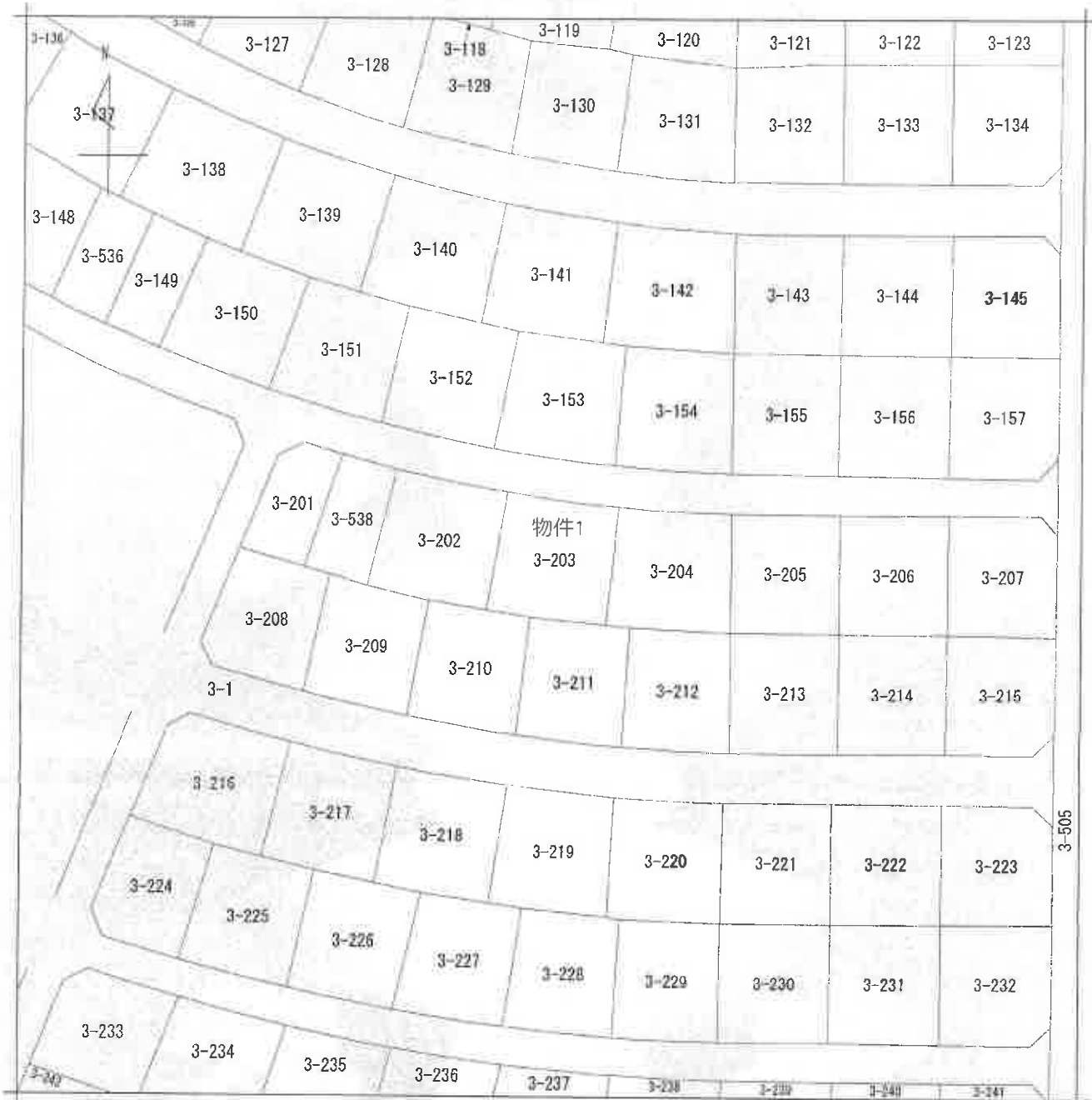
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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12月18日(木)	当庁執行官室	4号室賃貸人(契約書記載のLIVECOMMUNITY)に対し、調査協力依頼文書を郵送(応答なし。)
令和7年12月18日(木) 16:00 - 16:05	千葉地方法務局	LIVECOMMUNITYの履歴事項全部証明書の交付を請求(該当法人が見当たらなかった)
令和8年1月6日(火) 10:45 - 10:50	千葉地方法務局 成田出張所	LIVECOMMUNITYの所在地にある土地・建物の全部事項証明書の交付を請求
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 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

(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。

地番区域見出し
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203		
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：18-18
(1/1)

(9枚目)

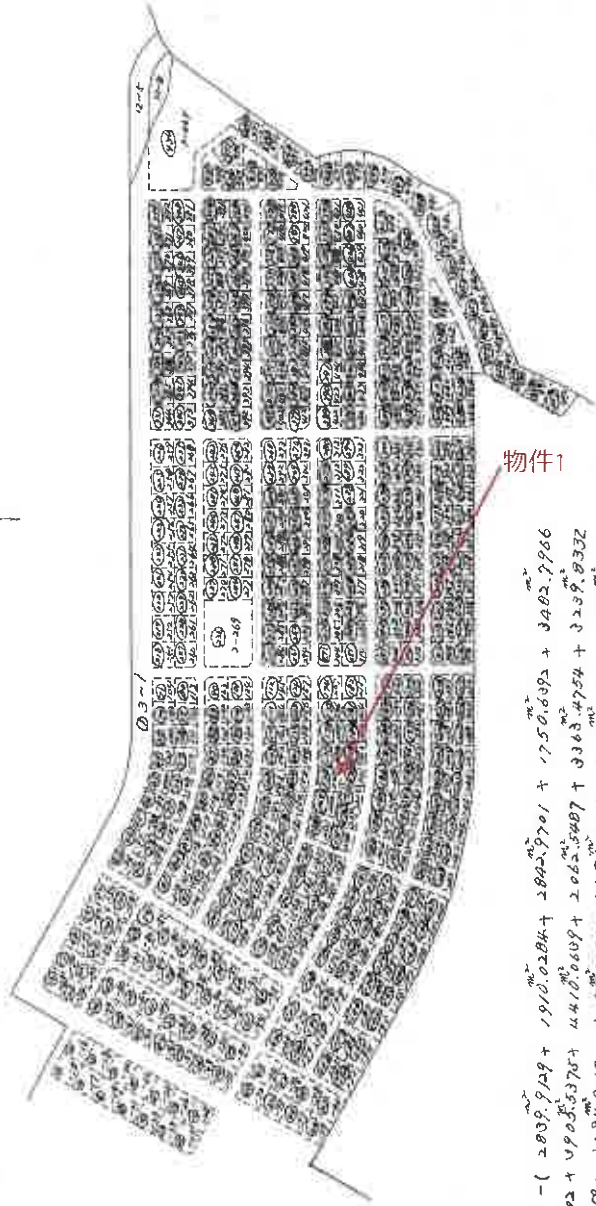
登記年月日：昭和48年12月25日

地番 3番 3-1-3-15-15-28 3-48-1-49-2, 3番 3-15-15-28 3番 3-48-1-49-2

積測量 地積測量 図 208997

土地の所在 印旛郡酒々井町東酒々井3丁目

昭和四十八年 〇〇月 〇〇日
製作年月日
製作者
申請人



物件1

$116134.82 - (2099.9129 + 1910.0284 + 2842.9701 + 1750.6492 + 3482.7966$
 $+ 3145.4222 + 4903.5370 + 4410.6609 + 2022.5407 + 3363.4754 + 3239.8332$
 $+ 2725.0109 + 4088.9165 + 1118.1292 + 3387.2429 + 3637.6087 + 3650.0866$
 $+ 3638.0745 + 3637.4925 + 3366.2294 + 3365.9784 + 3628.9556 + 3628.2631$
 $+ 3626.3563 + 3338.7207 + 410.4326 + 2150.2808 + 1047.7665 + 2147.6385$
 $+ 2514.4187) = 25888.5693$

縮尺 1/3000 (東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/3000

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 登記官

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和48年12月25日

1枚目と同様

地番 番 201

土地の所在 印旛郡酒々井町東瀬之井3丁目

NO.12

地積測量図

209011

昭和四八年表貳月参日 作製年 月 日
 作製者



求積表

地番符	高さ	積	面積	求積	面積
1	14.30	1.69	24.0240	18.95	257.5836
1	16.25	4.22+0.51	223.2498	14.40	46.2240
1	14.11	3.36	47.4036	16.93	313.2050
1	14.59	3.07+4.44	103.4558	10.64+7.86	359.4250
計			202.6896		179.7145
1	14.83	4.18+7.69	166.9858	14.43	55.0620
1	14.38	4.05	66.8670	16.31	266.2197
1	15.62	3.88+6.16	156.8948	14.51	63.8457
計			195.3389	4.37	345.1674
1	14.95	4.88+4.15	135.0888	14.52	55.3222
1	16.80	7.10+4.03	130.0720	15.20	188.7040
1	14.80	3.87	56.5050	14.67	101.0638
計			134.8314	2.87+4.41	342.3889
1	14.34	2.71+3.50	89.6770	14.59	42.8458
1	17.26	9.64+2.91	215.8100	14.29	60.57480
1	15.32	4.30	331.8964	14.50	507.3886
計			95.9482	4.81	345.4801
1	18.99	9.16+9.48	359.4812	12.67	210.4807
1	18.94	9.45+9.43	357.5872	4.13	59.3894
計			174.405	14.62	169.4224
1	17.61	8.49+3.00	202.3389	4.13	248.5525
1	17.48	8.71	152.2508	7.14+4.38	27.5925
計			177.2948	1.95	46.0882
1	17.60	8.46+3.03	202.2840	3.17	215.7587
1	17.45	8.70	151.8150	14.52	47.3352
計			177.8195	3.26	341.4755
合計					2725.8169

↑
物件1

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

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0月1日 千葉地方建設局長 佐倉支局 登記官

登記年月日：平成11年2月23日

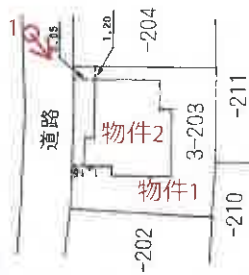
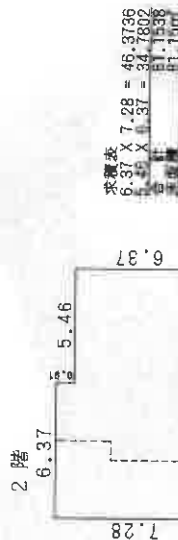
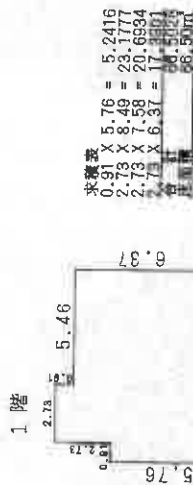
45281 各階平面図

家屋番号 3番203

建物の所在

印旛郡酒々井町東酒々井3丁目3番地203

建物平面図



平成拾壹年貳月拾参日

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

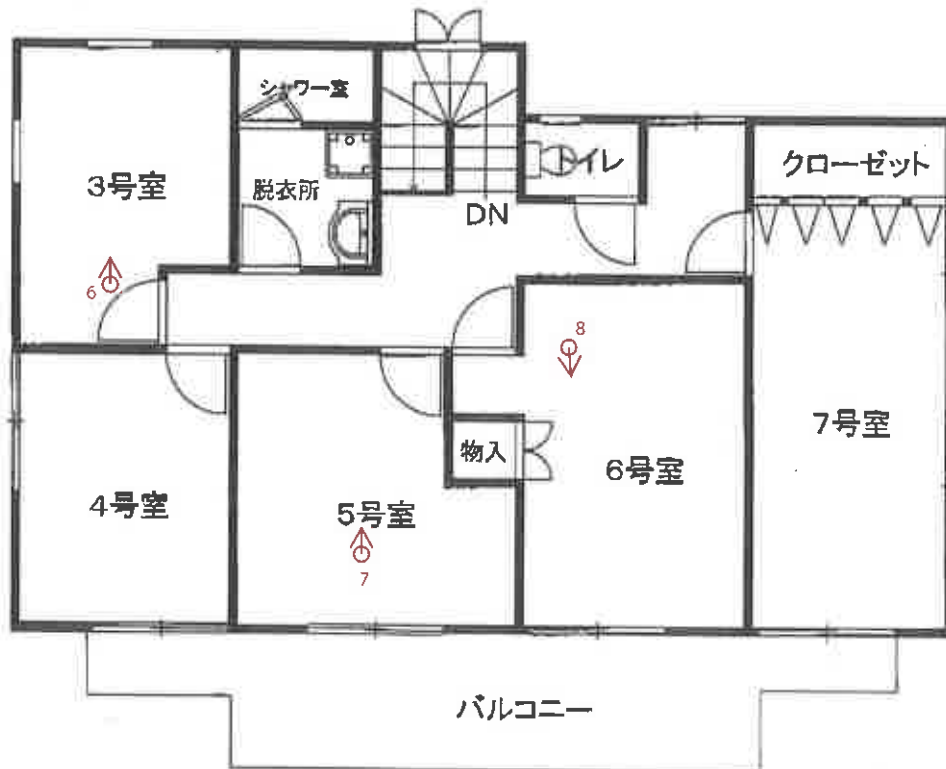
(目録表に)

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 登記官

(A3版をA4版に縮小)

間取図

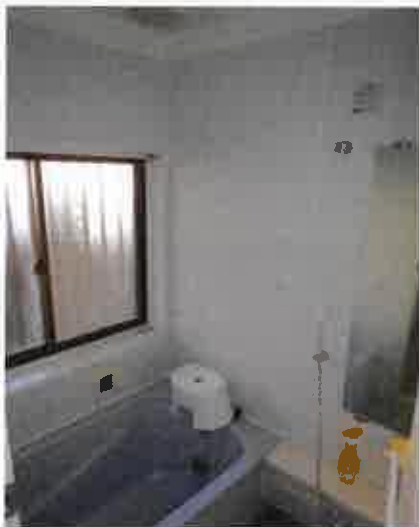


※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1 建物の外観



2 浴室



3 キッチン



4 リビングダイニング



5 1号室



6 3号室



7 5号室



8 6号室



令和7年(ケ)第324号

令和7年12月1日 現地調査

令和7年12月26日 評価

第令7-酒々井-4号 発行番号

令和8年1月23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 6, 6 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 3 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 2 8 0, 0 0 0 円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	物件目録記載のとおり。		
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域） 種類 寄宿舍
番号	特記事項		
2	戸建住宅から用途変更をして、シェアハウス（寄宿舍）として使用されている。 2号室（賃借人A）の賃貸借を買受人が引受ける。		
1, 2	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 | 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目 |
| | 地 番 | 3番203 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目3番地203 |
| | 家屋 番号 | 3番203 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.50平方メートル
2階 81.15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	J R成田線「酒々井」駅の南方・道路距離約540m	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は、J R成田線「酒々井駅」徒歩圏内の区画整然とした大規模開発の住宅地域である。	
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 その他規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制(4-2.5)、絶対高さ10m 立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域内) 酒々井町景観条例、盛土規制法の宅地造成等工事規制区域 千葉県建築基準法施行条例
画地条件	形状(略正方形)、地勢(平坦地)、接道方位(北側) 間口(約13m)、奥行(約14m)、地積(194.83㎡、登記と同じ)	
接面道路の状況	北側町道(2B-118号)、道路台帳の幅員・現況幅員(約4.5m) 連続性(普通)、舗装(あり)、歩道(なし)、側溝(あり、概ね開渠) 高低差(略等高～約0.4m高く接面する)	
	建築基準法上の種類	開渠部分を含んで建築基準法第42条1項1号 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	可
土地の利用状況等	物件1は、後記物件2建物の敷地(約0.4m高い)及び庭(手入れのされていない庭木・庭石・石灯籠あり)に供されている宅地である。 物件1の北西側隅で市道寄り(等高)はカースペースとなっている。 なお、カースペースの北西隅付近の北側市道(開渠部分込みの幅員4.5mで車両のすれ違いに難あり)上に電柱1本が存在するが、カースペースからの車両の出入りに支障がある可能性あり。 カースペースの一部に洗濯機等の廃家電やマット・鏡が置かれている。 物件1の南西側付近には簡易なスチール製の物置(動産)1個が存在する。 西側(略等高～約0.4m高い)及び東側(約0.8m高い)並びに南側(約0.6m低い)は住宅地である。	

<p>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。)</p>	<p>上水道 あり (後記土地特記事項欄1を御参照下さい) ガス配管 あり (後記土地特記事項欄2を御参照下さい) 下水道 あり (後記土地特記事項欄3を御参照下さい)</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 3 物件1については、目視の限界はあるものの、現存建物(物件2)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ものと推察される。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 酒々井町上下水道課によれば、北側町道に酒々井町上水道本管75mmの埋設あり、宅地内引込管20mm、メーター13mmとのことであった。 2 東京ガス(株)によれば、北側町道に都市ガス低圧本管50mmの埋設あり、宅地内引込管30mmとのことであった。 3 酒々井町上下水道課によれば、北側町道に酒々井町公共下水道(分流式、汚水のみ)汚水本管250mmあり、宅地内引込管150mm(受益者負担金の未払いなし)とのことであった。雨水に関しては、原則宅地内処理(浸透式)で、オーバーフロー分のみ道路側溝排水で御願ひ致しますとのことであった。 4 (旧)住宅地造成事業に関する法律 認可番号：千葉県指令第37号の25 昭和45年3月16日 検査済み：宅開検第55号 昭和49年1月24日 5 大規模造成盛土マップ(酒々井町0005)に包含されている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和49年10月31日（新築） 昭和58年8月15日・平成9年10月1日（増築）
	経過年数 経済的残存耐用年数	約51年（新築），約42年・約28年（増築） 約0年（新築），約0年（増築），約0年（増築）
仕 様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	モルタル等
	内壁	クロス，ボード等
	天井	クロス，ボード等
	床	フローリング等
	設備	電気，上水道，都市ガス，公共下水道等
	その他	なし
床面積（現況）	床面積 1階	66.50㎡
	2階	81.15㎡
		延べ面積 147.65㎡
現況用途等	現況用途	寄宿舎（別添「間取図」参照）
	間取り	寄宿舎（1号室～7号室の7部屋【寝室】+LD+K， トイレ×2，脱衣所×2，浴室，シャワー室）
品 等	優る	
保守管理の状態	劣る（4号室の出入り扉が自動的に閉まる。建物の傾きを疑い，評価人持参のビー玉による簡易な建物傾き調査を行ったが，顕著な転がり方を示したため，建物の一部に傾きが生じている可能性を否定できない。 1号室の内壁クロスにカビの発生が見られカビ臭がしていた。7号室の床に生活雑貨類が大量に置かれていたため目視調査に制約があった。 北側外壁部分にコケ・カビ等の発生による黒ズミが見られた。外壁の一部にツタ【外観目視調査の一部が困難】がからみ，雨樋の一部に雑草等が生え雨樋の効用・機能を果たしていない個所が見られた。）	
建物の利用状況	2号室：個人Aが賃貸借により居宅として使用している。 貸主：物件2所有者 借主：占有者A 占有開始時期：平成29年3月1日 契約期間：平成30年3月1日から期間の定めなし（法定更新） 月額賃料33,000円，月額共益費12,000円（いずれも滞納なし） 保証金30,000円	

	<p>4号室：個人Bが賃貸借により居宅として使用している。 貸主：物件2所有者 借主：占有者B 占有開始時期：令和7年2月26日 契約期間：令和7年2月26日から令和8年2月25日 月額賃料39,000円，月額共益費15,000円（いずれも滞納なし） 保証金30,000円</p> <p>7号室：個人Cが占有権原不明により居宅として使用している。 占有開始時期：令和5年6月12日（住民票記載による）</p> <p>調査時点，1号室・3号室・5号室・6号室は空室（物件2建物所有者兼債務者による占有）である。 LD+K，トイレ，浴室・シャワー室，脱衣所は共用施設と思料される。 権利関係等の詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。</p>
特 記 事 項	<p>1 当初建築確認（印第99号，昭和49年3月28日） 検査済み（印第99号，昭和49年10月31日） 当初増築建築確認（印第19号，昭和58年6月4日） 検査済み（印第19号，昭和58年11月30日） 2回目の増築（約7㎡）の建築確認は不要であったため，建築確認なし</p> <p>なお，評価人作成の建物間取図（シェアハウス）は建築基準法上の寄宿舍に該当する，寄宿舍への用途変更の建築確認の取得履歴は見当たらなかった旨の回答を千葉県印旛土木事務所建築課から得た。用途変更時期が不詳であることから用途変更の建築確認が必要であったか否かは定かではないが，建築基準法（例えば，防火上主要な間仕切壁，採光義務）の諸法令（消防法【消防用設備】等）に適合するか否かは不明である。 寄宿舍は，戸建住宅に比べ厳しく規制されており，法適合が出来ない又はコストに見合わない場合，従前の居宅としての利用に戻さざるを得ない場合もありうることから，買受人は留意を要する。</p> <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思料される。</p>

- | | |
|--|---|
| | <p>3 評価人作成の建物間取図を提示した上での千葉地方法務局佐倉支局に対する聴取によれば、「多数の者が居住し、食堂・浴室・トイレ等を共用している建物は寄宿舍に該当することから、提示された建物間取図の建物は不動産登記法の建物の種類の寄宿舍にあたる可能性がある」とのことであった。</p> |
|--|---|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	59,700	1.0	194.83	0.8	9,305,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（酒々井（県）－3）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/105 & \times & 100/98 & = & 59,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：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。＊軟弱地盤の可能性は地域の特性として考量した。

イ 個別格差：方位＋0%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（－20%，建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用等を考量した。）

② 物件2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	300,000	147.65	0.035	1,550,000

ウ 現価率：築後経過年数約51年（新築）・42年（増築）・28年（増築），経済的残存耐用年数約0年（いずれも），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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.3) = 0.035 \end{aligned}$$

*▲30%（P6保守管理の状態【建物の傾きの可能性や一部の外観目視調査ができなかったこと】等を考量した。なお、容積率等のオーバーは見られなかった。）

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	9,305,000	60%	法定地上権	5,583,000

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エ) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 —買受人が負担すると見込まれる保証金額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,305,000	-5,583,000	/	0.9	0.7	2,340,000
2	1,550,000	+5,583,000	0.96	0.9	0.7	4,310,000 -30,000
一括価格(合計)						6,620,000

ウ 占有減価修正：2号室（賃借人A）の賃貸借を買受人が引受ける。占有減価-4%
(1室/7室×-30%=-4%)

*なお、シェアハウス（寄宿舎）としての適法性が担保されないため、収益物件としては取り扱わず占有減価を行うものとした。

エ 市場性修正：建物の現況用途は寄宿舎で建築基準法の諸法令に適合するか否か不明、手入れのされていない庭木の伐採費用を考量、庭石・石灯籠あり-10%

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：酒々井町東酒々井4丁目4番145

価 格：61,400円/㎡

位 置：JR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6m町道

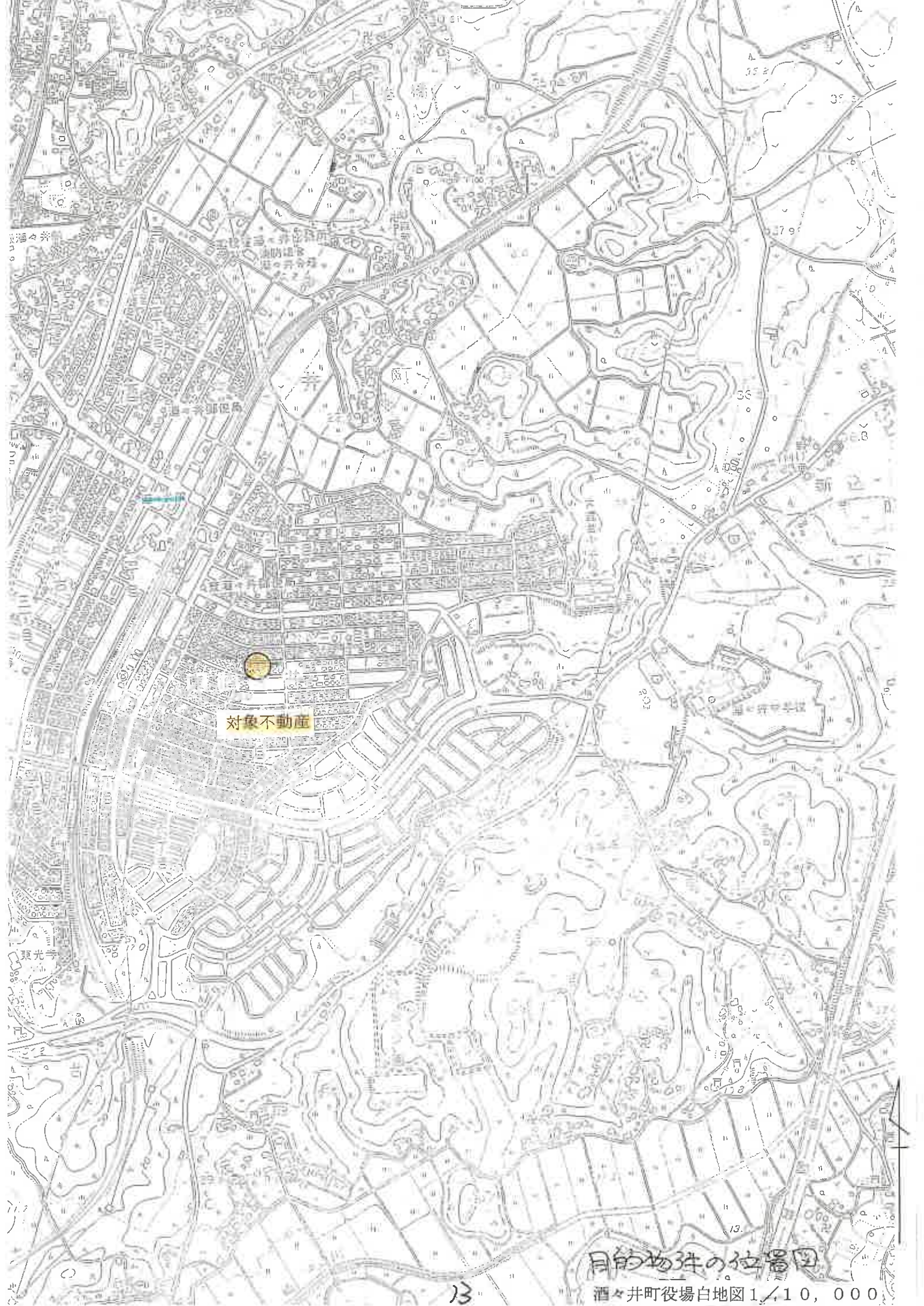
用途指定等：市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：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（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

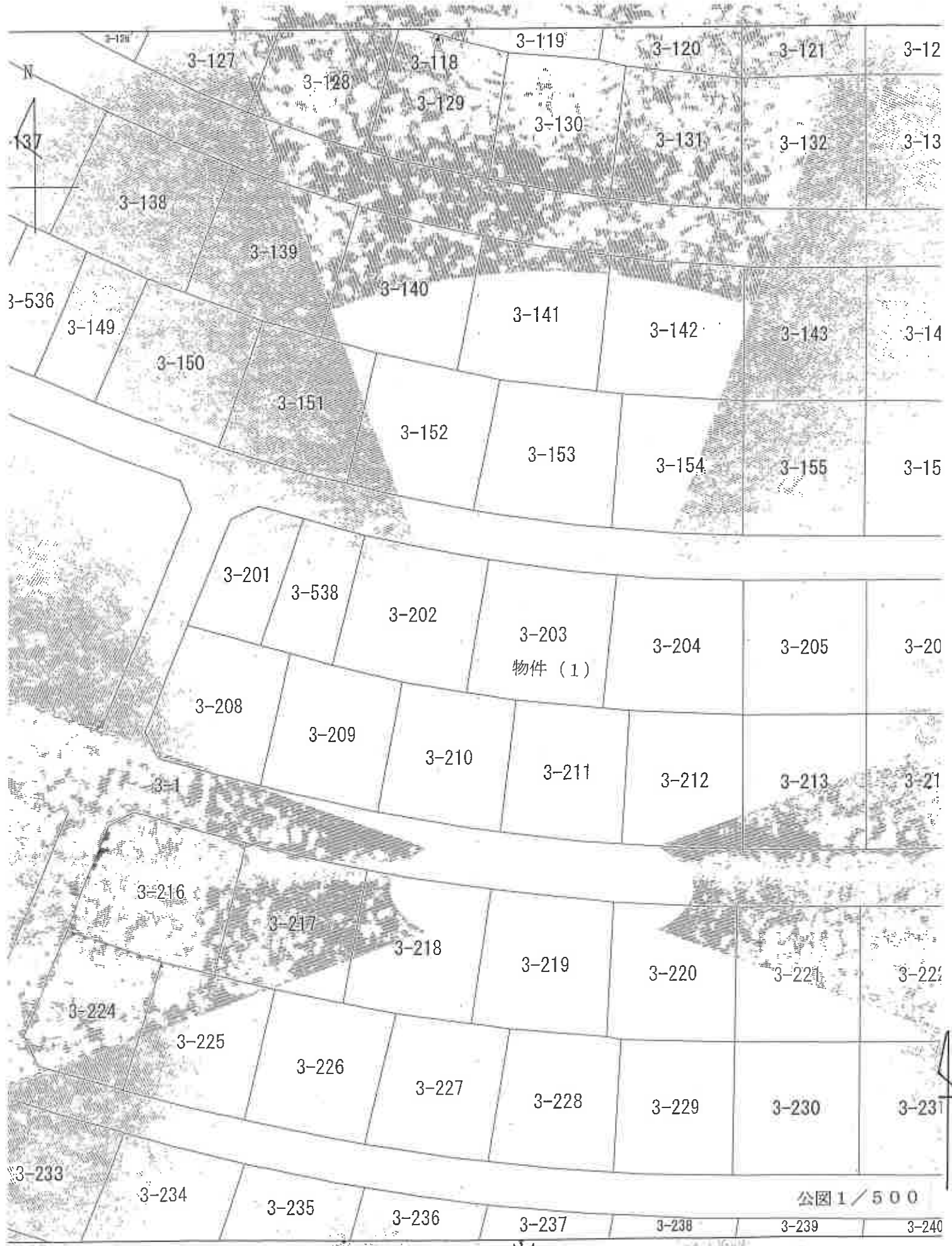
以 上



対象不動産

目的物件の位置図

酒々井町役場白地図 1/10,000



公圖 1 / 500

17

登記年月日：昭和48年12月25日

これは図面に記載されている内容と証明を査閲し、
 令和7年9月1日 千葉県地方整備局佐賀支局 登記

1枚目と同様

地番 3番 皇二201

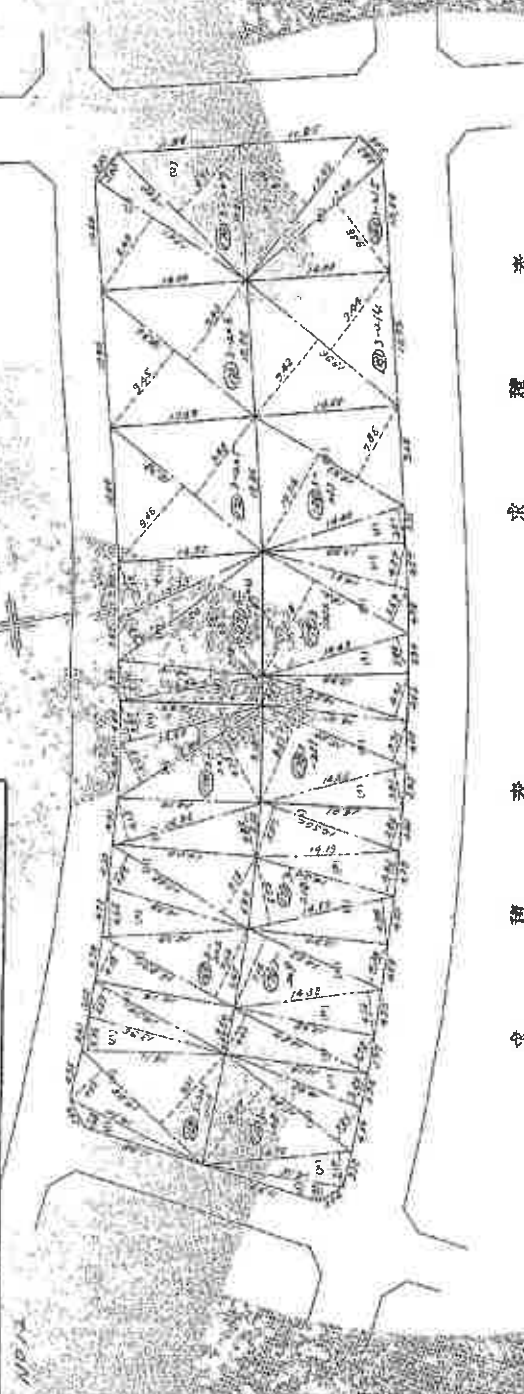
地積測量図

209011

土地の所在 印旛郡酒々井町京酒々井5丁目

作製年月日 昭和48年12月25日
 作製者

申請人



表積寸法面積

地番	高さ	積寸法	面積
1	14.20	4.68	24.0540
2	16.25	4.22 + 3.51	22.3242
3	14.11	3.36	4.74096
4	14.50	3.07 + 4.61	10.34939
5	14.80	4.19 + 7.09	10.91092
6	14.30	4.05	1.659859
7	15.82	3.29 + 6.16	15.68848
8	14.36	4.80 + 4.15	13.50988
9	16.80	7.79 + 4.03	19.90720
10	14.60	3.87	56.50250
11	14.54	3.87	3.85628
12	17.20	2.71 + 2.90	54.7674
13	17.20	2.54 + 2.51	2.81290
14	15.23	5.30	8.118954
15	18.99	8.65 + 3.48	3.894812
16	17.50	3.27 + 3.29	1.792265
17	14.00	8.40 + 3.43	2.223380
18	17.48	8.11	1.522208
19	17.60	8.45 + 3.03	3.544897
20	17.15	8.70	2.022245
21	17.15	8.70	1.519150
合計		23.442390	177.0185

表積寸法面積

地番	辺長	寸法	面積
1	18.95	9.42 + 9.44	352.6805
2	14.40	3.21	45.2040
3	16.92	10.64 + 7.85	319.2040
4	14.43	3.80	349.4290
5	14.31	10.18 + 7.63	55.0720
6	14.51	4.37	226.2197
7	14.52	4.81	63.8657
8	15.20	4.81	343.1294
9	14.87	8.51 + 3.31	188.7840
10	14.60	2.87 + 4.41	103.8635
11	14.54	4.26 + 6.43	347.3620
12	14.54	4.22	118.6023
13	14.54	5.09 + 3.86	50.5148
14	14.67	4.43 + 2.79	129.4850
15	14.82	7.14 + 4.58	349.6821
16	14.15	3.55	120.4407
17	14.17	3.17	53.3834
18	14.52	8.37 + 5.86	189.4224
19	14.52	8.26	248.2525
20	14.52	8.26	174.1262
21	14.52	8.26	27.5325
合計			219.7897
合計			2723.8150

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小
 コピーした事に留意

登記年月日：平成11年2月23日

45281 各階平面図

建築物各階平面図

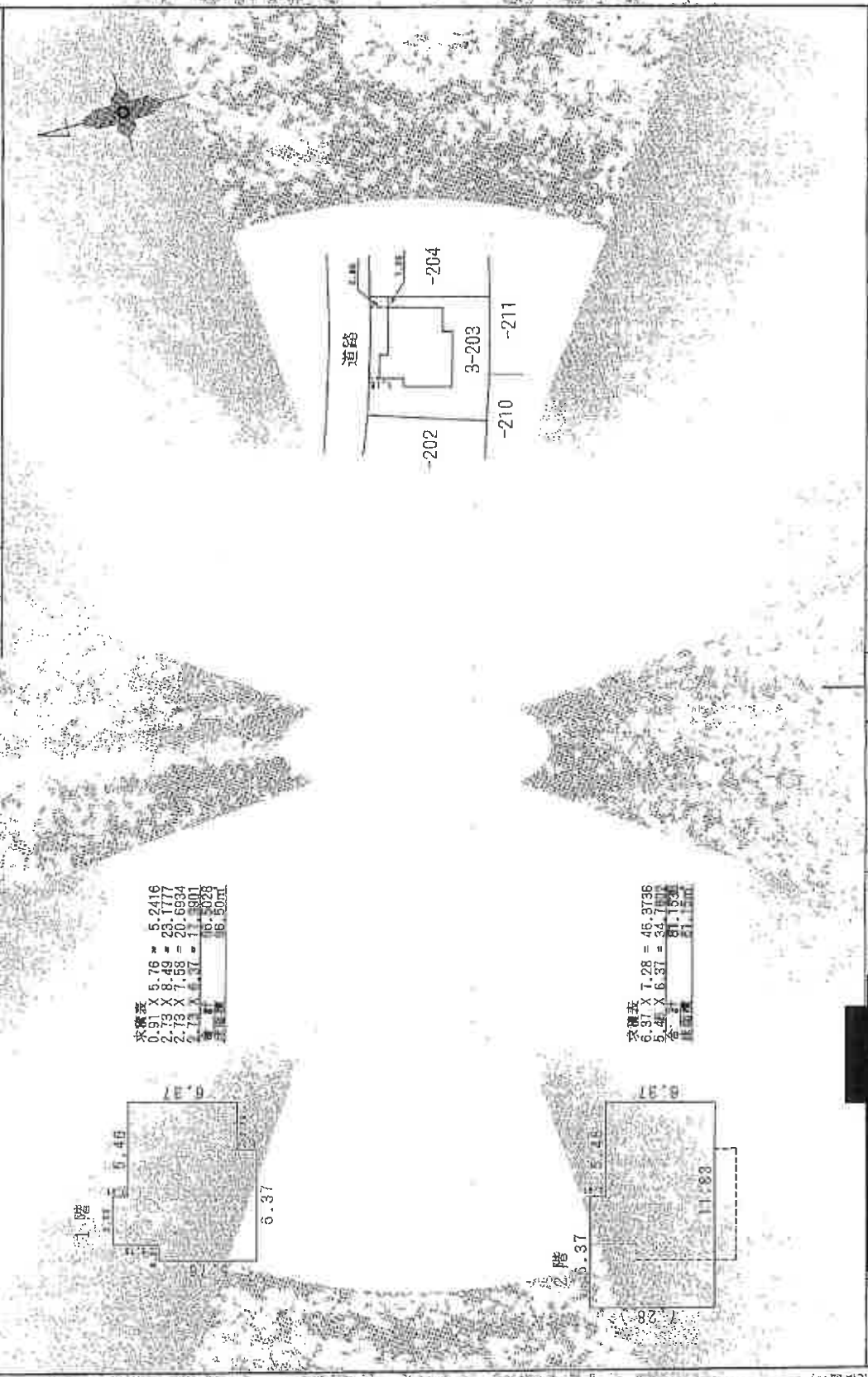
家屋番号 3番203

建築物の所在 印旛郡酒々井町東酒々井3丁目3番地203

1階
 床面積 5.76 = 5.2416
 0.371 X 9.49 = 23.1777
 2.73 X 7.58 = 20.6834
 2.71 X 7.801 = 21.1387
 合計 16.5029
 延床積 16.5029



2階
 床面積 7.28 = 48.3736
 6.97 X 7.28 = 34.7696
 5.44 X 6.37 = 34.6328
 合計 69.4064
 延床積 69.4064



平成拾壹年貳月貳拾日 (送附)

製作者

年月日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(白紙送付)

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

請求番号：18-13

登記官

間取図

