

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 10 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 7 月 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 7 日 午前 9 時 3 0 分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 3 1 日 午後 1 時 3 0 分 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 6 月 1 0 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 | 野田市つつみ野一丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 1. 0 0平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 野田市つつみ野一丁目 1 1 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 5. 4 8平方メートル |
| | | 2階 | 4 8. 1 9平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常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 | 野田市つつみ野一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市つつみ野一丁目 1 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 4 8. 1 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第20号
令和7年3月14日受理
令和7年4月21日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(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 | 野田市つつみ野一丁目 | | |
| | 地 番 | 1 1 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 1 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 野田市つつみ野一丁目 1 1 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5 . 4 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 8 . 1 9 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（千葉県野田市つつみ野1丁目11番地の7）		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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」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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 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B 上記の者が本建物を住居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」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 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

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B (債務者兼所有者Aの元妻)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年6月頃	
最初の	契約日	令和3年6月頃	
契約等	期間	令和3年6月頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		☒ なし ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
・AとBは離婚し、離婚に伴う協議でB(元妻)と子が引き続き居住している。 ・Bの居住について、同人の陳述から、金銭の授受は認められない。期間の定めも認められない。 よって、Bの占有権原は使用借権と思料する。			

(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



1 土地（物件1）について

- ① 本土地は宅地であり、物件2建物の敷地として利用されている。周囲をコンクリートブロック、フェンス、道路縁石で区分され、隣地と明確に区分されている。
- ② 南東側が道路に等高に接面する。建付地は道路面より約0.6メートル高い。
- ③ 駐車スペースがある。その奥の土地には段差があり約0.4メートル高い。

2 建物（物件2）について

- ① 占有
 - ・ 居住者Bの陳述及び立入調査した現況を総合判断し、Bとその家族が居住していることが認められる。占有状況の詳細は、「占有者及び占有権原（物件2関係）」のとおりである。
 - ・ 債務者兼所有者A宛架電したが、返信が無い。
- ② 建物の現状、不具合等
 - ・ 室内で猫を1匹飼っている。2階東側の洋室の内壁クロスに、若干ではあるが猫による引っ掻き傷が認められる。
 - ・ その他、Bの陳述及び立入調査した現況から特記すべき不具合は認められない。

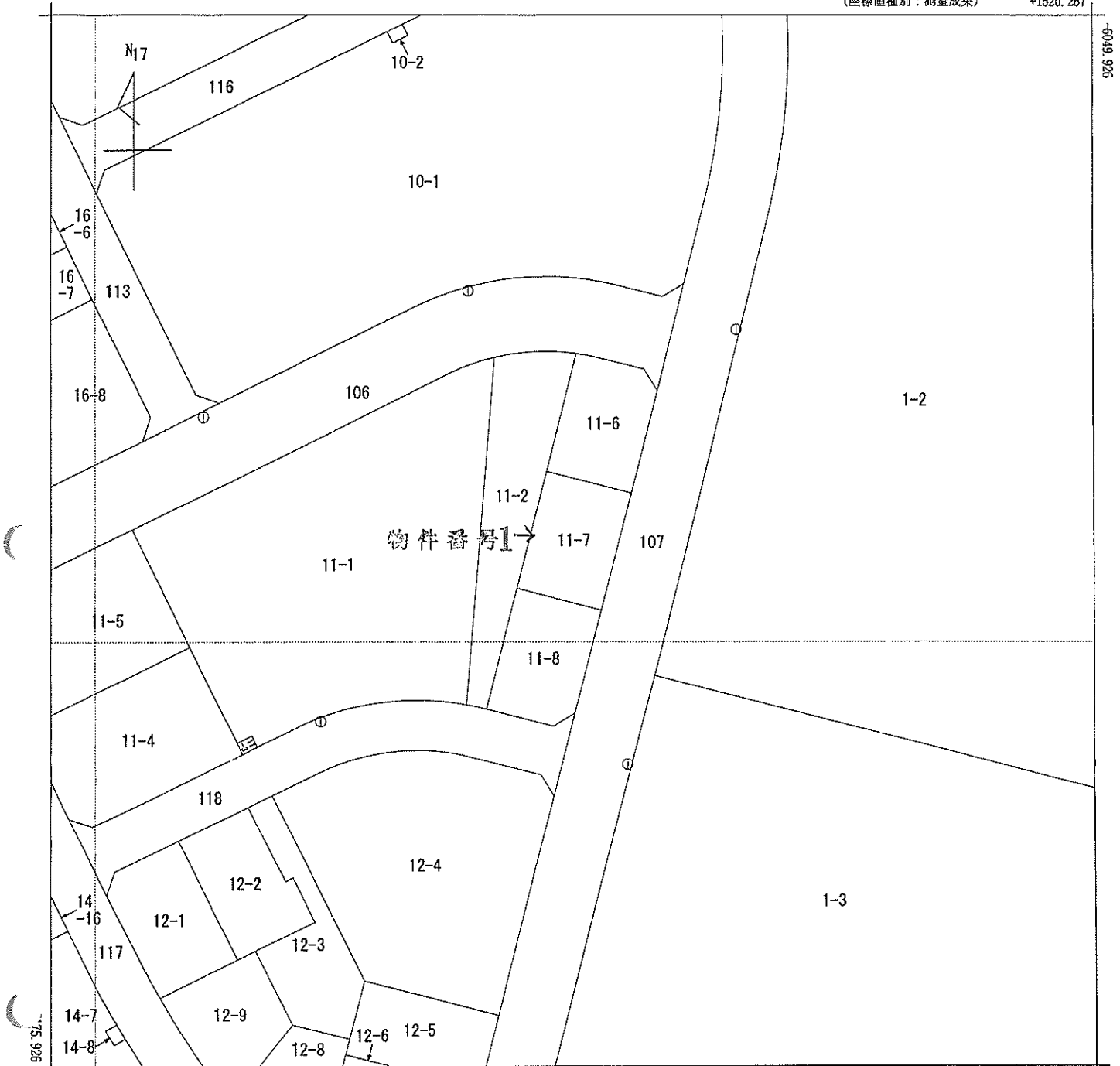
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	(3月18日調査時) ① この建物に、私と家族が住んでいます。債務者兼所有者Aは元夫です。同人はこの建物に住んでいません。荷物も残っていません。 ② 債務者兼所有者Aは令和2年7月頃から家を出て、その後、令和3年6月頃、私と債務者兼所有者Aは離婚しました。 離婚に伴い離婚協議書を作成しています。その中で、債務者兼所有者Aがこの家のローンを支払うこと、私が養育費を貰わない代わりにこの家に住むこと等を約束しました。それで、私と子供は継続して住んでいます。私は債務者兼所有者Aに対し、家賃など金銭を支払っていません。居住期間の定め也没有ありません。 ③ 立入調査日について、仕事の都合があるので、3月中の調査を希望します。 立入調査日を3月31日15時と指定されたので、当日立ち会います。 (3月31日調査時) ① 土地の境界争いはありません。 ② この家の電気、ガス、水道の各料金は、私の名義で私が支払っています。 ③ 室内でペットの猫を1匹飼っています。大きな引っ掻き傷ではありませんが、2階奥(東側)の洋室の内壁面に猫による引っ掻き傷があります。 雨漏りなどの不具合はありません。床の撓みはありません。給排水の詰まり、漏水などはありません。ソーラーパネルは設置していません。 ④ 債務者兼所有者Aから本件について、何の連絡もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月18日（火） 9：45－10：00	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 不在告知書投函
7年3月18日（火） 10：15－10：20	電話	占有者Bから電話聴取 立入調査日指定告知（3月31日15時）
7年3月31日（月） 14：45－15：20	物件所在地	評価人同行 占有者B立会 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査 簡易計測
7年4月1日（火） 10：35－10：40	電話	債務者兼所有者Aに架電（留守電に入れたが返信無し）
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+1395.267 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

つつみ野1丁目

請求部	所在	野田市つつみ野一丁目				地番	11番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成21年8月8日				備付年月日(原図)	平成21年8月10日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年1月27日

東京法務局新宿出張所

整理番号：H45754-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

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。
(千葉県地方税務局柏支局管轄)
令和7年1月27日 東京法務局新習出張所

登記官

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 11-6、-7、-8

土地の所在 野田市つつみ野一丁目

求積表

地 番	④ 11-6	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類
NO					
15-25	-6095.000	1467.161	-9733.715000	コンクリート版	
15-24	-6092.412	1465.624	40715.589396	コンクリート版	
15-23	-6091.110	1460.478	37277.593260	金属プレート	
15-22	-6090.800	1459.504	11865.034240	金属プレート	
15-21	-6090.684	1458.530	11645.587808	金属プレート	
P46	-6090.533	1457.592	27754.558881	金属プレート	
P47	-6104.704	1453.973	-39283.770240	金属プレート	
P48	-6107.271	1464.027	-80542.589948	金属プレート	
合 計			-302.011663		
合 計 面 積			151.0058315		
合 計 地 積			151.00	m ²	

物件番号1

地 番	⑤ 11-7	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	境界線の種類
NO					
P47		-6104.704	1453.973	83359.733120	金属プレート
P49		-6118.803	1450.372	-39484.035759	金属プレート
P50		-6121.371	1460.426	-83587.221005	金属プレート
P48		-6107.271	1464.027	39410.219763	金属プレート
			合 計	-302.003881	
		合 計	面積	151.0019405	
			地 積	151.00	m ²

地番	⑥ 11-8	Yn			Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類
		Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)		
NO						
P46		-6133.118	1446.716	-26672.930182		金属プレート
15-27		-6135.163	1454.721	-64940.594505		コンクリート版
15-26		-6133.610	1457.301	-34992.245050		コンクリート版
P50		-6121.371	1460.426	42414.979659		金属プレート
P49		-6118.803	1450.372	83888.789130		金属プレート
			合計	-302.000948		
			合計面積	151.0004740		
			合計地積	151.00		m ²

総合計面積 453.0082460 m²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
15-18	-6090.329	1455.564	金属プレート
15-19	-6090.411	1456.560	金属プレート
15-20	-6090.526	1457.545	金属プレート
15-28	-6133.060	1446.487	金属プレート
15-29	-6132.821	1445.506	金属プレート

測量年月日	平成28年 6月27日
測量所	住家座標

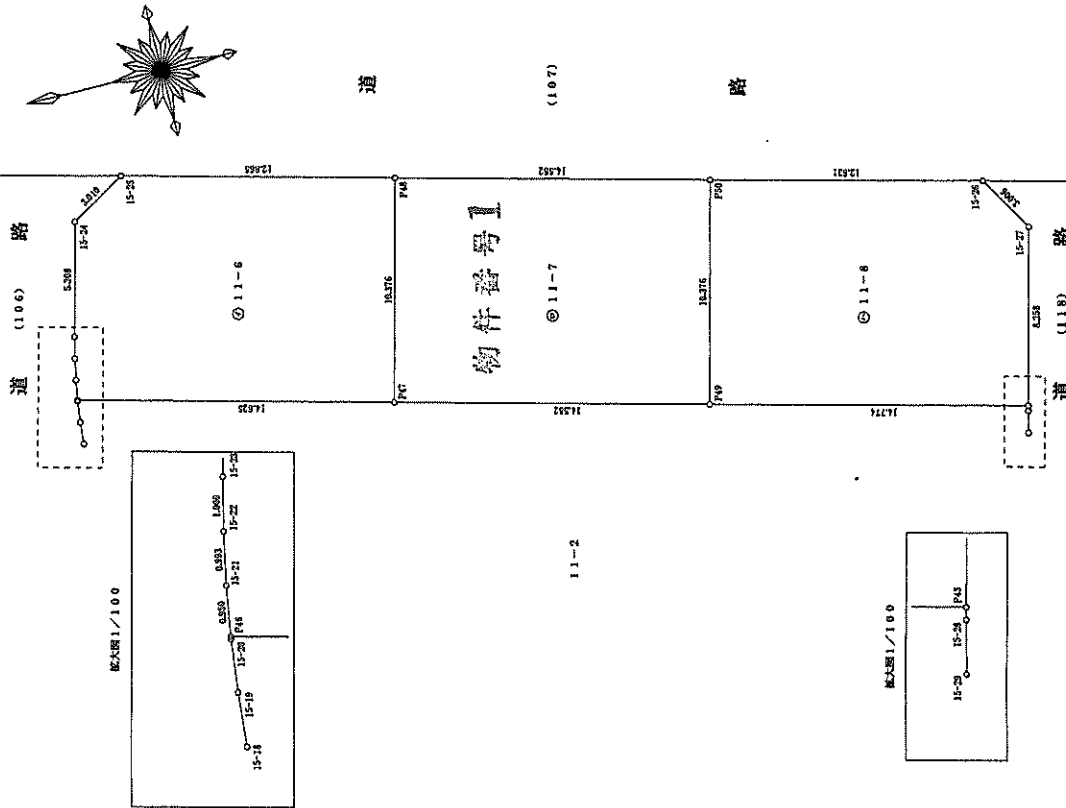
作成者

28年 7月 1日作成

申請人

縮尺

1/250



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。

(千葉地方裁判所相支店管轄)

令和7年1月27日

東京法務局新宿出張所

登記官

(9 枚 目)

A3判をA4判に縮小

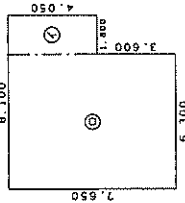
各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 11番7

建物の所在 野田つつみ野一丁目11番地7

物件番号2

1階

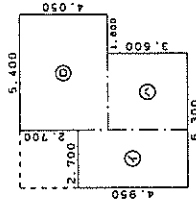


求積表

①	1.800 X 4.050	=	7.290000
②	6.300 X 7.650	=	48.195000
計			55.485000

床面積 55.48 m²

2階

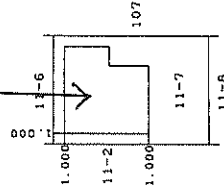


求積表

③	2.700 X 4.950	=	13.365000
④	5.400 X 4.050	=	21.870000
⑤	3.600 X 3.600	=	12.960000
計			48.195000

床面積 48.19 m²

物件番号2



写真撮影位置と方向

作成者

縮尺 1/250

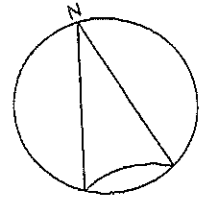
申請人

縮尺 1/500

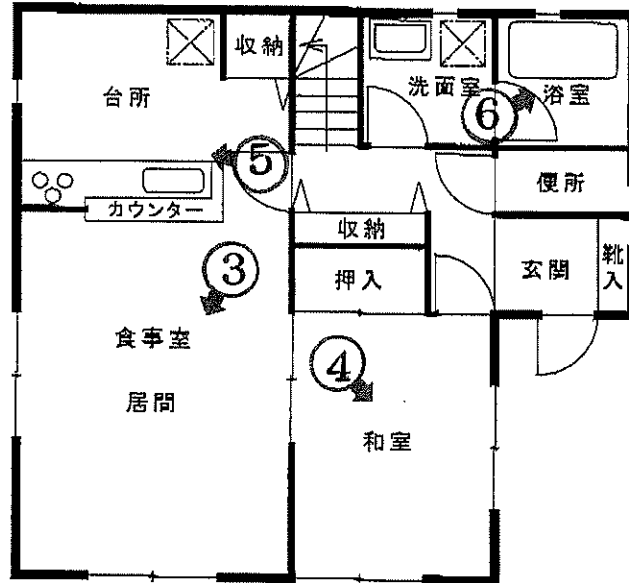
(平成29年1月27日作成)

建物間取図

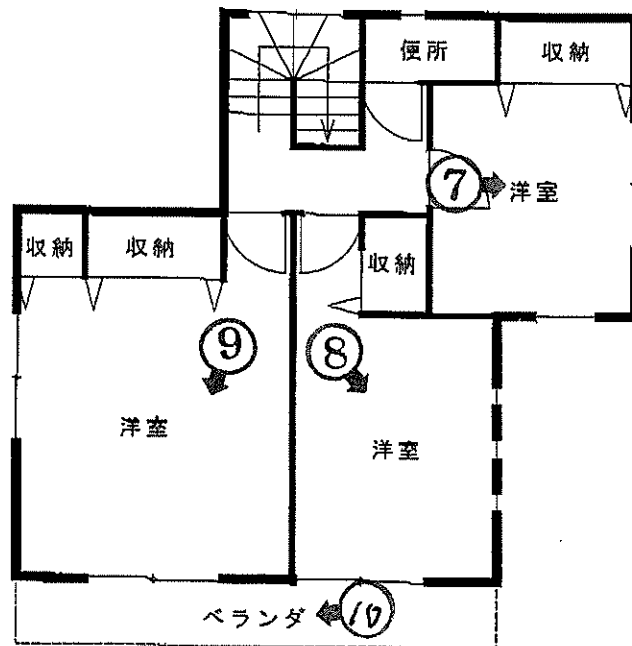
◀○写真撮影位置と方向



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

(0 枚 目)

1



2



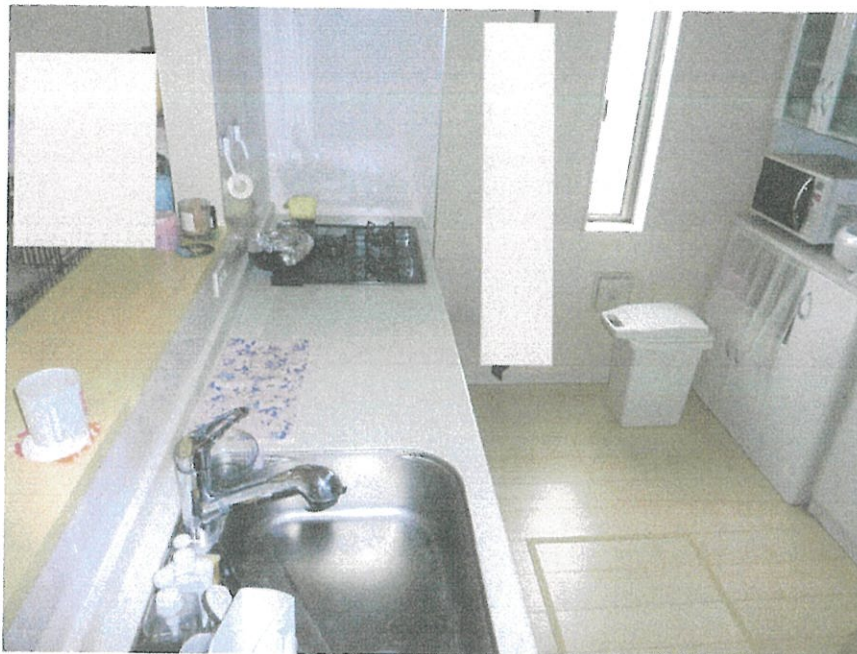
3



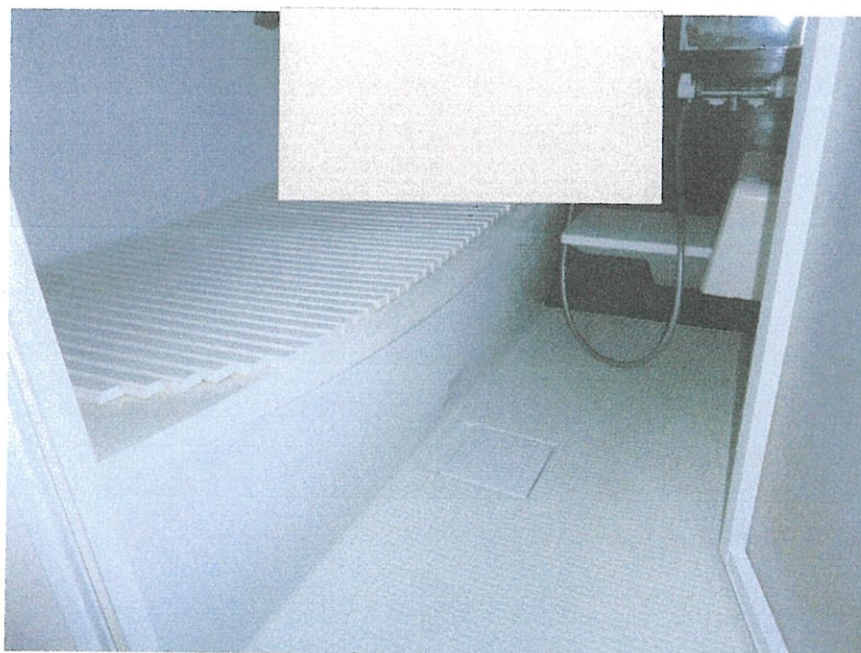
4



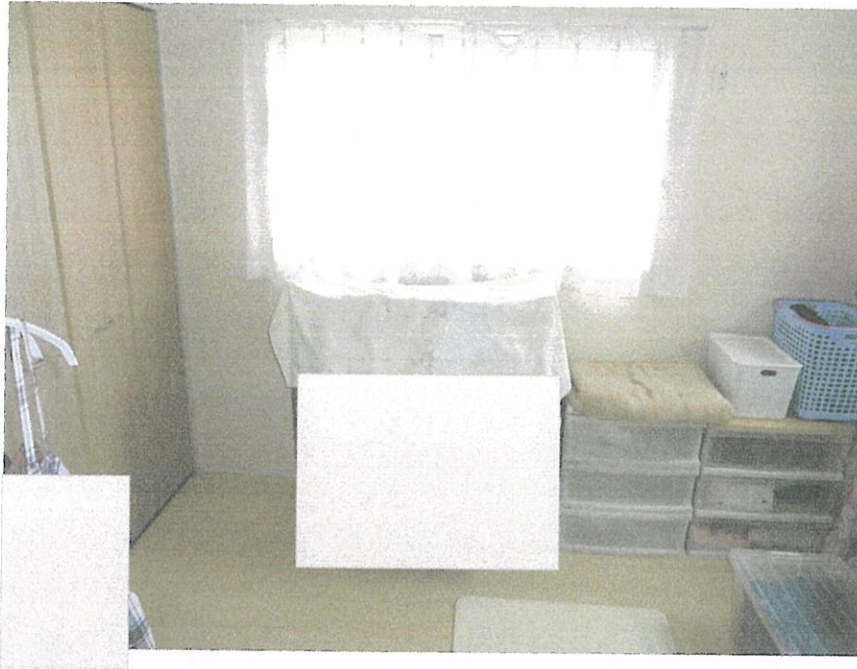
5



6



7



8



9



10



(15枚 図)

令和 7 年（ケ）第 20 号

令和 7 年 3 月 31 日 現地調査

令和 7 年 3 月 31 日 評価

第 5651 号 発行番号

令和 7 年 4 月 24 日 提出日

千葉地方裁判所

松戸支部

御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 元 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 3, 3 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 0, 6 2 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 6 1 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 の建物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の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評価するものであり、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 5 8 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。		同左 住居表示：未実施
番 号	特 記 事 項		

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 | 野田市つつみ野一丁目 | |
| | 地 番 | 11 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 151.00 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 野田市つつみ野一丁目 11 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 11 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 55.48 平方メートル |
| | | 2 階 | 48.19 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（ 物件1 ）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「愛宕」駅から南西方へ約1.800m（道路距離），バス停「堤台向山」駅から南方へ約270m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 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1種低層住居専用地域 指定 50% 指定100% なし 高さ10m 地区計画区域（堤台地区地区計画） 宅地造成等工事規制区域（令和7年5月26日規制開始） 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状（整形），地勢（平坦），接道方位（東），間口（約14.5m），奥行（約10.3m） 地積（登記地積151.00㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。）	
接面道路の状況	市道，幅員（約8m），舗装（有），側溝（有），歩道（無），連続性（普通），高低差（道路と等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	再建築可能
土地の利用状況 等	物件1は物件2の建物の敷地として使用されている。	

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 ある場合を「あ り」、ない場合 を「なし」とし た。)	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり
土 壌 汚 染 等	・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 ・ 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 ・ 住宅地等として使用されていた土地で土壌汚染が存する可能性は小さい。 ・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。
特 記 事 項	・ 野田市洪水ハザードマップ（水防法）の浸水想定区域内にある。

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成28年10月3日新築 約 8年 約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 スレート サイディング材 ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、畳ほか 電気、水道、都市ガス、下水道ほか
床面積（現況）	延103.67㎡（登記床面積と概ね一致している。）	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る（内部仕上の汚損等がある。）	
建物の利用状況	所有者の元妻が無償で居住している。	
特 記 事 項	・ 建築確認（H28.5.30 第16UDI1W建01535号），検査済証交付（H28.10.17）がある。 ・ 防蟻の状態は不詳。 ・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。 ・ 使用建蔽率，使用容積率は制限の範囲内にある。 ・ 室内で猫を飼っている。	

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	61,700	1.03	151.00	0.90	8,637,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（野田－29）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,800\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/104 \times 100/102 = 61,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇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+0.03 $1+0.03=1.03$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.10

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝ ホ エ
2	140,000	103.67	0.558	8,099,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

現価率＝耐用年数に基づく方法（定額法）×（1－観察減価率）

耐用年数に基づく方法（定額法）＝

$1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}))$

経過年数8年，経済的残存耐用年数12年，残価率5%，

観察減価率10%（保守管理の状態等を考量。）

現価率＝ $(1 - (1 - 0.05) \times (8 \div (12 + 8))) \times (1 - 0.10) = 0.558$

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，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	8,637,000	0.60	5,182,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権0.60

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	8,637,000	-5,182,000	1.00	1.00	0.80	2,760,000
2	8,099,000	+5,182,000	1.00	1.00	0.80	10,620,000
一 括 価 格 (合 計)						13,380,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：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 参考価格資料

公示地価格（野田－29）

所 在 野田市つつみ野2丁目11番12

価 格 64,800円/㎡

位 置 東武野田線「愛宕」駅から2,000m

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 183㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 南東6m市道

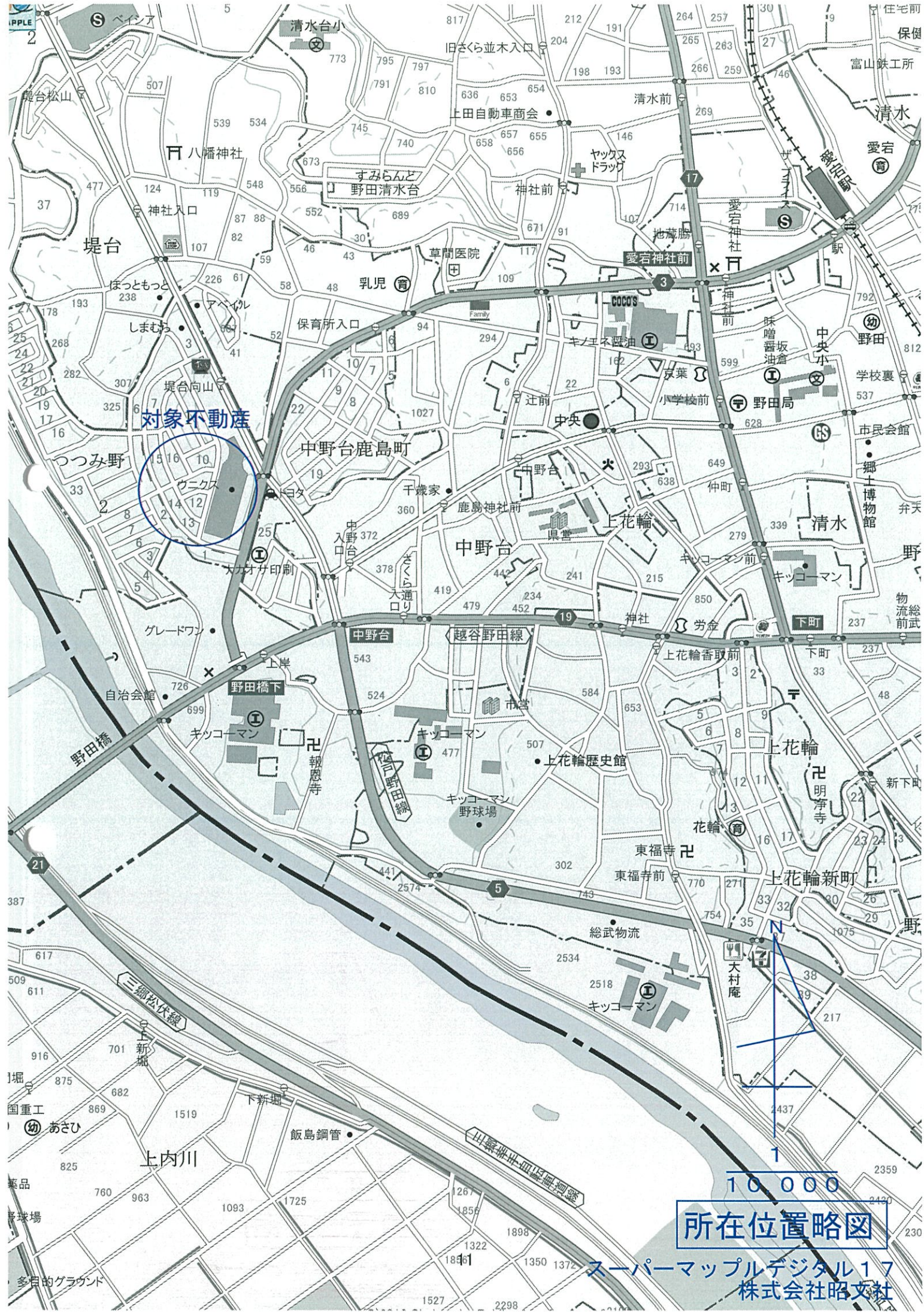
用 途 指 定 等 第1種低層住居専用地域（50／100）

地 域 の 概 要 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

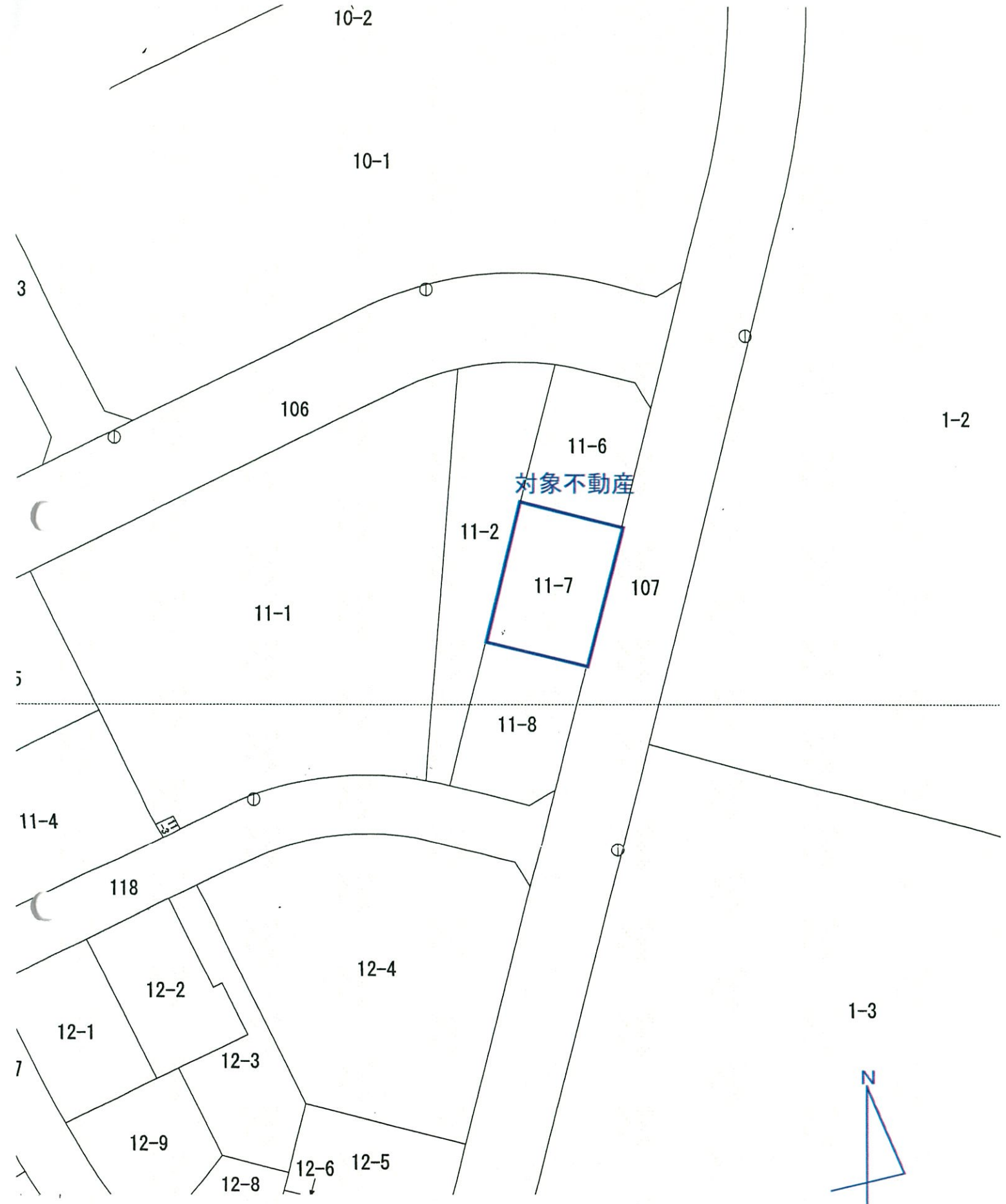
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



所在位置略図

スーパーマッフルデジタル17
株式会社昭文社



公 図 写

地積測量図

11-7-8

地番

土地の所在 野田市つつみ野一丁目

求積表

地番	④ 11-6				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類	
15-25	-6095.000	1467.161	-9783.715000	コンクリート杭	
15-24	-6092.412	1465.624	40715.589996	コンクリート杭	
15-23	-6091.110	1460.478	37277.593200	金属プレート	
15-22	-6090.880	1459.504	11865.034240	金属プレート	
15-21	-6090.684	1458.530	11645.387808	金属プレート	
P47	-6090.533	1457.592	27754.558881	金属プレート	
P46	-6104.704	1453.973	-39283.770240	金属プレート	
P48	-6107.271	1464.027	-80542.689948	金属プレート	
合計			-302.011663		
合計面積			151.008315		
合計地積			151.00	m ²	

地番	⑤ 11-7				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類	
P47	-6104.704	1453.973	83359.733120	金属プレート	
P49	-6118.803	1450.372	-39484.632759	金属プレート	
P50	-6121.371	1460.426	-83587.321005	金属プレート	
P48	-6107.271	1464.027	39410.219763	金属プレート	
合計			-302.003881		
合計面積			151.0019405		
合計地積			151.00	m ²	

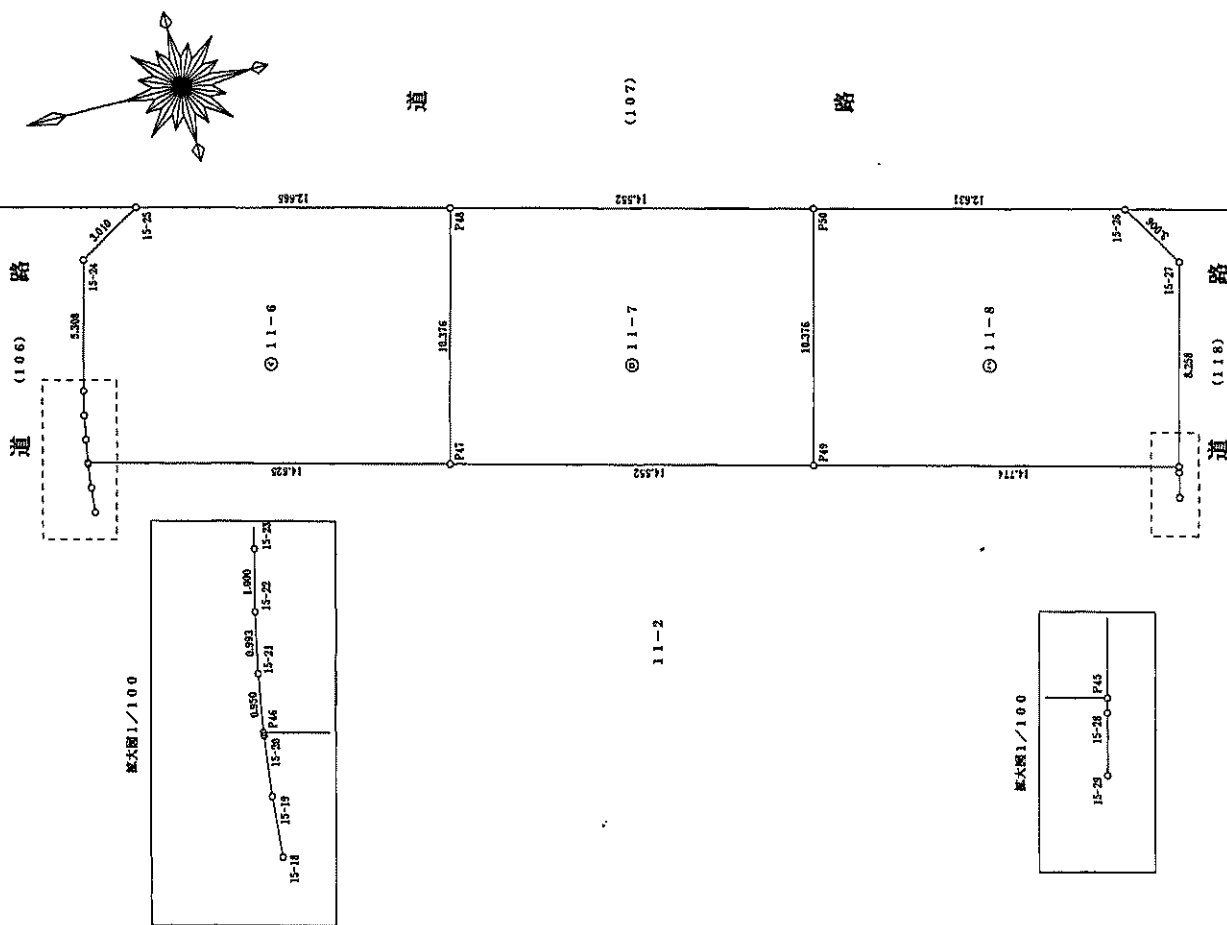
地番	⑥ 11-8				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類	
P45	-6133.118	1446.716	-26672.930182	金属プレート	
15-27	-6135.153	1454.721	-64940.594505	コンクリート杭	
15-26	-6133.810	1457.301	-34992.245050	コンクリート杭	
P50	-6121.371	1460.426	42414.976559	金属プレート	
P49	-6118.803	1450.372	83888.789130	金属プレート	
合計			-302.000945		
合計面積			151.0004740		
合計地積			151.00	m ²	

総合計面積 453.0082460 m²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
15-18	-6090.329	1455.564	金属プレート
15-19	-6090.411	1456.560	金属プレート
15-20	-6090.526	1457.545	金属プレート
15-28	-6133.060	1446.487	金属プレート
15-29	-6132.821	1445.508	金属プレート

測量年度	平成28年
測量月日	6月27日
測量者	任意座標



作成者

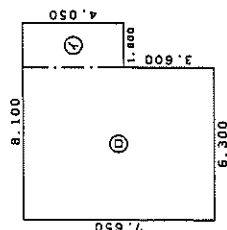
申請人

縮尺

1/250

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。

1階

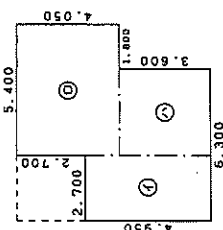


求積表

①	1.800 × 4.050	=	7.290000
②	6.300 × 7.650	=	48.195000
計			55.485000

床面積 55.48 m²

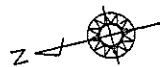
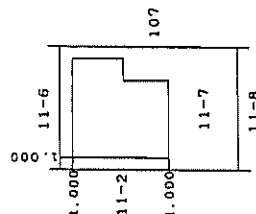
2階



求積表

③	2.700 × 4.950	=	13.365000
④	5.400 × 4.050	=	21.870000
⑤	3.600 × 3.600	=	12.960000
計			48.195000

床面積 48.19 m²



作成者

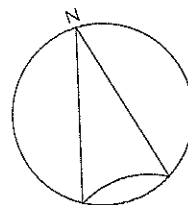
縮尺 1/250

申請人

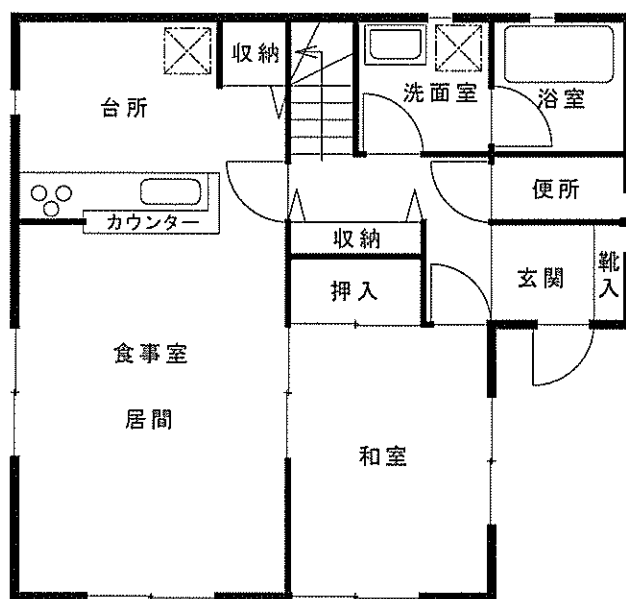
縮尺

1/500

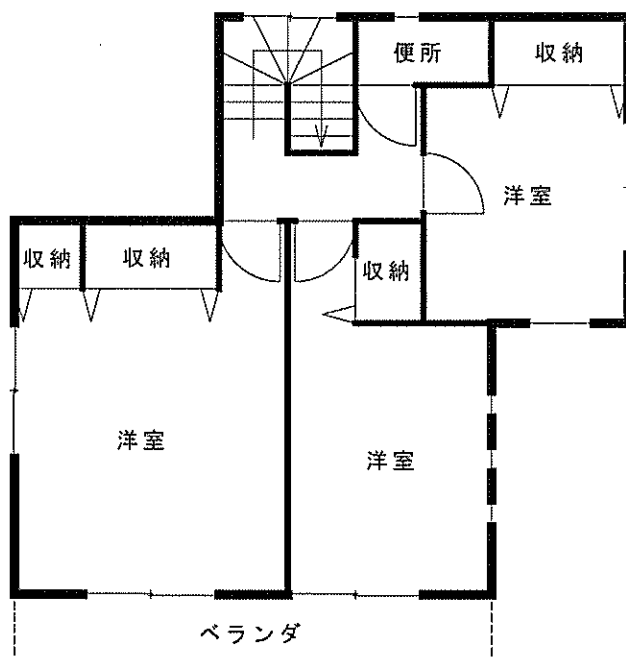
本図面はB4版をA4版に縮小したものです。



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図