

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 八 木 一 行

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 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 31 日 午後 1 時 30 分 場 所 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 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,590,000 10,072,000	一括	2,518,000	95,232	15,325
1	2,920,000				
2	10,000				
3	9,660,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 野田市中根新田字八幡 | | |
| | 地 番 | 170 番 15 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 130.68 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 野田市中根新田字八幡 | | |
| | 地 番 | 170 番 17 | | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | | |
| | 地 積 | 1.63 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 野田市中根新田字八幡 170 番地 15 | | |
| | 家屋 番号 | 170 番 15 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 48.44 平方メートル | |
| | | 2 階 | 45.95 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 八 木 一 行

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 野田市中根新田字八幡 |
| | 地 番 | 170 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.68 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市中根新田字八幡 |
| | 地 番 | 170 番 17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1.63 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 野田市中根新田字八幡 170 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 170 番 15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.44 平方メートル
2 階 45.95 平方メートル |



令和7年(ケ)第23号
令和7年3月25日受理
令和7年5月1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 | 野田市中根新田字八幡 |
| | 地 番 | 170 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.68 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市中根新田字八幡 |
| | 地 番 | 170 番 17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1.63 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 野田市中根新田字八幡 170 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 170 番 15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.44 平方メートル
2 階 45.95 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 (千葉県野田市中根170番地の15)		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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(物件1)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3		
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 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

その他の事項

■

1 土地について

- ① 物件1土地は宅地であり、物件3建物の敷地として利用されている。周囲がコンクリートブロック塀、フェンス等で囲まれ、隣地と区分されている。
- ・ 駐車スペースがある。スチール製簡易物置（基礎無し、動産）が1個在る。
 - ・ 債務者兼所有者から、敷地内に電柱が1本在る旨の陳述がある。評価人と共に見分したところ、現況は、本土地の東側の歩道上に電柱が在ることが認められる。
- ② 物件2土地は公衆用道路である。現況は、側溝部分の土地と認められる。

2 建物（物件3）について

① 占有

- ・ 表札がある。関係人の陳述及び立入調査した現況から、債務者兼所有者が家族と共に住居として使用し占有していることが認められる。建物内で小型犬を1匹飼っている。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロスの剥がれ、汚損、床の小傷等の損耗が認められる。
- ・ 債務者兼所有者の陳述及び立入調査した現況から、雨漏りのシミ跡、床の撓みは見当たらない。給排水の詰まり、水漏れ等はないとのことである。
- ・ 建物の南西側にウッドデッキが在る。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■家人 (債務者兼所有者の子)	(3月25日調査時) ① 債務者兼所有者は父です。仕事にでかけて留守です。この建物には、両親と私の3人が住んでいます。 ② 執行官が調査に来たことを父(債務者兼所有者)に伝えます。 (債務者兼所有者宛の調査告知書を手交した)
債務者兼所有者	(4月7日調査時) ① 調査日は4月10日もしくは4月18日で調整を希望します。 (上記日程は差し支えのため、候補日の4月21日10時を伝えた。) (4月9日調査時) ① 立入調査日と指定された4月21日10時に立ち会います。
	(4月21日調査時) ① 本建物に、私と家族の計3人が住んでいます。室内でペットの小型犬を1匹飼っています。 ② 土地の境界争いはありません。2台分の駐車スペースがあります。 確かではありませんが、敷地内に電柱が1本あり、敷地の使用料を貰っていると思います。 ③ 本建物に、雨漏りはありません。床の挠みはありません。給排水の詰まりや水漏れはありません。 増改築していません。2階のベランダ部分は建築時からのものです。 ④ ソーラーパネルは設置していません。

(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25日（ 本 ） 17：35－17：45	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 家人（債務者兼所有者の息子）と面談 債務者兼所有者宛の調査告知書を手交
7年4月7日（月） 12：30－12：35	電話	債務者兼所有者から電話聴取（候補の立入調査日調整）
7年4月9日（水） 7：30	メール	債務者兼所有者宛立入調査日指定告知（4月21日10時） （債務者兼所有者から同意の返信あり）
7年4月21日（月） 9：45－10：30	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者立ち会い 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
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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。

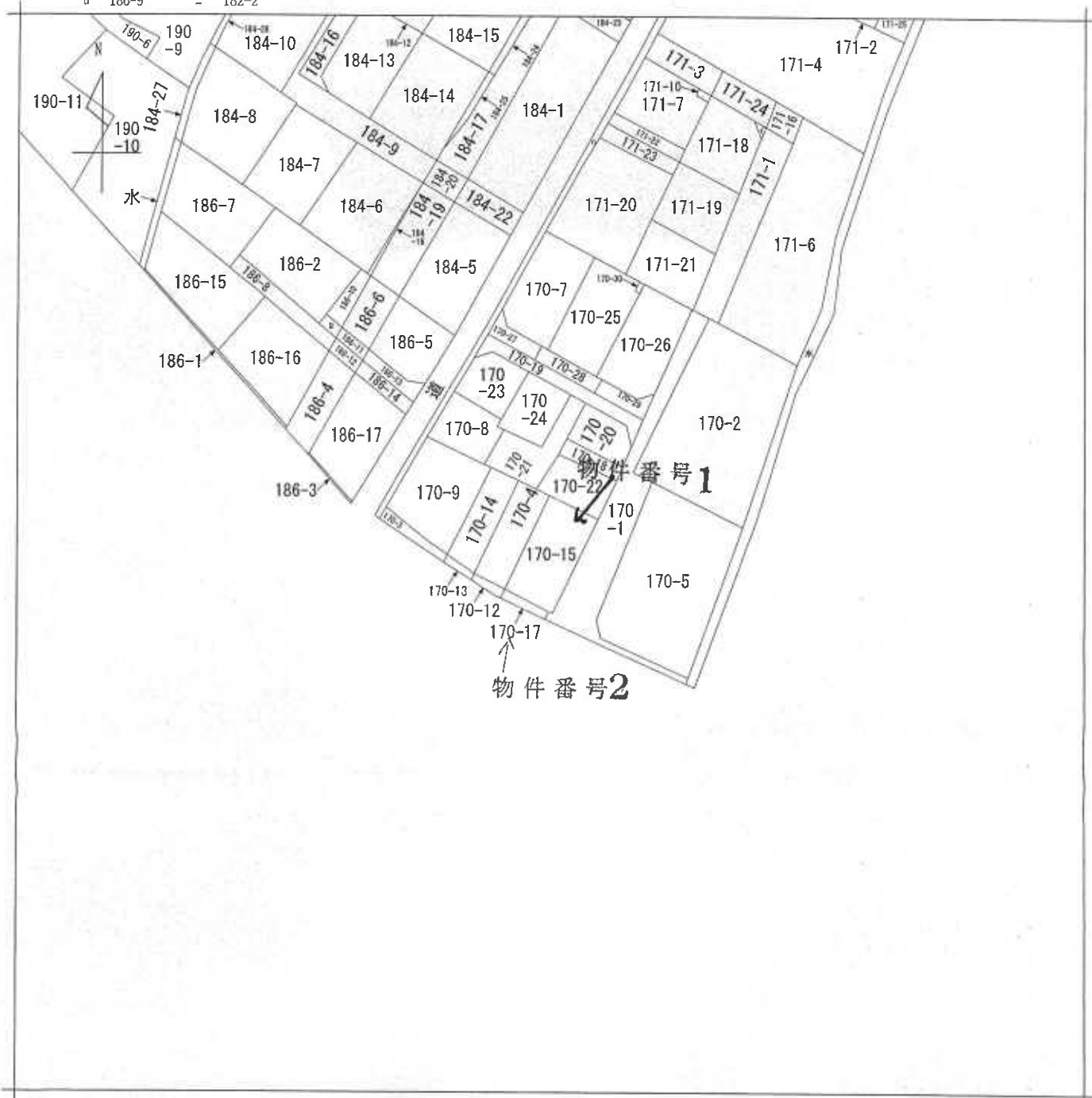
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 171-17 ハ 水
ロ 186-9 ニ 182-2



(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	野田市中根新田字八幡				地番	170番15		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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49年1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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年1月21日

東京法務局

地図整理番号: M83547

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6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。

(千葉地方法務局柏支庁管轄)

令和7年1月21日

東京法務局

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

580771

前170-4 新170-1-4-15

番 170-15-16-4

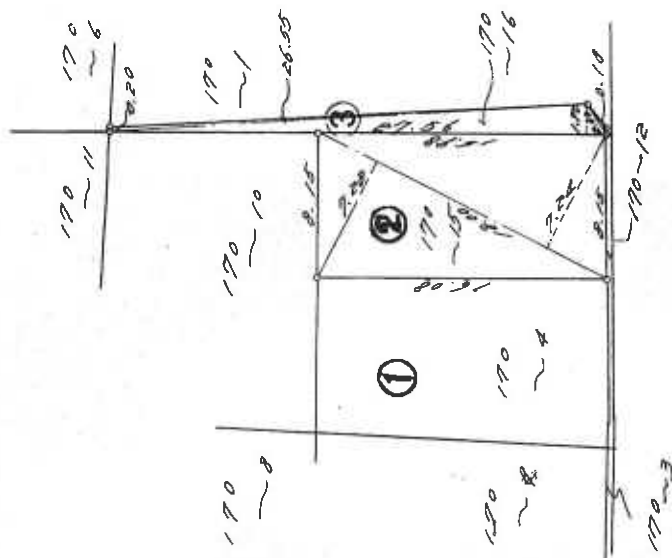
土地の所在 野田市根新田字八幡

地積測量図

49.8.9

昭和四十九年八月八日
製作
製作年月日
製作者

申請人



地積求積表

物件番号1	②	170-15	18.00 (2.20 x 2.20) = 26.13600
			1/2 130.6800
物件番号3	③	170-16	2.00 x 0.10 = 0.3600
			27.56 x 1.70 = 46.8520
			26.55 x 0.20 = 5.3100
			計 32.5220
			1/2 26.2610 m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和49年8月16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。

(千葉地方支務局和文局管轄)

令和7年1月21日

東京支務局

登記官

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M83551

590772

地積測量図

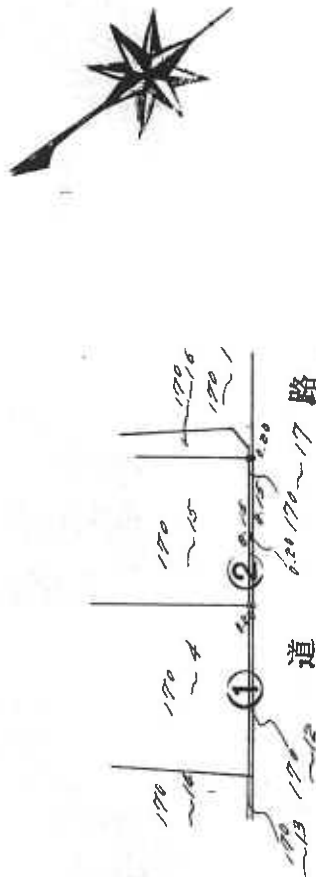
地番	170-12
土地の所在	野田市中根新田字八幡

地積測量図

49.8.16

昭和四十九年八月十六日
製作
製作者

申請人



地積求積表

物件番号2 ② 170-17
$$\frac{(0.15 + 0.15) \times 0.00}{2} = 0.015$$

$$\frac{1}{2} \times 1.6300 \text{ m}^2$$

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(千葉地方法務局相支局管轄)

令和7年1月21日

東京法務局

登記官

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

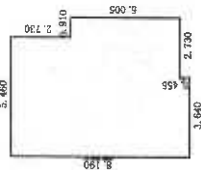
建物図面

家屋番号	170番15
建物の所在	野田市中根新田字八幡170番地15

各階平面図

物件番号3

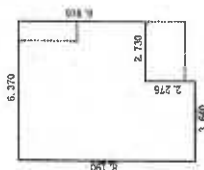
1階



求積表

$5.460 \times 2.730 =$	14.905800
$6.370 \times 5.005 =$	31.881850
$0.455 \times 3.640 =$	1.656200
計	48.443850
床面積	48.44 m^2

2階

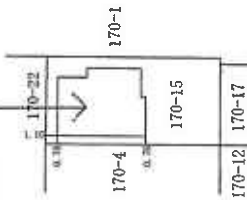


求積表

$6.370 \times 5.915 =$	37.678550
$2.275 \times 3.640 =$	8.281000
計	45.959550
床面積	45.95 m^2

(単位：m)

物件番号3



作成者

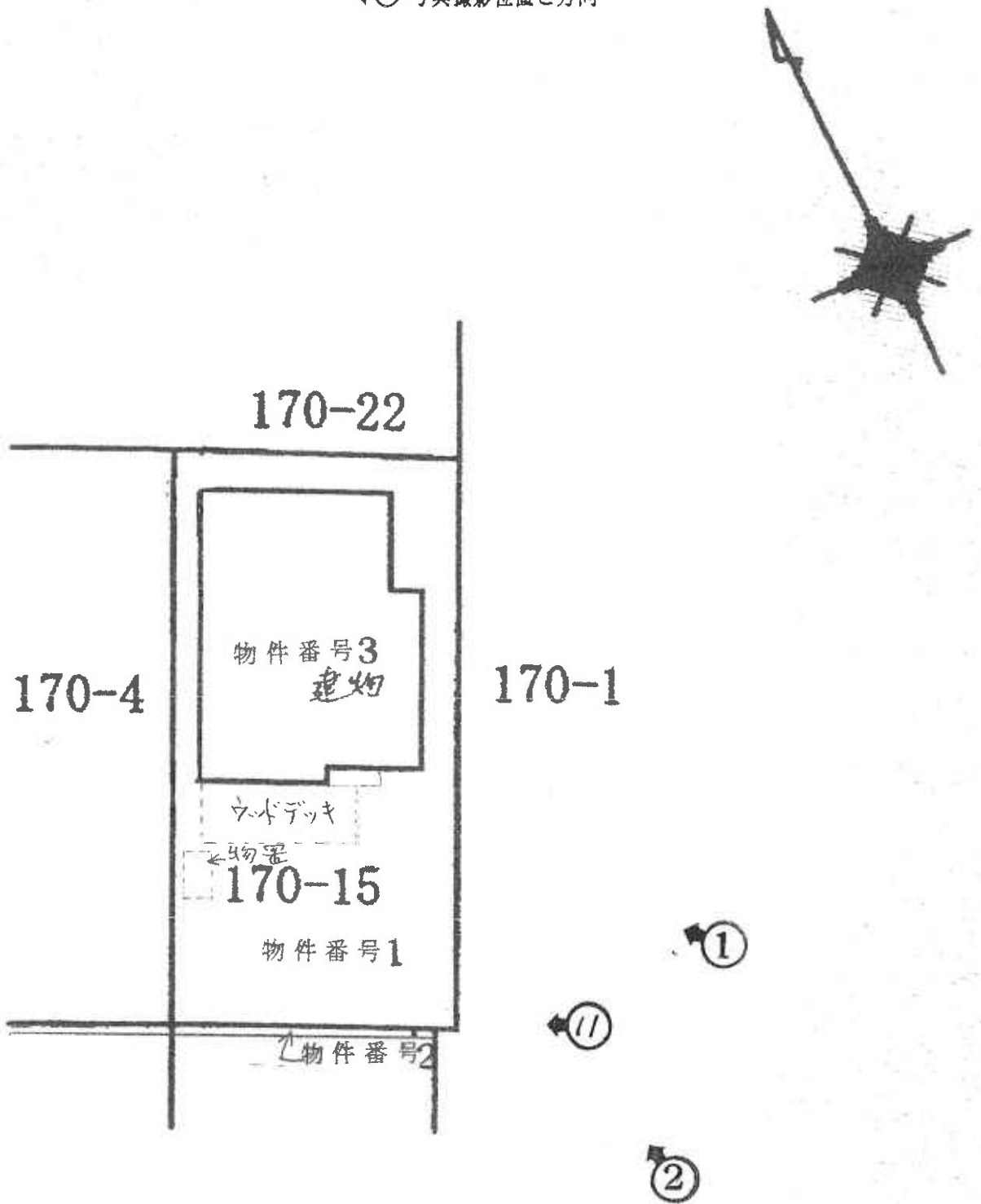
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

◀○ 写真撮影位置と方向



建物間取略図

←○ 写真撮影位置と方向



[1階]



[2階]

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(16枚目)



物件2土地（公衆用道路）

物件1土地（敷地）

副本

令和7年（ケ）第23号

令和7年4月21日現地調査

令和7年4月24日評価

第241020号発行番号

令和7年4月25日提出日

千葉地方裁判所

松戸支部民事部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

川口 浩司

第1 評価額

一括価格		
金 12,590,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	2,920,000 円
物件2（土地）	金	10,000 円
物件3（建物）	金	9,660,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1～3	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 野田市中根新田字八幡 |
| | 地 番 | 170番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市中根新田字八幡 |
| | 地 番 | 170番17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1.63平方メートル |
| 3 | 所 在 | 野田市中根新田字八幡170番地15 |
| | 家屋 番号 | 170番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.44平方メートル
2階 45.95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、2）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「野田市」駅の南東方・約1.37km(道路距離)	
	東武野田線「梅郷」駅の北西方・約1.65km(道路距離)	
	最寄バス停「桜木神社入口」の北東方・約260m(道路距離)	
	(別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	最寄駅からやや距離のある戸建住宅を中心とする住宅地域	
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2種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	日影規制
		第 1 種高度地区
		放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域
		建築基準法第22条指定区域
		立地適正化計画（作成中）
土砂災害警戒区域（特記事項 1 参照）		
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	【物件1】	
	形 状 :(長 方 形)	地 勢 :(概 ね 平 坦)
	接道方位 :(南 西 ・ 南 東)	
	間口 (南西) :(約 8.1 m)	奥 行 :(約 16 m)
	地 積 :(130.68㎡) （登記）	
	接面道路との関係 :(角 地)	
	隣 地 と の 高 低 差 :(各 隣 接 地 と 略 等 高)	
	【物件2】	
	帯状地（地積1.63㎡、幅約8.1m、長さ約0.2m、現況や物件3建物にかかる建築計画概要書記載等から市道51051号線（建築基準法上の42条2項道路）に対するセットバック部分と見受けられる。	

接 面 道 路 の 状 況	南西側（市道） 路線名（51051号線） 幅員（約3.6m～約4m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	南東側（市道） 路線名（1191号線） 幅員（約6.8m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高） （特記事項2参照）	
	建築基準法上の種類	南西側： 建築基準法第42条2項
		南東側： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	要 セットバック部分の面積 （特記事項3参照）
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1	物件3建物の敷地
	物件2	市道51051号線（建築基準法上の42条2項道路）に対するセットバック部分と見受けられる。
	隣 地	・北西側： 住宅 ・北東側： 住宅 ・南東側： 街路（側道および鉄道を跨ぐ高架部分） ・南西側： 道を介して住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし （特記事項4参照） 下 水 道 あり	

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。

土 壤 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1、2は従来未利用地等であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件3建物の敷地および公衆用道路であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 野田市教育委員会への聴取によれば、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	1. 野田市土砂災害ハザードマップによると物件1土地の一部は、土砂災害警戒区域に指定されている。 2. 物件1南東側街路は市道1191号線であるが、当該街路の物件1前面付近は鉄道を跨ぐ高架のアプローチ部分になっており、側道+本道+側道で構成されている。物件1が現実には接面しているのは側道のひとつの部分のみである。上記幅員等は物件1が現実には接面している側道部分のものを記載。 3. 物件2の土地は、現況と登記情報、物件3建物にかかる建築計画概要書の記載（物件3建物の敷地面積と物件1の面積が一致している。地名地番は物件1土地の地番のみであり、物件2土地の地番の記載はない）から市道51051号線（建築基準法上の42条2項道路）に対するセットバック部分と見受けられる。 4. 物件1土地の南西側街路には都市ガス本管が埋設されているが、物件1には引き込みされていない（物件3建物は個別プロパンガスを使用している）。 5. 野田市洪水ハザードマップによれば「河川が氾濫した場合の最大浸水深」が0.5m未満の区域等に指定されている。詳細は野田市洪水ハザードマップ参照。 6. 物件1南西側に簡易物置が設置されている（動産認定）。 7. 野田市では令和7年7月1日から景観法に基づく野田市景観計画の運用が開始される予定である。 8. 物件1南東側街路は都市計画道路だが整備済み。 9. 令和7年5月26日に野田市全域が宅地造成等工事規制区域に指定される予定である。 10. 所有者からの聴取によれば、「確かではないが、電柱の設置に伴う使用料がある。」との陳述があったが、現地では該当すると見受けられる電柱等は確認できなかった。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成26年1月24日
	経過年数	約11年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、個別プロパンガス、公共下水道）
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	床面積 1階 48.44㎡ 2階 45.95㎡ 延べ 94.39㎡ （登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LD（1階畳コーナー含む）K（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	普通 ・所有者からの聴取によれば小型犬を1匹飼育しているとのことである。 ・所有者からの聴取によると、雨漏り、設備の大きな不具合等はないとのことであった。 ・壁・床等につき、剥がれ、浮き、疵等が見受けられるが、全体的に概ね経年相応程度の減耗等が生じているものと判断される。
建物の利用状況	所有者がその家族と居住し占有している。（詳細は執行官の現況調査報告書参照）。
特記事項	1. 建築確認：平成25年9月2日／第13UDHIC建01660号 検査済証：平成26年2月18日／第13UDHIC建01660号 2. 物件3建物南西側にウッドデッキが設置されている。 3. 2階南西側バルコニーにつき、物件3にかかる建築計画概要書では詳細は不明だが、建蔽率参入の対象となる可能性がある。詳細は専門家による調査が必要である。 4. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はないと推察される。 5. キッチン水回り部分とリビングダイニングとの間には段差がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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	64,500	1.07	130.68	0.90	8,117,000
2	64,500	0.05	1.63	-	5,000
計					8,122,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地 野田-21）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.1)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(105)} & = & 64,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+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) 105

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：【物件1】

（相 乗 積） 方位+4%、角地+5%、供給処理施設の状況-2% (格差率) 1.07

【物件2】

現況セットバック部分-95% (格差率) 0.05

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

② 物件 3（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 = エ
3	190,000	94.39	0.522	9,362,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	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		
3	5 %	14年	11年	0.58	▲10% (0.90)	0.522

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

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
		率	利用権等	
1	8,117,000	0.50	法定地上権	4,059,000

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	8,117,000	－ 4,059,000		0.90	0.80	2,920,000
2	5,000			0.90	0.80	(最低価格) 10,000
3	9,362,000	＋ 4,059,000	1.00	0.90	0.80	9,660,000
一括価格 (合計)						12,590,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に係る土砂災害警戒区域に該当していることから市場性の減退を考慮した。

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

・ 地価公示価格（野田-21）

所	在	野田市桜台字原ノ内 1 9 5 番 4 6
価	格	69,700円/㎡
位	置	東武野田線「野田市駅」の南東方約850mに位置する。
価	格	時 点
地	積	163㎡
供	給	処 理 施 設
接	面	街 路
用	途	指 定 等
地	域	の 概 要

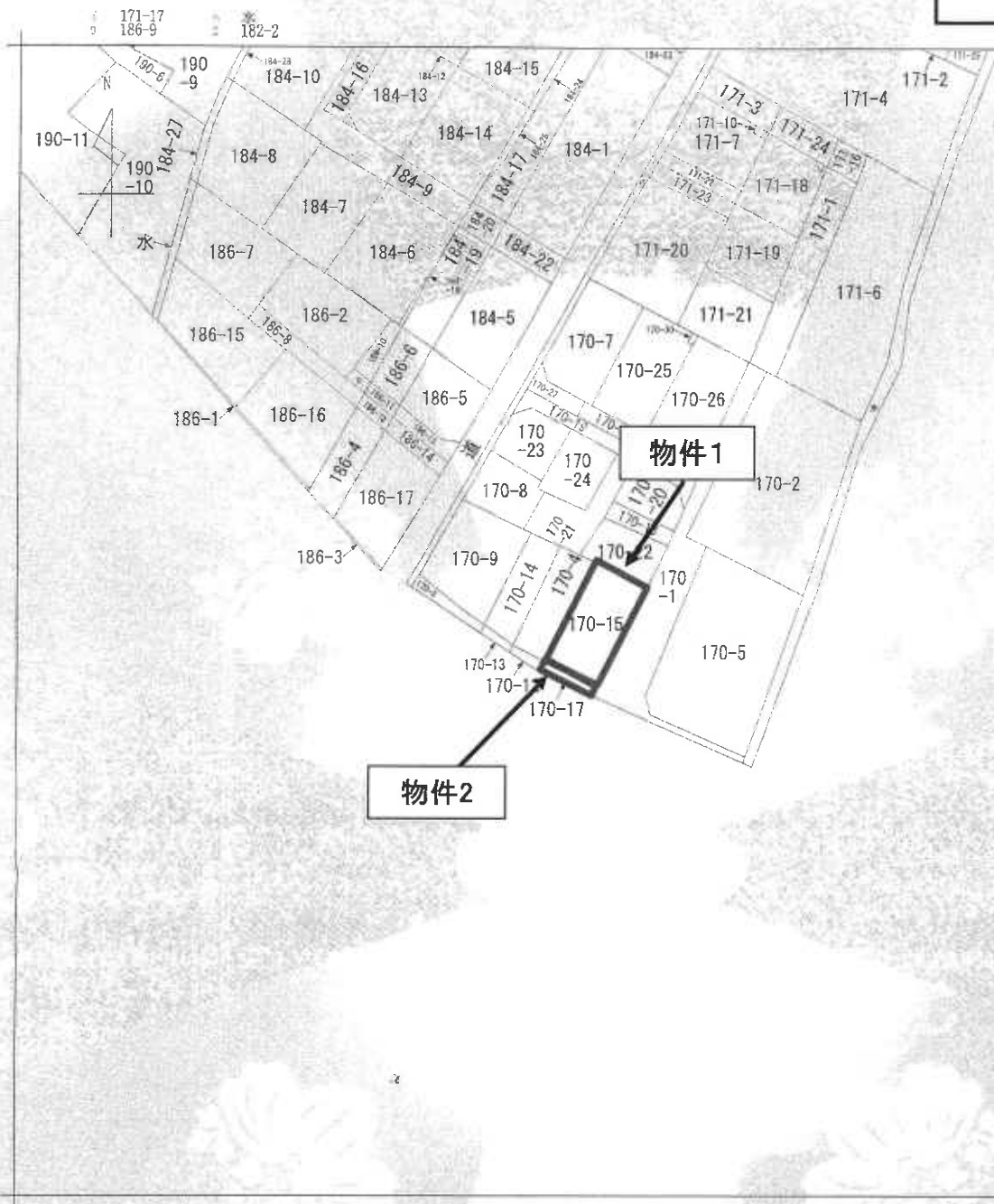
第 7 附属資料

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. 建物間取略図

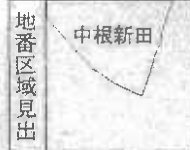
以 上



地図データ：国土地理院 を利用して作成



(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	野田市中根新田字八幡				地番	170番15			
出力尺	1/600	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49年1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。

(千葉地方法律局柏支局管轄)

令和7年1月21日

東京法律局

地図整理番号：M83547

登記官

(1/1)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：昭和49年8月9日

500771

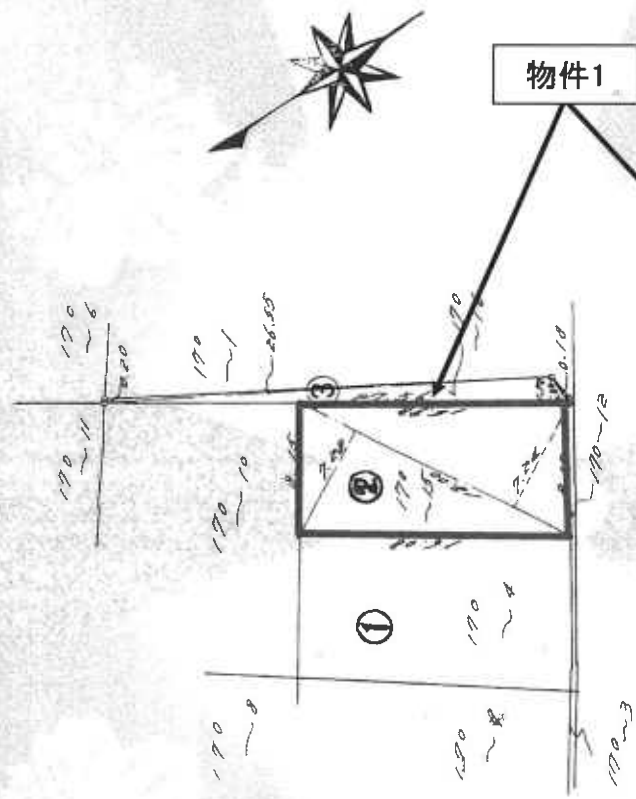
前170-4 新170-1-4-15

番 170-15-16-4

土地の所在 野田市中根新田字八幡

地積測量図

製作年月日 昭和四十九年八月八日 製作者 申請人



物件1

地積求積表

②	170-15	14.00 (7.00 + 7.00) = 26.3500
③	170-16	14.00 (7.00 + 7.00) = 26.3500

2.00	x	0.10	0.3000
2.50	x	1.70	4.2500
26.50	x	0.20	5.3000
			10.8500
			26.3500
			52.7000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 (千葉県地方自治局和歌山支庁)
 昭和49年1月21日 東京支庁局

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

[物件2]

登記年月日：昭和49年11月16日

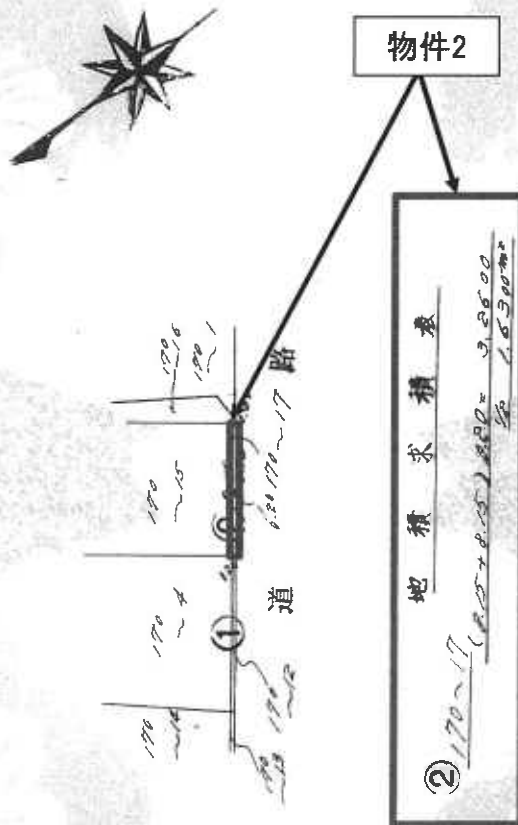
590772

前170-12

地番	170-17-12
土地の所在	野田市中新田字八幡

地積測量図

作製年月日
昭和49年11月16日
製作者
申請人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：平成26年1月30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。
(千葉県地方自治局特許管理課)
令和7年1月21日 東京市役所

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

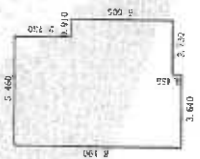
登記簿

地図整理番号：M83549

建物図面
各階平面図

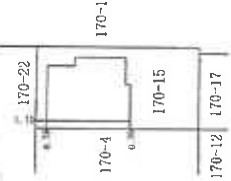
家屋番号	170番15
建物の所在	野田市中根新田字八幡170番地15

1階

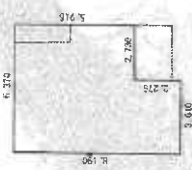


求積表

$5.460 \times 2.730 =$	14.905900
$6.370 \times 5.095 =$	31.881850
$0.455 \times 3.640 =$	1.655200
計	48.443950
床面積	48.44 m ²



2階



求積表

$6.370 \times 5.915 =$	37.678550
$2.275 \times 3.640 =$	8.281000
計	45.959550
床面積	45.95 m ²

(単位：m)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取略図



[1階]



[2階]