

期間入札の公告

令和 6年 4月16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。

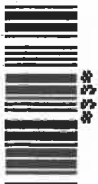
記

入札期間	令和 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6日 午前10時00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 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月16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 野田市七光台
地 番 316番30
地 目 宅地
地 積 22.49平方メートル
- 2 所 在 野田市七光台
地 番 316番31
地 目 宅地
地 積 143.40平方メートル
- 3 所 在 野田市七光台316番地31、316番地30
家屋 番号 316番31
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 47.75平方メートル
2階 28.91平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約67.95平方メートル
2階 約58.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月14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 野田市七光台
地 番 316番30
地 目 宅地
地 積 22.49平方メートル
- 2 所 在 野田市七光台
地 番 316番31
地 目 宅地
地 積 143.40平方メートル
- 3 所 在 野田市七光台316番地31、316番地30
家屋 番号 316番31
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 47.75平方メートル
2階 28.91平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約67.95平方メートル
2階 約58.81平方メートル



令和5年(ケ)第23号
令和5年11月24日受理
令和6年1月5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 | 野田市七光台 |
| | 地 番 | 316番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市七光台 |
| | 地 番 | 316番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 野田市七光台316番地31、316番地30 |
| | 家屋 番号 | 316番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.75平方メートル
2階 28.91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（千葉県野田市七光台316番地の30）		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　　） <input type="checkbox"/> （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 上記の者が本土地上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」のとおり		
建物	物件3		
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 type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約67.95㎡（未登記増築部分約20.2㎡含む） 2階約58.81㎡（未登記増築部分約29.9㎡含む）		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 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住居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」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

その他の事項

■

1 土地について

- ① 物件1及び物件2の土地は、一体の宅地を形成し、物件3建物の敷地として利用されている。
- ・ 周囲はコンクリート塀、道路縁石等で囲まれている。隣地と明確に区分できる。
 - ・ 東側が道路に接面し、道路面より約0.6メートル高い。
- ② 敷地内に木造の物置（基礎無し、動産）が1棟存在する。評価人と共に見分したところ、基礎が無く、土地への定着性が認められない。よって、動産と判断した。
- ・ 北東端に電柱が1本在る。

2 建物（物件3）について

① 占有

- ・ 関係人の陳述及び立入調査した現況から、債務者兼所有者の母親が居住している。債務者兼所有者は居住していないが、実家であり、本所在地に住民登録し、郵便物が配達されている。債務者兼所有者が出入りしていることが認められる。よって、本物件は債務者兼所有者の占有下にあることが認められ、2枚目のとおりと認定した。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床等の汚損、床の撓み等が認められる。雨漏りのシミ跡は特に認められない。関係人の陳述から、雨漏り、給排水の詰まり、漏水等の不具合は無いとのことである。
- ・ 1階に未登記増築部分約20.2㎡がある。2階に未登記増築部分約29.9㎡がある。（位置関係は建物間取図参照）

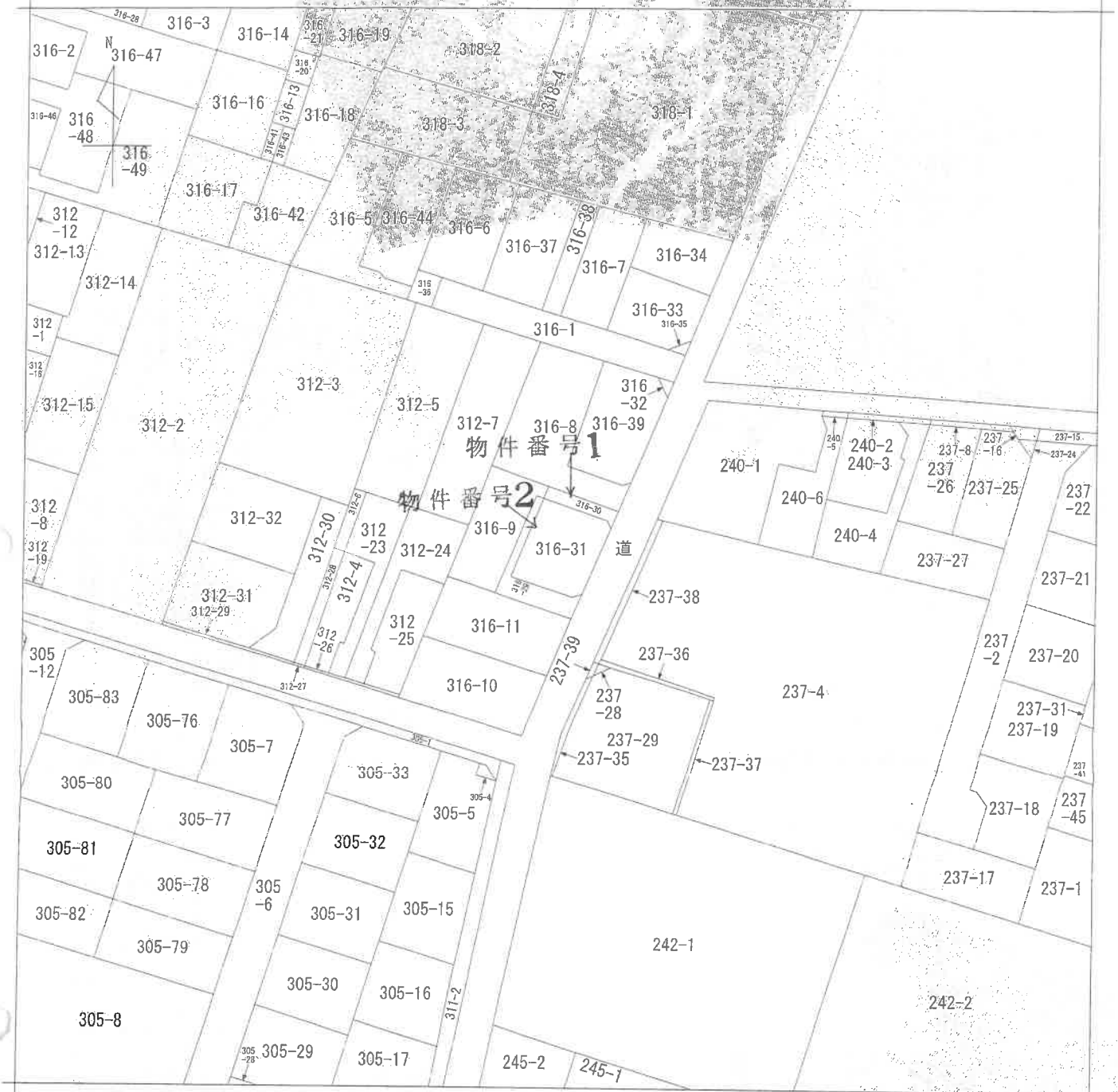
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (居住者、前所有者亡Cの妻、債務者兼所有者の母親)</p>	<p>(11月24日調査時)</p> <p>① この建物に私が一人で住んでいます。</p> <p>② 本件の土地と建物の所有者Aは私の長男です。夫のCが亡くなり、Aが相続しました。 Aは結婚して姓が変わりましたが、離婚して実家であるこの家に戻りました。Aはこの家の住所で住民登録していて、A宛の郵便物はこの住所に届きます。現在、Aは他所で生活していて、時々帰宅します。</p> <p>③ 立入調査日の件は、Aに直接問い合わせてほしい。私は高齢なので家のことは二男のDに任せている。</p> <p>(12月28日調査時)</p> <p>① 本日10時30分に立入調査があることをAから言われて知っていたが、先にお買い物を済ませようと出かけた。帰宅するのが遅くなってしまった。早速、立入調査してもらって構いません。 (立会人を立ち合わせて立入調査した。)</p> <p>② 土地の境界争いはありません。庭に木造の物置があり、使っています。</p> <p>③ 建物の不具合について、雨漏り、床の挠み、給排水の詰まり、漏水などはありません。</p> <p>④ 屋根上に太陽熱温水器を設置しています。使用できますが、現在、使っていません。</p>
<p>A (債務者兼所有者)</p>	<p>(11月27日調査時)</p> <p>① 本件の土地と建物は私の実家です。父Cが所有していましたが、父は令和5年2月に亡くなり、私以外の者は相続放棄したので、私が本件の土地と建物を相続しました。現在、この実家には母Bが1人で住んでいます。私は他所に住んでいますが、実家に住民登録しているので、郵便物は実家に届きます。</p> <p>② 立入調査日について、平日は仕事で休めない。仕事の調整をして、後日連絡します。</p> <p>(12月7日調査時)</p> <p>① 私は仕事の都合で休めない。居住している母に立ち会いを頼みます。</p> <p>② 立入調査日と指定された12月28日10時30分に、母が立ち会います。</p> <p>③ 敷地内に木造の物置1棟が在ります。この物置は、父が本件物件を所有した頃造ったものです。 (12月28日、現地に臨場したところ、全戸不在のため、債務者兼所有者に架電した。その時の陳述要旨。)</p> <p>① 母の体調のことがあり、昨日(12月27日)、念のため母に電話して、明日(12月28日)の10時30分に立ち会うよう伝えたところ、母は承知しました。 母は高齢なので、あまり遠くへは出かけないと思います。しばらく待機して貰えば戻ると思います。 (評価人と協議して待機することとしたが、相当の時間内に帰宅しないことも予測されたため、解錠・立入調査に備え、解錠技術者を手配した。)</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

調査の経過		
調査の日時(令和)	調査の場所等	調査の方法等
5年11月24日(金) 16:30-16:45	物件所在地	物件確認 債務者兼所有者の母親(居住者)と面談・ 占有調査 外観写真撮影 立入調査日調整
5年11月27日(月) 16:55-17:00	電話	債務者兼所有者から電話聴取、立入調査日調整
5年12月7日(木) 12:45-12:50	電話	債務者兼所有者から電話聴取 立入調査日を12月28日10時30分と指定告知した。
5年12月28日(木) 10:30-12:00	物件所在地	評価人同行 ・全戸不在のため、債務者兼所有者に架電。待機。 ・債務者兼所有者の母親が帰宅。 ・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() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月28日 解錠立入等に備え、立会人を同行した。 目的物件は全戸不在であったので、解錠技術者を手配した。 その後、債務者兼所有者の母親が帰宅し面談した。本件は立会人を立ち合わせて立入調査した。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	野田市七光台		地番	316番31			
出力縮尺	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		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4年12月26日
千葉地方法務局柏支局
登記官

登記年月日：昭和53年3月8日

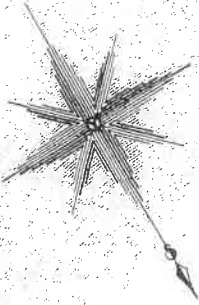
620732

地番	前316-1 316~30-9
土地の所在	野田市七光台

地積測量図

53.3.8

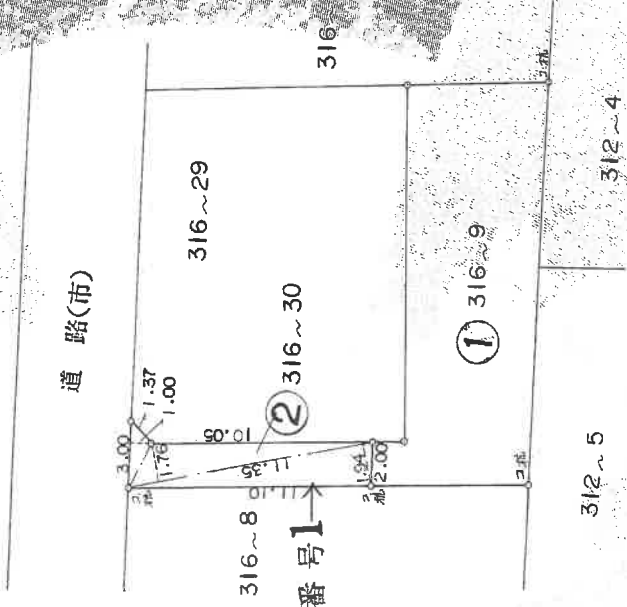
昭和53年3月3日
製作年月日
製作者
申請人



求積表

物件番号1
 ② 316~30
 $11.35 \cdot (1.76 + 1.94) \frac{1}{2} = 20.9975$
 $3.00 \times 1.00 \times \frac{1}{2} = 1.5000$
 22.4975
 地積 22.49 m²

物件番号1
 ① 316~9
 $137.9100 - 22.4975 = 115.4125$
 地積 115.41 m²



縮尺	1/250
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
 令和5年2月1日 千葉地方方法務局登記部

登記番

登記年月日：昭和53年3月8日

620733

前316-29

地番	316~31, -29
土地の所在	野田市七光台

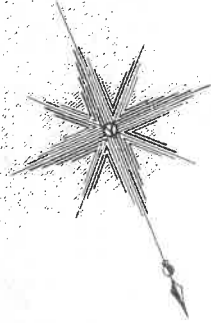
地積測量図

33.3.8

昭和53年3月3日
製作年月日

製作者

申請人



求積表

物件番号2

② 316~31

$$11.26 \times 0.92 \times \frac{1}{2} = 5.1796$$

$$16.82 \times 7.25 \times \frac{1}{2} = 60.9725$$

$$16.96 \times (1.35 + 7.76) \times \frac{1}{2} = 77.2528$$

地積 143.4049

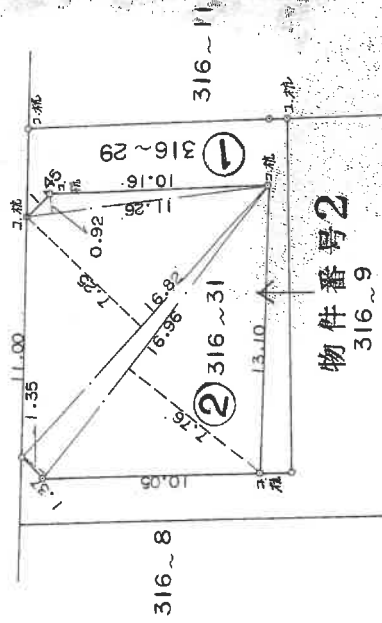
地積 143.40 m²

① 316~29

$$196.0900 - 143.4049 = 52.6851$$

地積 52.68 m²

道路(市)



物件番号2
316~9

(原簿)

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/250

(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。
令和4年12月26日 千葉地方方法務局相支局

登記官

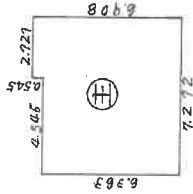
(8枚目)

824

各階平面図

物件番号3

1階平面図



求積表

$6.363 \times 4.545 = 28.919835$
 $6.908 \times 2.727 = 18.838116$
 床面積 47.757951

2階平面図



求積表

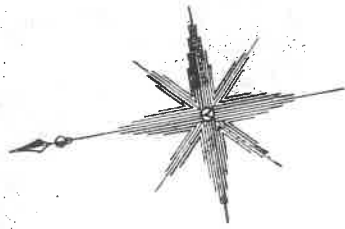
$4.545 \times 6.363 = 28.919835$
 床面積 28.91

家屋番号 316番31
 物件番号3

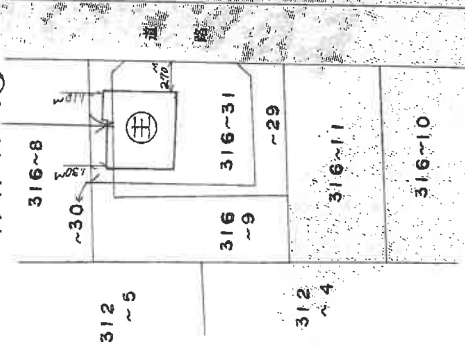
建物の所在 野田市七光台316番地31、316番地30

建各階平面図

配置図



物件番号3



(基準図)

作製者

53年6月2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 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4年12月26日 千葉地方裁判所 登記官

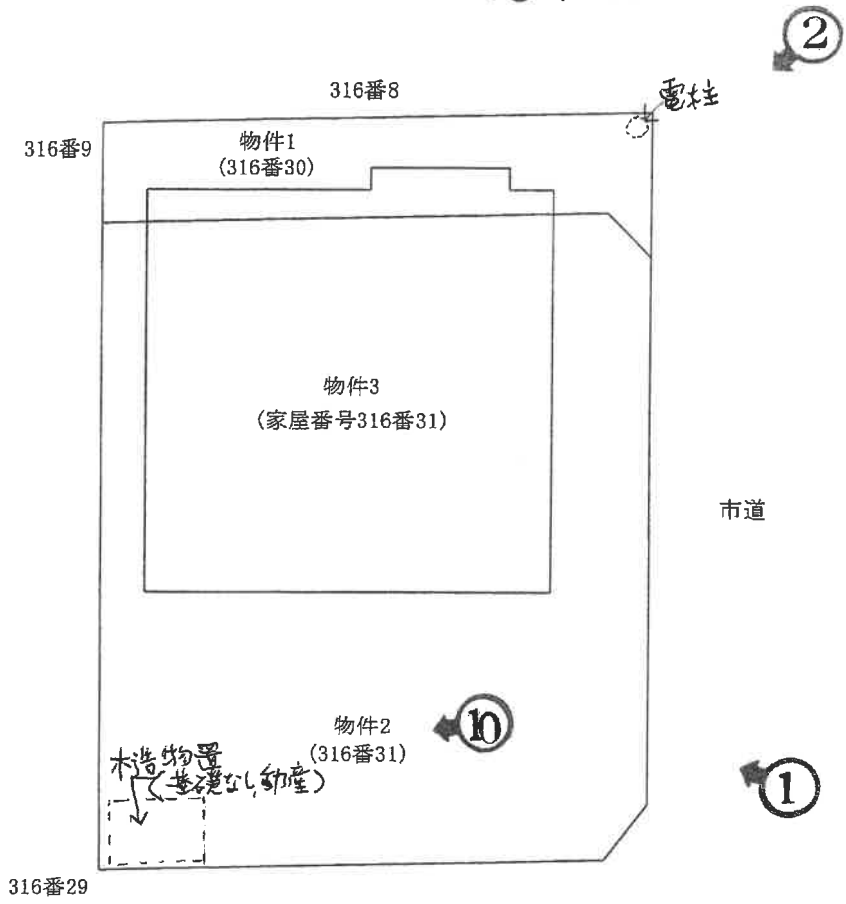
登記官

A3判をA4判に縮小

(9枚目)

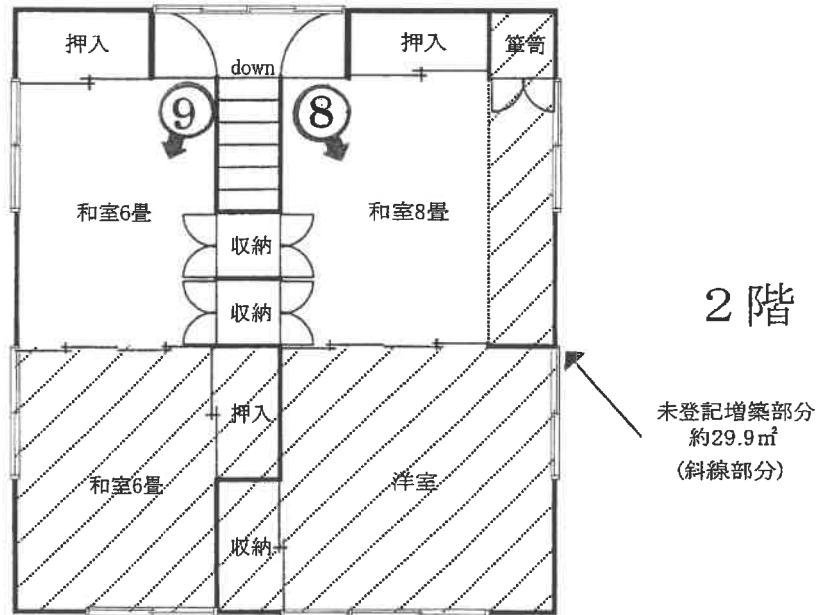
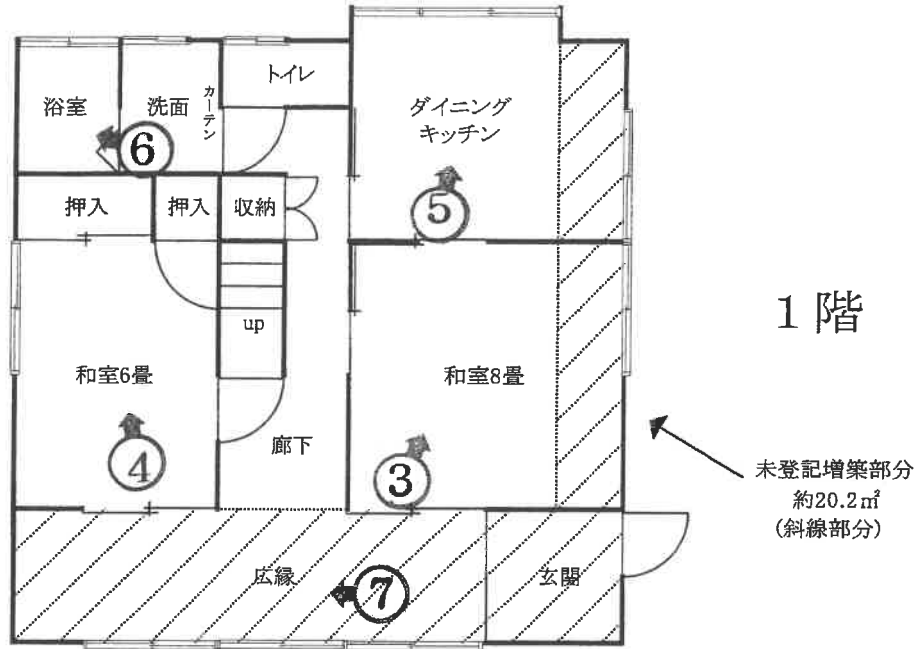
土地建物位置関係図

写真撮影位置と方向



建物間取図

←○写真撮影位置と方向



1



2

物件3建物



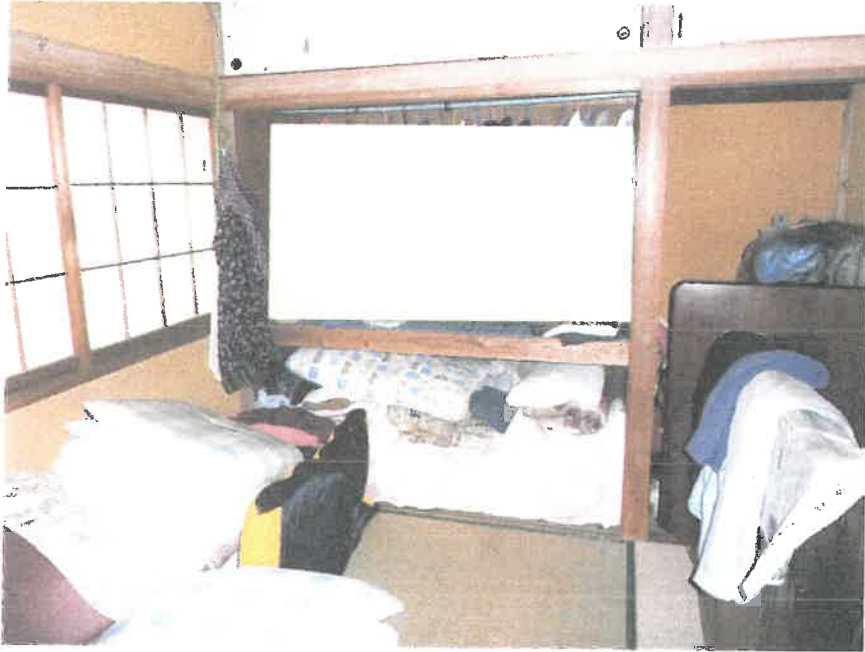
物件1、2の土地が一体の敷地

(12枚目)

3



4



(13枚目)

5



6



7



広縁 (未登記増築部分)

8



(15枚目)

9



10

木造物置（基礎無し、動産）



(16枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 23 号

令和 5 年 12 月 28 日 現 地 調 査
令和 6 年 1 月 4 日 評 価
第 5 - 22 号 発 行 番 号
令和 6 年 1 月 5 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
浅井 利明

第1 評価額

一括価格	
金 4,180,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 200,000円
物件2(土地)	金 1,270,000円
物件3(建物)	金 2,710,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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及び2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		物件目録記載の通り	同 左
2		物件目録記載の通り	同 左
3		物件目録記載の通り	1階床面積 未登記増築部分約20.2㎡を含む 床面積:約67.95㎡ 2階床面積 未登記増築部分約29.9㎡を含む 床面積:約58.81㎡ 延床面積:約126.76㎡ 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1及び2	物件1及び2の土地は、一体の建物敷地として利用されているため、一体利用を前提として評価を行った。		

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 | 野田市七光台 |
| | 地 番 | 316番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市七光台 |
| | 地 番 | 316番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 野田市七光台316番地31、316番地30 |
| | 家屋 番号 | 316番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.75平方メートル
2階 28.91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及び2)

位置・交通	東武野田線 「川間駅」 の 東方・道路距離 約1.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅, 事業所等が混在する住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火地域 その他規制	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 汚染状況重点調査地域, 景観条例
画地条件	形状 (ほぼ長方形) 地勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (東) 間口 (約14.0m) 奥行 (約11.1m) 地積 165.89㎡ (登記とほぼ同じ)	
接面道路の状況	東側 市道 (22208号線) 幅員約 5.5 m 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法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	所有者が本件土地上に物件3の建物を所有して占有していると認められる。東側隣地は事業所等, その他の隣地は一般住宅である。	
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	なし (LPG)
	下水道	あり
土壌汚染等	①野田市環境保全課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③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。 ④本件土地の浸水リスクについては, 野田市洪水ハザードマップを参照。	
特記事項	①本件土地の宅盤は前面市道よりも約0.6m高い。 ②本件土地への下水道の引き込みはあるが, 未接続である。また, 都市ガスは前面市道に配管が埋設されているが, 本件土地への引き込みは無い。 ③本件土地上に電柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況等

(物件3)

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和53年6月1日新築
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構造	木造
	屋根	スレート・亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	サイディング等
	内壁	合板等
	天井	化粧ボード等
	床	畳, フローリング等
	設備	電気, 水道, 浄化槽, LPG
	その他	なし
床面積(現況)	床面積 1階	47.75㎡
	同増築	約20.2㎡(未登記増築部分)
	2階	28.91㎡
	同増築	約29.9㎡(未登記増築部分)
	延べ	126.76㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	6DK(別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が居宅として利用し, 占有していると認められる(詳細については現況調査報告書を参照)。	
特 記 事 項	<p>①未登記増築部分の増築時期は昭和63年頃である(固定資産課税資料による)。</p> <p>②本件建物は新築時について建築確認(昭和53年4月26日, 東409号)を得ているが, 検査済証は無い。また, 増築時について建築確認(昭和63年3月7日, 東801号)を得ているが, 検査済証は無い。</p> <p>③床のたわみ, 襖の破れ, クロスの破損等が認められる。</p> <p>④木造物置が存するが, 基礎がないため, 動産と判断した。</p> <p>⑤屋根上に太陽熱温水器があるが, 使用していない(所有者親族の陳述)。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	37,900	1.03	22.49㎡	0.9	790,000
2	37,900	1.03	143.40㎡	0.9	5,038,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (野田-2)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$44,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 112 = 37,900\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +1 交通接近条件 +4 行政条件 -3 環境条件 +10

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 +3%

ウ 地 積: 物件1 22.49㎡
物件2 143.40㎡
合計 165.89㎡

エ 建付減価: -10% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	持分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	180,000	126.76	0.035	1/1	799,000

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%	0年	46年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(1) 耐用年数法(定額法)

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

(2) 観察減価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	790,000	60%	法定地上権	474,000
2	5,038,000	60%	法定地上権	3,023,000
合計	5,828,000			3,497,000

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60%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	790,000	-474,000		0.9	0.7	200,000
2	5,038,000	-3,023,000		0.9	0.7	1,270,000
3	799,000	+3,497,000	1.0	0.9	0.7	2,710,000
一括価格(合計)						4,180,000

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-10% 中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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

1 地価公示価格 (野田-2)

所 在 : 野田市日の出町9番24
価 格 : 44,200円/㎡
位 置 : 東武野田線 「川間駅」 の北東方道路距離約 1,200mに位置する
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 156㎡
供給処理施設 : 上水道あり 都市ガスあり 下水道あり
接面街路 : 南西側幅員 6.0m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50% 容積率100%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

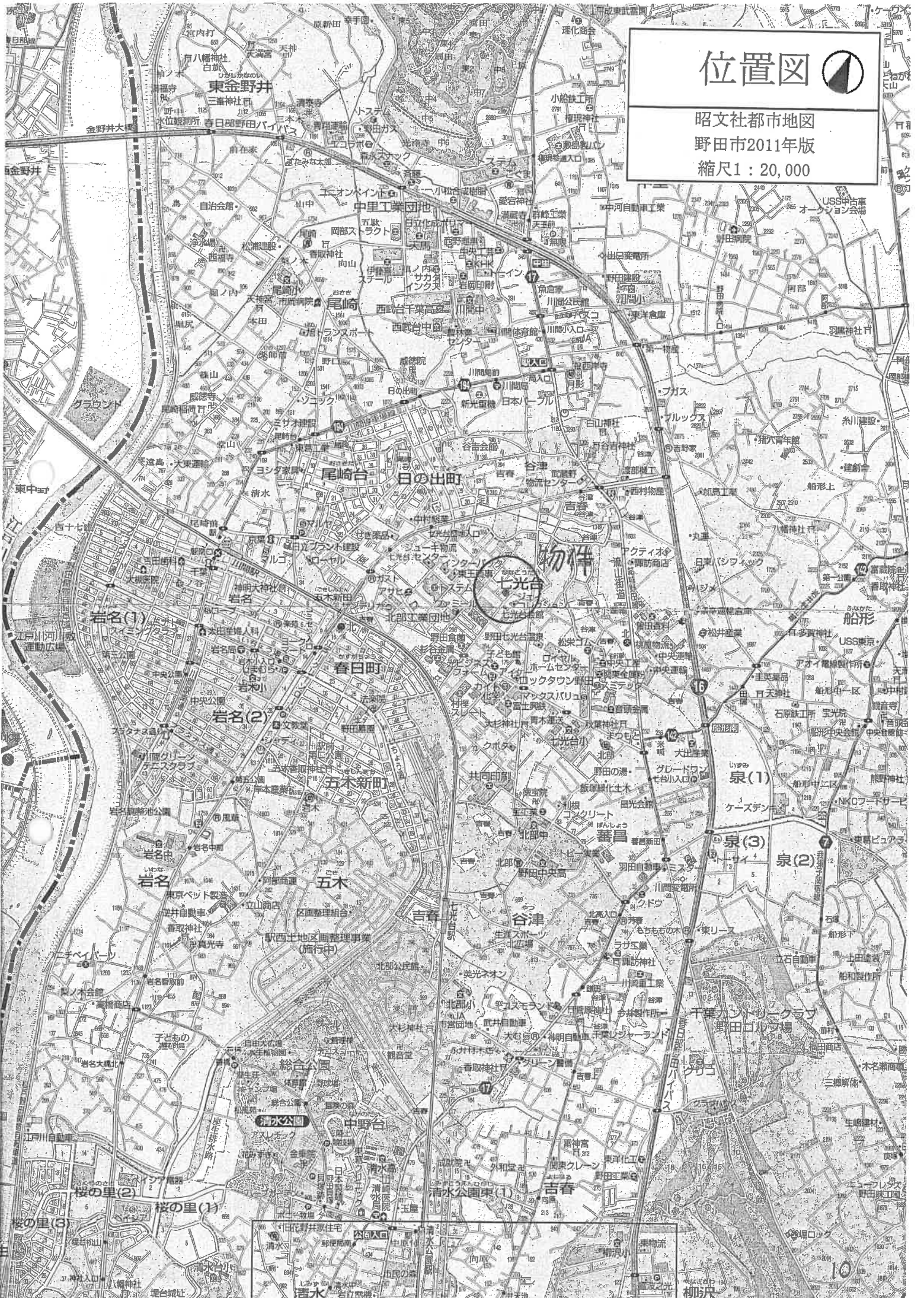
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上

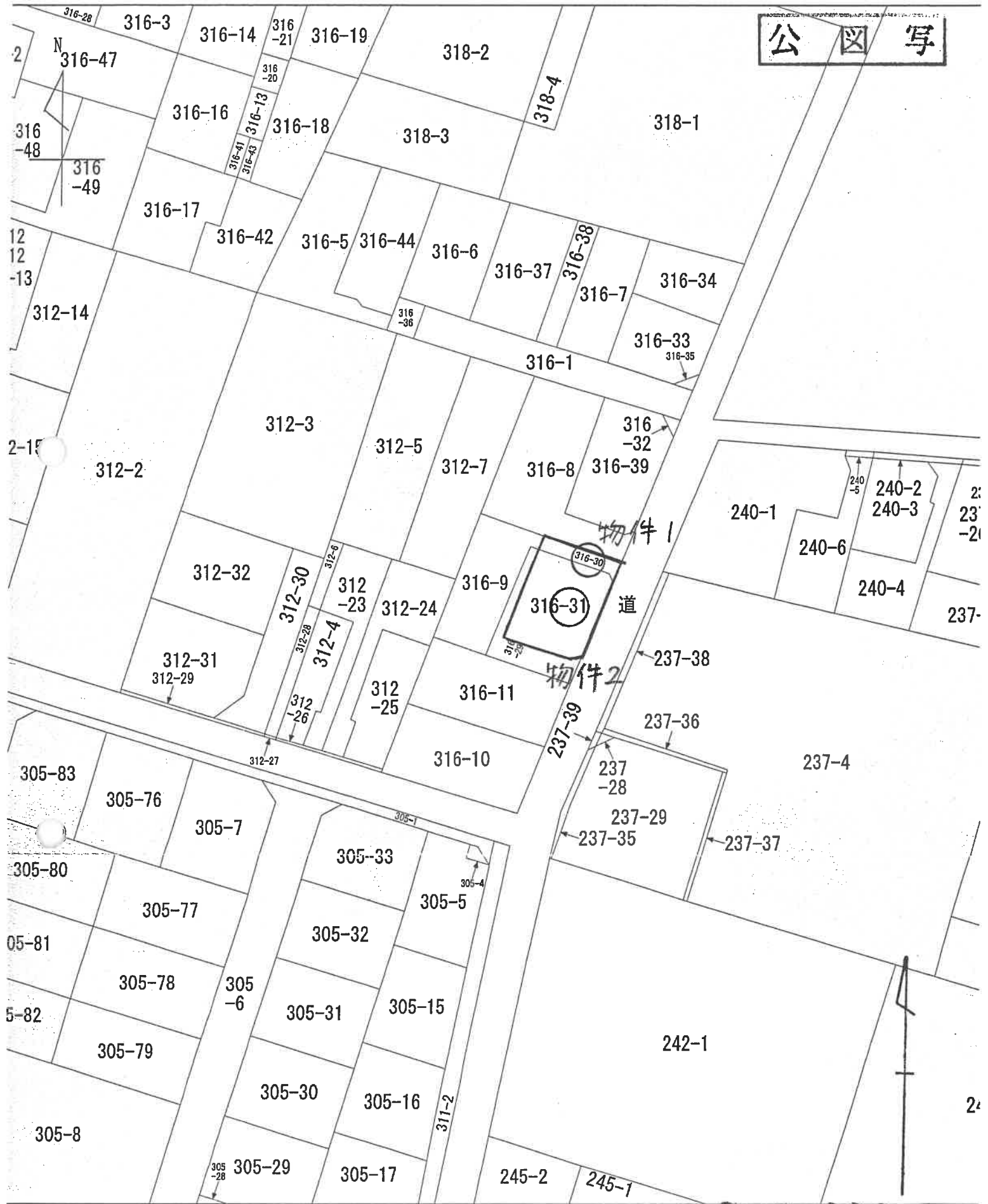
位置図



昭文社都市地図
野田市2011年版
縮尺1:20,000



公 図 写



S=1:600

と準ずる図面は、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。

地番区域見

登記年月日：昭和53年3月8日

620732

71314-9

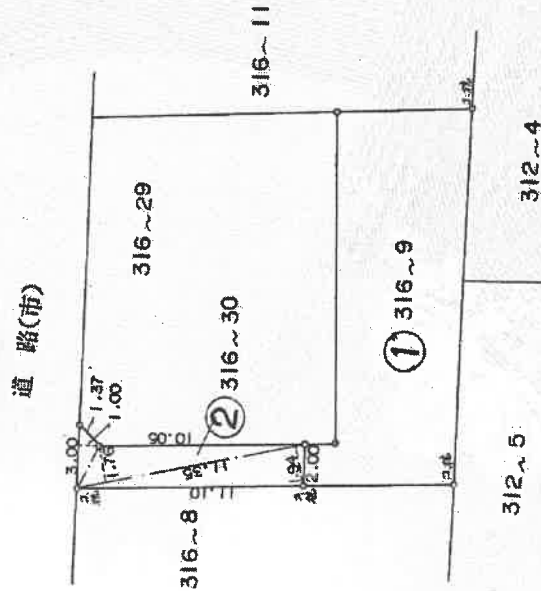
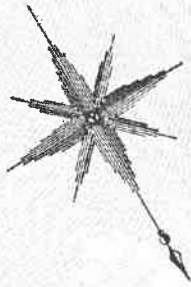
地積測量図

地番	316 ~ 30 . - 9
土地の所在	野田市七光台

求積表

② 316 ~ 30
 $11.35 \cdot (1.76 + 1.94) \div 2 = 20.9975$
 $3.00 \times 1.00 \times \frac{1}{2} = 1.5000$
 22.4975
 地積 22.49 m²

① 316 ~ 9
 $137.9100 - 22.4975 = 115.4125$
 地積 115.41 m²



製作年月日	昭和53年3月3日
製作者	
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

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
令和5年2月1日 千葉県地方法務局印

登記官

地図整理番号：M35080

登記年月日：昭和53年3月8日

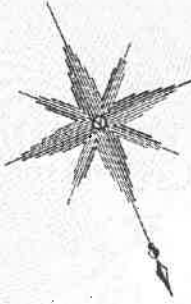
620733

前316-29

地積測量図

地番	316 ~ 31, -29
土地の所在	野田市七光台

昭和53年3月3日	作製者
53.3.8	申請人

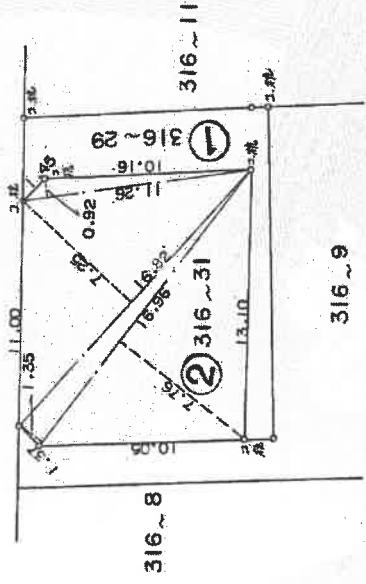


求積表

② 316~31
 $11.26 \times 0.92 \times \frac{1}{2} = 5.1796$
 $16.82 \times 7.25 \times \frac{1}{2} = 60.9725$
 $16.96 (1.35 + 7.76) \times \frac{1}{2} = 77.2528$
 地積 143.4049

① 316~29
 $196.0900 - 143.4049 = 52.6851$
 地積 52.685

道路(市)



縮尺 1/250

(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。
 令和4年12月26日 千葉地方事務所 相模支局 登記官

登記年月日：昭和53年6月13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4年12月26日 千葉県方法務局 柏支局 登記官

各階平面図

824

家屋番号 316番31

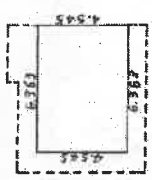
建物の所在 野田市七光台316番地31、316番地30

1階平面図



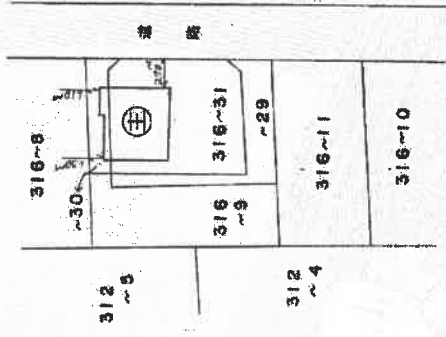
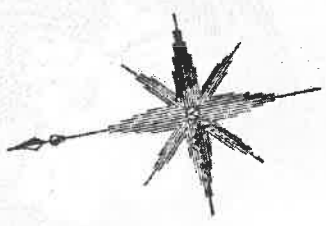
求積表
6.363 x 4.545 = 28.919835
6.908 x 2.727 = 18.838116
床面積 47.75751

2階平面図



求積表
4.545 x 6.363 = 28.919835
床面積 28.914

配置図



(目録巻12)

作業者

縮尺 1/250

申請人

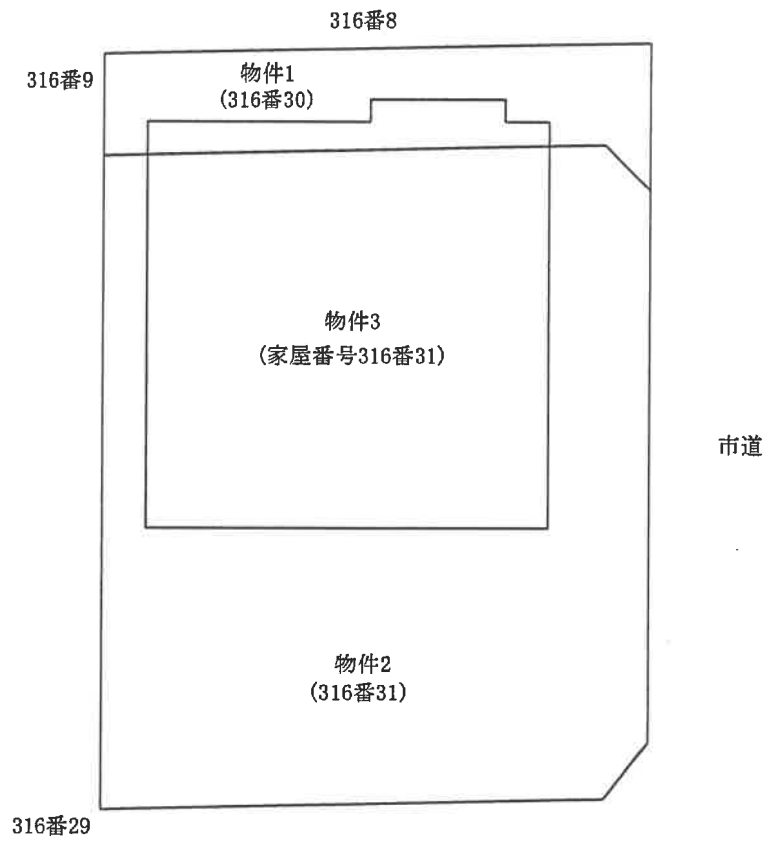
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M34832

A3 → A4

土地建物位置関係図



建物間取図

