

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日

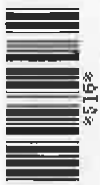
千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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 6月10日 午前 9時00分から<br>令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 6月24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 8年 7月 8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 8年 6月25日 午前 9時00分から<br>令和 8年 6月29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<br>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 8年 5月26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一丁目                   |
|   | 地 番   | 1番374                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.18平方メートル                      |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 宅地・一部公衆用道路                       |
| 2 | 所 在   | 印旛郡酒々井町東酒々井一丁目1番地374             |
|   | 家屋 番号 | 1番374                            |
|   | 種 類   | 店舗・共同住宅                          |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.06平方メートル<br>2階 68.83平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

- 
- 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1, 2】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
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  
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一丁目  
地 番 1 番 3 7 4  
地 目 宅地  
地 積 99.18平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井一丁目1番地374  
家屋 番号 1 番 3 7 4  
種 類 店舗・共同住宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.06平方メートル  
2階 68.83平方メートル



令和7年(ケ)第322号  
令和7年10月24日受理  
令和7年12月18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一丁目                   |
|   | 地 番   | 1番374                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.18平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 印旛郡酒々井町東酒々井一丁目1番地374             |
|   | 家屋 番号 | 1番374                            |
|   | 種 類   | 店舗・共同住宅                          |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.06平方メートル<br>2階 68.83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  |
| <b>土 地</b>     | 物件1  |
| 現況地目           | ■宅地（物件1の一部） ■公衆用道路（物件1の一部） □（物件 ）  |
| 形 状            | □公図のとおり ■地積測量図のとおり<br>□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<br>□               |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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   |
| <b>建 物</b>     | 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<br>□公簿上の記載と次の点異なる（□主たる建物 □附属建物）<br>□種類：<br>□構造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない □ある { 種類：<br>構造：<br>床面積：   |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を店舗・共同住宅として使用している<br>□「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<br>□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 □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      | ■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1）について

- 1 北東側、南東側及び南西側で市道に接している
- 2 北東側部分は、歩道に提供されている（全体の約6%）が、北東側市道の幅員には算入されない。

■建物（物件2）について

- 1 築後約36年経過しているため、経年による劣化が見られる。
- 2 1階の店舗部分は、物を残置したままの状態である。2階は、生活雑貨類が、各部屋に残置されている。
- 3 201号室及び203号室の窓ガラスに、ひび割れが生じている箇所がある。

## 執行官の意見

■本建物の占有について

建物内には、債務者兼所有者宛ての郵便物や営業許可証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。

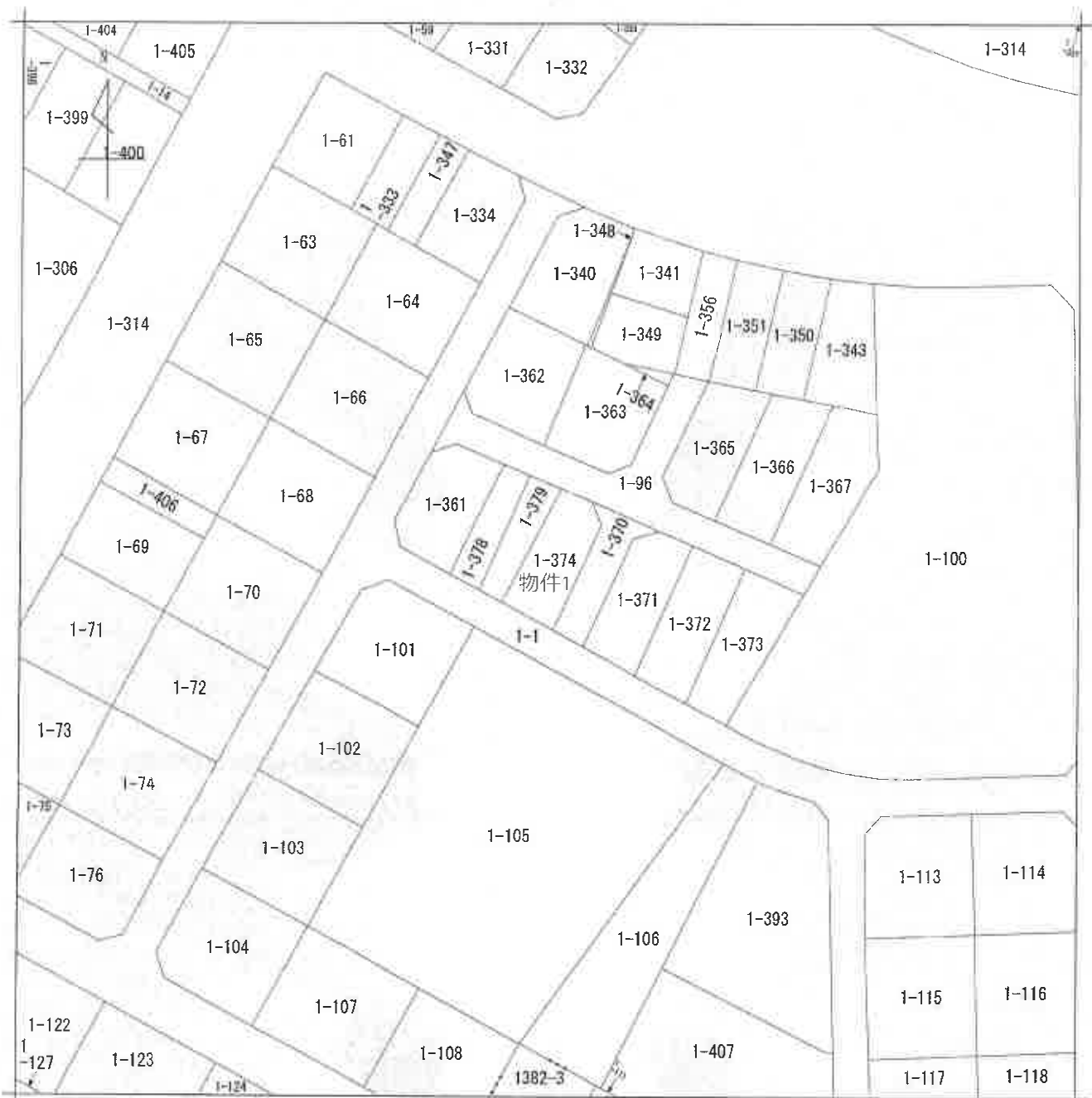
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

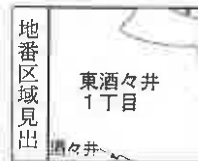
| 調査の経過   |        |   |
|---|--------|---|
| 調査の日時   | 調査の場所等 | 調査の方法等                                    |
| 令和7年10月31日(金)<br>8:30 - 8:45  | 物件所在地  | 物件確認、占有調査、写真撮影<br>不在のため調査協力依頼文書を投函(応答なし。) |
| 令和7年10月31日(金)   | 当庁執行官室 | 債務者兼所有者の代表者に対し、調査協力依頼文書を郵送(応答なし。)         |
| <sup>7</sup><br>令和 <del>6</del> 年12月1日(月)<br>11:40 - 12:15                            | 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 ( )<br>: - :  |        |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |        |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |        |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |        |   |
| (特記事項)  |        |   |
| <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。     |        |   |
| <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。  |        |   |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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<br>立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。なお、解錠技術者を同行した。 |        |   |

(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

|       |          |                |         |           |          |       |      |           |
|-------|----------|----------------|---------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部   | 所在       | 印旛郡酒々井町東酒々井一丁目 |         |           | 地番       | 1番374 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/500    | 精度区分           | 座標系又は番号 | 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：18-1  
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：昭和57年9月9日

208882

地積測量図

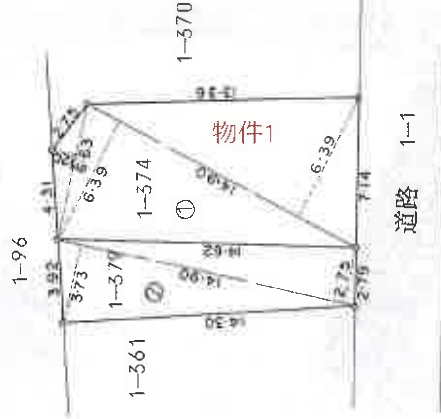
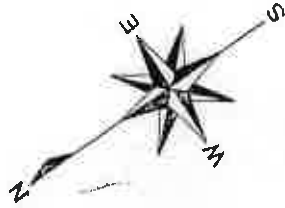
地番 1-374・-379

土地の所在 千葉県船橋市東郷々井1丁目

面積求積表

| 符号 | 地番    | 底辺    | 高さ        | 倍面積      | 面積       |
|----|-------|-------|-----------|----------|----------|
| ①  | 1-374 | 6.63  | 1.20      | 7.9560   |          |
|    |       | 14.90 | 6.39+6.39 | 190.4220 |          |
|    |       |       | 合計        | 198.3780 | 99.1890㎡ |
| ②  | 1-379 | 14.90 | 3.73+2.75 | 96.5520  | 48.2760㎡ |

↑ 物件1



凡例 測点はすべてコンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 250

(千葉県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 千葉県地方務局佐倉支局 登記係

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

請求番号：18-2

57.9.9

登記年月日：平成29年10月1日

44753

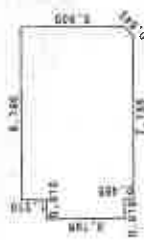
各階平面図

家屋番号 1番374

建物各階平面図

建物の所在 印旛郡酒々井町東酒々井1丁目1番地374

1階平面図

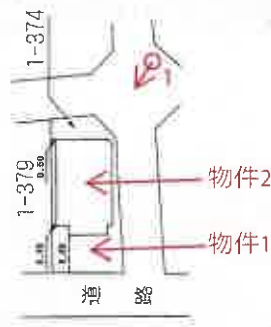


求積表  
 $(8.190 + 7.735) \times 0.455 / 2 = 3.622637$   
 $9.100 \times 3.795 = 34.534500$   
 $8.190 \times 1.210 = 9.909600$   
 合計 48.067337  
 床面積 48.06㎡

2階平面図



求積表  
 $4.095 \times 0.455 = 1.863225$   
 $(12.285 + 11.830) \times 0.455 / 2 = 5.486162$   
 $12.285 \times 5.005 = 61.414425$   
 合計 68.835812  
 床面積 68.83㎡



(長縮約)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

(日測型)

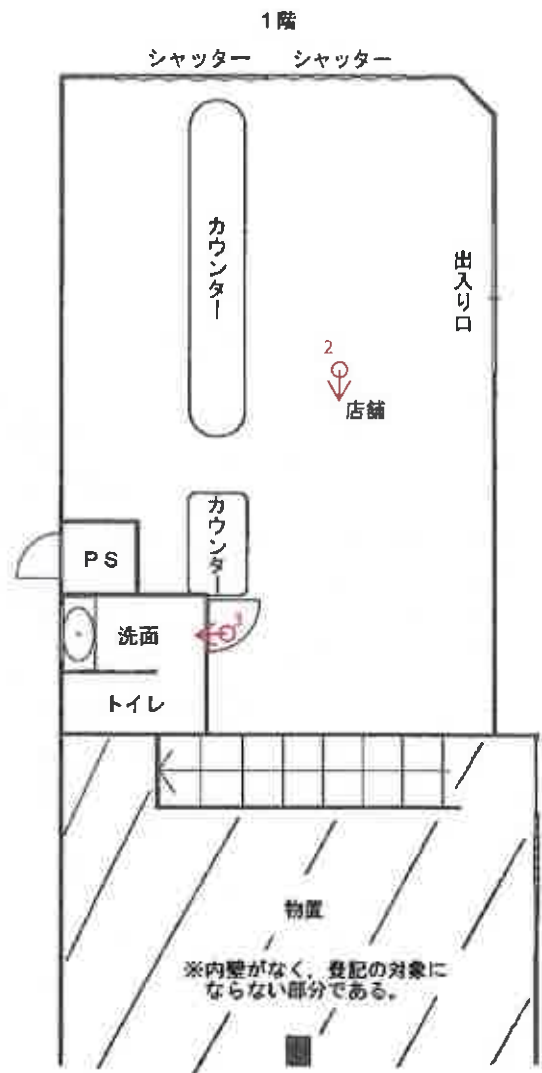
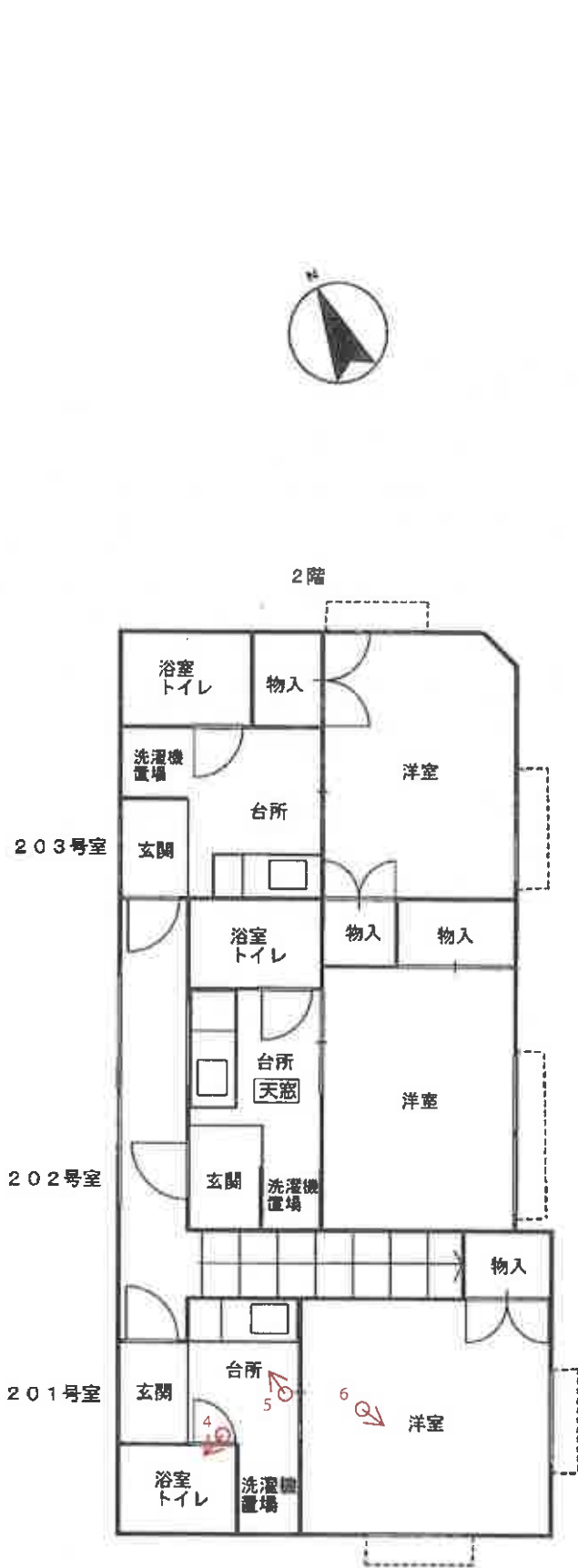
※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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 千葉県方法務局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

請求番号：18-3



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

建物間取図

1 建物の外観



2 店舗



3 洗面所



4 浴室



5 台所



6 洋室



7 物置



令和7年(ケ)第322号  
令和7年12月1日 現地調査  
令和7年12月17日 評価  
第7-673号 発行番号  
令和7年12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  
村上兼三

## 第1 評価額

|             |             |
|-------------|-------------|
| 一括価格        |             |
| 金4,790,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1(土地)     | 金1,700,000円 |
| 物件2(建物)     | 金3,090,000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 本件評価は、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  |     | 地目 宅地，一部公衆用<br>道路  |
| 2   | 物件目録記載のとおり  |     | 未実施<br>(住居表示未実施区域) |
| 番 号 | 特 記 事 項   |     |                    |
| 1   | 本件土地の北東側部分は，任意で，歩道に提供されている(全体の約6%相当)が，北東側市道の幅員には算入されない。 |     |                    |
| 2   | 現場で見分したところ，経年相応の損耗の他に，複数の事項を確認した。                       |     |                    |

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 印旛郡酒々井町東酒々井一丁目                   |
|   | 地 番   | 1番374                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.18平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 印旛郡酒々井町東酒々井一丁目1番地374             |
|   | 家屋 番号 | 1番374                            |
|   | 種 類   | 店舗・共同住宅                          |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.06平方メートル<br>2階 68.83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」の南東方，道路距離約240mに位置する。<br>(附属資料の位置図を参照して下さい)   |  |
| 付近の状況                                    | 周囲には，幼稚園などの施設も見られる，駅徒歩圏内の，アパートや店舗などが存する地域である。   |  |
| 主な公法上の規制等<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>その他の規制  | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>指定：80%<br>指定：200%<br>準防火地域<br>景観法・酒々井町景観条例，都市再生特別措置法(居住誘導区域内，都市機能誘導区域内)，千葉県建築基準法施行条例，宅地造成及び特定盛土等規制法 |
| 画地条件                                     | 形状（長方形），地勢（平坦），接道方位（北東・南東・南西），間口（約7.1m），奥行（約14.6m），地積（99.18㎡ ほぼ登記記録数量と同じである）<br>地域としては，北西方へ，下り緩傾斜である。 |  |
| 接面道路の状況                                  | 北東側市道(2B-267号線)，幅員（約4.0m），連続性（行き止り），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差(道路と等高に接する)                                  |  |
|  | 南東側市道(2B-268号線)，幅員（約4.0m），連続性（行き止り），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差(階段があるため，道路より約0～85cm低く接する)                   |  |
|  | 南西側市道(2B-101号線)，幅員（約4.5m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差(道路と等高に接する)                                    |  |
|  | 建築基準法上の種類   | いずれも第42条第1項第1号   |
|  | セットバック  | 不要   |

|          |  |  |
|----------|--|--|
| 接面道路の状況  | 再建築の可否   | 可能である  |
| 土地の利用状況等 | 物件 1   | 物件 2 の敷地及び歩道として利用されている。<br>隣地は、デイサービス施設、町道である。 |
| 供給処理施設   | 上水道：あり（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」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。）<br>ガス配管：あり<br>下水道：あり   |  |
| 土壌汚染等    | ①役所調査・現地調査等により、土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。<br>②現地調査により、現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。<br>③酒々井町教育委員会生涯学習課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していません」とのことである。                                       |  |
| 特記事項     | ①酒々井町まちづくり課によれば、「対象地は、旧住宅地造成事業に関する法律に基づいて、宅地開発が行われた土地です」とのことである。<br>認可日：昭和 45 年 7 月 28 日 千葉県指令第 37 号の 175<br>完了公告日：昭和 49 年 2 月 12 日<br>②本件土地の北東側部分は、任意で、歩道に提供(全体の約 6%相当)されているが、北東側市道の幅員には算入されない。 |  |

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件 2）

|                         |                                  |                                      |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 区分                      | 主である建物（ハイライフ酒々井）                 |                                      |
| 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 2 年 3 月 31 日新築<br>約 36 年<br>約 0 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<br>クロス、合板など<br>合板、クロスなど<br>フローリング、クッションフロアシートなど<br>電気、上水道、公共下水道、都市ガス<br>なし |
| 床面積(現況) | 第3 目的物件記載のとおりであり、延べ面積は116.89㎡である。  |  |
| 現況用途等   | 現況用途<br>間取り  | 1階：店舗，2階：共同住宅<br>店舗はワンフロア，1Kが3戸（別添間取図を参照）  |
| 品 等     | 普通である。   |  |
| 保守管理の状態 | 空家であり，保守管理がなされていない様子であり，劣る。  |  |
| 建物の利用状況 | 所有者が，各貸し部屋を，空家の状態で，占有している。   |  |
| 特 記 事 項 | <p>①建築確認：平成元年12月15日 印第86号<br/>完了検査：記載がなく，受けているかは不明である。</p> <p>②使用された建築資材，建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが，外観から飛散している箇所は見受けられず，通常の使用に問題はないと思われる。</p> <p>③各貸し部屋の台所等を調査したが，シロアリの存在を確認できなかった。しかし，床下調査を行ったわけでもなく，シロアリ対策を施しているか否かを所有者にヒアリングできなかった。よってシロアリによる被害の有無や被害の程度は不明である。</p> <p>④評価人がビー玉を使い，各貸し部屋の床の傾きの有無を確認したところ，傾いている様子は窺えなかった。</p> <p>⑤現地調査時点においては，内壁や天井などに，雨漏り跡は，見受けられなかった。</p> <p>⑥上水道などの生活関連設備が正常に稼働するか否かを，所有者にヒアリングできなかった。</p> <p>⑦民法第234条第1項は，「境界線から50cm以上の距離を保たなければならない」と規定しており，境界線付近には建築制限がある。現地で確認したところ，本件建物はこの内容に抵触している。</p> |  |

|         |  |
|---------|--|
| 特 記 事 項 | <p>⑧ 1階の店舗部分は、営業していた当時のままで、物を残置したままの状態である。2階の各貸し部屋には、居住していた者の生活雑貨類が、残置されている。</p> <p>⑨ 現場で見分したところ、経年相応の損耗(外壁に、黒い汚れが認められるなど)の他に、以下の事項を確認した。</p> <p>○ 外壁に、細かいヒビが、生じている箇所が、幾つか見受けられる。</p> <p>○ 201号室及び203号室の窓ガラスに、ひび割れが生じている箇所がある。</p> |
|---------|--|

## 第5 評価額算出の過程

本件は、賃貸店舗及びアパートであるので、原則的には、収益還元法も適用して評価額を求めるべきであるが、全室空家であり、建物の耐用年数も満了しているため、収益還元法の適用を見送った。

### 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<br>番号   | 標準画地<br>価格 ア<br>(円/㎡) | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<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 宅地<br>部分 | 74,900                | 1.02          | 99.18×<br>94%   | 0.90      | 6,410,000                            |
| 1 歩道<br>部分 | 74,900                | 0.30          | 99.18×<br>6%    | —         | 134,000                              |
| 合計         |                       |               |                 |           | 6,544,000                            |

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

##### 地価公示等 (酒々井5-1)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 89,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \quad \times 100/100 \quad \times 100/120 = 74,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境、行政的条件の格差等を考慮した。

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：**宅地部分** 三方路地＋５％・南東側市道に階段がある－３％  
の相乗積により求めた。

**宅地以外の部分** 歩道である－７０％

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用を考慮した。

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ<br>面積 (㎡)<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 |
|------|---------------------|---------------------|----------|------------------------------------|
| 2    | 180,000             | 116.89              | 0.05     | 1,052,000                          |

ウ 現価率：築後経過年数約３６年，経済的残存耐用年数約０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。

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

\* P7特記事項⑨等から観察減価法による減価率を５％と査定した。

## 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、次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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ＝ウ |
|------|-------------------|---------------|-------|-------------------------------------|
| 1    | 6,410,000         | 0.60          | 法定地上権 | 3,846,000                           |

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  
0.60と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額 (円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|
| 1         | 6,544,000           | -3,846,000                      | —                   | 0.90           | 70%             | 1,700,000                             |
| 2         | 1,052,000           | +3,846,000                      | 1.0                 | 0.90           | 70%             | 3,090,000                             |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                     |                |                 | 4,790,000                             |

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①シロアリによる被害の有無は不明であること②本件建物は、完了検査を受けておらず、建築基準法等の法令に適合しているかは不明であること③本件建物は、民法第234条第1項の内容等に抵触していること④上水道等の設備が正常に稼働するかは不明であることなどを考慮して査定した。

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

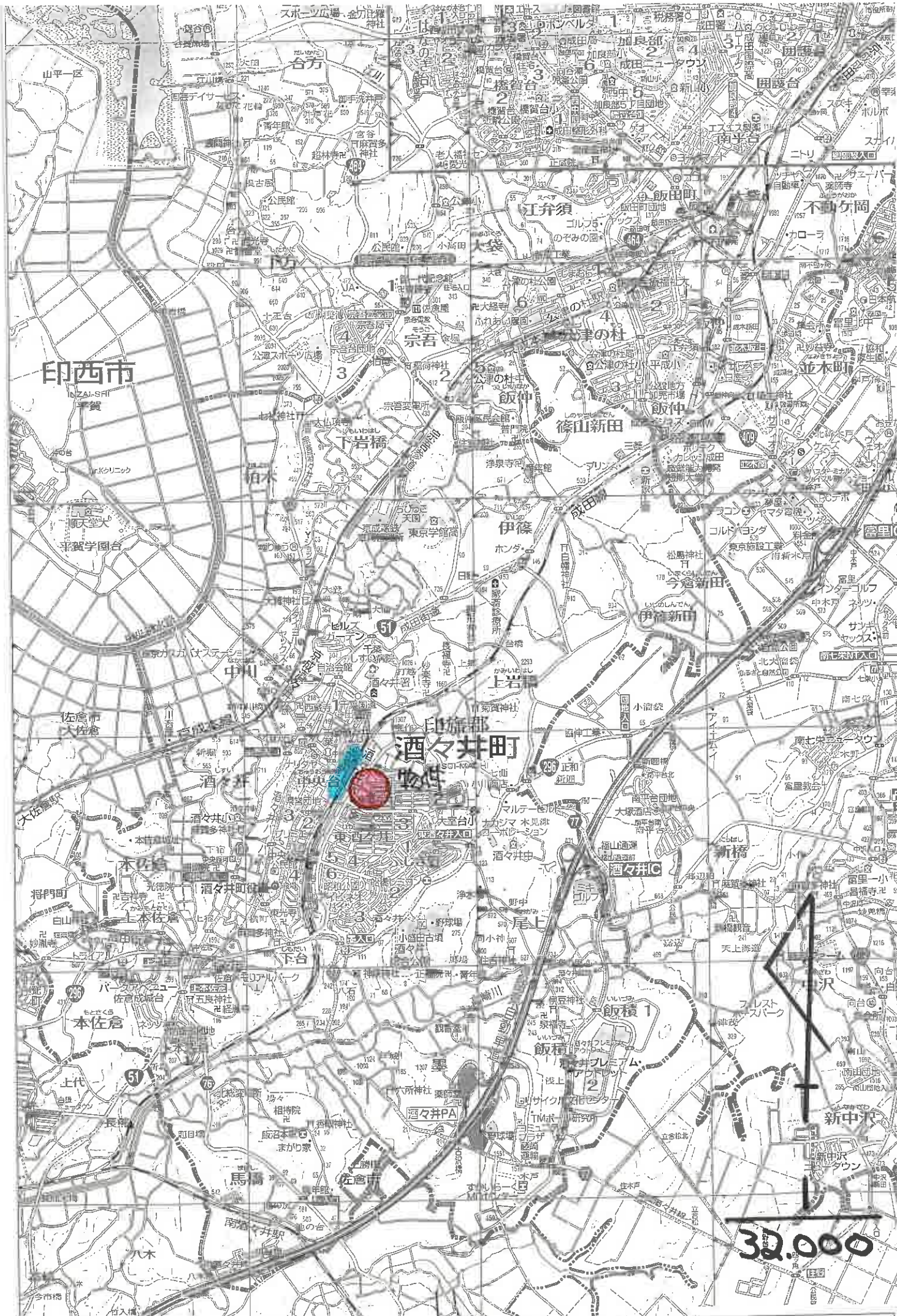
基準地価格 (酒々井5-1)

|         |   |
|---------|---|
| 所 在     | 印旛郡酒々井町中央台1丁目29番4                           |
| 価 格     | 89,000円/㎡                                   |
| 位 置     | JR成田線「酒々井駅」の北西方、170mに位置する                   |
| 価 格 時 点 | 令和7年7月1日                                    |
| 地 積     | 331㎡  |
| 供給処理施設  | 水道、ガス、下水道                                   |
| 接 面 街 路 | 南西側18.0m町道                                  |
| 用途指定等   | 市街化区域 近隣商業地域 [建蔽率80%、容積率200%]<br>高度地区、準防火地域 |
| 地域の概要   | 低層店舗等が建ち並ぶ駅前の近隣商業地域                         |

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



印西市

印旛郡 酒々井町

32.000

位置図

05

1-31

1-59

1-331

1-330

1-332

1-61

1-341

1-334

1-348

1-63

1-340

1-341

1-64

1-356

1-65

1-349

1-351

1-350

1-343

1-66

1-362

1-363

1-364

1-365

1-366

1-367

1-67

1-96

1-68

1-361

1-379

1-370

1-100

9

1-374

1-70

1-378

1-371

1-372

1-373

1-72

1-1

1-101

1-102

1-103

1-105

1-113

1-104

1-106

1-393

1-107

1-115

1-108

1-407

500

1-117

1-124

1382-3

公 図 写

208882

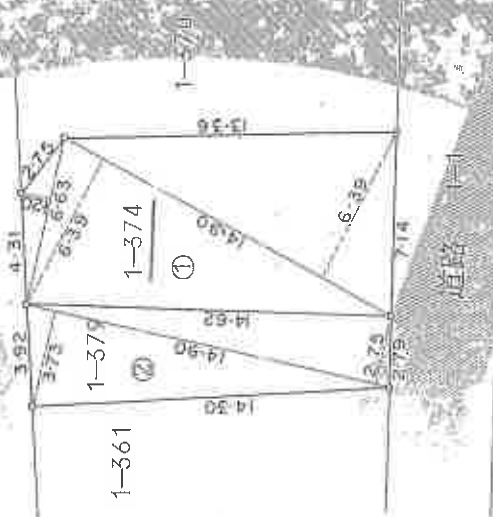
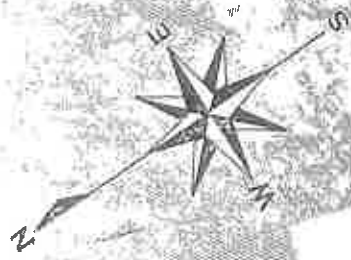
地積測量図

1-374-379

印旛郡酒々井町東酒々井1丁目

面積求積表

| 区画番号 | 区画面積  | 高さ        | 倍面積      | 面積        |
|------|-------|-----------|----------|-----------|
| 1    | 14.90 | 1.20      | 7.9560   |           |
| 2    | 14.90 | 6.39+6.39 | 190.4220 |           |
|      |       | 合計        | 198.3780 | 99.1890 ㎡ |
| 2    | 14.90 | 3.73+2.75 | 96.5520  | 48.2760㎡  |



本図面はB4判とA4判に添付して

印旛郡酒々井町東酒々井1丁目

作製者

車道

縮尺 1/250

印旛郡酒々井町東酒々井1丁目

(千葉土地家屋調査士会用紙)

印旛郡酒々井町東酒々井1丁目1番地374

建物の所在

1階平面図



求積表

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| ( 8.190 + 7.735 ) X 0.455 / 2 = | 3.522887  |
| 8.190 X 9.705 =                 | 34.295550 |
| 8.190 X 1.210 =                 | 9.903300  |
| 合計                              | 48.067337 |
| 床面積                             | 48.06㎡    |

2階平面図



求積表

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| 4.095 X 0.455 / 2 =               | 0.849225  |
| ( 12.285 + 11.830 ) X 0.455 / 2 = | 5.034102  |
| 12.285 X 5.095 =                  | 61.776475 |
| 合計                                | 68.063802 |
| 床面積                               | 68.06㎡    |

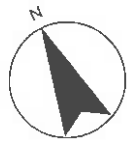
本図面はB4判支A4用紙に縮小した

作製者

縮尺 1/250

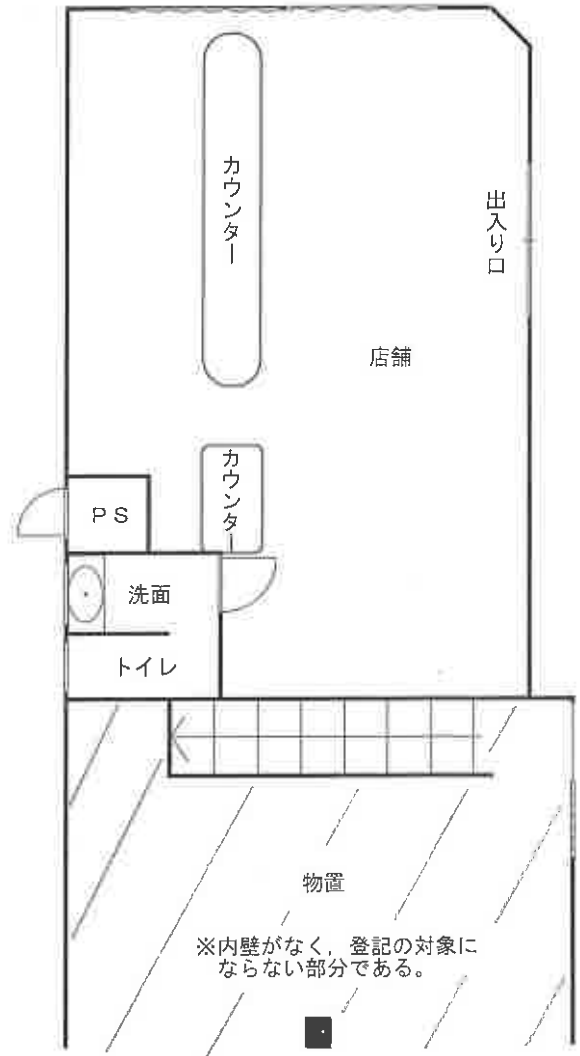
申請人

縮尺 1/500



1階

シャッター シャッター



2階

203号室

202号室

201号室

