

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 28 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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, 2	6, 510, 000 5, 208, 000	一括	1, 302, 000	40, 492	8, 446
1	2, 160, 000				
2	4, 350, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井五丁目
 地 番 5番4
 地 目 宅地
 地 積 192.53平方メートル

- 2 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井五丁目5番地4
 家屋 番号 5番4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 55.36平方メートル
 2階 55.36平方メートル
 (現況)
 種 類 寄宿舍
 床 面 積 1階 約74.30平方メートル
 2階 55.36平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造平家建
 床 面 積 約15平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百家 聡 子

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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、物件番号2の建物の耐震性や遵法性等に問題が懸念されること等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五丁目
 地 番 5 番 4
 地 目 宅地
 地 積 192.53 平方メートル

- 2 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井五丁目 5 番地 4
 家屋 番号 5 番 4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 55.36 平方メートル
 2 階 55.36 平方メートル
 (現況)
 種 類 寄宿舍
 床 面 積 1 階 約 74.30 平方メートル
 2 階 55.36 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造平家建
 床 面 積 約 15 平方メートル



令和7年（ケ）第321号
令和7年10月24日受理
令和7年12月26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五丁目 |
| | 地 番 | 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印旛郡酒々井町東酒々井五丁目 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 3 6 平方メートル
2 階 5 5 . 3 6 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 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： 1 階 約 74.30㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 車庫 構造： コンクリートブロック造平家建 床面積： 約 15㎡（推計） }		
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	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 等 執行官の意見
			現在の契約					
2	☐ 全部 ☒ 個室1 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	債務者兼所有者の従業員（占有補助者）が使用。 令和7年10月末頃から社宅として居住し、家賃や光熱費等の負担はしていないとの陳述あり。
2	☐ 全部 ☒ 個室2 債務者兼所有者（空室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 個室3 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	債務者兼所有者の従業員（占有補助者）が使用。 令和5年頃から社宅として居住し、家賃や光熱費等の負担はしていないとの陳述あり。
2	☐ 全部 ☒ 個室4 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	債務者兼所有者の従業員（占有補助者）が使用。 居住者は不在であったが、他の部屋の居住者によると、居住者は所有者の従業員であり、おそらく家賃や光熱費等の負担はしていないと思うとの陳述あり。
2	☐ 全部 ☒ 個室5 債務者兼所有者（空室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 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 無：無権原
 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

(3 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	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
			現在の契約					
2	☐ 全部 ☒ 個室6 債務者兼所有者（空室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 個室7 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	債務者兼所有者の従業員（占有補助者）が使用。令和7年9月頃から社宅として居住し、家賃や光熱費等の負担はしていないとの陳述あり。
2	1階：個室1、2を除く全部 2階：トイレ 建物所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 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	無：無権原
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

(4 枚目)

その他の事項

■土地（物件1）について

- 1 物件2の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。
- 3 南側角付近にスチール製物置（動産と認定）が置かれている。

■建物（物件2）について

- 1 築後約47年が経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 DK寄りのリビングの天井ボードの一部に、やや大きな剥がれ等の損傷がある。

(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)

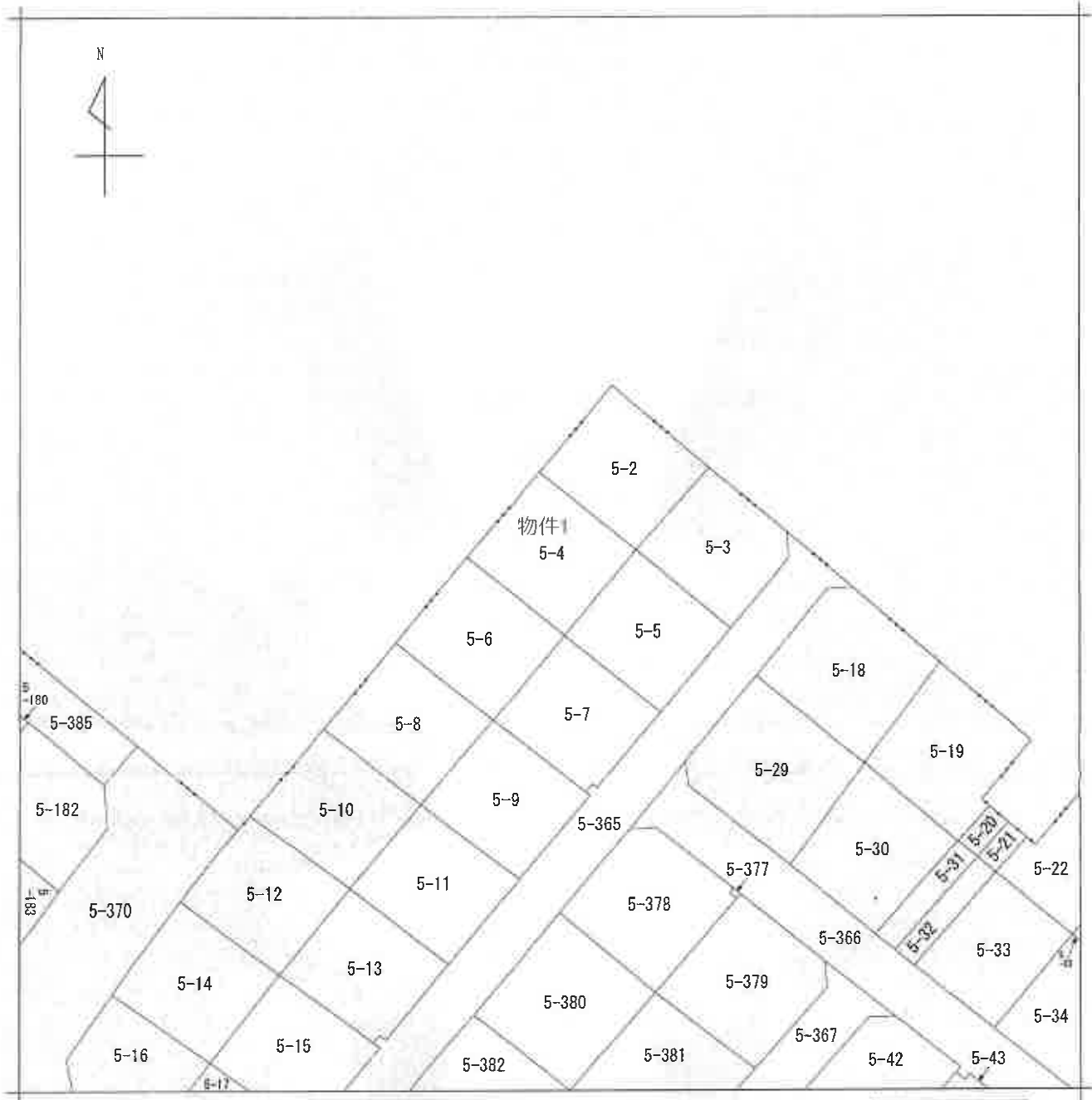
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■個室1 居住者	所有者である株式会社森脇総業の従業員であり、令和7年10月頃から社宅として居住しており、家賃や光熱費等は負担していない。
■個室3 居住者	所有者である株式会社森脇総業の従業員であり、令和5年頃から社宅と居住しており、家賃や光熱費等は負担していない。
■個室7 居住者	所有者である株式会社森脇総業の従業員であり、令和9年頃から社宅と居住しており、家賃や光熱費等は負担していない。
	(以上、令和7年12月1日物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

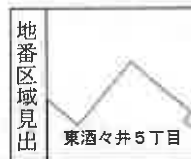
(6 枚目)

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) 9:05 - 9:15	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) 14:45 - 15:25	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 (個室1、3、7については居住者が立会・聴取。)
令和7年12月3日 (水) 14:15 - 14:20	物件所在地	不在のため、個室4の居住者に対し、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年12月 3日 個室2、4、5、6は不在であったので、立会人を立ち会わせ、室内に立ち入った。また、共用スペースについても、立会人を立ち会わせ、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
(7 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。



請求部	所在	印旛郡酒々井町東酒々井五丁目				地番	5番4				
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52年7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：18-4
(1/1)

(8枚目)



登記年月日：昭和51年12月7日

土地所在地 図 209166

5-12-7

地番	5番 自 2, 至 179
土地の所在	北海道釧路市東酒々井5丁目

昭和51年12月5日	作製年月日
作製者	



物件1

① 地番 5-1
 $48,744.40 - (3,002.570 + 3,592.793 + 533.8877 + 2,657.1817 + 3,016.4403 + 4711.3922 + 1,104.8700 + 3,137.2232 + 3,370.7674 + 3,462.7052 + 3,025.8761) = 17,129.1129$

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/2500

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 千葉地方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

登記年月日：昭和51年12月7日

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 千葉地方裁判所佐倉支部

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記官

請求番号：18-5

(2/14)

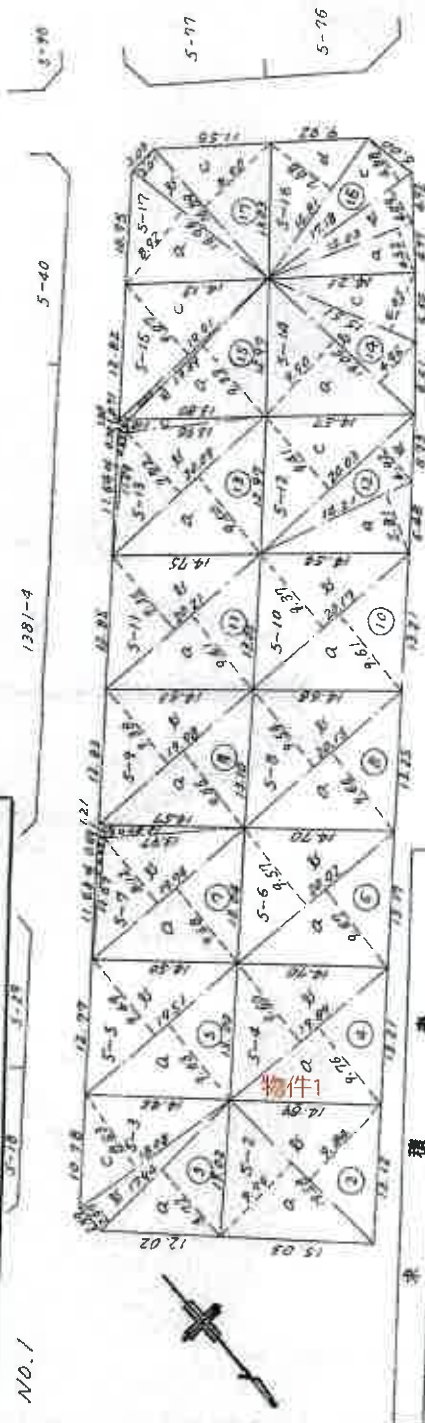
地 番 5番-1(地) 22~179
土地の所在 千葉県佐倉市酒々井5丁目
No.1

地 積 測 量 図 209167

5-12.7 1/3

作 製 年 月 日
昭和51年12月7日
作 製 者

申 請 人



番号	地番	底辺	高さ	積面積	面積
5	5-5	19.51	9.63	187.8213	m ²
7	5-7	13.24	9.38	124.7998	m ²
9	5-9	13.97	1.10	15.3760	m ²
11	5-11	20.21	7.81	157.6411	m ²
13	5-13	20.109	7.80	157.1128	m ²
15	5-15	11.63	0.67	7.7821	m ²
17	5-17	16.96	2.12	36.0576	m ²
合 計					3002.1500

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/500

登記年月日：昭和54年2月1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。
令和7年9月1日 千葉地方裁判所佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

登記官

建物図面

45860 各階平面図

家屋番号

5-4

建物の所在

印旛郡酒々井町東酒々井5丁目5番地々

1階平面図
2階平面図
(各階平面図)



床面積

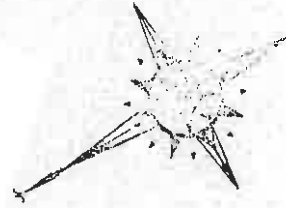
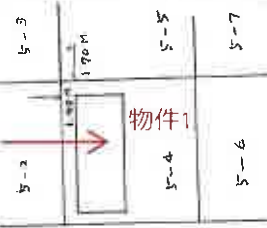
11.44×4.84＝55.3696㎡

建物図面

物件2

公道

物件1



昭和五十四年貳月壹日

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作製者

縮尺 1/250

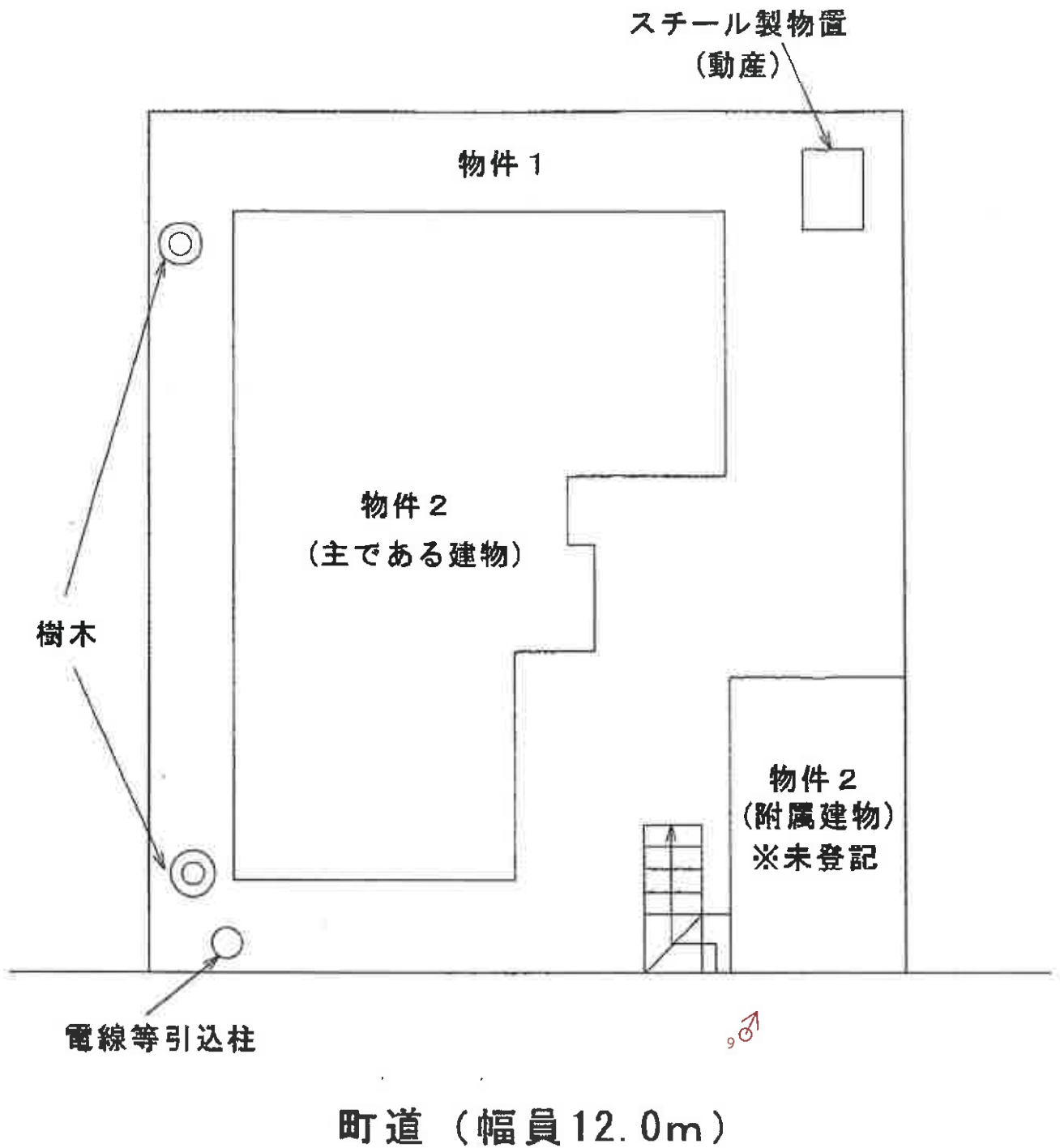
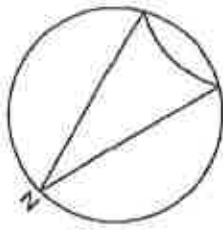
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

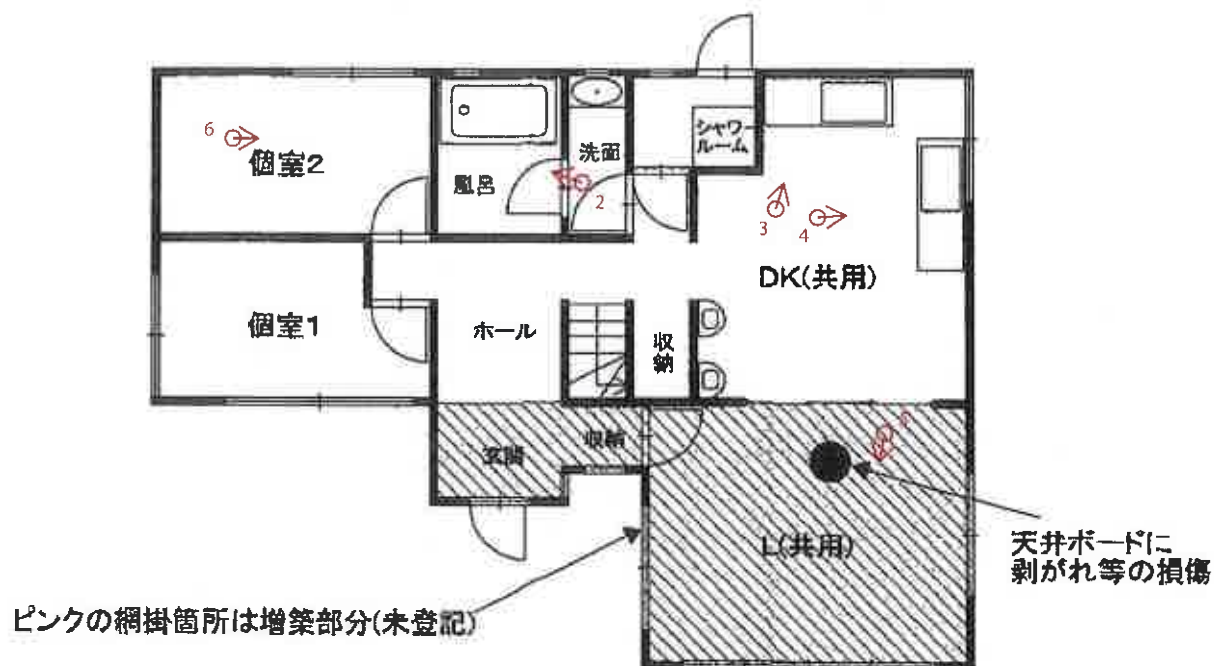
縮尺：1/100



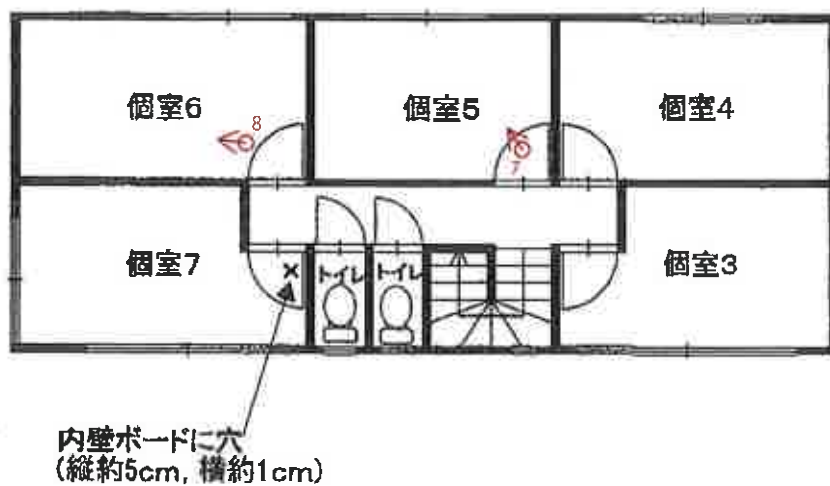
※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

建物間取図

【1階】



【2階】



※ ←○ 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 キッチン



5 リビング



6 個室2



7 個室5



8 個室6



9 車庫(物件2附属建物)



令和7年（ケ）第321号

令和7年12月 1日 現地調査

令和7年12月10日 評 価

第44251023号 発行番号

令和7年12月31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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一括価格	
金6,510,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,160,000円
物件2（建物）	金4,350,000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
2	物件目録記載のとおり。		・現況の種類は寄宿舍（シェアハウス） ・1階リビング及び玄関等が増築されており（未登記）、現況床面積は以下のとおり： 1階 約 74.30 m² 2階 55.36 m² - 計 約 129.66 m² ・下記の未登記附属建物が存する： - 種類：車庫 - 構造：コンクリートブロック造平家建 - 床面積：約 15 m²（推計） ・住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
2	未登記増築部分については建築基準法上の建築確認を経ているが、居宅から寄宿舍への用途変更及び未登記附属建物（車庫）の築造に関しては、いずれも建築確認申請の履歴がなく、遵法性にやや問題がある。		

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五丁目
地 番 5番4
地 目 宅地
地 積 192.53平方メートル
- 2 所 在 印旛郡酒々井町東酒々井五丁目5番地4
家屋 番号 5番4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 55.36平方メートル
2階 55.36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」駅の南西方・約 400m(道路距離) 最寄りバス停「中央台」の東方・約 670m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	酒々井駅徒歩圏に戸建住宅等が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条・23 条指定区域
	その他の規制	・絶対高さ制限 10m ・日影規制 (4h-2.5h/1.5m) ・居住誘導区域/都市機能誘導区域 (立地適正化計画) ・宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法)
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (北西), 間口 (約 13.2 m), 奥行 (約 14.7 ^m), 地積 (192.53 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (中間画地), 隣地との高低差 (北西側道路に対して約 1.5m高く, 一部は概ね等高に接面, 北東側隣地に対し約 0.4m低く接面, 南東側隣地に約 2.2m低く接面, 南西側隣地に概ね等高接面) (※特記事項欄 1・2 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	北西側町道 (01-007 号線), 幅員 (約 12.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (有), 側溝 (有), 高低差 (約 1.5m低い, 一部は概ね等高) (※特記事項欄 2 参照)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要と推定
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	対象土地	物件 2 (建物) の敷地
	隣地	・北西側: 町道を介して住宅 ・北東側: 空地 ・南東側: 住宅 ・南西側: 住宅

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：あり 下水道：あり(※特記事項欄3参照)
土 壌 汚 染 等	1. 国土地理院提供の空中写真(昭和36年, 同50年)の閲覧によると, 現況建物(物件2)が建築された昭和54年以前において, 対象土地は造成後空地や山林等であったことが推定され, 土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推察される。 2. 対象土地は住宅(現況寄宿舍)の敷地であり, 地下埋設物の存否の確認はできないが, 現地での外観調査による限り土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると, 対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. 北西側町道との官民境界を示すとみられる金属プレートのほか, 北東側及び南西側隣地との境界を示すとみられるコンクリート杭を北西側町道沿いに確認し, 上記以外にはコンクリートブロックや擁壁等の位置から隣地境界線を推定し, ウォーキング・メジャーによる概測の上, 土地の範囲や形状等が地積測量図や公図等に概ね符合するものと推察した。 2. 北西側道路及び南西側隣地に接してコンクリートブロック造平家建車庫があり, 車庫入口(幅約3.0m)はほぼ等高に接道する一方, 他の部分は約1.5m高く接道し, 計7段程度のコンクリート製階段を登って玄関先に至る配置となっている。なお, 北西側道路との境界部分(車庫入口を除く)には, 高さ約1mのコンクリート製擁壁の上に, 高さ約0.7mのコンクリートブロック塀が置かれ, さらにその上に金属製フェンスがある。 3. 酒々井町上下水道課によると, 下水道の受益者負担金は開発業者が既に納付済みであるとのことである。 4. 南側角付近にスチール製物置(動産)が置かれている。また, 北側角付近に電線等の引込柱が立てられ, 北東側隣地との境界線付近に2本の樹木(いずれも高さ5m程度)が生えている。

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	建築年月日（登記記載）	昭和54年1月20日新築
経済的残存	経過年数	約47年
耐用年数	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	パネル等
	内 壁	クロス等
	天 井	板張り等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台（3箇所）、浴室（浴槽付）、シャワールーム、キッチン（2箇所）、水洗トイレ（洋式・2箇所）等（電気、上水道、下水道、都市ガス使用）
	その他	北西側道路及び南西側隣地に隣接して未登記附属建物（コンクリートブロック造平家建車庫）がある（※特記事項欄1参照）。
床面積（現況）	床面積 1階 約 74.30 m ² （増築部分約 18.94 m ² を含む） 2階 55.36 m ² 計 約 129.66 m ² （※別添「建物間取図」、特記事項欄2参照）	
現 況 用 途 等	現況用途	寄宿舍（シェアハウス）（※特記事項欄3参照）
	間 取 り	LDK+7個室（※別添「建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え、主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図」参照）： ・DK寄りのリビングの天井ボードの一部に、やや大きな剥がれ等の損傷がある。また、雨漏りの跡とみられる汚れもある。 ・個室7の入り口付近の内壁ボードに、縦長の穴（縦約5cm、横約1cm）がある。 ・建物の北西側及び北東側の外壁が、ツタ等の茎に覆われている。	
建物の利用状況	債務者兼所有者（法人）の実質的な従業員4人が社員寮として利用しており、債務者兼所有者が占有しているものと推定した（※特記事項欄4参照）。	

特 記 事 項

1. 未登記附属建物の概況は下表のとおり（別添「土地建物位置関係図」を参照）。

種類	車庫
構造等	コンクリートブロック造平家建。金属製シャッター付き。
寸法(概測)	間口約 3m, 奥行約 5m, 面積約 15 m ² 。高さ約 2.1m。
建築年月日	不詳（現況観察によると、築造後相当の年数が経過していると思われる。）
所有者	物件 2 の建物所有者と同一であると推定した。
現況用途	・倉庫やオートバイ車庫等として利用されている。 ・コンクリート製の屋根は主たる建物の立地面より約 0.6m 高く、階段 3 段を登ってテラス等として利用されており、テーブルや椅子、物干し台等が置かれている。
法令遵守等	・当該附属建物の築造は都市計画区域内（防火・準防火地域を除く）における面積 10 m²を超える増築に該当し、建築確認申請が必要であったが、千葉県印旛土木事務所建築課によると確認申請手続が行われた履歴がなく、違法に増築された疑いがある。ただし、同課によると、手続違反のみで行政指導を行うのは実際上は難しく、構造耐力等の面で実体的な法令違反があれば行政指導の対象になるとのことである。 ・南西側隣地との境界線から、民法 234 条 1 項が規定する 0.5m の離隔距離を確保していないとみられる。

2. 固定資産公課証明書及び酒々井町税務住民課備付の家屋見取図（調査年月日：昭和 60 年 8 月 5 日）によると、物件 2 は昭和 59 年に 1 階部分を増築しているが、建物登記には記載されていない。千葉県印旛土木事務所発行の建築台帳記載証明書によると、当該増築工事は行政による建築確認を経ており（ただし、建築計画概要書は保管されておらず、完了検査も未了）、増築面積は 18.94 m²である。航空写真等の閲覧及び内覧調査結果とも併せ、増築されたのはリビング（共用）と玄関及び玄和脇の収納スペースであると特定し、現況面積と概ね符合することを確認した（※別添「建物間取図」を参照）。
3. 新築当時に作成された同課備付の家屋見取図（調査年月日：不詳）によると、物件 2 は当初、4DK（和室 2、洋室 2）の一般住宅であったが、その後に 7 室の個室を備える寄宿舍（シェアハウス）に用途変更されたことが内覧調査により確認された。しかし、千葉県印旛土木事務所建築課によると、当該用途変更について建築確認申請が行われた履歴がなく、登記への記載もないので、当該用途変更の実施時期等の詳細は不明である。ただし、対象物件の

登記記録の内容（相続で取得していた個人から、平成 30 年 7 月に債務者兼所有者が取得）や当該シェアハウスの開業年（シェアハウス業界専門の HP 情報によると平成 30 年 12 月）、平成 27 年時点におけるインターネット上の道路パノラマ画像の内容（現況の個室 2 及び個室 6 の位置に採光窓が設置されていない）から判断して、用途変更工事の実施時期は平成 30 年 7～12 月頃と推定される。200 ㎡以下（従前は 100 ㎡以下）への特殊建築物（本件の場合は寄宿舍）への用途変更について建築確認申請を不要とする改正建築基準法が施行されたのは令和元年 6 月 25 日であるから、当該用途変更は改正法施行前に違法に行われた可能性がある。なお、千葉県印旛土木事務所建築課によると、工事実施時期が不明確であるため手続違反のみで行政指導を行うのは実際には難しいが、一般住宅よりも厳しい要件が求められる避難や防火面などで実体的な法令違反があれば、行政指導の対象になり得るとのことである。

4. 道路に面した門柱には「花椿館 酒々井」の表札が掛かり、債務者兼所有者が従前、シェアハウスとして利用していたことが窺われるが、居住者の 1 人の陳述によると、現在は債務者兼所有者（法人）が実質的に経営する飲食店等に勤務する従業員が社員寮として利用しており、家賃や保証金、光熱費等の支払いは不要であると言われているとのことである。
5. 対象建物の新築時の建築確認日（昭和 53 年 12 月 25 日）は新耐震基準が施行された昭和 56 年 6 月 1 日より前であるため、耐震性に問題がある可能性がある。また、対象建物の使用資材や建築時期等から判断して、石綿（アスベスト）含有建材等が使用されている可能性も排除できない。
6. 南東側隣地との境界線付近に高さ約 2.2m の高低差があるが（対象土地が低い）、当該境界線と物件 2 との間隔は約 1.7m と比較的狭い。ただし、当該高低差がコンクリート製の擁壁で土留めされており、千葉県印旛土木事務所宅地指導課によると、当該擁壁は開発許可（千葉県指令第 268 号の 196、昭和 49 年 10 月 7 日許可）に基づいて設置されたものである。同事務所建築課によると、開発許可に基づいて設置された擁壁であり、かつ、現況でひび割れ等の安全上の問題がない限り、千葉県建築基準法施行条例第 4 条（がけ条例）の適用緩和を受けられるとのことである。
7. 北東側の基礎部分に隙間が見られる。
8. 建築台帳記載証明書の記載事項（抜粋）

【新築時】・建築確認：昭和 53 年 12 月 25 日／印公第 1067 号

・検査済証：昭和 54 年 7 月 13 日／印公第 1067 号

【増築時】・建築確認：昭和 59 年 4 月 14 日／印第 1 号

・検査済証：記載なし。

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（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	62,900	1.01	192.53	0.80	9,785,000

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(県)－1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 71,300 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/104 & \times & 100/110 & = & 62,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位（東）＋4% （格差率）104

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。 （格差率）110

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（相乗積）：方位（北西） ＋1% （格差率）1.01

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や，建物の老朽化等を考慮。 （格差率）0.80

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、建物の価額を求めた。

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	主である 建物	130,000	129.66	0.030	506,000
	未登記 附属建物	60,000	15	0.045	41,000
	計				547,000

ウ 現価率

物件 番号		(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察 減価法	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		
2	主である 建物	5%	0 年	47 年	0.05	－40% (0.60)	0.030
	未登記 附属建物	5%	0 年	47 年	0.05	－10% (0.90)	0.045

※未登記附属建物の経過年数は推定による。

(1)耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率

B. 経済的残存耐用年数

C. 経過年数

(2)観察現価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、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
1	9,785,000	0.65	法定地上権	6,360,000

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65%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	9,785,000	－6,360,000		0.9	0.7	2,160,000
2	547,000	＋6,360,000	1.0	0.9	0.7	4,350,000
一 括 価 格（合 計）						6,510,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：▲10%（耐震性や遵法性等の問題が懸念される家屋の市場性減退を考慮）

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)－1）

所 在：千葉県印旛郡酒々井町中央台2丁目14番10

価 格：71,300 円/㎡

位 置：JR成田線「酒々井」駅の南西方約630mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：227 ㎡

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：東側幅員約6.0m舗装町道

用 途 指 定 等：市街化区域，第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%/指定容積率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 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

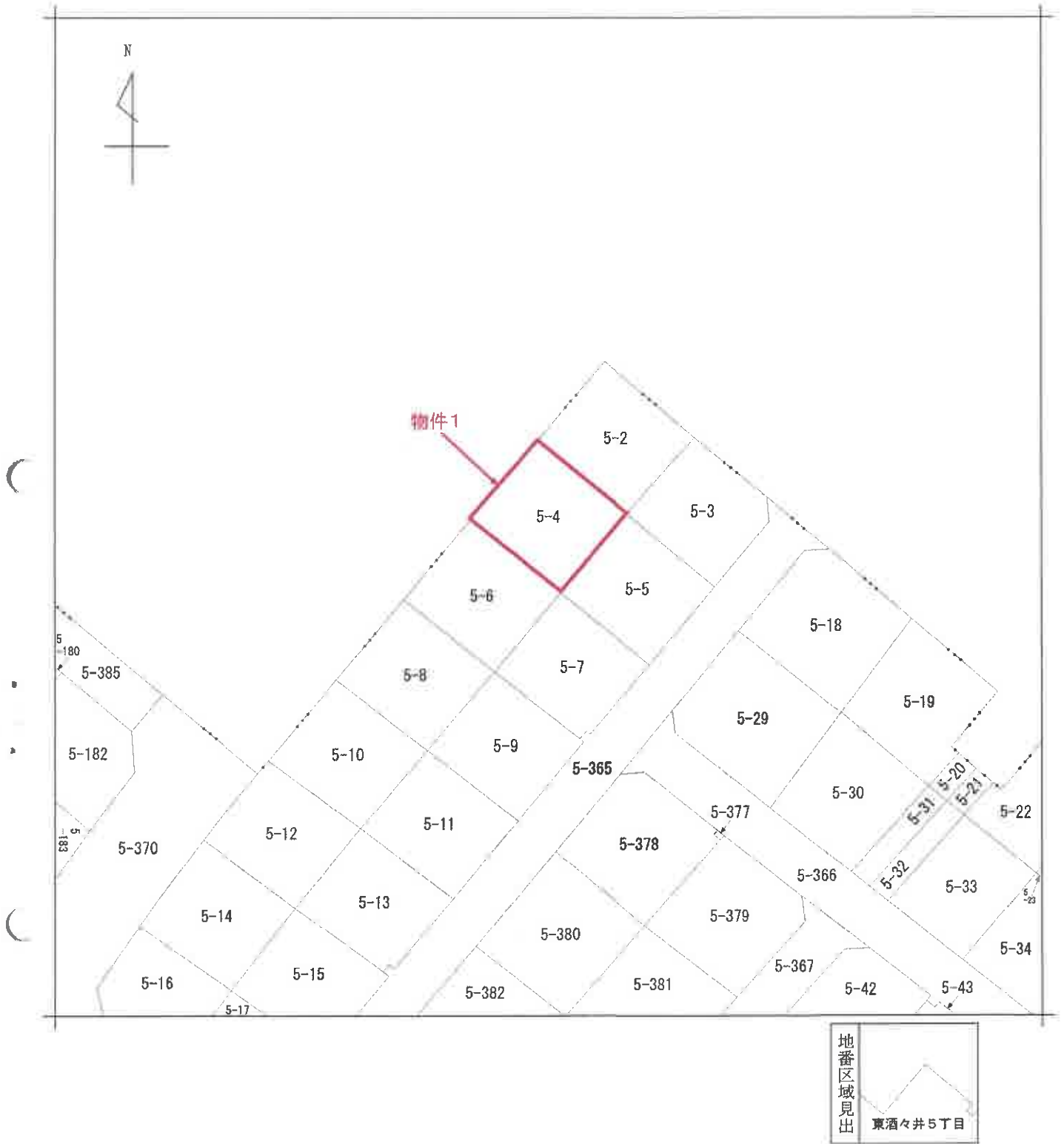
5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

以 上

位置図





請求部	所在	印旛郡酒々井町東酒々井五丁目				地番	5番4			
出縮	力尺	1/500	精度	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52年7月				備付 年月日 (原図)				補記 事項	

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

測量年月日：昭和51年12月7日

地積測量図 209167

番 5番-1(5m) 22~17
5番-1(5m) 362~364

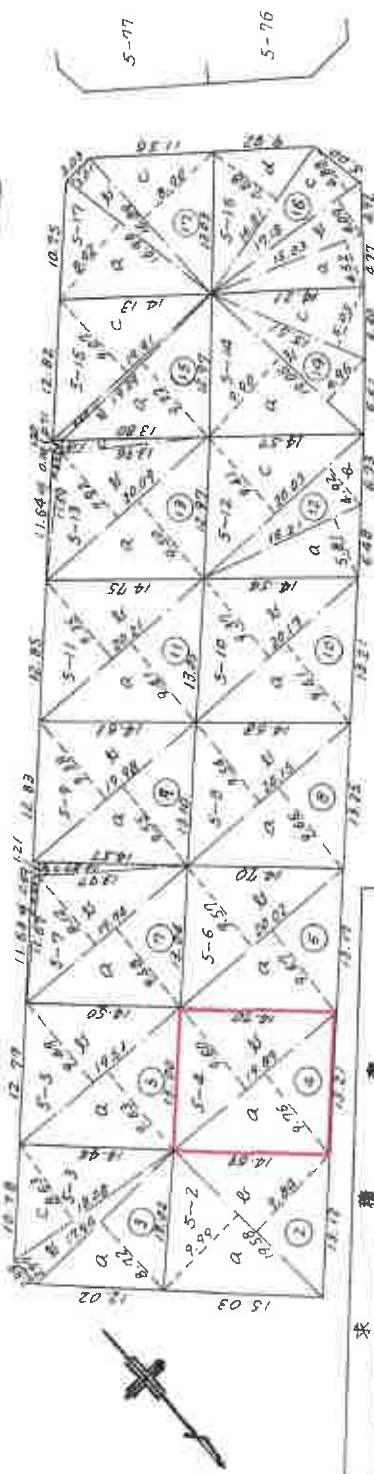
土地の所在 東京都港区赤坂五丁目

No.1

51.12.7 1/3

昭和51年12月7日
製作年月日
昭 和 五 十 一 年 十 二 月 七 日
作 製 者

請 人



番	地	求	底	高	積	底面積	面積
5	5-5	19.51	9.63	187.813	187.813	m ²	
7	5-7	19.74	9.149	180.1094	180.1094	m ²	
9	5-9	19.74	9.149	180.1094	180.1094	m ²	
11	5-11	19.74	9.149	180.1094	180.1094	m ²	
13	5-13	19.74	9.149	180.1094	180.1094	m ²	
15	5-15	19.74	9.149	180.1094	180.1094	m ²	
17	5-17	19.74	9.149	180.1094	180.1094	m ²	
合 計							3002.1500

番	地	求	底	高	積	底	面
号	番		辺	さ		積	積
2	5-2		11.58	9.94	185.1022	185.1022	m ²
			11.58	9.94	185.1022	185.1022	m ²
4	5-4		15.18	9.72	187.1357	187.1357	m ²
			15.18	9.72	187.1357	187.1357	m ²
6	5-6		20.02	9.57	193.1814	193.1814	m ²
			20.02	9.57	193.1814	193.1814	m ²
8	5-8		20.15	9.66	195.1810	195.1810	m ²
			20.15	9.66	195.1810	195.1810	m ²
10	5-10		20.17	9.61	193.1837	193.1837	m ²
			20.17	9.61	193.1837	193.1837	m ²
12	5-12		18.21	9.81	182.1266	182.1266	m ²
			18.21	9.81	182.1266	182.1266	m ²
14	5-14		19.06	9.90	189.16940	189.16940	m ²
			19.06	9.90	189.16940	189.16940	m ²
16	5-16		17.19	9.89	170.1262	170.1262	m ²
			17.19	9.89	170.1262	170.1262	m ²
3	5-3		18.08	9.77	186.1361	186.1361	m ²
			18.08	9.77	186.1361	186.1361	m ²
合 計							182.0824

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登録年月日：昭和54年2月1日

45860

各階平面図

建物図面

家屋番号

5-4

建物の所在

印旛郡酒々井町東酒々井5丁目5番地々

1階平面図
2階平面図
(各階同図)



床面積

11.44×11.44= 129.66㎡

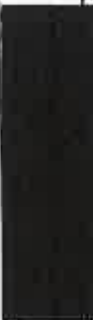
建物図面

物件2



昭和五十四年貳月拾日

作製者



1月26日作製)

縮尺

1/250

申請人



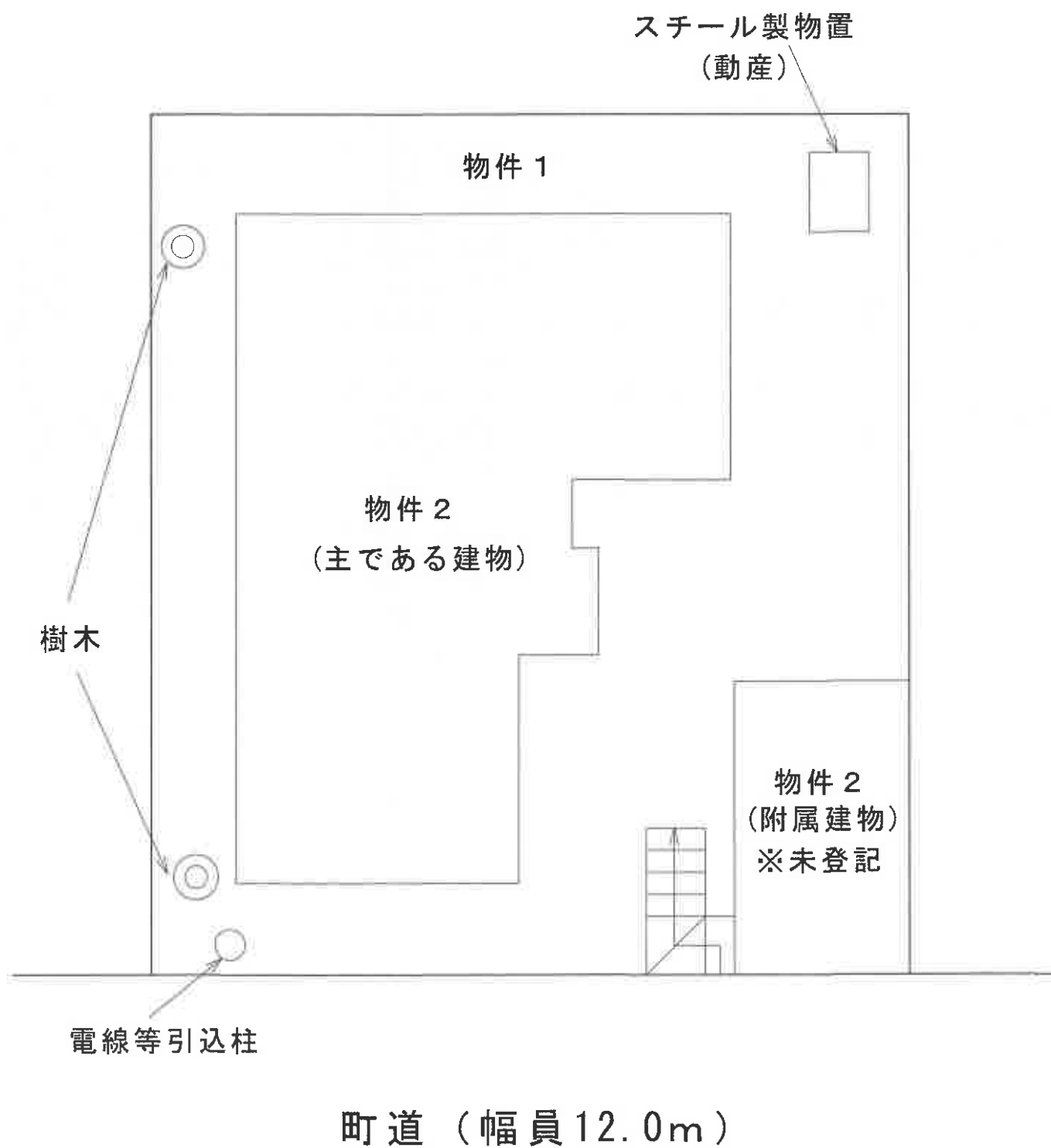
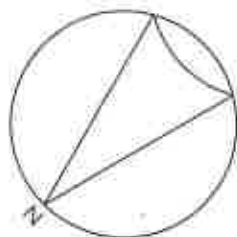
縮尺

1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

土地建物位置関係図

縮尺：1/100

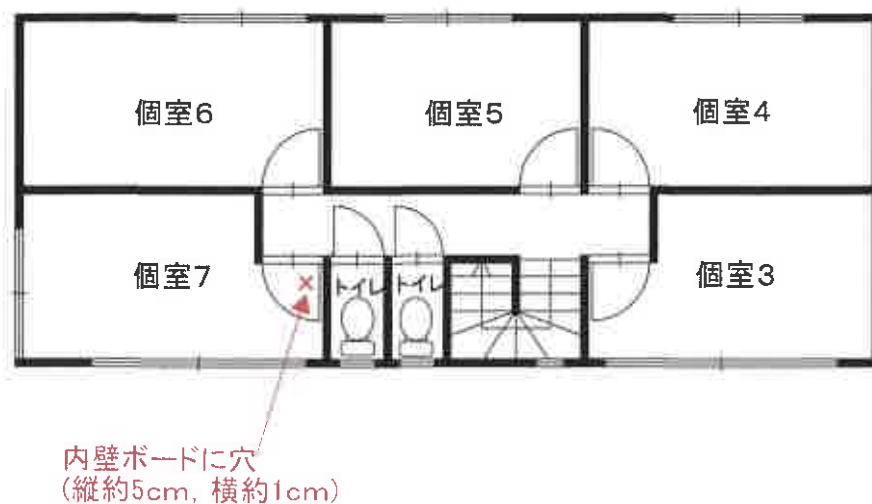


建物間取図

【1階】



【2階】



建物間取図
(附属建物)

