

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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17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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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21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84
地 目 宅地
地 積 234.04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84
家屋 番号 3番84
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 64.17平方メートル
2階 26.49平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺2階建



物件明細書

令和 8年 2月17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

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84 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.04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84 |
| | 家屋 番号 | 3番84 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.17平方メートル
2階 26.49平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |



令和7年（ケ）第325号
令和7年10月24日受理
令和7年12月16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84
地 目 宅地
地 積 234.04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84
家屋 番号 3番84
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 64.17平方メートル
2階 26.49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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦葺2階建 <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 物件1は、物件2の建物の敷地及び庭として利用されている。
- 2 物件1は北西側で町道に接している。
- 3 物件2の建物の周囲は、私物・生活ゴミ等がやや散乱し、庭木・雑草等が繁茂している箇所が見られるほか、庭木の枝葉の一部が道路・隣地へ越境している。

■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 室内は経年劣化によるクロスの破れ・汚れ・継ぎ目の浮き等が確認される。
- 3 玄関扉脇の窓ガラスにひび割れが生じている。

執行官の意見

■本建物の占有について

郵便受け及び建物内には、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) 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	債務者に対し、調査協力依頼文書を郵送(応答なし。)
令和7年12月3日(水) 14:45 - 15:25	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 () : - :		
<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 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。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 3日 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。</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
(5 枚目)

登記年月日：昭和48年12月25日

後新3-1-15-15-28.3-48-482,
3番~1, 3番49-692

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

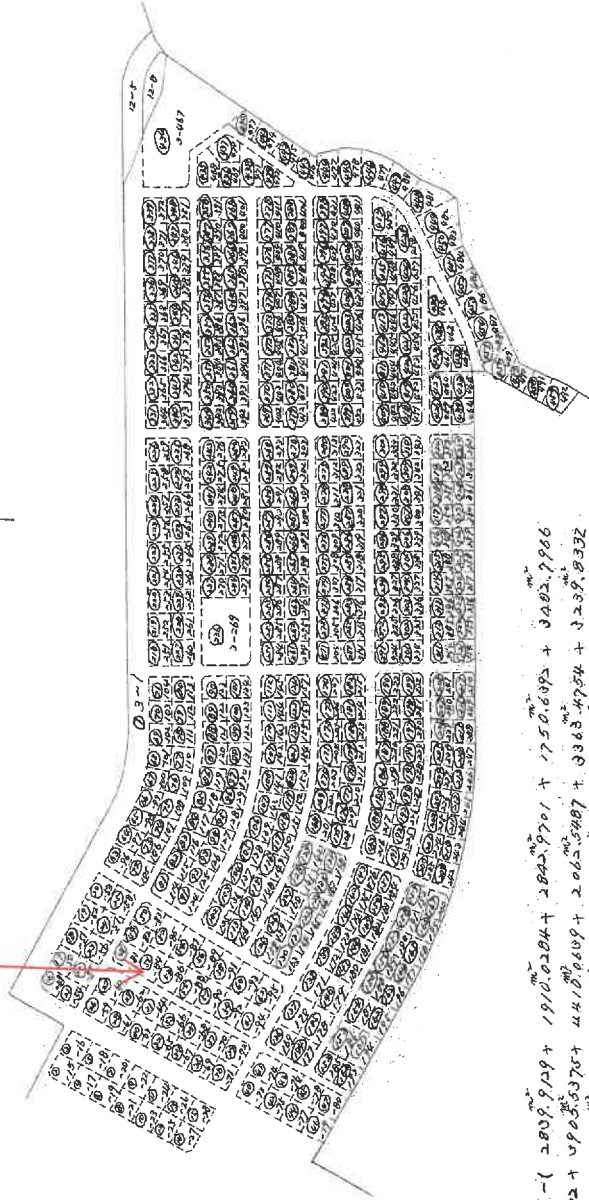
昭和四八年老貳月参日
作製年月日

作製者

申請人



物件1



$116,134.02 - (2808.928 + 1910.0204 + 2822.9701 + 1750.6095 + 3402.966$
 $+ 3244.2202 + 3900.5375 + 4410.6089 + 2062.5987 + 3368.4784 + 3239.8332$
 $+ 2725.5109 + 1084.965 + 1150.2290 + 1080.2429 + 363.6087 + 3640.8866$
 $+ 3830.0705 + 3637.2925 + 3366.0588 + 3365.9578 + 3628.9558 + 3828.8631$
 $+ 3628.3563 + 3388.7301 + 1418.4326 + 2150.2908 + 1027.7665 + 2147.8385$
 $+ 2514.4187) = 25888.5093$

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

千葉地方方法務局佐草文高

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

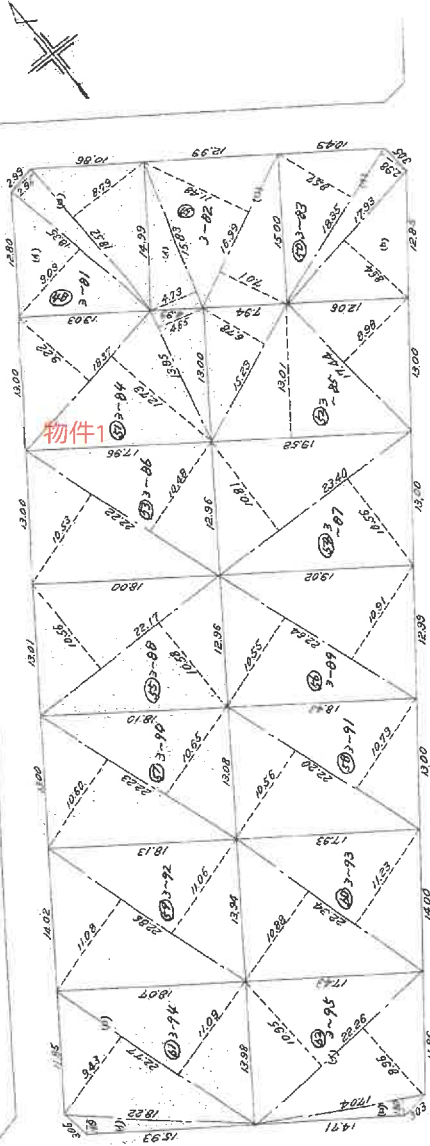
登記年月日：昭和48年12月25日

1枚目と同様
白～81
至～95

地番 3巻至～95
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

昭和四十八年十二月五日
製年月日
製者
申請人



積求表

地番	形状	底辺	高さ	倍率	面積	積求
①	1	18.35	9.09	1.00	166.8015	166.8015
②	1	18.52	226 + 8.79	217.1510	4,115.1	122.2057
③	1	15.83	4.73	74.8759	314.1451	192.2057
④	1	16.99	1140 + 2.01	389.0210	211.9425	174.5105
⑤	1	18.34	8.57 + 2.88	154.9152	366.8571	183.4280
⑥	1	17.44	8.88	156.6112	8.88	183.4280
⑦	1	19.82	18.01	253.9552	193.2594	256.9129
⑧	1	15.22	6.78	102.8258	900.6890	256.9129
⑨	1	23.40	10.81 + 10.55	48.51544	22.64	22.64
⑩	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
⑪	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
⑫	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
⑬	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
⑭	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
⑮	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
⑯	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
⑰	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
⑱	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
⑲	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
⑳	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉑	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉒	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉓	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉔	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉕	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉖	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉗	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉘	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉙	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉚	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉛	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉜	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉝	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉞	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㉟	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊱	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊲	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊳	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊴	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊵	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊶	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊷	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊸	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊹	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊺	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊻	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊼	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊽	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊾	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
㊿	1	22.64	10.55 + 10.91	48.51544	22.64	22.64
合計						34,822.7950

物件1

これは図面に記載されている内容を証明した写面である。
令和7年0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)

(東京土地家屋調査士会用品)

請求番号：18-17 (7/34)

登記年月日：昭和50年4月19日

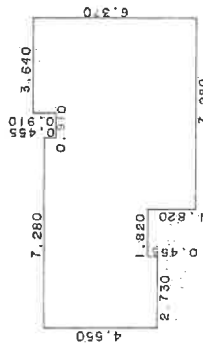
第1号

45165

建物階平面図

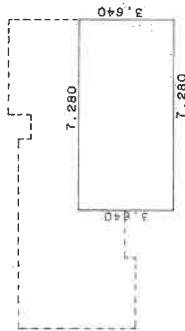
家屋番号	3-84
建物の所在	印旛町酒々井3丁目3番地84

1 階

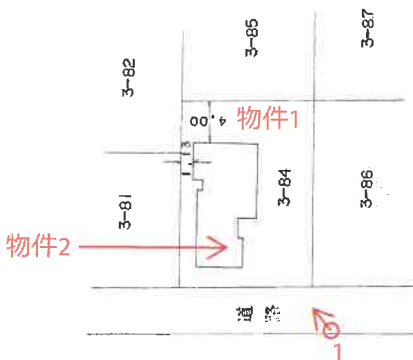


4.550	x	2.730	=	12.421500
4.095	x	1.820	=	7.452900
5.915	x	2.730	=	16.147950
5.460	x	0.910	=	4.968600
6.370	x	3.640	=	23.186800
			計	64.17750
			床面積	64.17 m ²

2 階



3.640	x	7.280	=	26.499200
			床面積	26.49 m ²



昭和四拾九年拾月拾日	製作年月日
作製者	申請人

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

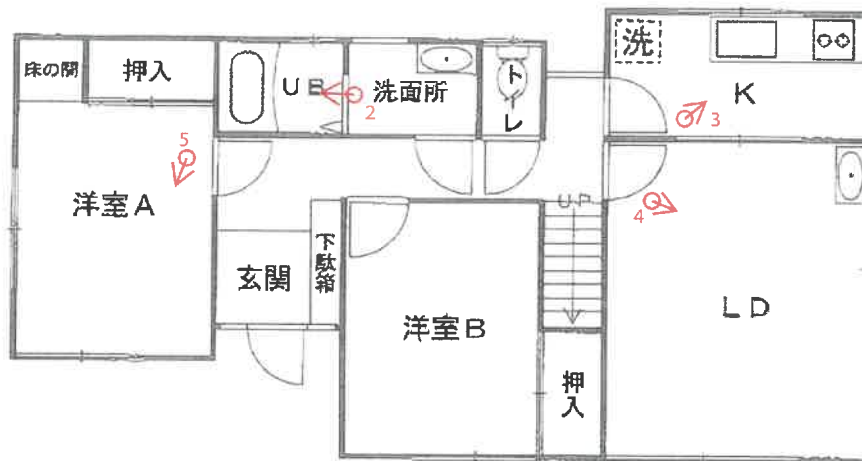
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月1日 千葉地方建設局 建築支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

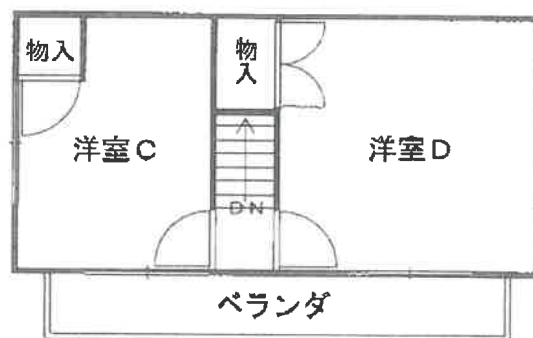
(9枚目)

請求番号：18-12

間取図



1階



2階



※ ←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 リビングダイニング



5 洋室A



令和7年(ケ)第325号

令和7年12月3日 現地調査

令和7年12月4日 評価

小調第1044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

小 畑 昌 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,570,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,060,000円
物件2 (建物)	金 4,510,000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。		住居表示未実施区域 構造：木造瓦葺2階建
番号	特記事項		
1, 2	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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84 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.04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84 |
| | 家屋 番号 | 3番84 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.17平方メートル
2階 26.49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350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の一般住宅を中心にアパート等も見られる区画整然とした住宅地域である。	
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% なし 絶対高さ10m 建築基準法第22条・23条指定区域 千葉県がけ条例
画地条件	形状(長方形), 接道方位(北西), 地勢(緩やかな南東上り傾斜の地勢で, 地表面は概ね平坦), 間口(約13.0m), 奥行(約18.0m), 高低差(南東側隣地より約1.5m低い), 地積は登記(234.04㎡)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(道路と概ね等高〜 約1.9m高い, 道路側に大谷石擁壁・階段等が築造されている)	
	建築基準法上の種類	第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1は, 物件2の建物の敷地及び庭として利用されている。 隣地は, 北東側・南東側・南西側が戸建住宅, 北西側は道路を介し戸建住宅である。	
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	

土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 大規模盛土造成地マップによると、谷埋め型大規模盛土造成地に近接する。 ○ 建物の周囲は、私物・生活ゴミ等がやや散乱し、庭木・雑草等が繁茂している箇所が見られるほか、庭木の枝葉の一部が道路・隣地へ越境している。

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	
	経 過 年 数	約51年	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	吹付等	
	内 壁	ビニールクロス貼り，合板等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング張り等	
	設 備	キッチン，ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 (電気，上水道，下水道，都市ガス)	
	その他	－	
床面積（現況）	床面積	1階	64.17㎡
		2階	26.49㎡
		延べ	90.66㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状態	劣る。		
建物の利用状況	本件所有者法人が，居宅として使用し占有している。		
特 記 事 項	<p>○ 建築確認：印第144号，昭和49年 3月30日 完了検査：印第144号，昭和49年10月31日</p> <p>○ 外部は目立った損傷は見られないが，経年程度の汚れがあり，蔦の巻き付きも散見される。</p> <p>○ 室内は経年劣化によるクロスの破れ・汚れ・継ぎ目の浮き等が確認される。特にキッチンの天井クロス，洋室B・Cの壁クロスの剥がれが目立つ。LDの入口扉脇の壁下部の合板が剥がれている。玄関扉脇の窓ガラスにひび割れが生じている。</p> <p>○ 勝手口・キッチンの開き戸は固定されドアノブが存しない。また，LDの旧インターホン跡の目隠しカバーが存しない。</p> <p>なお，住宅設備等の稼働状況は不明である。</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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	57,300	0.96	234.04	1/1	0.90	11,587,000

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）-3）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/105 & \times & 100/103 & = & 57,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：道路方位+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。

イ 個別格差：道路方位+1%，道路・隣地との高低差-5% 計（相乗積）-4%

ウ 地積：登記数量による。

エ 持分：登記簿のとおり。

オ 建付減価：古家の存在を考慮した。-10%

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	90.66	0.040	1/1	653,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2	0.05	0年	約51年	0.05	0.20	0.040

◇ 耐用年数法（定額法）：

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

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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	11,587,000	0.50	法定地上権	5,794,000

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50%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カ, 1②オ) 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	11,587,000	- 5,794,000		1.00	0.70
2	653,000	+ 5,794,000	1.00	1.00	0.70	4,510,000
一 括 価 格 (合 計)						8,570,000

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

○ 基準地価格（酒々井（県）－3）

所 在：印旛郡酒々井町東酒々井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：南側幅員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

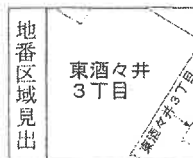
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上





(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。



請求分	所在 印旛郡酒々井町東酒々井三丁目			地番	3番84			
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。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年9月1日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

地積測量図

地積測量図 208997

製作年月日
昭和四八年五月廿五日

製作者

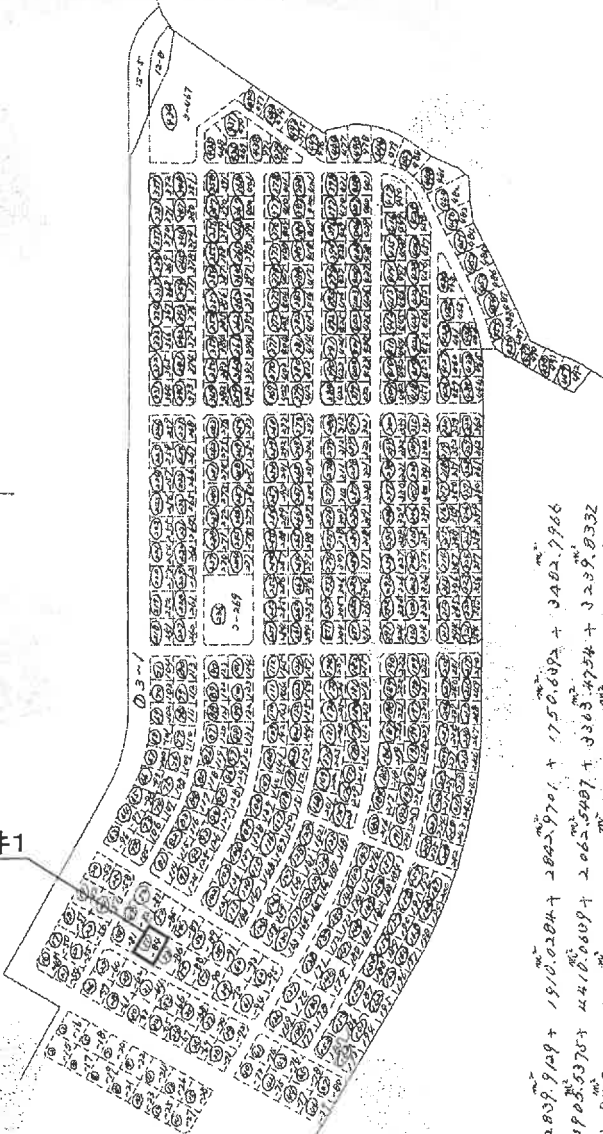
申請人

48.12.25

地番 3番-1, 3番-2, 3番-3
土地の所在 伊蒲郡酒々井町東酒々井3丁目



物件1



$116.134.02 - (2039.9129 + 1916.0204 + 2022.9701 + 1750.6092 + 3402.7966$
 $+ 3445.4202 + 4905.6376 + 4416.0609 + 2062.5407 + 3303.4754 + 3239.8332$
 $+ 2725.5109 + 3084.9165 + 1187.0390 + 3087.6294 + 3631.6087 + 3630.0866$
 $+ 3630.0866 + 3631.4925 + 3380.7391 + 3380.7391 + 3380.7391 + 3380.7391 + 3380.7391$
 $+ 3626.3563 + 3380.7391 + 3380.7391 + 3380.7391 + 3380.7391 + 3380.7391$
 $+ 2517.4187) = 25588.5993$

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/3000

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和48年12月25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部 登記官

地積測量図

5/2

製作年月日
昭和48年12月25日

製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

1枚目と同様
209002

1枚目と同様
白土 10.5
3巻
印旛郡酒々井町栗酒井3丁目

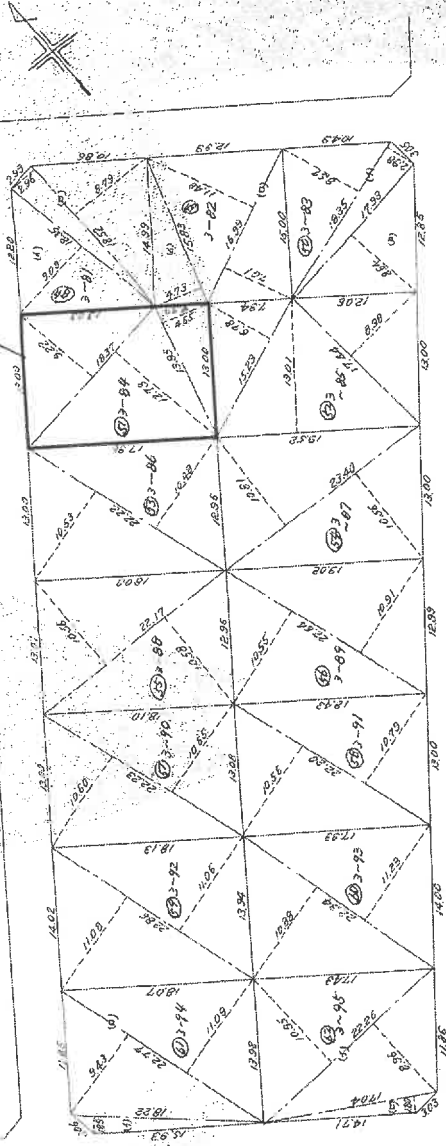


表 積 求

地番	底	高	面積	面積
①	1	22.20	10.55 + 15.79	263.9810
②	1	23.24	14.88 + 11.23	293.9372
③	1	24.24	14.55 + 8.36	243.1966
④	1	17.04	1.80	30.6720
⑤	1	18.22	4.73 + 8.65	235.3243
⑥	1	22.77	5.43 + 11.09	34.4358
⑦	1	32.86	10.08 + 11.25	487.2404
⑧	1	32.86	10.08 + 10.65	501.6762
⑨	1	32.17	10.50 + 10.65	205.1624
⑩	1	32.17	10.50 + 10.65	476.3875
⑪	1	32.17	10.50 + 10.65	468.8739
⑫	1	18.37	4.03 + 22.25	233.4211
⑬	1	18.37	9.24 + 12.73	64.8666
⑭	1	18.35	4.65	468.0656
⑮	1	18.35	4.65	3432.7966
合計				

表 積 求

地番	底	高	面積	面積
①	1	18.35	165.8015	232.2057
②	1	18.52	236 + 8.79	374.8765
③	1	15.83	4.73	314.1451
④	1	16.99	11.48 + 7.01	385.0210
⑤	1	18.35	8.57 + 2.96	211.9225
⑥	1	17.53	8.84	544.9152
⑦	1	17.44	6.38	155.6112
⑧	1	15.52	13.01	263.9552
⑨	1	15.52	6.76	103.2694
⑩	1	18.11 + 10.55	513.8258	855.5125
⑪	1	23.40	506.0680	222.0290
⑫	1	22.64	485.8574	242.9272
⑬	1	22.64	485.8574	242.9272
合計				

(A3判をA4判に縮小)

(東京土地家屋調査士会用品)

(7/84)

調査番号: 18-17

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 登記官

建物図面

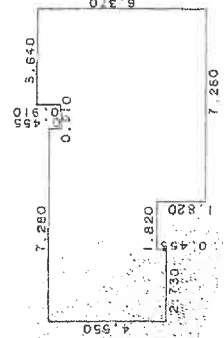
45165

昭和四十九年拾月拾日
 製作年 月 日
 申請人

建物階平面図

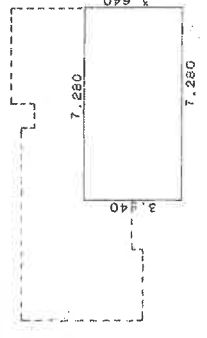
50-4-19
 家屋番号 3-84
 建物の所在 印旛郡酒々井町東酒々井3丁目3番地84

1 階

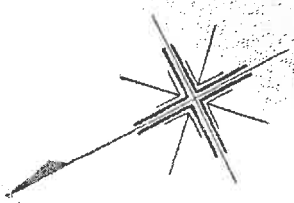
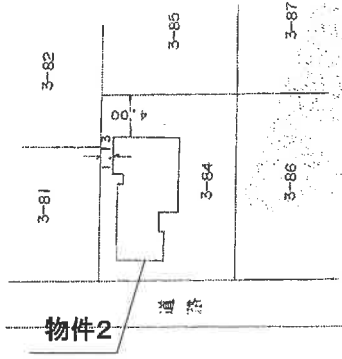


4.550	x	2.730	=	12.421500
4.095	x	1.820	=	7.452900
5.915	x	2.730	=	16.147950
5.460	x	0.910	=	4.968600
6.370	x	3.640	=	23.186800
			計	64.177750
			床面積	64.17㎡

2 階



3.640	x	7.280	=	26.499200
			床面積	26.49㎡



(A3判をA4判に縮小)

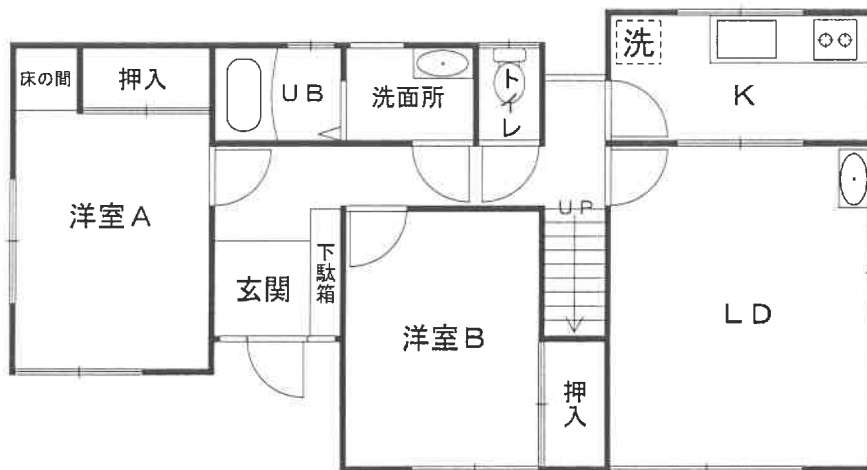
縮尺 1 / 200 1 / 500

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

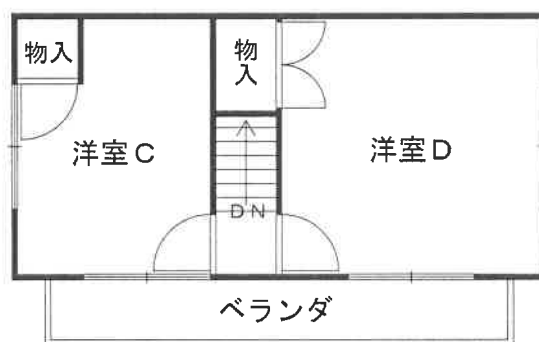
昭和50年4月19日

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 千葉県地方総務住宅支局 登記官

間取図



1階



2階

