

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 年 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 7 年 9 月 10 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 7 年 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 年 7 月 23 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,630,000 1,304,000		326,000	31,242	6,694



物 件 目 録

1 所 在 佐倉市西志津八丁目 17 番地 9

家屋 番号 17 番 9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.00 平方メートル
2 階 66.00 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺小屋裏 3 階建

床 面 積 1 階 68.00 平方メートル
2 階 66.00 平方メートル
小屋裏 3 階約 6 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件については、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなかったため、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮し、当初の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認め、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき約40パーセントの減価をして売却基準価額を変更して売却を実施した。

しかし、これによっても適法な買受けの申出がなく、変更後の売却基準価額によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、前記規定に基づきさらに約40パーセントの減価をして、「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 6 年 4 月 25 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

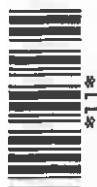
- ・地代代払の許可あり。
- ・本件建物のために、その敷地（地番：17 番 9，地積：207.08 平方メートル，所有者：大和ハウス工業株式会社）につき定期借地権が存する。買受人は地主の承諾又は裁判等を要する。地主は，買受人による保証金の差入りを承諾の条件として主張している。
- ・上記敷地に設定された賃借権及び抵当権に関して，賃借権の移転，賃借権に設定された質権登記の抹消，抵当権の抹消登記手続は，いずれも本執行手続ではしない。

《 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 佐倉市西志津八丁目17番地9

家屋 番号 17番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 68.00平方メートル
2階 66.00平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺小屋裏3階建

床 面 積 1階 68.00平方メートル
2階 66.00平方メートル
小屋裏3階約6平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



令和6年(ケ)第12号
令和6年2月19日受理
令和6年3月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村 井 清 英

(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 佐倉市西志津八丁目 17 番地 9

家屋 番号 17 番 9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.00 平方メートル
2 階 66.00 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	佐倉市西志津8-17-11	
建物	物件1	
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦葺小屋裏3階建 ☒ 床面積：1階 68.00㎡ 2階 66.00㎡ 小屋裏3階 約6㎡	
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(共)有者ら ☒ A、 ☒ B ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項	1 ☒ Bの陳述によれば、 ☒ Bが居住していた令和4年8月の時点では建物に雨漏りや白アリ被害等の不具合や、設備の故障等の問題はなかったとのことである。なお、立入調査の際にもLDK及び2階の洋室2のフローリングの傷みが激しい点を除き、特記すべき汚損箇所は見られなかった。 2 維持管理の状態は不良で、壁・床の汚れや損耗が目につき、築年数以上の劣化状態に感じられた。 3 2階の洋室2、洋室3に各々ロフトがあり、最大内高が約1.8mあることから階数及び床面積に算入する必要がある。 4 テレビ、エアコン等の一部の家財道具は持ち出されているようであるが、建物内には冷蔵庫、家具類等の多くの家財道具が残置されている。	
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 └保管開始日 令和 年 月 日	
敷地 (目的外土地)	3枚目「目的外土地の概況」のとおり	
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)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）

所 在 地	佐倉市西志津八丁目
番 地	1 7 番 9
目 地	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
積 地	2 0 7 . 0 8 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (大和ハウス工業株式会社)
そ の 他 の 事 項	本目的外土地は、独立行政法人都市再生機構から大和ハウス工業株式会社に令和5年3月1日に売買譲渡されたものである。

□関係人(■B(建物所(共)有者) ■所有者担当者)の陳述/■提示文書(定期借地権設定契約書、定期借地権設定契約の一部変更に関する契約書等)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成12年12月22日	
最初の契約等	契約日	平成12年12月21日	
	期間	平成12年12月22日から ☒ 平成62年(西暦2050年)12月21日まで50年間	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 建物所(共)有者ら ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎月 金45,088円 (毎月25日限り当月分支払) (当初地代月額は44,400円)	
地代前払		☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金4,800,000円)	
特約等		借地借家法第22条(定期借地権)の特約有り	
地代滞納		☒ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		☒ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他		令和6年3月分までは債権者が地代を支払い済み。令和6年4月分以降については、裁判所の代払許可済とのことであり、今後も支払いが継続される見込み。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

その他の事項(1/3)

■定期借地権設定契約書抜粋・要旨

第1条2項

本件借地権については、契約の更新及び建物の築造による存続期間延長がなく、また、賃借人は建物の買取りを請求できないものとする。

第2条

賃借人は、本件土地を自己の居住の用に供する住宅の敷地として使用するものとする。

第6条

賃料は、固定資産税の基準年度ごとに、基準年度の4月1日に次に掲げる式(記載省略)により改訂する。

第10条

借主は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、貸主の書面による承諾を得なければならない。

- 一 本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸しようとするとき。
- 二 継続して自ら居住しないとき。
- 三 住宅の全部又は一部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。
- 四 住宅を再築し、又は増改築をしようとするとき。
- 五 住宅の建設(住宅の増改築を含む。)に伴い通常必要とされる程度を超えて本件土地の原状を変更しようとするとき。
- 六 保証金返還請求権を質入れしようとするとき。

第11条

賃借人(相続人 法定代理人等を含む。)は、次の各号の一に掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を賃貸人に通知しなければならない。

- 一 死亡し、又は後見、保佐、補助若しくは任意後見が開始されたとき若しくはこれらが取り消され、終了したとき。
- 二 氏名又は住所を変更したとき。
- 三 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申し立てを受け、又は再生手続き開始の申し立てをしたとき。
- 四 破産の申立て(自己申立を含む。)があったとき。
- 五 相続その他の一般承継により、本件借地権又は住宅の所有権が移転したとき。
- 六 本件土地が法令の規定により収用され、又は使用されたとき。
- 七 本件土地が著しい損傷を受けたとき。

第13条1項

賃借人は、第10条に規定する賃貸人の承諾を得て本件借地権を第三者に譲渡する場合には、保証金返還請求権を本件借地権とともに当該第三者に譲渡するものとする。

第16条

本件賃貸借が終了した場合には、賃借人は、直ちに、本件土地に存する住宅その他の工作物を収去し、本件土地を、賃貸人の定めるところに従い、賃貸人に更地で返還しなければならない。

第21条

賃借人は、賃貸人に対し、賃貸借期間の中途又は賃貸借期間の満了時において本件土地を賃貸人から譲り受ける旨の申し出をすることができる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項(2/3)

■底地所有者(大和ハウス工業㈱)から裁判所に提出された意向表明書の抜粋・要旨

前文

本件競売事件の買受人に対して、下記1の条件を付して現賃借人との間で締結した定期借地権に係る契約の承継を承諾する、又は下記2の条件を付して本土地を譲渡する用意があります。

1 原契約の承継の条件

(1) 買受人が当社の定める資格を有する者であること。

① 買受人が個人である場合は、継続して自ら居住する個人であること、当社の定める収入要件を満たしていること等。

② 買受人が事業者である場合は、代金納付後12ヶ月を目処に本土地上の定期借地権付建物を上記①の条件等を満たす者に再譲渡すること等。再譲渡の際には当社所定の手続きを行い、当社の承諾を得ること。

③ 反社会的勢力及び反社会的勢力を利用する者、反社会的勢力の維持運営に協力している者、反社会的勢力と社会的に避難されるべき関係を有している者等でないこと。

④ 買受人が事業者である場合は、役員が反社会的勢力等でないこと。

(2) 買受人は売却許可決定があった後は、直ちに当社に対してその旨を通知し、「定期借地権取得承諾申請書」書式の交付を求めること。また、現賃借人と原契約書等の引継ぎ、賃借権移転登記に係る協力等を求めること。

(3) 買受人は原契約をそのまま承継することとし、当社に対して「定期借地権取得承諾申請書」を提出し、当社との間に「定期借地権取得契約に関する確認書」を取交すこと。

(5) 原契約に基づく保証金として金4,800,000円を確認書の取交し日までに一括で支払うこと(現賃借人が預託した保証金は買受人に承継されないこと。)

(6) 建物所有権移転登記の原因日以降の本土地の賃料を確認書の取交し日までに一括で支払うこと。

(8) 当社は本土地上の占有妨害について一切の責任を負わないこと。

(9) 買受人は現賃借人に賃借権移転登記等に係る協力を依頼し、登記識別情報(登記済証)の引渡しを受けて、買受人の負担により賃借権移転登記を行うこと(現賃借人の協力が得られない場合の法的手続きを含む。)

2 本土地の譲渡の条件

(1) 買受人が当社の定める資格を有する者であること。

① 反社会的勢力及び反社会的勢力を利用する者、反社会的勢力の維持運営に協力している者、反社会的勢力と社会的に避難されるべき関係を有している者等でないこと。

② 買受人が事業者である場合は、役員が反社会的勢力等でないこと。

(2) 本土地の譲渡価額は金21,122,160円(2024年5月1日から2025年4月30日までに不動産購入申込書を提出し2025年7月31日までに所有権移転を実施した場合に適用)で土地譲渡契約を締結すること。

(3) 本土地を住宅敷地として使用すること、又は住宅敷地として使用する個人に対し本土地を再譲渡すること。

(4) 裁判所から売却許可決定が通知された後は、直ちに当社に対してその旨を通知し、同時に本土地を買受けた旨の申出をすること。

(5) 建物の所有権移転登記完了後は、直ちに当社の定める土地譲渡契約書(当社指定様式)を用いて契約を締結すること。契約の主な内容は以下のとおり。

② 現状有姿による土地の譲渡及び公簿売買であること(実測精算はしない。)

③ 本土地の譲渡代金は契約締結時まで一括して支払うこと。

④ 当社指定司法書士に委任して契約締結後速やかに所有権移転登記を行うこと。

⑥ 当社は本土地及び本土地上の住宅等について瑕疵担保責任等の法律上の責任を負わないこと。

⑦ 当年度の公租公課は月割計算により契約締結日の翌月以降は買受人の負担とすること(契約締結日の属する年(ただし契約締結日が1月1日から3月31日までのときはその年の前年)の4月1日を起算日とすること。)

(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 (3 / 3)

- (6) 当社は本土地上の占有妨害について一切の責任を負わないこと。
 - (7) 買受人は、現賃借人に賃借権抹消登記等に係る協力を依頼し、登記識別情報(登記済証)の引渡しを受けて、買受人の負担により賃借権抹消登記を行うこと。現賃借人の協力が得られない場合は、原契約を承継し、法的手続きによる借地権登記の移転の後、土地の買取りを申出ること。
 - (8) 建物所有権移転登記の原因日以降の土地の使用料として、賃料相当額(1ヶ月に満たないときは日割計算により算出する。)を当社に対し、土地譲渡契約日までに一括で支払うこと。
- 3 買受人が上記条件での原契約の承継、又は本土地の譲渡を拒んだ場合等には、当社は建物収去土地明渡請求訴訟を提起することがあること。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所(共)有者)	1 対象の家には令和4年8月まで私が一人で住んでいました。 2 建物には雨漏りや白アリ被害等の不具合や、設備の故障等はありませんでした。 3 土地は、公団が所有する借地です。地代は月額5万円弱で、居住していた間は支払いをしていました。 (以上、令和6年2月28日に電話聴取)
■ 申立債権者担当者	債務者が地代支払いをしなくなっからは、当社が利害関係人として支払いをしてきました。裁判所で地代代払の許可を取得したので、4月以降も代払いをします。 (以上、令和6年2月29日に電話聴取)
■ 大和ハウス工業(株)担当者 (底地の現所有者)	賃借人に代わり申立て債権者から地代が支払われているので、現在、未払い地代はありません。また、借地契約に抵触するような事象也没有ありません。 (以上、令和6年3月4日に電話聴取)
■ 亡 A 相続財産清算人弁護士	1 本件建物の売却活動をしましたが、借地権付建物ということが嫌気され、買受人を見つけることが出来ませんでした。 2 家の鍵は不動産屋に預けていますので、取り戻した上で貸し渡します。 (以上、令和6年3月6日に電話聴取)

(調査経過用)

調査の経過 (1/2)

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年2月20日（火） 10：40－10：50	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影
R6年2月27日（火） 8：10－8：15	■ B ■ の居所	■ B ■ を訪ねるも不在であり、応対に出た義娘に電話を乞う旨言付け（■ B ■ より連絡あり）
R6年2月28日（水） 7：45－7：55	当職携帯電話	■ B ■ に電話聴取
R6年2月29日（木） 16：15－16：20	千葉地裁執行官室	申立債権者の担当者に電話聴取
R6年3月4日（月） 13：15－13：25	当職携帯電話	大和ハウス工業㈱（底地所有者）担当者に電話聴取
R6年3月6日（水） 17：10－17：15	千葉地裁執行官室	亡 ■ A ■ 相続財産清算人弁護士に電話聴取
R6年3月11日（月） 15：45－15：50	相続財産清算人弁護士事務所	対象物件の鍵を借受け

(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。

☐

(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)

調 査 の 経 過 (2/2)

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年3月19日 (火) 15:30-16:35	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行
R6年3月21日 (木) 16:55-17:00	相続財産清算人弁護士 事務所	対象物件の鍵を返却
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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6年3月19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、亡 **A** 相続財産清算人から借受けた鍵を使用して解錠し建物内に立ち入った。
- ☐ 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。
- ☐



(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	佐倉市西志津八丁目				地番	17番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面 (国調法 19-5 指定)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成7年8月26日			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。

(千葉地方法律局佐倉支局管轄)

令和5年12月21日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年4月26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。
(千葉県地方裁判所 佐倉支部管轄)
令和5年12月21日 東京法務局中野出張所

登記官

(11枚目)

請求番号：9-2

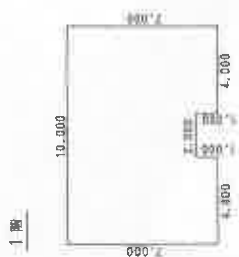
建物平面図

家屋番号 17番9

建物の所在 佐倉市西志津8丁目17番地9

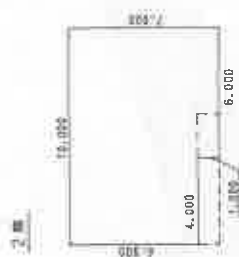
各階平面図

66707



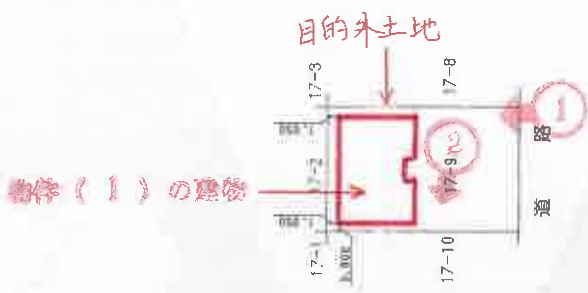
床面積表

10.000 X	6.000	=	60.000000
4.000 X	1.000	=	4.000000
4.000 X	1.000	=	4.000000
合 計			68.000000
床面積			68.00㎡



床面積表

10.000 X	6.000	=	60.000000
6.000 X	1.000	=	6.000000
合 計			66.000000
床面積			66.00㎡



写真撮影位置と方向

作製者

25 口作製)

縮尺

250

申請人

縮尺

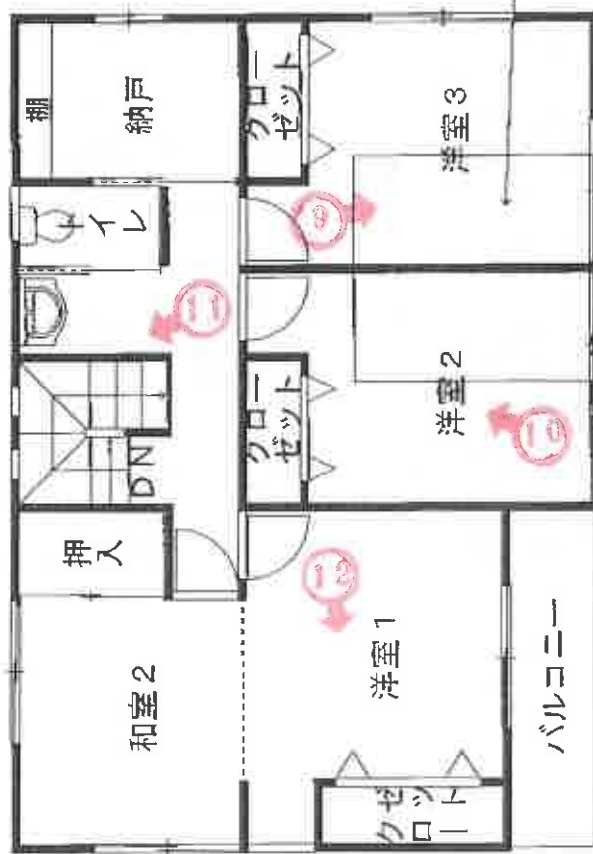
500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

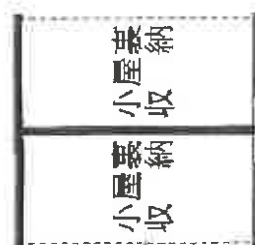


1階



2階

小屋裏
3階



↑○写真撮影位置と方向

間取図



1



2



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

令和6年（ケ）第12号

令和6年 3月19日 現地調査

令和6年 3月20日 評 価

第令6-佐倉- 1号 発行番号

令和6年 3月25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

評 価 額	
物件1（建物）	金4,530,000円

- 1 物件1の価格は、土地利用権等付き建物の価格である。

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。		住居表示「西志津8-17-11」 構造 木造瓦葺小屋裏3階建 床面積 1階68.00㎡ 2階66.00㎡ 小屋裏3階約6㎡
番 号	特 記 事 項		
1	土地利用権等を定期借地権とする建物の売却である。		
1	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 佐倉市西志津八丁目 17 番地 9

家屋 番号 17 番 9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.00 平方メートル
2 階 66.00 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1



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

(目的外土地【西志津8丁目17番9】)

位 置 ・ 交 通	京成本線「志津」駅の南方・道路距離約1.7km (別添位置図参照) バス停「西志津小学校」の南東方・道路距離約270m	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、「南志津特定土地区画整理事業」が完了し、中規模戸建住宅が多い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 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定50% 指定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、景観条例 立地適正化計画(居住誘導区域)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状(略長方形)、地勢(概ね平坦地)、接道方位(南側) 間口(約11.6m)、奥行(約17m)、地積207.08㎡(登記と同じ)	
接 面 道 路 の 状 況	南側市道(2-1060号)、現況・査定幅員(約6m) 道路台帳上の幅員(約6m)、連続性(普通)、舗装(あり) 歩道(なし)、側溝(あり)、高低差(接面道路に対し略等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号 佐倉市建築指導課による御回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	可(再建築【改築「既存の建物を取り壊して新たに建物を建築し、建て替えること」】にあたっては、特約により借地権設定者の承諾が必要。 なお、再建築による期間の延長はないことに留意を要する。)
土地の利用状況等	目的外土地(西志津8丁目17番9)は、後記物件1建物の敷地(約0.5m高い)の用に供されている宅地である。 目的外土地の南側で市道寄り、駐車スペース(等高)となっている。 目的外土地には、物件1建物のための定期借地権が設定されている。 西側(約0.2m低い～約0.3m高い)及び北側(約0.2m高い)並びに東側(等高～約0.8m高い)は一般住宅地である。	

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 (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。)
土 壌 汚 染 等	1 佐倉市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がない旨、文化財保護法第 9 3 条による土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。 2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査 (2001 年 7 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 目的外土地 (定期借地権が設定されている土地 (西志津 8 丁目 17 番 9)) については、目視の限界はあるものの、現存建物 (物件 1) 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察される。
特 記 事 項	1 佐倉市水道課に対する聴取によれば、南側市道に市営水道本管 75mm の埋設あり、宅地内引込管 20mm、メーター 20mm (現地において、閉栓を確認した。) との回答を得た。 2 東京ガス (株) に対する聴取によれば、南側市道に東京ガス (株) 低圧ガス本管 50mm の埋設あり、宅地内引込管 25mm との回答を得た。 3 佐倉市下水道課に対する聴取によれば、南側市道に佐倉市公共下水道汚水本管 250mm の埋設あり、宅地内引込管 150mm (受益者負担金未払い無し)、佐倉市公共下水道雨水本管 800mm の埋設あり、宅地内引込管 150mm との回答を得た。 4 定期借地権 (借地借家法 22 条, 土地賃借権, 建物登記有) の設定された目的外土地の概要は以下のとおり。 所在 : 佐倉市西志津 8 丁目 地番 17 番 9 地目 : 宅地 地積 : 207.08㎡

5 定期借地権に関する（原）契約内容の概要は以下のとおり

権利の種類：定期借地権（借地借家法22条，土地賃借権，建物登記有）

用途：自己の居住の用に供する住宅の敷地として使用

賃貸人：目的外土地所有者（令和4年12月20日付土地譲渡契約により，令和5年3月1日付で，目的外土地所有者が都市基盤整備公団の賃貸人たる地位を継承したとのことである。）

賃借人：物件1共有者A

契約期間：平成12年12月22日から令和32年12月21日まで

現行地代：金45,088円／月（毎月25日払い）

滞納の有無：なし（令和6年3月12日現在）

摘要：地代の代払（の許可）あり

特約：契約の更新がない。建物の築造による存続期間の延長がない。
建物買取りの請求をしない。（借地借家法第22条）
定期借地権の譲渡，転貸，建物の増改築等を行うときは賃貸人の承諾を要する。

一時金等の授受：あり（保証金4,800,000円が支払われているが，当該金員は返還しない。保証金は買受人に継承されないことから，買受人は新たに一括により，保証金4,800,000円を差し入れることが必要である旨の回答を賃貸人から得た。）

6 賃貸人（目的外土地所有者）が提示する原契約の承継の条件の概要は以下のとおり。

原契約の承継可能な者として賃貸人が定める資格を有する者に買受人が該当した場合に限り，買受人は売却許可決定後，直ちに賃貸人に対しその旨を通知し「定期借地権取得承諾申請書」書式の交付を求めること，また，現賃借人と原契約書等の引継ぎ，賃借権移転登記に係る協力等を求めることが必要とされる。

原契約の承継の条件の詳細は，現況調査報告等を御参照下さい。

もっとも，借地借家法20条により，第三者が賃借権の目的である土地上の建物を競売により取得した場合，その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず，借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは，裁判所は，その第三者の申立てにより，借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができることに留意を要する。

	一方、目的外土地所有者が提示する目的外土地の譲渡の条件の概要は以下のとおり。 目的外土地の譲受可能な者として目的外土地所有者が定める資格を有する者に買受人が該当した場合に限り、譲渡価額金 21,122,160 円（令和6年5月1日から令和7年4月30日までに不動産購入申込書を提出し令和7年7月31日までに所有権移転を実施した場合に適用）で土地譲渡契約を締結することができる。 目的外土地の譲渡の条件の詳細は、現況調査報告等を御参照下さい。 7 宅地造成等に関する工事の許可 同 意：宅第142号の1 昭和58年5月16日 検査済：宅規検第461号 平成3年11月15日 8 目的外土地の南西側隅寄りの市道に電柱1本及び支線2本が存在する。目的外土地上で、西側隣接地（17番10）寄りにはスチール製の簡易な物置（動産）が1個存在する。
--	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成13年4月25日新築 約23年 約7年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング等 クロス、ボード等 敷目板、クロス、ボード等 畳、フローリング等 電気、上水道、都市ガス、公共下水道、洗面化粧台等 エコジョーズ
床面積（現況）	床面積 1階68.00㎡ 2階66.00㎡ 小屋裏3階約6㎡	小屋裏部分に天井高（最高部）が約1.8m 床面積約3㎡の収納スペースが2か所あり、 現況床面積は左記のとおり。
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	小屋裏3階建 1, 2階は居宅 小屋裏3階は物置（ロフト） 5LDK＋納戸＋小屋裏収納（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（物件1建物共有者Bによれば、特に不具合箇所はないとのことであった。 1階LDK及び2階洋室2の床材に傷が見られた。庭に小型の犬舎が残置されていたことから、ペットによる引っ掻き傷の可能性がある。 外壁サイディングのひび割れや内壁クロスの汚損・亀裂や和室の障子の破れは、経年減価相当内の減耗と判断した。）	
建物の利用状況	物件1建物共有者が、空家の状態で、居宅として占有している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 建築確認（第H12認建佐倉680号。平成12年12月18日。） 検査済みの取得なし。検査済みの取得がないことから建築基準法（例えば、構造関係規定）の諸法令等との適合性は不明である。 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われる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地（西志津8丁目17番9）

上記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
目的外 土 地	71,800	1.05	207.08	0.9	14,051,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（佐倉－31）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & = & 71,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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±0%

◇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：方位＋5%

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。－10%

② 物件 1（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×持分 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	本体 185,000	134.00 × 3/3	0.189	4,685,000
	小屋裏 30,000	約 6 × 3/3	0.189	34,000

ウ 現価率：築後経過年数約 23 年，経済的残存耐用年数約 7 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.27 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.189
 \end{aligned}$$

*▲ 30%（保守管理の状態等を考量。床材等の傷みを考量した。）

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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、下記のとおり評価を求めた。

① 土地利用権等価格

	建付地価格 (円) ア	既存借地権割合 イ	定借減価率 ウ	名義書換料 相当率 エ	土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外 土地	14,051,000	60%	(1-0.6)	(1-0.0)	3,372,000

イ 既存借地権割合：基礎となる既存借地権割合を60%と査定した。

ウ 定借減価率：契約内容、保証金の差し入れを要すること、残存期間等を考慮のうえ、既存借地権に対する定期借地権であることによる減価率を60%と査定した。

エ 名義書換相当率：賃貸人の提示する原定期借地権設定契約の内容には、譲渡承諾料（名義書換料）は無償とすることから減価しない。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (円) 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	4,719,000	+3,372,000	—	0.8	0.7	4,530,000

ウ 占有減価修正：特に必要無い。

エ 市場性修正：土地利用権等を定期借地権とする建物の売却であり市場性の劣る程度を考量、検査済みの取得がなく建築基準法（例えば構造関係規定）の諸法令等との適合性が不明—20%

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 地価公示価格（佐倉－31）

所 在：佐倉市西志津7丁目16番15「西志津7－16－4」

価 格：74,000円/㎡

位 置：京葉本線「志津」駅の南西方約1.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：138㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北側幅員約6m市道

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：中小規模の住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（佐倉市役所白地図）

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 （建物）間取図

以 上





15-13

35

17-13

17-14

17-1

17-2

17-3

17-4

17-12

17-11

17-10

17-9

物件(1)

17-8

17-7

34

16-7

16-8

16-9

16-10

16-17

16-13

16-12

16-19

16-18

16-11

42

22

124

公図 1 / 500

19-11

18-1

18-2

18-3

18-4

18-5

18-10

18-11

18-12

18-13

18-9

18-14

36

登記年月日：平成13年4月26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。
(千葉県地方税務局佐倉支庁管轄)
令和5年12月21日 東京法務局中野出張所

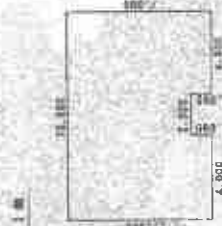
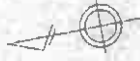
15

66707 各階平面図

建物図面図

家屋番号 17番9

建物の所在 左倉市西志津8丁目17番地9



求積表

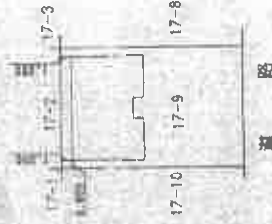
13,000 X 6,000 =	60,000,000
4,000 X 1,000 =	4,000,000
4,000 X 1,000 =	4,000,000
合計	68,000,000
床面積	68.00㎡

2階



求積表

13,000 X 6,000 =	60,000,000
4,000 X 1,000 =	4,000,000
4,000 X 1,000 =	4,000,000
合計	68,000,000
床面積	68.00㎡



作製者

月 25 日(作製)

縮尺

250

申請人

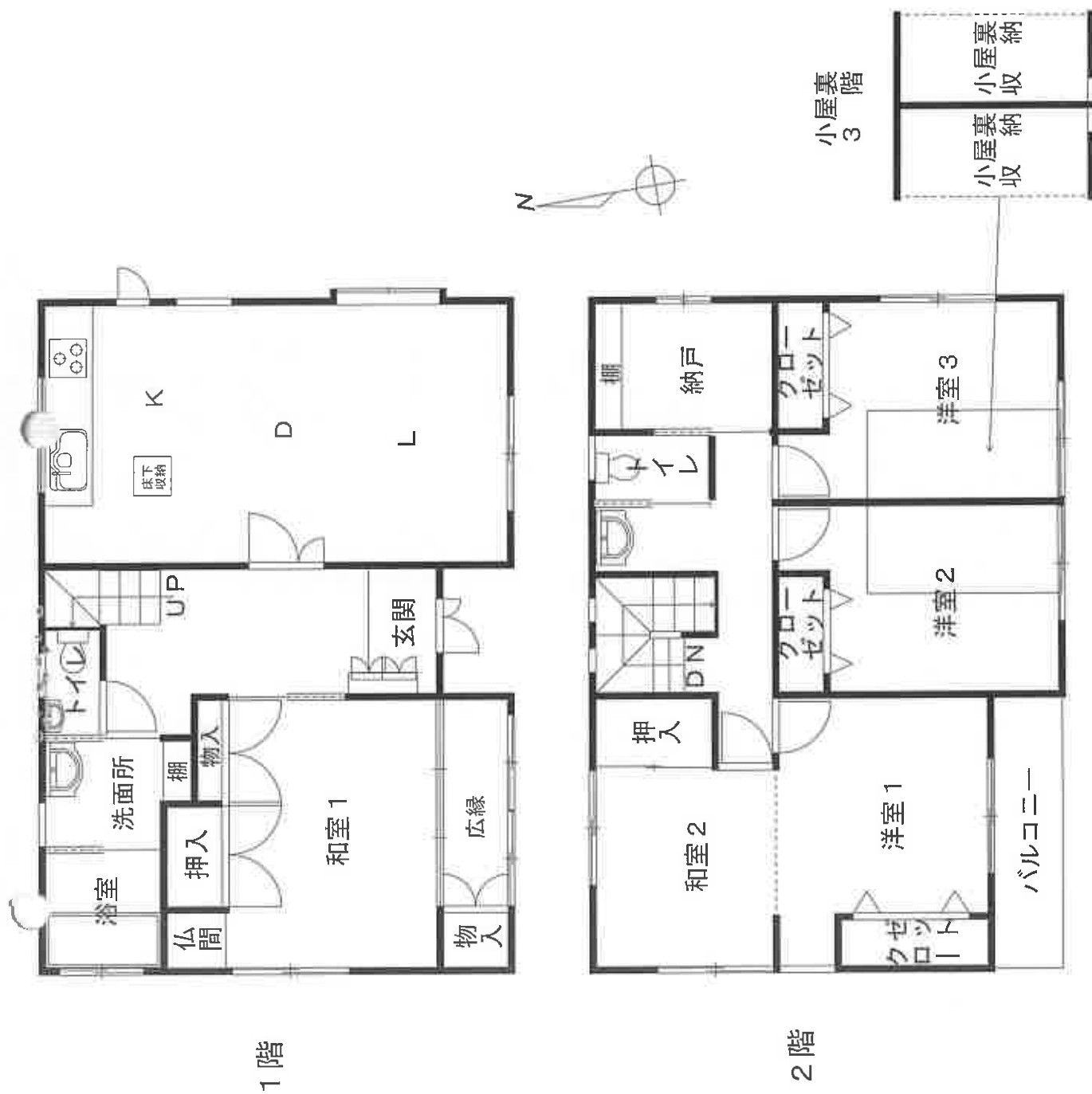
縮尺

500

(千葉県地家賃課(土会局課))

請求番号：9-2

A 3 判を A 4 判に縮小
コピーした事に留意



間取図